

變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第四階段)書

擬定機關：內政部

規劃單位：內政部營建署城鄉發展分署

日期：中華民國 110 年 4 月

## 桃園市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明				
都 市 計 畫 名 稱	變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第四階段)				
變 更 法 令 依 據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款				
擬 定 都 市 計 畫 機 關	內政部				
本 案 公 開 展 覽 期 起 訖 日	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">公 展 開 覽</td> <td>                     第 1 次：民國 103 年 7 月 7 日起至民國 103 年 8 月 5 日止（民國 103 年 7 月 7 日至 9 日刊登於自由時報桃園版）                      第 2 次：自民國 103 年 11 月 21 日至民國 103 年 12 月 20 日止（民國 103 年 11 月 21 日刊登於自由時報）                      第 3 次：自民國 109 年 9 月 29 日至民國 109 年 10 月 28 日止（民國 109 年 9 月 29 日刊登於聯合報）                 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">公 開 說 明 會</td> <td>                     第 1 次：民國 103 年 7 月 18 日於龜山區公所舉辦說明會                      第 2 次：民國 103 年 12 月 5 日於龜山區公所舉行                      第 3 次：民國 109 年 10 月 14 日於龜山區公所舉行                 </td> </tr> </table>	公 展 開 覽	第 1 次：民國 103 年 7 月 7 日起至民國 103 年 8 月 5 日止（民國 103 年 7 月 7 日至 9 日刊登於自由時報桃園版） 第 2 次：自民國 103 年 11 月 21 日至民國 103 年 12 月 20 日止（民國 103 年 11 月 21 日刊登於自由時報） 第 3 次：自民國 109 年 9 月 29 日至民國 109 年 10 月 28 日止（民國 109 年 9 月 29 日刊登於聯合報）	公 開 說 明 會	第 1 次：民國 103 年 7 月 18 日於龜山區公所舉辦說明會 第 2 次：民國 103 年 12 月 5 日於龜山區公所舉行 第 3 次：民國 109 年 10 月 14 日於龜山區公所舉行
公 展 開 覽	第 1 次：民國 103 年 7 月 7 日起至民國 103 年 8 月 5 日止（民國 103 年 7 月 7 日至 9 日刊登於自由時報桃園版） 第 2 次：自民國 103 年 11 月 21 日至民國 103 年 12 月 20 日止（民國 103 年 11 月 21 日刊登於自由時報） 第 3 次：自民國 109 年 9 月 29 日至民國 109 年 10 月 28 日止（民國 109 年 9 月 29 日刊登於聯合報）				
公 開 說 明 會	第 1 次：民國 103 年 7 月 18 日於龜山區公所舉辦說明會 第 2 次：民國 103 年 12 月 5 日於龜山區公所舉行 第 3 次：民國 109 年 10 月 14 日於龜山區公所舉行				
人 民 團 體 對 本 案 之 見 反 映 意 見	詳公民或團體陳情意見綜理表				
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">部 級</td> <td>                     民國 103 年 9 月 30 日內政部都市計畫委員會第 836 次會議審議                      民國 104 年 1 月 27 日內政部都市計畫委員會第 844、848（未確認 847 次會議記錄）、851（未確認 850 次會議紀錄）次會議審議                      民國 104 年 6 月 2 日內政部都市計畫委員會第 852 次會議審議修正通過                      民國 109 年 7 月 14 日內政部都市計畫委員會第 972 次會議審議修正通過                      民國 110 年 1 月 19 日內政部都市計畫委員會第 984 次會議審議修正通過                 </td> </tr> </table>	部 級	民國 103 年 9 月 30 日內政部都市計畫委員會第 836 次會議審議 民國 104 年 1 月 27 日內政部都市計畫委員會第 844、848（未確認 847 次會議記錄）、851（未確認 850 次會議紀錄）次會議審議 民國 104 年 6 月 2 日內政部都市計畫委員會第 852 次會議審議修正通過 民國 109 年 7 月 14 日內政部都市計畫委員會第 972 次會議審議修正通過 民國 110 年 1 月 19 日內政部都市計畫委員會第 984 次會議審議修正通過		
部 級	民國 103 年 9 月 30 日內政部都市計畫委員會第 836 次會議審議 民國 104 年 1 月 27 日內政部都市計畫委員會第 844、848（未確認 847 次會議記錄）、851（未確認 850 次會議紀錄）次會議審議 民國 104 年 6 月 2 日內政部都市計畫委員會第 852 次會議審議修正通過 民國 109 年 7 月 14 日內政部都市計畫委員會第 972 次會議審議修正通過 民國 110 年 1 月 19 日內政部都市計畫委員會第 984 次會議審議修正通過				

# 目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、辦理依據.....	2
參、變更位置.....	2
肆、變更理由.....	2
伍、變更內容.....	4
陸、檢討後計畫.....	10
柒、土地使用管制要點.....	12
捌、事業及財務計畫.....	13

## 表 目 錄

表一	變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第四階段)變更內容明細表.....	4
表二	變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第四階段)變更面積統計表.....	7
表三	變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第四階段)土地使用計畫面積表.....	14
表四	變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第四階段)土地使用分區管制要點修(增)訂條文對照表.....	16

## 圖 目 錄

圖一	變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第三階段)案.....	3
圖二	變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第四階段)變更示意圖.....	9
圖三	變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第四階段)變更後示意圖.....	15

## 附件

附件一	內政部 108 年 11 月 26 日台內地字第 10802660241 號函.....	37
附件二	內政部 109 年 2 月 21 日台內地字第 1090260803 號函.....	39
附件三	桃園市政府 109 年 5 月 19 日府地區字第 1090116896 號函.....	41
附件四	桃園市政府 108 年 9 月 17 日府都設字第 1080229726 號函.....	43
附件五	內政部 109 年 6 月 10 日台內地字第 1090123221 號函.....	44

## 壹、計畫緣起

查『變更林口特定區(配合「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」)計畫(第一階段)』案業於 101 年 1 月 20 日公告發布實施，後續配合區段徵收相關作業，分別於 103 年 12 月 3 日公告發布實施「變更林口特定區計畫(配合辦理『改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫』區段徵收相關作業事宜)案(第一階段)」，隨後又於 104 年 7 月 3 日公告發布實施「變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第二階段)」，後因施工期間部分範圍發現大量廢棄物，報經行政院同意將其恢復原分區，並剔除區段徵收範圍，並於 104 年 8 月 20 日公告發布實施「變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第三階段)」(詳見圖一)，由於區段徵收作業陸續完成，各分區用地亦逐步開發進駐，為深化開發成果效益，將匯集民眾所需配合工程施作，進一步調整計畫內容，亦使原 TOD 引導發展架構能更臻完善。

本案依據內政部 89 年 3 月 31 日台(89)內中地字第 8978661 號函頒「區段徵收與都市計畫業務聯繫作業要點」，範圍界及區內部分用地仍需辦理都市計畫變更，以利土地取得及工程施工；另部分地區因考量區段徵收公共工程設計、施工、後續維護管理及地籍整理作業等因素，一併辦理都市計畫變更，活化土地相關活動容許項目，擴大開發效益，以符合地方發展需要，此即為本次第四階段

的主要任務。

## 貳、辦理依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

依內政部 108 年 11 月 26 日台內地字第 10802660241 號函(附件一)及內政部 109 年 2 月 21 日台內地字第 1090260803 號函(附件二)辦理。

## 參、變更位置

本次變更位置位於桃園市龜山區機場捷運 A7 站區周邊。(詳見圖二)

## 肆、變更理由

### 一、配合區段徵收配地需求及公共工程設計

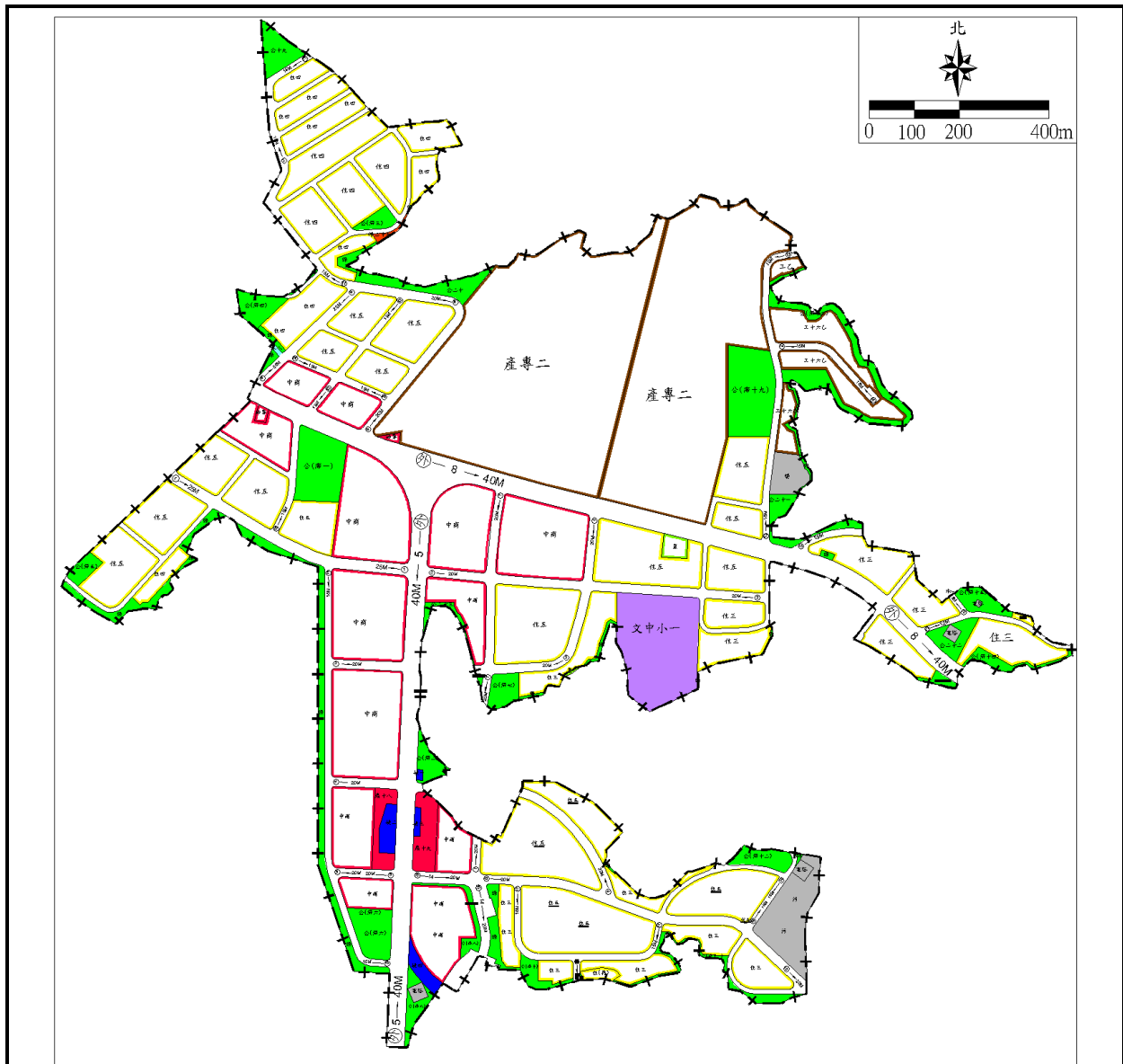
為區段徵收配地需求及公共工程設計施作，調整使用分區，並配合留設、調整出入道路。

### 二、配合國家社會住宅政策

配合國家社會住宅及相關研商政策推動，考量社會住宅之性質及未來相關公共設施服務項目變更用地並新增土地使用分區管制規定，另配合休閒、集會需求調整用地。

### 三、區段徵收後已無使用需求或建議擴增公共設施用地

經目的事業主管機關表示已無需求及區段徵收後難以增加使用效益者，配合變更為鄰近分區或公共設施用地。



圖例

<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">住三</span> 第三種住宅區	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">產專二</span> 第二種產業專用區	<span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; padding: 2px;">公(滯)</span> 公園用地(兼供滯洪池使用)	<span style="background-color: #A9A9A9; border: 1px solid black; padding: 2px;">污</span> 污水處理廠用地
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">住四</span> 第四種住宅區	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">農</span> 農業區	<span style="background-color: #FF0000; border: 1px solid black; padding: 2px;">廣</span> 廣場用地	<span style="background-color: #A9A9A9; border: 1px solid black; padding: 2px;">電塔</span> 鐵路鐵塔用地
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">住五</span> 第五種住宅區	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">油專</span> 加油站專用區	<span style="background-color: #FF4500; border: 1px solid black; padding: 2px;">停</span> 停車場用地	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">道路</span> 道路用地
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">住(再)</span> 第三種住宅區(再發展區)	<span style="background-color: #800080; border: 1px solid black; padding: 2px;">文中小</span> 學校用地	<span style="background-color: #0000FF; border: 1px solid black; padding: 2px;">捷</span> 捷運系統用地	<span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;">+</span> A7計畫範圍線
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">中商</span> 中心商業區	<span style="background-color: #00FF00; border: 1px solid black; padding: 2px;">公</span> 公園用地	<span style="background-color: #00FFFF; border: 1px solid black; padding: 2px;">水</span> 水溝用地	
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">工乙</span> 乙種工業區	<span style="background-color: #008000; border: 1px solid black; padding: 2px;">綠</span> 綠地用地	<span style="background-color: #A9A9A9; border: 1px solid black; padding: 2px;">變</span> 變電所用地	

圖一 變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案與辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案 (第三階段) 案

## 伍、變更內容

本案相關變更內容明細表如表一，表二，表三為變更前後土地使用面積對照表、圖二(變更位置示意圖)及圖三(變更後示意圖)。

表一 變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第四階段)變更內容明細表

編號	變更內容		變更理由	備註
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	第四種住宅區(0.09)	道路用地(0.09)	配合抵價地分配作業，增設10M道路，作為進出道路使用。	桃園市龜山區樂捷段167地號
2	公園用地(兼供滯洪池使用)(0.04)	道路用地(0.04)	劃設連繫道路，供周邊既有房舍通行使用，變更部分公園用地(兼供滯洪池使用)為道路用地。	桃園市龜山區樂捷段部分297地號
3	第三種住宅區(0.06)	道路用地(0.06)	劃設連繫道路，供周邊既有房舍通行使用，故變更部分第三種住宅區為道路用地。	桃園市龜山區善捷段109地號
4	第三種住宅區(0.06)	道路用地(0.06)	劃設連繫道路，供周邊既有房舍通行使用，故變更部分第三種住宅區為道路用地。	桃園市龜山區善捷段121地號
5	第三種住宅區(0.03)	公園用地(兼供滯洪池使用)(*) 道路用地(0.03)	劃設連繫道路，供周邊既有房舍通行使用，並配合調整公共設施配置。	桃園市龜山區善捷段273、275、274及276地號等4筆土地(49 m <sup>2</sup> )
	公園用地(兼供滯洪池使用)(0.02)	道路用地(0.02)		
6	第三種住宅區(1.08)	社會福利設施用地(特)(1.08)	配合桃園市政府住宅及相關研商政策推動，考量社會住宅之性質及未來相關公共設施服務項目變更改地。	桃園市龜山區樂捷段292地號
7	第三種住宅區(0.95)	社會福利設施用地(特)(0.95)	配合桃園市政府住宅及相關研商政策推動，考量社會住宅之性質及未來相關公共設施服務項目變更改地。	桃園市龜山區善捷段298及299地號等2筆土地



表一 變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第四階段)變更內容明細表

編號	變更內容		變更理由	備註
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
8	第三種住宅區(0.34)	機關用地(0.34)	配合休閒、集會需求，調整公共空間供里民使用。	桃園市龜山區善捷段 269 地號
9	第三種住宅區(*)	道路用地(*)	劃設連繫道路，供周邊既有房舍通行使用。	桃園市龜山區樂捷段部分 267 地號(41 m <sup>2</sup> )
10	第三種住宅區(0.01)	綠地用地(0.01)	基地狹小且與鄰地有高差情形，經考量周邊需求調整為綠地。	桃園市龜山區樂捷段 271 地號
11	第三種住宅區(0.13)	道路用地(0.06) 綠地用地(0.07)	劃設連繫道路，供周邊既有房舍通行使用。	桃園市龜山區樂捷段部分 278 及 281 地號等 2 筆土地
12	第三種住宅區(0.15)	綠地用地(0.15)	現況狹長且有高差情形，另鄰近土地開挖時，疑似發現廢棄物，爰變更為綠地。	桃園市龜山區善捷段 278 地號
13	電路鐵塔用地(0.12)	公園用地(兼供滯洪池使用)(0.12)	經目的事業主管機關表示已無使用需求，配合調整分區。	桃園市龜山區善捷段 235 地號
14	公園用地(兼供滯洪池使用)(0.02)	道路用地(0.02)	解決車輛迴轉困難，造成通行不便問題，增設道路連接計畫道路。	桃園市龜山區樂捷段部分 166 地號
15	道路用地(*)	第三種住宅區(*)	已無開闢需求，爰變更為鄰近分區。	桃園市龜山區樂捷段 262 地號(44 m <sup>2</sup> )
16	污水處理廠用地(0.01)	道路用地(0.01)	劃設連繫道路，供周邊既有房舍通行使用。	桃園市龜山區善捷段部分 285 地號
17	第三種住宅區(0.01)	綠地用地(0.01)	基於周邊居民使用需要，已於該土地佈設供電力、電信、自來水及天然氣瓦斯等管線，爰配合調整分區。	桃園市龜山區善捷段 261 地號
18	公園用地(兼供滯洪池使用)	道路用地(0.11)	解決車輛迴轉困難，造成通行不便問題，增設道路連接計畫道路。	桃園市龜山區樂捷段部分 277 地號

表一 變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第四階段)變更內容明細表

編號	變更內容		變更理由	備註
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
	(0.11)			
19	修增訂土地使用分區管制要點		1. 配合變更內容明細表編號6、7案新增條文。 2. 配合新增條文，調整條次。 3. 配合桃園縣政府改制為直轄市，修正條文內容。 4. 配合「變更林口特定區計畫(土地使用分區管制要點)(第二次專案通盤檢討)案」及「都市計畫法桃園市施行細則」修正條文。	詳土地使用分區管制要點修(增)訂條文對照表

- 註：1. 本計畫未指明變更部分，均應以原有計畫為準。  
 2. 本表內面積僅供參考，實施時應依照計畫圖以實地釘樁測量分割後登記面積為準。  
 3. \*表示面積不足100平方公尺。

表二 變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第四階段)變更面積統計表

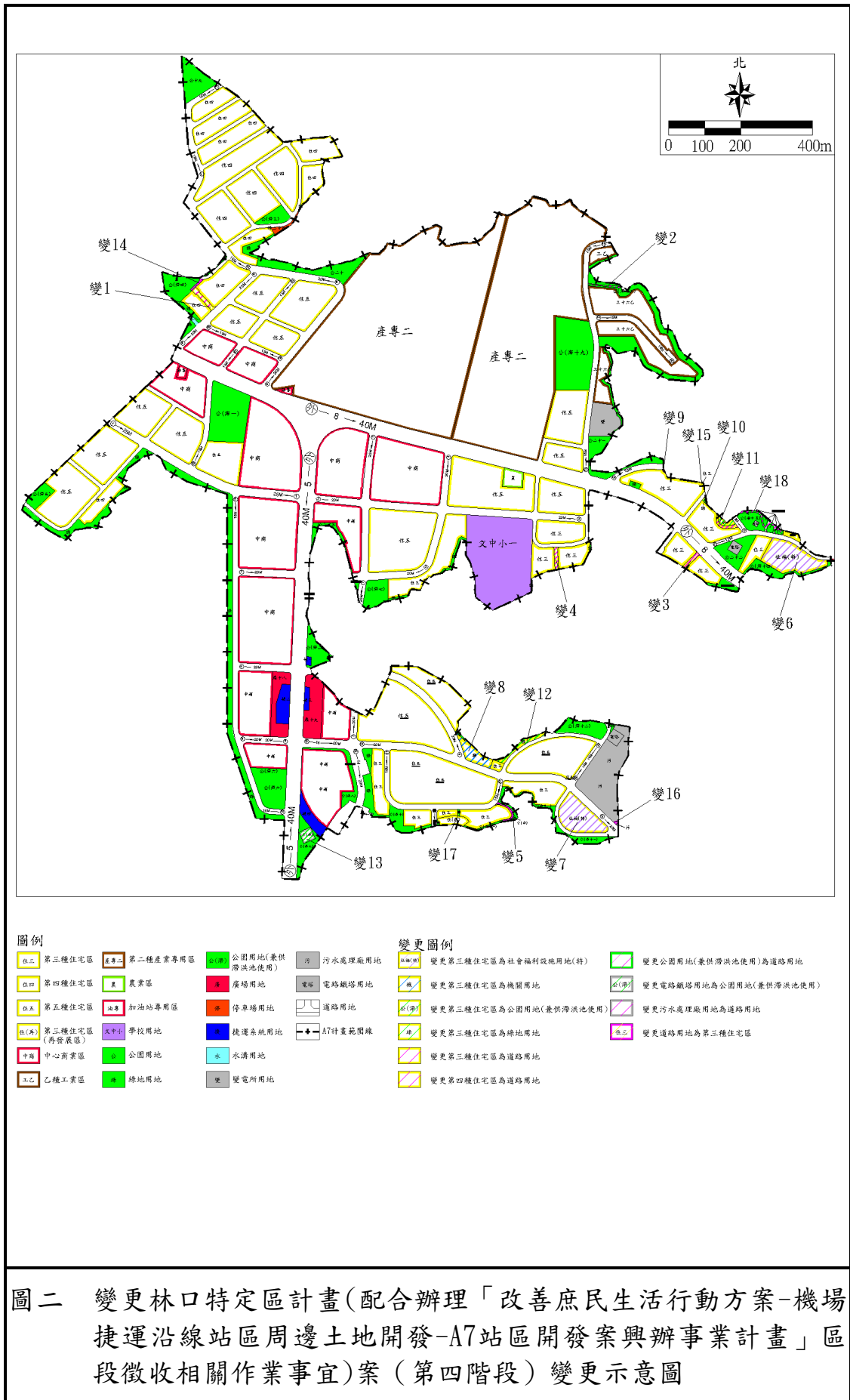
項目		編號									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
土地 使用 分區	第三種住宅區			-0.06	-0.06	-0.03	-1.08	-0.95	-0.34	*	-0.01
	第四種住宅區	-0.09									
公共 設施 用地	機關用地								0.34		
	社會福利設施 用地(特)						1.08	0.95			
	公園用地 (兼供滯洪池使 用)		-0.04			-0.02					
	綠地用地										0.01
	污水處理廠用 地										
	電路鐵塔用地										
	道路用地	0.09	0.04	0.06	0.06	0.05				*	
合計		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

- 註：1. 本計畫未指明變更部分，均應以原有計畫為準。  
 2. 本表內面積僅供參考，實施時應依照計畫圖以實地釘樁測量分割後登記面積為準。  
 3. \*表示面積不足 100 平方公尺。

表二 變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第四階段)變更面積統計表

項目		編號										合計
		11	12	13	14	15	16	17	18	19		
土地 使用 分區	第三種住宅區	-0.13	-0.15			*		-0.01				- 2.82
	第四種住宅區											- 0.09
公共 設施 用地	機關用地											0.34
	社會福利設施 用地(特)											2.03
	公園用地 (兼供滯洪池 使用)			0.12	-0.02					-0.11		- 0.07
	綠地用地	0.07	0.15					0.01				0.24
	污水處理廠用 地							-0.01				- 0.01
	電路鐵塔用地			-0.12								- 0.12
	道路用地	0.06			0.02	*	0.01		0.11			0.50
合計		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

- 註：1. 本計畫未指明變更部分，均應以原有計畫為準。  
 2. 本表內面積僅供參考，實施時應依照計畫圖以實地釘樁測量分割後登記面積為準。  
 3. \*表示面積不足 100 平方公尺。



## 陸、檢討後計畫

### 一、計畫範圍與面積

本計畫範圍位於林口特定區之機場捷運 A7 站（體育大學站）周邊地區，行政轄區包含北側鄰新北市轄區及桃園市龜山區文化里、樂善里、長庚里之部分轄區，南側緊鄰臺灣體育大學、長庚大學；西側為華亞科技園區，文化一路穿越本計畫區。發布實施範圍共約 185.58 公頃。(詳見表三)

### 二、計畫年期、計畫人口與密度

本計畫目標年為民國 120 年，住宅區及商業區計畫容納人口約 35,000 人，居住密度每公頃 440 人。

### 三、土地使用分區

#### (一)住宅區

住宅區總計畫面積 50.23 公頃，並依區位劃設第三種住宅區、第四種住宅區、第五種住宅區、第五種住宅區(供合宜住宅使用)及住宅區(再發展區)。

#### (二)中心商業區

本計畫於捷運車站、壽山路及文化一路兩側劃設中心商業區，計畫面積 26.50 公頃。

#### (三)第二種產業專用區

第二種產業專用區集中劃設於計畫區北側，係供核心產業、次核心產業、支援性產業或設施及其他經桃園市政府產業主管機關核准之使用項目等使用，計畫面積為 39.44 公頃。

#### (四)乙種工業區

乙種工業區位處計畫區東側，產業專用區東側，合計計畫面積為 3.33 公頃。

(五)加油站專用區

本計畫區共留設兩處加油站專用區，總計畫面積 0.15 公頃。

(六)農業區

本計畫農業區，總計畫面積 0.27 公頃。

四、公共設施

(一)機關用地

新增機關用地 1 處，計畫面積 0.34 公頃。

(二)社會福利設施用地(特)

新增社會福利設施用地(特)2 處，供社會福利設施及其相關設施使用，計畫面積 2.03 公頃。

(三)學校用地

劃設學校用地 1 處為文中小用地，學校用地南側應規劃 0.94 公頃滯洪池，計畫面積 4.05 公頃。

(四)公園用地

劃設公園用地 5 處，公園用地總計畫面積 2.64 公頃。

(五)公園用地（兼供滯洪池使用）

劃設公園用地（兼供滯洪池使用）17 處為公園用地兼供滯洪池使用，本次調整後計畫總面積 11.02 公頃。

(六)綠地用地

於計畫範圍邊緣劃設綠地用地，計畫面積調整為 3.84 公頃。

(七)廣場用地

於捷運車站兩側劃設廣場用地，共計 1.32 公頃。

(八)停車場用地

劃設 1 處停車場用地，計畫面積 0.08 公頃。

(九)水溝用地

劃設 2 處水溝用地，計畫面積 0.02 公頃。

(十)變電所用地

劃設變電所用地 1 處，計畫面積 0.65 公頃。

(十一)污水處理廠用地

劃設污水處理廠用地 1 處，計畫面積調整為 1.95 公頃。

(十二)電路鐵塔用地

本計畫區共有 4 處電路鐵塔用地，本次變更 1 處，共計 3 處，計畫面積調整為 0.23 公頃。

(十三)捷運系統用地

供作臺灣桃園國際機場聯外捷運計畫路線及 A7 車站出入口與相關設施用地使用，計畫面積 0.79 公頃。

(十四)道路用地

本計畫道路用地面積調整為 36.70 公頃。

## 柒、土地使用管制要點

本次新增土地使用管制要點如下，並配合調整條次：

十三、社會福利設施用地(特)土地及建築物係供社會福利設施及其相關設施使用，建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 300%。

配合「變更林口特定區計畫(土地使用分區管制要點)(第二次專案通盤檢討)案」及「都市計畫法桃園市施行細則」調整土地使用分區管制要點，相關內容詳表四。



本次計畫未規定者，應依變更林口特定區(配合「改善庶民生活生活行動方案-機場捷運沿線區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」)計畫(第一階段)及變更林口特定區計畫(土地使用管制要點)(第二次通盤檢討)規定辦理。

變更後土地使用分區管制要點詳見附件六。

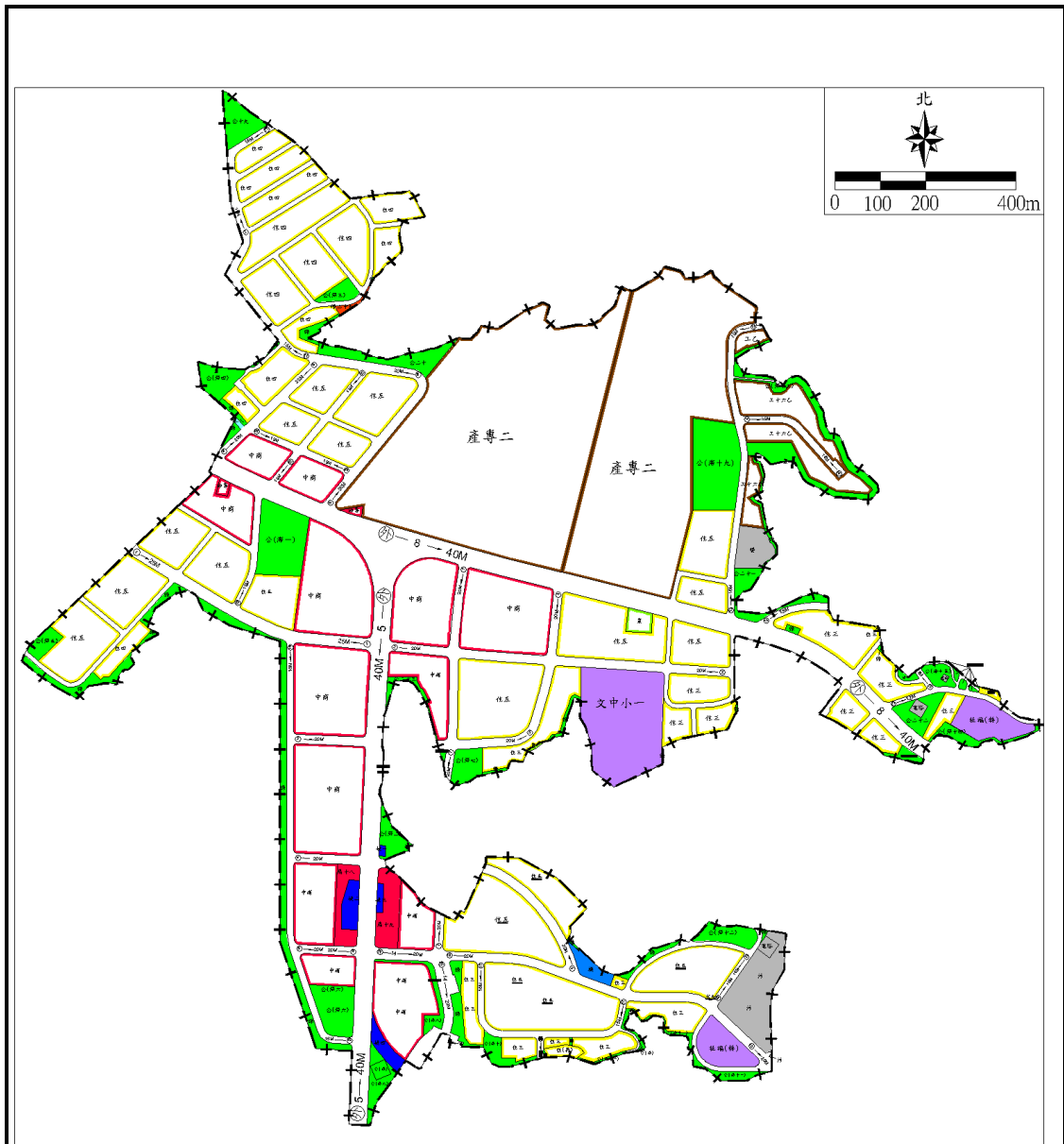
## **捌、事業及財務計畫**

本次變更內容係配合區段徵收作業之調整，其事業及財務計畫仍依本案區段徵收事業及財務計畫辦理。

表三 變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案與辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第四階段)土地使用計畫面積表

項 目		計 畫 面 積 ( 公 頃 )	佔 計 畫 面 積 百 分 比 ( % )	
土地 使用 分區	住宅區	第三種住宅區	9.46	5.10
		第四種住宅區	10.49	5.65
		第五種住宅區	20.40	10.99
		第五種住宅區 (供合宜住宅使用)	9.70	5.23
		住宅區(再發展區)	0.18	0.10
		小 計	50.23	27.07
	中 心 商 業 區	26.50	14.28	
	乙 種 工 業 區	3.33	1.79	
	第二種產業專用區	39.44	21.25	
	加 油 站 專 用 區	0.15	0.08	
	農 業 區	0.27	0.15	
	合 計	119.92	64.62	
	公共 設施 用地	機 關 用 地	0.34	0.18
		社會福利設施用地 ( 特 )	2.03	1.09
學 校 用 地		4.05	2.18	
公 園 用 地		2.64	1.42	
公 園 用 地 (兼供滯洪池使用)		11.02	6.00	
綠 地 用 地		3.84	2.07	
廣 場 用 地		1.32	0.71	
停 車 場 用 地		0.08	0.04	
水 溝 用 地		0.02	0.01	
變 電 所 用 地		0.65	0.35	
污 水 處 理 廠 用 地		1.95	1.05	
電 路 鐵 塔 用 地		0.23	0.12	
捷 運 系 統 用 地		0.79	0.43	
道 路 用 地		36.70	19.72	
合 計	65.66	35.38		
總 計	185.58	100		

註：表內數字應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。



圖例

住三 第三種住宅區	產專二 第二種產業專用區	社福(特) 社會福利設施用地(特)	捷 捷運系統用地	—+— A7計畫範圍線
住四 第四種住宅區	農 農業區	公 公園用地	水 水溝用地	
住五 第五種住宅區	油專 加油站專用區	綠 綠地用地	變 變電所用地	
住(再) 第三種住宅區(再發展區)	機 機關用地	公(滯) 公園用地(兼供滯洪池使用)	污 污水處理廠用地	
中商 中心商業區	文小 學校用地	廣 廣場用地	電塔 電路鐵塔用地	
工乙 乙種工業區	文中小 學校用地	停 停車場用地	道路 道路用地	

圖三 變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第四階段)變更後示意圖

表四 變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案與辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第四階段)土地使用分區管制要點修(增)訂條文對照表

原 條 文	修 ( 增 ) 訂 條 文	備 註
<p>第一章 總則</p> <p>一、本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條規定訂定之。</p>	<p>第一章 總則</p> <p>一、本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法臺灣省<u>桃園市</u>施行細則第三十五<u>九</u>條規定訂定之。</p>	<p>配合都市計畫法桃園市施行細則於 106 年 6 月 14 日發布實施。</p>
<p>二、本計畫區土地使用分區管制，依本要點辦理。本要點未規定事項悉依現行「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」及其他法令規定辦理。</p>	<p>二、本計畫區土地使用分區管制，依本要點辦理。本要點未規定事項悉依現行「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」及其他法令規定辦理。</p>	<p>未調整。</p>
<p>三、本計畫範圍內之建築開發行為，應經桃園縣政府都市設計審議委員會審議通過後始得核發建造執照。</p>	<p>三、本計畫範圍內之建築開發行為，除<u>乙種工業區、住宅區(再發展區)、農業區</u>外，應經桃園縣市政府都市設計審議委員會審議通過後始得核發建造執照，<u>桃園市政府</u>得依本要點訂定「<u>桃園機場捷運 A7 站地區</u>都市設計審議準則」，以為審議時之依據。</p>	<p>1. 考量使用分區特性及街廓大小，避免引發民怨與虛耗行政資源，就部分分區別除，逕依相關規定辦理，以達簡政便民之效。</p> <p>2. 配合桃園縣政府已於 103 年 12 月 25 日改制為直轄市，修正條文文字。</p> <p>3. 增加桃園市政府審議彈性，得另訂準則以為規定。</p> <p>4. 桃園市政府 109 年 5 月 19 日府地區字第 1090116896 號函(附件三)</p>
<p>第二章 住宅區</p> <p>四、本計畫住宅區內建築物之遮蔽率及容積率不得超過下列規定：</p>	<p>第二章 住宅區</p> <p>四、本計畫住宅區內建築物之遮蔽率及容積率不得超過下列規定：</p>	<p>未調整。</p>

表四 變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案與辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第四階段)土地使用分區管制要點修(增)訂條文對照表

<table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區類別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>60%</td> <td>180%</td> </tr> <tr> <td>第四種住宅區</td> <td>60%</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>第五種住宅區</td> <td>60%</td> <td>300%</td> </tr> </tbody> </table>	住宅區類別	建蔽率	容積率	第三種住宅區	60%	180%	第四種住宅區	60%	240%	第五種住宅區	60%	300%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區類別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>60%</td> <td>180%</td> </tr> <tr> <td>第四種住宅區</td> <td>60%</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>第五種住宅區</td> <td>60%</td> <td>300%</td> </tr> </tbody> </table>	住宅區類別	建蔽率	容積率	第三種住宅區	60%	180%	第四種住宅區	60%	240%	第五種住宅區	60%	300%	
住宅區類別	建蔽率	容積率																								
第三種住宅區	60%	180%																								
第四種住宅區	60%	240%																								
第五種住宅區	60%	300%																								
住宅區類別	建蔽率	容積率																								
第三種住宅區	60%	180%																								
第四種住宅區	60%	240%																								
第五種住宅區	60%	300%																								
<p>五、住宅區內建築基地之寬度及深度不得小於下列規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區類別</th> <th>寬度 (公尺)</th> <th>深度 (公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>4</td> <td>1 5</td> </tr> <tr> <td>第四種住宅區</td> <td>4</td> <td>1 5</td> </tr> <tr> <td>第五種住宅區</td> <td>6</td> <td>1 5</td> </tr> </tbody> </table> <p>但基於地形或特殊規模，其最小深度或寬度無法達到規定，經桃園縣都市設計審議委員會審議通過者，不受此限。</p>	住宅區類別	寬度 (公尺)	深度 (公尺)	第三種住宅區	4	1 5	第四種住宅區	4	1 5	第五種住宅區	6	1 5	<p>五、住宅區內建築基地之寬度及深度不得小於下列規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區類別</th> <th>寬度 (公尺)</th> <th>深度 (公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>4</td> <td>1 5</td> </tr> <tr> <td>第四種住宅區</td> <td>4</td> <td>1 5</td> </tr> <tr> <td>第五種住宅區</td> <td>6</td> <td>1 5</td> </tr> </tbody> </table> <p>但基於地形或特殊規模，其最小深度或寬度無法達到規定，經桃園縣都市設計審議委員會審議通過者，不受此限。</p>	住宅區類別	寬度 (公尺)	深度 (公尺)	第三種住宅區	4	1 5	第四種住宅區	4	1 5	第五種住宅區	6	1 5	<p>配合桃園縣政府已於 103 年 12 月 25 日改制為直轄市，修正條文文字。</p>
住宅區類別	寬度 (公尺)	深度 (公尺)																								
第三種住宅區	4	1 5																								
第四種住宅區	4	1 5																								
第五種住宅區	6	1 5																								
住宅區類別	寬度 (公尺)	深度 (公尺)																								
第三種住宅區	4	1 5																								
第四種住宅區	4	1 5																								
第五種住宅區	6	1 5																								
<p>六、住宅區(再發展區)原有建築基地已完成建築使用之合法建築物，得為必要之維護及修繕，並得申請個別建築，其建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 150%。</p>	<p>六、住宅區(再發展區)原有建築基地已完成建築使用之合法建築物，得為必要之維護及修繕，並得申請個別建築，其建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 150%。</p>	<p>未調整。</p>																								
<p>七、本要點未規定住宅區(再發展區)事項悉依現行「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」第三種住宅區規定辦理。</p>	<p>七、本要點未規定住宅區(再發展區)事項悉依現行「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」第三種住宅區規定辦理。</p>	<p>未調整。</p>																								
<p>第三章 商業區</p> <p>八、商業區內建築物建蔽率及容積率不得超過下列規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>商業區類別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心商業區</td> <td>7 0 %</td> <td>5 0 0 %</td> </tr> </tbody> </table>	商業區類別	建蔽率	容積率	中心商業區	7 0 %	5 0 0 %	<p>第三章 商業區</p> <p>八、商業區內建築物建蔽率及容積率不得超過下列規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>商業區類別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心商業區</td> <td>7 0 %</td> <td>5 0 0 %</td> </tr> </tbody> </table>	商業區類別	建蔽率	容積率	中心商業區	7 0 %	5 0 0 %	<p>未調整。</p>												
商業區類別	建蔽率	容積率																								
中心商業區	7 0 %	5 0 0 %																								
商業區類別	建蔽率	容積率																								
中心商業區	7 0 %	5 0 0 %																								
<p>第四章 第二種產業專用區</p>	<p>第四章 第二種產業專用區</p>	<p>配合桃園縣政府已於 103 年 12 月 25 日改制為直轄</p>																								

表四 變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第四階段)土地使用分區管制要點修(增)訂條文對照表

<p>九、第二種產業專用區為培植新興產業及配合地方發展，得為下列之使用：</p> <p>(一) 核心產業： 生技產業、綠建築產業、綠能產業(含LED、LED照明、太陽能光電)、資訊產業(含資訊服務業)、自動化產業、精密機械產業(含電動車)、智慧型機器人產業、通訊產業(含通訊服務業)、研發創新產業(含研發中心)、設計產業、企業營運總部及其關係企業、文化創意產業、其他經行政院核定科技或產業計畫之重點產業。</p> <p>(二) 次核心產業： 國際物流配銷產業、人才培訓產業、外國駐臺經貿科技商務中心、工商服務及展覽產業、媒體視訊傳播產業。</p> <p>(三) 支援性產業或設施： 公務機關、法人機構、文教設施、員工住宅、社區遊憩設施、醫療保健服務業、社會福利設施、幼稚園、社區通訊設施、公共事業設施、日常用品零售業、一般服務業、一般事務所、金融保險業、旅館業、倉儲業、批發業、運動休閒產業或設施、旅遊及運輸服務業。</p> <p>(四) 前開各款之相關倉庫、研發、教育、人才培</p>	<p>九、第二種產業專用區為培植新興產業及配合地方發展，得為下列之使用：</p> <p>(一) 核心產業： 生技產業、綠建築產業、綠能產業(含LED、LED照明、太陽能光電)、資訊產業(含資訊服務業)、自動化產業、精密機械產業(含電動車)、智慧型機器人產業、通訊產業(含通訊服務業)、研發創新產業(含研發中心)、設計產業、企業營運總部及其關係企業、文化創意產業、其他經行政院核定科技或產業計畫之重點產業。</p> <p>(二) 次核心產業： 國際物流配銷產業、人才培訓產業、外國駐臺經貿科技商務中心、工商服務及展覽產業、媒體視訊傳播產業。</p> <p>(三) 支援性產業或設施： 公務機關、法人機構、文教設施、員工住宅、社區遊憩設施、醫療保健服務業、社會福利設施、幼稚園、社區通訊設施、公共事業設施、日常用品零售業、一般服務業、一般事務所、金融保險業、旅館業、倉儲業、批發業、運動休閒產業或設施、旅遊及運輸服務業。</p> <p>(四) 前開各款之相關倉庫、研發、教育、人才培</p>	<p>市，修正條文文字。</p>
---	---	------------------

表四 變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案與辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第四階段)土地使用分區管制要點修(增)訂條文對照表

<p>訓、推廣、實作體驗、服務辦公室(所)、生產實驗室、訓練房舍、環保、勞工衛生與安全、防災、員工宿舍、員工餐廳等設施。</p> <p>(五) 住宅。</p> <p>(六) 其他經桃園縣政府產業主管機關核准之使用項目。</p> <p>前項核心產業之生技產業、綠建築產業、綠能產業(含 LED、LED 照明、太陽能光電)、資訊產業(含資訊服務業)、自動化產業、精密機械產業(含電動車)、智慧型機器人產業，應提用水用電計畫報經濟部核准後，始得申請建照。</p>	<p>訓、推廣、實作體驗、服務辦公室(所)、生產實驗室、訓練房舍、環保、勞工衛生與安全、防災、員工宿舍、員工餐廳等設施。</p> <p>(五) 住宅。</p> <p>(六) 其他經桃園縣<u>市</u>政府產業主管機關核准之使用項目。</p> <p>前項核心產業之生技產業、綠建築產業、綠能產業(含 LED、LED 照明、太陽能光電)、資訊產業(含資訊服務業)、自動化產業、精密機械產業(含電動車)、智慧型機器人產業，應提用水用電計畫報經濟部核准後，始得申請建照。</p>	
<p>十、第二種產業專用區用地原則上依照「產業創新條例」相關規定精神配置如下：</p> <p>(一) 核心產業、次核心產業、支援性產業或設施及前開相關設施等用地面積合計應不低於各該專用區總面積之 60%。</p> <p>(二) 各區內應設置不得低於該專用區總面積 20%之公共設施，並計入法定空地，由開發者自行興建管理維護，開放供公眾使用，並應留設道路供周邊土地使用。上開設置設施中，公園、綠地、廣場、兒童遊</p>	<p>十、第二種產業專用區用地原則上依照「產業創新條例」相關規定精神配置如下：</p> <p>(一) 核心產業、次核心產業、支援性產業或設施及前開相關設施等用地面積合計應不低於各該專用區總面積之 60%。</p> <p>(二) 各區內應設置不得低於該專用區總面積 20%之公共設施，並計入法定空地，由開發者自行興建管理維護，開放供公眾使用，並應留設道路供周邊土地使用。上開設置設施中，公園、綠地、廣場、兒童遊</p>	<p>配合桃園縣政府已於 103 年 12 月 25 日改制為直轄市，修正條文文字。</p>

表四 變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案與辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第四階段)土地使用分區管制要點修(增)訂條文對照表

<p>樂場等面積不得低於該專用區總面積 10%，優先設置於主要計畫道路周邊。開發者應自行留設興建汗水、垃圾處理廠等環保設施，並應符合相關法令。但開發基地位於公共衛生下水道服務範圍內，其汗水處理能力達三級處理以上，且建築之污水管接通公共衛生下水道者，得免設汗水處理設施。開發者應研擬整體開發計畫，且經桃園縣政府都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築。並應留設滯洪沉砂等水土保持設施及應自行留設備援蓄水池，其區位及規模應經目的事業主管機關同意。</p> <p>(三) 區內住宅用地面積合計不得超過各該專用區總面積之 10%，並不得為容積移轉之接受基地。</p> <p>(四) 各該專用區總面積 10%土地得由開發者依照實際需要報經產業目的事業主管機關同意，自行規劃配置相關產業、住宅或設施，並不得為容積移轉之接受基地。</p>	<p>樂場等面積不得低於該專用區總面積 10%，優先設置於主要計畫道路周邊。開發者應自行留設興建汗水、垃圾處理廠等環保設施，並應符合相關法令。但開發基地位於公共衛生下水道服務範圍內，其汗水處理能力達三級處理以上，且建築之污水管接通公共衛生下水道者，得免設汗水處理設施。開發者應研擬整體開發計畫，且經桃園縣<u>市</u>政府都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築。並應留設滯洪沉砂等水土保持設施及應自行留設備援蓄水池，其區位及規模應經目的事業主管機關同意。</p> <p>(三) 區內住宅用地面積合計不得超過各該專用區總面積之 10%，並不得為容積移轉之接受基地。</p> <p>(四) 各該專用區總面積 10%土地得由開發者依照實際需要報經產業目的事業主管機關同意，自行規劃配置相關產業、住宅或設施，並不得為容積移轉之接受基地。</p>	
<p>十一、第二種產業專用區內建築物建蔽率及容積率不得超過下列規定：</p>	<p>十一、第二種產業專用區內建築物建蔽率及容積率不得超過下列規定：</p>	<p>未調整。</p>



表四 變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案與辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第四階段)土地使用分區管制要點修(增)訂條文對照表

產業專用區類別	建蔽率	容積率	產業專用區類別	建蔽率	容積率	
第二種產業專用區	70%	420%	第二種產業專用區	70%	420%	
十二、第二種產業專用區區內及區外建築物間得設置公眾使用之平面人行道、空橋、人工地盤或地下道，免計入法定空地及容積率，並應經桃園縣政府都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築。 第二種產業專用區開發前應依農委會標準調查區內老樹，並予以維護不得移植。 面臨產專二之一、產專二之二之分區界線部分應個別退縮 10 公尺自行興建留設道路供公眾使用，並依管制要點第二八點退縮建築規定辦理。			十二、第二種產業專用區區內及區外建築物間得設置公眾使用之平面人行道、空橋、人工地盤或地下道，免計入法定空地及容積率，並應經桃園縣 <u>市</u> 政府都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築。 第二種產業專用區開發前應依農委會標準調查區內老樹，並予以維護不得移植。 面臨產專二之一、產專二之二之分區界線部分應個別退縮 10 公尺自行興建留設道路供公眾使用，並依管制要點第二八點退縮建築規定辦理。			配合桃園縣政府已於 103 年 12 月 25 日改制為直轄市，修正條文文字。
			第五章 公共設施用地 十三、 <u>社會福利設施用地(特)土地及建築物係供社會福利設施及其相關設施使用，建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 300%。</u>			變更內容明細表編號 6、7 案新增條文。
第五章 公共設施用地 十三、學校用地應自道路境界線及鄰近分區至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺；退縮部分得計入法定空地，			十四、學校用地應自道路境界線及鄰近分區至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。			調整條次。

表四 變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案與辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第四階段)土地使用分區管制要點修(增)訂條文對照表

並應妥予植栽綠化。		
十四、停車場用地建蔽率不得超過 5%，並採透水鋪面增加雨水下滲率，但作立體停車場時，建蔽率不得超過 80%，容積率不得超過 240%。	十五、停車場用地建蔽率不得超過 5%，並採透水鋪面增加雨水下滲率，但作立體停車場時，建蔽率不得超過 80%，容積率不得超過 240%。	調整條次。
十五、電路鐵塔用地鄰接其他土地使用分區者應至少退縮 4 公尺建築。	十六、電路鐵塔用地鄰接其他土地使用分區者應至少退縮 4 公尺建築。	調整條次。
十六、捷運系統用地供佈設捷運設施及開挖邊坡緩衝帶之用。並依「變更林口特定區計畫(配合台灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫)」規定辦理。	十七、捷運系統用地供佈設捷運設施及開挖邊坡緩衝帶之用。並依「變更林口特定區計畫(配合台灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫)」規定辦理。	調整條次。
十七、廣場用地地下應依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」為停車使用，並應配合捷運系統用地作整體之串連。	十八、廣場用地地下應依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」為停車使用，並應配合捷運系統用地作整體之串連。	調整條次。
十八、公園用地(兼供滯洪池使用)得供滯洪池使用，並採生態工法配合作整體規劃。	十九、公園用地(兼供滯洪池使用)得供滯洪池使用，並採生態工法配合作整體規劃。	調整條次。
十九、變電所用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%，並應採地下化設計為原則。汙水處理廠用地之建蔽率及容積率比照本特定區計畫機關用地之規定辦理。	二十、變電所用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%，並應採地下化設計為原則。汙水處理廠用地之建蔽率及容積率比照本特定區計畫機關用地之規定辦理。	1. 調整條次。 2. 調整文字。
二十、本計畫區內之公共設施用地得依相關規定供多目標	二一、本計畫區內之公共設施用地得依相關規定供多目標	調整條次。

表四 變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案與辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第四階段)土地使用分區管制要點修(增)訂條文對照表

使用。	使用。	
<p>第六章 停車規定</p> <p>二一、為鼓勵大眾運輸工具利用，本計畫區內非住宅使用樓地板面積小汽車停車空間留設依「建築技術規則」百分之七十為上限。住宅使用樓地板面積小汽車停車空間留設依「變更林口特定區計畫(第三次通盤檢討—內政部都委會第 678 及第 700 次會議審議通過部分)土地使用分區管制要點」足額設置，後續如配合大眾運輸政策，經交通主管機關核可後，停車位可減量設置。自行車停車空間以法定機車停車空間之至少 15%數量設置(未達整數時採四捨五入方式計算)。</p>	<p>第六章 停車規定</p> <p>二二、為鼓勵大眾運輸工具利用，本計畫區內非住宅使用樓地板面積小汽車停車空間留設依「建築技術規則」百分之七十為上限。住宅使用樓地板面積小汽車停車空間留設依「變更林口特定區計畫(第三次通盤檢討—內政部都委會第 678 及第 700 次會議審議通過部分)土地使用分區管制要點」足額設置，後續如配合大眾運輸政策，經交通主管機關核可後，停車位可減量設置。自行車停車空間以法定機車停車空間之至少 15%數量設置(未達整數時採四捨五入方式計算)。</p>	調整條次。
<p>第七章 都市設計管制事項</p> <p>二二、桃園縣政府都市設計審議委員會為審議之需要，得訂定都市設計管制要點及審議準則，以為審議時之依據。</p>	<p>第七章 都市設計管制事項</p> <p>二三、桃園縣<u>市</u>政府都市設計審議委員會為審議之需要，得訂定都市設計管制要點及審議準則，以為審議時之依據。</p>	<p>1. 調整條次。</p> <p>2. 配合桃園縣政府已於 103 年 12 月 25 日改制為直轄市，修正條文文字。</p>
<p>二三、本計畫區內建築之綠建築、植栽綠化、開放空間、地下開挖、都市防災及水土保持等規定，情況特殊時得經桃園縣政府都市設計審議委員會審議通過，不受本要點限制。</p>	<p>二四、本計畫區內建築之綠建築、植栽綠化、開放空間、地下開挖、都市防災及水土保持等規定，情況特殊時得經桃園縣<u>市</u>政府都市設計審議委員會審議通過，不受本要點限制。</p>	<p>1. 調整條次。</p> <p>2. 配合桃園縣政府已於 103 年 12 月 25 日改制為直轄市，修正條文文字。</p>
<p>二四、第四種住宅區及第五種住</p>	<p>二五、第四種住宅區及第五種住</p>	調整條次。

表四 變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案與辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第四階段)土地使用分區管制要點修(增)訂條文對照表

<p>宅區臨 20 公尺(含)以上道路，最小面寬不得小於鄰接道路二分之一路寬。中心商業區最小面寬不得小於鄰接道路面寬且不得小於 20 公尺。中心商業區臨廣場街廓，開發基地規模不得小於 3000 m<sup>2</sup>。</p>	<p>宅區臨 20 公尺(含)以上道路，最小面寬不得小於鄰接道路二分之一路寬。中心商業區最小面寬不得小於鄰接道路面寬且不得小於 20 公尺。中心商業區臨廣場街廓，開發基地規模不得小於 3000 m<sup>2</sup>。</p>	
<p>二五、基地保水規定： (一) 為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成下游衝擊，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施。 (二) 前款增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。</p>	<p>二六、基地保水規定： (一) 為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成下游衝擊，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施。 (二) 前款增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。</p>	<p>調整條次。</p>
<p>二六、汗水與垃圾改善規定： 下水道系統應為分流式下水道，其雨水下水道應為透水性下水道系統，總透水量(含不透水空地)以能達最佳設計量為原則。</p>	<p>二七、汗水與垃圾改善規定： 下水道系統應為分流式下水道，其雨水下水道應為透水性下水道系統，總透水量(含不透水空地)以能達最佳設計量為原則。</p>	<p>調整條次。</p>
<p>二七、本計畫區植栽綠化規定： (一) 本計畫區植栽綠化內容應包含喬木、灌木草花及地被植物，且應以複層式植栽方式綠化。同一區段植栽綠化應以循環栽植或交替栽植原則進行綠美化，且植栽應形塑地區整體意象並優先考量採用原生植物。 (二) 應植之樹木、花草，須於新建建築物設計時，一併</p>	<p>二八、本計畫區植栽綠化規定： (一) 本計畫區植栽綠化內容應包含喬木、灌木草花及地被植物，且應以複層式植栽方式綠化。同一區段植栽綠化應以循環栽植或交替栽植原則進行綠美化，且植栽應形塑地區整體意象並優先考量採用原生植物。 (二) 應植之樹木、花草，須於新建建築物設計時，一併</p>	<p>1. 調整條次。 2. 配合桃園縣政府已於 103 年 12 月 25 日改制為直轄市，修正條文文字。</p>

表四 變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案與辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第四階段)土地使用分區管制要點修(增)訂條文對照表

<p>配置，申請建造執照時，一併審查。建築基地由於地形、地質情形特殊，不適於栽植或基於園藝設計之需要者經桃園縣政府都市設計審議委員會同意，得免受本要點規定之限制。但園藝設計之型態或綠化之庭園，起造人應於新建建築物之設計時一併規劃。</p> <p>(三) 植栽綠化之設計應避免破壞現有已形成之植栽綠化區段，基地內大型喬木，應配合基地整體規劃，妥善保存。新栽植植物應配合現有植栽進行整體設計。</p>	<p>配置，申請建造執照時，一併審查。建築基地由於地形、地質情形特殊，不適於栽植或基於園藝設計之需要者經桃園縣<u>市</u>政府都市設計審議委員會同意，得免受本要點規定之限制。但園藝設計之型態或綠化之庭園，起造人應於新建建築物之設計時一併規劃。</p> <p>(三) 植栽綠化之設計應避免破壞現有已形成之植栽綠化區段，基地內大型喬木，應配合基地整體規劃，妥善保存。新栽植植物應配合現有植栽進行整體設計。</p>	
<p>二八、建築基地開放空間系統留設規定如下：</p> <p>(一) 本計畫區面臨 20 公尺以上(含)計畫道路之各宗建築基地，申請建築時應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，其餘各宗建築基地，申請建築時應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，其中至少留設 2 公尺以上供作連續性人行步道使用，退縮建築部分之綠覆面面積比例需達 50%以上。其退縮部分得計入法定空地，並得計入前院深度。</p> <p>建築基地面臨兩條以上計</p>	<p>二九、建築基地開放空間系統留設規定如下：</p> <p>(一) 本計畫區除農業區外，面臨 20 公尺以上(含)計畫道路之各宗建築基地，申請建築時應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，其餘各宗建築基地，申請建築時應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，其中至少留設 2 公尺以上供作連續性人行步道使用，退縮建築部分之綠覆面面積比例需達 50%以上。其退縮部分得計入法定空地，並得計入前院深度。</p> <p>建築基地面臨兩條以上計</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 調整條次。</li> <li>2. 配合桃園縣政府已於 103 年 12 月 25 日改制為直轄市，修正條文文字。</li> <li>3. 配合 104 年 07 月 24 日公告發布實施「林口特定區計畫-變更林口特定區計畫(配合『改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案與辦事業計畫』第五種住宅區為綠地暨配合合宜住宅地籍整理作業)案」，修正條文內容。</li> <li>4. 桃園市政府 109 年 5 月 19 日府地區字第</li> </ol>

表四 變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案與辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第四階段)土地使用分區管制要點修(增)訂條文對照表

<p>畫道路時，均應退縮建築。</p> <p>(二) 指定留設後院：建築基地之指定留設後院規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="256 620 619 1037"> <thead> <tr> <th>分區類別</th> <th>最小後院深度 (公尺)</th> <th>最小後院 深度比</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>第四種住宅區</td> <td>2.0</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>第五種住宅區</td> <td>3.0</td> <td>0.2</td> </tr> <tr> <td>中心商業區</td> <td>3.0</td> <td>0.2</td> </tr> <tr> <td>第二種產業專用區</td> <td>3.0</td> <td>0.2</td> </tr> </tbody> </table> <p>但基於地形或特殊規模，基地最小深度或寬度無法達到規定，經桃園縣都市設計審議委員會認定及審議通過者，該項不受限制。</p> <p>(三) 商業區建築基地面臨計畫道路部分，除指定建築退縮之外，應於一樓部分留設供公眾通行之連續性前廊，其構造標準及建蔽率、容積率之計算方式，准予比照法定騎樓之規定計算。</p> <p>(四) 建築基地其沿街面規定退縮供人行使用之帶狀開放空間以及商業區連續性前廊之鋪面，應配合所鄰接道路人行道設計之鋪面形式、色彩、材質、紋理及高程，以利整體鋪面之</p>	分區類別	最小後院深度 (公尺)	最小後院 深度比	第三種住宅區	-	-	第四種住宅區	2.0	-	第五種住宅區	3.0	0.2	中心商業區	3.0	0.2	第二種產業專用區	3.0	0.2	<p>畫道路時，均應退縮建築。</p> <p>(二) 指定留設後院：建築基地之指定留設後院規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="667 620 1029 1037"> <thead> <tr> <th>分區類別</th> <th>最小後院深度 (公尺)</th> <th>最小後院 深度比</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>第四種住宅區</td> <td>2.0</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>第五種住宅區</td> <td>3.0</td> <td>0.2</td> </tr> <tr> <td>中心商業區</td> <td>3.0</td> <td>0.2</td> </tr> <tr> <td>第二種產業專用區</td> <td>3.0</td> <td>0.2</td> </tr> </tbody> </table> <p>但基於地形或特殊規模，基地最小深度或寬度無法達到規定，經桃園縣都市設計審議委員會認定及審議通過者，該項不受限制。</p> <p>(三) 商業區建築基地面臨計畫道路部分，除指定建築退縮之外，應於一樓部分留設供公眾通行之連續性前廊，其構造標準及建蔽率、容積率之計算方式，准予比照法定騎樓之規定計算。</p> <p>(四) 建築基地其沿街面規定退縮供人行使用之帶狀開放空間以及商業區連續性前廊之鋪面，應配合所鄰接道路人行道設計之鋪面形式、色彩、材質、紋理及高程，以利整體鋪面之</p>	分區類別	最小後院深度 (公尺)	最小後院 深度比	第三種住宅區	-	-	第四種住宅區	2.0	-	第五種住宅區	3.0	0.2	中心商業區	3.0	0.2	第二種產業專用區	3.0	0.2	<p>1090116896 號函(附件三)</p>
分區類別	最小後院深度 (公尺)	最小後院 深度比																																				
第三種住宅區	-	-																																				
第四種住宅區	2.0	-																																				
第五種住宅區	3.0	0.2																																				
中心商業區	3.0	0.2																																				
第二種產業專用區	3.0	0.2																																				
分區類別	最小後院深度 (公尺)	最小後院 深度比																																				
第三種住宅區	-	-																																				
第四種住宅區	2.0	-																																				
第五種住宅區	3.0	0.2																																				
中心商業區	3.0	0.2																																				
第二種產業專用區	3.0	0.2																																				

表四 變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案與辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第四階段)土地使用分區管制要點修(增)訂條文對照表

<p>延、齊平及供行動不便者通行使用。</p> <p>所有地坪鋪面應為防滑材質，且具排水或透水性之巧工構造，另材質選擇應重視耐磨且易於保養。</p> <p>(五) 建築基地其沿街面規定退縮供人行使用之帶狀開放空間範圍，除供設置行道樹植栽、灌木植床及照明設施外，不得設置有礙通行之設施物及圍牆。</p> <p>(六) 建築基地其沿街面規定退縮供人行使用之帶狀開放空間範圍內得設置燈具、座椅、花台、雕塑、招牌等街道傢俱，其投影面積不得超過百分之十。</p> <p>(七) 第二種產業專用區、第五種住宅區(供合宜住宅使用)內應留設帶狀開放空間，並全面綠化，不得設置圍牆、籬笆等設施阻隔視覺，以 4 公尺寬步道聯繫，並與聯外步道系統串連形成完整動線，但經桃園縣政府都市設計審議委員會審議通過者，不受此限。</p> <p>(八) 車站核心區內建築基地應設置寬度 4 公尺之迴廊，原則上應依圖十九設計之，且基地內商業使用應沿此迴廊配置，以維持沿街面商業活動之延續性為</p>	<p>延、齊平及供行動不便者通行使用。</p> <p>所有地坪鋪面應為防滑材質，且具排水或透水性之巧工構造，另材質選擇應重視耐磨且易於保養。</p> <p>(五) 建築基地其沿街面規定退縮供人行使用之帶狀開放空間範圍，除供設置行道樹植栽、灌木植床及照明設施外，不得設置有礙通行之設施物及圍牆。</p> <p>(六) 建築基地其沿街面規定退縮供人行使用之帶狀開放空間範圍內得設置燈具、座椅、花台、雕塑、招牌等街道傢俱，其投影面積不得超過百分之十。</p> <p>(七) 第二種產業專用區、第五種住宅區(供合宜住宅使用)內應留設帶狀開放空間，並全面綠化，不得設置圍牆、籬笆等設施阻隔視覺，以 4 公尺寬步道聯繫，並與聯外步道系統串連形成完整動線，但經桃園縣<u>市</u>政府都市設計審議委員會審議通過者，不受此限。</p> <p>(八) 車站核心區內建築基地應設置寬度 4 公尺之迴廊，原則上應依圖<u>十九本計畫</u>「<u>林口特定區計畫-變更林口特定區計畫(配合『改善庶民生活行動方案</u></p>	
---	---	--

表四 變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第四階段)土地使用分區管制要點修(增)訂條文對照表

<p>原則，但經桃園縣政府都市設計審議委員會審議通過者，不受此限。</p>	<p><u>-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫』第五種住宅區為綠地暨配合合宜住宅地籍整理作業)案」計畫書設計之，且基地內商業使用應沿此迴廊配置，以維持沿街面商業活動之延續性為原則，但經桃園縣市政府都市設計審議委員會審議通過者，不受此限。</u></p>																									
<p>二九、本計畫區建築基地法定空地應配合整體景觀設計，並應維持原透水性，且應考慮防災與緊急救護通行之需求，其綠覆率除下表特別規定外，不得小於50%：</p> <table border="1" data-bbox="256 1290 620 1682"> <thead> <tr> <th>分 區 種 別</th> <th>最小綠覆率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>第四種住宅區</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>第五種住宅區</td> <td>70</td> </tr> <tr> <td>中心商業區</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>第二種產業專用區</td> <td>60</td> </tr> </tbody> </table> <p>公園用地及綠地綠覆率不得低於70%。</p>	分 區 種 別	最小綠覆率(%)	第三種住宅區	60	第四種住宅區	60	第五種住宅區	70	中心商業區	60	第二種產業專用區	60	<p>三十、本計畫區建築基地法定空地應配合整體景觀設計，並應維持原透水性，且應考慮防災與緊急救護通行之需求，其綠覆率除下表特別規定外，不得小於50%：</p> <table border="1" data-bbox="663 1290 1027 1682"> <thead> <tr> <th>分 區 種 別</th> <th>最小綠覆率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>第四種住宅區</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>第五種住宅區</td> <td>70</td> </tr> <tr> <td>中心商業區</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>第二種產業專用區</td> <td>60</td> </tr> </tbody> </table> <p>公園用地及綠地綠覆率不得低於70%。</p>	分 區 種 別	最小綠覆率(%)	第三種住宅區	60	第四種住宅區	60	第五種住宅區	70	中心商業區	60	第二種產業專用區	60	<p>調整條次。</p>
分 區 種 別	最小綠覆率(%)																									
第三種住宅區	60																									
第四種住宅區	60																									
第五種住宅區	70																									
中心商業區	60																									
第二種產業專用區	60																									
分 區 種 別	最小綠覆率(%)																									
第三種住宅區	60																									
第四種住宅區	60																									
第五種住宅區	70																									
中心商業區	60																									
第二種產業專用區	60																									
<p>三十、地下開挖率不得超過法定建蔽率加10%，但公共設施用地作多目標使用且經桃園縣政府都市設計審議委員會審議通過者，不受</p>	<p>三一、地下開挖率不得超過法定建蔽率加10%，但公共設施用地作多目標使用且經桃園縣市政府都市設計審議委員會審議通過者，不</p>	<p>1. 調整條次。 2. 配合桃園縣政府已於103年12月25日改制為直轄市，修正條文文字。</p>																								



表四 變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案與辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第四階段)土地使用分區管制要點修(增)訂條文對照表

此限。	受此限。	
<p>三一、公有路權範圍內人行道設置街道家具時，應於鄰接車道部分之二分之一以內範圍設置為原則，並應考量都市景觀與行人安全，整體設置於街道家具設施帶範圍。街道家具主要設置原則如下：</p> <p>(一) 街道家具設置應配合整體環境景觀，且不得妨礙人行動線之連續性及緊急救護之通行。</p> <p>(二) 除為維護公共安全之公用設備(如交通號誌、消防栓等)外，其餘家具設施應與鄰近街廓、開放空間系統之設計相互協調，且應經桃園縣政府都市設計審議委員會審議通過。</p> <p>(三) 大眾捷運系統周邊應優先設置自行車停車架以供轉乘使用。</p>	<p>三二、公有路權範圍內人行道設置街道家具時，應於鄰接車道部分之二分之一以內範圍設置為原則，並應考量都市景觀與行人安全，整體設置於街道家具設施帶範圍。街道家具主要設置原則如下：</p> <p>(一) 街道家具設置應配合整體環境景觀，且不得妨礙人行動線之連續性及緊急救護之通行。</p> <p>(二) 除為維護公共安全之公用設備(如交通號誌、消防栓等)外，其餘家具設施應與鄰近街廓、開放空間系統之設計相互協調，且應經桃園縣<u>市</u>政府都市設計審議委員會審議通過。</p> <p>(三) 大眾捷運系統周邊應優先設置自行車停車架以供轉乘使用。</p>	<p>1. 調整條次。</p> <p>2. 配合桃園縣政府已於103年12月25日改制為直轄市，修正條文文字。</p>
<p>三二、為創造綠化景觀意象及行人動線之延續性，道路斷面之設計，原則上應依圖二二、圖二三、圖二四、圖二五設計之；學校、機關等公共設施之規劃設計，應配合綠地、親水性設施等開放空間構想，於親水性系統及整體綠化系統之端點或鄰接部分，配合留設開放性之綠化空間。</p>	<p>三三、為創造綠化景觀意象及行人動線之延續性，道路斷面之設計，原則上應依圖二二、圖二三、圖二四、圖二五設計之；學校、機關等公共設施之規劃設計，應配合綠地、親水性設施等開放空間構想，於親水性系統及整體綠化系統之端點或鄰接部分，配合留設開放性之綠化空間。</p>	<p>調整條次。</p>

表四 變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案與辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第四階段)土地使用分區管制要點修(增)訂條文對照表

<p>三三、為塑造本計畫區全區視覺景觀之穿透性，本計畫區如需設置圍牆應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 應採用綠色植栽來形塑綠籬，其高度不得大於 150 公分。</p> <p>(二) 欄杆式鏤空圍牆者，其高度不得超過 150 公分，其透空部份不少於圍牆面積 70%。</p> <p>(三) 磚砌構造圍牆及採磚砌構造與欄杆式鏤空圍牆或其它混合構造材料者，其高度不得大於 120 公分。</p> <p>(四) 文中小用地、機關用地及公園用地之圍牆型式，以採綠籬為原則。</p>	<p>三四、為塑造本計畫區全區視覺景觀之穿透性，本計畫區如需設置圍牆應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 應採用綠色植栽來形塑綠籬，其高度不得大於 150 公分。</p> <p>(二) 欄杆式鏤空圍牆者，其高度不得超過 150 公分，其透空部份不少於圍牆面積 70%。</p> <p>(三) 磚砌構造圍牆及採磚砌構造與欄杆式鏤空圍牆或其它混合構造材料者，其高度不得大於 120 公分。</p> <p>(四) 文中小用地、機關用地及公園用地之圍牆型式，以採綠籬為原則。</p>	<p>調整條次。</p>
<p>三四、建築物必要附屬機械設備(如冷氣機、水塔、廢氣排出口等)，應於建築物設計時整體設計，如有設置排放廢氣或排煙設備之必要時，其排放口之位置及朝向，應考慮週邊環境的使用，不得設置於面對主要出入口之道路，或建築物主要出入口附近，並應加以美化或綠化。</p>	<p>三五、建築物必要附屬機械設備(如冷氣機、水塔、廢氣排出口等)，應於建築物設計時整體設計，如有設置排放廢氣或排煙設備之必要時，其排放口之位置及朝向，應考慮週邊環境的使用，不得設置於面對主要出入口之道路，或建築物主要出入口附近，並應加以美化或綠化。</p>	<p>調整條次。</p>
<p>三五、本計畫區建築物高度 20 公尺以下住宅或員工宿舍之建築物，應採斜屋頂設計，除依法留設如屋頂避難平台等設施，其設置面積不小於頂層樓地板面積</p>	<p><del>三五、本計畫區建築物高度 20 公尺以下住宅或員工宿舍之建築物，應採斜屋頂設計，除依法留設如屋頂避難平台等設施，其設置面積不小於頂層樓地板面積</del></p>	<p>配合 108 年 7 月 25 日桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 12 次會議就斜屋頂做成通案性廢止決議，爰尊重前開決議，刪除本條文。</p>

表四 變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案與辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第四階段)土地使用分區管制要點修(增)訂條文對照表

<p>之三分之二，相關規定如下：</p> <p>(一) 材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經桃園縣政府都市設計審議組織決議不得使用之材料。惟情形特殊者，經桃園縣都市設計審議委員會審議通過者，不受此限。</p> <p>(二) 屋面排水應以適當之設施導引至雨水貯留利用滯洪設施或中水系統，不得直接飛濺地面。</p> <p>(三) 建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。</p>	<p><del>之三分之二，相關規定如下：</del></p> <p><del>(一) 材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經桃園縣市政府都市設計審議組織決議不得使用之材料。惟情形特殊者，經桃園縣市政府都市設計審議委員會審議通過者，不受此限。</del></p> <p><del>(二) 屋面排水應以適當之設施導引至雨水貯留利用滯洪設施或中水系統，不得直接飛濺地面。</del></p> <p><del>(三) 建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。</del></p>	<p>桃園市政府 108 年 9 月 17 日府都設字第 1080229726 號函(附件四)</p>
<p>第八章 獎勵措施</p> <p>三六、為鼓勵計畫區內建築基地及建築物採綠建築設計，凡建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，其適用之容積獎勵如下：</p> <p>(一) 通過綠建築分級評估銀級者，給予都市計畫原訂容積率乘 6% 為限。</p> <p>(二) 通過綠建築分級評估黃金級者，給予都市計畫原訂容積率乘 8% 為限。</p> <p>(三) 通過綠建築分級評估鑽石</p>	<p>第八章 獎勵措施</p> <p><del>三六、為鼓勵計畫區內建築基地及建築物採綠建築設計，凡建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，其適用之容積獎勵如下：</del></p> <p><del>(一) 通過綠建築分級評估銀級者，給予都市計畫原訂容積率乘 6% 為限。</del></p> <p><del>(二) 通過綠建築分級評估黃金級者，給予都市計畫原訂容積率乘 8% 為限。</del></p> <p><del>(三) 通過綠建築分級評估鑽石</del></p>	<p>經查「變更林口特定區計畫(土地使用分區管制要點)(第二次專案通盤檢討)案」及「都市計畫法桃園市施行細則」已無相關規定，且建築技術規則亦就綠建築訂定基準，爰刪除相關規定。</p>

表四 變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案與辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第四階段)土地使用分區管制要點修(增)訂條文對照表

<p>級者，給予都市計畫原訂容積率乘10%為限。</p> <p>前項獎勵經各級主管機關審議通過後，開發者應與桃園縣政府簽訂協議書，納入建照申請書中，並自願繳交容積獎勵乘以銷售淨利之保證金，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章。未依協議取得綠建築標章者，保證金不予歸還，納入桃園縣政府設立之專戶基金；依協議取得綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>前項保證金之繳納方式，應由桃園縣政府另行訂定之。</p>	<p><del>級者，給予都市計畫原訂容積率乘10%為限。</del></p> <p><del>前項獎勵經各級主管機關審議通過後，開發者應與桃園縣政府簽訂協議書，納入建照申請書中，並自願繳交容積獎勵乘以銷售淨利之保證金，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章。未依協議取得綠建築標章者，保證金不予歸還，納入桃園縣政府設立之專戶基金；依協議取得綠建築標章者，保證金無息退還。</del></p> <p><del>前項保證金之繳納方式，應由桃園縣政府另行訂定之。</del></p>	
<p>三七、為鼓勵基地整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」建築設計施工編第二百零八十一條規定辦理。</p> <p>(二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之10%為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設</p>	<p>三六、為鼓勵基地整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」建築設計施工編第二百零八十一條規定辦理。</p> <p>(二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之10%為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設</p>	<p>1. 調整條次。</p> <p>2. 配合桃園縣政府已於103年12月25日改制為直轄市，修正條文文字。</p> <p>3. 監察院101年6月糾正臺北市政府辦理「臺北好好看」計畫缺乏獎勵容積之必要性與合理性，因此配合「桃園縣都市計畫建築空地綠美化容積獎勵辦法」業於102年7月19日廢止，爰刪除綠美化容積獎勵條文。</p>

表四 變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案與辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第四階段)土地使用分區管制要點修(增)訂條文對照表

<p>施等供公眾使用，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p> <p>(三) 本計畫區內公共設施已完竣地區之建築基地在未開發建築使用前應予植栽綠化或美化，如提供公眾使用，且其使用管理計畫經桃園縣都市設計審議委員會審議通過並與桃園縣政府簽訂協議者，自核准使用起每屆滿 1 年給予增加 1% 之總量容積率，惟最高不得超過 5%，不予適用「桃園縣都市計畫建築空地綠美化容積獎勵辦法」。</p>	<p>施等供公眾使用，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p> <p>(三) 本計畫區內公共設施已完竣地區之建築基地在未開發建築使用前應予植栽綠化或美化，如提供公眾使用，且其使用管理計畫經桃園縣都市設計審議委員會審議通過並與桃園縣政府簽訂協議者，自核准使用起每屆滿 1 年給予增加 1% 之總量容積率，惟最高不得超過 5%，不予適用「桃園縣都市計畫建築空地綠美化容積獎勵辦法」。</p>													
<p>三八、為鼓勵整體開發及加速開發時程獎勵規定如下：</p> <p>(一) 為鼓勵大規模整體開發，住宅區、商業區經桃園縣都市設計審議委員會審議通過者，得予容積獎勵，其獎勵上限如下表：</p> <table border="1" data-bbox="240 1816 619 2033"> <thead> <tr> <th>基地規模 (平方公尺)</th> <th>獎勵容積/基準容積 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3000~5000</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>5000 以上</td> <td>10</td> </tr> </tbody> </table>	基地規模 (平方公尺)	獎勵容積/基準容積 (%)	3000~5000	5	5000 以上	10	<p>三七、為鼓勵整體開發及加速開發時程獎勵規定如下：</p> <p>(一) 為鼓勵大規模整體開發，住宅區、商業區經桃園縣都市設計審議委員會審議通過者，得予容積獎勵，其獎勵上限如下表：</p> <table border="1" data-bbox="651 1816 1029 2033"> <thead> <tr> <th>基地規模 (平方公尺)</th> <th>獎勵容積/基準容積 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3000~5000</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>5000 以上</td> <td>10</td> </tr> </tbody> </table>	基地規模 (平方公尺)	獎勵容積/基準容積 (%)	3000~5000	5	5000 以上	10	<p>1. 調整條次。</p> <p>2. 配合桃園縣政府已於 103 年 12 月 25 日改制為直轄市，修正條文文字。</p>
基地規模 (平方公尺)	獎勵容積/基準容積 (%)													
3000~5000	5													
5000 以上	10													
基地規模 (平方公尺)	獎勵容積/基準容積 (%)													
3000~5000	5													
5000 以上	10													

表四 變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案與辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第四階段)土地使用分區管制要點修(增)訂條文對照表

5000 以上 全街廓開發	15	5000 以上 全街廓開發	15																	
<p>(二) 為鼓勵大規模整體開發，第二種產業專用區經桃園縣都市設計審議委員會審議通過者，得予容積獎勵，其獎勵上限如下表：</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>基地規模 (公頃)</th> <th>獎勵容積/基準容積 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">3-5</td> <td style="text-align: center;">5</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">5-10</td> <td style="text-align: center;">10</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">10 以上</td> <td style="text-align: center;">15</td> </tr> </tbody> </table>		基地規模 (公頃)	獎勵容積/基準容積 (%)	3-5	5	5-10	10	10 以上	15	<p>(二) 為鼓勵大規模整體開發，第二種產業專用區經桃園縣市都市設計審議委員會審議通過者，得予容積獎勵，其獎勵上限如下表：</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>基地規模 (公頃)</th> <th>獎勵容積/基準容積 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">3-5</td> <td style="text-align: center;">5</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">5-10</td> <td style="text-align: center;">10</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">10 以上</td> <td style="text-align: center;">15</td> </tr> </tbody> </table>		基地規模 (公頃)	獎勵容積/基準容積 (%)	3-5	5	5-10	10	10 以上	15	
基地規模 (公頃)	獎勵容積/基準容積 (%)																			
3-5	5																			
5-10	10																			
10 以上	15																			
基地規模 (公頃)	獎勵容積/基準容積 (%)																			
3-5	5																			
5-10	10																			
10 以上	15																			
<p>註：全街廓係指計畫道路(或分區界線)所圍之街廓。</p> <p>(三) 為鼓勵加速開發，住宅區、商業區基地規模超過 3000 m<sup>2</sup> 或全街廓開發者，第二種產業專用區基地規模超過 3 公頃者得視開發時程予以獎勵容積，其獎勵上限如下表：</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>開發時程</th> <th>獎勵容積/基準容積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">二 年 內</td> <td style="text-align: center;">15%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">三 年 內</td> <td style="text-align: center;">10%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">四 年 內</td> <td style="text-align: center;">5%</td> </tr> </tbody> </table>		開發時程	獎勵容積/基準容積	二 年 內	15%	三 年 內	10%	四 年 內	5%	<p>註：全街廓係指計畫道路(或分區界線)所圍之街廓。</p> <p>(三) 為鼓勵加速開發，住宅區、商業區基地規模超過 3000 m<sup>2</sup> 或全街廓開發者，第二種產業專用區基地規模超過 3 公頃者得視開發時程予以獎勵容積，其獎勵上限如下表：</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>開發時程</th> <th>獎勵容積/基準容積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">二 年 內</td> <td style="text-align: center;">15%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">三 年 內</td> <td style="text-align: center;">10%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">四 年 內</td> <td style="text-align: center;">5%</td> </tr> </tbody> </table>		開發時程	獎勵容積/基準容積	二 年 內	15%	三 年 內	10%	四 年 內	5%	
開發時程	獎勵容積/基準容積																			
二 年 內	15%																			
三 年 內	10%																			
四 年 內	5%																			
開發時程	獎勵容積/基準容積																			
二 年 內	15%																			
三 年 內	10%																			
四 年 內	5%																			
<p>註：開發時程計算方式：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>經政府標售取得可建築用地者：自交付土地使用同意之日起算，至申請建照日止。</li> <li>非經政府標售取得可建築用地者：自交付土地之日起算，至申請建照日止。</li> </ol>		<p>註：開發時程計算方式：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>經政府標售取得可建築用地者：自交付土地使用同意之日起算，至申請建照日止。</li> <li>非經政府標售取得可建築用地者：自交付土地之日起算，至申請建照日止。</li> </ol>																		

表四 變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案與辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第四階段)土地使用分區管制要點修(增)訂條文對照表

<p>3. 上開時程計算自申請建照日起逾一年仍未取得建照者，其開發時程應重行計算。</p>	<p>3. 上開時程計算自申請建照日起逾一年仍未取得建照者，其開發時程應重行計算。</p>	
<p>三九、經桃園縣政府認定之具有紀念性或藝術價值之建築與歷史建築之保存維護、公共設施保留地之取得及公共開放空間之提供，得依內政部頒訂之「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦理。</p>	<p>三八、經桃園縣<u>市</u>政府認定之具有紀念性或藝術價值之建築與歷史建築之保存維護、公共設施保留地之取得及公共開放空間之提供，得依內政部頒訂之「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦理。</p>	<p>1. 調整條次。 2. 配合桃園縣政府已於103年12月25日改制為直轄市，修正條文文字。</p>
<p>四十、依第三六點、第三七點規定獎勵之容積及依第三九點規定容積移轉移入容積之總額度，以不超過基地面積乘以該基地容積之30%為限。但下列情形，不在此限： (一) 符合都市計畫容積移轉實施辦法第八條第二項規定者，所移入容積部分得酌予增加，惟其移入容積與第三六點、第三七點規定獎勵容積之總額度合計不得超過該基地面積乘以該基地容積40%。 (二) 依第三八點之大規模整體開發及開發時程獎勵之容積，得以外加方式不予計入上開獎勵與移入容積總額度。</p>	<p><del>四十、依第三六點、第三七點規定獎勵之容積及依第三九點規定容積移轉移入容積之總額度，以不超過基地面積乘以該基地容積之30%為限。但下列情形，不在此限： (一) 符合都市計畫容積移轉實施辦法第八條第二項規定者，所移入容積部分得酌予增加，惟其移入容積與第三六點、第三七點規定獎勵容積之總額度合計不得超過該基地面積乘以該基地容積40%。 (二) 依第三八點之大規模整體開發及開發時程獎勵之容積，得以外加方式不予計入上開獎勵與移入容積總額度。</del></p>	<p>1. 刪除條文。 2. 遵照監察院99年11月糾正內政部都市容積缺乏容積總量管制機制，各式獎勵容積之累加竟無上限規定致使都市計畫法基準容積制度名不符實，未能發揮成效之事由。 3. 依循都市計畫法桃園市施行細則第41、42條規定容積獎勵為基準容積20%為上限。</p>
<p>第九章 附則 四一、第三種住宅區開發規模達1200 m<sup>2</sup>以上者，並經桃</p>	<p>第九章 附則 <u>三九</u>、第三種住宅區開發規模達1200 m<sup>2</sup>以上者，並經桃</p>	<p>1. 調整條次。 2. 配合桃園縣政府已於103年12月25日改制為</p>

表四 變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案與辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第四階段)土地使用分區管制要點修(增)訂條文對照表

<p>園縣都市設計審議委員會審議通過，基準容積率不得超過 240%。</p>	<p>園縣<u>市</u>都市設計審議委員會審議通過，基準容積率不得超過 240%。</p>	<p>直轄市，修正條文文字。</p>
<p>四二、本計畫區建築基地開發建築物規劃設計應以不低於銅級為原則，並以儘量達到銀級為目標，其中「綠化指標」、「基地保水指標」、「水資源指標」三項指標不得低於銅級之標準。</p>	<p>四<u>十</u>、本計畫區建築基地開發建築物規劃設計應以不低於銅級為原則，並以儘量達到銀級為目標，其中「綠化指標」、「基地保水指標」、「水資源指標」三項指標不得低於銅級之標準。</p>	<p>調整條次。</p>
<p>四三、本計畫區完整街廓內含第一期及第二期住宅區或商業區時，第一期建築基地開發建築物應自鄰接線退縮 6 公尺以上建築。 本條文自第二期交付土地之日起停止適用。</p>	<p>四<u>三</u>、本計畫區完整街廓內含第一期及第二期住宅區或商業區時，<u>第一期建築基地開發建築物應自鄰接線退縮 6 公尺以上建築。</u> 本條文自第二期交付土地之日起停止適用。</p>	<p>本案原第二期部分，經「變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案與辦事業計畫」)(第二階段)案」發布實施僅就必要性聯絡道路開闢，其餘地區宜維持現狀不予開發，爰刪除第二期之退縮規定。</p>
<p>四四、本要點如與現行「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」及其他法令規定發生爭議時，授權由桃園縣政府本於職權自行釐清爭議事項，提該縣政府都市計畫委員會審定，逕予核准執行。</p>	<p>四<u>一</u>、本要點如與現行「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」及其他法令規定發生爭議時，授權由桃園縣<u>市</u>政府本於職權自行釐清爭議事項，提該縣<u>市</u>政府都市計畫委員會審定，逕予核准執行。</p>	<p>1. 調整條次。 2. 配合桃園縣政府已於 103 年 12 月 25 日改制為直轄市，修正條文文字。</p>



檔 號：  
保存年限：

## 內政部 函

地址：40873臺中市南屯區黎明路2段503號  
聯絡人：謝婷琳  
聯絡電話：04-22502125  
傳真：04-22585328  
電子信箱：htl@land.moi.gov.tw

受文者：本部營建署城鄉發展分署

發文日期：中華民國108年11月26日  
發文字號：台內地字第10802660241號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如說明(附件一)

主旨：有關機場捷運A7站區段徵收範圍內龜山區樂捷段292地號等土地辦理都市計畫變更事宜1案，請查照。

說明：

- 一、查桃園市政府就機場捷運A7站地區區段徵收開發範圍內需求用地案，前經納入本部於108年7月26日拜會桃園市政府住宅及相關研商政策推動事宜會議討論，決議略以，機場捷運A7站地區區段徵收案配餘土地無償提供龜山區樂捷段292地號及善捷段298、299地號等2處基地由桃園市政府規劃社會住宅使用，以及善捷段269地號作市民活動中心使用(詳附件1)，嗣該府以108年10月28日府地區字第1080267712號函請本部協助辦理樂捷段292地號及善捷段298、299地號土地變更為社會住宅用地；善捷段269地號土地變更為機關用地之都市計畫變更作業(詳附件2)。基於本案都市計畫變更作業為貴分署業務，爰請貴分署配合辦理後續都市計畫變更事宜。
- 二、另開發區內有因第一期開發後或第二期未開發，致造成相鄰土地無進出道路可供通行而以本部經管土地提供通行者；或第一期開發後剩餘之可建築土地中，面積狹小不利處分等情形，須一併辦理都市計畫變更作業，爰彙整貴分署及本部營建署、土地重劃工程處等意見，臚列須配合辦

裝  
訂  
線



附件一 內政部108年11月26日台內地字第10802660241號函(2/2)

理變更資料如後附件3，請貴分署一併配合辦理後續都市計畫變更事宜。

三、又貴分署105年10月間依本部及桃園市政府所送資料研擬之變更案(詳附件4)，至今尚未變更者，亦請一併妥處。

正本：本部營建署城鄉發展分署

副本：桃園市政府、本部營建署、土地重劃工程處、地政司(區段徵收科)(均含附件)

電 2019/11/26 文  
交 15:45:00 章

裝

訂

線

附件二 內政部109年2月21日台內地字第1090260803號函(1/2)

檔 號：  
保存年限：

## 內政部 函

地址：40873臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：謝婷琳

聯絡電話：04-22502125

傳真：04-22585328

電子信箱：htl@land.moi.gov.tw

受文者：本部營建署城鄉發展分署

發文日期：中華民國109年2月21日

發文字號：台內地字第1090260803號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：( )

附件：如主旨(附件一)

主旨：檢送「機場捷運A7站地區區段徵收開發範圍內土地辦理都市計畫變更案現場會勘」紀錄1份，案內應辦理事項請依會議結論辦理，不另行文，請查照。

說明：依據本部109年1月30日台內地字第1090260646號函續辦。

正本：本部營建署、營建署城鄉發展分署、土地重劃工程處、土地重劃工程處北區第二開發隊、桃園市政府

副本：

電 2020/02/21 文  
交 16:00 章

裝  
訂  
線

第1頁，共1頁



機場捷運 A7 站地區區段徵收開發範圍內土地辦理都市計畫變更  
案現場會勘紀錄

壹、會勘時間：民國 109 年 2 月 18 日(星期二)上午 10 時

貳、集合地點：機場捷運 A7 站

參、出席人員：詳後附簽到簿

紀錄：謝婷琳

肆、會勘結論：

一、本部營建署城鄉發展分署所提變更內容明細表中各項變更內容會勘結論詳後附表，請分署依會勘結論續辦都市計畫變更相關事宜。

二、機場捷運 A7 站地區區段徵收範圍內本部經管屬第 3 種住宅區之善捷 261 地號土地，前基於華亞山莊居民使用需要，已於該土地佈設供電力、電信、自來水及天然氣瓦斯等管線，且經桃園市政府交通局初步評估亦表示，其面積過小，如供停車場使用尚無效益，爰建議將該土地變更為綠地，並納入本次變更內容辦理。

三、基於依桃園市政府於 108 年 9 月 17 日公告實施之變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」(第二階段)案變更內容，已於華亞山莊南側劃設道路用地供居民出入通行，故區內善捷段 265 及 266 地號土地上，刻正施工中供該山莊通行之臨時通路已無設置需要，請本部土地重劃工程處停止該通路施工並請將上開土地回復原狀。

四、有關桃園市政府就土地使用分區管制要點提出之相關變更建議，請本部營建署城鄉發展分署再行考量。

伍、散會：中午 12 時 30 分。

附件三 桃園市政府109年5月19日府地區字第1090116896號函(1/2)

檔 號：

保存年限：

## 桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號

承辦人：劉敏

電話：03-3322101~5308

電子信箱：10059125@mail.tycg.gov.tw

受文者：內政部營建署城鄉發展分署

發文日期：中華民國109年5月19日

發文字號：府地區字第1090116896號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(附件一 附件二)

主旨：檢送本府109年4月30日(星期四)召開「研商機場捷運A7站地區區段徵收開發案範圍內黃世雄君等2人申請興建農舍事宜會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本府109年4月22日府地區字第1090094404號開會通知單續辦。

正本：黃世雄君、黃華威君、內政部地政司、內政部營建署城鄉發展分署、本府都市發展局、本府農業局、本府建築管理處

副本：

電 2020/05/19 文  
交 14:00 章

裝

訂

線

**「研商機場捷運 A7 站地區區段徵收開發案範圍內黃世雄君等 2 人  
申請興建農舍事宜會議」 會議紀錄**

**壹、時間：**109 年 4 月 30 日（星期四）下午 2 時 30 分

**貳、地點：**本府地政局區段徵收科 5 樓研討室

**參、主持人：**本府地政局蔡副局長金鐘 **紀錄：**劉 敏

**肆、出席單位及人員：**詳如簽到簿。

**伍、案由：**

為研商黃世雄君等 2 人於本市龜山區善捷段 6 地號土地申請興建農舍相關事宜，提請討論。

**陸、會議決議：**

- 一、依據本案都市計畫土地使用分區管制要點(下稱土管要點)，本區建築開發行為皆須經本市都市設計審議程序，考量內政部營建署城鄉發展分署刻正研議修訂土管要點區內小規模建築用地得免除都市設計審議程序，爰請城鄉發展分署於本次修訂作業一併納入考量。
- 二、有關黃君提出土管要點建築基地退縮與人行步道留設規定將影響其可耕種範圍及從事農業行為之主張，經與會單位研討整體人行步道仍應維持帶狀連通性，故請城鄉發展分署考量本案情形研訂農業區建築基地臨路退縮及留設人行步道之規定。
- 三、請土地所有權人先行拆除既存非合法建物，再循程序檢具相關應備文件向本府農業局、建築管理處申請興建農舍，並請本府相關單位適時協助黃君申請作業。

**柒、散會：**下午 3 時 30 分

## 桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號  
承辦人：鄭宇君  
電話：3322101~#5781~5783  
電子信箱：10008544@mail.tycg.gov.tw

受文者：本府都市發展局都市設計科

發文日期：中華民國108年9月17日  
發文字號：府都設字第1080229726號  
速別：  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關本市3處都市計畫都市設計審議相關規定之廢止及修正等事項，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依本府108年7月25日召開桃園市都市設計審議委員會第一審議會第12次會議紀錄辦理。
- 二、本府於96年1月26日府城都字第0960033755號函頒中壢市(過嶺)楊梅鎮(高榮)新屋鄉(頭洲)觀音鄉(富源)都市計畫都市設計審議作業規定、及96年8月1日府城都字第0960256564號函頒龜山都市計畫都市設計審議作業規定，予以廢止。
- 三、高速鐵路桃園車站特定區都市設計管制要點第九點第(四)款規定，予以刪除。
- 四、前開廢止及修正事項自108年10月1日生效。

正本：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、桃園市不動產開發商業同業公會、中華民國全國建築師公會、桃園市建築師公會  
副本：桃園市政府都市發展局都市計畫科、桃園市政府都市發展局都市行政科、桃園市政府都市發展局綜合規劃科、桃園市政府建築管理處

## 內政部 函

地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：謝婷琳

聯絡電話：04-22502125

傳真：04-22585328

電子信箱：htl@land.moi.gov.tw

受文者：本部營建署城鄉發展分署

發文日期：中華民國109年6月10日

發文字號：台內地字第1090123221號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：( )

附件：如說明一(附件一)

主旨：有關於公滯十五用地新增道路，以利區外廠房通行1案，請查照。

說明：

- 一、依據本部土地重劃工程處(以下簡稱土重處)109年6月10日地工市字第1091633253號函送109年5月28日「機場捷運A7站地區區段徵收公共工程第六標銜接水路水土保持工程」新增道路RD62-5受人行道及綠帶喬木影響施工會勘紀錄辦理，並檢該函影本1份。
- 二、查本部前於109年2月18日辦理機場捷運A7站地區區段徵收開發範圍內土地辦理都市計畫變更案現場會勘，其中變更內容明細表編號15決議，樂捷段282地號土地維持現行計畫之第三種住宅區使用，並請土重處另行評估規劃通行出入口，以利區外廠房營運之需(本部109年2月21日台內地字第1090260803號函參照)。
- 三、嗣該處利用公滯十五用地規劃通行出入口，並於109年5月28日辦理會勘，會勘時桃園市龜山區公所表示，該用地未辦理都市計畫變更為道路用地前，不得作為道路使用，爰本案請併本部104年9月18日內授中辦地字第1041307795號函所送104年9月7日召開「續商機場捷運A7站地區區段徵收開發範圍內聯外道路及民生管線尚待處理會議」第5、6

裝  
訂  
線



附件五 內政部109年6月10日台內地字第1090123221號函(2/2)

案結論，及本部106年3月7日內授中辦地字第1061302839號函所送106年2月18日召開「解決機場捷運A7站地區區段徵收第一期範圍外之土地、房舍及廠房於公共工程完工後通行道路案」第6案結論，辦理公滯十五用地都市計畫變更事宜。

正本：本部營建署城鄉發展分署

副本：桃園市龜山區公所、桃園市政府、本部營建署、土地重劃工程處

電 2020/06/11 文  
交 10:15:00 章

裝

訂

線

附件六 變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第四階段)土地使用分區管制要點

## 第一章 總則

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法桃園市施行細則第三十九條規定訂定之。
- 二、本計畫區土地使用分區管制，依本要點辦理。本要點未規定事項悉依現行「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」及其他法令規定辦理。
- 三、本計畫範圍內之建築開發行為，除乙種工業區、住宅區(再發展區)、農業區外，應經桃園市政府都市設計審議委員會審議通過後始得核發建造執照，桃園市政府得依本要點訂定「桃園機場捷運 A7 站地區都市設計審議準則」，以為審議時之依據。

## 第二章 住宅區

- 四、本計畫住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

住宅區類別	建蔽率	容積率
第三種住宅區	60%	180%
第四種住宅區	60%	240%
第五種住宅區	60%	300%

- 五、住宅區內建築基地之寬度及深度不得小於下列規定：

住宅區類別	寬度 (公尺)	深度 (公尺)
第三種住宅區	4	1 5
第四種住宅區	4	1 5
第五種住宅區	6	1 5

但基於地形或特殊規模，其最小深度或寬度無法達到規定，經桃園市都市設計審議委員會審議通過者，不受此限。

- 六、住宅區(再發展區)原有建築基地已完成建築使用之合法建築物，得為必要之維護及修繕，並得申請個別建築，其建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 150%。

七、本要點未規定住宅區(再發展區)事項悉依現行「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」第三種住宅區規定辦理。

### 第三章 商業區

八、商業區內建築物建蔽率及容積率不得超過下列規定：

商業區類別	建蔽率	容積率
中心商業區	70%	500%

### 第四章 第二種產業專用區

九、第二種產業專用區為培植新興產業及配合地方發展，得為下列之使用：

(一)核心產業：

生技產業、綠建築產業、綠能產業(含LED、LED照明、太陽能光電)、資訊產業(含資訊服務業)、自動化產業、精密機械產業(含電動車)、智慧型機器人產業、通訊產業(含通訊服務業)、研發創新產業(含研發中心)、設計產業、企業營運總部及其關係企業、文化創意產業、其他經行政院核定科技或產業計畫之重點產業。

(二)次核心產業：

國際物流配銷產業、人才培訓產業、外國駐臺經貿科技商務中心、工商服務及展覽產業、媒體視訊傳播產業。

(三)支援性產業或設施：

公務機關、法人機構、文教設施、員工住宅、社區遊憩設施、醫療保健服務業、社會福利設施、幼稚園、社區通訊設施、公共事業設施、日常用品零售業、一般服務業、一般事務所、金融保險業、旅館業、倉儲業、批發業、運動休閒產業或設施、旅遊及運輸服務業。

(四)前開各款之相關倉庫、研發、教育、人才培訓、推廣、實作體驗、服務辦公室(所)、生產實驗室、訓練房舍、環保、勞工衛生與安全、防災、員工宿舍、員工餐廳等設施。

(五)住宅。

(六)其他經桃園市政府產業主管機關核准之使用項目。

前項核心產業之生技產業、綠建築產業、綠能產業(含LED、LED照明、太陽能光電)、資訊產業(含資訊服務業)、自動化產業、精密機械產業(含電動車)、智慧型機器人產業，應提用水用電計畫報經

濟部核准後，始得申請建照。

十、第二種產業專用區用地原則上依照「產業創新條例」相關規定精神配置如下：

- (一) 核心產業、次核心產業、支援性產業或設施及前開相關設施等用地面積合計應不低於各該專用區總面積之 60%。
- (二) 各區內應設置不得低於該專用區總面積 20%之公共設施，並計入法定空地，由開發者自行興建管理維護，開放供公眾使用，並應留設道路供周邊土地使用。上開設置設施中，公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等面積不得低於該專用區總面積 10%，優先設置於主要計畫道路周邊。開發者應自行留設興建汗水、垃圾處理廠等環保設施，並應符合相關法令。但開發基地位於公共衛生下水道服務範圍內，其汗水處理能力達三級處理以上，且建築之污水管接通公共衛生下水道者，得免設汗水處理設施。開發者應研擬整體開發計畫，且經桃園市政府都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築。並應留設滯洪沉砂等水土保持設施及應自行留設備援蓄水池，其區位及規模應經目的事業主管機關同意。
- (三) 區內住宅用地面積合計不得超過各該專用區總面積之 10%，並不得為容積移轉之接受基地。
- (四) 各該專用區總面積 10%土地得由開發者依照實際需要報經產業目的事業主管機關同意，自行規劃配置相關產業、住宅或設施，並不得為容積移轉之接受基地。

十一、第二種產業專用區內建築物建蔽率及容積率不得超過下列規定：

產業專用區類別	建蔽率	容積率
第二種產業專用區	70%	420%

十二、第二種產業專用區區內及區外建築物間得設置公眾使用之平面人行道、空橋、人工地盤或地下道，免計入法定空地及容積率，並應經桃園市政府都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築。

第二種產業專用區開發前應依農委會標準調查區內老樹，並予以維護不得移植。

面臨產專二之一、產專二之二之分區界線部分應個別退縮 10 公尺自行興建留設道路供公眾使用，並依管制要點第二八點退縮建築規定辦理。

## 第五章 公共設施用地

- 十三、社會福利設施用地(特)土地及建築物係供社會福利設施及其相關設施使用，建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 300%。
- 十四、學校用地應自道路境界線及鄰近分區至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。
- 十五、停車場用地建蔽率不得超過 5%，並採透水鋪面增加雨水下滲率，但作立體停車場時，建蔽率不得超過 80%，容積率不得超過 240%。
- 十六、電路鐵塔用地鄰接其他土地使用分區者應至少退縮 4 公尺建築。
- 十七、捷運系統用地供佈設捷運設施及開挖邊坡緩衝帶之用。並依「變更林口特定區計畫（配合台灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫）」規定辦理。
- 十八、廣場用地地下應依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」為停車使用，並應配合捷運系統用地作整體之串連。
- 十九、公園用地(兼供滯洪池使用)得供滯洪池使用，並採生態工法配合作整體規劃。
- 二十、變電所用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%，並應採地下化設計為原則。污水處理廠用地之建蔽率及容積率比照本特定區計畫機關用地之規定辦理。
- 二一、本計畫區內之公共設施用地得依相關規定供多目標使用。

## 第六章 停車規定

- 二二、為鼓勵大眾運輸工具利用，本計畫區內非住宅使用樓地板面積小汽車停車空間留設依「建築技術規則」百分之七十為上限。住宅使用樓地板面積小汽車停車空間留設依「變更林口特定區計畫（第三次通盤檢討—內政部都委會第 678 及第 700 次會議審議通過部分）土地使用分區管制要點」足額設置，後續如配合大眾運輸政策，經交通主管機關核可後，停車位可減量設置。

自行車停車空間以法定機車停車空間之至少 15%數量設置（未達整數時採四捨五入方式計算）。

## 第七章 都市設計管制事項

- 二三、桃園市政府都市設計審議委員會為審議之需要，得訂定都市設計管制要點及審議準則，以為審議時之依據。
- 二四、本計畫區內建築之綠建築、植栽綠化、開放空間、地下開挖、都市防災及水土保持等規定，情況特殊時得經桃園市政府都市設計審議委員會審議通過，不受本要點限制。
- 二五、第四種住宅區及第五種住宅區臨 20 公尺(含)以上道路，最小面寬不得小於鄰接道路二分之一路寬。中心商業區最小面寬不得小於鄰接道路面寬且不得小於 20 公尺。中心商業區臨廣場街廓，開發基地規模不得小於 3000 m<sup>2</sup>。
- 二六、基地保水規定：
- (一) 為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成下游衝擊，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施。
  - (二) 前款增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。
- 二七、汙水與垃圾改善規定：
- 下水道系統應為分流式下水道，其雨水下水道應為透水性下水道系統，總透水量（含不透水空地）以能達最佳設計量為原則。
- 二八、本計畫區植栽綠化規定：
- (一) 本計畫區植栽綠化內容應包含喬木、灌木草花及地被植物，且應以複層式植栽方式綠化。同一區段植栽綠化應以循環栽植或交替栽植原則進行綠美化，且植栽應形塑地區整體意象並優先考量採用原生植物。
  - (二) 應植之樹木、花草，須於新建建築物設計時，一併配置，申請建造執照時，一併審查。建築基地由於地形、地質情形特殊，不適用於栽植或基於園藝設計之需要者經桃園市政府都市設計審議委員會同意，得免受本要點規定之限制。但園藝設計之型態或綠化之庭園，起造人應於新建建築物之設計時一併規劃。
  - (三) 植栽綠化之設計應避免破壞現有已形成之植栽綠化區段，基地內大型喬木，應配合基地整體規劃，妥善保存。新栽植植物應配合現有植栽進行整體設計。
- 二九、建築基地開放空間系統留設規定如下：
- (一) 本計畫區除農業區外，面臨 20 公尺以上(含)計畫道路之各宗建築基地，申請建築時應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，

其餘各宗建築基地，申請建築時應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，其中至少留設 2 公尺以上供作連續性人行步道使用，退縮建築部分之綠覆面面積比例需達 50% 以上。其退縮部分得計入法定空地，並得計入前院深度。

建築基地面臨兩條以上計畫道路時，均應退縮建築。

(二) 指定留設後院：建築基地之指定留設後院規定如下：

分 區 類 別	最 小 後 院 深 度 ( 公 尺 )	最 小 後 院 深 度 比
第 三 種 住 宅 區	-	-
第 四 種 住 宅 區	2.0	-
第 五 種 住 宅 區	3.0	0.2
中 心 商 業 區	3.0	0.2
第 二 種 產 業 專 用 區	3.0	0.2

但基於地形或特殊規模，基地最小深度或寬度無法達到規定，經桃園市都市設計審議委員會認定及審議通過者，該項不受限制。

(三) 商業區建築基地面臨計畫道路部分，除指定建築退縮之外，應於一樓部分留設供公眾通行之連續性前廊，其構造標準及建蔽率、容積率之計算方式，准予比照法定騎樓之規定計算。

(四) 建築基地其沿街面規定退縮供人行使用之帶狀開放空間以及商業區連續性前廊之鋪面，應配合所鄰接道路人行道設計之鋪面形式、色彩、材質、紋理及高程，以利整體鋪面之延、齊平及供行動不便者通行使用。

所有地坪鋪面應為防滑材質，且具排水或透水性之巧工構造，另材質選擇應重視耐磨且易於保養。

(五) 建築基地其沿街面規定退縮供人行使用之帶狀開放空間範圍，除供設置行道樹植栽、灌木植床及照明設施外，不得設置有礙通行之設施物及圍牆。

(六) 建築基地其沿街面規定退縮供人行使用之帶狀開放空間範圍內得設置燈具、座椅、花台、雕塑、招牌等街道傢俱，其投影面積不得超過百分之十。

(七) 第二種產業專用區、第五種住宅區(供合宜住宅使用)內應留設帶狀開放空間，並全面綠化，不得設置圍牆、籬笆等設施阻隔視覺，以 4 公尺寬步道聯繫，並與聯外步道系統串連形成完整動線，但經桃園縣市政府都市設計審議委員會審議通過者，不受此限。

(八) 車站核心區內建築基地應設置寬度 4 公尺之迴廊，原則上應依

本計畫「林口特定區計畫-變更林口特定區計畫(配合『改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫』第五種住宅區為綠地暨配合合宜住宅地籍籍整理作業)案」計畫書設計之，且基地內商業使用應沿此迴廊配置，以維持沿街面商業活動之延續性為原則，但經桃園市政府都市設計審議委員會審議通過者，不受此限。

三十、本計畫區建築基地法定空地應配合整體景觀設計，並應維持原透水性，且應考慮防災與緊急救護通行之需求，其綠覆率除下表特別規定外，不得小於 50%：

分 區 種 別	最小綠覆率(%)
第 三 種 住 宅 區	60
第 四 種 住 宅 區	60
第 五 種 住 宅 區	70
中 心 商 業 區	60
第 二 種 產 業 專 用 區	60

公園用地及綠地綠覆率不得低於 70%。

三一、地下開挖率不得超過法定建蔽率加 10%，但公共設施用地作多目標使用且經桃園市政府都市設計審議委員會審議通過者，不受此限。

三二、公有路權範圍內人行道設置街道家具時，應於鄰接車道部分之二分之一以內範圍設置為原則，並應考量都市景觀與行人安全，整體設置於街道家具設施帶範圍。街道家具主要設置原則如下：

- (一) 街道家具設置應配合整體環境景觀，且不得妨礙人行動線之連續性及緊急救護之通行。
- (二) 除為維護公共安全之公用設備（如交通號誌、消防栓等）外，其餘家具設施應與鄰近街廓、開放空間系統之設計相互協調，且應經桃園市政府都市設計審議委員會審議通過。
- (三) 大眾捷運系統周邊應優先設置自行車停車架以供轉乘使用。

三三、為創造綠化景觀意象及行人動線之延續性，道路斷面之設計，原則上應依圖二二、圖二三、圖二四、圖二五設計之；學校、機關等公共設施之規劃設計，應配合綠地、親水性設施等開放空間構想，於親水性系統及整體綠化系統之端點或鄰接部分，配合留設開放性之綠化空間。

三四、為塑造本計畫區全區視覺景觀之穿透性，本計畫區如需設置圍牆應



依下列規定辦理：

- (一) 應採用綠色植栽來形塑綠籬，其高度不得大於 150 公分。
- (二) 欄杆式鏤空圍牆者，其高度不得超過 150 公分，其透空部份不少於圍牆面積 70%。
- (三) 磚砌構造圍牆及採磚砌構造與欄杆式鏤空圍牆或其它混合構造材料者，其高度不得大於 120 公分。
- (四) 文中小用地、機關用地及公園用地之圍牆型式，以採綠籬為原則。

三五、建築物必要附屬機械設備（如冷氣機、水塔、廢氣排出口等），應於建築物設計時整體設計，如有設置排放廢氣或排煙設備之必要時，其排放口之位置及朝向，應考慮週邊環境的使用，不得設置於面對主要出入口之道路，或建築物主要出入口附近，並應加以美化或綠化。

## 第八章 獎勵措施

三六、為鼓勵基地整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

- (一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」建築設計施工編第二百八十一條規定辦理。
- (二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10% 為限。
  1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
  2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。
- (三) 本計畫區內公共設施已完竣地區之建築基地在未開發建築使用前應予植栽綠化或美化。

三七、為鼓勵整體開發及加速開發時程獎勵規定如下：

- (一) 為鼓勵大規模整體開發，住宅區、商業區經桃園市都市設計審議委員會審議通過者，得予容積獎勵，其獎勵上限如下表：

基地規模 (平方公尺)	獎勵容積/基準容積 (%)
3000~5000	5

5000 以上	10
5000 以上 全街廓開發	15

- (二) 為鼓勵大規模整體開發，第二種產業專用區經桃園市都市設計審議委員會審議通過者，得予容積獎勵，其獎勵上限如下表：

基地規模 (公頃)	獎勵容積 / 基準容積 (%)
3~5	5
5~10	10
10 以上	15

註：全街廓係指計畫道路(或分區界線)所圍之街廓。

- (三) 為鼓勵加速開發，住宅區、商業區基地規模超過 3000 m<sup>2</sup>或全街廓開發者，第二種產業專用區基地規模超過 3 公頃者得視開發時程予以獎勵容積，其獎勵上限如下表：

開發時程	獎勵容積 / 基準容積
二年內	15%
三年內	10%
四年內	5%

註：開發時程計算方式：

1. 經政府標售取得可建築用地者：自交付土地使用同意之日起算，至申請建照日止。
2. 非經政府標售取得可建築用地者：自交付土地之日起算，至申請建照日止。
3. 上開時程計算自申請建照日起逾一年仍未取得建照者，其開發時程應重行計算。

三八、經桃園市政府認定之具有紀念性或藝術價值之建築與歷史建築之保存維護、公共設施保留地之取得及公共開放空間之提供，得依內政部頒訂之「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦理。

## 第九章 附則

三九、第三種住宅區開發規模達 1200 m<sup>2</sup>以上者，並經桃園市都市設計審議委員會審議通過，基準容積率不得超過 240%。

四十、本計畫區建築基地開發建築物規劃設計應以不低於銅級為原則，並以儘量達到銀級為目標，其中「綠化指標」、「基地保水指標」、「水資源指標」三項指標不得低於銅級之標準。

四一、本要點如與現行「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」及其他法令規定發生爭議時，授權由桃園市政府本於職權自行釐清爭議事項，提該市政府都市計畫委員會審定，逕予核准執行。



變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第四階段)書

承辦	
複校	
隊長	

擬定機關：內政部

規劃單位：內政部營建署城鄉發展分署

編訂時間：中華民國 110 年 4 月