

公告實施

中華民國 110 年 12 月 22 日 發文  
府都綜字第 1100307511 號

變更南崁地區都市計畫（配合桃園國際機場  
聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫  
區段徵收工程）案計畫書



變更機關：桃園市政府  
中華民國 110 年 09 月

中華民國 110 年 10 月 14 日 發文  
府都綜字第 1100251715 號

變更南崁地區都市計畫（配合桃園國際機場  
聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫  
區段徵收工程）案計畫書

變更機關：桃園市政府  
中華民國 110 年 09 月

變更南坎地區都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫區段徵收工程）案計畫書

桃園市政府  
民國 110 年 09 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	變更南崁地區都市計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫區段徵收工程)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變更都市計畫機關	桃園市政府	
本案公開展覽起訖日期	座談會	109 年 3 月 5 日於桃園市蘆竹區山鼻老人俱樂部舉行。
	公開展覽	109 年 5 月 20 日起公告公開展覽 30 日。 刊登 109 年 5 月 20、21、22 日中國時報。
	說明會	109 年 6 月 1 日於蘆竹區公所舉行。
人民團體對本案之反映意見	詳見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	市 級	109 年 09 月 22 日第 50 次會議。 109 年 10 月 30 日第 51 次會議通過。
	部 級	110 年 8 月 31 日第 997 次會議修正通過。

## 目錄

壹、緒論 .....	1
貳、現行都市計畫概要 .....	4
參、發展現況分析 .....	11
肆、變更理由及內容 .....	15
伍、變更後計畫內容 .....	23
陸、實施進度及經費 .....	27

附件一、桃園市重大設施認定函文

附件二、河川區域公告

附件三、本案變更範圍土地權屬資料

附件四、變更內容編號 1 新設擋土牆設施竣工圖

附件五、桃園市都市計畫委會第 50 次會議紀錄

附件六、桃園市都市計畫委會第 51 次會議紀錄

附件七、內政部都市計畫委員會第 997 次會議紀錄

## 圖目錄

圖 1	計畫位置示意圖.....	3
圖 2	變更位置示意圖.....	3
圖 3	南崁地區都市計畫示意圖.....	8
圖 4	變更南崁地區都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫）示意圖.....	10
圖 5	坑子溪河川區域線示意圖.....	12
圖 6	新設擋土牆設施土地使用現況示意圖.....	13
圖 7	坑子溪與山鼻路周邊土地使用現況示意圖.....	14
圖 8	本計畫變 1 案變更內容示意圖.....	20
圖 9	本計畫變 2 案變更內容示意圖（一）.....	21
圖 10	本計畫變 2 案變更內容示意圖（二）.....	22
圖 11	變更後土地使用計畫示意圖.....	26

## 表目錄

表 1	南崁地區都市計畫第二次通盤檢討後歷次變更一覽表.....	4
表 2	南崁地區都市計畫現行土地使用面積表.....	6
表 3	土地使用計畫面積表.....	9
表 4	變更內容明細表.....	16
表 5	南崁地區都市計畫變更前後土地使用面積對照表.....	23
表 6	變更南崁地區都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫）變更前後土地使用面積對照表.....	25

## 壹、緒論

### 一、計畫緣起

桃園機場聯外捷運計畫為聯繫桃園與臺北市之首要動脈，更為桃園航空城、桃園區與中壢區的串連主軸。桃園市轄內 A7、A10、A11、A15、A16、A20 及 A21 等 7 處車站，多位屬都市計畫農業區或非都市土地，隨著桃園市第一條捷運的動工，意味著桃園步入捷運導向發展（TOD）時代，捷運車站周邊土地的發展須不同於既有舊都市之空間結構，應結合捷運導向發展（TOD）與綠色運輸（Green Transport）理念，引導都市更新活化，塑造有品味、有特色的都市發展空間。

桃園機場聯外捷運計畫於南崁地區都市計畫區內，路線里程約由 93K+290 至 94K+245，共約 955 公尺，主要行經南崁地區都市計畫北側農業區，皆以高架方式通過，並設有 A10 捷運車站。

為機場捷運 A10 車站周邊土地整體開發，本府辦理「變更南崁地區都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫）」暨擬定細部計畫，於 104 年 3 月 24 日經內政部都市計畫委員會會議審定後，續辦理區段徵收作業，並於 105 年 11 月 10 日公告區段徵收，都市計畫並於 107 年 5 月 18 日公告實施。

區段徵收工程業已開發完成，刻正辦理土地點交中。其中，因區段徵收工程期間，為保原邊坡整地新增擋土設施需求及河川區域線依重測地籍展繪後與原區域線偏差等，故配合區段徵收工程，辦理本次都市計畫變更。

### 二、法令依據

依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理。

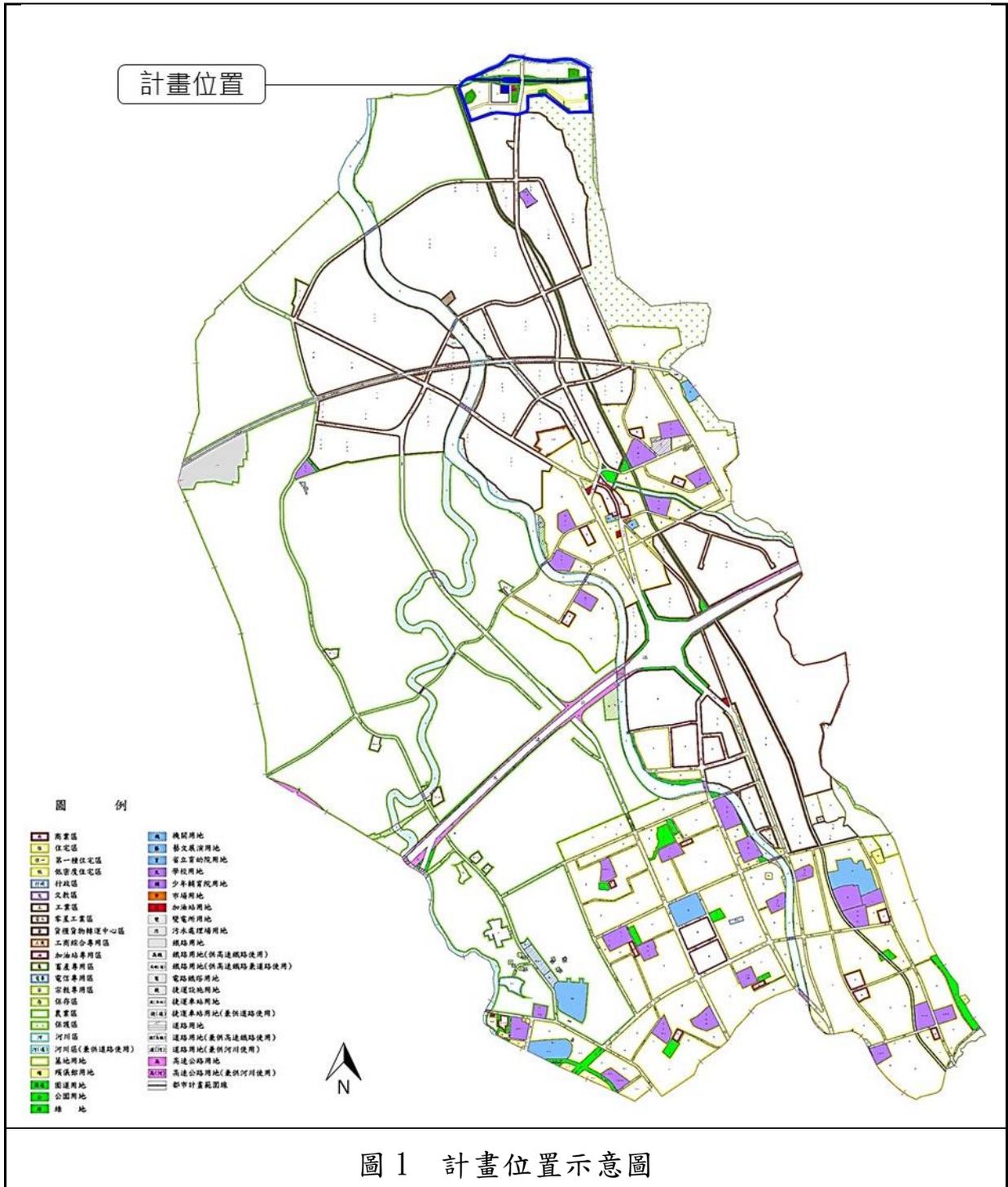
### 三、計畫範圍（詳圖 1）

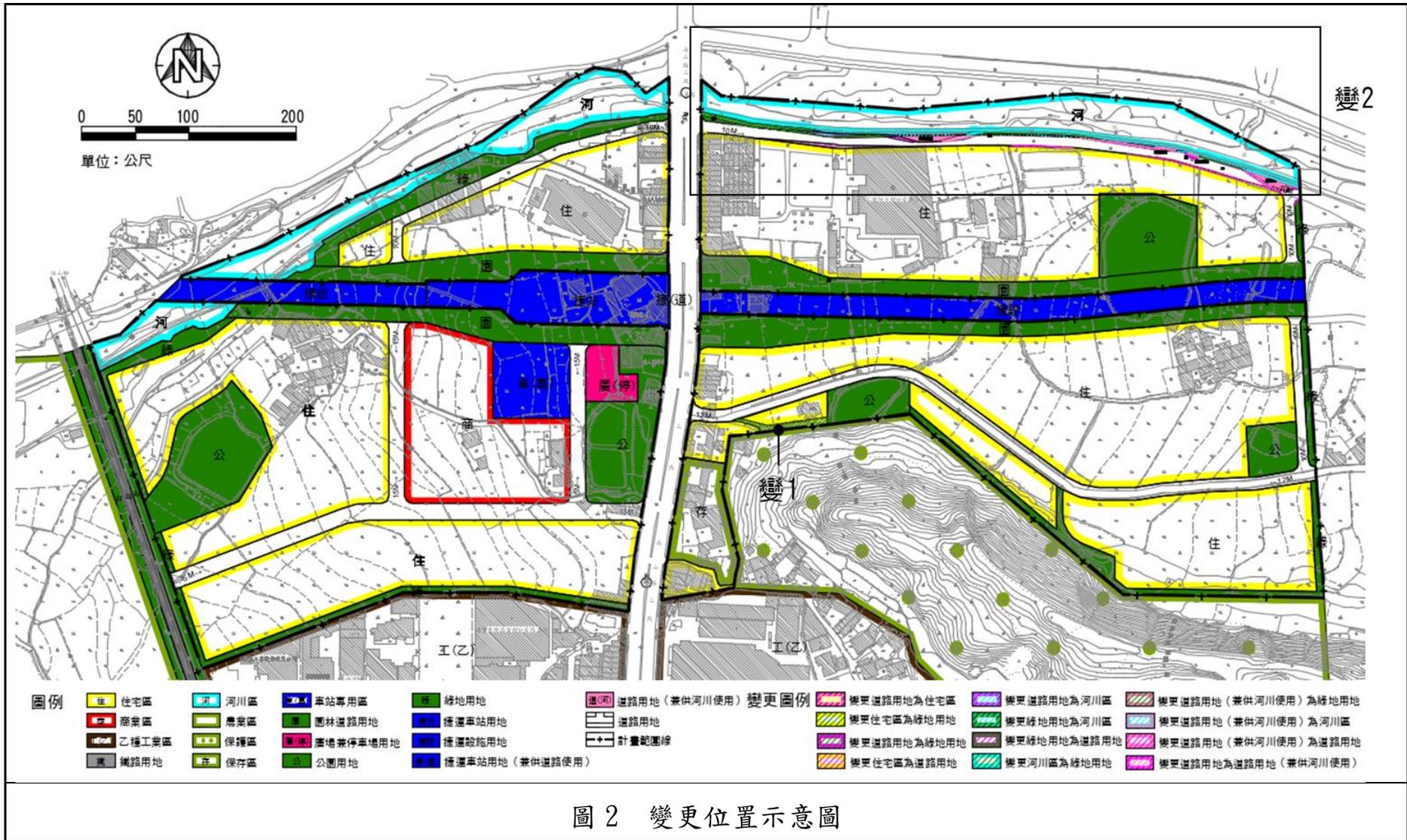
本計畫區位於南崁地區都市計畫區東北隅，行政區域屬蘆竹區，西側緊鄰桃林鐵路，東側與北側邊界至南崁地區都市計畫範圍線，南側與

保護區及工業區間區界線為界，扣除捷運系統相關用地及現行計畫道路（南山路），計畫範圍為四個獨立區塊所組成之區域，總面積共計 39.03 公頃。

#### 四、變更位置（詳圖 2）

- （一）變更部分住宅區為綠地用地。
- （二）變更部分住宅區、綠地用地、道路用地及道路用地（兼供河川使用）為河川區、道路用地、綠地用地及道路用地（兼供河川使用）。





## 貳、現行都市計畫概要

### 一、南崁地區都市計畫概要

#### (一) 發布實施經過

南崁地區都市計畫於民國 64 年 10 月 3 日發布實施，第一次通盤檢討於民國 73 年 2 月 10 日發布實施，並於民國 102 年 11 月 22 日發布實施變更南崁地區都市計畫（第二次通盤檢討）案，其後歷次個案變更相關計畫參見下表 1。

表 1 南崁地區都市計畫第二次通盤檢討後歷次變更一覽表

編號	計畫名稱	發布文號	發布日期
1	變更南崁地區都市計畫（第二次通盤檢討）案	府城都字第 10202772291 號	102 年 11 月 22 日
2	變更南崁地區都市計畫（部分河川區為公園用地）案	府都計字第 1040061041 號	104 年 04 月 01 日
3	變更南崁地區都市計畫（部分公園用地為體育場用地、部分住宅區為公園用地）案	府都計字第 105023159 號	105 年 10 月 17 日
4	變更南崁地區都市計畫（部分農業區為宗教專用區）（桃園龍德宮）案	府都計字第 1060218474 號	106 年 09 月 22 日
5	變更南崁地區都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫）案	府都綜字第 1070098105 號	107 年 05 月 18 日
6	變更南崁地區都市計畫（部分農業區、綠地為高速公路用地、部分農業區為高速公路用地（兼供捷運系統使用）、部分道路用地為道路用地（兼供高速公路使用））（配合國道 1 號桃園交流道動線改善工程）案	府都計字第 1070281850 號	107 年 11 月 20 日
7	變更南崁地區都市計畫（配合中路地區整體開發計畫）（配合區段徵收）案	府都計字第 1070290719 號	107 年 11 月 30 日
8	變更南崁地區都市計畫（機關用地（機十）（供桃園地方法院檢察署使用（機十））」案	府都計字第 1070312702 號	107 年 12 月 25 日
9	變更南崁地區都市計畫（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G12、G13、G13a 車站及相關設施設置）案	府都綜字第 1070321500 號	107 年 12 月 28 日
10	變更南崁地區都市計畫（部分住宅區、墓地用地及殯儀館用地為殯葬設施用地）案	府都計字第 1080006181 號	108 年 01 月 30 日
11	變更南崁地區都市計畫（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G14 車站及相關設施設置）案	府都綜字第 1080025583 號	108 年 02 月 15 日
12	變更南崁地區都市計畫（部分農業區為道路用地）（桃 17 線【蘆興南路】拓寬工程）（修正開發方式）案	府都計字第 1080035793 號	108 年 02 月 25 日
13	變更南崁地區都市計畫（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】相關設施設置）案	府都綜字第 1080030699 號	108 年 02 月 25 日

製表日期：109 年 4 月。

## (二) 計畫年期與計畫人口

### 1. 計畫年期

民國 110 年。

### 2. 計畫人口

280,000 人

## (三) 土地使用計畫

劃設住宅區(含第一種住宅區、低密度住宅區)、商業區、工業區(含零星工業區)、貨櫃貨運轉運中心區,其他專用區(工商綜合專用區、加油站專用區、畜產專用區、電信專用區、車站專用區、宗教專用區)、行政區、文教區、保存區、河川區、農業區及保護區等使用分區,共計 2,843.13 公頃。

## (四) 公共設施計畫

劃設機關用地、學校用地(含文小、文中、文高(職))、公園用地、綠地用地、藝文展演用地、省立育幼院用地、市場用地、加油站用地、變電所用地、電路鐵塔用地、汙水處理廠用地、殯儀館用地、墓地用地、道路用地(含園林道路、高速公路)、鐵路用地、捷運設施用地等,共計 439.80 公頃。

表2 南崁地區都市計畫現行土地使用面積表

項目		現行主要計畫		
		面積 (公頃)	占計畫總面積比例 (%)	占都市發展用地 面積比例 (%)
土地 使用 分區	住宅區	617.73	18.82	32.45
	第一種住宅區	20.62	0.63	1.08
	低密度住宅區	0.97	0.03	0.05
	商業區	40.98	1.25	2.15
	工業區	735.61	22.41	38.64
	零星工業區	5.26	0.16	0.28
	貨櫃貨物轉運中心區	26.58	0.81	1.40
	工商綜合專用區	5.00	0.15	0.26
	加油站專用區	*	0.00	0.00
	畜產專用區	1.22	0.04	0.06
	電信專用區	2.54	0.08	0.13
	宗教專用區	0.37	0.01	0.02
	車站專用區	0.50	0.02	0.03
	行政區	2.06	0.06	0.11
	文教區	2.99	0.09	0.16
	保存區	0.92	0.03	0.05
	河川區	146.08	4.45	-
	河川區 (兼供道路使用)	0.38	0.01	0.02
	農業區	1,164.72	35.48	-
	保護區	68.60	2.09	-
小計	2,843.13	86.60	-	
公共 設施 用地	機關用地	24.12	0.73	1.27
	文小	34.18	1.04	1.80
	文中	22.47	0.68	1.18
	文高	13.45	0.41	0.71
	公園用地	19.26	0.59	1.01
	綠地用地	25.91	0.79	1.36
	廣場兼供停車場用地	0.21	0.01	0.01
	藝文展演用地	5.29	0.16	0.28
	省立育幼院用地	1.59	0.05	0.08
	市場用地	0.20	0.01	0.01
	加油站用地	0.69	0.02	0.04
	變電所用地	1.67	0.05	0.09
	電路鐵塔用地	0.01	0.00	0.00
	污水處理廠用地	15.39	0.47	0.81
	殯儀館用地	*	0.00	0.00

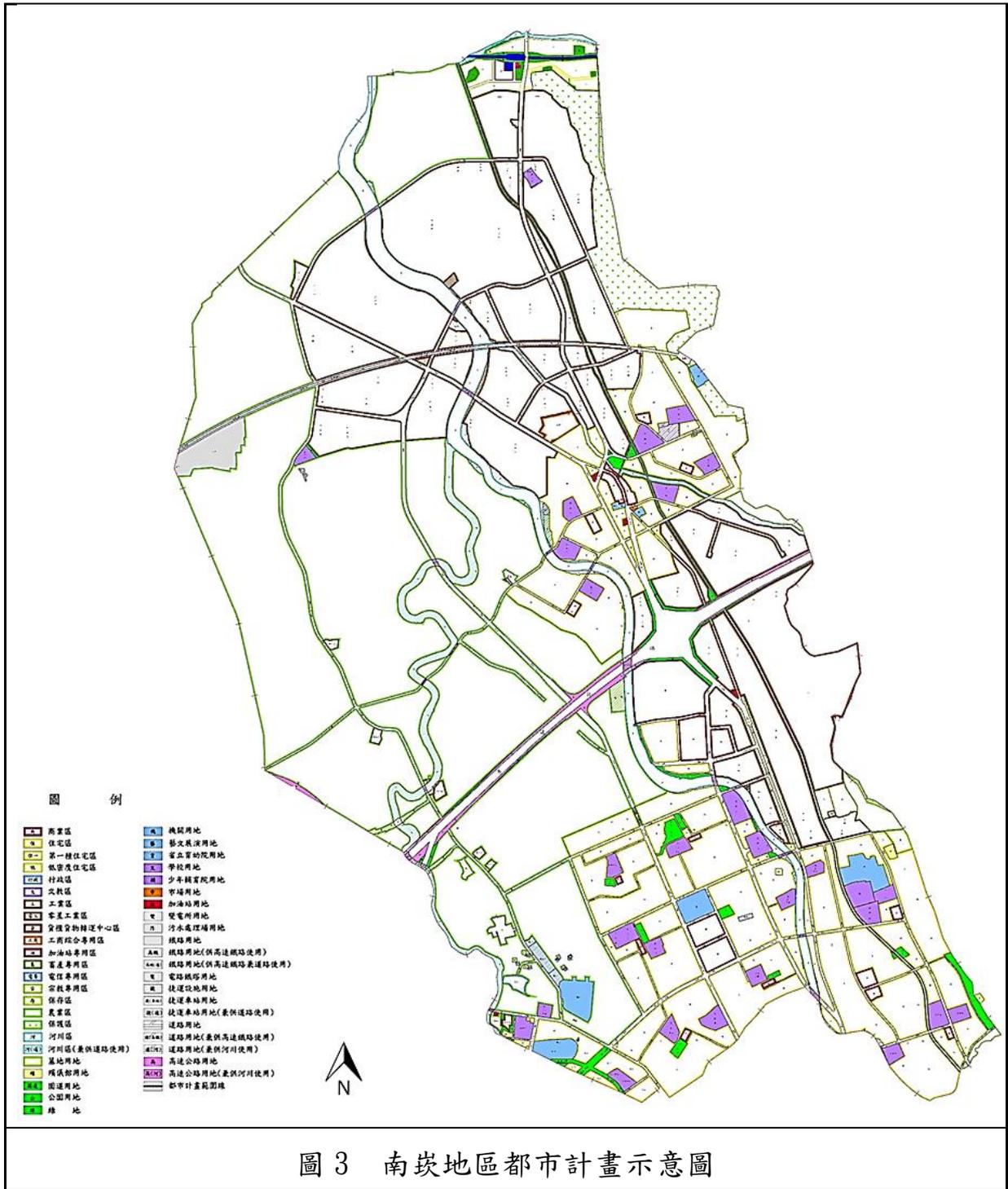
項目	現行主要計畫		
	面積 (公頃)	占計畫總面積比例 (%)	占都市發展用地 面積比例 (%)
墓 地 用 地	*	0.00	0.00
道 路 用 地	217.57	6.63	11.43
道 路 用 地 (兼供高速鐵路使用)	*	0.00	0.00
道路用地(兼供河川使用)	3.24	0.10	0.17
道 路 用 地 (兼供高速公路使用)	*	0.00	0.00
園 道 用 地	3.66	0.11	0.19
園 林 道 路 用 地	3.38	0.10	0.18
高 速 公 路 用 地	15.54	0.47	0.82
高 速 公 路 用 地 (兼供河川使用)	0.89	0.03	0.05
高 速 公 路 用 地 (兼供捷運系統使用)	0.02	0.00	0.00
鐵 路 用 地	11.51	0.35	0.60
鐵 路 用 地 (供高速鐵路使用)	2.99	0.09	0.16
鐵 路 用 地 (供高速鐵路兼道路使用)	6.56	0.20	0.34
捷 運 設 施 用 地	1.71	0.05	0.09
捷 運 系 統 用 地	2.26	0.07	0.12
捷 運 系 統 用 地 (兼供道路使用)	0.42	0.01	0.02
捷 運 車 站 用 地	0.92	0.03	0.05
捷 運 車 站 用 地 (兼供道路使用)	0.01	0.00	0.00
體 育 場 用 地	0.44	0.01	0.02
殯 葬 設 施 用 地	4.23	0.13	0.22
小 計	439.80	13.40	-
計 畫 面 積 合 計	3,282.93	100.00	-
都 市 發 展 用 地 面 積 合 計	1,903.53	-	100.00

註：1. 面積不足 0.01 公頃者以\*標示。

2. 都市發展用地面積不含河川區、農業區及保護區。

3. 實際範圍及面積應依核准地號、核定圖及地政機關實地測量鑑界成果為準。

4. 計畫面積整理自南崁地區都市計畫歷次都市計畫變更案。



二、「變更南崁地區都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站  
周邊土地開發計畫）」概要

(一) 計畫年期與計畫人口

1. 計畫年期

民國 110 年。

2. 計畫人口

5,000 人。

(二) 土地使用計畫

1. 土地使用分區

劃設住宅區、商業區、車站專用區、保存區及河川區等土地使用分區，面積共計 27.99 公頃。

2. 公共設施用地

劃設公園用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、園林道路用地、道路用地及道路用地（兼供河川使用）等公共設施用地，面積共計 11.04 公頃。

表 3 土地使用計畫面積表

項目		面積（公頃）	佔計畫面積比例（%）
土地使用分區	住宅區	21.76	55.75
	商業區	1.90	4.87
	車站專用區	0.50	1.28
	保存區	0.52	1.33
	河川區	3.31	8.48
	小計	27.99	71.71
公共設施用地	公園用地	2.83	7.25
	綠地用地	1.59	4.08
	廣場兼停車場用地	0.21	0.54
	園林道路用地	3.38	8.66
	道路用地	2.97	7.61
	道路用地（兼供河川使用）	0.06	0.15
	小計	11.04	28.29
合計	39.03	100.00	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

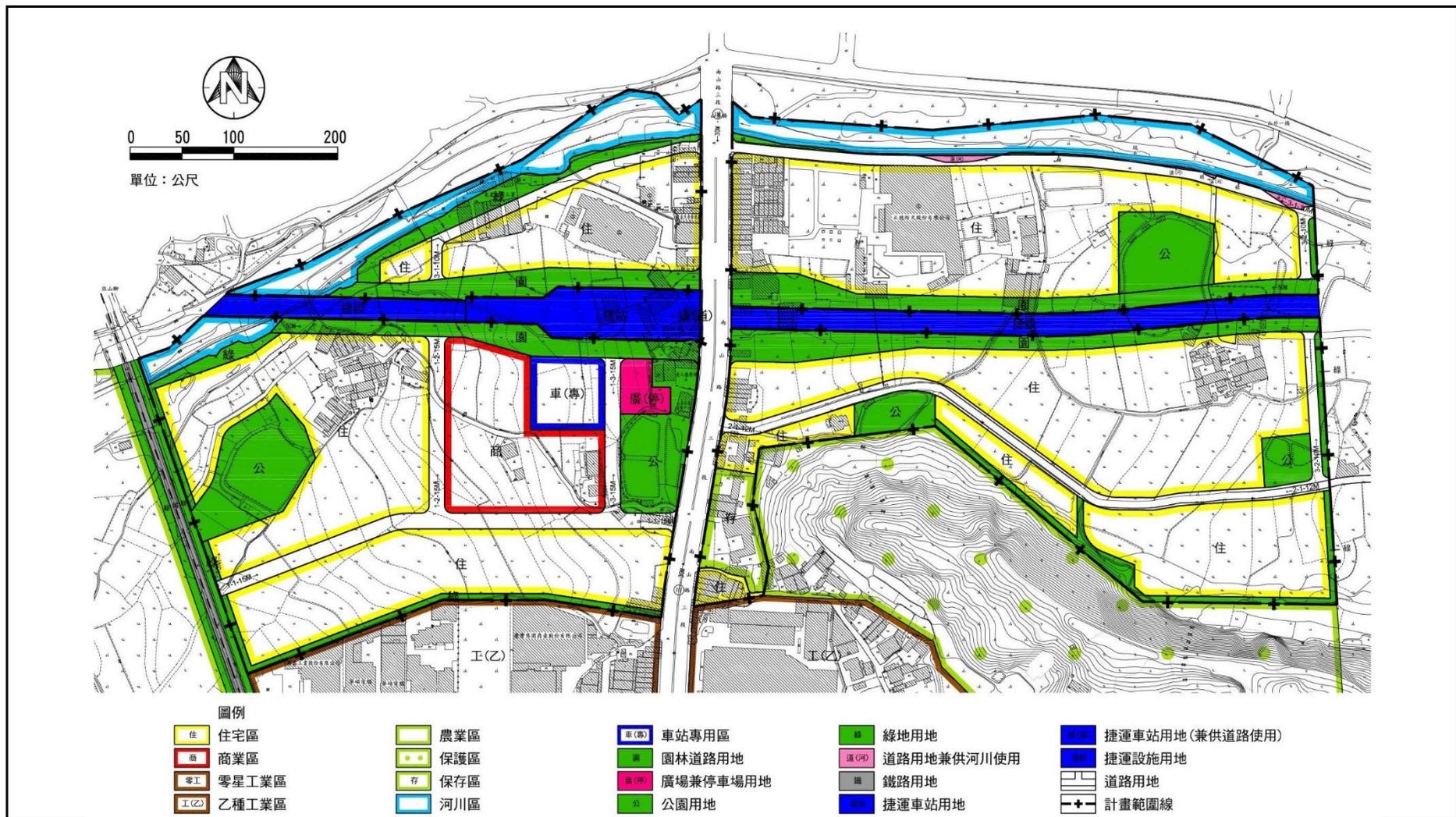


圖 4 變更南崁地區都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫）示意圖

## 參、發展現況分析

### 一、自然環境概述

#### (一) 氣候

計畫區位居臺灣北部，屬於臺灣北部潮濕亞熱帶季風氣候，年雨量在 1,500~2,500 公釐之間，夏季雨水多，冬季較乾旱。最冷月平均溫度在攝氏 15 度以下，又因臨近臺灣海峽，冬季大陸極地氣團南下時，海風強勁偶會降霜。常年風向春夏二季以南風為主，秋冬二季則以北風為主。

#### (二) 地形

計畫區內之地勢由東向西傾斜延伸，為平坦地形，海拔高度約為 36 至 50 公尺，東南側主要為峰谷相間之丘陵地形，北側臨坑子溪。

#### (三) 地質

計畫區位於林口臺地西側，出露岩層可區分為大南灣層、林口層、桃園層及沖積層等四種地層構造，林口臺地之林口層覆蓋於大南灣層之上部，林口層下部和南灣層屬於同時異相沈積，南崁溪兩側為沖積層，南崁溪以東為桃園層。

#### (四) 水文

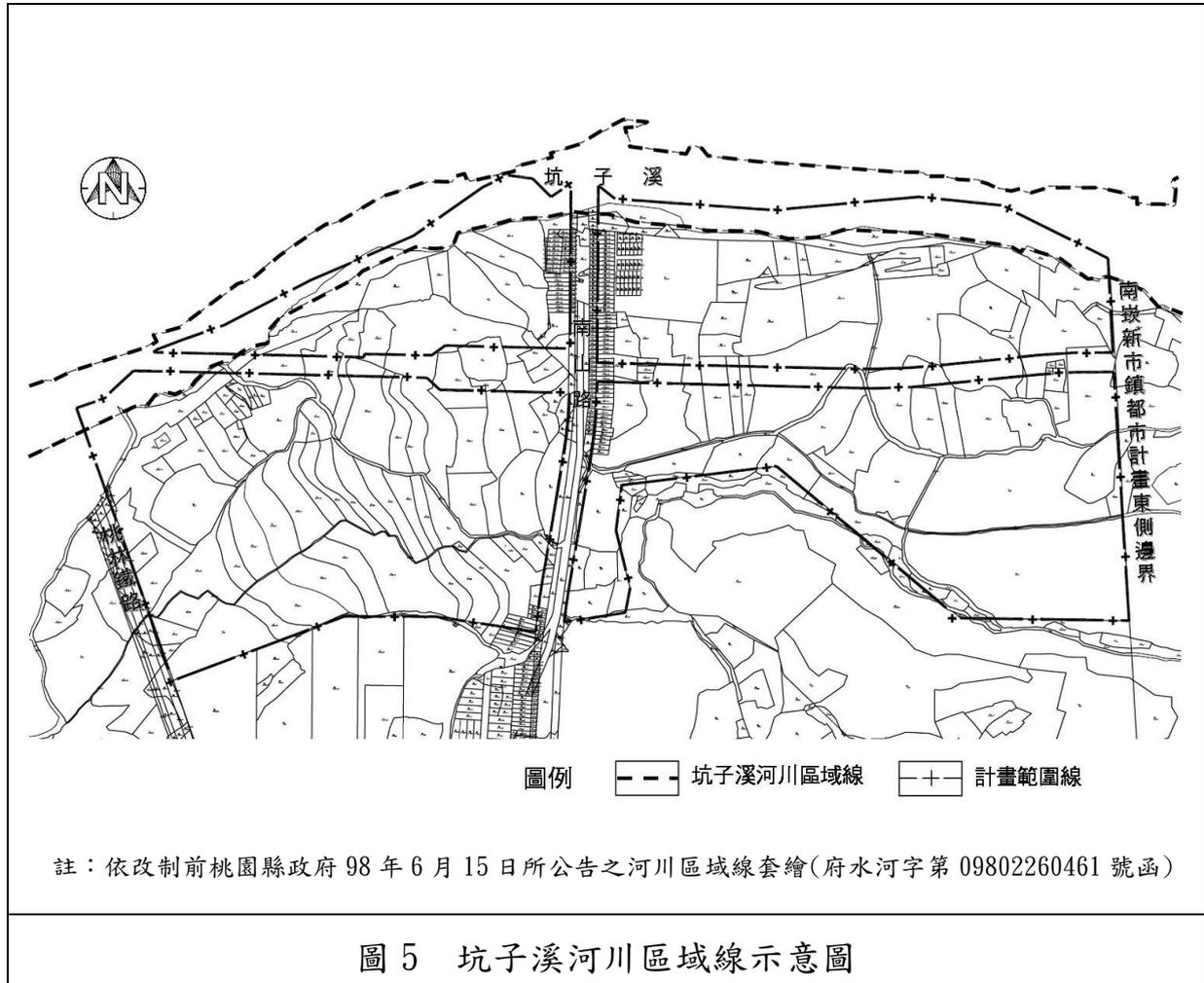
##### 1. 南崁溪

南崁溪發源於坪頂臺地菜公堂附近之牛角坡，向南流經舊路坑，折向西南北經大檜溪及小檜溪之間，會合小檜溪，流經水汴頭，南崁溪會合茄苳溪、大坑溪、坑子溪、至竹圍之南崁港口入海。沿途流經龜山區、桃園區、蘆竹區及大園區。流域面積 214.67 平方公里，幹線長 30.73 公里，主要支流有楓樹坑溪、大檜溪。

##### 2. 坑子溪

坑子溪為桃園市市管河川，源頭位於坪頂大湖北之過崙子西邊，由東向西流經頂社、外社及山鼻子後注入南崁溪；又坑子溪流經計

畫區北側，本計畫依循改制前桃園縣政府 98 年 6 月 15 日所公告之河川區域線為基準（府水河字第 09802260461 號函）劃設河川區範圍（圖 10）。



## 二、變更範圍土地使用現況

### (一) 新設擋土牆設施

為供計畫區邊界高程落差，現況已新設擋土牆設施，以作為與保護區邊坡之緩衝，並沿擋土設施設置綠帶(詳圖 6)。土地權屬為公有。



## (二) 坑子溪與山鼻路周邊

現況道路已依計畫原意，並參照現行山鼻路完成開闢 10 公尺寬計畫道路；坑子溪與道路所夾範圍為綠化空間（詳圖 7）。土地權屬部分公有、部分私有，其中私有土地皆不涉及區段徵收。

坑子溪河川區域公告（府水河字第 09802260461 號函）及套繪圖詳附件二。

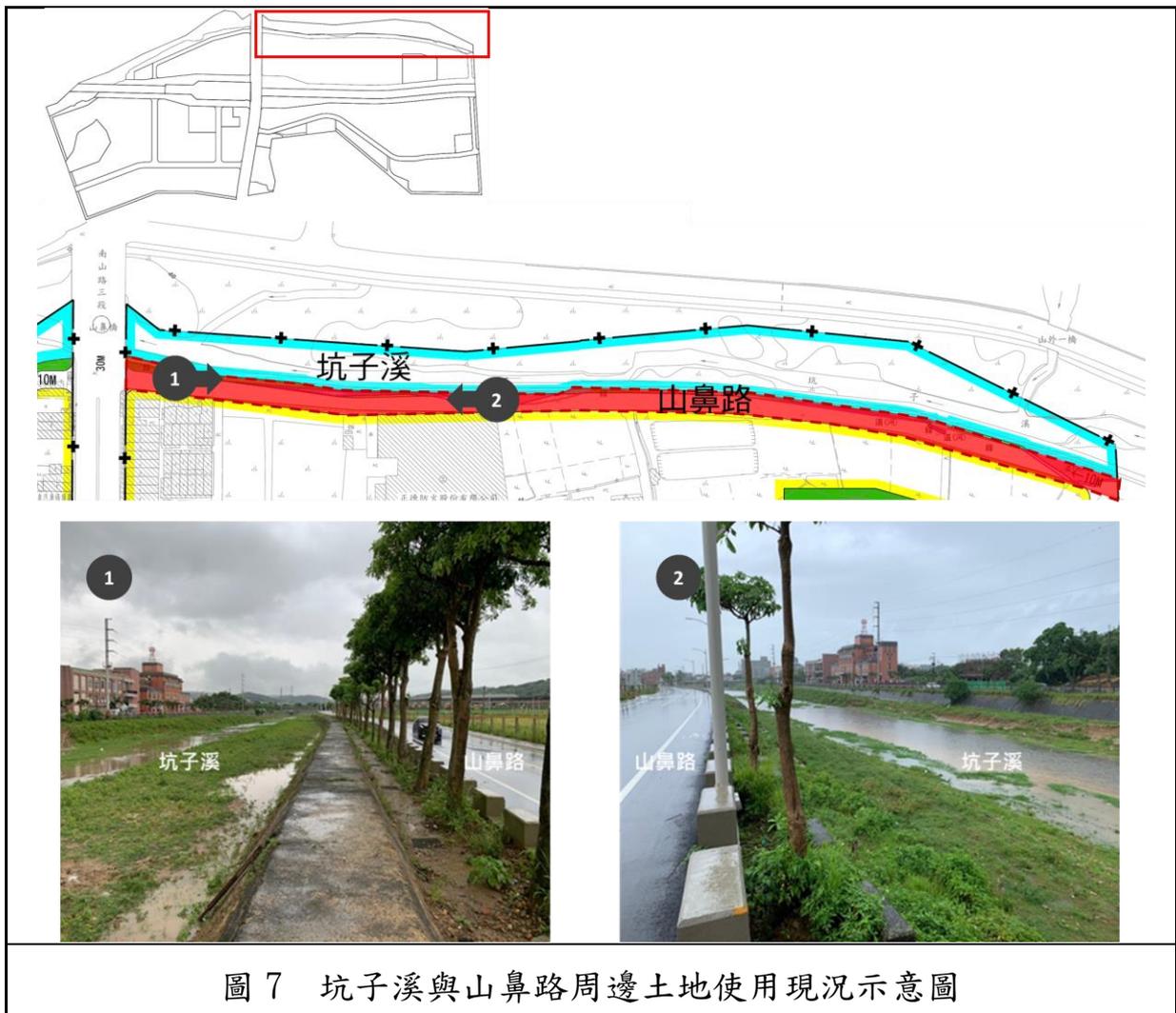


圖 7 坑子溪與山鼻路周邊土地使用現況示意圖

## 肆、變更理由及內容

### 一、變1案

公4用地西側住宅區配合供計畫區邊界高程落差及施作擋土設施所需，並串聯東側公園及綠帶，爰沿細部計畫之第一種住宅區及計畫邊界劃設綠帶，變更部分住宅區為綠地用地，面積 0.05 公頃。

### 二、變2案

計畫區北側河川區係依 98 年公告坑子溪之河川區域線展繪，道路係參照現行山鼻路劃設 10 公尺寬道路用地，依計畫原意，屬河川區域線範圍內劃設河川區、現行道路範圍劃設道路用地、河川與道路所夾範圍劃設綠地用地、河川區域與道路重疊範圍劃設道路用地（兼供河川使用）。

現因河川區域線依重測後地籍線展繪產生套繪偏差，河川區域及道路皆往南調整致影響住宅區街廓，故重新調整本計畫河川區域及道路線型，並依上開都市計畫變更原則檢討變更部分住宅區、綠地用地、道路用地及道路用地（兼供河川使用）為河川區 0.08 公頃、綠地用地 0.02 公頃、道路用地 0.07 公頃、道路用地（兼供河川使用）0.03 公頃。

表 4 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
變 1	公 4 用 地西側 住宅區	住宅區 0.05	綠地用地 0.05	公 4 用地西側住宅區配合供計畫區邊界高程落差及施作擋土設施所需，並串聯東側公園及綠帶，爰沿細部計畫之第一種住宅區及計畫邊界劃設綠帶。	
變 2	南山路 東側、 坑子溪 以南及 捷運設 施以北 所夾範 圍	綠地用地 0.03	河川區 0.03	計畫區北側河川區係依 98 年公告坑子溪之河川區域線展繪，道路係參照現行山鼻路劃設 10 公尺寬道路用地，依計畫原意，屬河川區域線範圍內劃設河川區、現行道路範圍劃設道路用地、河川與道路所夾範圍劃設綠地用地、河川區域與道路重疊範圍劃設道路用地（兼供河川使用）。  現因河川區域線依重測後地籍線展繪產生套繪偏差，河川區域及道路皆往南調整致影響住宅區街廓，故重新調整本計畫河川區域及道路線型，並依上開都市計畫變更原則檢討變更。	2-1
		道路用地 0.01	綠地用地 0.01		2-2
		道路用地 0.02	河川區 0.02		2-3
		道路用地 0.00 (0.0047)	道路用地（兼供 河川使用） 0.00 (0.0047)		2-4
		道路用地（兼供 河川使用） 0.00 (0.0024)	河川區 0.00 (0.0024)		2-5
		道路用地（兼供 河川使用） 0.01	道路用地 0.01		2-6
		河川區 0.00 (0.0030)	綠地用地 0.00 (0.0030)		2-7
		道路用地（兼供 河川使用） 0.00 (0.0002)	綠地用地 0.00 (0.0002)		2-8
		道路用地 0.00 (0.0026)	綠地用地 0.00 (0.0026)		2-9
		綠地用地 0.01	河川區 0.01		2-10
		道路用地 0.00 (0.0010)	河川區 0.00 (0.0010)		2-11

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
		道路用地 0.01	道路用地(兼供 河川使用) 0.01		2-12
		道路用地(兼供 河川使用) 0.00 (0.0042)	河川區 0.00 (0.0042)		2-13
		道路用地 0.00 (0.000009)	綠地用地 0.00 (0.000009)		2-14
		道路用地 0.00 (0.0007)	河川區 0.00 (0.0007)		2-15
		綠地用地 0.00 (0.00004)	河川區 0.00 (0.00004)		2-16
		道路用地(兼供 河川使用) 0.00 (0.0011)	河川區 0.00 (0.0011)		2-17
		道路用地 0.00 (0.0030)	道路用地(兼供 河川使用) 0.00 (0.0030)		2-18
		綠地用地 0.01	河川區 0.01		2-19
		道路用地 0.00 (0.0008)	河川區 0.00 (0.0008)		2-20
		道路用地 0.00 (0.0029)	綠地用地 0.00 (0.0029)		2-21
		道路用地(兼供 河川使用) 0.00 (0.0025)	河川區 0.00 (0.0025)		2-22
		道路用地 0.01	道路用地(兼供 河川使用) 0.01		2-23

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
		道路用地(兼供 河川使用) 0.00 (0.0003)	道路用地 0.00 (0.0003)		2-24
		道路用地 0.00 (0.0011)	道路用地(兼供 河川使用) 0.00 (0.0011)		2-25
		住宅區 0.03	道路用地 0.03		2-26
		住宅區 0.00 (0.0009)	道路用地 0.00 (0.0009)		2-27
		住宅區 0.00 (0.0002)	道路用地 0.00 (0.0002)		2-28
		住宅區 0.00 (0.0027)	道路用地 0.00 (0.0027)		2-29
		住宅區 0.01	道路用地 0.01		2-30
		綠地用地 0.00 (0.0003)	道路用地 0.00 (0.0003)		2-31
		綠地用地 0.00 (0.0001)	道路用地 0.00 (0.0001)		2-32
		道路用地 0.00 (0.00002)	綠地用地 0.00 (0.00002)		2-33
		綠地用地 0.00 (0.0003)	道路用地 0.00 (0.0003)		2-34
		道路用地(兼供 河川使用) 0.00 (0.00004)	河川區 0.00 (0.00004)		2-35
		道路用地(兼供 河川使用)	道路用地 0.00		2-36

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
		0.00 (0.00025)	(0.00025)		
		道路用地(兼供 河川使用) 0.00 (0.00011)	綠地用地 0.00 (0.00011)		2-37
		道路用地 0.00 (0.00004)	河川區 0.00 (0.00004)		2-38
		綠地用地 0.00 (0.00000076)	河川區 0.00 (0.00000076)		2-39
		住宅區 0.00 (0.00002)	道路用地 0.00 (0.00002)		2-40
		道路用地 0.00 (0.0003)	住宅區 0.00 (0.0003)		2-41

註：實際變更範圍應依核准地號、核定圖及地政機關實地測量鑑界成果為準。

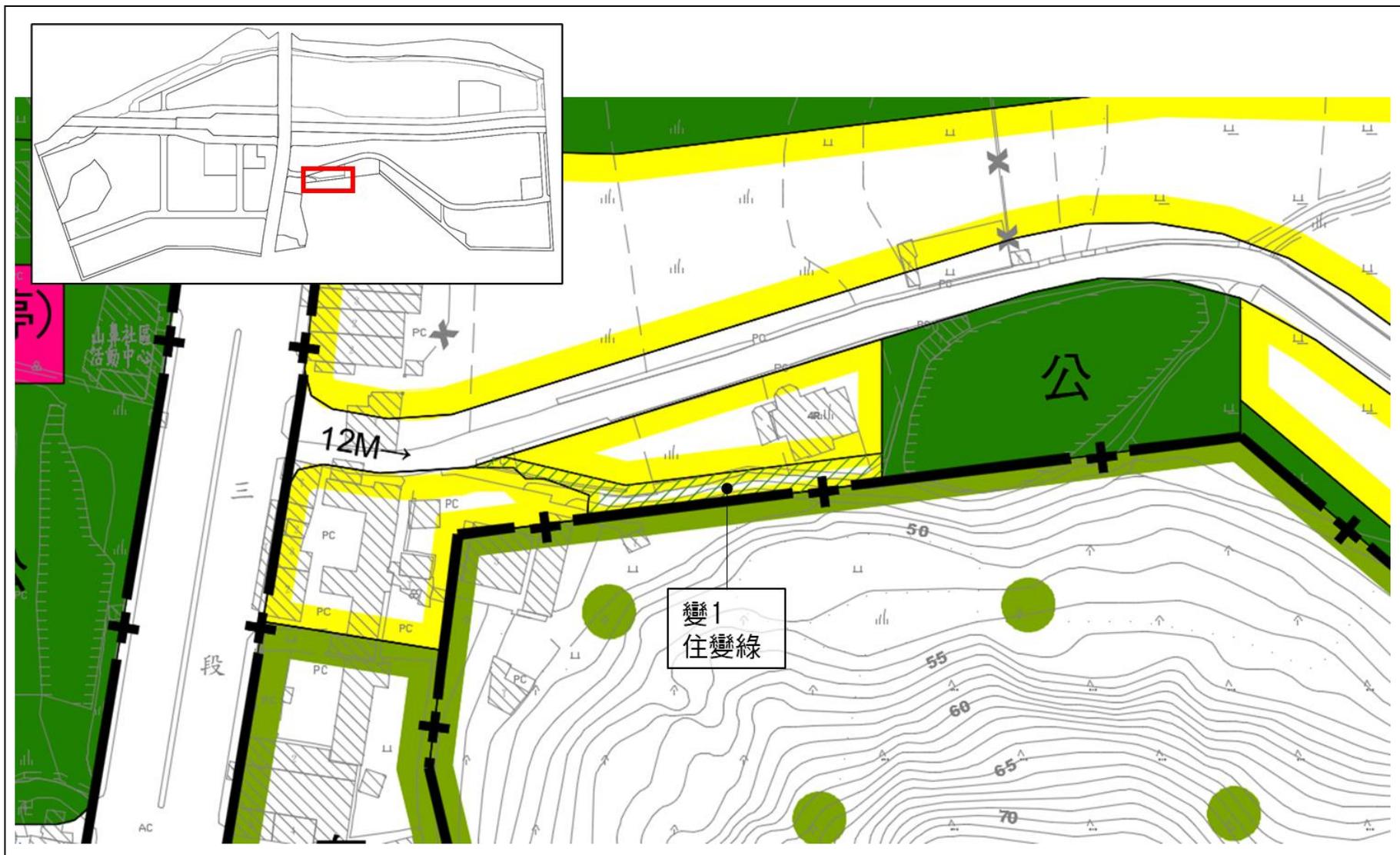


圖 8 本計畫變 1 案變更內容示意圖

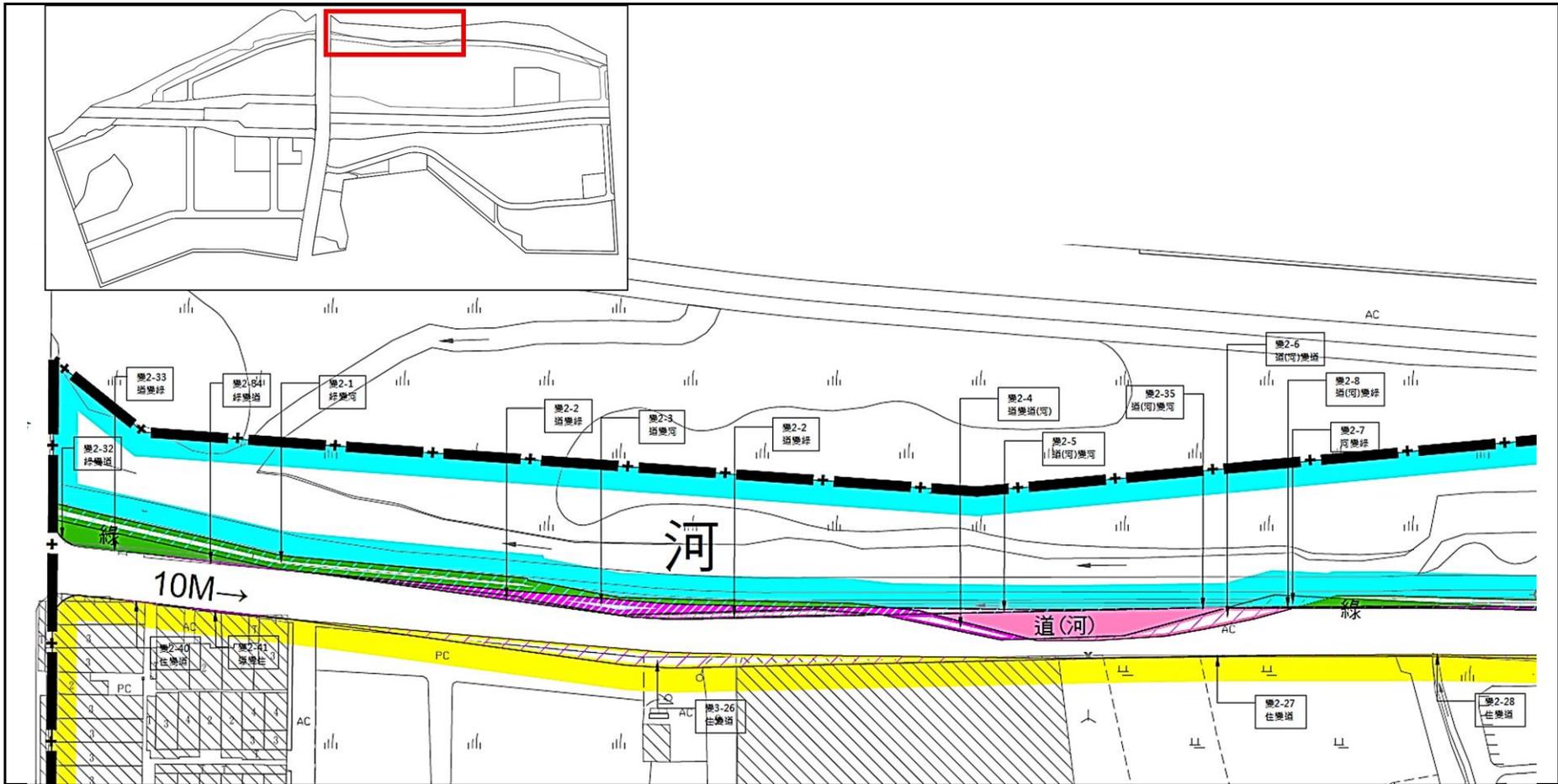


圖 9 本計畫變 2 案變更內容示意圖 (一)

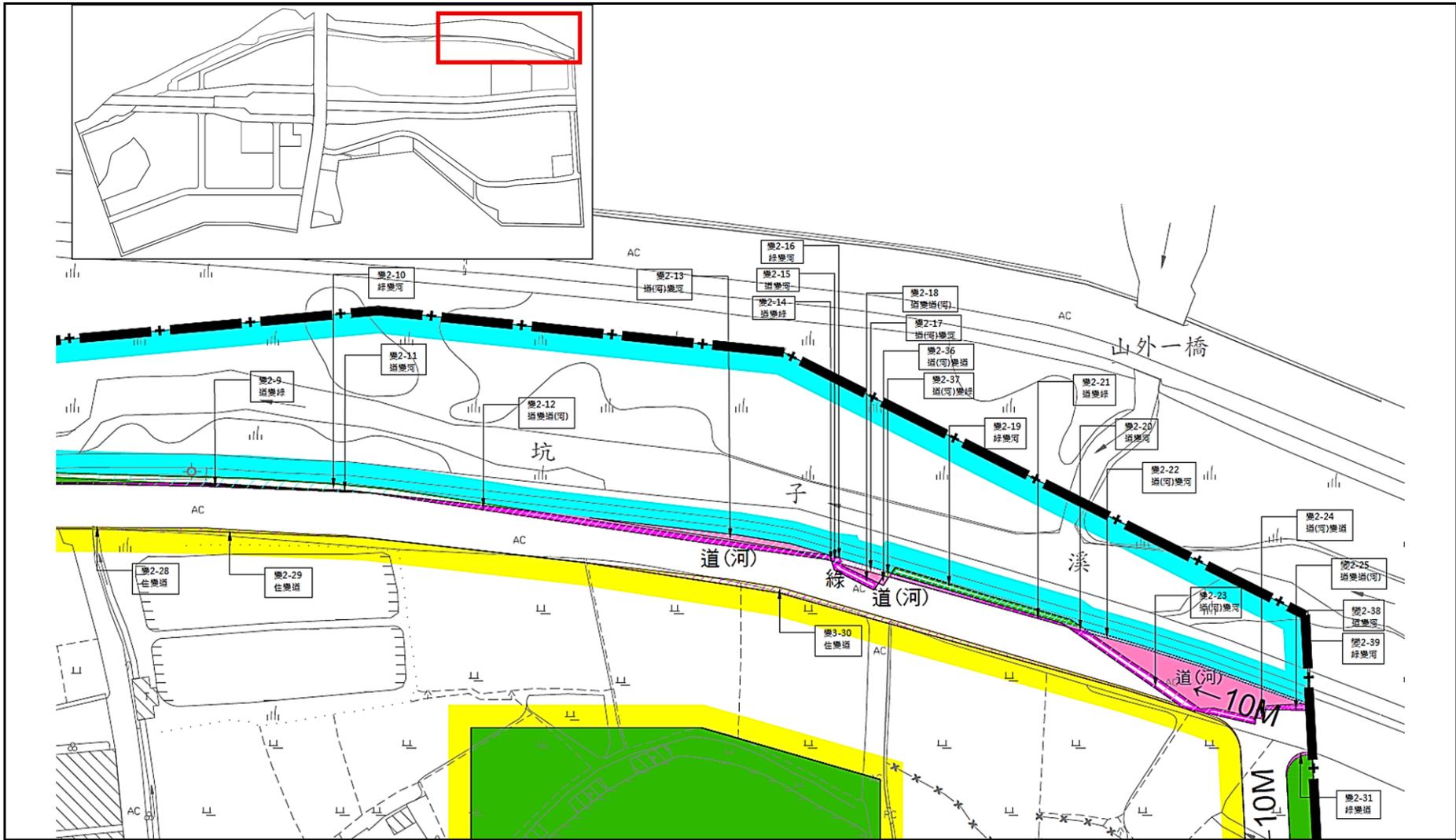


圖 10 本計畫變 2 案變更內容示意圖 (二)

## 伍、變更後計畫內容

有關本計畫之南崁地區都市計畫變更前後土地使用計畫面積對照表詳見表 5；變更南崁地區都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫）案變更前後土地使用計畫面積對照表詳見表 6，變更後計畫詳見圖 10。

表 5 南崁地區都市計畫變更前後土地使用面積對照表

項目	原計畫面積 (公頃)	本次變更面積 (公頃)	本次變更後				
			計畫面積 (公頃)	占計畫總面積比例 (%)	占都市發展用地面積比例 (%)		
土地 使用 分區	住宅區	617.73	-0.09	617.64	18.81	32.45	
	第一種住宅區	20.62	-	20.62	0.63	1.08	
	低密度住宅區	0.97	-	0.97	0.03	0.05	
	商業區	40.98	-	40.98	1.25	2.15	
	工業區	735.61	-	735.61	22.41	38.65	
	零星工業區	5.26	-	5.26	0.16	0.28	
	貨櫃貨物轉運中心區	26.58	-	26.58	0.81	1.40	
	工商綜合專用區	5.00	-	5.00	0.15	0.26	
	加油站專用區	*	-	*	0.00	0.00	
	畜產專用區	1.22	-	1.22	0.04	0.06	
	電信專用區	2.54	-	2.54	0.08	0.13	
	宗教專用區	0.37	-	0.37	0.01	0.02	
	車站專用區	0.50	-	0.50	0.02	0.03	
	行政區	2.06	-	2.06	0.06	0.11	
	文教區	2.99	-	2.99	0.09	0.16	
	保存區	0.92	-	0.92	0.03	0.05	
	河川區	146.08	+0.08	146.16	4.45	-	
	河川區 (兼供道路使用)	0.38	-	0.38	0.01	0.02	
	農業區	1,164.72	-	1,164.72	35.48	-	
	保護區	68.6	-	68.6	2.09	-	
小計	2,843.13	-0.01	2,843.12	86.60	-		
公共 設施 用地	機關用地	24.12	-	24.12	0.73	1.27	
	學校用地	文小	34.18	-	34.18	1.80	1.80
		文中	22.47	-	22.47	1.18	1.18
		文高	13.45	-	13.45	0.71	0.71
	公園用地	19.26	-	19.26	0.59	1.01	
	綠地用地	25.91	+0.02	25.93	0.79	1.36	
體育場用地	0.21	-	0.21	0.01	0.01		

項目	原計畫面積 (公頃)	本次變更面積 (公頃)	本次變更後		
			計畫面積 (公頃)	占計畫總面積比例 (%)	占都市發展用地面積比例 (%)
廣場兼停車場用地	5.29	-	5.29	0.16	0.28
藝文展演用地	1.59	-	1.59	0.05	0.08
省立育幼院用地	0.20	-	0.20	0.01	0.01
市場用地	0.69	-	0.69	0.02	0.04
加油站用地	1.67	-	1.67	0.05	0.09
變電所用地	0.01	-	0.01	0.00	0.00
電路鐵塔用地	15.39	-	15.39	0.47	0.81
污水處理場用地	*	-	*	0.00	0.00
殯葬設施用地	*	-	*	0.00	0.00
墓地用地	217.57	-	217.57	6.63	11.43
道路用地	*	*	*	0.00	0.00
道路用地 (兼供高速鐵路使用)	3.24	-	3.24	0.10	0.17
道路用地 (兼供河川使用)	*	*	*	0.00	0.00
園道用地	3.66	-	3.66	0.11	0.19
園林道路用地	3.38	-	3.38	0.10	0.18
高速公路用地	15.54	-	15.54	0.47	0.82
高速公路用地 (兼供河川使用)	0.89	-	0.89	0.03	0.05
高速公路用地 (兼供捷運系統使用)	0.02	-	0.02	0.00	0.00
鐵路用地	11.51	-	11.51	0.35	0.60
鐵路用地 (供高速鐵路使用)	2.99	-	2.99	0.09	0.16
鐵路用地 (供高速鐵路兼道路使用)	6.56	-	6.56	0.20	0.34
捷運設施用地	1.71	-	1.71	0.05	0.09
捷運車站用地	2.26	-	2.26	0.07	0.12
捷運車站用地 (兼供道路使用)	0.42	-	0.42	0.01	0.02
捷運系統用地	0.92	-	0.92	0.03	0.05
捷運系統用地 (兼供道路使用)	0.01	-	0.01	0.00	0.00
小計	439.80	+0.01	439.81	13.40	-
計畫面積合計	3,282.93		3,282.93	100.00	-
都市發展用地面積合計	1,903.53		1,903.44	-	100.00

註：1. 都市發展用地面積不含河川區、農業區及保護區。

2. 面積不足 0.01 公頃者以\*標示。

3. 實際範圍及面積應依核准地號、核定圖及地政機關實地測量鑑界成果為準。

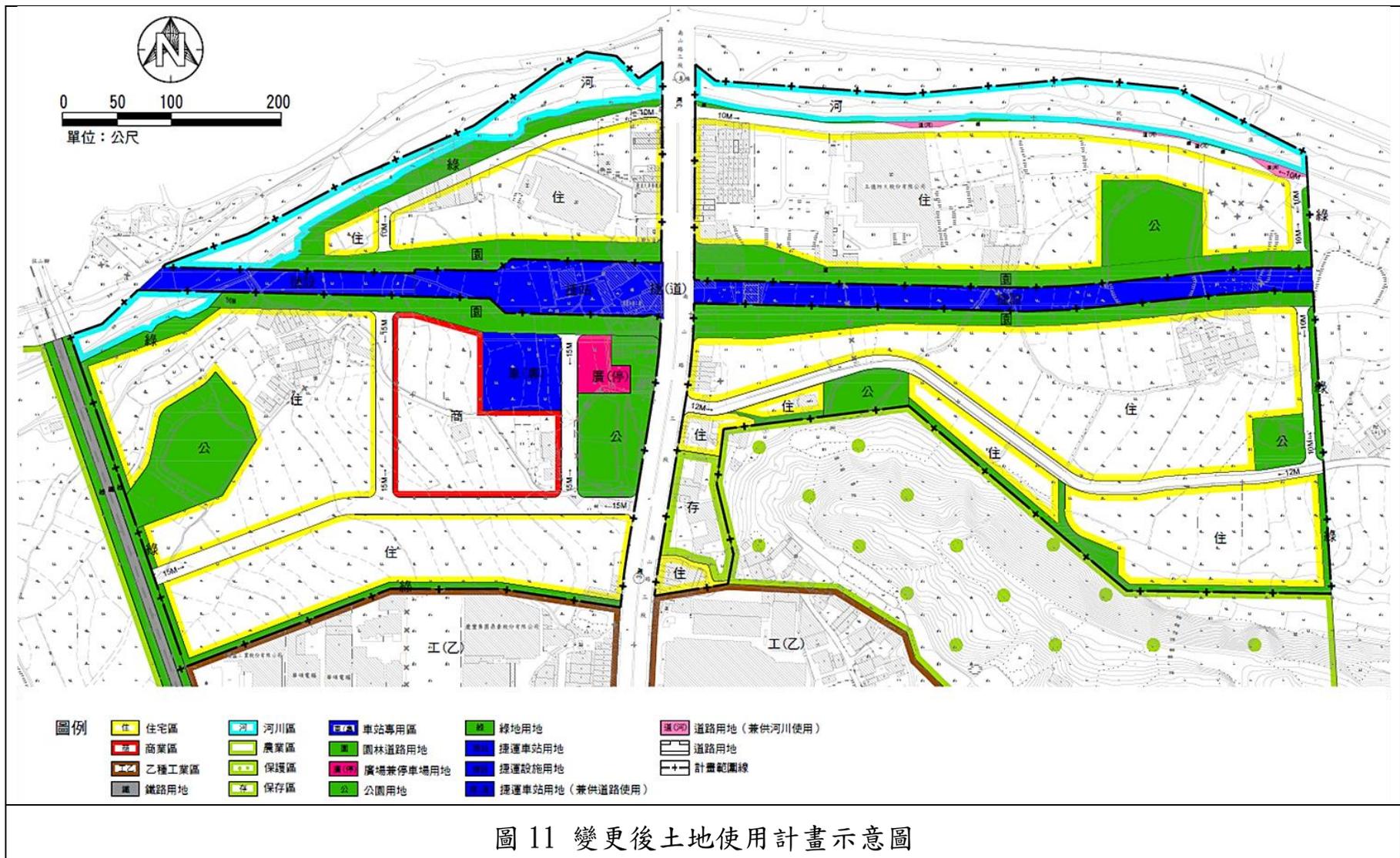
表 6 變更南崁地區都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫）變更前後土地使用面積對照表

項目		原計畫面積 (公頃)	本次變更面積 (公頃)	本次變更後		
				計畫面積 (公頃)	占計畫總面積比例 (%)	占都市發展用地面積比例 (%)
土地 使用 分區	住宅區	21.76	-0.09	21.67	55.52	60.80
	商業區	1.9	-	1.9	4.87	5.33
	車站專用區	0.5	-	0.5	1.28	1.40
	保存區	0.52	-	0.52	1.33	1.46
	河川區	3.31	+0.08	3.39	8.69	-
	小計	27.99	-0.01	27.98	71.69	69.00
公共 設施 用地	公園用地	2.83	-	2.83	7.25	7.94
	綠地用地	1.59	+0.02	1.61	4.13	4.49
	廣場兼停車場用地	0.21	-	0.21	0.54	0.59
	園林道路用地	3.38	-	3.38	8.66	9.48
	道路用地	2.97	*	2.97	7.58	8.33
	道路用地 (兼供河川使用)	0.06	*	0.05	0.15	0.17
	小計	11.04	+0.01	11.05	28.31	31.00
計畫面積合計		39.03		39.03	100.00	
都市發展用地面積合計		35.72		35.72		100.00

註：1. 都市發展用地面積不含河川區。

2. 面積不足 0.01 公頃者以\*標示。

3. 實際範圍及面積應依核准地號、核定圖及地政機關實地測量鑑界成果為準。



## 陸、實施進度及經費

### 一、開發方式及實施進度

#### (一) 開發方式與主體

本計畫由桃園市政府為開發主體，以「區段徵收」方式辦理開發，為維護區內現住居民之權益，本計畫區內合法密集之聚落將不納入區段徵收範圍，於細部計畫中劃設為「第一種住宅區」方式辦理。

#### (二) 實施範圍與進度

##### 1. 區段徵收範圍勘選原則

除第一種住宅區、保存區及河川區外，其餘地區皆納入本計畫區段徵收範圍中，面積共計約 33.89 公頃。

區段徵收範圍勘選原則詳細內容說明如下：

##### (1) 再發展區不納入區段徵收範圍，劃設原則如下：

- A. 既有合法社區、聚落，建物密集且面積大於 0.2 公頃以上，並不影響地區景觀且與地區發展相符者，於細部計畫劃設為「第一種住宅區」。
- B. 前述建物密集者，得與計畫區範圍外或已發展地區之既有合法社區、聚落合併計算面積。
- C. 前述既有合法住宅社區、聚落之範圍係以建築使用執照登載之建築基地以及通行所需私設通路之地籍範圍線為界。

##### (2) 依坑子溪河川區域線劃定為河川區者不納入區段徵收範圍。

##### (3) 區段徵收之範圍與內容以區段徵收主管機關報經核定之區段徵收計畫書圖範圍與內容為準。

##### 2. 辦理時程

本計畫區辦理區段徵收作業辦理時程約 3 年、土地標售作業時程約 5 年，開發時程共計 8 年，惟實際進度主管機關得視實際

狀況酌予調整之。

## 二、 經費需求及實施方式

區段徵收開發費用包括地價補償費、土地整理費用、公共工程費用、貸款利息等，合計約 26.31 億元，詳見下表 7。

本次變更增加公共設施用地為綠地用地約 0.02 公頃。

表 7 區段徵收開發成本分析表

項次	項目	估算金額 (萬元)
1	地價補償費 <sup>(註1)</sup>	82,083
2	土地改良物拆遷補償費	22,324
3	土地整理費用	33,040
4	公共工程費用	81,713
5	貸款利息	43,913
開發總費用合計		263,073

註：1. 本表以領現金地價補償比例 30%、每年調升公告現值 10%計算開發總費用。

2. 本表係以假設狀況估算費用，估算結果僅供參考，實際區段徵收開發總費用依辦理時之法令規定及實際發生之費用為準。

**附件一、桃園市重大設施認定函文**

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：黃春霖  
電話：03-3322101#5220  
電子信箱：10057925@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國109年5月15日  
發文字號：府都綜字第10900905142號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關本府辦理「變更南崁地區都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統A10車站周邊土地開發計畫區段徵收工程及人民陳情意見）案」暨「變更南崁地區都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統A10車站周邊土地開發計畫）細部計畫（配合區段徵收工程及人民陳情意見）案」符合都市計畫法第27條第1項第4款一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函規定略以：都市計畫法第27條第1項第4款「為配合直轄市或縣（市）興建之重大設施」係指配合直轄市或縣（市）之重大設施，有迅行變更之必要，經直轄市、縣（市）政府參酌下列四項原則逕予認定者。

- (一)已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫者。
- (二)已編列預算達政府採購法規定之查核金額以上之地方重大建設者。



綜合規劃科 109/05/15 16:55



191090016388 無附件

(三)報經中央各目的事業主管機關專案核准補助二分之一以上經費興建之重大設施者。

(四)其他符合都市計畫相關法令或審議規範規定，得依都市計畫法第27條規定辦理都市計畫變更者。

二、查機場捷運A10車站周邊土地整體開發計畫已列入本府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫，旨揭案係配合區段徵收工程及人民陳情意見需要，確有調整都市計畫之必要，本府同意得依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計畫個案變更。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：

## 附件二、河川區域公告

正本

檔 號：

保存年限：

## 桃園縣政府 公告

發文日期：中華民國98年6月15日  
發文字號：府水河字第09802260461號  
附件：



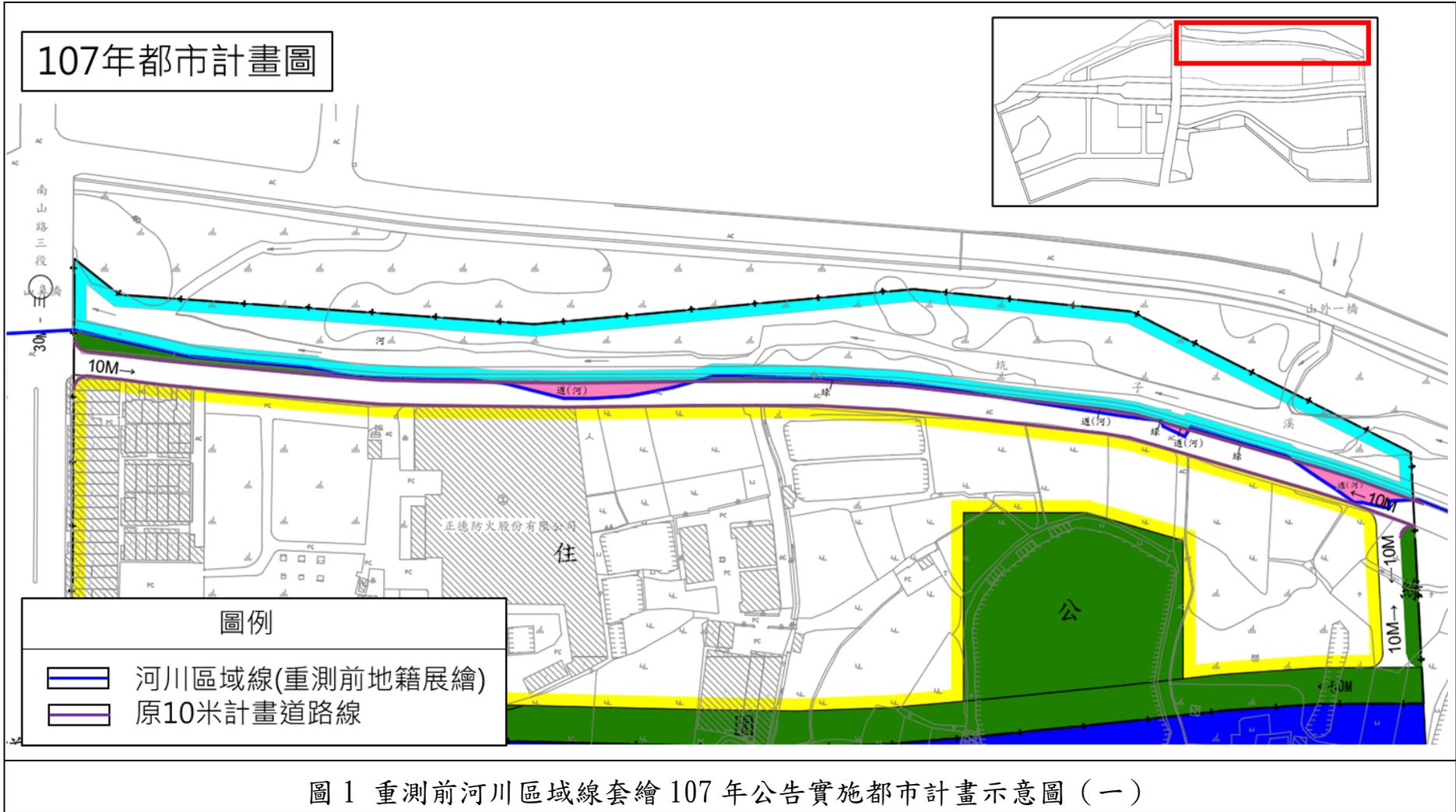
主旨：公告南崁溪水系支流坑子溪（自南崁溪合流口至頂社新橋）  
河川區域。

依據：水利法第9條、河川管理辦法第7條第1項及經濟部98年3月13  
日經授水字第09820202360號函。

公告事項：

- 一、公告南崁溪水系支流坑子溪（自南崁溪合流口至頂社新橋）  
河川區域，其河川圖籍為第1至9號計9張。
- 二、公告劃入河川區域內之公私有土地，應依水利法及河川管理  
辦法相關規定限制使用。
- 三、本公告圖籍存置本府及蘆竹鄉公所備閱。

縣長朱立倫



# 107年都市計畫圖

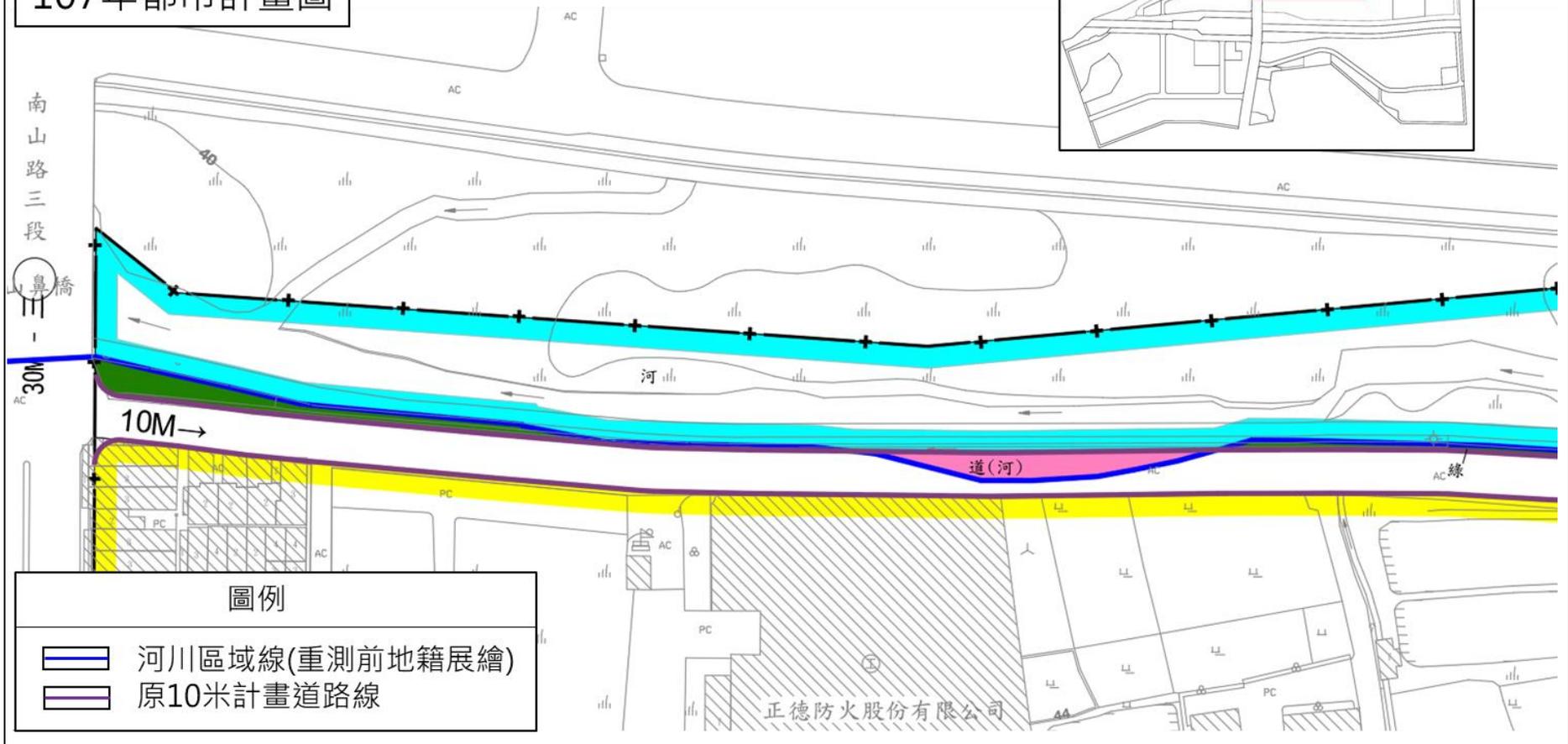


圖 2 重測前河川區域線套繪 107 年公告實施都市計畫示意圖 (二)

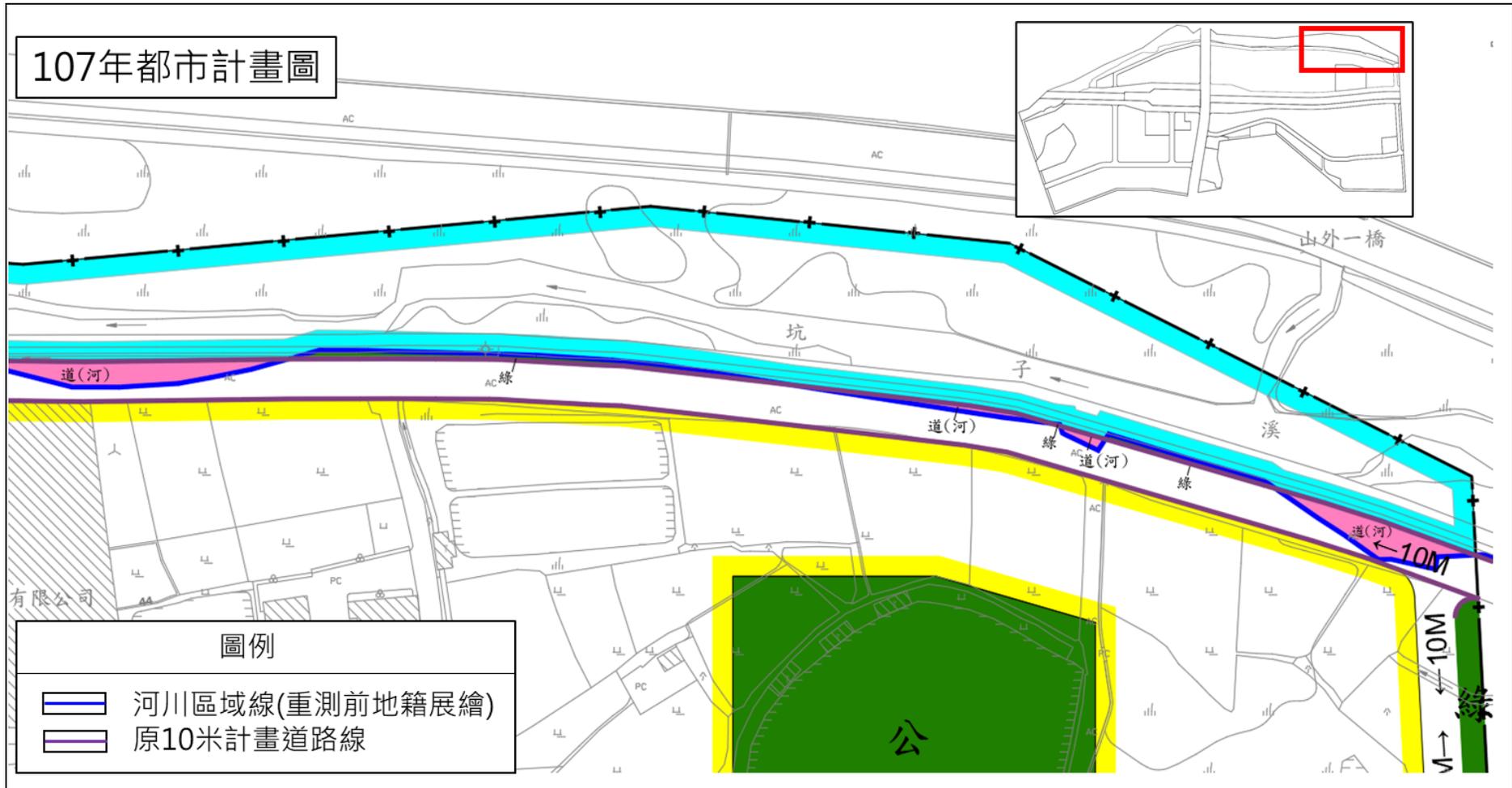
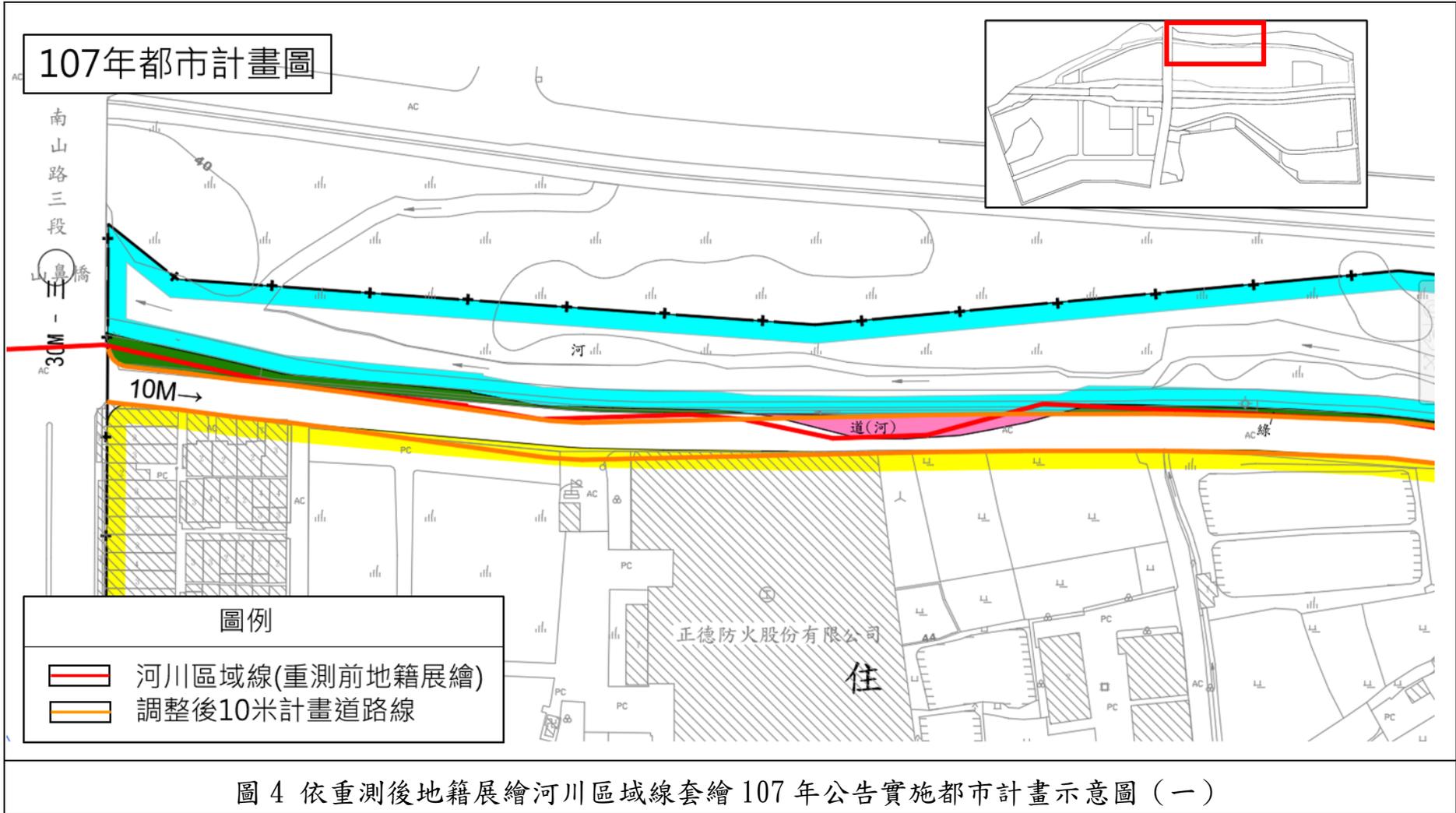
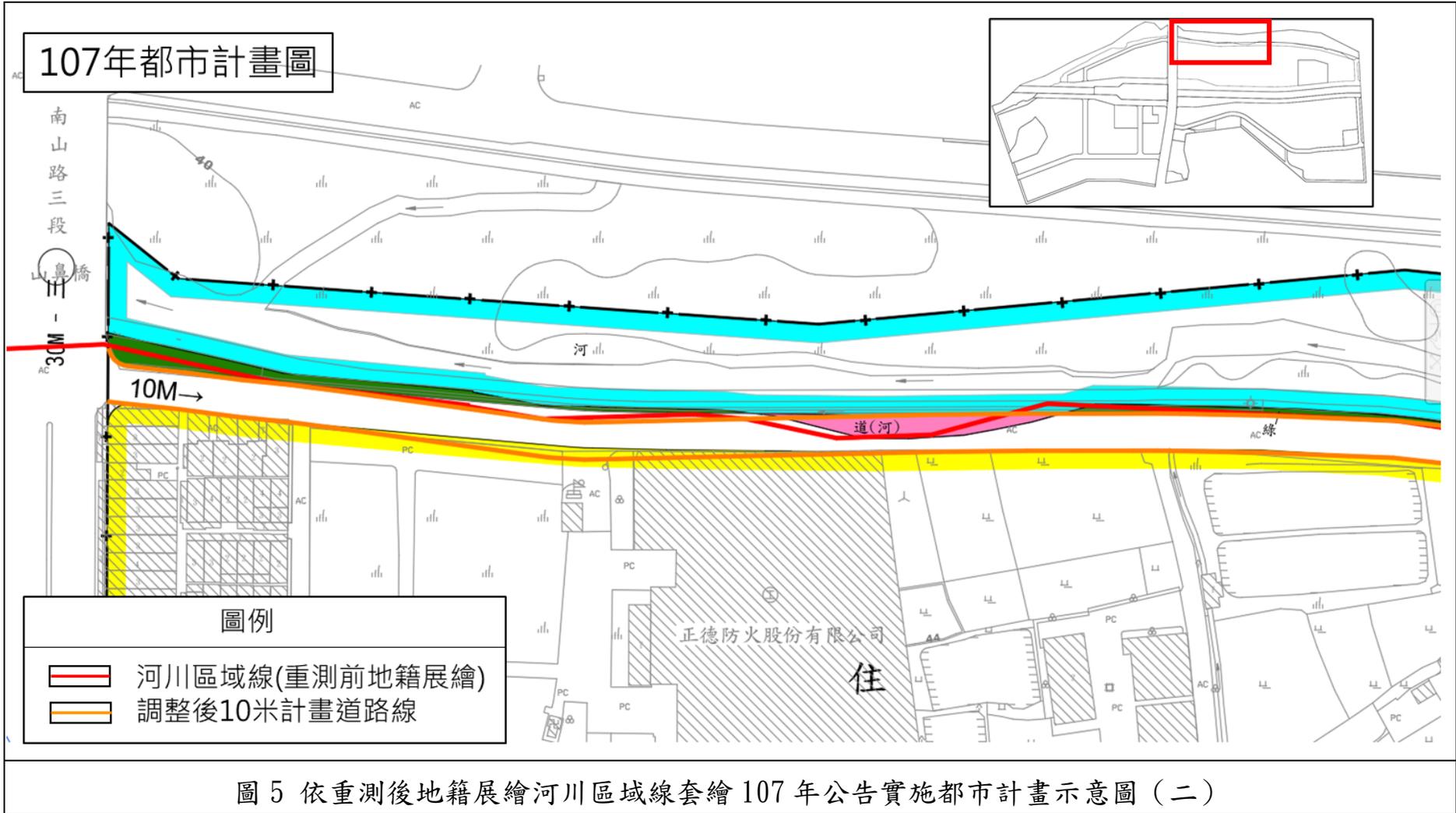


圖 3 重測前河川區域線套繪 107 年公告實施都市計畫示意圖 (三)





# 107年都市計畫圖

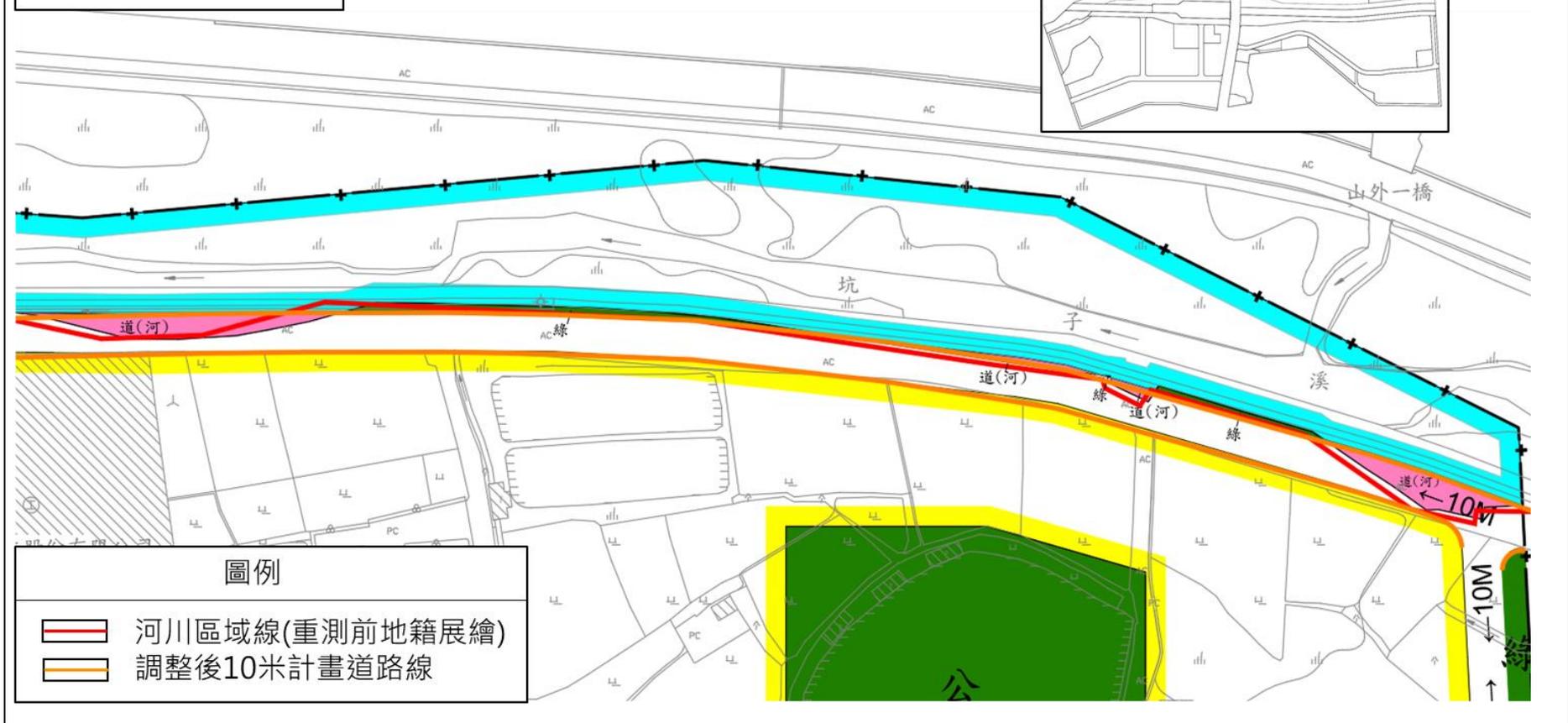
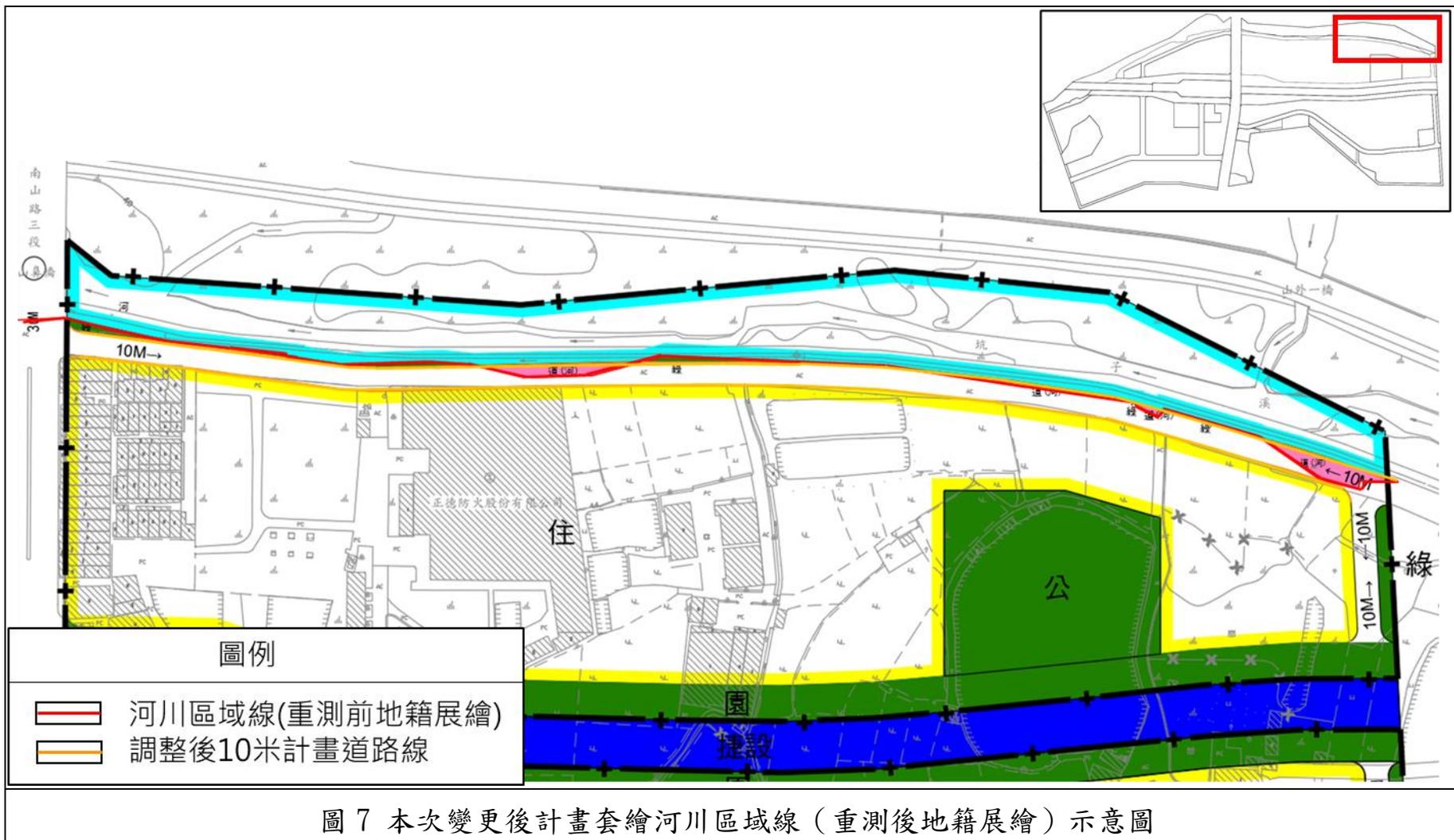


圖 6 依重測後地籍展繪河川區域線套繪 107 年公告實施都市計畫示意圖 (三)



附件三、本案變更範圍土地權屬資料

表 1 變更內容土地權屬綜理表

變更編號	地段	地號	變更面積 (平方公尺)	變更內容	土地取得方式	所有權人
1	新鼻段	222	458.52	住變綠	區段徵收	桃園市
2	新鼻段	2	97.96	道變道(河)	區段徵收	桃園市
	新鼻段	3	0.10	道變綠	區段徵收	桃園市
	新鼻段	4	18.77	道變道(河)	區段徵收	桃園市
	新鼻段	6	1.13	道(河)變綠	區段徵收	桃園市
			28.05	道變綠		
	新鼻段	7	89.06	道變道(河)	區段徵收	桃園市
	新鼻段	9	3.52	綠變道	區段徵收	桃園市
	新鼻段	14	95.48	道(河)變道	區段徵收	桃園市
			430.85	住變道		
			0.54	道變綠		
			3.13	綠變道		
	新鼻段	38	2.86	道(河)變綠	區段徵收	桃園市
			30.93	河變綠		
			26.71	道變綠		
	新鼻段	54	47.29	道變道(河)	區段徵收	桃園市
	新鼻段	74	88.86	道變綠	區段徵收	桃園市
	山鼻段	131	92.55	綠變河	未涉及區段徵收	私有
			10.42	道變河		
山鼻段	132	21.03	道變河	未涉及區段徵收	私有	
		184.46	綠變河			
山鼻段	133	92.77	綠變河	未涉及區段徵收	私有	
山鼻段	136	4.40	道變河	未涉及區段徵收	私有	
		10.82	綠變河			
山鼻段	137	48.93	道變河	未涉及區段徵收	私有	

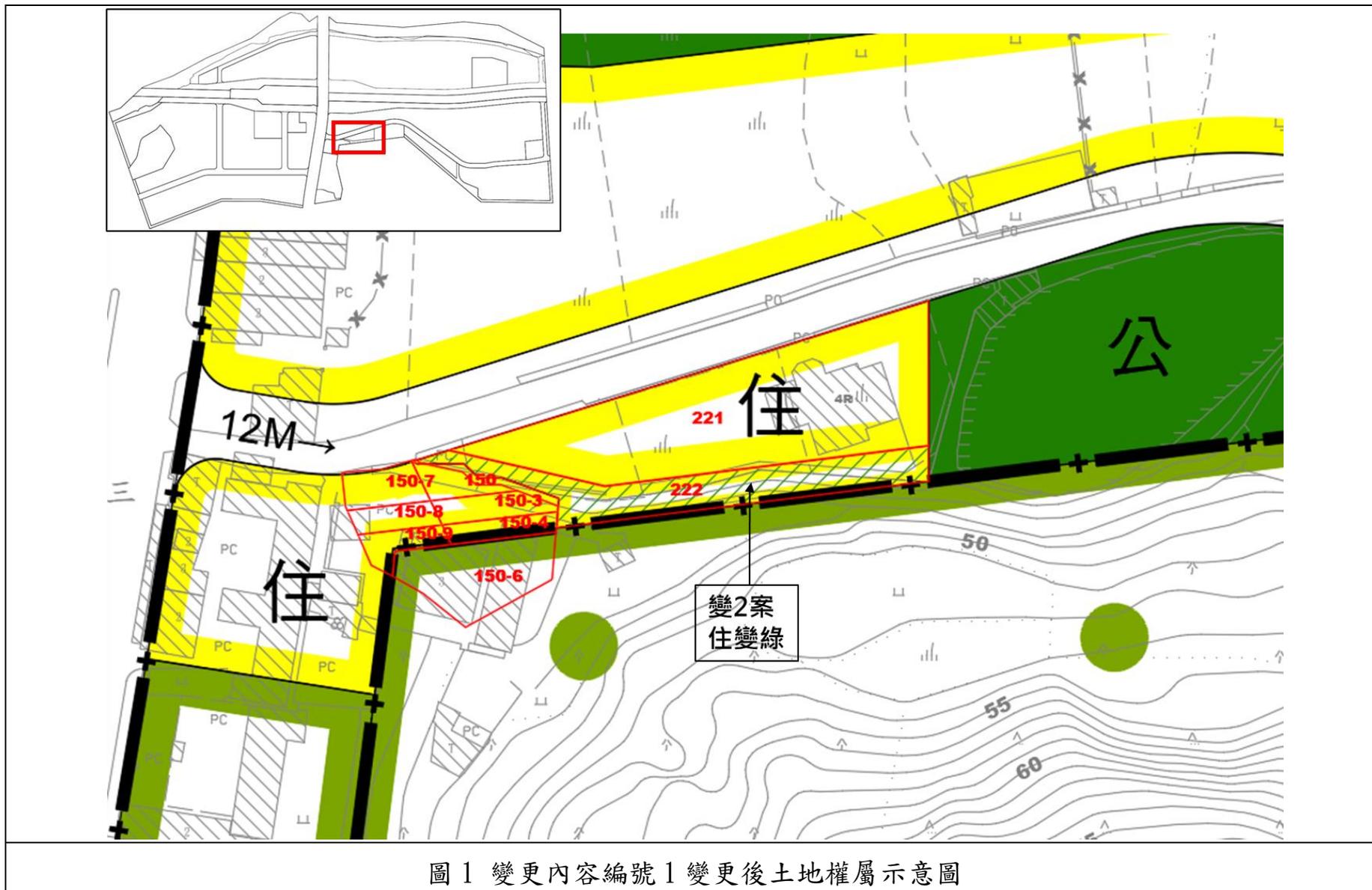


圖 1 變更內容編號 1 變更後土地權屬示意圖

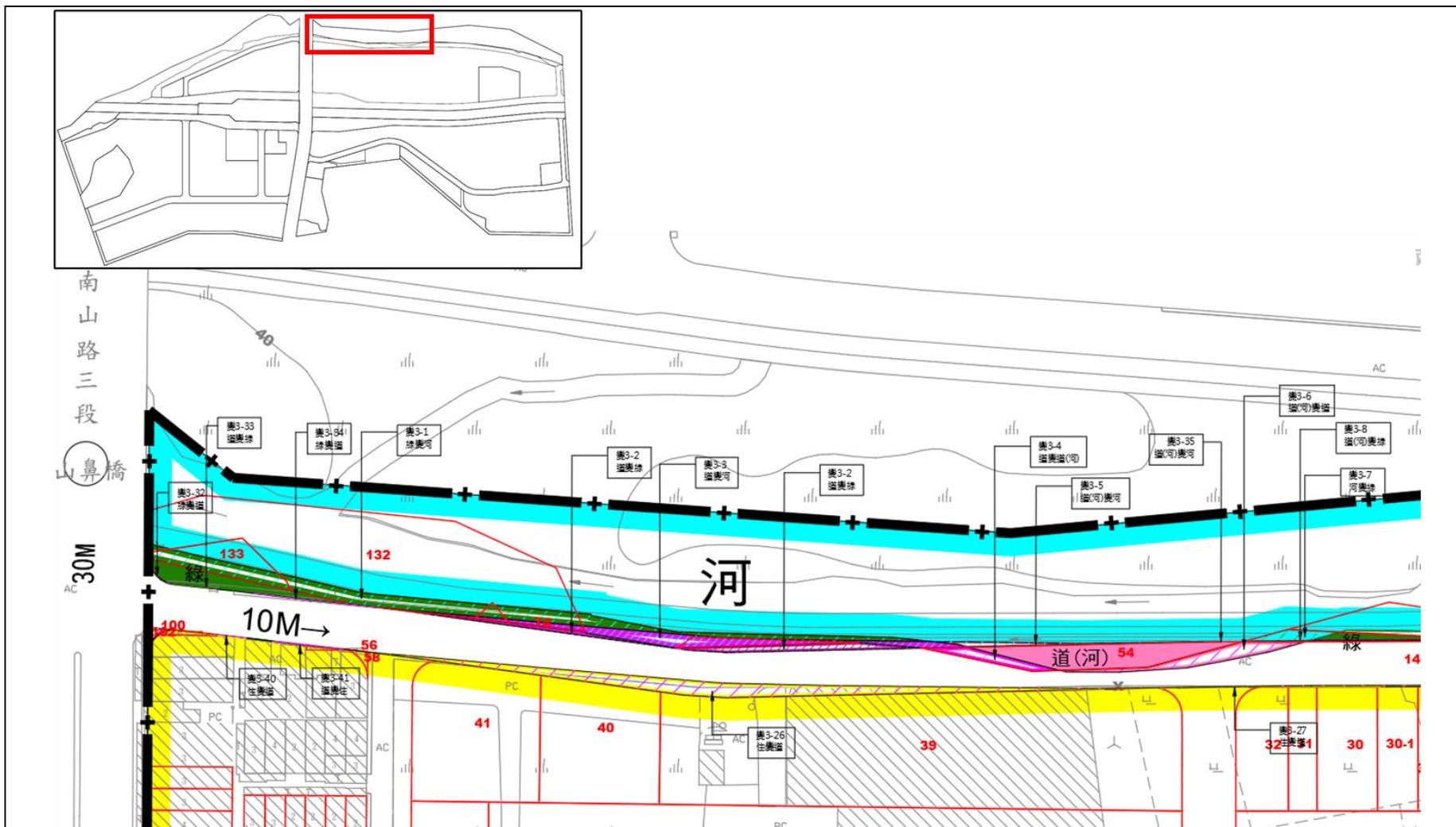
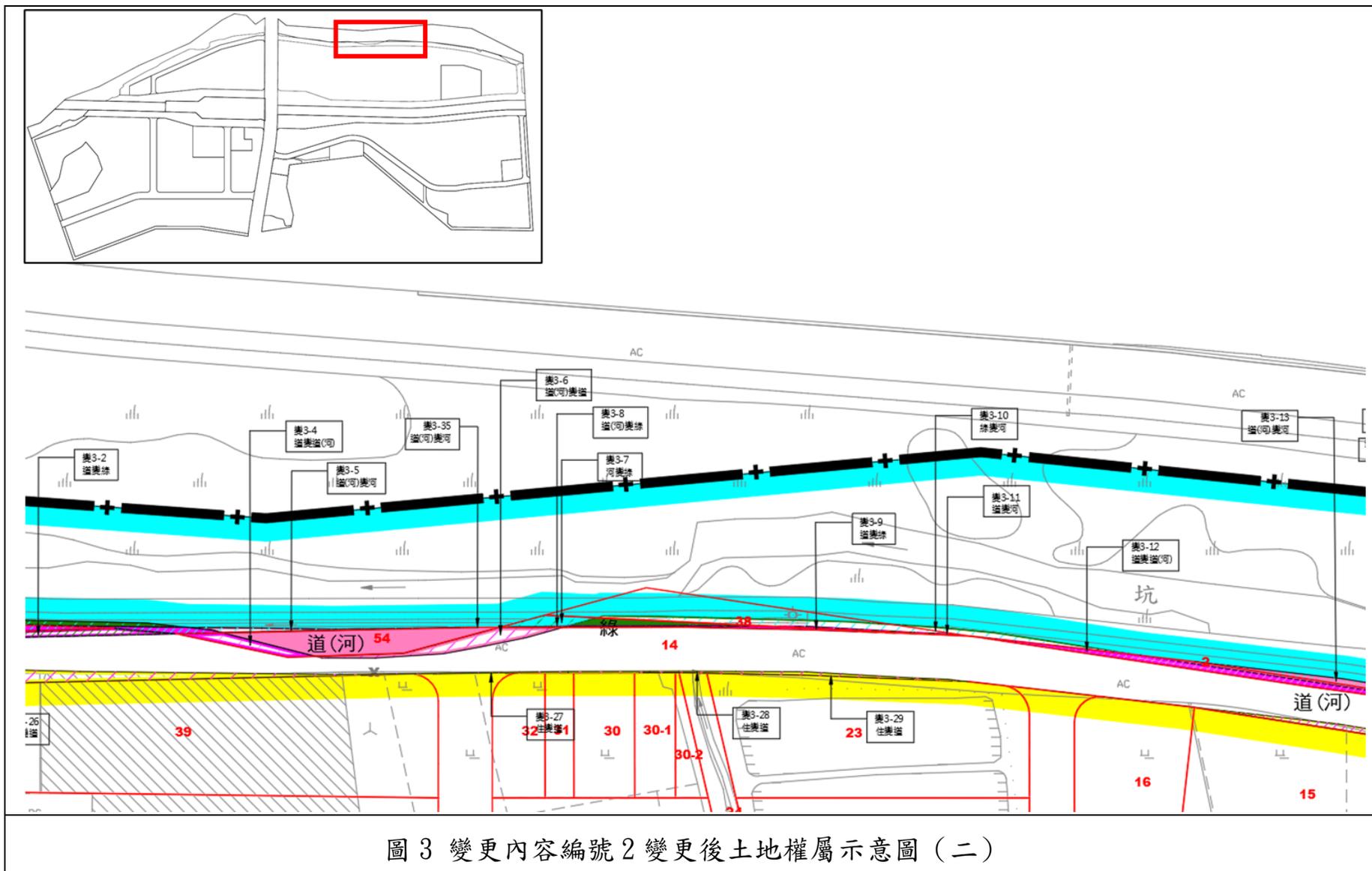


圖 2 變更內容編號 2 變更後土地權屬示意圖 (一)



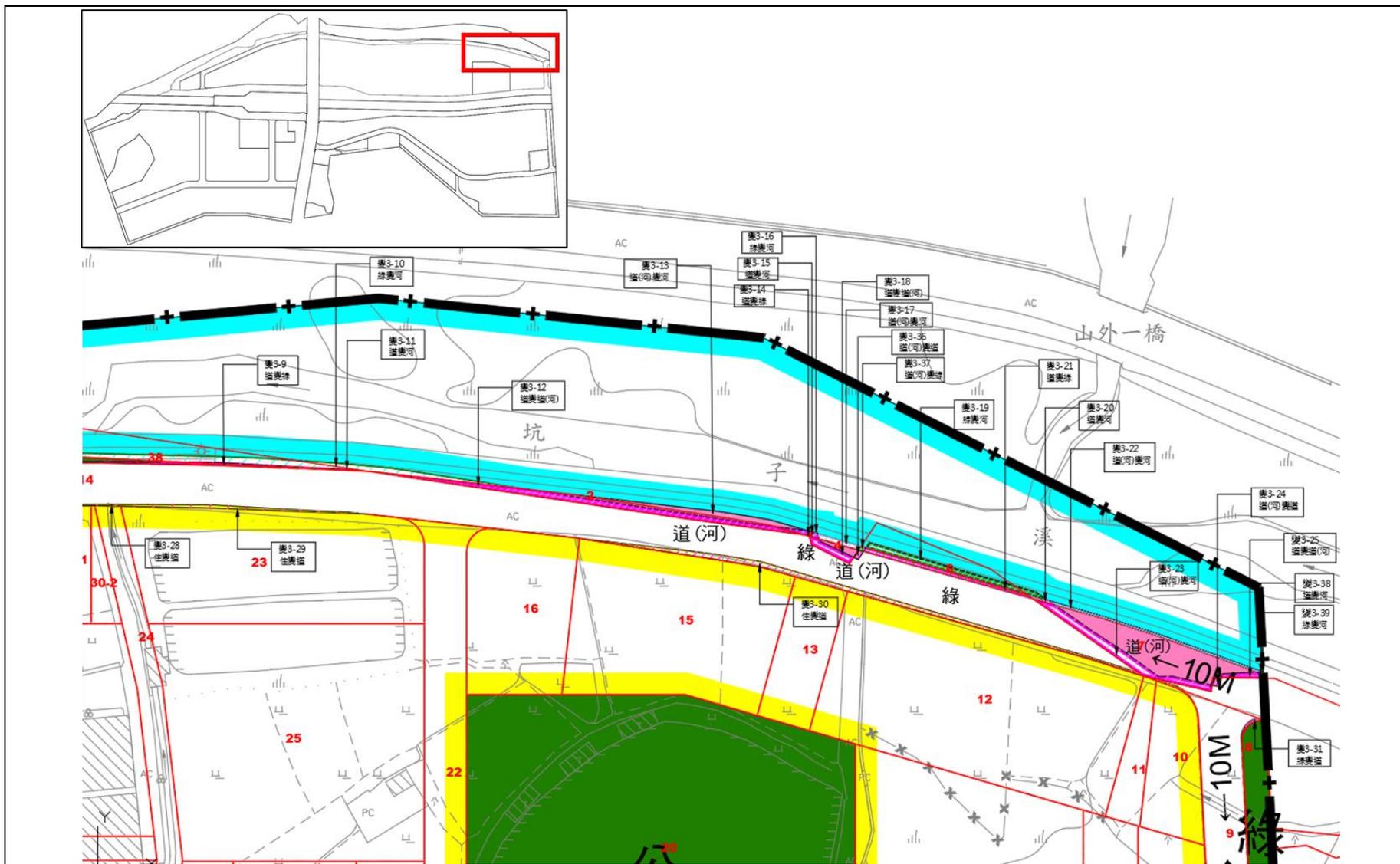


圖 4 變更內容編號 3 變更後土地權屬示意圖 (三)

附件四、變更內容編號1 新設擋土牆設施竣工圖



附件五、桃園市都市計畫委員會第 50 次會議紀錄

抄 本

發文方式：紙本遞送

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2樓  
承辦人：陳映中  
電話：3322101#5227  
電子信箱：10054221@mail.tycg.gov.tw

受文者：本府市長室、本府便民服務中心、桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國109年10月27日

發文字號：府都計字第1090247788號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：檢送本市都市計畫委員會109年9月22日第50次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府109年9月17日府都計字第1090224992號開會通知單續辦。
- 二、隨文檢附本會議書面會議紀錄1份予本市都市計畫委員會委員，並請委員以書面方式確認，如委員對本次會議紀錄有修正意見，請於文到7日內以書面方式提出，以利本府綜整；至其餘相關單位及人員則請至本府都市發展局(<http://urdb.tycg.gov.tw/>)「業務資訊－都市計畫科－桃園市都市計畫委員會－委員會會議紀錄」網站下載會議紀錄。

正本：李主任委員憲明、黃副主任委員治峯、盧委員維屏、陳委員錫禎、賴委員宇亭、歐委員美鑽、洪委員曙輝、簡委員裕榮、劉委員惠雯、何委員芳子、張委員蓓琪、宋委員立堯、彭委員文惠、白委員仁德、王委員秀娟、賀委員士庶、陳委員銀河、葉委員呂華、韋委員多芳、李委員文科、李委員銘議

副本：桃園市議會、蘆竹區籍市議員(討論第1案)、八德區籍市議員(討論第2案)、觀音區籍市議員(討論第3案)、桃園市政府地政局(討論第1、2、3案)、桃園市政府教育局(討論第2案)、桃園市政府交通局(討論第3案)、桃園市政府工務局(討論第3案)、桃園市政府新建工程處(討論第1案)、桃園市蘆竹區公所(討論第1案)、桃園市八德區公所(討論第2案)、桃園市觀音區公所(討論第3案)、桃園市政府都市發展局綜合規畫科(討論第1案)、桃園市政府都市發展局(副局長、主任秘書、專門委員)

## 桃園市都市計畫委員會第 50 次會議紀錄

壹、時間：109 年 9 月 22 日(星期二)下午 2 時。

貳、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

參、主持人：李主任委員憲明

紀錄彙整：陳映中

肆、出席委員：(詳會議簽到簿)。

伍、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

陸、本會第 48、49 次會議紀錄確認情形：

本會 109 年 8 月 3 日第 48 次會議紀錄已於 109 年 9 月 1 日函送各委員，並請委員以書面方式確認，各委員均未對該會議紀錄提出書面意見，爰確認該會議紀錄。109 年 8 月 31 日第 49 次會議紀錄尚未函送各委員，提下次會議確認。

柒、討論事項(會議決議如後)

第 1 案：審議「變更南崁地區都市計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫區段徵收工程及人民陳情意見)案」暨「變更南崁地區都市計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫)細部計畫(配合區段徵收工程及人民陳情意見)案」

第 2 案：審議「變更八德(大湳地區)都市計畫(文中二用地為住宅區及併同取得文小四用地、部分文小一用地整體開發計畫)主要計畫案」暨「擬定八德(大湳地區)都市計畫(配合文中二用地變更為住宅區及併同取得文小四用地、部分文小一用地整體開發計畫)細部計畫案」

第 3 案：審議「變更觀音主要計畫(第四次通盤檢討)案」暨「變更觀音細部計畫(第一次通盤檢討)案」

捌、臨時動議(無)

玖、散會時間：下午 4 時 00 分

拾、討論事項

第 1 案：審議「變更南崁地區都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫區段徵收工程及人民陳情意見）案」暨「變更南崁地區都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫）細部計畫（配合區段徵收工程及人民陳情意見）案」

說明：

一、辦理緣起：

案係為本府 107 年 5 月 18 日公告實施「變更南崁地區都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫）」暨擬定細部計畫案，因配合區段徵收工程及人民陳情意見確有調整都市計畫之必要，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理個案變更。

二、變更機關：桃園市政府。

三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

四、計畫性質：變更主要計畫及細部計畫。

五、辦理歷程：

（一）109 年 3 月 5 日於蘆竹區山鼻老人俱樂部舉辦公開展覽前座談會。

（二）109 年 5 月 20 日起公告公开展覽 30 日，並於 109 年 6 月 1 日於蘆竹區公所舉辦公开展覽說明會。

（三）109 年 8 月 27 日召開專案小組會議。

六、位置及範圍：詳圖 1~8。

七、計畫內容：詳表 1、2。

八、公民或團體陳情意見：共計 39 件，詳公民或團體陳情意見綜理表。

九、依歷次專案小組初步建議意見，修正計畫書、圖，提請委員會審議。

決議：本案除下列 2 點請業務單位研議後再提會討論外，其餘照

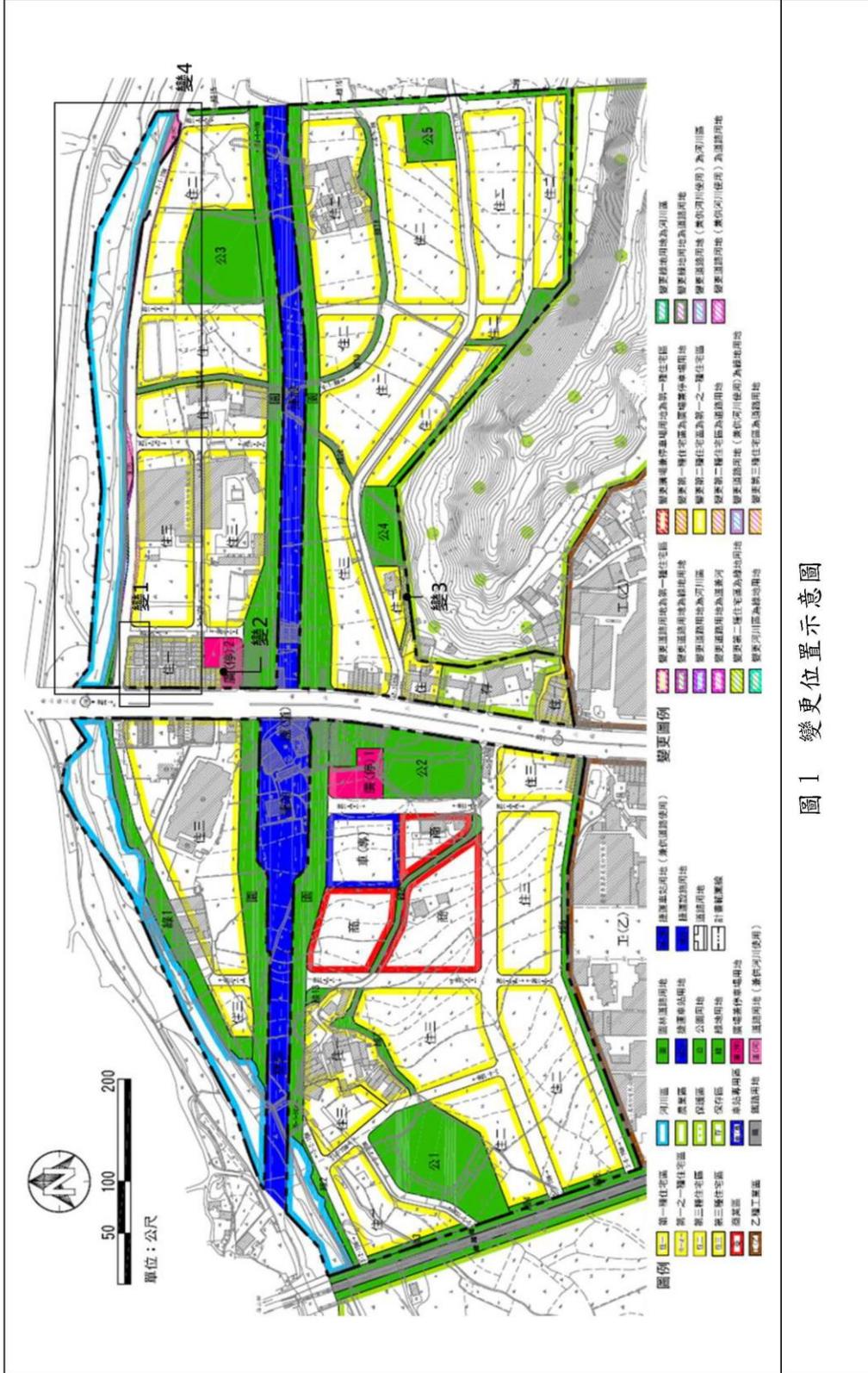
專案小組初步建議意見通過。土地使用分區管制要點、都市設計準則及公民或團體陳情意見決議詳表3、4、5。

- 一、第一種住宅區零容積率方案是否應排除已發布實施或已審定未發布實施之計畫。
- 二、土地使用分區管制要點刪除規模容積獎勵相關規定之必要性。

## 壹、變更位置與內容

### 一、變更位置（詳圖1）

- （一）變更部分道路用地為第一種住宅區。
- （二）變更部分廣場兼停車場用地、第一種住宅區為第一種住宅區及廣場兼停車場用地。
- （三）變更部分第二種住宅區為第一之一種住宅區及綠地用地。
- （四）變更部分綠地用地、道路用地、道路用地（兼供河川使用）、河川區、第二種住宅區及第三種住宅區為河川區、道路用地、綠地用地及道路用地（兼供河川使用）。



## 二、變更內容

表1 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
變1	南山路與山鼻路口住宅區	道路用地 0.00 (0.00086)	第一種住宅區 0.00 (0.00086)	陳情建物主體已劃設為第一種住宅區予以保留，剔除區段徵收範圍，現因道路截角致建物需部分拆除，不符都市計畫保留原意，且維持現況不致影響車輛通行，爰變更道路用地為第一種住宅區，指定免截角，惟未來建物拆除重建時仍須依建築法令規定截角退讓。	1-1
		道路用地 0.00 (0.00069)	第一種住宅區 0.00 (0.00069)		1-2
變2	廣(停)2用地與第一種住宅區交界處	廣場兼停車場用地 0.00 (0.000241)	第一種住宅區 0.00 (0.000241)	廣(停)2用地北側住宅區依規劃原意，係為保留既有聚落劃設為再發展區，爰依地籍線為邊界調整土地使用分區範圍，以保障土地所有權人之權益。	2-1
		第一種住宅區 0.00 (0.000013)	廣場兼停車場用地 0.00 (0.000013)		2-2
變3	公4用地西側住宅區	第二種住宅區 0.07	第一之一種住宅區 0.02	公4用地西側第一種住宅區與第二種住宅區交界處為計畫範圍外保護區上建物既有地下基本維生系統(化糞池等)坐落土地，為維持保護區建物基本居住機能，並考量扣除維生系統範圍後所餘土地不利規模利用，爰依土地所有權人原有土地變更部分第二種住宅區為第一之一種住宅區，並剔除區段徵收範圍。	3-1

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
			綠地用地 0.05	配合供計畫區邊界高程落差及施作擋土設施所需，並串聯東側公園及綠帶，爰沿第一種住宅區及計畫邊界劃設綠帶。	3-2
變4	南山路東側、坑子溪以南及捷運設施以北所夾範圍	綠地用地 0.04	河川區 0.04	依都市計畫原意，按98年公告之河川區域線重測後所展繪河川圖籍與實際測釘樁位調整土地使用分區。	4-1
		道路用地 0.01	綠地用地 0.01		4-2
		道路用地 0.02	河川區 0.02		4-3
		道路用地 0.05	道路用地(兼供河川使用) 0.05		4-4
		道路用地(兼供河川使用) 0.00 (0.0024)	河川區 0.00 (0.0024)		4-5
		道路用地(兼供河川使用) 0.01	道路用地 0.01		4-6
		河川區 0.00 (0.0030)	綠地用地 0.00 (0.0030)		4-7
		道路用地(兼供河川使用) 0.00 (0.0002)	綠地用地 0.00 (0.0002)		4-8
		道路用地 0.00 (0.0026)	綠地用地 0.00 (0.0026)		4-9
		綠地用地 0.01	河川區 0.01		4-10
		道路用地 0.00 (0.0010)	河川區 0.00 (0.0010)		4-11

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
		道路用地 0.01	道路用地(兼 供河川使用) 0.01		4-12
		道路用地(兼 供河川使用) 0.00 (0.0042)	河川區 0.00 (0.0042)		4-13
		道路用地 0.00 (0.000009)	綠地用地 0.00 (0.000009)		4-14
		道路用地 0.00 (0.0007)	河川區 0.00 (0.0007)		4-15
		綠地用地 0.00 (0.000004)	河川區 0.00 (0.000004)		4-16
		道路用地 0.00 (0.0018)	道路用地(兼 供河川使用) 0.00 (0.0018)		4-17
		道路用地(兼 供河川使用) 0.00 (0.0011)	河川區 0.00 (0.0011)		4-18
		道路用地 0.00 (0.0029)	綠地用地 0.00 (0.0029)		4-19
		道路用地 0.00 (0.0008)	河川區 0.00 (0.0008)		4-20
		綠地用地 0.01	河川區 0.01		4-21
		道路用地(兼 供河川使用) 0.00 (0.0025)	河川區 0.00 (0.0025)		4-22

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
		道路用地 0.01	道路用地(兼 供河川使用) 0.01		4-23
		道路用地(兼 供河川使用) 0.00 (0.0003)	道路用地 0.00 (0.0003)		4-24
		道路用地 0.00 (0.0011)	道路用地(兼 供河川使用) 0.00 (0.0011)		4-25
		第三種住宅 區 0.03	道路用地 0.03		4-26
		第二種住宅 區 0.00 (0.0011)	道路用地 0.00 (0.0011)		4-27
		綠地用地 0.00 (0.0002)	道路用地 0.00 (0.0002)		4-28
		第二種住宅 區 0.00 (0.0027)	道路用地 0.00 (0.0027)		4-29
		第二種住宅 區 0.01	道路用地 0.01		4-30
		綠地用地 0.00 (0.0003)	道路用地 0.00 (0.0003)		4-31
變5	土地使用 分區 管制要 點	詳見變更土地使用分區管制要點對照表			
	都市設 計準則	詳見變更都市設計準則對照表			

討論事項第 1 案

- 註 1：本計畫未敘明變更部分，均應以原計畫為準。  
註 2：表內面積應依據核定圖實際分割測量面積為準。

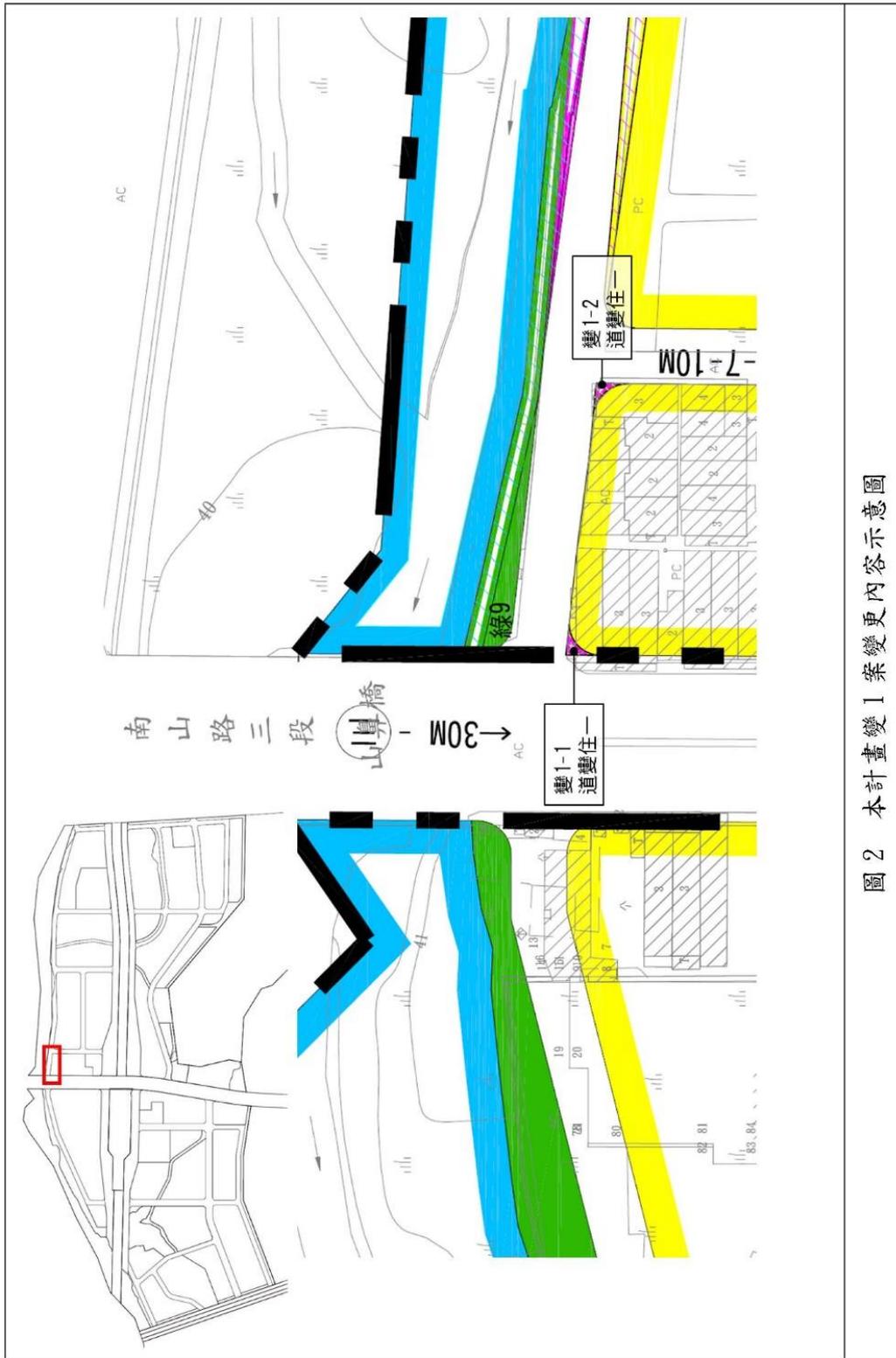


圖2 本計畫變1案變更內容示意圖

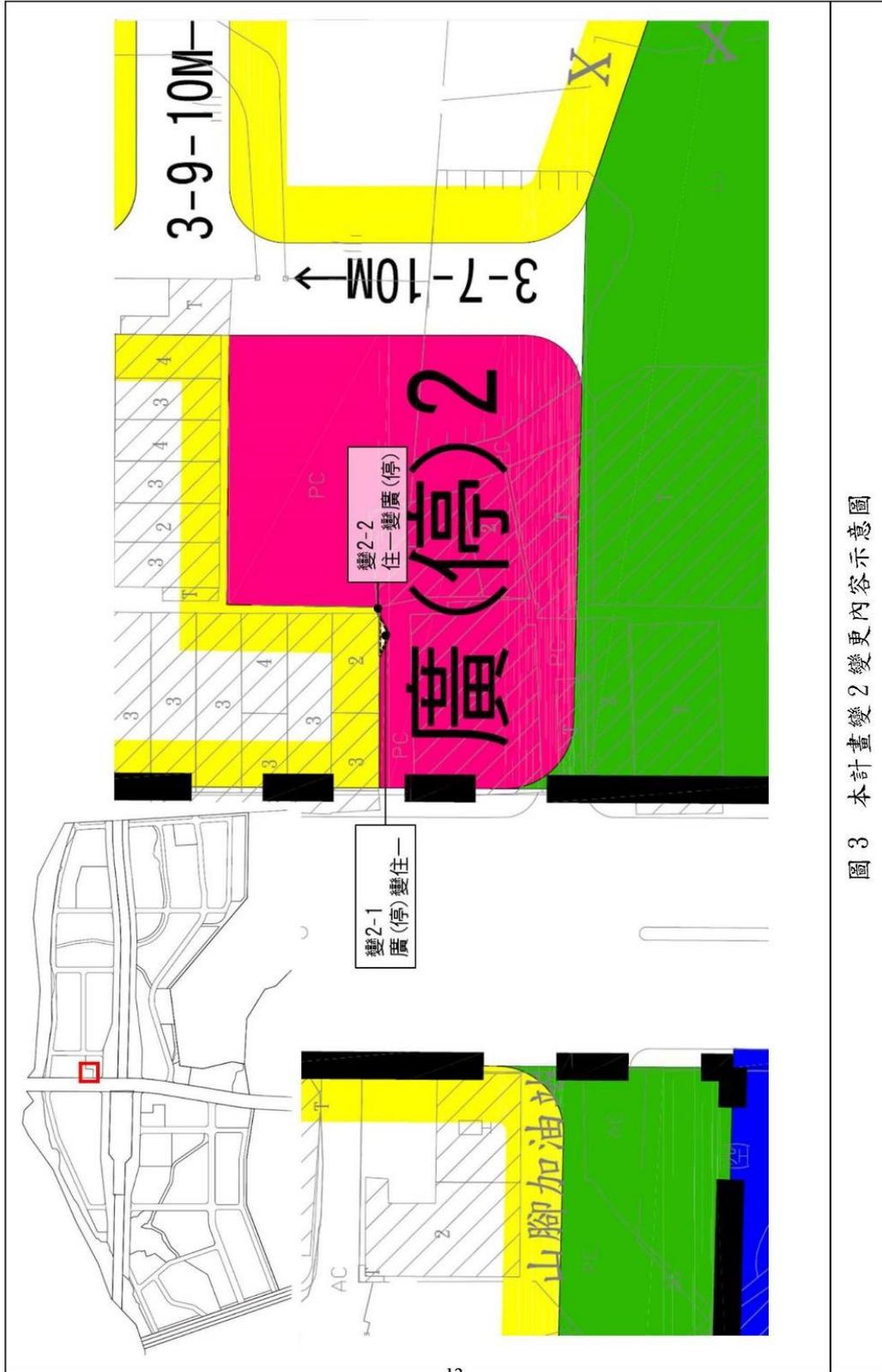


圖3 本計畫變2變更內容示意圖

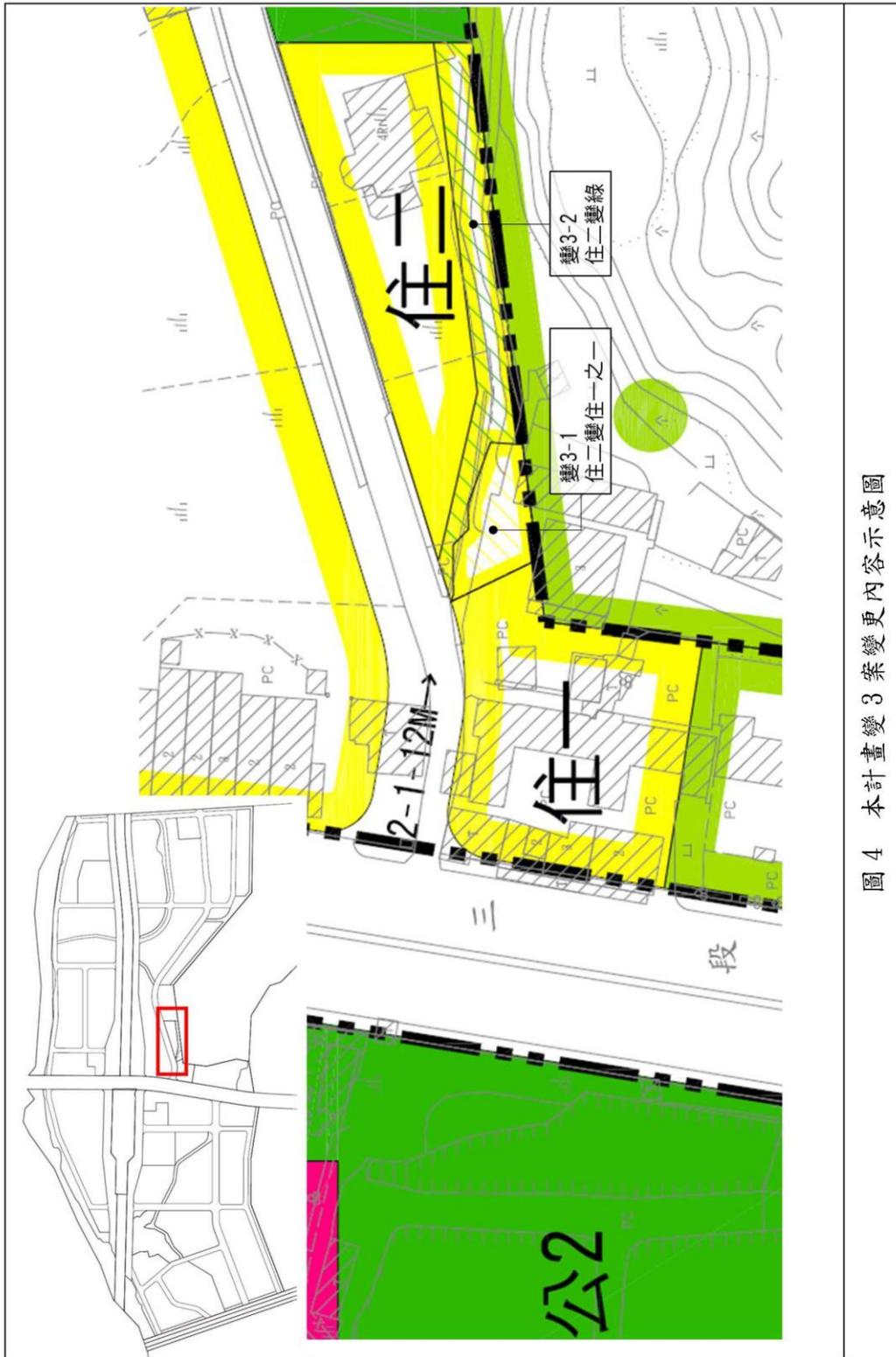


圖 4 本計畫變 3 案變更內容示意圖

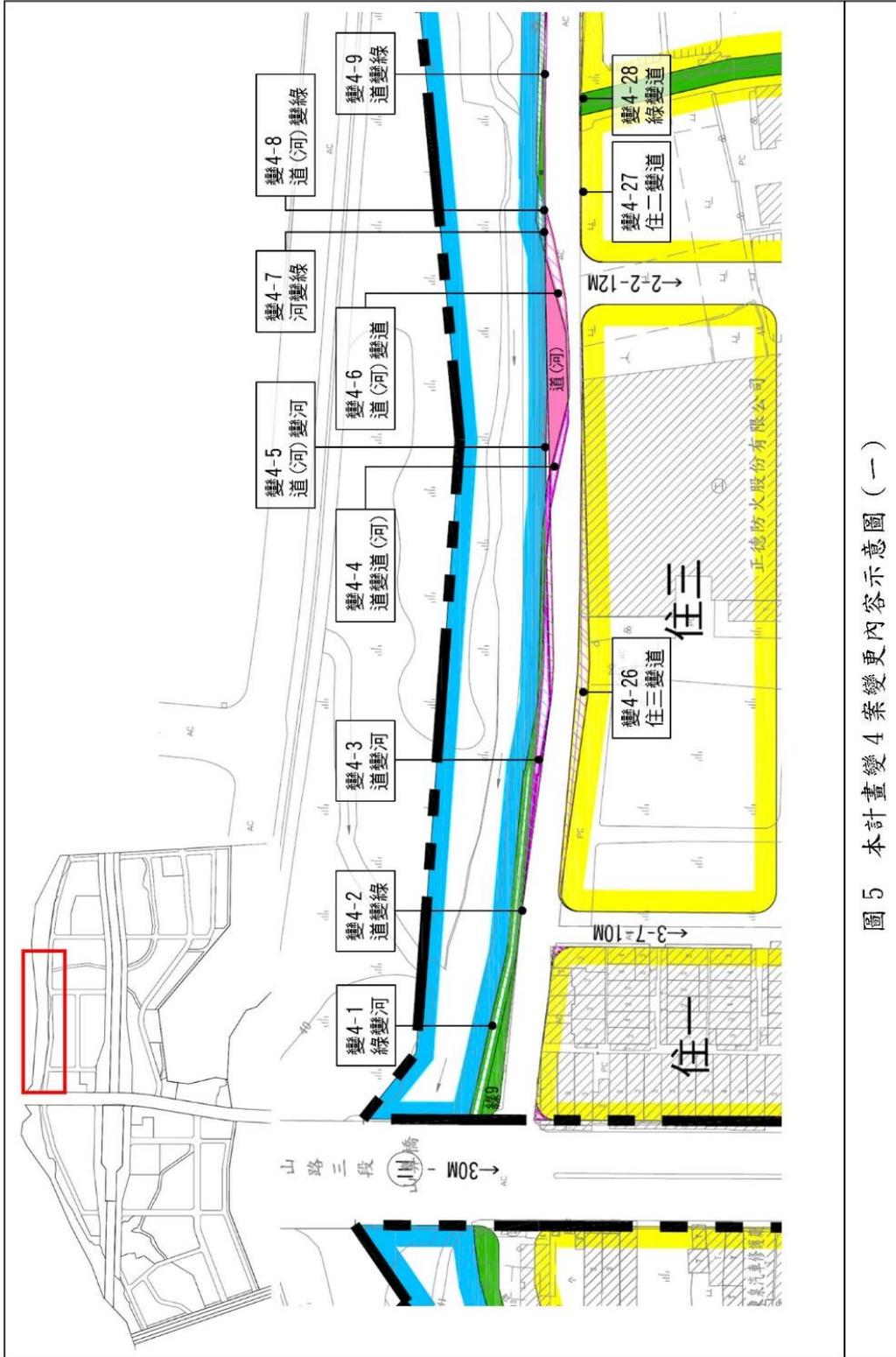


圖 5 本計畫變 4 案變更內容示意圖 (一)

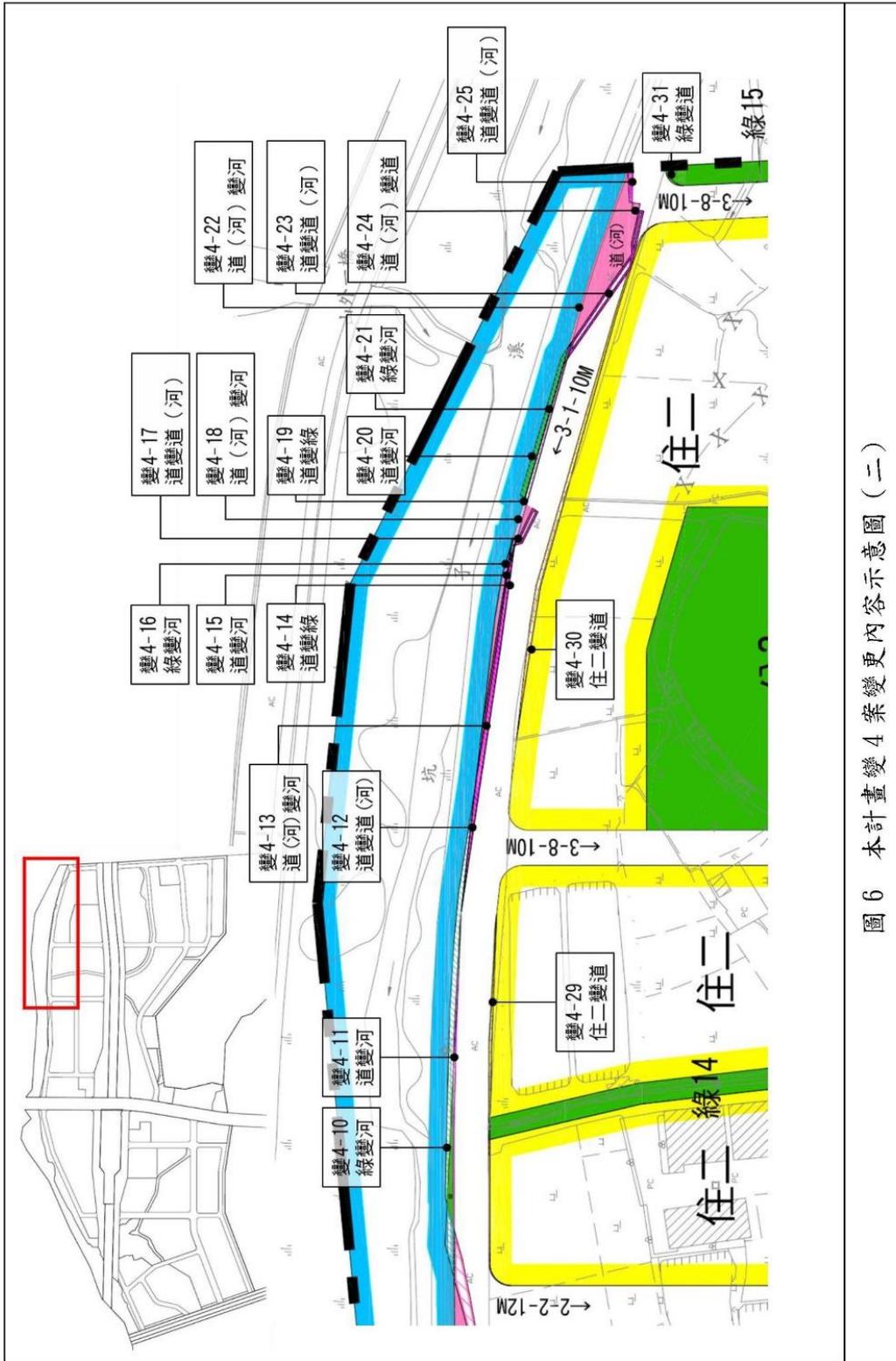


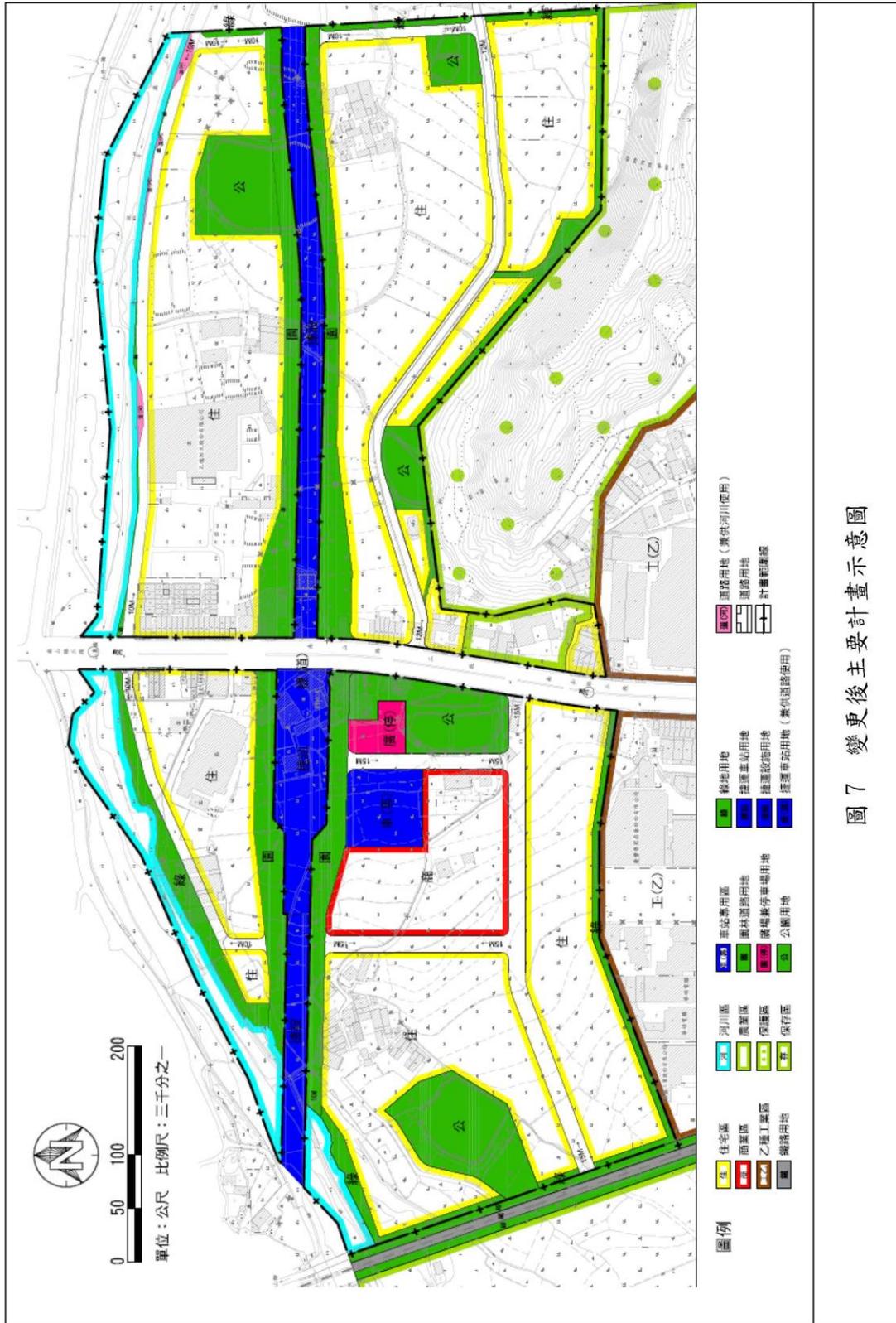
圖 6 本計畫變 4 案變更內容示意圖 (二)

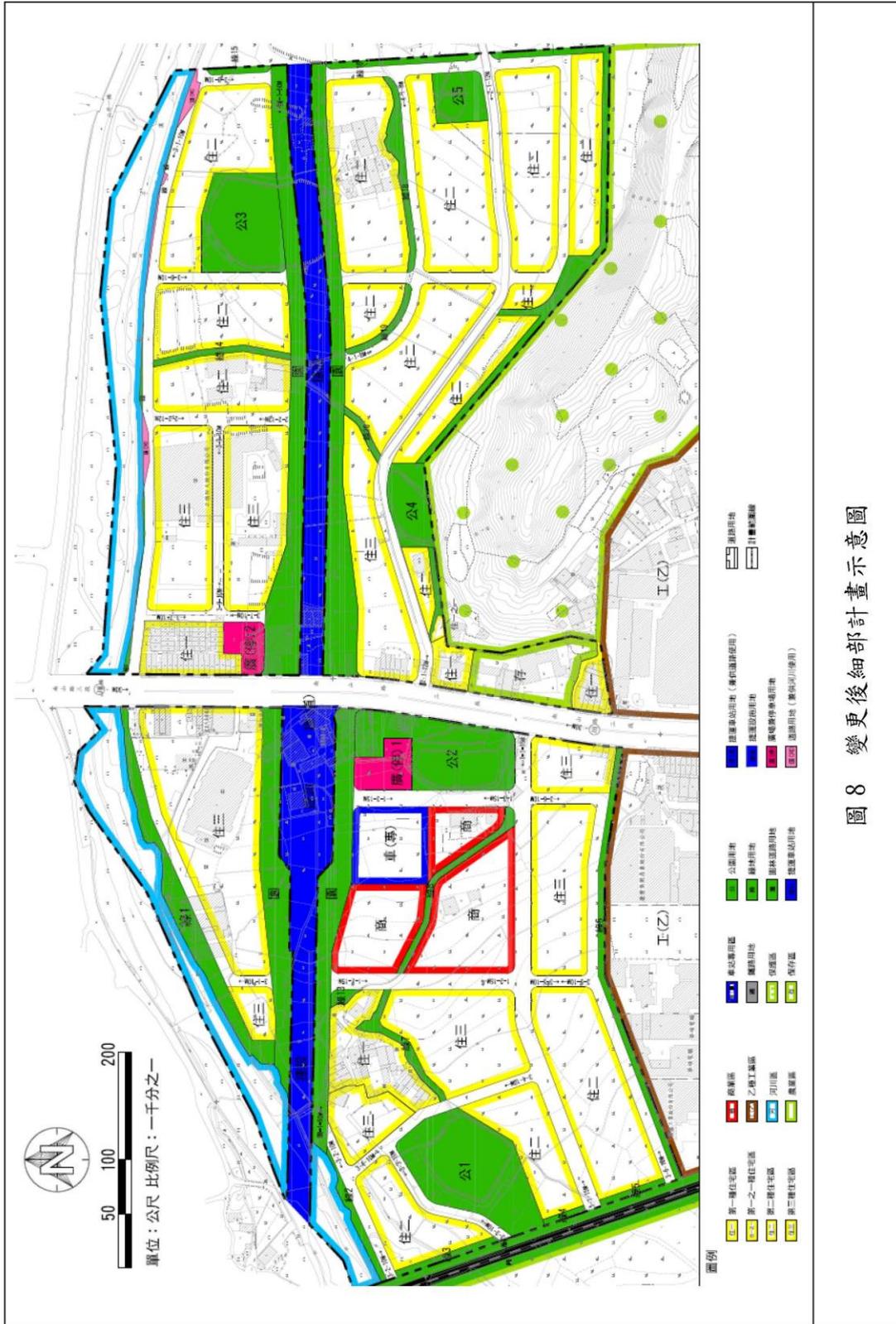
表 2 變更後土地使用計畫面積表

項目		原計畫 面積 (公頃)	本次變更 面積 (公頃)	變更後 面積 (公頃)	佔面積比例 (%)
土地 使用 分區	第一種住宅區	1.31	*	1.31	3.36
	第一之一種住宅區	0.00	+0.02	0.02	0.05
	第二種住宅區	10.30	-0.08	10.22	26.18
	第三種住宅區	7.43	-0.03	7.40	18.97
	商業區	1.78	-	1.78	4.56
	車站專用區	0.50	-	0.50	1.28
	保存區	0.52	-	0.52	1.33
	河川區	3.31	+0.08	3.39	8.67
	小計	25.15	-0.02	25.15	64.44
公共 設施 用地	公園用地	2.83	-	2.83	7.25
	綠地用地	2.09	+0.02	2.11	5.40
	廣場兼停車場用地	0.35	*	0.35	0.90
	園林道路用地	3.38	-	3.38	8.66
	道路用地	5.17	*	5.17	13.24
	道路用地 (兼供河川使用)	0.06	*	0.06	0.16
	小計	13.88	+0.02	13.88	35.56
	合計	39.03		39.03	100.00

註：1. 面積不足 0.01 公頃者以 \* 標示。

2. 實際範圍及面積應依核准地號、核定圖及地政機關實地測量鑑界成果為準。





附件六、桃園市都市計畫委員會第 51 次會議紀錄

抄 本

發文方式：紙本遞送

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2樓

承辦人：陳映中

電話：3322101#5227

電子信箱：10054221@mail.tycg.gov.tw

受文者：本府市長室、本府便民服務中心、桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國109年12月1日

發文字號：府都計字第1090283411號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：檢送本市都市計畫委員會109年10月30日第51次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府109年10月22日府都計字第1090256897號開會通知單續辦。
- 二、隨文檢附本會議書面會議紀錄1份予本市都市計畫委員會委員，並請委員以書面方式確認，如委員對本次會議紀錄有修正意見，請於文到7日內以書面方式提出，以利本府綜整；至其餘相關單位及人員則請至本府都市發展局(<http://urdb.tycg.gov.tw/>)「業務資訊—都市計畫科—桃園市都市計畫委員會—委員會會議紀錄」網站下載會議紀錄。

正本：李主任委員憲明、黃副主任委員治峯、盧委員維屏、蔡委員金鐘、賴委員宇亭、歐委員美鑽、洪委員曙輝、簡委員裕榮、劉委員惠雯、何委員芳子、張委員蓓琪、宋委員立堯、彭委員文惠、白委員仁德、王委員秀娟、賀委員士庶、陳委員銀河、葉委員呂華、韋委員多芳、李委員文科、李委員銘議

副本：桃園市議會、平鎮區籍市議員(討論第1案)、蘆竹區籍市議員(討論第2案)、大溪復興籍市議員(討論第3案)、平地原住民籍市議員(討論第3案)、山地原住民籍市議員(討論第3案)、龜山區籍市議員(討論第4案)、長豐工程顧問股份有限公司(討論第1案)、交通部公路總局(討論第4案)、財政部國有財產署(討論第4案)、臺北市政府捷運工程局(討論第4案)、新北市政府捷運工程局(討論第4案)、新北市政府城鄉發展局(討論第4案)、桃園市政府教育局(討論第1案)、桃園市政府交通局(討論第1案)、桃園市政府農業局(討論第1案)、桃園市政府水務局(討論第1、3案)、桃園市政府地政局(討論第1、2、3案)、桃園市政府工務局(討論第3案)、桃園市政府觀光旅遊局(討論第3案)、桃園市政府原住民族行政局(討論第3案)、桃園市政府環境保護局(討論第3案)、桃園市政府風景區管理處(討論第3案)、桃園市平鎮區公所(討論第1案)、

桃園市蘆竹區公所(討論第2案)、桃園市復興區公所(討論第3案)、桃園市龜山區公所(討論第4案)、桃園市政府都市發展局綜合規畫科(討論第1、2、3案)、桃園市政府都市發展局都市設計科(討論第2案)、桃園市政府都市發展局(副局長、主任秘書、專門委員)

## 桃園市都市計畫委員會第 51 次會議紀錄

壹、時間：109 年 10 月 30 日(星期五)下午 2 時。

貳、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

參、主持人：李主任委員憲明

紀錄彙整：陳映中

肆、出席委員：(詳會議簽到簿)。

伍、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

陸、本會第 49、50 次會議紀錄確認情形：

本會 109 年 8 月 31 日第 49 次會議紀錄已於 109 年 10 月 7 日函送各委員，並請委員以書面方式確認，各委員均未對該會議紀錄提出書面意見，爰確認該會議紀錄。109 年 9 月 22 日第 50 次會議紀錄已於 109 年 10 月 27 日函送各委員，惟迄本次會議召開時間未達 7 日，提下次會議確認。

柒、討論事項(會議決議如後)

第 1 案：審議「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(平鎮高中南側農業區整體開發計畫)暨擬定細部計畫案」

第 2 案：再審議「變更南崁地區都市計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫區段徵收工程及人民陳情意見)案」暨「變更南崁地區都市計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫)細部計畫(配合區段徵收工程及人民陳情意見)案」

第 3 案：再審議「變更巴陵拉拉山風景特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案」

第 4 案：審議「變更龍壽、迴龍地區都市計畫(部分道路用地為捷運系統用地兼供道路使用)(桃園市轄區)(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線)案」

捌、臨時動議(無)

玖、散會時間：下午 5 時 15 分

第2案：再審議「變更南崁地區都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統A10車站周邊土地開發計畫區段徵收工程及人民陳情意見）案」暨「變更南崁地區都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統A10車站周邊土地開發計畫）細部計畫（配合區段徵收工程及人民陳情意見）案」

說明：

一、辦理緣起：

案係為本府107年5月18日公告實施「變更南崁地區都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統A10車站周邊土地開發計畫）」暨擬定細部計畫案，因配合區段徵收工程及人民陳情意見確有調整都市計畫之必要，爰依都市計畫法第27條第1項第4款辦理個案變更。

二、變更機關：桃園市政府。

三、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

四、計畫性質：變更主要計畫及細部計畫。

五、辦理歷程：

（一）109年3月5日於蘆竹區山鼻老人俱樂部舉辦公開展覽前座談會。

（二）109年5月20日起公告公開展覽30日，並於109年6月1日於蘆竹區公所舉辦公開展覽說明會。

（三）109年8月27日召開專案小組會議；並於109年9月22日本市都市計畫委員會第50次會議審議，決議除下列2點請業務單位研議後再提會討論外，其餘照專案小組初步建議意見通過：

1. 第一種住宅區零容積率方案是否應排除已發布實施或已審定未發布實施之計畫。

2. 土地使用分區管制要點刪除規模容積獎勵相關規定之必要性。

六、本次再提會內容詳表1、2。

決議：本案除下列各點請業務單位修正外，其餘照本次提會修正內容通過。

- 一、考量民眾權益，本市已發布實施之計畫（包括機場捷運 A10 周邊土地整體開發案、機場捷運 A20 周邊土地整體開發案、中壢運動公園生活園區整體開發計畫）及已審定未發布實施之計畫（包括機場捷運 A21 周邊土地整體開發案、大園都市計畫（三二號道路西南側特一號道路東側整體開發地區）案、大園都市計畫（民生路西側整體開發地區）案、大溪都市計畫（第三次通盤檢討）案）不予執行第一種住宅區零容積率規定，並維持一定規模開發之容積獎勵規定；後續推動之整體開發案則均應納入第一種住宅區零容積率規定，並不再訂定一定規模開發之容積獎勵規定。相關土地使用分區管制要點及公民或團體陳情意見決議併同修正詳表 1、2。
- 二、為利捷運工程局 110 年 1 月投資招商本計畫車站專用區，本案同意市府得視實際發展需要，分階段依法先行公告實施未涉主要計畫變更之細部計畫內容。

附件七、內政部都市計畫委員會第 997 次會議紀錄

## 內政部都市計畫委員會第 997 次會議紀錄

一、時間：中華民國 110 年 8 月 31 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室（同步採視訊會議）。

三、主席：徐兼主任委員國勇            吳委員兼執行秘書欣修 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持，副主任委員亦不克出席者，由出席委員互推一人代理主席，本次會議由委員互推吳委員兼執行秘書欣修代理主持。）

紀錄彙整：吳姍嬋

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 996 次會議紀錄。

決 定：確定。

核定案件  
第 4 案

審議案件一覽表：

### 七、核定案件

第 1 案：新北市政府函為「變更臺北港特定區主要計畫（第一次通盤檢討）再提會討論案」。

第 2 案：新北市政府函為「新訂擴大大漢溪南都市計畫（土城地區）（配合土城彈藥庫附近地區為司法園區）主要計畫案」。

第 3 案：桃園市政府函為「變更中壢平鎮主要計畫（部分公園用地（二）與住宅區為文中用地）案」。

第 4 案：桃園市政府函為「變更南崁地區都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫區段徵收工程及人民陳情意見）案」。

- 第 5 案：彰化縣政府函為「變更鹿港福興主要計畫（停車場用地『停九』為機關用地）（配合彰化縣政府興建綜合服務行政大樓工程）案」。
- 第 6 案：臺南市政府函為「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（主要計畫）第二次通盤檢討再提會討論案」。
- 第 7 案：屏東縣政府函為「變更潮州都市計畫（住宅區、農業區、道路用地、綠(帶)地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地為河川區）配合民治溪排水改善工程（茂林橋~泗林橋）案」。
- 第 8 案：臺中市政府函為「訂正臺中市烏日都市計畫主要計畫（明傳產業園區部分）（配合地籍重測）案」。
- 第 9 案：苗栗縣政府函為「變更高速公路頭份交流道附近特定區計畫（部分農業區為乙種工業區）（配合京元電子股份有限公司擴廠）案」。

八、散會：下午 1 時 5 分。

第 4 案：桃園市政府函為「變更南崁地區都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統A10車站周邊土地開發計畫區段徵收工程及人民陳情意見）案」。

說 明：

一、本案業經桃園市都市計畫委員會 109 年 9 月 22 日第 50 次及 109 年 10 月 30 日第 51 次會議審議通過，並准桃園市政府 109 年 12 月 29 日府都綜字第 1090326008 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會蘇委員瑛敏（召集人）、張前委員學聖、張委員梅英、張委員桂鳳、王委員成機組成專案小組，於 110 年 3 月 31 日召開 1 次專案小組會議，獲致具體初步建議意見，案經桃園市政府 110 年 7 月 20 日府都綜字第 1100179399 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正後計畫書、圖到部，爰提會討論。

決 議：本案除變更內容明細表編號變 1 部分，為避免產生道路截角土地產權、土地使用與建築管理等相關法令執行疑義，故維持原計畫外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及桃園市政府 110 年 7 月 20 日府都綜字第 1100179399 號函送修正計畫內容通過，並

退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

**【附錄】本會專案小組出席委員初步建議意見(110年3月31日會議)：**

本案建議除下列各點外，其餘照桃園市政府核議意見通過，並請市政府以對照表方式補充處理情形及修正計畫書（修正部分請加劃底線）、圖後，提請委員會審議。

- 一、「變更南崁地區都市計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統A10車站周邊土地開發計畫)案」前經本部都委會100年10月4日第765次會及101年1月17日第772次會議審決，後經市政府於107年5月18日公告實施，為強化本案變更之必要性，故請於計畫緣起詳予補充本次變更內容重點、理由及辦理進度，以供本案變更之依循。
- 二、為利清楚掌握變更範圍土地實際使用情形，故請妥為補充變更範圍現況資料分析、土地權屬、坑子溪公告治理計畫線及堤防預定線河川圖籍套繪資料、水利主管機關核定及公告堤防預定線（用地範圍）之證明文件等相關資料，並納入計畫書敘明。
- 三、本案涉及道路截角、工程施作及河川區域線等變更內容，請就整體配置調整需求、配合工程需要、因應河川治理等面向，妥為補充變更理由及內容。
- 四、變更內容編號1：有關變更理由所載，未來建物拆除重建時仍須依建築法令規定截角退讓事宜，請釐清是否與相關法令一致，提請大會說明。
- 五、變更內容編號2：本案配合擋土設施工程施作需求調整，故請補

充土地權屬、現況及整體規劃考量等相關內容，納入計畫書敘明。

六、其他：

- (一)為充分瞭解本次所提變更計畫內容，請詳為補充原發布實施之變更計畫內容、變更歷程以及變更範圍內現行計畫示意圖。
- (二)請補充原發布實施計畫調整後土地使用面積表、變更位置示意圖等。
- (三)請補充實施進度及經費乙節相關內容，並配合本次變更內容修正。
- (四)請將案名修正為「變更南崁地區都市計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫區段徵收工程)案」，以符實際。
- (五)計畫書、圖確實依「都市計畫書圖製作要點」相關規定辦理。
- (六)本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。

七、新增變更內容部分除請確認是否影響民眾權益外，其餘同意市政府列席人員所提內容，修正後變更內容明細表：詳如表 1。修正變更內容示意圖：詳如附圖。

表 1、修正後變更內容明細表

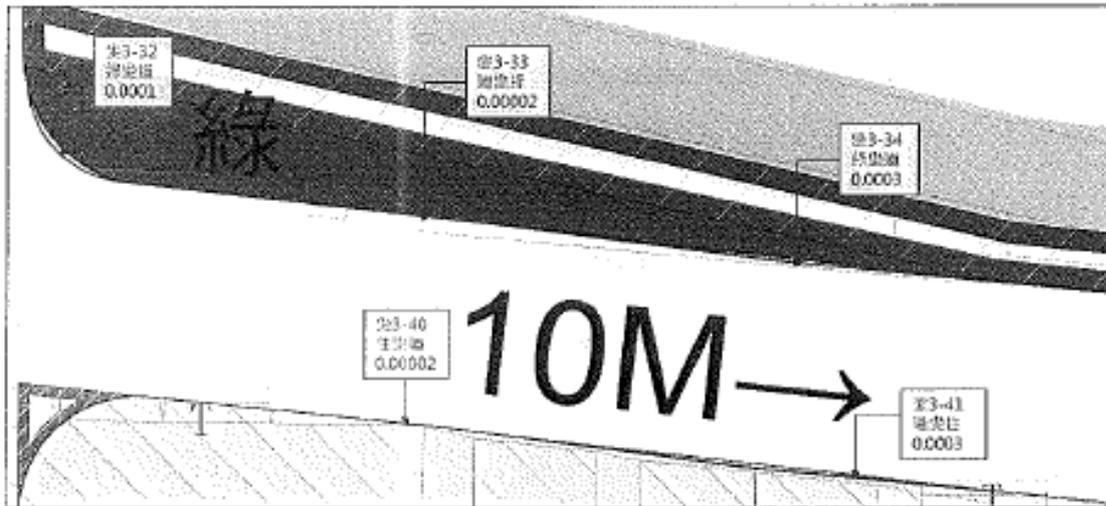
編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
變 1	南山路與山鼻路口住宅區	道路用地 0.00(0.00086)	住宅區 0.00 (0.00086)	南山路與山鼻路口處陳情建物主體已於細部計畫劃設為第一種住宅區予以保留，剔除區段徵收範圍，現因道路截角致建物需部分拆除，不符都市計畫保留原意，爰變更道路用地為住宅區，指定免截角，惟未來建物拆除重建時仍須依建築法令規定截角退讓。	
變 2	公 4 用地西側住宅區	住宅區 0.05	綠地用地 0.05	公 4 用地西側住宅區配合供計畫區邊界高程落差及施作擋土設施所需，並串聯東側公園及綠帶，爰沿細部計畫之第一種住宅區及計畫邊界劃設綠帶。	
變 3	南山路東側、坑子溪以南及捷運設施以北所夾範圍	綠地用地 0.03	河川區 0.03	計畫區北側河川區係依 98 年公告坑子溪之河川區域線展繪，道路係參照現行山鼻路劃設 10 公尺寬道路用地，依計畫原意，屬河川區域限範圍內劃設河川區、現行道路範圍劃設道路用地、河川與道路所夾範圍劃設綠地用地、河川區域與道路重疊範圍劃設道路用地（兼供河川使用）。  現因河川區域線依重測後地籍線展繪產生套繪偏差，河川區域及道路皆往南調整致影響住宅區街廓，故重新調整本計畫河川區域及道路線型，並依上開都市計畫變更原則檢討變更。	3-1
		道路用地 0.01	綠地用地 0.01		3-2
		道路用地 0.02	河川區 0.02		3-3
		道路用地 0.00 (0.0047)	道路用地（兼供河川使用） 0.00 (0.0047)		3-4
		道路用地（兼供河川使用） 0.00 (0.0024)	河川區 0.00 (0.0024)		3-5
		道路用地（兼供河川使用） 0.01	道路用地 0.01		3-6
		河川區 0.00 (0.0030)	綠地用地 0.00 (0.0030)		3-7
		道路用地（兼供河川使用） 0.00 (0.0002)	綠地用地 0.00 (0.0002)		3-8

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
		道路用地 0.00 (0.0026)	綠地用地 0.00 (0.0026)		3-9
		綠地用地 0.01	河川區 0.01		3-10
		道路用地 0.00 (0.0010)	河川區 0.00 (0.0010)		3-11
		道路用地 0.01	道路用地(兼供河川使用) 0.01		3-12
		道路用地(兼供河川使用) 0.00 (0.0042)	河川區 0.00 (0.0042)		3-13
		道路用地 0.00 (0.000009)	綠地用地 0.00 (0.000009)		3-14
		道路用地 0.00 (0.0007)	河川區 0.00 (0.0007)		3-15
		綠地用地 0.00 (0.00004)	河川區 0.00 (0.00004)		3-16
		道路用地(兼供河川使用) 0.00 (0.0011)	河川區 0.00 (0.0011)		3-17
		道路用地 0.00 (0.0030)	道路用地(兼供河川使用) 0.00 (0.0030)		3-18
		綠地用地 0.01	河川區 0.01		3-19
		道路用地 0.00 (0.0008)	河川區 0.00 (0.0008)		3-20
		道路用地 0.00	綠地用地 0.00		3-21

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
		(0.0029)	(0.0029)		
		道路用地(兼供 河川使用) 0.00 (0.0025)	河川區 0.00 (0.0025)		3-22
		道路用地 0.01	道路用地(兼供河 川使用) 0.01		3-23
		道路用地(兼供 河川使用) 0.00 (0.0003)	道路用地 0.00 (0.0003)		3-24
		道路用地 0.00 (0.0011)	道路用地(兼供河 川使用) 0.00 (0.0011)		3-25
		住宅區 0.03	道路用地 0.03		3-26
		住宅區 0.00 (0.0009)	道路用地 0.00 (0.0009)		3-27
		住宅區 0.00 (0.0002)	道路用地 0.00 (0.0002)		3-28
		住宅區 0.00 (0.0027)	道路用地 0.00 (0.0027)		3-29
		住宅區 0.01 (0.0119)	道路用地 0.01 (0.0119)		3-30
		綠地用地 0.00 (0.0003)	道路用地 0.00 (0.0003)		3-31
		綠地用地 0.00 (0.0001)	道路用地 0.00 (0.0001)		3-32
		道路用地 0.00 (0.00002)	綠地用地 0.00 (0.00002)		3-33

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
		<u>綠地用地</u> 0.00 (0.0003)	<u>道路用地</u> 0.00 (0.0003)		3-34
		<u>道路用地(兼供 河川使用)</u> 0.00 (0.00004)	<u>河川區</u> 0.00 (0.00004)		3-35
		<u>道路用地(兼供 河川使用)</u> 0.00 (0.00025)	<u>道路用地</u> 0.00 (0.00025)		3-36
		<u>道路用地(兼供 河川使用)</u> 0.00 (0.00011)	<u>綠地用地</u> 0.00 (0.00011)		3-37
		<u>道路用地</u> 0.00 (0.00004)	<u>河川區</u> 0.00 (0.00004)		3-38
		<u>綠地用地</u> 0.00 (0.0000076)	<u>河川區</u> 0.00 (0.0000076)		3-39
		<u>住宅區</u> 0.00 (0.00002)	<u>道路用地</u> 0.00 (0.00002)		3-40
		<u>道路用地</u> 0.00 (0.0003)	<u>住宅區</u> 0.00 (0.0003)		3-41

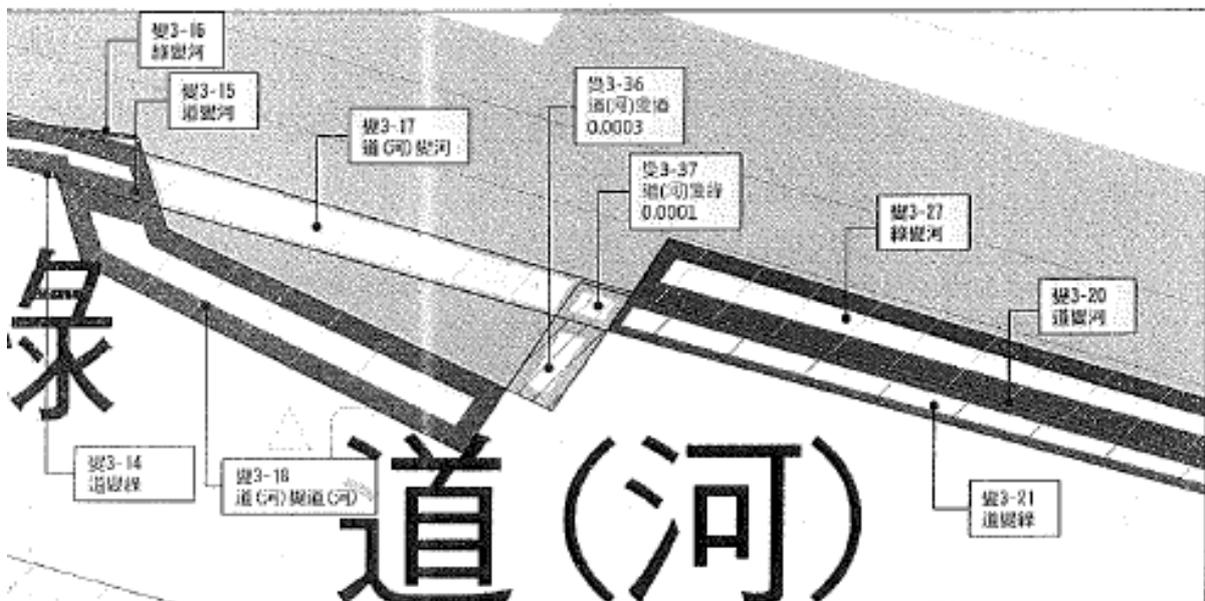
註：實際變更範圍應依核准地號、核定圖及地政機關實地測量鑑界成果為準。



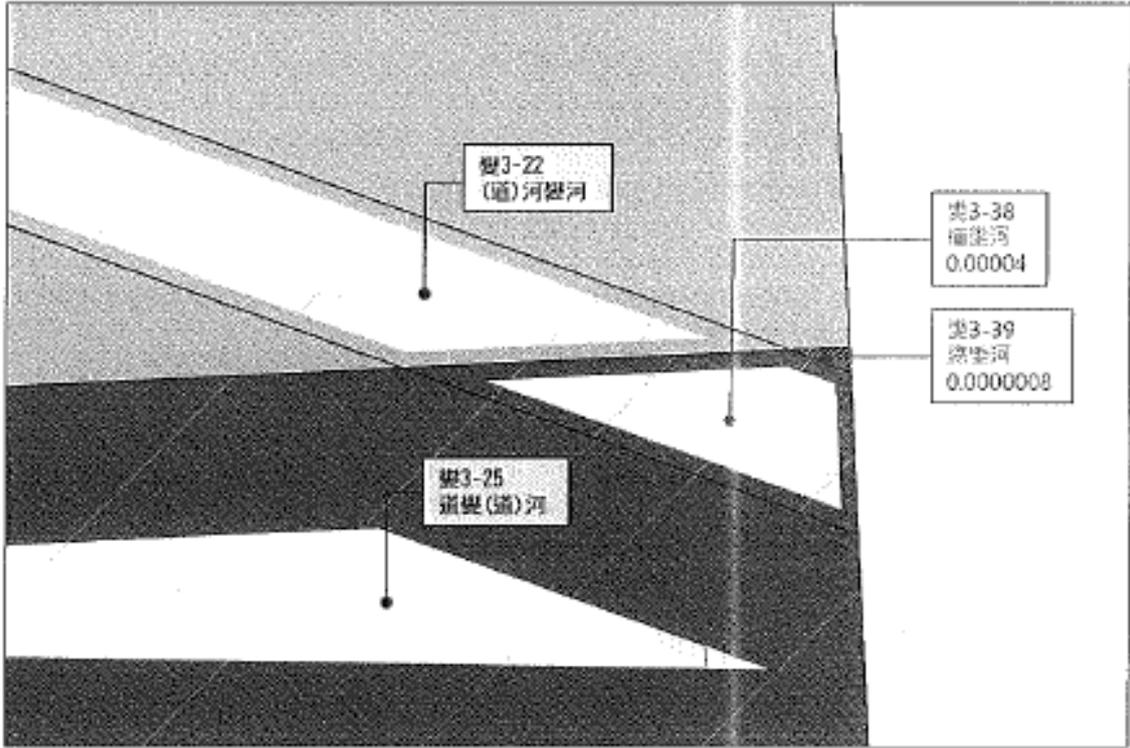
附圖、修正變更內容示意圖示意圖(變 3-32~34、3-40、3-41)



附圖、修正變更內容示意圖示意圖(變 3-35)



附圖、修正變更內容示意圖示意圖(變 3-36、3-37)



附圖、修正變更內容示意圖示意圖(變 3-38、3-39)