

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）案計畫書

變更機關：桃園市政府
中華民國 109 年 05 月

公開展覽草案

變更南崁地區都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統_{二〇}車站周邊土地開發計畫區段徵收工程及人民陳情意見）案計畫書

桃園市政府

民國
109
年
05
月

公開展覽草案

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及人民陳情意見) 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	公 開 展 覽	
	說 明 會	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	
	部 級	

公開展覽草案

目錄

壹、緒論	1
一、計畫緣起	1
二、法令依據	1
三、變更位置	1
貳、現行都市計畫概要	2
參、「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」概要	6
肆、變更理由及內容	7
伍、變更後計畫內容	15
陸、其他	18

公開展覽草案

圖目錄

圖 1	變更位置示意圖.....	1
圖 2	本計畫變 1 案變更內容示意圖.....	11
圖 3	本計畫變 2 案變更內容示意圖.....	12
圖 4	本計畫變 3 案變更內容示意圖（一）.....	13
圖 5	本計畫變 3 案變更內容示意圖（二）.....	14
圖 6	變更後土地使用計畫示意圖.....	17

公開展覽草案

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	2
表 2	南崁地區都市計畫現行土地使用面積表	4
表 3	土地使用計畫面積表	6
表 4	變更內容明細表	10
表 5	南崁地區都市計畫變更前後土地使用面積對照表	16

公開展覽草案

壹、緒論

一、計畫緣起

為辦理機場捷運 A10 車站周邊土地整體開發，本府業於 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）」及「擬定南崁地區都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發）細部計畫」，刻由本府地政局辦理區段徵收作業中，現因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，爰辦理本次變更。

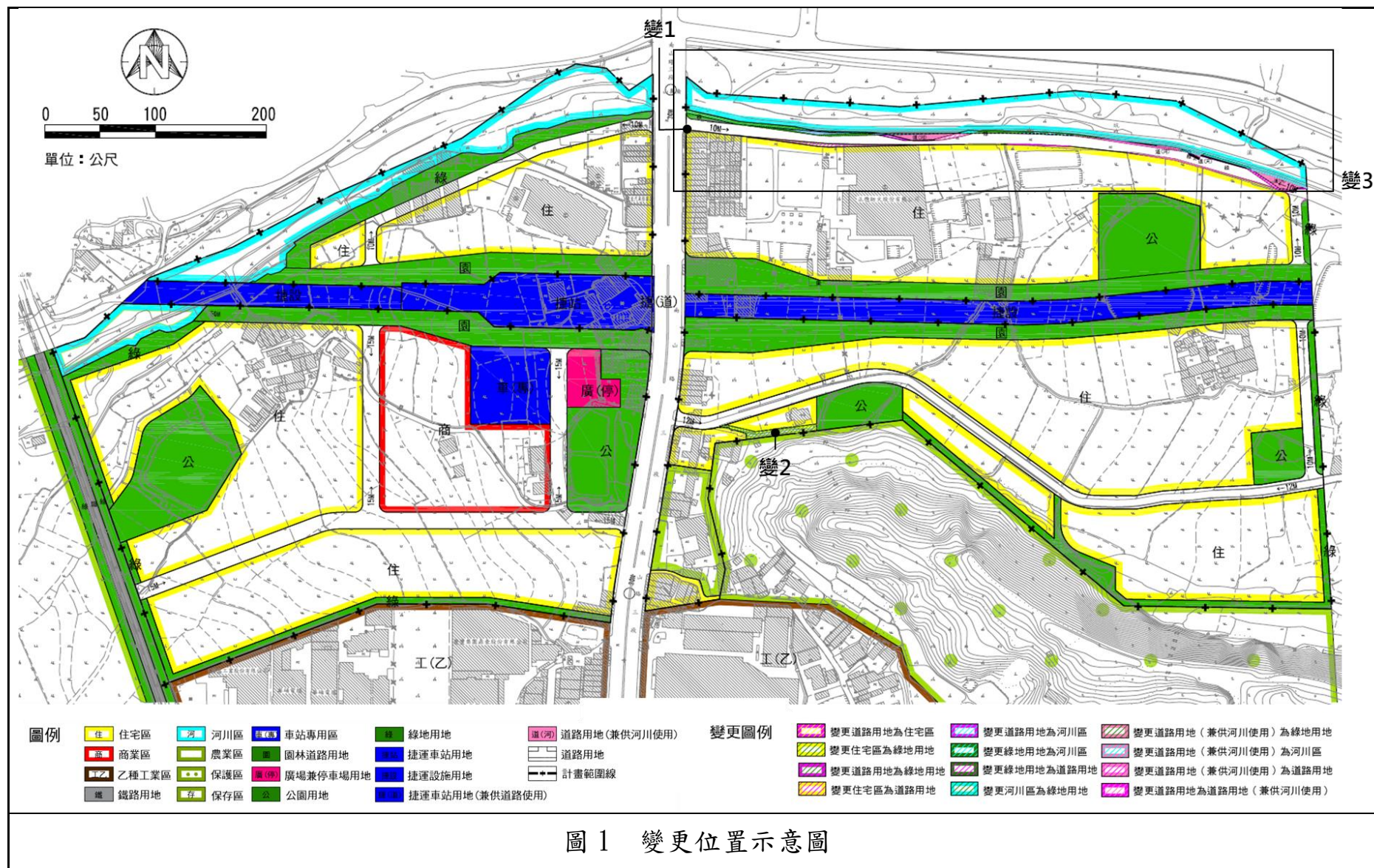
二、法令依據

依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理。

三、變更位置（詳圖 1）

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

公開展覽草案



公開展覽草案

貳、現行都市計畫概要

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。

公開展覽草案

二、計畫年期與計畫人口

(一) 計畫年期

民國 110 年。

(二) 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 2,859.99 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 427.48 公頃。

公開展覽草案

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 (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

公開展覽草案

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(%)
殯儀館用地	*	0.00	0.00
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。

公開展覽草案

參、「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」概要

一、計畫年期與計畫人口

（一）計畫年期

民國 110 年。

（二）計畫人口

5,000 人。

二、土地使用計畫

（一）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。

（二）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）	估計畫面積比例（%）
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。

公開展覽草案

肆、變更理由及內容

一、變 1 案

南山路與山鼻路口住宅區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，且維持現況不致影響車輛通行，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。

二、變 2 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。

三、變 3 案

南山路東側、坑子溪以南及捷運設施以北所夾範圍，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。

公開展覽草案

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	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)	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，且維持現況不致影響車輛通行，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	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	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。	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

公開展覽草案

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

公開展覽草案

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 0.00 (0.0119)	道路用地 0.00 (0.0119)		3-30
		綠地用地 0.00 (0.0003)	道路用地 0.00 (0.0003)		3-31

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。

公開展覽草案

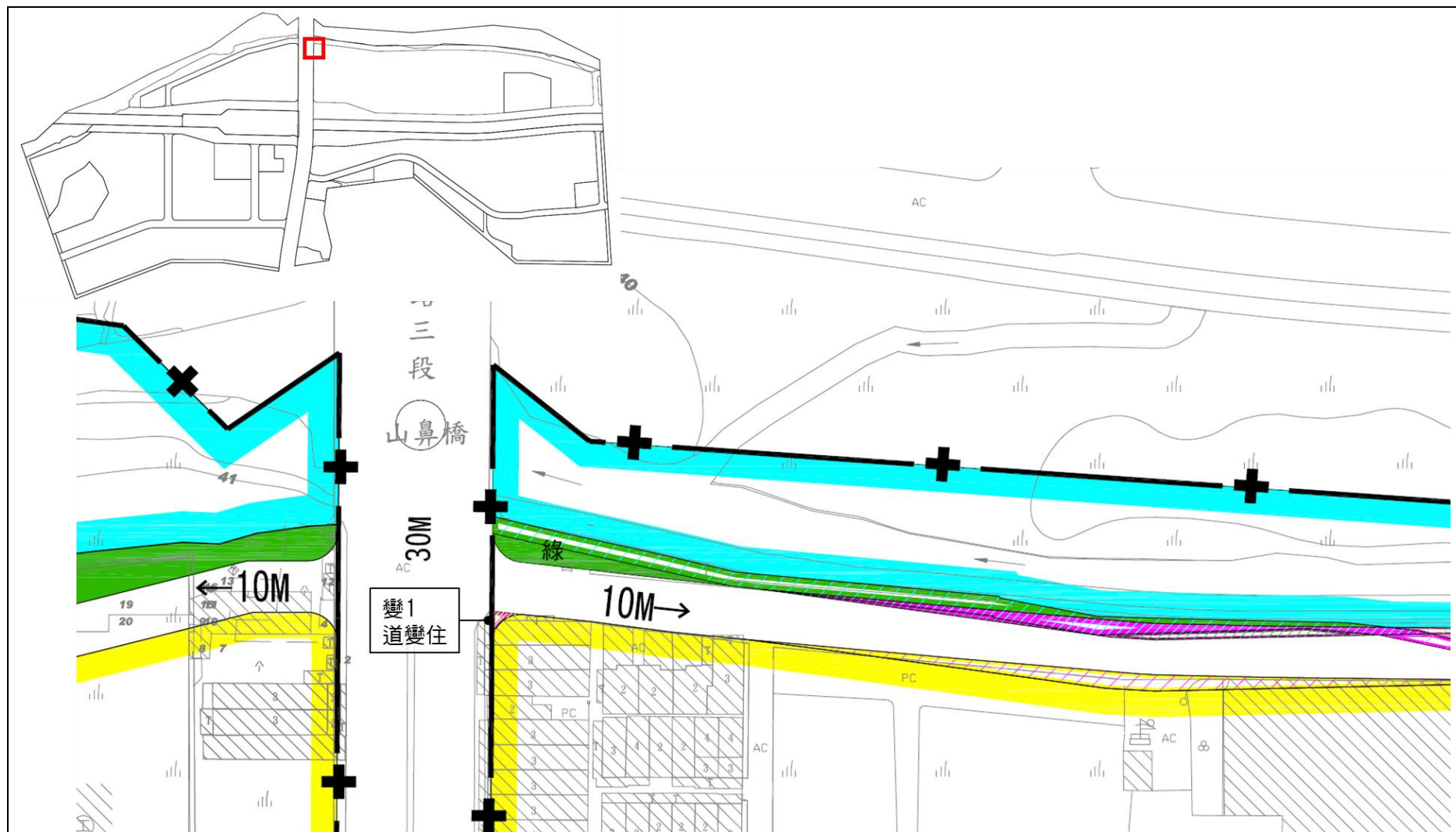


圖 2 本計畫變 1 案變更內容示意圖

公開展覽草案

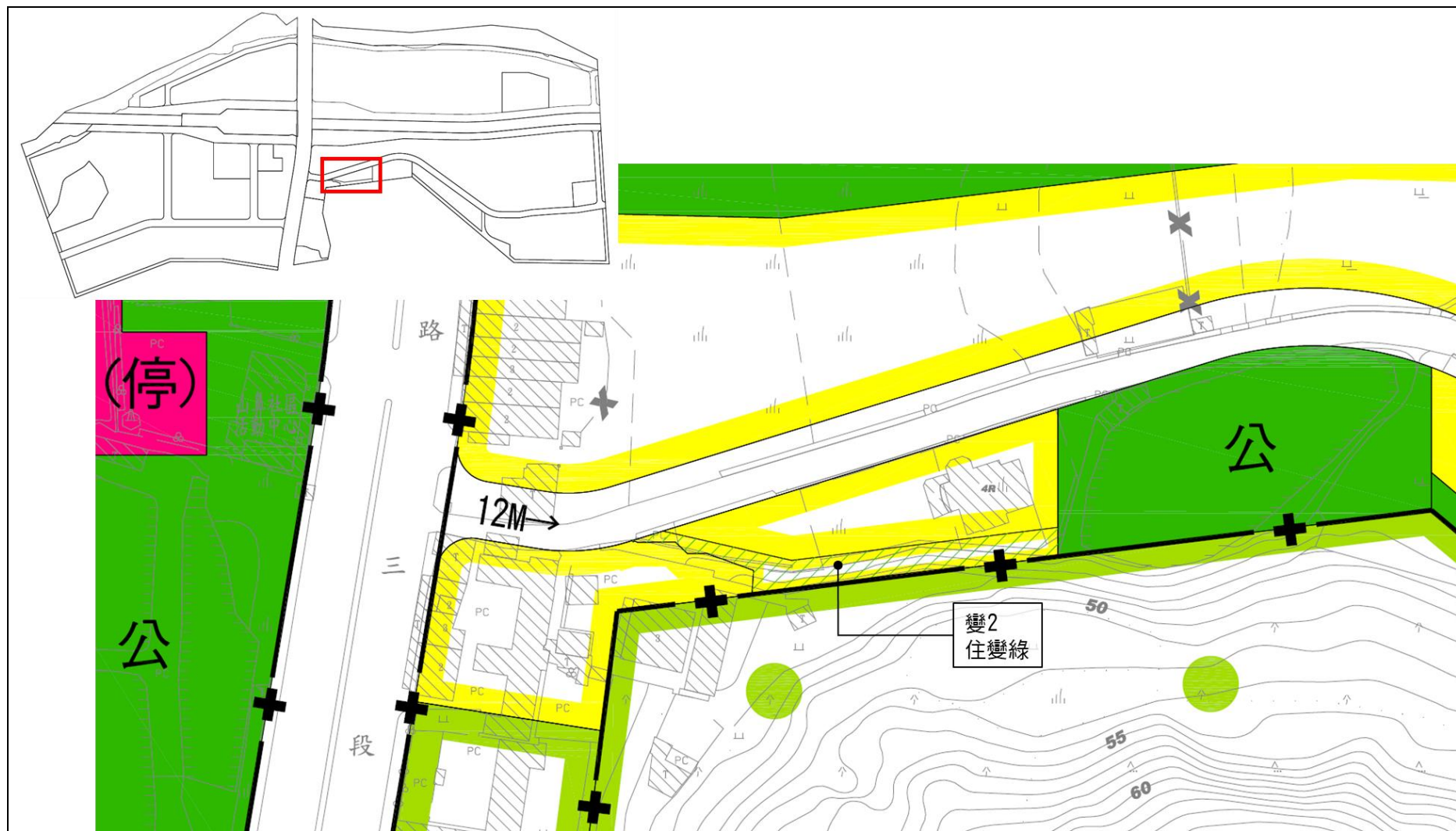


圖 3 本計畫變 2 案變更內容示意圖

公開展覽草案

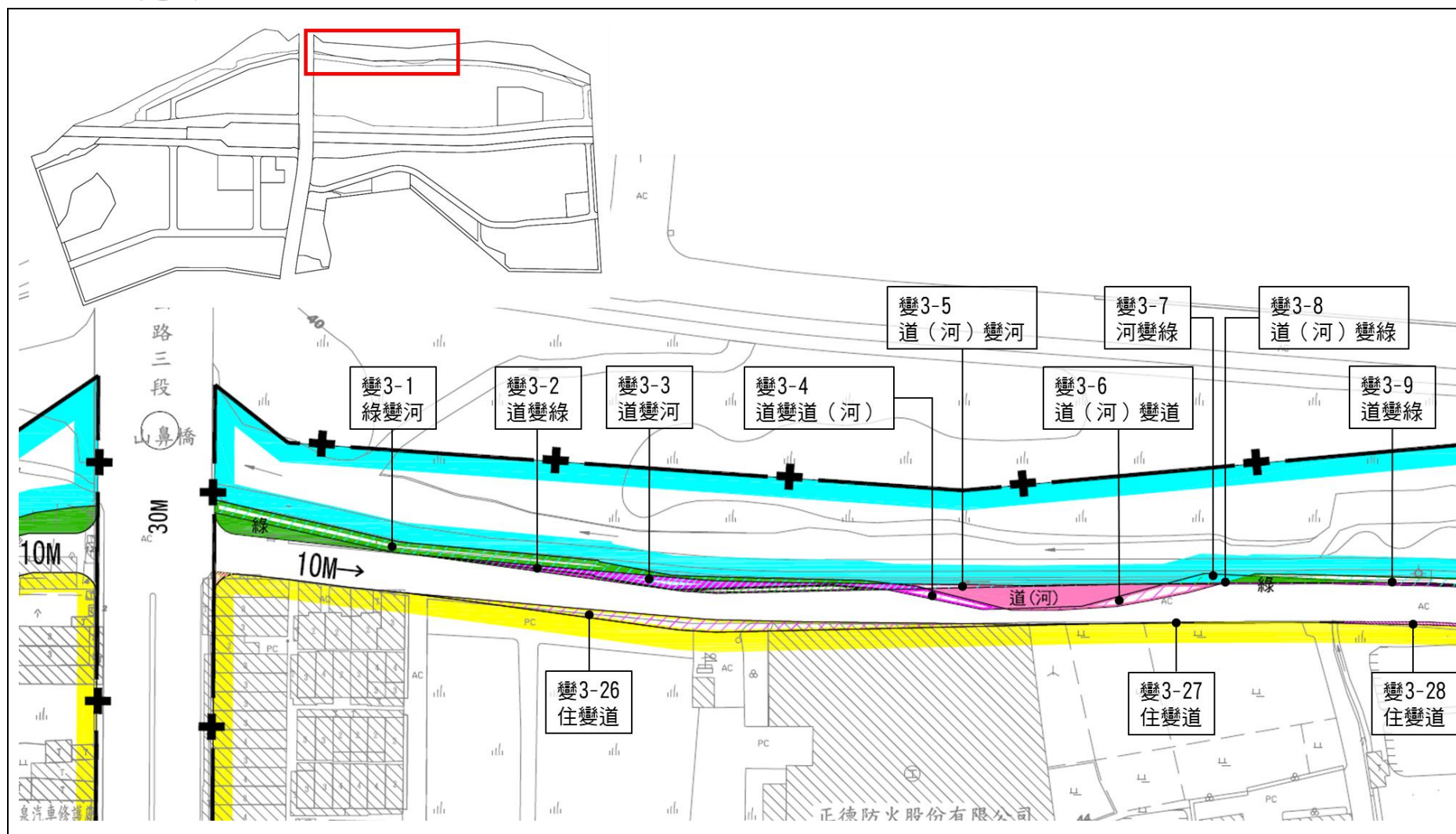


圖 4 本計畫變3案變更內容示意圖（一）

公開展覽草案

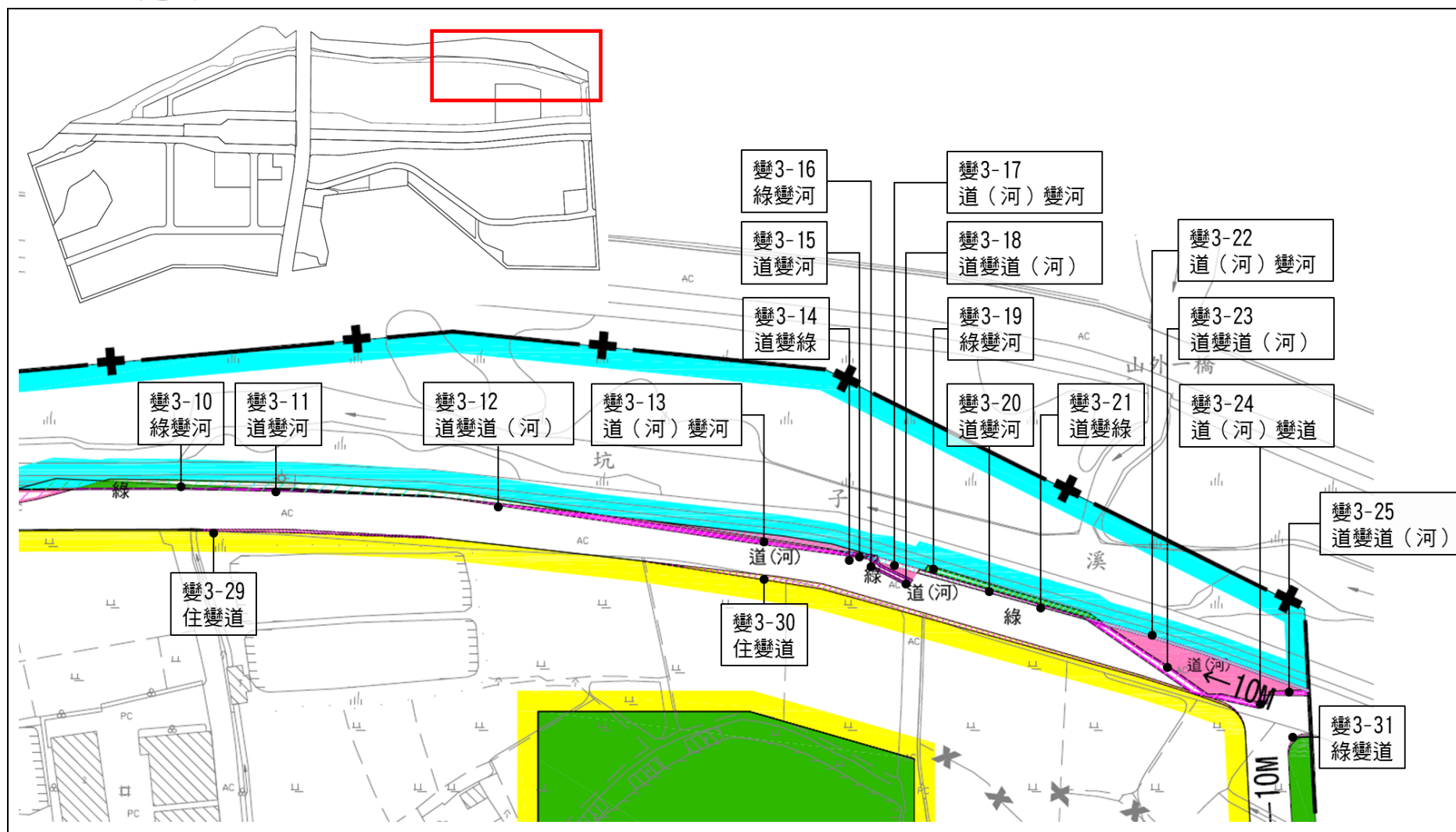


圖 5 本計畫變 3 案變更內容示意圖 (二)

公開展覽草案

伍、變更後計畫內容

有關本計畫之變更前後土地使用計畫面積對照表詳見表 5，變更後計畫詳見圖 6。

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 (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
		文中	22.47	-	22.47	1.18
		文高	13.45	-	13.45	0.71
	公園用地	19.26	-	19.26	0.59	1.01
	綠地用地	25.91	+0.01	25.92	0.79	1.36
	體育場用地	0.21	-	0.21	0.01	0.01
	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

公開展覽草案

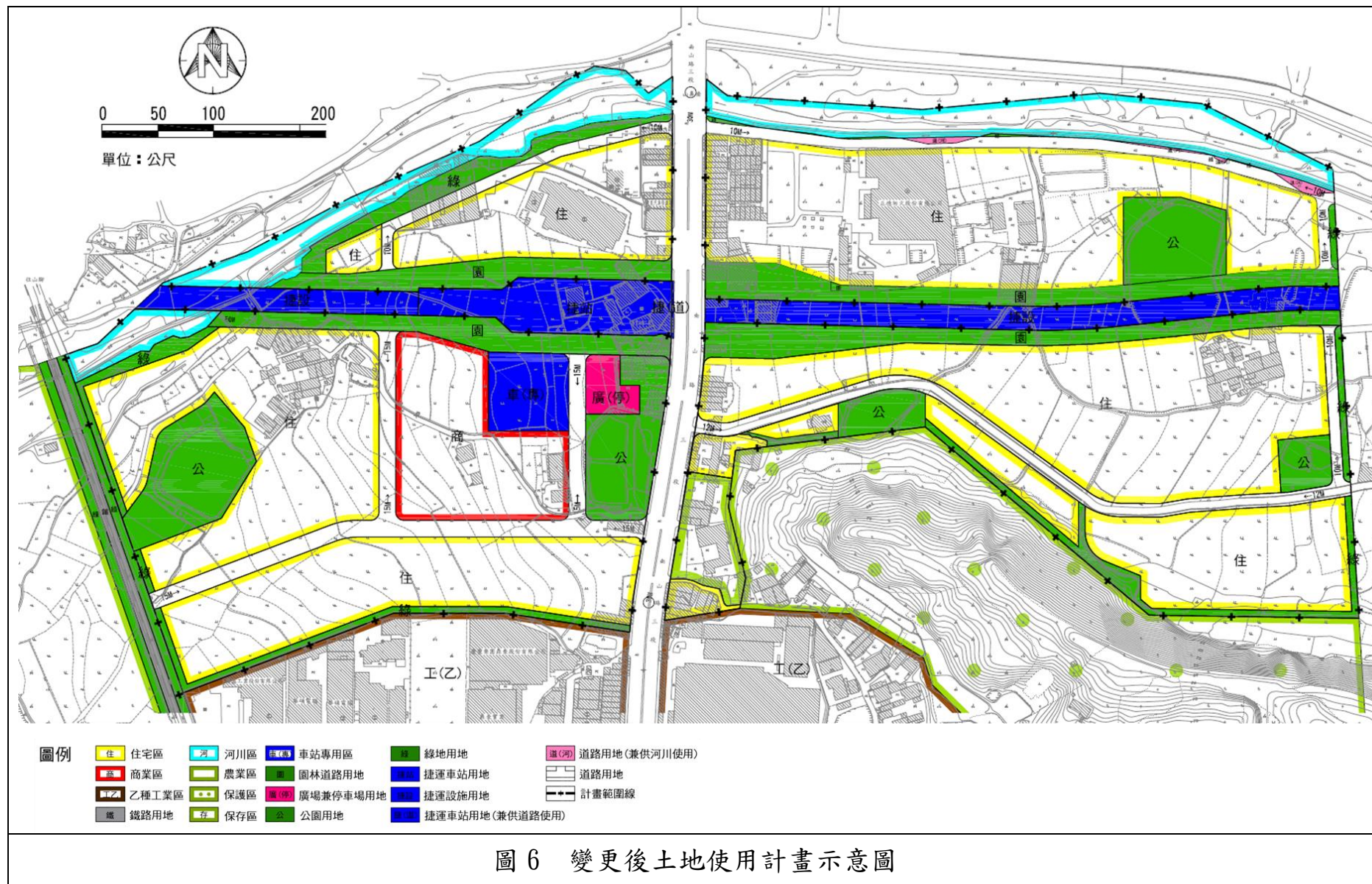
項目	原計畫面積 (公頃)	本次變更面積 (公頃)	本次變更後		
			計畫面積 (公頃)	占計畫總面積比例 (%)	占都市發展用地面積比例 (%)
市場用地	0.69	-	0.69	0.02	0.04
加油站用地	1.67	-	1.67	0.05	0.09
變電所用地	0.01	-	0.01	0.00	0.00
電路鐵塔用地	15.39	-	15.39	0.47	0.81
污水處理場用地	*	-	*	0.00	0.00
殯葬設施用地	*	-	*	0.00	0.00
墓地用地	217.57	-	217.57	6.63	11.43
道路用地	*	-	*	0.00	0.00
道路用地 (兼供高速鐵路使用)	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。

公開展覽草案



公開展覽草案

陸、其他

- 一、本計畫區內南山路東側與現行住宅區相接之道路，依現況使用指定為免截角，惟未來建物拆除重建時仍須依建築法令規定截角退讓(圖7)。
- 二、本次未註明變更者皆以原計畫為準。

