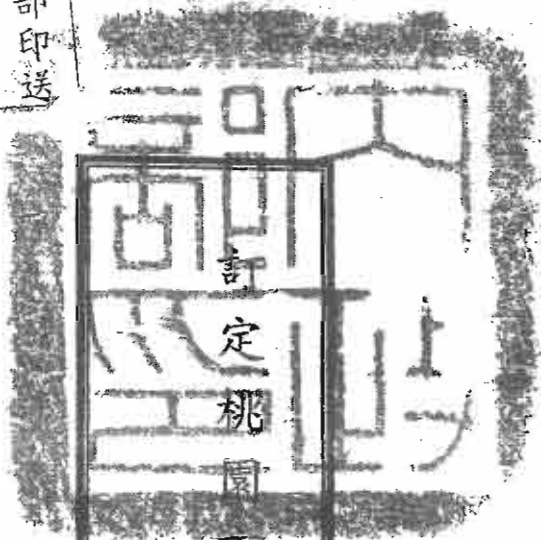


中華民國九十年七月

九十年七月
九十年府城鄉字第
18158號

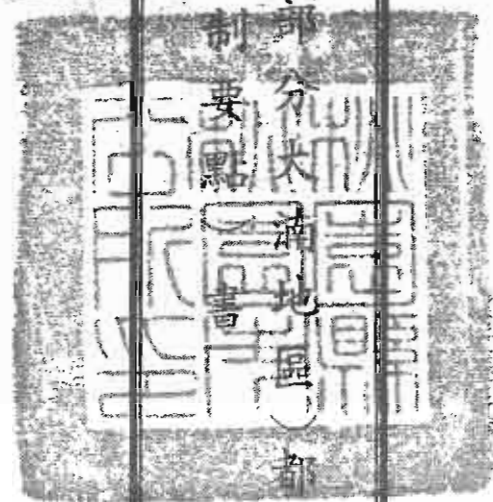
五部印送
(八份)



桃園市
都市計畫委員會



大地樹林地區
土地使用分區



部分大地樹林地區
制要點

都市計畫

桃園市公所

都市計畫審核摘要表

項 目 說 明		
都市計畫名稱	訂定桃園市(含大樹林地區及部分大湳地區)都市計畫(土地使用分區管制要點)案	
訂定都市計畫法令依據	依據都市計畫法第二十六條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第七條第四款暨台灣省政府八十三年十二月二十三日府建四字第二五八〇五號函辦理	
訂定都市計畫機關	桃園市公所	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名		
本案公開展覽起訖日期	公告：自民國八十四年五月五日至民國八十四年六月四日止計三十天，刊登於八十四年五月五日台灣時報。 公開展覽：自民國八十七年三月二日起至民國八十七年三月三十一日止計公開展覽三十天，刊登於八十七年三月二日台灣時報。	
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核市	桃園市都市計畫委員會第十八屆第二次(民國八十六年十月廿八日)	審議通過
縣	桃園縣都市計畫委員會第十三屆第一次(民國八十八年四月十五日)	審議通過
果部	內政部都市計畫委員會(民國八十九年四月廿五日)第四八五次會議審議通過	內政部都市計畫委員會(民國九十年六月十九日)第五一一次會議審議通過
級		
結		

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

桃園市為桃園縣轄市，亦為縣治所在地及北部區域計畫中桃園生活圈的地方中心，且近年來發展迅速，商業、辦公大樓及住宅大廈興建頗多。然桃園市桃園都市計畫早於民國四十四年五月三十日公布實施，於民國七十三年才完成都市計畫第一次通盤檢討，民國八十一年完成第一次公共設施保留地專案通盤檢討，現正辦理都市計畫第二次通盤檢討，雖然歷經多次都市計畫之檢討，但是攸關全市未來發展的容積管制計畫，未能適切的加以訂定，使都市土地使用管制無一良好之遵循法則，都市發展與都市計畫之目的相違背。另一方面為因應中央限期全面實施容積率政策，避免期限一到訂定全省一致性的容積率，因而辦理本次容積率專案通盤檢討，以解決現有都市發展問題，及適應全市未來的發展需求。

第二節 計畫範圍、年期與人口

本次容積率專案通盤檢討配合桃園都市計畫(含大樹林地區及部分大湳地區)第二次通盤檢討(草案)，其計畫範圍、計畫年期與人口悉依該計畫辦理，內容分述如下：

一、計畫範圍

本次通盤檢討的範圍包含桃園都市計畫、桃園（大樹林地區）都市計畫及八德（大湳地區）都市計畫原屬桃園市行政轄區部分，計畫範圍北至慈文路，南至辦天池，東以虎頭山為界，西至桃園大圳第一支線，全部面積一一二三·二一公頃，詳細範圍圖一一一。

二、計畫年期

以民國九十年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

計畫人口為二〇〇、〇〇〇人，居住密度每公頃約四五〇人。

第三節 計畫內容

一、都市發展現況分析

包括現行都市計畫概要、都市發展現況（人口成長與結構、產業發展、公共設施用地需求、人民及團體之陳情意見）以及相關計畫等。

二、相關法規之分析與檢討

收集與本計畫相關之法規，如都市計畫法、都市計畫法台灣省施行細則、實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法、台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點，作為訂定容積率的參考。

三、容積率管制之現況調查

調查計畫區內之住宅區和商業區之土地使用現況，包括街廓之建蔽率、各建物之建築基地面積、樓地板面積、樓層數，做為計算現況容積率和發展率之基礎。

四、發展課題與對策

針對本計畫區之都市現況與未來的發展、及土地使用現況分析之結果，提出發展課題與因應的對策。

五、容積率的訂定

經由相關法規、容積率現況之調查、發展課題與對策等分析與探討，研擬容積率訂定的原則，建立容積管制要點的內容。

第四節 規劃作業程序

本次容積率通盤檢討係以桃園市都市發展現況，容積率發展狀況及未來都市整體之發展趨勢分析，作為容積率訂定之基礎，同時參考容積率訂定之相關研究、現行都市計畫中相關法令，配合計畫區內現行都市計畫內容，發掘相關課題與擬定對策，以擬定出計畫區容積率訂定之準則，進行各種土地使用分區及公共設施用地容積率之訂定。規劃流程如圖一——

第五節 法令依據

- 一、都市計畫法第二十六條：都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每五年至少應通盤檢討一次，依據發展情況並參考人民建議作必要之變更……。
- 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第七條第四款規定：經內政部指示為配合都市計畫地區實際發展需要應立即辦理通盤檢討者。
- 三、台灣省政府八十三年十二月二十三日府建四字第二五八〇五號函辦理容積率管制專案通盤檢討。

第二章 主要計畫概述

第一節 桃園都市計畫

一、發佈實施經過

- (一) 桃園都市計畫始於民國三十九年十二月六日。
- (二) 民國四十四年五月三十日由內政部重新公布實施，計畫總面積八二二·二公頃，計畫人口至目標年五十四年爲三三、〇〇〇人。
- (三) 民國六十一年擴大修訂計畫，至預定目標年七十九年人口爲八〇、〇〇〇人。
- (四) 民國七十三年一月十一日公布實施第一次通盤檢討。
- (五) 民國七十七年二月十一日公告辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討。

二、計畫範圍及面積

本計畫範圍北至慈文路，南至辦天池，東以虎頭山頂爲界，西至桃園大圳第一支線，全部面積九二九·六七公頃。

三、計畫年期與計畫人口

桃園都市計畫之計畫年期至民國七十九年，預計至民國七十九年計畫人口爲一三〇、〇〇〇人，計畫區之計畫人口淨密度爲每公頃三六〇人。

四、土地使用計畫

(一) 住宅區：

計畫面積二九九·一一公頃，分布於商業區及工業區之外圍地區，均已做細部規劃，並配設有公共設施用地以爲服務。

(二) 商業區

計畫面積六二·二八公頃，主要集中於火車站前沿中正路延伸至計畫區北埔及若干閭鄰商業區。

(三) 工業區：計畫面積六六·七四公頃，主要分布於鐵路以南。

(四) 倉庫區：計畫面積一·六四公頃於火車站附近。

(五) 農業區：計畫面積一三五·九八公頃。

五、公共設施用地

(一) 公園：共設十九處，其中一處爲縣立體育場，面積爲六七·一三公頃。

(二) 道路：計畫面積爲一三三·二三公頃。

(三) 學校

1. 文小：面積二一·六八公頃。

2. 文中：面積一五·八八公頃均已開闢。

3. 文高：面積三七·四七公頃。

4. 機關：用地面積二二·五七公頃。

- 5 . 市場：市場用地九處，面積四·九五公頃。
- 6 . 綠地：面積一·九六公頃。
- 7 . 兒童遊戲場：面積○·五五公頃，第一次通盤檢討新增一處規定以市地重劃方式開發外，餘均已由政府取得。
- 8 . 河溝用地：計畫面積爲三三·○四公頃爲現有河溝用地。
- 9 . 鐵路用地：計畫面積九·九○公頃，除民國六十五年綠十一變更爲鐵路用地面積○·五四公頃未使用外餘均已由鐵路局取得。
- 1 0 . 停車場：計畫面積○·六五公頃，爲通盤檢討新劃設。
- 1 1 . 加油站：計畫面積○·五八公頃，均爲中國石油公司現有加油站。
- 1 2 . 廣場用地：計畫面積○·四七公頃，兩處分別於火車站前後站地區。
- 1 3 . 管區用地：計畫面積七·五四公頃。
- 1 4 . 社教用地：計畫面積○·三二公頃，爲現有佛教蓮社。
- 1 5 . 變電所用地：計畫面積○·二公頃，位於三民路。
- 1 6 . 醫院用地：計畫面積五·七四公頃。

詳見表二——通盤檢討前土地使用面積分配表及圖二——都市計畫示意圖。

第二節 桃園（大樹林地區）都市計畫

一、實施經過

桃園（大樹林地區）都市計畫於民國六十八年六月三十日發布實施，現正與桃園都市計畫合併辦理通盤檢討。

二、計畫範圍及面積

本計畫區位於桃園市之東南隅，其範圍北面銜接桃園市原都市計畫界線，東面至龜山鄉界，西面至八德（大湳地區）都市計畫界，南面至八德鄉及鶯歌鎮界，面積共一六九·二〇公頃。

三、計畫年期

以民國八十五年為計畫目標年。

四、計畫人口和人口密度

計畫人口七、一〇〇人，人口密度每公頃四一五人。

五、計畫內容

（一）土地使用計畫

劃設有住宅區一六·〇八公頃，商業區一·〇四公頃，工業區七四·四一公頃，農業區五七·三二公頃。

(二) 公共設施計畫

1. 劃設有公園二處，〇·四〇公頃。
2. 綠地〇·二三公頃。
3. 市場一處，〇·一五公頃。
4. 機關二處，一·〇二公頃。
5. 加油站一處，〇·一五公頃。
6. 學校二處，五·九二公頃。
7. 停車場一處，〇·一〇公頃。
8. 道路，面積一計一二·三八公頃

(三) 運輸系統

1. 聯外道路：計四條，計畫寬度為二〇公尺、一五公尺及一二公尺，通往桃園、鶯歌、三峽、慈湖及八德大湳地區等地。
2. 區內道路：劃設一條二〇公尺寬之主要道路，另為配合工業區及住宅區之需要配設一八公尺、一五公尺、五公尺、一〇公尺、八公尺、及六公尺寬之道路，另酌設四公尺寬之人行步道。

詳見表二—一通盤檢討前土地使用面積分配表、圖二—都市計畫示意圖。

第三節 八德（大湳地區）都市計畫

一、發佈實施及經過

本計畫於民國六十五年五月卅一公告實施，民國七十四年四月十二日公告實施第一次通盤檢討，民國八十三年九月十三日公告實施第二次通盤檢討。

二、計畫範圍及面積

計畫範圍以大成國小為中心，計畫區北側屬桃園市行政轄區部分已併入桃園都市計畫第二次通盤檢討範圍之內，故其範圍北至桃園市市界，南至萬客隆與非都市土地接壤，東西則以介壽路為中心兩旁五〇〇公尺至一、〇〇〇公尺為範圍，面積四〇九·二七公頃。

三、計畫年期

以民國九十年為計畫目標年。

四、計畫人口

計畫人口八〇、〇〇〇人，人口密度每公頃四二〇人。

五、土地使用計畫

（一）土地使用分區

劃設有住宅區一八一·二〇公頃，商業區一一公頃，工業區三四·四八公頃，農業區六五·六八公頃。

(二) 公共設施計畫

1. 國小四處，面積一〇·一四公頃。
2. 國中二處，面積六·八七公頃。
3. 公園三處，面積二·七一公頃。
4. 鄰里公園兼兒童遊樂場廿二處，面積五·五六公頃。
5. 市場七處，面積一·六五公頃。
6. 停車場五處，面積一·二七公頃。
7. 變電所一處，面積〇·二六公頃。
8. 電信用地，面積〇·一六公頃。

(三) 運輸系統

1. 聯外道路：以一〇四號為道路主幹，計畫寬度為二〇公尺，分接廣福路、建國路、和平路，構成聯外道路系統。
2. 區內道路：計畫寬度分別無十五及二〇公尺，另設八及四公尺寬之人行步道主道路。
3. 高速公路：北二高內環線。

詳見表二—一通盤檢討前土地使用面積分配表、圖二—一都市計畫示意圖。

第三章 都市發展現況分析

第一節 相關計畫

與本計畫有關的計畫包括：北部區域計畫、桃園縣綜合發展計畫等，計畫內容分述如下。

一、北部區域計畫

北部區域計畫中共劃設七個地方生活圈，其中桃園生活圈是以桃園、中壢為中心都市及主要成長中心，其影響範圍包括龜山、蘆竹、大園、觀音、新屋、八德、平鎮、大溪、龍潭、復興、楊梅等十三個鄉鎮。區域計畫中桃園生活圈的主要機能為區域門戶、空運中心、北部區域工業中心、台北都會區、衛星居住域、重化工業、製造業、農業運輸與國防軍用，桃園生活圈將桃園市設定為地方中心。預測至民國九十四年計畫年期，桃園生活圈的總人口數為一六二萬人。產業發展朝二級產業為主，三級產業為輔之發展方向，推估至民國九十四年總人口產業為八九一、〇〇〇人。

區域計畫對桃園生活圈發展的指導原則如下：

(一) 公用及公共設施

- 區域計畫中將桃園市設定為地方中心，其須具備之下列公用及公共設施包括：
1. 圖書館、衛生所。
 2. 污水處理場、殯儀館、火葬場。

3. 批發市場、市鎮商業中心、銀行。
4. 交通道路系統、公眾運輸系統。
5. 煤氣供應系統。
6. 體育館、綜合運動場。
7. 專門性批發市場、農產品集散中心、地方商業中心。
8. 文物陳列設施、社教館。
9. 大型市鎮公園。
10. 地方性大眾傳播設施。
11. 綜合醫院。
12. 專科學校。

(二) 桃園生活圈工業發展計畫

1. 本生活圈之桃園市、中壢市、蘆竹、南崁等地區，具有交通便捷、工業發展潛力雄厚、都市發展迅速等區位條件，可強化科技產業環境，發展附加價值高之產業為主。
2. 於交通便利及地勢平坦之新屋、平鎮、楊梅等地區，發展都市勞力型與技術密集型等產業，如紡織業、橡膠業、運輸工具業、機械設備業等。
3. 本生活圈為我國之對外門戶，於中正機場鄰近地區，發展為一空運中心，引進倉儲及貨物處理等相關運輸服務業。
4. 於觀音、大園沿海地區規劃為特定工業區，集中管理易發生公害嚴重的產業如

石化業、石油製造業等，以免影響環境品質。

5. 目前本區工業活動大多集中於桃園、中壢、龜山、大園、觀音、楊梅等地區，應適時疏導工業活動往龍潭、新屋等鄉鎮發展，並於適當地點規劃設置智慧型工業園區，以促進高附加產值之產業發展，及發揮與鄰近工業區相互支援之功能。

二、桃園縣綜合發展計畫（草案）

桃園縣綜合發展計畫於民國七十六年完成，民國八十六年重新擬定，其中與桃園市有關桃園市發展的初步構想如下：

（一）改善環保

1. 強化清潔人力管理及機具維護。
2. 加強現有垃圾週邊安全維護，及覆土掩埋、消毒、沼氣排放措施，並規劃封閉後之美化工作。
3. 積極覓地興建焚化場，宣導民眾養成垃圾分類減量及資源回收習慣，徹底解決垃圾處理危機。

（二）建設交通

1. 加速聯外道路系統之興建拓寬，及巷道打通改善。
2. 興建桃園公六、南坎公三、南坎停二停車場。利用已徵收未興闢之公共設施保留地暫闢簡易停車場，並鼓勵民間廣建立體停車場。

(三) 公共建設

1. 持續覓地遷建果菜市場、漁市場。積極辦理東門市場改建。
2. 規劃充分利用北二高桃園內環道高架橋下空地。
3. 整建三民路安全島，並新植花木。
4. 改善排水系統，並新植花木。

(四) 都市發展

1. 大樹林地區原復興紡織廠、福豐造紙廠工業用地，配合上級辦理訂樁及市地重劃，以利開發，加速後站繁榮。

2. 促請上級儘速審議通過本市都市計畫通盤檢討案，以利地方均衡發展。

(五) 公園開發

1. 公十八公園、公七運動公園第二期工程，加強監工，以利如期完成。
2. 規劃闢建桃園公六、南崁公九、公十公園。

第二節 人口成長

一、人口成長分析

桃園市全市人口至民國八十四年底止爲二七一、五三六人，且近年來呈現平緩成長的現象，平均成長率約二%（表三一、圖三一）。在人口密度方面，桃園市每平方公里七、四九〇人，高居全縣各鄉鎮第一。人口組成方面，男女人口數各約佔五〇%，年齡之分配，以十五、六十四歲的年齡階層所佔比率最大，約六六%，十四歲以下次之。

二、人口推估

本計畫之計畫目標年爲民國九十年，故將居住人口數推估至民國九十年。桃園市未來居住人口依據表三一歷年人口數及成長情形，以直線迴歸法推估至民國九十年爲三〇七、四二五人，民國九十五年爲三三八、四五七人，而桃園縣綜合發展計畫（草案）的預測，至民國八十八年桃園市人口將達約二十八萬人，民國九十三年人口約三十六萬人，且呈現女多於男的狀況。在都市計畫人口方面，依據變更桃園都市計畫（含大樹林地區及部分大湳地區）第二次通盤檢討（草案）之規劃，至民國九十年，計畫人口爲二〇〇、〇〇〇人，居住密度每公頃四五〇人。

第三節 產業發展

一、產業發展現況

桃園市之經濟結構，依就業人口狀況分析，一級產業呈穩定發展，但所佔比例甚低，約爲一二%，二級與三級產業爲桃園市之主要產業，兩者就業人口歷年均維持於四二%左右，顯示桃園市正邁向爲工商發展並重的都市（見表三一二）。

本計畫進一步利用區位商數分析桃園市產業的專業性，由於桃園市爲桃園縣的縣政府所在地，屬於政經中心，因此就桃園縣而言，桃園市除農林漁牧、礦業土石採取業外，其餘產業均大於〇，爲重要的產業，屬於基礎產業（見表三一二）。

二、產業發展推估

本計畫之計畫目標年爲民國九十年，故將產業人口成長推估至民國九十年。依據上表歷年產業人口情形，以直線迴歸法、時間序列、指數曲線等三種方式，推估民國九十年、九十五年各級產業人口。計算結果如下表三、四、圖三、三、三、五所示。

第四節 土地使用

一、土地使用現況

桃園市之發展，以中正路爲主的商業區是都市發展的核心，高層建物多數分佈於此。三民路以北沿民生路兩側延伸及南崁新市鎮都市計畫高速公路以南的地區發展較緩慢，呈現低度發展型態。

住宅區主要分佈於文化、文明、永和、朝陽、清溪、東門等里，除住宅使用外，辦公、商業、工業使用混雜其中。

商業區分佈於中正路、中山路、民生路、新民街、和平路一帶，大型商場與金融機構則集中於中正路二側。

工業區分佈於縱貫鐵路以南，近年來新設工廠以中小型工廠爲主，大型工廠則多屬舊工廠。

二、都市發展用地預測

依桃園都市計畫（含大樹林地區及部分大湳地區）第二次通盤檢討草案之推估，至民國九十年之計畫年期，桃園都市計畫區需要增加住宅區面積六九·九二公頃，商業區增加一一·八〇公頃。另依據變更桃園都市計畫工業區專案通盤檢討草案對工業用地需求的推估，至民國九十年桃園市需要工業用地約三五·五四公頃。

第五節 交通運輸

- 一、聯外幹道：萬壽路、桃鶯路、三民路、中山路、永安路、春日路。
- 二、市區幹道：中山路、中山東路、成功路、復興路、春日路、民路、中正路、民族路。
- 三、次要道路：北興街、北新街、和平路、博愛路、新民街、延壽街、永安路、民權路、南華街、長安街。
- 四、高速公路：北二高內環線經過本市，長度約四公里。
- 五、縱貫鐵路

第六節 公共設施

一、公共設施現況

除機關用地已全部開闢外，市場用地、國民中小學、高級中學亦多數開闢使用，公園、綠地、兒童遊樂場、停車場只有少數興建完成。另本市有八〇四醫院、聖保祿醫院兩所大型醫院，於復興路、介壽路、和三民路旁亦設有加油站。

二、公共設施需求分析

本計畫區於第一期公共設施保留地通盤檢討時，基於徵收經費問題，而刪除一些公共設施，致現行桃園都市計畫區產生公共設施不足的現象（詳見表三一五）。

公共設施不足將影響都市生活品質，故建議於桃園都市計畫下次通盤檢討時，對公共設施面積不足的部分予以補足。

第四章 容積率現況分析

第一節 住宅區容積率現況分析

本計畫調查桃園都市計畫區之住宅區三三二個街廓（見圖四一一）。由表四一一可知，本計畫區現況住宅區街廓面積為三一五·三一公頃，建築面積二〇六·二八二九公頃，總樓地板面積七九四·二八六一四公頃。平均容積率為二五二%，街廓平均發展率為八九%。

住宅區中，除郊區及須依附帶條件進行開發的地區以外，餘皆發展密集，特別是市中心區圍繞著商業區的住宅區，街廓發展率達百之百，其他地區平均發展率亦達七五%以上，顯見桃園市由於各項大型工商建設的開發，吸引產業投資與人口進駐，造成土地加速的開發利用（圖四一一）。而 H056、H060、H113、H118、H137、H265、H267、H268、H285、H287 目前均為空地，無任何建物，H010、H058、H059、H066、H085、H114、H119、H132、H180、H242、H257、H263、H264、H266、H269、H272、H279、H296、H328 等街廓平均展率都在五〇%以下，這些街廓多位在都市郊區，或是須依附帶條件進行開發之地區（見表四一一、圖四一二）。

街廓平均容積率多介於二〇〇%~三〇〇%之間，H004、H014、H017、H019、H025、H049、H057、H063、H065、H084、H103、H108、H115、H129、H144、H146、

H156、H170、H171、H176、H189、H199、H206、H220、H256、H258、H277、H294、H295、H316等街廓平均容積率在四〇〇%以上，H057、H206、H258之街廓平均容積率更在一〇〇〇%以上，分別爲一〇二〇%、一四八七%、一〇三〇%。H058、H059、H060、H066、H097、H110、H113、H118、H119、H132、H137、H180、H181、H192、H242、H263、H264、H265、H266、H269、H270、H279、H280、H285、H287、H292、H317街廓平均容積率都在一〇〇%以下，H119只有七·六七%，概其只有一棟建物，屬一層樓建物（見表四一、圖四一四）。

第二節 商業區容積率現況分析

本計畫調查桃園都市計畫區之商業區共分爲九九個街廓（圖四一一）。由表四一二可得知本計畫區現況商業區街廓面積爲六二·二三公頃，建築面積五三·七七公頃，總樓地板面積二三二·六三公頃。街廓平均容積率爲三七四%，街廓平均發展率爲八四%。

商業區中，除B15、B19、B35~B40、B55、B58、B64~B67、B70、B73、B74、B77、B78、B89、B93、B94、B99街廓外，其他街廓的發展率皆爲一〇〇%，這些街廓多位於市中心商業區邊緣地區或者爲零星商業區，其中B70、B99目前尚未進行開發（表四一二、圖四一三）。

街廓平均容積率多介於二五〇%~四〇〇%之間，B01、B05、B16、B33、B36、B39、B45、B47、B51、B57~B59、B61、B66、B68、B69、B71、B72、B75、B86~B88、B90、B91等街廓平均容積率在四〇〇%以上，B05、B72 平均容積率更在一〇〇〇%以上，分別為一〇八六%、一〇三〇%。B10、B15、B37、B63、B70、B77~B78、B94、B96、B99皆在一〇〇%以下，B96最小，只有一〇六%（見表四-11、圖四-14）。

由桃園都市計畫區容積現況分析顯示，除住宅區之H056、H060、H113、H118、H137、H265、H267、H268、H285、H287和商業區之B70、B79街廓未開發外，已開發之住宅區和商業區的發展率、容積率都甚高，再依前章節對桃園市所做之都市發展分析與預測及相關與重大設計畫觀之，桃園市未來二、三級產業勢必將更加速發展，人口持續增長，而計畫區內現有商業區和住宅區可再發展空間小，土地供給量未能符合未來發展所需，因此除於都市計畫通盤檢討時，增加商業和住宅面積外，亦須參酌容積現況，提高商業容積率，以健全都市三級產業發展，提高生活環境品質。

第五章 發展課題與對策

課題一：公共設施不足，影響容積率之提高。

說明：依據「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」之規定，容積率的調高決定於公共設施的服務水準，且都市環境品質是建立在合理的都市容積和公共設施的比例之上，當容積增加時，則都市將可引進更多的人口，而人口增加時，就需要更多的公共設施來確保生活環境品質，但本研究區公共設施不足敷計畫人口二〇〇、〇〇〇人使用，故影響容積率之調高。

對策：目前本研究區公共設施不足，且興闢比率偏低，而桃園現行計畫已屆計畫目標年，為因應本研究區未來之發展，建議於下次通盤檢討時補足部分公共設施之不足。

課題二：高地價地區實施容積率管制，容易造成民怨。

說明：實施容積管制後，可興建的建層數較未實施前勢必會有降低，而高地價地區，地價動輒數十萬元，與未實施容積管制前可興建之高樓大廈形成強烈對比，易造成民怨。

對策：考量都市位階及參照鄰近都市計畫訂定之情形，酌予調高容積率。

課題三：區內部分無法開闢使用之土地，影響計畫容積率之訂定。

說明：依據「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」之規定，係以每人平均五〇平方公尺之居住樓地板面積為原則，來計算其平均容積率，惟區內土地夾雜部分畸零地、公有土地、祭祀工會土地及其他水、道地目等不易開發利用之土地，此等土地之總量不易清查，且亦無法掌控開發時序，影響計畫容積率之訂定。

對策：以經建會所編的都市及區域發展統計彙編之資料顯示，至民國八十四年底止，台灣地區的平均每人居住樓地板面積僅有二七·一一平方公尺，目前以平均每人居住樓地板面積五〇平方公尺作為基準，其實已較現有的居住樓地板面積為高，但須考量區內部分無法開闢利用之土地，酌予提高容積率，以維護每人基本之居住樓地板面積。

課題四：缺乏總體容積計畫合理目標

說明：目前桃園市已實施容積管制之地區係以細部計畫區為單位，缺乏全縣性容積指導計畫，易造成都市發展凌亂現象。

對策：1．注重發展潛力與限制之關係訂定全縣性容積計畫。

2．配合「綜合發展計畫」之發展構想，落實於容積率管制措施。

第六章 新訂定之容積率

第一節 容積率訂定之原則

一、本次計畫僅擬定容積率有關之部分，而非關容積率部分者，均應維持原計畫。

二、除住宅區及商業區基於其他因素考量外，其他各種使用分區與公共設施用地之容積率依「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」第五點規定辦理。

三、由於本計畫中住宅區與商業區均為單一類別使用，因此住宅區與商業區分別依計畫容納人口、居住密度、每人平均居住樓地板面積、公共設施服務水準，參酌發展現況與限制，分別訂定單一容積率。

四、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公共開放空間獎勵部分，參酌內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。

第二節 訂定後之容積率

一、住宅區及商業區之容積率

依照本次容積率現況調查得知，計畫區內之住宅區街廓平均容積率為二五二%、街廓發展率達八九%，商業區街廓平均容積率三七四%、街廓發展率分別達八四%，可謂發展密集。考量桃園市未來之發展、相關與重大設計畫，及計畫區內住宅區與商業區只剩少數街廓未開發之現況，計畫區內現有之住宅與商業區面積勢必無法迎合未來發展需求，因此住宅區與商業區容積率的訂定至少應大於或等於現況容積率。

但若依照「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」規定：各種住宅區及商業區所訂容積率平均值不得超過該都市計畫計畫人口數乘以每人平均五〇平方公尺之居住樓地板面積除以各種住宅區及商業區之建築基地面積之百分比；但其計算所得之值未達百分之二百者，得衡酌地方實際需要及對居住環境品質之要求程度，以不減少現有公共設施用地面積之原則下，酌予提高至上開數值。以本計畫地區之計畫人口二〇〇、〇〇〇人核計，依據居住空間總量及每人五〇平方公尺之居住樓地板面積為核算標準，則住宅區商業區平均容積率可達二二五·八九%，接近百分之二三〇（如表六「一」之計算）。

此外計畫區內，兒童遊樂場、公園用地、國小用地、國中用地等四項公共設施用地中，只有公園面積超過都市計畫定期通盤檢討實施辦法之檢討標準，依法可以提高計畫人口，提高容積率，但此將迫使本計畫之計畫人口提高，而產生與桃園都市計畫第二次

通盤檢討所定二〇萬人計畫人口不一致的情形，故本計畫不予藉公共設施的增加，以提高住宅區、商業區的容積率額度。

因此經現況容積率檢討分析、考量相關法規、現況及地方實際需要，訂定本計畫區之住宅區、商業區之容積率，其平均容積率為二二五·八九%，以二三〇%計算，住宅區之容積率訂為二三〇%；商業區依照「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」規定：商業區供商業使用之容積率若計畫區總計畫人口數超過五萬人至二十萬人者為一五〇%，亦即本計畫區，商業區內供商業使用的容積率為一五〇%，若再加上供住宅使用的容積率二三〇%，則商業區容積率應訂定為三八〇%。

(一) 住宅區容積率：二三〇%

(二) 商業區容積率：三八〇%

二、其他使用分區與公共設施之容積率

依據「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」之規定，並衡量當地展需求，將各使用分區與公共設施用地之容積率，提高至上限。