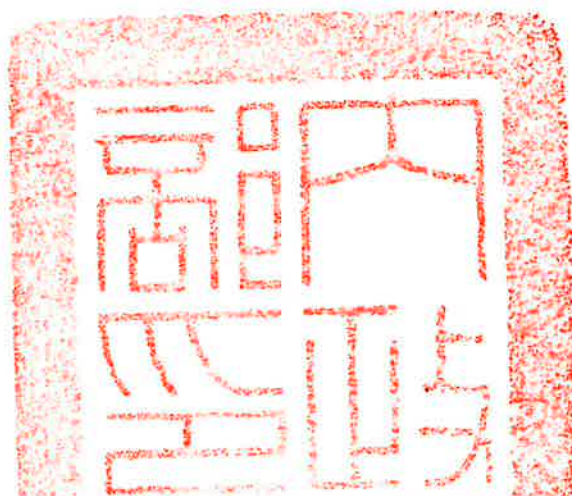




變更桃園國際機場園區及
附近地區特定區計畫（第一階段）
（修訂乙種工業區土地使用分區管
制要點規定及變更部分第三種住宅
區為第四種產業專用區）書

內 政 部
中 華 民 國 1 1 3 年 6 月

變更桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫（第一階段）
三種住宅區為第四種產業專用區）書（修訂乙種工業區土地使用分區管制要點規定及變更部分第

中華民國113年6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		變更桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫（第一階段）（修訂乙種工業區土地使用分區管制要點規定及變更部分第三種住宅區為第四種產業專用區）案
變更都市計畫法令依據		都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款
變更都市計畫機關		內政部
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		桃園市政府
本案公開展覽起訖日期		
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	部級	

目錄

壹、緒論	1
貳、現行都市計畫概要	4
參、工廠安置內容說明	24
肆、緊鄰優先產業專用區之住三土地處理方式	28
伍、計畫範圍與面積	32
陸、變更理由及內容	34
柒、變更後計畫內容	43
捌、實施經費及進度	51
玖、其他	51
<u>附件一、內政部同意本案得依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理都市</u>	

計畫個案變更函

附件二、交通部民用航空局航工規字第 1135006169 號函

圖目錄

圖 1	1 至 5 階段工廠安置分布示意圖	2
圖 2	「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫(第一階段)」案示意圖	23
圖 3	航空城計畫(第一階段) 優先產業專用區緊鄰第三種住宅區(A、C、E、F、I 區)土地使用計畫示意圖	30
圖 4	航空城計畫(第一階段)優先產業專用區分布示意圖	31
圖 5	乙種工業區分布示意圖	32
圖 6	第三種住宅區計畫範圍示意圖	33
圖 7	變更內容示意圖	38
圖 8	變更後土地使用計畫示意圖	46
圖 9	變更後土地使用計畫示意圖(一)	47
圖 10	變更後土地使用計畫示意圖(二)	48
圖 11	變更後土地使用計畫示意圖(三)	49
圖 12	變更後土地使用計畫示意圖(四)	50

表目錄

表 1	擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫(第一階段)土地使用 計畫面積表	14
表 2	工廠安置作業要點一至六階段申請家數統計表	26
表 3	原計畫土地使用管制初步判斷可進駐廠家統計表	26
表 4	優先產業專用區緊鄰第三種住宅區處理情形說明表	29
表 5	變更內容明細表	39
表 6	變更前後土地使用面積表	43

壹、緒論

一、計畫緣起

「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫(第一階段)案」(以下簡稱航空城計畫(第一階段))於110年10月29日公告自110年11月2日發布實施，交通部及桃園市政府刻正辦理區段徵收作業。

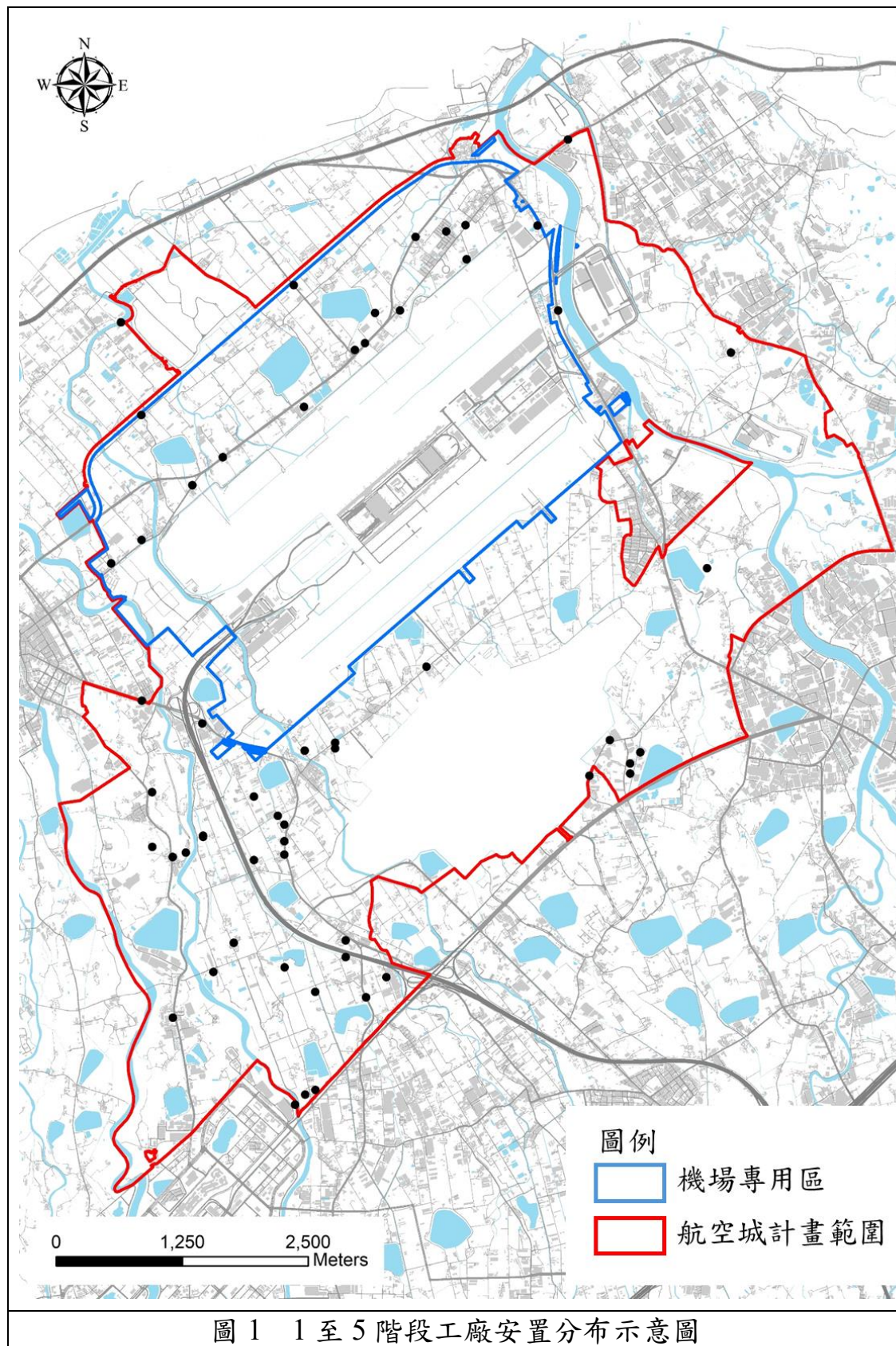
(一) 變更航空城計畫(第一階段)乙種工業區土地使用管制

桃園國際機場周邊現況存在許多工廠，其營運多年未有影響飛航安全之情事，本案係針對前述位於航空城計畫內之小型合法工廠為優先進行拆遷安置，經桃園市政府初步清查航空城計畫範圍內既有具安置資格工廠共計158家。

桃園市政府另配合經濟部輔導未登記工廠「全面納管、就地輔導」政策，考量航空城計畫(第一階段)區段徵收範圍內工廠及工業發展設施所有權人權益，紓解因徵收造成之經營衝擊，依「工廠管理輔導法」訂定「桃園市桃園航空城機場園區及附近地區第一期特定區區段徵收案工廠及工業發展設施安置作業要點」，以審查航空城計畫範圍內符合安置資格之工廠及工業發展設施，已完成安置並公告廠家共計75家(詳下圖1)。

續經桃園市政府檢視，現行航空城計畫(第一階段)乙種工業區土地使用管制容許使用項目相關內容未考量產業類別對於進駐廠家之影響，故僅可納入烘焙炊蒸食品製造業、糖果製造業及製茶業等十項產業類別，桃園市政府依工廠安置作業要點已完成安置並公告之廠家恐因航空城計畫乙種工業區進駐產業類別限制，無法有效進行工廠安置配地作業。

考量航空城計畫(第一階段)區段徵收範圍內工廠及工業發展設施安置配地抽籤作業預定於113年12月底前完成乙種工業區土地點交，為因應區內工廠拆遷及安置設廠需求，需於115年12月底前完成全區搬運需求，爰應儘速完成都市計畫變更，以利桃園市政府配合113年3月11日行政院推動桃園航空城核心計畫專案小組第24次委員會議決議，秉持儘量輔導徵收範圍內未登記工廠合法化原則，集中安置現有散落航空城計畫各處不易管理之工廠。



（二）變更緊鄰優先產業專用區之第三種住宅區

航空城計畫(第一階段)第三種住宅區之劃設區位屬既有農牧用地或農業區農舍、毗連合法聚落、第一種住宅區或面臨計畫道路之土地，需原地保留之建物需於 109 年土地徵收公告期間申請受理，相關申請案已於 110 年間陸續審核完畢，現正依程序辦理原位置保留土地分配作業。

桃園市政府因應產業用地不足，以航空城計畫(第一階段)產業專用區臨既有幹道、較少地上物、已有水電管路及納入航工處優先公共工程區等原則，篩選 9 處優先產業專用區共 52 公頃辦理先行標售，其中 7 處基地已於民國 111 年 7 月 28 日完成標售。考量優先產業專用區標售需求、基地完整性以及原位置保留申請情形，建議具招商需求且原住戶未申請原位置保留之土地於本案辦理變更，減少產生不易單獨建築利用之零星土地。

綜上，因航空城計畫(第一階段)尚未辦理通盤檢討，且辦理通盤檢討時程冗長，無法即時因應工廠安置及優先產業專用區標售需求，故變更航空城計畫乙種工業區土地使用管制及變更優先產業專用區緊鄰之第三種住宅區，確為配合航空城計畫整體發展需要，且具有迅行變更之必要性及急迫性。

二、法令依據

（一）都市計畫法

本案依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理，為適應國防或經濟發展之需要時，得辦理迅行變更。

（二）都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項

本次變更案無涉私有土地取得，依內政部 107 年 1 月 22 日頒定都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項第四點（一）規定，無涉及取得私有土地，無需舉行座談會。

貳、現行都市計畫概要

一、計畫名稱

擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫(第一階段)
案(桃園市政府,民國 110 年 11 月)。

二、計畫範圍

擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫整體規劃範圍以「桃園航空城機場園區建設計畫」及部分「桃園航空城附近地區建設計畫」,作為第一期發布實施範圍,計畫北界以「臺灣桃園國際機場園區綱要計畫」省道台 15 線改道路線、中油沙崙油庫地籍界址及海口里崙仔後聚落地籍界址為界;東側以南崙溪堤防預定線範圍、國一甲路權範圍、縣道 108 線(海山路)交通用地邊界、桃林鐵路及部分水圳現況、大園(菓林地區)都市計畫邊界(5-42-20M 計畫道路)、計畫道路 2-2-40M、4-7-25M、3-14-30M、3-7-30M、4-9-25M、5-33-20M 道路中心線、第二期公園用地(公 55)為界;南側以省道台 31 線路權範圍、宏竹里部分北側邊界、埔心溪支流堤防預定線、桃園大圳第 3 支線、國道 2 號為界;西側至高速鐵路桃園車站特定區邊界、老街溪堤防預定線範圍、大園都市計畫邊界、中山南路、中正東路為界,計畫面積 4,012.07 公頃。

三、計畫面積

計畫面積約 4,012.07 公頃。

四、計畫年期與計畫人口

(一)計畫年期:民國 130 年。

(二)計畫人口:18 萬人(包含第一期和第二期範圍)。

五、土地使用計畫

劃設住宅區、商業區、乙種工業區、零星工業區、機場專用區、機場專用區(兼供道路使用)、自由貿易港專用區、產業專用區、車站專用區、宗教專用區、電信專用區、加油站專用區、農業專用區、社會福利專用區、古蹟保存區、河川區、河川區(兼供機場專用區使用)、河川區(兼供捷運系統使用)、河川區(兼供高速公路使用)、河川區(兼供園林道路使用)及河川區(兼供道路使用)等使用分區，共計 3,186.29 公頃。

(一) 住宅區

住宅區面積合計 371.61 公頃，占計畫面積 9.25%。依區位、使用目的、使用強度分為第一種住宅區、第二種住宅區、第三種住宅區、第四種住宅區、第五種住宅區、第五種住宅區(供安置住宅使用)及第五種住宅區(供社會住宅使用)。

- 1.第一種住宅區：為保留既有合法社區及聚落，將原屬非都市土地之甲種建築用地或乙種建築用地劃設為第一種住宅區，劃設面積為 29.08 公頃，占計畫面積 0.72%。
- 2.第二種住宅區：配合安置計畫，指定為安置街廓，劃設面積為 50.14 公頃，占計畫面積 1.25%。
- 3.第三種住宅區：劃設面積為 192.28 公頃，占計畫面積 4.79%。
- 4.第四種住宅區：劃設面積為 73.15 公頃，占計畫面積 1.82%。
- 5.第五種住宅區：劃設面積為 8.53 公頃，占計畫面積 0.21%。
- 6.第五種住宅區(供安置住宅使用)：指定興建安置住宅使用，由交通部辦理處分興建，於辦理區段徵收作業時不作為抵價地分配使用。劃設面積為 8.34 公頃，占計畫面積 0.21%。

- 7.第五種住宅區(供社會住宅使用)：指定興建社會住宅或安置住宅使用，由桃園市政府辦理處分興建，於辦理區段徵收作業時不作為抵價地分配使用。劃設面積為 10.09 公頃，占計畫面積 0.25%。

(二) 商業區

商業區面積合計 305.07 公頃，占計畫面積 7.60%。依區位、容許使用內容及發展強度分為第一種商業區、第二種商業區、第三種商業區及第四種商業區。

- 1.第一種商業區：為鄰里性商業區，劃設面積為 5.85 公頃，占計畫面積 0.15%。
- 2.第二種商業區：位於捷運車站周邊及 50 米園林道路兩側，劃設面積為 159.06 公頃，占計畫面積 3.96%。
- 3.第三種商業區：位於捷運車站周邊半徑 500 公尺範圍，劃設面積為 89.10 公頃，占計畫面積 2.22%。
- 4.第四種商業區：位於捷運車站 A11/G32 交會站、A16/G18 交會站、G15 車站及 G16 車站周邊半徑 300 公尺範圍地區，劃設面積為 51.06 公頃，占計畫面積 1.27%。

(三) 乙種工業區

提供計畫區內拆遷小型合法工廠之安置，配合劃設為乙種工業區，劃設面積 35.13 公頃，占計畫面積 0.88%。

(四) 零星工業區

為保留計畫區內既有具一定規模以上之合法工廠劃設零星工業區，劃設面積為 20.36 公頃，占計畫面積 0.51%。

(五) 機場專用區

以桃園國際機場現有範圍及其擴建所需用地劃設機場專用區，面積 1730.25 公頃，占計畫面積 43.13%。

(六) 機場專用區(兼供道路使用)

供機場專用區範圍內既有社區進出通行劃設機場專用區(兼供道路使用)，劃設面積 1.82 公頃，占計畫面積 0.05%。

(七) 自由貿易港專用區

自由貿易港專用區面積合計 108.99 公頃，占計畫面積 2.71%。依配合機場園區發展，以現有自由貿易港區及擴充用地劃設第一種、第二種自由貿易港專用區及配合區內第一種住宅區進出道路劃設第二種自由貿易港專用區(兼供道路使用)。

- 1.第一種自由貿易港專用區：為現有貨運及貨物加值專用區變更名稱為第一種自由貿易港專用區，劃設面積為 34.92 公頃，占計畫面積 0.87%。
- 2.第二種自由貿易港專用區：為桃園國際機場園區之自由貿易港專用區擴建用地，劃設面積為 73.99 公頃，占計畫面積 1.84%。
- 3.第二種自由貿易港專用區(兼供道路使用)：為第二種自由貿易港專用區範圍內之第一種住宅區進出道路，劃設面積 0.08 公頃，占計畫面積 0.02%。

(八) 產業專用區

產業專用區面積合計 429.21 公頃，占計畫面積 10.69%。依區位及使用內容分為第一種產業專用區、第二種產業專用區、第二之一種產業專用區、第三種產業專用區及第四種產業專用區。

- 1.第一種產業專用區：現有沙崙油庫及保留部分中油油管線路線，劃設面積為 82.75 公頃，占計畫面積 2.06%。

- 2.第二種產業專用區：毗鄰機場專用區及國道二號交流道周邊地區，劃設面積為 48.33 公頃，占計畫面積 1.20%。
- 3.第二種產業專用區(兼供道路使用)：毗鄰機場專用區之第二種產業專用區配合第一種住宅區之出入道路，劃設面積為 0.27 公頃，占計畫面積 0.01%。
- 4.第二之一種產業專用區：位於沙崙油庫與省道台 15 線改道、南崁溪與省道台四線所夾土地，劃設面積為 7.19 公頃，占計畫面積 0.18%。
- 5.第三種產業專用區：位於機場專用區南側、埔心溪以東、南崁溪以西及航空噪音 60 分貝等噪音線以北地區，劃設面積為 95.25 公頃，占計畫面積 2.37%。
- 6.第四種產業專用區：位於埔心溪以東、南崁溪以西範圍及 60 分貝等噪音線以北地區，劃設面積為 195.42 公頃，占計畫面積 4.87%。

(九) 車站專用區

配合捷運車站周邊地區發展，作商務、金融、餐飲等空間機能，以捷運車站出入口所在區位規劃車站專用區，劃設面積為 15.92 公頃，占計畫面積 0.40%。

(十) 宗教專用區

配合計畫區內具合法登記之寺廟或現地遷移需求劃設，劃設面積為 2.70 公頃，占計畫面積 0.07%。

(十一) 電信專用區

配合電信服務需求設置，劃設面積為 0.10 公頃，占計畫面積 0.02‰。

(十二) 加油站專用區

配合加油站服務需求設置，劃設面積為 0.57 公頃，占計畫面積 0.01%。

(十三) 農業專用區

提供計畫區內繼續維持耕作意願之農民農耕使用，劃設面積為 10.29 公頃，占計畫面積 0.26%。

(十四) 社會福利專用區

提供計畫區內合法之社會福利設施安置使用，劃設面積為 0.1 公頃，占計畫面積 0.02%。

(十五) 古蹟保存區

依桃園市政府於 105 年 6 月 3 日府文資字第 1050120103 號公告「前空軍桃園基地設施群」之保存範圍為原則劃設古蹟保存區，劃設面積 13.70 公頃，占計畫面積 0.34%。

(十六) 河川區

依市管河川南崁溪及老街溪公告之堤防預定線，區域排水埔心溪及新街溪公告之堤防預定線劃設河川區，劃設面積 125.97 公頃，占計畫面積 3.14%。

(十七) 河川區(兼供機場專用區使用)

河川區(兼供機場專用區使用)劃設於南崁溪堤防預定線範圍及既有機場交集地區，劃設面積為 5.72 公頃，占計畫面積 0.14%。

(十八) 河川區(兼供捷運系統使用)

河川區(兼供捷運系統使用)劃設於南崁溪及新街溪堤防預定線範圍、桃園國際機場聯外捷運系統高架路線路權範圍交集地區，劃設面積為 1.59 公頃，占計畫面積 0.04%。

(十九) 河川區(兼供高速公路使用)

河川區(兼供高速公路使用)劃設於新街溪堤防預定線範圍與高速公路路權範圍交集地區，劃設面積為 2.14 公頃，占計畫面積 0.05%。

(二十) 河川區(兼供園林道路使用)

河川區(兼供園林道路使用)劃設於新街溪、埔心溪堤防預定線範圍與園林道路範圍交集地區，劃設面積為 2.19 公頃，占計畫面積 0.05%。

(二十一) 河川區(兼供道路使用)

河川區(兼供道路使用)劃設於南崁溪、埔心溪、新街溪堤防預定線範圍及計畫道路交集地區，劃設面積為 2.86 公頃，占計畫面積 0.07%。

六、公共設施計畫

劃設公園用地、綠地用地、綠地用地(兼供道路使用)、廣場用地、停車場用地、學校用地、機關用地、污水處理廠用地、變電所用地、電路鐵塔用地、灌溉設施用地、抽水站用地、捷運系統用地、捷運系統用地(兼供高速公路使用)、捷運系統用地(兼供園林道路使用)、捷運系統用地(兼供道路使用)、高速公路用地、高速公路用地(兼供捷運系統使用)、高速公路用地(兼供園林道路使用)、高速公路用地(兼供道路使用)、園林道路用地、道路用地及道路用地(兼供捷運系統使用)等，共計 825.78 公頃。

(一) 公園用地

配合古蹟保存區範圍、部分埤塘及其周邊地區及閭鄰公園之需求，共劃設公園用地 42 處，劃設面積合計 123.01 公頃，占計畫面積 3.07%。

（二）綠地用地

配合河川區兩側緩衝空間、水圳保留或改道、高速公路用地及零星工業區周邊之隔離需求，劃設面積合計 60.84 公頃，占計畫面積 1.52%。

（三）綠地用地(兼供道路使用)

配合高速公路用地周邊之隔離需求及供計畫範圍外既有道路連通，共劃設綠地用地(兼供道路使用)4 處，劃設面積合計 0.05 公頃，占計畫面積 0.01%。

（四）廣場用地

配合景觀大道塑造及捷運車站周邊開放空間及提供剔除區作為必要進出通路，共劃設廣場用地 76 處。劃設面積合計 5.55 公頃，占計畫面積 0.14%。

（五）停車場用地

配合計畫區內捷運車站及商業區停車需求，劃設停車場用地 11 處，劃設面積為 5.87 公頃，占計畫面積 0.15%。

（六）學校用地

1.文小用地

配合既有埔心國小保留，以現有校地並納入周邊土地劃設文小用地 1 處，面積 2.70 公頃，占計畫面積 0.07%。

2.文中小用地

考量通學距離及服務半徑，配合計畫區內學童就學需要，劃設文中小用地 5 處，面積合計 12.05 公頃，占計畫面積 0.30%。

3.文高用地

配合計畫區內青年就學需求設置，劃設文高用地 2 處，面積合計 5.45 公頃，占計畫面積 0.14%。

4.文大用地

配合桃園市政府需求，劃設文大用地 2 處，面積 7.23 公頃，占計畫面積 0.18%。

(七) 機關用地

配合交通部航空科學館遷建或其他機關、桃園市政府相關機關之設置需求，共劃設機關用地 6 處，劃設面積為 5.65 公頃，占計畫面積 0.14%。

(八) 污水處理廠用地

配合計畫區生活污水處理所需，劃設污水處理廠用地 2 處，面積 9.79 公頃，占計畫面積 0.24%。

(九) 變電所用地

維持現有福海變電所及新增 2 處變電所，劃設面積 1.55 公頃，占計畫面積 0.04%。

(十) 電路鐵塔用地

配合計畫區既有高壓電線地下化之需求，劃設電路鐵塔用地 6 處，面積 0.31 公頃，占計畫面積 0.01%。

(十一) 灌溉設施用地

配合農業專用區及計畫區外農田之灌溉需求，將 2-4-1 號(橫山大埤)及 5-11 號等 2 口埤塘及部分水圳劃設為灌溉設施用地，劃設面積為 27.00 公頃，占計畫面積 0.67%。

(十二) 抽水站用地

配合出流管制規劃需求，劃設抽水站用地 2 處，劃設面積為 1.61 公頃，占計畫面積 0.04%。

(十三) 捷運系統用地

依桃園國際機場聯外捷運系統之路權範圍，包括路線、車站及 2 處維修機廠，劃設面積合計 46.04 公頃，占計畫面積 1.14%。

依桃園都會區大眾捷運系統綠線需地範圍劃設捷運系統用地，面積 1.06 公頃，占計畫面積 0.03%。

上述捷運系統用地面積共計 47.10 公頃，占計畫面積 1.17%。

(十四) 捷運系統用地(兼供高速公路使用)

依桃園國際機場聯外捷運系統之路權範圍及國(一)甲預定路線交集地區部分，劃設捷運系統用地(兼供高速公路使用)，劃設面積約 0.27 公頃，占計畫面積 0.01%。

(十五) 捷運系統用地(兼供園林道路使用)

依桃園國際機場聯外捷運系統之高架路線路權範圍及園林道路用地範圍交集地區，劃設面積 0.66 公頃，占計畫面積 0.02%。

(十六) 捷運系統用地(兼供道路使用)

依桃園國際機場聯外捷運系統之高架路線路權範圍及跨越計畫道路部分，劃設捷運系統用地(兼供道路使用)，劃設面積為 0.69 公頃，占計畫面積 0.02%。

依桃園航空城捷運線路線需地範圍跨越計畫道路部分，劃設捷運系統用地(兼供道路使用)，劃設面積為 0.12 公頃，占計畫面積 0.04‰。

上述捷運系統用地(兼供道路使用)面積共計 0.81 公頃，占計畫面積 0.02%。

(十七) 高速公路用地

配合國道二號高速公路現有路權範圍及其新增西延路線劃設高速公路用地，面積為 20.55 公頃，占計畫面積 0.51%。

(十八) 高速公路用地(兼供捷運系統使用)

依高速公路路權範圍及機場捷運範圍交集地區，劃設面積為 0.16 公頃，占計畫面積 0.04‰。

(十九) 高速公路用地(兼供園林道路使用)

依高速公路路權範圍及園林道路用地範圍交集地區，劃設面積為 0.77 公頃，占計畫面積 0.02%。

(二十) 高速公路用地(兼供道路使用)

依國一甲預定路線、高速公路路權範圍及計畫道路範圍交集地區，劃設面積為 60.66 公頃，占計畫面積 1.51%。

(二十一) 園林道路用地

配合於主要道路系統、捷運兩側劃設，其中編號 1-4-50 園林道路用地兼供航空城捷運線相關捷運設施使用，園林道路用地總計劃設面積為 152.74 公頃，占計畫面積 3.81%。

(二十二) 道路用地

道路用地係配合計畫區既有道路及區內交通系統之規劃構想劃設，劃設面積為 273.32 公頃，占計畫面積 6.82%。

(二十三) 道路用地(兼供捷運系統使用)

依計畫道路跨越桃園國際機場聯外捷運系統部分，劃設道路用地(兼供捷運系統使用)，劃設面積為 0.08 公頃，占計畫面積 0.02‰。

表 1 擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫(第一階段)土地使用計畫面積表

項目			面積(公頃)	占總面積百分比(%)	占都市發展用地百分比(%)
土	住	第一種住宅區	29.08	0.72	0.75

項目			面積(公頃)	占總面積百分比(%)	占都市發展用地 百分比(%)	
地 使 用 分 區	宅 區	第二種住宅區	50.14	1.25	1.30	
		第三種住宅區	192.28	4.79	4.97	
		第四種住宅區	73.15	1.82	1.89	
		第五種住宅區	8.53	0.21	0.22	
		第五種住宅區(供安置住宅 使用)	8.34	0.21	0.22	
		第五種住宅區(供社會住宅 使用)	10.09	0.25	0.26	
		小計	371.61	9.25	9.61	
		商 業 區	第一種商業區	5.85	0.15	0.15
	第二種商業區		159.06	3.96	4.11	
	第三種商業區		89.10	2.22	2.30	
	第四種商業區		51.06	1.27	1.32	
	小計		305.07	7.60	7.88	
	乙種工業區		35.13	0.88	0.91	
	零星工業區		20.36	0.51	0.53	
	機場專用區		1,730.25	43.13	44.69	
	機場專用區(兼供道路使用)		1.82	0.05	0.05	
	自 由 貿 易 港 專 用 區	第一種自由貿易港專用區		34.92	0.87	0.90
		第二種自由貿易港專用區		73.99	1.84	1.91
		第二種自由貿易港專用區 (兼供道路使用)		0.08	0.00	0.00
		小計		108.99	2.71	2.81
		產 業 專 用 區	第一種產業專用區		82.75	2.06
	第二種產業專用區		48.33	1.20	1.25	
	第二種產業專用區(兼供道 路使用)		0.27	0.01	0.01	
	第二之一種產業專用區		7.19	0.18	0.19	
	第三種產業專用區		95.25	2.37	2.46	
	第四種產業專用區		195.42	4.87	5.05	
	小計		429.21	10.69	11.10	
	車站專用區		15.92	0.40	0.41	
	宗教專用區		2.70	0.07	0.07	
	電信專用區		0.10	0.00	0.00	
	加油站專用區		0.57	0.01	0.01	
	農業專用區		10.29	0.26	0.27	
	古蹟保存區		13.70	0.34	0.35	
	社會福利專用區		0.10	0.00	0.00	
	河川區		125.97	3.14	--	
	河川區(兼供機場專用區使用)		5.72	0.14	--	
	河川區(兼供捷運系統使用)		1.59	0.04	--	
	河川區(兼供高速公路使用)		2.14	0.05	--	

項目		面積(公頃)	占總面積百分比(%)	占都市發展用地 百分比(%)
	河川區(兼供園林道路使用)	2.19	0.05	--
	河川區(兼供道路使用)	2.86	0.07	--
	合計	3,186.29	79.39	78.69
公共設施用地	公園用地	123.01	3.07	3.18
	綠地用地	60.84	1.52	1.57
	綠地用地(兼供道路使用)	0.05	0.00	0.00
	廣場用地	5.55	0.14	0.14
	停車場用地	5.87	0.15	0.15
	學校用地	文小用地	2.70	0.07
		文中小用地	12.05	0.30
		文高用地	5.45	0.14
		文大用地	7.23	0.19
		小計	27.43	0.71
	機關用地	5.65	0.14	0.15
	抽水站用地	1.61	0.04	0.04
	污水處理廠用地	9.79	0.24	0.25
	變電所用地	1.55	0.04	0.04
	電路鐵塔用地	0.31	0.01	0.01
	灌溉設施用地	27.00	0.67	0.70
	捷運系統用地	47.10	1.17	1.22
	捷運系統用地(兼供高速公路使用)	0.27	0.01	0.01
	捷運系統用地(兼供園林道路使用)	0.66	0.02	0.02
	捷運系統用地(兼供道路使用)	0.81	0.02	0.02
	高速公路用地	20.55	0.51	0.53
	高速公路用地(兼供捷運系統使用)	0.16	0.00	0.00
	高速公路用地(兼供園林道路使用)	0.77	0.02	0.02
	高速公路用地(兼供道路使用)	60.66	1.51	1.57
	園林道路用地	152.74	3.81	3.95
	道路用地	273.32	6.82	7.03
	道路用地(兼供捷運系統使用)	0.08	0.00	0.00
	合計	825.78	20.61	21.31
總計(1) ^{註1}		3,871.60	--	100.00
總計(2)		4,012.07	100.00	--

註1：都市發展用地面積不含河川區。

註2：表中所列面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

七、土地使用管制要點(節錄乙種工業區容許使用項目)

第三點 本計畫區內土地及建築物之使用依其性質、用途分為下列各組：

第一組：獨棟及雙併住宅。

第二組：多戶住宅。

第三組：社區安全及衛生設施。

(一) 消防站(隊)。

(二) 警察(分)局、派出(分駐)所。

(三) 民防指揮中心。

(四) 衛生所(站)。

第四組：一般遊憩設施。

(一) 戶內遊憩中心。

(二) 公園、花園、兒童遊戲場、鄰里運動場及有關附屬設施。

(三) 綠地、廣場。

(四) 戶外籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他戶外運動場所。

第五組：公用事業設施。

(一) 公共汽車或其他公眾運輸場站設施。

(二) 捷運場站設施。

(三) 電力變壓設施。

(四) 煤氣、天然氣整壓站。

(五) 無線電或電視設施。

(六) 電信機房。

(七) 自來水或下水道抽水站。

(八) 自來水處理廠或配水設備。

(九) 其他公用事業設施。

第六組：公共行政及國防設施。

第七組：宗祠及宗教設施。

（一）宗祠（祠堂、家廟）。

（二）教堂。

（三）寺廟、庵堂及其他類似建築物。

（四）香客大樓

（五）納骨設施

第八組：事務所、辦公室、K 書中心。

第九組：住宿服務設施。

（一）招待所或寄宿舍。

（二）青年活動中心。

（三）民宿。

（四）旅館業。

（五）觀光旅館業。

1.一般觀光旅館。

2.國際觀光旅館。

第十組：日用品零售業。

（一）食品飲料為主之綜合商品零售業。

（二）食品及飲料、菸草製品零售業。

（三）蔬果、肉品、水產品零售業。

（四）花卉零售業。

（五）藥品及醫療用品零售業。

（六）化粧品零售業。

（七）鐘錶及眼鏡零售業。

（八）文教、育樂用品零售業。

第十一組：一般零售業。

- (一) 其他綜合商品零售業。
- (二) 其他食品及飲料、菸草製品零售業。
- (三) 布疋、服裝及其配件、鞋類及其他服飾品零售業。
- (四) 家庭電器零售業。
- (五) 家具及家飾品零售業。
- (六) 其他家庭器具及用品零售業。
- (七) 珠寶及貴金屬製品零售業。
- (八) 建材零售業。
- (九) 燃料零售業。
- (十) 資訊及通訊設備零售業。
- (十一) 汽機車及其零配件、用品零售業。
- (十二) 其他全新商品零售業(如紀念品、手工藝品、宗教用品、喪葬用品、寵物零售店等全新商品零售店)。
- (十三) 中古商品零售業。
- (十四) 電子購物及郵購業。
- (十五) 直銷業。

第十二組：批發業。

- (一) 綜合商品批發業。
- (二) 農產原料及活動物批發業。
- (三) 食品、飲料及菸草製品批發業。
- (四) 布疋及服飾品批發業。
- (五) 家庭器具及用品批發業。
- (六) 藥品及化粧品批發業。
- (七) 文教、育樂用品批發業。
- (八) 建材批發業。
- (九) 化學原料及其製品批發業。
- (十) 燃料批發業。

(十一)機械器具批發業(不含農用及工業用機械設備批發業)。

(十二)汽機車及其零配件、用品批發業。

(十三)回收物料批發業。

(十四)其他專賣批發業(如紙漿、古董、藝術品、紀念品、手工藝品、喪葬用品、宗教用品、基本金屬、礦物、皮革等其他商品專賣批發)。

第十三組：餐飲業。

第十四組：運輸業。

第十五組：倉儲業。

第十六組：資訊及通訊傳播業。

第十七組：金融及保險業。

第十八組：不動產業。

第十九組：專業、科學及技術服務業。

第二十組：支援服務業(不含營造用、農業用及其他工業用機械設備租賃業)。

第二十一組：教育服務業。

(一)學前教育事業。

(二)小學、中學。

(三)職業學校、大專院校。

(四)特殊教育學校。

(五)其他教育及輔助服務業。

第二十二組：醫療健保及社會工作服務業。

- (一) 診所。
- (二) 醫院。
- (三) 醫學檢驗服務業。
- (四) 醫療保健服務業。
- (五) 居住型照顧服務業。
- (六) 兒童、少年及老人之社會工作服務業。

第二十三組：藝術、娛樂及休閒服務業。

- (一) 創作及藝術表演業。
- (二) 圖書館、檔案保存、博物館及類似機構。
- (三) 運動服務業。
- (四) 遊樂園及主題樂園。
- (五) 視聽及視唱業。
- (六) 遊戲場業。

第二十四組：維修服務業。

- (一) 電腦、通訊傳播設備及電子產品修理業。
- (二) 家庭用品維修業。
- (三) 汽車美容業。
- (四) 汽車維修業、機車維修業。

第二十五組：其他服務業。

- (一) 宗教組織。
- (二) 職業團體、政治團體。
- (三) 美髮及美容美體業。
- (四) 家事服務業。
- (五) 洗衣業。
- (六) 殯葬服務業。

第二十六組：汽車或機車修理業(須符合都市計畫法桃園市細行細則第 14 條第一項第三款規定)。

第二十七組：農作物栽培業。

第二十八組：公害較輕微之工業。

(一) 烘焙炊蒸食品製造業。

(二) 糖果製造業。

(三) 製茶業。

(四) 紡織、成衣及服飾品製造業。

(五) 皮革、毛皮及其製品製造業。

(六) 木竹製品製造業。

(七) 紙漿、紙及紙製品製造業。

(八) 印刷及資料儲存媒體複製業。

(九) 文具製造業。

(十) 珠寶及金工製品製造業。

第二十九組：福利設施。

(一) 老人福利機構、兒童及少年福利機構、身心障礙福利機構、社會救助機構、榮民之家、仁愛之家。

(二) 其他經市政府社會福利目的事業主管機關核准設置之社會福利設施。

第十四點 乙種工業區除供下列容許使用外，且得為「都市計畫法桃園市施行細則」第 17 條規定有關公共服務設施及公用事業設施之使用。

第二十七組：公害較輕微之工業

註：第十四點內文之第二十七組為原計畫書內容誤植，實際內容為第二十八點。

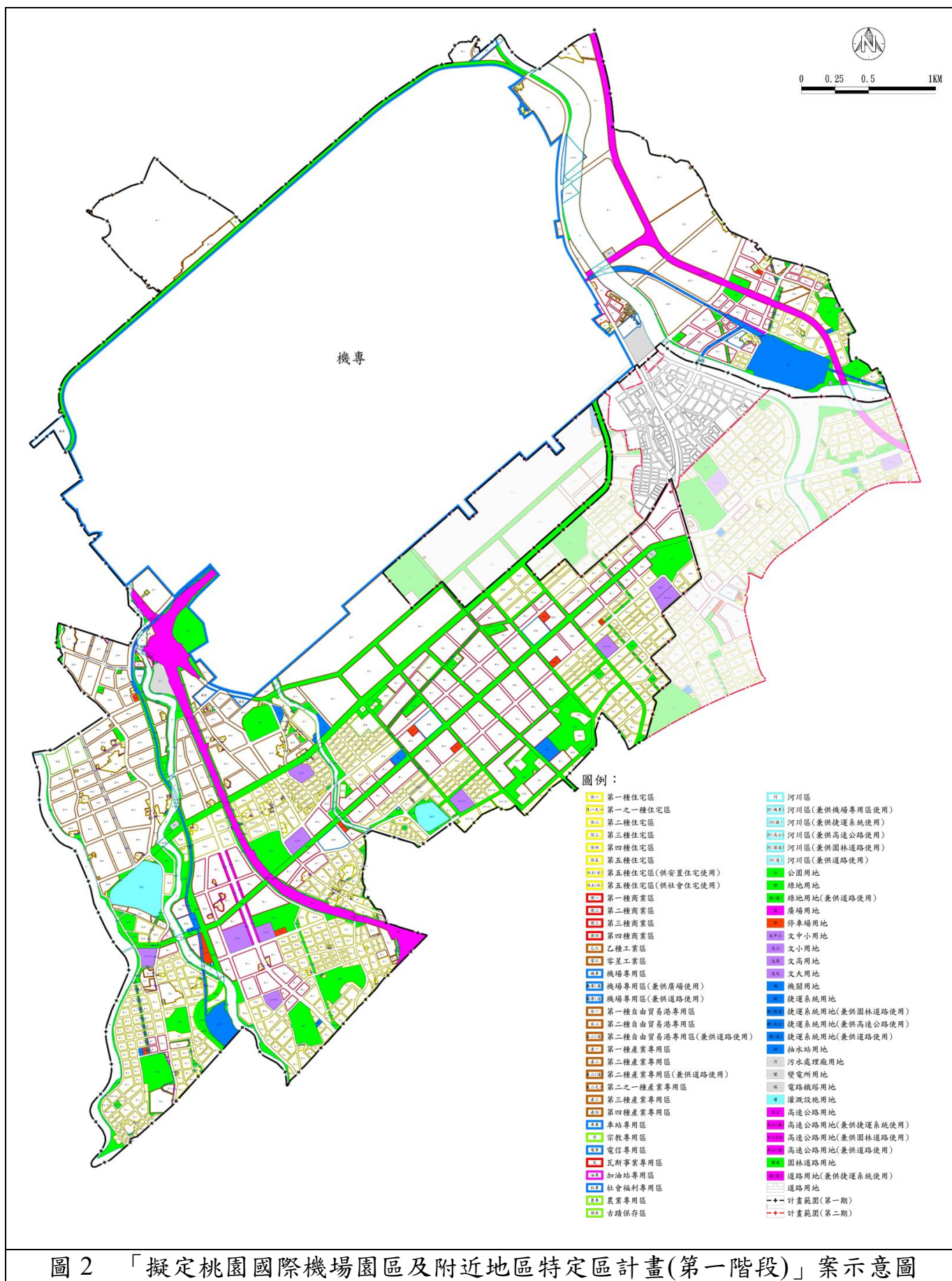


圖 2 「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫(第一階段)」案示意圖

資料來源：(110.11)擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫(第一階段)案，本案繪製。

參、工廠安置內容說明

一、航空城計畫工廠安置相關規定

(一)工廠管理輔導法

- 1.修法日期：民國 108 年 6 月 27 日
- 2.修法重點：

為使全國應登記而未登記工廠納入政府管理體制，輔導並擴大納管範圍，並以「全面納管、就地輔導」為目標，採取分級處理、實質管理及輔導，以維持產業發展、加強環境保護與調和國土規劃，並減緩開發工業區供未登記工廠業者遷廠對農地之侵蝕效應。

(二)擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫(第一階段)案

- 1.發布日期：民國 110 年 11 月 2 日
- 2.規範內容：

第八章計畫內容第七節土地使用分區管制第十四點敘明，乙種工業區除供第三點第二十七組公害較輕微之工業容許使用外，且得為「都市計畫法桃園市施行細則」第 17 條規定有關公共服務設施及公用事業設施之使用。

另第十二節安置計畫第二點敘明，配合於零星工業區及部分第三種產業專用區之周邊地區劃設為乙種工業區，供計畫區內拆遷小型合法工廠優先拆遷安置。

(三)桃園市桃園航空城機場園區及附近地區第一期特定區區段徵收案工廠及工業發展設施安置作業要點

- 1.發布日期：民國 111 年 05 月 04 日
- 2.規範內容：

桃園市政府為保障「桃園航空城機場園區及附近地區第一期特定區區段徵收案」區段徵收範圍內工廠及工業發展設施所有權人權益，紓解因徵收造成經營之衝擊，特訂定本要點。

安置對象以區段徵收案範圍內，因拆除致無法繼續經營，且符合經桃園市政府查估領有生產（營業）設備搬遷補助費或生產（營業）設備搬遷救濟金及於土地改良物區段徵收公告前，屬於合法工廠、設立許可證廠商、未登記工廠或工業發展設施之一者。

安置土地選配依下列次序進行，其中第一階段採土地分配方式辦理；第二階段至第六階段採讓售方式辦理：

- (1)第一階段：附近地區第一期（以下簡稱附近地區）合法工廠或設立許可證廠商，經桃園市政府核准發給抵價地，以事業主體及其負責人應領之權利價值優先折算抵付，若扣抵後仍有不足，應補繳差額地價；或自行協調其他領有抵價地之土地所有權人以其權利價值足額合併分配者。前述抵價地，以附近地區區段徵收範圍內為限。
- (2)第二階段：本區段徵收案範圍內，未符合第一階段之合法工廠或設立許可證廠商。
- (3)第三階段：本區段徵收案範圍內之未登記工廠。
- (4)第四階段：本區段徵收案範圍內工業發展設施，商業登記或公司登記之營業項目為倉儲業，查估現址須為合法建築改良物且查估調查表所載合法建物部分一樓面積達一公頃以上。
- (5)第五階段：本區段徵收案範圍內工業發展設施，商業登記或公司登記之營業項目為倉儲業，未符合前款條件，且查估調查表所載建物一樓面積達一公頃以上。
- (6)第六階段：本區段徵收案範圍內不屬前二款之工業發展設施。

二、航空城計畫工廠安置需求

桃園市政府配合經濟部輔導安置未登記工廠政策方向並參酌工廠輔導辦法，訂定「桃園市桃園航空城機場園區及附近地區第一期特定區區段徵收案工廠及工業發展設施安置作業要點」，進行航空城計畫(第一階段)範圍具安置資格之廠家安置。

經桃園市政府經濟發展局統計截至 112 年 11 月，共計 75 間廠家符合安置作業要點之安置資格，續依航空城計畫(第一階段)土地使用管制進行檢視優先安置合法工廠，可安置廠家總計共 18 家，約占具安置資格家數 24.00%，無法因應未來使用及經濟部輔導未登記工廠合法化之政策方向。

另考量航空城計畫(第一階段)區段徵收範圍內工廠及工業發展設施安置配地抽籤作業時程，預定於 113 年 12 月底前完成乙種工業區土地點交，為因應區內工廠拆遷及安置設廠需求，需於 115 年 12 月底前完成全區搬運，本案具有迅行變更之必要性及急迫性。

表 2 工廠安置作業要點一至六階段申請家數統計表

安置土地選配次序	申請家數	備註
第一階段	5	附近地區第一期（以下簡稱附近地區）合法工廠或設立許可證廠商，經桃園市政府核准發給抵價地，以事業主體及其負責人應領之權利價值優先折算抵付，若扣抵後仍有不足，應補繳差額地價；或自行協調其他領有抵價地之土地所有權人以其權利價值足額合併分配者。前述抵價地，以附近地區區段徵收範圍內為限。
第二階段	15	本區段徵收案範圍內，未符合第一階段之合法工廠或設立許可證廠商。
第三階段	54	本區段徵收案範圍內之未登記工廠。
第四階段	0	本區段徵收案範圍內工業發展設施，商業登記或公司登記之營業項目為倉儲業，查估現址須為合法建築改良物且查估調查表所載合法建物部分一樓面積達一公頃以上。
第五階段	1	本區段徵收案範圍內工業發展設施，商業登記或公司登記之營業項目為倉儲業，未符合前款條件，且查估調查表所載建物一樓面積達一公頃以上。
第六階段	尚在辦理中	本區段徵收案範圍內不屬前二款之工業發展設施。
總計	75	

資料來源：桃園市政府；本案統計

表 3 原計畫土地使用管制初步判斷可進駐廠家統計表

安置情形	家數(家)	百分比(%)
可安置	18	24.00
不可安置	57	76.00
總計	75	100.00

資料來源：桃園市政府；本案統計

三、工廠安置無礙飛航安全

桃園國際機場周邊現況即存在許多工廠，已營運多年且未有影響飛航安全之情事，桃園市政府配合經濟部輔導未登記工廠「全面納管、就地輔導」政策並依依工廠安置作業要點，辦理既有工廠安置作業，已完成安置並公告之廠家僅 75 家。

航空城計畫(第一階段)範圍內乙種工業區係為保障民眾權益針對既有在地廠家進行異地安置，因此未來進駐航空城計畫乙種工業區之廠家，需經桃園市政府輔導轉型後取得工廠登記證並集中管理，且進駐之廠家皆屬符合土地使用分區管制要點規定之合法工廠，工廠後續興建計畫亦需經交通部民航局評估是否影響助航設備訊號及民航機儀航程序。

另交通部民航局於 113 年 3 月 21 日航工規字第 1135006169 號函檢附書面意見回應進駐及安置是否影響機場園區，相關說明如下：「為顧及機場等公共安全，機場園區及其周邊之工廠廠家應符合「民用航空法」、「交通部民用航空局對機場四周禁止施放有礙飛航安全物體實施要點」、「航空站飛行場及助航設備四周禁止或限制燈光照射角度管理辦法」及「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」、「遙控無人機管理規則」等相關規定，避免人為有礙飛航安全之土地使用或活動，並禁止有礙飛航安全物體、活動，包括人為施放之風箏、天燈、爆竹(鞭炮)、煙火、信號彈、煙霧彈、氣球或其他類似物品類、或可能影響航空器飛航安全之漂浮或移動物體，違者應依相關規定裁處」。

綜上，機場園區內進駐工廠應依航空城計畫(第一階段)乙種工業區土地使用管制進行管制，並配合桃園市政府工廠安置作業要點進行審查，後續若有相關興建計畫則需依前述規定辦理並經交通部民用航空局進行評估，故航空城計畫機場園區周邊工廠安置無礙飛航安全。

肆、緊鄰優先產業專用區之住三土地處理方式

航空城計畫(第一階段)原位置保留申請案需於 109 年土地區段徵收公告期間辦理，相關申請案已於 110 年間陸續審核完畢，後續將依程序辦理原位置保留土地分配作業。

桃園市政府為因應產業用地不足，以航空城計畫(第一階段)產業專用區臨既有幹道、較少地上物、已有水電管路及納入航工處優先公共工程區等原則，篩選 9 處優先產業專用區共 52 公頃辦理先行標售(如圖 3)，已於民國 111 年 7 月 28 日標售 7 處基地，其中尚有 2 處優先產業專用區(F 及 I 基地)未標售。

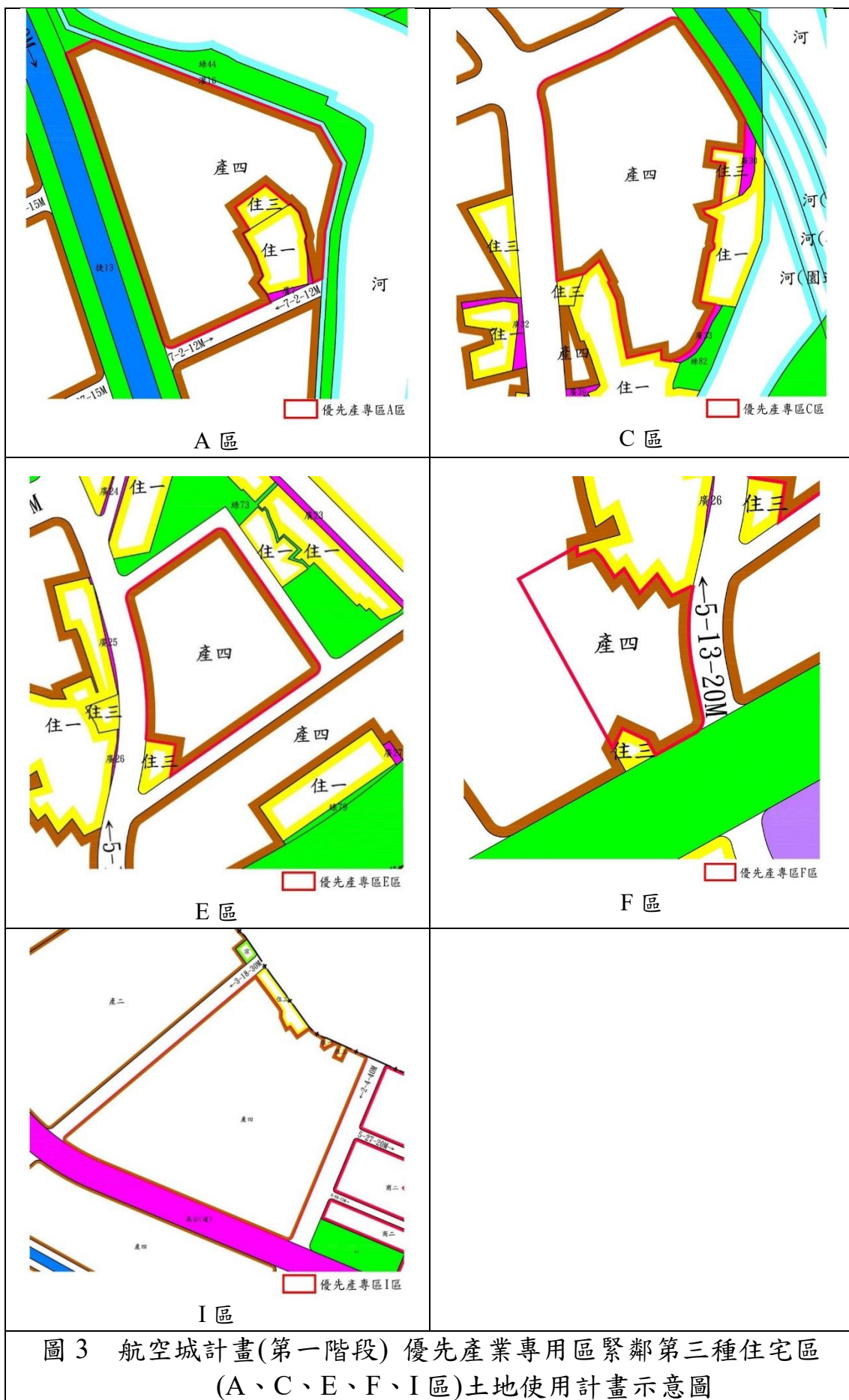
緊鄰優先產業專用區 A 區、C 區、E 區、F 區及 I 區周邊緊鄰第三種產業專用區且未申請原位置保留之第三種住宅區處理方式說明如下：

- 一、緊鄰已標售之優先產專區(A 區)：已申請原地保留，尚無變更需求。
- 二、緊鄰已標售之優先產專區(C 區及 E 區)：因土地零星不易單獨建築利用，後續得由周邊產專區優先申購或檢討變更為其他分區或用地，建議納入後續通盤檢討辦理。
- 三、緊鄰尚未標售產專區(F 區)：考量未來土地處分及都市計畫完整性，為提高產業專用區之可利用性，建議納入本計畫辦理變更。
- 四、緊鄰尚未標售產專區(I 區)：緊鄰本區第三種住宅區僅部分土地所有權人申請原位置保留，故考量都市計畫完整性及合理性，建議於後續通盤檢討辦理。

表 4 優先產業專用區緊鄰第三種住宅區處理情形說明表

分區	是否緊鄰住三	原地保留申請	處理情形說明
A	是	是	周邊住三已申請原地保留，尚無變更需求。
B	否	-	-
C	是	否	優先產業專用區已標售，且第三種住宅區緊鄰第一種住宅區尚無變更急迫性，且土地零星不易單獨建築利用，後續得由周邊產專區優先申購或檢討變更為其他分區或用地，建議納入後續通盤檢討辦理。
D	否	-	-
E	是	否	優先產業專用區已標售，且第三種住宅區緊鄰第一種住宅區尚無變更急迫性，且土地零星不易單獨建築利用，後續得由周邊產專區優先申購或檢討變更為其他分區或用地，建議納入後續通盤檢討辦理。
F	是	否	考量未來土地處分及都市計畫完整性，為提高產業專用區之可利用性，建議納入本計畫辦理變更。
G	否	-	-
H	否	-	-
I	是	部分是，部分否	緊鄰本區第三種住宅區僅部分土地所有權人申請原位置保留，考量規劃合理性及產業專用區完整性，建議未申請原位置保留之第三種住宅區納入後續通盤檢討辦理。

資料來源：桃園市政府；本案統計



西側優先產業專用區



東側優先產業專用區



圖 4 航空城計畫(第一階段)優先產業專用區分布示意圖

圖片來源：桃園市政府

伍、計畫範圍與面積

一、航空城計畫(第一階段)範圍內乙種工業區

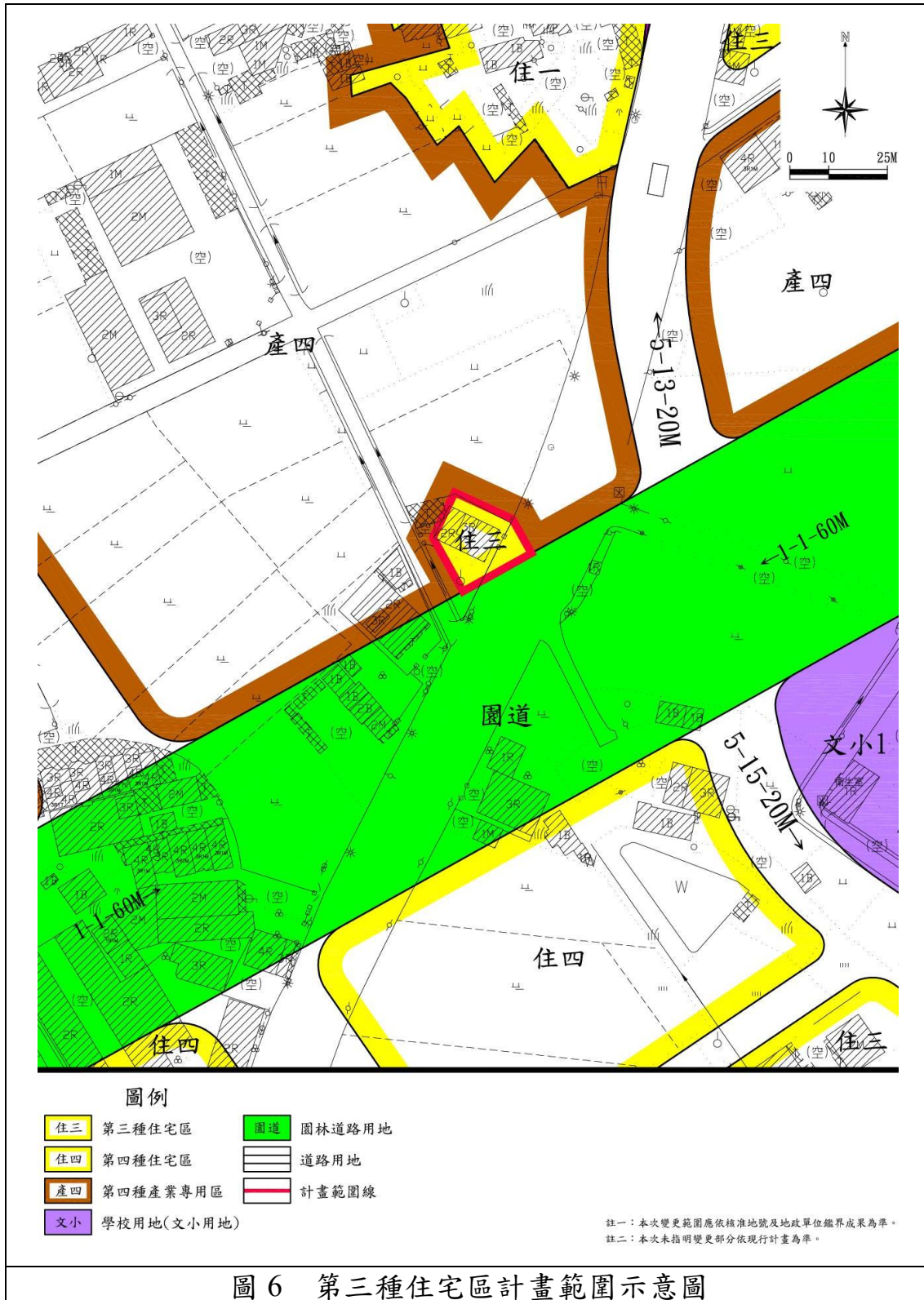
航空城計畫(第一階段)範圍內所有乙種工業區，面積約 35.13 公頃，占計畫面積 0.88%，分布區位如圖 4 所示。



資料來源：(110.11)擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫(第一階段)案，本案繪製。

二、文小 1 西北側第三種住宅區

航空城計畫(第一階段)範圍內，計畫道路 5-13-20M 西側，園道 1-1-60M 西北側之第三種住宅區，面積約 0.03 公頃，分布區位如圖 5 所示：



陸、變更理由及內容

一、變更乙種工業區容許使用項目

(一) 變更理由

本案因應航空城計畫(第一階段)區段徵收範圍內工廠及工業發展設施安置配地抽籤作業預定於 115 年 12 月底前完成乙種工業區土地點交，並配合經濟部輔導安置未登記工廠政策方向以及 113 年 3 月 11 日行政院推動桃園航空城核心計畫專案小組第 24 次委員會議決議，考量桃園市及航空城計畫範圍內管制一致性，比照都市計畫法桃園市施行細則乙種工業區容許使用項目規範，供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施進駐，因此變更航空城計畫乙種工業區土地使用管制具急迫性及必要性，相關說明如下。

- 1.桃園市政府配合經濟部政策於民國 111 年 05 月 04 日訂定桃園市桃園航空城機場園區及附近地區第一期特定區區段徵收案工廠及工業發展設施安置作業要點，並配合行政院航空城計畫推動方針輔導未登記工廠

經濟部為促進工業發展，健全工廠管理及輔導，於 108 年 6 月 27 日針對「工廠管理輔導法」進行修法，並於民國 108 年 07 月 24 日公告，其中第 28-2 條第 1 項(略以)「為使未登記工廠全面納管及就地輔導，中央主管機關應會商有關機關訂定執行方案推動之」；另行政院為有效推動行重計畫於 113 年 3 月 11 日辦理行政院推動桃園航空城核心計畫專案小組第 24 次委員會議，請桃園市政府秉持儘量輔導徵收範圍內未登記工廠合法化原則，持續辦理安置作業。

其中「工廠管理輔導法」第 28-10 條第 1 項，群聚地區優先採新訂都市計畫或開發產業園區規劃處理，並依都市計畫法、區域計畫法、國土計畫法相關規定辦理土地使用分區變更或使用許可，另桃園市政府配合上述政策訂定「桃園市桃園航空城機場園區及附近地區第一期特定區區段徵收案工廠及工業發展設施安置

作業要點」，並參酌「工廠管理輔導法」輔導未登記工廠及未符合低污染產業之廠家於航空城計畫(第一階段)範圍乙種工業區進行安置，以符合立法意旨。

2.桃園市政府已向民眾說明安置配售原則及選配順序

桃園市政府依「桃園市桃園航空城機場園區及附近地區第一期特定區區段徵收案工廠及工業發展設施安置作業要點」，於 112 年 4 月 7 日辦理配售說明會，向具安置需求民眾說明安置土地配售方法、原則以及安置土地選配順序等內容，安置對象已包含未登記工廠。

3. 桃園市政府已審核申請安置之合法工廠及未登記工廠，並完成抽籤配地作業

航空城計畫範圍可申請安置廠家共 158 家，其中 75 家於 112 年 6 月 30 日至 112 年 11 月 8 日完成抽籤配地，約需 16 公頃土地進行配地。

4.航空城計畫乙種工業區足供申請安置工廠配地

航空城計畫(第一階段)乙種工業區共劃設 35.13 公頃，桃園市政府優先開發區乙種工業區約 20 公頃，扣除上述需求 16 公頃，尚餘約 4 公頃，能滿足安置需求，剩餘非屬優先開發區乙種工業區約 15 公頃。

5.航空城計畫(第一階段)乙種工業區土地使用分區管制無法因應整體安置需求

(1)依現行乙種工業區土地使用管制檢視，75 家完成安置並公告工廠僅 18 間符合土地使用管制。

(2)依變更後乙種工業區土地使用管制檢視，無法納入之廠家經桃園市政府輔導轉型後應取得工廠登記證，因此未來進駐之廠家皆屬低污染之合法工廠，且 75 家已完成安置並公告工廠皆可進駐。

6.桃園市內各都市計畫區乙種工業區容許使用項目皆依都市計畫法桃園市施行細則第 17 條進行規範，考量全市以及航空城計畫內針對乙種工業區容許使用項目管

制一致性及航空城計畫區內納入之大園都市計畫乙種工業區土地所有權人土地使用權益，建議變更航空城都市計畫(第一階段)範圍內乙種工業區土地使用管制容許使用項目。

7.桃園國際機場周邊使用行為已受「民用航空法」、「交通部民用航空局對機場四周禁止施放有礙飛航安全物體實施要點」及「遙控無人機管理規則」等相關規定進行管制，其中機場園區專用區周邊乙種工業區已規劃30公尺機場專用區(兼供道路使用)或園林道路用地進行隔離，綜上配合桃園市政府工廠輔導安置作業以及現行法令規範可保障機場園區之特殊性及安全性。

(二) 變更內容

航空城(第一階段)範圍內，乙種工業區之容許使用項目依「都市計畫法桃園市施行細則」第17條規定辦理。

二、本案第三種住宅區變更為第四種產業專用區

(一) 變更理由

本案第三種住宅區係配合民眾於審議過程中陳情希望能於區段徵收階段申請原位置保留劃設。本案第三種住宅區已無申請原位置保留需求，並已配合區段徵收作業進行搬遷，考量周邊產業專用區完整性，避免優先產業專用區標售後產生不易使用之零碎土地，故變更本案第三種住宅區為第四種產業專用區以利後續使用具有迅行變更之必要性。

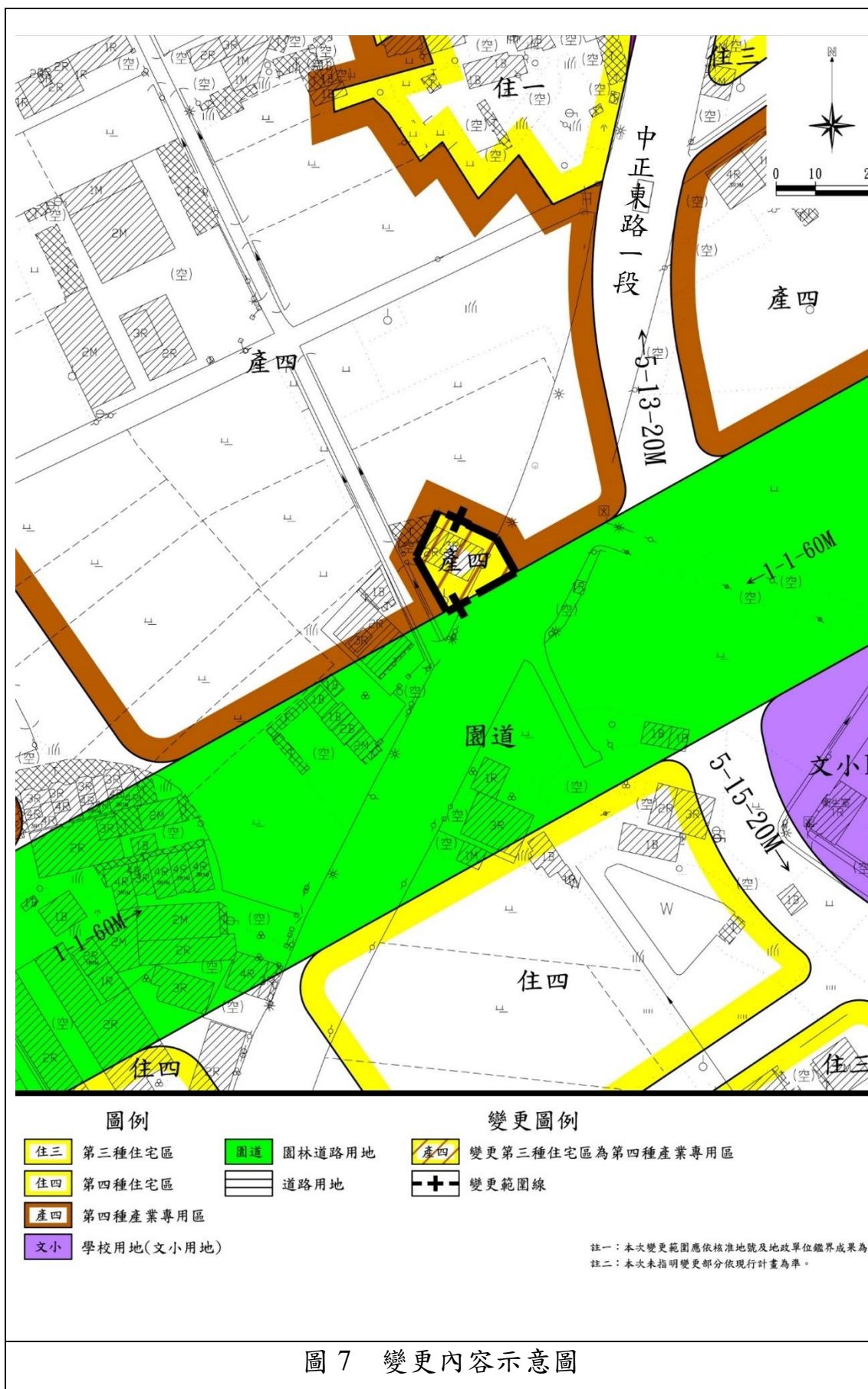
1. 原位置保留申請之期限及辦理進度

航空城計畫(第一階段)第三種住宅區原位置保留申請需於土地徵收公告期間辦理，航空城計畫(第一階段)區段徵收計畫於109年6月19日核准，桃園市政府於同年11月9日至12月9日辦理土地區段徵收公告作業，另分別於110年5月31日至6月30日及同年7月15日至8月13日辦理優先搬遷區及其他搬遷區土地改良物區段徵收公告，相關申請案已於110年間陸續審核完畢，後續將依程序辦理原位置保留土地分配作業。

2. 本案與其他優先開發區緊鄰第三種住宅區樣態不同，詳圖3及表4。

(二) 變更內容

第三種住宅區(313.64m²)變更為第四種產業專用區(313.64m²)。



資料來源：本案繪製。

三、變更內容

本計畫共計 2 處變更案，個案變更內容詳表 5。

表 5 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	全計畫 乙種工業區	土地使用分區管制第十四點 乙種工業區除供下列容許使用外，且得為「都市計畫法桃園市施行細則」第 17 條規定有關公共服務設施及公用事業設施之使用。 第二十七組：公害較輕微之工業 備註： 第二十七組性質、用途如下： 1. 烘焙炊蒸食品製造業。 2. 糖果製造業。 3. 製茶業。 4. 紡織、成衣及服飾品製造業。 5. 皮革、毛皮及其製品製造業。 6. 木竹製品製造業。 7. 紙漿、紙及紙製品製造業。 8. 印刷及資料儲存媒體複製業。 9. 文具製造業。 10. 珠寶及金工製品製造業。	土地使用分區管制第十四點 乙種工業區之容許使用項目依「都市計畫法桃園市施行細則」第 17 條規定辦理。	本案因應航空城計畫(第一階段)區段徵收範圍內工廠及工業發展設施安置配地抽籤作業預定於 115 年 12 月底前完成乙種工業區土地點交，並配合經濟部輔導安置未登記工廠政策方向以及 113 年 3 月 11 日行政院推動桃園航空城核心計畫專案小組第 24 次委員會議決議，考量桃園市及航空城計畫範圍內管制一致性，比照都市計畫法桃園市施行細則乙種工業區容許使用項目規範，供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施進駐，因此變更航空城計畫乙種工業區土地使用管制具急迫性及必要性，相關說明如下： 1. 桃園市政府配合經濟部政策於民國 111 年 05 月 04 日訂定桃園市桃園航空城機場園區及附近地區第一期特定區區段徵收案工廠及工業發展設施安置作業要點，並配合行政院航空城計畫推動方針輔導未登記工廠 經濟部為促進工業發展，健全工廠管理及輔導，於 108 年 6 月 27 日針對「工廠管理輔導法」進行修法，並於民國 108 年 07 月 24 日公告，其中第 28-2 條第 1 項，為使未登記工廠全面納管及就地輔導，中央主管機關應會商有關機關訂定執行方案推動之；另行政院為有效推動行重計畫於 113 年 3 月 11 日辦理行政院推動桃園航空城核心計

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
				畫專案小組第 24 次委員會議，請桃園市政府秉持儘量輔導徵收範圍內未登記工廠合法化原則，持續辦理安置作業。 其中「工廠管理輔導法」第 28-10 條第 1 項，群聚地區優先採新訂都市計畫或開發產業園區規劃處理，並依都市計畫法、區域計畫法、國土計畫法相關規定辦理土地使用分區變更或使用許可，另桃園市政府配合上述政策訂定「桃園市桃園航空城機場園區及附近地區第一期特定區區段徵收案工廠及工業發展設施安置作業要點」，並參酌「工廠管理輔導法」輔導未登記工廠及未符合低污染產業之廠家於航空城計畫(第一階段)範圍乙種工業區進行安置，以符合立法意旨。 2.桃園市政府已向民眾說明安置配售原則及選配順序 桃園市政府依「桃園市桃園航空城機場園區及附近地區第一期特定區區段徵收案工廠及工業發展設施安置作業要點」，於 112 年 4 月 7 日辦理配售說明會，向具安置需求民眾說明安置土地配售方法、原則以及安置土地選配順序等內容，安置對象已包含未登記工廠。 3. 桃園市政府已審核申請安置之合法工廠及未登記工廠，並完成抽籤配地作業 航空城計畫範圍可申請安置廠家共 158 家，其中 75 家於 112 年 6 月 30 日至 112 年 11 月 8 日完成抽籤配地，約需 16 公頃土地進行配地。 4.航空城計畫乙種工業區足供申請安置工廠配地

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
				航空城計畫(第一階段)乙種工業區共劃設 35.13 公頃，桃園市政府優先開發區乙種工業區約 20 公頃，扣除上述需求 16 公頃，尚餘約 4 公頃，能滿足安置需求，剩餘非屬優先開發區乙種工業區約 15 公頃。 5.航空城計畫(第一階段)乙種工業區土地使用分區管制無法因應整體安置需求。 (1)依現行乙種工業區土地使用管制檢視，75 家完成安置並公告工廠僅 18 間符合土地使用管制。 (2)依變更後乙種工業區土地使用管制檢視，無法納入之廠家經桃園市政府輔導轉型後應取得工廠登記證，因此未來進駐之廠家皆屬低污染之合法工廠，且 75 家已完成安置並公告工廠皆可進駐。 6.桃園市內各都市計畫區乙種工業區容許使用項目皆依都市計畫法桃園市施行細則第 17 條進行規範，考量全市以及航空城計畫內針對乙種工業區容許使用項目管制一致性及航空城計畫區內納入之大園都市計畫乙種工業區土地所有權人土地使用權益，建議變更航空城都市計畫(第一階段)範圍內乙種工業區土地使用管制容許使用項目。 7.桃園國際機場周邊使用行為已受「民用航空法」、「交通部民用航空局對機場四周禁止施放有礙飛航安全物體實施要點」及「遙控無人機管理規則」等相關規定進行管制，其中機場園區專用區周邊乙種工業區已規劃 30 公尺機場專用區(兼供

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
				道路使用)或園林道路用地進行隔離，綜上配合桃園市政府工廠輔導安置作業以及現行法令規範可保障機場園區之特殊性與安全性。
2	文小 1 西北側	第三種住宅區 (313.64m ²)	第四種產業專用區(313.64m ²)	本案第三種住宅區係配合民眾於審議過程中陳情希望能於區段徵收階段申請原位置保留劃設。本案第三種住宅區已無申請原位置保留需求，並已配合區段徵收作業進行搬遷，考量周邊產業專用區完整性，避免優先產業專用區標售後產生不易使用之零碎土地，故變更本案第三種住宅區為第四種產業專用區以利後續使用具有迅行變更之必要性。 1.原位置保留申請之期限及辦理進度 航空城計畫(第一階段)第三種住宅區原位置保留申請需於土地徵收公告期間辦理，航空城計畫(第一階段)區段徵收計畫於 109 年 6 月 19 日核准，桃園市政府於同年 11 月 9 日至 12 月 9 日辦理土地區段徵收公告作業，另分別於 110 年 5 月 31 日至 6 月 30 日及同年 7 月 15 日至 8 月 13 日辦理優先搬遷區及其他搬遷區土地改良物區段徵收公告，相關申請案已於 110 年間陸續審核完畢，後續將依程序辦理原位置保留土地分配作業。 2.本案與其他優先開發區緊鄰第三種住宅區樣態不同，詳圖 3 及表 5。

註:1.凡本次變更未指明變更部分，均應以原核定計畫為準。

註:2.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。

柒、變更後計畫內容

一、土地使用計畫

有關本計畫變更前後土地使用計畫面積對照詳表 6，變更後計畫圖詳圖 7 至圖 11。

表 6 變更前後土地使用面積表

項目			本次檢討前 計畫面積 (公頃)	本次檢討增 減面積 (公頃)	本次檢討後			
					計畫面積 (公頃)	占總面積百 分比(%)	占都市發展 用地百分比 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	第一種住宅區	29.08		29.08	0.72	0.75	
		第二種住宅區	50.14		50.14	1.25	1.30	
		第三種住宅區	192.28	-0.03	192.25	4.79	4.97	
		第四種住宅區	73.15		73.15	1.82	1.89	
		第五種住宅區	8.53		8.53	0.21	0.22	
		第五種住宅區 (供安置住宅使用)	8.34		8.34	0.21	0.22	
		第五種住宅區 (供社會住宅使用)	10.09		10.09	0.25	0.26	
		小計	371.61		371.61	9.25	9.61	
	商業區	第一種商業區	5.85		5.85	0.15	0.15	
		第二種商業區	159.06		159.06	3.96	4.11	
		第三種商業區	89.10		89.10	2.22	2.30	
		第四種商業區	51.06		51.09	1.27	1.32	
		小計	305.07		305.07	7.60	7.88	
	乙種工業區	乙種工業區	35.13	±0	35.13	35.13	0.91	
		零星工業區	20.36		20.36	20.36	0.53	
	機場專用區	機場專用區	1,730.25		1,730.25	1,730.25	44.69	
		機場專用區(兼供道路使用)	1.82		1.82	1.82	0.05	
		自由貿易港專用區	第一種自由貿易港專用區	34.92		34.92	0.87	0.90
			第二種自由貿易港專用區	73.99		73.99	1.84	1.91
			第二種自由貿易港專用區(兼供道路使用)	0.08		0.08	0.00	0.00
	小計		108.99		108.99	2.71	2.81	
產業專用區	第一種產業專用區	82.75		82.75	2.06	2.14		
	第二種產業專用區	48.33		48.33	1.20	1.25		

項目		本次檢討前 計畫面積 (公頃)	本次檢討增 減面積 (公頃)	本次檢討後		
				計畫面積 (公頃)	占總面積百 分比(%)	占都市發展 用地百分比 (%)
用區	區					
	第二種產業專用區(兼供道路使用)	0.27		0.27	0.01	0.01
	第二之一種產業專用區	7.19		7.19	0.18	0.19
	第三種產業專用區	95.25		95.25	2.37	2.46
	第四種產業專用區	195.42	+0.03	195.45	4.87	5.05
	小計	429.21		429.21	10.69	11.10
	車站專用區	15.92		15.92	15.92	0.41
	宗教專用區	2.70		2.70	2.70	0.07
	電信專用區	0.10		0.10	0.10	0.00
	加油站專用區	0.57		0.57	0.01	0.01
	農業專用區	10.29		10.29	0.26	0.27
	古蹟保存區	13.70		13.70	0.34	0.35
	社會福利專用區	0.10		0.10	0.00	0.00
	河川區	125.97		125.97	3.14	--
	河川區(兼供機場專用區使用)	5.72		5.72	0.14	--
	河川區(兼供捷運系統使用)	1.59		1.59	0.04	--
	河川區(兼供高速公路使用)	2.14		2.14	0.05	--
	河川區(兼供園林道路使用)	2.19		2.19	0.05	--
	河川區(兼供道路使用)	2.86		2.86	0.07	--
	合計	3,186.29	±0	3,186.29	79.39	78.69
公共設施用地	公園用地	123.01		123.01	3.07	3.18
	綠地用地	60.84		60.84	1.52	1.57
	綠地用地(兼供道路使用)	0.05		0.05	0.00	0.00
	廣場用地	5.55		5.55	0.14	0.14
	停車場用地	5.87		5.87	0.15	0.15
	文小用地	2.70		2.70	0.07	0.07
	文中小用地	12.05		12.05	0.30	0.31
	文高用地	5.45		5.45	0.14	0.14
	文大用地	7.23		7.23	0.18	0.19
	小計	27.43		27.43	0.69	0.71
	機關用地	5.65		5.65	0.14	0.15

項目	本次檢討前 計畫面積 (公頃)	本次檢討增 減面積 (公頃)	本次檢討後		
			計畫面積 (公頃)	占總面積百 分比(%)	占都市發展 用地百分比 (%)
抽水站用地	1.61		1.61	0.04	0.04
污水處理廠用地	9.79		9.79	0.24	0.25
變電所用地	1.55		1.55	0.04	0.04
電路鐵塔用地	0.31		0.31	0.01	0.01
灌溉設施用地	27.00		27.00	0.67	0.70
捷運系統用地	47.10		47.10	1.17	1.22
捷運系統用地(兼供 高速公路使用)	0.27		0.27	0.01	0.01
捷運系統用地(兼供 園林道路使用)	0.66		0.66	0.02	0.02
捷運系統用地(兼供 道路使用)	0.81		0.81	0.02	0.02
高速公路用地	20.55		20.55	0.51	0.53
高速公路用地(兼供 捷運系統使用)	0.16		0.16	0.00	0.00
高速公路用地(兼供 園林道路使用)	0.77		0.77	0.02	0.02
高速公路用地(兼供 道路使用)	60.66		60.66	1.51	1.57
園林道路用地	152.74		152.74	3.81	3.95
道路用地	273.32		273.32	6.82	7.03
道路用地(兼供捷運 系統使用)	0.08		0.08	0.00	0.00
合計	825.78	±0	825.78	20.61	21.31
總計(1) ^{註1}	3,871.60	±0	3,871.60	--	100.00
總計(2)	4,012.07	±0	4,012.07	100.00	--

註1：都市發展用地面積不含河川區。

註2：表中所列面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

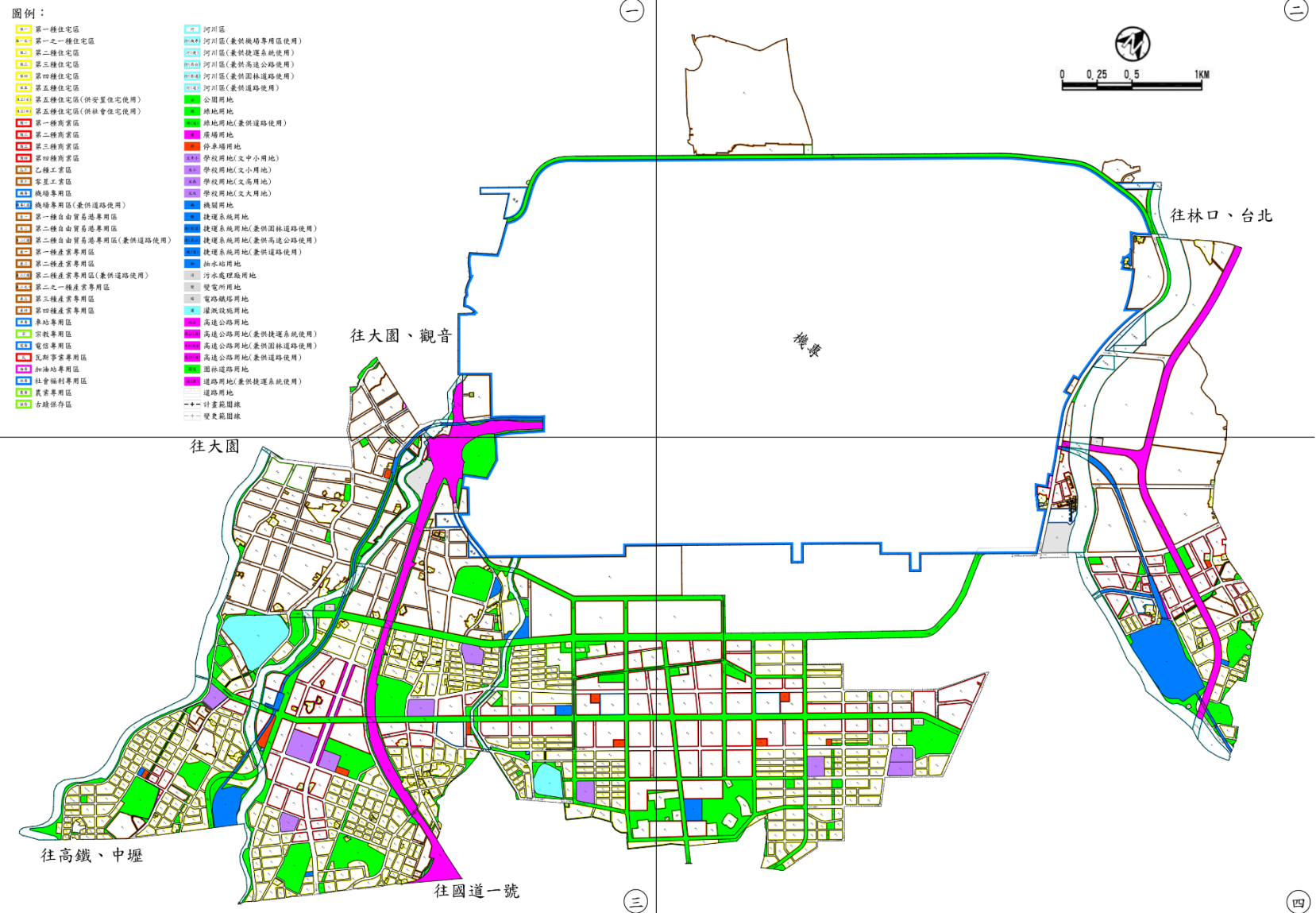
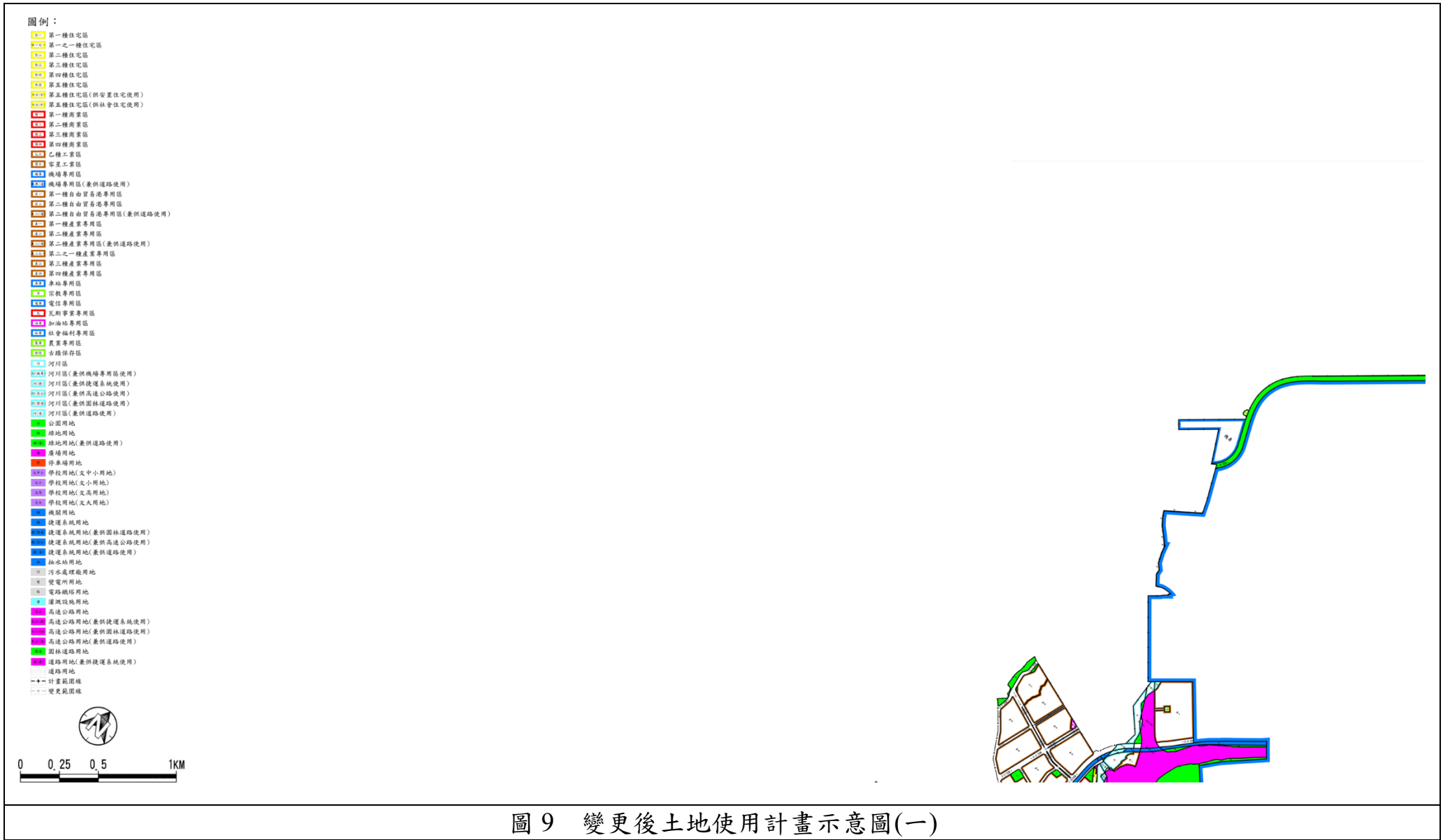


圖 8 變更後土地使用計畫示意圖

資料來源：本案繪製。

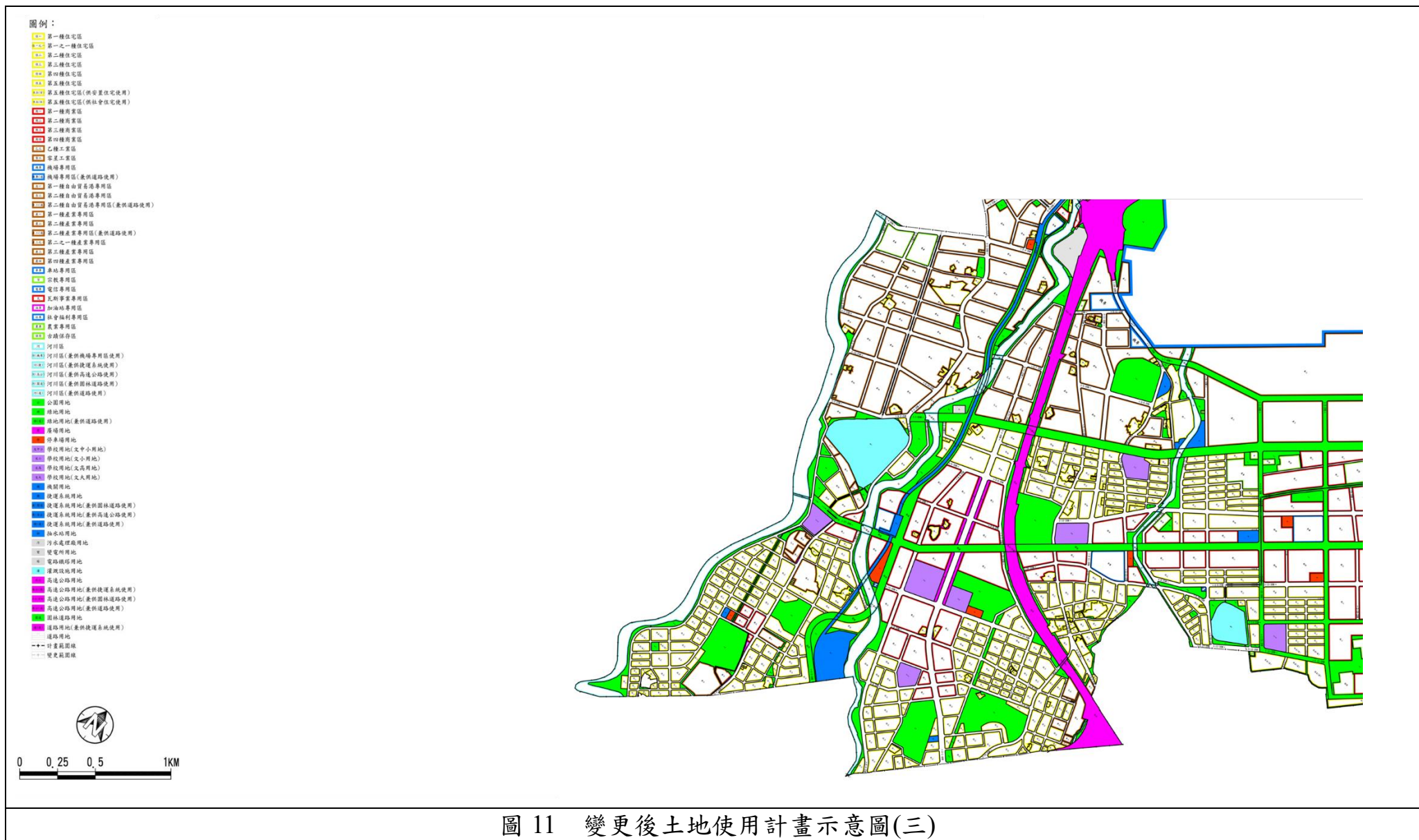


資料來源：本案繪製。



圖 10 變更後土地使用計畫示意圖(二)

資料來源：本案繪製。



資料來源：本案繪製。

圖例：

- 第一種住宅區
- 第一之一種住宅區
- 第二種住宅區
- 第三種住宅區
- 第四種住宅區
- 第五種住宅區
- 第五種住宅區(供安置住宅使用)
- 第五種住宅區(供社會住宅使用)
- 第一種商業區
- 第二種商業區
- 第三種商業區
- 第四種商業區
- 乙種工業區
- 丙種工業區
- 機場專用區
- 機場專用區(兼供道路使用)
- 第一種自由市官署專用區
- 第二種自由市官署專用區
- 第二種自由市官署專用區(兼供道路使用)
- 第一種產業專用區
- 第二種產業專用區
- 第二種產業專用區(兼供道路使用)
- 第二之一種產業專用區
- 第三種產業專用區
- 第四種產業專用區
- 車站專用區
- 宗教專用區
- 電信專用區
- 瓦斯事業專用區
- 加油站專用區
- 社會福利專用區
- 農業專用區
- 古蹟保存區
- 河川區
- 河川區(兼供機場專用區使用)
- 河川區(兼供快速系統使用)
- 河川區(兼供快速公路使用)
- 河川區(兼供園林道路使用)
- 河川區(兼供道路使用)
- 公園用地
- 綠地用地
- 綠地用地(兼供道路使用)
- 廣場用地
- 停車場用地
- 學校用地(文中小用地)
- 學校用地(文小用地)
- 學校用地(文高用地)
- 學校用地(文大用地)
- 機關用地
- 捷運系統用地
- 捷運系統用地(兼供園林道路使用)
- 捷運系統用地(兼供快速公路使用)
- 捷運系統用地(兼供道路使用)
- 抽水站用地
- 污水處理廠用地
- 變電所用地
- 電路網塔用地
- 灌溉設施用地
- 高速公路用地
- 高速公路用地(兼供捷運系統使用)
- 高速公路用地(兼供園林道路使用)
- 高速公路用地(兼供道路使用)
- 園林道路用地
- 道路用地(兼供捷運系統使用)
- 道路用地
- 計畫範圍線
- 變更範圍線

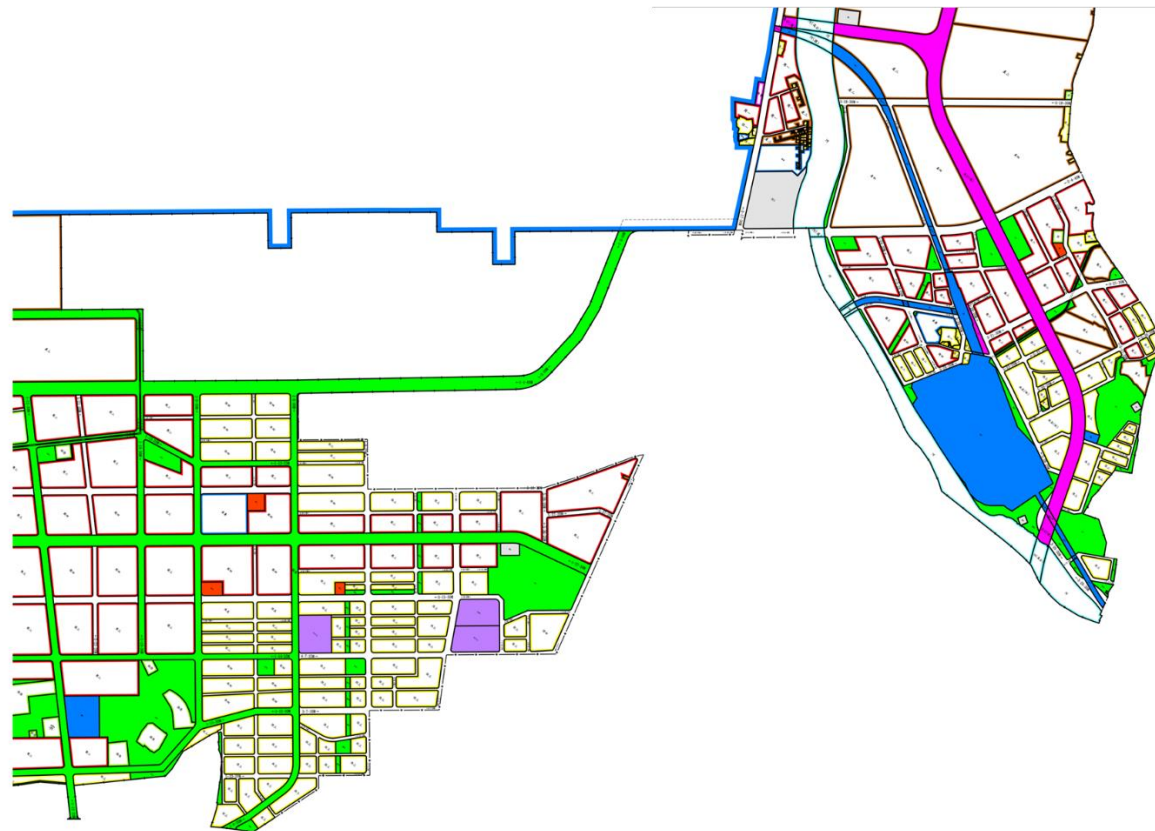


圖 12 變更後土地使用計畫示意圖(四)

資料來源：本案繪製。

二、土地使用分區管制要點

(一) 變更後土地使用分區管制要點如下:

第十四點 乙種工業區之容許使用項目依「都市計畫法桃園市施行細則」第 17 條規定辦理。

(二) 其餘土地使用分區管制規定依 110 年 11 月 2 日公告實施之「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫(第一階段)」案辦理。

捌、實施經費及進度

本計畫由交通部民用航空局及桃園市政府為開發主體，依國際機場園區發展條例及土地徵收條例規定以「區段徵收」方式開發，因本案僅涉及變更土地使用分區管制要點及變更第三種住宅區為第四種產業專用區以利後續使用，無涉公共設施用地取得，故相關實施經費及進度依航空城計畫(第一階段)內容為準。

玖、其他

凡本案未載明之事項，均應以原有計畫為準。

附件一、內政部同意本案得依都市計畫法
第 27 條第 1 項第 3 款辦理都市
計畫個案變更函

附件一、內政部同意本案得依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理都市計畫個案變更函

裝 訂 線	副本	檔 號： 保存年限：	內政部 函	信封隨附 郵戳完竣
			機關地址：10556 臺北市松山區八德路2段342號(國土署) 聯絡人：廖采峰 聯絡電話：02-27721350#312 電子郵件：Tsai1210@tcd.gov.tw 傳真：02-2771-1809	
		33001 桃園市桃園區縣府路1號 受文者：桃園市政府		
		發文日期：中華民國113年5月17日 發文字號：內授國城字第1130000350號 速別：普通件 密等及解密條件或保密期限： 附件：		
		主旨：有關貴部為桃園市政府辦理「變更桃園國際機場園區及附近地區特定區（第一階段）（修訂乙種工業區土地使用分區管制要點規定及變更部分第三種住宅區為第四種產業專用區）」案，本部同意依都市計畫法第27條第1項第3款規定辦理個案變更，如說明，請查照。		
		說明：		
		一、復貴部113年5月1日經授園字第11355303550號函暨112年10月6日經授園字第11255000810號函。		
		二、本案既經貴部認定符合「為適應經濟發展之需要」，並檢具相關資料說明變更理由、具體事業及財務計畫、辦理時程與急迫性、無法納入該地區通盤檢討辦理之具體說明，爰同意依都市計畫法第27條第1項第3款規定辦理該都市計畫個案變更，並請依本部107年1月29日台內營字第1070801618號函頒「都市計畫書圖製作要點」製作變更都市計畫書圖報部憑辦。		
		正本：經濟部		
		副本：桃園市政府、本部國土管理署(都市計畫組、城鄉發展分署)		
	部長 林右昌	經濟發展局 113/05/22 10:41 1130142033 無附件		

附件二、交通部民用航空局 113 年 3 月 21
日航工規字第 1135006169 號函

附件二、交通部民用航空局 113 年 3 月 21 日 航工規字第 1135006169 號函

檔 號：
保存年限：

交通部民用航空局 函

地址：10548 臺北市敦化北路340號
傳真：(02)8770-1362
聯絡人：李淑敏
電話：02-87701357
電子信箱：min@mail.caa.gov.tw

受文者：桃園市政府經濟發展局

發文日期：中華民國113年3月21日
發文字號：航工規字第1135006169號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「變更桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫(第一階段)(修訂土地使用分區管制要點規定及變更部分第三種住宅區為第四種產業專用區)案」，機場園區旁乙種工業區供工廠與工業發展設施倘屬低污染產業之使用類型，未來進駐及安置是否影響機場園區相關意見一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局113年3月8日桃經開字第1130011855號函。
- 二、旨案經貴府評估屬公害輕微工廠或工業發展設施進駐，是否影響機場園區運作，本局相關意見如次：

本案為顧及機場等公共安全，建請考量增訂「相關容許使用工廠產業項目、設施仍應經桃市府審查或輔導，並符合相關規定」等文字，並請配合下列事項：

- (一)應符合「民用航空法」、「交通部民用航空局對機場四周禁止施放有礙飛航安全物體實施要點」、「航空站飛行場及助航設備四周禁止或限制燈光照射角度管理辦

法」及「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」、「遙控無人機管理規則」等相關規定，避免人為有礙飛航安全之土地使用或活動，並禁止有礙飛航安全物體、活動，包括人為施放之風箏、天燈、爆竹(鞭炮)、煙火、信號彈、煙霧彈、氣球或其他類似物品類、或可能影響航空器飛航安全之漂浮或移動物體，違者應依相關規定裁處。爰上開地區未來仍應符合前述相關法令規定。

(二)後續若有相關興建計畫，則請提供建物高度(含屋突、水塔、避雷針、天線及其他雜項工程之總高度)及基地高程等資料，俾利本局評估是否影響助航設備訊號及民航機儀航程序。

(三)此外，依國際機場園區發展條例規定，桃園國際機場園區係為桃機公司規劃及營運管理權責，爰本案仍請洽詢及尊重該公司評估意見。

正本：桃園市政府經濟發展局

副本：電 文
交 換 章
2024/02/21

變更桃園國際機場園區及附近地區特定
區計畫（第一階段）（修訂乙種工業區
土地使用分區管制要點規定及變更部分
第三種住宅區為第四種產業專用區）案

製作	
校對	
業務單位 承辦人員	
業務單位主管	

內 政 部
中 華 民 國 1 1 3 年 6 月