

桃園市都市計畫委員會第 77 次會議紀錄

壹、時間：112 年 3 月 13 日(星期一)下午 3 時。

貳、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

參、主持人：王主任委員明鉅。

紀錄彙整：魏谷靜

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 76 次會議紀錄確認情形：

本會 111 年 12 月 9 日第 76 次會議紀錄已於 111 年 12 月 16 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。

柒、討論事項(會議決議如後)

第 1 案：再審議「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫）細部計畫（配合區段徵收工程）」案

第 2 案：再審議「擬定八德（大湳地區）都市計畫（配合機關用地（機六）暨周邊土地開發計畫）細部計畫」案

第 3 案：審議「變更中壢(龍岡地區)主要計畫(配合桃園捷運綠線延伸中壢 GE02、GE03、GE04 車站及相關設施設置)」案及「變更中壢平鎮主要計畫(配合桃園捷運綠線延伸中壢 GE05 車站及相關設施設置)」案暨 2 案細部計畫等 4 案

第 4 案：審議「桃園市都市更新單元劃定基準」修正草案

捌、臨時動議(無)

玖、散會時間：下午 5 時 20 分

第2案：再審議「擬定八德（大湳地區）都市計畫（配合機關用地（機六）暨周邊土地開發計畫）細部計畫」案

說明：

一、辦理緣起：

案係為配合原保一總隊大湳營區（機六用地）釋出活化為八德大湳森林公園之市政建設計畫，同時考量兩側農業區未來將因捷運三鶯延伸線、生活圈六號道路等周邊重大交通建設穿越切割致不利農業生產，爰辦理本案整體檢討機六機關用地暨周邊地區土地。

本案前經本市都市計畫委員會108年12月30日第43次會議審議通過（詳表1~5及圖1、2）；計畫內容涉及主要計畫部分，經內政部都市計畫委員會111年6月14日第1013次及111年11月22日第1023次會議審議通過（詳表6、7及圖3），現因主要計畫審竣內容與原本本市都市計畫委員會審竣內容有所差異，故配合主要計畫調整細部計畫，提請本次會議審議。

二、擬定機關：桃園市政府。

三、計畫性質：擬定細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第17條第1項。

五、辦理歷程：

（一）108年4月10日假八德區公所舉辦公開展覽前座談會。

（二）108年7月9日起辦理公開展覽30日，並於108年7月24日假八德區公所舉辦公開展覽說明會。

（三）108年9月24日及108年11月26日共召開2次本市都市計畫委員會專案小組會議，108年12月30日本市都市計畫委員會第43次會議審議通過。

（四）主要計畫111年6月14日內政部都市計畫委員會第1013次會議審議通過，111年7月26日公告重新公開展覽30日，111年11月22日內政部都市計畫委員會第1023次會議審議通過

六、公民或團體陳情意見：無。

七、本次再提會審議內容詳表 8~10、圖 4。

決 議：一、本案除修正土地使用分區管制要點第二點及第四點外，其餘依照本次提會內容通過，土地使用計畫面積表詳表 9，土地使用分區管制要點詳表 10。

二、有關提會資料，請區分主要計畫與細部計畫內容。

一、108年12月30日第43次市都委會審定內容

表1 主要計畫變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由及內容
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
變1	機六用地及其東、西兩側範圍	住宅區 0.14 農業區 5.59 工業區 0.11 機關用地 9.80	住宅區 3.24 灌溉設施專用區 0.31 加油站專用區 0.28 公園用地 9.41 道路用地 2.40	1. 配合原保一總隊大湳營區（機關用地（機六））釋出活化為八德大湳森林公園之市政建設計畫，調整土地使用分區為公園用地。 2. 考量大湳營區西側將設置捷運綠線G04站及捷運三鶯延伸線八德段LB14站、東側將開闢生活圈六號道路等重大交通建設，機關用地（機六）現有兩側農業區未來將因此穿越切割致不利農業生產，檢討變更為適當土地使用分區。 3. 為避免於開發時影響桃園大圳導水路隧道段結構，爰依農田水利會土地權屬劃設灌溉設施專用區。 4. 為保障西側既有加油站合法權益，爰劃設加油站專用區。
變2	機六用地北側範圍	住宅區 0.36 道路用地 0.09	住宅區 0.01 商業區 0.09 灌溉設施專用區 0.06 公園用地 0.13 園道用地 0.16	5. 計畫區北側因現況建物老舊窳陋、道路彎曲狹小，居住品質和消防安全堪慮，為提升該地區環境品質及改善都市防災機能，劃定為都市更新地區。 6. 配合未來大湳森林公園入口意象及改善重慶街交通現況，變更部分住宅區、道路用地為園道用地，並調整既有住宅區、商業區街廓配置。 7. 為避免於開發時影響桃園大圳導水路隧道段結構，爰依農田水利會土地權屬劃設灌溉設施專用區。

表2 主要計畫變更後土地使用計畫面積表(1)

項目		面積(公頃)	佔計畫面積比例
土地使用分區	住宅區	3.59	21.15%
	商業區	0.18	1.06%
	加油站專用區	0.28	1.65%
	灌溉設施專用區	0.37	2.19%
	小計	4.42	26.05%
公共設施用地	機關用地	0.34	2.00%
	道路用地	2.51	14.79%
	園道用地	0.16	0.94%
	公園用地	9.54	56.22%
	小計	12.55	73.95%
總計		16.97	100.00%

註：表內面積應依據核定圖實際分割測量面積為準。

表3 主要計畫變更後土地使用計畫面積表(2)

區位	土地使用分區	面積(公頃)	佔開發範圍比例
整體開發範圍	住宅區	3.24	20.14%
	加油站專用區	0.28	1.74%
	灌溉設施專用區	0.31	1.93%
	機關用地	0.34	2.11%
	道路用地	2.51	15.60%
	公園用地	9.41	58.48%
	小計	16.09	-
都市更新範圍	住宅區	0.35	39.77%
	商業區	0.18	20.45%
	灌溉專用區	0.06	6.82%
	園道用地	0.16	18.18%
	公園用地	0.13	14.78%
	小計	0.88	-
總計		16.97	

註：表內面積應依據核定圖實際分割測量面積為準。

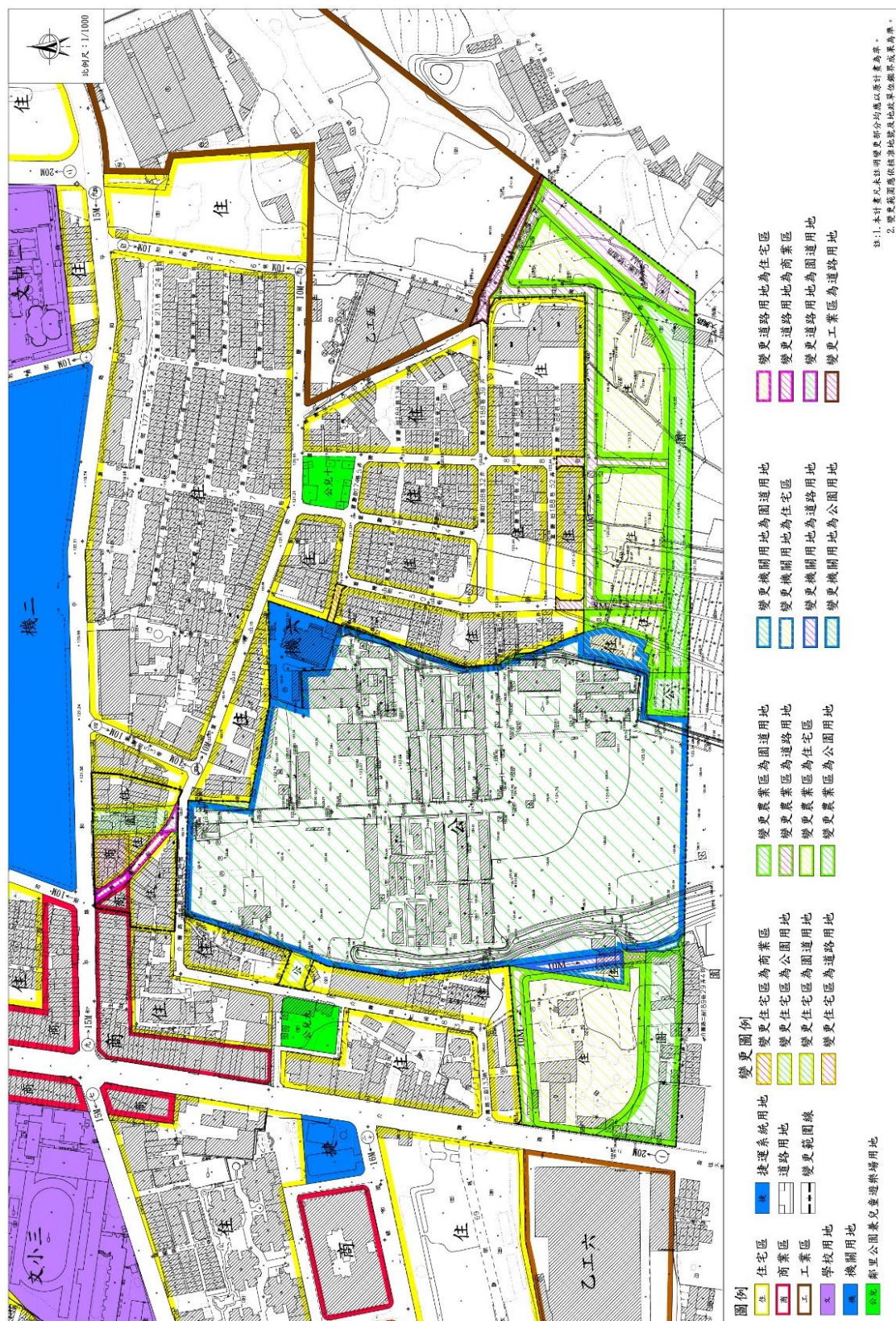


圖 1 變更主要計畫示意圖(108 年 12 月 30 日第 43 次市都委會審定內容)

表4 細部計畫土地使用計畫面積表(1)

項目		面積(公頃)	估計畫面積比例
土地使用分區	住宅區	3.59	21.15%
	商業區	0.18	1.06%
	加油站專用區	0.28	1.65%
	灌溉設施專用區	0.37	2.19%
	小計	4.42	26.05%
公共設施用地	機關用地	0.34	2.00%
	道路用地	2.51	14.79%
	園道用地	0.16	0.94%
	公園用地	9.54	56.22%
	小計	12.55	73.95%
總計		16.97	100.00%

註：表內面積應依據核定圖實際分割測量面積為準。

表5 細部計畫土地使用計畫面積表(2)

區位	土地使用分區	面積(公頃)	佔開發範圍比例
整體開發範圍	住宅區	3.24	20.14%
	加油站專用區	0.28	1.74%
	灌溉設施專用區	0.31	1.93%
	機關用地	0.34	2.11%
	道路用地	2.51	15.60%
	公園用地	9.41	58.48%
	小計	16.09	-
都市更新範圍	住宅區	0.35	39.77%
	商業區	0.18	20.45%
	灌溉專用區	0.06	6.82%
	園道用地	0.16	18.18%
	公園用地	0.13	14.78%
	小計	0.88	-
總計		16.97	

註：表內面積應依據核定圖實際分割測量面積為準。

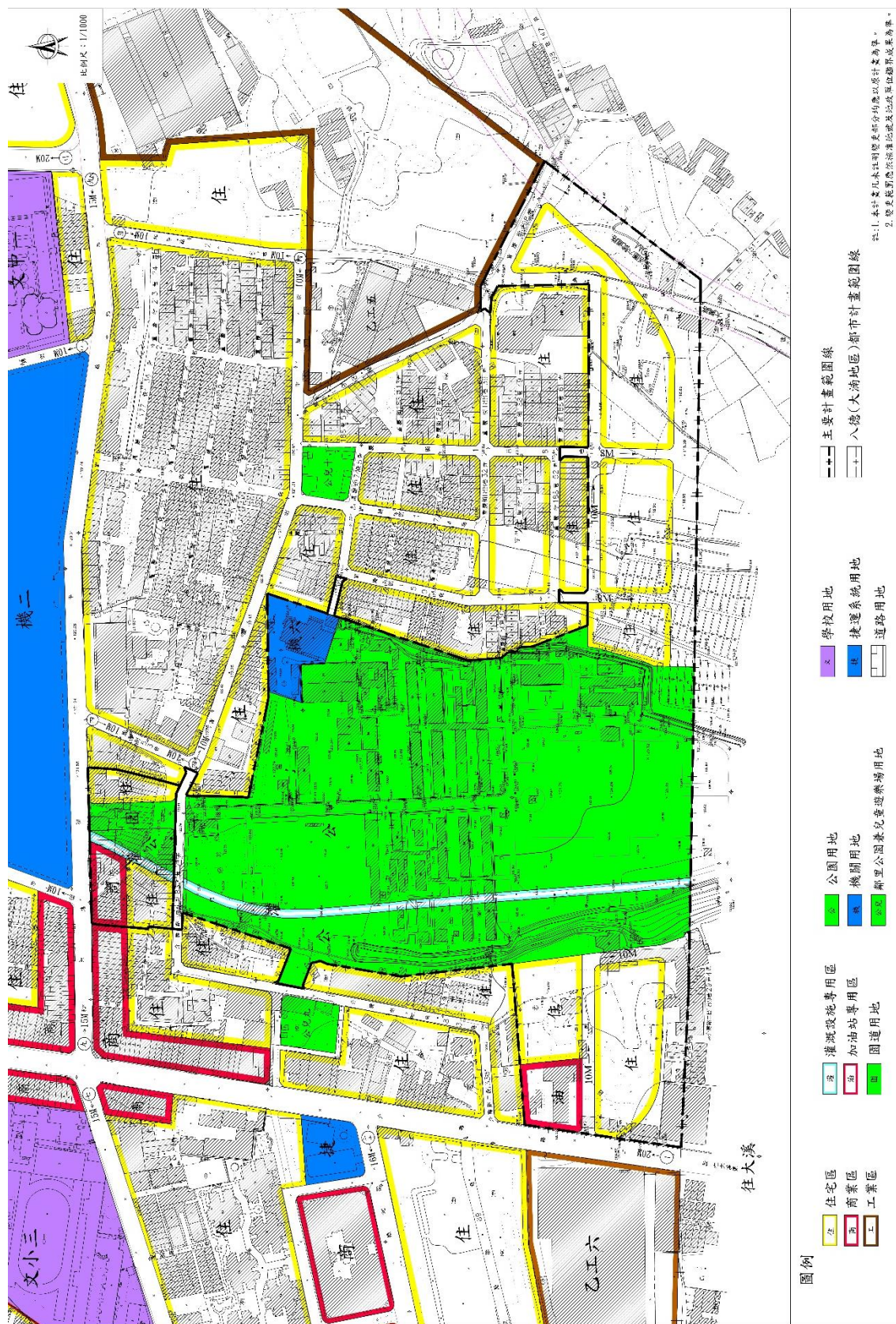


圖 2 擬定細部計畫示意圖(108 年 12 月 30 日第 43 次市都委會審定內容)

二、111年11月22日第1023次部都委會審定內容

表6 主要計畫變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
變1	機六用地及其東、西兩側範圍	農業區 (5.59)	住宅區 (附1) (3.05)	8. 配合原保一總隊大湳營區 (機關用地(機六))釋出活化為八德大湳森林公園之市政建設計畫，調整土地使用分區為公園用地。 9. 考量大湳營區西側將設置捷運綠線 G04 站及捷運三鶯延伸線八德段 LB14 站、東側將開闢生活圈六號道路等重大交通建設，機關用地(機六)現有兩側農業區未來將因此穿越切割致不利農業生產，檢討變更為適當土地使用分區。
			加油站專用區 (附1) (0.28)	
			公園用地 (附1) (0.12)	
			道路用地 (附1) (2.02)	
			廣場用地 (兼供停車場使用) (附1) (0.12)	
		機關用地 (10.14)	住宅區 (附1) (0.22)	10. 為避免於開發時影響桃園大圳導水路隧道段結構，爰參依農田水利署土地權屬劃設灌溉設施用地。 11. 為保障計畫區西側既有加油站合法權益，爰劃設為加油站專用區。 12. 為避免捷運永久設施佔用住宅區，影響住宅區未來配地民眾權益，並考量道路路型合理性與未來住宅區建築線指定需求，將捷運設施範圍涉及住宅區部分併同毗鄰土地劃設為廣場用地 (兼供停車場使用)。
			灌溉設施用地 (附1) (0.31)	
			道路用地 (附1) (0.05)	
			公園用地 (附1) (9.22)	
			機關用地 (0.34)	
		住宅區 (0.12)	公園用地 (附1) (0.07)	
			道路用地 (附1) (0.05)	
		乙種工業區 (0.05)	道路用地 (附1) (0.05)	
		道路用地 (0.11)	道路用地 (附1) (0.11)	
		—	附帶條件1：採區段徵收整體開發方式辦理。	

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
變 2	機六用地北側範圍	住宅區 (0.70)	商業區(附2) (0.06)	1.計畫區北側因現況建物老舊窳陋、道路彎曲狹小，居住品質和消防安全堪慮，為提升該地區環境品質及改善都市防災機能，劃定為都市更新地區。 2.配合未來大湍森林公園入口意象及改善重慶街交通現況，變更部分住宅區、道路用地為園道用地，並調整既有住宅區、商業區街廓配置。 3.為避免於開發時影響桃園大圳導水路隧道段結構，爰參依 <u>農田水利署</u> 土地權屬劃設 <u>灌溉設施用地</u> 。
			<u>灌溉設施用地(附2)</u> (0.05)	
			公園用地(附2) (0.11)	
			<u>園道用地(附2)</u> (0.12)	
			<u>住宅區(附2)</u> (0.36)	
		道路用地 (0.09)	住宅區(附2) (0.01)	
			商業區(附2) (0.03)	
			<u>灌溉設施用地(附2)</u> (0.01)	
			公園用地(附2) (0.02)	
			<u>園道用地(附2)</u> (0.02)	
		商業區 (0.09)	商業區(附2) (0.09)	
		—	附帶條件2：採公辦都市更新辦理。	

註1：本計畫未敘明變更部分，均應以原計畫為準。

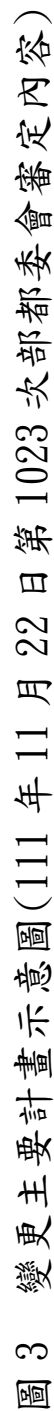
註2：表內面積應依據核定圖實際分割測量面積為準。

註3：現行都市計畫機關用地0.34公頃、住宅區0.34公頃、商業區0.09及道路用地0.11公頃未予以變更。

表 7 主要計畫變更後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	（附 1）	<u>3.27</u>	19.36%
		（附 2）	0.37	2.19%
		小計	<u>3.64</u>	21.55%
	商業區（附 2）		0.18	1.07%
	加油站專用區（附 1）		0.28	1.66%
	小計		<u>4.10</u>	24.28%
公共 設施 用地	公園用地	（附 1）	9.41	55.71%
		（附 2）	0.13	0.77%
		小計	9.54	56.48%
	<u>灌溉設施用 地</u>	（附 1）	0.31	1.83%
		（附 2）	0.06	0.36%
		小計	0.37	2.19%
	道路用地（附 1）		<u>2.28</u>	13.50%
	<u>廣場用地（兼供停車場使用）（附 1）</u>		<u>0.12</u>	0.71%
	園道用地（附 2）		<u>0.14</u>	0.83%
	機關用地		0.34	2.01%
	小計		<u>12.79</u>	75.72%
總計			<u>16.89</u>	16.89

註：表內面積應依據核定圖實際分割測量面積為準。



三、本次再提會審議內容（依部都委員會審竣主要計畫內容修正細部計畫）

（一）編號第 1 案：

1. 為避免捷運永久設施佔用住宅區，影響住宅區未來配地民眾權益，並考量道路路型合理性與未來住宅區建築線指定需求，將捷運設施範圍涉及住宅區部分併同毗鄰土地劃設為廣場用地（兼供停車場使用）。
2. 考量八德區大興段 904 地號土地地主已於 109 年 5 月取得建照及開工，為維護地主原住宅區權益，剔除大興段 904 地號土地，併同調整計畫範圍。
3. 為配合本府 111 年 8 月 23 日生活圈六號道路及捷運三鶯線延伸八德段最新定線路型，修正本計畫範圍東側住宅區及道路用地；另依內政部都市計畫委員會第 1023 次會議決議酌予採納公民或團體陳情意見逕再 2 及逕再 4 建議事項，將重慶街 198 巷由原依既有巷道中心線向兩側各劃設 7.5 公尺寬變更為依既有巷道北界向南劃設 15 公尺寬，併同調整計畫範圍。

（二）編號第 2 案：

1. 考量園道用地後續工程施作兩側已規劃人行空間及植栽帶，爰不劃設截角。
2. 依內政部都市計畫委員會第 1023 次會議決議酌予採納公民或團體陳情意見逕再 5 至逕再 7 建議事項，為利住宅區建築使用，修正園道用地為 20 公尺寬。

（三）配合主要計畫敘明開發方式附帶條件。

（四）土地使用分區管制要點：詳表 10。

表 8 細部計畫修正內容綜理表

編號	位置	修正內容		修正理由
		108 年 12 月 30 日 第 43 次市都委會審 定變更內容 (公頃)	本次提會內容 (公頃)	
1	機六用地及其東、西兩側範圍	農業區 (5.59)	住宅區 (附1) (3.05)	1.配合原保一總隊大湳營區 (機關用地(機六))釋出活化為八德大湳森林公園之市政建設計畫，調整土地使用分區為公園用地。 2.考量大湳營區西側將設置捷運綠線 G04 站及捷運三鶯延伸線八德段 LB14 站、東側將開闢生活圈六號道路等重大交通建設，機關用地(機六)現有兩側農業區未來將因此穿越切割致不利農業生產，檢討變更為適當土地使用分區。
			加油站專用區 (附1) (0.28)	
			公園用地 (附1) (0.12)	
			道路用地 (附1) (2.02)	
			廣場用地 (兼供停車場使用) (附1) (0.12)	
		機關用地 (10.14)	住宅區 (附1) (0.22)	3.為避免於開發時影響桃園大圳導水路隧道段結構，爰參依農田水利署土地權屬劃設灌溉設施用地。 4.為保障計畫區西側既有加油站合法權益，爰劃設為加油站專用區。 5.為避免捷運永久設施佔用住宅區，影響住宅區未來配地民眾權益，並考量道路路型合理性與未來住宅區建築線指定需求，將捷運設施範圍涉及住宅區部分併同毗鄰土地劃設為廣場用地 (兼供停車場使用)。
			灌溉設施用地 (附1) (0.31)	
			道路用地 (附1) (0.05)	
			公園用地 (附1) (9.22)	
			機關用地 (0.34)	
		住宅區 (0.12)	公園用地 (附1) (0.07)	
			道路用地 (附1) (0.05)	
		乙種工業區 (0.05)	道路用地 (附1) (0.05)	
		道路用地 (0.11)	道路用地 (附1) (0.11)	
		—	附帶條件1：採區段徵收整體開發方式辦理。	

編號	位置	修正內容		修正理由
		108 年 12 月 30 日 第 43 次市都委會審定 變更內容 (公頃)	本次提會內容 (公頃)	
2	機六用地北側範圍	住宅區 (0.70)	商業區(附2) (0.06)	1.計畫區北側因現況建物老舊窳陋、道路彎曲狹小，居住品質和消防安全堪慮，為提升該地區環境品質及改善都市防災機能，劃定為都市更新地區。 2.配合未來大湍森林公園入口意象及改善重慶街交通現況，變更部分住宅區、道路用地為園道用地，並調整既有住宅區、商業區街廓配置。 3.為避免於開發時影響桃園大圳導水路隧道段結構，爰參依農田水利署土地權屬劃設灌溉設施用地。
			<u>灌溉設施用地(附2)</u> (0.05)	
			公園用地(附2) (0.11)	
			園道用地(附2) <u>(0.12)</u>	
			住宅區(附2) <u>(0.36)</u>	
		道路用地 (0.09)	住宅區(附2) (0.01)	
			商業區(附2) (0.03)	
			<u>灌溉設施用地(附2)</u> (0.01)	
			公園用地(附2) (0.02)	
			園道用地(附2) <u>(0.02)</u>	
		商業區 (0.09)	商業區(附2) (0.09)	
		—	附帶條件 2：採公辦都市更新辦理。	

註：表內面積應依據核定圖實際分割測量面積為準。

表 9 修正後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	（附 1）	<u>3.27</u>	19.36%
		（附 2）	0.37	2.19%
		小計	<u>3.64</u>	21.55%
	商業區（附 2）		0.18	1.07%
	加油站專用區（附 1）		0.28	1.66%
	小計		<u>4.10</u>	24.28%
公共 設施 用地	公園用地	（附 1）	9.41	55.71%
		（附 2）	0.13	0.77%
		小計	9.54	56.48%
	<u>灌溉設施用 地</u>	（附 1）	0.31	1.83%
		（附 2）	0.06	0.36%
		小計	0.37	2.19%
	道路用地（附 1）		<u>2.28</u>	13.50%
	<u>廣場用地（兼供停車場使用）（附 1）</u>		<u>0.12</u>	0.71%
	園道用地（附 2）		<u>0.14</u>	0.83%
	機關用地		0.34	2.01%
	小計		<u>12.79</u>	75.72%
總計			<u>16.89</u>	16.89

註：表內面積應依據核定圖實際分割測量面積為準。

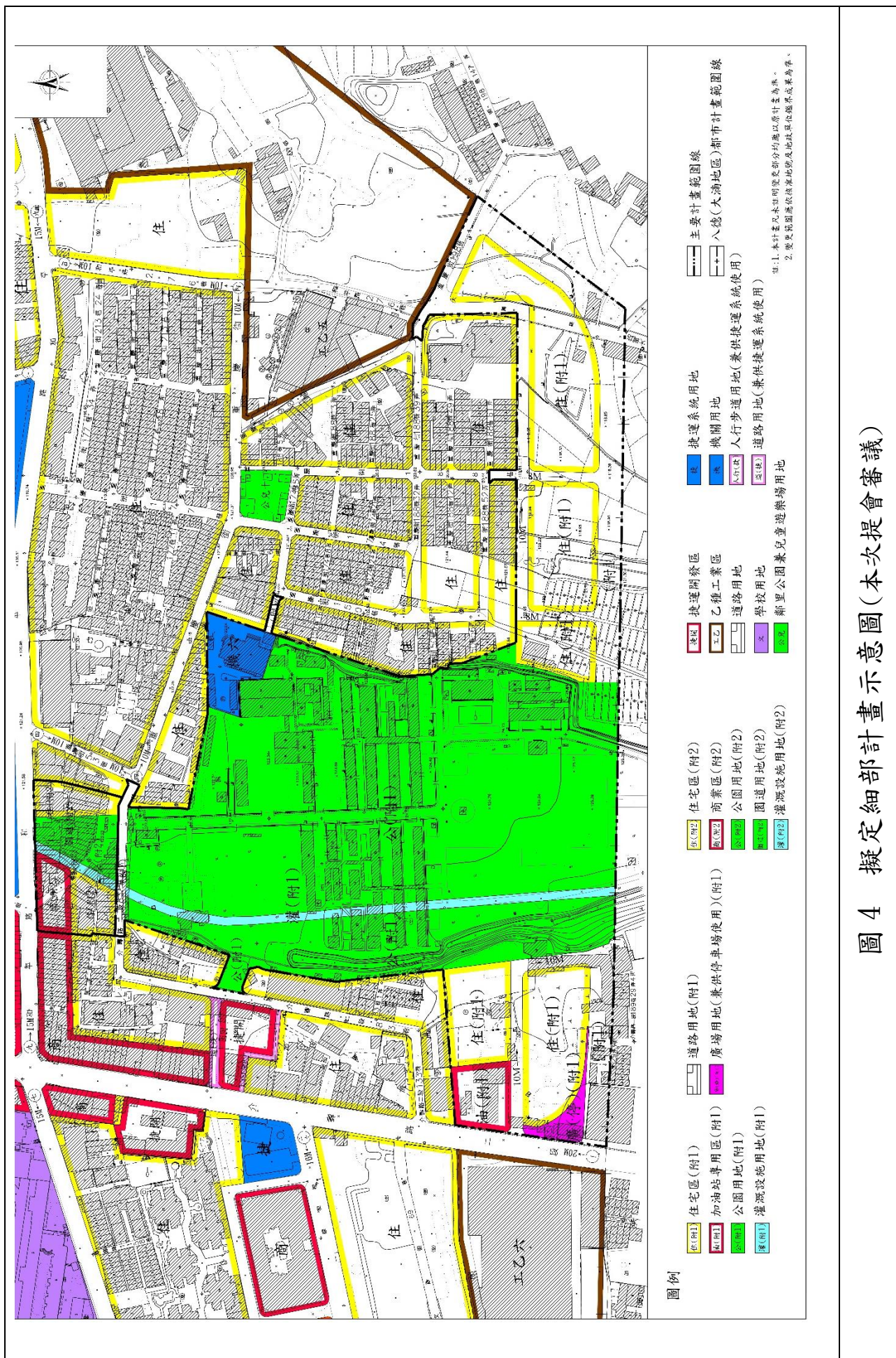


圖 4 擬定細部計畫示意圖(本次提會審議)

表 10 土地使用分區管制要點修正對照表

108 年 12 月 30 日第 43 次 市都委會審定變更內容	本次提會內容	變更理由	市都委會 決議
(一) 本要點依都市計畫法第廿二條及同法桃園市施行細則第三十六及三十九條之規定訂定之。	-	-	-
(二) 本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定： 1. 住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 2. 商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%。 3. 加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。 4. 公園用地建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 45%。 5. 機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	(二) 本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定： 1. 住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 2. 商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%。 3. 加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。 4. 公園用地建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 45%。 5. 機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 6. <u>廣場用地（兼供停車場使用）若兼供平面停車場使用，則建蔽率為 10%、容積率為 20%；若</u>	依 111 年 6 月 14 日內政部都市計畫委員會第 1013 次會議決議內容，增訂廣場用地（兼供停車場使用）之使用強度。	考量廣場用地（兼供停車場使用）面積狹小，無法供作立體停車場使用，爰刪除廣場用地（兼供停車場使用）兼供立體停車場使用相關規定。

108 年 12 月 30 日第 43 次 市都委會審定變更內容	本次提會內容	變更理由	市都委會 決議
	<u>兼供立體停車場使用，則建蔽率為 70%、容積率為 480%。</u>		
(三) 灌溉設施專用區地下供桃園大圳導水路隧道段使用，地面應與周邊園道及公園整體規劃設計。	(三) 灌溉設施 <u>用地</u> 地下供桃園大圳導水路隧道段使用，地面應與周邊園道及公園整體規劃設計。	依 111 年 6 月 14 日內政部都市計畫委員會第 1013 次會議決議內容，配合農田水利會改制行政院農業委員會農田水利署，調整灌溉設施專用區為灌溉用地。	照本次提會內容通過。
(四) 本計畫區內各使用分區及用地應依下列規定退縮建築，但基地情形特殊者，得依「桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則」辦理。 1. 臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築。 2. 臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築。 3. 公共設施用地均應退縮 4 公尺以上建築。 前項退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬	(四) 本計畫區內各使用分區及用地應依下列規定退縮建築，但基地情形特殊者，得依「桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則」辦理。 1. 臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築。 2. 臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築。 <u>3. 臨接園道用地者，至少</u>	依 111 年 11 月 22 日內政部都市計畫委員會第 1023 次會議決議內容，修正臨接園道用地土地者之退縮建築規定。	考量實務需求，臨接園道用地者退縮規定調整為「臨接園道用地者，該退縮空間免依前項留設植栽綠化空間，且不得設置固定設施物。」

108 年 12 月 30 日第 43 次 市都委會審定變更內容	本次提會內容	變更理由	市都委會 決議
之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。	<u>退縮 2 公尺建築。</u> <u>4. 公共設施用地應退縮 4 公尺以上建築。</u> 前項退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。 <u>臨接園道用地者，該退縮空間免依前項留設植栽綠化空間及人行步道，且不得設置固定設施物，以供緊急消防救災人車通行使用。</u>		
(五) 住宅區建築基地附屬停車空間之設置，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間。	(五) 住宅區建築基地附屬停車空間之設置，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設<u>1</u>部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每	修正文字	照本次提會內容通過。

108 年 12 月 30 日第 43 次 市都委會審定變更內容	本次提會內容	變更理由	市都委會 決議
	150 平方公尺應 增設 <u>1</u> 部停車空 間。		
(六) 建築基地內之法定空地 應留設二分之一以上種 植花草樹木。但因設置 無遮簷人行步道、裝卸 位、現有道路、車道及私 設通路，致實際空地未 達法定空地之二分之一 者，則僅限實際空地須 種植花草樹木。	—	—	—
(七) 本要點未規定事項，適用 其他相關法令規定。	—	—	—