

抄 本

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：柯佩婷

電話：03-3322101#5226

電子信箱：076105@mail.tycg.gov.tw

受文者：本府市長室、本府便民服務中心、本府都市發展局

發文日期：中華民國107年9月13日

發文字號：府都計字第1070207976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107年8月6日第25次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府107年8月2日府都計字第1070180517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：游主任委員建華、李副主任委員憲明、盧委員維屏(都市發展局)、陳委員錫禎(地政局)、黃委員治峯(工務局)、湯委員蕙禎(民政局)、歐委員美鐙(財政局)、許委員阿雪、賴委員碧瑩、董委員娟鳴、李委員麗雪、何委員芳子、劉委員宜君、賀委員士庶、陳委員銀河、葉委員呂華、林委員坤德、林委員揚盛、吳委員東憶、姜委員義龍、邱委員志揚

副本：桃園市議會、中壢區籍市議員、桃園區籍市議員、蘆竹區籍市議員、國防部軍備局(討論第1案)、桃園市中壢區公所(討論第1案)、桃園市蘆竹區公所(討論第2案)、桃園市桃園區公所(討論第2、3、4案)、桃園市政府體育局(討論第1案)、桃園市政府工務局(討論第1、2案)、桃園市政府地政局(討論第1、2、4案)、桃園市政府交通局(討論第2、4案)、桃園市政府民政局(討論第3案)、桃園市政府殯葬管理所(討論第3案)、桃園市政府環境保護局(討論第3案)、桃園市政府水務局(討論第4案)、桃園市政府經濟發展局(討論第4案)、台灣西堤工

程顧問有限公司(討論第1、2案)、春源環境工程技師事務所(討論第3案)、邦翊
工程顧問有限公司(討論第4案)、桃園市政府都市發展局(副局長、都市設計科)

桃園市都市計畫委員會第 25 次會議紀錄

壹、時間：107 年 8 月 6 日（星期一）下午 2 時。

貳、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

參、主持人：游主任委員建華（討論事項第 2、3、4 案由盧委員維屏代理）（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席，副主任委員亦不克出席者，由出席委員互推一人代理主席。）

紀錄彙整：柯佩婷

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 24 次會議紀錄確認情形：

本會 107 年 6 月 5 日第 24 次會議紀錄業於 107 年 6 月 26 日函送各委員，並以書面方式確認，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

第 1 案：審議「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(部分機關用地(機十六)為體育場用地)案」

第 2 案：審議「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」

第 3 案：再審議「修訂南崁地區都市計畫(部分桃園市地區)細部計畫(部分住宅區、部分道路用地、墓地用地、殯儀館用地及部分綠地用地為殯葬設施用地)細部計畫」

第 4 案：中路地區整體開發都市計畫變更案

(1) 再審議「變更南崁地區都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫(配合區段徵收及土地使用分區管制要點)案」

(2) 再審議「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫(配合區段徵收及土地使用

分區管制要點)案」

(3) 再審議「變更桃園市都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫(配合區段徵收及土地使用分區管制要點)案」

捌、散會時間：下午 4 時 00 分。

貳、討論事項

第 1 案：審議「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(部分機關用地(機十六)為體育場用地)案」

說 明：

一、辦理緣起

我國為推廣全民運動，於民國 99 年由教育部體育署推動「改善國民運動環境計畫」，以保障民眾之運動權益、改善國民之運動環境、增進生活品質。遂此，自桃園市升格後，積極推動都市空間改造、社會住宅、居家安全等政策及注重都市內之歷史文化建築保存與修護，同時對於運動休憩領域亦皆全面性推動，欲將桃園市打造成為體育大城，鼓勵市民培養運動好習慣；其中，市府近年啟動「5+2 國民運動中心計畫」，包括：桃園、中壢、平鎮及八德等五個國民運動中心，以及南平公園運動中心及大溪國小多功能運動中心。

本計畫範圍於桃園市中壢區龍岡地區，機(十六)用地長期為軍事使用，近年因軍事戰略調整，於 101 年 11 月規劃東側空間為龍岡萬坪公園使用，成為周邊鄰里居民重要的休憩開放空間。惟現況龍岡萬坪公園雖可提供大面積綠化休憩空間，但仍無法滿足中壢地區運動人口對於運動設施之需求。為兼顧地方運動設施之均衡發展，消弭城鄉差距及營造優質全民休閒環境，且同時亦有運動空間不足及運動設施之需求。故辦理本案變更部分機十六用地為體育場用地，使龍岡國民運動中心規劃內容與土地使用分區管制相符，期能提供民眾優質且多元之運動及休憩環境，促進地區性公共設施多元化，並落實健康城市之願景。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：主要計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

五、變更位置：

本計畫範圍位於中壢區東寮段 1850、1851、1852 地號等 3 筆土地，都市計畫土地使用分區皆為機關用地，變更面積約 0.61 公頃。(詳計畫書及附圖一)

六、公展草案內容：(詳計畫書、附表一及附圖二)

七、辦理歷程：

107 年 6 月 6 日起公告公開展覽，並於 107 年 6 月 22 日於中壢區公所舉行說明會。

八、公民或團體陳情意見：無。

決議：本案修正通過，請詳予補充周邊運動人口及運動設施服務機能之分析，並納入計畫書敘明。

附表一 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)	變更後計畫 (公頃)		
1	龍昌路 東側機 十六用 地	機關用地 (0.61)	體育場用地 (0.61)	<ol style="list-style-type: none"> 計畫區周邊缺乏運動設施場館供地區居民使用，故檢討變更部分機關用地為體育場用地，以興闢龍岡國民運動中心。 龍岡國民運動中心未來可結合室內、外運動休憩設施與空間，可營造具指標性之國民體育中心，亦可滿足市民運動休憩空間需求，落實健康城市願景。 配合中央「改善國民運動環境計畫」政策，並參酌「國民運動中心規劃參考準則」，人口數達 15 萬人之行政區，建議設置國民運動中心。 	部分東 寮 段 1850、 1851、 1852 地 號等 3 筆 土 地。
2	增訂土 地使用 分區管 制要點	-	本案體育場 用地之建蔽 率不得大於 60%，容積 率不得大於 250%。	配合本案予以增訂體育場用地 之土地使用分區管制要點條 文。	

註：1. 本計畫未指明部分，均應以原有計畫為準。

2. 本表內面積應依照實地釘樁測量分割為準，如變更範圍有附上實測座標，則以該座標資料作為釘樁測量依據，如以地號為變更範圍，則以現場地籍鑑界為其範圍。

附圖一 變更位置示意圖



附圖二 變更內容示意圖

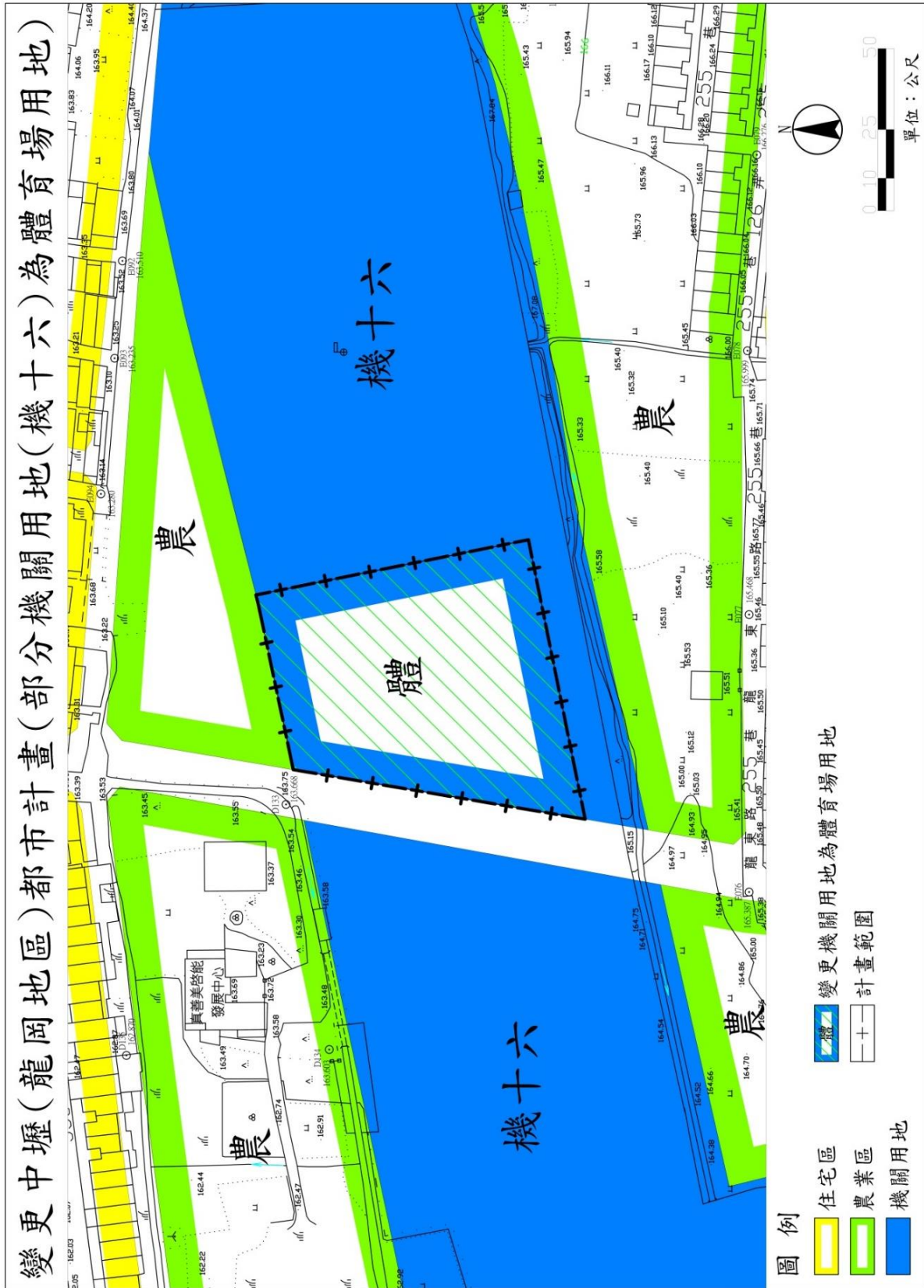


圖 2 變更內容示意圖

第 2 案：審議「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」

說 明：

一、辦理緣起：

為配合桃園交流道及中正路匝道動線改善工程，本府於 102 年 1 月 3 日公告實施「變更南崁新市鎮都市計畫(部分農業區為道路用地)(桃 17 線【蘆興南路】拓寬工程)案，惟 103 年 6 月 13 日工務局召開第一次公聽會，由於本案毗鄰「變更南崁新市鎮都市計畫(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運綠線 G12、G13 及 G13a 車站及北機場周邊土地開發計畫)」區段徵收案，部分土地所有權人建請調整開發方式，可保留地主參與後續區段徵收權利，故辦理本案調整用地取得方式。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更主要計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

五、變更位置：詳計畫圖及附圖一。

六、變更內容：詳計畫書及附表一。

七、辦理歷程：

107 年 6 月 22 日起公告 30 日，並於 107 年 7 月 6 日假蘆竹區公所及桃園市政府辦理公開展覽說明會。

八、公民或團體陳情意見：計 1 件，詳附表三。

決 議：本案修正後通過，有關實施進度及經費一節，依工務局核算數額調修，並配合最新產權資料修正計畫書，修正後變更內容明細表、實施進度及經費表詳附表四、附表五，公民或團體陳情意見綜理表決議詳附表三。

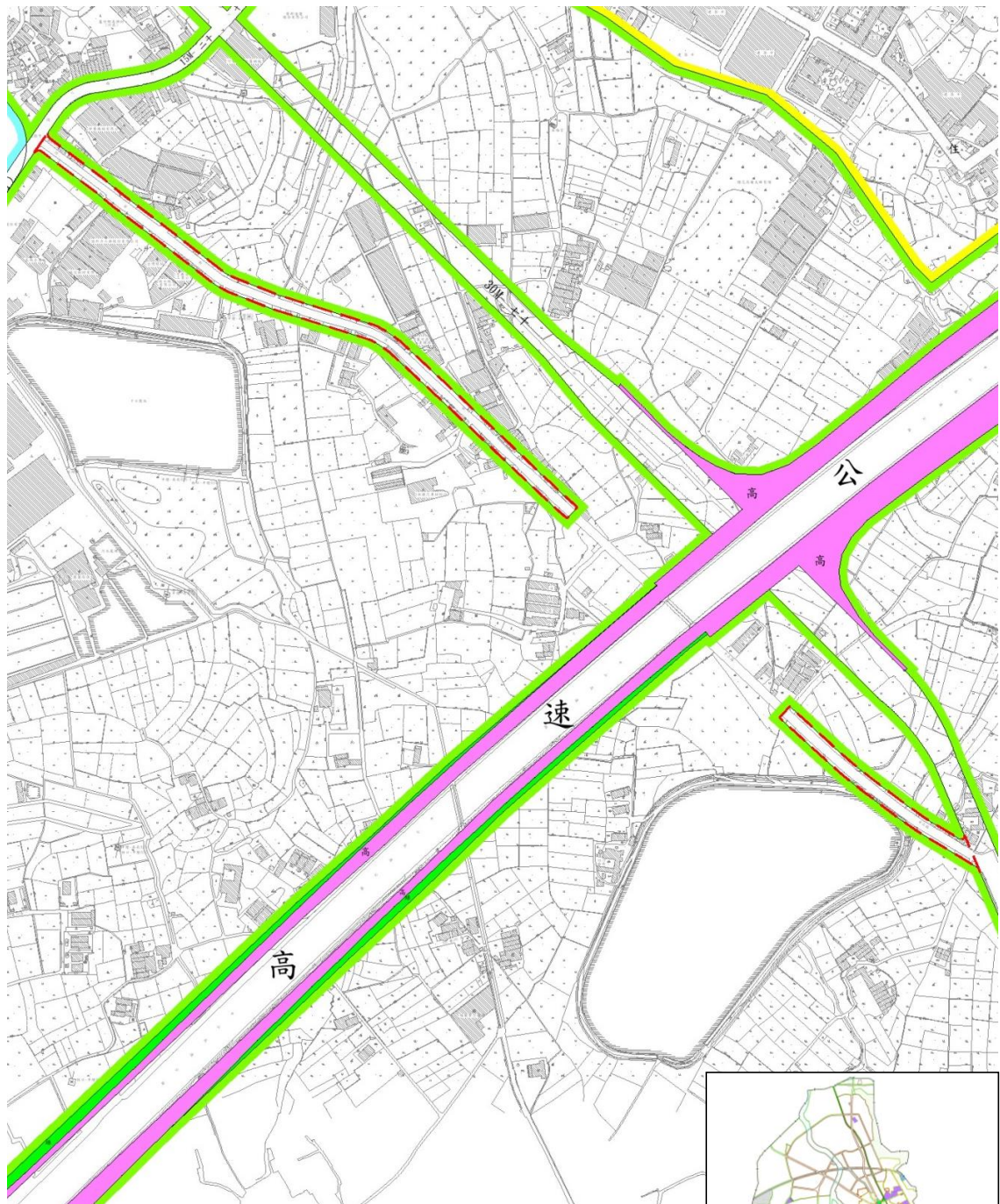



圖 例

- | | |
|--|--|
|  住宅區 |  河 河川區 |
|  農業區 |  河(道) 河川區兼供道路使用 |
|  高 高速公路用地 |  變更範圍 |



附圖一 變更位置示意圖



附表一 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
一	計畫面積	2.33 公頃	2.34 公頃	依南崁地區都市計畫第二次通盤(102.11.22)重測成果，修正原計畫面積。
二	拾、 實施 進度 及 經費	<p>一、用地取得</p> <p>本次變更範圍內之公有土地，由桃園縣政府依法辦理公地撥用；屬私有土地部分，則依土地徵收條例規定先行以協議價購方式取得，若協議不成時，改採一般徵收方式取得，土地徵收補償標準並依據內政部 101 年 6 月 5 日訂定「土地徵收補償市價查估辦法」之相關規定辦理。</p>	<p>一、開發方式及主體</p> <p>本計畫以桃園市政府為需用土地人，以下列方式取得土地：</p> <p><u>土地取得方式以公有地採撥用，私有地採一般徵收方式取得為原則，如土地所有權人出具土地使用同意文件供桃園市政府先行使用，並經桃園市政府同意者，得保留參與後續區段徵收之權利。</u></p> <p>(一)<u>公有土地採撥用方式，私有土地採一般徵收方式取得為原則。</u></p> <p>(二)<u>基於桃園市政府刻正辦理之變更捷運綠線周邊農業區土地計畫案範圍包含本計畫土地，並規劃以區段徵收整體開發，考量本案土地所有權人權益，如土地所有權人出具土地使用同意文件供桃園市政府先行使用，並經桃園市政府同意者，得保留參與後續區段徵收之權利。</u></p> <p>(三)<u>前開變更捷運綠線周邊農業區土地計畫案如經內政部都市計畫委員會或內政部土地徵收審議小組會議決議，本計畫土地不納入區段徵收範圍，則本計畫尚未徵收土地以一般徵收方式取得。</u></p> <p>(四)<u>本計畫公告實施十年內，若前開變更捷運綠線周邊農業區土地計畫案尚無法經內政部土地徵收審議小組核准區段徵收計畫確定包含本案土地，則本計畫尚未徵收土地得以一般徵收方式取得。</u></p>	<p>一、調整開發方式，納入區段徵收，以確保土地所有權人權益。</p> <p>二、配合升格直轄市後行政組織調整，變更計畫內容名詞。</p> <p>三、配合法令修正修訂發布日期。</p>

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
三		二、建設經費及來源 本案道路拓寬工程總開關經費約33,730萬元(土地徵收及地上物拆遷補償費約25,530萬元、工程費約8,200萬元)，由桃園縣政府編列年度預算支應。	二、建設經費及來源 本案道路拓寬工程總開關經費約33,730萬元(土地徵收及地上物拆遷補償費約25,530萬元、工程費約8,200萬元)，由桃園市政府編列年度預算支應。	
四		表4、實施進度及經費表	1. 增列以「 <u>區段徵收</u> 」方式取得土地，並修正主辦單位為 <u>桃園市政府</u> 。 2. 如土地所有權人出具土地使用同意文件供桃園市政府先行使用，並經桃園市政府同意者，得保留參與後續區段徵收之權利。	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

附表二 實施進度及經費表

項目	面積 (公頃)	取得方式				開發經費(萬元)				主辦 單位	預定完成期限	經費來源
		一般 徵收	協議 價購	區 段 徵 收 (註)	公 地 撥 用	土 地 徵 收 及 物 上 遷 費	地 地 拆 遷 補 償	工 程 費	合 計			
道路 用地	2.34	V	V	V	V	25,530		8,200	33,730	桃園市 政府	配合「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」時程辦理。	編列年度 預算支應

註：1.表內面積應以核定計畫圖實際地籍分割面積為準。

2.表列經費及預定完成期限以實際完成為準。

3.私有地採一般徵收方式取得原則，如土地所有權人出具土地使用同意文件供桃園市政府先行使用，並經桃園市政府同意者，得保留參與後續區段徵收之權利。

附表三 公民或團體陳情意見

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
1	呂○瑋		<p>一、貴局辦理道路拓寬工程之道路係私人財產，依據內政部統計資料，截至民國 100 年，我國都市計畫公共設施保留地未徵收的面積到達 25,714 公頃，預估徵購所需費用約新台幣 7 兆餘元。土地為私人所有何以在未完成徵收程序前先行開闢將農地劃設變更成供大眾通行的道路用地，政府無視地主之權益，今連地主反對之權利皆無，百姓財產權保障何在？試問政府此舉豈非與共產國家無異。</p> <p>二、中央政府尚未核准辦理區段徵收，地方政府卻來要求地主簽訂同意書讓道路先開拓施工，且該案計畫書竟說明徵收補償金額係為 G12 轉運站完工後才與地主議價，市政府膽大妄為無視土地徵收條例之規定，市政府知法犯法魚肉百姓。</p> <p>三、小老百姓今懇求市政府聆聽地主聲音，地主要求中央政府核准區段徵收後再行施工，若未完成徵收補償程序前，地主無法讓步同意市政府先行開闢本人私有土地，特例此書通知，盼市政府勿侵犯百姓之財產權。</p>		<p>不予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 蘆興南路原屬農業區既有道路，現況 8-10 公尺不等寬，本案陳情土地坐落於既有道路範圍內，前經 102 年辦理都市計畫變更，將蘆興南路劃設為 20 公尺計畫道路，採一般徵收方式取得。 2. 考量蘆興南路毗鄰捷運綠線整體開發案，為保障土地所有權人權益，兼顧配合桃園交流道及中正路匝道開發時程，本次調整蘆興南路拓寬工程開發方式，私有地採一般徵收方式取得為原則，保留地主參與後續區段徵收權利，後續將由工務局依相關規定開闢並取得用地。

附表四 修正後變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
一	計畫面積	2.33 公頃	2.34 公頃	依南崁地區都市計畫第二次通盤(102.11.22)重測成果，修正原計畫面積。
二	拾、 實施 進度 及 經費	<p>一、用地取得</p> <p>本次變更範圍內之公有土地，由桃園縣政府依法辦理公地撥用；屬私有土地部分，則依土地徵收條例規定先行以協議價購方式取得，若協議不成時，改採一般徵收方式取得，土地徵收補償標準並依據內政部 101 年 6 月 5 日訂定「土地徵收補償市價查估辦法」之相關規定辦理。</p>	<p>一、開發方式及主體</p> <p>本計畫以桃園市政府為需用土地人，以下列方式取得土地：</p> <p>土地取得方式以公有地採撥用，私有地採一般徵收方式取得為原則，如土地所有權人出具土地使用同意文件供桃園市政府先行使用，並經桃園市政府同意者，得保留參與後續區段徵收之權利。</p> <p>(一)公有土地採撥用方式，私有土地採一般徵收方式取得為原則。</p> <p>(二)基於桃園市政府刻正辦理之變更捷運綠線周邊農業區土地計畫案範圍包含本計畫土地，並規劃以區段徵收整體開發，考量本案土地所有權人權益，如土地所有權人出具土地使用同意文件供桃園市政府先行使用，並經桃園市政府同意者，得保留參與後續區段徵收之權利。</p> <p>(三)前開變更捷運綠線周邊農業區土地計畫案如經內政部都市計畫委員會或內政部土地徵收審議小組會議決議，本計畫土地不納入區段徵收範圍，則本計畫尚未徵收土地以一般徵收方式取得。</p> <p>(四)本計畫公告實施十年內，若前開變更捷運綠線周邊農業區土地計畫案尚無法經內政部土地徵收審議小組核准區段徵收計畫確定包含本案土地，則本計畫尚未徵收土地得以一般徵收方式取得。</p>	<p>一、調整開發方式，納入區段徵收，<u>並修正開發經費</u>，以確保土地所有權人權益。</p> <p>二、配合升格直轄市後行政組織調整，變更計畫內容名詞。</p> <p>三、<u>配合法令修正修訂發布日期</u>。</p>

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
三		二、建設經費及來源 本案道路拓寬工程總開關經費約33,730萬元(土地徵收及地上物拆遷補償費約25,530萬元、工程費約8,200萬元)，由桃園縣政府編列年度預算支應。	二、建設經費及來源 本案道路拓寬工程總開關經費約75,948萬元(土地徵收及地上物拆遷補償費約67,784萬元、工程費約8,200萬元)，由桃園市政府編列年度預算支應。	
四		表4、實施進度及經費表	1. 增列以「區段徵收」方式取得土地，並修正主辦單位為桃園市政府。 2. 如土地所有權人出具土地使用同意文件供桃園市政府先行使用，並經桃園市政府同意者，得保留參與後續區段徵收之權利。	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

附表五 修正後實施進度及經費表

項目	面積 (公頃)	取得方式				開發經費(萬元)			主辦 單位	預定完成期限	經費來源	
		一般 徵收	協議 價購	區 段 徵 收 (註)	公 地 撥 用	土 地 徵 收 及 遷 費	地 物 拆 遷 補 償	工 程 費				合 計
道路 用地	2.34	V	V	V	V	67,784		8,200	75,984	桃園市 政府	配合「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」時程辦理。	編列年度 預算支應

註：1.表內面積應以核定計畫圖實際地籍分割面積為準。

2.表列經費及預定完成期限以實際完成為準。

3.私有地採一般徵收方式取得原則，如土地所有權人出具土地使用同意文件供桃園市政府先行使用，並經桃園市政府同意者，得保留參與後續區段徵收之權利。

第3案：再審議「修訂南崁地區都市計畫(部分桃園市地區)細部計畫(部分住宅區、部分道路用地、墓地用地、殯儀館用地及部分綠地用地為殯葬設施用地)細部計畫」

說明：

一、辦理緣起：

近年桃園市之各項殯葬設施使用量逐年成長及隨著殯葬服務需求朝多元化發展，本園區整體殯儀服務亦期待創造完善的殯葬設施服務，並藉此改善園區環境景觀、園區內外交通問題及提高吉日服務效能。園區計畫發展應符合於社會對殯葬服務之需要，結合建築空間及環境綠化，以提昇桃園市殯葬服務品質及環境品質，使其往生者有一個莊嚴隆重的歸源場所。

擬透過都市計畫變更為適當用地，符合殯葬使用並得合法設置殯葬設施以協助重大市政之推動，爰辦理本案都市計畫變更作業。

二、申請單位：桃園市政府殯葬管理所。

三、變更機關：桃園市政府。

四、計畫性質：修訂細部計畫。

五、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

六、變更位置：詳計畫書及附圖一。

七、變更內容：詳計畫書及附表一、附圖二。

八、土地使用分區管制要點：詳附表三。

九、辦理歷程：

(一)106年1月16日起公告公開展覽30天，並於106年2月7日上午10時假桃園區公所4樓視聽中心舉行公開展覽說明會。

(二)106年4月21日本市都委會第14次會議審議修正通過。

(三)107年2月13日內政部都委會第917次會議審議修

正通過：本案土地使用管制要點部分，請市政府納入變更內容明細表，並加強面臨計畫道路、住宅區之建築退縮與植栽綠化等規定，以塑造適宜之開放空間，提升殯葬環境品質。

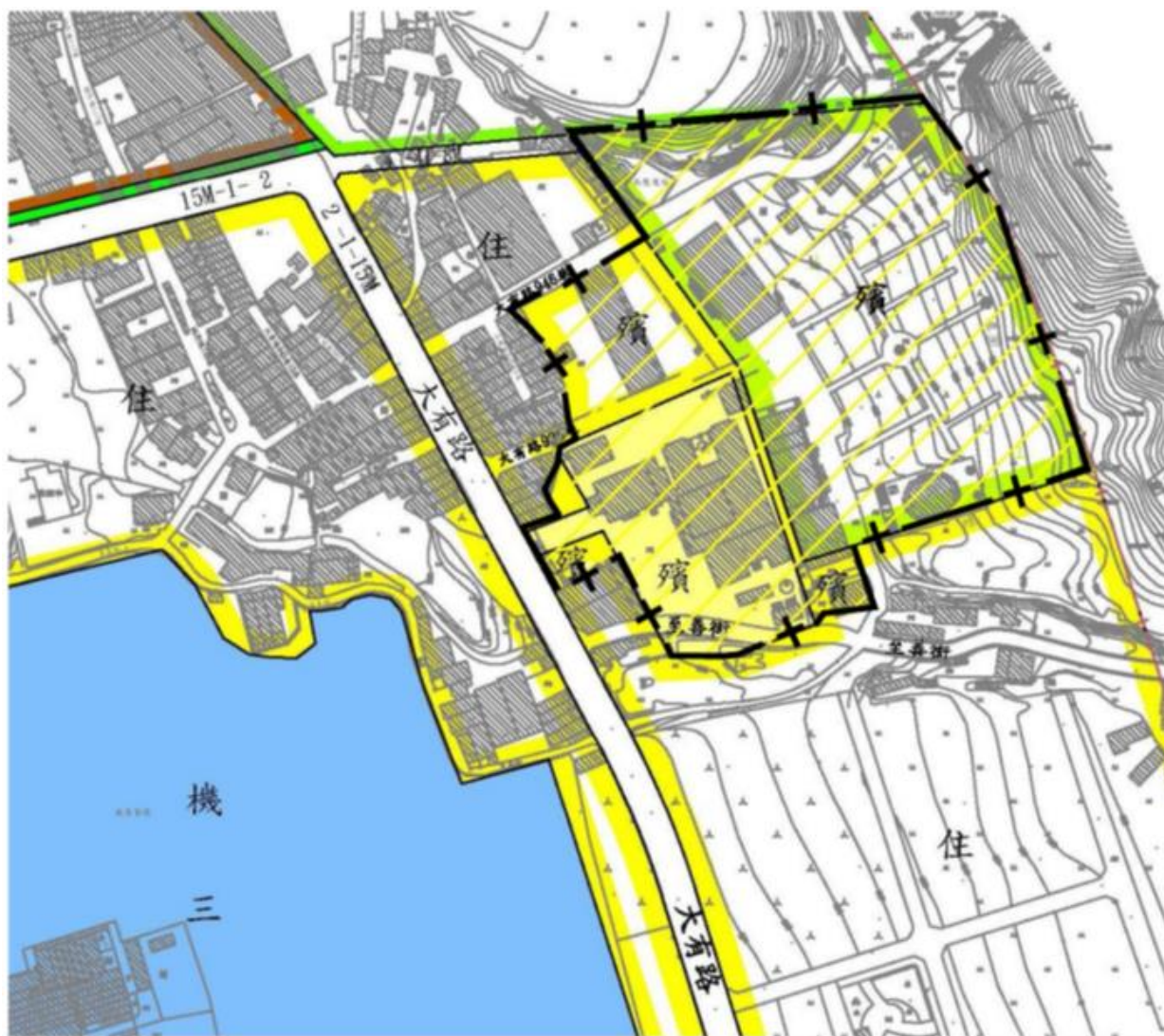
十、公民或團體陳情意見：無。

決議：本案修正通過，修正後土地使用分區管制要點、計畫區開發建築應退縮位置示意圖詳附表三、附圖五。



附表一 主要計畫變更內容綜理表

編號	變更位置	變更位置				變更理由
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)	
一	南崁地區都市計畫桃園市桃園區峨嵋段、會稽段	墓地 用地	2.70	殯葬設施 用地	4.23	<p>一、桃園區殯葬服務中心於民國 70 年啟用至今相關殯葬設施已老舊不符使用；社會結構朝向人口老化發展之情形，亦產生殯葬設施不足之困境；園區內長期交通動線不佳及停車不足之問題均影響園區之運作功能。為提升公共設施整體服務品質及效能，爰辦理本次都市計畫個案變更之作業。</p> <p>二、配合本案用地變更，修訂細部計畫土地使用分區管制要點之殯葬設施用地建築退縮及綠化規定。</p>
	住宅區	0.64				
	殯儀館 用地	0.89				



變更圖例

- 變更住宅區為殯葬設施用地
- 變更墓地用地為殯葬設施用地
- 變更殯儀館用地為殯葬設施用地
- 變更範圍

圖例

- 工業區
- 住宅區
- 道路用地
- 農業區
- 綠地用地
- 機關用地

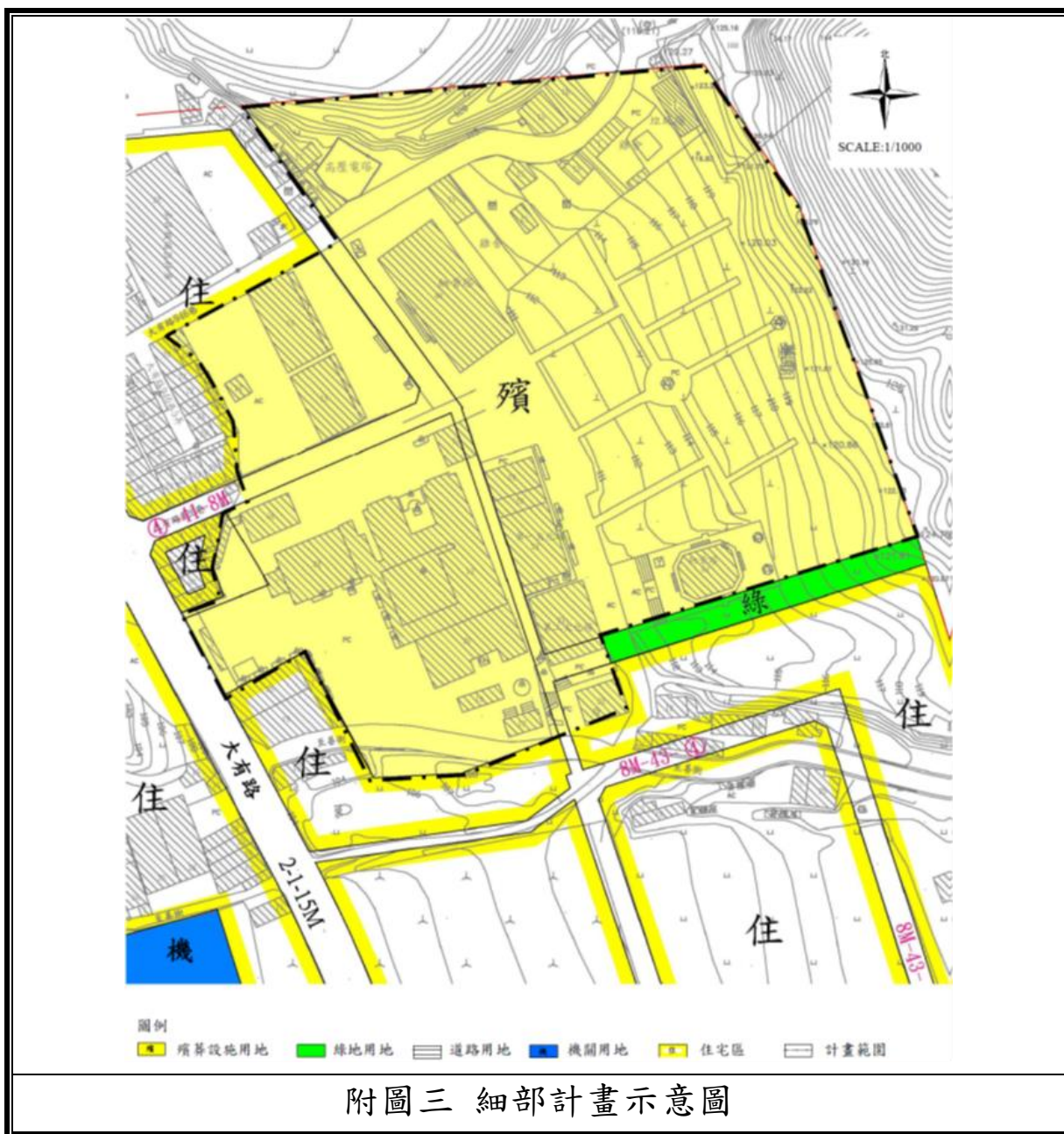


附圖二 變更內容示意圖

附表二 細部計畫土地使用

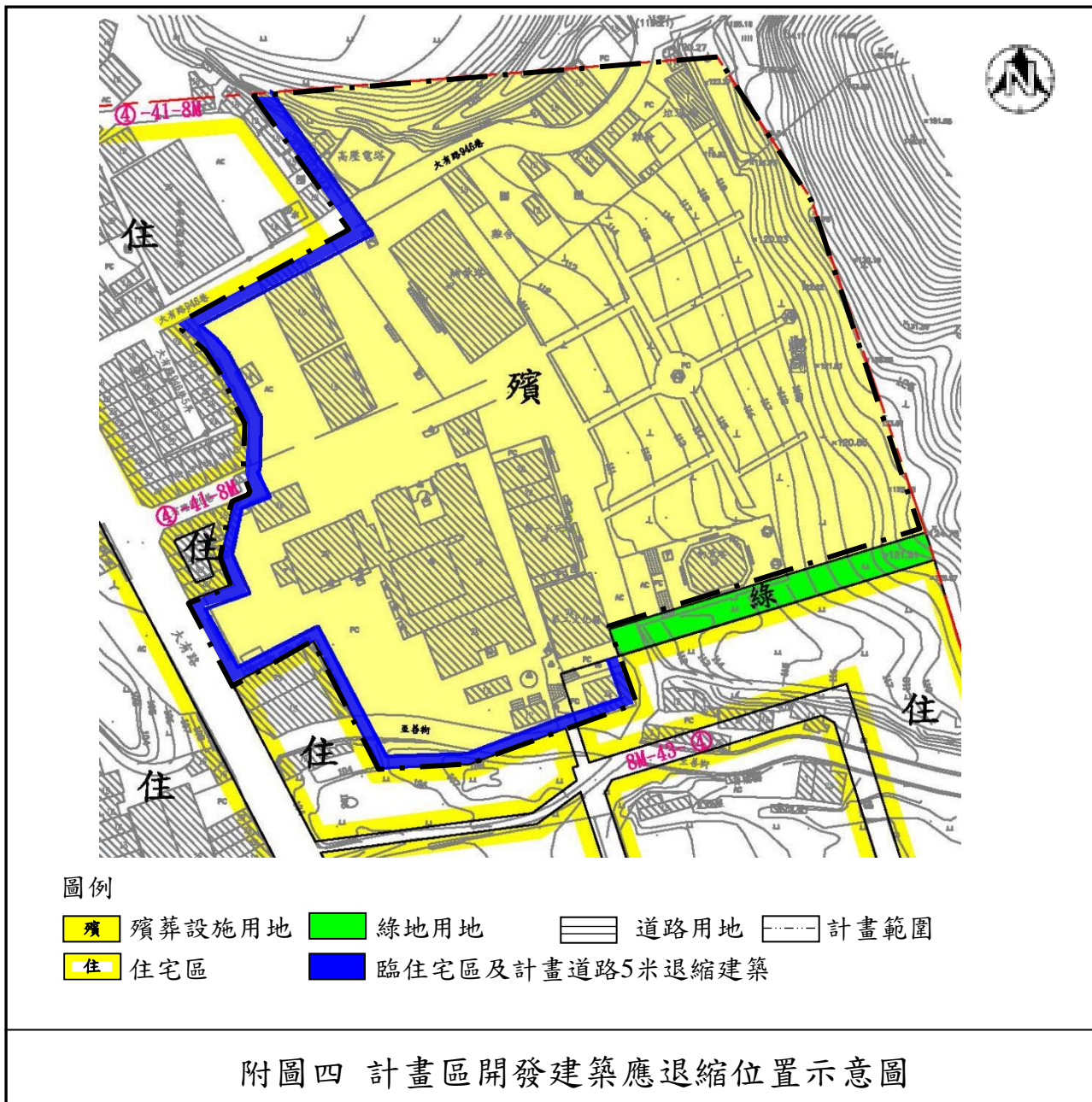
項目		面積 (公頃)	占總面積百分比 (%)
公共設施用地	殯葬設施用地	4.23	100%
合計		4.23	100%

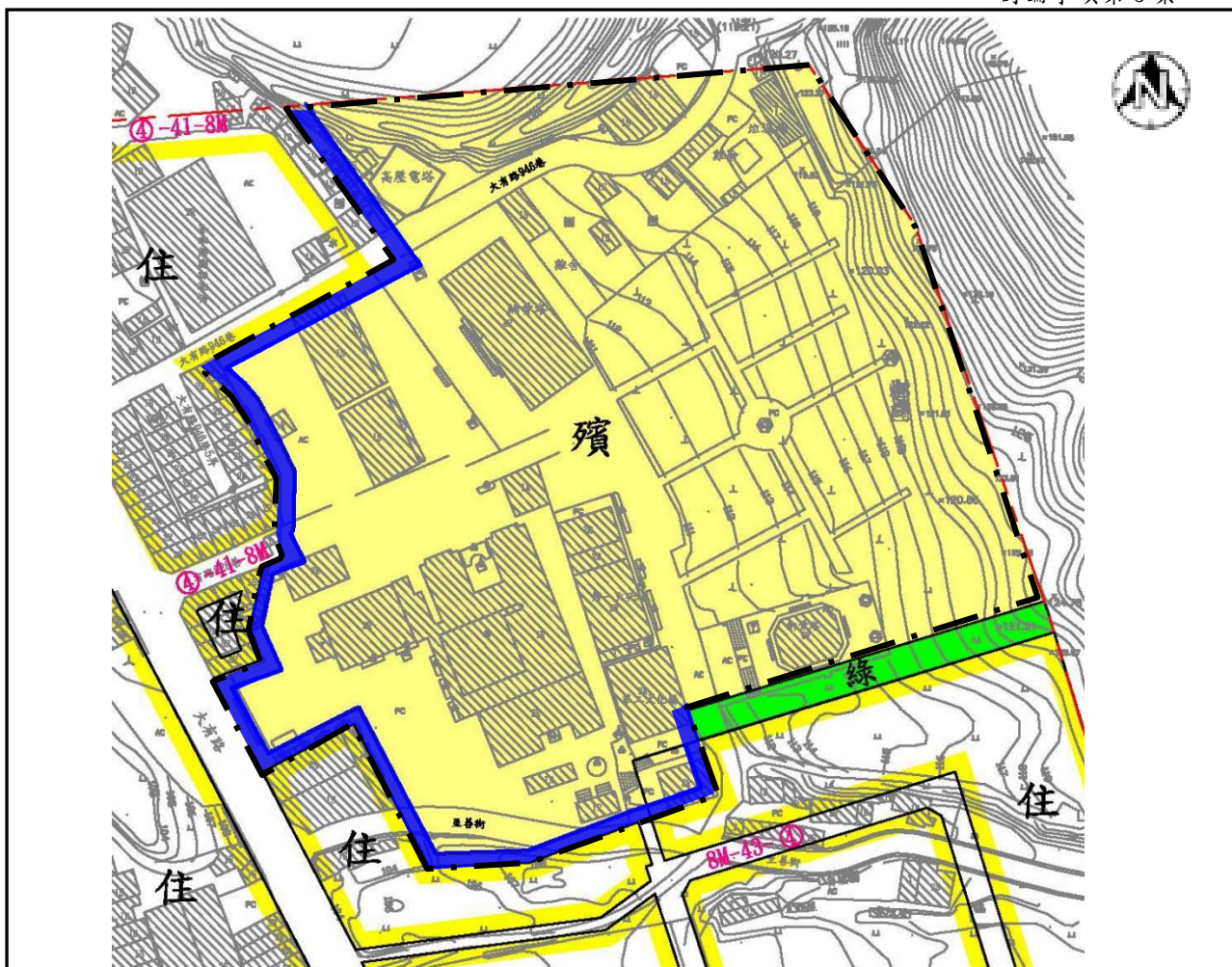
註：實際面積應以核定後地籍實地分割面積為準。



附表三 土地使用分區管制要點修正對照表

市都委會審查核准內容	本次提會修正內容	市都委會決議
(一)本殯葬設施用地以供符合「殯葬管理條例」第二條第一點所續之殯葬設施包含：公墓、殯儀館、禮廳及靈堂、火化場及骨灰(骸)存放設施。	(一)本殯葬設施用地以供符合「殯葬管理條例」第二條第一點所續之殯葬設施包含：公墓、殯儀館、禮廳及靈堂、火化場及骨灰(骸)存放設施。	照案通過。
(二)本殯葬設施用地建築蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。	(二)本殯葬設施用地建築蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。	照案通過。
(三)本計畫區臨接計畫道路、住宅區者，退縮5公尺建築(圍牆除外)(圖4-2)，前項退縮部分得計入法定空地，且應至少留設1.5公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木。	(三)本計畫區臨接計畫道路、住宅區者，退縮5公尺建築(圍牆除外)(圖4-2)，前項退縮部分得計入法定空地，且應至少留設 <u>3公尺</u> 寬之植栽綠化，並優先種植喬木。	(三)本計畫區臨接計畫道路、住宅區及 <u>綠地西側部分</u> ，退縮5公尺建築(圍牆除外)(圖4-2)，前項退縮部分得計入法定空地，且應至少留設 <u>3公尺</u> 寬之植栽綠化，並優先種植喬木。
(四)本要點未規定事項，依其他有關法令規定辦理。	(四)本要點未規定事項，依其他有關法令規定辦理。	照案通過。





圖例

- | | | | |
|--------|---------|------|------|
| 殯葬設施用地 | 綠地用地 | 道路用地 | 計畫範圍 |
| 住宅區 | 退縮5公尺建築 | | |

附圖五 修正後計畫區開發建築應退縮位置示意圖

第 4 案：中路地區整體開發都市計畫變更案。

- (1) 再審議「變更南崁地區都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫(配合區段徵收及土地使用分區管制要點)案」
- (2) 再審議「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫(配合區段徵收及土地使用分區管制要點)案」
- (3) 再審議「變更桃園市都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫(配合區段徵收及土地使用分區管制要點)案」

說 明：

一、辦理緣起：

中路地區都市計畫案於 102 年 1 月 11 日都市計畫(主要及細部計畫)公告實施，後於辦理區段徵收期間，因應人民陳情意見及部分計畫內容與實際發展現況之差異，爰配合區段徵收作業之推動，依照相關規定提案辦理都市計畫個案變更。

本案前經本市都市計畫委員會於 105 年 4 月 18 日審議通過，第一階段修訂土地使用分區管制要點案於 105 年 6 月 29 日公告實施。後本市都市計畫委員會於 106 年 12 月 26 日審議通過，第二階段因配合本府辦理中路區段徵收土地處分相關作業及保障民眾權益，細部計畫未涉及主要計畫變更案於 107 年 3 月 15 日公告實施。

本案變更內容涉及主要計畫部分，依程序提報至內政部都委會，案經內政部都市計畫委員會於 106 年 1 月 24 日及 107 年 1 月 16 日審議通過。內政部都委會審議期間，公民或團體陳情意見共 1 案(南崁都市計畫)，內政部都委會決議依市府建議意見將加油站專用區變更為畜產專用區(詳附表 2、附圖 3)，因主要計畫審竣內容與原市都委會審竣內容有所差異，故配合主要計畫變更細部計畫(詳附表 3、附圖 4)。

又於內政部審議期間，尚有涉及細部計畫公民或團體陳情意見(南崁都市計畫 1 案，縱貫公路桃園內壢間都市計畫 1 案)共 2 案，爰提本次大會審議(詳附件一)。

二、擬定機關：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：變更主要計畫暨擬定細部計畫。

五、計畫位置：中路地區整體開發計畫分跨桃園市、縱貫公路桃園內壢間、南崁地區等三個都市計畫區，面積約 121.06 公頃，其中桃園市都市計畫區面積為 15.29 公頃、縱貫公路桃園內壢間都市計畫區面積為 74.01 公頃、南崁地區都市計畫區面積為 31.76 公頃。

六、計畫內容：(詳附件一)

七、辦理歷程：

(一)105 年 3 月 18 日起辦理公開展覽 30 日。並於 105 年 4 月 1 日於桃園區公所辦理公開展覽說明會。

(二)105 年 4 月 18 日本市都委會第 6 次會議審議通過，第一階段修訂土地使用分區管制要點案於 105 年 6 月 29 日公告實施。

(三)106 年 1 月 24 日及 107 年 1 月 16 日經內政部都市計畫委員會審議通過。

(四)106 年 12 月 26 日本市都委會第 20 次會議審議通過，第二階段細部計畫未涉及主要計畫變更案於 107 年 3 月 15 日公告實施。

八、公民或團體陳情意見：計 5 件(已審竣 3 案，本次提會 2 案)。詳附件二「公民或團體陳情意見綜理表」。

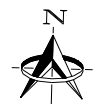
決議：本案修正通過，修正後變更內容明細表、公民或團體陳情意見綜理表決議詳附表 3、附圖 4 及附件二。

附件一 計畫內容

一、計畫範圍及位置



附圖 1 計畫位置示意圖



二、主計變更內容(南崁地區都市計畫部分)

附表 1 變更內容明細表(報請內政部都委會審議內容)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	計畫區 北側、文 中八北 側	學校 用地 (文中) (0.0063)	第一種 住宅區 (0.0063)	配合原有建物既有維生系統之完整性，剔除區段徵收範圍，變更學校用地(文中)為第一種住宅區。	變更位置 為中路一 段 7-1 地 號土地。

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。


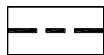
附表 2 變更內容明細表(內政部都委會審竣內容)

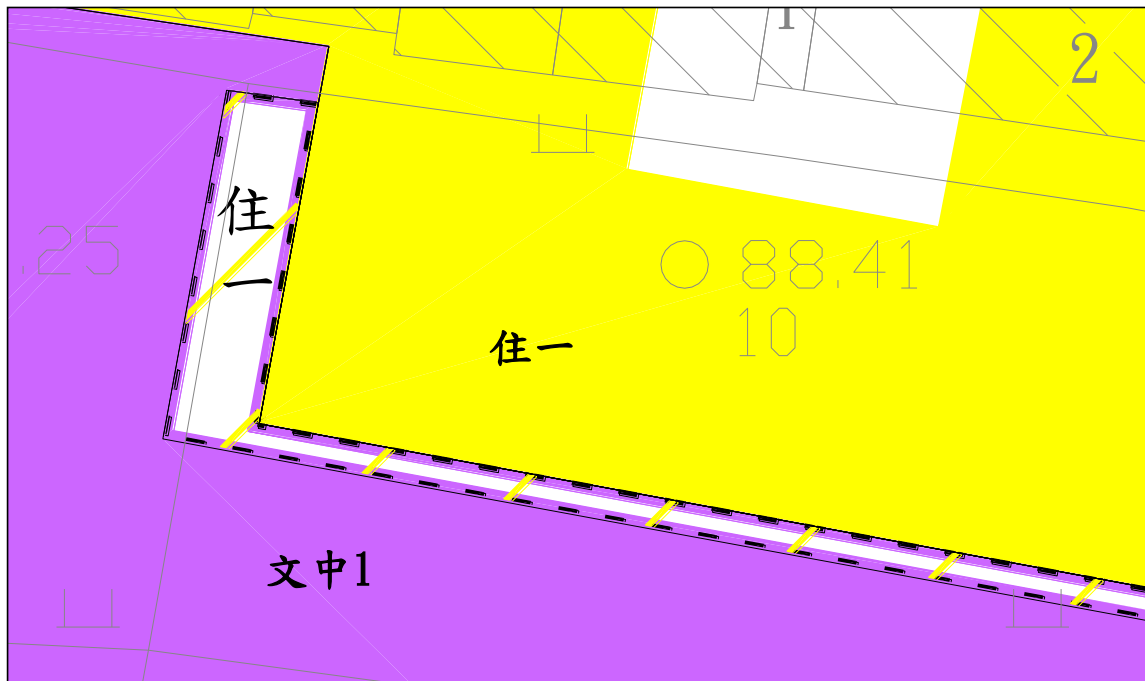
編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	計畫區 北側、文 中八北 側	學校 用地 (文中) (0.0063)	第一種 住宅區 (0.0063)	配合原有建物既有維生系統之完整性，剔除區段徵收範圍，變更學校用地(文中)為第一種住宅區。	變更位置 為中路一 段 7-1 地 號土地。
2	計畫區 西北側	加油站 專用區 (0.0874)	畜產專用 區 (0.0874)	1.「加油站專用區」於 101 年辦理區段徵收階段，即已停止做加油站使用，並於 102 年業經本府核准中止營業迄今。 2.本案土地為畜產專用區包覆，產權均屬相同土地所有權人，該加油站專用區已多年無法有效利用，爰將加油站專用區變更為畜產專用區，以因應未來設廠需求，並促進本市產業發展。	桃園區中 路一段 1 地號土地

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

□ 變 1 案：
文中 → 住一

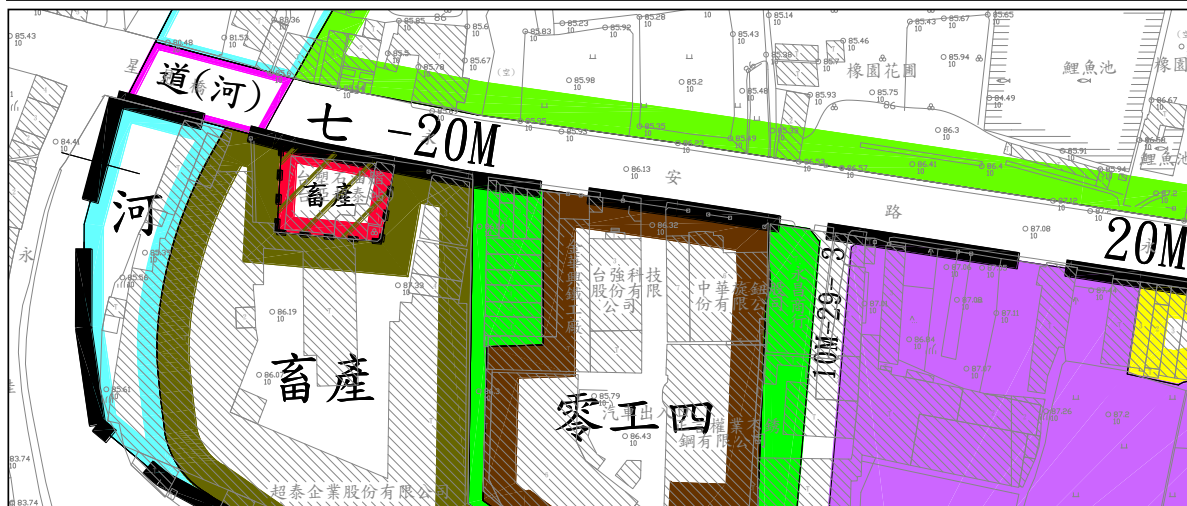
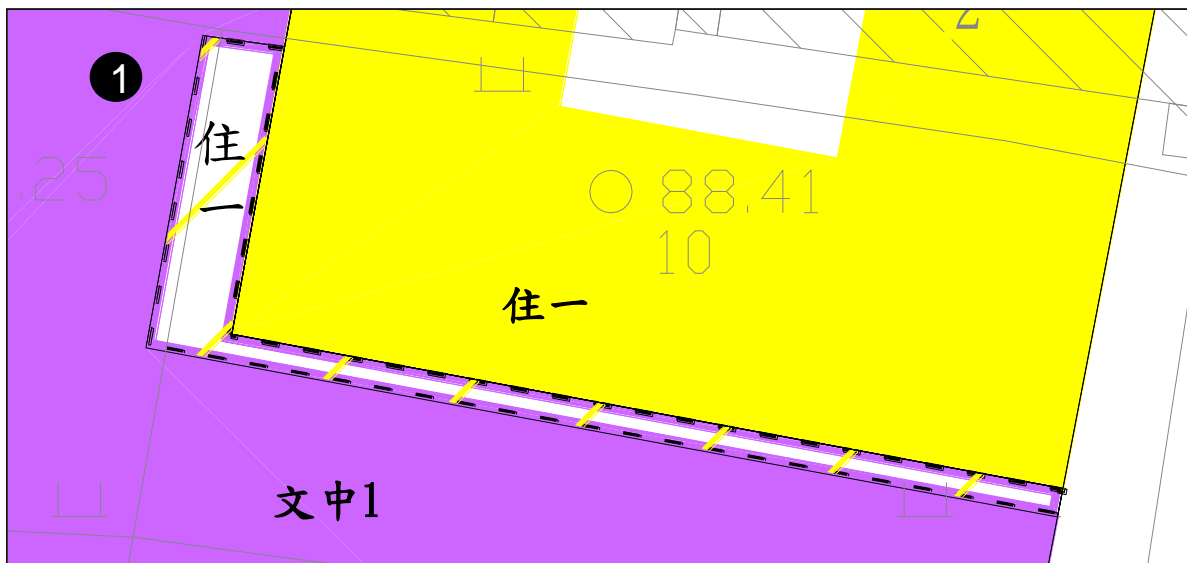
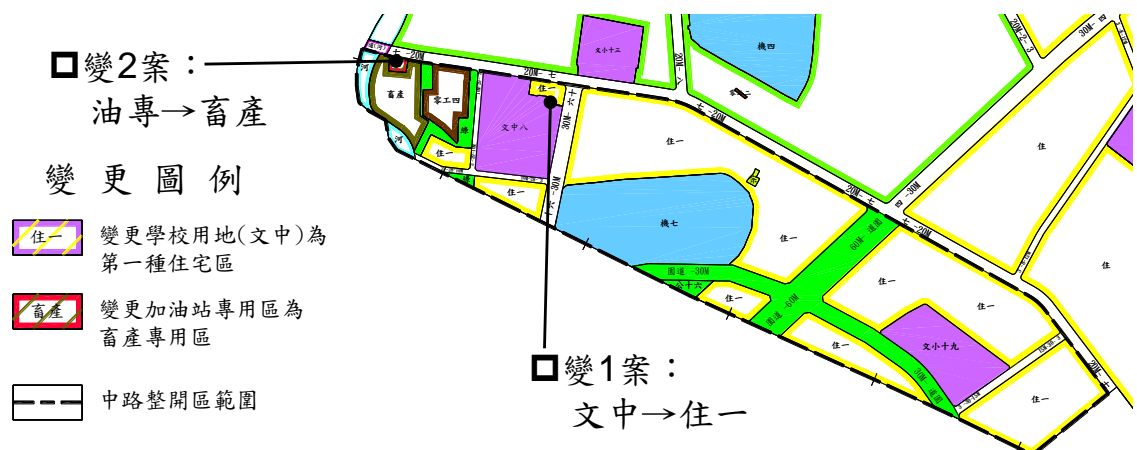
變 更 圖 例

-  變更學校用地(文中)為第一種住宅區
-  變更範圍



附圖 2 配合區段徵收及人民陳情意見變更主要計畫內容及位置示意圖(報請內政部都委會審議內容)





附圖 3 配合區段徵收及人民陳情意見變更主要計畫內容及位置示意圖(內政部都委會審竣內容)



三、細計變更內容(南崁地區都市計畫細計變更部分)

附表3 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
2	計畫區西北側	加油站專用區 (0.0874)	畜產專用區 (0.0874)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 「加油站專用區」於101年辦理區段徵收階段，即已停止做加油站使用，並於102年業經本府核准中止營業迄今。 2. 本案土地為畜產專用區包覆，產權均屬相同土地所有權人，該加油站專用區已多年無法有效利用，爰將加油站專用區變更為畜產專用區，以因應未來設廠需求，並促進本市產業發展。 3. 本案主要計畫業經內政部都委會審議通過，故細部計畫配合一併調整計畫內容。 	桃園區中路一段1地號土地	照案通過。

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。



附圖 4 配合區段徵收及人民陳情意見變更細部計畫內容及位置示意圖(本次提會配合主要計畫變更細部計畫內容)



附件二 公民或團體陳情意見

附表4 公民或團體陳情意見綜理表(南崁地區都市計畫細計變更部分)

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
逾人 1	超秦企業股份有限公司	中路計畫畜產專用區	<p>1.102年配合中路計畫，陳情人廠區部分土地劃設為河川區，可使用面積大幅減少(13%)。陳情人作畜產使用之廠區土地，原屬都市計畫農業區，地目為建，部分配合變更為河川區後，農建地面積減少約1,910 m²(約578坪)，既有廠房必須拆除，產業生產效益已大幅損失。</p> <p>2.原農建地變更為畜產專用區，土地使用強度再降低。原農建地容積率為180%，變更為畜產專用區後，容積率降低至120%，產業可使用之樓地板面積減少約7,516 m²(約2,273坪)，再使產業發展受阻。</p> <p>3.現行建蔽率與容積率，無法容納企業整體發展所需空間需求。配合未來企業整體發展需求，刻正須進行廠區重新規劃，除廠房拆除後之重建及改建，並新增屠宰作業區等相關空間設施，現行建蔽率與容積率無法容納設置需求。</p> <p>4.考量公平性，本案如獲同意，陳情人同意繳交相關回饋金，並可以所屬河川區之持有土地折抵。</p> <p>懇請貴府考量未來產業整體發展所需，將陳情事由錄案辦理，實感德便。</p>	懇請貴府將畜產專用區發展強度由建蔽率60%、容積率120%，調整為建蔽率70%、容積率180%。	<p>不予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1.本次都市計畫變更案係為配合區段徵收工程調整都市計畫內容，有關所陳提高土地使用強度部分，與變更目的不相符。</p> <p>2.為利土地整體規劃運用，內政部都委會已同意將鄰近加油站用地變更為畜產專用區。至陳情提高土地使用強度部分，因涉及未來整體廠區規劃需求及產業發展情形，建議洽請經濟主管機關協助，另採個案變更方式辦理。</p>

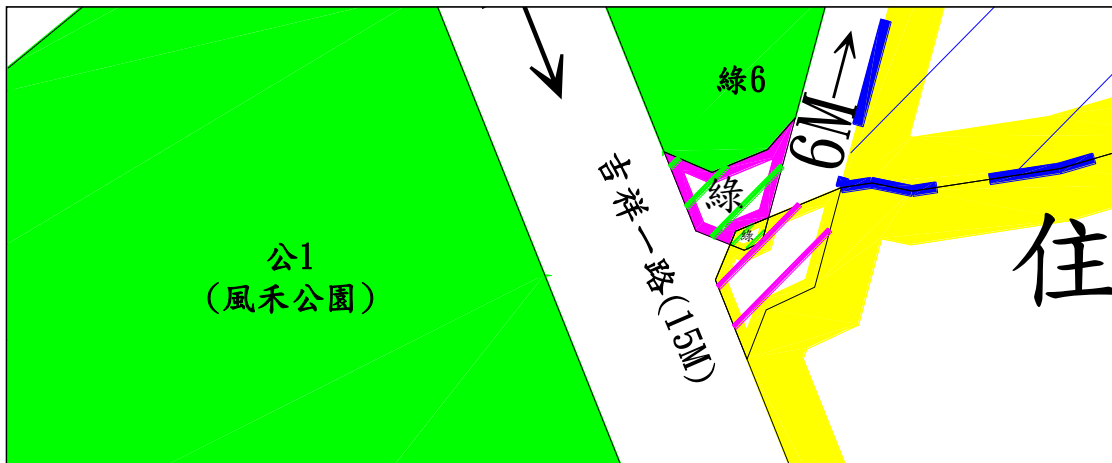
附表 5 公民或團體陳情意見綜理表(縱貫公路桃園內壢間都市計畫細計變更部分)

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
逾人 1	桃園市政府工務局	中路 5 工區綠 6 南側，原 6M-3 與 15M-9 道路交會處	<ol style="list-style-type: none"> 1. 永安路 535 巷居民陳情反應：計畫道路 6M-3 (原永安路 535 巷) 為下坡路段且為彎道，彎道旁住戶憂有路衝之影響。 2. 居民希望增加 6M-3 道路與 15M-9 路口轉彎視距及空間。 3. 已依居民陳情內容開闢，並完成土地分配。 	建議都市計畫內容依現況道路開闢及地籍分配辦理變更。	<p>予以採納</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 為利道路行車之安全，增加 6M-3 道路與 15M-9 路口轉彎視距及空間。 2. 現況已依地籍開闢道路完成，建議配合調整路型提列變更。如附圖 5

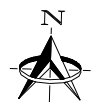
工務局陳情案
編號逾人1



位置	修正內容		變更理由
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
中路5工區綠6南側，原6M-3與15M-9道路交會處	道路用地 (0.0063)	綠地(綠6) (0.0063)	1.依本府工務局105.6.2桃工新字第1050016539號函辦理。 2.考量路口行車安全，增加路口轉彎視距及空間，且現況道路已依地籍開闢完成。
	第一之一種住宅區 (0.0006)	綠地(綠6) (0.0006)	
	第一之一種住宅區 (0.0085)	道路用地 (0.0085)	



附圖5 工務局陳情案編號逾人1修正後細部計畫內容
(縱貫公路桃園內壢間都市計畫細計變更部分)



桃園市都市計畫委員會第 25 次會議簽到簿

一、時間：107 年 8 月 6 日（星期一）下午 2 時

二、地點：本府 16 樓 1602 會議室

三、主持人：游主任委員建華

四、出席委員：

游主任委員建華	游建華	何委員芳子	何芳子
李副主任委員憲明	請假	劉委員宜君	劉宜君
盧委員維屏	盧維屏	賀委員士庶	賀士庶
陳委員錫禎	高鈺總	陳委員銀河	陳銀河
黃委員治峯	周子士	葉委員呂華	葉呂華
湯委員蕙禎	湯蕙禎	林委員坤德	林坤德
歐委員美鐸	蔡美鐸代	林委員揚盛	林揚盛
許委員阿雪	請假	吳委員東憶	吳東憶
賴委員碧瑩	賴碧瑩	姜委員義龍	請假
董委員娟鳴	請假	邱委員志揚	邱志揚
李委員麗雪	李麗雪		

五、列席單位及人員：

桃園市議會	
中壢區籍市議員 (討論第 1 案)	張運煥 議員助理 陳東傑
蘆竹區籍市議員 (討論第 2 案)	
桃園區籍市議員 (討論第 2、3、4 案)	市議員 蘇宗明 助理 楊鴻雯 黃景熙：副主任 徐哲堯
桃園市中壢區公所 (討論第 1 案)	李永洲
桃園市蘆竹區公所 (討論第 2 案)	謝秋炎
桃園市桃園區公所 (討論第 2、3、4 案)	張容璿

國防部軍備局 (討論第 1 案)	工營中心北工營處 游惠玲
台灣西堤工程顧問 有限公司 (討論第 1、2 案)	林佳宏 連以琳 林麗霞
春源環境工程技師 事務所(討論第 3 案)	吳可倫 黃淑亭
邦翊工程顧問有限 公司(討論第 4 案)	許君毅 吳文鏡
桃園市政府體育局 (討論第 1 案)	賴慧玲
桃園市政府工務局 (討論第 1、2 案)	陳孫芳 張嘉勻
桃園市政府地政局 (討論第 1、2、4 案)	林明耀 陳明丞
桃園市政府交通局 (討論第 2、4 案)	李青宜
桃園市政府民政局 (討論第 3 案)	詹國亨
桃園市政府農業局 (討論第 3 案)	
桃園市政府殯葬管 理所 (討論第 3 案)	劉忠昌 吳連生
桃園市政府環境保 護局 (討論第 3 案)	江國裕 謝國強

桃園市政府水務局 (討論第 4 案)	張勳昌
桃園市政府經濟發展局 (討論第 4 案)	江信學
本府都市發展局 都市設計科 都市計畫科	張媛婷 李佩蓉 葉佳軒 薛世勳

討論第 1 案：審議「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(部分機關用地(機十六)為體育場用地)案」

登記順序	陳情人或其代表	備註
1		
2		
3		
4		
5		
6		

備註：登記發言者由工作人員引導進入會場，經會議主席同意後始得發言，每人以不超過 3 分鐘為原則，經會議主席同意後始得延長發言時間，除回答委員詢問或經會議主席同意外，所有陳情人發言完畢後應立即退席。

討論第 2 案：審議「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」

人民或團體陳情意見發言登記表

登記順序	陳情人或其代表	備註
1	呂培瑋	
2		
3		
4		
5		
6		

備註：登記發言者由工作人員引導進入會場，經會議主席同意後始得發言，每人以不超過 3 分鐘為原則，經會議主席同意後始得延長發言時間，除回答委員詢問或經會議主席同意外，所有陳情人發言完畢後應立即退席。