

本市都市計畫委員會專案小組聽取本府簡報
「變更龜山主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)
案」暨「變更龜山細部計畫(第一次通盤檢討)案」

第 2 次會議

會議紀錄

一、時間：109 年 12 月 15 日(星期二)下午 2 時 0 分

二、地點：本府 805 會議室

三、主持人：劉召集人惠雯

紀錄：黃韻璇

四、出(列)席人員：詳簽到簿

五、簡報：(略)

六、專案小組初步建議意見：

- (一) 考量本計畫區現況人口已達 61,830 人，且自 102 年起人口社會增加率持續攀升，未來可能增加總人口數，故建議從本計畫區之房價、住宅推案等趨勢，評估 125 年之計畫人口數。
- (二) 本計畫之環境分析、空間發展構想等內容，應併同鄰近都市計畫區及周邊環境一併考量、分析。
- (三) 因應本計畫區之南崁溪軸線、台一線交通幹道及未來捷運棕線建設，請提出本計畫區之建築退縮、友善人行空間、景觀等構想，並補充說明生態城市發展策略內容。
- (四) 請補充說明本計畫區工業區使用發展現況、廠商覓地需求、工業區區位發展分析，並研擬工業區轉型規劃策略(如變更為住商使用或其他產業專用區)。另請補充說明本計畫區是否適用工業區立體化方案。
- (五) 考量本案細部計畫之完整性，請將 103 年發布實施之私人申請案納入本案細部計畫內容。
- (六) 本案主、細計變更內容綜理表專案小組初步建議意見詳表 1、表 2，土地使用分區管制要點及人民陳情意見，提下次專案小組討論。

七、散會：下午 4 時 30 分。

表 1 變更龜山主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案變更內容綜理表

新編號	公展編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	109年12月15日第2次市都委會專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
1	1	計畫年期	民國 100 年	民國 <u>125</u> 年	原計畫目標年已屆滿，故配合桃園市國土計畫之計畫目標年民國 125 年予以調整。		照案通過。
2	2	計畫人口	50,000 人	62,000 人	本計畫區民國 106 年現況人口數約 6.2 萬人，已超過現行計畫人口數，故酌予調整計畫人口至 6.2 萬人。		考量本計畫區現況人口已達 61,830 人，且自 102 年起人口社會增加率攀升，故請再審慎檢討 125 年之合理計畫人口數後，提下次專案小組討論。
3	3	全計畫區	主要計畫與細部計畫合併擬定 綠地用地 (3.4244) 停車場用地 (0.1226) 市場用地 (0.1040) 道路用地 (17.3262) 人行步道用地 (0.0720) 綠地用地 (0.0651) 停車場用地 (0.8653) 人行廣場用地 (1.5656) 道路用地 (0.8876) 道路用地 (0.1192) 道路用地 (0.0362)	主要計畫與細部計畫拆離 住宅區 (21.0492) 商業區 (3.3836) 乙種工業區 (0.1192) 河川區 (0.0362)	1. 依都市計畫法第 15 條及第 22 條規定辦理主要計畫與細部計畫拆離。 2. 依本案所訂定之主細計拆離原則辦理。		請確認本市其他都計區之鄰里公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地等二項公共設施用地是否屬於細部計畫層級後，提下次專案小組討論。

新 編 號	公 展 編 號	變 更 位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	109年12月15 日第2次市都 委會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫			
4	4	計畫區中央，市立壽山高中	學校用地 (文中二) (2.9695)	學校用地 (文高一) (2.9695)	依民國99年9月2日壽山高中陳情及民國108年1月14日本案機關協調會決議，配合原文中(二)壽山國民中學已改制為壽山高中，將文中調整為文高。		照案通過。
5	5	南崁溪西側	兒童遊樂場用地(未編號) (1.1908)	公園用地 (公十四) (1.1908)	1. 配合連接桃園都市計畫(公十四)紋理。 2. 面積大於0.5公頃，符合公園用地最小面積規定，故變更為公園用地，補充公園用地不足面積。		涉人陳編號第8案，提下次專案小組討論。
6	7	南崁溪西側，壽山路仁德巷、仁壽巷1弄、2弄所圍街廓、住(附)(變更龜山都市計畫(第二次通盤檢討)變更第七案))	住宅區 (附六) (0.5949) 附帶條件：應另行擬定細部計畫，並劃定必要之公共設施用地。	住宅區 (特) (0.5949) 取消附帶條件	1. 現況為密集3R建築物，產權零碎複雜、整合不易，使原計畫附帶條件迄今無法成就，民眾權益受損嚴重，故本次取消附帶條件，以利後續發展。 2. 考量本案現況建物密集且產權複雜，執行變更分區之回饋有其困難度，故以回饋比例45%為原則，爰劃設為住宅區(特)，調降變更後土地之容積率為110%，以符公平。	1. 倘變更範圍內土地面積達2,000平方公尺以上且同意以其土地市價總額45%折算代金，於申請建築執照前繳交予市府，則同意依其範圍變更為第一種住宅區。倘相鄰土地均已依本案規定辦理者，則不受前述有關土地面積規模限制，惟應以全部一次申請為原則。 2. 有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都	請補充說明住宅區(附六)於第二次通盤檢討時之變更理由及背景，並查明原公園用地劃設及其地上建物建築日期後，提下次專案小組討論。

新 編 號	公 展 編 號	變 更 位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	109年12月15日第2次市都委會專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
7	8	文中(二)西北側宗教專用區與道路用地(變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)變更第七案)	宗教專用區(附五)(0.2119) 道路用地(0.0064) 附帶條件： 變更為道路部分，應無償捐贈予桃園縣政府，否則本案於下次通盤檢討時恢復為文中用地。	宗教專用區(附五)(0.2119) 道路用地(0.0064) 附帶條件： 「財團法人台灣省天主教會新竹教區附設聖伯多祿聖保祿堂(宗教專用區現況使用建物)」應捐贈10%公共設施用地，並得以代金繳納，作為原宗教專用區之變更回饋，並應於核定前與市府簽訂協議書，納入計畫書規定，否則維持原計畫。	1. 前次通盤檢討變更部分道路用地作為變更宗教專用區回饋之壽山段119、121、122地號，於規劃當時(民國95年)產權已為市有，由桃園市立壽山國中管理(民國98年改制為壽山高中)，故該回饋條件至今無法成就。 2. 經查，本案於前次通盤檢討變更，係經土地相關所有權人(壽山國中、龜山天主堂)協調同意，且當時有關無償提供變更為道路部分，壽山國中業已出具同意書，故為維護宗教專用區使用人權益，本次調整附帶條件，使其有公平合理回饋，並得以成就變更為宗教專用區。 3. 依「桃園市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」變更為宗教專用區，需自願捐贈公共設施用地，其不得低於變更土地面積百分之十。另依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」第	有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。	涉逾人陳編號第1案，提下次專案小組討論。

新 編 號	公 展 編 號	變 更 位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	109年12月15 日第2次市都 委會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫			
					五點回饋方式規定，考量宗教專用區面積小於1,000平方公尺，留設公共設施用地有其困難度，故本次提出其應留設之公共設施得以繳納代金為之，並增加限期完成回饋之限制。		
8	9	計畫區東側道路用地(變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)變更第五案)	住宅區 (附四) (0.0252) 道路用地 (附四) (0.0080) 附帶條件： 變更為道路部分，應由地主無償捐贈予桃園縣政府興闢道路供公眾使用，否則本案於下次通盤檢討時恢復為原分區及用地。	住宅區 (附四) (0.0252) 道路用地 (附四) (0.0080) 附帶條件： 半嶺段108-1地號應為無償捐贈予桃園市政府，並應於核定前由市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定，否則維持恢復原計畫(道路用地為住宅區、住宅區為道路用地)。	1. 前次通盤檢討變更為道路用地部分，已獲地主同意無償捐贈予市府，並附有捐贈同意書，捐贈土地為半嶺段108地號。 2. 經查半嶺段108地號於民國106年分割，分割後屬道路用地之108-1地號現況皆仍為私人所有，故本次配合調整附帶條件，加速回饋之道路用地取得。	1. 原計畫為半嶺段107地號由道路用地變更為住宅區；半嶺段108地號部分由住宅區變更為道路用地。 2. 經計畫圖重製後道路用地座落地號為龜山區半嶺段108-1地號(私有)、110-1地號(國有，財政部國有財產署管理)等2筆土地。	1. 原則照案通過。 2. 考量本案道路用地後續由龜山區公所管養，如該公所對變更內容認有窒礙難行之處，請提下次專案小組討論。
9	10	文小(四)東北側商業區與廣場用	商業區 (0.0565) 附帶條件： 商業區開發時應提整體開發計畫，並留設	商業區 (0.0565) 取消附帶條件	依民國108年8月1日草案研商會會議，取消原附帶條件。	1. 與變更龜山細部計畫(第一次通盤檢討)案變更編號第1案併同調整。	本案維持原計畫。

新 編 號	公 展 編 號	變 更 位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	109年12月15 日第2次市都 委會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫			
		地(變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)變更第六案)	適當公共停車空間，以補停車場之不足，該整體開發計畫應提經桃園縣都市設計委員會審查通過。			2. 現況已供停車使用，且產權皆屬桃園市有，為桃園市政府財政局、養護工程處及財政部國有財產署管理。	
10	18	全計畫區	土地使用分區管制要點	納入細部計畫規範	依都市計畫法第22條規定列為細部計畫應表明內容。		照案通過。

註1：凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

註2：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 2 變更龜山細部計畫(第一次通盤檢討)案變更內容綜理表

新 編 號	公 展 編 號	變 更 位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	109 年 12 月 15 日第 2 次市都委 會專案小組初步 建議意見
			原計畫	新計畫			
1	1	文小 (四)東北側商業區與廣場用地(變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)變更第六案)	商業區 (0.0516)	停車場用地 (停六) (0.1035)	考量現況已供停車使用，為因應本計畫區停車場用地不足之問題，本次變更為停車場用地。	1. 與變更龜山主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案變更編號第 9 案併同調整。 2. 變更範圍產權屬國有及市有，為桃園市政府財政局、養護工程處及財政部國有財產署管理。	1. 變更商業區為停車場用地部分，維持原計畫。 2. 變更廣場用地為停車場用地部分，提下次專案小組討論。
			廣場用地 (0.0519)				
2	2	計畫區西側，德育街	高職 (0.0837)	體育場用地 (0.0127) 道路用地 (0.0710)	考量現況為已開闢之道路(8M)，故配合連接桃園都市計畫紋理，使計畫道路完整延續。	變更範圍產權皆屬市有，為桃園市政府體育局及國立臺北科技大學附屬桃園農工高級中等學校管理。	照案通過。
			體育場用地 (0.0003)	道路用地 (0.0003)			
3	3	計畫區西側，明興街 140 巷(變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)變更第九案)	道路用地 (0.0181)	第一種住宅區 (0.0181)	經變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)變更後路型不符計畫紋理，故本次修正現有計畫道路路型，將部分道路用地變更為住宅區，現況仍維持道路使用。	變更範圍產權屬國有及市有，為桃園市龜山區公所、澎湖縣望安鄉公所及財政部國有財產署管理。	本案維持原計畫。
4	4	計畫區西側，山鶯路 30 巷 10 弄	第一種住宅區 (0.0371) 道路用地 (0.0138)	道路用地 (附七) (0.0371) 第一種住宅區 (附七)	此區現況為山鶯路 130 巷 10 弄，已供公眾通行使用，產權屬市有及私人所有，地籍已分割完成，	山鶯路 130 巷 10 弄之市有部分為龜山區公所管理。	請補充下列事項後，提下次專案小組討論： 1. 山鶯段 906-1 地號合法建物證明及地主回饋意願。

新 編 號	公 展 編 號	變 更 位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	109 年 12 月 15 日第 2 次市都委 會專案小組初步 建議意見
			原計畫	新計畫			
				(0.0138) 附帶條件： 山鶯段 906- 1 地號應捐 贈 30%公共 設施用地， 得以代金繳 納，作為道 路用地變更 為住宅區之 變更回饋， 並應於核定 前由市府與 土地所有權 人簽訂協議 書，納入計 畫書規定， 否則維持原 計畫。	而原規劃為計 畫道路囊底部 分有建築物座 落，且本計畫 道路自民國 62 年規劃迄 今仍無辦理徵 收，故本次進 行調整，同時 考量現況建物 未來指示建築 線需求，修正 計畫道路路 型。		2. 因變更後山 鶯路 130 巷 10 弄將涉及 道路用地徵 收，請工務局 或龜山區公 所表示意見。
5	5	計畫區 西北 側，精 忠五村 公兒二	第一種住宅 區 (0.0104)	道路用地 (0.0104)	1. 考量公兒二 自民國 82 年 12 月 16 日發布實施 之「擬定龜 山都市計畫 (精忠五村) 細部計畫」 案，劃設以 來已逾 20 年尚未開 發，又公兒 二用地上仍 有尚未取得 之私有土 地，且部分 已為領有建 照之合法民 宅使用，故 考量民眾之 權益，屬私 有土地之公	1. 倘公兒二變更 住宅區(特)範 圍內土地所有 權人全體同意 以其土地市價 總額 45%折算 代金，於申請 建築執照前繳 交予市府，則 同意依其範圍 變更為第一種 住宅區。 2. 有關代金之計 算及繳交方式 依照「桃園市 都市計畫土地 變更負擔回饋 審議原則」辦 理。	本案因涉人陳編 號第 3、4、6、7 案，提下次專案 小組討論。
			道路用地 (0.0121)	住宅區(特) (0.0121)			
			鄰里公園兼 供兒童遊樂 場 (公兒二) (0.0693)	住宅區(特) (0.0682)			
				道路用地 (0.0011)			
			第一種住宅 區 (0.0035)	道路用地 (0.0035)			

新 編 號	公 展 編 號	變 更 位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	109 年 12 月 15 日第 2 次市都委 會專案小組初步 建議意見
			原計畫	新計畫			
					兒二範圍變更為住宅區(特)；屬國有(國防部政治作戰局管理)之公兒二範圍仍維持為公兒二。 2. 另考量產權及通行現況調整原有路型，併同考量工務局建議(桃工新企字第 1070043591 號函)，配合道路通行安全，劃設道路截角。 3. 其中公兒二調整為住宅區(特)部分，考量本案土地面積較小，執行變更分區之回饋有其困難度，故以回饋比例 45% 為原則，調降變更後土地之容積率為 110%，以符公平。		
6	16	(1) 計畫區西南側，文中(三)	第一種住宅區(註) (0.1305) 廣場兼停車場用地(廣停五)	第一種住宅區(註) (0.1305) 廣場兼停車場	1. 本案屬民國 80 年 6 月 4 日發布實施之「變更龜山都市計畫(第一期公	本計畫區內附帶條件將市場用地變更為住宅區(註)及廣場兼停車場用地共 6 處，除已開發完	考量原市四及市六尚未核定市地重劃計畫書，故建議將該二處納入本變更案，並依地政局會議意

新 編 號	公 展 編 號	變 更 位 置	變 更 內 容 (公 頃)		變 更 理 由	備 註	109 年 12 月 15 日第 2 次市都委 會專案小組初步 建議意見
			原計畫	新計畫			
		北側(原 市五)	(註) (0.0695)	用地(廣停 五) (註) (0.0695)	共設施保留地專案通盤檢討)案附帶條件將市場用地變更為住宅區(註)及廣場兼停車場用地，並於民國 83 年 8 月 5 日發布實施細部計畫在案。 2. 其原細部計畫書中九、事業及財務計畫(一)開發方式明載：「…應以土地所有權人自辦市地重劃方式開發…由民國八十二年	成之原市一外，目前尚未開發之原市四與市六，經查目前已申請辦理市地重劃獲准，故本次不調整該二處之開發方式。	見修正備註文字外，其餘照案通過。
		(2) 計畫區 中央， 兒(二) 南側(原 市二)	第一種住宅區(註) (0.0912)	第一種住宅區(註) (0.0912)			
			廣場兼停車場用地(廣停六) (註) (0.0199)	廣場兼停車場用地(廣停六) (註) (0.0199)			
			道路用地 (註) (0.0289)	道路用地 (註) (0.0289)			
		(3) 計畫區 中央， 兒(三) 北側(原 市三)	第一種住宅區(註) (0.1731)	第一種住宅區(註) (0.1731)			
			廣場兼停車場用地(廣停七)(註) (0.0839)	廣場兼停車場用地(廣停七) (註) (0.0839)	起，四年內開發完成。」經查，尚有四處迄今尚未開發，已不符實際情形，故本次修正原開發方式文字，調整原規定之開發期限，並明訂逾期未開發將恢復原分區與後續開發方式，以促進土地利		
		上開 (1)、 (2)及 (3)3 處	開發方式：應以土地所有權人自辦市地重劃方式開發，以細部計畫圖(比例尺五分之一)作為實施之依據，由民國八十二年	開發方式：應以土地所有權人自辦市地重劃方式開發，並參酌內政部「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」，本案需於內政部都市計畫委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地			

新 編 號	公 展 編 號	變 更 位 置	變 更 內 容 (公 頃)		變 更 理 由	備 註	109 年 12 月 15 日第 2 次市都委 會專案小組初步 建議意見
			原 計 畫	新 計 畫			
				重劃主管機關審核通過，逾時未辦理者，將於下次通盤檢討回復原公共設施用地(市場用地)，且該用地未來非屬留待政府取得之公共設施保留地。	3. 本案係以土地所有權人自辦市地重劃方式辦理開發，倘土地所有權人未依本次規定期限內開發，且於下次通盤檢討回復原公共設施用地(市場用地)者，未來土地所有權人仍得自行開闢使用，故應非屬留待政府取得之公共設施保留地。		
7	17	計畫區全區	土地使用分區管制要點	土地使用分區管制要點	1. 依據實際發展與需求，增(修)訂現行之土地使用分區管制要點條文。 2. 檢討納入歷次主要計畫個案變更增訂之土地使用分區管制要點，及配合本案整併已發布實施細部計畫地區中另訂之土地使用分區管制要點。		提下次專案小組討論。

新 編 號	公 展 編 號	變 更 位 置	變 更 內 容 (公 頃)		變 更 理 由	備 註	109 年 12 月 15 日第 2 次市都委 會專案小組初步 建議意見
			原 計 畫	新 計 畫			
					3. 有關民國 103 年 11 月 10 日發布 實施之「變 更龜山都市 計畫(陸光 三村)細部 計畫(部分 鄰里公園兼 兒童遊戲場 用地為文化 設施用地) (供眷村故 事館使用) 計畫」案之 土地使用分 區管制要點 第四點至第 六點內容， 鑑於「變更 龜山都市計 畫(第三次通 盤檢討)」案 已修訂相關 規定，故本次 予以刪除。		

註：實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。