

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 4 次會議
會議紀錄

一、時間：110 年 5 月 10 日(星期一)下午 2 時 0 分

二、地點：本府 8 樓 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：本案除下列各點外，其餘主、細計變更內容、土地使用分區管制要點、人民陳情意見及專案小組初步建議意見詳表 1~表 3、表 5~表 6。

(一) 請於本次工業區轉型策略中結合生態城市策略(如大眾運輸導向之道路系統規劃配置等)，補充相關原則性規定及基地後續開發之開放空間規定等。

(二) 本案主要計畫公開展覽時案名為「變更龜山主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」，考量本案已先行將都市計畫圖重製作業報請審議，故同意將案名修正為「變更龜山主要計畫(第四次通盤檢討)案」，以符實際。

(三) 配合 110 年 2 月 20 日「變更龜山都市計畫(第四次通盤檢討)(都市計畫圖重製檢討部分)案」內政部專案小組建議納入一般通盤檢討程序處理之變更編號第 8 案，依會中所提會內容照案通過，並確認納入本案細部計畫提列變更，詳如表 5。

(四) 主要計畫於本次配合行政科樁位調整新增提案者(共 1 案)，依會中所提會內容照案通過，詳如表 6。

七、散會：下午 4 時 5 分。

表 1 變更龜山主要計畫(第四次通盤檢討)案變更內容綜理表(本次提案討論部分)

新編號	公展編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	110 年 5 月 10 日第 4 次市都委會專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
2	2	計畫人口	50,000 人	65,000 人	考量本計畫區現況人口數已超過現行計畫人口數,故參考桃園市國土計畫(規劃技術報告書)中分派結果,酌予調整本計畫人口至 6.5 萬人。		照案通過。
3	3	全計畫區	主要計畫與細部計畫合併擬定	主要計畫與細部計畫拆離	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。		照案通過。通過之主細計拆離原則如表 2。
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	第一種住宅區(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)(0.5822) 公園用地(公十四)(0.0127) 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	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,公有土地管理機關承諾於土地處分時繳納土地市價總額 45%	照案通過。惟有關本案備註欄有關代金繳納後執行方式,請作業單位基於全市一致性原則予以確認後,修正文字逕提大會。

新 編 號	公 展 編 號	變 更 位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	110年5月 10日第4 次市都委 會專案小 組初步建 議意見
			原計畫	新計畫			
		盤檢 討)變 更第 七 案))			住宅區(特)， 調降變更後土 地之容積率為 110%，以符公 平。 3. 另配合產權情 形，將北側鄰 近公園用地 (公十四)、產 權屬國有(國 有財產署管 理)之土地，調 整為公園用 地，以符74年 變更龜山都市 計畫(第二次 通盤檢討)之 變更範圍原 意，且不影響 本次變更後住 宅區(特)之私 有土地執行本 案備註條件。	之代金者亦 同。基地依 本案規定申 請繳納代金 者，如造成 本街廓剩餘 土地未達前 述土地面積 規模限制而 無法申請之 情形，應合 併剩餘土 地，以一次 申請為原 則。 2. 有關代金之 計算及繳交 方式依照 「桃園市都 市計畫土地 變更負擔回 饋審議原 則」辦理。	

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 變更龜山主要計畫(第四次通盤檢討)案主細計拆離原則綜整表
(本次照案通過方案)

項目		屬主要計畫內容	屬細部計畫內容
使用分區	皆屬主要計畫內容		
公共設施用地	機關用地	屬主要計畫內容	—
	學校用地	屬主要計畫內容	—
	公園用地	屬主要計畫內容	—
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	—	屬細部計畫內容
	兒童遊樂場用地	—	屬細部計畫內容
	綠地用地	—	屬細部計畫內容
	體育場用地	屬主要計畫內容	—
	停車場用地	—	屬細部計畫內容
	市場用地	—	屬細部計畫內容
	廣場用地	—	屬細部計畫內容
	廣場兼停車場用地	—	屬細部計畫內容
	人行廣場用地	—	屬細部計畫內容
	加油站用地	屬主要計畫內容	—
	郵政事業用地	屬主要計畫內容	—
	文化設施用地	屬主要計畫內容	—
	墓地用地	屬主要計畫內容	—
	鐵路用地	屬主要計畫內容	—
	道路用地	≥12 公尺道路及具附帶條件者	<12 公尺道路、原已發布細部計畫地區，屬其細部計畫者及人行步道
實施進度及經費		屬主要計畫內容	—
事業及財務計畫		—	屬細部計畫內容
土地使用分區管制(含都市設計管制)		—	屬細部計畫內容

表 3 變更龜山細部計畫(第一次通盤檢討)案變更內容綜理表(本次提案討論部分)

新編號	公展編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	110年5月10日第4次市都委會專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
3	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(0.0371)	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，故本次進行調整，將既有道路變更為計畫道路。	1. 山鶯路130巷10弄之市有部分為龜山區公所管理。 2. 變更為道路用地之範圍為龜山區山鶯段902、902-1、910、911及988地號。	照案通過。
4	4	計畫區西側，山鶯路30巷10弄	道路用地(0.0138)	第一種住宅區(附七)(0.0138) 附帶條件：龜山區山鶯段906-1地號屬原道路用地變更為住宅區部分，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	原規劃為計畫道路囊底部分有建築物坐落，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。	變更為第一種住宅區(附七)之範圍為部分龜山區山鶯段906-1地號。	1. 照案通過。 2. 後續應於協議書中載明906-1地號變更為住宅區部分應繳納代金之範圍與面積。

新 編 號	公 展 編 號	變 更 位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	110年5月10日第 4次市都委會專案 小組初步建議意 見
			原計畫	新計畫			
				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。			
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	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	1. 第一種住宅區變更為道路用地及道路用地變更為住宅區(特)部分，考量現況調整路型後仍須依「桃園市建築管理自治條例」第19條劃設標準截角，惟劃設標準截角將損及現況建物及私有土地，故維持原計畫(第一種住宅區及道路用地)，取消提列變更。 2. 鄰里公園兼供兒童遊樂場用地變更為住宅區(特)部分，考量本計畫五項公共設施用地面積檢討後未符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定不得低於通盤檢討前計畫劃
			道路用地 (0.0121)	住宅區(特) (0.0121)			
			鄰里公園兼供兒童遊樂場用地 (公兒二) (0.0693)	住宅區(特) (0.0682)			
				道路用地 (0.0011)			

新 編 號	公 展 編 號	變 更 位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	110年5月10日第 4次市都委會專案 小組初步建議意 見
			原計畫	新計畫			
					二。 2. 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。 3. 另考量現況道路開闢情形，調整計畫道路路型(光峰路)，以及本府工務局建議(桃工新企字第1070043591號函)，配合道路通行安全，增設道路截角(光峰路與光峰路131巷)。	「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。	設之面積及應劃設不低於該等地區總面積之10%(本計畫為3.46%)，又本案地主多次陳情無法接受本市具現有合法建物公共設施保留地變更為非公共設施用地，需繳交土地市價總額45%代金之通案性原則，故維持原計畫(鄰里公園兼供兒童遊樂場用地)。 3. 鄰里公園兼供兒童遊樂場用地變更為道路用地部分已於109年12月28日第3次市都委會專案小組審議照案通過。

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 4 土地使用分區管制要點(本次提案討論部分)

原條文	新條文	變更理由	本次提會內容	110 年 5 月 10 日第 4 次市都委會專案小組初步建議意見
未規定。	十七、增額容積相關規定： (一)位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓(詳附圖 3 至附圖 6)，使用分區為住宅區、商業區及工業區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。 (二)增額容積最高以住宅區基準容積率之 10% 為限，商業區、工業區基準容積率之 20% 為限。 (三)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。	配合全市通案原則，增加增額容積相關規定。	考量有關捷運棕線場站目前仍屬綜合規劃階段，場站位置尚未定案，故建議俟場站位置確認後，再由「109.12.29 變更桃園市捷運場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(增修訂增額容積規定)案」檢討變更，納入捷運棕線場站之增額容積相關規定，故本次提會刪除新增本條文。	照案通過，刪除本新增條文。

表 5 「變更龜山都市計畫（第四次通盤檢討）（都市計畫圖重製檢討部分）案」內政部專案小組初步建議意見，應納入一般通盤檢討處理案件)

新 編 號	公 展 編 號	變 更 位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	110 年 5 月 10 日第 4 次市都委 會專案小 組初步建 議意見
			原計畫	新計畫			
6	主 6 細 9	計畫區 東側、 兒(六) (變更 龜山都 市計畫 (第三 次通盤 檢討) 變更第 十案)	第一種 住宅區 (0.0095)	綠地用地 (0.0087)	1. 依民國 110 年 2 月 20 日「變更龜山都市計畫（第四次通盤檢討）（都市計畫圖重製檢討部分）案」內政部專案小組初步建議意見，因涉及附帶條件辦理地區之街廓形狀變更，故納入一般通盤檢討處理。 2. 依民國 106 年 11 月 29 日重製轉繪疑義研商會議 E1-4 案、民國 106 年 8 月 23 日重製轉繪疑義研商會議 G3-5 案，配合現況與產權使用予以變更。		照案通過，納入本案細部計畫提列變更。
				兒童遊樂場用地(兒六)(附一)(0.0008) 附帶條件：應以跨區市地重劃方式辦理。			
			兒童遊樂場用地(兒六)(附一)(0.0092) 附帶條件：應以跨區市地重劃方式辦理。	第一種住宅區 (0.0081) 取消附帶條件			
				綠地用地 (0.0011) 取消附帶條件			
			綠地用地 (0.0085)	第一種住宅區 (0.0085)			

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 6 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(新增提案)

新編 編號	公展 編號	變更 位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	110年5月 10日第4 次市都委 會專案小 組初步建 議意見
			原計畫	新計畫			
10	--	計畫區東北側 邊界	本計畫 河川區 (0.0004)	林口特定區 計畫 甲種工業區 (0.0004)	配合 109 年 8 月 25 日(府都行字第 10902111192 號函)公告「第二期都市計畫區域樁位整合及座標系統轉換作業」都市計畫樁位測量階段-龜山都市計畫區樁位測定成果簿」之調整成果，修正樁號 C34 位置與其展繪線與現行地籍分割成果一致，與都市計畫不符部分則建議納入通盤檢討處理。故本案依據前開號函公告成果，就都市計畫圖與樁位、地籍不一致部分，調整都市計畫分區。	後續土地使用分區係以龜山都市計畫內容為標準，且納入林口特定區計畫部分，後續依相關程序辦理。	照案通過，新增提案。
			本計畫 河川區 (0.0032)	林口特定區 計畫 保護區 (0.0032)			
			本計畫 住宅區 (0.0128)	林口特定區 計畫 保護區 (0.0128)			
			林口特定區 計畫 道路用地 (0.0050)	本計畫 道路用地 (0.0050)			
			林口特定區 計畫 保護區 (0.0326)	本計畫 住宅區 (0.0326)			

附件一 公民或團體陳情意見綜理表

附表 1 公展期間公民或團體陳情意見(本次提案討論部分)

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	109 年 12 月 28 日第 3 次市都委會專案小組初步建議意見	110 年 5 月 10 日第 4 次市都委會專案小組初步建議意見
4	傅○湖	龜山區精忠段 1565、1566 地號	陳情理由： 為本地目土地於民國 82 年前地目即為建地。民國 82 年 12 月 16 日龜山都市計畫案內擬定為鄰里公園兼兒童遊樂場用地，至今已超過 20 載，政府單位遲之未實行處理，使該土地任其荒廢損及民眾權益。今地主陳情-經由桃園市政府都市發展局、龜山區公所，鼎力協助呈報高層。還原地主原有之地目，並已核准在案，功不可沒，深感謝意！ 唯政府附有條文：要向地主徵收 45% 的代金，讓地主們深感不合宜(因本地目原本即為建地，並非為農地變更為建地)，讓地主們損失甚大，懇請政府體諒人民之苦甚感德便。 建議事項： 懇請桃園市政府都市發展局所發布之公文內容：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予市府則同意依其範圍變更為第一住宅區，此條文並不適用於本地目，敬請明察。	本案原為住宅區，後於細部計畫劃設為公共設施用地，本次檢討變更為住宅區(特)並調降容積，請參考相關案例，提下次專案小組討論。	建議不予採納。 理由： 考量本計畫五項公共設施用地面積檢討後未符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積及應劃設不低於該等地區總面積之 10%(本計畫為 3.46%)，又本案地主多次陳情無法接受本市具現有合法建物公共設施保留地變更為非公共設施用地，需繳交土地市價總額 45% 代金之通案性原則，故維持原計畫(鄰里公園兼供兒童遊樂場用地)。
6	蔣○源	龜山區精忠段 1570 地號	陳情理由： 一、案內我方所持有之建物(門牌號碼：桃園市龜山區精忠村光峯路 121 號)係於民國 78 年 1 月 26 日登	同第 4 案。	同第 4 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	109 年 12 月 28 日第 3 次市都委會專案小組初步建議意見	110 年 5 月 10 日第 4 次市都委會專案小組初步建議意見
			記建造在精忠段 1570 地號(土地面積 100.23 平方公尺,建物總面積 194.58 平方公尺)。本建物為依法登記建造且具權狀及使用登記等合法證明(附件一至七)之合法建物,合先敘明。 二、本建物於民國 78 年 1 月 26 日由我方購買土地並委託建商營造,取得使用執照後,按時繳納稅金且自用至今。但因經歷精忠五村之改建案,使我方之自用建築因莫須有之因素被改為公兒用地,我方得知後抗議至今,公告期間也未獲任何通知,更遑論被迫變更為公兒時應取得之任何補償,前述所為均於法不符。 三、鈞府於公函(府都計字第 1090178289 號)中提及,本建物由公兒變更為住特,但容積率僅餘 110%遠低於我方原本應有之容積率。自建物獲准使用以來,我方均按時繳納房屋相關稅賦,從未拖欠;且由所需繳交之相關稅賦與稅率亦可佐證本建物為一般自用住宅,而非公兒用地。本建物被更改為住特後除自用及整修外,不可進行任何改動或原地重建,如要重建期容積率僅剩 110%。如要回復原有之容積率,尚須繳納 45%之代金方得回復,於變更期間本人亦未收到		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	109 年 12 月 28 日第 3 次市都委會專案小組初步建議意見	110 年 5 月 10 日第 4 次市都委會專案小組初步建議意見
			相關公函告知，此亦與行政程序及相關規範不符。且本建物已歷 30 餘年，期間更經歷如 921 大地震等天災，如此下來不知結構是否安全如昔。因此懇請鈞府將住特更正為我方應有之住一，以維護我方之權益及人民應有之居住正義。 四、土地標示：精忠段 1569 號及 1570 號為兩戶不同人所持有之 3 層(3R)之建築。鈞府之公開地籍圖誤植為一戶 3 層(3R)之建築，懇請鈞府更正。 建議事項： 一、煩請改正原地籍圖之一戶 3R，更正為兩戶 3R 之建築。 二、請將原科子目住(特)，變更為原本應有之科子目住(一)，並變更回原本應有之建地及容積率，將有建築物之地號脫勾於調降土地容積率 110%之外。		
7	莊○龍	龜山區精忠段 1569 地號	陳情理由： 一、案內我方所持有之建物(門牌號碼:桃園市龜山區精忠村光峯路 121 號)係於民國 78 年 1 月 26 日登記建造在精忠段 1570 地號(土地面積 100.23 平方公尺，建物總面積 194.58 平方公尺)。本建物為依法登記建造且具權狀及使用登記等合法證明(附件一至七)之合法建物，合先敘明。 二、本建物於民國 78 年 1 月	同第 4 案。	同第 4 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	109 年 12 月 28 日第 3 次市都委會專案小組初步建議意見	110 年 5 月 10 日第 4 次市都委會專案小組初步建議意見
			26 日由我方購買土地並委託建商營造，取得使用執照後，按時繳納稅金且自用至今。但因經歷精忠五村之改建案，使我方之自用建築因莫須有之因素被改為公兒用地，我方得知後抗議至今，公告期間也未獲任何通知，更遑論被迫變更為公兒時應取得之任何補償，前述所為均於法不符。 三、鈞府於公函(府都計字第 1090178289 號)中提及，本建物由公兒變更為住特，但容積率僅餘 110% 遠低於我方原本應有之容積率。自建物獲准使用以來，我方均按時繳納房屋相關稅賦，從未拖欠；且由所需繳交之相關稅賦與稅率亦可佐證本建物為一般自用住宅，而非公兒用地。本建物被更改為住特後除自用及整修外，不可進行任何改動或原地重建，如要重建期容積率僅剩 110%。如要回復原有之容積率，尚須繳納 45% 之代金方得回復，於變更期間本人亦未收到相關公函告知，此亦與行政程序及相關規範不符。且本建物已歷 30 餘年，期間更經歷如 921 大地震等天災，如此下來不知結構是否安全如昔。因此懇請鈞府將住特更正為我方應有之住一，以維護我方之權益及人民應有		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	109年12月28日第3次市都委會專案小組初步建議意見	110年5月10日第4次市都委會專案小組初步建議意見
			之居住正義。 四、土地標示：精忠段 1569 號及 1570 號為兩戶不同人所持有之 3 層(3R)之建築。鈞府之公開地籍圖誤植為一戶 3 層(3R)之建築，懇請鈞府更正。 建議事項： 一、煩請改正原地籍圖之一戶 3R，更正為兩戶 3R 之建築。 二、請將原科子目住(特)，變更為原本應有之科子目住(一)，並變更回原本應有之建地及容積率，將有建築物之地號脫勾於調降土地容積率 110%之外。		