

本市都市計畫委員會專案小組聽取本府簡報「變更桃園市都市計畫(配合虎頭山成功路周邊地區整體開發計畫)主要計畫及擬定細部計畫案」暨「變更南崁地區都市計畫(配合虎頭山成功路周邊地區整體開發計畫)主要計畫及擬定細部計畫案」第5次會議
會議紀錄

一、時間：110年7月19日(星期二)下午2時

二、地點：視訊會議

三、主持人：洪召集人曙輝

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)本案變更內容明細表之初步建議意見詳附表一，變更主要計畫及擬定細部計畫圖詳附圖1、2。

(二)本案土地使用分區管制要點之初步建議意見詳附表二及附圖3。

(三)其餘初步建議意見如下：

1. 請補充說明機十五用地內既有道路之範圍、周邊環境現況及指定建築線情形，並研議變更為道路用地之可行性。
2. 請補充說明本案須以區段徵收方式開發之理由與目的及各項土地分配比例。
3. 請補充說明計畫區成功路三段221巷劃設綠地部分與既成巷道之通行情形。
4. 考量後續配地情形將北側安置街廓集中配置(詳附圖4)。
5. 考量第二種產業專用區範圍完整性，請研議將三元段337地號土地納入鄰近第一種及第一之一種住宅區範圍。

(四)本案修正後提請本市都市計畫委員會審議。

七、散會：下午5時。

附表一 變更桃園市都市計畫(配合虎頭山成功路周邊地區整體開發計畫)

主要計畫變更內容明細表

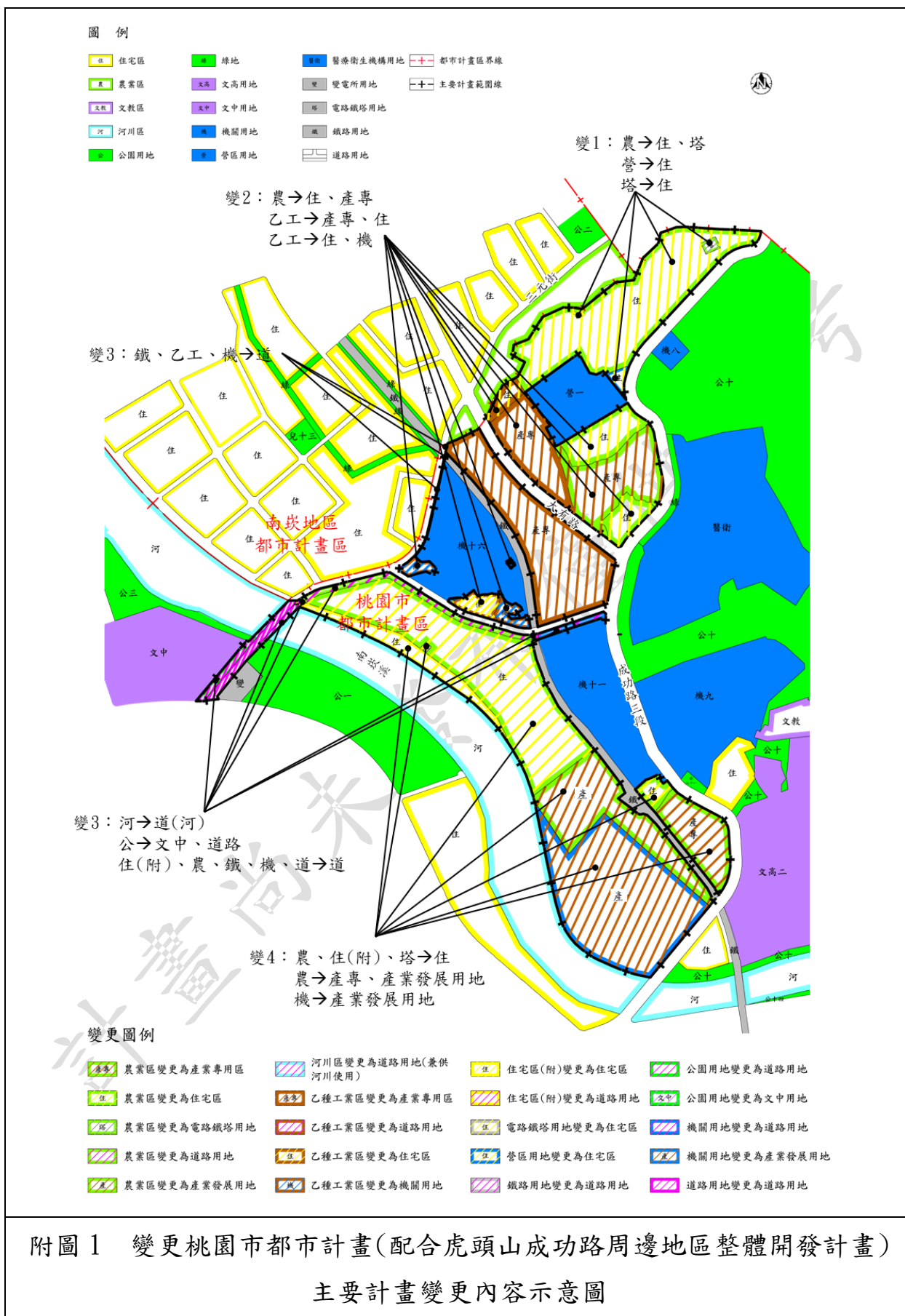
編號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備 註	市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
1	營一用地北側、成功路三段西側	農業區 (4.12)	住宅區 (4.06)	因應桃園市人口成長需求,並引導都市有序發展,提供住宅空間使用,型塑優質居住環境。	附帶條件: 1.應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)。 2.以區段徵收方式開發。	照案通過。
			電路鐵塔用地(0.06)	配合台電公司地下連接電塔之使用現況。		
		營區用地(一) (0.09)	住宅區 (0.09)	為留設住宅區之出入通道,於細部計畫表明為道路用地。		
		電路鐵塔用地(0.02)	住宅區 (0.02)	配合台電公司電纜地下化,原有電路鐵塔已無使用需求。		
2	營一用地南側、成功路三段西側	農業區 (2.86)	住宅區 (1.19)	配合保留原有住宅聚落。		考量第二種產業專用區範圍完整性,請研議將三元段337地號土地納入鄰近第一種及第一之一種住宅區範圍,其餘照案通過。
			產業專用區 (1.67)	配合榮民醫院桃園分院之地理位置及資源條件,以供醫療、智慧照護等相關產業發展。		
		乙種工業區(工乙十五、十六) (4.62)	產業專用區 (4.42)	考量工業區之劃設與本計畫區未來發展方向不相容,並配合榮民醫院桃		

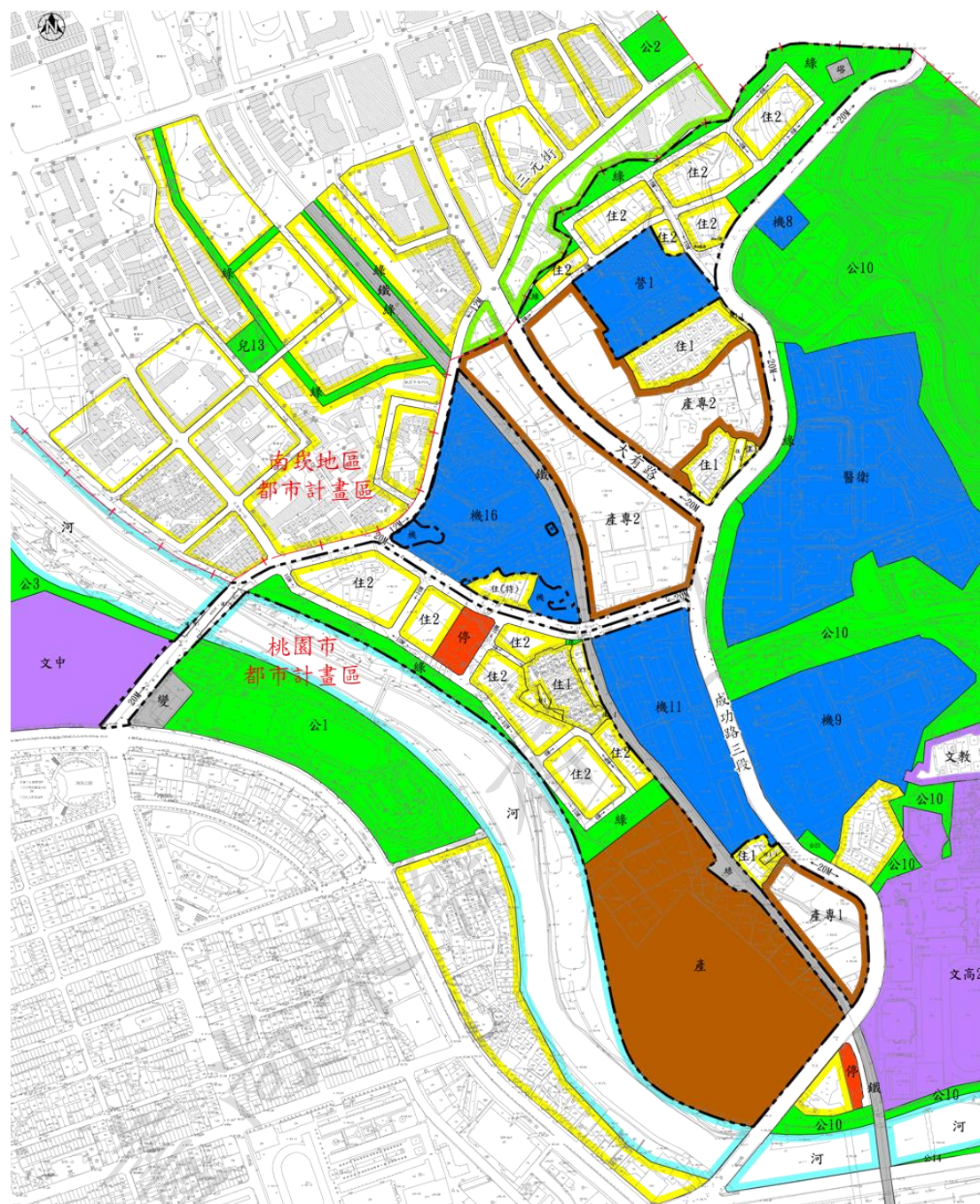
編號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備 註	市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
				園分院之地理位置及資源條件,以供醫療、智慧照護等相關產業發展,促使產業轉型。		
			住宅區 (0.20)	1. 考量工業區之劃設與本計畫區未來發展方向不相容。 2. 另為留設住宅區之出入通道,部分住宅區於細部計畫表明為綠地及道路用地。		
		乙種工業區 (工乙十七) (0.55)	住宅區 (0.25)	考量工業區之劃設與本計畫區未來發展方向不相容,並配合環境使用現況。		
			機關用地 (0.30)			
		乙種工業區 (工乙) (0.01)	機關用地 (0.01)			
		3	三元街及成功路三段115巷	河川區 (0.07)		
公園用地 (三) (0.03)	文中用地 (0.03)					
公園用地 (一) (0.01)	道路用地 (0.92)					
公園用地 (三) (0.11)						

編號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備 註	市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
		住宅區(附) (0.01)		115 巷拓寬為 20 公尺。		
		農業區 (0.39)				
		鐵路用地 (0.01)				
		乙種工業區 (工乙十七) (41 m ²)				
		乙種工業區 (工乙十六) (16 m ²)				
		機關用地 (十一) (0.11)				
		機關用地 (十六) (0.02)				
		道路用地 (0.25)				
4	機十六南側、成功路三段西側	農業區 (5.01)	住宅區 (5.77)	1. 因應桃園市人口成長需求，並引導都市有序發展，提供住宅空間使用，型塑優質居住環境。 2. 配合桃園市都市計畫二通變更第 3 案，原河川區變更為住宅區並納入本案整體開發範圍。		請補充說明機十五用地內既有道路之範圍、周邊環境現況及指定建築線情形，並研議變更為道路用地之可行性，其餘照案通過。
		住宅區 (附)(0.74)				

編號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備 註	市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
		電路鐵塔用地(0.02)		配合台電公司電纜地下化,原有電路鐵塔已無使用需求。		
		農業區 (3.28)	產業專用區 (1.12)	1. 為提供「虎頭山物聯網創新基地」未來擴充所需之腹地,以加速創新產業發展,帶動在地智慧物聯網應用技術相關產業之發展。 2. 另考量後續建築配地之需求,併同將機十五用地變更為產業發展用地。		
			產業發展用地 (2.16)			
		機關用地 (十五) (4.61)	產業發展用地 (4.61)			

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。





圖例

(住(特)) 住宅區(特)	產專2 第二種產業專用區	兒 兒童遊樂場用地	產 產業發展用地	通(河) 道路用地(兼供河川使用)
(住1) 第1種住宅區	文教 文教區	文高 文高用地	停 停車場用地	+ 都市計畫區界線
(住1-1) 第1-1住宅區	河 河川區	文中 文中用地	變 變電所用地	--- 細部計畫範圍線
(住2) 第2種住宅區	農 農業區	機 機關用地	塔 電路鐵塔用地	
住宅區	公 公園用地	營 營區用地	鐵 鐵路用地	
產專1 第一種產業專用區	綠 綠地	醫衛 醫療衛生機構用地	道 道路用地	

附圖 2 擬定桃園市都市計畫(配合虎頭山成功路周邊地區整體開發計畫)
細部計畫變更內容示意圖

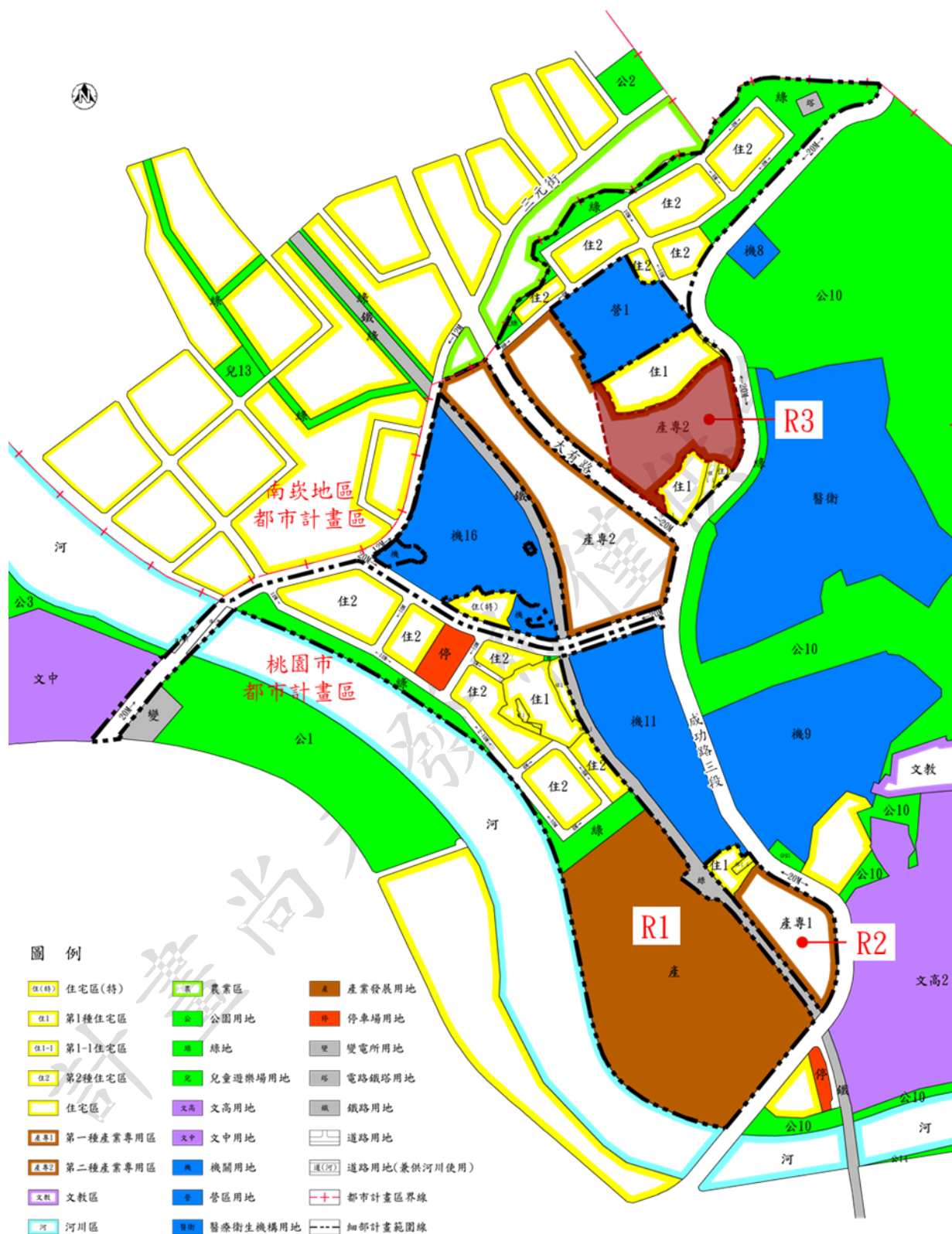
附表二 土地使用分區管制要點修正對照表

公開展覽條文	修正內容	市都委會 專案小組 初步建議 意見
(一)本要點依據都市計畫法第 22、32 條及都市計畫法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。	(一)本要點依據都市計畫法第 22、32 條及都市計畫法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。	照案通過。
(二)住宅區建築基地面積超過 1,500 m²以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 1,500 m²者，地下開挖率不得超過 80%。其建蔽率及容積率不得大於下列之規定： 1. 住宅區(再發展區)：為現有合法房屋密集地區，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。 2. 第 1 種住宅區：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。 3. 第 2 種住宅區：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 230%。	(二)住宅區建築基地面積超過 1,500 m²以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 1,500 m²者，地下開挖率不得超過 80%。其建蔽率及容積率不得大於下列之規定： 1. <u>第 1 種住宅區：合法建築坐落或原屬建地目之土地，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</u> 2. <u>第 1 之 1 種住宅區：非屬合法建築坐落或非屬建地目之土地，建蔽率及容積率均為 0%。</u> (1)<u>第 1 種住宅區及第 1 之 1 種住宅區土地建築時，得向市府申購增加容積，惟增加後容積率以毗鄰或鄰近街廓住宅區之容積率最高者為限。申購容積程序及容積價金計算方式依「桃園市政府都市計畫增額容積及容積移轉代金申請案件審查許可要點」辦理。</u> (2)<u>第 1 之 1 種住宅區依前項規定申購容積者，於第一次申購時，須至少申購達容積率 150%，申購後建蔽率為 50%，並以容積率 150%為基準容積。</u> 3. <u>第 2 種住宅區：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 230%，其中指定為安置街廓之建蔽率不得大於 60%。</u> 4. <u>住宅區(特)：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</u> (1)<u>倘住宅區(特)範圍內全體土地所有權人同意以其土地市</u>	照案通過。

公開展覽條文	修正內容	市都委會 專案小組 初步建議 意見
	<u>價總額 37%折算代金，於申請建築執照時繳交予市政府，則其土地得適用第 2 種住宅區之容積率。</u> <u>(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。</u>	
(三)產業專用區及產業發展用地其土地及建築物使用應依下列規定： 1. 第 1 種產業專用區：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。為虎頭山創新基地之擴大發展腹地，提供智慧創新運用之研發中心、實證場域、研習教育、相關必要性服務設施使用及其他經桃園市政府目的事業主管機關審查核准之使用項目。 2. 第 2 種產業專用區：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。為促進本市智慧照護相關產業發展，得為下列之使用： (1)樂齡產業：銀髮保健、生活、學習、休閒、照護等相關設施。 (2)衛生福利：社會福利、衛生醫療設施等相關設施。 (3)觀光文創：文化展演、觀光旅宿設施等相關設施。 (4)服務支援：一般零售、一般服務業及餐飲等相關設施。 (5)依桃園市施行細則第 17 條第 2 項第 2 款第 18 點(職業訓練)之規定項目。 (6)其他經桃園市政府目的事業主管機關審查核准之使用項目。 (7)本專用區內作樂齡產業及衛生福利使用之樓地板面積不	(三)產業專用區及產業發展用地其土地及建築物使用應依下列規定： 1. 第 1 種產業專用區：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。為虎頭山創新基地之擴大發展腹地，提供智慧創新運用之研發中心、實證場域、研習教育、相關必要性服務設施使用及其他經桃園市政府目的事業主管機關審查核准之使用項目。 2. 第 2 種產業專用區：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。為促進本市智慧照護相關產業發展，得為下列之使用： (1)樂齡產業：銀髮保健、生活、學習、休閒、照護等相關設施。 (2)衛生福利：社會福利、衛生醫療設施等相關設施。 (3)觀光文創：文化展演、觀光旅宿設施等相關設施。 (4)服務支援：一般零售、一般服務業及餐飲等相關設施。 (5)依桃園市施行細則第 17 條第 2 項第 2 款第 18 點(職業訓練)之規定項目。 (6)其他經桃園市政府目的事業主管機關審查核准之使用項目。 (7)本專用區內作樂齡產業及衛生福利使用之樓地板面積不	照案通過。

公開展覽條文	修正內容	市都委會 專案小組 初步建議 意見								
得低於總樓地板面積之 70%。 3. 產業發展用地：與第 1 種產業專用區同為供虎頭山創新基地之擴大發展腹地，係由公部門取得，其開發強度及容許使用規定同第 1 種產業專用區。	得低於總樓地板面積之 <u>50%</u> 。 3. 產業發展用地：與第 1 種產業專用區同為供虎頭山創新基地之擴大發展腹地，係由公部門取得，其開發強度及容許使用規定同第 1 種產業專用區。									
	(四)建築基地最小開發規模：為促進整體開發，指定產業發展用地及產業專用區之建築基地之最小開發規模規定如下表。任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情況，應加以合併共同開發。 <table><tr><th>街廓位置</th><th>最小開發規模</th></tr><tr><td>產業發展用地 (R1)(6.77 公頃)</td><td>10,000 m²</td></tr><tr><td>第 1 種產業專用區 (R2)(1.12 公頃)</td><td>3,000 m²</td></tr><tr><td>第 2 種產業專用區 (R3)(1.67 公頃)</td><td>3,000 m²</td></tr></table>	街廓位置	最小開發規模	產業發展用地 (R1)(6.77 公頃)	10,000 m ²	第 1 種產業專用區 (R2)(1.12 公頃)	3,000 m ²	第 2 種產業專用區 (R3)(1.67 公頃)	3,000 m ²	照案通過 (詳附圖 3)。
街廓位置	最小開發規模									
產業發展用地 (R1)(6.77 公頃)	10,000 m ²									
第 1 種產業專用區 (R2)(1.12 公頃)	3,000 m ²									
第 2 種產業專用區 (R3)(1.67 公頃)	3,000 m ²									
(四)建築物附屬停車空間之設置，應依照下列規定辦理： 1. 住宅區之建築總樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部汽車及 1 部機車停車空間，超過部分每 150 平方公尺，應增設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。另建築基地面積達 2,500 m ² 者，其停車空間應予以室內化或地下化，並不得設於法定空地。 2. 除住宅區外之各使用分區及用地之停車位數量，應以建築技術規則所規定之停車空間數量乘以 1.5 倍留設汽車停車空間及機	(五)建築物附屬停車空間之設置，應依照下列規定辦理： 1. 住宅區之建築總樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部汽車及 1 部機車停車空間，超過部分每 150 平方公尺，應增設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。另建築基地面積達 2,500 m ² 者，其停車空間應予以室內化或地下化，並不得設於法定空地。 2. 除住宅區外之各使用分區及用地之停車位數量，應以建築技術規則所規定之停車空間數量乘以 1.5 倍留設汽車停車空間及機	照案通過。								

公開展覽條文	修正內容	市都委會 專案小組 初步建議 意見
車停車空間。 3. 每部機車停車空間長度至少 2 公尺，寬度至少 1 公尺，機車道寬度至少 2 公尺。 4. 建築基地停車空間之車道出入口設置以 1 處為原則。 5. 公共建築物應設置地面層停車位提供短時洽公或殘障者使用。	車停車空間。 3. 每部機車停車空間長度至少 2 公尺，寬度至少 1 公尺，機車道寬度至少 2 公尺。 4. 建築基地停車空間之車道出入口設置以 1 處為原則。 5. 公共建築物應設置地面層停車位提供短時洽公或殘障者使用。	
(五)退縮建築管制： 1. 建築基地鄰接道路者應退縮至少 5 公尺建築。 2. 建築基地鄰接河川區、公園、鐵路(兼供園道使用)及綠地者，應自分區界線至少退縮 4 公尺建築。用以延續河岸、綠廊之公共開放空間，塑造開闊、舒適之都市活動場域。 3. 公共設施用地應自分區界線至少退縮 6 公尺建築。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。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，其餘部分設置人行步道。	(六)退縮建築管制： 1. 建築基地鄰接道路者應退縮至少 5 公尺建築。 2. 建築基地鄰接河川區及綠地者，應自分區界線至少退縮 4 公尺建築。用以延續河岸、綠廊之公共開放空間，塑造開闊、舒適之都市活動場域。 3. 公共設施用地應自分區界線至少退縮 6 公尺建築。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。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，其餘部分設置人行步道。	照案通過。
(六)建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植栽綠化，其植栽種類以原生植物為原則。	(七)建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植栽綠化，其植栽種類以原生植物為原則。	請依本市通案性規定修正條文內容。
(七)本計畫區下水道系統應為分流式下水道。	(八)本計畫區下水道系統應為分流式下水道。	請依本市通案性規定修正條文內容。
(八)本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	(九)本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	照案通過。



附圖 3 產業發展用地及產業專用區建築基地之最小開發規模街廓位置示意圖

