

**本市都市計畫委員會專案小組聽取本府簡報
「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」第 1、2 次會議紀錄**

一、開會時間及地點：

場次	日期時間	地點	討論議題
第 1 次	109 年 11 月 26 日 下午 3 時	本府 206 會議室	1. 聽取人民陳情意見(預定聽取陳情件數 2 件，會前登記發言計 1 件，已於會中發言完畢)。 2. 變更內容及土地使用分區管制要點逐條討論。 3. 提案討論計 2 案。
第 2 次	109 年 12 月 2 日 上午 9 時 30 分	本府 1601 會議室	1. 審議土地使用分區管制要點增修條文。 2. 審議人民陳情意見共計 2 件。

二、主持人：劉召集人惠雯

紀錄：林晉羽

三、出(列)席委員、單位及人員：如後附簽到簿。

四、專案小組初步建議意見：

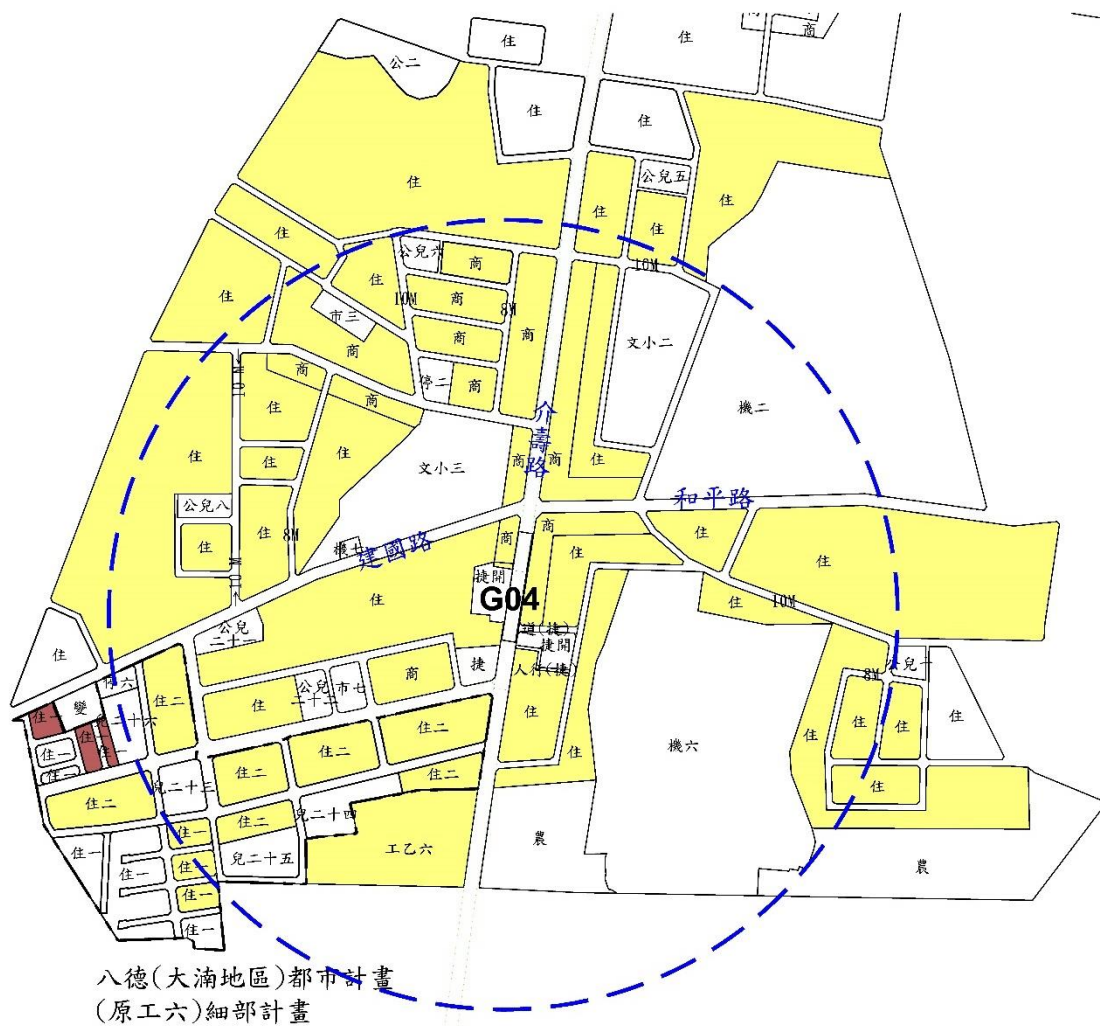
- (一)「變更桃園市捷運場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(增修訂增額容積規定)案」變更內容綜理表專案小組初步建議意見，詳附表 1。
- (二)「變更桃園市捷運場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(增修訂增額容積規定)案」土地使用分區管制要點專案小組初步建議意見，詳附表 2。
- (三)本案至第 2 次會議召開前共收訖 2 件公民或團體陳情案，第 1 次會議預定聽取陳情件數 2 件，會前登記發言計 1 件，已於會中發言完畢，相關意見納由本小組併案審議。
- (四)公民或團體陳情意見及專案小組初步建議意見，詳附表 3。

表 1 變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見
		變更前	變更後		
1	桃園市 19 案細部計畫	土地使用分區管制要點已訂定增額容積相關規定	土地使用分區管制要點增修訂	1.因應捷運場站周邊地區發展特性，以振興本市都市計畫土地發展及提升捷運場站周邊各項公共建設服務水準，變更原 19 案已實施增額容積之細部計畫土地使用分區管制要點，並將現行各細部計畫增額容積相關規定整合為本計畫案，以利後續執行之一致性。 2.增修訂內容包含研擬增額容積機制、設置公益設施及價金繳納等規定。	修正後土地使用分區管制要點詳表 2。
2	(1) 捷運機場線（藍線）之 A10 及 A20 區段徵收區、航空城捷運線（綠線）之 G31 站菓林市地重劃區、G01 站及 G02 站八德（八德）區段徵收區、G05 八德大勇市地重劃區、G12 經國重劃區	增額容積實施範圍已劃定	擴大增額容積實施範圍（附圖 1、附圖 2）	1.捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍涵蓋之整體開發區（含括率大於 50%），考量其區內公共設施機能健全，整體都市環境優於其他都市計畫區，爰全區納入增額容積適用範圍。包含機場捷運線（藍線）之 A10 及 A20 區段徵收區，航空城捷運線（綠線）之 G31 站菓林市地重劃區、G01 站及 G02 站八德（八德）區段徵收區、G05 站八德大勇市地重劃區。 2.另考量南崁新市鎮都市計畫（經國特區第一期開發計畫）之 G12 站經國重劃區，商業區容積率較低，為加速開發提高土地使用效	照案通過。

編號	變更位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見
		變更前	變更後		
				能，爰全區納入增額容積適用範圍。	
	(2) 桃園市 19 案 細部計畫		<u>調整增額容積實施範圍</u>	<u>為落實增額容積實施範圍劃設原則，參照都市計畫法桃園市施行細則所定街廓之意旨，調整屬同一街廓未納入實施範圍者。</u>	照新增變更內容通過。

附圖 變 2(2)調整增額容積實施範圍



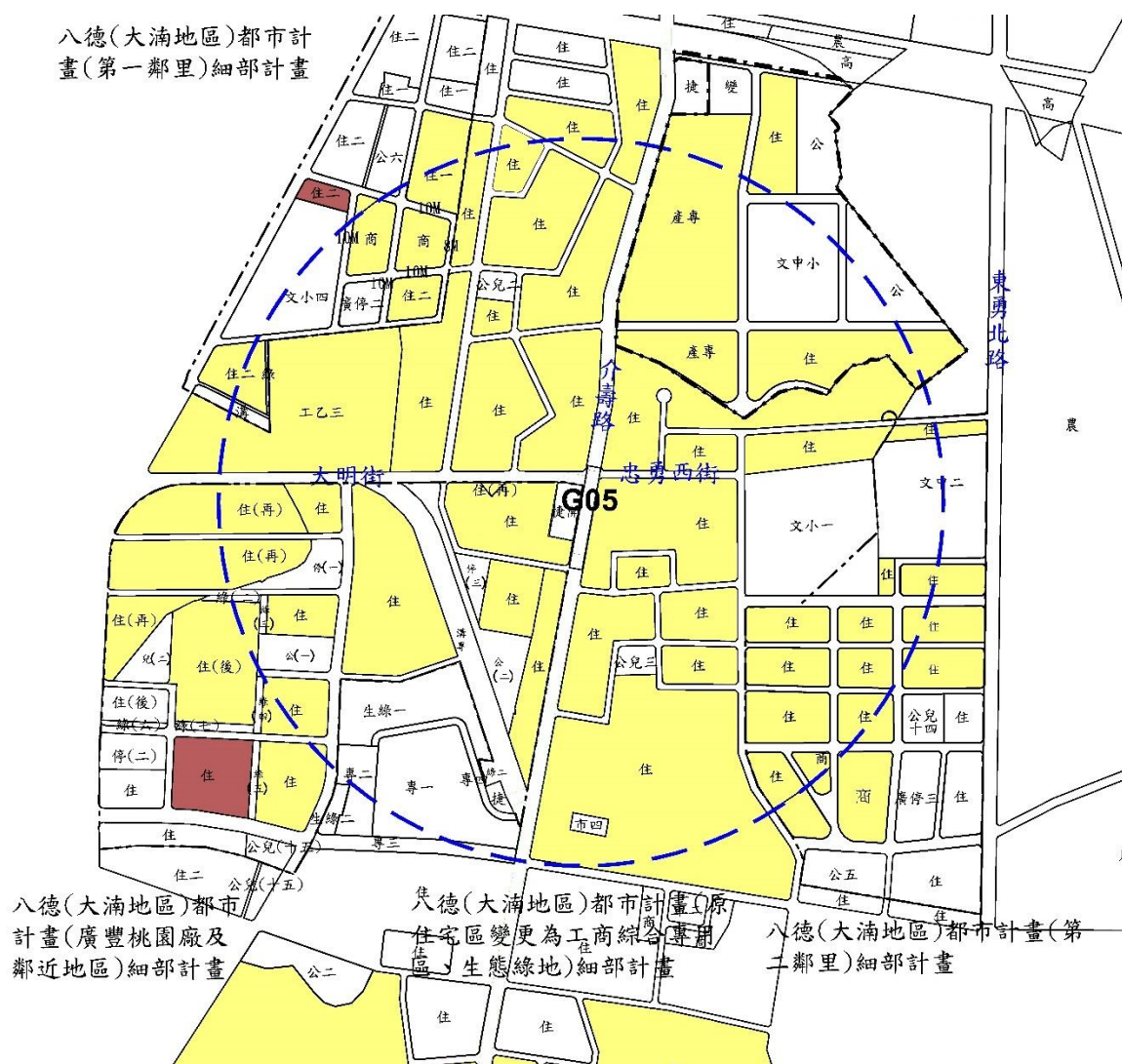
圖例

- 增額容積實施範圍
- 屬同一街廓應劃設者
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 細部計畫範圍線

註：上圖係彙整相關都市計畫成果繪製，實際應以都市計畫發布實施內容為準，並依土地使用分區管制要點文字認定；後續如有都市計畫變更，亦同。

附圖 3-1 捷運綠線 G04 車站增額容積實施範圍調整示意圖

八德(大湳地區)都市計畫(第一鄰里)細部計畫

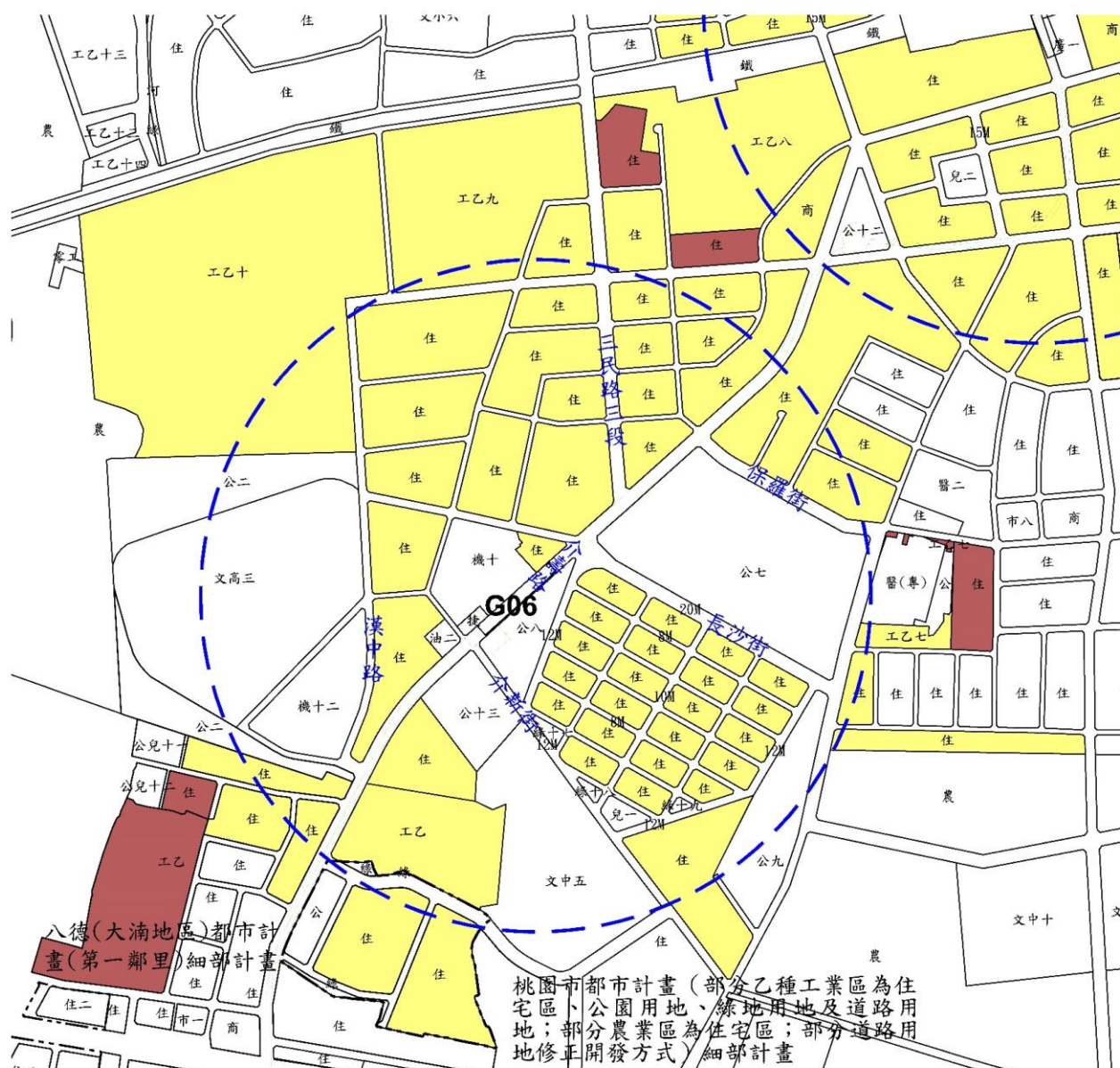


圖例

- 增額容積實施範圍
- 屬同一街廓應劃設者
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 細部計畫範圍線
- 整體開發區範圍線

註：上圖係彙整相關都市計畫成果繪製，實際應以都市計畫發布實施內容為準，並依土地使用分區管制要點文字認定；後續如有都市計畫變更，亦同。

附圖 3-2 捷運綠線 G05 車站增額容積實施範圍調整示意圖

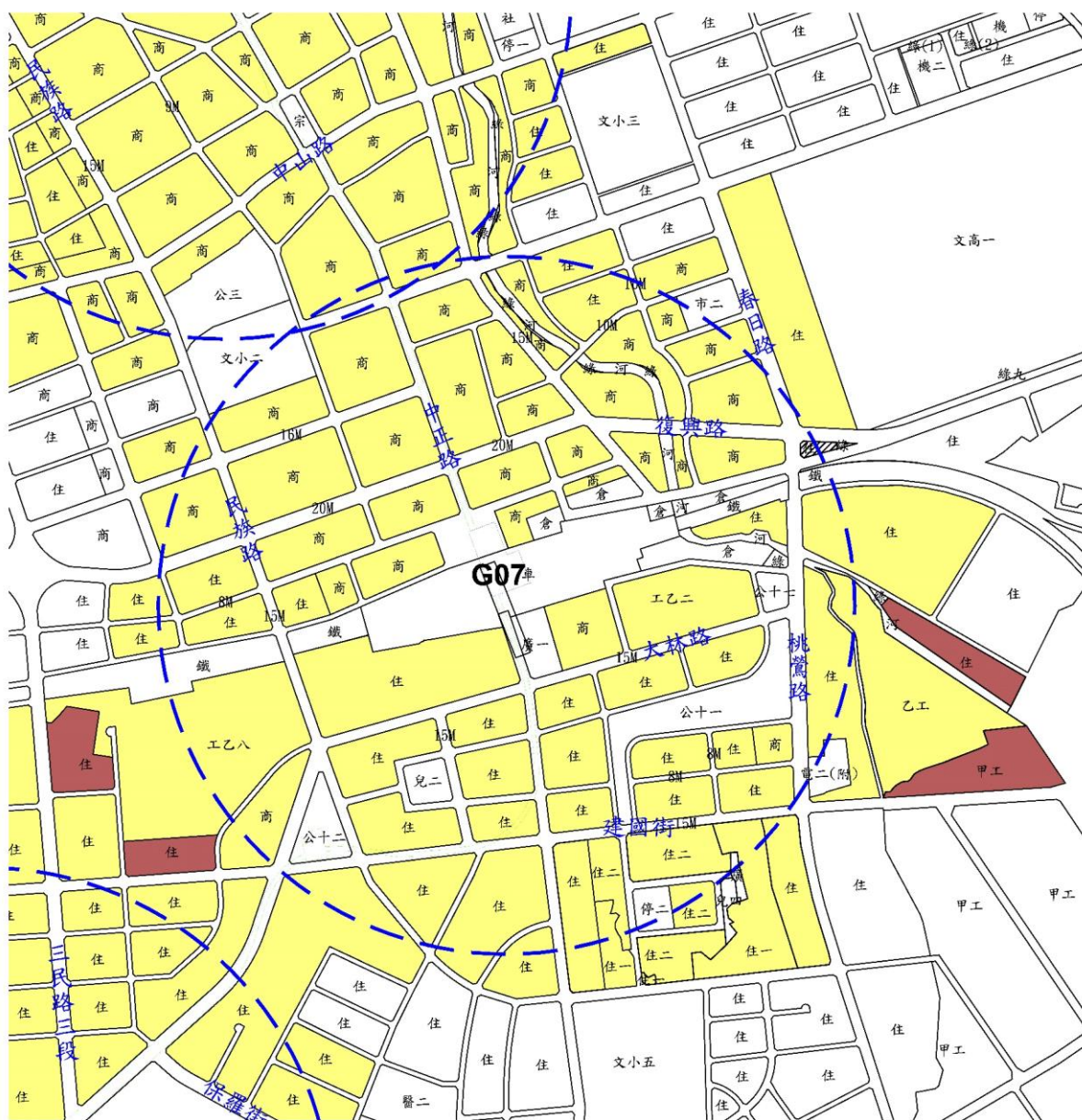


圖例

- 增額容積實施範圍
- 屬同一街廓應劃設者
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 細部計畫範圍線

註：上圖係彙整相關都市計畫成果繪製，實際應以都市計畫發布實施內容為準，並依土地使用分區管制要點文字認定；後續如有都市計畫變更，亦同。

附圖 3-3 捷運綠線 G06 車站增額容積實施範圍調整示意圖

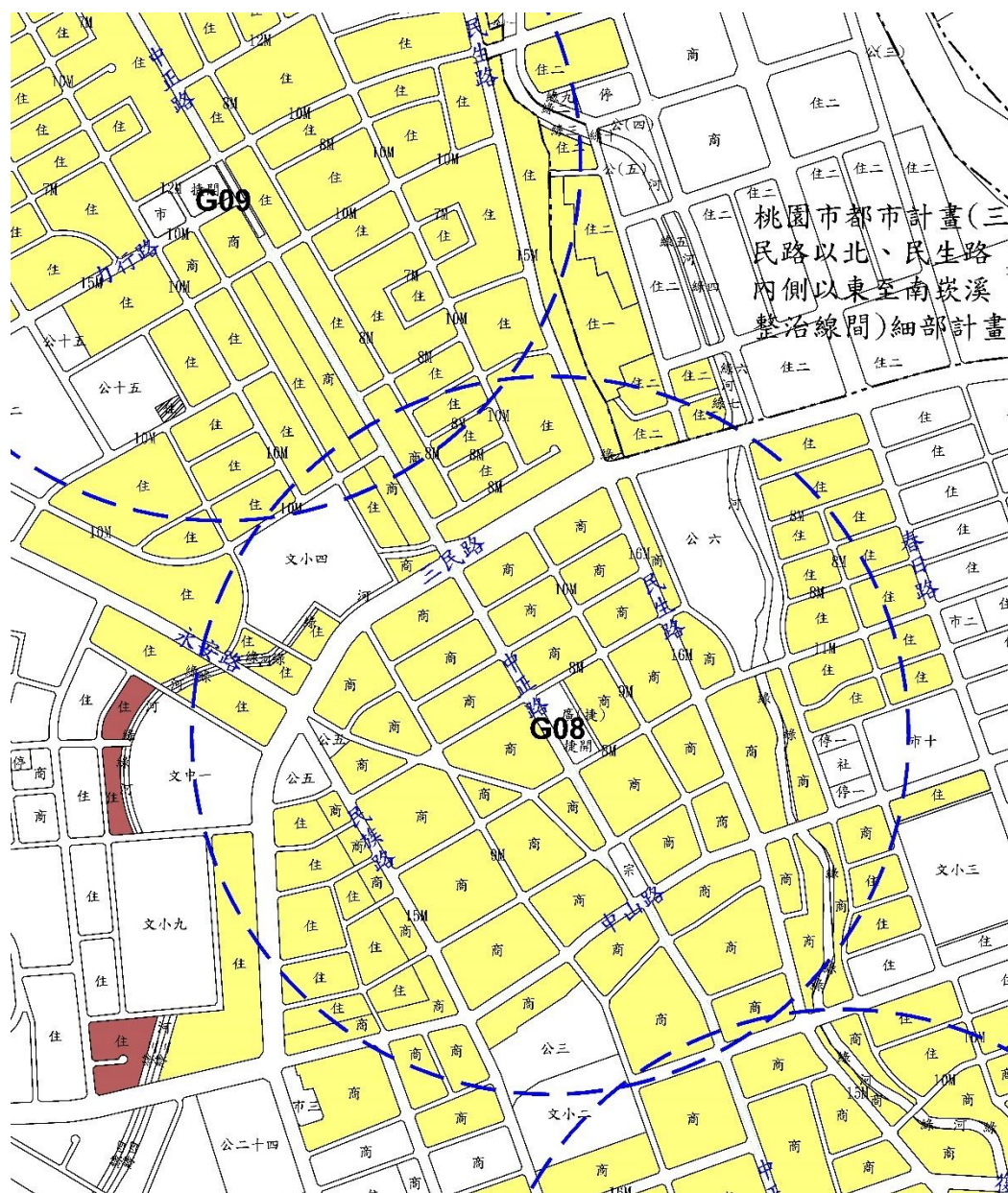


圖例

- 增額容積實施範圍
- 屬同一街廓應劃設者
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 細部計畫範圍線

註：上圖係彙整相關都市計畫成果繪製，實際應以都市計畫發布實施內容為準，並依土地使用分區管制要點文字認定；後續如有都市計畫變更，亦同。

附圖 3-4 捷運綠線 G07 車站增額容積實施範圍調整示意圖

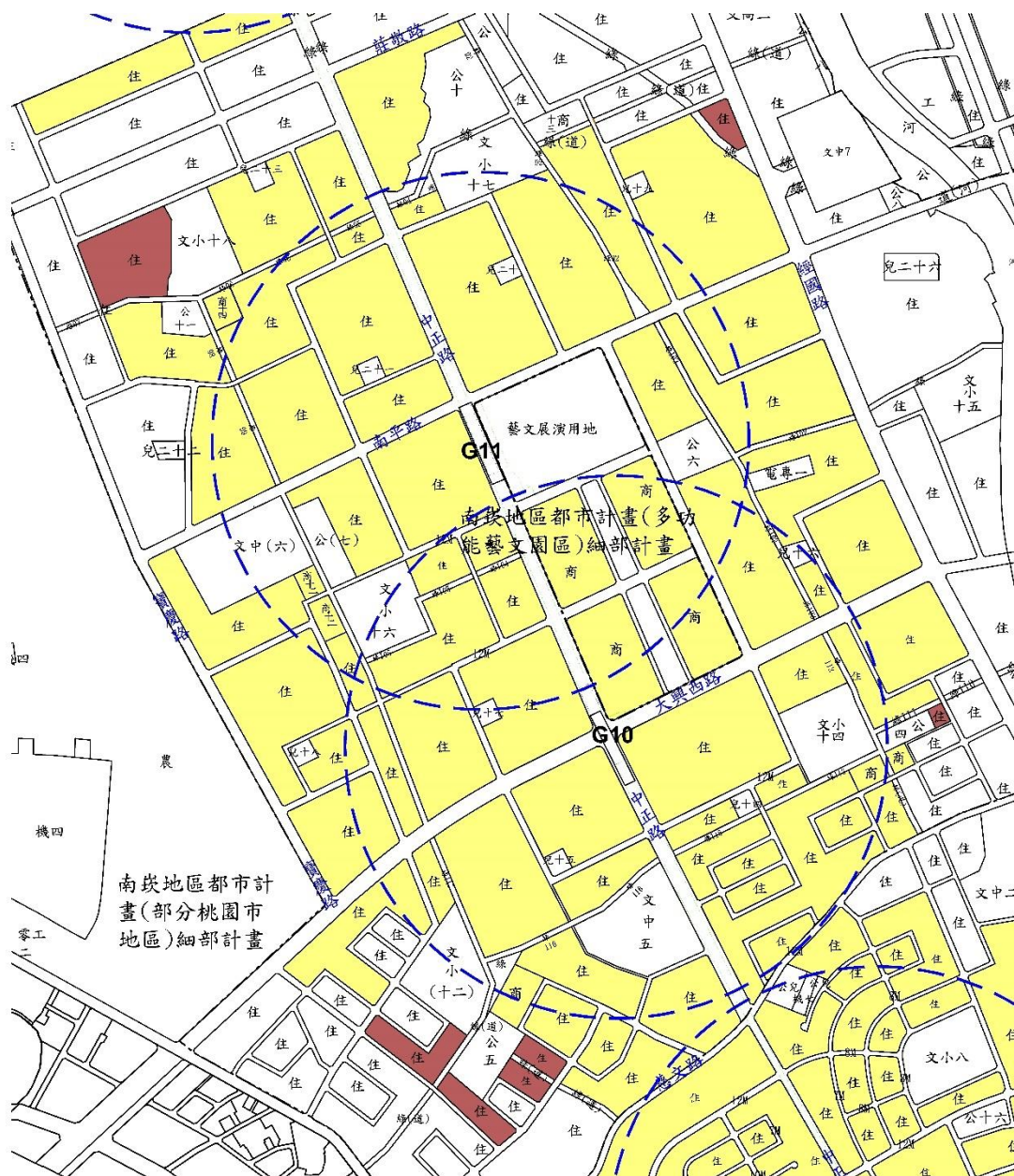


圖例

- 增額容積實施範圍
- 屬同一街廓應劃設者
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 細部計畫範圍線
- 街廓面積未超過1,000平方公尺

註：上圖係彙整相關都市計畫成果繪製，實際應以都市計畫發布實施內容為準，並依土地使用分區管制要點文字認定；後續如有都市計畫變更，亦同。

附圖 3-5 捷運綠線 G08 車站增額容積實施範圍調整示意圖

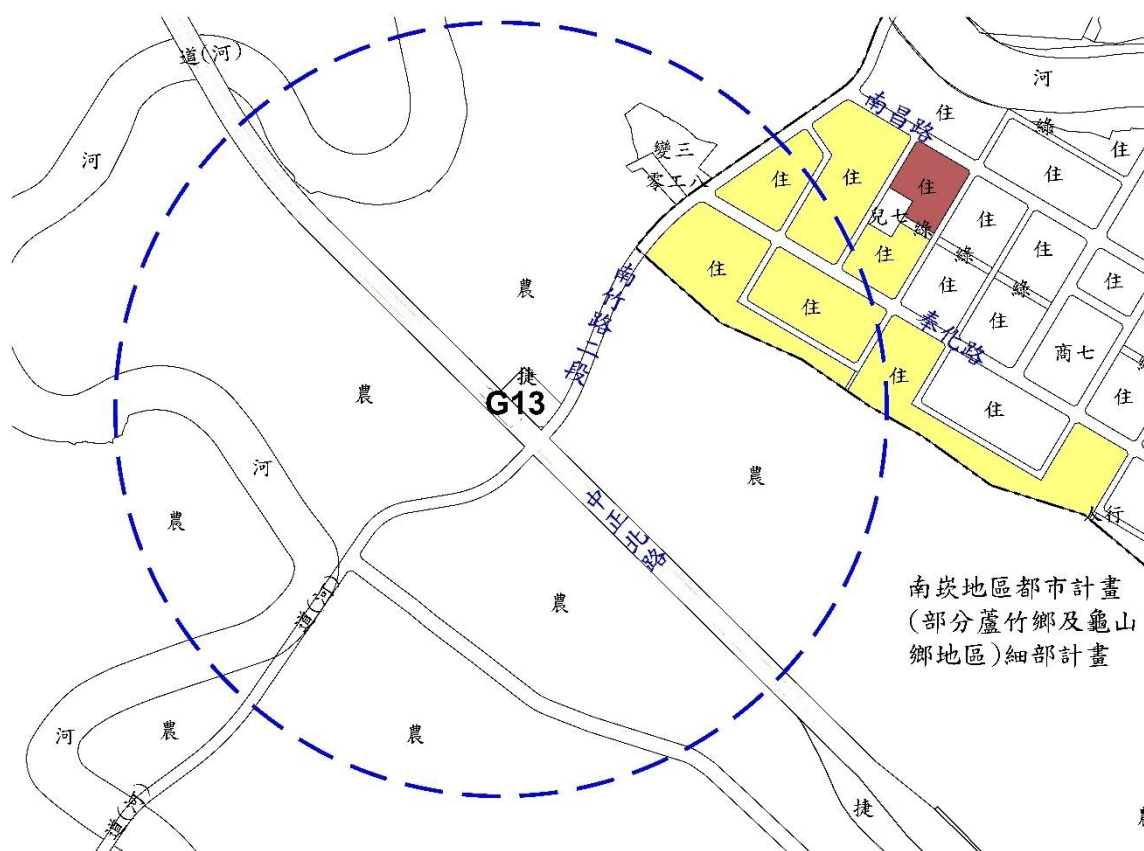


圖例

- 增額容積實施範圍
- 屬同一街廓應劃設者
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 細部計畫範圍線

註：上圖係彙整相關都市計畫成果繪製，實際應以都市計畫發布實施內容為準，並依土地使用分區管制要點文字認定；後續如有都市計畫變更，亦同。

附圖 3-6 捷運綠線 G10、G11 車站增額容積實施範圍調整示意圖



圖例

- 增額容積實施範圍
- 屬同一街廓應劃設者
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 細部計畫範圍線

註：上圖係彙整相關都市計畫成果繪製，實際應以都市計畫發布實施內容為準，並依土地使用分區管制要點文字認定；後續如有都市計畫變更，亦同。

附圖 3-7 捷運綠線 G13 車站增額容積實施範圍調整示意圖

表 2 土地使用分區管制要點

公展草案條文	109.11.23 第 1 次市都委會專案小組初步建議意見	109.12.02 第 2 次市都委會專案小組初步建議意見
一、實施範圍內建築基地使用分區為住宅區、商業區、工業區、產業專用區者，得申請增額容積，且最高以基準容積率之 20% 為限，實施範圍如附圖 1、附圖 2。	照案通過。	-
二、申請增額容積之建築基地符合下列二項情形者，應設置公益性設施並捐建予市府，始得申請增額容積。 (一)住宅區建築基地達 3,000 平方公尺以上，商業區建築基地達 2,000 平方公尺以上。 (二)臨接 10 公尺以上計畫道路且臨接道路最小單一面寬達 10 公尺以上。	考量是否降低大規模基地開發意願，重新檢視公益性設施機制屬強制或鼓勵性質。	為避免降低大規模基地開發意願，爰調整為鼓勵性質，由申請人彈性選擇設置公益性設施，修正後條文如下： 一、申請增額容積之建築基地符合下列二項情形者，<u>得</u>設置公益性設施並捐建予市府。 (一)住宅區建築基地達 3,000 平方公尺以上，商業區建築基地達 2,000 平方公尺以上。 (二)臨接 10 公尺以上計畫道路且臨接道路最小單一面寬達 10 公尺以上。 <u>前項公益性設施應與增額容積同時申請，公益性設施設置之需求項目詳本要點第五點。</u>
三、前點公益性設施之設置，應依下列規定辦理： (一)公益性設施容積樓地板面積應為建築基地面積乘以基準容積率之 5%，包含相對應土地持分、必要之公共設施持分（不得低於捐贈公益性設施容積樓地板面積之 10%）、汽車及機車停車空	1、請再考量公益性設施之設置彈性，重新檢視是否僅限於第一層、第二層及第三層。 2、因增額容積係永久性土地價值，本要點增額容積上限為 20%，如公益性設施因建築設計致不足 5%，應不得再申請增額容積。	修正後條文如下： 三、前點公益性設施之設置，應依下列規定辦理： (一)公益性設施容積樓地板面積應為建築基地面積乘以基準容積率之 5%，包含相對應土地持分、必要之公共設施持分（不得低於捐贈公益性設施容積樓地板面積之 10%）、汽車及機車停車空間（公益性設施容積樓地板面積每 150 平方公尺應設置

公展草案條文	109.11.23 第 1 次市都委會專案小組初步建議意見	109.12.02 第 2 次市都委會專案小組初步建議意見
間（公益性設施容積樓地板面積每 150 平方公尺應設置 1 輛，未滿 1 輛者以 1 輛計算），並繳納 25 年管理維護費用。該公益性設施之容積樓地板面積得免計容積。 (二)公益性設施之設置限於建築物之第一層、第二層及第三層之完整空間，設置於第一層者，應設有專用出入口及通道；設置於第二層及第三層者，應設有專用出入口、樓梯、昇降設備及通道。 (三)公益性設施因建築整體設計致容積樓地板面積未達基準容積率之 5%(不得低於 4%)，經本府核准者，不足之面積應申請增額容積。		1 輛，未滿 1 輛者以 1 輛計算），並繳納 25 年管理維護費用。該公益性設施之容積樓地板面積得免計容積。 (二) 公益性設施之設置限於建築物之第一層、第二層及第三層之完整空間，設置於第一層者，應設有專用出入口及 <u>2 公尺以上連接至建築線之戶外通道</u>；設置於第二層及第三層者，應設有專用出入口、樓梯、昇降設備及 <u>2 公尺以上連接至建築線之戶外通道</u>。 (三) 公益性設施因建築整體設計致容積樓地板面積未達基準容積率之 5%，<u>經本府核准不受第一款限制，惟不得低於基準容積率之 4%。</u>

公展草案條文	109.11.23 第 1 次市都委會專案小組初步建議意見	109.12.02 第 2 次市都委會專案小組初步建議意見
四、捐建公益性設施給予容積（公益性增額容積），並以估價方式計算，以實際捐贈之低樓層公益性設施市價，換算高樓層相當市價之容積數額。	考量本點「高樓層」無相關法令定義，建議採平均單價估價。	為利後續執行，本點估價計算請以公式化方式描述，修正後條文如下： 四、捐建公益性設施給予容積（公益性增額容積），計算方式如下： 公益性增額容積=捐贈公益性設施總價值／公益性設施以上樓層平均單價。 前項單價及總價值以估價方式計算。
五、公益性設施經本府檢討該基地區位及條件特殊無設置必要者，得改以折繳增額容積價金，折繳價金計算以增額容積估價方式辦理，並核予基準容積率 5%之容積。	1. 考量各都計區公益性設施需求不同，重新檢視達規模建築基地之公平性議題。 2. 考量上述公平性，建議如無需求，不再給予基準容積率 5%之容積。 3. 評估經市府同意得改以折繳增額容積價金方式辦理，是否仍需繳納管理維護費用。	刪除本點。 理由： 配合第二點規定捐建公益性設施為鼓勵性質，故無折繳代金取代設置之必要性。
六、本市各機關公益性設施設置之需求項目及其管理維護費用單價，由市府另行公告之。	照案通過。	點次調整。 <u>五</u> 、本市各機關公益性設施設置之需求項目及其管理維護費用單價，由市府另行公告之。
七、公益性增額容積核發前應與本府簽訂協議書，並應於核發使用執照前，一次繳納 25 年管理維護費用，於核發使用執照後三個月內完成捐贈公益性設施事宜。	照案通過。	請補充於核發使用執照後未完成捐贈之處理方式，修正後條文如下： <u>六</u> 、公益性增額容積核發前應與本府簽訂協議書及繳納保證金，並應於核發使用執照前，一次繳納 25 年管理維護費用，於核發使用執照後三個月內完成捐贈公益性設施事宜。

公展草案條文	109.11.23 第 1 次市都委會專案小組初步建議意見	109.12.02 第 2 次市都委會專案小組初步建議意見
八、實施範圍內之建築基地不得為下列土地： (一)位於山坡地之土地。但其面積達 3,000 平方公尺以上、基準容積率小於 120%之工業區基地，平均坡度經建築師或相關專業技師實測簽證小於 15%者，不在此限。 (二)臨接經中央或地方政府依文化資產保存法指定之古蹟及登錄之歷史建築、紀念建築、聚落建築群定著土地。但經本市都市設計審議通過者，不在此限。	回歸山坡地及文化資產保存相關規定辦理。	刪除本點。 理由： 回歸山坡地及文化資產保存相關規定辦理。
九、增額容積及公益性增額容積申請方式、送審書件、容積價金及容積數額估算方式等相關規定，由本府另訂之。	照案通過。	點次調整。 <u>七</u>、增額容積及公益性增額容積申請方式、送審書件、容積價金及容積數額估算方式等相關規定，由本府另訂之。
十、計畫範圍內規定之增額容積適用範圍，應優先申請增額容積，增額容積全數申請後，始得依「都市計畫容積移轉實施辦法」相關規定辦理。但屬於本計畫案公告之生效日前，已依規定申請在案者，得適用原申請時之增額容積及容積移轉法令規定。	照案通過。	點次調整。 <u>八</u>、計畫範圍內規定之增額容積適用範圍，應優先申請增額容積，增額容積全數申請後，始得依「都市計畫容積移轉實施辦法」相關規定辦理。但屬於本計畫案公告之生效日前，已依規定申請在案者，得適用原申請時之增額容積及容積移轉法令規定。

公展草案條文	109.11.23 第 1 次市都委會專案小組初步建議意見	109.12.02 第 2 次市都委會專案小組初步建議意見
十一、已申請或領得建造執照之建築基地，其依規定申請增額容積者，得適用原建造執照申請時之法令規定。	修正後條文如下： 十一、已申請或領得建造執照之建築基地，<u>且不增加基地面積者</u>，其依<u>規定申請增額容積</u>，得適用原建造執照申請時之法令規定。 理由： 為保障已申請或已領得建造執照之建築基地，且不限縮其申請增額容積之權利，並考量建造 2 照合一適用情形，調整條文內容。	點次調整。 <u>九</u>、已申請或領得建造執照之建築基地，且不增加基地面積者，其依規定申請增額容積，得適用原建造執照申請時之法令規定。
十二、本計畫案公告之生效日起，除本要點第十點但書外，原都市計畫書規定增額容積內容不再適用。	照案通過。	點次調整。 <u>十</u>、本計畫案公告之生效日起，除本要點第八點但書外，原都市計畫書規定增額容積內容不再適用。
	請考量除增額容積規定外，其他退縮建築、開放空間綠化等依循之管制規定，增訂說明，以避免執行疑義。	增訂條文如下： 十一、本要點未規定事項，依原計畫及其他有關法令規定辦理。 理由： 考量除增額容積規定外，其他退縮建築、開放空間綠化等依循之管制規定，以避免執行疑義。

表 3 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由/建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見
1	李○馨	-	未來增加公益性設施是否會與周邊的公共設施用地相互排擠？社區的設施會讓社區周邊的人使用，公益性效益有需要評估。	建議酌予採納。 理由： 1. 本案規定設置之公益性設施係屬都市計畫劃定之公共設施用地以外，並依據社會發展需求即時提出公益空間需求(如：托嬰中心、日間照護等社會福利設施需求、活動中心或圖書館等文化機構設施)，可直接提供鄰近居民使用，並可解決公共設施不足的問題。 2. 另本案土地使用分區管制要點明訂本府將另行公告各機關公益性設施設置之需求項目及管理維護費用，未來將依各需求機關分析評估後公告，以明確規劃各公益設施之區位、項目及面積。 3. 本案公益性設施具供公眾使用之性質，不限定為服務社區周邊之設施。	照市府研析意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由/建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見																					
2	桃園市不動產開發商業同業公會		1. 計畫案標題為捷運場站周邊地區，本市雖為直轄市之都，但是基準容積率相對偏低，在尚未提高基準容積率之現狀前，應該全面性實施有條件增加容積率，可以改善本市土地利用、都市風貌、生活品質、城市的競爭力。本會衷心建議本市全面實施增額容積。 六都容積率比較表 <table><tr><td></td><td>商業區</td><td>住宅區</td></tr><tr><td>台北市</td><td>360%~800%</td><td>225%~300%</td></tr><tr><td>新北市</td><td>280%~460%</td><td>200%~300%</td></tr><tr><td>桃園市</td><td>240%~320%</td><td>180%~200%</td></tr><tr><td>台中市</td><td>280%~350%</td><td>220%~300%</td></tr><tr><td>台南市</td><td>240%~320%</td><td>200%</td></tr><tr><td>高雄市</td><td>240%~840%</td><td>240%~420%</td></tr></table>		商業區	住宅區	台北市	360%~800%	225%~300%	新北市	280%~460%	200%~300%	桃園市	240%~320%	180%~200%	台中市	280%~350%	220%~300%	台南市	240%~320%	200%	高雄市	240%~840%	240%~420%	建議酌予採納。 理由： 1. 有關陳情基準容積率相對偏低部分，非屬本計畫範疇。本市實施增額容積制度，係為落實 TOD 都市規劃，並結合土地發展適度挹注大眾運輸建設經費。 2. 有關陳情本市全面實施增額容積部分，考量 TOD 永續都市規劃，係以捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓為規劃範圍，採階段性檢討增額容積適用範圍。	照市府研析意見通過。
	商業區	住宅區																								
台北市	360%~800%	225%~300%																								
新北市	280%~460%	200%~300%																								
桃園市	240%~320%	180%~200%																								
台中市	280%~350%	220%~300%																								
台南市	240%~320%	200%																								
高雄市	240%~840%	240%~420%																								
			2. 草案第二點：「申請增額容積之建築基地符合下列二項情形者，應設置公益性設施並捐建予市府，始得申請增額容積。……」依條文字義視為強制規定須先設置公益性設施並捐建予市府，始得申請增額容積。本會建議修改為：「申請增額容積之建築基地符合下列二項情形者，得另設置公益性設施並捐建予市府。……」改採非強制性之規定。	建議予以採納。 理由： 考量原公益性設施設置屬強制性規定，恐降低大規模基地開發意願，影響土地使用效能，爰調整為鼓勵申請人彈性選擇設置公益性設施。	照市府研析意見通過。																					

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由/建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見
2	桃園市不動產開發商業同業公會	-	3. 草案第二點：「……（一）住宅區建築基地達3000平方公尺以上，商業區建築基地達2000平方公尺以上。……」捐建之5%公益設施換算室內約為90坪（面積不確定？）。本會建議修改為：捐建10%公益設施……，若以住宅區換算10%，公益設施室內約為120坪，比較有利於未來公益空間使用。	建議不予採納。 理由： 1. 考量各公益性設施之最適規模，應設置建築基地面積乘以基準容積率之5%，可設置約300平方公尺之公益性設施。且本案亦規定可經由估價，將公益性設施市價換算高樓層相常市價之容積數額。 2. 另如調整為基準容積率之10%，公益性設施空間應為180.5坪（非120坪），面積將過大且將增加相對應之成本。	照市府研析意見通過。
			4. 草案第三點：「……繳交25年管理維護費用。……」應該會讓申請者卻步；申請者付出之成本為： （1）公益設施面積的造價、車位售價、土地持分金額、相關增設消防設施費用。 （2）換回等值面積的成本，如：營造費用、管銷成本、營業稅、營所稅、個人所得稅、售服費用、等。建議應取消繳交25年管理維護費用（因金額為未定之數）。	建議不予採納。 理由： 1. 為避免公益性設施後續缺乏管理影響住戶，以捐建方式供市府營運管理，另本市訂定有關公共設施管理維護費用為一次繳納25年，為本府一致性規定。 2. 另本府將研處管理維護費用並公告之。 3. 捐贈公益性設施付出之成本將換回等值之公益性增額容積，且公益性設施係由申請人自由選擇捐贈，得經評估個案需求申請。	照市府研析意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由/建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見
2	桃園市不動產開發商業同業公會	-	5. 草案第三點：「……公益性設施因建築整體設計致容積樓地板面積未達基準容積率之 5%（不得低於 4%），經本府核准者，不足之面積應申請增額容積。」，語意不清無法判別如何處理未達基準容積率 5%之案件？本會建議修改為：……不足之面積應以代金方式補足。	建議酌予採納。 理由： 因增額容積係永久性土地價值，本要點增額容積上限為 20%，併入 2 案(2)檢討公益性設施因建築設計致未達基準容積率之 5%之案件處理方式。	照市府研析意見通過。
			6. 草案規定捐建公益性設施，若建案原規劃為純住宅用途，在交通影響評估審查及防火避難審查項目，均採用較常態性之法令標準；若增加公益性設施後，反而需用較高標準來審查，徒增相關設施之造價成本及時程，影響建案權益至甚。本會建議：申請增額容積之建案，相關法規之檢討以不含公益設施之原設計用途來檢討。	建議不予採納。 理由： 應回歸建築技術規則及場所各該業管機關規定辦理。	照市府研析意見通過。
			7. 草案針對公益性設施並無使用項目規範，業界擔心未來用途不確定，會影響建案前端銷售及社區未來維管運作。本會建議：需明確定義公益性設施使用項目。	建議酌予採納。 理由： 本案土地使用分區管制要點已明訂本府將另行公告各機關公益性設施設置之需求項目及管理維護費用，未來將依各需求機關分析評估後公告，以明確規劃各公益設施之區位、項目及面積。	照市府研析意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由/建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見
			8. 雙北市在都更案件中也有類似設置公益性設施之規定，據了解，目前曾發生無單位使用造成閒置之蚊子館，無預算繳交社區管理費…等。他山之石足以借鏡，本會建議本市欲強制實施捐建公益性設施，需注意其他縣市已經發生問題之配套防治措施，才能順利達成增進公共利益由居民直接受惠之立法原意。	建議酌予採納。 理由： 1. 本案規定設置之公益性設施係屬都市計畫劃定之公共設施用地以外，並依據社會發展需求即時提出公益空間需求(如：托嬰中心、日間照護等社會福利設施需求、活動中心或圖書館等文化機構設施)，可直接提供鄰近居民使用，並可解決公共設施不足的問題。 2. 為避免公益性設施後續缺乏管理影響住戶，以捐建方式供市府營運管理，另本市訂定有關公共設施管理維護費用為一次繳納 25 年，為本府一致性規定。	照市府研析意見通過。