本市都市計畫委員會專案小組聽取本府簡報「變更縱貫公路桃園內壠間主要計畫(第四次通盤檢討)案」暨「變更縱貫公路桃園內壠間都市計畫(縱貫地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」及「變更縱貫公路桃園內壠間都市計畫(中路地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」

第 3 次會議紀錄

一、 會議時間：111 年 3 月 22 日(星期二)下午 2 時

二、 會議地點：桃園市綜合會議廳(綜 202 會議室)

三、 主持人：劉委員振誠代

紀錄：張家嘉

四、 出(列)席單位與人員：如後附簽到簿

五、 業務單位報告：略

六、 專案小組初步建議意見：

(一) 有關工二工業區中南紡織範圍，既經本府准予申請辦理個案變更，同意循該程序續辦，其餘工業區於本通盤檢討變更，並另擬細部計畫及採市地重劃方式開發，有關細部計畫、土地使用分區管制要點請補充相關資料後，提下次專案小組討論，並市地重劃可行性後續請送本府地政局檢核，另配合工二變更，相關檢討變更，說明如下：

1. 檢討工業區與文高一(武陵高中)之邊界，部分屬武陵高中管有之工業區土地變更為學校用地(文高一)。新增變更內容詳表 1 編號新增 2 案。
2. 計畫區園道用地北側之人行步道，考量鐵路地下化兩側園道用地規劃之完整性及使用效益之最大化與配合本案之規劃，建議變更為園道用地。新增變更內容詳表 1 編號新增 3 案。

(二) 有關計畫區內取得特定工廠登記之土地檢討變案更，參酌內政部預告之「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」及「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」檢討變更為特定工廠專用區，變更內容詳表 1 編號新增 6~8 案，另請依據前開內政部預告之草案及本市

回饋原則補充特定工廠專用區檢討變更原則，提下次專案小組確認。

- (三) 「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分農業區為產業專用區、市場用地及廣停用地)案」暨擬定細部計畫案(桃農產專區變更案)，於111年2月11日經桃園市都市計畫委員會第66次會議審竣，配合該變更案剩餘農業區檢討變更，西側部分照提會內容通過，東側確認加油站專用區範圍後，提下次專案小組討論。
- (四) 配合計畫區部分樁位疑義會議，調整部分人行步道用地、園道用地，變更內容詳表1編號新增4案。
- (五) 陳情意見編號第8案及第9案，陳請人再陳情，並已聽取陳情人意見完畢，本次專案小組初步意見詳表4公民或團體陳情意見綜理表，新增變更內容詳表1編號新增5、8案。
- (六) 有關「建請加速桃園監獄遷建事宜」，法務部矯正署說明桃園監獄(前身桃園看守所)於62年成立至今，為具有監獄、看守所及少年觀護所性質之多功能矯正機關，實難以其他矯正機關所取代，並於100年至今持續覓地，惟因矯正署「先建後遷」原則及財務等問題，尚無覓得適宜土地，請法務部矯正署持續尋覓適當遷移地點，以利推動機關用地(機一)活化利用。

七、 散會：下午4時40分。

表 1、變更縱貫公路桃園內壢間主要計畫(第四次通盤檢討)案變更內容綜理表
(本次提會討論部分)

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			
新增 1	計畫區中央，文高一西南側之工二西側部分	乙種工業區(5.61)	住宅區(附)(5.04) 公園用地(附)(0.57)	1. 工二工業區位於台一線及臺鐵間，依據「桃園市都市計畫工業區變更規範」歸類屬轉型發展地區，於本次檢討列為先期優先轉型地區。 2. 因應「臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫」及周邊地區之整體規劃及未來發展，爰於本次檢討予以變更。		1. 原則依變更內容通過。 2. 請再補充細部計畫劃設內容、土地使用分區管制要點及市地重劃可行性評估資料，提下次會議討論。
	圳渠溝渠用地(0.003)	住宅區(附)(0.003)				
	人行步道用地(0.08)	園道用地(附)(0.08)				
	-	附帶條件： 本案應另行擬定細部計畫及並以市地重劃方式辦理。其中市地重劃範圍內之公共設施比例不得低於 37%。				
新增 2	計畫區中央，文高一西南側之部分工二	乙種工業區(0.006)	學校用地(文高一)(0.006)	該處現況為武陵高中使用及管有之土地，檢討變更為學校用地用地，以符管用一致。	變更範圍以桃園區國聖段 896-3、1049-1、1049-2、1049-3、1049-4 等地號為準。	照案通過。
新增 3	計畫區中央，園道用地北側之人行步道	人行步道用地(0.28)	園道用地(0.28)	考量鐵路地下化兩側園道用地規劃之完整性及使用效益之最大化，將園道用地北側之人行步道用地變更為園道用地。		照案通過。

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			
新增 4	計畫區 中央， 鐵路北 側	人行步道 用地 (0.09)	住宅區 (0.10)	<p>1. 該處樁位C372連接C373至S1184間之原計畫4公尺寬人行步道樁位成果與地籍圖相符，且其北側之八德區茄明段374地號土地業於105年核發建照執照，為維民眾權益，爰以前述樁位展繪為原計畫之人行步道範圍，並將其北側予以變更為住宅區。</p> <p>2. 部分變更為住宅區之土地，配合主細拆離，於細部計畫變更為兒童遊樂場用地及人行步道用地。</p> <p>3. 另配合鐵路地下化兩側園道用地規劃之完整性及使用效益之最大化，本案依前述展繪後屬原計畫之人行步道範圍位於園道用地者，予以維持原計畫；其餘則併案(新增3)變更為園道用地。</p>		照案通過。
	園道用地 (0.01)					
新增 5	計畫區 南側， 工二十一 東側	乙種工業區 (0.14)	零星工業 區(零工 18) (0.09)	<p>該處為本計畫發布實施前已取得核准之工業用地登載範圍並領有使用執照在案，符合原計畫劃設為零星工業區之意旨，爰變更為零星工業區。</p>	<p>變更範圍以八德區永豐段350、352、353、354、354-1、354-2、355、355-1、355-2、1338等地號全部。</p>	照案通過。
	農業區 (0.15)					

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			
新增 6	計畫區 西北 側，工 六西側	農業區 (0.09)	特定工廠專用區 (特專一)(附) (0.09) 附帶條件： 土地所有權人應以該 土地市價總額 30%折 算代金繳交予市政 府，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。	該處為經濟部 核准登記之特 定工廠，經參 照「都市計畫 取得特定工廠 登記土地變更 處理原則」 (草案)之規 定，尚符檢討 變更之要件， 爰變更為特定 工廠專用區。	1. 變更範圍以蘆竹 區新福段 435 地 號為準。 2. 本案應於內政部 都市計畫委員會 審議通過並經本 府通知後 6 個月 內與市政府簽訂 協議書，否則維 持原計畫。	除請補充 檢討變更 原則提下 次會議討 論外，原 則照案通 過。
新增 7	計畫區 西北 側，零 工八西 側	農業區 (0.01)	特定工廠專用區 (特專二)(附) (0.01) 附帶條件： 土地所有權人應以該 土地市價總額 30%折 算代金繳交予市政 府，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。	該處為經濟部 核准登記之特 定工廠，經參 照「都市計畫 取得特定工廠 登記土地變更 處理原則」 (草案)之規 定，尚符檢討 變更之要件， 爰變更為特定 工廠專用區。	1. 變更範圍包括蘆 竹區文中段 459、460、461 等地號全部及部 分蘆竹區新福段 788 地號。 2. 本案應於內政部 都市計畫委員會 審議通過並經本 府通知後 6 個月 內與市政府簽訂 協議書，否則維 持原計畫。	除請補充 檢討變更 原則提下 次會議討 論外，原 則照案通 過。
新增 8	計畫區 南側， 零工十 七西側	農業區 (0.07)	特定工廠專用區 (特專三)(附) (0.09) 附帶條件： 土地所有權人應以該 土地市價總額 30%折 算代金繳交予市政 府，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。	該處為經濟部 核准登記之特 定工廠，經參 照「都市計畫 取得特定工廠 登記土地變更 處理原則」 (草案)之規 定，尚符檢討 變更之要件， 爰變更為特定 工廠專用區。	1. 變更範圍包括八 德區廣隆段 296- 1、297-1、298-3 等地號全部及部 分之八德區廣隆 段 305、306-1 地 號。 2. 本案應於內政部 都市計畫委員會 審議通過並經本 府通知後 6 個月 內與市政府簽訂 協議書，否則維 持原計畫。	除請補充 檢討變更 原則提下 次會議討 論外，原 則照案通 過。

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							
新增 9	計畫區西側，工八東側	農業區 (0.49)	乙種工業區 (附) (0.07) 附帶條件： 土地所有權人應以該土地市價總額30%折算代金繳交予市政府，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。	1. 本案係經桃園農產批發市場股份有限公司申請變更為產業專用區、市場用地及廣停用地後，尚存零星散布之農業區土地，為臻都市計畫規劃之合理性，爰參酌現況使用情形及前述個案變更內容，予以調整土地使用計畫內容。 2. 變更為乙種工業區部分，屬低價值變為高價值土地，應依附帶條件辦理回饋後，始得依乙種工業區之規定建築使用。 3. 變更為加油站專用區部分，係參照該加油站原申請設立範圍劃設。	1. 附帶條件之辦理依下列變更範圍分別執行： (1) 蘆竹區文中段1060、1061地號全部。 (2) 部分之蘆竹區文中段1043地號。 (3) 桃園區龍壽段43-1地號全部。 2. 本案應於內政部都市計畫委員會審議通過並經本府通知後6個月內與市政府簽訂協議書，否則維持原計畫。	除請釐清擬變更為加油站專用區之原申請範圍並提下次會議討論外，餘照案通過。				
			加油站專用區 (0.21)				變更為乙種工業區部分，屬低價值變為高價值土地，應依附帶條件辦理回饋後，始得依乙種工業區之規定建築使用。	變更範圍包括蘆竹區文中段1009、1010、1012地號全部。		
			市場用地 (0.09)						應由需地機關(農業局)取得後，併同鄰接個案變更之市場用地整體規劃使用。	
			廣停用地 (0.01)							
			綠地用地 (0.11)							

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 2、「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(縱貫地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」變更內容綜理表(本次提會討論部分)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
3	土地使用分區管制要點	檢討內容詳土地使用分區管制要點綜理表。		配合都市計畫法桃園市施行細則、本市共通性土地使用分區管制要點規定、相關法令規定更新調整及本次檢討變更內容所需，增修訂本案土地使用分區管制要點條文。	提下次小組審議。

註:表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 3、「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(中路地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」變更內容綜理表(本次提會討論部分)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
1	計畫範圍	<p>1. 擬定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)細部計畫案範圍,面積 74.01 公頃。</p> <p>2. 擬定南崁新市鎮都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫案範圍,面積 31.76 公頃。</p> <p>3. 擬定桃園市都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫案範圍,面積 15.29 公頃。</p> <p>4. 縱貫公路桃園內壢間主要計畫區</p> <p>(1) 永安路南側之零星工業區(0.89 公頃)</p> <p>(2) 國際路東側之機關用地(5.94)、園道用地(0.92 公頃)、行政區(1.94 公頃)、公園用地(2.00 公頃)</p> <p>(3) 吉安街南側之住一(2.86 公頃)</p> <p>(4) 文中路北側之文中用地(3.48 公頃)、文小(2.29 公頃)</p> <p>(5) 文中東路南側之住二(0.36 公頃)</p> <p>(6) 兒 4 東南側之文教區(0.89 公頃)及溝渠用地(0.04 公頃)</p>	<p>本次檢討後計畫範圍,面積 142.67 公頃。</p>	<p>配合「變更縱貫公路桃園內壢間主要計畫(第四次通盤檢討)案」將原隸屬南崁地區都市計畫與桃園市都市計畫之中路地區整體開發計畫之範圍納併於主要計畫內,及主要計畫與細部計畫拆離作業,調整本細部計畫之範圍。</p>	<p>原「擬定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)細部計畫案」及「桃園市都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫案」於本計畫案公告實施後予以廢止。</p>	<p>除原計畫第 4(6) 因屬已發布實施細部計畫地區(擬定桃園市都市計畫(文中北路北側文教區)細部計畫案),考量其計畫內容及土管內容皆有特殊性規定,爰不予整併納入本案外,餘照案通過。</p>

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
4	土地使用分區管制要點	檢討內容詳「土地使用分區管制要點綜理表」。		配合都市計畫法桃園市施行細則、本市共通性土地使用分區管制要點規定、相關法令規定更新調整及本次檢討變更內容所需，增修訂本案土地使用分區管制要點條文。		提下次小組審議。

表 4、公民或團體陳情意見綜理表(本次提會討論部分)

編號	陳情人	陳情內容	本次專案小組初步建議意見
8	<p>吉承日電股份有限公司(負責人：杜○禎) 位置：八德區永豐段 350、352、353、354-1、254-2、355-1、355-2 地號 (八德區茄苳里永豐路 253 號)(工乙 21)</p>	<p>陳情理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本工業用地係茄泰公司於 62 年 8 月 8 日經台灣省政府建設廳核准工廠設立(附件 1)，核准土地座落於茄苳段 388-7、388-8、388-9 地號並給予工業用地證明書(附件 2)。 2. 現有廠房於 66 年取得建築執照，並於 67 年 3 月 28 日領得桃園縣政府核給使用執照(附件 3)。建築基地即為核准工業用地範圍，臨接永豐路為出入道路(附件 4)，為原桃園縣八德鄉茄苳溪段 388-7、388-8、388-9 地號等 3 筆，經分割為 388-7、388-26、(分割自 388-7)、388-63(分割自 388-7)、388-8、388-27(分割自 388-8)、388-9、地號等 6 筆。 3. 縱貫公路桃園內壢間都市計畫於 68 年 3 月 17 日公告實施，本核准工業用地未能全數劃入零星工業區，造成公司廠區被劃定部分為工業區(工 21)即重測後地號：永豐段 354、355、1338 三筆，部分農業區即重測後地號：永豐段 350、352、353、354-1、354-2、355-1、355-2 等七筆，以致廠區無法完整性使用，嚴重影響公司產業發展，且劃定工業區亦未臨接主要 15M 道路永豐路(附件 5)。 4. 查省政府 64 年 12 月公告之縱貫公路桃園內壢間都市計畫書，提要三、土地使用計畫，4. 零星工業區辦法，可能套繪疏漏未依省府 65.10.28 建四字第 174568 號函及省都委會第 123 次會議決議辦理，全數劃入零星工業區(附件 6)，致使部分廠房及部分工業用地劃為農業區，影響本公司產業發展及權益甚鉅。 5. 本公司廠房為 67.3.28 取得桃園縣政府核給使用執照之合法建物，公司原名：吉承工業股份有限公司，係於 67.12.5 取得台灣省政府建設廳核准 	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 查原計畫係於 63 年 11 月現地調查既有大規模工廠用地，陳情土地於 64 年始申請建造執照，雖未符劃設乙種工業區之原意，惟已取得工業用地證明書，尚符劃設為零星工業區之條件。 2. 本案原經核准之工業用地登載範圍中，尚有其他私人持有之 351 地號及 356 地號土地，其中 356 地號非位於原使用執照範圍內，351 地號雖在原使用執照範圍內，惟已重新建築且非工業使用，爰建議以原工業用地證明登載範圍內屬陳情人所有之土地變更為零星工業區。(詳表 1 之新增 5 案)

編號	陳情人	陳情內容	本次專案小組初步建議意見
		<p>變更工廠登記(附件 7)</p> <p>6. 檢附 94 年 9 月變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表, 第七案, 農業區變更乙種工業區核准案(附件 8), 亦為 62 年間取得省建設廳核准之工廠設立許可, 因套繪疏漏准予變更, 敬請參照。</p> <p>7. 檢附分割後六筆地號之土地登記簿影本參照, 茄苳溪段 388-27、388-9、388-26 於 67.10.28 登記詳載: 地目: 建, 編定使用種類: 工業用地, 建設廳 62.8.8 建一字第九九五九 0 號確定核發工業用地證明(附件 9、10、11), 茄苳溪段 388-63、388-8、388-7 於 68.1.22 登記詳載: 地目: 建, 依據桃園縣政府 68.1.13 六八府地籍字第 5050 號函辦理, 劃銷農業用地戳記(附件 12、13、14)</p> <p>8. 本第四次通盤檢討距 94 年 9 月第三次通盤檢討已逾十五年, 對公司經營發展影響至鉅, 懇請體察中小企業經營的艱辛, 有政府會做事幫助人民解決問題。</p> <p>建議事項:</p> <p>1. 基於本公司及工業用地為合法取得台灣省政府核准許可設立之工廠, 並依規定領有使用執照, 且均早於都市計畫公告發佈實施日(68 年 3 月 17 日)。懇請委員會明查, 惠准同意依原台灣省政府核發工業用地證明書內記載之座落土地議(即 62 年的茄苳段 388-7、388-8、388-9 地號)全部劃定為工業區。</p> <p>2. 陳請將現況仍保留為農業區土地部分, 即重測後地號: 永豐段 350、352、353、354-1、354-2、355-1、355-2 地號等七筆更正為工業區, 確保民眾權益, 並符合原核准工業用地之完整性, 以利產業發展需求。</p> <p>3. 本人申請列席說明。</p> <p>※再次陳情事項:</p> <p>建議事項:</p>	

編號	陳情人	陳情內容	本次專案小組初步建議意見
		<p>1. 查本案用地原係都市計畫外土地，茄泰有限公司於62.8.8經台灣省政府建設廳核准工廠設立並給予工業用地證明書(附件 1)，確有變更為工業區之條件，並於 66 年取得建築執照及 67.3.28 領得桃園縣政府核給使用執照，且依土地登記簿所載地目變更為「建」及由農業用地變更編定為工業用地(附件 2、3、4)，嗣於 67.12.5 工廠變更登記為本公司(附件 5)，故在本案都市計畫 68.3.17 公告實施前，本公司廠房實已完工及存在使用，合先陳明。</p> <p>2. 次查，依內政部 78.11.15 台內營字第七五四九八五號函所示，無污染性工廠，如確於都市計畫發布實施前即已存在，並依經濟部 74.6.7 經(74)工二二七七九號補辦工廠登記者，為配合工發展需要，准依本部 73.10.30 七十三台內營字第二六四八七四號函規定，於各時期都市計畫通盤檢討時，變更本廠為都市計畫零星工業區(附件 6)。本公司係從事電梯加工，並非從事化學、電鍍等污染之工廠，且本公司廠房於 67.3.28 完工取得使用執照後，本地區都市計畫至 68.3.17 始發布實施，故本案工業區之劃設變更，尚符合前揭函示之適用，應屬通盤檢討應檢討變更事項劃入零星工業區，懇請貴府詳查。</p> <p>3. 再查，貴市都委會專案小組初步建議意見理由 2 本案應比照「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」辦理回饋，惟「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」係於原都市計畫工業區毗鄰土地確無工業區可供擴建，而另增加工業區範圍所適用。本案性質應屬都市計畫法台灣省施行細則第 21 條規定「為配合原登記有案」劃設之零星工業區，似無需比照前開處理原則辦理回饋。</p> <p>4. 本都市計畫通盤檢討案距上次 94.9 月</p>	

編號	陳情人	陳情內容	本次專案小組初步建議意見
		第三次通盤檢討已逾 16 年，對於本公司長期經營影響至鉅，懇請貴府體察中小企業經營艱辛，懇請貴府詳查再提下次專案小組討論，無任感激。	
9	陳○文 位置：八德區廣隆段 305 地號 (八德區茄苳里茄苳路 873 號)	<p>陳情理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 陳情八德區廣隆段 305 號土地變更為工業區。 2. 申請土地周邊全部為零工建築用地所包圍，已無水可供灌溉，無法耕作。 3. 84 年申請土地已建有鋼構廠房，而在 109 年也已取得經濟部特定工廠設立許可。工廠登記證編號：S6800159 號。 4. 懇請鈞局體恤民瘼，准予變更。 <p>※再陳情事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 為達土地完整性和有效利用，幫助產業發展，懇請和 305 地號毗鄰之 296-1、297-1、298-3、306-1 等地號土地併同惠予變更。 2. 座落 305 地號旁之零星土地，本業主將和土地所有權人商議價購，以維護土地之完整性使用。 	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由： 本案為經濟部核准登記之特定工廠，考量其區位條件尚符檢討原則且陳情人亦承諾將取得完整範圍，爰酌予採納以完整範圍變更為特定工廠專用區。(詳表 1 之新增 8 案)</p>