

**本市都市計畫委員會專案小組聽取本府簡報
「變更八德(八德地區)主要計畫(第四次通盤檢討)案」暨「變更
八德(八德地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」第2次會議紀錄**

一、開會時間：110年7月9日(星期五)上午9時30分

二、開會地點：線上視訊會議

三、主持人：宋召集人立堯

紀錄：賴秋娟

四、出席單位人員：詳簽到簿

五、出席委員初步建議意見：

- (一)有關舊市區、中央大學新設校區及未來捷運站等地區，其週邊停車場用地劃設不足之配套處理措施，請具體補充可採立體化或以公共設施用地多目標增闢停車場方式、位置及擴大路外停車供給之區位等說明及圖說，並請交通局協助提供相關資料。
- (二)有關舊市區道路系統改善方案，請確認方案可行性及補充相關資料(針對變更案中之囊底路是否作為鄰近住戶之汽車出入口及現況使用等情形)，提下次專案小組討論。
- (三)有關地區防救災路線請了解實際開闢及使用狀況，如有必要請補充救災替代道路等資料。
- (四)有關中央大學未來附設醫院建設所需之實際量體，及其對周邊交通影響衝擊等相關資料，請業務單位函請中央大學補充說明，以供下次專案小組審議參考。
- (五)請業務單位洽詢在「機一」南側之農會對變更為「農會專用區」後之土地使用管制規範對其營運有無窒礙難行之處，提下次專案小組討論。
- (六)對鄰近車站專用區旁之高壓線接地站用地，請業務單位了解使用現況後，提下次專案小組說明。
- (七)本案主、細計變更內容綜理表(第3、9、10案)及土地使用分區管制要點(第八點至第十一點)專案小組初步建議意見詳表1、表2、表3，未及審議之土地使用分區管制要點、都市設計管制準則及人民陳情意見，提下次專案小組討論。

六、散會：中午12時

表 1「變更八德(八德地區)主要計畫(第四次通盤檢討)案」變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
3	機 1 南側	機關用地 (機 2) (0.01 公頃) (74.49 平方公尺)	農會專用區 (0.01 公頃) (74.49 平方公尺)	機 2 用地尚未取得部分為八德區農會所有，現況作該會停車場使用，經本市八德區公所 104 年 3 月 3 日桃市德工字第 1040005427 號函評估已無使用需求，故依產權及使用現況，予以檢討變更為毗鄰之農會專用區，依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」第六點規定，免予回饋。	洽詢農會對農會專用區之使用規範有無窒礙難行之處後，提下次專案小組討論。

表2「變更八德(八德地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」變更內容綜理表

變更編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
3	機1南側	機關用地 (機2) (0.01公頃) (74.49平方公尺)	農會專用區 (0.01公頃) (74.49平方公尺)	機2用地尚未取得部分為八德區農會所有，現況作該會停車場使用，經本市八德區公所104年3月3日桃市德工字第1040005427號函評估已無使用需求，故依產權及使用現況，予以檢討變更為毗鄰之農會專用區，依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」第六點規定，免予回饋。	豐田段31地號	洽詢農會對農會專用區之使用規範有無窒礙難行之處後，提下次專案小組討論。
9	土地使用分區管制要點	已訂定	增修訂	為達新、舊都市計畫區合一，整併已發展地區及新增地區土地使用分區管制要點，並參酌現行桃園市通案性相關規定、考量都市發展趨勢相關理念導入、現行相關法令更新、配合上位計畫推行政策等面向予以檢討，修訂有關容積獎勵規定、文化資產維護、都市防災、建築退縮等規定。	詳表3	條文內容討論第八點至第十一點(詳表3)，其餘尚未討論。
10	都市設計準則	已訂定	增修訂	配合全市性規定及「桃園市都市設計審議原則」，增修訂都市設計準則。	詳表4	條文內容尚未討論。

表 3 變更八德(八德地區)細部計畫(第一次通盤檢討)土地使用分區管制要點變更對照表

本次檢討增(修)訂條文內容	已發展地區之現行條文內容 (彙整至 108/1/29 個案變更案)	新增地區之現行條文內容 (彙整至 108/1/29 個案變更案)	說明	專案小組初步建議意見												
八、為塑造本計畫區之都市意象，避免過於細分之建築基地規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，訂定建築基地最小開發規模規定如 <u>附圖 1</u> 。 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形，應加以合併共同開發。	--	七、為塑造本計畫區之都市意象，避免過於細分之建築基地規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，訂定建築基地最小開發規定如圖 20。 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形，應加以合併共同開發。	一、最小開發規模規定。 二、原新增地區第七點條文。 三、依附圖修正街廓編號。 四、為避免執行疑義，修正再發展區為第一種住宅區。 五、配合實際執行情形，第一種住宅區回歸建築法相關規定。 六、配合第一種住宅區(附)變更更為保存區，刪除相關規定文字。 七、點次調整。	除街廓編號及說明欄外，其餘(刪除)外，其餘案通過。												
<table><tr><th>街廓編號/土地 使用分區</th><th>建築基地 最小開發規模</th></tr><tr><td>1 街廓編號 C2~C4、R61~R64 之建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應不得小於 2000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 40 公尺。</td></tr><tr><td>2 街廓編號 C1、C5~C9、R1~R8、R15~R60 之建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應不得小於 1000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。</td></tr></table>	街廓編號/土地 使用分區	建築基地 最小開發規模	1 街廓編號 C2~C4、R61~R64 之建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 2000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 40 公尺。	2 街廓編號 C1、C5~C9、R1~R8、R15~R60 之建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 1000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。		<table><tr><th>街廓編號/土地 使用分區</th><th>建築基地 最小開發規模</th></tr><tr><td>1 街廓編號 C2~C4、R61~R64 之建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應不得小於 2000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 40 公尺。</td></tr><tr><td>2 街廓編號 C1、C5~C9、R1~R8、R15~R60 之建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應不得小於 1000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。</td></tr></table>	街廓編號/土地 使用分區	建築基地 最小開發規模	1 街廓編號 C2~C4、R61~R64 之建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 2000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 40 公尺。	2 街廓編號 C1、C5~C9、R1~R8、R15~R60 之建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 1000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。		
街廓編號/土地 使用分區	建築基地 最小開發規模															
1 街廓編號 C2~C4、R61~R64 之建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 2000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 40 公尺。															
2 街廓編號 C1、C5~C9、R1~R8、R15~R60 之建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 1000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。															
街廓編號/土地 使用分區	建築基地 最小開發規模															
1 街廓編號 C2~C4、R61~R64 之建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 2000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 40 公尺。															
2 街廓編號 C1、C5~C9、R1~R8、R15~R60 之建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 1000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。															

本次檢討增(修)訂條文內容	已發展地區之現行條文內容 (彙整至 108/1/29 個案變更案)	新增地區之現行條文內容 (彙整至 108/1/29 個案變更案)	說明	專案小組初步建議意見
街廓編號 R9~R14、R19~R26、R28~R31、R33~R36、R38~R45、R48~R54、R73~R74 之建築基地 3	街廓編號 R9~R14、R19~R26、R28~R31、R33~R36、R38~R45、R48~R54、R73~R74 之建築基地	街廓編號 R9~R14、R19~R26、R28~R31、R33~R36、R38~R45、R48~R54 之建築基地 3	建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 7 公尺。	
街廓編號 R27、R32、R37、R46~R47、R55~R56、R75 之建築基地 4	街廓編號 R27、R32、R37、R46~R47、R55~R56、R75 之建築基地	街廓編號 R27、R32、R37、R46~R47、R55~R56 之建築基地 4	建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺。	
街廓編號 R65 依建築法相關規定。 ~R71(第一種住宅區) 5	街廓編號 R65 依建築法相關規定。 ~R71(第一種住宅區)	街廓編號 R65 得採個別開發或整體開發，採整體開發者依都市更新相關規定辦理。 ~R71(再發展區) 5	建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺。	
車站專用區以全街廓開發為原則。 (T1) 6	車站專用區以全街廓開發為原則。 (T1)	車站專用區以全街廓開發為原則。 6	建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺。	
除第 1 至 6 之建築基地最小開發規定外，面臨計畫道路 300 平方公尺以上之轉角建築基地 7	除第 1 至 6 之建築基地最小開發規定外，面臨計畫道路 300 平方公尺以上之轉角建築基地	除第 1 至 6 之建築基地最小開發規定外，面臨計畫道路 300 平方公尺。	建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺。	

本次檢討增(修)訂條文內容	已發展地區之現行條文內容 (彙整至108/1/29個案變更案)	新增地區之現行條文內容 (彙整至108/1/29個案變更案)	說明	專案小組初步建議意見
		以上之轉角建築基地		
九、已發展地區內各使用分區，臨接計畫道路未達15公尺者，至少退縮3.5公尺建築，臨接15公尺以上者，至少退縮4公尺建築；公共設施及公用事業用地，均應退縮4公尺以上建築，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，其餘設置人行步道。	十一、計畫區內各使用分區，臨接計畫道路未達15公尺者，至少退縮3.5公尺建築，臨接15公尺以上者，至少退縮4公尺建築；公共設施及公用事業用地，均應退縮4公尺以上建築。退縮部分得計入法定空地，該退縮部分應自計畫道路境界線留設2公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。 但基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會審查同意者，從其規定。	八、計畫區內各使用分區於建築申請時，應依下列規定退縮建築，並指定為公共開放空間，退縮部分得計入法定空地，不得設置汽一機車停車位，其建築物之建築垂	一、已發展地區退縮建築標準及基地情形特殊處理方式。 二、原已發展地區第十一點條文。 三、配合「都市計畫法桃園市施行細則」通案性條文，增加退縮空間植栽、人行行道留設規定及特殊情形之但書規定。 四、點次調整。	除條文內容及說明欄文字依本次修正提意見外，其餘照案通過。
十、新增地區內各使用分區於建築申請時，應依下列規定退縮建築，並指定為公共開放空間，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	十一、計畫區內各使用分區，臨接計畫道路未達15公尺者，至少退縮3.5公尺建築，臨接15公尺以上者，至少退縮4公尺建築；公共設施及公用事業用地，均應退縮4公尺以上建築，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，其餘設置人行步道。	八、計畫區內各使用分區於建築申請時，應依下列規定退縮建築，並指定為公共開放空間，退縮部分得計入法定空地，不得設置汽一機車停車位，其建築物之建築垂	一、新增地區退縮建築標準及基地情形特殊處理方式。	除說明欄文字依本次修正提意見外，其餘照案通過。

本次檢討增(修)訂條文內容	已發展地區之現行條文內容 (彙整至 108/1/29 個案變更案)	新增地區之現行條文內容 (彙整至 108/1/29 個案變更案)	說明	專案小組初步建議意見
<u>築處理原則</u>，<u>辦理(附圖 2)</u>。 (一)臨接計畫道路未達 15 公尺者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築；臨接計畫道路 15 公尺以上、未達 50 公尺者，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築；臨接 50 公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。 (二)計畫區西側鄰茄苳溪支流、綠 5 及綠 6 者，應自鄰接處至少退縮 10 公尺建築；高壓線接站用地，應自鄰接處至少退縮 5 公尺建築。 (三)車站專用區及學校用地除臨 50 公尺計畫道路及茄苳溪支流其建築退縮依本點 (一)、(二)之規定辦理外，應自周界至少退縮 5 公尺建築，並於退縮空間內留設 2 公尺寬之人行步道。 (四)除保存區外，鄰接公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地(綠 7 除外)者，應自建築基地與前述公共設施用地鄰接處至少退縮 5 公尺建築。		直投影不得突出於該退縮空間如圖 4： (一)臨接計畫道路未達 15 公尺者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築；臨接計畫道路 15 公尺以上、未達 50 公尺者，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築；臨接 50 公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。 (二)計畫區西側鄰茄苳溪支流、綠 5 及綠 6 者，應自鄰接處至少退縮 10 公尺建築；高壓線接站用地，應自鄰接處至少退縮 5 公尺建築。 (三)車站專用區及學校用地除臨 50 公尺計畫道路及茄苳溪支流其建築退縮依本點 (一)、(二)之規定辦理外，應自周界至少退縮 5 公尺建築。 (四)鄰接公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地(綠 7 除外)者，應自建築基地與前述公共設施用地鄰接處至少退縮 5 公尺建築。 (五)高壓線接站 I 用地，臨接	二、原新增地區第八點條文。 三、彙整 108 年 1 月 29 日府都綜字第 1070328046 號公告發布實施之「變更八德(八德地區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案」計畫書，有關基地情形特殊處理方式規定及配合「都市計畫法桃園市施行細則」通	

本次檢討增(修)訂條文內容	已發展地區之現行條文內容 (彙整至108/1/29個案變更案)	新增地區之現行條文內容 (彙整至108/1/29個案變更案)	說明	專案小組初步建議意見
(五)高壓線接站1用地，臨接50公尺計畫道路，應至少退縮4公尺建築，臨接未達15公尺道路，不需退縮建築。 (六)各土地使用分區臨接保存區者，應自建築基地臨接保存區處至少退縮5公尺留設公共開放空間，不得施作圍牆，但得計入法定空地，並於退縮空間內留設2公尺寬之人行步道。 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，其餘設置人行步道。 其建築物之建築垂直投影不得突出於該退縮空間。		50公尺計畫道路，應至少退縮4公尺建築，臨接未達15公尺以下道路，不需退縮建築。 (六)住宅區臨接保存區者，應自建築基地臨接保存區處至少退縮5公尺留設公共開放空間，不得施作圍牆，但得計入法定空地，並於退縮空間內留設2公尺寬之人行步道。 (七)依「變更八德(八德地區)都市計畫(配合區段徵收)案」新增之文大用地之土地(0.1151公頃)，全部作為公共開放空間使用，不得施作圍牆，但得計入法定空地。 (八)但基地情形特殊經提都市設計審議審查同意者，從其規定。	案性條文，增加退縮空間植栽、人行道留設規定及特殊情形之但書規定。 四、圖次標號調整。 五、整併原都市設計管制準則第一點第三項第2款車站專用區及學校用地人行步道留設規定。 六、點次調整。	
十一、依「變更八德(八德地區)都市計畫(配合區段徵收)案」新增之文大用地之土地(0.1151公頃)，全部作為公共開放空間使用，不得施作圍牆，但得計入法定空地。			原新增地區第八點第一款第七款非屬退縮建築規定，故另新增一點訂定。	除條文內容配合「變更八德(八德地區)都市計畫(配合區段徵收)案」外，

本次檢討增(修)訂條文內容	已發展地區之現行條文內容 (彙整至 108/1/29 個案變更案)	新增地區之現行條文內容 (彙整至 108/1/29 個案變更案)	說明	專案小組初步建議意見 入說明欄修正文字及附圖說明作為公共開放空間使用位置外，其餘照案通過。