

**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 1 次會議紀錄**

一、開會時間：110 年 4 月 15 日(星期四)下午 2 時

二、開會地點：本府 805 會議室

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)考量本府已有捷運開發、八德第二交流道興建、社會住宅等重大建設計畫，請就未來發展情形，重新檢視計畫人口維持為 22,000 人之合理性。
- (二)現況分析章節提及本計畫區之淹水潛勢情形及超高齡社會現象，請就上述課題補充相關對策及說明。
- (三)公共設施檢討針對停車場用地劃設不足部分，除透過興建立體式停車場補足供給量外，請再加強說明後續處理措施及改善對策。
- (四)請更新計畫書現況分析資料(含主要計畫書第 73 頁圖四-19 及細部計畫書第 14 頁圖二-6 之標餘地標示清楚位置)。
- (五)本計畫區之都市發展願景構想請再加強補充說明。
- (六)請檢討舊市區道路系統並提出改善方案。
- (七)防救災計畫之路線規劃請再加強補充說明。
- (八)有關中央大學附設醫院議題，請衛生局提供桃園市醫事審議委員會 110 年度第 1 次會議紀錄，及請交通局提供周邊道路相關資料，以供審議參考。
- (九)本案主、細計變更內容綜理表及土地使用分區管制要點(至第七點)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：下午 4 時 20 分

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)		
1	計畫名稱	計畫案名 (八德(八德地區)都市計畫)	計畫案名 (八德(八德地區)主要計畫)	參考本市各都市計畫案名稱，調整本計畫案名為「八德(八德地區)主要計畫」。	照案通過。
2	計畫年期	民國 110 年	民國 125 年	配合全國國土計畫之計畫年期，調整至民國 125 年。	照案通過。
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。	農會專用區是否訂定容許使用規定，提下次專案小組一併討論。
4	公 5 南側	文中用地 (0.00 公頃) (26 平方公尺)	保存區 (0.00 公頃) (26 平方公尺)	文中用地尚未取得部分為福德祠所有，經 104 年 1 月 26 日機關協調會議確認已無使用需求，考量與北側保存區土地利用性質相近，故予以檢討變更為毗鄰之保存區，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。	照案通過。
5	兒 3 東側	住宅區 (0.17)	保存區 (0.17)	配合呂達川祠堂，已於 98 年公告指定為	除考量變更範圍完整性

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)		
				文化資產(歷史建築)，變更為保存區。	，增列福興段763、764地號等2筆土地並修正變更理由外，其餘照案通過。
6	公4東南側	住宅區 (0.19)	保存區 (0.19)	配合餘慶堂公祠，已於108年公告指定為文化資產(歷史建築)，變更為保存區。	除補充說明地籍面積外，其餘照案通過。
7	兒2南側	市場用地 (0.00) (3.36平方公尺)	商業區 (0.00) (3.36平方公尺)	配合福興段663、664地號等2筆土地領有79年桃縣工建使字第其199號使用執照，依地籍線調整市場用地範圍。	除變更理由補充說明係依樁位成果調整市場用地範圍及免回饋規定外，其餘照案通過。
		商業區 (0.01) (75.04平方公尺)	市場用地 (0.01) (75.04平方公尺)		
8	修訂公共設施用地明細表			機1～機5用地已依計畫開闢使用，保留未來調整用途彈性，爰依內政部都市計畫委員會第873次決議：「已取得開闢之機關用地，刪除該等機關用地指定用途」。	除機1、機3因尚有部分土地未取得需備註需地機關外，其餘照案通過。(詳表4)

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)			
1	計畫年期	民國 110 年	民國 125 年	配合全國國土計畫之計畫年期，調整至民國 125 年。		照案通過。
2	計畫書圖	住宅區 (22.05)	第三種住宅區 (22.05)	配合已發展地區及新增地區之新舊都市計畫整併，將已發展地區之住宅區，調整為第三種住宅區，以利細部計畫管制。		照案通過。
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	農會專用區是否訂定容許使用規定，提下次專案小組一併討論。
4	公 5 南側	文中用地 (0.00 公頃) (26 平方公尺)	保存區 (0.00 公頃) (26 平方公尺)	文中用地尚未取得部分為福德祠所有，經 104 年 1 月 26 日機關協調會議確認已無使用需求，考量與北側保存區土地利用性質相近，故予以檢討變更為毗鄰之保存區，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。	興豐段 2309 地號	照案通過。
5	兒 3 東側	第一種住宅區 (附) (0.17)	保存區 (0.17)	配合呂達川祠堂，已於 98 年公告指定為文化資產(歷史建築)，變更為保存區。	福興段 762 地號	除考量變更範圍完整性，增列福興段 763、764 地號等 2 筆土地並修正變更理由外，其餘照案通過。

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)			
6	公4東南側	住宅區 (0.19)	保存區 (0.19)	配合餘慶堂公祠，已於108年公告指定為文化資產(歷史建築)，變更為保存區。	興豐段755、755-1地號	除補充說明地籍面積外，其餘照案通過。
7	兒2南側	市場用地 (0.00) (3.36 平方公尺)	商業區 (0.00) (3.36 平方公尺)	配合福興段663、664 地號等2 筆土地領有79年桃縣工建使字第其199號使用執照，依地籍線調整市場用地範圍。		除變更理由補充說明係依樁位成果調整市場用地範圍及免回饋規定外，其餘照案通過。
		商業區 (0.01) (75.04 平方公尺)	市場用地 (0.01) 75.04 平方公尺)			
8	修訂公共設施用地明細表			機1～機5用地已依計畫開闢使用，保留未來調整用途彈性，爰依內政部都市計畫委員會第873次決議：「已取得開闢之機關用地，刪除該等機關用地指定用途」。		除機1、機3因尚有部分土地未取得需備註需地機關外，其餘照案通過。(詳表4)
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	1. 除變更理由新增詳「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」外，其餘照案通過。 2. 條文內容討論至第七點(詳表3)，其

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)			
						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	1. 除變更理由新增詳「變更八德(八德地區)細部計畫(第一次通盤檢討)都市設計管制準則變更對照表」外，其餘照案通過。 2. 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
一、為促進八德(八德地區)都市計畫區之土地合理利用及維護都市計畫區內居住之生活環境品質，依都市計畫法之規定，訂定本要點。	為促進八德(八德地區)都市計畫區土地之合理利用及維護都市計畫區內居住之生活環境品質，依都市計畫法之規定，訂定本要點。 其內容如下：	一、為促進八德(八德地區)都市計畫區之土地合理利用及維護都市計畫區內居住之生活環境品質，依都市計畫法之規定，訂定本要點。 其內容如下：	一、本要點之訂定意旨。 二、整併已發展地區說明內容及新增地區第一點條文。 三、配合「都市計畫法桃園市施行細則」規定，爰修正條文文字。	除說明欄文字依本次所提意見修正外，其餘照案通過。
二、本要點依都市計畫法第二十二條及都市計畫法桃園市施行細則第三十九條規定訂定之。	二、本要點依都市計畫法第二十二條及同法桃園市施行細則第三十九條規定訂定之。	二、本要點依都市計畫法第二十二條及桃園市施行細則第三十九條規定訂定之。	一、本要點之訂定依據。 二、整併已發展地區第一點及新增地區第二點條文。 三、本條文規定彙整 108 年 1 月 29 日府都綜字第 1070328046 號公告發布	除說明欄文字依本次所提意見修正外，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
			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。 四、配合「都市計畫法桃園市施行細則」法規名稱,修正條文文字。	
<u>三、本要點所稱已發展地區、新增地區範圍界定如下：(詳附圖 1)</u> <u>(一) 已發展地區：係指 94 年 4 月 29 日公告「八德(八德地區)都市計畫(第三次通盤檢討)主要計畫案」之都市發展用地範圍，屬計畫範圍內已發展之舊市區，位於計畫區中心。</u>	--	--	增訂界定已發展地區及新增地區範圍。	除下列事項外，其餘照案通過。 1. 附圖 1 修正為圖六-1。 2. 說明欄文字依本次所提意見修正。

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				
(二) 新增地區：已發展地區以外之地區。																
四、各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：					二、住宅區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二〇〇。	三、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：					一、各類土地使用分區及公共設施土地使用強度規範。 二、整併已發展地區第二至十點及新增地區第三點條文。 三、配合主要計畫變更住宅區為保存區，本次細部計畫檢討依循主要計畫變更內容，將第一種住宅區(附)調整為保存區，計畫區內已無第一種住宅區(附)，爰刪除相關管制	除下列事項外，其餘照案通過。 1. 與「都市計畫法桃園市施行細則」規定之建蔽率、容積率不同需訂定外，其餘依該細則規定。 2. 說明欄文字配合修正。				
三、商業區建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二八〇。					三、商業區建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二八〇。											
四、工業區為乙種工業區，以供公害輕微之工廠使用為限，建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二一〇。					四、工業區為乙種工業區，以供公害輕微之工廠使用為限，建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二一〇。	項目					項目	種類	建蔽率	容積率	備註	
五、宗教專用區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一六〇。					五、宗教專用區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一六〇。	第一種住宅區					第一種住宅區	50%	120%	再發展區		
六、農會專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二五〇。					六、農會專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二五〇。	第一種住宅區(附)					第一種住宅區(附)	—	—	未來僅得整建不得改建。		
七、市場用地建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二四〇，其土地及建築物之使用依臺灣省零售市場建築規格及都市計畫公共設施用地多目標使用辦法有關規定辦理。					七、市場用地建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二四〇，其土地及建築物之使用依臺灣省零售市場建築規格及都市計畫公共設施用地多目標使用辦法有關規定辦理。	第二種住宅區					第二種住宅區	50%	180%	—		
八、機關用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二					八、機關用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二	商業區					商業區	80%	280%	—		
						保存區					保存區	50%	100%	—		
						加油站專用區					加油站專用區	40%	120%	—		
						車站專用區					車站專用區	70%	280%	—		
						機關用地					機關用地	50%	250%	—		

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
公共設施用地	加油站專用區		40%	120%	五○。		共設施用地	學校用地	50%	150%	—	規定。	四、臺灣省零售市場管理規則已於民國99年4月7日公告廢止，另公共設施多目標依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法辦理，無須特別訂定，爰刪除已發展地區第七點相關規定。 五、配合新舊地區整併，將已發展地區之住宅區調整名稱為第三種住宅區，使用強度維持原計畫。 六、配合規劃原	
	車站專用區		70%	280%	九、電信專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二五○。			公園用地	15%	30%	—			
	電信專用區		50%	250%				綠地用地	—	—	工業區臨綠地用地(綠1)之原有工廠如無其他出入通路，須以原出入通路有出入者，得於綠地用地(綠1)保留原出入通路原有工廠進出，該出入通路寬度大於8公			
	機關用地		50%	250%	十、學校用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一五○。									
	市場用地		60%	240%										
	學校用地	文小	50%	150%										
		文中	50%	150%										
	學校用地	文大	50%	250%										
		公園用地		15%	45%									
	兒童遊樂場用地		15%	45%										
綠地用地		—	—	工業區臨綠地用地(綠1)之原有工廠如無其他出入通路，須以原出入通路有出入者，得於綠地										

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	
				用地(綠1)保留原出入通路供原有工廠進出使用,該出入通路寬度不得大於8公尺。										尺。	意,指定工業區為乙種工業區,容許使用規定回歸「都市計畫法桃園市施行細則」,本要點不另訂定,使用強度維持原計畫。 七、配合「桃園市公園管理自治條例」設置相關設施或建築物及「都市計畫法桃園市施行細則」規定,調整公園用地之土地使用強度。另參酌公園用地使用強度,增訂兒童遊樂場用地使用強度規			
停車場用地	平面	10%	20%	—						停車場用地	平面	10%	20%	—				
	立體	70%	480%	—							停車場用地	立體	70%	480%				—
高壓線接地站用地		40%	80%	供台電公司設置高壓電線下地雜項工作物。						高壓線接地站用地		40%	80%	供台電公司設置高壓電線下地雜項工作物。				
第二種住宅區依本府住宅政策辦理之興建計畫使用者,其建築基地之建蔽率得提高至 60%、容積率得提高至										第二種住宅區依本府住宅政策辦理之興建計畫使用者,其建築基地之建蔽率得提高至 60%、 基準容積率得提高至 350%,不受分別不得大於 50%及 180%限制。								

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
350%。			定。 八、配合中央大學八德校區籌設計畫，調整學校用地(文大)之土地使用強度。 九、配合「都市計畫法桃園市施行細則」第 38 條規定，修正第二種住宅區依本府住宅政策辦理之興建計畫得提高容積率之相關文字。 十、點次調整。	
<u>五</u> 、車站專用區得作捷運相關設施及依都市計畫法桃園市施行細則有關商業區相關規定使用，並得依「大眾捷運法」及其他相關規定辦理土地開發。	--	<u>四</u> 、車站專用區得作捷運相關設施及依都市計畫法桃園市施行細則有關商業區相關規定使用，並得依「大眾捷運法」及其他相關規定辦理土地開發。	一、車站專用區之容許使用。 二、原新增地區第四點條文。 三、本條文規定	除說明欄文字依本次所提意見修正外，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
			彙整自 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。 四、點次調整。	
<u>六</u> 、捷運設施之相關規定如下： (一)捷運設施(車站、通風口、出入口、轉乘設施)使用部分得不計入容積。 (二)私人無償提供建築基地或建築物樓地板面積供捷運設施使用者，其樓地板得依下列	--	<u>五</u> 、捷運設施之相關規定如下： (一)捷運設施(車站、通風口、出入口、轉乘設施)使用部分得不計入容積。 (二)私人無償提供建築基地或建築物樓地板面積供捷運設施使用者，其樓地板得依下列	一、配合捷運綠線 G01 車站及 G02 車站設置，增訂容積獎勵項目，鼓勵私人無償提供樓板供捷運	除說明欄文字依本次所提意見修正外，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
規定放寬： 1. 建築基地之一般空地提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之總樓地板面積以所占樓地板面積地面層二倍、地下層及地上二層以上一倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第四目放寬容積。 2. 建築基地之依法留設空地經捷運主管機關認定有提供捷運設施使用必要時，得比照第一目放寬容積。 3. 既有建築物提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之捷運設施總樓地板面積以所占樓地板面積依地面四倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第四目放寬容積。		規定放寬： 1. 建築基地之一般空地提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之總樓地板面積以所占樓地板面積地面層二倍、地下層及地上二層以上一倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第四目放寬容積。 2. 建築基地之依法留設空地經捷運主管機關認定有提供捷運設施使用必要時，得比照第一目放寬容積。 3. 既有建築物提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之捷運設施總樓地板面積以所占樓地板面積依地面四倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第四目放寬容積。	設施使用，以利推動捷運建設。 二、原新增地區第五點條文。 三、本條文規定彙整自 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。 四、點次調整。	

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
4. 新建建築物提供捷運設施使用者，無論共構或分構，其新建建築物允許增加之總樓地板面積以捷運設施所占樓地板面積依地面層三倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之。 5. 本點用詞定義如下： (1)一般空地指不含建築物本身所占地面及依法留設空地之空地範圍。 (2)依法留設空地指建築基地面積$\times$(1-建蔽率)空地範圍及指定建築退縮範圍之聯集。		4. 新建建築物提供捷運設施使用者，無論共構或分構，其新建建築物允許增加之總樓地板面積以捷運設施所占樓地板面積依地面層三倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之。 5. 本點用詞定義如下： (1)一般空地指不含建築物本身所占地面及依法留設空地之空地範圍。 (2)依法留設空地指建築基地面積$\times$(1-建蔽率)空地範圍及指定建築退縮範圍之聯集。		
<u>七</u>、為確保<u>文化資產</u>周圍之環境品質，保存區內未經指定之既存建築物，於未來涉及新建、增建或改建等建築行為時，應符合<u>文化資產</u>建築物之整體風貌，並應於申請建築執照前，提送都市設計審議。	--	<u>六</u>、為確保<u>歷史性建築物</u>周圍之環境品質，保存區內經指定之<u>歷史性建築物</u>，應依「<u>文化資產保存法</u>」維護保存；其餘區內未經指定之既存建築物，於未來涉及新建、增建或改建等建築行為時，應符合<u>歷史</u>建築物之整體風貌，並應於申請建築執照前，提送都市設計審議。	一、保存區內其餘未經指定之既存建築管制。 二、原新增地區第六點條文。 三、保存區內之文化資產管	除說明欄文字依本次所提意見修正外，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
			制回歸文資法規範，爰刪除相關文字規定。 四、點次調整。	

表 4「變更八德(八德地區)主要計畫(第四次通盤檢討)案」機關用地明細表

項目	編號	面積 (公頃)	備註
機關用地	機 1	0.30	供桃園市政府所屬機關及相關單位使用 (八德派出所、公所停車場)
	機 2	0.19	
	機 3	0.10	供桃園市政府所屬機關及相關單位使用 (八德區調解委員會)
	機 4	0.06	
	機 5	1.14	
	小計	1.79	