

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3次會議紀錄

一、開會時間：110年9月28日(星期二)上午9時30分

二、開會地點：本府1601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)前次專案小組意見補充資料(如提會資料及簡報)，除下列事項外，其餘原則同意，請後續納入計畫書內敘明。

1. 有關停車場用地劃設不足之配套處理措施，請將交通局會中所提資料(詳附件)納入計畫書敘明。
2. 有關新、舊地區道路銜接東北側4公尺人行步道旁住宅區已發照建築，不宜變更為10公尺計畫道路，請補充合法建照相關資料及說明周圍道路進出住宅區之動線。
3. 考量新、舊地區道路銜接問題，有關會中所提計畫區東側4公尺人行步道變更為6公尺計畫道路、計畫區西側囊底路變更為第三種住宅區及廣場用地部分同意變更，請納入計畫書增列變更案(變更內容詳表1、表2、圖1、圖2)。
4. 有關地區防救災路線之救災替代道路等補充資料請納入計畫書，並函請消防局協助檢視。
5. 有關鄰近車站專用區、學校用地(文大)旁之高壓線接地站用地，請函詢臺灣電力公司未來有無遷移計畫。

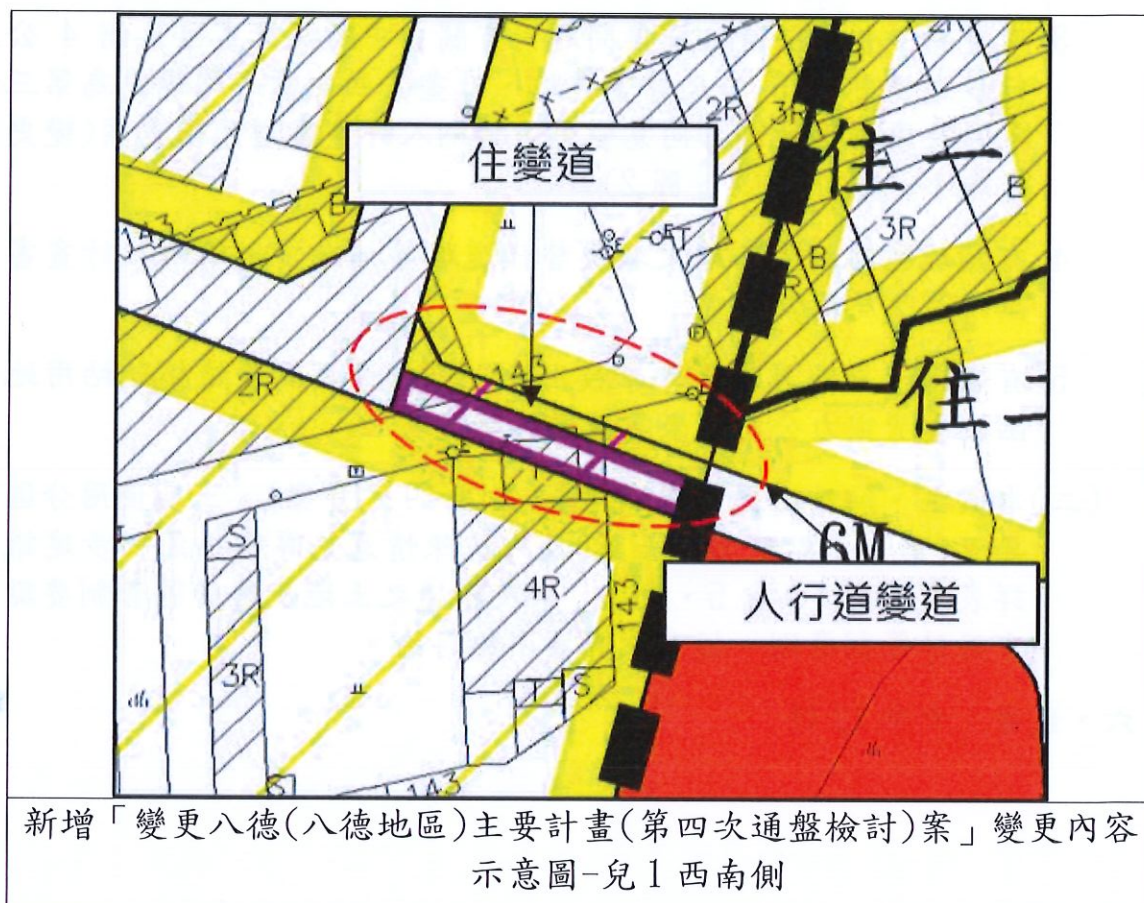
(二)本案主、細計變更內容綜理表(第3、9、10案)、土地使用分區管制要點(第十二點至第十七點)及人民陳情意見專案小組初步建議意見詳表3、表4、表5、表6，未及審議之土地使用分區管制要點及都市設計管制準則，提下次專案小組討論。

六、散會：中午12時

表 1 新增「變更八德(八德地區)主要計畫(第四次通盤檢討)案」變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
1	兒 1 西南側	住宅區 (0.01 公頃) (67.46 m ²)	道路用地 (0.01 公頃) (67.46 m ²)	為促進新增地區與已發展地區都市縫合，爰將新舊道路無法串連部分調整變更為道路用地。
		人行步道用地 (0.01 公頃) (123.91 m ²)	道路用地 (0.01 公頃) (123.91 m ²)	
2	文小 1 西南側	道路用地 (0.00 公頃) (19.41 m ²)	第三種住宅區 (0.00 公頃) (19.41 m ²)	1. 為配合新增地區道路系統，將已無劃設需求之已發展地區囊底路調整變更為住三及廣場用地。 2. 道路用地變更為住宅區部分依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」六(一)免予回饋。
		道路用地 (0.02 公頃) (171.62 m ²)	廣場用地 (0.02 公頃) (171.62 m ²)	

圖 1 新增「變更八德(八德地區)主要計畫(第四次通盤檢討)案」變更內容示意圖



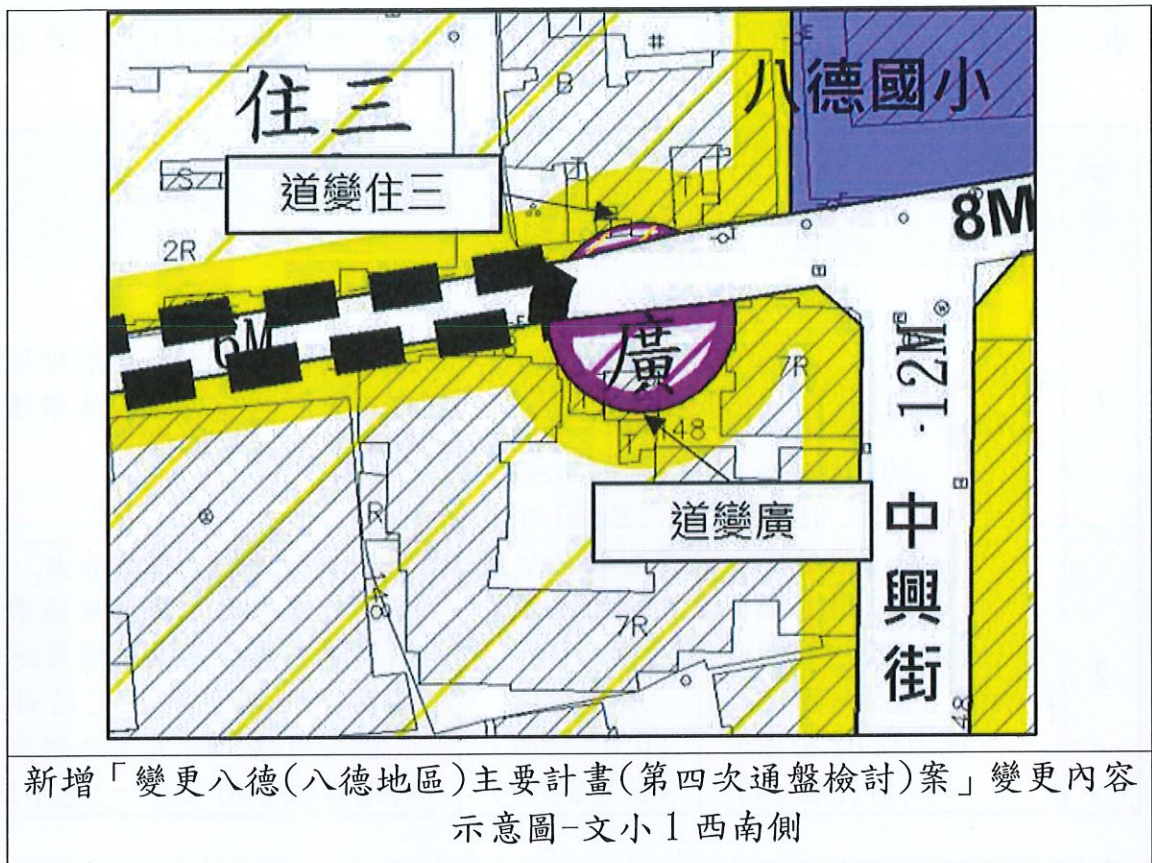
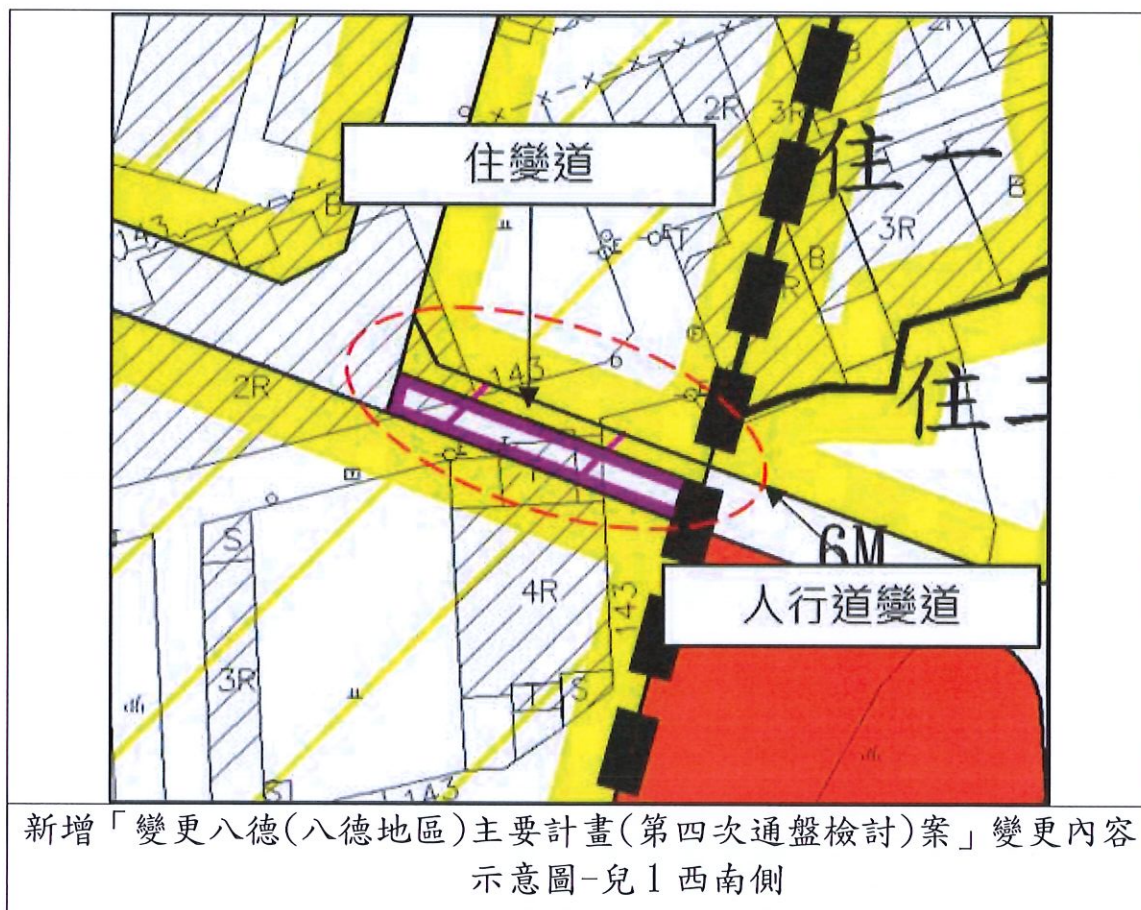
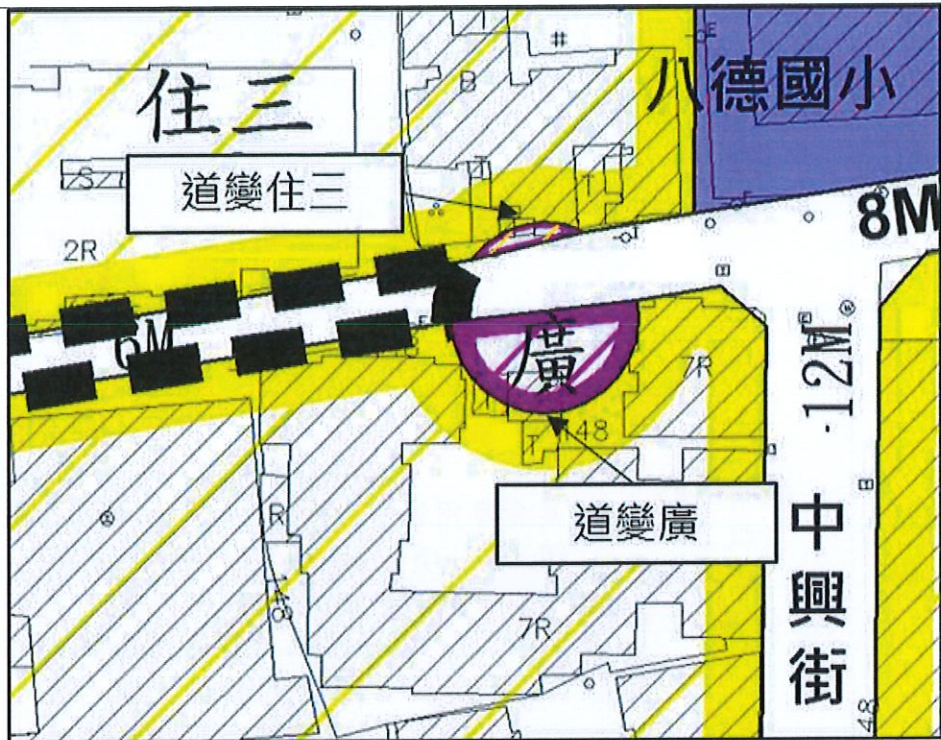


表 2 新增「變更八德(八德地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
1	兒 1 西南側	住宅區 (0.01 公頃) (67.46 m ²)	道路用地 (0.01 公頃) (67.46 m ²)	為促進新增地區與已發展地區都市縫合，爰將新舊道路無法串連部分調整變更為道路用地。
		人行步道用地 (0.01 公頃) (123.91 m ²)	道路用地 (0.01 公頃) (123.91 m ²)	
2	文小 1 西南側	道路用地 (0.00 公頃) (19.41 m ²)	第三種住宅區 (0.00 公頃) (19.41 m ²)	1. 為配合新增地區道路系統，將已無劃設需求之已發展地區囊底路調整變更為住三及廣場用地。 2. 道路用地變更為住宅區部分依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」六(一)免予回饋。
		道路用地 (0.02 公頃) (171.62 m ²)	廣場用地 (0.02 公頃) (171.62 m ²)	

圖 2 新增「變更八德(八德地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」變更內容示意圖





新增「變更八德(八德地區)主要計畫(第四次通盤檢討)案」變更內容
示意圖-文小 1 西南側

表 3「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。	照案通過，並於土地使用分區管制要點增訂農會專用區容許使用項目規定。

土地使用分區管制要點

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：

項目	種類		建蔽率	容積率	備註
土地使用分區	第一種住宅區		50%	120%	新增地區之再發展區
	第二種住宅區		50%	180%	新增地區之區段徵收區。
	第三種住宅區		60%	200%	已發展地區
	商業區		80%	280%	—
	保存區		50%	100%	
	農會專用區		50%	250%	以供農會及其相關設施使用。
	加油站專用區		40%	120%	—
	車站專用區		70%	280%	—
公共設施用地	機關用地		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，須以原出入通路供原有工廠出入者，得於綠地用地(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。
	停車場用地	平面	10%	20%	—
		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用之雜項工作物。

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 350%。

表4「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	照案通過，並於土地使用分區管制要點增訂農會專用區容許使用項目規定。
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	條文內容討論第十二點至第十七點(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 5 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
刪除	十二、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 (一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益基金管理營運者。 (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	九、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 (一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益基金管理營運者。 (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	考量實際執行現況，且配合「都市計畫法桃園市施行細則」一致性土地使用分區管制規定予以刪除。	照案通過。
刪除	一、	十、為鼓勵本計畫區內土地大規模開發建設，住宅區及商業區之建築基地面積大於 5000 平方公尺或完整街廓者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之百分之十。	配合「都市計畫法桃園市施行細則」規定予以刪除。	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						
刪除	--	十一、為鼓勵本計畫區加速開發建設，訂定下列獎勵措施： (一)本計畫區除第一種住宅區外之建築基地於區段徵收土地分配作業完成囑託登記之日起算，下列期限內申請建造執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。 (二)本計畫區之建築基地屬本府標售之抵價地者，自得標之日起算，下列期限內申請建造執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。 <table><tr><td>申請建造執照期限</td><td>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</td></tr><tr><td>3年以內</td><td>10%</td></tr><tr><td>5年以內</td><td>5%</td></tr></table>	申請建造執照期限	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	3年以內	10%	5年以內	5%	配合「都市計畫桃園市施行細則」規定予以刪除。	除現行條文外，其餘照案通過。
申請建造執照期限	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例									
3年以內	10%									
5年以內	5%									
十二、建築基地內之法定空地應留設，二分之一以上種植花草樹木，其植栽種類以原生植物為原則。	十四、建築基地內之法定空地應留設，二分之一以上種植花草樹木，其植物種類以原生種為原則。	十二、建築基地內之法定空地應留設，二分之一以上種植花草樹木，其植栽種類以原生植物為原則。	一、法定空地植栽綠化規範。 二、整併已發展地區第十四點及新增地區第十二點條文。	除說明欄外，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
六十。 十三、建築基地面積達1,500 m ² 以上者， <u>地下開挖率不得超過百分之七十；未達1,500 m²者，地下開挖率不得超過百分之八十。</u> <u>基地情況特殊，並經本市都市設計審議通過者，得不受前項規定限制。</u>	--	六十。 十三、建築基地之地下室開挖率不得超過 <u>建築蔽率加百分之二十；但商業區以百分之八十為上限。</u>	一、建築基地地下開挖率規範。 二、 <u>原新增地區第十三點條文。</u> 三、 <u>配合「都市計畫法桃園市施行細則」規定，修訂開挖率規定。</u>	除說明欄依本次所提意見修正外，其餘照案通過。
十四、住宅區及商業區建築基地於申請建築時， <u>附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：</u> (一) <u>建築總樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。</u> (二) <u>建築總樓地板面積超過250平方公尺者，其超過部分，應增加150平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。</u> (三) <u>每部機車停車空間長度至少</u>	十二、住宅區及商業區建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在250平方公尺以下者，應留設一部停車空間，超過部份每250平方公尺應增設一部停車空間。	十四、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理： (一) <u>建築容積樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。</u> (二) <u>建築容積樓地板面積超過250平方公尺者，其超過部分，每增加150平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。</u> (三) <u>依本府住宅政策辦理之興建計畫使用者，於基地開發建</u>	一、停車空間留設規範。 二、 <u>整併已發展地區第十二點與新增地區第十四點條文。</u> 三、 <u>已發展地區參酌新增地區停車空間規定，增加機車停車空間設置</u>	除機車「桃園度」 <u>都市設計審議原則」</u> 修訂為1.5公尺及說明欄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
2公尺，寬度至少1公尺，機車道寬度至少2公尺。 (四)依本府住宅政策辦理之興建計畫使用者，於基地開發建築時，其附屬停車空間除應依建築技術規則之規定設置汽車停車空間外，並應設置至少一戶一部機車停車空間，其衍生之機車停車空間需求應由該基地自行內部化設置，不受第一款之限制；應開放部分停車空間供公眾停車使用，並應集中設置，且充分提供停車資訊。		築時，其附屬停車空間除應依建築技術規則之規定設置汽車停車空間外，並應設置至少一戶一部機車停車空間，其衍生之機車停車空間需求應由該基地自行內部化設置，不受第一款之限制；應開放部分停車空間供公眾停車使用，並應集中設置，且充分提供停車資訊。	定。「都市計畫法桃園市施行細則」規定調整文字，並增訂機車停車空間規定。 五、依內政部頒布「都市計畫各種用地使用分區及設施用地使用公共用地建築空基退及停車設置標準」明訂適用對象為住宅區及商業區。	
刪除	--	十五、再發展區土地開發得採整體開發方式或個別建築開發方式辦理。 (一)整體開發以完整範圍為原則。	配合「都市計畫法桃園市施行細則」規定予以刪除。	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												
		則，得依都市更新及其他相關規定辦理；為鼓勵其整體開發及早日開發，訂定規模獎勵及開發時程獎勵。 1. 規模獎勵規定如下： <table><tr><td>建築基地合併開發規模</td><td>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</td></tr><tr><td>面積達1500平方公尺以上</td><td>3%</td></tr><tr><td>面積達3000平方公尺以上</td><td>5%</td></tr><tr><td>面積達5000平方公尺以上</td><td>10%</td></tr></table> 2. 建築基地於本案都市計畫公告實施之日起算，依上開基地合併開發規模，於下列期限內取得建造執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積，並應依第十點(三)、(四)、(五)之規定。 <table><tr><td>申請建造執照期限</td><td>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</td></tr><tr><td>公告實施日起</td><td>10%</td></tr></table>	建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	面積達1500平方公尺以上	3%	面積達3000平方公尺以上	5%	面積達5000平方公尺以上	10%	申請建造執照期限	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	公告實施日起	10%		
建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例															
面積達1500平方公尺以上	3%															
面積達3000平方公尺以上	5%															
面積達5000平方公尺以上	10%															
申請建造執照期限	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例															
公告實施日起	10%															

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				
		<table><tr><td>3年內</td><td></td></tr><tr><td>公告實施超過3年、5年以內</td><td>5%</td></tr></table> (二)個別開發則不得適用設置公共開放空間、公益性設施、增設停車空間等相關獎勵措施。	3年內		公告實施超過3年、5年以內	5%		
3年內								
公告實施超過3年、5年以內	5%							
刪除	--	十六、再發展區除以整體開發方式得依都市更新條例規定之外，另申請獎勵興建容積樓地板面積之總和，不得超過其基地面積乘以該基地容積率之1.5倍。	回歸「都市計畫法桃園市施行細則」容積獎勵規定，爰以刪除。	照案通過。				
十五、新增地區另訂「八德(八德地區)細部計畫都市設計管制準則」(詳附錄二)，建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。	--	十七、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計相關管制事項及管制原則，並訂定都市設計審議地區，以達本計畫都市設計之目標。 (一)下列各地區及土地使用分區、公共設施用地應經都市設計審議通過後，始得核發建造執照。變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。 1. 臨園道用地之街廓(街廓編號C1~C5、R3~R8、R15~R18、	一、新增地區都市設計管制規範。 二、原新增地區第十七點條文。 三、為塑造新增地區整體意象及風格，訂定都市設計管制準則」以達都市設計之目的。	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 步建議意見
十六、<u>新增地區之建築基地有下列情形者，應於核發建造執照前經都市設計審議通過。</u> (一)<u>臨園道用地之街廓(街廓編號 C1~C5、R3~R8、R15~R18、R61~R64)。</u> (二)<u>建築基地面積達 1500 m²之住宅區、商業區。</u> (三)<u>公有建築物符合「桃園市都市設計審議作業要點」。</u>		R62~R65)。 2.<u>面積達 1500 m²之住宅區、商業區建築基地。</u> 3.<u>車站專用區、機關用地、學校用地、公園用地。</u> (二)<u>本計畫另訂八德(八德地區)細部計畫都市設計管制標準則，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述規範進行設計(詳附件一)。</u> (三)<u>「桃園縣都市設計審議委員會」應以本要點、都市設計管制準則及桃園縣相關都市設計審議原則，以為審議時之依據。</u>	標。 四、點次調整。 一、<u>規範新增地區都市設計審議地區規範。</u> 二、<u>原新增地區第十七點條文(一)項條文。</u> 三、<u>配合「都市計畫法桃園市施行細則」規定修訂。</u> 四、點次調整。	除再研析第 3 款之必要性後，提下次專案小組討論外，其餘照案通過。
十七、<u>桃園市「都市設計審議會」必要時得依本管制事項精神修訂更詳確之「八德(八德地區)細部計畫都市設計管制準則」，以為審議時之依據。</u>			一、<u>考量執行彈性，授權都市設計審議會得修訂管制內容。</u> 二、<u>原新增地區第十七點條文(三)項條文。</u>	再補充說明本條文因訂定之原因及必要性後，提下次專案小組討論。

表 6 公民或團體陳情意見綜理表

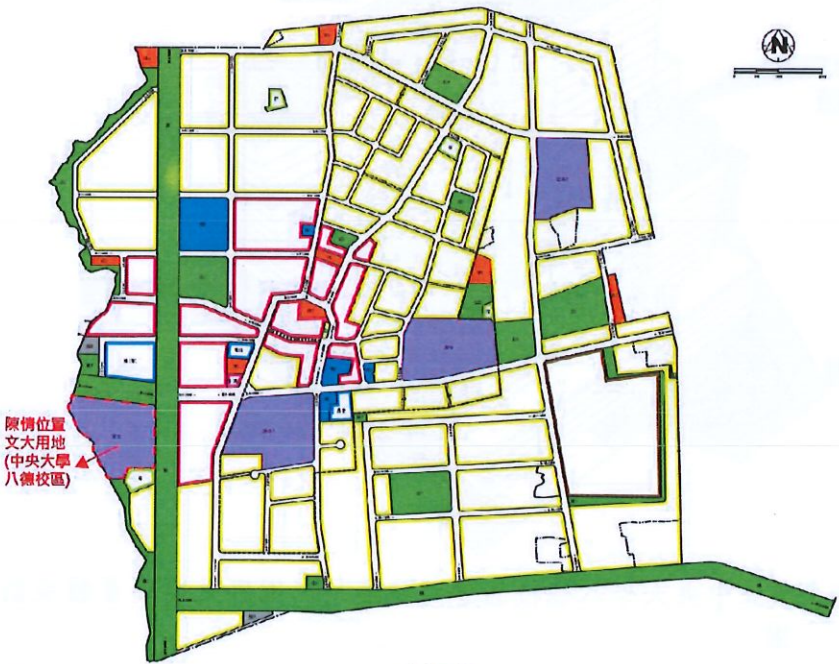
編號	陳情人	陳情內容	專案小組初步建議意見
人 1	中央大學 陳情位置：八德區興仁段 603、618-1 地號	陳情理由： 1. 陳情位置為八德(八德地區)都市計畫之文大用地，面積為 2.6 公頃，土地所有權人目前為桃園市(桃園市政府地政局管理)，為國立中央大學(以下簡稱本校)之八德校區，本校刻正向桃園市政府(以下簡稱市府)辦理撥用作業。陳情位置與本校中壢校本部距離相近，亦緊鄰捷運綠線 G01 站，未來在開發及土地使用上皆十分便利。 2. 配合桃園市政府「智慧城市」及行政院「亞洲·矽谷計畫」有關「發展智慧醫療服務」、「成立創新研發中心」等發展，本校於陳情位置規劃「國立中央大學八德校區智慧健康創新園區」(以下簡稱智慧健康創新園區)，其主要目的乃是推動本校特色發展、提升八德地區經濟發展及促進桃園智慧城市願景之實現，共同促進智慧健康科技相關之科技整合、研發創新、智慧醫療、人才培育及產業育成。前述陳情位置之「智慧健康創新園區」籌設計畫書。依 109 年 8 月 13 日臺教高(三)字第 1090115125 號函文，業經教育部原則同意本校籌設。 3. 本校於陳情位置規劃之「智慧健康創新園區」，業已納入「變更八德(八德地區)主要計畫(第四次通盤檢討)案」公開展覽之計畫書，該園區涵蓋了「亞洲特色醫療與照護中心」、「智慧健康科技園區」及「新創基地與國際人才培育中心」三大主軸，以智慧醫療與照護、特色專科、國際醫療與健檢等特色醫療服務，滿足桃園市區域醫療需求並打造成為「亞洲特色醫療與照護中心」。故前述主要計畫目標將成為細部計畫與土地開發之指導內容，而本校八德校區之開發以及後續園區人員與設備之進駐，將均衡區域發展與驅動產業創新，為八德地區注入新的發展能量，提升地區經濟發展潛能與開發效益。智慧健康創新園區其發展重點如下圖所示： 4. 自 98 年擴大及變更八德(八德地區)都市計畫發布實施後，本校即與中央、市府密集溝通並取得發展上之共識，將積極籌設八德校區之「智慧健康創新園區」，目前透過本校努力與市府的支持所呈	建議未便採納。 理由： 1. 現行計畫之文大用地建蔽率為 50%、容積率 150%，本次通盤檢討已將學校用地(文大)之土地使用強度比照「都市計畫法桃園市施行細則」規定，提升至 250%，且參考其他國立大學附設醫院係以文大用地強度開發。 2. 另未來亦可透過容積移轉、增額容積等有償方式增加容積。

編號	陳情人	陳情內容	專案小組初步建議意見
		現的階段性成果，不僅承接主要計畫之指導，並且逐步達到本校設立園區之目標： (1)陳情位置之規劃已於109年1月6日本校與市府已簽署<u>八德智慧健康創新園區合作意向書</u>，並且依109年1月21日府地區字第1090015302號函文，市府同意以無償方式辦理撥用土地。此外，該位置亦由市府認定屬於八德地區之<u>重大建設</u>(桃園市政府109年12月10日府教設字第1090254463號函)，其將成為帶動八德地區發展關鍵之一。 (2)109年8月13日臺教高(三)字第1090115125號函文，<u>教育部原則同意</u>本校八德校區之「智慧健康創新園區」籌設計畫書。 (3)有關醫療服務部份，本校擬藉由促參機制設立醫院，業已於109年10月28日(中大總營字第1091301316號函)向市府衛生局提送「國立中央大學附設醫院委託民間參與投資興建經營設立計畫書」，期經由醫事審議委員會審議通過後，續向衛生福利部提出本校附設醫院設立計畫，完成醫院籌設先期程序。 5.「智慧健康創新園區」之未來發展將至少兼具三部分：智慧健康科技園區、新創基地與國際人才培育中心、亞洲特色醫療與照護中心，其必要性與公益性之說明如下： (1)辦學目標與願景：該園區將作為重要實驗場域，結合本校學士後醫學系的籌設及轉譯所等的擴大招生，將促進本校發展學校特色，具體實踐社會責任，實現辦學績效目標及辦學願景。 (2)產學合作與產業發展：致力於產業合作生醫生技、物聯網、人工智慧、大數據等智慧健康科研領域之研究與實踐，並補足產業創新所需技術與人才缺口，引導廠商入駐，形成產業群聚效益，與桃園市產業發展契合，共同發展永續智慧城市。 (3)均衡醫療資源：桃園市八德及其以南地區醫療資源不足及品質亟待改善，並且八德地區老化指數為81.25%(108年底)，藉此該園區將設置醫療與照護中心，其服務範圍將可覆蓋所在的八德區以及鄰近的中壢、平鎮、龍潭、大溪區等，建構以人為本的智慧醫療及照護體系，滿足地區醫療需求，確保市民健康福祉。 (4)交通條件便於民眾就醫：基地具有交通便利性，與豐德路相隔之北側為捷運綠線G01站，未來計畫接續捷運綠線延伸至臺鐵中壢站及延伸至大溪，位屬桃園捷運線多線交會處，配合該園區之醫療照護體系，八德地區居民更方便抵達該園區接受醫療服務。 6.本次八德(八德地區)都市計畫通盤檢討案之公開展覽計畫書，已將陳情位置所規劃之「智慧健康創新園區」目標與發展內容，納入主要計畫書內，本校深為認同，亦將配合興辦，惟於「變更八	

編號	陳情人	陳情內容	專案小組初步建議意見
		德(八德地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」中，容積率及建蔽率分別規劃為桃園市內一般文大用地之 250%及 50%，如此陳情位置恐難以達到「智慧健康創新園區」所規劃與需求之樓地板面積，並導致無法滿足醫療資源、智慧健康科技及人才培育等之空間配置，影響該園區的整體發展以及本校對於投資與帶動八德區發展的目標，故本校提出陳情，希冀檢討調整容積率、建蔽率之管制內容，以符合陳情位置設立之目標，說明如下： (1)陳情位置為推動本校「智慧健康創新園區」之目標，擬設立智慧健康科技園區、新創基地與國際人才培育中心，其空間將配置智慧生醫聯合研究中心、遠距醫療研發中心、醫療及照護數據研究中心、國際創新創業學苑、新創場域、實驗空間等多元之配置，<u>並納入周邊社區與居民所需要的公益空間、停車場或活動場域，期以本校該園區帶動周邊發展，形成智慧健康之大學城生活圈。</u>本校對於該園區之短期開發及長期投資發展與一般的大學校園開發不同，<u>非採綜合與專科教室、運動場等模式開發</u>，故不應以都市計畫法桃園市施行細則之學校用地(大專以上)視之，<u>建議應有較高之容積率規劃，其創造市府、本校與市民多贏之結果。</u> (2)此外，桃園市八德及其以南地區醫療資源不足及品質亟待改善，為滿足地區醫療需求，確保市民健康福祉，故陳情位置擬設立「亞洲特色醫療與照護中心」，本校擬以醫院形式開發，其需涵蓋一定規模以上之樓地板面積，目前將設置一般急性病床數 499 床及其他相關病床共計 771 床以上，並刻正經桃園市政府衛生局審查中。此醫療資源之開發於本校近期拜訪八德地區各級民意代表，均獲得大力支持可知其必要性。 (3)<u>市府近期的都市規劃政策已朝向高強度、高密度與複合使用之 TOD(大眾運輸導向)發展策略</u>，而陳情位置即位於捷運綠線 G01 站對側，該站周邊亦屬於都市計畫所規範之 TOD <u>增額容積地區，應朝向高強度發展</u>，而陳情位置也在本次細部計畫公開展覽書中，納入了增額容積之適用，足見市府重視 TOD 高強度發展之方向。然而，陳情位置雖可申請增額容積或容積移轉等方式增加容積，惟仍無法達到興辦前述園區各項空間與本校未來投資與帶動八德區發展所需之樓地板面積。此外，增額容積、容積移轉的申請都將大幅增加開發之初期成本，致使財務無法滿足內部報酬率等相關指標，而面臨招商與財務上之困境，大大阻礙該園區之開發與本校八德校區之長遠發展。 (4)本校為辦理八德校區開發，有關智慧健康創新園區之空間規劃需求如後表，開發項目為亞洲特色醫療與照護中心、智慧健康科技園區、新創基地與國際人才培育中心，配合建築規劃為醫療大樓、研究大樓(教研中心、長照中心)，所規劃之建築容積樓地板面積至少需 101,461 m²以上，倘再納入周邊民眾缺乏之	

編號	陳情人	陳情內容				專案小組初步建議意見
		公益設施空間或未來因教育政策轉型而須配置的其他樓地板面積需求，本校建議容積率須在 450%以上才能發揮其完整功能。				
		表 1 智慧健康創新園區之空間規劃需求表				
		建築規劃	開發項目	空間規劃內容說明	樓地板面積(m ²)	容積樓地板面積(m ²)
		醫療大樓	亞洲特色醫療與照護中心	以發展特色醫療與照護為主，包含智慧醫療與照護、特色專科及國際醫療與健檢。設置病床數合計為 771 床，包含一般急性病床 499 床、精神一般病床 30 床、特殊病床(加護病床、慢性呼吸照護病床、血液透析床等)242 床。	165,030	84,166
		研究大樓(教研中心、長照中心)	智慧健康科技園區	以生醫為主，包括智慧生醫聯合研究中心、遠距醫療研發中心、醫療及照護數據研究中心、智慧運動研發中心、call center、以及行政辦公室，包括總管理處、三個辦公室等。	24,140	17,295
			新創基地與國際人才培育中心	以創新育成為主，包括國際創新創業學苑、新創場域、實驗空間，廠商研發單位及育成廠商單位入駐，以及國產聯盟等。		
		小計			189,170	101,461

編號	陳情人	陳情內容	專案小組初步建議意見
		圖 2 國立中央大學八德校區智慧健康創新園區之建築量體規劃圖 (5)此外，本區開發建物主體為醫療大樓、研究大樓(教研中心、長照中心)，為使各類型族群(高齡者、行動不便之患者等)<u>利於緊急逃生及防災之考量</u>，規劃設計將採樓層數 15 層以下之設計；倘建蔽率放大，亦可<u>開挖較大之地下停車空間，以滿足周邊社區以及未來捷運綠線 G01 站開通後帶來的人潮所需之停車空間</u>，故<u>建議將建蔽率調整至 60%以上</u>。 (6)此外，以國內其餘大專院校附設醫院之土地使用管制為例，臺灣大學附設醫院之面積約 3.9 公頃，容積率則為 400%，相較陳情位置面積大 1.4 公頃，並且容積率較高。因此，為達到本校「智慧健康創新園區」之開發與本校八德校區發展願景與目標，<u>建議調整建蔽率至 60%、容積率提高至 450%以上</u>。 7. 具體而言，本校智慧健康創新園區於教育產業方面，將跨領域整合本校內資源，促進學校特色發展，並且培育國內外新創人才，強化國際發展競爭力，並且透過國際技轉與產學合作，促使桃園市之產業升級與城市永續發展，也帶動八德地區的都市成長與進步；醫療與產業方面，成立具有產學合作能量之區域特色醫院，不僅服務八德區 20 萬人、龍潭、平鎮、大溪等周邊地區就醫需求，增進民眾健康與社會福祉，並且建構智慧醫療及照護體系，滿足未來醫療發展需求，進而發展高品質之智慧醫療與國際健檢，帶動國際醫療與科研合作。綜上所述，本校提出陳情意見，建請市府能評估調整陳情位置所在之文大用地基準容積率為 450%、建蔽率為 60%，以利園區開發與配置，以及本校八德校區未來長遠發展。	

編號	陳情人	陳情內容	專案小組初步建議意見																												
		 陳情位置 文大用地 (中央大學八德校區) 計畫圖例 <table border="1"> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>車站專用區</td> <td>市場用地</td> <td>道路用地</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>加油站專用區</td> <td>停車場用地</td> <td>人行專用步道用地</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>機關用地</td> <td>文小用地</td> <td>人行步道用地</td> </tr> <tr> <td>農會專用區</td> <td>園道用地</td> <td>文中用地</td> <td>已發展區範圍線</td> </tr> <tr> <td>電信專用區</td> <td>公園用地</td> <td>文大用地</td> <td>再發展區範圍線</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>綠地用地</td> <td>高壓線接站用地</td> <td>計畫範圍線</td> </tr> <tr> <td>保存區</td> <td>兒童遊樂場用地</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	住宅區	車站專用區	市場用地	道路用地	商業區	加油站專用區	停車場用地	人行專用步道用地	工業區	機關用地	文小用地	人行步道用地	農會專用區	園道用地	文中用地	已發展區範圍線	電信專用區	公園用地	文大用地	再發展區範圍線	宗教專用區	綠地用地	高壓線接站用地	計畫範圍線	保存區	兒童遊樂場用地			
住宅區	車站專用區	市場用地	道路用地																												
商業區	加油站專用區	停車場用地	人行專用步道用地																												
工業區	機關用地	文小用地	人行步道用地																												
農會專用區	園道用地	文中用地	已發展區範圍線																												
電信專用區	公園用地	文大用地	再發展區範圍線																												
宗教專用區	綠地用地	高壓線接站用地	計畫範圍線																												
保存區	兒童遊樂場用地																														
		圖 3 陳情位置圖(中央大學八德校區-文大用地) 建議事項： 有關變更內容之土地使用分區管制要點增(修)訂事項(編號 9)，第四點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，建議表五-3 之學校用地(文大用地)調整建蔽率為 60%、容積率為 450%。																													

補充資料-全桃園市停車場供給

一、路邊停車場：

本市汽車停車格已設置 24,639 席、機車格已設置 43,267 席，未來將依據道路交通流量情形滾動式檢討路邊停車格設置之適當性，作適當之增設或塗銷路邊停車格。

二、路外平面停車場

為改善本市停車空間不足問題，本局除於適當地點規劃路邊停車格外，亦積極於各區建置路外停車場，自本市升格後截至 110 年 7 月已新增停車場 49 處，總增加格位數汽車格 4,464 席及機車格 2,856 席：

區域	編號	停車場案名	汽車格 (席)	機車格 (席)
平鎮區	1	忠貞二停車場	15	0
	2	忠貞三停車場	57	0
	3	中正公有停車場	97	0
大溪區	1	太武新村停車場	59	0
楊梅區	1	五福公園旁停車場	120	0
	2	四維停車場	72	0
	3	楊梅高中停車場	77	311
	4	埔心後站停車場	53	178
	5	台 66 橋下停車場	32	22
中壢區	1	龍岡停車場	168	116
	2	龍平停車場	99	0
	3	五福停車場	123	67
	4	石頭段停車場	133	0
	5	大華段停車場	29	0
	6	殯葬園區停車場	180	0
桃園區	1	水汴頭平面停車場	119	231

區域	編號	停車場案名	汽車格 (席)	機車格 (席)
	2	新永和停車場	375	303
	3	東門溪停車場	0	182
	4	文小二停車場	483	217
	5	假日花市停車場	80	70
	6	孔廟停車場	95	21
	7	復興機車停車場	0	64
	8	三民陸橋下停車場	0	184
	9	三民陸橋旁停車場	0	182
	10	三民陸橋後站	40	65
	11	虎頭山停車場	173	0
	12	大有梯田停車場	17	59
	13	武陵小段停車場	22	0
	14	殯葬園區停車場	238	0
八德區	1	瑞祥段停車場	178	0
	2	永福西街停車場	109	0
	3	明光街停車場	45	0
龍潭區	1	龍華停車場	30	0
龜山區	1	善捷段停車場	113	0
	2	市十三停車場	133	0
	3	中興里停車場	8	0
	4	龍華停車場	19	0
	5	壽山巖觀音寺	164	0
	6	建國一村停車場	214	0
大園區	1	兒十四地下停車場	38	0
	2	廣停一停車場	172	97
	3	廣停二停車場	29	139
	4	停三停車場	61	59
	5	停四停車場	38	51

區域	編號	停車場案名	汽車格 (席)	機車格 (席)
	6	停五停車場	38	43
	7	停六停車場	38	38
蘆竹區	1	廣停一平面停車場	14	137
	2	廣停二平面停車場	18	0
	3	新南路加油站停車場	49	20
		小計	4,464	2,856

三、路外立體停車場

行政院「前瞻基礎建設—城鄉建設-改善停車問題計畫」，本府已向交通部申請補助 28 處停車場新建，其中 21 處交通部已審查完畢，本府獲 16 案補助，核定補助金額約 22 億 8,400 萬元，其中桃園市立圖書館總館、楊梅區行政園區、八德區北景雲運動中心、平鎮新富市場、八德北區青年活動中心、武陵高中專科大樓、桃園區大有地區停車場等 7 案由工務局新建工程處興建；另桃園區文昌公園、中壢區中壢國小、平鎮區文化公園、中壢區文化公園、桃園區廈門街停車場、龜山區停 18 停車場、龍潭區停二停車場、中壢區中正公園及桃園市政府文化局前廣場等 9 案由交通局興建，桃園區文昌公園地下停車場、中壢區文化公園地下停車場 109 年起完工啟用，全數完工可為本市增加 4,650 席以上停車席位，本府將持續爭取停車場建設補助。

編號	停車場案名	汽車位	機車位	經費概要(億元)		辦理進度	預計完工期程 (實際)
				工程費	中央補助		
已核定申請案	1 桃園區文昌公園	317	250	4.50	2.03	已啟用	(109.8.10)
	2 中壢區中壢國民小學	310	280	4.14	1.80	施工中	113 年底
	3 桃園市立圖書館總館(新工)	401	410	1.41	0.63	施工中	111 年初
	4 平鎮區文化公園	232	0	2.73	1.19	施工中	111 年第 1 季
	5 楊梅區公所行政大樓(新工)	267	142	3.27	1.14	施工中	110 年底
	6 八德北景雲運動中心(新工)	453	241	5.24	2.42	已驗收	110.4.18
	7 中壢區文化公園	329	0	3.96	1.80	已啟用	(109.8.7)

	8	北區青少年活動中心(新工)	220	164	1.68	0.89	施工中	111 年初
	9	平鎮新富市場綜合大樓(新工)	215	173	1.79	0.78	已驗收	(109.7.31)
	10	桃園區廈門街	247	54	2.54	1.11	施工中	111 年第 3 季
	11	武陵高中新建專科教室大樓(新工)	200	70	2.42	1.09	施工中	111 年第 3 季
	12	龍潭區停二停車場	224	35	2.00	0.92	施工中	111 年底
	13	龜山區停 18 停車場	307	59	2.70	1.42	施工中	110 年底
	14	桃園區大有地區停車場(新工)	413	147	3.94	1.72	施工中	110.9.23
	15	中壢區中正公園	356	640	4.88	2.17	規劃中	113 年
	16	桃園市政府文化局廣場	159	716	3.93	1.73	規劃中	113 年
	小計		4,650	3,381	51.13	22.84	-	
109-110 年申請案	1	龜山行政園區	283	0	2.4	1.12	規劃中	
	2	蘆竹區新南路	213	345	5.46	2.62	規劃中	
	3	大湳森林公園	400	0	4.5	2.16	規劃中	
	4	大溪區埔頂轉運站	330	0	3.9	1.87	規劃中	
	5	中壢體育園區	500	0	6.5	3.12	規劃中	
	6	蘆竹區光明河濱公園	340	0	3.91	1.71	規劃中	
	7	中壢區停十停車場	420	0	4.60	2.09	規劃中	
	8	平鎮區廣南	320	0	3.65	1.75	規劃中	
	9	平鎮區新勢公園	330	0	5.4	2.59	規劃中	
	10	中壢區停九	296	0	4.4	2.11	規劃中	
	11	中壢區中正里停車場	206	0	3.23	1.43	規劃中	
	12	復興角板山停車場	216	0	3.23	1.5	規劃中	
	13	桃園區中正公園	340	85	4.28	1.97	暫緩執行	
	小計		4,194	430	55.46	26.04	-	