

本市都市計畫委員會專案小組聽取本府簡報「變更觀音主要計畫(第四次通盤檢討)案」暨「變更觀音細部計畫(第一次通盤檢討)案」第 1 次會議
會議紀錄

一、時間：109 年 6 月 22 日(星期一)上午 9 時 30 分

二、地點：本府 2 樓都市發展局圖資室

三、主持人：洪召集人曙輝

紀錄：丁彥婷

四、出(列)席人員：詳簽到簿

五、簡報內容：(略)

六、專案小組初步建議意見：

(一)「變更觀音主要計畫(第四次通盤檢討)案」變更內容及本次專案小組初步意見，詳表 1。

(二)「變更觀音細部計畫(第一次通盤檢討)案」變更內容及本次專案小組初步意見，詳表 2、3。

(三)公民或團體陳情意見綜理表，詳表 4。

七、散會：下午 12 時。

表 1 主要計畫變更內容明細表(公展草案內容)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	109.6.22.桃園市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
1	調整計畫目標年	民國 100 年	民國 125 年	配合內政部民國 107 年 4 月 30 日公告實施「全國國土計畫」之計畫年期，調整計畫目標年為民國 125 年。	計畫書內之人口推算請配合計畫目標年(民國 125 年)調整修正。
2	主要計畫與細部計畫拆離	兒童遊樂場用地(0.39)	住宅區(5.19)	本次檢討將原屬主、細合併擬定之計畫內容，依據都市計畫法之規定，予以分拆隸屬主要計畫與細部計畫，以符合計畫層級之規定。	依公展草案內容通過。
		住宅區(再發展區)(2.62)			
		人行步道用地(0.29)			
		道路用地(1.89)			
		人行步道用地(0.01)	商業區(0.19)		
		道路用地(0.17)			
3	計畫區北側，七號道路(中興路)兩側	住宅區(0.06)	道路用地(0.14)	經查 72.4.20 公告實施之「變更觀音都市計畫(通盤檢討)案」，將 12 公尺寬之七號道路(中興路)拓寬為 15 公尺寬。而該道路之地籍範圍業依都市計畫樁位於 75.4.21 逕為分割完竣，觀音區公所亦於 87.5.16 徵收開闢完成；惟本計畫區歷次通盤檢討作業，均未將七號道路之道路寬度予以修正，以致現行都市計畫書、圖標示仍維持 12 公尺寬，顯與現況不符，故本次檢討予以修正七號道路為 15 公尺寬以符實際。	請觀音區公所及業務單位確認當時徵收計畫之原由，及提供相關資料、文件，如指定建築線之情形等，並請釐清該案之土地產權，提下次會議討論。
		乙種工業區(0.05)			
		停車場用地(0.01)			
		車站專用區(0.02)			
		河道用地(0.003)	住宅區(0.01)		
		道路用地(0.01)			
		道路用地(0.005)			
4	計畫區西北側，原機(一)用地	機關用地(0.20)	住宅區(特)(0.20)	1. 原機(一)用地係供觀音區衛生所使用，惟該單位已搬遷至觀音新行政中心。 2. 現況建物密集，且為觀音居家護理所、民宅及民眾服務站等使用，變更為住宅區後仍可容許使用，故本次檢討變更為住宅區(特)。	備註欄誤植「第二種住宅區」修正為「住宅區」。

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	109.6.22. 桃園市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
				3. 本案為低價值變更為高價值之土地，依重劃負擔比例45%原則調降其容積率，變更為住(特)，容積率為不得大於110%。 備註： 1. 倘變更範圍內全體私有土地所有權人同意以其土地市價總額45%折算代金於都市計畫公告實施前繳交予市政府，公有土地管理機關承諾於土地處分時繳交予市政府，則其土地得適用第二種住宅區之容積率。 2. 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。	
5	計畫區中央偏東北	加油站用地 (0.17)	加油站專用區 (0.17)	因應台灣中油(股)公司民營化修正分區名稱。	依公展草案內容通過。
6	計畫區中央偏北，機關(二)用地南側，文小用地北側	住宅區 (0.07)	機關用地 (0.07)	原住宅區係供觀音戶政事務所使用，惟該單位已搬遷至新行政中心，經桃園市警察局表示(102.10.11. 桃警後字第1020045182 號函)，緊鄰之觀音分駐所因辦公空間不足，有劃設機關用地之需求，故予以納入檢討變更。	依公展草案內容通過。
7	計畫區中央偏東，乙種工業區	乙種工業區 (0.08)	機關用地 (0.08)	考量本案土地已興建消防局觀音分隊建築設備使用，基於計畫管制與使用一致性，本次檢討變更為機關用地，以利後續辦理撥用事宜。	依公展草案內容通過。

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 表內數值採四捨五入計算至小數點後2位。

表 2 細計變更內容明細表(公展草案內容)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	109.6.22. 桃園市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
1	全計畫區	增修訂土地使用分區管制要點		配合歷次變更案、桃園市施行細則內容及地區發展需要，增修訂土地使用分區管制要點。	修正後通過，市都委會決議內容詳表 3。

表 3 土地使用分區管制要點對照表(公展草案內容)

原計畫條文	本次檢討後條文	備 註	109.6.22. 桃園市都委會專案小組初步建議意見
(一)本要點依都市計畫法第 32 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	(一)本要點依據都市計畫法第 22、32 條及都市計畫法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。	配合民國 108 年 1 月 17 日新修訂「都市計畫法桃園市施行細則」修正。	依公展草案內容通過。
(二)住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	維持原條文。		依公展草案內容通過。
(三)為有效誘導並提昇住宅區(再發展區)之居住環境品質，促進地區之再發展，應依住宅區(再發展區)管制要點之規定辦理。	(三)為有效誘導並提昇住宅區(再發展區)之居住環境品質，促進地區之再發展，應依下列規定辦理。 1. 住宅區(再發展區)，係指原規劃為建物老舊及地籍零亂之大街廓住宅區，經重新劃定並鼓勵整體開發之地區。 2. 住宅區(再發展區)得採個別建築開發或整體開發。 3. 採個別建築開發者，其使用管制及建蔽率、容積率比照住宅區辦理；惟採整體開發者，應依以下規定辦理： (1)申請整體開發者，其最小開發規模應至少 0.2 公頃，並應於發照建築前擬具整體開發計畫經都市設	1. 將原計畫訂定之住宅區(再發展區)管制要點條文，予以整併納入土地使用分區管制要點，以利執行管理。 2. 依據民國 108 年 1 月 17 日新修訂「都市計畫法桃園市施行細則」之容積獎勵上限規定予以修正，並配合「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」修正公共設施	依公展草案內容通過。

原計畫條文	本次檢討後條文	備 註	109.6.22.桃園市都委會專案小組初步建議意見
	<u>計審議通過。</u> <u>(2)整體開發計畫書、圖應表明下列事項：</u> <u>A.計畫地區範圍及面積。</u> <u>B.開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。</u> <u>C.發展現況分析。</u> <u>D.土地及地上物處理計畫。</u> <u>E.土地使用計畫(含都市設計及建築物配置初步構想)。</u> <u>F.公共設施建設計畫。</u> <u>G.事業及財務計畫(包括公共設施捐贈方式)。</u> <u>H.實施進度。</u> <u>I.街廓內部安全設計、維生系統及防災規劃設計。</u> <u>J.其他應配合辦理事項。</u> <u>4.申請整體開發者，得依下列容積獎勵額度公式，增加興建容積樓地板面積：</u> $V = \frac{V0}{(1 - V1)} \times \frac{(1 + V1)}{2}$ <u>V = 扣除公共設施用地後，建築基地接受獎勵後之容積率(但不得大於240%)</u> <u>V0 = 基準容積率(200%)</u> <u>V1 = 無償提供公共設施用地之比例(不得少於申請開發基地總面積之10%)</u> <u>5.申請整體開發所捐獻之公共設施用地應配合建築行為完成建設，其面積不得少於申請面積之10%，並應以設置必要之廣場、鄰里公園、兒童遊樂場、停車場及道路用地為限。前述</u>	最小無償捐贈比例。 3. 配合調整條次編號及文字表述。	

原計畫條文	本次檢討後條文	備 註	109.6.22. 桃園市都委會專案小組初步建議意見
	<u>公共設施用地應集中留設，並於發照建築前將所提供之公共設施用地無償登記為市有。</u>		
無	(四)住宅區(特)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 110%。	1. 併同公共設施保留地專案通盤檢討案辦理。 2. 依重劃負擔比例 45%原則調降其容積率。 3. 配合調整條次編號。	依公展草案內容通過。
(四)商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 280%。	(五)商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 280%。	配合調整條次編號。	依公展草案內容通過。
(五)乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 140%。	(六)乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 140%。	配合調整條次編號。	依公展草案內容通過。
(六)宗教專用區專供寺廟、教堂及其附屬設施使用，其建築物之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	(七)宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	1. 配合民國 108 年 1 月 17 日新修訂「都市計畫法桃園市施行細則」修正。 2. 配合調整條次編號。	依公展草案內容通過。
(七)車站專用區專供車站相關設施使用，其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，二樓以上得作餐飲服務及百貨商場使用。	(八)車站專用區專供車站相關設施使用，其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，二樓以上得作餐飲服務及百貨商場使用。	配合調整條次編號。	依公展草案內容通過。
(八)市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	(九)市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	配合調整條次編號。	依公展草案內容通過。

原計畫條文	本次檢討後條文	備 註	109.6.22. 桃園市都委會專案小組初步建議意見
(九)機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	(十)機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	配合調整條次編號。	依公展草案內容通過。
(十)電信用地專供電信事業單位使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	(十一)電信專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%， <u>不得作都市計畫法桃園市施行細則第 33 條第 1 項第 5 款之使用。</u>	1. 配合 99.12.3 發布實施之「變更觀音都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案」修訂土地使用分區管制要點。 2. 配合民國 108 年 1 月 17 日新修訂「都市計畫法桃園市施行細則」修正。 3. 配合調整條次編號。	請於備註欄內敘明都市計畫法桃園市施行細則第 33 條第 1 項第 5 款之使用內容。
(十一)郵政事業用地專供郵政事業單位使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	(十二)郵政專用區專供郵政事業單位使用，其土地使用管制如下： 1. 建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 2. 依郵政法第 5 條規定得為下列使用： (1) <u>經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。</u> (2)郵政必要附屬設施： A. <u>研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。</u> B. <u>教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。</u>	1. 配合 101.5.4 發布實施之「變更觀音都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案」修訂土地使用分區管制要點，並刪除本專用區之退縮規定。 2. 配合調整條次編號。	依公展草案內容通過。並修正備註欄「並刪除本專用區之退縮規定」為「其退縮規定併入檢討後土管第 16 條」。

原計畫條文	本次檢討後條文	備 註	109.6.22. 桃園市都委會專案小組初步建議意見
	<u>C. 郵政文物收藏及展示場所。</u> <u>D. 員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。</u> <u>E. 其他依郵政法第 5 條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前提下，經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施。</u>		
(十二)學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	(十三)學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	配合調整條次編號。	依公展草案內容通過。
(十三)加油站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。	(十四)加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。	1. 配合本次檢討變更為加油站專用區，予以修正土地使用分區名稱。 2. 配合調整條次編號。	依公展草案內容通過。
(十四)為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益設施，得依下列獎勵措施辦理： 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。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。 1. 私人捐獻或設置圖	本條文刪除。	配合民國 108 年 1 月 17 日新修訂「都市計畫法桃園市施行細則」修正。已訂定相關獎勵規定予以刪除。	依公展草案內容通過。

原計畫條文	本次檢討後條文	備 註	109.6.22.桃園市都委會專案小組初步建議意見
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 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 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。			
(十五)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。	(十五)建築基地內之法定空地應留設二分之一以上 <u>進行植栽綠化</u> ，其植物種類以原生種為原則。	參照本市通案性文字修正。	請確認本市通案性文字後修正。
(十六)計畫區內之公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定，從事多目標使用，並優先興建地下停車場，供公共停車使用。	本條文刪除。	配合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」已規定公共設施用地得作多目標使用之用地類別、使用項目、准許條件等相關規定予以刪除。	依公展草案內容通過。

原計畫條文	本次檢討後條文	備 註	109.6.22. 桃園市都委會專案小組初步建議意見
(十七)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。	(十六)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 <u>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</u> 。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，其餘部分設置人行步道。	1. 調整條次編號。 2. 參照本市都市計畫通案性處理原則，統一規範本計畫區退縮空間之規定。	依公展草案內容通過。
(十八)住宅區、商業區之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，留設一部停車空間，超過部分每150平方公尺，增設一部停車空間。	(十七)住宅區、商業區之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(含)以下者，應留設一部汽車及機車停車空間，超過部分每150平方公尺，應增設一部汽車及機車停車空間。 <u>每部機車停車空間長度至少2公尺，寬度至少1公尺，機車道寬度至少2公尺。</u>	1. 調整條次編號。 2. 增訂建築基地留設機車停車空間之通案性條款規定。	檢討後條文應屬整體開發地區之管制規定，請修改為本計畫區適用之通案規定。
(十九)本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。	(十八)本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。	調整條次編號。	依公展草案內容通過。

表 4 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	109.6.22 桃園市都委會專案小組初步建議意見
公展人 1	廖文富	觀音區甘泉段 454 地號等	觀音目前住宅區房子已飽和，信義路大多是連名產權難分的老舊房子，要都更改建困難，桃園科技園區目前正在發展，工廠正如火如荼的蓋，會進駐的員工也會很多，觀音無新房子，與多餘的房子可以出租給它們使用，他們會移往草漯及中壢方向購屋成家，造成觀音發展困難。	將觀音里甘泉段 454 等地號(如附件圖標示)改為住宅用地，可以吸引建商來進駐，地主及觀音往後才有發展，懇請都發局長官考量，用重劃方式或分階段方式，提高觀音新成屋數量與人口數量。	請補充該處住宅區之深度，提下次會議討論。
公展人 2	廖文富	觀音區甘泉段 632-3 地號等	桃園市觀音區甘泉段 632-3 地號等土地系為都市計畫內之住宅區，該列土地一邊臨住宅區(房屋已建滿)另一面臨農地，目前無對外連絡道路，土地所有權人無法充分利用該土地。	建議自文化路連接仁愛路開闢道路。 檢送圖 2 觀音細部計畫示意圖(建議開闢道路位置示意圖)及地籍圖謄本各乙份。	請補充該處住宅區之深度，提下次會議討論。
公展人 3	張光輝	觀音區觀新段 702-2、702-3、702-4、702-5、702-6、702 地號等	觀音都市計畫 14 號道路已開闢完成十餘年，替代市區信義路為重要道路，但 14 號道路北側邊，上述陳情位置六筆土地編定為農業區，無法有效使用，阻礙地方發展嚴重，應予通盤檢討，變更為可建築用地，促進觀音區繁榮發展。	本次變更(第四次通盤檢討)未將上述陳情位置 6 筆土地納入通盤檢討變更，建議主辦單位考量實際需要，將陳情位置 6 筆地號土地納入本次通盤檢討案，變更為住宅區，以資土地有效利用，促進觀音區繁榮發展，本人願捐出規定比例土地(或資金)做公共設施或回饋。	提下次會議討論。
公展人 4	台灣中油股份有限公司	觀音區廣興段 385 地號	1. 因本公司尚未民營化，仍為百分之百公股國營事業，應不符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 29 條已民營化公司需檢討為專用區要件。	1. 有關公展版本擬檢討變更加油站用地為加油站專用區部分，建議俟公司實施民營化後，再討論是否調正變更為	提下次會議討論。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	109.6.22 桃園市都委會專案小組初步建議意見
			2. 另若將加油站用地檢討變更為加油站專用區，既有用地將不再使用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法，似有減少該地使用該辦法之權益。 3. 參考都市計畫法桃園市施行細則(附表一、二)，現行桃園市加油站細部計畫土管之建蔽率、容積率皆為40%、120%，但現今觀音區加油站細部計畫僅為40%、80%，似有不一致處，建議應審酌調升其容積率為一致。	加油站專用區，現況建議維持為加油站用地，以保有可辦理都市計畫公共設施多目標使用辦法之權益。 2. 有關細部計畫之公展土管部分，建議可調升容積率為120%，以和都市計畫法桃園市施行細則之土管附表一致。	
公展人 5	廖林翠秀君、廖秀吉君	觀音區觀新段 271 地號	陳情人坐落於觀新段 271 號土地，其面積僅 676.34 平方公尺，是兩人共有，每人擁用面積僅占二分之一，且是旱地，陳情人於民國 92 年申請土地使用分區證明時，明訂為工業區，不知何故現在被劃為農業區，且面積太小，不符生產價值，且相鄰土地 271-1 及 272 皆為工業區，現都蓋廠房使用，且有擴廠之需。	懇請核準觀新段 271 地號變更為工業區以利土地之充分利用。	請確認觀新段 271 地號之土地使用分區，提下次會議討論。
公展人 6	羅文舜君、羅文淳君	觀音區觀新段 1501-2、1501-3 地號	本土地緊鄰商業區、住宅區有商業廢水、住宅廢水，不適合做農業使用。	請將本土地規劃為住宅區。	提下次會議討論。