

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2次會議
會議紀錄

一、時間：109年8月24日(星期一)下午2時

二、地點：本府16樓1601會議室

三、主持人：洪召集人曙輝

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：請依下列意見修正計畫書圖後，提本市都市計畫委員會審議。

(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。

(三)公民或團體陳情意見綜理表，詳表3。

七、散會：下午3時30分。

表 1 主要計畫變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	109.8.24. 桃園市都委會第 2 次專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
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。	依下列意見修正後通過： 本案係 72.4.20 公告實施之「變更觀音都市計畫(通盤檢討)案」都市計畫圖將七號道路標繪變更斜線並標記為 15 公尺寬，惟計畫書上並未列於變更明細表內，歷次通盤檢討亦未予以修正，爰於本次檢討訂正計畫書圖以符實際。
		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)			
		道路用地(0.01)	住宅區(0.01)		
		道路用地(0.005)	農業區(0.005)		

表 2 細部計畫變更內容明細表

原計畫條文	本次檢討後條文	依 109.6.22. 市都委會小組初步建議意見修正條文	109.8.24. 桃園市都委會第 2 次專案小組初步建議意見
(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進行植栽綠化，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>植栽綠化</u> ，其植物種類以原生種為原則。	照修正條文通過。
(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	(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)	(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	照修正條文通過。

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。	以下者，應留設一部<u>汽車及機車</u>停車空間，超過部分每150平方公尺，應增設一部<u>汽車及機車</u>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>	平方公尺以下者，應留設一部<u>汽車及機車</u>停車空間，超過部分每150平方公尺，應增設一部<u>汽車及機車</u>停車空間。	
---	---	--	--

表 3 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	109.8.24.桃園市都委會第2次專案小組初步建議意見
公展人1	廖○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。	不予採納。 理由： 1. 觀音區內共有草漯、新坡及觀音三個都市計畫區，其中草漯都市計畫區刻正辦理市地重劃中，未來完成後共可提供約175公頃可建築土地。 2. 本計畫區距離草漯都市計畫區約3.5公里，人口並無顯著成長，整體都市發展土地供給充足，後續待觀音各都市計畫區可建築土地飽和後，再視實際發展需求，檢討農業區整體發展。
公展人2	廖○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。	不予採納。 理由：陳情土地距離中正路221巷(計畫道路)約30公尺，係因裡地無法開發，並無增設道路之必要。
公展人3	張○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	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	不予採納。 理由： 1. 觀音區內共有草漯、新坡及觀音三個都市計畫區，其中草漯都市計畫區刻正辦理市地重劃中，未來完成後共可

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	109.8.24.桃園市都委會第2次專案小組初步建議意見
			展。	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。	提供約 175 公頃可建築土地。 2. 本計畫區距離草漯都市計畫區約 3.5 公里，人口並無顯著成長，整體都市發展土地供給充足，後續待觀音各都市計畫區可建築土地飽和後，再視實際發展需求，檢討農業區整體發展。
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。 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。	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，建議係公司實施民營化後，再討論是否調正變更為加油站專用區，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。	不予採納。 理由： 1. 為因應國營事業民營化之趨勢，加油站用地仍應變更為加油站專用區。 2. 另變更後加油站專用區可依都市計畫法桃園市施行細則第 43 條規定，設置附屬設施及兼營項目。 3. 本案變更並無涉變更回饋事項，故仍應維持原使用強度。
公展人 5	廖○○ 秀、 廖○○ 吉	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，	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。	不予採納。 理由：為維護農業生產環境之完整性，農業區不宜零星變更。若相鄰工業區有擴廠需求，

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	109.8.24.桃園市都委會第2次專案小組初步建議意見
			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。		可依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定辦理。
公展人6	羅○舜、羅○淳	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。	不予採納。 理由： 1. 觀音區內共有草漯、新坡及觀音三個都市計畫區，其中草漯都市計畫區刻正辦理市地重劃中，未來完成後共可提供約175公頃可建築土地。 2. 本計畫區距離草漯都市計畫區約3.5公里，人口並無顯著成長，整體都市發展土地供給充足，後續待觀音各都市計畫區可建築土地飽和後，再視實際發展需求，檢討農業區整體發展。