

本市都市計畫委員會專案小組聽取本府簡報  
「變更桃園都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」  
暨「變更桃園細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)案」

第 7 次會議

會議紀錄

一、時間：109 年 10 月 19 日(星期一)下午 2 時

二、地點：本府 8 樓 805 會議室

三、主持人：劉委員惠雯

紀錄：邱逢如

四、出(列)席人員：詳簽到簿

五、簡報：(略)

六、專案小組初步建議意見：

(一) 有關本計畫尚未完成附帶條件地區之檢討情形，初步建議意見如下：

1. 有關南門市場商業區(附)考量除謝樹鳳之後代羅長明、謝清枝及謝清源等 3 人未依約履行辦理土地移轉外，多數土地所有權人已無償捐獻南門市場(含漁市場及道路)，且依附帶條件擬定細部計畫留設公共設施用地將不利整體規劃，爰建議將謝樹鳳後代持有之中路段 1754 及 1758 地號等 2 筆土地變更為商業區(附)，土地所有權人應將位於文化街之中路段 1754-1、1758-1 及 1758-2 地號等 3 筆土地捐贈予桃園市政府，始得發照建築，其餘土地取消附帶條件變更為商業區。
2. 有關南門市場北側中山路建議維持原計畫寬度。
3. 有關工八工業區，請考量鐵路地下化後之發展，就鄰近鐵路地下化相關範圍之沿線工業區予以分析評估，並提出可行之具體方案。
4. 建國國中南側附帶條件地區考量教育局文小需求及左側市地重劃區計畫道路連貫性，維持附帶條件並調整範圍。

(二) 本案變更內容初步建議意見詳附表

七、散會：下午 4 時 30 分。

「變更桃園都市計畫(第三次通盤檢討)案」變更內容綜理表

公展 編號	變更內容		變更理由	市都委會專案 小組初步建議 意見
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	變更桃園市都市計畫(第二次通盤檢討)	變更桃園都市計畫(第三次通盤檢討)	因應本市升格為直轄市，避免計畫範圍與行政轄區範圍混淆，爰變更計畫名稱為「桃園都市計畫」。	照案通過。
2	94年	115年	原計畫年期已屆滿，故配合「修正全國區域計畫」之計畫目標年調整至115年。	配合桃園市國土計畫目標年調整至125年。
4	主要計畫與細部計畫合併擬定	主要計畫與細部計畫拆離(細部計畫內容另訂細部計畫管制)	依都市計畫法第15、22條規定辦理主要計畫與細部計畫拆離。有關細部計畫內容拆離原則如下概述： 1. 實施地區 (1) 主要計畫以原桃園市都市計畫範圍(含本次範圍檢討調整部分)為準。 (2) 已發布主要及細部計畫地區依其計畫範圍為準，未實施細部計畫地區則依「變更桃園細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案」管制之。 2. 計畫書內容 依都市計畫法相關規定辦理。 3. 計畫圖內容 (1) 現行已辦理變更主要計畫併同擬定細部計畫地區，本次併同拆離原則重新調整計畫圖。 (2) 配合周邊毗鄰都市計畫區主要計畫公共設施及道路用地系統劃設。 (3) 其他項目則依本次檢討訂定之主要計畫及細部計畫拆離作業原則辦理。	依下列意見修正後通過： 主細計拆離作業原則請修正道路用地12公尺道路之分類，並由業務單位檢視面積。
	住宅區(附) (5.2048) 第一種住宅區 (2.0907) 第二種住宅區 (3.5572) 兒童遊樂場 用地 (0.7076) 公園兼兒童遊樂 場用地 (0.4487) 市場用地 (2.6263) 綠地用地 (1.1467) 停車場用地 (0.6597) 社教用地 (0.2950) 廣場用地 (0.0887) 道路用地 (43.2206) 人行步道用地 (0.1329)	住宅區(60.1788)		
	商業區(附) (1.3151) 市場用地 (0.6868) 綠地用地	商業區 (9.9834)		

公展 編號	變更內容		變更理由	市都委會專案 小組初步建議 意見
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
	(0.2130) 道路用地			
	(7.6442) 人行步道用地			
	(0.1243)			
	道路用地 (0.5865)	甲種工業區 (0.5865)		
	乙種工業區(附) (0.0054)	乙種工業區 (1.3123)		
	道路用地 (1.3069)			
	道路用地 (0.1288)	農業區 (0.1288)		
	綠地用地 (0.0602)	公園用地 (併入公十七)		
	道路用地 (0.0375)	(0.0977)		
	文小用地(附) (2.1773)	文小用地 (2.1773)		
	廣場用地(兼供捷 運系統使用) (0.0669)	捷運開發區 (0.0669)		

公展 編號	變更內容		變更理由	市都委會專案 小組初步建議 意見
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
7	農業區 (0.0036)	道路用地 (0.0036)	變更範圍應於 75 年 4 月 12 日發布實施「變更八德(大湳地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案」即劃為 20 公尺計畫道路，並於 93 年 9 月 8 日「變更桃園市都市計畫(第二通盤檢討)案」納入本計畫範圍內，故本次提列變更予以訂正。	照案通過。
29	住宅區 (0.0037) 公園用地 (公十八) (0.0300)	道路用地(0.0337)	依重製疑義研商會議，參酌地籍線及現況提列變更(調整計畫道路路型)。	照案通過。
	公園用地 (公十八) (0.0012) 道路用地 (0.0334)	住宅區(0.0346)		
31	高速公路用地 (0.0359)	農業區 (0.0359)	經 108 年 1 月 22 日本計畫公共設施用地檢討機關協調會，交通部高速公路局確認已無使用需求，爰本次檢討配合調整併入鄰近使用分區(農業區)。	1. 依第 3 次專案小組決議於重製專案通檢內訂正計畫圖為高速公路用地。 2. 經 108 年 1 月 22 日本計畫公共設施用地檢討機關協調會，交通部高速公路局確認已無

公展 編號	變更內容		變更理由	市都委會專案 小組初步建議 意見
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
				使用需求，爰 本次檢討配 合調整併入 鄰近使用分 區(農業區)。
32	學校用地 (文中五) (0.0534)	公園用地 (併入公十三) (0.0534)	依重製疑義研商會議，參酌地籍 線及現況提列變更。	照案通過。
34	住宅區(0.0583)	學校用地 (併入文中二) (0.0583)	依重製疑義研商會議，參酌地籍 線及現況提列變更。	照案通過。
35	商業區(0.0007)  公園用地 (公三) (0.0236)	公園用地 (併入公三) (0.0007) 商業區(0.0236)	依重製疑義研商會議，參酌地籍 線及現況提列變更。	照案通過。
38	學校用地 (文中) (0.0002) 公園用地 (公(三)) (0.1245) 機關用地 (機十一) (0.1107) 機關用地 (機十六) (0.0173) 變電所用地 (變一) (0.0005) 鐵路用地 (0.0104) 住宅區 (0.0084) 農業區 (0.3813) 乙種工業區 (0.0054) 河川區 (0.0016)	道路用地(0.6603)	為解決三元街交通壅塞問題，並 分流交通量至成功路三段，計畫 道路拓寬路段如下： 1. 三元街(成功路三段 115 巷至 三民路路段)由 11 公尺拓寬為 20 公尺計畫道路，其中南崁溪 以北向南側拓寬，以南向北側 拓寬。 2. 三元街(成功路三段 115 巷以 北路段)由 11 公尺向西側乙種 工業區及機關用地(十六)拓 寬 1 公尺為 12 公尺計畫道 路，以向北銜接南崁地區都市 計畫之 12 公尺計畫道路(三元 街)。 3. 成功路三段 115 巷由 11 公尺 向南側農業區、鐵路用地及機 關用地(機十一)拓寬為 20 公 尺計畫道路。	1. 依第 3 次專案 小組決議於 重製專案通 檢內提列變 更予以訂正 書圖不符情 形。 2. 有關計畫道 路拓寬因本 府刻正辦理 「變更桃園 市都市計畫 (配合虎頭山 成功路周邊 地區整體開 發計畫)主要 計畫及擬定 細部計畫案」 暨「變更南崁 地區都市計 畫(配合虎頭 山成功路周 邊地區整體 開發計畫)主 要計畫及擬

公展 編號	變更內容		變更理由	市都委會專案 小組初步建議 意見
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
	河川區 (0.0749)	道路用地(兼供河 川使用) (0.0749)		定細部計畫 案」，爰建議 維持原計畫。
39	刪除 14 處機關用地(機一、機二、機三、 機四、機五、機八、機九、機十、機十 一、機十二、機十三、機十四、機十五、 機十六)指定用途		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫內之機關用地於 93 年 9 月 8 日發布實施之「變更桃園都市計畫(第二通盤檢討)案」公共設施用地明細表之備註欄即註明各機關用地之使用用途，為因應地區未來發展需求，爰針對已取得土地產權之 13 處機關用地(機一、機二、機三、機四、機八、機九、機十、機十一、機十二、機十三、機十四、機十五、機十六)，刪除指定用途以保留未來使用性質調整之彈性。</li> <li>2. 配合本市現正辦理「變更桃園市都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案，擬調整部分機關用地(機五)(私有土地部分)為其他使用分區，爰納入本次檢討一併刪除指定用途。</li> <li>3. 機關用地(機七)已取得土地產權，其於「變更桃園市都市計畫(第二次通盤檢討)」案之表十(該案公共設施用地明細表)中未指定用途，故維持原計畫。</li> </ol>	建議依 105 年 5 月 19 日授營中 字第 1050807374 號函內政部都市計畫委員會第 873 次會議報告案「機關用地於通盤檢討時取消指定用途」決議辦理。
40	學校用地 (文小六) (0.0078)	住宅區 (0.0078)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配合道路現況開闢及合法建物使用情形，調整大同路計畫道路路型。</li> <li>2. 上開計畫道路依變 4 案主細計拆離案，劃分為細部計畫道路，主要計畫為住宅區，爰本案調整學校用地與住宅區之邊界。</li> </ol>	照案通過。
41	電力事業 用地 (電一) (0.2178) 附帶條件：	電力事業 用地 (電一) (0.2178)	原附帶條件規定內容係屬土地使用管制要點規定，本次檢討納入土地使用分區管制要點中載明，俾利後續管制。	照案通過。

公展 編號	變更內容		變更理由	市都委會專案 小組初步建議 意見
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
	將來改建時變電所設施應採屋內式設計，且基地周圍鄰接住宅區部分應自境界線向內退縮5公尺以上始得建築，退縮部分應植栽喬木予以綠化。			
42	電力事業用地 (電二) (0.3716) 附帶條件： 將來改建時變電所設施應採屋內式設計，且基地周圍鄰接住宅區部分應自境界線向內退縮5公尺以上始得建築，退縮部分應植栽喬木予以綠化。	電力事業用地 (電二) (0.3716)	原附帶條件規定內容係屬土地使用管制要點規定，本次檢討納入土地使用分區管制要點中載明，俾利後續管制。	照案通過。
43	住宅區 (4.7562) 道路用地 (0.8374) 學校用地 (文小) (2.1773) 綠地用地 (0.0033) 附帶條件： 應擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)。	住宅區 (4.7562) 道路用地 (0.9928) 學校用地 (文小) (2.1773) 綠地用地 (0.0033) 附帶條件： 應擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)。	1. 配合108年3月6日發布實施之「變更桃園市都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地；部分農業區為住宅區；部分道路用地修正開發方式)案」主要計畫暨擬定細部計畫案，已將本案部分道路用地(0.5159公頃)納入併同開闢，爰配合調整整體開發範圍。 2. 考量整體開發範圍為建國中學東側未開闢之20公尺計畫道路所區隔，為利未來區內整體規劃，爰將該計畫道路納入整體開發範圍。	調整整體開發範圍及道路配置，研提妥適方案後提請專案小組討論。
44	商業區 (0.0148)	保存區 (0.0148)	1. 「桃園大廟口派出所」經市府106年2月16日桃府文資字第10600204601號公告為歷史建築，依文化資產保存法第39	照案通過。

公展 編號	變更內容		變更理由	市都委會專案 小組初步建議 意見
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
			<p>條規定，檢討變更為保存區。</p> <p>2. 變更範圍包含桃園區桃園段中南小段 21-3、21-19、21-28 地號等 3 筆土地。</p>	
45	商業區 (0.3255)	保存區 (0.3255)	<p>1. 「桃園警察局日式宿舍群」經市府 101 年 8 月 27 日桃府文資字第 1011061682 號公告及 104 年 4 月 10 日府文資字第 1040080506 號更正公告為歷史建築，依文化資產保存法第 39 條規定，檢討變更為保存區。</p> <p>2. 變更範圍為桃園區桃園段武陵小段 117-2 地號 1 筆土地。</p>	照案通過。
46	工業區 (0.0012)	住宅區 (0.0012) 附帶條件： 1. 土地所有權人須依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之精神，以其土地市價總額 37% 折算代金，於都市計畫公告實施前繳交予市府，則同意變更為住宅區，否則維持原計畫土地使用分區(工業區)。 2. 有關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。	桃園區大樹林段 301-90 地號係配合都市計畫自 301-27 地號逕為分割之土地，面積僅 16 平方公尺，無法單獨申請建築使用，土地所有權人未來倘與 301-27 地號(住宅區)合併申請建築作住宅使用，難以依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」申請變更，爰納入本次檢討變更為住宅區。	請釐清依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」是否得免回饋，並依本府代金繳交通案性原則修正後，提請專案小組討論。
47	乙種工業區(附) (0.0054)	公園用地 (0.0032) 道路用地 (0.0022)	<p>1. 配合道路現況開闢及土地權屬情形(交通部公路總局)，調整介壽路計畫道路路型。</p> <p>2. 考量地區公共設施系統整體規劃之完整性，爰將乙種工業區(附)調整為公園用地及道路用地。</p>	照案通過。

公展 編號	變更內容		變更理由	市都委會專案 小組初步建議 意見
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
48	機關用地 (機十一) (0.0281) 農業區 (0.0007)	農業區 (0.0281) 機關用地(併入機 十一) (0.0007)	1. 配合 108 年 1 月 22 日本計畫 公共設施用地檢討機關協調 會，經國軍退除役官兵輔導委 員會確認機關用地範圍應以 其管理土地範圍為原則，故南 側私有土地無使用需求，爰配 合產權範圍調整機關用地範 圍，無使用需求部分機關用地 併入鄰近使用分區(農業區)。 2. 本案變更後，因農業區無容積 率，故無涉及回饋負擔。	照案通過。

註：凡於本次通盤檢討未指明變更部分，均應依原有計畫為主。

「變更桃園細部計畫(第一次通盤檢討)案」變更內容綜理表

公展 編號	變更內容		變更理由	市都委會專案 小組初步建議 意見
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
18	道路用地 (0.0394)	住宅區(0.0394)	經查變更範圍自 61 年 1 月 12 日發布實施之「桃園都市擴大修訂計畫」劃設為住宅區後，迄今未曾辦理變更，爰提列變更予以訂正。	依下列意見修正後通過： 考量現況已做道路使用，應將住宅區變更為道路用地。
37	住宅區(0.0079) 道路用地 (0.0087)	道路用地(0.0079) 住宅區 (0.0087)	配合道路開闢及合法建物使用情形，調整大同路計畫道路路型，爰本案變更部分住宅區為道路用地、部分道路用地為住宅區。	照案通過。 (與主要計畫變更案第 40 案併同調整計畫道路路型。)
38	住宅區(0.0229) 道路用地 (0.0201)	道路用地(0.0229) 住宅區(特) (0.0201)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配合道路現況開闢及合法建物使用情形，調整中正三街 327 巷計畫道路路型，爰本案變更部分住宅區為道路用地、部分道路用地為住宅區(特)。</li> <li>2. 考量變更部分道路用地為住宅區(特)，係由低價值變更為高價值之土地，為維護公平之原則，調降變更後土地之容積率。</li> <li>3. 本案由道路用地變更為可建築土地，為維護公平之原則，調降變更後土地之容積率，惟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 30% 折算代金，於都市計畫公告實施前繳交予市府，則同意變更為住宅區，否則維持住宅區(特)。有關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。</li> <li>4. 本次檢討調整囊底路路型為寬度 9 公尺之迴車道。</li> </ol>	依下列意見修正後通過： 依本府代金繳交通案性原則修正。

註：凡於本次通盤檢討未指明變更部分，均應依原有計畫為主。