

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 12 次會議

會議紀錄

一、時間：110 年 11 月 23 日(星期二)下午 2 時

二、地點：本府 2 樓都市發展局圖資室

三、主持人：劉委員惠雯

紀錄：邱逢如

四、出席人員：詳簽到簿

五、簡報：(略)

六、專案小組初步建議意見：

- (一) 彙整 109 年 9 月 28 日、109 年 10 月 19 日、109 年 11 月 3 日、109 年 12 月 14 日、110 年 4 月 13 日、110 年 8 月 17 日及 110 年 11 月 23 日等 7 次專案小組會議之本案主、細計變更內容明細表、土地使用分區管制要點修正對照表及公民或團體陳情意見綜理表專案小組初步建議意見詳附表 1、表 2、表 3、表 7、表 8。
- (二) 本案依歷次專案小組建議意見修正，並請以對照表方式補充處理情形及修正計畫書(修正部分請加劃底線)、圖後，提請本市都市計畫委員會審議。
- (三) 工八工業區配合鐵路地下化園道相關規劃、交通動線調整街廓及路型，變更為商業區，依本次提會內容通過(詳表 1 及圖 2)。
- (四) 土地使用分區管制要點初步建議意見如下(詳表 3)：
 1. 將「變更桃園擴大修訂都市計畫(原工三市地重劃區專案檢討)案」土地使用分區管制要點(詳表 4)併入本案，並應依本案通案原則規定留設停車空間。
 2. 修正條文第 9 條請業務單位檢視增額容積相關規定。
 3. 考量中正路型塑開闢人行空間，刪除修正條文第 12 條，後續依本案通案原則規定退縮建築。
- (五) 同意工八及建國國中南側案(詳表 5、圖 5 及表 6、圖 6)之細部計畫內容及土地使用分區管制要點，惟都市計畫法定程序是否完備應由業務單位確認。

七、散會：下午 3 時 30 分。

表 1 「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。
3	1,122.61 (各土地使用分區及公共設施用地面積)	1,064.9046 (各土地使用分區及公共設施用地面積)	1. 配合「變更桃園都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」，重製後計畫面積為 1,081.1984 公頃。 2. 配合「縱貫公路桃園內壢間主要計畫(第四次通盤檢討)案」變更編號第 2 案，調整計畫邊界(剔除中路地區整體開發計畫範圍)，調整後本計畫面積為 1,064.9046 公頃。	併同新增第七案(配合縱貫公路桃園內壢間都市計畫調整計畫範圍)提請大會確認。
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：	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)	住宅區(60.1788)	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。	

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)		
	廣場用地 (0.0887) 道路用地 (43.2206) 人行步道用地 (0.1329)		(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。	
	商業區(附) (1.3151) 市場用地 (0.6868) 綠地用地 (0.2130) 道路用地 (7.6442) 人行步道用地 (0.1243)	商業區 (9.9834)		
	道路用地 (0.5865)	甲種工業區 (0.5865)		
	乙種工業區(附) (0.0054) 道路用地 (1.3069)	乙種工業區 (1.3123)		
	道路用地 (0.1288)	農業區 (0.1288)		
	綠地用地 (0.0602) 道路用地 (0.0375)	公園用地 (併入公十七) (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。
17	機關用地 (0.0137) 道路用地 (0.0001)	道路用地 (0.0137) 機關用地 (0.0001)	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)。	考量縣府路周邊住宅區係以現況道路指定建築線，且產權皆為市有，建議維持原計畫。
	道路用地 (0.0153) 住宅區 (0.0006)	住宅區 (0.0153) 道路用地 (0.0006)		
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	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

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)		
			配合調整併入鄰近使用分區(農業區)。	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	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	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

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)		
	(0.0084) 農業區 (0.3813) 乙種工業區 (0.0054) 河川區 (0.0016)		地及機關用地(機十一)拓寬為 20 公尺計畫道路。	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」，爰建議維持原計畫。
	河川區 (0.0749)	道路用地 (兼供河川使用) (0.0749)		
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		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。 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。 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。	建議依 105 年 5 月 19 日內授營中字第 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)	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。	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)		
			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。	
41	電力事業用地 (電一) (0.2178) 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。
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	道路用地 (0.6712) 住宅區 (4.6848) 學校用地(文小) (2.1773) 附帶條件： 應擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與	住宅區(附) (4.2372) 道路用地(附) (1.4297) 綠地用地(附) (0.0263) 學校用地(文小) (附) (2.1650) 附帶條件：	1. 配合 108 年擬定桃園市都市計畫(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)細部計畫案，排除部分道路用地，並將未開闢 20m 計畫道路，納入整體開發範圍內並配合於東側住宅區增	照提會內容通過，提請本市都市計畫委員會討論。

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)		
	擬具具體公平合理之事業及財務計畫)。	應以區段徵收方式開發。	設 20m 橫向道路，完善地區道路系統。 2. 為促成健全交通系統調整道路用地，並將既有合法住宅，排除整體開發範圍。	
	住宅區 (0.0715) 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 (再發展區) (0.0715)		
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 條規定，檢討變更為保存區。 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。	照案通過。
45	商業區 (0.3255)	保存區 (0.3255)	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。 2. 變更範圍為桃園區桃園段武陵小段 117-2 地號 1 筆土地。	照案通過。
46	工業區 (0.0012)	住宅區 (0.0012)	經查 93 年 9 月 8 日「變更桃園都市計畫（第二次通盤檢討）案」都市計畫地形圖顯示有建物，且大樹林段 301-90 及 301-27 地號之原建物係於 56 年興建完成，為都市計畫發布實施前合法建物，爰變更為住宅區免予回饋。	照案通過。
47	乙種工業區(附) (0.0054)	公園用地 (0.0032) 道路用地	1. 配合道路現況開闢及土地權屬情形(交通部公路總	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)		
		(0.0022)	局)，調整介壽路計畫道路路型。 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。	
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。
49	刪除土地使用分區管制要點		本次檢討將主要計畫與細部計畫拆離，土地使用分區管制要點亦納入「變更桃園細部計畫(第一次通盤檢討)案」敘明。	照提會內容通過。
新增 2	醫療衛生 機構用地 (0.0204) 綠地用地 (0.0237)	公園用地 (0.0441)	配合現況已由桃園市政府風景區管理處設置虎頭山風景特定區步道，為便於後續管理規劃，變更為公園用地。	照案通過，並請桃園市政府風景區管理處於市大會前取得臺北榮民總醫院同意文件。
新增 5	道路用地 (0.8815) 住宅區 (0.0269)	乙種工業區 (0.9084)	本案道路用地及綠地用地應與原暫予保留案第二案一併檢討，若僅就道路部分先予變更而其他仍維持工業區將影響部分地主權益，且交通單位表示目前並無道路拓寬需求，故將道路用地及綠地用地恢復為工業區。	依下列意見修正後通過： 請依本案主細拆離原則修正，由業務單位確認變更內容。
新增 7	本計畫： 住宅區 (14.3655)	縱貫公路桃園內壢間都市計畫： 住宅區 (14.3655)	中路地區整體開發計畫之範圍橫跨本計畫區、南崁地區都市計畫區與縱貫公路桃園內壢間都市計畫區，考量其	有關本案計畫區範圍調整，由業務單位確認後，提市大會討論。

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)		
	本計畫： 宗教區 (0.0117)	縱貫公路桃園內 壠間都市計畫： 宗教區 (0.0117)	發展目標與管制內容之一致性及為利都市計畫之執行與管制，本次檢討將原隸屬本計畫區之中路地區整體開發計畫之範圍，納併於縱貫公路桃園內壠間都市計畫區。	
	本計畫： 文教區 (0.8924)	縱貫公路桃園內 壠間都市計畫： 文教區 (0.8924)		
	本計畫： 學校用地 (0.1356)	縱貫公路桃園內 壠間都市計畫： 學校用地 (0.1356)		
	本計畫： 機關用地 (0.0660)	縱貫公路桃園內 壠間都市計畫： 機關用地 (0.0660)		
	本計畫： 道路用地 (0.8227)	縱貫公路桃園內 壠間都市計畫： 道路用地 (0.8227)		
新增 8	乙種工業區 (5.3935)	商業區(附) (4.1675) 住宅區(附) (1.2260)	配合鐵路地下化工程以及土地所有權人參與意願，希望藉由臺鐵地下化契機帶動鐵路沿線周邊發展，將商業動能引入後站地區，故檢討變更乙種工業區為商業區。	照提會內容通過。
	鐵路用地 (0.1708)	商業區(附) (0.1708)		
	住宅區 (0.0405)	商業區(附) (0.0405)		
	—	附帶條件： 應以市地重劃方式開發。		

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。

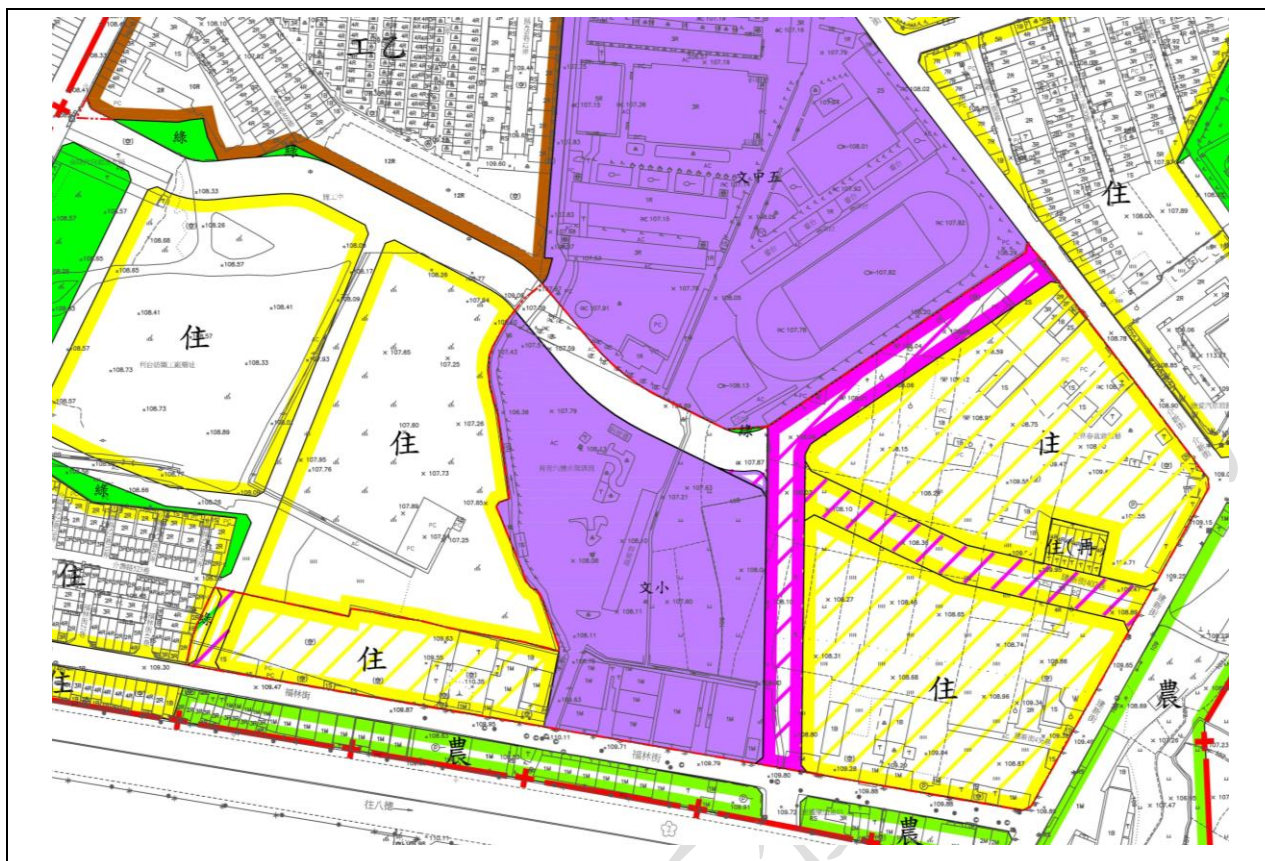


圖 1 變 43 案變更內容示意圖

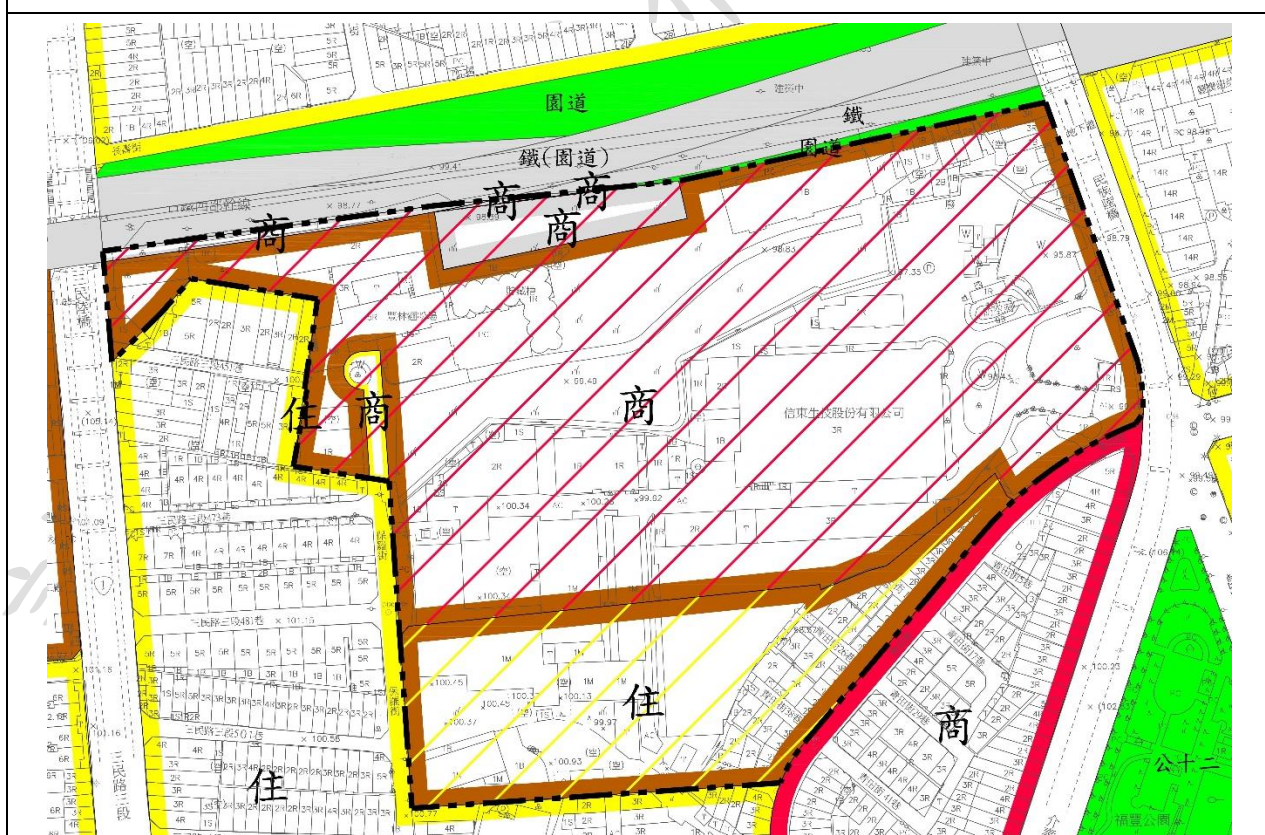


圖 2 新增 8 案變更內容示意圖(本次提會內容)

表 2 「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。
25	住宅區 (0.0026) 道路用地 (0.0010)	道路用地 (0.0026) 住宅區 (0.0010)	1. 依重製疑義研商會議，參酌地籍線及現況提列變更(調整主要計畫道路路型)。 2. 經主要計畫道路路型調整後，導致細部計畫住宅區產生零星土地，須配合調整為道路用地，另配合路型調整後新劃之道路截角須調整部分道路用地為住宅區。	考量縣府路周邊住宅區係以現況道路指定建築線，且產權皆為市有，建議維持原計畫。
29	住宅區 (0.0105)	道路用地 (0.0105)	依重製疑義研商會議決議，參酌地籍線及現況提列變更(調整計畫道路路型)。	照案通過。
	道路用地 (0.0114)	住宅區 (0.0114)		
36	住宅區 (0.0468)	道路用地 (0.0468)	本案部分道路用地及部分住宅區應於 61 年 1 月 12 日發布實施之「桃園都市擴大修訂計畫案」即劃為住宅區及道路用地，經檢視 93 年 9 月 08 日「變更桃園都市計畫(第二次通盤檢討)案」，道路明顯與原計畫道路路型不相符，導致部分住宅區被畫為道路用地、部分道路畫為住宅區，爰本次檢討配合調為原分區。	照案通過。
	道路用地 (0.0298)	住宅區 (0.0298)		
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)	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)。	依下列意見修正後通過： 依本府代金繳交通案性原則修正。

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)		
			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。 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。 4. 本次檢討調整囊底路路型為寬度 9 公尺之迴車道。	
39	住宅區 (0.0176) 文教區 (0.0114) 機關用地 (機九) (0.0607) 學校用地 (文高二) (0.0247) 公園用地 (公十) (0.1356)	道路用地 (0.2500)	1. 配合本次檢討訂定之現有巷道檢討變更原則，考量公園路現況使用情形及公有土地產權範圍，劃設寬度 8 公尺之計畫道路。 2. 配合計畫道路劃設，導致文教區及公園用地產生之零星土地，則調整為綠地用地。	照案通過。
	文教區 (0.0019) 公園用地 (公十) (0.0004)	綠地用地 (0.0023)		

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)		
新增 1	道路用地 (0.0600)	住宅區 (0.0600)	1. 經查本案變更範圍自 73 年 1 月 1 日發布實施之「變更桃園都市計畫(通盤檢討)案」已由道路用地變更為住宅區，且現況於 91 年建築完成，惟 93 年 9 月 8 日「變更桃園都市計畫(第二次通盤檢討)案」仍劃為道路用地，爰提列變更予以訂正。 2. 考量變更後需留設道路截角，故變更住宅區為道路用地。	納入重製專案通盤檢討內提列變更予以訂正。
	住宅區 (0.0001)	道路用地 (0.0001)		
新增 2	商業區(附) (1.3142)	商業區 (1.2507)	1. 經查桃園縣政府 80.1.22 七九府工都字第 208826 號函，「市三」市場用地變更為部分人行道、部分商業區在案，迄今多數所有權人早年已完成土地捐贈(商業區(1.2507))，爰本次將取消 81 年 11 月 28 日「桃園擴大修訂都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案」附帶條件。 2. 尚有 2 筆土地未完成捐贈(中路段 1754、1758 地號)後續依本次新增附帶條件完成後，始得發照建築。	照提會內容通過。
	附帶條件： 應另行擬定細部計畫(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)，並俟細部計畫完成法定程序，發布實施後始得發照建築。	商業區(附) (0.0635) 附帶條件： 應將位於文化街(中路段 1754-1、1758-1 及 1758-2 地號)之土地捐贈予桃園市政府，始得發照建築。		
新增 3	道路用地 (0.0283)	住宅區 (0.0283) 附帶條件： 依照桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則，土地所有權人須將變更面積無償捐贈 30% 土地(或代金)予桃園市政府，並於	考量原計畫道路尚未開闢，且法政段 10、10-1、10-2、10-3、11-2、11-3、13、13-1、13-2、135-1、135-4 地號等 11 筆地號產權皆為公有土地，為加速計畫道路之取得及開闢，爰調整計畫道路範圍。	照提會內容通過。

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)		
		內政部都市計畫委員會審議通過與本府簽訂協議書，納入計畫書內載明，否則維持原計畫。		
新增 4	「擬定桃園擴大修訂都市計畫(原市五市場用地變更為商業區)細部計畫案」： 計畫面積 0.31 公頃 (重製後為 0.3132 公頃) 商業區(附) (0.2211) 停車場用地 (附) (0.0921) 附帶條件： 本細部計畫之開發方式，是以「市地重劃」方式為之。 道路用地 (0.0134)	「擬定桃園擴大修訂都市計畫(原市五市場用地變更為商業區)細部計畫案」： 計畫面積 0.3267 公頃 商業區(附) (0.2057) 停車場用地(附) (0.791) 道路用地(附) (0.417) 附帶條件： 1. 本細部計畫之開發方式，是以「公辦市地重劃」方式為之。 2. 倘變更編號新增3案之土地所有權人未依規定繳交，則本案維持原計畫。	1. 「擬定桃園擴大修訂都市計畫(原市五市場用地變更為商業區)細部計畫案」自89年5月30日發布迄今尚未開發。 2. 配合本案變更編號新增3案，為加速計畫道路之取得及開闢，爰將該案範圍納入前述細部計畫範圍內，並調整開發方式及公共設施比例為37%。	照提會內容通過。

新增 10	第一種住宅區 (2.0906)	住宅區 (再發展區) (2.0906)	調整分區名稱為住宅區(再發展區)、住宅區。	照提會內容通過。
	第二種住宅區 (1.5071)	住宅區 (1.5071)		
	第二種住宅區 (附) (0.9615) 附帶條件： 應以市地重劃 方式開發。	住宅區 (附) (0.9615) 附帶條件： 應以市地重劃方 式開發。		

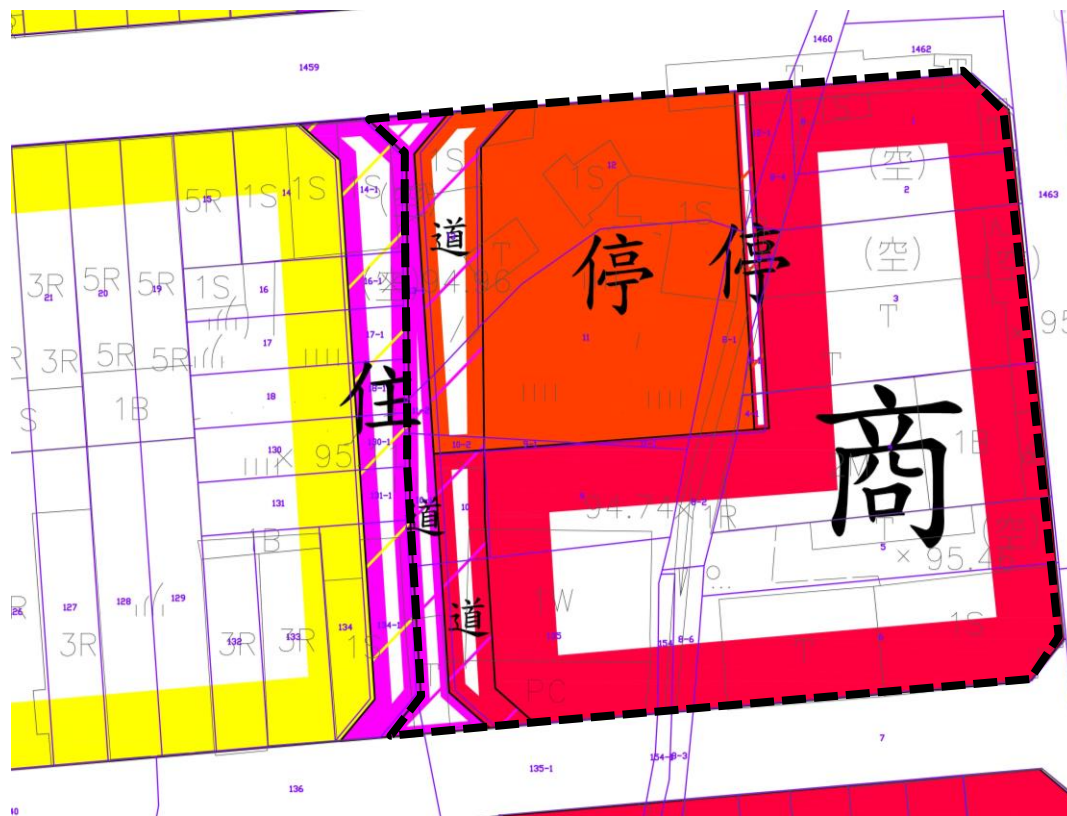


圖 3 新增 3、4 案變更內容示意圖

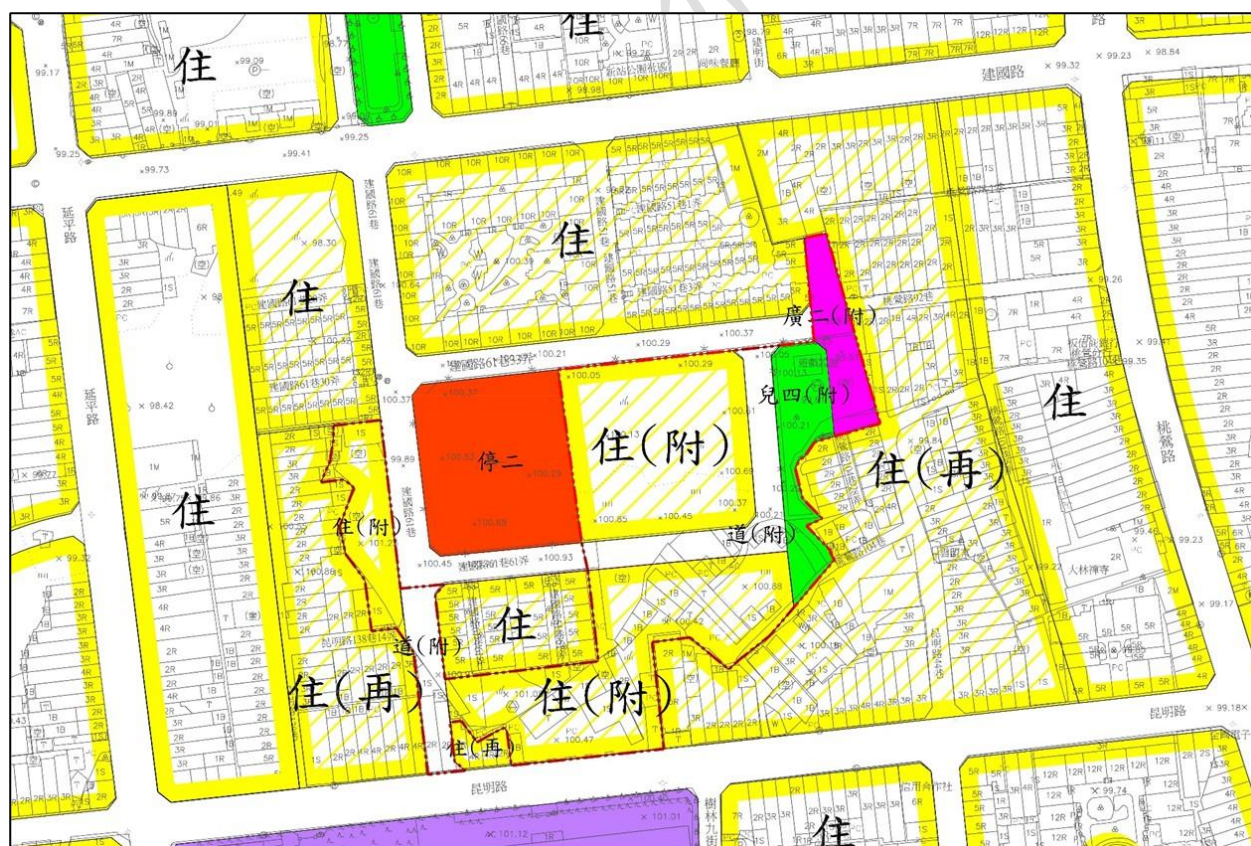


圖 4 新增 10 案變更內容示意圖(本次提會內容)

表 3 土地使用分區管制要點修正對照表

公開展覽條文	修正內容	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 22 條及同 法桃園市施行細則第 39 條規定訂 定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同 法桃園市施行細則第 39 條規定訂 定之。	照案通過。																											
未規定。	二、本計畫區內已公告實施之細部計畫 地區(不含僅單獨訂定土地使用分 區管制要點者)(詳附圖 1)及「訂 定桃園市都市計畫(臺鐵都會區捷 運化桃園段地下化建設計畫車站 周邊及沿線地區)(第一階段)細部 計畫土地使用分區管制要點及都 市設計準則案」,其細部計畫另有 規定者,從其規定,未載明者,適 用本要點規定。	照案通過。																											
二、住宅區之建蔽率及容積率不得大於 下表規定： <table border="1" data-bbox="178 1034 715 1377"> <thead> <tr> <th>種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td><td>60%</td><td>230%</td></tr> <tr> <td>第一種 住宅區</td><td>60%</td><td>140%</td></tr> <tr> <td>第二種 住宅區</td><td>60%</td><td>230%</td></tr> <tr> <td>住宅區 (特)</td><td>60%</td><td>161%</td></tr> </tbody> </table> 註：1. 第一種住宅區，係為原工五地區 未參予市地重劃之住宅區。 2. 第二種住宅區，係為原工五地區 規定以市地重劃方式開發之住 宅區。 3. 住宅區(特)，係為原公共設施用 地依「桃園市都市計畫土地變更 負擔回饋審議原則」規定負擔回 饋比例後變更之住宅區。	種類	建蔽率	容積率	住宅區	60%	230%	第一種 住宅區	60%	140%	第二種 住宅區	60%	230%	住宅區 (特)	60%	161%	三、住宅區之建蔽率及容積率不得大於 下表規定： <table border="1" data-bbox="730 1034 1264 1288"> <thead> <tr> <th>種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td><td>60%</td><td>230%</td></tr> <tr> <td>住宅區 (再發展區)</td><td>60%</td><td>140%</td></tr> <tr> <td>住宅區 (特)</td><td>60%</td><td>161%</td></tr> </tbody> </table> 註：1. 住宅區(再發展區)位於道路編號 I6、I8、戊 7(建國路、桃鶯路、 延平路、昆明路)所包夾處且未 參與市地重劃之住宅區。 2. 住宅區(特)，係為原公共設施用 地依「桃園市都市計畫土地變更 負擔回饋審議原則」規定負擔回 饋比例後變更之住宅區。	種類	建蔽率	容積率	住宅區	60%	230%	住宅區 (再發展區)	60%	140%	住宅區 (特)	60%	161%	照案通過。
種類	建蔽率	容積率																											
住宅區	60%	230%																											
第一種 住宅區	60%	140%																											
第二種 住宅區	60%	230%																											
住宅區 (特)	60%	161%																											
種類	建蔽率	容積率																											
住宅區	60%	230%																											
住宅區 (再發展區)	60%	140%																											
住宅區 (特)	60%	161%																											
三、商業區建蔽率不得大於 80%，容積 率不得大於 380%。	四、商業區建蔽率不得大於 80%，容積 率不得大於 380%。	照案通過。																											
四、工業區之建蔽率及容積率不得大於 下表規定： <table border="1" data-bbox="178 1930 715 2056"> <thead> <tr> <th>種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>甲種 工業區</td><td>60%</td><td>180%</td></tr> </tbody> </table>	種類	建蔽率	容積率	甲種 工業區	60%	180%	五、工業區之建蔽率及容積率不得大於 下表規定： <table border="1" data-bbox="730 1930 1264 2056"> <thead> <tr> <th>種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>甲種 工業區</td><td>60%</td><td>180%</td></tr> </tbody> </table>	種類	建蔽率	容積率	甲種 工業區	60%	180%	照案通過。															
種類	建蔽率	容積率																											
甲種 工業區	60%	180%																											
種類	建蔽率	容積率																											
甲種 工業區	60%	180%																											

公開展覽條文				修正內容				市都委會 專案小組 初步建議 意見
乙種 工業區		60%	210%	乙種 工業區		60%	210%	
零星 工業區		60%	210%	零星 工業區		60%	210%	
五、倉庫區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。				六、倉庫區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。				照案通過。
六、公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下表規定：				七、公共設施用地及設施之相關規定如下： (一)公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下表規定：				照案通過。
種類		建蔽率	容積率	種類		建蔽率	容積率	
體育場用地		40%	120%	體育場用地		40%	120%	
醫院用地		50%	250%	醫院用地		50%	250%	
兒童遊樂場 用地		15%	30%	兒童遊樂場 用地		15%	30%	
市場用地		60%	240%	市場用地		60%	240%	
公園用地(兼供 滯洪池使用)		10%	15%	公園用地		15%	30%	
停車場 用地		立體	70%	480%	公園用地(兼供 滯洪池使用)		10%	15%
變電所 用地		50%	250%	停車場 用地		立體	70%	480%
營區用地		40%	120%	變電所 用地		50%	250%	
電力事業 用地		50%	250%	營區用地		40%	120%	
				電力事業 用地		50%	250%	
				(二)廣場用地(一)作多目標使用時，應優先興建地下停車場，供公共停車使用。 (三)電力事業用地於重建、改建時變電所設施應採屋內式設計。				
未規定。				八、捷運系統用地、捷運開發區及設施之相關規定如下： (一)捷運系統用地之建蔽率及容積率不予訂定，並得作布設捷運路線及其相關附屬設施(含變電站)等使用。 (二)捷運開發區依「大眾捷運系統土地開發辦法」開發者，建蔽率不得大於 70%(G08)與 80%(G09)，容積率				建議修正第六款第一目，刪除「依本目規定退縮建築，不受第十點規定限制之

公開展覽條文	修正內容	市都委會 專案小組 初步建議 意見
	不得大於 380%，使用項目得比照「都市計畫法桃園市施行細則」商業區使用項目之規定。 (三)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。 (四)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 2 倍、地下層及地上二層以上 1 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 4 倍、地下層及地上二層以上 2 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。 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 3 倍、地下層及地上二層以上 2 倍總和計算之。 (五)捷運開發區適用「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其相關獎勵規定。 (六)捷運開發區及捷運系統用地應依下列規定退縮建築： 1. 面臨 15 公尺以上計畫道路者至少退縮 6 公尺建築，未達 15 公尺者至少退縮 4 公尺建築。退縮部分得計入法定空地，除規定留設人行步	規定。」文字。

公開展覽條文	修正內容	市都委會 專案小組 初步建議 意見
	道空間外，其餘部分應植栽綠化，惟供捷運設施使用者，不受植栽綠化之限制。依本目規定退縮建築，不受第十點規定限制。 2. 捷運開發區(G08)鄰接新生路側，應留設至少 20 公尺寬無遮簷開放廣場。 3. 建築退縮及開放廣場空間應留設至少 3 公尺寬之人行步道。人行步道為無遮簷方式，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。 4. 沿街式退縮建築空間所留設之人行步道因與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所鄰接之開放空間或人行步道高程不同時，應以坡道相連接，且坡度不得大於 1/12。 5. 捷運開發區及捷運系統用地因配合捷運設施設置而無法滿足前開規定，或基地情形特殊者，其退縮建築標準與開放空間留設得經都市設計審議通過後酌予調整。 (七)為維護都市景觀與環境品質，捷運開發區及捷運系統用地之開發建築，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。	
未規定。	九、增額容積相關規定(實施範圍詳附圖 2、3、4)： (一)實施範圍內建築基地使用分區為住宅區、商業區、工業區、產業專用區者，得申請增額容積，且最高以基準容積率之 20%為限。 (二)申請增額容積之建築基地符合下列二項情形者，得設置公益性設施並捐建予市府。 1. 住宅區建築基地達 3,000 平方公尺以上，商業區建築基地達 2,000 平方公尺以上。	請業務單位檢視增額容積相關規定，修正後通過。

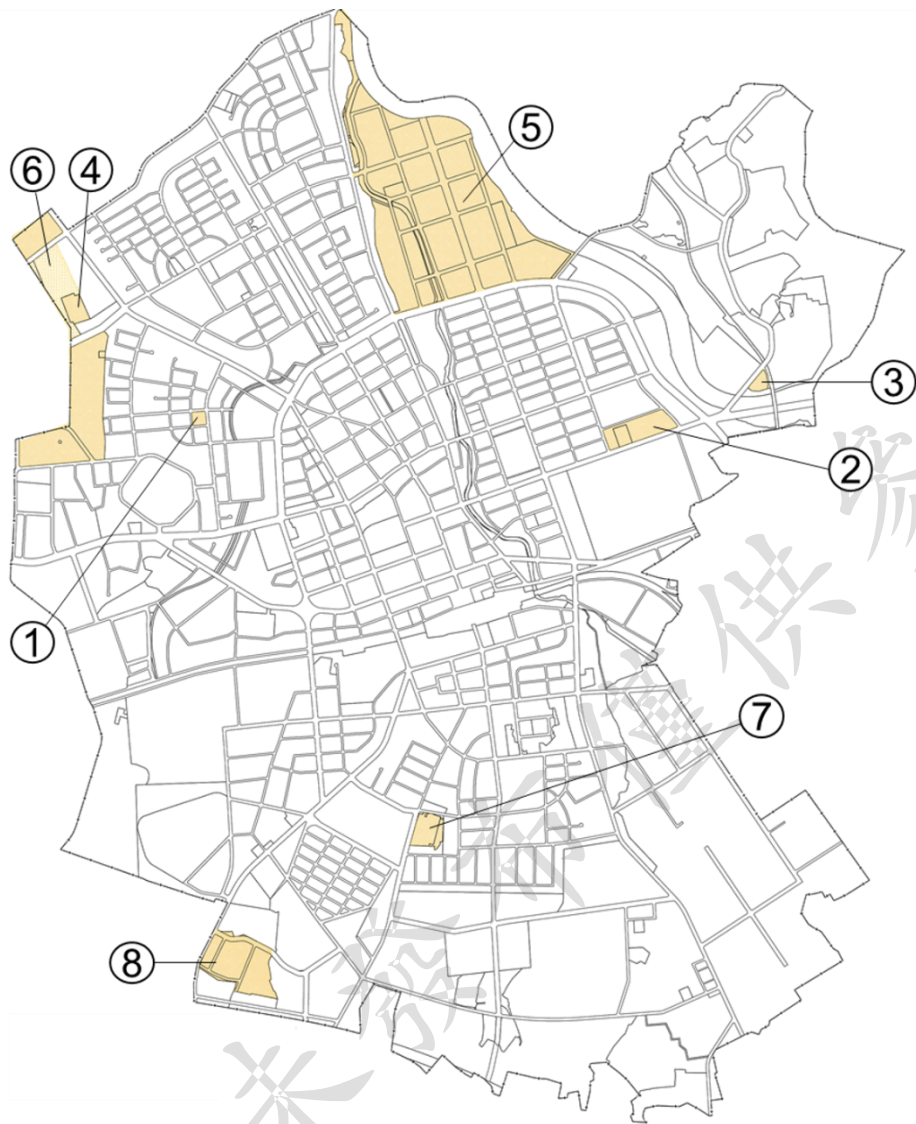
公開展覽條文	修正內容	市都委會 專案小組 初步建議 意見
	2. 臨接 10 公尺以上計畫道路且臨接道路最小單一面寬達 10 公尺以上。 本款公益性設施應與增額容積同時申請。 (三)前款公益性設施之設置，應依下列規定辦理： 1. 公益性設施容積樓地板面積應為建築基地面積乘以基準容積率之 5%，包含相對應土地持分、必要之公共設施持分(不得低於捐贈公益性設施容積樓地板面積之 10%)、汽車及機車停車空間(公益性設施容積樓地板面積每 150 平方公尺應設置 1 輛，未滿 1 輛者以 1 輛計算)，並繳納 25 年管理維護費用。該公益性設施之容積樓地板面積得免計容積。 2. 公益性設施之設置限於建築物之第一層、第二層及第三層之完整空間，設置於第一層者，應設有專用出入口及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道；設置於第二層及第三層者，應設有專用出入口、樓梯、昇降設備及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道。 3. 公益性設施因建築整體設計致容積樓地板面積未達基準容積率之 5%，經本府核准不受第一目限制，惟不得低於基準容積率之 4%。 (四)捐建公益性設施給予容積(公益性增額容積)，計算方式如下： 公益性增額容積=捐贈公益性設施總價值/公益性設施以上樓層平均單價 本款單價及總價值以估價方式計算。 (五)本市各機關公益性設施設置之需求項目及其管理維護費用單價，由市府另行公告之。 (六)公益性增額容積核發前應與本府簽訂協議書及繳納保證金，並應於	

公開展覽條文	修正內容	市都委會 專案小組 初步建議 意見
	核發使用執照前，一次繳納 25 年管理維護費用，於核發使用執照後 3 個月內完成捐贈公益性設施事宜。 (七)增額容積及公益性增額容積申請方式、送審書件、容積價金及容積數額估算方式等相關規定，由本府另訂之。 (八)實施範圍內應優先申請增額容積，增額容積全數申請後，始得依「都市計畫容積移轉實施辦法」相關規定辦理。但屬於本計畫案公告之生效日前，已依規定申請在案者，得適用原申請時之增額容積及容積移轉法令規定。 (九)已申請或領得建造執照之建築基地，且不增加基地面積者，其依規定申請增額容積，得適用原建造執照申請時之法令規定。	
七、本計畫區建築物規劃設計相關規定如下： (一)本計畫區內各使用分區及用地應依下列規定退縮建築，但基地情形特殊者，得依「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。 1. 面臨 30 公尺計畫道路者，應退縮 6 公尺以上建築。 2. 面臨 30 公尺至 20(含)公尺計畫道路者，應退縮 4 公尺以上建築。 3. 面臨未滿 20 公尺計畫道路者，應退縮 3.5 公尺以上建築。 4. 配合本市航空城捷運線桃園站島式月台設置，中正路西側(中華路至大同路段)及中正路東側(中正路 62 巷至復興路段)建築基地之地下層，應自建築基地鄰接中正路道路境界線至少退縮 2 公尺建築；中正路東側(復興路至大同路段)建築基地之地下層，應自基地鄰接	十、本計畫區內除農業區、保護區、捷運系統用地、捷運開發區及設施外，各使用分區及用地應依下列規定退縮建築，但基地情形特殊者，得依「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。 (一)臨接計畫道路 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築；臨接計畫道路未達 15 公尺者至少退縮 3.5 公尺建築。 (二)公共設施及公用事業用地均應退縮 4 公尺以上建築，電力事業用地、變電所用地、加油站用地應自地界線退縮 5 公尺以上建築。 (三)廣場用地(一)東側商業區街廓(詳附圖 5)，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築；臨廣場用地部分應至少退縮 10 公尺建築，退縮部分應設置廣場式開放空間，並得設置迴廊以延續街面層徒步空間，其廣	照案通過。

公開展覽條文	修正內容	市都委會 專案小組 初步建議 意見
中正路道路境界線至少退縮 4 公尺建築，詳附圖 1 所示。 5. 電力事業用地、變電所用地、加油站用地應自地界線退縮 5 公尺以上建築，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。 前述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，其餘設置人行步道，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。 (二)建築基地地下層開挖規模管制： 1. 住宅區及商業區建築基地地下層開挖規模應以該基地之法定建蔽率加 10%為其最大開挖範圍；公共設施部分得以該基地 60%為其最大開挖範圍。 2. 地下層開挖面積以外牆牆心核計。 (三)停車空間設置 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 m²以下者，應留設各 1 部汽車及機車停車空間，如超過 250 m²者，超過部份每 150 m²應增設各 1 部汽車及機車停車空間。	場留設位置得經本市都市設計審議委員會同意調整設置。 (四)配合本市航空城捷運線桃園站島式月台設置，中正路西側(中華路至大同路段)及中正路東側(中正路 62 巷至復興路段)建築基地之地下層，應自建築基地鄰接中正路道路境界線至少退縮 2 公尺建築；中正路東側(復興路至大同路段)建築基地之地下層，應自基地鄰接中正路道路境界線至少退縮 4 公尺建築(詳附圖 6)。 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，其餘設置人行步道。	
八、臨中正路(中正路 62 巷至大同路段)商業區建築基地地下層受第十點第二款規定限制者，得增加該基地地下層退縮規定面積之 10%乘以該建築基地法定容積率後得出之樓地板面積。	十一、中正路(中正路 62 巷至大同路段)商業區建築基地地下層受第十點第一項第四款規定限制者，得增加該基地地下層退縮規定面積之 10%乘以該建築基地法定容積率後得出之樓地板面積。	照案通過。
十、為維護景福宮及桃園警察局日式宿舍群周邊地區之歷史風貌，應依下列規定： (一)位於下列地區內申請開發建築，應於發照前經提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。	十二、為保留騎樓商業型態，商業區留設騎樓相關規定(實施範圍詳附圖 7)： (一)商業區鄰接中正路、博愛路、中山路、新民街、成功路及中華路側之建築基地應留設寬度 3.64 公尺之騎樓，且建築物 3 層樓或高度	考量中正路型塑開闢人行空間，本條刪除，後續依本案通案原則規定退縮建築。

公開展覽條文	修正內容	市都委會 專案小組 初步建議 意見
1. 景福宮周邊地區：民權路以東、和平路以南、民生路以西及新民街以北所圍街廓。 2. 桃園警察局日式宿舍群周邊地區：民族路以東、中山路以南、中正路以西及中華路以北所圍街廓。 (二)位於本點規定範圍內之商業區，相關建築退縮規定如下：(詳附圖 2 所示)： 1. 建築基地規模未達 1,500 m²，且臨中正路、民權路(不含中山路以北路段)、中山路、成功路及中華路側者，應留設寬度 3.64 公尺之騎樓，騎樓寬度係指自建築線至建築物地面層外牆面之最小垂直進深距離。 2. 建築基地規模達 1,500 m²以上，且臨中正路(不含博愛路至中山路段)、民權路(不含中山路以北路段)及中華路側者，應自道路境界線退縮至少 4 公尺建築，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。 3. 民權路鄰接中華路口處應至少留設 150 m²之廣場式開放空間。 前述退縮及開放空間部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，退縮及開放空間，應設置人行步道並應與騎樓順平，以維持人行動線暢通。 依本點規定設置騎樓或退縮建築或開放空間等，得不受第七點規定限制。	10.5 公尺以上應自道路境界線至少退縮 3.64 公尺建築。 (二)依本點規定留設騎樓，不受第十點規定限制。	
規定於第七點。	十三、住宅區及商業區建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理： (一)建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。 (二)建築總樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150	照案通過。

公開展覽條文	修正內容	市都委會 專案小組 初步建議 意見
	平方公尺，應增設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。 (三) 機車停車格位，橫向寬至少 1 公尺，縱向長至少 2 公尺，通道寬度至少 1.5 公尺。	
十一、建築基地內法定空地應留設二分之一以上透水土地種植花草樹木，其植物種類以原生種為原則。	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。	照案通過。
十二、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定。	十五、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	照案通過。



編號	案名
1	擬定桃園擴大修訂都市計畫(原市五市場用地變更為商業區)細部計畫案
2	擬定桃園擴大修訂都市計畫(部分原機二機關用地變更為住宅區)細部計畫案
3	擬定桃園市都市計畫(桃園高中西側)細部計畫案
4	擬定桃園市都市計畫(文中北路北側文教區)細部計畫案
5	修訂桃園市都市計畫(三民路以北、民生路內側以東至南崁溪整治線間)細部計畫案
6	變更桃園市都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫(土地使用分區管制要點)案
7	擬定桃園市都市計畫(部分乙種工業區(工乙七)為醫療專用區及公園用地)細部計畫案
8	擬定桃園市都市計畫(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)細部計畫案

註:上圖係彙整相關都市計畫成果繪製,實際應以都市計畫發布實施內容為準,並依土地使用分區管制要點文字認定;後續如有都市計畫變更,亦同。

圖 1 另有土管規定之細部計畫地區示意圖



圖例

- 增額容積實施範圍
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 細部計畫範圍線
- 街廓面積未超過1,000平方公尺

附圖 3 捷運綠線車站周邊增額容積實施範圍示意圖(G08)

- 註 1：上圖係彙整相關都市計畫成果繪製，實際應以都市計畫發布實施內容為準，並依土地使用分區管制要點文字認定；後續如有都市計畫變更，亦同。
- 註 2：捷運綠線車站 G07 周邊增額容積實施範圍，應依「訂定桃園市都市計畫(臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫車站周邊及沿線地區)(第一階段)細部計畫土地使用分區管制要點及都市設計準則案」辦理。



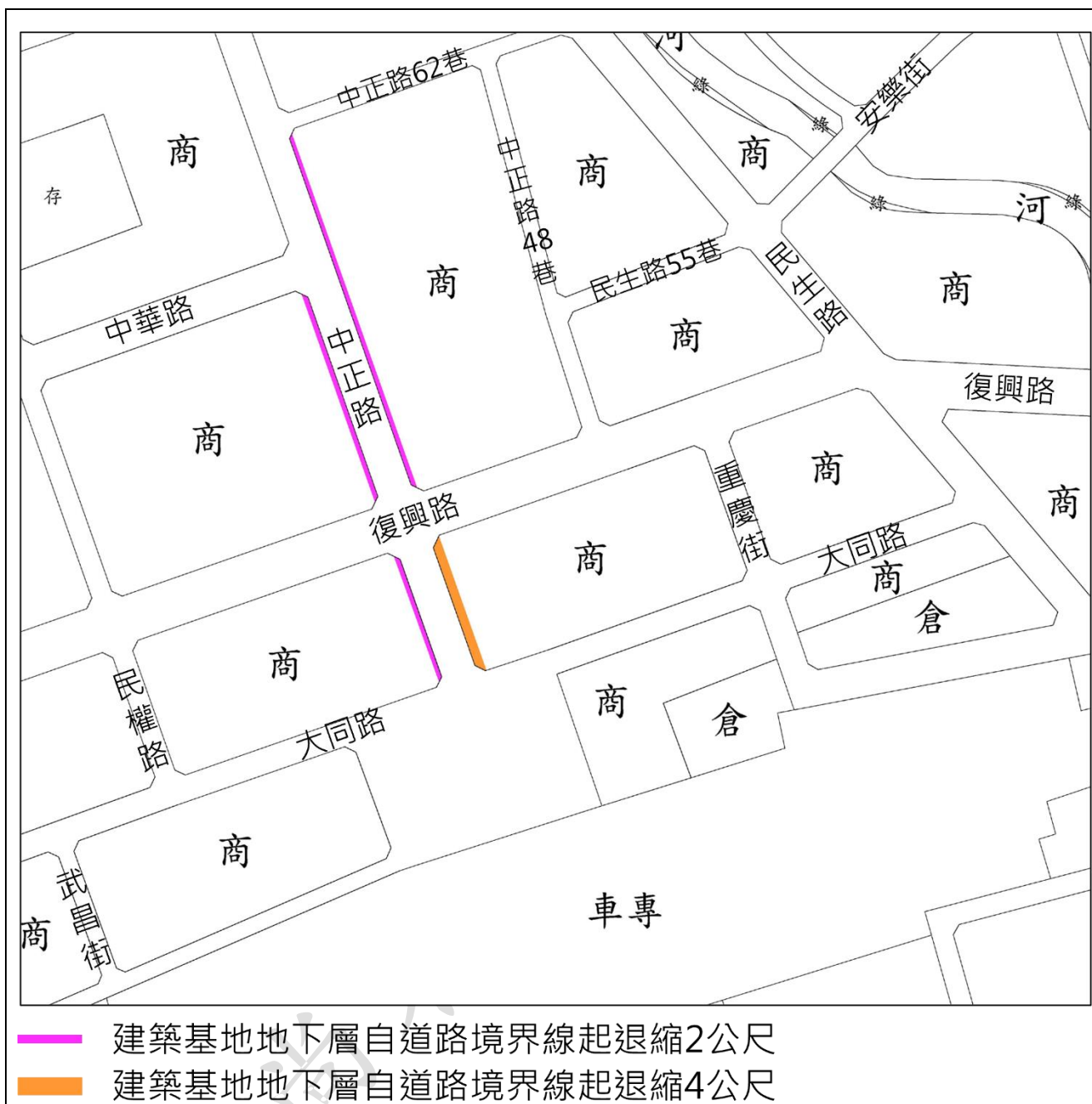
圖例

- 增額容積實施範圍
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 細部計畫範圍線
- 街廓臨接計畫道路皆未達8公尺
- 街廓面積未超過1,000平方公尺

附圖 4 捷運綠線車站周邊增額容積實施範圍示意圖(G09)

- 註 1：上圖係彙整相關都市計畫成果繪製，實際應以都市計畫發布實施內容為準，並依土地使用分區管制要點文字認定；後續如有都市計畫變更，亦同。
- 註 2：捷運綠線車站 G07 周邊增額容積實施範圍，應依「訂定桃園市都市計畫(臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫車站周邊及沿線地區)(第一階段)細部計畫土地使用分區管制要點及都市設計準則案」辦理。





附圖 6 桃園車站前中正路兩側地下退縮建築範圍示意圖

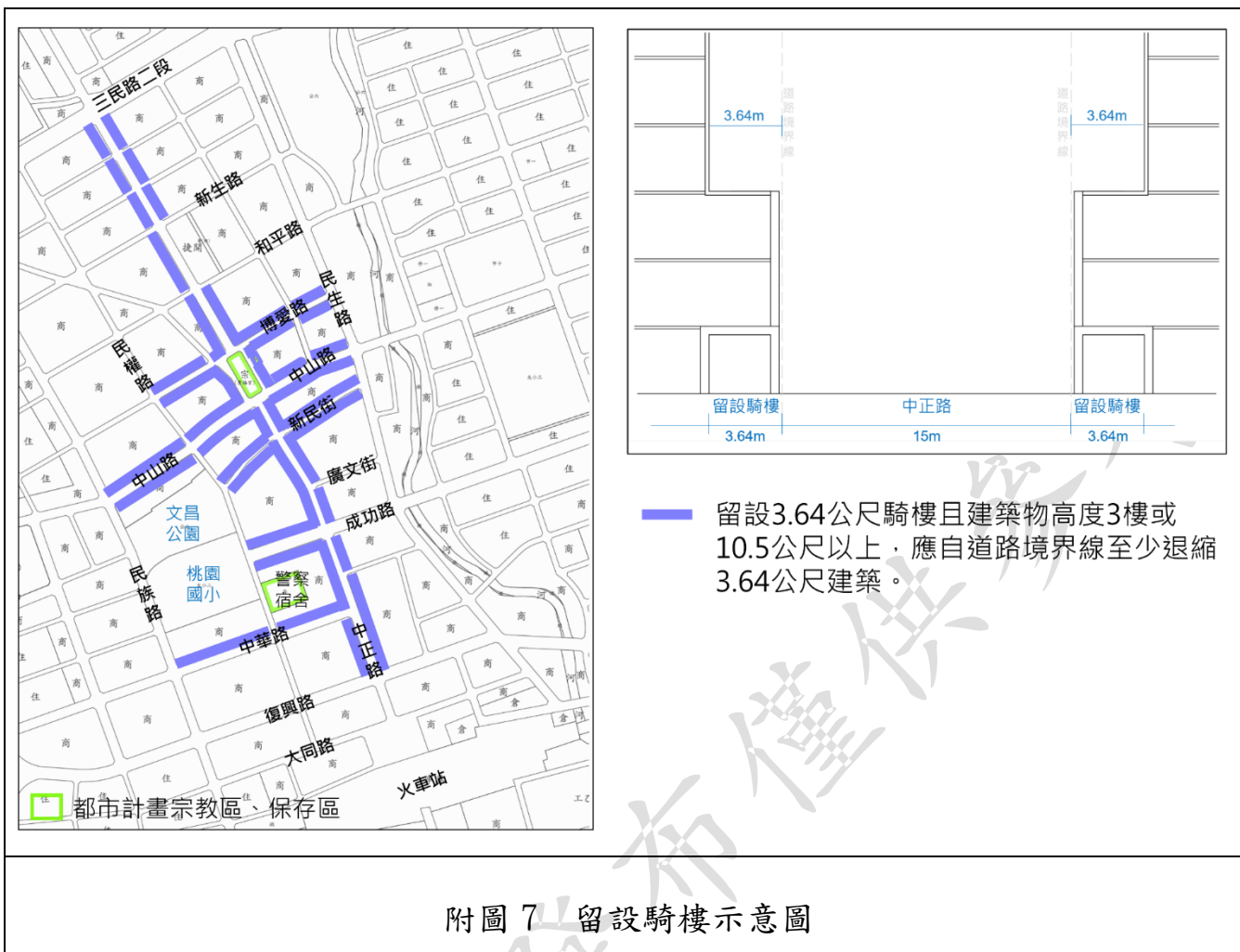


表 4 變更桃園擴大修訂都市計畫(原工三市地重劃區專案檢討)案檢討說明

條文	檢討說明
一、本要點依都市計畫法第三十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	納入修正條文第一條。
二、本計畫區之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三八〇。	納入修正條文第四條。
三、本計畫區之商業區應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築；臨廣場用地部分應至少退縮 10 公尺建築，退縮部分應設置廣場式開放空間，並得設置迴廊以延續街面層徒步空間，其廣場留設位置得經本縣都市設計審議委員會同意后調整設置。以上退縮不得設置圍籬，但得計入法定空地。	納入修正條文第十條。
四、本計畫區之商業區於申請建築時，其建築總樓地板面積在二五〇平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，如超過二五〇平方公尺者，超過部分每一五〇平方公尺應增設一部停車空間。	依修正條文第十三條規定。
五、本計畫區臨計畫道路之商業區最小建築基地面積不得小於一二〇平方公尺，臨廣場用地之商業區最小建築基地面積不得小於一、〇〇〇平方公尺。	考量原最小建築基地規定與地籍面積一致，刪除最小建築基地規定。
六、本計畫區之建築基地符合下列條件之一，並經本縣都市設計審議委員會審議通過者，得給予獎勵容積： （一）整體開發建築面積超過三、〇〇〇平方公尺者，給予基準容積百分之十之獎勵容積。 （二）整體開發建築面積超過四、〇〇〇平方公尺者，給予基準容積百分之十五之獎勵容積。 （三）整體開發建築面積超過五、〇〇〇平方公尺者，給予基準容積百分之二十之獎勵容積。 相鄰兩個整體開發單元整體開發者，其二樓及地下一層得設置通道連接，為以銜接商業區為主，且其留設位置需經由本縣都市設計審議委員會同意設置。	配合全市性通案原則，刪除整體開發面積獎勵容積相關規定。
七、建築基地符合各項獎勵條件，得同時適用之，惟各項獎勵面積之總和，不得超過基準容積之百分之五十。	刪除，回歸都市計畫法桃園市施行細則第 42 條規定。
八、本計畫區之廣場用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用，並應優先興建地下停車場，供公共停車使用。	納入修正條文第七條。

「擬定桃園都市計畫（原工八變更為商業區及住宅區）細部計畫案」

表 5 土地使用與公共設施計畫表

使用分區	面積(ha)	百分比
商業區	2.3051	44.01%
住宅區	0.8592	16.40%
小計	3.1644	60.41%
公園用地	0.9514	18.16%
停車場用地	0.7615	14.54%
道路用地	0.3608	6.89%
小計	2.0737	39.59%
合計	5.2381	100.00%
住宅區(再發展區)	0.3667	
總計	5.6048	

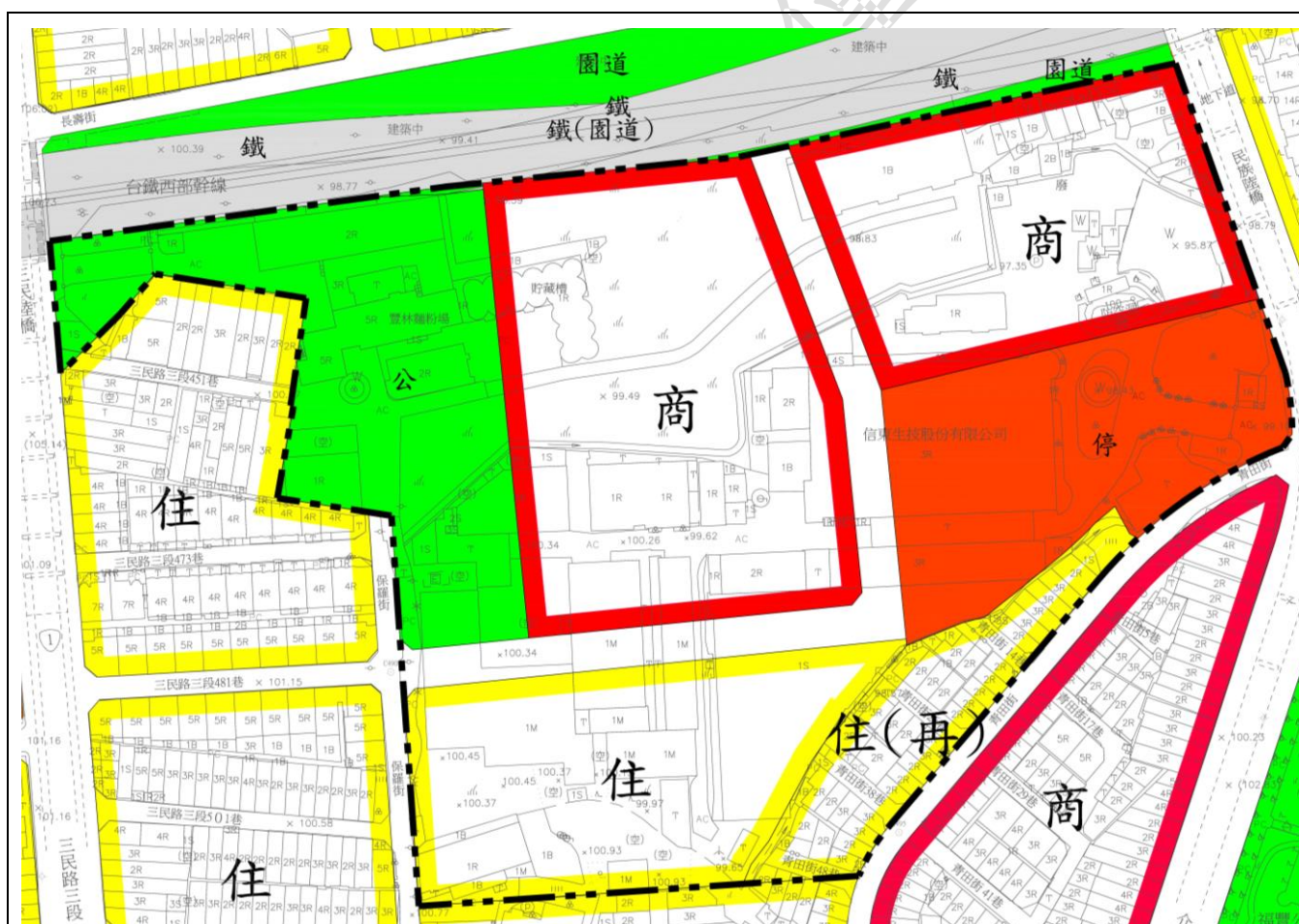


圖 5 細部計畫示意圖(本次提會內容)

土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。

二、建築物及土地使用應依下列規定：

(一)商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 380%。

(二)住宅區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 230%。

(三)住宅區(再發展區)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%。

(四)商業區地下開挖率不得大於 80%。

(五)住宅區地下開挖率不得大於 70%。

(六)商業區三樓以下不得做住宅使用。

(七)商業區建築基地及公共設施用地臨接計畫道路、鐵路用地、園道用地及鐵路用地(兼供園道使用)應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(詳附圖 1)；住宅區及住宅區(再發展區)建築基地臨接計畫道路部分，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築，但基地情形特殊者，得依「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。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，其餘設置人行步道。

三、為促進整體開發，指定商業區街廓編號 A1、A2 鄰鐵路用地、園道用地及鐵路用地(兼供園道使用)之建築基地之最小開發規模至少 4,000 平方公尺。

任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情況，應加以合併共同開發。

四、建築基地面積達 1,500 m^2 以上申請開發建築，應於發照前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。

五、建築物附屬停車空間之設置，應依照下列規定辦理：

(一)建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。

(二)建築總樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。

(三)機車停車格位，橫向寬至少 1 公尺，縱向長至少 2 公尺，通道寬度至少 1.5 公尺。

六、商業區街廓編號 A1、A2 之停車空間出入口以不設置於北側為原則。

七、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。



「擬定桃園都市計畫（建國國中南側整體開發計畫）細部計畫案」

表 6 土地使用與公共設施計畫表

使用分區	面積(ha)	百分比
住宅區(附)	4.2372	53.44%
住宅區(再)	0.0715	0.90%
小計	4.3087	54.34%
道路用地	1.4297	18.03%
學校用地(文小)	2.1650	27.30%
綠地用地	0.0263	0.33%
小計	3.6210	45.66%
合計	7.9297	100.00%

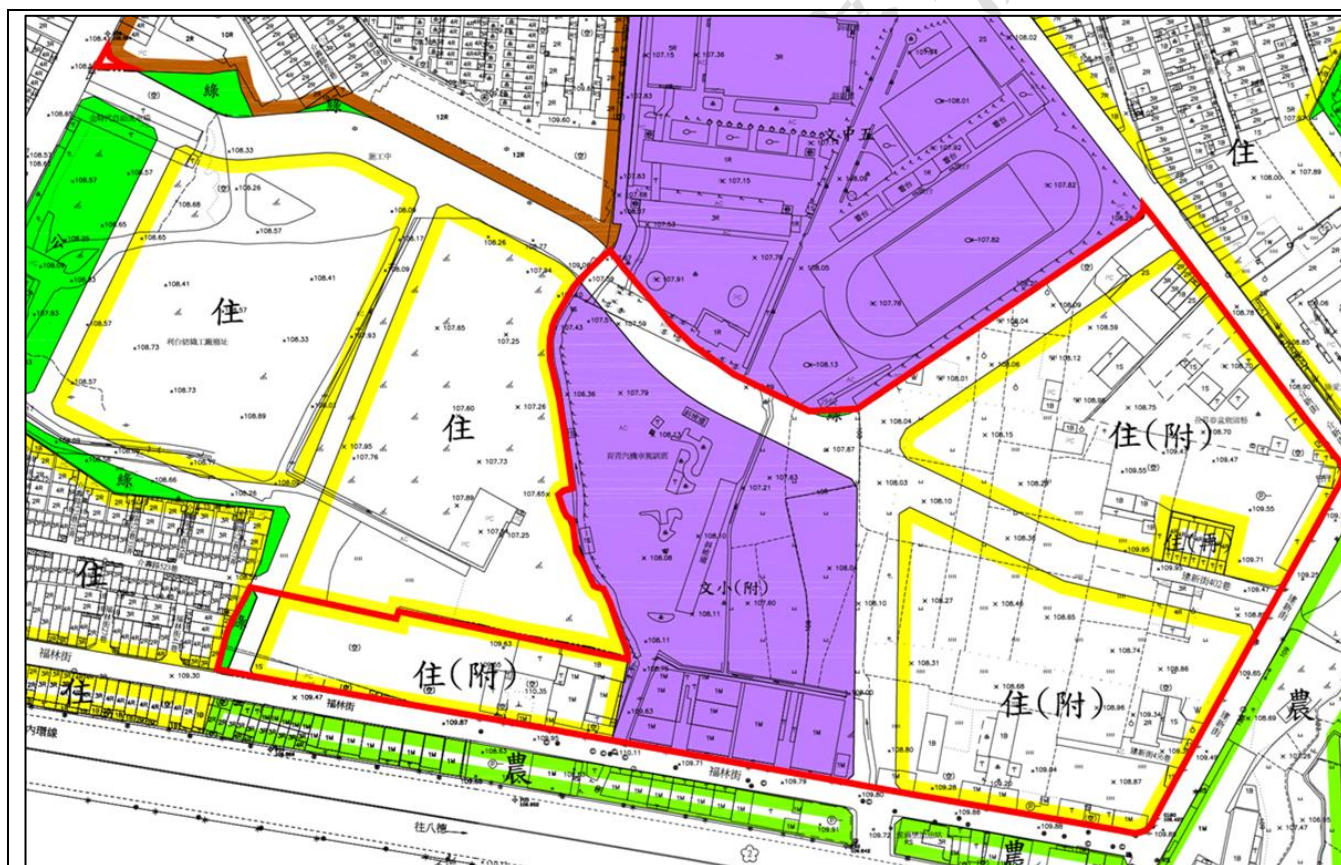


圖 6 細部計畫示意圖(依市都委會專案小組第 11 次決議修正內容)

土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。

二、建築物及土地使用應依下列規定：

(一)住宅區(再發展區)：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%；得向市府申購增加容積，惟增加後容積率 230%為上限。申購容積程序及容積價金計算方式依「桃園市政府都市計畫增額容積及容積移轉代金申請案件審查許可要點」辦理。

(二)住宅區：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 230%。

(三)住宅區開挖率不得大於 70%。

(四)建築基地及公共設施用地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(詳附圖 1)，但基地情形特殊者，得依「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。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，其餘設置人行步道。

三、建築基地面積達 1,500 m²以上申請開發建築，應於發照前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。

四、建築物附屬停車空間之設置，應依照下列規定辦理：

(一)建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。

(二)建築總樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。

(三)機車停車格位，橫向寬至少 1 公尺，縱向長至少 2 公尺，通道寬度至少 1.5 公尺。

五、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

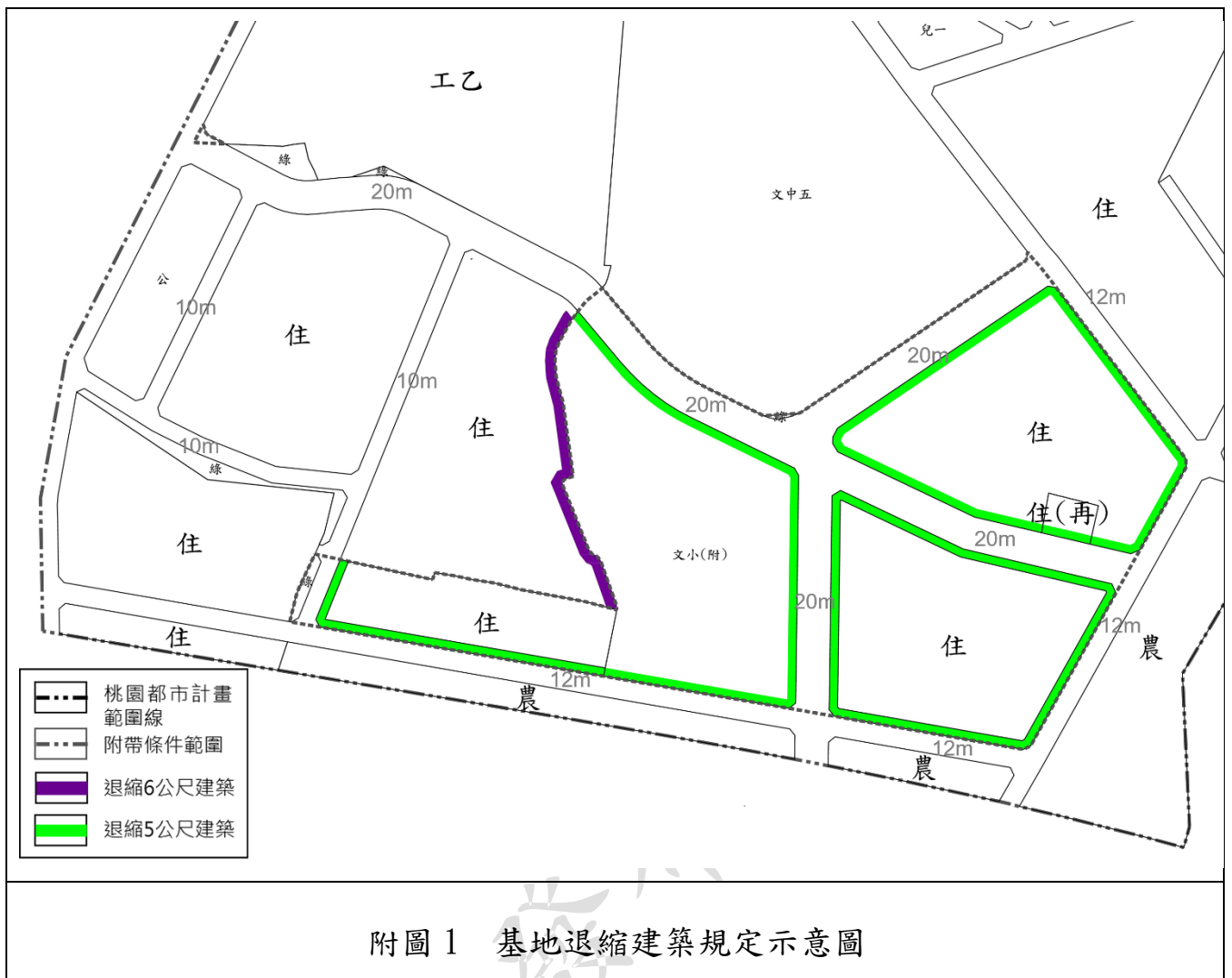


表 7 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見
1	黃○峰	建明街	建議介於桃園區建國路與大林路間，垂直面有一建明街未能打直連結於建國路與大林路作為機車專用，紓解桃鶯路及延平路車潮，但必須打通建國公園及建明街至大林路。	建議不予採納。 考量 7m 建明街為社區服務道路，且北側建國公園已開闢，鄰近建明街有東側 120m 之桃鶯路及西側 250m 之延平路皆可往北連接至大林路，故建議維持原計畫。
3	卓○金等 6 人	公展編號變更 案第 43 案	1. 本案歷次辦理都市計畫說明時，均將本道路排除在區段徵收外，嚴重影響民眾權益，建請將本計畫道路予以解編。 2. 本案建國國中東側規劃開闢 20 公尺道路，自民國 63 年第一期計畫已規劃在案，迄今將近 50 年的計畫道路尚未執行，僅見政府的行政效率低下，本案延宕近 50 年仍處於空中樓閣，現第三次通盤檢討之意義為何？ 3. 本案建國國中東側 40 餘年規劃未開闢 20 公尺計畫道路，是否已超過法定期限 15 年之規定，如超過請予以解編。 4. 因本處世代為農業用地，迄今仍為農業用地，惟將近 50 年的計畫道路，因無法開立農用證明，影響農民投農保資格，加入農會會員資格，嚴重影響農民權益，請市政府予以解編本道路。 5. 如取消本計畫道路，於日後本處重新規劃，將有利此處上地所權有人同意對區段徵收之意願。	建議不予採納。 1. 本案依教育局 109.10.28 桃教設字第 1090097830 號函說明六(略以)：「考量學童就學空間(國小 25 班以上每生樓地板面積 17 平方公尺之規定)及避免住家附近學校實施規模總量管制，需被轉介至離家較遠學校就讀，致通學時間長而影響學習品質等因素，就學童受教權益之公平性，建國國中南側文小(附)用地有設置的必要性」，該區辦理區段徵收有其公益性及必要性，將檢討財務可行性，並以區段徵收開發。 2. 考量道路系統完整性，將陳情範圍納入整體開發範圍。 3. 併主要計畫變更編號第 43 案處理。
4	郭○勤、 邱○隆、 邱○智	西門段 1459-2、816、817-2、1459-3 地號全部及 813-1、814-1、	陳情理由： 1. 孝一街自 61 年 1 月 12 日發布實施之桃園都市擴大修訂計畫」劃設為道路用地後，其以南計畫道路段(忠二路	建議酌予採納。 1. 經查 93 年「變更桃園市都市計畫(第二次通盤檢討)案」之計畫道路路型明顯與 61 年「桃園市擴

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見
		815-1、816-1、817-1 地號 (桃園區忠二路 40 號)	至忠三路間) 原本係劃設在西門段(以下同) 874、1459-2 地號上, 亦為現況通行之既成道路, 至於逕為分割前之 817、816、815、814、813 地號則均為住宅區, 甚至 813 地號上並有 92 年 5 月 29 日建築完成桃園區忠二路 40 號房屋(使用執照號碼: 92 桃縣工建使字第桃 0663 號) 並 92 年 12 月 15 日辦竣保存登記 2713 建號在案。然 93 年因改制前桃園市公所第二次通盤檢討時逕將計劃道路段(忠二路至忠三路間) 改劃設在分割前 817、816、815、814、813 地號內, 桃園地政事務所民國 94 年 5 月 13 日復將前揭地號標示部逕為分割出 813-1、814-1、815-1、816-1、817-1 地號, 使用分區則由原住宅區變為道路用地, 而 874、1459-2 地號土地則由原道路用地變為住宅區, 形成現有孝一街(忠二路至忠三路間) 1459-2 地號既成道路變為住宅區, 而合法建物之基地(813-1 地號) 及車庫(817-1、816-1、815-1、814-1 地號) 竟由住宅區變為道路用地之重大錯誤, 且無任何補償措施, 致生民怨與國賠問題。故本次將西門段 813-1、814-1、815-1、816-3、816-1、817-1 地號原道路用地(0.0298) 變更成住宅區(特)(0.0298), 雖屬正確方向, 但原計劃道路用地確實有房屋存在, 93 年之前原即為住宅區, 93 年之後始變更為道路用地, 本次再變更回住宅區, 完全符	大修訂都市計畫案」及 73 年「變更桃園都市計畫(通盤檢討)案」劃設之計畫道路路型不符, 故建議依照 61 年「桃園市擴大修訂都市計畫案」規劃原意調整。 2. 併細部計畫變更編號第 36 案處理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見
			合「變更審議原則」，住宅區曾經變更公共設施用地，若經再次變更者，符合免予回饋規範。故建請應予修正為變更成住宅區(0.0298)，免予回饋，而非變更成住宅區（特），惠請賜准。 2. 原孝一街以南計劃道路東側緊臨公有空地及防火巷，為保障其兩側住宅區土地所有權人未來可申請建築使用，爰將部分住宅區調整為廣場用地，雖屬正確方向，但該現有孝一街（忠二路至忠三路間）路段現況即為居民作為對外道路通行使用，其中874地號公有土地全部鋪設柏油，其餘1459-2地號公私共有土地僅鋪設水泥，未鋪設柏油與設置水溝，終日塵土飛揚，下雨則無水溝洩水易致積水，且仍有防災搶救通行需求。故建請應予修正為變更成道路用地(0.0449)及維持道路用地(0.0035)，而非變更成廣場用地(0.0449)及廣場用地(0.0035)，惠請賜准。如考慮現況道路位置與孝一街其他路段路口可能有未完全對接情形時，可由交通局評估以號誌、標誌、標線等方式緩衝解決，以求周延，並一次解決兩側住宅區土地所有權人未來可申請建築使用及防災搶救通行排水等需求。 建議事項： 1. 西門段813-1、814-1、815-1、816-3、816-1、817-1地號原道路用地(0.0298)變更成住宅區(特)(0.0298)，應予修正為變更成住宅區(0.0298)，免予回饋。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見
			2. 西門段 874、1459-2 地號原住宅區(0.0449)變更城廣場用地(0.0449)及 1459-3、816、817-2 地號原道路用地(0.0035)變更成廣場用地(0.0035)，均應予修正為變更成道路用地(0.0449)及維持道路用地(0.0035)不變。	
5	張○雲	雲林段 336-13 地號(桃園區雲林段 15 鄰復明三街 15-1 號)	社區(逸品別墅)後門為無尾巷，請切割一半出來為住宅區，如圖虛線處切割(略)。	建議酌予採納。 陳情範圍業於 73 年「變更桃園都市計畫(通盤檢討)案」由道路用地變更為住宅區，惟 93 年「變更桃園都市計畫(第二次通盤檢討)案」都計圖仍劃為道路用地，請納入重製專案通盤檢討內提列變更予以訂正。
6	國軍退除役官兵輔導委員會退除役官兵職業訓練中心	三聖段、三元段等機九及機十一用地(桃園區成功路三段 78 號)	陳情理由： 依貴府 108 年 7 月 11 日府都計字第 1080153852 號公告中「變更桃園都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)書」表 6-3 變更桃園都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)變更內容綜理表：編號 39-刪除 14 處機關用地指定用途。 建議事項： 1. 有關貴府針對本次變更都市計畫檢討後計畫公共設施明細表中之機關用地機 9 及機 11 屬本會土地部分達 6.4507 公頃，已占本會職訓中心四分之三土地面積，刪除指定用途後，影響本會土地現況運用及現有老舊建物將來之改建開發，及影響容積率及建蔽率等。 2. 鑑此，有關機 9 及機 11 屬本會土地部分，仍維持現行之指定用途，俾利國軍退除官兵職訓任務遂行。	建議不予採納。 1. 本案係依 105 年 4 月 26 日內政部都市計畫委員會第 873 次會議報告案第 2 案決定第 2 款第 1 至 2 目(略以)： 「(一)已取得開闢之機關用地，刪除該等機關用地指定用途。 (二)尚未開闢之機關用地，除指定其用途外，建議仍在計畫書內，保留類似性質機關使用之彈性。」辦理。 2. 機關用地刪除指定用途後，並未影響後續改建開發及相關權益。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見
7	卓○順等 8 人	桃園區東勇北路向北延伸一案	建新街道路過於狹小，為避免建新街與福林街上下班通勤高峰塞車問題，建議 鈞府規劃開闢延伸至長沙街。	建議不予採納。 1. 東勇北路以北已劃設 20m 計畫道路，考量道路系統完整性，將該道路納入整體開發範圍，以區段徵收方式辦理。 2. 併主要計畫變更編號第 43 案處理。
8	國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處	桃園區三元段 30 地號	案係旨揭土地使用分區為「營區用地」，現況為市區道路（成功路）且不符軍事設施使用，為利後續變更為非公用財產移交國產署接管，建請貴局變更為「機關用地」，俾利後續移交事宜。	建議不予採納。 陳情範圍已納入「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)案」辦理，故建議維持原計畫。
9	曾○隆等 18 人	桃園區介壽段 257 地號等 12 筆土地	1. 該文小用地以都市計畫規定需以整體開發方式辦理，然政府財政有限，需辦理的建設項目繁多，不知何時才能夠完成該用地的開發，附近居民雖位處在住宅區內，卻受限整體開發條件，無法有效使用土地，致使該文小用地及附近住宅區閒置數十年。而且，旁邊土地為工業區，在工業區旁新設國小是否適當，仍應詳加以考量。 2. 另外，近年來受少子化影響，各級學校面臨學生嚴重減少，常有招生不足或是教室閒置的情形發生，表示已無設置新學校之需求；況且，在該文小用地周邊尚有三所國小，分別為建國國小（約 1200M）、建德國小（約 900M）及大勇國小（約 700M），距離皆在 1 公里左右，在此地點設置國小，將與既有國小之學區重覆，勢必會對既有國小的招生造成嚴重影響。 3. 經詢問相關土地所有權人意願，皆表達希望能將土地使	建議不予採納。 1. 本案依教育局 109.10.28 桃教設字第 1090097830 號函說明六（略以）：「考量學童就學空間(國小 25 班以上每生樓地板面積 17 平方公尺之規定)及避免住家附近學校實施規模總量管制，需被轉介至離家較遠學校就讀，致通學時間長而影響學習品質等因素，就學童受教權益之公平性，建國國中南側文小(附)用地有設置的必要性」，該區辦理區段徵收有其公益性及必要性，將檢討財務可行性，並以區段徵收開發。 2. 考量道路系統完整性，將陳情範圍納入整體開發範圍。 3. 併主要計畫變更編號第 43 案處理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見
			用分區由文小用地變更為住宅區，並考量市府財務情形以及作業流程，希望市府能引進民間資源自辦重劃，而非以區段徵收方式強制徵收，徒增民眾反感。現檢附土地所有權人聯名冊如後(略)，希望市府能正視民意，了解民眾需求，以加速地方建設。	

註：人2納本案都市計畫書圖重製專案通盤檢討，並已於本市都委會審決。

表 8 逾公展期間公民或團體陳情意見表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組初步建議意見
逾 1	桃園市政府風景區管理處	桃園區三元段 54-2 地號等 8 筆地號	陳情理由： 桃園忠烈祠旁坡道現已建置人行步道，與虎頭山公園串聯接合，為虎頭山風景特定區步道系統之一環，依變更桃園都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)圖-圖號 3534610(變 27)所示，步道入口有部分劃分為綠地用地及醫療用地，使土地使用分區零散，將不利於規劃發展。 建議事項： 為與實際使用情形相符，以及便於後續管理規劃，建議將步道範圍內之土地調整變更為公園用地，本處將於變更後，洽臺北榮民總醫院辦理分割撥用程序。	建議酌予採納。 1. 考量現況已做為步道入口使用及便於後續管理規劃，建議配合步道規劃範圍變更為公園用地。 2. 併主要計畫變更編號新增第 2 案處理。
逾 2	泰山街住戶聯盟(羅○棋等 11 人)	桃園市桃園區泰山街(桃園區中路段 1607-16、1608-30、1608-46、1608-47、1611-55、1611-77、1612-95、1612-99、1612-100、1612-101、1612-102、1612-103、1612-104、1612-105、1612-106、1612-107、1612-108、1612-109、1612-110、1612-111、1613-49 地號)	陳情理由： 1. 查變更桃園市都市計畫(第二次通盤檢討)(以下簡稱二通)變更內容明細表新編號第一案由原工業區變更為道路用地(0.98 公頃)、綠地(0.02 公頃)等，另依該案備註說明記載「參閱表七暫予保留第二案」；另查二通計畫書變更內容明細表(暫予保留部分)新編號第二案，仍將工業區變更為道路用地(0.98 公頃)、綠地(0.02 公頃)同列為暫予保留部分，致生競合情形，該書圖不符部分應予調整。 2. 經查二通變更內容明細表新編號第一案變更旨意，係為配合日後工 11~工 14 工業區變更為住宅區(暫予保留第二案)，而預留劃設之道路用地與綠地，該保留案依計畫書規定尚需依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」	建議酌予採納。 1. 考量 93 年「變更桃園市都市計畫(第二次通盤檢討)案」變更內容明細表新編號第一案，變更工業區為道路用地及綠地，應為同案暫予保留部分第二案(變更工業區(工十一、工十三、工十四)為住宅區、道路用地、綠地應負擔之回饋項目，回復為工業區。 2. 併主要計畫變更編號新增第 5 案處理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見
			辦理及配合暫予保留第四案附帶條件變更農業區為住宅區及其他分區案之道路系統，惟查該暫予保留部分第二、四案目前均未依計畫書所載附帶條件辦理。在上開都市計畫暫予保留部分尚未擬定細部計畫及檢討變更情形下單獨變更工業區為道路與綠地，狀似適用第一案，惟於備註說明及保留案內仍附有附帶條件率爾認定第一案，難謂合理、合法。 3. 是以，二通案內變更內容明細表新編號第一案，依上述，應以列為保留部分，俟將來工 11~工 14 依計畫書所載完成「都市計畫工業區檢討變更審議規範」檢討變更為住宅區後始生效力，目前應列為暫予保留案為是。 4. 另查，二通案內變更內容明細表新編號第一案，將泰山街由 8 公尺單邊拓寬 12 公尺成為 20 公尺寬之計畫道路，影響該單邊，且先以一般徵收拆遷該單邊整排建物，殘餘建物土地再併同暫予保留案等待後續重劃或區段徵收，顯不合理。 5. 泰山街末端銜接宏昌六街亦同為 8 公尺寬，單獨拓寬泰山街並無交通上之助益，且泰山街目前尚無交通壅塞情形，目前 8 公尺寬計畫道路足敷使用，實無加寬道路之需求。 建議事項： 1. 二通案內變更內容明細表新編號第一案，應併同（暫予保留部分）新編號第二案暫予保留。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見
			2. 泰山街建議回復為原 8 公尺寬計畫道路。	
逾 3	國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處	桃園區三元段 30 地號	案係旨揭土地使用分區為「營區用地」，現況為市區道路（成功路）且不符軍事設施使用，為符現況使用，建請貴局變更為「道路用地」。	併人民陳情案件第 8 案
逾 4	臺北榮民總醫院桃園分院	桃園區三元段 111 地號	1. 依國有財產法第 42 條辦理。 2. 本院經管桃園區三元段 111 地號為醫療衛生機構用地，長期遭民人占用，經查占用戶為 82 年 7 月 21 日前實際使用者，符合國有財產法第 42 條。 3. 今擬將該地號土地使用區分由醫療衛生機構用地變更為一般用地，俾利後續處理事宜。	建議不予採納。 陳情範圍面積 538.46 m ² ，產權為臺北榮民醫院管理，現況為他人占用，考量醫療衛生機構用地之完整性，建議維持原計畫，其土地遭占用情形應由所有權人依規定處理。
逾 5	賴○標、賴○德、賴○全	桃園區中路段 1661-10 地號等 6 筆土地	1. 查民等土地座落於桃園市（目前改為桃園區），即中路段 1661-10、1661-11、1659-18、1661、1663-1、1659-19 等六筆地號土地。 2. 桃園擴大修訂都市計畫係原桃園市公所擬定公佈日期為 61 年 1 月 12 日，前揭土地係都市計畫內工十三（乙種工業區土地）用地。 3. 桃園區中路段 1661-10、1661-11、1659-18、1661、1663-1、1659-19 土地，依照當時行為時法令分別向台灣省政府建設廳申請取得 66.12.14 六六建一字第 20468 號函，63.六三建一字第號函及 64.5.20 六四建一字第 63273 號函核准設立工廠函，在案。 4. 當時再根據建設廳設立許可函向桃園縣政府建設局：分別申請校發（67）桃縣建都執照字第 034 號建照、（64）	建議酌予採納。 1. 考量 93 年「變更桃園市都市計畫（第二次通盤檢討）案」變更內容明細表新編號第一案，變更工業區為道路用地及綠地，應為同案暫予保留部分第二案（變更工業區（工十一、工十三、工十四）為住宅區、道路用地、綠地應負擔之回饋項目，故應維持原計畫（工業區）。 2. 併主要計畫變更編號新增第 5 案處理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見
			桃縣建都執照字第 388 號建照、(64) 桃縣建都執照字第 051 號建照。建築完成後分別取得核發 67.7.28 桃縣建都使字第 1322 號使照、65.3.3 桃縣建都使字第 199 號使照、64.11.25 桃縣建都使字第 1223 號使照。 5. 茲檢附：(1)台灣省政府建設廳核准公函影本三份。(2)桃園縣政府建設局核發使用執照影本三份。(3)都市計畫位置圖（桃園縣政府建設局建築線指示圖）影印三份為證。(略) 6. 緣因貴府未能現場調查實況！將民之合法申請建築物劃設為 15 公尺計畫道路，影響民等權益甚巨，仍請在都市計畫通盤檢討恢復原有土地使用分區，以維護民等合法申請之財產權益（請都市發展局派員實地會勘）。	
逾 7	楊○得	桃園區玉山段 476 地號	陳情理由： 476 土地在分區使用屬住宅區，供居民進出使用長達 50 幾年，50 幾年的使用、行駛，道路養工處也列入養護道路長達 20 年之久，現作明確道路之用。 建議事項： 1. 訴求變更道路用地，以便符合實際使用。 2. 請市府價購。	建議不予採納。 1. 南豐街 294 巷寬度約 4m，且不等寬，產權皆為私有，不符本案現有巷道變更為計畫道路之檢討原則。 2. 陳情範圍位於住宅區內，現況為巷道(南豐街 294 巷)，其鄰近三條計畫道路(南豐街、南豐街 227 巷及漢中路 108 巷)交叉路口，不宜再增加計畫道路。
逾 8	黃○炎	桃園區建國段 653-1、653 地號等 2 筆土地 (桃園區昆明路 118 號)	陳情理由： 此基地原有建物使用執照：桃縣建都使字 297 號，現編定分區為道路用地，造成所有權人權利減損及使用上之不便，如市府願徵收也可，但經歷 73 年都市計畫編定道路用地至今，	建議不予採納。 1. 92 年「變更桃園擴大都市計畫調整原工五市地重劃範圍 案」已有部分範圍完成市地重劃作業，為利後續市地重劃執行，業檢討其難以納

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見
			仍未依市地重劃方式開發，造成此基地使用上利益受損。 建議事項： 解除道路用地編定，或變回原分區。	入或意願偏低之所有權人，調整範圍，檢討後陳情範圍仍位於市地重劃範圍內且尚未辦理市地重劃。 2. 該計畫道路已部分開闢，考量道路系統完整性，故建議維持道路用地，後續仍應依市地重劃方式開發。
逾 9	陳○女	桃園區中路段 1680-9、1680-2 地號等 2 筆土地(桃園區玉山街 81 號)	1. 上合法建築與毗鄰並同向門牌：玉山街 77 號、玉山街 79 號等兩戶於 73 年 1 月 11 日同時編定為(住宅區)，但上陳情之建物所座落土地現卻編定為(綠地)實在令本人不解。 2. 上陳情地之房屋於 58 年興建完成，距今已逾 50 餘年歷經歲月及地震；已殘破不堪(隨文附相片)，房屋礙於法令無法改建、重建，土地編為(綠地)欲出售、價錢卻招砍，至本人生命財產權益嚴重受損。 3. 身為當事人卻從未參與(變更桃園市都市計畫)會議；並可當面陳情發表意見。	建議酌予採納。 1. 經查 73 年「變更桃園都市計畫通盤檢討案」已變更綠地用地為住宅區，惟 93 年「變更桃園市都市計畫第二次通盤檢討案」誤植為綠地用地，故建議予以訂正。 2. 因涉及計畫圖訂正，建議納入「變更桃園都市計畫都市計畫圖重製專案通盤檢討案」辦理。
逾 10	邱○鑫	桃園區法政段 14、16、18、131、134 地號等 5 筆土地	邱創鑫等人土地分別坐落於桃園市桃園區法政段 14、16、18、131、134 等地號，因都市計畫在我方土地前規劃 7 米計畫道路，家人反映該計畫道路曾經調整過，原本計畫道路位置是較外偏，後來調整往內靠近我方的土地，因規劃日後要興建房屋，擔心房屋坪數過多被規劃為道路，且興建房屋需保留退縮土地，導致房屋面積小，希望計畫道路能按原先規劃的方案進行。	建議酌予採納。 1. 陳情位置於 61 年發布都市計畫即劃為道路用地，迄今未調整道路位置及路型，且陳情地號非屬「桃園市畸零地使用自治條例」所指畸零地，合先敘明。 2. 目前計畫道路尚未開闢，陳情建議調整之道路範圍曾逕為分割且多筆土地於早年因贈與或抵繳稅款，產權已為公有，考量不影響道路系統前提，建議調整道路

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組 初步建議意見
				路型，依照桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則，土地所有權人須將變更面積無償捐贈 30%土地(或代金)予桃園市政府，並於內政部都市計畫委員會審議通過與本府簽訂協議書，納入計畫書內載明，否則維持原計畫。 3. 併細部計畫變更編號新增細計第 3、4 案處理。

註：逾 6 納本案都市計畫書圖重製專案通盤檢討，並已於本市都委會審決。