

抄 本

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 開會通知單

受文者：本府市長室、本府便民服務中心、桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國108年11月27日

發文字號：府都計字第1080283821號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議議程及提案說明

開會事由：桃園市都市計畫委員會第41次會議

開會時間：中華民國108年12月3日(星期二)下午2時

開會地點：本府16樓1602會議室

主持人：游主任委員建華

聯絡人及電話：柯佩婷03-3322101#5226

出席者：李委員憲明、盧委員維屏、陳委員錫禎、賴委員宇亭、歐委員美鑽、許委員阿雪、簡委員裕榮、董委員娟鳴、何委員芳子、曾委員憲嫻、宋委員立堯、彭委員文惠、白委員仁德、賴委員碧瑩、賀委員士庶、陳委員銀河、葉委員呂華、韋委員多芳、李委員文科、李委員銘議、杏霖醫院籌備處(討論第4案)、財政部國有財產署(討論第4案)、交通部臺灣鐵路管理局(討論第4案)、桃園市大園區公所(討論第1案)、桃園市新屋區公所(討論第2案)、桃園市龍潭區公所(討論第3案)、桃園市楊梅區公所(討論第4案)、桃園市政府地政局(討論第1案)、桃園市政府工務局(討論第1、3、4案)、桃園市政府交通局(討論第1、3、4案)、桃園市政府農業局(討論第3、4案)、桃園市政府衛生局(討論第4案)、桃園市政府環境保護局(討論第4案)、桃園市政府水務局(討論第4案)

列席者：

副本：桃園市議會、大園區籍市議員(討論第1案)、新屋區籍市議員(討論第2案)、龍潭區籍市議員(討論第3案)、楊梅區籍市議員(討論第4案)、桃園市政府都市發展局(副局長、主任秘書、專門委員)

備註：

- 一、出席委員隨文檢附會議議程及提案說明各1份，敬請親自出席（機關代表委員因故不能親自出席時，請指派代表出

席)。

二、列席單位請指派熟悉業務相關人員列席說明，各區公所請指派課長級以上主管人員與會，會議議程及提案說明請至本府都市發展局(<http://urdb.tycg.gov.tw/>)「業務資訊—都市計畫科—桃園市都市計畫委員會—最新開會資訊」網站下載。

三、本次會議如有未及審議之都市計畫案件，留待下次會議繼續審議。

四、列席單位及陳情人於審議各該相關案件時始得進入會場，提前到場者請於本府16樓1601會議室等候。

五、本會議會場秩序依「桃園市都市計畫委員會會場秩序注意事項」規定辦理：

(一)本會開會時除出席委員、列席機關代表、工作人員外，其他人員須由工作人員通知始得進入會場。

(二)除工作人員外，其餘人員請勿攜帶攝影、錄音等相關器材進入會場。

(三)計畫內容如具爭議性，為確保委員審議發言不受干擾威脅之獨立性，必要時會議主席得要求申請單位離席。

(四)陳情人如需陳述意見，須先向工作人員申請登記發言並配帶識別證，由工作人員引導進入會場，並經會議主席同意後始得發言。會場內請保持肅靜，勿大聲喧嘩、鼓噪；如有妨礙會議進行，會議主席得要求離席，必要時得由警衛人員強制驅離。

(五)相同陳情意見由陳情人推派1至2人代表陳述意見，每人以不超過3分鐘為原則，經會議主席同意後始得延長發言時間，除回答委員詢問或經會議主席同意外，所有陳情人發言完畢後應立即退席。

桃園市都市計畫委員會第 41 次會議議程

次序	項 目	內 容	備 註
壹	確認上次會議紀錄	桃園市都市計畫委員會第 37~40 次會議紀錄	
貳	討論事項	1. 再審議「變更大園(菓林地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」	都發局報告 委員審議
		2. 再審議「變更新屋都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)案」	都發局報告 委員審議
		3. 審議「變更龍潭都市計畫(部分住宅區及農業區為道路用地)(配合龍華路 479 巷道路拓寬)案」	工務局報告 委員審議
		4. 審議「變更楊梅都市計畫(部分農業區為醫療專用區、保護區及道路用地，部分鐵路用地為鐵路兼道路用地，部分公園用地為道路用地)案」暨「擬定楊梅都市計畫(部分農業區為醫療專用區(一)、醫療專用區(二)及廣場兼道路用地)細部計畫案」	申請人報告 委員審議
參	散 會		

貳、討論事項

第 1 案：再審議「變更大園(菓林地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

說 明：

一、辦理緣起：

民國 81 年以前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定採區段徵收或市地重劃方式辦理，致公共設施用地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理。為解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，本府依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理全市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更主要計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 26 條。

五、變更內容：詳附表 1。

六、變更位置：詳附圖 1。

七、辦理歷程：

(一)106 年 9 月 13 日起公告公開展覽 30 天，並於 106 年 9 月 26 日上午 9 時 30 分於大園老人文康綜合活動中心大禮堂舉辦公開展覽說明會。

(二)106 年 12 月 29 日、107 年 5 月 18 日、107 年 9 月 7 日、108 年 8 月 16 日及 108 年 11 月 1 日，共召開 5 次專案小組會議。

(三)108 年 9 月 16 日提本市都委會審議，決議本案除再檢視兒 11 用地及其周邊道路系統規劃之合理性外，其餘變更內容照專案小組建議意見通過。

八、公民或團體陳情意見：計 9 件。

其中 5 件經提 108 年 9 月 16 日市大會已有決議，餘 4 件(人

陳 6、7、8、9)，詳表 3、圖 2，因涉及變更內容綜理表編號第 1 案兒 11 用地部分，尚未決議。

九、本案依 108 年 9 月 16 日市大會決議，於 108 年 11 月 1 日召開第 5 次專案小組會議，專案小組初步建議意見詳表 1，本次依前開初步建議意見，研擬可行方案(變更內容綜理表詳表 2、圖 1、圖 2 及公民或團體陳情意見綜理表，表 3)，爰提請大會討論。

決 議：

表 1 前次市都委變更內容及本次專案小組初步建議意見

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	108 年 11 月 1 日 專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
1	計畫區 中央 省道台 4 線西側及 省道台 4 線東側	公園用地 (一)(五) (0.71)	第二種 住宅區 (0.71)	1. 為提升都市居住環境品質，將公五用地部分變更為第二種住宅區，部分維持公園用地，並納入整體開發範圍。 2. 經本府經濟發展局評估，市二及市四用地已無使用需求，故檢討變更為毗鄰分區。 3. 經本府交通局評估停車二用地已無使用需求，故檢討部分面積變更為毗鄰分區，並考量其南側緊鄰排水溝渠部分設置河濱公園之需要，增加變更後商業區之退縮深度。 4. 經評估兒十一用地之區位及服務人口規模較佳予以保留，公一用地部分面積檢討變更為第二種住宅區，並配合本案三通106.7.18.內政部都委會第903次會議決議之內容，於公一用地南側劃設8公尺計畫道路。 5. 為減輕政府財政負擔，並提升都市整體生活品質，透過整體開發方式，併同取得興闢公共設施用地。 附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。	1. 考量現況道路(三民路595巷)為早期農地重劃興闢農路及排水路，難以廢除，且土地權屬多為公有土地，建議將現況道路劃設為6M計畫道路，北以水利會產權為界，向東南側單邊拓寬，無需劃設截角，不納入整體開發，並增列變更案。 2. 本案參酌土地權屬、建築物指建情形以及道路開闢情況，取消部分6公尺計畫道路變更為第二種住宅區納入重劃範圍。 3. 另配合整體開發財務情形酌予調整兒11用地面積，以利提高市地重劃執行可行性(修正後計畫內容，詳表1、圖1、圖2。)	
		市場用地 (四) (0.30)	第二種 住宅區 (0.30)			
		市場用地 (二) (0.09)	第二種 商業區 (0.09)			
		停車場 用地(二) (0.11)	第二種 商業區 (0.11)			
		停車場 用地(二) (0.01)	公園用地 (五) (0.01)			
		公園用地 (一) (0.04)	道路用地 (0.04)			
		公園用地 (五) (0.70)	公園用地 (五) (0.70)			
		公園用地 (五) (0.01)	道路用地 (0.01)			
		兒童遊樂場 用地 (十一) (0.13)	兒童遊樂 場用地 (十一) (0.13)			
		道路用地 (0.11)	道路用地 (0.11)			

表 2 修正後變更內容綜理表

新 編 號	編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由
			原計畫	新計畫	
1 (新增)	人 6、 7、 8、 9	兒 11 北 側	第一種住宅區 (0.04)	道路用地 (0.04)	1. 考量現況為早期農地重劃所興闢之農路及排水路難以廢除，且權屬多為公有土地，將現況道路提升劃設為6M計畫道路，未來可透過退縮建築，留設開放空間，減緩交通衝突。 2. 另為避免劃設計畫道路後產生畸零地，劃設範圍北以水利會產權為界，向東南側單邊拓寬，不納入整體開發，涉及私有土地部分，未來可依都市計畫容積移轉實施辦法保障其權益。 3. 另為避免影響道路周邊零星地主，無需劃設截角。
			兒童遊樂場用地(十一) (0.01)	道路用地 (0.01)	
2	1	計畫區 中央 省道 台4 線 西側 及 省道 台4 線 東側	公園用地 (一)(五) (0.71)	第二種住宅區 (0.71)	1. 為提升都市居住環境品質，將公五用地部分變更為第二種住宅區，部分維持公園用地，並納入整體開發範圍。 2. 經本府經濟發展局評估，市二及市四用地已無使用需求，故檢討變更為毗鄰分區。 3. 經本府交通局評估停二用地已無使用需求，故檢討部分面積變更為毗鄰分區，並考量其南側緊鄰排水溝渠部分設置河濱公園之需要，增加變更後商業區之退縮深度。 4. 本府檢視兒十一用地及其周圍計畫道路等公共設施，考量現況已有道路供通行使用，故取消部分計畫道路及調整兒11用地面積變更為第二種住宅區，並納入整體開發，公一用地部分面積檢討變更為第二種住宅區。 5. 為減輕政府財政負擔，並提升都市整體生活品質，透過整體開發方式，併同取得興闢公共設施用地。 附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。
			市場用地(四) (0.30)	第二種住宅區 (0.30)	
			市場用地(二) (0.09)	第二種商業區 (0.09)	
			停車場用地 (二) (0.11)	第二種商業區 (0.11)	
			停車場用地 (二) (0.01)	公園用地(五) (0.01)	
			公園用地(一) (0.04)	道路用地 (0.04)	
			公園用地(五) (0.70)	公園用地(五) (0.70)	
			公園用地(五) (0.01)	道路用地 (0.01)	
			兒童遊樂場用地(十一) (0.08)	第二種住宅區 (0.08)	
			道路用地 (0.06)	第二種住宅區 (0.06)	
			第一種住宅區 (0.001)	兒童遊樂場用地(十一) (0.001)	
			道路用地 (0.006)	兒童遊樂場用地(十一) (0.006)	

			兒童遊樂場用 地(十一) (0.04)	兒童遊樂場用 地(十一) (0.04)	
			道路用地 (0.11)	道路用地 (0.11)	

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。2. 底線部分為本次修正內容。

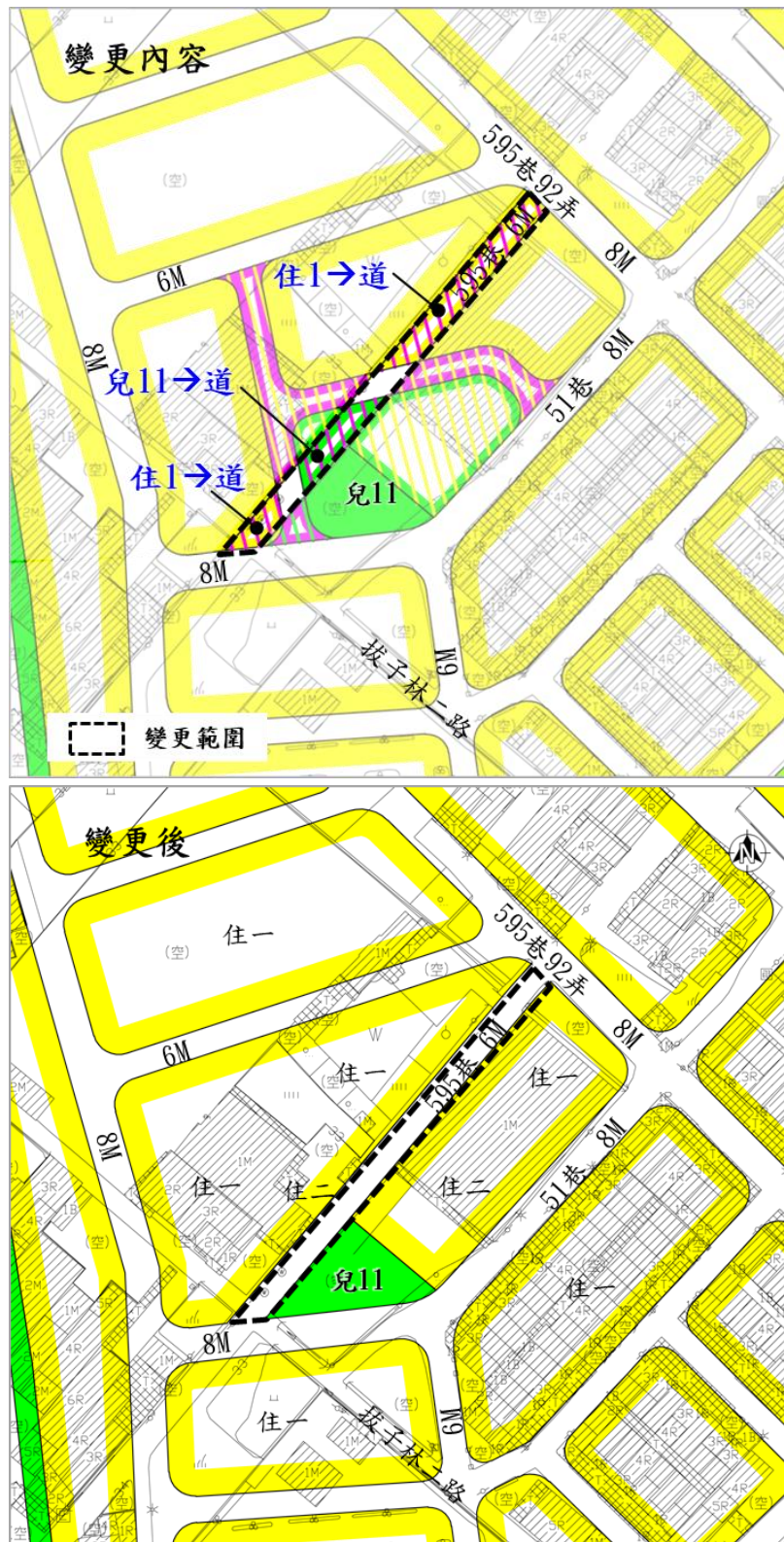


圖 1 「變更大園(菓林地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」
變更內容新編號第 1 案(新增變更案)

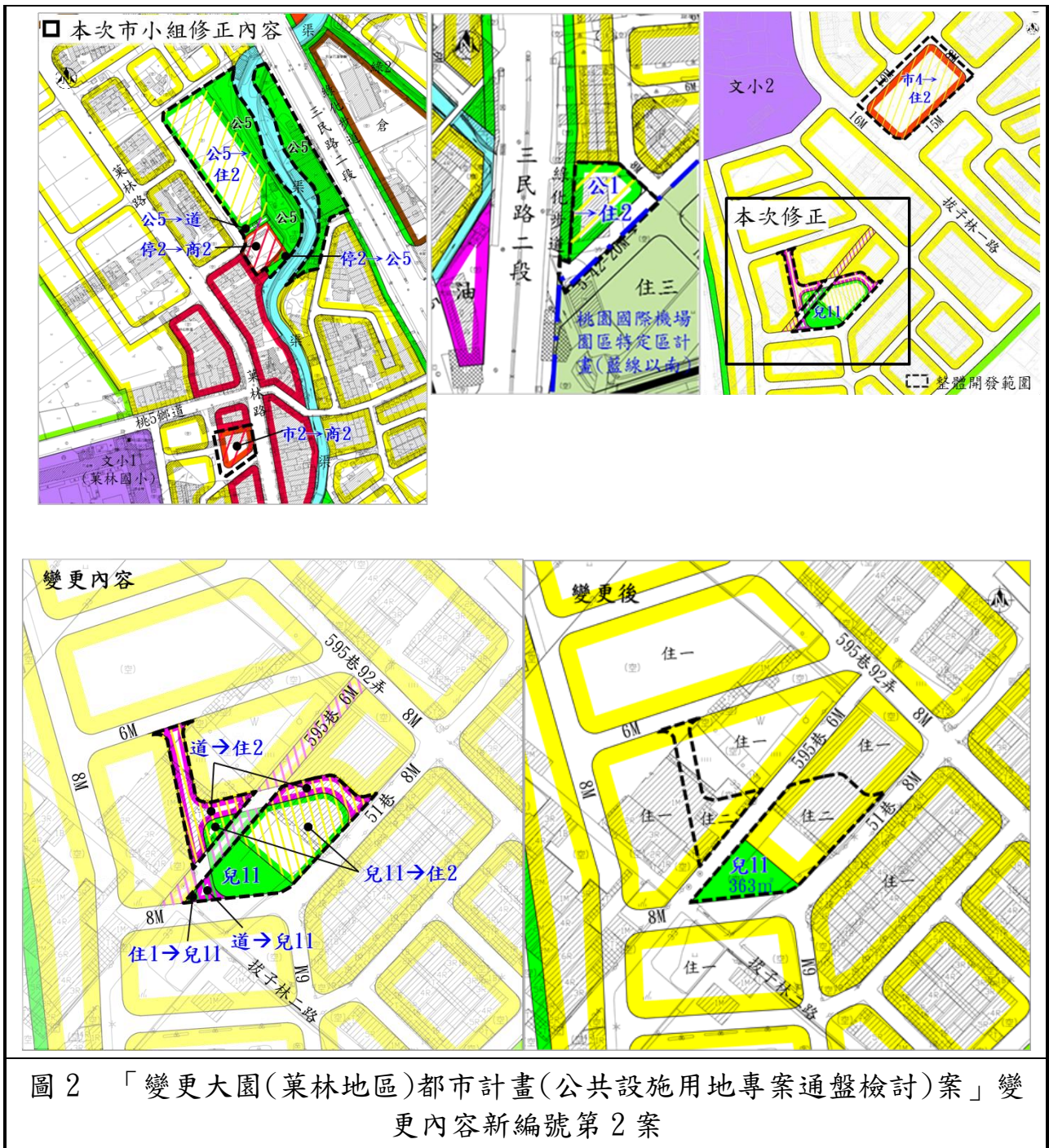


表 3 公民或團體陳情意見

編號	陳情人	陳情內容	108 年 11 月 1 日專案小組初步建議意見	市都委會決議
6	徐○溪 大園區竹園段拔仔林小段 253、253-5、253-6、253-7、253-8、253-9 共 6 筆地號	主旨：為辦理大園菓林地區都市計畫「私有公共設施保留地」撤銷編訂事；申請人(即所有權人：徐○溪)特書此申請書；向前開都市計畫轄屬主管機關「桃園市 市政府」聲請依據都市計畫法第 50-2 條辦理私有公共設施保留地撤銷編訂併依同法第 52 條規定，誠請貴桃園市政府依據前項條款，准予於前開都市計畫撤銷原編定，以利申請人所有權之維護，祺 貴市府配合(說明二)土地之「私有公共設施保留地」順利進行。敬請參照，謹說明如下！ 說明： 一、大園(菓林地區)「都市計畫迄今已逾四十年，惟前開計畫主管機關至今未辦理相關取得或捨棄程序，且影響土地所有權人因該計畫而所有權致生重大損失(如附件一：大園菓林地區都市計畫圖及現況照片)。 二、土地座落：大園鄉竹園段拔子林小段，地號：253、253-5、253-6、253-7、253-8、253-9 共計 6 筆，面積 2,393 平方公尺(723.8825 坪)所有權人徐○溪。 三、所有權人：徐○溪即(申請人)據依都市計畫法第 50-2 條規定：「都市計畫劃設，逾二十五年未經政府取得者，所有權人即申請人得依前開規定，向計畫主管機關(需地機關即：原桃園縣政府)申請優先辦理「計畫內公有非公用土地交換或撤銷編訂」(如附件二所有權狀)共六張；並請轄屬	酌予採納。 理由： 1. 經查大園區竹園段拔仔林小段 253、253-9 地號土地係屬住宅區，非屬公共設施用地保留地。 2. 陳情土地大園區竹園段拔仔林小段 253-5、253-7 及 253-8 地號土地為道路用地、253-6 地號土地為兒 11 用地，考量所陳計畫道路尚未開闢，且現況已有道路供通行使用，故取消 6M 計畫道路；另為提供民眾未來公共設施使用空間維持兒 11 用地，並配合整體開發財務情形酌予調整用地面積，納入整體開發取得用地。 3. 另有關所陳現況道路與計畫道路不相符，造成交通問題部分，經查現況為早期農地重劃所興闢之農路及排水路難以廢除，且權屬多為公有土地，本案將現況道路提升劃設為 6M 計畫道路，未來可透過退縮建築，留設開放空間，減緩交通衝突。	

編號	陳情人	陳情內容	108 年 11 月 1 日專案小組初步建議意見	市都委會決議
		機關「桃園市政府」配合協助所有權人辦理其上編訂撤銷；因相關(該計畫內)亦無公有非公用土地，可供交換等事項，報請內政部惠予協助辦理前開土地其上編訂撤銷。 四、敬請本計畫管轄機關；桃園市政府特准予申請人依法憑辦！ 謹呈 鄭文燦市長 鈞鑒，敬請准予所請辦理，實感德便！		
7	徐○溪 大園區竹圍段拔仔林小段 253、253-5、253-6、253-7、253-8、253-9 共 6 筆地號	茲為陳情原大園(菓林地區)都市計畫；本案即府都計字第 10801947631 號及陳明前開都計案土地沿革特性，尊請 市長鄭文燦惠予審酌併准予全案 253 等土地於專案檢討審核決定時酌處、參究並特惠予以全案土地「如土地被禁建 40 年之損失」特准予解除原編定用地地目並責成「更惠如鈞府所准之同地段新建案容積、建蔽」，以解所有權人徐○溪因前開都計案禁建四十年致生所有權減損及(包括 40 年來受禁土地「無法處分所生之財務困境」)以茲彌補。 並願鄭市長圓滿促成，如蒙鄭市長體恤善意實現(本案相關人)惠賜於審核決定解編或變更限制確定之期待，實感德便！ 下為所有權人即陳情人據實陳情表述感謝承辦人賜通知本案 108 年 8 月 16 日參與專案檢討；讓陳情人有機會就 40 年心中委屈及意見表達(包含全體受害所有權人意見)，謹敬呈鄭文燦市長、承辦人及本桃園市都計委員賢達參酌，如說明！ 說明： 壹、事實及原由	同人陳編號 6。	

編號	陳情人	陳情內容	108 年 11 月 1 日專案小組初步建議意見	市都委會決議
		一、菓林都市計畫禁建迄今 40 年後 本都計案即大園(菓林地區)都市計畫案；經歷四十年禁建，陳情人原僅靠本案全部土地收益，歷經桃園縣長多次輪替，禁建期間多因業管機關、承辦人員、多次換任交接時，而產生於前都市計畫實施產生延宕，其中被劃定之私有公共設施保留地至今未徵收補償。 二、現原始舊街現況與 10 個新建案差異： 因前開大園(菓林地區)都市計畫禁建後延宕至今，造成菓林舊街落後景象(另外賓人士難以想像國門之第一城，竟如此破舊之印象)。 菓林地區新建案現況與原始都市設計嚴重衝突，如：三民路兩側新舊街廊之間差距太大)現今三民路兩側以東；如附件一(新建案現況實景)、(三民路兩側以西)範圍內景象敬請參照；實景照片。 三、國土規劃與城市景觀相輔相成之意願表示： 國土規劃與城市景觀是可以相容而得以相輔相成；菓林地區原都計概念(低密度住宅設計「住一」編訂)已不合時宜，建議應以機場為壯闊景觀創作，國門第一城(菓林都市計畫)輔以景觀精緻、美化、休閒、遊憩高品質生活圈為設計概念。 南崁溪沿岸(三民路兩側以東、向西左岸間防汛土地，第二航道下大片國有土		

編號	陳情人	陳情內容	108 年 11 月 1 日專案小組初步建議意見	市都委會決議
		地，北至遠雄空港專區橋界以南土地)應納入機場整體景觀與菓林計畫，區內居民(包括機場人員)下班生活、休閒、兒童遊憩、運動專區、航班起降觀賞專區，陳情人建議上開土地應善加規劃應用，不但能美化「國門第一城(菓林地區)景觀」與國門壯闊景觀相輝映，亦能提供計畫區內居民高水準的生活休閒遊憩環境。 四、原菓林計畫區內之私有土地被劃為公共遊憩用地規劃，早已完全不合時宜，解除原計畫小型遊玩空間用地，可因應街道停車問題，亦為當地住民之共同一致意望濃厚之心願。 五、相關法規分享共同成長： 大法官釋憲字第 672 號 憲法第十五條規定人民財產權應予保障，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害。 中華民國憲法第二十四條既規定「凡公務員違法侵害人民之自由或權利者，除依法律受懲戒外，應負刑事及民事責任。被害人民就其所受損害，並得依法律向國家請求賠償。」 六、陳情人心願，與鄭市長建設大桃園相同意識：做好市政建設應避免人民應配合國家建設而招致無謂損失，懇請鄭市長盡快完成市民共同的陳情期待。誠請體恤所有權人困難點予以酌處：		

編號	陳情人	陳情內容	108 年 11 月 1 日專案小組初步建議意見	市都委會決議
		上為所權人及陳情人於民國 68 年禁建限令時 42 歲，今已是 82 歲老農民，謹無奈依本案現況，據實意見陳情表示，感恩參與本計畫之都計委員為人民安身立命居所規劃之辛勞！ 謹呈陳情書；懇請鄭文燦市長體恤審酌！惠賜如上請求決定。 謹呈陳情書桃園市政府鄭文燦市長、本桃園市都市計畫委員先進賢達鈞鑒。		
8	徐○溪 大園區竹圍段拔仔林小段 253、253-5、253-6、253-7、253-8、253-9 共 6 筆地號	主旨：茲為陳情補充說明陳情人即(本案受侵害所有權人徐○溪)原大園(菓林地區)都市計畫；本案即府都計字 10801947631 號。 尊請市長鄭文燦惠予審酌併准予以本陳情案標的土地「即陳情人土地被禁建 40 年致生之損失予以補償」，並請都發局依都市計畫法 50 之 2 條規定辦理，特專案准予解除原編定使用目的，並責成「更惠如鈞府所准之同地段新建案容積、建蔽」之土地運用，以茲彌補陳情人 40 年來所受限制致生損失之補償，亦如：依大法官釋憲字第 672 號及憲法第十五條規定賦予「人民財產權」保障要旨在於確保人民財產行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害。 承上並頌鄭市長圓滿促成本市都計委員會「都計委員賢達先進」惠賜審核本案決定解編並變更為住宅用地確定。 下為所有權人即陳情人參與(8 月 16 日)專案檢討會議後；為顧慮本人所受所有權侵害暨本(菓林地區)都市計畫內	同人陳編號 6。	

編號	陳情人	陳情內容	108 年 11 月 1 日專案小組初步建議意見	市都委會決議
		之(居民安全)意即三民路 595 巷為 40 公頃計畫區內(唯一出入口路口「況此險降坡出入口之用路人、本區居民及兒童生命、財產安全」堪慮)認有再補充說明之必要，如陳情書(三)補充說明。 謹敬呈 鄭文燦市長、承辦人及本桃園市都計委員賢達先進參酌！如(陳情書三)補充說明辦理為荷！ 說明： 壹、事實及理由： 一、菓林都計面積約 40 公頃，通行聯絡三民路之 595 巷為現行「唯一出入路徑；寬度不足 4 米巷口」，且該出入口巷口至「陳情標的」路段約 100 公尺(以三民路等高線為準，落差約近達三十公尺)應視為險降坡之紅綠燈巷口(即本案「兒 11 所在位置」，查本編定將「兒 11」兒童遊憩場所，致誤規劃在險降坡之緩衝處)顯嚴重忽略兒童生命之安全：詳如補充說明之附件一、二車行現場險況照片及附件一之 1-4 點現況實景。 二、陳情人懇請本市都市計畫委員會都計委員賢達先進基於兒童遊戲場所安全考量「兒童安全第一優先」為前提，審核本案「兒 11」解編定時，予以捨棄原編定，另擇適宜區位地點規劃設置，免於人民日後受害。 敬呈陳情書(三)補充說明，誠請鄭文燦市長、都市計畫委員先進賢達、承辦人，善意協助顧及人民財產、兒童生命安全；		

編號	陳情人	陳情內容	108 年 11 月 1 日專案小組初步建議意見	市都委會決議
		體恤審酌！惠賜如上請求解編確定。 陳情人於前開主旨意旨已敘明相關條文；法律見解至臻明確，法理基礎立場適足，為免承蒙實現正義時效受制無謂延誤，尊請 鈞府予專案協助盡速「急件」報請內政部審核同意解編。		
9	徐○溪 大園區竹圍段拔仔林小段 253、253-5、253-6、253-7、253-8、253-9 共 6 筆地號	主旨：陳情人徐○新住宅及陳情案標的鄰近 595 巷(含臨近)，十年來大小車禍不斷…。 事實及理由： 附加說明：本 595 巷險降坡(陳情人徐○新住宅及陳情案標的鄰近)10 年來減降坡歷次重大車禍中。已造成兩條人命死亡(受理機關：竹圍派出所、山菓派出所)；請都發局向貴市府交通局調閱相關紀錄資料。	同人陳編號 6。	

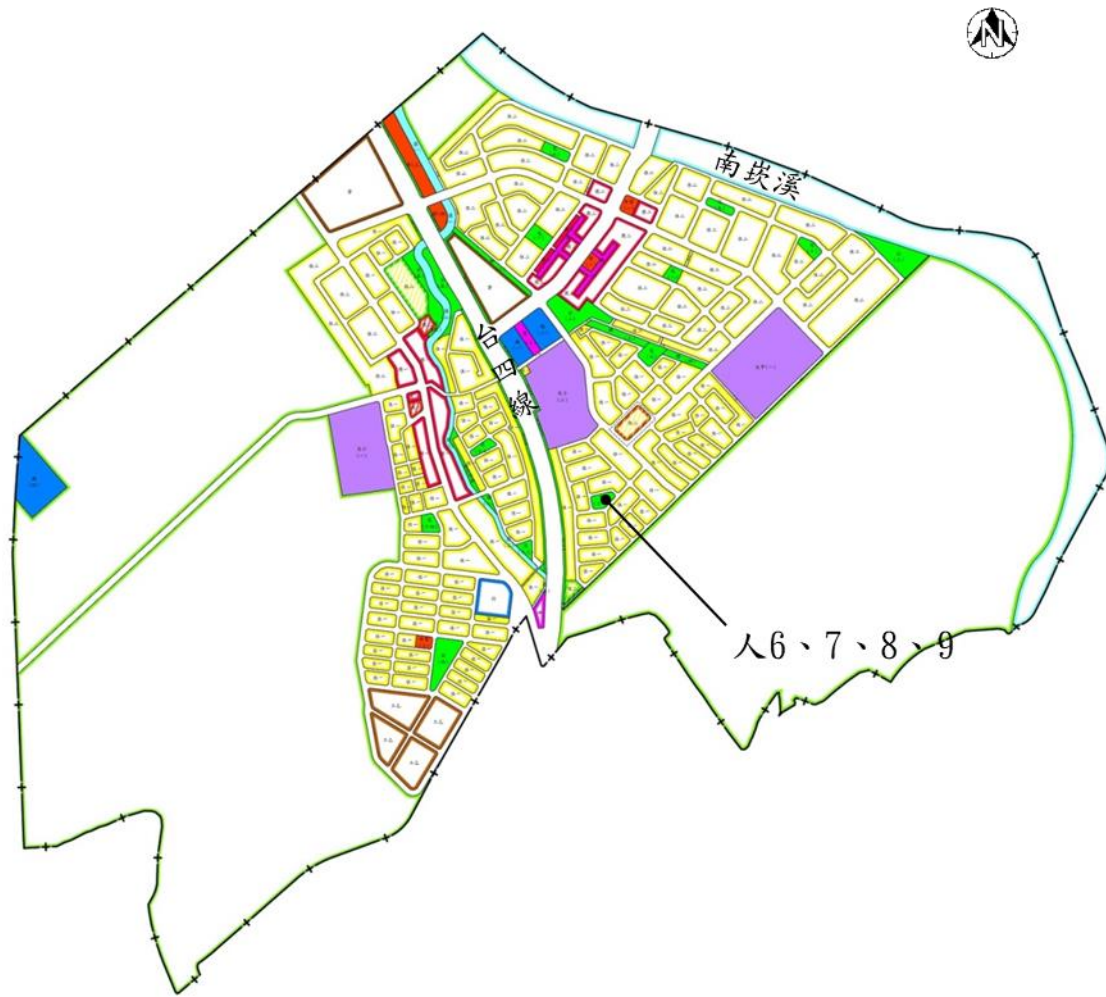


圖 2 公民或團體陳情意見位置示意圖

第 2 案：再審議「變更新屋都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)案」
說 明：

一、再提會緣由：

本案為本府辦理「變更新屋都市計畫(第四次通盤檢討)案」將現行都市計畫劃分主要計畫及細部計畫後之細部計畫通盤檢討案，業經本市都市計畫委員會 105 年 11 月 21 日第 10 次會議審議修正後通過，主要計畫並經內政部都市計畫委員會 108 年 7 月 16 日第 949 次會議審議修正後通過。

本次再提會審議係配合相關法令規定之更新及通案性規定，修正部分土地使用分區管制要點內容。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：細部計畫。

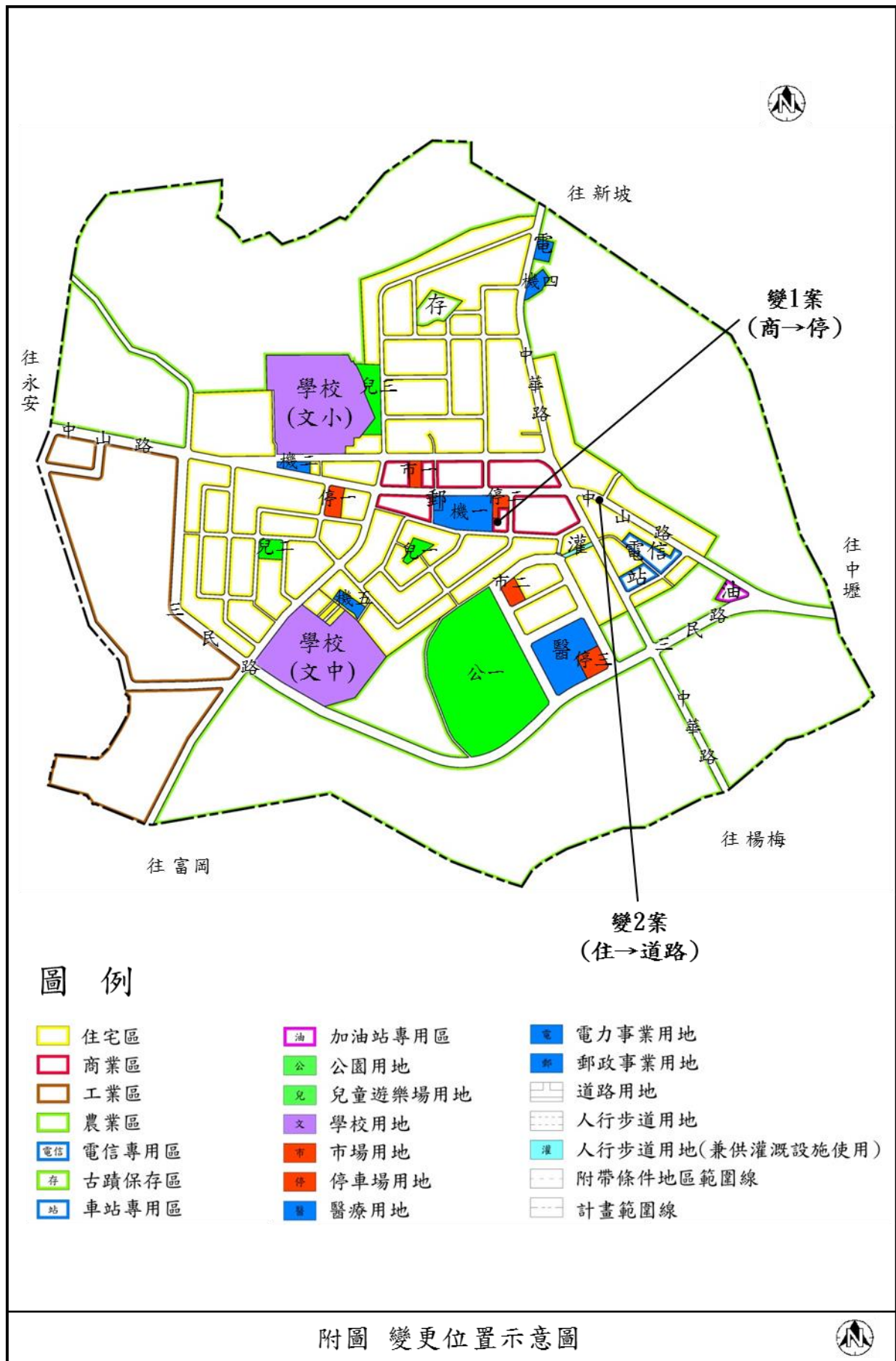
四、法令依據：都市計畫法第 26 條。

五、變更內容：詳附表 1。

六、變更位置：詳附圖。

七、修正部分土地使用分區管制要點內容，詳附表 2，提請討論。

決 議：



附表 1 變更新屋都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)案變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫區中央，停二南側	商業區 (0.05)	停車場用地 (0.05)	依據「變更新屋都市計畫(第二次通盤檢討)變十案」變更原意檢討修正停車場用地(停二)範圍： 1. 公有地部分應變更為停車場用地。 2. 私有地應提供 25%土地為停車場用地乙節，依據改制前本府 98.01.15. 府地重字第 09800192951 號公告本市第 32 期新屋區新生市地重劃土地分配結果辦理。	變更範圍以新生段 1086-1、1089-1、1473 及 1474 等地號為準，皆已為公有土地，管理單位為新屋區公所及本府交通局。
2	計畫區東側，中山路 244 巷	住宅區 (0.001)	道路用地 (0.001)	原計畫未劃設道路截角，依道路截角規定予以劃設圓弧截角，以維道路通視及行車安全。	
3	土地使用分區管制要點	土地使用分區管制要點詳「八、土地使用分區管制要點」乙節		依據細部計畫區實際發展及需求，增(修)定現行之土地使用分區管制要點條文。	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

附表 2 變更新屋都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)案土地使用分區管制要點
綜理表

現行計畫條文	105.11.21.市都委會第 10 次會議通過條文	增修訂理由	本次提會建議修正內容	市都委會決議
一、本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法施行細則第三十五條之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	修訂法令依據及文辭。	一、本要點依據都市計畫法第 22 條及 <u>都市計畫法桃園市施行細則第 39 條</u> 規定訂定之。 修正理由： 配合都市計畫法桃園市施行細則實施，修正訂定依據。	
二、住宅區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。	1. 依據都市計畫法台灣省施行細則第 34 條之規定計算：本計畫區之居住密度為 200 人/公頃以上未達 300 人/公頃；鄰里性公共設施用地比值超過百分之 15(鄰里性公設÷都市建築用地＝ $13.97 \div 51.94 = 29.9\%$)，住宅區之容積率最高可達 180%。 2. 經檢視增加容積率後增加之容納人口數約 2,000 人，依據相關規定檢討公共設施服務水準，除停車場(不低於車輛預估數 20%)不足之面積增加 0.3 公頃外，其餘尚無不足之影響。而停車場不足部分可依實際需求以立體及多目標使用等方式補充停車空間。	無。	

現行計畫條文	105.11.21. 市都委會第 10 次會議通過條文	增修訂理由	本次提會建議修正內容	市都委會決議
		3. 參考鄰近都市計畫區住宅區之容積率多為 180%與 200%及上述規定計算結果，爰修正本計畫區住宅區之容積率為 180%。 4. 考量本市既成發展地區之都市計畫住宅區，其建蔽率之一致性，修正建蔽率不得大於 60%。		
三、古蹟保存區內建築物應依文化資產保存法之規定保存原有形貌及文化風貌，如有損毀，應依其原有形貌及文化風貌修護。 區內建築物容積率為 160%，因保存原有形貌而未能使用之容積得依內政部訂頒「古蹟容積移轉辦法」之規定辦理容積移轉。	三、古蹟保存區內建築物應依文化資產保存法之規定保存原有形貌及文化風貌，如有損毀，應依其原有形貌及文化風貌修護。 區內建築物容積率為 160%，因保存原有形貌而未能使用之容積得依內政部訂頒「古蹟土地容積移轉辦法」之規定辦理容積移轉。 為維護古蹟保存區及周邊地區之風貌，指定其周邊地區為禁止容積移入地區(附圖)，並訂定建築設計原則(附錄)，該地區內建築基地於申請建築	1. 修訂法令依據。 2. 為維護古蹟保存區及周邊地區之風貌，爰指定其周邊地區為禁止容積移入地區並訂定建築設計原則。	無。	

現行計畫條文	105.11.21. 市都委會第 10 次會議通過條文	增修訂理由	本次提會建議修正內容	市都委會決議
	時應依前述原則辦理。			
四、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 280%。	維持原條文。		無。	
五、工業區為乙種工業區，以供公害輕微之工廠使用，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%。	維持原條文。		無。	
六、電信專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%，其餘土地使用項目及內容應依都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條之 1 規定管制，但不得作第 1 項第 5 款之使用。	維持原條文。		無。	
七、加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	維持原條文。		無。	
八、車站專用區內之土地及建築物，以興建車站有關設施使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%；其用途得比照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」	維持原條文。		無。	

現行計畫條文	105.11.21. 市都委會第 10 次會議通過條文	增修訂理由	本次提會建議修正內容	市都委會決議
「車站用地」辦理。				
九、醫療用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 300%。	維持原條文。		無。	
十、電力事業用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	維持原條文。		無。	
十一、郵政事業用地內之土地及建築物，以興建郵政有關設施使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	維持原條文。		無。	
十二、市場用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	維持原條文。		無。	
十三、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	維持原條文。		無。	
十四、學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	維持原條文。		無。	
十五、停車場用地之興建應依「停車場法」等相關規定辦理，以平面方式興建使用	維持原條文。		無。	

現行計畫條文	105.11.21. 市都委會第 10 次會議通過條文	增修訂理由	本次提會建議修正內容	市都委會決議
時，建蔽率不得大於 10%；以立體方式興建使用時，建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 200%。				
十六、計畫區內各種使用分區，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，退縮部份得計入法定空地；該退縮部份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(或審查小組)審查同意者，從其規定。	十六、計畫區內各種使用分區，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。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，其餘設置人行步道。	1. 配合本市建築執照預審規範之執行，刪除退縮部分不得設置機車停車空間之規定。 2. 考量新屋地區多屬建成區，建築基地小且有實際執行之困難，爰回歸建築技術規則，刪除直上方不得有任何構造物之規定。 3. 為形塑道路沿線綠化之都市景觀，有關沿道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化部分，建議優先種植喬木。	無。	
十七、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植栽綠化。	維持原條文。		無。	
十八、建築基地於申	十八、建築基地於申	增訂建築基地留設	十八、 <u>住宅區及商業區</u>	

現行計畫條文	105.11.21. 市都委會第 10 次會議通過條文	增修訂理由	本次提會建議修正內容	市都委會決議
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，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間。	請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設各一部汽車及機車停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設各一部汽車及機車停車空間。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。	機車停車空間規定。	<u>之</u>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，應留設各一部汽車及機車停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設各一部汽車及機車停車空間。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。 修正理由： 依據內政部頒「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」明訂適用對象為住宅區及商業區。	
十九、本計畫區開發面積大於 1000 平方公尺，應於發照前經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後，使得核發建照執照，變更建照執照時亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面積者不在此限。	刪除。	計畫區內多屬已建成區。	無。	
二十、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。	十九、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。	調整條次編號。	無。	

第3案：審議「變更龍潭都市計畫(部分住宅區及農業區為道路用地)(配合龍華路479巷道路拓寬)案」

說明：

- 一、辦理緣起：龍華路479巷為現況約6公尺寬之東、西向農業區道路，串連中正路及龍華路二條地區主要道路，並分流國道三號龍潭交流道進入中正路車流，屬地區重要道路，故交通負荷量大，尖峰時間多見壅塞狀況。擬辦理本案道路拓寬工程，提升龍華路479巷道路服務水準、建構區域完整道路系統，提供市民便利之交通路網，爰辦理本案都市計畫變更。
- 二、變更機關：桃園市政府。
- 三、計畫性質：主要計畫。
- 四、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。
- 五、計畫內容：詳計畫書、附表二及附圖三。
- 六、變更位置：詳計畫書及附圖一。
- 七、辦理歷程：
 - (一)108年10月3日起公告30日。
 - (二)108年10月25日於龍潭區公所辦理公開展覽說明會。
- 八、公民或團體陳情意見：2件，詳附表五。
- 九、有關實施進度及經費表之土地取得方式部分誤植，本次提會修正內容詳附件四。

決議：

壹、變更位置

本計畫變更位置位於龍潭都市計畫區及國道 3 號南側，東臨龍潭交流道及中正路、西臨龍潭國中及龍華路、北臨大同路及龍華路 479 巷、南臨龍潭都市計畫區南側農業區。



附圖一 變更位置及範圍示意圖

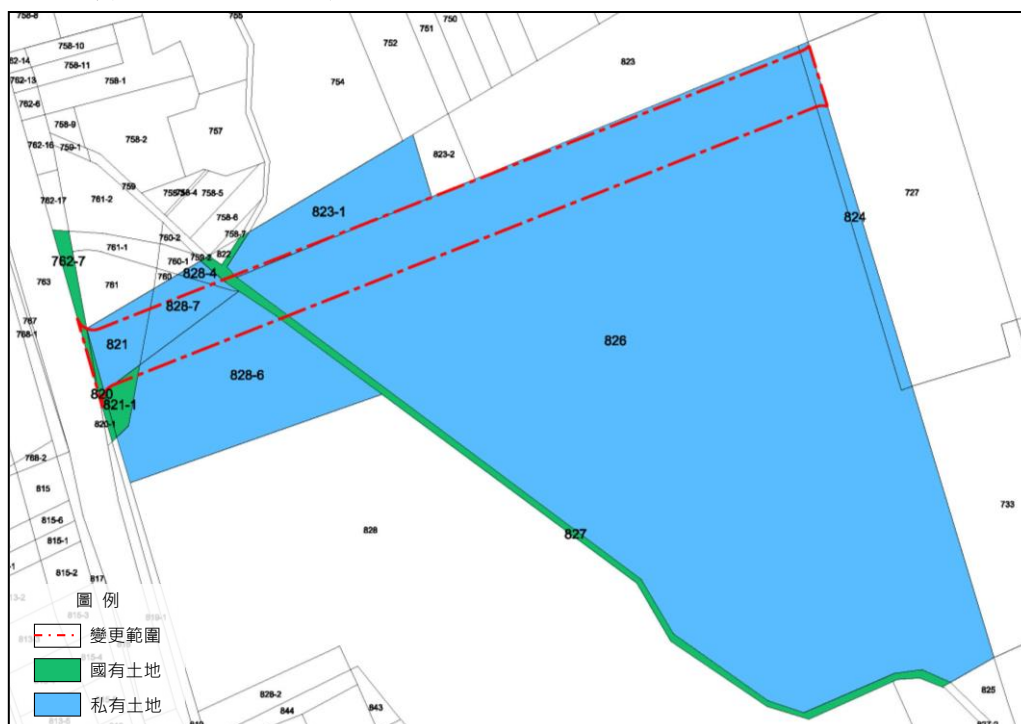
貳、變更範圍

本計畫變更範圍東側起於中正路、西側止於龍華路。計畫道路長度約 165 公尺、計畫寬度 12 公尺。變更範圍土地包括龍潭區南龍段 762-7 地號等 11 筆土地部分範圍，變更面積計約 0.2 公頃，其中國有土地約占 2.36%、私有土地約占 97.64%。

附表一 變更計畫範圍土地清冊

編號	行政區	地段	地號	謄本面積 (m ²)	變更面積 (m ²)	使用分區	所有權人/管理者
1	龍潭區	南龍段	762-7	57.43	9.84	住宅區、 農業區	中華民國/財政部國有財產署
2			820	20.86	9.91	農業區	中華民國/財政部國有財產署
3			821	159.99	127.04		呂○全等 2 人
4			821-1	56.45	5.33		林○竹
5			823-1	448.80	10.97		游○樑
6			824	173.52	27.73		陳○盛等 2 人
7			826	11,023.80	1,469.96		陳○盛等 2 人
8			827	290.09	26.97		中華民國/財政部國有財產署
9			828-4	26.84	4.84		鄒○宇等 3 人
10			828-6	1,128.62	157.00		林○竹
11			828-7	169.71	128.76		呂○全等 2 人
總 計				-	1,978.36	-	-

註：表內面積應以實際釘樁分割為準。



附圖二 變更範圍土地權屬示意圖

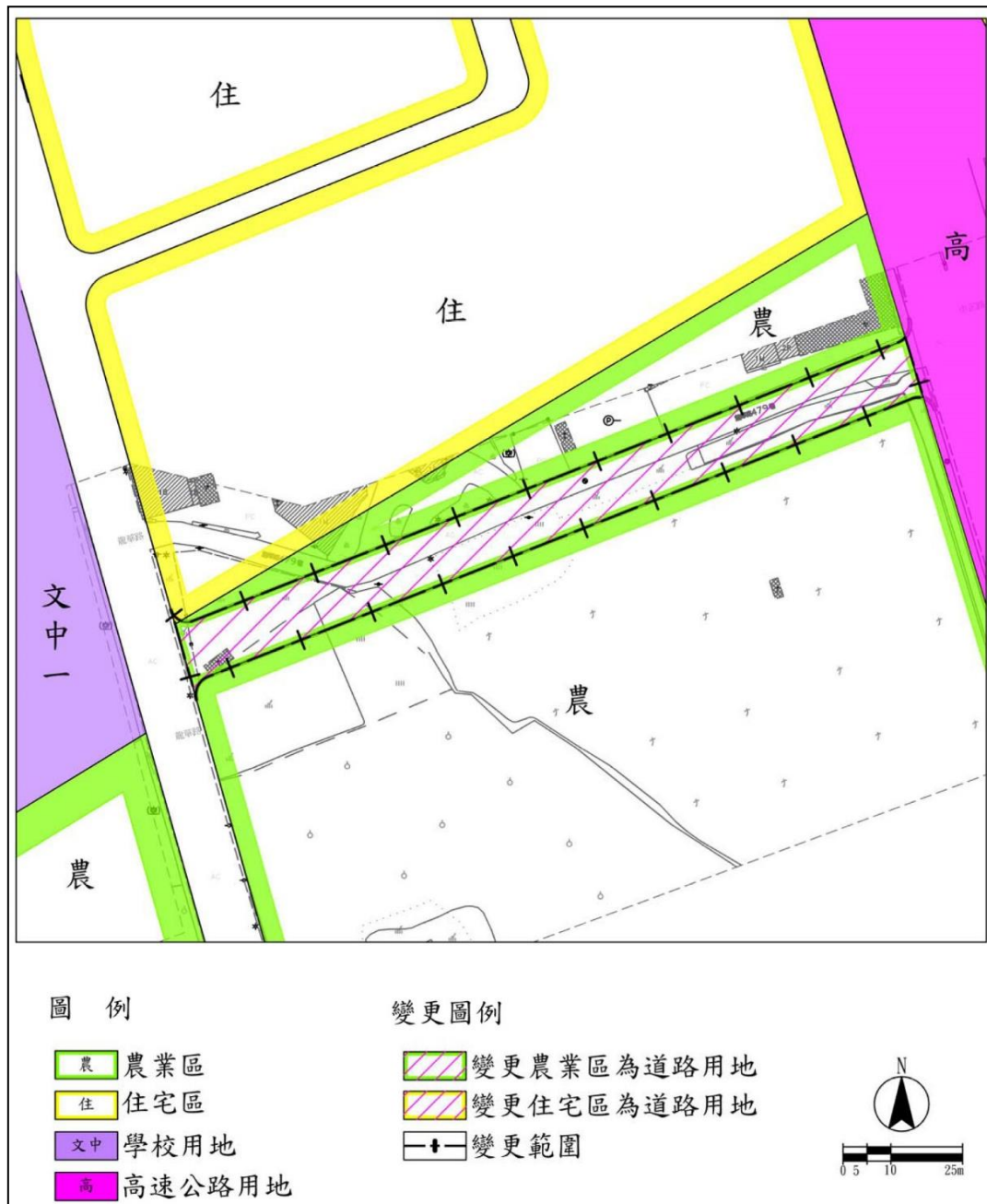
參、變更內容

依據桃園市政府工務局民國 107 年 11 月核定之「桃園市龍潭區五福街及龍華路 479 巷道路拓寬工程線型評估與定線」定線範圍，變更部分農業區及住宅區為道路用地，面積約 0.2 公頃。

附表二 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
一	龍潭交流道與中正路交叉西側。	農業區 (0.1977 公頃)	道路用地 (0.1978 公頃)	1. 龍華路 479 巷串連地區主要道路，並分流國道三號龍潭交流道進入中正路車流，屬地區重要道路，交通負荷量大。惟道路現況寬度僅 6 公尺，不符未來發展需求，爰辦理道路拓寬，以提升道路服務水準。 2. 配合桃園市政府於 107 年核定之「桃園市龍潭區五福街及龍華路 479 巷道路拓寬工程線型評估與定線」報告，辦理道路拓寬工程。
		住宅區 (0.0001 公頃)		

註：表內所載面積應以核定計畫書實際地籍分割測量面積為準。



附圖三 變更內容示意圖

肆、實施進度及經費

(一)用地取得

本案變更範圍地之取得方式如下：

1. 公有土地

依國有財產法等相關規定辦理撥用。

2. 私有土地

依土地徵收條例等相關規定先行以協議價購，協議不成時，則改採一般徵收方式取得。

(二)拆遷補償

變更範圍西側涉及 1 處臨時性鐵皮建物，面積約 14.73 平方公尺，將依「桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例」規定辦理拆遷補償。

(三)開發經費

本案開發經費約 6,251 萬元(含土地徵收及地上物拆遷補償費約 4,774 萬元及工程費 1,477 萬元)。

(四)經費來源

本案開發經費桃園市政府編列預算支應。

(五)實施進度

本案道路開闢預估於民國 111 年竣工。

附表三 實施進度及經費表(公展草案)

公共設施種類	面積 (公頃)	面積 (公頃)	取得方式		開發經費(萬元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源
			徵收或協議價購	公地撥用	土地徵收及地上物拆遷補償費	工程費	合計			
道路用地	0.20	0.0047	V		4,774	1,477	6,251	桃園市政府	111 年	編列年度預算支應
		0.1932		V						

註：1.表內面積應以核定計畫圖實際地籍分割測量面積為準。

2.表列經費及預定完成期限以實際完成為準。

附表四 實施進度及經費表(本次提會修正)

公共設施種類	面積 (公頃)	面積 (公頃)	取得方式		開發經費(萬元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源
			徵收或協議價購	公地撥用	土地徵收及地上物拆遷補償費	工程費	合計			
道路用地	0.20	0.0047		V	4,774	1,477	6,251	桃園市政府	111年	編列年度預算支應
		0.1932	V							

註：1.表內面積應以核定計畫圖實際地籍分割測量面積為準。

2.表列經費及預定完成期限以實際完成為準。

附表五 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	市都委會決議
1	陳○盛	1. 本人等為該案龍潭區南龍段 824 及 826 地號之土地所有權人，本案現況通路已大部分使用本人等之土地，今市政府規劃擬拓寬之路線，依現況再使用本人等之土地單側拓寬，實為不公平、不合理，本人等堅決反對。 另依據本案公展計畫書第 7 頁變更範圍土地清冊，本案擬變更為道路用地面積為 1978.35 平方公尺，使用本人等土地 1497.69 平方公尺，高達 75.7%，本計畫應該重新評估拓寬工程線型與定線。 2. 「土地徵收」目前的補償金額，雖然法律規定是以「市價」為準，但是這個「市價」卻又由地方政府的地價評議委員會完全操控，也就是說，「市價」是由政府所決定的市價，而不是一般買賣交易市場的市價，這和真正的市價有一大段差距，屬於「相對補償」，而不是「完全補償」。 3. 依計畫書第 21 頁開發經費，其土地徵收費用約 4774 萬換算徵收補償費每坪約 7.98 萬，與目前實際市價行情差距甚遠，實因政府強制剝奪人民的財產，對土地所有權人之特別犧牲，沒有給與完全合理之補償。另參酌鄰近龍潭國中旁相同的使用分區開闢通路，其協議價購金額高出每坪 7.98 萬甚多。請重新評估該等土地的市場行情。	-	
2	呂○全/南龍段 761、821、760、828-7 地號	建議道路能沿舊道兩側平均開設。	-	

第4案：「變更楊梅都市計畫(部分農業區為醫療專用區、保護區及道路用地，部分鐵路用地為鐵路兼道路用地，部分公園用地為道路用地)案」暨「擬定楊梅都市計畫(部分農業區為醫療專用區(一)、醫療專用區(二)及廣場兼道路用地)細部計畫案」

說明：

一、辦理緣起：

根據衛生福利部統計結果顯示，桃園市執業醫事人員數與病床數均低於全國平均水準，且平均每家醫療院所服務人數高居各縣市第二，醫療服務負擔偏重；而楊梅地區屬中壢次醫療區域(南桃園)，醫療資源亦有不足之情形，難以提供民眾完整醫療專科之照護，以致出現諸多患者跨區就醫情形。隨著桃園地區近年人口快速成長，醫療資源及就醫品質問題亟待改善及提升。

此外，有鑑於臺灣地區人口之老化趨勢，且呼應行政院衛生福利部108年度施政方針，其目標為：一、健全福利服務體系，優先照顧弱勢族群；二、建置優質長照體系，完備長照服務資源；三、營造互助祥和社會，完善保護服務體系；四、拓展全方位醫療照護體系，保障民眾就醫權益等，並為改善楊梅地區及其周邊地區之醫療保健照護資源，使民眾健康照護可獲得近便的服務，申請人於107年2月2日取得桃園市政府府衛醫字第1070026321號函同意申請設立杏霖醫院，將設立亞急性照護中心、輔具醫療中心、運動醫學中心、安寧照護中心，以及骨科及復健科的醫療照護園區，提高高齡長者生活功能與品質。

為符合開發內容所需，擬遵循都市計畫變更程序辦理個案變更，並配合擬定細部計畫配置適當之公共設施用地，以提供桃園市民更完善醫療服務，進而提升地區整體環境品質。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更主要計畫暨擬定細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款、都市計畫法第24條。

五、計畫位置：本計畫位於楊梅都市計畫區北側，主要計畫之土地使用分區為農業區、鐵路用地及公園用地，詳附圖2。

六、計畫內容：詳計畫書、附表2、附表5、附圖7及附圖9。

七、辦理歷程：

(一)108年6月13日起公開展覽30天。

(二)108年6月28日於楊梅區公所舉行公開展覽說明會。

八、本市都市計畫委員會專案小組審議情形：

本案分別於108年7月24日及108年8月30日召開2次本市都市計畫委員會專案小組會議，會議紀錄重點摘要如下：

(一)請於計畫書中補充敘明核准設立之使用行為、醫院發展定位、未來方向及相關醫療資源供給量與需求量分析及本案容許使用項目等內容。

(二)原公展醫療專用區(一)修改為醫療專用區，醫療專用區(二)修改為停車場用地及綠地用地。

(三)本案使用強度依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，建蔽率修正為50%，容積率修正為200%。

(四)汽機車停車空間應依預估實際開發需求核實估算，並於計畫書中訂定及設置基準。

(五)本案分階段申請醫院及長照機構設立許可，都市計畫審定後應配合採分期分區發布實施，以符實際開發期程。

九、公民或團體陳情意見：無。

十、依歷次專案小組初步建議意見修正計畫書、圖，提請委員會審議。

決 議：

附件、計畫內容摘要

一、變更主要計畫

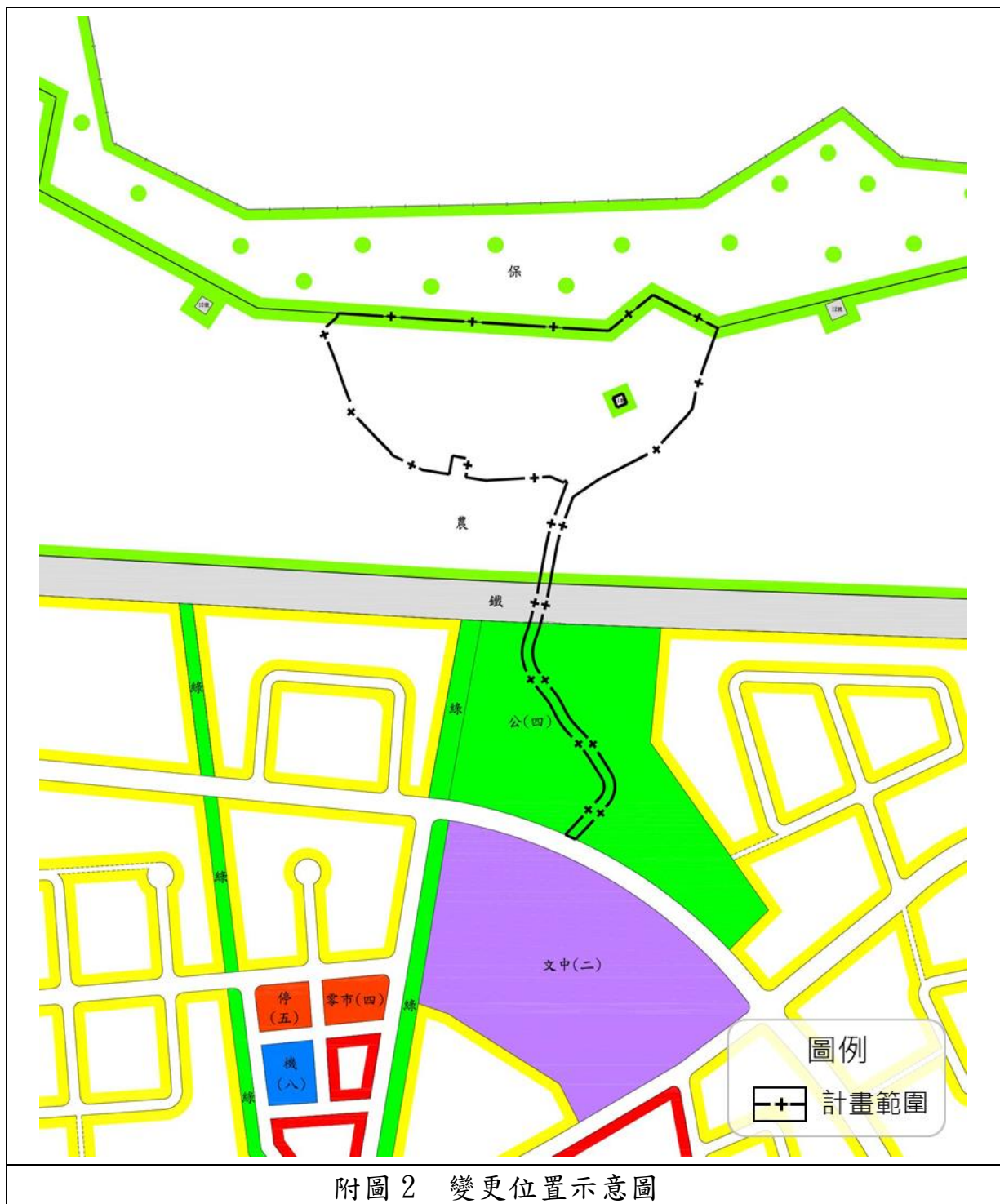
(一)區位說明

本計畫位於楊梅區，北側約 200 公尺處為怡仁綜合醫院，鄰近鐵路及國道系統，距臺鐵楊梅火車站約 700 公尺，距楊梅交流道系統約 1 公里，交通區位便利；計畫區內為楊新北路 321 巷所通過，該道路往南可銜接計畫道路楊新北路。



(二)變更位置

本計畫位於楊梅都市計畫區，範圍之土地使用分區為農業區、鐵路用地及公園用地。



(三)地形地勢

桃園地區地形高度由東南側向西北遞減，以台地地形為主，由北而南有桃園台地、中壢台地、平鎮台地、伯公岡台地及湖口台地。

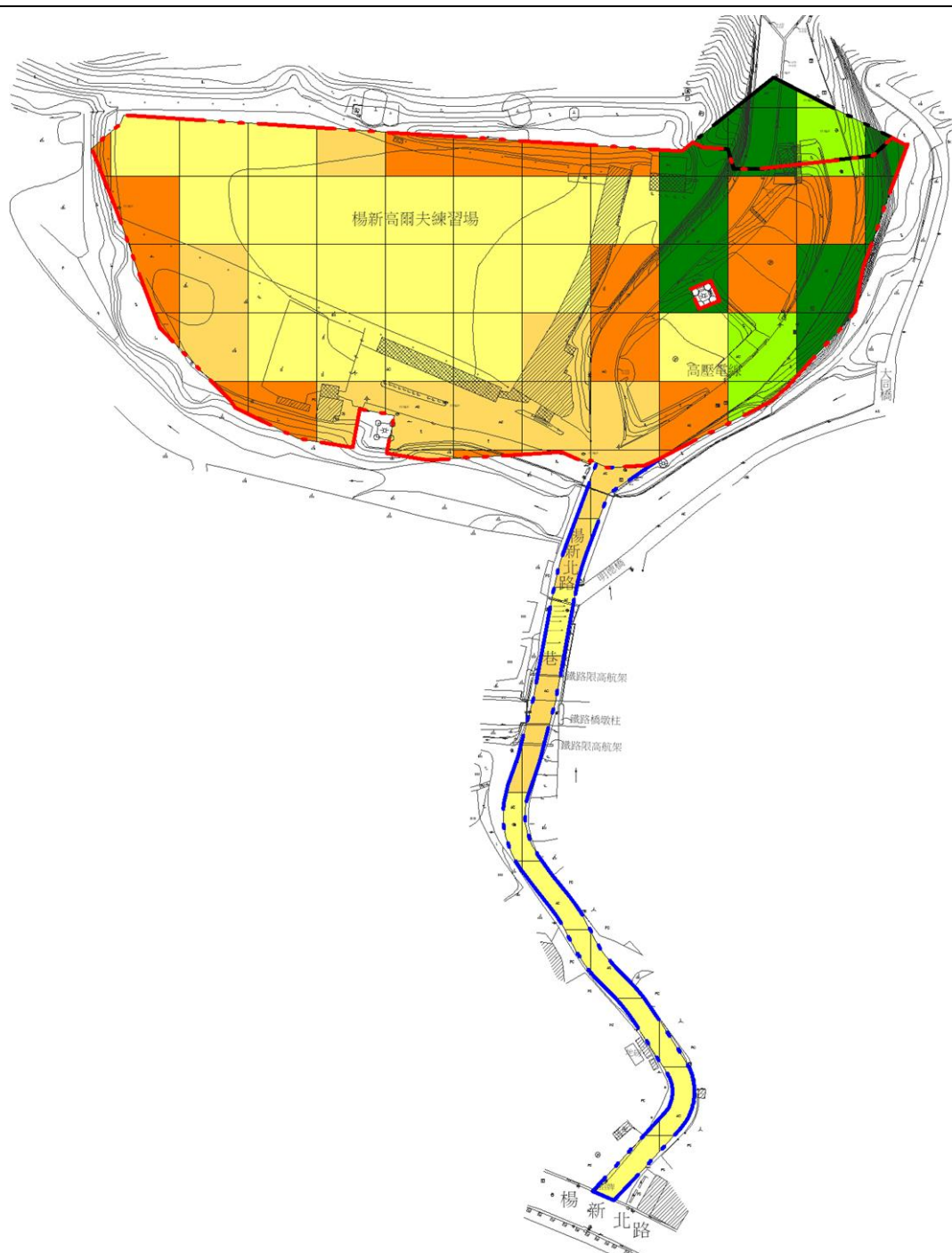
計畫區高程介於 155~175 公尺，主要呈東高西低；依「水土保持技術規範」第 25 條，採 25x25 方格坵塊法計算坡度，其結果說明如下：

1. 變更為保護區之範圍，坡度介於 4 級坡至 5 級坡間。
2. 變更為道路用地、鐵路兼道路用地之範圍，地勢平坦，坡度皆屬 3 級坡以下。
3. 變更為醫療專用區之範圍，坡度多屬 1~2 級坡，占該範圍約 63.08%，其次為 3 級坡，占該範圍約 23.80%；整體平均坡度為 7.37%。

附表 1 坡度分級表

坡度分級	坡度	變更為保護區範圍		變更為道路用地、鐵路兼道路用地範圍		變更為醫療專用區範圍	
		面積(m ²)	比例	面積(m ²)	比例	面積(m ²)	比例
1 級坡	$S1 \leq 5\%$	—	—	1,635.22	66.26%	12,093.62	43.63%
2 級坡	$5\% < S2 \leq 15\%$	—	—	832.69	33.74%	5,390.39	19.45%
3 級坡	$15\% < S3 \leq 30\%$	—	—	0.11	0.00%	6,597.44	23.80%
4 級坡	$30\% < S4 \leq 40\%$	479.84	36.85%	—	—	965.76	3.48%
5 級坡以上	40%以上	822.16	63.15%	—	—	2,670.84	9.64%
合計	—	1,302.00	100.00%	2,468.02	100.00%	27,718.06	100.00%

資料來源：本計畫整理。



圖例

- | | | | |
|--|-------------------|---|-------------------------------|
| ... | 變更為醫療專用區範圍 | | 1級坡($S_1 \leq 5\%$) |
| ... | 變更為保護區範圍 | | 2級坡($5\% < S_2 \leq 15\%$) |
| ... | 變更為道路用地、鐵路兼道路用地範圍 | | 3級坡($15\% < S_3 \leq 30\%$) |
| | | | 4級坡($30\% < S_4 \leq 40\%$) |
| | | | 5級坡以上(40%以上) |

附圖 3 計畫範圍坡度分析示意圖

(四)土地使用現況

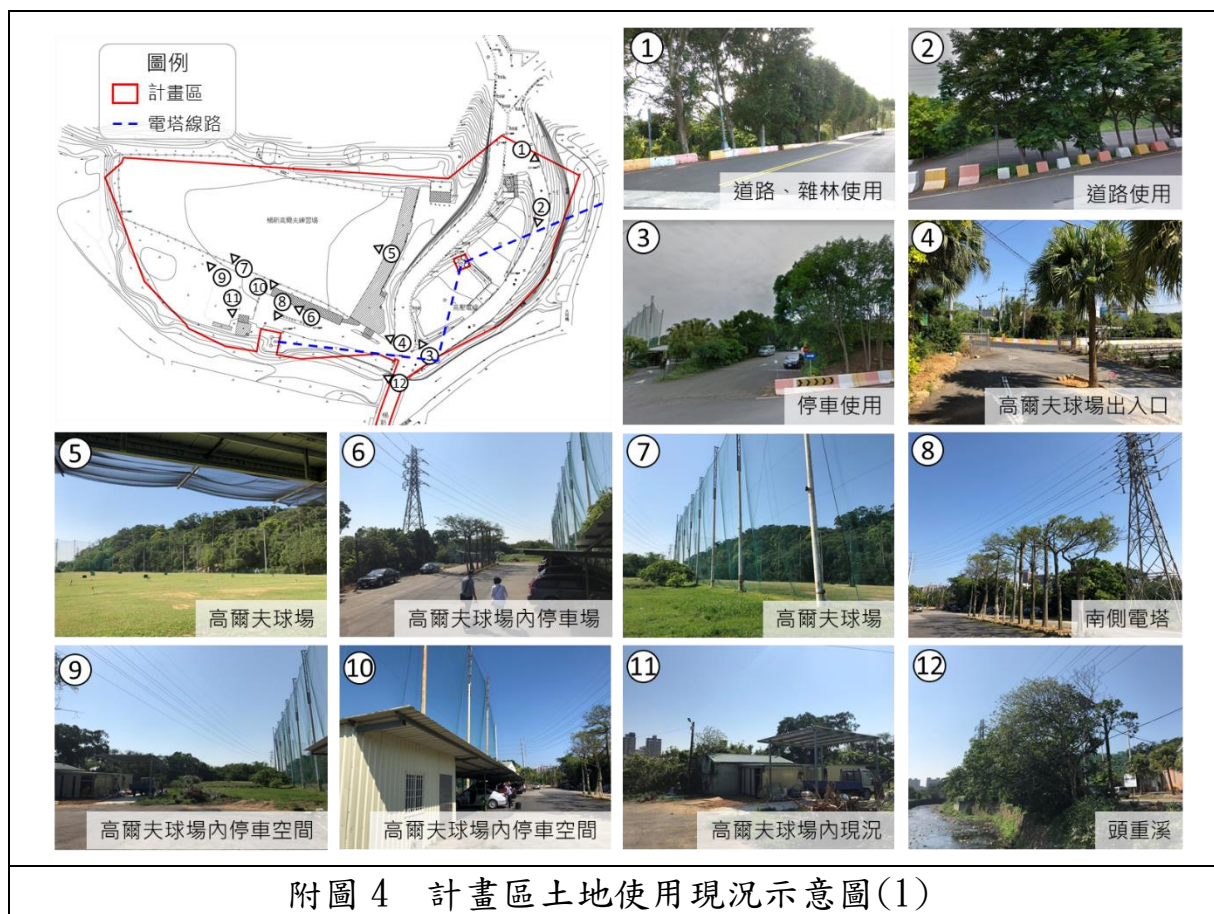
1. 計畫區內

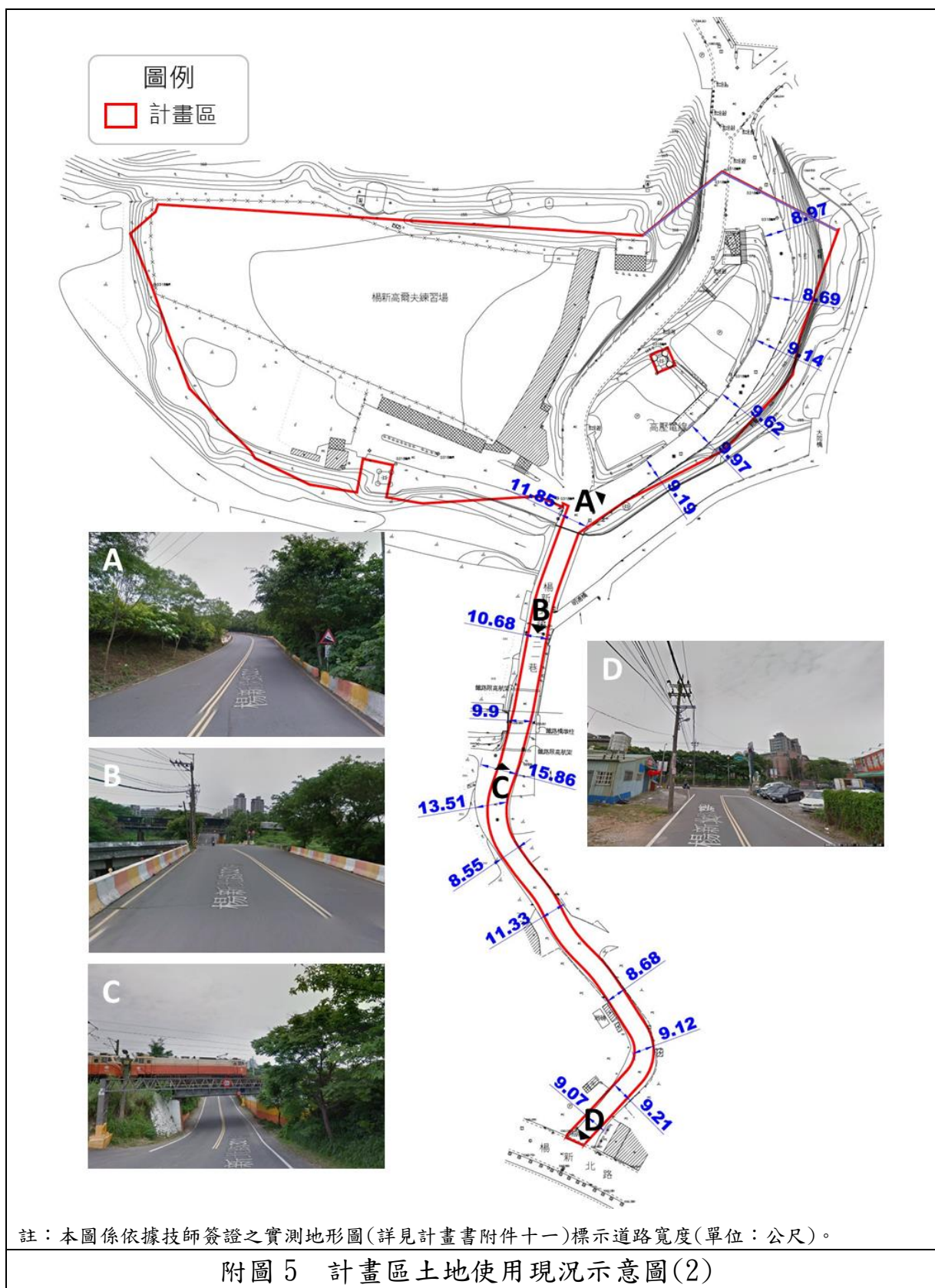
計畫範圍西邊為楊新高爾夫練習場，東邊為楊新北路 321 巷及停車場。另計畫區東南邊有輸電線路經過，經查「輸配電設備裝置規則」第 104 條規定，建築物需與輸電線路保持最小水平距離 1.7 公尺以上、最小垂直距離 4.3 公尺以上，針對輸電線路經過之土地於後續土地使用計畫及建築設計中，原則將朝開放性設施規劃使用。詳附圖 4 所示。

範圍內楊新北路 321 巷現況為兩線道路，寬度約 8~10 公尺，鋪設瀝青混凝土，主要提供怡仁綜合醫院、住宅聚落與高爾夫球場對外聯絡通行，已有通行 20 年以上之事實，現由楊梅區公所負責養護(詳見計畫書附件十)，屬「桃園市建築管理自治條例」第 14 條規定得申請指定(示)建築線之現有巷道。有關道路現況與寬度檢討情形詳見附圖 5 所示。

2. 計畫區周邊

計畫區北側及東側現況為雜林地，西側現況為廢耕地，南側則有台電電塔設施及頭重溪流經。



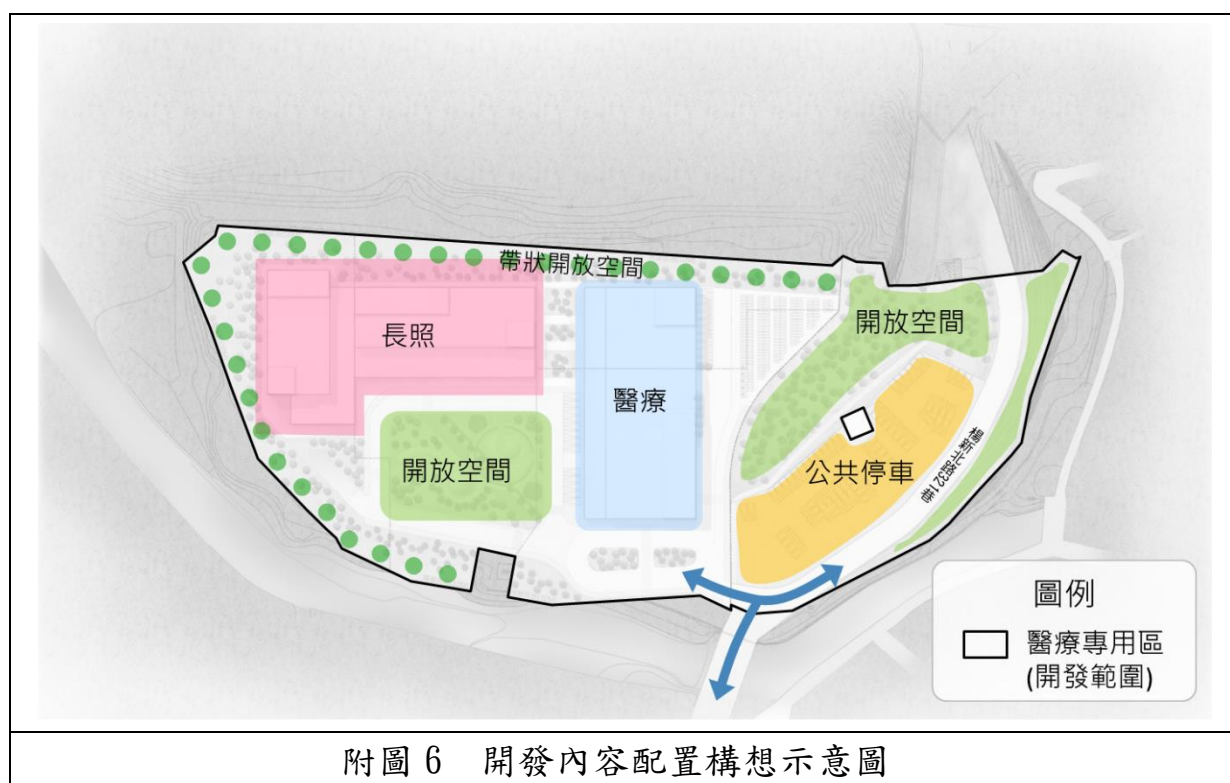


(五)開發構想

本醫療長照園區係以發展骨科復健之杏霖醫院為主體，並結合長照服務機構，以滿足地區高齡者照護需求。因此，醫療第 1 期係

啟動杏霖醫院之興建，該醫院已於 107 年 2 月 2 日獲桃園市政府同意設立(詳附件四)，許可設置急性一般病床 89 床，總樓地板面積 13,418 平方公尺(不含停車場及宿舍)；醫療第 2 期將申請擴充發展急性後期照護病床及腦中風復健治療中心。長照機構部分將一次或分期向主管機關申請設置機構住宿式長照服務 320 床、社區式長照服務 180 案。

考量醫療機構有就診、急診、救護車等醫療行為，人員出入頻繁，長照機構則需安寧、恬靜之使用環境，故未來開發時醫療設施將設置於臨路側，以利快速對外通行連絡，長照設施則設置於西側以降低外部環境之干擾，其餘空間則可集中作為面狀或帶狀空間，以維本醫療長照園區發展品質。相關開發內容配置構想詳見下圖所示。

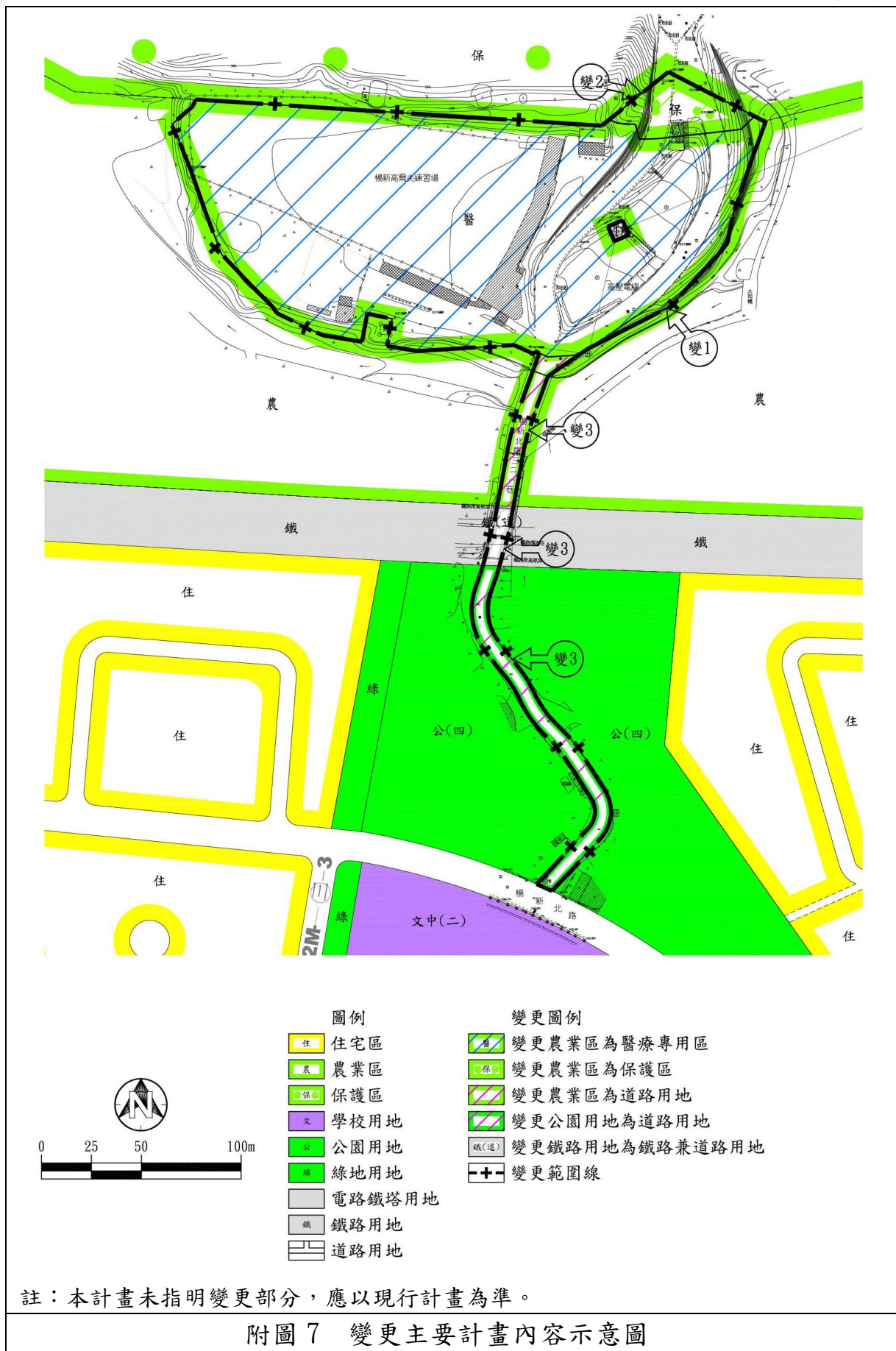


(六)變更內容

附表 2 變更主要計畫內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	楊梅區楊梅車站東北邊、怡仁綜合醫院南邊	農業區 (2.77 公頃)	醫療專用區 (2.77 公頃)	1. 為設立杏霖醫院經桃園市政府同意在案，提供地區重要醫療設施，進而有助提升醫療服務水準。 2. 紓解老年人所衍生之醫療照護需求。	變更範圍：大金山下段月眉山下小段 14、14-7、14-10、15-1、14-5(部分)地號。
2	楊梅區楊梅車站東北邊、怡仁綜合醫院南邊	農業區 (0.13 公頃)	保護區 (0.13 公頃)	坡度陡峭不宜開發利用，配合土地現況與都市計畫紋理變更為保護區，維持現有之地形地貌與使用。	變更範圍：大金山下段月眉山下小段 13、16-4、16-5、16-6 地號。
3	楊梅區楊梅車站東邊、楊新北路 321 巷	農業區 (0.07) 公園用地 (0.15)	道路用地 (0.22)	配合楊新北路 321 巷使用現況，將該現況道路變更為 8 公尺寬道路用地及鐵路兼道路用地。	變更範圍：大金山下段月眉山下小段 14-5(部分)地號、大金山下段大金山下小段 54-4(部分)地號、二重溪段 1-6(部分)、1-32(部分)、1-35(部分)、1-42(部分)、1-47(部分)、1-52(部分)、1-54(部分)、1-56(部分)、1-58(部分)、1-59(部分)、1-63(部分)、1-65(部分)、1-66(部分)地號。
		鐵路用地 (0.03)	鐵路兼道路用地(0.03)		

註：表內面積應依據核定圖實際分割測量面積為準。



(三)回饋計畫

本計畫變更為醫療專用區之部分，應依據「都市計畫農業區保護區變更為醫療專用區回饋處理原則」規定執行相關回饋納入細部計畫執行，說明如下：

1. 捐贈公共設施用地

於細部計畫所劃設之公共設施用地，應開放供公眾使用，屬道路用地者應於開發完成後捐贈登記為桃園市所有。

2. 公共設施管理維護

公共設施用地產權屬土地所有權人所有者，由開發者自行管理維護；公共設施用地於開發完成後捐贈登記為桃園市所有者，由開發者繳交管理維護代金予桃園市政府，由桃園市政府權責機關負責管理維護。

3. 室內公益性空間開放回饋地方使用

依據「都市計畫農業區保護區變更為醫療專用區回饋處理原則」之規定，於醫療專用區內建築物提供總樓地板面積10%之室內公益性空間，供桃園市政府作為地方公共衛生或教育、文化活動使用，並妥適規劃動線及配置獨立出入口，以供公眾使用。

(四)實施進度與經費

1. 開發方式

配合本計畫變更為醫療專用區併同擬定細部計畫，自行整體規劃、興建、管理及維護，相關公共設施用地之興闢費及樁位測定費亦由開發單位自行負擔。道路用地及鐵路兼道路用地現況為楊新北路 321 巷，已供公眾通行使用，現由楊梅區公所負責養護。

2. 實施進度

本計畫之醫療專用區應於都市計畫核定發布實施後 3 年內取得建造執照，若未依計畫書規定事項辦理者，依法定程序檢討變更恢復為原分區。

3. 財務計畫

本計畫之醫療專用區土地係已取得土地所有權人同意進行使用，開發經費由開發者自行籌措並負責管理維護。相關內容詳見下表所示。

附表 3 實施進度及經費來源表

項目	面積(公頃)	土地取得方式	開發方式	預定完成進度	經費來源	備註
醫療專用區	2.77	已取得土地所有權人(杏業生技股份有限公司)同意提供使用	自行開發	都市計畫核定發布實施後 3 年內取得建造執照	開發者自行籌措	1. 由開發者編列相關公共設施用地之建設費及樁位測定費。 2. 於細部計畫劃設之道路用地由申請人開闢完成後捐贈予桃園市。
道路用地	0.22	公有土地採撥用；私有土地由開發者取得土地所有權人(杏業生技股份有限公司)同意無償供公眾通行使用，非屬公共設施保留地	-	-	-	該用地現況為楊新北路 321 巷。
鐵路兼道路用地	0.03	-	-	-	-	該用地現況為臺鐵縱貫線與楊新北路 321 巷。

註：1. 表內面積應依據核定圖實際分割測量面積為準。

2. 本開發經費及預定完期限得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整。

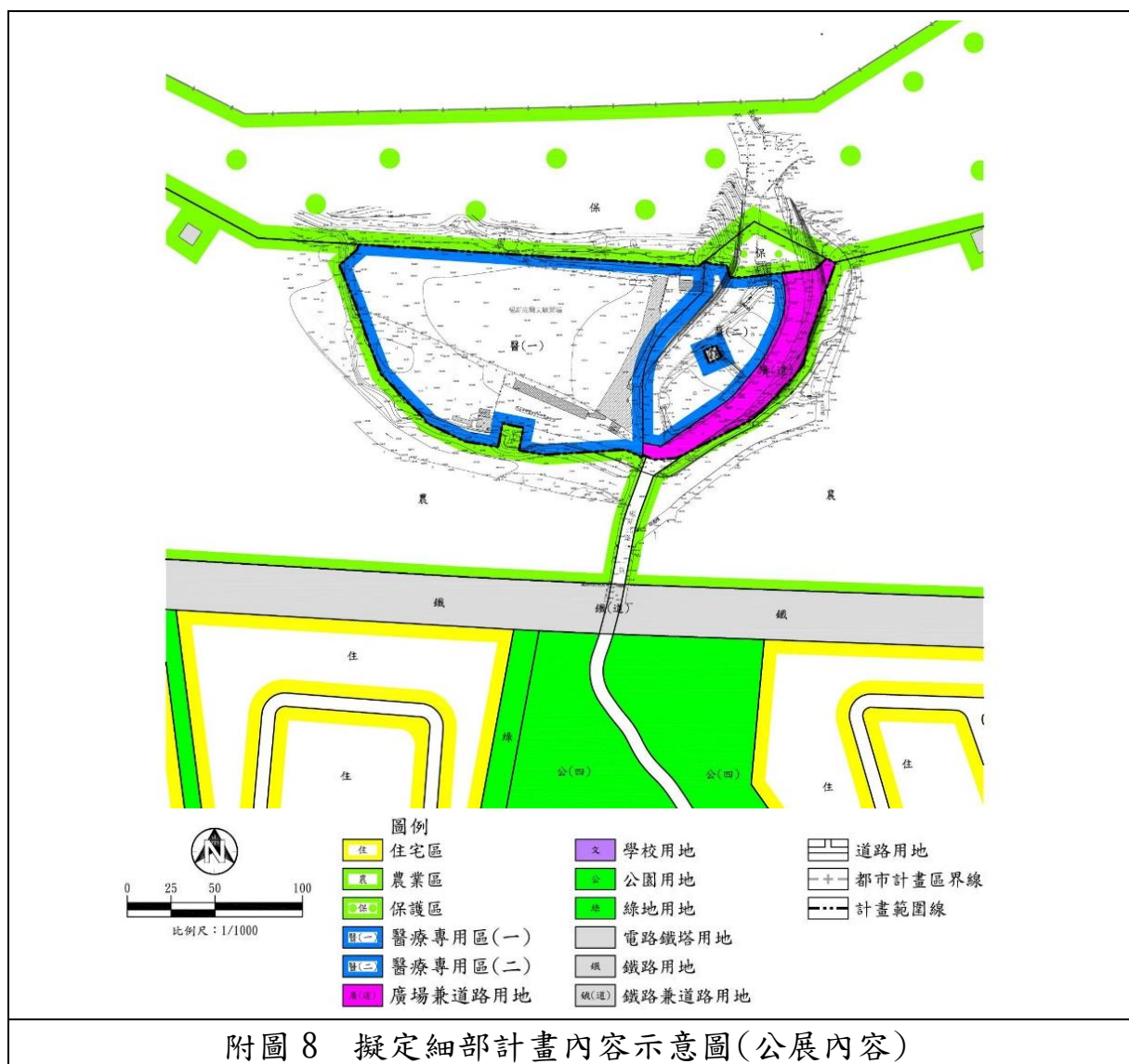
二、擬定細部計畫

(一)土地使用及公共設施計畫

附表 4 擬定細部計畫內容明細表(公展內容)

項目		面積(m ²)	比例	備註
土地使用分區	醫療專用區(一)	19,402.64	70.0%	-
	醫療專用區(二)	5,433.94	19.6%	1. 為本案提供之必要性服務設施。 2. 必要性服務設施與公共設施用地合計不得低於計畫面積 30%。
	小計	24,836.58	89.6%	-
公共設施用地	廣場兼道路用地	2,881.48	10.4%	1. 必要性服務設施與公共設施用地合計不得低於計畫面積 30%。 2. 興闢後捐贈予桃園市所有。
總計		27,718.06	100.0%	-

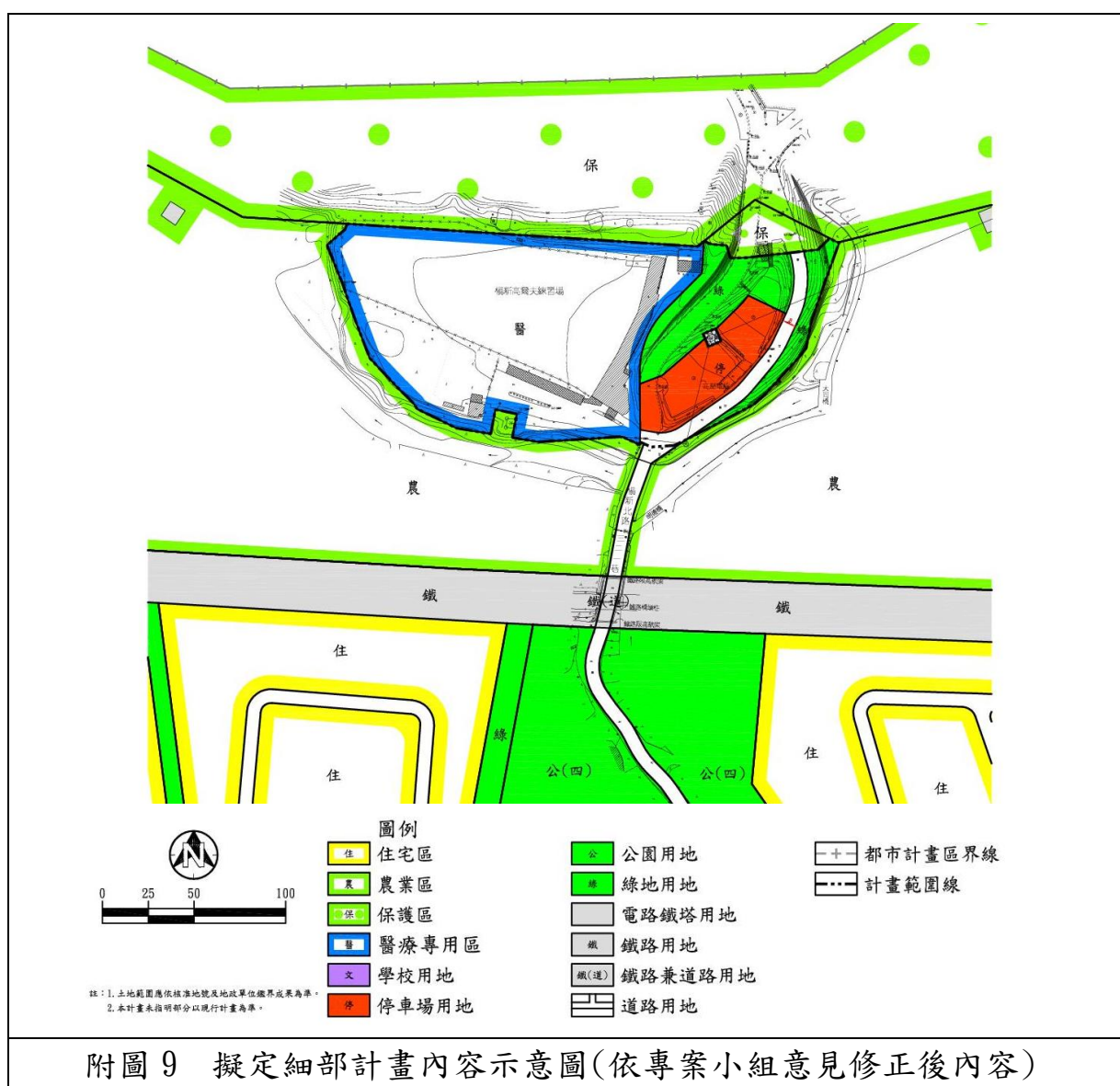
註：表內面積應依據核定圖實際分割測量面積為準。



附表 5 擬定細部計畫內容明細表(依專案小組意見修正後內容)

項目		面積(m ²)	比例	備註
土地使用分區	醫療專用區	19,402.64	70.0%	-
公共設施用地	綠地用地	4,112.69	14.8%	1. 必要性服務設施與公共設施用地合計不得低於計畫面積 30%。 2. 公園、體育場所、綠地、廣場、兒童遊樂場其土地面積合計不得少於申請總面積 10%; 本計畫劃設綠地用地比例達 14.8%，符合規定。
	停車場用地	2,936.14	10.6%	
	道路用地	1,266.59	4.6%	
	小計	8,315.42	30.0%	
總計		27,718.06	100.0%	-

註：表內面積應依據核定圖實際分割測量面積為準。



附圖 9 擬定細部計畫內容示意圖(依專案小組意見修正後內容)

(二)回饋計畫

本計畫係依據「都市計畫農業區保護區變更為醫療專用區回饋處理原則」之規定執行相關回饋，說明如下：

1. 捐贈公共設施用地

本計畫公共設施用地共劃設綠地用地、停車場用地與道路用地，其中道路用地(面積 1,266.59 m²)依規定應於開發完成後捐贈登記為桃園市所有；其餘綠地用地與停車場用地產權仍屬原土地所有權人所有，並應開放供公眾使用。

2. 公共設施用地管理維護

(1)綠地用地及停車場用地

由開發者自行管理維護。

(2)道路用地

由開發者繳交管理維護代金予桃園市政府，由桃園市政府權責機關負責管理維護。其計算方式係依應捐公共設施面積每年每平方公尺 80 元，以繳交 25 年估算。

本計畫劃設之道路用地管理維護代金計算如下：

$$1,266.59 \text{ m}^2 \times 80 \text{ 元} \times 25 \text{ 年} = 2,533,180 \text{ 元}。$$

3. 室內公益性空間開放回饋地方使用

本計畫依據「都市計畫農業區保護區變更為醫療專用區回饋處理原則」之規定，於醫療專用區內建築物提供總樓地板面積 10%之室內公益性空間，供桃園市政府作為地方公共衛生或教育、文化活動使用，並妥適規劃動線及配置獨立出入口，以供公眾使用。

(三)分期分區開發計畫

本案醫療專用區係提供醫療及長照服務發展使用，預計設置醫療機構及長照機構，並得採「公共設施用地一次回饋、分期分區發布實施細部計畫」方式開發。各分區土地使用分區管制內容依據本次發布之土地使用分區管制要點內容執行，惟各分區應於取得目的事業主管機關相關核准文件後，始得發布實施該分區細部計畫，並依該細部計畫發布實施之開發範圍檢討建蔽率及容積率，據以申請建造執照。

有關本案醫療專用區各分期分區土地面積劃分及開發內容說明如下，並詳附圖 10 所示。

1. 醫療第一期

供醫院設置使用，已於 107 年 2 月 2 日經桃園市政府同意設立杏霖醫院(詳附件二)，許可設置急性一般病床 89 床，以骨科與復健治療為主要服務項目；另配合醫院營運需求規劃設置特殊病床 31 床(包含加護病床、急診觀察床、手術恢復床、安寧病床及其他觀察病床等)。合計總病床數為 120 床。

2. 醫療第二期

預計申請擴充特殊病床 58 床，發展急性後期照護病床 28 床(含腦中風復健治療中心)及血液透析床 30 床。後續實際開發內容以目的事業主管機關核准內容為準。

3. 長照第一期

(1)預計申請設置機構住宿式長照服務 200 床，服務類型可分為養護型(一般失能者)、長照型(管路、造瘻口、植物人、長期臥床者)、失智型(具行動力之失智症者)，提供使用者舒適之住宿環境，以提升地區整體長照服務品質。後續實際開發內容以目的事業主管機關核准內容為準。

(2)社區式長照服務 60 案，包含日間照顧設施及臨時住宿，提供家庭照顧者能有適當的休息機會，減輕照顧者的負擔。後續實際開發內容以目的事業主管機關核准內容為準。

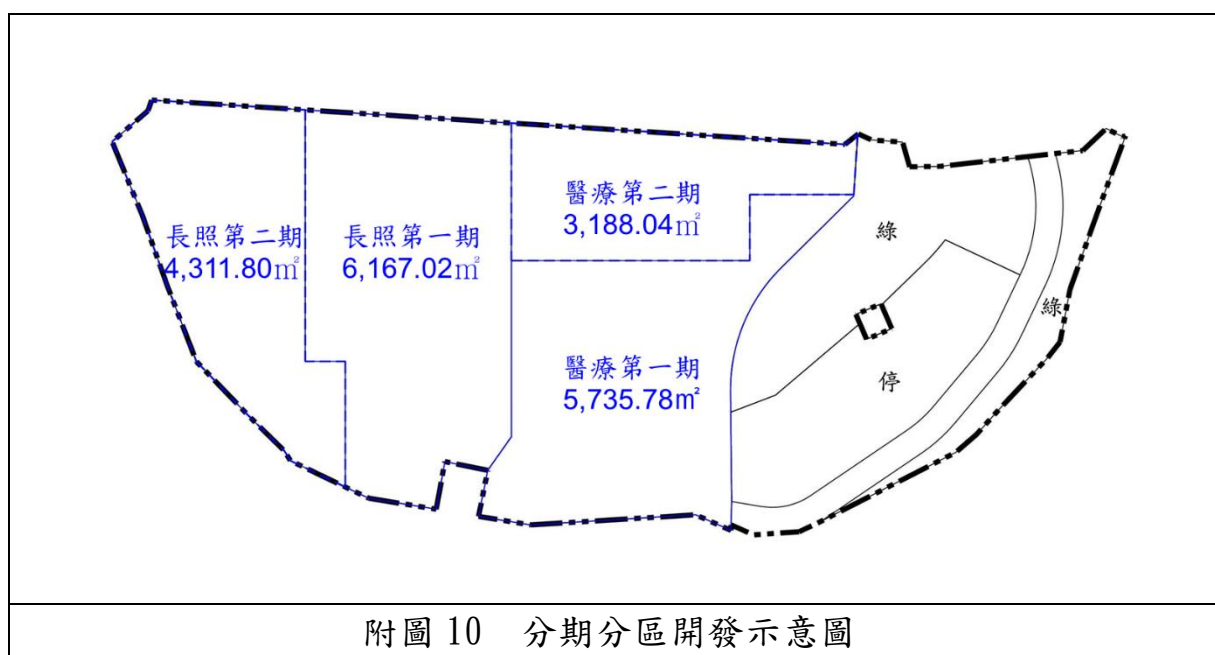
4. 長照第二期

預計擴充長照第一期內容，增加機構住宿式長照服務 120 床、社區式長照服務 120 案。後續實際開發內容以目的事業主管機關核准內容為準。

附表 6 分期分區開發計畫內容一覽表

分期	分區土地面積(m ²)	開發內容		目的事業主管機關核准情形
醫療第一期	5,735.78	醫院	杏霖醫院	杏霖醫院於 107 年 2 月 2 日經桃園市政府同意設立，有效期 3 年，預計效期屆期 12 個月前申請展延，併案提送醫療 2 期擴充計畫。
醫療第二期	3,188.04	醫院	擴充杏霖醫院，發展急性後期照護病床及腦中風復健治療中心	
長照第一期	6,167.02	長照機構	1. 機構住宿式長照服務 200 床 2. 社區式長照服務 60 案	業於 108 年 10 月 15 日提出長期照顧服務機構社團法人設立，後續據以申請籌設許可及設立許可。
長照第二期	4,311.80	長照機構	1. 機構住宿式長照服務 120 床 2. 社區式長照服務 120 案	
合計	19,402.64	—		—

註：表內開發內容僅供參考，實際以目的事業主管機關核准內容為準。



(四)土地使用分區管制要點

附表 7 土地使用分區管制要點修正對照表

公展條文	提專案小組審議 條文	專案小組初步建 議意見	依專案小組建議 意見修正後條文	市都委會 決議
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。	維持公展內容。	照公展條文通過。	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、醫療專用區(一)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 300%。	二、醫療專用區(一)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%，得採分期方式開發，惟須取得目的事業主管機關籌設許可函文始得申請建造執照，並依許可內容辦理。	1. 依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，建蔽率修正為 50%，容積率修正為 200%。 2. 本案採分期分區發布實施，各分區應取得目的事業主管機關設立許可函文始得發布實施。	二、醫療專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%，得採分期方式開發。	
三、醫療專用區(一)之土地容許使用項目以使用於醫療、護理、長照、老人照顧、幼兒教育及照顧等服務為主，包含如下相關設施： (一)醫療機構、護理機構、長照服務機構、長期照顧管理中心、老人福利機構、教學研究、健康管理及教保服務機構等相	三、醫療專用區(一)之土地容許使用項目以使用於醫療、護理、長照、老人照顧、幼兒教育及照顧等服務為主，包含如下相關設施： (一)醫療機構、長照服務機構、社區整合型服務中心(長照 A 據點)、健康管理及教保服務機構等相關之活動或設施。 (二)生活用品販	修正醫療專用區(一)為醫療專用區，餘照提會修正條文通過。	三、醫療專用區之土地容許使用項目以使用於醫療、護理、長照、老人照顧、幼兒教育及照顧等服務為主，包含如下相關設施： (一)醫療機構、長照服務機構、社區整合型服務中心(長照 A 據點)、健康管理及教保服務機構等相關之活動或設施。 (二)生活用品販售、附屬商	

公展條文	提專案小組審議 條文	專案小組初步建 議意見	依專案小組建議 意見修正後條文	市都委會 決議
關之活動或 設施。 (二)美食街、生活 用品販售、附 屬商場、藥 物、化粧品零 售業、宗教設 施等相關之 活動或設施， 不得超過總 樓地板面積 20%。	售、附屬商 場、藥物、醫 療器材零售 業、宗教設施 等相關之活 動或設施，不 得超過總樓 地板面積5%。		場、藥物、醫 療器材零售 業、宗教設施 等相關之活 動或設施，不 得超過總樓 地板面積5%。	
四、醫療專用區 (二)之土地 係供開發行 為衍生所需 之必要性服 務設施使用， 包含廣場兼 停車場與綠 地。	四、醫療專用區 (二)之土地 係供開發行 為衍生所需 之必要性服 務設施使用， 包含停車場 與綠地，且 不得計入建築 基地。	修正醫療專用區 (二)為停車場用 地及綠地用地。	刪除。	
五、公共設施用地 得依都市計 畫公共設施 用地多目標 使用辦法規 定作多目標 使用時，惟以 供非營利性 之公共使用 者為限。	刪除。	照提會修正條文 通過。	刪除。	
六、醫療專用區 (一)附設小 汽車停車空 間依「建築技 術規則」規定 計算設置，機 車停車空間 應於建築基 地內提供；若 經桃園市都 市設計審議	五、醫療專用區 (一)建築基 地於申請建 築時，停車位 留設應同時 符合「建築技 術規則」及交 通影響評估 報告書預估 之停車需求， 並應將計畫	1. 醫療專用區 (一)修正為醫 療專用區。 2. 汽機車停車 空間應依預估 實際開發需求 核實估算，並 於計畫書中訂 定及設置基準。	四、醫療專用區 建築基地於申 請建築時，其 建築樓地板 面積每200平 方公尺應留 設1部汽車及 1部機車停車 空間。	

公展條文	提專案小組審議 條文	專案小組初步建 議意見	依專案小組建議 意見修正後條文	市都委會 決議
委員會另有決議者，得依其決議辦理。	區內現況供停車使用需求納入檢討計算。			
七、醫療專用區（一）不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	六、醫療專用區（一）不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	醫療專用區（一）修正為醫療專用區。	五、醫療專用區不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	
八、計畫區應自地界線退縮至少10公尺以上建築，臨接計畫區內廣場兼道路用地部分應自臨接面退縮至少5公尺建築；其退縮部分得以計入法定空地，而退縮之公共開放空間應予以植栽綠化，不得設置圍牆且提供予公眾使用。	七、計畫區應自地界線退縮至少10公尺以上建築，其退縮部分得以計入法定空地，而退縮之公共開放空間應予以植栽綠化，不得設置圍牆且提供予公眾使用。	配合土地使用計畫內容修正，修正後條文如下： 七、計畫區應自醫療專用區地界線退縮至少10公尺以上建築；其退縮部分得以計入法定空地，而退縮之公共開放空間應予以植栽綠化，不得設置圍牆且提供予公眾使用。	六、計畫區應自醫療專用區地界線退縮至少10公尺以上建築；其退縮部分得以計入法定空地，而退縮之公共開放空間應予以植栽綠化，不得設置圍牆且提供予公眾使用。	
九、醫療專用區（一）之地下開挖率不得超過建蔽率加10%。	八、醫療專用區（一）之地下開挖率不得超過建蔽率加10%。	醫療專用區（一）修正為醫療專用區。	七、醫療專用區之地下開挖率不得超過建蔽率加10%。	
十、廣場兼道路用地作為道路使用之路寬須達8公尺以上，並以不破壞邊坡、不影響坡地安全為原則。	刪除。。	照提會修正條文通過。	刪除。	
十一、範圍內之主	九、範圍內之主要	有關步道寬度不	八、範圍內之主要	

公展條文	提專案小組審議 條文	專案小組初步建 議意見	依專案小組建議 意見修正後條文	市都委會 決議
要道路應採人車分離之原則劃設人行步道，且步道寬度不得小於1.5公尺。	道路應採人車分離之原則劃設人行步道，且步道寬度不得小於1.5公尺。	得小於1.5公尺部分，應於協議書另訂之。	道路應採人車分離之原則劃設人行步道。	
十二、本計畫開發前應先經桃園市都市設計審議委員會審議通過後始得申請建造執照，並依下列都市設計原則辦理： (一)開放空間設計原則 1. 計畫區內公共開放空間系統之留設應配合計畫區整體發展軸線，並以集中劃設為原則，以共同塑造都市意象，提高計畫區環境自明性。 2. 緊鄰農業區之隔離綠帶，以種植喬木或綠籬設置為原則。 3. 公共開放空間應以無障礙物空間之規劃設計。 4. 建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。 5. 公共開放空間應以原生樹種為原則，或依空	十、本計畫開發前應先經桃園市都市設計審議委員會審議通過後始得申請建造執照，並依下列都市設計原則辦理： (一)開放空間設計原則 1. 計畫區內公共開放空間系統之留設應配合計畫區整體發展軸線，並以集中劃設為原則，以共同塑造都市意象，提高計畫區環境自明性。 2. 緊鄰農業區之隔離綠帶，以種植喬木或綠籬設置為原則。 3. 公共開放空間應以無障礙物空間之規劃設計。 4. 建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。 5. 公共開放空間應以原生樹種為原則，或依空	本市已訂定「桃園市都市設計審議原則」，無須增訂審議原則，修正後條文如下： 十、本計畫開發前應先經桃園市都市設計審議委員會審議通過後始得核發建造執照。	九、本計畫開發前應先經桃園市都市設計審議委員會審議通過後始得核發建造執照。	

公展條文	提專案小組審議 條文	專案小組初步建 議意見	依專案小組建議 意見修正後條文	市都委會 決議
間性質選擇適當之植栽樹種，並與環境整體搭配協調一致。 6. 公共開放空間鋪面之規劃設計除美觀耐用外，並應考慮透水性、安全性等需求。 (二)建築物造型、量體與色彩原則 建築物外牆顏色，應與地區及相鄰建築物協調配合，以中低明度、中低彩度之暖色系為原則。	適當之植栽樹種，並與環境整體搭配協調一致。 6. 公共開放空間鋪面之規劃設計除美觀耐用外，並應考慮透水性、安全性等需求。 (二)建築物造型、量體與色彩原則 建築物外牆顏色，應與地區及相鄰建築物協調配合，以中低明度、中低彩度之暖色系為原則。			
十三、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，適用其他有關法令規定。	十一、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，適用其他有關法令規定。	刪除部分文字，修正後條文如下： 十一、本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	十、本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	

(五)事業及財務計畫

1. 開發方式

配合主要計畫變更為醫療專用區併同擬定細部計畫，自行整體規劃、興建、管理及維護，相關公共設施用地之興闢費及樁位測定費亦由開發單位自行負擔。

2. 開發時程

本計畫之醫療專用區應於都市計畫核定發布實施後 3 年內取得建造執照，若未依計畫書規定事項辦理者，依法定程序檢討變更恢復為原分區。

3. 財務計畫

本計畫由開發者自行籌措開發費用，至於開發者籌措本計畫之建設經費，其來源如下：

(1)銀行貸款：包括土地設定抵押貸款及營建融資貸款二項。

(2)自有資金：本計畫建設經費於其他資金來源不足時，以自有資金補充。

附表 8 實施進度及經費來源表

項目	面積 (公頃)	土地取得 方式	開發經費(萬元)			主辦 單位	預定完 成期限	經費 來源	備註
			整地費	工程費	合計				
醫療專用區	1.9403	已取得土地所有權人同意使用	3,881	71,403	75,284	開發者	都市計畫核定發布實施後 3 年內取得建造執照	開發者自行籌措	由開發者編列相關公共設施用地之建設費及樁位測定費
綠地用地	0.4113	已取得土地所有權人同意使用，非屬公共設施保留地	823	247	1,070				
停車場用地	0.2936		587	176	763				
道路用地	0.1267	已取得土地所有權人同意，於開闢完成後捐贈予桃園市	253	76	329				

註：1. 表內面積應依據核定圖實際分割測量面積為準。

2. 本開發經費及預定完期限得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整。

附件二、本案市都委會專案小組意見回應對照表

一、專案小組第1次會議意見回應對照表

	意見內容	意見回應
一	本案係經本府衛生局同意設立醫院，並簽准依都市計畫法第27條規定辦理個案變更，請於計畫書中補充敘明核准設立之使用行為、醫院發展定位、未來方向及相關醫療資源供給量與需求量分析等，並請申請單位檢視確認本案所提本市醫療院所資料，包含家數、區位、類別。	1. 有關本計畫核准設立之使用行為、醫院發展定位、未來方向，詳見主要計畫書P.56~58、細部計畫書P.8~10說明。 2. 有關醫療資源及長照資源概況分析，詳見主要計畫P.22~36說明。
二	本案依都市計畫法第27條規定辦理個案變更，應依個案實際需求，於計畫書中訂定其容積率及建蔽率，無適用「都市計畫法桃園市施行細則」之醫療專用區建蔽率、容積率上限。另依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第39點規定(摘略)：「…申請變更使用範圍內之建築基地其原始地形在坵塊圖上之平均坡度達百分之十五以上者，除本規範另有規定外，其建蔽率不得超過百分之四十，平均容積率不得超過百分之一百；其餘建築基地之建蔽率不得超過百分之五十，平均容積率不得超過百分之二百。但所提供之公共設施及公用設備用地及代用地超過本規範所定最低比例者，得酌予提高其平均容積率；其提高部分不得超過上述所訂平均容積率上限之百分之二十」，本案應依坡度分析圖核實訂定建蔽率及容積率。	依本案坡度分析結果，醫療專用區(開發範圍)平均坡度為7.37%，小於15%，故適用該平均容積率不得超過200%之規定。有關本案坡度分析說明詳見主要計畫書P.17~18說明，建蔽率及容積率(土管要點)詳見細部計畫書P.25。
三	案內必要性服務設施及公共設施係服務「醫療專用區」所劃設本案劃設道路用地及廣場兼停車場，現況均供計畫區外怡仁醫院通行及員工停車場使用本案變更開發後為避免影響計畫區外怡仁醫院之使用，應規劃其配套措施。	1. 經查本計畫範圍內現況部分土地，係土地所有權人於開發前進行土地短期利用，提供予怡仁醫院作為員工停車場使用。 2. 本案係以開發後所衍生之停車需求規劃停車空間，以滿足自身需求。而為避免本案開發後影響現況停車供給，本案願以另外增設停車空間之方式作為配

意見內容		意見回應
		套措施，即除滿足自身開發所需之停車需求外，並將現況停車需求納入提供，倘未來該醫院員工或民眾有停車需求可就近利用。 3. 有關停車空間規劃及配套措施，詳見主要計畫書P. 67~68、細部計畫書P. 16~17說明。
四	本案劃設廣場兼道路用地，其供道路使用部分，為利道路系統銜接及管理維護，道路應劃設一致之寬度；另本案交通影響評估部分應推估衍生之交通量及停車需求，並依相關規定檢送書件至本府交通局審查，後續將評估結果納入計畫書中敘明。	1. 本次考量楊新北路321巷現況係為供通行使用之既成道路，爰配合道路現況將廣場兼道路用地調整為8公尺寬道路用地，以利道路系統銜接及後續管理維護，詳見細部計畫書P. 11~13說明。 2. 本案業依規定提送交通影響評估報告書至市府交通局審查，其評估結果後續將納入計畫書敘明。
五	本案劃設為道路部分，公有土地已同意變更，私有土地已同意無償供公眾通行使用，非屬公共設施保留地，請於計畫書中敘明。	已納入計畫書敘明，詳見主要計畫書P. 81、細部計畫書P. 26說明。
六	本案計畫範圍涉及部分坡地，且規劃照護對象大多行動不便，防災避難場所、逃生動線、無障礙設施規劃等內容請於計畫書中補充敘明。	有關本計畫防災計畫及無障礙設施規劃，詳見主要計畫書P. 69~72、細部計畫書P. 18~21說明。
七	有關土地使用分區管制要點請依下列意見修正： 1. 容許使用及附屬設施部分，請依本府衛生局核准計畫內容臚列容許使用項目及檢討其占總樓地板面積比例。 2. 醫療專用區(二)係供作必要性服務設施，不得計入建築基地。另公共設施僅道路用地，除工務局表示有作多目標使用之需求外，否則無須訂定依「都市計畫公共設施	1. 依據本計畫發展定位與構想，醫療專用區未來將朝醫療長照園區發展，開發醫療及長照設施，並採分期分區開發方式辦理。有關醫療專用區發展定位、構想、樓地板規劃，詳見主要計畫書P. 56~58、細部計畫書P. 8~10說明，容許使

	意見內容	意見回應
	多目標使用辦法」作多目標使用。 3. 醫療專用區(一)汽機車停車空間應依預估實際開發需求核實估算，並於計畫書中訂定其設置基準。	用及附屬設施項目詳見細部計畫書土地使用分區管制要點P. 25。 2. 遵照辦理，已配合刪除，詳見細部計畫書P. 25。 3. 本案係以開發內容及各類行為對象核實推估所需停車空間，詳見主要計畫書P. 67~68、細部計畫書P. 16~17說明。
八	本案依規定應提供室內公益設施之使用面積、性質、範圍開發者尚未與衛生局議定，請儘速洽衛生局議定並納入細部計畫書規定，以為執行之依據。	遵照辦理。相關議定結果後續將納入細部計畫書敘明。
九	依申請人表示大金山下段月眉山下小段14-5地號土地部分刻洽財政部國有財產署申請承購，涉及相關行政機關核准內容，請申請人同步完成相關行政程序，以資完備。	本案已於108年3月13日提出申請承購，108年4月22日辦理會勘，業經財政部國有財產署北區分署桃園辦事處簽請財政部同意讓售，倘簽認可讓售將進行估價事宜，依估價結果通知申請人繳款，並於主要計畫核定前檢附變更同意書；惟倘經財政部國有財產署認定有不辦理讓售之情形，再配合排除於計畫範圍外。
十	本案是否應辦理環境影響評估，請申請單位檢附相關書件及環評自評表送衛生局轉請本府環保局確認。	經檢核本計畫醫療專用區無「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第24條所規定應實施環境影響評估之情形，並經桃園市政府環境保護局於108年10月30日桃環綜字第1080092017號函確認免實施環境影響評估。

二、第2次專案小組會議意見回應對照表

專案小組初步建議意見內容		申請人意見回應
一	請衛生局協助檢視確認計畫書中核准設立之使用行為、醫院發展定位、未來方向、相關醫療資源供給量與需求量分析及本案容許使用項目等內容。	敬悉。
二	依申請人表示本案將分階段向本府衛生局申請醫院及長照機構設立許可，配合其分階段開發計畫內容，都市計畫審定後採分期分區發布實施，以符實際開發期程。	遵照辦理。 有關本計畫分期分區開發計畫詳見細部計畫書P. 23~24說明。
三	有關土地使用分區部分，原公展醫療專用區(二)修改為綠地用地及停車場用地，醫療專用區(一)修改為醫療專用區。	遵照辦理。 因應土地使用計畫內容調整，配合修正細部計畫案名為「擬定楊梅都市計畫(部分農業區為醫療專用區、綠地用地、停車場用地及道路用地)細部計畫案」。 有關本案土地使用計畫，詳見細部計畫書P. 11~13說明。
四	本案土地使用分區管制要點修正對照表之意見詳附表1。	有關本計畫修正後土地使用分區管制要點，詳見細部計畫書P. 25說明。
五	本案交通影響評估部分，應核實推估衍生之交通量及停車需求，並於本次會議後一週內依相關規定檢送書件至本府交通局審查，後續將評估結果納入計畫書中敘明。	本案交通影響評估業於108年11月14日經交通局審查通過，相關評估結果業已納入計畫書中敘明，詳見細部計畫書，詳見主要計畫書P. 40~49、66~68、細部計畫書P. 16~18說明。
六	本案是否應辦理環境影響評估，請申請單位檢附相關書件及環評自評表送衛生局轉請本府環保局確認。	經檢核本計畫醫療專用區無「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第24條所規定應實施環境影響評估之情形，並經桃園市政府環境保護局於108年10月30日桃環綜字第1080092017號函確

專案小組初步建議意見內容		申請人意見回應
		認免實施環境影響評估。
七	有關長期照顧服務擬申請設立之病床類型，依衛生局建議病床類型不設定特定類別採綜合型收納。	長照社團法人擬設立二家住宿式長照服務機構，二家機構收住對象將採失能與失智綜合型收納。
八	本案依規定應提供室內公益設施之使用面積、性質、範圍，請儘速洽衛生局議定並納入細部計畫書規定，以為執行之依據。	遵照辦理。 相關議定結果後續將納入細部計畫書敘明。
九	因應大金山下段月眉山下小段14-5地號土地部分納入計畫範圍，並刻正洽財政部國有財產署申請承購，本案涉及相關行政機關核准內容，請申請人同步完成相關行政程序，以資完備。	本案已於108年3月13日提出申請承購，108年4月22日辦理會勘，業經財政部國有財產署本區分署桃園辦事處簽請財政部同意讓售，倘簽認可讓售將進行估價事宜，依估價結果通知申請人繳款，並於主要計畫核定前檢附變更同意書；惟倘經財政部國有財產署認定有不辦理讓售之情形，再配合排除於計畫範圍外。
十	本案依專案小組建議意見修正計畫內容後，提請本市都市計畫委員會審議。	遵照辦理。