抄　本

發文方式：紙本遞送

檔　　號：
保存年限：

桃園市政府　函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：股長 魏谷靜
電話：03-3322101分機5225
電子信箱：10033662@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國114年11月6日
發文字號：府都計字第1140309789號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二

主旨：檢送本市都市計畫委員會114年10月21日第100次會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依本府114年10月14日府都計字第1140289495號開會通知單續辦。

二、隨文檢附本會議書面會議紀錄1份予本市都市計畫委員會委員，並請委員以書面方式確認，如委員對本次會議紀錄有修正意見，請於文到7日內以書面方式提出，以利本府綜整；至其餘相關單位及人員則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－委員會會議紀錄」網站下載會議紀錄。

正本：王主任委員明鉅、溫副主任委員代欣、江委員南志、蔡委員金鐘、歐委員美鐶、張委員新福、何委員芳子、葉委員呂華、許委員阿雪、劉委員惠雯、徐委員文慧、謝委員靜琪、賀委員士麃、劉委員振誠、高委員志揚、劉委員守禮、蘇委員國棟、白委員仁德、陳委員雅雯、江委員志成、陳委員姿伶

副本：桃園市議會、陳議員睿生（討論第1案）、平鎮區籍市議員（討論第3案）、桃園市政府經濟發展局（討論第1案）、桃園市政府工務局（討論第1、3案）、桃園市政府交通局（討論第1、3案）、桃園市政府農業局（討論第1案）、桃園市政府水務局（討論第1案）、桃園市政府環境保護局（討論第1案）、桃園市政府法務局（討論第2案）、桃園市政府民政局（討論第2案）、桃園市政府地政局（討論第3案）、桃園市政府教育局（討論第3案）、桃園市政府住宅發展處（討論第1案）、桃園市政府建築管理處（討論第3案）、桃園市新屋區公所（討論第1案）、桃園市平鎮區公所（討論第3案）、時碩工業股份有限公司（討論第1案）、桃園市

政府都市發展局（歐副局長政一）、桃園市政府都市發展局（邱副局長英哲）、桃園市政府都市發展局（劉主任秘書怡吟）、桃園市政府都市發展局（陳總工程司瑛琺）、桃園市政府都市發展局（周專門委員健杰）、桃園市政府都市發展局都市開發科（討論第3案）

桃園市都市計畫委員會第100次會議紀錄

壹、 時間：114年10月21日(星期二)上午10時

貳、 地點：本府10樓1001會議室

參、 主持人：王主任委員明鉅

紀錄彙整：魏谷靜

肆、 出席委員：（詳會議簽到簿）

伍、 列席單位及人員：（詳會議簽到簿）

陸、 本會第99次會議紀錄確認情形：

本會114年9月26日第99次會議紀錄已於114年10月20日函送各委員，惟迄本次會議召開時間未達7日，提下次會議確認。

柒、 討論事項(會議決議如後)

第1案：審議「變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)都市計畫(部分農業區為乙種工業區、社會福利設施用地、宗教專用區、公園用地及人行步道用地)案」暨「擬定中壢、楊梅、新屋、觀音(四行政轄區交界處)細部計畫(部分農業區為乙種工業區、社會福利設施用地、宗教專用區、公園用地及人行步道用地)案」 第2案：審議修正「桃園市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」 第3案：審議「變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(配合市地重劃作業)案」

捌、 臨時動議(無)

玖、 散會時間：下午12時08分

柒、討論事項

第 1 案：再審議「變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)都市計畫(部分農業區為乙種工業區、社會福利設施用地、宗教專用區、公園用地及人行步道用地)案」暨「擬定中壢、楊梅、新屋、觀音(四行政轄區交界處)細部計畫(部分農業區為乙種工業區、社會福利設施用地、宗教專用區、公園用地及人行步道用地)案」

說　明：

一、 辦理緣起：

時碩工業股份有限公司(以下簡稱時碩工業，股票上市公司)主力在專業精密機械加工金屬製品之開發、生產及銷售。產品應用領域涵蓋汽車安全系統、燃油傳動系統、工業、航太及醫療之精密機械加工零組件，是屬於專業精密機械加工產業的國際化集團中成員之一；時碩工業成立於 2000 年並於 2018/2/5 於證交所上市，公司一直以來秉持專業化、系統化(IATF 16949 國際汽車產業認證，AS 9100 國際航太產業認證)及國際化的路線聚焦全球利基市場深耕核心客戶，透過做專、做精、做強不做獨大的策略，並攜手上下游相關產業一起齊心協力。

近年因時碩工業業務擴充，除新屋本廠區(主要生產廠區)外，並於楊梅幼獅工業區承租設立一~三廠，考量工廠管理效能、租金支出及公司未來擬推動「光學應用產品」，勢必需整合現有及租賃廠房，建立一個可供長期發展的生產基地，以擴大廠區面積，因應公司成長之需求。

為執行擴大營運計畫，遂取得新屋區新洲段 582-2 地號等 12 筆土地，並依相關法令規定申請變更為乙種工業區，期能在全球競爭激烈的精密機械加工產業中，結合國內中小精密工業零組件加工廠，形成一股強大的力量，以小博大，連結在地，銜接國際，達到提升產業發展，永續經營，成為台

灣除 IC 產業另外一個亮點；同時完成創造就業人口，繁榮地方之目標。

二、 申請單位：時碩工業股份有限公司。

三、 變更機關：桃園市政府。

四、 計畫性質：變更主要計畫暨擬定細部計畫。

五、 法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

六、 計畫位置：本計畫區位於「中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)都市計畫區」之西南側，新屋頭洲地區梅高路三段東側及新洲五街之南側，現行土地使用分區為農業區，東側及南側臨農業區(梅高路三段 346 巷)，西側臨 20 米計畫道路(梅高路三段-桃 79 線)，北側臨住宅區(新洲五街)，詳圖 1。

七、 計畫內容：詳計畫書、表 1~4 及圖 2~3。

八、 辦理歷程：

(一)111年7月20日召開公開展覽前座談會。

(二)112年1月12日公告公開展覽40天。

(三)112年2月1日於新屋區公所3樓第一會議室舉辦公開展覽說明會。

(四)112年3月16日、113年5月23日，共召開2次本市都市計畫委員會專案小組會議。

(五)113年11月22日本市都市計畫委員會第90次會議決議退請專案小組續審，意見如下：

1. 考量基地南側農業區同為申請者所有，建議併同納入變更範圍內規劃，以避免不同使用分區造成2個交通破口，並得與青田路對接口降低交通衝擊。

2. 本案由非建築用地變更為建築用地，為符合都市計畫實施之社會公平原則，應再檢視本案回饋之合理性，另有關目前回饋公園用地尚保留一處土地公廟及部分規劃滯洪設施，前開兩項均計算於回饋比例內之合理性請再檢討。

3. 請申請人補充變更後取得3.46 公頃之工業區及現有時碩公司新屋廠及楊梅廠，其所屬廠區未來將如何規劃配置。並針對工廠的製程、廢水、廢棄物之管控情形詳予說明。

4. 有關土地使用分區管制要點第四點工業區退縮建築之規定，請評估工業區鄰接公園用地部分新增退縮規定之可行性；另同點退縮規定條文文字缺漏部分，請一併修正。

5. 本案請配合111年8月24日公告實施之「變更中壢、楊梅、新屋、觀音(四行政轄區交界處)細部計畫(第一次通盤檢討)案」修正細部計畫案名。

(六)114年5月14日、114年9月10日召開第3次及第4次本市都市計畫委員會專案小組會議，獲致初步建議意見如附件。

九、 公民或團體陳情意見：無。

十、 本案業依第 3 次及第 4 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：本案除依下列意見修正外，其餘照專案小組初步建議意見通過：

一、 有關主要計畫部分，考量人行步道係屬細部計畫範疇，請將人行步道用地調整為公園用地；另主要計畫案名配合前開決議及誤植文字，修正案名為「變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(部分農業區為乙種工業區、宗教專用區、社會福利設施用地及公園用地)案」。

二、 本案配合主要及細部計畫新增宗教專用區及社會福利設施用地，同意申請單位於會中所提宗教專用區(建蔽率 60%、容積率 160%)及社會福利設施用地(建蔽率 50%、容積率 250%)使用強度，且宗教專用區其附屬設施比例並不得超過建築物總樓地板面積 30%，並將相關規定納入土地使用分區管制要點增訂相關條文。

三、本案公園用地於規劃配置圖說時，應將公園用地之可及性納入考量，評估於公園用地與北側住宅區間留設通道之可行性，並經本府工務局審查通過後始得開闢。

四、本案社會福利設施用地應由申請單位先行施作綠美化後，再捐贈予市府。

五、本案計畫書內容請依下列各點修正，其餘計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分配合審議結果一併修正：

(一)交通系統計畫章節，基地開發量體規模表，開發基地面積請修正為變更後工業區之面積。

(二)實施進度及經費章節，請於開發經費表備註內容敘明社會福利設施用地工程成本係指整地費用等文字，避免造成爭議。

(三)回饋計畫章節內容，有關宗教專用區後續應辦事項，應配合本次會議修正之「桃園市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」調整計畫內容文字，並另外新增其他應表明事項章節予以敘明。

六、變更內容及土地使用分區管制要點決議詳表 1、2、5。

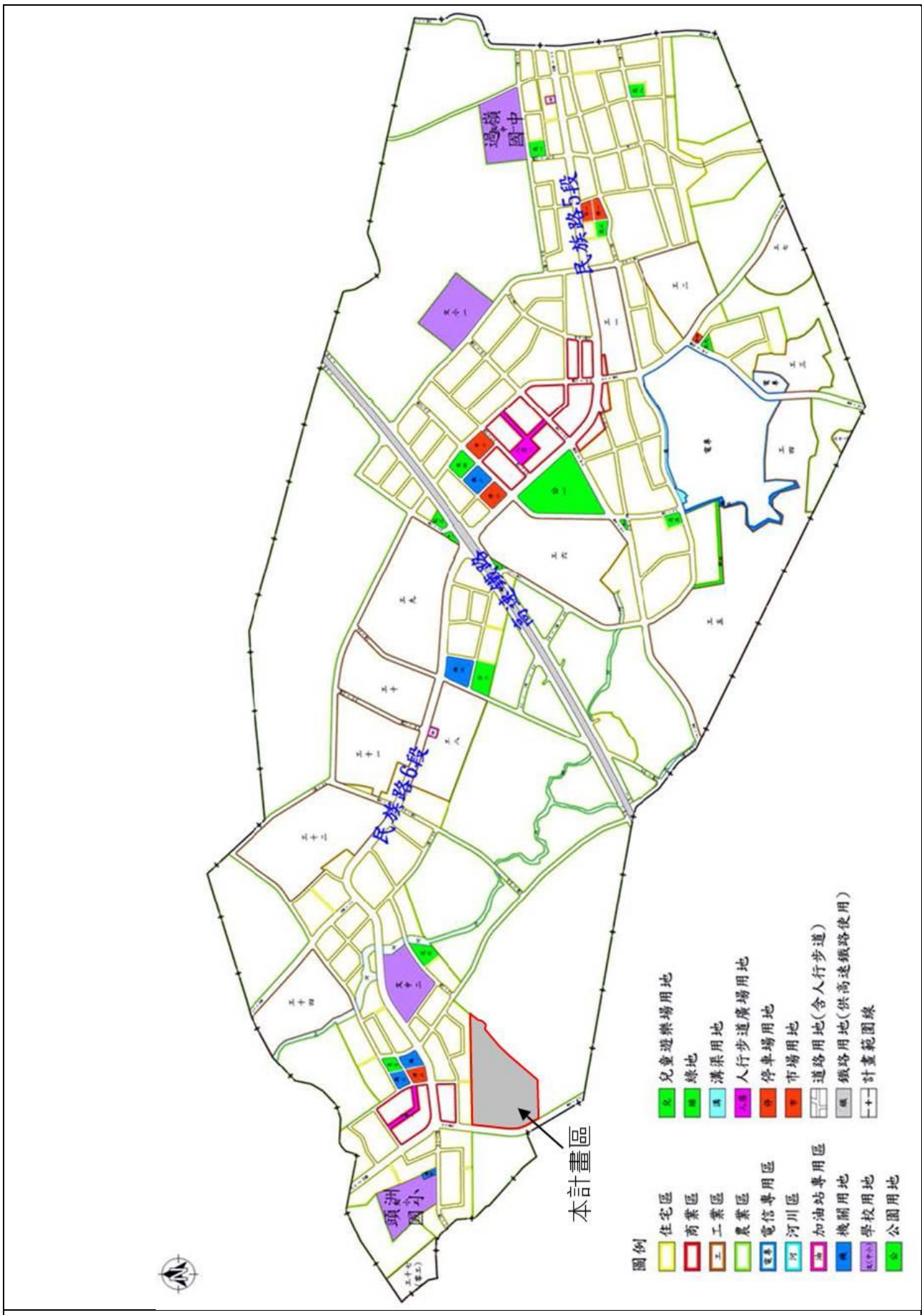


圖 1　計畫區地理位置示意圖

壹、計畫內容

一、主要計畫變更及細部計畫內容

表 1　主要計畫變更內容明細表(依專案小組初步建議意見修正後內容)

位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會決議
	原計畫	新計畫		
梅高路三段及新洲五街之東南側	農業區 (4.95)	乙種工業區 (3.44)	一、近年因時碩工業業務擴充，除新屋本廠區外，陸續於楊梅工業區承租設立一~三廠，考量管理效能、租金及公司未來擬推動「光學應用產品」，勢必需整合現有租賃廠房，建立一個可供長期發展的生產基地，以擴大廠區面積，因應公司成長之需求。 二、擴廠後，可促使現有中小精密工業零組件協力廠商加入時碩工業，預計總投資金額達新台幣20億，並增加地方約2千個就業機會，帶動地方繁榮發展，實現台灣精密加工業連接在地，銜接國際，創造未來的三大目標，就時碩工業而言，不僅擴展自有生產基地，同時將策略夥伴引入，擴大生產規模，並朝向工業4.0邁進。 三、考量基地現況涉一土地公廟，為尊重地方信仰中心，本案劃設宗教專用區，以維護在地民眾精神寄託。 四、本案為平衡區域機能，滿足新屋地區居住與生活需求，並提供可負擔之租屋選擇，劃設社會福利設施用地與公園用地，進以強化本案兼顧產業與地區發展之公益性質，提升地方生活品質與綠色資源，加強改善整體周邊公共設施機能。	併同決議一。
		宗教專用區 (0.02)		
		公園用地 (0.87)		
		社會福利設施用地 (0.60)		
		人行步道用地 (0.02)		

註：實際面積應以核定後地籍分割面積為準。

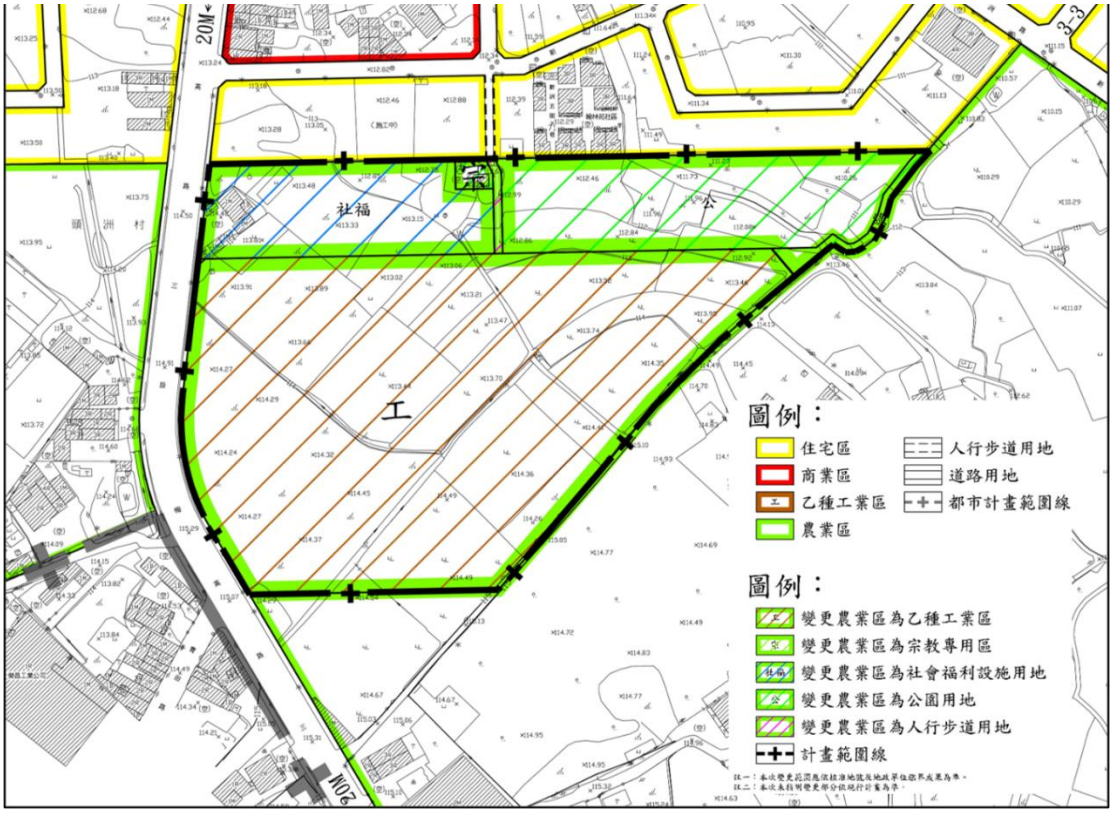


圖 2　變更主要計畫內容示意圖(依專案小組初步建議意見修正後內容)

表 2　擬定細部計畫內容明細表(依專案小組初步建議意見修正後內容)

使用項目		面積(㎡)	百分比(%)	市都委會決議
土地使用分區	乙種工業區	34,406.34	69.51	照專案小組初步建議意見通過。
	宗教專用區	241.59	0.49	
	小計	34,647.93	70.00	
公共設施用地	社會福利設施用地	5,969.61	12.06	
	公園用地	8,696.91	17.55	
	人行步道用地	185.58	0.37	
	小計	14,852.10	30.00	
合　計		49,500.03	100.00	

註：實際面積應以核定後地籍分割面積為準。

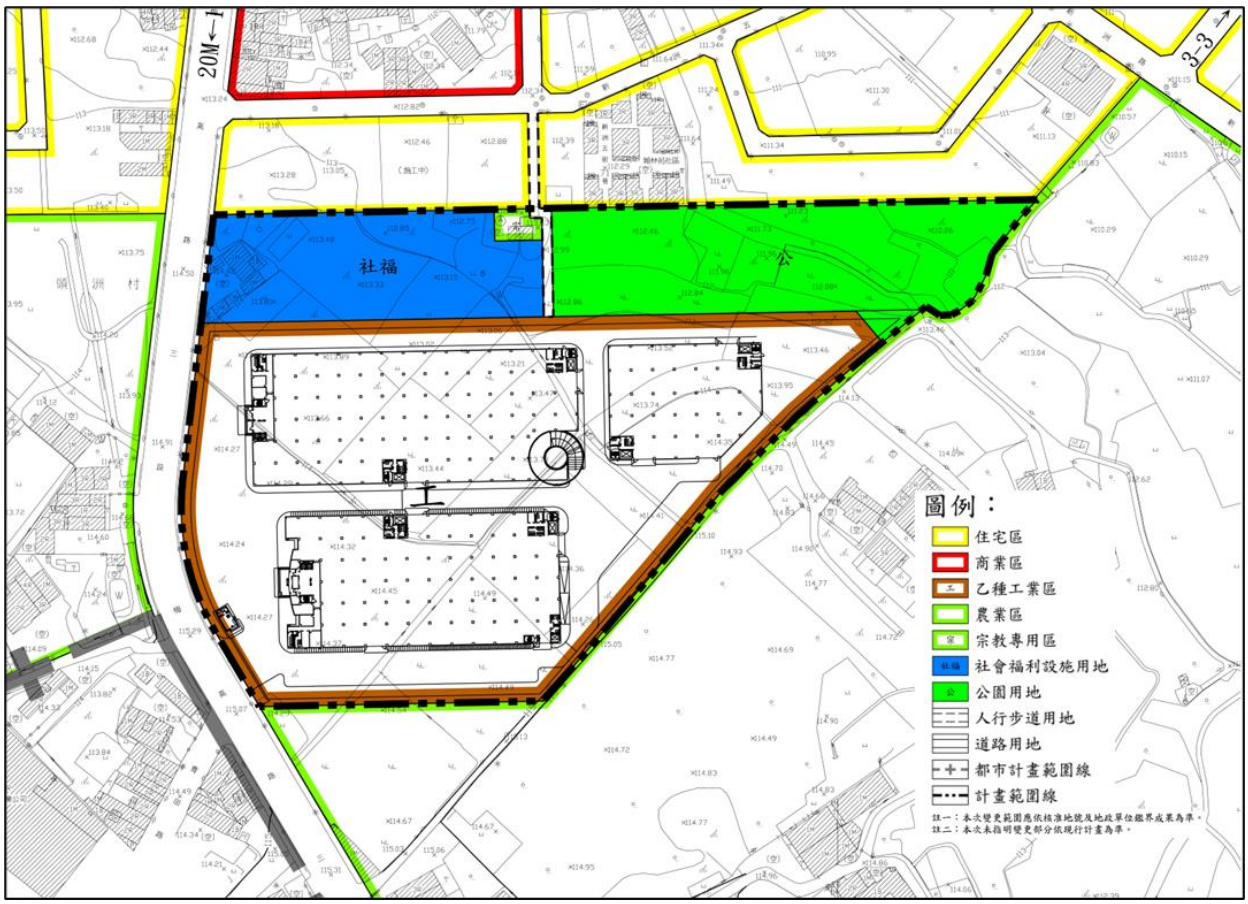


圖 3　擬定細部計畫內容示意圖(依專案小組初步建議意見修正後內容)

二、 回饋計畫

(一) 捐贈原則

本計畫區依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，計算及捐贈公共設施、公用設備用地及代用地。

(二) 捐贈比例規定

依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」相關規定，申請變更為工業區者，其公共設施及公用設備用地及代用地之面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之三十，並應捐贈予當地直轄市、縣（市）政府。

(三) 捐贈公共設施

本計畫區依規定捐贈公園、人行步道用地與社會福利設施用地，比例為 30.00%，符合不得低於申請變更使用總面積之百分之三十之規定。有關公園配置規劃，申請單位時碩工業應於本案變更都市計畫發布實施後，依都市計畫法桃園市施行細則以及其他相關規

定辦理，公園用地部分則應擬具公園設計相關圖說，送市府工務局審查，並據以施工，完工後併同土地捐贈市政府。

有關社會福利設施用地之捐贈，申請單位應以素地捐贈為原則，並於施工完成後點交於市政府。

(四) 公共設施管理維護代金

前項公園用地與人行步道用地總面積 8,882.49 平方公尺，繳交管理維護費用以 200 元/平方公尺，一次繳納 25 年計算，合計新台幣 44,412,450 元，應於都市計畫變更案公告實施前完成繳交。

(五) 變更為宗教專用區應辦事項

依據「桃園市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」相關規定，本案申請變更為宗教專用區基地應檢附立案登記之寺廟證明文件或本府宗教主管機關出具之變更都市計畫同意函、全部土地所有權人之土地使用同意書。

又依前開審議原則第五條第二項規定，因本案現況寺廟未有合法登記，後續應於本案實施公告日起三年內向本府宗教主管機關提出申請並取得寺廟登記證，但得申請展延一年，並以一次為限。

表 3 本計畫區變更回饋規定及劃設面積檢核表

項目		面積(平方公尺)	比例(%)
土地使用分區	乙種工業區	34,406.34	69.51
	宗教專用區	241.59	0.49
	小計	34,647.93	70.00
公共設施用地	社會福利設施用地	5,969.61	12.06
	公園用地	8,696.91	17.57
	人行步道用地	185.58	0.37
	小計	14,852.10	30.00
合計		49,500.03	100.00

註：表內所載面積應以核定計畫圖實際地籍分割面積為準。

三、 實施進度及經費

(一) 開發方式

本次變更依內政部頒訂「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，劃設及提供之公共設施用地，由申請單位自行興闢經市府勘驗完成後，無償捐贈予桃園市政府。

(二) 經費來源

本案公共設施用地之建設及樁位測釘費用，均由申請單位自行籌措負擔，相關建設經費來源包括銀行貸款(土地設定抵押貸款及營建融資貸款)及自有資金。

(三) 開發期程

依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」規定，申請人應於都市計畫委員會審議通過之日起六個月內，由申請人與市府簽訂協議書，而本案公共設施用地應於細部計畫公告實施後 1 年內由申請單位依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」規定興闢並捐贈予桃園市政府。其餘變更後之工業區始得核發建築執照，並應於細部計畫公告實施後 3 年內取得建築執照。

表 4　財務計畫表

項目	面積(公頃)	土地取得方式	開闢經費(萬元)			主辦單位	預定期程	經費來源
		自願捐贈	土地成本	工程費用	合計			
公園用地	0.87	✓	18,423	3,045	21,468	申請人	本案公告實施後 1 年內完成公設，3 年內開發	由申請單位自行籌措
社會福利設施用地	0.60	✓	12,706	2,100	14,806			
人行步道用地	0.02	✓	423	70	493			
合計	1.49	—	31,552	5,215	36,767			

註：實際面積應以核定後地籍分割面積為準。

貳、 土地使用分區管制要點

表 5　土地使用分區管制要點修正前後對照表

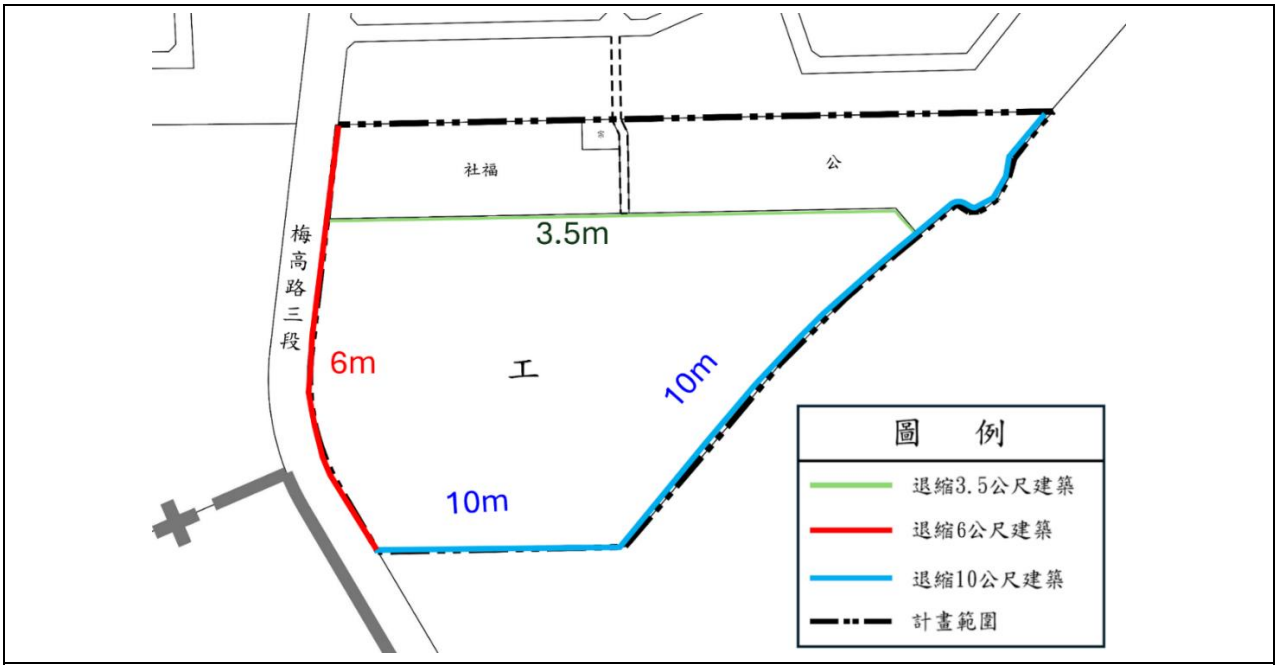
公開展覽條文	依專案小組初步建議意見修正條文	市都委會決議
一、 為促進土地合理利用，維護地區環境品質及形塑良好都市景觀，特訂定本要點。	維持公展條文。	照專案小組初步建議意見通過。
二、 本要點依都市計畫法第 22 條、第 36 條及同法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。	維持公展條文。	照專案小組初步建議意見通過。
三、 工業區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%，且不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	維持公展條文。	照專案小組初步建議意見通過。
—	—	1. 併同決議二，新增宗教專用區使用管制規定。 2. 增訂內容詳表 6。
—	—	1. 併同決議二，新增社會福利設施用地使用管制規定。 2. 增訂內容詳表 6。
四、 工業區退縮建築之規定：	維持公展條文。	修正後通過，說明如下： 1. 調整條次編號。 2. 為使退縮空間具有連貫性，本計畫區除工業區退縮規定外，應就全計畫區訂定退縮規定，並增列圖說，以茲明確。 3. 修正內容詳表 6、附圖。
(一) 本計畫區毗鄰農業區外側土地，應自土地邊界線退縮10公尺建築。	維持公展條文。	修正後通過，說明如下： 1. 為使退縮規定明確修正為臨農業區側退縮規定，並配合本市通案性規定，增加退縮部分得計入法定空地之文字。 2. 修正內容詳表 6。
—	(二) 本計畫區臨接梅高路三段部份，應退縮4公尺建築，前項退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空	修正後通過，說明如下： 1. 為提高人行動線舒適性及具有連貫性，臨接 20M 計畫道路側(梅高路三段)退縮部分由 4 公尺調整為 6 公

公開展覽條文	依專案小組初步建議意見 修正條文	市都委會 決議
	間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線少留設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，(請詳圖8-1)。	尺，且社會福利設施用地應一併退縮。 2. 配合全市共通性條文內容修正及附圖項次調整。 3. 修正內容詳表 6。
—	(三) 本計畫北側臨公共設施用地部分，應退縮3.5公尺建築，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，並設置人行步道供民眾進出使用。	修正後通過，說明如下： 1. 為使退縮規定明確修正為工業區退縮規定。 2. 配合全市共通性條文內容修正。 3. 修正內容詳表 6。
(二) 退縮部分得計入法定空地。	維持公展條文。	修正後通過，說明如下： 有關退縮部分得計入法定空地之文字已載明於各點中，配合刪除此條文。
五、 公共設施用地應對外開放，不得設置圍牆隔離。	維持公展條文。	修正後通過，說明如下： 有關公共設施用地屬開放場域，無須特殊規範，配合刪除此條文。
—	六、 本案開發面積較大，應於發照前經「本市都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照。	修正後通過，說明如下： 1. 調整條次編號。 2. 依「都市計畫法桃園市施行細則」第 40 條規定修正審議會名稱為「桃園市都市設計審議會」及刪除贅字。 3. 修正內容詳表 6。
—	七、本案公園綠化植栽面積應達 60%，並至少設置 2 個出入口；公園用地得做多目標使用，以供作非營業性之公共使用者為限，不得做商場、超級市場使用。	修正後通過，說明如下： 1. 調整條次編號。 2. 修正內容詳表 6。
六、 本要點未規定事項，適用其他法令規定。	八、維持公展條文。	修正後通過，說明如下： 1. 調整條次編號。 2. 修正內容詳表 6。

表 6　土地使用分區管制要點修正前後對照表(依市都委會修正)

公開展覽條文	依專案小組初步建議意見修正條文	依市都委會修正條文
一、為促進土地合理利用，維護地區環境品質及形塑良好都市景觀，特訂定本要點。	維持公展條文。	維持公展條文。
二、本要點依都市計畫法第22條、第36條及同法桃園市施行細則第39條規定訂定之。	維持公展條文。	維持公展條文。
三、工業區之建蔽率不得大於50%,容積率不得大於200%，且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。	維持公展條文。	維持公展條文。
—	—	四、宗教專用區之建蔽率不得大於60%,容積率不得大於 160%，供宗教建築物及其附屬設施之使用為限，其附屬設施比例並不得超過建築物總樓地板面積30%。
—	—	五、社會福利設施用地之建蔽率不得大於50%,容積率不得大於250%。
四、工業區退縮建築之規定：	維持公展條文。	六、本計畫區於申請建築時，應依下列規定退縮建築及留設帶狀開放空間(詳附圖)：
(一)本計畫區毗鄰農業區外側土地，應自土地邊界線退縮10公尺建築。	維持公展條文。	(一)臨農業區側之建築基地(含公園用地)應自分區界線退縮10公尺建築，該退縮部分得計入法定空地。
—	(二)本計畫區臨接梅高路三段部份，應退縮4公尺建築，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，(請詳圖8-1)。	(二)工業區及社會福利設施用地臨計畫道路部分，應自道路境界線至少退縮6公尺建築。該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

公開展覽條文	依專案小組初步建議意見修正條文	依市都委會修正條文
		步道。
–	(三)本計畫北側臨公共設施用地部分，應退縮3.5公尺建築，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，並設置人行步道供民眾進出使用。	(三)工業區北側臨公共設施用地部分，應退縮3.5公尺建築，該退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，並設置人行步道提供公眾使用。
(二)退縮部分得計入法定空地。	維持公展條文。	（刪除）
五、公共設施用地應對外開放，不得設置圍牆隔離。	維持公展條文。	（刪除）
—	六、本案開發面積較大，應於發照前經「本市都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照。	七、本案工業區應於發照前經「本市都市設計審議會」審議通過後，始得核發建造執照。
—	七、本案公園綠化植栽面積應達 60%，並至少設置 2 個出入口；公園用地得做多目標使用，以供作非營業性之公共使用者為限，不得做商場、超級市場使用。	八、本案公園綠化植栽面積應達 60%，並至少設置 2 個出入口；公園用地得做多目標使用，以供作非營業性之公共使用者為限，不得做商場、超級市場使用。
六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	八、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	九、本要點未規定事項，適用其他法令規定。



附圖　計畫區內退縮規定示意圖(依市都委會修正後內容)

附件　本案市都委會第 4 次專案小組意見回應對照表

（彙整 114 年 5 月 14 日及 114 年 9 月 10 日 2 次專案小組會議）

會議記錄意見	處理情形回應說明
一、　有關產業發展部分請補充大矽谷內容，並說明時碩工業股份有限公司目前營運狀況、未來規劃發展與各廠區之整合，以強化本案變更必要性及急迫性。	遵照辦理。 1. 有關本案與大矽谷產業相關內容詳參主要計畫書第四章桃竹苗大矽谷推動方案相關說明，詳第 28 頁至第 30 頁。 2. 有關本案申請人近年公司發展營運狀況、生產營運概況以及未來發展方向說明等相關內容，詳參本案主要計畫書第伍章發展現況分析第七節相關內容，詳第 60 頁至第 80 頁。 3. 為因應國際政經情勢以及中美關稅等相關產業發展概況，公司正布局新能源車、自駕車、航太及醫療等高附加價值產業，並導入 ESG 與智慧製造，以搶占全球市場先機；惟本案係屬申請人產業鏈配置之重要空間布局，為促使公司營運項目與客戶需求及時媒合，且產業使用與空間資源需偕同並進，爰具本案廠房空間使用之急迫性。
二、　請說明本案變更範圍之合理性，並補充未納入基地南側農業區之原由及未來使用規劃，另有關廠區內出入動線建議維持單一出入口為主(臨梅高路側)，如基地南側農業區後續依「都市計畫法桃園市施行細則」相關規定使用，亦建議整合同一出入口，以降低交通負擔；另說明工業區臨接梅高路側退縮 4 公尺建築，是否可留設足夠的停等空間。	遵照辦理。 1. 因本案申請人所需產業量能及整體產業鏈整合情形，現況無須額外納入本案南側農業區，另考量辦理整體期程以及各該目的事業主管機關職掌之相關應辦計畫如出流管制規劃、交通影響評估以及農地變更使用說明等辦理變更之時間成本，爰建議維持現行變更範圍提會續審。 2. 有關廠區進出入動線，本案本次規劃已維持單一出入口，未來南側農業區倘有出入需求，亦將以前開單一出入口為主要進出動線，以降低交通破口所造成之負擔。 3. 有關本案臨梅高路側退縮 4 公尺建築，係依本案都市計畫地區土地使用管制規定，後續退縮部分皆將提供臨停與行人使用，此處廠房設置亦規劃有 10m-20m 寬不等之法定空地，整體規劃下停等空間應相當足夠。
三、　有關公共設施用地配置調整如下說明： (一) 考量社會住宅低樓層可供老人照護或幼兒托育等相關設施使用，故建議臨梅高路側依序先規劃社福設施用地後為公園用地。	遵照辦理。 1. 本案配合修正土地使用方案，將社會福利設施用地修正至臨梅高路側，臨路寬度為 45m，用地面積約為 0.60 公頃。 2. 本案基地外北側人行步道用地將銜接至本案基地內部 4m 人行步道用地，並區隔社

會議記錄意見	處理情形回應說明
(二) 因已將社福設施用地劃設於梅高路旁，故建議取消道路用地，續透過北側既有人行步道用地延伸至工業區邊界，並參採申請者同意透過工業區北側退縮部分留設 3.5 公尺之人行通道供民眾進出使用。	會福利設施用地、宗教專用區與公園用地；另本案配合取消原道路用地，改由社會福利設施用地南側供公眾通行使用，南側工業區退縮部分則將留設 3.5m。
四、 請補充說明本案公共設施回饋比例之合理性及公益性，本案為申請者因產業需求開發建築致增加逕流量，故相關滯洪設施應由申請者負擔，如因地勢高低差須留設於公共設施用地上，應不予計算於回饋公共設施之面積。	遵照辦理。 1. 已依意見修正，本案滯洪空間將於工業區範圍採地下化及景觀平面滯洪池方式進行設置。 2. 有關本案回饋公共設施面積皆符合都市計畫農業區變更使用審議規範第 34 條但書規定，不低於申請變更使用總面積之百分之三十。
五、 有關計畫區內現有土地公廟請再研議處理方案可行性，如原地保留劃設為宗教專用區、納入公園用地或將土地公廟遷移至乙種工業區內等，如採劃設宗教專用區請依「桃園市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」檢視其可行性，避免後續無法取得建築執照及寺廟登記證，導致回復原分區。	遵照辦理。 本案依本府養護工程處意見，本次修正將範圍內土地公廟建築物及其廟前空間調整劃設宗教專用區；惟後續本案申請人承諾配合依「桃園市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」第四條規定，申請變更為宗教專用區應檢附立案登記之寺廟證明文件或本府宗教主管機關出具之變更都市計畫同意函與所有權人之土地同意書等，且依第五條第二項規定公告日一年內補辦合法寺廟登記；公告日起三年內向本市宗教主管機關提出申請並取得寺廟登記證。本案劃設之宗教專用區緊鄰人行步道用地得指定建築線，劃設面積得滿足宗教現況建築之容積率與建蔽率，初步評估後續辦理建照申請應無窒礙難行之處。
六、 因方案調整需再提送交通影響評估變更報告予交通局審查；另出流管制規劃書已審查通過，後續如有變更請於檢送出流管制計畫書時併同提出差異比較說明對照表。	感謝指導。 因本案進出入動線設計係維持原交通影響評估報告方案，爰無須再提送變更報告予交通局審查，另有關本案出流管制規劃，後續倘若有變更調整，將配合併同提出差異比較說明對照表。

第 2 案：審議修正「桃園市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」

說　明：

一、辦理緣起：

本府為使宗教專用區檢討變更具有通案性之原則，於 105 年 12 月 29 日經本市都市計畫委員會審議通過「桃園市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」，供作本市後續相關變更案件審議參考。

考量該原則於 106 年訂定後迄今已近 9 年，就歷年實務執行情形檢討不合時宜條文內容，因現行條文中第 5 點寺廟於一定期限內應取得建築執照及寺廟登記證具有實際執行困難，並同時修正部分申請文件及對象變更。另於 114 年 9 月 2 日檢送修正草案對照表予本府民政局及法務局協助檢視，民政局及法務局分別於 114 年 9 月 5 日及 114 年 9 月 8 日提供修正建議(詳附件一)，草案業已修正完竣，爰提本次會議修正原則規定，以符實際。

二、檢附「桃園市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」修正草案對照表（詳附件二）。

決　議：

一、本案修正後通過，決議內容詳附件二。

二、為積極輔導申請者辦理合法化程序，請視個案情形於協議書內增訂違約罰則。

附件一

一、　民政局意見

桃園市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」條文修正對照表本局修正建議

修正建議	現行規定	修正理由說明
四、申請變更為宗教專用區基地應檢附下列文件： (一)立案登記之寺廟證明文件或本府宗教主管機關審查通過後出具之同意合法化證明。 (二)全部土地所有權人之土地使用同意書。 (三)因違規使用而受處分者，應檢附已執行完畢之證明文件	四、申請變更為宗教專用區基地應檢附下列文件： (一)立案登記之寺廟證明文件或本府宗教主管機關出具之變更都市計畫同意函。 (二)全部土地所有權人之土地使用同意書。 (三)因違規使用而受處分者，應檢附已執行完畢之證明文件	一、依行政程序法第 11 條第 1 項規定，行政機關之管轄權應依其組織法規或其他行政法規定；同條第 5 項規定，管轄權非依法規不得設定或變更。是以，宗教主管機關非都市計畫之管轄機關，出具之同意函不具效力，爰建議修正為同意合法化證明。 二、為確保申請變更宗教專用區之宗教團體，得確實履行並負擔都市計畫變更之相關義務，爰增設審查機制，以維持制度之合理性與執行效益。

二、 法務局意見

「桃園市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」修正草案-

法務局意見

一、關於旨揭原則之訂定及修正方式，本局前以 105 年 11 月 15 日會簽提供意見：「…觀諸目前各直轄市政府及縣市政府之實務運作上，針對都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則之訂定，則概可分為 2 種處理程序，其一為依據行政程序法第 160 條規定予以下達或發布…屬較嚴謹之法制作業程序，亦符合一般行政規則生效作業之常態；其二則係透過提案至各該縣市政府都市計畫委員會審議通過，作成決議後將會議紀錄函發審議委員及相關業務機關，以作為拘束內部組織或任務編組審議相關案件時之準據…因其往往未嚴格踐行前開行政程序法所定之下達或發布程序，而成為行政實務上之便宜性作法…貴局倘欲參考…便宜措施，以求簡化訂定流程或往後之修正程序，請綜合考量都市計畫審議職權、審查效率及適用對象，權衡業務執行需求後斟酌辦理…」先予敘明。

二、查旨揭原則類似貴局所定「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」，貴局目前係依循各級都市計畫委員會組織規程第 13 條規定，採取透過提案至本市都市計畫委員會審議通過，作成決議後將會議紀錄函發審議委員及相關業務機關，以作為拘束內部組織或任務編組審議相關案件時之準據，而非依循行政程序法第 160 條規定之下達或發布程序，若是，則得逕依都市計畫審議職權及相關業務執行需求研訂即可。

三、關於旨揭原則修正草案內容，補充意見如下：

(一)第 3 點第 3 項所定「經提出地形圖、航照圖、地籍登記資

料或提供足堪證明原有使用之文件（如稅籍資料、用水用電證明等）」，倘係屬申請時應檢附文件，請統一於第 4 點明定。

(二)第 3 點第 3 項新增第 2 款申請基地存在本市宗教財團法人部分，建請釐清許可機關及登記機關，並予明定，以資明確。登記機關部分，請參酌財團法人法第 75 條第 1 項規定：「宗教財團法人之許可設立、組織、運作及監督管理，另以法律定之。於完成立法前，適用民法及其他相關法律之規定。」、民法第 61 條第 2 項規定：「財團之登記，由董事向其主事務所及分事務所所在地之主管機關行之。…」及民法總則施行法第 10 條第 1 項規定：「依民法總則規定法人之登記，其主管機關為該法人事務所所在地之法院。」

(三)第 5 點第 1 款但書規定新增自願捐贈公共設施用地得改以代金方式折算繳納之相關條件，惟就代金之計算及作業方式仍無明文，建請研議，如係依何規定辦理，亦請定明。

(四)第 5 點第 2 款規定刪除申請人應申請取得建造執照及使用執照，並換發寺廟或本市宗教財團法人立案證明或登記文件之時程限制，易造成無限期未完成取得執照及應辦事項之可能，如各機關需作業期間，宜評估類此案件通常辦理時程，酌予修正延長，較為妥適，而非逕予刪除。

(五)第 5 點第 3 款規定「申請人違反協議書協議事項，本府『得』依都市計畫法定程序檢討變更恢復為原計畫…」，法條中使用「得」字常屬裁量之規定，若本款與裁量無關，宜刪除「得」字，避免爭議。

(六)其餘用語請參酌鉛筆註記處意見修正。

附件二

「桃園市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」修正草案對照表(本次提會內容)

修正草案名稱	現行名稱	說明	市都委會 決議
桃園市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則	桃園市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則	名稱未修正。	－
修正草案規定	現行規定	說明	－
一、為辦理本市都市計畫宗教專用區檢討變更之審議，特訂定本原則。	一、為辦理本市都市計畫宗教專用區檢討變更之審議，特訂定本原則。	本點未修正。	－
二、宗教專用區係為配合宗教事業使用而劃定，並以供宗教建築物及其附屬設施之使用為限，其附屬設施比例並不得超過建築物總樓地板面積百分之三十。 前項宗教專用區容許使用項目及建築物附屬設施內容，以經桃園市政府（以下簡稱本府）宗教主管機關核准者為限，但不得興建納骨塔。	二、宗教專用區係為配合宗教事業使用而劃定，並以供宗教建築物及其附屬設施之使用為限，其附屬設施比例並不得超過建築物總樓地板面積百分之三十。 前項宗教專用區容許使用項目及建築物附屬設施內容，以經本市宗教主管機關核准者為限，但不得興建納骨塔。	修正機關名稱。	照修正草案通過。
三、下列土地不得檢討變更為宗教專用區： (一)都市計畫保護區、河川區或行水區。 (二)都市計畫公共設施用地。 (三)經主管機關指定為古蹟或登錄為歷	三、下列土地不得檢討變更為宗教專用區： (一)都市計畫保護區、河川區或行水區。 (二)都市計畫公共設施用地。 (三)經主管機關指定為古蹟或登錄為歷	新增本市宗教財團法人規定，以符各類型宗教之實際情形。	依本點第 3 項申請應檢附文件已於第 4 點補充，故刪除重複內容。

史建築之定著土地範圍。 (四)其他經認定嚴重妨礙鄰近土地使用分區者。 前項第三款之認定，由本府古蹟或歷史建築主管機關辦理之；前項第一款、第二款、第四款之認定，由本府都市計畫主管機關辦理之。 申請基地符合下列情形之一，經提出地形圖、航照圖、地籍登記資料或提供足堪證明原有使用之文件（如稅籍資料、用水用電證明等），並經第一項各款土地目的事業主管機關同意者，得不受第一項之限制： (一)申請基地存在已完成本府立案登記之寺廟。 (二)申請基地存在經本府許可設立並向法院完成登記之本市宗教財團法人。 (三)申請基地之建築物為合法建築物。 (四)申請基地於都市計畫發布實施前，	史建築之定著土地範圍。 (四)其他經認定嚴重妨礙鄰近土地使用分區者。 前項第三款之認定，由本府古蹟或歷史建築主管機關辦理之；前項第一款、第二款、第四款之認定，由本府都市計畫主管機關辦理之。 申請基地符合下列情形之一，經提出地形圖、航照圖、地籍登記資料或提供足堪證明原有使用之文件（如稅籍資料、用水用電證明等），並經第一項各款土地目的事業主管機關同意者，得不受第一項之限制： (一)申請基地存在已完成立案登記之寺廟。 (二)申請基地之建築物為合法建築物。 (三)申請基地於都市計畫發布實施前，已存在既有宗教建築物。		

已存在既有宗教建築物。			
四、申請變更為宗教專用區基地應檢附下列文件： (一)本府立案登記之寺廟證明文件、本市以宗教為目的之財團法人登記證明文件或本府宗教主管機關審查通過後出具之同意合法化證明。 (二)全部土地所有權人之土地使用同意書。 (三)如因違規使用而受處分者，應檢附已執行完畢之證明文件。 (四)依前點第三項基地條件提出申請者，並應檢附地形圖、航照圖、地籍登記資料或提供足堪證明原有使用之文件(如稅籍資料、用水用電證明等)。	四、申請變更為宗教專用區基地應檢附下列文件： (一)立案登記之寺廟證明文件或本府宗教主管機關出具之變更都市計畫同意函。 (二)全部土地所有權人之土地使用同意書。 (三)因違規使用而受處分者，應檢附已執行完畢之證明文件。	一、配合第三點修正，新增本市以宗教為目的之法人登記證書之規定，並補充依第 3 點第 3 項申請者應檢附文件，以符實際。 二、依行政程序法第 11 條第 1 項規定，行政機關之管轄權應依其組織法規或其他行政法規定；同條第 5 項規定，管轄權非依法規不得設定或變更。是以，宗教主管機關非都市計畫之管轄機關，出具之同意函未具效力，爰建議修正為同意合法化證明。 三、為確保申請變更為宗教專用區之宗教團體，得確實履行並負擔都市計畫變更之相關義務，爰增設本府宗教主管機關審查機制，以維持制度之合理性與執行效益。	照修正草案通過。

五、申請人應與本府簽訂協議書，並同意將下列事項納入都市計畫書規定： (一)自願捐贈公共設施用地，其不得低於變更土地面積百分之十。但擬回饋之公共設施用地，經本府評估其區位、規模或種類不符需求、面積小於一千平方公尺或情況特殊者，經本市都市計畫委員會同意後，得改以代金方式折算繳納。 (二)前款回饋代金之計算，以變更後之市價為原則，該市價以本府委託三家專業估價師公會查估之變更後土地價格最高值計算，查估所需費用由申請人負擔。回饋代金數額經初估低於新臺幣五百萬元(變更範圍×負擔公共設施用地比例×當期鄰近之變更後分區	五、申請人應與本府簽訂協議書，並同意將下列事項納入都市計畫書規定： (一)自願捐贈公共設施用地，其不得低於變更土地面積百分之十。但捐贈之公共設施用地經本市都市計畫委員會同意者，得改以代金折算繳納。 (二)申請基地應於變更計畫發布實施公告日起一年內向本府建築管理機關申請建築執照；應補辦合法寺廟登記者，應於公告日起三年內向本府宗教主管機關提出申請並取得寺廟登記證，但申請基地因故未能於期限內提出申請者，得敘明理由向本府宗教主管機關申請展期一年，並以一次為限。 (三)申請人違反協議書協議事項，本府得依都市計畫	一、補充回饋公共設施用地改以代金折算繳納方式並與「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」規定一致。 二、取得建造執照、使用執照及換發登記文件等涉及各相關單位執行事宜，建議調整時程之限制，以促進本市宗教專用區取得基地相關執照或文件之彈性。 三、本點第 4 款與裁量無關，故刪除「得」字，避免爭議。	照修正草案通過。

公告土地現值一點四倍)，得改以由本府委託一家專業估價師公會查估市價，本府得召開審議會，委任行政機關或委託專業團體確認市價數額，所需費用由申請人負擔。 (三) 申請基地應於變更計畫發布實施公告日起一年內向本府建築管理機關申請建造執照；應補辦合法寺廟登記者，應於公告日起三年內向本府宗教主管機關提出申請並取得寺廟登記證。但申請基地因故未能於期限內提出建造執照或寺廟登記證申請者，得敘明理由、辦理情形及預計展延期程，並檢具相關具體事證，向本市都市計畫委員會申請展期。 (四)申請人違反協議書協議	法定程序檢討變更恢復為原計畫，且已捐贈之土地、代金不予發還，申請人或其土地權利關係人不得提出異議。		

事項，本府得依都市計畫法定程序檢討變更恢復為原計畫，且已捐贈之土地、代金不予發還，申請人或其土地權利關係人不得提出異議。			
六、申請基地情形特殊者，得經本市都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本原則部分規定。	六、申請基地情形特殊者，得經本市都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本原則部分規定。	本點未修正。	－
七、本原則之訂定及修正應經本市都市計畫委員會審議通過。	七、本原則之訂定及修正應經本市都市計畫委員會審議通過。	本點未修正。	－

附件三

「桃園市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」修正草案對照表(依本次會議決議修正)

修正草案名稱	現行名稱	說明
桃園市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則	桃園市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則	名稱未修正。
修正草案規定	現行規定	說明
一、為辦理本市都市計畫宗教專用區檢討變更之審議，特訂定本原則。	一、為辦理本市都市計畫宗教專用區檢討變更之審議，特訂定本原則。	本點未修正。
二、宗教專用區係為配合宗教事業使用而劃定，並以供宗教建築物及其附屬設施之使用為限，其附屬設施比例並不得超過建築物總樓地板面積百分之三十。 前項宗教專用區容許使用項目及建築物附屬設施內容，以經桃園市政府（以下簡稱本府）宗教主管機關核准者為限，但不得興建納骨塔。	二、宗教專用區係為配合宗教事業使用而劃定，並以供宗教建築物及其附屬設施之使用為限，其附屬設施比例並不得超過建築物總樓地板面積百分之三十。 前項宗教專用區容許使用項目及建築物附屬設施內容，以經本市宗教主管機關核准者為限，但不得興建納骨塔。	修正機關名稱。
三、下列土地不得檢討變更為宗教專用區： (一)都市計畫保護區、河川區或行水區。 (二)都市計畫公共設施用地。 (三)經主管機關指定為古蹟或登錄為歷史建築之定著土地範圍。 (四)其他經認定嚴重妨礙鄰近土地使用分區者。 前項第三款之認定，由本府古蹟或歷史建築主管機關辦理之；前項第一款、第二款、第四款之認定，由本府都市計畫主管機關辦理之。 申請基地符合下列情形之一，~~經提出地形圖、航照圖、地籍登記資料或提供足堪證明原有使用之文件（如稅籍資料、用水用電證明等），~~並經第一項各款土地目的事業主管機	三、下列土地不得檢討變更為宗教專用區： (一)都市計畫保護區、河川區或行水區。 (二)都市計畫公共設施用地。 (三)經主管機關指定為古蹟或登錄為歷史建築之定著土地範圍。 (四)其他經認定嚴重妨礙鄰近土地使用分區者。 前項第三款之認定，由本府古蹟或歷史建築主管機關辦理之；前項第一款、第二款、第四款之認定，由本府都市計畫主管機關辦理之。 申請基地符合下列情形之一，經提出地形圖、航照圖、地籍登記資料或提供足堪證明原有使用之文件（如稅籍資料、用水用電證明等），並經第一項各款土地目的事業主管機	一、新增本市宗教財團法人規定，以符各類型宗教之實際情形。 二、依本點第 3 項申請應檢附文件已於第 4 點補充，故刪除重複內容。

關同意者，得不受第一項之限制： (一)申請基地存在已完成本府立案登記之寺廟。 (二)申請基地存在經本府許可設立並向法院完成登記之本市宗教財團法人。 (二)申請基地之建築物為合法建築物。 (三)申請基地於都市計畫發布實施前，已存在既有宗教建築物。	關同意者，得不受第一項之限制： (一)申請基地存在已完成立案登記之寺廟。 (二)申請基地之建築物為合法建築物。 (三)申請基地於都市計畫發布實施前，已存在既有宗教建築物。	
四、申請變更為宗教專用區基地應檢附下列文件： (一)本府立案登記之寺廟證明文件、本市以宗教為目的之財團法人登記證明文件或本府宗教主管機關審查通過後出具之同意合法化證明。 (二)全部土地所有權人之土地使用同意書。 (三)因違規使用而受處分者，應檢附已執行完畢之證明文件。 (四)依前點第三項基地條件提出申請者，並應檢附地形圖、航照圖、地籍登記資料或提供足堪證明原有使用之文件（如稅籍資料、用水用電證明等）。	四、申請變更為宗教專用區基地應檢附下列文件： (一)立案登記之寺廟證明文件或本府宗教主管機關出具之變更都市計畫同意函。 (二)全部土地所有權人之土地使用同意書。 (三)因違規使用而受處分者，應檢附已執行完畢之證明文件。	一、配合第 3 點修正，新增本市以宗教為目的之法人登記證書之規定，並補充依第 3 點第 3 項申請者應檢附文件，以符實際。 二、依行政程序法第 11 條第 1 項規定，行政機關之管轄權應依其組織法規或其他行政法規定；同條第 5 項規定，管轄權非依法規不得設定或變更。是以，宗教主管機關非都市計畫之管轄機關，出具之同意函未具效力，爰建議修正為同意合法化證明。 三、為確保申請變更為宗教專用區之宗教團體，得確實

		履行並負擔都市計畫變更之相關義務，爰增設本府宗教主管機關審查機制，以維持制度之合理性與執行效益。
五、申請人應與本府簽訂協議書，並同意將下列事項納入都市計畫書規定： (一)自願捐贈公共設施用地，其不得低於變更土地面積百分之十。但擬回饋之公共設施用地，經本府評估其區位、規模或種類不符需求、面積小於一千平方公尺或情況特殊者，經本市都市計畫委員會同意後，得改以代金方式折算繳納。 (二)前款回饋代金之計算，以變更後之市價為原則，該市價以本府委託三家專業估價師公會查估之變更後土地價格最高值計算，查估所需費用由申請人負擔。回饋代金數額經初估低於新臺幣五百萬元(變更範圍×負擔公共設施用地比例×當期鄰近之變更後分區公告土地現值一點四倍)，得改以由本府委託一家專業估價師公會查估市價，本府得召開審議會，委任行政機關或委託專業團體確認市價數額，所需費用由申請人負擔。 (三)申請基地應於變更計畫發布實施公告日起一年內向本府建築管理機關申請建造執照；應補辦合法寺廟登記者，應於公告日起三年內向本府宗教主管機關	五、申請人應與本府簽訂協議書，並同意將下列事項納入都市計畫書規定： (一)自願捐贈公共設施用地，其不得低於變更土地面積百分之十。但捐贈之公共設施用地經本市都市計畫委員會同意者，得改以代金折算繳納。 (二)申請基地應於變更計畫發布實施公告日起一年內向本府建築管理機關申請建築執照；應補辦合法寺廟登記者，應於公告日起三年內向本府宗教主管機關提出申請並取得寺廟登記證，但申請基地因故未能於期限內提出申請者，得敘明理由向本府宗教主管機關申請展期一年，並以一次為限。 (三)申請人違反協議書協議事項，本府得依都市計畫法定程序檢討變更恢復為原計畫，且已捐贈之土地、代金不予發還，申請人或其土地權利關係人不得提出異議。	一、補充回饋公共設施用地改以代金折算繳納方式並與「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」規定一致。 二、取得建造執照、使用執照及換發登記文件等涉及各相關單位執行事宜，建議調整時程之限制，以促進本市宗教專用區取得基地相關執照或文件之彈性。 三、本點第 4 款與裁量無關，故刪除「得」字，避免爭議。

提出申請並取得寺廟登記證。但申請基地因故未能於期限內完成者，得檢具理由、辦理情形、預計展延期程及相關具體事證，經本市都市計畫委員會審議同意後展延期程。 (四)申請人違反協議書協議事項，本府得依都市計畫法定程序檢討變更恢復為原計畫，且已捐贈之土地、代金不予發還，申請人或其土地權利關係人不得提出異議。		
六、申請基地情形特殊者，得經本市都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本原則部分規定。	六、申請基地情形特殊者，得經本市都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本原則部分規定。	本點未修正。
七、 本原則之訂定及修正應經本市都市計畫委員會審議通過。	七、 本原則之訂定及修正應經本市都市計畫委員會審議通過。	本點未修正。

第 3 案：審議「變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(配合市地重劃作業)案」

說　明：

一、辦理緣起：

經查 90 年 3 月 20 日公告實施「變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案」，為使計畫區循序發展及加速地區建設開發，指定後期發展區尚未辦理重劃之土地應以跨區方式一次辦理完成。

後期發展區原計畫規定應以市地重劃方式開發，全區面積約 135.44 公頃，目前已辦竣重劃地區面積約 47.61 公頃，計有 5 處(包括南勢、新光、中庸、山子頂及平南重劃區等)，皆為私有土地所有權人自辦市地重劃；其餘尚未辦理重劃之土地即為本計畫範圍(桃園市平鎮區山峰自辦市地重劃區)(詳圖 1)，面積約 87.83 公頃，刻依上開規定辦理跨區市地重劃開發作業。

民國 103 年 6 月 17 日改制前桃園縣政府核准桃園市平鎮區山峰自辦市地重劃區之重劃計畫書，並於 104 年 12 月展辦各項重劃作業，惟重劃區自 110 年 4 月啟動重劃工程後，施工階段面臨部分土地使用規劃不符實際現況、現行計畫內容影響民眾權益(涉及拆遷既有建物、街廓深度不足不利建築使用)等情形。為不迭延宕重劃作業，並促使土地使用計畫具合理性，經參酌地方訴求及實際使用需求，擬調整部分使用分區及計畫道路用地，以落實桃園市政府重大都市發展政策，促進都市整體健全發展。

本案刻依前開通盤檢討案計畫內容辦理重劃開發，依本案重劃計畫書之期程需於 114 年 12 月完成工程施工及驗收，惟施工階段因部分土地使用規劃不符實際現況，需調整計畫內容以利後續工程施工，故本案有其急迫性，無法納入通盤檢討辦理，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，辦理都市計畫變更。

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 27 條第 1 項第 4 款。

五、計畫位置：詳圖 1 及圖 2。

六、 計畫內容：詳計畫書、圖及附件一。

七、 辦理歷程：

(一)113 年 8 月 22 日舉辦座談會。

(二)114 年 4 月 10 日起公告公開展覽 30 日。

(三)114 年 4 月 23 日假平鎮區公所舉辦公開展覽說明會。

(四)114 年 6 月 30 日及 114 年 8 月 25 日召開 2 次專案小組會議，初步建議意見摘略如下：

1. 本案檢討變更原則一節修正建議如下：

(1) 道路線型調整原則(三)請洽交通主管機關確認交通安全相關規範用語。

(2) 既有建築物保留原則(二)請配合變 3 案專案小組初步建議意見刪除。

(3) 既有建築物保留原則(三)請配合變 2 案專案小組初步建議意見修正。

2. 請申請單位針對陳情意見內容妥為回應，並加強與土地所有權人間聯繫溝通，俾利重劃作業執行。陳情案至 2 次專案小組會議召開前共受理 6 件，相關陳情意見納由本小組併案審議，公民或團體陳情意見表專案小組初步建議意見詳附件二。

3. 原公展編號變 3 案建議維持原計畫，惟考量維護土地所有權人權益，得於計畫書內敘明後續處理方式，俾利後續重劃執行。

八、 公民團體陳情意見：共 6 件，詳附件二。

九、 本案經召開 2 次專案小組會議，並依專案小組會議初步建議意見修正計畫內容完竣，爰提請本次市都委會審議。

決　議：

一、 本案照專案小組建議意見通過，變更內容、訂正內容及公民團體陳情意見決議詳表 1、2、3、圖 3-1、3-2、3-4、3-5、3-6、4。

二、有關桃園市平鎮區山峰自辦市地重劃區重劃會出席代表於會中承諾，本案天津街兩側道路用地未來重劃完成登記予桃園市政府後，占用市有土地使用補償金由該重劃會負擔事宜，請於計畫書內其他應加表明事項章節予以敘明。

附件一、計畫內容

壹、變更原則

本案係辦理重劃工程施工階段，因原都市計畫規劃之計畫道路涉及拆遷既有合法建物，經參酌地方訴求及衡量實際使用需求，擬藉由調整計畫道路線型避免強拆建物以維護民眾居住權益。變更原則如下：

一、道路線型調整原則

(一)為確保交通順暢及整體路網之合理性，計畫道路寬度應維持原計畫劃設之寬度。

(二)為確保行車安全，T 字路口之道路連接以近直角為佳。

(三)十字交叉道路以道路中心樁對接為佳，宜避免路口錯開產生双T字之情形；涉及道路曲線部分應符合「市區道路及附屬工程設計規範」。

(四)人行步道系統維持原計畫劃設之 4 公尺寬為原則，如有調整時寬度不小於 2 公尺，以維持步道系統之功能性。(註：依內政部國土管理署「都市人本交通規劃設計手冊(第二版)」第四章都市人行環境設計，人行道淨寬應大於 1.5 公尺。)

二、本案既有建築物保留原則

(一)認定屬合法建物，且可藉由調整計畫道路線型者，後續依市地重劃規定按原有位置分配予以保留建物，以避免強拆建物。

(二)原合法建物之增建設施(75 年都市計畫發布實施前建築完成)，可藉由調整人行步道寬度者，後續依市地重劃規定按原有位置分配予以保留部分建物，以避免拆除主體結構及基本維生設施。

貳、變更位置

本案變更範圍位屬平鎮(山子頂地區)都市計畫內山峰自辦市地重劃區範圍（如圖 1），共計 6 處，變更面積合計 0.1423 公頃，變更位置如圖 2：

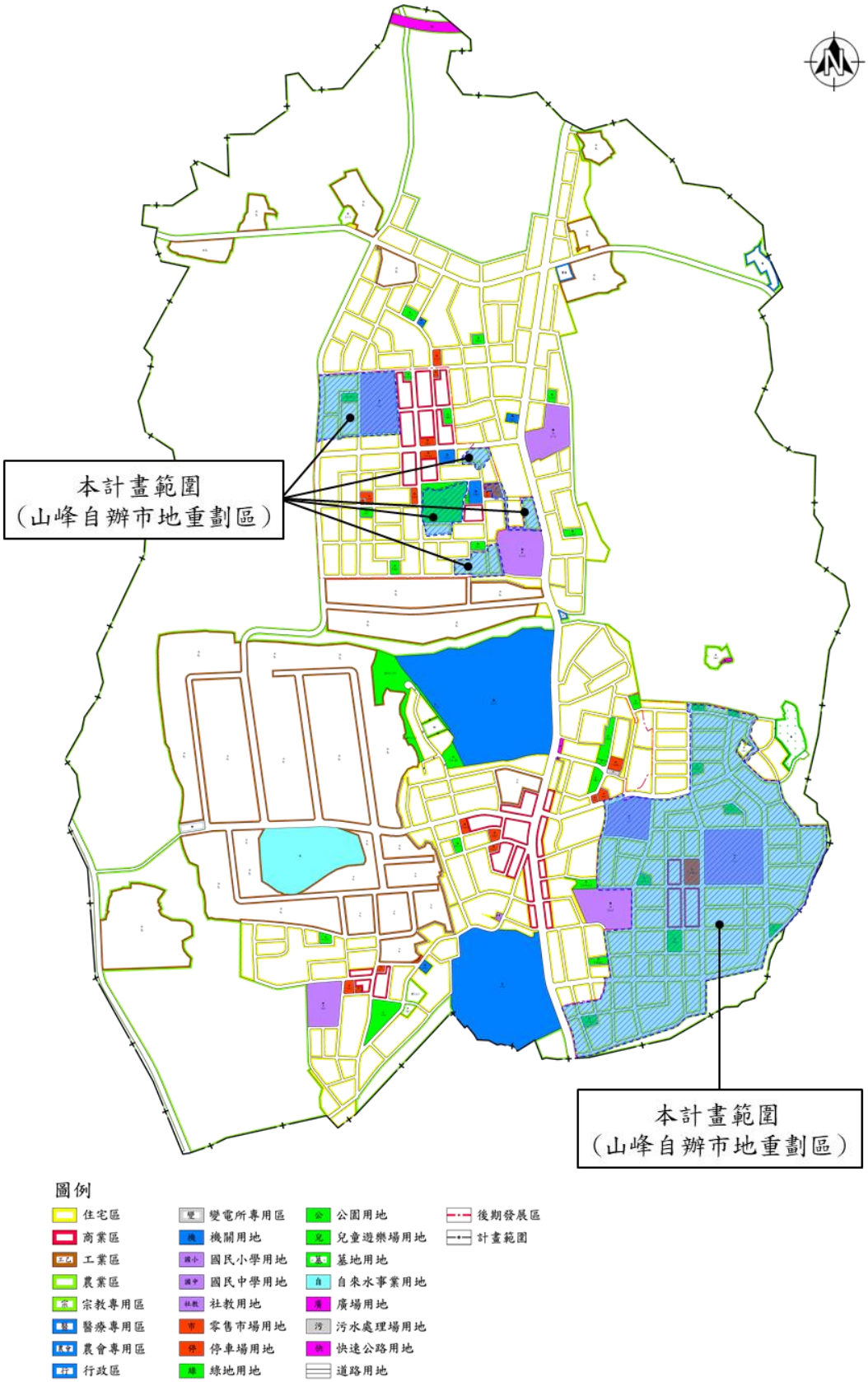


圖 1、桃園市平鎮區山峰自辦市地重劃區範圍示意圖

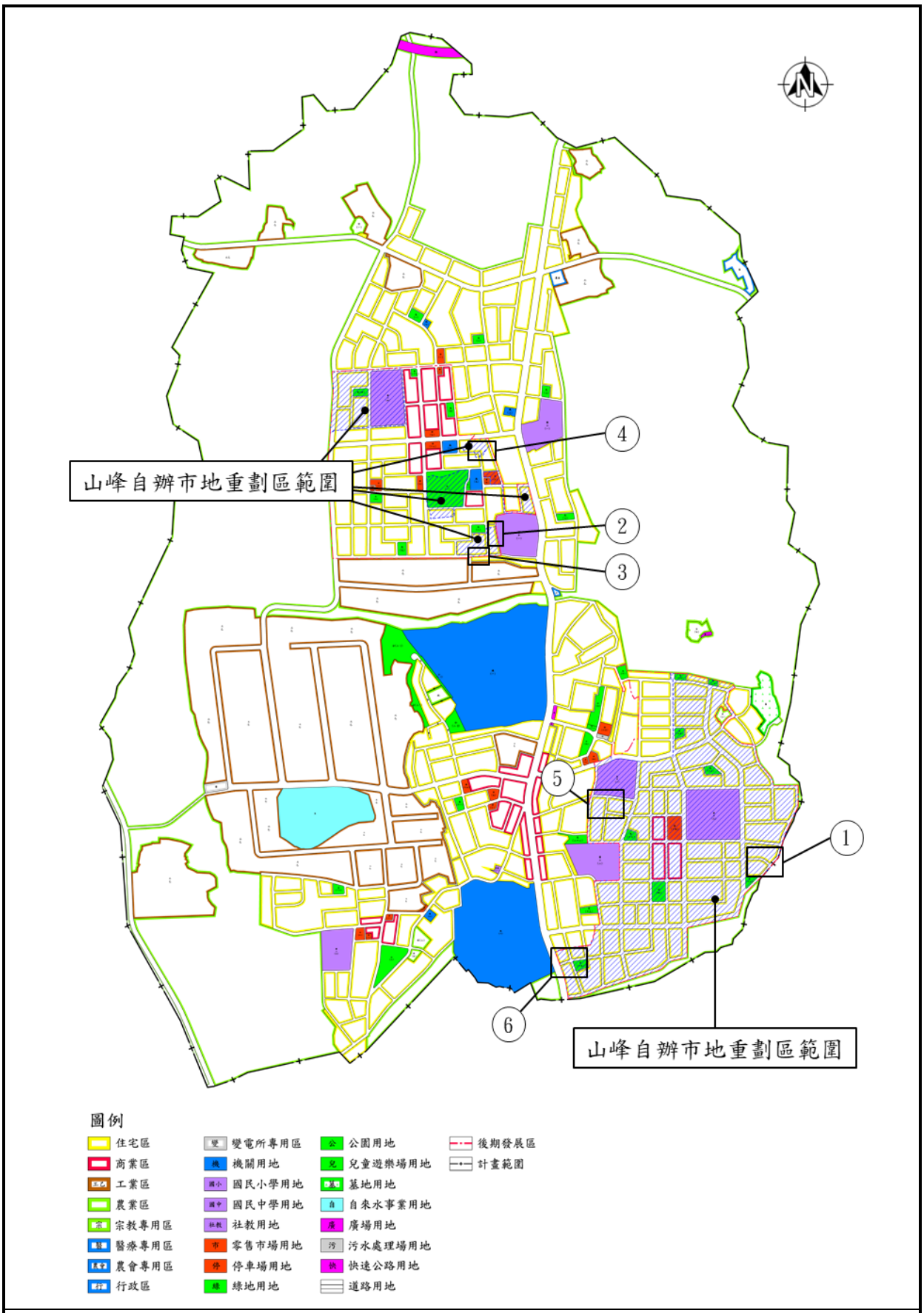


圖 2、變更位置示意圖(公開展覽草案)

參、變更內容

表 1、變更內容綜理表(依專案小組意見修正)

公展編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	歷次市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
1	計畫區東南側，國中(三)用地東南側之住宅區及道路用地	道路用地(0.0068)	住宅區(0.0068)	1. 本案符合變更原則一之(三)及二之(一)。 2. 本案坐落於 10 公尺寬計畫道路(編號 5-29)之既有建物(75 年都市計畫發布實施前已建造完成)，因該計畫道路北側道路境界線涉及拆遷部分建物結構，經評估將原計畫道路往西南側調整 1.5 公尺，可避免拆遷既有建物。 3. 本案 10 公尺寬計畫道路變更前之平曲線曲率半徑為 47.85 公尺、弧長 37 公尺，本次變更後平曲線曲率半徑為 51 公尺、弧長 40 公尺，變更後之道路曲線有助提升道路安全。	考量變更合理性及一致性，變更理由請補充變更原則後通過。	照專案小組建議意見通過。
		住宅區(0.0061)	道路用地(0.0061)			
2	計畫區中央，國中(一)用地(平南國中)西側之人行步道用地	人行步道用地(0.0141)	住宅區(0.0141)	1. 本案符合變更原則一之(四)及二之(二)。 2. 本案坐落於 4 公尺寬人行步道之既有建物(75 年都市計畫發布實施前已建造完成)計有 15 戶，因重劃工程施工涉及拆遷部分建物主體結構及化糞池、排水管線等基本維生設施，倘強制拆除恐致建物居住機能受損，影響居民日常生活。 3. 依內政部國土署「都市人本交通規劃設計手冊(第二版)」第四章都市人行環境設計，有關住宅區人行道淨寬度宜留設 1.5 公尺為原則。 4. 本案 4 公尺寬人行步道劃設於平南國中與住宅區之	1. 經綜合考量重劃範圍合理性、通學安全及建物拆遷必要性，故建議照公展方案將人行步道寬度縮減為 2 公尺寬，變更理由並請補充變更	照專案小組建議意見通過。

公展編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	歷次市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
				間，經評估將該步道寬度縮減為 2 公尺寬，可避免拆遷部分建物主體結構及維生設施，保障住戶居住權益，且尚可維持人行步道系統之功能性。	原則後通過。 2. 另請針對陳情意見內容妥為回應，加強與土地所有權人間聯繫溝通，俾利後續重劃執行，並實測確認私有土地、建物主體結構、維生設施等範圍及面積。	
3 (刪除)	計畫區中央，國中(一)用地(平南國中)西南側之道路用地	道路用地 (0.0046)	道路用地 (特) (0.0046)	1. 本案天津街現況約 7 公尺寬供公眾通行使用，其二側計有 23 棟之合法建物係 71 年 4 月 17 日建築完成且有建物保存登記，其後 75 年 12 月 5 日都市計畫發布實施，將天津街劃設為 8 公尺寬計畫道路，以致本案重劃工程施工須拆遷合法建物面前之樑柱，進而影響建物結構安全及住戶權益。 2. 經交通局檢視周邊交通路網，建議本案計畫道路寬度仍維持 8 公尺。 3. 本案經召開多次協調會	1. 考量土地點交登記、地上物處理及道路開闢等涉及市府行政管理事宜，不涉及都市計畫變更內容，故建議維	照專案小組建議意見通過。

公展編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	歷次市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
				議,考量天津街現況約7公尺寬已供公眾通行，尚無強制拆除二側合法建物之急迫性，故基於保障土地所有權人居住權益，且為符附帶條件之規定，本案變更為道路用地(特)，其土地先行透過市地重劃取得登記予桃園市政府；惟該地上物暫不予拆遷，俟將來住戶自行改建(或搬遷)拆除騰空後再行開闢，以利本案重劃工程執行及後續土地點交。	持原計畫。 2. 基於維護土地所有權人權益，請針對陳情意見內容妥為說明後續處理方式，加強與土地所有權人間聯繫溝通，俾利後續重劃執行。	
4	計畫區中央，機關(八)用地(警察局平鎮分局)東側之道路用地及住宅區	道路用地 (0.0192)	住宅區 (0.0192)	1. 本案符合本案符合變更原則二之(一) 2. 本案5棟之合法建物係70年2月13日建築完成且有建物保存登記，其後75年12月5日都市計畫發布實施，被劃設為8公尺寬計畫道路，以致本案重劃工程施工須拆遷合法建物，影響建物結構安全及住戶權益。 3. 本案8公尺計畫道路係屬服務道路之功能，車流以住宅社區進出為主，尚無龐大之通過性車流，評估未來無瓶頸道路打通之問題。 4. 為避免強制拆除合法建物本案刪除部分計畫道路，	考量變更合理性及一致性，變更理由請補充變更原則後通過。	照專案小組建議意見通過。

公展編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	歷次市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
				並劃設囊底以銜接既有巷道。		
		住宅區(0.0536)	道路用地(0.0536)	1.配合上述計畫道路線型調整，考量都市計畫道路系統之完整性及連通性，將既成巷道新增劃設為 8 公尺寬計畫道路。		
5	計畫區東南側，國小(二)用地(山豐國小)北側之道路用地、國民中學用地及住宅區	道路用地(0.0113)	住宅區(0.0113)	1.本案符合變更原則一之(二)及二之(一)。 2.本案坐落於 10 公尺寬計畫道路(編號 5-19、5-22)之合法建物係 70 年 1 月 14 日建築完成且有建物保存登記，其後 75 年 12 月 5 日都市計畫發布實施，被劃設為 10 公尺寬計畫道路，以致本案重劃工程施工須拆遷合法建物，影響建物結構安全及住戶權益。 3.經評估本案 10 公尺計畫道路，將編號 5-19 計畫道路往北調整約 0.91～1.05 公尺，編號 5-12 計畫道路往西調整約 2.6 公尺，可避免拆遷合法建物之主體結構。 4.本案道路為T字路口，本次變更後之道路連接近直角，變更後不影響道路行車安全。	考量變更合理性及一致性，變更理由請補充變更原則後通過。	照專案小組建議意見通過。
		住宅區(0.0082)	道路用地(0.0082)			
		國民中學用地(國中二)(0.0039)	道路用地(0.0039)			
6	計畫區東南側，國小(二)用地	道路用地(0.0073)	住宅區(0.0073)	1.本案符合變更原則一之(三)及二之(一)。 2.本案坐落於 10 公尺寬計畫道路(編號 5-23)之合法建物係 70 年 2 月 10 日	考量變更合理性及一致性，變更理由請補充變	照專案小組建議意見通過。

公展編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	歷次市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
	(山豐國小)南側之道路用地及住宅區	住宅區 (0.0072)	道路用地 (0.0072)	建築完成且有建物保存登記，其後 75 年 12 月 5 日都市計畫發布實施，被劃設為 10 公尺寬計畫道路，以致本案重劃工程施工須拆遷合法建物，影響建物結構安全及住戶權益。 3.經評估本案 10 公尺計畫道路，往南調整 1.557 公尺，可避免拆遷合法建物之主體結構，變更後之道路線型亦不影響道路行車安全。	更原則後通過。	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

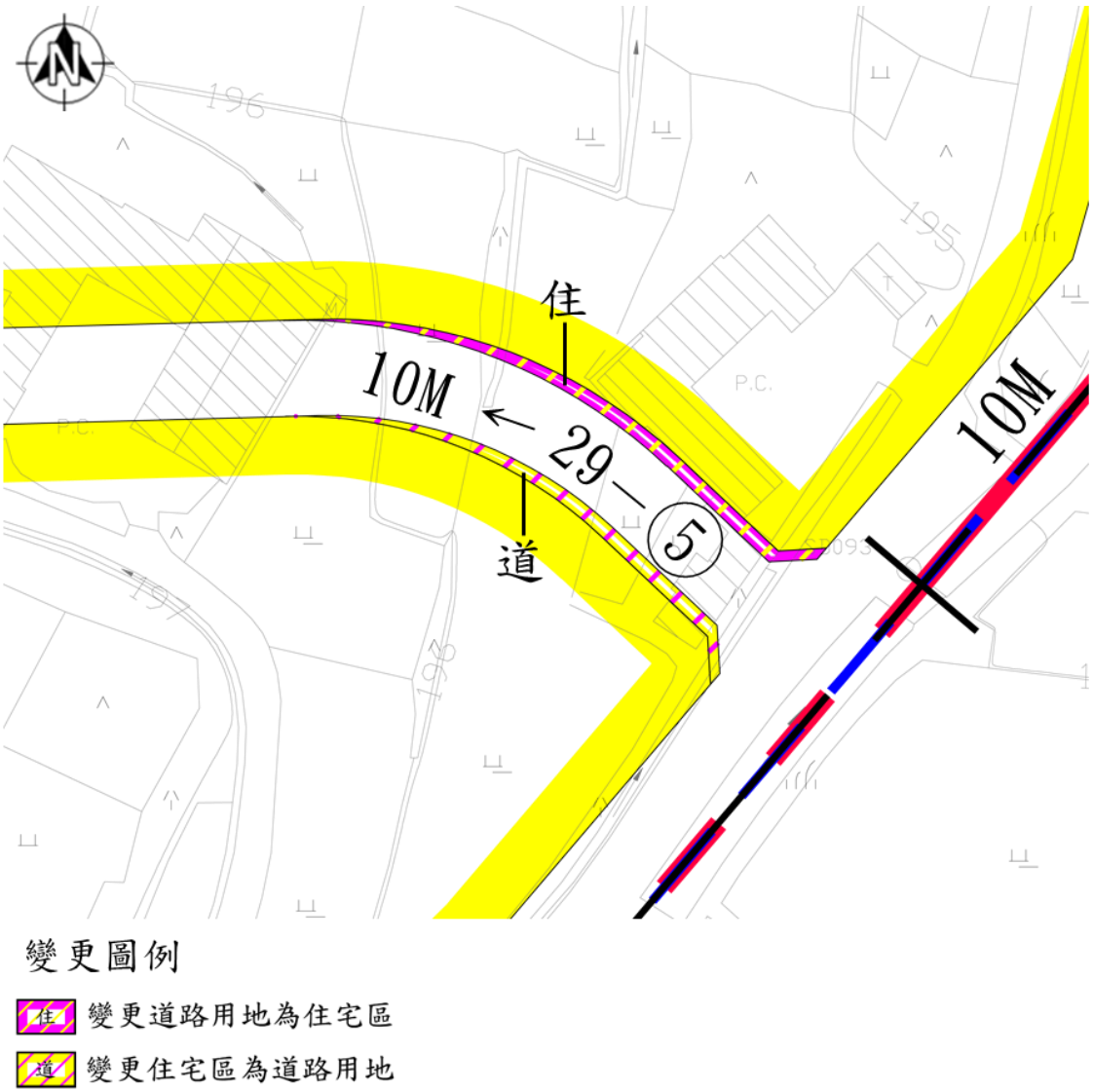


圖 3-1　公展編號變 1 案變更內容示意圖

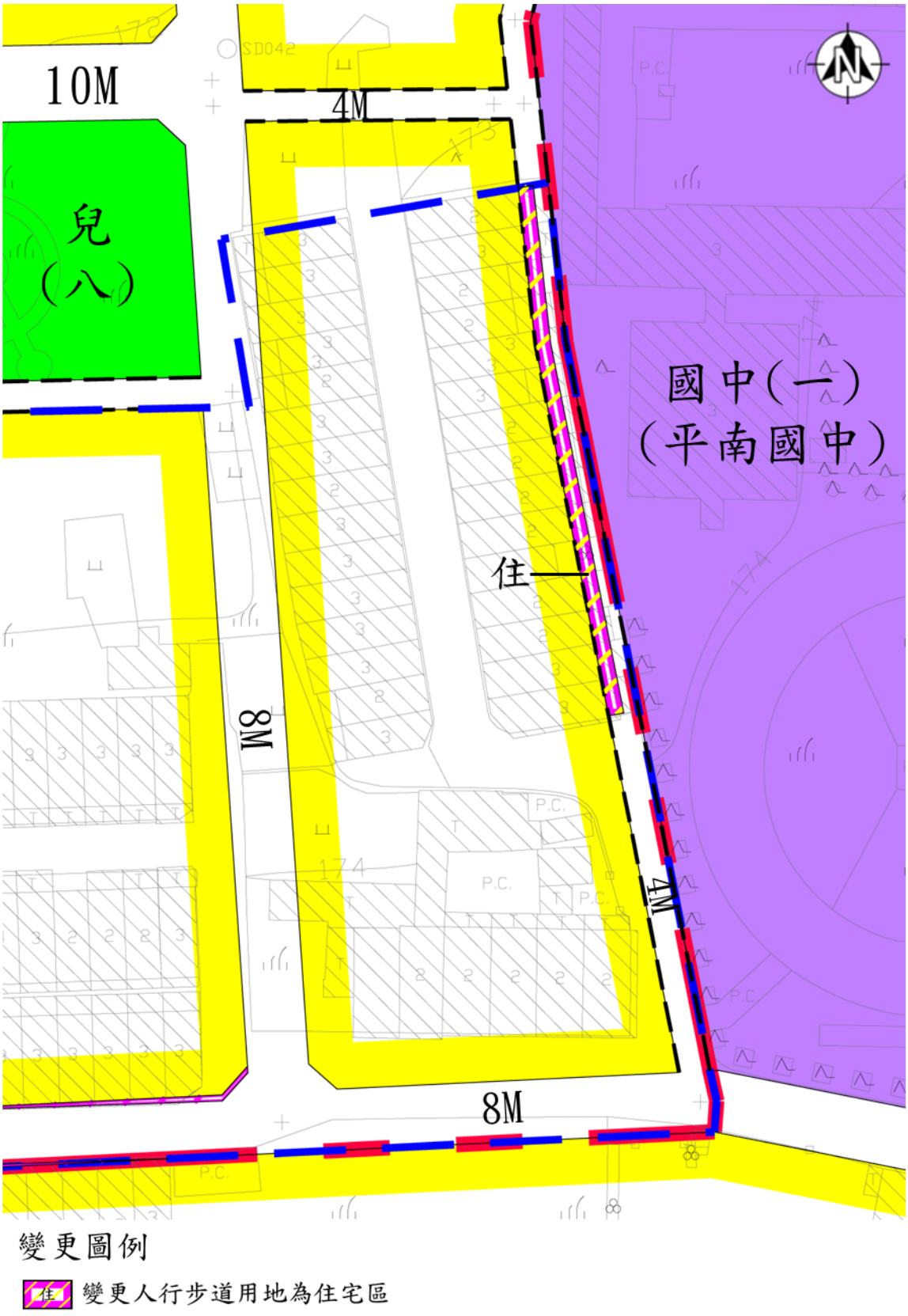
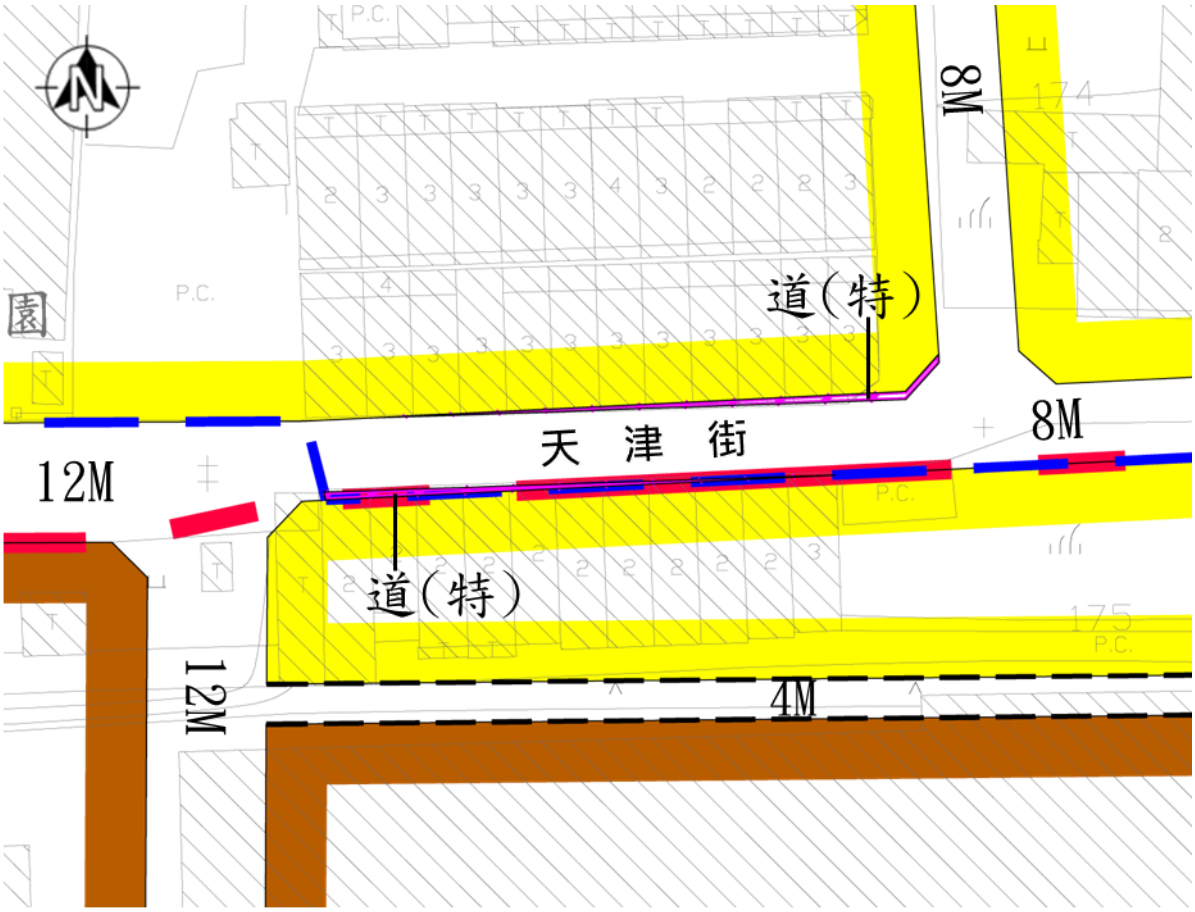


圖 3-2　公展編號變 2 案變更內容示意圖



變更圖例

變更道路用地為道路用地(特)

圖 3-3　公展編號變 3 案變更內容示意圖(專案小組決議維持原計畫)

圖 3-4　公展編號變 4 案變更內容示意圖

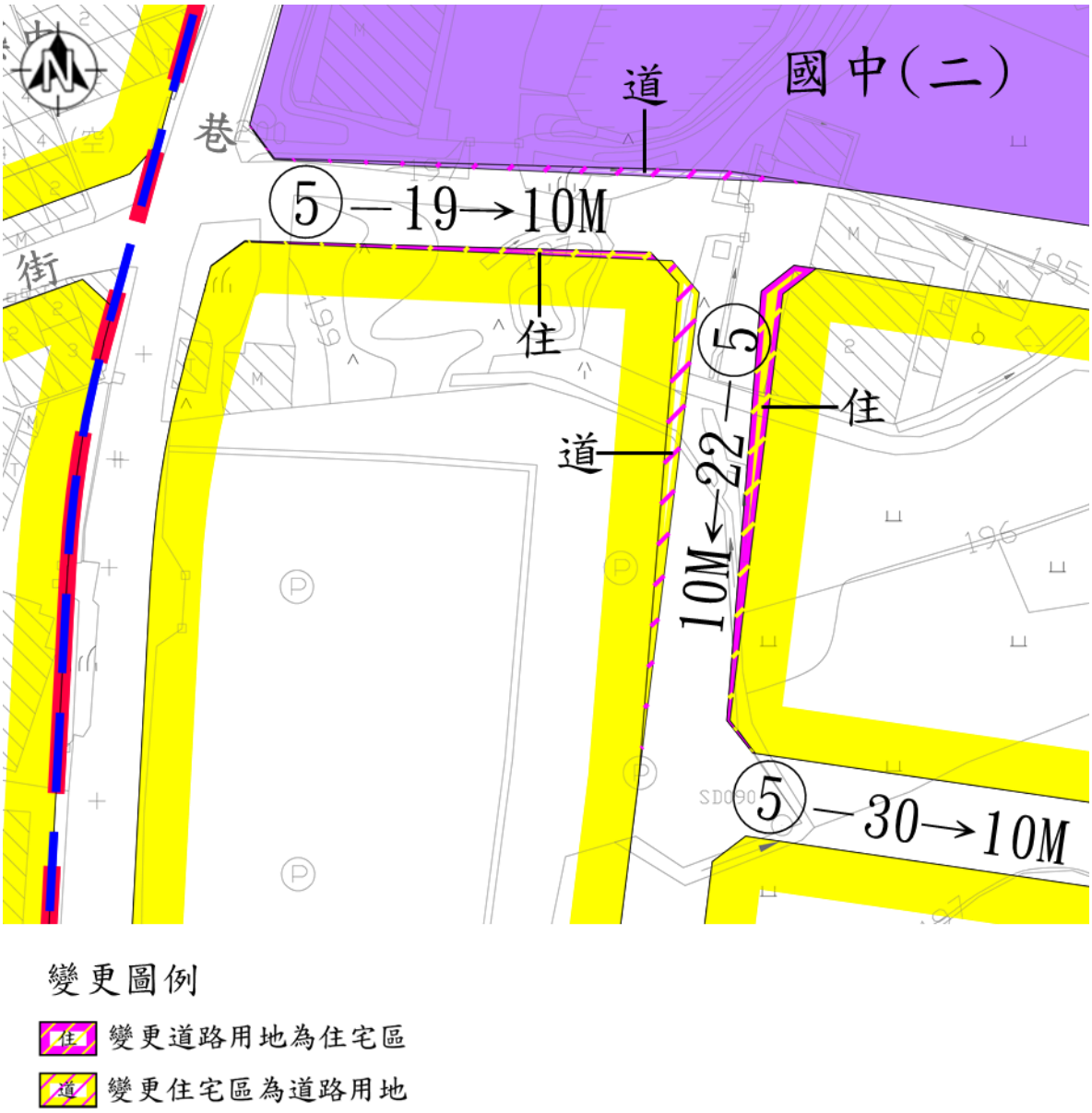


圖 3-5　公展編號變 5 案變更內容示意圖

圖 3-6　公展編號變 6 案變更內容示意圖

肆、都市計畫圖訂正事項

表 2、都市計畫圖訂正內容明細表

訂正編號	位置	訂正內容			市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	訂正後計畫	面積（公頃）		
訂 1	宗教專用區(三)及道路用地	道路用地（重劃範圍內）	宗教專用區（重劃範圍外）	0.0025	建議照案通過。	照專案小組建議意見通過。
		宗教專用區（重劃範圍外）	道路用地（重劃範圍內）	0.0021		

註：依 90 年 3 月 20 日公告實施「平鎮(山子頂地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案」之變八、九案，將寺廟剔除於市地重劃範圍外及配合現況寺廟劃設變更為宗教專用區。

訂正內容			市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
75 年計畫內容	保存區		建議照案通過。	照專案小組建議意見通過。
90 年一通變更內容	宗教專用區			

訂正內容			市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
102年重製後計畫內容	宗教專用區			
106年二通一階計畫內容	宗教專用區			
訂正後計畫內容	宗教專用區			
圖 4、訂 1 案訂正內容示意圖				

附件二、公開展覽公民團體陳情意見

表 3、公開展覽公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容	本府地政局研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
人1	黃○進、黃○興、莊○娥、陳○田、陳○璋、黃○、黃○輝、鍾○蘭、鄭○珍、巫○明、張○榮、張○宜、陳○政、陳○○忍 陳情位置：平南國中西側之人行步道用地(變 2 案)	茲因本人所有坐落桃園市平鎮區平南里 4 鄰天津街 58 巷 2、4、6、8、10、12、14、16、18、20、22、24、26、28、30 號為都市計畫發布前興建之房屋及土地，現因被劃入平鎮山子頂地區都市計畫後期發展區，應辦理市地重劃進行 4 米道路開闢，房屋後面 4 公尺會被拆除，屋子的主體結構、化糞池及排水管線拆除將影響房屋結構安全及基本居住機能受損，且大興街 8 米道路已於本次重劃計畫中開闢，故向市府陳情體恤人民居住安全及正義，將廿年前規劃在本處的 4 米道路改為 2 米人行步道，既兼顧平南國中學生通學步道的安全需求，也可避免因拆遷影響房至結構安全及保障人民居住之權益。	建議酌予採納，理由： 1. 該陳情意見已納入本次檢討變 2 案，避免拆遷部分建物主體結構及維生設施，保障住戶居住權益，且尚可維持人行步道系統之功能性。 2. 本案另依私有土地產權範圍調整用地變更範圍，修正後變更內容詳附件二。 3. 本案經山峰自辦市地重劃區重劃會於 114 年 7 月 30 日會同土地所有權人，進行地上物私有土地、建物主體結構及維生設施等範圍及面積確認會勘，因地主意見不一，爰再提專案小會議討論。	建議酌予採納，併變更內容明細表第 2 案。	照專案小組建議意見通過。
		114 年 6 月 30 日巫○明、黃○惠、黃○輝、陳○○忍、黃○興、鄭○珍、李○春、陳○田等 8 人出席會議補充意見： 1. 希望人行步道由 4 公尺縮減為 2 公尺，能不拆遷我們天津街 58 巷雙號側房屋，以現有公園及道路等公共設施的人行步道寬以及人體工學			

編號	陳情人	陳情內容	本府地政局研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		來看，本案調整為 2 公尺寬已足夠滿足公共設施需求。 2. 又住戶多已在屋後設置化糞池等設備，據悉目前桃園市正在進行污水管工程，建議在人行步道施工時，市府能先處理污水接管事宜，避免未來二次施工造成不便。			
人 2	鍾○○娥、謝○、許○霞、黃○香、曾○林、萬○展、李○花、李○翔、曾○珍、劉○香、范○菊、許○○春、高○、李○田、朱○麗、鍾○榮、戴○明、江○ 靜、黃○進、葉○蘭 陳情位置：平南國中西南側之 8 公尺計畫道路(天津街)(變 3 案)	茲因本人所有坐落桃園市平鎮區平南里 5 鄰天津街 78、79、80、81、82、83、85、86、87、89、90、91、92、93、94、95、98、99、100 號為都市計畫發布前興建之合法房屋及土地，現因被劃入平鎮山子頂地區都市計畫後期發展區，應辦理市地重劃進行天津街 8 米道路開闢，須拆除合法建物門前梁柱結構。 但本屋興建至今已逾 40 年以上，房屋拆除將影響結構安全，另本段天津街已有約 7 米以上之道路可供通行不影響交通，更何況銜接中豐路段之天津街同樣也未達 8 米且還未有開闢計畫。懇請市府體恤人民居住安全及正義，本段道路先維持現狀，8 米道路應取得之土地先透過重劃取得登記予桃園市政府，俟後續房屋拆除改建時再自行拆除騰空退縮，再行開闢本計畫 8 米道路。	建議酌予採納，理由： 1. 該陳情意見已納入本次檢討變 3 案，本案計畫道路寬度仍維持 8 公尺，其土地先行透過市地重劃取得登記予桃園市政府；惟該地上物暫不予拆遷，俟將來住戶自行改建(或搬遷)拆除騰空後再行開闢，以利本案重劃工程執行及後續土地點交。 2. 本案經山峰自辦市地重劃區重劃會於 114 年 8 月 5 日辦理天津街 8 米路維持原都市計畫案移交接管協調會，因各方意見未獲共識，爰再提專案小會議討論。	建議未便採納，理由： 1. 土地點交登記、地上物處理及道路開闢等涉及市府行政管理事宜，不涉及都市計畫變更內容。 2. 基於維護土地所有權人權益，請針對陳情意見內容妥為說明後續處理方式，加強與土地所有權人間聯繫溝通，俾利後續重劃執行。	照專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情內容	本府地政局研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		114 年 6 月 30 日韓○明及鍾○○娥等 4 人出席會議補充意見： 我們是中庸路 58、60 號住戶，為保障本戶在內三戶居民權益，強烈表達不拆除房屋，75 年至今已超過 30 年，當時的規劃是否與現今情況是否符合？相關單位是否有現場會勘？照 75 年道路規劃內容執行真的能更便民嗎？以上請委員審慎評估。			
		114 年 6 月 30 日朱○麗及范○菊等 3 人出席會議補充意見： 強烈主張不要拆房屋，否則會影響房屋整體結構，且拆除所達到的效益不大。			
人 3	張○○妹、韓○明 陳情位置：桃園市警察局平鎮分局南側之 8 公尺計畫道路(大連街 24 巷)(變 4 案)	茲因本人所有坐落桃園市平鎮區平南里 13 鄰中庸路 95 巷 32 號、中庸路 58 號為都市計畫發布前興建之合法房屋及土地，現因被劃入平鎮山子頂地區都市計畫後期發展區，應辦理市地重劃進行大連街 24 巷 8 米道路開闢，合法建物房屋須拆遷，影響本人居住權益及結構安全，本處已有道路可供通行銜接至中庸路，並無瓶頸道路打通之問題，陳情市府體恤人民居住安全及正義，請刪除本段道路之開闢，保障人民居住及財產之權益。	建議酌予採納，理由： 1. 本案已納入公展草案(變 4 案)，檢討變更部分道路用地為住宅區。 2. 本案 5 棟之合法建物係 70 年 2 月 13 日建築完成且有建物保存登記，其後 75 年 12 月 5 日都市計畫發布實施，被劃設為 8 公尺寬計畫道路，以致本案重劃工程施工須拆遷合法建物，影響建物結構安全及住戶權益。 3. 本案 8 公尺計畫道路係屬服務道路之功能，車流以住宅	建議酌予採納，併變更內容明細表第 4 案。	照專案小組建議意見通過。
		114 年 6 月 30 日韓○明			

編號	陳情人	陳情內容	本府地政局研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		及鍾○○娥等 4 人出席會議補充意見： 我們是中庸路 58、60 號住戶，為保障本戶在內三戶居民權益，強烈表達不拆除房屋，75 年至今已超過 30 年，當時的規劃是否與現今情況是否符合？相關單位是否有現場會勘？照 75 年道路規劃內容執行真的能更便民嗎？以上請委員審慎評估。	社區進出為主，尚無龐大之通過性車流，評估未來無瓶頸道路打通之問題。 4. 為避免強制拆除合法建物本案刪除部分計畫道路，並劃設囊底以銜接既有巷道。		
人 4	郭○煌 陳情位置：桃園市警察局平鎮分局南側之 8 公尺計畫道路(大連街 24 巷)(變 4 案)	茲因本人所有坐落桃園市平鎮區平南里 13 鄰中庸路 56 號為都市計畫發布前興建之合法房屋及土地，現因被劃入平鎮山子頂地區都市計畫後期發展區，應辦理市地重劃進行大連街 24 巷 8 米道路開闢，合法建物房屋須拆遷，影響本人居住權益及結構安全，本處已有道路可供通行銜接至中庸路，並無瓶頸道路打通之問題，陳情市府體恤人民居住安全及正義，請刪除本段道路之開闢，保障人民居住及財產之權益。	建議酌予採納，理由併陳情編號人 3。	併陳情編號人 3。	照專案小組建議意見通過。
人 5	鍾○○娥 陳情位置：桃園市警察局平鎮分局南側之 8 公尺計畫道路(大連街 24 巷)(變 4 案)	陳情理由： 本人所有座落於桃園市平鎮區平南里 13 鄰中庸路 60 號之房屋及土地，係於都市計畫發布前依法興建之全法築物。惟因本區劃入「平鎮山子頂地區都市計畫後期發展區」，經市地重劃後，規劃於	建議酌予採納，理由併陳情編號人 3。	併陳情編號人 3。	照專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情內容	本府地政局研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		本址範圍開闢大連街24巷8米道路，導致本人合法建物需拆遷，嚴重侵害本人之居住權益及房屋結構安全。 建議事項： 1.保有既有建物，不予拆遷。 2.茲查現場已有既有道路銜接至中庸路，並無瓶頸路段需打通之情形，該道路開闢計畫顯有不當，不僅影響民眾長期居住安定，更損害憲法所保障之財產權及居住權。 3.懇請市政府體恤民情，審慎檢討本案都市計畫內容，刪除大連街24巷8米道路開闢段落，俾維護人民居住安全與財產權益。			
逾人1	賴○夙 陳情位置：東豐段419地號	目前山仔頂全區皆已辦理市地重劃，如所附土地使用分區所載「後期發展區尚未辦理重劃之土地應以跨區方式一次辦理完成」有困難，請將上開文字刪除。	建議另案納入「變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)暨細部計畫案」辦理訂正都市計畫圖事項，理由如下： 1.經查平鎮區東豐段419地號土地，現況為東豐路133巷，依73年航照圖顯示(詳附圖1，第15頁)已供公眾通行使用，屬公用地役關係之既成道路，養護及管理機關為平鎮區公所(詳附圖2，第16頁)。另依地政查詢系統及建物測量成果圖	所陳地號土地非屬本案變更範圍，故建議納入通盤檢討案辦理。	照專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情內容	本府地政局研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			(詳附圖 3，第 17 頁)，東豐路 133 巷二側之建築基地係於 64 年間建築完成，且以東豐路 133 巷指定建築，並作為進出使用，其後 75 年都市計畫發布實施，納入後期發展地區之範圍(詳附圖 4，第 18 頁)。 2. 依 75 年 12 月 5 日公告實施「平鎮(山子頂地區)都市計畫案」計畫書規定，後期發展地區應以市地重劃方式開發。於 78～83 年間後期發展區已辦竣 5 處之自辦重劃開發(詳附圖 5，第 19、20 頁)，其餘尚未辦理重劃之土地，經辦理「平鎮(山子頂地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案」檢討調整體道路系統、公共設施用地及市地重劃範圍(將寺廟及現有房屋密集部分剔除)，於 90 年 3 月 20 日公告實施在案。 3. 平鎮區東豐段 419 地號土地現況為東豐路 133 巷，於都市計畫發布實施前已供公眾通行使用，並由平鎮區公所養護及管理。而東豐路 133 巷及二側現有房屋密集部分，已於 90 年 3 年		

編號	陳情人	陳情內容	本府地政局研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			20 日公告實施「平鎮(山子頂地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案」將該地區剔除市地重劃範圍，惟都市計畫圖之後期發展地區範圍，並未依實際地籍界線繪製，以致部分東豐段 419 地號之土地仍位於後期發展地區範圍(詳附圖 6，第 21 頁)。其後 102 年 10 月 16 日公告實施「平鎮(山子頂地區)都市計畫(配合地形圖重製專案通盤檢討)案」之都市計畫圖雖已修正部分後期發展地區範圍(詳附圖 7，第 22 頁)，惟平鎮區東豐段 419 地號土地仍未依實際地籍界線予以剔除後期發展地區。 4. 綜上，平鎮區東豐段 419 地號土地依 90 年 3 年 20 日公告實施「平鎮(山子頂地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案」之規劃原意應剔除後期發展地區之範圍，故應予以訂正都市計畫圖以符實際；惟該土地非位於山峰自辦市地重劃區範圍，建議上開訂正都市計畫圖事項，另案納入「變更平鎮(山子頂地區)都市計畫		

編號	陳情人	陳情內容	本府地政局研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)暨細部計畫案」辦理。		

桃園市都市計畫委員會第 100 次會議簽到簿

一、時間：114 年 10 月 21 日(星期二)上午 10 時

二、地點：本府 10 樓 1001 都市發展審議室

三、主持人：王主任委員明鉅

四、出席委員：

王主任委員明鉅	王明鉅	劉委員振誠	劉振誠
溫副主任委員代欣	（假）	劉委員守禮	劉守禮
江委員南志	歐政一代	白委員仁德	（假）
蔡委員金鐘	朱沅若代	陳委員雅雯	（假）
張委員新福	邱汶栩代	陳委員姿伶	（假）
歐委員美鐶	蔡彥芬代	謝委員靜琪	謝靜琪
何委員芳子	（假）	蘇委員國棟	（假）
葉委員呂華	葉呂華	劉委員惠雯	劉惠雯
許委員阿雪	許阿雪	江委員志成	江志成
賀委員士麃	賀士麃	徐委員文慧	（假）
高委員志揚	（假）		

五、出列席單位及人員：

桃園市議會	
新屋區籍市議員 （討論第 1 案）	陳睿生
平鎮區籍市議員 （討論第 3 案）	市議員劉仁照服務處秘書劉耀鍏

桃園市政府經濟發展局 （討論第 1 案）	陳儀儒、林雅雯
桃園市政府工務局 （討論第 1、3 案）	張羊進、張耿禎
桃園市政府交通局 （討論第 1、3 案）	呂聿宸、劉宜旻
桃園市政府農業局 （討論第 1 案）	劉百蟬
桃園市政府水務局 （討論第 1 案）	潘宏瑋
桃園市政府環境保護局 （討論第 1 案）	陳勻甄
桃園市政府法務局 （討論第 2 案）	呂慧敏、邱玉樺
桃園市政府民政局 （討論第 2 案）	關紫欣

桃園市政府地政局 （討論第 3 案）	李振綱、陳以晴
桃園市政府教育局 （討論第 3 案）	江偉新、游語汝
桃園市政府住宅發展處 （討論第 1 案）	宋仲浩、王蕙怡
桃園市政府建築管理處 （討論第 3 案）	
桃園市新屋區公所 （討論第 1 案）	姜義泓
桃園市平鎮區公所 （討論第 3 案）	徐淑月、黃琦紋
時碩工業股份有限公司 （討論第 1 案）	劉祖英、黃亞興、邱麗君、高宏軒、賴威宇

本府都市發展局	
都市開發科	
都市計畫科	賴芳美、柯佩婷、魏谷靜、邱逢如、陳柏霖、李佩蓉、謝岳凌、羅筱婷、蔡欣宜、李昕、劉聖道

六、會議結束時間：下午 12 時 08 分