

本市都市計畫委員會專案小組聽取本府簡報「變更八德（大湳地區）
都市計畫（配合機關用地）（機六）暨周邊土地開發計畫案」暨
「擬定八德（大湳地區）都市計畫（配合機關用地（機六）暨周邊土
地開發計畫）細部計畫案」第 2 次會議紀錄

一、開會時間：108 年 11 月 26 日（星期二）上午 9 時 30 分

二、開會地點：本府 2 樓都市發展局圖資室

三、主持人：宋召集人立堯 紀錄：黃春霖

四、出(列)席委員、單位及人員：如後附簽到簿

五、專案小組初步建議意見：

請市府依下列意見補充修正後，續提委員會審議：

- (一) 同意市府本次依人民陳情第 5 案、第 8 案陳情人補充資料所提修正內容，詳附表 1。
- (二) 同意市府本次依人民陳情第 1 案增設灌溉設施專用區所提都市更新範圍內土地使用計畫及開發方式修正內容。
- (三) 同意市府本次依捷運三鶯線延伸八德段最新線型所提南側園道用地修正內容；另請將該園道用地調整為道路用地。
- (四) 有關下列道路系統規劃內容，請洽交通局協助檢視後，於委員會審議時補充說明：
 1. 計畫區東側整體考量和強路-介壽路新闢道路工程、捷運三鶯線延伸八德段、既有道路所建構之道路系統。
 2. 計畫區西南側 20M 計畫道路介壽路路口平面配置，及與其北側 10M 計畫道路路口之交通管制措施。
- (五) 本案土地使用分區管制要點建議意見詳如後附表 2。

六、散會：上午 11 時 30 分。

附表 1 變更八德（大湳地區）都市計畫（配合機關用地）（機六）暨周邊土地開發計畫）暨擬定細部計畫案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	市府研析意見	專案小組建議意見
5	呂○達、 呂○煌、 呂○茂、 呂○棕、 呂○豪	大華段 838、 840、 860地號	<p>1. 民國 64 年八德區大湳都市計畫公告，農地可申請加油站使用許可，於民國 79 年營業至今。八德區大華段 0838-0000、0840-0000 地號，面積 2,277.54 平方公尺（688.95 坪）。</p> <p>2. 八德區大華段 860 地號，面積 2,609.31 平方公尺（789.3162 坪）。緊鄰介壽路，不參與抽籤，原地還給地主。</p> <p>3. 民國 64 年八德區大湳都市計畫公告，農地可申請加油站使用許可於民國 79 年營業至今。八德區大華段 0838-0000、0840-0000 地號八德區大華段 0860-0000 地號，權值為兄弟持有，敬請准於原址原配。</p> <p>4. 加油站經營者為同一企業主，希望就地合法，以利擴大經營，對抗競爭市場。</p> <p>5. 計劃 10m 道路，北側建物為陳情人所</p>	<p>1. 108 年 7 月 4 日府都綜字第 10801350511 號公告「變更八德（大湳地區）都市計畫（配合機關用地（機六）暨周邊土地開發計畫）案，能維持原案件所有權人之合法使用權利及其土地面積不變。</p> <p>2. 八德區大華段 0860-0000 地號，能比照他處土地開發計畫為五五分配。</p> <p>3. 民國 108 年 7 月 4 日府都綜字第 10801350511 號公告「變更八德（大湳地區）都市計畫（配合機關用地（機六）暨周邊土地開發計畫）案，能維持原案件所有權人之合法使用權利及其土地面積不變。</p>	<p>建議予以採納，理由如下：</p> <p>1. 查本加油站為市府核准合法申請之加油站，核准面積為 1,462.16 平方公尺，包括大華段 838、840 地號之部分土地。</p> <p>2. 為保障加油站合法權益，同意依下列原則劃設「加油站專用區」，納入區段徵收範圍：</p> <p>(1) 將 10M 計畫道路位置調整至加油站南側，以適當區隔住宅區與地下儲油槽，並利於大型油罐車進出。</p> <p>(2) 經評估大華段 838、840、860 地號土地權值尚足供後續區段徵收階段依循相關法令申請原位置保留。</p> <p>(3) 參依原申請核准加油站土地範圍、臨路需要及調整後道路邊界，劃設加油站專用區。</p>	照市府研析意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組建議意見
			<p><u>有，為了土地完整性及加油站油罐車輛出入安全、方便，懇請將計劃的 10m 道路移調畫至加油站的南側。</u></p>			
8	魏○賢	大華段 194、194-1、194-2、359、359-8、359-3、360-2、192、193、195、196、197、354、399 地號	<p>1. 陳情人依據鈞府辦理本案之原則，申請如附圖所示本案之左側毗鄰之國有地(194、194-1、194-2、359、359-8、359-3、360-2 等地號)與民地(192、193、195、196、197、354、399 等地號)分為四層夾雜坐落之凌亂現況。其有如下原因，永無解決之道。</p> <p>(1) 依現有國有地出售辦法，因其尚有連接其他國有地，並超過面積，不得出售。</p> <p>(2) 民地各地號係個別所有，僅大華段 195 地號面臨建築線面寬約 3 公尺，因寬度不足不得申領建造，其餘各地號皆無面臨建築線，完全無法建築。</p> <p>2. 依據鈞府現有本案內，因國有地與民地之夾雜關係，有納入民地(大華段</p>	<p>如上列陳情理由，懇請鈞府體恤民困，免除遺留都市之瘤，並符合改善該地區整體市容觀瞻之德政。</p>	<p>建議酌予採納，理由如下： <u>北側計畫範圍主要配合公有土地地籍線邊界劃設，以減少衍生之私有地拆遷問題，惟考量陳情人已取得並提供本市大華段 192、193、195、196、197 地號等 5 筆土地所有權人之參與同意書，爰同意納入本案計畫範圍。</u></p>	<p>照市府研析意見通過。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組建議意見
			<p>190、191、354 等地號)。陳情人因陷入上敘無解之困境，請求鈞府詳予再審核，並准予將上列提出陳情之國有地與民地一併納入本案辦理，以達改善道路彎曲狹小之窳陋環境之宗旨。</p>			

附表 2 變更八德（大湳地區）都市計畫（配合機關用地）（機六）暨周邊土地開發計畫）暨擬定細部計畫案土地使用分區管制要點專案小組建議意見對照表

公展草案條文	本次提會建議修正條文	修正理由	專案小組初步建議意見
<p>(一) 本要點依都市計畫法第廿二條及同法桃園市施行細則第三十六及三十九條之規定訂定之。</p>	<p>(一) 本要點依都市計畫法第廿二條及同法桃園市施行細則第三十六及三十九條之規定訂定之。</p>	-	照原公展條文。
<p>(二) 本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 2. 商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%。 3. 公園用地建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 45%。 4. 機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 	<p>(二) 本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 2. 商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%。 3. <u>加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。</u> 4. 公園用地建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 45%。 5. 機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 	配合本案劃設加油站專用區，訂定建蔽率及容積率。	照本次建議修正條文。
-	<p>(三) <u>灌溉設施專用區地下供桃園大圳導水路隧道段使用，地面應分別與園道和大湳森林公園整體規劃設計及施工。</u></p>	配合本案劃設灌溉設施專用區，訂定土地使用內容。	文字建議修正如下： 灌溉設施專用區地下供桃園大圳導水路隧道段使用，地面應與 <u>周邊園道及公園整體規劃設計。</u>
<p>(三) 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</p>	<p>(四) 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</p>	調整條次。	照本次建議修正條文。

公展草案條文	本次提會建議修正條文	修正理由	專案小組初步建議意見
<p>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。</p> <p>1. 臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築。</p> <p>2. 臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築。</p> <p>3. 公共設施用地均應退縮 4 公尺以上建築。</p> <p>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，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。</p>	<p>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。</p> <p>1. 臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築。</p> <p>2. 臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築。</p> <p>3. 公共設施用地均應退縮 4 公尺以上建築。</p> <p>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，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。</p>		
<p>(四) 住宅區建築基地附屬停車空間之設置，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。</p>	<p><u>(五)</u> 住宅區建築基地附屬停車空間之設置，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。</p>	調整條次。	照本次建議修正條文。
<p>(五) 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。但因設置無遮簷人行步道、裝</p>	<p><u>(六)</u> 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。但因設置無遮簷人行步道、裝</p>	調整條次。	照本次建議修正條文。

公展草案條文	本次提會建議修正條文	修正理由	專案小組初步建議意見
卸位、現有道路、車道及私設通路，致實際空地未達法定空地之二分之一者，則僅限實際空地須種植花草樹木。	卸位、現有道路、車道及私設通路，致實際空地未達法定空地之二分之一者，則僅限實際空地須種植花草樹木。		
(六) 本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。	<u>(七)</u> 本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。	調整條次。	照本次建議修正條文。