

本市都市計畫委員會專案小組聽取本府簡報「變更縱貫公路桃園內壢間主要計畫(第四次通盤檢討)案」暨「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(縱貫地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」及「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(中路地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」

第 1 次會議紀錄

一、 會議時間：110 年 5 月 13 日(星期四)下午 2 時

二、 會議地點：本府 805 會議室

三、 主持人：劉委員振誠代

紀錄：張家嘉

四、 出(列)席單位與人員：如後附簽到簿

五、 業務單位報告：略

六、 專案小組初步建議意見：

(一)本次會議已全數聽取陳情人意見完畢，相關陳情意見於下次專案小組討論。

(二)請補充相關資料後，提下次專案小組討論。

1. 課題五有關三通變 3 案農業區分區發展次序，其優先發展區範圍已開發完成(中路地區整體開發計畫)，另其餘農業區應考量農業區整體規劃構想、農產業策略發展與轉型利用、人口成長分派、住宅供需分析及公共設施容受力等課題，並優先採政府公辦方式推動，故原規定內容已不合時宜，建議刪除相關規定，並併同修正主要計畫變 18 案。

2. 課題六有關工業區土地之使用檢討及開發利用策略，請考量鄰近鐵路地下化及台一線相關範圍之沿線工業區予以分析評估，並補充可行之具體方案。

3. 本次檢討龍安街、茄苳路及東泰街，經工務局確認具有供區域通行之必要並同意變更為計畫道路，惟請詳細說明前揭既有道路與本次檢討為計畫道路兩者關係及劃設為計畫道路之標準，並補充說明茄苳路部分路段

(鐵路以北至中山路以南)未併同檢討變更為計畫道路之理由及道路通行現況。

4. 茄苳溪及皮寮溪係經水務局公告治理計畫，並已限制治理範圍內建築使用，本次通盤檢討係依經濟部及內政部頒布「河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」將茄苳溪及皮寮溪治理範圍檢討變更為河川區，爰請水務局妥為說明前開河川之下列事項。

(1)河川治理範圍劃定原則及範圍合理性。

(2)河川區土地取得計畫。

(3)河川區容積移轉之適用及相關補償機制。

5. 有關變 9 案及變 10 案擬將圳渠溝渠用地變更為灌溉設施專用區部分，考量農田水利會已改制為公務機關，土地已屬公有，請再研擬妥適之方案。

6. 請將計畫區內全數個案變更案土地使用分區管制要點整併至縱貫公路桃園內壢間都市計畫細計土管。

(三)變更內容之初步建議意見詳附表。

七、散會：下午 5 時。

附表、變更縱貫公路桃園內壢間主要計畫(第四次通盤檢討)案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
1	計畫年期	民國 100 年	民國 125 年	配合內政部民國 107 年 4 月 30 日公告實施「全國國土計畫」之計畫年期，調整計畫目標年為民國 125 年。		照案通過。
2	計畫範圍	1. 變更南崁地區都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)(配合區段徵收)案範圍，面積 38.55 公頃。 2. 變更桃園市都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)(配合區段徵收)案範圍，面積 16.27 公頃。	納併為本計畫。	中路地區整體開發計畫之範圍橫跨本計畫區及南崁地區都市計畫區與桃園市都市計畫區，考量其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，本次檢討將原隸屬南崁地區都市計畫區與桃園市都市計畫區之中路地區整體開發計畫之範圍，納併於本計畫區。		照案通過。
3	計畫人口	120,000 人	127,000 人	本次檢討擬將原隸屬南崁地區都市計畫與桃園市都市計畫之中路地區整體開發計畫之範圍納入本計畫區，爰以現行計畫人口加計該二處之可容納人口數合計為 127,000 人，作為本次檢討後之計畫人口數。		照案通過。

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
4	全計畫區	主要計畫與細部計畫合併擬定	主要計畫與細部計畫拆離(另訂細部計畫管制)	依都市計畫法第 15、22 條規定辦理主要計畫與細部計畫拆離。有關細部計畫內容拆離原則如下概述： 1. 實施地區 (1)主要計畫以本次範圍檢討調整後為準。 (2)細部計畫依本次檢討劃分後之「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(縱貫地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」及「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(中路地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」管制之。	本案變更後仍屬細部計畫之公共設施用地及隸屬之細部計畫名稱，應以細部計畫內容為準。	照案通過。
5	全計畫區	第一種住宅區(8.37)、第二種住宅區(185.94)、綠地(2.36)、兒童遊樂場用地(7.33)、市場用地(3.01)、停車場用地(1.12)、道路用地(含人行步道)(21.24)	住宅區(229.36)	2. 計畫書內容： 依都市計畫法相關規定辦理。 3. 計畫圖內容： 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。		照案通過。
		停車場用地(0.52)、廣場用地(0.04)、道路用地(含人行步道)(1.08)	商業區(1.64)			
		兒童遊樂場用地(0.25)、道路用地(含人行步道)(0.26)	乙種工業區(0.51)			
		住宅區(0.77)	圳渠溝渠用地(0.356) 道路用地(0.416) 鐵路用地兼作道路使用(0.001)			
6	計畫區西側與中壢平鎮都市計畫之邊界	農業區(0.0002)(本計畫)	營區(0.0002)(中壢平鎮都市計畫)	依據本計畫於民國 68 年公告實施之計畫書所載，本計畫界線係與中壢平鎮都市計畫銜接，爰依據規劃原意，將該處與中壢平鎮都市計畫重疊部分，劃出本計畫範圍外。		照案通過。

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
7	計畫區東南側與八德(大湳地區)都市計畫之邊界	工業區(工十九)(0.33)(本計畫)	工業區(工乙一)(0.33)(八德(大湳地區)都市計畫)	依據本計畫於民國 68 年公告實施之計畫書所載，本計畫界線係與八德(大湳地區)都市計畫銜接，爰依據規劃原意，將該處與八德(大湳地區)都市計畫重疊部分，劃出本計畫範圍外。		照案通過。
	農業區(0.25)(本計畫)	道路用地(0.03)(八德(大湳地區)都市計畫)				
	高速公路用地(0.01)(本計畫)	農業區(0.22)(八德(大湳地區)都市計畫)				
	道路用地(0.01)(本計畫)	高速公路用地(0.01)(八德(大湳地區)都市計畫)				
8	計畫區北側原都市計畫邊界	零星工業區(零工四)(0.0007)	住宅區(0.0034)(原南崁地區都市計畫納入本計畫範圍)	1. 依據市政府 108 年 5 月 1 日「有關本市桃園區中路一段 9-1、9-2 地號土地使用分區疑義研商會議」結論 2：有關都市計畫範圍邊界重疊部分，以南崁地區都市計畫範圍為準，調整縱貫公路桃園內壢間都市計畫邊界，納入後續通盤檢討辦理。 2. 配合變 2 案將原隸屬南崁地區都市計畫區與桃園市都市計畫區之中路地區整體開發計畫之範圍納併於本計畫區，爰本案之變更皆計列屬計畫範圍內。		照案通過。

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
9	計畫區西側，工4西側與住宅區間之桃園大圳二支線及兩側地區	圳渠溝渠用地(0.42)	灌溉設施專用區(0.34) 住宅區(0.07) 綠地用地(0.0015)	1. 依據原計畫之規劃原意及桃園農田水利處持有與使用範圍檢討變更為灌溉設施專用區。 2. 位於原圳渠溝渠用地之公有土地變更為灌溉設施專用區。 3. 非屬原圳渠溝渠用地之其他私有或公私共有之土地變更為住宅區及綠地用地。 4. 屬灌溉排水之圳渠溝渠用地統一使用分區名稱為灌溉設施專用區。		併專案小組初步建議意見(二)-5辦理。
	乙種工業區(0.218) 住宅區(0.002)	灌溉設施專用區(0.22)				
10	計畫區西側，圳渠溝渠用地	圳渠溝渠用地(0.63)	灌溉設施專用區(0.63)	屬灌溉排水之圳渠溝渠用地統一使用分區名稱為灌溉設施專用區。		併專案小組初步建議意見(二)-5辦理。另本案因涉人陳編號第12案，提下次專案小組會議討論。
11	計畫區東側，部分機三用地	機關用地(機三)(0.25)	電信專用區(電專一)(0.25)	1. 現況為中華電信(股)公司中平服務中心使用，因應民營化修正分區名稱。 2. 變更後不得為都市計畫法桃園市施行細則第33條第1項第5款之金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓等使用，爰免予回饋。		照案通過。
		機關用地(機三)(0.08)	住宅區(0.08)	該部分機三用地係屬國有土地，並於細部計畫變更為兒童遊樂場用地，以提供公眾使用。		
12	計畫區中央之部分機五用地	機關用地(機五)(0.08)	電信專用區(電專二)(0.08)	1. 現況為中華電信(股)公司龍安機房使用，因應民營化修正分區名稱。 2. 變更後不得為都市計畫法桃園市施行細則第33條第1項第5款之金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓等使用，爰免予回饋。		照案通過。

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
13	計畫區西側宗教專用區(宗一)	宗教專用區(宗一) (0.0029)	住宅區 (0.0029)	該土地非為寺廟所有亦非屬寺廟登記範圍，爰變更為毗鄰之住宅區，以維土地所有權人之權益。		照案通過。
14	計畫區西北側之龍安街	乙種工業區 (0.22) 零星工業區 (0.01) 農業區 (0.66)	道路用地 (0.89)	龍安街現況為 12 公尺寬之既有道路，係屬銜接地區交通之主要道路，經檢視尚符本次檢討劃設為計畫道路之原則，爰變更為道路用地。		併專案小組初步建議意見(二)-3 辦理。
15	計畫區南側鐵路以南之茄苳路段	農業區 (1.91) 乙種工業區 (0.147) 機關用地 (機九) (0.017) 農業區 (0.002)	道路用地 (2.07) 機關用地 (機九) (0.002)	1. 茄苳路現況約為 5~12 公尺寬(多為 10 公尺)之既有道路，係屬銜接地區交通之主要道路，經檢視尚符本次檢討劃設為計畫道路之原則，爰變更為道路用地。 2. 劃設道路用地後與機關用地間之縫隙屬國有土地，爰變更為機關用地，以利土地使用之完整性。		併專案小組初步建議意見(二)-3 辦理。另本案因涉人陳編號第 5、7、10 案，提下次專案小組會議討論。
16	計畫區西南側東泰街及文小十	農業區 (1.04) 學校用地 (文小十) (0.11) 學校用地 (文小十) (0.16)	道路用地 (1.15) 農業區 (0.16)	1. 東泰街約為 10~11 公尺寬之既有道路，係屬銜接地區交通之主要道路，經檢視尚符本次檢討劃設為計畫道路之原則，爰變更為道路用地。 2. 現有道路穿越文小十用地之路段轉彎幅度較大且影響校地使用，爰往南調整道路線型，以提高行車安全並維持合理校地之面積規模，道路以南之原校地配合變更為農業區。		併專案小組初步建議意見(二)-3 辦理。另本案因涉人陳編號第 1、13 案，提下次專案小組會議討論。

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
17	計畫區西南側，部分工業區	工業區 (0.0001)	住宅區 (0.0001)	「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分工業區為第二種住宅區、公園用地、綠地、道路用地及停車場用地)(茄苳段421地號等8筆土地)案」之計畫範圍與住宅區間夾有未納入變更之工業區土地，該土地為國有財產屬管有之土地，爰檢討變更為住宅區。	該住宅區於「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(縱貫地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」變更為綠地用地。	尚未審議。
18	計畫區之農業區發展次序	<p>1. 優先發展區：以文中路以北、國際路以東之農業區可依「都市計畫農業區變更使用審議規範」之規定申請變更。</p> <p>2. 次優先發展區：其餘農業區需提供50%以上公共設施，始能依規定申請變更。</p> <p>3. 如有特殊情形並經各級都市計畫委員會審議通過者，不在此限。</p> <p>上述優先發展區及次優先發展區範圍及規定內容，於辦理下次通盤檢討時，得視實際發展狀況檢討調整。</p>	配合重大建設計畫之鄰近農業區，得為優先發展地區。	<p>1. 文中路以北、國際路以東之農業區已為區段徵收辦理完成之中路地區整體開發區。</p> <p>2. 配合都市發展情形及配合台鐵地下化之開發計畫，調整本計畫農業區之優先發展地區，並刪除次優先發展區及其他相關內容。</p>		併專案小組初步建議意見(二)-1辦理。

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
19	計畫區北側，60M 園道兩側	住宅區 (11.77)	住宅區 (11.77)	<ol style="list-style-type: none"> 目前中路地區係以提供居住生活之住宅空間為主，缺乏可提供較高強度使用之商業機能空間。 本地區公共設施完備，近年移入人口增加，鄰近除桃園火車站有核心商業區外，並無可供商業發展空間。 為提升中路地區整體空間發展及商業服務機能，增加可供商業發展之空間，透過開發許可及回饋機制，將鄰接 60 米園道兩側之住宅區逐步調整變更商業區。 	<ol style="list-style-type: none"> 可變更為商業區之範圍為「變更縱貫公路桃園內壢間(中路地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」之第一之二種住宅區。 土地所有權人應完成該細部計畫之相關規定再予核定後分階段實施，尚未核定前，仍維持第一之二種住宅區使用。 	尚未審議。
20	計畫區中央茄苳溪及皮寮溪	農業區 (16.22) 零星工業區 (0.09) 自來水事業專用區 (0.12) 圳渠溝渠用地(5.03) 自來水事業用地(0.2 m ²) 綠地用地 (0.003)	河川區 (21.47) 道路用地兼供河川使用 (0.03)	<ol style="list-style-type: none"> 茄苳溪及皮寮溪之河段位於文中路及鐵路間之現行圳渠溝渠用地，配合水務局刻正檢討河川區域範圍，爰以現行計畫範圍變更為河川區。 茄苳溪及皮寮溪其他河段部分，依據公告之河川區域線(茄苳溪)及用地範圍線(皮寮溪)變更為河川區，與高速公路及道路用地重疊範圍，依據經濟部水利署民國 97 年 11 月 10 日經水地字第 09717001080 號函示，將跨越河川區之路段變更為高速公路用地兼供河川使用及道路用地兼供河川使用(含本次檢討新增茄苳路部分)。 因河川區劃設產生之畸零土地，變更為毗鄰分區 	變更理由 2 所述範圍應以公告之茄苳溪河川區域線及皮寮溪用地範圍線為準。	併專案小組初步建議意見(二)-4 辦理。另本案因涉人陳編號第 3、11、14 案，提下次專案小組會議討論。

	高速公路用地(2.17)	高速公路用地兼供河川使用(2.17)	或用地。變更為自來水事業專用區部分係屬自來水公司所有；變更為綠地用地部分係屬本市所有。	
	農業區(0.0005)	自來水事業專用區(0.005)		
	圳渠溝渠用地(0.02)	綠地用地(0.002)		

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 表內數值採四捨五入計算至小數點後2位。