

本市都市計畫委員會專案小組聽取本府簡報

「變更南崁地區主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」  
暨 2 處細部計畫案 第 1、2 次會議紀錄

一、時間：111 年 8 月 25 日(星期四)下午 2 時、111 年 9 月 1 日下午 2 時

二、地點：本府 8 樓 802 會議室、本府 16 樓 1601 會議室

三、主持人：何召集人芳子

記錄：邱上玲

四、出(列)席人員：詳簽到簿

五、簡報：(略)

六、專案小組初步建議意見：

(一)請補充本案發展願景定位、未來發展構想型態、國土計畫及重大建設等對本計畫之影響，據以訂定本案之指導原則。

(二)請補充國土計畫人口分派依據，並確認有無包含捷運綠線整體開發可吸納人口。

(三)請補充取消工 14-33 細部計畫道路後整體交通路網及與既有道路分布之關係。

(四)請檢視特登工廠之合理性及必要性。

(五)「變更南崁地區主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」之初步建議意見，詳表 1 變更內容綜理表。

(六)「變更南崁地區都市計畫(高速公路北側)細部計畫(第一次通盤檢討)案」之初步建議意見，詳表 2 變更內容綜理表。

(七)「變更南崁地區都市計畫(高速公路南側)細部計畫(第一次通盤檢討)案」之初步建議意見，詳表 3 變更內容綜理表。

(八)第 2 次會議於 111 年 9 月 1 日下午 2 時召開，由出席委員聽取本案陳情人陳述意見內容。陳情案至會議召開前共收訖 59 件，本次會議聽取陳情件數 30 件，發言登記共 29 件，已於會中按登記順序發言完畢，相關意見將納由本小組後續併案審議。

七、散會：下午 16 時 30 分。

表1 「變更南崁地區主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」變更內容綜理表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
1	計畫目標年	民國 110 年	民國 125 年	配合全國國土計畫調整計畫年期。		照案通過。
2	計畫人口	280,000 人	300,000 人	配合桃園市國土計畫之人口推估量及計畫範圍調整後之人口數。		請補充國土計畫人口分派依據，並確認有無包含捷運綠線整體開發可吸納人口。
3	計畫範圍(北側邊界)	農業區(3.56) 道路用地(0.04)	納入「桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」	擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫(第一階段)案業於110年11月2日公告實施，爰配合調整計畫範圍。		照案通過。
4	計畫範圍(西南側邊界)	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。	納入「縱貫公路桃園內壢間都市計畫」	中路地區整體開發計畫之範圍橫跨本計畫區、縱貫公路桃園內壢間都市計畫區及桃園市都市計畫區，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，「變更縱貫公路桃園內壢間主要計畫(第四次通盤檢討)」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，納併於該計畫區，爰配合調整計畫範圍。	計畫範圍調整	照案通過。
5	計畫區西側蘆宏路	農業區(0.89)	道路用地(0.89)	蘆宏路現況11~12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(12公尺計畫道路)。		照案通過。
6	計畫區中央公八南側	河川區(0.28)	住宅區(0.28)	1. 依本府民國105年8月15日府水養字1050189749號公告函公告之河川區域線，調整河川區用地範圍。		照案通過。
		道路用地(兼供河川使用)	道路用地(0.10)			

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫			
		(0.10)				
7	計畫區西南側共計6處部分機關用地	機關用地(機四) (0.50)	農業區 (0.50)	2. 本次變更為住宅區部分係前次通盤檢討由住宅區變更為河川區，屬回復為原分區，免予回饋。		照案通過。
8	計畫區西側茄苳溪高速公路橋至富民橋上游右岸	河川區 (0.54)	農業區 (0.54)	依本府105年8月15日府水養字1050189749號公告函公告之河川區域線，調整河川區用地範圍。		照案通過。
		高速公路用地(兼供河川使用) (0.02)	高速公路用地 (0.02)			
9	計畫區北側變一用地	工業區 (0.05)	變電所用地(變一) (0.05)	考量主計都計線與細計樁位線不符，依細計展繪成果修正主計都計線，並於主要計畫將部分工業區變更為變電所用地。	計畫圖重製第3案。	照案通過。
10	與桃園市都市計畫區交界	住宅區 (0.01)	桃園市都市計畫道路用地 (0.01)	考量桃園市都市計畫發布在先，故配合桃園市都市計畫邊界調整本計畫範圍。	計畫圖重製第56案	劃出計畫範圍外之使用分區，僅呈現分區名或用地名，並於變更理由內說明劃出都市計畫外至桃園市都市計畫。
		農業區 (0.0029)	桃園市都市計畫農業區 (0.0029)			
		未劃定分區 (0.09)	農業區 (0.08)			
			道路用地 (0.01)			
11	計畫區西側	農業區 (0.11)	特定工廠專用區(特專一)(附) (0.11)	該處為經濟部核准登記之特定工廠，經參酌內政部訂頒之「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」及「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」擬具本次檢討變更原則，尚符檢	1. 變更範圍為桃園區八角段51地號及部分44、45地號。 2. 本案應於內政部都市計	請檢視特登工廠之合理性及必要性。
			附帶條件：			

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
			土地所有權人應以該土地市價總額30%折算代金繳交予市政府,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。	討變更之要件,爰變更為特定工廠專用區。	畫委員會審議通過並經本府通知後6個月內與市政府簽訂協議書,否則維持原計畫。	
12	計畫區西南側	農業區(0.05)	<p>特定工廠專用區(特專二)(附)(0.05)</p> <p>附帶條件: 土地所有權人應以該土地市價總額30%折算代金繳交予市政府,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。</p>	該處為經濟部核准登記之特定工廠,經參酌內政部訂頒之「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」及「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」擬具本次檢討變更原則,尚符檢討變更之要件,爰變更為特定工廠專用區。	<p>1. 變更範圍為桃園區星見段 240、243、245、247地號。</p> <p>2. 本案應於內政部都市計畫委員會審議通過並經本府通知後6個月內與市政府簽訂協議書,否則維持原計畫。</p>	請檢視特登工廠之合理性及必要性。
13	計畫區西側	農業區(0.53)	<p>特定工廠專用區(特專三)(附)(0.53)</p> <p>附帶條件: 土地所有權人應以該土地市價總額</p>	該處為經濟部核准登記之特定工廠,經參酌內政部訂頒之「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」及「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」擬具本次檢討變更原則,尚符檢討變更之要件,爰變更為特定工廠專用區。	<p>1. 變更範圍為蘆竹區富宏段 49、50、51、52地號。</p> <p>2. 本案應於內政部都市計畫委員會審議通過並經</p>	請檢視特登工廠之合理性及必要性。

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
			30%折算代金繳交予市政府，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。		本府通知後6個月內與市政府簽訂協議書，否則維持原計畫。	
14	計畫區西側	農業區(0.29)	<p>特定工廠專用區(特專四)(附)(0.29)</p> <p>附帶條件： 土地所有權人應以該土地市價總額30%折算代金繳交予市政府，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。</p>	該處為經濟部核准登記之特定工廠，經參酌內政部訂頒之「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」及「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」擬具本次檢討變更原則，尚符檢討變更之要件，爰變更為特定工廠專用區。	<p>1. 變更範圍為蘆竹區富宏段 741 地號。</p> <p>2. 本案應於內政部都市計畫委員會審議通過並經本府通知後6個月內與市政府簽訂協議書，否則維持原計畫。</p>	請檢視特登工廠之合理性及必要性。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 2 「變更南崁地區都市計畫(高速公路北側)細部計畫(第一次通盤檢討)案」  
變更內容綜理表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫			
1	計畫目標年	-	125 年	配合全國國土計畫調整計畫年期。		尚未審議。
2	細部計畫 整併	「部分蘆竹鄉及龜山鄉地區細部計畫」、「高速公路北側地區工十四至工三十三工業區細部計畫」及 1 處「未擬定細部計畫地區」等 3 處	「南崁地區都市計畫(高速公路北側)」	考量現行細部計畫地區數量眾多，易造成民眾混淆且瀏覽查詢計畫書圖不便，爰配合本次通盤檢討辦理細部計畫整併作業。		尚未審議。
3	計畫人口	-	106,000 人	配合主要計畫檢討後之計畫人口數及細部計畫整併後之範圍予以分派。		尚未審議。
4	中央偏西北側編號 1-8 道路 南北側街 廓線	乙種 工業區 (0.05)	道路用地 (0.05)	考量現行計畫展繪線與地籍展繪線與現況皆不符，依都市計畫線展繪，再依地籍線調整，於細部計畫將編號 1-8 道路北側部分道路用地變更為乙種工業區、編號 1-8 道路南側部分乙種工業區變更為道路用地。	計畫圖重 製第 66 案。	尚未審議。
		道路用地 (0.05)	乙種工業區 (0.05)			
5	計畫區 南側，兒 七用地之 綠 54 及 綠 56	綠地 (綠 54) (0.08)	綠地(兼供 道路使用) (0.08)	1. 原綠地已作道路使用(忠孝西路 182 巷)，依前次通檢綠地檢討原則現況已完全開闢或部分開闢且具交通系統需求者，變更為綠地(兼供道路使用)。 2. 僅變更原綠地範圍，不增設道路截角，以避免拆除合法建物。		尚未審議。
		綠地 (綠 56) (0.05)	綠地(兼供 道路使用) (0.05)			
6	計畫區 南側，工 十三東 北側之	綠地 (0.03)	住宅區(附) (0.03)	考量該處綠地多為合法建築且無開闢之效益，爰變更為住宅區(附)，本案為低價值變更為高價值		尚未審議。
		-	附帶條件：			

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫			
	綠地		1. 土地所有權人應以其土地市價總額 30%折算代金於申請建築執照前繳交予市政府，則其土地得適用住宅區之規定建築使用。 2. 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。	之土地，應依附帶條件辦理回饋後，始得依住宅區之規定建築使用。		
7	計畫區 中央 道路 用地	道路用地 (9.82)	乙種工業區 (附)(9.82)	1. 本計畫之主要計畫於 64 年公告實施時，係採大街廓工業區規劃道路系統，屬主要計畫之道路多已開闢完成。 2. 本案之道路用地係於 91 年公告實施之細部計畫中劃設，且無具體可行之取得及開闢計畫，爰檢討將無開闢必要之道路用地變更為工業區(附)。 3. 本案為低價值變更為高價值之土地，應依附帶條件辦理回饋後，始得依乙種工業區之規定建築使用。		尚未審議。
		—	附帶條件： 1. 土地所有權人應以其土地市價總額 25%折算代金於申請建築執照前繳交予市政府，則其土地得適用乙種工業區之規定建築使用。 2. 有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地			

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫			
8	計畫區西側蘆宏路	農業區 (0.89)	道路用地 (0.89)	蘆宏路現況 11~12 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(12 公尺計畫道路)。		尚未審議。
9	計畫區西南側茄苳溪高速公路橋富上游右岸	河川區 (0.54)	農業區(0.54)	依本府 105 年 8 月 15 日府水養字 1050189749 號公告函公告之河川區域線，調整河川區用地範圍。		尚未審議。
10	計畫區西側	農業區 (0.53)	<p>特定工廠專用區 (特專三)(附) (0.53)</p> <p>附帶條件： 土地所有權人應以該土地市價總額 30%折算代金繳交予市政府，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。</p>	<p>該處為經濟部核准登記之特定工廠，經參酌內政部訂頒之「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」及「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」擬具本次檢討變更原則，尚符檢討變更之要件，爰變更為特定工廠專用區。</p>	<p>1. 變更範圍為蘆竹區富宏段 49、50、51、52 地號。</p> <p>2. 本案應於內政部都市計畫委員會審議通過並經本府通知後 6 個月內與市</p>	尚未審議。



編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
11	計畫區西南側	農業區 (0.29)	特定工廠專用區 (特專四)(附) (0.29)  附帶條件： 土地所有權人應以該土地代價總額30%折算代金繳交予市政府，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。	該處為經濟部核准登記之特定工廠，經參酌內政部訂頒之「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」及「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」擬具本次檢討變更原則，尚符檢討變更之要件，爰變更為特定工廠專用區。	政府簽訂協議書，否則維持原計畫。  1. 變更範圍為蘆竹區富宏段741地號。 2. 本案應於內政部都市計畫委員會審議通過並經本府通知後6個月內與市政府簽訂協議書，否則維持原計畫。	尚未審議。
12	土地使用分區管制要點	詳土地使用分區管制要點修正對照表。		配合都市計畫法桃園市施行細則、本市共通性土地使用分區管制要點規定、相關法令規定更新調整及本次細部計畫整併內容所需，增修訂本案土地使用分區管制要點條文。		尚未審議。

表3 「變更南崁地區都市計畫(高速公路南側)細部計畫(第一次通盤檢討)案」  
變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組 初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
1	計畫 目標年	民國 110 年	民國 125 年	配合全國國土計畫調整 計畫年期。		尚未審議。
2	細部計 畫整 併	「部分桃 園市地 區」、「高 速公路南 側地區」 及「未擬 定細部計 畫地區(屬 高速公路 以南部 分)」等 3 處	「南崁地區 都市計畫 (高速公路 南側)」	考量現行細部計畫地區 數量眾多，易造成民眾混 淆且瀏覽查詢計畫書圖 不便，爰配合本次通盤檢 討辦理細部計畫整併作 業。		尚未審議。
3	計畫人 口	-	180,000 人	配合主要計畫檢討後之 計畫人口數及細部計畫 整併後之範圍予以分派。		尚未審議。
4	南側細 計之 住宅區	住宅區 (0.05)	道路用地 (0.05)	都計線係依二元都計圖 數化，致與樁位線產生落 差，建議依樁位線展繪 (臨 15 公尺道路部分於 細計提列變更)。		尚未審議。
5	計畫區 南側	綠地(綠 86) (0.21)	綠地 (兼供道路 使用) (0.21)	1. 原綠地已作道路使用 (民有三街及福元街 88 巷)，依綠地檢討原則 現況已完全開闢或部 分開闢且具交通系統 需求者，變更為綠地 (兼供道路使用)。 2. 僅變更原綠地範圍，不 增設道路截角，以避免 拆除合法建物。		尚未審議。
6	計畫區 北側	綠地 (綠 5) (0.21)	綠地 (兼供道路 使用) (0.21)	1. 原綠地已作道路使用 (水汴二路)，依綠地檢 討原則現況已完全開 闢或部分開闢且具交 通系統需求者，變更為		尚未審議。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組 初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
				綠地(兼供道路使用)。 2. 僅變更原綠地範圍，不增設道路截角，以避免拆除合法建物。		
7	計畫區南側	綠地 (綠 116) (0.18)	綠地 (兼供道路 使用) (0.18)	1. 為解決道路瓶頸問題及消防救災之功能，並完善慈文國中通往大興西路二段 139 巷之通學步道，縮短通學時間及提升學生通學步行安全及，將部分綠地變更為綠地(兼供道路使用)。 2. 僅變更原綠地範圍，不增設道路截角，以避免拆除合法建物。		尚未審議。
8	計畫區西側永安北路(同德國中南側路段)	住宅區 (0.10)	道路用地 (0.10)	該路段現況約為 8 公尺寬之既有道路，係屬銜接地區交通之道路，爰檢討變更為道路用地。		尚未審議。
9	計畫區中央公八南側	河川區 (0.28)	住宅區 (0.28)	1. 依本府民國 105 年 8 月 15 日府水養字 1050189749 號公告函公告之河川區域線，調整河川區用地範圍。 2. 本次變更為住宅區部分係前次通盤檢討由住宅區變更為河川區，屬回復為原分區，免予回饋。		尚未審議。
		道路用地 (兼供河川 使用) (0.10)	道路用地 (0.10)			
10	計畫區西南側共計 6 處部分機關用地	機關用地 (機四) (0.50)	農業區 (0.50)	考量部分機關用地自第一次通盤檢討後至今仍未開發利用，爰恢復為原分區。		尚未審議。
11	計畫區	高速公路	高速公路用地	依本府民國 105 年 8 月		尚未審議。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組 初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
	西側茄苳溪高速公路橋至負民橋上游右岸	用地(兼供河川使用) (0.02)	(0.02)	15 日 府 水 養 字 1050189778 號公告函公告之河川區域線，調整河川區用地範圍。		
12	計畫區西側	農業區 (0.11)	特定工廠專用區 (特專一)(附) (0.11)  附帶條件： 土地所有權人應以該土地市價總額 30%折算代金繳交予市政府，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。	該處為經濟部核准登記之特定工廠，經參酌內政部訂頒之「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」及「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」擬具本次檢討變更原則，尚符檢討變更之要件，爰變更為特定工廠專用區。	1. 變更範圍為桃園區八角段 51 地號及 44、45 地號。 2. 本案應於內政部都市計畫委員會審議通過並經本府通知後 6 個月內與市政府簽訂協議書，否則維持原計畫。	尚未審議。
13	計畫區西南側	農業區 (0.05)	特定工廠專用區 (特專二)(附) (0.05)  附帶條件： 土地所有權人應以該土地市價總額 30%折算代金繳交予市政府，有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計	該處為經濟部核准登記之特定工廠，經參酌內政部訂頒之「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」及「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」擬具本次檢討變更原則，尚符檢討變更之要件，爰變更為特定工廠專用區。	1. 變更範圍為桃園區星見段 240、243、245、247 地號。 2. 本案應於內政部都市計畫	尚未審議。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組 初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
			畫土地變更負擔 回饋審議原則」 辦理。		員會審 議通過 並經本 府通知 後6個 月內與 市政府 簽訂協 議書， 否則維 持原計 畫。	
14	土地使 用分區 管制要 點	詳土地使用分區管制要點修 正對照表。		配合都市計畫法桃園市 施行細則、本市共通性土 地使用分區管制要點規 定、相關法令規定更新調 整及本次細部計畫整併 內容所需，增修訂本案土 地使用分區管制要點條 文。		尚未審議。