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2樓
承辦人：陳映中
電話：3322101#5227
電子信箱：10054221@mail.tycg.gov.tw

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110年10月13日
發文字號：府都計字第1100245536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110年9月10日第60次會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依本府110年8月24日府都計字第1100213852號函續辦。

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：李主任委員憲明、黃副主任委員治峯、盧委員維屏、蔡委員金鐘、賴委員宇亭、歐委員美鐶、洪委員曙輝、簡委員裕榮、劉委員惠雯、賴委員碧瑩、張委員蓓琪、宋委員立垚、彭委員文惠、白委員仁德、王委員秀娟、賀委員士應、董委員娟鳴、洪委員禾秣、韋委員多芳、李委員文科、吳委員俊霖

副本：桃園市議會、楊梅區籍市議員(討論第1案)、龜山區籍市議員(討論第2、3案)、蘆竹區籍市議員(討論第4案)、桃園區籍市議員(臨時動議第1案)、八德區籍市議員(臨時動議第1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、4案)、桃園市政府交通局(討論第1、3、4案、臨時動議第1案)、桃園市政府地政局(討論第1、3、4案、臨時動議第1案)、桃園市政府農業局(討論第1、4案、臨時動議第1案)、桃園市政府水務局(討論第1、4案、臨時動議第1案)、桃園市楊梅區公所(討論第1案)、桃園市政府捷運工程局(討論第2案)、財政部國有財產署(討論第2、3案)、交通部公路總局(討論第2案)、臺北市政府捷運工程局(討論第2案)、臺北市政府財政局(討論第2案)、新北市政府城鄉發展局(討論第2案)、桃園市政府財政局(討論第3案)、桃園市政府體育局(討論第3案)、桃園市政府教育局(討論第3、4案)、桃園市政府新建工程處(討論第3案)、桃園市政府建築管理處(討論第3案)、桃園市政府養護工程處(討論第3、4案)、桃園市龜山區公所(討論第3案)、國立臺北科技

大學附屬桃園農工高級中等學校(討論第3案)、桃園市立壽山高級中等學校(討論第3案)、行政院農業委員會農田水利署桃園管理處(討論第4案)、桃園市蘆竹區公所(討論第4案)、桃園市桃園區公所(臨時動議第1案)、桃園市八德區公所(臨時動議第1案)、桃園市政府都市發展局都市行政科(討論第3案)、桃園市政府都市發展局都市設計科(討論第3案)、桃園市政府都市發展局綜合規劃科(討論第1案、臨時動議第1案)、桃園市政府都市發展局(副局長、主任秘書、專門委員)

桃園市都市計畫委員會第 60 次會議紀錄

壹、 時間：110 年 9 月 10 日(星期五)下午 2 時。

貳、 地點：本府 16 樓 1602 會議室。

參、 主持人：李主任委員憲明

紀錄彙整：陳映中

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 59 次會議紀錄確認情形：

本會 110 年 6 月 25 日第 59 次會議紀錄已於 110 年 7 月 13 日函送各委員，並請委員以書面方式確認，各委員均未對該會議紀錄提出書面意見，爰確認該會議紀錄。

柒、 討論事項(會議決議如後)

第 1 案：審議「變更暨擴大楊梅都市計畫（配合楊梅幼獅工業區擴大【第二期】）專案通盤檢討案」及「擬定楊梅都市計畫（配合楊梅幼獅工業區擴大【第二期】）細部計畫案」

第 2 案：審議「變更龍壽、迴龍地區(桃園市轄區)都市計畫(部分道路用地為捷運系統用地兼供道路使用)(配合桃園都會區大眾捷運系統【棕線】相關設施設置)案」

第 3 案：審議「變更龜山主要計畫(第四次通盤檢討)案暨變更龜山細部計畫(第一次通盤檢討)案」

第 4 案：審議「變更蘆竹(大竹地區)主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」暨「變更蘆竹(大竹地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」

捌、 臨時動議(會議決議如後)

第 1 案：再審議「變更桃園市都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫中路站周邊土地開發計畫)暨擬定細部計畫案」、「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫中路站周邊土地開發計

畫)暨擬定細部計畫案」。

玖、 散會時間：下午5時35分

壹拾、 討論事項

第 1 案：審議「變更暨擴大楊梅都市計畫（配合楊梅幼獅工業區擴大【第二期】）專案通盤檢討案」及「擬定楊梅都市計畫（配合楊梅幼獅工業區擴大【第二期】）細部計畫案」

說　明：

一、 辦理緣起：

為逐步儲備本市產業發展用地，以利適時釋出供產業發展使用，延續本市產業發展動能，並同時考量楊梅幼獅交流道周邊既有工業區已飽和，且為營造潔淨、舒適產業環境，擇定幼獅工業區北側都市計畫農業區辦理「楊梅幼獅工業區擴大（第二期）」，滿足產業發展用地需求及完善公共設施用地，並預留楊梅幼獅工業區擴大（第一期）污水處理需求用地；另本計畫一併檢討整體交通系統，將計畫區東側已開闢之臺 66 線路權、擬配合匝道拓寬所需之道路範圍及北側榮平路拓寬後屬於非都市土地者，一併納入楊梅都市計畫區。

二、 變更機關：桃園市政府。

三、 計畫性質：變更暨擴大主要計畫及擬定細部計畫。

四、 法令依據：都市計畫法第 26 條及第 17 條。

五、 辦理歷程：

(一) 109 年 2 月 14 日起公告徵求意見。

(二) 109 年 2 月 26 日於楊梅區高山市民活動中心舉辦座談會。

(三) 109 年 4 月 1 日起公告公開展覽 30 日，並於 109 年 4 月 23 日及 24 日於楊梅區埔心公園舉行 4 場公開展覽說明會。

(四) 109 年 6 月 19 日、7 月 1 日、7 月 22 日、8 月 14 日及 10 月 29 日分別召開 5 次本市都市計畫委員會專案小組會議，聽取及審議人民陳情意見（88 件）及實質計畫內容審議，專案小組第 5 次會議建議意見摘略如下：

1. 同意市府依上次專案小組建議意見就民眾權益與產業專用區開發利用完整性間整體平衡考量後，為產業專用區

開發利用完整性，以及避免第一種住宅區夾雜於產業專用區內，影響生活環境品質，於鄰近高榮國小聚落周邊，集中規劃住宅區以安置區內既有住戶，保障其居住權益，並於周邊結合公園及綠地之劃設，與產業專用區作適當隔離，以確保住宅區之生活品質。

2. 因本案修正幅度較大，為維護民眾權益，請業務單位修正計畫書、圖後重新辦理公開展覽。

（五）110 年 1 月 22 日起公告重新公開展覽 30 日，並於 110 年 2 月 5 日及 8 日於楊梅區高山市民活動中心舉行 4 場公開展覽說明會。

（六）110 年 3 月 25 日、110 年 4 月 30 日、110 年 6 月 16 日、110 年 7 月 8 日及 110 年 8 月 6 日分別召開專案小組第 6 次至第 10 次會議。

六、 變更位置及範圍：位於桃園市楊梅區幼獅工業區北側，範圍東側以幼平街 259 巷至臺 66 線為界；西側以幼獅工業區擴大（第一期）、青年路二段及桃園埤圳重要濕地為界；南側以幼獅工業區及中山高速公路（國道 1 號）為界；北側以榮平路及幼獅路二段為界，計畫面積約 118.03 公頃，詳圖 1~2，其中屬於楊梅都市計畫範圍內者約 117.09 公頃，屬於非都市土地者（擴大都市計畫範圍）約 0.94 公頃。

七、 計畫內容：詳表 1~4。

八、 重新公開展覽後公民或團體陳情意見：共計 59 件(詳附件)，編號重逾 28、重逾 29 及重逾 30 於專案小組決議後陳情，爰逕提大會審議。

九、 依專案小組第 6 次至第 10 次會議初步建議意見，修正計畫書、圖，提請委員會審議。

決　議：

一、 因西北側原陳情維持農業區地主已書面同意參與本案區段徵收開發，本案退請業務單位依下列原則修正計畫內容，並

提專案小組協助檢視後，再提會審議。

(一)基於開發範圍完整性，西北側農業區同意納入本案整體開發，範圍內陳情保留之既有合法建築，依本案規劃原則劃設適當分區予以保留。

(二)本案係以產業園區為發展目標，以劃設產業專用區為主，並已規劃第二種住宅區供拆遷戶異地安置，以及適當寬度之帶狀公園用地作為住宅區與產業專用區之隔離、緩衝空間，以提供優質的住宅生活環境；惟基於尊重既有居住權益，依人民陳情意見於毗鄰產業專用區或工業區周邊劃設住宅區予以原地保留，已影響產業土地的開發利用，屬權宜作法，不宜再增加其他影響開發利用之規劃內容，爰建議取消產業專用區及工業區臨住宅區側應退縮 5 公尺以上建築之規定（後續依建築技術規則退縮建築），原地保留劃設之住宅區亦應以形狀方整為原則，尤其是目前保留範圍內尚未建築利用之土地應優先考量納入。

(三)I-22 計畫道路（重新公展方案編號 I-18）臨 I-23 計畫道路（榮平路；重新公展方案編號 I-21）路型，考量行車安全、第一種住宅區現有建物出入需求及廣場用地後續利用管理等問題，請依專案小組建議意見，參考現況道路邊界劃設計畫道路，路口並採正交。

(四)上開修正計畫內容涉已審竣公民或團體陳情案件專案小組建議意見部分，請業務單位一併檢視修正。

二、 公民或團體陳情意見決議詳附件。

壹、變更內容與位置(依專案小組初步建議意見修正)

一、變更內容

表 1　變更內容明細表

編號	位置	原計畫（公頃）	新計畫（公頃）	變更理由	市都委會決議
1	屬於產業發展、聚落生活、休閒遊憩、污水處理及道路系統等所需用地範圍	農業區（99.22）	產業專用區（48.15）	1.提供產業升級轉型及擴廠之產業用地，檢討變更為產業專用區。 2.提供既有違章工廠安置需求，檢討變更為工業區。 3.尊重既有居住權益及安置需求，毗鄰既有聚落處檢討變更為住宅區。 4.屬於自來水公司所有土地範圍及考量分區使用完整性，檢討農業區一併變更為自來水事業專用區。 5.尊重地方重要生態、地景及文化等空間紋理，檢討變更為保存區、宗教專用區、宗祠專用區及灌溉設施用地。 6.為營造潔淨、舒適產業環境，檢討變更為污水處理廠等必要公共設施。 7.為建構幼獅產業聚落完善交通系統環境，	同決議一。
			工業區（4.02）		
			住宅區（11.85）		
			自來水事業專用區（0.04）		
			保存區（2.50）		
			宗教專用區（0.45）		
			宗祠專用區（0.05）		
			公園用地（12.72）		
			灌溉設施用地（2.27）		
			污水處理廠用地（3.37）		
			道路用地（13.80）		
		工業區（0.09）	道路用地（0.09）		
		道路用地（0.09）	公園用地（0.09）		
		高速公路用地（0.65）	產業專用區（0.02）		
			保存區（0.00*）		
			道路用地（0.63）		

編號	位置	原計畫（公頃）	新計畫（公頃）	變更理由	市都委會決議
		自來水事業用地（5.91）	產業專用區（0.09）	檢討變更為道路用地。	
			保存區（0.01）		
			道路用地（0.04）		
			自來水事業專用區（5.77）	1.考量自來水公司屬於國營事業，檢討變更為專用區。 2.屬於自來水公司所有土地範圍及考量分區使用完整性，檢討一併變更為自來水事業專用區。	
		綠地用地（1.05）	產業專用區（0.65）	1.基於整體規劃考量及保障私有地主權益，一併納入本案處理。 2.因高速公路禁限建範圍內之相關使用已另有法令規定，故解編綠地用地，由申請人開發時依相關規定辦理即可。	
			保存區（0.20）		
			道路用地（0.20）		
		電信用地（0.22）	灌溉設施用地（0.02）	必要公共設施規劃需求，納入區段徵收範圍。	
			道路用地（0.20）		
2	幼獅路二段西側之電信用地	電信用地（6.23）	產業專用區（附）（5.95）	1.因中華電信公司所有幼獅段 12 及 219 地號土地範圍之電信用地，現況由如毅物流公司作物流倉儲	同決議一。
			道路用地（附）（0.28）		
			附帶條件：		

編號	位置	原計畫（公頃）	新計畫（公頃）	變更理由	市都委會決議
			1.依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」規定，回饋比例為 15%，其中道路用地應由土地所有權人開闢後捐贈予本府，其餘部分以繳交代金方式回饋，完成回饋後容積率不得大於 294%，且不得作商業使用。 2.上開道路用地之捐贈、管理維護費、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。 3.為確保申請變更都市計畫之實施，土地所有權人應於內政部都市計畫委員會審議通過之日起 3 個月內，由土地所有權人與本府簽定協議書，具結保證回饋方式及內容與依核定之都市計畫書所載內容及開發時程限期實施，並納入都市計畫書規定，否則維持原計畫。	使用，符合本案未來產業發展方向，基於整體規劃考量，一併納入檢討。 2.考量電信用地使用性質與農業區不同，原則比照電信事業土地專案通盤檢討，除屬於必要公共設施外，不納入區段徵收範圍，將採變更回饋方式辦理。	
3	青年路二段西側、幼獅工業區北側之農業區	農業區 （1.62）	工業區（附 1） （1.35） 附帶條件：	考量土地所有權人與緊鄰工業區土地所有權人為同一人，且已作	同決議一。

編號	位置	原計畫（公頃）	新計畫（公頃）	變更理由	市都委會決議
			1.以繳交代金方式回饋，回饋比例不得低於變更面積之 30%。 2.上開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。 3.為確保申請變更都市計畫之實施，土地所有權人應於內政部都市計畫委員會審議通過之日起 3 個月內，由土地所有權人與本府簽定協議書，具結保證回饋方式及內容與依核定之都市計畫書所載內容及開發時程限期實施，並納入都市計畫書規定，否則變更為產業專用區，以區段徵收方式開發。	為產業相關使用者，原位置保留變更為工業區（附）。採變更回饋方式辦理，不納入區段徵收範圍。	
			工業區（附 2）（0.26） 附帶條件： 1.以繳交代金方式回饋，回饋比例不得低於變更面積之 30%。 2.上開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。 3.為確保申請變更都市計畫之	考量土地所有權人與緊鄰工業區土地所有權人為同一人，且已作為產業相關使用者，原位置保留變更為工業區（附）。採變更回饋方式辦理，不納入區段徵收範圍。	

編號	位置	原計畫（公頃）	新計畫（公頃）	變更理由	市都委會決議
			實施，土地所有權人應於內政部都市計畫委員會審議通過之日起 3 個月內，由土地所有權人與本府簽定協議書，具結保證回饋方式及內容與依核定之都市計畫書所載內容及開發時程限期實施，並納入都市計畫書規定，否則變更為公園用地，以區段徵收方式開發。		
			工業區（附 3）（0.01） 附帶條件： 1. 以繳交代金方式回饋，回饋比例不得低於變更面積之 30%。 2. 上開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。 3. 為確保申請變更都市計畫之實施，土地所有權人應於內政部都市計畫委員會審議通過之日起 3 個月內，由土地所有權人與本府簽定協議書，具結保證回饋方式及內容與依核定之都市計畫書所載內容及開發時程限期	考量土地所有權人與緊鄰工業區土地所有權人為同一人，且已作為產業相關使用者，原位置保留變更為工業區（附）。採變更回饋方式辦理，不納入區段徵收範圍。	

編號	位置	原計畫（公頃）	新計畫（公頃）	變更理由	市都委會決議
			實施，並納入都市計畫書規定，否則變更為第一種住宅區。		
4	計畫區東側及北側	非都市土地（0.94）	快速公路用地（0.14）	基於整體交通系統考量，將計畫區東側已開闢之臺 66 線路權、擬配合匝道拓寬所需之道路範圍及北側榮平路拓寬後屬於非都市土地者，一併納入楊梅都市計畫區。	同決議一。
			道路用地（0.80）		

註：1.表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。
2.表內面積不足 0.01 者以＊標註，面積為 0.0032 公頃。
3.本計畫未變更部分，均應以原計畫為準。
資料來源：本計畫整理。

表 2　變更前後楊梅都市計畫土地使用計畫面積對照表

項目		原計畫面積（公頃）	本次變更增減面積（公頃）	本次檢討後		
				面積（公頃）	佔都市發展用地(%)	佔計畫總面積(%)
土地使用分區	住宅區	338.65	11.85	350.50	28.39	17.81
	商業區	23.23		23.23	1.88	1.18
	工業區	267.81	5.55	273.36	22.14	13.89
	零星工業區	2.14		2.14	0.17	0.11
	產業專用區	-	54.86	54.86	4.44	2.79
	宗教專用區	1.10	0.45	1.55	0.13	0.08
	宗祠專用區	-	0.05	0.05	0.00*	0.00*
	加油站專用區	0.51		0.51	0.04	0.03
	電信專用區	33.83		33.83	2.74	1.72
	自來水事業專用區	-	5.81	5.81	0.47	0.30
	產業遊樂區	40.07		40.07	-	2.03
	保存區	-	2.71	2.71	-	0.14
	保護區	135.35		135.35	-	6.88
	農業區	651.93	-100.84	551.09	-	28.00
	河川區	3.13		3.13	-	0.16
	水利專用區	12.41		12.41	1.01	0.63
	野生動物保護區	1.56		1.56	-	0.08
	小計	1,511.72	-19.56	1,492.16	61.41	75.83
公共設施用地	機關用地	41.94		41.94	3.40	2.13
	學校用地	60.89		60.89	4.93	3.09
	公園用地	19.84	12.81	32.65	2.65	1.66
	兒童遊樂場用地	3.44		3.44	0.28	0.17
	社教機構用地	0.96		0.96	0.08	0.05
	文化設施用地	0.27		0.27	0.02	0.01
	自來水事業用地	12.02	-5.91	6.11	0.50	0.31
	電信用地	6.45	-6.45	-	-	-
	電路鐵塔用地	0.16		0.16	0.01	0.01
	體育場用地	9.99		9.99	0.81	0.51
	綠地用地	22.43	-1.05	21.38	1.73	1.08
	零售市場用地	2.74		2.74	0.22	0.14
	停車場用地	2.14		2.14	0.17	0.11
	污水處理廠用地	-	3.37	3.37	0.27	0.17
	灌溉設施用地	-	2.29	2.29	0.19	0.11
	河道用地	3.84		3.84	0.31	0.19
	墓地用地	15.77		15.77	1.28	0.80
	鐵路用地	23.79		23.79	1.93	1.21
	高速公路用地	93.93	-0.65	93.28	7.56	4.74
	快速公路用地	2.41	0.14	2.55	0.21	0.13
	道路用地	129.68	15.95	145.63	11.80	7.40
	車站用地	0.50		0.50	0.04	0.03
	人行廣場用地	1.24		1.24	0.10	0.06
	廣場兼道路用地	1.26		1.26	0.10	0.06
	小計	455.69	20.50	476.19	38.59	24.17
都市發展用地面積		1,135.37	99.07	1,234.44	100.00	-
計畫區總面積		1,967.41	0.94	1,968.35	-	100.00

註：1.表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。
2.都市發展用地不包括產業遊樂區、保護區、農業區、河川區、保存區及野生動物保護區。
3.表內百分比不足 0.01%者以＊標註。
資料來源：本計畫整理。

表 3　細部計畫土地使用計畫面積表

類型	使用項目	面積（公頃）	佔計畫面積（%）	佔都市發展用地面積（%）
土地使用分區	第一種住宅區	4.48	3.80	3.89
	第一之一種住宅區	1.72	1.46	1.49
	第一之二種住宅區	0.03	0.03	0.03
	第一之三種住宅區	0.30	0.25	0.26
	第二種住宅區	3.52	2.98	3.05
	工業區	5.13	4.35	4.45
	產業專用區	52.20	44.23	45.27
	自來水事業專用區	5.81	4.92	5.03
	宗教專用區	0.45	0.38	0.39
	宗祠專用區	0.05	0.04	0.04
	保存區	2.71	2.29	-
	小計	76.40	64.73	63.90
公共設施用地	公園用地	12.51	10.60	10.85
	綠地用地	0.15	0.13	0.13
	灌溉設施用地	2.29	1.94	1.98
	污水處理廠用地	3.37	2.85	2.92
	快速公路用地	0.14	0.12	0.12
	高速公路用地	1.01	0.86	0.88
	道路用地	22.16	18.77	19.22
	小計	41.63	35.27	36.10
計畫面積合計		118.03	100.00	-
都市發展用地面積		115.31	-	100.00

註：1.表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。
　　2.都市發展用地不包括保存區。
資料來源：本計畫整理。

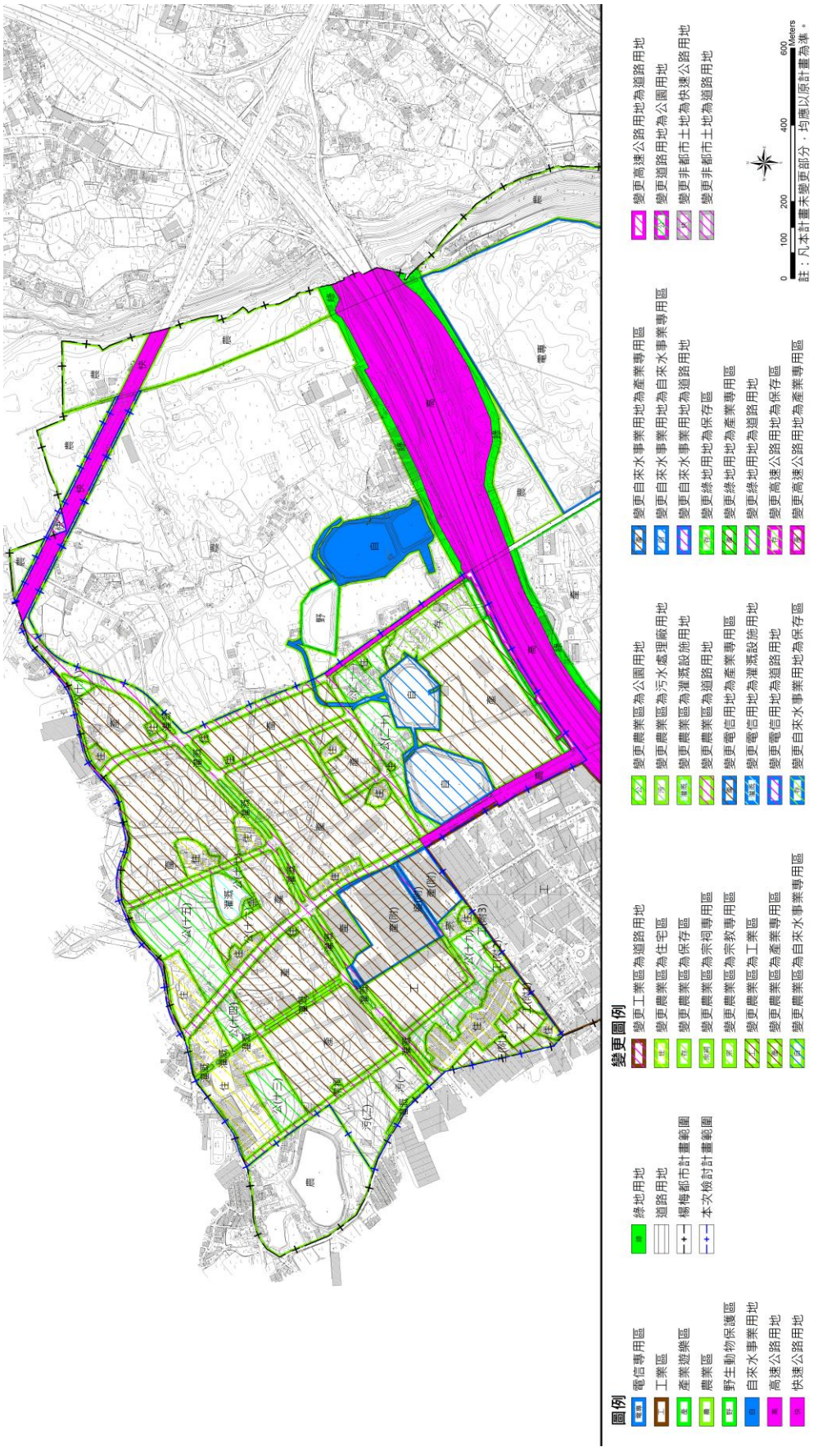


圖 1 本計畫變更暨擴大內容示意圖

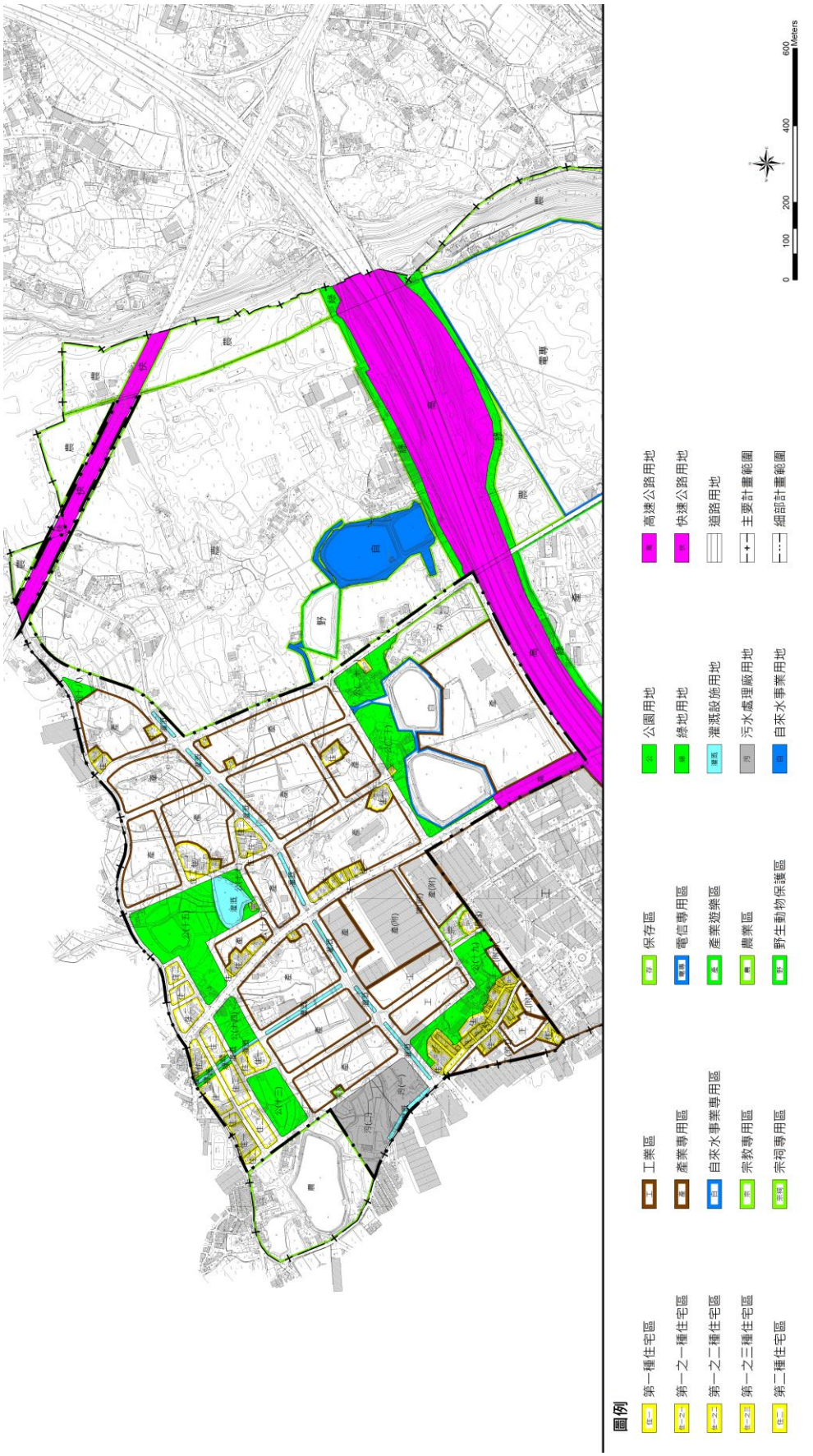


圖 2 本計畫細部計畫示意圖

二、 事業及財務計畫

（一）開發方式

1.區段徵收

本計畫依行政院民國 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函規定應辦理區段徵收，惟區段徵收範圍應以區段徵收計畫書為準，並依《土地徵收條例》、《平均地權條例》及其相關法令規定辦理後續開發相關事宜。

本計畫開發方式除下列地區得剔除於區段徵收範圍外，均以區段徵收方式開發，經剔除後區段徵收範圍約 97.40 公頃，土地使用分區面積約 56.94 公頃，佔區段徵收面積 58.47%、公共設施用地面積約 40.46 公頃，佔區段徵收面積 41.53%(詳表 4、圖 3)。

（1） 第一種住宅區。

（2） 第一之一種住宅區。

（3） 自來水事業專用區及高速公路用地已由目的事業主管機關取得部分。

（4） 快速公路用地。

（5） 屬於附帶條件自行開發之工業區（附）、產業專用區（附）及道路用地（附）。

2.附帶條件自行開發地區

（1） 產業專用區（附）及道路用地（附），附帶條件：

A. 依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」規定，回饋比例為 15%，其中道路用地應由土地所有權人開闢後捐贈予本府，其餘部分以繳交代金方式回饋，完成回饋後容積率不得大於 294%，且不得作商業使用。

B. 上開道路用地之捐贈、管理維護費、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。

C. 為確保申請變更都市計畫之實施，土地所有權人應於內政部都市計畫委員會審議通過之日起 3 個月內，

由土地所有權人與本府簽定協議書，具結保證回饋方式及內容與依核定之都市計畫書所載內容及開發時程限期實施，並納入都市計畫書規定，否則維持原計畫。

（2） 工業區（附 1），附帶條件：

A. 以繳交代金方式回饋，回饋比例不得低於變更面積之 30%。

B. 上開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。

C. 為確保申請變更都市計畫之實施，土地所有權人應於內政部都市計畫委員會審議通過之日起 3 個月內，由土地所有權人與本府簽定協議書，具結保證回饋方式及內容與依核定之都市計畫書所載內容及開發時程限期實施，並納入都市計畫書規定，否則變更為產業專用區，以區段徵收方式開發。

（3） 工業區（附 2），附帶條件：

A. 以繳交代金方式回饋，回饋比例不得低於變更面積之 30%。

B. 上開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。

C. 為確保申請變更都市計畫之實施，土地所有權人應於內政部都市計畫委員會審議通過之日起 3 個月內，由土地所有權人與本府簽定協議書，具結保證回饋方式及內容與依核定之都市計畫書所載內容及開發時程限期實施，並納入都市計畫書規定，否則變更為公園用地，以區段徵收方式開發。

（4） 工業區（附 3），附帶條件：

A. 以繳交代金方式回饋，回饋比例不得低於變更面積之 30%。

B. 上開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。

C. 為確保申請變更都市計畫之實施，土地所有權人應於內政部都市計畫委員會審議通過之日起 3 個月內，

由土地所有權人與本府簽定協議書，具結保證回饋方式及內容與依核定之都市計畫書所載內容及開發時程限期實施，並納入都市計畫書規定，否則變更為第一種住宅區。

表 4　本計畫區段徵收範圍之土地使用計畫面積一覽表

類型	使用項目	面積（公頃）	佔計畫面積（%）	佔都市發展用地面積（%）
土地使用分區	第一之二種住宅區	0.03	0.03	0.03
	第一之三種住宅區	0.30	0.31	0.32
	第二種住宅區	3.52	3.62	3.72
	工業區	3.52	3.62	3.72
	產業專用區	46.25	47.49	48.84
	自來水事業專用區	0.11	0.11	0.12
	宗教專用區	0.45	0.46	0.47
	宗祠專用區	0.05	0.05	0.05
	保存區	2.71	2.78	-
	小計	56.94	58.47	57.27
公共設施用地	公園用地	12.51	12.84	13.21
	綠地用地	0.15	0.15	0.16
	灌溉設施用地	2.29	2.35	2.42
	污水處理廠用地	3.37	3.46	3.56
	高速公路用地	0.27	0.28	0.29
	道路用地	21.87	22.45	23.09
	小計	40.46	41.53	42.73
計畫面積合計		97.40	100.00	-
都市發展用地面積		94.69	-	100.00

註：1.表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。
　　2.都市發展用地不包括保存區。
資料來源：本計畫整理。

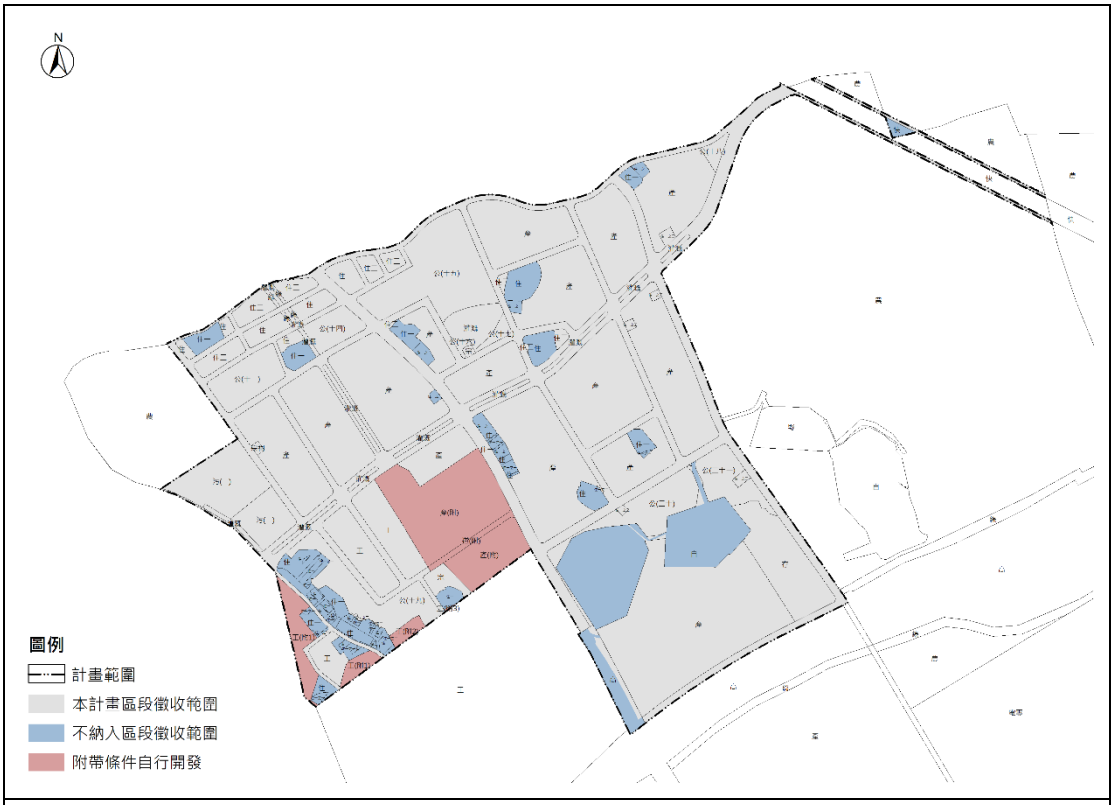


圖 3 本計畫區段徵收範圍示意圖

資料來源：本計畫繪製。

（二）開發期程

1. 採區段徵收方式開發者，應於內政部都市計畫委員會審議通過後擬具區段徵收計畫書，送經中央主管機關核准後，再檢具變更計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。

2. 屬於附帶條件自行開發者，應依附帶條件時程規定辦理。

（三）區段徵收財務計畫

1. 預計土地所有權人領回抵價地比例

有關本計畫區段徵收土地所有權人領回抵價地比例，參考本市近期及鄰近地區辦理區段徵收之案例，在考量本區特性、開發目的及開發總費用等因素後，抵價地總面積預計以徵收總面積 40%辦理，惟實際土地所有權人領回抵價地比例仍以經中央區段徵收主管機關（內政部）核定之抵價地比例為準。

2. 區段徵收後土地處理

有關本計畫區段徵收後土地計畫處分方式，區分為可建築土地及公共設施用地兩類，其說明如後。

（1） 規劃以「第二種住宅區、工業區及產業專用區」為抵價地提供分配，可建築土地面積合計為 53.29 公頃。

（2） 第一之二種住宅區面積約 0.03 公頃，專案讓售予既有建築物越界建築之所有權人。

（3） 第一之三種住宅區面積約 0.30 公頃，供原合法建築坐落土地之土地所有權人申請原位置保留分配。

（4） 部分自來水事業專用區非屬台灣自來水股份有限公司所有，面積約 0.11 公頃，指定配回予台灣自來水股份有限公司。

（5） 宗教專用區面積約 0.45 公頃，指定配回予上田寮福德祠約 0.05 公頃、臨濟宗妙心寺派妙善寺約 0.40 公頃。

（6） 宗祠專用區面積約 0.05 公頃，指定配回予原坐落土地所有權人。

（7） 保存區屬於黃烈火先生宗祠、故居範圍及其周邊土地，面積約 2.71 公頃，指定配回予財團法人黃烈火社會福利基金會（宗祠範圍得指定配回予純青實業股份有限公司）。

（8） 灌溉設施用地面積約 2.29 公頃，有償撥供行政院農業委員會農田水利署使用。

（9） 高速公路用地仍屬私有地部分，面積約 0.27 公頃，以區段徵收方式取得，取得後有償撥供交通部高速公路局使用，以達管用合一之目標。

（10）屬《土地徵收條例》第 44 條第 1 項第 2、3 款所列之公共設施用地及屬於工業區必要設施者，無償登記為當地直轄市有、縣（市）有。故本計畫區內之「公園用地、綠地用地、污水處理廠用地、道路用地」無償登記為桃園市所有。

3.財務收支分析

經本計畫區段徵收整體財務評估，在抵價地 40%之情境下，尚可達財務平衡，顯示具財務自償性。

貳、土地使用管制要點修正對照表

重新公展條文	依專案小組初步建議意見修正條文	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。	（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。	同決議一。
（二）產業專用區為培植新興產業及配合地方發展，得為下列使用： 1. 核心產業：生技產業、綠建築產業、綠能產業(含 LED、LED 照明、太陽能光電)、精密機械產業(含電動車)、智慧型機器人產業、資訊產業(含資訊服務業)、通訊產業(含通訊服務業)、研發創新產業、設計產業、企業營運總部及其關係企業、文化創意產業、其他經行政院核定科技或產業計畫之重點產業，以及汽車零組件、機械設備、電子零組件、金屬製品、化學製品、塑膠製品等製造業。 2. 次核心產業：倉儲物流業、人才培訓產業、外國駐臺經貿科技商務中心、工商服務及展覽產業、媒體視訊傳播產業。 3. 核心、次核心產業附屬設施：倉庫、研發、人才培訓、推廣、服務辦公室、環保、勞工衛生與安全、防災、宿舍、餐廳等設施。 4. 支援性產業或設施：公務機關、法人機構、社會福利、醫療保健服務、幼稚園、文教設施、社區通訊、公共事業設施、零售業、服務業、事務所、金融保險業、旅館業、批發業、運動休閒產業或設施、旅遊及運輸服務業。 5. 其他經桃園市政府產業主管機關核准之使用項目。 支援性產業或設施之使用土地總面積，不得超過該產業專用區總面積 20%，其申請及審查	（二）產業專用區為培植新興產業及配合地方發展，得為下列使用： 1. 核心產業：生技產業、綠建築產業、綠能產業(含 LED、LED 照明、太陽能光電)、精密機械產業(含電動車)、智慧型機器人產業、資訊產業(含資訊服務業)、通訊產業(含通訊服務業)、研發創新產業、設計產業、企業營運總部及其關係企業、文化創意產業、其他經行政院核定科技或產業計畫之重點產業，以及汽車零組件、機械設備、電子零組件、金屬製品、化學製品、塑膠製品等製造業。 2. 次核心產業：倉儲物流業、人才培訓產業、外國駐臺經貿科技商務中心、工商服務及展覽產業、媒體視訊傳播產業。 3. 核心、次核心產業附屬設施：倉庫、研發、人才培訓、推廣、服務辦公室、環保、勞工衛生與安全、防災、宿舍、餐廳等設施。 4. 支援性產業或設施：公務機關、法人機構、社會福利、醫療保健服務、幼稚園、文教設施、社區通訊、公共事業設施、零售業、服務業、事務所、金融保險業、旅館業、批發業、運動休閒產業或設施、旅遊及運輸服務業。 5. 其他經桃園市政府產業主管機關核准之使用項目。 支援性產業或設施之使用土地總面積，不得超過該產業專用區總面積 20%，其申請及審查	同決議一。

<table>
<tr><th>重新公展條文</th><th>依專案小組初步建議意見修正條文</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>準依《桃園市都市計畫甲乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施審查要點》。</td><td>準依《桃園市都市計畫甲乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施審查要點》。</td><td></td></tr>
<tr><td>（三）自來水事業專用區供自來水事業相關設施使用。</td><td>（三）自來水事業專用區供自來水事業相關設施使用，供地下管線使用之土地範圍，地面應綠美化，並與公園用地作整體規劃設計，提供公眾使用。</td><td>同決議一。</td></tr>
<tr><td>（四）埤塘專用區以供水利、滯洪、灌溉、景觀、文化、休閒遊憩、生態保育及防災等設施使用，應維持現有水域面積，確保水源穩定性。</td><td>（刪除）</td><td>同決議一。</td></tr>
<tr><td>（五）灌溉設施專用區除供灌溉儲存水及灌溉水圳使用外，僅得施作綠美化，都市生活及事業廢水不得排入。</td><td>（刪除）</td><td>同決議一。</td></tr>
<tr><td>（六）保存區主要供作宗祠、社會福利事業使用，不得新建、增建及改建建築物，既存建築物僅得維護或修建。</td><td>（四）保存區主要供作宗祠、社會福利事業使用，不得新建、增建及改建建築物，既存建築物僅得維護或修建。</td><td>同決議一。</td></tr>
<tr><td>－</td><td>（五）宗祠專用區僅供家廟、宗祠及家祠等使用。</td><td>同決議一。</td></tr>
<tr><td>（七）本計畫各土地使用分區之建蔽率及容積率不得超過下列規定：
<table>
<tr><th>土地使用分區類別</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>第一種住宅區</td><td>60</td><td>120</td><td>合法建築坐落或原屬建地目之土地。</td></tr>
<tr><td>第一之一種住宅區</td><td>-</td><td>-</td><td>1.非屬合法建築坐落或非屬建地目之土地。
2.建蔽率及容積率依本點第三項規定。</td></tr>
<tr><td>第一之二</td><td>60</td><td>200</td><td>專案讓售</td></tr>
</table></td><td>（六）本計畫各土地使用分區之建蔽率及容積率不得超過下列規定：
<table>
<tr><th>土地使用分區類別</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>第一種住宅區</td><td>60</td><td>120</td><td>合法建築坐落或原屬建地目之土地。</td></tr>
<tr><td>第一之一種住宅區</td><td>-</td><td>-</td><td>1.非屬合法建築坐落或非屬建地目之土地。
2.建蔽率及容積率依本點第三項規定。</td></tr>
<tr><td>第一之二</td><td>60</td><td>200</td><td>專案讓售</td></tr>
</table></td><td>同決議一。</td></tr>
</table>

重新公展條文				依專案小組初步建議意見修正條文				市都委會決議
種住宅區			予建物所有權人。	種住宅區			予建物所有權人。	
第二種住宅區	60	200		第一之三種住宅區	60	200		
第三種住宅區	50	300	供安置住宅使用。	第二種住宅區	60	200		
工業區	70	210		工業區	70	210		
產業專用區	70	350	產業專用區附帶條件開發者，完成回饋後容積率不得大於294%，且不得作商業使用。	產業專用區	70	350	產業專用區附帶條件開發者，完成回饋後容積率不得大於294%，且不得作商業使用。	
自來水事業專用區	50	250		自來水事業專用區	50	250		
宗教專用區	60	160		宗教專用區	60	160		
保存區	-	-	不得新建、增建及改建建築物，既存建築物僅得維護或修建。	宗祠專用區	60	160		
埤塘專用區	-	-		保存區	-	-	不得新建、增建及改建建築物，既存建築物僅得維護或修建。	
灌溉設施專用區	-	-						

第一種住宅區及第一之一種住宅區土地建築時，得向市府申購增加容積，惟增加後容積率最高以第二種住宅區之容積率為限。申購容積程序及容積價金計算方式依《桃園市政府都市計畫增額容積及容積移轉代金申請案件審查許可要點》辦理。

第一之一種住宅區原容積率為0%，依前項規定申購容積者，於第一次申購時，須至少申購達容積率 120%，申購後以容積

第一種住宅區及第一之一種住宅區土地建築時，得向市府申購增加容積，惟增加後容積率最高以第二種住宅區之容積率為限。申購容積程序及容積價金計算方式依《桃園市政府都市計畫增額容積及容積移轉代金申請案件審查許可要點》辦理。

第一之一種住宅區原容積率為0%，依前項規定申購容積者，於第一次申購時，須至少申購達容積率 120%，申購後以容積率 120%為基準容積。

為鼓勵第一種住宅區內既有建

<table>
<tr><th>重新公展條文</th><th>依專案小組初步建議意見修正條文</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>率 120%為基準容積。</td><td>物依現行建築法令規定重建，以提升建物安全及環境品質，第一種住宅區內既有建物坐落且面積達 200 平方公尺以上之建築基地，重建時得增加興建容積樓地板面積占基準容積 5%。已依《都市危險及老舊建築物加速重建條例》申請獎勵規定者，不適用本點之規定。</td><td></td></tr>
<tr><td>（八）本計畫各公共設施用地之建蔽率及容積率不得超過下列規定：
<table>
<tr><th>公共設施用地項目</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>公園用地</td><td>15</td><td>45</td><td>得作滯洪設施使用</td></tr>
<tr><td>公園用地（兼供道路使用）</td><td>-</td><td>-</td><td></td></tr>
<tr><td>綠地用地</td><td>-</td><td>-</td><td></td></tr>
<tr><td>廣場用地</td><td>-</td><td>-</td><td>得供毗鄰宗教專用區人車通行使用</td></tr>
<tr><td>污水處理廠用地</td><td>60</td><td>120</td><td>污（二）用地未興建前，應與公（十三）用地整體規劃作開放空間使用。</td></tr>
</table></td><td>（七）本計畫各公共設施用地之建蔽率及容積率不得超過下列規定：
<table>
<tr><th>公共設施用地項目</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>公園用地</td><td>15</td><td>45</td><td>得作滯洪設施使用</td></tr>
<tr><td>綠地用地</td><td>-</td><td>-</td><td></td></tr>
<tr><td>污水處理廠用地</td><td>60</td><td>120</td><td>污（二）用地未興建前，應作開放空間使用。</td></tr>
<tr><td>灌溉設施用地</td><td>-</td><td>-</td><td></td></tr>
</table></td><td>同決議一。</td></tr>
<tr><td>（九）計畫區內建築基地及公共設施</td><td>（八）計畫區內建築基地及公共設施</td><td>同決議一。</td></tr>
</table>

重新公展條文	依專案小組初步建議意見修正條文	市都委會決議
用地於建築或施工時，應依下列規定退縮建築，並指定為公共開放空間，退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，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。 1.產業專用區應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。 2.面臨 20 公尺以上計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築；面臨 15 公尺以上計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築;面臨未達 15 公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築。 3.工業區臨接住宅區應退縮 5 公尺以上建築。	用地於建築或施工時，應依下列規定退縮建築，並指定為公共開放空間，退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，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。 1.產業專用區應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。 2.面臨 20 公尺以上計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築；面臨 15 公尺以上計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築;面臨未達 15 公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築。 3.產業專用區及工業區臨接住宅區應退縮 5 公尺以上建築。	
（十）建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理： 1.建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。 2.建築總樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。 3.機車停車格位尺寸長 2 公尺寬 1 公尺，機車車道寬度 1.5 公尺以上。	（九）建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理： 1.建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。 2.建築總樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。 3.機車停車格位尺寸長 2 公尺寬 1 公尺，機車車道寬度 1.5 公尺以上。	同決議一。
（十一）產業專用區應於建築基地設置雨水溢流貯集滯洪設施，並得依其實際提供之貯集設施給予容積獎勵，獎勵額度以基準容積百分之五為上限，有關申請、審查及容積獎勵項目與計算方式由桃園市政府另訂之。	（十）產業專用區應於建築基地設置雨水溢流貯集滯洪設施，並得依其實際提供之貯集設施給予容積獎勵，獎勵額度以基準容積百分之三為上限，有關申請、審查及容積獎勵項目與計算方式由桃園市政府另訂之。	同決議一。
（十二）為塑造本計畫區整體意象及風格，另訂定都市設計管制	（十一）為塑造本計畫區整體意象及風格，另訂定都市設計管制	同決議一。

重新公展條文	依專案小組初步建議意見修正條文	市都委會決議
準則，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。	準則，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。	
（十三）本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	（十二）本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	同決議一。

參、都市設計管制準則對照表

<table>
<tr><th>重新公展條文</th><th>本次提會修(增)訂條文</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>（一）本計畫區內基地均應依本管制準則辦理之，有下列情形者，並應於核發建造執照或施工前經都市設計審議通過。「桃園市都市設計審議委員會」必要時得依本管制事項精神修訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。
1. 私有建築基地（不含產業專用區及工業區）面積達 1,500 平方公尺。
2. 公有建築物符合「桃園市都市設計審議作業要點」。</td><td>（一）本計畫區內基地均應依本管制準則辦理之，有下列情形者，並應於核發建造執照或施工前經都市設計審議通過。「桃園市都市設計審議委員會」必要時得依本管制事項精神修訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。
1. 私有建築基地（不含產業專用區及工業區）面積達 1,500 平方公尺。
2. 公有建築物符合「桃園市都市設計審議作業要點」。</td><td>同決議一。</td></tr>
<tr><td>（二）退縮建築留設帶狀開放空間
1. 計畫區內建築基地及公共設施用地於建築或施工時，退縮建築留設帶狀開放空間設計如下：
<table>
<tr><th colspan="2">項目</th><th>建築退縮規定</th><th>帶狀開放空間留設說明</th></tr>
<tr><td rowspan="2">1</td><td>產業專用區</td><td rowspan="2">應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築</td><td rowspan="2">自計畫道路境界線至少留設 4 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道。</td></tr>
<tr><td>面臨 20 公尺以上計畫道路者</td></tr>
<tr><td>2</td><td>面臨 15 公尺以上計畫</td><td>應自道路境界線至少</td><td>自計畫道路境界線至</td></tr>
</table></td><td>（二）退縮建築留設帶狀開放空間
1. 計畫區內建築基地及公共設施用地於建築或施工時，退縮建築留設帶狀開放空間設計如下：
<table>
<tr><th colspan="2">項目</th><th>建築退縮規定</th><th>帶狀開放空間留設說明</th></tr>
<tr><td rowspan="2">1</td><td>產業專用區</td><td rowspan="2">應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築</td><td rowspan="2">自計畫道路境界線至少留設 4 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道。</td></tr>
<tr><td>面臨 20 公尺以上計畫道路者</td></tr>
<tr><td>2</td><td>面臨 15 公尺以上計畫</td><td>應自道路境界線至少</td><td>自計畫道路境界線至</td></tr>
</table></td><td>同決議一。</td></tr>
</table>

重新公展條文				本次提會修(增)訂條文				市都委會決議
	道路者	退縮 4 公尺建築	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		道路者	退縮 4 公尺建築	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	
3	面臨未達 15 公尺計畫道路者	應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築		3	面臨未達 15 公尺計畫道路者	應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築		
4	工業區臨接住宅區側	應退縮 5 公尺以上建築	自分區界線起算至少留設 2 公尺寬人行步道，其餘部分應植栽綠化，不得設置圍牆或其他屏障物	4	<u>產業專用區及</u>工業區臨接住宅區側	應退縮 5 公尺以上建築	1. 自分區界線起算留設 2 公尺寬人行步道，其餘部分應植栽綠化。 2. 臨接建築線側、開放空間、永久性空地等類似空間之圍牆透空率不得小於 70%，圍牆總高度不得大於	

2. 建築基地面臨或鄰接公園、綠地者，退縮建築空間應配合該公共開放空間予以設計。
3. 上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。

重新公展條文	本次提會修(增)訂條文	市都委會決議
	1.8 公尺，牆基高度不得大於 60 公分且不納入透空率檢討範圍。 3. 圍牆以綠籬代替者不受透空率之限制，總高度不得大於 1.8 公尺。 2. 建築基地面臨或鄰接公園、綠地者，退縮建築空間應配合該公共開放空間予以設計。 3. 上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。	
（三）人行步道系統 1. 退縮建築空間留設之人行步道，需配合面臨計畫道路及相鄰建築基地人行道之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。 2. 都市計畫公共設施應配合周邊人行步道系統規劃留設人行步道。 3. 人行步道為無遮簷方式，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍	（三）人行步道系統 1. 退縮建築空間留設之人行步道，需配合面臨計畫道路及相鄰建築基地人行道之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。 2. 都市計畫公共設施應配合周邊人行步道系統規劃留設人行步道。 3. 人行步道為無遮簷方式，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍	同決議一。

重新公展條文	本次提會修(增)訂條文	市都委會決議
牆及任何障礙物。 4.退縮建築空間所留設之人行步道橫向斷面斜率以 2.5%為原則設計且應與相鄰基地人行步道高程順平。 5.退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面，車道穿越時，其鋪面仍應需考量與人行道之銜接設計。	牆及任何障礙物。 4.退縮建築空間所留設之人行步道橫向斷面斜率以 2.5%為原則設計且應與相鄰基地人行步道高程順平。 5.退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面，車道穿越時，其鋪面仍應需考量與人行道之銜接設計。	
（四）本計畫區內建築基地面積達 1,500 平方公尺以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 1,500 平方公尺者，地下開挖率不得超過 80%。基地情況特殊，並經本市都市設計審議通過者，得不受前項規定限制。	（四）本計畫區內建築基地面積達 1,500 平方公尺以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 1,500 平方公尺者，地下開挖率不得超過 80%。基地情況特殊，並經本市都市設計審議通過者，得不受前項規定限制。	同決議一。
（五）公園用地供滯洪池使用時，應採生態工法配合作整體規劃。	（五）公園用地供滯洪池使用時，應採生態工法配合作整體規劃。	同決議一。
（六）建築物設計、圍牆、植栽綠化等內容，應依「桃園市都市設計審議原則」規定辦理。	（六）建築物設計、圍牆、植栽綠化等內容，應依「桃園市都市設計審議原則」規定辦理。	同決議一。
（七）建築基地情形特殊經提都市設計審議通過者，從其規定。	（七）建築基地情形特殊經提都市設計審議通過者，從其規定。	同決議一。

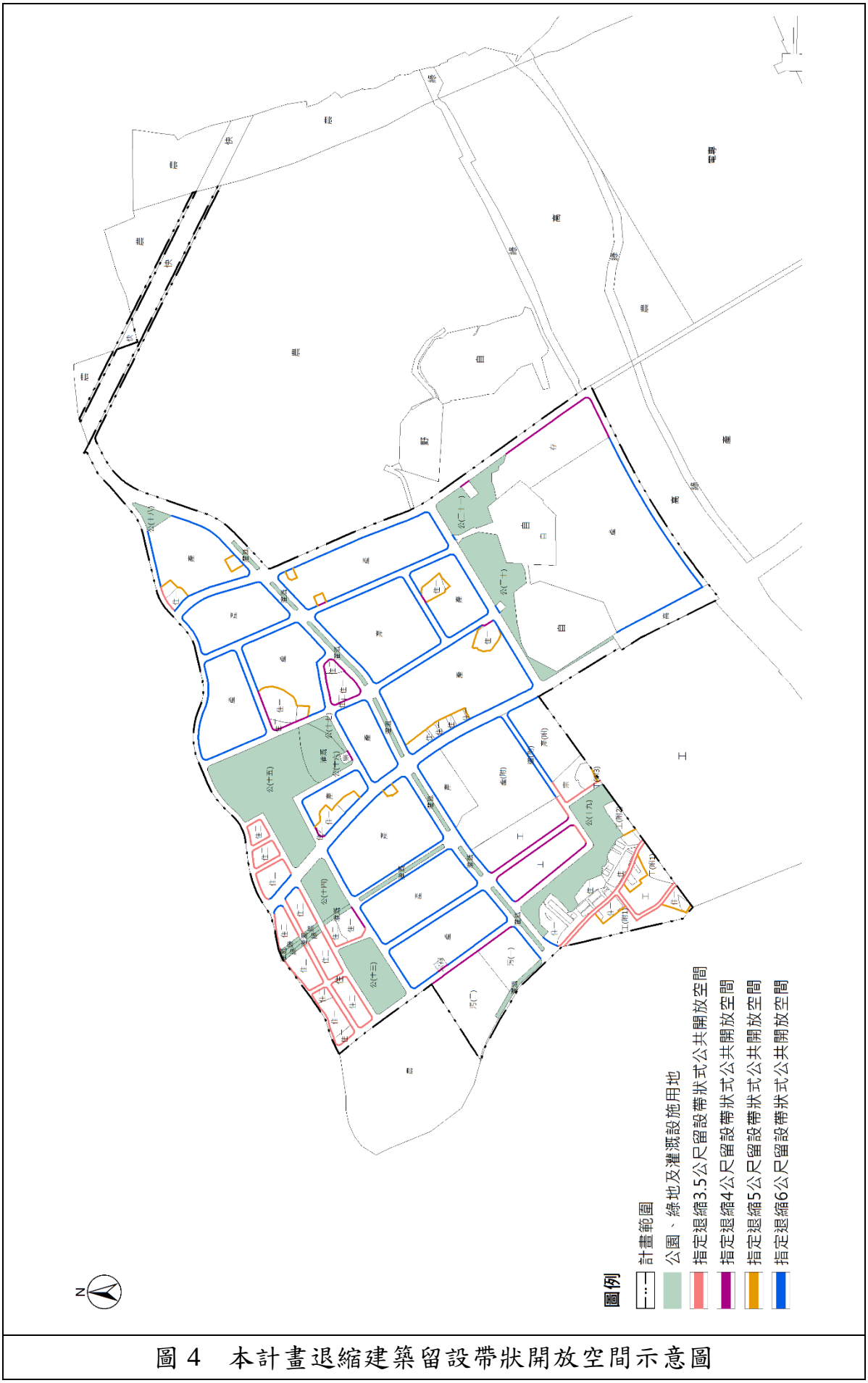


圖 4　本計畫退縮建築留設帶狀開放空間示意圖

附件 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
重1	邱◯壬 土地標示： 啟明段627、628地號等2筆土地	1.居住現況說明:全家18人共居相鄰獨立兩戶建築：一為3層透天，627地號（地目：建），基地面積104.33平方公尺，建築樓地板面積約198平方公尺。另一為3層（各層獨立樓梯共用）公寓，628地號（地目:建），基地面積164.64平方公尺，建築樓地板面積約312平方公尺。 2.拆遷異地安置期望維持兩戶相鄰，方便家中年長者之照護及安養。 3.拆遷異地安置期望維持原有居住樓地板面積，原有居住樓地板面積相較楊梅幼獅工業區擴大【第二期】）細部計畫45頁【伍、實質發展計劃四、計劃人口】說明內容提及之--	第二種住宅區容積率比照第三種住宅區容積率：300% 1.不侵蝕減損政府辦理區段徵收之利益(不增加發還土地面積)，同時使拆遷安置戶擁有拆遷安置前等量之居住空間。 2.增加政府之房屋稅收。 3.相鄰之安置區塊及相同之使用類別（住宅區），應有相同容積率。	酌予採納。 理由： 1.考量陳情土地為建地目且已有建物，為保障其居住權利，劃設為第一種住宅區，建蔽率為60%，容積率調降為120%，不納入本次區段徵收範圍。 2.本計畫係以產業發展為主，第二種住宅區主要係配合區段徵收拆遷安置需求所劃設，容積率為200%，供安置戶依土地權值選配，而重新公展方案之第三種住宅區係由市府興建，供安置戶承購或承租，其性質不同，爰容積率有所差別。	同決議一。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		--桃園市平均每一居住人口約使用 53.8 平方公尺之樓地板面積，已相距懸殊。若再減少勢將拆散三代共居共同照護家中年長者之家庭。			
重 2	黃○平土地標示：仁美段 622 地號	阿公婆公廳有眾多子孫來此祭拜，黃家子孫一直都住在這裏，對這塊土地有濃厚的感情。	1.就是不同意。 2.要保留。	予以採納。 理由： 1.經查陳情土地為建地目且為建物密集聚落，為保障居住權利，配合調整細-18 計畫道路，除位於計畫道路上之土地外，並考量周邊土地利用完整性，留設既有建物出入之必要通路後，劃設為第一種住宅區，不納入本次區段徵收範圍。另配合出入需求劃設廣場用地。 2.考量陳情土地部分建物越界建築至陳情土地範圍外，為維護其既有居住機能，越界建築部分，依建物範圍劃設為第一之二種住宅區，建物原地保留不拆除，土地參與區段徵收後由市府專案讓	同決議一。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				售予建物所有權人。	
重3	黃○章 土地標示： 仁美段622地號	1.黃家子孫世居在此已將近200年，公廳有眾多人拜拜。 2.建築物都有合法納稅。	1.絕對不同意被徵收。 2.保留。	同案重2。	同決議一。
重4	黃○鈞 土地標示： 仁美段622地號	歷代祖先祠堂，有許多親人會回來祭拜，祖先老建築物在此已有一百多年，有感情，有回憶。	1.不同意徵收。 2.保留。	同案重2。	同決議一。
重5	卓○椿 土地標示： 仁美段622地號	1.世代居住在此。 2.阿公婆在此。 3.合法建物在此。	1.不同意被徵收。 2.保留。	同案重2。	同決議一。
重6	陳○霞、許○玲、陳○吉、陳○子等4人 土地標示： 仁美段124地號	部份未納入區徵範圍內。	1.希望能全部納入區段徵收範圍內。 2.儘速開發，好早日使用。	不予採納。 理由： 本計畫東側係以現行計畫道路為界，向北延伸規劃為I-18計畫道路，順接至北側高榮路，並儘量避開建物拆遷。陳情人因本計畫開闢後剩餘之土地，得於本計畫徵收公告後，依《土地徵收條例》第8條之規定向市府申請一併徵收。	同決議一。
重7	國防部軍備局 土地標示：	經查本案涉及國防部軍備局館有桃園市楊梅區高		酌予採納。 理由： 1.幼獅交流道周邊為本市重要	同決議一。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	高雙段128地號、仁美段205地號等2筆土地	雙段128地號暨仁美段205地號等2筆國有土地，現況為陸軍列管「雙連坡（一）營區」屬正常使用營區，使用分區為「一般農業區及農業區」，為維護國軍權益，擬請陸軍循序依權責檢討是否參與桃園市政府公辦區段徵收。		產業聚落，既有工業區現況已發展飽和，有必要推動本計畫產業園區開發，滿足本市整體產發展需求，同時改善整體交通系統。 2. 經查陳情人土地位於本計畫檢討新增之臺66匝道匯入終點，現況為道路使用，後續匝道設計以不影響營區使用為原則。	
重8	宋羅○珍 土地標示： 幼獅段215地號	原地號為工業用地並已開設工廠使用。	陳請調整為工業用地地目，符合目前工廠使用用地。	酌予採納。 理由： 1. 幼獅段215地號位於本計畫範圍邊緣，與毗鄰工業區土地屬同一土地所有權人，且已作為產業相關使用，爰比照本計畫其他工業區（附）劃設原則，依地籍範圍變更為工業區（附），採變更回饋方式辦理，不納入區段徵收範圍。 2. 變更為工業區之附帶條件： （1）以繳交代金方式回饋，回饋比例不得低於變更面積之	同決議一。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				30%。 （2）上開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。 （3）為確保申請變更都市計畫之實施，土地所有權人應於內政部都市計畫委員會審議通過之日起 3 個月內，由土地所有權人與桃園市政府簽定協議書，具結保證回饋方式及內容與依核定之都市計畫書所載內容及開發時程限期實施，並納入都市計畫書規定，否則變更為第一種住宅區。	
重 9	黃○增 土地標示：啟明段 667 地號	因持有農舍被徵收，要到其他地區買農地蓋農舍，是否不受二分半限制，建蔽率限制。		1.按《農業用地興建農舍辦法》第 4 條規定略以：「本條例中華民國八十九年一月二十八日修正施行前取得之農業用地，有下列情形之	同決議一。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				一者，得準用前條規定申請興建農舍：一、依法被徵收之農業用地。但經核准全部或部分發給抵價地者，不適用之。二、依法為得徵收之土地，經土地所有權人自願以協議價購方式讓售與需地機關。」 2. 經查陳情人陳情土地取得時間為 107 年 11 月 6 日，登記原因：分割繼承，非屬《農業發展條例》89 年 1 月 28 日修正施行前取得之農業用地，應依《農業發展條例》第 18 條規定及《農業用地興建農舍辦法》第 2 條規定辦理。	
重 10	賴○輝 土地標示： 啟明段 568 地號		1. 原地原屋保留。 2. 幼獅路二段兩邊違規攤販過多以至塞車(請加強取締)。	酌予採納。 理由： 陳情土地位於本計畫第二種住宅區，地上既有合法建物後續於區段徵收階段得依相關規定申請原位置保留。	同決議一。
重 11	黃○孟 土地標示： 仁美段 91-2 地	不同意。		酌予採納。 理由： 經查陳情土地之建物有建號，依據建物測量成果圖	同決議一。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	號			謄本所載建物範圍與現況建物使用情形大致相符，主要用途為自用農舍，為保障居住權利，配合調整細-19 計畫道路，依建物現況適當範圍劃設為第一之三種住宅區，建蔽率為 60%，容積率為 200%，後續於區段徵收階段得依相關規定申請原位置保留。	
重 12	黃○舟 土地標示： 仁美段 91-1 地號	原建物保留。		酌予採納。 理由： 經查陳情土地之建物有建號，依據建物測量成果圖謄本所載建物範圍與現況建物使用情形大致相符，主要用途為自用農舍，為保障居住權利，依建物現況適當範圍劃設為第一之三種住宅區，建蔽率為 60%，容積率為 200%，後續於區段徵收階段得依相關規定申請原位置保留。	同決議一。
重 13	廖○貽 土地標示： 仁美段 371、371-2、376-1 地號等 3 筆土	希望還地保留，建地新建房旁，保留原有的建地和地上使用權，房子才蓋 2 年。	建地保留。	酌予採納。 理由： 經查陳情土地仁美段 371-2 地號為建地目，且其既有建物為 107 年完工，符合第一種住宅區劃設條件，為保障居住權利，	同決議一。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	地			並考量其土地狹長不整，為利周邊土地利用完整性，依建物現況適當範圍劃設為第一之三種住宅區，建蔽率為 60%，容積率為 200%，後續於區段徵收階段得依相關規定申請原位置保留。	
重 14	黃○桶 土地標示： 啟明段 708 地號	1. 開路可以，拆房子我不同意。 2. 一輩子住在此地不想離開祖先地。	住家原地保留，謝謝。	酌予採納。 理由： 經查陳情土地之部分建物為民國 66 年發布實施「高速公路楊梅交流道附近特定區計畫」前之既有建物，與現況建物使用情形大致相符，視為合法建物，為保障居住權利，並考量其土地狹長不整，為利周邊土地利用完整性，依都市計畫前既有建物適當範圍劃設為第一之三種住宅區，建蔽率為 60%，容積率為 200%，後續於區段徵收階段得依相關規定申請原位置保留。	同決議一。
重 15	黃○培、黃○瑋等 2 人 土地標示： 啟明段 333 地	1. 因榮平路道路拓寬工程，拓寬側臨近榮平路 139 號前樑柱，樑柱前道路成一個大灣，易造成車輛在大灣上直	1. 原都市計畫區與 139 號這邊農業區之分界線，做為道路之中心線，這樣會使大灣道的弧度變小，變直，（細-16-15m）	酌予採納。 理由： 1. 本案係依本府工務局榮平路拓寬為 12 公尺範圍，原則上全數納入本案區段徵收範圍，必	同決議一。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	號	衝過來的危險，再加上(細-16-15m)新規劃道路，從工業區往榮平路方向行駛至大灣正中央，出來左右轉時，不易看到左右邊來車，也容易發生危險與事故。 2.之前榮平路道路拓寬規劃，以不拆到房屋為原則，我們 139 號與對面 138/140 號前都留有空地，都不會拆到房屋，但因 138 與 140 號前空地有圍牆，而規畫道路時有避開圍牆，全往 139 號方向規畫，也使這個灣道變的更大，更圓，原榮平路的道路地就是我們 139 號這邊的地了，現在也全往 139 號這邊規畫也有欠缺公平，而 138/140 號也有同意往它們那側規畫道路，這也可讓道路變得更直，更安全。	新規劃道路，車輛出來榮平路時也比較能遠一點就能看到左右來車(不會等看到車時，左右來車就快要到了）。 2.榮平路能否拓寬 16 米道路，能讓整條榮平路拉的更直，也有人行道。 3.(細-16-15m)道路出來榮平路時能否和第一次規畫時向右偏移點，因第二次規畫變直了，也造成道路直衝我們家 139 號一半了。 4.以上是我的陳情與建議，謝謝。	要時將優先開闢 8 公尺部分。 2.依榮平路拓寬工程之定線，以不拆遷道路兩側建物主體為原則，原路權範圍距離陳情土地建物約 0.5 公尺，經調整後路權範圍距離陳情土地建物約 4.5 公尺。 3.經檢視本計畫細-16 計畫道路應不至於有車輛直衝陳情人建物之情形，予以維持。	
重	葉○有	該計劃未考慮主	1.維持原始建築	不予採納。	同決議一。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
16	土地標示：幼獅段 43 地號	建物後方防火巷內之化糞池及排水設施，從 1~9 號共五棟都是一樣的設計。	時之完整設計，即保留主建物及防火巷內化糞池、排水設施。 2. 若新路面與原建物地基有落差時，加構築護堤。	理由： 1. 經查陳情人所陳防火巷內之化糞池及排水設施係占用他人土地建築使用，非屬合法建物。 2. 陳情建物位於 I-15 計畫道路範圍，因該道路為本計畫重要東西向聯絡幹道，且線型無調整空間，爰無法原地保留。 3. 本計畫後續開發之整地工程設計原則，將順應自然地形變化，並妥適研擬與鄰近道路之高程平順銜接。	
重 17	沈○華、黎○勝、梁○鑫等 40 人		1. 現在居住在此幼獅路二段左右居民堅持反對政府幼獅第二期細部計劃案。 2. 幼獅路二段全區居民訴求原地保留。 3. 反對此案。	酌予採納。 理由： 1. 為保障居住權利，並兼顧產業專用區利用完整性，除屬於必要公共設施外（幼獅路二段拓寬及 I-15 計畫道路所需用地），依下列原則檢討： （1）陳情土地為建地目，或非屬建地目但有合法建物，且建物測量成果圖謄本所載建物範圍與現	同決議一。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				況建物使用情形大致相符者，劃設為第一種住宅區，建蔽率為 60%，容積率調降為120%，不納入本次區段徵收範圍。 (2)陳情土地非屬建地目，且地上既有建物無法提出合法證明文件者，劃設為第一之一種住宅區，建蔽率及容積率均為0%，不納入本次區段徵收範圍。 (3)陳情土地屬前開劃設為第一種住宅區或第一之一種住宅區，其建物越界建築至陳情土地範圍外者，為維護其既有居住機能，越界建築部分，依建物範圍劃設為第一之二種住宅區，建蔽率為60%，容積率為200%，建	

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				物原地保留不拆除，土地參與區段徵收後由市府專案讓售予建物所有權人。 2. 其餘無法原地保留之陳情土地，本計畫已考量居住安置需求，於鄰近高榮社區（高榮國小）之聚落生活區周邊檢討劃設第二種住宅區，供須拆遷建物(設籍且有居住事實)土地所有權人優先選配。	
重18	黃○程、黃○淵等38人 土地標示：啟明段761地號	此次大楊梅都市計畫、楊梅幼獅工業區擴大計劃，圖面規劃圈至（地號：高榮啟明段761地號；地址：楊梅區高榮里幼獅路二段228巷65弄28號）此建地屬清朝年間黃氏歷代先祖安居、立祠供奉歷代先祖之祖堂，派下子孫感念先祖披星戴月、創業危艱，子孫懷有供奉、祭拜、慎終追遠	啟明段761號幼獅路二段228巷65弄28號，原地保留不予徵收。	酌予採納。 理由： 經查陳情土地為建地目且為建物密集聚落，為保障居住權利，配合調整細-17計畫道路，除位於計畫道路及其北側產業專用區之土地外，劃設為第一種住宅區，建蔽率為60%，容積率調降為120%，不納入本次區段徵收範圍。	同決議一。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		之意，懇請長官給予原地保留，不予徵收。			
重19	鄭○仁 土地標示： 幼獅段36、185地號等2筆土地	1.因幼獅工業區污水處理能量不足，於185地號內現已有事業單位的污水回收環保設施(為埔心廠、埔心二廠、埔心三廠共同排放前處理設施，已納入水污染防治措施管理），且此設施關係嘉發實業三個廠區運作，一旦成為公園預定地，勢將造成整個嘉發實業運轉停擺。 2.於36、185地號內現實際已作為廢不鏽鋼回收資源暫置場以及氮氣槽車放置區，由於嘉發不鏽鋼廠可回收廢料產出眾多而氮氣也為生產製程中不可或缺的氣體，且廠區已無空餘用地，如劃為區段徵收用地，勢將影響嘉發實業工廠整廠區實際運作而無法維持生	建請修正桃園市楊梅區幼獅段36、185地號範圍修改規畫為產業或工業用地使用，嘉發實業願意配合以繳代金方式提供回饋金。	酌予採納。 理由： 幼獅段36、185地號等2筆土地位於本計畫範圍邊緣，與毗鄰工業區土地屬同一土地所有權人，且已作為產業相關使用，110年1月22日重新公開展覽方案已比照本計畫其他工業區（附）劃設原則，依現況使用實際邊界原位置保留變更為工業區（附），採變更回饋方式辦理，不納入區段徵收範圍，其餘土地仍參與區段徵收。	同決議一。

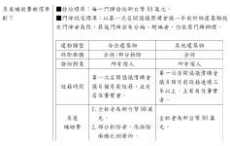
編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		產。			
重20	施○富 土地標示： 啟明段764-3、764-11、765地號等3筆土地	1.收到通知單，但標題是變更暨擴大楊梅都市計畫…等等，此標題跟去年2020年4月時標題大致相同，因此以為是以上次的內容做進度報告等，並不知此次變更是攸關徵收的重大事項，既是徵收的大事為何標題不使用徵收事項說明會等來讓市民明確了解？對貴單位是否想暗渡計畫來成案的作業方式感到不滿，想陳情往後能否在通知單上將重大事項列出，讓人可以一目明瞭討論主題。 2.看了公聽會的錄影之後才知自己房子會被徵收一事，徵收理由：為了未來產業發展，住宅區破碎，一塊土地被太多人持分等，但就我目前所見仍還有很多空地，廠商要進駐的空	徵收一事收掉的是多少人多年的血汗，望市府團隊能站在愛民如子的點上與人民做好溝通，以下幾點建議： 1.請別把餅畫這麼大，為解決由來已久的問題而主動提出希望被徵收的，那就先解決他們的問題，無須一刀劃下將不想被徵收的區域也要被牽連到。 2.非要要求到哀家哀戶的尋問，但能否以每個小社區的單位去辦徵收說明會，讓大家都能與貴單位面對面的討論細節，因為每一區的狀況還是會有不同，希望能視察每區的生活狀況討論徵收的必要性與徵收方式。	酌予採納。 理由： 1.考量陳情土地為建地目且為建物密集聚落，為保障居住權利，配合調整周邊道路系統，劃設為第一種住宅區，建蔽率為60%，容積率調降為120%，不納入本次區段徵收範圍。 2.本計畫依《都市計畫法》第19條辦理公開展覽，自110年1月22日起公告30天，於110年1月23日將通知土地所有權人之通知單以epost方式交由郵局以掛號寄送，並於110年2月5日及8日舉辦說明會。以上相關資訊皆以書面公告於市府都市發展局及楊梅區公所公告欄、網路公告於市府都市發展局網	同決議一。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		間已不夠了嗎？住宅區破碎更是我覺得要我們辛苦經營的房子一夕間變被徵收的最荒唐理由，如市府是重視居民的那可把所謂破碎的住宅區劃分完整的住宅區，讓這裡吸引更多的人來入住才對，相信一個地方的繁榮是要靠有很多人民在這裡生活才會繁榮，而不是一堆的廠房。 3.若真有非徵收不可的理由，請具體告知補償價格是多少？因為說明裡的“重建價格”太過模糊，若我們的建材用料是較貴的，而補償時卻用便宜用料來估，請問這合理嗎？此外還有很多金錢衡量不了的部分如何補償？例如我們這裡離交流道僅5分鐘，換地方住能換到這麼近的嗎？我們這裡生活		站（http://urdb.tycg.gov.tw/）、登報分別刊登於中國時報及市府公報，公開展覽資訊並依地籍謄本登載地址通知土地所有權人，已考量以多元方式公告周知。另公民或團體陳情意見可以傳真、郵寄、電子郵件及市政信箱等方式提出，於桃園市都市計畫委員會併案審議時，市府除以公文通知陳情人列席外，亦於會前以電話通知。	

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		安靜，換了別的地方能保證不會人煙吵雜嗎？單舉這 2 點我想就不會列入補償範圍吧？可這些正是我住這裡而擁有的寶貴資源是因被徵收才失去的！			
重 21	黃○原土地標示：啟明段 764-1、764-11、765 地號等 3 筆土地	1. 我們所在地號由原來的“住 1”變成“產”，怎麼又這麼晚才通知呢？且為何公告前完全沒跟土地所有權人溝通呢？原本以為此次公告只是類似進度報告或是按去年計畫之執行細則之類的，所以沒第一時間看，然而在除夕當天輾轉經由鄰居告知，然後再去看公聽會錄影及相關影片才知我們被改為要被徵收，這影響我們生活及權益甚鉅的事，為何又要搞到最後關頭才得知，在計畫擬定後公告前，給我們一通電話通知我們這重大變	假設社區得以保留，且被規劃為”住 1”，”住 1”的容積率為 120%，若目前正在住的房子大於 120，電話詢問時您是說不朔及既往，但目前的文件中，並沒有清楚定義而造成解讀錯誤，建議文件詳細記載此點以免造成誤解。	同案重 20。	同決議一。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		更有這麼難嗎？難道不能將心比心嗎？如果鄰居沒跟我們講，我們房子要被拆，要變沒地方住了可能還不知道，上次已經反映過一次類似的問題，這次又再來一次！！！這次我會再向市政府投訴，並考慮向媒體投訴。計畫擬定後公告前不跟土地所有權人溝通，意思是要強迫我們接受？這裡是共產國家嗎？ 2. 煩請計算若不幸被徵收，我們會有多少補償金，不要在像上次般推託敷衍，您就依現況估算給我們參考，你們要執行計畫促進經濟繁榮，政府賺稅金廠商獲利，卻要當地居民蒙受損失及身心煎熬，沒被徵收要擔心未來的環境，被徵收又要煩惱補償金太低，還有要另行找住			

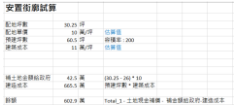
編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		所…等等，造成諸多不便。 3.徵收核可之建物坪數是否依權狀載明之數字還是政府會重新估算呢？ 4.若 1 為依權狀載明之數字的話，那麼是只算建物層數總面積，還是“總面積”+附屬建物（陽台/雨遮)面積呢？ 5.建物評點單價用在哪裡呢？是用在附屬建物（陽台/雨遮）嗎？若是該如何計算呢？以下是桃園航空城某案例： 「陳先生另外提到，三十二坪的房子經查估後，只剩下二十九坪，因為陽台不列入計算，而三坪的陽台只能換算成五十點，相當於六一〇元。對於計算點數有疑義的項目，航空城工程處副處長吳慧敏表示，將會以專案評估處理。」 6.人口遷移費一			

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		定會有嗎？（EX: 5人 24萬）若不是，條件為何？ 7. 房屋補助費（參見下圖）90 萬一定會有嗎？若不是，條件為何？  8. 房租補助費 80 萬一定會有嗎？若不是，條件為何？ 9. 其他除建物外如電梯、裝潢、採光罩、鐵皮屋都會估價並補償嗎？項目包含哪些呢？（可否詳列之)二次施工、室內加隔間工程、冷氣、太陽能熱水器、傢俱等，有包含在內嗎？ 10. 安置街廓為 30.25 坪的土地給我們自蓋，是每戶都有嗎？有可能發生參與的戶數大於可供給的土地嗎？ 11. 關於安置街廓若想選擇較大地坪的土地			

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		（ ＞ 30.25 坪），可加購嗎？ 12.安置街廓的容積率為 200%，請問可付費增加容積率嗎？若可，費用如何計算呢？ 13.若選擇安置街廓，建地一定是一坪換一坪嗎？還是需估價後再做比例調整呢？以下是桃園航空城相關新聞稿段落： 「民眾後續的重建經費，至於土地分配方面，市府會盡量依照民眾選配安置街廓的區位，協助民眾配回合理的土地面積，並採取建地 1 坪換 1 坪、農地 100 坪換 41 坪的基本原則。」 14.假設社區得以保留，幼獅路二段 218 巷的道路拓寬會影響到我們的房子嗎？ 15.關於重建補助金單價，下列 A、B、C 三段桃園航空城相關文章看完			

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		後還是不懂是固定1坪10.2萬呢？還是會進行估價，然後估價後的金額會坐落在8.5 ~ 9.5萬呢？ A.鄭市長指出，針對安置及地上物補償議題，市府提出「建物補償提高」、「搬遷獎勵」及「安置優先」三大面向的優惠措施及配套方案。在建物補償提高方面，建物評點單價自原有 10.6元提高至12.2元，提升15%，經複估後，合法加強磚造房屋調整為每坪 9.5 萬元，鋼筋混凝土造房屋為每坪 10.2 萬元；而若屬程序違建或二次搬遷等建物，重建價格則由原有60% 提高至90%，再加上45%的自拆獎勵金，非合法建物補償費最高可領到重建價格的 135%，優於雙北兩市			

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		違建補償費用，亦為全國最優方案。 B. 地上物協議價購計算非常複雜，依照空間大小、房屋建材、門窗裝置、浴廁設施、電路管線等建物構造來計算。自今年六月開始估價至今，已估價案子目前已破萬件，但建物、農作物或工廠錯估、漏估而申請複估，數量高達七成，目前還有四千件在十二月底才能知道結果。 C. 鄭文燦澄清，市府除了針對建築物進行地上物拆遷補償，提供民眾重建建築物以外，並依據拆遷戶土地持分進行安置配地作業，最小配地面積可達 100 平方公尺。鄭文燦說，目前一般 RC 結構建築物發包金額約在每坪 8 萬元左右，以每坪 8 萬 5,000 元至 9 萬 5,000 元			

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		的拆遷補償金，應足以支應民眾後續的重建經費，至於土地分配方面，市府會盡量依照民眾選配安置街廓的區位，協助民眾配回合理的土地面積，並採取建地 1 坪換 1 坪、農地 100 坪換 41 坪的基本原則。 16. 以下是我對重建補助金的理解並試算，請問我的試算方式是否正確： 17. 以下是我對安置街廓的理解並試算，請問我的試算方式是否正確：  18. 領取重建補助金後會有所得稅產生嗎？			
重 22	黃◯瑄 土地標示： 仁美段	1. 政府都更徵收是否有考量老百姓的問題，都住 30 多年	原地住宅是否不應該拆除，拆除叫老百姓們如何是好，是否應該針對	酌予採納。 理由： 1. 經查陳情土地為建地目，為保	同決議一。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	520 地號	突然收到這個消息，說徵收就徵收，是否原住宅 36 坪如市價 1000 萬，政府配套措施提供電梯大樓也一樣提供 36 坪？？大樓市價如高於原住宅市價價差也是政府負責？？低於？會補給住戶嗎？ 2.徵收的範圍是否應表示清楚，因目前幼獅路二段，高榮國小後方，新建預售屋是否也在徵收範圍內，我們民眾在不知情的狀況下購買了預售屋才知道要被徵收，那又該如何，頭期款都付下去了，政府在知道要被徵收的情況下，又為何要發執造給建設公司。	農地來徵收就好，有耕作的農地，或是沒耕作的農地徵收就好，不應該因為政府想要開發工業城而造成民眾的困擾，政府是否聽聽我們老百姓的聲音，而不是只顧著開發工業城。	障居住權利，並考量其土地未臨計畫道路，以及周邊土地利用完整性，配合調整 I-19 計畫道路，併同案重逾 26 陳情之仁美段 519 地號，依合法部分之建物現況適當範圍劃設為第一之三種住宅區，建蔽率為 60%，容積率為 200%，後續於區段徵收階段得依相關規定申請原位置保留。 2.有關所陳高榮國小後方新建預售屋，係位於本案區段徵收範圍內，該建案座落土地為建地目並依法申請建築執照，本案將配合檢討調整為第一種住宅區，剔除於區段徵收範圍外。 3.幼獅交流道周邊為本市重要產業聚落，既有工業區現況已發展飽和，有必要推動本計畫產業園區開發，滿足本市整體產業發展需求，同時改善整體交通系統。	

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
重23	黃○艦 土地標示： 啟明段584地號	1.本建物座落於徵收區的最末端榮平路旁，為合法建物且未影響產業用地規畫，按公展草案第42頁所述”合法既有聚落未夾雜於產業專用區者，以為地保留為原則，檢討劃設為第一種住宅區”，然本建物在第一次公展草案中，的確規畫為住一，但在近期的重新公展中，卻因為規畫在安置街廓的區域，由住一變成住二的馬路上，以致於要拆屋。 2.台灣是保障居住權利的自由民主國家，舉凡關聯到要拆屋的規畫都會遭到住戶激烈抗議，導致徵收時程往往拖到數十年才能達成，上一版的公展草案雖然部分住宅與產業鄰近，但保留較多原屋，遭到的抗議力道較低，較易達成，且	委員們您們好： 1.黃氏宗族於高榮里居住達上百年，世代務農，農地也都在這裡，本戶在此徵收案中被徵收多筆土地，面積達1仟多坪，農地幾乎都被徵收，日後已無法務農，然後房子也要拆，實在是逼我們住戶走上絕路。 2.本建物在重新公展中規劃在住二，懇求能將本建物恢復”原公展方案規畫為住一，不參加徵收，原地保留”，其實不影響產業區規畫，但對我們實在是無量功德。	酌予採納。 理由： 依專案小組初步建議意見調整後之土地使用計畫，陳情土地位於第二種住宅區，地上既有合法建物後續於區段徵收階段得依相關規定申請原位置保留。	同決議一。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		政府要補助的拆遷費用較低。 3. 按桃園航空城的徵收經驗，政府給的地上物補償費用比市價來得低，以致於被拆戶領到的費用無法重建原屋，在 2020 年 11 月中有數千人到桃園市政府抗議（桃園市公民監督聯盟陣線）。			
重 24	黃○湖 土地標示： 啟明段 582 地號	1. 本建物座落於徵收區的最末端榮平路旁，為合法建物且未影響產業用地規畫，按公展草案第 42 頁所述”合法既有聚落未夾雜於產業專用區者，以為地保留為原則，檢討劃設為第一種住宅區”，然本建物在第一次公展草案中，的確規畫為住一，但在近期的重新公展中，卻因為規畫在安置街廓的區域，由住一變成住二的馬路上，以致於要拆屋。	委員們您們好： 1. 黃氏宗族於高榮里居住達上百年，世代務農，農地也都在這裡，本戶在此徵收案中被徵收七筆土地，面積達 1300 坪，農地幾乎都被徵收，日後已無法務農，然後房子也要拆，實在是逼我們住戶走上絕路。 2. 本建物在重新公展中規劃在住二，懇求能將本建物恢復”原公展方案規畫為住一，不參加徵收，原地保留”，其實不影響產業區規畫，但對我們實在是無量功德。	同案重 23。	同決議一。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		2. 台灣是保障居住權利的自由民主國家，舉凡關聯到要拆屋的規畫都會遭到住戶激烈抗議，導致徵收時程往往拖到數十年才能達成，上一版的公展草案雖然部分住宅與產業鄰近，但保留較多原屋，遭到的抗議力道較低，較易達成，且政府要補助的拆遷費用較低。 3. 按桃園航空城的徵收經驗，政府給的地上物補償費用比市價來得低，以致於被拆戶領到的費用無法重建原屋，在 2020 年 11 月中有數千人到桃園市政府抗議（桃園市公民監督聯盟陣線）。			
重 25	黃○平等 11 人 土地標示：仁美段 622 地號	1. 黃家子孫世代居住在此已將近 200 年。 2. 黃家歷代祖先祠堂有許多親人會回來祭拜。 3. 劉家阿公婆公廳有眾多子孫	必須保留。	同案重 2。	同決議一。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		來此祭拜。 4.建築物都有合法納稅。 5.對這塊土地有濃厚感情，其家族文化淵源深遠。			
重26	李○增、李○芳等2人 土地標示：啟明段992、993地號等2筆土地	1.憲法保障人民居住、生命、財產安全，前提下配合政府政策執行開發。 2.本次楊梅幼獅擴大工業區於109年04月01日及110年02月05日到110年02月8日分別公展及細部說明會，經由詳閱每次公展都有所變更編定且造成民怨眾怒。 3.在不影響產業園區發展，把原有的建物拆除、建築用地變更為【綠地】非人民所需非所願，實屬非經濟效益的。	1.建請幼獅二段497巷至幼獅路二段445號建物，建地街廓於109年04月1日公展及說明保留為住一、住二維持編定。 2.在不影響產業園區發展，配合園區發展【縮小公十三綠地】維持109年04月1日公展編定執行，地盡其利、地利共享、物盡其用，創造最大的經濟效能。	計畫區西北側埤塘之水域及其周邊陸域範圍已占本區比例達1/2以上，且有合法建地目，並有多處既有建物聚落及土地陳情原地保留（含非合法建物），剩餘土地已無法有效利用，僅能劃設公園用地，且本區位於計畫邊界，不納入並不影響本計畫開發效益，爰剔除計畫範圍維持農業區。	同決議一。
重27	邱○壬、邱○泉、邱○彬、邱○杏、邱○然、吳○彬、吳謝○	針對專案小組審議事項提出陳情： （10）第一種住宅區容積公平性： 對第一次公展規劃之住一住	1.維持第一次公展(109.4.1)住一聚落剔除規劃方案，有個別需求之住一聚落由住戶共同決定申請加入區段徵收。不嚴重影響區段徵收前提下，老百	酌予採納： 理由： 1.為保障居住權利，除屬於必要公共設施外(榮平路拓寬所需用地)，依下列原則檢討： （1）陳情土地為建地目者，	同決議一。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	英、吳○寶、吳○松、禾加新科技股份有限公司等10人 土地標示： 啟明段624、625、626、627、628、630地號等6筆土地	戶比照第二次公展規劃之住一、住一之一、住一之二住戶設定相同之容積限定條件，應可解決第一次公展規劃之第一種住宅區容積率公平性。 （二）第一種住宅區與產業專用區之相容性： 1.建物原地保留造成住宅與廠房夾雜： 居住環境不佳----每人對居住環境品質認定標準不會一致，若第一次公展規劃之住一住戶對此有相關之疑慮、可經該聚落住戶共同決定申請加入區段徵收。不應使用居住環境品質不佳籠統用詞，強行將第一次公展規劃之住一住戶全部納入區段徵收。	姓應有選擇權利是否加入區段徵收。 2.區段徵收實施辦法第二條區段徵收作業程序第一項第二款土地所有權人意願調查。 3.區段徵收作業手冊第二章第二節土地所有權人意願調查，貳、作業方式一、需用土地人應於都市計畫規劃階段或申請非都市土地開發許可前，依區段徵收實施辦法規定調查土地所有權人參與區段徵收意願，及繼續耕作意願，納入區段徵收評估報告書中，作為都市計畫規劃審議及非都市土地開發許可審議之參考。 4.請依法定程序完成調查土地所有權人參與區段徵收意願，使土地所有權人得表達參與區段徵收與否意願。 5.既有廠房房屋原地保留，道路擴寬不要拆到屋角。	劃設為第一種住宅區，建蔽率為60%，容積率調降為120%，不納入本次區段徵收範圍。 （2）陳情土地非屬建地目，且地上既有建物無法提出合法證明文件者，劃設為第一之一種住宅區，建蔽率及容積率均為0%，不納入本次區段徵收範圍。 2.禾加新科技股份有限公司之廠房因榮平路拓寬需求而涉及拆遷，經檢討榮平路已無調整彈性，建議予以維持。	

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		2.產業用地零碎不具規模： 請參考 2/5 日下午場說明會現場直播影音檔 51 分 20 秒位置，民眾詢問 40 坪土地是否可參與配地？主持人答覆”是”。故區段徵收土地分配完成後，亦會有許多類似小面積土地分散夾雜於整個園區做工商使用。歸責於位於邊陲地帶之第一次公展規劃之住一住戶，造成產業用地零碎不具規模，開發前後要求不一致，理由難令人信服。 3. 參考附件 109.4.1 原公展方案圖方框位置與本次公展本計畫土地使用計畫示意圖方框位置，兩相比較，後者規劃配置更零碎不具規模，亦未納入區段徵收。 4.共有土地不易處理： 應是由有此問題之住戶共同			

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		決定申請加入區段徵收。而不是用此理由強行將沒有此問題之第一次公展規劃之住一住戶全部納入區段徵收。 5.建物老舊自費重建 VS 區徵重建： 非所有區段徵收範圍內建物都等同老舊，應是由有此需求之住戶共同決定申請加入區段徵收。而不是用此理由強行將無此需求之第一公展規劃之住一住戶全部納入區段徵收。 6.開發產業園區，提供私有產業用地，非屬國家重大公共建設，使用區段徵收方式，是剝奪一部份人權益，成全另一部份人利益，公益性及必要性均有爭議，更違反法治社會之平等原則。			
重 28	許○秋 土地標示： 啟明段 986 、	1.憲法保障人民居住、生命、財產安全，前提下配合政府政策執行開	1.建請幼獅二段 497 巷至幼獅路二段 445 號建物，建地街廓於 109 年 04 月	同案重 26。	同決議一。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	987、1006 地號等 3 筆土地	發。 2. 本次楊梅幼獅擴大工業區於 109 年 04 月 01 日及 110 年 02 月 05 日到 110 年 02 月 8 日分別公展及細部說明會，經由詳閱每次公展都有所變更編定且造成民怨眾怒。 3. 在不影響產業園區發展，把原有的建物拆除、建築用地變更為【綠地】非人民所需非所願，實屬非經濟效益的。	1 日公展及說明保留為住一、住二維持編定。 2. 在不影響產業園區發展，配合園區發展【縮小公十三綠地】維持 109 年 04 月 1 日公展編定執行，地盡其利、地利共享、物盡其用，創造最大的經濟效能。		
重 29	李○政 土地標示： 啟明段 986、1006 地號等 2 筆土地	1. 憲法保障人民居住、生命、財產安全，前提下配合政府政策執行開發。 2. 本次楊梅幼獅擴大工業區於 109 年 04 月 01 日及 110 年 02 月 05 日到 110 年 02 月 8 日分別公展及細部說明會，經由詳閱每次公展都有所變更編定且造成民怨眾怒。 3. 在不影響產業園區發展，把原有的建物拆除、建築用地	1. 建請幼獅二段 497 巷至幼獅路二段 445 號建物，建地街廓於 109 年 04 月 1 日公展及說明保留為住一、住二維持編定。 2. 在不影響產業園區發展，配合園區發展【縮小公十三綠地】維持 109 年 04 月 1 日公展編定執行，地盡其利、地利共享、物盡其用，創造最大的經濟效能。	同案重 26。	同決議一。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		變更為【綠地】非人民所需非所願，實屬非經濟效益的。			
重逾1	李○雲 土地標示：啟明段994、994-1地號等2筆土地	1. 憲法保障人民居住、生命、財產安全，前提下配合政府政策執行開發。 2. 本次楊梅幼獅擴大工業區於109年04月01日及110年02月05日到110年02月8日分別公展及細部說明會，經由詳閱每次公展都有所變更編定且造成民怨眾怒。 3. 在不影響產業園區發展，把原有的建物拆除、建築用地變更為【綠地】非人民所需非所願，實屬非經濟效益的。	1. 建請幼獅二段497巷至幼獅路二段445號建物，建地街廓於109年04月1日公展及說明保留為住一、住二維持編定。 2. 在不影響產業園區發展，配合園區發展【縮小公十三綠地】維持109年04月1日公展編定執行，地盡其利、地利共享、物盡其用，創造最大的經濟效能。	同案重26。	同決議一。
重逾2	李○煜、李○雲等2人 土地標示：啟明段962、963地號等2筆土地	1. 上述地號土地為李氏高勝公派下祖塔、祀奉先人骨骸200餘俱已歷時二百餘年，經多次翻修才有今日之規模，堪稱古蹟，也是李氏後裔慎終追遠之所，強烈建議應予保留，就	1. 建議保留現有祖塔之規模962、963地號不予徵收。 2. 公(十三)向上延伸含蓋962、963地號。污(一)、污(二)合併後取消污(一)、污(二)之計畫，改為社會住宅區，吸納擴大工業區員	酌予採納。 理由： 1. 為尊重傳統祭祖民俗，配合調整細-9計畫道路，並依主要使用範圍劃設為宗祠專用區，納入區段徵收後優先分配予土地所有權人。 2. 本計畫劃設2處污水處理廠	同決議一。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		地綠美化。 2.位置於公園預定地之左上角，污（二）之左下角。不影響整體景觀設計。 3.敬請比照味全黃烈火先生之祖堂、及幼獅路二段 55 巷 79 號之妙善寺、平鎮區南勢納骨塔都有保留之先例。 4.污（一）、污（二）位於高榮社區及高榮國小旁，影響社區空氣品質及國小上千學童之健康。	工入住，可以活化社區與學校之發展。 3.建議擴大工業區限制高汙染廠商進駐，避免再次汙染下游數以千計之良田。 4.建議擴大工業區僅限低汙染，高科技精密廠商進駐，可以減少汙染源及汙水處理設備之經費又可增加就業機會。	用地，污（一）用地係為滿足計畫區內污水處理需求；污（二）用地為預留污水處理廠設置空間，以解決幼獅工業區擴大（第一期）污水處理問題，爰建議維持依本計畫方案。 3.本計畫開發完成後，廠商進駐均須依建築及環保相關法令規定辦理。	
重逾 3	李○煜 土地標示：啟明段 994-1、994-2 地號等 2 筆土地	1.憲法保障人民居住、生命、財產安全，前提下配合政府政策執行開發。 2.本次楊梅幼獅擴大工業區於 109 年 04 月 01 日及 110 年 02 月 05 日到 110 年 02 月 8 日分別公展及細部說明會，經由詳閱每次公展都有所變更編定且造成民怨眾怒。 3.在不影響產業園區發展，把原有的建物拆	1.建請幼獅二段 497 巷至幼獅路二段 445 號建物，建地街廓於 109 年 04 月 1 日公展及說明保留為住一、住二維持編定。 2.在不影響產業園區發展，配合園區發展【縮小公十三綠地】維持 109 年 04 月 1 日公展編定執行，地盡其利、地利共享、物盡其用，創造最大的經濟效能。	同案重 26。	同決議一。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		除、建築用地變更為【綠地】非人民所需非所願，實屬非經濟效益的。			
重逾4	李○增、李○芳等2人 土地標示：啟明段962、963地號等2筆土地	1.上述地號土地為李氏高勝公派下祖塔、祀奉先人骨骸200餘俱已歷時二百餘年，經多次翻修才有今日之規模,堪稱古蹟,也是李氏後裔慎終追遠之所，強烈建議應予保留，就地綠美化。 2.位置於公園預定地之左上角，污（二）之左下角。不影響整體景觀設計。 3.敬請比照味全黃烈火先生之祖堂、及幼獅路二段55巷79號之妙善寺、平鎮區南勢納骨塔都有保留之先例。 4.污（一）、污（二）位於高榮社區及高榮國小旁，影響社區空氣品質及國小上千學童之健康。	1.建議保留現有祖塔之規模962、963地號不予徵收。 2.公(十三)向上延伸含蓋962、963地號。污（一）、污(二)合併後取消污（一）、污(二)之計畫,改為社會住宅區,吸納擴大工業區員工入住,可以活化社區與學校之發展。 3.建議擴大工業區限制高汙染廠商進駐,避免再次汙染下游數以千計之良田。 4.建議擴大工業區僅限低汙染,高科技精密廠商進駐,可以減少汙染源及汙水處理設備之經費又可增加就業機會。	同案重逾2。	同決議一。
重逾5	李○慎等8人 門牌號	1.懇請維持109-4-1公展計畫內容，我	1.陳請維持109-4-1公展方案：楊梅幼獅路2	同案重20。	同決議一。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	碼：楊梅區高榮里16鄰幼獅路二段218巷89號（藝墅家社區）	們社區原規劃保留為（住一）。 2. 反對110-1-22公展之細部計畫內容，反對將我們社區改納入徵收範圍內。 3. 請改善（公告公展、舉辦說明會）的（通知方式），除了掛號信件的寄送方式，也應該有（第二管道方式）通知所有權人。	段218巷居民保有維持現狀居住權，創造市府與居民雙贏局面。 2. 堅決反對侵害當地合法住戶居住權之政府幼獅第二期細部計劃案（附件：連署書） 109-4-1原公展方案經評估保留楊梅幼獅路2段218巷內本藝墅家社區，我們社區完工僅4年多，花費有形無形成本超過1億多元，居民多數是花畢生積蓄買房在此安居。 但是現在110-1-22卻修改方案內容，以「建物原地保留造成住宅與廠房夾雜」、「居住環境品質不佳」、「產業用地零碎不具規模」為由，要將我們社區這幢新建築物，造價完工僅4年超過1億經費之本社區納入徵收、全部拆除，		

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			居民勢必要搬移，市府也因此要提撥補償金；此規劃方式侵害了在地居民的居住權益，還望市府繼續維持 109-4-1 公展方案內容維護在地居民權益，創造市府與居民雙贏局面。 本人在 109 年參與說明會上曾表達，擔憂住宅區周圍的產業廠辦類別可能導致未來居住環境變糟，但後來經過詢問計畫承辦人，所有進駐的產業廠辦都必須符合環保法規，應不致於有我們擔憂的情況發生，所以本人及其他住戶也就放心，沒有再理會後續計畫的進展。卻意想不到在今年初（110）即將農曆過年的前幾天，接獲了「我們的住家被納入拆遷徵收範圍內」的消息，在應喜慶春節的日子裡感受晴天霹靂！ 依據 109-4-1 的原公展內容，		

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			計畫單位已知道居民擔憂，將來周圍廠辦進駐後可能影響居住生活品質，那就應更有自信地回應「必定會做好環保標準的把關」即可！怎麼後面卻是變更為把全部居民移除，就為了維持產業區塊的完整？那些尚未進駐的產業利益比較重要，就可以無視我們原地生活的居住權益？ 3. 懇請下次再舉辦說明會時，應儘早寄出掛號信件，並應請增加人力電話通知，簡述會議大綱內容，事關我們未來居住權益，若能提早知道舉辦日期，才能向工作單位請假去參與啊！這次（2 月 8 日）的說明會議掛號信件我們太晚收到（甚至於我個人沒能請郵局轉寄或請假去領掛號信），並且舉辦日期在春節長假前 2 天，家家戶戶忙準備		

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			過年事務，根本無法請假去參與！沒能去參與不是我們不願意去，是無法去。舉辦單位說也有直播影片，無法參與的可以看影片，若真是能看影片就可清楚傳達計畫內容並當場解惑，那就直播就好了不須要開說明會啊，是不是？（下次可不能真的不開說明會改直播啊！說明會該開還是要開的） 建議：各里活動中心應放置（計畫書紙本內容）供民眾自行前往翻閱，利用「公佈欄」、「餐飲小吃店、便利商店」等等營業單位，張貼計畫說明會舉辦通知，能細膩深入民間的讓許多不便上網、不便收到掛號信、年長者的居民，更快速接獲計畫的進展內容，而不僅止於網站上無聲無息的公告讓人無法即時接獲消息啊！ 以上建議，懇請接		

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			納，不勝感激！		
重逾6	朱○妹 代理人：黃碧雲 土地標示：啟明段592地號	1.本人為啟明段592之持分地主亦是地上建物所有權人：在區段徵收前，107.108年工務局已有發文通知榮平路擴寬事宜，孰知隔年，又收到區段徵收的函文。此項徵收案幼獅二期，即是以榮平路為區隔，而有都內都外土地之分，但榮平路擴寬範圍，緊臨敝人之居住地。查幼獅二期細部計劃表，敝人所居住之榮平路140號，將為公園預定地，政府應當會優先配地進行安置，但是敝人持有的土地將被政府拿走六成，而敝人留下四成。假設榮平路先進行擴寬，敝人之圍牆和白鐵大門，都必需拆除，而敝人的居住地未被區段徵收，即被道路徵收，試想，敝人如何蓋回原	1.建議榮平路道路擴寬之施行，能在幼獅二期徵收案後開始動作，以維持敝人居住地之生活品質。 2.原建物地坪面積有 40 坪左右，查幼獅二期細部計劃表，未來將會優先配地將我們安置，期望政府能配置一個容積率大，建蔽率也大的住宅區給敝人。在幼獅二期的居民每一個透天的地坪面積都超過36坪（不包括停車位），所以期望在規劃住宅配地時，能考慮幼獅二期居民實際需求來規劃配地重建安置。 3.請不要選擇地塘為住宅區。 4.本人聯繫地址及代理人為個資法所保護，請不要透漏個資。 5.另附地籍謄本乙份。（另以紙本郵寄乙份。）	酌予採納。 理由： 1.本案係依本府工務局榮平路拓寬為12公尺範圍，原則上全數納入本案區段徵收範圍，必要時將優先開闢8公尺部分，優先開闢部分未涉及陳情人相關建物。 2.本案於於鄰近高榮社區(高榮國小)之聚落生活區周邊檢討劃設第二種住宅區，供須拆遷建物(設籍且有居住事實)土地所有權人優先選配，劃設範圍內並無既有埤塘。	同決議一。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		來的家園，而達到政府的優先安置？ 2. 本人為榮平路 140 號之建物所有權人，未來將是公園預定地，舊屋面臨拆遷命運。			
重逾 7	廖◯珍 門牌號碼：楊梅區幼獅路二段 218 巷 81 號	拒絕桃園市政府都市發展徵收我的住家土地，希望能讓我們的土地一樣在住宅 1，謝謝。	不希望我的土地房子被徵收。	予以採納。 理由： 考量陳情土地為建地目且為建物密集聚落，為保障居住權利，配合調整周邊道路系統，劃設為第一種住宅區，建蔽率為 60%，容積率調降為 120%，不納入本次區段徵收範圍。	同決議一。
重逾 8	李◯門 土地標示：啟明段 962、963 地號等 2 筆土地	1. 上述地號土地為李氏高勝公派下祖塔、祀奉先人骨骸 200 餘俱已歷時二百餘年，經多次翻修才有今日之規模，堪稱古蹟，也是李氏後裔慎終追遠之所，強烈建議應予保留，就地綠美化。 2. 位置於公園預定地之左上角，污（二）之左下角。不影響整體景觀設計。 3. 敬請比照味全	1. 建議保留現有祖塔之規模 962、963 地號不予徵收。 2. 公（十三）向上延伸含蓋 962、963 地號。污（一）、污（二）合併後取消污（一）、污（二）之計畫，改為社會住宅區，吸納擴大工業區員工入住，可以活化社區與學校之發展。 3. 建議擴大工業區限制高汙染廠商進駐，避免再次汙染下游數以千計之良	同案重逾 2。	同決議一。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		黃烈火先生之祖堂、及幼獅路二段 55 巷 79 號之妙善寺、平鎮區南勢納骨塔都有保留之先例。 4.污（一）、污（二）位於高榮社區及高榮國小旁，影響社區空氣品質及國小上千學童之健康。	田。 4.建議擴大工業區僅限低汙染，高科技精密廠商進駐，可以減少汙染源及汙水處理設備之經費又可增加就業機會。		
重逾 9	李○門 土地標示： 啟明段 990、991 地號等 2 筆土地	1.憲法保障人民居住、生命、財產安全，前提下配合政府政策執行開發。 2.本次楊梅幼獅擴大工業區於 109 年 04 月 01 日及 110 年 02 月 05 日到 110 年 02 月 8 日分別公展及細部說明會，經由詳閱每次公展都有所變更編定且造成民怨眾怒。 3.在不影響產業園區發展，把原有的建物拆除、建築用地變更為【綠地】非人民所需非所願，實屬非經濟效益的。	1.建請幼獅二段 497 巷至幼獅路二段 445 號建物，建地街廓於 109 年 04 月 1 日公展及說明保留為住一、住二維持編定。 2.在不影響產業園區發展，配合園區發展【縮小公十三綠地】維持 109 年 04 月 1 日公展編定執行，地盡其利、地利共享、物盡其用，創造最大的經濟效能。 3.檢附圖及說明。 圖示一：第一次說明會公展編定計畫 圖示二： （1）本次陳情標	同案重 26。	同決議一。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			示地目均為歷史建築用地，拆屋變更為綠地非經濟效益非民所願。 （2）懇請各級長官及委員們：請恢復第一次公展編定計畫說明會執行，實感為國惠民。 		
重逾10	徐○清 土地標示： 仁美段602地號	本人希望易地位置可以在桃園市中壢區境內都市開發計劃區內之農地，並可允許配建農舍用地。		不予採納。 理由： 本計畫已考量居住安置需求，於鄰近高榮社區(高榮國小)之聚落生活區周邊檢討劃設第二種住宅區，供須拆遷建物(設籍且有居住事實)土地所有權人優先選配。	同決議一。
重逾11	黃○財等7人 土地標示： 啟明段322、330、331、333地號等4筆土地	1. 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，俾能實現個人自由、發展人格	1. 建請鈞長將榮平路上與幼獅擴大二期相鄰部分之農地予以強制分割，讓我等農民可於自己的田地上重建農舍，以利農耕並消滅共有關係及促進共有物之有效利用，增進公共利益。	1. 有關共有土地之分割，陳情人應依《民法》第824條及《土地法》第34-1條之相關規定辦理。 2. 陳情人倘有共有土地分割糾紛爭議，本府設有「桃園市不動產糾紛調處委員會」，可向本	同決議一。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		及維護尊嚴。又憲法第十條規定人民有居住之自由，旨在保障人民有選擇其居住處所，營私人活不受干預之自由。 2.都市更新為都市計畫之一環，乃用以促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益。都市更新條例即為此目的而制定，具有使人民享有安全、和平與尊嚴之適足居住環境之意義。 3.我們家族世代居住於此地，且為合法申請農舍的居住民。先輩遺留之田地係為使親人和睦、共同合作努力，故大多數田地均未分割獨立產權。 4.本次計畫無法提供我們適足之居住環境，為使我們的適足居住環境獲得保障，故懇請鈞長協助將	2.若蒙上級同意協助農地分割，我等均願意配合拆遷徵收。 3.以下地號懇請鈞長協助分割運用。啟明段322、330、331、333地號。	府地政局申請調處。	

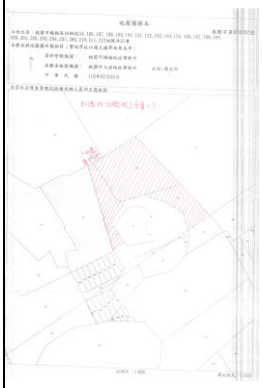
編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		計畫區域外一定範圍內之土地強制分割，讓我等農民可於自己的田地上合法興建農舍以利農耕。			
重逾12	黃○原等16人土地標示：啟明段817、818、819、820、821、822、823、824、825、826、827、828、829、830地號等14筆土地	1.緣由幼獅工業區第二期都市計畫案，地號楊梅區幼獅段（110.3.2電話與黃成原確認應為啟明段)817、818、819、820、821、822、823、824、824、826、827、828、829、830地號等14筆土地，地目編定為建地，有建物，宜人宜居。 2.本多筆土地緊鄰幼獅路二段，原本規畫在住一住宅區，惟市府110年1月19日府都綜字第1090339337號公告全部納入都更，原住戶世居三代，常年居住，鄉土情懷，也不會夾雜住家與廠區問題，大家有共識，懇請市府准予留下此地，不要參加徵收，感		酌予採納。 理由： 經查陳情土地為建地目且為建物密集聚落，為保障居住權利，除屬於必要公共設施外（幼獅路二段拓寬所需用地），劃設為第一種住宅區，建蔽率為60%，容積率調降為120%，不納入本次區段徵收範圍。	同決議一。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		恩德政，澤惠市民。 3. 本建地完整，臨綠廊綠道，並連結到榮平路上方住宅區，不影響整體規畫，在區域角落一方，煩請考量民意，順意民意。 4. 附簡易示意圖、陳情名單。 			
重逾13	黃○嵐 土地標示： 仁美段500-1地號	1. 說明會請使用淺顯易懂大眾化詞句做說明。 2. 先建後拆。 3. 房屋建地地坪補償為1:1歸還。 4. 簽立合約。	1. 說明會應該使用一般百姓聽得懂的詞句做說明，有很多不常見的名詞，例：容積率、街廓等，建議在簡報資料及開始說明前，用白話先做解釋，很多居民(鄉下老人家居多)很難聽得懂這些名詞的意思，大部分都是有聽沒有懂的狀況，失去了說明會的意義。 2. 依據說明會內容，住宅目前規劃為，先拆後建，陳情改為「先建後拆」，居民考量風險及訴求如下：	有關區段徵收拆遷安置計畫及配地方式，後續依區段徵收相關規定辦理。	同決議一。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			（一）先拆後建 (1) 政府或個人施建期間，居民所有的租房費用，由政府全部負擔嗎？例：從原來房子拆除到搬入政府新規劃居所為3年,政府補助3年的費用嗎？補助條件為何？補助款如果需要走行政程序(例:提出租賃契約後再填表申請)老人家、上班族等比較不方便處理者，政府可否請人協助呢？ (2) 現地住戶大部分為透天厝或農戶，假設有大型家具、家電或農機具，無法搬到暫時租屋處，政府的對策為何？ (3) 假設政府的工期延宕，無法如期交付新規劃的土地給居民新建或無法如期交付新		

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			建住宅給居民時，對策為何？例：與居民允諾或立約內容為拆除後 1 年交付土地讓居民重建，結果交付土地時已 1.5 年(超過 0.5 年)，給居民的補償為何？除了租屋補償外，延遲時間有可能影響居民的租屋租賃合約或條件等，例：已跟房東立約 2 年（政府土地交付等待期 1 年+重建房屋 1 年），租屋合約到期，卻因為政府工程延宕（交付土地延遲 0.5 年+原政府承諾土地交付等待期 1 年+重建房屋 1 年 = 2.5 年），必須續租，但房東已要收回房屋，居民必須再次搬遷，造成居民生活上		

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			的困擾。 （二）先建後拆 （1）可以節省政府給予居民的租屋補償成本。 （2）待房屋重建完成或交付安置住宅後，住戶可清楚取捨現有家具。 （3）假設政府工期延宕，居民依然有家可以住，不影響原來生活。 3.本人於 2010 年在現址建屋，合法建地、合法建築，不選擇機能方便的城市，選擇在農村長住，原因就是喜歡這裡清幽慢活的居住環境，如今政府因都更計畫必須拆除我原有的房屋，希望政府能還給我相同大小的地坪，讓我能重建與現今相同大小格局的家園，若僅能歸還同價值的地坪，目前的居住地周圍均是農田，價值可能沒有未來規劃至住宅區的高，如果以相同價值		

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			歸還，相對的地坪變小，已不符合我當初選擇在農村建屋長居的環境與格局，恕難接受，請政府重新檢視此補償條件。 4. 居民有權利與政府立約，保障自己，避免政府改朝換代或工期延宕，影響原來居民本身的居住計畫。		
重逾14	臨濟宗妙心寺派妙善寺（妙善寺） 管理人：張逸誠 土地標示：幼獅段34、186、187、188、189、190、191、192、193、194、210、211地號等12筆土地	妙善寺古蹟寶塔，入口處請保留八米寬道路以便進出自有停車場。	1. 對於妙善寺周邊之整體性考量，請准依陳情理由辦理。 2. 本陳情標的210、211地號編為宗教區，請勿列入徵收範圍。 3. 陳情位置請部分徵收部分保留。 4. 檢附略圖(方案一方案二）供參。 	酌予採納。 理由： 1. 本計畫依妙善寺現況實際使用範圍劃設為宗教專用區，已考量妙善寺出入動線並保留入口牌坊，另於公（十八）與宗教專用區及第一種住宅區間新增劃設10公尺計畫道路，並配合調整宗教專用區範圍。 2. 陳情土地皆納入本計畫區段徵收範圍，區段徵收後之宗教專用區將優先分配予妙善寺。	同決議一。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
重逾15	江○鳳、黃○中、黃○柔 聯絡人：江○毅 土地標示：幼獅段20、37地號及啟明段912地號等3筆土地		1.貴局考量現有幼獅工業區飽和，儲備產業發展用地供未來使用之目的，辦理楊梅幼獅工業區擴大（第二期）計畫案，本案經貴局於109年間召開說明會，並經多次專案小組會議後，修改原公展方案，並於110年1月22日重新公開展覽，陳情人等所有之土地位於幼獅段20地號、37地號及啟明段912地號，均位於本次計畫範圍內，爰就本次重新公開展覽方案，提出意見如下。 2.政府基於開發公益事業之目的，以土地徵收方式取得所需土地，係國家對人民受憲法保障之財產權，經由法定程序予	1.本計畫屬農業區變更開發，依行政院91年12月6日院臺內字第0910061625號函規定，須採區段徵收開發。 2.區段徵收及土地處分等事項後續依區段徵收相關程序辦理。	同決議一。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			以強制剝奪，而給與補償之公法行為，因此除應具有公益性外，徵收範圍亦應以興辦事業所必要者為限，在考量有無其他可替代區域、徵收私有土地是否為最小範圍以及是否有其他更適合之方式取得土地等要件，並衡酌比例原則後始得為之。區段徵收為土地徵收之一種，自應符合公益性、必要性並衡酌比例原則後始得為之。 3. 按區段徵收制度之雛型最早源於十九世紀歐洲及美國曾經實施的超額徵收，之所以稱為超額徵收，係指政府基於徵收權取得之土地超過公共建設實際需求之土地，超額徵收制度因為嚴重侵害人民的財產權，早在 100 多年前即遭歐美等民主國家所廢除，源於超額徵收之區段徵收制度亦遭		

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			學者所詬病，存在違憲之疑慮，按憲法第 15 之規定：「人民之生存權、工作權及財產權應予保障。」第 23 條規定：「以上各條列舉之自由權利，除為防止妨礙他人自由，避免緊急危難，維持社會秩序，或增進公共利益所必要者外，不得以法律限制之。」第 171 條第 1 項規定：「法律與憲法牴觸者無效。」換言之，要限制人民之權利，必須以法律為之，而以法律限制人民之權利，也必須符合憲法第 23 條所規定之要件，否則該法律也會因為違憲而無效。 4. 按土地徵收條例第 44 條第 1 項規定略以：「區段徵收範圍內土地，經規劃整理後，除依第四十三條規定配原管理機關及第四十三條之一規定配售外，其處理方式如下：……五、其餘可供建		

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			築土地，得予標售、標租或設定地上權。」貴局以區段徵收方式取得計畫範圍用地，除了公共設施用地與抵價地外，配餘土地則辦理公開標售、標租或設定地上權，無非係以土地徵收條例第 44 條規定為依據，然而先行徵收超過公共建設實際需求之土地，再對配餘地進行公開標售、標租之商業處分行為取得利益，已悖離原來徵收設定之公益目的，被利用為地方政府籌措財源之管道，土地徵收條例對於區段徵收取得土地得標租、標售之規定，已違反憲法第 23 條為增進公共利益下始得限制人民權利之本旨，應屬無效之法律。 5. 行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函釋略以：「……都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區		

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			變更為建築用地候，應辦理區段徵收……」貴局歷來回復多以此函釋為依據，認定取得本案計畫所需用地必須以區段徵收方式辦理，惟按司法院釋字第778號解釋理由書略以：「……對人民自由權利之限制，應以法律或法律授權之命令為之……主管機關依法律授權訂定之施行細則，依職權頒布之解釋函令，如涉及對人民權利之限制，須依一般法律解釋方法，並符合憲法原意及母法意旨，始與法律保留原則無違。」而土地徵收條例第4條僅規定：「有下列各款情形之一者，得為區段徵收：……」換言之，現行法令並未強制規定應以具違憲爭議之區段徵收方式取得計畫所需用地，而函釋並非法律，亦非經法律授權訂定之法規命		

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			令，行政院函釋內容除已顯逾越母法之文義解釋範圍，對人民財產權形成法律所無之額外限制，已違反憲法上之法律保留原則，亦未考量採取其他侵害更小的手段（如直接變更使用地類別，但不剝奪土地所有人之所有權）為之，與必要性、適當性原則有違，該函釋應屬違憲而無效。 6.再者，政府以區段徵收方式取得人民土地進行開發，其開發費用是否必須藉由標售配餘地之收入償還，不無疑義，國家基礎建設投資如都市計畫用地之徵收及建設投資，係由政府自人民依法繳納之稅收中編列預算支應，並未再向人民徵收開發費用；而一般土地徵收，政府為興辦公益事業或實施國家經濟建設之需要，於符合公益性、必要性、比例性之前		

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			提下，依法定程序對特定私有土地進行徵收，並支付補償費給土地所有權人後，土地所有權人之權利義務即告終止，後續開發費用亦由政府負擔；區段徵收作為徵收方式之一種，係以公益開發為目的，依法強制取得人民土地，本質上兩者並無不同，然而區段徵收為何要求土地所有權人必須提供部分土地面積，供政府標售以償還開發費用，而非自稅收中編列預算支付？若以土地經區段徵收後價值大幅提高為由，要求原土地所有權人提供部分土地作為回饋，其立論依據亦屬薄弱，以本案為例，計畫範圍內土地鄰近幼獅工業區，卻因為長期被編列為農業區，其區位價值遭到壓抑，如今為配合幼獅工業區擴大之都市計畫，改編為		

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			產業用也，只是反映其原本之區位價值，政府未給予之前被編為農業區之土地所有權人合理補償，如今為何要求土地所有權人提供回饋？況現行土地增值稅制度已充分落實漲價歸公之精神，再要求土地所有權人提供回饋，無疑是第二次的剝削。 7. 又區段徵收之抵價地分配也存在諸多問題，按司法院釋字第579號解釋略以：「人民之財產權應予保障，憲法第十五條定有明文。國家因公用或其他公益目的之必要，得依法徵收人民之財產，對被徵收財產之權利人而言，係為公共利益所受之特別犧牲，國家應給予合理之補償，且補償與損失必須相當。……「土地徵收條例第30 條第 1 項規定略以：「被徵收之土地，應按照徵收當期之		

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			市價補償其地價。……」土地徵收補償市價查估辦法第 9 條第 1 項規定：「土地徵收補償市價查估應調查影響之區域因素，包括土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境汙染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響因素之資料等。」由上開規定可知，在一般徵收的情況下，國家給予的徵收補償人民損失必須相當，因此必須以市價補償之，而市價之查估須評估被徵收土地周遭各項因素綜合評估；而在區段徵收之情況下，貴局直接依土地徵收條例第 39 條第 2 項規定決議抵價地面積為徵收總面積之百分之四十，土地所有權人直接喪失了相當於原所有土地面積百分之六十之土地，其		

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			合理性何在？ 8. 未按區段徵收實施辦法第 28 條規定：「抵價地分配以公開抽籤並由土也所有權人自行選擇分配街廓為原則。」為維持土地分配後之完整性，各區段徵收多訂有各自之抵價也抽籤暨配地作業要點，以桃園市中路地區區段徵收抵價地抽籤及配地作業要點為例，即規定:「……九、抽籤方法及程序：……（三）抽籤作業採順序籤及土地分配籤二階段先後辦理：1. 順序籤：依申領抵價地收件號之順序抽出順序籤。2、土地分配籤：依順序籤之順序抽出土地分配籤，以確定分配抵價地之順序。……十、土地分配方法與程序:……(三)配地時，由分配戶自行選擇分配街廓，並依分配方向依序逐宗分配，不得跳配；如遇路沖，		

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			得經本府預為保留適當之面積，接續辦理分配；分配完成後不得放棄該分配之結果。」由上規定可知，雖然抵價地分配以所有權人自行選擇 街廓為原則，但卻深受抽籤順序與分配方向線之影響，實務操作上土地所有權人無法全部選擇到想要的街廓，導致必須被迫搬離歷代以來居住的土地，遷移至其他陌生街廓，無疑是一種暴政。 9. 基上，區段徵收制度存在諸多瑕疵疑慮，陳情人等建議貴局可研議直接以變更使分區之方式，直接將農業區改編為工業區及相關公設用地，使計畫範圍內土地仍由原地主所有，改做工業使用，而就計畫範圍內規劃為公共設施部分，由桃園市政府向地主徵收該部分土地即可，在不剝奪大多數原		

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			地主土地所有權下，侵害人民權益較小，可達到變更都市計畫，擴大幼獅工業區之目的，亦與法律要件之比例性原則相符。 10.綜上所述，懇請貴局衡酌陳情人等意見，並本於權責妥處，實感德便。		
重逾16	彭○明、曾○煥、楊○珍、葉○雄 土地標示： 啟明段765、766、767、768、769、769-1地號	因本案對本區建地無清楚的價格標準或明確的換地方式或比例。	本區選擇保留。	酌予採納。 理由： 考量陳情土地為建地目且為建物密集聚落，為保障居住權利，配合調整周邊道路系統，除屬於必要公共設施外，劃設為第一種住宅區，建蔽率為60%，容積率調降為120%，不納入本次區段徵收範圍。	同決議一。
重逾17	黃○原 門牌號碼： 楊梅區高榮里16鄰幼路2段218巷97號	1.今日（2021/03/25）參加貴單位舉辦之第6次會議，貴單位官員告知我們社區會改回”住一”保留戶，請問這會是確定的決議還是要等你們討論完後公告		1.都市計畫需經過二級都市計畫委員會審議（桃園市及內政部），是否重新公開展覽將依都市計畫委員會決議辦理；本計畫應以內政部都市計畫委員會審議通過，並經內政部	同決議一。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		才算確定呢?還有，會有再一次的重新公展嗎? 2.若本社區確定列為”住一”保留的話，本人在此重申，請貴單位規劃禁止可能會有高汙染的汽車零組件、機械設備、電子零組件、金屬製品、化學製品、塑膠製品等製造業 在住家周邊進駐，因其若在住家旁會影響居民健康甚鉅。 所以建議可將產業區再細分為”產 1”(汽車零組件、機械設備、電子零組件、金製品、化學製品、塑膠製品等)，與“產 2”(資訊通訊、研發創新、設計、企業營運總部、文創等)，然後限定住家附近的區塊為”產 2、以免居民受工業汙染而影響健康。 3.對於貴單位長官今日針對規劃禁止會有高汙染在住家周邊進駐的回		核定後發布實施內容為準。 2.不予採納。 理由： (1)本計畫係以產業園區為發展目標，以劃設產業專用區為主，於鄰近高榮國小之聚落生活區內檢討劃設第二種住宅區供拆遷戶予以異地安置，並規劃適當寬度之帶狀公園用地作為住宅區與產業專用區之隔離、緩衝空間。 (2)本計畫已規劃優質住宅區供陳情人異地安置，惟陳情人仍希原地保留，基於兼顧整體產業發展目的及陳情人意願，已配合調整周邊道路系統，並將陳情人陳情土地劃設為第一種住宅區，不納入本次區段徵收範圍。	

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		答，本人在此表達強烈不滿： a.細部計畫書裡載明"尊重既有合法居住權益”，但從該長官的回答內容及態度，本人完全感受不到，該長官提到本案是以產業為主，並強硬地拒絕將此提案納入規劃,意思 是說既有的合法居民就該是次等公民的意思嗎？屆時若有高汙染產業在住家旁的話，是居民自己活該倒楣，因為政府是以產業為主，居民的死活不關你們的事，是這樣嗎? b.該長官提到土地抽籤分		(3)本計畫已於土地使用分區管制要點及都市設計管制準則訂定「產業專用區應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築」、「產業專用區及工業區臨接住宅區應退縮 5 公尺以上建築」等相關規定。 (4)陳情人所有土地已調整為第一種住宅區，且與產業專用區間有15公尺以上計畫道路，未來產業專用區臨計畫道路亦需退縮 6 公尺建築，其與產業專用區間已有相當距離之隔離。 (5)後續本計畫開發完成，廠商進駐將依建築及環保相關法定規定辦理。	

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		配後，無法規範土地如何使用的理由，本人覺得這是很不負責 任且推卸責任的說詞。事在人為，遊戲規則目前是貴單位在規劃的，是願不願意訂定規則的問題，而不是做不做得到的問題。如我的提案，公告時就訂定好住宅旁土地限定之用途，土地分配簽約時，在合約裡明定違反的罰則，不就是一種方法了嗎?			
重逾18	黃○淵 土地標示： 啟明段762 地號	1. 民世居高山頂，世代務農，母年邁已高，為了維繫宗親感情、敦睦宗誼、緬懷祖德、慎終追遠，更希望能淵遠流長永久傳承下去，民以務農		酌予採納。 理由： 經查陳情土地為旱地目，雖曾申請農舍，惟依據建物測量成果圖所載建物範圍與現況建物使用情形顯不相當，無法認定為合法建築物，惟	同決議一。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		為業，耕地在旁是最適合之居住場所（宜室宜家）。 2.本建物為加強磚造合法之農舍，懇請市府體恤民情，若在都計上不是公共設施，可否剔除啟明段 762 地號區段徵收，維持原地保留。		為保障居住權益，依陳情人建物坐落土地劃設適當範圍為第一之一種住宅區，建蔽率及容積率均為 0%，不納入本次區段徵收範圍；另陳情人建物北側土地夾雜於第一種住宅區與第一之一種住宅區，爰併同劃設為第一之一種住宅區。	
重逾 19	吳○忠 土地標示： 仁美段 505 地號	原地原屋保留不動	2021/3/25 至市府討論後，得知經過換算，同區合法建地建築約 100 坪可換回等值約 36 坪建地，建蔽率 60%、容積率 200%，實際可建屋地坪約 21.6 坪，但我的房屋非建地及合法建築，可見歸還的面積只會更小，無法接受。本人堅持「原地保留不動」。	酌予採納。 理由： 陳情土地非屬建地目，且地上既有建物無法提出合法證明文件，惟其為建物密集聚落，且北側已劃設為第一種住宅區，為保障居住權利，劃設為第一之一種住宅區，建蔽率及容積率均為 0%，不納入本次區段徵收範圍。	同決議一。
重逾 20	黃○嵐 土地標示： 仁美段 500-1 地號	1.房屋建地同地目同地坪補償歸還或保留不動 2.先建後拆	1.2021/3/25 至市府討論後，得知經過換算，本戶可換回等值約 36 坪建地，建蔽率 60%、容積率 200%，等於我的房屋建地坪僅剩約 21.6 坪，與目前房屋大小、格局相差	酌予採納。 理由： 考量陳情土地為建地目且為建物密集聚落，為保障居住權利，配合調整周邊道路系統，除屬必要之公共設施用地外，併同周邊建物座落之建地目劃設為第	同決議一。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			甚遠，恕難接受。本戶堅持僅接受「同地目同地坪歸還」或「保留不動」，其餘同區住戶請市府人員自行了解意願。 2.若 1.同意「同地目同地坪歸還」，本戶仍堅持先建後拆或 2021/3/25 會議上所言，調整工法，優先整理住宅區，分配居民建地，即早施工建屋。	一種住宅區，建蔽率為 60%，容積率調降為 120%，不納入本次區段徵收範圍。	
重逾 21	世泰汽車運輸股份有限公司（負責人：吳邱○妹） 土地標示：啟明段 791、792 地號	以上陳情位置已申請設置汽車運輸業停車場(站)在案(如附件一)現為汽車運輸股份有限公司廠址做為辦公室、房棧大小貨車停車及貨物轉運站（如附件二）雖該土地為貴局劃設楊梅幼獅擴大專案通盤檢討範圍內，但本人希望貴局能保留土地及地上建物以利公司營運管理。	保留土地及地上建物	酌予採納。 理由： 1.陳情土地及其建物部分位於本計畫劃設之 I-15 計畫道路範圍，因該道路為本計畫重要東西向聯絡幹道，且線型無調整空間，爰無法原地保留。 2.其餘位於本計畫產業專用區部分，後續於區段徵收階段得依相關規定申請原位置保留。	同決議一。
重逾 22	劉○相、劉○潔	希望房子原地保留。	住戶地址 10 巷 167、169 號建築物佔公有地部份，	同案重 2。	同決議一。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	（聯絡人：劉○賢） 土地標示：仁美段 622 地號		願意以價購方式取得。		
重逾 23	李○壽 土地標示：啟明段 988、989 地號	不同意徵收	是否可同意徵收戶可購買農地並核發興建農舍執照（依比例興建）	同案重 26。	同決議一。
重逾 24	宋○英 土地標示：仁美段 503 地號	民世居幼平街世代以農為業，生活機能很好，懇請撤銷徵收，保留原有建物繼續居住。		同案重逾 20。	同決議一。
重逾 25	李○慎 門牌號碼：楊梅區高榮里 16 鄰幼獅路二段 218 巷 89 號（藝墅家社區）	懇請協助規劃徵收區域內（原保留住宅區）之周圍產業類別。	 敦請計畫單位能規劃將來配地之後的進駐產業類別，是否可採「負向表列」，在住宅區之周圍 500 公尺內(或是適當多少距離內)的產業類別，規避「汽車零組件、機械設備、電子零組件、金屬製品、化學製品、塑膠製品等製造業」這幾項類別，藉以維護住宅	不予採納。 理由： 1. 本計畫係以產業園區為發展目標，以劃設產業專用區為主，於鄰近高榮國小之聚落生活區內檢討劃設第二種住宅區供拆遷戶予以異地安置，並規劃適當寬度之帶狀公園用地作為住宅區與產業專用區之隔離、緩衝空間。 2. 本計畫已規劃優質住宅區供	同決議一。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			區域的生活品質。 當然我們瞭解所有的產業在建設開始都必須符合環保法規，只是擔憂仍然可能會有不守法企業利用環保法規漏洞，例如在夜晚時刻偷排廢氣、廢水，迴避可能被開單處罰的時段。 如果能在最初的規劃即避開這些產業在住宅區周圍，期能未來即能避免住宅居民的困擾，感謝。 以上建議，懇請接納，不勝感激！	陳情人異地安置，惟陳情人仍希原地保留，基於兼顧整體產業發展目的及陳情人意願，已配合調整周邊道路系統，並將陳情人陳情土地劃設為第一種住宅區，不納入本次區段徵收範圍。 3. 本計畫已於土地使用分區管制要點及都市設計管制準則訂定「產業專用區應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築」、「產業專用區及工業區臨接住宅區應退縮5公尺以上建築」等相關規定。 4. 陳情人所有土地已調整為第一種住宅區，且與產業專用區間有 15 公尺以上計畫道路，未來產業專用區臨計畫道路亦需退縮6公尺建築，其與產業專用區間已有相當距離之隔離。 5. 後續本計畫開發完成，廠商進駐將依建築及環保相關法定規定辦理。	

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
重逾26	黃○瑄、黃○祿 土地標示： 仁美段519及520地號	仁美段519號及520號申請原地原屋保留	不應增建擴大幼獅工業城，其原幼獅工業區內有很多空的房，都沒人使用，為何還要去擴建幼工業城	酌予採納。 理由： 1.經查陳情土地為建地目，為保障居住權利，並考量其土地未臨計畫道路，以及周邊土地利用完整性，配合調整I-19計畫道路，並依合法部分之建物現況適當範圍劃設為第一之三種住宅區，建蔽率為60%，容積率為200%，後續於區段徵收階段得依相關規定申請原位置保留。 2.幼獅交流道周邊為本市重要產業聚落，既有工業區現況已發展飽和，有必要推動本計畫產業園區開發，滿足本市整體產業發展需求，同時改善整體交通系統。	同決議一。
重逾27	黃○陽、黃○珍 土地標示： 仁美段521及522地號	原地保留，若強迫徵收，希望一坪10萬	若要徵收請發建照，讓我們自行買地自建屋，小資族喔，請勿限制坪數，可以讓我們有夢最美，希望相隨，簡單就快樂，自然最美，工作愉快。	酌予採納。 理由： 1.經查陳情土地皆為田地目，521地號上之建物非合法建物，另522地號之建物有建號，惟該合法建物位於本計畫劃設之計畫道路範圍，	同決議一。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				皆無法原地保留。 2. 本計畫已考量居住安置需求，於鄰近高榮社區（高榮國小）之聚落生活區周邊檢討劃設第二種住宅區，供須拆遷建物（設籍且有居住事實）土地所有權人優先選配。 3. 區段徵收及土地處分等事項後續依區段徵收相關程序辦理。	
重逾 28	李○興 土地標示： 啟明段 1010 地號	本人願意參與區段徵收			同決議一。
重逾 29	李○明 土地標示： 啟明段 1010-4、1010-5、1010-6 及 1011 地號	本人不參與區段徵收			同決議一。
重逾 30	陳○梅 土地標示： 啟明段 918 地號		1. 貴局於 110 年 6 月 16 日會議敝人未收到通知，連原來規劃保持不變的第一住宅區改成第二住宅區我們		酌予採納。 理由： 1. 陳情土地於本案 109 年 4 月 1 日原公展方案係劃設為第一種住宅區，後經

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			都不知道，不知道貴局是否是桌下做業？ 2.啟明918段係民國79年即有之農舍，內住兩戶人家十幾口，而在該地左邊於民國81年設立廠房皆有派員丈員按政府規定繳納稅金。 3.為求合法化、政府德政可申請臨時工廠而後特定工廠皆早已申請核准並正常運作中。 4.現疫情嚴重景氣差、外購土地又太貴，如要搬離實屬困難，員工與家人生計關係者眾多，且政府德政申辦特定工廠後可變更丁種建地，故太多人引頸祈盼。如今擴大二期對我們來說弊大於利，鄉親們還有其他因素故陳情保留者也眾多，如無合理之條件本人也不于同意。		查其土地非建地目，既有建物為農舍，爰檢討劃設為第二種住宅區（安置街廓）及道路用地，並於110年1月22日重新公展，110年2月5日及8日舉辦說明會。 2.本計畫重新公展時依地籍謄本登載地址掛號通知土地所有權人(含陳情人)，相關資訊皆以書面公告於市府都市發展局及楊梅區公所公告欄、網路公告於市府都市發展局網站（http://urdb.tycg.gov.tw/），並刊登於中國時報及市府公報，以多元方式公告周知。 3.因陳情人未於110年6月16日第8次專案小組會議前提出陳情意見，爰未通知陳情人出席該會議。 4.地上既有合法農舍後續於區段徵收階段得依相關規定申請原位置保留；已申請特定工

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
					廠登記之既有工業廠房因位於本計畫規劃提供拆遷安置之第二種住宅區，為維持住宅區環境品質良好之居住空間，無法原地保留，本計畫已針對既有工廠安置需求檢討劃設工業區，供拆遷廠房予以異地安置。

第2案：審議「變更龍壽、迴龍地區(桃園市轄區)都市計畫(部分道路用地為捷運系統用地兼供道路使用)(配合桃園都會區大眾捷運系統【棕線】相關設施設置)案」

說　明：

一、 辦理緣起：

桃園市為臺灣六都之一，近年產業發展快速，人口顯著成長，桃園市和大臺北都會區之關係，漸由外圍邊陲地區轉為北北桃全區的門戶，並透過區域合作廊道的發展與建立，以及核心產業間的合作，和大臺北都會區共同發展成為近千萬人口的多核心網絡結構大都會。

桃園都會區因社會經濟特性、就業機會、生活環境等因素，吸引許多臺北居民遷移至桃園都會區居住，並以通勤方式往來臺北桃園間，造成兩都會區間往來旅次需求日益增加。而目前既有軌道運輸系統「臺北-桃園間縱貫線」運能已達滿載，高鐵雖已通車提供服務，但高鐵桃園站(青埔)距離桃園都會核心區仍有相當之距離，因此目前兩都會區間仍以私人運具公路運輸為主。由於臺北都會區已有完善大眾捷運路網，桃園都會區亦有捷運路網規劃，基於兩都會區間交通建設之長遠發展及鼓勵大眾運輸使用率的提升，因此兩都會區之捷運路網如何串聯與整合，以提供更完整的軌道運輸服務，是大眾運輸系統發展的重要課題，爰考量桃園都會區之地區未來發展，桃園-龜山-迴龍路廊實有建設便捷大眾運輸系統之必要性，並應以軌道建設及大眾運輸系統永續發展為目標。

桃園都會區大眾捷運系統棕線計畫(桃園-龜山-迴龍段)起於桃園火車站北側之復興路上鄰近中正路口，路線沿復興路往東銜接萬壽路三段，續行萬壽路二段再轉東萬壽路，至嶺頂橋前之山腰穿出地面並銜接高架橋，接著沿東萬壽路、樹林區三興路、萬壽路一段、新莊區中正路，抵台北捷運新莊線之迴龍站，以軌道運輸系統銜接捷運新蘆線及萬大線，路線全長約 11.38 公里，其中地下段長約 6.1 公里，高架段

長約 5.28 公里，沿線共設 8 座車站(5 座為地下型式，3 座為高架型式)及 1 處維修機廠。路線行經之地區包括桃園市桃園區、龜山區以及新北市新莊區。桃園捷運棕線計畫為中央推動之重要公共建設，其可行性報告業於 107 年 5 月 1 日奉行政院核定，待後續完成綜合規劃並經行政院核定後 8 年通車。

本案計畫用地係屬配合臺北市政府捷運工程局代辦設計施工之捷運棕線 BRH08 站與臺北捷運萬大線二期 LG21 站共構及共構橋梁之高架橋樑墩柱，為配合該共構期程及私有土地之取得，爰依都市計畫法第 27 條規定辦理個案變更。

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、 變更內容：詳附表 1。

六、 變更位置：詳附圖。

七、 辦理歷程：

自 110 年 5 月 10 日起公開展覽 90 日，並於 110 年 7 月 27 日下午 2 時整採網路直播方式進行線上說明會。

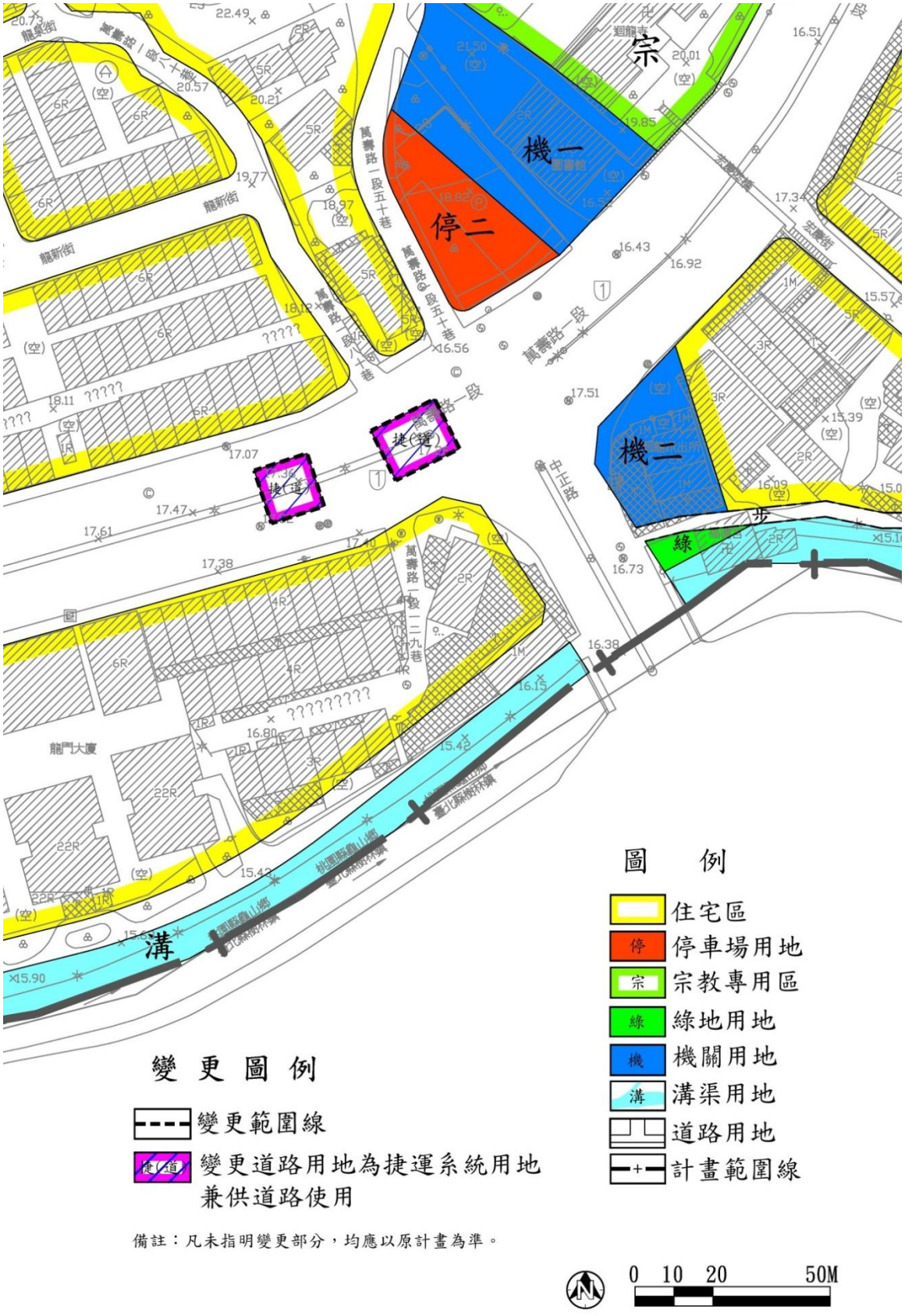
八、 公民或團體陳情意見：無。

決　議：依本次提會內容通過。變更內容明細表詳附表 1，實施進度及經費表詳附表 2。

附表 1、變更內容綜理表

位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會決議
	原計畫	新計畫		
萬壽路一段與中正路路口西側	道路用地(0.05)	捷運系統用地兼供道路使用(0.05)	配合桃園捷運棕線銜接臺北捷運萬大線第二期高架段橋墩柱落墩使用私有地之需求劃設。	照案通過。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。


宗
機一
停二
機二
步
綠
溝
捷(道)
萬壽路一段
萬壽路一段五十巷
萬壽路一段八十巷
萬壽路一段一二九巷
中正路
龍新街
龍門大廈
圖 例
住宅區
停車場用地
宗教專用區
綠地用地
機關用地
溝渠用地
道路用地
計畫範圍線
變 更 圖 例
變更範圍線
變更道路用地為捷運系統用地
兼供道路使用
備註：凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。
0 10 20 50M

附圖　變更內容示意圖

附表 2、實施進度與經費表

項目	用地取得方式		面積（公頃）	土地徵購費用(萬元)	主辦單位	預定期程	經費來源	市都委會決議
	撥用	徵購						
捷運系統用地兼供道路使用	V	V	0.05	3,836	桃園市政府	民國119年	編列預算	依本次提會內容通過。

註：1.表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

2.表列經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況、相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整，並以實際完成為準。

第 3 案：審議「變更龜山主要計畫(第四次通盤檢討)案暨變更龜山細部計畫(第一次通盤檢討)案」

說　明：

一、辦理緣起：

龜山都市計畫於民國 62 年 3 月發布實施，期間為適應社會、經濟及實質發展之變遷，陸續辦理全面性通盤檢討，包含民國 68 年 12 月實施之「變更龜山都市計畫(通盤檢討)案」、民國 74 年 11 月實施之「變更龜山都市計畫(第二次通盤檢討)案」、民國 80 年 6 月實施之「變更龜山都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案」及民國 95 年 6 月實施之「變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)案」等，與爾後數次個案變更。

另外，考量都市計畫圖測製已逾 20 年，因圖紙伸縮、計畫書圖老舊、精度差，造成都市計畫地形圖與現況不符等情況，影響計畫執行及民眾權益甚鉅，遂先行辦理都市計畫書圖重製作業審議及後續法定程序(變更龜山都市計畫(第四次通盤檢討)(都市計畫圖重製檢討部分)案)，作為本次都市計畫通盤檢討之基礎，針對都市計畫進行整體規劃，並配合都市發展趨勢解決都市發展問題，同時提升環境品質。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：主要計畫及細部計畫。

四、法令依據:都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法。

五、計畫範圍及面積：

本案計畫範圍為龜山都市計畫全區，北側鄰接林口特定區都市計畫，西側鄰桃園市都市計畫，東側及南側為桃園市轄內非都市土地(詳圖 1)。依變更龜山都市計畫(第四次通盤檢討)(都市計畫圖重製檢討部分)案檢討後，計畫範圍面積為 444.8832 公頃。

六、計畫內容：詳計畫書及附件。

七、辦理歷程：

本案原為一般通盤檢討併同辦理都市計畫圖重製，為配合「大桃園都市計畫案(桃園市都市計畫整併)」辦理時程，自 109 年 10 月 20 日第 1 次桃園市都市計畫委員會專案小組會議改為都市計畫圖重製專案通盤檢討及一般通盤檢討個別審議。

(一)民國 105 年 6 月 27 日至民國 105 年 7 月 26 日公告徵求民眾意見 30 天。

(二)民國 106 年 5 月 10 日~民國 108 年 8 月 19 日召開重製轉繪疑義(共 11 次)研商會議。

(三)民國 108 年 1 月 14 日召開公共設施用地檢討機關協調會議。

(四)民國 108 年 8 月 1 日召開草案研商會議。

(五)民國 109 年 7 月 13 日至 8 月 12 日公開展覽 30 天，並於民國 109 年 8 月 5 日上午 10 時假龜山區公所、民國 109 年 8 月 5 日下午 2 時 30 分假桃園區公所舉辦公開展覽說明會。

(六)民國 109 年 10 月 20 日召開第 1 次專案小組會議(都市計畫圖重製專案通盤檢討及一般通盤檢討個別審議)。

(七)民國 109 年 12 月 15 日召開第 2 次專案小組會議(一般通盤檢討)。

(八)民國 109 年 12 月 28 日召開第 3 次專案小組會議(一般通盤檢討)。

(九)民國 110 年 5 月 10 日召開第 4 次專案小組會議(一般通盤檢討)。

八、公民或團體陳情意見：計 11 件，詳附件三。

九、本案業依專案小組初步建議意見修正計畫書、圖完竣，詳附件內容。另經作業單位檢視細部計畫變更編號第 8 案土地使用分區管制要點第十五條第二項第三款，未依本市通案性處理原則修正，爰提會修正，詳附件四。

決　議：本案除以下修正內容外，其餘依本次提會修正內容及專案小組初步建議意見通過。

一、本案土管要點第十五條第一項第二款臨河岸退縮規定可營造帶狀休憩空間，確有訂定必要，惟個別建築基地退縮後如有深度不足之特殊情形，應予研擬合理配套機制，請業務單位續予研議，並俟本案主要計畫經內政部都委會審議通過後，併同本案細部計畫再提會討論。

二、變更內容明細表、土地使用分區管制要點修正對照表及公民或團體陳情意見綜理表決議詳附表 1-4、附表 2-4、附表 2-6 及附表 3-1。

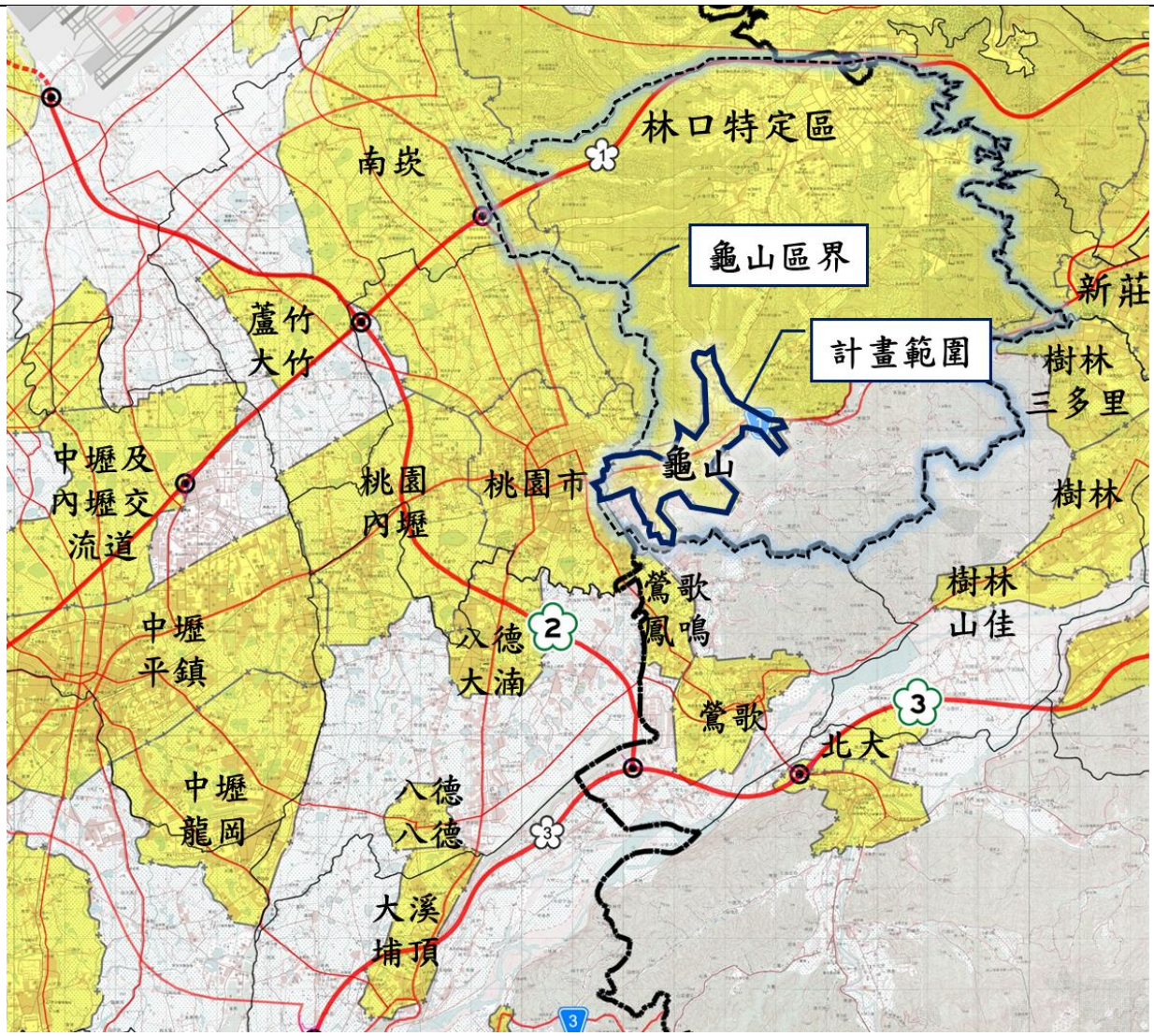


圖 1　計畫區地理位置示意圖

附件一　主要計畫內容摘要

壹、現行都市計畫概述

為配合本府大桃園都市計畫案辦理時程，本案先行辦理都市計畫書圖重製作業審議及後續法定程序，案名為「變更龜山都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」，然因本計畫重製作業已於 110 年 2 月 20 日經內政部都市計畫委員會專案小組審竣，刻正提送內政部部大會審議中，故以該計畫變更後面積作為本次檢討現行面積。

一、發布實施經過

龜山都市計畫於民國 62 年發布實施，其後經歷 2 次通盤檢討、1 次公共設施用地專案通盤檢討。變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)案為民國 95 年發布實施，其後辦理 6 次個案變更。現行計畫為本案另行辦理之「變更龜山都市計畫(第四次通盤檢討)(都市計畫圖重製檢討部分)案」，其後無個案變更案件。(詳附表 1-1)

二、計畫年期

計畫年期為民國 100 年。

三、計畫人口與密度

計畫人口為 50,000 人；居住密度約每公頃 282 人。

四、土地使用計畫

計畫區內土地使用分區計畫包括住宅區、商業區、乙種工業區、文教區、宗教專用區、電信專用區、保護區及河川區，共 326.4147 公頃。

五、公共設施計畫

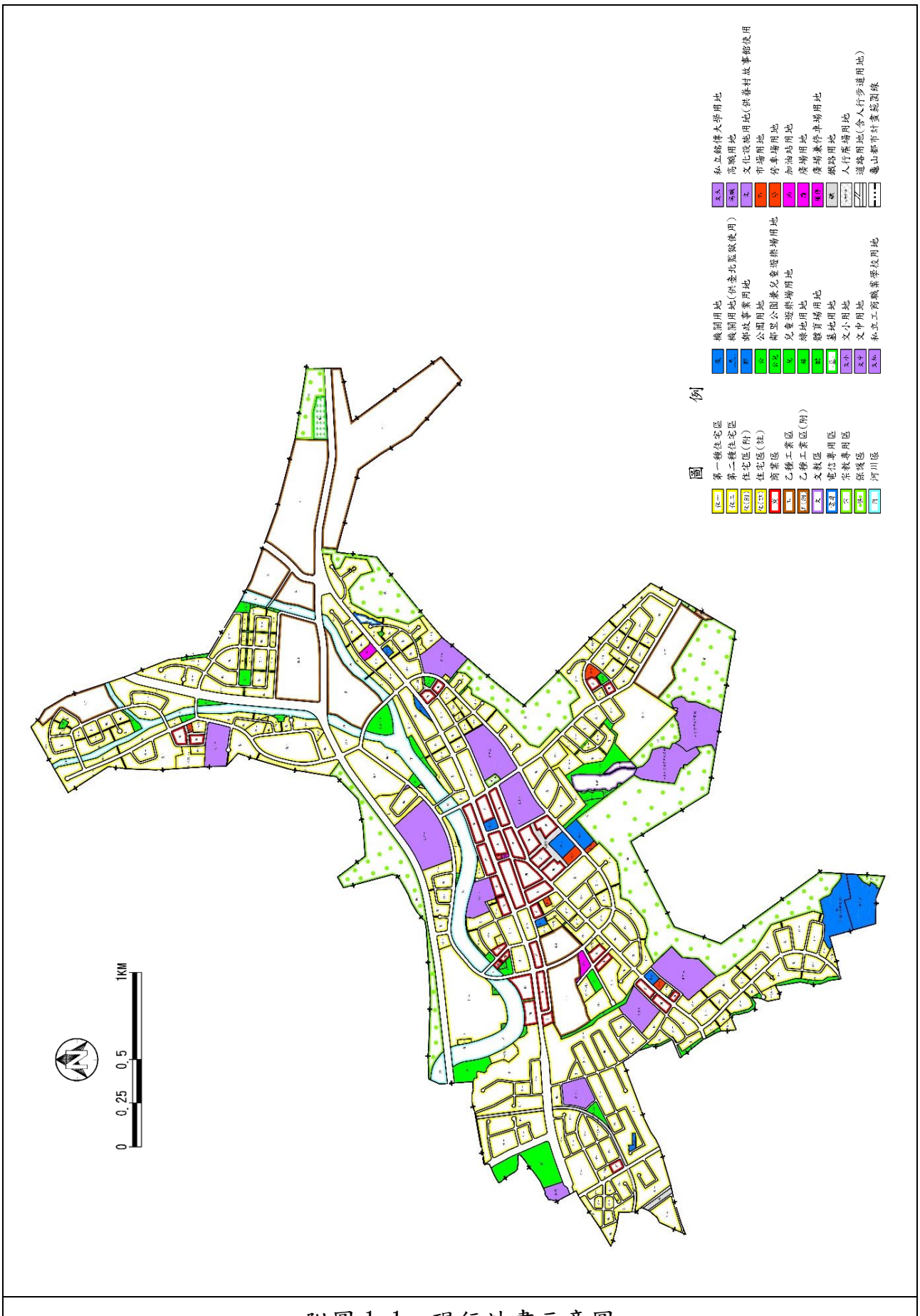
計畫區內公共設施計畫包括機關用地、學校用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、體育場用地、停車場用地、市場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、

人行廣場用地、加油站用地、郵政事業用地、墓地用地、鐵路用地及道路用地(含人行步道用地)等，共 118.4685 公頃。

附表 1-1　歷次個案變更一覽表

編號	案名	公告發布實施文號
0	變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)案	民國 95.6.15 府城鄉字 0950161329 號公告
1	變更龜山都市計畫（部分保護區為私立銘傳大學用地、道路用地）案	民國 95.1.20 府城鄉字 0950015958 號公告
2	變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表第十二案復議案書	民國 99.4.30 府城規字 0990144814 號公告
3	變更龜山都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)計畫案	民國 99.9.23 府城規字第 0990368391 號公告
4	變更龜山都市計畫(部分保護區、住宅區及道路用地為機關用地，部分住宅區為道路用地)案計畫	民國 99.10.18 府城規字第 0990400901 號公告
5	變更龜山都市計畫(部分工業區為商業區、住宅區、公園用地、道路用地、廣場兼停車場用地、綠地；部分住宅區為道路用地；部分綠地為商業區、住宅區、道路用地)案」計畫案	民國 103.5.22 府城都字第 1030109559 號公告
6	變更龜山都市計畫（部分住宅區為文化設施用地）(供眷村故事館使用)計畫案	民國 103.11.10 府城都字第 1030268423 號公告
7	變更龜山都市計畫(第四次通盤檢討)(都市計畫圖重製檢討部分)案	民國 110 年 2 月 20 日經內政部都市計畫委員會專案小組審竣，刻正提送內政部部大會審議中

註：「變更龜山都市計畫（部分保護區為私立銘傳大學用地、道路用地）案(民國 95 年 1 月 20 日發布實施)」，未納入前次通盤檢討整理，故於本次計畫一併納入。



附圖 1-1　現行計畫示意圖

附表 1-2　現行土地使用計畫面積表

項目			本次通盤檢討前計畫面積(公頃)	占都市發展用地面積百分比	占計畫總面積百分比
土地使用分區	第一種住宅區		146.5757	40.50%	32.95%
	第一種住宅區(附)		5.8354	1.61%	1.31%
	第一種住宅區(註)		1.3413	0.37%	0.30%
	第二種住宅區		15.2525	4.21%	3.43%
	商業區		16.1598	4.46%	3.63%
	商業區(附)		0.0565	0.02%	0.01%
	乙種工業區		55.5069	15.34%	12.48%
	乙種工業區(附)		0.1699	0.05%	0.04%
	文教區		2.0573	0.57%	0.46%
	宗教專用區		0.2119	0.06%	0.05%
	電信專用區		0.3133	0.09%	0.07%
	保護區		61.7603	--	13.88%
	河川區		21.1739	--	4.76%
	小計		326.4147	67.27%	73.37%
公共設施用地	機關用地		7.3260	2.02%	1.65%
	學校用地	文小	11.0662	3.06%	2.49%
		文中	10.4901	2.90%	2.36%
		高職	0.6116	0.17%	0.14%
		小計	22.1679	6.12%	4.98%
	私立工商職業學校用地		2.7667	0.76%	0.62%
	私立銘傳大學用地		3.5112	0.97%	0.79%
	公園用地		3.3272	0.92%	0.75%
	鄰里公園兼供兒童遊樂場用地		1.2879	0.36%	0.29%
	兒童遊戲場用地		4.0721	1.13%	0.92%
	綠地用地		3.4482	0.96%	0.78%
	體育場用地		2.8227	0.78%	0.63%
	停車場用地		0.9879	0.27%	0.22%
	市場用地		0.1040	0.03%	0.02%
	廣場用地		0.0519	0.01%	0.01%
	廣場兼停車場用地		0.3834	0.11%	0.09%
	人行廣場用地		1.5656	0.43%	0.35%
	加油站用地		0.3013	0.08%	0.07%
	郵政事業用地		0.3006	0.08%	0.07%
	文化設施用地		0.0268	0.01%	0.01%
	墓地用地		1.0660	0.29%	0.24%
	鐵路用地		1.4211	0.39%	0.32%
	道路用地		61.4180	16.97%	13.81%
	人行步道用地		0.0720	0.02%	0.02%
	小計		118.4685	32.73%	26.63%
都市發展用地			361.9490	100.00%	--
計畫總面積			444.8832	--	100.00%

註：實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

資料來源：變更龜山都市計畫(第四次通盤檢討)(都市計畫圖重製檢討部分)案(民國 110 年 2 月 20 日經內政部都市計畫委員會專案小組審竣，刻正提送內政部部大會審議中)及後續歷次個案變更案(至民國 110 年 5 月止)。

貳、檢討變更內容

本次通盤檢討依前述發展現況、檢討分析及公民或團體陳情意見，提列變更內容 10 案。各項變更位置、變更內容及變更理由如下(詳附表 1-3 及附圖 1-2)，凡未指明變更部分均應以原計畫為準。

附表 1-3 變更龜山主要計畫(第四次通盤檢討)案變更內容綜理表(公開展覽內容)

新編號	公展編號		變更位置	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
	主要計畫	細部計畫		原計畫	新計畫			
1	1		計畫年期	民國 100 年	民國 115 年	原計畫目標年已屆滿，故配合全國區域計畫之計畫目標年民國 115 年予以調整。		依 109 年 12 月 15 日第 2 次市都委會專案小組提會內容，照案通過。
2	2		計畫人口	50,000 人	62,000 人	本計畫區民國 106 年現況人口數約 6.2 萬人，已超過現行計畫人口數，故酌予調整計畫人口至 6.2 萬人。		依 110 年 5 月 10 日第 4 次市都委會專案小組提會內容，照案通過。
3	3		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	1. 依都市計畫法第 15 條及第 22 條規定辦理主要計畫與細部計畫拆離。 2. 依本案所訂定之主細計拆離原則辦理。		依 110 年 5 月 10 日第 4 次市都委會專案小組提會內容照案通過。照案通過之主細計拆離原則如附表 1-5。
				綠地用地(3.4396)	住宅區(22.5243)			
				停車場用地(0.1226)				
				市場用地(0.1040)				
				道路用地(18.7859)				
				人行步道用地(0.0722)				
				綠地用地(0.0651)	商業區(3.3836)			
				停車場用地				

新編號	公展編號		變更位置	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
	主要計畫	細部計畫		原計畫	新計畫			
				(0.8653)				
				人行廣場用地 (1.5656)				
				道路用地 (0.8876)				
				道路用地 (0.1192)	乙種工業區 (0.1192)			
				道路用地 (0.0362)	河川區 (0.0362)			
4	4		計畫區中央，市立壽山高中	學校用地 (文中二) (2.9695)	學校用地 (文高一) (2.9695)	依民國99年9月2日壽山高中陳情及民國108年1月14日本案機關協調會決議，配合原文中(二)壽山國民中學已改制為壽山高中，將文中調整為文高。		依109年12月15日第2次市都委會專案小組意見照案通過。
5	5		南崁溪西側	兒童遊樂場用地 (未編號) (1.1908)	公園用地 (公十四) (1.1908)	1.配合連接桃園都市計畫(公十四)紋理。 2.面積大於0.5公頃，符合公園用地最小面積規定，故變更為公園用地，補充公園用地不足面積。		依109年12月28日第3次市都委會專案小組意見照案通過。
-	6		計畫區東側、兒(六)(變更龜山都市計畫(第三次通盤	兒童遊樂場用地 (兒六)(附一) (0.0284) 附帶條件：應以跨區市地重劃方式辦理。	兒童遊樂場用地(兒六) (0.0284) 附帶條件：應以跨區市地重劃方式辦理。	依民國106年11月29日重製轉繪疑義研商會議E1-4案，配合地籍予以變更。	1.與變更龜山細部計畫(第一次通盤檢討)案變更編號第9案併同調整。 2.龜山都市計畫(第三次通盤檢討)變更第十案	本案屬重製範疇，原已納入「變更龜山都市計畫(第四次通盤檢討)(都市計畫圖

新編號	公展編號		變更位置	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
	主要計畫	細部計畫		原計畫	新計畫			
			檢討)變更第十案)	兒童遊樂場用地(兒六)(附一)(0.0092) 附帶條件：應以跨區市地重劃方式辦理。	住宅區 (0.0092) 取消附帶條件		之變更內容為計畫區內共 19 處住宅區及公共設施用地應併同辦理跨區市地重劃，本案則屬該 19 處中之 1 處。	重製檢討部分)案」提會審議，惟依該案 110 年 2 月 20 日內政部都市計畫委員會專案小組意見納入一般通處理，故於 110 年 5 月 10 日市都委會專案小組意見確認納入本案細部計畫提列變更。
				住宅區 (0.0008)	兒童遊樂場用地(兒六)(0.0008) 附帶條件：應以跨區市地重劃方式辦理。			
6	7		南崁溪西側，壽山路仁德巷、仁壽巷 1 弄、2 弄所圍街廓、住(附)(變更龜山都市計畫(第二次通盤檢討)變更第七案))	住宅區 (附六) (0.5949) 附帶條件：應另行擬定細部計畫，並劃定必要之公共設施用地。	住宅區 (特) (0.5949) 取消附帶條件	1. 現況為密集 3R 建築物，產權零碎複雜、整合不易，使原計畫附帶條件迄今無法成就，民眾權益受損嚴重，故本次取消附帶條件，以利後續發展。 2. 考量本案現況建物密集且產權複雜，執行變更分區之回饋有其困難度，故以回饋比例 45%為原則，	1. 倘變更範圍內土地面積達 2,000 平方公尺以上且同意以其土地市價總額 45%折算代金，於申請建築執照前繳交予市府，則同意依其範圍變更為第一種住宅區。倘相鄰土地均已依本案規定辦理者，則不受前述有關土地面積規模限制，惟應以全部一次申請為原則。 2. 有關代金之計算及繳交方式依	依 110 年 5 月 10 日第 4 次市都委會專案小組提會內容，照案通過。

新編號	公展編號		變更位置	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
	主要計畫	細部計畫		原計畫	新計畫			
						爰劃設為住宅區(特)，調降變更後土地之容積率為 110%，以符公平。	照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。	
7	8		文中(二)西北側宗教專用區與道路用地(變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)變更第七案)	宗教專用區 (附五) (0.2119) 道路用地 (0.0064) 附帶條件： 變更為道路部分，應無償捐贈予桃園縣政府，否則本案於下次通盤檢討時恢復為文中用地。	宗教專用區 (附五) (0.2119) 道路用地 (0.0064) 附帶條件： 「財團法人台灣省天主教會新竹教區附設聖伯多祿聖保祿堂(宗教專用區現況使用建物)」應捐贈 10%公共設施用地，並得以代金繳納，作為原宗教專用區之變更回饋，並應於核定前與市府簽訂協議書，納入計畫書規定，否則維持原計畫。	1. 前次通盤檢討變更部分道路用地作為變更宗教專用區回饋之壽山段 119、121、122 地號，於規劃當時(民國 95 年)產權已為市有，由桃園市立壽山國中管理(民國 98 年改制為壽山高中)，故該回饋條件至今無法成就。 2. 經查，本案於前次通盤檢討變更，係經土地相關所有權人(壽山國中、龜山天主堂)協調同意，且當時有關無償提供變更為道路部分，壽山國中業已出具同意書，故為維護宗教專用區使用人權益，本次調	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。	依 109 年 12 月 28 日第 3 次市都委會專案小組意見照案通過。

新編號	公展編號		變更位置	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
	主要計畫	細部計畫		原計畫	新計畫			
						整附帶條件，使其有公平合理回饋，並得以成就變更為宗教專用區。 3.依「桃園市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」變更為宗教專用區，需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。另依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」第五點回饋方式規定，考量宗教專用區面積小於1,000平方公尺，留設公共設施用地有其困難度，故本次提出其應留設之公共設施得以繳納代金為之，並增加限期完成回饋之限制。		
8	9		計畫區東側道路用地(變更	住宅區 (附四) (0.0252)	住宅區 (附四) (0.0252)	1.前次通盤檢討變更為道路用地部分，已獲地主同	1.原計畫為半嶺段107地號由道路用地變更為住宅區；半嶺段	依109年12月15日第2次市都委會

新編號	公展編號		變更位置	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
	主要計畫	細部計畫		原計畫	新計畫			
			龜山都市計畫(第三次通盤檢討)變更第五案)	道路用地 (附四) (0.0080) 附帶條件： 變更為道路部分，應由地主無償捐贈予桃園縣政府興闢道路供公眾使用，否則本案於下次通盤檢討時恢復為原分區及用地。	道路用地 (附四) (0.0080) 附帶條件： 半崁段 108-1 地號應為無償捐贈予桃園市政府，並應於核定前由市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定，否則維持恢復原計畫(道路用地為住宅區、住宅區為道路用地)。	意無償捐贈予市府，並附有捐贈同意書，捐贈土地為半嶺段 108 地號。 2. 經查半嶺段 108 地號於民國 106 年分割，分割後屬道路用地之 108-1 地號現況皆仍為私人所有，故本次配合調整附帶條件，加速回饋之道路用地取得。	108 地號部分由住宅區變更為道路用地。 2. 經計畫圖重製後道路用地座落地號為龜山區半嶺段 108-1 地號(私有)、110-1 地號(國有，財政部國有財產署管理)等 2 筆土地。	專案小組提會內容，照案通過。
-	10		文小(四)東北側商業區與廣場用地(變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)變更第六案)	商業區 (附三) (0.0519) 附帶條件： 商業區開發時應提整體開發計畫，並留設適當公共停車空間，以補停車場之不足，該整體開發計畫應提經桃園縣都市設計委員會審查通過。	廣場用地 (0.0519) 取消附帶條件	1. 現行龜山都市計畫(第三次通盤檢討)案計畫圖誤植，本次修正為正確位置： (1)原三通計畫圖劃設於南側之商業區(0.0519 公頃)修正為正確位置至北	1. 與變更龜山細部計畫(第一次通盤檢討)案變更編號第 1 案併同調整。 2. 現況已供停車使用，且產權皆屬桃園市有，為桃園市政府財政局、養護工程處及財政部國有財產署管理。	依 109 年 12 月 15 日第 2 次市都委會專案小組意見維持原計畫。

新編號	公展編號		變更位置	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
	主要計畫	細部計畫		原計畫	新計畫			
				廣場用地(0.0565)	商業區(0.0565)	側(0.0565公頃)。 (2)原三通計畫圖劃設於北側之廣場用地(0.0565公頃)修正為正確位置至南側(0.0519公頃)，此部分屬細部計畫內容。 2.依民國108年8月1日草案研商會會議，取消原附帶條件。		
10	18		全計畫區	土地使用分區管制要點	納入細部計畫規範	依都市計畫法第22條規定列為細部計畫應表明內容。		依109年12月15日第2次市都委會專案小組意見照案通過。

附表 1-4　變更龜山主要計畫(第四次通盤檢討)案變更內容綜理表(依專案小組初步建議意見修正後內容)

新編號	公展編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會決議
	主要計畫	細部計畫		原計畫	新計畫			
1	1		計畫年期	民國 100 年	民國 125 年	原計畫目標年已屆滿，故配合桃園市國土計畫之計畫目標年民國 125 年予以調整。		照專案小組初步建議意見通過。
2	2		計畫人口	50,000 人	65,000 人	考量本計畫區現況人口數已超過現行計畫人口數，故參考桃園市國土計畫(規劃技術報告書)中分派結果，酌予調整本計畫人口至 6.5 萬人。		照專案小組初步建議意見通過。
3	3		全計畫區	主要計畫與細部計畫合併擬定 鄰里公園兼供兒童遊樂場用地(1.2879) 兒童遊戲場用地(4.0721) 綠地用地(3.4733) 停車場用地(0.9879) 市場用地(0.1040) 廣場用地(0.0519) 人行廣場用地(1.5656) 道路用地(24.9284) 人行步道用地(0.0720)	主要計畫與細部計畫拆離 住宅區(33.2570) 商業區(3.1111) 乙種工業區(0.1192) 河川區(0.0558)	1. 依都市計畫法第 15 條及第 22 條規定辦理主要計畫與細部計畫拆離。 2. 依本案所訂定之主細計拆離原則辦理。		照專案小組初步建議意見通過。
4	4		計畫區中央，市立	學校用地(文中二)(2.9695)	學校用地(文高一)(2.9695)	依民國 99 年 9 月 2 日壽山高中陳情及民國 108 年 1 月 14 日本案機關協調會決議，配合原文中(二)壽山國民中學		照專案小組初步建議意見通過。

新編號	公展編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會決議
	主要計畫	細部計畫		原計畫	新計畫			
			壽山高中			已改制為壽山高中，將文中調整為文高。		
5	5		南崁溪西側	住宅區 (1.1908)	公園用地 (公十四) (1.1908)	1.配合連接桃園都市計畫(公十四)紋理。 2.面積大於 0.5 公頃，符合公園用地最小面積規定，故變更為公園用地，補充公園用地不足面積。	配合本案主細計拆離原則後，本案為住宅區變更為公園用地(公十四)，於未拆離前為兒童遊樂場用地變更為公園用地(公十四)。	照專案小組初步建議意見通過。
6	7		南崁溪西側，壽山路仁德巷、仁壽巷1弄、2弄所圍街廓、住(附)(變更龜山都市計畫(第二次通盤檢討)變更第	住宅區 (附六) (0.5949) 附帶條件：應另行擬定細部計畫，並劃定必要之公共設施用地。	住宅區 (特) (0.5822) 公園用地 (公十四) (0.0127) 取消附帶條件	1.現況為密集 3R 建築物，產權零碎複雜、整合不易，使原計畫附帶條件迄今無法成就，民眾權益受損嚴重，故本次取消附帶條件，以利後續發展。 2.考量本案現況建物密集且產權複雜，執行變更分區之回饋有其困難度，故以回饋比例 45%為原則，爰劃設為住宅區(特)，調降變更後土地之容積率為 110%，以符公平。 3.另配合產權情形，將北側鄰近公園用地(公十四)、產權屬國有(國有財產署管理)之土地，調整為公園用地，以符 74 年變更龜山都市計畫(第二次通盤檢討)之變更範圍原意，且不影響	1.倘變更範圍內土地面積達 2,000 平方公尺以上且同意以其土地市價總額 45% 折算代金，於申請建築執照前繳交予市府，則同意依其範圍變更為第一種住宅	考量本案應依照本市通案性處理原則辦理，故回饋比例修正為 30%，住宅區(特)容積率配合調整為 140%。

新編號	公展編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會決議
	主要計畫	細部計畫		原計畫	新計畫			
			七案))			本次變更後住宅區(特)之私有土地執行本案備註條件。	公地機諾地時土價額之者。依規請代，成廓土達土積限無請情，應剩土以申原代計繳式照園桃 區，公有土管關於處繳地總45%代亦基本定繳金如本剩地前地規制法之形合餘地一請則。 2. 有金算交依「	

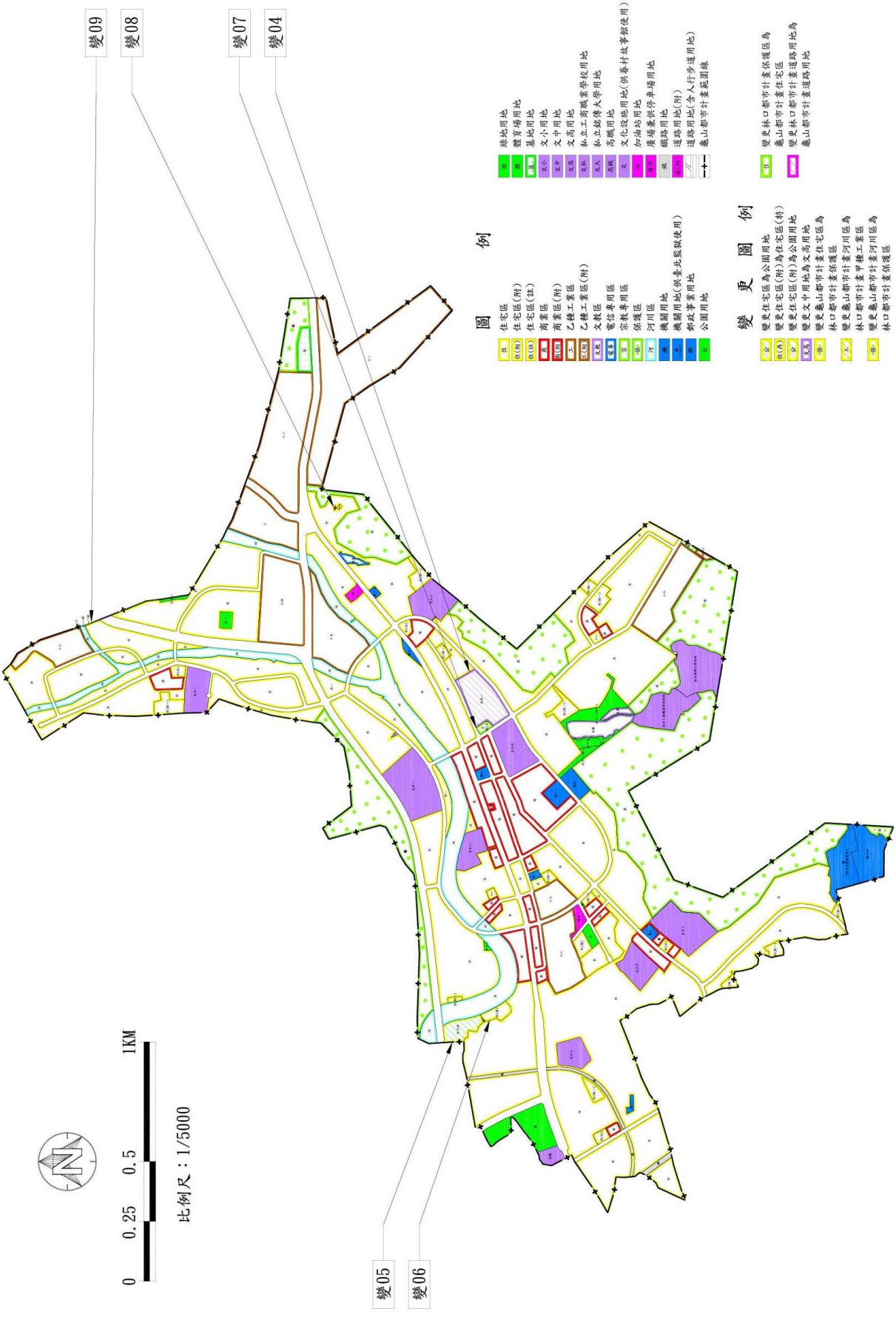
新編號	公展編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會決議
	主要計畫	細部計畫		原計畫	新計畫			
							市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。	
7	8		文中(二)西北側宗教專用區與道路用地(變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)變更第七案)	宗教專用區 (附五) (0.2119) 道路用地 (0.0064) 附帶條件： 變更為道路部分，應無償捐贈予桃園縣政府，否則本案於下次通盤檢討時恢復為文中用地。	宗教專用區 (附五) (0.2119) 道路用地 (0.0064) 附帶條件： 「財團法人台灣省天主教會新竹教區附設聖伯多祿聖保祿堂(宗教專用區現況使用建物)」應捐贈10%公共設施用地，並得以代金繳納，作為原宗教專用區之變更回饋，並應於核定前與市府簽訂協議書，納入計畫書規定，否則維持原計畫。	1. 前次通盤檢討變更部分道路用地作為變更宗教專用區回饋之壽山段119、121、122地號，於規劃當時(民國95年)產權已為市有，由桃園市立壽山國中管理(民國98年改制為壽山高中)，故該回饋條件至今無法成就。 2. 經查，本案於前次通盤檢討變更，係經土地相關所有權人(壽山國中、龜山天主堂)協調同意，且當時有關無償提供變更為道路部分，壽山國中業已出具同意書，故為維護宗教專用區使用人權益，本次調整附帶條件，使其有公平合理回饋，並得以成就變更為宗教專用區。 3. 依「桃園市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」變更為宗教專用區，需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。另依「桃園市都市計畫土地變	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。	照專案小組初步建議意見通過。

新編號	公展編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會決議
	主要計畫	細部計畫		原計畫	新計畫			
						更負擔回饋審議原則」第五點回饋方式規定，考量宗教專用區面積小於 1,000 平方公尺，留設公共設施用地有其困難度，故本次提出其應留設之公共設施得以繳納代金為之，並增加限期完成回饋之限制。		
8	9		計畫區東側道路用地(變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)變更第五案)	住宅區 (附四) (0.0252) 道路用地 (附四) (0.0080) 附帶條件： 變更為道路部分，應由地主無償捐贈予桃園縣政府興闢道路供公眾使用，否則本案於下次通盤檢討時恢復為原分區及用地。	住宅區 (附四) (0.0252) 道路用地 (附四) (0.0080) 附帶條件： 半嶺段 108-1 地號應為無償捐贈予桃園市政府，並應於核定前由市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定，否則維持恢復原計畫(道路用地為住宅區、住宅區為道路用地)。	1. 前次通盤檢討變更為道路用地部分，已獲地主同意無償捐贈予市府，並附有捐贈同意書，捐贈土地為半嶺段 108 地號。 2. 經查半嶺段 108 地號於民國 106 年分割，分割後屬道路用地之 108-1 地號現況皆仍為私人所有，故本次配合調整附帶條件，加速回饋之道路用地取得。	1. 原計畫為半嶺段 107 地號由道路用地變更為住宅區；半嶺段 108 地號部分由住宅區變更為道路用地。 2. 經計畫圖重製後道路用地座落地號為龜山區半嶺段 108-1 地號(私有)、110-1 地號(國有，財政部	照專案小組初步建議意見通過。

新編號	公展編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會決議
	主要計畫	細部計畫		原計畫	新計畫			
							國有財產署管理)等 2 筆土地。	
9	-		計畫區東北側邊界	本計畫 河川區 (0.0004)	林口特定區計畫 甲種工業區 (0.0004)	配合 109 年 8 月 25 日(府都行字第 10902111192 號函)公告「第二期都市計畫區域樁位整合及座標系統轉換作業」都市計畫樁位測量階段-龜山都市計畫區樁位測定成果簿」之調整成果,修正樁號 C34 位置與其展繪線與現行地籍分割成果一致,與都市計畫不符部分則建議納入通盤檢討處理。故本案依據前開號函公告成果,就都市計畫圖與樁位、地籍不一致部分,調整都市計畫分區。	後續土地使用分區係以龜山都市計畫內容為準,且納入林口特定區計畫部分,後續依相關程序辦理。	照專案小組初步建議意見通過。
				本計畫 河川區 (0.0032)	林口特定區計畫 保護區 (0.0032)			
				本計畫 住宅區 (0.0128)	林口特定區計畫 保護區 (0.0128)			
				林口特定區計畫 道路用地 (0.0050)	本計畫 道路用地 (0.0050)			
				林口特定區計畫 保護區 (0.0326)	本計畫 住宅區 (0.0326)			
10	18		全計畫區	土地使用分區管制要點	納入細部計畫規範	依都市計畫法第 22 條規定列為細部計畫應表明內容。		照專案小組初步建議意見通過。

附表 1-5　變更龜山主要計畫(第四次通盤檢討)案主細計拆離原則綜整表

項目		屬主要計畫內容	屬細部計畫內容
使用分區	皆屬主要計畫內容		
公共設施用地	機關用地	屬主要計畫內容	—
	學校用地	屬主要計畫內容	—
	公園用地	屬主要計畫內容	—
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	—	屬細部計畫內容
	兒童遊樂場用地	—	屬細部計畫內容
	綠地用地	—	屬細部計畫內容
	體育場用地	屬主要計畫內容	—
	停車場用地	—	屬細部計畫內容
	市場用地	—	屬細部計畫內容
	廣場用地	—	屬細部計畫內容
	廣場兼停車場用地	—	屬細部計畫內容
	人行廣場用地	—	屬細部計畫內容
	加油站用地	屬主要計畫內容	—
	郵政事業用地	屬主要計畫內容	—
	文化設施用地	屬主要計畫內容	—
	墓地用地	屬主要計畫內容	—
	鐵路用地	屬主要計畫內容	—
	道路用地	≧12 公尺道路及具附帶條件者	<12 公尺道路、原已發布細部計畫地區，屬其細部計畫者及人行步道
實施進度及經費		屬主要計畫內容	—
事業及財務計畫		—	屬細部計畫內容
土地使用分區管制 (含都市設計管制)		—	屬細部計畫內容



附圖 1-2　變更龜山主要計畫(第四次通盤檢討)案變更位置示意圖

附表 1-6　變更龜山主要計畫(第四次通盤檢討)案變更前後面積對照表

項目			檢討前計畫面積（公頃）	本次通檢增減面積（公頃）	本次通盤檢討		
					檢討後面積（公頃）	占都市發展用地面積百分比	占計畫總面積百分比
土地使用分區	住宅區		169.0049	+31.4911	200.4960	55.40%	45.06%
	住宅區(特)		0.0000	+0.5822	0.5822	0.16%	0.13%
	商業區		16.2163	+3.1111	19.3274	5.34%	4.34%
	乙種工業區		55.6768	+0.1192	55.7960	15.42%	12.54%
	文教區		2.0573	--	2.0573	0.57%	0.46%
	宗教專用區		0.2119	--	0.2119	0.06%	0.05%
	電信專用區		0.3133	--	0.3133	0.09%	0.07%
	保護區		61.7603	--	61.7603	--	13.88%
	河川區		21.1739	+0.0522	21.2261	--	4.77%
	小計		326.4147	+35.3558	361.7705	77.03%	81.31%
公共設施用地	機關用地		7.3260	--	7.3260	2.02%	1.65%
	學校用地	文小	11.0662	--	11.0662	3.06%	2.49%
		文中	10.4901	-2.9695	7.5206	2.08%	1.69%
		高職	0.6116	--	0.6116	0.17%	0.14%
		文高	0.0000	+2.9695	2.9695	0.82%	0.67%
		小計	22.1679	+0.0000	22.1679	6.13%	4.98%
	私立工商職業學校用地		2.7667	--	2.7667	0.76%	0.62%
	私立銘傳大學用地		3.5112	--	3.5112	0.97%	0.79%
	公園用地		3.3272	+1.2035	4.5307	1.25%	1.02%
	鄰里公園兼供兒童遊樂場用地		1.2879	-1.2879	0.0000	--	--
	兒童遊戲場用地		4.0721	-4.0721	0.0000	--	--
	綠地用地		3.4882	-3.4733	0.0149	0.0041%	0.0034%
	體育場用地		2.8227	--	2.8227	0.78%	0.63%
	停車場用地		0.9879	-0.9879	0.0000	--	--
	市場用地		0.1040	-0.1040	0.0000	--	--
	廣場用地		0.0519	-0.0519	0.0000	--	--
	廣場兼停車場用地		0.3834	--	0.3834	0.11%	0.09%
	人行廣場用地		1.5656	-1.5656	0.0000	--	--
	加油站用地		0.3013	--	0.3013	0.08%	0.07%
	郵政事業用地		0.3006	--	0.3006	0.08%	0.07%
	文化設施用地		0.0268	--	0.0268	0.01%	0.01%
	墓地用地		1.0660	--	1.0660	0.29%	0.24%
	鐵路用地		1.4211	--	1.4211	0.39%	0.32%
	道路用地		61.4180	-24.9234	36.4946	10.08%	8.20%
	人行步道用地		0.0720	-0.0720	0.0000	--	--
	小計		118.4685	-35.3346	83.1339	22.97%	18.69%
計畫區外			--	-0.0212	--	--	--

項目	檢討前計畫面積（公頃）	本次通檢增減面積（公頃）	本次通盤檢討		
			檢討後面積（公頃）	占都市發展用地面積百分比	占計畫總面積百分比
都市發展用地	361.9490	-0.0310	361.9180	100.00%	--
計畫總面積	444.8832	+0.0212	444.9044	--	100.00%

註 1：實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。
註 2：都市發展用地不包含保護區與河川區。

參、實施進度與經費

都市建設經費龐大，為期將來健全發展以提供充分都市機能，應妥善擬定實施進度，供今後分期建設之依據，概估實施進度與所需經費如下(詳附表 1-7)：

附表 1-7　變更龜山主要計畫(第四次通盤檢討)案實施進度與經費表

公共設施項目		面積（公頃）	取得方式			開發經費（萬元）	預定完成期限(民國年)	主辦單位	經費來源
			徵購	市地重劃	其他				
公園用地	公十一（附一）	1.8767		V		3,753	125 年	桃園市政府	年度預算編列
	公十二	0.1415	V		V	283	125 年	桃園市政府	年度預算編列
	公十四	1.2035	V		V	1,271	125 年	桃園市政府	年度預算編列
	公	0.3356		V	V	671	--	土地所有權人自行興闢	依「103.05.22 變更龜山都市計畫(部分工業區為商業區、住宅區、公園用地、道路用地、廣場兼停車場用地、綠地；部分住宅區為道路用地；部分綠地為商業區、住宅區、道路用地)案」辦理。
綠地用地		0.0149		V	V	30	--	土地所有權人自行興闢	
廣場兼停車場用地		0.3834		V	V	767	--	土地所有權人自行興闢	
道路用地		36.4946	V		V	5,642	125 年	桃園市政府	年度預算編列

註 1：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。
註 2：表內所列開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。
註 3：已開闢之公共設施面積不列入計算。

附件二　細部計畫內容摘要

壹、發布實施經過

現行龜山都市計畫之主要計畫及細部計畫尚未拆離，範圍內配合主要計畫附帶條件擬定之細部計畫共 10 處，並配合辦理 1 次個案變更，另主要計畫個案變更而擬定之細部計畫共 1 處細部計畫(詳附表 2-1)。

附表 2-1　已發布實施之細部計畫內容綜理表

編號	類型	案名	發布實施日期文號
1	配合主要計畫附帶條件擬定細部計畫	擬定龜山都市計畫(精忠五村)細部計畫案	82/12/16 府工都字 247554 號
2		擬定龜山都市計畫(陸光三村)細部計畫案 變更龜山都市計畫(陸光三村)細部計畫(部分鄰里公園兼兒童遊戲場用地為文化設施用地)(供眷村故事館使用)計畫案	82/12/16 府工都字 247553 號 103/11/10 府城都字第 1030268423 號
3		擬定龜山都市計畫(原文高用地變更為住宅區)細部計畫案	83/02/04 府工都字 22816 號
4		擬定龜山都市計畫(原「市四」市場用地變更為住宅區)細部計畫案	83/08/05 府工都字 150152 號
5		擬定龜山都市計畫(原「市六」市場用地變更為住宅區)細部計畫案	83/08/05 府工都字 150149 號
6		擬定龜山都市計畫(原「市五」市場用地變更為住宅區)細部計畫案	83/08/05 府工都字 150150 號
7		擬定龜山都市計畫(原「市三」市場用地變更為住宅區)細部計畫案	83/08/05 府工都字 150148 號
8		擬定龜山都市計畫(原「市一」市場用地變更為住宅區)細部計畫案	83/08/05 府工都字 150151 號
9		擬定龜山都市計畫(原「市二」市場用地變更為住宅區)細部計畫案	83/09/26 府工都字 185884 號
10		擬定龜山都市計畫(陸光二村住宅區)細部計畫案	86/07/12 府工都字 108964 號
11	配合主要計畫個案變更擬定細部計畫	擬定龜山都市計畫(部分工業區為商業區、住宅區、公園用地、道路用地、廣場兼停車場用地、綠地；部分住宅區為道路用地；部分綠地為商業區、住宅區、道路用地)細部計畫案	103/05/22 府城都字第 1030109559 號

資料來源：龜山都市計畫地區細部計畫歷次擬定與變更案。

貳、現行細部計畫內容

依據主要計畫檢討後成果，本計畫區現行細部計畫土地使用計畫及公共設施計畫如下(詳附表 2-2 及附圖 2-1)：

附表 2-2　本次細部計畫通盤檢討前土地使用面積綜理表

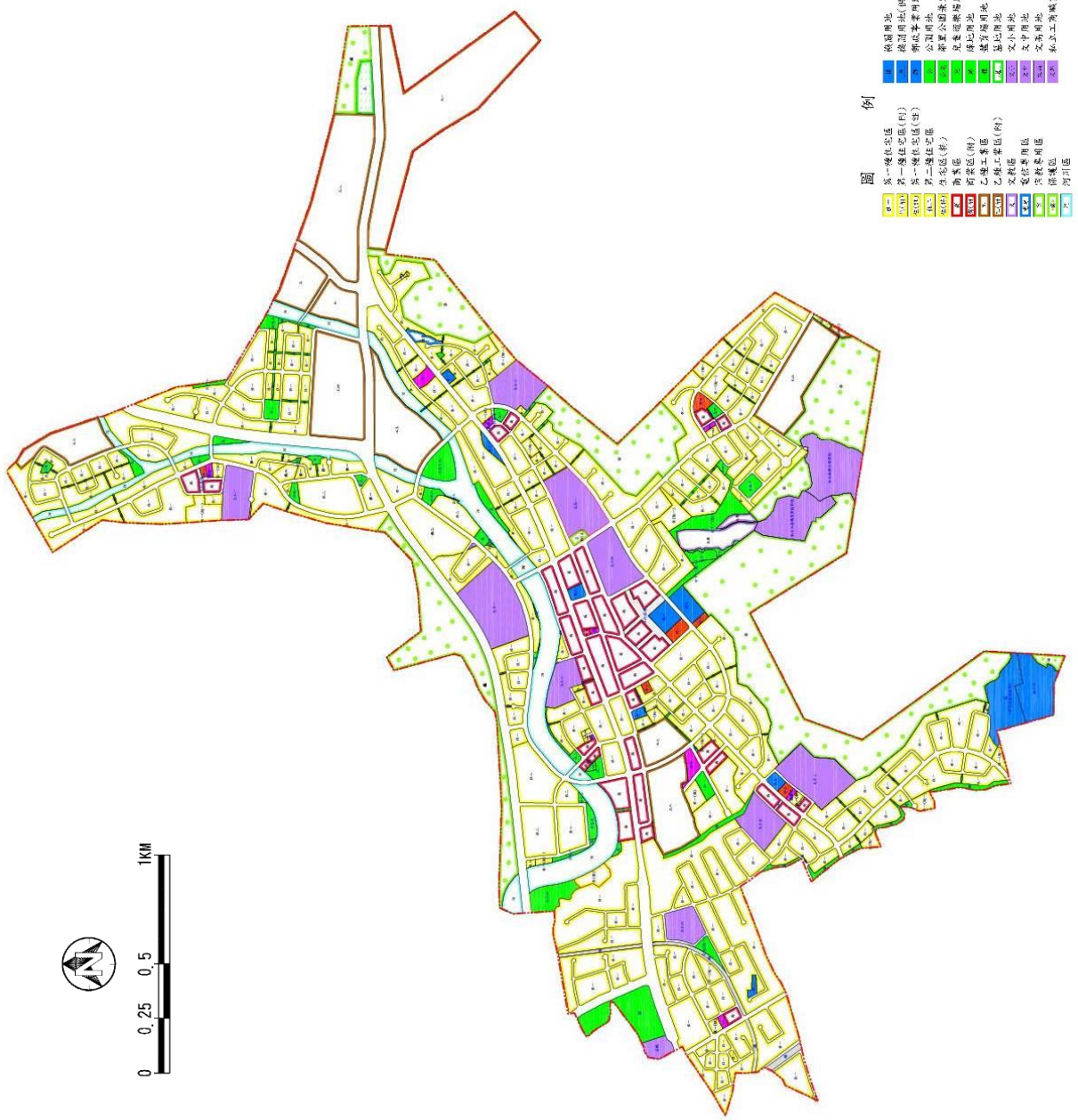
項目			檢討前現行計畫面積(公頃)	占都市發展用地面積百分比	占計畫總面積百分比
土地使用分區	第一種住宅區		145.0548	40.07%	32.60%
	第一種住宅區(附)		5.2405	1.45%	1.18%
	第一種住宅區(註)		0.8762	0.24%	0.20%
	第二種住宅區		13.1801	3.64%	2.96%
	住宅區(特)		0.5822	0.16%	0.13%
	商業區		16.1598	4.46%	3.63%
	商業區(附)		0.0565	0.02%	0.01%
	乙種工業區		55.5069	15.33%	12.48%
	乙種工業區(附)		0.1699	0.05%	0.04%
	文教區		2.0573	0.57%	0.46%
	宗教專用區		0.2119	0.06%	0.05%
	電信專用區		0.3133	0.09%	0.07%
	保護區		61.7603	--	13.88%
	河川區		21.1703	--	4.76%
	小計		322.3400	66.14%	72.45%
公共設施用地	機關用地		7.3260	2.02%	1.65%
	學校用地	文小	11.0662	3.06%	2.49%
		文中	7.5206	2.08%	1.69%
		高職	0.6116	0.17%	0.14%
		文高	2.9695	0.82%	0.67%
		小計	22.1679	6.12%	4.98%
	私立工商職業學校用地		2.7667	0.76%	0.62%
	私立銘傳大學用地		3.5112	0.97%	0.79%
	公園用地		4.5307	1.25%	1.02%
	鄰里公園兼供兒童遊樂場用地		2.7819	0.77%	0.63%
	兒童遊戲場用地		2.8813	0.80%	0.65%
	綠地用地		3.4882	0.96%	0.78%
	體育場用地		2.8227	0.78%	0.63%
	停車場用地		0.9879	0.27%	0.22%
	市場用地		0.1040	0.03%	0.02%
	廣場用地		0.0519	0.01%	0.01%
	廣場兼停車場用地		0.8196	0.23%	0.18%
	人行廣場用地		1.5656	0.43%	0.35%
	加油站用地		0.3013	0.08%	0.07%
	郵政事業用地		0.3006	0.08%	0.07%
	文化設施用地		0.0268	0.01%	0.01%

項目		檢討前現行計畫面積(公頃)	占都市發展用地面積百分比	占計畫總面積百分比
	墓地用地	1.0660	0.29%	0.24%
	鐵路用地	1.4211	0.39%	0.32%
	道路用地	63.5630	17.56%	14.29%
	道路用地(附)	0.0080	0.00%	0.00%
	人行步道用地	0.0720	0.02%	0.02%
	小計	122.5644	33.86%	27.55%
都市發展用地		361.9738	100.00%	--
總面積		444.9044	--	100.00%

註 1：都市發展用地不包含保護區及河川區面積。

註 2：實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

註 3：本表所載現行計畫面積為主要計畫變更後之面積。



附圖 2-1　本次細部計畫通盤檢討前土地使用分區示意圖

參、檢討變更內容

本次通盤檢討依前述發展現況、檢討變更原則及計畫圖重製作業決議，共計提列變更內容17案。各項變更位置、變更內容、變更理由及土地使用分區管制要點(含都市設計準則)修正前後對照表如下(詳附表2-3、2-4及圖2-2)，凡未指明變更部分均應以原計畫為準。

附表 2-3 變更龜山細部計畫(第四次通盤檢討)案變更內容綜理表(公開展覽內容)

新編號	公展編號		變更位置	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
	主要計畫	細部計畫		原計畫	新計畫			
1		1	文小(四)東北側商業區與廣場用地(變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)變更第六案)	商業區 (0.0516) 廣場用地 (0.0519)	停車場用地 (停六) (0.1035)	考量現況已供停車使用，為因應本計畫區停車場用地不足之問題，本次變更為停車場用地。	1. 延續變更龜山主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案變更編號第10案，修正現行計畫圖誤植，並取消原附帶條件。 2. 變更範圍產權屬國有及市有，為桃園市政府財政局、養護工程處及財政部國有財產署管理。	依109年12月28日第3次市都委會專案小組提會內容，照案通過。
2		2	計畫區西側，德育街	高職 (0.0837)	體育場用地 (0.0127) 道路用地 (0.0710)	考量現況為已開闢之道路(8M)，故配合連接桃園都市計畫紋理，使計畫道路完整延續。	變更範圍產權皆屬市有，為桃園市政府體育局及國立臺北科技大學附屬桃園農工高級中等學校管理。	依109年12月15日第2次市都委會專案小組意見照案通過。
				體育場用地 (0.0003)	道路用地 (0.0003)			
-		3	計畫區西側，明興街	道路用地 (0.0181)	第一種住宅區 (0.0181)	經變更龜山都市計畫(第三次通盤檢	變更範圍產權屬國有及市有，為桃園市	依109年12月15日第2次市都委會

新編號	公展編號		變更位置	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
	主要計畫	細部計畫		原計畫	新計畫			
			140 巷(變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)變更第九案)			討)變更後路型不符計畫紋理,故本次修正現有計畫道路路型,將部分道路用地變更為住宅區,現況仍維持道路使用。	龜山區公所、澎湖縣望安鄉公所及財政部國有財產署管理。	專案小組意見維持原計畫。
3、4		4	計畫區西側,山鶯路 30 巷 10 弄	第一種住宅區 (0.0371) 道路用地 (0.0138)	道路用地 (附七) (0.0371) 第一種住宅區 (附七) (0.0138) 附帶條件:山鶯段 906-1 地號應捐贈 30%公共設施用地,得以代金繳納,作為道路用地變更為住宅區之變更回饋,並應於核定前由市府與土地所有權人簽訂協議書,納入計畫書規定,否則維持原計畫。	此區現況為山鶯路 130 巷 10 弄,已供公眾通行使用,產權屬市有及私人所有,地籍已分割完成,而原規劃為計畫道路囊底部分有建築物座落,且本計畫道路自民國 62 年規劃迄今仍無辦理徵收,故本次進行調整,同時考量現況建物未來指示建築線需求,修正計畫道路路型。	山鶯路 130 巷 10 弄之市有部分為龜山區公所管理。	依 110 年 5 月 10 日第 4 次市都委會專案小組提會內容,照案通過。
5		5	計畫區西北側,精忠五村公兒二	第一種住宅區 (0.0104) 道路用地 (0.0121) 鄰里公園兼供兒童遊樂場 (公兒二) (0.0693)	道路用地 (0.0104) 住宅區(特) (0.0121) 住宅區(特) (0.0682) 道路用地 (0.0011)	1.考量公兒二自民國 82 年 12 月 16 日發布實施之「擬定龜山都市計畫(精忠五村)細部計畫」案,劃設以	1.倘公兒二變更住宅區(特)範圍內土地所有權人全體同意以其土地市價總額 45%折算代金,於申請建築執照前繳交	鄰里公園兼供兒童遊樂場用地變更為道路用地部分依 109 年 12 月 28 日第 3 次市都委會專案小組意見照案通過。其

新編號	公展編號		變更位置	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
	主要計畫	細部計畫		原計畫	新計畫			
						來已逾 20 年尚未開發，又公兒二用地上仍有尚未取得之私有土地，且部分已為領有建照之合法民宅使用，故考量民眾之權益，屬私有土地之公兒二範圍變更為住宅區(特)；屬國有(國防部政治作戰局管理)之公兒二範圍仍維持為公兒二。 2. 另考量產權及通行現況調整原有路型，併同考量工務局建議(桃工新企字第 1070043591 號函)，配合道路通行安全，劃設道路截角。 3. 其中公兒二調整為住宅區(特)部分，考量本案	予市府，則同意依其範圍變更為第一種住宅區。 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。	餘依 110 年 5 月 10 日第 4 次市都委會專案小組意見維持原計畫。

新編號	公展編號 主要計畫	公展編號 細部計畫	變更位置	變更內容(公頃) 原計畫	變更內容(公頃) 新計畫	變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見
						土地面積較小，執行變更分區之回饋有其困難度，故以回饋比例 45%為原則，調降變更後土地之容積率為 110%，以符公平。		
7		16	(1)計畫區西南側，文中(三)北側(原市五)	第一種住宅區(註)(0.1305)	第一種住宅區(註)(0.1305)	1. 本案屬民國 80 年 6 月 4 日發布實施之「變更龜山都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)」案附帶條件將市場用地變更為住宅區(註)及廣場兼停車場用地，並於民國 83 年 8 月 5 日發布實施細部計畫在案。 2. 其原細部計畫書中九、事業及財務計畫(一)開發方式明載：	本計畫區內附帶條件將市場用地變更為住宅區(註)及廣場兼停車場用地共 6 處，除已開發完成之原市一外，目前尚未開發之原市四與市六，經查目前已申請辦理市地重劃獲准，故本次不調整該二處之開發方式。	依 109 年 12 月 15 日第 2 次市都委會專案小組意見，加入原市四及原市六兩處一併調整，並依地政局修正備註文字後通過。
				廣場兼停車場用地(廣停五)(註)(0.0695)	廣場兼停車場用地(廣停五)(註)(0.0695)			
			(2)計畫區中央，兒(二)南側(原市二)	第一種住宅區(註)(0.0912)	第一種住宅區(註)(0.0912)			
				廣場兼停車場用地(廣停六)(註)(0.0199)	廣場兼停車場用地(廣停六)(註)(0.0199)			
				人行步道用地(註)(0.0289)	人行步道用地(註)(0.0289)			
			(3)計畫區中央，兒(三)北側	第一種住宅區(註)(0.1731)	第一種住宅區(註)(0.1731)			

新編號	公展編號		變更位置	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
	主要計畫	細部計畫		原計畫	新計畫			
			(原市三)	廣場兼停車場用地(廣停七)(註)(0.0839)	廣場兼停車場用地(廣停七)(註)(0.0839)	「…應以土地所有權人自辦市地重劃方式開發…由民國八十二年起，四年內開發完成。」經查，尚有四處迄今尚未開發，已不符實際情形，故本次修正原開發方式文字，調整原規定之開發期限，並明訂逾期未開發將恢復原分區與後續開發方式，以促進土地利用，改善環境品質。 3. 本案係以土地所有權人自辦市地重劃方式辦理開發，倘土地所有權人未依本次規定期限內開發，且於下次通盤檢討回復原公共設施用		
			上開(1)、(2)及(3)3處	開發方式：應以土地所有權人自辦市地重劃方式開發，以細部計畫圖(比例尺五百分之一)作為實施之依據，由民國八十二年起，四年內開發完成。	開發方式：應以土地所有權人自辦市地重劃方式開發，並參酌內政部「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」，本案需於內政部都市計畫委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過，逾時未辦理者，將於下次通盤檢討回復原公共設施用地(市場用地)，且該用地未來非屬留待政府取得之公共設施保留地。			

新編號	公展編號		變更位置	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
	主要計畫	細部計畫		原計畫	新計畫			
						地(市場用地)者，未來土地所有權人仍得自行開闢使用，故應非屬留待政府取得之公共設施保留地。		
8		17	計畫區全區	土地使用分區管制要點	土地使用分區管制要點	1. 依據實際發展與需求，增(修)訂現行之土地使用分區管制要點條文。 2. 檢討納入歷次主要計畫個案變更增訂之土地使用分區管制要點，及配合本案整併已發布實施細部計畫地區中另訂之土地使用分區管制要點。 3. 有關民國 103 年 11 月 10 日發布實施之「變更龜山都市計畫(陸光三村)細部計畫(部分鄰里公園兼		依 109 年 12 月 28 日第 3 次及 110 年 5 月 10 日第 4 次市都委會專案小組提會內容，照案通過。

新編號	公展編號		變更位置	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
	主要計畫	細部計畫		原計畫	新計畫			
						兒童遊戲場用地為文化設施用地)(供眷村故事館使用)計畫」案之土地使用分區管制要點第四點至第六點內容，鑑於「變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)」案已修訂相關規定，故本次予以刪除。		

附表 2-4　變更龜山細部計畫(第四次通盤檢討)案變更內容綜理表(依專案小組初步建議意見修正後內容)

新編號	公展編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會決議
	主要計畫	細部計畫		原計畫	新計畫			
1		1	文小(四)東北側商業區與廣場用地(變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)變更第六案)	廣場用地 (0.0519)	停車場用地(停六) (0.0519)	考量現況已供停車使用，為因應本計畫區停車場用地不足之問題，本次變更為停車場用地。	變更範圍產權屬市有，為桃園市政府財政局及養護工程處管理。	照專案小組初步建議意見通過
2		2	計畫區西側，德育街	高職 (0.0837)	體育場用地 (0.0130) 道路用地 (0.0707)	考量現況為已開闢之道路(8M)，故配合連接桃園都市計畫紋理，使計畫道路完整延續。	變更範圍產權皆屬市有，為桃園市政府體育局及國立臺北科技大學附屬桃園農工高級中等學校管理。	照專案小組初步建議意見通過
				體育場用地 (0.0003)	道路用地 (0.0003)			
3		4	計畫區西側，山鶯路30巷10弄	第一種住宅區 (0.0371)	道路用地 (0.0371)	此區現況為山鶯路130巷10弄，已供公眾通行使用，產權屬市有及私人所有，地籍已分割完成，故本次進行調整，將既有道路變更為計畫道路。	1. 山鶯路 130 巷 10 弄之市有部分為龜山區公所管理。 2. 變更為道路用地之範圍為龜山區山鶯段 902、902-1、910、911 及 988 地號。	照專案小組初步建議意見通過
4		4	計畫區西側，山鶯路30巷10弄	道路用地 (0.0138)	第一種住宅區(附七) (0.0138) 附帶條件：龜山區山鶯段 906-1 地號屬	原規劃為計畫道路囊底部分有建築物坐落，且本計畫道路自民國 62 年規劃迄今仍無	變更為第一種住宅區(附七)之範圍為部分龜山區山鶯段 906-1 地號。	照專案小組初步建議意見通過

新編號	公展編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會決議
	主要計畫	細部計畫		原計畫	新計畫			
					原道路用地變更為住宅區部分，應捐贈30%公共設施用地，得以代金繳納，作為道路用地變更為住宅區之變更回饋，並應於核定前由市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定，否則維持原計畫。	辦理徵收，故本次進行調整，同時考量現況建物未來指示建築線需求，修正計畫道路路型。		
5		5	計畫區西北側，精忠五村公兒二	鄰里公園兼供兒童遊樂場(公兒二)(0.0011)	道路用地(0.0011)	依本府工務局建議(桃工新企字第1070043591號函)，配合道路通行安全，增設道路截角(光峰路與光峰路131巷)。		照專案小組初步建議意見通過
6		-	計畫區東側、兒(六)(變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)變更第十案)	第一種住宅區(0.0095)	綠地用地(0.0087)	1.依民國110年2月20日「變更龜山都市計畫(第四次通盤檢討)(都市計畫圖重製檢討部分)案」內政部專案小組初步建議意見，因涉及附帶條件辦理地區之街廓形狀變更，故納入一		照專案小組初步建議意見通過
					兒童遊樂場用地(兒六)(附一)(0.0008) 附帶條件：應以跨區市地重劃方式辦理。			
				兒童遊樂場用地(兒六)(附一)(0.0092) 附帶條件:應以跨區市地重劃方式辦理。	第一種住宅區(0.0081) 取消附帶條件			
					綠地用地(0.0011) 取消附帶條件			
				綠地用地(0.0085)	第一種住宅區(0.0085)			

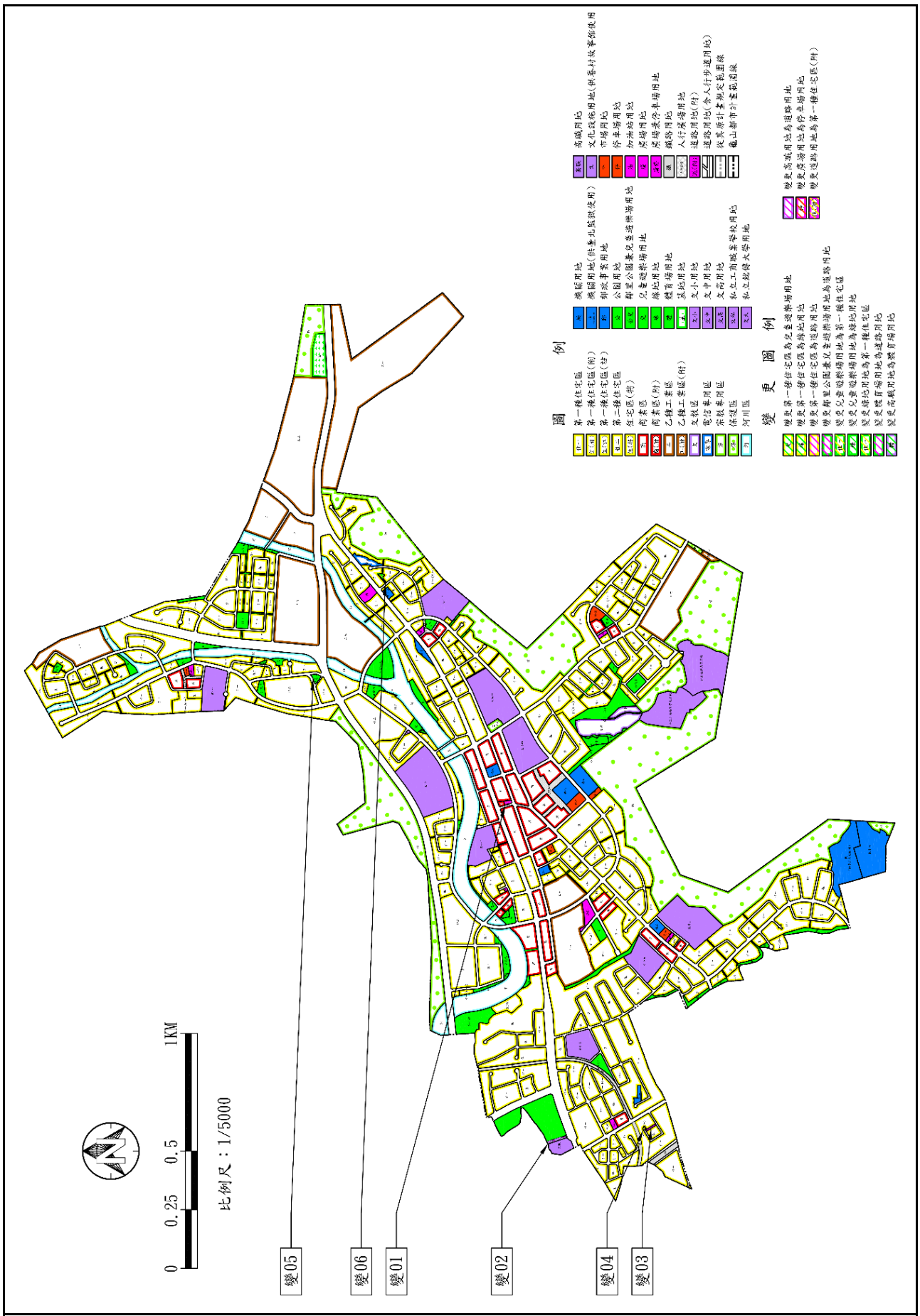
新編號	公展編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會決議
	主要計畫	細部計畫		原計畫	新計畫			
						般通盤檢討處理。 2.依民國 106 年 11 月 29 日重製轉繪疑義研商會議 E1-4 案、民國 106 年 8 月 23 日重製轉繪疑義研商會議 G3-5 案，配合現況與產權使用予以變更。		
7		16	(1)(原市二)計畫區中央，兒(二)南側	第一種住宅區(註)(0.0912)	第一種住宅區(註)(0.0912)	1.本案屬民國 80 年 6 月 4 日發布實施之「變更龜山都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)」案附帶條件將市場用地變更為住宅區(註)及廣場兼停車場用地，並於民國 83 年 8 月 5 日發布實施細部計畫在案。 2.其原細部計畫書中九、事業及財務計畫(一)開發		照專案小組初步建議意見通過
				廣場兼停車場用地(廣停六)(註)(0.0199)	廣場兼停車場用地(廣停六)(註)(0.0199)			
				道路用地(註)(0.0289)	道路用地(註)(0.0289)			
			(2)(原市三)計畫區中央，兒(三)北側	第一種住宅區(註)(0.1731)	第一種住宅區(註)(0.1731)			
				廣場兼停車場用地(廣停七)(註)(0.0838)	廣場兼停車場用地(廣停七)(註)(0.0838)			
			(3)(原市四)計畫區東南側，兒(四)北側	第一種住宅區(註)(0.1223)	第一種住宅區(註)(0.1223)			
				廣場兼停車場用地(廣停八)(註)(0.0664)	廣場兼停車場用地(廣停八)(註)(0.0664)			
			(4)	第一種住宅區(註)	第一種住宅區(註)			

新編號	公展編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會決議
	主要計畫	細部計畫		原計畫	新計畫			
			(原市五)計畫區西南側，文中(三)北側	(0.1305) 廣場兼停車場用地(廣停五)(註) (0.0695)	(0.1305) 廣場兼停車場用地(廣停五)(註) (0.0695)	方式明載：「…應以土地所有權人自辦市地重劃方式開發…由民國八十二年起，四年內開發完成。」經查，尚有五處迄今尚未開發，已不符實際情形，故本次修正原開發方式文字，調整原規定之開發期限，並明訂逾期未開發將恢復原分區與後續開發方式，以促進土地利用，改善環境品質。 3. 本案係以土地所有權人自辦市地重劃方式辦理開發，倘土地所有權人未依本次規定期限內開發，且於下次通盤檢討回復原公		
			(5)(原市六)計畫區西側，郵(二)北側	第一種住宅區(註) (0.1741) 廣場兼停車場用地(廣停九)(註) (0.0967)	第一種住宅區(註) (0.1741) 廣場兼停車場用地(廣停九)(註) (0.0967)			
			上開(1)、(2)、(3)、(4)及(5)5處	開發方式： 應以土地所有權人自辦市地重劃方式開發，以細部計畫圖(比例尺五百分之一)作為實施之依據，由民國八十二年起，四年內開發完成。	開發方式： 應以土地所有權人自辦市地重劃方式開發，並參酌內政部「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」，本案需於內政部都市計畫委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過，逾時未辦理者，將於下次通盤檢討回復原公共設施用地(市場用地)，且該用地未來非屬留待政府取得之公共設施保留地。			

新編號	公展編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會決議
	主要計畫	細部計畫		原計畫	新計畫			
						共設施用地(市場用地)者，未來土地所有權人仍得自行開闢使用，故應非屬留待政府取得之公共設施保留地。		
8		17	計畫區全區	土地使用分區管制要點	土地使用分區管制要點	1. 依據實際發展與需求，增(修)訂現行之土地使用分區管制要點條文。 2. 檢討納入歷次主要計畫個案變更增訂之土地使用分區管制要點。 3. 配合本案整併已發布實施細部計畫地區，進行各細部計畫地區土地使用分區管制要點納入及刪除。	1. 自前次通盤檢討(95 年)後之主要計畫個案變更中增訂土地使用分區管制要點者，納入本次檢討。 2. 細部計畫地區土地使用分區管制要點整併檢討原則說明如下： (1)於現行土地使用分區管制要點中無訂定者： A. 屬新增分區之使用項目管制內容者，逕予納入。 B. 屬私人申請開發之工業區變更另擬之使用項目管制內容者，逕予納入。 C. 屬為鼓勵軍眷村改建、合建國民住宅所提之容積獎勵，因現況皆已開	1. 本要點第二條配合主要計畫變 6 案決議修正住宅區(特)容積率為 140%。 2. 本要點第十五條第一項第二款臨河岸退縮規定可營造帶狀休憩空間，確有訂定必要，惟個別建築基地退縮後如有深度不足之特殊情

新編號	公展編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會決議
	主要計畫	細部計畫		原計畫	新計畫			
							闢完成，予以刪除。 (2)與現行土地使用分區管制要點訂定內容原意一致者：配合本次檢討修正文字後納入或予以刪除。	形，應予研擬合理配套機制，請業務單位續予研議，並俟本案主要計畫經內政部都委會審議通過後，併同本部細部計畫再提會討論。 3.本要點其餘條文照小組初審建議意見通過。

註：實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。



附圖 2-2　變更龜山細部計畫(第一次通盤檢討)案變更內容示意圖

附表 2-5　變更龜山細部計畫(第一次通盤檢討)案土地使用分區管制要點修正前後對照表(公開展覽內容)

<table>
<tr><th>原條文</th><th>新條文</th><th>變更理由</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th></tr>
<tr><td>一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條訂定之。</td><td>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。</td><td>1. 文字調整。
2. 配合民國 108 年 1 月 17 日公告修正「都市計畫法桃園市施行細則」，爰修正法令依據。</td><td>依 109 年 12 月 28 日第 3 次市都委會專案小組提會內容，照案通過。</td></tr>
<tr><td>二、
(一)住宅區之建蔽率及容積率不得大於左列規定：
<table><tr><th>使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr><tr><td>第一種住宅區</td><td>60%</td><td>200%</td><td>一般住宅區</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>40%</td><td>260%</td><td>為配合眷村改建已奉省府核准之陸光三村、精忠五村細部計畫內之住宅區</td></tr></table>(二)設置停車位之規定：</td><td>二、住宅區之建蔽率及容積率不得大於左列規定：
<table><tr><th>使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr><tr><td>第一種住宅區</td><td>60%</td><td>200%</td><td>一般住宅區</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>40%</td><td>260%</td><td>為配合眷村改建已奉省府核准之陸光二村、陸光三村、精忠五村細部計畫內之住宅區</td></tr><tr><td>住宅區(特)</td><td>60%</td><td>110%</td><td>計畫區西北側，配合變更龜山主要計畫(第四次通盤檢</td></tr></table></td><td>1. 文字調整。
2. 配合全市性通案原則規範調整設置停車位之規定。</td><td>依 109 年 12 月 28 日第 3 次市都委會專案小組意見，修正及補充文字，其餘照案通過。</td></tr>
</table>

原條文	新條文	變更理由	市都委會專案小組初步建議意見
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 1 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。	討)(含都市計畫圖重製)案變更編號第 7 案新增之住宅區。 住宅區之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 1.5 公尺。		
三、 (一)商業區之建蔽率不得大於 80%,容積率不得大於 320%。 (二)設置停車位之規定: 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 1 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。	三、商業區之建蔽率不得大於 80%,容積率不得大於 320%。 商業區之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。	1. 文字調整。 2. 配合全市性通案原則規範調整設置停車位之規定。	依 109 年 12 月 28 日第 3 次市都委會專案小組意見,配合全市性通案原則修訂內容,其餘照案通過。
四、工業區為乙種工業區,其建蔽率不得大於 70%,容積率不得大於 210%。	四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%,容積率不得大於 210%。	文字調整。	依 109 年 12 月 28 日第 3 次市都委會專案小組提會內容,照

原條文	新條文	變更理由	市都委會專案小組初步建議意見
			案通過。
五、宗教專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	五、宗教專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	未修正。	依 109 年 12 月 28 日第 3 次市都委會專案小組提會內容，照案通過。
六、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	六、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	未修正。	依 109 年 12 月 28 日第 3 次市都委會專案小組提會內容，照案通過。
未規定。	七、電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。其土地使用應依都市計畫法桃園市施行細則第 33 條規定管制，但不得作第 1 項第 5 款之使用。	1. 配合本次通盤檢討，納入民國 99 年 9 月 23 日發布實施之「變更龜山都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）計畫」案	依 109 年 12 月 28 日第 3 次市都委會專案小組提會內容，照案通過。

原條文	新條文	變更理由	市都委會專案小組初步建議意見
		土地使用分區管制要點規定。 2.配合民國 108 年 1 月 17 日公告修正「都市計畫法桃園市施行細則」，爰修正電信專用區土地使用項目依據。	
七、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	八、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。其中，供臺北監獄使用之機十六，其他管制事項如下： (一)為維護計畫區內坡地環境及住宅區安寧，毗鄰保護區及住宅區土地，應退縮 5 公尺以上留設開放空間，並由臺北監獄負責綠美化。 (二)應於發照前經提都市設計審議通過後，始得核發建築執照，變更建築執照時亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面積者不在此限。	1.點次調整。 2.配合本次通盤檢討，納入民國 99 年 9 月 23 日發布實施之「變更龜山都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）計畫」案土地使	依 109 年 12 月 28 日第 3 次市都委會專案小組提會內容，照案通過。

<table>
<tr><th>原條文</th><th>新條文</th><th>變更理由</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>用分區管制要點規定。
3.配合全市性通案原則調整應於發照前提經都市設計審議通過之文字。</td><td></td></tr>
<tr><td>八、學校用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定：
<table><tr><th>項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>國中以下</td><td>50%</td><td>150%</td></tr><tr><td>高中(職)(含私立職校)</td><td>50%</td><td>200%</td></tr></table></td><td>九、學校用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定：
<table><tr><th>項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>國中以下</td><td>50%</td><td>150%</td></tr><tr><td>高中(職)(含私立職校)</td><td>50%</td><td>200%</td></tr></table></td><td>點次調整。</td><td>依 109 年 12 月 28 日第 3 次市都委會專案小組提會內容，照案通過。</td></tr>
<tr><td>未規定。</td><td>十、私立銘傳大學用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 160%。其他管制事項如下：
(一)依下列規定開發建築使用：
1.開發建築使用應依建築技術規則、山坡地建築管理辦法及水土保持法相關規定辦理。
2.坵塊圖上之平均坡度在 40%以上之地區，應維持原始地貌、林相，不得建築使用。
3.坵塊圖上之平均坡度在 30%以尚未達 40%之地區，以作為道路、公園及綠地或無建築行為之開放性公共設施使用為限。</td><td>配合本次通盤檢討，納入民國 95 年 1 月 20 日發布實施之「變更龜山都市計畫(部分保護區為私立銘傳大學用地、道路用地)」案土地使用分區管制</td><td>依 109 年 12 月 28 日第 3 次市都委會專案小組意見，修正部分文字，其餘照案通過。</td></tr>
</table>

原條文	新條文	變更理由	市都委會專案小組初步建議意見
	4.坵塊圖上之平均坡度在 30%以下之地區，始得作為建築基地使用。 此外，並應檢附詳細工程地質調查報告及有關專業技師簽證認為安全之證明文件，送經主管機關審查合格後始得發照建築。 (二)用地內既有道路(德明路)使用部分，應維持其原有通行之功能，並提供公共使用。 (三)應依下列都市設計原則規定事項辦理： 1.建築物風格、外觀形狀、材質及色彩，應與周圍自然景觀及南側現有銘傳大學桃園校區之原有建築形式相融合。 2.建築設計應融入生態工法及綠建築的觀念，並加強基地綠覆、透水鋪面及廢污水處理之規劃設計。 3.建築物配置，應配合原地形地貌，作適當的規劃設計，避免破壞山坡地之自然脈絡與紋理。	要點規定。	
九、市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。	十一、市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。	點次調整。	依109年12月28日第3次市都委會專案小組提會內容，照案通過。
十、郵政事業用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	十二、郵政事業用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	點次調整。	依109年12月28日第3次市都

原條文	新條文	變更理由	市都委會專案小組初步建議意見
			委會專案小組提會內容，照案通過。
未規定。	十三、有關文化設施用地之建築物及使用項目規定如下： (一)文化設施用地之建蔽率不得超過50%，容積率不得超過100%。 (二)文化設施用地得為下列設施使用： 1.與文化教育相關之活動或設施： (1)展示、銷售設施(藝術展示場、表演舞台、育成商品展售等)。 (2)社教設施(陳列館、資料館、博物館、紀念性建築物)。 (3)文康設施(集會場所、表演場、文康活動中心等) 2.與公共服務相關之活動或設施： (1)餐飲服務設施，惟使用面積不得超過樓地板面積30%。 (2)醫療保健設施。 (3)防災、避難及緊急救援設施。 (4)園藝及造景相關設施。 (5)相關公共服務設施與公用設備。 3.其他經目的事業主管機關認定及有關之必要及附屬設施。	配合本次通盤檢討，納入民國103年11月10日發布實施之「變更龜山都市計畫（陸光三村）細部計畫（部分鄰里公園兼兒童遊戲場用地為文化設施用地)(供眷村故事館使用）計畫」案土地使用分區管制要點規定。	依109年12月28日第3次市都委會專案小組提會內容，照案通過。
十一、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得依下列規定辦理。 (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部	刪除。	因「都市計畫法桃園市施行細則」第41條已有	依109年12月28日第3次市都

原條文	新條文	變更理由	市都委會專案小組初步建議意見
訂定「建築技術規則」規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公共使用：其集中留設之面積在一百平分公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。		都市計畫範圍內之建築基地或建築物得適用之容積獎勵規定，為避免造成市政府執行困擾，故本次刪除之。	委會專案小組提會內容，照案通過。
十二、計畫區內各使用分區，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，退縮部分得計入法定空地；該退縮部分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。	十四、計畫區內各使用分區(保護區除外)，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，退縮部分得計入法定空地；該退縮部分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市都市設計審議委員會(或審查小組)審查同意者，從其規定。	點次、文字調整。	依 109 年 12 月 28 日第 3 次市都委會專案小組意見，配合全市性通案原則及調整文字，其餘照案通過。
十三、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	十五、為維護本計畫區重點景觀地區之風貌，應依下列規定： (一)本點所定之重點景觀地區範圍如下(詳附圖 1)：	1.點次調整。 2.配合計畫區現	依 109 年 12 月 28 日第 3

原條文	新條文	變更理由	市都委會專案小組初步建議意見
後，始得核發建照執照，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。桃園縣都市設計審議委員會必要時得依本管制要點精神另訂詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。	1.長壽路與萬壽路二段間完整街廓(綠地用地、鐵路用地除外)。 2.萬壽路二段道路中心線往南深進 100 公尺，且深進面積達該街廓1/2以上者之完整街廓(保護區、綠地用地、鐵路用地、人行廣場用地除外)。另部分街廓因考量深度過深，故以計畫道路中心線垂直延伸至該街廓邊界為界納入範圍。 (二)重點景觀地區範圍內都市設計規定如下： 1.建築基地臨河川區側者，應沿基地境界線留設寬度至少 4 公尺之連續性無遮簷帶狀式公共開放空間，供人行步道及景觀綠化空間使用，得計入法定空地，建築物之建築垂直投影，不得突出。 2.前開帶狀式公共開放空間至少 1.5 公尺範圍內植栽單排行道樹，應為連續舖面，且與相鄰基地地坪高程齊平，車道穿越時，其舖面仍應連續。 3.中興路西側與中和南路北側間商業區街廓(詳附圖 2)，應配合建築物整體規劃，留設至少 6 公尺*6 公尺之廣場式公共開放空間，其留設位置以臨計畫道路為優先，可合併建築退縮空間計算。 4.基地情形特殊經提桃園市都市設計審議委員會(或審查小組)審查同意者，從其規定。其餘未規定事項，適用其他相關法令之規定。 (三)其中，建築基地位於本點規定之重點景觀地區範圍內，且開發面積大於 1,500 平方公尺者，申請開發建築時，應於發照前經提都市設計審議通過	況與未來發展趨勢，明訂本計畫區重點景觀地區，調整需辦理都市設計審議規模規定，並擬定相關都市設計原則內容。	次市都委會專案小組意見，修正及刪除部分文字，其餘照案通過。

原條文	新條文	變更理由	市都委會專案小組初步建議意見
	後，始得核發建造執照，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。		
十四、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。	十六、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上透水土地種植花草樹木。	1.點次調整。 2.配合全市性通案原則，增加透水土地文字。	依 109 年 12 月 28 日第 3 次市都委會專案小組意見，刪除文字外，其餘照案通過。
未規定。	十七、增額容積相關規定： (一)位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓(詳附圖 3 至附圖 6)，使用分區為住宅區、商業區及工業區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。 (二)增額容積最高以住宅區基準容積率之 10%為限，商業區、工業區基準容積率之 20%為限。 (三)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。		依 110 年 5 月 10 日第 4 次市都委會專案小組意見，刪除本新增條文。
未規定。	十八、本計畫範圍內已發布實施細部計畫地區，除本計畫檢討範圍載明開發方式與土地使用分區管制從其原計畫規定者外(共 1 處，詳附圖 7)，其餘地區及無規定者皆適用本要點。	明訂本要點適用範圍。	依 109 年 12 月 28 日第 3 次市都委會專案小組意見，配合第

原條文	新條文	變更理由	市都委會專案小組初步建議意見
			2 次小組意見修訂，其餘照案通過。
十五、本要點未依規定事項，適用其他有關法令規定辦理。	十九、本要點未依規定事項，適用其他有關法令規定辦理。	點次調整。	依 109 年 12 月 28 日第 3 次市都委會專案小組提會內容，照案通過。

附表 2-6 變更龜山細部計畫(第一次通盤檢討)案土地使用分區管制要點修正前後對照表(依專案小組初步建議意見修正後內容)

<table>
<tr><th>原條文</th><th>新條文</th><th>變更理由</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr>
<td>一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條訂定之。</td>
<td>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。</td>
<td>1. 文字調整。
2. 配合民國 110 年 4 月 9 日公告修正「都市計畫法桃園市施行細則」，爰修正法令依據。</td>
<td>照專案小組初步建議意見通過。</td>
</tr>
<tr>
<td>二、
(一)住宅區之建蔽率及容積率不得大於左列規定：
<table>
<tr><th>使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>第一種住宅區</td><td>60%</td><td>200%</td><td>一般住宅區</td></tr>
<tr><td>第二種住宅區</td><td>40%</td><td>260%</td><td>為配合眷村改建已奉省府核准之陸光二村、陸光三村、精忠五村細部計畫內之住宅區</td></tr>
</table>
(二)設置停車位之規定：
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 1 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。</td>
<td>二、住宅區之建蔽率及容積率不得大於左列規定：
<table>
<tr><th>使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>第一種住宅區</td><td>60%</td><td>200%</td><td>一般住宅區</td></tr>
<tr><td>第二種住宅區</td><td>40%</td><td>260%</td><td>為配合眷村改建已奉省府核准之陸光二村、陸光三村、精忠五村細部計畫內之住宅區</td></tr>
<tr><td>住宅區(特)</td><td>60%</td><td>110%</td><td>計畫區西北側，配合變更龜山主要計畫(第四次通盤檢討)案變更編號第 6 案新增之住宅區。</td></tr>
</table>
</td>
<td>1. 文字調整。
2. 配合全市性通案原則規範調整設置停車位之規定。</td>
<td>配合主要計畫變 6 案決議修正住宅區(特)容積率為 140%。</td>
</tr>
</table>

原條文	新條文	變更理由	市都委會決議
	住宅區之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 1.5 公尺。		
三、 (一)商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。 (二)設置停車位之規定： 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 1 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。	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。 商業區之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 1.5 公尺。	1. 文字調整。 2. 配合全市性通案原則規範調整設置停車位之規定。	照專案小組初步建議意見通過。
四、工業區為乙種工業區，其建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	文字調整。	照專案小組初步建議意見通過。
五、宗教專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	五、宗教專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	未修正。	照專案小組初步建議意見通過。
六、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	六、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	未修正。	照專案小組初步建議意見通過。
未規定。	七、電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。其土地使用應依都市計畫法桃園市施行細則第 33 條規定管制，但不得作第 1 項第 5 款之使用。	1. 配合本次通盤檢討，納入民國 99 年 9 月 23 日發布實	照專案小組初步建議意見通過。

原條文	新條文	變更理由	市都委會決議
		施之「變更龜山都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)計畫」案土地使用分區管制要點規定。 2.配合民國110年4月9日公告修正「都市計畫法桃園市施行細則」，爰修正電信專用區土地使用項目依據。	
七、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	八、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。其中，供臺北監獄使用之機十六，其他管制事項如下： (一)為維護計畫區內坡地環境及住宅區安寧，毗鄰保護區及住宅區土地，應退縮5公尺以上留設開放空間，並由臺北監獄負責綠美化。 (二)應於發照前經提都市設計審議通過後，始得核發建築執照，變更建築執照時亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面積者不在此限。	1.點次調整。 2.配合本次通盤檢討，納入民國99年10月18日發布實施之「變更龜山都市計畫(部分保護區、住宅區及道路用地為	照專案小組初步建議意見通過。

<table>
<tr><th>原條文</th><th>新條文</th><th>變更理由</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>機關用地，部分住宅區為道路用地）」案土地使用分區管制要點規定。
3. 配合全市性通案原則調整應於發照前提經都市設計審議通過之文字。</td><td></td></tr>
<tr><td>八、學校用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定：
<table><tr><th>項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>國中以下</td><td>50%</td><td>150%</td></tr><tr><td>高中(職)(含私立職校)</td><td>50%</td><td>200%</td></tr></table></td><td>九、學校用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定：
<table><tr><th>項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>國中以下</td><td>50%</td><td>150%</td></tr><tr><td>高中(職)(含私立職校)</td><td>50%</td><td>200%</td></tr></table></td><td>點次調整。</td><td>照專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
<tr><td>未規定。</td><td>十、私立銘傳大學用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 160%。其他管制事項如下：
(一)依下列規定開發建築使用：
1. 開發建築使用應依建築技術規則、山坡地建築管理辦法及水土保持法相關規定辦理。
2. 坵塊圖上之平均坡度在 40%以上之地區，應維持原始地貌、林相，不得建築使用。
3. 坵塊圖上之平均坡度在 30%以上未達 40%之地區，以作為道路、公園及綠地或無建</td><td>配合本次通盤檢討，納入民國 95 年1月20日發布實施之「變更龜山都市計畫(部分保護區為私立銘傳大學用地、道路用地)」案土地使用分區管制要點規定。</td><td>照專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

原條文	新條文	變更理由	市都委會決議
	築行為之開放性公共設施使用為限。 4.坵塊圖上之平均坡度在 30%以下之地區，始得作為建築基地使用。 此外，並應檢附詳細工程地質調查報告及有關專業技師簽證認為安全之證明文件，送經主管機關審查合格後始得發照建築。 (二)既有道路(德明路)使用部分，應維持其原有通行之功能，並提供公共使用。 (三)應依下列都市設計原則規定事項辦理： 1.建築物風格、外觀形狀、材質及色彩，應與周圍自然景觀及南側現有銘傳大學桃園校區之原有建築形式相融合。 2.建築設計應融入生態工法及綠建築的觀念，並加強基地綠覆、透水鋪面及廢污水處理之規劃設計。 3.建築物配置，應配合原地形地貌，作適當的規劃設計，避免破壞山坡地之自然脈絡與紋理。		
九、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	十一、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	點次調整。	照專案小組初步建議意見通過。
十、郵政事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	十二、郵政事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	點次調整。	照專案小組初步建議意見通過。
十一、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得依下列規定辦理。 (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部	刪除。	因「都市計畫法桃園市施行細則」第 41 條已有都市計畫範圍內之建	照專案小組初步建議意見通過。

原條文	新條文	變更理由	市都委會決議
訂定「建築技術規則」規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公共使用：其集中留設之面積在一百平分公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。		築基地或建築物得適用之容積獎勵規定，為避免造成市政府執行困擾，故本次刪除之。	
未規定。	十三、有關文化設施用地之建築物及使用項目規定如下： (一)文化設施用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 100%。 (二)文化設施用地得為下列設施使用： 1.與文化教育相關之活動或設施： (1)展示、銷售設施(藝術展示場、表演舞台、育成商品展售等)。 (2)社教設施(陳列館、資料館、博物館、紀念性建築物)。 (3)文康設施(集會場所、表演場、文康活動中心等) 2.與公共服務相關之活動或設施： (1)餐飲服務設施，惟使用面積不得超過樓地板面積 30%。 (2)醫療保健設施。	配合本次通盤檢討，納入民國 103 年 11 月 10 日發布實施之「變更龜山都市計畫（陸光三村）細部計畫（部分鄰里公園兼兒童遊戲場用地為文化設施用地)(供眷村故事館使用)計畫」案土地使用分區管制要點規定。	照專案小組初步建議意見通過。

原條文	新條文	變更理由	市都委會決議
	(3)防災、避難及緊急救援設施。 (4)園藝及造景相關設施。 (5)相關公共服務設施與公用設備。 3.其他經目的事業主管機關認定及有關之必要及附屬設施。		
十二、計畫區內各使用分區，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，退縮部分得計入法定空地；該退縮部分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。	十四、計畫區內各使用分區，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.點次調整。 2.配合全市性通案原則調整基地情形特殊之法令適用及退縮文字。	照專案小組初步建議意見通過。
十三、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，始得核發建照執照，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。桃園縣都市設計審議委員會必要時得依本管制要點精神另訂詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。	十五、為維護本計畫區風貌，訂定重點景觀地區範圍與規定如下： (一)本點所定之重點景觀地區範圍如下(詳附圖 1)： 1.長壽路與萬壽路二段間完整街廓(綠地用地、鐵路用地除外)。 2.萬壽路二段道路中心線往南深進 100 公尺，且深進面積達該街廓 1/2 以上者之完整街廓(保護區、綠地用地、鐵路用地、人行廣場用地除外)。另部分街廓因考量深度過深，故以計畫道路中心線沿地籍範圍垂直延伸至該街廓邊界為界納入範圍。 (二)都市設計規定如下： 1.建築基地臨河川區側者，應沿基地境界線留設寬度至少 4 公尺之連續性無遮簷帶狀式	1.點次調整。 2.配合計畫區現況與未來發展趨勢及全市性通案原則，明訂本計畫區重點景觀地區，調整需辦理都市設計審議規模規定，並擬定相關都市設	本條文第一項第二款臨河岸退縮規定可營造帶狀休憩空間，確有訂定必要，惟個別建築基地退縮後如有深度不足之特殊情形，應予研擬合理配

原條文	新條文	變更理由	市都委會決議
	公共開放空間，供人行步道及景觀綠化空間使用，得計入法定空地，建築物之建築垂直投影，不得突出。 2. 前開帶狀式公共開放空間至少 1.5 公尺範圍內植栽單排行道樹，應為連續舖面，且與相鄰基地地坪高程齊平，車道穿越時，其舖面仍應連續。 3. 基地情形特殊經提桃園市都市設計審議委員會通過者，從其規定。其餘未規定事項，適用其他相關法令之規定。 (三)開發面積大於 1,500 平方公尺者，申請開發建築時，應於發照前經提都市設計審議通過後，始得核發建造執照，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。	計原則內容。	套機制，請業務單位續予研議，並俟本案主要計畫經內政部都委會審議通過後，併同本案細部計畫再提會討論。
十四、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。	十六、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。	1. 點次調整。 2. 配合全市性通案原則，增加透水土地文字。	照專案小組初步建議意見通過。
未規定。	十七、本計畫範圍內除擬定龜山都市計畫(部分工業區為商業區、住宅區、公園用地、道路用地、廣場兼停車場用地、綠地；部分住宅區為道路用地；部分綠地為商業區、住宅區、道路用地)細部計畫地區受其土地使用管制要點與都市設計管制準則所規範(詳附表一及附表二)外，其餘已發布實施細部計畫地區及無規定者皆適用本要點。	明訂本要點適用範圍。	照專案小組初步建議意見通過。
十五、本要點未依規定事項，適用其他有關法令規定辦理。	十八、本要點未依規定事項，適用其他有關法令規定辦理。	點次調整。	照專案小組初步建議

原條文	新條文	變更理由	市都委會決議
			意見通過。

註：附圖詳本計畫第六章第八節土地使用分區管制要點。

附表 2-7　變更龜山細部計畫(第一次通盤檢討)案檢討前後土地使用面積對照表

項目			檢討前計畫面積（公頃）	本次通檢增減面積（公頃）	本次通盤檢討		
					檢討後面積（公頃）	占都市發展用地面積百分比	占計畫總面積百分比
土地使用分區	第一種住宅區		145.0548	-0.0300	145.0248	40.06%	32.60%
	第一種住宅區(附)		5.2405	+0.0138	5.2543	1.45%	1.18%
	第一種住宅區(註)		0.8762	--	0.8762	0.24%	0.20%
	第二種住宅區		13.1801	--	13.1801	3.64%	2.96%
	住宅區(特)		0.5822	--	0.5822	0.16%	0.13%
	商業區		16.1598	--	16.1598	4.46%	3.63%
	商業區(附)		0.0565	--	0.0565	0.02%	0.01%
	乙種工業區		55.5069	--	55.5069	15.33%	12.48%
	乙種工業區(附)		0.1699	--	0.1699	0.05%	0.04%
	文教區		2.0573	--	2.0573	0.57%	0.46%
	宗教專用區		0.2119	--	0.2119	0.06%	0.05%
	電信專用區		0.3133	--	0.3133	0.09%	0.07%
	保護區		61.7603	--	61.7603	--	13.88%
	河川區		21.1703	--	21.1703	--	4.76%
	小計		322.3400	-0.0162	322.3238	66.14%	72.45%
公共設施用地	機關用地		7.3260	--	7.3260	2.02%	1.65%
	學校用地	文小	11.0662	--	11.0662	3.06%	2.49%
		文中	7.5206	--	7.5206	2.08%	1.69%
		高職	0.6116	-0.0837	0.5279	0.15%	0.12%
		文高	2.9695	--	2.9695	0.82%	0.67%
		小計	22.1679	-0.0837	22.0842	6.10%	4.96%
	私立工商職業學校用地		2.7667	--	2.7667	0.76%	0.62%
	私立銘傳大學用地		3.5112	--	3.5112	0.97%	0.79%
	公園用地		4.5307	--	4.5307	1.25%	1.02%
	鄰里公園兼供兒童遊樂場用地		2.7819	-0.0011	2.7808	0.77%	0.63%
	兒童遊戲場用地		2.8813	-0.0084	2.8729	0.79%	0.65%
	綠地用地		3.4882	+0.0013	3.4895	0.96%	0.78%
	體育場用地		2.8227	+0.0127	2.8354	0.78%	0.64%
	停車場用地		0.9879	+0.0519	1.0398	0.29%	0.23%
	市場用地		0.1040	--	0.1040	0.03%	0.02%
	廣場用地		0.0519	-0.0519	0.0000	0.00%	0.00%
	廣場兼停車場用地		0.8196	--	0.8196	0.23%	0.18%
	人行廣場用地		1.5656	--	1.5656	0.43%	0.35%
	加油站用地		0.3013	--	0.3013	0.08%	0.07%
	郵政事業用地		0.3006	--	0.3006	0.08%	0.07%
	文化設施用地		0.0268	--	0.0268	0.01%	0.01%
	墓地用地		1.0660	--	1.0660	0.29%	0.24%
	鐵路用地		1.4211	--	1.4211	0.39%	0.32%

項目		檢討前計畫面積（公頃）	本次通檢增減面積（公頃）	本次通盤檢討		
				檢討後面積（公頃）	占都市發展用地面積百分比	占計畫總面積百分比
	道路用地	63.5630	+0.0954	63.6584	17.59%	14.31%
	道路用地(附)	0.0080	--	0.0080	0.0022%	0.0018%
	人行步道用地	0.0720	--	0.0720	0.02%	0.02%
	小計	122.5644	+0.0162	122.5806	33.86%	27.55%
都市發展用地		361.9738	--	361.9738	--	100.00%
計畫總面積		444.9044	--	444.9044	100.00%	--

註 1：實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

註 2：都市發展用地不包含保護區與河川區。

肆、事業及財務計畫

都市建設經費龐大，為期將來健全發展以提供充分都市機能，應妥善擬定實施進度，供今後分期建設之依據，概估實施進度與所需經費如下(詳附表 2-8)：

附表 2-8　變更龜山細部計畫(第一次通盤檢討)案事業及財務計畫表

項目		總面積(公頃)	土地取得方式			開闢經費(萬元)	預定完成期限(民國年)	主辦單位	經費來源
			徵購	市地重劃	其他				
公園用地	公十一(附一)	1.8767		V		3,753	125 年	桃園市政府	依「變更龜山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理
	公十二	0.1415	V		V	283	125 年	桃園市政府	年度預算編列
	公十四	1.2035	V		V	1,271	125 年	桃園市政府	年度預算編列
	公十五	0.3356		V	V	671	--	土地所有權人自行興闢	依「103.05.22 擬定龜山都市計畫(部分工業區為商業區、住宅區、公園用地、道路用地、廣場兼停車場用地、綠地；部分住宅區為道路用地；部分綠地為商業區、住宅區、道路用地)細部計畫案」辦理
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公兒二	0.0997	V		V	199	125 年	桃園市政府	年度預算編列
	公兒五	0.0411	V		V	82	125 年	桃園市政府	年度預算編列
兒童遊樂場	兒一	0.1470	V		V	294	125 年	桃園市政府	年度預算編列
	兒二	0.1132	V	V	V	226	125 年	桃園市政府	年度預算編列
	兒三	0.1684	V		V	337	125 年	桃園市政府	年度預算編列
	兒四	0.1526	V		V	305	125 年	桃園市政府	年度預算編列
	兒五(附一)	0.1117		V		223	125 年	桃園市政府	依「變更龜山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理
	兒七(附一)	0.1168		V		234	125 年	桃園市政府	依「變更龜山都市計畫(公共設施用

項目		總面積（公頃）	土地取得方式			開闢經費（萬元）	預定完成期限（民國年）	主辦單位	經費來源
			徵購	市地重劃	其他				
									地專案通盤檢討）案」辦理
	兒八（附一）	0.0688		V		138	125 年	桃園市政府	依「變更龜山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討）案」辦理
	兒九（附一）	0.3408		V		682	125 年	桃園市政府	依「變更龜山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討）案」辦理
	兒十一	0.2222	V	V	V	444	125 年	桃園市政府	年度預算編列
	兒十二	0.1165	V		V	233	125 年	桃園市政府	年度預算編列
	兒十三	0.4152	V		V	830	125 年	桃園市政府	年度預算編列
	兒十六	0.0036	V		V	7	125 年	桃園市政府	年度預算編列
	兒十八	0.2605	V		V	521	125 年	桃園市政府	年度預算編列
	兒二十	0.0829	V		V	166	125 年	桃園市政府	年度預算編列
綠地用地		3.4895	V		V	4,820	125 年	桃園市政府、土地所有權人自行興闢	年度預算編列。其中 1 處依「103.05.22 擬定龜山都市計畫(部分工業區為商業區、住宅區、公園用地、道路用地、廣場兼停車場用地、綠地；部分住宅區為道路用地；部分綠地為商業區、住宅區、道路用地)細部計畫案」辦理
停車場用地	停五	0.1604	V		V	265	125 年	桃園市政府	年度預算編列
廣場兼停車場用地	廣停五（註）	0.0695		V		139	125 年	土地所有權人自行興闢	--
	廣停六（註）	0.0199		V		40	125 年	土地所有權人自行興闢	--
	廣停七（註）	0.0839		V		168	125 年	土地所有權人自行興闢	--
	廣停八（註）	0.0664		V		133	125 年	土地所有權人自行興闢	--

項目		總面積（公頃）	土地取得方式			開闢經費（萬元）	預定完成期限（民國年）	主辦單位	經費來源
			徵購	市地重劃	其他				
	廣停九（註）	0.0967		V		193	125 年	土地所有權人自行興闢	--
	廣停十	0.3834		V	V	767	--	土地所有權人自行興闢	依「103.05.22 擬定龜山都市計畫(部分工業區為商業區、住宅區、公園用地、道路用地、廣場兼停車場用地、綠地；部分住宅區為道路用地；部分綠地為商業區、住宅區、道路用地)細部計畫案」辦理
道路用地		63.6584	V		V	9,842	125 年	桃園市政府	年度預算編列

註 1：實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

註 2：表內所列開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

註 3：已開闢之公共設施面積不列入計算。

註 4：表內未列之兒六，因已由私人開闢為非供公眾使用之開放空間，故暫不編列預算取得。

伍、土地使用分區管制要點(依專案小組初步建議意見修正後內容)

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、住宅區之建蔽率及容積率不得大於左列規定：

使用分區	建蔽率	容積率	備註
第一種住宅區	60%	200%	一般住宅區
第二種住宅區	40%	260%	為配合眷村改建已奉省府核准之陸光二村、陸光三村、精忠五村細部計畫內之住宅區
住宅區(特)	60%	110%	計畫區西北側，配合變更龜山主要計畫(第四次通盤檢討)案變更編號第 6 案新增之住宅區。

住宅區之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 1.5 公尺。

三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。

商業區之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 1.5 公尺。

四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

五、宗教專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

六、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

七、電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。其土地使用應依都市計畫法桃園市施行細則第 33 條規定管制，但不得作第 1 項第 5 款之使用。

八、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。其中，供臺北監獄使用之機十六，其他管制事項如下：

(一)為維護計畫區內坡地環境及住宅區安寧，毗鄰保護區及住宅區土地，應退縮 5 公尺以上留設開放空間，並由臺北監獄負責綠美化。

(二)應於發照前經提都市設計審議通過後，始得核發建築執照，變更建築執照時亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面積者不在此限。

九、學校用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定：

項目	建蔽率	容積率
國中以下	50%	150%
高中(職)(含私立職校)	50%	200%

十、私立銘傳大學用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 160%。其他管制事項如下：

(一)依下列規定開發建築使用：

1. 開發建築使用應依建築技術規則、山坡地建築管理辦法及水土保持法相關規定辦理。

2. 坵塊圖上之平均坡度在 40%以上之地區，應維持原始地貌、林相，不得建築使用。

3. 坵塊圖上之平均坡度在 30%以上未達 40%之地區，以作為道路、公園及綠地或無建築行為之開放性公共設施使用為限。

4. 坵塊圖上之平均坡度在 30%以下之地區，始得作為建築基地使用。

此外，並應檢附詳細工程地質調查報告及有關專業技師簽證認為安全之證明文件，送經主管機關審查合格後始得發照建築。

(二)既有道路(德明路)使用部分，應維持其原有通行之功能，並提供公共使用。

(三)應依下列都市設計原則規定事項辦理：

1. 建築物風格、外觀形狀、材質及色彩，應與周圍自然景觀及

南側現有銘傳大學桃園校區之原有建築形式相融合。

2. 建築設計應融入生態工法及綠建築的觀念，並加強基地綠覆、透水鋪面及廢污水處理之規劃設計。

3. 建築物配置，應配合原地形地貌，作適當的規劃設計，避免破壞山坡地之自然脈絡與紋理。

十一、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

十二、郵政事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

十三、有關文化設施用地之建築物及使用項目規定如下：

(一)文化設施用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 100%。

(二)文化設施用地得為下列設施使用：

1. 與文化教育相關之活動或設施：

(1)展示、銷售設施(藝術展示場、表演舞台、育成商品展售等)。

(2)社教設施(陳列館、資料館、博物館、紀念性建築物)。

(3)文康設施(集會場所、表演場、文康活動中心等)

2. 與公共服務相關之活動或設施：

(1)餐飲服務設施，惟使用面積不得超過樓地板面積 30%。

(2)醫療保健設施。

(3)防災、避難及緊急救援設施。

(4)園藝及造景相關設施。

(5)相關公共服務設施與公用設備。

3. 其他經目的事業主管機關認定及有關之必要及附屬設施。

十四、計畫區內各使用分區，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。

十五、為維護本計畫區風貌，訂定重點景觀地區範圍與規定如下：

(一)本點所定之重點景觀地區範圍如下(詳附圖 1)：

1. 長壽路與萬壽路二段間完整街廓(綠地用地、鐵路用地除外)。

2. 萬壽路二段道路中心線往南深進 100 公尺，且深進面積達該街廓 1/2 以上者之完整街廓(保護區、綠地用地、鐵路用地、人行廣場用地除外)。另部分街廓因考量深度過深，故以計畫道路中心線沿地籍範圍垂直延伸至該街廓邊界為界納入範圍。

(二)都市設計規定如下：

1. 建築基地臨河川區側者，應沿基地境界線留設寬度至少 4 公尺之連續性無遮簷帶狀式公共開放空間，供人行步道及景觀綠化空間使用，得計入法定空地，建築物之建築垂直投影，不得突出。

2. 前開帶狀式公共開放空間至少 1.5 公尺範圍內植栽單排行道樹，應為連續舖面，且與相鄰基地地坪高程齊平，車道穿越時，其舖面仍應連續。

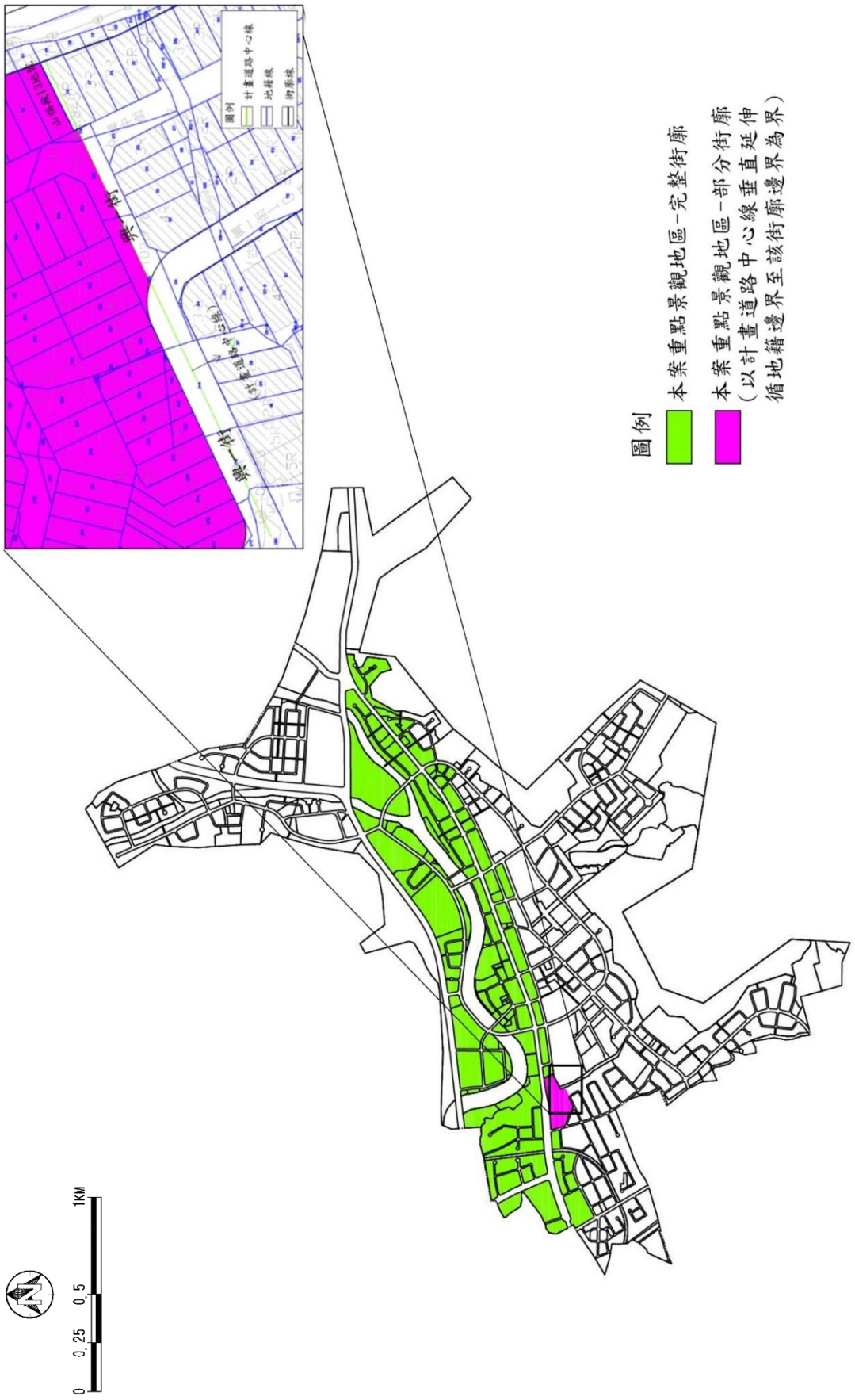
3. 基地情形特殊經提桃園市都市設計審議委員會通過者，從其規定。其餘未規定事項，適用其他相關法令之規定。

(三)開發面積大於 1,500 平方公尺者，申請開發建築時，應於發照前經提都市設計審議通過後，始得核發建造執照，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。

十六、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。

十七、本計畫範圍內除擬定龜山都市計畫(部分工業區為商業區、住宅區、公園用地、道路用地、廣場兼停車場用地、綠地；部分住宅區為道路用地；部分綠地為商業區、住宅區、道路用地)細部計畫地區受其土地使用管制要點與都市設計管制準則所規範(詳附表一及附表二)外，其餘已發布實施細部計畫地區及無規定者皆適用本要點。

十八、本要點未依規定事項，適用其他有關法令規定辦理。



附圖 2-3　本計畫範圍重點景觀地區街廓位置示意圖

附表一 擬定龜山都市計畫(部分工業區為商業區、住宅區、公園用地、道路用地、廣場兼停車場用地、綠地；部分住宅區為道路用地；部分綠地為商業區、住宅區、道路用地)細部計畫土地使用分區管制要點

本計畫土地使用分區管制要點依都市計畫法第 22、32 條，及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定。

一、商業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 280%，其建築基地申請建築時應採全街廓整體開發，並不得作住宅之使用；住宅區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

二、退縮建築規定如下：(詳圖 8-1)

(一)建築基地臨接Ⅲ-15-12M 部分應至少退縮 10 公尺建築，臨接Ⅲ-14-12M 計畫道路應至少退縮 6 公尺建築。建築基地兩側臨街計畫道路者，均應退縮建築。退縮部分應自道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化，且不得設置圍籬。

(二)建築基地西側、北側及南側臨接計畫範圍邊界、公共設施用地邊界，應自基地境界線退縮 5 公尺建築。

(三)本計畫區應留設 100m2 以上之廣場式開放空間，並提供公眾使用及通行，不得設置車道及任何形式之圍籬，且面積不得包含自道路及基第境界線退縮建築之部分，詳圖 8-1 所示。

(四)前述「廣場式開放空間」及「自基地境界線退縮 5 公尺建築」兩部分於開闢時應考量計畫區西側已開闢帶狀綠地整體規劃設計。

三、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桃園縣政府交通局 100 年 6 月 27 日府交運字 1000249266 號函通過有關本計畫區交通衝擊分析預估之停車需求。

四、建築基地所留設之法定空地，應配合整體景觀設計加以綠化，其綠覆率及可透水率均應達二分之一以上。

五、為增加雨水貯留及涵養水分，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施，有關實施標準、送審書件及設置標準，另由桃園縣政府訂定之。前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。

六、有關地下室開挖率以建築基地基準建蔽率加計 10%為上限。

七、建築基地申請建築時需依據都市設計管制準則辦理，並經桃園縣都市設計審議委員會審議通過後，始得發照建築。

八、建築基地不得適用開放空間及增設停車場空間之容積獎勵規定，而提供公益性設施之容積獎勵及容積移轉合計不得超過基準容積之 50%。

九、計畫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。

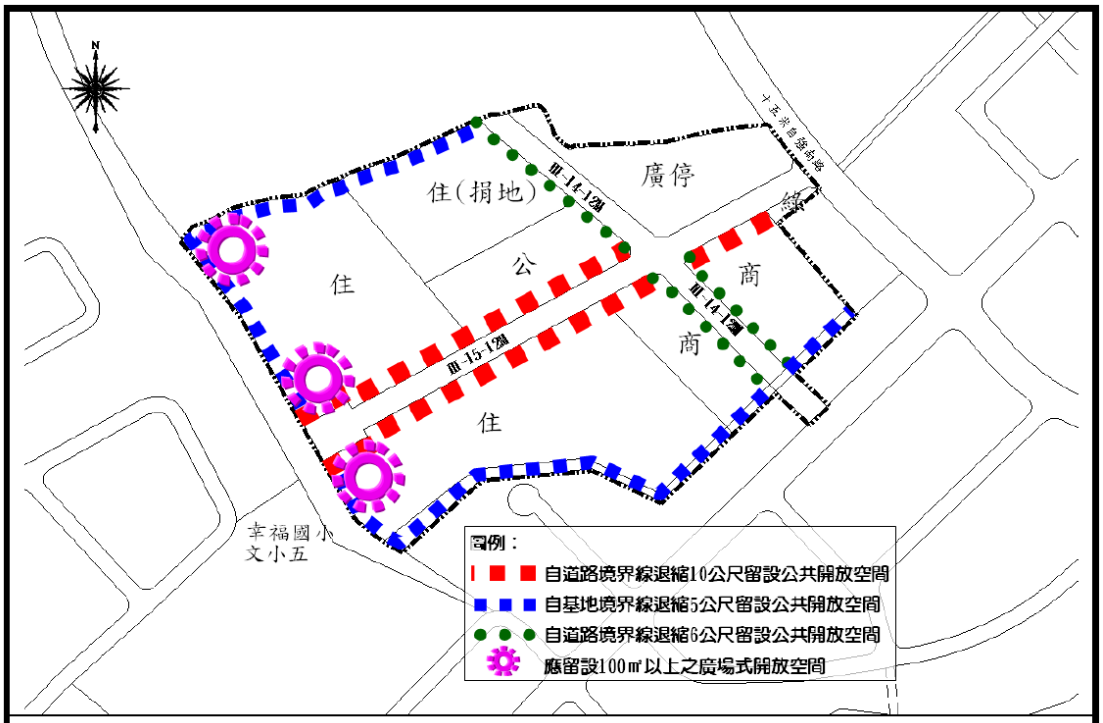


圖 8-1：退縮留設公共開放空間及應留設廣場式開放空間位置示意圖

附表二 擬定龜山都市計畫(部分工業區為商業區、住宅區、公園用地、道路用地、廣場兼停車場用地、綠地；部分住宅區為道路用地；部分綠地為商業區、住宅區、道路用地)細部計畫都市設計管制準則

一、退縮建築留設人行步道開放空間：

(一)建築基地依土地使用分區管制規定退縮部分應留設 1 公尺寬之喬木植生帶，並應沿人行步道側設置尺寸 1 公尺*1 公尺齊平步道之樹穴種植喬木。喬木之數量以退縮建築面積每 25 平方公尺種植一棵檢討，不足一棵以一棵計。

(二)建築基地依土地使用分區管制規定退縮部分應留設 2 公尺寬之人行步道應配合面臨計畫道路人行道之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。

二、建築基地法定空地綠化：

(一)建築基地所留設之法定空地，應配合整體景觀設計加以綠化，其綠覆率及可透水率均應達 1/2 以上，且應考慮防災與緊急救護通行之需求。

(二)本地區之綠化植栽應盡量使用原生樹種，以塑造地區特色。

三、建築規劃及細部設計：

(一)停車出入口應以集中留設為原則，但基地條件難以集中留設且經本縣

都市設計審議委員會審查通過者不在此限。

(二)室內居室及陽臺、機電設備空間、停車空間、挑空、天井等應合理規劃設計。

(三)建築外觀設計應維持水平及垂直向度的整體與和諧，並考慮色彩、材質之諧調。

(四)建築物設置之雨庇及冷氣等設備，不得突出該建築基地指定之最小退縮建築距離。

(五)建築物設計應考量所附設之水塔、空調、視訊、機械等設施物，加以隱藏、包覆或修飾，避免外露造成不良之空視景觀。

(六)空調設備若設置於雨遮者，其主機範圍之遮蔽應以百葉型式或類似具相同功能之設計，百葉間距以水平視覺不得穿透，其頂部得免遮蔽，管線並不得外露；透天住宅之上層雨遮之主機應供應下層使用，以避免管線之外露；有關機電、冷煤等管線設置應以不得外露、不破壞立面設計並應檢附相關大樣施工圖說。

四、面向公園、Ⅲ-15-12M 計畫道路及廣場兼停車場之商業區

(一)建築設計(包括建築形式、店面安排、地面層人行空間規劃等)應回應面對公園、廣場或道路的環境特色，臨地面層建築立面應設計不小於臨地面層建物立面寬度二分之一之透空或透明櫥窗。

(二)建築設計及其配置及週邊環境設計應避免造成交通及視覺負擔或影響公園、商店人行環境的品質。

五、公共開放空間及人行道

計畫道路之路權範圍除車道、路燈外，臨計畫道路退縮留設公共開放空間供留設無遮簷人行道，提供透水步道、綠美化空間，如圖 9-1、9-2、9-3。

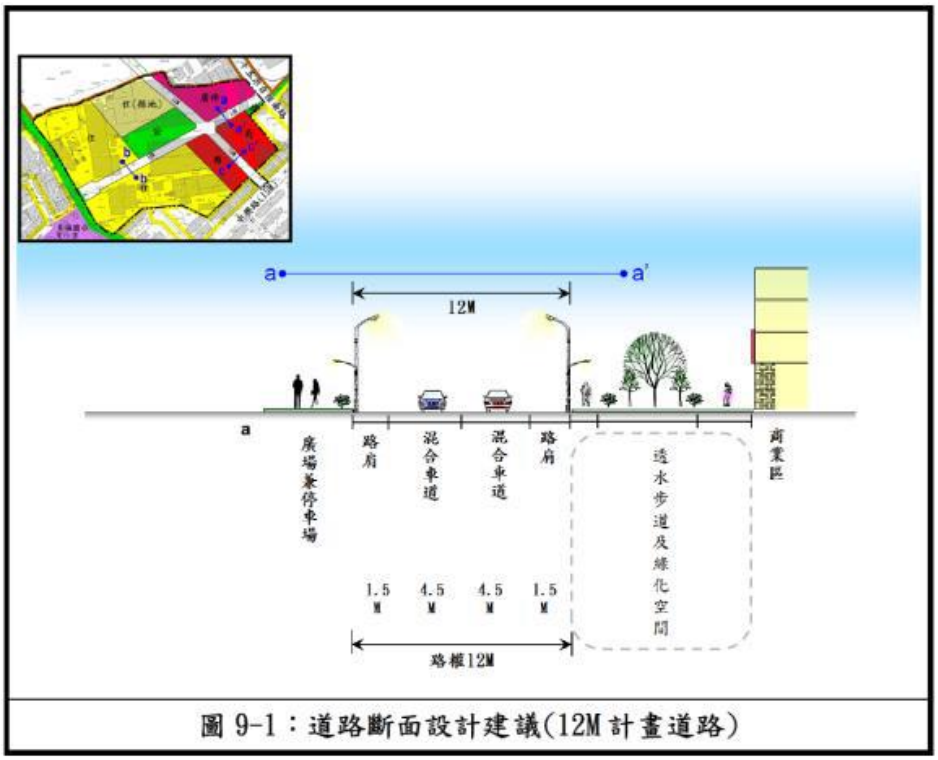


圖 9-1：道路斷面設計建議(12M 計畫道路)

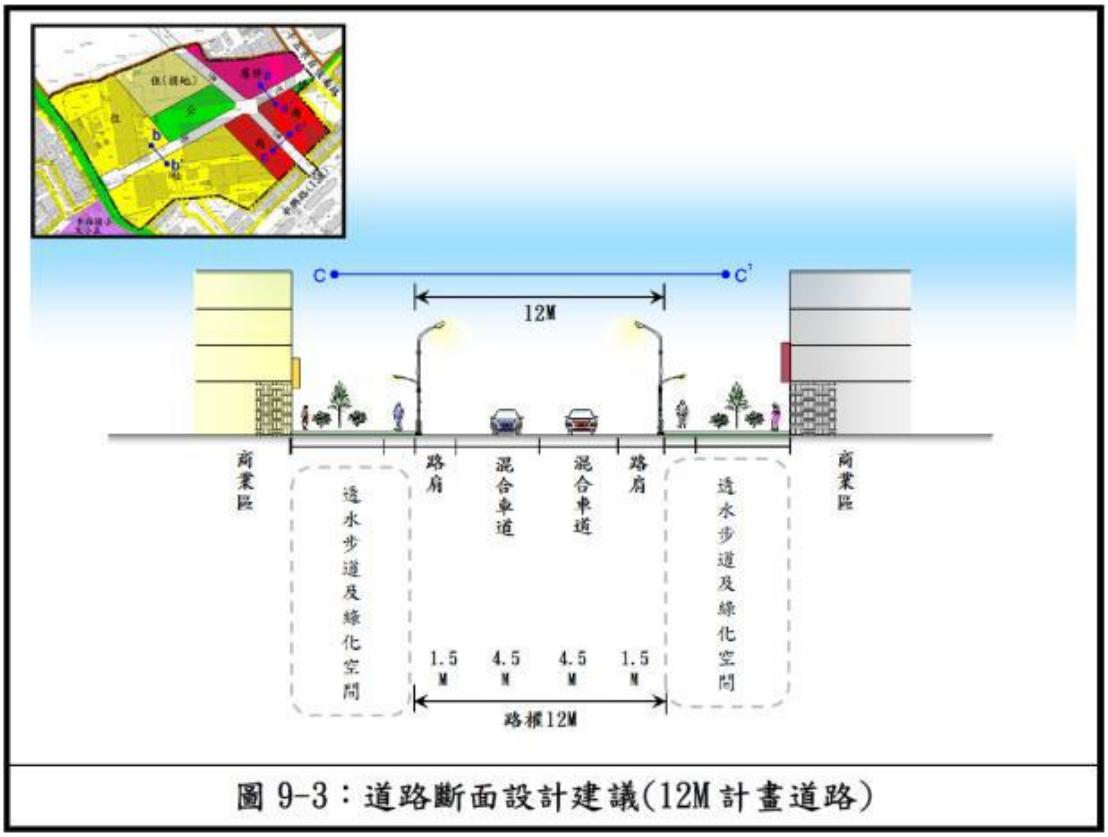


圖 9-3：道路斷面設計建議(12M 計畫道路)

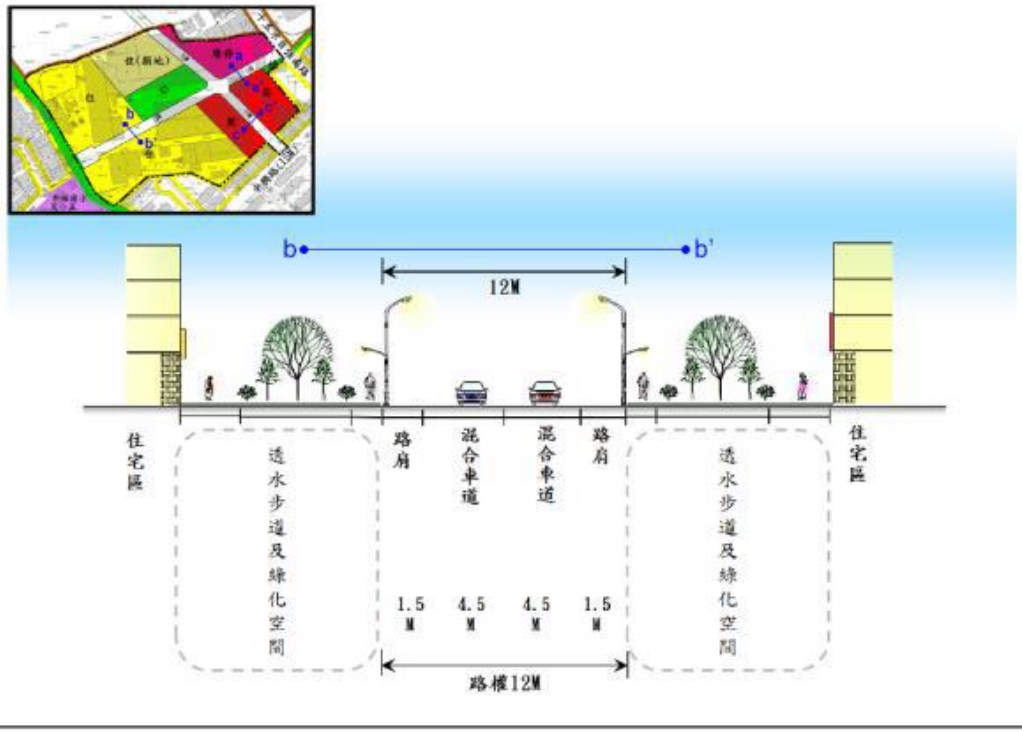


圖 9-2：道路斷面設計建議(12M 計畫道路)

附件三　公民或團體陳情意見

附表 3-1　公民或團體陳情意見表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	林○盛	龜山區山福段 783、789、790、794、792 等 5 筆地號	本人第二次陳情位置:桃園市龜山區山福段 783-789-790-794-792 等 5 筆地號(附 1)相連再一起，該 5 筆建地為桃園龜山區通盤區內 為(住一)建地 於地號 789-792 兩筆地號，於民國 62 年 3 月 26 日被劃為計畫道路(附 2)也並無公告或通知，始得土地所有權人的損失，此歷經 47 年來通過 4 次通盤也是如此,其中兩筆地號為 789-792 被劃為計畫道路,導致 783-790-794 地號為畸零地，也讓本人無法作為建築使用-重創本人財產受到極大損失，而無法取得建築使用權，極像侵犯人權一樣，該陳情地號四周有住宅，而後方就是龜山中興路常春籐社區，前方就是龜山幼兒園，已都更開發好幾年，遲遲該陳情的地號卻無改變，也未徵收 而未徵收計畫道路起點卻在龜山幼兒園門口前方,左斜切至終點的頂興路 132 巷與頂興路口(附 6)，四週環繞都已成住宅區,都以開發完畢,也無必要性徵收..以陳情人的意見陳情地號(住一)跟右側(住一)區塊也可合併在同一區塊做為提議或是解編，作為陳情要素之一。 內政部 102.11.29 台內營字第 10203489291 號函及監察院糾正案文(附 4)本人一案請求納入 109 年桃園龜山都市計畫(第 4 次通盤檢討)並請內政部營建署桃園都發局盡速納入公共設施通盤檢討，並請內政部營建署 桃園市府，應立即成立都委會盡速辦理解編動作才對，而都市計劃通盤事隔多年，對於人民的陳情有很大的不利及苦等，耗時又耗日的，對於本件陳情案的單位始終,不動於衷,甚至不理,或草草回應，也並無告知保留此通道的用途，及不能解編的理由，也未提供說明會議與紀錄，而市府人員只告知陳情人等待第 4 次通盤檢討，106 年陳情(附 3)的內容，卻沒把本件案件納入桃園市龜山都市計劃第 4 次通盤檢討，同時也請行政院、監察院、內政部所有相關單位監督或以派人前往會勘現場了解陳情人之苦，重視本案並給予回應，以符合土地利用的經濟效益，還土地所有人使用之權利，並依法規定請求解編，此陳情書面當作日後依據，並依法陳述，表達訴求。	**建議不予採納。** 理由： 1. 考量該計畫道路已有供周邊住宅區指示建築之情形，且尚有鄰接該道路未建築之空地，若廢止該計畫道路，將影響毗鄰住宅區土地成為裏地造成無法建築之情形，同時考量地區交通系統完整性，不宜廢除該道路用地。 2. 另本陳情案業經 108 年 7 月 24 日桃園市都市計畫委員會第 35 次會議審議「變更龜山都市計畫（公共	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			依據內政部 102.11.29 台內營字第 10203489291 號函 十三、道路用地 (一)道路系統之檢討調整應配合交通主管機關之交通建設計畫及預算，調整後應不影響交通系統之完整性。 (二)計畫道路之縮小或撤銷應以無具體事業及財務計畫且不影響建築線之指定者優先處理。 (三)整體開發地區周邊之道路用地，應配合整體開發地區道路系統及開發分配建築基地情形，例如部分配回較大建築基地地區，周邊地區之計畫道路如無留設必要者，應予檢討變更。 所謂公共設施保留地，也就是政府為滿足都市計畫未來發展的各種不同需求，所先行規劃的許多公共設施用地(參照都市計畫法第 42 條規定，例如道路、公園、綠地、廣場、民用航空站、停車場所、河道及港埠用地、學校、社教機構、社會福利設施、體育場所、市場、醫療衛生機構、機關用地、郵政、電信、變電所及其他公用事業用地等等)，此種已被都市計畫劃設為公共設施使用，但因需地機關尚未取得產權，而預先保留的公、私有土地，即為公共設施保留地。 有關都市計畫公共設施保留地的取得期限，於民國 28 年制訂的都市計畫法中並未予以規定，嗣後在 53 年 9 月 1 日修正之都市計畫法始增訂第 49 條，明定徵收期間為 5 年，但有特殊情況，並經上級機關核准者，得延長 5 年，即公共設施保留地的取得期間最常為 10 年，而立法者嗣後又於 62 年 9 月 6 日，將都市計畫法第 49 條規定修正為:「公共設施保留地。在民國六十二年本法修正公布前尚未取得者，應自本法修正公布之日起十年內取得之。但有特殊情形，經上級政府之核准。得延長之；其延長期間至多五年。逾期不徵收，視為撤銷。」(條次變更為第 50 條)惟至 77 年時，因各地方政府仍然不能依上開規定辦理，乃再於 77 年 7 月 15 日修法，將應於一定期間內取得公共設施保留地之規定予以刪除。 憲法第 15 條規定:「人民之生存權、工作權及財產權，應予保障。」參照釋字第 400 號、709 號、732 號、747 號解釋，憲法第 15 條關於人民財產權應予保障之規定，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。私人土地一旦被劃設為公共設施保留地，雖然得為原來之使	設施用地專案通盤檢討）案」，決議不予採納。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			用或改為妨礙目的較輕之使用，但不得為妨礙指定目的之使用(都市計畫法第 51 條規定參照)，此時土地所有權人對於土地的使用及收益權能不僅遭受限制，又因無法撤銷使用管制，進而導致私有土地的價值大幅降低。再者，都市計畫區內被劃設為公共設施保留地，但卻遲遲未興建公共設施者，公共設施保留地對於土地所有權人所造成的財產上不利益，勢必將隨著時間經過而不斷擴大，進而逾越其個人社會責任所應忍受之範圍。對於此種現象，政府既不徵收土地，又不給予合理金錢補償，甚至未徹底檢討變更已存在數十年而顯非必要的公共設施保留地，顯已導致全國數以萬計的土地所有權人財產權，因此遭受重大損害。 依都市計畫法第 5 條、第 15 條第 2 項規定:「都市計畫應依據現在及既往情況，並預計二十五年內之發展情形訂定之。」、「前項主要計畫書，…其實施進度以五年為一期，最長不得超過二十五年。」同法第 26 條亦明文規定:「都市計畫經發布實施後，不得隨意任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。」上開條文的規範意義，應是都市計畫向將來規劃的時間合理為 25 年。所以都市計畫內編定的公共設施用地，最長自亦應於 25 年內完成，倘若超過 25 年仍未開發的公共設施用保留地，自應儘速解編，而無使私人土地受限制狀態持續存在之必要。至於，實務上許多甚至超過三、四十年仍未取得使用者，更證明並無將其繼續劃設為公共設施保留地之必要，更應立即解編。 釋字 336 號解釋過去雖然認為:「都市計畫法於中華民國 77 年 7 月 15 日修正公告之第 50 條，對於公共設施保留地未設取得期限之規定，乃在維護都市計畫之整體性，而都市計畫之實施，則為增進公共利益所必要，與憲法第 23 條及第 143 條並無牴觸。」 憲法第二十三條規定:「以上各條(含第十五條)列舉之自由權利，除為防止妨礙他人自由，避免緊急危難，維持社會 秩序，或增進公共利益所必要者外，不得以法律限制之。」依憲法之規定，人民財產權，應予保證，除非有憲法第二十三條所定之情形，不得任意限制之。縱有憲法第二十三條規定之理由，亦僅於法律有明文規定時，始能在法律規定之範圍內限制人民之財產權。排除了政府對於公共設施保		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			留地應在一定期限內取得之義務。對於上開解釋，實有進一步思考之空間，蓋任何權利之行使均應有期間限制，否則將使法律關係懸而未決，除過度限制人民權利外，亦將嚴重破壞法律秩序之安定性。法理雖然甚為清楚，但實物多年操作的結果，卻是「無法律即無補償」，也就是說，除法律另有規定外，人民並無權請求國家徵收其土地，形成公共設施保留地的土地所有權人，無法循行政救濟途徑要求用地機關徵收或補償，曾有論者批評這是土匪政府的行徑，因為私人土地一旦被劃設為公共設施保留地，只能在家裡暗自哭泣。 依都市計畫法第 48 條規定，公共設施保留地之取得方式，包括「徵收」、「區段徵收」及「市地重劃」，故公共設施保留地的取得方式並不限於「徵收」。因此，學者乃指出，縣、市政府或鄉、鎮、縣轄市公所，可以用市地重劃之方式取得公共設施用地，而由參與重劃之土地所有權人，按土地受益比例共同負擔，其分擔之費用包括建設公共設施之工程費用、重劃費用及貸款利息等，因此縣、市政府或鄉、鎮、縣轄市公所動輒以「經費不足」為由，消極不取得已被劃設為公共設施保留地長達數十年的私人土地，理由既不充分亦不正當，其怠於作為亦屬可歸責於政府。內政部營建署雖已於前年提出「都市計畫公共設施用地專案通盤檢討計畫」，要求各縣市政府應於 4 年內清查公設保留地，對於無法執行的項目，應盡速予以解編。 綜上，各級都市計畫權責機關任令部分都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年迄未取得，嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權，內政部及各級地方政府實有嚴重怠失，爰依監察法第 24 條提案糾正，送請行政院轉飭所屬確實檢討改善見復。提案委員:吳豐山 劉玉山 李炳南 中華民國 102 年 4 月 25 日(附 4) 並請有關單位及承辦人員與職別電話分機回覆陳情人以便聯絡 該 5 筆建地於民國 62 年 3 月 6 日被龜山鄉公所劃為(道路用地)，歷經 44 年來通過 3 次通盤檢討，也未徵收，此時本人土地位於龜山山福段 5 筆地號 783、789、794、792 相連在一起，其中兩筆地號(789、792)兩地號被劃為徵收道路部份並導致 783、790、794，相臨三地號變為一文不值畸零地。 導致本人財產受到極大損失，本人一案請求納入龜山計劃通盤檢討其變更或解編此未徵收此道，並且		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			要求應調整解編該計劃此道，以符合土地利用的經濟效益。 根據都市計劃法 都市計劃編定公共用設施用地，逾期 25 年未取得開發，應限期檢討，不必要部份應儘速解編，如 30-40 年未取得使用則表示已無公共設施保留地的必要。 而使私人土地受限制狀態，超過 30-40 年未取得使用公共設施保留地之必要，更應立即解編。 還土地所有權人使用土地之權利。		
2	呂○易	龜山區中興段 971、972、973、974、976、977、978、999、1002、1001-1、1003-1、1004、1005-1、1009 地號	陳情理由： 有關本次變更龜山細部計畫(第一次通盤檢討)案中變更上開地號住宅區土地及乙種工業區土地做為道路及綠地使用，變更理由以 106 年會議之結論辦理，該結論與土地使用現況不符，陳請檢討。 建議事項： 1.本案變更理由以 106 年會議之結論辦理，已與實際土地使用現況不符，請規劃顧問公司重新檢視本案使用現況，取消劃設道路用地。 2.本案細部計畫綠地劃設與使用現況不符，如市府相關局處未有土地取得計畫，雖事業及財務計畫預計 115 年取得，惟本都市計畫區綠地共 3.4918 公頃，面積廣大，本處綠地取得時程未明，為保障民眾權益及促進地用，建請解編。	**建議不予採納。** 理由： 1. 所陳建議事項第 1 點係針對本案重製專案通盤檢討變更編號第 12 案，該案係依現況（中和南路）及權屬（皆屬公有）修正道路用地範圍，故無所陳土地劃設為道路用地之情事。 2. 所陳土地屬綠地用地部分，考量其規劃原意係作為西側工業區(工七)與住宅區隔離及對外	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
				連接之人行使用，故維持綠地用地劃設。	
3	傅○福	龜山區精忠段 1562、1563、1564 地號	陳情事項： 精忠段 1562、1563、1564 地籍圖本是二塊房的建地，經上次徵收已闢成道路，我變成剩下 23 坪地坪，市府都計科今又要再乙次徵我土地做道路地。報告市府官長原本二間房地，已徵收一次今公佈，再乙次徵收道路用地，我變成只剩下 19.8 坪畸零地，根本不合建一房地坪，權益犧牲太大，請求市府官長救濟小民方案，拜託。 建議事項： 請求精忠段 1645 地號原公兒園國防部地不方正畸形處接鄰精忠段 1566 地號，作成我被劃作道路地相同坪數互換地，另案請求補回計二次徵收地，符徵收道路公平、正義，我願繳足合理地價金，達有一房可住願望。報告國防部這地非軍事用地是社區用地，請求市府官長促成免徵收我地互調換方式，國防部社區地方正，小民有一間房建地，達成三方贏情形。拜託感謝。請體諒人民之苦，小民慎感德便，感謝。	**建議不予採納。** 理由： 1. 依 105 年 12 月 7 日公布之桃園市建築管理自治條例第 19 條規定：「於道路交叉口處申請建築時，除都市計畫書圖定有特殊截角外，應依附表規定截角退讓」，次依新建工程處 107 年 9 月 18 日「龜山區光峰路 111 巷轉至光峰路交叉口處彎度過大」會勘紀錄建議，考量為避免此路口因車輛轉彎加大迴轉半徑造成隱	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
				藏性危險，故維持道路截角劃設，並請新建工程處提出具體之財務計畫，以供都市計畫委員會審議之參考。 2. 另查目前精忠段 1645 地號已開闢使用（精忠文康中心），故維持原計畫（鄰里公園兼兒童遊樂場用地）。	
4	傅◯湖	龜山區精忠段 1565、1566 地號	陳情理由： 為本地目土地於民國 82 年前地目即為建地。民國 82 年 12 月 16 日龜山都市計畫案內擬定為鄰里公園兼兒童遊樂場用地，至今已超過 20 載，政府單位遲之未實行處理，使該土地任其荒廢損及民眾權益。今地主陳情-經由桃園市政府都市發展局、龜山區公所，鼎力協助呈報高層。還原地主原有之地目，並已核准在案，功不可沒，深感謝意! 唯政府附有條文:要向地主徵收 45%的代金，讓地主們深感不合宜(因本地目原本即為建地，並非為農地變更為建地)，讓地主們損失甚大，懇請政府體諒人民之苦甚感德便。 建議事項： 懇請桃園市政府都市發展局所發布之公文內容:倘公兒二變更住宅區(特)範圍內土地所有權人全體同意以其土地市價總額 45%折算代金。於申請建築執照前繳予市府則同意依其範圍變更為第一住宅區，此條文並不適用於本地目，敬請明察。	**建議不予採納。** 理由： 考量本計畫五項公共設施用地面積檢討後未符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積及應劃設不低於該等地區總面積之 10%(本計畫	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
				為 3.46%)，又本案地主多次陳情無法接受本市具現有合法建物公共設施保留地變更為非公共設施用地，需繳交土地市價總額 45%代金之通案性原則，故維持原計畫（鄰里公園兼供兒童遊樂場用地）。	
5	國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營業處	壽山段 417 地號等 8 筆土地	陳情理由： 坐落桃園市龜山區壽山段 419-1、423、423-2、426-1、426-2、427-1、430 及 430-1 地號等 8 筆土地面積 3,121 平方公尺，其使用分區為「保護區」，地勢平緩，環境寧靜，毗鄰住宅區。 建議事項： 陳情變更該 419-1 地號等 8 筆保護區土地為住宅區。	**建議不予採納。** 理由：所陳土地屬公告之山坡地範圍，且無直接毗鄰住宅區，故不宜將零星保護區範圍變更為可建築用地。	照專案小組初步建議意見通過。
6	蔣○源	龜山區精忠段 1570 地號	陳情理由： 一、案內我方所持有之建物(門牌號碼:桃園市龜山區精忠村光峯路 121 號)係於民國 78 年 1 月 26 日登記建造在精忠段 1570 地號(土地面積 100.23 平方公尺，建物總面積 194.58 平方公尺)。本建物為依法登記建造且具權狀及使用登記等合法證明(附件一至七)之合法建物，合先敘明。 二、本建物於民國 78 年 1 月 26 日由我方購買土地並委託建商營造，取得使用執執照後，按時繳納稅金且自用至今。但因經歷精忠五村之改建案，使我方之自用建築因莫須有之因素被改為公兒用地，我方得知後抗議至今，公告期間也	同第 4 案。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			未獲任何通知，更遑論被迫變更為公兒時應取得之任何補償，前述所為均於法不符。 三、鈞府於公函(府都計字第 1090178289 號)中提及，本建物由公兒變更為住特，但容積率僅餘 110%遠低於我方原本應有之容積率。自建物獲准使用以來，我方均按時繳納房屋相關稅賦，從未拖欠；且由所需繳交之相關稅賦與稅率亦可佐證本建物為一般自用住宅，而非公兒用地。本建物被更改為住特後除自用及整修外，不可進行任何改動或原地重建，如要重建期容積率僅剩 110%。如要回復原有之容積率，尚須繳納 45%之代金方得回復，於變更期間本人亦未收到相關公函告知，此亦與行政程序及相關規範不符。且本建物已歷 30 餘年，期間更經歷如 921 大地震等天災，如此下來不知結構是否安全如昔。因此懇請鈞府將住特更正為我方應有之住一，以維護我方之權益及人民應有之居住正義。 四、土地標示：精忠段 1569 號及 1570 號為兩戶不同人所持有之 3 層(3R)之建築。鈞府之公開地籍圖誤植為一戶 3 層(3R)之建築，懇請鈞府更正。 建議事項： 一、煩請改正原地籍圖之一戶 3R，更正為兩戶 3R 之建築。 二、請將原科子目住(特)，變更為原本應有之科子目住(一)，並變更回原本應有之建地及容積率，將有建築物之地號脫勾於調降土地容積率 110%之外。		
7	莊○龍	龜山區精忠段 1569 地號	陳情理由： 一、案內我方所持有之建物(門牌號碼:桃園市龜山區精忠村光峯路 121 號)係於民國 78 年 1 月 26 日登記建造在精忠段 1570 地號(土地面積 100.23 平方公尺，建物總面積 194.58 平方公尺)。本建物為依法登記建造且具權狀及使用登記等合法證明(附件一至七)之合法建物，合先敘明。 二、本建物於民國 78 年 1 月 26 日由我方購買土地並委託建商營造，取得使用執執照後，按時繳納稅金且自用至今。但因經歷精忠五村之改建案，使我方之自用建築因莫須有之因素被改為公兒用地，我方得知後抗議至今，公告期間也	同第 4 案。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			未獲任何通知，更遑論被迫變更為公兒時應取得之任何補償，前述所為均於法不符。 三、鈞府於公函(府都計字第 1090178289 號)中提及，本建物由公兒變更為住特，但容積率僅餘 110%遠低於我方原本應有之容積率。自建物獲准使用以來，我方均按時繳納房屋相關稅賦，從未拖欠；且由所需繳交之相關稅賦與稅率亦可佐證本建物為一般自用住宅，而非公兒用地。本建物被更改為住特後除自用及整修外，不可進行任何改動或原地重建，如要重建期容積率僅剩 110%。如要回復原有之容積率，尚須繳納 45%之代金方得回復，於變更期間本人亦未收到相關公函告知，此亦與行政程序及相關規範不符。且本建物已歷 30 餘年，期間更經歷如 921 大地震等天災，如此下來不知結構是否安全如昔。因此懇請鈞府將住特更正為我方應有之住一，以維護我方之權益及人民應有之居住正義。 四、土地標示：精忠段 1569 號及 1570 號為兩戶不同人所持有之 3 層(3R)之建築。鈞府之公開地籍圖誤植為一戶 3 層(3R)之建築，懇請鈞府更正。 建議事項： 一、煩請改正原地籍圖之一戶 3R，更正為兩戶 3R 之建築。 二、請將原科子目住(特)，變更為原本應有之科子目住(一)，並變更回原本應有之建地及容積率，將有建築物之地號脫勾於調降土地容積率 110%之外。		
8	游○榮、游○旗、游○輝、游○敏	新路段 259 地號	陳情理由： 陳情人共同持有上列地號土地，前經 鈞府都市計畫編定為兒童遊樂區用地已近 40 年，今鈞府又以變更龜山主要計畫改編定為公園預定地(主變 5)，不知又須幾多年才能徵收，嚴重影響陳情人等土地利用權益，內政部自 102 年訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，針對公設用地專案檢討，對於無需求公設用地辦理檢討解編，還地於民，陳情人等持有之公設用地，若鈞府不予徵用，請解編還地，以活化土地使用。 建議事項： 監察院曾於 102 年 5 月通過糾正內政部及地方政府，有關都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年迄未取得，嚴重傷害憲法保障人民生存權與財產權，	**建議不予採納。** 理由：所陳兒童遊樂場用地已部分開闢，後續未開闢部分由市府目的事業主管機關逐年編列預算辦理徵收開闢。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			因此同年 11 月內政部訂定發布「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，鈞府針對陳情人等持有之公設用地若無需求，請辦理檢討解編，還地於民，以保障人民權益，促進土地活化利用。		

附表 3-2　逾公展期間公民或團體陳情意見表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
逾1	財團法人台灣省天主教會新竹教區	壽山段135-4地號土地	主旨： 有關桃園縣龜山鄉壽山段 135-4 號土地撤銷徵收乙案，耗時多年未果，已嚴重影響到本法人權益，請　查照。 說明： 一、桃園縣龜山鄉壽山段 135-4 號土地已劃為宗教專用區，但土地使用分區卻加註「變更為道路部分，應無償捐贈予桃園縣政府，否則本案於下次通盤檢討時恢復為文中用地」，但所指捐贈道路部分(壽山段 119、121、122 號)，自始非本法人所有，又如何捐贈。 二、若因當時都市計畫通盤檢討所提捐贈有誤，請相關單位應協助辦理導正，以免影響本法人權益。 三、本案因都市計畫通盤檢討時有誤，導致捐贈事宜延滯多年未果，建請以第三次通盤檢討時(95 年)之公告線值為基準繳納代金或本法人願捐贈 135-4 號土地部分面積(面積同壽山段 119、121、122 號土地面積)予桃園縣政府。 四、請城鄉發展局招集龜山鄉公所等相關單位共同研議需理方案。	**建議不予採納。** 理由： 1. 回饋比例部分依「桃園市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」規定辦理，並考量可行性改為得以代金繳納，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。 2. 有關建議可捐贈壽山段 135-4 地號部分(約 62 平方公尺已作為人行步道使	照專案小組初步建議意見通過。
逾1補充意見	財團法人台灣省天主教會新竹教區	龜山區壽山段135-4	主旨： 有關桃園縣龜山鄉壽山段 135-4 號土地撤銷徵收乙案，耗時多年未果，已嚴重影響到本法人權益，請　查照。(補充說明) 說明： 一、依本都市計畫案土地使用分區管制規定，宗教專用區建蔽率 40%，容積率 120%，使用強度比原使用分區還要低，卻仍需捐贈 10%公共設施用地，實為不合理。 二、大約民國 100 年初貴府已將壽山段 135-4 地號部分土地作為人行步道(約 62 平方公尺)，懇		照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			請本次通盤檢討時，納入捐地面積範圍內。(示意圖如附件所示) 三、95 年桃園縣龜山鄉壽山段 135-4 號土地已劃為宗教專用區，但土地使用分區卻加註「變更為道路部分，應無償捐贈予桃園縣政府，否則本案於下次通盤檢討時恢復為文中用地」，但所指捐贈道路部分(壽山段 119、121、122 地號)，自始非本法人所有，本法人無執行前列所敘之要件，本案不能歸責於本法人；建請本次捐地仍以 62 平方公尺為基準捐贈，同步將該土地上部分以劃為人行步道之面積納入折抵範疇內，如此代金繳交，則建請仍以第三次通盤檢討(95 年)之公告現值為基準繳納。 建議事項： 桃園縣龜山鄉壽山段 135-4 地號土地原為本法人所有，因早年被政府徵收，後因學校無需使用該筆土地而撤銷徵收，撤銷登記後將為本法人所有，本案涉及本法人權益，因此懇請於都市計畫委員會審議本案時，務必邀請本法人一同列席參加表達意見。	用)土地，經查產權並非陳情人所有。	
逾1補充意見	財團法人台灣省天主教會新竹教區	龜山區壽山段135-4	主旨：有關本法人就「變更龜山主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」暨「變更龜山細部計畫(第一次通盤檢討)案」補充說明意見，請查照。 說明： 一、 桃園市政府於 100/5/19 府教設字第 1000193599 號函，有關壽山段 135-2 地號(現為壽山段 135-4 地號)部分土地提供學校作為學生通行步道。 二、 煩請本案欲留設之公共設施，無論是捐地或是繳納代金，仍將本法人已提供學校作為學生通行步道面積納入計算。 三、 隨函檢附桃園市政府函。		照專案小組初步建議意見通過。
逾2	桃園市政府財政局	龜山區中興段178、179、179-1、179-8地號	主旨： 有關本市都市計畫委員會專案小組聽取本府簡報「變更龜山主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」暨「變更龜山細部計畫(第一次通盤檢討)案」第 2 次會議一案，請查照。 說明： 一、依據本府 109 年 11 月 30 日府都計字第 1090304506 號開會通知單辦理。 二、龜山區中興段 178、179、179-1 及 179-8 地號等 4 筆市有土地，現況位於傳統市場旁，目前	**建議酌予採納。** 理由： 1. 龜山區中興段 178 地號土地，本次通盤檢討並未納入檢討變更，	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			作為臨時機車停車場使用，機車停車需求殷切，經考量其所在位置地處人口稠密之精華區，本局意見如下： (一)旨揭細部計畫變更內容擬將原商業區及廣場用地變更為停車場用地(停六)，涉中興段 179（商業區）、179-1(廣場用地、道路用地)及 179-8(廣場用地、道路用地、商業區)地號等 3 筆市有土地，將該區市有土地之使用效能由高度利用轉為低度利用，恐有違公地管理之原則。 (二)又前揭中興段 179、179-1 及 179-8 地號等 3 筆市有土地，一旦變更為停車場用地，將導致原為商業區之中興段 178 地號市有土地，無可供出入之通道，損及未來整體開發利用。 (三)為保留該區最有效能之開發利用，建請將主要計畫變更編號第 9 案取消附帶條件；細部計畫變更編號第 1 案，維持中興段 178、179 地號等 2 筆市有土地使用分區為商業區；同段 179-1、179-8 地號等 2 筆市有土地之廣場用地部分，統一變更使用分區為商業區，以利未來整體開發之需。 (四)龜山區中興段 178、179、179-1、179-8 地號等 4 筆市有土地如獲維持商業區及廣場用地變更為商業區，考量該區緊鄰之中興路，因巷道過於狹窄，恐影響未來整體開發之效能，故研議將周邊道路拓寬事項一併納入檢討。	仍維持原計畫商業區。 2. 龜山區中興段 179 地號土地，考量位屬本計畫區中心，商業活動熱絡，具開發效益，故依第 2 次小組初步建議意見維持原計畫商業區(附)。 3. 龜山區中興段 179-1、179-8 地號等 2 筆土地廣場用地，考量係屬公共設施用地，且現況已供停車使用，故仍依細計變更內容綜理表第 1 案變更為停車場用地。	
逾 3	傅○福	龜山區精忠段 1651、1562、1563、1564 地號	陳情事項： 精忠段 1561、1562、1563、1564 地籍圖本是二塊房的建地，經上次徵收已闢成道路，我變成剩下 23 坪地坪，市府都計科今又要再乙次徵我土地作道路地。 報告市府官長原本二間房地，已徵收一次今公佈，再乙次徵收道路用地，我變成只剩下 19.8 坪畸零	同公展期間公民或團體陳情意見綜理表第 3 案。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			地，跟據不合建一房地坪，權益犧牲太大，請求市府官長救濟小民方案，拜託。 建議事項： 請求精忠段 1645 地號原公兒園國防部地不方正畸形處接鄰精忠段 1566 地號，作成我被劃作道路地相同坪數互換地，另案請求補回計二次徵收地，符徵收道路公平、正義，我願繳足合理地價金，達有一房可住願望。報告國防部這地非軍事用地是社區用地，請求市府官長促成免徵收我地互調換方式，國防部社區地方正，小民有一間房建地，達成三方贏情形。拜託感謝。請體諒人民之苦，小民慎感德便，感謝。		

附件四　提會修正內容

附表 4-1 細部計畫變更編號第 8 案-土地使用分區管制要點第 15 條(依專案小組初步建議意見修正內容)

原條文	新條文	變更理由
十三、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，始得核發建照執照，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。桃園縣都市設計審議委員會必要時得依本管制要點精神另訂詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。	十五、為維護本計畫區風貌，訂定重點景觀地區範圍與規定如下： (一)本點所定之重點景觀地區範圍如下(詳附圖 1)： 1. 長壽路與萬壽路二段間完整街廓(綠地用地、鐵路用地除外)。 2. 萬壽路二段道路中心線往南深進 100 公尺，且深進面積達該街廓 1/2 以上者之完整街廓(保護區、綠地用地、鐵路用地、人行廣場用地除外)。另部分街廓因考量深度過深，故以計畫道路中心線沿地籍範圍垂直延伸至該街廓邊界為界納入範圍。 (二)都市設計規定如下： 1. 建築基地臨河川區側者，應沿基地境界線留設寬度至少 4 公尺之連續性無遮簷帶狀式公共開放空間，供人行步道及景觀綠化空間使用，得計入法定空地，建築物之建築垂直投影，不得突出。 2. 前開帶狀式公共開放空間至少 1.5 公尺範圍內植栽單排行道樹，應為連續舖面，且與相鄰基地地坪高程齊平，車道穿越時，其舖面仍應連續。 3. 基地情形特殊經提桃園市都市設計審議委員會通過者，從其規定。其餘未規定事項，適用其他相關法令之規定。 (三)開發面積大於 1,500 平方公尺者，申請開發建築時，應於發照前經提都市設計審議通過後，始得核發建造執照，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。	1. 點次調整。 2. 配合計畫區現況與未來發展趨勢及全市性通案原則，明訂本計畫區重點景觀地區，調整需辦理都市設計審議規模規定，並擬定相關都市設計原則內容。

附表 4-2 細部計畫變更編號第 8 案-土地使用分區管制要點第 15 條(本次提會修正內容)

原條文	新條文	變更理由	市都委會決議
十三、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，始得核發建照執照，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。桃園縣都市設計審議委員會必要時得依本管制要點精神另訂詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。	十五、為維護本計畫區風貌，訂定重點景觀地區範圍與規定如下： (一)本點所定之重點景觀地區範圍如下(詳附圖 1)： 1. 長壽路與萬壽路二段間完整街廓(綠地用地、鐵路用地除外)。 2. 萬壽路二段道路中心線往南深進 100 公尺，且深進面積達該街廓 1/2 以上者之完整街廓(保護區、綠地用地、鐵路用地、人行廣場用地除外)。另部分街廓因考量深度過深，故以計畫道路中心線沿地籍範圍垂直延伸至該街廓邊界為界納入範圍。 (二)都市設計規定如下： 1. 建築基地臨河川區側者，應沿基地境界線留設寬度至少 4 公尺之連續性無遮簷帶狀式公共開放空間，供人行步道及景觀綠化空間使用，得計入法定空地，建築物之建築垂直投影，不得突出。 2. 前開帶狀式公共開放空間至少 1.5 公尺範圍內植栽單排行道樹，應為連續鋪面，且與相鄰基地地坪高程齊平，車道穿越時，其鋪面仍應連續。 3. 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	1. 點次調整。 2. 配合計畫區現況與未來發展趨勢及全市性通案原則，明訂本計畫區重點景觀地區，調整需辦理都市設計審議規模規定，並擬定相關都市設計原則內容。	本條文第十五條第一項第二款臨河岸退縮規定可營造帶狀休憩空間，確有訂定必要，惟個別建築基地退縮後如有深度不足之特殊情形，應予研擬合理配套機制，請業務單位續予研議，並俟本案主要計畫經內政部都委會審議通過後，併同本案細部計畫再提會討論。

	縮建築處理原則」辦理。 (三)開發面積大於 1,500 平方公尺者，申請開發建築時，應於發照前經提都市設計審議通過後，始得核發建造執照，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。		

第4案：審議「變更蘆竹(大竹地區)主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」暨「變更蘆竹(大竹地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」

說　明：

一、 辦理緣起：

「蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫」於民國 73 年 11 月 27 日公告實施，其後於 80 年 6 月、90 年 10 月及 101 年 9 月分別發布實施第一次、第二次及第三次通盤檢討案。依據都市計畫法第 26 條規定，都市計畫發布實施後，擬定機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，且為因應本計畫區內相關重大建設之開發及實際發展需求，爰辦理本次通盤檢討作業，以促進該土地合理及有效利用。

本次檢討同時辦理都市計畫圖重製作業，及重新檢視本計畫區未來之發展定位與願景。另為符都市計畫之主要計畫與細部計畫拆離之政策目標及落實地方自治之精神，於本次檢討前將現行都市計畫劃分主要計畫及細部計畫應表示之實質內容，以劃分後之主要計畫內容作為本案檢討依據。

二、 變更機關：桃園市政府。

三、 計畫性質：變更主要計畫及細部計畫。

四、 法令依據：都市計畫法第 26 條。

五、 變更內容：詳附表 1、附表 2、附表 4、附表 6。

六、 變更位置：詳附圖 2、附圖 3。

七、 辦理歷程：

(一)106 年 7 月 4 日起公告徵求民眾意見 30 天。

(二)109 年 8 月 17 日起公開展覽 30 天，並於 109 年 9 月 8 日假蘆竹區公所舉辦說明會。

(三)109 年 10 月 15 日、109 年 11 月 17 日、109 年 12 月 24 日，共召開 3 次專案小組會議。

八、 公民或團體陳情意見：共計 21 件，詳附表 8。

九、 本案業經 3 次專案小組會議討論獲致具體建議意見並依照修正內容完竣，惟本府教育局於 110 年 3 月 23 日及 4 月 26 日提出學校用地之具體位置、範圍及財務計畫，建議新增變更內容(詳附表 1、附表 2、附圖 1)，併案提請討論。

決　議：本案除以下修正內容外，其餘依專案小組意見通過。

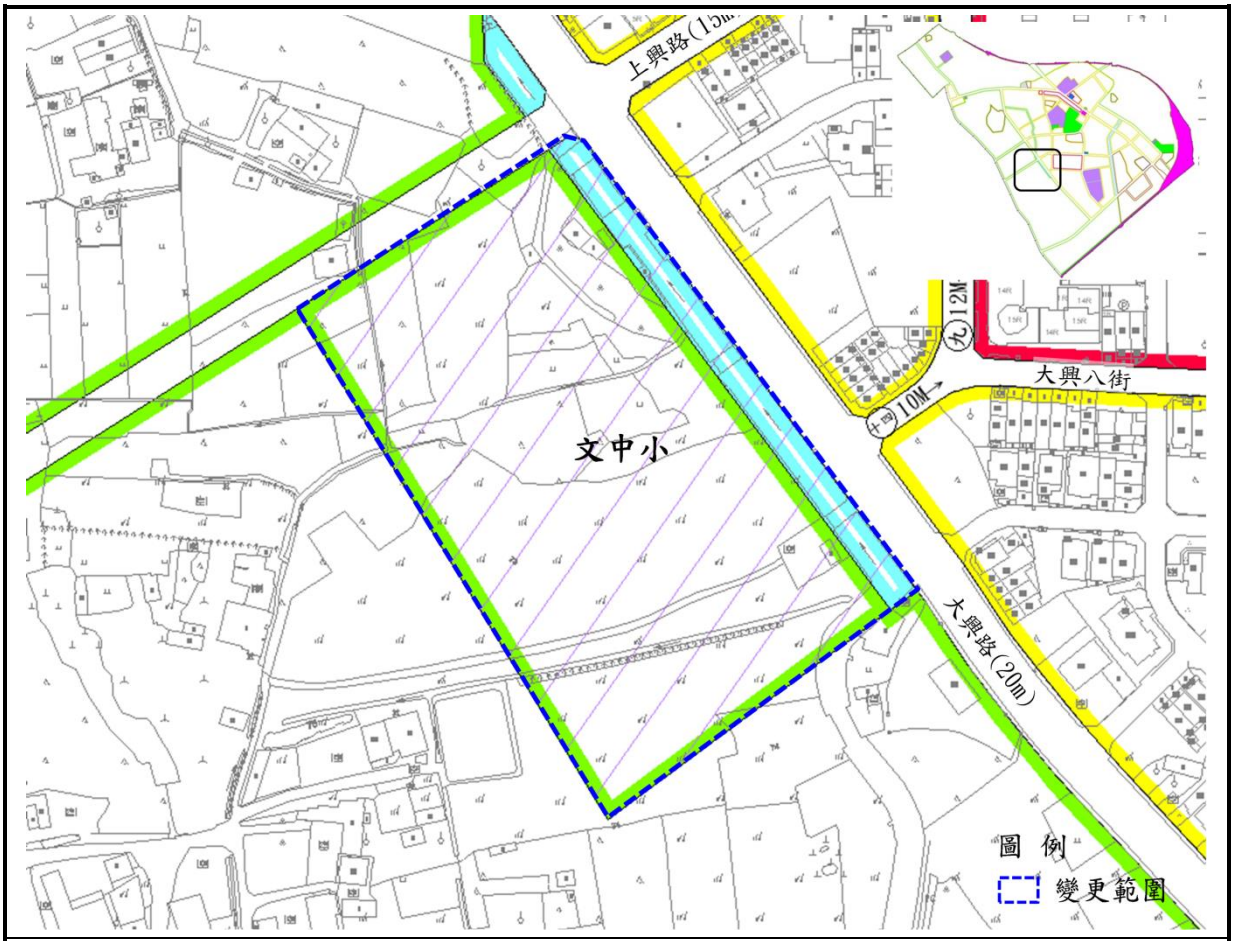
三、 本次提會新增內容(附表 1、2)請教育局後續依實際設校期程，併同主計變 10 案一併檢討以個案變更方式辦理，本次通盤檢討主計變 10 案於本次通檢維持原計畫不變更。

四、 變更內容明細表及公民或團體陳情意見綜理表詳附表 4、6、7、8。

附表 1　主要計畫變更內容明細表(本次提會新增內容)

新編號	公展編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會決議
			原計畫	新計畫		
13	-	計畫區中央偏西側農業區	農業區(2.73) 河川區(0.27)	文中小用地(文中小)(3.00)	1.原文小 3 及文中 2 現況為六股埤塘生態公園，且為農田水利署桃園管理處之灌溉保留池，本案檢討變更為公園用地。 2.經本府教育局 110 年 4 月 26 日桃教設字第 1100034880 號函評估本計畫區仍有學校用地使用需求，考量評估就學人數、大竹國中、大竹國小等 2 校區位及考慮降低對現有房舍的拆遷量等條件後，建議於大興路與上興路交叉路口，劃設 1 處文中小用地，土地面積 3 公頃，後續將逐年編列預算徵收文中小用地。	同會議決議第一點。

註：表內面積應以核定圖實際測量分割為準。



附圖 1　主要計畫變更內容示意圖(本次提會新增內容)

附表 2　細部計畫土地使用分區管制要點明細表(本次提會新增內容)

<table>
<tr><th>現行計畫條文</th><th>公展條文</th><th>本次提會
修正條文</th><th>市都委
會決議</th></tr>
<tr>
<td>三、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下列規定：
<table>
<tr><th>項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr>
<tr><td>市場用地</td><td>60%</td><td>240%</td></tr>
<tr><td>機關用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td>社教用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td>學校用地</td><td>50%</td><td>150%</td></tr>
</table>
</td>
<td>三、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下列規定：
(一)市場用地建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。
(二)社教用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</td>
<td>三、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下列規定：
(一)市場用地建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。
(二)社教用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。
<u>(三)文中小用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。</u></td>
<td>同會議決議第一點。</td>
</tr>
</table>

附表 3　主要計畫變更內容明細表(公展草案)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	本市專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
1	-	計畫案名(蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫)	計畫案名(蘆竹(大竹地區)主要計畫)	配合本市升格直轄市原蘆竹鄉已改隸為蘆竹區，並參考本市各都市計畫案名稱，調整本計畫案名為「蘆竹(大竹地區)主要計畫」。		照公展草案通過。
2	-	計畫年期(民國 100 年)	計畫年期(民國 125 年)	配合全國國土計畫之計畫年期，調整計畫目標年期。		照公展草案通過。
3	計畫圖	1.民國 79 年 4 月 (TWD57) 測繪比例尺 1/1000。 2.民國 87 年 9 月 (TWD57) 測繪比例尺 1/1000。 3.民國 97 年 11 月 (TWD97) 測繪比例尺 1/1500。 4.民國 98 年 4 月 (TWD97) 測繪比例尺 1/1000。 5.民國 99 年 10 月地籍測繪比例尺 1/1000。 6.民國 101 年 10 月 (TWD57) 測繪比例尺 1/1000。	民國 107 年 5 月 TM 二度分帶(TWD97)數值測量圖資(測量精度 1/1000) 主要計畫圖比例尺為 1/3,000;細部計畫圖比例尺為 1/1,000。	為提高計畫圖之精確性及避免都市計畫執行疑義。	1.由於本案缺少通盤檢討之完整樁位圖所以引用於座標轉換的樁位來源為跨年度的公告 67 樁位與公告地籍系統之樁位。 2.原計畫圖於本次檢討發布實施同時公告廢除。	照公展草案通過。
4	計畫	計畫面積(399.10)	計畫面積(382.39)	配合本次都市計畫圖重製作業，修正各項土地使		照公展草案通過。

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	本市專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
	面積			用分區及公共設施用地面積，併同調整本計畫面積。		
5	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(細部計畫內容另訂細部計畫管制)	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 原蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫範圍。 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析離作業原則辦理。	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。	照公展草案通過。
6	全計畫區	綠地用地(0.59)	住宅區(17.49)			照公展草案通過。
		兒童遊樂場用地(2.07)				
		市場用地(0.60)				
		停車場用地(0.47)				
		社教用地(0.09)				
		道路用地(13.68)				
		停車場用地(0.30)	商業區(0.98)			
		道路用地(0.68)				
7	計畫區西北側臨大新路608巷與大新路交	住宅區(0.01)	道路用地(0.01)	考量新庄子段1804、1805-1、2004-1 地號均屬公有土地，又現況已部份做道路使用，且地籍逕為分割結果與都市計畫道路標準截角相符。建議依地籍展繪線展繪避免影響土地所有權人之權益，並提列都市計畫變更(部分住宅區變更為道路用地)。	計畫圖重製第19案。	照公展草案通過。

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	本市專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
	叉口					
8	計畫區西北側	社教用地(社一)(0.03)	農業區(0.03)	變更蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案計畫書載明社教用地係依新庄子段1886 地號範圍變更，爰本次檢討依地籍範圍檢討變更社教用地範圍。		照公展草案通過。
		農業區(0.03)	社教用地(社一)(0.03)			
9	計畫區中央水利會專用區南側	加油站用地(0.18)	加油站專用區(0.18)	現況為台灣中油公司之加油站使用，配合事業單位公司化，配合調整其用地名稱。		併人 1 案，維持原計畫。
10	計畫區中央機四用地南側	住宅區(0.20)	機關用地(機五)(0.20)	屬主要計畫及細部計畫拆離前已取得之市場用地，現況為守望相助隊辦公室、停車場及網球場使用，本府經濟發展局評估已無使用需求，為利日後本府相關單位進駐使用，故檢討變更為機關用地。		照公展草案通過。
11	計畫區	工業區(工二)(0.31)	住宅區(附三)(0.31)	依據「桃園市工業區策略規劃報告暨都市計畫工業區變更原則	附帶條件三: 應依據「都市計畫工業	併人 2 案，維持原計畫。

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	本市專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
	北側			案」歸類屬轉型地區，且計畫區核心地帶之工二工業區，周邊住宅聚集且公共設施完善，已具有轉型使用之成熟條件，本次檢討於主要計畫變更為住宅區，並附帶規定應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」於細部計畫劃設應捐贈之公共設施用地及可建築土地。	區檢討變更審議規範」規定辦理，並於都市計畫委員會審議通過之日起三個月內，由土地所有權人與桃園市政府簽定協議書，具結保證公共設施用地或可建築土地回饋方式及內容與依核定之都市計畫書所載內容及開發時程限期實施，並納入都市計畫書規定。回饋代金及管理維護費用應於都市計畫公告實施前完成繳交。	
12	三通變五案(附二)	住宅區 (1.86 公頃) 附帶條件 (附二)： 本住宅區未來建築時應無償捐贈及興闢完成申請建築基地面積 35.73%之道路用地或以申請建築基地當期公告現值總額加四成之 35.73%代金繳予地方	住宅區 (1.86 公頃) 附帶條件 (附二)： 本住宅區之基準容積率為140%，並得依下列規定辦理： 1.如以併同捐贈本附帶條件地區內之公共設施用地辦理整體開發者，其	1.配合本市通案性規定，調整捐贈公共設施用地者應依照「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦理，及刪除捐贈代金之規定。 2.保留原計畫規定仍得以市地重劃方式辦理，以增加土		為統一本計畫之附帶條件內容，建議修正附帶條件為: 1.本附帶條件地區內之住宅區，應依下列規定辦理： (1)住宅區之基準容積率為140%。 (2)如以市地重劃方式辦

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	本市專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
		政府後，始得申請建築執照。上開之代金應專款專用於本區之道路用地取得及興闢。	可移入容積計算及及辦理程序參照「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦理，並以移轉一次為限。移入容積加計接受基地之基準容積後不得大於 200%。 2.如以市地重劃方式辦理者，且其平均總負擔比例達 35.73%者，則其容積率不得大於 200%。	地整合及開發之彈性。		理者，且其平均總負擔比例達35.73%者，則其容積率不得大於200%。 2.修正變更理由: (1)刪除捐贈道路用地或代金之規定。 (2)保留原計畫規定仍得以市地重劃方式辦理，以增加土地整合及開發之彈性。 3.另配合本次主要計畫與細部計畫拆離，且新計畫之規定係屬土地使用管制要點之範疇，建議改列為細部計畫變更內容。
13	三通變六案－計畫區之開發附	本附帶條件地區內之可建築土地，應依下列規定辦理： 1.各分區之基準容積率規定如下： (1)商業區之基準容積率為 200%，若捐贈本附帶	本附帶條件地區內之可建築土地，應依下列規定辦理： 1.商業區之基準容積率為200%、住宅區之基準容積率為 140%、工業區之基準容積	1.刪除捐贈公設或代金之規定。 2.保留原計畫規定仍得以市地重劃方式辦理，以增加土地整合及開發之彈性。		除配合本次主要計畫與細部計畫拆離，且新計畫之規定係屬土地使用管制要點之範疇，建議改列為細部計畫變更內容外，餘照公展草案通過。

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	本市專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
	帶條件規定	條件地區內39%以上之公共設施用地者，基準容積率調高為320%。 (2)住宅區之基準容積率為140%，若捐贈本附帶條件地區內31%以上之公共設施用地者，基準容積率調高為200%。 (3)工業區之基準容積率為170%，若捐贈本附帶條件地區內22%以上之公共設施用地者，基準容積率調高為210%。 2.上開應捐贈之公共設施用地無法捐贈或捐贈不足時，得以自願捐獻代金方式折算繳納，折算方式以該申請建築基地	率為170%。 2.如以市地重劃方式辦理者，且其平均總負擔比例達商業區39%、住宅區31%、工業區22%者，則其商業區容積率為320%、住宅區容積率為200%、工業區容積率為210%。			

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	本市專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
		當期公告現值總額加四成乘以應捐贈比例計算。該代金應專款專用於本計畫區公共設施用地之取得與開闢。 3.上開應捐贈之公共設施用地或代金應於核發建造執照前完成捐贈(獻)繳納。				
14	土地使用分區管制	變更蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點	刪除	依都市計畫法規定及本次檢討訂定之主要計畫與細部計畫內容拆離原則，土地使用分區管制要點屬細部計畫層級內容，故於主要計畫層級應配合刪除。		照公展草案通過。

註：表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

附表 4　主要計畫變更內容明細表(依專案小組意見修正後內容)

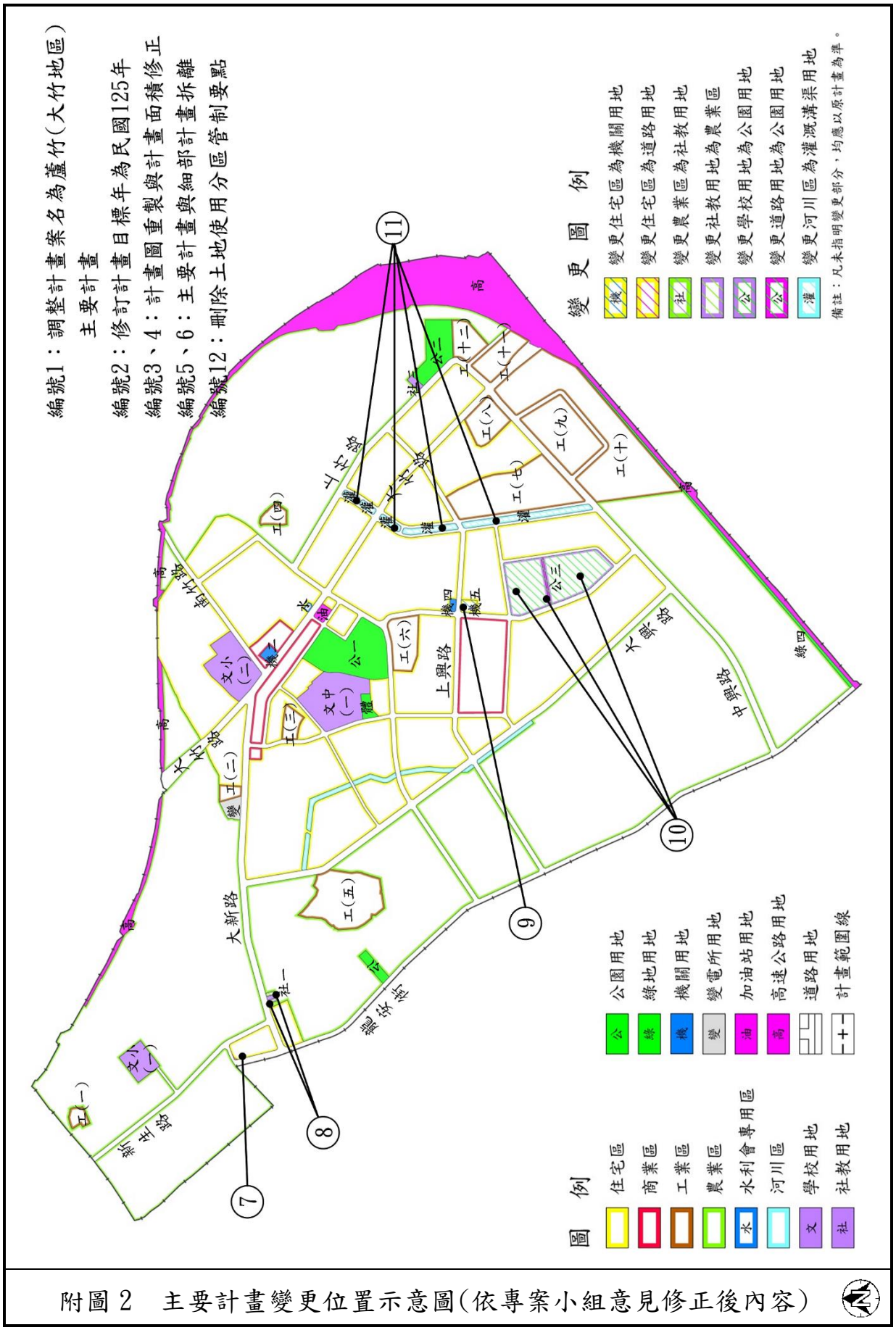
新編號	公展編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會決議
			原計畫	新計畫			
1	1	-	計畫案名(蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫)	計畫案名(蘆竹(大竹地區)主要計畫)	配合本市升格直轄市原蘆竹鄉已改隸為蘆竹區，並參考本市各都市計畫案名稱，調整本計畫案名為「蘆竹(大竹地區)主要計畫」。		依專案小組建議意見通過。
2	2	-	計畫年期(民國 100 年)	計畫年期(民國 125 年)	配合全國國土計畫之計畫年期，調整計畫目標年期。		依專案小組建議意見通過。
3	3	計畫圖	1.民國 79 年 4 月 (TWD57)測繪比例尺 1/1000。 2.民國 87 年 9 月 (TWD57)測繪比例尺 1/1000。 3.民國 97 年 11 月 (TWD97)測繪比例尺 1/1500。 4.民國 98 年 4 月 (TWD97)測繪比例尺 1/1000。 5.民國 99 年 10 月地籍測繪比例尺 1/1000。 6.民國 101 年 10 月(TWD57)測繪比例尺 1/1000。	民國 107 年 5 月 TM 二度分帶(TWD97)數值測量圖資(測量精度 1/1000) 主要計畫圖比例尺為 1/3,000；細部計畫圖比例尺為 1/1,000。	為提高計畫圖之精確性及避免都市計畫執行疑義。	1.由於本案缺少通盤檢討之完整樁位圖所以引用於座標轉換的樁位來源為跨年度的公告 67 樁位與公告地籍系統之樁位。 2.原計畫圖於本次檢討發布實施同時公告廢除。	依專案小組建議意見通過。
4	4	計畫面積	計畫面積(399.10)	計畫面積(382.39)	配合本次都市計畫圖重製作業，修正各項土地使		依專案小組建

新編號	公展編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會決議
			原計畫	新計畫			
					用分區及公共設施用地面積，併同調整本計畫面積。		議意見通過。
5	5	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(細部計畫內容另訂細部計畫管制)	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。有關細部計畫內容折離原則如下概述： 1.實施地區 原蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫範圍。 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析離作業原則辦理。	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。	依專案小組建議意見通過。
6	6	全計畫區	綠地用地(0.59)	住宅區(17.49)			依專案小組建議意見通過。
			兒童遊樂場用地(2.07)				
			市場用地(0.60)				
			停車場用地(0.47)				
			社教用地(0.09)				
			道路用地(13.68)				
			停車場用地(0.30)	商業區(0.98)			
			道路用地(0.68)				
7	7	計畫區西北側臨大新路608巷與大新路交叉口	住宅區(0.01)	道路用地(0.01)	考量新庄子段1804、1805-1、2004-1地號均屬公有土地，又現況已部份做道路使用，且地籍逕為分割結果與都市計畫道路標準截角相符。建議依地籍展繪線展繪避免影響土地所有權人之權益，並提列都市計畫變更(部分住宅區變更為道路用地)。	計畫圖重製第19案。	依專案小組建議意見通過。

新編號	公展編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會決議
			原計畫	新計畫			
8	8	計畫區西北側	社教用地(社一)(0.03)	農業區(0.03)	變更蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案計畫書載明社教用地係依新庄子段1886地號範圍變更，爰本次檢討依地籍範圍檢討變更社教用地範圍。		依專案小組建議意見通過。
			農業區(0.03)	社教用地(社一)(0.03)			依專案小組建議意見通過。
9	10	計畫區中央機關用地南側	住宅區(0.20)	機關用地(機五)(0.20)	屬主要計畫及細部計畫拆離前已取得之市場用地，現況為守望相助隊辦公室、停車場及網球場使用，本府經濟發展局評估已無使用需求，為利日後本府相關單位進駐使用，故檢討變更為機關用地。		依專案小組建議意見通過。
10	二	計畫區中央偏南側	學校用地(文小三)(2.02)	公園用地(公三)(4.73)	考量教育局暫無具體開闢時程及財務計畫，且文小三、文中二及其間之道路用地現況已為六股埤塘生態公園，亦為農田水利署桃園管理處之灌溉保留池，故檢討變更為公園用地。		同會議決議第一點。
			學校用地(文中二)(2.44)				
			道路用地(0.09)				
11	人20	計畫區中央偏東側	河川區(1.54)	灌溉溝渠用地(灌)(1.54)	該河川區現況為桃園大圳第二支線，非屬自然形成之河川，故檢討變更為灌溉溝渠用地。		依專案小組建議意見通過。

新編號	公展編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會決議
			原計畫	新計畫			
12	14	土地使用分區管制	變更蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點	刪除	依都市計畫法規定及本次檢討訂定之主要計畫與細部計畫內容拆離原則，土地使用分區管制要點屬細部計畫層級內容，故於主要計畫層級應配合刪除。		依專案小組建議意見通過。

註:表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



附圖 2　主要計畫變更位置示意圖(依專案小組意見修正後內容)

附表 5　細部計畫變更內容明細表(公展草案)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	本市專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
1	計畫區中央四用地南側	市場用地(市二)(0.20)	機關用地(機五)(0.20)	本用地係透過重劃取得之市場用地，現況為守望相助隊辦公室、停車場及網球場使用，本府經濟發展局評估已無使用需求，為利日後本府相關單位進駐使用，故檢討變更為機關用地。		本案已於主要計畫變更為機關用地，細部計畫無須再提列變更，建議刪除本變更案。
2	計畫區北側變電所用地東側	工業區(工二)(0.31)	住宅區(附三)(0.22) 綠地用地(綠五)(附三)(0.09)	依據「桃園市工業區策略規劃報告暨都市計畫工業區變更原則案」歸類屬轉型地區，且計畫區核心地帶之工二工業區，周邊住宅聚集且公共設施完善，已具有轉型使用之成熟條件，本次檢討變更為住宅區及綠地用地。	附帶條件三: 應依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理，並於都市計畫委員會審議通過之日起三個月內，由申請人與桃園市政府簽定協議書，具結保證公共設施用地或可建築土地回饋方式及內容與依核定之都市計畫書所載內容及開發時程限期實施，並納入都市計畫書規定。回饋代金及管理維護費用應於都市計畫公告實施前完成繳交。	參採人 2 案建議意見，建議刪除本案。
3	全計畫區	增(修)訂土地使用分區管制要點		為有效控制土地使用強度，確保公共設施服務水準，維護良好生活環境品質，配合主要計畫(第四次通盤檢討)分區與用		詳附表 7 土地使用分區管制要點修(增)訂對照表。

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	本市專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
				地調整，及實際現況需求，增(修)訂條文。		

註：表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

附表 6　細部計畫變更內容明細表(依專案小組意見修正後內容)

新編號	公展編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會決議
			原計畫	新計畫		
1	主計12	三通變五案(附二)	住宅區(1.86 公頃)附帶條件(附二)：本住宅區未來建築時應無償捐贈及興闢完成申請建築基地面積 35.73%之道路用地或以申請建築基地當期公告現值總額加四成之 35.73%代金繳予地方政府後，始得申請建築執照。上開之代金應專款專用於本區之道路用地取得及興闢。	住宅區(1.86 公頃) 本附帶條件地區內之住宅區，應依下列規定辦理： 1.住宅區之基準容積率為 140%。 2.如以市地重劃方式辦理者，且其平均總負擔比例達 35.73%者，則其容積率不得大於 200%。	1.刪除捐贈道路用地或代金之規定。 2.保留原計畫規定仍得以市地重劃方式辦理，以增加土地整合及開發之彈性。	依專案小組建議意見通過。
2	主計13	三通變六案-計畫區之開發附帶條件規定	本附帶條件地區內之可建築土地，應依下列規定辦理： 1.各分區之基準容積率規定如下： (1)商業區之基準容積率為 200%，若捐贈本附帶條件地區內 39%以上之公共設施用地者，基準容積率調高為 320%。 (2)住宅區之基準容積率為 140%，若捐贈本附帶條件地區內 31%以上之公共設施用地者，基準容積率調高為 200%。 (3)工業區之基準容積率為 170%，若捐贈本附帶條件地區內	本附帶條件地區內之可建築土地，應依下列規定辦理： 1.商業區之基準容積率為 200%、住宅區之基準容積率為 140%、工業區之基準容積率為 170%。 2.如以市地重劃方式辦理者，且其平均總負擔比例達商業區 39%、住宅區 31%、工業區 22%者，則其商業區容積率為 320%、住宅區容積率為 200%、工業區容積率為 210%。	1.刪除捐贈公設或代金之規定。 2.保留原計畫規定仍得以市地重劃方式辦理，以增加土地整合及開發之彈性。	依專案小組建議意見通過。

新編號	公展編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會決議
			原計畫	新計畫		
			22%以上之公共設施用地者，基準容積率調高為210%。 2.上開應捐贈之公共設施用地無法捐贈或捐贈不足時，得以自願捐獻代金方式折算繳納，折算方式以該申請建築基地當期公告現值總額加四成乘以應捐贈比例計算。該代金應專款專用於本計畫區公共設施用地之取得與開闢。 3.上開應捐贈之公共設施用地或代金應於核發建造執照前完成捐贈(獻)繳納。			
3	3	全計畫區	增(修)訂土地使用分區管制要點		為有效控制土地使用強度，確保公共設施服務水準，維護良好生活環境品質，配合主要計畫(第四次通盤檢討)分區與用地調整，及實際現況需求，增(修)訂條文。	依專案小組建議意見通過。

註：表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

附表 7　土地使用分區管制要點修(增)訂對照表

<table>
<tr><th>現行計畫條文</th><th>本次檢討後條文</th><th>備　註</th><th>本市專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>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。</td><td>一、本要點依都市計畫法第二十二條及都市計畫法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。</td><td>配合 108 年 1 月 17 日公告修正「都市計畫法桃園市施行細則」，修正法令依據。</td><td>照公展草案通過。</td><td>依專案小組建議意見通過。</td></tr>
<tr><td>二、本計畫區內各項土地使用分區之建蔽率與容積率不得超過下列規定：
<table><tr><th>土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>60%</td><td>200%</td></tr><tr><td>商業區</td><td>80%</td><td>320%</td></tr><tr><td>工業區</td><td>60%</td><td>210%</td></tr><tr><td>水利會專用區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr></table>水利會專用區以供農田水利會相關設施使用。
本次檢討變六案新計畫附帶條件地區內之住宅區、商業區及工業區之建蔽率與容積率悉依該變更內容規定辦理。</td><td>二、本計畫區內各項土地使用分區之建蔽率與容積率不得超過下列規定：
(一)住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
(二)商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。
(三)工業區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。
(四)水利會專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。水利會專用區以供農田水利會相關設施使用。
<u>第三次通盤檢討變五案新計畫附帶條件地區(附二)內之住宅區之基準容積率為 140%，並得依下列規定辦理：</u>
<u>(一)如以併同捐贈本附帶條件地區內之公共設施用地辦理整體開發者，其可移入容積計</u></td><td>修正文字說明。</td><td>除配合變 12 案建議修正為第三次通盤檢討變五案新計畫附帶條件地區內之住宅區應依下列規定辦理：
(一)住宅區之基準容積率為 140%。
(二)如以市地重劃方式辦理者，且其平均總負擔比例達 35.73%者，則其容積率不得大於 200%。餘照公展草案通過。</td><td>依專案小組建議意見通過。</td></tr>
</table>

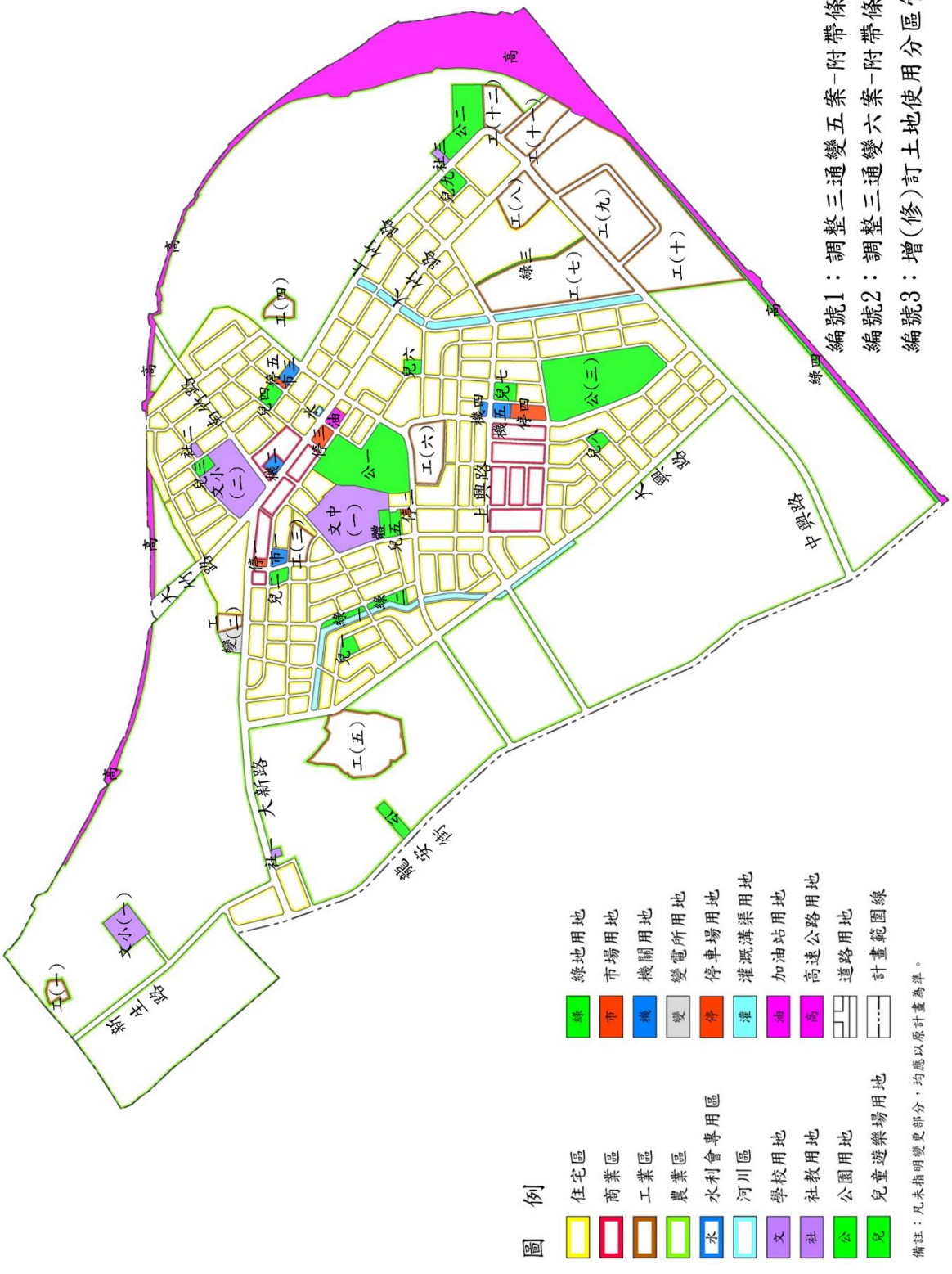
	算及及辦理程序參照「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦理，並以移轉一次為限。移入容積加計接受基地之基準容積後不得大於200%。 (二)如以市地重劃方式辦理者，且其平均總負擔比例達35.73%者，則其容積率不得大於200%。 第三次通盤檢討變六案新計畫附帶條件地區內之住宅區、商業區及工業區之建蔽率與容積率悉依下列規定辦理： (一)商業區之基準容積率為200%、住宅區之基準容積率為140%、工業區之基準容積率為170%。 (二)如以市地重劃方式辦理者，且其平均總負擔比例達商業區39%、住宅區31%、工業區22%者，則其商業區容積率不得大於320%、住宅區容積率不得大於200%、工業區容積率不得大於210%。			

(續)附表 7　土地使用分區管制要點修(增)訂對照表

<table>
<tr><th>現行計畫條文</th><th>本次檢討後條文</th><th>備　註</th><th>本市專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>三、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下列規定：
<table><tr><th>項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>市場用地</td><td>60%</td><td>240%</td></tr><tr><td>機關用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>社教用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>學校用地</td><td>50%</td><td>150%</td></tr></table></td><td>三、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下列規定：
(一)市場用地建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。
(二)社教用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</td><td>維持原條文。</td><td>照公展草案通過。</td><td>依專案小組建議意見通過。</td></tr>
<tr><td>四、計畫區內之住宅區、商業區、工業區、及水利會專用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，公共設施用地，均應退縮4公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地；該退縮部分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審查同意者，從其規定。</td><td>四、計畫區內之<u>各分區</u>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，<u>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。</u>
<u>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。</u></td><td></td><td>照公展草案通過。</td><td>依專案小組建議意見通過。</td></tr>
</table>

(續)附表 7　土地使用分區管制要點修(增)訂對照表

現行計畫條文	本次檢討後條文	備　註	本市專案小組初步建議意見	市都委會決議
五、本計畫區內住宅區及商業區之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(含)以下者,應留設一部停車空間,超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間。	五、本計畫區內住宅區及商業區之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。	增訂留設機車停車空間規定。	照公展草案通過。	依專案小組建議意見通過。
無	六、計畫區建築基地面積達 1,500 ㎡以上申請開發建築，應於發照前經都市設計審議通過後，始得核發建造執照。變更建造執照時亦同,但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。	配合全市通案性原則,增訂都市設計審議規定。	照公展草案通過。	依專案小組建議意見通過。
六、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上綠美化。	七、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，其植物種類以原生種為原則。	1. 點次調整。 2. 配合全市通案性原則修訂。	照公展草案通過。	依專案小組建議意見通過。
七、本要點未規定事項，依其他相關法令規定辦理。	八、本要點未規定事項，依其他相關法令規定辦理。	點次調整。	照公展草案通過。	依專案小組建議意見通過。



附圖 3　細部計畫變更位置示意圖(依專案小組意見修正後內容)

附表 8　公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容	本市專案小組初步建議意見	市都委會決議
人 1	台灣中油股份有限公司油品行銷事業部桃園營業處 陳情位置： 蘆竹區上竹段 525 地號、蘆竹區大竹里大竹路 503 號	陳情理由： 1. 參照公開展覽草案「變更蘆竹（大竹地區）主要計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）案」暨「變更蘆竹（大竹地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」P.77 內編號 9 變更理由所述：現況為台灣中油股份公司之加油站使用，配合事業單位公司化，配合其調整名稱之部分。此部分與實際情況不相符，本事業單位自成立以來即以公司型態運作，並無所謂事業單位公司化之情況。 2. 若將加油站用地檢討變更為加油站專用區，既有用地將不再適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，顯有減少此地使用前述辦法之權益。 建議事項： 有關公展版本擬檢討變更加油站用地為加油站專用區部分，建議俟公司實施民營化後，再討論是否調整變更為加油站專用區，現況建議維持維加油站用地，以保有可辦理都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之權益。	建議予以採納。 理由： 因加油站專用區於加油站設置管理規定與施行細則相關規定有競合，請業務單位釐清，建議維持原計畫。	依專案小組建議意見通過。
人 2	鎧迪威科技股份有限公司；代表人葉○順 陳情位置： 蘆竹區竹中段 260、260-1 地號、蘆竹區大新路 280 號	陳情理由： 目前本公司已規劃設置新興運動培訓中心及新興運動器材測試展示中心，因疫情關係導致規劃進度延遲，今確認依公司計劃進行，現已請建築師規劃設計，請照中。 建議事項： 故不參與本次都市計畫變更。	建議酌予採納。 理由： 1. 考量土地所有權人已有具體使用計畫，建議維持原計畫。 2. 蘆竹區竹中段 260-1 地號為住宅區，未涉及本次檢討變更內容。	依專案小組建議意見通過。
人 3	詹○霜 陳情位置： 蘆竹區	陳情理由及建議事項： 本人持有位於上揭地號土地持分(目前為都市計畫內農業用地)本區域因受鎘污染 40 年，土地長期廢耕，處處瀰	建議酌予採納。 理由： 1. 本計畫區之住宅區使用	建議未便採納。 理由： 1. 本計畫區之住宅區使用

編號	陳情人	陳情內容	本市專案小組初步建議意見	市都委會決議
	新中段419、466、459、461、569、469、573、301、393、409、420；蘆竹區中興段521、601、531地號、蘆竹區中福村龍安街二段1340巷	漫被廢棄感，猶如一處被拋棄的孤村，然而本區域又長期被劃定為農業區，卻因污染而無法耕種，致許多土地被任意違法使用，違建鐵皮屋林立，現況雜亂無章，甚為諷刺。 本區域是桃園市內第一批受到鎘汙染地區，在地居民權益長期受到漠視，期盼這次變更蘆竹(大竹地區)都市計畫、細部計畫(第一次通盤檢討)能將本區都市計畫重新列入檢討改善，並將其變更為各類特定目的用途之土地使用，不要任由土地荒廢，也不要任由違建濫用之亂象叢生。期盼貴局能體恤當地民眾痛苦心聲，就土地利用效能之提升予以檢討變更，並懇請就本陳情內容得賜覆為荷，又本區長期無計畫道路出入，只是靠鄉間的田埂小路，煩請納入9月8日通盤計劃檢討案一併處理。	率約為69.61%、商業區使用率約為56.18%，且108年現況人口數約25,060人，亦未達計畫人口數32,000人，計畫人口達成率約78.31%，另考量中路地區配地後已陸續進行實質開發，且本局刻辦理捷運綠線G12、13、13a車站周邊土地開發（面積約642.11公頃），旨案尚無整體開發之急迫性，故本計畫區之農業區暫無檢討變更為住宅區辦理整體開發之條件。 2. 請研擬農地重劃方案，並向土地所有權人說明計畫內容，以了解土地所有權人之意願。 3. 經查行政院環保署土壤及地下水污染整治網，本計畫區目前	率約為69.61%、商業區使用率約為56.18%，且109年現況人口數約24,691人，亦未達計畫人口數32,000人，計畫人口達成率約77.16%，另考量中路地區配地後已陸續進行實質開發，且本局刻辦理捷運綠線G12、13、13a車站周邊土地開發（面積約642.11公頃），旨案尚無整體開發之急迫性，故本計畫區之農業區暫無檢討變更為住宅區辦理整體開發之條件。 2. 如陳情人為解決無計畫道路出入及無灌溉水源無法耕種之問題，得依農地重劃相關程序辦理。 3. 經查行政院環保署土壤及地下水污染整治網，本計畫區目前

編號	陳情人	陳情內容	本市專案小組初步建議意見	市都委會決議
			並無公告列管之場址。	並無公告列管之場址。
人 4	詹○富 陳情位置： 蘆竹區中興段 517、518、519、520、522、561；蘆竹區新中段 403、404、405、408、423、462、468、608、619、620、632、424 地號、蘆竹區中福村龍安街二段 1340 巷	陳情理由及建議事項： 本人持有位於上揭地號土地持分(目前為都市計畫內農業用地)本區域因受鎘污染 40 年，土地長期廢耕，處處瀰漫被廢棄感，猶如一處被拋棄的孤村，然而本區域又長期被劃定為農業區，卻因污染而無法耕種，致許多土地被任意違法使用，違建鐵皮屋林立，現況雜亂無章，甚為諷刺。 本區域是桃園市內第一批受到鎘汙染地區，在地居民權益長期受到漠視，期盼這次變更蘆竹(大竹地區)都市計畫、細部計畫(第一次通盤檢討)能將本區都市計畫重新列入檢討改善，並將其變更為各類特定目的用途之土地使用，不要任由土地荒廢，也不要任由違建濫用之亂象叢生。期盼貴局能體恤當地民眾痛苦心聲，就土地利用效能之提升予以檢討變更，並懇請就本陳情內容得賜覆為荷，又本區長期無計畫道路出入，只是靠鄉間的田埂小路，煩請納入 9 月 8 日通盤計劃檢討案一併處理。	併人 3 案。	併人 3 案。
人 5	王○珍 陳情位置： 蘆竹區新中段 529、531 地號、蘆竹區中福里龍安街二段 1639 巷 159 號	陳情理由： 本計畫區位處桃園都會區、中壢都會區、高鐵特定區及航空城特定區之間，賦予發展願景定位為「優質衛星居住市鎮，支援桃園地區居住及生活之服務機能」。以其之發展願景及定位下，大興路西側至龍安街農業區，懇請納入都市發展用地，以促進區域平衡發展，進一步提升衛星市鎮之功能，並塑造計畫區之獨特宜居、宜業、魅力桃花源。 建議事項： 大興路西側至龍安街農業區因無灌	併人 3 案。	併人 3 案。

編號	陳情人	陳情內容	本市專案小組初步建議意見	市都委會決議
		溉溝渠(農作物無水可灌溉)與道路(農路狹小車子無法通行農產品運輸困難)，而且務農人口已老化與凋零，因此無法耕種荒廢太久，不要讓地荒廢和任由違建鐵皮亂搭蓋，造成市容亂象，請整體開發以利地區之發展，此農業區若開發吸引大型賣場、大型商場進駐，吸引外地人口入住，及永續都市之發展理念，促進地方繁榮發展與增加就業機會，造就人民福祉。祈盼上位者能聽到小市民的心聲懇請將本區域納入 9 月 8 日(大竹地區)都市計主要計畫第四次通盤檢討案處理，促進地方繁榮為宜居、宜業、魅力桃花源。		
人 6	邱○章 陳情位置： 蘆竹區新中段 475 地號、蘆竹區中華街 10 號	陳情理由： 本計畫區位處桃園都會區、中壢都會區、高鐵特定區及航空城特定區之間，賦予發展願景定位為「優質衛星居住市鎮，支援桃園地區居住及生活之服務機能」。以其之發展願景及定位下，大興路西側至龍安街農業區，懇請納入都市發展用地，以促進區域平衡發展，進一步提升衛星市鎮之功能，並塑造計畫區之獨特宜居、宜業、魅力桃花源。 建議事項： 大興路西側至龍安街農業區因無灌溉溝渠(農作物無水可灌溉)與道路(農路狹小車子無法通行農產品運輸困難)，而且務農人口已老化與凋零，因此無法耕種荒廢太久，不要讓地荒廢和任由違建鐵皮亂搭蓋，造成市容亂象，請整體開發以利地區之發展，此農業區若開發吸引大型賣場、大型商場進駐，吸引外地人口入住，及永續都市之發展理念，促進地方繁榮發展與增加就業機會，造就人民福祉。祈盼上位者能聽到小市民的心聲懇請將本區域納入 9 月 8 日(大竹地區)都市計主要計畫第四次通盤檢討案處理，促進地方繁榮為宜居、宜業、魅力桃花源。	併人 3 案。	併人 3 案。
人 7	陳○謙 陳情位置： 蘆竹區	陳情理由： 本計畫區位處桃園都會區、中壢都會區、高鐵特定區及航空城特定區之間，賦予發展願景定位為「優質衛星居住市	併人 3 案。	併人 3 案。

編號	陳情人	陳情內容	本市專案小組初步建議意見	市都委會決議
	新中段529、530、533地號、蘆竹區蘆竹里盧興街190巷1弄16號	鎮，支援桃園地區居住及生活之服務機能」。以其之發展願景及定位下，大興路西側至龍安街農業區，懇請納入都市發展用地，以促進區域平衡發展，進一步提升衛星市鎮之功能，並塑造計畫區之獨特宜居、宜業、魅力桃花源。 建議事項： 大興路西側至龍安街農業區因無灌溉溝渠(農作物無水可灌溉)與道路(農路狹小車子無法通行農產品運輸困難)，而且務農人口已老化與凋零，因此無法耕種荒廢太久，不要讓地荒廢和任由違建鐵皮亂搭蓋，造成市容亂象，請整體開發以利地區之發展，此農業區若開發吸引大型賣場、大型商場進駐，吸引外地人口入住，及永續都市之發展理念，促進地方繁榮發展與增加就業機會，造就人民福祉。祈盼上位者能聽到小市民的心聲懇請將本區域納入9月8日(大竹地區)都市計主要計畫第四次通盤檢討案處理，促進地方繁榮為宜居、宜業、魅力桃花源。		
人8	邱○豐 陳情位置： 蘆竹區新中段481地號、蘆竹區大竹路506之20號	陳情理由： 本計畫區位處桃園都會區、中壢都會區、高鐵特定區及航空城特定區之間，賦予發展願景定位為「優質衛星居住市鎮，支援桃園地區居住及生活之服務機能」。以其之發展願景及定位下，大興路西側至龍安街農業區，懇請納入都市發展用地，以促進區域平衡發展，進一步提升衛星市鎮之功能，並塑造計畫區之獨特宜居、宜業、魅力桃花源。 建議事項： 大興路西側至龍安街農業區因無灌溉溝渠(農作物無水可灌溉)與道路(農路狹小車子無法通行農產品運輸困難)，而且務農人口已老化與凋零，因此無法耕種荒廢太久，不要讓地荒廢和任由違建鐵皮亂搭蓋，造成市容亂象，請整體開發以利地區之發展，此農業區若開發吸引大型賣場、大型商場進駐，吸引外地人口入住，及永續都市之發展理念，促進地方繁榮發展與增加就業機會，造就人民福祉。祈盼上位者能聽到小市民的心聲	併人3案。	併人3案。

編號	陳情人	陳情內容	本市專案小組初步建議意見	市都委會決議
		懇請將本區域納入 9 月 8 日（大竹地區）都市計主要計畫第四次通盤檢討案處理，促進地方繁榮為宜居、宜業、魅力桃花源。		
人 9	邱○成 陳情位置： 蘆竹區新中段 474 地號、蘆竹區中福里大興路 327 號	陳情理由： 本計畫區位處桃園都會區、中壢都會區、高鐵特定區及航空城特定區之間，賦予發展願景定位為「優質衛星居住市鎮，支援桃園地區居住及生活之服務機能」。以其之發展願景及定位下，大興路西側至龍安街農業區，懇請納入都市發展用地，以促進區域平衡發展，進一步提升衛星市鎮之功能，並塑造計畫區之獨特宜居、宜業、魅力桃花源。 建議事項： 大興路西側至龍安街農業區因無灌溉溝渠（農作物無水可灌溉）與道路（農路狹小車子無法通行農產品運輸困難），而且務農人口已老化與凋零，因此無法耕種荒廢太久，不要讓地荒廢和任由違建鐵皮亂搭蓋，造成市容亂象，請整體開發以利地區之發展，此農業區若開發吸引大型賣場、大型商場進駐，吸引外地人口入住，及永續都市之發展理念，促進地方繁榮發展與增加就業機會，造就人民福祉。祈盼上位者能聽到小市民的心聲懇請將本區域納入 9 月 8 日（大竹地區）都市計主要計畫第四次通盤檢討案處理，促進地方繁榮為宜居、宜業、魅力桃花源。	併人 3 案。	併人 3 案。
人 10	簡○螺 陳情位置： 蘆竹區中新段 473、486、525；蘆竹區中興段 519 地號、蘆竹區中福里 2 鄰中興路	陳情理由： 本計畫區位處桃園都會區、中壢都會區、高鐵特定區及航空城特定區之間，賦予發展願景定位為「優質衛星居住市鎮，支援桃園地區居住及生活之服務機能」。以其之發展願景及定位下，大興路西側至龍安街農業區，懇請納入都市發展用地，以促進區域平衡發展，進一步提升衛星市鎮之功能，並塑造計畫區之獨特宜居、宜業、魅力桃花源。 建議事項： 大興路西側至龍安街農業區因無灌溉溝渠（農作物無水可灌溉）與道路（農路狹小車子無法通行農產品運輸困難）， 併人 3 案。	併人 3 案。

編號	陳情人	陳情內容	本市專案小組初步建議意見	市都委會決議
	86 之 1 號	而且務農人口已老化與凋零，因此無法耕種荒廢太久，不要讓地荒廢和任由違建鐵皮亂搭蓋，造成市容亂象，請整體開發以利地區之發展，此農業區若開發吸引大型賣場、大型商場進駐，吸引外地人口入住，及永續都市之發展理念，促進地方繁榮發展與增加就業機會，造就人民福祉。祈盼上位者能聽到小市民的心聲懇請將本區域納入 9 月 8 日（大竹地區）都市計主要計畫第四次通盤檢討案處理，促進地方繁榮為宜居、宜業、魅力桃花源。		
人 11	黃○泰 陳情位置： 蘆竹區中興段 38-1 地號、蘆竹區中福里大興路 366 巷 52 號	陳情理由： 檢視蘆竹(大竹地區)都市計畫第四次通盤檢討案，其未針對位於大興路、中興路及龍安街 2 段之農業區範圍，予以合理檢討及進行開發;長期以來，該範圍之農業區進出巷道十分狹窄，並有集合住宅群錯落其間，每每車輛相遇常有閃讓不及情形(況且多處巷道仍存有無法通視，易生交通事故，部分路寬尚不足 2 公尺)，無論居住其間或進行農業耕作、蔬菜種植等，深感極為不便並造成困擾，微薄的耕作效益早已無法餬口度日，每次遇到都計通檢反映意見都石沉大海。 農業區範圍有劃設兩處 15 公尺計畫道路，如可先行開闢亦可解決居民出入之困擾，並大幅好解大竹地區通往內壢、中壢工業區、高鐵地區等交通壅塞情形。 以上範圍之農業區進行檢討、劃設可使用之分區，除可劃設住宅區及提供經濟發展工業用地不足之情形，亦可提供社會住宅用地、公園用地或其他公設用地。 施政應是有溫度的，政府的施政要讓民眾有感受到照顧，未居住其間不知道民眾心中長期的痛苦，特此陳情希望政府機關體察民瘼。 建議事項： 建議將前揭農業區範圍納入都市計畫檢討，以政府之政策工具加速進行重劃等作業，以利整體發展及政府相關公設用地之取得利用，有關計畫道路建議	併人 3 案。	併人 3 案。

編號	陳情人	陳情內容	本市專案小組初步建議意見	市都委會決議
		優先開闢(尤以上興路延伸至龍安街段)。		
人12	詹○雄 陳情位置： 蘆竹區中興段520、522、523、559、527、531；新中段393、403、404、406、462、464地號、蘆竹區新莊里大新路1024號	陳情理由： 檢視蘆竹(大竹地區)都市計畫第四次通盤檢討案，其未針對位於大興路、中興路及龍安街2段之農業區範圍，予以合理檢討及進行開發；長期以來，該範圍之農業區進出巷道十分狹窄，並有集合住宅群錯落其間，每每車輛相遇常有閃讓不及情形(況且多處巷道仍存有無法通視，易生交通事故，部分路寬尚不足2公尺)，無論居住其間或進行農業耕作、蔬菜種植等，深感極為不便並造成困擾，微薄的耕作效益早已無法餬口度日，每次遇到都計通檢反映意見都石沉大海。 農業區範圍有劃設兩處15公尺計畫道路，如可先行開闢亦可解決居民出入之困擾，並大幅好解大竹地區通往內壢、中壢工業區、高鐵地區等交通壅塞情形。 以上範圍之農業區進行檢討、劃設可使用之分區，除可劃設住宅區及提供經濟發展工業用地不足之情形，亦可提供社會住宅用地、公園用地或其他公設用地。 施政應是有溫度的，政府的施政要讓民眾有感受到照顧，未居住其間不知道民眾心中長期的痛苦，特此陳情希望政府機關體察民瘼。 建議事項： 建議將前揭農業區範圍納入都市計畫檢討，以政府之政策工具加速進行重劃等作業，以利整體發展及政府相關公設用地之取得利用，有關計畫道路建議優先開闢(尤以上興路延伸至龍安街段)。	併人3案。	併人3案。
人13	羅○娟 陳情位置： 蘆竹區新中段423、424、	陳情理由： 檢視蘆竹(大竹地區)都市計畫第四次通盤檢討案，其未針對位於大興路、中興路及龍安街2段之農業區範圍，予以合理檢討及進行開發；長期以來，該範圍之農業區進出巷道十分狹窄，並有集合住宅群錯落其間，每每車輛相遇常有閃	併人3案。	併人3案。

編號	陳情人	陳情內容	本市專案小組初步建議意見	市都委會決議
	458、469、470、544、547、562、563、564、619、629、630地號、蘆竹區中福里二鄰中興路 86 之 1 號	讓不及情形(況且多處巷道仍存有無法通視，易生交通事故，部分路寬尚不足 2 公尺)，無論居住其間或進行農業耕作、蔬菜種植等，深感極為不便並造成困擾，微薄的耕作效益早已無法餬口度日，每次遇到都計通檢反映意見都石沉大海。 農業區範圍有劃設兩處 15 公尺計畫道路，如可先行開闢亦可解決居民出入之困擾，並大幅好解大竹地區通往內壢、中壢工業區、高鐵地區等交通壅塞情形。 以上範圍之農業區進行檢討、劃設可使用之分區，除可劃設住宅區及提供經濟發展工業用地不足之情形，亦可提供社會住宅用地、公園用地或其他公設用地。 施政應是有溫度的，政府的施政要讓民眾有感受到照顧，未居住其間不知道民眾心中長期的痛苦，特此陳情希望政府機關體察民瘼。 建議事項： 建議將前揭農業區範圍納入都市計畫檢討，以政府之政策工具加速進行重劃等作業，以利整體發展及政府相關公設用地之取得利用，有關計畫道路建議優先開闢(尤以上興路延伸至龍安街段)。		
人 14	黃○平 陳情位置： 蘆竹區新中段 532、507、535、534 地號	陳情理由： 檢視蘆竹(大竹地區)都市計畫第四次通盤檢討案，其未針對位於大興路、中興路及龍安街 2 段之農業區範圍，予以合理檢討及進行開發；長期以來，該範圍之農業區進出巷道十分狹窄，並有集合住宅群錯落其間，每每車輛相遇常有閃讓不及情形(況且多處巷道仍存有無法通視，易生交通事故，部分路寬尚不足 2 公尺)，無論居住其間或進行農業耕作、蔬菜種植等，深感極為不便並造成困擾，微薄的耕作效益早已無法餬口度日，每次遇到都計通檢反映意見都石沉大海。 農業區範圍有劃設兩處 15 公尺計畫道路，如可先行開闢亦可解決居民出入之困擾，並大幅好解大竹地區通往內壢、中壢工業區、高鐵地區等交通壅塞情	併人 3 案。	併人 3 案。

編號	陳情人	陳情內容	本市專案小組初步建議意見	市都委會決議
		形。 以上範圍之農業區進行檢討、劃設可使用之分區，除可劃設住宅區及提供經濟發展工業用地不足之情形，亦可提供社會住宅用地、公園用地或其他公設用地。 施政應是有溫度的，政府的施政要讓民眾有感受到照顧，未居住其間不知道民眾心中長期的痛苦，特此陳情希望政府機關體察民瘼。 建議事項： 建議將前揭農業區範圍納入都市計畫檢討，以政府之政策工具加速進行重劃等作業，以利整體發展及政府相關公設用地之取得利用，有關計畫道路建議優先開闢(尤以上興路延伸至龍安街段)。		
人 15	莊○翰 陳情位置： 蘆竹區新中段 368 地號、蘆竹區中福里二鄰中興路 86 號	陳情理由： 檢視蘆竹(大竹地區)都市計畫第四次通盤檢討案，其未針對位於大興路、中興路及龍安街 2 段之農業區範圍，予以合理檢討及進行開發；長期以來，該範圍之農業區進出巷道十分狹窄，並有集合住宅群錯落其間，每每車輛相遇常有閃讓不及情形(況且多處巷道仍存有無法通視，易生交通事故，部分路寬尚不足 2 公尺)，無論居住其間或進行農業耕作、蔬菜種植等，深感極為不便並造成困擾，微薄的耕作效益早已無法餬口度日，每次遇到都計通檢反映意見都石沉大海。 農業區範圍有劃設兩處 15 公尺計畫道路，如可先行開闢亦可解決居民出入之困擾，並大幅好解大竹地區通往內壢、中壢工業區、高鐵地區等交通壅塞情形。 以上範圍之農業區進行檢討、劃設可使用之分區，除可劃設住宅區及提供經濟發展工業用地不足之情形，亦可提供社會住宅用地、公園用地或其他公設用地。 施政應是有溫度的，政府的施政要讓民眾有感受到照顧，未居住其間不知道民眾心中長期的痛苦，特此陳情希望政府機關體察民瘼。	併人 3 案。	併人 3 案。

編號	陳情人	陳情內容	本市專案小組初步建議意見	市都委會決議
		建議事項： 建議將前揭農業區範圍納入都市計畫檢討，以政府之政策工具加速進行重劃等作業，以利整體發展及政府相關公設用地之取得利用，有關計畫道路建議優先開闢(尤以上興路延伸至龍安街段)。		
人16	詹○菊 陳情位置： 蘆竹區新中段214、313、214-8、347、214-20、312地號、蘆竹區中福里一鄰大興路150巷23弄81號	陳情理由： 檢視蘆竹(大竹地區)都市計畫第四次通盤檢討案，其未針對位於大興路、中興路及龍安街2段之農業區範圍，予以合理檢討及進行開發；長期以來，該範圍之農業區進出巷道十分狹窄，並有集合住宅群錯落其間，每每車輛相遇常有閃讓不及情形(況且多處巷道仍存有無法通視，易生交通事故，部分路寬尚不足2公尺)，無論居住其間或進行農業耕作、蔬菜種植等，深感極為不便並造成困擾，微薄的耕作效益早已無法餬口度日，每次遇到都計通檢反映意見都石沉大海。 農業區範圍有劃設兩處15公尺計畫道路，如可先行開闢亦可解決居民出入之困擾，並大幅好解大竹地區通往內壢、中壢工業區、高鐵地區等交通壅塞情形。 以上範圍之農業區進行檢討、劃設可使用之分區，除可劃設住宅區及提供經濟發展工業用地不足之情形，亦可提供社會住宅用地、公園用地或其他公設用地。 施政應是有溫度的，政府的施政要讓民眾有感受到照顧，未居住其間不知道民眾心中長期的痛苦，特此陳情希望政府機關體察民瘼。 建議事項： 建議將前揭農業區範圍納入都市計畫檢討，以政府之政策工具加速進行重劃等作業，以利整體發展及政府相關公設用地之取得利用，有關計畫道路建議優先開闢(尤以上興路延伸至龍安街段)。	併人3案。	併人3案。
人17	黃○明、黃○進、黃○財、	陳情理由： 檢視蘆竹(大竹地區)都市計畫第四次通盤檢討案，其未針對位於大興路、中	併人3案。	併人3案。

編號	陳情人	陳情內容	本市專案小組初步建議意見	市都委會決議
	黃○添 陳情位置： 蘆竹區新中段521地號	興路及龍安街 2 段之農業區範圍，予以合理檢討及進行開發;長期以來,該範圍之農業區進出巷道十分狹窄，並有集合住宅群錯落其間，每每車輛相遇常有閃讓不及情形(況且多處巷道仍存有無法通視，易生交通事故，部分路寬尚不足 2 公尺)，無論居住其間或進行農業耕作、蔬菜種植等,深感極為不便並造成困擾，微薄的耕作效益早已無法餬口度日，每次遇到都計通檢反映意見都石沉大海。 農業區範圍有劃設兩處 15 公尺計畫道路，如可先行開闢亦可解決居民出入之困擾，並大幅好解大竹地區通往內壢、中壢工業區、高鐵地區等交通壅塞情形。 以上範圍之農業區進行檢討、劃設可使用之分區，除可劃設住宅區及提供經濟發展工業用地不足之情形，亦可提供社會住宅用地、公園用地或其他公設用地。 施政應是有溫度的，政府的施政要讓民眾有感受到照顧，未居住其間不知道民眾心中長期的痛苦，特此陳情希望政府機關體察民瘼。 建議事項： 建議將前揭農業區範圍納入都市計畫檢討，以政府之政策工具加速進行重劃等作業，以利整體發展及政府相關公設用地之取得利用，有關計畫道路建議優先開闢(尤以上興路延伸至龍安街段)。		
人18	詹○精 陳情位置： 蘆竹區新中段347、311地號、蘆竹區中福里一鄰大興路150巷23弄81號	陳情理由： 檢視蘆竹(大竹地區)都市計畫第四次通盤檢討案,其未針對位於大興路、中興路及龍安街 2 段之農業區範圍，予以合理檢討及進行開發;長期以來,該範圍之農業區進出巷道十分狹窄，並有集合住宅群錯落其間，每每車輛相遇常有閃讓不及情形(況且多處巷道仍存有無法通視，易生交通事故，部分路寬尚不足 2 公尺)，無論居住其間或進行農業耕作、蔬菜種植等,深感極為不便並造成困擾，微薄的耕作效益早已無法餬口度日，每次遇到都計通檢反映意見都石沉大海。	併人 3 案。	併人 3 案。

編號	陳情人	陳情內容	本市專案小組初步建議意見	市都委會決議
		農業區範圍有劃設兩處 15 公尺計畫道路，如可先行開闢亦可解決居民出入之困擾，並大幅好解大竹地區通往內壢、中壢工業區、高鐵地區等交通壅塞情形。 以上範圍之農業區進行檢討、劃設可使用之分區，除可劃設住宅區及提供經濟發展工業用地不足之情形，亦可提供社會住宅用地、公園用地或其他公設用地。 施政應是有溫度的，政府的施政要讓民眾有感受到照顧，未居住其間不知道民眾心中長期的痛苦，特此陳情希望政府機關體察民瘼。 建議事項： 建議將前揭農業區範圍納入都市計畫檢討，以政府之政策工具加速進行重劃等作業，以利整體發展及政府相關公設用地之取得利用，有關計畫道路建議優先開闢(尤以上興路延伸至龍安街段)。		
人 19	王○山 陳情位置： 蘆竹區上興段 178 地號、蘆竹區上興路 77 巷	陳情理由： 本土地位於上興路 77 巷 10 米道路之部分土地，民國 92 年配合公所參與大竹都市計畫綠帶巷道拓寬工程，且土地無償供道路使用，當期道路順利開闢完成。 不過提供土地分區並不是公共設施用地，是工業地與住宅地，土地所有權人，無法當公共設施用地使用，造成權益受損，實不符合使用分區道路現況，請主管機關明查。 建議事項： 前已是 10 米的公共巷道，希望主管機關將捐出使用道路內之土地，就地變更為公共設施用地。 土地地段號:上興段 178、195、604、606、607、609、164 等零星土地。	建議未便採納。 理由： 1. 經查詢上興段 610 地號建築線指示申請書圖及相關資料，原土地所有權人龍德紡織公司於 92 年 4 月 8 日向蘆竹區公所申請將 4 公尺寬綠帶既有巷道拓寬，後於 93 年 6 月申請建築線指示有闢供公眾通行之既成巷路時簽立切結書予原桃園縣政府工務局	依專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情內容	本市專案小組初步建議意見	市都委會決議
			(都計課),巷路使用期間,依民法 852 條之規定因時效而取得公用地役權之認定,倘若發生任何糾紛,概由起造人負責,同時放棄先訴抗辯權在案。 2. 陳情土地地主提供公眾通行之道路,且非屬完整道路系統,故尚無變更之條件。	
人 20	新技化學工業股份有限公司 陳情位置: 蘆竹區上興段 612 地號、蘆竹區上興路 85 號	陳情理由: 土地所有權人:新技化學工業股份有限公司 本工廠於民國 73 年大竹區市地重劃時編定為乙種工業用地,且週圍也編定 8 米計劃道路、綠地、河川用地,不過都沒納入重劃合定範圍內,且編定後的公共設施用地 8 米計畫道路都無法徵收與開闢,造成本公司三十幾年來無法整體開發利用,且新法規附帶條件需捐贈公設用地或捐獻代金 22%才能蓋足容積 210%,且河川用地無法當公共設施用地使用造成權益受損,多年來劃定公設還需負擔地價稅金,實不符合社會公平原則。 建議事項: 本區為零星工業區 1. 希望主管機關能回復以前準容積 210%,且取消或減輕附帶條件捐贈條款土地 22%法令,且快速建設公共設施道路地。 2. 未開闢 8 米計畫道路(上興段 613、617、171)等三筆地號,請市府盡快開闢此道路。 3. 河川區應更改為隔離綠帶或停車用	1. 建議事項 1,未便採納。 理由: 有關降低容積率及附帶條件規定,係考量原計畫規定之精神及社會公平原則,應由開發者(土地所有權人)共同負擔公共設施用地之取得及興闢費用,爰依據內政部頒之「都市計畫整體開發地區處理方案—改採開發許可或使用許可方式—於自行提供一定比例之土地或代金後申請建築使用,依公共設施用地徵收費、地上	依專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情內容	本市專案小組初步建議意見	市都委會決議
		地、公共設施用地。	物拆遷補償費及工程費等詳予計算住宅區、商業區及工業區應分別提供公共設施用地之比例並據以調降基準容積率，若依規定比例捐贈公共設施用地或繳交代金者，得適用原基準容積率。 2.建議事項 2，酌予採納。 理由： 有關道路開闢事項轉請工務局研議辦理。另陳情人得依都市計畫容積移轉實施辦法規定，將所有之道路及灌溉溝渠用地容積移轉至可建築土地，以提高容積率。 3.建議事項 3，酌予採納。 理由： 該河川區現況為桃園大圳第二支線，爰建議變更為灌溉溝渠用地。	
人 21	黃○輝、黃○明、黃徐○丹 陳情位置：蘆竹區新中段 286 、	陳情理由： 檢視蘆竹(大竹地區)都市計畫第四次通盤檢討案，其未針對位於大興路、中興路及龍安街 2 段之農業區範圍，予以合理檢討及進行開發；長期以來，該範圍之農業區進出巷道十分狹窄，並有集合住宅群錯落其間，每每車輛相遇常有閃讓不及情形(況且多處巷道仍存有無法通視，易生交通事故，部分路寬尚不足 2	併人 3 案。	併人 3 案。

編號	陳情人	陳情內容	本市專案小組初步建議意見	市都委會決議
	334、335、340、407地號	公尺)，無論居住其間或進行農業耕作、蔬菜種植等，深感極為不便並造成困擾，微薄的耕作效益早已無法餬口度日，每次遇到都計通檢反映意見都石沉大海。 農業區範圍有劃設兩處 15 公尺計畫道路，如可先行開闢亦可解決居民出入之困擾，並大幅好解大竹地區通往內壢、中壢工業區、高鐵地區等交通壅塞情形。 以上範圍之農業區進行檢討、劃設可使用之分區，除可劃設住宅區及提供經濟發展工業用地不足之情形，亦可提供社會住宅用地、公園用地或其他公設用地。 施政應是有溫度的，政府的施政要讓民眾有感受到照顧，未居住其間不知道民眾心中長期的痛苦，特此陳情希望政府機關體察民瘼。 建議事項： 建議將前揭農業區範圍納入都市計畫檢討，以政府之政策工具加速進行重劃等作業，以利整體發展及政府相關公設用地之取得利用，有關計畫道路建議優先開闢(尤以上興路延伸至龍安街段)。		

壹拾壹、臨時動議

第 1 案：再審議「變更桃園市都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫中路站周邊土地開發計畫)暨擬定細部計畫案」、「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫中路站周邊土地開發計畫)暨擬定細部計畫案」

說　明：

一、 辦理緣起：

桃園市近年人口快速成長，至民國 107 年已達 222 萬人，主要集中在桃園及中壢兩大都會生活圈；其中桃園都會生活圈都市人口發展率已達 9 成、都市發展用地開發率已達 8 成，都市發展趨於飽和，有必要適時釋出農業區，以紓解都市發展飽和壓力，並依大眾運輸規劃導向理念(TOD)，優先選擇大眾運輸場站周邊農業區；本計畫開發範圍緊鄰桃園都會核心發展區，周邊發展密集，開放空間不足，範圍內國際路及玉山街為地區重要幹道，長期面臨交通擁塞窘境，爰配合桃園鐵路地下化建設計畫新增中路車站之都市發展契機，檢討變更車站周邊農業區，提供桃園都會長期發展住商用地，併同規劃大型開放空間，完善地區性交通路網系統，以滿足都會生活需求。

二、 變更機關：桃園市政府。

三、 計畫性質：變更主要計畫、擬定細部計畫。

四、 法令依據：都市計畫法第 17 條及第 27 條第 1 項第 4 款。

五、 辦理歷程：

(一) 108 年 7 月 2 日於八德區公所及 108 年 7 月 4 日於桃園區公所、龜山區公所舉辦共 3 場公開展覽前座談會。

(二) 109 年 1 月 22 日起公告公開展覽 30 日，並於 109 年 2 月 10 日於桃園區公所、109 年 2 月 11 日於龜山區公所及八德區公所舉辦共 3 場公開展覽說明會。

(三) 本專案小組已於 109 年 5 月 4 日、109 年 5 月 27 日、

109 年 6 月 3 日、109 年 7 月 14 日、109 年 8 月 21 日、110 年 3 月 15 日及 110 年 4 月 13 日共召開 7 次會議。

(四)110 年 6 月 25 日召開本市都市計畫委員會第 59 次會議審議，決議：本案涉及公共停車供需、住宅區容積率調整、安置街廓配置、30M 寬計畫道路人本設計及藍綠帶設計等議題，請本市都市計畫委員會專案小組再加邀 2 至 4 位委員協助檢視計畫內容後，再提會審議。

(五)110 年 8 月 17 日召開專案小組第 8 次會議，決議續提委員會審議。

六、 變更位置及範圍:北側以鐵路地下化用地變更案範圍為界，西側與南側以國道二號為界，東側以現有乙種工業區、公園用地以及鄰里公園兼兒童遊樂場用地為界，詳圖 1～2。

七、 計畫內容：詳表 1~7。

八、 公民或團體陳情意見：共計 52 件，詳附件。

九、 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：除國道 2 號橋下道路與本案計畫道路路口線型，授權業務單位洽交通局評估路口轉彎角度是否過大，如有必要並逕予修正採正交外，其餘照本次提會修正內容通過，並由業務單位逕行檢核修正內容，免再提會討論。公民或團體陳情意見決議詳附件。

壹、變更內容與位置(依專案小組初步建議意見修正)

三、 變更內容

表 1　變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
位於縱貫鐵路中路站南側與國際路周邊至國道二號轄之農業區、乙種工業區、文中用地以及道路用地	農業區(103.78公頃)	住宅區(56.35 公頃)	(一)滿足桃園都會生活圈長期住商發展需求：為紓解都市發展壓力，劃設住宅區以提供桃園都會生活圈未來都市人口居住地區。 (二)促進車站周邊合理利用：桃園鐵路地下化建設計畫於本計畫北側新增中路車站，依大眾運輸規劃導向理念，以集約發展、緊密城市之概念，於車站周邊劃設商業區，引導車站周邊土地合理利用。 (三)分擔區域滯洪需求：本計畫區範圍西側及茄苳溪周邊為易淹水區域，依 97 年經濟部水利署「『易淹水地區水患治理計畫』桃園縣管河川南崁溪水系規劃報告(茄苳溪水系)」，初步評估本計畫範圍內農業區規劃分擔約 33 萬立方公尺區域性滯洪量，本案規劃利用 1-4 號埤塘做為區域性滯洪池，評估滯洪容量近 40 萬立方公尺，將有效分擔區域性滯洪需求。 (四)整合 1-4 號埤塘規劃親水性大型都會公園：有鑑於桃園都會區缺乏如台北大安森林公園、台中秋紅谷公園、高雄衛武營公園等都會公園，本計畫結合 1-4 號埤塘之區位，劃設大型親水性都會公園，除提供市民休憩活動空間外，亦提供滯洪功能。 (五)串聯整合周邊藍綠帶資源：考量本計畫範圍內有皮寮溪、桃園大圳第一支線以及 1-4 號埤塘等，為保留既有之藍帶資源，規劃公園用地(兼供滯洪池使用)、灌溉設施用地，維持原排水功能並提供滯洪功能；另本計畫東側緊鄰玉山公園、北側為鐵路地下化騰空綠廊，考量藍綠帶資源之整合及串聯，規劃綠地用地及公園用地，連結玉山公園與本計畫區內公	照專案小組初步建議意見通過。
		商業區(2.98 公頃)		
		乙種工業區(特)(0.44 公頃)		
		宗教專用區(0.73 公頃)		
		河川區(0.76 公頃)		
		機關用地(2.89 公頃)		
		公園用地(9.03 公頃)		
		公園用地(兼供滯洪池使用)		

位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
		(1.05 公頃)	園用地，建構連貫性的遊憩開放空間。 (六)完善地區性交通路網系統：為改善國際路彎繞且路幅不足等交通瓶頸問題，將國際路拓寬至 30 公尺並調整路型，作為區內南北向主要通道，並配合中平路延伸及周界現況多處既有道路(如東側玉山公園旁既有道路)，劃設道路與以銜接連通；東西向則沿中央公園南側留設一條 30 公尺寬計畫道路，另配合國道二號橋下側車道，於計畫區南側留設一條 10 公尺寬計畫道路予以整併規劃，其餘劃設地區性道路。 (七)為滿足本市升格直轄市後新增辦公廳舍需求，劃設機關用地，預為儲備未來供機關使用。 (八)跨區取得鐵路沿線兩側公保地：本案毗鄰市府刻正辦理鐵路地下化建設計畫，經考量鐵路沿線兩側公共設施用地長期未徵收取得開闢，涉及眾多私人土地徵收取得及既有建築物拆遷，為保障沿線公保地之私有土地所有權人權益，併同將龜山、桃園、八德地區之用地，納入本計畫區段徵收範圍。	
		文中小用地(3.71 公頃)		
		綠地用地(1.54 公頃)		
		廣場用地(兼供鐵路使用)(0.28 公頃)		
		灌溉設施用地(10.80 公頃)		
		停車場用地(1.22 公頃)		
		高速公路用地(1.76 公頃)		
		道路用地(兼供河道使用)(0.04 公頃)		
		道路用地(10.20 公頃)		
	乙種工業區(1.99 公頃)	住宅區(0.93 公頃)		
		公園用地(0.47 公頃)		
		道路用地		

位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
		(0.59 公頃)		
	文中用地(4.97 公頃)	灌溉設施用地(2.49 公頃)		
		公園用地(2.44 公頃)		
		道路用地(0.04 公頃)		
	道路用地(0.41 公頃)	公園用地(0.31 公頃)		
		高速公路用地(0.10 公頃)		
	道路用地(0.66 公頃) 土地取得方式：一般徵收	道路用地(0.66 公頃) 土地取得方式：區段徵收		
位於縱貫鐵路南側及乙、十二公西側之農	農業區(13.16 公頃)	住宅區(8.05 公頃)	(一)滿足桃園都會生活圈長期住商發展需求:劃設部分住宅區以提供未來都市人口居住地區。 (二)串聯整合周邊藍綠帶資源:為保留既有桃園大圳第一支線之藍帶資源，規劃灌溉設施專用區維持原排水功能；另本計畫東側緊鄰玉山公園、北側為鐵路地下化騰空綠廊，考量藍綠帶資源之整合及串聯，規劃綠地用地，與玉山公園建構連貫性的遊憩開放空間。 (三)完善地區性交通路網系統:配合中平路延伸	照專案小組初步建議意見通過。
		乙種工業區(0.00 公頃) 註:3 平方公尺		
		乙種工業區(特)(0.17 公頃)		

位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
業區		宗教專用區(0.04 公頃)	及周界現況多處既有道路(如東側玉山公園旁既有道路)，劃設 8~20 公尺道路與以銜接連通；東西向則沿中央公園南側留設一條 30 公尺寬計畫道路。 (四)跨區取得鐵路沿線兩側公保地：本案毗鄰市府刻正辦理鐵路地下化建設計畫，經考量鐵路沿線兩側公共設施用地長期未徵收取得開闢，涉及眾多私人土地徵收取得及既有建築物拆遷，為保障沿線公保地之私有土地所有權人權益，併同將龜山、桃園、八德地區之用地，納入本計畫區段徵收範圍。	
		公園用地(兼供滯洪池使用)(0.80 公頃)		
		公園用地(0.88 公頃)		
		灌溉設施用地(0.24 公頃)		
		文中小用地(0.02 公頃)		
		綠地用地(0.98 公頃)		
		道路用地(1.98 公頃)		
	零星工業區(0.17 公頃)	乙種工業區(0.06 公頃)		
		住宅區(0.00 公頃)註:16 平方公尺		
		公園用地(兼供滯洪池使用)(0.10 公頃)		
		乙種工業區(特)		

位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
		(0.01 公頃)		

註：1. 本計畫未敘明變更部分，均應以原計畫為準。

2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 2　變更後土地使用計畫面積表

項目		桃園市都市計畫		縱貫公路桃園內壢間都市計畫		總計	
		面積(公頃)	佔計畫面積比例(%)	面積(公頃)	佔計畫面積比例(%)	面積(公頃)	佔計畫面積比例(%)
土地使用分區	住宅區	8.05	60.39	57.28	51.23	65.33	52.21
	商業區	-	-	2.98	2.67	2.98	2.38
	乙種工業區	0.06	0.45	-	-	0.06	0.05
	乙種工業區(特)	0.18	1.35	0.44	0.39	0.62	0.50
	宗教專用區	0.04	0.30	0.73	0.65	0.77	0.62
	河川區	-	-	0.76	0.68	0.76	0.61
	小計	8.33	62.49	62.19	55.62	70.52	56.37
公共設施用地	機關用地	-	-	2.89	2.58	2.89	2.31
	公園用地	0.88	6.60	12.25	10.96	13.13	10.49
	公園用地(兼供滯洪池使用)	0.90	6.75	1.05	0.94	1.95	1.56
	文中小用地	0.02	0.15	3.71	3.32	3.73	2.98
	綠地用地	0.98	7.35	1.54	1.38	2.52	2.01
	廣場用地(兼供鐵路使用)	-	-	0.28	0.25	0.28	0.22
	灌溉設施用地	0.24	1.80	13.29	11.89	13.53	10.81
	停車場用地	-	-	1.22	1.09	1.22	0.97
	高速公路用地	-	-	1.86	1.66	1.86	1.49
	道路用地(兼供河川使用)	-	-	0.04	0.04	0.04	0.03
	道路用地	1.98	14.85	11.49	10.28	13.47	10.76
	小計	5.00	37.50	49.62	44.38	54.62	43.63
合計		13.33	100.00	111.81	100.00	125.14	100.00

註：1. 本計畫未敘明變更部分，均應以原計畫為準。

2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 3　細部計畫土地使用計畫面積表

項目		桃園市都市計畫		縱貫公路桃園內壢間都市計畫		總計	
		面積(公頃)	佔計畫面積比例(%)	面積(公頃)	佔計畫面積比例(%)	面積(公頃)	佔計畫面積比例(%)
土地使用分區	第一種住宅區	0.43	3.23	1.11	0.99	1.54	1.23
	第一之一種住宅區	0.01	0.08	3.83	3.43	3.84	3.07
	第二種住宅區	6.63	49.74	31.14	27.85	37.77	30.18
	第三種住宅區	-	-	12.86	11.50	12.86	10.28
	第四種住宅區	-	-	1.09	0.97	1.09	0.87
	商業區	-	-	2.84	2.54	2.84	2.27
	乙種工業區	0.06	0.45	-	-	0.06	0.05
	乙種工業區(特)	0.18	1.35	0.44	0.39	0.62	0.50
	宗教專用區	0.04	0.30	0.73	0.65	0.77	0.62
	河川區	-	-	0.76	0.68	0.76	0.61
	小計	7.35	55.15	54..80	49.00	62.15	49.68
公共設施用地	機關用地	-	-	2.89	2.58	2.89	2.31
	公園用地	0.88	6.60	12.25	10.96	13.13	10.49
	公園用地(兼供滯洪池使用)	0.90	6.75	1.05	0.94	1.95	1.56
	文中小用地	0.02	0.15	3.71	3.32	3.73	2.98
	綠地用地	0.98	7.35	1.54	1.38	2.52	2.01
	廣場用地(兼供鐵路使用)	-	-	0.28	0.25	0.28	0.22
	灌溉設施用地	0.24	1.80	13.29	11.89	13.53	10.81
	停車場用地	-	-	1.22	1.09	1.22	0.97
	高速公路用地	-	-	1.86	1.66	1.86	1.49
	道路用地(兼供河川使用)	-	-	0.04	0.04	0.04	0.03
	道路用地	2.96	22.20	18.88	16.89	21.84	17.45
	小計	5.98	44.85	57.01	51.00	62.99	50.32
總計		13.33	100.00	111.81	100.00	125.14	100.00

註：1. 本計畫未敘明變更部分，均應以原計畫為準。

2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 4　區段徵收範圍土地使用計畫面積表

項目		面積(公頃)	佔區徵範圍面積比例(%)
土地使用分區	第二種住宅區	37.77	30.46
	第三種住宅區	12.86	10.37
	第四種住宅區	1.09	0.88
	商業區	2.84	2.29
	宗教專用區	0.77	0.62
	小計	55.33	44.62
公共設施用地	機關用地	2.89	2.33
	公園用地	13.13	10.59
	公園用地(兼供滯洪池使用)	1.95	1.57
	文中小用地	3.73	3.01
	綠地用地	2.52	2.03
	廣場用地(兼供鐵路使用)	0.28	0.23
	灌溉設施用地	13.53	10.91
	停車場用地	1.22	0.98
	高速公路用地	1.86	1.50
	道路用地	21.84	17.63
	道路用地(兼供河川使用)	0.04	0.03
	沿線公保地	5.67	4.57
	小計	68.67	55.38
合計		124.00	100.00

註：1. 本計畫未敘明變更部分，均應以原計畫為準。

2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

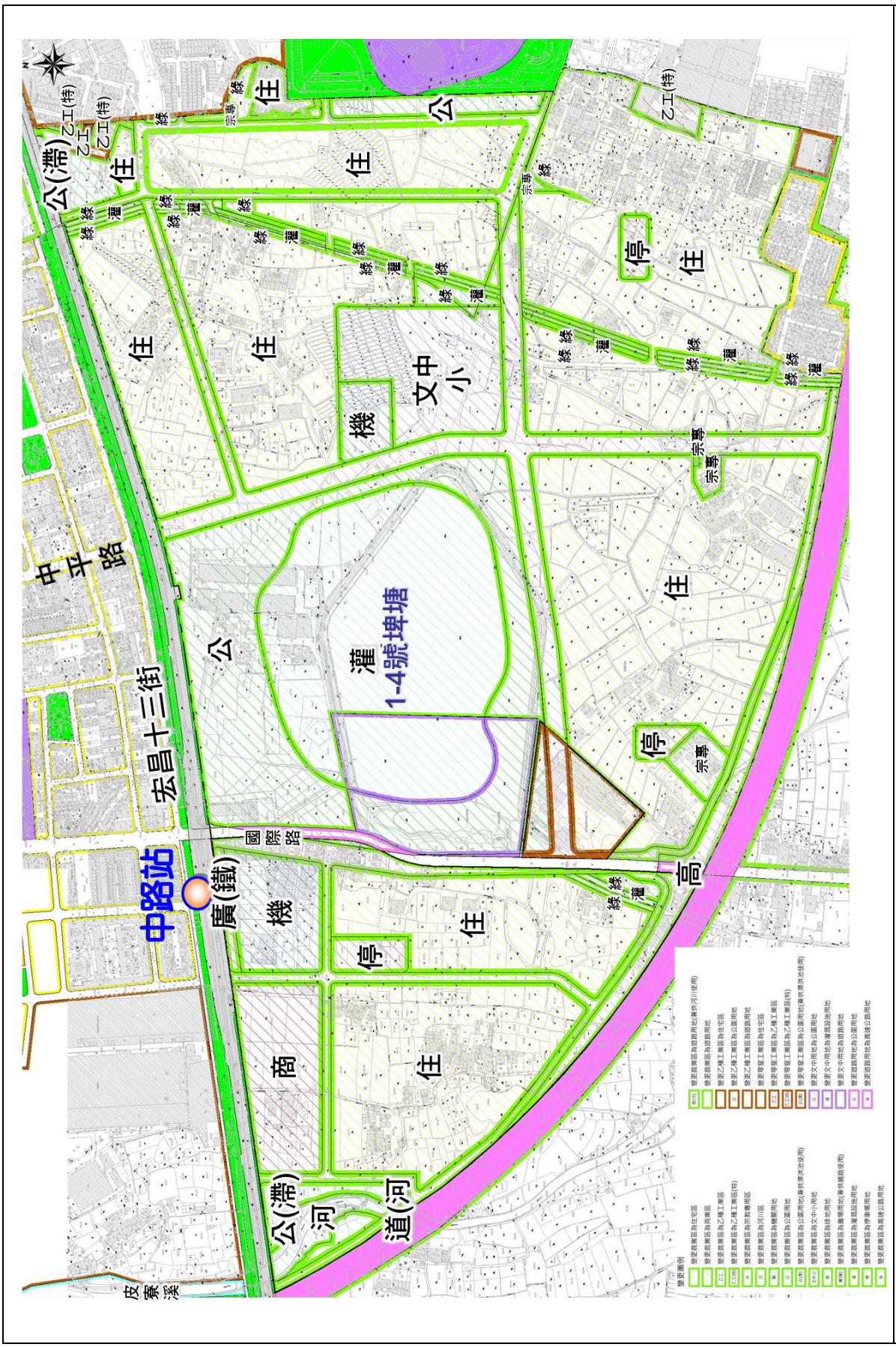


圖 1　變更主要計畫示意圖

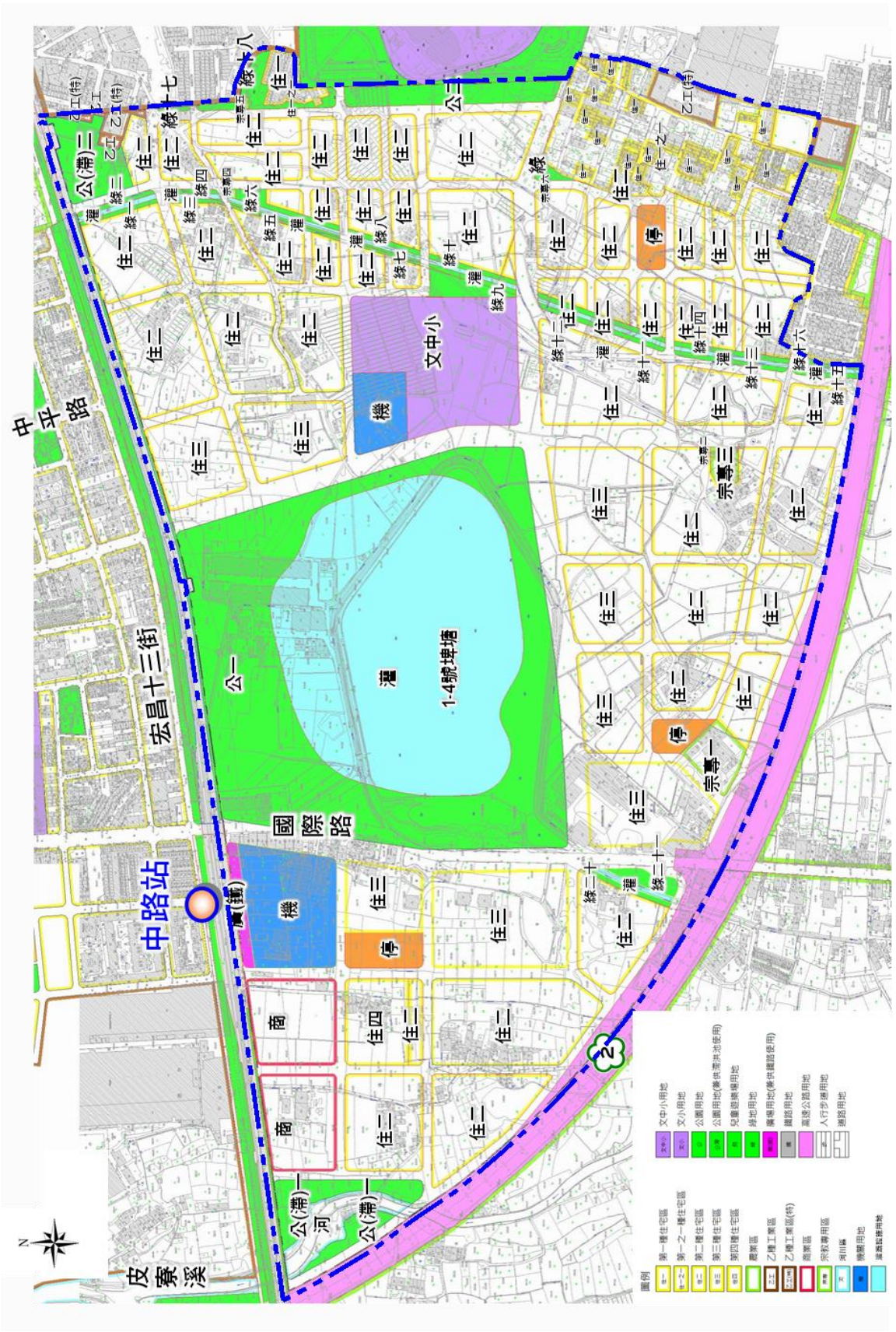


圖 2　擬定細部計畫示意圖

四、 事業及財務計畫

(一) 區段徵收範圍與進度

1. 區段徵收範圍勘選原則

在不妨礙都市計畫與區段徵收計畫之原則下，本計畫第一種住宅區、第一之一種住宅區、乙種工業區(特)、原零星工業區變更為乙種工業區範圍(中路段 1878-117、1878-118、1878-119、部分 1878-26 地號土地)及河川區不納入區段徵收範圍，

2. 納入變更桃園市都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)(第一階段)案、變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)(第一階段)案以及變更龜山都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)(第一階段)案內鐵路地下化沿線兩側公共設施保留地，勘選後區段徵收範圍面積為 124.00 公頃，惟區段徵收範圍應以區段徵收計畫書為準。

2. 辦理時程

本計畫之計畫年期為民國 115 年，開發期程預定於民國 108 至 115 年辦理相關區段徵收整體開發作業，惟實際進度主管機關得視實際狀況酌予調整。

(二) 經費需求及實施方式

1. 經費需求

區段徵收開發總費用包含土地整理費、地價補償費、地上物補償費、公共工程規劃設計及興闢(含整地)費、公共設施管理維護費以及貸款利息，合計約 179.02 億元，詳見表 5。

表 5　區段徵收開發總費用概算表

項次	項目	估算金額(萬元)
1	土地整理費	145,728
2	地價補償費	768,828
3	地上物補償費	267,286
4	公共工程規劃設計及興闢(含整地)費	409,213
5	公共設施管理維護費	1,860
6	貸款利息	197,307
合計		1,790,222

2. 土地處分方式

(1)私有地所有權人領回抵價地比例依土地徵收條例第 39 條第 2 項辦理。發還土地所有權人之抵價地以第二種住宅區、第三種住宅區、商業區為原則，第四種住宅區、宗教專用區專案讓售。

(2)屬土地徵收條例第 44 條第 1 項第 2 款所列之公共設施用地無償登記為當地直轄市有。本計畫文中小用地、公園用地、公園用地(兼供滯洪池使用)、綠地用地、廣場用地(兼供鐵路使用)、停車場用地、道路用地(兼供河川使用)、道路用地等公共設施用地應無償登記為桃園市政府所有；高速公路用地及機關用地無償撥供主管機關。

(3)灌溉設施用地有償撥供行政院農業委員會農田水利署使用。

(4)其餘可供建築土地，則依土地徵收條例第 44 條第 1 項第 5 款規定予以標售。

表 6　區段徵收土地處分方式表(40%抵價地、10%領地價補償)

類別	內容	面積(公頃)
發還抵價地土地	第二種住宅區、第三種住宅區、商業區	38.31
專案讓售	第四種住宅區、宗教專用區	1.86
無償登記之公共設施用地	文中小用地、公園用地、公園用地(兼供滯洪池使用)、綠地用地、廣場用地(兼供鐵路使用)、停車場用地、道路用地(兼供河川使用)、道路用地、鐵路地下化沿線兩側公共設施用地	50.39
有償撥供行政院農業委員會農田水利署使用	灌溉設施用地	13.53
無償撥用	機關用地、高速公路用地	4.75
可供標售土地	第二種住宅區、第三種住宅區	15.16
合計		124.00

3. 財務評估

本計畫係利用開發年之現金流量分析表進行財務評估，其主要包含二大項目：支出(土地整理費、地價補償費、地上物補償費、公共工程規劃設計及興闢(含整地)費、公共設施管理維護費、貸款利息)、收入(抵價地標售收入)。經評估本計畫段徵收整體財務評估，在抵價地 40%之情境下，整體財務盈餘淨現值為 2,341 萬元，尚可達財務平衡，顯示具財務自償性。

4. 財源籌措

區段徵收屬自償性計畫，開發所需經費由桃園市政府自行籌措或由桃園市實施平均地權基金先行墊付開發。

5. 本案跨區納入鐵路地下化沿線公共設施保留地，財務不足部分將依「桃園市實施平均地權基金收支保管及運用辦法」規定，編列平均地權基金補貼區段徵收開發總費用不足差額。

五、 實施經費

表 7　事業及財務計畫表

公共設施種類	面積(公頃)	土地取得方式	開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源
		區段徵收	地價補償費及地上物補償費	土地整理費	公共工程費暨管理維護費	貸款利息			
機關用地	2.89	V	1,036,114	145,728	411,073	197,307	桃園市政府	115年	桃園市政府編列預算
公園用地	13.13	V							
公園用地（兼供滯洪池使用）	1.95	V							
文中小用地	3.73	V							
綠地用地	2.52	V							
廣場用地（兼供鐵路使用）	0.28	V							
停車場用地	1.22	V							
高速公路用地	1.86	V							
道路用地（兼供河道使用）	0.04	V							
道路用地	21.84	V							
灌溉設施用地	13.53	V							
合計	62.99	V							

貳、土地使用管制要點修正對照表(依 110 年 8 月 17 日第 8 次專案小組意見修正)

<table>
<tr><th>公展條文</th><th>依專案小組初步建議意見修正條文</th><th>委員會決議</th></tr>
<tr><td>為促進土地合理利用及維護都市計畫區內居住之生活環境品質，依都市計畫法之規定，訂定本要點，其內容如下：
(一)本要點依都市計畫法第二十二條及都市計畫法桃園市施行細則第三十九條規定訂定之。</td><td>為促進土地合理利用及維護都市計畫區內居住之生活環境品質，依都市計畫法之規定，訂定本要點，其內容如下：
(一)本要點依都市計畫法第二十二條及都市計畫法桃園市施行細則第三十九條規定訂定之。</td><td>照專案小組初步意見通過</td></tr>
<tr><td>(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：
<table><tr><th>項目</th><th>種類</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="10">土地使用分區</td><td>第一種住宅區</td><td>60</td><td>120</td><td>建物密集聚落地區</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>50</td><td>200</td><td>整體開發地區</td></tr><tr><td>第三種住宅區(供安置住宅或社會住宅使用)</td><td>50</td><td>300</td><td>整體開發地區，專供興建社會住宅及安置住宅使用</td></tr><tr><td>商業區</td><td>80</td><td>380</td><td>整體開發地區</td></tr><tr><td>車站專用區</td><td>70</td><td>380</td><td>整體開發地區</td></tr><tr><td>埤塘專用區(陸域)</td><td>15</td><td>45</td><td>整體開發地區</td></tr><tr><td>灌溉設施專用區</td><td>不予訂定</td><td>不予訂定</td><td>整體開發地區</td></tr><tr><td rowspan="4">公共設施用地</td><td>公園用地</td><td>－</td><td>－</td><td>整體開發地區</td></tr><tr><td>公園用地(兼供滯洪池使用)</td><td>－</td><td>－</td><td>整體開發地區</td></tr><tr><td>文中小用地</td><td>－</td><td>－</td><td>整體開發地區</td></tr><tr><td>綠地用地</td><td>－</td><td>－</td><td>整體開發地區</td></tr><tr><td></td><td>道路用地</td><td>－</td><td>－</td><td>整體開發地區</td></tr></table>第一種住宅區土地建築時，得依「桃園市政府都市計畫增額容積及容積移轉代金申請案件審查許可要點」申請程序及容積價金計算方式，向市府申購增加容積，惟</td><td>(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：
<table><tr><th>項目</th><th>種類</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="14">土地使用分區</td><td>第一種住宅區</td><td>60</td><td>120</td><td>合法建築坐落或原屬建地目之土地</td></tr><tr><td>第一之一種住宅區</td><td>－</td><td>－</td><td>1.非屬合法建築坐落或非屬建地目之土地
2.建蔽率、容積率依本點第三項規定</td></tr><tr><td rowspan="2">第二種住宅區</td><td>50</td><td rowspan="2">240</td><td></td></tr><tr><td>60</td><td>區段徵收已分配之安置土地</td></tr><tr><td>第三種住宅區</td><td>50</td><td>300</td><td></td></tr><tr><td>第四種住宅區</td><td>50</td><td>300</td><td>供安置住宅或社會住宅使用</td></tr><tr><td>商業區</td><td>80</td><td>380</td><td></td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>60</td><td>210</td><td></td></tr><tr><td>乙種工業區(特)</td><td>－</td><td>－</td><td>1.非屬合法工廠使用
2.建蔽率、容積率依本點第四項規定</td></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>60</td><td>160</td><td></td></tr><tr><td>河川區</td><td>－</td><td>－</td><td></td></tr><tr><td rowspan="6">公共設施用地</td><td>機關用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr><tr><td>公園用地</td><td>－</td><td>－</td><td></td></tr><tr><td>公園用地(兼供滯洪池使用)</td><td>－</td><td>－</td><td></td></tr><tr><td>文中小用地</td><td>50</td><td>150</td><td></td></tr><tr><td>綠地用地</td><td>－</td><td>－</td><td>應配合毗鄰既有巷道供人車通行</td></tr><tr><td>停車場用地</td><td>－</td><td>－</td><td></td></tr></table></td><td>照專案小組初步意見通過</td></tr>
</table>

公展條文	依專案小組初步建議意見修正條文	市都委會決議
增加後容積率最高以本計畫內第二種住宅區容積率為限。	<table><tr><td>廣場用地(兼供鐵路使用)</td><td>－</td><td>－</td><td></td></tr><tr><td>灌溉設施用地</td><td>－</td><td>－</td><td></td></tr><tr><td>高速公路用地</td><td>－</td><td>－</td><td></td></tr><tr><td>道路用地(兼供河川使用)</td><td>－</td><td>－</td><td></td></tr><tr><td>道路用地</td><td>－</td><td>－</td><td></td></tr></table> 第一種住宅區及第一之一種住宅區土地建築時，得向市府申購增加容積，惟增加後容積率最高以第二種住宅區之容積率為限；乙種工業區(特) 土地建築時，得向市府申購增加容積，惟增加後容積率最高以乙種工業區之容積率為限。申購容積程序及容積價金計算方式依「桃園市政府都市計畫增額容積與容積移轉代金及捐贈重大公共設施建設計畫土地申請案件審查許可要點」辦理。 第一之一種住宅區原建蔽率及原容積率為 0%，依前項規定申購容積者，於第一次申購時，須至少申購達容積率 120%，申購後建蔽率 60%，並以容積率 120%為基準容積。 乙種工業區(特)原建蔽率及原容積率為 0%，依第二項規定申購容積者，於第一次申購時，須至少申購達容積率 147%，申購後建蔽率 60%，並以容積率 147%為基準容積。 第四種住宅區土地供市府興建區段徵收安置住宅使用者，其容積得依都市計畫法桃園市施行細則第三十八條規定辦理。	
(三)容許使用規定如下 1. 車站專用區：得供鐵路及其他大眾運輸之路線、車站及相關附設設施使用，並得依商業區容許使用規定開發。 2. 埤塘專用區： (1)水域範圍得供灌溉、儲水、興建遊樂設施、景觀、文化、休閒遊憩、生態保育、防災及其附屬設施使用為限。 (2)陸域範圍得供餐飲、涼亭、管理室及報經主管機關核准之使用 (3)各設施之配置計畫，應先經各目的事業主管機關之核准。 3. 灌溉設施專用區：供灌溉水圳使用，水圳以外範圍應與相鄰公園綠地整體規劃設計。 4. 公園用地：得供鐵路地下化相關設施及停車場使用，不得申請多目標使用。	(三)容許使用規定如下 1. 灌溉設施用地：供灌溉水圳使用，水圳以外範圍應與相鄰公園綠地整體規劃設計。 2. 公園用地：得供鐵路地下化相關設施及停車場使用，不得申請多目標使用。	照專案小組初步建議意見通過
(四)計畫區內之建築基地於建築申請時，應依下列規定退縮建築，並指定為	(四)計畫區內之建築基地於建築申請時，應依下列規定退縮建築，並指定為公	本點除於住宅

<table>
<tr><th>公展條文</th><th>依專案小組初步建議意見修正條文</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>公共開放空間，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；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：
1.住宅區及商業區面臨 15 公尺以上計畫道路者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築；面臨計畫道路未達15公尺寬者，應自道路境界線至少退縮3.5公尺建築。
2.住宅區、商業區與公共設施用地相鄰者，應自建築基地與該公共設施分區界線鄰接處至少退縮4公尺建築。
3.車站專用區及文中小用地應自周界至少退縮5公尺建築。
4.上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。</td><td>共開放空間，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；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：
1.住宅區、商業區及宗教專用區面臨15公尺以上計畫道路者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築；面臨計畫道路未達15公尺寬者，應自道路境界線至少退縮3.5公尺建築。
2.住宅區、商業區與公共設施用地相鄰者，應自建築基地與該公共設施分區界線鄰接處至少退縮4公尺建築。
3.機關用地、文中小用地及停車場用地應自周界至少退縮4公尺建築。
4.上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。</td><td>區後方加註「(不含第一種住宅區、第一之一種住宅區)」文字外，其餘照專案小組初步意見通過</td></tr>
<tr><td>(五)建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：
1.建築總樓地板面積在250平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。
2.建築總樓地板面積超過250平方公尺者，其超過部分，每增加150平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。
3.機車停車格位，橫向寬至少1公尺，縱向長至少2公尺，通道寬度至少1.5公尺。</td><td>(五)建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：
1.建築總樓地板面積在250平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。
2.建築總樓地板面積超過250平方公尺者，其超過部分，每增加150平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。
3.機車停車格位，橫向寬至少1公尺，縱向長至少2公尺，通道寬度至少1.5公尺。</td><td>照專案小組初步建議意見通過</td></tr>
<tr><td>(六)為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，指定建築基地之最小開發規模，規定如下表。
原位置保留、安置街廓不受本點最小開發規模限制，惟建築基地臨計畫道路面寬仍不得小於5公尺。
任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情況，應加以合併共同開發。
<table>
<tr><th colspan="2">街廓編號/土地使用分區</th><th>建築基地最小開發規模</th></tr>
<tr><td>1</td><td>街廓編號 A1、A4、A8、A9、A10、A11、A14、A16、A20、A21、A22、A23、A24 等建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應不得小於 1,500 ㎡，且建築基地臨計畫道路面寬應不得小於20m。</td></tr>
<tr><td>2</td><td>街廓編號部分之A2、A3、A5、A6、A7、A13、</td><td>建築基地臨計畫道路面寬應不得小於5m。</td></tr>
</table></td><td>(六)為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，指定建築基地之最小開發規模，規定如下表。
原位置保留、安置街廓不受本點最小開發規模限制。
任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情況，應加以合併共同開發。
<table>
<tr><th colspan="2">街廓編號/土地使用分區</th><th>建築基地最小開發規模</th></tr>
<tr><td>1</td><td>街廓編號 A1、A4、A9、A10、A12、A13、A17、A20、A25、A26、A31、A40 等建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應不得小於 1,500 ㎡，且建築基地臨計畫道路面寬應不得小於20m。</td></tr>
<tr><td>2</td><td>除第1點之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地</td><td>建築基地最小開發規模不得小於300 ㎡。</td></tr>
</table></td><td>照專案小組初步建議意見通過</td></tr>
</table>

公展條文	依專案小組初步建議意見修正條文	市都委會決議
A15、A17、A19、A25、A26、A27、A28、A29、A30、A31、A32、A33、A34、A35、A36、A37、A38、A39、A40、A41、A42、A43、A44、A45、A46、A47 等建築基地	（不含安置街廓）	
3 除第 1 至 2 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地(不含安置街廓) 建築基地最小開發規模不得小於 300 ㎡。		
(七)本計畫區內建築基地面積達 1,500 平方公尺以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 1,500 平方公尺者，地下開挖率不得超過 80%。基地情況特殊，並經本市都市設計審議通過者，得不受前項規定限制。	(七)本計畫住宅區建築基地面積達 1,500 平方公尺以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 1,500 平方公尺者，地下開挖率不得超過 80%；商業區地下開挖率不得超過 80%。基地情況特殊，並經本市都市設計審議通過者，得不受前述規定限制。	照專案小組初步建議意見通過
(八)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，其植栽種類以原生植物為原則，且實設空地應留設二分之一以上保有雨水滲透功能。	(八)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，其植栽種類以原生植物為原則，且實設空地應留設二分之一以上保有雨水滲透功能。	照專案小組初步建議意見通過
(九)為提升本計畫區雨水貯留與滯洪功能，公園用地、公園用地(兼供滯洪池使用)、綠地用地應設置滯洪池設施。	(刪除)	照專案小組初步建議意見通過
(十)第一種住宅區土地開發得採整體開發方式或個別建築開發方式辦理。 整體開發達 1500 ㎡以上者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之 5%。	(九)為鼓勵第一種住宅區、第一之一種住宅區內既有建物依現行建築法令規定重建，以提升建物安全及環境品質，第一種住宅區、第一之一種住宅區內既有建物坐落且面積達 200 平方公尺以上之建築基地，重建時得增加興建容積樓地板面積占基準容積 5%。已依危老條例申請獎勵規定者，不適用本點之規定。	照專案小組初步建議意見通過
(十一)為塑造本計畫區整體意象及風格，另訂定都市設計管制準則，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。	(十)為塑造本計畫區整體意象及風格，另訂定都市設計管制準則，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。	照專案小組初步建議意見通過
(十二)本計畫區之建築基地有下列情形者，應於核發建造執照前經都市設計審議通過。桃園市「都市設計審議會」必要時得依本管制事項精神修訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。 1. 私有建築基地面積達 1,500 平方公尺。	(十一)本計畫區之建築基地有下列情形者，應於核發建造執照前經都市設計審議通過。桃園市「都市設計審議會」必要時得依本管制事項精神修訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。 1. 私有建築基地面積達 1,500 平方公尺。	照專案小組初步建議意見通過

公展條文	依專案小組初步建議意見修正條文	市都委會決議
2. 公有建築物符合桃園市都市設計審議作業要點。	2. 公有建築物符合桃園市都市設計審議作業要點。	
(十三)增額容積相關規定： 1. 為落實本市國土計畫都會生活圈集約發展及大眾運輸規劃導向理念(TOD)，本案整體開發範圍內增額容積適用範圍為位於臺鐵車站中心點半徑 500 公尺及鐵路沿線 200 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和細部計畫街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。 2. 增額容積最高以住宅區基準容積率之 10%為限，商業區基準容積率之 20%為限。 3. 有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。	(十二)增額容積相關規定： 1. 為落實本市國土計畫都會生活圈集約發展及大眾運輸規劃導向理念(TOD)，本案整體開發範圍內建築基地使用分區為住宅區、商業區、工業區者，得申請增額容積，且最高以基準容積率之 20%為限，詳圖 3。 2. 申請增額容積之建築基地符合下列二項情形者，得設置公益性設施並捐建予市府。 (1)住宅區建築基地達 3,000 平方公尺以上，商業區建築基地達 2,000 平方公尺以上。 (2)臨接 10 公尺以上計畫道路且臨接道路最小單一面寬達 10 公尺以上。 前項公益性設施應與增額容積同時申請。 3. 前述公益性設施之設置，應依下列規定辦理： (1)公益性設施容積樓地板面積應為建築基地面積乘以基準容積率之 5%，包含相對應土地持分、必要之公共設施持分（不得低於捐贈公益性設施容積樓地板面積之 10%）、汽車及機車停車空間（公益性設施容積樓地板面積每 150 平方公尺應設置 1 輛，未滿 1 輛者以 1 輛計算），並繳納 25 年管理維護費用。該公益性設施之容積樓地板面積得免計容積。 (2)公益性設施之設置限於建築物之第一層、第二層及第三層之完整空間，設置於第一層者，應設有專用出入口及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道；設置於第二層及第三層者，應設有專用出入口、樓梯、昇降設備及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道。 (3)公益性設施因建築整體設計致容積樓地板面積未達基準容積率之 5%，經本府核准不受第一款限制，惟不得低於基準容積率之 4%。 4. 捐建公益性設施給予容積（公益性增額容積），計算方式如下： 公益性增額容積=捐贈公益性設施總價值/公益性設施以上樓層平均單價 前項單價及總價值以估價方式計算。 5. 本市各機關公益性設施設置之需求項目及其管理維護費用單價，由市府另行公告之。 6. 公益性增額容積核發前應與本府簽訂協議書及繳納保證金，並應於核發使用執照前，一次繳納 25 年管理維護費	照專案小組初步建議意見通過

公展條文	依專案小組初步建議意見修正條文	市都委會決議
	用，於核發使用執照後三個月內完成捐贈公益性設施事宜。 7. 增額容積及公益性增額容積申請方式、送審書件、容積價金及容積數額估算方式等相關規定，由本府另訂之。 8. 計畫範圍內規定之增額容積適用範圍，應優先申請增額容積，增額容積全數申請後，始得依「都市計畫容積移轉實施辦法」相關規定辦理。但屬於本計畫案公告之生效日前，已依規定申請在案者，得適用原申請時之增額容積及容積移轉法令規定。 9. 已申請或領得建造執照之建築基地，且不增加基地面積者，其依規定申請增額容積者，得適用原建造執照申請時之法令規定。	
(十四)本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	(十三)本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	照專案小組初步建議意見通過

圖 3　本計畫增額容積範圍示意圖

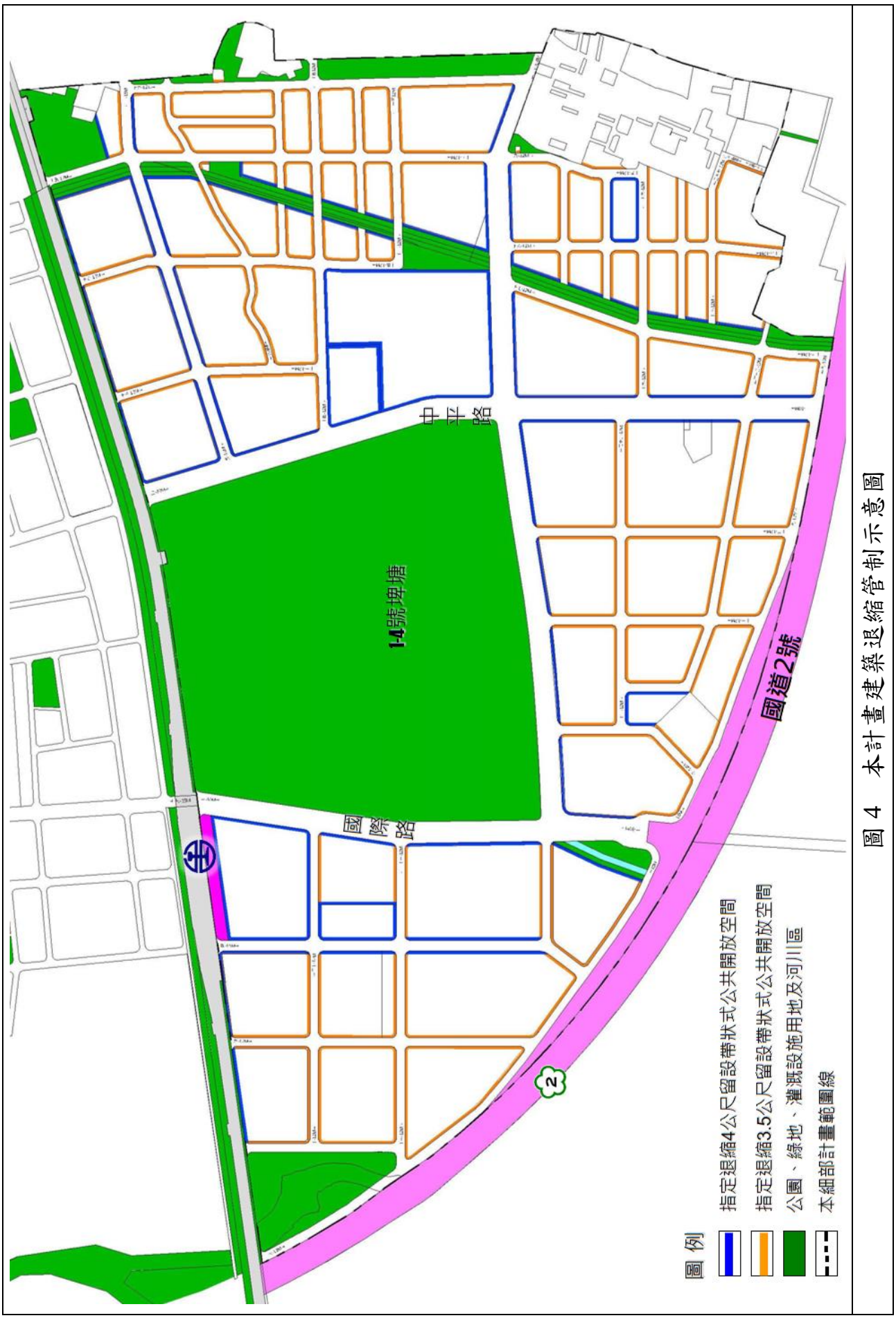


圖 4　本計畫建築退縮管制示意圖

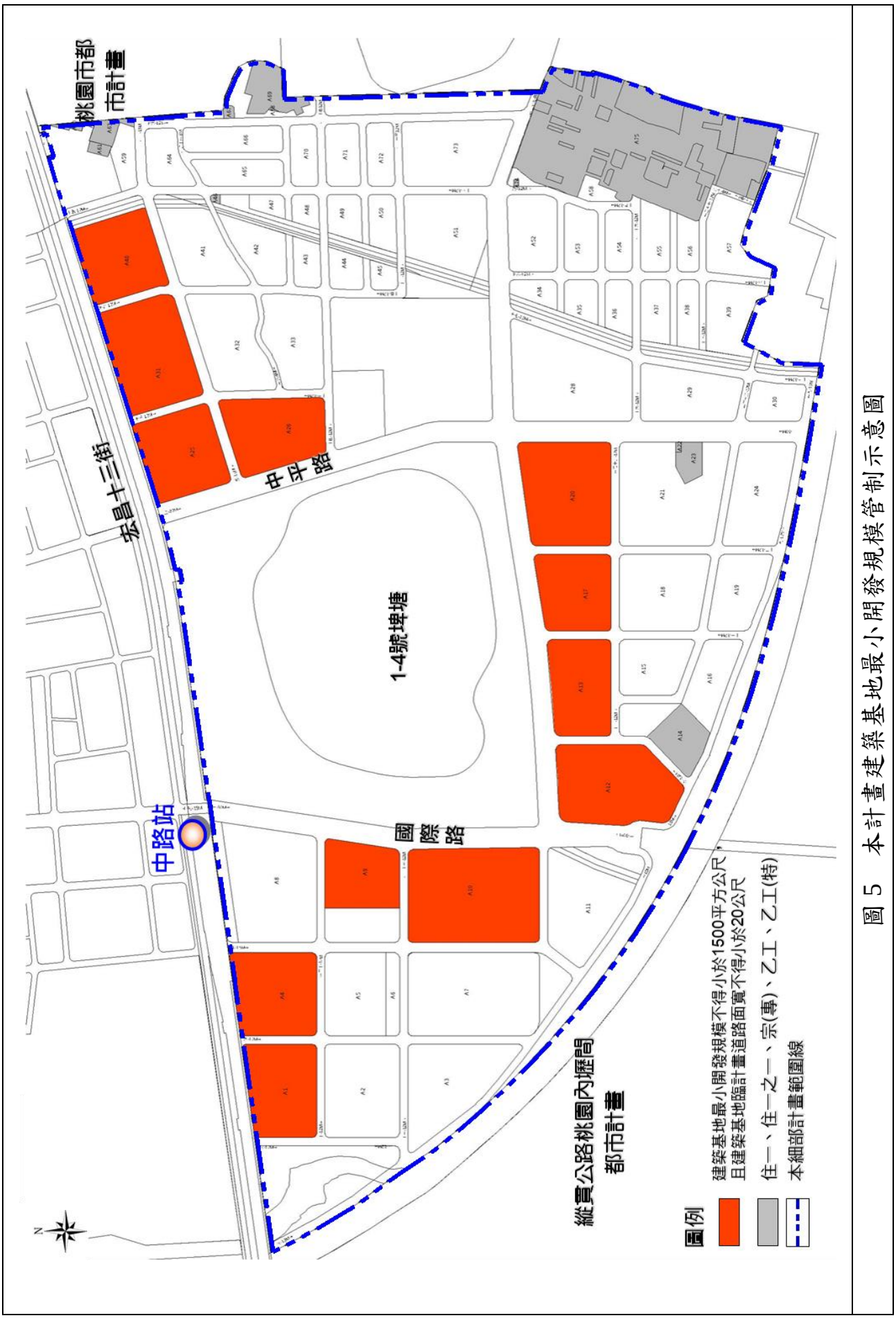


圖 5　本計畫建築基地最小開發規模管制示意圖

參、都市設計管制準則對照表

公展條文	依專案小組初步建議意見修正條文	委員會決議
為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計管制準則如下： (一)公共開放空間系統 1.本計畫區指定留設之公共開放空間系統如下，其位置及規範參見圖。 (1)帶狀式公共開放空間：指定退縮建築後所形成之開放空間，除可串連都市計畫公共設施外，並提供舒適之人行行走空間。 (2)廣場式公共開放空間：為形塑良好出入口意象，紓解商業活動可能之人群聚集，並引導人行通往體育場等開放空間，於重要街角地區規範建築基地應配合留設街角廣場。臨 30 公尺寬以上計畫道路轉角街廓規範留設最小 100 平方公尺街角廣場；15 公尺寬以上計畫道路相交處街角規範留設最小 50 平方公尺街角廣場，該街角廣場留設長寬比至少 3：2。 2.都市計畫公共設施設計原則 (1)公園用地以森林公園作使用規劃，並設立生態濕地、水池、草原、密林區等多種方式，以多層次混種植栽方式，廣植原生種之誘鳥、蜜源與食草植物，以建立生態綠網。 (2)公園及綠地用地以多層次混種植栽方式，廣植原生種之誘鳥、蜜源與食草植物，以建立生態綠網。 (3)帶狀綠地空間應完整保留既有水圳，融合整體水路系統並視實際規劃需要留設人行步道、自行車道及植栽帶。	為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計管制準則如下： (一)公共開放空間系統 1.本計畫區指定留設之公共開放空間系統如下，其位置及規範參見圖。 (1)帶狀式公共開放空間：指定退縮建築後所形成之開放空間，除可串連都市計畫公共設施外，並提供舒適之人行行走空間。 (2)廣場式公共開放空間：為形塑良好出入口意象，紓解商業活動可能之人群聚集，並引導人行通往開放空間，於重要街角地區規範建築基地應配合留設街角廣場。臨 30 公尺寬以上計畫道路轉角街廓規範留設最小 100 平方公尺街角廣場；15 公尺寬以上計畫道路相交處街角規範留設最小 50 平方公尺街角廣場，該街角廣場留設長寬比至少 3：2。 2.都市計畫公共設施設計原則 (1)公園用地以森林公園作使用規劃，並設立生態濕地、水池、草原、密林區等多種方式，以多層次混種植栽方式，廣植原生種之誘鳥、蜜源與食草植物，以建立生態綠網。 (2)公園及綠地用地以多層次混種植栽方式，廣植原生種之誘鳥、蜜源與食草植物，以建立生態綠網。 (3)帶狀綠地空間應完整保留既有水圳，融合整體水路系統並視實際規劃需要留設人行步道、自行車道及植栽帶。	照專案小組初步建議意見通過
(二)自行車道及人行步道系統 1.自行車道系統 (1)寬度 30 公尺以上計畫道路以雙側各 1.5 公尺寬設計，寬度 15 公尺以上計畫道路以雙側各 2 公尺寬人行道兼自行車道設計。 (2)都市計畫公共設施及廣場式公共開放空間，應配合規劃自行車休憩停留區，並設置適量之自行車停放架。 2.人行步道系統 (1)退縮建築空間留設之人行步道，需配合面臨計畫道路及相鄰建築基地人行道之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。 (2)建築基地面臨或鄰接公園、綠地者，退縮建築空間應配合該公共開放空間予以設計。 (3)都市計畫公共設施應配合周邊人行步道系統規劃留設人行步道。	(二)人行步道系統 1.退縮建築空間留設之人行步道，需配合面臨計畫道路及相鄰建築基地人行道之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。 2.建築基地面臨或鄰接公園、綠地者，退縮建築空間應配合該公共開放空間予以設計。 3.都市計畫公共設施應配合周邊人行步道系統規劃留設人行步道。 4.人行步道為無遮簷方式，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。 5.退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得大於 1/12。 6.退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面，車道穿越時，其鋪面需考量與人行道之銜接設計。	照專案小組初步建議意見通過

公展條文	依專案小組初步建議意見修正條文	市都委會決議
(4)人行步道為無遮簷方式，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。 (5)退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得大於 1/12。 (6)退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面，車道穿越時，其鋪面需考量與人行道之銜接設計。		
(三)建築物設計、圍牆、植栽綠化等內容，應依「桃園市都市設計審議原則」規定辦理。	(三)建築物設計、圍牆、植栽綠化等內容，應依「桃園市都市設計審議原則」規定辦理。	照專案小組初步建議意見通過
(四)建築基地情形特殊經提都市設計審議通過者，從其規定。	(四)建築基地情形特殊經提都市設計審議通過者，從其規定。	照專案小組初步建議意見通過

圖 6　本計畫公共開放空間示意圖

附件 公民或團體陳情意見綜理表

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
1	育德講堂土地標示：國際段 418、460 地號		茲有桃園市桃園區國際段 418、460 地號土地，於民國 63 年開設育德講堂至今，我們已補辦寺廟登記，登記證號為桃寺登補字第 0116 號，然寺廟坐落之土地仍為農地，故現在要申請土地變更編定為宗教專用區，懇請貴局惠予核准，並附上相關資料如下： 1.寺廟登記證 2.土地所有權狀 3.土地登記第一類謄本 4.土地使用同意書 5.房屋稅稅籍證明書(納稅義務人為育德講堂) 6.用電證明書(民國 63 年 9 月 1 日即已開始供電)	酌予採納，理由：考量育德講堂為本府登記有案之寺廟(民國 106 年 10 月 6 日桃寺登補字第 0116 號)，現況供宗教事業使用，為保障現有寺廟建物權益，同意整體考量建物座落、寺廟登記面積及周邊土地規劃利用完整性，並劃設宗教專用區供育德講堂使用。	照專案小組初步建議意見通過
2	黃○豪(簡智翔議員服務處主任)	依計畫案內公設用地檢討表，停車場用地需求面積為 2.65~2.9 公頃，但整開區內並未劃設停車場用地，能設置公有停車場的用地僅有文中小用地及公園用地，可預期未來的停車需求必須運用這 2 塊用地來	未雨綢繆之計，應預先於公園或文中小用地上，以土管手段要求設置平面或地下停車場，以容納整開區內的停車需求，避免停車需求外溢。若為平面停車場，面積應訂有上限，以免佔用過多文中小用地或公園	酌予採納，理由：為滿足公眾停車需求，本案已劃設 3 處停車場用地。	照專案小組初步建議意見通過

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
		滿足。 依照過去經驗，如果等未來停車需求湧現時，再開挖公園綠地或校地設置停車場，容易引發公園周遭居民和學校家長的反對。例如桃園區的中正公園地下停車場，就因為先開闢公園，再開挖綠地，遭到周邊居民反對，而停擺至今。	用地。另文中小用地或公園用地於開闢時，應一併設置停車場，避免 2 次開挖，遭致民眾反對。		
3	賴○禎 土地標示：國際段 502、499 地號	因目前桃園區玉山街長山寺周邊部分土地和房屋並未在此次重劃中（被列入住一內），但此區內居民，包括我本人都希望此區能和我們周遭農地一起辦理重劃以利土地能合併在一起，希望市政府能協 0 助此區一起辦理重劃完成。	希望市政府將長山寺住一範圍土地房屋納入此次土地重劃計畫內辦理土地重劃。	予以採納，理由：考量周邊整體私有地主之意願，調整第一種住宅區為第二種住宅區，另將長山寺所需用地範圍調整劃設為宗教專用區。	照專案小組初步建議意見通過
4	張○強、張○海、張○謀 土地標示：國際段 491、496、498、500、501、502 地號	1. 玉山街住一部份只有 8 個門號，並非建築密集區。 2. 目前住一只剩四戶人及寺廟-長山寺。 3. 住一內之建物已逾 70 年，大部已老舊不堪住宿。	玉山街住一建議改為住二	同案 3	照專案小組初步建議意見通過

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
5	呂○興 土地標示：國際段 578 地號	國道 2 號橋下欠缺環境管理，(詳後附圖)，例如農田會被高架橋行駛車輛丟下垃圾，農田兩側屬於市政府維護路燈下地面雜草無人處理，望貴單位協助。		環境維護管理事宜非屬都市計畫辦理範疇，已轉請市府環境保護局及本市桃園區公所卓處。	照專案小組初步建議意見通過
6	陳○欽 土地標示：皮寮段 2、102 地號	1.因南桃園(國道 2 號)上下班均會塞車，可否能考量增設一簡易交流道接中平路(前年 108 年鄭市長有考量會勘之)匝道。 2.中路車站整體區段徵收內可否規劃一個機關用地及市場用地及停車場。 3.區段徵收應可以擴大至桃園大圳。 4.近車站或鐵道沿線最少 1500m2 取得抵價地門檻可否降低些。 5.整體區段徵收及車站開發案期程應縮短時間。	1.因八德及桃園國道 2 號上之南桃園交流道上下班塞車嚴重，前年 108 年鄭市長有講考量在這 2 個交流道中間增設一個簡易交流道接中平路分散車流。 2.中路車站整體開發案可否規劃一個行政機關用地及市場用地、停車場。 3.區段徵收案(中路車站)周邊農業區可否擴大至桃園大圳，(因如能規劃增設一個簡易交流道接中平路，以順利取得必要土地及桃園大圳旁也可規劃一條八德至內壢外環道分散車流) 4.近中路車站及沿線分回抵價地 1500m2 門檻比較高，不然全部給財團，鄉親分到機會較少(有圖利財團之	第 1 點予以採納，理由： 依市府交通局提供之匝道方案，配合修正周邊道路系統及土地使用配置。 第 2、5 點酌予採納，理由： 1.為滿足本市升格直轄市後新增辦公廳舍需求，本案已劃設機關用地，預為儲備未來供機關使用。 2.近年來民眾消費型態改變，且本案周邊 500 公尺內已有愛買、全聯，1 公里內有 2 處傳統市場，已可服務本區未來購物需求，爰無劃設市場用地。 3.為滿足公眾停車需求，本案已劃設 3 處停車場用地。 4.本案預計 111 年都市計畫審定，116 年完成區段徵收開發，後續	照專案小組初步建議意見通過

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			疑慮)，因中路重劃案門檻也沒有那麼高需1500m2 才開放空間。 5.整體中路車站周邊農業區開發案期程應可以縮短。(如同八德重劃區才 1 年多近 2 年)	將循程序積極推動辦理。 第 3、4 點不予採納，理由： 1.本計畫係為紓解都市發展飽和壓力，並依大眾運輸規劃導向理念(TOD)及人為與天然界線，優先勘選中路車站周邊縱貫鐵路、國道二號及既有發展區所圍農業區為本案整體開發範圍。 2.為形塑騰空路廊園道沿線及都會公園周邊都市意象，針對鐵路沿線及毗鄰公園用地街廓規定最小開發規模1,500 平方公尺。	
7	陳○夫 土地標示：皮寮段234、246、244、241、242、153、152、103、102、2、151、325、318、150、247、149地號		1.國道二號將增設中平路匝道，是故周遭道路路幅應增大，如中平路國道二號橋下旁道路。 2.玉山街車流多，路幅亦應再擴大。 3.鄰里公園未見劃設停車場，尤其車(專)旁應有停車場規劃。 4.商業區太少停車位，國際路邊應可增劃商業區。	酌予採納，理由： 1.市府交通局刻辦理簡易匝道規劃設計作業，本案配合匝道設置已將現行 15 公尺國際路規劃拓寬為 30 公尺，並調整路型。 2.沿國道二號劃設橋下道路亦拓寬為4車道聯外道路。 3.本計畫區已建構完善交通系統，與周邊既有	照專案小組初步建議意見通過

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
				發展區交通系統銜接，可改善玉山街交通壅塞問題。 4.為滿足公眾停車需求，本案已新增劃設3處停車場用地。 5.本案已基於整體都市發展需要，劃設商業區、住宅區及公共設施用地，且住宅區亦可做部分商業使用，可滿足地區商業需求。	
8	杜○箴 土地標示：皮寮段102地號	1.國道2號增設連接中平路簡易匝道，以紓解八德及南桃園日益嚴重塞車問題。 2.縮短整個開發案(中路車站周邊農業區都市縫合細部計畫)，如同朱縣長時期八德重劃區期程約2年。 3.縮小埤塘滯洪池規劃，多出來土地可規劃機關用地，方便大家來此洽公等。 4.可以擴大徵收範圍至桃園大圳，因如要多規劃爭取中平路簡易匝道解決日益嚴重塞車問題，透過區徵政府可以不花	1.國道2號增設連接中平路簡易匝道，以紓解八德及南桃園日益嚴重塞車問題，本人平時國際路開車至上述2個交流道平日約1.5至2公里須約10分鐘左右，但上下班竟然須40-50分鐘車時,40-50分鐘原則上國道應可達基隆或新竹距離。 2.縮短整個開發中路車站區段徵收案，如同朱縣長時期八德廟重劃案大約期程為2年左右。 3.應可縮小埤塘規劃滯洪池，多出來土地可規劃機關用地，方便社會大眾來此洽公。	第1點予以採納，理由： 依市府交通局提供之匝道方案，配合修正周邊道路系統及土地使用配置。 第2、3點酌予採納，理由： 1.本案預計111年都市計畫審定，116年完成區段徵收開發，後續將循序積極推動辦理。 2.為滿足本市升格直轄市後新增辦公廳舍需求，本案已劃設機關用地，預為儲備未來供機關使用。 第4、5點不予採納，理由：	照專案小組初步建議意見通過

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
		錢取得用地，又可得到更多抵價地，何樂而不為。 5.埤塘應可縮小，及規劃至國道 2 號 vs 台鐵鐵路地下化道旁，因那裡地勢較低窪。	4.可以擴大徵收範圍至桃園大圳，因如增設中平路簡易匝道也需要土地，如果透過區段徵收，政府不花錢又可取得更多土地，又可以建設匝道，又可以在桃園大圳旁再多規劃出一條連接內壢及八德聯絡道路，何樂而不為。 5.埤塘應可縮小，可以規劃國道 2 號 vs 台鐵鐵道旁，因那裡本來地勢即較低窪，滯洪效果才會好。	1.本計畫係為紓解都市發展飽和壓力，並依大眾運輸規劃導向理念(TOD)及人為與天然界線，優先勘選中路車站周邊縱貫鐵路、國道二號及既有發展區所圍農業區為本案整體開發範圍。 2.埤塘為本市重要文化地景特色，規劃上均以完整保留其原有範圍為原則，另本案為淹水潛勢地區，為分擔南崁溪集水區區域性滯洪量，與本案開發後滯洪需求量，本案規劃利用 1-4 號埤塘做為區域性滯洪池，可滯洪容量約 44 萬立方公尺，並結合 12.25 公頃公園用地，整體規劃設計為大型親水都會公園。	
9	陳○治 土地標示：皮寮段 149 地號	1.中路車站、國際路等領回抵價地 1500m^2 門檻，可以考量降低門檻至 1000 或 1200m^2 否則有圖利財團之疑。 2.中路車站周邊農業區縫合計畫，應可盡速縮	1.中路車站規劃後領回抵價地 1500m^2，可以考量降低門檻至 1000 或 1200m^2 否則有圖利財團之疑。 2.中路車站周邊農業區都市縫合計畫，期程應	第 1、7 點不予採納，理由： 1.為形塑騰空路廊園道沿線及都會公園周邊都市意象，針對鐵路沿線及毗鄰公園用地街廓規定最小開	照專案小組初步建議意見通過

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
		短期程，方便拆遷戶及地主領回土地，加速地方建設。 3.建國路延伸應可規劃延伸連接至國際路。 4.區段徵收應該有停車場、兒童遊樂園及市場用地之規劃，及鐵道沿線應可規劃住宅區。 5.增設連接中平路簡易匝道(位於國道2號八德和南桃園交流道之間)以紓解上下班嚴重塞車問題。 6.縮小埤塘滯洪池規劃，多出來土地可供桃園市行政機關，方便社會大眾來桃園洽公。 7.101 年 611 大淹水愛買後面及龍安街建議改善方法(一)將現有國道2號左右2條排水道管分流排放至東門溪或大漢溪，(二)將現有排水道管建置至台鐵鐵路地下化接茄苳溪，即可改善淹水，縮小滯洪池規模。	可縮短，方便拆遷戶及地主領回土地，加速地方建設。 3.建國路延伸應可規劃延伸連接至國際路。 4.區段徵收應該有停車場、兒童遊樂場、市場用地等規劃，及鐵道沿線應可規劃住宅區。 5.國道2號增設中平路簡易匝道，紓解日益嚴重塞車問題，本人有曾在中平路口 vs 宏昌六街 1.2 至 1.5 公里車程平時開車只要 6-8 分鐘，上下班時段竟然須 40-50 分鐘，平日這 40-50 分鐘本人應可開車抵達基隆或新竹。 6.縮小埤塘滯洪池規劃，多出來土地可供市府做為行政機關，方便社會大眾坐大眾運輸系統交通工具來桃園洽公。 7.101 年 611 大淹水龍安街及愛買後面農業區是因為前八德市長何正森私心竟然把八德排水規劃 2 條 4 x 4 x 4 排水道	發規模 1,500 平方公尺。 2.埤塘為本市重要文化地景特色，規劃上均以完整保留其原有範圍為原則，另本案為淹水潛勢地區，為分擔南崁溪集水區區域性滯洪量，與本案開發後滯洪需求量，本案規劃利用 1-4 號埤塘做為區域性滯洪池，可滯洪容量約 44 萬立方公尺，並結合 12.25 公頃公園用地，整體規劃設計為大型親水都會公園。 第 2、4、6 點酌予採納，理由： 1.本案預計 111 年都市計畫審定，116 年完成區段徵收開發，後續將循程序積極推動辦理。 2.本案依照整體規劃構想妥適配置住商及公園綠地、文中小、停車場等公共設施用地。 3.近年來民眾消費型態改變，且本案周邊 500 公尺內已有愛買、全聯，1 公里內有 2 處傳統市場，已可服務本	

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			管在國道 2 號橋下排入皮寮溪，本人在規劃時有參與抗爭，本人世代居住於此，近百年以來也未曾淹水過，所以改善方法可以分流至東門溪或大漢溪或將現有排水道管建置過台鐵鐵道連接茄苳溪，即可有效改善罕見淹水，達到不用如上述之縮小埤塘滯洪池規劃，即可騰出更多土地給予市府或機關用地取得。	區未來購物需求，爰無劃設市場用地。 4. 為滿足本市升格直轄市後新增辦公廳舍需求，本案將劃設機關用地，預為儲備未來供機關使用。 第 3、5 點予以採納，理由： 1. 依市府交通局提供之匝道方案，配合修正周邊道路系統及土地使用配置。 2. 本案已規劃 12M 計畫道路預留銜接基地東側建國路及本案道路系統。	
10	張○強 土地標示：國際段 492 地號	1. 相信政府公權力的執行力：區段徵收有法令依據，由市政府執行，成功機率高。免除私人爭利及各方角力的不安因素，減少衍生治安問題。 2. 房屋老舊傾倒毀壞，有礙市容；目前住戶普遍移居他處，舊宅任其傾倒毀壞。雖有八個門牌號，但實際居住者不足十人。 3. 民眾無力辦理整合；自民國 70	玉山街住一部分改成住二	同案 3	照專案小組初步建議意見通過

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
		年代以來，曾數度整合委外處理，但因意見繁雜，無法取得共識，只得無限期擱置。 4.老成凋謝、繼承者日增，每個所有權人所擁有的面積越來越少，整合越來越困難。 5.期盼政府協助，處理數十年來的民眾問題，則民眾能安居樂業，對祖先有所交代。			
11	張○強 土地標示：國際段 496 地號	1.國際段 496 號地，劃分為玉山街住一、住二及道路用地三部分，同一筆土地劃分為不一樣的居住劃分實屬不妥。 2.本地號持分之所有權人眾多，若分成三種屬性不同的地目，將造成分配上難以解決之困擾。	玉山街住一部分改成住二	同案 3	照專案小組初步建議意見通過
12	王○銘 土地標示：皮寮段 149 地號	1.加速中路車站區段徵收期程，盡可能能在 2 年內完成(因前朱縣長八德重劃區也是近 2 年內即完成乙案)。 2.增設國道 2 號(八德至南桃園交流道中間增設簡易匝道)連	1.加速中路車站區段徵收期程，盡可能縮短至 2 年內(因有前例，朱縣長可循，也近 2 年完成，八德重劃區區段徵收乙案)，加速公共建設及造福社會大眾，創造市	第 1、2 點酌予採納，理由： 1.本案預計 111 年都市計畫審定，116 年完成區段徵收開發，後續將循程序積極推動辦理。 2.依市府交通局提供之匝道方案，配合修正周	照專案小組初步建議意見通過

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
		接至中平路，進而擴大徵收範圍至桃園大圳，因政府可以不花錢徵收土地，又可以取得大面積土地，何樂而不為。 3.縮小埤塘滯洪池規模，(可以規劃至國道2號vs 台鐵鐵道邊緣，因那本來即低窪地帶，效果會比較好)也可以放大滯洪池規模，即比較不會有淹水之疑慮。 4.101 年 611 逢大潮大淹水(愛買後面農業區、上海路、龍安街等)建議改善方法(一)、(二)。 5.國民黨時期說有條件建設台灣鐵路高架化，進而取消紅色捷運線，明知高架不可為只是在騙選票(朱、吳縣長)桃園市民已損失一條紅線捷運，且也延遲 40-50 年後站及鐵道旁開發。	府更多財政稅收等。 2.增設連接中平路在國道2號上簡易交流道(介於八德至南桃園交流道中間增設簡易匝道)，以有效紓解上下班嚴重塞車問題(鄭文燦市長於108年有實地會勘過)，進而可以擴大徵收範圍至桃園大圳，政府可以不花錢取得上述土地，又可以取得多餘抵價地供標售或供撥用之機關用地進駐，稅收也可以增加，何樂而不為。 3.縮小埤塘滯洪池規模，可以規劃至國道2號vs鐵道邊，即現在皮寮溪邊緣，因那現今地勢也比較低窪，且可以放大規模效果會比較好(即觀念上可以把原先規劃在 1-4 號埤塘上規模轉換地方至上述地方皮寮溪邊緣)，進而騰空之土地可供規劃公家機關用地使用。	邊道路系統及土地使用配置。 3.本計畫係為紓解都市發展飽和壓力，並依大眾運輸規劃導向理念(TOD)及人為與天然界線，優先勘選中路車站周邊縱貫鐵路、國道二號及既有發展區所圍農業區為本案整體開發範圍。 第 3、4 點不予採納，理由： 埤塘為本市重要文化地景特色，規劃上均以完整保留其原有範圍為原則，另本案為淹水潛勢地區，為分擔南崁溪集水區區域性滯洪量，與本案開發後滯洪需求量，本案規劃利用 1-4 號埤塘做為區域性滯洪池，可滯洪容量約 44 萬立方公尺，並結合 12.25 公頃公園用地，整體規劃設計為大型親水都會公園。	

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			4.101 年 611 逢大潮改善方法本人建議(一)現今國道 2 號左右 2 邊排水涵管原出口至皮寮溪可以延伸建置過鐵道再進入茄苳溪；(二)將原八德市長何正森規劃在國道 2 號橋下路下排水箱涵再分流至東門溪或大漢溪即可排除地區淹水之疑慮，騰出土地可供公家機關進駐。		
13	賴◯宏 土地標示：國際段 499、502 地號	欣聞 市府在進行「台鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫中路站周邊土地開發計畫」，致表支持。 惟老宅位於泰山里玉山街 516 號、地號：國際段 499 號與國際段 502 號，被劃入「長山寺住一區」，擬陳請改劃入為「住二」。 請問： 1.周邊都是「住二」為何我的老宅是「住一」？ 2.擬陳請泰山里玉山街 516 號、地號：國際段 499 號與國際段 502 號改為「住二」。	期望市府於「開發建設計畫時」 1.將「長山寺住一」(含國際段 499、502 地號)劃為「住二」 2.若是此區塊不能改為「住二」。請告知為什麼不能改「住二」的根據予理由。以上盼給予回覆	同案 3	照專案小組初步建議意見通過

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
14	簡○德 土地標示：玉山段 918 地號	1.強烈拒絕徵收。 2.此房為安身立命唯一依靠，我們兄弟以後共同都仰賴此房生活。我們都是上班族，沒有錢再花費在房事上，請不要造成我們的困擾。	不要徵收，不要讓我們的生活面臨困難。	予以採納，理由：陳情土地係為既有建築聚落範圍，爰參考建物坐落土地地籍及必要通行範圍劃設為第一種住宅區，不納入區段徵收範圍。	照專案小組初步建議意見通過
15	許○智 土地標示：玉山段 958、963、965 地號	1.三塊地號為祖先長輩傳承，不敢違背祖訓忘本。 2.三地緊鄰住宅一旁綠地，綠地為暫時規劃並非必要。 3.綠地面積可大可小，並沒有差三塊地號 4.三兄妹可以住在一起互為鄰居，子孫可慎終追遠，永續傳承下去。	1.三地號請劃為住宅一土地，因為緊鄰住宅一隔壁。 2.綠地改為住宅一土地並沒有什麼衝突 懇請上級長官考量民意裁示，准以陳情，三地主為了祖訓，深表感激。	酌予採納，理由：陳情土地係與既有建築聚落範圍相鄰，惟現況無合法建物坐落，亦非屬建地目土地，依照本案劃設原則調整劃設為第一之一種住宅區，不納入區段徵收範圍，惟涉計畫道路部分仍納入區段徵收範圍。	照專案小組初步建議意見通過
16	賴○格 土地標示：玉山段 1136、1132 地號	建請考量(住一)德壽街(如附圖)與本開發計畫之融合性與完整性，及後續使用相關問題，敬感德便。	1.該計畫案圖示(住一)德壽街未顯示銜接規劃，建請標示與規劃其中銜接部分，若必要徵收，建請完成徵收程序。 2.玉山里德壽街(如附圖)為既有道路，若有部分為私有土地，為避免日後道路權利爭議，建請考慮完成道路用地徵收，並考量整體計畫完整性，適度拓寬。	不予採納，理由：計畫區東南側第一種住宅區、第一之一種住宅區係參考既有建物坐落土地地籍、必要通行範圍及地籍細分情形劃設，區內多利用現有 4~6M 道路出入，拓寬 8M 將拆除兩側既有建物，同意維持區內交通出入方式，不納入區段徵收範圍。	照專案小組初步建議意見通過

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
17	張○慶 土地標示：國際段 496 地號	因目前桃園區玉山街長山寺周邊部分土地和房屋，並未在此次重劃中（被列入住一內），但此區內居民包括我本人都希望市政府能協助此區一起辦理重劃完成。 *住一沒重劃，我的土地持分不知道在哪裡。	希望市政府將長山寺住一範圍內，土地房屋納入此次土地重劃內辦理，土地重劃或徵收也可以。	同案 3	照專案小組初步建議意見通過
18	張○瀅 土地標示：國際段 496 地號	因目前桃園區玉山街桃園長山寺周邊部分土地和房屋，並未在此次重劃中(被列入住一內)，但此區內居民包括我本人都希望市政府能協助此區一起辦理重劃完成。	希望市政府將桃園長山寺住一範圍內，土地房屋納入此次土地重劃內辦理，土地重劃或徵收也可以。	同案 3	照專案小組初步建議意見通過
19	簡○金 土地標示：國際段 21 地號	申請原屋原地保留(門牌 58 及 60 號)		酌予採納，理由：陳情土地上之既有合法建物，後續於區段徵收階段得依相關規定申請原位置保留。	照專案小組初步建議意見通過
20	李○政 土地標示：國際段 498 地號	本人所有持有上述之土地，百分之百同意參與桃園市政府區段徵收(中路車站周邊農業區都市細部縫合之計劃)，規劃為住一之土地予以保留。	本人持有國際段 498 地號贊同桃園市政府區段徵收之規劃為住一之土地(中路車站周邊農業區都市細部縫合之計畫)，於 109 年 2 月 10 日參與公展會桃園市公所四樓，因家父已逾年邁”風燭殘年”且行動不甚方便，現已臥病在床，真的也無力再搬家及搬	酌予採納，理由： 1.考量周邊整體私有地主之意願，調整第一種住宅區為第二種住宅區，另將長山寺所需用地範圍調整為宗教專用區，並配合劃設宗教專用區訂定相關土地使用分區管制規定。 2.陳情土地上之既有合法建物，	照專案小組初步建議意見通過

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			遷他處之考量，懇請上級長官贊同為人子女之考量，謝謝。	後續於區段徵收階段得依相關規定申請原位置保留，惟涉計畫道路部分仍納入區段徵收範圍。	
21	李○成、曾○真 土地標示：玉山段988、989、908、992-3、992-7、1038、1152地號	國土計畫法第六條第五款明定 農業發展地區應以確保糧食安全為原則，積極保護重要農業生產環境及基礎設施，並應避免零星發展。 全球氣候變遷異常，頻傳氣候大災難。台灣糧食自給率低到 30%。農地變建地就再也回去了。連美國全球第一高科技國家都一直、一直、一直在保護她的農業，我們台灣卻逆天而行，一直、一直、一直在破壞我們的農地。拿我們自己桃園市來講：航空城計畫拿了快6000公頃、機場捷運拿了多少公頃?再以桃園區來講：這幾年的經國重劃區、中路重劃區、大檜溪重劃區、又拿了多少農地?罄竹難書! 本計畫個人幾點疑問? 第二項的人口分析 表 2-3 桃園都會生活圈 106 年都市發	本人淺見 本計畫的 90 公頃農地可以以小地主大佃農(應該是農委會提出的?)的方式，用信託法信託給專業農業公司經營管理(參考美國的作法)，由市府農業局主導，與農會或專業農夫組成專業農業公司(以下稱公司)，地主用信託方式給公司經營農業，地主以股東或出租方式收取報酬，公司底下有 90 公頃的農地可用，就有夠大的經營規模，生產高經濟、高產值的農作物、農產加工產品、有關農業之觀光、遊憩、教育等等! ※2017 年臺灣稻米達人冠軍賽成績 11 月 1 日揭曉，桃園市由桃園區農友呂理陽和八德區農友呂理文，分別獲得有機米組和好米組全國冠軍，桃園市長鄭文燦也特別讚賞表揚，並將頒發	不予採納，理由： 1. 本計畫係因桃園都會生活圈都市人口發展率已達 9 成、都市發展用地開發率已達 8 成，都市發展趨於飽和，爰依大眾運輸規劃導向理念(TOD)，選擇台鐵中路站周邊農業區檢討變更整體開發。 2. 本案開發範圍緊鄰桃園都會核心發展區，周邊發展密集，開放空間不足，範圍內屬易淹水潛勢地區，國際路及玉山街為地區重要幹道，長期面臨交通壅塞窘境，開發後將能分擔區域滯洪需求、完善地區性交通路網系統、促進車站周邊合理利用、滿足桃園都會生活圈長期住商發展需求等目的。	照專案小組初步建議意見通過

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
		展綜整表有把已經完成、未完成的新重劃案算進去嗎?如果有，平均超過 8 成 5 的發展率個人存非常大的疑問?請給數據做參考!再看看這些新的已經完成重劃的新建大樓空屋率?為何本計畫裡完全不提?全桃園市的空屋數為什麼沒有標示?都市規劃應以全局考量?怎麼可以用一站的捷運車站去看本區呢?從小教育我們以鼻觀天?長大了!我們真的用鼻子看天?建設不要只用區段徵收拿農地變建地!如果真如本計畫緒論所言! 本人建議如下： 1.桃園都會生活圈為建築之建地容積率提高一倍甚至 2 倍 3 倍 4 倍(可以修法、可以配套)，及可以容納新增人口 2 倍 3 倍 4 倍 2.桃園都會生活圈危老建築、都更、容積再給 2 倍 3 倍 4 倍(地主高興、建商大喜、政府又有稅收)請您們不要笑，桃園市的建築真的很醜，看	600 萬元給得獎農友及農會，以感謝農友的辛苦付出。 ※人家屏東縣的檳榔小鎮(內埔)，一票從未種過可可地的農民，用了 19 年時間站上國際巧克力奧斯卡舞台，讓世界看見台灣!(商業週刊 1680-1681 期)桃園市您能嗎? 本區現況主要生產稻米，9 成以上由專業農夫經營，但是還是小規模經營(約 10 公頃左右或更多一點)，如果有公部門出面主導、輔導這些專業農夫，整合這群小地主,用 30 年 50 年來籌劃、構想這塊區域。想像 30 年後您帶著孫子走出中路車站，眼前是一片約 90 公頃的良田，生產的是有機稻米還出口到日本的桃園米，您可以驕傲地跟您的孫子說：就是當年阿公力阻區段徵收才在都市中留下這片良田，是桃園區的空氣都市保護肺阿! 備註： 本區地主大部分繼承祖先土地，大部分不務農，也不會務農(像我)，所以只能賣掉或閒		

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
		看鄰國的都市?為何桃園區不能有二、三、四、五、十棟的超高建築(一棟五六十樓高的建築?) ※偉大的城市至少一定有一棟知名的建築物，不提其他國家。以六都比較：桃園市有那一棟建築物可以做為城市的驕傲?台北、新北我們不用比了，台南古都都有她的特色，台中七期的建築群多漂亮!高雄 85 大樓(雖然沒落!那是因為個人私心我們不談)、長谷大樓，連竹北交流道附近的建築群都比桃園、中壢美觀!請問桃園市有那一棟建築是我們的驕傲? 3.假如真的再需要建地(如果專業精算增加上訴 2 點建議的容積率，需要的建地也有限)，個人建議中福重劃區要先做，因為那裡的農地有鎘汙染	置或無償給專業農夫代耕(因為不捨荒廢)，其實真的很可憐。想保住農地卻又沒有能力保住，您們可以細查剩下的原地主有多少是繼承來的(我是)?有多少是已經不得已賣掉的(我也是)?假如用信託方式讓專業農業公司代為經營管理做出規模，地主不用賣祖產又有收入可以留給後代(避免祖產細分又可以流傳百年)，又保住農地，又增加臺灣糧食自給率，是三贏的。既展現桃園市的工商發達又展現農業的精緻。如果區段徵收重劃?原地主那有能力、財力開發，最後贏家還是建商、財團。難道市府沒有做調查?已經重劃後的中後期地主大概都是誰?重劃中買家都是誰?炒房炒地的都是誰?我們只能魚肉，建商、財團都是刀俎!懇請市府長官、中央長官認真思考台灣的百年規劃!		
22	李○風、李○戊	本人李○風及兄長李○戊，家住桃園市國際路一段 700 巷 51 號，家中	對未來恐慌，不知該何去何從，無家可歸	酌予採納，理由： 1.文中小用地區位將調整至「二十四-12M」及	照專案小組初步建議意見通過

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
	土地標示：國際段327地號	目前住有13人，共3戶人家人口眾多，有6名正在在學的學生，正是最花錢的時候所以13個人才會忍耐的住在一起，而現在房子、土地這麼貴，補償金這麼少根本不能買到土地跟房屋，目前社會經濟不好，賺錢很不容易，薪水很少，生活很苦很不容易，還要搬家，政府根本沒考慮到人民的生活，房子拆掉之後，家中住這麼多戶該住到哪裡去，政府規劃好了嗎?我們到底該何去何從，還是政府要幫我們蓋房子住，那我們沒意見，只是想好好的過生活不行嗎?而且現在買土地再蓋房子要花多少時間，政府考慮到我們這些小小小的市民的生活了嗎?還是我們這些小小小的市民只能自己綁白布條坐在市府門口抗爭。 其實我們很支持政府這次的規劃，畢竟捷運的興建與鐵路地下化，對我們桃園整個城市來說絕對是至關重要的，但是對桃園的財政上也		「十四-12M」計畫道路所夾西南側街廓，原公展草案劃設為文中小用地範圍將調整為住宅區、道路用地及停車場用地，並調整道路線型避開現有建物。 2. 陳情土地上之既有合法建物，後續於區段徵收階段得依相關規定申請原位置保留。	

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組 建議意見	市都委會決議
		是很大的負擔，以我們這附近的區域來說，有很多的空地，沒有任何建築物，更無人居住，若文中國小興建在這些空地上政府無須支付拆遷補償費，造成財政上的負擔又可以圓滿我們小小市民免於流離失所的生活。再者文中國小與中山國小同在國際路上，相隔僅 850 公尺，目前中山國小因地處國際路上，每天上下課及上下班時間皆堵車，塞車嚴重，常有車禍發生，小朋友是國家未來的主人翁，為何要把他們置身在危險的馬路上，更何況家長接送小孩更加不方便及危險，家中附近整個超級大片的區域都是空地，可以好好運用及規劃，讓小朋友可以有安全的受教環境，家長接送小孩可以有富足的空間，對交通來說也可以分流，而不是擠在一起動彈不得，現在一個中山國小就塞到不行，再加一個文中國小，真的可想而知，因此政府也不用再多花時間及			

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
		人力在上下課及上下班時，派警察指揮交通，勞民傷財。			
23	震翌企業股份有限公司林○慧 土地標示：中路段 1880-6 地號	我們是辛勤辛苦在桃園紮根的塑膠製品工廠。自民國 81 年成立,後因擴大生產線故在民國 96 年遷移至目前之廠區。 現桃園都市計畫欲徵收我們部分廠地，且欲徵收之區塊正是我們工廠生產線的心臟區域，若原計畫不變，我們工廠不是停工就只能遷移。遷移費用甚鉅，故只能含淚選擇停工，實際影響一、二十個家庭的生活生計，因政府的徵收計畫而讓多數家庭陷入困境，枉費我們愛台灣不前進大陸、不南移，一向堅持的理念及原則。懇請主管機關只需稍做一些修改徵收線路圖，讓人民得以安居樂業		酌予採納，理由：考量陳情土地緊鄰計畫區東側乙種工業區，且現況為工業使用，同意併同周邊類似情形土地調整劃設為乙種工業區(特)，剔除區段徵收範圍，並基於公平原則，訂定容積率為 0%,後續並得向市府申購容積，惟涉計畫道路部分仍納入區段徵收範圍。	照專案小組初步建議意見通過
24	林○靜 土地標示：玉山段 981、983 地號	茲因已於上述土地以及既成建物居住了 30 餘年,與其情感極為深厚。	1. 上述土地及既成建物請原位置保留。 2. 請保留以上土地及建物之既成道路，並與計畫道路相連接。感謝	酌予採納，理由：基於整體規劃考量，陳情土地仍併同本案其他農業區土地納入區段徵收，陳情土地上之既有合法建物，後續於區段徵收階段得依相關規	照專案小組初步建議意見通過

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
				定申請原位置保留。	
25	吳○娟 土地標示：皮寮段 178 地號	本地段已租用為加油站經營使用，於都市計畫土地變更方案中，煩請重新審理。	建議本地段土地使用分區 1.不變更為住宅區 2.變更為商業區以供為加油站經營使用。	不予採納，理由：為改善國際路彎繞且路幅不足等交通瓶頸問題，將國際路拓寬至 30 公尺並調整路型，後續須配合拆遷地上建物。	照專案小組初步建議意見通過
26	陳○訓 土地標示：皮寮段 150 地號	陳情人陳○訓在 150 地號是小面積的住戶，所住的房屋是辛苦打拼多年，才建造完成，現因政府要重劃，若被拆除要住那裏?	在重劃區另提供土地，供建造房舍。 政府興建國宅，供原住戶優先、優惠承購。	酌予採納，理由： 1.本計畫已規劃部分第二種住宅區作為安置街廓及 1 處安置住宅基地，供市府地政局後續於區段徵收階段安置規劃時統籌考量。 2.安置住宅供原住戶優先、優惠承購方式，應以後續實際執行情況為準。	照專案小組初步建議意見通過
27	陳○訓 土地標示：皮寮段 149 地號	陳情人陳○訓特為桃園市桃園區皮寮段 149 地號之土地上有一座歷史達 23 年土地公廟，廟名福德宮土地公廟，未來政府區段徵收後安置位置。福德宮土地公廟為地方人民宗教信仰中心，現因政府重大建設不知道將來土地公是否仍能原地保留或已有規劃安置位置，至今尚未聽到政府向本土地公之會員或信眾說明。將來如	1.福德宮土地公廟原位置保留。 2.桃園市政府另外提供一塊土地供信眾重新興建土地公廟。	酌予採納，理由： 1.經查陳情之福德宮土地公廟無寺廟登記證，依陳情人於 109 年 7 月 2 日協調意見會議意見，同意該土地公廟異地安置於計畫區西側公園用地(兼供滯洪池使用)。 2.土地公廟地上補償費及拆遷補償費將依桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條	照專案小組初步建議意見通過

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
		需拆除，土地公廟地上補償費及拆遷補償費?今日特為此事陳情。		例及其相關規定辦理。	
28	李○來 土地標示:國際段 507 地號	陳情人李○來特為桃園市桃園區國際段 507 地號之土地上有一座土地公廟，廟名長山宮土地公廟，未來政府區段徵收後安置位置。長山宮土地公廟為地方人民宗教信仰中心，現因政府重大建設不知道將來土地公是否仍能原地保留或已有規劃安置位置，至今尚未聽到政府向本土地公之會員或信眾說明。將來如需拆除，土地公廟地上補償費及拆遷補償費?今日特為此事陳情。	1.長山宮土地公廟原位置保留。 2.桃園市政府另外提供一塊土地供信眾重新興建土地公廟。	酌予採納，理由： 1.經查陳情之長山宮土地公廟無寺廟登記證，依陳情人於 109 年 7 月 2 日協調會議意見，同意長山宮土地公廟與長山寺集中劃設宗教專用區。 2.土地公廟地上補償費及拆遷補償費將依桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例及其相關規定辦理。	照專案小組初步建議意見通過
29	李○中 土地標示:國際段 410、328、415 地號，農舍 31 建號	本人李○中身為聾啞人士，家中有高齡雙親。母親臥病在床，雙親行動皆不方便，需人照料。一子尚在就學。身為聾啞人士工作困難，以致經濟來源皆須靠政府補助。因為搬家所需花費極大，地價高房價高，補償金不足以負擔購屋所需，家中經濟會更加困頓。希望能夠舊地保留，讓雙親好好生活，不至於增加煩惱。	文中國小與中山國小相隔太近，中山國小位在國際路上，處交通擁擠之處，上下班上下課時間塞車嚴重，常有車禍發生，如果文中國小再移過來，此區交通勢必大打結，上下班上下課時間將成夢魘，建議好好規劃及運用區域，而不是將文中國小再遷入。	酌予採納，理由： 1.文中小用地區位將調整至「二十四-12M」及「十四-12M」計畫道路所夾西南側街廓，原公展草案劃設為文中小用地範圍將調整為住宅區、道路用地及停車場用地，並調整道路線型避開現有建物。 2.陳情土地上之既有合法建物，後續於區段徵	照專案小組初步建議意見通過

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
				收階段得依相關規定申請原位置保留。	
30	賴○生、賴○瑜 土地標示：國際段 272 地號	1.國際段 272 地號上合法自用農舍、合法儲藏間申請保留，地址：桃園區玉山街 370 號。(建號：00023-000) 2.計畫區內申請保留建物(建號：00023-000)，前方有臨路，建地正好位於街廓畸零地(約 20-30 坪)，可否優先由保留地主一併申請保留，或優先向政府依價換地，使建物留有出入，方便機具進出。此農地已是賴家祖先留下超過 100 年，希望能見證農村發展市鎮歷史過程。離開此地，著實痛心。為桃園市區發展，農家願意配合，但是建物+畸零地申請原地保留請多點寬優。(請保護瀕臨絕種的善良農地地主，別讓都更稅金沖昏頭) 3.建議優免地價稅 2 年延長至 10 年，降低地主領地後稅金壓力：	1.建議 1：約 2.4 分配回建地(假設至少 2000 平方公尺價值 1.8 億)，在地價稅半價優免後，恢復原價徵收。試問，應付多少地價稅?怎麼付?優免稅率是否可提高 1/2 筆或全部土地數。(6 筆土地，其中 3 筆優免?或全部優免?避免地主金流不夠賤價賣地，還課雙稅地價稅+土地增值稅/甚至贈與稅+隔年綜所稅) 2.建議 2:呈上題，都發局和地政局評定土地價格時，是否考量過農戶無力承擔地價稅時的策進作為?是否可以賣回政府?是否應成立專案小組研議 10 年優免期。地主承擔龐大”農地轉建地的課稅壓力”，解套方式，除以優待方式，多年來沒有新的解決方案，形成地主有地沒錢繳稅，為了達到政府公	酌予採納，理由： 1.陳情土地上之既有合法建物，後續於區段徵收階段得依相關規定申請原位置保留。 2.陳情有關地價稅、土地增值稅、綜合所得稅等相關稅收以及優免期限等意見非屬都市計畫範疇，已轉請相關局處酌處。 3.區段徵收抵價地比例及分配事宜非屬都市計畫範疇，後續於區段徵收階段依相關規定辦理。	照專案小組初步建議意見通過

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
		目前網路電商潮流為主、少子化加上地產因土增稅關係無以往活絡。即使地主配合區劃徵收，換回的建地將會面臨高稅金問題。原本務農生活(每年年收低於基本薪資*12 月)強制改變成勞工月薪模式(基本薪資*12 月)，也無法背起龐大地價稅、綜所稅。 4. 建議：為保障舊地主原有福利，成立*地主照顧專案小組*並造冊列管，第一批政府土地公開招標時，就應該含括開發福利金分 10 年回到地主身上，保障 8 成基本地價賦稅生活，而不是全進市庫視為當年度都更開發收益，或繳回中央還地方債，實現土地正義。(因房地合一稅新制影響，第 3 年買賣扣以高稅，原持有高齡農戶擁有數筆土地，不敢買賣而持有，卻因為持有後增生高額地價稅而不	告地價，再去押地貸款繳稅…再負擔更多欠款，這舊邏輯不行。地主背負未來開發的社會成本和課稅壓力太高，影響 10 年甚鉅。但都更受惠的還有市府和中央，不是嗎? 3. 建議 3：農地轉建地的課稅壓力太大，市府都更對地主形成：有地、沒有金流、無人照顧的可悲生物。市府多數人站在土地持分少的民眾，裁決地主未來生活，還要地主失去農地後，負擔民眾一樣的建地課稅義務…形成有吵有糖吃，地主一人發聲抵不過一群人持分少、或沒持分的公務人員。法律除了規範應有保障，地主的保障，無人協助。只好交由 M 型社會有能力的投資者，買走地主的未來。市府都更對地主形成：有地、沒有金流、無人照顧的可悲生物。		

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
		能生活。怎麼做都 2 難） 5. 建議：10 年賦稅優免將使桃園成為全國唯一都更個案，桃市府應該沒人敢向中央提議，建請政府公開招標時，應將 10 年地主地價稅 8 成列入成本，轉作地主區段徵收福利金，並成立福利金保管戶，每年地價稅開徵時，撥入原地主戶頭。畢竟農戶配合政府都更犧牲，政府應負起照顧。 6. 建議：都更原地主持地，未來不應強徵空地稅，以安定原地主生活。假設有 5 筆土地，都是賴 00 同人，這 5 筆未來不應強徵空地稅，到換地主時恢復正常規定。如要加徵，應回到建議 5，由政府賣地時列入成本。同一批羊，不能一直扒皮。買賣建地能否成功，由市場供需決定，無法以 2 年 4 年 6 年 10 年作分隔線，應是”買賣成交”做為區隔線。	4. 建議 4：若成立臺鐵都會區段徵收賦稅公平正義專案小組，是否能有幹部帶隊，涉及民眾權利義務應 10 年為期，成為長期專案並適時交接，追蹤並維護都市內區段徵收”舊地主”優免權益。當土地買賣或過戶，舊有權益即滅失。例如：(1/2 筆土地稅土增/地價稅優免)至少可緩解問題 1，也可提供地主諮詢，避免成為皮球。 5. 建議 5：都更未列入地主 10 年稅收成本進入土地開發成本，棄原地主自生自滅，形成都更孤兒。加入 10 年稅收成本都更最大利益主市政府和地主，為何地主只感到龐大地價稅追殺生活品質。徵收的龐大土地成本應含有地主未來 10 年稅賦優免，而不是 2 年後地價稅恢復由地主承擔。福利和稅收應是開發關係人、中央地方共享。		

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
		地主賴○生一家11口持5分地，實例說明都更後產生生活問題： 目前有地約5分，配回建地約2.4分左右，個人薪資年扣除農舍大家庭 1 家 11 口開銷和醫藥費(其中 2 位各領有”重大傷病卡””身心障礙證明”，雖有補助，但需要結帳時才有減免，若有欠款慢性病也無法進醫院治療，醫院會以”非緊急危及生命為由””未結清前次鉅額款項”婉拒住院治療。若被徵地加上龐大慢性病醫療開銷)，我們家3代同堂 11 口將被都更拆散(為了符合自用住宅稅率而分家，無法形成”老吾老以及人之老，幼吾幼以及人之幼”家庭照顧的社會問題----未來又形成社會局負擔。)另因為無法繳納2.4分地價稅。雖有2年地價優惠，間接強迫地主第3年賤賣以繳龐大地價稅，殊不知還要多扣土地增值稅、綜所稅…到手上現金能用的，又少很多(殺雞焉用牛刀的	地主犧牲最多應是優先共享或優免期增長，但是卻無政府照顧，形成都更孤兒。(當政府開發後，加入10年稅收成本，就知道土地成本因公告地價延伸可觀的地價稅，非當初土地正義可以想到的。政府的美意，多年後證實，是惡法。曲解土地正義和區段徵收的開發美意。很多地主待沒2年就急著拋售，便宜了建商和有錢投資者) 6. 建議 6：為保障舊地主原有福利，專案小組應造冊列管，第一批政府土地公開招標時，就應該含括開發福利金分 10 年回到地主身上，保障8成基本地價賦稅生活，而不是全進市庫視為年度都更開發收益，或繳回中央還地方債。一開始最辛苦的農地，地主百年世代維護，實際耕作的農保者，卻成都更犧牲品。這樣的開		

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
		概念，地主不想賣地阿~為了稅…哀只好賣)。 網路電商潮流零店租崛起，加上109 年武漢肺炎重創全球貿易、影響國內經濟甚具加上消費模式改變，擁有建地不再是優勢而形成未爆彈，勢必成為蚊子空地、空屋。鄰近另有中路、八德、內壢、經國特區都更建地,10 年內供多於需，台鐵中路站周邊土地開發地主，多數勢必因為價格過高乏人問津而持有空地 5 年以上，甚至付不出稅金而賤賣，可能又遇上空地稅強徵，桃園市政府間接成了”最不正義的那群人”。請一起解決以下問題，做好地主人間的”土地公，”將是功德無量：	發，是不人道且無遠見的。 7. 建議 7：瀕臨絕種的農戶，淪為政府都市計畫犧牲品，後有建商虎視眈眈，2 年後勢必因為高額地價稅賤賣。地主擁地成原罪，地價稅大戶。呼籲政府延長地價稅優免，原農保老時耕作地主年紀大了應受政府照顧。土地成本應納入有 10 年福利金賦稅關照。(假設保險買 20 年不解約終身有保障，農地強制都更，被解約還要地主第三年恢復原價繳稅，農地越大塊地主養 5 口甚至 11 口人(農戶每月開銷約 5 萬，都更成建地後每月納地價稅開銷,直逼 15 萬以上，一般農戶年紀都大了，都更後 10 年如何繳稅?形成 70 歲還要出來上班的情況。)政府強徵都更地價稅影響原都更地主生存居住、工作權利，難道不應重視?地主擁地是原罪，既		

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			未受政府感謝百年農務和環境保護辛勞，更被當成都更受益者，要求依公告地價開徵地價稅。試問：尚未買賣，何來受益？計算基準點，是否應重新研議，檢請放寬 10 年原地主優免地價稅。） 8. 建議 8：地主善意配合政府卻換來割地賠款：農地主務農幾十年，卻要沒有尊嚴的割地賠款(割地：約換 4 成建地回來)(賠款：依六都模式區段徵收農地，換回 4 成建地含高額地價稅)給桃園市政府。		
31	賴○木 土地標示：玉山段 406 地號	1. 房屋與附屬建物希望能完整保留[合法建照]，房屋與道路間的畸零地，希望能讓屋主用優惠價格買回，供屋主配合新道路修改進出入口或新建圍牆。 2. 寵物與家畜[狗、貓、鴨…]如何補償或安置? 3. 此地號房屋，屋主無力拆遷搬	桃園空屋率為六都最高，是否有其必要徵收農地蓋新社區?當地務農維生的農民，建議農地”原地”保留，不然何以維生?	酌予採納，理由： 1. 陳情土地上之既有合法建物，後續於區段徵收階段得依相關規定申請原位置保留。 2. 地上物拆遷補償將依據桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例及其相關規定辦理。	照專案小組初步建議意見通過

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
		移，申請房屋保留。 4.地上物拆遷如何補償，應列出項目供地主參考。			
32	邱○和 土地標示：皮寮段 59 地號	陳情人邱○和特為桃園市桃園區皮寮段 59 地號之土地上有一座歷史達 20-60 年土地公廟，廟名國際福德宮土地公廟，未來政府區段徵收後安置位置。國際福德宮土地公廟為地方人民宗教信仰中心，現因政府重大建設不知道將來土地公是否仍能原地保留或已有規劃安置位置，至今尚未聽到政府向本土地公之會員或信眾說明。將來如需拆除，土地公廟地上補償費及拆遷補償費?今日特為此事陳情。	1.國際福德宮土地公廟原位置保留。(330 桃園市桃園區國際路一段 923 巷 8 號國際福德宮) 2.桃園市政府另外提供一塊土地供信眾重新興建土地公廟。	酌予採納，理由： 1.經查陳情之福德宮土地公廟無寺廟登記證，依 109.7.2 協商會議將福德宮土地公廟將遷移至鄰近公園用地(兼供滯洪池使用)安置。 2.土地公廟地上補償費及拆遷補償費將依桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例及其相關規定辦理。	照專案小組初步建議意見通過
33	康○貞 土地標示：國際段 195 地號	本人不同意變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫，理由如下： 1.針對變更計畫書第 52 頁中的變更理由，109/02/10 辦理說明會中並無詳細說明。尤其本案擴增徵收 103.8 公頃面積的農地範圍，其變更理由所提	1.請依以上陳情理由，重新審議此縱貫公路桃園內壢間都市計畫案。 2.由於政府官網上，對於此徵收案有意見者，得於公開展覽期間提出(本案自民國 109 年 1 月 22 日起公告公開展覽 30 日)，由於說明會中	酌予採納，理由： 1.埤塘為本市重要文化地景特色，規劃上均以完整保留其原有範圍為原則，另本案為淹水潛勢地區，為分擔南崁溪集水區區域性滯洪量，與本案開發後滯洪需求量，本案規劃利用 1-4 號埤塘做為	照專案小組初步建議意見通過

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
		到：桃園都會區缺乏大型親水性都會公園。本計畫內容從頭到尾皆無有詳細對都會公園的詳細建設與規劃，況且本區緊鄰玉山公園、陽明公園等綠地，不遠的鄰近還有八德的埤塘公園，為何此都市計畫開發需要一個這麼大的親水公園?!政府不該把農民多年辛苦的經營土地，視為自己營運的開發案。況且，過去大溪月眉也有發展很成功的農業示範區，更何況皮寮區曾經種過首屈一指的台灣米，政府應思考此計畫是否要如此擴大徵收範圍，而損及在地農民及市民多年辛勤耕耘的努力。 2.這二十年少子化結果，桃園人口出生率年年遞減，班級人數減少，班級數更減少，都計區在中山國小附近，根本不須劃地建學校。消滅農地，錯誤開發的	並無太多詳盡說明，會後官網上也沒有提供此說明會市民表達的意見等會議記錄。其時間非常短促，本陳情案應提供市民充分了解時間後，提供補充意見之機會。	區域性滯洪池，可滯洪容量約44萬立方公尺，並結合12.25公頃公園用地，整體規劃設計為大型親水都會公園。 2.依據桃園市國土計畫之推估，桃園都會生活圈於民國106年至125年將增加約9萬人，住商用地將不足約1,000公頃，而本計畫依大眾運輸規劃導向理念(TOD)，優先選擇大眾運輸場站周邊農業區，檢討變更整體開發，且本計畫為住宅導向，得適度紓解都市發展壓力。 3.鐵路地下化所需用地變更案已於110年3月23日經內政部都市計畫委員會審議通過，並陸續分階段發布實施，本計畫與該案係分屬兩案。 4.區段徵收抵價地比例及分配事宜非屬都市計畫範疇，後續於區段徵收階段依相關規定辦理。	

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組 建議意見	市都委會決議
		結果，變成一棟棟高樓建物，就是造成無數空屋，乏人問津。桃園處處都是建物，何來紓解都市發展壓力。 3.關於都改案中提到的促進車站周邊合理利用：如果都更規劃下車站是改建成大型埤塘公園，何不維持原來的農地，何必徵收大量土地，只是為了建埤塘公園。這是桃園區所剩無幾的農地，埤塘、農莊、潺潺溪流都是都市旁最需要的舒緩空間，農地需要被保護，而非濫墾濫伐，鐵路捷運可以設點設站，但請別破壞這塊珍貴的農地。 4.計畫書提到的分擔區域滯洪需求，農地也是分攤埤塘滯洪的重要紓解的渠道，將目前現有農地範圍全規劃成公園，除無有效利用現址的優勢外，改建成大型親水公園每年更需花費大量公帑維護管理。建議		5.本計畫依法將經由桃園市都市計畫委員會以及內政部都市計畫委員會審議，並依人民陳情訴求，酌予調整本計畫內容。 6.農民機具搬遷、安置以及農機具室拆遷等相關補償及安置措施將依桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例、桃園市農作改良物與農業機具設備畜產水產養殖物徵收補償費及遷移費查估基準等相關法令規定辦理。	

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
		規劃案應以台鐵地下化實際用地需求優先做一主要規劃考量，大範圍徵收及圈地，將引起更多民眾的不滿及更多行政流程序作業，而導致延宕台鐵地下化進度。 5. 本人不同意抵價地預計發還比例為本案徵收總面積 40%。本案土地區域位於交通方便之處，與一般偏遠荒蕪之徵收區域，天差地遠。此次說明會對於預計抵價地比例與申請程序，並無詳細說明。再者，由於徵收區域幅員廣大，土地價值差異頗大，請政府確實說明抵價比率及方式後，人民才有可依循的方向做決定。 6. 若我們的農地為配合都更不幸被徵收，抵價地發還比例過小，農民損失過大，大多數農民在地深耕百年，還有前人胼手胝足努力開墾，這塊農地與農民有著分不開			

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
		的情感，建議抵價地發還比例應調高至 50%以上，將農民損失降至最低。 7. 關於抵價地的分配，是否應讓原持有土地者能分配到較接近自己農地處，失去家園，被迫遷移，縮小土地，農民含淚獻出自己土地的同時，是否政府也能考量給與農民較合理的土地配置。並且，抵價地的抽籤是否能優先分配到接近自己原本農地的地方。 8. 本案徵收面積最大為農業區，影響最大為農民，犧牲最大也是農民，其對於土地及地上物補償標準中，只針對建築物，對於農民的機具搬遷、安置以及農機具室拆遷等相關補償或安置措施皆無詳細規劃。如果不幸這塊農地真的要被強制徵收，請政府在未來拆遷計畫中，應針對農民拆遷及農機具室、及先前購置			

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
		機器設備提出相對的補償及安置措施。			
34	蕭○松、黃○櫻 土地標示：玉山段959、959-1、962、961、955、952、956地號	上述7筆地號之土地，因緊鄰地號992(為住二方案)為使土地重劃更為方正，德壽三街道路能和住二道路連接交通更為流暢，所以申請上述7筆土地能納入住二方案。	地號959目前從事農作種植花木與農作，並非既有道路並納入住一方案，但緊臨939、943、946、950、954、960、964之土地(規劃住一方案)為便往後上述7筆土地出入方便，希望貴局准予此建議。	酌予採納，理由：考量陳情土地位於既有建物聚落邊緣，劃為區段徵收範圍不影響第一種住宅區、第一之一種住宅區之劃設，爰調整劃設為第二種住宅區及道路用地，納入區徵範圍。	照專案小組初步建議意見通過
35	交通部鐵道局		查貴府於桃園鐵路地下化綜合規劃階段，要求將中路站車站之相關出入口、通風口等設備外移於規劃路權外之用地，該路權外所需最小範圍面積預估320*12=3,840㎡，應於本開發案都市計畫變更案中明確標明並提供用地，倘貴府於該用地規定指定退縮留設公共開放空間，應將退縮空間範圍一併納入外移之車站用地(詳附圖)，以明確釐清本局與貴府未來就用地提供上各自權責，及本局未來與臺鐵局辦理用地交付等相關事宜。	予以採納，理由： 1.配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫，本府另辦理鐵路地下化用地變更案，已將中路站之相關出入口、通風口等設施物所需用地範圍，變更為廣場用地(兼供鐵路使用)，可供台鐵局使用。 2.本計畫維持劃設廣場用地(兼供鐵路使用)尚可配合南側機關用地之規劃使用。	照專案小組初步建議意見通過
36	嚴○勳 土地標示：國際段	1.為何此次開發案不包括玉山街平交道周圍	1.請針對玉山街平交道有一良好的改善計畫。	酌予採納，理由: 1.本計畫之開發範圍以中路車	照專案小組初步建議意見通過

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
	100、97、101 地號	兩旁之房屋(玉山街平交道是一交通毒瘤，已發生多次交通事故。政府還要視而不見嗎?) 2.本人世代居住於此地，只有一棟房屋，不像其他鄰居，有很多土地(田地)。	2.請委員會能針對只有一棟房屋的居民，沒有其他田地的人給予特別優待的方式處理。 3.或請政府分配住房(優待方式) ※如現有坪數，即分配相同坪數之住房，謝謝	站周邊農業區為主，平交道兩側已為住宅區及工業區，爰未納入本計畫辦理。 2.依市府另案辦理之配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫變更案內容，鐵路地下化後，騰空路廊將規劃為園道供車輛通行，玉山平交道將會取消，進而改善周邊道路現況。 3.本計畫已規劃部分第二種住宅區作為安置街廓及 1 處安置住宅基地，供市府地政局後續於區段徵收階段安置規劃時統籌考量。	
37	鄭○升、鄭○方、鄭○蔚、鄭○仁 土地標示：國際段 409 地號	此建地已有建物，且均有人居住(繳稅逾 30 年) 重劃後仍為建地，但依重劃標準要再被扣 60%。	原地保留	酌予採納，理由：考量陳情土地屬既有合法建物，道路系統尚有調整空間，爰調整道路線型避開既有建物，俾利後續於區段徵收階段得依相關規定申請原位置保留。	照專案小組初步建議意見通過
38	陳○治 土地標示：皮寮段 187 地號	申請原地保留不動	自立公司使用	不予採納，理由： 1.為改善國際路彎繞且路幅不足等交通瓶頸問題，將國際路拓寬至 30 公尺	照專案小組初步建議意見通過

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
				並調整路型，後續須配合拆遷地上建物。 2.本計畫已規劃部分第二種住宅區作為安置街廓及1處安置住宅基地，供市府地政局後續於區段徵收階段安置規劃時統籌考量。	
39	吳○、蔡○華 土地標示：中路段1878-31、1878-32、1878-117、1878-119地號	立陳情書人翔傳企業股份有限公司於民國72.05.31設立，在此設點營運已數十年之久，員工人數7人，本公司所在坐落範圍其中1878-31、1878-32地號現在為農業區，1878-117、1878-119地號現在為零星工業區，一旦重劃後，對工廠的座落範圍勢必有更動，然原有玉山街226巷入口處早已經是乙種工業區，希望貴府於重劃時，顧及現行街道的出入、公司營運的需要及員工之生計，讓本公司申請原地保留，最好將1878-31、1878-32地號也變更成乙種工業區，好讓公司所在地的產權及土地使用分區能完整一致，並請維持原226巷暢通。	建請原地保留本公司的廠房主體及旁邊停車場的空間，因為巷道狹小停車不易，如果必須繳納補償金之類的費用，陳情人願意依貴府通知配合辦理。	酌予採納，理由： 1.陳情土地中路段1878-117、1878-119地號為現行零星工業區，為維護土地所有權人權益，調整劃設為乙種工業區，剔除區段徵收範圍。 2.陳情土地中路段1878-31、1878-32地號為現行農業區，考量陳情土地緊鄰計畫區東側乙種工業區，且現況為工業使用，同意併同周邊類似情形土地調整劃設為乙種工業區(特)，剔除區段徵收範圍，並基於公平原則，訂定容積率為0%，後續並得向市府申購容積。	照專案小組初步建議意見通過

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
40	桃北鋼鐵五金有限公司 土地標示：中路段 1878-33、1878-34 地號	立陳情書人桃北鋼鐵五金有限公司於民國 72.10.05 設立，本公司為經營鐵材原物料之上游廠家，數十年來供應附近下游廠商，本公司所在坐落範圍其中 1878-33、1878-34 地號現在為農業區，一旦重劃導致無法營業，對公司本身的生計及下游廠商的生計勢必有影響，然原有玉山街 226 巷入口處早已經是乙種工業區，希望貴府於重劃時，顧及現行街道的出入、公司營運的需要及員工之生計，讓本公司申請原地保留，將 1878-33、1878-34 地號也變更成乙種工業區，好讓公司所在地的產權及土地使用分區能完整一致，並請維持原 226 巷暢通。	建請原地保留本公司的廠房主體，如果必須繳納補償金之類的費用，陳情人願意依貴府通知配合辦理。	酌予採納，理由：考量陳情土地緊鄰計畫區東側乙種工業區，且現況為工業使用，同意併同周邊類似情形土地調整劃設為乙種工業區(特)，剔除區段徵收範圍，並基於公平原則，訂定容積率為 0%，後續並得向市府申購容積。	照專案小組初步建議意見通過
41	祥詠機械工業有限公司 土地標示：中路段 1878-9、1878-44 地號	立陳情書人祥詠機械工業有限公司於民國 75.05.12 在此設廠營運已數十年之久，員工人數達 28 人，本公司所在坐落範圍其中 1878-44 地號現在為乙種工業區，1878-9 地號現在	建請原地保留本公司的廠房主體，如果必須繳納補償金之類的費用，陳情人願意依貴府通知配合辦理。	酌予採納，理由： 1.陳情土地中路段 1878-9 地號為現行農業區，考量陳情土地緊鄰計畫區東側乙種工業區，且現況為工業使用，同意併同周邊類似情形土地調整劃設	照專案小組初步建議意見通過

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
		為農業區，一旦重劃後，對工廠的座落範圍勢必有更動，然原有玉山街226 巷入口處早已經是乙種工業區，希望貴府於重劃時，顧及現行街道的出入、公司營運的需要及員工之生計，讓本公司申請原地保留，最好將 1878-9 地號也變更成乙種工業區，好讓公司所在地的產權及土地使用分區能完整一致，並請維持原226 巷暢通。		為乙種工業區(特)，剔除區段徵收範圍，並基於公平原則，訂定容積率為 0%，後續並得向市府申購容積。 2. 陳情土地中路段 1878-44 地號為現行乙種工業區，非屬本計畫範圍。	
42	張○輝 土地標示：中路段 1878-26、1878-118 地號	土地座落：中路段 1878-26 地號、面積 329.72 坪所有權人昱山工業(股) 土地座落：中路段 1878-118 地號、面積 3.32 坪所有權人永輝鋼模(股) 建物座落：桃園區玉山街 212 巷 22 號、建號 25291 面積 148.282 坪 公司於民國 75 年 5 月成立至今代表人為意見表申請人張○輝，現在工廠均位於零星工業區，倘若強行徵收本公司土地及廠房，本人也無能力在購置廠房，隨之而來影響員工生計前途堪憂，工	1. 上述 2 筆土地均在徵收範圍邊界。 2. 土地上建物均領有使用執照，及建物權狀。 3. 建請委員將本公司上述 2 筆土地於區段徵收範圍剔除。	酌予採納，理由： 1. 陳情土地中路段 1878-26、1878-118 地號為現行零星工業區，為維護土地所有權人權益，調整劃設為乙種工業區，剔除區段徵收範圍。 2. 另陳情人於 109 年 7 月 1 日再陳情中路段 1878-26 地號部分土地配合參與區段徵收，同意將該部分土地納入區段徵收範圍。 3. 陳情土地中路段 1878-54 地號為現行乙種工業區，非屬本計畫範圍。	照專案小組初步建議意見通過

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
		廠最後只有關廠一途。			
43	賴○生 土地標示：國際段 272 地號	1.國際段 272 地號上合法自用農舍、合法儲藏間申請保留，地址：桃園區玉山街 370 號。(建號：0023-0000)問：房屋保留是否會一併轉移相關單位，計畫通過後，是否”書面通知”原地保留申請後續配合作業? 2.目前徵收日期未定，可能 3-10 年後，但是若遇上”農地或農舍”過戶、或是遺產過戶需滿 3 年以上實際從事耕作，不到 3 年將會追徵相關地價稅，屆時若遭政府徵收變成重劃區建地領回，是否會被追繳地價稅或土增稅?本區徵收，是否符合第 30-1 條免徵條件，免徵土增稅是否發有免稅證明。(收到地方稅務局來文，農舍被強制徵收，免除地價稅?不受 5 年變更規定限制?)	備註土地稅法 第 30-1 條依法免徵土地增值稅之土地，主管稽徵機關應依左列規定核定其移轉現值並發給免稅證明，以憑辦理土地所有權移轉登記： 一、依第二十八條規定免徵土地增值稅之公有土地，以實際出售價額為準；各級政府贈與或受贈之土地，以贈與契約訂約日當期之公告土地現值為準。 二、依第二十八條之依規定，免徵土地增值稅之私有土地，以贈與契約訂約日當期之公告土地現值為準。 三、依第三十九條之一第二項規定，免徵土地增值稅之抵價地，以區段徵收時實際領回抵價地之地價為準。 四、依第三十九條之二第一項規定，免徵土地增值稅之農業用地，以權利變更之日當期	1.本計畫經內政部都市計畫委員會審竣後，將依據平均地權條例、土地徵收條例以及相關法令規定辦理區段徵收，並於辦理期間以書面通知土地所有權人並辦理公聽會。 2.陳情有關地價稅、土地增值稅、綜合所得稅等相關稅收以及優免期限等意見非屬都市計畫範疇，已轉請相關局處酌處。	照專案小組初步建議意見通過

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			之公告土地現值為準。		
44	葉○成 土地標示：玉山段 1164 地號	1.桃園市都市計畫案：玉山段 1164 地號上之農舍係屬土地重劃範圍內。 2.土地共同持有人希望保留先人留下之祖產，原家族二等親內(叔伯)都在相鄰土地上，大家同住在一起，生活上較能相扶持與照應。 3.2019 年間農舍才耗資數百萬進行防水處理及內部與外圍圍籬及排水溝重建和配電線路重整等裝修，以目前房子結構之堅固性尚可再住上 30 年以上之久。 4.三兄弟僅遵循先父生前囑咐及遺願，能同住一起互相照應及堅守家園。 5.隨文內附附件 1164 地號全部土地登記謄本 1 張/地籍圖 1 張供重劃參考用! 6.虛線交織網部分是同 1164 地號，但未列入重劃範圍。	1.土地共同持有人願意在不影響原農舍居住原則下，同意 1164 地土地周邊若有需配合重劃部分，願意切割配合土地重劃計畫之完整性考量。 2.懇請都發局同意土地持有人之共同訴求，准予保留原居住環境之完整性。 3.共同持有人聯名簽署訴求：（略）	酌予採納，理由：陳情土地上之既有合法建物，後續於區段徵收階段得依相關規定申請原位置保留，惟涉計畫道路部分仍納入區段徵收範圍。	照專案小組初步建議意見通過
45	葉○成	1.桃園市都市計畫案：玉山段 0425 地號上之	1.懇請都發局能協助土地公遷移申請事宜。	酌予採納，理由： 1.經查陳情之仁德宮無寺廟登	照專案小組初步建議意見通過

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
	土地標示：玉山段 425 地號	土地公(仁德宮)係屬土地重劃範圍內。 2.茲因土地公在地已達 70 年以上，而土地亦非土地公所有，原土地持有人如附建地二類謄本所示共 7 人，避免後續重劃程序之紛擾，然而土地公乃地方上民間習俗思想中心，深具重要意義。 3.為此土地公供奉居民、長輩及仁德宮管理委員會提議，希望能將土地公遷移至鄰近玉山公園內之綠地。 4.內為參考附件→ a.附件一:0425 土地所有人第二類謄本 2 張 b.附件二：地籍圖 1 張 c.附件三：土地公(仁德宮)現場實際拍攝照片 3 張 109 年 7 月 24 日補充陳情意見： 1.桃園市都市計畫案：玉山段 0425 地號上之土地公(仁德宮)係屬土地重劃範圍內。	2.已向市府公園管理處洽詢申請遷移程序，屆時尚需會同里長、議員、公園管理處、都發局等相關單位會勘預遷移玉山公園位置後，尚請都發局發文至公園管理處以完成合法申請手續。 3.仁德宮遷移玉山公園，原則上以不影響原公園內既有之公共設施為前提。 4.仁德宮有關後續土地重劃等相關事宜，請都發局長官或承辦專員們直接連絡以下人員：（略） 109 年 7 月 24 日補充陳情意見： 希望都發局能協助土地公遷移事宜。 眾鄉親及地方長輩和仁德宮管理委員會希望能將土地公遷移至鄰近綠地。	記證，依陳情人於 109 年 7 月 2 日協調會議意見，同意仁德宮遷移至鄰近綠地用地上並劃設宗教專用區。 2.土地公廟地上補償費及拆遷補償費將依桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例及其相關規定辦理。	

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
		2.眾鄉親及地方長輩和仁德宮管理委員會希望能將土地公遷移至鄰近綠地。			
46	李鄧○玉、李○傳、李○舜 土地標示：國際段 498-1 地號	本人土地國際段 498-1 地號，並持分國際段 393 地號(約 3.5 坪)、394 地號(約 25 坪)、504 號土地(約 27 坪)、507-1(約 7.6 坪)，因國際段 498-1 地號上現況為住家使用，且土地面積較小，若參與區段徵收可能面臨無法配地，故不願意參加區段徵收。	其中國際段 498-1 地號申請原地保留，其他持分地號土地及相鄰土地國際段 498 地號(非本人持有)未來若參加區段徵收，希望所持分部分可配回至 498-1 地號與 498 地號銜接處(詳附圖)，使土地方整，亦有利於 498-1 地號相鄰土地未來參與區段徵收之劃分整理。	同案 20。	照專案小組初步建議意見通過
47	賴○樹、賴徐○花 土地標示：國際段 273 地號	地號：國際段 273，地上物：建物 2 筆桃園市玉山街 436 號、438 號，申請建物保留。 (438 號-賴○樹) (436 號－賴徐○花)		酌予採納，理由：陳情土地上之既有合法建物，後續於區段徵收階段得依相關規定申請原位置保留，惟涉道路用地部分仍納入區段徵收範圍。	照專案小組初步建議意見通過
48	賴呂○棗、賴○丞、賴○良 土地標示：國際段 270、272 地號	國際段 272 地號-合法農舍基地申請保留，地址：略。(農舍建號：00023-000，坐落地號 272-000，佐證資料如附。共 9 頁) 問：一家 11 口，合法農舍能否申請原地保留。 問：合法保留區，是否能留有適當	賴○良、賴○丞、賴呂○棗申請”合法農舍保留”，其餘申請”抵價建地”，共 3 筆：抵價建地：國際段 272-0000 地號 3419.84 平方公尺 農舍：為合法建物 00023-000 號 284.95 平方公尺，坐地號 272-000 號(為合法建物，希	酌予採納，理由： 1.陳情土地上之既有合法建物，後續於區段徵收階段得依相關規定申請原位置保留，惟涉道路用地、文中小用地部分仍納入區段徵收範圍。 2.區段徵收抵價地比例及分配	照專案小組初步建議意見通過

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
		通路做車輛進出使用，先以抵價建地完整配回，提高通路進出使用。(陳情：避免空一小塊角地，供有心人做釘子戶，造成紛爭)	望一併保留以維持作業和生計) 抵價建地：國際段 270-0000 號 2131.86 平方公尺	事宜非屬都市計畫範疇，後續於區段徵收階段依相關規定辦理。	
49	吳○娟 土地標示：皮寮段 178 地號	本地段自民國 84 年開始，即為加油站，並經營管理保留至今，貴府重劃計畫在後，請准予剔除重劃範圍。保留加油站經營使用。		同案 25。	照專案小組初步建議意見通過
50	李○勳 土地標示：玉山段 1003、1160 地號	玉山段 1160、1003 現況種菜，非屬德壽六街道路之延伸，留下此零星土地實屬浪費、無意義，日後完全無法使用。	敬請併入區段徵收範圍	酌予採納，理由： 1.考量該陳情土地現況無建物、無鄰接既有道路且土地面積為 81.41 平方公尺及 18.6 平方公尺，劃設為第一種住宅區後，未來興建建物較為困難，同意依地籍調整第一種住宅區範圍，將陳情土地納入區徵範圍整體規劃。 2.另考量未來交通系統連接，新增劃設 8 米計畫道路銜接第一之一種住宅區內既有道路(德壽六街)。	照專案小組初步建議意見通過
51	張○輝 土地標示：中路段 1878-26、1878-118、	土地座落：中路段 1878-26 地號面積 1090 平方公尺所有權人昱山工業(股)公司	一、中路段 1878-26 地號及建物中路段 25291 建號全	同案 42。	照專案小組初步建議意見通過

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
	1878-54 地號	土地座落：中路段 1878-118 地號面積 11 平方公尺所有權人永輝鋼模(股)公司 建物座落：略、中路段 25291 建號面積 491.98 平方公尺 本人張○輝於民國 109 年 03 月 23 日遞交陳情書，近期因全球疫情問題與股東開會後決議公司打算縮小規模經營並配合政府徵收土地開發計畫，以利政府都市發展整體性規劃。 109.08.24 補充意見： 本人張○輝於民國 109 年 7 月 1 日遞交之陳情書，因政府告之 1878-54 乙種工業區不在中路站周邊土地開發計畫案中，懇請政府同意中路段 1878-26 地號部分面積做逕為分割不參與重劃請予准許。	面配合政府參與徵收。 二、中路段 1878-118 地號不參與徵收，分割 1878-54 地號部分土地交換徵收，讓 1878-54 地號地形方正以利於廠房規劃。 懇請各位委員們能體諒傳統產業經營之艱辛，並將本人上述之建議事項作部分微調整；以利工廠順利遷廠搬移。 109.08.24 補充意見： 中路段 1878-26 地號部分做逕為分割不參與徵收。 懇請各位委員們能體諒傳統產業經營之艱辛，並將本人上述之建議事項作部分微調整；以利工廠順利遷廠搬移。		
52	徐○成 土地標示：國際段 103 地號	一、懇請原屋保留。	一、保有原舊屋舍，不需拆除。 二、如需拆除小處，能夠復原	酌予採納，理由： 1.陳情土地上包含合法建物及非合法建物，經檢視合法建物位於本案住宅區，後續於區段徵收階段得依相關規定申請	照專案小組初步建議意見通過

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組 建議意見	市都委會決議
				原位置保留；非合法建物部分位於本案計畫道路範圍，該道路係配合未來銜接建國路延伸路段所劃設，且道路路型受限兩側現有建物，已無調整彈性，後續於區段徵收階段仍需拆除。 2.地上物拆遷補償將依據桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例及其相關規定辦理。	

桃園市都市計畫委員會第 60 次會議簽到簿

一、時間：110 年 9 月 10 日(星期五)下午 2 時 00 分

二、地點：本府 16 樓 1602 會議室

三、主持人：李主任委員憲明

四、出席委員：

李主任委員憲明	李憲明	宋委員立垚	宋立垚
黃副主任委員治峯	（假）	彭委員文惠	（假）
盧委員維屏	劉振誠(代)	白委員仁德	白仁德
蔡委員金鐘	蔡金鐘	王委員秀娟	（假）
賴委員宇亭	陳智仁(代)	賀委員士麃	賀士麃
歐委員美鐶	蔡彥芬(代)	董委員娟鳴	（假）
洪委員曙輝	洪曙輝	洪委員禾秣	（假）
簡委員裕榮	簡裕榮	韋委員多芳	韋多芳
劉委員惠雯	（假）	李委員文科	李文科
賴委員碧瑩	賴碧瑩	吳委員俊霖	吳俊霖
張委員蓓琪	（假）		

五、出列席單位及人員：

桃園市議會	
楊梅區籍市議員 (討論第 1 案)	
龜山區籍市議員 (討論第 2、3 案)	
蘆竹區籍市議員 (討論第 4 案)	
桃園市政府經濟發展局 (討論第 1 案)	劉映君
桃園市政府農業局 (討論第 1、4 案、臨時動議第 1 案)	鄭兆元
桃園市政府水務局 (討論第 1、4 案、臨時動議第 1 案)	高力山、施維、何積忠、黃國珍、吳郁璋
桃園市政府工務局 (討論第 1、3、4 案)	陳相熹

桃園市政府交通局 (討論第 1、3、4 案、臨時動議第 1 案)	黃新韻
桃園市政府地政局 (討論第 1、3、4 案、臨時動議第 1 案)	黃成翔、劉家欣、徐柏峻、陳允麾、陳怡蓁
桃園市楊梅區公所 (討論第 1 案)	羅文驤
桃園市政府捷運工程局 (討論第 2 案)	蔡彥霖、黃一翔、劉真嘉、許珈瑞
財政部國有財產署 (討論第 2、3 案)	劉清枝
交通部公路總局 (討論第 2 案)	
臺北市政府捷運工程局 (討論第 2 案)	戴家鈴
臺北市政府財政局 (討論第 2 案)	

新北市政府城鄉發展局 (討論第 2 案)	
桃園市政府財政局 (討論第 3 案)	徐錦城、鄭豫謙
桃園市政府體育局 (討論第 3 案)	何佩雯
桃園市政府教育局 (討論第 3、4 案)	簡昀琪、江偉新
桃園市政府新建工程處 (討論第 3 案)	徐敏堅
桃園市政府建築管理處 (討論第 3 案)	吳琇瑩
桃園市政府養護工程處 (討論第 3、4 案)	張高榕、許佳榕
桃園市龜山區公所 (討論第 3 案)	

國立臺北科技大學附屬桃園農工高級中等學校 (討論第 3 案)	
桃園市立壽山高級中等學校 (討論第 3 案)	總務主任永同裕
行政院農業委員會農田水利署桃園管理處 (討論第 4 案)	林哲村、黃穎蓁
桃園市蘆竹區公所 (討論第 4 案)	謝秋炎
桃園市桃園區公所 (臨時動議第 1 案)	
桃園市八德區公所 (臨時動議第 1 案)	

本府都市發展局 都市計畫科	王世婷、陳映中
綜合規劃科 （討論第 1 案）	鄭欣庭
都市行政科 （討論第 3 案）	
都市設計科 （討論第 3 案）	吳易儒
陳情人 （討論第 1 案）	李彥明

六、會議結束時間： 下 午 5 時 35 分

抄　本

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：陳映中
電話：3322101#5227
電子信箱：10054221@mail.tycg.gov.tw

受文者：李主任委員憲明等

發文日期：中華民國110年8月24日
發文字號：府都計字第1100213852號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：本府原訂110年8月27日(星期五)下午2時召開「桃園市都市計畫委員會第60次會議」，因故延期至110年9月10日(星期五)下午2時假本府1602會議室召開，不便之處敬請見諒。

說明：依本府110年8月19日府都計字第1100197760號開會通知單續辦。

正本：李主任委員憲明、黃副主任委員治峯、盧委員維屏、蔡委員金鐘、賴委員宇亭、歐委員美鐶、洪委員曙輝、簡委員裕榮、劉委員惠雯、賴委員碧瑩、張委員蓓琪、宋委員立垚、彭委員文惠、白委員仁德、王委員秀娟、賀委員士麃、董委員娟鳴、洪委員禾秣、韋委員多芳、李委員文科、吳委員俊霖、桃園市政府經濟發展局(討論第1案)、桃園市政府農業局(討論第1、4案)、桃園市政府水務局(討論第1、4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)、桃園市政府地政局(討論第1、3、4案)、桃園市楊梅區公所(討論第1案)、桃園市政府捷運工程局(討論第2案)、財政部國有財產署(討論第2、3案)、交通部公路總局(討論第2案)、臺北市政府捷運工程局(討論第2案)、臺北市政府財政局(討論第2案)、新北市政府城鄉發展局(討論第2案)、桃園市政府財政局(討論第3案)、桃園市政府體育局(討論第3案)、桃園市政府教育局(討論第3、4案)、桃園市政府新建工程處(討論第3案)、桃園市政府建築管理處(討論第3案)、桃園市政府養護工程處(討論第3、4案)、桃園市龜山區公所(討論第3案)、國立臺北科技大學附屬桃園農工高級中等學校(討論第3案)、桃園市立壽山高級中等學校(討論第3案)、行政院農業委員會農田水利署桃園管理處(討論第4案)、桃園市蘆竹區公所(討論第4案)、桃園市政府都市發展局綜合規劃科(討論第1案)、桃園市政府都市發展局都市行政科(討論第3案)、桃園市政府都市發展局都市設計科(討論第3案)

副本：桃園市議會、楊梅區籍市議員(討論第1案)、龜山區籍市議員(討論第2、3案)、蘆竹區籍市議員(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)

本案依分層負責規定授權局(處)長、主任委員決行

電子交換：李主任委員憲明、黃副主任委員治峯、盧委員維屏、蔡委員金鐘、賴委員宇亭、歐委員美鍠、桃園市政府經濟發展局(討論第1案)、桃園市政府農業局(討論第1、4案)、桃園市政府水務局(討論第1、4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)、桃園市政府地政局(討論第1、3、4案)、桃園市楊梅區公所(討論第1案)、桃園市政府捷運工程局(討論第2案)、財政部國有財產署(討論第2、3案)、交通部公路總局(討論第2案)、臺北市政府捷運工程局(討論第2案)、臺北市政府財政局(討論第2案)、新北市政府城鄉發展局(討論第2案)、桃園市政府財政局(討論第3案)、桃園市政府體育局(討論第3案)、桃園市政府教育局(討論第3、4案)、桃園市政府新建工程處(討論第3案)、桃園市政府建築管理處(討論第3案)、桃園市政府養護工程處(討論第3、4案)、桃園市龜山區公所(討論第3案)、國立臺北科技大學附屬桃園農工高級中等學校(討論第3案)、桃園市立壽山高級中等學校(討論第3案)、行政院農業委員會農田水利署桃園管理處(討論第4案)、桃園市蘆竹區公所(討論第4案)、桃園市政府都市發展局綜合規劃科(討論第1案)、桃園市政府都市發展局都市行政科(討論第3案)、桃園市政府都市發展局都市設計科(討論第3案)、桃園市議會、桃園市政府都市發展局(副局長、主任秘書、專門委員)

紙本郵寄：洪委員曙輝、簡委員裕榮、劉委員惠雯、賴委員碧瑩、張委員蓓琪、宋委員立垚、彭委員文惠、白委員仁德、王委員秀娟、賀委員士麃、董委員娟鳴、洪委員禾秣、韋委員多芳、李委員文科、吳委員俊霖、涂議員權吉、周議員玉琴、李議員家興、鄭議員淑方、陳議員雅倫、林議員正峰、牛議員煦庭、林議員俐玲、張議員桂綿、郭議員麗華、褚議員春來、劉議員勝全