

中華民國 114 年 5 月 14 日

府地重字第 11401293541 號

桃園市第 45 期桃園區

國強市地重劃區

重劃計畫書



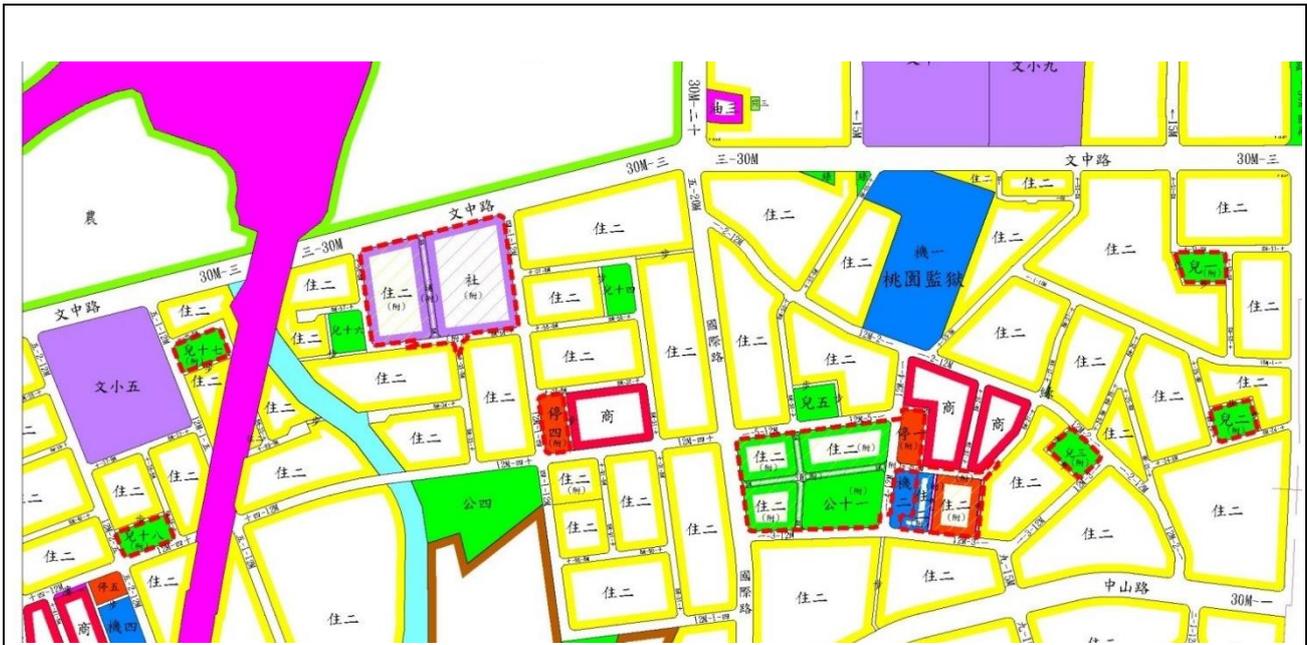
桃園市政府

114 年 5 月

一、重劃地區及範圍

本重劃案以都市計畫指定整體開發範圍並採跨區方式辦理，範圍包括桃園區中正段、江南段、延壽段、國強段等共有 8 處開發區，各處開發區範圍四至如下：

- (一) A 區：東側以 8 米計畫道路用地為界，西側以龍安街 152 巷 48 弄為界，南側以國強一街為界，北側以人行步道用地為界。
- (二) B 區：東、北側以 8 米計畫道路為界，西側以上海路為界，南側以人行步道用地為界。
- (三) C 區：東側以德華街為界，西側以國信街為界，南側以國信街及住宅區為界，北側以文中路為界。
- (四) D 區：東側以人行步道用地為界，西側以德華街為界，南側以國強一街為界，北側以 8 米計畫道路為界。
- (五) E 區：東側以人行步道用地及第二種住宅區為界，西側以國際路二段為界，南側以益壽七街為界，北側以國強一街及商業區為界。
- (六) F 區：東側以延壽街為界，南側以益壽七街為界，西、北側以人行步道用地為界。
- (七) G 區：東側以仁愛路 19 巷為界，西側以仁愛路 87 巷為界，南側以 8 米計畫道路為界，北側以人行步道用地為界。
- (八) H 區：東側以 8 米計畫道路為界，西、南側以人行步道用地為界，北側以正光路 143 巷為界。



重劃範圍示意圖 (全區)



重劃範圍示意圖 (國際路以西：A 至 D 區)



二、法令依據

- (一) 平均地權條例第 56 條第 1 項及市地重劃實施辦法第 14 條。
- (二) 內政部都市計畫委員會 110 年 8 月 3 日第 995 次、110 年 12 月 21 日第 1004 次會議審議通過「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」及桃園市政府都市發展局 113 年 2 月 21 日桃都計字第 1130004849 號函（附件 1）。
- (三) 桃園市政府 114 年 4 月 23 日府都計字第 1140100066 號公告實施「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案（第三階段）案」（附件 2）
- (四) 本重劃區經桃園市政府 112 年 10 月 12 日府環綜字第 1120276762 號及桃園市政府環境保護局 113 年 2 月 19 日桃環綜字第 1130011415 號

函復，本案得免實施環境影響評估。(附件 3)

- (五) 本重劃區經桃園市政府水務局 112 年 9 月 13 日桃水坡字第 1120074572 號函復，非屬水土保持法劃定之山坡地範圍，亦非為特定水土保持區，無須提送水土保持計畫。(附件 4)
- (六) 本重劃區經桃園市政府文化局 112 年 9 月 18 日桃市文資字第 1120020413 號函復，範圍內土地無涉本市法定文化資產。(附件 5)
- (七) 本重劃區經桃園市政府農業局 112 年 9 月 14 日桃農林字第 1120032550 號函，範圍內無本市列管之受保護樹木及特定樹木。(附件 6)
- (八) 本重劃區經地質敏感區線上查詢系統查詢非位屬目前已公告之地質敏感區內。(附件 7)

三、辦理重劃原因及預期效益

(一) 都市計畫沿革

本重劃區位屬「縱貫公路桃園內壢間都市計畫」，前以 68 年 3 月 17 日公告實施，其後於 71 年 8 月、83 年 9 月及 95 年 1 月分別發布實施第一次、第二次及第三次通盤檢討案；83 年 9 月 5 日依「超過之公共設施用地優先補不足之公共設施用地」原則，因該鄰里已劃設文小九，遂將文小一變更為公園用地，其餘重劃區範圍內之公共設施保留地迄未檢討變更。

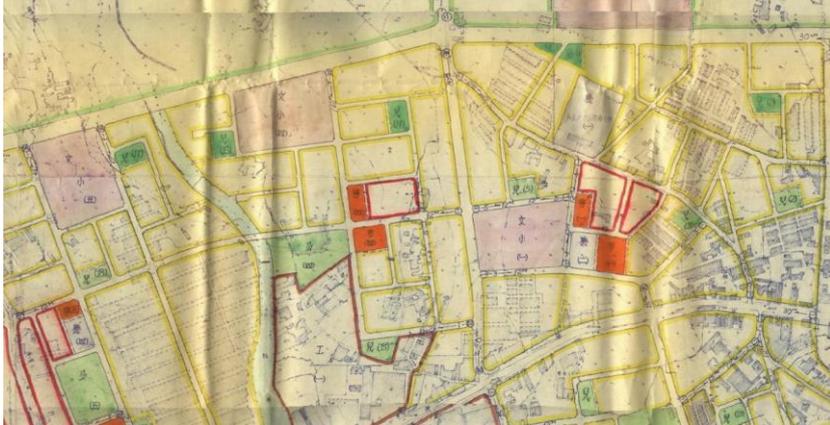
現有都市計畫內公共設施保留地因數十年來未落實全面開闢，無法妥善運用又妨礙地方發展，且監察院於 101 年 12 月針對都市計畫公共設施保留地提出「逾數十年不取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題，爰內政部於 102 年 11 月擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，積極協助地方政府辦理

都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜，以促使有限之土地資源合理利用，發揮效能並減少民怨。

本府依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部訂頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理都市計畫公共設施保留地檢討變更事宜，經彙整各單位之使用需求後，以同一都市計畫區辦理跨區整體開發為劃設原則，研擬「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」，案內共劃設 4 處整體開發單元，經內政部都市計畫委員會 110 年 8 月 3 日第 995 次、110 年 12 月 21 日第 1004 次會議審議通過在案，並應以政府公辦方式辦理市地重劃整體開發。

本重劃區係屬「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」之新編號第 10（1）案，規劃取得兒童遊樂場用地（一、二、三、十七、十八）、公園用地（十一）及停車場用地（一、四）等鄰里性開放空間及停車空間，由本府依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書（草案）送市地重劃主管機關審核通過後，內政部於 114 年 4 月 15 日核定本案都市計畫。

縱貫公路桃園內壢間都市計畫歷次發布彙整表

編號	變更案名	發布日期文號	市地重劃範圍土地使用分區沿革
1	縱貫公路桃園內壢間都市計畫	68年3月17日(68)府建都字第21347號	
2	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(通盤檢討)計畫案	71年8月3日(71)府建都字第92763號	
3	縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第二次通盤檢討)案	83年9月5日(83)府工都字第171900號	

（二）重劃區辦理原因及特殊情形

1. 本重劃區範圍內公共設施保留地面積計約 6.74 公頃，因其已劃設 40 年公共設施用地卻久未徵收開闢，長期限制民眾財產及土地使用，致民眾對政府施政效能低落觀感不佳，爰辦理都市計畫通盤檢討，以政府公辦市地重劃方式進行解編。
2. 本重劃區透過核實檢討公共設施用地劃設需求，釋出無使用需求之學校用地（文小四）、市場用地（一）、部分公園用地（十一）、部分機關用地（二）及人行步道用地等公共設施用地，重劃後亦可取得兒童遊樂場用地（一、二、三、十七、十八）、公園用地（十一）、停車場用地（一、四）及道路用地等公共設施用地，維持公共設施服務水準，促進區域發展及土地資源有效利用，並維護地主權益。
3. 本案原於文中路南側經都市計畫規劃有學校用地（文小四），經本府教育局評估已無使用需求，為促進民間團體興辦終身學習機構，爰予解編為第二種住宅區、社教專用區及道路用地，社教專用區依都市計畫規劃，得供社會教育及宗教附屬設施使用，且開發建築須以全街廓開發方式辦理。
4. 本重劃區範圍透過政府公辦整體開發方式取得興闢仍有需要之公共設施用地，不僅實質提升居住生活品質，地主亦可取回可建築用地約 3 萬 4,715 平方公尺。

（三）公共設施取得與闢建數量

本重劃區公共設施用地計有兒童遊樂場用地 1 萬 221 平方公尺、公園用地 6,221 平方公尺、停車場用地 3,973 平方公尺及道路用地 6,552 平方公尺，預計開闢公共設施用地合計 2 萬 6,967 平方公尺。

(四) 預期效益

1. 解編公共設施保留地：配合都市計畫公共設施保留地檢討政策，本重劃區內原劃設之兒童遊樂場、學校、停車場、公園、機關、市場、人行步道及道路用地等公共設施用地，保留停車場用地(一、四)、兒童遊樂場用地(一、二、三、十七、十八)、道路用地及部分公園用地(十一)，其餘部分變更為第二種住宅區及社教專用區，透過政府公辦市地重劃整體開發方式取得公共設施用地，地主亦可分配取得可建築用地，實質提升都市居住環境品質，以實現公益並保障私益。
2. 開闢兒童遊樂場及公園，營造城市綠地：本案總計將興闢兒童遊樂場用地1萬221平方公尺及公園用地6,221平方公尺，增添該區域周邊運動遊憩功能之公共設施，提供當地居民優質的休閒空間，營造城市綠地。
3. 釐整地籍、促進土地利用：重劃作業將地籍不整或未面臨道路之土地，重新整理分配，使其土地均面臨道路且可建築使用，減少土地經界糾紛，並消除畸零地、減少土地共有人數等不利土地處分等問題，有效促進土地經濟利用。
4. 減輕政府財務負擔：本案可無償取得兒童遊樂場、公園、停車場及道路等公共設施用地計約2萬3,331平方公尺，節省政府取得用地經費約新臺幣27億2,973萬元(以近年重劃區周邊之不動產交易實價11萬7,000元/平方公尺計算)。

(五) 檢附重劃區土地使用現況圖1份。(附件8)

四、重劃區土地權屬情形

(一) 重劃區土地權屬情形如下表。

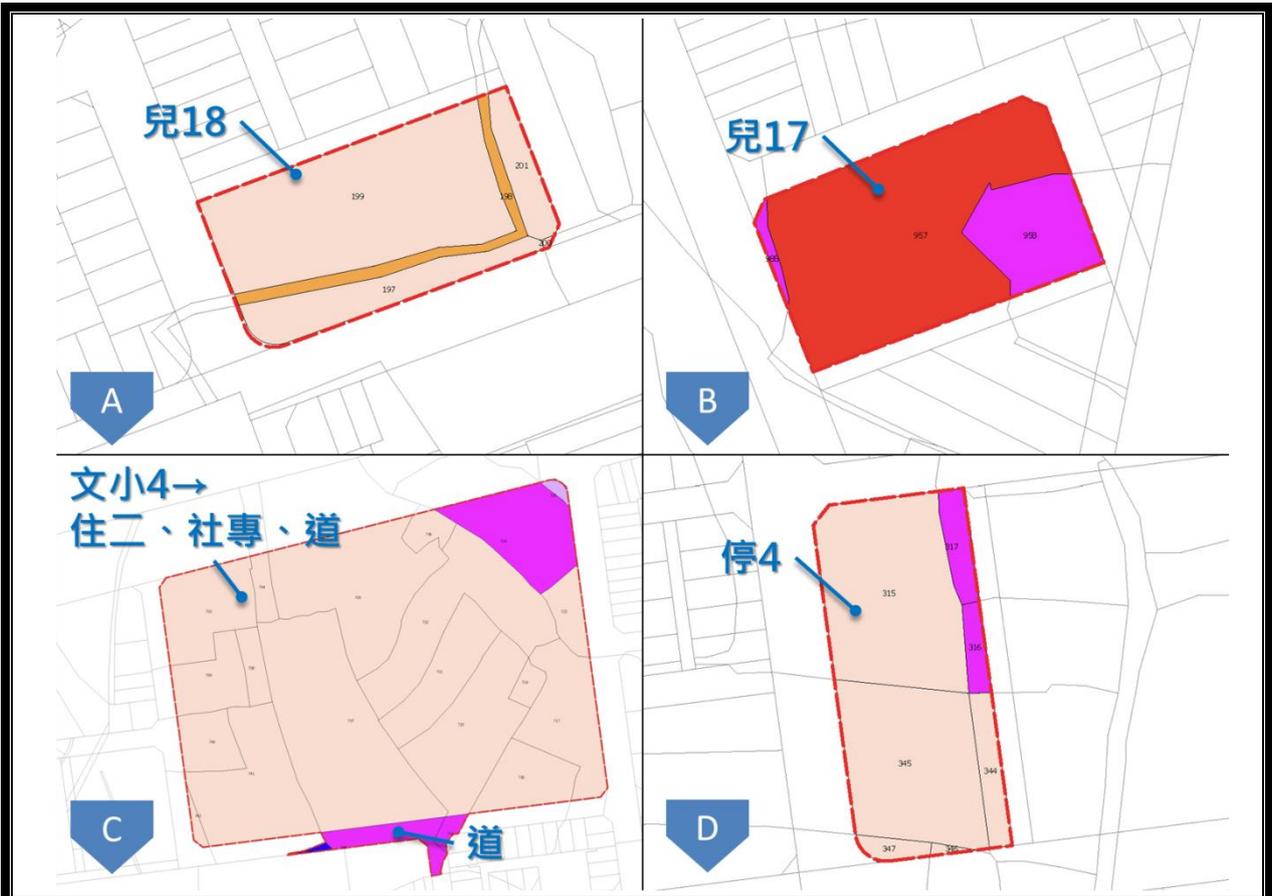
所有權人	人數	面積 (平方公尺)	比例	備註
公有	2	8,368.84	12.42%	中華民國與桃園市
私有	206	59,034.16	87.58%	公司共有土地 1 筆
合計	208	67,403	100.00%	

備註：上開數據係依據土地登記簿所載面積計算，實際面積仍應以地籍分割測量登記後之資料為準。

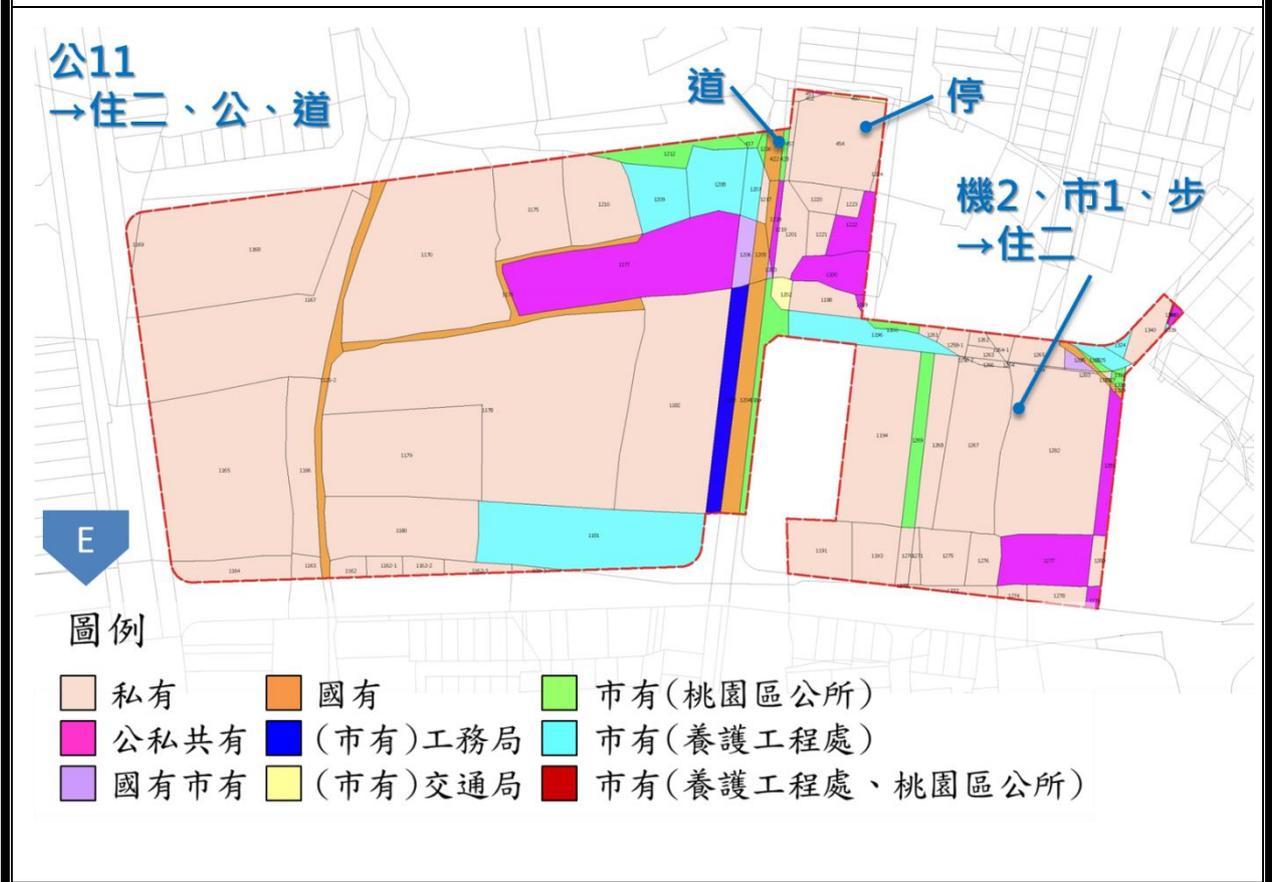
(二) 重劃區公有土地產權、面積及使用情形如下表，權屬分布如下圖。

序號	所有權人	管理機關	筆數 (含公私共有)	面積 (平方公尺)	目前使用情形
1	中華民國	財政部國有財產署	20	1,092.43	駕訓班、停車場、道路及雜林
2	中華民國	農業部農田水利署	5	609.33	道路
3	桃園市	桃園市政府交通局	7	347.78	道路及農作
4	桃園市	桃園市政府養護工程處	17	4,013.57	幼兒園、停車場、道路
5	桃園市	桃園市政府教育局	2	357.54	幼兒園
6	桃園市	桃園市桃園工務局	4	431.47	道路
7	桃園市	桃園市桃園區公所	19	1397.88	幼兒園、停車場、道路
8	桃園市	桃園市政府經濟發展局	1	118.84	停車場
小計			75	8,368.84	

備註：上開數據係依據土地登記簿所載面積計算，實際面積仍應以地籍分割測量登記後之資料為準。



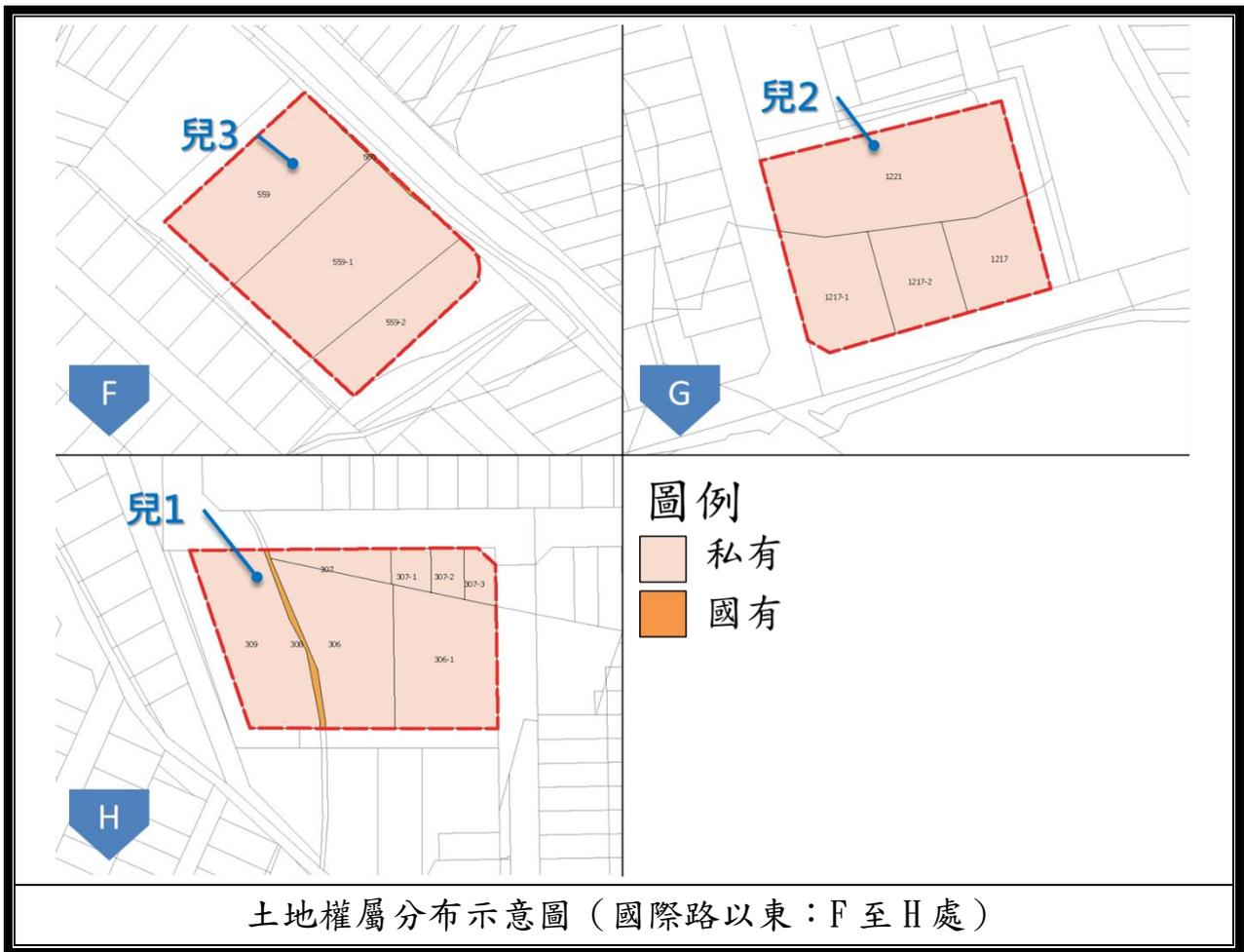
土地權屬分布示意圖（國際路以西：A至D處）



圖例

- | | | |
|------|---------|-----------------|
| 私有 | 國有 | 市有(桃園區公所) |
| 公私共有 | (市有)工務局 | 市有(養護工程處) |
| 國有市有 | (市有)交通局 | 市有(養護工程處、桃園區公所) |

土地權屬分布示意圖（國際路以東：E處）



五、土地所有權人同意重劃情形

- (一) 本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率約為 45.56%，已逾 45%，依平均地權條例第 60 條第 3 項規定，應取得重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意後，始得辦理重劃開發作業。
- (二) 座談會辦理情形：於 111 年 6 月 21 日於桃園市綜合會議廳召開本重劃區座談會，向土地所有權人說明重劃辦理意旨，並對重劃範圍、重劃負擔、土地分配及公設規劃等問題充分溝通，計有 43 位土地所有權人到場，其中私有地主共計 42 位出席（親自出席計 28 位、委託代理人出席計 14 位），會議紀錄均依規定送達，迄今均無反對意見，檢附座談會會議紀錄 1 份（附件 9）。
- (三) 本案於座談會後，針對未表態同意之土地所有權人，派員進行個別拜訪，現場說明重劃作業內容，就其疑慮及癥結詳加說明，再次徵詢參與意願，截至 113 年 4 月 31 日止，重劃區內同意人數計 114 人(55.34%)，土地面積計約 4 萬 8,868 平方公尺 (82.78%)，同意比例已過半，同意人數及土地面積如下表，符合平均地權條例第 60 條第 3 項但書規定，另部分未提交同意書之土地所有權人，本府將於後續重劃作業階段持續溝通協調。

重劃同意書人數及面積統計表

私有土地所有權人人數					私有土地所有權人面積				
總人數	同意人數		未同意人數		總面積 (平方公尺)	同意面積 (平方公尺)		未同意面積 (平方公尺)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
206	114	55.34	92	44.66	59,034.16	48,868.07	82.78	10,166.09	17.22
公有土地面積：8,368.84 平方公尺					可抵充之公地面積：1,097.08 平方公尺				

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川等土地，面積約計 1,097 平方公尺，依平均地權條例第 60 條第 1 項規定抵充共同負擔之公共設施用地，檢附 113 年 1 月 10 日公有土地抵充會勘紀錄、抵充土地清冊及抵充土地分布示意圖（如附件 10）。

七、土地總面積

本重劃區公有土地面積計 8,368.84 平方公尺，私有土地面積計 5 萬 9,034.16 平方公尺，合計 6 萬 7,403 平方公尺（實際面積以都市計畫樁位測定後之面積為準）。

八、預估公共設施用地負擔

(一) 列入共同負擔之公共設施用地項目及面積如下表。

公共設施項目	都市計畫 規劃面積 (m ²) A	重劃前原公有 道路、溝渠、 河川及未登記 地面積(m ²) B	重劃前政府 已取得用地 面積(m ²) C	列入共同負擔 之公共設施用 地面積(m ²) D=A-B-C
公園用地	6,221	--	1,215	5,006
兒童遊樂場用地	10,221	--	1,225	8,996
停車場用地	3,973	--	67	3,906
道路用地	6,552	1,097	32	5,423
合計	26,967	1,097	2,539	23,331

備註：1. 上開數據係依據土地登記簿所載面積計算，實際面積仍應以地籍分割測量登記後之資料為準。

2. 依平均地權條例第 60 條第 1 項規定，重劃前已由市府工務局、養護工程處及本市桃園區公所取得之原公有道路抵充共同負擔之公共設施用地。

3. 依市地重劃實施辦法第 21 條第 3 項規定，重劃前已由本府養護工程處取得之 B 區兒童遊樂場用地(十七)及 E 區公園用地(十一)；本府交通局取得之 E 區停車場用地(一)；本府工務局取得之 C 區道路用地，其於計算公共設施用地負擔面積時，予以扣除。

(二) 土地所有權人負擔公共設施用地面積=公共設施用地負擔總面

積－抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積－

重劃前政府已取得之共同負擔公共設施用地面積

$$= 26,967 \text{ m}^2 - 1,097 \text{ m}^2 - 2,539 \text{ m}^2 = 23,331 \text{ m}^2$$

(三) 公共設施用地平均負擔比率

$$\frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積} - \text{重劃前政府已取得之共同負擔公共設施用地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積} - \text{重劃前政府已取得之共同負擔公共設施用地面積}} \times 100\%$$

$$= \frac{26,967 \text{ m}^2 - 1,097 \text{ m}^2 - 2,539 \text{ m}^2}{67,403 \text{ m}^2 - 1,097 \text{ m}^2 - 2,539 \text{ m}^2} \times 100\% = 36.59\%$$

註：重劃前政府業已取得之共同負擔公共設施用地面積，應於計算式分子及分母同時扣除之。

九、預估費用負擔

(一) 本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額如下表。

開發費用估計明細表

項目		金額 (萬元)	備註
工程費	工程費	40,670	詳附件 11
	代辦管線費		
	其他費用		
重劃費用	地上物拆遷補償	21,023	詳附件 12
	重劃業務費	1,972	
貸款利息		3,273	貸款期間 4 年，年利率 2%。
總計		66,938	

(二) 費用負擔平均負擔比率

$$\frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times \left(\begin{array}{l} \text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積} \\ - \text{重劃前政府已取得之共同負擔公共設施用地面積} \end{array} \right)} \times 100\%$$
$$= \frac{6 \text{ 億 } 6,938 \text{ 萬元}}{11.70 \text{ 萬元/m}^2 \times (67,403 \text{ m}^2 - 1,097 \text{ m}^2 - 2,539 \text{ m}^2)} \times 100\% = 8.97\%$$

註：重劃前政府業已取得之共同負擔公共設施用地面積，應於計算式分子及分母同時扣除之。

(三) 本重劃區貸款利率係參酌過往辦理開發案例，以中華郵政股份有限公司牌告1年期定期儲金機動利率(未達500萬元)加碼估算利率約2%，未來仍以實際借貸利率為準。

(四) 本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺11萬7,000元，係依毗鄰重劃區之住宅區不動產交易實價並參酌市地重劃實施辦法第20條所列之考量因素預估之(附件13)。

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

$$\begin{aligned} \text{重劃總平均負擔比率} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ &= 36.59\% + 8.97\% \\ &= 45.56\% \end{aligned}$$

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕原則

經查閱本重劃區土地使用現況圖及歷史航照圖，無其他合法建物或既成社區，本區無減輕負擔需求。

惟查估後若有都市計畫發布前合法建物存在，將視其原始使用情況及重劃後土地使用效益，按其受益比例研訂減輕負擔之處理原則提請桃園市政府市地重劃會審議，於個別土地計算負擔時計算減輕比例，不影響其他土地所有權人權益。

十二、重劃後土地分配作業原則

(一) 重劃區內最小分配面積原則

依市地重劃實施辦法第 30 條規定，本案所屬都市計畫未訂有第二種住宅區最小開發規模，爰依規定本重劃區內第二種住宅區之最小分配面積，其將不得小於桃園市畸零地使用自治條例規定之寬度、深度及面積；社教專用區開發規模將依都市計畫規定辦理。本重劃區後續將視各街廓土地使用及地區建築情形制定最小分配面積標準，提請桃園市政府市地重劃會審議後辦理。

(二) 重劃區內土地分配原則

本重劃區為跨區市地重劃，範圍包含 8 處開發區，土地分配作業將依市地重劃實施辦法第 30 條、第 31 條第 1 項及第 34 條第 1 項規定辦理，原則以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓為準。

惟重劃後土地位於共同負擔之公共設施用地範圍者，將在不影響原有土地分配位次情形下，集中分配於可建築用地為原

則辦理；同一土地所有權人在重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達最小分配面積標準二分之一者，除通知土地所有權人申請與其他地主合併分配外，則以現金補償；已達最小分配面積標準二分之一者，得於深度較淺、重劃後地價較低之街廓調整分配、繳納差額地價或申請合併分配。

本重劃區後續將視各街廓土地使用情況及分配需要，訂定土地調整分配作業原則，提請桃園市政府市地重劃會審議後，辦理調整分配事宜。

（三）社會住宅用地留設

本重劃區後續將配合政府社會住宅政策，依市地重劃實施辦法第 31 條規定，在不影響民眾權益及原位次分配原則下，規劃於鄰近社會福利用地之住宅區，將公有地及抵費地集中留設，預為儲備提供社會住宅興建。

十三、財務計畫

- （一）重劃負擔總費用計約新臺幣 6 億 6,938 萬元。
- （二）財源籌措：向桃園市實施平均地權基金調借或金融機構貸款。
- （三）償還計畫：由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出（讓）售價款或繳納差額地價償還。
- （四）現金流量分析：依據本重劃區作業辦理預定進度、重劃負擔總費用及各項收入，預估本重劃區各年度現金流，詳如下表。

重劃區年度現金流量表（單位：萬元）

項目		合計	114 年	115 年	116 年	117 年
重劃負擔總費用	工程費	40,670	1,612	25,617	9,667	3,774
	重劃費用	22,995	21,506	572	422	495
	小計	63,665	23,118	26,189	10,089	4,269
	貸款利息	3,273	231	724	1,087	1,231
	合計	66,938	23,349	26,913	11,176	5,500
收入	收取差額地價 或出(讓)售抵 費地價款	66,947	-	-	-	66,947
	小計	66,947	-	-	-	66,947
當期淨值		9	(23,349)	(26,913)	(11,176)	61,447

(五) 本重劃區預估取得抵費地面積 5,722 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 11 萬 7,000 元，經試算後預估土地處分收入約 6 億 6,947 萬元，扣除重劃負擔總費用約 6 億 6,938 萬元，預估盈餘 9 萬元，財務尚屬可行。

十四、 預定重劃工作進度

本重劃區預定重劃工作進度表(附件 14)自民國 111 年 6 月至民國 118 年 8 月。

十五、 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖(附件 15)

十六、 附件

附件 1：內政部都市計畫委員會 110 年 8 月 3 日第 995 次會議紀錄、110 年 12 月 21 日第 1004 次會議紀錄及桃園市政府都市發展局 113 年 2 月 21 日桃都計字第 1130004849 號函。

附件 2：桃園市政府 114 年 4 月 23 日府都計字第 11401000661 號函。

附件 3：得免實施環境影響評估。

附件 4：非屬水土保持法劃定之山坡地範圍，故無須辦理水土保持事宜。

附件 5：非位屬且非鄰接經指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀。

附件 6：查無列管之珍貴樹木。

附件 7：非位屬目前已公告之地質敏感區內。

附件 8：重劃區土地使用現況圖。

附件 9：座談會會議紀錄。

附件 10：公有土地抵充會勘紀錄、抵充土地清冊及抵充土地分布示意圖。

附件 11：工程費用概算表。

附件 12：重劃費用估算表。

附件 13：重劃區周邊土地交易價格分析。

附件 14：預定重劃工作進度表。

附件 15：重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。

附件

內政部都市計畫委員會第 995 次會議紀錄

一、時間：中華民國 110 年 8 月 3 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室(採視訊會議)。

三、主席：徐兼主任委員國勇 花兼副主任委員敬群代

(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。)

紀錄彙整：楊靜怡

四、出席委員：(詳會議簽到簿)。

五、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

六、確認本會第 993 次會議紀錄。

決 定：確定。



審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更北海岸風景特定區主要計畫(配合磺溪清水堤防(第二期)工程)(部分農業區為河川區、部分道路用地為河川區(兼供道路使用))案」。

第 2 案：桃園市政府函為「變更八德(大湳地區)都市計畫(部分工業區為住宅區、公園用地、停車場用地及道路用地；部分住宅區為道路用地)主要計畫再提會討論案」。

第 3 案：桃園市政府函為「變更大園都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。

第 4 案：桃園市政府函為「變更大園(菓林地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。

第 5 案：桃園市政府函為「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。

第 6 案：苗栗縣政府函為「擴大及變更後龍都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）先行提會討論案」。

第 7 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫（部分農業區為「5-27-6M」道路用地）（配合公 82 增設道路工程）案」。

第 8 案：臺南市政府函為「變更佳里都市計畫（部分公墓用地為機關用地、綠地用地與道路用地，部分農業區為道路用地）（配合佳里區第二聯合活動中心新建工程）案」。

第 9 案：臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫主要計畫（配合華南路以東銜接向上路工程）案」再提會討論案。

第 10 案：臺中市政府函為「訂正臺中市都市計畫主要計畫（部分農業區為公墓用地）（北屯區第 28 公墓）案」。

八、報告案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為修正「變更蘇澳（新馬地區）主要計畫（配合新城溪以南、三號道路以北地區細部計畫（第一次通盤檢討））案」之會議記錄案。

九、散會：中午 12 時 45 分。

第 5 案：桃園市政府函為「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經桃園市都市計畫委員會 108 年 8 月 5 日第 36 次會議審議通過，並准桃園市政府 108 年 10 月 30 日府都計字第 1080271646 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會洪前委員啟東（召集人）、彭委員光輝、張委員梅英、張前委員學聖、王委員成機組成專案小組，於 108 年 12 月 26 日、109 年 8 月 13 日、109 年 10 月 5 日及 109 年 12 月 14 日召開 4 次專案小組會議，獲致具體建議意見，案經桃園市政府 110 年 3 月 31 日府都計字第 1100072796 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正後計畫書、圖到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及桃園市政府 110 年 3 月 31 日府都計字第 1100072796 號函送修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

- 一、本次檢討將部分學校用地及停車場用地變更為其他使用分區或用地，為滿足都市應有機能，請市政府補充就學與停車之供需評估、服務範圍等資料，並就不足部分研提後續補足措施或具體改善因應對策。
- 二、本案將不必要之公共設施保留地變更為住宅區，考量將連帶導致人口增加，為維護都市環境品質，請市政府詳予敘明補充五項公共設施用地等開放性空間因應方案或策略，以因應未來實際發展需要。
- 三、變更內容新編號 3、6、7 有關回饋規定，為保障既有合法建物之權益及國有土地執行事宜，請市政府研議公平合理之回饋機制，並與財政部國有財產署研商後，再行提會討論。
- 四、本計畫變更內容涉及部分埤塘變更為公園用地，考量埤塘為桃園重要之水資源，兼具水利、滯洪、灌溉及防災等功能，故請市政府補充相關埤塘規劃內容與公園實際使用需求之競合，納入計畫書敘明。
- 五、有關辦理第 2 次市地重劃之必要性，請市政府補充早期重劃負擔公共設施用地項目與現行負擔公共設施用地項目等資料，並納入計畫書敘明。
- 六、有關已取得之公共設施用地若涉及變更調整，請市政府查明釐清是否涉及收回或撤銷徵收之情事；而已取得尚未開闢使用之公共設施用地，則應請主管機關儘速開闢使用，以茲適法。

七、本計畫整體開發案件請市政府釐清是否涉及出流管制計畫，並請市政府於評估重劃可行性時，核實將相關費用，予以估算。另實施進度與經費乙節，請補充相關公共設施用地之開闢經費，以茲完備。

八、因本計畫部分變更案件涉及整體開發或附帶條件之執行事宜，為避免影響地方發展，市政府得視實際發展需要，分階段報由內政部核定後，依法公告發布實施。

【附錄】本會專案小組出席委員初步建議意見(彙整 108 年 12 月 26 日、109 年 8 月 13 日、10 月 5 日及 12 月 14 日 4 次會議):

本計畫區係屬桃園市政府函報桃園生活圈等 9 處都市計畫範圍，經本會專案小組聽取全案變更通案性原則及態樣，陸續將已完成審議之都市計畫區提請大會審議，本案建議除下列各點外，其餘照桃園市政府核議意見通過，並請市政府以對照表方式補充處理情形及修正計畫書（修正部分請加劃底線）、圖後，提請委員會審議。

- 一、依本部 102 年 11 月 29 日「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，首要工作應核實檢討計畫人口，故請就上位計畫人口分派、人口成長趨勢預測、開發總量容納人口等檢討分析後，詳予補充本案計畫人口之合理性，作為檢討調整計畫人口之依據。
- 二、有關本案檢討變更通案性原則，請依下列意見修正納入計畫書。

- (一) 本次辦理公共設施用地專案通盤檢討，係全盤性檢討計畫區內所有公設用地，其檢討處理樣態應考量整體公平性、一致性並顧及民眾權益等共同原則，提出相關具體可行檢討方案，故請詳予檢視是否仍有未處理之公共設施用地，避免遺漏損及民眾權益。

- (二) 請依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」列表補充說明本次檢討各類公共設施用地處理原則；本次檢討採整體開發方式辦理，又分為跨區整體開發及單獨整體開發，除請說明整體開發範圍劃設策略及整體開發總負擔比例評估原則外，並將跨區整體開發辦理原則以及個別變更

回饋原則詳予補充，納入計畫書敘明。

- (三) 本次檢討公共設施用地倘納入其他案件辦理者，請補充說明其變更內容，以保障土地所有權人權益。
- (四) 有關未開闢之計畫道路納入整體開發部分，除因應整體開發區出入通行及指定建築線需要外，請考量納入道路範圍合理性、公益性、必要性及地主權益等面向後研擬具體可行策略，並納入跨區整體開發辦理原則敘明。
- (五) 整體開發範圍劃設，整體開發單元第 2 點修改如下：「考量可建築土地之區位零散及併同取得公共設施用地之開闢效益，以同一都市計畫區辦理跨區整體開發為原則；惟為重劃開發執行之彈性，得於都市計畫再公開展覽後，視實際需要予以劃分開發單元，並提送內政部都市計畫委員會審議通過後再行辦理。」
- (六) 另為加速整體開發地區之發展，劃設整體開發範圍周邊未開闢之計畫道路，建議請主管單位配合整體開發作業時程，優先編列經費進行開闢。

三、為減少對周邊環境之衝擊，請詳予補充說明本次開放空間型之公共設施用地（公園綠地等）檢討變更之衝擊減緩措施及調整策略。並請補充變更前後平均每人享有公園綠地、廣場、兒童遊戲場及體育場實際開闢面積等資料，以瞭解居住水準之變化。

四、請補充檢討成果與效益、整體開發地區劃設情形、整體檢討效益等內容，納入計畫書敘明。

五、本案計畫書載明待徵收取得公共設施保留地預定期程為 130 年，

為確保土地所有權人權益，有關預定期程部分請配合國土計畫修正，該段文字請修正「待徵收及協議價購取得公共設施保留地預定期程為 125 年」。

六、變更內容涉及以市地重劃方式開發者，應依本會 103 年 9 月 30 日第 836 次會議決議之下列通案性處理原則辦理，以配合整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行：

- (一) 請於桃園市都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於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者，請都市計畫擬定機關於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
- (二) 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

七、其他及應補充事項：

- (一) 有關公共設施用地取得開闢情形，除請補充未取得已開闢資料外，公共設施用地檢討構想亦請配合變更內容檢核修正。未取得之鐵路用地，請市政府查明是否已納入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）案辦理。

- (二) 涉及變更之公共設施用地請補充該用地發展現況、土地權屬、擬定時間等資料以及變更後公共設施明細表，公共設施用地檢討構想亦請配合變更內容檢核修正。檢討後無使用需求之公共設施用地請補充相關主管機關同意文件。
- (三) 另有關實施進度及經費表所載列公共設施用地，請釐清後修正。
- (四) 本案採整體開發之案件，請市府主管機關依調整後方案，檢討整體開發之可行性評估資料，並補充整體開發範圍示意圖，納入計畫書敘明。
- (五) 有關辦理第 2 次市地重劃部分，請市政府釐清早期重劃不列負擔部分之公設用地是否配回給地主外，並對早期負擔公設項目與現行負擔公設項目詳予比較以及該負擔比例之計算方式等資料，納入計畫書敘明。
- (六) 依經濟部水利署於 109 年 9 月 21 日召開水利法出流管制規定涉及都市計畫執行疑義研商會議決定，整體開發地區合計面積超過 2 公頃者，於開發時應辦理出流管制計畫書，請市政府評估重劃可行性時，應適時將日後辦理出流管制計畫書之相關費用，予以估算。
- (七) 本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。

(八) 本案計畫書、圖請確實依「都市計畫書圖製作要點」規定辦理。

八、變更內容明細表：詳如表 1。逾期及逕向內政部陳情意見綜理表：詳如表 2。新增變更內容綜理表：詳如表 3。

表 1、變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
1	1	計畫區西側之機十用地	機關用地 (機十) (0.05)	農業區 (0.05)	原供設立桃園區里辦公室使用，尚未開闢，經本府民政局評估已無使用需求，爰檢討變更回復為原使用分區(農業區)。		本案除請市政府敘明無其他機關提出需求等內容外，其餘照市政府核議意見通過。
2	2、5	計畫區中央偏西北側之文小六、文中三、部分第二種住宅區及部分道路用地	學校用地 (文小六) (0.71)	公園用地 (0.71)	現況為埤塘使用(夜鶯埤塘生態公園)，且屬桃園農田水利會之保留池，爰檢討變更為公園用地。		本案除下列各點請市府補充修正外，其餘照市政府核議意見通過。 1. 本案同意照市政府所提依現況埤塘留設計畫道路調整方案。(修正後變更內容如附表 1)。另請市政府後續將該方案洽行政院農業委員會農田水利署桃園管理處表示意見，並納入計畫書。 2. 劃設文中小用地請補充具體事業財務計畫。
			學校用地 (文中三) (2.97)	公園用地 (2.97)			
			第二種住宅區 (0.35)	公園用地 (0.35)			
			道路用地 (0.16)	公園用地 (0.16)			
			學校用地 (文小六) (0.11)	道路用地 (0.11)	審酌取消前開部分道路用地將阻斷周邊道路系統，故於原文小六用地沿埤塘劃設計畫道路用以連接周邊道路。		
3	-	計畫區中央偏西北側之高中(職)二用地	學校用地 (高中(職)二) (3.60)	學校用地 (文中小) (3.60)	經教育局評估學校實際使用需求，為利本用地後續開發之效益，爰檢討變更為文中小用地。		併變更內容明細表編號第 2 案。

續表 1、變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	
			原計畫	新計畫				
4	3、6、8、10、11、13、15、17	計畫區西南側之文小八、部分兒童遊樂場、部分人行步道、部分道路用地、部分第二種住宅區及部分農業區	學校用地(文小八)(1.85)	公園用地(1.85)	1. 現況為埤塘使用(高城埤塘生態公園),且屬桃園農田水利會之保留池,考量現有高城埤塘生態公園、農田水利會及公有土地產權範圍,檢討變更為公園用地。 2. 非屬埤塘現況使用範圍且毗鄰農業區之土地,檢討變更為農業區。		本案除下列各點請市府修正外,其餘照市府核議見通過。 1. 請補充後續交通系統、防災系統等資料。 2. 調整為住宅區(特)之合法建物資料。	
			兒童遊樂場用地(兒三十一)(0.27)	公園用地(0.27)				
			第二種住宅區(0.04)	公園用地(0.04)				
			農業區(0.17)	公園用地(0.17)				
			人行步道用地(0.02)	公園用地(0.02)				
			道路用地(0.16)	公園用地(0.16)				
			學校用地(文小八)(0.12)	農業區(0.12)				
			公園用地(公十)(0.25)	農業區(0.25)				
			第二種住宅區(0.03)	道路用地(0.03)				審酌取消前開部分道路用地將阻斷周邊道路系統,故於公十用地西北側之住宅區沿埤塘增設計畫道路以連接周邊道路。
			學校用地(文小八)(0.23)	住宅區(特)(0.23)				1. 文小八用地經教育局評估已無使用需求,該用地及毗鄰路北側之部分範圍現況已為民宅使用,難以納入本案整體開發,爰依地籍權屬將民宅使用範圍納入劃設為住宅區(特)。 2. 本案為低價值變更為高價值之土地,雖不納入市地重劃整體開發,為維護公平之原則,調降變更後土地之容積率。
道路用地(0.05)	住宅區(特)(0.05)							

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
			兒童遊樂場用地 (兒三十一) (0.02)	住宅區(特) (0.02)	<p>1. 兒三十一及毗鄰人行步道用地，部分非屬埤塘範圍，審酌現況已為民宅使用，難以納入本案整體開發，爰依地籍權屬將民宅使用範圍納入劃設為住宅區(特)。</p> <p>2. 本案為低價值變更為高價值之土地，雖不納入市地重劃整體開發，為維護公平之原則，調降變更後土地之容積率。</p>	<p>1. 倘變更範圍內全體私有土地所有權人同意以其土地市價總額45%折算代金，於申請建築執照時繳交予市府，公有土地管理機關承諾於土地處分時繳交予市府，則其土地得適用第二種住宅區之容積率。</p> <p>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。</p>	
		人行步道用地 (0.01)	住宅區(特) (0.01)				
5	8	計畫區東側之市三用地	市場用地 (市三) (0.45)	體育場用地 (0.45)	市三用地已取得，現況為運動設施使用。經檢討本府經濟發展局已無使用需求，配合實際使用現況，檢討變更為體育場用地。		照市政府核議意見通過。
6	-	計畫區東側之公三用地	公園用地 (公三) (1.46)	體育場用地 (1.46)	公三用地現況為市立游泳池使用，本府體育局刻正辦理「市立游泳池 ROT 前置作業」，規劃將室內游泳池拆除重建，並新增體適能中心等運動服務設施，為提供市民更優良之運動空間，配合變更為體育場用地，以符實際需要。		照市政府核議意見通過。

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
7	人1、人35	計畫區西南側之部分高中(職)三用地	學校用地(高中(職)三)(0.0058)	住宅區(特)(0.0058)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 八德區高明段部分948及949地號土地現況係為高中(職)三用地,前開範圍土地經新興高中表示已無使用需求,審酌現況已為民宅使用,難以納入本案整體開發,爰予以檢討變更為住宅區(特)。 2. 本案為低價值土地變更為高價值之土地,雖不納入市地重劃整體開發,為維護公平之原則,調降變更後土地之容積率。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 倘變更範圍內全體私有土地所有權人同意以其土地市價總額45%折算代金,於申請建築執照時繳交予市府,則其土地得適用第二種住宅區之容積率。 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。 	照市政府核議意見通過。
8	人33	計畫區西南側之兒六及部分人行步道用地	兒童遊樂場用地(兒六)(0.18)	住宅區(特)(0.18)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 審酌兒六及周邊人行步道用地現況已為民宅及私立幼兒園使用,難以納入本案整體開發,爰予以檢討變更為住宅區(特)。 2. 本案為低價值土地變更為高價值之土地,雖不納入市地重劃整體開發,為維護公平之原則,調降變更後土地之容積率。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 倘變更範圍內全體私有土地所有權人同意以其土地市價總額45%折算代金,於申請建築執照時繳交予市府,公有土地管理機關承諾於土地處分時繳交予市府,則其土地得適用第二種住宅區之容積率。 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。 	除請市政府補充既有說明內容外,其餘照市政府核議意見通過。
		人行步道用地(0.05)	住宅區(特)(0.05)				

續表 1、變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
9	9	計畫區中央偏西北側之部分兒二十、部分兒二十三及停五用地	兒童遊樂場用地 (兒二十) (0.10)	第二種住宅區 (0.10)	1. 兒二十、兒二十三及停五用地，部分已開闢使用，經本府地政局表示兒二十、兒二十三及停五等用地係屬已辦竣之龍安市地重劃區範圍，考量整體開發之可行性，爰檢討變更部分兒二十、兒二十三及停五用地之未開闢部分為第二種住宅區。 2. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得部分兒二十用地。	附帶條件：本案應以政府公辦方式辦理市地重劃整體開發。	除請市政府補充說明整體開發範圍適宜性、公平性及一致性等資料外，其餘照市政府核議意見通過。
			兒童遊樂場用地 (兒二十) (0.03)	兒童遊樂場用地 (兒二十) (0.03)			
			兒童遊樂場用地 (兒二十三) (0.11)	第二種住宅區 (0.11)			
			停車場用地 (停五) (0.07)	第二種住宅區 (0.07)			
10	9、人17、人28、人32、人34	計畫區東側之市二、市四、部分公二、兒八及部分人行步道用地	兒童遊樂場用地 (兒八) (0.21)	第二種住宅區 (0.21)	1. 市二、市四用地經本府經濟發展局評估已無使用需求，爰併同市二周邊人行步道用地檢討變更為第二種住宅區。 2. 兒八用地尚未開闢使用，爰檢討變更為第二種住宅區。 3. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得公二用地屬私有及公私共有之土地。	附帶條件：本案應以政府公辦方式辦理市地重劃整體開發。	除請補充說明取得公園用地(公二)之必要性及效益等資料外，其餘照市政府核議意見通過。
			市場用地 (市二) (0.47)	第二種住宅區 (0.47)			
			市場用地 (市四) (0.29)	第二種住宅區 (0.29)			
			人行步道用地 (0.02)	第二種住宅區 (0.02)			
			公園用地 (公二) (1.33)	公園用地 (公二) (1.33)			

續表 1、變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
11	9	(1) 計畫區中央偏西北側之部分文小六、兒十七、兒十八及部分道路用地	學校用地 (文小六) (0.91)	第二種住宅區 (0.91)	1. 文小六用地經本府教育局評估已無使用需求，除現況部分為埤塘使用之範圍外，本次檢討變更為第二種住宅區及公園用地。 2. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得兒十七及兒十八用地。 3. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興關毗鄰道路用地。	變 11 案附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。	除請補充劃設公園用地及道路用地納入之必要性說明外，其餘照市政府核議意見通過。
			學校用地 (文小六) (0.24)	公園用地 (0.24)			
			兒童遊樂場用地 (兒十七) (0.22)	兒童遊樂場用地 (兒十七) (0.22)			
			兒童遊樂場用地 (兒十八) (0.21)	兒童遊樂場用地 (兒十八) (0.21)			
			道路用地 (0.10)	道路用地 (0.10)			
11	9	(2) 計畫區中央之市七、兒二十六、部分人行步道及部分道路用地	市場用地 (市七) (0.34)	第二種住宅區 (0.34)	1. 市七用地經本府經濟發展局評估已無使用需求，爰併同周邊人行步道用地變更為第二種住宅區。 2. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得兒二十六用地。 3. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興關毗鄰道路用地。	變 11 案附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。	除請補充道路納入之必要性以及對周邊整體交通救災系統改善提升等內容外，其餘照市政府核議意見通過。
			人行步道用地 (0.01)	第二種住宅區 (0.01)			
			兒童遊樂場用地 (兒二十六) (0.07)	兒童遊樂場用地 (兒二十六) (0.07)			
			道路用地 (0.16)	道路用地 (0.16)			

續表 1、變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
11	9、人3、人4、人15、人29	(3) 計畫區西南側之部分文小八、市八、市九、停八、停九、兒二十八、兒三十四、部分人行步道及部分道路用地	學校用地 (文小八) (0.39)	第二種住宅區 (0.39)	1. 文小八用地經本府教育局評估已無使用需求,除現況部分為埤塘使用及已為民宅使用之範圍外,本次檢討變更為第二種住宅區。 2. 市八、市九用地經本府經濟發展局評估已無使用需求,爰變更為第二種住宅區。 3. 兒三十四用地尚未開闢使用,爰變更為第二種住宅區。 4. 為減輕政府財政負擔,並提升都市生活品質,透過整體開發方式,併同取得兒二十八、停八及停九用地。 5. 配合重劃配地需求,透過整體開發方式,併同取得興關毗鄰道路及人行步道用地。	變 11 案附帶條件: 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。	除請補充道路用地納入之必要性說明外,其餘照市政府核議意見通過。
			市場用地 (市八) (0.29)	第二種住宅區 (0.29)			
			市場用地 (市九) (0.40)	第二種住宅區 (0.40)			
			兒童遊樂場用地 (兒三十四) (0.41)	第二種住宅區 (0.41)			
			兒童遊樂場用地 (兒二十八) (0.29)	兒童遊樂場用地 (兒二十八) (0.29)			
			停車場用地 (停八) (0.19)	停車場用地 (停八) (0.19)			
			停車場用地 (停九) (0.17)	停車場用地 (停九) (0.17)			
			道路用地 (0.45)	道路用地 (0.45)			
		人行步道用地 (0.01)	人行步道用地 (0.01)				

續表 1、變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
11	9、人25	(4) 計畫區中央偏東側之部分機二、文小四、公十一、市一、停一、停四、兒一、兒二、兒三、部分人行步道及部分道路用地	機關用地 (機二)(0.16)	第二種住宅區 (0.16)	1. 機二用地現況部分未開闢使用，爰併同周邊人行步道用地變更為第二種住宅區。 2. 文小四用地經本府教育局評估已無使用需求，為促進民間團體興辦終身學習機構，爰檢討變更為第二種住宅區、社教專用區及道路用地。 3. 公十一用地尚未開闢使用，檢討變更部分用地為第二種住宅區及道路用地，併同取得部分公十一用地。 4. 市一用地經本府經濟發展局評估已無使用需求，爰併同周邊人行步道用地變更為第二種住宅區。 5. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得停一、停四、兒一、兒二及兒三用地。 6. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興關毗鄰道路用地。	變 11 案附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。	本案除下列各點請市府補充修正外，其餘照市政府核議見通過。 1. 請補充說明社教專用區停車需求及交通系統合理性等資料。 2. 請補充公園地服務水準等內容。 3. 道路用地納入之必要性說明。
		學校用地 (文小四)(0.89)	第二種住宅區 (0.89)				
		學校用地 (文小四)(1.31)	社教專用區 (1.31)				
		學校用地 (文小四)(0.10)	道路用地 (0.10)				
		公園用地 (公十一)(1.25)	第二種住宅區 (1.25)				
		公園用地 (公十一)(0.24)	道路用地 (0.24)				
		公園用地 (公十一)(0.62)	公園用地 (公十一) (0.62)				
		市場用地 (市一)(0.38)	第二種住宅區 (0.38)				
		人行步道用地 (0.06)	第二種住宅區 (0.06)				
		停車場用地 (停一)(0.19)	停車場用地 (停一) (0.19)				
		停車場用地 (停四)(0.21)	停車場用地 (停四) (0.21)				
		兒童遊樂場用地 (兒一)(0.20)	兒童遊樂場用地 (兒一) (0.20)				
		兒童遊樂場用地 (兒二)(0.20)	兒童遊樂場用地 (兒二) (0.20)				
		兒童遊樂場用地 (兒三)(0.20)	兒童遊樂場用地 (兒三)(0.20)				
		道路用地 (0.31)	道路用地 (0.31)				

續表 1、變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
11	7、人5、人18、人23、人30	(5) 計畫區西北側之體育場、部分道路用地及部分農業區	體育場用地 (3.93)	第二種住宅區 (3.93)	1. 體育場用地尚未開闢使用，本次檢討變更為第二種住宅區、公園及道路用地，併同取得公園及道路用地。 2. 原體育場用地西北側之部分農業區配合本案新設道路截角變更為道路用地。 3. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興關毗鄰道路用地。	變 11 案附帶條件：應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。	除請補充提升周邊整體環境說明外，其餘照市政府核議意見通過。
			體育場用地 (1.17)	公園用地 (1.17)			
			體育場用地 (0.68)	道路用地 (0.68)			
			道路用地 (1.05)	道路用地 (1.05)			
			農業區 (0.0006)	道路用地 (0.0006)			
11	人16、人26	(6) 計畫區中央之停十、停十一、兒十九、人行步道及道路用地	兒童遊樂場用地 (兒十九) (0.21)	第二種住宅區 (0.21)	1. 審酌停十及停十一用地畸零狹小，爰併同兒十九及毗鄰道路、人行步道用地變更為第二種住宅區、綠地及道路用地，併同取得綠地及道路用地。 2. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興關毗鄰道路用地。	變 11 案附帶條件：應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。	照市政府核議意見通過。
			人行步道用地 (0.04)	第二種住宅區 (0.04)			
			停車場用地 (停十) (0.04)	綠地 (0.04)			
			停車場用地 (停十一) (0.01)	第二種住宅區 (0.01)			
			停車場用地 (停十一) (0.03)	道路用地 (0.03)			
			道路用地 (0.05)	第二種住宅區 (0.05)			
			道路用地 (0.13)	道路用地 (0.13)			

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

續表 1、變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
12	10、人25	土地使用分區管制要點	增訂土地使用分區管制要點： 1. 住宅區(特)建蔽率不得大於50%，容積率不得大於132%。倘住宅區(特)各街廓範圍內全體私有土地所有權人同意以其土地市價總額45%折算代金，於申請建築執照時繳交予市府，公有土地管理機關承諾於土地處分時繳交予市府，則其土地得適用第二種住宅區之容積率。 2. 社教專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%，得供社會教育及宗教附屬設施使用，其中供宗教附屬設施使用之比例以不超過總樓地板面積30%為限，社教專用區之開發建築須以全街廓開發方式辦理。		配合本次檢討變更內容，增訂土地使用管制規定。		請納入相關變更內容備註敘明後，予以刪除。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 2、逾期及逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	本府研析意見	本會專案小組初步建議意見
逕 1	蔡○鈴等 3 人 陳情位置： 文小八用地	<p>一、整篇文章，未說出學校用地如何規劃，有無撤銷之必要。本件訴願之主旨，是「撤銷學校用地」。對此，簽辯書並無一語說明。僅敘述對該案辦理之經過，及三次通盤檢討之時間，對於學校用地劃分之後為何未設立，有無追蹤，及 40 年後有無撤銷之必要，均未置一詞！非常遺憾！</p> <p>二、然而內政部中部辦公室說出了學校用地的時間是 68 年 3 月 17 日核定，並於 68 年 3 月 26 日實施，並告知於 71 年、83 年及 95 年通盤檢討三次，使訴願人知悉，謝謝告知此事，但查通盤檢討三次，怎麼不檢討學校用地之設置？為何三次檢討，經過 40 年，都沒有發現？沒有設立學校，只是虛設規定，是否應該謀求補救？這種檢討，不但對機關內部沒有好處，對於機關外邊，對土地所有權人及抵押權人，則產生重大損害，對外是一種禁令，禁止所有權人蓋房屋，只能原封不動地荒置在該地；土地不能動，但所得稅要照繳，致該地由地主童楨瑞與一小地主訂立租約，不定期承租該地。但 106 年因欠稅被楊梅稅捐處移送法院強制執行，以後與承租人協議由其代繳所得稅而結案。</p> <p>三、至於對抵押權人之損害，則顯現於 105 年債權人丁象賢申請之拍賣案中，當時訂立之價格，第一次拍賣 145,000,000 元，第二次拍賣 116,000,000 元，第三次拍賣 92,800,000 元，均無人應買，原因是有「學校用地」之標籤在。今年 108 年 6 月 18 日華南銀行又申請拍賣，桃園地方法院竟訂底價為 60,442,894 元，較 105 年之拍賣所訂價格 145,000,000 元，相差兩倍半之多，時間多兩年，竟反而少兩倍半之價格，眼看訴願人之抵押權，求償已無望了，因此提出訴願！希望撤銷學校用地，回復原來土地價格，庶幾可以求償！</p> <p>四、歷經三次通盤檢討，時經 40 年，竟然未發現學校用地沒有設立學校，這真是亙古未有之新聞。設立學校時，當有申請人，何不請問申請人何故不設校？因少子化的關係，此後亦無增生可能，回復無望，請教八德區或桃園市教育機關，即獲解決。三次通盤檢討，所檢討者，均屬工程問題，學校一事，顯然疏忽，竟然疏忽 3、40 年，真是天下奇聞！</p> <p>五、補救之道很簡單，就是一紙公事撤銷即可。</p>	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案文小八用地經本府教育局評估已無使用需求，依本次專案檢討之埤塘檢討原則，將現況桃園農田水利會灌溉保留池範圍予以變更為公園用地；另文小八用地北側部分土地，屬建物密集區難以納入整體開發，爰依地籍權屬範圍變更為住宅區(特)，調降變更後土地之容積率。(變 4 案) 2. 除上述外之剩餘土地，經本次檢討予以變更為第二種住宅區，納入跨區公辦市地重劃整體開發範圍辦理。(變 11 案) 	照市政府研析意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	本府研析意見	本會專案小組初步建議意見
逕 2	邱○城等3人 陳情位置： 公六用地	<p>陳情信</p> <p>一、本案陳情基地，曾向桃園市都委會陳情(陳情理由及過程詳附件)。市都委會專案小組原做成決議：「納入本案公設通檢，惟陳情人需自行負擔重劃工程內公共設施開關費用且自行開關(與同計畫區內之其他公保地變更案不同)」，而現陳情人因為無法得知為何唯獨本案需自行興關?又開關費用標準為何?亦不得而知，欲與市府溝通均不得其門而入。據私下了解，該市都發局認為本案重劃不可行。但陳情人親洽桃園市政府地政局局長表示，本案並未送地政局評估重劃可行性。</p> <p>二、經送該市都委會大會決議概述：「配合鐵路地下化都市計畫，納入鐵路地下化的案件處理」即不在公設專通案內變更重劃開發。惟查本案原非屬該都計畫之範圍且鐵路地下化用地變更案係以區段徵收方式辦理開發，其地主分回比例上限僅50%，且實際分回比例多以40%，與公設通檢採公辦市地重劃開發方式(地主分55%)有極大差異，對公保地地主極為不公，特此陳情。</p> <p>三、又查公共設施用地專案通盤檢討係為解決全部公共設施保留地為目標，並經貴署召會討論，為利後續民眾溝通，後續採市地重劃方式辦理，其公共設施用地之負擔比例，依市地重劃相關負擔規定辦理。因此本案基地倘併入桃園鐵路地下化案辦理，以區段徵收方式辦理開發，將與該市及全國公保地處理機制不同，對地主極為不公，懇請貴署及貴部都委會謹慎審查。</p> <p>陳情理由(向桃園市政府陳情內容)</p> <p>(一)本案陳情之基地為「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」案內之公6公園(以下簡稱本公園)及南側人行步道、鐵路用地，面積約8,660 m²，使用分區為公園用地、人行步道及鐵路用地。而本公園係民國63年劃設迄今仍未徵收開闢，且目前未做其它使用。</p> <p>(二)本公園原為鐵路及溪流包圍，出入交通不便，僅能以務農為主，又前後歷經北二高內環線開闢及拓寬所需之二次徵收作業，將本公園一分為二(如附圖)，致實不利使用。</p> <p>(三)欣聞本公園南側之鐵路，將由原高架化方式，改採地下化方式(據新聞報導已奉行政院核定可行性評估報告)辦理，而不論高架或地下，原鐵道範圍均將以園道型態設置。如此</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由： 案經本市都委會108年8月5日決議納入鐵路地下化都市計畫變更案一併處理。</p>	<p>本案已納入變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合臺區捷運化桃園段地下化建設計畫)案，故不予討論。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	本府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		<p>一來，原受限於鐵路阻隔，導致無法南北向全線貫通之北二高內環線兩側便道，將因該園道之設置而貫通串接。因此本公園未來亦將有園道及兩側八米以上之便道得以通行，故在可預期的未來，週邊交通將有結構性的改變。</p> <p>(四)本案基地劃設為公園用地，迄今已超過 40 年之久。本案陳情人除配合政府重大工程建設外，為配合前桃園縣政府茄苳溪溝渠整治工程，亦先無償提供私有土地供桃園縣政府先行使用，為地方發展貢獻一己之力。</p> <p>(五)而在經歷政府四十年未徵收取得迄今，欣聞桃園市政府欲藉本次公共設施用地通盤檢討，解決長年以來公保地之課題，故冀望貴府能一併考量將本公園用地及鄰接公設用地納入本次專案通檢解編。倘蒙貴府同意納入本次專案通檢採重劃方式解編，本公園之土地所有權人同意回饋比例得比照其餘公展案件一樣，由地主分回 55% 之可建築用地，並承諾應回饋之公設用地部分，於都市計畫發布實施後，出具同意書先行提供市府開闢或簡易綠化使用。</p>		
逕 3	周○平等 8 人 陳情位置： 兒八用地	<p>主旨：請廢棄貴會 108.8.5 桃園市都市計畫審議委員會第 36 次會議第 2 案有關兒八用地變更為第二種住宅區用地之決議，以維住戶居住權益及正義，請查照。</p> <p>說明： 一、桃園市桃園區宏昌七街 34 巷內 8 戶住宅面對兒八兒童公園用地(附件一)，鑑於環境清幽舒適，且有充足的日照及視野，陳情人等經審慎評估乃於 89 年起陸續購入住宅使用，迄今最長時間近 20 年，詎料近日接獲社區管理委員會間接通知桃園市都市計畫審議委員會已議決將前揭兒八用地變更成第二種住宅區用地(附件二)，未來興建住宅完成，勢將妨害原住戶日照權及視野權之行使，降低住宅生活品質，間接影響房價，且違反政府施政應貫徹執行之信賴保護原則，令陳情人等無法接受。按行政程序法第 8 條規定：行政行為，應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴。意即人民對行政機關之行為已產生信賴，且該信賴值得保護，則行政機關不得變更其行為致人民遭受不可預見的負擔或喪失利益。據此，兒八用地不應變更為住宅用地致人民喪失利益，並維護人民對政府產生的信賴。 二、依內政部統計截至 107 年止，全台空屋 91 萬</p>	<p>建議不予採納。 理由： 1. 本計畫區公二用地面積 1.95 公頃，兒八用地面積 0.21 公頃，皆尚未開闢取得，惟本案周邊人口密集，本府考量整體開發之財務可行性，並為實質提升居民生活環境品質，以公共設施集中留設，確保公共設施服務水準，經檢討評估需透過整體開發方式，併同開闢取得公二用地。 2. 另有關於住戶日照權部分，基地本應依建築技術規則相關規定申請</p>	<p>除請補充 週邊整體 開放空間 系統性、公 益性、提升 週邊環境 及地主權 益等說明 外，其餘照 市政府研 析意見通 過。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	本府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		<p>件，空屋率 10.56%，桃園市空屋 9.2 萬件，空屋率 11.14%，在六都中高居第二，其中桃園區空屋率 12.21%，高於全台及桃園市平均比率，顯然桃園區房屋過剩問題較一般地區嚴重，在政府解決空屋去化餘屋的努力尚未具成效之際，竟反其道而行，將公設地變更成住宅用地，擴大建築用地供給，對空屋問題無異雪上加霜。</p> <p>三、本中平重劃區設置完成後，建高大舉興建住宅，人口陸續遷入已呈飽和狀態，與本區緊鄰之桃園市中山國小為全市學生數最多的學校可見一般，目前已無空置建地，凸顯與當地人口配合之公共設施建應持續增加才是，斷無減少的道理。且兒童公園之設置符合公益性質，實無理由捨棄公益不顧而讓少數人因變更使用分區為住宅區而得私利，徒使政府重視兒童身心健康與休憩活動之政策美意淪為空談。</p> <p>建議：廢棄 108.8.5 桃園市都市計畫審議委會第 36 次會議有關兒八用地變更為第二種住宅區用地之決議。</p>	<p>建築，應使鄰地有一小時以上之有效日照。</p> <p>3. 綜上，本案建議維持 108 年 8 月 5 日本市都委會審議通過內容。</p>	

表 3、新增變更內容綜理表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
新增 1	計畫區北側高速公路用地	高速公路用地 (0.32)	農業區 (0.32)	依據交通部臺灣區國道高速公路局 106 年 3 月 20 日路字第 1060008826 號函表示，該處位於國道 2 號路權範圍外，並無徵收及發放補償費且無新增用地使用需求，爰變更恢復為原使用分區(農業區)。	本案除請市政府於變更理由補充該用地係屬高速公路路權範圍外以及交通部臺灣區國道高速公路局相關同意文件外，其餘參採市政府列席人員所提方案。
新增 2	計畫區南側，文十側塔之一地	電路鐵塔用地 (塔一) (0.017)	農業區 (0.017)	該處電路鐵塔用地經台電公司表示，輸電路系統已改為地下化並且均已拆除，已無利用計畫。爰變更回復為原使用分區。	參採市政府列席人員所提方案。
新增 3	計畫區西側，工南之二側塔用地	電路鐵塔用地 (塔二)(0.12)	乙種工業區 (0.12)	該處電路鐵塔用地經台電公司表示，輸電路系統已改為地下化並且均已拆除，已無利用計畫。爰變更回復為原使用分區。	參採市政府列席人員所提方案。
新增 4	計畫區南側文大地	文大用地 (0.008)	農業區 (0.008)	該文大用地經元智大學表示無使用需求，且皆與毗鄰農業區之土地所有權人相同，爰予以變更回原使用分區農業區。備註：變更範圍以八德區永豐段 885-1、885-2、890-1、891-1、891-2、891-3 等 6 筆地號土地為準。	本案除與新增變更案第 6 案整併為 1 案外，其餘參採市政府列席人員所提方案。
新增 5	計畫區中央部機用地	機關用地 (機五) (0.01)	綠地用地(0.01)	該部分機五用地已無使用需求，且屬私有土地，考量其面積、區位、使用效益及維護地主權益等，爰變更為綠地用地，未來可透過徵收、容積移轉、公地交換等方式予以取得。	本案除變更理由徵收修正為徵購外，其餘參採市政府列席人員所提方案。

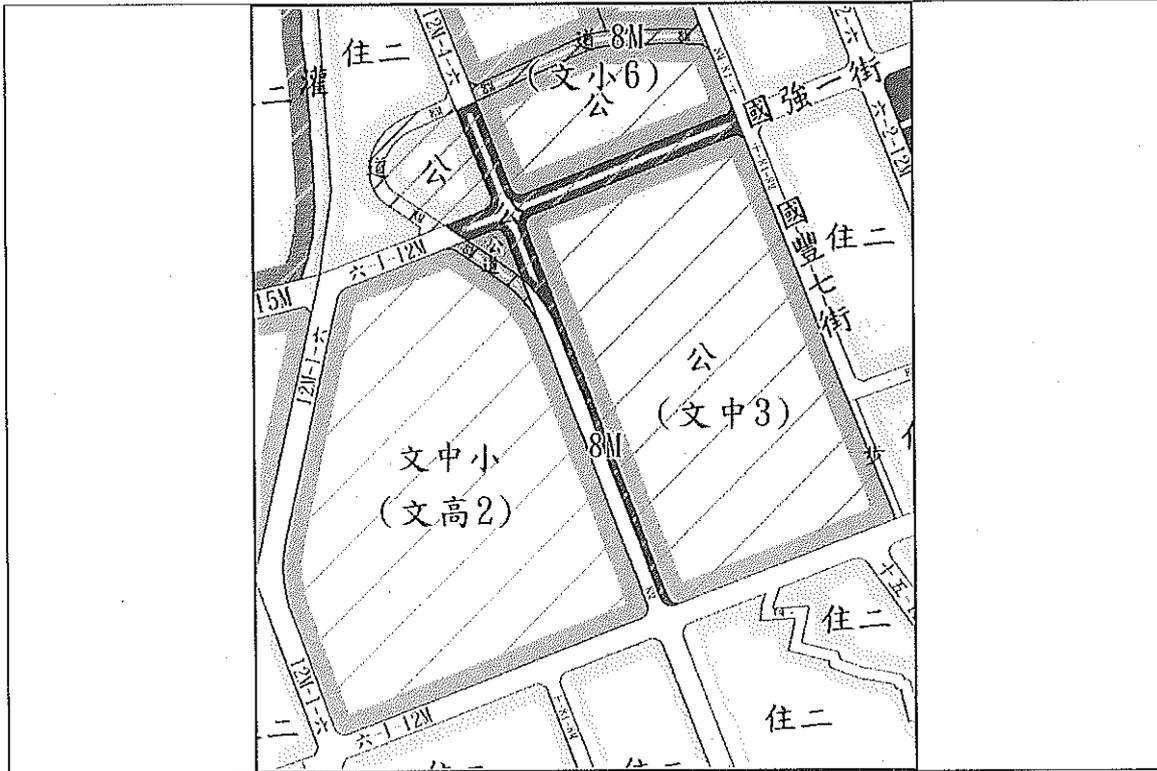
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
新增6	計畫區西南側之私立元智大學用地	學校用地 (文大) (9.10)	文教區 (供私立元智大學使用) (9.10)	為促進都市計畫管理，檢討私立元智大學用地變更為文教區，以提供更活化且多樣性之學校設施，提升本計畫區學習多元化目標發展。	併新增變更案第4案辦理。
新增7	計畫區西側之私立新興高中用地	學校用地 (文職三) (2.95)	文教區 (供私立新興高中使用) (2.95)	為促進都市計畫管理，檢討私立新興高中用地變更為文教區，以提供更活化且多樣性之學校設施，提升本計畫區學習多元化目標發展。	參採市政府列席人員所提方案。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

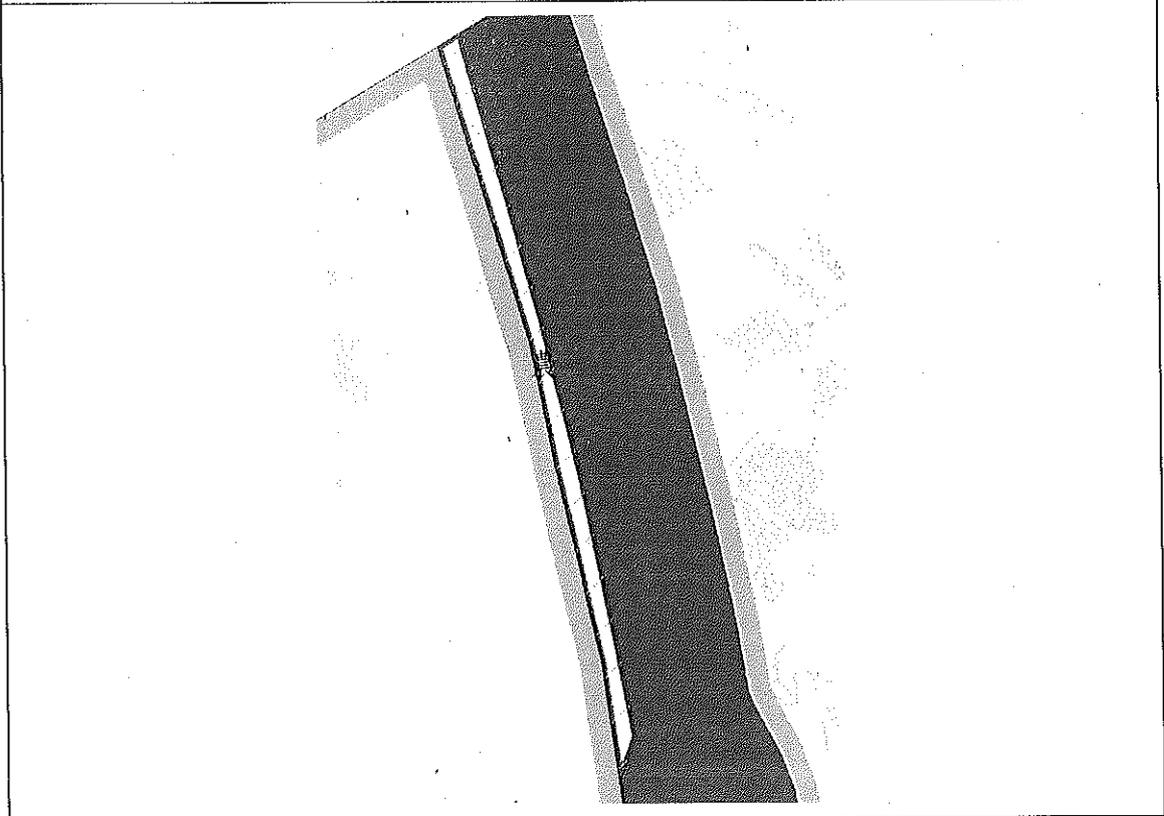
附表1 變2案修正後變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
2	計畫區中央偏西北側之部分文小六用地、文中三、部分第二種住宅區、部分道路用地及高中(職)二	學校用地 (文小六) (0.82)	公園用地(0.71)	1. 考量該處埤塘屬保留池且現況已開闢為夜鷺埤塘生態公園使用，爰依現況使用之完整範圍檢討變更為公園用地。 2. 審酌依現況埤塘範圍劃設為公園用地將阻斷周邊道路系統，故增設計畫道路用以連接周邊道路。 3. 另配合本府教育局評估未來使用之需求，變更高中(職)用地為文中小用地。
			道路用地(0.11)	
		學校用地(文中三) (2.97)	公園用地(2.97)	
		第二種住宅區(0.32)	公園用地(0.23)	
			道路用地(0.09)	
		道路用地(0.40)	公園用地(0.40)	
學校用地 (高中(職)二) (3.60)	學校用地(文中小) (3.53)			
	公園用地(0.03)			
	道路用地(0.04)			

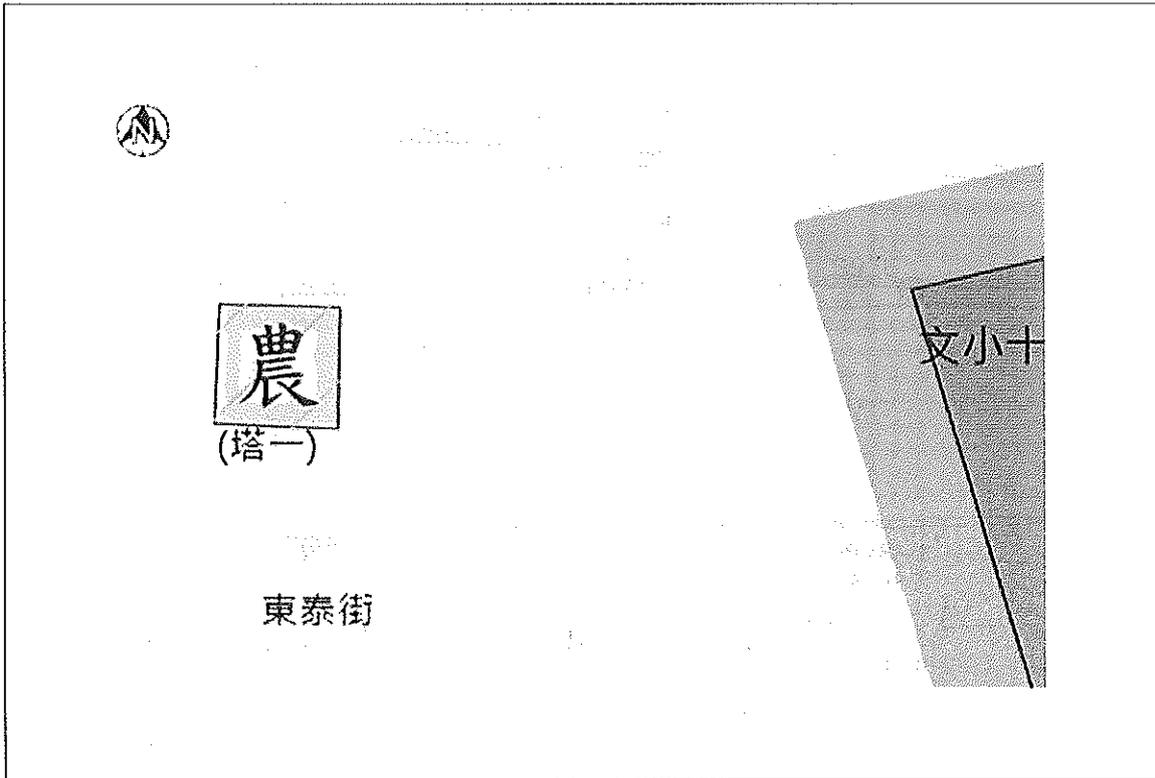
註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



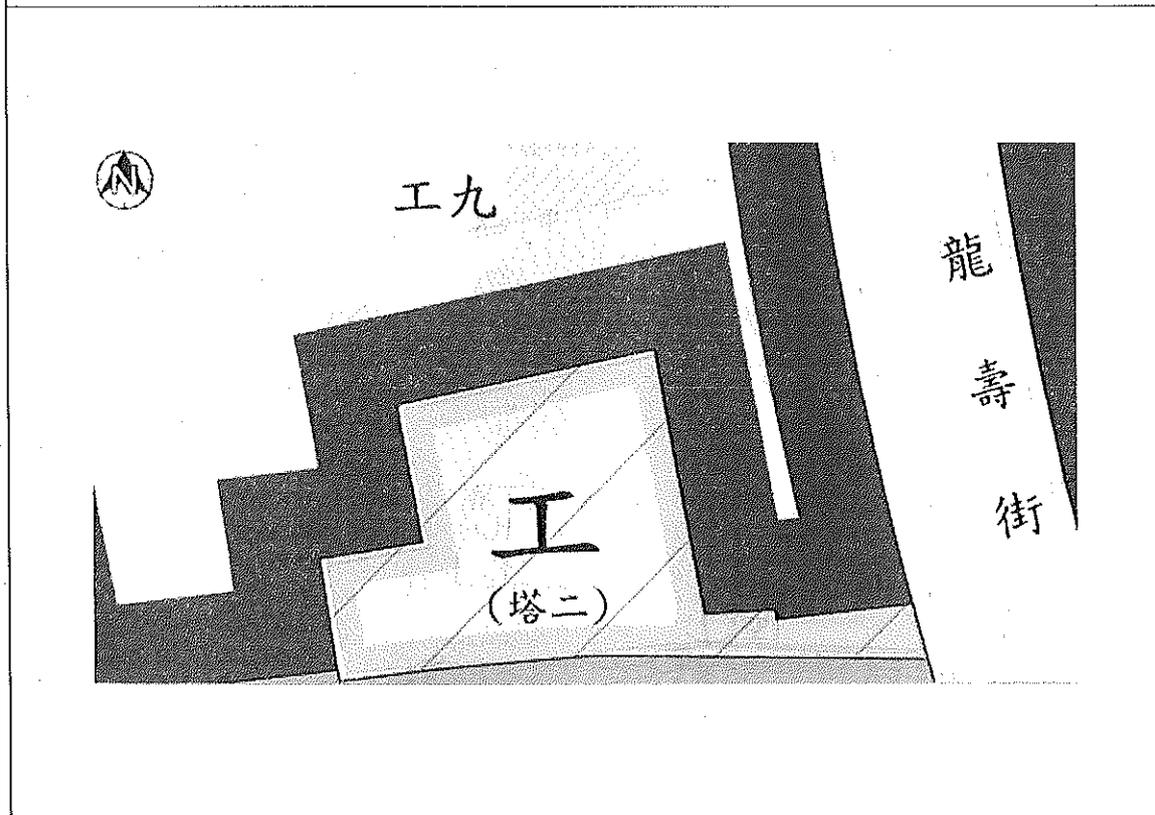
附圖 1、修正後變 2 案示意圖



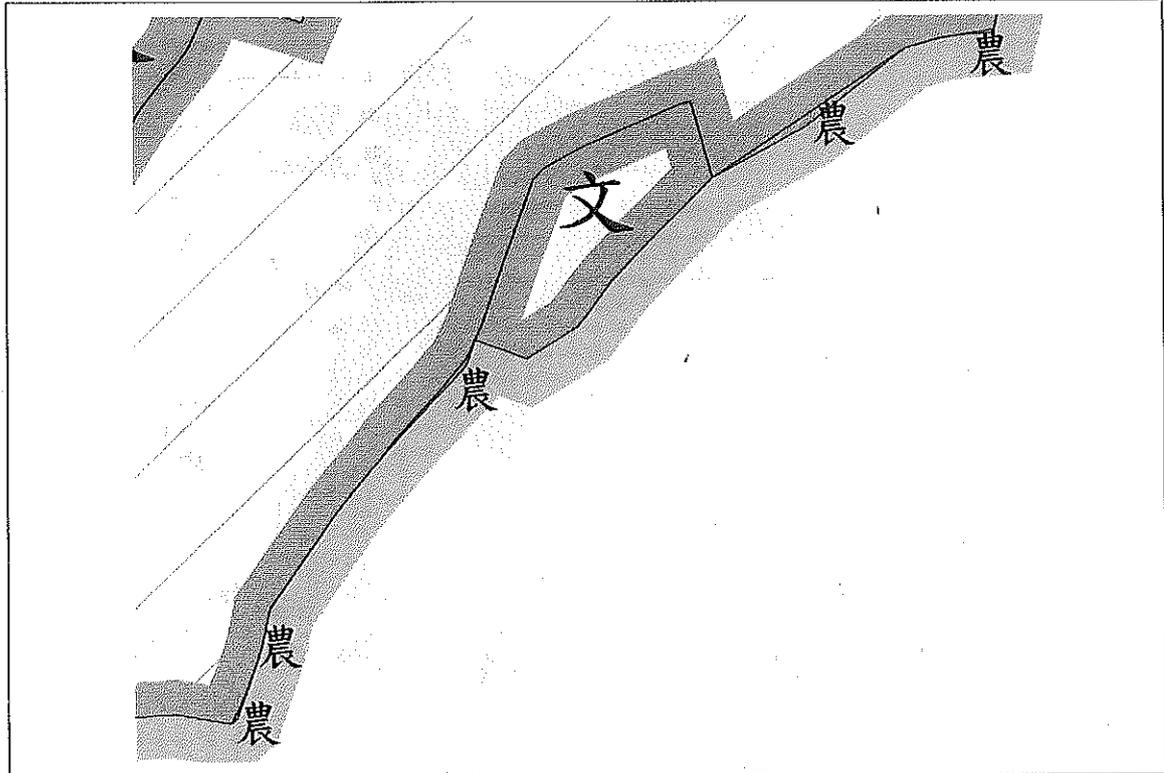
附圖 2、新增 1 變更內容示意圖



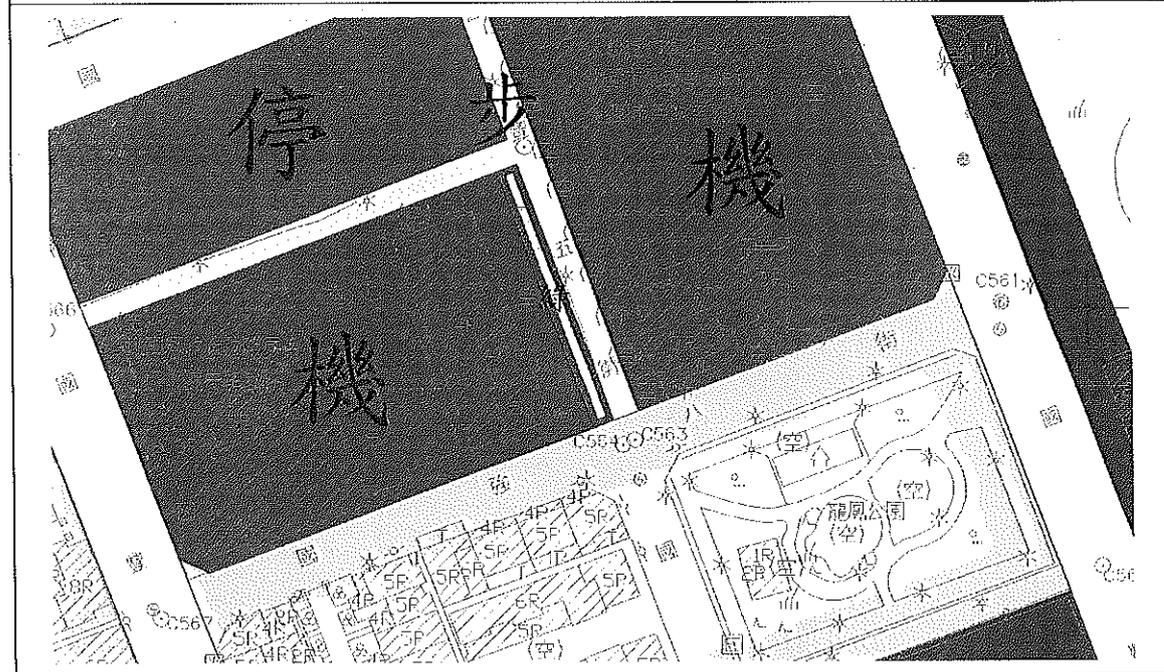
附圖 3、新增 2 變更內容示意圖



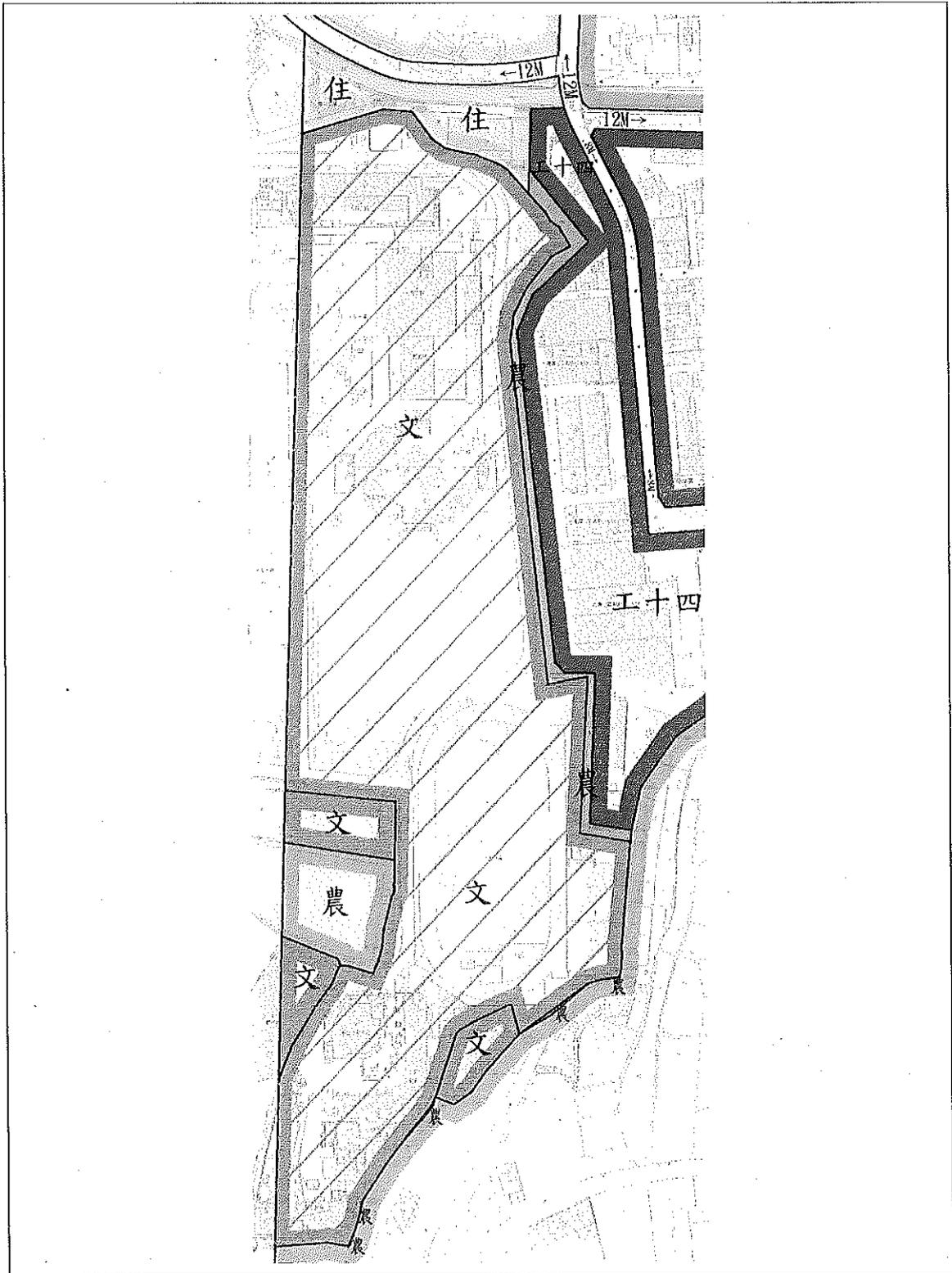
附圖 4、新增 3 變更內容示意圖



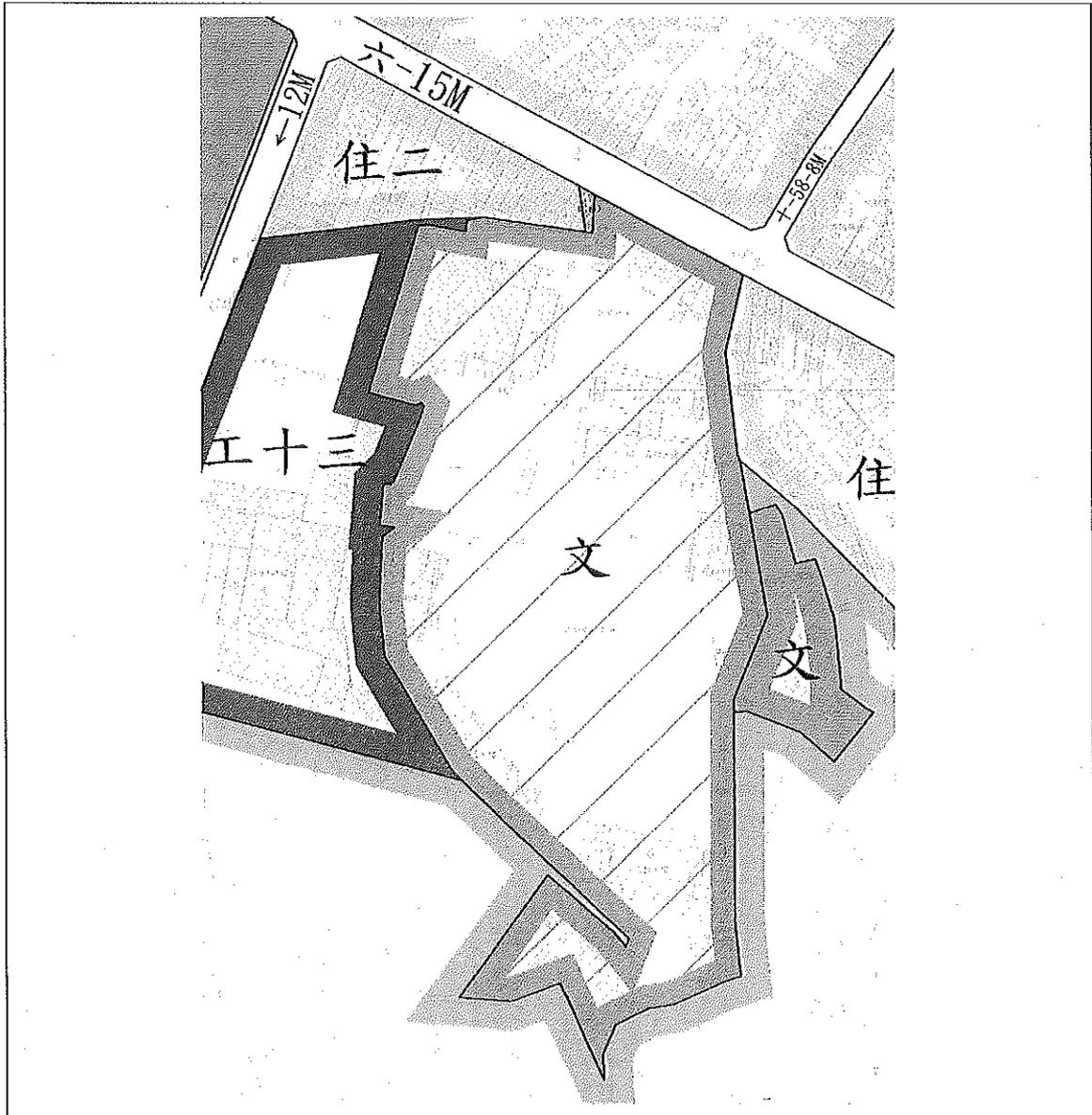
附圖 5、新增 4 變更內容示意圖



附圖 6、新增 5 變更內容示意圖



附圖 7、新增 6 變更內容示意圖



附圖 8、新增 7 變更內容示意圖

內政部都市計畫委員會第 1004 次會議紀錄

一、時間：中華民國 110 年 12 月 21 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇

花兼副主任委員敬群代

邱委員昌嶽代

（本次會議開始時，依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員及副主任委員不克出席會議時，由委員互推邱委員昌嶽代理主持核定案件第 1 案至第 4 案；至核定案件第 5 案時副主任委員到場，由副主任委員代理主持至會議結束。）

紀錄彙整：莊主民

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 1003 次會議紀錄及第 1004 次會議第 1 案紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

核定案件
第 12 案

七、核定案件

第 1 案：嘉義縣政府函為「變更民雄（頭橋地區）都市計畫（部分「機四」機關用地為社會福利設施用地）案」。

第 2 案：彰化縣政府函為「變更田尾園藝特定區計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」。

第 3 案：臺中市政府函為「變更臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫（部分河道用地為河道用地兼供道路使用）（配合太平區環太東路銜接新平路三段橋梁新建工程）案」。

第 4 案：高雄市政府函為「變更高雄市大坪頂以東地區主要計畫（配合林園高值化產業園區）案」。

第 5 案：高雄市政府函為「變更燕巢都市計畫（第四次通盤檢討）案」。

第 6 案：高雄市政府函為「變更原高雄市主要計畫（左營區）機關用地（機20）為住宅區（配合機20公辦都更土地開發）案」。

- 第 7 案：高雄市政府函為「變更高速公路岡山交流道附近特定區主要計畫（部分農業區為乙種工業區）（配合豪葳實業有限公司擴廠計畫）案」。
- 第 8 案：臺北市政府函為「變更臺北市北投區湖山段三小段 738-3 地號等保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」再提會討論案。
- 第 9 案：臺北市政府函為「變更臺北市北投區行義段一小段 52 地號等保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」再提會討論案。
- 第 10 案：臺北市政府函為「變更臺北市北投區行義段一小段 53 地號等保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」。
- 第 11 案：臺北市政府函為「變更臺北市北投區行義段一小段 54 地號等保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」。
- 第 12 案：桃園市政府函為「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」再提會討論案。
- 第 13 案：桃園市政府函為「變更龍潭都市計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）案」再提會討論案。
- 第 14 案：新竹縣政府函為「變更芎林都市計畫（車站用地為機關用地【兼供社會福利使用】）案」。

八、散會：上午 11 時 45 分

第 1 2 案：桃園市政府函為「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」再提會討論案。

說明：

- 一、本案前經本會 110 年 8 月 3 日第 995 次會審議決議略以：
「本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。」在案。
- 二、案經桃園市政府依本會前開決議於 110 年 9 月 17 日起依法重新公開展覽 30 日，期間接獲 1 件公民或團體陳情意見，經該府以 110 年 11 月 10 日府都計字第 1100289654 號函送重新公開展覽及公民或團體陳情意見等資料到部，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘請桃園市政府併同本會 110 年 8 月 3 日第 995 次會議決議文依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、變更內容新編號 3、6、7 有關回饋規定，採納市政府列席代表說明，修正住宅區(特)備註事項內容，並將公平合理之回饋機制相關補充說明內容，納入計畫書敘明。
- 二、有關變更內容明細表新編號 10 採納市政府列席代表說明，改以重劃單元分列變更內容，並將修正為 2 處開發單元內容及地政主管機關之重劃可行性評估同意文件，納入計畫書敘明。
- 三、重新公開展覽陳情意見綜理表：詳附表本會決議欄。

附表、重新公開展覽陳情意見綜理表

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園市政府初步研析意見	本會決議
重1	孫○露 陳情位置： 變3案，文小8用地，八德區茄苳段16地號	本區住宅原是住宅用地，後來變成學校用地，造成住戶權益損失，四十年變回住宅用地還要回饋45%的容積率，實屬欺壓民眾權益。	希望免除45%容積率的回饋。	建議不予採納 理由： 1. 本次檢討變更公共設施用地為住宅區(特)係屬低價值土地變更為高價值土地，為符合「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」之受益者公平負擔之精神及本市通案性原則，故仍應有適當之回饋，爰以調降變更後土地容積率之方式作為公平合理之回饋機制。 2. 本府考量該公共設施用地現況尚有合法建物之情形，為保障其合法使用權益之存續，爰以變更為住宅區(特)且不納入整體開發範圍方式辦理。	照市政府研析意見。

檔 號：
保存年限：

桃園市政府都市發展局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號10樓
承辦人：約僱技術員 李佩蓉
電話：03-3322101#5224
電子信箱：076093@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府地政局

發文日期：中華民國113年2月21日
發文字號：桃都計字第1130004849號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (376735800G_1130004849_ATTACH1.pdf)

主旨：檢送「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(公共設施用地
專案通盤檢討)案」新編號第10案之變更內容明細表，請
查照。

說明：復貴局113年2月7日桃地重字第1130008592號函。

正本：桃園市政府地政局

副本：



重劃科 113/02/22 11:00



181130010956 有附件

修正後變更內容明細表(新編號第 10 案)

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
10	9 、 人 25	(1) 計畫區中央 偏東側之部 分機二、文小 四、公十一、 市一、停一、 停四、兒一、 兒二、兒三、 兒十七、兒十八、 部分人行步 道及部分道 路用地	機關用地 (機二)(0.16)	第二種住宅區 (附)(0.16)	1. 機二用地現況部分 未開闢使用，爰併同 周邊人行步道用地 變更為第二種住宅 區。 2. 文小四用地經本府 教育局評估已無使 用需求，為促進民間 團體興辦終身學習 機構，爰檢討變更為 第二種住宅區、社教 專用區及道路用地。 3. 公十一用地尚未開 闢使用，檢討變更部 分用地為第二種住 宅區及道路用地，併 同取得部分公十一 用地。 4. 市一用地經本府經 濟發展局評估已無 使用需求，爰併同周 邊人行步道用地變 更為第二種住宅區。 5. 為減輕政府財政負 擔，並提升都市生活 品質，透過整體開發 方式，併同取得停一 、停四、兒一、兒二 、兒三、兒十七及兒 十八用地。 6. 配合重劃配地需求 及提升周邊整體交 通及救災系統之改 善，透過整體開發方 式併同取得興闢毗 鄰之道路用地。	社教專用區 建蔽率不得 大於 50%，容 積率不得大 於 150%，得供 社會教育及 宗教附屬設 施使用，其中 供宗教附屬 設施使用之 比例以不超 過總樓地板 面積 30% 為 限。社教專用 區須以全街 廓開發建築 並應依據「桃 園市基地開 發交通影響 評估審查規 定」辦理審 查，該建築物 之附設停車 空間應依市 政府核定之 交通影響評 估報告書內 容所規定之 停車位數為 準。 (檢討處理樣 態 7、8)
		學校用地 (文小四) (2.30)	第二種住宅區 (附)(0.89)			
			社教專用區(附) (1.31)			
			道路用地(附) (0.10)			
		公園用地 (公十一) (2.11)	第二種住宅區 (附)(1.25)			
			道路用地(附) (0.24)			
			公園用地(附) (公十一)(0.62)			
		市場用地 (市一)(0.38)	第二種住宅區 (附)(0.38)			
		人行步道用地 (0.06)	第二種住宅區 (附)(0.06)			
		停車場用地 (停一)(0.19)	停車場用地(附) (停一)(0.19)			
		停車場用地 (停四)(0.21)	停車場用地(附) (停四)(0.21)			
		兒童遊樂場用地 (兒一)(0.20)	兒童遊樂場用地 (附)(兒一)(0.20)			
		兒童遊樂場用地 (兒二)(0.20)	兒童遊樂場用地 (附)(兒二)(0.20)			
		兒童遊樂場用地 (兒三)(0.20)	兒童遊樂場用地 (附)(兒三)(0.20)			
		兒童遊樂場用地 (兒十七)(0.22)	兒童遊樂場用地(附) (兒十七)(0.22)			
		兒童遊樂場用地 (兒十八)(0.21)	兒童遊樂場用地(附) (兒十八)(0.21)			
		道路用地 (0.31)	道路用地(附) (0.31)			
		—	附帶條件：變 10(1)案 應以政府公辦方式辦 理市地重劃整體開發。			

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
10	9	(2)-1 計畫區中央偏西北側之部分文小六、兒十七、兒十八及部分道路用地	學校用地 (文小六) (1.15)	第二種住宅區(附) (0.91)	1. 文小六用地經本府教育局評估已無使用需求,除現況部分為埤塘使用之範圍外,考量周邊開放空間系統之連貫,東側部分變更為公園用地;其餘變更為第二種住宅區。 2. 配合重劃配地需求及提升周邊整體交通及救災系統之改善,透過整體開發方式併同取得興闢毗鄰之道路用地。	(檢討處理樣態 7、8)
				公園用地(附) (0.24)		
			道路用地 (0.10)	道路用地(附) (0.10)		
			—	附帶條件：變 10(2)-1、10(2)-2、 10(2)-3、10(2)-4、 10(2)-5 案應以政府 公辦方式辦理市地 重劃整體開發。		
10	9	(2)-2 計畫區中央之市七、兒二十六、部分人行步道及部分道路用地	市場用地 (市七) (0.34)	第二種住宅區(附) (0.34)	1. 市七用地經本府經濟發展局評估已無使用需求,爰併同周邊人行步道用地變更為第二種住宅區。 2. 為減輕政府財政負擔,並提升都市生活品質,透過整體開發方式,併同取得兒二十六用地。 3. 配合重劃配地需求及提升周邊整體交通及救災系統之改善,透過整體開發方式併同取得興闢毗鄰之道路用地。	(檢討處理樣態 7、8)
			人行步道用地 (0.01)	第二種住宅區(附) (0.01)		
			兒童遊樂場用地 (兒二十六) (0.07)	兒童遊樂場用地 (附) (兒二十六) (0.07)		
			道路用地 (0.16)	道路用地(附) (0.16)		
			—	附帶條件：變 10(2)-1、10(2)-2、 10(2)-3、10(2)-4、 10(2)-5 案應以政府 公辦方式辦理市地 重劃整體開發。		

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
10	9 、 人 3 、 人 4 、 人 15、 人 29	(2)-3 、 計畫區西南 側之部分文 小八、市八、 市九、停八、 停九、兒二十 八、兒三十 四、部分人行 步道及部分 道路用地	學校用地 (文小八) (0.39)	第二種住宅區(附) (0.39)	1. 文小八用地經本府教育局評估已無使用需求,除現況部分為埤塘使用及已為民宅使用之範圍外,本次檢討變更為第二種住宅區。 2. 市八、市九用地經本府經濟發展局評估已無使用需求,爰變更為第二種住宅區。 3. 兒三十四用地尚未開闢使用,爰變更為第二種住宅區。 4. 為減輕政府財政負擔,並提升都市生活品質,透過整體開發方式,併同取得兒二十八、停八及停九用地。 5. 配合重劃配地需求及提升周邊整體交通及救災系統之改善,透過整體開發方式併同取得興闢毗鄰之道路用地。	(檢討處理樣態 7、8)
			市場用地 (市八) (0.29)	第二種住宅區(附) (0.29)		
			市場用地 (市九) (0.40)	第二種住宅區(附) (0.40)		
			兒童遊樂場用地 (兒三十四) (0.41)	第二種住宅區(附) (0.41)		
			兒童遊樂場用地 (兒二十八) (0.29)	兒童遊樂場用地 (附) (兒二十八) (0.29)		
			停車場用地 (停八) (0.19)	停車場用地(附) (停八) (0.19)		
			停車場用地 (停九) (0.17)	停車場用地(附) (停九) (0.17)		
			道路用地 (0.45)	道路用地(附) (0.45)		
			人行步道用地 (0.01)	人行步道用地(附) (0.01)		
			—	附帶條件：變 10(2)-1、10(2)-2、 10(2)-3、10(2)-4、 10(2)-5 案應以政府 公辦方式辦理市地 重劃整體開發。		

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
10	7 、 人 5 、 人 18 、 人 23 、 人 30	(2)-4 、 計畫區西北 側之體育 場、部分道路 、 用地及部分 農業區	體育場用地 (5.78)	第二種住宅區 (附)(3.93) 公園用地(附) (1.17) 道路用地(附) (0.68)	1. 體育場用地尚未開闢使用，本次檢討配合本府設置長青運動中心之政策，變更為第二種住宅區、公園及道路用地，併同取得公園及道路用地。 2. 原體育場用地西北側之部分農業區配合本案新設道路截角變更為道路用地。 3. 配合重劃配地需求及提升周邊整體交通及救災系統之改善，透過整體開發方式併同取得興闢毗鄰之道路用地。 4. 本地區之北側臨接龍安國小，東側為既有都市發展地區與本次檢討之變2案(新增公園用地及文中小用地)，具有公共設施集中化之服務功能，並可提升地區環境品質。	(檢討處理 樣態7、8)
		道路用地 (1.05)	道路用地(附) (1.05)			
		農業區 (0.0006)	道路用地(附) (0.0006)			
		—	附帶條件：變 10(2)-1、10(2)-2、 10(2)-3、10(2)-4、 10(2)-5案應以政府 公辦方式辦理市地 重劃整體開發。			
10	人 16 、 人 26	(2)-5 計畫區中央 之停十、停十 一、兒十九、 人行步道及 道路用地	兒童遊樂場用地 (兒十九)(0.21) 人行步道用地 (0.04) 停車場用地 (停十)(0.04) 停車場用地 (停十一) (0.04) 道路用地 (0.18)	第二種住宅區 (附)(0.21) 第二種住宅區 (附)(0.04) 綠地用地(附) (0.04) 第二種住宅區 (附)(0.01) 道路用地(附) (0.03) 第二種住宅區 (附)(0.05) 道路用地(附) (0.13)	1. 審酌停十及停十一用地畸零狹小，爰併同兒十九及毗鄰道路、人行步道用地變更為第二種住宅區、綠地及道路用地，併同取得綠地及道路用地。 2. 配合重劃配地需求及提升周邊整體交通及救災系統之改善，透過整體開發方式併同取得興闢毗鄰之道路用地。	(檢討處理 樣態7、8)
		—	附帶條件：變 10(2)-1、10(2)-2、 10(2)-3、10(2)-4、 10(2)-5案應以政府 公辦方式辦理市地 重劃整體開發。			

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

附件2

桃園市政府 函

330206

桃園市桃園區縣府路1號3樓

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號10樓

承辦人：工程員 羅筱婷

電話：03-3322101#5223

電子信箱：10049984@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府地政局（含計畫
書圖各1份）

發文日期：中華民國114年4月23日

發文字號：府都計字第11401000661號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送公告實施「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第三階段)案」公告及計畫書、圖各1份，請張貼公告周知。

說明：依據都市計畫法第21條及內政部114年4月15日台內國字第1140803985號函辦理。

正本：桃園市桃園區公所

副本：桃園區籍市議員、八德區籍市議員、蘆竹區籍市議員、中壢區籍市議員、桃園市不動產開發商業同業公會、桃園市建築師公會、桃園市政府教育局、桃園市政府交通局、桃園市政府工務局、桃園市政府經濟發展局（以上均不含附件）、桃園市八德區公所、桃園市蘆竹區公所、桃園市中壢區公所（以上含公告1份，請張貼公告周知）、桃園市政府地政局（含計畫書圖各1份）、桃園市政府建築管理處（含公告及計畫書圖各1份）、桃園市政府都市發展局都市開發科（含公告及計畫書圖各1份）、桃園市政府都市發展局都市計畫科（含公告及計畫書圖各3份）

市長張善政



檔 號：

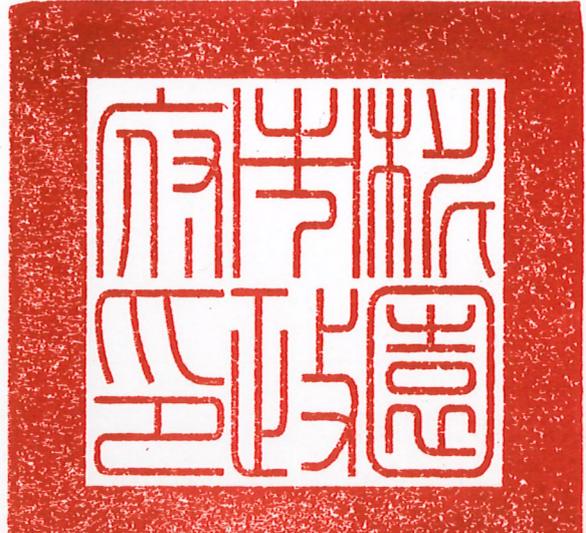
保存年限：

桃園市政府 公告

發文日期：中華民國114年4月23日

發文字號：府都計字第1140100066號

附件：



主旨：公告實施「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第三階段)案」。

依據：

一、都市計畫法第21條。

二、內政部114年4月15日台內國字第1140803985號函。

公告事項：

一、自中華民國114年4月25日生效。

二、公告方式：

(一)書面：公告於本府都市發展局、桃園區公所、八德區公所、蘆竹區公所及中壢區公所公告欄。

(二)網路：公告於本府都市發展局網站(<http://urdb.tycg.gov.tw/>)。

(三)登報：刊登於自由時報。

三、附貼本案計畫書、圖於本府都市發展局及桃園區公所。

市長張善政

桃園市政府 函

地址：330206桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：楊政修
電話：(03)3386021#1115
電子信箱：001259@tydep.gov.tw

受文者：桃園市政府地政局

發文日期：中華民國112年10月12日
發文字號：府環綜字第1120276762號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「本市第45期桃園區國強市地重劃開發案」一案，函
詢應否實施環境影響評估，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局112年9月28日桃地重字第1120056133號函。
- 二、開發行為應否實施環境影響評估，應以開發單位向目的事業主管機關申請許可之開發計畫內容，依申請時之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」（以下簡稱認定標準）及環境影響評估法第5條第1項第11款公告規定予以認定。
- 三、依來文自評表及書件資料，本案擬辦理本市第45期桃園區國強市地重劃開發案，內容含住宅區2.7368公頃、社教專區1.307公頃及其他公共設施用地2.6965公頃（含公園、兒童遊樂場、停車場及道路用地），面積總計6.7403公頃，將採整合畸零土地方式整體開發。
- 四、本案開發行為環境影響評估事項，本局回復如下：
 - (一)住宅區用地：依來文自評表及書件資料，於本市桃園區延壽段1162、1163地號等48筆及桃園區國強段733、734

重劃科 112/10/12 13:23



181120058452 無附件

地號等9筆共57筆土地，規劃住宅區興建計畫，申請開發或累積開發面積為27,368平方公尺，如經目的事業主管機關確認，屬新市區建設，參照認定標準第25條第1項第1款規定，本案未符合下列規定之一，經檢視得免實施環境影響評估：

- 1、位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。
- 2、重要濕地。
- 3、自來水水質水量保護區。
- 4、海拔高度一千五百公尺以上。
- 5、山坡地，申請開發或累積開發面積1公頃以上。
- 6、特定農業區之農業用地，申請開發或累積開發面積1公頃以上。
- 7、非都市土地，申請開發或累積開發面積10公頃以上。

(二)社教專區用地：依來文自評表及書件資料，於本市桃園區國強段717~725、735、736、737地號等12筆土地，規劃社教專區興建計畫，申請開發或累積開發面積為13,070平方公尺，涉及認定標準第23條所稱之「文教建設」開發行為，本案請補充敘明詳細「文教建設」類別之開發行為，請填具「開發行為應否實施環境影響評估開發單位自評表」並檢附相關環境敏感區位證明文件，送請目的事業主管機關確認本案開發行為相關事項，填具「開發行為應實施環境影響評估目的事業主管機關確認表」，再送本局辦理。

(三)公園用地：若為運動公園之興建開發行為，則屬認定標準第22條第1項第2款所稱之「運動公園之興建或擴建」



開發行為，請填具「開發行為應否實施環境影響評估開發單位自評表」並檢附相關環境敏感區位證明文件，送請目的事業主管機關確認本案開發行為相關事項，填具「開發行為應實施環境影響評估目的事業主管機關確認表」，再送本局辦理。

(四)兒童遊樂場及停車場用地：依自評表第5點第(2)項所述兒童遊樂場及停車場用地開發行為，非屬環境影響評估法第5條所稱對環境有不良影響之虞之開發行為，得免實施環境影響評估。

(五)道路用地：依自評表第12點第(2)項所述道路延伸長度約60公尺，參照認定標準第5條第1項第2款，道(公)路興建或延伸工程、高速公路或快速道(公)路之延伸工程或連絡道路、交流道之興建規定，本案未符合下列規定之一，經檢視得免實施環境影響評估：

- 1、位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。
 - 2、位於重要濕地。
 - 3、位於水庫集水區。
 - 4、位於海拔高度1500公尺以上。
 - 5、位於山坡地，長度2.5公里以上；其同時位於自來水水質水量保護區，長度1.5公里以上。
 - 6、位於特定農業區之農業用地，長度2.5公里以上，或其附屬隧道、地下化工程長度合計1公里以上。
 - 7、位於山坡地、都市土地或非都市土地，其附屬隧道或地下化工程長度合計1公里以上。
 - 8、位於都市土地或非都市土地，其附屬高架路橋、橋梁
- 
- 

或立體交叉工程長度合計5公里以上。

9、位於非都市土地，長度10公里以上。

(六)後續如有與前揭不同之開發行為（如工廠之設立），應再依開發單位向目的事業主管機關申請許可之開發計畫內容判認應否實施環境影響評估。

五、本案係依據來文所提供之自評表及書件資料進行認定，惟所提供之資料如有錯誤不實、變更或不完全之陳述，或實際開發行為與所提供之書件內容不符致影響判別產生差異，應由申請人負相關責任。

正本：桃園市政府地政局

副本：



桃園市政府環境保護局 函

地址：330026桃園市桃園區法治路1號
承辦人：楊政修
電話：(03)3386021#1115
電子信箱：001259@tydep.gov.tw

受文者：桃園市政府地政局

發文日期：中華民國113年2月19日
發文字號：桃環綜字第1130011415號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「本市第45期桃園區國強市地重劃開發案」一案，函
詢 應否實施環境影響評估，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局113年2月2日桃地重字第1130007822號函。
- 二、開發行為應否實施環境影響評估，應以開發單位向目的事業主管機關申請許可之開發計畫內容，依申請時之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」（以下簡稱認定標準）及環境影響評估法第5條第1項第11款公告規定予以認定。
- 三、依來文自評表及書件資料，本案擬辦理本市第45期桃園區國強市地重劃開發案，內容含住宅區2.7356公頃、社教專區1.308公頃及其他公共設施用地2.6967公頃（含公園、兒童遊樂場、停車場及道路用地），面積總計6.7403公頃，將採整合畸零土地方式整體開發。
- 四、本局回復來文說明二如下：

（一）依據自評表第5點、第（2）項：『本重劃區…，本案住宅區、社教專區及停車場用地僅辦理整地工程，於重劃

重劃科 113/02/19 09:38



181130009974 無附件

階段尚不涉及實際開發建築行為；另本案規劃開闢簡易型公園（非屬運動公園之興闢）、兒童遊樂園及道路』。

(二)承上，本案規劃開闢簡易型公園（非屬運動公園之興闢），則非屬環境影響評估法第5條所稱對環境有不良影響之虞之開發行為，得免實施環境影響評估。

(三)社教專區用地：目前辦理整地工程，於重劃階段尚不涉及實際開發建築行為；爾後若涉及認定標準「社教專區用地」（例如：認定標準第23條、第24條）之相關開發行為，應再依開發單位向目的事業主管機關申請許可之開發計畫內容判認應否實施環境影響評估。

五、後續如有與前揭不同之開發行為（如工廠之設立），應再依開發單位向目的事業主管機關申請許可之開發計畫內容判認應否實施環境影響評估。

六、本案係依據來文所提供之自評表及書件資料進行認定，惟所提供之資料如有錯誤不實、變更或不完全之陳述，或實際開發行為與所提供之書件內容不符致影響判別產生差異，應由申請人負相關責任。

正本：桃園市政府地政局

副本：桃園市政府都市發展局



桃園市政府水務局 函

地址：33001桃園市桃園區成功路一段32號
7樓

承辦人：工程員 楊宗穎

電話：03-3033605#3775

傳真：03-3374285

電子信箱：10036468@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府地政局

發文日期：中華民國112年9月13日

發文字號：桃水坡字第1120074572號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴局函詢本市第45期桃園區國強市地重劃區是否位於
山坡地範圍內，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局112年9月12日府地重字第11202562272號函。
- 二、經查旨案申請地號土地非屬依水土保持法劃定之山坡地範圍，亦非為特定水土保持區，無須提送水土保持計畫。

正本：桃園市政府地政局

副本：



桃園市政府文化局 函

地址：33053桃園市桃園區縣府路21號

承辦人：謝沂真

電話：03-332-2592分機8628

電子信箱：80016210@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國112年9月18日

發文字號：桃市文資字第1120020413號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：土地地籍清冊 (376736400E_1120020413_ATTACH1.pdf)

主旨：鈞府函詢本市第45期桃園區國強市地重劃區土地，是否位
屬法定文化資產之所在地，復請查照。

說明：

- 一、復鈞府112年9月12日府地重字第1120256227號函。
- 二、經查所詢桃園區國強段988地號等35筆土地、桃園區江南段199地號等5筆土地、桃園區延壽段1169地號等106筆土地、桃園區中正段1217-1地號等12筆土地並非位屬且非鄰接古蹟、古蹟保存區、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、史蹟、文化景觀及考古遺址之所在地，亦無位經本局105年7月普查之「桃園考古遺址普查計畫」區域內。
- 三、惟日後如於營建工程或其他開發行為進行中，發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築價值之建造物，以及疑似考古遺址或具古物價值者，請依文化資產保存法第33條、第35條、第57條及第77條規定，應立即停止工程或開發行為之進行，並報本局辦理。如未依規通知，依前法第106條，處新臺幣三十萬元以上二百萬元以下罰鍰。

正本：桃園市政府

A110400_重劃報文:112/09/18



1120261935

有附件



副本：

2023/09/18
15:52:07
電子交換文章

裝

訂

線



桃園市政府農業局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號4樓
承辦人：科員 陳明男
電話：03-3322101#5481
電子信箱：10056676@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國112年9月14日
發文字號：桃農林字第1120032550號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

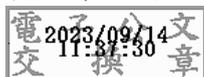
主旨：有關本市第45期桃園區國強市地重劃區內有無列管樹木一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復桃園市政府112年9月12日府地重字第11202562271號函。
- 二、依所附資料查旨揭範圍內無本市列管之受保護樹木及特定樹木。
- 三、為維護綠色資源，倘開發過程中發現一定規格以上之健康大樹，建議優先原地保留，或於重劃區域範圍內以移植方式辦理。
- 四、如涉及樹木修剪、移植工項應依「桃園市樹木修剪維護作業參考原則」及行政院公共工程委員會之「樹木保育移植作業參考原則」施工綱要規範相關章節內容辦理。
- 五、樹木移植部分請自行遴請專家學者協助審查樹木移植等事宜。

正本：桃園市政府

副本：



A110400_重劃公文:112/09/14



1120258618

無附件

桃園市第45期桃園區國強市地重劃區內土地
地質敏感區線上查詢系統查詢結果如下表所示

鄉鎮市區	段	地號	查詢結果		區域位於地質敏感面積 (平方公尺)	地質敏感區總類	備註
桃園區	中正段	306	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	中正段	306-1	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	中正段	307	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	中正段	307-1	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	中正段	307-2	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	中正段	307-3	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	中正段	308	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	中正段	309	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	中正段	1217	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	中正段	1217-1	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	中正段	1217-2	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	中正段	1221	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	江南段	197	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	江南段	198	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	江南段	199	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	江南段	200	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	江南段	201	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	417	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	422	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	423	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	450	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	451	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	452	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	453	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	454	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	549	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	559	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	559-1	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	559-2	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	560	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	970-2	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1125-2	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1162	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1162-1	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1162-2	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1162-3	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1163	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1164	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1165	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1166	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1167	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1168	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1169	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1170	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1175	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1176	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1177	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1178	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否			

桃園市第45期桃園區國強市地重劃區內土地
地質敏感區線上查詢系統查詢結果如下表所示

鄉鎮市區	段	地號	查詢結果	區域位於地質敏感面積 (平方公尺)	地質敏感區總類	備註
桃園區	延壽段	1179	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1180	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1181	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1182	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1183	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1189	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1191	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1193	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1194	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1196	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1198	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1199	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1200	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1201	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1202	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1203	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1204	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1205	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1206	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1207	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1208	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1209	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1210	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1212	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1216	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1217	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1218	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1219	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1220	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1221	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1222	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1223	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1224	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1258-1	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1258-2	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1260	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1261	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1262	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1263	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1264	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1264-1	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1265	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1266	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1267	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1268	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1269	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1270	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1271	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			

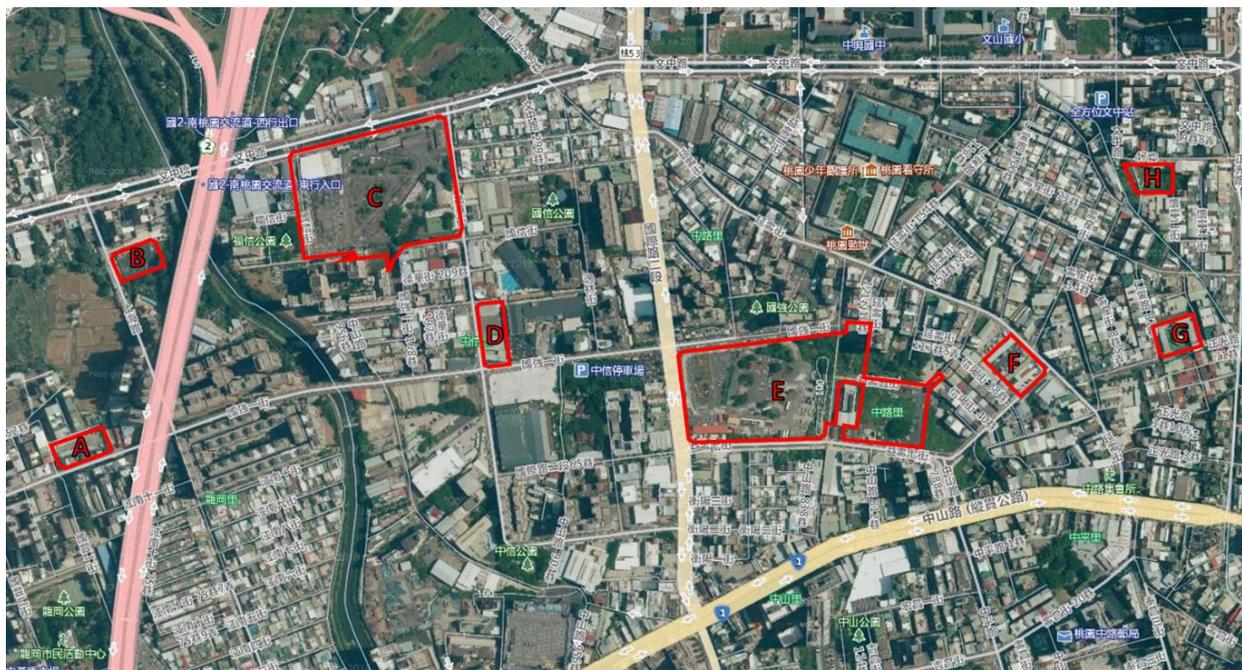
桃園市第45期桃園區國強市地重劃區內土地
地質敏感區線上查詢系統查詢結果如下表所示

鄉鎮市區	段	地號	查詢結果	區域位於地質敏感面積 (平方公尺)	地質敏感區總類	備註
桃園區	延壽段	1272	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1273	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1274	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1275	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1276	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1277	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1278	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1279	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1280	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1281	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1282	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1283	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1284	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1285	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1286	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1324	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1325	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1326	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1327	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1328	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1329	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1330	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1331	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1339	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1340	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	延壽段	1341	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	國強段	315	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	國強段	316	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	國強段	317	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	國強段	344	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	國強段	345	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	國強段	346	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	國強段	347	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	國強段	714	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	國強段	717	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	國強段	718	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	國強段	719	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	國強段	720	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	國強段	721	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	國強段	722	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	國強段	723	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	國強段	724	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	國強段	725	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	國強段	733	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	國強段	734	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	國強段	735	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	國強段	736	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	國強段	737	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			

桃園市第45期桃園區國強市地重劃區內土地
地質敏感區線上查詢系統查詢結果如下表所示

鄉鎮市區	段	地號	查詢結果	區域位於地質敏感面積 (平方公尺)	地質敏感區總類	備註
桃園區	國強段	738	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	國強段	739	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	國強段	740	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	國強段	741	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	國強段	742	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	國強段	744	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	國強段	745	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	國強段	957	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	國強段	958	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
桃園區	國強段	988	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			

桃園市第45期桃園區國強市地重劃區土地現況使用圖



重劃區土地使用現況圖(全區)



重劃區土地使用現況圖(A至D區)



重劃區土地使用現況圖(E至H區)

「桃園市第 45 期桃園區國強市地重劃區座談會」會議紀錄

壹、會議時間：111 年 6 月 21 日（星期二）上午 10 時

貳、會議地點：桃園市綜合會議廳

（地址：桃園市桃園區縣府路 11 號二樓 201 會議室）

參、主持人：柯主任秘書俊宏

紀錄：邱垂鈞

肆、出席貴賓：詳如簽到簿

伍、列席單位人員：詳如簽到簿

陸、主持人致詞：(略)

貴賓致詞：(略)

柒、主辦機關簡報：(略)

捌、綜合詢答：

編號	姓名	提問內容簡述	市府回應
1	陳議員	<p>一、本區應達多少土地所有權人同意比率才能辦理後續。</p> <p>二、執行市地重劃之後，土地分配方式？是就原先位置做分配，還是與其他區域的土地一起分配。</p>	<p>一、本區重劃總平均負擔為 47.22%，已逾 45%，依平均地權條例第 60 條規定，需先徵求重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意後始辦理後續重劃作業。</p> <p>二、依市地重劃實施辦法第 31 條規定，重劃後土地分配之位置，原則上以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準。如土地位於共同負擔之公共設施用地，由市府視土地分配情形調整之。</p>
2	王先生	<p>一、區內土地數十年前即為公共設施用地，本次重劃是否要再次負擔公共設施？</p> <p>二、解編土地幾乎雙面臨路，且工程費用由小區域地主負擔，住宅區的不需要負擔？很多小區域零零散散的土地解編，不應該併入這次的</p>	<p>一、本案位屬 68 年間公告縱貫公路桃園內壢間都市計畫內，係劃設為公共設施用地，前經 110 年 12 月 21 日內政部都市計畫委員會第 1004 次會議審定「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」，以跨區市地重劃方式辦理公保地開發解編事宜。</p> <p>二、本案重劃範圍係經都市計畫檢討變更以跨區市地重劃方式辦理文小 4 等處公保地解編開發作業，又重劃是自償性開</p>

		<p>市地重劃。</p> <p>三、小塊土地重劃再負擔 50%，致無法分配而被整併？</p> <p>四、公設用地使用分區不同，其效益也不同，如公園、機關用地效益皆大，市場用地變為住宅區後容積率減少，反有不公平的現象。</p> <p>五、變更改地的檢討可否直接採捐地 30% 方式辦理。</p>	<p>發，區內的公共設施用地及工程費等相關重劃費用，依平均地權條例第 60 條規定皆由土地所有權人共同負擔。</p> <p>三、按市地重劃實施辦法第 31 條規定，同一土地所有權人在重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，除通知土地所有權人申請與其他土地所有權人合併分配者外，應以現金補償之；其已達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，得於深度較淺、重劃後地價較低之街廓按最小分配面積標準分配或協調合併分配之。</p> <p>四、本區係由文小 4 等處公保地併同辦理跨區市地重劃，後續各宗土地將依市地重劃實施辦法第 20 條規定評定重劃前後地價後辦理土地分配。</p> <p>五、本重劃區都市計畫前經 110 年 12 月 21 日內政部都市計畫委員會第 1004 次會議審定採跨區市地重劃辦理開發，並未採捐地方式辦理用地解編。</p>
3	游小姐	<p>一、重劃範圍內道路皆已完成，為何平均總負擔仍高達 47%。</p> <p>二、8 個區域使用分區不同，應該分別將每一區塊分配比例算出來，較清楚。</p> <p>三、今天開會是詢問土地所有權人同不同意開發，若不同意此案即撤銷是嗎？</p> <p>四、重劃後政府是否有抵費地收益以支付銀行貸款利息？</p>	<p>一、本區重劃總平均負擔比率概估為 47.22%，係由公共設施用地負擔比率再加計工程費、地上物拆遷補償費、重劃業務費及貸款利息等費用平均負擔比率，實際總平均負擔比率仍以重劃計畫書所載為準。</p> <p>二、本區係由文小 4 等處公保地併同辦理跨區市地重劃，後續各宗土地將依市地重劃實施辦法第 20 條規定評定重劃前後地價後辦理土地分配事宜。</p> <p>三、依平均地權條例第 60 條規定，辦理市地重劃共同負擔比率以 45% 為限，但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。倘本案所有權人同意比率未達法定門檻，將蒐集土地所有權人意見研討後續處。</p> <p>四、重劃區之抵費地處理所得價款，依規定應優先抵付重劃總費用（含貸款利息）。如有盈餘時，則留供重劃區內增</p>

			加建設、管理、維護之費用及撥充實施平均地權基金。
4	佛光山寺	總開發費用 47.22% 是上限，還是會下降？	依平均地權條例第 60 條規定，重劃總平均負擔比率為公共設施用地平均負擔比率加計費用平均負擔比率，本重劃區經估算後重劃總平均負擔比率為 47.22%，實際總平均負擔比率仍以重劃計畫書所載為準。
5	溫先生	<p>一、草案企劃是否還未過都委會同意？認為 47% 負擔是不公平，是否用反算方式算出負擔。</p> <p>二、這些公共設施旁邊都有 4 米步道，那這些 4 米步道有沒有列進去，這些土地對土地所有權人也是一種損失。</p>	<p>一、本區位屬「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」，前經 110 年 12 月 21 日內政部都市計畫委員會第 1004 次會議審議通過，採跨區辦理市地重劃開發；經估算本區重劃總平均負擔比率 47.22%(公共設施用地平均負擔比率加計費用平均負擔比率)。</p> <p>二、本案開發範圍是經過都市計畫委員會審定通過，以跨區市地重劃範圍辦理。其重劃總平均負擔比率概估 47.22%，倘欲將部份道路用地納入，須先變更都市計畫審定範圍，後續勢將會提高本案公共設施用地負擔比率。</p>

玖、散會：上午 11 時 30 分

本市第 45 期桃園區國強市地重劃區

公有土地抵充會勘紀錄

一、時間：113 年 1 月 10 日（星期三）上午 10 時整

二、地點：本市第 45 期桃園區國強市地重劃區

三、主持人：洪股長宇佳

紀錄：周逸屏

四、出席單位及人員：(略)

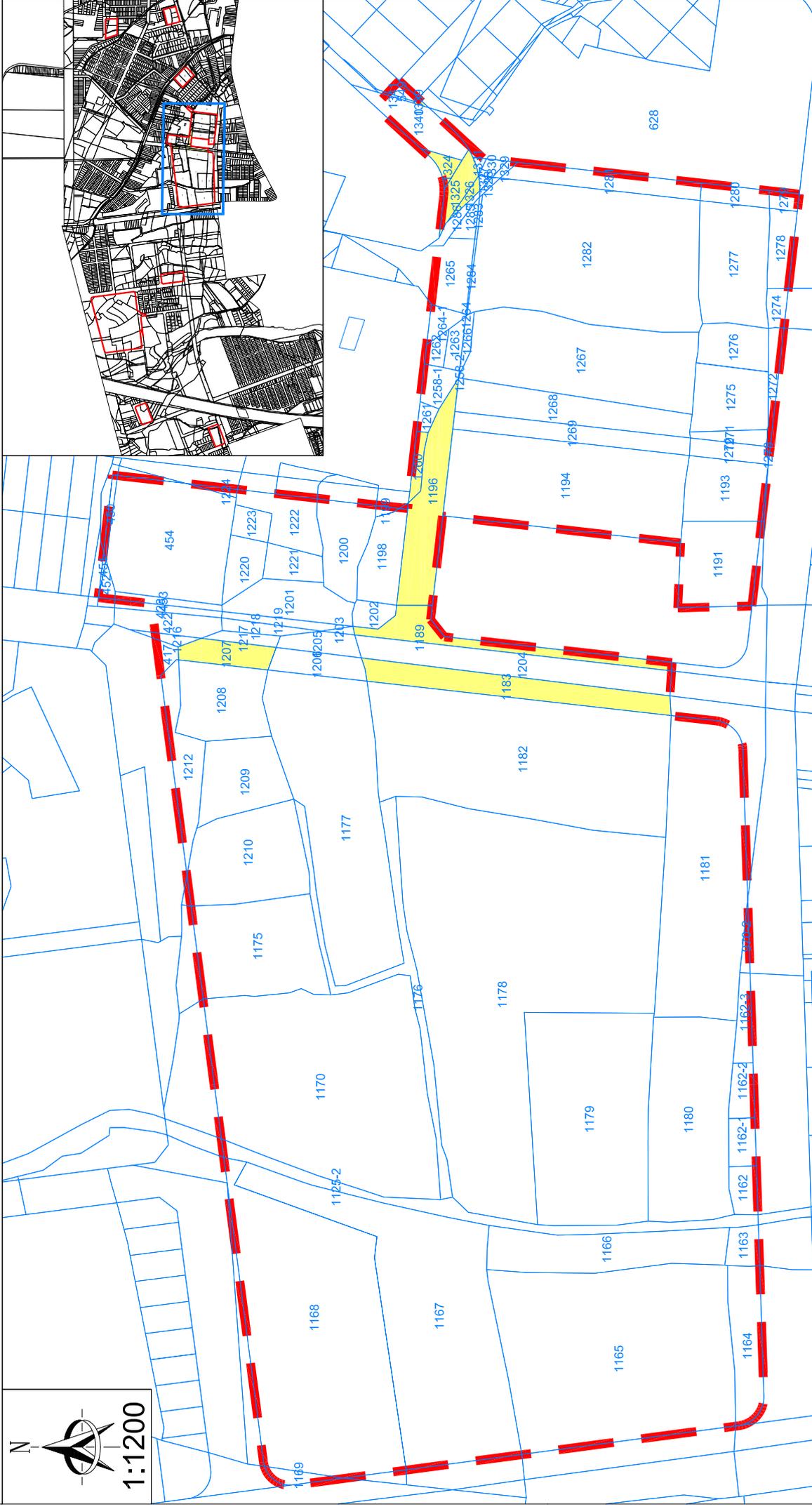
五、會勘結論：

經與會單位確認附件清冊所列地號土地，現況均全筆作為道路使用，爰同意依平均地權條例第 60 條規定辦理抵充。

桃園市第45期桃園區國強市地重劃區公有地抵充地號清冊

地段	地號	總面積 (m ²)	登記 日期	登記 原因	土地 所有權人	管理機關	權利 範圍	持分面積 (m ²)
延壽	1183	328.73	108.07.23	贈與	桃園市	桃園市政府工務局	1 / 1	328.73
延壽	1189	200.28	103.12.25	接管	桃園市	桃園市桃園區公所	1 / 1	200.28
延壽	1196	318.23	107.07.16	贈與	桃園市	桃園市政府養護工程處	1 / 1	318.23
延壽	1207	107.62	104.11.20	贈與	桃園市	桃園市政府養護工程處	1 / 1	107.62
延壽	1260	34.49	111.07.07	贈與	桃園市	桃園市桃園區公所	1 / 1	34.49
延壽	1324	27.03	107.07.16	贈與	桃園市	桃園市政府養護工程處	1 / 1	27.03
延壽	1325	64.57	107.07.16	贈與	桃園市	桃園市政府養護工程處	1 / 1	64.57
延壽	1326	13.65	111.07.07	贈與	桃園市	桃園市桃園區公所	1 / 1	13.65
延壽	1339	2.48	104.02.05	贈與	桃園市	桃園市政府養護工程處	1 / 1	2.48
註：實際抵充面積應以辦理市地重劃時為準								

桃園市第45期桃園區國強市地重劃區 抵充土地分布示意圖



N
1:1200

圖例

- 抵充地(公有)
- 地籍示意
- 重劃範圍

桃園市第45期桃園區國強市地重劃區案工程費用概算表

項次	工作項目	費用(萬元)	備註
壹	發包工程費		
甲	直接工程費		
1	道路工程	3,534	
2	整地工程	1,348	
3	排水工程	3,782	
4	滯洪設施	1,900	
5	汗水下水道工程	1,052	
6	公共照明工程	292	
7	寬頻工程	421	
8	交通工程	738	
9	圍籬工程	875	
10	兒童遊樂場工程	4,197	
11	公園工程	3,292	
12	停車場工程	1,867	
13	假設工程	3,495	包括工程施工之必要臨時設施及作業費
14	雜項工程	1,608	含交通維持、管線臨遷保護及營建廢棄物拆遷及清運費
15	電力工程	406	負擔費用之1/2
16	電信工程	515	負擔費用之1/3
17	自來水工程	1,372	
18	天然氣工程	312	負擔該費用之1/2
	直接工程費小計	31,006	
乙	間接工程費		
1	環境清潔費	93	
2	職業安全衛生管理費	465	
3	工程品管費	298	
4	試驗費	93	
5	工程雜項費	1,598	
	間接工程費小計	2,547	
丙	保險費	154	
丁	營業稅	1,677	

	發包工程費合計	35,384	
貳	專案管理服務費	1,157	
參	工程管理費	451	
肆	委託設計服務費	1,320	
伍	委託監造服務費	1,025	
陸	基地調查	270	
柒	二級品管試檢驗費	310	
捌	空氣污染防制費	133	
玖	工程準備金	620	
總工程費用		40,670	
※ 本重劃區工程費用概算表僅供參考，實際費用應以辦理市地重劃時為準。			

桃園市第 45 期桃園區國強市地重劃區重劃費用估算表

重劃作業費用估算表

項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註
一、人事費(重劃期程為 4 年，1 年以 13.5 個月計算。)					
(一)技術員	人月	108	50,000	5,400,000	技術員 2 人(不含勞健保費)
(二)技工	人月	54	40,000	2,160,000	技工 1 人(不含勞健保費)
(三)勞健保費	人月	48	17,903	859,344	
人事費小計				8,419,344	
二、業務費					
(一)郵電費	月	48	5,000	240,000	
(二)文具/紙張/印刷費	月	48	5,000	240,000	
(三)加班費/誤餐費	人月	144	3,000	432,000	
(四)UAV 正射影像拍攝	式	1	400,000	400,000	
(五)網路資訊平台架設	式	1	400,000	400,000	
(六)地上物查估作業費	公頃	6.7403	200,000	1,348,060	
(七)地價查估作業費	公頃	6.7403	180,000	1,213,254	
(八)重劃分配規劃設計費	公頃	6.7403	400,000	2,696,120	
(九)地籍資料規費	公頃	6.7403	4,000	26,961	以 4,000 元/公頃計算。
業務費小計				6,996,395	
三、旅運費	月	48	20,000	960,000	
四、設備費	式	1	400,000	400,000	含電腦及周邊設備、影印機、傳真機及其他辦公必要設備。
五、測量費					
(一)現況測量	公頃	6.7403	80,000	539,224	
(二)控制測量	公頃	6.7403	100,000	674,030	
(三)都市計畫樁位新建、補建及聯測	式	1	420,000	420,000	
(四)範圍鑑界	筆	153	4,000	612,000	
(五)重劃後地籍測量	筆	6.7403	90,000	606,627	含數值法地籍測量整理實施計畫、配合重劃公共工程施工進度辦理街廓位置及道路邊界檢測。
(六)宗地界樁埋設	支	459	200	91,800	每筆宗地以 3 支界樁計算，界樁費以每支界樁 50 元及埋設工資 150 元計算。
測量費小計				2,943,681	
重劃業務費合計(一~五)				19,719,420	

註：本估算費用僅供參考，實際費用應以辦理市地重劃時為準。

地上物補償費用概算表

項次	項 目	費用(萬元)	備註
一	建築改良物補償費	19,032	包含拆遷補償費及自動拆遷獎勵金，地上物之 S(鐵皮)及 T(鐵棚)係按合法建築物補償標準 60%發給拆遷救濟金，並加發拆遷救濟金 50%之自動拆遷獎勵金。
二	營業損失補償費	1,647	
三	人口及經營設備遷移費	304	
四	農林作物	40	以每公頃 80 萬元估算
地上物補償費合計(一~四)		21,023	

註：本估算費用僅供參考，實際費用應以辦理市地重劃時為準。

桃園市第 45 期桃園區國強市地重劃區周邊土地交易價格分析

一、基本說明

(一)估價方式

本案重劃後地價之估價係參酌市地重劃實施辦法第 20 條規定所列各街廓土地位置、地勢、交通及道路寬度等因素，採用比較法估價方式，選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的，以比較標的價格為基礎，經情況調整、價格日期調整、區域因素調整及個別因素調整進行比較分析，以推算勘估標的價格之方式，取得合理之重劃後平均地價。

(二)勘估標的及比較標的選擇

在本案勘估標的選擇上，本重劃區位屬桃園市區，重劃後可供建築使用土地大多屬第二種住宅區土地(建蔽率 60%、容積率 240%)，並劃設於 C 區及 E 區範圍內，考量兩區僅相距 500 公尺內，地形地勢、周邊道路開闢情形、區域環境及公告現值等條件相似，就位於重劃區中央之 E 區內，按土地面積、形狀及臨路條件等因素選擇適當土地做為本案勘估標的。

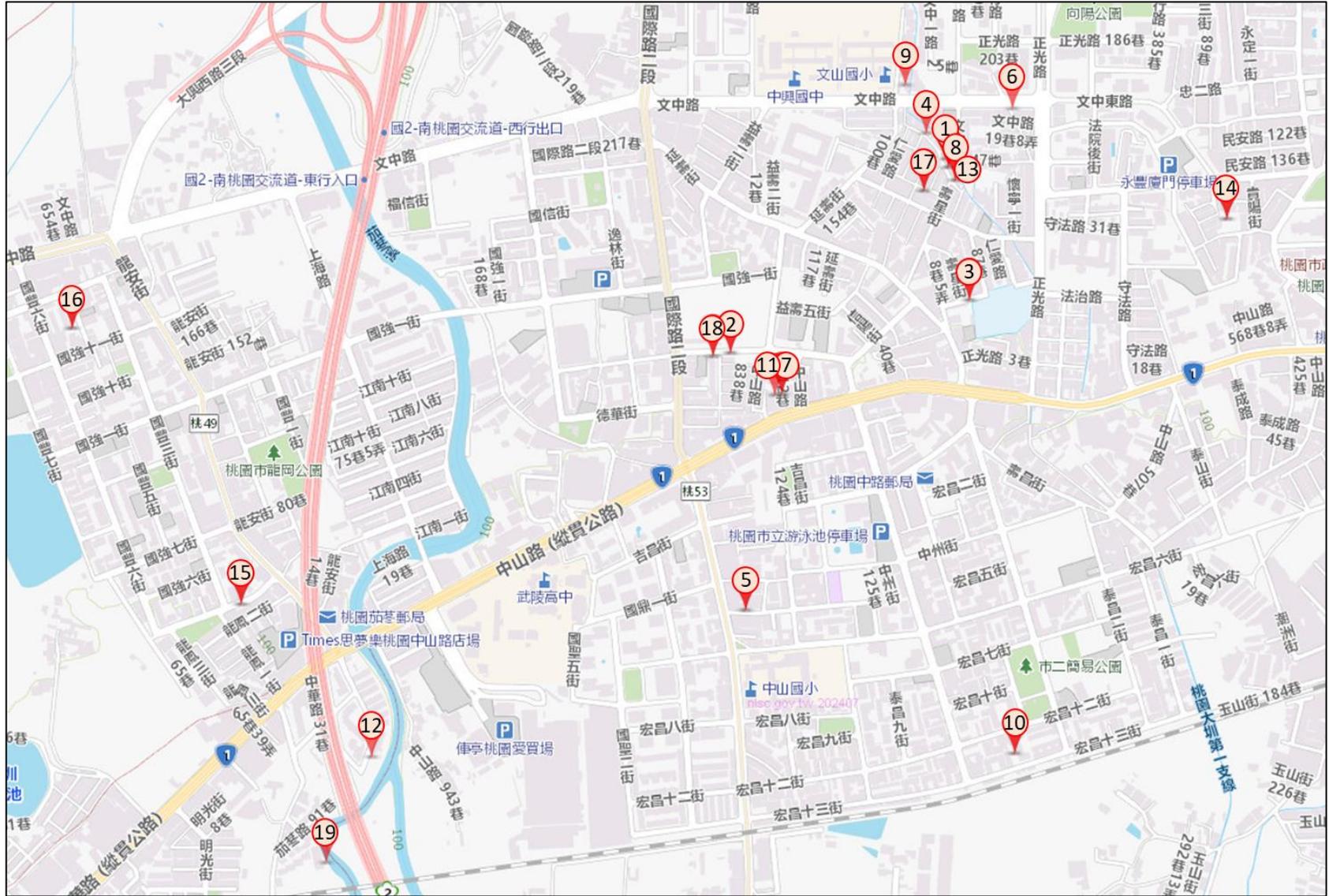
至比較標的選擇上，本案在內政部「不動產交易實價查詢服務網」蒐集案例時，選擇使用分區為第二種住宅區之土地交易案例，因本重劃區周邊之住宅區土地多已開闢，近 1 年內之素地成交案例較少，且大部分屬特殊交易案例，較不具代表性，爰交易案例自 110 年 8 月至今為蒐集期間，就各交易案例狀況彙整(詳鄰近土地交易案例參考表及分布示意圖)，剔除特殊交易案例、畸零地及交易單價明顯偏高或偏低者，經篩選後選擇與勘估標的條件相同或相似之三個實例作為比較標的，勘估標的與比較標的位置圖及分析情形如下。

鄰近土地交易案例參考表

編號	地段號	使用分區	交易日期	總面積 (m ²)	交易總價 (元)	交易單價 (元/m ²)	備註
1	中正段 392-1 地號	第二種住宅區	113/3/14	10.46	1,588,456	151,860	機關標讓售
2	延壽段 1056 地號	第二種住宅區	113/2/1	8.22	1,491,960	181,504	面積過小
3	中正段 1207 地號	第二種住宅區	113/1/16	5.04	670,558	133,047	面積過小
4	中正段 418-1 地號	第二種住宅區	112/10/04	14.03	2,130,596	151,860	機關標讓售
5	中平段 1225 地號	第二種住宅區	112/9/20	619.87	51,000,000	82,275	既成道路
6	中正段 92-1 地號	第二種住宅區	112/9/30	33.06	3,900,000	117,967	面積過小
7	延壽段 939 地號	第二種住宅區	112/8/31	170.74	18,200,000	106,595	特殊關係間之交易
8	中正段 392-3 地號	第二種住宅區	112/8/30	7.22	1,096,429	151,860	機關標讓售
9	中正段 55 地號	住宅區 (再發展區)	112/4/27	186.35	23,300,000	125,034	分區不同
10	中山段 225-1 地號	第二種住宅區	112/1/7	364.00	50,800,000	139,560	比較標的 3
11	延壽段 944 地號	第二種住宅區	111/12/20	213.48	20,800,000	97,433	特殊關係間之交易
12	茄明 352 段 146 地號	第二種住宅區	111/6/15	178.34	18,000,000	100,931	八德區
13	中正段 392-7 地號	第二種住宅區	111/5/3	3.95	573,619	145,220	機關標讓售
14	法政段 899 地號	住宅區	111/3/25	1,088.00	167,690,000	154,127	分區不同
15	龍鳳段 1268 地號	第二種住宅區	111/3/4	37.42	5,850,000	156,334	畸零地
16	龍安段 104 地號	第二種住宅區	111/1/11	193.00	24,300,000	125,907	比較標的 2
17	中正段 472 地號	第二種住宅區	110/12/16	57.90	4,100,000	70,812	特殊關係間之交易
18	延壽段 1059-1 地號	第二種住宅區	110/8/19	96.41	10,207,620	105,877	比較標的 1
19	茄明段 352 地號	第二種住宅區	110/8/1	41.41	1,155,000	27,892	八德區

資料來源：內政部實價登錄網

鄰近土地交易案例分布示意圖



資料來源：桃園住宅及不動產資訊桃寶網

勘估標的與比較標的案例分析表

項目	勘估標的	比較標的 1	比較標的 2	比較標的 3
地段地號	桃園區延壽段 1276 地號 (比準地)	桃園區延壽段 1059-1 地號	桃園區龍安段 104 地號	桃園區中山段 225-1 地號
價格型態	--	成交價格	成交價格	成交價格
勘察日期	113/07/15	113/07/15	113/07/15	113/07/15
價格日期	113/07/15	110/08/19	111/01/11	112/01/07
土地面積 (平方公尺)	153.17	96.41	193.00	364.00
土地面積(坪)	46.33	29.16	58.38	110.11
交易價格(元)	--	10,207,620	24,300,000	50,800,000
土地單價(元/坪)	--	350,056	416,221	461,357
土地使用分區	第二種住宅區	第二種住宅區	第二種住宅區	第二種住宅區
使用地類別	--	--	--	--
建蔽率	60%	60%	60%	60%
容積率	240%	240%	240%	240%
地形	略呈矩形	矩形	矩形	矩形
地勢	平坦	平坦	平坦	平坦
資料來源	--	內政部實價登 錄網	內政部實價登 錄網	內政部實價登 錄網

勘估標的及比較標的位置圖



資料來源：桃園住宅及不動產資訊桃寶網

二、價格評估過程

本次勘估作業衡量勘估標的與各比較標的基本條件，坐落位置、區域發展程度、交通條件、標的屬性條件及使用現況等因素，依勘估標的本身與選用比較標的間之條件差異，就有關情況因素、價格日期、區域因素、個別因素等調整內容分述如下，並彙整如後附表格所示：

(一)情況因素調整

比較標的之價格形成條件中有非屬於一般正常交易情形而影響交易價格之約定，或有其他足以改變比較標的之情況存在時，就該影響部分所作之調整。

本案所蒐集到的三筆比較標的皆為公開市場成交情形，價格型態均為一般正常價格，情況因素未予以調整率調整。

(二)價格日期調整

比較標的之價格日期與勘估標的之價格日期因時間之差異，致價格水準發生變動，應以適當之變動率或變動金額，將比較標的價格調整為勘估標的價格日期之價格。

本案比較標的 1 至 3 之價格日期分別為 110 年 8 月、111 年 1 月及 112 年 1 月，以內政部公告之地價指數作為價格日期調整依據，均予以向上調整。

(三)區域因素調整

比較標的所選用之比較標的與勘估標的不在同一近鄰地區內時，為將比較標的之價格轉化為與勘估標的同一近鄰地區內之價格水準，而以比較標的之區域價格水準為基礎，就區域因素不同所產生之價格差異，逐項進行之分析及調整。

本案比較標的與勘估標的位屬相同生活圈，屬同一近鄰地區，其交通運輸、自然條件、公共設施及發展潛力等區域因素相當，故不予調整。

(四)個別因素調整

以比較標的之價格為基礎，就勘估標的及比較標的因個別因素不同所產生之價格差異，逐項進行之分析及調整。

本案於個別宗地及行政條件、道路條件、接近條件及環境條件等四大項目下，將比較標的與勘估標的就各細項逐項分析，評估獲得各比較標的與勘估標的之比較結果，各比較標的分析情形如下所述：

1. 宗地及行政條件

本項考量標的面積、都市計畫分區、法定容積建蔽率、地形地勢、臨路面寬及開發限制條件等，將比較標的 1 依前述因素與勘估標的分析後，整體條件相當，惟因面積(約 29 坪)較勘估標的小，規劃潛力較低，比較後本項條件較勘估標稍差，故調整率予以向上微調；比較標的 2 與勘估標的整體條件相當，且臨路面寬較佳，故調整率予以向下微調；比較標的 3 因面積大(約 110 坪)且臨路面寬較佳，

規劃潛力高，整體條件較勘估標的優，故調整率向下幅度較大。

2. 道路條件

本項考量標的臨路面數、主要臨路寬度、道路類型、鋪設及規劃等，其中比較標的 1 與勘估標的之道路條件相當，故調整率不予調整；比較標的 2 為單面臨路且臨 8 米巷，條件較勘估標稍佳，故調整率予以微調；比較標的 3 為單面臨路且臨 8 米街道，條件較勘估標的佳，故調整率向下幅度較大。

3. 接近條件

本項考量標的接近車站、學校、市場、公園、商業及服務設施程度等因素，其中勘估標的鄰近武陵高中、國強公園及停車場，比較標的 1 與勘估標的較為接近，條件相當，故調整率不予調整；比較標的 2 及比較標的 3 均距離市場及公園較勘估標的近，其餘條件相當，比較後條件較勘估標稍佳，故調整率均予以微調。

4. 環境條件

本項考量嫌惡設施、日照、通風、景觀、水電瓦斯電信等，三筆比較標的與勘估標的經分析後其環境條件相當，故調整率不予調整。

三、重劃後平均地價

本案依比較法作業流程及分析評估，經各項影響因素分析調整後，依情況因素、價格日期、區域因素、個別因素調整率核算標準宗地加權數，**推估本區重劃後平均地價為 11 萬 7,000 元**，惟最終實際價格仍應依本市地價及標準地價評議委員會評定後之地價為準。

勘估標的比較價格之決定

項目	比較標的 1	比較標的 2	比較標的 3
土地位置	延壽段 1059-1 地號	龍安段 104 地號	中山段 225-1 地號
交易日期	110/08/19	111/01/11	112/01/07
土地移轉面積(坪)	29.16	58.38	110.11
交易單價(元/坪)	350,056	416,221	461,357
價格型態	成交價格	成交價格	成交價格
情況因素調整百分率	100%	100%	100%
價格日期調整百分率	104%	103%	101%
區域因素調整百分率	100%	100%	100%
個別因素調整百分率	102%	93%	86%
試算價格(元/坪)	372,757	398,715	401,290
比較標的加權數	48%	31%	21%
加權數計算後金額 (元/坪)	178,923	123,602	84,271
最後推定比較價格 (元/坪)	387,000 元 (四捨五入至千位)		
最終決定勘估標的之比較價格為： 387,000 元/坪 。(117,000 元/平方公尺)			

資料來源：內政部「不動產交易實價查詢服務網」不動產買賣實價登錄查詢資料。

桃園市第45期桃園區國強市地重劃區預定工作進度表

一、都市計畫審定	自 110 年 8 月至 110 年 12 月
二、選定重劃地區	自 111 年 1 月至 111 年 5 月
三、籌編經費	自 111 年 1 月至 112 年 12 月
四、舉行土地所有權人座談會	自 111 年 5 月至 111 年 6 月
五、研訂市地重劃計畫書報審	自 111 年 7 月至 113 年 9 月
六、都市計畫發布	自 113 年 10 月至 114 年 4 月
七、重劃計畫書報核	自 114 年 5 月至 114 年 6 月
八、公告重劃計畫書	自 114 年 7 月至 114 年 9 月
九、舉行業主說明會及處理反對意見	自 114 年 9 月至 114 年 11 月
十、公告禁止土地移轉及禁建等事項 (禁止期間共計 1 年 6 個月，將配合地上物查估補償及土地分配作業實際期程滾動式調整)	自 114 年 12 月至 115 年 5 月 自 116 年 11 月至 117 年 10 月
十一、現況調查及測量(地籍測量實施計畫)	自 114 年 9 月至 115 年 6 月
十二、工程規劃設計	自 114 年 9 月至 115 年 8 月
十三、查定重劃前後地價	自 115 年 9 月至 116 年 3 月
十四、查估及公告、通知發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 114 年 12 月至 115 年 7 月
十五、工程施工	自 115 年 9 月至 117 年 10 月
十六、土地分配設計及計算負擔	自 116 年 4 月至 116 年 12 月
十七、分配草案說明會	自 117 年 1 月至 117 年 3 月
十八、分配結果公告及異議處理	自 117 年 4 月至 117 年 7 月
十九、地籍整理及權利變更登記	自 117 年 8 月至 117 年 10 月
二十、交接及清償	自 117 年 11 月至 118 年 2 月
二十一、財務結算	自 118 年 3 月至 118 年 5 月
二十二、成果報告	自 118 年 6 月至 118 年 8 月

