

抄 本

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 開會通知單

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107年8月24日
發文字號：府都計字第1070201228號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議議程及提案說明

開會事由：桃園市都市計畫委員會第26次會議

開會時間：中華民國107年8月27日(星期一)下午2時

開會地點：本府16樓1602會議室

主持人：游主任委員建華

聯絡人及電話：柯佩婷03-3322101#5226

出席者：李副主任委員憲明、盧委員維屏(都市發展局)、陳委員錫禎(地政局)、黃委員治峯(工務局)、湯委員蕙禎(民政局)、歐委員美環(財政局)、許委員阿雪、賴委員碧瑩、董委員娟鳴、李委員麗雪、何委員芳子、劉委員宜君、賀委員士庶、陳委員銀河、葉委員呂華、林委員坤德、林委員揚盛、吳委員東憶、姜委員義龍、邱委員志揚、大江紡織股份有限公司(討論第1案)、台灣中油股份有限公司(討論第5案)、經濟部水利署北區水資源局(討論第3案)、桃園市中壢區公所(討論第1案)、桃園市八德區公所(討論第2案)、桃園市復興區公所(討論第3、4、5案)、桃園市平鎮區公所(討論第6案)、桃園市政府經濟發展局(討論第1、5案)、桃園市政府工務局(討論第1、2、3、4、6案)、桃園市政府交通局(討論第1、2、3、5案)、桃園市政府地政局(討論第2、3案)、桃園市政府風景區管理處(討論第3、4、5案)、桃園市政府觀光旅遊局(討論第3、4案)、桃園市政府原住民族行政局(討論第3、4案)、桃園市政府水務局(討論第3、6案)、桃園市政府警察局(討論第4案)、桃園市政府農業局(討論第6案)、桃園市政府教育局(討論第6案)

列席者：

副本：桃園市議會、中壢區籍市議員(討論第1案)、八德區籍市議員(討論第2案)、大溪復興區籍市議員(討論第3、4、5案)、平地原住民市議員(討論第3、4、5案)、山區原住民市議員(討論第3、4、5案)、平鎮區籍市議員(討論第6案)(以上均含會議議程1份)、振皓工程顧問股份有限公司(討論第1案)、安邦工程顧問股份有限公司(討論第2、3、4、6案)、長立工程技術顧問有限公司(討論第5

案)、桃園市政府都市發展局(副局長)

備註：

- 一、出席委員隨文檢附會議議程及提案說明各1份，敬請親自出席（機關代表委員因故不能親自出席時，請指派代表出席）。
- 二、列席單位請指派熟悉業務相關人員列席說明，各區公所請指派課長級以上主管人員與會。
- 三、本次會議如有未及審議之都市計畫案件，留待下次會議繼續審議。
- 四、列席單位及陳情人於審議各該相關案件時始得進入會場，提前到場者請於本府16樓1601會議室等候。。
- 五、本會議會場秩序依「桃園市都市計畫委員會會場秩序注意事項」規定辦理：
 - (一)本會開會時除出席委員、列席機關代表、工作人員外，其他人員須由工作人員通知始得進入會場。
 - (二)除工作人員外，其餘人員請勿攜帶攝影、錄音等相關器材進入會場。
 - (三)計畫內容如具爭議性，為確保委員審議發言不受干擾威脅之獨立性，必要時會議主席得要求申請單位離席。
 - (四)陳情人如需陳述意見，須先向工作人員申請登記發言並配帶識別證，由工作人員引導進入會場，並經會議主席同意後始得發言。會場內請保持肅靜，勿大聲喧嘩、鼓噪；如有妨礙會議進行，會議主席得要求離席，必要時得由警衛人員強制驅離。
 - (五)相同陳情意見由陳情人推派1至2人代表陳述意見，每人以不超過3分鐘為原則，經會議主席同意後始得延長發言時間，除回答委員詢問或經會議主席同意外，所有陳情人發言完畢後應立即退席。

桃園市都市計畫委員會第 26 次會議議程

次序	項目	內容	備註
壹	確認上次會議紀錄	桃園市都市計畫委員會第 25 次會議紀錄	
貳	討論事項	1. 再審議「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(大江購物中心北側附近地區)細部計畫案」	申請人報告 委員審議
		2. 審議「變更八德(八德地區)主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」暨「變更八德(八德地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」	都發局報告 委員審議
		3. 審議「變更小烏來風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案」暨「變更小烏來風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討)案」	都發局報告 委員審議
		4. 審議「變更巴陵拉拉山風景特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案」暨「變更巴陵拉拉山風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討)案」	都發局報告 委員審議
		5. 再審議「變更巴陵達觀山風景特定區計畫(部分停車場用地(停一)為加油站用地)案」	經發局報告 委員審議

次序	項目	內容	備註
		6. 再審議「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」	都發局報告 委員審議
參	散 會		

貳、討論事項

第 1 案：再審議「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(大江購物中心北側附近地區)細部計畫案」

說明：

一、計畫緣起：

本案基地原為紡織廠使用，係屬高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫內之乙種工業區，但隨著國際化及貿易競爭日益激烈，產業升級之需求更為殷切，近年來本工業區之區位因都市發展結構改變，夾雜於商業與住宅使用之間，且周邊重大經濟建設計畫蓬勃發展，已不適合繼續作為工業使用。因此，於歷次通盤檢討中，針對計畫範圍內之工業區，敘明工業區如有必要，可依據現況及業者意願，檢討變更為適當分區。

而本工業區原為紡織廠使用，今因都市發展及產業環境之變遷，紡織廠原生產活動已不符土地使用效益，且桃園市都市計畫工業區變更規範中，將本計畫範圍劃為轉型發展地區，而本基地所坐落之都市計畫(第三次通盤檢討)中，亦將本區劃為「應調整為適當分區」，故為提升土地使用效益，擬變更為商業區及住宅區，並擬具合理之回饋計畫，提供適當之公共設施，以符合上位計畫之產業、人口、都市發展政策之指導。

本案依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款：「為適應國防或經濟發展之需要時。」辦理都市計畫個案變更，且配置適當公共設施用地及提供回饋，以提高土地利用效益，同時兼顧社會公平及利益，除辦理變更主要計畫之外，並配合擬定細部計畫，以利後續開發之執行。

二、申請人：大江紡織股份有限公司

三、擬定機關：桃園市政府。

四、計畫性質：擬定細部計畫。

五、法令依據：都市計畫法第 17 條及第 22 條。

六、變更位置：

本次變更位置屬於高速公路中壢及內壢交流道附近特

定區計畫範圍內之乙種工業區，即大江紡織廠土地，變更範圍南界為大江工商綜合區，西界為新街溪、北界為非都市土地農牧用地，東界為 110 甲縣道(詳見圖一、圖二)。

七、計畫內容：詳計畫書。

八、辦理歷程：

(一)96 年 12 月 13 日起公告公開展覽，並於 97 年 1 月 4 日於桃園市中壢區公所舉行說明會。

(二)100 年 9 月 28 日桃園縣(改制前)都市計畫委員會第 16 屆第 13 次會議審查通過。

(三)101 年 3 月 22 日、103 年 7 月 15 日及 105 年 10 月 28 日，共召開 3 次內政部都委會專案小組審查。

(四)106 年 6 月 19 日及 106 年 8 月 15 日再提本市都委會專案小組審查。

(五)106 年 11 月 3 日本市都委會第 18 次會議審議通過。

(六)107 年 3 月 13 日內政部都委會第 918 次會議審議通過。

九、公民或團體陳情意見：無。

十、本案主要計畫經提內政部都市計畫委員會 107 年 3 月 13 日第 918 次會議決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見(如后附錄)及桃園市政府 106 年 12 月 27 日府都計字第 1060309716 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，免再提會討論(內政部都委會會議紀錄詳附件一)。重點如下：

(一) 本案變更法令依據係援引都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，惟本案非配合地方興建之重大設施，請修正本案變更法令依據為同條文第 27 條第 1 項第 3 款，以資妥適。

(二) 請補充說明申請人捐贈之可建築土地，桃園市政府後續開發構想計畫。

(三) 本案申請人捐贈之公共設施用地部分，秉持公地公用原則，應具有開放性及公益性，建請桃園市政府於細部計畫內容

詳予規定，尤其是擬變更為住宅區及商業區所衍生之停車需求，應由開發基地內部全部吸收。

十一、細部計畫再提會審議說明：

本案變更主要計畫及擬定細部計畫內容前經本市都市計畫委員會 106 年 11 月 3 日第 18 次會議審議通過，並續行報請內政部核定。為配合主要計畫內政部都市計畫委員會審議決議及都市計畫法本市施行細則發布實施等，本案細部計畫之內容配合修正，爰再提會討論。

決 議：



圖三 變更主要計畫示意圖

(107.3.13 內政部都委會第 918 次會議通過內容)



圖四 細部計畫示意圖(106.3.11 市都委會第 18 次會議通過內容)



圖五 住宅區(應捐贈可建築用地)位置圖

表一 變更主要計畫內容明細表(107.3.13 內政部都委會第 918 次會議通過內容)

編號	位置	變更內容				變更理由
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)	
一	大江工商綜合區北側	乙種工業區	3.91	商業區	1.60	(一) 現況工業區與周邊土地利用造成衝突，另因應都市發展變遷，已不適合繼續做工業生產。 (二) 滿足現有都市計畫發展之需求。 (三) 提昇土地利用效益促進經濟發展，並符合相關法令規定。 (四) 配合桃園機場周邊都市發展架構調整與重大建設計畫相結合。 (五) 配合高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)及桃園市都市計畫工業區變更規範，檢討變更為適當分區。
				住宅區	2.31	

備註：1.因部分乙種工業區已於高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)中變更為農業區，爰本次提會審議版面積減少 0.01 公頃。
 2.住宅區與商業區之配置面積依桃園市都市發展局審查意見予以調整。
 3.表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

表二 擬定細部計畫內容明細表(106.3.11 市都委會第 18 次會議通過內容)

主要計畫內容		細部計畫內容	
分區項目	面積(m ²)	分區項目	面積(m ²)
商業區	16,035.71	商業區	11,225.00
		停車場用地	1,449.30
		兒童遊樂場用地	2,262.34
		道路用地	1,099.07
住宅區	23,110.29	住宅區	包含住宅區(應捐贈可建築土地) 5,524.02 m ²
		兒童遊樂場用地	2,062.46
		綠地	1,967.40
		道路用地	2,841.53
		停車場用地	61.70
總計	39,146	總計	39,146.00

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

表三 擬定細部計畫內容明細表(本次再提會內容)

主要計畫內容		細部計畫內容	
分區項目	面積(m ²)	分區項目	面積(m ²)
商業區	16,035.71	商業區	11,225.00
		停車場用地	1,449.30
		兒童遊樂場用地	2,262.34
		道路用地	1,099.07
住宅區	23,110.29	住宅區	包含住宅區(應捐贈可建築土地) <u>5439.83</u> m ²
		兒童遊樂場用地	2,062.46
		綠地	1,967.40
		道路用地	2,841.53
		停車場用地	61.70
總計	39,146	總計	39,146.00

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

表四 土地使用分區管制要點修正對照表

106.11.3 市都委會決議修正後條文	本次再提會條文	修正理由	市都委會決議
一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法台灣省施行細則第 35 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。	配合 106 年 6 月 14 日發布施行之「都市計畫法桃園市施行細則」，爰修正法令依據。	
二、住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	維持原條文。	-	
三、商業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 300%。	維持原條文。	-	
四、公共設施用地內之土地及建築物使用應依下列規定： (一) 本計畫規劃之綠地，不得供車輛通行穿越。 (二) 本計畫區內之公共設施用地不得作多目標使用。	維持原條文。	-	
五、建築物附屬停車空間之設置，應依照下列規定辦理： (一) 住宅區之建築物每戶樓地板面積在 250 m ² (含) 以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 m ² 應增設 1 部停車空間，機車停車位數則依汽車需求數乘以 2 倍設置。 (二) 商業區之停車位數量，以建築技術規則所規定之停車位數量乘以 1.5 倍計算，機車停車位數則依汽車需求數等量設置。 (三) 建築物基地之停車出入口設置以不超過 2 個為原則，但基地面積超過 3,000 m ² 以上	維持原條文。	-	

106.11.3 市都委會決議修正後條文	本次再提會條文	修正理由	市都委會決議
者，或基地內建築物依法應設置之停車面積總和達 3,000 m ² 或停車數量總和達 100 部以上者，不在此限。			
六、本計畫區之開發建築，應於發照前經「桃園市都市設計審議委員會」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、建築配置及建築面積者，不在此限。	維持原條文。	-	
七、建築基地最小開發規模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如下： (一) 住宅區每宗建築基地之面積不得小於 2,000 平方公尺，其最小寬度不得小於 25 公尺； <u>計畫區西北側住宅區土地扣除捐贈予桃園市政府之可建築土地後之剩餘土地應整體開發，不受前述基地開發規模之面積限制。</u> (二) 商業區應以全街廓開發。	維持原條文。	-	
八、退縮建築留設帶狀開放空間 (一)住宅區應自道路境界線至少退縮五公尺建築，臨接二條以上計畫道路者，均應退縮，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。	八、退縮建築留設帶狀開放空間 (一)住宅區應自道路境界線至少退縮 <u>5</u> 公尺建築，臨接二條以上計畫道路者，均應退縮， <u>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</u>	配合桃園市都市計畫近期通案性退縮規定修正條文內容。	

106.11.3 市都委會決議修正後條文	本次再提會條文	修正理由	市都委會決議
<p>(二)商業區應自道路境界線至少退縮六公尺建築，臨接二條以上計畫道路者，均應退縮，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</p> <p>(三)公共設施用地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 4 公尺。</p> <p>(四)基地臨南側工商綜合區之住宅區及商業區應退縮建築：住宅區南側應退縮 6 公尺留設公共開放空間；商業區臨南側及東側 110 甲縣道側應退縮 10 公尺留設公共開放空間，其退縮部分須作人行步道供公共通行使用，並得計入法定空地。</p>	<p><u>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></p> <p>(二)商業區應自道路境界線至少退縮 <u>6 公尺</u>建築，臨接二條以上計畫道路者，均應退縮，<u>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></p> <p>(三)公共設施用地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，<u>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></p> <p>(四)基地臨南側工商綜合區之住宅區及商業區應退縮建築：住宅區南側應退縮 6 公尺留設公共開放空間；商業區臨南側及東側 110 甲縣道側應退縮 10 公尺留設公共開放空間，其退縮部分須作人行步道供公共通行使用，並得計入法定空地。</p> <p><u>(五)前述退縮建築，如基地情形特殊者，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></p>		
<p>九、建築物之停車出入口 建築物停車出入口為避免影響重要道路車</p>	<p>維持原條文。</p>	<p>-</p>	

106.11.3 市都委會決議修正後條文	本次再提會條文	修正理由	市都委會決議
<p>流及人行動線，不得設置於道路交叉截角及其他有礙公共交通安全之道路路段或場所。</p>			
<p>十、建築基地內法定空地之1/2，應配合整體景觀設計加以植栽綠化，並使用原生樹種，以塑造地區特色，並沿街總長度每6公尺至少種植喬木一棵。</p>	維持原條文。	-	
<p>十一、建築細部規劃</p> <p>(一)建築物造型應予以整體規劃，形成本區之特色意象，塑造優美的天際線。</p> <p>(二)全區得以興建空橋、地下通道相互連通，並得與南側工商綜合區連通，惟應取得工商綜合區所有權人同意。</p> <p>(三)建築物屋頂所架設的電視天線、水塔、機械設備等，應配合建築物作遮掩或整體造型設計。</p> <p>理由：</p> <p>1.為使計畫範圍內人行與車行動線分流，提高行人安全，增訂全區得以地下通道相互連通規定。</p> <p>2.考量商業區未來擬作為大江購物中心二館使用，增訂與南側工商綜合區得以地下通道相互連通規定，串連兩館區之休閒購物動線，型塑舒適人行環境。</p>	維持原條文。	-	
<p>十二、公共設施用地之規劃設計，應配合綠地、親水性設施等開放空間構想，於親水性系統及整體綠化系統之端點或鄰</p>	維持原條文。	-	

106.11.3 市都委會決議修正 後條文	本次再提會條文	修正理由	市都委會 決議
接部分，配合留設開放 性之綠化空間。			
十三、本計畫區建築基地如 設置圍牆者，其圍牆透 空率不得小於 70%，牆 基高度不得大於 45cm， 且圍牆總高度不得大於 1.5m；圍牆以綠籬代替 則不受透空率之限制， 然高度亦不得大於 1.5m。	維持原條文。	-	
十四、本要點未規定事項， 適用其他相關法令之規 定。	維持原條文。	-	

附件一：內政部都委會 107 年 3 月 13 日第 918 次會議紀錄

第 9 案：桃園市政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（部分乙種工業區為商業區及住宅區）案」。

說明：

- 一、本案業經桃園縣都委會 100 年 9 月 28 日第 16 屆第 13 次會議審決修正通過，並准桃園縣政府 101 年 2 月 13 日府城都字第 1010036621 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。
- 四、變更計畫內容及理由：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，由本會賴前委員美蓉、劉委員小蘭、蔡前委員淑瑩、林前委員志明（交通部運輸研究所代表）、蕭前委員輔導（本部地政司代表）等 5 位委員組成專案小組，於 101 年 3 月 22 日召開 1 次會議聽取簡報，獲致初步建議意見，經提本會 103 年 4 月 1 日第 824 次會議決議：「依桃園縣政府列席代表補充說明，本案有繼續變更都市計畫之必要，並經該府 103 年 3 月 27 日府城都字第 1030069591 號函送修正計畫書及對照表到本部營建署，爰同意交由本會專案小組再行聽取簡報，俟獲致具體建議意見後，再行提會討論。」有案，復經本會專案小組於 103 年 7 月 15 日召開第 2 次會議聽取簡報，獲致初步建議意見，以 103 年 9 月 22 日營署都字第 1032917101 號函請該府查照辦理。
- 七、案經桃園市政府於 105 年 8 月 22 日檢送修正計畫書及修正對照表到部，因原召集人賴前委員美蓉任期於 104 年 6 月 30 日屆滿，改由林前委員秋綿擔任召集人，於 105 年

10 月 28 日召開第 3 次會議聽取簡報，獲致初步建議意見，並經桃園市政府 107 年 1 月 11 日府都計字第 1070001221 號函送修正計畫書、圖及處理情形對照表到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照桃園市政府 107 年 1 月 11 日府都計字第 1070001221 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，免再提會討論。

- 一、本案變更法令依據係援引都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，惟本案非配合地方興建之重大設施，請修正本案變更法令依據為同條文第 27 條第 1 項第 3 款，以資妥適。
- 二、本案係工業區擬變更為商業區及住宅區，請依下列各點補充資料，並納入計畫書敘明，以強化變更理由。

(一) 請補充本案產業用地變更後，因應桃園市產業發展需求之相關配套措施或發展策略。

(二) 請補充本案擬變更為商業區之需求分析(量化)資料、變更後計畫範圍引入人口及衍生交通量所造成之環境及排水衝擊情形與因應配套措施。

- 三、有關土地使用計畫及回饋計畫部分，請依下列各點補充資料，並納入計畫書敘明，以利查考：

(一) 請補充說明申請人捐贈之可建築土地，桃園市政府後續開發構想計畫。

(二) 本案申請人捐贈之公共設施用地部分，秉持公地公用原則，應具有開放性及公益性，建請桃園市政府於細部計畫內容詳予規定，尤其是擬變更為住宅區及商業區所衍生之停車需求，應由開發基地內部全部吸收。

- 四、計畫書應修正事項：

- (一) 有關上位計畫1節，請更新至最新資料。
- (二) 有關實施進度及經費1節，因本案公共設施屬細部計畫公共設施，公共設施之開闢與捐贈係依細部計畫及協議書規定事項辦理，請刪除實施進度及經費預估表。

附件二：本案經本府核准依都市計畫法 27 條第 1 項第 3 款規定辦理

正本

發文方式：紙本傳遞

檔號：

保存年限：

桃園市政府 函

33001
桃園市桃園區縣府路1號2樓

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：吳明璇
電話：03-3322101分機5275
電子信箱：10021882@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國107年5月23日
發文字號：府經發字第1070124459號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：檢送大江紡織股份有限公司申請「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分乙種工業區為商業區及住宅區)案」之計畫書及細部計畫書，共2本，請查照。

說明：

- 一、依內政部107年3月31日內授營都字第1070805741號函及大江紡織股份有限公司107年4月10日紡字第107001號函辦理。
- 二、旨揭開發計畫案業於107年5月16日簽報本府認定符合都市計畫法第27條第1項第3款規定，爰請貴局依權責辦理都市計畫變更程序。

正本：桃園市政府都市發展局
副本：大江紡織股份有限公司

市長鄭文燦

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任決行

都市計畫科 107/05/24 10:57



191070016584 有附件

第 2 案：審議「變更八德（八德地區）主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」暨「變更八德（八德地區）細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」

說 明：

一、辦理緣起：

民國 81 年以前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定採區段徵收或市地重劃方式辦理，致公共設施用地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理。為解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，本府依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理全市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更主要計畫暨變更細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 26 條。

五、變更內容：詳附表。

六、變更位置：詳附圖。

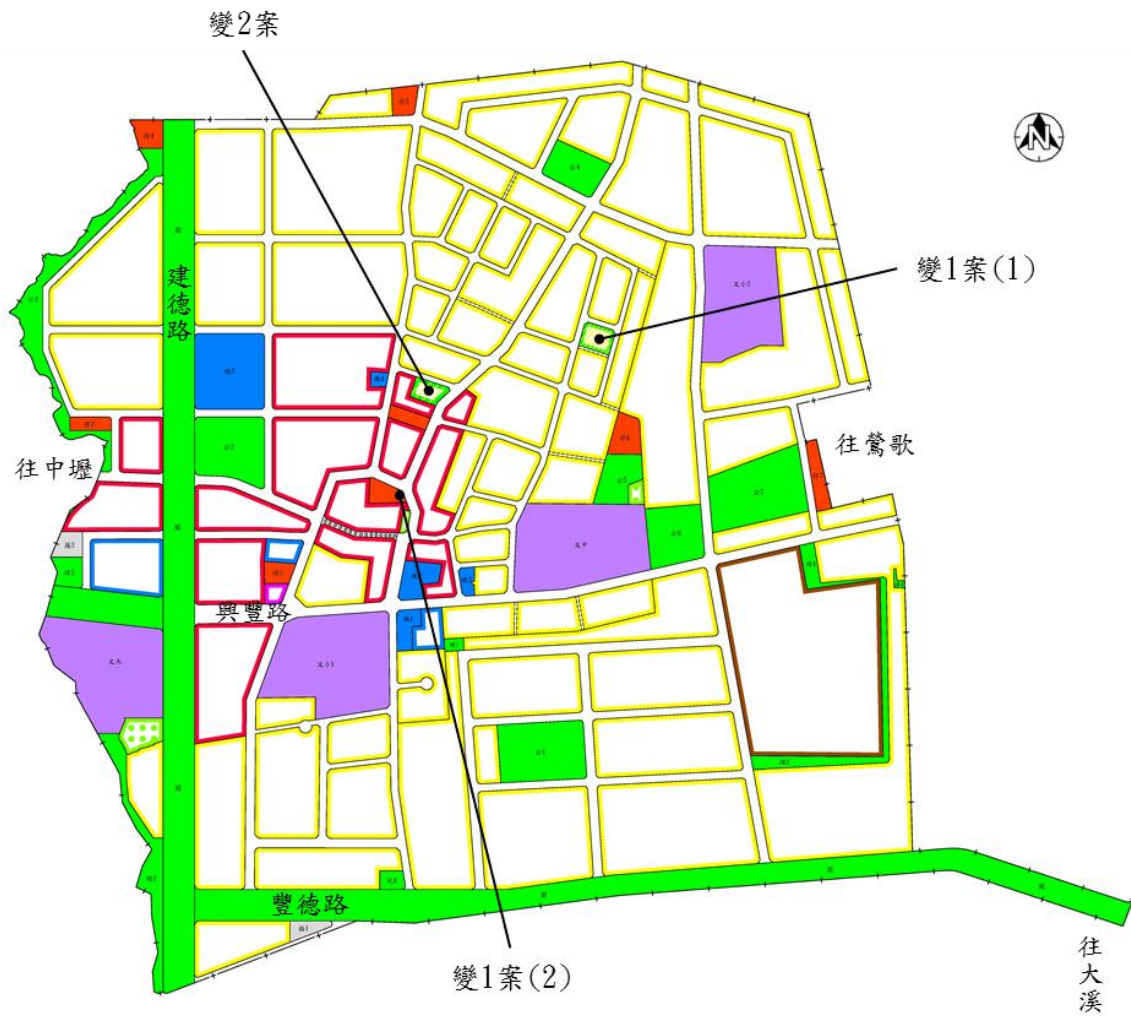
七、辦理歷程：

(一)106 年 7 月 25 日起公開展覽 30 天，並於 106 年 8 月 18 日假八德區公所舉辦說明會。

(二)106 年 11 月 13 日召開專案小組會議。

八、公民或團體陳情意見：無。

決 議：



圖例

	住宅區		加油站專用區		文小用地
	商業區		機關用地		文中用地
	工業區		園道用地		文大用地
	農會專用區		公園用地		高壓線接地站用地
	電信專用區		兒童遊樂場用地		道路用地
	宗教專用區		綠地用地		人行專用步道用地
	保存區		市場用地		人行步道用地
	車站專用區		停車場用地		計畫範圍線

變更圖例

	變更兒童遊樂場用地為住宅區		變更停車場用地為商業區
--	---------------	--	-------------

附圖一 主要計畫變更位置示意圖

附表一 主要計畫變更內容綜理表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
1	(1) 計畫區中央偏東北側，文小二用地西側之兒一用地	兒童遊樂場用地 (0.20)	住宅區 (0.20)	經檢討兒一用地周邊已劃設有公四、公五等用地，可替代其功能性，本次檢討變更為住宅區。	照案通過。	
	(2) 計畫區中央，市場用地南側之停一用地	停車場用地 (0.17)	商業區 (0.02)	經檢討停一用地周邊已劃設有停二等用地，可替代其功能性，本次檢討變更部分為商業區，部分則維持停車場用地，並透過整體開發方式併同取得興闢公共設施用地。	照案通過。	
	停車場用地 (0.15)					
2	計畫區中央偏北側，市場用地北側之兒二用地	兒童遊樂場用地 (0.17)	住宅區 (0.17)	<p>1. 經檢討兒二用地周邊已劃設有公二等用地，可替代其功能性，本次檢討變更為住宅區，惟現況已為民宅使用，難以納入本案整體開發，爰於細部計畫劃設為住宅區(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>除修正變更理由1如下外，餘照公展草案通過。</p> <p>修正變更理由1：經檢討兒二用地周邊已劃設有公二等用地，可替代其功能性，本次檢討變更為住宅區，惟現況之民宅係屬都市計畫發布實施前之合法建築，難以納入本案整體開發，爰於細部計畫劃設為住宅區(特)。</p>	



圖例

住一	第一種住宅區	油	加油站專用區	接	高壓線接地站用地
住(附)	第一種住宅區(附)	機	機關用地	灌	灌溉溝渠用地
住二	第二種住宅區	園	園道用地	雨	雨水下水道用地
住	住宅區	公	公園用地		道路用地
商	商業區	兒	兒童遊樂場用地		人行專用步道用地
工	工業區	綠	綠地用地		人行步道用地
農會	農會專用區	市	市場用地		再發展區範圍線
電信	電信專用區	停	停車場用地		已發展地區範圍線
宗	宗教專用區	文小	文小用地		細部計畫範圍線
存	保存區	文中	文中用地		
車站	車站專用區	文大	文大用地		

變更圖例

住	變更兒童遊樂場用地為住宅區	商	變更停車場用地為商業區
住(特)	變更兒童遊樂場用地為住宅區(特)		

附圖二 細部計畫變更位置示意圖

附表二 細部計畫變更內容綜理表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		原計畫	新計畫			
1	(1) 計畫區中央 偏東北側， 文小二用地 西側之兒一 用地	兒童遊樂場 用地 (0.20)	住宅區 (0.20)	經檢討兒一用地周邊已劃設有公四、公五等用地，可替代其功能性，本次檢討變更為住宅區。	照案通過。	
	(2) 計畫區中央， 市場用地 南側之停一 用地	停車場用地 (0.17)	商業區 (0.02) 停車場用地 (0.15)	經檢討停一用地周邊已劃設有停二等用地，可替代其功能性，本次檢討變更為商業區，部分則維持停車場用地，並透過整體開發方式併同取得興闢公共設施用地。	照案通過。	
2	計畫區中央 偏北側， 市場用地 北側之兒 二用地	兒童遊樂場 用地 (0.17)	住宅區(特) (0.17)	1. 經檢討兒二用地周邊已劃設有公二等用地，可替代其功能性，本次檢討變更為住宅區，惟現況已為民宅使用，難以納入本案整體開發，爰於細部計畫劃設為住宅區(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。	除修正變更理由1如下外，餘照展草案通過。 修正變更理由1: 經檢討兒二用地周邊已劃設有公二等用地，可替代其功能性，本次檢討變更為住宅區，惟現況之民宅係屬都市計畫發布實施前之合法建築，難以納入本案整體開發，爰劃設為住宅區(特)。	
3	土地使用分 區管制要點	增訂土地使用分區管制要點 (住宅區(特)建蔽率不得大於60%，容積率不得大於120%。)		配合本次檢討變更內容，增訂土地使用管制規定。	照案通過。	

第3案：審議「變更小烏來風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案」暨「變更小烏來風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討)案」

說明：

一、辦理緣起：

「小烏來風景特定區計畫」於70年3月9日公告實施，其後於81年2月及94年9月分別發布實施第一次及第二次通盤檢討案。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，目前已逾計畫年期，爰辦理本次通盤檢討作業，並同時辦理都市計畫圖重製作業期。

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，本次檢討將現行都市計畫劃分主要計畫及細部計畫，劃分後之主要計畫通盤檢討案名為「變更小烏來風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案」，係依據劃分後之主要計畫內容作為檢討依據；劃分後之細部計畫通盤檢討案名為「變更小烏來風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討)案」，係以原特定區計畫及檢討後之主要計畫內容作為檢討依據。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更主要計畫、變更細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第26條。

五、變更內容：詳附表1、2。

六、變更位置：詳附圖1~4。

七、辦理歷程：

(一)105年10月21日起公開展覽30天，並於105年11月8日假復興區公所舉辦說明會。

(二)105年12月23日、106年8月4日、106年12月25日、106年12月29日，共召開4次專案小組會議。

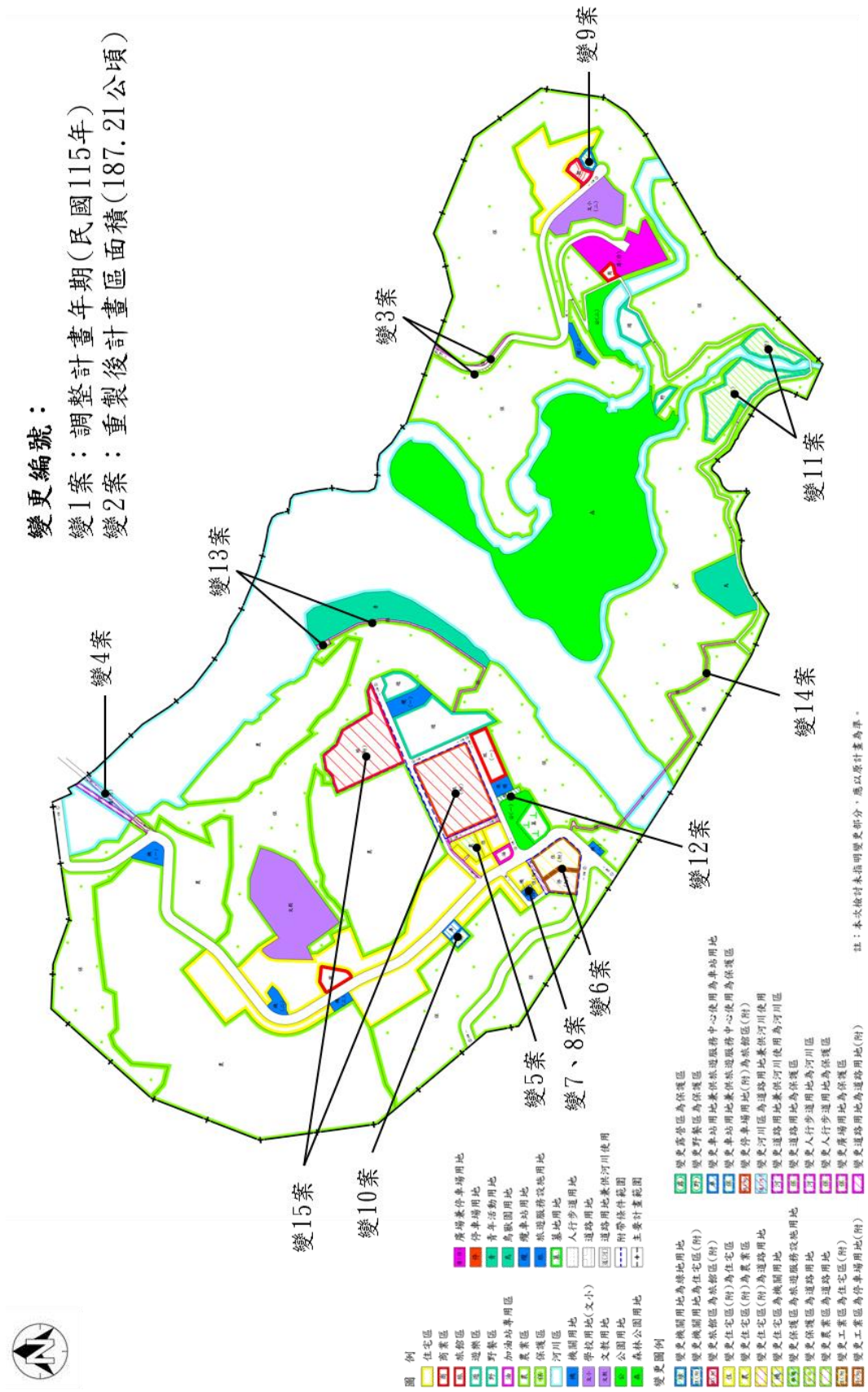
八、公民或團體陳情意見：計 14 件，詳附表 3 及附圖 5。

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：



附圖1 主要計畫變更位置示意圖(公開展覽)



附圖 2 主要計畫變更位置示意圖(依專案小組意見修正)

附表1 變更內容綜理表(主要計畫)

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		
1	1	計畫目標年	民國100年	民國115年	配合「修正全國區域計畫」，調整計畫目標年。	
2	2	重製後計畫區面積	民國67年平板測繪比例尺1/1000圖資(194.46)	民國100年數值測繪比例尺1/1000圖資(187.21)	1. 配合地形圖重測及依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第46、47條規定，辦理計畫圖重製。 2. 依重製轉繪疑義會議結論辦理。	
3	3	計畫區東北側，3號道路	保護區(0.07) 道路用地(0.07)	道路用地(0.07) 保護區(0.07)	1. 經工務局表示(104年3月31日桃工土字第1040024380號函)，道路業已開闢完成多年，因地形限制改變現有道路恐有困難，且施作工程影響甚鉅造成交通不便滋生民怨。 2. 考量計畫道路因地形限制依原規劃線型開闢恐有困難，本次檢討配合已開闢之道路現況，調整計畫道路線型。	(圖幅9)
4	4	計畫區北側之7號道路	河川區(0.13) 道路用地(0.03) 道路用地兼供河川使用(0.14) 保護區(0.03) 農業區(2.04 m ²)	道路用地兼供河川使用(0.13) 保護區(0.03) 河川區(0.14) 道路用地(0.03) 道路用地(2.04 m ²)	1. 本特定區北側7號道路之羅浮橋路段，業於民國81年完工通車使用，惟現行計畫道路用地範圍線與實際開闢之道路現況不符。 2. 依重製轉繪疑義會議結論，參酌七號道路現況，提列變更。	(圖幅2、3)

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				
5	5 、 人 2 、 人 3	計畫區西側偏東，公園(一)用地北側之住宅區及道路用地	住宅區(0.31) 道路用地(0.20)	住宅區(0.10)	1. 本案原計畫之附帶條件規定，係94年8月24日公告實施之第二次通盤檢討案所指定，惟查本案拉號段1246-5地號土地與毗鄰之住宅區土地(拉號段1246地號)，已於82年9月1日申請新建28戶住宅社區，83年8月22日取得使用執照。 2. 為保障既有合法建物所有權人之權益，上開已完成建築使用之土地，予以維持住宅區。	(圖幅6)		
			附帶條件： 1. 變更範圍內應整體開發，公共設施用地及設施由全部土地所有權人共同無償捐贈並自行開闢完成，產權登記為區公所。 2. 應於本次檢討公告實施之日起2年內開發完成，否則下次通盤檢討變更恢復為原擬定計畫之農業區。				農業區(0.36)	本案原計畫之附帶條件規定，係94年8月24日公告實施之第二次通盤檢討案所指定，惟公告迄今，土地所有權人仍未依規定完成開發，本次檢討予以恢復為原計畫之農業區。
							道路用地(0.05)	本案係81年2月18日公告實施之第一次通盤檢討案，自住宅區及農業區變更為道路用地，本次檢討為維持橫向12公尺寬道路系統完整性，予以保留。

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		
6	6 、 4 、 5 、 11	計畫區西 南側，機關 (八)用地 北側之工 業區	工業區(0.87) 道路用地(0.07)	住宅區(0.58) 停車場用地 (0.29) 道路用地(0.07) 附帶條件： 本案應以公辦方 式辦理市地重劃 整體開發。	1. 依「桃園市工業區策略 規劃暨都市計畫工業 區變更原則」本案工 業區不適續作工業發 展使用，宜轉型發展， 經評估宜規劃為住宅 區。 2. 考量本案產權複雜地 主自行整合開發有其 困難度，惟採繳交代 金方式回饋，亦有地 主開發需求性不一， 無法一次性取得所需 之公共設施用地及地 主負擔公平性等問 題。故為避免新增附 帶條件地區無法有效 開發執行之情形，本 案以公辦方式辦理市 地重劃整體開發。 3. 本案北側毗鄰之道路 用地尚未開闢取得， 考量重劃配地需求， 併同納入本案予以開 闢取得。	(圖幅 6)
7	7	計畫區西南 側，機關 (四)用地東 側之住宅區	住宅區 (48.25 m ²)	機關(四)用地 (48.25 m ²)	配合經濟部水利署北區 水資源局霞雲雨量站使 用現況及實際所管土地 (復興區拉號段 9-64 地 號)，調整機關用地範圍。	(圖幅 6)

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		
8	8	計畫區西南側之機關(四)用地	機關(四)用地 (42.38 m ²)	住宅區 (42.38 m ²) 附帶條件： 1. 土地所有權人應提供變更範圍總面積 30% 土地，折算捐獻代金方式繳納予桃園市政府。 2. 土地所有權人應與市政府簽訂協議書並納入計畫書內，再行檢具變更計畫書、圖，報由內政部核定。	1. 復興區拉號段 9-58 地號土地，非屬經濟部水利署北區水資源局管有，予以檢討變更為毗鄰之住宅區。 2. 基於都市計畫變更使用負擔公平原則，應提供捐贈土地，惟考量該基地面積狹小，改以捐獻代金方式折算繳納予桃園市政府。 3. 前項捐獻代金之計算，以變更後之市價為原則，該市價以本府委託三家專業估價者公會查估之變更後土地價格最高值計算，查估其所需費用由申請人負擔。回饋代金數額經初估低於新臺幣五十萬元(變更範圍×負擔公共設施用地比例×當期鄰近之變更後分區公告土地現值一點四倍)，得改以由本府委託一家專業估價者查估市價，本府得召開審議會，委任行政機關或委託專業團體確認市價數額，所需費用由申請人負擔。	(圖幅 6)
9	9	計畫區東側，文小(二)用地東側之機關(七)用地	機關(七)用地 (0.12)	綠地用地 (0.12)	機關(七)用地因屬地質敏感地區不適宜建築使用，為預防災害發生，本次檢討予以變更為綠地用地。	(圖幅 10、 15)

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	10	計畫區西側，文小(一)用地南側之車站用地兼供旅遊服務中心使用	車站用地兼供旅遊服務中心使用(0.19)	保護區(0.09) 車站用地(0.10)	<p>1. 為推動計畫區發展觀光旅遊，設置公共汽車、長途客運場站所需用地仍有使用需求。另因應山區醫療之使用彈性，得供復康巴士及醫療專車等所需之使用。</p> <p>2. 本特定區已劃設 1 處旅遊服務中心用地，刻正興闢中為避免功能服務相同之公共設施重疊設置，本次檢討變更為車站用地，以符實際使用需求；另考量車站用地西南側土地，地形不適宜開發使用，予以檢討變更為保護區。</p>	(圖幅 6)
11	11	計畫區南側之野餐區、露營區	露營區(1.35) 野餐區(0.48)	保護區(1.83)	<p>1. 計畫區南側劃設之野餐區及露營區，經環境地質套繪顯示，位處土石流動區及山崩中高潛感區，且屬低利用潛力區，不適合開發利用，應加強山坡地自然保育，以降低災害發生之風險及災害發生時所肇生之危害損失。</p> <p>2. 考量上開土地開發適宜性，並預防災害發生，本次檢討變更為毗鄰之保護區。另本案依土地使用分區管制要點規定，保護區之土地經桃園市政府核准同意者，得為臨時性遊憩及露營所需之設施使用。</p>	(圖幅 13、14)

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		
12	12	計畫區西南側，公園(一)用地東側之保護區	保護區(0.06)	旅遊服務設施用地(0.06)	為配合本府風景區管理處之用地設置需求，並符合都市計畫管用一致，變更部分保護區土地(拉號段 1255、1255-3 及部分 1254 地號)為旅遊服務設施用地。	(圖幅 6、7)
13	13	計畫區北側，青年活動營地西側	廣場用地 (0.03) 人行步道用地 (0.20)	保護區(0.23)	廣場用地及其連接之人行步道用地，復興區公所已無使用需求及興建計畫，本次檢討變更為毗鄰之保護區。	(圖幅 7)
14	14	計畫區西南側，保護區及河川區間之人行步道用地	人行步道用地 (0.28)	河川區(0.05) 保護區(0.23)	計畫區位屬山區地形，原計畫之人行步道用地未考量現況之地形地貌劃設，且不具開闢可行性，經評估已無劃設之必要，故本次檢討變更為毗鄰之保護區及河川區。	(圖幅 6、11、12)
15	人 9	計畫區西側，旅遊服務設施用地北側之旅館區、停車場及道路用地	旅館區(1.83) 停車場用地 (2.01) 道路用地(0.08) 附帶條件： 1. 變更後之旅館區、停車場；住宅區、道路用地應整體規劃，並應於計畫年期屆滿(民國 85 年)以前整體開發完成。 2. 新劃設之停車場、道路用地由地主無償提供，有關公共設施建設費用應由開發者自行負擔。	旅館區(3.84) 道路用地(0.08) 附帶條件： 1. 本案土地所有權人應自行擬定細部計畫，並以市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案應劃設變更範圍 40% 之面積，作為區內必要之公共設施用地，其中停車場用地面積不得低於 30%，並於興闢完成後，土地無償登記予桃園市政府所有。	1. 本案係 94 年 8 月 24 日公告實施第二次通盤檢討案之暫予保留案，土地所有權人為辦理旅館區之變更及開發，於 101 年 8 月 24 日經本府認定得依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，辦理都市計畫個案變更在案，後於 105 年 7 月 14 日函送計畫書、圖等報請內政部都委會審議，案經 105 年 11 月 8 日內政部都委會第 887 次會議決議(略以)，本案請桃園市政府參據本會 97 年 2 月 19 日第 676 次會議決議意旨辦理，惟如有繼續開發之必要，應	(圖幅 6、7)

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		
			<p>第二次通盤檢討暫予保留案內容旅館區(3.84)道路用地(0.08)附帶條件：</p> <p>1. 變更範圍內應另擬細部計畫，共同整體開發，土地所有權人應無償提供變更範圍40%之土地，劃設區內必要之公共設施用地，其中停車場用地面積不得低於變更範圍30%之面積。</p> <p>2. 依部都委第676次會議決議，以市地重劃方式開發者，於桃園縣都委會審定細部計畫後，依平均地權條例第56條規定，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；如無法於本會93年12月28日第600次會議審</p>	<p>3. 本案應於桃園市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例第56條規定，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、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於內政部都委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，應檢討變更恢復為農業區。</p>	<p>重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。</p> <p>2. 經陳情人表示，本案土地所有權人已整合完成，且為因應小烏來地區觀光發展，該旅館區仍有繼續開發之必要。本次檢討考量本府推動小烏來風景特定區觀光旅遊，為提供旅客住宿，帶動深度旅遊，該旅館區仍有保留之必要，爰依105年11月8日內政部都委會第887次會議決議，予以納入本次通盤檢討變更。</p> <p>3. 本案土地所有權人應配合辦理市地重劃可行性評估、交通影響評估、環境影響評估等相關作業，其所需費用由土地所有權人自行負擔。</p>	

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		
			議通過紀錄文到 6 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，建議檢討變更恢復為農業區，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。			

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 「原編號」為公展草案之編號；「新編號」係依專案小組初步建議意見修正後之編號。



附圖3 細部計畫變更位置示意圖(公開展覽)



附圖 4 細部計畫變更位置示意圖(依專案小組意見修正)

附表 2 土地使用分區管制要點修正對照表(細部計畫)

原計畫條文	公展草案條文	本府建議修正條文	專案小組初步建議意見	市都委會決議
一、本要點依據都市計畫法第 22、32 條及都市計畫法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。	維持原條文。	一、本要點依據都市計畫法第 22、32 條及都市計畫法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。	照本府建議修正條文通過。	
二、住宅區以建築住宅為主，其建築物及土地之使用；依下列規定： (一)建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 80%。 (二)不得作工廠使用。	維持原條文。	-	照公展草案通過。	
三、商業區以建築商店及商業使用之為主，其建築物及土地之使用依下列規定： (一)商業區建蔽率不得超過 80%，容積率不得超過 180%。 (二)不得做工廠使用。	維持原條文。	-	照公展草案通過。	
四、工業區以供公害輕微之工廠使用為主，其建築物及土地之使用，依下列規定： (一)都市計畫法台灣省施行細則第 18 條。 (二)建蔽率不得超過 70%，高度不得超過 2 層樓或 7 公尺。	(刪除)	-	照公展草案通過。	

原計畫條文	公展草案條文	本府建議修正條文	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
(無規定)	(無規定)	<p>四、保護區內土地以供保養天然資源、涵養水源、防止砂石崩塌等為主，其土地及建築物使用應依下列規定：</p> <p>(一)保護區內之土地經桃園市政府核准同意者得為下列之使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 國防所需各種設施。 2. 警衛、保安、保防設施。 3. 六公尺以下道路及公用事業所必須之設施。 4. 造林與水土保持設施。 5. 為保護區內地形地物所為之工程設施。 6. 為維護水源、水質、水量所必須之設施。 7. 為水庫運作需要之水文氣象觀測站及通訊必要之設施。 8. 臨時性遊憩及露營所需之設施。 9. 原有合法建築物之整建、增、修、改建及拆除後之新建應依下列規定辦理： <ol style="list-style-type: none"> (1)每棟建築物最大基層面積不得超過 165 平方公尺，其簷高不得超過 3 層樓(或 10.5 公尺)，建築總樓地板面積不得超過 495 平方公尺。 	照本府建議修正條文通過。	

原計畫條文	公展草案條文	本府建議修正條文	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		(2)建蔽率不得超過 40%。 (3)不得重複申請。 (二)保護區內之土地除符合前項使用規定者外，禁止下列行為： 1. 砍伐竹木，但為撫育更新、造林、障礙木之採伐，經桃園市政府核准者不在此限。 2. 破壞地形或改變地貌。		
(無規定)	(無規定)	五、農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施及農村再生相關公共設施。	照本府建議修正條文通過。	
七、野餐區之建築物及土地之使用，依下列規定： (一)建蔽率不得超過 3%，建築物高度不得超過 1 層樓或 4 公尺。 (二)僅准許設置亭台、桌椅及衛生設備等。 (三)建築物與計畫道路間至少應保持 10 公尺距離。	四、野餐區之建築物及土地之使用，依下列規定： (一)建蔽率不得超過 3%，建築物高度不得超過 1 層樓或 4 公尺。 (二)僅准許設置亭台、桌椅及衛生設備等。 (三)建築物與計畫道路間至少應保持 10 公尺距離。	六、野餐區之建築物及土地之使用，依下列規定： (一)建蔽率不得超過 3%，建築物高度不得超過 1 層樓或 4 公尺。 (二)僅准許設置亭台、桌椅及衛生設備等。	照本府建議修正條文通過。	
八、露營區之建築物及土地之使用，依下列規定： (一)建蔽率不得超過 3%，建築物高度不得超過 1 層樓或 4 公尺。	(刪除)	-	照公展草案通過。	

原計畫條文	公展草案條文	本府建議修正條文	專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>(二)僅准許設置野灶、安全及衛生設備等。</p> <p>(三)建築物與計畫道路間至少應保持 10 公尺距離。</p>				
<p>九、旅館區以興建旅館及其附屬使用之建築為主，其建築物及土地之使用，依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 200%。</p> <p>(二)為建築整地需要者外，不得變更地形地貌，影響景觀。</p> <p>(三)需自行設置垃圾處理及汙水處理設施，禁止汙染四周環境或水面。</p>	<p>五、旅館區以興建旅館及其附屬使用之建築為主，其建築物及土地之使用，依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 200%。</p> <p>(二)為建築整地需要者外，不得變更地形地貌，影響景觀。</p> <p>(三)需自行設置垃圾處理及汙水處理設施，禁止汙染四周環境或水面。</p>	<p>七、旅館區以興建旅館及其附屬使用之建築為主，其建築物及土地之使用，依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 200%。</p> <p>(二)為建築整地需要者外，不得變更地形地貌，影響景觀。</p> <p>(三)需自行設置垃圾處理及汙水處理設施，禁止汙染四周環境或水面。</p>	照本府建議修正條文通過。	
<p>十、遊樂區之建築物及土地之使用，依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得超過 10%，建築物高度不得超過 3 層樓或 10.5 公尺。</p> <p>(二)僅准許設置休憩亭台、游泳池、山地文物等遊樂設施及供應山地土產等有關設施。</p>	<p>六、遊樂區之建築物及土地之使用，依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得超過 10%，建築物高度不得超過 3 層樓或 10.5 公尺。</p> <p>(二)僅准許設置休憩亭台、游泳池、山地文物等遊樂設施及供應山地土產等有關設施。</p>	<p>八、遊樂區之建築物及土地之使用，依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得超過 10%，建築物高度不得超過 3 層樓或 10.5 公尺。</p> <p>(二)僅准許設置休憩亭台、游泳池、山地文物等遊樂設施及供應山地土產及餐飲設施等有關設施。</p>	照本府建議修正條文通過。	
<p>十七、加油站專用區之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 80%。</p>	<p>七、加油站專用區之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 80%。</p>	<p>九、加油站專用區之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 80%。</p>	照本府建議修正條文通過。	
(無規定)	(無規定)	<p>十、河川區除依水利法之有關規定外，計</p>	照本府建議修正條文通過。	

原計畫條文	公展草案條文	本府建議修正條文	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		畫區內之河川區為保護水源，禁止任何污染水體之水面活動。		
<p>五、青年活動營地之土地，以供青少年活動及其有關設施為主，其建築物及土地之使用，依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得超過10%，建築物高度不得超過2層樓或7公尺。</p> <p>(二)僅准許設置演奏場、營火場、交誼廳、餐飲、野餐、露營、運動、寄宿舍、野外活動工具租借、游泳、划船場及其他青年戶外休閒活動設施。</p>	<p>八、青年活動營地用地之土地，以供青少年活動及其有關設施為主，其建築物及土地之使用，依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得超過10%，建築物高度不得超過2層樓或7公尺。</p> <p>(二)僅准許設置演奏場、營火場、交誼廳、餐飲、野餐、露營、運動、寄宿舍、野外活動工具租借、游泳、划船場及其他青年戶外休閒活動設施。</p>	<p>十一、青年活動用地之土地，以供青少年活動及其有關設施為主，其建築物及土地之使用，依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得超過10%，建築物高度不得超過2層樓或7公尺。</p> <p>(二)僅准許設置青年戶外休閒活動設施及溫泉使用事業使用。</p>	照本府建議修正條文通過。	
<p>六、鳥獸園用地之土地以供飼養各種山禽鳥獸之建築及其有關設施之使用為主，其建築物及土地之使用，依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得超過10%，建築物高度不得超過1層樓或4公尺。</p> <p>(二)僅准許設置管理室、鳥獸籠房、涼亭、餐飲及其他與鳥獸園經營直接相關之設施。</p> <p>(三)建築物與計畫道路間至少應保持10公尺距離。</p>	<p>九、鳥獸園用地之土地以供飼養各種山禽鳥獸之建築及其有關設施之使用為主，其建築物及土地之使用，依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得超過10%，建築物高度不得超過1層樓或4公尺。</p> <p>(二)僅准許設置管理室、鳥獸籠房、涼亭、餐飲及其他與鳥獸園經營直接相關之設施。</p> <p>(三)建築物與計畫道路間至少應保持10公尺距離。</p>	(刪除)	照本府建議修正條文通過。	

原計畫條文	公展草案條文	本府建議修正條文	專案小組初步建議意見	市都委會決議
十一、旅遊服務中心用地之建築物及土地之使用，依下列規定： (一)得設置交通、電訊、郵政、旅遊資料供應、醫療、公共衛生設備、休憩、保安及其他有關旅遊活動之公共服務等設施。 (二)建蔽率不得超過40%，容積率不得超過200%。	十、旅遊服務中心用地之建築物及土地之使用，依下列規定： (一)得設置交通、電訊、郵政、旅遊資料供應、醫療、公共衛生設備、休憩、保安及其他有關旅遊活動之公共服務等設施。 (二)建蔽率不得超過40%，容積率不得超過200%。	十二、旅遊服務設施用地之建築物及土地之使用，依下列規定： (一)得設置交通、電訊、郵政、旅遊資料供應、醫療、公共衛生設備、休憩、保安、農產品展售及其他有關旅遊活動之公共服務等設施。 (二)建蔽率不得超過40%，容積率不得超過200%。	照本府建議修正條文通過。	
十二、纜車站用地之建築物及土地之使用，依下列規定： (一)得設置纜車站及其相關設施。 (二)建蔽率不得超過30%，容積率不得超過200%。	十一、纜車站用地之建築物及土地之使用，依下列規定： (一)得設置纜車站及其相關設施。 (二)建蔽率不得超過30%，容積率不得超過200%。	十三、纜車站用地之建築物及土地之使用，依下列規定： (一)得設置纜車站及其相關設施。 (二)建蔽率不得超過30%，容積率不得超過180%。	照本府建議修正條文通過。	
十三、車站用地兼供旅遊服務中心使用，其建築物及土地之使用，依下列規定： (一)建蔽率不得超過40%，容積率不得超過80%。 (二)僅准許設置車站及其相關設施、交通、電訊、郵政、旅遊資料供應、醫療、公共衛生設備、休憩、保安及其他有關旅遊活動之公共服務等設施。	十二、車站用地其建築物及土地之使用，依下列規定： (一)建蔽率不得超過40%，容積率不得超過80%。 (二)僅准許設置車站及其相關設施、交通、電訊、郵政、旅遊資料供應、醫療、公共衛生設備、休憩、保安及其他有關旅遊活動之公共服務等設施。	十四、車站用地其建築物及土地之使用，依下列規定： (一)建蔽率不得超過40%，容積率不得超過80%。 (二)僅准許設置車站及其相關附屬設施。	照本府建議修正條文通過。	
十四、機關用地之建蔽率不得超過60%，	十三、機關用地之建蔽率不得超過60%，	十五、機關用地之建蔽率不得超過50%，	照本府建議修正條文通過。	

原計畫條文	公展草案條文	本府建議修正條文	專案小組初步建議意見	市都委會決議
容積率不得超過180%。	容積率不得超過180%。	容積率不得超過180%。		
十五、學校用地之建蔽率不得超過50%，容積率不得超過150%。	十四、學校用地之建蔽率不得超過50%，容積率不得超過150%。	十六、學校用地之建蔽率不得超過50%，容積率不得超過150%。 十七、文教用地之建築物及土地之使用，依下列規定： (一)建蔽率不得超過50%，容積率不得超過150%。 (二)供高中職、國中、國小及幼兒園等多元學制使用。	照本府建議修正條文通過。	
十六、森林公園用地僅得設置步道、涼亭、衛生設備，且以維護森林生態之風貌為主。	十五、森林公園用地僅得設置步道、涼亭、衛生設備，且以維護森林生態之風貌為主。	十八、森林公園用地僅得設置步道、涼亭、衛生設備，且以維護森林生態之風貌為主。	照本府建議修正條文通過。	
(無規定)	(無規定)	十九、公園用地及兒童遊樂場用地，其建築物之建蔽率不得大於15%，容積率不得大於45%。	照本府建議修正條文通過。	
十八、停車場用地之建蔽率不得超過10%，容積率不得超過20%。	十六、停車場用地之建蔽率不得超過10%，容積率不得超過20%。	二十、停車場用地及廣場兼停車場用地之建蔽率不得超過10%，容積率不得超過20%。	照本府建議修正條文通過。	
十九、零售市場用地之建蔽率不得超過60%，容積率不得超過180%。	十七、零售市場用地之建蔽率不得超過60%，容積率不得超過180%。	(刪除)	照本府建議修正條文通過。	
(無規定)	(無規定)	二一、墓地用地，其建築物之建蔽率不得大於10%，容積率不得大於40%。	照本府建議修正條文通過。	
二十、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並儘量種植原生樹種。	十八、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並儘量種植原生樹種。	二二、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上面積植栽綠化並儘量種植原生樹種。	照本府建議修正條文通過。	

原計畫條文	公展草案條文	本府建議修正條文	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
<p>二一、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審查同意者，從其規定。</p>	<p>十九、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都市設計審議同意者，從其規定。</p>	<p>二三、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。</p>	<p>照本府建議修正條文通過。</p>	
<p>二二、住宅區、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，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間。</p>	<p>二十、住宅區、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，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間。</p>	<p>二四、住宅區、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，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間。</p>	<p>照本府建議修正條文通過。</p>	
<p>二三、本計畫區開發建築面積大於 1,000 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，始得核發建造執照。變更建造執照時亦同，但未變更</p>	<p>二十一、本計畫區開發建築面積大於 1,000 平方公尺，應於發照前經都市設計審議同意後，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</p>	<p>二五、本計畫區開發建築面積大於 1,500 平方公尺，應於發照前經都市設計審議同意後，始得核發建造執照。變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建</p>	<p>照本府建議修正條文通過。</p>	

原計畫條文	公展草案條文	本府建議修正條文	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
<p>外觀、建物配置及建築面積者不在此限。</p> <p>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更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。</p>	<p>建築面積者不在此限。</p> <p>桃園市都市設計審議委員會，必要時得依本管制要點精神另訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。</p>	<p>物配置及建築面積者不在此限。</p> <p>桃園市都市設計審議委員會，必要時得依本管制要點精神另訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。</p>		
<p>二四、本要點未規定事項適用其他有關法令之規定。</p>	<p>二十二、本要點未規定事項適用其他有關法令之規定。</p>	<p>二六、本要點未規定事項適用其他有關法令之規定。</p>	<p>照本府建議修正條文通過。</p>	



附圖 5 公民或團體陳情意見位置示意圖

附表 3 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
1、6、7、12、13、14	宗○勇	1. 陳情在小烏來風景處設置攤食區，以服務觀光旅客餐食問題。 2. 小烏來風景特定區無攤食區，造成旅客餐飲有極大問題，為解決旅客餐食問題，增加在地收入來源，建議於風景區增設攤食區。	建議新增劃設攤食區。	不予採納。理由： 1. 陳情土地(義盛段 429-4、429-6、430-1、439 及 439-8 地號)位於廣場兼停車場用地，經本府風管處評估仍有使用需求，予以維持原計畫。 2. 陳情土地(義盛段 429、429-1、438、439-2 地號)位於保護區及公園用地，依坵塊法計算其平均坡度多屬四級坡以上，不適宜開發建築使用。	
	宗○義等 4 人 陳情位置：復興區義盛段 429 等 5 筆地號	1. 陳情位置之義盛里，現居 500 多戶里民，懇請規劃多一點農業創意商店、市集或可供販售農特產品之使用分區。 2. 陳情土地可做為義盛里原住民農業、美食創意市集用地。	建議變更為其他分區，供原住民農業及美食創意市集等使用。	3. 依現行都市計畫相關規定(都市計畫公共設施用地多目標使用辦法、土地使用分區管制要點)已可提供設置攤食區使用。	
	謝○祈等 2 人 陳情位置：復興區義盛段 438 等 3 筆地號	1. 我們義盛里有 500 多戶里民，希望有多一點的農業創意商店、市集的販賣農特產品之位置，請幫助我們。 2. 義盛段 438、439、439-2 地號土地地目變更為商業區、住宅區或旅館區。 3. 若酌予採納意見，義盛段 438 地號土地願無償捐贈。	建議變更為商業區或旅館區。		
	宗○義等 2 人 陳情位置：復興區義盛 430-1 等 3 筆地號	1. 義盛里數十年都沒有商店(飯、麵店)，近年來遊客暴增(居民 507 戶)都沒有可以安全消費的店家可以用餐(這地很平都是一、二級坡地) 2. 這三筆地號建議申請變更可作為農夫創意市集的產業用地、商業用地。	建議變更為商業區。		
	宗○義等 2 人 陳情位置：復興區	1. 土地 439-1 和 439-2 已經配合市政府價購	建議變更為商業區。		

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
	興區義盛 439 地號	(現在正在辦理分割) 義盛里遊客很多，沒有可以安全用餐的飯、麵小店，439 土地很適合設店，服務遊客和里民。 2. 義盛段 439 地號申請變更為商業用地。			
	宗○義等 2 人 陳情位置：復興區義盛段 439-8 等 5 筆地號	1. 我們的土地很平，義盛里有 500 多戶居民農民，基本生活需要一處可以合法申請「農夫創意市集」的位置，合法賣蔬菜水果等的位置，請幫助我們這群有機農民，非常感謝。 2. 義盛段 439-8(53 坪)，申請為商業用地。 3. 義盛段 430-1、429-6、429 及 429-4，申請為產業用地(這地很平)，請幫助我們，非常感謝。	建議變更為商業區。		
2、3	林○光 陳情位置：復興區拉號段 1246 及 1246-5 等 2 筆地號	1. 該地段原編定為住宅區，本次因未完成附帶條件尚未開發再變更為農業區。 2. 該變更地區目前有 7 戶當初以建成的房屋，地目變更後房屋變更為違建，對地主及屋主的權益恐侵害至鉅。 3. 建請依現況將已興建房屋的地段，保留原設定以保障住民權益。	建議取消原附帶條件，維持住宅區。	予以採納。理由： 1. 經查陳情土地原為拉號段 1246 地號土地使用分區為部分住宅區、部分住宅區(附)，後於 105.3.4 逕為分割(105 年溪電字 021950 號)新增 1246-5 地號。 2. 本案原計畫之附帶條件規定，係 94 年 8 月 24 日公告實施之第二次通盤檢討案所指定，經調閱相關建築執照，本案拉號段 1246-5 地號土地與毗鄰之住宅區土地(拉號段 1246 地號)，已於 82.9.1 申請新建 28 戶住宅社區，83.8.22 取得使用執照。為保障既有	
	林○光 陳情位置：復興區拉號段 1246 及 1246-5 等 2 筆地號	本陳情係依據本次「第三次通盤檢討」變更明細表編號 5 之原「住宅區」變更為「農業區」案提出以下事由： 1. 本區段土地(拉號段 1246、1246-5 地號)於民國 70 年訂定本計畫	建議取消原附帶條件，維持住宅區。		

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		<p>時就應該是編為住宅用地，至少民國 81 年 2 月的第一次通盤檢討或 94 年 9 月第二次通盤檢討時，無庸置疑就是目前的設定了，才會讓本人等之房屋興建合於規定，並於民國 83 年發照完成，助胡才得以陸續搬遷入住。</p> <p>2. 本變更事項影響住戶有八戶，門牌號碼如下：復興區羅浮里 4 鄰 124、125、126、127、128、137、138 及 139 號等戶。</p> <p>3. 本區段(拉號段 1246、1246-5 地號)建有 28 戶，是坐落同一地號、同一建案、同一營造商營建完成，當然自成一個完整的社區刑事，然而本次通盤檢討卻將社區一分為二，其中本案八戶的房屋基地變更為原設定的農業區，勢必嚴重侵害我等住戶之權益。</p> <p>4. 本次變更的依據理由應是民國 94 年 8 月 24 日公告內容的附帶條件而來，審視 28 戶房屋皆座落於 1246、1246-5 地號上，且權力範圍為共同持分的狀態下，每戶權利範圍為 28 分之 1，建物部分也於 83 年 8 月 22 日就已建造及發照完成(使用執照：83 復鄉建都使字第 009 號)，本地號土地皆應已完成開發行為，實在無理由將此 8 戶變更回</p>		<p>合法建物所有權人之權益，上開已完成建築使用之土地，予以維持住宅區。</p>	

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		<p>農業區。況且住戶是當初建案的買受人而非具有開發義務的所有權人，權利義務不應錯置，以免影響住戶權益。</p>			
4、5、11	<p>高○妹 陳情位置：復興區拉號段 9-57 及 9-54 等 2 筆地號</p> <p>陳○香 陳情位置：復興區拉號段 9-19、9-38 及 9-61 等 3 筆地號</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 陳情位置原劃設工業區即為錯誤之編定，風景特定區範圍內的工業區無開發使用的可能性。 2. 本計畫區內之旅館區使用率為 0，陳情位置以附帶條件方式變更為旅館區，為不合理之規劃，且於 105.11.08. 復興區公所之公展說明會，義盛里民眾表示：義盛里有規劃設置旅館區之需求，建議劃設部份旅館區於義盛里。 3. 計畫範圍內的商業區使用率已達 98%，發展已飽和，應增加商業區之面積。 4. 建議陳情位置變更為商業區，參照本計畫區第二次通盤檢討之變更內容，以附帶條件方式變更，如下說明： <ol style="list-style-type: none"> (1) 土地所有權人應無償提供變更土地面積之 40% 劃設區內必要之公共設施用地。 (2) 變更部分之土地所有權人自願捐獻當期公告土地現值之 40% 予市政府，供徵收開闢本特定區公共設施之用。並除去時程限制、協助同一區塊內土地所有權人之整合。 	建議變更為商業區。	<p>不予採納，理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依「桃園市工業區策略規劃暨都市計畫工業區變更原則」本案工業區不適續作工業發展使用，宜轉型發展。 2. 依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 31 條之商業區檢討規定，本計畫區商業區面積不得超出 0.72 公頃，惟現行商業區已劃設面積 0.54 公頃，尚可增設面積 0.18 公頃；惟本案工業區面積 0.87 公頃，若變更為商業區將超出上開檢討之規定。 3. 本計畫區規劃之商業區係供鄰里商業活動所需使用，非屬都市中心型商業之功能。經檢視現有 3 處商業區之使用現況，亦以住家及餐廳等使用為主，故依現行之住宅區容許使用規定，已可滿足該地區之實質使用需求。 4. 為發展北橫觀光遊憩系統中繼站之計畫目標，本計畫區已於羅浮地區劃設 2.85 公頃之旅館區（尚未開發使用），可提供及滿足地區旅遊住宿使用需求。而 	

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
	陳○香等 2 人 陳情位置：復興區拉號段 9-19 等 6 筆地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 陳情人陳○香之子曾○環代理出席 106.12.25「變更小烏來風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案及變更小烏來風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討)案」之專案小組第 3 次會議，並列席陳述意見；會議中，規劃單位表示：參酌陳情人之陳情意見表及專案小組意見，擬將陳情人之土地變更規劃為「住宅區」，已輔導居民申辦民宿、供遊客住宿使用，實乃重大錯誤之規劃，萬不可行。 2. 計畫範圍內的商業區使用率已達 98%，發展已飽和，應增加商業區之面積。 3. 陳情位置所在區塊總面積約為 0.87 公頃，除陳情人所有約 0.76 公頃(陳○香所有 9-19、9-38、9-61 地號；林○祥所有 9-54、9-57、9-123 地號，每筆均為所有權全部，佔區塊面積約 90%)尚未開發利用之外，其他土地均早已建屋使用。數十年來當局「工業區」之錯誤編訂嚴重影響地方之開發與建設，陳情人之委屈又豈言詞能表，懇請當局對本案給予重度之垂注，勿使相同錯誤再度發生。 		本案基地面積規模不大且產權非屬單一土地所有權人，若規劃為旅館區使用恐不具開發效益，亦存有地主整合開發等問題，故本案經重新評估較適宜規劃為住宅區使用。	
8	桃園市政府風景區管理處 陳情位置：復	1. 公展草案變 11 案部分(變更野餐區為保護區)，考量整體停車動線，建議變更野餐區	1. 建議變更野餐區為停車場用地。	不予採納。理由： 1. 考量野餐區位屬土石流動區及山崩中高潛感區，且屬低利	

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
	興區義盛段 1288 等 7 筆地號(野餐區)及 1303-1 等 7 筆地號	<p>為停車場用地。</p> <p>2. 公展草案變 14 案部分，本處已於 102 年設置人行步道供遊客行走，建請保留人行步道用地，並依現況人行步道設置位置劃設。</p> <p>3. 公展草案變 14 案兩側，義興吊橋旁空地，目前已由觀光旅遊局規劃滑降設施，另義盛段 1303-1、1303-3、1303-4、1728-1、1729、1729-2 及 1729-5 等七筆地號土地，本處規劃興建公共廁所及其他遊憩設施，考量後續使用目的，建請將上開土地變更為遊憩用地。</p>	2. 建議將義盛段 1303-1 等 7 筆地號變更為遊憩用地。	<p>用潛力區，不適合開發利用，仍宜維持公展草案(變更為保護區)。</p> <p>2. 本次檢討變更人行步道用地為保護區，係考量該步道線型與現況不符，且依土地使用分區管制要點之規定，保護區得為臨時性遊憩及露營所需之設施，故無劃設人行步道用地之必要。</p> <p>3. 陳情變更為遊憩用地部分，考量該土地範圍畸零不整，且依土地使用分區管制要點之規定，保護區得為臨時性遊憩及露營所需之設施，故無劃設遊憩用地之必要。</p>	
9	林○福 陳情位置：暫予保留案(旅館區部分)	1. 查本案於 81 年發布實施以來，因地主整合困難，一直無法開發，今地主整合完成，皆期望該地繼續開發。業於民國 101 年 8 月 24 日獲桃園市政府(改制前桃園縣政府)府城都字第 1010203847 號函認定符合都市計畫第 27 條第 1 項第 4 款「為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施」，得辦理都市計畫個案變更，歷經 2 次市都委專案小組及 3 次市都委大會審議，於 105 年 3 月 11 日經市都委會第 5 次會議審議通過。並於 105 年 11 月 8 日提送內政部都委會第 887 次會議	建議將旅館區附帶條件開發地區(暫予保留案)納入本次通盤檢討辦理。	<p>予以採納。理由：</p> <p>1. 經陳情人表示，本案土地所有權人已整完成，且為因應小烏來地區觀光發展，該旅館區仍有繼續開發之必要，故本案依 105.11.8 內政部都委會第 887 次會議決議，予以納入本次通盤檢討變更。</p> <p>2. 考量本案變更計畫內容，於 105.3.11 經本市都委會第 5 次會議決議通過，且經重新檢視該變更回饋之比例，符合現行相關審議規範之規定。故本案同意依上開決議通過之計畫內容，增列變更案。</p> <p>3. 本案陳情人應配合辦理市地重劃可行</p>	

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		<p>審議，其決議：「本案請桃園市政府參據本會 97 年 2 月 19 日第 676 次會決議意當辦理(... 檢討變更恢復為農業區，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。)或維持原計畫並納入下次通盤檢討時再妥為考量。」</p> <p>2. 而近年桃園市推動小烏來地區之觀光旅遊，研擬相關觀光計畫(桃園縣、北橫整體觀光發展與經營管理計畫及桃園縣、復興羅浮地區觀光發展與亮點計畫)及多項建設(如小烏來天空步道、泰雅公園及旅遊服務中心等)，並擬於本計畫區停車場用地地下設置污水處理設施，且本地區係屬北橫遊憩系統，遊客主要以「二日遊目的型」為主，當地尚缺乏住宿設施，為配合小烏來發展，亟需開發適當之旅遊住宿設施，吸引遊客，深度旅遊，以帶動地區觀光產業。是以，敬請貴府將本案納入本次通盤檢討，使得以依原計畫繼續辦理變更，以促進土地合理利用，並帶動觀光旅遊發展。</p>		<p>性評估、交通影響評估、環境影響評估等相關作業，其所需費用由陳請人自行負擔。</p>	
10	潘○安等 4 人 陳情位置：復興區拉號段 1147 等 3 筆地號	<p>1. 針對桃園市政府在該區段附近推廣溫泉產業。</p> <p>2. 該筆土地鄰接住宅區。</p>	建議變更農業區為住宅區。	<p>不予採納。理由：</p> <p>1. 為發展地區觀光，本計畫區之農業區適合朝向休閒農業發展，故本案陳情土地</p>	

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		3. 現況無耕作。 4. 建議將該地段號，由農業區變更為住宅區，促進土地利用及產業發展，配合政府推動觀光產業。		經評估宜維持農業區。 2. 農業區如欲作為觀光休閒使用，得依「農業用地興建農舍辦法」及「民宿管理辦法」等相關規定，興建合法農舍供民宿等設施使用，亦可結合周邊觀光資源，發展觀光事業。	

第4案：審議「變更巴陵拉拉山風景特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案」暨「變更巴陵拉拉山風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討)案」

說明：

一、辦理緣起：

「巴陵達觀山風景特定區計畫」係於民國74年4月10日公告實施，後於民國91年3月25日公告實施第一次通盤檢討案。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，目前已逾計畫年期，爰辦理本次通盤檢討作業，並同時辦理都市計畫圖重製作業期。

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，本次檢討將現行都市計畫劃分主要計畫及細部計畫，劃分後之主要計畫通盤檢討案名為「巴陵拉拉山風景特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案」，係依據劃分後之主要計畫內容作為檢討依據；劃分後之細部計畫通盤檢討案名為「巴陵拉拉山風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討)案」，係以原特定區計畫及檢討後之主要計畫內容作為檢討依據。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更主要計畫、變更細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第26條。

五、變更內容：詳附表1、2、3。

六、變更位置：詳附圖1~4。

七、辦理歷程：

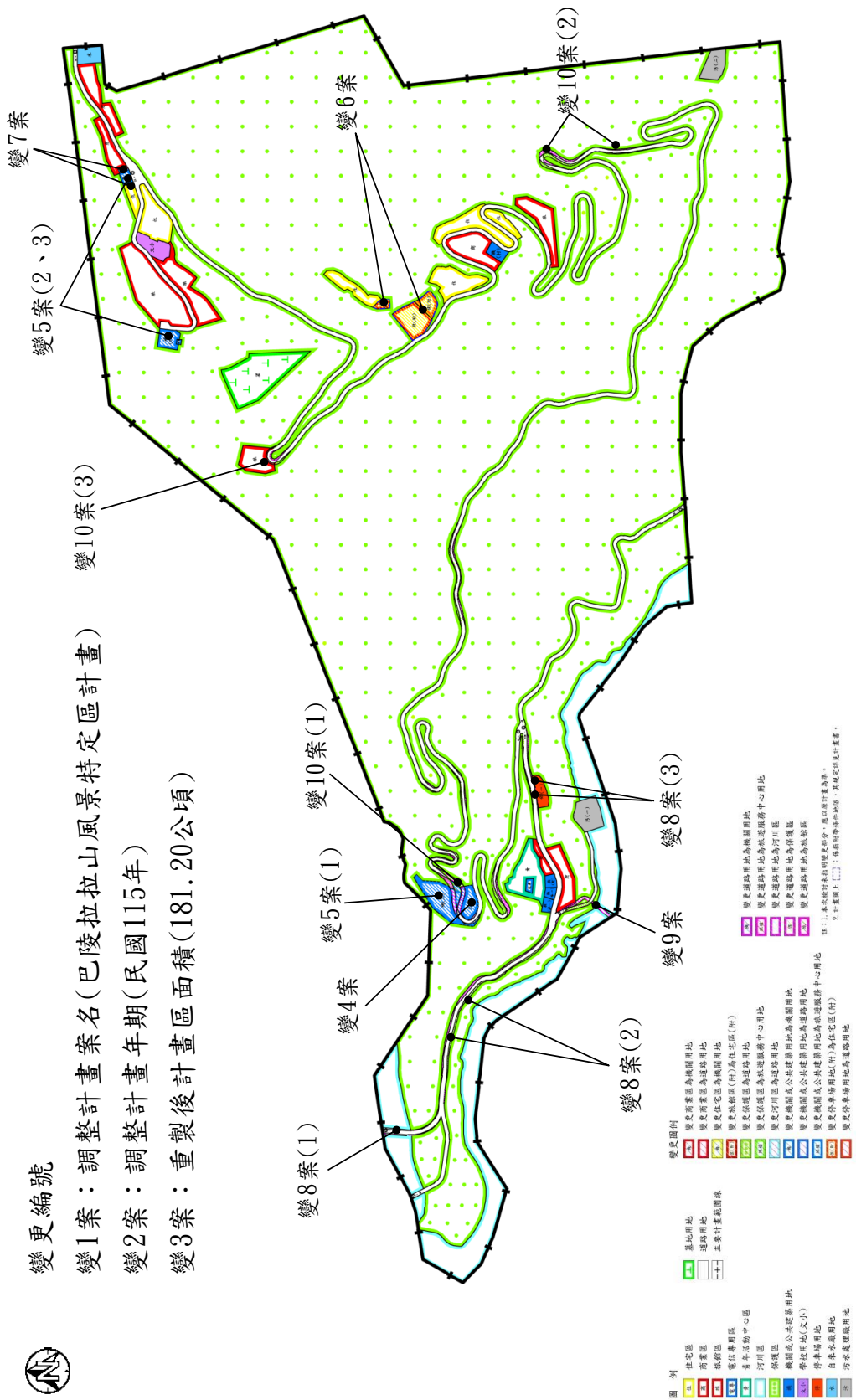
(一)105年10月21日起公開展覽30天，並於105年11月8日假復興區拉拉山遊客服務中心舉辦說明會。

(二)105年12月23日、106年8月4日、106年10月27日，共召開3次專案小組會議。

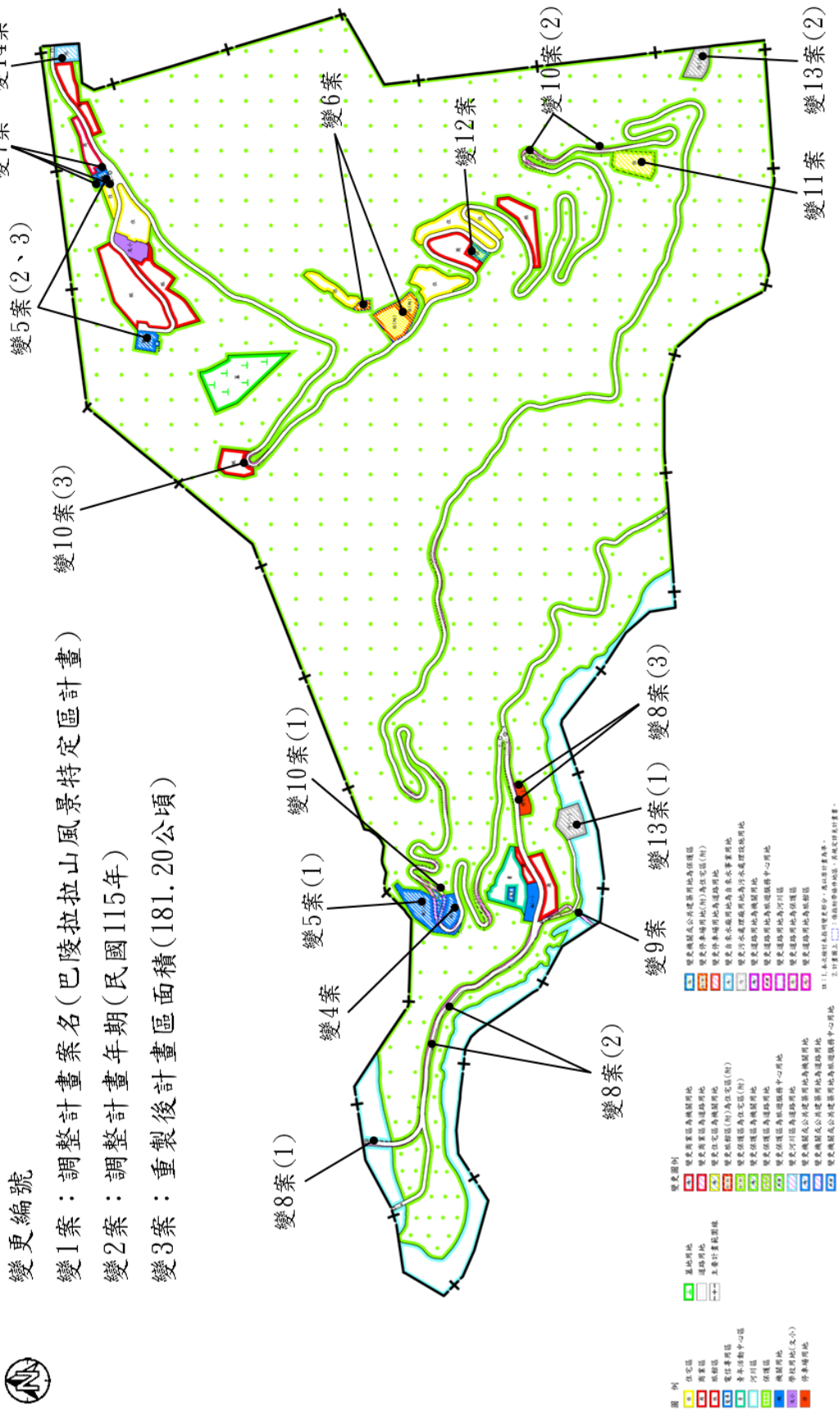
八、公民或團體陳情意見：計 9 件，詳附表 4 及附圖 5。

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：



附圖 1 主要計畫變更位置示意圖(公開展覽)



附圖 2 主要計畫變更位置示意圖(依專案小組意見修正)

附表1 變更內容綜理表(主要計畫)

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		
1	1	計畫案名	巴陵達觀山 風景特定區計畫	巴陵拉拉山 風景特定區計畫	拉拉山係於民國64年改 名為達觀山,「拉拉」一 詞在泰雅族語裡有美麗 的意思。為尊重原住民 文化,本次檢討回復「拉 拉山」用語,調整計畫案 名。	
2	2	計畫目標年	民國95年	民國115年	配合內政部106年5月 16日公告實施「修正全 國區域計畫」之計畫年 期,調整計畫目標年為 民國115年。	
3	3	重製後計畫 區面積	平板測繪比例尺 1/1000圖資 (184.21)	數值測繪比例尺 1/1000圖資 (181.20)	1. 配合地形圖重測及依 都市計畫定期通盤檢 討實施辦法第46、47 條規定,辦理計畫圖 重製。 2. 依重製轉繪疑義會議 決議辦理。	各項土地 使用分區 及公共設 施用地面 積增減調 整,詳表3 所示。
4	4	計畫區西側 之下巴陵地 區	機關或公共建築 用地(警二) (0.18)	旅遊服務中心 用地(0.18)	配合現況為拉拉山遊客 服務中心使用,本次檢 討變更為旅遊服務中心 用地,以符實際使用。	(圖幅7)
5	5	計畫區西側 之下巴陵地 區	機關或公共建築 用地(林二) (0.47)	機關用地(二) (0.40)	屬一般機關單位使用, 本次檢討統一用地名稱 為機關用地。	(圖幅7) 供本府相關 單位使用。
		計畫區西側 之上巴陵地 區	機關或公共建築 用地(警衛) (0.06)	機關用地(三) (0.06)		(圖幅3) 供警政消防 單位使用。
		計畫區西側 之上巴陵地 區	機關或公共建築 用地(機) (0.16)	機關用地(四) (0.16)		(圖幅2、3) 供水利相關 單位使用。

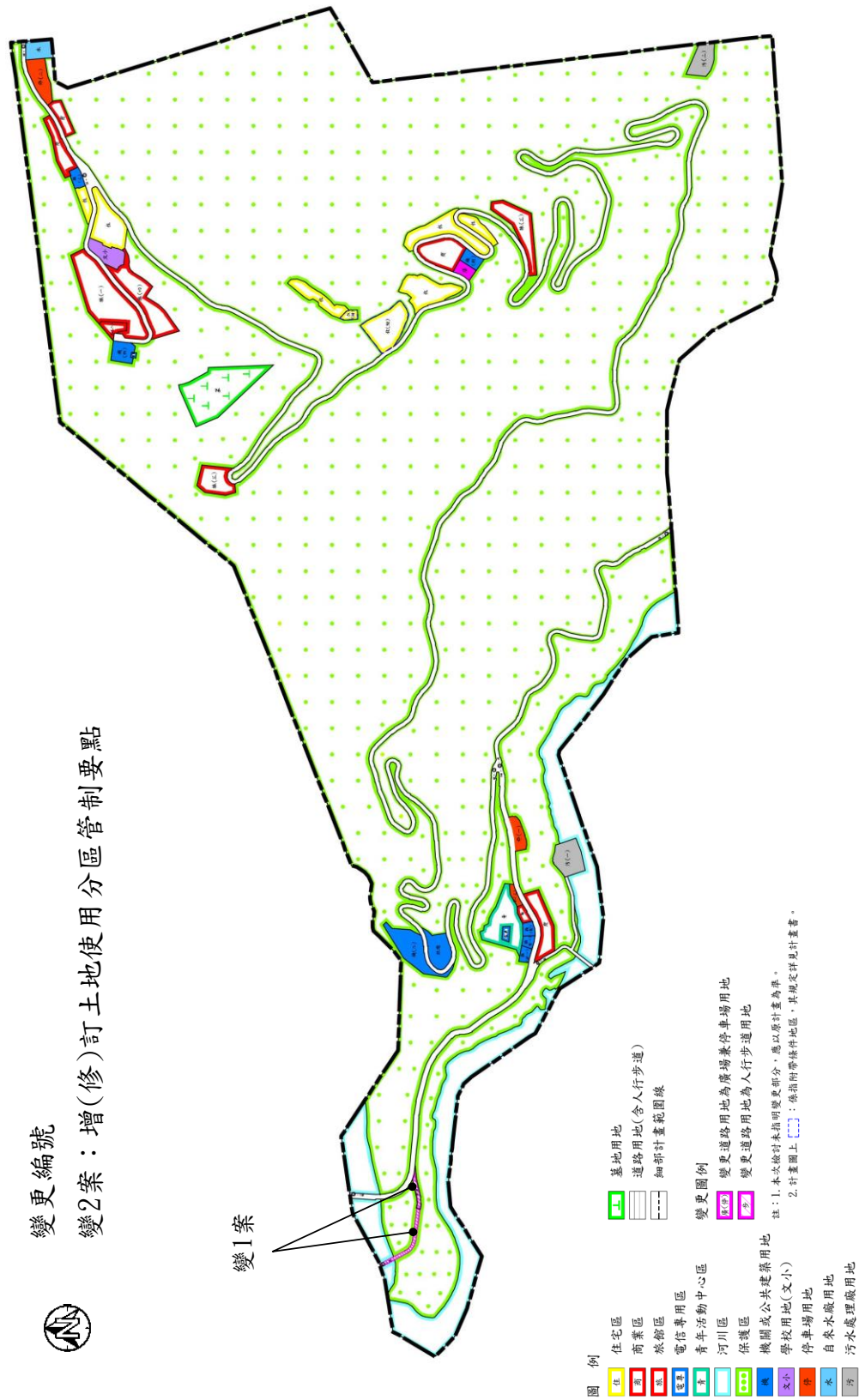
新 編 號	原 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
6	6	計畫區中央東側之中巴陵地區，廣場用地以北之整體開發地區	旅館區 (0.40) 停車場用地 (四)(0.14) 附帶條件： 以市地重劃方式 整體開發。	住宅區(0.54) 附帶條件： 1. 土地所有權人 應提供35%之土 地面積折算代 金，並捐贈予桃 園市政府後，始 得發照建築。 2. 前項捐獻代金 之計算方式及 數額，依「桃園 市都市計畫土 地變更負擔回 饋審議原則」規 定辦理。 3. 土地所有權人 應與市政府簽 訂協議書並納 入計畫書內，再 行檢具變更計 畫書、圖，報由 內政部核定。	1. 原附帶條件規定採二 處合併辦理市地整體 開發，惟地主整合困 難，且重劃總負擔比 例超過平均地權條例 第 60 條規定之 45%上 限；另原規劃停車場 用地部分，涉及 2 戶 住宅建物拆遷，整體 重劃開發有其困難 性。 2. 本次檢討考量北側現 況係經營民宿使用， 為符合「民宿管理辦 法」第 3 條規定，調 整使用分區為住宅 區；另南側配合既有 住宅使用，調整為住 宅區。 3. 取消原市地重劃整體 開發方式，改採自願 捐贈代金方式折算繳 納。	(圖幅10)
7	7、 人 9	計畫區西側之上巴陵地區	商業區 (0.02) 住宅區 (37.95m ²) 保護區 (0.03)	機關用地(三) (0.05)	配合巴陵派出所實際使 用範圍及本府風景區管 理處所需服務設施，並 考量整體機關用地之完 整性，將周邊公有土地 一併納入變更為機關用 地。(變更範圍包括巴陵 段 1207-2、1499、1499- 3、1500-6 及部分 1207- 1207-1、1489-4、1501- 1501-2、1500-5 地號)	(圖幅3) 供警政消防 單位使用。
8	8	3 號道路 (台七線) (8M、10M)	停車場用地(一) (0.01) 河川區(0.01) 保護區(0.16)	道路用地(0.18)	1. 經本府工務局表示 (104 年 3 月 31 日桃工 土字第 1040024380 號函)，道路業已開闢	(圖幅5、 6、7)

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		
9	9	4號道路 (6M)	道路用地(0.03)	保護區(0.03)	完成多年，惟部分路段因地形限制若要依原計畫道路之線型開闢，並改變現有道路恐有困難，且施作工程影響甚鉅造成交通不便滋生民怨。	
		商業區(0.01) 河川區(0.02) 保護區(0.03)	道路用地(0.06)			
10	10	1號道路 (桃116道) (8M)	保護區(0.27)	道路用地(0.25) 旅遊服務中心用地(0.02)	2. 考量計畫區多屬山林地且地形崎嶇陡峭，因部分道路需遷就現況環境開闢，以致實際開闢之道路範圍與都市計畫所劃設之道路線型不一致，本次檢討配合已開闢之道路現況，調整部分計畫道路之路段線型。 3. 計畫道路兩側土地使用分區配合道路線型調整原則如下： (1) 原土地使用分區非屬道路用地者，本次檢討配合已開闢道路使用現況，調整為道路用地。 (2) 原土地使用分區為道路用地，惟因地形限制無法開闢使用者，原則調整為保護區；惟為避免產生畸零狹小無法利用或不相容之土地，得併同調整為毗鄰之土地使用分區或用地。	(圖幅2、7、8、9、10、15、16)
			道路用地 (0.33)	保護區(0.26) 機關用地(機二) (0.01) 旅遊服務中心用地(0.05) 旅館區(0.01)		
			機關或公共建築 用地(林二) (0.06)	道路用地 (0.04) 旅遊服務中心用地(0.02)		
			機關或公共建築 用地(警二) (0.01)	道路用地 (0.01)		

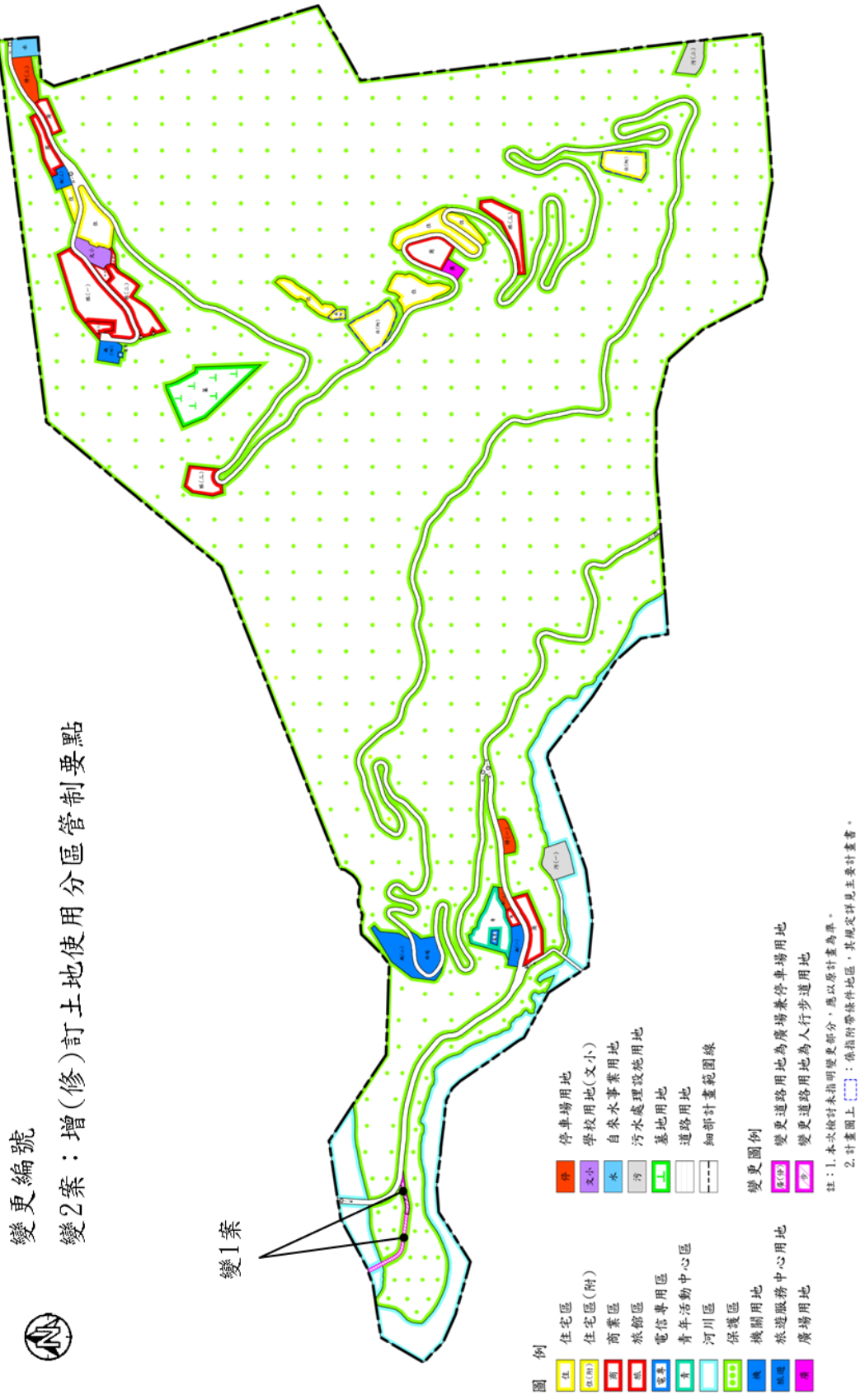
新 編 號	原 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
11	人 7	計畫區之中 巴陵地區	保護區(0.37)	住宅區(0.37) 附帶條件： 1. 土地所有權人應提供50%之土地面積折算代金，並捐贈予桃園市政府後，始得發照建築。 2. 前項捐獻代金之計算方式及數額，依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」規定辦理。 3. 土地所有權人應與市政府簽訂協議書並納入計畫書內，再行檢具變更計畫書、圖，報由內政部核定。	1. 經查復興區巴陵段1332-11、1332-12、1132-110地號土地之地勢較為平坦，現況已作拉拉人嘉民宿使用，為本府觀光旅遊局受理輔導之民宿業者。 2. 考量本風景特定區位屬山區地形，可利用之土地資源有限，為因應觀光發展需求並符合「民宿管理辦法」第3條規定，本次檢討將部分三級坡以下之土地及既有使用現況、聯外進出通道之範圍變更為住宅區。 3. 有關本案回饋比例之規定，考量住宅區與旅館區之開發強度相當，比照前次通檢之變十六案(保護區變更為第三種旅館區)之回饋比例為50%，並採捐贈代金方式。	(圖幅15)
12	人 8	計畫區之中 巴陵地區	機關或公共建築 用地(村) (0.09)	保護區 (0.09)	經本府民政局評估已無使用需求，惟考量該土地大部分為四級坡以上(約80%)，不適宜建築使用，本次檢討變更為毗鄰之保護區。	(圖幅10) 本案已併同 納入公共設 施保留地專 案通盤檢討 案辦理。
13	-	計畫區之下、 中巴陵地區	污水處理廠用地 (0.55)	污水處理設施用 地(0.55)	為配合本市共通性文字 調整用地名稱。	(圖幅7、 12、16)
14	-	計畫區之上 巴陵地區	自來水廠用地 (0.18)	自來水事業用地 (0.18)		(圖幅4)

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 「原編號」為公展草案之編號；「新編號」係依專案小組初步建議意見修正後之編號。



附圖3 細部計畫變更位置示意圖(公開展覽)



附圖 4 細部計畫變更位置示意圖(依專案小組意見修正)

附表2 變更內容綜理表(細部計畫)

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		
1	1	計畫區西側2號道路(8M)	道路用地 (0.17)	廣場兼停車場 用地(0.05) 人行步道用地 (0.12)	考量巴陵大橋新建通車後，部分3號計畫道路已無車行功能，現況已作為觀光遊憩(巴陵橋假日廣場)及停車空間使用，本次檢討變更為廣場兼停車場用地及人行步道用地，以符實際。	(圖幅5、6)
2	2	全計畫區	增(修)訂土地使用分區管制要點		配合歷次變更及本次檢討發展需要，增(修)訂土地使用分區管制要點。	詳附表3。

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 「原編號」為公展草案之編號；「新編號」係依專案小組初步建議意見修正後之編號。

附表 3 土地使用分區管制要點修正對照表(細部計畫)

原計畫條文	公展草案條文	專案小組初步建議意見	專案小組建議意見修正後條文	市都委會決議
第一點 本要點依據都市計畫法第 22、32 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	維持原條文。	修正後通過。	第一點 本要點依據都市計畫法第 22、32 條及都市計畫法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。	
第二點 住宅區以建築住宅為主，其土地及建築物使用，應依下列規定： 一、住宅區內之土地及建築物之建蔽率不得超過 40%，建築物高度不得超過 3 層樓或簷高 10.5 公尺。 二、自然坡度超過 30% 之土地不得建築使用，並不得計入法定空地。 三、以興建住宅使用之建築物為主，不得設置工廠。申請建照應符合山坡地開發建築管理辦法有關規定。	第二點 住宅區以建築住宅為主，其土地及建築物使用，應依下列規定： 一、住宅區內之土地及建築物之建蔽率不得超過 40%，建築物高度不得超過 3 層樓或簷高 10.5 公尺。 二、自然坡度超過 30% 之土地不得建築使用，並不得計入法定空地。 三、以興建住宅使用之建築物為主，不得設置工廠。申請建照應符合「山坡地建築管理辦法」有關規定。	照公展草案通過。	第二點 住宅區以建築住宅為主，其土地及建築物使用，應依下列規定： 一、住宅區內之土地及建築物之建蔽率不得超過 40%，建築物高度不得超過 3 層樓或簷高 10.5 公尺。 二、自然坡度超過 30% 之土地不得建築使用，並不得計入法定空地。 三、以興建住宅使用之建築物為主，不得設置工廠。申請建照應符合「山坡地建築管理辦法」有關規定。	
第三點 商業區以建築商店及供商業使用之建築為主，其土地及建築物使用應依下列規定： 一、商業區內之土地及建築物之建蔽率不得超過 50%，建築物高度不得超過 3 層	第三點 商業區以建築商店及供商業使用之建築為主，其土地及建築物使用應依下列規定： 一、商業區內之土地及建築物之建蔽率不得超過 50%，建築物高度不得超過 3	修正後通過。	第三點 商業區以建築商店及供商業使用之建築為主，其土地及建築物使用應依下列規定： 一、商業區內之土地及建築物之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 150%，且	

原計畫條文	公展草案條文	專案小組 初步建議意見	專案小組建議意見 修正後條文	市都委會 決議
<p>樓或簷高 10.5 公尺。</p> <p>二、自然坡度超過 30% 之土地不得建築使用，並不得計入法定空地。</p> <p>三、以興建商店及供商業使用之建築物為主，不得設置工廠。申請建築照應符合山坡地開發建築管理辦法有關規定。</p>	<p>層樓或簷高 10.5 公尺。</p> <p>二、自然坡度超過 30% 之土地不得建築使用，並不得計入法定空地。</p> <p>三、以興建商店及供商業使用之建築物為主，不得設置工廠。申請建築照應符合「山坡地建築管理辦法」有關規定。</p>		<p>建築物高度不得超過 3 層樓或簷高 10.5 公尺。</p> <p>二、自然坡度超過 30% 之土地不得建築使用，並不得計入法定空地。</p> <p>三、以興建商店及供商業使用之建築物為主，不得設置工廠。申請建築照應符合「山坡地建築管理辦法」有關規定。</p>	
<p>第四點 旅館區以供旅館及其必要之服務管理設施為主，其土地及建築物使用應依下列規定：</p> <p>一、旅館區內之土地及建築物之建蔽率及高度限制應依下列規定：</p> <p>(一) 建蔽率：</p> <p>第一種旅館區不得超過 50%。</p> <p>第二種旅館區不得超過 40%。</p> <p>第三種旅館區不得超過 30%。</p> <p>第四種旅館區不得超過 20%。</p> <p>(二) 建築物高度不得超過 3 層樓或簷高 10.5 公尺。</p>	<p>第四點 旅館區以供旅館及其必要之服務管理設施為主，其土地及建築物使用應依下列規定：</p> <p>一、旅館區內之土地及建築物之建蔽率及高度限制應依下列規定：</p> <p>(一) 建蔽率：</p> <p>第一種旅館區不得超過 50%。</p> <p>第二種旅館區不得超過 40%。</p> <p>第三種旅館區不得超過 30%。</p> <p>第四種旅館區不得超過 20%。</p> <p>(二) 建築物高度不得超過 3 層樓或簷高 10.5 公尺。</p>	照公展草案通過。	<p>第四點 旅館區以供旅館及其必要之服務管理設施為主，其土地及建築物使用應依下列規定：</p> <p>一、旅館區內之土地及建築物之建蔽率及高度限制應依下列規定：</p> <p>(一) 建蔽率：</p> <p>第一種旅館區不得超過 50%。</p> <p>第二種旅館區不得超過 40%。</p> <p>第三種旅館區不得超過 30%。</p> <p>第四種旅館區不得超過 20%。</p> <p>(二) 建築物高度不得超過 3 層樓或簷高 10.5 公尺。</p>	

原計畫條文	公展草案條文	專案小組 初步建議意見	專案小組建議意見 修正後條文	市都委會 決議
<p>(三)自然坡度超過 30%之土地不得建築使用，並不得計入法定空地。</p> <p>(四)使用項目：旅館、招待所、餐飲管理服務設施、停車設施、休閒服務設施、教育解說設施、植栽景觀美化設施、安全水土保持設施。</p> <p>二、興建旅館應設置專用污水下水道系統，在公共污水下水道系統尚未完成前須負責設置廢污水處理設備，期規劃設計及排放標準須採暗溝方式及符合放流水標準。並俟公共污水下水道系統興建完成後一年內應自行納入上開系統。</p> <p>三、申請建照應符合山坡地開發建築管理辦法有關規定。</p> <p>四、旅館區附設之停車設施標準，應依建築技術規則有</p>	<p>(三)自然坡度超過 30%之土地不得建築使用，並不得計入法定空地。</p> <p>(四)使用項目：旅館、招待所、餐飲管理服務設施、停車設施、休閒服務設施、教育解說設施、植栽景觀美化設施、安全水土保持設施。</p> <p>二、興建旅館應設置專用污水下水道系統，在公共污水下水道系統尚未完成前須負責設置廢污水處理設備，期規劃設計及排放標準須採暗溝方式及符合放流水標準。並俟公共污水下水道系統興建完成後一年內應自行納入上開系統。</p> <p>三、申請建照應符合「山坡地建築管理辦法」有關規定。</p> <p>四、旅館區附設之停車設施標準，應依建築技</p>		<p>(三)自然坡度超過 30%之土地不得建築使用，並不得計入法定空地。</p> <p>(四)使用項目：旅館、招待所、餐飲管理服務設施、停車設施、休閒服務設施、教育解說設施、植栽景觀美化設施、安全水土保持設施。</p> <p>二、興建旅館應設置專用污水下水道系統，在公共污水下水道系統尚未完成前須負責設置廢污水處理設備，期規劃設計及排放標準須採暗溝方式及符合放流水標準。並俟公共污水下水道系統興建完成後一年內應自行納入上開系統。</p> <p>三、申請建照應符合「山坡地建築管理辦法」有關規定。</p> <p>四、旅館區附設之停車設施標準，應</p>	

原計畫條文	公展草案條文	專案小組 初步建議意見	專案小組建議意見 修正後條文	市都委會 決議
<p>關規定加二成計算，其未達停車設施標準者，得以繳納代金方式辦理，但本次檢討新增劃設之旅館區不得適用前開繳納代金之規定。代金之繳納方式由桃園縣政府另案研擬具體方案據以執行。</p>	<p>術規則有關規定加二成計算，其未達停車設施標準者，得以繳納代金方式辦理。代金之繳納方式由桃園市政府另案研擬具體方案據以執行。</p>		<p>依建築技術規則有關規定加二成計算，其未達停車設施標準者，得以繳納代金方式辦理。代金之繳納方式由桃園市政府另案研擬具體方案據以執行。</p>	
<p>第五點 保護區內土地以供保養天然資源、涵養水源、防止砂石崩塌等為主，其土地及建築物使用應依下列規定：</p> <p>一、本區內之土地經桃園縣政府核准得為下列之使用：</p> <p>(一)國防所需各種設施。</p> <p>(二)警衛、保安、保防設施。</p> <p>(三)六公尺以下道路及公用事業所必須之設施。</p> <p>(四)造林與水土保持設施。</p> <p>(五)為保護區內地形地物所為之工程設施。</p> <p>(六)為維護水源、水質、水量所必須之設施。</p> <p>(七)為水庫運作</p>	<p>第五點 保護區內土地以供保養天然資源、涵養水源、防止砂石崩塌等為主，其土地及建築物使用應依下列規定：</p> <p>一、保護區內之土地經桃園市政府核准同意者得為下列之使用：</p> <p>(一)國防所需各種設施。</p> <p>(二)警衛、保安、保防設施。</p> <p>(三)六公尺以下道路及公用事業所必須之設施。</p> <p>(四)造林與水土保持設施。</p> <p>(五)為保護區內地形地物所為之工程設施。</p> <p>(六)為維護水源、水質、水量所必須之設施。</p>	<p>修正後通過。</p>	<p>第五點 保護區內土地以供保養天然資源、涵養水源、防止砂石崩塌等為主，其土地及建築物使用應依下列規定：</p> <p>一、保護區內之土地經桃園市政府核准同意者得為下列之使用：</p> <p>(一)國防所需各種設施。</p> <p>(二)警衛、保安、保防設施。</p> <p>(三)六公尺以下道路及公用事業所必須之設施。</p> <p>(四)造林與水土保持設施。</p> <p>(五)為保護區內地形地物所為之工程設施。</p> <p>(六)為維護水源、水質、水量所必須之設施。</p>	

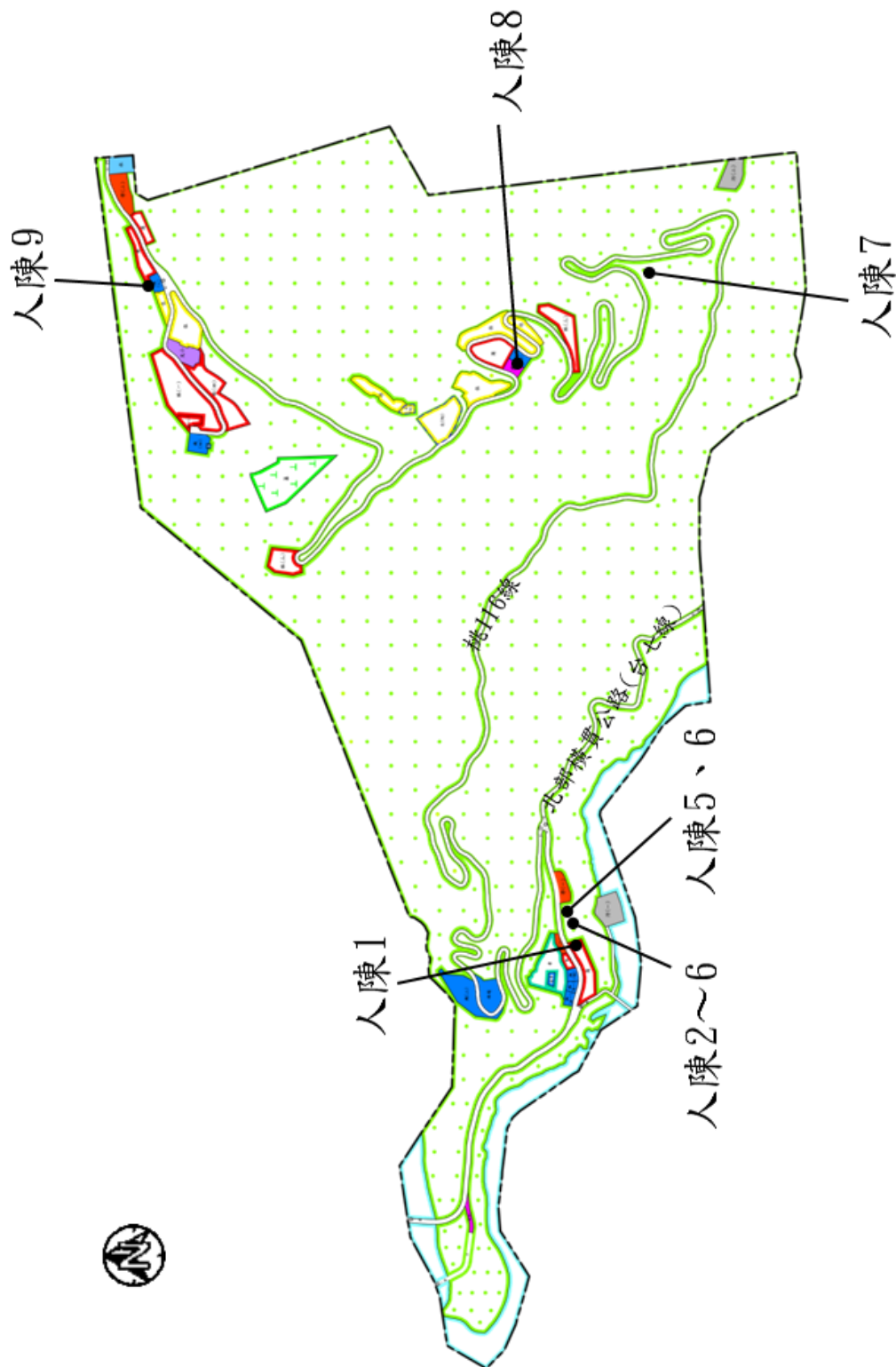
原計畫條文	公展草案條文	專案小組 初步建議意見	專案小組建議意見 修正後條文	市都委會 決議
<p>需要之水文氣象觀測站及通訊必要之設施。</p> <p>(八)原有合法建築物之整建、增、修、改建及拆除後之新建應依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 每棟建築物最大基層面積不得超過 165 平方公尺，其簷高不得超過 3 層樓（或 10.5 公尺），建築總樓地板面積不得超過 495 平方公尺。 2. 建蔽率不得超過 40%。 3. 不得重複申請。 <p>二、本區內之土地禁止下列行為，但前項各款所列各項設施所必須者不在此限：</p> <p>(一)砍伐竹木，但撫育更新、造林、障礙木之採伐，經桃園縣政府核准者不在此限。</p> <p>(二)警衛、保安、保防設施。</p>	<p>(七)為水庫運作需要之水文氣象觀測站及通訊必要之設施。</p> <p>(八)臨時性遊憩及露營所需之設施使用，惟自然坡度超過 30% 之土地不得設置。</p> <p>(九)原有合法建築物之整建、增、修、改建及拆除後之新建應依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 每棟建築物最大基層面積不得超過 165 平方公尺，其簷高不得超過 3 層樓（或 10.5 公尺），建築總樓地板面積不得超過 495 平方公尺。 2. 建蔽率不得超過 40%。 3. 不得重複申請。 <p>二、保護區內之土地除符合前項使用規定者外，禁止下列行為：</p> <p>(一)砍伐竹木，但為撫育更</p>		<p>(七)為水庫運作需要之水文氣象觀測站及通訊必要之設施。</p> <p>(八)臨時性遊憩及露營所需之設施使用，惟自然坡度超過 30% 之土地不得設置。</p> <p>(九)原有合法建築物之整建、增、修、改建及拆除後之新建應依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 每棟建築物最大基層面積不得超過 165 平方公尺，其簷高不得超過 3 層樓（或 10.5 公尺），建築總樓地板面積不得超過 495 平方公尺。 2. 建蔽率不得超過 40%。 3. 不得重複申請。 <p>二、保護區內之土地除符合前項使用規定者外，禁止下列行為：</p> <p>(一)砍伐竹木，</p>	

原計畫條文	公展草案條文	專案小組 初步建議意見	專案小組建議意見 修正後條文	市都委會 決議
(三)破壞地形或改變地貌。	新、造林、障礙木之採伐，經桃園市政府核准者不在此限。 (二)破壞地形或改變地貌。		但為撫育更新、造林、障礙木之採伐，經桃園市政府核准者不在此限。 (二)破壞地形或改變地貌。	
第六點 青年活動中心區內之土地，以供青少年活動及其設施之使用為主，其土地及建築物之使用，應依下列規定： 一、建蔽率不得超過 40%，建築物高度不得超過 3 層樓或簷高 10.5 公尺。 二、本區內得設置供住宿之青年山莊及活動中心交誼廳、停車、餐飲服務設施、眺望台、園景、運動場露營地、野餐地與其他有關設施。	維持原條文。	照公展草案通過。	第六點 青年活動中心區內之土地，以供青少年活動及其設施之使用為主，其土地及建築物之使用，應依下列規定： 一、建蔽率不得超過 40%，建築物高度不得超過 3 層樓或簷高 10.5 公尺。 二、本區內得設置供住宿之青年山莊及活動中心交誼廳、停車、餐飲服務設施、眺望台、園景、運動場露營地、野餐地與其他有關設施。	
無規定。	第七點 電信專用區建築物之建蔽率不得大於 50%，建築物高度除依機能需要核准者外不得超過 3 層樓或 10.5 公尺，並應依都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條之 1 規定管制，但不得為第 1 項第 5 款之使用。	修正後通過。	第七點 電信專用區建築物之建蔽率不得大於 50%，建築物高度除依機能需要核准者外不得超過 3 層樓或 10.5 公尺，並應依都市計畫法桃園市施行細則第 33 條規定管制，但不得為第 1 項第 5 款之使用。	

原計畫條文	公展草案條文	專案小組初步建議意見	專案小組建議意見修正後條文	市都委會決議
<p>第七點 河川區除依水利法之有關規定外，計畫區內之河川區為保護水源，禁止任何污染水體之水面活動。</p>	<p>第八點 河川區除依水利法之有關規定外，計畫區內之河川區為保護水源，禁止任何污染水體之水面活動。</p>	<p>照公展草案通過。</p>	<p>第八點 河川區除依水利法之有關規定外，計畫區內之河川區為保護水源，禁止任何污染水體之水面活動。</p>	
<p>第八點 本計畫區內公共設施包含機關或公共建築、學校、墓地、廣場、停車場、自來水廠等，其土地使用應依下列規定辦理：</p> <p>一、機關或公共建築、自來水廠用地，其建築物之建蔽率不得大於 60%，建築物高度除依機能需要核准者外不得超過 3 層樓或 10.5 公尺。</p> <p>二、學校(文小)建築物之建蔽率不得超過 40%，建築物高度不得超過 2 層樓或 7 公尺，但禮堂及學生活動中心，不在此限。</p> <p>三、停車場四周應予美化，且其相關服務設施所需建築物高度不得超過 1 層樓或 4 公尺。</p>	<p>第九點 本計畫區內公共設施包含機關或公共建築、機關、學校、墓地、廣場、旅遊服務中心、廣場兼停車場、停車場、自來水廠、污水處理廠等用地，其土地使用應依下列規定辦理：</p> <p>一、機關或公共建築用地、機關用地、旅遊服務中心用地、自來水廠用地、污水處理廠用地，其建築物之建蔽率不得大於 60%，建築物高度除依機能需要核准者外不得超過 3 層樓或 10.5 公尺。</p> <p>二、學校(文小)用地建築物之建蔽率不得超過 40%，建築物高度不得超過 2 層樓或 7 公尺，但禮堂及學生活動中心，不在此限。</p> <p>三、停車場用地四周應予美化，且其相關服</p>	<p>修正後通過。</p>	<p>第九點 機關用地其建築物之建蔽率不得大於 60%，建築物高度除依機能需要核准者外不得超過 3 層樓或 10.5 公尺。</p> <p>第十點 旅遊服務中心用地其建築物之建蔽率不得大於 60%，建築物高度除依機能需要核准者外不得超過 3 層樓或 10.5 公尺。</p> <p>第十一點 學校用地其建築物之建蔽率不得超過 40%，建築物高度除依機能需要核准者外不得超過 2 層樓或 7 公尺。</p> <p>第十二點 墓地用地其建築物之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 40%。</p> <p>第十三點 廣場用地限作平面使用。</p> <p>第十四點 廣場兼停車場用地得供平面停車使用，並依停車場用地之相關規定辦理。</p> <p>第十五點 停車場用地四周應予美化，且其相關服務設施所需建築</p>	

原計畫條文	公展草案條文	專案小組 初步建議意見	專案小組建議意見 修正後條文	市都委會 決議
	<p>務設施所需建築物高度不得超過1層樓或4公尺。</p>		<p>物高度不得超過1層樓或4公尺。 第十六點 污水處理設施用地其建築物之建蔽率不得大於60%，建築物高度除依機能需要核准者外不得超過3層樓或10.5公尺。 第十七點 自來水事業用地其建築物之建蔽率不得大於60%，建築物高度除依機能需要核准者外不得超過3層樓或10.5公尺。</p>	
<p>第九點 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1.5公尺建築，臨接15公尺以上者，至少退縮2公尺建築；公共設施及公用事業用地，均應退縮2公尺以上建築。退縮部分得計入法定空地，該退縮部分應作人行步道。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。</p>	<p>第十點 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1.5公尺建築；公共設施及公用事業用地，均應退縮2公尺以上建築。退縮部分得計入法定空地。但基地情形特殊經都市設計審議同意者，從其規定。</p>	<p>修正後通過。</p>	<p>第十八點 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1.5公尺建築，公共設施及公用事業用地，均應退縮2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。</p>	
<p>第十點 本計畫區內各類土地使用分區用地，除前開有關規定外，應依下列規定辦理。 一、建築物之新建、修建、改</p>	<p>第十一點 本計畫區內各類土地使用分區用地，除前開有關規定外，應依下列規定辦理。 一、建築物之新建、修建、改</p>	<p>修正後通過。</p>	<p>第十九點 本計畫區內各類土地使用分區用地，除前開有關規定外，應依下列規定辦理。 一、建築物之新建、修建、改</p>	

原計畫條文	公展草案條文	專案小組 初步建議意見	專案小組建議意見 修正後條文	市都委會 決議
<p>建、增建均應檢附水土保持及廢污水處理計畫書，經審查核可後，始得發照建築。</p> <p>二、房屋結構色彩、式樣及廣告招牌等景觀之維護得由桃園縣政府做必要之規定。</p> <p>三、本計畫區自然坡度超過 30% 之土地，不得建築使用，並不得計入法定空地。</p> <p>四、申請建築前，應作環境地質調查，並經環境地質技師簽證，以確保無安全顧慮後，再行建築。</p>	<p>建、增建均應檢附水土保持及廢污水處理計畫書，經審查核可後，始得發照建築。</p> <p>二、房屋結構色彩、式樣及廣告招牌等景觀之維護得由桃園市政府做必要之規定。</p> <p>三、本計畫區自然坡度超過 30% 之土地，不得建築使用，並不得計入法定空地。</p> <p>四、申請建築前，應作環境地質調查，並經環境地質技師簽證，以確保無安全顧慮後，再行建築。</p>		<p>建、增建均應檢附水土保持及廢污水處理計畫書，經審查核可後，始得發照建築。</p> <p>二、房屋結構色彩、式樣及廣告招牌等景觀之維護得由桃園市政府做必要之規定。</p> <p>三、本計畫區自然坡度超過 30% 之土地，不得建築使用，並不得計入法定空地。 惟如供公共建築物之使用需要，依建築技術規則規定辦理。</p> <p>四、申請建築前，應作環境地質調查，並經應用地質技師簽證，以確保無安全顧慮後，再行建築。</p>	
<p>十一點 本計畫區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。</p>	<p>第十二點 本計畫區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。</p>	<p>修正後通過。</p>	<p>第二十點 本計畫區建築基地內之法定空地應留設二分之一以上面積植栽綠化，其植物種類以原生種為原則。</p>	
<p>十二點 本要點未規定者，適用其他相關法令之規定。</p>	<p>第十三點 本要點未規定者，適用其他相關法令之規定。</p>	<p>請配合調整條次編號為第二十一點。</p>	<p>第二十一點 本要點未規定者，適用其他相關法令之規定。</p>	



附圖 5 公民或團體陳情意見位置示意圖

附表 4 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	陳○凱 (拉拉山觀光產銷協會) (復興區巴陵段 1955-8 地號)	<ol style="list-style-type: none"> 近年來政府大力推動復興區觀光,但有關復興巴陵拉拉山風景特定區計畫,土地使用分區管制要點,不符合促進觀光發展及土地有效利用,增進民眾福祉,建請辦理都市計畫通盤檢討,修正商業區之土地合理利用。 本都市計畫之商業區建蔽率僅 50%且高度不得超過 3 層樓或簷高 10.5 公尺,自政府實施周休二日,人民休閒意識提升,從遊客人數統計來看,民國 94 年 169,293 到民國 103 年 432,042 人,遊客量大幅提升,原訂定的建蔽率、容積率已經明顯不符現況之需求。 建議政府應重新檢討商業區之建蔽率及容積率,建蔽率應提升至 70%,容積率或建築高度應提高至五層或 15 公尺,以符合實際需求及促進國民休閒增進身心健康。 	酌予採納。理由： 考量本風景特定區位屬山區地形,可利用之土地資源有限,為因應觀光發展需求及降低土地違規使用,酌予放寬商業區之建蔽率為 60%,惟開發強度仍宜維持容積率 150%及建築物高度不得超過 3 層樓或簷高 10.5 公尺之規定。	
2	陳○光 (復興區巴陵段 1955-1 地號)	<ol style="list-style-type: none"> 已蓋有既成「華陵社區農產品拓售坊」。 建議變更為商業區。 	不予採納。理由如下： 1. 經查陳情土地於 91 年 3 月公告實施「變更巴陵達觀山風景特定區(第一次通盤檢討)案」之變十四案(遊樂區)、變十七案(機關),考量坡度陡峻,土地利用潛力低,除部分配合現況作商業使用調整為毗鄰商業區外,其餘變更為	
3	號)	<ol style="list-style-type: none"> 下巴陵部落(台七線 46.8k 附近),1955-1 地號既有房屋六棟,且該地勢平坦,臨近台七線道路,請求變更。 為求土地使用之公平正義性及地方需求,下 		

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>巴陵部落係為機關及公設比居多，應有適當之比率，做為民之所需。</p> <p>3. 該土地在現有之報告書中，明載皆為平坦土地。</p> <p>4. 請求變更為商業區。</p>	<p>保護區。</p> <p>2. 依環境地質資料顯示，本案陳情土地之山崩潛感性大部分屬中、高潛感區、土地利用潛力則屬低利用潛力區，不適宜開發使用。</p> <p>3. 經利用坵塊法計算，陳情土地大部分(約 80%)為四級坡以上，不適宜建築使用。且依本計畫區土地使用分區管制要點規定，住宅區及商業區自然坡度超過 30%之土地不得建築使用，並不得計入法定空地。故本案縱使變更為住宅區或商業區，仍有無法建築使用之情形。</p>	
4	鐘胡○英 (復興區巴陵段 1955-1 地號)	<p>1. 於民國 78 年間就有房屋蓋在這裡，後來改為瓦旦飲食店，已經營將近 30 年到今。</p> <p>2. 土地地勢平坦，又緊臨停一。</p> <p>3. 請求變更為商業區，以符合使用。</p>		
5	陳○聖 (復興區巴陵段 1955-1、	<p>1. 已有既成房屋六棟。</p> <p>2. 建議變更為商業區。</p>		
6	1955-17 地號)	<p>1. 為帶動地方發展繁榮，改善居住環境及增進公共利益。</p> <p>2. 該保護區周圍及相鄰地皆為商業區、停車場用地及機關用地等，由此可知政府希望能帶動當地觀光文化及產業經濟之發展，惟該保護區之劃設，限制了地方的發展。</p> <p>3. 保護區變更為住宅區或商業區。</p>		
7	游○貞 (復興區巴陵段 1332-110、1332-11、1332-12 地號)	<p>1. 房屋於 83 年興建完成使用，至今已 20 多年。</p> <p>2. 土地平坦如照片所示，無水保之慮。</p> <p>3. 請變更為旅館區用地。</p>	<p>1. 酌予採納。理由： (1)經查巴陵段 1332-11 地號土地為公有地(原民會所管)，並設定他項權利(包括耕作權、農育權及地上權)，其他兩筆則為私有地。經利用坵塊法計算，屬三級坡以下地勢相對較為平坦之面積約 2,347 m²(約占 31%)；其餘四級坡以上</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>之土地面積(約占 69%)，則不適宜建築使用。</p> <p>(2) 本案拉拉人嘉民宿經本府觀旅局 106.8.24 確認為受理輔導之民宿業者，為符「民宿管理辦法」第 3 條規定，建議本案變更範圍除三級坡以下之土地外，另考量既有使用現況及聯外進出通道，予以劃設為完整之變更範圍。</p> <p>(3) 經檢討本案變更範圍為 3,675 m²，依現況建物使用面積約 608 m² 計算，其建蔽率約 16.54%。</p> <p>(4) 有關本案回饋比例之規定，考量住宅區與旅館區之開發強度相當，建議比照前次通檢之變十六案(保護區變更為第三種旅館區)之回饋比例為 50%，並採捐贈代金方式。</p> <p>2. 另請規劃補充說明變更為住宅區之理由，並先行試算本案應繳納回饋金之數額，以提供後續陳情人了解其權利及義務。</p>	
8	楊○傑 (復興區巴陵段 1570-2、1863、1864、1864-1、1865-1、1865-2 地號)	<p>1. 機關用地及廣場用地，自原計畫劃設迄今未開闢，按照公保地處理原則，無財物計畫者應予釋放，故建議變更為住宅區。</p> <p>2. 請變更為住宅區。</p>	<p>不予採納。理由：</p> <p>1. 廣場用地經本府風景管理處評估仍有使用需求，後續將以徵購及撥用方式取得，並已納入細部計畫之事業及財務計畫。</p> <p>2. 機(村)用地經本府民政局評估已無使用需求，惟考量該土地大部分為四級坡以上(約 80%)，不適宜建築使用，予以變更為毗鄰之保護區。</p>	
9	桃園市政府	經查「變更巴陵拉拉山風	予以採納，併變 7 案。理由：	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情內容	專案小組初步建議意見	市都委會 決議
	風景區管理處 (復興區巴陵段 1501-1、 1501-2 地號)	景特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案」中變 5 案(2)部分，上巴陵消防隊旁土地(機 2 北側)，已設置觀景台公共廁所供遊客使用 20 餘年，請依據現地使用情形及為符合用地類別，請考量將該公共廁所所在地號土地(復興區巴陵段 1501-1、1501-2 地號等 2 筆土地)，變更為機關或公共建築用地，以符現況之用途。	1. 本案公展草案變 5 案，已將 1501-1 地號土地納入變更為機關用地(三)。 2. 陳情 1501-2 地號土地，依 106.8.4. 第 2 次專案小組決議納入變更為機關用地，另考量周邊皆為公有土地，酌予調整機關用地(三)之範圍，以確保用地之方整。	

第5案：再審議「變更巴陵達觀山風景特定區計畫(部分停車場用地(停一)為加油站用地)案」

說明：

一、辦理緣起：

桃園市復興區目前僅設置一處加油站，設置於復興區行政中心所在之澤仁里，而復興區巴陵地區之加油選擇，其一為至復興加油站（單程約32公里，來回約64公里），其二為至宜蘭縣大同鄉加油站（單程約52公里，來回約104公里），路途遙遠對巴陵地區居民生活、農業生產及觀光旅遊產生極大不便。巴陵地區係知名觀光景點拉拉山風景特定區及重要農業生產基地所在，為提供巴陵地區在地居民就近加油需要，設置巴陵加油站實為桃園市政府之重要政策。

爰此，為配合興建「巴陵加油站」之使用，將位「巴陵達觀山風景特定區計畫」範圍內之部份停車場用地(停一)變更為加油站用地，考量本案實有其急迫性，故辦理本次都市計畫個案變更。

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、變更位置：詳計畫圖及附圖一。

六、計畫內容：詳計畫書、圖及附表一、附圖二。

七、公民或團體陳情意見：無。

八、辦理歷程：

(一)106年12月11日辦理公開展覽，並於106年1月3日假復興區拉拉山遊客服務中心辦理公開展覽說明會。

(二)107年4月30日本市都委會大會決議：

本案用地是否可逕依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」設置加油站而無須調整都市計畫，請都發局協助檢視研析後，再提會討論。

九、本次提會審議內容：

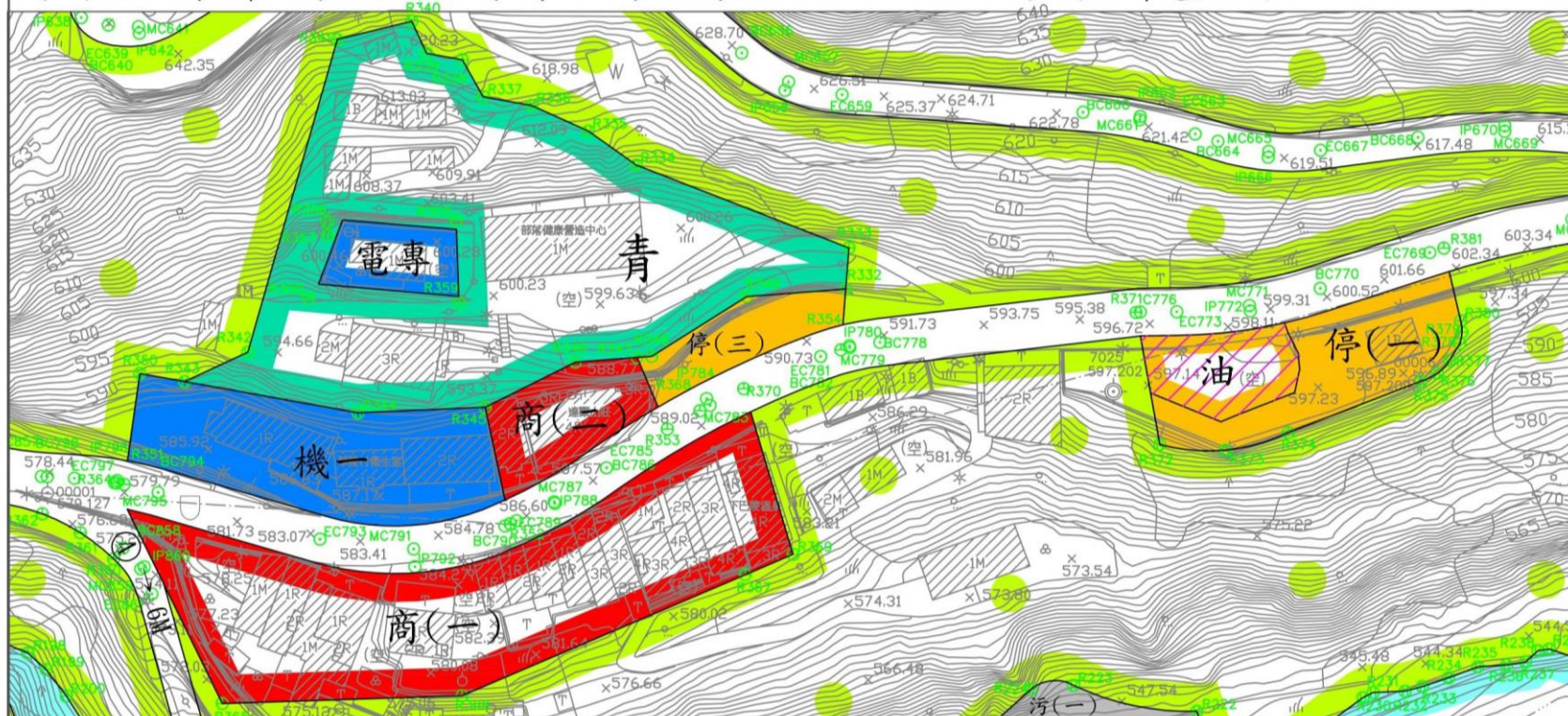
- (一)本案經再確認，如停車場立體多目標作「加油站」使用，應符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第3條附表之准許條件規定，多目標使用容積樓地板面積不得超過總容積地板面積三分之一，故依目前加油站規劃內容，尚不符上開規定，仍須辦理都市計畫變更。
- (二)另將計畫書內部分內容併同調整，再提會審議。(修正內容對照表詳附件一)

決 議：

附表一 變更內容綜理表

編號	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由	備註
一	停車場用地 (一) (0.05)	加油站用地 (0.05)	復興區巴陵地區以公路運輸為主，惟加油選擇僅有復興加油站及宜蘭縣大同鄉加油站，路途遙遠對巴陵地區居民生活、農業生產及觀光旅遊產生極大不便，為提供巴陵地區在地居民就近加油需要，將新設「巴陵加油站」，並針對所需用地辦理都市計畫個案變更。	變更範圍為桃園市復興區巴陵段1955-6、1955-10等2筆土地之部份土地，變更面積約0.05公頃。
二	全計畫區	增(修)訂土地使用分區管制要點	配合變更後加油站土地使用需要，增(修)訂土地使用分區管制要點。	

變更巴陵達觀山風景特定區計畫 (部份停車場用地(停一)為加油站用地)案計畫圖



變更圖例
 變更部份停車場
 用地為加油站用
 地

圖例
 商業區
 電信專用區
 青年活動中心區
 河川區

停車場用地
 保護區
 污水處理廠用地
 機關或公共建築用地

道路用地



附圖二 變更內容示意圖

附表二 土地使用分區管制要點修正內容對照表

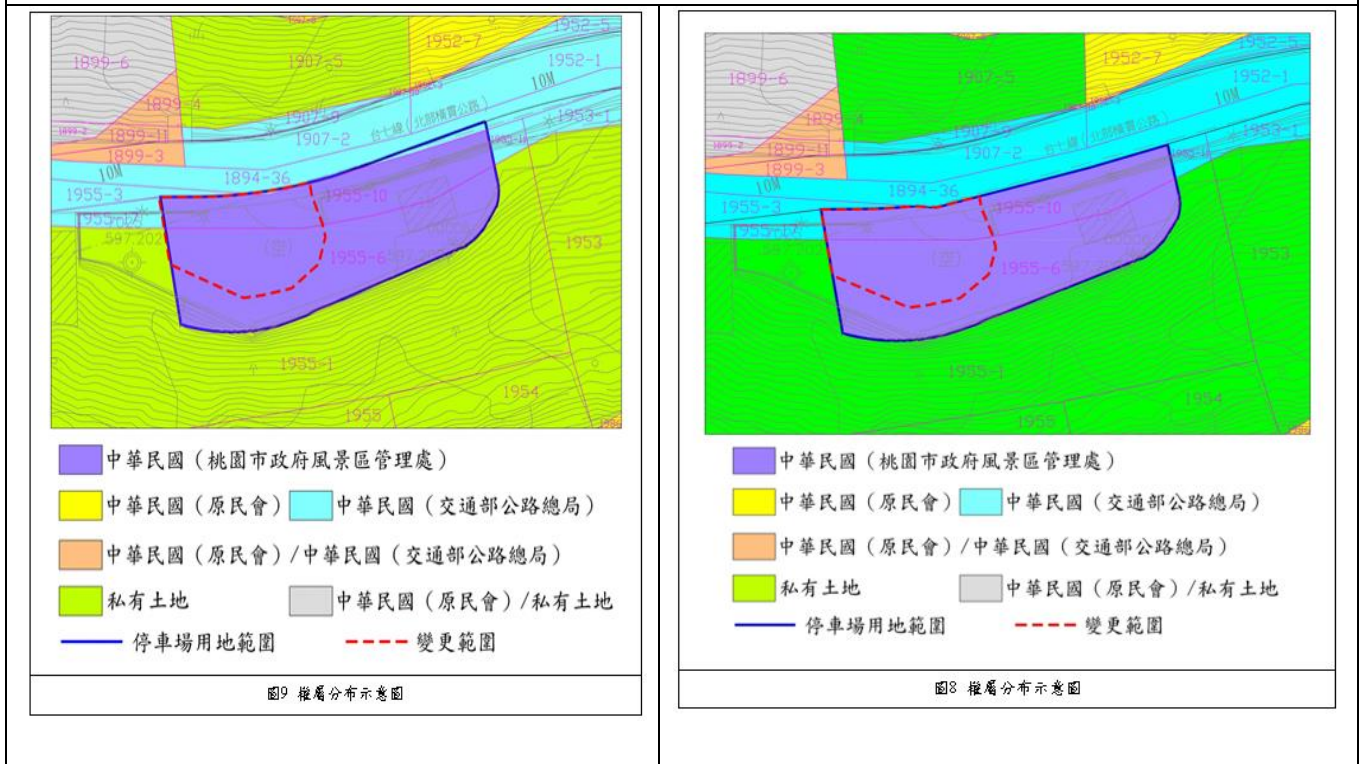
原條文	增(修)訂條文	增(修)訂理由
<p>第八點 本計畫區內公共設施包含機關或公共建築、學校、墓地、廣場、停車場、自來水廠等，其土地使用應依下列規定辦理：</p> <p>一、機關或公共建築、自來水廠用地，其建築物之建蔽率不得大於 60%，建築物高度除依機能需要核准者外不得超過 3 層樓或 10.5 公尺。</p> <p>二、學校(文小)建築物之建蔽率不得超過 40%，建築物高度不得超過 2 層樓或 7 公尺，但禮堂及學生活動中心，不在此限。</p> <p>三、停車場四周應予美化，且其相關服務設施所需建築物高度不得超過 1 層樓或 4 公尺。</p>	<p>第八點 本計畫區內公共設施包含機關或公共建築、學校、墓地、廣場、停車場、自來水廠、<u>加油站</u>等，其土地使用應依下列規定辦理：</p> <p>一、機關或公共建築、自來水廠用地，其建築物之建蔽率不得大於 60%，建築物高度除依機能需要核准者外不得超過 3 層樓或 10.5 公尺。</p> <p>二、學校(文小)建築物之建蔽率不得超過 40%，建築物高度不得超過 2 層樓或 7 公尺，但禮堂及學生活動中心，不在此限。</p> <p>三、停車場四周應予美化，且其相關服務設施所需建築物高度不得超過 1 層樓或 4 公尺。</p> <p>四、<u>加油站用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。</u></p>	<p>因應巴陵加油站劃設，增列加油站用地建蔽率及容積率之規定。</p>

附件一 計畫書修正內容對照表

一、有關公開展覽計畫書內 P17 變更範圍土地清冊涉及本次變更面積誤植，本次更正詳修正後計畫書 P17 表 9。

原公開展覽計畫書內容		本次提會修正內容																																																																	
<p>(二)土地權屬</p> <p>本案變更範圍，為 2 筆地號之部份土地，2 筆土地皆屬中華民國所有，合計騰本面積為 1,410 m²，本次變更面積為 504 m²，管理機關皆為桃園市政府風景區管理處。</p> <p>表 9 變更範圍土地清冊</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>地段</th> <th>地號</th> <th>騰本面積(m²)</th> <th>涉及本次變更面積(m²)</th> <th>權屬</th> <th>管理機關</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>巴陵段</td> <td>1955-6</td> <td>917</td> <td>309</td> <td>中華民國</td> <td>桃園市政府風景區管理處</td> <td>(停一)用地</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>巴陵段</td> <td>1955-10</td> <td>493</td> <td>195</td> <td>中華民國</td> <td>桃園市政府風景區管理處</td> <td>(停一)用地</td> </tr> <tr> <td colspan="3">合計</td> <td>1,410</td> <td>504</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：表內所載面積應以核定計畫圖實際地籍分割面積為準。 資料來源：大溪地政事務所，106 年 5 月。</p>		編號	地段	地號	騰本面積(m ²)	涉及本次變更面積(m ²)	權屬	管理機關	備註	1	巴陵段	1955-6	917	309	中華民國	桃園市政府風景區管理處	(停一)用地	2	巴陵段	1955-10	493	195	中華民國	桃園市政府風景區管理處	(停一)用地	合計			1,410	504	-	-	-	<p>(二)土地權屬</p> <p>本案變更範圍，為 2 筆地號之部份土地，2 筆土地皆屬中華民國所有，合計騰本面積為 1,410 m²，本次變更面積為 498 m²，管理機關皆為桃園市政府風景區管理處。</p> <p>表 9 變更範圍土地清冊</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>地段</th> <th>地號</th> <th>騰本面積(m²)</th> <th>涉及本次變更面積(m²)</th> <th>權屬</th> <th>管理機關</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>巴陵段</td> <td>1955-6</td> <td>917</td> <td>372</td> <td>中華民國</td> <td>桃園市政府風景區管理處</td> <td>(停一)用地</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>巴陵段</td> <td>1955-10</td> <td>493</td> <td>126</td> <td>中華民國</td> <td>桃園市政府風景區管理處</td> <td>(停一)用地</td> </tr> <tr> <td colspan="3">合計</td> <td>1,410</td> <td>498</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：表內所載面積應以核定計畫圖實際地籍分割面積為準。 資料來源：大溪地政事務所，106 年 5 月。</p>		編號	地段	地號	騰本面積(m ²)	涉及本次變更面積(m ²)	權屬	管理機關	備註	1	巴陵段	1955-6	917	372	中華民國	桃園市政府風景區管理處	(停一)用地	2	巴陵段	1955-10	493	126	中華民國	桃園市政府風景區管理處	(停一)用地	合計			1,410	498	-	-	-
編號	地段	地號	騰本面積(m ²)	涉及本次變更面積(m ²)	權屬	管理機關	備註																																																												
1	巴陵段	1955-6	917	309	中華民國	桃園市政府風景區管理處	(停一)用地																																																												
2	巴陵段	1955-10	493	195	中華民國	桃園市政府風景區管理處	(停一)用地																																																												
合計			1,410	504	-	-	-																																																												
編號	地段	地號	騰本面積(m ²)	涉及本次變更面積(m ²)	權屬	管理機關	備註																																																												
1	巴陵段	1955-6	917	372	中華民國	桃園市政府風景區管理處	(停一)用地																																																												
2	巴陵段	1955-10	493	126	中華民國	桃園市政府風景區管理處	(停一)用地																																																												
合計			1,410	498	-	-	-																																																												

二、有關公開展覽計畫書內 P17 變更範圍權屬分布示意圖誤植，本次更正詳 P20 圖 8。



三、有關公開展覽計畫書內 P24 變更內容綜理表備註文字誤植，本次更正詳 P23 表 10。

有關公開展覽計畫書內 P24 變更內容綜理表備註文字誤植。

表 10 變更內容綜理表

編號	變更內容		變更理由	備註
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	停車場用地(一) (0.05)	加油站用地 (0.05)	復興區巴陵地區以公路運輸為主，惟加油選擇僅有復興加油站及宜蘭縣大同鄉加油站，路途遙遠對巴陵地區居民生活、農業生產及觀光旅遊產生極大不便，為提供巴陵地區在地居民就近加油需要，提升巴陵地區出入交通便利性，將新設「巴陵加油站」，並針對所需用地辦理都市計畫個案變更。	變更範圍為桃園市復興區巴陵段 1955-6、1955-10 等 2 筆土地之部份土地，變更面積約 0.05 公頃。
二	全計畫區	增(修)訂土地使用分區管制要點	配合變更後加油站用地使用需要，增(修)訂土地使用分區管制要點	

註：1.表內所載面積應以核定計畫圖實際地籍分割面積為準。

本次更正詳 P23 表 10。

表 10 變更內容綜理表

編號	變更內容		變更理由	備註
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	停車場用地(一) (0.05)	加油站用地 (0.05)	復興區巴陵地區以公路運輸為主，惟加油選擇僅有復興加油站及宜蘭縣大同鄉加油站，路途遙遠對巴陵地區居民生活、農業生產及觀光旅遊產生極大不便，為提供巴陵地區在地居民就近加油需要，提升巴陵地區出入交通便利性，將新設「巴陵加油站」，並針對所需用地辦理都市計畫個案變更。	復興區巴陵段 1955-6、1955-10 等 2 筆地號之部份土地，變更面積約 0.05 公頃。
二	全計畫區	修訂土地使用分區管制要點	配合變更後加油站用地使用需要，修訂土地使用分區管制要點	

註：表內所載面積應以核定計畫圖實際地籍分割面積為準。

四、有關公開展覽計畫書內 P27 玖、實施進度及經費，用地皆屬公有土地(風管處管有)，並將由風管處同意出租予中油公司設置加油站，故本次修正相關內容詳 P27。

玖、實施進度及經費：

一、用地取得：

本案變更範圍之土地皆屬公有土地，將由桃園市政府依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理撥用。

二、經費及來源：

本案興建巴陵加油站所需費用，將由本府編列預算支應。

表 13 實施進度及經費表

項目	面積 (公頃)	取得方式	開闢經費 (萬元)		主辦 單位	預定完 成期限	經費 來源
			工程費	合計			
加油站 用地	0.05	✓	3,620	3,620	桃園市 政府	民國 109 年	編列年 度預算

註：1.表內面積應以核定計畫圖實際地籍分割面積為準。
2.表列經費及預定完成期限以實際完成為準。

玖、實施進度及經費：

一、用地取得：

本案變更範圍之土地皆屬公有土地，將由土地管理單位桃園市政府風景區管理處出租供油商設置加油站。

二、經費及來源：

本案興建巴陵加油站依「國有公用不動產收益原則」規定租賃予供油商，並完成興闢。

表 13 實施進度及經費表

項目	面積 (公頃)	取得方式	開闢經費 (萬元)		主辦 單位	預定完 成期限	經費 來源
			工程費	合計			
加油站 用地	0.05	-	3,620	3,620	桃園市 政府	民國 109 年	依「國有 公用不動 產收益原 則」規定 租賃供油 商，並完 成興闢。

註：1.表內面積應以核定計畫圖實際地籍分割面積為準。
2.表列經費及預定完成期限以實際完成為準。

第 6 案：再審議「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

說 明：

一、辦理緣起：

民國 81 年以前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定採區段徵收或市地重劃方式辦理，致公共設施用地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理。為解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，本府依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理全市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討。

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 26 條。

五、變更內容：詳附表 1。

六、變更位置：詳附圖 1、2。

七、辦理歷程：

(一)106 年 4 月 28 日起公開展覽 30 天，並於 106 年 5 月 12、17、19 日假平鎮區、八德區及中壢區公所舉辦說明會。

(二)106 年 9 月 19 日、106 年 10 月 18 日、106 年 12 月 21 日、107 年 8 月 9 日，共召開 4 次專案小組會議。

(三)107 年 3 月 16 日、107 年 6 月 5 日，共經 2 次市都委會大會審議。

八、公民或團體陳情意見：計 34 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。

十、本案經 107 年 3 月 16 日本市都委會大會決議：本案除變

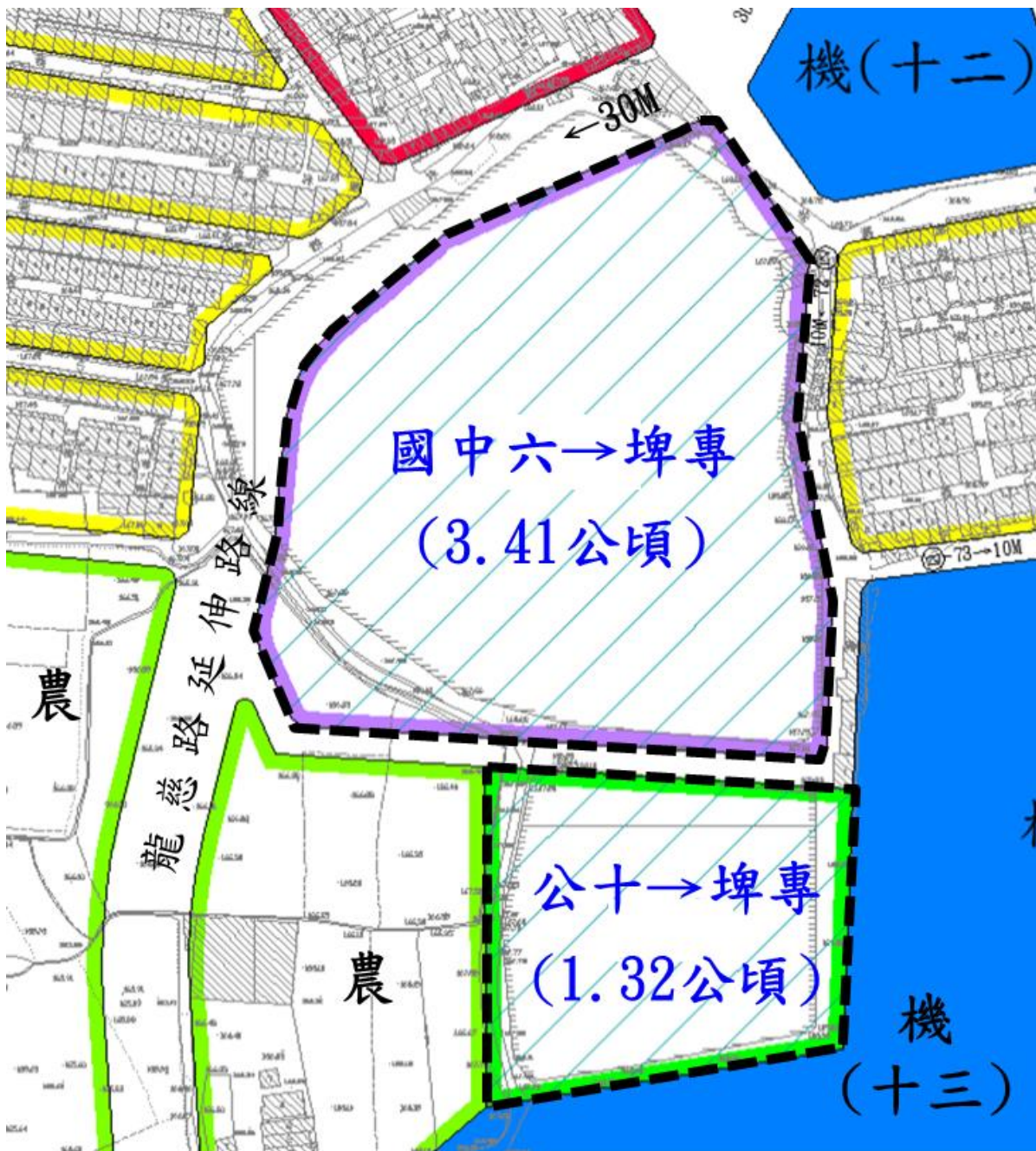
更內容綜理表原編號第 10、14 案及所涉陳情案件變 5、22、32 案(涉及國中六、公十用地部分)外，其餘照專案小組初步建議意見通過：一、變更內容綜理表原編號第 10 案、第 14 案，案內兩口埤塘非屬水利會灌溉保留池，惟經水務局評估周邊農地仍有灌溉需求，爰請水務局會同農業局核實評估實際引灌需求量及埤塘水域所需保留規模等具體內容，供都發局再予研擬可行變更方案後，再提會討論。二、變更內容綜理表、土地使用管制要點修正對照表及公民或團體陳情意見綜理表詳附表 1、附表 1-1、附表 2 及附表 3。

- 十一、本案經 107 年 6 月 5 日本市都委會大會決議(略以)：本案經水務局辦理現場會勘，並依水務局、水利會所提供之相關資料進行研析後，確認國中六、公十用地範圍內兩口埤塘為周邊農地主要之引灌水源，雖非屬水利會灌溉保留池，惟仍應予保留其蓄水灌溉功能，不予縮減水域範圍。後續請專案小組依前揭原則，就國中六、公十用地朝劃設為公園用地或農業區兩方向，再詳予評估其優缺點後研擬可行方案，再提會討論。
- 十二、107 年 8 月 9 日召開第 4 次專案小組會議，初步建議意見詳附表 1、附表 2。

決 議：

附表 1 變更內容綜理表變 10 案、變 14 案

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	107年8月9日	107年8月27日
		原計畫	新計畫		專案小組初步建議意見	市都委會決議
10	計畫區西側之公十用地	公園用地 (1.32)	埤塘專用區 (1.32)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 公十用地現況為埤塘使用，需保留以維護埤塘景觀生態，本次檢討變更為埤塘專用區。 2. 本府將透過「桃園市埤塘活化再生計畫」，進行環境綠美化及推行環境教育空間場所，可提供民眾休憩使用，並保存市內重要文化資產。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案國中六用地、公十用地範圍內兩口埤塘非屬水利會灌溉保留池，原依埤塘檢討原則，得檢討變更，惟經水務局辦理現場會勘，並參依該局及水利會所提供之相關資料，確認該埤塘為周邊農地主要之引灌水源，考量前述農田供灌需求，仍應予保留其蓄水灌溉功能，不予縮減水域範圍，經檢討現階段尚無法解編納入整體開發。 2. 如檢討變更為農業區，未來龍慈路通車後，實務上將難以維繫埤塘之灌溉功能，故水務局、農業區及工務局均表示應維持公共設施用地，惟工務局亦表示如檢討變更為公園用地，尚無籌編預算以一般徵收方式取得，故皆非屬最佳方案。 	
14	計畫區西側之國中六用地	學校用地 (3.41)	埤塘專用區 (3.41)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 國中六用地經本府教育局評估，無使用需求建議釋出。 2. 忼量現況為埤塘使用，需保留以維護埤塘景觀生態，本次檢討變更為埤塘專用區。 3. 本府將透過「桃園市埤塘活化再生計畫」，進行環境綠美化及推行環境教育空間場所，可提供民眾休憩使用，並保存市內重要文化資產。 	<ol style="list-style-type: none"> 3. 另參酌涉及本案之人民陳情第 32 案，考量前述農田供灌需求，仍應予保留其蓄水灌溉功能，不予縮減水域範圍，且該用地土地所有權人亦多為周邊農業區之地主，表示希望維持現有灌溉功能，故本案建議暫予保留，於未來陳情人取得全數土地所有權人同意，並經本府水務局審核確認已無供灌需求後，再另案透過整體開發方式辦理。 	

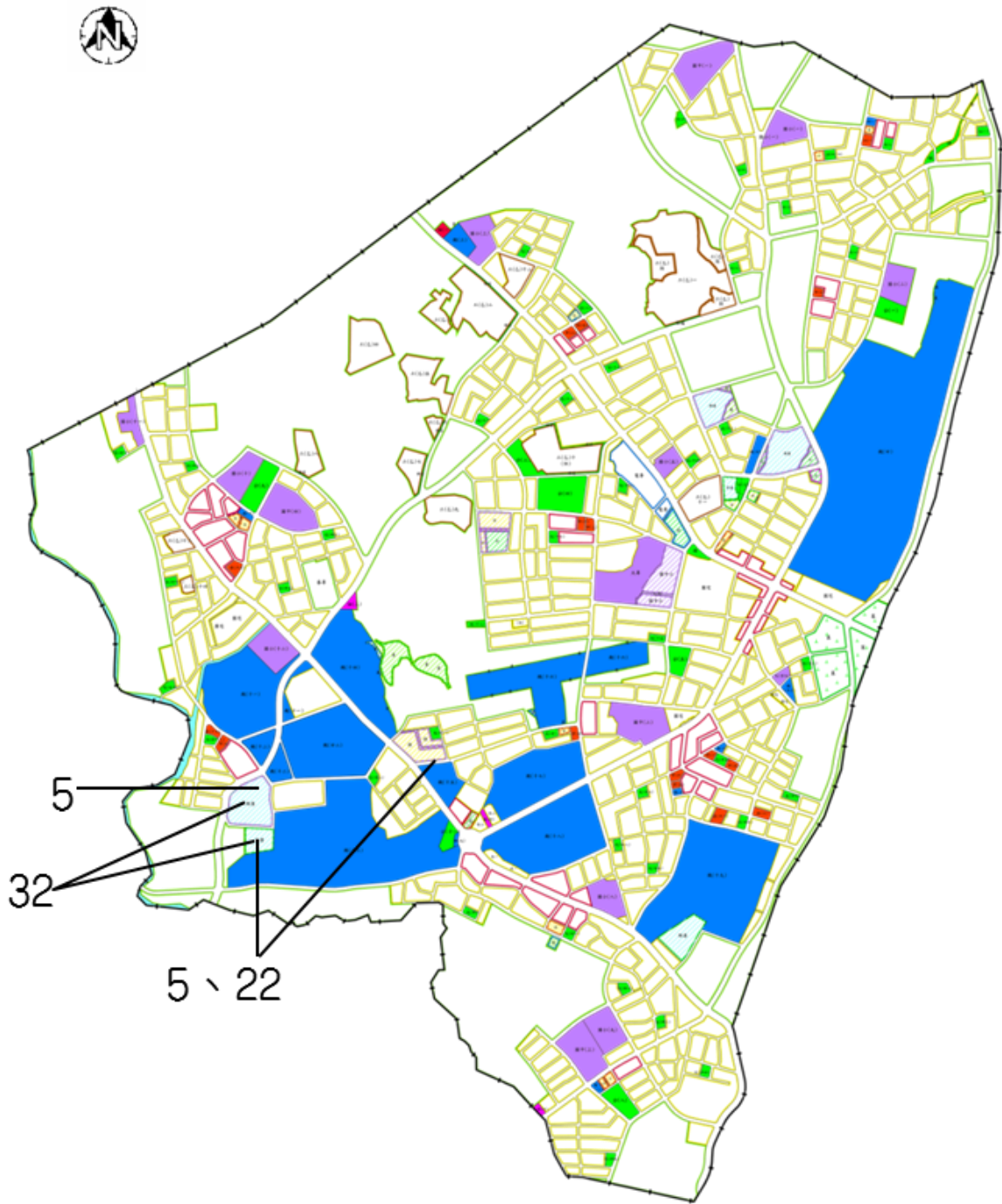


附圖 1 變更內容示意圖(公開展覽)

附表 2 公民或團體陳情意見綜理表編號 5、22、32 案

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	107 年 8 月 9 日 專案小組初步 建議意見	107 年 8 月 27 日 市都委會決議
5	國防部軍備局 工程營產中心 北部地區工程 營產處 陳情位置： 中壢區前寮段 1472-1、1473-1 地號、八德區龍 友段 873 地號， 平鎮區忠貞段 406-2、406-3 地 號，平鎮區西社 段 420-3、421- 2、421-4、425- 1 地號等 9 筆土 地	陳情理由： 國防部軍備局列管坐落中壢區前寮段 1472-1、1473-1 地號八德區龍友段 873 地號及平鎮區忠貞段 406-2、406-3 地號 及西社段 420-3、421-2、421-4 及 425- 1 地號等 9 筆土地，現況位於營區範圍 內，為符合營區整體規劃使用，建議由 「道路」、「公園用地」、「學校用地」 及「農業區」，變更為「機關用地」以 符合管用合一政策。	本案涉及公七用地 及道路用地部分， 業經 107 年 3 月 16 日本市都市計畫委 員會大會決議在 案，另涉及國中六 及公十用地部分， 不予採納，併變 10、14 案。理由： 1. 本案國中六用 地、公十用地 範圍內兩口埤 塘非屬水利會 灌溉保留池， 原依埤塘檢討 原則，得檢討 變更，惟經水 務局辦理現場 會勘，並參依 該局及水利會 所提供之相關 資料，確認該 埤塘為周邊農 地主要之引灌 水源，考量前 述農田供灌需 求，仍應予保 留其蓄水灌溉 功能，不予縮 減水域範圍， 經檢討現階段 尚無法解編納 入整體開發。 2. 如檢討變更為 農業區，未來 龍慈路通車 後，實務上將 難以維繫埤塘 之灌溉功能， 故水務局、農 業區及工務局 均表示應維持 公共設施用	
22	國防部軍備局 工程營產中心 北部地區工程 營產處 陳情位置： 八德區龍友段 873 地號，平鎮 區忠貞段 406-2 及 406-3 地號 等 3 筆土地	1. 說明：本處轄管桃園市地區營(區)地， 經檢討部分土地使用分區不符軍事設 施使用、部分現況已作公共設施及檢 討已無運用計畫擬變更為非公用財產 等因素，請貴府配合「公共設施用地 專案通盤檢討案」納入檢討辦理變更， 以符土地有效使用。 2. 陳情位置：龍陵營區 3. 陳情理由：桃園市八德區龍友段 873 地號及平鎮市忠貞段 406-3 地號等 2 筆公園用地，面積 414.28 m ² ，及忠貞 段 406-2 地號等筆 1 筆道路用地，面 積 28.91 m ² ，現況位於營區範圍，為 符合營區整體規劃使用，建議由「公 園用地」及「道路用地」變更為「機 關用地」。 4. 建議事項：建議由「公園用地」及「道 路用地」變更為「機關用地」。		
32	黃○園、黃○茹 陳情位置： 平鎮區西社段 422-10、422- 26、533-1 地號	陳情理由： 貴局於計畫書中敘明經市府教育局 評估本人所有上該標示地號土地(文中 六、公十)無使用需求建議釋出，考量現 況為埤塘使用，需保留以維護埤塘生 態，檢討變更為埤塘專用區，但該土地 原先僅係低窪之荒地，係經市府劃設為 學校用地後，土地所有權人依法無法使		

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	107年8月9日 專案小組初步 建議意見	107年8月27日 市都委會決議
		<p>用，且產權經歷多次繼承，土地所有權人人數眾多，更無法合法取得全體所有權人同意後整理使用，歷經多年荒廢方惟埤塘。</p> <p>土地現況雖為埤塘，但已無儲水功能，估水期乾估見底，常遭路人惡意傾倒垃圾散發惡臭，且土地地勢低於鄰近農地，根本無法提供鄰近農地耕作供水之用。為避免該埤塘常年散發惡臭，影響附近居民健康，應儘早變更為住宅區公所有權人開發使用。</p> <p>陳情土地經計畫書中載明平鎮區為桃園市人口第三多之地區，佔桃園市總人口 10.32%，被龍岡眷村住宅區及國軍機關用地包圍，僅一小部分臨近農業區，龍岡眷村民宅多小、舊、擠，土地房屋產權繁雜，居民居住品質不良，應考量提供住宅區存量公該地區居民有選擇遷居之權益。</p> <p>陳情土地自民國 72 年起劃設學校用地三十有餘，原本地主為公眾利益，建樹建人，只好相忍為國。現經貴局一紙公文變更為埤塘專用區，這種罔顧人民財產權益更不符合公平正義原則之作法，令人不解。經參與說明會後，解說人員無法說明埤塘專用區可以供作何用，地主無法適從，而且原本可以作為建設校園得高度利用土地，卻變成只能低度利用之土地，影響地主權益又無任何補救措施，這種射箭再劃靶得粗暴變更方式，怨陳情人實在無法接受。</p> <p>建議事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 應以水利會所屬公有之埤塘公設土地保留為埤塘專用區，而私人之土地以市地重劃方式變更為住宅區，以保障人民財產及增加市府財源。 2. 本人所有平鎮區西社段 422-10、422-26、533-1 等三筆地號土地(以下簡稱陳情土地)應變更為住宅區，或市府以市有可建築土地與地主交換，營造市府與人民雙贏之政策，懇請貴局詳加考慮。 	<p>地，惟工務局亦表示如檢討變更為公園用地，尚無籌編預算以一般徵收方式取得，故皆非屬最佳方案。</p> <p>3. 另考量前述農田供灌需求，仍應予保留其蓄水灌溉功能，不予縮減水域範圍，且該用地土地所有權人亦多為周邊農業區之地主，表示希望維持現有灌溉功能，故本案建議暫予保留，於未來陳情人取得全數土地所有權人同意，並經本府水務局審核確認已無供灌需求後，再另案透過整體開發方式辦理。</p>	



附圖 2 公民或團體陳情意見位置示意圖