

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108年9月10日
發文字號：府都計字第1080220114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38次會議

開會時間：中華民國108年9月16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：李委員憲明、盧委員維屏、陳委員錫禎、賴委員宇亭、歐委員美鑽、許委員阿雪、簡委員裕榮、董委員娟鳴、何委員芳子、曾委員憲嫻、宋委員立堯、彭委員文惠、白委員仁德、賴委員碧瑩、賀委員士庶、陳委員銀河、葉委員呂華、韋委員多芳、李委員文科、李委員銘議、桃園市蘆竹區公所(討論第1案)、桃園市大園區公所(討論第2案)、桃園市龜山區公所(討論第3案)、桃園市龍潭區公所(討論第4案)、桃園市政府工務局(討論第1~4案)、桃園市政府地政局(討論第2、4案)、桃園市政府交通局(討論第3案)、桃園市政府社會局(討論第3案)

列席者：

副本：桃園市議會、蘆竹區籍市議員(討論第1案)、大園區籍市議員(討論第2案)、龜山區籍市議員(討論第3案)、龍潭區籍市議員(討論第4案)、桃園市政府都市發展局(副局長、主任秘書、專門委員)

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，會議議程及提案說明請至本府都市發展局(<http://urdb.tycg.gov.tw/>)「業務資訊—都市計畫科—桃園市都市計畫委員會—最新開會資訊」網站下載。
- 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 38 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 37 次會議紀錄	
貳	討論事項	1. 審議「變更蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫(部分農業區為兒童遊樂場用地)案」	工務局報告 委員審議
		2. 審議「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」	都發局報告 委員審議
		3. 審議「變更龍壽、迴龍地區都市計畫(桃園市部分)(公共設施用地專案通盤檢討)案」	都發局報告 委員審議
		4. 審議「變更龍潭都市計畫(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：審議「變更蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫(部分農業區為兒童遊樂場用地)案」

說明：

一、辦理緣起：

近年桃園市重大開發建設計畫及交通建設陸續推行，吸引大量人口就業及居住，其中大竹地區土地重劃完成後，建物四起，人口持續成長，但都市計畫核心地區以外之周邊地區公共設施較為欠缺，提供市民公共活動休憩場域空間相對不足。

本案基地位於蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫區之西側，現屬都市計畫劃設之農業區，鄰近密集住宅社區聚落，周邊公共設施僅基地北側約 400 公尺處設有一處社教用地(社一)，供新莊社區活動中心及市立蘆竹幼兒園新莊分班使用，地區現況欠缺戶外公共活動場域，災害防救避難據點空間亦不足。

桃園市政府前於民國 107 年 6 月 14 日辦理「蘆竹區新莊里新庄子段 1957 地號土地使用變更座談會」，地方民眾皆表示希望辦理本案土地使用分區的變更作業，將原「農業區」變更為「公園用地」。惟本案土地面積未達 0.5 公頃，應配合「都市計畫通盤檢討實施辦法」第 17 條規定，依其規模層級將本案土地變更為「兒童遊樂場用地」，作為公園讓地方民眾使用，以提高社區休憩活動機能，增益地區災害防救能量。

審酌本區域市民活動場域空間之欠缺，配合人口成長及實際需要，擬變更部分農業區為兒童遊樂場用地，供興闢鄰里公園設施，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理本案都市計畫變更。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更主要計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

五、變更內容：詳計畫圖及附圖一。

六、變更位置：詳計畫書及附表一。

七、辦理歷程：

(一)108年8月7日起公告30日。

(二)108年8月23日假蘆竹區公所辦理公開展覽說明會。

八、公民或團體陳情意見：

決 議：



附圖一 變更內容示意圖



附表一 變更內容綜理表

位置	變更內容(公頃)		變更理由
	原計畫	新計畫	
計畫區 西側	農業區 (0.32)	兒童遊樂場 用地 (0.32)	審酌本區域欠缺市民活動場域空間，配合實際需要，變更本計畫區部分農業區為兒童遊樂場用地，以興闢鄰里公園設施，供民眾戶外休閒遊憩活動使用，提升地區公共設施服務品質。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

第 2 案：審議「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」

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、2。

六、變更位置：詳附圖 1、2。

七、辦理歷程：

(一)106 年 9 月 13 日起公告公開展覽 30 天，並於 106 年 9 月 26 日上午 9 時 30 分於大園老人文康綜合活動中心大禮堂舉辦公開展覽說明會。

(二)106 年 12 月 29 日、107 年 5 月 18 日、107 年 9 月 7 日及 108 年 8 月 16 日，共召開 4 次專案小組會議。

八、公民或團體陳情意見：計 8 件，詳附圖 3、附表 3。

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：



圖例

- | | |
|--------|---------|
| 第一種住宅區 | 加油站專用區 |
| 第二種住宅區 | 農業區 |
| 第一種商業區 | 河川區 |
| 第二種商業區 | 機關用地 |
| 乙種工業區 | 學校用地 |
| 倉儲區 | 公園用地 |
| 行政區 | 兒童遊樂場用地 |
| | 綠地用地 |

變更圖例

- | | |
|--------|----------------|
| 綠化步道用地 | 變更公園用地為第二種住宅區 |
| 廣場用地 | 變更公園用地為道路用地 |
| 零售市場用地 | 變更停車場用地為第二種商業區 |
| 停車場用地 | 變更停車場用地為公園用地 |
| 排水渠道用地 | 變更市場用地為第二種商業區 |
| 道路用地 | 變更市場用地為第二種住宅區 |
| 市地重劃範圍 | 變更綠化步道用地為道路用地 |
| 計畫範圍 | 變更排水溝渠用地為道路用地 |

附圖 1 變更位置示意圖(公開展覽)

附表1 變更內容綜理表(公開展覽)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	歷次專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
1	計畫區中央省道台4線西側及省道台4線東側	公園用地(一)(五) (0.73)	第二種住宅區 (0.73)	<p>1. 為提升都市居住環境品質，將公五用地部分變更為第二種住宅區，部分維持公園用地，並納入整體開發範圍。</p> <p>2. 經本府經濟發展局評估，市二及市四用地已無使用需求，故檢討變更為毗鄰分區。</p> <p>3. 經本府交通局評估停二用地已無使用需求，故檢討部分面積變更為毗鄰分區，並考量其南側緊鄰排水溝渠部分設置河濱公園之需要，增加變更後商業區之退縮深度。</p> <p>4. 經評估兒十一用地之區位及服務人口規模較佳予以保留，公一用地部分面積檢討變更為第二種住宅區，並配合本案三通106.7.18.內政部都委會第903次會議決議之內容，於公一用地南側劃設8公尺計畫道路。</p> <p>5. 為減輕政府財政負擔，並提升都市整體生活品質，透過整體開發方式，併同取得興闢公共設施用地。</p> <p>附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。</p>	<p>除下列修正外，餘照案通過：</p> <p>1. 公五用地南側之商業區上方新增設6公尺計畫道路。 理由：考量民眾通行公五用地之可及性及重劃配地需求。</p> <p>2. 調整市二用地變更第二種商業區之重劃範圍，將毗鄰部分道路用地納入市地重劃範圍併同取得。 理由：考量未來市地重劃地主配地可行性及周邊道路街廓連貫性。</p> <p>3. 剔除市四用地西側及南側部分道路用地納入市地重劃範圍。 理由：考量產權與重劃配地需求及提高市地重劃可行性。</p> <p>4. 本案屬跨區整體開發地區，得視變1案全案之財務可行性，酌予調整變更內容及面積與併同修正變更理由。</p>
		市場用地(四) (0.30)	第二種住宅區 (0.30)		
		市場用地(二) (0.09)	第二種商業區 (0.09)		
		停車場用地(二) (0.11)	第二種商業區 (0.11)		
		停車場用地(二) (0.01)	公園用地(五) (0.01)		
		公園用地(一) (0.04)	道路用地 (0.04)		
		綠化步道用地 (0.01)	道路用地 (0.01)		
		排水溝渠用地(三) (0.01)	道路用地 (0.01)		
		公園用地(五) (0.70)	公園用地(五) (0.70)		
		兒童遊樂場用地(十一) (0.13)	兒童遊樂場用地(十一) (0.13)		
道路用地 (0.16)	道路用地 (0.16)				

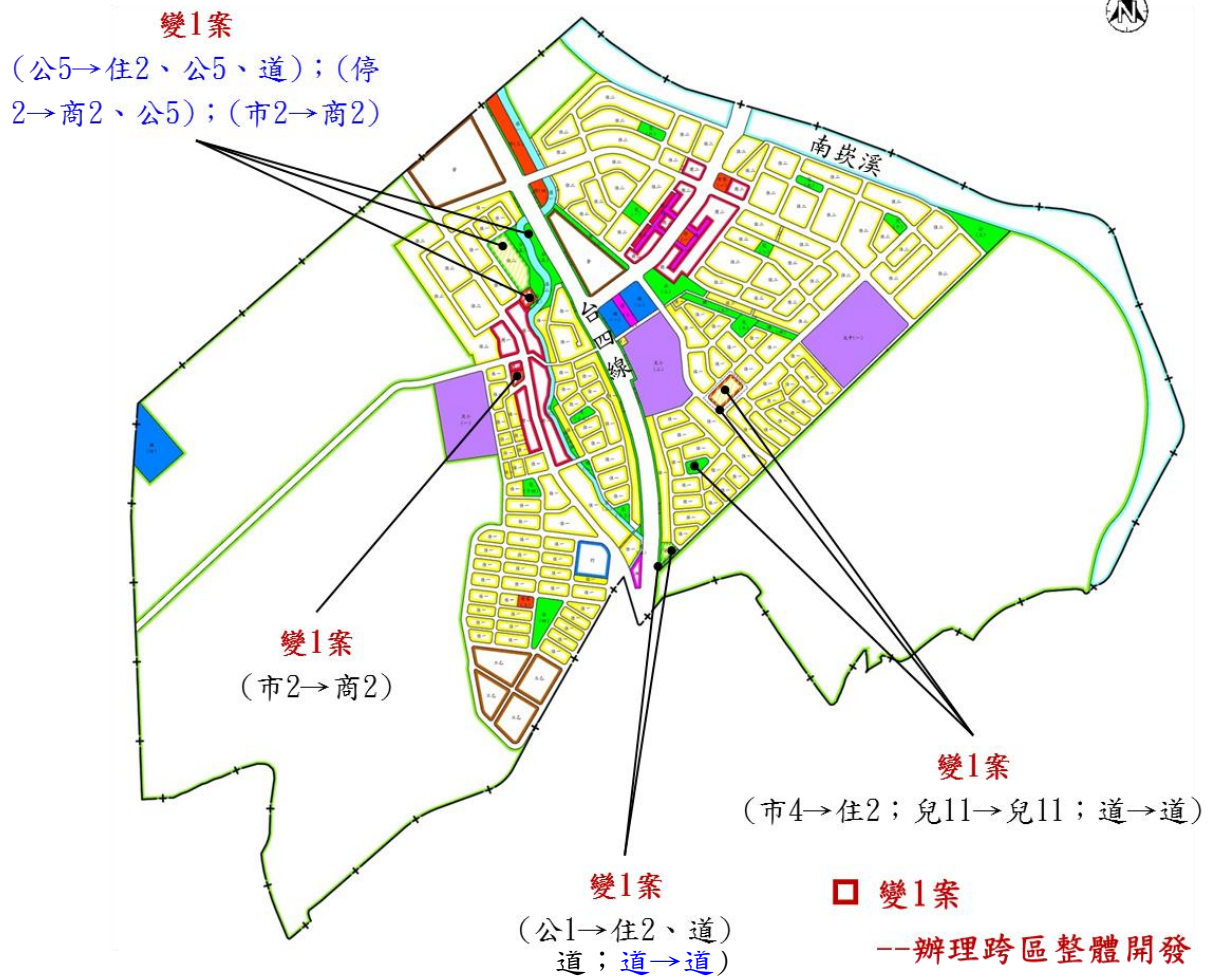
註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

附表2 變更內容綜理表(專案小組初步建議意見修正後內容)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會決議
		原計畫	新計畫		
1	計畫區中央省道台4線西側及省道台4線東側	公園用地 (一)(五) (0.71)	第二種住宅區 (0.71)	1. 為提升都市居住環境品質，將公五用地部分變更為第二種住宅區，部分維持公園用地，並納入整體開發範圍。 2. 經本府經濟發展局評估，市二及市四用地已無使用需求，故檢討變更為毗鄰分區。 3. 經本府交通局評估停二用地已無使用需求，故檢討部分面積變更為毗鄰分區，並考量其南側緊鄰排水溝渠部分設置河濱公園之需要，增加變更後商業區之退縮深度。 4. 經評估兒十一用地之區位及服務人口規模較佳予以保留，公一用地部分面積檢討變更為第二種住宅區，並配合本案三通106.7.18.內政部都委會第903次會議決議之內容，於公一用地南側劃設8公尺計畫道路。 5. 為減輕政府財政負擔，並提升都市整體生活品質，透過整體開發方式，併同取得興闢公共設施用地。 附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。	
		市場用地 (四) (0.30)	第二種住宅區 (0.30)		
		市場用地 (二) (0.09)	第二種商業區 (0.09)		
		停車場用地(二) (0.11)	第二種商業區 (0.11)		
		停車場用地(二) (0.01)	公園用地 (五) (0.01)		
		公園用地 (一) (0.04)	道路用地 (0.04)		
		公園用地 (五) (0.70)	公園用地 (五) (0.70)		
		公園用地 (五) (0.01)	道路用地 (0.01)		
		兒童遊樂場用地 (十一) (0.13)	兒童遊樂場用地 (十一) (0.13)		
道路用地 (0.11)	道路用地 (0.11)				

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 底線部分係為依歷次小組決議及新發布三通內容之修正內容。



附圖 2 變更位置示意圖(專案小組初步建議意見修正後內容)



附圖 3 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

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	林○宏等 3 人 陳情位置： 大園區竹圍段拔子林小段 344、344-1 等 2 筆地號	<p>1. 座落於桃園大園(菓林地區)都市計畫內的竹圍段拔子林小段 344、344-1、344-3 三筆地號，於民國 70 年政府將 344 地號(462 m²)劃設為市場預定地，344-1 地號(813 m²)劃設為道路預定地，至今近 40 年，大園菓林地區只作三次通盤檢討，且無與時俱進，依地方發展實際需求作有效合宜的規劃，罔顧人民權益，將私人土地劃設為公共設施用地，政府僅紙上作業，毫無徵收開發利用之作為，使原為一完整土地街廓被無用的公共設施保留地佔掉三分之二，而失去利用價值。</p> <p>2. 另於民國 101 年 2 月 9 日大園菓林三通都市計畫部都委第 5 次專案小組會議提及 344 地號(註：表一變更內容明細表之原標號八)零售市場已無興關需求(對地主而言，情何以堪，經劃設 40 年後才告知無關建需求)，且僅用一未經審慎評估的理由—為因應地區停車場需求—，而欲將市場預定地改劃設為停車場(停五)，經查區內原劃設之停一~停四均未開闢，何需再來一個(停五)?可見本通盤檢討作業面對都市計畫既有公共設施用地的態度仍顯僵硬與輕率，認為公共設施用地已經是政府的囊中物而可以為所欲為，忽略了公共設施用地未完全徵收前土地所有權人依現行計畫內容仍有一定的權益，更忽略政府在執行都市計畫公權力還是要符合實事求是、公平正義之精神。</p> <p>3. 當時(101 年)原土地所有權人建議配合政府推動的航空城計畫作更宏觀、更整體合宜的規劃考量，以活化大園菓林地區土地利用，然事隔多年，現在菓林都市計畫已成航空城開發過程中的孤兒，已被排除在【機場相容產業園區】之外，此一都市計畫之開發，恐已胎死腹中，本土地所有權人已無法再忍受下一個無作為政府 40 年，不要再用財源不足徵收之路遙遙</p>	<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 陳情之竹圍段拔子林小段 344 地號(市 2 用地)已納入變更第 1 案。</p> <p>2. 另陳情之竹圍段拔子林小段 344-1 地號(道路用地)，考量整體街廓規劃之完整性及周邊道路之連貫性，應仍維持道路用地；配合市地重劃配地需求及評估財務可行性後，將部分道路用地納入本案市地重劃範圍併同取得。</p>	

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>無期或無關建需求而變更劃設的爛理由，限縮人民財產利用之權益。</p> <p>4. 本陳情案公共設施之劃設已逾公共設施徵收保留期限 25 年甚久，且政府也無心作為，本土地所有權人強烈要求【撤銷 344-0(市場預定地)及 344-1(道路預定地)二筆地號之公共設施保留地】，解編並還原其原地目，還地於民，以解除人民心中之痛。</p>		
2	<p>菓林里里長 陳錫達 陳情位置： 大園菓林地 區之公園用 地</p>	<p>1. 菓林里人口數目前大約 8,600 人，加上外來租屋人口約有一萬多人，沒有一個公園供里民休憩的場所，也沒有里民集會所、社區活動中心及老人會館，如果這次菓林地地區都市計畫完工，人口數又會大幅度增加，菓林里需要一個大的公園、里民集會所、社區活動中心及老人會館。</p> <p>2. 菓林地地區都市計畫之公園用地，不可變更。</p>	<p>不予採納。 理由： 1. 本計畫區共計 3 處公園用地，其中 1 處已開闢供社區公園及圖書館使用(公4)，其餘 2 處尚未開闢(公 1、公 5)，本府工務局皆無具體徵收計畫，故納入本案檢討變更。 2. 另考量公 1 及兒 11 用地服務範圍具重疊性，且兒 11 用地之區位較佳予以保留，公 1 用地檢討變更為住宅區；為實質提升都市居住環境品質及土地有效利用，將公 5 用地部分面積檢討變更為住宅區，並保留約 1/2 面積為公園用地。 3. 菓林市地重劃區(第 39 期)已開辦，將無償取得五處兒童遊樂場用地，將得以公共設施用地多目標使用辦法或桃園市公園自治條例，設置集會所、民眾活動中心及社會福利設施。</p>	

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
3	簡○坤 陳情位置： 大園區竹圍段拔子林小段 195 地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本人土地原編定為市場用地，建蔽率 80%、容積率 240%，貴府於 106 年 9 月 26 日說明會，要將其變更為住二用地，建蔽率 60%、容積率 200%，且地主只能分回 55% 土地，實為太不合理，不僅建築條件變差，權利面積更少了近一半，本人絕不同意變更。 2. 本人經營南北雜貨業，將整合整塊市場用地整體開發，市場用地正合我使用，此地將自行開發使用，絕不同意市府將之改變為住二用地，絕不同意市府任意更改，造成我等巨大損失，特此聲明。 3. 維持現狀不變更。 	<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 市 4 用地維持公展變更方案，考量產權與重劃配地需求，並提高重劃可行性，酌予縮減市 4 周邊納入整體開發之道路用地範圍。 2. 考量部分土地所有權人仍有使用需求及整合市場用地整體開發之意願，採有條件維持市場用地，即土地所有權人於本市都委會大會審議前出具全街廓土地所有權人之人數及面積皆達 80% 以上之同意文件者，則維持市場用地。 	
4	簡○祥 陳情位置： 大園區竹圍段拔子林小段 195 地號	同人陳編號第 3 案。	同人陳編號第 3 案。	
5	吳○塗 陳情位置： 竹圍段崁下小段 424-1、424-14 地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本人所有之竹圍段崁下小段 424-1 及 424-14 等兩地號，使用分區都是公園用地及第一種住宅區，屬於公園用地部分如納公共設施用地專案通盤檢討後，未能原地原配，另配他處建地，將造成原屬於第一種住宅區部份變成畸零地，無法建築使用。 2. 建請 鈞長將本人所有之竹圍段崁下小段 424-1 及 424-14 等兩地號，屬於公園用地部份納公共設施用地專案通盤檢討後，所配之第二種住宅建地，能原地原配，和原剩下屬於第一種住宅區部份毗鄰配地，讓地盡其用。 	<p>不予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 陳情位置經查歷次變更計畫書圖，70 年原計畫擬定時該土地即劃設為住宅區，惟 75 年第一次通盤檢討案計畫圖誤繪為公園用地，故第三次通盤檢討將修正為原分區住宅區且免予回饋。 2. 故經套繪後，查地號 424-1 屬於公 5 用地範圍部分(納入整體開發)之面積僅 2.76 m²，未來應無法配回土地(領現金補償)， 	

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
			無陳情人所述變更後將成為畸零地之情形。	
6	徐○溪 大園區竹圍段拔仔林小段 253、253-5、253-6、253-7、253-8、253-9 共 6 筆地號	<p>主旨：為辦理大園菓林地區都市計畫「私有公共設施保留地」撤銷編訂事；申請人（即所有權人：徐○溪）特書此申請書；向前開都市計畫轄屬主管機關「桃園市政府」聲請依據都市計畫法第 50-2 條辦理私有公共設施保留地撤銷編訂併依同法第 52 條規定，誠請貴桃園市政府依據前項條款，准予於前開都市計畫撤銷原編定，以利申請人所有權之維護，祺貴市府配合（說明二）土地之「私有公共設施保留地」順利進行。敬請參照，謹說明如下！</p> <p>說明：</p> <p>一、大園（菓林地區）「都市計畫迄今已逾四十年，惟前開計畫主管機關至今未辦理相關取得或捨棄程序，且影響土地所有權人因該計畫而所有權致生重大損失（如附件一：大園菓林地區都市計畫圖及現況照片）。</p> <p>二、土地座落：大園鄉竹圍段拔仔林小段，地號：253、253-5、253-6、253-7、253-8、253-9 共計 6 筆，面積 2,393 平方公尺（723.8825 坪）所有權人徐○溪。</p> <p>三、所有權人：徐○溪即（申請人）據依都市計畫法第 50-2 條規定：「都市計畫劃設，逾二十五年未經政府取得者，所有權人即申請人得依前開規定，向計畫主管機關（需地機關即：原桃園縣政府）申請優先辦理「計畫內公有非公用土地交換或撤銷編訂」（如附件二所有權狀）共六張；並請轄屬機關「桃園市政府」配合協助所有權人辦理其上編訂撤銷；因相關（該計畫內）亦無公有非公用土地，可供交換等事項，報請內政部惠予協助辦理前開土地其上編訂撤銷。</p> <p>四、敬請本計畫管轄機關；桃園市政府特准予申請人依法憑辦！</p>	<p>不予採納。理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查大園區竹圍段拔仔林小段 253、253-9 地號土地係屬住宅區，非屬公共設施用地保留地。 2. 另查大園區竹圍段拔仔林小段 253-5、253-7 及 253-8 地號土地為 6~8 公尺計畫道路用地。經檢討考量地區道路系統之完整性，予以維持道路用地，未來由目的事業主管機關以徵收方式取得，亦可依「都市計畫容積移轉實施辦法」將該道路用地之容積，移入建築基地，以維持地主權益。 3. 另大園區竹圍段拔仔林小段 253-6 地號土地屬兒 11 用地，本次檢討已納入重劃整體開發取得。 	

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>謹呈 鄭文燦市長 鈞鑒，敬請准予所請辦理，實感德便！</p>		
7	<p>徐○溪 大園區竹圍 段拔仔林小 段 253、 253-5、 253-6、 253-7、 253-8、 253-9 共 6 筆地號</p>	<p>茲為陳情原大園(菓林地區)都市計畫；本案即府都計字第 10801947631 號及陳明前開都計案土地沿革特性，尊請市長鄭文燦惠予審酌併准予全案 253 等土地於專案檢討審核決定時酌處、參究並特惠予以全案土地「如土地被禁建 40 年之損失」特准予解除原編定用地地目並責成「更惠如鈞府所准之同地段新建案容積、建蔽」，以解所有權人徐新溪因前開都計案禁建四十年致生所有權減損及(包括 40 年來受禁土地「無法處分所生之財務困境」)以茲彌補。</p> <p>並頌鄭市長圓滿促成，如蒙鄭市長體恤善意實現(本案相關人)惠賜於審核決定解編或變更限制確定之期待，實感德便！</p> <p>下為所有權人即陳情人據實陳情表述感謝承辦人賜通知本案 108 年 8 月 16 日參與專案檢討；讓陳情人有機會就 40 年心中委屈及意見表達(包含全體受害所有權人意見)，謹敬呈鄭文燦市長、承辦人及本桃園市都計委員賢達參酌，如說明！</p> <p>說明：</p> <p>壹、事實及原由</p> <p>一、菓林都市計畫禁建迄今 40 年後</p> <p>本都計案即大園(菓林地區)都市計畫案；經歷四十年禁建，陳情人原僅靠本案全部土地收益，歷經桃園</p>	<p>同人陳編號 6。</p>	

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>縣長多次輪替，禁建期間多因業管機關、承辦人員、多次換任交接時，而產生於前都市計畫實施產生延宕，其中被劃定之私有公共設施保留地至今未徵收補償。</p> <p>二、現原始舊街現況與 10 個新建案差異：</p> <p>因前開大園(菓林地區)都市計畫禁建後延宕至今，造成菓林舊街落後景象(另外賓人士難以想像國門之第一城，竟如此破舊之印象)。</p> <p>菓林地區新建案現況與原始都市設計嚴重衝突，如：三民路兩側新舊街廊之間差距太大)現今三民路兩側以東；如附件一(新建案現況實景)、(三民路兩側以西)範圍內景象敬請參照；實景照片。</p> <p>三、國土規劃與城市景觀相輔相成之意願表示：</p> <p>國土規劃與城市景觀是可以相容而得以相輔相成；菓林地區原都計概念(低密度住宅設計「住一」編訂)已不合時宜，建議應以機場為壯闊景觀創作，國門第一城(菓林都市計畫)輔以景觀精緻、美化、休閒、遊憩高品質生活圈為設計概念。</p> <p>南崁溪沿岸(三民路兩側以東、向西左岸間防汛土地，第二航道下大片國有土地，北至遠雄空港專區橋界以南土地)應納入機場整體景觀與菓林計畫，區內居民(包括機場人員)下班生活、休閒、兒童遊憩、運動專區、航班起降觀賞專區，陳情人建議上開土地應善加規劃應用，不但能美化「國門第一城(菓林地區)景觀」與國門壯闊景觀相輝映，亦能提供計畫區內居民高水準的生活休閒遊憩環境。</p> <p>四、原菓林計畫區內之私有土地被劃為公共遊憩用地規劃，早已完全不合時宜，解除原計畫小型遊玩空間用地，可因應街道停車問題，亦為當地住民之共同一致意望濃厚之心願。</p> <p>五、相關法規分享共同成長：</p>		

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>大法官釋憲字第 672 號 憲法第十五條規定人民財產權應予保障，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害。 中華民國憲法第二十四條既規定「凡公務員違法侵害人民之自由或權利者，除依法律受懲戒外，應負刑事及民事責任。被害人民就其所受損害，並得依法律向國家請求賠償。」</p> <p>六、陳情人心願，與鄭市長建設大桃園相同意識：做好市政建設應避免人民應配合國家建設而招致無謂損失，懇請鄭市長盡快完成市民共同的陳情期待。誠請體恤所有權人困難點予以酌處：</p> <p>上為所權人及陳情人於民國 68 年禁建限令時 42 歲，今已是 82 歲老農民，謹無奈依本案現況，據實意見陳情表示，感恩參與本計畫之都計委員為人民安身立命居所規劃之辛勞！謹呈陳情書；懇請鄭文燦市長體恤審酌！惠賜如上請求決定。</p> <p>謹呈陳情書桃園市政府鄭文燦市長、本桃園市都市計畫委員先進賢達鈞鑒。</p>		
8	徐○溪 大園區竹圍段拔仔林小段 253、253-5、253-6、253-7、253-8、253-9 共 6 筆地號	<p>主旨：茲為陳情補充說明陳情人即(本案受侵害所有權人徐新溪)原大園(菓林地區)都市計畫；本案即府都計字 10801947631 號。</p> <p>尊請市長鄭文燦惠予審酌併准予以本陳情案標的土地「即陳情人土地被禁建 40 年致生之損失予以補償」，並請都發局依都市計畫法 50 之 2 條規定辦理，特專案准予解除原編定使用目的，並責成「更惠如 鈞府所准之同地段新建案容積、建蔽」之土地運用，以茲彌補陳情人 40 年來所受限制致生損失之補償，亦如：依大法官釋憲字第 672 號及憲法第十五條規定賦予「人民財產權」保障要旨在於確保人民財產行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或</p>	(本案為新增之陳情案，尚未審理。)	

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>第三人之侵害。</p> <p>承上並頌鄭市長圓滿促成本市都計委員會「都計委員賢達先進」惠賜審核本案決定解編並變更為住宅用地確定。</p> <p>下為所有權人即陳情人參與(8月16日)專案檢討會議後；為顧慮本人所受所有權侵害暨本(菓林地區)都市計畫內之(居民安全)意即三民路595巷為40公頃計畫區內(唯一出入口「況此險降坡出入口之用路人、本區居民及兒童生命、財產安全」堪慮)認有再補充說明之必要，如陳情書(三)補充說明。</p> <p>謹敬呈 鄭文燦市長、承辦人及本桃園市都計委員賢達先進參酌！如(陳情書三)補充說明辦理為荷！</p> <p>說明：</p> <p>壹、事實及理由：</p> <p>一、菓林都計面積約40公頃，通行聯絡三民路之595巷為現行「唯一出入口路徑；寬度不足4米巷口」，且該出入口巷口至「陳情標的」路段約100公尺(以三民路等高線為準，落差約近達三十公尺)應視為險降坡之紅綠燈巷口(即本案「兒11所在位置」，查本編定將「兒11」兒童遊憩場所，致誤規劃在險降坡之緩衝處)顯嚴重忽略兒童生命之安全；詳如補充說明之附件一、二車行現場險況照片及附件一之1-4點現況實景。</p> <p>二、陳情人懇請本市都市計畫委員會都計委員賢達先進基於兒童遊戲場所安全考量「兒童安全第一優先」為前提，審核本案「兒11」解編定時，予以捨棄原編定，另擇適宜區位地點規劃設置，免於人民日後受害。</p> <p>敬呈陳情書(三)補充說明，誠請鄭文燦市長、都市計畫委員先進賢達、承辦人，善意協助顧及人民財產、兒童生命安全；體恤審酌！惠賜如上請求解編確定。</p> <p>陳情人於前開主旨意旨已敘明相關條文；法律見解至臻明確，法理基礎立場適足，為免承蒙實現正義時效受制無謂延誤，尊請 鈞府予專案協助盡速「急件」報請內政部審核同意解編。</p>		

第3案：審議「變更龍壽、迴龍地區都市計畫(桃園市部分)(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、附表2、附表4。

六、變更位置：詳附圖1、附圖3。

七、辦理歷程：

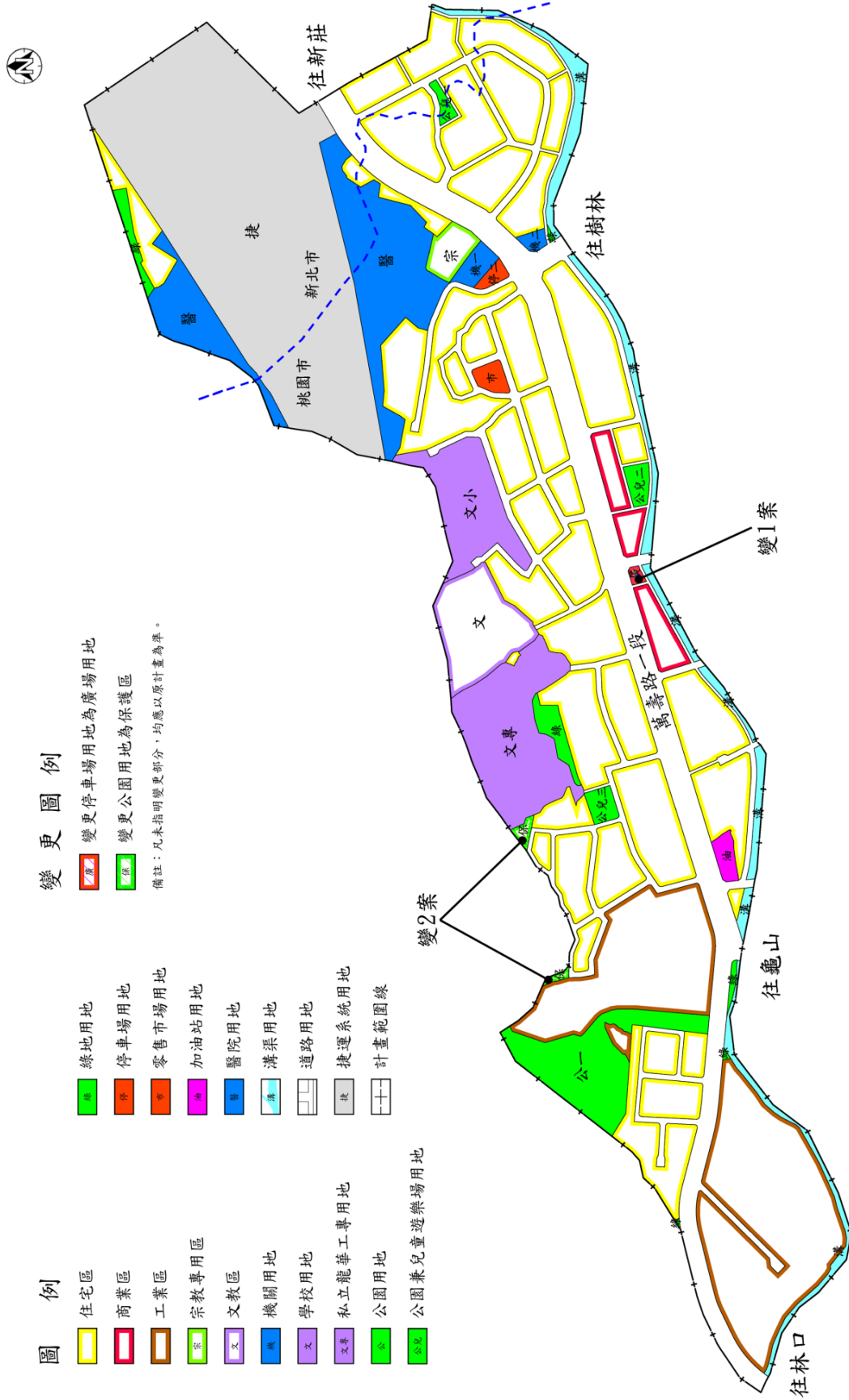
(一)106年9月26日起公開展覽30天，並於106年10月18日假龜山區公所舉辦說明會。

(二)106年12月27日召開專案小組會議。

八、公民或團體陳情意見：詳附表3、附表5、附圖2。

九、停一用地經本府交通局評估已無使用需求，惟本府社會局評估有設置社會福利設施之需求，擬修正變更內容綜理表第1案，將停車場用地變更為機關用地；公二、公三用地考量現況地形，擬維持原計畫(公園用地)，並配合取消變更內容綜理表第2案。故配合上開變更方案及人陳第1案，需併案提請討論。

決議：



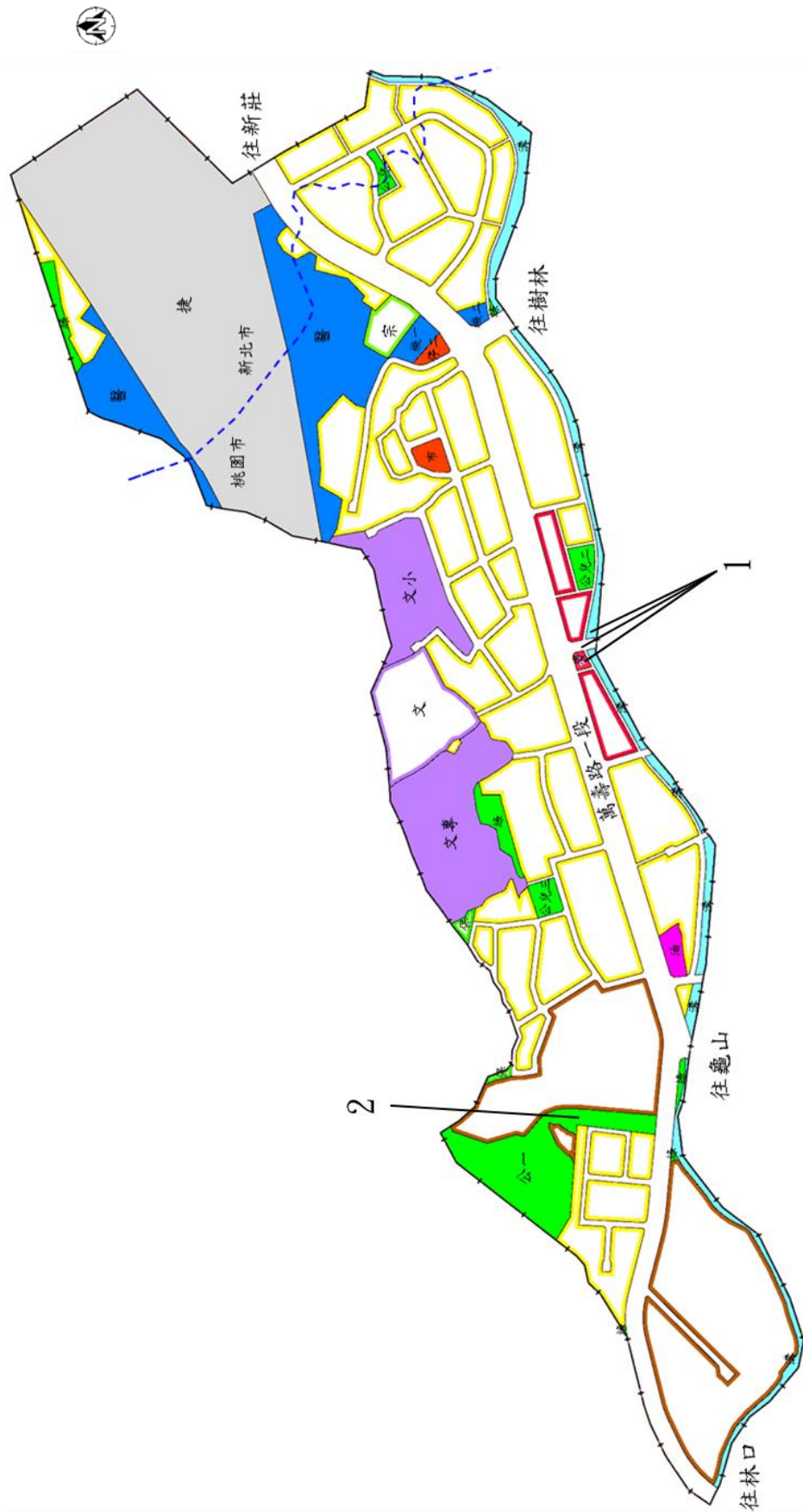
附圖 1 變更位置示意圖(公開展覽)

附表1 變更內容綜理表(公開展覽)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	106.12.27 專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫		
1	計畫區中央之停一用地	停車場用地 (停一) (0.05)	廣場用地 (0.05)	該用地經本府交通局評估已無使用需求，考量周邊土地使用情形，本次檢討予以變更為廣場用地，以提升都市居住環境品質。	照公展草案通過。
2	計畫區西北側之公二、公三用地	公園用地 (公二) (0.04) (公三) (0.08)	保護區 (0.12)	公二、公三用地面積畸零狹小且無法聯外進出，經評估上開用地無開闢使用需求，本次檢討予以變更為毗鄰之保護區。	變更理由補充敘明該毗鄰林口特定區計畫之土地使用分區為保護區，其餘照公展草案通過。

附表2 變更內容綜理表(依專案小組意見修正後內容)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	計畫區中央之停一用地	停車場用地(停一) (0.05)	廣場用地 (0.05)	該用地經本府交通局評估已無使用需求，考量周邊土地使用情形，本次檢討予以變更為廣場用地，以提升都市居住環境品質。
2	計畫區西北側之公二、公三用地	公園用地 (公二) (0.04) (公三) (0.08)	保護區 (0.12)	公二、公三用地面積畸零狹小且無法聯外進出， <u>並毗鄰林口特定區計畫之土地使用分區為保護區</u> ，經評估上開用地無開闢使用需求，本次檢討予以變更為毗鄰之保護區。



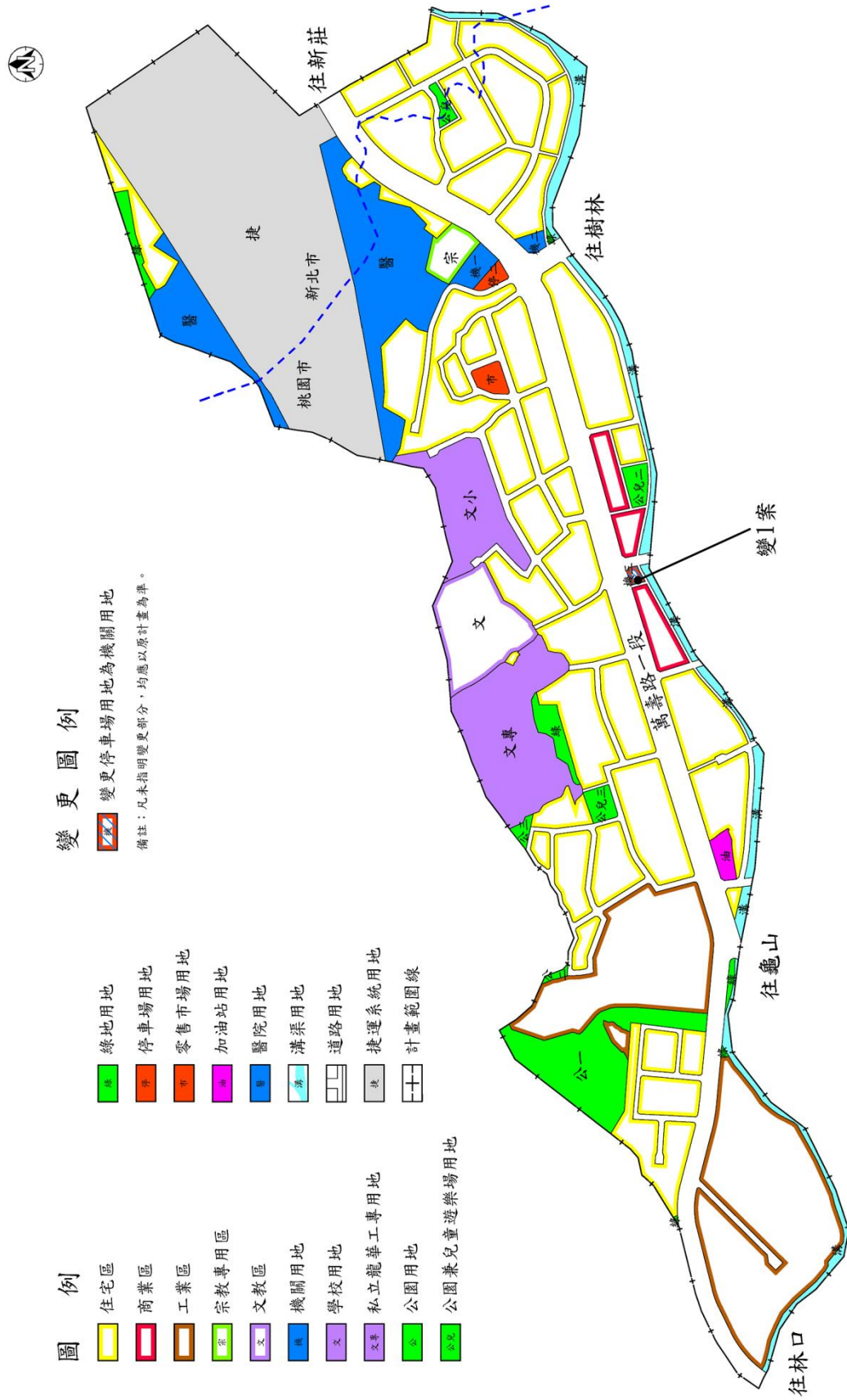
附圖 2 公民或團體陳情意見位置示意圖

附表 3 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容	106.12.27 專案小組 初步建議意見	市都委會決議
1	王致穎等 4 人 陳情位置： 迴龍段 1083-2、 1083-1 及 1083-3 地號	<p>陳情理由：</p> <p>一、依憲法第十五條：「人民之生存權、工作權及財產權，應予保障」，如因公用或其他公益目的之必要，國家機關雖得依法徵收人民之財產，但應給予相當之補償，方符憲法保障財產權之意旨。既成道路符合一定要件而成立公用地役關係者，其所有權人對土地既已無從自由使用收益，形成因公益而特別犧牲其財產之利益，國家自應依法律之規定辦理徵收給予補償，各級政府如因經費困難，不能對上述道路全面徵收補償，有關機關亦應訂定期限籌措財源逐年辦理或以他法補償。</p> <p>二、次按前項之補償乃因財產之徵收對被徵收財產之所有權人而言，係為公共利益所受之次特別犧牲，其予以補償係為填補其財產被剝奪或其權能受限制之損失。故補償不僅需相當，更應儘速發給，方符憲法保障人民財產權之意旨；此亦迭經司法院大法官解釋在案(司法院大法官釋字第 400 號、第 420 號、第 516 號、第 652 號解釋參照)；未按，釋字第 747 號業已突破前述最高行政法院裁判以往所持「無法律，無補償」之見解，以憲法第 15 條保障人民財產權之規定為依據，直接導出人民享有主動請求補償之權利，由此可知，對於人民財產權之限制，行政機關應儘速辦理徵收及補償，不以法</p>	<p>建議酌予採納。理由：</p> <p>1. 陳情土地位於道路及溝渠用地部分，現況為福興街及塔寮坑溪使用，仍有使用需求；另停一用地因面積僅 0.05 公頃，經本府交通局評估不符經濟效益，已無使用需求。</p> <p>2. 本案停一用地土地狹小不利建築使用，考量位於主要幹道交叉口，為型塑都市空間節點意象，本次檢討予以變更為廣場用地。</p> <p>3. 本次檢討無釋出為可供建築之土地(住宅區)，故尚未取得之用地無法透過跨區重劃方式併同開闢取得，後續將由該目的主管機關，以逐年編列預算方式予以徵收取得。</p>	

編號	陳情人	陳情內容	106.12.27 專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		<p>有明文為限，更是刻不容緩。</p> <p>建議事項：</p> <p>一、本案自 71 年 9 月 27 日公告實施，迄今已 35 年，期間兩次通檢一次個案變更，對所有權人仍未辦理補償，亦未訂定期限徵收或他法補償；此次專通對本案「停一」計畫變更為「廣場用地」(仍為公設用地)而經費預計期程在民國 130 年，如此只是將時間再延後，對土地所有權人的財產權已嚴重受損，顯有違憲之事實。惠請市府或相關權責單位，本於對憲法第 15 條對人民財產權應予保障的原則：「若仍為公設使用計畫，應明定在近期籌措經費來源給予所有權人徵收補償；否則就應回復人民原有的土地使用權及還地於民」。以下為陳情人所有在計畫區內編定公設用地但未予徵收土地：</p> <p>(一)迴龍段 1083-1 為 71 年編定為 15 米「道路用地」。</p> <p>(二)迴龍段 1083-2 為 71 年編定為「停一」計畫，此次計畫改為「廣場用地」。</p> <p>(三)迴龍段 1083-3 為 71 年編定為溝渠用地。</p>		
2	馬康莊 陳情位置： 公一用地	<p>建議事項：</p> <p>一、公一用地緊鄰巴頓工業區、萬壽路一段部分，有狹長條狀的公園用地，其實此處原為水道，根本不可能作為公園。此狹長水道規劃為公園預定地，既不符合事實，也不符合理想。</p>	建議不予採納。理由： 1. 本案公一用地北側毗鄰林口特定區計畫，經檢視該特定區並無規劃都市計畫道路系統可供銜接，且該周邊皆屬保護區尚無大量之	

編號	陳情人	陳情內容	106.12.27 專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		<p>二、綜觀龍壽、迴龍地區都市計畫區，欠缺南北向道路，因萬壽路一側，既有的巷道狹小，房屋非常密集，已無適當土地開闢道路(連桃捷棕線龍華科大站址都難覓)，上開已列入公一用地之水道，是唯一可能開闢南北向道路之土地，唯有儘速開闢本區南北向道路，本區(含)以外北部區域才能賡續進行開發，繁榮地方。</p> <p>三、觀諸其他縣市的現有例子，例如台北市北捷板南線觀光局捷運站出口忠孝東路、光復南路，中華電視公司一帶，其溝渠、水道加蓋後，都成為寬廣巷道，除方便居民出入，亦形成商圈，非常繁榮。且附近亦建成僑福地下停車場，解決停車需求。</p> <p>四、查本區公園用地需求僅為 1.5 公頃，目前劃設面積為 2.12 公頃，超過 0.62 公頃，實可將上開狹長水道由公園用地改編為道路用地，並開闢南北向道路。</p> <p>五、本區公一用地未來建設為公園之後，公園地下亦可規劃為停車場使用，如前述北捷板南線觀光局捷運站 2 號出口之僑福地下停車場。目前本區規劃之停車場用地需求為 1.56 公頃，尚不足 1.41 公頃。將來前開水道開闢道路後，如將公園地下規劃為停車場，將可充分滿足本區停車需求。</p>	<p>車流，應無新增劃設道路用地之必要。</p> <p>2. 有關公一用地作地下停車使用及現有水道加蓋使用等，並無涉都市計畫檢討變更。</p>	



附圖3 變更位置示意圖(本次提會內容)

附表 4 變更內容綜理表(本次提會內容)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會決議
		原計畫	新計畫		
1	計畫區中央之停一用地	停車場用地 (停一) (0.05)	機關用地 (機三) (0.05)	該用地經本府交通局評估已無使用需求， <u>配合本府社會局有設置社會福利設施之需求，本次檢討予以變更為機關用地。</u>	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

附表 5 公民或團體陳情意見綜理表(本次提會內容)

編號	陳情人	陳情內容	106.12.27 專案小組初步建議意見	本府再提會修正建議
1	王致穎等 4 人 陳情位置： 迴龍段 1083-2、 1083-1 及 1083-3 地號	<p>陳情理由：</p> <p>一、依憲法第十五條：「人民之生存權、工作權及財產權，應予保障」，如因公用或其他公益目的之必要，國家機關雖得依法徵收人民之財產，但應給予相當之補償，方符憲法保障財產權之意旨。既成道路符合一定要件而成立公用地役關係者，其所有權人對土地既已無從自由使用收益，形成因公益而特別犧牲其財產之利益，國家自應依法律之規定辦理徵收給予補償，各級政府如因經費困難，不能對上述道路全面徵收補償，有關機關亦應訂定期限籌措財源逐年辦理或以他法補償。</p> <p>二、次按前項之補償乃因財產之徵收對被徵收財產之所有權人而言，係為公共利益所受之次特別犧牲，其予以補償係為填補其財產被剝奪或其權能受限制之損失。故補償不僅需相當，更應儘速發給，方符憲法保障人民財產</p>	<p>建議酌予採納。理由：</p> <p>1. 陳情土地位於道路及溝渠用地部分，現況為福興街及塔寮坑溪使用，仍有使用需求；另停一用地因面積僅 0.05 公頃，經本府交通局評估不符經濟效益，已無使用需求。</p> <p>2. 本案停一用地土地狹小不利建築使用，考量位於主要幹道交叉口，為型塑都市空間節點意象，本次檢討予以變更為廣場用地。</p> <p>3. 本次檢討無釋出為可供建築之土地(住宅區)，故尚未取得之用地無法透過跨區重劃方式併同開闢取得，後續將由該目的主管機關，以逐年編列</p>	<p>配合本府社會局有設置社會福利設施之需求變更為機關用地，建議修正第 2 點理由內容如下：</p> <p>2. 本案停一用地配合<u>本府社會局有設置社會福利設施之需求，本次檢討予以變更為機關用地。</u></p>

編號	陳情人	陳情內容	106.12.27 專案小組初步建議意見	本府再提會修正建議
		<p>權之意旨；此亦迭經司法院大法官解釋在案(司法院大法官釋字第 400 號、第 420 號、第 516 號、第 652 號解釋參照)；未按，釋字第 747 號業已突破前述最高行政法院裁判以往所持「無法律，無補償」之見解，以憲法第 15 條保障人民財產權之規定為依據，直接導出人民享有主動請求補償之權利，由此可知，對於人民財產權之限制，行政機關應儘速辦理徵收及補償，不以法有明文為限，更是刻不容緩。</p> <p>建議事項：</p> <p>一、本案自 71 年 9 月 27 日公告實施，迄今已 35 年，期間兩次通檢一次個案變更，對所有權人仍未辦理補償，亦未訂定期限徵收或他法補償；此次專通對本案「停一」計畫變更為「廣場用地」(仍為公設用地)而經費預計期程在民國 130 年，如此只是將時間再延後，對土地所有權人的財產權已嚴重受損，顯有違憲之事實。惠請市府或相關權責單位，本於對憲法第 15 條對人民財產權應予保障的原則：「若仍為公設使用計畫，應明定在近期籌措經費來源給予所有權人徵收補償；否則就應回復人民原有的土地使用權及還地於民」。以下為陳情人所有在計畫區內編定公設用地但未予徵</p>	<p>預算方式予以徵收取得。</p>	

編號	陳情人	陳情內容	106.12.27 專案小組初步建議意見	本府再提會修正建議
		收土地： (一)迴龍段 1083-1 為 71 年編定為 15 米「道路用地」。 (二)迴龍段 1083-2 為 71 年編定為「停一」計畫，此次計畫改為「廣場用地」。 (三)迴龍段 1083-3 為 71 年編定為溝渠用地。		

第4案：審議「變更龍潭都市計畫(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、附表2。

六、變更位置：詳附圖1、附圖2。

七、辦理歷程：

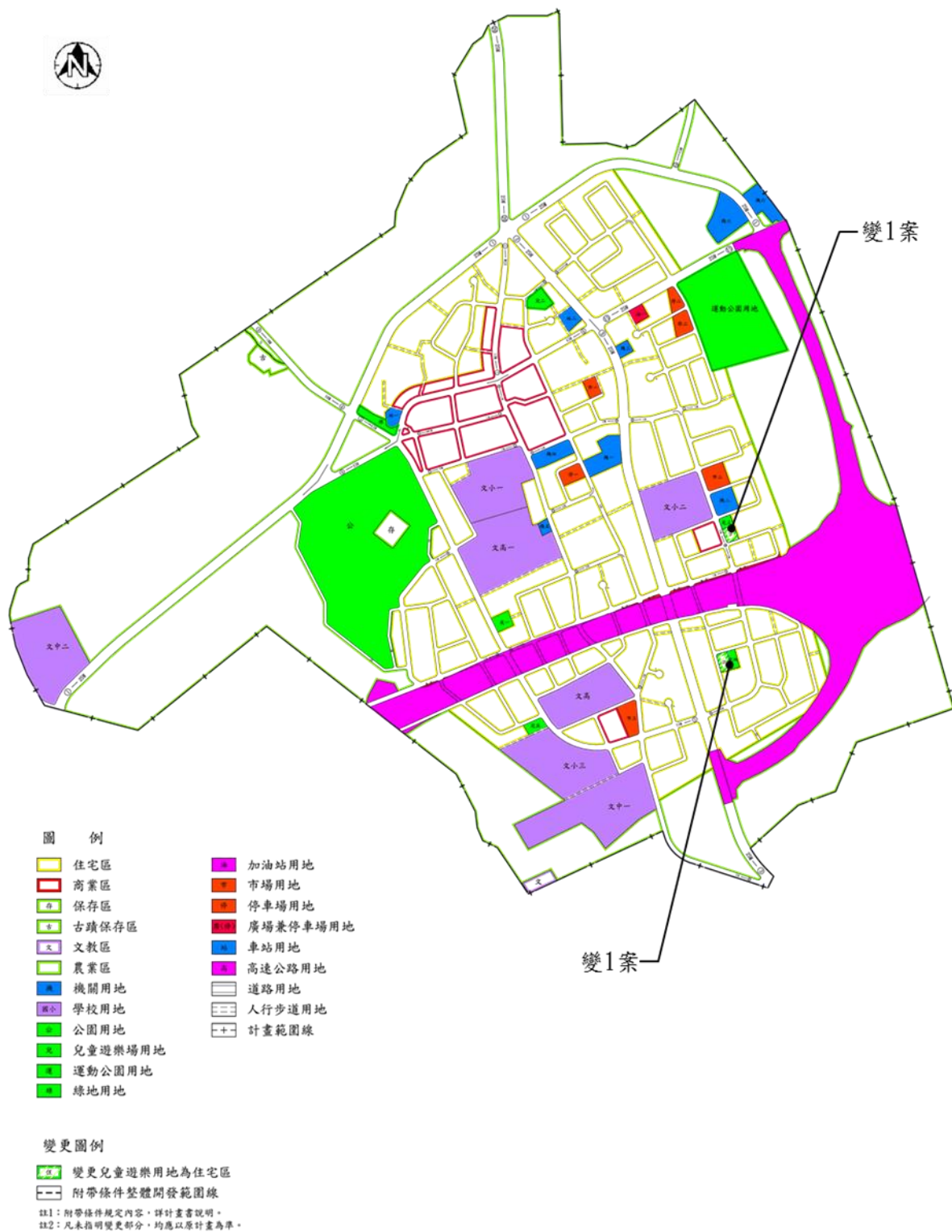
(一)106年9月28日起公開展覽30天，並於106年10月20日假龍潭區婦幼館舉辦說明會。

(二)106年12月27日、107年4月20日，共召開2次專案小組會議。

八、公民或團體陳情意見：計5件，詳附圖3、附表3。

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。

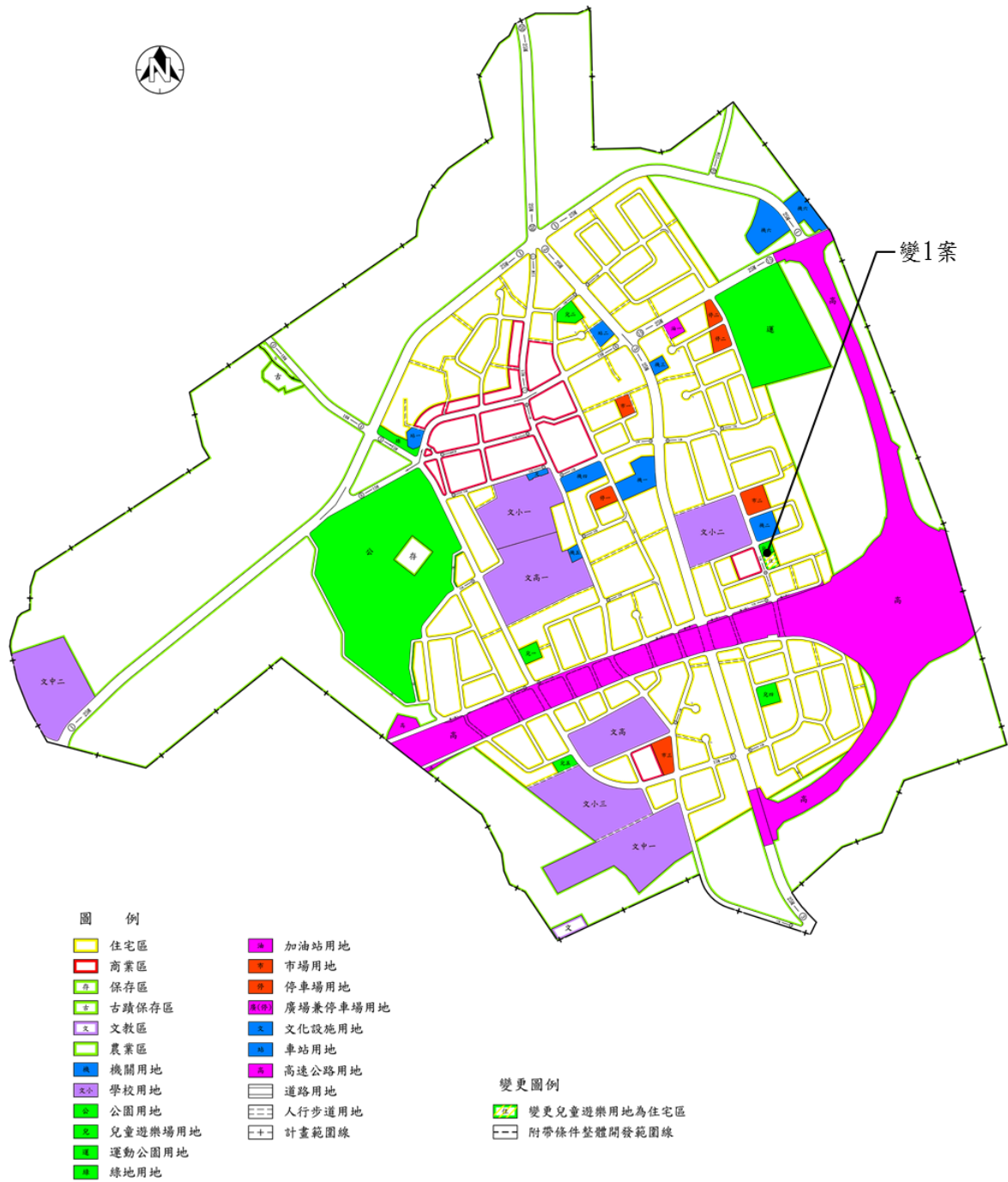
決議：



附圖 1 變更位置示意圖(公開展覽)

附表 1 變更內容綜理表(公開展覽)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	107 年 4 月 20 日第 2 次 專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
1	計畫區東側之兒三、兒四等用地	兒童遊樂場用地 (兒三)(0.23)	住宅區(0.13) 兒童遊樂場用地 (兒三)(0.10)	1. 經檢討該用地已劃設逾 40 年遲未開闢，無助實質環境之提升，為有助提升居民生活環境品質，本案檢討變更部分為住宅區，部分則維持兒童遊樂場用地。 2. 為減輕政府財政負擔，透過整體開發方式，併同取得興闢兒童遊樂場用地，提升都市居住環境品質。	1. 本案兒四用地經「變更龍潭都市計畫(第四次通盤檢討)案」檢討維持兒童遊樂場用地，並以跨區重劃開發予以開闢取得，於 106.10.13 經桃園市都市計畫委員會第 17 次會議通過在案，刻由內政部審議中。為避免本專案檢討與定期通檢案之計畫執行產生競合，建議兒四用地維持原計畫，不納入本案變更。 2. 有關重劃財務可行性請都發局會同本府地政局確認，如有必要得酌予調整計畫內容，提請市都委會大會討論。
		兒童遊樂場用地 (兒四)(0.26)	住宅區(0.15) 兒童遊樂場用地 (兒四)(0.11)		



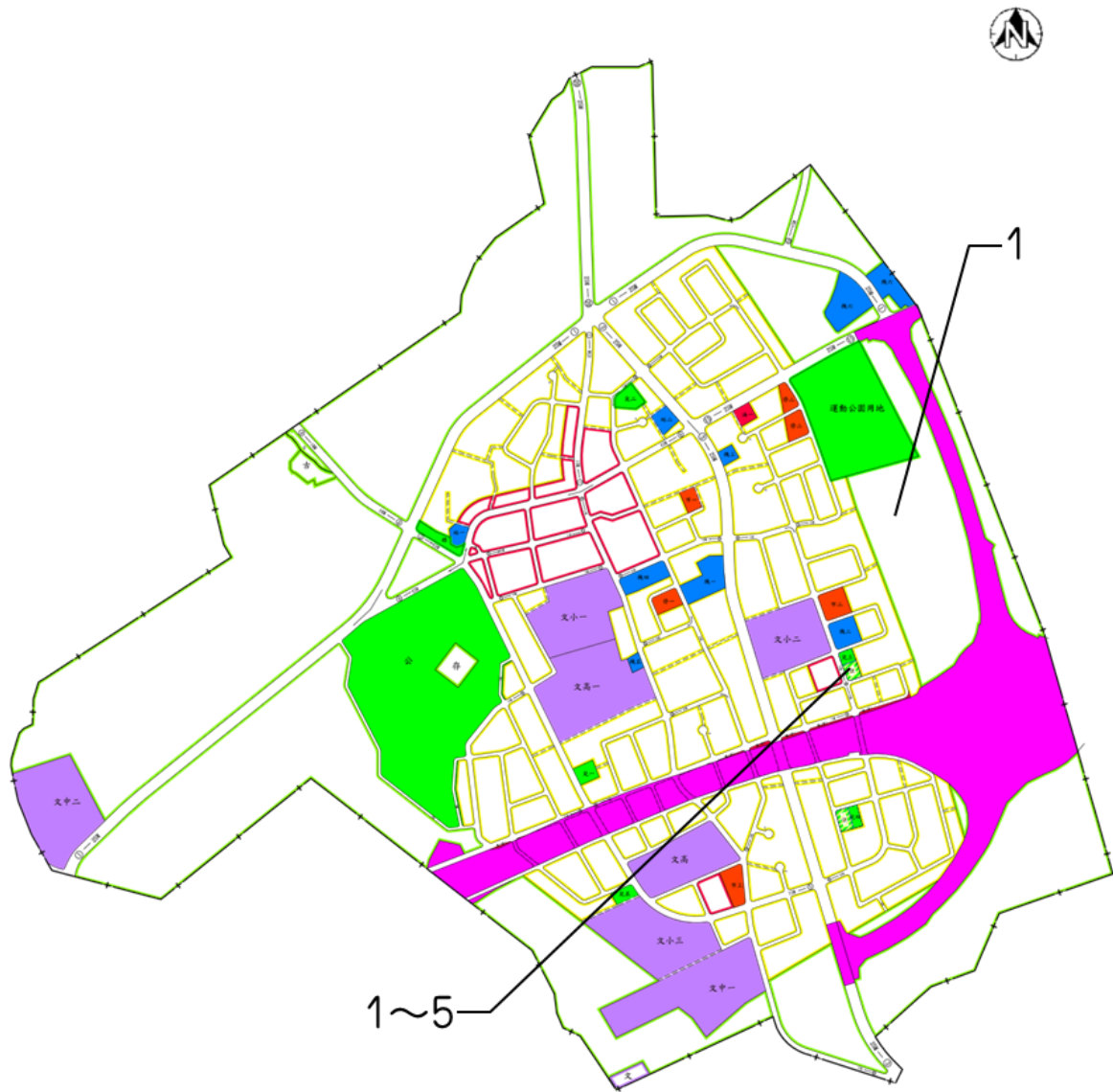
附圖 2 變更位置示意圖(依專案小組初步建議意見修正)

附表 2 依專案小組意見修正後之變更內容綜理表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會 決議
			原計畫	新計畫		
1	1	計畫區東側之兒三用地	兒童遊樂場用地 (兒三)(0.23)	住宅區(0.13) 兒童遊樂場用地 (兒三)(0.10)	1. 經檢討該用地已劃設逾 40 年遲未開闢，無助實質環境之提升，為有助提升居民生活環境品質，本案檢討變更部分為住宅區，部分則維持兒童遊樂場用地。 2. 為減輕政府財政負擔，透過整體開發方式，併同取得興闢兒童遊樂場用地，提升都市居住環境品質。	

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」係依專案小組意見修正後之編號。



附圖 3 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	陳情內容	107 年 4 月 20 日第 2 次專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	古○民等 5 人 陳情位置：龍潭區五福段 150、148、14 地號及湖底段 7、329 地號	<p>依貴府辦理都計字 1060220562 號文，依都市計畫法第 19 條之公開展覽及說明會內容有下列陳情：</p> <p>1. 吾等兄妹等五人，於數年前繼承父母所留遺產三筆：</p> <p>(1) 五福段 150、148、14 地號和湖底段 7 地號(農)旱地一筆，雖謂稱農地，卻早已無水可用，無計可施，荒廢數年之久，周邊土地早已是建地與商業用地，獨獨吾等土地卻仍為農旱地？</p> <p>(2) 湖底段 329 地號，謂稱公共設施保留地，此次都更仍在收編之外，據聞周邊早已變更為商業用地，僅一路之隔，已蓋商業大樓，令人費解！政府就任以來，都更計劃但卻厚此薄彼，吾等百思不解。</p> <p>(3) 吾等懇請都委會詳細勘查其周邊之環境利益，下高速公路即臨，離市區步行僅 5~10 分鐘，環伺周邊建築如紀凡希和目前正在興建中之大樓，居住、往來人口市區繁榮即日可見。</p> <p>2. 懇請貴府相關單位詳做評估，已達地盡其用，符合公平、公正、公義之法則。</p>	<p>部分採納，部分不予採納。理由：</p> <p>1. 經查五福段 14 地號為公有土地，現況為北龍路(道路用地)，非屬公設保留地；另五福段 150、148 地號及湖底段 7 地號則為農業區土地，非屬本專案檢討標的，建議不予採納。</p> <p>2. 陳情土地(湖底段 329 地號)位於兒三用地部分，已納入公展草案，變更部分為住宅區，部分則維持兒童遊樂場用地，並透過整體開發方式，併同開闢取得。</p> <p>3. 依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討變更公共設施用地為住宅區，應以政府公辦方式辦理整體開發，並落實受益者負擔之精神、公平負擔開發後之公共設施用地，跨區整體開發後土地所有權人領回之可建築用地以 50% 為上限。本專案檢討之重劃負擔比例，內政部同意可依平均地權條例第 60 條規定辦理，惟實際仍應依中央主管機關核定之比例為準。</p>	

編號	陳情人	陳情內容	107 年 4 月 20 日第 2 次 專案小組初步建議意見	市都委會 決議
2~5	陳○華、 陳○輝、 陳宋○ 妹、曾○ 銘 陳情位 置：龍潭 區湖底段 328、328- 1 地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 「兒三」都市計畫用地，其相距 14M 隔一個路口斜對面，即為「龍星國小」，一般眾所皆知，國小即具有兒童玩樂、遊憩之功能，且面積更大、校園漂亮，實有必要花費資源在「兒三」再興建一個兒童遊樂園？沒有重複、浪費之疑慮？ 2. 如還是執意要興建，不侵害地主的權益是我們唯一的要求！將我們的私有土地劃設為公共預定地逾 40 年而遲不徵收開發這個事實，本就嚴重侵犯人民的財產權權益（比共產黨政府還不如），憲法第 15 條明定：「人民之生存權、工作權及財產權，應予保障」；但現規劃的整體開發案，不但不思保障，反而變本加厲變成掠奪、搶劫人民土地！將兒童遊樂園的興建成本完全轉嫁到地主身上，使地主平白無故就要損失平均 45% 的持有面積，請搞清楚！興建公用設施是政府的責任，而不是地主的責任！ 3. 建議事項： <ol style="list-style-type: none"> (1) 建議取消「兒三」之規劃，將「兒三」全變為住宅用地，還地於民。 (2) 建議應用新劃分之住宅用地「質」的提升（例如：容積率、建蔽率額外的獎勵），來彌補面積的損失，使地主的權益不致受損。部分土地地目由農地變更為住宅用地，套句現在的用語：「只是剛好而已！」 	不予採納。理由： <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查湖底段 328-1 地號土地為住宅區，非屬公設保留地。 2. 陳情土地（湖底段 328 地號）位於兒三用地部分，已納入公展草案，變更部分為住宅區，部分則維持兒童遊樂場用地，並透過整體開發方式，併同開闢取得。 3. 依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討變更公共設施用地為住宅區，應以政府公辦方式辦理整體開發，並落實受益者負擔之精神、公平負擔開發後之公共設施用地，跨區整體開發後土地所有權人領回之可建築用地以 50% 為上限。本專案檢討之重劃負擔比例，內政部同意可依平均地權條例第 60 條規定辦理，惟實際仍應依中央主管機關核定之比例為準。 	

編號	陳情人	陳情內容	107 年 4 月 20 日第 2 次 專案小組初步建議意見	市都委會 決議
		<p>因 40 年前如不被劃為公用預定地，到今日早就成為住宅用地！四周林地目前都是住宅用地了！因此必須要有方式彌補面積的損失。</p> <p>(3)最後必須重申：如規劃案有造成地主權益上重大的損失或侵害，我方必盡一切必要之行政救濟手段來捍衛權益，必要時不排除進行行政訴訟，還望責任單位能秉持同理心設身處境來考量，盡快規劃出萬全的方案並執行，以免人民權益繼續受損，謝謝！</p> <p>4. 陳情人出席 107.4.20 專案小組會議發言摘要：兒童遊樂場用地可合併留設 1 處面積 0.21 公頃，由政府徵收。兒三用地建議可規劃圖書館使用。</p>		