

變更大溪都市計畫(第三次通盤檢討)
(含都市計畫圖重製)(第二階段)書

擬定機關：桃園市政府
中華民國一〇九年三月

公開展覽草案

桃園市 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更大溪都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第二十六條	
擬定都市計畫機關	桃園市政府	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 告 徵求意見	96.2.5 至 96.3.6 公告 30 天，刊登於 96.2.5 至 96.2.7 自由時報
	公 開 展 覽	98.11.8 至 98.12.7 公告 30 天，刊登於 98.11.8 至 98.11.10 中國時報 105.6.1 至 105.6.30 公告 30 天，刊登於 105.6.1 至 105.6.3 自由時報
	公 展 說 明 會	98.11.27 於大溪區文化會館
	公 展 說 明 會	105.6.21 於大溪區公所
規 劃 期 間 人 民 團 體 陳 情 意 見	詳人民團體陳情意見綜理表	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	98.12.17 第 15 屆 第 36 次 會 議 審 議 通 過
	部 級	104.11.10 第 863 次 會 議 審 議 通 過 106.04.11 第 897 次 會 議 審 議 通 過 107.12.18 第 937 次 會 議 審 議 通 過 108.12.10 第 959 次 會 議 審 議 通 過

目 錄

第一章 緒論.....	1
壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	1
第二章 現行計畫概述.....	2
壹、計畫沿革.....	2
貳、計畫範圍及面積.....	2
參、計畫年期.....	2
肆、計畫人口及密度.....	2
伍、土地使用分區計畫.....	2
陸、公共設施計畫.....	2
柒、道路系統計畫.....	3
捌、土地使用分區管制要點.....	3
第三章 發展現況分析.....	7
壹、人口成長.....	7
貳、大溪都市計畫行政園區案之公益性與必要性.....	10
第四章 變更事項.....	17
壹、第一階段變更事項.....	17
貳、第二階段變更事項.....	17
第五章 檢討後之計畫.....	25
壹、計畫範圍及面積.....	25
貳、計畫年期.....	25
參、計畫人口及密度.....	25
肆、土地使用分區計畫.....	25
伍、公共設施計畫.....	26
陸、道路系統計畫.....	27
柒、實施進度及經費.....	32
捌、土地使用分區管制要點.....	33
玖、後續應辦及其他表明事項.....	34
附錄一 經濟部水利署 106 年 11 月 8 日水十管字第 10650114390 號函... 35	
附錄二 大溪都市計畫行政園區案區段徵收土地之公益性及必要性評估報告 107.7.11.內政部土地徵收審議小組第 161 次會議決定事項辦理情形對照表.....	36

表 目 錄

表一	大溪都市計畫歷次變更計畫一覽表.....	3
表二	現行大溪都市計畫土地使用計畫面積表.....	6
表三	大溪區及大溪都市計畫人口成長統計表.....	8
表四	大溪都市計畫人口推計.....	9
表五	計畫區民國 115 年計畫人口推估表.....	9
表六	變更大溪都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段)變更內容明細表.....	18
表七	變更大溪都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段)變更面積統計表.....	24
表八	變更大溪都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段)變更前後土地使用計畫面積對照表.....	28
表九	變更大溪都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段)公共設施用地明細表.....	29
表十	變更大溪都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)道路編號表.....	30
表十一	變更大溪都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段)實施進度與經費表.....	32
表十二	變更大溪都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段)土地使用分區管制要點對照表.....	33

圖目錄

圖一	大溪都市計畫地理位置示意圖.....	4
圖二	現行大溪都市計畫示意圖.....	5
圖三	行政園區區段徵收範圍示意圖.....	14
圖四	大溪木藝生態博物館與大溪行政園區區位示意圖.....	15
圖五	大溪警察局宿舍群歷史建物現況照片.....	16
圖六	變更大溪都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段)變更位置示意圖.....	23
圖七	變更大溪都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段)變更後示意圖.....	31

公開展覽草案

第一章 緒論

壹、計畫緣起

「變更大溪都市計畫(第二次通盤檢討)」案於民國 87 年 2 月 23 日公告實施，迄今已逾 5 年，依都市計畫法第 26 條規定，都市計畫經公告發布實施後，擬定計畫機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次；故依據都市計畫法及都市計畫定期通盤檢討實施辦法之相關規定，辦理都市計畫通盤檢討作業，期透過本次通盤檢討，解決原計畫內容與都市發展需求落差與其他附帶條件地區之開發課題以及公共設施用地之取得與開闢等問題，以因應本計畫區未來發展之實際需求。

本次通檢經內政部都市計畫委員會第 863、897、937 及 959 次會議審議通過，並以分階段方式發布實施，第一階段計畫書圖業於 107 年 8 月 23 日公告發布實施，除 1 案變更河川區範圍需調整內容及 3 案變更內容暫予保留，需檢送區段徵收公益性及必要性報告書提主管機關審核通過，故除上開 4 案變更內容外，餘內容業依據第 863 及 897 次會議決議先行辦理第一階段發布實施。

第二階段計畫內容，係針對內政部都市計畫委員會 937 次會議審議通過之變更河川區範圍 1 案，以及區段徵收公益性及必要性報告書業已審議通過而納入本階段發布實施之暫予保留 3 案，共計 4 案進行第二階段發布實施。

貳、法令依據

- 一、都市計畫法第 26 條。
- 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法。

公開展覽草案

第二章 現行計畫概述

壹、計畫沿革

大溪都市計畫於民國 45 年 2 月 6 日公告實施後，分別於民國 64 年 7 月 1 日公告實施「大溪擴大都市計畫」案、民國 72 年 6 月 28 日公告實施「變更大溪都市計畫(第一次通盤檢討)」案、民國 87 年 2 月 23 日發布實施「變更大溪都市計畫(第二次通盤檢討)」案，自第二次通盤檢討後共辦理 3 次個案變更，並於民國 107 年 8 月 23 日發布實施「變更大溪都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)」案，參見本計畫第一階段書。迄今則辦理 1 次個案變更，詳如表一。

貳、計畫範圍及面積

本計畫區位於桃園市大溪區公所所在地，計畫範圍北起信義路北側坡坎下，向北延伸至旭橋；南止於私立至善高中南側；東至原遠興纖維公司舊址南側山坡向南延至山腳下排水溝為界，西至大漢溪東側坡坎下。計畫面積 242.08 公頃(參見圖一)。

參、計畫年期

現行計畫以民國 115 年為計畫目標年。

肆、計畫人口及密度

計畫人口為 22,500 人，住宅區淨密度為每公頃 320 人。

伍、土地使用分區計畫

現行計畫共劃設 9 種土地使用分區，包括住宅區、商業區、乙種工業區、倉儲區、農會專用區、電信事業專用區、宗教專用區、農業區及保護區等使用分區。各種土地使用分區劃設面積與分布情形(參見表二與圖二)。

陸、公共設施計畫

現行計畫共劃設 13 種公共設施用地，包括機關用地、學校用地(文小、文中、文高)、私立至善高中用地、公園用地、鄰里公園用地、兒童遊樂場用地、綠地、運動場用地、市場用地、停車場用地、車站用地、

公開展覽草案

文化設施用地及道路等公共設施用地。各種土地使用分區劃設面積與分布情形(參見表二與圖二)。

柒、道路系統計畫

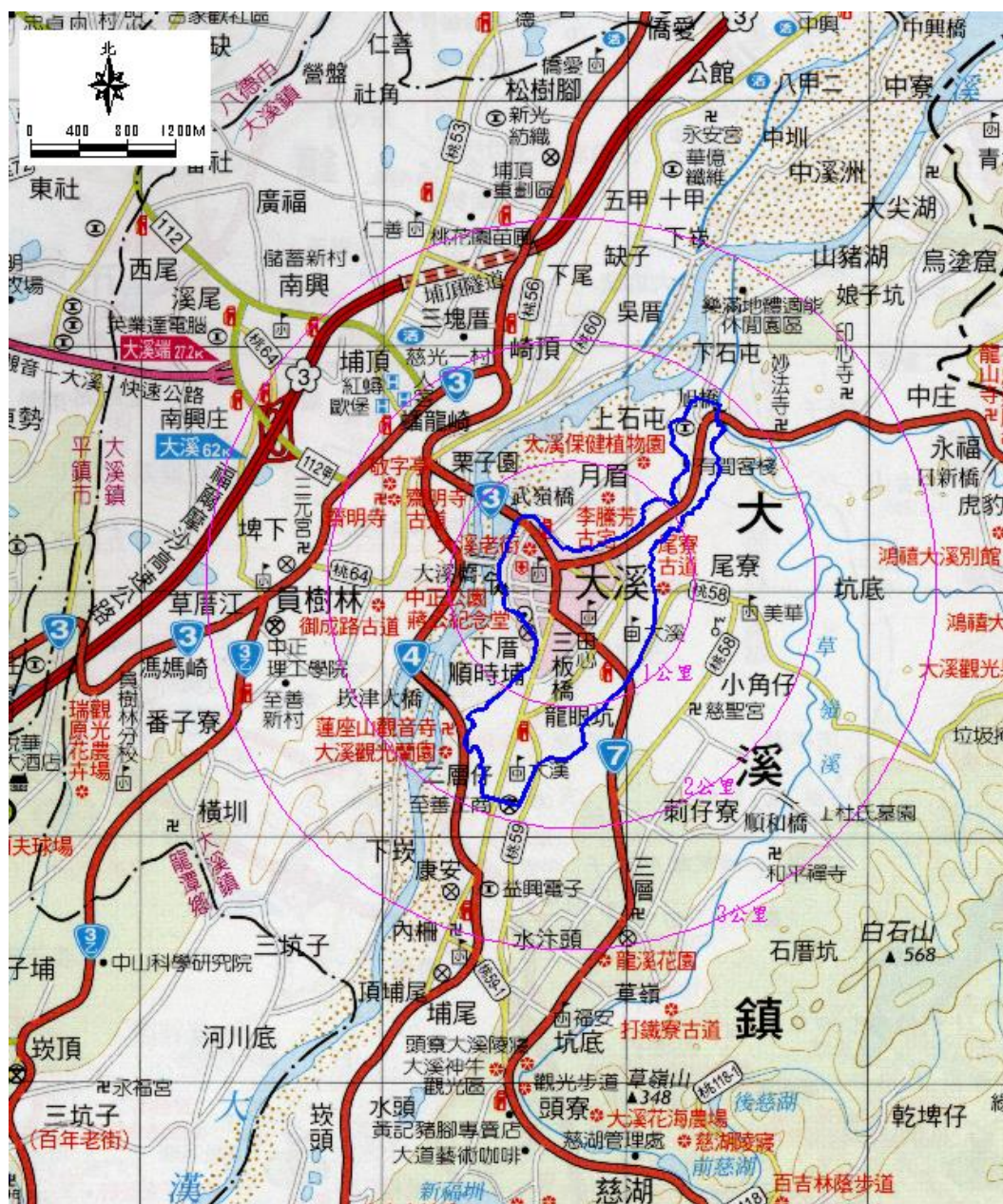
現行計畫劃設以台 3 線(康莊路、信義路)及台 7 線(康莊路、復興路)構成聯外道路系統，分別通往桃園、三峽、復興、石門等地區，此外並配合計畫內容配設區內主、次要道路及出入道路、人行步道等，使本區構成一完整道路系統。

捌、土地使用分區管制要點

現行計畫已訂定土地使用分區管制要點，參見本計畫第一階段書。

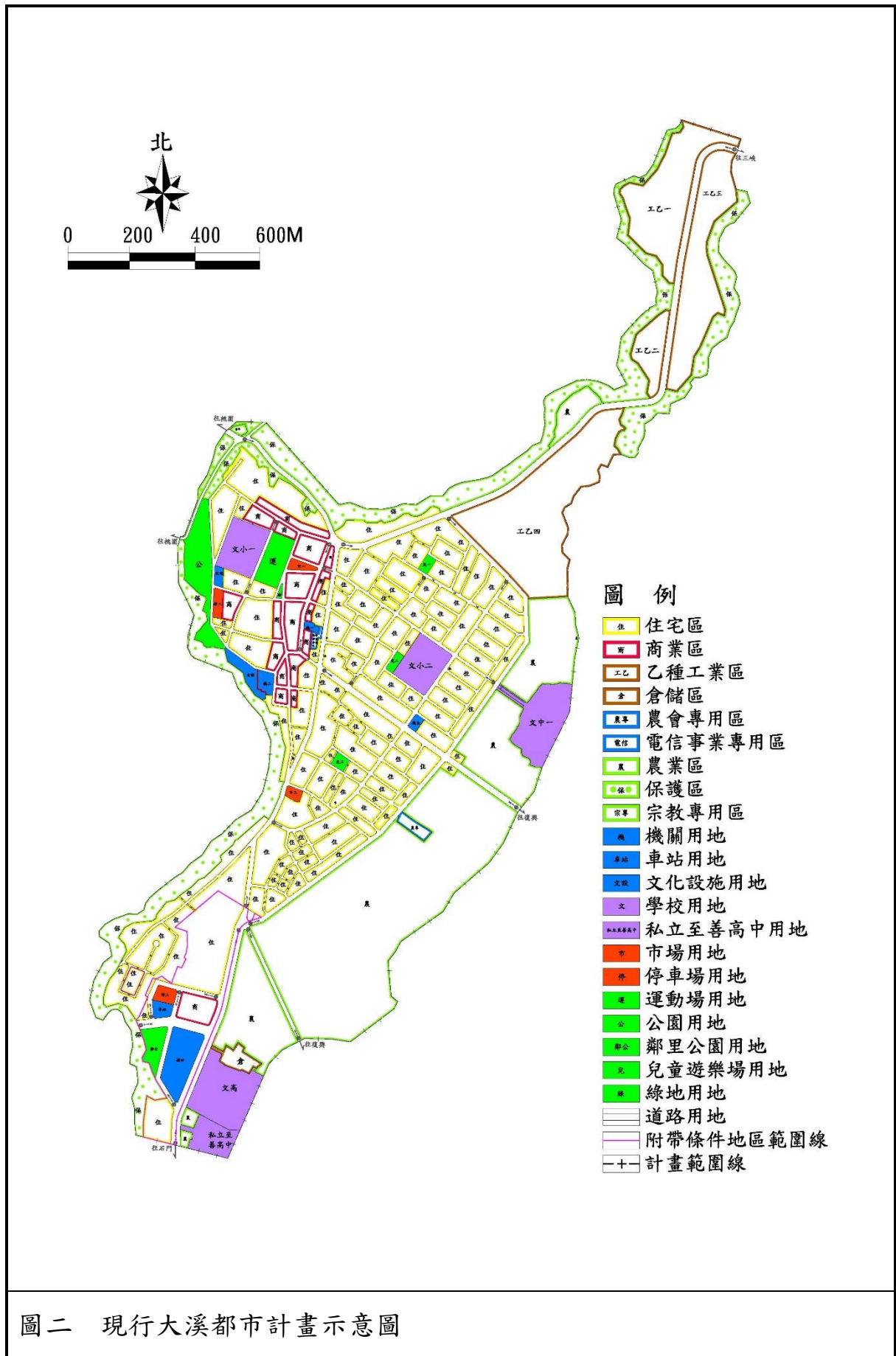
表一 大溪都市計畫歷次變更計畫一覽表

編號	公告時間	案名
1	109年1月3日	變更大溪都市計畫(市場用地(市二)為機關用地(機五))案



圖一 大溪都市計畫地理位置示意圖

公開展覽草案



公開展覽草案

表二 現行大溪都市計畫土地使用計畫面積表

項	目	第三次通檢(第一階段)計畫面積(公頃)	個案變更增減面積(公頃)	現行計畫面積(公頃)	佔都市發展用地面積百分比(%)	佔計畫總面積百分比(%)
土地 使用 分 區	住宅區	66.91		66.91	41.23	27.64
	商業區	7.74		7.74	4.77	3.20
	乙種工業區	30.85		30.85	19.01	12.74
	倉儲區	0.78		0.78	0.48	0.32
	農會專用區	0.43		0.43	0.26	0.18
	電信事業專用區	0.18		0.18	0.11	0.07
	宗教專用區	0.14		0.14	0.09	0.06
	農業區	51.94		51.94	—	21.46
	保護區	27.87		27.87	—	11.51
	小計	186.84		186.84	40.65	77.18
公 共 設 施 用 地	機關用地	2.42	+0.16	2.58	1.59	1.07
	學校用地	11.27		11.27	6.95	4.66
	私立至善高中用地	1.47		1.47	0.91	0.61
	公園用地	2.71		2.71	1.67	1.12
	鄰里公園用地	0.82		0.82	0.51	0.34
	兒童遊樂場用地	0.58		0.58	0.36	0.24
	綠地	0.06		0.06	0.04	0.02
	運動場用地	1.31		1.31	0.81	0.54
	市場用地	0.60	-0.16	0.44	0.27	0.18
	停車場用地	0.61		0.61	0.38	0.25
	車站用地	0.31		0.31	0.19	0.13
	文化設施用地	0.81		0.81	0.50	0.33
	道路用地(含人行步 道)	32.27		32.27	19.89	13.33
小計	55.24	0.00	55.24	34.04	22.82	
都市發展用地面積		162.27			100.00	—
計畫總面積		242.08			—	100.00

註：1.表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地面積不包括農業區、保護區及河川區之面積。

第三章 發展現況分析

壹、人口成長

一、歷年人口與現況人口

大溪區民國 86 年人口數為 82,119 人，至 107 年為 94,885 人，年平均成長率為 0.69%，近年之人口成長較為趨緩，惟仍屬人口正成長之發展，預期未來人口將以緩慢成長之趨勢。而大溪都市計畫區民國 86 年人口數為 18,600 人，至 107 年則為 22,124 人，年平均成長率為 0.90%，高於大溪區人口年平均成長率，且已達計畫人口 22,500 人之 98.33%。（詳表三）

二、人口預測

以計畫區民國 86 年至 107 年歷年人口數作為人口推估之基礎，並以多項人口預測模組推估目標年 115 年之人口數，其中最小平均離差者為修正冪數曲線，預測人口數為 22,100 人。（詳表四）

三、人口分派

依據「桃園市國土計畫規劃技術報告(初稿)」(桃園市政府，108 年 5 月)，本市 115 年總人口數預測達 232.5 萬人。以大溪都市計畫區人口數佔全市人口數比例之近 10 年平均值推估，本計畫區 115 年人口約 24,286 人。（詳表五）

另考量現況人口、都市發展分區面積(住、商、工)、公共設施開闢情形、未來重大建設政策引導等因素，大溪都市計畫區民國 125 年 250 萬全市人口分派結果為 22,459 人。

四、計畫人口訂定

原計畫人口為 22,500 人，民國 107 年現況人口為 22,124 人，計畫區歷年人口成長演算推估目標年 115 年計畫人口約為 22,100 人。另桃園市國土計畫預測 115 年總人口數 232.5 萬人，推估計畫區 115 年總人口數為 24,286 人，125 年為 22,459 人。另依國家發展委員會「中華民國人口推估(2018 至 2065 年)」報告，台灣地區約從民國 111 年人口開始呈現負成長，因此考量各項推估及分派結果，以及未來少子化影響，人口成長趨緩，本次通盤檢討計畫人口維持原計畫 22,500 人，不予調整。

公開展覽草案

表三 大溪區及大溪都市計畫人口成長統計表

年 度	大 溪 區		大 溪 都 市 計 畫 區	
	人 口 數 (人)	成 長 率	人 口 數 (人)	成 長 率
86	82,119	—	18,600	—
87	82,443	0.39%	19,900	6.99%
88	82,925	0.58%	20,224	1.63%
89	83,348	0.51%	19,961	-1.30%
90	83,613	0.32%	20,212	1.26%
91	84,265	0.78%	20,422	1.04%
92	84,497	0.28%	20,501	0.39%
93	86,070	1.86%	20,996	2.41%
94	87,591	1.77%	21,055	0.28%
95	89,365	2.03%	22,606	7.37%
96	90,393	1.15%	21,377	-5.44%
97	91,146	0.83%	22,730	6.33%
98	91,875	0.80%	21,005	-7.59%
99	92,081	0.22%	20,911	-0.45%
100	91,797	-0.31%	20,711	-0.96%
101	91,897	0.11%	20,659	-0.25%
102	91,961	0.07%	22,412	8.49%
103	91,887	-0.08%	22,422	0.04%
104	93,343	1.58%	22,485	0.28%
105	94,102	0.81%	22,011	-2.11%
106	94,451	0.37%	22,294	1.28%
107	94,885	0.46%	22,124	-0.76%
平均	88,912	0.69%	21,164	0.90%

資料來源：營建統計年報。

公開展覽草案

表四 大溪都市計畫人口推計

預測方法	預測 115 年人口	平均離差
算術級數法	23,466	952.35
幾何級數法	23,771	1080.71
漸減增加率法	12,934	1571.88
正比增加理論	23,636	992.53
等分平均法	23,291	546.20
直線最小二乘法	23,605	510.97
二次拋物線最小二乘法	21,565	501.68
對數直線最小二乘法	23,755	514.65
對數拋物線最小二乘法	21,419	502.93
修正冪數曲線	22,100	497.40
龔柏茲曲線	22,082	498.15
羅吉斯曲線	22,063	499.23
最小平均離差		497.40

表五 計畫區民國 115 年計畫人口推估表

項 目	現況人口	近 10 年平均人口數	近 10 年人口數佔桃園市比例之平均	民國 115 年人口推估量
桃 園 市	2,220,872	2,078,909	100.00%	2,325,000
大 溪 區	94,885	92,828	4.47%	103,916
大溪都市計畫區	22,124	21,703	1.04%	24,286

公開展覽草案

貳、大溪都市計畫行政園區案之公益性與必要性

一、行政園區案緣由

本次通盤檢討原編號變九案、變十一案涉行政園區區段徵收，原為 87 年 2 月第二次通盤檢討公告實施之計畫內容，主要係為取得機關用地(供行政中心使用)，惟目前已延宕多年，其開發之必要及規模、強度是否妥適，尚需審慎研議。是以配合上開內政部都委會第 863 次會議決議，本府研提「大溪都市計畫行政園區區段徵收之公益性及必要性評估報告」，於 107 年 7 月 11 日內政部土地徵收審議小組第 161 次會議報告，獲得「...尚符合公益性及必要性」之決定，並於內政部 108 年 7 月 23 日台內地字第 1080264067 號函獲致確認補充資料完竣之函覆，內容略以「所送修正後『大溪都市計畫行政園區案』區段徵收土地之公益性及必要性評估報告 1 案，既經貴府依本部土地徵收審議小組第 161 次會議決定事項補充資料完竣，予以確認」。

二、區段徵收範圍

大溪都市計畫行政園區案區段徵收範圍位於大溪都市計畫區之西南隅，東鄰康莊路、西接住宅區及保護區、南至都市計畫範圍界、北約至康莊路與中華路口，面積為 13.60 公頃，如圖三所示。

三、開發目的

(一)因應人口成長、住宅區及商業區發展飽和情形，需取得都市發展土地。

大溪老城區早期因大漢溪之便，自清乾隆年間，形成原住民、漳、泉、客族等各族群匯集之聚落。隨著林家的開拓史以及其後劉銘傳的山地開發政策，大溪當時以「大嵙崁」之名成為台灣最內陸的河港，在淡水河發展史中佔有著重要的地位。大溪老城區的發展有著悠久的歷史，著名的歷史老街和街屋，以及饒富歷史風貌的傳統聚落地景，具體而微的刻劃著台灣社會近百年來的發展歷程。

經查大溪都市計畫於民國 45 年發布實施迄今，現況大溪都市計畫之人口約 22,124 人，以計畫人口 22,500 人計算發展率為 98.33%，大溪都市計畫(不含行政園區區段徵收範

公開展覽草案

圍)住宅區使用率達85%，商業區使用率96%，地區發展已屬飽和。依據「桃園市國土計畫規劃技術報告(初稿)」(桃園市政府，108年5月)民國125年全市人口250萬人之人口分派結果，大溪區之分派人口數為100,885人，以民國107年大溪區之人口數94,885人計算，尚有6,000人之增量空間。大溪都市計畫區民國125年250萬全市人口分派結果為22,459人，以民國107年大溪都市計畫之人口數22,124人計算，尚有335人之增量空間。行政園區案預計可容納人口數為約1,184人，符合未來人口發展需求。

行政園區案除提供機關所需用地外，並因應紓解大溪都市計畫區發展已飽和之住宅區及商業區土地需求，並考量順應都市發展紋理及避免蛙躍式土地規劃，規劃於區段徵收範圍南側提供住宅區、商業區土地以紓解舊市區發展壓力，並提供完善公共設施，及提供機關用地供公務單位使用可提升公共服務效率及品質。

(二)配合大溪木藝生態博物館園區計畫，妥適保存及利用機二用地具有文化保存價值之建物及空間。

桃園市政府於103年12月成立大溪木藝生態博物館園區(圖四)，其中原大溪區公所及大溪警分局未來將作為行政、典藏及學習資源中心，提供典藏、展示、行政、公共服務、研究、教育推廣之用，預計將調查、採集原警察分局及公所存留文史資料，保留分局內具文資價值之拘留室遺跡，規劃結合新建建築再利用(圖五)，並設置木博館學習資源中心，展現文化資產的現地保留特色，同時將各類學習資源開放公眾使用，另規劃重要文物典藏空間，期結合庫房展示功能，向大眾闡明博物館工作之方法與價值，而戶外部分將與整條崖線串聯，形成完整的休憩廊帶，為大溪居民以及來訪旅客，提供漫步歷史文化中的氛圍，大溪作為「文化城鎮」的特色將更為顯明。

行政園區案之開發將使大溪行政機關及大溪警分局得

公開展覽草案

以遷離現址，有利於大溪木藝生態博物館園區之整體規劃利用，可促進大溪有形、無形文化資產的保存與再利用、再創造，發掘與串聯大溪資源，創造地域特色亮點，促進地域振興發展及形塑大溪和平老街地區整體歷史風貌特色。

(三)透過整體開發興闢機關及公共設施用地，解決辦公廳舍空間不敷使用問題，提升都市生活及服務機能。

大溪區公所及大溪警分隊現況辦公廳舍皆老舊不符使用還有停車空間不足的問題，造成民眾洽公不便。希冀透過整體開發興闢機關用地以茲符合機關使用需求及便利民眾洽公，並考量本區公共設施需求，提供區內康莊路拓寬至 30 公尺道路、廣場兼停車場用地及綠地等相關公共設施，另為避免新行政園區整體開發後周邊地區零星開發造成都市空間發展失序，將透過土地使用分區管制及都市設計管制，有效引導新行政園區周邊土地的發展利用，塑造計畫區之整體城鄉新風貌，以提升都市生活及服務機能，促進大溪地方發展與改善環境品質。

四、須辦理整體開發間之合理性與必要性

(一)提升都市生活及服務機能

因應人口成長、住宅區及商業區發展飽和情形，提供都市發展用地，及解決辦公廳舍老舊空間不敷使用，提供公務機關及公共設施用地，提升都市生活及服務機能。

(二)維護土地所有權人公平性

本案範圍內之私有土地約占 75.87%，應考量公共設施用地取得之可行性及維護土地所有權人之權益及公平性。

(三)公共設施用地取得可行性

爰範圍內公私有土地均納入一併辦理整體開發，可一次性取得都市發展土地及公共設施用地，得以落實都市計畫發展之目標並維護土地所有權人之權益及符合公平性。

公開展覽草案

五、整體開發之公益性及必要性

(一)提升民眾洽公便利性

大溪區公所及大溪警分隊現況辦公廳舍皆老舊不符使用還有停車空間不足的問題，造成民眾洽公不便。透過整體開發興闢機關用地以茲符合機關使用需求及便利民眾洽公，並考量本區公共設施需求，提供道路、廣場兼停車場用地及綠地等相關公共設施。

(二)提升生活品質

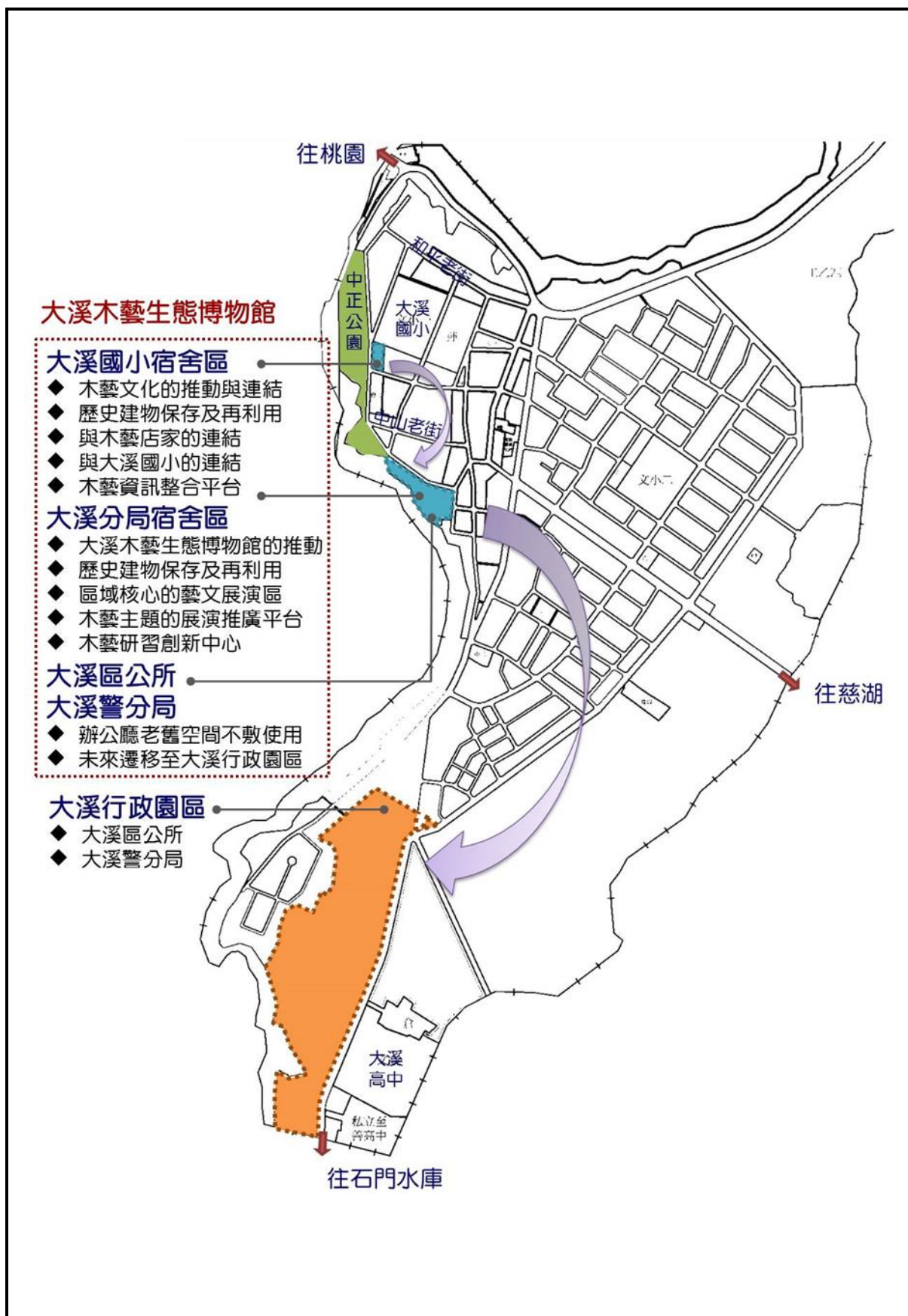
區徵範圍鄰近大溪市區，目前之土地使用現況多為零星住宅、工廠、農地及閒置土地為主，整體生活品質條件較不完善。透過整體開發於機關用地周邊劃設商業區引入商業活動，並結合沿街式退縮建築空間及帶狀綠地，建構完善的公共開放空間系統，以符合開發後衍生人口之需求，提升整體生活品質，對於計畫區生活條件有正面的影響。

(三)塑造生態環境

透過區段徵收範圍西側帶狀綠地及廣停用地串聯而成的綠帶為主軸，將大漢溪沿岸之生態機能，引導進入計畫區，並向北延伸連結大溪歷史發展脈絡，並提供民眾休憩之空間。

(四)形塑歷史文化氛圍

大溪行政機關及大溪警分局遷離現址後，有利於大溪木藝博物館園區整體規劃利用，形塑大溪和平老街地區整體歷史風貌特色。



圖四 大溪木藝生態博物館與大溪行政園區區位示意圖



圖五 大溪警察局宿舍群歷史建物現況照片

公開展覽草案

第四章 變更事項

壹、第一階段變更事項

本通盤檢討因考量計畫檢討之時效性分階段辦理，第一階段經內政部都市計畫委員會 104 年 11 月 10 日第 863 次會議及 106 年 4 月 11 日第 897 次會議審議通過，業於 107 年 8 月 23 日發布實施，核定變更案件共計 12 案，包含都市計畫圖重製展繪、相關計畫與發展現況分析、發展願景與功能定位、發展課題與對策、土地使用分區管制要點及都市設計準則。

貳、第二階段變更事項

本次報部核定共 5 案(第一階段尚未核定案第 8 案；暫予保留案第 9 案、第 11 案、逾人 2 案；逕向內政部陳情一件編號逕人 1 案、逕人 2 案)(逕人 2 案併暫予保留第 11 案處理)，各項變更位置及變更內容(參見表六、表七、圖六)，凡未指明變更部分，均以現行計畫為準。

公開展覽草案

表六 變更大溪都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段)變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	八	計畫區西側	保護區 (0.73) 公園用地 (0.26) 道路用地 (0.13)	河川區 (1.12)	1. 依據經濟部 100.9.29 經授水字第 10020211550 號函公告變更淡水河水系支流大漢溪自鳶山堰至石門後池堰河段之河川區域線變更劃設。 2. 本案經濟部水利署 106 年 11 月 8 日水十管字第 10650114390 號認定已依「大漢溪公告河川圖籍之河川區域範圍」劃定。(詳附錄一)	變更範圍應以經濟部 100.9.29 經授水自第 10020211550 號函公告之大漢溪河川圖籍為準。
二	十一	計畫區東南側	道路用地 (0.06)	機關用地(機六) (0.06) 附帶條件：為維護北側住宅區所有權人通行權益，現行康莊路 429 巷基於仍有公眾通行需要，應維持現狀，得計入法定空地。	配合桃園農田水利會改建需要，並配合後續農田水利會之組織調整，以其土地所有權範圍(大溪區慈康段 801 地號)調整變更為機關用地。	市府配合未來路口交通需求訂定相關退縮規定，以維護道路交通安全。

公開展覽草案

表六 變更大溪都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段)變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
三	逾人2	計畫區西側普濟路上	機關用地 (機二) (0.35)	文化設施用地 (0.35)	<p>1.現況使用之大溪區公所、代表會、清潔隊及大溪分局因辦公廳舍老舊，空間不敷使用。配合區段徵收整體規劃之新行政園區，俟該園區開發完成後再行遷入。</p> <p>2.配合大溪木藝生態博物館園區計畫，大溪區公所及大溪警分局未來作為行政、典藏及學習資源中心，提供典藏、展示、行政、公共服務、研究、教育推廣之用，保留具文資價值之建物，並結合新建建築再利用，設置木博館學習資源中心，展現文化資產的現地保留特色，並將各類學習資源開放公眾使用。</p>	現有辦公廳舍於遷入新行政園區前，得暫予保留原有使用，並逐步轉型提供文化、教育、公共服務相關活動或設施使用。

公開展覽草案

表六 變更大溪都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段)變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
四	九	計畫區西南側(私立至善高中西側)	住宅區(6.00) 商業區(1.06) 機關用地(行政中心)(1.95) 停車場(0.34) 車站用地(0.31) 道路(3.12) 鄰里公園(0.82) 附帶條件： 1.另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序後使得發照建築。 2.應以區段徵收方式	住宅區(5.92) 商業區(特)(1.69) 機關用地(機四)(1.18) 綠地用地(0.76) 廣場兼停車場用地(0.60) 道路(3.45) 附帶條件：應以區段徵收方式開發。	1.依本府87年2月23日公告實施「變更大溪都市計畫(第二次通盤檢討)案」變更第3案，原機二(區公所)用地，因區位、停車問題以及原辦公廳舍老舊不符現況使用，故另覓合宜地區變更為機關用地，並提供完善公共設施，以提升公共服務效率及環境品質。 2.機關用地供桃園市政府及所屬單位使用，包含從原機二搬遷之大溪區公所及其附屬設施，另桃園市政府環境清潔稽查大隊亦提出行政辦公廳舍用地需求。 3.為紓解計畫區發展已趨飽和之住宅區及商業區需求、順應都市發展紋理避免蛙躍式發展、滿足整體開發地區之財務計畫，故於計畫區南側劃設住宅區、商業區等都市發展用地。 4.因主要計畫已配置40%以上之公共設施，及為促進本案開發可行性且有效縮短辦理期程，本次通檢配合取消原計畫須另擬細部計畫之規	本計畫區屬特色發展地區中之限制發展區，亦屬石門水庫水質、水量保護區範圍，為配合上開因素，妥為調整土地使用之適宜性，建議本變更案商業區(特)之建蔽率、容積率不得大於60%、240%。

公開展覽草案

表六 變更大溪都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段)變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
			開發。		定。 5.為維護都市環境及公共設施應有品質，劃設不低於變更總面積10%之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地。本案變更總面積約13.6公頃，變更後規劃1.36公頃綠地及廣場兼停車場。	

公開展覽草案

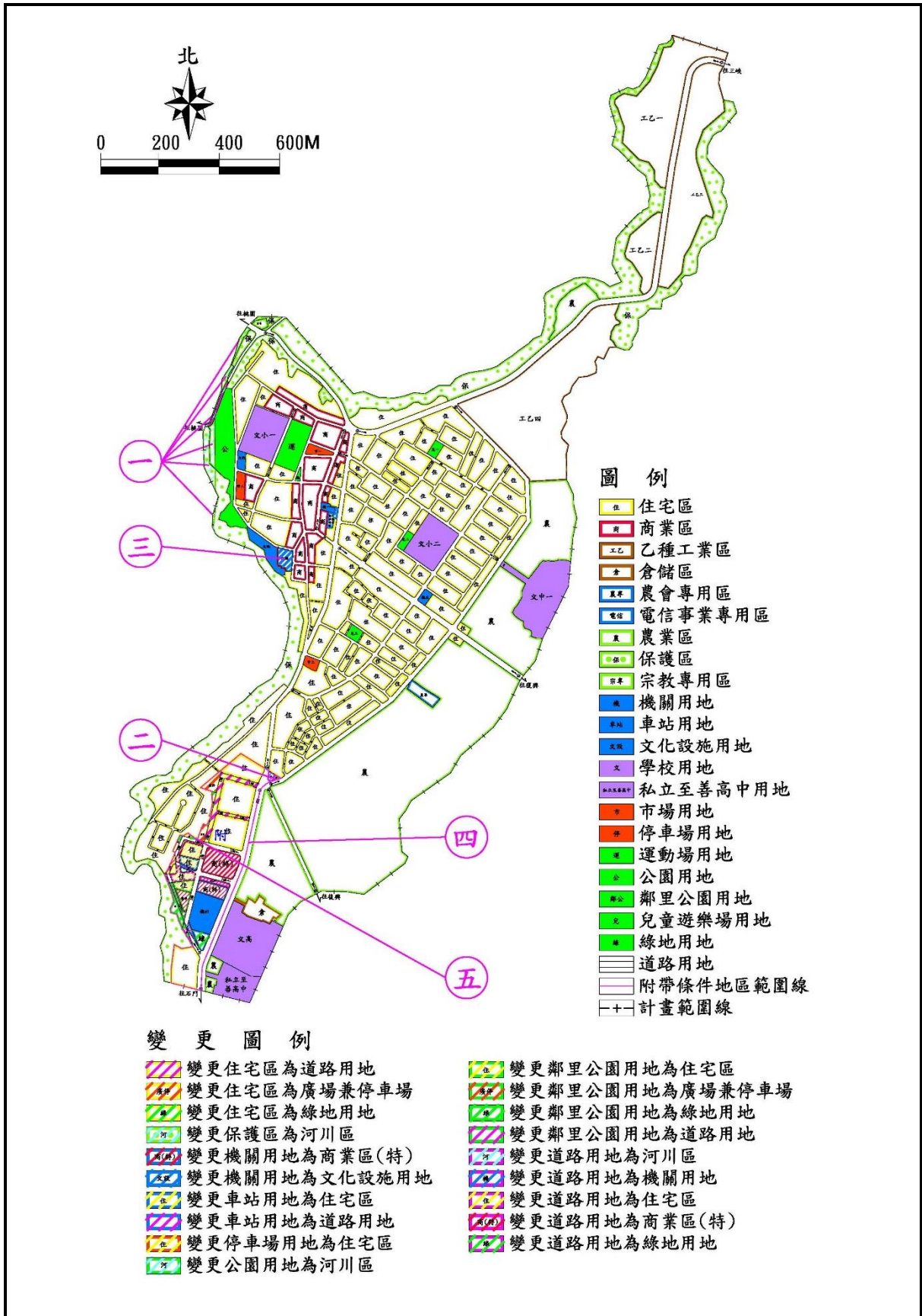
表六 變更大溪都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段)變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
五	一	計畫區西南側	住宅區(*) 附帶條件： 1.另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序後使得發照建築。 2.應以區段徵收方式開發。	住宅區(*)	1.考量大溪區康莊段 602 地號缺乏出入道路以及計畫區西南側整體開發區規劃，調整區段徵收範圍，並配合調整分區，以利該區域發展。 2.調整後區段徵收面積不變。	變更面積約 6.48 平方公尺。
			住宅區(*)	綠地(*) 附帶條件：應以區段徵收方式開發。		

註：1.本次通盤檢討未指明變更部分，均以原計畫為準。

2.表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

公開展覽草案



圖六 變更大溪都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段)變更位置示意圖

公開展覽草案

第五章 檢討後之計畫

壹、計畫範圍及面積

計畫範圍北起信義路北側坡坎下，向北延伸至旭橋；南止於私立至善高中南側；東至原遠興纖維公司舊址南側山坡向南延至山腳下排水溝為界，西至大漢溪東側坡坎下，計畫面積 242.08 公頃(參見圖七)。

貳、計畫年期

計畫年期為民國 115 年。

參、計畫人口及密度

計畫人口為 22,500 人，住宅區淨密度約為每公頃 320 人。

肆、土地使用分區計畫

本計畫區土地使用分區計畫，除第一階段土地使用分區計畫，詳如本案 107 年 8 月 24 日發布實施之第一階段計畫書外，第二階段之土地使用分區計畫以下逐項分別說明，變更前後土地使用計畫面積對照參見表八。

一、住宅區

現行計畫共劃設住宅區面積 66.91 公頃，本次配合行政園區區段徵收計畫，減少 0.08 公頃，本次檢討變更後住宅區面積為 66.83 公頃。

二、商業區

現行計畫共劃設商業區面積 7.74 公頃，本次配合行政園區區段徵收計畫，減少 1.06 公頃，本次檢討變更後商業區面積為 6.68 公頃。

三、商業區(特)

現行計畫未劃設商業區(特)，本次配合行政園區區段徵收計畫，增加 1.69 公頃，本次檢討變更後商業區(特)面積為 1.69 公頃。

四、保護區

現行計畫共劃設保護區面積 27.87 公頃，本次檢討變更部分保護區(0.73 公頃)為河川區，變更後保護區面積為 27.14 公頃。

公開展覽草案

五、河川區

現行計畫未劃設河川區，本次檢討變更部分保護區、公園用地、道路用地為河川區(1.12 公頃)，變更後河川區面積為 1.12 公頃。

伍、公共設施計畫

本計畫區公共設施計畫，除第一階段公共設施計畫，詳如本案 107 年 8 月 24 日發布實施之第一階段計畫書外，第二階段之公共設施計畫以下逐項分別說明，變更前後面積對照參見表八、公共設施用地明細表參見表九。

一、機關用地

現行計畫劃設機關用地共計 4 處，面積合計 2.58 公頃。本次檢討變更機關用地(二)(0.35 公頃)為文化設施用地、變更部分道路用地為機關用地(六)(0.06 公頃)，並配合行政園區區段徵收計畫，變更部分機關用地(四)(0.77 公頃)為商業區、綠地。變更後機關用地共計 4 處，面積合計 1.52 公頃。

二、公園用地

現行計畫於計畫區西側劃設公園用地 1 處，面積 2.71 公頃。本次檢討變更部分公園用地(0.26 公頃)為河川區，變更後公園用地面積為 2.45 公頃。

三、鄰里公園用地

現行計畫於計畫區西南側劃設鄰里公園用地 1 處，面積 0.82 公頃。配合行政園區區段徵收計畫取消鄰里公園用地，變更為住宅區、綠地、廣場兼停車場用地、道路用地等分區，變更後面積為 0 公頃。

四、綠地

現行計畫於計畫區西側劃設綠地 1 處，面積 0.06 公頃。本次檢討配合行政園區區段徵收計畫劃設綠地 7 處(0.76 公頃)，並配合人民陳情案件變更部分住宅區為綠地，變更後綠地共計 8 處，面積合計 0.82 公頃。

五、停車場用地

現行計畫劃設停車場用地 2 處，面積合計 0.61 公頃。本次檢討配合行政園區區段徵收計畫取消停車場用地(三)(0.34 公頃)，

公開展覽草案

變更後停車場用地共計 1 處，面積為 0.27 公頃。

六、廣場兼停車場用地

現行計畫未劃設廣場兼停車場用地，本次檢討配合行政園區區段徵收計畫劃設 3 處，面積合計 0.60 公頃。

七、車站用地

現行計畫於計畫區西南側劃設車站用地 1 處，面積 0.31 公頃。本次檢討配合行政園區區段徵收計畫取消車站用地，變更後面積為 0 公頃。

八、文化設施用地

現行計畫於計畫區普濟路及中正路交叉口劃設文化設施用地 1 處，面積 0.81 公頃。本次檢討將剩餘機(二)(0.35 公頃)調整變更為文化設施用地，變更後面積合計 1.16 公頃。

陸、道路系統計畫

現行計畫道路系統計畫計有兩條聯外道路，區內道路則有數條 6 至 30 公尺寬之道路及 4 公尺寬人行步道，面積合計 32.27 公頃。本次檢討依據公告之大漢溪河川範圍變更部分道路用地為河川區、配合農田水利會需求變更部分道路用地為機關用地，以及配合行政園區區段徵收計畫調整變更道路用地，餘維持原計畫。檢討後計畫面積 32.41 公頃(參見表八、表九、表十)。

公開展覽草案

表八 變更大溪都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段)變更前後土地使用計畫面積對照表

項	目	現 行 計 畫 面 積 (公 頃)	第 二 階 段 增 減 計 畫 面 積 (公 頃)	第 二 階 段 後 計 畫 面 積 (公 頃)	佔 都 市 發 展 用 地 面 積 百 分 比 (%)	佔 計 畫 總 面 積 百 分 比 (%)
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	66.91	-0.08	66.83	41.28	27.61
	商 業 區	7.74	-1.06	6.68	4.13	2.76
	商 業 區 (特)	-	+1.69	1.69	1.04	0.70
	乙 種 工 業 區	30.85		30.85	19.06	12.74
	倉 儲 區	0.78		0.78	0.48	0.32
	農 會 專 用 區	0.43		0.43	0.27	0.18
	電 信 事 業 專 用 區	0.18		0.18	0.11	0.07
	宗 教 專 用 區	0.14		0.14	0.09	0.06
	農 業 區	51.94		51.94	-	21.46
	保 護 區	27.87	-0.73	27.14	-	11.21
	河 川 區	-	+1.12	1.12	-	0.46
	小 計	186.84	+0.94	187.78	66.46	77.57
	公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	2.42	-1.06	1.36	0.84
學 校 用 地		11.27		11.27	6.96	4.66
私 立 至 善 高 中 用 地		1.47		1.47	0.91	0.61
公 園 用 地		2.71	-0.26	2.45	1.51	1.01
鄰 里 公 園 用 地		0.82	-0.82	0	0	0
兒 童 遊 樂 場 用 地		0.58		0.58	0.36	0.24
綠 地		0.06	+0.76	0.82	0.51	0.34
運 動 場 用 地		1.31		1.31	0.81	0.54
市 場 用 地		0.60		0.60	0.37	0.25
停 車 場 用 地		0.61	-0.34	0.27	0.17	0.11
廣 場 兼 停 車 場 用 地		-	+0.60	0.60	0.37	0.25
車 站 用 地		0.31	-0.31	0	0	0
文 化 設 施 用 地		0.81	+0.35	1.16	0.72	0.48
道 路 用 地 (含 人 行 步 道)	32.27	+0.14	32.41	20.02	13.39	
小 計	55.24	-0.94	54.30	33.54	22.43	
都 市 發 展 用 地 面 積		162.27	-	161.88	100.00	-
都 市 計 畫 總 面 積		242.08	-	242.08	-	100.00

註：1.表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地面積不包括農業區、保護區及河川區之面積。

公開展覽草案

表九 變更大溪都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段)公共設施用地明細表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	位置	備註
機關地	機一	0.12	7號計畫道路東側。	地政事務所
	機四	1.18	計畫區西南側。	供桃園市政府及所屬單位使用
	機五	0.16	計畫中心，文小二用地南側。	提供大溪區圖書分館遷館、親子館、公共托育中心及社區活動中心等相關設施使用
	機六	0.06	計畫區西南側。	供農田水利會使用
	合計	1.52		
	學用地	文小一	2.08	計畫區西側。
文小二		2.02	計畫區中心。	田心國小
文中一		3.48	計畫區東側。	大溪國中
文高		3.69	計畫區東南側。	大溪高中
合計		11.27		
私立至善高中用地		1.47	計畫區東南側。	私立至善高中
公園用地		2.45	計畫區西側。	中正公園
兒童遊樂場用地	兒一	0.19	計畫區北側。	
	兒二	0.18	計畫區中心，文小二用地西側。	
	兒三	0.21	計畫區中心。	
	合計	0.58		
綠地用地		0.82	計畫區西側，運動場用地東南側。計畫區西南側。	
運動場用地		1.31	計畫區西側。	大溪區立綜合球場、多目標體育館
市場用地	市一	0.24	計畫區西側，運動場用地東側。	
	市三	0.20	計畫區西側。	大漢市場
	合計	0.44		
停車場用地	停二	0.27	計畫區西側。	
廣場兼停車場用地		0.60	計畫區西南側。	
文化設施用地		1.16	計畫區西側。	
道路用地(含人行步道)		32.41	全計畫區道路系統。	
總計		54.30		

註：1.表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2.表內各公共設施用地面積，含本次通盤檢討第一階段檢討後面積。

公開展覽草案

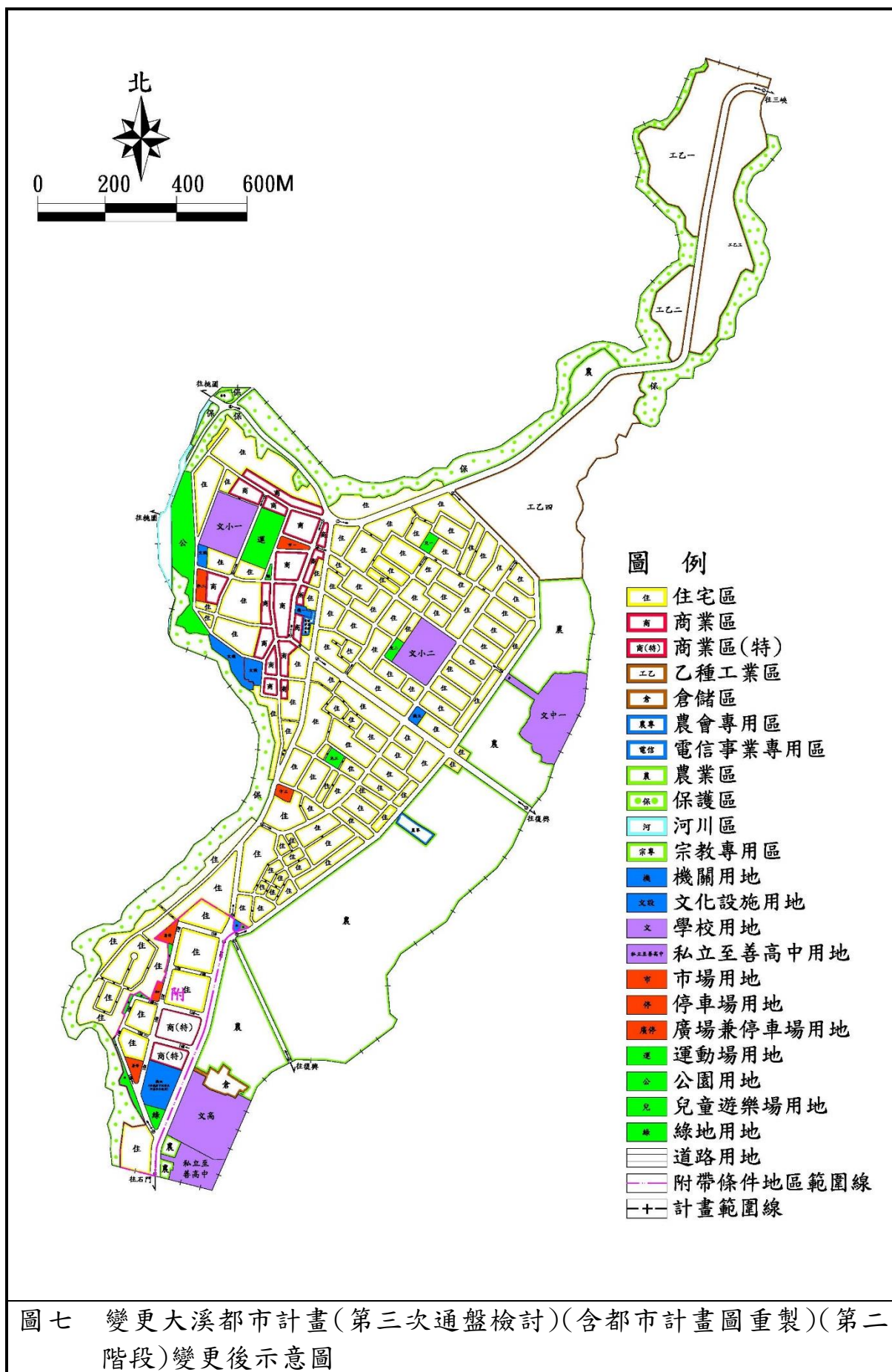
表十 變更大溪都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段) 道路編號表

道路編號	起迄點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
1	計畫區東北界旭橋至與2號計畫道路交會處。	20	2,150	聯外道路 (台三線)
1-1	2號、4號及5號計畫道路交會處往南至計畫區南界。	30	990	區內道路
2	武嶺橋與計畫區西北界交會處至與1-1號、4號及5號計畫道路交會處。	15	1,800	聯外道路 (部分台三線)
2-1	介於1-1號計畫道路間。	15	320	區內道路
2-2	北自2-1號計畫道路，南至1-1號計畫道路。	15	400	區內道路
3	自2號計畫道路中段至計畫區東界。	20	800	聯外道路 (台七線)
4	自1-1號、2號及5號計畫道路交會處至計畫區東南界。	12	420	區內道路
5	自1-1號、2號及4號計畫道路交會處環狀至與1號計畫道路交會處。	15	1,820	區內道路
6	自與5號計畫道路交會處環狀至與2號計畫道路交會處。	12	1,170	區內道路
7	自與1號及2號計畫道路交會處至機一用地西南側。	12	380	聯外道路 (台七線)
8	介於文小一用地與運動場用地間。	10	270	區內道路
9	兒一用地東南側至與3號計畫道路交會處。	10	425	區內道路
10	市一用地東側至文中一用地西側。	10	670	區內道路
未編號		6、8		區內道路
人行步道		4		

註：1.表內道路長度應以核定計畫圖實地測釘之樁距為準

2.表內未包含第二階段新增道路。

公開展覽草案



圖七 變更大溪都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段)變更後示意圖

公開展覽草案

柒、實施進度及經費

本次通盤檢討未開闢之公共設施用地，包括機關用地、廣場兼停車場用地、綠地及道路用地等，變更後未開闢總面積合計 7.44 公頃，其開闢經費概估約 30,610 萬元(參見表十一)。

表十一 變更大溪都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段)實施進度與經費表

公共設施 用地種類	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)			經費 來源
		徵收	市地 重劃	區段 徵收	其他	整地費	工程費	合計	
機關用地	1.18			√		48	6,392	6,440	市政府 逐年 編列 預算
學校用地	0.11	√				4	400	404	
兒童遊 樂場用地	0.58	√				16	2,120	2,136	
市場用地	0.32	√				5	640	645	
停車場 用地	0.27	√				10	1,248	1,258	
廣場兼停 車場用地	0.60			√		21	2,773	2,795	
綠地用地	0.76			√		76	2,966	3,042	
道路用地	3.62	√		√		99	13,149	13,247	
合計	7.44					283	30,327	30,610	

註：1. 本表所列開闢經費視主辦單位財務狀況酌予調整。

2. 已開闢之公共設施用地面積不予計入。

3. 表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

4. 本表開闢經費以第一階段之開闢經費推估。

5. 本表係彙整第一階段實施進度與經費表

公開展覽草案

捌、土地使用分區管制要點

107年8月24日發布實施之本計畫第一階段土地使用分區管制要點，配合第二階段變更內容，增修土地使用分區管制要點，參見表十二。

表十二 變更大溪都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段)土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	新 條 文	備 註
三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百二十。	三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百二十。 商業區(特)建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於二百四十。	配合第二階段變更內容新編號第四案新增商業區(特)之土管規定。
八、車站用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。	刪除。	配合第二階段變更內容新編號第四案刪除車站用地之土管規定。

註：本階段未指明變更部分，悉以第一階段原條文為準。

公開展覽草案

玖、後續應辦及其他表明事項

一、區段徵收整體開發之期程

為配合辦理區段徵收整體開發之期程，及確保計畫具體可行，參據「都市計畫規定以區段徵收方式開發案件之處理原則」，依下列各點辦理：

- (一)請桃園市政府依土地徵收條例相關規定，先行辦理區段徵收，於完成桃園市都市計畫委員會審定細部計畫及依土地徵收條例第 20 條第 1 項第 3 項但書規定辦理後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請桃園市政府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。

檔 號：
保存年限：

經濟部水利署第十河川局 函

地址：22061 新北市板橋區四川路 2 段橋頭 1 號

聯絡人：林正修
聯絡電話：02-89669870 #2336
電子信箱：wra10091@wra10.gov.tw
傳 真： 02-89665574

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國 106 年 11 月 8 日
發文字號：水十管字第 10650114390 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府辦理「變更大漢溪都市計畫(第三次通盤檢討)」配合大漢溪河川區域線範圍修正套繪，函詢經濟部水利署協助確認河川區範圍一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據經濟部水利署 106 年 11 月 2 日經水勘字第 10653254800 號辦理，併復貴府 106 年 11 月 1 日府都計字第 1060263710 號函。
- 二、經查，貴府所提供之大漢溪河川區域線範圍修正套繪使用分區劃定成果，與經濟部 100 年 9 月 29 日經授水字第 10020211550 號大漢溪公告河川圖籍之河川區域範圍尚符。

正本：桃園市政府

副本：經濟部水利署、本局管理課



A231000_綜合業務科 106/11/08



1060271028 無附件

公開展覽草案

附錄二 大溪都市計畫行政園區案區段徵收土地之公益性及必要性評估報告 107.7.11.內政部土地徵收審議小組第 161 次會議決定事項辦理情形對照表(1/5)

大溪都市計畫行政園區案區段徵收土地之公益性及必要性評估報告 107.7.11.內政部土地徵收審議小組第 161 次會議決定事項 辦理情形對照表

決定事項	辦理情形
1. 洽悉。	—
2. 本案係桃園市政府為因應目前大溪都市計畫區人口與住商用地發展皆已達飽和(計畫人口達成率已達 97.83%、住商用地發展率已達 85%)需配合取得都市發展用地,以紓解市區發展壓力及解決桃園市大溪都市計畫機二用地(原大溪區公所、警分局)區位發展限制、停車空間不足、現有辦公廳舍老舊空間不敷使用等問題,擬以區段徵收方式辦理整體開發,尚符合公益性及必要性,惟相關論述尚有不足,請桃園市政府就下列事項補充說明並配合修正評估報告書後,報部確認:	遵照辦理。
(1) 本案辦理整體開發之主要目的應係因大溪舊市區發展飽和,需配合取得都市發展用地,故請補充說明本區未來人口發展與住商用地需求間之相關論述,並加強說明本案開發目的與土地使用規劃內容及本區仍須辦理整體開發間之合理性與必要性。	1. 現況大溪都市計畫之人口約 22,124 人,以計畫人口 22,500 人計算發展率為 98.33%,大溪都市計畫(不含本案區段徵收範圍)住宅區使用率達 85%,商業區使用率 96%,地區發展已屬飽和。依據桃園市國土計畫(草案)民國 125 年全市人口 250 萬人之人口分派結果,大溪區之分派人口數為 100,885 人,以民國 107 年大溪區之人口數 94,885 人計算,尚有 6,000 人之增量空間,本案預計可容納人口數為約 1,184 人,符合未來人口發展需求。(詳報告書第

公開展覽草案

附錄二 大溪都市計畫行政園區案區段徵收土地之公益性及必要性評估 報告 107.7.11.內政部土地徵收審議小組第 161 次會議決定事項 辦理情形對照表(2/5)

決定事項	辦理情形
	<p>2 頁)</p> <p>2. 本案之土地使用規劃係依循原民國 87 年 2 月 23 日公告實施「變更大溪都市計畫(第二次通盤檢討)案」之變更第 3 案內容，其中考量未來都市發展及取得行政園區相關公共設施用地之財務可行性，爰規劃住宅區及商業區。而從土地使用現況調查顯示，大溪都市計畫區(不含本案區段徵收範圍)之住宅區使用率達 85%，商業區使用率達 96%，地區發展已屬飽和，應加速辦理本案以提供未來都市發展所需之用地。(詳報告書第 31 頁)</p> <p>3. 本案之開發目的包括：(詳報告書第 2~3 頁)</p> <p>(1) 因應人口成長、住宅區及商業區發展飽和情形，需取得都市發展土地。</p> <p>(2) 配合大溪木藝生態博物館園區計畫，妥適保存及利用機二用地具有文化保存價值之建物及空間。</p> <p>(3) 透過整體開發興闢機關及公共設施用地，解決辦公廳舍空間不敷使用問題，提升都市生活及服務機能。</p> <p>4. 土地使用規劃內容：(詳報告書第 12 頁)</p> <p>(1) 土地使用計畫：劃設住宅區、商業區，合計面積為 7.62 公頃，占總面積 56.04%。</p> <p>(2) 公共設施計畫：劃設機關用地、綠</p>

公開展覽草案

附錄二 大溪都市計畫行政園區案區段徵收土地之公益性及必要性評估 報告 107.7.11.內政部土地徵收審議小組第 161 次會議決定事項 辦理情形對照表(3/5)

決定事項	辦理情形
	<p>地用地、廣場兼停車場用地及道路用地等，合計面積約 5.98 公頃，占總面積 43.96%。</p> <p>5. 須辦理整體開發間之合理性與必要性：</p> <p>(1) 本案係為因應人口成長、住宅區及商業區發展飽和情形，提供都市發展用地，及解決辦公廳舍老舊空間不敷使用，提供公務機關及公共設施用地，提升都市生活及服務機能。</p> <p>(2) 本案範圍內之私有土地約占 75.87%，應考量公共設施用地取得之可行性及維護土地所有權人之權益及公平性。</p> <p>(3) 爰範圍內公私有土地均納入一併辦理整體開發，可一次性取得都市發展土地及公共設施用地，得以落實都市計畫發展之目標並維護土地所有權人之權益及符合公平性。</p>
(2) 請補充說明大溪老城區內之大溪區公所及大溪警分隊遷建後，原舊有建物之未來再利用計畫內容，以加強本案辦理之公益性及必要性。	補充相關說明，詳報告書第 2~3 頁及第 20~21 頁。
(3) 本案必要性評估中對於其他開發方式之評估比較分析說明，請就各開發方式是否能較符合本案開發目的之達成，予以論述說明。	補充相關說明，詳報告書第 32~36 頁。
(4) 本區應位屬區域排水集水區域內，依排水管理辦法第 12 條規定，擬具排水規劃書及排水計畫書送審，並	1. 排水管理辦法第 12 條規定，本案土地應擬具排水規劃書及排水計畫書送目的事業主管機關轉該區域排水

公開展覽草案

附錄二 大溪都市計畫行政園區案區段徵收土地之公益性及必要性評估報告 107.7.11.內政部土地徵收審議小組第 161 次會議決定事項辦理情形對照表(4/5)

決定事項	辦理情形
<p>補充說明本案雨水及污水排水規劃內容。</p>	<p>之管理機關審查核定。</p> <p>2. 又該辦法第 16 條規定略以：排水規劃書應依下列規定辦理：一、涉及都市計畫之擬定者或檢討變更涉及都市計畫內農業區、保護區、公共設施用地變更為可建築用地者，應於內政部核定主要計畫前取得管理機關核定文件。但於本辦法中華民國 105 年 4 月 12 日修正施行前已核定主要計畫者，無需辦理。</p> <p>3. 該辦法第 17 條規定略以：依前條規定提送排水規劃書後，應於施工前研提排水計畫書，並於取得管理機關核定文件後始得據以施工。屬前條第一款但書之情形者，應於施工前，於符合第 13 條規定下研提排水計畫書，並於取得管理機關核定文件後始得據以施工。</p> <p>4. 故本案之排水規劃書將於內政部核定都市計畫前辦理完成，並於施工前研提排水計畫書，經取得管理機關核定文件後據以施工。</p> <p>5. 補充相關雨水及污水排水規劃內容，詳報告書第 14 頁。</p>
<p>3. 評估報告書請重新檢視財務計畫相關評估依據之合理性與更新相關統計數據至最新年期，並於報請本部核定區段徵收開發範圍前，重新辦理問卷調查。</p>	<p>1. 有關財務計畫相關評估依據合理性部分，修正分年標脫率為 55%、35%、10%，貸款利率以 2.63% 計算。（詳報告書第 41~44 頁）</p> <p>2. 更新相關統計數據至最新年期，包括人口統計數據(第 17、18 頁)、低度使用(用電)及新建餘屋(待售)住宅統計(第 31 頁)、轄區內區段徵收</p>

公開展覽草案

附錄二 大溪都市計畫行政園區案區段徵收土地之公益性及必要性評估 報告 107.7.11.內政部土地徵收審議小組第 161 次會議決定事項 辦理情形對照表(5/5)

決定事項	辦理情形
	<p>開發地區辦理情形（第 36~40 頁）。</p> <p>3. 本案已分別於民國 104 年 3 月 16 日及 105 年 1 月 15 日辦理 2 次土地所有權人意願調查，問卷回收比例以人數計為 53.75%，以面積計則達 79.20%，其中同意以區段徵收開發者比例為 93.38%（以面積計約佔 66.51%），不同意者僅為 2.21%（以面積計約佔 0.24%），應已具有多數之代表性。爰將於報請核定區段徵收開發範圍前，視實際需要再予重新辦理問卷調查。</p>

公開展覽草案

變更大溪都市計畫(第三次通盤檢討)
(含都市計畫圖重製)(第二階段)書

單位主管	
承辦人員	

擬定機關：桃園市政府

規劃單位：內政部營建署城鄉發展分署

編訂時間：中華民國九十七年九月

修訂時間：中華民國一〇九年三月