

林口特定區計畫
工五工業區擴大變更都市計畫
公開展覽說明會

都 市 發 展 局
108年5月29日

2、300年前為荒塚

清乾隆年間：

閩粵械鬥後為荒塚
地方先賢捐地、捐錢創立「大坪頂大眾廟」庇護荒塚，後改廟名為「樂善寺」

年國47年：

台灣省政府收編為龜山鄉第三公墓

民國69年：

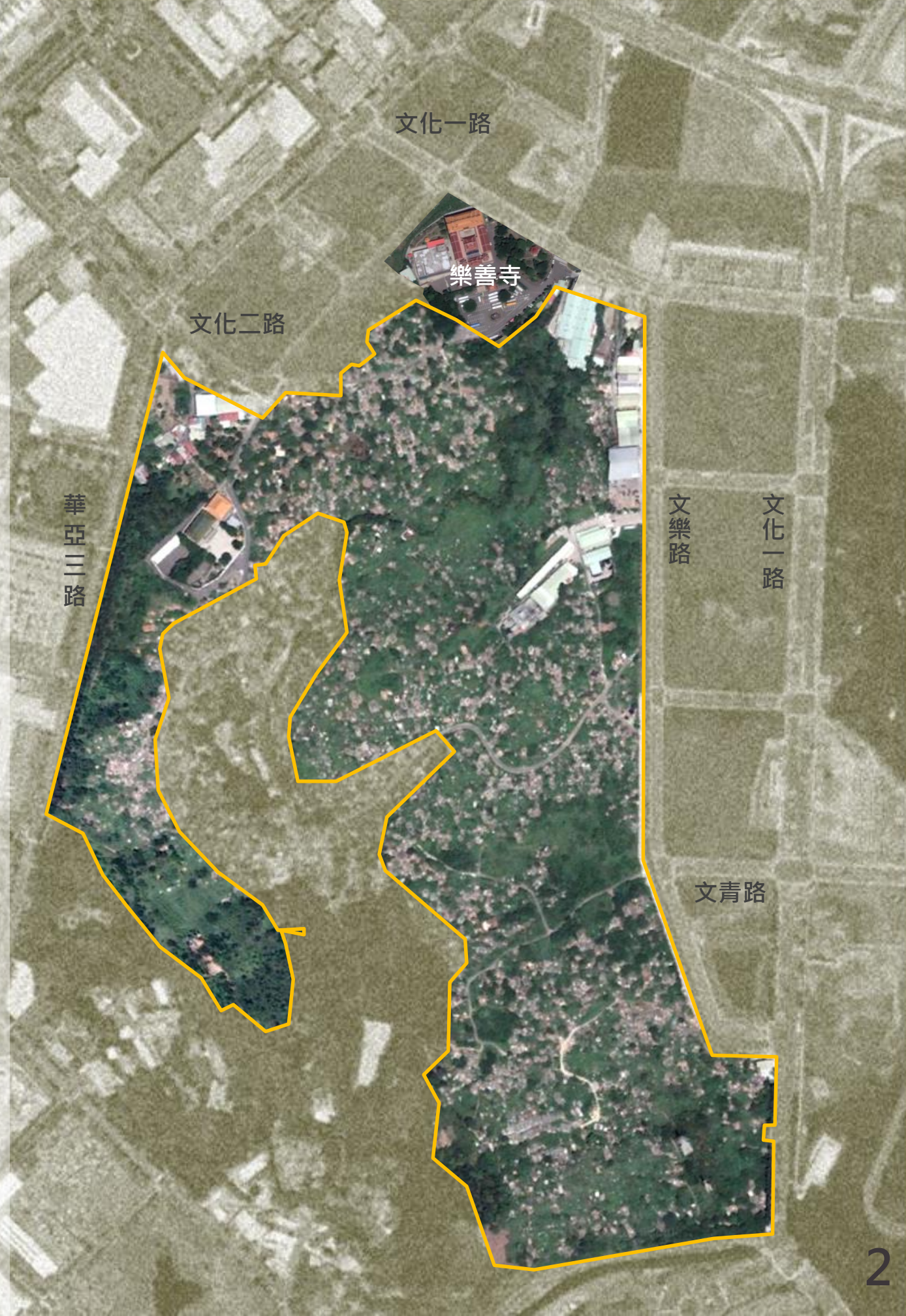
公所歸還大部份寺產，由廟方收費管理，為寺方重要資金來源

民國78年：

響應政府鼓勵寺廟建造納骨塔政策，興建孝思堂

民國88年：

興建功德堂



現為第三公墓及不能新葬(存)之私葬區、納骨塔

殯葬管理條例(91.7.17)

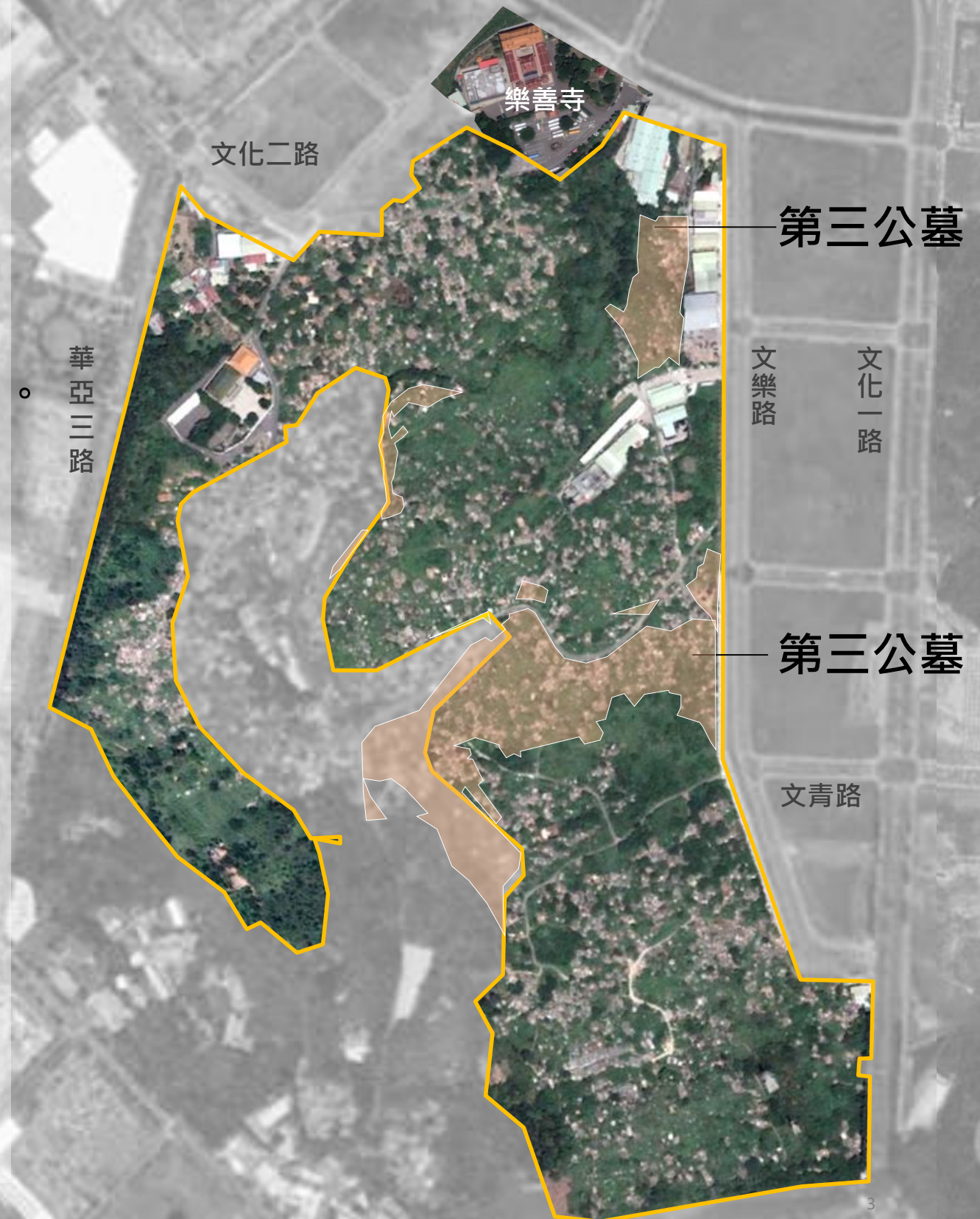
第 7條-殯葬設施之設置、擴充、增建或改建，應備具文件報請主管機關核准、備查。

第22條-埋葬屍體，應於公墓內為之。

第72條-本條例公布施行前，寺廟或非營利法人設立五年以上之公私立公墓、骨灰（骸）存放設施得繼續使用。但應於二年內符合本條例之規定。

樂善寺私葬區、孝思堂、公德堂，均未依法申請，已不能新葬(存)

市府基於民情未強制取締



工五擴大民眾陳情問題

-樂善寺於108.4.18陳情反對開發

-彙整民眾陳情問題如下：

1.市府為何要幫華亞開發？

2.為何不讓地主自行變更開發採市地重劃？

3.有墳墓與無墳墓土地，市價差異大，但公告現值相同，應分開辦理

4.為何沒有取得地主同意就開發？

5.本案辦理時間長達7年，緩不濟急，無法符合產業需求

6.現有墳墓何去何從？

7.未來土葬需求如何滿足？

因毗臨工五故為工五擴大，與華亞無關

滿足林口產業發展需求
可建築用地配回地主及
公開標售(租)

工五工業區

167.09公頃
營運中：70%

工四工業區

129.15公頃
營運中：70%

工三工業區

113.60公頃
營運中：80%

A7整開區

華亞三路

文樂路

文化一路

工五擴大
都市計畫
50.88公頃

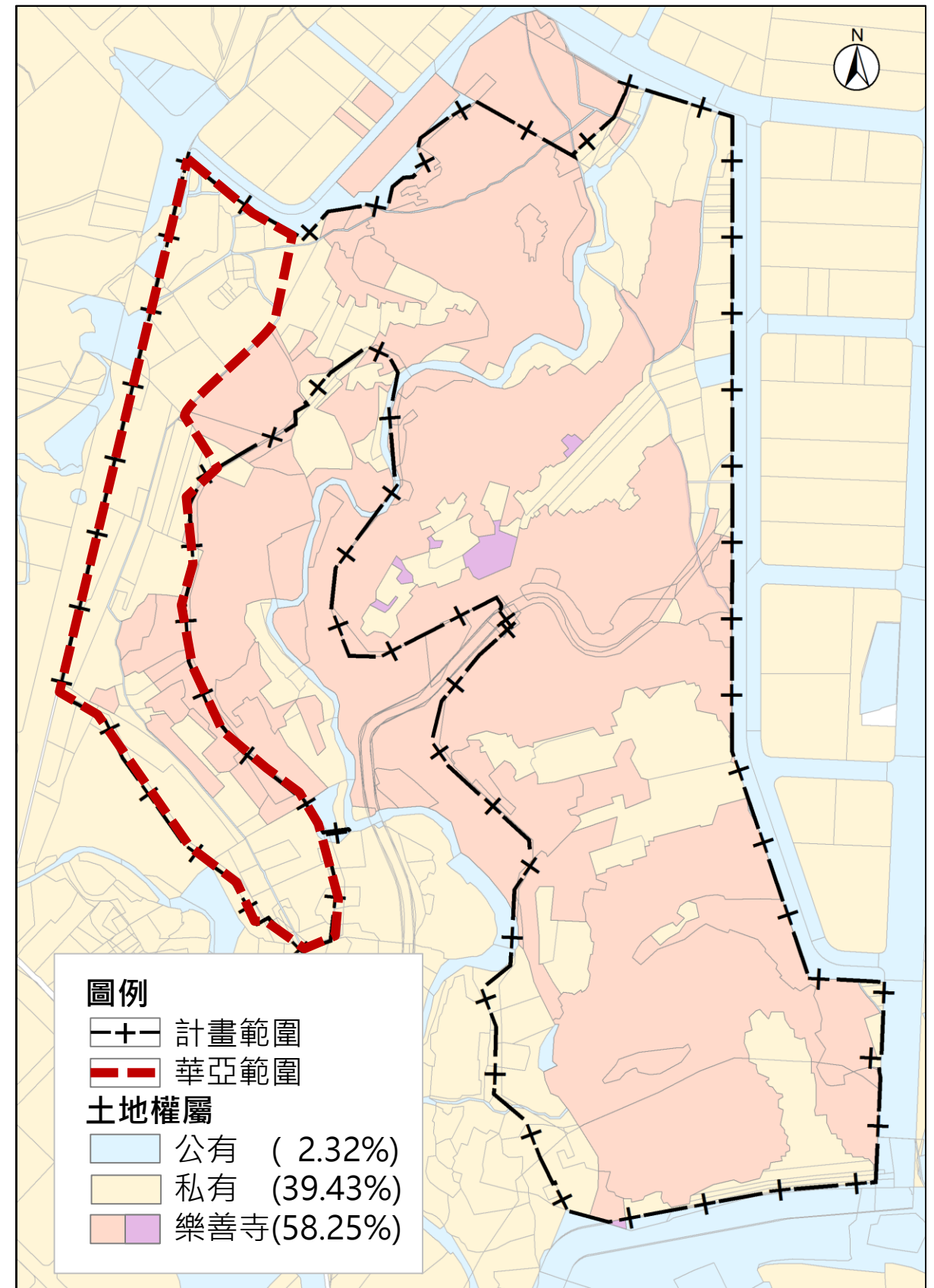
私有土地占97.68%，地主551人，私部門無法整合 市地重劃

土地權屬

- 公有土地占 2.32%
- 私有土地占 39.43%
- 樂善寺土地占 58.25%

市地重劃

- 私人依「都市計畫農業區變更使用審議規範」辦理
- 需徵得全部土地使用所有權人同意書
- 華亞103年獲准得依上開規定辦理開發(9公頃)，至今仍未整合成功

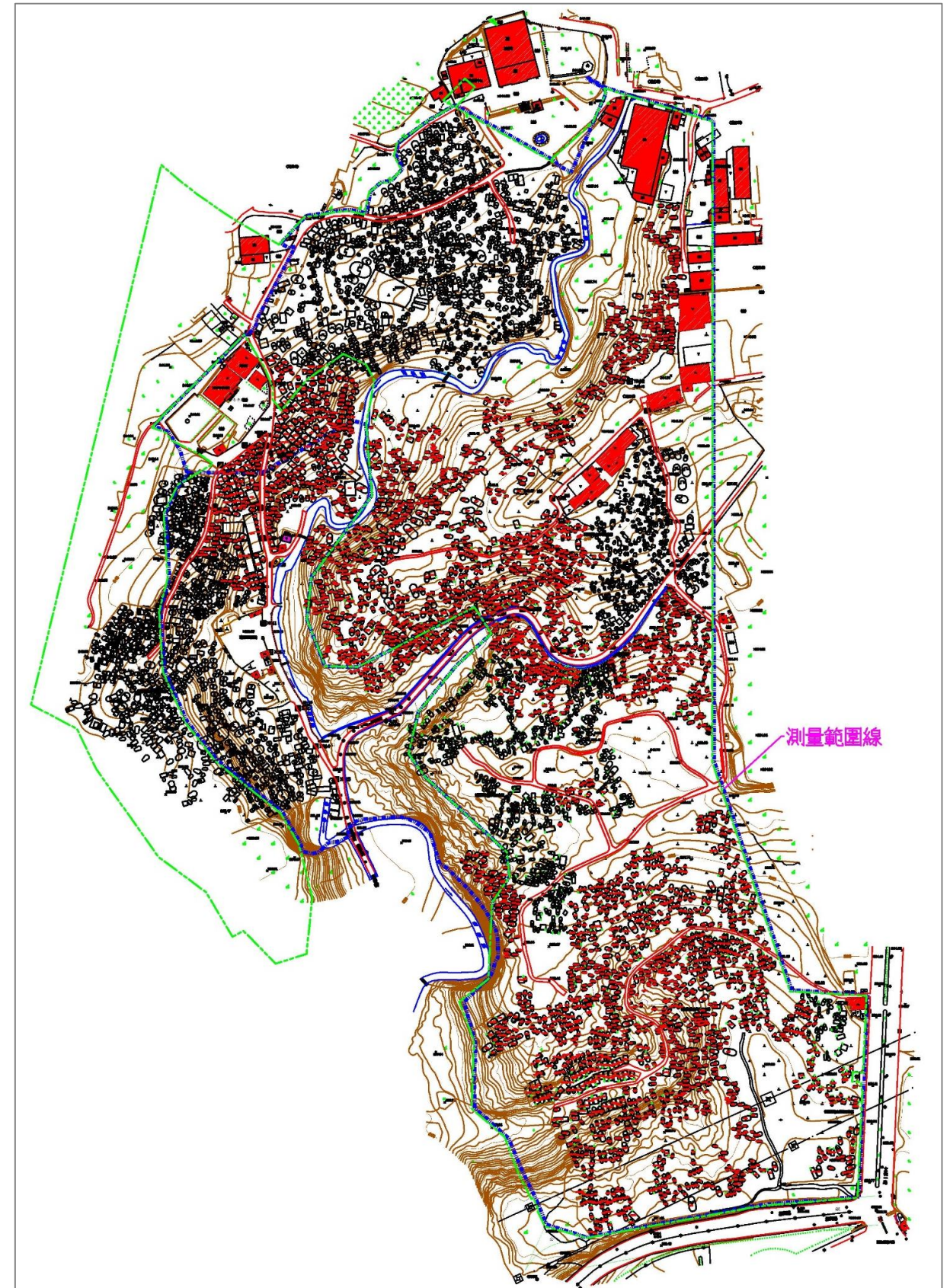


墳墓使用占66%，零散分布全區

地上墳約9500門，含道路等附屬使用，墳墓土地占66%，私人不易辦理遷葬

無墳墓地區，多屬坡度陡峭區

墳墓零散分布全區，區分有無墳墓土地分別開發，對整體開發及環境改善效益低



區段徵收土地依市價查估

土地徵收條例第30條：

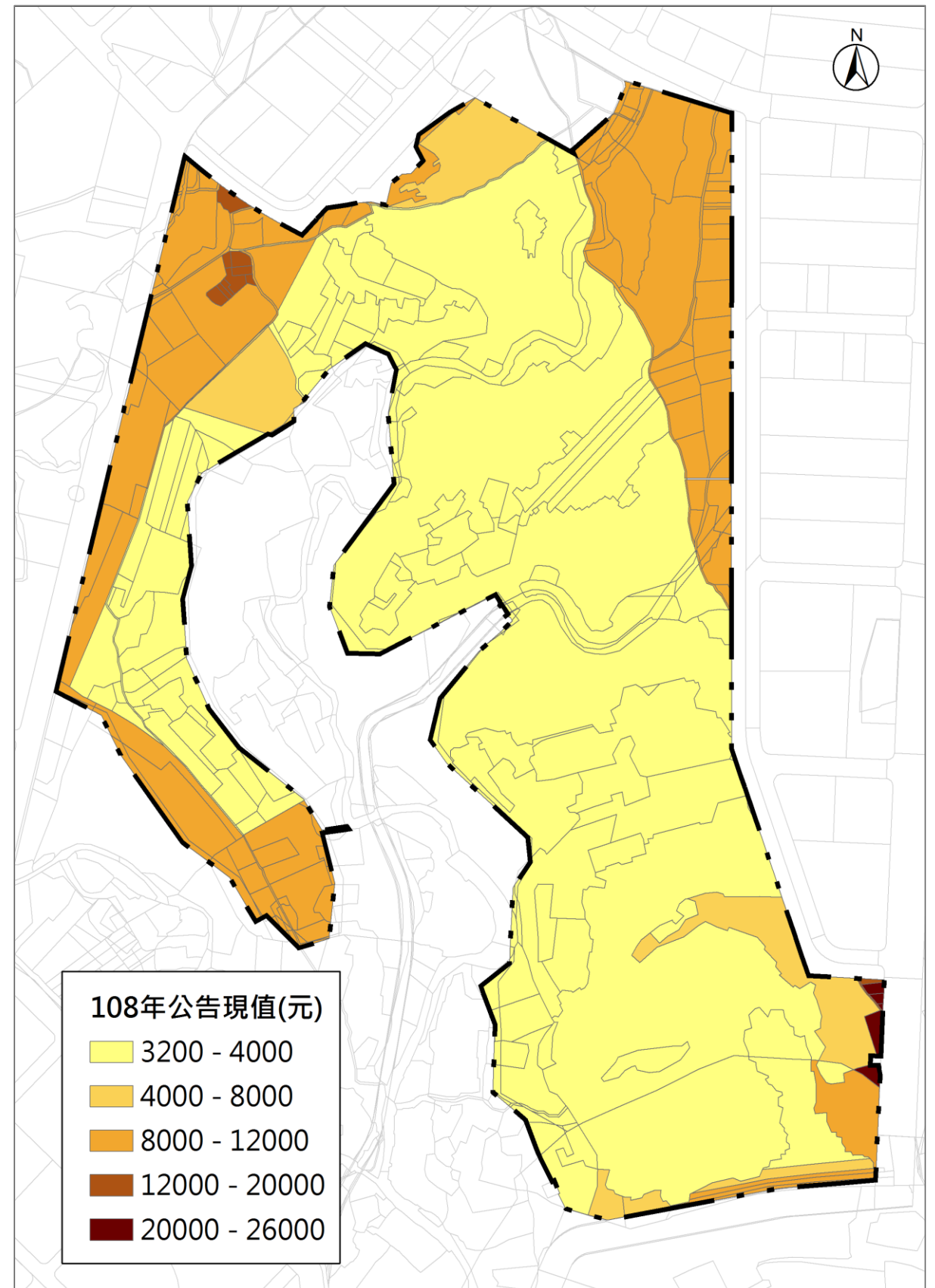
- 「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償期地價...。前項市價，由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之。」

土地徵收補償市價查估辦法第20條：

- 「預定徵收土地宗地市價應以第18條選取之比準地為基準，參酌宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素調整估計之。」

地上有墳與否對市價查估影響不大

與臨路條件實際交易價格為市價查估關鍵因素



遷葬安置規劃

- 樂善寺孝思堂原地安置
- 「納骨塔專用區」都市計畫變更完成後，樂善寺新設納骨塔
- 鄰近各區公立納骨塔安置

樂善寺孝思堂可容納數量	
總櫃數	14,800
已使用	3,000
未使用	11,800

公立納骨塔可容納數量	
納骨塔名稱	未使用數量
八德區 大安公墓新建納骨塔 (預計109.11完工)	暫厝於未啟用樓層
蘆竹區納骨塔	15,000
大園區納骨塔	40,000
桃園區殯葬服務中心 第二納骨堂	地下層骨灰8,200 地下層骨骸1,500

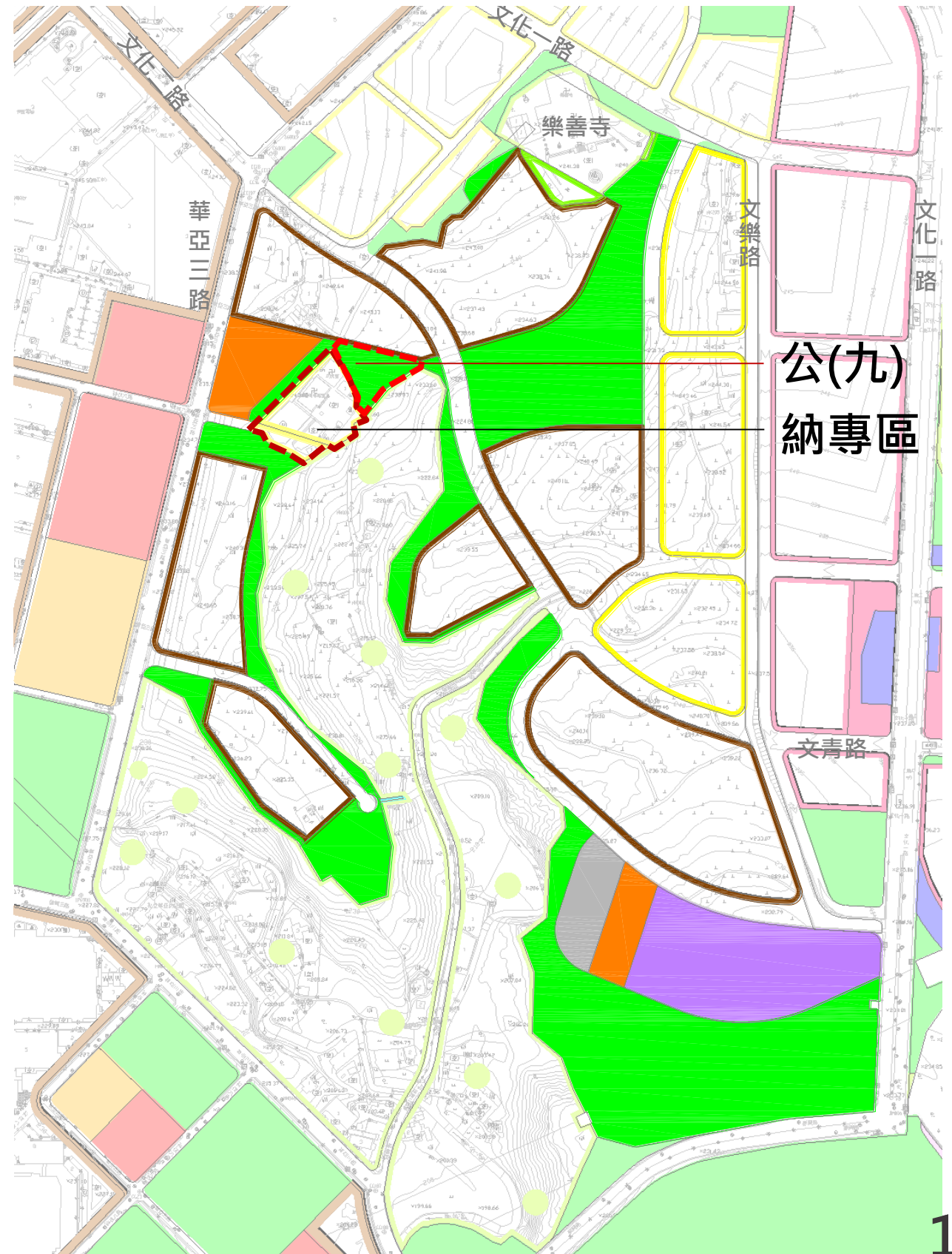
納專區妥善安置有主墓，公九環保安置無主墓

樂善寺孝思堂、功德堂變更為納骨塔專用區

- 新設納骨塔專用區，安置寺方管理有主墓

毗臨納骨塔劃設環保葬公九用地

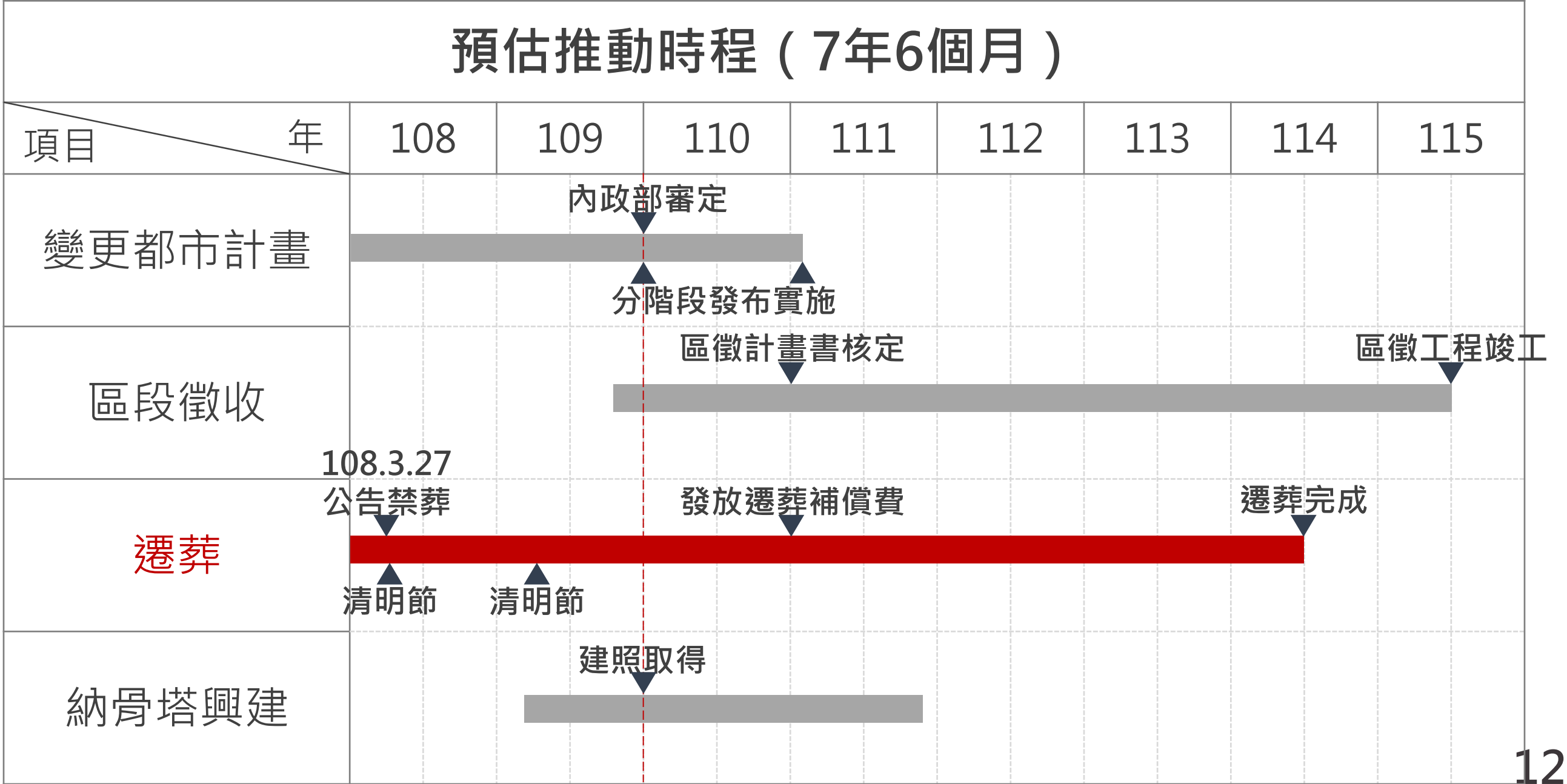
- 指定環保葬使用
- 協調樂善寺協助祭拜



依民間習俗合理規劃遷葬時間，並優先新建樂善寺納骨塔

截至108年仍有新葬

依民間習俗連棺下葬者，滿3-6年才可起掘



遷葬整體規劃

1. 地上有主墳墓滿6年者持續遷葬入塔(樂善寺納骨塔、公墓)。
2. 地上有主墳墓未滿6年者於第三公墓規劃連棺遷葬至保護區。
3. 地上無主墳墓先行暫厝八德大安公墓，俟公(九)用地釋出後，執行環保葬。
4. 地下無主骨骸先行暫厝八德大安公墓，俟公(九)用地釋出後，執行環保葬。

火化、納骨塔、環保葬已成常態

年度	總計	屍體火化數		埋葬數	
		數量	%	數量	%
93年	8,875	7,697	87%	1,178	13%
94年	9,047	8,095	89%	952	11%
95年	8,979	8,098	90%	881	10%
96年	9,313	8,415	90%	898	10%
97年	9,726	8,855	91%	871	9%
98年	9,866	9,012	91%	854	9%
99年	10,367	9,553	92%	814	8%
100年	11,013	10,215	93%	798	7%
101年	11,317	10,582	94%	735	6%
102年	11,329	10,610	94%	719	6%
103年	12,367	11,679	94%	688	6%
104年	12,281	11,580	94%	701	6%
105年	13,528	12,806	95%	722	5%
106年	13,284	12,588	95%	696	5%

資料來源：內政部統計處

龜山第二、四、五公墓仍可申請土葬

桃園市

公墓：147處

骨灰(骸)存放總座：18處



第五公墓

第三公墓

第四公墓

第二公墓

第一公墓

都計審議期間持續與民眾溝通

研擬都市計畫主要計畫及細部計畫草案



都市計畫主要計畫及細部計畫草案公開展覽30
天及辦理說明會108.05.14起30日



主要計畫及細部計畫提送內政部都委會審議



預計辦理

都市計畫核定發布實施



民眾意見表達方式

任何公民或團體對本案如有意見，得以書面載明**姓名(單位)、地址、聯絡方式、建議事項、位置、理由及地籍圖說**等資料，向本府提出建議，俾供規劃及都市計畫變更之參考。

桃園市政府地址：桃園市桃園區縣府路1號

對本案有任何疑問，歡迎來電洽詢

桃園市政府都市發展局綜合規劃科

(03)332-2101#5220 許小姐

(03)332-2101#5220 李小姐

林口工五擴大都市計畫

使用分區項目		總面積 (公頃)	百分比 (%)
土地使用 分區 51.69%	第二種 產業專用區(特)	18.52	36.40
	第五種住宅區	6.59	12.95
	納骨塔專用區	0.93	1.83
	宗教專用區	0.26	0.51
公共設施 用地 48.31%	文中小用地	3.00	5.90
	公園用地 (滯)	4.50	8.84
	公園用地	6.64	13.05
	水溝用地	0.01	0.02
	綠地	2.78	5.46
	停車場用地	1.49	2.93
	道路用地	5.41	10.63
	污水處理廠用地	0.75	1.47
合計		50.88	100

