

本市都市計畫委員會專案小組聽取本府簡報「變更縱貫公路桃園內壢間主要計畫(第四次通盤檢討)案」暨「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(縱貫地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」及「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(中路地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」

第 2 次會議紀錄

- 一、 會議時間：110 年 11 月 15 日(星期一)下午 2 時
- 二、 會議地點：桃園市綜合會議廳(綜 301 會議室)
- 三、 主持人：劉委員振誠代
紀錄：張家嘉
- 四、 出(列)席單位與人員：如後附簽到簿
- 五、 業務單位報告：略
- 六、 專案小組初步建議意見：本案除下列各點外，其餘主、細變更內容及公民或團體陳情意見之初步建議意見詳表 1~4、附表 1-1 及 3-1。
 - (一)有關鄰近鐵路地下化及台一線相關範圍之沿線工業區土地之使用檢討分析評估與可行變更方案部分，同意工二工業區整體範圍納入本次檢討變更，請再依下列方向補充詳細之變更方案內容及市地重劃可行性評估等相關資料後，提下次專案小組討論。
 1. 以變更為住宅區為原則並保留後續得變更為商業區之機制。
 2. 盤點該都市計畫區不足之公共設施項目，作為本區公共設施用地之劃設參考。
 - (二)主要計畫公展變 20 案茄苳溪及皮寮溪之變更內容，經本府水務局以 110 年 6 月 11 日桃水綜字第 1100041937 號函及會中說明，本次原擬檢討變更之河段，尚未排定治理工程及用地取得期程，未來擬依治理期程及經費編列情形滾動檢討，由該局個案適時辦理都市計畫局部變更，爰予以維持原計畫。
 - (三)「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(中路地區)細部計畫(第一次通盤

檢討)案」之「第一之二種住宅區變更為商業區之基地條件、回饋比例及土地使用強度」部分，考量未來實際申請之可能性及執行可行性，建議修正如下：

申請條件	回饋比例	回饋方式	土地使用強度
基地規模至少為 2,500 m ²	5%	繳納代金或捐獻商業區土地或建築樓地板面積。	比照本計畫區之第一之二種住宅區，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 230%。

(四)有關本次檢討劃分之兩處細部計畫範圍及土地使用分區管制要點部分，
提下次會議討論。

七、散會：下午 5 時。

表 1、變更縱貫公路桃園內壢間主要計畫(第四次通盤檢討)案變更內容綜理表
(本次提會討論部分)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
9	計畫區西側，工 4 西側與住宅區間之桃園大圳二支線及兩側地區	圳渠溝渠用地 (0.42)	灌溉設施專用區(0.34) 住宅區(0.07) 綠地用地(0.0015)	1. 依據原計畫之規劃原意及桃園農田水利處持有與使用範圍檢討變更為灌溉設施專用區。 2. 位於原圳渠溝渠用地之公有土地變更為灌溉設施專用區。 3. 非屬原圳渠溝渠用地之其他私有或公私共有之土地變更為住宅區及綠地用地。 4. 屬灌溉排水之圳渠溝渠用地統一使用分區名稱為灌溉設施專用區。		1. 考量農田水利會已改制為農田水利署，已屬公有土地，爰建議其管有之土地，仍維持為圳渠溝渠用地。並補充規劃原意之內容。 2. 修正通過，修正後內容詳附表 1-1。
		乙種工業區 (0.218)	灌溉設施專用區 (0.22)			
		住宅區 (0.002)				
10	計畫區西側，圳渠溝渠用地	圳渠溝渠用地 (0.63)	灌溉設施專用區 (0.63)	屬灌溉排水之圳渠溝渠用地統一使用分區名稱為灌溉設施專用區。		考量農田水利會已改制為農田水利署，已屬公有土地，爰建議其管有之土地，仍維持為圳渠溝渠用地，故維持原計畫。

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
14	計畫區西北側之龍安街	乙種工業區 (0.22)	道路用地 (0.89)	龍安街現況為12公尺寬之既有道路，係屬銜接地區交通之主要道路，經檢視尚符本次檢討劃設為計畫道路之原則，爰變更為道路用地。		照案通過。
	零星工業區 (0.01)					
	農業區 (0.66)					
15	計畫區南側鐵路以南之茄苳路段	農業區(1.91)	道路用地 (2.07)	1. 茄苳路現況約為5~12公尺寬(多為10公尺)之既有道路，係屬銜接地區交通之主要道路，經檢視尚符本次檢討劃設為計畫道路之原則，爰變更為道路用地。 2. 劃設道路用地後與機關用地間之縫隙屬國有土地，爰變更為機關用地，以利土地使用之完整性。		照案通過。
	乙種工業區 (0.147)					
	機關用地 (機九) (0.017)					
		農業區 (0.002)	機關用地 (機九) (0.002)			
16	計畫區西南側東泰街及文小十	農業區 (1.04)	道路用地 (1.15)	1. 東泰街約為10~11公尺寬之既有道路，係屬銜接地區交通之主要道路，經檢視尚符本次檢討劃設為計畫道路之原則，爰變更為道路用地。 2. 現有道路穿越文小十用地之路段轉彎幅度較大且影響校地使用，爰往南調整道路線型，以提高行車安全並維持合理校地之面積規模，道路以南之原校地配合變更為農業區。		照案通過。
	學校用地 (文小十) (0.11)					
		學校用地 (文小十) (0.16)	農業區 (0.16)			

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
17	計畫區西南側，部分工業區	工業區 (0.0001)	住宅區 (0.0001)	「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分工 15 工業區為第二種住宅區、公園用地、綠地、道路用地及停車場用地)(茄苳段 421 地號等 8 筆土地)案」之計畫範圍與住宅區間夾有未納入變更之工業區土地，該土地為國有財產署管有之土地，爰檢討變更為住宅區。	該住宅區於「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(縱貫地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」變更為綠地。	照案通過。
18	計畫區之農業區發展次序	<p>1. 優先發展區：以文中路以北、國際路以東之農業區可依「都市計畫農業區變更使用審議規範」之規定申請變更。</p> <p>2. 次優先發展區：其餘農業區需提供 50% 以上公共設施，始能依規定申請變更。</p> <p>3. 如有特殊情形並經各級都市計畫委員會審議通過者，不在此限。</p> <p>上述優先發展區及次優先發展區範圍及規定內容，於辦理下次通盤檢討時，得視實際發展狀況檢討調整。</p>	配合重大建設計畫之鄰近農業區，得為優先發展地區。	<p>1. 文中路以北、國際路以東之農業區已為區段徵收辦理完成之中路地區整體開發區。</p> <p>2. 配合都市發展情形及配合台鐵地下化之開發計畫，調整本計畫農業區之優先發展地區，並刪除次優先發展區及其他相關內容。</p>		<p>1. 農業區開發將考量農業區整體規劃構想、農產業策略發展與轉型利用、人口成長分派、住宅供需分析及公共設施容受力等課題，故原計畫農業區優先發展順序已不合時宜，故刪除相關規定。</p> <p>2. 修正通過，修正後內容詳附表 1-1。</p>

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
19	計畫區北側，60M 園道兩側	住宅區 (11.77)	住宅區 (11.77)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 目前中路地區係以提供居住生活之住宅空間為主，缺乏可提供較高強度使用之商業機能空間。 2. 本地區公共設施完備，近年移入人口增加，鄰近除桃園火車站有核心商業區外，並無可供商業發展空間。 3. 為提升中路地區整體空間發展及商業服務機能，增加可供商業發展之空間，透過開發許可及回饋機制，將鄰接 60 米園道兩側之住宅區逐步調整變更商業區。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 可變更為商業區之範圍為「變更縱貫公路桃園內壢間(中路地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」之第一之二種住宅區。 2. 土地所有權人應完成該細部計畫之相關規定再予核定後分階段實施，尚未核定前，仍維持第一之二種住宅區使用。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 請補充本計畫區之商業區劃設檢討情形納入變更理由。 2. 修正通過，修正後內容詳附表 1-1。

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
20	計畫區中央茄苳溪及皮寮溪	農業區 (16.22)	河川區 (21.47)	1. 茄苳溪及皮寮溪之河段位於文中路及鐵路間之現行圳渠溝渠用地，配合水務局刻正檢討河川區域範圍，爰以現行計畫範圍變更為河川區。 2. 茄苳溪及皮寮溪其他河段部分，依據公告之河川區域線(茄苳溪)及用地範圍線(皮寮溪)變更為河川區，與高速公路及道路用地重疊範圍，依據經濟部水利署民國97年11月10日經水地字第09717001080號函示，將跨越河川區之路段變更為高速公路用地兼供河川使用及道路用地兼供河川使用(含本次檢討新增茄苳路部分)。 3. 因河川區劃設產生之畸零土地，變更為毗鄰分區或用地。變更為自來水事業專用區部分係屬自來水公司所有；變更為綠地用地部分係屬本市所有。	變更理由 2 所述範圍應以公告之茄苳溪河川區域線及皮寮溪用地範圍線為準。	本府水務局以110年6月11日桃水綜字第1100041937號函及會中說明，本次原擬檢討變更之河段，尚未排定治理工程及用地取得期程，未來擬依治理期程及經費編列情形滾動檢討，由該局個案適時辦理都市計畫局部變更，爰予以維持原計畫。
		零星工業區 (0.09)				
		自來水事業專用區 (0.12)				
		圳渠溝渠用地 (5.03)				
		自來水事業用地 (0.2 m ²)				
		綠地用地 (0.003)				
		農業區 (0.009)	道路用地兼供河川使用 (0.03)			
		自來水事業專用區 (0.005)				
		道路用地 (0.016)				
		高速公路用地 (2.17)	高速公路用地兼供河川使用 (2.17)			
農業區 (0.0005)	自來水事業專用區 (0.005)					
圳渠溝渠用地 (0.02)	綠地用地 (0.002)					

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 表內數值採四捨五入計算至小數點後2位。

附表 1-1 本次小組建議修正後變更內容綜理表(主要計畫)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
9	計畫區西側，工 4 西側與住宅區間之桃園大圳二支線及兩側地區	<p>圳渠溝渠用地 (0.07)</p> <p>乙種工業區(0.218)</p> <p>住宅區 (0.002)</p>	<p>住宅區 (0.07)</p> <p>綠地用地 (0.0015)</p> <p>圳渠溝渠用地 (0.22)</p>	<p>1. 依據原計畫之規劃原意係以農田水利署持有與使用範圍劃設為圳渠溝渠用地，故原位於圳渠溝渠用地範圍內之私有土地變更為住宅區，北側位於道路與圳渠溝渠用地間之公私共有之土地變更為綠地用地。</p> <p>2. 屬農田水利署持有之土地變更為圳渠溝渠用地。</p>	
18	計畫區之農業區發展次序	<p>1. 優先發展區：以文中路以北、國際路以東之農業區可依「都市計畫農業區變更使用審議規範」之規定申請變更。</p> <p>2. 次優先發展區：其餘農業區需提供 50%以上公共設施，始能依規定申請變更。</p> <p>3. 如有特殊情形並經各級都市計畫委員會審議通過者，不在此限。</p> <p>上述優先發展區及次優先發展區範圍及規定內容，於辦理下次通盤檢討時，得視實際發展狀況檢討調整。</p>	無(刪除)	<p>1. 文中路以北、國際路以東之農業區已為區段徵收辦理完成中路地區整體開發區。</p> <p>2. 其餘農業區開發將考量農業區整體規劃構想、農產業策略發展與轉型利用、人口成長分派、住宅供需分析及公共設施容受力等課題，故原計畫農業區優先發展順序已不合時宜，故刪除相關規定。</p>	

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
19	計畫區北側，60M園道兩側	住宅區 (11.77)	住宅區 (11.77)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 目前中路地區係以提供居住生活之住宅空間為主，且因本地區公共設施完備，近年移入人口增加，惟缺乏可提供較高強度使用之商業機能空間。 2. 依照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，以計畫人口檢討可劃設商業區之面積約63公頃，惟現行計畫僅劃設約12.92公頃，尚有增加商業區之空間。 3. 為提升中路地區整體空間發展及商業服務機能，增加可供商業發展之空間，透過開發許可及回饋機制，將鄰接60米園道兩側之住宅區逐步調整變更商業區。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 可變更為商業區之範圍為「變更縱貫公路桃園內壢間(中路地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」之第一之二種住宅區。 2. 土地所有權人應完成該細部計畫之相關規定再予核定後分階段實施，尚未核定前，仍維持第一之二種住宅區使用。

表 2、「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(縱貫地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」變更內容綜理表(本次提會討論部分)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
1	計畫區西南側，部分住宅區	第二種住宅區 (0.0001)	綠地用地 (0.0001)	配合主要計畫將「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分工 15 工業區為第二種住宅區、公園用地、綠地、道路用地及停車場用地)(茄苳段 421 地號等 8 筆土地)案」之計畫範圍與住宅區間夾有未納入變更之工業區土地變更為住宅區，因面積狹小且為國有財產署管有之土地，爰變更為鄰接之綠地用地。	照案通過。
2	計畫區東側，原部分機關用地(機三)	第二種住宅區 (0.08)	兒童遊樂場用地 (兒卅六) (0.08)	該住宅區係屬主細拆離前之原部分機三用地，於主要計畫變更為住宅區，考量其為國有土地，依公地公用原則變更為兒童遊樂場用地，以提供公眾使用，並補充計畫區開放性之公共空間。	照案通過。
3	土地使用分區管制要點	檢討內容詳土地使用分區管制要點綜理表。		配合都市計畫法桃園市施行細則、本市共通性土地使用分區管制要點規定、相關法令規定更新調整及本次檢討變更內容所需，增修訂本案土地使用分區管制要點條文。	提下次小組審議。

註:表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 3、「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(中路地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」變更內容綜理表(本次提會討論部分)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
1	計畫範圍	<p>1. 擬定縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫案範圍,面積 74.01 公頃。</p> <p>2. 擬定南崁新市鎮都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫案範圍,面積 31.76 公頃。</p> <p>3. 擬定桃園市都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫案範圍,面積 15.29 公頃。</p> <p>4. 縱貫公路桃園內壢間主要計畫區</p> <p>(1) 永安路南側之零星工業區(0.89 公頃)</p> <p>(2) 國際路東側之機關用地(5.94)、園道用地(0.92 公頃)、行政區(1.94 公頃)、公園用地(2.00 公頃)</p> <p>(3) 吉安街南側之住一(2.86 公頃)</p> <p>(4) 文中路北側之文中用地(3.48 公頃)、文小(2.29 公頃)</p> <p>(5) 文中東路南側之住二(0.36 公頃)</p> <p>(6) 兒 4 東南側之文教區(0.89 公頃)及溝渠用地(0.04 公頃)</p>	<p>本次檢討後計畫範圍,面積 142.67 公頃。</p>	<p>配合「變更縱貫公路桃園內壢間主要計畫(第四次通盤檢討)案」將原隸屬南崁地區都市計畫與桃園市都市計畫之中路地區整體開發計畫之範圍納併於主要計畫內,及主要計畫與細部計畫拆離作業,調整本細部計畫之範圍。</p>	<p>原「擬定縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫案」及「南崁新市鎮都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫案」於本計畫案公告實施後予以廢止。</p>	<p>提下次小組審議。</p>

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
2	計畫目標年	民國 110 年	民國 125 年	配合桃園市國土計畫之計畫年期為民國 125 年，調整本計畫目標年。		照案通過。
3	計畫區西側，60 公尺園道兩側	第一之二種住宅區 (11.77)	第一之二種住宅區 (11.77)	<ol style="list-style-type: none"> 目前中路地區係以提供居住生活之住宅空間為主，缺乏可提供較高強度使用之商業機能空間。 本地區公共設施完備，近年移入人口增加，鄰近除桃園火車站有核心商業區外，並無可供商業發展空間。 為提升中路地區整體空間發展及商業服務機能，增加可供商業發展之空間，透過開發許可及回饋機制，將計畫區內第一之二種住宅區逐步調整變更商業區。 	<ol style="list-style-type: none"> 土地所有權人應完成細部計畫之附帶條件再予核定後分階段實施，尚未核定前，仍維持第一之二種住宅區使用。 相關規定詳計畫書之第拾貳。 	<ol style="list-style-type: none"> 請補充下列各點事項： (1) 計畫區之商業區劃設檢討情形納入變更理由。 (2) 備註事項 1 請依主要計畫變 19 案備註事項 2 修正。 (3) 備註事項 2 之相關規定部分併專案小組初步建議意見 (三)。 修正通過，修正後內容詳附表 3-1。
4	土地使用分區管制要點	檢討內容詳「土地使用分區管制要點綜理表」。		配合都市計畫法桃園市施行細則、本市共通性土地使用分區管制要點規定、相關法令規定更新調整及本次檢討變更內容所需，增修訂本案土地使用分區管制要點條文。		提下次小組審議。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

附表 3-1 本次小組建議修正後變更內容綜理表((中路地區)細部計畫)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
3	計畫區西側，60公尺園道兩側	第一之二種住宅區 (11.77)	第一之二種住宅區 (11.77)	<ol style="list-style-type: none"> 目前中路地區係以提供居住生活之住宅空間為主，且因本地區公共設施完備，近年移入人口增加，惟缺乏可提供較高強度使用之商業機能空間。 依照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，以計畫人口檢討可劃設商業區之面積約 63 公頃，惟現行計畫僅劃設約 12.92 公頃，尚有增加商業區之空間。 為提升中路地區整體空間發展及商業服務機能，增加可供商業發展之空間，透過開發許可及回饋機制，將鄰接 60 米園道兩側之住宅區逐步調整變更商業區。 	<ol style="list-style-type: none"> 土地所有權人應完成該細部計畫之相關規定再予核定後分階段實施，尚未核定前，仍維持第一之二種住宅區使用。 相關規定詳計畫書之第拾貳。

表 4、公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容	本次專案小組 初步建議意見
1	呂○森 位置：八德區白鷺段714-2地號 (八德區白鷺里東泰街31號)	陳情理由： 東泰街劃定為既成道路並往南移，地號714-2土地原編定為學校用地擬變回農業用地、南移後面積縮小不適種植事宜。 建議事項： 1. 現道路與學校圍牆間土地建議劃為學校用地並辦理徵收。 2. 東泰街往南移、土地面積縮小、已不適種植，建議能考量能否變更其他用途或辦理徵收。	建議部分採納。 理由： 1. 現況道路與學校圍牆間之土地已為學校用地，後續由教育局辦理相關程序。 2. 有關陳情土地於本次檢討變更為道路用地後，其南側殘餘部分土地，建議可循土地徵收條例規定辦理。
2	郭○華 位置：八德區白鷺段549-4、549-5、549-6地號	陳情理由： 配合永豐路截彎取直茄苳國小校地後遺造成550、550-1、550-2、550-3成為校址，後果是後面留下549-4、549-5、549-6近2000坪土地無路可通，希望相關單位重視改善，謝謝。 建議事項： 1. 留條8米路讓征收後的郭氏兄弟549-4、549-5、549-6有利耕耘機等機械進出。 2. 既有法院規劃之產道路請政府出經費發包施工。 3. 最壞打算也是我們郭氏兄弟所希變更改用地如學校用地或工業用地，取之於地回饋於民是幸。	建議不予採納。 理由： 1. 陳情土地係經法院判決共有物分割並留設共同持分之通路以供出入使用，屬相關所有權人應自行開闢以供通行。 2. 所陳變更為工業區部分，可循「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」辦理，變更為學校用地部分，應視學校之需求。
3	邱○城 位置：桃園區國勝段1173、1174、1181地號	陳情信： 本人接獲貴府公告公開展覽「變更縱貫公路桃園內壢間主要計畫(第四次通盤檢討)案」暨「細部計畫(第一次通盤檢討)案」通知信，並得知本人持有土地將由「圳渠溝渠用地」變更為「河川區」，針對此變更案表達不同意之意見，並提出下列意見，請貴府妥為研議回應。 1. 本人持有之桃園區國聖段1173、1174及1181地號等3筆土地，其中「圳渠溝渠用地」部分原為公共設施保留地，現調整	1. 有關陳情意見1、2、3、5點部分，建議酌予採納。 理由： 依據水務局函覆說明本次檢討變更之河段，尚未排定治理工程及用地取得，未來擬依治理期程及經費滾動檢討，個案適時辦理都市計畫局部變更，故公展之主要計畫變20案予以維持原計畫。 2. 有關陳情意見4部分，所陳公六用地業已併入「變更縱貫公路桃園內壢間都

編號	陳情人	陳情內容	本次專案小組 初步建議意見
		<p>為「河川區」，後續移轉將衍生相關稅賦成本，對原地主實為不公，故本人不同意變更。</p> <p>2. 倘貴府實為配合貴府水務局研議相關治理計畫，將其變更為河川區，則請依法併同提具徵收計畫，以保障地主權益，避免長年未徵收公保地之樣態，轉換另一個形式卻不徵收，損及民眾權益。</p> <p>3. 本人持有土地前因配合茄苳溪整治工程，業已先行提供土地無償使用，本次變更及未來新增工程倘需再次使用本人土地，請支付相關徵收補償款項或使用費，不再無償提供。</p> <p>4. 另本人持有之公6用地，前於貴府辦理「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」案已表示應納入公設通檢作業辦理解編，以保障地主之權益；惟經貴市都市計畫委員審議，將其併入「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫中車站周邊土地開發計畫)暨訂定細部計畫案」案中辦理，惟本次細部計畫內容未見任何載明註記，無任何保障，實叫人如何放心，屆時遺漏，又再度衍生公保地問題。</p> <p>5. 另請貴府勿因要減少未來徵收之費用支出，而任意調降土地公告現值，造成地主全力損失。</p>	<p>市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫中車站周邊土地開發計畫)暨擬定細部計畫案」案中辦理，並經109.7.28.內政部都市計畫委員會第973次會議決議三、有關逾期及逕向內政部陳情意見綜理表編號縱逕1案縱貫公路桃園內壢間都市計畫公六用地)，參採市府列席代表所提修正方案：「附帶條件：『除併同鐵路沿線兩側公共設施保留地取得方式，以一般徵收為原則並得納入未來鄰近擬辦理之區段徵收案開發外，另參照公辦重劃之精神，得以個別捐贈回饋之方式，由申請人回饋45%公共設施用地排除依河川治理線範圍之現行水利地，但包括治理線外現屬公園用地部分)，無償捐贈免開闢，領回55%可建築用地。相關分區配置應於本案都市計畫發布實施後3年內經市府確認後，簽訂協議書，逕送內政部審議，並得於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程1次。』」。故尚無陳情所述之疑慮。</p>
4	林○東 位置：八德區 茄苳段 671、 672 地號 (農業區)	<p>陳情理由： 本人所有八德區茄苳段 671、672 地號，座落「縱貫公路桃園內壢間都市計畫」內，土地使用分區為農業區，查縱貫公路桃園內壢間都市計畫於民國 68 年 3 月 17 日發布至今已逾 40 年，查本人所有土地與左側土地僅有永豐路 374 巷一巷之</p>	<p>1. 建議不予採納。 理由： 有關本計畫區內之農業區檢討部分，尚需考量全市性之農業發展政策、整體土地使用規劃、人口成長分派、住宅供需分析及公共設施容受力等，且須依照行政院 91 年</p>

編號	陳情人	陳情內容	本次專案小組 初步建議意見
		<p>隔，鄰側土地使用分區為工業區，本人所有土地竟仍編定為農業區，顯有實際使用目的不符現況與不公平之處，況 104 年 9 月 4 日發布實行之農舍興建辦法亦嚴格限制興建農舍之農民資格；再次嚴重影響本人所有土地應有之財產建築權利。</p> <p>建議事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建議變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫案全面通盤檢討區內存在所有農業區使用分區土地與都市發展實際使用效益之經濟合理性，針對早已荒廢之農業區辦理區段徵收或市地重劃，以符合現代都市土地合理使用效益。 2. 建議變更本人所有農業區土地為住宅區土地或工業區土地。 	<p>12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函釋，以區段徵收方式辦理。本計畫區甫完成「中路地區整體開發計畫」，刻正辦理「鐵路地下化中路車站附近地區整體開發計畫」，爰本次檢討尚無變更其他農業區為整體開發區之急迫性，後續將視都市發展情形再予檢討。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 另有關興建農舍受限乙節，非屬都市計畫範疇，建議不予討論。
5	<p>林○英 位置：八德區白鷺段 34-19、34-20、34-21、34-23 等 4 筆地號及 35-1、36-1、60-1 地號 3 筆農業區土地 (茄苳路 768、818、838 號以及聯明街 23 號東側)</p>	<p>陳情理由： 八德區白鷺段 34-19、34-20、34-21、34-23、等 4 筆地號之使用分區為乙種工業區(工 17)，白鷺段 35-1、36-1、60-1 參筆農業區土地，且市政府養護工程處確認此土地是既成道路。此次茄苳路終於檢討將部分乙工與農業區變更為道路用地，按照公展圖示，無法確知是否納入變更範圍？上列六筆土地是該四個門牌申請建築執照後之畸零地，造成這樣嚴重的問題，一定是當時建築線指示有誤，加上重測所造成的，唯有將此六筆變更為道路用地，才是正確的。</p> <p>建議事項： 唯有將上列七筆地變更為道路用地，才符合憲法保障人民財產的宗旨。懇請市政府列入變更。</p>	<p>建議酌予採納。 理由： 1. 所陳土地 35-1 及 36-1 地號已全筆納入本次變更為道路用地之範圍，其餘皆為部分納入。 2. 上開土地未全筆納入本次變更為道路用地範圍內部分，建議可循土地徵收條例規定辦理。</p>
6	<p>吳○登 位置：八德區白鷺段 55、57、34、34-14、34-55、34-43 地號</p>	<p>陳情理由： 八德區白鷺段 55、57、34、34-14、34-55、34-43 等地號土地之使用分區為乙種工業區(工 17)，且市政府養護工程處確認此土地並非既成道路。地主在土地上有憲法</p>	<p>建議不予採納。 理由： 1. 所陳土地係屬工業區內部自行留設之通路，且經原地主出具同意書供通行使用在案。</p>

編號	陳情人	陳情內容	本次專案小組 初步建議意見
	(八德區聯明街、聯明一街、聯明二街)	<p>賦予之使用收益之權。現況為多家工廠與上百間透天住家使用(至善和風)，該區廠房與住戶並無此土地使用權，亦即無地役權之存在，此(工 17)約有 17 公頃，原先僅規劃一條永豐路，東側的茄苳路，這次終於檢討將部分乙工與農業區變更為道路用地，然而如果此次未將上列土地變更時，勢必造成許多糾紛。</p> <p>建議事項： 唯有將上列土地變更為道路用地，才符合憲法保障人民財產的宗旨。該(工 17)工業區並未要求細部計畫直接可以興建廠房，17 公頃的土地竟然只有一條道路，完全不符合土地利用。懇請務必變更，以維人民權益。</p> <p>附註：57 地號為國有土地，34-43 地號為聯明二街，地主則為該土地的各廠房所有人，所以聯明二街是否變更不是申請人的主張。</p> <p>申請書： 主旨： 申請人所有之八德區白鷺段 55、34、34-14、34-55、34-43 等地號土地，應於變更總冠公路桃園內壢間主要計畫(第四次通盤檢討)時，將此乙種工業區變更為道路用地，以利民生、以饒行憲法第 15 條保障人民財產之意旨，如說明請查照。</p> <p>說明： 1. 本案之意見，申請人於 2021 年 3 月 12 日已經行文給本市城鄉發展局並於 5 月中旬召開審議會，允諾將此提案送交貴部貴署，今申請人再次懇請貴部貴署能夠讓都市計畫委員會審議，順利通過，以解決該道路所造成之問題，感謝。 2. 八德區白鷺段 55、57、34、34-</p>	<p>2. 查現為巷道使用之土地可減免地價稅，本案之土地屬全免徵地價稅，土地所有權人權益尚有保障。</p> <p>3. 依本次檢討劃設為計畫道路之原則，該現況道路係屬因建築需要所留設並已出具同意書供通行有案，亦非屬整體路網所必須，且如劃設為道路用地將因退縮建築規定，損及兩側土地及建築物所有權人之權益。</p>

編號	陳情人	陳情內容	本次專案小組 初步建議意見
		<p>14、34-55、34-43 等地號土地之使用分區為乙種工業區(工 17)，且市政府養護工程處確認此土地並非既成道路。地主在土地上有憲法賦予之使用收益之權。現況為多家工廠與上百間透天住家使用(至善和風)，該區廠房與住戶並無此土地使用權，亦即無地役權之存在，此(工 17)約有 15 公頃，原先僅規劃一條永豐路，東側的茄苳路，這次終於檢討將部分乙工與農業區變更為道路用地，然而如果此次未將上列土地變更時，勢必造成許多糾紛。唯有將上列土地變更為道路用地，才符合憲法保障人民財產的宗旨。該(工 17)工業區並未要求細部計畫直接可以興建廠房，15 公頃的土地竟然只有一條道路，完全不符合土地利用。懇請務必變更，以維人民權益。</p> <p>3. 上開土地的所有權人即為申請人，乙種工業區的使用強度優於道路用地，依據本區的土地行情每坪超過 20 萬，申請人願意將此土地變更為道路用地，如果是協議價購只有公告現值的 120%，此土地每坪公告現值約 68687 元。120%等於每坪 82428 元；明顯比乙種工業區的市價低很多，但是申請人願意犧牲自身權益，還望各都市計畫之審議委員成全。</p> <p>4. 再者，現在有容積移轉的法案，本人透過建商容積移轉給市政府，等於政府無償取得，解決此一問題。</p> <p>5. 最後，該廠商與 108 戶住戶，每年政府收取地價稅、房屋稅、營業稅、所得稅等，有義務解決此道路問題。以上所請，再次地希望各委員能夠順利通過，感激不</p>	

編號	陳情人	陳情內容	本次專案小組 初步建議意見
		<p>盡！</p> <p>附註：57 地號為國有土地，34-43 地號為聯明二街，地主則為該土地各廠房所有人，所以聯明二街是否變更不是申請人的主張。</p>	
7	<p>邱○淵、邱○榮、邱○岳、邱○彰</p> <p>位置：八德區茄明段 996、974、827 地號</p>	<p>陳情理由：</p> <p>本人及宗親多人多年前八德鄉公所拓寬茄苳路時，均無償提供土地，當時公所以 12M 為拓寬大家均無條件配合，如今茄苳路大多為 12 米道路，除了未配合同意者另除外，今日來參加說明會，都發局說茄苳路只計畫為 10 米，那請問其餘已做道路的 2 米要如何？</p> <p>建議事項：</p> <p>茄苳路以現有大多完成的 12 米道路拓寬征收，此較符合沿路已捐地者的心聲。</p>	<p>建議不予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 茄苳路現況約為 5~12 公尺寬(多為 10 公尺)之既有道路，係屬銜接地區交通之主要道路，經檢視尚符本次檢討劃設為計畫道路之原則，並考量避免損及兩側現有建築物，爰變更劃設為 10 公尺寬之道路用地。 2. 所陳未納入本次劃設為道路用地範圍內之現況道路，如屬現有巷道者，可循「桃園市建築管理自治條例」相關規定申請廢止。
8	<p>吉承日電股份有限公司(負責人：杜○禎)</p> <p>位置：八德區永豐段 350、352、353、354-1、254-2、355-1、355-2 地號</p> <p>(八德區茄苳里永豐路 253 號)(工乙 21)</p>	<p>陳情理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本工業用地係茄泰公司於 62 年 8 月 8 日經台灣省政府建設廳核准工廠設立(附件 1)，核准土地座落於茄苳段 388-7、388-8、388-9 地號並給予工業用地證明書(附件 2)。 2. 現有廠房於 66 年取得建築執照，並於 67 年 3 月 28 日領得桃園縣政府核給使用執照(附件 3)。建築基地即為核准工業用地範圍，臨接永豐路為出入道路(附件 4)，為原桃園縣八德鄉茄苳溪段 388-7、388-8、388-9 地號等 3 筆，經分割為 388-7、388-26、(分割自 388-7)、388-63(分割自 388-7)、388-8、388-27(分割自 388-8)、388-9、地號等 6 筆。 3. 縱貫公路桃園內壢間都市計畫於 	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 查原計畫係於 63 年 11 月現地調查既有大規模工廠用地，陳情土地於 64 年始申請建造執照，雖未符劃設原意，惟已取得工業用地證明書，確有變更為工業區之條件。 2. 本案應比照「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」之精神，捐贈變更範圍土地市價總額 30%之代金與桃園市政府，並於本案核定前，與桃園市政府簽訂協議書。有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。

編號	陳情人	陳情內容	本次專案小組 初步建議意見
		<p>68年3月17日公告實施，本核准工業用地未能全數劃入零星工業區，造成公司廠區被劃定部分為工業區(工21)即重測後地號：永豐段354、355、1338三筆，部分農業區即重測後地號：永豐段350、352、353、354-1、354-2、355-1、355-2等七筆，以致廠區無法完整性使用，嚴重影響公司產業發展，且劃定工業區亦未臨接主要15M道路永豐路(附件5)。</p> <p>4. 查省政府64年12月公告之縱貫公路桃園內壢間都市計畫書，提要三、土地使用計畫，4. 零星工業區辦法，可能套繪疏漏未依省府65.10.28建四字第174568號函及省都委會第123次會決議辦理，全數劃入零星工業區(附件6)，致使部分廠房及部分工業用地劃為農業區，影響本公司產業發展及權益甚鉅。</p> <p>5. 本公司廠房為67.3.28取得桃園縣政府核給使用執照之合法建物，公司原名：吉承工業股份有限公司，係於67.12.5取得台灣省政府建設廳核准變更工廠登記(附件7)</p> <p>6. 檢附94年9月變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表，第七案，農業區變更乙種工業區核准案(附件8)，亦為62年間取得省建設廳核准之工廠設立許可，因套繪疏漏准予變更，敬請參照。</p> <p>7. 檢附分割後六筆地號之土地登記簿影本參照，茄苳溪段388-27、388-9、388-26於67.10.28登記詳載：地目：建，編定使用種類：工業用地，建設廳62.8.8建一字第九九五九0號確定核發工業用地證明(附件9、</p>	

編號	陳情人	陳情內容	本次專案小組 初步建議意見
		<p>10、11)，茄苳溪段 388-63、388-8、388-7 於 68.1.22 登記詳載：地目：建，依據桃園縣政府 68.1.13 六八府地籍字第 5050 號函辦理，劃銷農業用地戳記(附件 12、13、14)</p> <p>8. 本第四次通盤檢討距 94 年 9 月第三次通盤檢討已逾十五年，對公司經營發展影響至鉅，懇請體察中小企業經營的艱辛，有政府會做事幫助人民解決問題。</p> <p>建議事項：</p> <p>1. 基於本公司及工業用地為合法取得台灣省政府核准許可設立之工廠，並依規定領有使用執照，且均早於都市計畫公告發佈實施日(68 年 3 月 17 日)。懇請委員會明查，惠准同意依原台灣省政府核發工業用地證明書內記載之座落土地議(即 62 年的茄苳段 388-7、388-8、388-9 地號)全部劃定為工業區。</p> <p>2. 陳請將現況仍保留為農業區土地部分，即重測後地號：永豐段 350、352、353、354-1、354-2、355-1、355-2 地號等七筆更正為工業區，確保民眾權益，並符合原核准工業用地之完整性，以利產業發展需求。</p> <p>3. 本人申請列席說明。</p>	
9	<p>陳○文 位置：八德區廣隆段 305 地號(八德區茄苳里茄苳路 873 號)</p>	<p>陳情理由：</p> <p>1. 陳情八德區廣隆段 305 號土地變更為工業區。</p> <p>2. 申請土地周邊全部為零工建築用地所包圍，已無水可供灌溉，無法耕作。</p> <p>3. 84 年申請土地已建有鋼構廠房，而在 109 年也已取得經濟部特定工廠設立許可。工廠登記證編號：S6800159 號。</p> <p>4. 懇請鈞局體恤民瘼，准予變更。</p>	<p>建議不予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 陳情位置之工廠係屬依「工廠管理輔導法」第 4 章之 1 核准特定工廠登記，有效期至 129 年 3 月 19 日止。</p> <p>2. 該土地未與東側之零星工業區完整連接，尚無可依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」之條件變更。</p>

編號	陳情人	陳情內容	本次專案小組 初步建議意見
10	陳○文 位置：八德區廣隆段305地號(八德區茄苳里茄苳路873號)	陳情理由： 茄苳路和永豐路226巷口，側彎成<字形，視線不良，時常發生事故，建請從該巷口往桃園方向(附照片)以現有道路中心向左移1米規劃，截彎取直，改善視線盲點，減少事故發生，此乃廣大用路人之幸。	建議酌予採納。 理由： 1. 本次檢討變更劃設之茄苳路計畫道路邊界，已於陳情之永豐路226巷口往西約1公尺處，屬兩側皆有拓寬路段。 2. 該處路口已設置交通標誌，另請本府交通局再行研議改善交通安全之措施，以減少事故之發生。
11	楊○春 位置：八德區廣德段502、503、504…等地號(八德區大發里10鄰富榮街156號)	陳情理由： 1. 不同意桃園市都發局拓寬茄苳溪廣隆段現有規劃將本人(楊萬春)私有土地廣隆段502、503、504…等劃為水利工程用地。(502-1未經同意已被劃為水利工程用地)。 2. 此拓寬議題，數年前先父楊恂生先生已多次反應也支持政府政策。但應以河川中心點為基準，以等距離向兩邊(岸)拓寬，不應單邊拓寬，多年反應未解決，現又重啟此題案，對本人實屬不公，請秉公處理。 建議事項：請以茄苳溪原始地籍圖為基準，以原始河川地籍圖其河川的中心點(線)等距離向兩邊(岸)規劃拓寬工程，以達公平公正原則。	建議酌予採納。 理由： 1. 依據水務局函覆說明本次檢討變更之河段，尚未排定治理工程及用地取得，未來擬依治理期程及經費滾動檢討，個案適時辦理都市計畫局部變更，故公展之主要計畫變20案予以維持原計畫。 2. 有關陳情以原始河川地籍圖其河川的中心點(線)等距離向兩邊(岸)規劃拓寬工程部分，轉請水務局後續辦理參考。
12	桃園市八德區貿開自辦市地重劃區重劃會(理事長：貿聯開發股份有限公司代表人：朱○翎) 位置：八德區高明段1160-1、1164、1164-1、1165、1172、1172-1、	陳情理由： 陳情位置為105/10/25發布公告之「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(計畫區西側倉儲區、周遭南北側農業區、綠地及部分鐵路用地為住宅區、道路用地)細部計畫案」之範圍，原有使用分區為圳渠用地，該細部計畫之執行，業已依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」向桃園市政府地政局申請辦理市地重劃中，現有進度已於109/3/13准予核定重劃範圍，現正由市府地政局進行重劃計畫書的	建議予以採納。 理由： 本案原涉及主要計畫變10案部分，考量農田水利會已改制為農田水利署，已屬公有土地，故維持為圳渠溝渠用地。

編號	陳情人	陳情內容	本次專案小組 初步建議意見
	1173 、 1191-1 、 1173 、 1246 、 1251-4 等地號	審議作業；本重劃會惟恐此次通盤檢討針對原圳渠溝渠用地名稱的變更會影響到後續重劃作業之進行，特向貴局提出陳情。 建議事項： 針對圳渠溝渠用地變更為灌溉設施專用區部分，在不影響本重劃區重劃作業之進行下，建請貴局俟本重劃會配地完成且將公共設施用地產權移轉予桃園市政府後，再進行都市計畫通盤檢討變更作業。	
13	呂○榆 位置：八德區白鶯段563地號（農業區）	陳情理由： 1. 陳情土地涉本次通檢公展草案變16案，擬由農業區變更為道路用地；東泰街約為10~11公尺寬之既有道路，係屬銜接地區交通之主要道路，且為由公所開闢之雙向道路，實有劃設計畫道路之必要，然開闢已逾20年，因既成道路無法可據辦理徵收，迄今仍未辦理徵購。 2. 經檢視目前桃園相關公設通檢草案，公保地針對已開闢未取得之道路用地，未有明確處理原則及時程，故為避免民眾權益受損，請市府於計畫發布實施後，盡速依法辦理計畫道路土地徵收補償作業。 3. 另若無徵收計畫，本計畫是否適用都市計畫容積移轉實施辦法。 建議事項： 1. 發布實施後請盡速依法辦理計畫道路土地徵收補償作業。 2. 本計畫是否適用都市計畫容積移轉實施辦法。 3. 要求後續出席都委會。	建議酌予採納。 理由： 本次檢討變更為道路用地後，將由道路主管機關辦理相關程序，且可適用都市計畫容積移轉實施辦法之規定。
14	李○章等三人 位置：桃園區中路一段708地號及中路五段603、613、614、615、	陳情理由： 1. 徵收前公告地價不宜調降。 2. 這幾筆土地還沒徵收之前，不應該從農業區變更為河川區。 建議事項： 希望在這次的都市計畫通盤檢討不	1. 陳情之中路五段1557地號為非都市土地；中路五段620地號為高速公路用地；中路一段708地號為大部分非都市土地，部分為農業區，本次檢討皆無

編號	陳情人	陳情內容	本次專案小組 初步建議意見
	620 、 621 、 622 、 650 、 1557 等地號	要將這些土地從農業區變更為河川區，政府應該先徵收，不然土地價值會折扣很多。	變更劃設為河川區，建議不予討論。 2. 其餘陳情土地涉及本次變更為河川區部分，建議予以採納。 理由： 依據水務局函覆說明本次檢討變更之河段，尚未排定治理工程及用地取得，未來擬依治理期程及經費滾動檢討，個案適時辦理都市計畫局部變更，故公展之主要計畫變 20 案予以維持原計畫。
15	呂○偉 位置：八德區 白鷺段 714-6 地 號	此地號為學校預定地，且也造成茄苳國小切角(圍牆)不完全，希望此地徵收，讓學校完整美觀。	建議部分採納。 理由： 1. 現況道路與學校圍牆間之土地已為學校用地，後續由教育局辦理相關程序。 2. 有關陳情土地於本次檢討變更為道路用地後，其南側殘餘部分土地，建議可循土地徵收條例規定辦理。