

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8月21日  
發文字號：府都計字第1080198524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37次會議

開會時間：中華民國108年8月23日(星期五)上午9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、桃園市大園區公所(討論第1案)、桃園市觀音區公所(討論第2案)、桃園市新屋區公所(討論第3案)、桃園市楊梅區公所(討論第4案)、桃園市政府工務局(討論第1~4案)、桃園市政府經濟發展局(討論第1~4案)、桃園市政府地政局(討論第1、3案)、桃園市政府體育局(討論第1、3案)、桃園市政府養護工程處(討論第1案)、桃園市政府交通局(討論第2、4案)、桃園市政府教育局(討論第1、3案)

列席者：

副本：桃園市議會、大園區籍市議員(討論第1案)、觀音區籍市議員(討論第2案)、新屋區籍市議員(討論第3案)、楊梅區籍市議員(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 37 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 33~36 次會議紀錄	
貳	討論事項	1. 審議「變更大園都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」	都發局報告 委員審議
		2. 審議「變更觀音(新坡地區)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「變更新屋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」	都發局報告 委員審議
		4. 審議「變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」暨「變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)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
參	散會		

## 貳、討論事項

### 第 1 案：審議「變更大園都市計畫(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 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，市地重劃可行性評估經本府地政局檢視尚屬可行，提請委員會審議。

決議：

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 北側， 停車場 用地東 側	機關用 地 (五) (0.19)	兒童遊樂場用地 (0.19)	機五用地已取得，現況已開闢為內海公園使用，經各機關協調會討論，已無使用需求，故檢討變更為兒童遊樂場用地。	維持原計畫。 理由： 考量保留機關用地仍可作為綠化使用，配合市府升格地方未來機關單位使用之彈性需求，維持機關用地。
2	計畫區 東北側， 文中一 用地 西南側	體育場 用地 (0.69)	農業區 (0.69)	1. 體育場用地原係民國 76 年第一次通盤檢討自農業區變更，目前已開闢 0.55 公頃為籃球場及游泳池等設施使用，尚有 1.30 公頃土地尚未取得，尚未取得部分檢討恢復為原農業區。 2. 為使體育場用地之範圍連接，將局部已作體育場通路使用之農業區檢討變更為體育場用地。	修正通過。 理由： 依體育局意見，部分屬私人所有之體育場用地辦理徵收仍有阻力，建議參考原公展方案及配合變 3 案調整部分體育場用地變更為農業區之範圍。
		農業區 (0.01)	體育場 用地 (0.01)		
3	計畫區 東北側 及計畫 區中央	市場用 地 (二) (0.39)	住宅區 (0.39)	1. 市二用地經本府經濟發展局評估已無使用需求，故檢討變更為住宅區。 2. 原體育場用地西側臨新街溪部分，多屬公有土地，為提升整體環境品質，打造藍綠帶景觀空間，檢討變更為公園用地。並配合市二用地之釋出，以整體開發方式取得公園用地。	除下列修正外，其餘照案通過： 1. 有關民眾陳情計畫區內加油站用地已無開闢需求，經中油公司表示該加油站用地確無擴大經營取得用地需要。建議納入本案整體開發範圍，變更為毗鄰住宅區。 2. 考量河岸空間規劃為公園，可結合藍綠帶景觀資源，提供地區民眾休憩之場所，建議參考未登錄地範圍修正公園用地變更範圍，並納入整體開發範圍取得公園用地。 3. 有關本案地政局建議周邊道路開闢事宜，請工務局配合後續市地重劃作業期程予以開闢，俾利重劃土地分配。
		體育場 用地 (0.65)	公園用地 (0.65)		

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

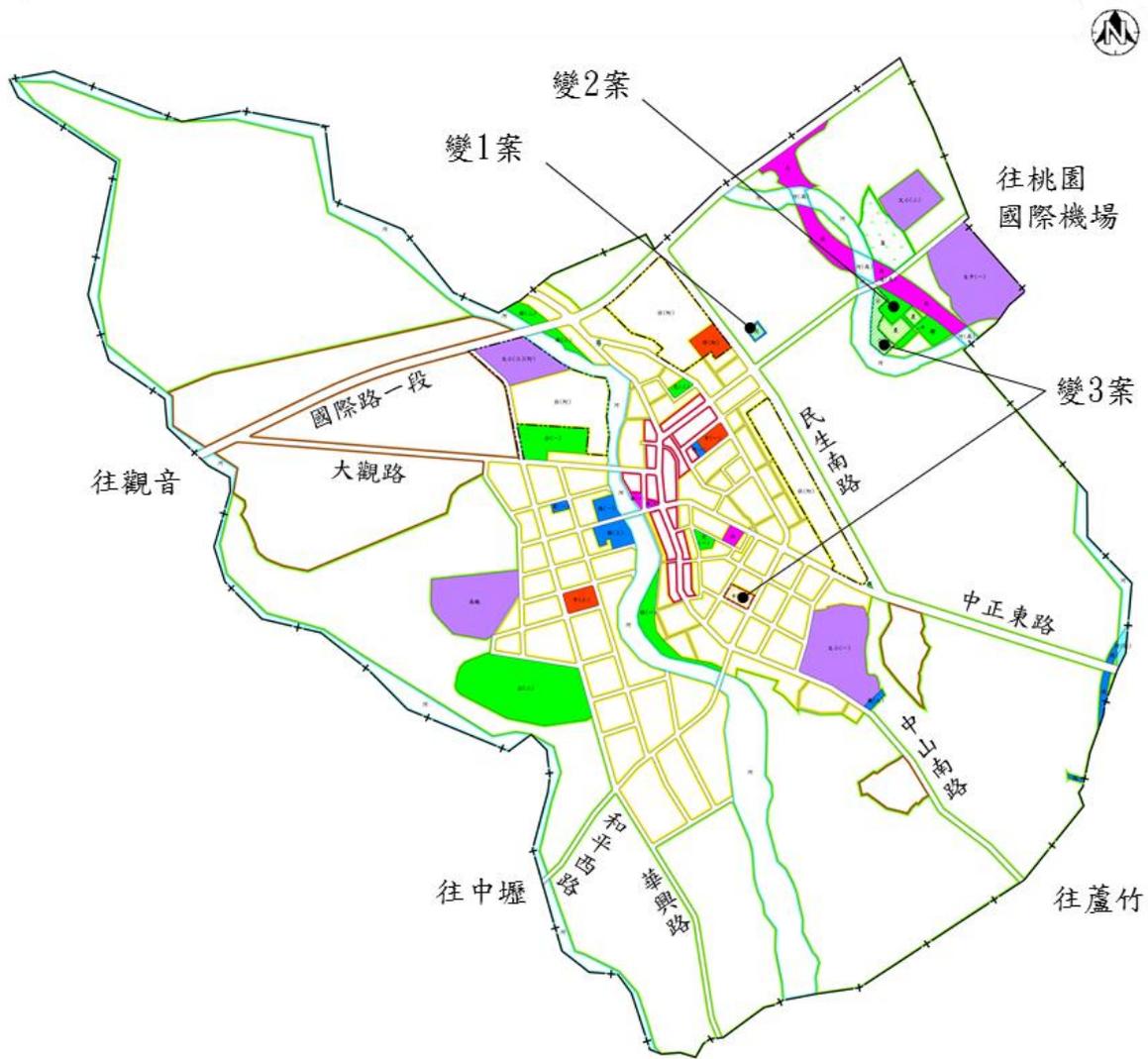


圖 例

住宅區	河川區(兼供高速公路用地)	廣場用地	道路用地(兼供高速公路用地)
商業區	機關用地	零售市場用地	道路用地
乙種工業區	學校用地	停車場用地	人行步道用地
電信專用區	公園用地	加油站用地	另擬細部計畫範圍線(跨區區段徵收)
農業區	綠地用地	公墓用地	整體開發範圍線
河川區	體育場用地	捷運設施用地	計畫範圍線
河川區(兼供捷運設施用地)	兒童遊樂場用地	高速公路用地	

變更圖例

- 變更機關用地為兒童遊樂場用地
- 變更體育場用地為農業區
- 變更體育場用地為公園用地
- 變更農業區為體育場用地
- 變更零售市場用地為住宅區

附圖 1 變更位置示意圖(公開展覽)

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)

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會決議
			原計畫	新計畫			
1	2	計畫區東北側，文中一用地西南側	體育場用地 (0.68)	農業區 (0.68)	1. 體育場用地原係民國 76 年第一次通盤檢討自農業區變更，目前已開闢 0.55 公頃為籃球場及游泳池等設施使用，尚有 1.30 公頃土地尚未取得，局部檢討恢復為原農業區。 2. 為使體育場用地之範圍連接，將局部已作體育場通路使用之農業區檢討變更為體育場用地。		
		農業區 (0.01)	體育場用地 (0.01)				
2	3	計畫區東北側及計畫區中央	市場用地 (二) (0.39)	住宅區 (0.39)	1. 市二用地經本府經濟發展局評估已無使用需求，故檢討變更為毗鄰住宅區。 2. 加油站用地經中油表示尚無擴大經營規模取得用地之需要，故檢討變更為毗鄰住宅區。 3. 臨新街溪之部分體育場用地及農業區，多屬公有土地範圍，為提升整體環境品質，打造藍綠帶景觀空間，檢討變更為公園用地。 4. 配合市二及部分加油站用地之釋出，以整體開發方式取得公園用地及未取得之文小一用地。	附帶條件：應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。	
		加油站用地 (0.05)	住宅區 (0.05)				
		體育場用地 (0.54)	公園用地 (0.54)				
		農業區 (0.22)	公園用地 (0.22)				
		學校用地 (文小 1) (0.04)	學校用地 (文小 1) (0.04)				

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會決議
			原計畫	新計畫			
3	人 3	計畫區西側、大興高中校門口	綠地用地 (0.09)	學校用地 (0.09)	<p>1. 此綠地用地為大園區田心段 249、250 二筆地號，屬私立大興高中所有，目前作為該校地進出門口。</p> <p>2. 此二地號民國 65 年原公告大園都市計畫劃設為綠地用地，其後歷次通盤檢討之計畫圖均標示為高職用地，而計畫書均未提列變更案，應屬計畫書圖不符情形。</p> <p>3. 變更為學校用地以符管用合一。</p>		
4	人 4	計畫區北側	<p>人行步道用地 (0.01)</p> <p>住宅區 (0.01)</p> <p>人行步道用地 (0.001)</p>	<p>住宅區 (0.01)</p> <p>人行步道用地 (0.01)</p> <p>人行步道用地 (0.001)</p>	<p>原計畫人行步道用地及二側毗鄰住宅區皆屬同一土地所有權人，為避免人行步道用地造成土地畸零無法建築之情形，將人行步道用地往東側調整，以確保建築基地之完整性。</p>	<p>指定人行步道用地取得方式為「容積移轉」，土地所有權人得依法將該人行步道用地之容積移入建築基地，並登記予市政府所有。</p>	

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。

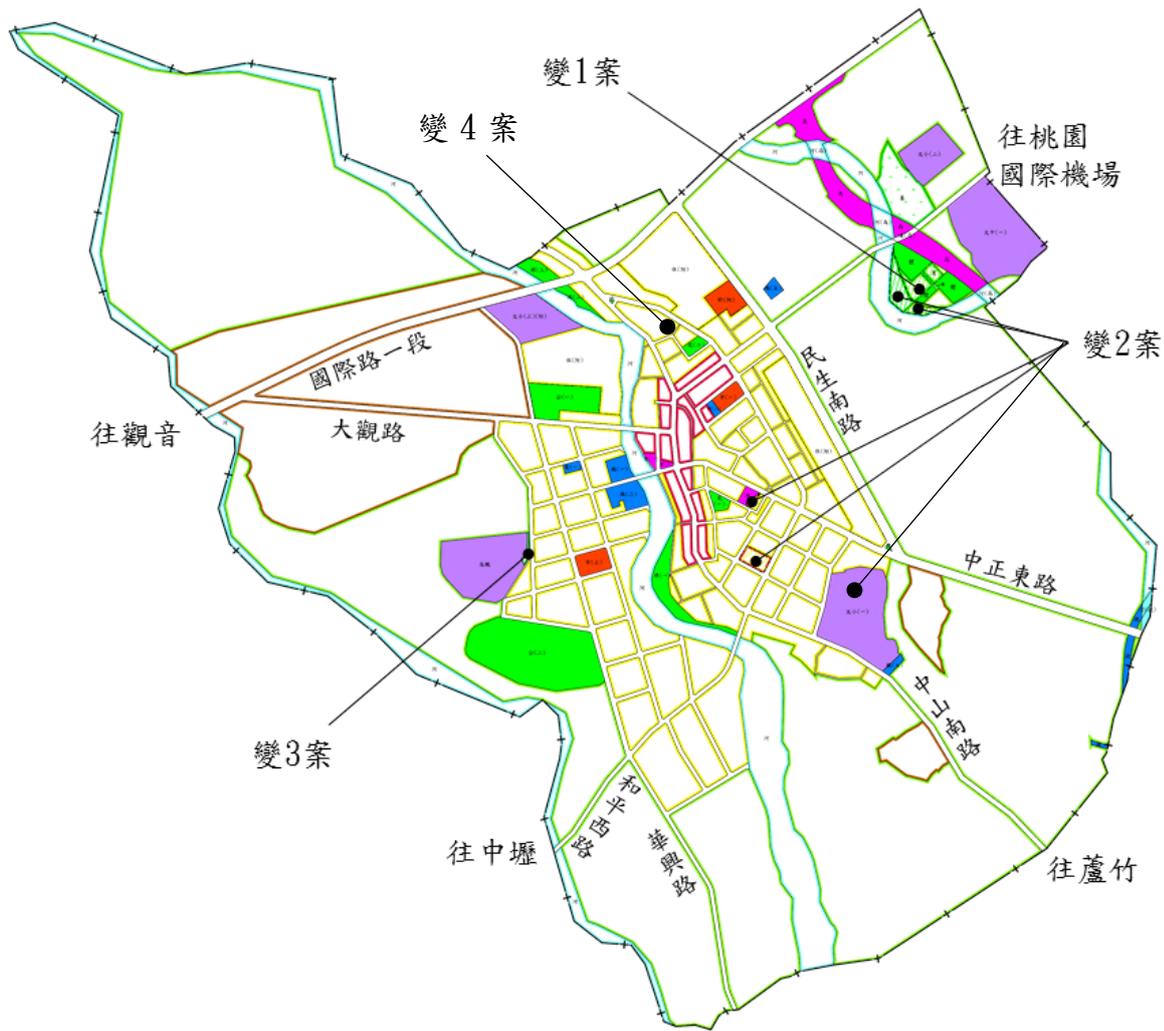


圖 例

- |               |               |        |                   |
|---------------|---------------|--------|-------------------|
| 住宅區           | 河川區(兼供高速公路用地) | 廣場用地   | 道路用地(兼供高速公路用地)    |
| 商業區           | 機關用地          | 零售市場用地 | 道路用地              |
| 乙種工業區         | 學校用地          | 停車場用地  | 人行步道用地            |
| 電信專用區         | 公園用地          | 加油站用地  | 另擬細部計畫範圍線(跨區區段徵收) |
| 農業區           | 綠地用地          | 公墓用地   | 整體開發範圍線           |
| 河川區           | 體育場用地         | 捷運設施用地 | 計畫範圍線             |
| 河川區(兼供捷運設施用地) | 兒童遊樂場用地       | 高速公路用地 |                   |

變更圖例

- |              |              |
|--------------|--------------|
| 變更體育場用地為農業區  | 變更零售市場用地為住宅區 |
| 變更體育場用地為公園用地 | 變更加油站用地為住宅區  |
| 變更農業區為公園用地   | 變更綠地用地為學校用地  |
| 變更農業區為體育場用地  |              |

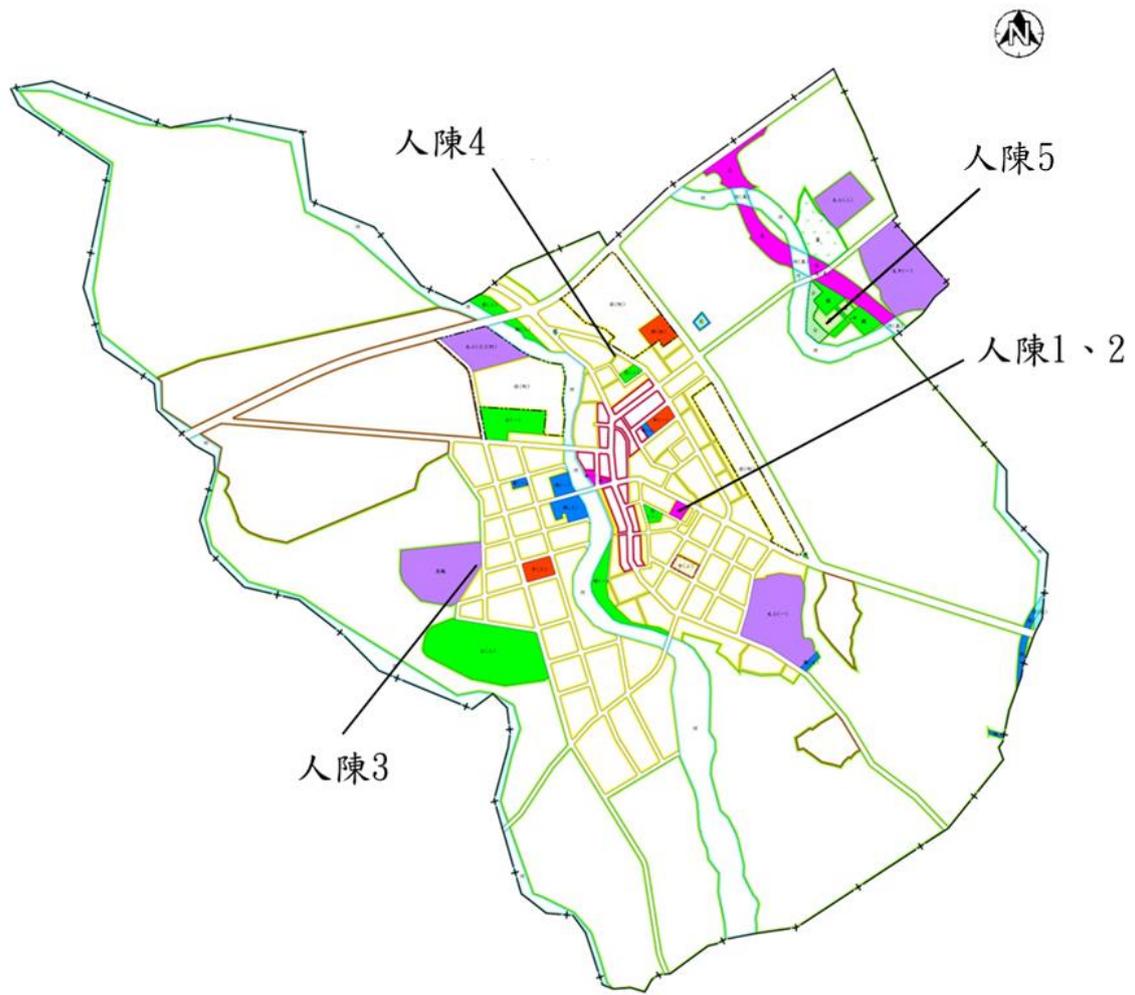
附圖 2 變更位置示意圖(專案小組初步建議意見修正後內容)

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	張○雄、黃○雪等 2 人 陳情位置：大園區中園段 393-1 及 422 等 2 筆地號	本人一塊地 3 種地目，其中： 1. 393-1 地號為加油站用地(加油站無徵收意願)。 2. 422 為道路用地，卻無開發必要，希望能還地於民，以利興建。	酌予採納。 理由： 1. 陳情土地中園段 393-1 地號，台灣中油公司於 106.12.14.(桃行發字第 10602627080 號)來函表示大園區中園段 392-1、393-1、394-1、394-7、395-4、396、397-1、398-1 地號 8 筆土地，尚無擴大經營規模取得用地之需要。又考量該地號與毗鄰住宅區土地，皆為相同土地所有權人，爰建議納入本次檢討變更整體開發範圍，變更為住宅區。 2. 有關中園段 422 地號，考量計畫區內道路系統完整性，且取消計畫道路將造成部分住宅區無法指定建築線之問題，故維持原分區道路用地。	
2	台灣中油股份有限公司 陳情位置：大園區中園段 387 地號	大園加油站為民國 60 年興建，前方 387 地號土地橫互於大園加油站與道路用地之間，該地因 65 年都市計畫發佈劃設為加油站用地，致大園站未鄰接道路迄今多年，原採協議價購取得該地，惟地主索取高價致取得困難，亦影響本站營運不確定性，請求貴府將該地劃設回道路用地，以杜絕紛爭。	不予採納。 理由： 陳情事項涉及道路寬度之一致性，將造成計畫道路路幅不等寬(15M、17M)。	
3	大興學校財團法人 陳情位置：大園區田心段 249 及 250 等 2 筆地號	1. 本地號土地於 65 年大園都市計畫公布時，部分土地即為當時已成立之大興工商校地進出門口，然其使用分區卻編定為綠地用地，後於 76 年一通時將校區減半變更為農業區，剩下之校地完全依賴這二筆土地連接計畫道路進出，惟其都市計畫圖之圖示已將綠地用地變	予以採納。 理由： 經查陳情土地於民國 65 年原公告大園都市計畫，劃設為綠地用地，其後歷次通盤檢討之計畫圖均標示為學校用地，而計畫書均未提列變更案，應屬計畫書圖不符情形，土地現況為校門口進出使用，且屬私立	

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>更為學校用地，但獨缺漏紀載變更事項，學校亦依學校用地分區取得產權，時至目前為止本地號之都市計畫圖仍為學校用地，然貴局日前卻核發使用分區為綠地用地。</p> <p>2. 為考量學校用地之完整性及合理性，懇請准予變更本地號土地為學校用地。</p>	<p>大興高中所有，建議檢討變更綠地用地為學校用地。</p>	
4	<p>楊○治 陳情位置：大園區大園段 174 地號</p>	<p>陳情理由： 大園區大園段 174 地號因都市計畫劃，該筆土地規劃了道路及人行步道，土地因此成五筆地號(174、174-1、174-2、174-3、174-4)，其中 174-4&amp;174-2&amp;174-3 均已規劃成道路，而 174-4 僅約 9 坪無法利用，剩下 174 尚可利用但已屬畸形地。 雪上加霜的是在計劃中另外規劃了一條人行步道，直接斜貫穿在僅存的 174 地號上，熟知此地狀況的人士都說：地主到底得罪了誰？怎麼規劃的這麼不合情理？好好的一塊地因此四分五裂無法利用。 陳情多年均得到相同答案，會納入都市計劃通盤檢討時考量而石沉大海，都市計劃中未謀其利先受其害的無奈市民，期盼能夠得到正面的回應。 建議事項： 1. 建議 174 地號上之人行步道予以刪除，因前後均有道路可通行，人行步道分必要存在。 計劃內道路至今已超過 30 年並未實際徵收辦理，嚴重影響都市發展，建議解編。</p>	<p>酌予採納。 理由： 1. 本案人行步道用地及二側毗鄰住宅區皆屬同一土地所有權人，考量周邊住宅區皆已建築使用，為避免該人行步道用地造成土地畸零無法建築之情形，將人行步道用地往東側調整，以確保建築基地之完整性。 2. 指定用地取得方式為「容積移轉」，未來由土地所有權人將該人行步道用地之容積，移入建築基地，並將土地登記予市政府所有。</p>	
5	<p>劉○光 陳情位置：體育場用地</p>	<p>主旨：依 106 年度變更大園都市計畫案(公共設施用地專案通盤檢討)案，提出無意願被變更公園用地，恢復還原農業區，提出依法保障權利。 說明：</p>	<p>酌予採納。 理由： 1. 體育場用地西側部分，因臨接新街溪且多屬公有土地，為提升整體環境品質，打造藍綠帶景觀空間，檢</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>一、民國 76 年大園都市計畫案將其多筆土地，以購得方法變更為體育用地，其購得方法變更，以登記不實。又因土地所有權人至區公所聲明異議，黃○輝承辦因會議處置不當，被變更之土地為體育用地，至使土地所有權人會議中，送往桃園敏盛醫院急救，發生事宜已致所有權人名譽受損、財產無法處置之侵權及精神重大傷害，而產生重大傷殘事件發生。</p> <p>二、76 大園都市計畫案，多處計畫案件，處置不當和登記不實，以違反憲法之保障權利及有刑事案件責任問題。向桃園市政府申請土地分區證明，採已被購得方法變更體育用地，告知過系屬知情，其核發土地分區，有體育場用地及農業區核發不明，就法律屬共犯關係。</p> <p>三、依大園都市計畫案件，就已開發籃球場及游泳池部分為變更體育場用地，其未購得部分恢復還原農業區。</p> <p>四、案件說明於民國 108 年 6 月 25 日，於徐其萬議員處所已會議說明，未購得被變更。就先前以存證方法告施桃園市府承辦處。就事實購得範圍變更，其未購得部分請於收文後十日內，恢復變更為農業區。</p> <p>五、民國 76 年變更大園都市計畫案件，就發生事實屬完全都沒有購得任何土地狀況。</p>	<p>討變更為公園用地，並納入整體開發範圍。本案陳情土地(埔心段海豐坡小段 13-1(部分)、13-3 及 901 地號)，位於上述公園用地面積約 197 m<sup>2</sup>，將透過跨區重劃方式予以開闢取得。</p> <p>2. 其餘陳情土地(埔心段海豐坡小段 13-1 地號(部分)、898、899、地號)面積約 2,333 m<sup>2</sup>，本府體育局已無使用需求，予以回復為農業區。</p>	



附圖 3 公民或團體陳情意見位置示意圖

第 2 案：審議「變更觀音(新坡地區)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、附表 1-1。

六、變更位置：詳附圖 1。

七、辦理歷程：

(一)106 年 9 月 13 日起公開展覽 30 天，並於 106 年 9 月 26 日假觀音區公所舉辦說明會。

(二)107 年 5 月 2 日召開專案小組會議。

八、公民或團體陳情意見：詳附表 2。

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

附表 1 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	107.5.2 第 2 次專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
1	計畫區中央，公園用地兩側之市場用地、停(二)、停(三)及道路用地	市場用地 (0.16)	公園用地 (0.16)	1. 市場用地經本府經濟發展局評估已無使用需求，停二及停三用地經本府交通局評估已無使用需求，考量現況均為埤塘使用，需保留以維護埤塘景觀生態及灌溉之功能性，本次檢討併同變更為公園用地。 2. 考量土地使用現況及變更後用地之完整性，將毗鄰之道路用地併同變更為公園用地。	除增列變更理由：符合本市埤塘檢討變更原則外，餘照公展草案通過。
		停車場用地 (停二) (0.28)	公園用地 (0.28)		
		停車場用地 (停三) (0.43)	公園用地 (0.43)		
		道路用地 (0.09)	公園用地 (0.09)		

附表 1-1 變更內容綜理表(依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，公園用地兩側之市場用地、停(二)、停(三)及道路用地	市場用地 (0.16)	公園用地 (0.16)	1. 市場用地經本府經濟發展局評估已無使用需求，停二及停三用地經本府交通局評估已無使用需求，考量現況均為埤塘使用，需保留以維護埤塘景觀生態及灌溉之功能性， <u>且符合本市埤塘檢討變更原則</u> ，爰本次檢討併同變更為公園用地。 2. 考量土地使用現況及變更後用地之完整性，將毗鄰之道路用地併同變更為公園用地。	
		停車場用地 (停二) (0.28)	公園用地 (0.28)		
		停車場用地 (停三) (0.43)	公園用地 (0.43)		
		道路用地 (0.09)	公園用地 (0.09)		

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 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容	107.5.2 第 2 次專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	吳○峰 陳情位置： 觀音區大同段 426 地號	<p>陳情理由： 原都市計畫為零售市場用地，此次本府經濟發展局建議予以變更為公園用地，如圖一所標示位置。本人認為自民國 71 年公告至今逾 35 年之久，新坡地區目前發展現況仍屬鄉村田野之地，若變更為公園用地，對於當地之發展毫無助益。而地方長期缺乏政府投注經費建設具有提升文化與生活機能，同時又能促進地方繁榮發展的場館與相關軟硬體之建設。</p> <p>建議事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建議應整併公園、零售市場、停二及停三，如圖所示位置(市:C1、公:B1、停二、停三:B1)，做為開發具有本地特色之文化商圈。</li> <li>2. 配合政府每年舉辦觀音蓮花季、農業博覽會等相關活動，可規劃建置以觀音、蓮花、埤塘、農村休閒為意象之主題場館，結合農會及地方相關產業，共同推動具有觀光與在地特色的文化商圈，俾利日後為整個新坡地區發展之核心，讓都市計畫的檢討更能符合時代變遷及兼顧地方發展之需求。</li> </ol>	<p>建議不予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考量旨揭用地現況均為埤塘使用(保留池)，需保留以維護埤塘景觀生態及灌溉之功能性，不宜開發為商圈使用。</li> <li>2. 如需配合政府每年舉辦觀音蓮花季、農業博覽會等相關活動，或規劃建置主題場館，未來變更為公園用地後，仍可於陸域空間舉辦活動。</li> </ol>	

第3案：審議「變更新屋都市計畫(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 13 日起公開展覽 30 天，並於 106 年 9 月 28 日假新屋區公所舉辦說明會。

(二)106 年 12 月 29 日召開專案小組會議。

八、公民或團體陳情意見：無。

九、依專案小組初步建議意見，修正計畫書、圖，市地重劃可行性評估經本府地政局檢視尚屬可行，提請委員會審議。

十、本案考量市二用地現況已做天幕球場使用，擬調整變 2 案將市場用地變更為體育場用地，爰併案提會討論。(修正內容詳附表 3)。

決議：



圖例

- |        |         |                  |
|--------|---------|------------------|
| 住宅區    | 公園用地    | 郵政事業用地           |
| 商業區    | 兒童遊樂場用地 | 道路用地             |
| 工業區    | 學校用地    | 人行步道用地           |
| 農業區    | 市場用地    | 人行步道用地(兼供灌溉設施使用) |
| 電信專用區  | 停車場用地   | 未劃設分區            |
| 古蹟保存區  | 醫療用地    | 計畫範圍線            |
| 車站專用區  | 機關用地    |                  |
| 加油站專用區 | 電力事業用地  |                  |

變更圖例

- 變更機關用地為農業區
- 變更市場用地為兒童遊樂場用地
- 變更兒童遊樂場用地為學校用地
- 變更兒童遊樂場用地為住宅區

附圖 1 變更位置示意圖(公開展覽內容)

附表1 變更內容綜理表(公開展覽內容)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	106年12月29日 專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫		
1	計畫區東北側	機關用地 (四) (0.006)	農業區 (0.006)	機四用地已開闢供新屋消防分隊使用，惟尚有0.006公頃土地未取得，本府消防局評估已無使用需求，故檢討變更為毗鄰之農業區。	照公展草案通過。
2	計畫區中央偏東側，公一用地東側	市場用地 (二) (0.16)	兒童遊樂場 用地 (0.16)	市二用地已取得，現況供作運動設施使用，本府經濟發展局評估已無作市場使用之需求，惟新屋區公所表示有關建運動設施之需要，故檢討變更為兒童遊樂場用地。	照公展草案通過。
3	計畫區中央偏北側，文小一用地東側	兒童遊樂 場用地 (三)(0.48)	學校用地 (文小一) (0.07)	1. 兒三用地臨新屋國小部分土地已取得並開闢為新屋國小使用，故檢討變更部分為文小用地。 2. 兒三用地已劃設30年遲未開闢，為提升地區生活環境品質，檢討變更部分為住宅區，部分維持為兒童遊樂場用地，並整體開發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市地重劃整體開發。	考量兒童遊樂場用地變更為學校用地部分，係產權為公有地，建議另提列變更案，餘照公展草案通過。
			住宅區 (0.25)		
			兒童遊樂 場用地 (三)(0.16)		

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



圖例

- |        |         |                  |
|--------|---------|------------------|
| 住宅區    | 公園用地    | 郵政事業用地           |
| 商業區    | 兒童遊樂場用地 | 道路用地             |
| 工業區    | 學校用地    | 人行步道用地           |
| 農業區    | 市場用地    | 人行步道用地(兼供灌溉設施使用) |
| 電信專用區  | 停車場用地   | 未劃設分區            |
| 古蹟保存區  | 醫療用地    | 計畫範圍線            |
| 車站專用區  | 機關用地    |                  |
| 加油站專用區 | 電力事業用地  |                  |

變更圖例

- |                |
|----------------|
| 變更機關用地為農業區     |
| 變更市場用地為兒童遊樂場用地 |
| 變更兒童遊樂場用地為學校用地 |
| 變更兒童遊樂場用地為住宅區  |

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 變更內容綜理表(依專案小組初步建議意見修正後內容)

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	計畫區東北側	機關用地 (四) (0.006)	農業區 (0.006)	機四用地已開闢供新屋消防分隊使用，惟尚有0.006公頃土地未取得，本府消防局評估已無使用需求，故檢討變更為毗鄰之農業區。	
2	2	計畫區中央偏東側，公一用地東側	市場用地 (二) (0.16)	兒童遊樂場 用地 (0.16)	市二用地已取得，現況供作運動設施使用，本府經濟發展局評估已無作市場使用之需求，惟新屋區公所表示有關建運動設施之需要，故檢討變更為兒童遊樂場用地。	
3	3	計畫區中央偏北側，文小一用地東側	兒童遊樂 場用地 (三)(0.07)	學校用地 (文小一) (0.07)	兒三用地臨新屋國小部分土地已取得並開闢為新屋國小使用，故檢討變更為文小用地。	
4	3	計畫區中央偏北側，文小一用地東側	兒童遊樂 場用地 (三)(0.41)	住宅區 (0.25)  兒童遊樂 場用地 (三)(0.16)	兒三用地已劃設30年遲未開闢，為提升地區生活環境品質，檢討變更部分為住宅區，部分維持為兒童遊樂場用地，並整體開發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市地重劃整體開發。	

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。

附表3 變更內容綜理表(本次再提會內容)

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	計畫區東北側	機關用地 (四) (0.006)	農業區 (0.006)	機四用地已開闢供新屋消防分隊使用，惟尚有0.006公頃土地未取得，本府消防局評估已無使用需求，故檢討變更為毗鄰之農業區。	
2	2	計畫區中央偏東側，公一用地東側	市場用地 (二) (0.16)	體育場用地 (0.16)	市二用地已取得，本府經濟發展局評估已無作市場使用之需求，考量市二用地現況已做天幕球場使用，故檢討變更為體育場用地。	
3	3	計畫區中央偏北側，文小一用地東側	兒童遊樂場用地 (三)(0.07)	學校用地 (文小一) (0.07)	兒三用地臨新屋國小部分土地已取得並開闢為新屋國小使用，故檢討變更為文小用地。	
4	3	計畫區中央偏北側，文小一用地東側	兒童遊樂場用地 (三)(0.41)	住宅區 (0.25)	兒三用地已劃設30年遲未開闢，為提升地區生活環境品質，檢討變更部分為住宅區，部分維持為兒童遊樂場用地，並整體開發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市地重劃整體開發。	
				兒童遊樂場用地 (三)(0.16)		

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。

第 4 案：審議「變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」暨「變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)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：主要計畫詳附表 1、2、細部計畫詳附表 4、5。

六、變更位置：主要計畫詳附圖 1、2、細部計畫詳附圖 4、5。

七、辦理歷程：

(一)106 年 9 月 13 日起公開展覽 30 天，並於 106 年 9 月 28 日假楊梅區公所舉辦說明會。

(二)106 年 12 月 29 日、107 年 5 月 18 日、108 年 8 月 16 日，共召開 3 次專案小組會議。

八、公民或團體陳情意見：

(一)主要計畫計 1 件，詳附表 3、附圖 3。

(二)細部計畫計 2 件，詳附表 6、附圖 6。

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：

附表 1 主要計畫變更內容綜理表(公開展覽內容)

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	計畫區中央之西南側	站場用地 (0.54)	農業區 (0.54)	站場用地尚未開闢取得，經檢討無設置需求，變更為毗鄰之農業區。	變更理由請補充站場用地經評估已無使用需求之說明(本府交通局函復)，其餘照公展草案通過。
2	計畫區中央及中央偏東	住宅區 (2.63)	住宅區(附) (2.63)	1. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得各項公共設施用地。 2. 住宅區(附)將另於細部計畫劃設適當之公共設施用地。 3. 另配合重劃配地需求，需併同取得興關毗鄰之道路用地。	併細計第 3 案。
		道路用地 (0.26)	道路用地(附) (0.26)		



附圖 1 主要計畫變更位置示意圖(公開展覽)

附表 2 主要計畫變更內容綜理表 (依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	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫區中央之西南側	站場用地 (0.54)	農業區 (0.54)	站場用地尚未開闢取得，依本府 <u>交通局函復已無使用需求</u> ，變更為毗鄰之農業區。	
2	計畫區中央及中央偏東	住宅區 (2.60)	住宅區(附) (2.60)	1. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得各項公共設施用地。 2. 住宅區(附)將另於細部計畫劃設適當之公共設施用地。 3. 另配合重劃配地需求，需併同取得興闢毗鄰之道路用地。	附帶條件： 應另行擬定細部計畫，並以跨區市地重劃整體開發。
		道路用地 (0.31)	道路用地(附) (0.31)		



附圖 2 主要計畫變更位置示意圖(專案小組初步建議意見修正後內容)

附表 3 主要計畫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
1	<p>劉朱○芝等 3 人</p> <p>陳情位置： 楊梅區新明段 971 地號</p>	<p>陳情理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為提高公園之使用率。</li> <li>2. 中正路很多貨櫃車進出，進出人車很危險，且常塞車。</li> <li>3. 富聯路進出，富聯路位置偏僻，進出有大貨櫃車影響人員出入。</li> </ol> <p>建議事項：建議開闢之道路，由新明街方向來進出，提高公園使用率。</p>	<p>酌予採納。理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 變 3-1 案之市地重劃範圍已連接至開闢之富聯路，若改連接至新明街，將增加道路面積，超過重劃負擔 45% 之上限。</li> <li>2. 為提升公一用地使用率、公益性及考量民眾通行之可及性、便利性，調整公一用地西側之重劃範圍，將毗鄰部分道路用地納入市地重劃範圍併同取得。</li> </ol>



附圖 3 主要計畫公民或團體陳情意見位置示意圖

附表 4 細部計畫變更內容綜理表(公開展覽內容)

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	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
1	計畫區中央之西南側	站場用地 (0.54)	農業區 (0.54)	站場用地尚未開闢取得，經檢討無設置需求，變更為毗鄰之農業區。	同主計變 1 案。	
2	計畫區東側，文小二用地南側	市場用地 (二) (0.19)	停車場用地 (0.19)	市二用地已重劃取得，尚未開闢使用，為配合西側停四用地變更為住宅區並滿足計畫區停車使用之需求，變更為停車場用地。	1. 變更理由請補充市場用地經評估已無使用需求之說明。 2. 考量公設用地應朝向多元彈性之規劃設置，未來仍可利用複合機能方式提供公眾停車及其他單位使用，爰調整變更為機關用地，及併同修正變更理由。	
3	(1) 計畫區中央之西側	兒童遊樂場用地 (二) (0.30)	住宅區 (0.30)	1. 兒二、公一用地皆未開闢取得，考量兩者之服務範圍具重疊性，經評估公一用地之區位及服務人口規模較佳予以保留，兒二用地檢討變更為住宅區。 2. 機二用地尚未開闢取得，各單位皆無使用需求，檢討變更為住宅區。 3. 停一用地尚未開闢取得，本府交通局評估已無使用需求，檢討變更為住宅區。 4. 市一用地尚未開闢取得，本府經濟發展局評估已無使用需求，檢討變更為商業區。 5. 以上變更內容透過整體開發方式，併同取得興闢公一用地；另配合重劃配地需求，併同納入毗鄰之道路用地。	除下列修正外，餘照案通過： 1. 剔除兒二用地變更住宅區之西側及東側部分道路用地（道路寬度由 8 尺修正為路寬之一半（4 公尺））納入市地重劃範圍。 理由：為滿足基本通行需求與配合市地重劃財務可行性，故剔除部分道路用地納入市地重劃範圍。 2. 調整變更後之公園用地及住宅區位置、面積及納入周邊部分未開闢道路範圍。 理由：考量公園用地宜儘量鄰近北側既有建物密集地區，以提高公園使用之可及性，並滿足基本通行需求與配合市地重劃財務可行性，故調整部分道路用地納入市地重劃範圍。 3. 本案屬跨區整體開發地區，得視變 3 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。	
	機關用地 (二) (0.15)	住宅區 (0.15)				
	停車場用地 (一) (0.13)	住宅區 (0.13)				
	市場用地 (一) (0.22)	商業區 (0.22)				
	公園用地 (一) (0.26)	公園用地 (一) (0.26)				
	道路用地 (0.40)	道路用地 (0.40)				

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	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
(2)	計畫區 中央之 東側	兒童遊 樂場用地 (三) (0.23)	住宅區 (0.23)	1. 機六用地已取得之 土地已開闢，供富野 社區活動中心使用， 未取得土地各單位 皆無使用需求，避免 土地畸零無法建築 使用，檢討變更為公 園用地。 2. 停三用地尚未開闢 取得，本府交通局評 估已無使用需求，檢 討變更為公園用地。 3. 兒三用地尚未開闢 取得，惟機六及停三 用地變更為公園用 地，可替代兒三用地 之功能性，兒三用地 檢討變更為住宅區。 4. 公四用地尚未開闢 取得，考量該用地東 側已闢建富岡運動 公園，可替代其功能 性，公四用地檢討變 更為住宅區。 5. 停四用地尚未開闢 取得，本府交通局評 估已無使用需求，且 該用地緊鄰文小二 用地，未來可透過學 校作多目標設置地 下停車場，停四用地 檢討變更為住宅區。 6. 配合重劃配地需求， 併同取得興關毗鄰 之道路用地。	除下列修正外，餘照案通過： 1. 調整機六用地重劃範圍， 將豐野社區活動中心（部 分機六）變更為公園用地 併納入市地重劃範圍。 理由：考量豐野社區活動 中心為公有土地及變更 後都市計畫整體性，故併 同變更為公園用地。 2. 剔除兒三用地變更住宅區 之西側道路用地納入市地 重劃範圍。 理由：考量該道路已於 105 年開闢完成及提高市 地重劃可行性。 3. 公四用地變更住宅區及停 四用地變更住宅區間新增 設 8 公尺計畫道路。 理由：考量變更住宅區後 街廓過大問題及未來市 地重劃地主配地可行性 及配合周邊道路系統，故 新增設 8 公尺計畫道路。 4. 本案屬跨區整體開發地 區，得視變 3 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。	
		機關 用地 (六) (0.29)	公園 用地 (0.29)			
		停車場 用地 (三) (0.10)	公園 用地 (0.10)			
		公園 用地 (四) (0.48)	住宅區 (0.48)			
		停車場 用地 (四) (0.26)	住宅區 (0.26)			
		道路 用地 (0.09)	道路 用地 (0.09)			



附圖 4 細部計畫變更位置示意圖(公開展覽)

附表 5 細部計畫變更內容綜理表 (依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	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫區中央之西南側	站場用地 (0.54)	農業區 (0.54)	站場用地尚未開闢取得，依本府交通局函復已無使用需求，變更為毗鄰之農業區。	
2	計畫區東側，文小二用地南側	市場用地 (二)(0.19)	機關用地 (0.19)	市二用地已重劃取得，尚未開闢使用，經本府經濟發展局評估已無使用需求，考量公共設施用地應以多元彈性之規劃設置，本次檢討變更為機關用地。	
3	(1) 計畫區中央之西側	機關用地 (二)(0.14)	公園用地 (0.14)	1. 機二用地尚未開闢取得，各單位皆無使用需求，配合南側原公一用地位置調整至機二及部分停一用地，本次檢討變更為公園用地。 2. 停一用地尚未開闢取得，本府交通局評估已無使用需求，配合南側原公一用地位置調整至機二及部分停一用地，本次檢討變更為住宅區及公園用地。 3. 兒二、公一用地皆未開闢取得，考量鄰近之機二及部分停一用地已變更為公園用地，其服務範圍具重疊性，兒二及公一用地本次檢討變更為住宅區。 4. 市一用地尚未開闢取得，本府經濟發展局評估已無使用需求，本次檢討變更為商業區。 5. 以上變更內容透過整體開發方式，併同取得興闢公園用地；另配合重劃配地需求，併同納入毗鄰之道路用地地。	附帶條件：應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。
		停車場用地 (一)(0.13)	住宅區 (0.04) 公園用地 (0.09)		
		兒童遊樂場用地 (二)(0.30)	住宅區 (0.30)		
		市場用地 (一)(0.22)	商業區 (0.22)		
		公園用地 (一)(0.26)	住宅區 (0.26)		
		道路用地 (0.39)	道路用地 (0.39)		
	(2) 計畫區中央之東側	兒童遊樂場用地 (三)(0.23)	住宅區 (0.23)	1. 機六用地已取得之土地已開闢，供富野社區活動中心使用，未取得土地各單位皆無使用需求，避免土地畸零無法建築使用，檢討變更為公園用地。 2. 停三用地尚未開闢取得，本府交通局評估已無使用需求，檢討變更為公園用地。 3. 兒三用地尚未開闢取得，惟機六及停三用地變更為公園用地，可替代兒三用地之功能性，兒三用地檢討變更為住宅區。 4. 公四用地尚未開闢取得，考量該用地	
		機關用地 (六)(0.34)	公園用地 (0.34)		
		停車場用地 (三)(0.10)	公園用地 (0.10)		
		公園用地 (四)(0.48)	住宅區 (0.48)		
停車場用地 (四)(0.26)		住宅區 (0.20)			

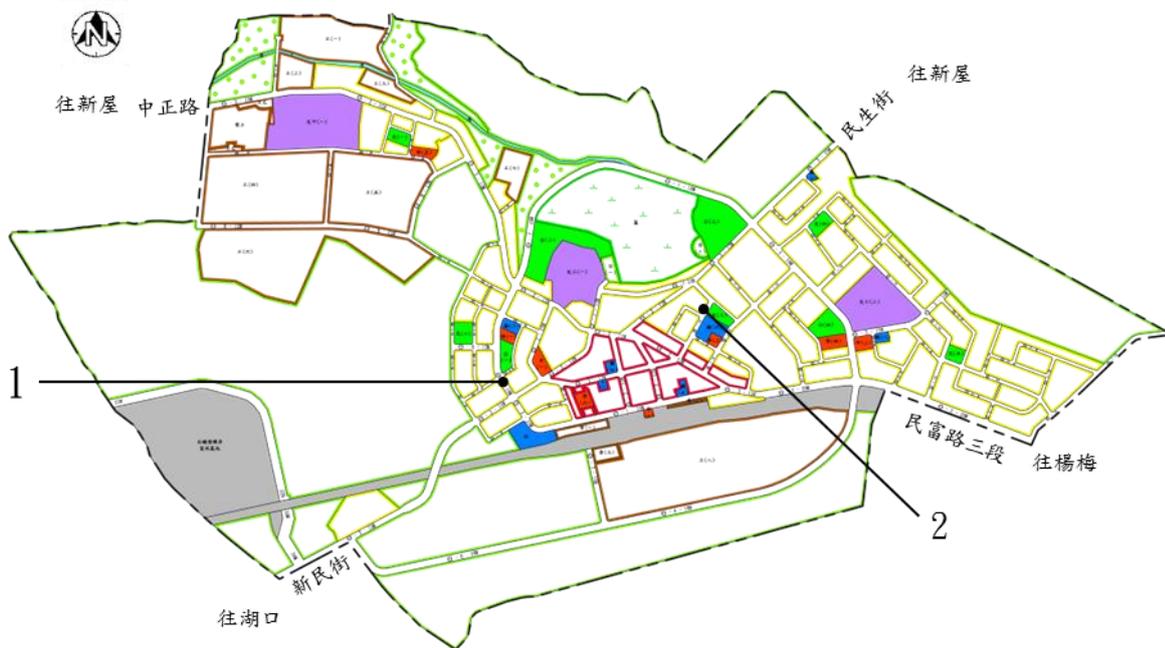
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
			道路用地 (0.06)	東側已闢建富岡運動公園，可替代其功能性，公四用地檢討變更為住宅區。 5. 停四用地尚未開闢取得，本府交通局評估已無使用需求，且該用地緊鄰文小二用地，未來可透過學校作多目標設置地下停車場，停四用地檢討變更為住宅區及道路用地。 6. 配合重劃配地需求，併同取得興關毗鄰之道路用地。	
		道路用地 (0.07)	道路用地 (0.07)		



附圖 5 細部計畫變更位置示意圖(專案小組初步建議意見修正後內容)

附表 6 細部計畫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
1	劉朱○芝等 3 人 陳情位置：楊梅區新明段 971 地號	陳情理由： 1. 為提高公園之使用率。 2. 中正路很多貨櫃車進出，進出人車很危險，且常塞車。 3. 富聯路進出，富聯路位置偏僻，進出有大貨櫃車影響人員出入。 建議事項：建議開闢之道路，由新明街方向來進出提高公園使用率。	同主計人陳第 1 案。
2	傅○金 陳情位置：兒三、機六用地西側道路	兒三機六西側道路，去年已開發完成道路，是否可移向南側道路參與重劃，使保留公設使用效率較高(機六南側原 8 公尺計劃道路)。	酌予採納。理由： 1. 兒三用地變更住宅區之西側道路已於 105 年開闢完成，故剔除市地重劃範圍。 2. 若機六用地變更住宅區之南側 8 公尺道路納入市地重劃範圍，其道路面積增加，重劃平均總負擔將超過重劃負擔 45% 之上限。 3. 機六南側計畫道路現況部分作為民宅後院使用，暫無開闢之急迫性。



附圖 6 細部計畫公民或團體陳情意見位置示意圖