

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109年4月24日
發文字號：府都計字第1090085606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46次會議

開會時間：中華民國109年5月1日(星期五)下午3時30分

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：張鈺琪03-3322101#5223

出席者：黃副主任委員治峯、盧委員維屏、陳委員錫禎、賴委員宇亭、歐委員美鑽、洪委員曙輝、簡委員裕榮、劉委員惠雯、何委員芳子、張委員蓓琪、宋委員立堯、彭委員文惠、白委員仁德、林委員靜娟、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、弘傑不動產事業股份有限公司(討論第3案)、財政部國有財產署(討論第3案)、桃園市復興區公所(討論第1案)、桃園市平鎮區公所(討論第2案、報告第1案)、桃園市桃園區公所(討論第3案)、桃園市中壢區公所(報告第1案)、桃園市蘆竹區公所(討論第4案)、桃園市政府原住民族行政局(討論第1案)、桃園市政府地政局(討論第1、2案)、桃園市政府交通局(討論第2案)、桃園市政府經濟發展局(討論第2案)、桃園市政府財政局(討論第3案)、桃園市政府工務局(討論第4案)、桃園市政府民政局(討論第4案)、桃園市政府住宅發展處(討論第3案)、桃園市政府都市發展局綜合規劃科(討論第1案)、桃園市政府都市發展局都市行政科(報告第1案)

列席者：

副本：桃園市議會、大溪復興籍市議員(討論第1案)、平地原住民籍市議員(討論第1案)、山地原住民籍市議員(討論第1案)、平鎮區籍市議員(討論第2案)、桃園區籍市議員(討論第3案)、蘆竹區籍市議員(討論第4案)、中壢區籍市議員(報告第1案)、平鎮區籍市議員(報告第1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、與會人員請務必戴上口罩再進入會場開會。如有發燒或咳嗽等情形者，請勿參加會議，如有意見表達可提書面意見並洽請業務單位代為轉達。
- 四、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。
- 五、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。
- 六、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 46 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 45 次會議紀錄	
貳	討論事項	1. 再審議「變更巴陵拉拉山風景特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案」	都發局報告委員審議
		2. 再審議「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫貨物轉運中心細部計畫案」	都發局報告委員審議
		3. 審議「擬定桃園市桃園區埔子段埔子小段 2039-6 地號及埔子段北門埔子小段 4-34 地號等 23 筆土地都市更新計畫案」	住宅處報告委員審議
		4. 審議「變更南崁地區都市計畫(部分蘆竹鄉及龜山鄉地區)細部計畫(部分綠地及人行步道用地為公園用地)案」	工務局報告委員審議
參	報告事項	1. 「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(興南國中附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」暨「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(雙連坡附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」	都發局報告委員審議
肆	散會		

貳、討論事項

第1案：再審議「變更巴陵拉拉山風景特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案」

說明：

一、辦理緣起：

本案前於 107 年 8 月 27 日經本市都市計畫委員會第 26 次會議審議通過，目前刻於內政部都市計畫委員會審議中。依內政部都市計畫委員會專案小組 108 年 9 月 17 日第 2 次會議出席委員初步建議意見(略以)：「...考量拉拉山風景區實際景觀資源及遊憩景點非屬於計畫區內，除維持計畫區內下巴陵、中巴陵、上巴陵等都市發展用地，保障民眾權益外，另請市政府研擬將連接中巴陵及下巴陵之桃 116 線道納入計畫範圍之方案，其餘部分則剔除計畫範圍...，並請市政府將調整後方案提經桃園市都市計畫委員會審議通過後，俾供下次會議討論」。

本府業依內政部都市計畫委員會專案小組會議意見研擬調整都市計畫範圍，爰再提會討論。

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及附圖1。

六、辦理歷程：

(一)民國 105 年 10 月 21 日起公開展覽 30 天，並於 11 月 8 日假復興區拉拉山遊客服務中心舉辦說明會。

(二)民國 105 年 12 月 23 日、106 年 8 月 4 日、106 年 10 月 27 日，共召開 3 次本市都市計畫委員會專案小組會議。

(三)民國 107 年 8 月 27 日本市都市計畫委員會第 26 次會議審議通過。

(四)民國 108 年 2 月 15 日、108 年 9 月 17 日，共召開 2 次內政部都市計畫委員會專案小組會議。

七、再提會審議內容：

(一)調整都市計畫範圍

1. 縮減理由

本計畫區雖名為「拉拉山風景特定區」，然實際景觀資源及遊憩景點非位於計畫區內，與風景特定區之劃設目的有所落差，且多屬地勢陡峭之地形，約 85% 土地皆劃設為保護區，可提供建築利用之土地有限，另保護區相關管制規定較為嚴格，地價卻較鄰近非都市土地高出約 1 倍，致原鄉住民常反應有稅賦及補助請領困難等問題，並有解除該地區都市計畫管制之需求，本次遂依內政部都委會專案小組之建議縮減都市計畫範圍。

2. 劃定原則

- (1) 確保民眾既有權益及地區發展機能，將既有下、中、上巴陵地區等都市發展用地，維持都市計畫區範圍。
- (2) 考量計畫區聯外通行及防(救)災疏散，將串聯下、中、上巴陵地區之計畫道路(桃 116 線)納入都市計畫區範圍。
- (3) 維護計畫範圍合理性及完整性，以現行都市計畫樁位予以劃定都市計畫區範圍。

3. 調整後計畫面積增減情形

計畫面積約 181.20 公頃，調整後計畫面積約 27.58 公頃，劃出都市計畫範圍之面積為 153.62 公頃。(詳附表 3、4 及附圖 2)。

(二)後續配合事項

1. 調整都市計畫名稱

現行計畫名稱為「巴陵達觀山風景特定區計畫」，然實際景觀資源及遊憩景點非位於計畫區內，與風景特定區劃設之目的難以契合，故由特定區計畫調整為市鎮計畫，調整後計畫名稱為「復興(巴陵地區)都市計畫」。

2. 土地使用管制配合事項

經查計畫區左側部分土地目前呈現非都與都計管制重疊之情形，故併同本次計畫範圍之調整，釐清後續土地使用管制與銜接：

(1) 仍維持都市計畫範圍(約 27.58 公頃)

與非都重疊之範圍，由本府地政局取消其非都編定內容，回歸都市計畫管制。

(2) 本次劃出為非都土地範圍(約 153.62 公頃)(詳附表 4)

- a. 應於桃園市國土計畫實施前，回歸區域計畫管制，經查原使用分區為山坡地保育區及森林區，後續將由本府地政局依實際情形編訂。
- b. 另配合未來桃園國土計畫之功能分區劃定，本次劃出都計範圍之土地，依其劃設條件應由目前草案擬定之國土保育地區第四類(國保 4)，調整為國土保育地區第一類(國保 1)及農業發展地區第三類(農發 3)，後續將由本府都發局依實際情形劃定。

決 議：

附表 1 變更內容綜理表(市都委會審議通過)

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	專案小組 初步建議意見	市都委 會 決議
			原計畫	新計畫			
1	1	計畫案名	巴陵達觀山 風景特定區 計畫	巴陵拉拉山 風景特定區 計畫	拉拉山係於民國 64 年改名為達觀 山,「拉拉」一詞在 泰雅族語裡有美麗 的意思。為尊重原 住民文化,本次檢 討回復「拉拉山」 用語,調整計畫案 名。	照案通過。	照專案 小組初 步建議 意見通 過。
2	2	計畫目標 年	民國 95 年	民國 115 年	配合全國區域計畫 之計畫年期,調整 至民國 115 年。	請配合 106 年 5 月 16 日內政部 公告實施「修正 全國區域計畫」 修正變更理由。	照專案 小組初 步建議 意見通 過。
3	3	重製後計 畫區面積	平板測繪 比例尺 1/1000圖資 (184.21)	數值測繪 比例尺 1/1000圖資 (181.20)	1. 配合地形圖重測 及依都市計畫 定期通盤檢討 實施辦法第 46、 47 條規定,辦理 計畫圖重製。 2. 依重製轉繪疑義 會議決議辦理。	照案通過。	照專案 小組初 步建議 意見通 過。
4	4	計畫區西 側之下巴 陵地區	機關或公共 建築用地 (警二) (0.18)	旅遊服務 中心用地(0.18)	配合現況為拉拉山 遊客服務中心使 用,本次檢討變更 為旅遊服務中心用 地,以符實際使用。	照案通過。	照專案 小組初 步建議 意見通 過。
5	5	計畫區西 側之下巴 陵地區	機關或公共 建築用地 (林二) (0.47)	機關用地(二) (0.40)	屬一般機關單位使 用,本次檢討統一 用地名稱為機關用 地。	照案通過。	照專案 小組初 步建議 意見通 過。
		計畫區西 側之上巴 陵地區	機關或公共 建築用地 (警衛) (0.06)	機關用地(三) (0.06)			
		計畫區西 側之上巴 陵地區	機關或公共 建築用地 (機)	機關用地(四) (0.16)			

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			原計畫	新計畫			
			(0.16)				
6	6	計畫區中央東側之中巴陵地區，廣場用地以北之整體開發地區	<p>旅館區 (0.40) 停車場用地 (四) (0.14) 附帶條件：以市地重劃方式整體開發。</p>	<p>住宅區(0.54) 附帶條件： 1. 土地所有權人應提供 35%之土地面積折算代金，並捐贈予桃園市政府後，始得發照建築。 2. 前項捐獻代金之數額，由桃園市政府委託三家以上專業估價者查估後，其所需費用，由申請人負擔。但其捐獻數額不得低於變更後第一次公告土地現值之一點四倍。 3. 土地所有權人應與市政府簽訂協議書並納入計畫書內，再行檢具變更計畫書、圖，報由內政部核定。</p>	<p>1. 原附帶條件規定採二處合併辦理市地整體開發，惟地主整合困難，且重劃總負擔比例超過平均地權條例第 60 條規定之 45% 上限；另原規劃停車場用地部分，涉及 2 戶住宅建物拆遷，整體重劃開發有其困難性。 2. 本次檢討考量北側現況係經營民宿使用，為符合「民宿管理辦法」第 3 條規定，調整使用分區為住宅區；另南側配合既有住宅使用，調整為住宅區。 3. 取消原市地重劃整體開發方式，改採自願捐贈代金方式折算繳納。</p>	<p>1. 照案通過。 2. 有關附帶條件第 1 點回饋比例尚屬合理，惟第 2 點規定，請業務單位後續俟「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」確定後，再行檢視兩者規定是否一致；其餘照案通過。</p>	照專案小組初步建議通過。
7	7、人 9	計畫區西側之上巴陵地區	<p>商業區 (0.02) 住宅區 (14.74m²)</p>	<p>機關用地(三) (0.02)</p>	<p>配合巴陵派出所實際使用範圍(包括巴陵段 1499、1498-3、1207-2 地號及部分 1207、1207-1、1501、1498-4 地號)，本次檢討變更為機關用地。</p>	<p>請將風景區管理處所提陳情意見(人陳 9)復興區巴陵段 1501-2 地號土地納入變更為機關用地。另為維持機關用地之方整，考量周邊皆屬公有土地(原民會管有)，酌予調整機</p>	照專案小組初步建議通過。

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	專案小組 初步建議意見	市都委 會 決議
			原計畫	新計畫			
						關用地(三)之範圍，請規劃單位酌予調整機關用地(三)之範圍，並配合調整變更理由。	
8	8	3 號道路 (台七線) (8M、 10M)	停車場用地 (一) (0.01) 河川區 (0.01) 保護區 (0.16)	道路用地(0.18)	1. 經本府工務局表示 (104.3.31. 桃工土字第 1040024380 號函)，道路業已開闢完成多年，因地形限制改變現有道路恐有困難，且施作工程影響甚鉅造成交通不便滋生民怨。 2. 考量計畫道路因地形限制依原規劃線型開闢恐有困難，本次檢討配合已開闢之道路現況，調整計畫道路線型。	請規劃單位補充變更理由，說明計畫道路兩側土地使用分區如何配合路型調整。	照 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見 通 過。
		道路用地 (0.16)	河川區(0.01) 保護區(0.15)				
9	9	4 號道路 (6M)	道路用地 (0.03)	保護區(0.03)	1. 經本府工務局表示 (104.3.31. 桃工土字第 1040024380 號函)，道路業已開闢完成多年，因地形限制改變現有道路恐有困難，且施作工程影響甚鉅造成交通不便滋生民怨。 2. 考量計畫道路因地形限制依原規劃線型開闢恐有困難，本次檢討配合已開闢之道路現況，調整計畫道路線型。	請補充變更理由，說明計畫道路兩側土地使用分區如何配合路型調整；其餘照案通過。	照 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見 通 過。
		商業區 (0.01) 河川區 (0.02) 保護區 (0.03)	道路用地(0.06)				
10	10	1 號道路 (桃 116 道)(8M)	保護區 (0.27)	道路用地(0.25) 旅遊服務 中心用地 (0.02)	1. 經本府工務局表示 (104.3.31. 桃工土字第 1040024380 號函)，道路業已開闢完成多年，因地形限制改變現有道路恐有困難，且施作工程影響甚鉅造成交通不便滋生民怨。	請補充變更理由，說明計畫道路兩側土地使用分區如何配合路型調整；其餘照案通過。	照 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見 通 過。
		道路用地 (0.33)	保護區(0.26) 機關用地 (機二) (0.01) 旅遊服務 中心用地(0.05) 旅館區(0.01)				

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	專案小組 初步建議意見	市都委 會 決議
			原計畫	新計畫			
			機關或公共 建築用地 (林二) (0.06)	道路用地(0.04) 旅遊服務 中心用地(0.02)			
機關或公共 建築用地 (警二) (0.01)	道路用地(0.01)						
11	人 7	計畫區之 中巴陵地 區	保護區 (0.37)	住宅區 (0.37) 1. 土地所有權人 應提供 50%之 土地面積折算 代金，並捐贈 予桃園市政府 後，始得發照 建築。 2. 前項捐獻代金 之計算，以變 更後之市價為 原則，該市價 以本府委託三 家專業估價者 查估之變更後 土地價格最高 值計算，其查 估所需費用由 申請人負擔。 回饋代金數額 經初估低於新 臺幣五十萬元 (變更範圍×負 擔公共設施用 地比例×當期鄰 近之變更後分 區公告土地現 值一點四倍)， 得改以由本府 委託一家專業	2. 考量計畫道路因 地形限制依原 規劃線型開闢 恐有困難，本次 檢討配合已開 闢之道路現況， 調整計畫道路 線型。	併人陳 7。	照專案 小組初 步建議 意見通 過。
				住宅區 (0.37) 1. 經查復興區巴陵 段 1332-11、 1332-12、1132- 110 地號土地之 地勢較為平坦， 現況已作拉拉 人嘉民宿使用， 為本府觀光旅 遊局受理輔導 之民宿業者。 2. 考量本風景特定 區位屬山區地 形，可利用之土 地資源有限，為 因應觀光發展 需求並符合「民 宿管理辦法」第 3 條規定，本次 檢討將部分三 級坡以下之土 地及既有使用 現況、聯外進出 通道之範圍變 更為住宅區。 3. 有關本案回饋比 例之規定，考量 住宅區與旅館 區之開發強度 相當，比照前次 通檢之變十六 案(保護區變更			

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			原計畫	新計畫			
				估價者查估市價，本府得召開審議會，委任行政機關或委託專業團體確認市價數額，所需費用由申請人負擔。 3. 土地所有權人應與市政府簽訂協議書並納入計畫書內，再行檢具變更計畫書、圖，報由內政部核定。	為第三種旅館區)之回饋比例為 50%，並採捐贈代金方式。		
12	人 8	計畫區之中巴陵地區	機關或公共建築用地(村)(0.09)	保護區(0.09)	經本府民政局評估已無使用需求，惟考量該土地大部分為四級坡以上(約 80%)，不適宜建築使用，本次檢討變更為毗鄰之保護區。	併入陳 8。	照專案小組初步建議通過。
13	-	計畫區之下、中巴陵地區	污水處理廠用地(0.55)	污水處理設施用地(0.55)	為配合本市共通性文字調整用地名稱。	配合本市共通性文字修正，調整污水處理廠用地為污水處理設施用地、自來水廠用地為自來水事業用地。	照專案小組初步建議通過。
14	-	計畫區之上巴陵地區	自來水廠用地(0.18)	自來水事業用地(0.18)			

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 檢討前後土地使用計畫面積表(市都委會審議通過)

項 目	現行 計畫面積 (公頃)	增減 面積 (公頃)	檢討後			
			計畫面積 (公頃)	占都市計畫 面積百分比 (%)	占都市發展 用地面積 百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	1.95	+0.90	2.85	1.57	14.77
	商業區	1.65	-0.03	1.62	0.90	8.41
	旅館區	2.94	-0.39	2.55	1.41	13.25
	青年活動中心區	0.59	0.00	0.59	0.33	3.08
	河川區	7.78	-0.03	7.75	4.28	-
	保護區	154.48	-0.31	154.17	85.07	-
	電信專用區	0.05	0.00	0.05	0.03	0.24
	小計	169.44	+0.14	169.58	93.59	39.75
公共 設施 用地	機關或公共建築用地	0.96	-0.96	0.00	0.00	0.00
	機關用地	0.17	+0.68	0.85	0.47	4.40
	學校用地	0.22	0.00	0.22	0.12	1.12
	墓地用地	1.08	0.00	1.08	0.60	5.59
	停車場用地	0.28	-0.15	0.13	0.07	0.69
	自來水廠用地	0.18	-0.18	0.00	0.00	0.00
	自來水事業用地	0.00	+0.18	0.18	0.10	0.93
	污水處理廠用地	0.55	-0.55	0.00	0.00	0.00
	污水處理設施用地	0.00	+0.55	0.55	0.30	2.85
	旅遊服務中心用地	0.00	+0.27	0.27	0.15	1.40
	道路用地	8.32	+0.02	8.34	4.60	43.26
	小計	11.76	-0.14	11.62	6.41	60.25
都市計畫面積		181.20	-	181.20	100.00	-
都市發展用地面積		18.94	-	19.29	-	100.00

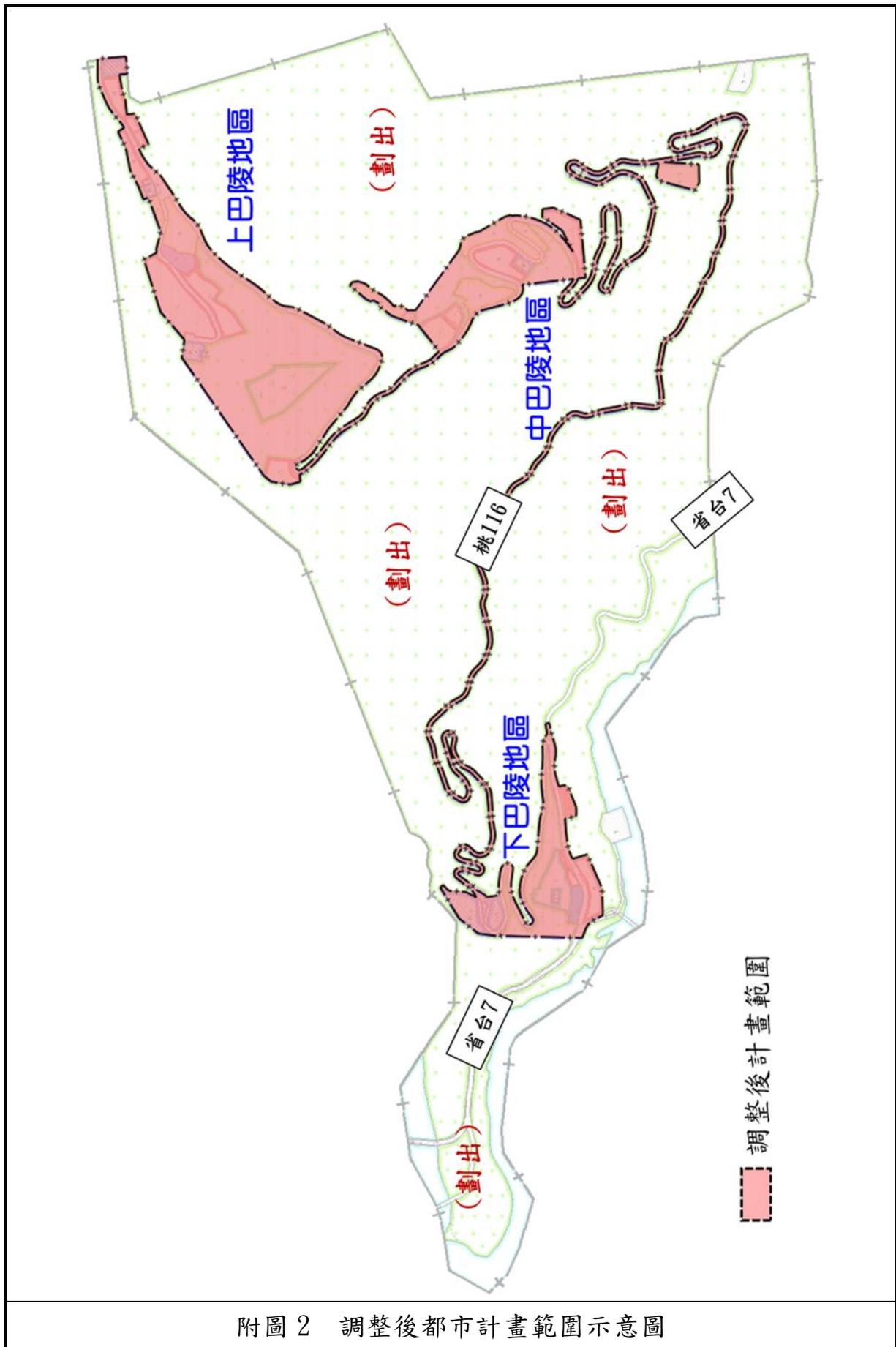
註：1. 表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

2. 表內數值係採電腦自動計算至小數點後 2 位。

附表 3 本次調整都市計畫範圍涉及變更案內容之面積前後對照表

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)			變更理由
			現行計畫	市都委會審議通過	本次調整計畫範圍	
8	8	3 號道路 (台七線) (8M、 10M)	停車場用地 (一)(0.01) 河川區(0.01) 保護區(0.16)	道路用地 (0.18)	道路用地(0.04) 非都市土地 (0.14)	1. 本計畫區雖名為「拉拉山風景特定區」，然實際景觀資源及遊憩景點非位於計畫區內，與「風景特定區」劃設之目的難以契合。 2. 現行計畫劃設之都市發展用地，主要分布於下巴陵、中巴陵、上巴陵等既有聚落，約占計畫總面積 10%，其餘約 90% 土地劃設為保護區及河川區，其中保護區亦多屬地勢陡峭之地形，可提供建築利用之土地有限，且原鄉住民亦反映該地區應解除都市計畫之管制。 3. 為符實際發展，並基於保障民眾權益及都市計畫範圍完整性，予以縮減都市計畫範圍。
			道路用地 (0.16)	河川區(0.01) 保護區(0.15)	非都市土地 (0.13) 保護區(0.03)	
9	9	4 號道路 (6M)	道路用地 (0.03)	保護區(0.03)	非都市土地 (0.03)	
			商業區(0.01) 河川區(0.02) 保護區(0.03)	道路用地 (0.06)	道路用地(0.01) 非都市土地 (0.05)	
10	10	1 號道路 (桃 116 道) (8M)	保護區(0.27)	道路用地 (0.25) 旅遊服務中心 用地(0.02)	道路用地(0.25) 旅遊服務中心 用地 (0.02)	
			道路用地 (0.33)	保護區(0.26) 機關用地 (機二)(0.01) 旅遊服務中心 用地(0.05) 旅館區(0.01)	非都市土地 (0.25) 保護區(0.01) 機關用地(機二) (0.01) 旅遊服務中心 用地(0.05) 旅館區(0.01)	
			機關或公共建 築用地 (林二) (0.06)	道路用地 (0.04) 旅遊服務中心 用地(0.02)	道路用地(0.04) 旅遊服務中心 用地(0.02)	
			機關或公共建 築用地 (警二)(0.01)	道路用地 (0.01)	道路用地(0.01)	
13	-	計畫區之 下、中巴 陵地區	污水處理廠用 地 (0.55)	污水處理設施 用地 (0.55)	非都市土地 (0.55)	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



附圖 2 調整後都市計畫範圍示意圖

附表 4 調整後計畫面積、區域計畫編定及未來國土計畫劃分參考表

項 目	市都委會 通過面積 (公頃)	劃出 計畫範圍 面積 (公頃)	調整後 計畫面積 (公頃)	備註		
				區域計畫 編定參考 (使用分區)	未來桃園市 國土計畫 劃分參考	
土地 使用 分區	住宅區	2.85	-	2.85	-	城鄉 1
	商業區	1.62	-	1.62	-	
	旅館區	2.55	-	2.55	-	
	青年活動中心區	0.59	-	0.59	-	
	電信專用區	0.05	-	0.05	-	
	河川區	7.75	-7.75	-	森林區	國保 1
	保護區	154.17	-143.86	10.31	山坡地保育區 、森林區	國保 1 、農發 3 、國保 4
	小 計	169.58	-151.61	17.97	-	-
公共 設施 用地	機關用地	0.85	-	0.85	-	城鄉 1
	學校用地	0.22	-	0.22	-	
	停車場用地	0.13	-	0.13	-	
	自來水事業用地	0.18	-	0.18	-	
	墓地用地	1.08	-	1.08	-	
	旅遊服務中心用地	0.27	-	0.27	-	
	污水處理設施用地	0.55	-0.55	-	山坡地保育區 、森林區	國保 1 、農發 3
	道路用地	8.34	-1.46	6.88	山坡地保育區 、森林區	國保 1 、農發 3
	小 計	11.62	-2.01	9.61	-	-
合 計	181.20	-153.62	27.58	-	-	

第 2 案：再審議「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫貨物轉運中心細部計畫案」

說 明：

一、辦理緣起：

本案主要計畫(「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合貨物轉運中心檢討)案」)及細部計畫案前經本市都市計畫委員會 106 年 6 月 2 日審議通過，本案主要計畫經內政部都市計畫委員會 108 年 4 月 2 日審議修正通過，依上開決議之後續應辦事項：「本案擬變更內容與原公開展覽草案不一致部分，為避免影響他人權益，本案經本會審決後，應請市政府另案補辦公開展覽及說明會，如公開展覽期間無人民或團體提出異議，則准予通過；否則應再提會討論。」。本府於 108 年 7 月 11 日併本案主要計畫及細部計畫案公告補辦公開展覽，並於 108 年 8 月 1 日假平鎮區公所舉辦說明會。

本次補辦公開展覽期間共計 21 件陳情意見，經內政部都市計畫委員會 109 年 3 月 24 日第 965 次會議決議(尚未發文)(略以)：本案准照本會專案小組初步建議意見及桃園市政府函送修正計畫內容通過。

依上開內政部都市計畫委員會決議，本案細部計畫需配合修正土地使用分區管制要點第九點之部分內容，本府爰再提本市都市計畫委員會審議。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 17 條及第 22 條。

五、計畫位置：詳圖 1。

六、計畫內容：詳表 1、圖 2、表 2、圖 3。

七、補辦公開展覽陳情意見：計 21 件，全數經內政部都市計畫委員會 109 年 3 月 24 日第 965 次會議審定。

八、辦理歷程：

- (一)104 年 10 月 10 日起公告公開展覽 30 天，並於 104 年 10 月 26 日假平鎮區公所舉辦公開展覽說明會。
- (二)106 年 4 月 7 日、106 年 6 月 2 日本市都市計畫委員會審議修正通過(主要計畫及細部計畫)。
- (三)106 年 10 月 16 日、107 年 6 月 20 日及 107 年 10 月 15 日，共召開 3 次內政部都委會專案小組會議。
- (四)108 年 4 月 2 日內政部都市計畫委員會第 943 次會議審議修正通過(主要計畫)。
- (五)108 年 6 月 10 日本市都市計畫委員會審議修正通過(細部計畫)。
- (六)108 年 7 月 11 日起公告補辦公開展覽 30 天，並於 108 年 8 月 1 日假平鎮區公所舉辦公開展覽說明會。
- (七)108 年 10 月 31 日召開內政部都委會專案小組會議審查陳情意見。(詳附件)
- (八)109 年 3 月 24 日內政部都市計畫委員會第 965 次會議審定(主要計畫)。

九、細部計畫再提會審議說明：

- (一)本案物流專用區之最小開發規模規定，依內政部都市計畫委員會決議，指定 D2 部分街廓調降為 1,000 m²，故需配合修正本案土地使用分區管制要點第九點之規定，爰再提會討論。(詳表 3、圖 5)
- (二)另配合本市都市計畫區設置斜屋頂相關規定合宜性之檢討，依 108 年 7 月 25 日「桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 12 次會議」決議，併同修訂本案土地使用分區管制要點第十五點之規定(詳表 3)。

決 議：

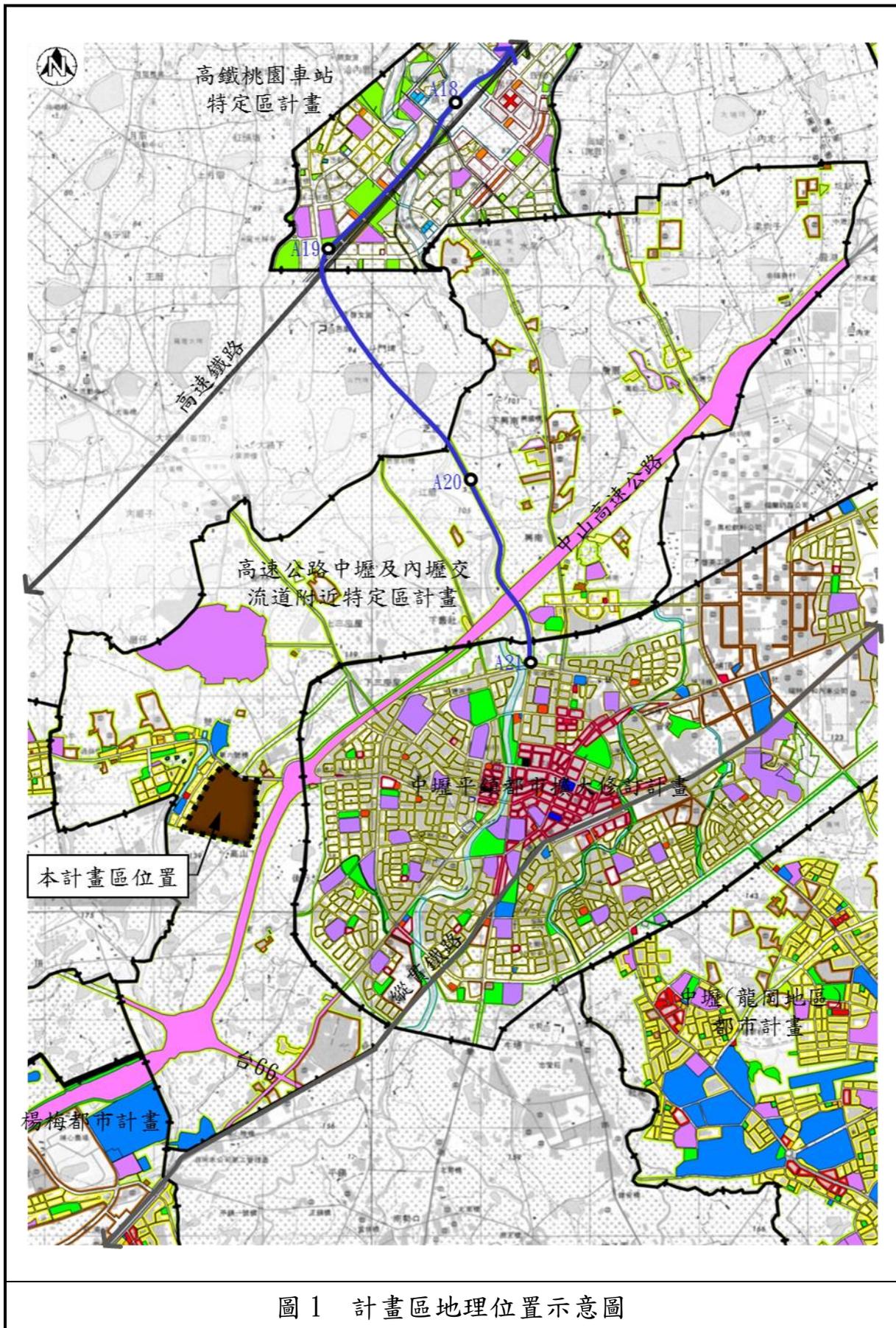


圖 1 計畫區地理位置示意圖

表1 主要計畫變更內容明細表(109年3月24日部都委會審定)

位置	變更內容		變更理由
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
中壢交流道以西、民族路以南地區	貨物轉運中心區 (32.60) 開發方式： 採市地重劃方式開發，並以縣政府辦理為原則。	物流專用區(12.11) 商業區(2.42) 住宅區(6.84) 埤塘專用區(1.70) 灌溉設施專用區(0.14) 公園用地(4.20) 道路用地(5.19) 開發方式： 採市地重劃方式整體開發，並依平均地權條例相關規定辦理。	1. 本案貨物轉運中心係民國68年劃設並於91年發布細部計畫迄今，土地仍閒置未開發利用，隨著時空環境之變遷及相關重大建設之推動，需重新檢討土地使用計畫內容，以因應都市環境快速發展需求。 2. 本市具有完整之物流體系，物流產業亦為本市之主軸產業，本計畫區鄰近中壢交流道，極具交通優勢，具備發展地區倉儲物流產業。 3. 本府為促使都市土地資源合理有效利用，並考量本市經濟發展、地方產業需求、既有自然紋理及土地所有權人權益等各項因素，重新研擬修正計畫內容，並擬具重劃可行評估，以利後續市地重劃之推動執行，解決土地長期未能開發利用。

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

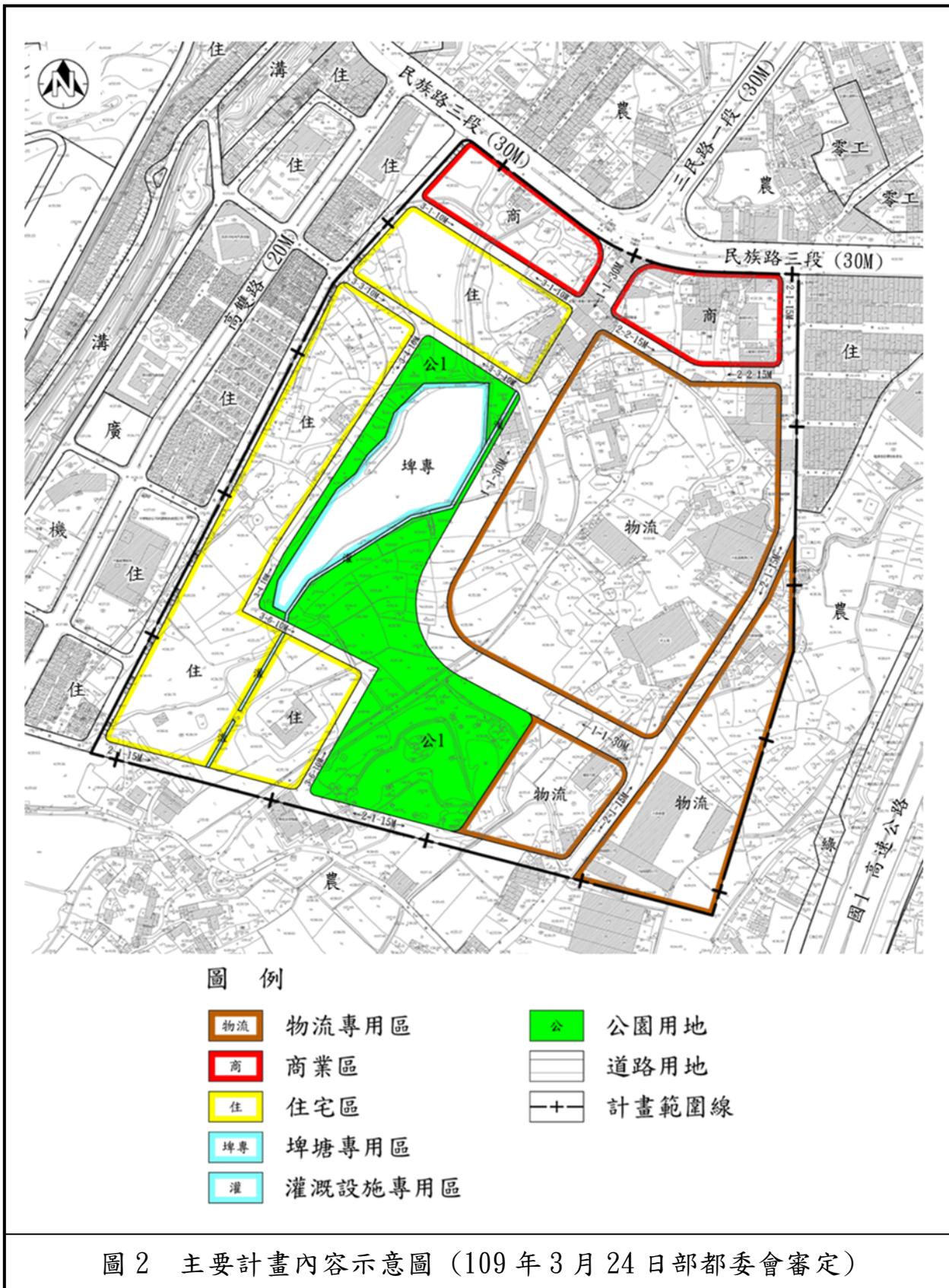


表2 細部計畫土地使用面積表(108年6月10日市都委會審議通過)

項 目		計畫面積 (公頃)	占計畫區面 積百分比	備 註
土地 使用 分區	物流專用區	10.95	33.51%	
	商業區	2.42	7.41%	
	住宅區	6.24	19.09%	
	埤塘專用區	1.70	5.20%	優先指配石門農 田水利會，不計扣 負擔。
	灌溉設施專用區	0.14	0.43%	
	小計	21.45	65.64%	
公共 設施 用地	公園用地	4.20	12.85%	
	綠地用地	0.10	0.29%	
	綠地用地(兼供道路使用)	0.45	1.39%	
	道路用地	6.48	19.83%	
	小計	11.22	34.36%	
合 計		32.67	100.00%	

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

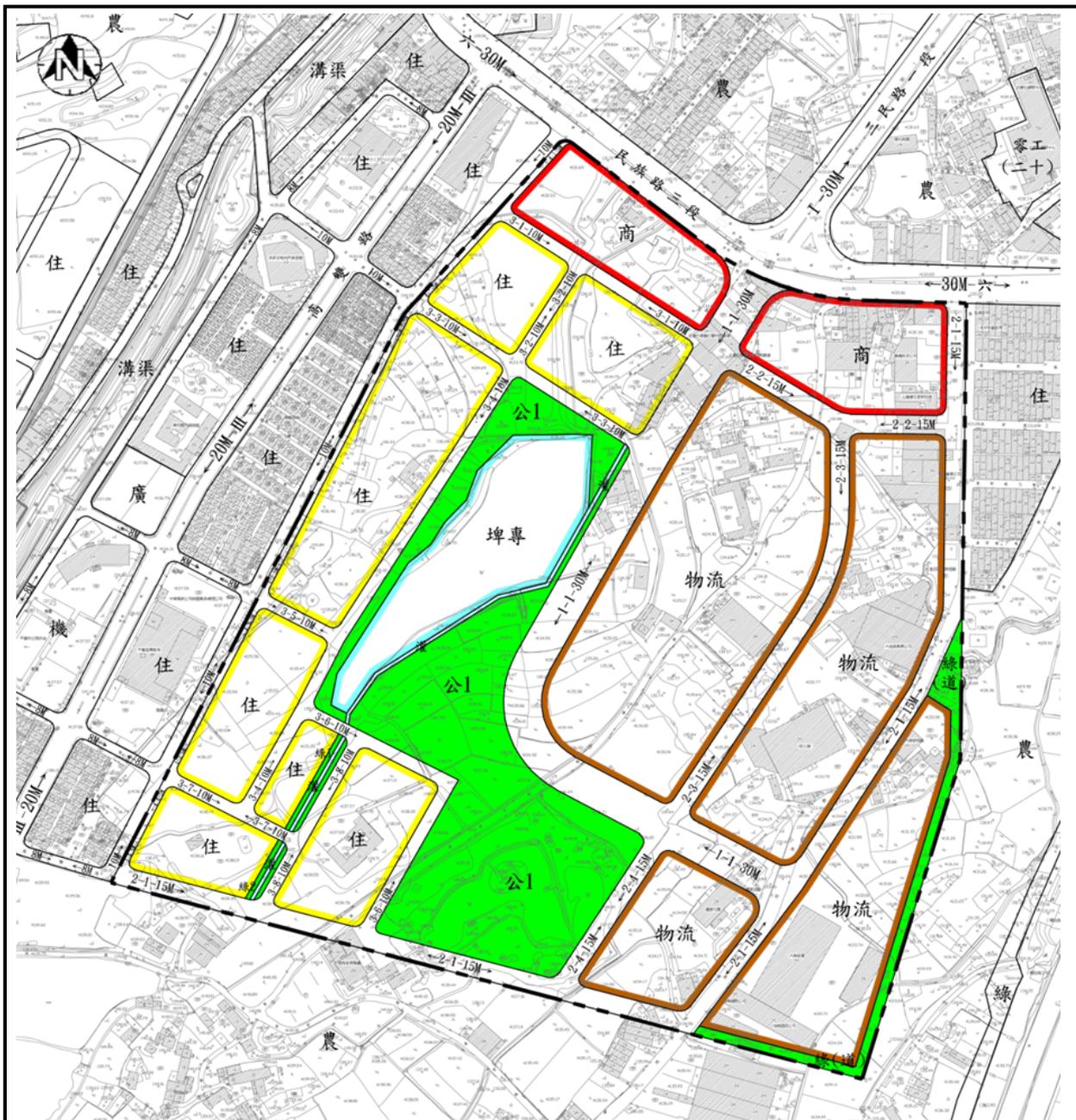


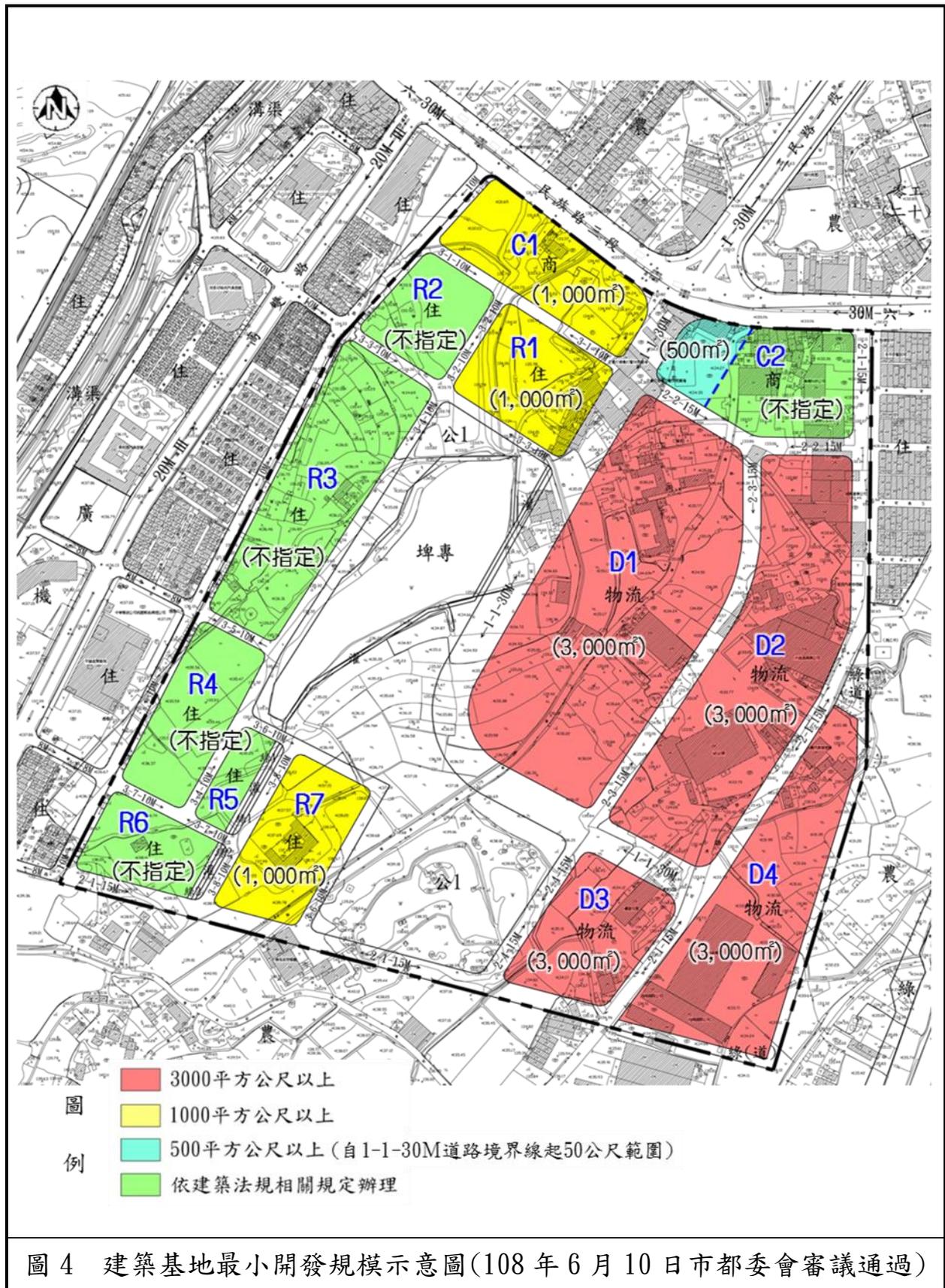
圖 例

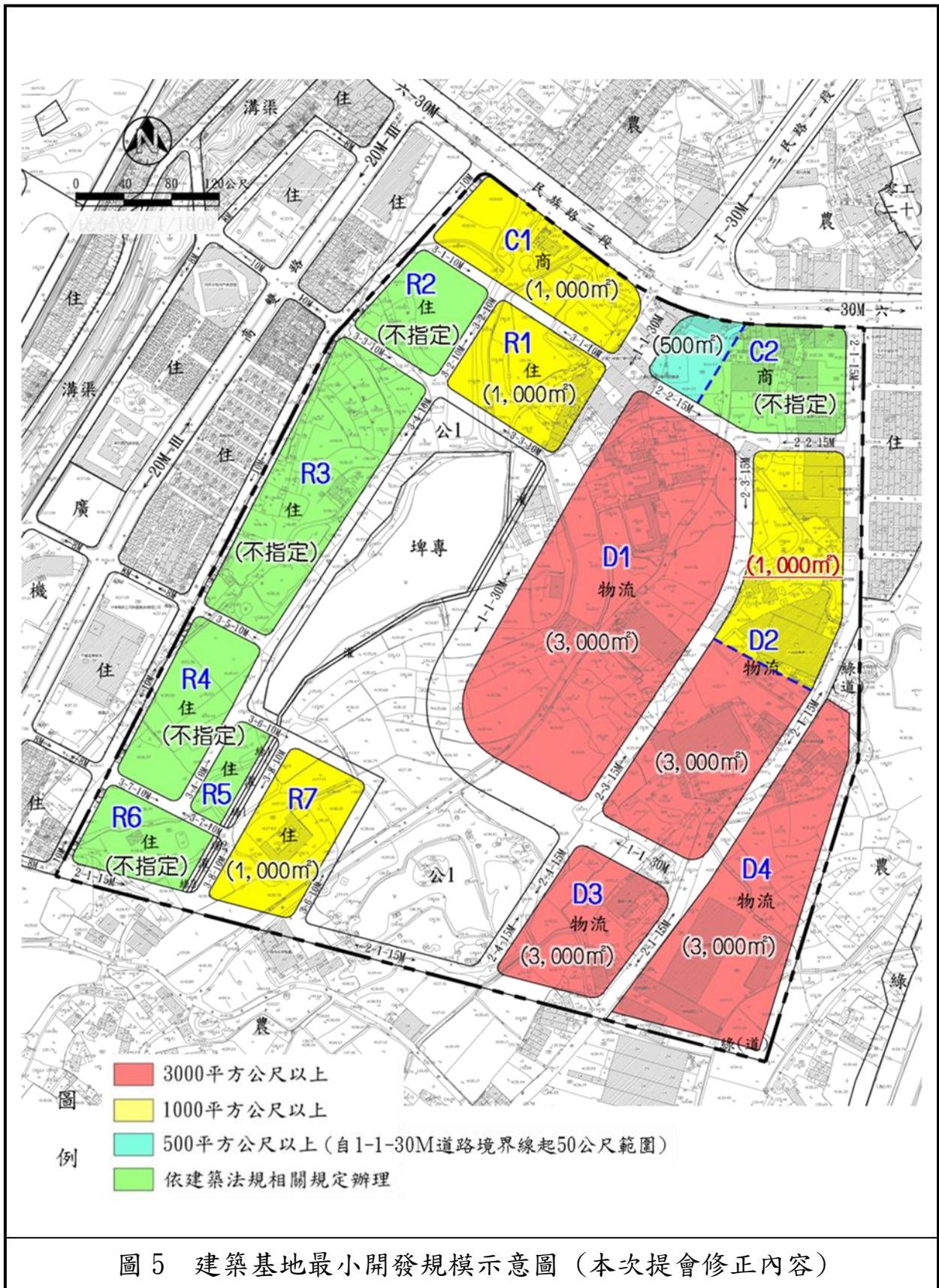
- | | | | |
|---|---------|---|---------|
|  | 物流專用區 |  | 公園用地 |
|  | 商業區 |  | 道路用地 |
|  | 住宅區 |  | 細部計畫範圍線 |
|  | 埤塘專用區 | | |
|  | 灌溉設施專用區 | | |

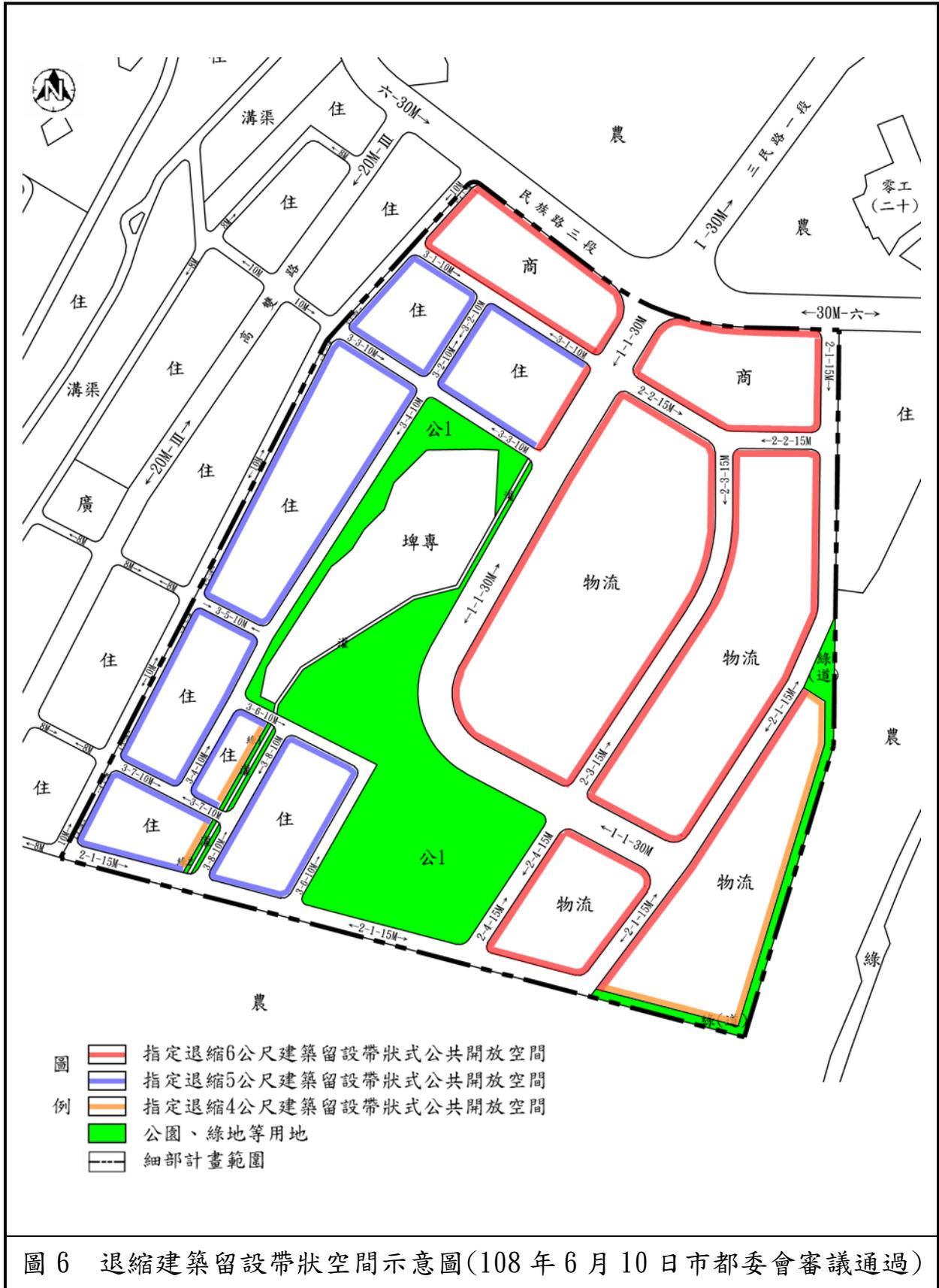
圖 3 細部計畫內容示意圖 (108 年 6 月 10 日市都委會審議通過)

表 3 土地使用分區管制要點修正對照表（本次提會內容）

108 年 6 月 10 日市都委會 審議通過條文	本次提會修訂條文	理 由	市都 委會 決議																														
<p>(九)為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，指定建築基地之最小開發規模，規定如下表(詳圖 17)。</p> <p>任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情況，應加以合併共同開發。</p> <table border="1" data-bbox="158 651 566 1200"> <thead> <tr> <th colspan="2">街廓編號</th> <th>建築基地 最小開發規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>街廓編號 D 1~D4 等建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應 ≥ 3,000 m²。</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>街廓編號 C 1、R1 等建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應 ≥ 1,000 m²。</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>街廓編號 C 2(部分)建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應 ≥ 500 m²。</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>街廓編號 C 2(部分)、R 2~R7 等建築基地</td> <td>依建築法規相關規定辦理。</td> </tr> </tbody> </table>	街廓編號		建築基地 最小開發規模	1	街廓編號 D 1~D4 等建築基地	建築基地最小開發規模應 ≥ 3,000 m ² 。	2	街廓編號 C 1、R1 等建築基地	建築基地最小開發規模應 ≥ 1,000 m ² 。	3	街廓編號 C 2(部分)建築基地	建築基地最小開發規模應 ≥ 500 m ² 。	4	街廓編號 C 2(部分)、R 2~R7 等建築基地	依建築法規相關規定辦理。	<p>(九)為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，指定建築基地之最小開發規模，規定如下表(詳圖 17)。</p> <p>任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情況，應加以合併共同開發。</p> <table border="1" data-bbox="681 613 1090 1265"> <thead> <tr> <th colspan="2">街廓編號</th> <th>建築基地 最小開發規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>街廓編號 D <u>1、D 2(部分)</u>~D4 等建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應 ≥ 3,000 m²。</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>街廓編號 C 1、R1、<u>R7 及 D 2(部分)</u>等建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應 ≥ 1,000 m²。</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>街廓編號 C 2(部分)建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應 ≥ 500 m²。</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>街廓編號 C 2(部分)、R 2~<u>R6</u>等建築基地</td> <td>依建築法規相關規定辦理。</td> </tr> </tbody> </table>	街廓編號		建築基地 最小開發規模	1	街廓編號 D <u>1、D 2(部分)</u> ~D4 等建築基地	建築基地最小開發規模應 ≥ 3,000 m ² 。	2	街廓編號 C 1、R1、 <u>R7 及 D 2(部分)</u> 等建築基地	建築基地最小開發規模應 ≥ 1,000 m ² 。	3	街廓編號 C 2(部分)建築基地	建築基地最小開發規模應 ≥ 500 m ² 。	4	街廓編號 C 2(部分)、R 2~ <u>R6</u> 等建築基地	依建築法規相關規定辦理。	<p>1. 本案物流專用區之最小開發規模規定，依內政部都市計畫委員會決議，指定 D2 部分街廓調降為 1,000 m²，故予以修正本條文之規定。</p> <p>2. 本案住宅區街廓編號 R7 之最小開發規模誤植，一併予以更正。</p>	
街廓編號		建築基地 最小開發規模																															
1	街廓編號 D 1~D4 等建築基地	建築基地最小開發規模應 ≥ 3,000 m ² 。																															
2	街廓編號 C 1、R1 等建築基地	建築基地最小開發規模應 ≥ 1,000 m ² 。																															
3	街廓編號 C 2(部分)建築基地	建築基地最小開發規模應 ≥ 500 m ² 。																															
4	街廓編號 C 2(部分)、R 2~R7 等建築基地	依建築法規相關規定辦理。																															
街廓編號		建築基地 最小開發規模																															
1	街廓編號 D <u>1、D 2(部分)</u> ~D4 等建築基地	建築基地最小開發規模應 ≥ 3,000 m ² 。																															
2	街廓編號 C 1、R1、 <u>R7 及 D 2(部分)</u> 等建築基地	建築基地最小開發規模應 ≥ 1,000 m ² 。																															
3	街廓編號 C 2(部分)建築基地	建築基地最小開發規模應 ≥ 500 m ² 。																															
4	街廓編號 C 2(部分)、R 2~ <u>R6</u> 等建築基地	依建築法規相關規定辦理。																															
<p>(十五)建築物設計</p> <p>1. 建築物屋頂突出物之造型、材料應與建築物相調和，附設之水箱、空調、視訊、機械等設施物，以及其管線設置，應加以隱藏或包覆，不得外露，且應配合建築物造型予以景觀美化處理。</p> <p>2. 住宅區五層樓以下之建築物頂層及屋頂突出物應採用斜屋頂，其設置面積以不小於頂層樓地板面積之 50%為原則；惟六層樓以上之建築物頂層及屋頂突出物應採用斜屋頂或綠屋頂，其設置面積不得小於頂層樓地板面積之 50%。但建築採大面積或完整街廓開發，其建築設計經都市設計審議通過者，不在此限。</p>	<p>(十五)建築物設計</p> <p>1. 建築物屋頂突出物之造型、材料應與建築物相調和，附設之水箱、空調、視訊、機械等設施物，以及其管線設置，應加以隱藏或包覆，不得外露，且應配合建築物造型予以景觀美化處理。</p> <p><u>2. 六層樓以上或供公眾使用之建築物，其頂層部應配合各棟建築物造型予以美化設計。</u></p>	<p>1. 配合本府 108 年 7 月 25 日「桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 12 次會議」決議辦理修訂。</p> <p>2. 斜屋頂相關規定之原意係為塑造區域風貌及避免違建加蓋等，惟實務上非各種基地及建築物型態均適用斜屋頂設計，以致造成建築設計風格受限及民眾困擾，強制規定設置斜屋頂無實質必要性。</p>																															









附件 內政部都委會 108 年 10 月 31 日專案小組會議紀錄

「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合貨物轉運中心檢討）案」

本會專案小組 108 年 10 月 31 日補辦公展後第 1 次會議出席委員初步建議意見：

- 一、重新公開展覽陳情意見綜理表：詳表一專案小組初步建議意見欄。
- 二、有鑑於補辦公展之陳情意見並未變更本會第 943 次審竣之計畫內容，大多係屬涉及細部計畫之範疇，如物流專用區使用項目、強度、開發規模、條件等，以及後續市地重劃分配事宜，為避免影響後續計畫之推動執行，建議市政府妥為納入並檢視細部計畫之相關規範，持續加強與地主之溝通協調，以資妥適。

表一、重新公開展覽陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
重 1	大地昌興業有限公司(代表人：謝○峻) 陳情位置： 平鎮區長安段 200、202、203、203-1、204、210、210-1、215、216、217、258、258-1、259、259-1 地號及高雙段 45、43-1 地號	欣聞本案業經內政部都委會審議通過函覆貴府進行細部計畫在案：(附件一) 1. 本人於 106 年 9 月 8 日陳情內文多次提出：長安二村長安社區為老建築無停車空間，多年經濟發展過程，家戶車量快速成長已經占用長安路沿線至長安路福德祠旁空地。除造成無數次車禍傷亡事故及交通大阻塞，經交通局於民族路增設分隔島及燈號改善在案，但交通壅塞及停車問題依然存在。(附件二) 2. 內政部函覆計畫為考量當地生活與交通現況，將緊鄰原長安社區至長安福德祠等生活區與信仰中心規劃為物流區，將使現況陷入更危險之困境。貴府原計畫已經就現況充分考研之設計，符合區域重劃公眾利益優先之原則。除停車空間外更維護了當地居民往來信仰中心福德祠周邊活動安全。(附件三)	為強化當地原居民交通與居住安全，呈請貴府在原計畫方案(附件三)的基礎上，將物流區車輛交通路線導入新設三民路 30 米大道上，除紓解長安路口與民族路上高速公路僅一個路口壅塞及事故頻繁外，也可擴大三民路 30 米大道原先規畫之功能與邊際效益，符合區域重劃公眾利益優先之原則。	1. 本案計畫內容經內政部都市計畫委員會第 943 次會議審議通過，未來物流專用區之大型車輛將以計畫區中央之 30 公尺計畫為主要進出動線；另該 30 公尺計畫道路，未來往北可銜接生活圈二號道路，並通往內壠交流道，為對外交通便利之主要幹道，有助紓解長安路車流量。 2. 因應地區交通需求，本案將現有長安路規劃為 15 公尺計畫道路，未來將配合市地重劃期程，請本府交通局規劃路口號誌相關管制措施，以降低大型車輛進出車流。	照市府研析意見。



編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		<p>(108 年 10 月 24 日收到桃園市：府都計字第 1080266800 號函 10/31 會議通知。適逢本公司 10/29-11/3 日國外參展，特以書面陳述。)</p> <ol style="list-style-type: none"> 本人於 106 年 9 月 8 日暨 108 年 5 月 20 日及親訪市府承辦人員陳情，本公司樂見政府都市更新計畫的推動，惟須站在公民權益及公平正義下執行。近 10 年來 2 次的計畫公展說明差異大，亦未考量現住戶的現實生計及交通動線上做合理規劃，實有為公允。 為配合政府開發，本公司評估尋求覓地建置新廠過程中，出現配合重劃我必須付出近 5 倍(約 3 億元)成本才能購得相對應的土地，(尚未包含上億的建設成本與電力消防設施上千萬費用)。在大環境不明情況下將被迫走向關廠一途，成為苗栗重劃案(張藥房受害戶的翻版)。更影響公司員工生計(包含接收華映裁員後到職員工)。 應有其他方案可行而不必將我們的廠房劃入，也可以達到同樣都市更新的效果。如果有這種(對人民權益侵害更小方式而不採取)。主管機關可能就有違反比例原則之違法疑慮。 	<p>為維護公民權益，產業發展及員工生計考量上，呈請內政部都委會專案小組委員准予保留大地昌興業有限公司現有場址正常營運。根據擬定直轄縣(市)區域計畫實施要點規定，機關辦理公开展覽後，就審查結果、相關意見參採情形，應以網際網路或其他適當方法廣泛周知；且相關會議應作成紀錄，併同公告徵求意見或公开展覽期間，就機關、團體及民眾所提意見，應按議題逐一提出研處情形經整體考量後，納維計畫擬定或審議參考。懇請主管機關應依法針對民眾所提意見，提出適法之研處情形為荷。</p>	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 本案物流專用區之最小開發規模應考量最適經濟規模，惟為維護市地重劃原地分配之地主權益，參考倉儲業之最小營運面積訂定為 3,000 m²，持分面積較小之地主，可於市地重劃開發時透過協調合併分配。 本案私有土地重劃後面積未達 500 m²之歸戶組數比例約 57%，土地面積約占 10%，即多數地主持有較小土地面積；而重劃後面積大於 3,000 m²之歸戶組數比例約 11%，土地面積約占 60%，亦顯示少數地主持有較大土地面積之情形。 指定 D2 部分街廓，調降最小開發規模為 1,000 m²： <ol style="list-style-type: none"> 考量物流專用區容許供陸上運輸業及快 	<p>照市府研析意見，另涉及細部計畫及市地重劃部分併綜合意見(二)。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
				<p>遞服務等需用土地之經濟規模較小以及現行計畫最小建築基地規模為 1,000 m²(且依規定可選擇增配至最小分配面積數額)。</p> <p>(2)考量D2 街廓北側臨住宅區與商業區之區位較適合規模較小之快遞與物流服務業，故指定部分街廓調降最小開發規模為 1,000 m²。</p> <p>4. 經檢討調整後，預估私有土地重劃後可分配物流專用區之歸戶組數比例自 21%提高至 34%，預估物流專用區約 82%之土地面積可由地主配回。(含增配至最小分配面積)</p> <p>5. 其餘持分面積較小之歸戶組別，可依規定申請合併分配或協調分配於住宅區及商業區之剩餘地。</p> <p>6. 本案後續辦理重劃開發時，將視實際需</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
				要，併同檢視本市社會住宅之申請條件與資格內容。 7. 有關重劃後土地分配面積、位置及調整分配方法，應依「市地重劃實施辦法」第 29~31 條規定辦理。	
重 2 6	沈○龍、 郭○瑄、 林○偉 沈○龍、 林○德、 陳○德、 吳○夫、 林○宇、 陳○忠、 林○淇、 林○延、 吳○騰、 王○媛、 林○立、 黃○豪 陳情位置： 平鎮區長 安段 401 、404、406 、408、411 、412、417 、418、413 、413-1、 414、415 、420、429 、430、431 、439、	主旨：建請降低「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合貨物轉運中心檢討)案」內物流專用區最小開發面積為 500 m ² 及放寬土管要點基地面積限制，請鑒核。 說明： 一、本案目前物流專用區最小開發規模為 3,000 m ² ，暫以重劃後領回土地 55% 計算，範圍內約 52% 地主無法單獨分配到土地，必須合併分配。然而，共有物流專用區土地後，又必須進行後續建築意見整合，可預期縱使完成市地重劃，土地依然會繼續荒蕪。一個都市計畫如果無法在短期內落實規劃願景，是枉然的，整個規劃只是紙上談兵。 二、近來，土地開發為人詬病的是開發期間把絕大多數人掃地出門，因此也會衍生抗爭，讓都市計畫美意蒙塵。爰為期規劃更能因地制宜，符合地主需求，在考量物流專用區適當建築規模，故建議物流專用區最小開發規模面積以 500 m ² 為宜，亦可讓絕大部分地主能共享開發效益。 三、提供重劃歸戶後土地分配面積級距表供主管機關參考(如附表 1)，由附表 1 可見，將原位次分配以及於公共設施調整分配之土地分配完成後，商業區及住宅區皆已無土地可供配地，若物流專用區最小開發規模無調降至 500 m ² ，大多數物流專用區之土地所有權人在經過 40 年的等待後，將面臨無法分配土地，掃地出門的窘境。故盼主管機關審慎評估，以確保都市計畫之規劃具體可行。		1. 有關降低物流專用區最小開發規模，建議酌予採納。 理由： (1) 本案物流專用區之最小開發規模應考量最適經濟規模，惟為維護市地重劃原地分配之地主權益，參考倉儲業之最小營運面積訂定為 3,000 m ² ，持分面積較小之地主，可於市地重劃開發時透過協調合併分配。 (2) 本案私有土地重劃後面積未達 500 m ² 之歸戶組數比例約 57%，土地面積約占 10%，即多數地主持有較小土地面積；而重劃後面積大於 3,000 m ² 之歸	照市府研析意見，另涉及細部計畫及市地重劃部分併綜合意見(二)。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見																																																																																																																																										
439-1 地號		<p>附表 1 重劃歸戶後土地分配面積分配表</p> <table border="1" data-bbox="411 324 798 761"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>地號</th> <th>人數</th> <th>人數(%)</th> <th>歸戶組數</th> <th>歸戶組數(%)</th> <th>面積(m²)</th> <th>面積(%)</th> <th>分配區位</th> <th>分配面積(m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">1</td> <td rowspan="3">重劃後面積 15,900m²以上</td> <td rowspan="3">15</td> <td rowspan="3">2.43%</td> <td rowspan="3">1</td> <td rowspan="3">1.22%</td> <td rowspan="3">59,706.13</td> <td rowspan="3">33.22%</td> <td>商</td> <td>6,502.64</td> </tr> <tr> <td>住</td> <td>34,884.67</td> </tr> <tr> <td>物流</td> <td>18,226.44</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">2</td> <td rowspan="3">重劃後面積 3,000m²-9,999 m²</td> <td rowspan="3">282</td> <td rowspan="3">45.71%</td> <td rowspan="3">13</td> <td rowspan="3">15.83%</td> <td rowspan="3">45,445.01</td> <td rowspan="3">35.00%</td> <td>商</td> <td>9,072.53</td> </tr> <tr> <td>住</td> <td>21,425.37</td> </tr> <tr> <td>物流</td> <td>34,947.71</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">3</td> <td rowspan="3">重劃後面積 2,000m²-2,999 m²</td> <td rowspan="3">17</td> <td rowspan="3">2.70%</td> <td rowspan="3">7</td> <td rowspan="3">8.54%</td> <td rowspan="3">17,272.93</td> <td rowspan="3">10.19%</td> <td>商</td> <td>4,091.58</td> </tr> <tr> <td>住</td> <td>2,857.11</td> </tr> <tr> <td>物流</td> <td>10,324.26</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">4</td> <td rowspan="3">重劃後面積 1,000m²-1,999 m²</td> <td rowspan="3">15</td> <td rowspan="3">2.43%</td> <td rowspan="3">8</td> <td rowspan="3">9.79%</td> <td rowspan="3">11,043.07</td> <td rowspan="3">6.51%</td> <td>商</td> <td>1,387.80</td> </tr> <tr> <td>住</td> <td>1,727.80</td> </tr> <tr> <td>物流</td> <td>7,926.20</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">5</td> <td rowspan="3">重劃後面積500 m²-999m²</td> <td rowspan="3">25</td> <td rowspan="3">4.03%</td> <td rowspan="3">9</td> <td rowspan="3">10.98%</td> <td rowspan="3">6,392.99</td> <td rowspan="3">3.77%</td> <td>商</td> <td>806.97</td> </tr> <tr> <td>住</td> <td>756.65</td> </tr> <tr> <td>物流</td> <td>4,741.67</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">6</td> <td rowspan="3">重劃後面積100 m²-499m²</td> <td rowspan="3">19</td> <td rowspan="3">12.80%</td> <td rowspan="3">31</td> <td rowspan="3">37.80%</td> <td rowspan="3">6,681.22</td> <td rowspan="3">3.12%</td> <td>商</td> <td>2,185.12</td> </tr> <tr> <td>住</td> <td>794.87</td> </tr> <tr> <td>物流</td> <td>5,751.24</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">7</td> <td rowspan="3">重劃後面積100 m²以下</td> <td rowspan="3">194</td> <td rowspan="3">29.82%</td> <td rowspan="3">13</td> <td rowspan="3">15.83%</td> <td rowspan="3">389.79</td> <td rowspan="3">0.38%</td> <td>商</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>住</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>物流</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2">小計</td> <td>617</td> <td>100.00%</td> <td>82</td> <td>100%</td> <td>189,531.44</td> <td>100%</td> <td>商</td> <td>24,235.84</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>住</td> <td>82,383.26</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>物流</td> <td>81,922.38</td> </tr> </tbody> </table> <p>※僅以目前土地權屬試做預分配，未來仍以實際配地為準。</p>	編號	地號	人數	人數(%)	歸戶組數	歸戶組數(%)	面積(m ²)	面積(%)	分配區位	分配面積(m ²)	1	重劃後面積 15,900m ² 以上	15	2.43%	1	1.22%	59,706.13	33.22%	商	6,502.64	住	34,884.67	物流	18,226.44	2	重劃後面積 3,000m ² -9,999 m ²	282	45.71%	13	15.83%	45,445.01	35.00%	商	9,072.53	住	21,425.37	物流	34,947.71	3	重劃後面積 2,000m ² -2,999 m ²	17	2.70%	7	8.54%	17,272.93	10.19%	商	4,091.58	住	2,857.11	物流	10,324.26	4	重劃後面積 1,000m ² -1,999 m ²	15	2.43%	8	9.79%	11,043.07	6.51%	商	1,387.80	住	1,727.80	物流	7,926.20	5	重劃後面積500 m ² -999m ²	25	4.03%	9	10.98%	6,392.99	3.77%	商	806.97	住	756.65	物流	4,741.67	6	重劃後面積100 m ² -499m ²	19	12.80%	31	37.80%	6,681.22	3.12%	商	2,185.12	住	794.87	物流	5,751.24	7	重劃後面積100 m ² 以下	194	29.82%	13	15.83%	389.79	0.38%	商	0.00	住	0.00	物流	0.00	小計		617	100.00%	82	100%	189,531.44	100%	商	24,235.84									住	82,383.26									物流	81,922.38	建議事項	<p>戶組數比例約 11%，土地面積約占 60%，亦顯示少數地主持有較大土地面積之情形。</p> <p>(3)指定D2 部分街廓，調降最小開發規模為 1,000 m²：</p> <p>A. 考量物流專用區容許供陸上運輸業及快遞服務等需用土地之經濟規模較小以及現行計畫最小建築基地規模為 1,000 m²(且依規定可選擇增配至最小分配面積數額)。考量D2 街廓北側臨住宅區與商業區之區位較適合規模較小之快遞與物流服務業，故指定部分街廓調降最小開發規模為 1,000 m²。</p> <p>B. 經檢討調整後，預估私有土地重劃後可分配物流專用區之歸戶組數比例自 21%提高至 34%，預估物流專用區約 82%之土地面積可由地主配回。(含增配至</p>	專案小組初步建議意見
編號	地號	人數	人數(%)	歸戶組數	歸戶組數(%)	面積(m ²)	面積(%)	分配區位	分配面積(m ²)																																																																																																																																						
1	重劃後面積 15,900m ² 以上	15	2.43%	1	1.22%	59,706.13	33.22%	商	6,502.64																																																																																																																																						
								住	34,884.67																																																																																																																																						
								物流	18,226.44																																																																																																																																						
2	重劃後面積 3,000m ² -9,999 m ²	282	45.71%	13	15.83%	45,445.01	35.00%	商	9,072.53																																																																																																																																						
								住	21,425.37																																																																																																																																						
								物流	34,947.71																																																																																																																																						
3	重劃後面積 2,000m ² -2,999 m ²	17	2.70%	7	8.54%	17,272.93	10.19%	商	4,091.58																																																																																																																																						
								住	2,857.11																																																																																																																																						
								物流	10,324.26																																																																																																																																						
4	重劃後面積 1,000m ² -1,999 m ²	15	2.43%	8	9.79%	11,043.07	6.51%	商	1,387.80																																																																																																																																						
								住	1,727.80																																																																																																																																						
								物流	7,926.20																																																																																																																																						
5	重劃後面積500 m ² -999m ²	25	4.03%	9	10.98%	6,392.99	3.77%	商	806.97																																																																																																																																						
								住	756.65																																																																																																																																						
								物流	4,741.67																																																																																																																																						
6	重劃後面積100 m ² -499m ²	19	12.80%	31	37.80%	6,681.22	3.12%	商	2,185.12																																																																																																																																						
								住	794.87																																																																																																																																						
								物流	5,751.24																																																																																																																																						
7	重劃後面積100 m ² 以下	194	29.82%	13	15.83%	389.79	0.38%	商	0.00																																																																																																																																						
								住	0.00																																																																																																																																						
								物流	0.00																																																																																																																																						
小計		617	100.00%	82	100%	189,531.44	100%	商	24,235.84																																																																																																																																						
								住	82,383.26																																																																																																																																						
								物流	81,922.38																																																																																																																																						

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
				<p>最小分配面積) C. 其餘持分面積較小之歸戶組別，可依規定申請合併分配或協調分配於住宅區及商業區之剩餘地。 2. 有關放寬物流專用區之支援服務設施容許使用面積比例部分，建議不予採納。 理由： (1) 本案自 68 年初始都市計畫即劃設為貨物轉運中心區，為因應時空環境變遷及都市發展需求，本次檢討變更為物流專用區，除供物流相關產業使用項目外，亦允許依賴型及關聯性產業等產業使用，以朝向多元化及複合型之發展使用。 (2) 本案物流專用區係參照「都市計畫法桃園市施行細則」乙種工業區之公共服務設施及公用事業設施，訂定支援服務設施容許使用項目及其使用面積比例。</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
				(3) 本案交通地理區位優越，具發展物流中心潛力，應確實朝物流產業發展，且內政部都市計畫委員會第 943 次會議決議已將計畫區北側臨民族路之街廓劃設為商業區，已可提供地區性鄰里商業使用。	
重 3	劉○漳 陳情位置： 平鎮區高雙段 70、71 地號	上述平鎮區高雙段 70 號、71 號二地緊臨此次計畫範圍，多年來此二地係供“道路”使用(即長安路前段)，目前仍屬私人所有，地主們無償提供公眾道路使用約莫四、五十年，至今未見政府徵收，地主們蒙受不少損失，敦請貴局能將上述二地劃入計畫範圍，一起開發，以杜絕日後仍須浪費公帑，再次辦理“徵收”之困擾，也算是給地主們些許補償，以減少民怨，如獲採納，甚感德便!	建請將平鎮區高雙段 70 號及 71 號二地，納入此次計畫範圍進行重劃(位置圖如附件)	建議不予採納。 理由： 1. 經查平鎮區高雙段 70、71 地號 2 筆土地，自 68 年初始都市計畫即將集居規模較大之現有住宅劃設為住宅區，非屬貨物轉運中心範圍。 2. 另本案陳情土地應屬既有道路，如劃設為計畫道路，應考量其過去為集居住宅留設之通路以及毗鄰之現有建物未來申請建築時，建築基地面積縮小及依規定須退縮建築等優點，進行全面檢討。	照市府研析意見(即不予採納)。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
重 4	許○彩 陳情位置： 平鎮區長 安段 544 、545、 545-1、 546、 546-1、 547 地號	該細部計畫自計畫迄今已延宕 16 年之久無法順利開發，本案是採市地重劃開發，為求公平、合理迅起見，建請由市府主導公辦市地重劃（市長曾宣示長安物流開發列為重大施政建設）。	建請由市府主導公辦市地重劃以免自辦市地重劃工程延宕，曠日廢時市長曾宣示長安物流開發列為重大施政建設）。	依平均地權條例相關規定，市地重劃開發得由市政府或土地所有權人辦理，惟本案依內政部都市計畫委員會第 943 次會議決議，為免後續整體開發期程難以掌控，導致土地持續閒置無法利用，本府研訂期程控管機制，倘由土地所有權人自行辦理者，本府將於核准成立籌備會（重劃會）時，限其於內政部都市計畫委員會審議通過紀錄文到 1 年 6 個月內，依法檢附書、表、圖冊申請實施市地重劃，逾期解散之，以確保都市計畫具體可行。如上開籌備會（重劃會）逾期解散，本府亦將積極展辦。	照市府研析意見。
重 5	薛○祥	1. 請掌握開發時程，避免曠日廢時的自辦重劃。 2. 另請問市政府能否將物流區（產業專區）報請或申請或配合中央政府工業區（產業區）立體化，容積獎勵提升 50%。		1. 依平均地權條例相關規定，市地重劃開發得由市政府或土地所有權人辦理，惟本案依內政部都市計畫委員會第 943 次會議決議，為免後續整體開	照市府研析意見。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
				<p>發期程難以掌控，導致土地持續閒置無法利用，本府研訂期程控管機制，倘由土地所有權人自行辦理者，本府將於核准成立籌備會(重劃會)時，限其於內政部都市計畫委員會審議通過紀錄文到1年6個月內，依法檢附書、表、圖冊申請實施市地重劃，逾期解散之，以確保都市計畫具體可行。如上開籌備會(重劃會)逾期解散，本府亦將積極展辦。</p> <p>2. 本案物流專用區依現行規定非屬「工業區更新立體化發展方案」之適用範圍，容積獎勵部分，應依「都市計畫法桃園市施行細則」及相關規定辦理。</p>	
重7	林○宇、陳○忠、林○淇、林○延、黃○豪、王○媛、林○立、吳○騰	<p>主旨：惠請「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合貨物轉運中心檢討)案」內物流專用區增加使用項目及放寬土管要點基地面積限制。</p> <p>說明： (一)本案物流專用區容許使用項目，過於單一化，由於時空背景的不同，社會的變遷，時代在進步，經濟在繁榮，本案物流專用區應更多元化，</p>		<p>建議不予採納。</p> <p>理由： 1. 本案自 68 年初始都市計畫即劃設為貨物轉運中心區，為因應時空環境變遷及都市發展</p>	照市府研析意見(即不予採納)。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
	<p>陳情位置： 平鎮區長安段 411、412、413、413-1、414、418、420、431、439、439-1 地號</p>	<p>故建請增加，研發創新產業(研發中心)設計產業企業營運總部，低汙染無公害之工業及其必要附屬設施、等使用項目。</p> <p>(二)本案物流專用區內的支援服務設施之土地總面積，不得超過該物流專用區總面積 20%建議比照“工業園區各種用地用途及使用規範辦法”第 4 條之規定修正為 30%以利物流專用區使用更加活化。</p>		<p>需求，本次檢討變更為物流專用區，除供物流相關產業使用項目外，亦允許依賴型及關聯性產業等產業使用，以朝向多元化及複合型之發展使用。</p> <p>2. 有關放寬物流專用區之支援服務設施容許使用面積比例部分，建議不予採納。</p> <p>理由： (1)本案自 68 年初始都市計畫即劃設為貨物轉運中心區，為因應時空環境變遷及都市發展需求，本次檢討變更為物流專用區，除供物流相關產業使用項目外，亦允許依賴型及關聯性產業等產業使用，以朝向多元化及複合型之發展使用。 (2)本案物流專用區係參照「都市計畫法桃園市施行細則」乙種工業區之公共服務設施及公用事業設施，訂定支援服務設施容許使</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
				用項目及其使用面積比例。 (3)本案交通地理區位優越，具發展物流中心潛力，應確實朝物流產業發展，且內政部都市計畫委員會第 943 次會議決議已將計畫區北側臨民族路之街廓劃設為商業區，已可提供地區性鄰里商業使用。	
重 8	鄭○慶 陳情位置： 平鎮區 長安段 66 地號	贊成支持，請儘速辦理，我們等太久了，感謝。		本案將儘速報請內政部都市計畫委員會續審，並依相關規定積極辦理。	照市府研析意見(即不予採納)。
重 9	徐○森、 徐○基、 徐○壇	主旨：為就貴府「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合貨物轉運中心檢討)案」暨「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫貨物轉運中心細部計畫案」公開展覽(以下稱該計畫案)提出陳述意見乙事，如說明，請查照。 說明： 一、依據貴府 108.7.15 府都計字第 1080174007 號函辦理。 二、有關該計畫案住宅區建築基地最小開發面積，違反明確性規定。 (一)依市地重劃實施辦法第 31 條規定：「重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準… 二、同一土地所有權人在重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達重劃區內所有最小分配面積標準二分之一者，除通知土地所有權人申請與其他土地所有權人合併分配者外，應以現金補償之；其已達重劃區內最小分配面積標準，得於深度較淺、重		建議酌予採納。 理由： 1. 本案住宅區除 R1、R7 街廓之最小開發面積訂為 1,000 m ² 外，其餘則依建築法相關規定辦理，亦即其最小建築面積不得小於畸零地使用規則，而實際重劃後土地分配面積、位置及調整分配方法，應依「市地重劃實施辦法」第 29~31 條規定辦理。 2. 有關物流專用	照市府研析意見，另涉及細部計畫及市地重劃部分併綜合意見(二)。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		<p>劃後地價較低之街廓按最小分配面積標準分配或協調合併分配之」。同辦法第 30 條規定：「重劃後土地之最小分配面積標準，由主管機關視各街廓土地使用情況及分配需要於規劃設計時定之。但不得小於畸零地使用規則及都市計畫所規定之寬度、深度及面積」。</p> <p>(二)桃園市畸零地使用自治條例第 3 條規定：「本自治條例所稱面積狹小基地，指基地最小深度、最小寬度或最小面積未達下列規定者：一、一般建築用地，應依附表一檢討。」正面路寬超過七公尺至十五公尺者，住宅區最小寬度 3.5 公尺，最小深度 14 公尺(經換算最小開發規模為 49 平方公尺)。</p> <p>(三)依該計畫案附圖 17「建築基地最小開發規模示意圖」所示，住宅區 C2、R2、R3、R4、R5、R6 之最小開發規模僅登載為「依建築法相關規定辦理」並未明確規定其最小開發面積。依字義解釋，該計畫案自應以桃園市畸零地使用自治條例第 3 條規定為準據，最小開發規模為 49 平方公尺。是以，土地所有權人得以此為基準，依市地重劃實施辦法第 31 條規定：「其已達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，得於深度較淺、重劃後地價較低之街廓按最小分配面積標準分配或協調合併分配之」。</p> <p>(四)個別檢討住宅區 C2、R2、R3、R4、R5、R6 等街廓，其最小深度 C2 為 75 公尺、R2 為 70 公尺、R3 為 60 公尺、則為 55 公尺、R5 為 30 公尺、R6 為 50 公尺(下稱綠色住宅區)均未符桃園市畸零地使用自治條例第 3 條最小深度 14 公尺之規定。退步言之，將該等街廓最小深度再除以二，則 C2 為 37.5 公尺、R2 為 35 公尺、R3 為 30 公尺、R4 為 27.5 公尺、R6 為 25 公尺(R5 若改為縱向自己置建築物，最小深度將變更為 85 公尺)，亦仍未符合相關建築法規之規定。</p> <p>三、有關物流專用區設置之影響</p> <p>(一)建築基地最小開發面積影響為數眾多小地主權益按該計畫案物流專用區建築基地最小開發面積為 3000 平方公尺，為增加該計畫案物流專用區可執行性及資訊公開性，應公布該物流專用屋內符合最小開發面積 3000 平方</p>		<p>區劃設面積比例，本案自 68 年初始都市計畫即劃設為貨物轉運中心區，為因應時空環境變遷及都市發展需求，本府檢討變更為物流專用區，除供物流相關產業使用項目外，亦允許依賴型及關聯性產業等產業使用，以朝向多元化及複合型之發展使用。</p> <p>3. 有關降低物流專用區最小開發規模，建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>(1)本案物流專用區之最小開發規模應考量最適經濟規模，惟為維護市地重劃原地分配之地主權益，參考倉儲業之最小營運面積訂定為 3,000 m²，持分面積較小之地主，可於市地重劃開發時透過協調合併分配。</p> <p>(2)本案私有土地重劃後面積未達 500 m²之歸戶組數比例約</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		<p>公尺之所有權人總數、持有合計面積、及持有面積佔該物流專用區比例。並統計未符合最小開發面積 3000 平方公尺之面積總數(移出總量)，與綠色住宅區之可額外接納容量交互計算。</p> <p>(二)當初規劃設置該物流專用區，係為「早期物流型態係以傳統倉儲保管、運輸配送服務為主，其所需用地規模較大」。</p> <p>(三)然查依該計畫案第 15 頁(二)產業發展分析(4)倉儲業及航空運輸業:本市境內因有桃園國際機場，生產總額分占全國該業之 28.90% 及 36.46%，分居各縣、市第 1 及第 2 位，其中近國際機場之大園區及蘆竹區為營運據點。</p> <p>(四)依該計畫案「表 3 桃園市工商及服務業普查統計表」運輸及倉儲業場所單位(家):95 年 3,914 家，100 年 3,795 家，減少家數達 119 家，減少比例 3.04%。</p> <p>(五)另依該計畫案第 1 頁「細部計畫公告迄今已逾 16 年，仍未完成重劃開發無法引進相關產業進駐，歸納其原因如下:1.都市計畫法令修正:民國 92、93 年間都市計畫修法允許農業區、工業區得作汽車運輸業停車場(站)及客(貨)運站等相關設施，大幅提升物流業者經營使用彈性，而本案因重劃開發時程之不確定及開發後土地取得成本相對較高等因素(請酌參該計畫案第 60 頁以平均價格每坪 19.9 萬元辦理土地標售)，進而影響物流業者進駐之意願，亦造成土地所有權人參與重劃開發之意願不高」。</p> <p>(六)綜查上述時空背景之更易及「2.物流產業型態轉變:惟隨著企業經營、消費行為及網路科技的改變，其所需用地規模已大幅縮小」，加以該計畫案範圍外鄰近區域，現已另有郵局及物流業者營運場所存在。該物流專用區規劃面積達 12.11 公頃，佔全部計畫面積比例達 37.16%，應有重新檢討之必要。</p> <p>(七)市民們深知市政府的德政是想照顧大多數人的合法權益，但以此計畫中，大多數人都是原有面積 30-80 坪左右的小地主，但有些物流區地主，根本不符合相關規定，配不到地。這絕對不是我們這些小地主所要的結局。請</p>		<p>57%，土地面積約占 10%，即多數地主持有較小土地面積；而重劃後面積大於 3,000 m²之歸戶組數比例約 11%，土地面積約占 60%，亦顯示少數地主持有較大土地面積之情形。</p> <p>(3)指定 D2 部分街廓，調降最小開發規模為 1,000 m²：</p> <p>A. 考量物流專用區容許供陸上運輸業及快遞服務等需用土地之經濟規模較小以及現行計畫最小建築基地規模為 1,000 m²(且依規定可選擇增配至最小分配面積數額)。</p> <p>B. 考量 D2 街廓北側臨住宅區與商業區之區位較適合規模較小之快遞與物流服務業，故指定部分街廓調降最小開發規模為 1,000 m²。</p> <p>(4)經檢討調整後，預估私有土地重劃後可分配物流專用區</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		<p>市政府相關單位重視多數小地主的權益。</p> <p>四、綜上所陳，為此請求貴府就該計畫案相關疑義惠予函覆為禱，實成德便。</p>		<p>之歸戶組數比例自 21% 提高至 34%，預估物流專用區約 82% 之土地面積可由地主配回。(含增配至最小分配面積)</p> <p>(5)其餘持分面積較小之歸戶組別，可依規定申請合併分配或協調分配於住宅區及商業區之剩餘地。</p>	
重 10	陳○媛 陳情位置： 平鎮區長安段 512、513、514 地號	<p>由於法制缺失，公共利益規範不明、程序參與權稀薄、資訊不公開，政府或開發商在資源上的必然優勢，受迫遷者往往疲於奔命，仍無法撼動迫遷體制的一根汗毛。政府利用行政專制強奪人民財產，不檢討法規的缺失與公共利益規劃不明，利用資訊的不透明與一般民眾不樂意參與公眾事務，認知嚴重謬誤，以為只要不同意政府就無法強徵民地，政府配合土地重劃受益最大者，利用人頭簽名公聽會出席人數，營造重劃區居民仰望王師駕臨之假象，又重劃區土地之分配不論住宅區、物流區... 分回土地比例相同，美其名謂公平正義、實則為政府康他人之慨，讓同在一個重劃區之居民未來的財產分配天差地別，尤其讓小面積地主將面臨 分回土地無法使用，只能任人宰割甚至無容身之處。</p>	<p>市府應利用剩餘地蓋一棟國宅，讓配不到住宅地的物流區小地主可以用補償金或者土地抵價，讓他們有屋可住不至於流落街頭無處棲身。</p>	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由： 本案後續辦理重劃開發時，將視實際需要，併同檢視本市社會住宅之申請條件與資格內容。</p>	照市府研析意見。
		<p>每一土地所有權人重劃費用負擔，法律硬性規定相同，並不合理，重劃後住宅地增值高過物流區地價甚多(住宅區一坪土地 40 萬起跳、物流區一坪能有 15 萬已屬非分之想)，政府美其名叫做公</p>	<p>1. 市府可以利用補償金或者土地可以拿回來的比例提高至 65%。 2. 避免物流區內</p>	<p>建議不予採納。</p> <p>理由： 1. 有關重劃負擔及土地分配比例，應依「平均地權條例」及</p>	照市府研析意見(即不予採納)。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		<p>平，試問一斤黃金和一斤紅土能叫做公平嗎，分配後拿田的土地比例相同，非常之不公平，要求政府的補償是公平的補償而非齊頭式的補償。</p>	<p>限定蓋工廠，而去汙染土地空氣，造成交通壅塞，建議取消物流區的限定用途。</p>	<p>「市地重劃實施辦法」相關規定辦理，故陳情土地分回比例提高至 65% 部分，建議不予採納。</p> <p>2. 有關取消物流區的限定用途部分，建議不予採納。</p> <p>理由：</p> <p>(1) 本案自 68 年初始都市計畫即劃設為貨物轉運中心區，為因應時空環境變遷及都市發展需求，本次檢討變更為物流專用區，除供物流相關產業使用項目外，亦允許依賴型及關聯性產業等產業使用，以朝向多元化及複合型之發展使用。</p> <p>(2) 本案物流專用區係參照「都市計畫法桃園市施行細則」乙種工業區之公共服務設施及公用事業設施，訂定支援服務設施容許使用項目及其使用面積比例。</p> <p>(3) 本案交通地理區位優越，具發展物流中心</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
				潛力，應確實朝物流產業發展，且內政部都市計畫委員會第 943 次會議決議已將計畫區北側臨民族路之街廓劃設為商業區，已可提供地區性鄰里商業使用。	
		<p>本重劃區大部分的地主為佃農後代，雖然生活在這裡但是他們的土地通常不會太大，小地主的部分土地被釋出作為公用，使得剩餘土地坪數，無法達到「最小建築基地面積」小地主配不回土地，只有被迫廉價出賣土地，更可恨者三七五租約地主利用錢財優勢，取得與政府對口之話語權，將其所持有之土地劃入住宅區，讓弱勢之佃農因重劃更加弱勢。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 重劃配回土地百分比，住宅區配回百分之 35，物流區配回百分之 65 方才符合公平正義原則，也才能讓受害的民眾體諒政府。 2. 「最小建築基地面積」建議物流區由 3000 平方公尺降為 500 平方公尺。 	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關重劃負擔及土地分配比例，應依「平均地權條例」及「市地重劃實施辦法」相關規定辦理，故陳情土地分回比例提高至 65% 部分，建議不予採納。 2. 有關降低物流專用區最小開發規模，建議酌予採納。 <p>理由：</p> <p>(1) 本案物流專用區之最小開發規模應考量最適經濟規模，惟為維護市地重劃原地分配之地主權益，參考倉儲業之最小營運面積訂定為 3,000 m²，持分面積較小之地主，可於市地重劃開發</p>	<p>有關重劃分回比例照市府研析意見（即不予採納）外，其餘涉及細部計畫及市地重劃部分，照市府研析意見併綜合意見（二）。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
				<p>時透過協調合併分配。</p> <p>(2) 本案私有土地重劃後面積未達 500 m²之歸戶組數比例約 57%，土地面積約占 10%，即多數地主持有較小土地面積；而重劃後面積大於 3,000 m²之歸戶組數比例約 11%，土地面積約占 60%，亦顯示少數地主持有較大土地面積之情形。</p> <p>(3) 指定 D2 部分街廓，調降最小開發規模為 1,000 m²：</p> <p>A. 考量物流專用區容許供陸上運輸業及快遞服務等需用土地之經濟規模較小以及現行計畫最小建築基地規模為 1,000 m²（且依規定可選擇增配至最小分配面積數額）。</p> <p>B. 考量 D2 街廓北側臨住宅區與商業區之區位較適合規模較小之快遞與物流服務業，故指定部分街廓調降最小開發</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
				<p>規模為 1,000 m²。</p> <p>(4) 經檢討調整後，預估私有土地重劃後可分配物流專用區之歸戶組數比例自 21% 提高至 34%，預估物流專用區約 82% 之土地面積可由地主配回。(含增配至最小分配面積)</p> <p>(5) 其餘持分面積較小之歸戶組別，可依規定申請合併分配或協調分配於住宅區及商業區之剩餘地。</p>	
		<p>同在都更區域內，是誰可以決定哪些地主將來可以分配到價值較高的商業區、住宅區，又是哪些地主必須分配到價值較低的物流區。如此以原地現址分配的方式，是否一開始即設定圖利某些特定區域的地主，難免讓人懷疑清廉政府的施政有瑕疵。</p>	<p>以公平、公正、公開的抽籤方法決定。</p>	<p>建議不予採納。</p> <p>理由： 本案係採市地重劃方式整體開發，依「平均地權條例」第 60 條第 1 項規定，公共設施用地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。另依「市地重劃實施辦法」第 31 條規定，重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地</p>	<p>照市府研析意見(即不予採納)。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
				相關位於原街廓之面臨原有路街線者為準。	
重 11	陳○祥、 陳○媛、 陳○英、 陳○珈、 陳○汝、 古○權、 古○銀、 古○毅、 陳○英	<p>壹、陳情事項:關於 68 年被劃為「貨運轉運中心特定區」的公辦市地重劃案,總面積約 32 公頃,估計需拆遷地上物包含住家、工廠無數,因重劃案影響居民權益甚鉅,於政府舉辦重劃案多次說明會,居民均強烈反對,居民不滿,提出排除重劃或其他安置措施要求,希望市府有具體承諾,懇請鄭市長筋令所屬相關局處,本於愛民之精神,讓被劃進重劃圖的小地主未來有一定的配地可以蓋屋,免於他們被迫領取少數補償金,變成土地沒了,住的地方也沒了,可以維持生計的田地也沒了,傷害了人民的心,若假借發展經濟之名的土地政策只能蓋高樓大廈,蓋工廠,去汙染土地空氣,造成交通壅塞,而讓那些投資客炒地皮賣房子發財,若說是發展經濟?不如說是政府以假公權力之名,行傷害人民之事實。</p> <p>貳、說明</p> <p>台灣很多開發案,許多居民被迫搬遷,或者獲得的賠償金不足找到新的居所,對此希望桃園市政府不要置身事外,不能不負責任的不管。真正生活在重劃區內的人,土地通常不會太大,小地主的部分土地被釋出作為公用,使得剩餘土地坪數,無法達到「最小建築基地面積」小地主配不回土地,其他很多受限於原定「貨櫃轉運中心」不能蓋房子、蓋工廠而成為違章建築的地主,30 多年來他們的土地被限制使用,房子倒塌無處居住只能現地改建,卻成為違章建築,他們居住與生活的權益被政府長期漠視,現在政府一紙開發計畫,他們 30 多年來的心血一夕成為泡影,政府難道要逼著這群人造反嗎。</p> <p>再說,地主可以拿田的百分比由重劃會決定,依法律規定拿田的土地不得低於 55%,這就有重劃會可以操作的空間。規定 55%拿回來是否對被政府限定用途 38 年的人民太過苛刻。祈求小地主可以提高比例至 65%。現在有修法可以讓政府在重劃區內利用剩餘地蓋國民住宅的相關規定是否市府可以蓋一棟國宅,讓配不到住宅地的小地主可以拿補償金或者土地抵價,讓他們有屋</p>		<p>1. 有關降低物流專用區最小開發規模,建議酌予採納。</p> <p>理由:</p> <p>(1) 本案物流專用區之最小開發規模應考量最適經濟規模,惟為維護市地重劃原地分配之地主權益,參考倉儲業之最小營運面積訂定為 3,000 m²,持分面積較小之地主,可於市地重劃開發時透過協調合併分配。</p> <p>(2) 本案私有土地重劃後面積未達 500 m²之歸戶組數比例約 57%,土地面積約占 10%,即多數地主持有較小土地面積;而重劃後面積大於 3,000 m²之歸戶組數比例約 11%,土地面積約占 60%,亦顯示少數地主持有較大土地面積之情形。</p> <p>(3) 指定 D2 部分街廓,調降最小開發規模為</p>	照市府研析意見,另涉及細部計畫及市地重劃部分併綜合意見(二)。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		<p>可住不至於流落街頭無處棲身。</p> <p>重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、公園綠地等用地工程費用與貸款利息，由區內土地所有權人負擔，負擔費用頗為沉重。尤其以區域性聯外道路、排水工程由區域內土地所有權人負擔，不符「受益者付費原則」，重劃區的民眾表面上受益匪淺，事實並非如此美好，土地分在住宅區以外之民眾，他們的土地經過重劃之後所剩不多，土地價值也無法跟住宅區可以相互比擬的，住宅區的受益人除了少部分的原地主，其餘最大受益者大家心知肚明，這些土地在在都是在地百姓先祖辛勤一輩子所留下來的。</p> <p>每一土地所有權人重劃費用負擔，法律硬性規定相同，並不合理，重劃後住宅地增值高過物流區地價甚多，分配後拿田的土地比例相同，非常之不公平，計畫要做公平的補償。</p> <p>重劃區的政府官員與居民之間的知識與權力並不對等，使得重劃會這群有權者可以藉土地重劃之名，將人民的土地45%劃進國有土地，也可以把國有土地以掩耳盜鈴的方式將有利的地段分配給某特定人，而真實生活在這土地的小地主，無法主張自身權益的權力任人宰割，這群人只有無奈地走人成嘆天地不仁，生錯時代住錯地方！素仰市長為民意代表時為民眾權益與政府抗衡素有小諸葛之稱，現在桃園已為市長掌控，探求民瘼解決民眾苦難易如反掌、當比民意代表更為容易，懇請市長體恤孤立無援的弱勢的小地主，讓大家有一處安身立命的處所。</p>		<p>1,000 m²：</p> <p>A. 考量物流專用區容許供陸上運輸業及快遞服務等需用土地之經濟規模較小以及現行計畫最小建築基地規模為1,000 m²（且依規定可選擇增配至最小分配面積數額）。</p> <p>B. 考量D2街廓北側臨住宅區與商業區之區位較適合規模較小之快遞與物流服務業，故指定部分街廓調降最小開發規模為1,000 m²。</p> <p>(4) 經檢討調整後，預估私有土地重劃後可分配物流專用區之歸戶組數比例自21%提高至34%，預估物流專用區約82%之土地面積可由地主配回。（含增配至最小分配面積）</p> <p>(5) 其餘持分面積較小之歸戶組別，可依規定申請合併分配或協調分配於住宅區及商業區之剩餘地。</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
				<p>2. 本案係採市地重劃方式整體開發依「平均地權條例」第 60 條第 1 項規定，公共設施用地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。另「市地重劃實施辦法」第 31 條規定，重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次於原街廓之面臨原有路街線者為準。</p> <p>3. 本案重劃平均負擔比率依「平均地權條例」及「市地重劃實施辦法」規定，按土地受益比例計算重劃負擔。</p> <p>4. 本案後續辦理重劃開發時將視實際需要，併同檢視本市社會住宅之申請條件與資格內容。</p>	
重 12	陳○宗	以在都更區域內是誰可以決定下，各位地主將來都可以分取價值很好(較好)較高的商業(物質)商	同上次，公平公正公開，放面(式)抽籤方法決	建議不予採納。理由：本案係採市地重	照市府研析意見(即不予採

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		業區，住宅區又是各位地主必須分配到價值低的地域(物流區)，如此原地現址分配方式一開始即設定圖利某些物流區及住宅區，難免讓人高官清廉政府的做事施政給百姓?瑕疵!安居樂業生活...(從小到大至今變公了，一再三變，腦袋有什麼資料?	定。	劃方式整體開發，依「平均地權條例」第 60 條第 1 項規定，公共設施用地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。另依「市地重劃實施辦法」第 31 條規定，重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次於原街廓之面臨原有路街線者為準。	納)。
重 13	黃○銀 陳情位置： 平鎮區長安段 248 地號	變更交流道特定區，長安路馬路邊全部物流區，左邊田地變住宅區，不公平，是否有圖利大地主，我全家三代人住這裏，以後要叫我們住在那裏，建議要給我們百姓有個遮風避雨的地方住才可以。		建議酌予採納。 理由： 1. 本案物流專用區之最小開發規模應考量最適經濟規模，惟為維護市地重劃原地分配之地主權益，參考倉儲業之最小營運面積訂定為 3,000 m ² ，持分面積較小之地主，可於市地重劃開發時透過協調合併分配。 2. 本案私有土地重劃後面積未達 500 m ² 之歸戶組數比例約	照市府研析意見，另涉及細部計畫及市地重劃部分併綜合意見(二)。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
				<p>57%，土地面積約占 10%，即多數地主持有較小土地面積；而重劃後面積大於 3,000 m²之歸戶組數比例約 11%，土地面積約占 60%，亦顯示少數地主持有較大土地面積之情形。</p> <p>3. 指定 D2 部分街廓，調降最小開發規模為 1,000 m²：</p> <p>(1) 考量物流專用區容許供陸上運輸業及快遞服務等需用土地之經濟規模較小以及現行計畫最小建築基地規模為 1,000 m²（且依規定可選擇增配至最小分配面積數額）。</p> <p>(2) 考量 D2 街廓北側臨住宅區與商業區之區位較適合規模較小之快遞與物流服務業，故指定部分街廓調降最小開發規模為 1,000 m²。</p> <p>4. 經檢討調整後，預估私有土地重劃後可分</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
				<p>配物流專用區之歸戶組數比例自 21%提高至 34%，預估物流專用區約 82%之土地面積可由地主配回。(含增配至最小分配面積)</p> <p>5. 其餘持分面積較小之歸戶組別，可依規定申請合併分配或協調分配於住宅區及商業區之剩餘地。</p> <p>6. 本案後續辦理重劃開發時，將視實際需要，併同檢視本市社會住宅之申請條件與資格內容。</p>	
<p>重 14 15 16 17 18</p>	<p>劉○蕙、 陳○汝、 陳○祥、 陳○珈、 陳○英 陳情位置： 平鎮區長 安段 507 、509、510 、510-1、 507、512 、513、514 、227、 228-1、 229、235 、235-1 地號</p>	<p>由於法制缺失，公共利益規範不明、程序參與權稀薄、資訊不公開，政府或開發商在資源上的必然優勢，受迫遷者往往疲於奔命，仍無法撼動迫遷體制的一根汗毛。政府利用行政專制強奪人民財產，不檢討法規的缺失與公共利益規劃不明，利用資訊的不透明與一般民眾不樂意參與公眾事務，認知嚴重謬誤，以為只要不同意政府就無法強徵民地，政府配合土地重劃受益最大者，利用人頭簽名公聽會出席人數，營造重劃區居民仰望王師駕臨之假象，又重劃區土地之分配不論住宅區、物流區...分回土地比例相同，美其名謂公平正義、實則為政府康他人之慨，讓同在一個重劃區之居民未來的財產分配天差地別，尤其讓小面積地主</p>	<p>市府應利用剩餘地蓋一棟國宅，讓配不到住宅地的物流區小地主可以用補償金或者土地抵價，讓他們有屋可住不至於流落街頭無處棲身。</p>	<p>建議酌予採納。 理由： 本案後續辦理重劃開發時，將視實際需要，併同檢視本市社會住宅之申請條件與資格內容。</p>	<p>照市府研析意見。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		<p>將面臨分回土地無法使用，只能任人宰割甚至無容身之處。</p> <p>真正生活在重劃區內的人，土地通常不會太大，小地主的部分土地被釋出作為公用，使得剩餘土地坪數，無法達到「最小建築基地面積」小地主配不回土地，只有被迫廉價出賣土地。</p>	<p>「最小建築基地面積」建議物流區由 3000 平方公尺降為 500 平方公尺。</p>	<p>有關降低物流專用區最小開發規模，建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案物流專用區之最小開發規模應考量最適經濟規模，惟為維護市地重劃原地分配之地主權益，參考倉儲業之最小營運面積訂定為 3,000 m²，持分面積較小之地主，可於市地重劃開發時透過協調合併分配。 2. 本案私有土地重劃後面積未達 500 m²之歸戶組數比例約 57%，土地面積約占 10%，即多數地主持有較小土地面積；而重劃後面積大於 3,000 m²之歸戶組數比例約 11%，土地面積約占 60%，亦顯示少數地主持有較大土地面積之情形。 3. 指定 D2 部分街廓，調降最小開發規模為 	<p>照市府研析意見，另涉及細部計畫及市地重劃部分併綜合意見(二)。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
				<p>1,000 m²：</p> <p>(1) 考量物流專用區容許供陸上運輸業及快遞服務等需用土地之經濟規模較小以及現行計畫最小建築基地規模為 1,000 m² (且依規定可選擇增配至最小分配面積數額)。</p> <p>(2) 考量 D2 街廓北側臨住宅區與商業區之區位較適合規模較小之快遞與物流服務業，故指定部分街廓調降最小開發規模為 1,000 m²。</p> <p>4. 經檢討調整後，預估私有土地重劃後可分配物流專用區之歸戶組數比例自 21% 提高至 34%，預估物流專用區約 82% 之土地面積可由地主配回。(含增配至最小分配面積)</p> <p>5. 其餘持分面積較小之歸戶組別，可依規定申請合併分配或協調分配於住宅區及商業區之剩餘地。</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		<p>每一土地所有權人重劃費用負擔，法律硬性規定相同，並不合理，重劃後住宅地增值高過物流區地價甚多(住宅區一坪土地 40 萬起跳、物流區一坪能有 15 萬已屬非分之想)，政府美其名叫做公平，試問一斤黃金和一斤紅土能叫做公平嗎，分配後拿田的土地比例相同，非常之不公平，要求政府的補償是公平的補償而非齊頭式的補償。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 市府可以利用補償金或者土地可以拿回來的比例提高至 65%。 2. 避免物流區內限定蓋工廠，而去汙染土地空氣，造成交通壅塞，建議取消物流區的限定用途。 	<p>6. 本案後續辦理重劃開發時，將視實際需要，併同檢視本市社會住宅之申請條件與資格內容。</p> <p>建議不予採納。 理由： 1. 有關重劃負擔及土地分配比例，應依「平均地權條例」及「市地重劃實施辦法」相關規定辦理，故陳情土地分回比例提高至 65% 部分，建議不予採納。 2. 有關取消物流區的限定用途部分，建議不予採納。 理由： (1) 本案自 68 年初始都市計畫即劃設為貨物轉運中心區，為因應時空環境變遷及都市發展需求，本次檢討變更為物流專用區，除供物流相關產業使用項目外，亦允許依賴型及關聯性產業等產業使用，以朝向多元化及複合型之發展使用。 (2) 本案物流專</p>	<p>照市府研析意見(即不予採納)。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
				<p>用區係參照「都市計畫法桃園市施行細則」乙種工業區之公共服務設施及公用事業設施，訂定支援服務設施容許使用項目及其使用面積比例。</p> <p>(3)本案交通地理區位優越，具發展物流中心潛力，應確實朝物流產業發展，且內政部都市計畫委員會第943次會議決議已將計畫區北側臨民族路之街廓劃設為商業區，已可提供地區性鄰里商業使用。</p>	
		<p>本重劃區大部分的地主為佃農後代，雖然生活在這裡但是他們的土地通常不會太大，小地主的部分土地被釋出作為公用，使得剩餘土地坪數，無法達到「最小建築基地面積」小地主配不回土地，只有被迫廉價出賣土地，更可恨者三七五租約地主利用錢財優勢，取得與政府對口之話語權，將其所持有之土地劃入住宅區，讓弱勢之佃農因重劃更加弱勢。</p>	<p>1. 重劃配回土地百分比，住宅區配回百分之35，物流區配回百分之65 方才符合公平正義原則，也才能讓受害的民眾體諒政府。</p> <p>2. 「最小建築基地面積」建議物流區由3000 平方公尺降為500 平方公尺。</p>	<p>1. 有關重劃負擔及土地分配比例，應依「平均地權條例」及「市地重劃實施辦法」相關規定辦理，故陳情土地分回比例提高至65%部分，建議不予採納。</p> <p>2. 有關降低物流專用區最小開發規模，建議酌予採納。</p> <p>理由： (1)本案物流專用區之最小開</p>	<p>除重劃分回比例照市府研析意見(即不予採納)外，其餘涉及細部計畫及市地重劃部分，照市府研析意見併綜合意見(二)。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
				<p>發規模應考量最適經濟規模，惟為維護市地重劃原地分配之地主權益，參考倉儲業之最小營運面積訂定為 3,000 m²，持分面積較小之地主，可於市地重劃開發時透過協調合併分配。</p> <p>(2) 本案私有土地重劃後面積未達 500 m²之歸戶組數比例約 57%，土地面積約占 10%，即多數地主持有較小土地面積；而重劃後面積大於 3,000 m²之歸戶組數比例約 11%，土地面積約占 60%，亦顯示少數地主持有較大土地面積之情形。</p> <p>(3) 指定 D2 部分街廓，調降最小開發規模為 1,000 m²：</p> <p>A. 考量物流專用區容許供陸上運輸業及快遞服務等需用土地之經濟規模較小以及現行計畫最小建築基地規模為 1,000 m²（且依</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
				<p>規定可選擇增配至最小分配面積數額)。</p> <p>B. 考量 D2 街廓北側臨住宅區與商業區之區位較適合規模較小之快遞與物流服務業，故指定部分街廓調降最小開發規模為 1,000 m²。</p> <p>(4) 經檢討調整後，預估私有土地重劃後可分配物流專用區之歸戶組數比例自 21% 提高至 34%，預估物流專用區約 82% 之土地面積可由地主配回。(含增配至最小分配面積)</p> <p>(5) 其餘持分面積較小之歸戶組別，可依規定申請合併分配或協調分配於住宅區及商業區之剩餘地。</p>	
		<p>同在都更區域內，是誰可以決定哪些地主將來可以分配到價值較高的商業區、住宅區，又是哪些地主必須分配到價值較低的物流區。如此以原地現址分配的方式，是否一開始即設定圖利某些特定區域的地主，難免讓人懷疑清廉政府的施政有瑕疵。</p>	<p>以公平、公正、公開的抽籤方法決定。</p>	<p>建議不予採納。</p> <p>理由： 本案係採市地重劃方式整體開發，依「平均地權條例」第 60 條第 1 項規定，公共設施用地及工程費用、重劃費用與貸款利息，</p>	<p>照市府研析意見(即不予採納)。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
				由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。另依「市地重劃實施辦法」第 31 條規定，重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次於原街廓之面臨原有路街線者為準。	
重 19	葉○輝 陳情位置： 平鎮區長 安段 187 地號	<p>一、主旨：長安生活物流園區重劃案。</p> <p>二、說明：陳情人承接家父春錦公，民國四十九年承租當時地號 39 號、40 號兩口溜池共四甲多。附租約影本，40 號溜池八十八年家父放棄承租，當下溜地 3 甲多，家父 89 年捨報後，由陳情人繼續承租。107 年繳給水利會使用費附收據影本。</p> <p>三、當下溜地使用有三合院及房舍各一棟，種植四十幾年的樹木及果樹約五百多棵，溜池裏有養殖經濟魚種。</p> <p>四、依照貴局 104 年的公告公佈陳情人有三分之一的權力及地上物的補償，附 104 年公告公文影本乙份。</p> <p>五、附陳情人戶口名簿影本乙份。</p> <p>六、陳情人要求照 104 年的公告公文發回三分之一的土地權力是住宅區及地上物補償。</p> <p>七、以上陳情若沒達成死不罷休。</p>		<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 有關耕地租約及地上物補償，後續辦理市地重劃開發時，應依「平均地權條例」第 63 條及 38 條規定辦理，因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的者，由市府逕為註銷其租約並通知當事人，且承租人得依規定請求或領取補償。</p> <p>2. 本案後續辦理重劃開發時，將視實際需要，併同檢視本市社會住宅之申請條件與資格內容。</p>	照市府研析意見。
重 20	邱○宏	一、改善中壢平鎮交流道附近之交通混亂狀況。	在双面緊臨 30 米道路的街廓	建議不予採納。 理由：	照市府研析意見（即

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
	陳情位置： 平鎮區長安段 127、130、131、520、532 地號	<p>二、提供交流道附近客運轉乘之安全及方便。</p> <p>三、創造區域商業活動，創造就業，增加稅收。</p> <p>四、營造桃園市南區的經濟繁榮發展。</p> <p>五、開發商與相關公部門達成有效且永續之使用及管理權所屬後，得獎勵之。</p> <p>物流區原位置之多數地主所持有之土地面積均不足 5000 平方公尺，依最小開發面積為 3000 平方公尺之規定，勢必造成重劃後無法配地之局面，屆時之抗爭及反對之情勢，極可能造成重劃案之窒礙難行，甚至胎死腹中。</p>	<p>上，以充分的容積獎勵方式，鼓勵開發商於街廓轉角「三角窗」位置，設置 1、2、3 層或 1、2 層家地下層的「客運轉運站」。如南崁交流道附近在經國路所設置之客運轉運站。其中除必要之大小型客運車輛轉運所需的空間，月台候車室之外，往返乘客所需之汽機車停放空間及毗鄰之必要服務空間，如洗手間、哺乳室及簡易之餐飲休憩空間等整體所需空間，幾近千坪，是以建議以充分容積獎勵方式，鼓勵開發商設置。</p> <p>物流區最小開發面積為 3000 平方公尺部分，能改為 1000 平方公尺或更小之面積規定，以避免或減少苦等了 40 年的地主鄉親，遭受到無法配地而掃地出門的窘境。</p>	<p>1. 依土地使用管制規定，本案商業區可供設置客運轉運站使用，相關業者自得依相關規定申請設置。</p> <p>2. 有關容積獎勵部分，應依「都市計畫法桃園市施行細則」及相關規定辦理。</p> <p>有關降低物流專用區最小開發規模，建議酌予採納。</p> <p>理由： 1. 本案物流專用區之最小開發規模應考量最適經濟規模，惟為維護市地重劃原地分配之地主權益，參考倉儲業之最小營運面積訂定為 3,000</p>	<p>不予採納)。</p> <p>除重劃分回比例照市府研析意見(即不予採納)外，其餘涉及細部計畫及市地重劃部分，照市府研析意見併綜合意見(二)。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
				<p>m²，持分面積較小之地主，可於市地重劃開發時透過協調合併分配。</p> <p>2. 本案私有土地重劃後面積未達 500 m²之歸戶組數比例約 57%，土地面積約占 10%，即多數地主持有較小土地面積；而重劃後面積大於 3,000 m²之歸戶組數比例約 11%，土地面積約占 60%，亦顯示少數地主持有較大土地面積之情形。</p> <p>3. 指定 D2 部分街廓，調降最小開發規模為 1,000 m²：</p> <p>(1) 考量物流專用區容許供陸上運輸業及快遞服務等需用土地之經濟規模較小以及現行計畫最小建築基地規模為 1,000 m²(且依規定可選擇增配至最小分配面積數額)。</p> <p>(2) 考量 D2 街廓北側臨住宅區與商業區之區</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
				<p>位較適合規模較小之快遞與物流服務業，故指定部分街廓調降最小開發規模為 1,000 m²。</p> <p>4. 經檢討調整後，預估私有土地重劃後可分配物流專用區之歸戶組數比例自 21% 提高至 34%，預估物流專用區約 82% 之土地面積可由地主配回。(含增配至最小分配面積)</p> <p>5. 其餘持分面積較小之歸戶組別，可依規定申請合併分配或協調分配於住宅區及商業區之剩餘地。</p>	
重 21	陳○英等 2 人	<p>一、事實經過： 關於 68 年被劃為「貨運轉運中心特定區」的公辦市地重劃案，於政府舉辦重劃案多次說明會，居民均強烈反對重劃，原以為可以排除重劃，未料市府執意推動，目前於 7 月 9 日起公展 30 日，於 8 月 1 日舉辦說明會，居民依然反對一一陳情，擔憂市府一意孤行偏袒開發單位，准予開發，傷害人民的心，懇請院長飭令所屬相關部會，本於愛民精神，駁回該案之申請。</p> <p>二、違法失職情事及其證明方法 (1) 依據「都市計畫法」只要共同負擔不超過 45%，在計畫公展期間，若有超過半數地主且所有土地超過重劃面積過半地主反對，地政機關僅需修訂計畫書，再報中央核定即可，這樣的程序</p>		<p>建議酌予採納。</p> <p>理由： 1. 有關籌備會發起要件、申請核定重劃範圍、重劃計畫書核定、審議、公告及重劃計畫相關資訊、舉辦聽證等程序，依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」相關規定。 2. 本案係採市地</p>	<p>除取消物流區的限定用途照市府研析意見(即不予採納)外，其餘涉及細部計畫及市地重劃部分，照市府研析意見併綜合意見(二)。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		<p>讓受益最大之少數地主，利用遷入人頭的方式造成多數過半的假象讓計畫通過，不願參與重劃的地主只能在多數決中被迫參與，並難以退場，這是法令的缺失。</p> <p>(2)重畫區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、公園綠地等用地工程費用與貸款利息，由區內土地所有權人負擔，負擔費用頗為沉重。尤其以區域聯外道路、排水工程由區域內土地所有權人負擔，不符「受益者付費比例原則」。</p> <p>(3)「最小建築基地面積」大小沒有一定的標準，評估皆由都市計畫時討論決定，人民缺乏參與監督機制，且往往不會太小，本案物流區定在3000平方公尺，而真正生活在那裡的人，土地面積通常不會太大，這群人只有收到限期拆屋搬走的命運，昔日生活的祖居地一夕之間與他全無關係，更可恨者他們所收到徵收費用無法買一間安身處所，政府讓他們成為無根的浮萍，公理正義何在、愛民的政府又在哪裡？</p> <p>(4)桃園市政府將原先規劃將全部的貨物轉運地半數改為商業區、住宅區，為何突然政策大改變？如果是為避免交流道附近擁塞，如果是因該處旁邊就是人口密集的住宅區而改變，為何只改一半不全部一起改？事實上考慮人身安全及解決交通擁擠的考量，應該全部重劃區改為住宅區才對。</p> <p>(5)目前公告之計畫內容，重劃後造成東西兩側住戶權益差別甚大，住宅區、商業區增值高過物流區，造成天差地別境遇。</p> <p>三、具體訴求</p> <p>(1)市府應利用剩餘地蓋一棟國宅，讓配不到住宅地的物流區小地主可以用補償金或者土地抵價，讓他們有屋可住不至於流落街頭無處棲身。</p> <p>(2)「最小建築基地面積」建議物流區由3000平方公尺降為500平方公尺。</p> <p>(3)避免物流區內限定蓋工廠，而去汙染土地空氣，造成交通壅塞，建議取消物流區的限定用途。</p> <p>(4)如前述(2)重劃區內所有的公設及經費均由重劃區內的地主共同分擔，重劃後配回土地百分比美其名為公平、事實則不然，重劃後住宅區與物流區的地價至少相差3倍以上，若是配回</p>		<p>重劃方式整體開發，依「平均地權條例」第60條第1項規定，公共設施用地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。</p> <p>3. 有關降低物流專用區最小開發規模，建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>(1)本案物流專用區之最小開發規模應考量最適經濟規模，惟為維護市地重劃原地分配之地主權益，參考倉儲業之最小營運面積訂定為3,000㎡，持分面積較小之地主，可於市地重劃開發時透過協調合併分配。</p> <p>(2)本案私有土地重劃後面積未達500㎡之歸戶組數比例約57%，土地面積約占10%，即多數地主持有較小土地面積；而</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		<p>土地一致的話，擺明的就是政府公然再劫貧濟富，我強烈的要求住宅區配回百分之 35，物流區配回百分之 65，方才稍為符合公平正義原則，也才能讓受害的民眾體諒政府。</p>		<p>重劃後面積大於 3,000 m²之歸戶組數比例約 11%，土地面積約占 60%，亦顯示少數地主持有較大土地面積之情形。</p> <p>(3)指定 D2 部分街廓，調降最小開發規模為 1,000 m²：</p> <p>A. 考量物流專用區容許供陸上運輸業及快遞服務等需用土地之經濟規模較小以及現行計畫最小建築基地規模為 1,000 m²(且依規定可選擇增配至最小分配面積數額)。</p> <p>B. 考量 D2 街廓北側臨住宅區與商業區之區位較適合規模較小之快遞與物流服務業，故指定部分街廓調降最小開發規模為 1,000 m²。</p> <p>(4)經檢討調整後，預估私有土地重劃後可分配物流專用區之歸戶組數比例自 21%提高至 34%，預估物流專用區約 82</p>	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府 研析意見	專案小組初 步建議意見
				<p>%之土地面積可由地主配回。(含增配至最小分配面積)</p> <p>(5)其餘持分面積較小之歸戶組別,可依規定申請合併分配或協調分配於住宅區及商業區之剩餘地。</p> <p>4. 本案後續辦理重劃開發時,將視實際需要,併同檢視本市社會住宅之申請條件與資格內容。</p> <p>5. 有關取消物流區的限定用途部分,建議不予採納。</p> <p>理由:</p> <p>(1)本案自 68 年初始都市計畫即劃設為貨物轉運中心區,為因應時空環境變遷及都市發展需求,本次檢討變更為物流專用區,除供物流相關產業使用項目外,亦允許依賴型及關聯性產業等產業使用,以朝向多元化及複合型之發展使用。</p> <p>(2)本案物流專用區係參照「都市計畫法桃園</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
				<p>市施行細則」乙種工業區之公共服務設施及公用事業設施，訂定支援服務設施容許使用項目及其使用面積比例。</p> <p>(3)本案交通地理區位優越，具發展物流中心潛力，應確實朝物流產業發展，且內政部都市計畫委員會第 943 次會議決議已將計畫區北側臨民族路之街廓劃設為商業區，已可提供地區性鄰里商業使用。</p> <p>6. 有關重劃負擔及土地分配比例，應依「平均地權條例」及「市地重劃實施辦法」相關規定辦理，故陳情土地分回比例提高至 65% 部分，建議不予採納。</p>	
陳○祥等 8 人		<p>(陳情補充資料)</p> <p>主旨：有關大院函囑「中壢及內壢交流道附近特定區計畫貨物轉運中心細部計畫」陳情，應檢附相關佐證資料乙素，詳如說明，請鑒核。</p> <p>說明：</p> <p>一、依據大院 108 年 8 月 27 日院台業貳字第 1080163763 號函辦理。</p> <p>二、前陳情大院監督桃園市政府審慎評估土地重</p>		<p>1. 本案 104 年 10 月 10 日辦理公開展覽及土地所有權人意願調查，108 年 7 月 11 日依內政部都市計畫委員會第 943 次</p>	<p>照市府研析意見，另涉及細部計畫及市地重劃部分併綜合意見(二)。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		<p>劃、應重新檢討重劃內容案，不要因為少數人的利益，而罔顧眾多弱勢小地主的權益，若急著於總統大選前辦理開發，其中重劃後的龐大利益只由少數地主享有，今天中華民國在愛民如子的蔡總統領導下，上級機關若強行要求果等執行違法失職案件，他們的行為豈不是一大諷刺嗎？</p> <p>三、關於重劃案土地權利人意願調查的相關問題，「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區域計劃(配合貨物轉運中心檢討)案計畫書」第 102 頁，(二)土地權利人意願調查：。吾等即質疑其真實性分述如下：</p> <p>(一)為瞭解土地所有權人…經查範圍內共計 554 筆土地地號…土地所有權人總歸戶計 390 人。</p> <p>請問：本案將開發的面積 32.6 公頃，前述內容已說明一個重大訊息，那麼大面積的土地開發案只有 390 位地主，這已經明確的告訴我們，大部分的土地是掌握在少數的地主手上。</p> <p>(二)在(二)-1 問卷回收率：有效回收問卷計 79 件…，同意本案者 74 人…。</p> <p>實際情形：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本土土地權利人意願調查及重劃案數次進行所謂的公開展覽和舉辦說明會的過程中，有許多人從未收到通知文件。包括辦理重劃意願問卷調查及重劃總負擔比例超過 45%仍願意參與重劃開發之意願調查通知…等，更可惡者本案共同申請人陳寶英亦於土地重測時告知地政承辦人從未接獲通知一事，並當場告知戶籍地址，惟至今前述所謂之各項調查表及通知單，仍緣堅一面不知所蹤。 2. 本素吾等早有耳聞，大地主為達目的呼朋引伴，到處收購土地，其目的就為地主護航，也就是為達到法定人數而做的，大院要瞭解本案其實不難，只要要求地政機關調出這幾年、購入比重劃區內土地之人數即可明辨真假。 3. 108 年 8 月 1 日下午市府舉辦說明會， 		<p>會議決議辦理重新公開展覽，皆依最新土地登記簿所載地址，以書面掛號通知土地所有權人。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 有關計畫書所載地主參與意願比例，係依其有效回收問卷數作為分析數據。 3. 任何公民或團體皆可參加公開展覽說明會，並依都市計畫法第 19 條第 1 項規定，得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管政府提出意見。 4. 有關籌備會發起要件、申請核定重劃範圍、重劃計畫書核定、審議、公告及重劃計畫相關資訊、舉辦聽證等程序，依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」相關規定。 5. 有關降低物流專用區最小開發規模，建議酌予採納。 <p>理由：</p> <p>(1) 本案物流專</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		<p>現場就有出席者代為未出席者簽名之情形，主辦單位人員亦未阻止，這是吾等親眼所見絕無虛假。</p> <p>4. 若重劃總負擔比例超過 45%時仍願意參與重劃開發之人數比例 60.76%，此種數據將天下人當成傻子，應該是地主找不到那麼多人的緣故，若是他們找得到的話、同意的人數可能接近到 100%，此種數據將吾等當成白癡，亦將法律視為無物，吾等小地主並非聖賢，祖先財產被有心人如此糟蹋，重劃後之美地由大地主、財閥及看不見之利益共同體吞食，重劃的高額費用卻要我們小地主一起分攤，中華民國還有天理存在嗎？</p> <p>5. 再依桃園市政府 108 年 7 月 15 日府都計字第 1080174007 號函(附件二)受文者 454 人，與本計劃所謂之所有權人總歸戶計 390 人，兩者人數相差達 64 人相差達 15%之多，有效回收問卷計 79 件…，同意本案者 74 人…。故回收有效問卷於實際人數比為 17.4%，同意本案者 74 人於實際數比為 16.29%，回收卷數與同意人數均未超過 20%，此種問卷調查結果失真嚴重，根本是掩耳盜鈴 毫無公信力可言。</p> <p>(三)本土地重劃案政府已變成「利益集團」欺壓「無聲弱勢」助紂為孽的幫兇，土地重劃成為少數人決定多數弱勢民眾的利益，美其名為為尊重多數、在多數人頭的暴力表決下在地受害最深的居民意見不被採納，土地重劃的果實我們分不到，卻要我們替那些喝著祖先鮮血、大口大口吞蝕祖先骨肉，躺在億萬鈔票當床上的利益勾結團體，共同分擔重劃費用天理何在正義何在？我們的訴求不多也絕不貪婪，我們只有微弱的一點點要求，我們真的求助無門、懇請柏台明鏡高懸為吾等小民做主，為維護正義與國家尊嚴主持公道。</p> <p>(四)本重劃忽略真正生活在那裡的人，在地人經過數代分產後，土地面積通常不會</p>		<p>用區之最小開發規模應考量最適經濟規模，惟為維護市地重劃原地分配之地主權益，參考倉儲業之最小營運面積訂定為 3,000 m²，持分面積較小之地主，可於市地重劃開發時透過協調合併分配。</p> <p>(2)本案私有土地重劃後面積未達 500 m²之歸戶組數比例約 57%，土地面積約占 10%，即多數地主持有較小土地面積；而重劃後面積大於 3,000 m²之歸戶組數比例約 11%，土地面積約占 60%，亦顯示少數地主持有較大土地面積之情形。</p> <p>(3)指定 D2 部分街廓，調降最小開發規模為 1,000 m²：</p> <p>A. 考量物流專用區容許供陸上運輸業及快遞服務等需用土地之經濟規模較小以及現行計畫最小建築基地規模為</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		<p>太大，未達到「最小建築基地面積」重劃後無法配回土地，本案物流區定在 3000 平方公尺，這群人只有收到限期拆屋搬走的命運。</p> <p>(五)市府將原先全部的貨物轉運地半數改為商業區、住宅區，為何改變?如果是因為避免交流道附近交通擁塞，且周邊都是密集的住宅而改變，為何只改一半不全部一起改?事實上新屋交流道車流量大已造成交通擁塞無法解決，若考慮兩邊居民人身安全應全部變更為住宅為宜。</p> <p>(六)重劃後造成住宅區與物流區地主之權益天差地別，住宅區、商業區增值高過物流區，卻要重劃區內地主分攤相同的重劃費，重劃後配回土地面積亦是相同天理何在?吾等強烈要求可以分攤相同重劃費、但是重劃後分回土地不應該相同，依照重劃後之價格物流區地主應分回原土地 65%，住宅區分回原土地 35%面積土地，方才符合公平正義原則，只有這樣才能稍稍拉回貧富差距於百分之一。</p> <p>四、檢附「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區域計劃(配合貨物轉運中心檢討)案計畫書」1 份供參。</p>		<p>1,000 ㎡(且依規定可選擇增配至最小分配面積數額)。</p> <p>B. 考量 D2 街廓北側臨住宅區與商業區之區位較適合規模較小之快遞與物流服務業，故指定部分街廓調降最小開發規模為 1,000 ㎡。</p> <p>(4) 經檢討調整後，預估私有土地重劃後可分配物流專用區之歸戶組數比例自 21% 提高至 34%，預估物流專用區約 82% 之土地面積可由地主配回。(含增配至最小分配面積)</p> <p>(5) 其餘持分面積較小之歸戶組別，可依規定申請合併分配或協調分配於住宅區及商業區之剩餘地。</p> <p>6. 本案後續辦理重劃開發時，將視實際需要，併同檢視本市社會住宅之申請條件與資格內容。</p> <p>7. 依「平均地權條例」第 60 條第</p>	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府 研析意見	專案小組初 步建議意見
				<p>1 項規定，公共設施用地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。有關重劃負擔及土地分配比例，應依「平均地權條例」及「市地重劃實施辦法」相關規定辦理，故陳情土地分回比例提高至 65% 部分，建議不予採納。</p>	

第 3 案：審議「擬定桃園市桃園區埔子段埔子小段 2039-6 地號及埔子段北門埔子小段 4-34 地號等 23 筆土地都市更新計畫案」

說明：

一、辦理緣起：

本計畫街廓位於桃園市桃園區正康一街、正康二街及中正一街所圍街廓內之住宅區，屋齡迄今逾 30 年以上，具有造成都市公共安全之危害，且周邊多為住宅區使用，建物老舊、公共設施不足、交通壅塞等因素，造成整體環境品質低落，都市活力與競爭力衰退。

是以，本計畫將擬劃定桃園市桃園區正康一街、正康二街及中正一街所圍之街廓為更新地區，希冀透過本都市更新計畫，引導周邊老舊建築加速更新，提升基地周邊地區環境品質，並帶動地區活絡發展，以達都市再生與永續發展目標。此外，為促使地區整體環境品質提升，亦將透過都市設計結合綠帶、藍帶景觀，納入生態社區及都市防災概念，重新塑造都市機能及活力。

本計畫預計完成劃定都市更新地區，透過都市更新容積獎勵等機制引導社區居民參與更新事業，以加速老舊建築物之更新重建。

二、擬定機關：桃園市政府。

三、申請人：賴森源。

四、計畫性質：擬定都市更新計畫、劃定都市更新地區。

五、法令依據：都市更新條例第 5、6 條。

六、計畫位置：桃園市桃園區正康一街、正康二街及中正一街所圍之街廓範圍。計畫範圍皆屬桃園市都市計畫範圍內，土地使用分區為住宅區，面積合計為 0.42 公頃(詳附圖一)。

七、計畫內容：詳計畫書。

八、公民或團體陳情意見：無。

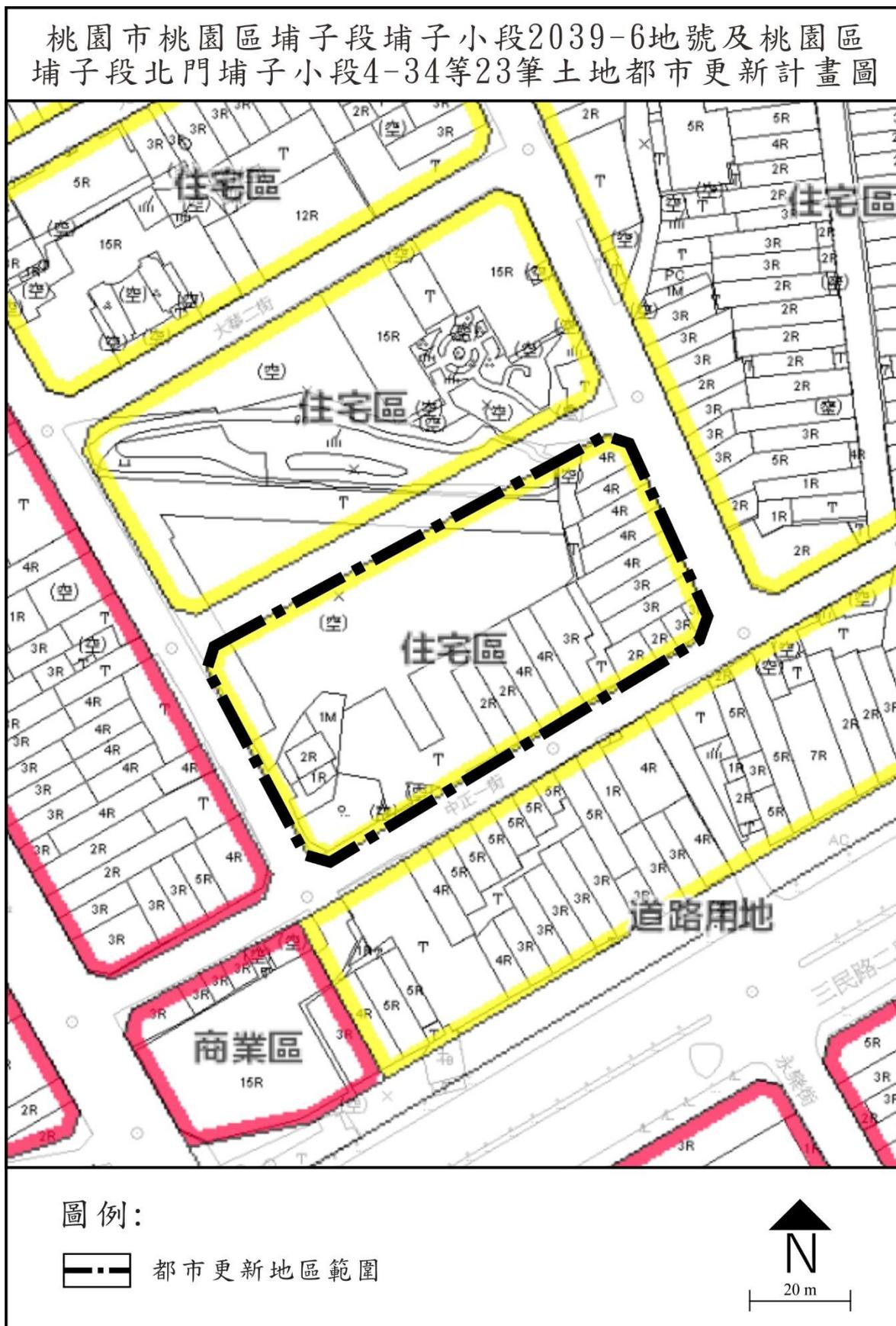
九、本案主要提會審議事項：本計畫期望依循都市更新條例第 5 條、第 6 條及第 10 條等相關規定，劃定「桃園市桃園區埔子段埔子小段 2039-6 地號及埔子段北門埔子小段 4-34 地號等 23 筆土地都市更新地區」，藉由市府擬定都市更新計畫並劃定更新地區，賦予計畫範圍明確之環境改善、土地活化之方向與策略，並透過適度之都市更新容積獎勵，引導民間投入計畫範圍內重建相關工作，並帶動地區閒置空的活化再利用，進而健全計畫範圍之都市機能及整體環境品質。

決 議：

附表一 劃定「桃園市桃園區埔子段埔子小段 2039-6 地號及埔子段北門埔子小段 4-34 地號等 23 筆土地都市更新地區」內容表

基地	面積 (公頃)	都市計畫 使用分區	基地現況	劃定依據	涵蓋範圍
桃園市桃園區埔子段埔子小段 2039-6 地號及埔子段北門埔子小段 4-34 地號等 23 筆土地	0.42	本計畫全部範圍皆屬「桃園市都市計畫」，計畫範圍內土地使用分區為住宅區。	本計畫範圍北側有條計畫道路尚未開闢，基地內建物集中於東南側鄰中正一街及正康二街之位置，現況為住宅使用為主，其他空間現況為空地，西南側空地做停車空間及U-bike 駐點使用。計畫範圍四周正康一街、中正一街及正康二街鄰街部分多為住宅使用，正康一街鄰街有洗衣店、按摩店及燒烤等零星商業使用，二樓以上則為一般住宅使用。	都市更新條例第 5、6、10 條。	本計畫區範圍西鄰桃園區正康一街、東鄰桃園區正康二街、北鄰未開闢之計畫道路、南鄰中正一街，範圍為桃園區埔子段埔子小段 2039-6、2039-8、2039-60、2039-61、2039-62、2039-110、2039-111、2039-115、2039-121、2039-122、2039-227、2039-261、2040 地號等 13 筆土地及桃園區埔子段北門埔子小段 4-34、4-35、4-36、4-37、4-38、4-39、4-40、4-41、4-58、4-82(部分)等 10 筆土地，面積約 0.42 公頃。

附圖一 桃園市桃園區埔子段埔子小段 2039-6 地號及埔子段北門埔子小段 4-34 地號等 23 筆土地都市更新地區示意圖



第 4 案：審議「變更南崁地區都市計畫（部分蘆竹鄉及龜山鄉地區）細部計畫（部分綠地及人行步道用地為公園用地）案」

說明：

一、辦理緣起：

當今生活品質的追求，適度的開放空間提供民眾日常遊憩運動及作為彼此聯絡感情之場所，亦可成為兒童遊戲或環境生態教育之空間，有效增進市民身心健康與活力。此外，良好的開放空間更具備防火、避難及減緩災害發生帶來之衝擊，成為地方公共設施配置不可或缺之場域。

由於桃園市人口快速成長，經檢視南崁地區都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）顯示其公共設施規劃不足。本計畫區周邊多為住宅區，遊憩空間需求大，而鄰近地區僅有 1 處寵物公園和小型兒童遊樂場，因此，實有設置公園之必要。

本計畫範圍已於 107 年 6 月 21 日由桃園市政府工務局辦理「蘆竹區光明郵局旁綠地用地及人行步道用地變更座談會」上，地區民眾皆表示同意將現行計畫之「綠地」及「人行步道用地」變更為「公園用地」，使其使用項目能更加多元，爰此，為打造優質生活環境，提高社區休憩遊樂之目的，串聯周邊自行車路網，提供更加多元娛樂設施以增加民眾使用意願，故本計畫以都市計畫變更方式辦理，協助重大市政之推動。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更細部計畫。

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 11 月 12 日起公告 30 日。

（二）108 年 11 月 21 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：詳附表二
決 議：

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	
桃園市 蘆竹區 河底段	綠地用地 (0.58) 人行步道用地 (0.01)	公園用地 (0.59)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 為打造優質休閒環境，以因應民眾生活品質之追求，調整現行都市計畫土地使用配置，使土地得以有效利用。 2. 考量地方之集會所和民眾活動中心等場所之需求，透過變更後之土地使用計畫增設相關設施。 3. 為配合南崁溪水岸自行車道沿途建設，完善自行車網絡之建置，以增進民眾使用意願。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

附表二 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
1	徐○樸、 徐○培、 徐○旗	河底段 620、 621、 621-1、 621-2、 621-3、 621-4、 621-5、 621-6	<p>1. 不同意綠地變更為公園：承諾不變更地目及非公園使用，以維持所有權人權利。</p> <p>2. 協議價格： 協議價格要依真正市價來協定，過程要公正、公平、合法透明，請市政府人員提出制定價格方法及過程，並且依土地徵收條例第 11 條規定與地主共同協議決定價格。(土地徵收條第 11 條：應由需用土地人依市價與所有權人協議)</p> <p>3. 針對計畫構想示意圖： 本計畫書中圖 21 規劃構想示意圖之「停車場」為私人所持有之建地，反對貴局將其列入未來徵收計畫，因計畫書變更理由為：(一)打造優質休閒環境，如兒童遊樂設施，休閒運動設施，及其必須之附屬設施。(二)考量地方之集會所和民眾活動中心等場所需求。(三)為配合南崁溪水岸自行車道沿途建設，完善自行車網絡之建置。</p> <p>反對其理由如下列： (一)光明郵局公園已於 2019.06.28 竣工完成啟用。(二)蘆竹大南興市民活動中心已於 2019.10.18 竣工完成啟用。(三)已完成，完善自行車網絡之建置。因此已無設置停車場規劃之需求。</p>	如需設置停車場之需要，建議以公有地為優先考量。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
2	財政部國有財產署	河底段 606 地號	案涉本署經管蘆竹區河底段 606、804-1 地號國有土地，本處同意由「綠地用地」變更為「公園用地」，惟前述 606 地號國有土地財產來源為抵稅地，依「各級機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」應為有償撥用，公開展覽之計畫書第 49 頁表 12 事業及財務計畫表上公地撥用土地取得費用 0 應為誤植，爰請貴府更正。		

參、報告事項

第 1 案：「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(興南國中附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」暨「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(雙連坡附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」

說明：

一、辦理緣起：

「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區(興南國中附近地區、雙連坡附近地區)細部計畫並配合變更主要計畫案」係於民國 76 年 11 月 20 日公告實施，其後於民國 91 年 10 月 21 日發布實施第一次通盤檢討案。

依據都市計畫法第 26 條規定，都市計畫發布實施後，擬定機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，目前已逾計畫年期，爰辦理本次通盤檢討作業，並同時辦理都市計畫圖重製作業。另為符都市計畫之主要計畫與細部計畫拆離之政策目標及落實地方自治之精神，於本次檢討前將現行都市計畫劃分主要計畫及細部計畫應表示之實質內容，以劃分後之主要計畫內容作為本案檢討依據。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 26 條。

五、變更內容：詳附表 1。

六、辦理歷程：

(一)104 年 1 月 15 日起公告公開展覽 30 天，並於 104 年 2 月 3 日上午 10 時 30 分假蘆竹區公所、下午 2 時 30 分假大園區公所，104 年 2 月 4 日上午 10 時 30 分假中壢區公所、下午 2 時 30 分假平鎮區公所及 104 年 2

月 5 日下午 2 時 30 分假楊梅區公所舉辦說明會。

(二)104 年 6 月 26 日、105 年 4 月 14 日、105 年 7 月 21 日、105 年 10 月 14 日、106 年 6 月 16 日、107 年 5 月 8 日、107 年 7 月 27 日、107 年 10 月 4 日，共召開 8 次專案小組會議。

(三)108 年 6 月 18 日本市都市計畫委員會第 33 次會議審議通過。

(四)109 年 4 月 6 日本市都市計畫委員會第 45 次會議決議：修正後通過，並請業務單位後續依下列事項辦理：

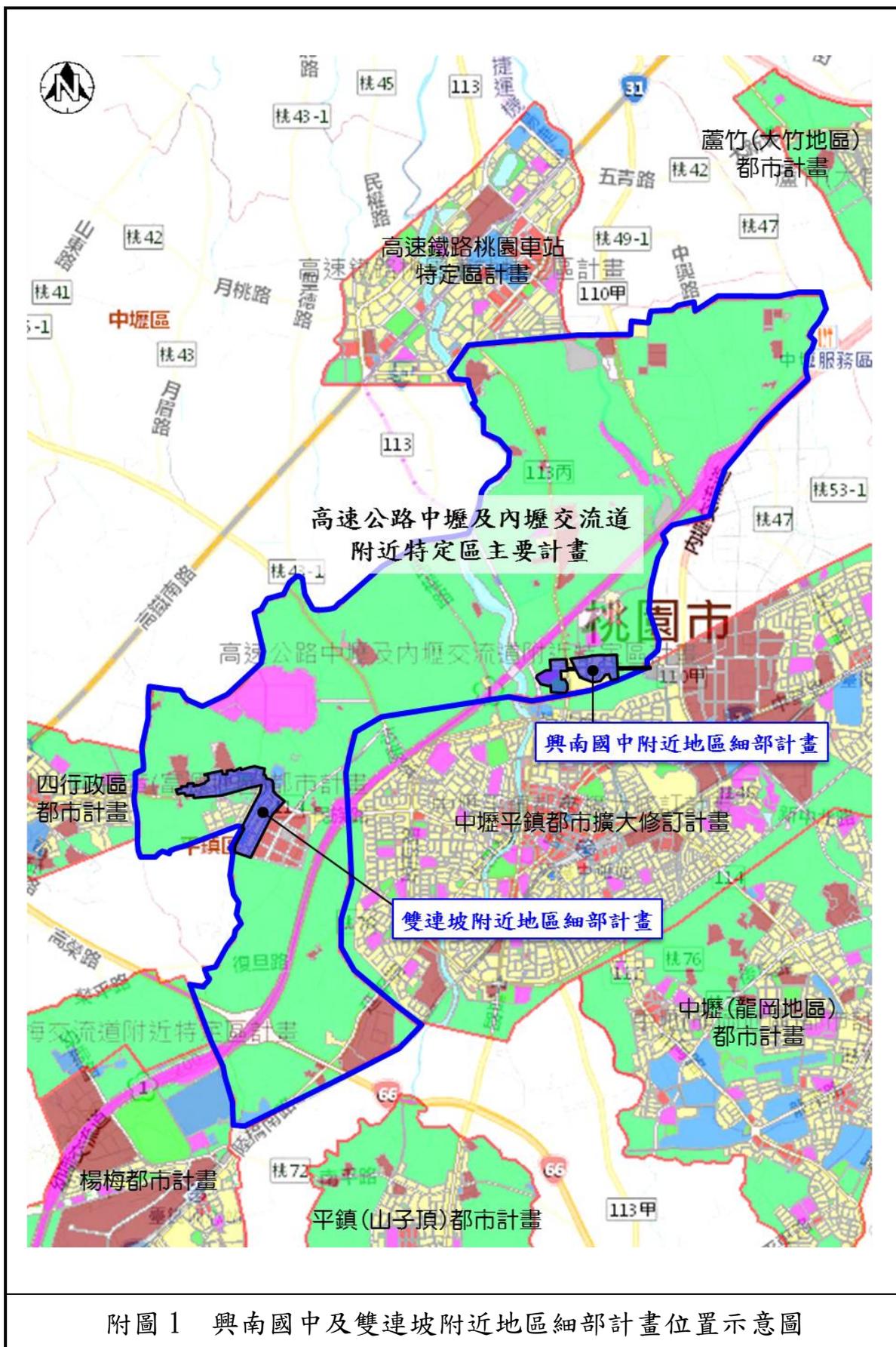
1. 有關第二點移入容積之理由請修正後再提會報告。
2. 本案 2 個細部計畫案之土地使用分區管制要點，未涉及主要計畫變更內容，請依程序先行發布實施。

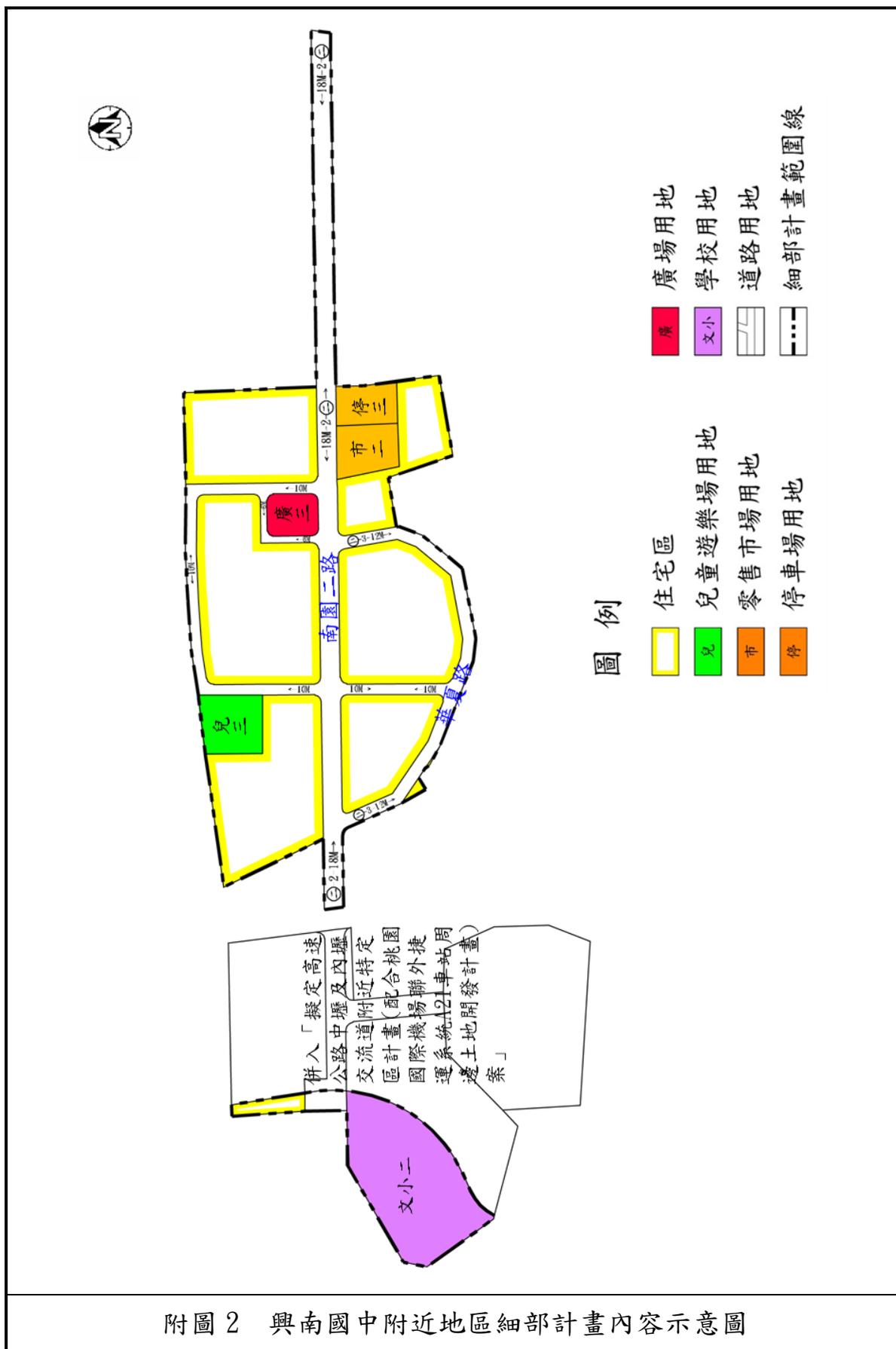
七、公民或團體陳情意見：無。

八、再提會說明：

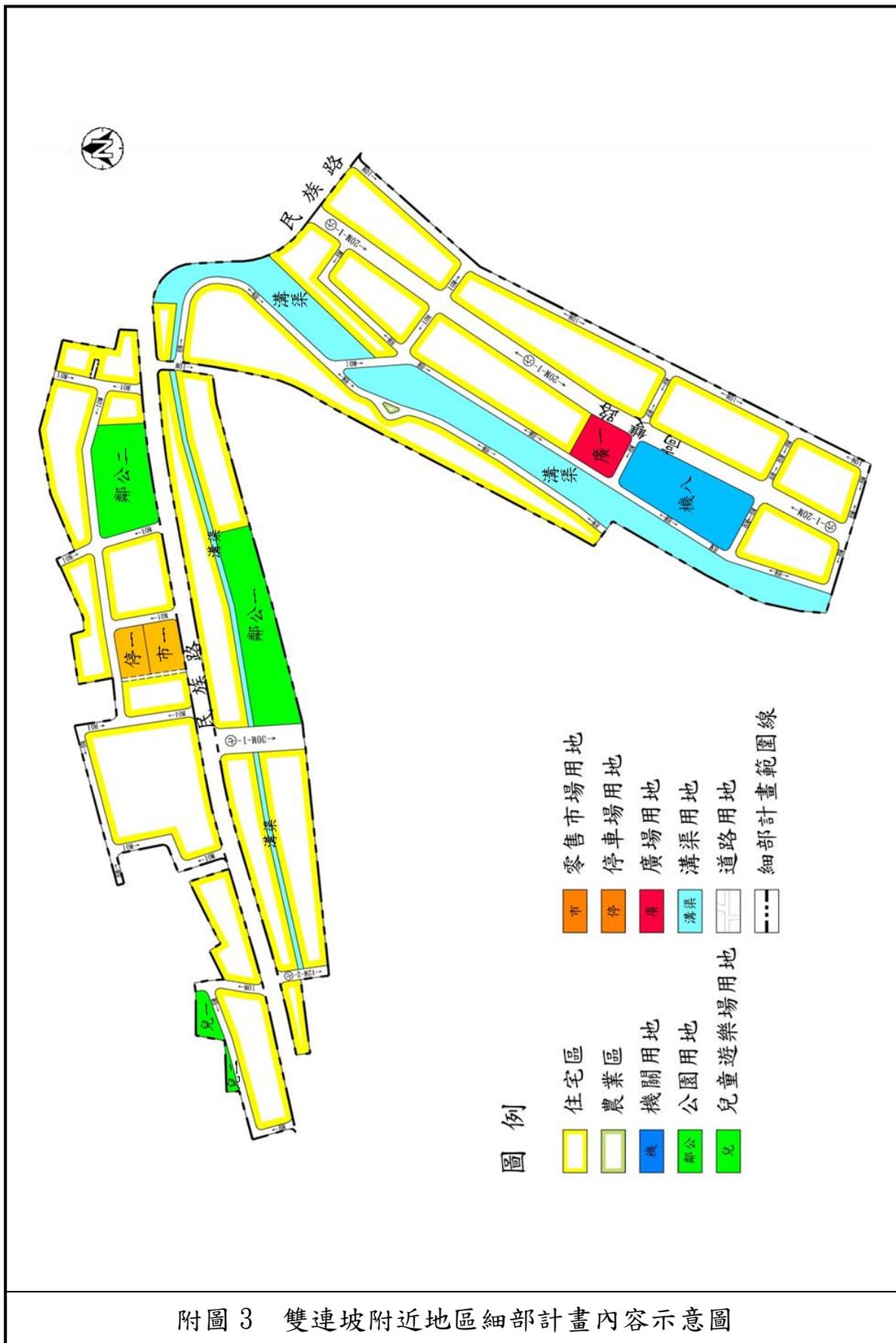
本次業依 109 年 4 月 6 日市都委會第 45 次會議決議予以修正土管條文第二點有關移入容積之理由，爰提本次大會報告。(詳附表 1)

決 議：





附圖 2 興南國中附近地區細部計畫內容示意圖



附圖 3 雙連坡附近地區細部計畫內容示意圖

附表1 興南國中及雙連坡附近地區細部計畫土地使用分區管制要點修正對照表

原計畫條文	108年6月18日市都委會通過條文	109年4月6日市都委會再審議條文	理由	本府都發局修正後之理由	市都委會決議
<p>二、辦理市地重劃地區，住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。尚未辦理市地重劃地區，於需地機關未徵收前，並得依下列規定辦理：</p> <p>(一)住宅區採1.個別建築2.併同捐贈公共設施用地3.市地重劃三種開發方式辦理。</p> <p>(二)住宅區採個別建築者，建蔽率不得大於60%，容積率不得大於120%。</p> <p>(三)併同捐贈公共設施用地開發，其建築土地可獲得獎勵容積，每捐贈本區內1平方公尺公共設施用地，可增加2平方公尺之獎勵容積。公共設施用地，捐贈後土地權屬登記為桃園縣政府或平鎮市公所所有。</p> <p>(四)捐贈建設經費予桃園縣政府</p>	<p>二、本計畫區住宅區依開發方式之不同，得依下列規定辦理：</p> <p>(一)以市地重劃方式開發者，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。</p> <p>(二)採個別建築者，建蔽率不得大於60%，容積率不得大於120%。</p> <p>(三)採併同捐贈公共設施用地開發者：</p> <p>1.移入容積計算及辦理程序參照「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦理。</p> <p>2.移入容積加計接受基地之基準容積率後，其容積率不得大於156%。但捐贈之公共設施用地均位</p>	<p>二、本計畫區住宅區依開發方式之不同，得依下列規定辦理：</p> <p>(一)以市地重劃方式開發者，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。</p> <p>(二)採個別建築者，建蔽率不得大於60%，容積率不得大於120%。</p> <p>(三)採併同捐贈公共設施用地開發者：</p> <p>1.移入容積計算及辦理程序參照「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦理，並以移轉一次為限。</p> <p>2.移入容積加計接受基地之基準容積率後，其容積率不得大於156%。但捐贈之公共設施用地均位</p>	<p>1.按「都市計畫容積移轉實施辦法」規定，送出基地申請移轉容積時，以移轉至同一主要計畫地區(主要計畫及細部計畫)範圍內為限，且以不超過接受基地基準容積之30%為原則，本案併同捐贈公共設施用地回歸現行法令規定辦理。</p> <p>2.考量原計畫併同捐贈公共設施用地規定，係屬「都市計畫容積移轉實施辦法」93年6月30日修正施行前，已循都市計畫變更程序訂定，得依其都市計畫書規定辦理。</p>	<p>1.原計畫因無法辦理整體開發，故採調降基準容積為120%，解除其重劃開發之限制規定；另訂定併同捐贈細部計畫區內之公共設施用地開發，給予總容積最高為200%，係屬「都市計畫容積移轉實施辦法」93年6月30日修正施行前，已循都市計畫變更程序訂定，得依其都市計畫書規定辦理。</p> <p>2.本案參酌「都市計畫容積移轉實施辦法」規定，送出基地申請移轉容積時，以移轉至同一主要計畫地區(主要計畫及細部計畫)範圍內為限，並考量本細部計畫區未完成重劃整體開發，指定上開可移入容積以不超過接受基地基準容積之30%(即156%)。</p>	

原計畫條文	108年6月18日市都委會通過條文	109年4月6日市都委會再審議條文	理由	本府都發局修正後之理由	市都委會決議
<p>或中壢市公所，其建築土地可獲得獎勵容積。獎勵容積額度以該捐贈建設經費除以擬建築基地土地公告現值加成(依桃園縣地價評議委員會評定當年期之土地徵收加成補償標準加成)計算(以下稱代用地)，每1平方公尺代用地可增加2平方公尺之獎勵容積。</p> <p>(五)獎勵容積之接受基地，以「高速公路中壢及內壢交流道附近特定區」內有獎勵容積規定之計畫區為範圍，且接受基地及併同捐贈之公共設施用地，其辦理均以一次為限。</p> <p>(六)住宅區內建築基地獎勵後總容積不得大於200%。</p>	<p>照「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦理，並以移轉一次為限。</p> <p>2. 移入容積接受基地之基準容積率後，其容積率不得大於200%。</p>	<p>於本細部計畫區內，可移入容積得酌予增加，增加後容積率不得大於200%。</p> <p>3. 移入容積得以折繳代金方式辦理，其價金計算及辦理程序參照「桃園市政府都市計畫增額容積及容積移轉代金申請案件審查許可要點」規定辦理。</p>	<p>3. 本案移入容積得依「都市計畫容積移轉實施辦法」規定，得以折繳代金方式辦理，另依「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」(本府108年6月10日府都行字第1080133577號令修正)規定，工業區以外之其他地區移入容積自110年1月1日始得以折繳代金，惟為加速本細部計畫區內公共設施之開發，本次增訂相關規範，自公告實施日起，即可適用。</p>	<p>3. 為維持原計畫訂定併同捐贈細部計畫區內之公共設施用地開發，給予總容積200%之機制，本案移入容積超過基準容積30%部分，仍須以捐贈本細部計畫區之公共設施用地為限。</p> <p>4. 本案移入容積得依「都市計畫容積移轉實施辦法」規定，得以折繳代金方式辦理，另依「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」(本府108年6月10日府都行字第1080133577號令修正)規定，工業區以外之其他地區移入容積自110年1月1日始得以折繳代金，惟為加速本細部計畫區內公共設施之開發，本次增訂相關規範，自公告實施日起，即可適用。</p>	