

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107年3月8日

發文字號：府都計字第1070044009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21次會議

開會時間：中華民國107年3月16日(星期五)下午2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：李副主任委員憲明、盧委員維屏、陳委員錫禎、黃委員治峯、湯委員蕙禎、歐委員美鑽、許委員阿雪、賴委員碧瑩、董委員娟鳴、李委員麗雪、何委員芳子、劉委員宜君、賀委員士庶、陳委員銀河、葉委員呂華、林委員坤德、林委員揚盛、吳委員東憶、姜委員義龍、邱委員志揚、桃園市楊梅區公所(討論第1案)、桃園市中壢區公所(討論第3案)、桃園市平鎮區公所(討論第3案)、桃園市八德區公所(討論第3案)、桃園市蘆竹區公所(討論第4案)、桃園市桃園區公所(討論第5案)、桃園市政府地政局(討論第1、2、3、4案)、桃園市政府交通局(討論第1、2、3、4、5案)、桃園市政府工務局(討論第1、2、3案)、桃園市政府經濟發展局(討論第1、3案)、桃園市政府教育局(討論第1、3案)、桃園市政府農業局(討論第1案)、桃園市政府財政局(討論第2案)、桃園市政府水務局(討論第3案)、桃園市政府捷運工程處(討論第4、5案)、桃園市政府環境保護局(討論第5案)

列席者：

副本：桃園市議會、楊梅區籍市議員(討論第1案)、中壢區籍市議員(討論第3案)、平鎮區籍市議員(討論第3案)、八德區籍市議員(討論第3案)、蘆竹區籍市議員(討論第4案)、桃園區籍市議員(討論第5案)(以上均含會議議程1份)、惇陽工程顧問有限公司(討論第1案)、安邦工程顧問股份有限公司(討論第3案)、中興工程顧問股份有限公司(討論第4、5案)、桃園市政府都市發展局(副局長、主任秘書、綜合規劃科)

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。
- 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。
- 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 21 次會議議程

次序	項 目	內 容	備 註
壹	頒發外聘 委員聘書	頒發本市都市計畫委員會第 1 屆第 4 期 外聘委員聘書	
貳	確認上次 會議紀錄	桃園市都市計畫委員會第 20 次會紀錄	
參	討論事項	1. 再審議「變更楊梅都市計畫(電信專用區為產業專用區、學校用地、綠地用地、道路用地，部分人行步道用地為道路用地、學校用地，部分農業區為道路用地)案」暨「擬定楊梅都市計畫(電信專用區為產業專用區、學校用地、綠地用地、道路用地，部分人行步道用地為道路用地、學校用地，部分農業區為道路用地)細部計畫案」	經發局報告 委員審議
		2. 審議「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」	都發局報告 委員審議
		3. 審議「變更中壢(龍岡地區)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
		4. 再審議「變更南崁地區都市計畫(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G14 車站及相關設施設置)案」	都發局報告 委員審議

次序	項目	內容	備註
		5. 審議「變更桃園市都市計畫（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G09 車站及相關設施設置）案」、「訂定桃園市都市計畫(桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G09 車站周邊地區)細部計畫土地使用分區管制要點案」暨「變更桃園市都市計畫(三民路以北、民生路內側以東至南崁溪整治線間)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G09 車站)案」	捷工處報告 委員審議
肆	散會		

參、討論事項

第 1 案：再審議「變更楊梅都市計畫(電信專用區為產業專用區、學校用地、綠地用地、道路用地，部分人行步道用地為道路用地、學校用地，部分農業區為道路用地)案」暨「擬定楊梅都市計畫(電信專用區為產業專用區、學校用地、綠地用地、道路用地，部分人行步道用地為道路用地、學校用地，部分農業區為道路用地)細部計畫案」

說明：

一、辦理緣起

桃園市身兼傳統工業大市及國家門戶角色，為北臺灣各產業軸帶之樞紐，其中楊梅區為工業區群聚據點，環視區域環境現況，本基地楊梅都市計畫區之電信專用區，現僅一座中華電信工作機房，其餘土地歷經 20 餘年迄今尚未開發，應調整土地使用分區，活化產業環境。

另為促使都市土地資源合理有效利用，檢視周邊土地需求，其中桃園市立仁美國國民中學，為桃園市唯一華德福實驗國中小學校，因近年學生人數增長，校地空間趨於飽和，校方希冀增加校地，提供完善華德福教育環境，優化教育品質。

爰此，配合桃園市產業發展及仁美國中附設華德福中小學校地需求，依都市計畫法第 27 條之規定，建立產業發展場域，並規劃適宜校地空間形塑完善教育環境，帶動地方繁榮發展。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更主要計畫暨擬定細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款、第 17 條及第 22 條。

五、計畫位置：位於桃園市楊梅區，楊梅都市計畫區東北側之電信專用區、部分人行步道用地及部分農業區，計畫面積

34.12 公頃(341249.08 平方公尺)，詳附圖 1。

六、計畫內容：詳計畫書及附件一。

七、辦理歷程：

- (一)106 年 08 月 30 日起辦理公開展覽 30 日，並於 106 年 09 月 20 日假楊梅區公所辦理公開展覽說明會。
- (二)106 年 10 月 13 日本市都委會第 17 次會議決議，本案涉及議題廣泛、案情複雜，為妥適研處，另籌組本市都市計畫委員會專案小組先行審查，俟專案小組獲致具體意見後，再提委員會審議。
- (三)106 年 10 月 25 日本市都委會第 1 次專案小組會議
- (四)106 年 11 月 03 日本市都委會第 18 次會議決議修正通過，並配合本案計畫範圍及內容之調整，重新檢視計畫書、圖內容，於修正後辦理重新公開展覽。
- (五)107 年 01 月 19 日起辦理重新公開展覽 30 日，並於 107 年 02 月 07 日假楊梅區公所辦理重新公開展覽說明會。

八、公民或團體陳情意見：共 3 件，詳附件二。

九、另有關下列事項，併案提請討論：

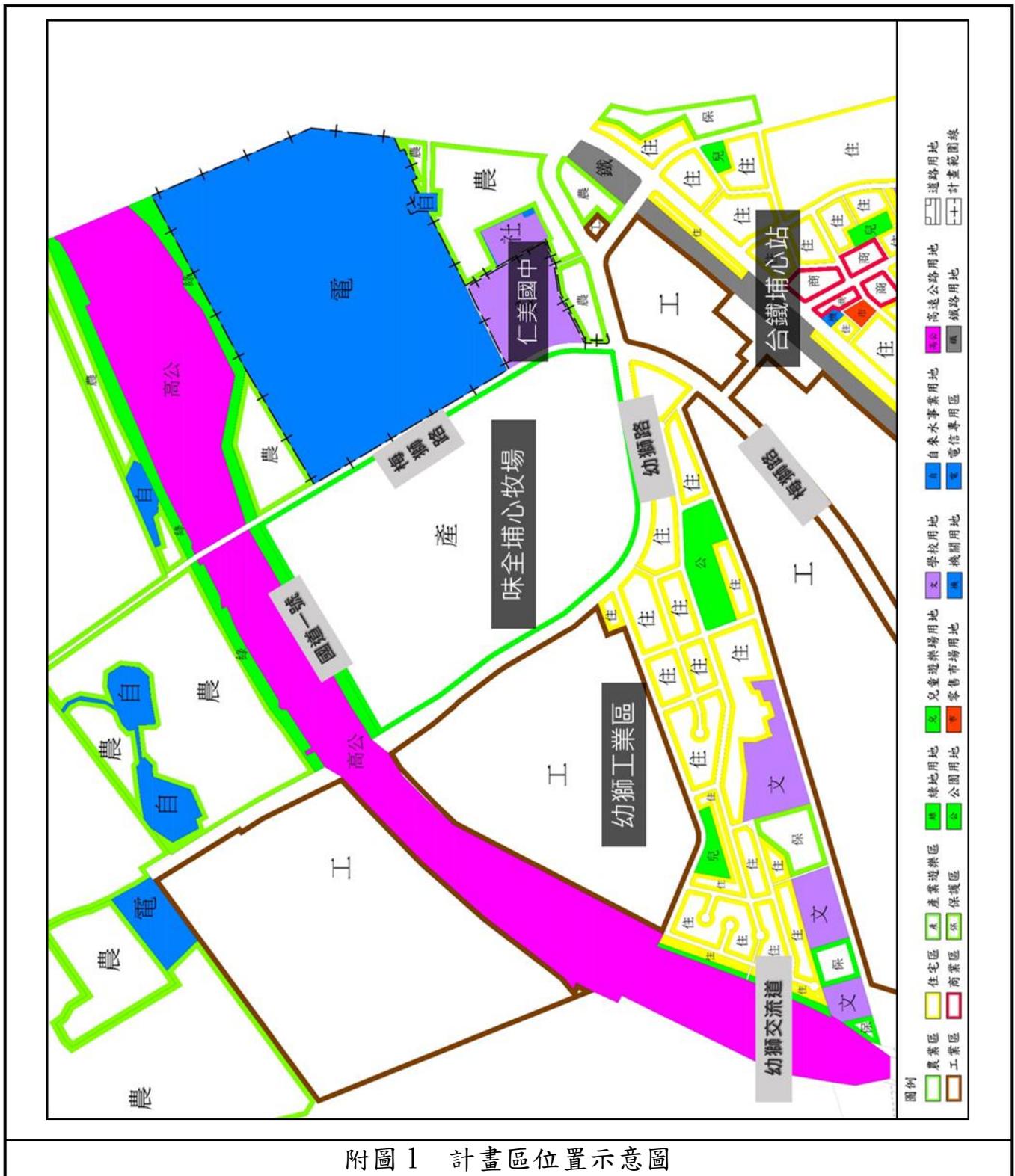
- (一)有關土地使用分區管制要點第 3 點第 3 項退縮建築規定，依全市一致性土管要點規定修正，故修正本計畫土管條文內容為「臨接 12 公尺計畫道路部分，至少退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘部分設置人行步道。」
- (二)有關土地使用分區管制要點第 3 點第 4 項退縮建築規定，依楊梅都市計畫土管要點規定，鄰接公共設施及公用事業用地，

均應退縮 4 公尺以上建築，故修正本計畫土管條文內容為「鄰接農業區、學校用地及綠地用地部分，應自分區界線退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應植栽綠化，並優先種植喬木。」。

決 議：

附件一 計畫內容摘要

一、計畫範圍及位置



二、發展定位

為因應桃園市產業用地需求並活化閒置土地及考量亞洲矽谷計畫與區域產業利基，計畫範圍定位為「智慧展業園區」，發展倉儲物流相關產業進駐，增加就業機會，帶動地方繁榮發展，並配合周邊環境使用現況，提供適宜之公共設施用地，藉此增加原有土地使用效益，提升地方環境品質，帶動區域發展。

三、規劃構想

(一) 土地使用規劃構想

考量倉儲物流、馬達製造之使用性質，產業專用區採大街廓形式規劃，增加未來使用彈性，並維持產業專用區方整性，以利後續開發使用。

(二) 公共設施

1. 考量地方學校用地需求(仁美國中附設華德福中小學)提供校地，提供專屬華德福教育環境。
2. 為降低產業專用區對自來水事業用地之影響，於學校用地與產業專用區間劃設綠地用地隔離。

(三) 交通系統

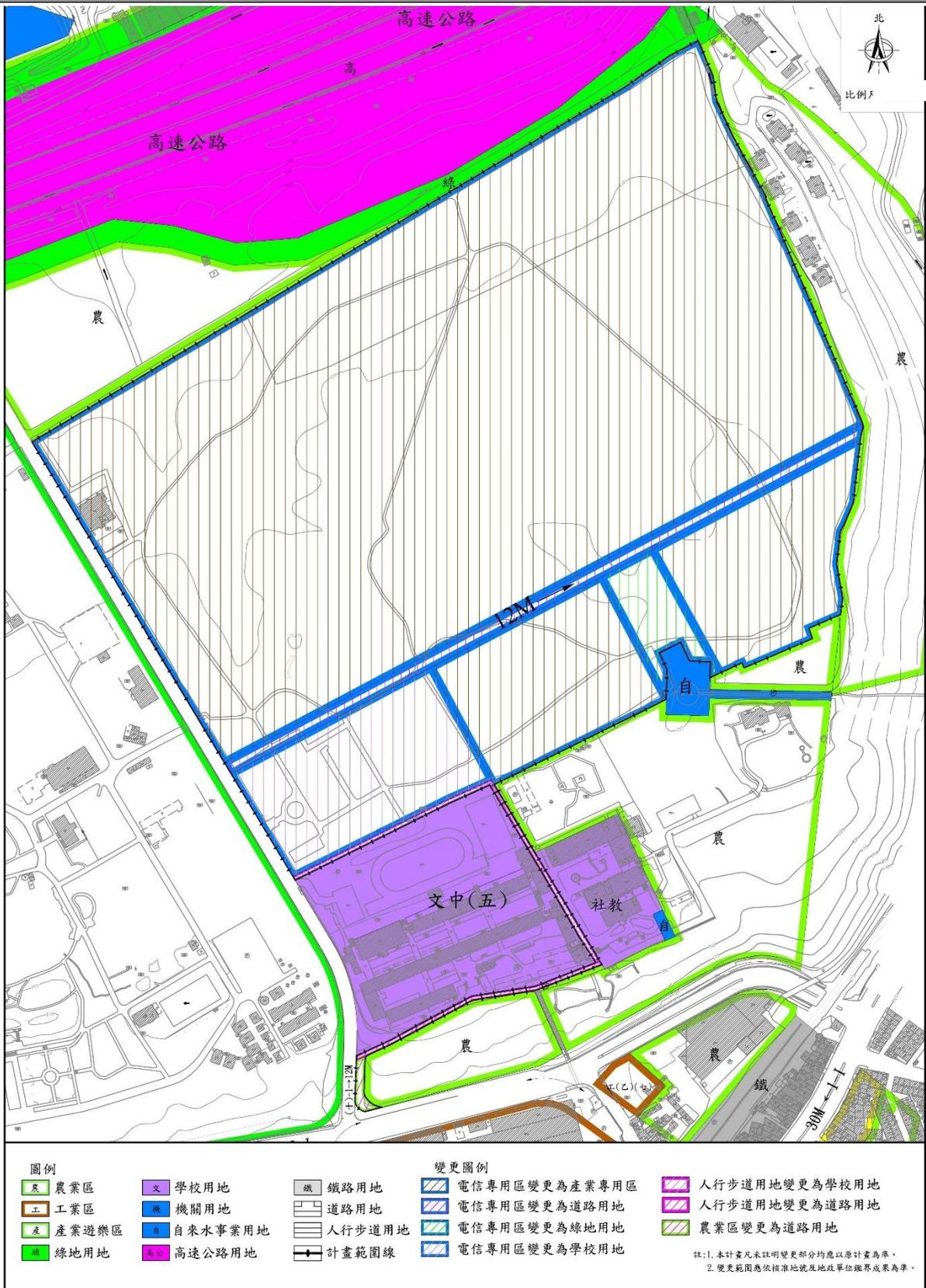
1. 考量產業進駐後之交通流量增加，於計畫區內劃設 12 公尺聯外道路，建構基礎動線保持交通順暢。
2. 配合未來產業進駐衍生車流，拓寬梅獅路及幼獅路交會路口，提升車流分道機能，增加交通安全性。
3. 檢視目前人行步道用地與農業區使用現況，考量道路連接完整性，調整為道路用地

四、變更計畫內容

附表 1 主要計畫變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由	附帶條件
	原計畫	新計畫		
楊梅都市計畫仁美段	電信專用區 33.61 (公頃)	產業專用區 30.07(公頃)	1. 因應都市結構與空間發展變遷，改變土地利用型態，促進土地活化，帶動地區發展。 2. 因應區域產業用地需求，促進桃園市經濟產業發展。 3. 考量地方學校用地需求，提供校地，優化教育環境。 4. 依據實際使用現況及都市計畫完整性調整公共設施用地。	1. 應以市地重劃方式開發。 2. 12M 計畫道路以南之產業專用區應無償捐贈 1.2 公頃予桃園市政府所有，並由中華電信及財政部國有財產署依比例共同負擔，且於都市計畫發布實施前簽訂捐贈協議書。
		道路用地 0.80(公頃)		
		綠地 0.54(公頃)		
		學校用地 2.4(公頃)		
	人行步道用地 0.26(公頃)	學校用地 0.16(公頃)	1. 配合未來產業進駐衍生車流，拓寬梅獅路及幼獅路交會路口，提升交通安全性。 2. 考量使用現況及道路連接完整性，調整人行步道用地為道路用地。	
農業區 0.05(公頃)	道路用地 0.05(公頃)	應以徵購方式開發		
	合計	34.12(公頃)		

註：本計畫未敘明變更部分，應以原計畫為準。表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



附圖 2 變更主要計畫示意圖

五、細部計畫土地使用分區管制要點

(一)本要點依都市計畫法第 22 條、都市計畫法桃園市施行細則第 35 條訂定之。

(二)本計畫區之產業專用區，其建蔽率不得大於 50%、容積率不得大於 250%。

(三)本計畫區產業專用區之退縮建築規定如下：

1. 產業專用區臨梅獅路(12 公尺)部分，自道路境界線退縮 4 公尺建築供車輛進出緩衝使用。
2. 考量未來產業專用區大型車輛迴車之需求，應於計畫範圍新闢 12 公尺計畫路東側留設迴車空間。
3. 臨 12 公尺計畫道路部分，自計畫道路境界線退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地；該退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。
4. 鄰接農業區及綠地用地部分，應自分區界線退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。

(四)建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

(五)產業專用區除原電信專用區之容許使用項目，並為促進本市產業發展，營造完善的產業環境，引進物流事業、電信製造事業、馬達製造事業等產業為限，細分下列各項使用：

1. 電信事業

(1)經營電信事業所需設施

包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。

(2)電信必要附屬設施

- 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。
- 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。
- 員工托育中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所(室)。
- 其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。

(3)與電信運用發展有關設施

- 網路增值服務業。
- 有線、無線及電腦資訊業。
- 資料處理服務業。

(4)與電信業務經營有關設施

- 電子資訊供應服務業。
- 電信器材零售業。
- 電信工程業。
- 金融業派駐機構。

2. 物流事業

(1)物流發貨中心、批發倉儲、集散站及空盤櫃維修服務區

(2)與航空貨運相關之設施

(3)貨物增值工廠、包括物流簡單增值工廠及相關設施，產業深層增值工廠。

(4)關聯產業辦公室

3. 電信製造事業

本產業專用區，未來將發展電信器材製造之使用，得下列使用

(1)辦公室

(2)廠房、作業場所

(3)研發、試驗及訓練設施

(4)推廣、展示設施

4. 馬達製造事業

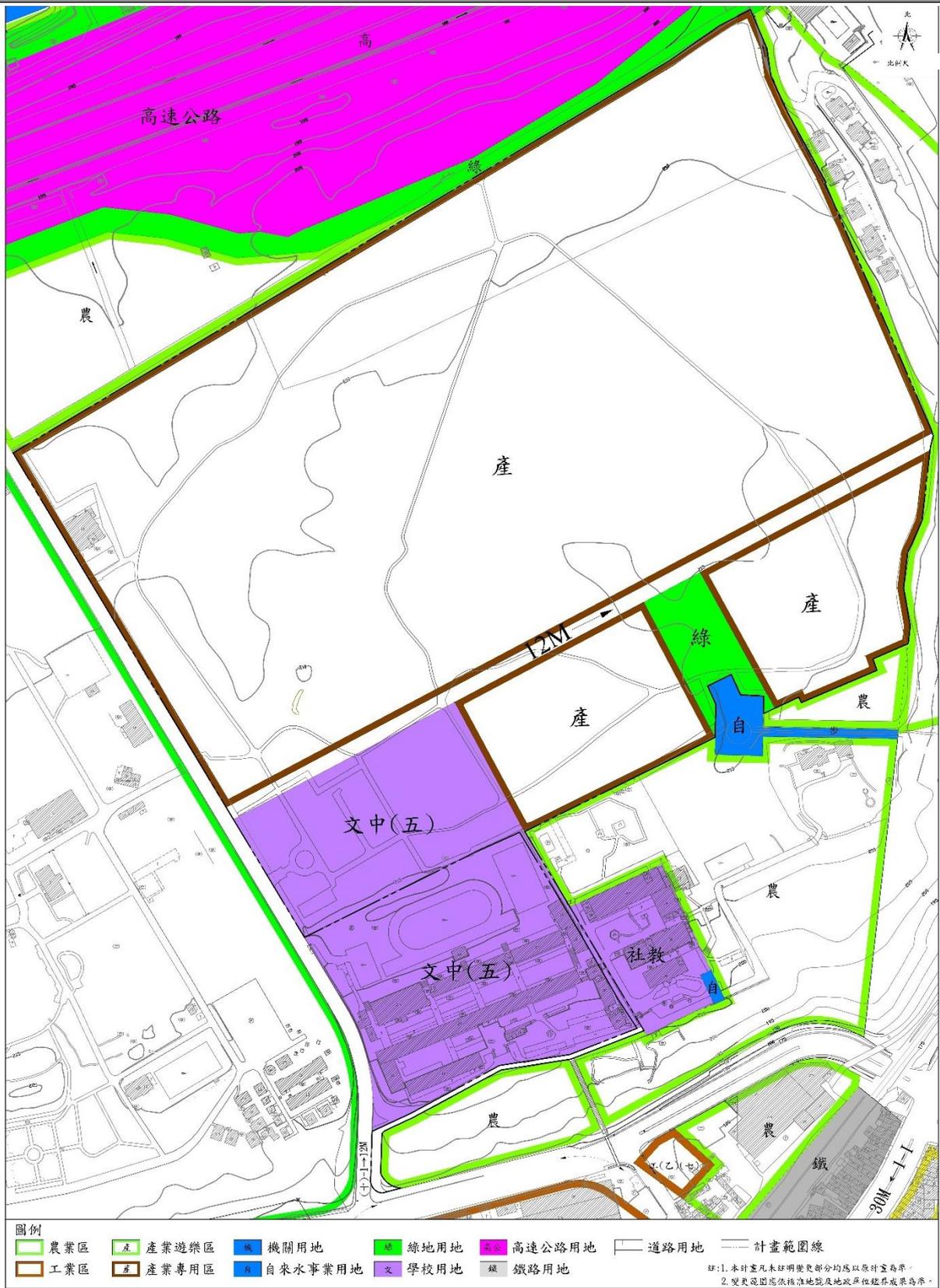
供馬達研發、製造、加工、組裝等相關使用。

5. 其他使用

經桃園市政府審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住之相關設施使用。

(六)本計畫範圍產業專用區建築基地最小開發規模應不得小於5,000平方公尺。建築基地申請開發，如造成鄰地因未達成前述規定無法開發之情形，應加以合併共同開發。

(七)為保留本區既有之樹木，維護都市自然景觀，有關本計畫區樹木保護及維護處理原則，由桃園市政府另訂之。



附圖 3 細部計畫示意圖

六、事業及財務計畫

本計畫區開發方式主要為整體開發，整體開發方式採市地重劃方式辦理，部分地區採徵購辦理，開發主體皆為桃園市政府。

附表 3 財務計畫表

種類	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)				主辦 單位	預定完 成期限	經費 來源
		徵 購	市 地 重 劃	無 償 撥 用	區 段 徵 收	土 地 徵 收	工 程 費	重 劃 費	貸 款 利 息			
產業專用區	30.07		√							桃園	109 年	桃園
綠地用地	0.54		√			58,474	11,208	8,362	78,044			
學校用地	2.56		√									
道路用地	0.8		√									
道路用地	0.15	√		√	607	179			786			
合計	34.12								78,830			

註：本開發經費及預定完成期限得視相關部門行政、審查進度及市場情形調整。

附件二 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	財團法人台灣省私立桃園仁愛之家		<ol style="list-style-type: none"> 有關鈞府辦理楊梅區產業專用區(物流區)都更案所規劃之草案圖，顯示從梅獅路以北新設道路線以東學校預定地及水廠兩旁綠地保留現狀維護老人安靜、清新空氣頤享天年案。 目前台灣地區高齡化、少子化，勞人年增率 30 多萬人，兒童出生率 18 萬人，都更劃有教育預定地，而毗鄰之老人養護院界址及自來水兩旁劃為物流專區，建議保留為綠地。 台灣省私立桃園仁愛之家 30 年前覓地遷建現址之優點為高榮山莊地處沿海新屋、觀音陸地 最美高美麗山頂，隔鄰有學校、味全牧場、西邊有電信研究所，東北邊有自來水廠，空氣清新、安靜等等為老人頤養天年絕佳勝地，如今台灣地區養護人數最多、最績優、歷年來經三位總統前來訪視，中央、地方長官、各界組團、國外團體等絡繹不絕。 鄭文燦市長執政以來一向重視庶民福祉，尤為重視老人福利甚得各界好評。為桃園市全市建設突飛快速邁進六都之先，本家全力支持鄭市長傑出施政，並懇切呈鈞府將陳情事項採納共同關照老人住的環境安靜安寧安享晚年、平安。 		
2	味全食品工業股份有限公司	桃園市楊梅區仁美段 917 地號	陳情位置土地，仁美段 97 地號為味全公司所有，面積 235.58m ² ，本計畫僅變更 200.25 m ² ，做為道路用地退縮範圍，剩下 35.33 m ² ，已形成無法使用之畸零地，對土地原持有單位顯然造成損失。	建議將該土地全部徵收利用(依土地法 217 條規定及土地徵收條例第 8 條辦理)。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
3	財政部 國有財產屬	-	依本次公開展覽之細部計畫書土地所有權人平均負擔比例計算所示，旨述計畫重劃區內應無抵充之土地，惟仍請貴府具結保證或書面表示「重劃範圍內經抵充之國有土地，扣除重劃負擔土地，由桃園市政府於重劃土地登記完成後，1 個月內無償贈與財政部國有財產署」之承諾，並納入雙方簽訂之協議書或計畫書內載明，以確保國產權益。	-	

第2案：審議「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」

說明：

一、辦理緣起：

查本市目前執行都市計畫土地變更負擔公共設施之情形，其執行機制及回饋條件等皆有所差異，為利後續都市計畫變更業務執行一致性，實有訂定統一變更原則及負擔公共設施比例標準之必要。

本市都市計畫委員會前於106年6月2日第15次會議決議：請都發局研議本市都市計畫變更回饋審議原則，提本會另組專案小組後，再提會審議，以建立本市變更回饋之一致性原則。

綜上，經本府參採以往執行經驗及本市及各縣市案例，研擬「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」，爰提請本次都委會審議，以憑後續都市計畫執行依據。

二、擬定機關：桃園市政府

三、法令依據：各級都市計畫委員會組織規程第13條。

四、辦理歷程：106年9月1日及106年12月14日，共召開2次專案小組會議。

五、依歷次專案小組初步建議意見，修正條文(草案)，提請委員會審議。檢附「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」(詳附件)。

決議：

附件

「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」

- 一、為促進都市土地有效之利用，並兼顧社會公平原則，茲依據「各級都市計畫委員會組織規程」第13條規定，訂定本原則，作為本市都市計畫委員會審議之參考。
- 二、本市都市計畫區內土地變更之回饋條件，其他法令已有規定者，從其規定。
- 三、本原則係因都市計畫區土地變更多為原屬非建築用地變更為建築用地或低使用價值土地變更為高使用價值之土地，為符合都市計畫實施之社會公平原則，應回饋一定比例之代金、公共設施用地或可建築土地，若為提供公共設施用地及可建築土地者，應將該土地所有權無償登記為本市所有。

(一) 回饋比例如下表：

變更前使用分區 或用地	變更後使用分區	回饋比例下限	備註
住宅區	商業區	10%	-
農業區	工業區	30%	-
	文教區	30%	-
	產業專用	30%	應就個案商業使用強度，酌予提高回饋比例。
	住宅區	40%	-
	商業區	45%	-
公共設施 用地	工業區	25%	-
	住宅區	30%	-
	商業區	40%	-
電信用地 (專用區)	工業區	20%	-
	產業專用	15%	應就個案商業使用強度，酌予提高回饋比例。

變更前使用分區 或用地	變更後使用分區	回饋比例下限	備註
	住宅區	30%	-
	旅館區	35%	-
	商業區	40%	-

(二)前項回饋比例經本市都市計畫委員會審酌個案情形後，得予以提高，並以提高 10%為限。

(三)未明列之其他土地使用分區或用地之變更回饋比例，依各該都市計畫書或各目的事業中央主管機關訂定之該設置管理辦法、審核要點或審議規範等相關規定辦理；其無相關規定可資依循者，由本市都市計畫委員會視實際情況審決。

四、都市計畫變更後各土地使用分區之容積率應依下列公式計算，且其建蔽率及容積率應不得大於該都市計畫區內相同土地使用分區規定，若有相同分區但不同類型之狀況(如住一、住二)或該都市計畫區無相同土地使用分區者，依本市都委會審議通過為準。

變更後容積率＝變更前容積率×變更前面積／（變更前面積－變更前面積×回饋比例）

五、回饋方式

(一)回饋公共設施用地者，該用地應經本府評估具有公益性及營運效益，並以提供變更範圍內鄰接已開闢計畫道路之土地並闢建完成為原則。

(二)回饋之可建築土地，應為完整可供建築之土地，其區位應於計畫圖標示，並以提供變更範圍內鄰接已開闢計畫道路之土地為原則。

(三)申請人擬回饋之公共設施用地或可建築土地經本府評估其區位、規模或種類不符需求、面積小於 1,000 平方公尺或情況特殊者，經本市都市計畫委員會同意後，得改以代金方式折算繳納。

(四)前項回饋代金之計算方式，以變更後之市價計算為原則，市價數額以本府委託三家專業估價者公會查估之變更後土地價格最高值計算，查估所需費用由申請人負擔。前開三家專業估價者公會之擇定，由申請人、變

更後土地使用分區之目的事業主管機關（詳下表）、都市發展局分別推薦之。

變更後土地使用分區	目的事業主管機關	備註
住宅區	住宅發展處	
商業區	經濟發展局	
工業區	經濟發展局	
文教區	教育局、文化局、社會局、體育局、民政局	視個案變更內容而定
產業專用區	經濟發展局	
旅館區	觀光旅遊局	

- (五)但回饋代金數額經初估低於新臺幣 50 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 1.4 倍)，得改以由本府委託一家專業估價者查估市價，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。
- (六)以提供公共設施用地者，並應一次繳納 25 年之管理維護費用，其數額依該公共設施目的事業主管機關實際管理維護需求計算，於簽訂協議書時另訂之。
- (七)為確保申請變更都市計畫之實施，應於都市計畫委員會審議通過之日起三個月內，由申請人與本府簽定協議書，具結保證公共設施用地或可建築土地回饋方式及內容與依核定之都市計畫書所載內容及開發時程限期實施，並納入計畫書規定。回饋代金及管理維護費用應於都市計畫公告實施前完成繳交。
- (八)應於完成回饋事項後，始得就既有建築物申請變更使用，或於建築基地申請新建、增建或改建。
- (九)申請人違反協議書協議事項，本府得依都市計畫法定程序檢討變更恢復為原計畫，且已捐贈之土地、代金及管理維護費用不予發還，申請人或其土地權利關係人不得提出異議。

六、免予回饋情形

(一)依實際使用現況或地籍劃分調整訂正原劃設之都市計畫使用分區，且關係人並無因變更有所利得者。

(二)都市計畫辦理檢討、重製，原核定都市計畫、樁位成果與地籍分割資料不吻合而需調整變更者。

(三)其他經都市計畫委員會審議通過者。

七、申請基地情形特殊者，得經本市都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本原則部分規定。

八、本原則之訂定及修正應經本市都市計畫委員會審議通過。

第3案：審議「變更中壢(龍岡地區)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、2。

六、變更位置：詳附圖1、2。

七、辦理歷程：

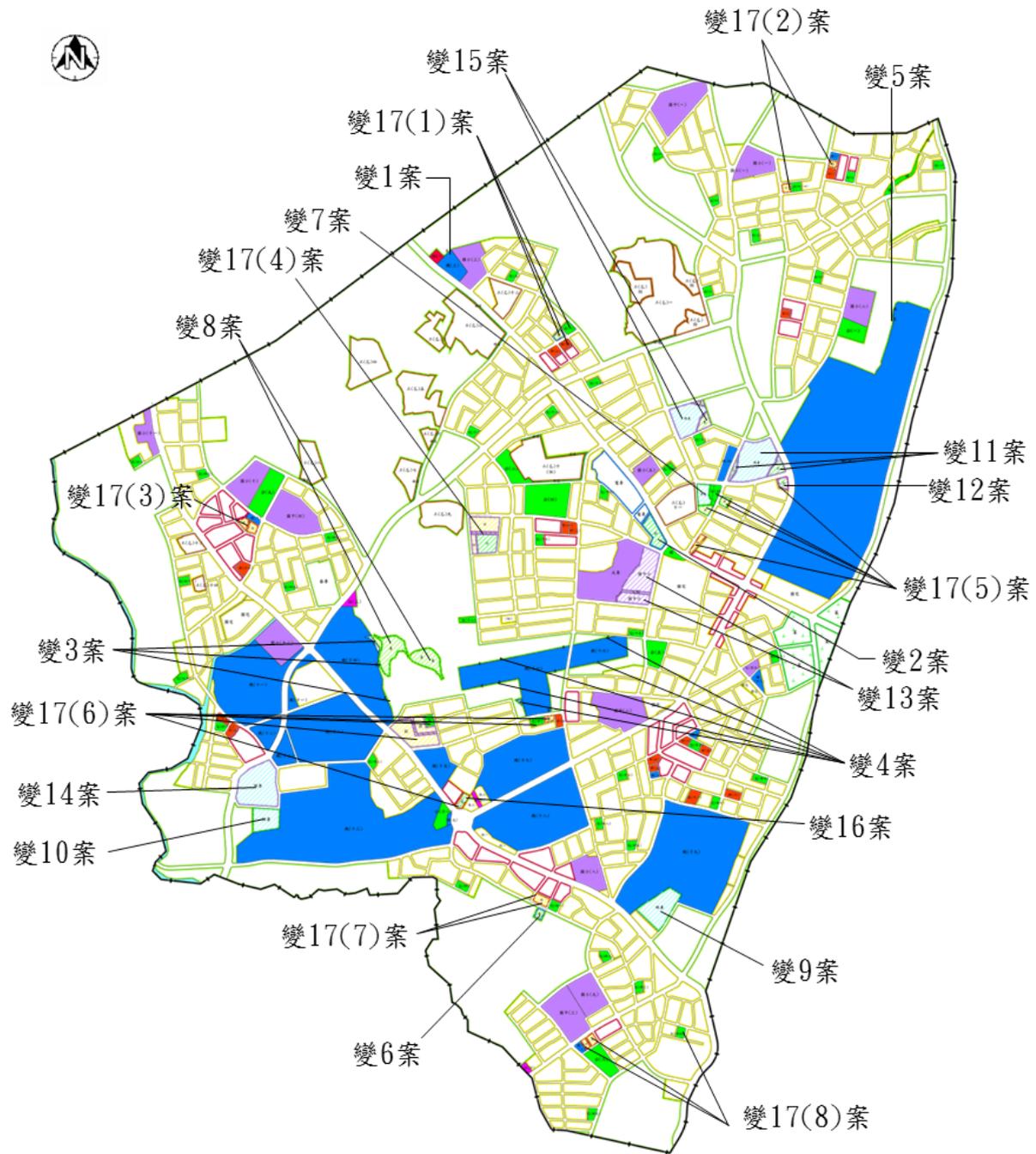
(一)106年4月28日起公開展覽30天，並於106年5月12、17、19日假平鎮區、八德區及中壢區公所舉辦說明會。

(二)106年9月19日、106年10月18日、106年12月21日，共召開3次專案小組會議。

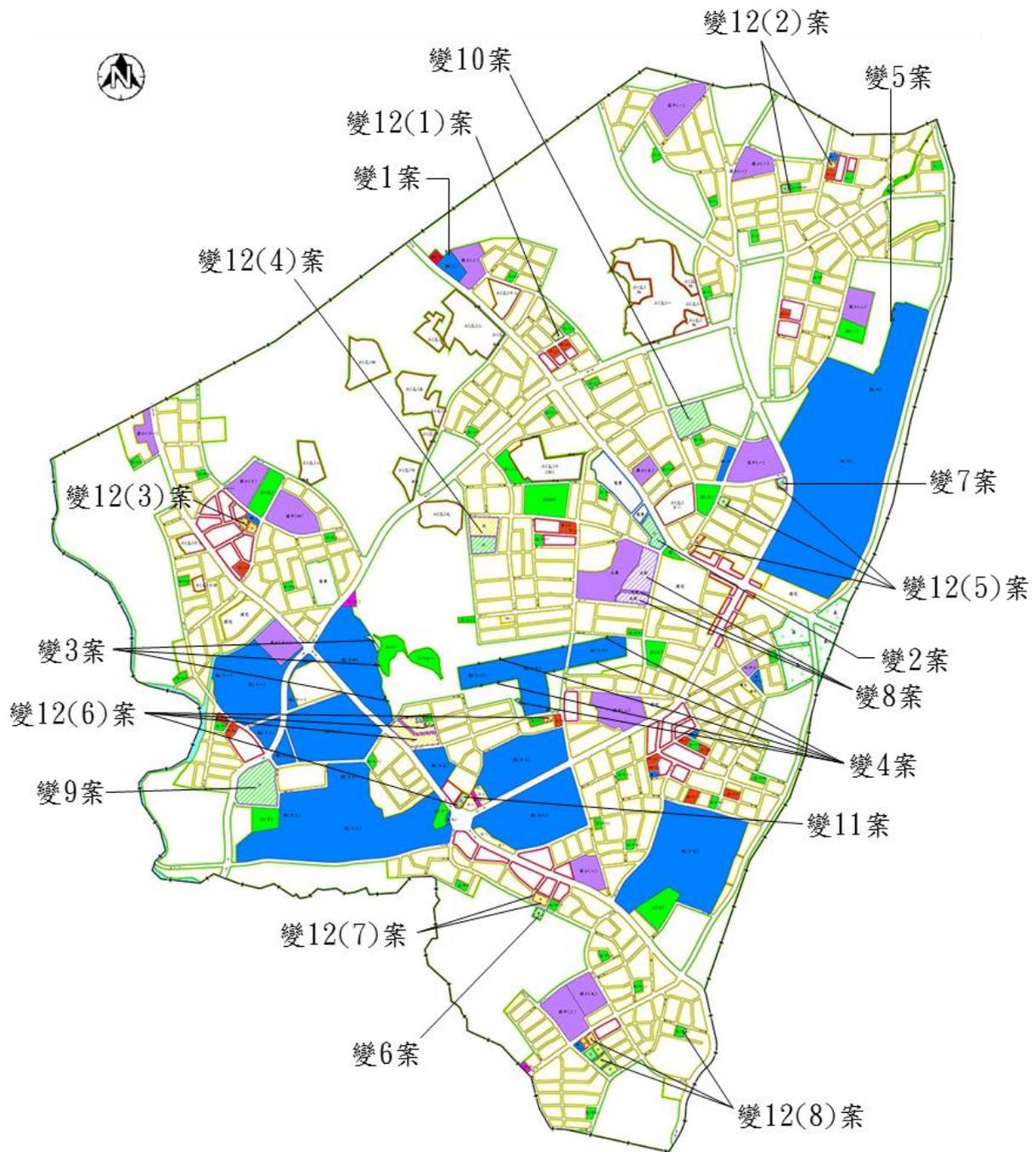
八、公民或團體陳情意見：計31件，詳附表3及附圖3。

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(公開展覽)



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1 變更內容綜理表

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	計畫區北側之機三用地	機關用地 (8.36 m ²)	農業區 (8.36 m ²)	機三用地尚未取得部分已無使用需求，考量其權屬與毗鄰土地相同，本次檢討變更為農業區。	照案通過。	
2	2	計畫區東側之機五之二用地	機關用地 (0.96)	公園用地 (0.96)	經檢討機五之二用地各單位皆無使用需求，考量周邊公園及兒童遊樂場用地多未開闢取得，且該用地多屬公有土地(約占94%)，為提升周邊居住環境品質，本次檢討變更為公園用地。	照案通過。	
3	3	計畫區西側之機十四用地	機關用地 (0.22)	農業區 (0.22)	機十四用地尚未取得部分已無使用需求，考量其權屬與毗鄰土地相同，本次檢討變更為農業區。	照案通過。	
4	4	計畫區中央之機十六用地	機關用地 (0.31)	農業區 (0.31)	機十六用地尚未取得部分已無使用需求，考量其權屬與毗鄰土地相同，本次檢討變更為農業區。	照案通過。	
5	5	計畫區東北側之機二十用地	機關用地 (0.02)	農業區 (0.02)	機二十用地尚未取得部分已無使用需求，考量其權屬與毗鄰土地相同，本次檢討變更為農業區。	照案通過。	
6	6	計畫區東南側之機二十一用地	機關用地 (0.21)	農業區 (0.21)	機二十一用地各單位皆無使用需求，本次檢討變更為毗鄰之農業區。	照案通過。	
-	7	計畫區東側之公三用地	公園用地 (0.61)	埤塘專用區 (0.61)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本次檢討將機五之二用地變更為公園用地，可替代公三用地之功能性。 2. 為保留及維護埤塘景觀生態，配合埤塘現況之地籍範圍，本次檢討變更為埤塘專用區。 3. 本府將透過「桃園市埤塘活化再生計畫」，進行環境綠美 	依埤塘檢討原則，現有埤塘屬水利會灌溉保留池，且工務局仍有使用需求，維持原計畫。	

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			
					化及推行環境教育空間場所，可提供民眾休憩使用，並保存重要文化資產。		
-	8	計畫區西側之公六、公六之一用地	公園用地(2.51)	埤塘專用區(2.51)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 公六、公六之一用地現況為石門水利會所有之埤塘使用，需保留以維護埤塘景觀生態及灌溉功能性，本次檢討變更為埤塘專用區。 2. 本府將透過「桃園市埤塘活化再生計畫」，進行環境綠美化及推行環境教育空間場所，可提供民眾休憩使用，並保存市內重要文化資產。 	依埤塘檢討原則，現有埤塘屬水利會灌溉保留池，且工務局仍有使用需求，維持原計畫。	
-	9	計畫區南側之公七用地	公園用地(2.10)	埤塘專用區(2.10)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 公七用地現況為埤塘使用(向天池)，需保留以維護埤塘景觀生態，本次檢討變更為埤塘專用區。 2. 本府將透過「桃園市埤塘活化再生計畫」，進行環境綠美化及推行環境教育空間場所，可提供民眾休憩使用，並保存市內重要文化資產。 	依埤塘檢討原則，現有埤塘屬水利會灌溉保留池，且工務局仍有使用需求，維持原計畫。	
-	10	計畫區西側之公十用地	公園用地(1.32)	埤塘專用區(1.32)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 公十用地現況為埤塘使用，需保留以維護埤塘景觀生態，本次檢討變更為埤塘專用區。 2. 本府將透過「桃園市埤塘活化再生計畫」，進行環境綠美化及推行環境教育空間場所，可提供民眾休憩使用，並保存市內重要文化資產。 	依埤塘檢討原則，現有埤塘非屬水利會灌溉保留池，惟經工務局評估仍有使用需求，維持原計畫。	

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			
-	11	計畫區東側之高中一用地	學校用地(3.73)	埤塘專用區(3.11) 公園用地(0.62)	1. 高中一用地經本府教育局評估，無使用需求建議釋出。 2. 考量現況為石門水利會之埤塘使用(士校大池)，需保留以維護埤塘景觀生態及灌溉功能性，本次檢討變更為埤塘專用區；另公有土地已開闢為生態公園，供民眾休憩使用部分，則檢討變更為公園用地。	依埤塘檢討原則，該埤塘屬水利會灌溉保留池，且教育局仍有使用需求，且水務局表示不影響滯洪功能，維持原計畫。	
7	12	計畫區東側之油二用地	加油站用地(0.24)	兒童遊樂場用地(0.24)	油二用地經檢討已無使用需求，考量現況已開闢為籃球場等運動設施使用，且屬公有土地，為提升周邊居住環境品質，本次檢討變更為兒童遊樂場用地。	照案通過。	
8	13	計畫區中央之國中五用地	學校用地(2.87)	國中小用地(2.87)	1. 經本府教育局評估鄰近學區就學需求，調整國中五用地為國中小用地後，可將國小四、國小六用地釋出。 2. 依本府教育局評估意見，本次檢討變更為國中小用地。	1. 同意依教育局意見將學校用地調整變更為文教用地，並請修正變更理由；另該用地間所夾之文教區，併同納入本案變更為文教用地。 2. 配合上述變更內容，原於「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案」之文教區變更，後續請配合予以撤案。 (修正後內容，詳附表1-1。)	
9	14	計畫區西側之國中六用地	學校用地(3.41)	埤塘專用區(3.41)	1. 國中六用地經本府教育局評估，無使用需求建議釋出。 2. 忼量現況為埤塘使用，需保留以維護埤塘景觀生態，本次檢討變更為埤塘專用區。 3. 本府將透過「桃園市	1. 依埤塘檢討原則，現有埤塘非屬水利會灌溉保留池，教育局無使用需求，得檢討變更。 2. 經水務局函詢水利會表示該埤塘仍有部分農民引水灌溉。	

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			
					埤塘活化再生計畫」，進行環境綠美化及推行環境教育空間場所，可提供民眾休憩使用，並保存市內重要文化資產。	3. 經評估現況水域完整，具埤塘景觀生態保存價值，為達水利、滯洪、灌溉、景觀、文化、休閒遊憩、生態保育及防災等功能，本案變更為公園用地。 (修正後內容，詳附表1-1。)	
10	15	計畫區東側之國小四用地	學校用地 (2.34)	埤塘專用區 (1.87) 農業區 (0.47)	1. 經本府教育局評估，調整國中五用地為國中小用地後，國小四用地可釋出。 2. 為保留及維護埤塘景觀生態，配合埤塘現況之地籍範圍，本次檢討變更為埤塘專用區，其餘則變更為毗鄰之農業區。 3. 本府將透過「桃園市埤塘活化再生計畫」，進行環境綠美化及推行環境教育空間場所，可提供民眾休憩使用，並保存市內重要文化資產。	依埤塘檢討原則，現有埤塘屬水利會灌溉保留池，且教育局無使用需求，變更為公園用地。 (修正後內容，詳附表1-1。)	
11	16	計畫區南側之停十八用地	停車場用地 (0.18)	兒童遊樂場用地 (0.18)	1. 停十八用地經本府交通局評估，該區域無停車需求建議釋出。 2. 考量現況已開闢龍岡公園使用，且屬公有土地，為提升周邊居住環境品質，本次檢討變更為兒童遊樂場用地。	照案通過。	
12	17	(1) 計畫區北側之機二、停四、兒八等用地	機關用地 (0.18) 停車場用地 (0.19)	住宅區 (0.18) 停車場用地 (0.19) 兒童遊樂場用地 (0.23)	1. 經召開公共設施用地機關協調會議，機二用地已無使用需求，本次檢討變更為住宅區。 2. 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，併同取得興闢停四及兒八等用地。	1. 為確保跨區重劃整體開發之財務可行性，停四、兒八用地予以剔除重劃範圍，後續由該目的主管機關，以編列預算方式予以徵收。 2. 有關跨區重劃財務可行性請都發局會	

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			
12	17	(2) 計畫區北側之停一、停二、兒四十四、人行步道等用地	停車場用地 (0.31)	住宅區 (0.31)	1. 停一、停二用地經本府交通局評估，因面積小不利規劃停車空間，且周邊商業活動不盛建議釋出，本次檢討變更為住宅區。 2. 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，併同取得興關兒四十四及人行步道等用地。	同本府地政局確認，如有必要得酌予調整計畫內容，提請市都委會大會討論。 (修正後內容，詳附表1-1。)	
		兒童遊樂場用地 (0.02)	兒童遊樂場用地 (0.02)				
		人行步道用地 (0.02)	人行步道用地 (0.02)				
12	17	(3) 計畫區西側之市八、停十五、人行步道及道路等用地	市場用地 (0.20)	住宅區 (0.20)	1. 市八用地經本府經濟發展局評估，因無興關開發計畫建議釋出，本次檢討變更為住宅區。 2. 停十五用地經本府交通局評估，因面積小且無徵收計畫建議釋出，本次檢討變更為住宅區。 3. 配合市八、停十五用地檢討釋出，與其毗鄰之人行步道用地已無劃設必要，為利整體開發使用，本次併同檢討變更為住宅區。 4. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興關毗鄰之道路用地。	1. 原則同意公展草案內容。 2. 有關跨區重劃財務可行性請都發局會同本府地政局確認，如有必要得酌予調整計畫內容，提請市都委會大會討論。	
		停車場用地 (0.13)	住宅區 (0.13)				
		人行步道用地 (0.02)	住宅區 (0.02)				
		道路用地 (0.06)	道路用地 (0.06)				

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			
12	17	(4) 計畫區中央之國小六及道路等用地	學校用地 (2.23)	住宅區 (1.24) 公園用地 (0.86) 道路用地 (0.13)	1. 經本府教育局評估，調整國中五用地為國中小用地後，國小六用地得以釋出，本次檢討更為住宅區、公園用地及道路用地。 2. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興闢毗鄰之道路用地。	1. 國小六用地變更部分，取消橫向 10 公尺道路用地，並調整為住宅區。公園用地西側住宅區，調整為公園用地。其餘原則同意公展草案內容。 2. 有關跨區重劃財務可行性請都發局會同本府地政局確認，如有必要得酌予調整計畫內容，提請市都委會大會討論。 (修正後內容，詳附表 1-1。)	
12	17	(5) 計畫區北側之公三、兒十五、停五、油二及人行步道用地	公園用地 (0.41)	住宅區 (0.26) 公園用地 (0.15)	1. 機五之二用地經檢討變更為公園用地，可替代公三用地之功能性，本次檢討變更為住宅區及公園用地。 2. 油二用地經檢討變更為兒童遊樂場用地，可替代兒十五用地之功能性，本次檢討變更為住宅區。 3. 停五用地經本府交通局評估，因用地不利規劃停車空間，且周邊商業活動不盛建議釋出，本次檢討變更為住宅區。 4. 配合兒十五用地檢討釋出，與其毗鄰之人行步道用地已無劃設必要，為利整體開發使用，本次併同檢討變更為住宅區。 5. 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，併同取得興闢公園及兒童遊樂場用地。	1. 依埤塘檢討原則，公三用地現有埤塘屬水利會灌溉保留池，且工務局仍有使用需求，維持原計畫。 2. 刪除公園用地之變更內容及修正變更理由，其餘原則同意公展草案內容。 3. 有關跨區重劃財務可行性請都發局會同本府地政局確認，如有必要得酌予調整計畫內容，提請市都委會大會討論。 (修正後內容，詳附表 1-1。)	
			道路用地 (0.27)	道路用地 (0.27)			
			兒童遊樂場用地 (0.21)	住宅區 (0.21)			
			停車場用地 (0.25)	住宅區 (0.25)			
			人行步道用地 (0.02)	住宅區 (0.02)			
			加油站用地 (0.03)	兒童遊樂場用地 (0.03)			

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			
12	17	(6) 計畫區西南側之國小七、停七、停十八、兒二十一、兒二十一、人行步道及道路等用地	學校用地 (2.27)	住宅區 (2.10) 道路用地 (0.17)	1. 國小七用地經本府教育局評估，無使用需求建議釋出，本次檢討變更為住宅區及道路用地。 2. 停七用地經本府交通局評估，因面積小不利規劃停車空間，且周邊商業活動不盛建議釋出，本次檢討變更為住宅區。 3. 停十八用地經本府交通局評估，該區域並無停車需求建議釋出，考量現況為龍岡公園使用，本次檢討變更為兒童遊樂場用地，並透過整體開發方式併同取得。 4. 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，併同取得興闢兒二十、兒二十一、人行步道等用地；另配合重劃配地需求，需併同取得興闢毗鄰之道路用地。	1. 國小七用地、兒二十一用地及其毗鄰之人行步道用地變更部分，修正道路系統及取消人行步道用地，並酌予調整兒童遊樂場用地之區位及規模。其餘原則同意公展草案內容。 2. 有關跨區重劃財務可行性請都發局會同本府地政局確認，如有必要得酌予調整計畫內容，提請市都委會大會討論。 (修正後內容，詳附表1-1。)	
			停車場用地 (0.14)	住宅區 (0.14)			
			停車場用地 (0.12)	兒童遊樂場用地 (0.12)			
			兒童遊樂場用地 (0.42)	兒童遊樂場用地 (0.42)			
			人行步道用地 (0.20)	人行步道用地 (0.20)			
			道路用地 (0.41)	道路用地 (0.41)			
12	17	(7) 計畫區南側之停十三及道路等用地	停車場用地 (0.32)	住宅區 (0.32)	1. 停十三用地經本府交通局評估，該區域並無停車需求建議釋出，本次檢討變更為住宅區。 2. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興闢毗鄰之道路用地。	1. 原則同意公展草案內容。 2. 有關跨區重劃財務可行性請都發局會同本府地政局確認，如有必要得酌予調整計畫內容，提請市都委會大會討論。	
			道路用地 (0.16)	道路用地 (0.16)			
12	17	(8) 計畫區南側之市七、停十二、兒三十四、人行步道及道路等用地	市場用地 (0.20)	住宅區 (0.20)	1. 市七用地經本府經濟發展局評估，因無興闢開發計畫建議釋出，本次檢討變更為住宅區。 2. 停十二用地經本府交通局評估，因面積小不利規劃停車空間，且周邊商業活動	1. 原則同意公展草案內容。 2. 有關跨區重劃財務可行性請都發局會同本府地政局確認，如有必要得酌予調整計畫內容，提請市都委會大會討論。	
			停車場用地 (0.13)	住宅區 (0.13)			
			人行步道用地 (0.04)	住宅區 (0.04)			

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			
			兒童遊樂場 用地 (0.20)	兒童遊樂場 用地 (0.20)	不盛建議釋出，本次 檢討變更為住宅區。 3. 配合市七、停十二用 地檢討釋出，與其毗 鄰之人行步道用地 已無劃設必要，為利 整體開發使用，本次 併同檢討變更為住 宅區。 4. 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，併同取得興闢 兒三十四用地；另配 合重劃配地需求，需 併同取得興闢毗鄰 之道路用地。		
			道路用地 (0.16)	道路用地 (0.16)			
13	18	土地使 用分 區管 制 要 點	增訂土地使用分區管 制要 點		配合本次檢討變更內 容，增訂土地使用管 制 規定。(詳土地使用分 區管 制要 點乙 節)	詳附表2土地使用分 區管 制要 點修 正對 照表。	

附表2 土地使用分區管制要點修正對照表

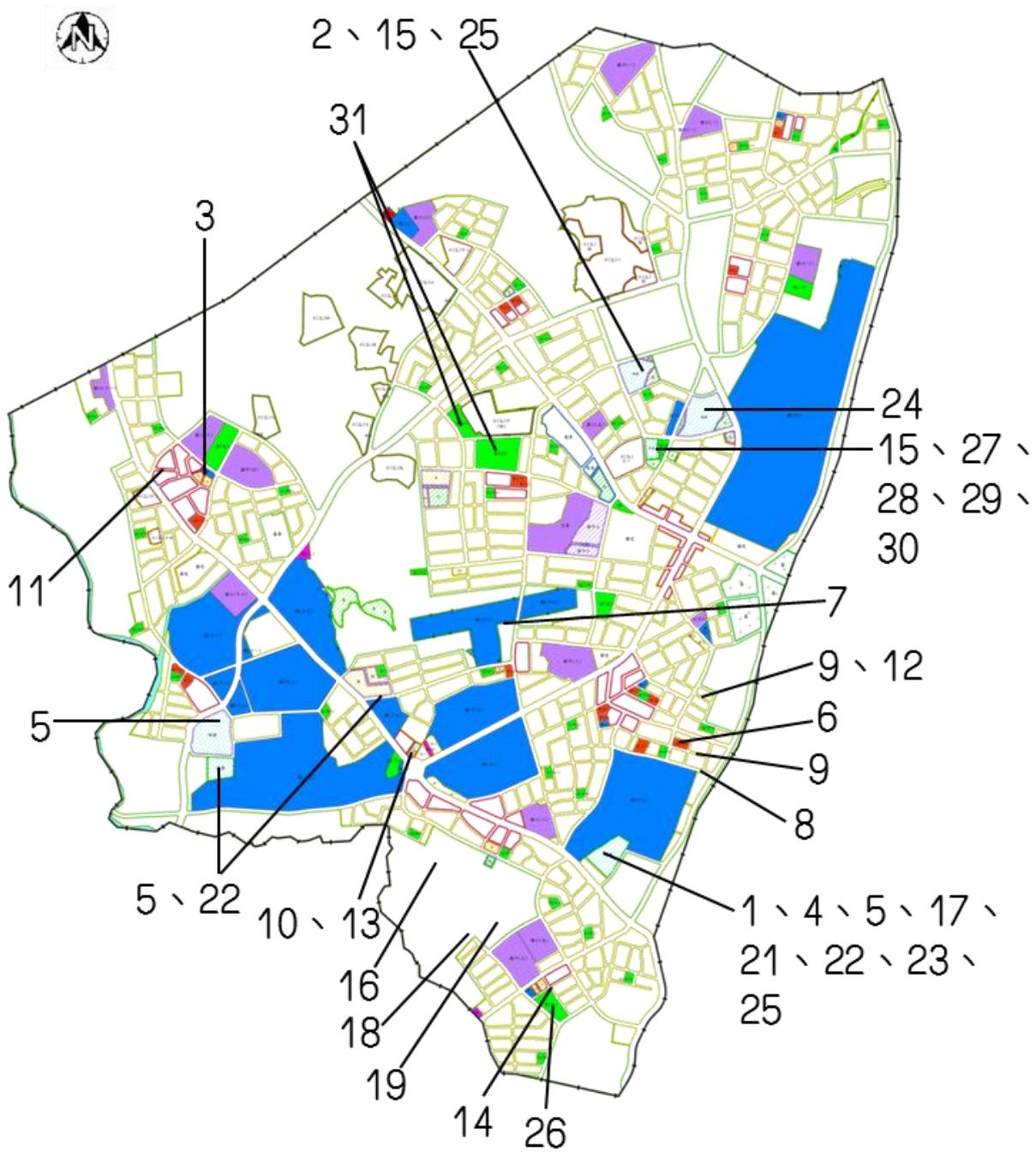
公展草案內容	本府建議修正內容	修訂理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
(一)埤塘專用區 埤塘專用區以供水利、滯洪、灌溉、景觀、文化、休閒遊憩、生態保育及防災等設施使用，應維持現有水域面積，確保水源穩定性。	(刪除)	依本案「涉及埤塘檢討原則」重新檢討後，已無劃設埤塘專用區，故予以刪除。	同意依建議修正內容通過。	
(二)國中小用地 國中小用地供設立國中小學使用，建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。	(一)文教用地 文教用地供設立國中、國小使用，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。	為落實教育基本法鼓勵政府及民間辦理教育實驗之精神，參酌本府教育局意見檢討為文教用地，以利土地多元與彈性使用。	配合十二年國教政策，以利土地多元與彈性使用，本案修正內容如下： (一)文教用地 文教用地供設立小學、中學使用，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。	

附表 1-1 修正後變更內容綜理表

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	附帶條件或說明
			原計畫	新計畫		
8	13	計畫區中央之國中五用地及文教區	學校用地 (2.87) 文教區 (0.14)	文教用地 (3.01)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經本府教育局評估鄰近學區就學需求，國中五用地<u>透過垂直整併方式設置小學、中學使用</u>，可將國小四、國小六用地釋出。 2. 為落實教育基本法鼓勵政府及民間辦理教育實驗之精神，並保障學生學習權及家長教育選擇權，依本府教育局評估意見，本次檢討變更為文教用地，以利土地多元與彈性使用。 3. 國中五用地間所夾之文教區，原規劃供私立南亞技術學院通行使用，惟該校已利用後寮二路作為主要進出道路，該文教區已無劃設之必要。經考量其產權皆為國有地，為維持文教用地之完整性，本次檢討併同變更為文教用地。 	
9	14	計畫區西側之國中六用地	學校用地 (3.41)	公園用地 (3.41)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依埤塘檢討原則，國中六用地現有埤塘非屬水利會灌溉保留池，教育局無使用需求，得檢討變更。 2. 經水務局函詢水利會表示該埤塘仍有部分農民引水灌溉。 3. 經評估現況水域完整，具埤塘景觀生態保存價值，為達水利、滯洪、灌溉、景觀、文化、休閒遊憩、生態保育及防災等功能，本案變更為公園用地。 	
10	15	計畫區東側之國小四用地	學校用地 (2.34)	公園用地 (2.34)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經本府教育局評估，調整國中五用地為文教用地後，國小四用地得以釋出。 2. 依埤塘檢討原則，國小四用地現有埤塘屬水利會灌溉保留池，教育局無使用需求，變更為公園用地。 	
12	17	(1) 計畫區北側之機二用地	機關用地 (0.18)	住宅區 (0.18)	經召開公共設施用地機關協調會議，機二用地已無使用需求，本次檢討變更為住宅區。	附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。
12	17	(2) 計畫區北側之停一、停二、兒四、人行步道等用	停車場用地 (0.13) 停車場用地 (0.18) 人行步道用地 (0.02)	住宅區 (0.13) 兒童遊樂場用地 (0.20)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 停一、停二用地經本府交通局評估，因面積小不利規劃停車空間，且周邊商業活動不盛建議釋出。 2. 本次檢討考量該地區居住人口密集，遊憩空間較為不足，停二用地及其毗鄰之人行步道用地，檢討變更為兒童遊樂場用地，停一用地則 	附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。

新編號	原編號	位置地	變更內容(公頃)		變更理由	附帶條件或說明
			原計畫	新計畫		
			兒童遊樂場用地 (0.02)	兒童遊樂場用地 (0.02)	<u>變更為住宅區。</u> 3. 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，併同取得興關 <u>兒童遊樂場用地</u> 。	
12	17	(4) 計畫區中央之國小六及道路等用地	學校用地 (2.23)	<u>住宅區(1.26)</u> <u>公園用地(0.97)</u>	1. 經本府教育局評估，調整國中五用地為 <u>文教用地</u> 後，國小六用地得以釋出，本次檢討更為住宅區及公園用地。 2. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興關毗鄰之道路用地。	附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。
12	17	(5) 計畫區北側之兒十五、停五、油二及人行步道等用地	兒童遊樂場用地 (0.21)	住宅區 (0.21)	1. <u>兒十五用地面臨公三用地，分別位於 15 公尺計畫道路二側，經評估公三用地可替代兒十五用地之功能性，為避免公共建設投資浪費，本次檢討變更為住宅區。</u> 2. 停五用地經本府交通局評估，因用地不利規劃停車空間，且周邊商業活動不盛建議釋出，本次檢討變更為住宅區。 3. 配合兒十五用地檢討釋出，與其毗鄰之人行步道用地已無劃設必要，為利整體開發使用，本次併同檢討變更為住宅區。 4. 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，併同取得興關兒童遊樂場用地。	附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。
12	17	(6) 計畫區西南側之國小七、停七、停十八、兒二十一、人行步道及道路等用地	學校用地 (2.27)	<u>住宅區(2.01)</u> <u>兒童遊樂場用地(0.09)</u> <u>道路用地(0.17)</u>	1. 國小七用地經本府教育局評估，無使用需求建議釋出，本次檢討變更為住宅區、 <u>兒童遊樂場用地及道路用地</u> ；另配合整體規劃考量，毗鄰之 <u>兒二十一用地及人行步道用地</u> ，併同調整為 <u>適宜分區及用地</u> 。 2. 停七用地經本府交通局評估，因面積小不利規劃停車空間，且周邊商業活動不盛建議釋出，本次檢討變更為住宅區。 3. 停十八用地經本府交通局評估，該區域並無停車需求建議釋出，考量現況為龍岡公園使用，本次檢討變更為兒童遊樂場用地，並透過整體開發方式併同取得。 4. 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，併同取得興關 <u>兒童遊樂場用地及人行步道用地</u> ；另配合重劃配地需	附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。
			兒童遊樂場用地 (0.20)	<u>住宅區(0.09)</u> <u>兒童遊樂場用地(0.11)</u>		
			人行步道用地 (0.10)	<u>住宅區(0.06)</u> <u>兒童遊樂場用地(0.04)</u>		
			停車場用地 (0.14)	住宅區 (0.14)		

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	附帶條件 或說明
			原計畫	新計畫		
			停車場用地 (0.12)	兒童遊樂 場用地 (0.12)	求，需併同取得興關毗鄰之道路用 地。	
			<u>兒童遊樂場 用地</u> (0.22)	<u>兒童遊樂場 用地</u> (0.22)		
			<u>人行步道 用地</u> (0.10)	<u>人行步道 用地</u> (0.10)		
			道路用地 (0.41)	道路用地 (0.41)		
			市場用地 (0.20)	住宅區 (0.20)		
12	17 、 人 26	(8) 計畫區南 側之市 七、停十 二、公八、 兒三十四、人行 步道及道 路等用地	停車場用地 (0.13)	住宅區 (0.13)	1. 市七用地經本府經濟發展局評估， 因無興關開發計畫建議釋出，本次 檢討變更為住宅區。 2. 停十二用地經本府交通局評估，因 面積小不利規劃停車空間，且周邊 商業活動不盛建議釋出，本次檢討 變更為住宅區。 3. 配合市七、停十二用地檢討釋出， 與其毗鄰之人行步道用地已無劃 設必要，為利整體開發使用，本次 併同檢討變更為住宅區。 4. 經檢討公八用地南側毗鄰之石門 農田水利會保留池(3A號池)，本府 已闢建景觀設施作為埤塘生態公 園使用，可替代公八用地之功能 性，為避免公共建設投資浪費，本 次檢討予以變更住宅區、兒童遊樂 場用地及道路用地。 5. 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 同取得興關 <u>兒童遊樂場用地及道 路用地</u> ；另配合重劃配地需求，需 併同取得興關毗鄰之道路用地。	附帶條件： 應以政府公辦 方式辦理跨區 市地重劃整體 開發。
		人行步道 用地 (0.04)	住宅區 (0.04)			
		<u>公園用地</u> (1.16)	<u>住宅區</u> (0.80) <u>兒童遊樂場 用地(0.24)</u> <u>道路用地</u> (0.12)			
		兒童遊樂場 用地 (0.20)	兒童遊樂場 用地 (0.20)			
		<u>道路用地</u> (0.54)	<u>道路用地</u> (0.54)			



附圖 3 公民或團體陳情意見位置示意圖

附表 3 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	賴○濮 陳情位置： 八德區龍友段 898、940 地號	陳情理由：本人反對公園用地變更為埤塘用地。 建議事項： 1. 請依市地重劃方式取得。 2. 請市府辦理徵收。	酌予採納，併變 9 案。理由： 1. 公七用地現有埤塘設施係屬石門水利會保留池(4 號池)，經本府依「涉及埤塘檢討原則」重新檢討，為維持埤塘現有水域面積，以達水利、滯洪、灌溉、景觀、文化、休閒遊憩、生態保育及防災等功能，本案予以維持公園用地。 2. 經檢視公七用地其毗鄰或周邊地區(500 公尺)尚無本次檢討釋出為可供建築之土地，且公七用地尚未取得面積約 2.06 公頃，經評估整體開發財務可行性，未能納入本案跨區重劃開發範圍予以取得，後續將由該目的主管機關，以逐年編列預算方式予以徵收取得。	
4	張○愛 陳情位置： 八德區龍友段 898、940 地號	陳情理由：本人之土地現為(使用分區)公園用地、道路用地，本人反對此次變更中壢(龍岡地區)都市計畫為埤塘用地。 建議事項： 1. 請需地機關，依協議價購或徵收方式取得。 2. 另以重劃方式取得建地。		
17	謝○安 陳情位置： 八德區龍友段 938 地號	陳情理由：原先 938 地號後方為公園用地，但現況為埤塘用地，因附近已無農用之需要，且埤塘為危險區域，考量附近居民安全環境，已無存在埤塘之需要。 建議事項：938 後方應恢復原先的「公園用地」，還給附近居民一個安全休閒健康的生活空間。		
21	張○忠、張○愛、賴○濮 陳情位置： 八德區龍友段 898、940 地號	1. 貴府對於中壢(龍岡地區)之都市計畫進行通盤檢討，並已訂民國(下同)106 年 4 月 28 日起公開展覽 30 天並因涉及變更土地使用分區而函知本人，合先敘明。 2. 查陳情人所有坐落桃園市八德區龍友段 898、940 地號等二筆土地(下稱系爭土地)，原編定為公園用地，嗣經貴府以民國 106 年 5 月 3 日府都計字第 1060102178 號公告，變更為埤塘專用區用地，惟此一變更實已損害本人所有之財產權，更已違反內政部頒布之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，茲分述如下： (1)查「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」乃係緣於監察院於民國 101 年 12 月針對都市計畫公共設施保留地提出「逾數十年不取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題，內政部於民國 102 年 11 月擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，積極協助地方政府辦理都		

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜。爰此，桃園市政府依據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，藉以解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題。此觀該計畫書第一章緒論壹、緣起與目的所載即明。</p> <p>(2)按都市計畫發布實施後有下列情形之一者，應即辦理通盤檢討： 一、都市計畫依本法第二十七條之規定辦理變更致原計畫無法配合者。二、區域計畫公告實施後，原已發布實施之都市計畫不能配合者。三、都市計畫實施地區之行政界線重新調整，而原計畫無法配合者。四、經內政部指示為配合都市計畫地區實際發展需要應即辦理通盤檢討者。五、依第三條規定，合併辦理通盤檢討者。都市計畫定期通盤檢討實施辦法第14條定有明文。再按內政部頒布之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」（下稱系爭作業原則）規定「就未徵收之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場用地，應依照各該都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。」。</p> <p>(3)查陳情人上開所有之兩筆土地，原經編定為公園用地，待政府機關徵收後作為公園用地使用，惟長久以來，始終未經徵收，實已侵害陳情人就上開土地之使用收益，更令土地價值一再低落，至監察院查覺此一弊病，而糾正政府機關此一行為，始得令貴府從新檢討都市計畫公共設施保留地存在之必要，又依前開內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」既定有對公園用地應依照各該都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實檢討，惟陳情人上開所有之兩筆土地竟從原編定為公園用地</p>		

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>改編定為埤塘專用區，另查系爭都市計畫案僅說明公園用地變更為埤塘區用地之原因係以現況為埤塘使用，需保留以維護埤塘景觀生態，但系爭都市計畫案均未說明如此改編定為埤塘專用區，係為因應都市計畫地區特性、人口集居、使用需求及都市發展情形，顯然有違系爭作業原則之規範。</p> <p>(4)況且埤塘之存在有農業生產、生態保育、調蓄平衡、文化地景、休閒遊憩、防災滯洪等目的，惟系爭土地改編定為埤塘專用區，系爭都市計畫案亦未說明改編定埤塘專用區有何上開目的存在，是以系爭土地顯不存在有上開之目的，且貴府又將之排除於重劃範圍內，更係在限制系爭土地之發展及利用下，日後又無法進行重劃而變更編定，無疑永久地限制陳情人於憲法第十五條所保障之財產權之行使。</p> <p>(5)依前述，系爭都市計畫案既未依系爭作業原則詳述改編定之理由，又未載明改編定之目的，顯然係貴府有行政怠惰之情形，實有違行政程序法第五條所定明確性原則及行政程序法第七條所定之比例原則，更有違行政程序法第十條之行政裁量界限規範，足證系爭都市計畫案就陳情人所有之系爭土地既有上揭之違失，自應重行審思，以維護陳情人之權益。</p> <p>(6)另系爭都市計畫案將原編定公園用地之土地，除改編定為埤塘專用區外，亦有維持原編定及改編定為住宅區之情事，而維持原編定之土地部分，現況上亦非有為任何使用，改編定為住宅區之土地部分更未說明何以改編定之理由，顯見系爭都市計畫案對於系爭土地為無正當理由之差別待遇，更已違反行政程序法第六條所定之平等原則，益徵系爭都市計畫案通盤檢討之違失。</p> <p>3.綜上所述，系爭都市計畫案既已侵害陳情人依憲法第十五條所保障之</p>		

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		財產權，而將系爭土地由編定為公園用地改編定為埤塘專用區，更有行政程序法第五條明確性原則、第六條平等原則、第七條比例原則及第十條行政裁量界限之違誤，特陳情意見如上。懇請 貴府重新審酌公告，以維陳情人之權益。		
2	陳○明 陳情位置： 中壢區富台段 44 地號	陳情理由： 原先是國小預定地，大家就等徵收(產權人太多整合困難)。今天說明會表示變為「埤塘專用區」就可能不徵收?!那這塊埤塘就永遠動不了?? 建議事項： 建議由公部門統一「徵收」or「轉移配地」。目前所有權人眾多(好多都繼承到子孫輩了!)。要統合大家一同開發or使用、困難度高。 另外，也可以請市政府統籌廠商來開發運用，由上而下也行，否則所有權人是無法整合使用的!謝謝!	酌予採納，併變 15 案。理由： 1. 國小四用地現有埤塘設施係屬石門水利會保留池(27-B 號池)，經本府依「涉及埤塘檢討原則」重新檢討，為維持埤塘現有水域面積，以達水利、滯洪、灌溉、景觀、文化、休閒遊憩、生態保育及防災等功能，本案予以變更為公園用地。 2. 經檢視國小四用地其毗鄰或周邊地區(500 公尺)計有 1 處兒 15 用地(約 0.21 公頃)本次檢討釋出為可供建築之土地(住宅區)，惟國小四用地尚未取得面積約 2.30 公頃，經評估整體開發財務可行性，未能納入本案跨區重劃開發範圍予以取得，後續將由該目的主管機關，以逐年編列預算方式予以徵收取得。	
3	呂○寧 陳情位置： 中壢區永興段 204-3 地號	陳情理由： 本筆地面積權利範圍太小。(51.29 m ² →1/1) 建議事項：懇請需地機關協議價購。	酌予採納，併變 17(3)案。理由： 本案已納入公展草案之變 17(3)案，配合市八、停十五用地檢討釋出，與其毗鄰之人行步道用地已無劃設必要，為利整體開發使用，本次併同檢討變更為住宅區，並由政府公辦市地重劃方式辦理跨區整體開發。	
5	國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處 陳情位置： 中壢區前寮段 1472-1、1473-1	陳情理由： 國防部軍備局列管坐落中壢區前寮段 1472-1、1473-1 地號八德區龍友段 873 地號及平鎮區忠貞段 406-2、406-3 地號及西社段 420-3、421-2、421-4 及 425-1 地號等 9 筆土地，現況位於營區範圍內，為符合營區整體規劃使用，建	不予採納。理由： 1. 陳情土地位於國中六用地部分，經本府依「涉及埤塘檢討原則」重新檢討，為維持埤塘現有水域面積，以達水利、滯洪、灌溉、景觀、文化、休閒遊憩、生態保育	

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	地號、八德區龍友段 873 地號，平鎮區忠貞段 406-2、406-3 地號，平鎮區西社段 420-3、421-2、421-4、425-1 地號等 9 筆土地	議由「道路」、「公園用地」、「學校用地」及「農業區」，變更為「機關用地」以符合管用合一政策。	及防災等功能，本案變更為公園用地。 2. 陳情土地位於公十用地部分，經工務局評估仍有使用需求，予以維持公園用地。 3. 陳情土地位於公七用地部分，經本府依「涉及埤塘檢討原則」重新檢討，予以維持公園用地。 4. 陳情土地位於道路用地部分，考量該 15 公尺道路後段已開闢完成，為確保道路系統完整性，仍有維持之必要。	
22	國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處 陳情位置： 八德區龍友段 873 地號，平鎮區忠貞段 406-2 及 406-3 地號等 3 筆土地	1. 說明：本處轄管桃園市地區營(區)地，經檢討部分土地使用分區不符軍事設施使用、部分現況已作公共設施及檢討已無運用計畫擬變更為非公用財產等因素，請貴府配合「公共設施用地專案通盤檢討案」納入檢討辦理變更，以符土地有效使用。 2. 陳情位置：龍陵營區 3. 陳情理由：桃園市八德區龍友段 873 地號及平鎮市忠貞段 406-3 地號等 2 筆公園用地，面積 414.28 m ² ，及忠貞段 406-2 地號等筆 1 筆道路用地，面積 28.91 m ² ，現況位於營區範圍，為符合營區整體規劃使用，建議由「公園用地」及「道路用地」變更為「機關用地」。 4. 建議事項：建議由「公園用地」及「道路用地」變更為「機關用地」。		
6	龍友里辦公室 陳情位置： 八德區龍友段 396、397 地號	本里龍江路旁國有財產局土地(地號龍友段第 396、397 號)土地約有 300 坪係國有財產局所有依都市計劃使用規定為「公有停車場」但現閑置長滿野草，惟本里及週邊平鎮、中壢數十個里，無一籃球場，供民眾運動健身，便請修改都市計劃，修建一個薄膜天幕籃球場或夜間籃球場，供全民運動健身。	不予採納。理由： 本案停車場(停 10)用地，經本府交通局評估(105.12.23 桃交停字第 1050048144 號函)，現況已作為停車場使用，考量周邊停車需求，建議保留。	
7	邱○珠 陳情位置： 中壢區前寮段 1906-6 地號	陳情理由： 因本地有少許被列為機關用地，今變更為農業區，又因此區旁都是住宅區，加上本地號土地有建地部份，可否將本區一併變更為鄰近的住宅區方便整體利用。	不予採納，併變 4 案。理由： 本案機十六用地尚未取得部分已無使用需求，考量其毗鄰土地皆為農業區且權屬相同，土地可合併利用，予以檢討變更為毗鄰之農業區。	
8	李○中 陳情位置： 八德區龍友段 619、619-1、620、620-1 地號	陳情理由： 1. 本(合家歡)社區 68 年完成建造，民國 72 年中壢龍崗都市計劃將本社區列入多條計劃道路，除外環道新生路主要道路外，迄今未有任何的計劃及開發。 2. 本地區之主要道路為龍宮街和平鎮	不予採納。理由： 經本府交通局評估，該段都市計畫道路將可銜接中正一路，並聯繫貿東路及新生路，考量道路順接及路網之整體性，建議維持原計畫。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>的中正一路，中山路及龍江路，目前即便是上班交通尖峰時間(0700~0900)亦未擁塞，更何況是社區內道路。</p> <p>3. 新生路拓寬工程封閉時，即以本社區現有道路作為替代道路，這說明社區內之現有道路既非瓶頸路段，又已足夠使用，況且日後的趨勢是少子化，當年七十年代都市計劃規劃時所設想的環境及交通需求，早已不再復見。</p> <p>建議事項：</p> <p>1. 計劃道路對人民房屋的權益影响甚鉅，政府機關應儘量避免不必要的劃設</p> <p>2. 撤銷龍宮街 33 巷 53 弄的計劃道路或減縮至 8 米。</p> <p>3. 考慮龍宮街 33 巷 69 弄旁之現有道路及其路旁之公有地作為替代方案，可減少大部分私有房屋之拆遷及民怨。</p> <p>4. 整體考量本社區內之計劃道路的撤銷或縮減。</p>		
9	<p>龍友里辦公室</p> <p>陳情位置： 龍江路 259 巷 7 號、龍宮街 33 巷 26 弄 12 號</p>	<p>龍友里龍江路 259 巷 7 號劉世福 // 龍宮街 33 巷 26 弄 12 號簡義德與本里無數鄉親分別於 105.3.17 自自家居住土地被桃園市政局通知：「更換所有權狀」，由原來一張土地權狀，換成兩張土地權狀 // 經向呂淑貞議員陳情，瞭解，原來係政府之前將本里大部住宅土地(約 1/8)列為未來公地之用將徵收，惟本里鄉親現住宅土地屬舊式住宅，面積已經很小，如未來再徵收住宅，居住空間就太小、無法居住，請貴會重新檢討都市計劃就本里土地衡情刪除公地徵收。</p>	<p>不予採納，理由：</p> <p>1. 考量地區道路系統之完整性，仍應維持道路用地。</p> <p>2. 位於計畫道路用地之公共設施保留地，未來可依「都市計畫容積移轉實施辦法」將該道路用地之容積，移入建築基地，以維持地主權益。</p>	
12	<p>邱○富</p> <p>陳情位置： 龍江路 259 巷、271 巷</p>	<p>建議事項：</p> <p>建議道路預定地由 259 巷改為 271 巷這是原有道路延伸，較為美觀。</p> <p>另道路轉來轉去，需多設紅綠燈，同時較影响交通安全。</p> <p>另現場現地偵察，請里民參加。</p>		
10	<p>廖○森、廖○燁</p> <p>陳情位置： 中壢區前寮段 1524-3 地號</p>	<p>陳情理由：計畫書第 58 頁，表 5-1「變更內容明細表」。編號 16，計畫區南側之停十八用地，原計畫「停車場用地」(0.18 公頃)，新計畫「兒童遊樂場用地」(0.18 公頃)該面積係針對已取得之公有地。但尚有一筆私有土地</p>	<p>酌予採納，併變 17(6)案。理由： 本案已納入公展草案之變 17(6)案，停十八用地經本府交通局評估(105.12.23 桃交停字第 1050048144 號函)，</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>1524-3 地號(面積 0.122347 公頃)亦是同塊停車場用地，如不納入一起變更為「兒童遊樂場用地」僅剩該筆私有土地面積狹小且地形 L 形，不適合再作「停車場用地」使用。</p> <p>建議事項：建議一同變為「兒童遊樂場用地」政府主管機關儘速編列預算徵收。(並請參閱(1)計畫書第 47 頁之(八)停十八用地劃設面積 0.30 公頃已取得土地面積 0.18 公頃，未取得土地面積為 0.12 公頃，現沒開闢供龍岡公園使用，經本府交通局評估該區並無停車需求，建議用地釋出。本次檢討配合現況使用予以變更為兒童遊樂場用地。(2)計畫書第 52 頁，表 4-5「計畫區公共設施用地檢討構想表」有關停十八之說明內容。</p>	<p>該區域並無停車需求，應辦理用地變更。本案考量現況為龍岡公園使用，本次檢討變更為兒童遊樂場用地，並透過整體開發方式併同取得。</p>	
13	<p>廖○洋、廖○成、廖○茂</p> <p>陳情位置： 中壢區前寮段 1524-3 地號</p>	<p>建議事項：計畫書第 58 頁，表 5-1「變更內容明細表」編號 16，計畫區南側停十八用地，原計畫「停車場用地」(0.18 公頃)，新計畫「兒童遊樂場用地」(0.18 公頃)。該面積係針對已取得之公有土地。但尚有一筆私有土地 1524-3 地號(面積 0.122347 公頃)亦是同塊停車場用地，如不納入一起變更為「兒童遊樂場用地」，僅剩該筆私有土地面積狹小且地形 L 形，不適合再作「停車場用地」使用。</p> <p>建議一同變更為「兒童遊樂場用地」，政府主管機關儘速編列預算徵收。(並請參閱計畫書第 52 頁，表 4-5「計畫區公共設施用地檢討構想表」有關停十八之說明內容)。</p> <p>如附件一，計畫書第 58 頁表 5-1 編號 16 應增列項目。附件二，計畫書第 52 頁表 4-5「停 18」說明內容。</p>		
11	<p>劉黃○良等 35 人</p> <p>陳情位置： 中壢區永興段 55 地號</p>	<p>為貴局實施龍岡都市計畫，擬開闢連接龍岡路三段 15 米道路(如附件)，本人有房屋在七福社區，屋舍位於中壢市永興段 55 地號，其後有一條防火巷，也規劃於拓寬巷道內，因永興段 110-2 地號與全段 110-3 地號已有 6 米巷道供大眾通行，此一防火巷道無需再拓寬成為人車通行道路，懇請貴府派員勘查以了解實際情況，謝謝。</p>	<p>不予採納。理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查陳情土地原為非都市土地之建地目，其地上建物係 68 年 11 月建築完成，供住宅使用，後因 72 年 9 月 13 日都市計畫公告實施，將其部分土地劃為道路用地，且依 69 年修測地形顯示，該劃設之 8 公尺道路並無建物。 2. 另檢視 94 年新測繪數值地形圖，該 8 公尺計畫道路 	

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			已有新增建物，惟查無相關申請建築資料，故該新增建物應屬違規建築。	
14	吳○星 陳情位置： 平鎮區東安段 59-1 地號	陳情理由： 1. 因市七變住宅→東邊計劃路只有 8 米 2. 停十二〃〃〃改為住宅 3. 現未有開路 4. 沒停車，10 米以上可路邊停車 建議事項： 1. 市七東邊 8 米計劃路規劃 10 米以上 2. 公八東邊 8 米計劃路規劃 10 米以上 3. 停 12 解編此 8 米巷改為 10 米以上 4. 等於可路邊停車解決停車問題路邊停車格	不予採納。理由： 1. 依本計畫區之道路系統規劃，本案周邊 8 公尺計畫道路係屬出入道路層級，以作為各住宅鄰里單元間之進出使用。 2. 本案若依陳情人所提將計畫道路拓寬為 10 公尺寬，將衍生周邊計畫道路寬度不一及路口無法對接(單邊拓寬)等問題。	
15	賴○鳳 陳情位置： 中壢區富台段 44、159 地號	陳情理由： 富台段 44 地號、159 地號現在的土地使用區為文小四及公三，但政府為了解決公設地未徵收的問題將其分區變更”埤塘專用區”，現有都市計劃內的溜池其土地使用分區混亂，有”滯洪池”，”滯洪池兼公園”、”公園”及”埤塘專用區”等，其外觀幾乎相似，即便專業人員或政府官員單憑外觀亦無法立刻判別其使用分區。 建議事項： 富台段 44、159 地號之使用分區編定為”滯洪池兼公園”使用，且希望政府透過此次之專案通盤檢討將其與其他公設用地一併解編，辦理市地重劃。	不予採納，併變 7、15 案。理由： 1. 國小四、公三用地現用地現有的埤塘設施係屬石門水利會保留池(27-B 號池、26 號池)，經本府依「涉及埤塘檢討原則」重新檢討，為維持埤塘現有的水域面積，以達水利、滯洪、灌溉、景觀、文化、休閒遊憩、生態保育及防災等功能，本案國小四用地變更為公園用地、公三用地則維持公園用地。 2. 經檢視國小四及公三用地其毗鄰或周邊地區(500 公尺)計有 1 處兒 15 用地(約 0.21 公頃)本次檢討釋出為可供建築之土地(住宅區)，惟國小四及公三用地尚未取得之面積各約 2.30 公頃、1.00 公頃，經評估整體開發財務可行性，未能納入本案跨區重劃開發範圍予以取得，後續將由該目的主管機關，以逐年編列預算方式予以徵收取得。	
16	謝○安 陳情位置：	陳情理由：平鎮區龍岡都市計畫區內其中東社段 966、971 為該地區最低窪地區，而平東路一帶及龍南路附近學	不予採納。理由： 本次專案檢討辦理目的，係為解決公共設施用地經劃設	

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	平鎮區東社段 966、971 地號	校社區 500 多住戶及附近工廠之廢水汙水都集中於 966、971，造成環境生態破壞，以致水稻死亡無法耕作，中雨來時也會淹水造成排水系統不良，懇請相關單位到場實地了解。 建議事項：懇請政府相關單位將 966、971 一帶變更重劃為住宅區或特殊用地，讓該地區成為優質生活圈。	保留而長期未取得之問題，本案陳情將農業區變更為可供建築土地，非屬本專案檢討標的，建議不予採納。	
18	謝○安 陳情位置： 平鎮區平東段 812、813 地號	陳情理由：平鎮區平東段東安園中旁，新華北路已開通一半為一死巷，沒有道路功能，而當初政府規劃東安國小及國中時，本市人口約一百多萬，而現今已成長至二百多萬，人口陸續成長，道路功能已不符合現在人口需求。 建議事項：將東安國中旁新華北路打通連接至營德路，紓解營德路及建明路和龍南路，及龍岡圓環交通瓶頸，避免上下班時交通擁塞。	不予採納。理由： 本次專案檢討辦理目的，係為解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，本案陳情於農業區新增劃設計畫道路，非屬本專案檢討標的，建議不予採納。	
19	謝○安 陳情位置： 平鎮區平東段 812、813 地號	陳情理由：平鎮區平東段東安國中，於民國 86 年徵收建校，將原先東安園中後方農地 812、813 之水源灌溉用渠溝廢除，當時反應水利會及區公所，均無下文以致二十餘年來農地無法耕作，懇請政府協助處理。 建議事項：懇請將東安國中後方平東段 812、813 約二千多坪農地，為地方需求變更事為部分住宅區或部分停車場，避免造成土地荒廢損失。	不予採納。理由： 本次專案檢討之辦理目的，係為解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，本案陳情將農業區變更為可供建築土地，非屬本專案檢討標的，建議不予採納。	
20	本府交通局 陳情位置： 停 8、停 17 用地	1. 有關都市計畫內之停車場用地本局評估其釋出基準如下： (1) 基地面積過小，不利規劃停車空間者(原則以 2,000 平方公尺為基準)。 (2) 用地周邊已規劃有其他停車場或該區域無停車需求者。 (3) 土地現況已有建物或其他使用者。 2. 有關都市計畫內停八及停十七停車場用地，已於 105 年 5 月、12 月提請貴局納入通盤檢討，惟本次公展內容未納變更。	不予採納。理由： 1. 本案停八用地面積 0.15 公頃(已取得)，經本府交通局評估(105.5.30 桃交停字第 1050019712 號函)，現況為雲南公園，建議變更為公園用地。惟本案停八用地目前已開闢供停車使用，建議維持原計畫。 2. 另查停 17 用地已納入「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案」檢討變更，目前刻正報請內政部審議。故建議續由上開檢討案執行辦理，本案則維持原計畫。	
23	台灣糖業股份有限公司 陳情位置：	1. 中壢區仁和段 183-8、203-3 地號等 2 筆土地分別為中華民國、台灣糖業股份有限公司所有，於民國 72 年 9 月 13 日發布實施中壢(龍岡地區)	不予採納，併變 12 案。理由： 1. 本案產權多屬國有財產署所有，依都市計畫法第 42 條規定公共設施用地應儘	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情內容	專案小組初步建議意見	市都委會 決議
	中壢區仁和段 203-3、183-8 地 號	<p>都市計畫劃設為公共設施用地之加油站用地(油 2)，並附記土地取得方式為「徵購」、需地機關為「中油公司」。</p> <p>2. 經濟部 84 年 12 月 13 日修正加油站設置管理規則，開放加油站投資興建與營運開放民營後，本公司 86 年投入加油站經營管理。本公司前為經營擴站需要，計畫價購前揭同段 183-8 地號國有加油站用地以投資興建加油站，101 年 1 月 2 日油開字第 1010000234 號函建請前桃園縣政府將該「加油站用地」變更為「加油站專用區」，並取消土地取得方式為「徵購」及需地機關為「中油公司」等附記，案經桃園縣都委會專案小組 101 年 2 月 15 日召開「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案」第 5 次會議受理在案。</p> <p>3. 本案本公司評估目前仍有價購國有地投資興建加油站需要。</p>	<p>先利用適當之公有土地。</p> <p>2. 另本計畫區公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等 5 項用地面積仍低於計畫區面積 10%之規定，為補現行計畫面積之不足，本次檢討變更為兒童遊樂場用地。</p>	
24	<p>湯○文</p> <p>陳情位置： 中壢區仁和段 178-13 地號 (文高用地)</p>	<p>陳情理由：不願成為埤塘用地，希望政府協助徵收成可用地。</p>	<p>予以採納，併變 11 案。理由：本案高中一用地現有埤塘設施係屬石門水利會保留池(28 號池)，惟本府教育局評估為因應未來人口發展該高中用地仍有使用需求，且水務局表示不影響滯洪功能，經本府依「涉及埤塘檢討原則」重新檢討，本案予以維持學校(高中一)用地。另用地取得部分將由本府教育局以逐年編列預算方式予以徵收取得。</p>	
25	<p>廖○全</p> <p>陳情位置： 中壢區富台段 44 地號、八德區龍 友段 895、898、 940 地號</p>	<p>(文小 4 用地)</p> <p>陳情理由：貴局於計畫書中述明經市府教育局評估調整國中五用地為國中小用地後國小四用地可釋出，考量現況為埤塘，需保留以維護埤塘生態，檢討變更為埤塘專用區，但該土地原先僅像低窪之荒地，係經市府劃設為學校用地後，土地所有權人無法使用，且產權經歷多次繼承，土地所有權人眾多，更無法合法取得全體所有權人同意後整理使用，歷經多年荒廢方為埤塘。土地現況雖為埤塘，但儲水量稀少，枯水期常常乾枯見底，且無人管理</p>	<p>不予採納，併變 15 案。理由：</p> <p>1. 國小四用地現有埤塘設施係屬石門水利會保留池(27-B 號池)，經本府依「涉及埤塘檢討原則」重新檢討，為維持埤塘現有水域面積，以達水利、滯洪、灌溉、景觀、文化、休閒遊憩、生態保育及防災等功能，本案予以變更為公園用地。</p> <p>2. 經檢視國小四用地其毗鄰或周邊地區(500 公尺)計</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>易遭惡意傾倒垃圾，常散發惡臭，水質惡劣，根本無法供鄰近農地耕作使用。為免該埤塘常年散發惡臭，影響附近居民健康，應儘早變更為住宅區供所有權人開發使用或依市府之規劃儘快徵收開發為完善之埤塘公園，提供鄰近居民良好之生活環境。陳情土地被劃設為學校用地迄今已數十年，地主已蒙受損失甚鉅，但為公眾利益，造福學子，只好相忍為國。現經 貴局一紙公文即變更為埤塘專用區，這種罔顧人民財產權益，陷人民財產於塗炭之”鴨霸”行為，更不符合公平正義之作法，完全無法接受。</p> <p>建議事項：原國小四之地號土地(以下簡稱陳情土地)應藉由市地重劃方式變更為住宅區，以增加市府財源或以市有可建築土地與地主交換，營造市府與土地所有權人雙贏，這才是政府之德政，人民之福祉。</p>	<p>有 1 處兒 15 用地(約 0.21 公頃)本次檢討釋出為可供建築之土地(住宅區)，惟國小四用地尚未取得面積約 2.30 公頃，經評估整體開發財務可行性，未能納入本案跨區重劃開發範圍予以取得，後續將由該目的主管機關，以逐年編列預算方式予以徵收取得。</p>	
		<p>(公 7 用地)</p> <p>陳情理由：貴局於計畫書中述明公七用地現況為埤塘使用(向天池)，需保留以維護埤塘景觀生態，本次檢討變更為埤塘專用區……等，但該土地被劃設為公園用地迄今已數十年，政府卻不徵收、不開發，嚴重影響人民權益。現經貴局一紙公文即變更為埤塘專用區，豈不是宣判原公七之土地死刑，這種罔顧人民財產權益之”鴨霸”行為，令人無法接受。</p> <p>建議事項：貴局將透過「桃園市埤塘活化再生計畫」，進行環境綠美化及推行環境教育空間場所，可提供民眾休憩使用，並保存市內重要文化資產。就應符合公平正義原則，營造政府與土地所有權人雙贏的政策。建議徵收或以土地等值方式交換，來保障人民的財產權益，這才是 貴府之德政，人民的福祉。</p>	<p>酌予採納，併變 9 案。理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公七用地現有埤塘設施係屬石門水利會保留池(4 號池)，經本府依「涉及埤塘檢討原則」重新檢討，為維持埤塘現有水域面積，以達水利、滯洪、灌溉、景觀、文化、休閒遊憩、生態保育及防災等功能，本案予以維持公園用地。 2. 經檢視公七用地其毗鄰或周邊地區(500 公尺)尚無本次檢討釋出為可供建築之土地，且公七用地尚未取得面積約 2.06 公頃，經評估整體開發財務可行性，未能納入本案跨區重劃開發範圍予以取得，後續將由該目的主管機關，以逐年編列預算方式予以徵收取得。 	
26	<p>吳○騰、吳○程、吳○凱、吳○慧、吳○淳、吳○香、吳○香、吳○香</p> <p>陳情位置：</p>	<p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 市府預計將市 7 及停 12 變更為住宅區以利區域發展 2. 另公八公園旁社子 3A 池市府亦辦理埤塘生態公園工程進行中 3. 停車需求：本次通盤檢討變 17 案(8)所在區域為平鎮區新安里東安里華 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 原則同意新增變更內容，納併變 17(8)案。 2. 有關跨區重劃財務可行性請都發局會同本府地政局確認，如有必要得酌予調整計畫內容，提請市都委會大會討論。 	

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	市 7、公 8 用地	<p>安里建安里等四里中心位置，106.6 平鎮戶政事務所統計資料顯示：四里總戶數 6103 戶總人口數 18557 人，估計車輛數每三人一部車共 6185 部車輛，本就不足又將刪除。</p> <p>上述四里現況無停車場，周邊道路平日路邊違停就已停滿，非上班時間更是要違停也沒位置，遇集會所或東安國中、小有活動時訪客也無法停車，顯示市民停車需求刻不容緩。</p> <p>4. 市場需求：平鎮戶政事務所統計資料平鎮市目前 50 歲以上人口比例約 30% 上述四里約 5567 人，如欲買菜須至忠貞市場，而忠貞市場需負荷(龍岡區域)近 10 萬人口本已不敷使用，如又將市 7 變更為住宅區，只會讓市民更增加生活不便。</p> <p>5. 公園需求：目前公八公園旁社子 3A 池市府辦理埤塘生態公園工程進行中，該埤塘公園毗鄰公八公園預定地，社子 3A 埤塘生態公園面積 1.56 公頃完工後將滿足市民所需休閒，原公八公園已無保留必要。</p> <p>建議事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 刪除變 17 案(8)中之市 7 變更案。 2. 變 17 案(8)增公八公園與生態公園交界處(東安段 62 地號 0.1312 公頃)變更為停車場，估計可供增加約 45 個停車空間，以利市民及周遭集會所，國中小、生態公園所需，公八公園剩餘部分為東安段 59、60、61、63-5、66 等地號)變為住宅區。 		
27	<p>李○嵐</p> <p>陳情位置： 中壢區富台段 159 地號</p>	<p>陳情理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 富台段 159 地號土地原為公園用地多年，待政府徵收，如今僅部分變更為住宅區，其他部分則變更為埤塘專用區強規定於民必須維持埤塘現狀。因 159 地號鄰近土地無農業區(多為住宅區)，應無灌溉需求，若有也應以鄰近農業區埤塘為之，為此應將 159 地號埤塘部分予以廢溜解編變更為住宅區或商業區。政府將 159 地號埤塘部份劃分為埤塘專區限制用途，實不合理。 2. 況富台段 159 地號土地原本均為公園用地，現 159 地號陸地部分變更 	<p>酌予採納，併變 7 案。理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公三用地用地現有埤塘設施係屬石門水利會保留池(26 號池)，經本府依「涉及埤塘檢討原則」重新檢討，為維持埤塘現有水域面積，以達水利、滯洪、灌溉、景觀、文化、休閒遊憩、生態保育及防災等功能，本案維持公園用地。 2. 經檢視公三用地其毗鄰或周邊地區(500 公尺)計有 1 處兒 15 用地(約 0.21 公頃)本次檢討釋出為可供 	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情內容	專案小組初步建議意見	市都委會 決議
		<p>為住宅區，若僅因 159 地號部分土地上現為埤塘，即不可一同變更為住宅區或商業區，實屬不公。</p> <p>3. 富台段 159 地號持有人數眾多，政府將埤塘劃分為埤塘專用區，規定民眾管理並維持埤塘實屬不易。恐日久埤塘荒廢未加以規劃，成為危險區域。</p> <p>4. 159 地號四周多為住宅區，若將埤塘部分收歸國有，可利於政府將埤塘與毗鄰之公園一併規劃為具教育意義之埤塘公園，如此亦有利於埤塘活化再生，而非僅私人所有未加規劃之水池。</p> <p>建議事項：</p> <p>1. 富台段 159 地號埤塘部分一同變更為住宅區或商業區，不因土地上為埤塘而失去變更為住宅區或商業區的權利。</p> <p>2. 若無法變更為住宅區或商業區，政府應加以規劃徵收，切勿以埤塘專區之名強規定於民。</p>	<p>建築之土地(住宅區)，惟公三用地尚未取得之面積約 1.00 公頃，經評估整體開發財務可行性，未能納入本案跨區重劃開發範圍予以取得，後續將由該目的主管機關，以逐年編列預算方式予以徵收取得。</p>	
28	<p>陳○平</p> <p>陳情位置： 中壢區富台段 159 地號</p>	<p>陳情理由：</p> <p>1. 中壢區富台段 159 地號原為公園用地，目前經公共設施通盤檢討公展內容顯示一小部分維持公園原計畫，部分變更為住宅區，另一大部分則劃分為埤塘專用區。</p> <p>2. 本區土地附近周遭多為住宅區，未見與農業區相鄰，若變更或徵收都宜以鄰近的分區為依據方向，若無法解編變更為住宅區，希望政府徵收為佳，而不是變更為目前還正在審議無明確分區內容可依循的埤塘專用區，徒增民眾目前無法可循的困惑與困擾。</p> <p>建議事項：</p> <p>1. 若中壢區富台段 159 地號埤塘部分無法一起變更為住宅區，希望政府能夠依法徵收，而不是變更為埤塘專用區影響民眾權益。</p> <p>2. 若埤塘部分政府決定改為徵收，建議政府將埤塘部分規劃為保存自然文化及提供民眾休憩的埤塘公園，以真正利於市地重劃的內涵，增加土地利用效益，以及市容開發的整體性與美觀性。</p>		
29	李○婷	陳情理由：		

編號	陳情人及 陳情位置	陳情內容	專案小組初步建議意見	市都委會 決議
	陳情位置： 中壢區富台段 159 地號	富台段 159 地號，本來是公園預定地非常多年，也是因為如此，在使用上面有很多的限制，而且買賣的價錢非常的低，已經影響地主的權益非常多年，如今政府檢討後，覺得旁邊的黎明公園已夠用了，所以 159 地號已不需再劃分成公園，那就要解編給地主，但是應該是變更成和附近相同的住宅區，可是政府是把一大部份劃成"埤塘專用區"使用上面又是限制很多，而且附近沒有農地需要灌溉，池塘的水又黑又臭，還擔心汙染附近榮民製藥廠，附近已經有一個士校大池公園，面積又夠大，功能齊全，不知係留這口池塘的用意何在？ 建議事項： 建議政府將此地號全部解編住宅區或若要有"埤塘專用區"的話，請政府徵收成國有地，再自行整體規劃，比較能發揮其功用。		
30	吳○淵 陳情位置： 中壢區富台段 159 地號	陳情理由： 富台段 159 地號，多年前已是公園預定地，也正因如此，土地的使用上面臨諸多的限制，造成地未盡其用，阻礙地區的發展多年，如今政府檢討後，認為旁邊的黎明公園已符使用，故將此 159 地號不再劃分成公園。而目前池塘的部分規劃成"埤塘專用區"，但附近無農地可供灌溉，池塘的水既黑且臭，鄰近又有榮民製藥廠，水質堪慮。而附近已有士校大池公園，此面積夠大功能也齊全足以取代之。 建議事項： 1. 原池塘變更為"埤塘專用區"，則建議池塘全劃分給水利會與其他已持有之政府機關，以便統籌規劃並避免日後還得再進行徵收。 2. 其餘非池塘之土地則劃分給民眾。		
31	羅○鎮 陳情位置： 中壢區中寮段 460 地號	陳情理由： 1. 公 4 公園面積大、政府財政困難，不可能徵收，地被管制使用，無乾淨水路灌溉、我們權益受限。請政府將公 4 與毗鄰公 2 一起檢討變更為部份住宅區、部份公園、道路，以公辦市地重劃整體開發。 2. 龍岡地區都計內，現有龍岡萬坪公園、森林公園、大操場、南亞公園，北邊也有(配合運動公園生活區整	不予採納，理由： 1. 經工務局評估該地區無大型公園可供民眾休憩使用，公園用地仍有保留使用需求。 2. 考量本案公園用地仍有使用需求，予以維持原計畫，剩餘待取得之私有土地，後續將由該目的主管機關，以逐年編列預算方式	

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>體開發計畫)案，故不缺公園。</p> <p>3. 都計內亦有很多閒置的機關用地，學校用地，可變更為公園，目前也有部份開闢為公園，可變更為公園分區等，補足公設用地。</p> <p>建議事項：</p> <p>1. 將公 4 及公 2 毗鄰一起檢討變更為部份住宅區、部份公園、道路或其他分區，或只單獨變更公 4(面積够大)為適合使用分區、住宅區，以公辦市地重劃整體開發，政府可以取得公園用地開發。</p> <p>2. 將公有閒置的機關用地、學校用地，可變更為公園用地，目前公有機關用地、學校用地已闢為公園使用者，可變更為公園使用分區，補足公設用地。使私有公園使用分區土地，變更為住宅區、其他適合使用分區，解除管制、地盡其用，政府、百姓雙贏。</p> <p>3. 附圖。</p>	徵收取得。	
32	<p>黃○園、黃○茹</p> <p>陳情位置： 平鎮區西社段 422-10、422-26、 533-1 地號</p>	<p>陳情理由：</p> <p>貴局於計畫書中敘明經市府教育局評估本人所有上該標示地號土地(文中六、公十)無使用需求建議釋出，考量現況為埤塘使用，需保留以維護埤塘生態，檢討變更為埤塘專用區，但該土地原先僅係低窪之荒地，係經市府劃設為學校用地後，土地所有權人依法無法使用，且產權經歷多次繼承，土地所有權人人數眾多，更無法合法取得全體所有權人同意後整理使用，歷經多年荒廢方惟埤塘。</p> <p>土地現況雖為埤塘，但已無儲水功能，估水旗桿估見底，常遭路人惡意傾倒垃圾散發惡臭，且土地地勢低於鄰近農地，根本無法提供鄰近農地耕作供水之用。為避免該埤塘常年散發惡臭，影響附近居民健康，應儘早變更為住宅區公所有權人開發使用。</p> <p>陳情土地經計畫書中載明平鎮區為桃園市人口第三多之地區，佔桃園市總人口 10.32%，被龍岡眷村住宅區及國軍機關用地包圍，僅一小部分臨近農業區，龍岡眷村民宅多小、舊、擠，土地房屋產權繁雜，居民居住品質不良，應考量提供住宅區存量公該地區居民有選擇遷居之權益。</p>	尚未審議。	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情內容	專案小組初步建議意見	市都委會 決議
		<p>陳情土地自民國 72 年起劃設學校用地三十有餘，原本地主為公眾利益，建樹建人，只好相忍為國。現經貴局一紙公文變更為埤塘專用區，這種罔顧人民財產權益更不符合公平正義原則之作法，令人不解。經參與說明會後，解說人員無法說明埤塘專用區可以供作何用，地主無法適從，而且原本可以作為建設校園得高度利用土地，卻變成只能低度利用之土地，影響地主權益又無任何補救措施，這種射箭再劃靶得粗暴變更方式，恕陳情人實在無法接受。</p> <p>建議事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 應以水利會所屬公有之埤塘公設土地保留為埤塘專用區，而私人之土地以市地重劃方式變更為住宅區，以保障人民財產及增加市府財源。 2. 本人所有平鎮區西社段 422-10、422-26、533-1 等三筆地號土地(以下簡稱陳情土地)應變更為住宅區，或市府以市有可建築土地與地主交換，營造市府與人民雙贏之政策，懇請貴局詳加考慮。 		

第 4 案：再審議「變更南崁地區都市計畫（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G14 車站及相關設施設置）案」

說明：

一、辦理緣起：

桃園市近年產業發展快速，人口顯著成長，是全國人口增加最快縣市之一，近幾年政府更積極推動大眾捷運系統建設計畫，整體路網規劃以「目字型的快捷路網」為主要架構，其中綠線路廊（規劃範圍大園-蘆竹-南崁-桃園-八德路廊）為桃園都會區整體路網中可與重大建設與其他交通建設期程上結合的優先計畫，需求性最高，成為最優先推動的捷運路線。

捷運綠線 G14 站相關設施原已納入「桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」（以下簡稱航空城計畫）進行規劃開發，以區段徵收方式取得所需用地（內政部都委會審議中），惟因 G14 站位屬航空城計畫第二期發展區範圍，用地取得期程無法配合 105 年行政院核定本捷運建設計畫綜合規劃報告之路線通車期程，故將 G14 站所需用地併行辦理個案變更，以一般徵收為原則（保留區段徵收權利）方式先行取得車站出入口與相關捷運設施所需用地，俟航空城計畫案核定後，一併納入辦理區段徵收。

二、變更機關：桃園市政府。

三、申請變更機關：桃園市政府交通局。

四、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

五、計畫性質：變更主要計畫。

六、辦理歷程：

（一）106 年 9 月 21 日起公開展覽 30 日，並於 106 年 9 月 28 日假蘆竹區公所辦理公開展覽說明會。

（二）106 年 11 月 23 日經本市都市計畫委員會捷運綠線專案小組第 15 次會議審議 G14 車站內容及人民陳情案件（會議紀錄詳附件），並提至 106 年 12 月 26 日本市都市計畫委員會第 20 次會議審議決議：「請交通局評估

G14 車站移設至滲眉埤旁或於滲眉埤旁增設 1 站之可行性後，併同公民或團體陳情意見再提會討論。」。

- (三)經桃園市政府交通局評估 G14 車站移設至滲眉埤旁或於滲眉埤旁增設 1 站之可行性，經綜合評估捷運服務範圍、整體營運效益、汙染整治問題、辦理時程及機電系統統包履約爭議，建議維持原規劃方案，按預定期程取得 G14 站出入口土地。

七、變更位置：詳附圖一、二。

八、計畫內容：詳計畫書、圖及表一變更內容明細表。

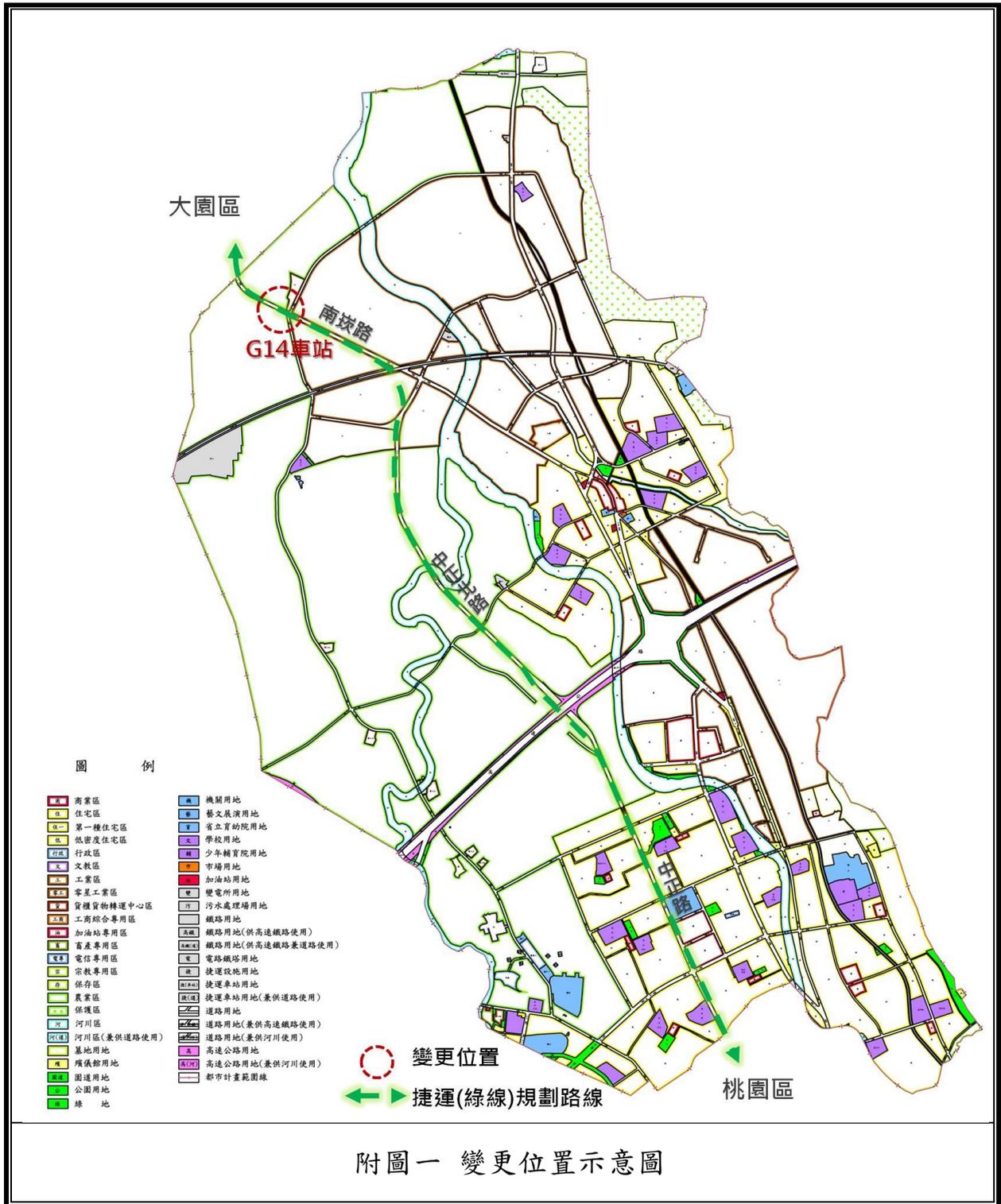
九、開發方式及主體：

本計畫以桃園市政府為需用土地人，以下列方式取得土地：本案土地皆屬私有地，採一般徵收方式取得為原則，如土地所有權人出具土地使用同意書供桃園市政府先行使用，並經桃園市政府同意者，得保留參與後續區段徵收之權利。

- (一)私有土地採一般徵收方式取得為原則。
- (二)基於內政部刻正辦理之擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫案範圍包含本計畫土地，並規劃以區段徵收整體開發，考量本案土地所有權人權益，如土地所有權人出具土地使用同意書供桃園市政府先行使用，並經桃園市政府同意者，得保留參與後續區段徵收之權利。
- (三)前開擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫案如經內政部都市計畫委員會或內政部土地徵收審議小組會議決議，本計畫土地不納入區段徵收範圍，則本計畫尚未徵收土地以一般徵收方式取得。
- (四)本計畫公告實施十年內，若前開擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫案尚無法經內政部土地徵收審議小組核准區段徵收計畫確定包含本案土地，則本計畫尚未徵收土地得以一般徵收方式取得。

十、公民或團體陳情意見：詳表二公民或團體陳情意見綜理表。

決議：





附圖二 G14 車站出入口變更內容示意圖

表一 變更內容明細表

變更位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
南坎路二 段及長興 路口西側	農業區 (0.1974)	捷運系統 用地 (0.1974)	配合本捷運 設計畫 G14 站出入口及 設施所需 地。	屬捷運 G14 車站出入口。

註：1.本計畫未敘明變更部分，均以原計畫為準。

2.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

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	專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	蔡○雲、 莊○樹、 莊○豪	G13、 G13a、 G14 車站出入口	請桃園市綠色捷運局重新規劃 G13、G13a、G14 車站用地。	綠色捷運車站用地取得，只取得車站用地部分，時常讓民眾認為市政府在搶民眾土地，造成不良觀感，請市政府綠色捷運局規劃車站用地，能夠將車站用地擴大三至四倍，與徵收分配還地主的土地編列一起，車站用地市府取用剩餘還給地主部分編列在車站邊，算是政府在照顧受害地主，並無圖利地主之懸疑，台灣徵收土地無法比照大陸政府照顧其國民，希望桃園市政府有明銳的眼光，照顧願意配合市政府開發案的地主，也算是獎勵民眾，以後政府推動任何建設方能事半功倍。	建議不予採納，理由如下： 1. 車站周邊規劃：陳情人所提 G14 車站已納入「桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」，以區段徵收方式開發，並配合捷運建設期程，另案辦理都市計畫變更，以一般徵收為原則，並保留區段徵收之權利。另 G13、G13a 站非本次提案變更範圍，為目前市府規劃之另一整體開發區範圍內，各車站未來皆有完整土地使用規劃，以帶動地區發展。 2. 配地方式及位置：屬區段徵收執行事項，後續依土地徵收相關規定辦理。	
2	李○璋、 李○隆、 李○穎	G14 車站出入口	1. 未徵詢土地所有權人同意請勿施作。 2. 原規劃定案之 G14 車站是設置於南崁路 488 巷附近，為何要重新變更位置是否有圖利特定對象及違法情形，另對變更位置後的土地所有人是否公平，請說明。 3. 強行徵收有違土地正義，是否應擴大徵收面積，以區段徵收方式分回一定比例建地為適法性之作為。 4. 將位於精華緊靠台 4 線的部分土地徵收是		建議不予採納，理由如下： 1. G14 車站位置：航空城計畫公開展覽時規劃之車站專用區較鄰近南崁路 488 巷，後航空城計畫因應民眾陳情將車專區部分土地劃為第一之一種住宅區，剔除於區段徵收範圍，原位置保留合法建物，G14 站位置係配合車專區範圍調整修正，並以避開民房檢討往北調整，減少拆遷並避免影響民眾居住權益。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>否違反公平正義?</p> <p>5. 請對該區域面積土地所有人另召開會議討論。</p>		<p>2. 以區段徵收方式辦理：G14 站已納入「桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」，以區段徵收方式開發，並配合捷運建設期程，另案辦理都市計畫變更，以一般徵收為原則，並保留區段徵收之權利，故土地所有權人仍得參與區段徵收開發。</p> <p>3. 徵收是否違反公平正義：本府辦理「桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線(綠線)建設計畫」業報奉行政院 105 年 4 月 20 日核定，屬重大建設計畫，興建目的主要為紓解桃園地區交通壅塞問題，進而促進城鄉均衡發展，開發建設有其公益性及必要性。</p> <p>4. 與地主另召開會議：本府於 106 年 9 月 28 日舉辦都市計畫變更公開展覽說明會，後續亦將依土地徵收條例規定，舉辦公聽會聽取土地所有權人及利害關係人之意見，希冀在對民眾影響最小的情形下完成捷運建設。</p>	
逾 1	楊游○玉、趙○同、簡○治、簡○財、楊○賢、簡○喜、簡○泉、游○怡、游○怡、游○怡	G14 車站出入口	<p>1. 吾等為蘆竹區水尾地區(蘆竹區南崁路二段、富國路、八股路，下稱本區)之居民，變更南崁地區都市計畫(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】g14 車站及相關設施設置案(下稱本案)雖僅徵收 g14 站</p>	<p>綜上，懇請貴局把握本次本案變更之機會，正視本區民眾聲音，第一次納入行政機關內，在航空城捷運路線維持現狀的情況下，重新考量設置 g14 站之急迫性與必要性，並退回本案 g14 站站址設置，將</p>	<p>建議不予採納，理由如下：</p> <p>1. 設站之必要性：</p> <p>(1) 航空城捷運線經行政院於 105 年 4 月 20 日核定其綜合規劃報告書，屬重大建設計畫，興建目的主要為紓解桃園地區交通壅塞問題，進而促進城</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	游○開 蔡○晃 蕭○珊 簡○萬		<p>站體及相關設施共 0.2 公頃，惟依據「桃園都會區大眾捷運系統綠線(航空城捷運線)暨土地整合發展可行性研究報告書核定版」、「桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線暨土地整合發展計畫(綠線)」所顯示，航空城捷運為提高自償率，遂以 TOD(transit-oriented development) 土地開發(包括增額容積與車專區開發)及 TIF(tax increment financing) 租稅增額等作為財務籌措方式，即以車站中心周邊 500 公尺至 800 公尺之農地，通過土地徵收變更為住商建地，從而使政府有增額容積、租稅增額及土地開發等利益，挹注航空城捷運近 489.97 億元，自償率從 2.68% 因而飆升至 44.77%，卻損害吾等居住權及所有權之權益，故提出陳情意見。</p> <p>2. 航空城捷運 g14 站站址位於南崁地區都市計畫，惟於 2013 年即納入 3 千多公頃之航空城計畫，2014 年 7 月 29 日審定為航空城計畫之第二期開發區，顯示車站體周邊並無開發之急迫性，加上鄰近有航空城計畫第一期(2400 公頃)、航空城捷運線 g12、g13、g13a 車站周邊區段徵收(600 公頃)、青埔區段徵收(400 公頃)、經國特區</p>	<p>不影響航空城捷運之建設進度，並減少對週邊開發案之競合與排擠效應。如仍須設置 g14 站，亦請考量另覓站址，以減少徵收對本區居民之侵害，本區居民不勝感激。</p>	<p>鄉均衡發展，開發建設有其公益性及必要性。</p> <p>(2) 航空城捷運線設站位置及路線規劃是經綜合評估地區發展潛力及道路交通條件等因素所定，其中設置 G14 站即係為有效輸運將來航空城計畫人口，避免道路負荷過重，並改善南崁路及周邊道路服務水準，提供附近地區居民轉乘便利性，藉此有效提升運輸效益。</p> <p>(3) 本案係考量捷運車站出入口設置必要性並以最小影響範圍為原則，申請變更本案範圍為捷運系統用地，周邊 500 公尺至 800 公尺係屬航空城計畫範疇，G14 站目前亦尚未於本案規劃增額容積，於將來配合航空城計畫發展情形再予提出，並無透過徵收變更為住商建地等情形。</p> <p>(4) 依 105 年 4 月 20 日核定之航空城捷運線綜合規劃報告書，本府規劃 G14 站之 TIF 租稅增額、增額容積及車站專用區開發，係為挹注桃園市軌道建設，與航空城計畫無涉。</p> <p>2. 設站未通知居民：為尊重地方民眾意見使規劃符合地方需要，於委託臺北市政府捷運工程局辦理桃園都會區</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>第一期(29 公頃),待該等開發區開發完成恐已是 50 年之後,更顯於本區設置並徵收 g14 站址無公益性、必要性,亦顯本案都市計畫變更及未來車站體及其周邊 500 公尺至 800 公尺之徵收純粹財務考量。</p> <p>3. 航空城捷運環境影響評估雖於 2014 年 7 月通過,惟該案審議時未通知蘆竹區水尾地區之居民參與,錯失審議過程中檢討 g14 站存廢或替代站址之機會,已屬嚴重之行政瑕疵;又因航空城計畫審定本區為第二期,故 2015 年未將本區納入舉行行政聽證,再次錯失檢討本案必要性之機會,更違反行政行為之平等原則,故本區居民空有反對徵收之聲音,卻從來未被行政機關納入考量,顯示行政機關恣意妄為之情形仍然嚴重。</p>		<p>捷運路網規劃期間,於桃園六鄉鎮市辦理地方說明會及 4 場公聽會,並於 101 年針對捷運綠線綜合規劃報告調整部分再次召開公聽會,妥為聽取地方民眾意見。本都市計畫變更案於 106 年 9 月舉辦公開展覽說明會,後續亦將依土地徵收條例規定,舉辦公聽會聽取土地所有權人及利害關係人之意見,以落實相關行政程序。另有關航空城計畫民眾參與部分,則依該案程序辦理。</p>	
逾 2	簡○秋、黃○桂、徐○、黎○瑋、黃○興、簡○乾、張○蕙、簡○貞、蘇○宗、鄭○泰、游○財、鄭○恆、簡○和、	G14 車站出入口	<p>1. 吾等為蘆竹區水尾地區(蘆竹區南崁路二段、富國路、八股路,下稱本區)之居民,變更南崁地區都市計畫(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】g14 車站及相關設施設置案(下稱本案)雖僅徵收 g14 站站體及相關設施共 0.2 公頃,惟依據「桃園都會區大眾捷運系統綠</p>	<p>綜上,懇請貴局把握本次本案變更之機會,正視本區民眾聲音,第一次納入行政機關內,在航空城捷運路線維持現狀的情況下,重新考量設置 g14 站之急迫性與必要性,並退回本案 g14 站站址設置,將不影響航空城捷運之建設進度,並減少對週邊開發案之競</p>	<p>同人陳逾 1 案市府研析意見。</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	簡○火		<p>線(航空城捷運線)暨土地整合發展可行性研究報告書核定版」、「桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線暨土地整合發展計畫(綠線)」所顯示,航空城捷運為提高自償率,遂以 TOD(transit-oriented development)土地開發(包括增額容積與車專區開發)及 TIF(tax increment financing)租稅增額等作為財務籌措方式,即以車站中心周邊 500 公尺至 800 公尺之農地,通過土地徵收變更為住商建地,從而使政府有增額容積、租稅增額及土地開發等利益,挹注航空城捷運近 489.97 億元,自償率從 2.68% 因而飆升至 44.77%,卻損害吾等居住權及所有權之權益,故提出陳情意見。</p> <p>2. 航空城捷運 g14 站站址位於南崁地區都市計畫,惟於 2013 年即納入 3 千多公頃之航空城計畫,2014 年 7 月 29 日審定為航空城計畫之第二期開發區,顯示車站體周邊並無開發之急迫性,加上鄰近有航空城計畫第一期(2400 公頃)、航空城捷運線 g12、g13、g13a 車站周邊區段徵收(600 公頃)、青埔區段徵收(400 公頃)、經國特區第一期(29 公頃),待該等開發區開發完成恐已是 50 年之後,更顯</p>	<p>合與排擠效應。如仍須設置 g14 站,亦請考量另覓站址,以減少徵收對本區居民之侵害,本區居民不勝感激。</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>於本區設置並徵收 g14 站址無公益性、必要性，亦顯本案都市計畫變更及未來車站體及其周邊 500 公尺至 800 公尺之徵收純粹財務考量。</p> <p>3. 航空城捷運環境影響評估雖於 2014 年 7 月通過，惟該案審議時未通知蘆竹區水尾地區之居民參與，錯失審議過程中檢討 g14 站存廢或替代站址之機會，已屬嚴重之行政瑕疵；又因航空城計畫審定本區為第二期，故 2015 年未將本區納入舉行行政聽證，再次錯失檢討本案必要性之機會，更違反行政行為之平等原則，故本區居民空有反對徵收之聲音，卻從來未被行政機關納入考量，顯示行政機關恣意妄為之情形仍然嚴重。</p>			
逾 3	李○立、李○娟、簡○鈞、蕭○祿、蕭○習、郭○雲、郭○明	G14 車站出入口	<p>1. 吾等為蘆竹區水尾地區(蘆竹區南崁路二段、富國路、八股路，下稱本區)之居民，變更南崁地區都市計畫(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】g14 車站及相關設施設置案(下稱本案)雖僅徵收 g14 站站體及相關設施共 0.2 公頃，惟依據「桃園都會區大眾捷運系統綠線(航空城捷運線)暨土地整合發展可行性研究報告書核定版」、「桃</p>	<p>綜上，懇請貴局把握本次本案變更之機會，正視本區民眾聲音，第一次納入行政機關內，在航空城捷運路線維持現狀的情況下，重新考量設置 g14 站之急迫性與必要性，並退回本案 g14 站站址設置，將不影響航空城捷運之建設進度，並減少對週邊開發案之競合與排擠效應。如仍須設置 g14 站，亦請考量另覓站址，以減</p>	同人陳逾 1 案市府研析意見。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>園都會區大眾捷運系統航空城捷運線暨土地整合發展計畫(綠線)」所顯示，航空城捷運為提高自償率，遂以 TOD(transit-oriented development) 土地開發(包括增額容積與車專區開發)及 TIF(tax increment financing) 租稅增額等作為財務籌措方式，即以車站中心周邊 500 公尺至 800 公尺之農地，通過土地徵收變更為住商建地，從而使政府有增額容積、租稅增額及土地開發等利益，挹注航空城捷運近 489.97 億元，自償率從 2.68% 因而飆升至 44.77%，卻損害吾等居住權及所有權之權益，故提出陳情意見。</p> <p>2. 航空城捷運 g14 站站址位於南崁地區都市計畫，惟於 2013 年即納入 3 千多公頃之航空城計畫，2014 年 7 月 29 日審定為航空城計畫之第二期開發區，顯示車站體周邊並無開發之急迫性，加上鄰近有航空城計畫第一期(2400 公頃)、航空城捷運線 g12、g13、g13a 車站周邊區段徵收(600 公頃)、青埔區段徵收(400 公頃)、經國特區第一期(29 公頃)，待該等開發區開發完成恐已是 50 年之後，更顯於本區設置並徵收 g14 站站址無公益性、必要性，亦顯本案都市計畫</p>	<p>少徵收對本區居民之侵害，本區居民不勝感激。</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>變更及未來車站體及其周邊 500 公尺至 800 公尺之徵收純粹財務考量。</p> <p>3. 航空城捷運環境影響評估雖於 2014 年 7 月通過，惟該案審議時未通知蘆竹區水尾地區之居民參與，錯失審議過程中檢討 g14 站存廢或替代站址之機會，已屬嚴重之行政瑕疵；又因航空城計畫審定本區為第二期，故 2015 年未將本區納入舉行行政聽證，再次錯失檢討本案必要性之機會，更違反行政行為之平等原則，故本區居民空有反對徵收之聲音，卻從來未被行政機關納入考量，顯示行政機關恣意妄為之情形仍然嚴重。</p>			
4	陳○峰、 陳○光、 陳○茹	G14 車站出入口	<p>1. 吾等為蘆竹區水尾地區(蘆竹區南崁路二段、富國路、八股路，下稱本區)之居民，變更南崁地區都市計畫(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】g14 車站及相關設施設置案(下稱本案)雖僅徵收 g14 站站體及相關設施共 0.2 公頃，惟依據「桃園都會區大眾捷運系統綠線(航空城捷運線)暨土地整合發展可行性研究報告書核定版」、「桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線暨土地整合發展計畫(綠</p>	<p>綜上，懇請貴局把握本次本案變更之機會，正視本區民眾聲音，第一次納入行政機關內，在航空城捷運路線維持現狀的情況下，重新考量設置 g14 站之急迫性與必要性，並退回本案 g14 站站址設置，將不影響航空城捷運之建設進度，並減少對週邊開發案之競合與排擠效應。如仍須設置 g14 站，亦請考量另覓站址，以減少徵收對本區居民之侵害，本區居民不勝感激。</p>	同人陳逾 1 案市府研析意見。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>線)」所顯示，航空城捷運為提高自償率，遂以 TOD(transit-oriented development) 土地開發 (包括增額容積與車專區開發) 及 TIF(tax increment financing) 租稅增額等作為財務籌措方式，即以車站中心周邊 500 公尺至 800 公尺之農地，通過土地徵收變更為住商建地，從而使政府有增額容積、租稅增額及土地開發等利益，挹注航空城捷運近 489.97 億元，自償率從 2.68% 因而飆升至 44.77%，卻損害吾等居住權及所有權之權益，故提出陳情意見。</p> <p>2. 航空城捷運 g14 站站址位於南崁地區都市計畫，惟於 2013 年即納入 3 千多公頃之航空城計畫，2014 年 7 月 29 日審定為航空城計畫之第二期開發區，顯示車站體周邊並無開發之急迫性，加上鄰近有航空城計畫第一期 (2400 公頃)、航空城捷運線 g12、g13、g13a 車站周邊區段徵收 (600 公頃)、青埔區段徵收 (400 公頃)、經國特區第一期 (29 公頃)，待該等開發區開發完成恐已是 50 年之後，更顯於本區設置並徵收 g14 站站址無公益性、必要性，亦顯本案都市計畫變更及未來車站體及其周邊 500 公尺至 800 公尺之徵收純粹財務</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>考量。</p> <p>3. 航空城捷運環境影響評估雖於 2014 年 7 月通過，惟該案審議時未通知蘆竹區水尾地區之居民參與，錯失審議過程中檢討 g14 站存廢或替代站址之機會，已屬嚴重之行政瑕疵；又因航空城計畫審定本區為第二期，故 2015 年未將本區納入舉行行政聽證，再次錯失檢討本案必要性之機會，更違反行政行為之平等原則，故本區居民空有反對徵收之聲音，卻從來未被行政機關納入考量，顯示行政機關恣意妄為之情形仍然嚴重。</p>			
逾 5	游○旺	G14 車站出入口	<p>1. 吾等為蘆竹區水尾地區(蘆竹區南崁路二段、富國路、八股路，下稱本區)之居民，變更南崁地區都市計畫(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】g14 車站及相關設施設置案(下稱本案)雖僅徵收 g14 站站體及相關設施共 0.2 公頃，惟依據「桃園都會區大眾捷運系統綠線(航空城捷運線)暨土地整合發展可行性研究報告書核定版」、「桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線暨土地整合發展計畫(綠線)」所顯示，航空城捷運為提高自償率，遂以 TOD(transit-oriented development)土地開發</p>	<p>綜上，懇請貴局把握本次本案變更之機會，正視本區民眾聲音，第一次納入行政機關內，在航空城捷運路線維持現狀的情況下，重新考量設置 g14 站之急迫性與必要性，並退回本案 g14 站站址設置，將不影響航空城捷運之建設進度，並減少對週邊開發案之競合與排擠效應。如仍須設置 g14 站，亦請考量另覓站址，以減少徵收對本區居民之侵害，本區居民不勝感激。</p>	<p>同人陳逾 1 案市府研析意見。</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>(包括增額容積與車專區開發)及 TIF(tax increment financing)租稅增額等作為財務籌措方式,即以車站中心周邊 500 公尺至 800 公尺之農地,通過土地徵收變更為住商建地,從而使政府有增額容積、租稅增額及土地開發等利益,挹注航空城捷運近 489.97 億元,自償率從 2.68% 因而飆升至 44.77%,卻損害吾等居住權及所有權之權益,故提出陳情意見。</p> <p>2. 航空城捷運 g14 站站址位於南崁地區都市計畫,惟於 2013 年即納入 3 千多公頃之航空城計畫,2014 年 7 月 29 日審定為航空城計畫之第二期開發區,顯示車站體周邊並無開發之急迫性,加上鄰近有航空城計畫第一期(2400 公頃)、航空城捷運線 g12、g13、g13a 車站周邊區段徵收(600 公頃)、青埔區段徵收(400 公頃)、經國特區第一期(29 公頃),待該等開發區開發完成恐已是 50 年之後,更顯於本區設置並徵收 g14 站址無公益性、必要性,亦顯本案都市計畫變更及未來車站體及其周邊 500 公尺至 800 公尺之徵收純粹財務考量。</p> <p>3. 航空城捷運環境影響評估雖於 2014 年 7 月通過,惟該案審議時未</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>通知蘆竹區水尾地區之居民參與，錯失審議過程中檢討 g14 站存廢或替代站址之機會，已屬嚴重之行政瑕疵；又因航空城計畫審定本區為第二期，故 2015 年未將本區納入舉行行政聽證，再次錯失檢討本案必要性之機會，更違反行政行為之平等原則，故本區居民空有反對徵收之聲音，卻從來未被行政機關納入考量，顯示行政機關恣意妄為之情形仍然嚴重。</p>			
逾 6	呂○彬	G14 車站出入口	<p>1. 吾等為蘆竹區水尾地區(蘆竹區南崁路二段、富國路、八股路，下稱本區)之居民，變更南崁地區都市計畫(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】g14 車站及相關設施設置案(下稱本案)雖僅徵收 g14 站站體及相關設施共 0.2 公頃，惟依據「桃園都會區大眾捷運系統綠線(航空城捷運線)暨土地整合發展可行性研究報告書核定版」、「桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線暨土地整合發展計畫(綠線)」所顯示，航空城捷運為提高自償率，遂以 TOD(transit-oriented development)土地開發(包括增額容積與車專區開發)及 TIF(tax increment financing)租稅增額等作為財務籌</p>	<p>綜上，懇請貴局把握本次本案變更之機會，正視本區民眾聲音，第一次納入行政機關內，在航空城捷運路線維持現狀的情況下，重新考量設置 g14 站之急迫性與必要性，並退回本案 g14 站站址設置，將不影響航空城捷運之建設進度，並減少對週邊開發案之競合與排擠效應。如仍須設置 g14 站，亦請考量另覓站址，以減少徵收對本區居民之侵害，本區居民不勝感激。</p>	<p>同人陳逾 1 案市府研析意見。</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>措方式，即以車站中心周邊 500 公尺至 800 公尺之農地，通過土地徵收變更為住商建地，從而使政府有增額容積、租稅增額及土地開發等利益，挹注航空城捷運近 489.97 億元，自償率從 2.68% 因而飆升至 44.77%，卻損害吾等居住權及所有權之權益，故提出陳情意見。</p> <p>2. 航空城捷運 g14 站站址位於南崁地區都市計畫，惟於 2013 年即納入 3 千多公頃之航空城計畫，2014 年 7 月 29 日審定為航空城計畫之第二期開發區，顯示車站體周邊並無開發之急迫性，加上鄰近有航空城計畫第一期(2400 公頃)、航空城捷運線 g12、g13、g13a 車站周邊區段徵收(600 公頃)、青埔區段徵收(400 公頃)、經國特區第一期(29 公頃)，待該等開發區開發完成恐已是 50 年之後，更顯於本區設置並徵收 g14 站址無公益性、必要性，亦顯本案都市計畫變更及未來車站體及其周邊 500 公尺至 800 公尺之徵收純粹財務考量。</p> <p>3. 航空城捷運環境影響評估雖於 2014 年 7 月通過，惟該案審議時未通知蘆竹區水尾地區之居民參與，錯失審議過程中檢討 g14 站存廢或替代站址之機會，</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>已屬嚴重之行政瑕疵；又因航空城計畫審定本區為第二期，故 2015 年未將本區納入舉行行政聽證，再次錯失檢討本案必要性之機會，更違反行政行為之平等原則，故本區居民空有反對徵收之聲音，卻從來未被行政機關納入考量，顯示行政機關恣意妄為之情形仍然嚴重。</p>			
逾 7	王○興、吳○惠	G14 車站出入口	<p>1. 吾等為蘆竹區水尾地區(蘆竹區南崁路二段、富國路、八股路，下稱本區)之居民，變更南崁地區都市計畫(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】g14 車站及相關設施設置案(下稱本案)雖僅徵收 g14 站站體及相關設施共 0.2 公頃，惟依據「桃園都會區大眾捷運系統綠線(航空城捷運線)暨土地整合發展可行性研究報告書核定版」、「桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線暨土地整合發展計畫(綠線)」所顯示，航空城捷運為提高自償率，遂以 TOD(transit-oriented development)土地開發(包括增額容積與車專區開發)及 TIF(tax increment financing)租稅增額等作為財務籌措方式，即以車站中心周邊 500 公尺至 800 公尺之農地，通過土地徵收變更為住商建地，從</p>	<p>綜上，懇請貴局把握本次本案變更之機會，正視本區民眾聲音，第一次納入行政機關內，在航空城捷運路線維持現狀的情況下，重新考量設置 g14 站之急迫性與必要性，並退回本案 g14 站站址設置，將不影響航空城捷運之建設進度，並減少對週邊開發案之競合與排擠效應。如仍須設置 g14 站，亦請考量另覓站址，以減少徵收對本區居民之侵害，本區居民不勝感激。</p>	<p>同人陳逾 1 案市府研析意見。</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>而使政府有增額容積、租稅增額及土地開發等利益，挹注航空城捷運近 489.97 億元，自償率從 2.68% 因而飆升至 44.77%，卻損害吾等居住權及所有權之權益，故提出陳情意見。</p> <p>2. 航空城捷運 g14 站站址位於南崁地區都市計畫，惟於 2013 年即納入 3 千多公頃之航空城計畫，2014 年 7 月 29 日審定為航空城計畫之第二期開發區，顯示車站體周邊並無開發之急迫性，加上鄰近有航空城計畫第一期(2400 公頃)、航空城捷運線 g12、g13、g13a 車站周邊區段徵收(600 公頃)、青埔區段徵收(400 公頃)、經國特區第一期(29 公頃)，待該等開發區開發完成恐已是 50 年之後，更顯於本區設置並徵收 g14 站站址無公益性、必要性，亦顯本案都市計畫變更及未來車站體及其周邊 500 公尺至 800 公尺之徵收純粹財務考量。</p> <p>3. 航空城捷運環境影響評估雖於 2014 年 7 月通過，惟該案審議時未通知蘆竹區水尾地區之居民參與，錯失審議過程中檢討 g14 站存廢或替代站址之機會，已屬嚴重之行政瑕疵；又因航空城計畫審定本區為第二期，故 2015 年未將本區納入舉行</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>行政聽證，再次錯失檢討本案必要性之機會，更違反行政行為之平等原則，故本區居民空有反對徵收之聲音，卻從來未被行政機關納入考量，顯示行政機關恣意妄為之情形仍然嚴重。</p>			

附件

本市都市計畫委員會專案小組聽取本府簡報「桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線(綠線)都市計畫變更案」第 15 次會議紀錄

一、開會時間：106 年 11 月 23 日(星期四)上午 9 時 30 分

二、開會地點：本府 2 樓 206 會議室

三、主持人：盧召集人維屏

記錄：鄭欣庭

四、出(列)席委員、單位及人員：如後附簽到簿

五、專案小組初步建議意見：

(一)本案除下列各點建議意見，其餘照公開展覽內容提本市都市計畫委員會審議：

1. 本案公開展覽計畫書所載變更面積為 0.1974 公頃，同意以小數點以下兩位數表示，爰變更面積修改為 0.20 公頃。
2. 有關本案第伍章一、開發方式及主體，考量實際執行彈性，同意修改「出具土地使用同意書」為「出具土地使用同意文件」。
3. 本案公民或團體陳情意見綜理表之專案小組初步建議意見詳附表。

(二)另請捷運工程處評估，本車站周邊劃設適當規模辦理區段徵收取得捷運系統用地之可行性，並提本市都委會大會補充說明。

六、散會：上午 11 時 0 分。

第5案：審議「變更桃園市都市計畫（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G09車站及相關設施設置）案」、「訂定桃園市都市計畫（桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G09車站周邊地區）細部計畫土地使用分區管制要點案」暨「變更桃園市都市計畫（三民路以北、民生路內側以東至南崁溪整治線間）細部計畫土地使用分區管制要點（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G09車站）案」

說明：

一、辦理緣起：

桃園市近年產業發展快速，人口顯著成長，是全國人口增加最快縣市之一，近幾年政府更積極推動大眾捷運系統建設計畫，整體路網規劃以「目字型的快捷路網」為主要架構，其中綠線路廊（規劃範圍大園-蘆竹-南崁-桃園-八德路廊）為桃園都會區整體路網中可與重大建設與其他交通建設期程上結合的優先計畫，需求性最高，成為最優先推動的捷運路線。

本捷運建設計畫在桃園市都市計畫區內規劃有 G06、G07、G08 及 G09 等 4 處地下車站，其中，G06、G07 及 G08 車站已先行辦理都市計畫變更，本次變更位處 G09 車站、出入口及相關附屬設施所需土地，經本府與地主溝通協調後，配合辦理都市計畫變更及訂定細部計畫土地使用分區管制要點作業，其涉及之變更主要計畫、新訂及變更細部計畫案件共計 3 案：

- (一) 變更桃園市都市計畫（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G09車站及相關設施設置）案。
- (二) 訂定桃園市都市計畫（桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G09車站周邊地區）細部計畫土地使用分區管制要點案。
- (三) 變更桃園市都市計畫（三民路以北、民生路內側以東至南崁溪整治線間）細部計畫土地使用分區管制要點（配

合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G09車站)案。

- 二、變更及擬定機關：桃園市政府。
- 三、申請變更機關：桃園市政府交通局。
- 四、計畫性質：變更主要計畫、擬定及變更細部計畫。
- 五、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款及第17條。
- 六、辦理歷程：

107年1月8日起辦理公開展覽30日，並於107年1月26日假桃園區公所辦理公開展覽說明會。

- 七、位置及範圍：詳圖1、圖2(G09車站出入口)及圖3、圖4(G09車站增額容積實施範圍)。
- 八、計畫內容：詳計畫書、圖及表1變更內容明細表。
- 九、開發方式及主體：

本計畫以桃園市政府為開發主體，捷運車站出入口及相關附屬設施所需用地，得依大眾捷運法第7條及相關規定辦理，並得同時以都市更新方式辦理。
- 十、土地使用分區管制要點：詳附件。
- 十一、公民或團體陳情意見：詳表2公民或團體陳情意見綜理表。

決議：

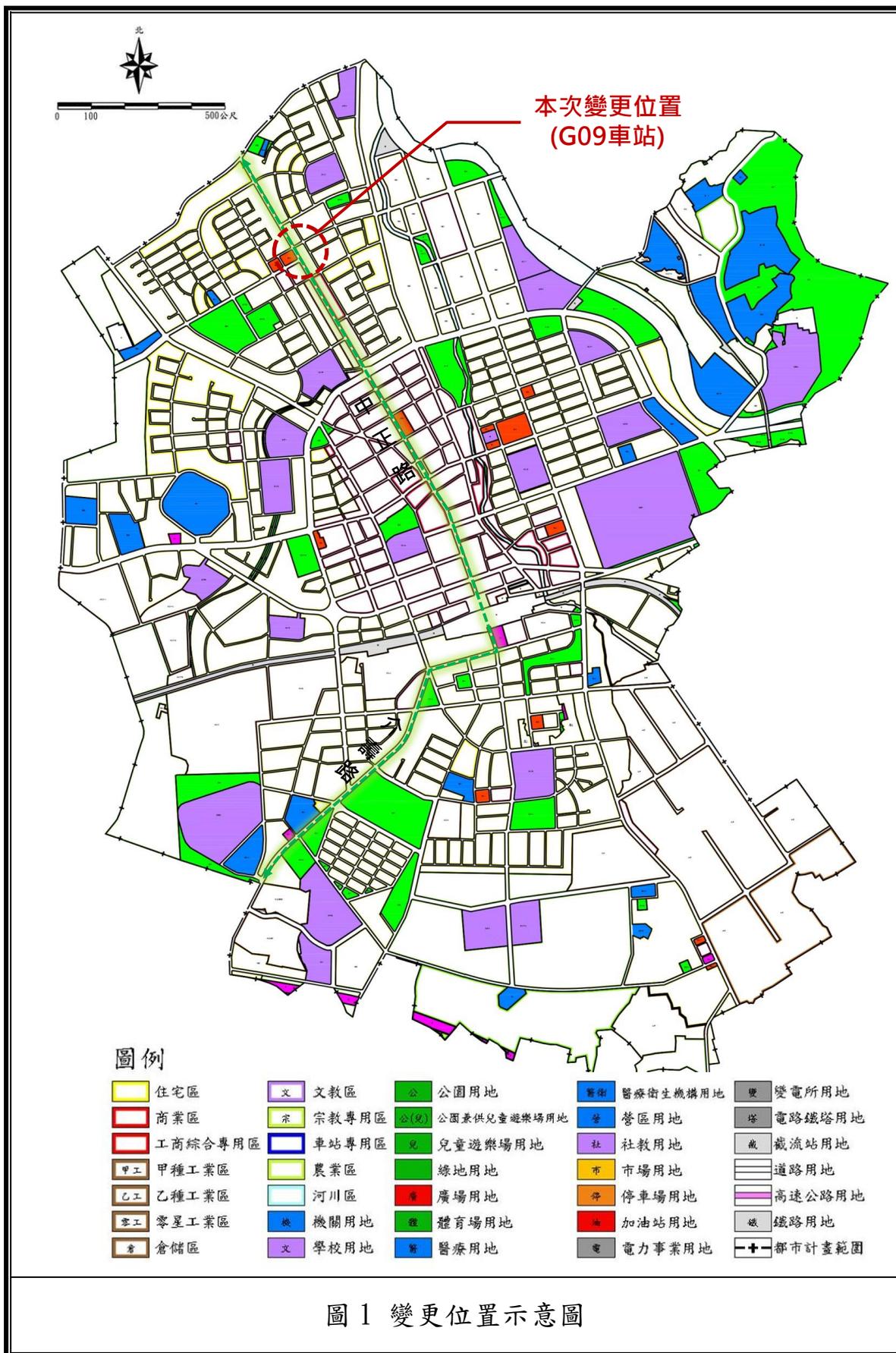


圖 1 變更位置示意圖



圖 2 G09 車站出入口變更內容示意圖



圖3 桃園市都市計畫增額容積實施範圍示意圖(G09 車站周邊)



圖 4 桃園市都市計畫(三民路以北、民生路內側以東至南崁溪整治線間)細部計畫增額容積實施範圍示意圖(G09 車站周邊)

表 1 變更內容明細表

變更位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
埔新路東側、民光路南側、中正路西側、力行路北側街所圍之街廓(詳圖4)	市場用地 (0.32)	捷運開發區(0.32)	配合本捷運建設計畫G09車站出入口及相關附屬設施之需用地。	1.係屬部分公有，部分私有之土地，其開發方式依據大眾捷運法第7條規定辦理用地取得及土地開發。 2.原使用分區為市場用地，變更為捷運開發區之回饋比例為30%。

註：1.本計畫未敘明變更部分，均以原計畫為準。

2.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表2 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	市府研析意見	市都委會決議
人 1	簡○貞	G09車站出入口	<p>一、大眾捷運是國家重大建設，我個人是支持的，但是要用到我私人土地，政府應用合理的方案來取得。</p> <p>二、G09車站只要設立通風井與出入口，不需要大面積土地，請不要影響那麼多住戶。</p> <p>三、本透天店面一個月可以收租金參萬伍仟元，二至三樓可自住，有天有地多自由且舒服，我不要住商大樓，華麗的鳥籠。</p> <p>四、市面上房價炒得那麼高，政府應用合理的價錢來協議價購我的房子，現在市面上一棟一至三樓的透天店面，店面租金參萬元以上的，都要肆仟至伍仟萬元才買得到同等價值的透天店面。</p> <p>五、我不參加土地開發，可以協議價購。</p>	無。		

附件 各計畫案土地使用分區管制要點

訂定桃園市都市計畫(桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G09 車站周邊地區)細部計畫土地使用分區管制要點案：

公展條文	市都委會決議
<p>一、本要點依都市計畫法第 22 條、第 32 條及同法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。</p>	
<p>二、捷運開發區及捷運設施之相關規定如下：</p> <p>(一) 捷運開發區(G09)依「大眾捷運系統土地開發辦法」開發者，建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 380%，使用項目得比照「都市計畫法桃園市施行細則」商業區使用項目之規定。</p> <p>(二) 捷運設施(車站、通風口、出入口、轉乘設施)使用部分得不計入容積。</p> <p>(三) 私人無償提供建築基地或建築物樓地板面積供捷運設施使用者，其樓地板得依下列規定放寬：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築基地之一般空地提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之總樓地板面積以所占樓地板面積地面層二倍、地下層及地上二層以上一倍總和計算之；如該建築物為增建者，得於未來新建時依第四目放寬容積。 2. 建築基地之依法留設空地經捷運主管機關認定有提供捷運設施使用必要時，得比照第一目放寬容積。 3. 既有建築物提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之捷運設施總樓地板面積以所占樓地板面積依地面四倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第四目放寬容積。 4. 新建建築物提供捷運設施使用者，無論共構或分構，其新建建築物允許增加之總樓地板面積以捷運設施所占樓地板面積依地面層三倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之。 5. 本點用詞定義如下： <ol style="list-style-type: none"> (1) 一般空地指不含建築物本身所占地面及依法留設空地之空地範圍。 (2) 依法留設空地指建築基地面積$\times(1-\text{建蔽率})$空地範圍及指定建築退縮範圍之聯集。 <p>(四) 捷運開發區(G09)適用「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其相關獎勵規定。</p> <p>(五) 建築退縮規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 捷運開發區面臨 15 公尺以上計畫道路者至少退縮 6 公尺建築，未達 15 公尺者至少退縮 4 公尺建築。退縮部分得計入法定空地，除規定留設人行步道空間外，其餘部分應植栽綠化，惟供捷運設施使用者，不受植栽綠化之限制。 2. 建築退縮及開放廣場空間應留設至少 3 公尺寬之人行步道。人行步道為無遮簷方式，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。 3. 沿街式退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所鄰接之開放空間或人行步道高程不同時，應以坡道相連接，且坡度不得大於 1/12。 	

公展條文	市都委會決議
<p>4. 捷運開發區因配合捷運設施設置而無法滿足前開規定，或基地情形特殊者，其退縮建築標準與開放空間留設得經都市設計審議通過後酌予調整。</p> <p>(六) 為維護都市景觀與環境品質，捷運開發區之開發建築，應經都市設計審議通過後始得核發建造執照；變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。</p>	
<p>三、增額容積相關規定</p> <p>(一) 位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍之完整細部計畫街廓，或涵蓋面積達該街廓 1/2 面積以上之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和細部計畫街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。</p> <p>(二) 增額容積最高以住宅區基準容積率之 10% 為限，商業區基準容積率之 20% 為限。</p> <p>(三) 有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</p>	
<p>四、本要點未規定事項，悉依 93 年 09 月 08 日發布實施「變更桃園市都市計畫(第二次通盤檢討)案」及 98 年 10 月 30 日發布實施「修訂桃園市都市計畫(土地使用分區管制要點第十點地下層退縮建築)案」規定內容辦理，並適用其他有關法令之規定。</p>	

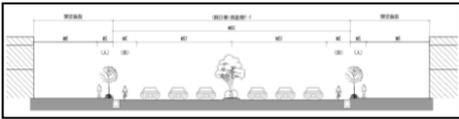
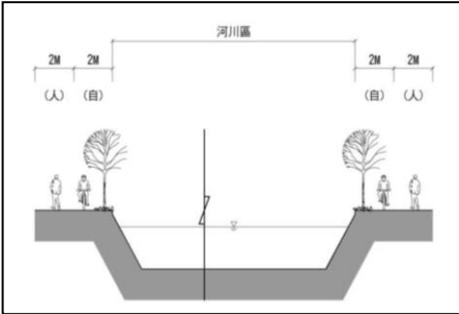
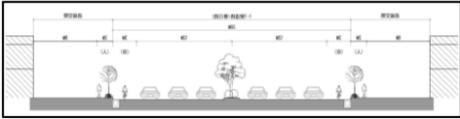
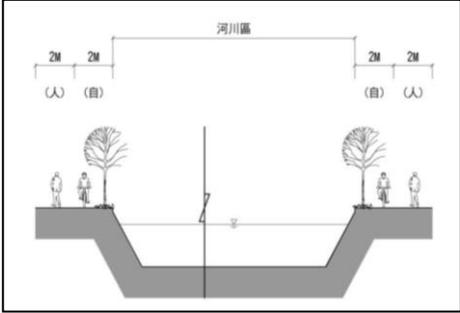
變更桃園市都市計畫(三民路以北、民生路內側以東至南崁溪整治線間)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G09 車站)案：

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議																
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條、 <u>第 32 條</u> 及同法桃園市施行細則 <u>第 39 條</u> 規定訂定之。	依循都市計畫相關法令規定辦理。																	
二、本計畫劃定之土地使用分區，其土地使用強度不得大於下表規定： <table border="1" data-bbox="256 757 703 1346"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> <th>備註 (開發方式)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td>50</td> <td>120</td> <td>依本要點第五點規定辦理</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>60</td> <td>230</td> <td>市地重劃</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>80</td> <td>380</td> <td>市地重劃</td> </tr> </tbody> </table> 商業區供住宅使用容積不得超過商業區總樓地板面積之二分之一，且供住宅使用部分應集中於較高樓層，並不得影響商業使用之連續性。	土地使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註 (開發方式)	第一種住宅區	50	120	依本要點第五點規定辦理	第二種住宅區	60	230	市地重劃	商業區	80	380	市地重劃	維持原條文。	--	
土地使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註 (開發方式)																
第一種住宅區	50	120	依本要點第五點規定辦理																
第二種住宅區	60	230	市地重劃																
商業區	80	380	市地重劃																
三、本計畫劃定之公共設施用地，其土地使用強度不得大於下表規定： <table border="1" data-bbox="256 1682 703 1973"> <thead> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>學校用地</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>公園用地</td> <td>15</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>截流站用地</td> <td>50</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>70</td> <td>480</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地	建蔽率 (%)	容積率 (%)	學校用地	50	150	公園用地	15	30	截流站用地	50	200	停車場用地	70	480	維持原條文。	--		
公共設施用地	建蔽率 (%)	容積率 (%)																	
學校用地	50	150																	
公園用地	15	30																	
截流站用地	50	200																	
停車場用地	70	480																	
四、本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多	維持原條文。	--																	

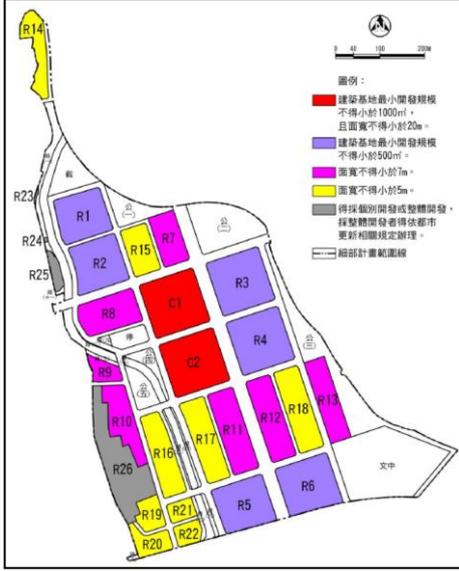
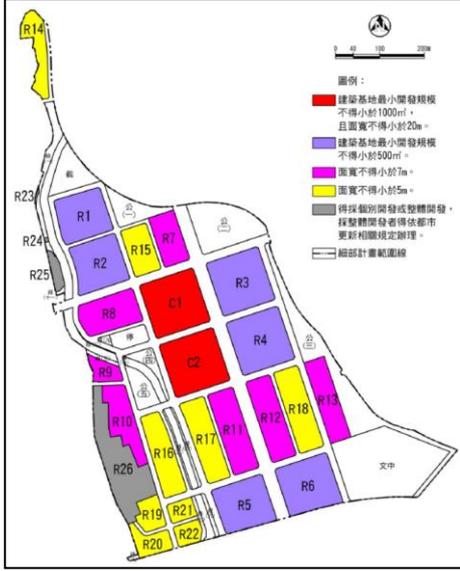
原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
<p>目標使用辦法」規定作多目標使用。</p>			
<p>五、本計畫第一種住宅區得採個別開發，其建蔽率依原分區之建蔽率，其容積率依基準容積率辦理開發，但為鼓勵整體開發，以提升居住環境品質，特訂定相關規定如下：</p> <p>(一)以土地權利關係人申請自行辦理為主，並應符合下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 最小開發規模不得低於 0.2 公頃。 2. 申請者應擬具整體開發計畫提交都市設計審議通過，並得視實際需要經都市設計審議通過調整其最小開發規模及範圍。 <p>(二)整體開發計畫書、圖應表明下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 計畫地區範圍及面積。 2. 開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。 3. 發展現況分析。 4. 土地及地上物處理計畫。 5. 土地使用計畫(含都市設計及建築物配置初步構想)。 6. 公共設施建設計畫。 7. 事業及財務計畫。 8. 實施進度。 9. 其他應配合辦理事項。 <p>(三)申請整體開發者，得依下列獎勵規定開發建築，但扣除無償捐獻公共設施用地後之建築基地容積率不得大於 250%。</p> <p>容積率獎勵額度公式：</p> $V = [V_0 / (1 - V_1)] * [1 + (V_1 / 2)]$ <p>V = 扣除公共設施用地後，建築基地接受獎勵後之容積率(但不得大於 250%)</p> <p>V₀ = 基準容積率(係指提供公共設施用地前，原申請開發建築基地之容積率訂為 120%)</p> <p>V₁ = 無償提供公共設施用地</p>	<p>維持原條文。</p>	<p>--</p>	

原條文	公展條文	修訂理由	市都會決議
<p>之比例(不得少於申請開發基地總面積之 20%)</p> <p>(四)申請整體開發所捐獻公共設施用地應配合建築行為完成建設，其面積不得少於申請面積之 20%，並應以設置必要之廣場、鄰里公園、兒童遊樂場為限。前述三項之公共設施用地應儘量集中留設，其每處公共設施用地最小規模應在 200 平方公尺以上(相鄰接之公共設施用地得以合計)。該項土地於開發計畫核定後，應於發照建築前將所提供之公共設施用地無償登記為縣或市有。</p>			
<p>六、本計畫區公共開放空間系統應配置事項如下：</p> <p>(一)本計畫區之公共開放空間包括依法劃設之公共設施開放空間以及建築物退縮及留設之法定空地。</p> <p>(二)計畫區內之公共開放空間系統之留設應配合計畫區整體發展軸線，並以集中劃設為原則，以共同塑造都市意象，提高計畫區環境自明性。</p> <p>(三)公共開放空間(指公園、綠地等用地)應儘量為無障礙物空間之規劃設計。</p> <p>(四)本計畫區之公共開放空間部分(指公園、綠地等用地)之綠覆面積不得小於所占基地面積之 60%，在建築基地之綠覆率不得小於法定空地面積之 50%，以維景觀空間環境品質；遇有退縮建築及留設帶狀開放空間者，從(七)規定。</p> <p>(五)公共開放空間應依空間性質選擇適當之植栽樹種，並與環境整體搭配協調一致。</p> <p>(六)公共開放空間鋪面之規劃設計除美觀耐用外，並應考慮透水性、安全性等需求。</p> <p>(七)退縮建築及留設帶狀開放空間之規定(詳見圖 20)：</p> <p>1. 退縮建築及留設帶狀開放空間應依下列規定(臨接二條以上計畫道路均應退縮)，其退縮部分得計</p>	<p>六、本計畫區公共開放空間系統應配置事項如下：</p> <p>(一)本計畫區之公共開放空間包括依法劃設之公共設施開放空間以及建築物退縮及留設之法定空地。</p> <p>(二)計畫區內之公共開放空間系統之留設應配合計畫區整體發展軸線，並以集中劃設為原則，以共同塑造都市意象，提高計畫區環境自明性。</p> <p>(三)公共開放空間(指公園、綠地等用地)應儘量為無障礙物空間之規劃設計。</p> <p>(四)本計畫區之公共開放空間部分(指公園、綠地等用地)之綠覆面積不得小於所占基地面積之 60%，在建築基地之綠覆率不得小於法定空地面積之 50%，以維景觀空間環境品質；遇有退縮建築及留設帶狀開放空間者，從(七)規定。</p> <p>(五)公共開放空間應依空間性質選擇適當之植栽樹種，並與環境整體搭配協調一致。</p> <p>(六)公共開放空間鋪面之規劃設計除美觀耐用外，並應考慮透水性、安全性等需求。</p> <p>(七)退縮建築及留設帶狀開放空間之規定(詳見附圖 1)：</p> <p>1. 退縮建築及留設帶狀開放空間應依下列規定(臨接二條以上計畫道路均應退縮)，其退縮部分得計</p>	<p>因本次變更增加增額容積範圍示意圖，建議將土地使用分區管制要點附圖依序重新編號以免混淆。</p>	

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
<p>入法定空地，且除留設人行步道及自行車道外其餘部分之綠覆植栽面積不得小於退縮面積扣除人行步道及自行車道後之 50%；但基地情形特殊經都市設計審議同意者，從其規定。</p> <p>(1) 臨 1-1 號道路之建築基地、公共設施用地，應自道路境界線退縮 10 公尺建築，退縮部分應自計畫道路境界線內留設 2 公尺寬之人行步道(詳見圖 21)。</p> <p>(2) 臨河川區之截流站用地、公園用地，應自河川區界線退縮 10 公尺建築，退縮部分應自河川區界線留設 2 公尺寬之自行車道及 2 公尺寬之人行步道(詳見圖 22)。</p> <p>臨河川區之綠地用地(除綠一臨東門溪側、綠二及綠十一外)，應沿河川區界線留設 2 公尺寬之自行車道及 2 公尺寬之人行步道。</p> <p>臨河川區之道路用地，應沿河川區界線留設 2 公尺寬之自行車道。1-1 號道路用地應沿道路境界線留設 2 公尺寬之自行車道。</p> <p>(3) 臨公園用地[公(一)]之建築基地，應自公園用地界線退縮 4 公尺建築，退縮部分應自公園用地界線留設 2 公尺寬人行步道。</p> <p>(4) 2-1 號道路以北鄰東門溪西側之建築基地及公共設施用地，應自河川區界線退縮 5 公尺建築，退縮部分應沿河川區界線留設 2 公尺寬人行步道。</p> <p>(5) 除前述退縮規定外，其餘建築基地及公共設施用地，應自道路境界線退縮 5 公尺建築，退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬人行步道。</p> <p>(6) 前述退縮建築與留設自行車道之規定，以圖 20 為準。</p> <p>2. 退縮部分不得設置圍牆。</p> <p>(八) 各建築基地留設之帶狀開放空間及無遮簷人行道地坪應為連續鋪面，設置上除應略高於相鄰道路邊界處 12 公分至 20 公分，向道路境界線方向設置洩水坡外，且應與相鄰基地公共人行道地坪高程齊平。</p>	<p>入法定空地，且除留設人行步道及自行車道外其餘部分之綠覆植栽面積不得小於退縮面積扣除人行步道及自行車道後之 50%；但基地情形特殊經都市設計審議同意者，從其規定。</p> <p>(1) 臨 1-1 號道路之建築基地、公共設施用地，應自道路境界線退縮 10 公尺建築，退縮部分應自計畫道路境界線內留設 2 公尺寬之人行步道(詳見附圖 2)。</p> <p>(2) 臨河川區之截流站用地、公園用地，應自河川區界線退縮 10 公尺建築，退縮部分應自河川區界線留設 2 公尺寬之自行車道及 2 公尺寬之人行步道(詳見附圖 3)。</p> <p>臨河川區之綠地用地(除綠一臨東門溪側、綠二及綠十一外)，應沿河川區界線留設 2 公尺寬之自行車道及 2 公尺寬之人行步道。</p> <p>臨河川區之道路用地，應沿河川區界線留設 2 公尺寬之自行車道。1-1 號道路用地應沿道路境界線留設 2 公尺寬之自行車道。</p> <p>(3) 臨公園用地[公(一)]之建築基地，應自公園用地界線退縮 4 公尺建築，退縮部分應自公園用地界線留設 2 公尺寬人行步道。</p> <p>(4) 2-1 號道路以北鄰東門溪西側之建築基地及公共設施用地，應自河川區界線退縮 5 公尺建築，退縮部分應沿河川區界線留設 2 公尺寬人行步道。</p> <p>(5) 除前述退縮規定外，其餘建築基地及公共設施用地，應自道路境界線退縮 5 公尺建築，退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬人行步道。</p> <p>(6) 前述退縮建築與留設自行車道之規定，以附圖 1 為準。</p> <p>2. 退縮部分不得設置圍牆。</p> <p>(八) 各建築基地留設之帶狀開放空間及無遮簷人行道地坪應為連續鋪面，設置上除應略高於相鄰道路邊界處 12 公分至 20 公分，向道路境界線方向設置洩水坡外，且應與相鄰基地公共人行道地坪高程齊平。</p>		

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議								
 <p>圖 20 退縮建築及自行車道示意圖</p>  <p>圖 21 1-1 道路(春日路)退縮剖面示意圖</p>  <p>圖 22 河川區退縮剖面示意圖</p>	 <p>附圖 1 退縮建築及自行車道示意圖</p>  <p>附圖 2 1-1 道路(春日路)退縮剖面示意圖</p>  <p>附圖 3 河川區退縮剖面示意圖</p>										
<p>七、為塑造本計畫區之都市意象，避免過於細分之建築基地規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，訂定建築基地最小開發規定如下表(街廓編號位置詳見圖 23)。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形，應加以合併共同開發。</p> <table border="1" data-bbox="256 1854 703 2067"> <thead> <tr> <th>街廓編號</th> <th>建築基地最小開發規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 街廓編號 C1、C2 之建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應不得小於</td> </tr> </tbody> </table>	街廓編號	建築基地最小開發規模	1 街廓編號 C1、C2 之建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於	<p>七、為塑造本計畫區之都市意象，避免過於細分之建築基地規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，訂定建築基地最小開發規定如下表(街廓編號位置詳見附圖 4)。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形，應加以合併共同開發。</p> <table border="1" data-bbox="777 1854 1224 2067"> <thead> <tr> <th>街廓編號</th> <th>建築基地最小開發規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 街廓編號 C1、C2 之建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應不得小於</td> </tr> </tbody> </table>	街廓編號	建築基地最小開發規模	1 街廓編號 C1、C2 之建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於	<p>因本次變更增加增額容積範圍示意圖，建議將土地使用分區管制要點附圖依序重新編號以免混</p>	
街廓編號	建築基地最小開發規模										
1 街廓編號 C1、C2 之建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於										
街廓編號	建築基地最小開發規模										
1 街廓編號 C1、C2 之建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於										

原條文			公展條文			修訂理由	市都會決議
		1000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。			1000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。	淆。	
2	街廓編號 R1~R6 之建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 500 平方公尺。	2	街廓編號 R1~R6 之建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 500 平方公尺。		
3	街廓編號 R7~R13 之建築基地 建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 7 公尺。	建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 7 公尺。	3	街廓編號 R7~R13 之建築基地 建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 7 公尺。	建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 7 公尺。		
4	街廓編號 R14~R22 之建築基地	建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺。	4	街廓編號 R14~R22 之建築基地	建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺。		
5	R23~R26 (再發展區)	得採個別開發或整體開發，採整體開發者得依都市更新相關規定辦理。	5	R23~R26 (再發展區)	得採個別開發或整體開發，採整體開發者得依都市更新相關規定辦理。		
6	除第 1 至 4 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 300 平方公尺。	6	除第 1 至 4 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 300 平方公尺。		

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
 <p>圖 23 建築基地最小開發規模管制示意圖</p>	 <p>附圖 4 建築基地最小開發規模管制示意圖</p>	<p>--</p>	<p>市都委會決議</p>
<p>八、本計畫建築物規劃設計相關規定如下：</p> <p>(一)本計畫區建築量體配置、造型、色彩及風格應與計畫區內開放空間之留設整體考量，以塑造完整公共開放空間系統，提供居民良好的休憩環境；有關建築量體、造型、色彩及風格應經都市設計審議通過，始得發照建築。</p> <p>(二)本計畫區內各建築基地面臨二條以上道路時，應儘量選擇次要道路設置汽、機車進出口，同時基地地面層車道出入口地坪與相鄰之人行空間相接處宜平順處理，以維行人安全。</p> <p>(三)停車空間設置</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅區之建築基地，應依下列規定留設停車空間： <ol style="list-style-type: none"> (1)每戶至少留設一部停車空間。 (2)住宅區之建築基地申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應留設一部停車空間。 2. 商業區之建築基地，其建築總 	<p>維持原條文。</p>	<p>--</p>	<p>市都委會決議</p>

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
<p>樓地板面積在 200 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，超過 200 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應留設一部停車空間。</p> <p>3. 機車停車位數依汽車需求數乘以 2 倍設置。</p> <p>(四) 建築基地地下層開挖規模管制</p> <p>1. 住宅區及商業區建築基地地下層開挖規模應以該基地之法定建蔽率加 10% 為其最大開挖範圍；公共設施部分得以該基地之 60% 為其最大開挖範圍。</p> <p>2. 地下層開挖面積以外牆牆心核計。</p> <p>(五) 圍牆設置規定</p> <p>住宅區之建築基地僅准建高度 2 公尺以下之圍牆，其基座不得高於 45 公分，且圍牆透空部分(不含基座)應不少於 80%。</p>			
<p>九、為鼓勵本計畫區內土地大規模開發建設，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一) 住宅區之建築基地面積 1,500 平方公尺以上者，得增加該基地基準容積之 5%，建築基地面積 2,000 平方公尺以上者，得增加該基地基準容積之 8%。</p> <p>(二) 商業區之建築基地面積 3,000 平方公尺以上者，得增加該基地基準容積之 5%，建築基地面積 5,000 平方公尺以上者，得增加該基地基準容積之 8%。</p>	維持原條文。	--	
<p>十、本計畫區建築基地之增加容積上限規定如下：</p> <p>(一) 本計畫區建築基地得依建築技術規則建築設計施工編之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定辦理，但獎勵額度以基地面積乘以該基地容積率之 30% 為上限。</p> <p>(二) 本計畫區建築基地申請獎勵容積後容積樓地板面積之總和，不得大於該基地基準容積之</p>	刪除本條文。	都市計畫法桃園市施行細則已訂定容積獎勵上限規定。	

原條文	公展條文	修訂理由	市都會決議
1.5 倍。惟建築基地依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「都市更新條例」規定辦理者，不在此限。			
十一、建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施。有關實施標準、送審書件及設置標準，由桃園縣政府另訂之。	<u>十</u> 、建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施。有關實施標準、送審書件及設置標準，由 <u>桃園市政府</u> 另訂之。	1. 修正點次。 2. 配合桃園市升格修正機關名稱。	
十二、本計畫區之建築基地面積達 1,500 平方公尺及公共設施用地申請開發建築，應於發照前經都市設計審議通過，始得核發建造執照，變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面積者不在此限。	<u>十一</u> 、本計畫區之建築基地面積達 1,500 平方公尺及公共設施用地申請開發建築，應於發照前經都市設計審議通過，始得核發建造執照，變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面積者不在此限。	修正點次。	
十三、桃園縣都市設計審議委員會，必要時得依本管制要點精神另定更詳實之都市設計管制事項，以為審議時之依據。	<u>十二</u> 、 <u>桃園市</u> 都市設計審議委員會，必要時得依本管制要點精神另定更詳實之都市設計管制事項，以為審議時之依據。	1. 修正點次。 2. 配合桃園市升格修正機關名稱。	
--	<u>十三</u> 、車站中心點半徑 500 公尺範圍(位置詳見附圖 5)增額容積之相關規定如下： <u>(一)位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍之完整細部計畫街廓，或涵蓋面積達該街廓 1/2 面積以上之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和細部計畫街廓面積未超</u>	配合捷運綠線 G09 車站設置，訂定增額容積相關規定，俾利整體建設經	

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
	<p><u>過1,000平方公尺,不予適用。</u></p> <p><u>(二)增額容積最高以住宅區基準容積率之10%為限,商業區基準容積率之20%為限。</u></p> <p><u>(三)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定,由桃園市政府另訂之。</u></p>  <p>圖例： —— 桃園市都市計畫範圍線 —— 本細部計畫範圍線 ■ 增額容積實施範圍 ○ 車站周邊半徑500公尺範圍 ■ 車站中心點半徑500公尺涵蓋面積未達該街廓1/2以上之街廓 ■ 街廓面積未超過1,000平方公尺</p> <p>注：上圖係彙整相關都市計畫成果繪製,實際應以都市計畫發布實施內容為準,並依土地使用分區管制要點文字認定;後續如有都市計畫變更,亦同。</p> <p><u>附圖5 本細部計畫增額容積實施範圍示意圖(G09車站周邊)</u></p>	<p>費之籌措及提高計畫自償率。</p>	
<p>十四、本要點未規定者,適用其他有關法令規定。</p>	<p>維持原條文。</p>	<p>--</p>	