

抄 本

檔 號：

保存年限：

## 桃園市政府 開會通知單

受文者：本府市長室、本府便民服務中心、桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國108年8月1日  
發文字號：府都計字第1080177076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36次會議

開會時間：中華民國108年8月5日(星期一)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：李委員憲明、盧委員維屏、陳委員錫禎、賴委員宇亭、歐委員美鑽、許委員阿雪、簡委員裕榮、董委員娟鳴、何委員芳子、曾委員憲嫻、宋委員立堦、彭委員文惠、白委員仁德、賴委員碧瑩、賀委員士庶、陳委員銀河、葉委員呂華、韋委員多芳、李委員文科、李委員銘議、財政部國有財產署(討論第3案)、臺灣桃園農田水利會(討論第4案)、交通部鐵道局(討論第4案)、桃園市蘆竹區公所(討論第1、2案)、桃園市桃園區公所(討論第1、2案)、桃園市龜山區公所(討論第1案)、桃園市八德區公所(討論第2案)、桃園市觀音區公所(討論第3案)、桃園市大園區公所(討論第4案)、桃園市觀音區衛生所(討論第3案)、桃園市政府工務局(討論第1~3案)、桃園市政府地政局(討論第1~3案)、桃園市政府交通局(討論第1、2、4案)、桃園市政府經濟發展局(討論第1、2案)、桃園市政府教育局(討論第1、2案)、桃園市政府體育局(討論第1、2案)、桃園市政府水務局(討論第2、4案)、桃園市政府民政局(討論第2案)、桃園市政府原住民族行政局(討論第4案)、桃園市政府文化局(討論第4案)、桃園市政府環境保護局(討論第4案)、桃園市政府新建工程處(討論第4案)、桃園市政府建築管理處(討論第1案)

列席者：

副本：桃園市議會、蘆竹區籍市議員(討論第1、2案)、桃園區籍市議員(討論第1、2案)、龜山區籍市議員(討論第1案)、八德區籍市議員(討論第2案)、觀音區籍市議員(討論第3案)、大園區籍市議員(討論第4案)、桃園市政府都市發展局(副局長、主任秘書、專門委員)

備註：

- 一、出席委員隨文檢附會議議程及提案說明各1份，敬請親自出席（機關代表委員因故不能親自出席時，請指派代表出席）。
- 二、列席單位請指派熟悉業務相關人員列席說明，各區公所請指派課長級以上主管人員與會，會議議程及提案說明請至本府都市發展局(<http://urdb.tycg.gov.tw/>)「業務資訊—都市計畫科—桃園市都市計畫委員會—最新開會資訊」網站下載。
- 三、本次會議如有未及審議之都市計畫案件，留待下次會議繼續審議。
- 四、列席單位及陳情人於審議各該相關案件時始得進入會場，提前到場者請於本府16樓1601會議室等候。
- 五、本會議會場秩序依「桃園市都市計畫委員會會場秩序注意事項」規定辦理：
  - (一)本會開會時除出席委員、列席機關代表、工作人員外，其他人員須由工作人員通知始得進入會場。
  - (二)除工作人員外，其餘人員請勿攜帶攝影、錄音等相關器材進入會場。
  - (三)計畫內容如具爭議性，為確保委員審議發言不受干擾威脅之獨立性，必要時會議主席得要求申請單位離席。
  - (四)陳情人如需陳述意見，須先向工作人員申請登記發言並配帶識別證，由工作人員引導進入會場，並經會議主席同意後始得發言。會場內請保持肅靜，勿大聲喧嘩、鼓噪；如有妨礙會議進行，會議主席得要求離席，必要時得由警衛人員強制驅離。
  - (五)相同陳情意見由陳情人推派1至2人代表陳述意見，每人以不超過3分鐘為原則，經會議主席同意後始得延長發言時間，除回答委員詢問或經會議主席同意外，所有陳

情人發言完畢後應立即退席。

## 桃園市都市計畫委員會第 36 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 34 次會議紀錄	
貳	討論事項	1. 審議「變更南崁地區都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」等 5 案	都發局報告 委員審議
		3. 審議「縱貫公路桃園內壢間都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」	都發局報告 委員審議
		3. 審議「變更觀音都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」	都發局報告 委員審議
		4. 審議「變更高速鐵路桃園車站特定區主要計畫(機關用地九、灌溉設施專用區為藝文展演用地)案」暨「修訂高速鐵路桃園車站特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合桃園流行音樂露天劇場暨國際原住民族文化創意產業園區)案」	文化局報告 委員審議
參	散 會		

## 貳、討論事項

第 1 案：審議「變更南崁地區都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」、「變更南崁地區都市計畫(部分桃園市地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」、「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(公共設施用地專案通盤檢討)案」、「變更南崁地區都市計畫(高速公路北側地區)工十四至工三十三工業區細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」及「變更南崁都市計畫(高速公路南側地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」等 5 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：主要計畫及細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 26 條。

五、變更內容：詳附表 1、5、9、12、15。

六、變更位置：詳附圖 1、4、7、10、13。

七、辦理歷程：

(一)106 年 7 月 25 日起公開展覽 30 天，並於 106 年 8 月 16、18 日假蘆竹區、龜山區及桃園區公所舉辦說明會。

(二)106 年 10 月 6 日、106 年 10 月 27 日、107 年 6 月 8 日、107 年 8 月 31 日及 107 年 11 月 29 日，共召開 5 次專案小組會議。

八、公民或團體陳情意見：合計 27 件。

- (一)變更南崁地區都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案：計 4 件，詳附表 2 及附圖 2。
  - (二)變更南崁地區都市計畫(部分桃園市地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案：計 7 件，詳附表 6 及附圖 5。
  - (三)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(公共設施用地專案通盤檢討)案：計 4 件，詳附表 10 及附圖 8。
  - (四)變更南崁地區都市計畫(高速公路北側地區)工十四至工三十三工業區細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案：計 12 件，詳附表 13 及附圖 11。
  - (五)變更南崁都市計畫(高速公路南側地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案：無。
- 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。
- 十、本府刻正就高速公路二側綠地進行路網規劃，為配合未來交通路網闢建之用地需求，擬調整「變更南崁地區都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」之變 1 案將綠地變更為綠地(兼供道路使用)，爰併提會討論。(修正內容詳附表 4)
- 十一、審酌市地重劃整體開發可行性，擬調整「變更南崁地區都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」變 5 案及「變更南崁地區都市計畫(部分桃園市地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」變 1 案之文高二用地變更內容，將原規劃新設之計畫道路寬度由 12 公尺寬調整為 10 公尺寬，並調整道路線型，以利後續市地重劃整體開發作業，爰併提會討論。(修正內容詳附表 4 及附表 8)
- 十二、107 年 11 月 29 日第 5 次專案小組會議後新增「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(公共設施用地專案通盤檢討)案」之公民或團體陳情意見計 1 件(人陳編號 4，詳附表 10)，爰併提會討論。

決 議：

附表 1 「變更南崁地區都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」變更內容綜理表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
1	計畫區西南側,南崁溪以西,高速公路二側毗鄰農業區之綠地	綠地 (1.90)	農業區 (1.90)	南崁溪以西之高速公路二側緊鄰土地多為農業區,且高速公路路權範圍已設置土堤邊坡,並栽植樹木已具隔離之效果,可替代原劃設綠地之功能。	照公展草案通過。	
2	計畫區中央偏北側之機八用地	機關用地 (機八) (0.40)	公園用地 (0.40)	機八用地已取得,原為本府警察局蘆竹分局預定地,現況為光明河濱公園使用。經檢討本府警察局已無使用需求,配合實際使用現況,檢討變更為公園用地。	照公展草案通過。	
3	計畫區中央偏北側之油三用地	加油站用地 (油三) (0.21)	停車場用地 (0.21)	油三用地已取得,現況閒置,經檢討周邊停車空間不足,本次檢討變更為停車場用地。	除併入陳第2案修正變更理由外,餘照公展草案通過。 修正變更理由為:本用地周邊半徑一公里範圍內,現況已設有多處加油站,經檢討周邊停車空間不足,爰變更為停車場用地。	
4	計畫區東北側之部分文小一用地	文小用地 (文小一) (0.02)	工業區 (0.02)	1. 經檢討未取得土地現況非屬公埔國小校區範圍,故本次檢討依私有土地權屬位置調整用地範圍,以符合實際使用情形。 2. 本案變更為工業區之面積狹小,依本市變更回饋通案性處理原則,免予回饋。	除修正變更理由外,餘照公展草案通過。 修正變更理由為:公埔國小係於民國44年設校,本都市計畫後於64年10月公告發布實施,經檢討未取得土地現況非屬公埔國小校區範圍,故本次檢討依私有土地權屬位置調整用地範圍,審酌原都市計畫規劃原意,本案變更為工業區部分,免予回饋。	

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
5	計畫區南側，文高二、部分文中六用地及部分住宅區	文高用地(文高二)(3.82)	住宅區(2.85)	1. 文高二現況未開闢使用，予以納入檢討變更。 2. 經本府教育局評估，部分未取得之文中六用地已無使用需求，予以納入檢討變更併同取得。 附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。	除下列修正外，餘原則照公展草案通過： 1. 應配合「變更南崁地區都市計畫(部分桃園市地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」變更第1案初步建議意見修正。 2. 有關跨區整體開發地區之重劃財務可行性，請都發局會同本府地政局確認，如有必要得酌予調整變更內容及面積與併同修正變更理由。	
			公園用地(0.55)			
			道路用地(0.42)			
		文中用地(文中六)(0.09)	廣場用地(0.09)			
		住宅區(0.53)	住宅區(附1)(0.53)	該住宅區係屬南崁地區都市計畫(部分桃園市地區)細部計畫之兒童遊樂場用地(兒十一、兒十九及兒二十)，予以納入整體開發併同取得。 附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。		
住宅區(0.42)	住宅區(附2)(0.42)	該住宅區係屬南崁地區都市計畫(部分桃園市地區)細部計畫之綠地(綠113及綠115)，經檢討有其交通服務需求，予以變更為綠地兼供道路使用，納入整體開發併同取得。 附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。				
6	計畫區東南側之部分工業區及部分綠地	工業區(0.18)	工業區(附)(0.18)	該工業區係屬南崁都市計畫(高速公路南側地區)細部計畫之機關用地，原劃設供警察設施使用，經本府警察局評估已無使用需求，變更為工業區併同取得南側之部分綠地。 附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。	1. 原則照公展草案通過。 2. 有關跨區整體開發地區之重劃財務可行性，請都發局會同本府地政局確認，如有必要得酌予調整變更內容及面積與併同修正變更理由。	
		綠地(0.08)	綠地(0.08)			

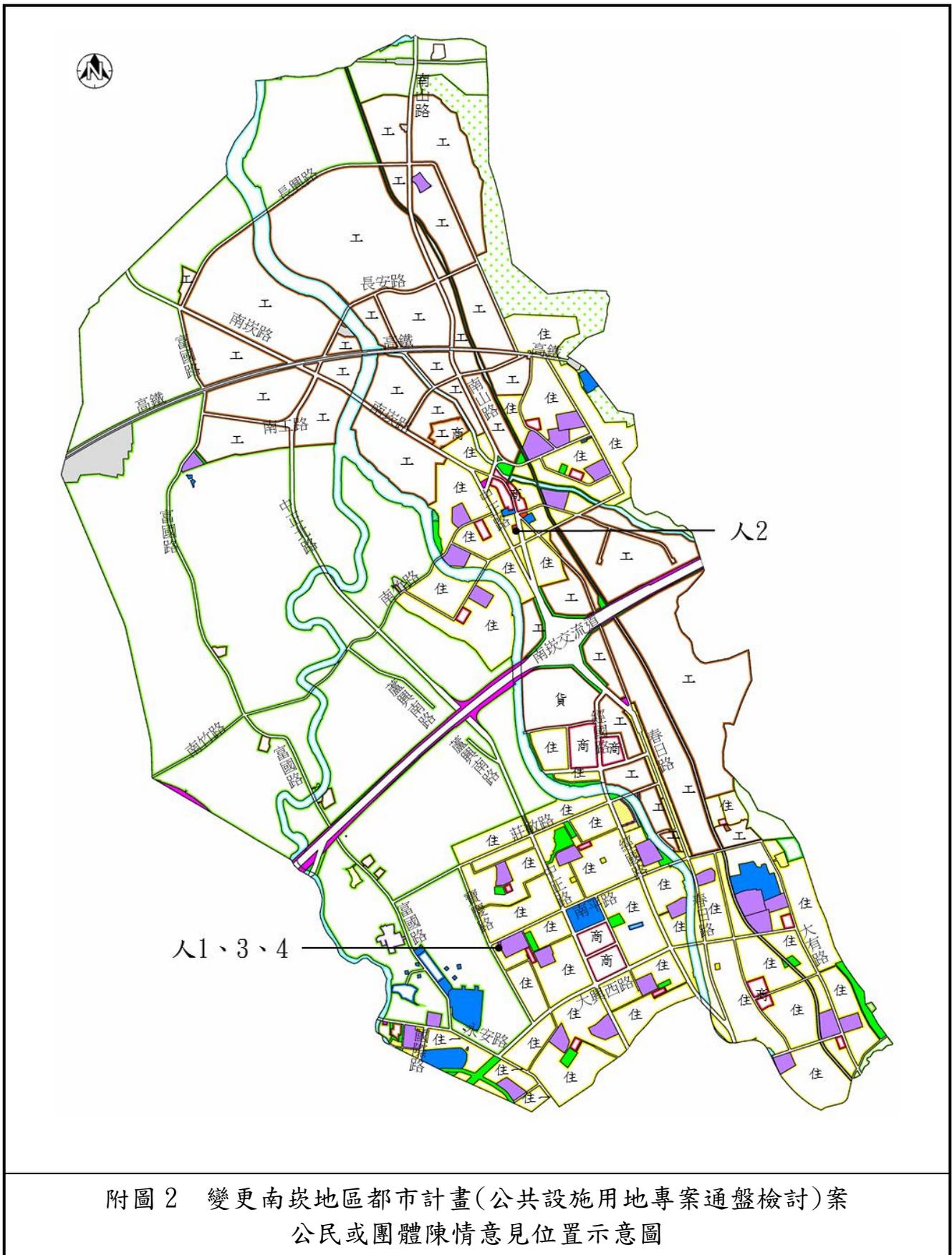
註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



附表 2 「變更南崁地區都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	楊○和等 7 人 陳情位置：變 5 案，桃園區中埔段 483-1 及 483-2 地號 (文中六)	本都市計畫文中六用地(同德國中)現況未使用部分，前經內政部土地徵收審議小組第 110 次會議決議「准予廢止徵收」，483-1 地號土地業經地主購買回原始徵收地，完成地政程序，回復民眾私人所有，483-2 地號刻正辦理相關程序中，但分區仍為文中用地，其相鄰土地皆為住宅區，顯有失公平，建議變更為住宅區。	酌予採納。 陳情土地現況已做為永安北路使用部分維持為文中六用地，其餘變更為住宅區，且不納入市地重劃整體開發。審酌通案公設回饋比例為 45%，除土地所有權人須無償捐贈現況已為永安北路使用範圍土地予桃園市政府外，另須回饋一定比例之代金，前開捐贈土地與回饋代金合計回饋比例不得少於 45%，並於本案核定前，與桃園市政府簽訂協議書，否則維持原計畫。有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。(修正後內容，詳圖 1) 理由： 1. 審酌永安北路道路通行需求，陳情土地現況已做為永安北路使用部分予以維持劃設為文中六用地，其餘變更為住宅區。 2. 考量陳情範圍之桃園區中埔段 483-2 地號土地刻正辦理廢止徵收事宜，為避免影響民眾權益，爰本用地不納入本計畫區之跨區市地重劃整體開發。	
2	交通部臺灣區國道高速公路局 陳情位置：變 3 案，蘆竹區南崁段 416 地號 (油三)	陳情理由： 1. 油三之土地，為本局於 61 年購買，以作為加油站使用，主要為提供出入國道車輛之加油服務。 2. 本加油站於 104 年 2 月起停業，由廠商辦理土壤汙染改善作業，目前已改善完成，並由本局接續辦理加油站場地及設備整建作業，整建完成後仍繼續出租，以持續服務行駛高速公路之用路人及維持國道基金收入。 3. 另本案之變更理由為「油三用地已取得，現況閒置，經檢討周邊停車空間不足，本次檢討變更為停車場用地」。有關「油三用地已取得，現況閒置」部分，本局特予說明如下：本用地係因辦理土壤汙染改善作	不予採納。 理由： 1. 本用地周邊半徑一公里範圍內，現況已設有多處加油站，考量周邊停車空間不足，且經交通局會中表示實有停車需求，爰予以維持檢討變更為停車場用地。 2. 經交通部高速公路局會中表示本用地變更後需辦理有償撥用，後續請交通局編列經費取得本用地。 3. 變 3 案之變更理由併同修正。	

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>業而暫時停止營運，前述整建完成後將恢復加油服務，並無閒置情形；另油二及油三用地，目前管理機關為本局，貴府應尚未取得。</p> <p>建議事項： 油三(南崁段416地號土地)建議維持作為本局加油站用地。</p>		
3	<p>楊○和等 7 人 陳情位置：變 5 案，桃園區中埔段 483-1 及 483-2 地號 (文中六)</p>	<p>同第 1 案。</p>	<p>同第 1 案。</p>	
4	<p>楊○和等 7 人 陳情位置：變 5 案，桃園區中埔段 483-1 及 495 地號 (文中六、住宅區)</p>	<p>1. 本案申請人等於 106 年 12 月 8 日向貴局陳情，准貴局 106 年 12 月 12 日桃都計字第 1060038760 號函復有案。</p> <p>2. 案經申請人等再研商討論，為期中埔段 483-1 地號土地能與同屬申請人等所有之毗鄰中埔段 495 地號住宅區土地合併建築使用，以發揮土地最大效益，建請將目前由學校用地變更為「廣場用地」乙案再作調整變更，申請人等願意依照下列條件負擔回饋事項：</p> <p>(1) 如變更部分為廣場用地、部分為住宅區者，申請人等願意以變更總面積之 35% 土地劃為廣場用地，無償贈予貴府使用，其餘土地則准變更為住宅區。(如本市有類此變更案者，申請人等亦願意按照前例無償提供適當比例作為廣場用地)。</p> <p>(2) 如全部土地變更為住宅區者，申請人等願意依照貴府辦理本市類似之變更案，依前例繳納現金當作變更回饋條件。</p> <p>3. 本案敬請於召開都市計畫委員會時，通知申請人等到場陳述意見，並協商變更回饋事宜。</p>	<p>同第 1 案。</p>	



附表3 「變更南崁地區都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」變更內容綜理表(依專案小組初步建議意見修正)

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
			原計畫	新計畫	
<u>1</u>	1	計畫區西南側，南崁溪以西，高速公路二側毗鄰農業區之綠地	綠地 (1.90)	農業區 (1.90)	南崁溪以西之高速公路二側緊鄰土地多為農業區，且高速公路路權範圍已設置土堤邊坡，並栽植樹木已具隔離之效果，可替代原劃設綠地之功能。
<u>2</u>	2	計畫區中央偏北側之機八用地	機關用地 (機八) (0.40)	公園用地 (0.40)	機八用地已取得，原為本府警察局蘆竹分局預定地，現況為光明河濱公園使用。經檢討本府警察局已無使用需求，配合實際使用現況，檢討變更為公園用地。
<u>3</u>	3 、 <u>人2</u>	計畫區中央偏北側之油三用地	加油站用地 (油三) (0.21)	停車場用地 (0.21)	<u>本用地周邊半徑一公里範圍內，現況已設有多處加油站，經檢討周邊停車空間不足，爰變更為停車場用地。</u>
<u>4</u>	4	計畫區東北側之部分文小一用地	文小用地 (文小一) (0.02)	工業區 (0.02)	<u>公埔國小係於民國44年設校，本都市計畫後於64年10月公告發布實施，經檢討未取得土地現況非屬公埔國小校區範圍，故本次檢討依私有土地權屬位置調整用地範圍，審酌原都市計畫規劃原意，本案變更為工業區部分，免予回饋。</u>
<u>5</u>	5	計畫區南側，文高二用地及部分住宅區	文高用地 (文高二) (3.82)	住宅區 (2.85)	文高二現況未開闢使用，予以納入檢討變更。 附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。
				公園用地 (0.55)	
道路用地 (0.42)					
			住宅區 (1.00)	住宅區(附) (1.00)	<u>該住宅區係屬南崁地區都市計畫(部分桃園市地區)細部計畫之兒童遊樂場用地(兒十一、兒十九及兒二十)、綠地(綠113及綠115)、兒十一用地東側毗鄰尚未開闢之道路用地及尚未開闢之4-127-8M計畫道路毗鄰綠113、綠115之範圍予以納入整體開發併同取得。</u> 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	變 更 內 容 (公 頃)		變 更 理 由
			原 計 畫	新 計 畫	
6	人1 、 人3 、 人4	計畫區南側， 部分文中六用 地	文中用地 (文中六) (0.07)	住宅區 (0.07)	<p>1. 經本府教育局評估部分文中六用地(桃園區中埔段483-1及483-2等2筆地號土地)已無使用需求，審酌永安北路道路通行需求，前開土地現況已做為永安北路使用部分予以維持劃設為文中用地，其餘變更為住宅區。</p> <p>2. 考量前開範圍之桃園區中埔段483-2地號土地刻正辦理廢止徵收事宜，為避免影響民眾權益，爰本用地不納入本計畫區之跨區市地重劃整體開發。</p> <p>附帶條件： 審酌通案公設回饋比例為45%，除土地所有權人須無償捐贈現況已為永安北路使用範圍土地予桃園市政府外，另須回饋一定比例之代金，前開捐贈土地與回饋代金合計回饋比例不得少於45%，並於本案核定前，與桃園市政府簽訂協議書，否則維持原計畫。有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。</p>
7	6	計畫區東南側 之部分工業區 及部分綠地	工業區 (0.18)	工業區(附) (0.18)	<p>該工業區係屬南崁都市計畫(高速公路南側地區)細部計畫之機關用地，原劃設供警察設施使用，經本府警察局評估已無使用需求，變更為工業區併同取得南側之部分綠地。</p> <p>附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。</p>
			綠地 (0.08)	綠地 (0.08)	

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 「原編號」為公展草案之編號；「新編號」係依專案小組意見修正後之編號。



附表 4 「變更南崁地區都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」變更內容綜理表(本次提會內容)

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會 決議
			原計畫	新計畫		
1	1	計畫區西南側，南崁溪以西，高速公路二側毗鄰農業區之綠地	綠地 (1.90)	綠地(兼供 道路使用) (1.90)	1. 本市人口持續成長，為因應地區日益增加之交通需求，本府刻就高速公路二側綠地及既有道路系統進行路網規劃。 2. 配合未來交通路網關建之用地需求，調整綠地為綠地(兼供道路使用)，並可透過逐年編列預算及容積移轉方式取得。	
5	5	計畫區南側，文高二用地及部分住宅區	文高用地 (文高二) (3.82)	住宅區 (2.87)	文高二現況未開闢使用，予以納入檢討變更。 附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。	
				公園用地 (0.55)		
道路用地 (0.40)						
			住宅區 (1.00)	住宅區(附) (1.00)	該住宅區係屬南崁地區都市計畫(部分桃園市地區)細部計畫之兒童遊樂場用地(兒十一、兒十九及兒二十)、綠地(綠113及綠115)、兒十一用地東側毗鄰尚未開闢之道路用地及尚未開闢之4-127-8M計畫道路毗鄰綠113、綠115之範圍予以納入整體開發併同取得。 附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。	

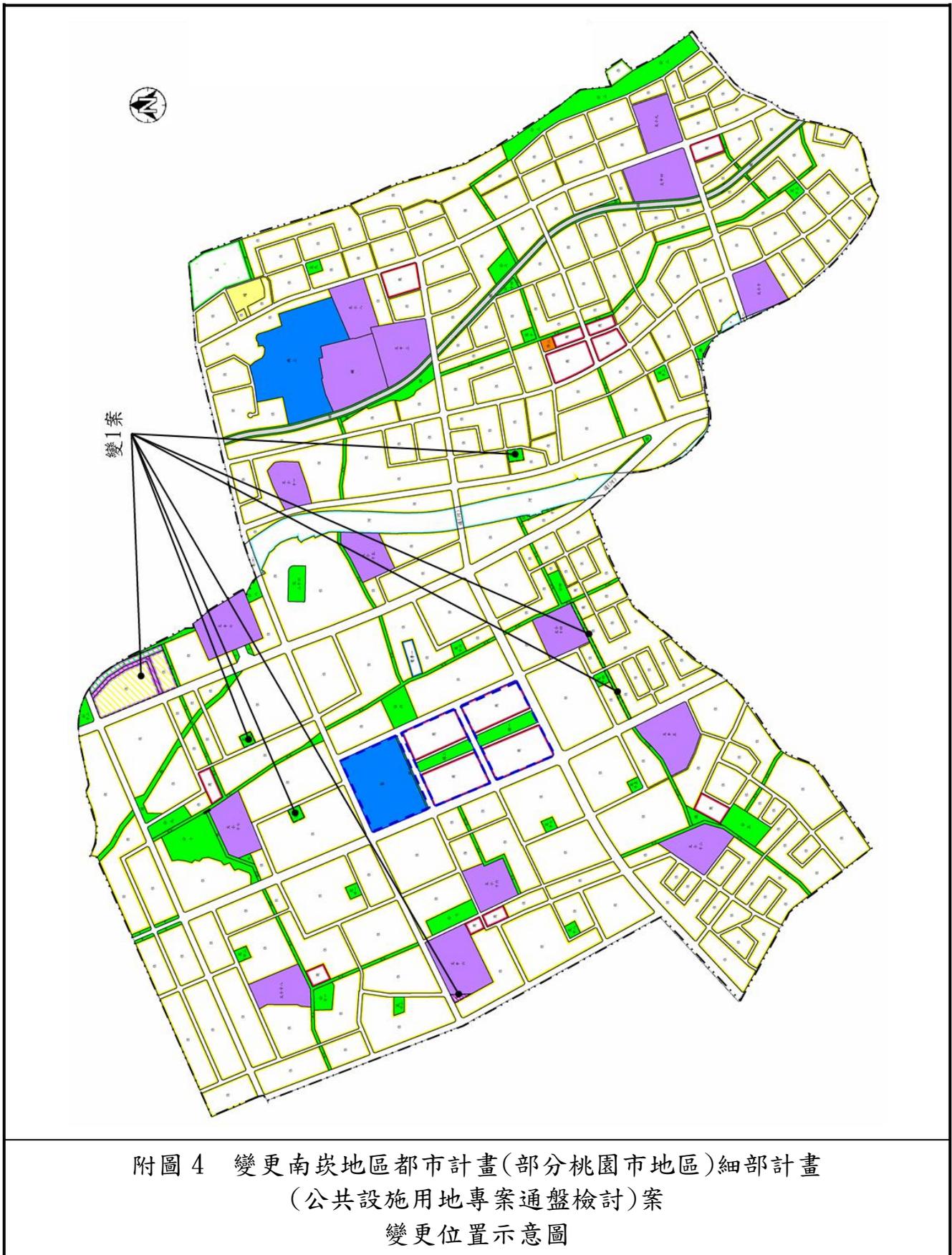
註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 「原編號」為公展草案之編號；「新編號」係依專案小組意見修正後之編號。

附表 5 「變更南崁地區都市計畫(部分桃園市地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」變更內容綜理表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
1	計畫區中央及西側，文高二、文中六、綠113、綠115、兒十一、兒十九及兒二十用地	文高用地(文高二)(3.82)	住宅區(2.85)	<p>1. 文高二現況未開闢使用，予以納入檢討變更。</p> <p>2. 經本府教育局評估，部分未取得之文中六用地已無使用需求，予以納入檢討變更併同取得。</p> <p>3. 經檢討綠113及綠115有其交通服務需求，故予以納入檢討變更及併同取得。</p> <p>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，併同取得兒十一、兒十九及兒二十用地。</p> <p>附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。</p>	<p>除下列修正外，餘原則照公展草案通過：</p> <p>1. 併入陳第2案，考量陳情範圍之桃園區中埔段483-2地號土地刻正辦理廢止徵收事宜，為避免影響民眾權益，文中六用地不納入整體開發。並另增列變更案、標示附帶條件：審酌通案公設回饋比例為45%，除土地所有權人須無償捐贈現況已為永安北路使用範圍土地予桃園市政府外，另須回饋一定比例之代金，前開捐贈土地與回饋代金合計回饋比例不得少於45%，並於本案核定前，與桃園市政府簽訂協議書，否則維持原計畫。有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。</p> <p>2. 併入陳第3案，併同取得兒十一用地東側毗鄰尚未開闢之道路用地。(修正後內容，詳圖2)</p> <p>3. 併入陳第5案，綠113及綠115維持為綠地，並納入整體開發地區予以取得，尚未開闢之4-127-8M計畫道路毗鄰前開綠地之範圍併同納入取得。(修正後內容，詳圖3)</p> <p>4. 有關跨區整體開發地區之重劃財務可行性，請都發局會同本府地政局確認，如有必要得酌予調整變更內容及面積與併同修正變更理由。</p>	
			公園用地(0.55)			
			道路用地(0.42)			
		文中用地(文中六)(0.09)	廣場用地(0.09)			
		綠地(綠113)(0.24)	綠地(兼供道路使用)(0.24)			
		綠地(綠115)(0.18)	綠地(兼供道路使用)(0.18)			
		兒童遊樂場用地(兒十一)(0.19)	兒童遊樂場用地(兒十一)(0.19)			
		兒童遊樂場用地(兒十九)(0.16)	兒童遊樂場用地(兒十九)(0.16)			
		兒童遊樂場用地(兒二十)(0.18)	兒童遊樂場用地(兒二十)(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 6 「變更南崁地區都市計畫(部分桃園市地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	楊○鑫 陳情位置：桃園區新埔段 1388 及 1395 地號 (4-127-8M 道路)	陳情理由： 1. 陳情人係桃園區新埔段 1387、1388、1395、1409、1389 等 5 筆地號土地所有權人，其中 1388、1395 地號於 64 年公告劃為計畫道路，迄今 40 餘年未依都市計畫開發。近 20 年來鄰近區域大樓興起迅速，人口激增，交通流量負荷日顯不足。 2. 該計畫道路係將陳情人所有之 1395 地號土地規劃於道路彎道處，如未再行必要之合理調整變更，道路將呈現直角彎道，極不合理。 3. 該計畫道路已把本人之完整土地一分為三，本人不得不質疑早年之計畫是否有為其他既存住宅開發之考量，量身規劃。 建議事項： 1. 調整該道路用地。 2. 此區域已有既成道路(保甲路)，供民眾通行多年，已然存在既成道路之事實，應可就現況規劃拓寬連通同德一、二街垂直道路方向，紓解同安街與中正路平行路段交通負荷之不足。 3. 慈文國小旁之都市計畫綠地，應規劃為道路，用以連通同安街與中正路，以符合都市發展交通之需要，早日解決目前荒地雜亂及老舊住戶萬一緊急狀況救災之路幅需求。	1. 案涉調整 4-127-8M 道路部分，酌予採納，不納入市地重劃整體開發，增列變更案。審酌通案公設回饋比例為 45%，本案變更後土地所有權人須無償捐贈變更後之道路用地予桃園市政府，前開捐贈土地之回饋比例不得少於變更為住宅區土地面積之 45%，並於本案核定前，與桃園市政府簽訂協議書，否則維持原計畫。(修正後內容，詳圖 4) 理由： 配合既有建物分布情形，避免建物拆遷，在屬陳情人所有土地及公有土地範圍內，調整部分 4-127-8M 道路路型。 2. 案涉綠地變更為道路部分，不予採納。 理由： 審酌陳情位置周邊交通系統現況及地區民眾使用需求，故維持綠 113 及綠 115 為綠地，並納入整體開發地區予以取得，現況尚未開闢之 4-127-8M 計畫道路毗鄰前開綠地之範圍併同納入取得，以利民眾使用。	
2	楊○和等 7 人 陳情位置：變 1 案，桃園區中埔段 483-1 及 483-2 地號 (文中六)	本都市計畫文中六用地(同德國中)現況未使用部分，前經內政部土地徵收審議小組第 110 次會議決議「准予廢止徵收」，483-1 地號土地業經地主購買回原始徵收地，完成地政程序，回復民眾私人所有，483-2 地號刻正辦理相關程序中，但分區仍為文中用地，其相鄰土地皆為住宅區，顯有失公平，建議變更為住宅區。	酌予採納。 陳情土地現況已做為永安北路使用部分維持為文中用地，其餘變更為住宅區，且不納入市地重劃整體開發。審酌通案公設回饋比例為 45%，除土地所有權人須無償捐贈現況已為永安北路使用範圍土地予桃園市政府外，另須回饋一定比例之代金，前開捐贈土地與回饋代金合計回饋比例不得少於 45%，並於本案核定前，與桃園市政府簽訂協議書，否則維持原計畫。有關代金之計算及繳交方	

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。(修正後內容，詳圖 1)</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 審酌永安北路道路通行需求，陳情土地現況已做為永安北路使用部分予以維持劃設為文中用地，其餘變更為住宅區。</li> <li>2. 考量陳情範圍之桃園區中埔段 483-2 地號土地刻正辦理廢止徵收事宜，為避免影響民眾權益，爰本用地不納入本計畫區之跨區市地重劃整體開發。</li> </ol>	
3	<p>蔡○源等 5 人 陳情位置：變 1 案，桃園區大興段 349、350、356、383 及 581 等 5 筆地號 (兒十一、道、住)</p>	<p>陳情人所有土地為桃園區大興段 349、350、356、383 及 581 地號等 5 筆土地，為兒童遊樂場用地預定地(兒十一)，懇請變更為自用住宅，歸所有人自用。</p>	<p>不予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考量陳情位置周邊地區並無公園綠地設施，爰本次檢討予以維持，並納入整體開發地區予以取得。</li> <li>2. 為增加兒 11 用地闢建後之可及性，本用地東側毗鄰尚未開闢之道路用地範圍予以併同納入取得，以利民眾使用。</li> </ol>	
4	<p>楊○和等 7 人 陳情位置：變 1 案，桃園區中埔段 483-1 及 483-2 地號 (文中六)</p>	<p>同第 2 案。</p>	<p>同第 2 案。</p>	
5	<p>吳○豎等 4 人 陳情位置：變 1 案，綠 113 及綠 115</p>	<p>陳情理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本陳情書依據慈文國民小學學生家長為維護上千名小朋友安全做出提議。</li> <li>2. 市府透過跨區整開取得多年未徵收之公設保留地甚為肯定，但公展草案內容欲將綠地(綠 113 及綠 115)變更為綠(道)一案明顯與原都市計畫劃設為綠帶之主要精神及意涵不符。</li> <li>3. 本人並非具備專業交通工程、都市計畫、環境工程等專業知識，現況依常理判斷該綠帶若變更為綠(道)勢必會衍生下列問題並因交通流量大增威脅學童安全： <ul style="list-style-type: none"> <li>(1)同新公園旁經國路 251 巷與新增之道路形成雙 T 路口。</li> <li>(2)來自中正路與經國路繞道車輛</li> </ul> </li> </ol>	<p>予以採納。</p> <p>理由：</p> <p>審酌陳情位置周邊交通系統現況及地區民眾使用需求，故維持綠 113 及綠 115 為綠地，並納入整體開發地區予以取得，現況尚未開闢之 4-127-8M 計畫道路毗鄰前開綠地之範圍併同納入取得，以利民眾使用。</p>	

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>大增卡死雙 T 路口。</p> <p>(3)銜接中正路口處與同德二街過近也是問題。</p> <p>上述都將導致交通流量大增及交通安全上之危險。鑑於日前學童過馬路意外事件，是否政府真要把綠帶變成車水馬龍的虎口而罔顧學童安全？</p> <p>4. 再者參照原都市計畫在慈文國中北側也有一連貫之綠地，不難想像當初都市設計的原意，上有溫州公園步行下至同新公園超過一公里以上之綠色廊道對提升當地居民的生活水平是有多麼的難能可貴。想像一公里長的綠意、休閒設施及溫州、同新公園，可以造福周遭多少居民。再往下走還可到達南崁溪河岸自行車及景觀步道。這才符合鄭市長答應給桃園人的優質生活吧？我相信上述如能成真，所有桃園市人都會記得鄭市長的恩澤。</p> <p>如果政府耗費數億之經費取得之綠地竟只是變更為一條滿是問題的道路並破壞原有都市計畫綠意紋理，對周遭居民及學童情何以堪，且目的為何？難道只是為了旁邊在建中的社區可以從這條綠地進出？</p> <p>建議事項：</p> <p>綜上本變更案既有學童安全之疑慮，又與都市計畫原規劃精神意涵不符，本人堅決反對並請政府善用市值約等同數億取得的綠地(綠 113 及綠 115)，維持原都市計畫綠地使用，以符社會大眾需求，以免造成未來不必要之紛擾。</p>		
6	楊○和等 7 人 陳情位置：變 1 案，桃園區中埔段 483-1 及 495 地號 (文中六、住宅區)	<p>1. 本案申請人等於 106 年 12 月 8 日向貴局陳情，准貴局 106 年 12 月 12 日桃都計字第 1060038760 號函復有案。</p> <p>2. 案經申請人等再研商討論，為期中埔段 483-1 地號土地能與同屬申請人等所有之毗鄰中埔段 495 地號住宅區土地合併建築使用，以發揮土地最大效益，建請將目前由學校用地變更為「廣場用地」乙案再作調整變更，申請人等願意依照下列條件負擔回饋事項：</p>	同第 2 案。	

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>(1)如變更部分為廣場用地、部分為住宅區者，申請人等願意以變更總面積之 35%土地劃為廣場用地，無償贈予貴府使用，其餘土地則准變更為住宅區。(如本市有類此變更案者，申請人等亦願意按照前例無償提供適當比例作為廣場用地)。</p> <p>(2)如全部土地變更為住宅區者，申請人等願意依照貴府辦理本市類似之變更案，依前例繳納現金當作變更回饋條件。</p> <p>3. 本案敬請於召開都市計畫委員會時，通知申請人等到場陳述意見，並協商變更回饋事宜。</p>		
7	吳○富 陳情位置：綠 116	<p>陳情理由： 本人持有桃園區慈文段 309 及 310 地號土地部分所有權，為俾利指定建築線，希望綠 116 能變更為綠地(兼供道路使用)，此舉效益如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 分流部分大興西路轉中正路之車流量，可紓緩大興西路上下班之擁塞。</li> <li>2. 增加慈文國中學生、家長上下課接送之安全性及便利性。</li> </ol> <p>建議事項： 建議慈文段 311 地號(綠 116)開闢道路，變更為綠地(兼供道路使用)，俾便指定慈文段 309 及 310 地號土地之建築線。</p>	<p>不予採納。 理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案涉指定建築線部分，陳情人得依「桃園市建築管理自治條例」相關規定逕為申辦，無涉使用分區變更事宜。</li> <li>2. 經查綠 116 用地之公有土地比例為 69.93%，且現況已部分開闢為綠地及步道設施，故予以維持綠 116 用地之劃設。</li> </ol>	



附圖 5 變更南崁地區都市計畫(部分桃園市地區)細部計畫  
(公共設施用地專案通盤檢討)案  
公民或團體陳情意見位置示意圖

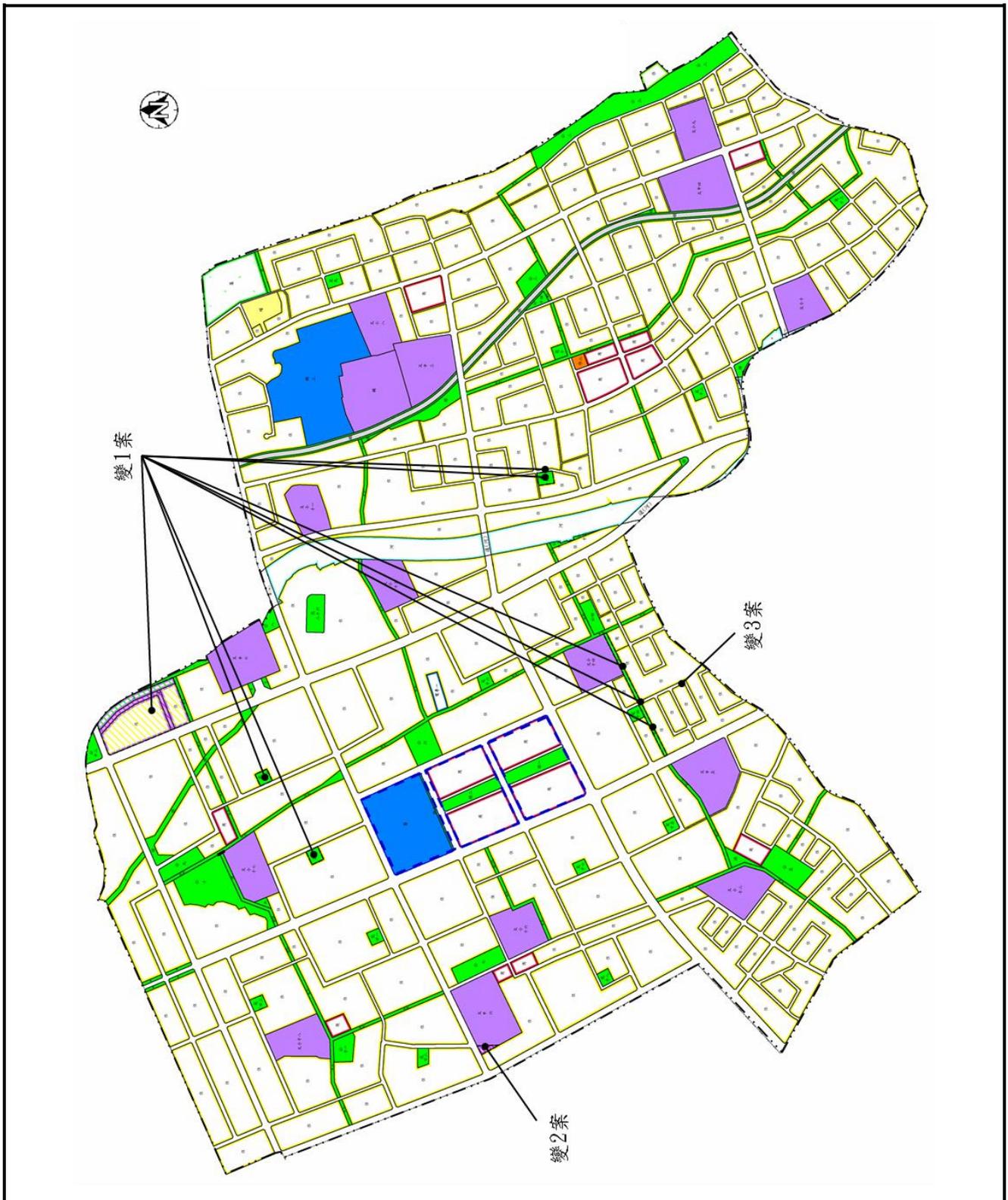
附表 7 「變更南崁地區都市計畫(部分桃園市地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」變更內容綜理表(依專案小組初步建議意見修正)

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
			原計畫	新計畫	
1	1 、 人3 、 人5	計畫區中央及西側，文高二、綠113、綠115、兒十一、兒十九、兒二十及部分道路用地	文高用地 (文高二) (3.82)	住宅區 (2.85)	1. 文高二現況未開闢使用，予以納入檢討變更。 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，併同取得兒十一、兒十九、兒二十、綠113及綠115等用地。 3. 並為提升公共設施使用效益，兒十一用地東側毗鄰尚未開闢之道路用地及尚未開闢之4-127-8M計畫道路毗鄰綠113、綠115之範圍併同納入取得。 附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。
				公園用地 (0.55)	
				道路用地 (0.42)	
			綠地 (綠 113) (0.24)	綠地 (綠 113) (0.24)	
			綠地 (綠 115) (0.18)	綠地 (綠 115) (0.18)	
			兒童遊樂場 用地(兒十一) (0.19)	兒童遊樂場 用地(兒十一) (0.19)	
			兒童遊樂場 用地(兒十九) (0.16)	兒童遊樂場 用地(兒十九) (0.16)	
			兒童遊樂場 用地(兒二十) (0.18)	兒童遊樂場 用地(兒二十) (0.18)	
		道路用地 (0.05)	道路用地 (0.05)		
2	人2 、 人4 、 人6	計畫區西側，部分文中六用地	文中用地 (文中六) (0.07)	住宅區 (0.07)	1. 經本府教育局評估部分文中六用地(桃園區中埔段483-1及483-2等2筆地號土地)已無使用需求，審酌永安北路道路通行需求，前開土地現況已做為永安北路使用部分予以維持劃設為文中用地，其餘變更為住宅區。 2. 考量前開範圍之桃園區中埔段483-2地號土地刻正辦理廢止徵收事宜，為避免影響民眾權益，爰本用地不納入本計畫區之跨區市地重劃整體開發。 附帶條件： 審酌通案公設回饋比例為 45%，除土地所有權人須無償捐贈現況已為永安北路使用範圍土地予桃園市政府外，另須回饋一定比例之代金，前開捐贈土地與回饋代金合計回饋比例不得少於 45%，並於本案核定前，與桃園市政府簽訂協議書，否則維持原計畫。有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
			原計畫	新計畫	
3	人1	計畫區南側 之 4-127-8M 道路	<u>道路用地</u> (0.03)	<u>住宅區</u> (0.03)	配合既有建物分布情形，避免建物拆遷，在桃園區新埔段1387、1388、1389、1395、1409等5筆地號土地及公有土地範圍內，調整部分4-127-8M道路路型。 附帶條件： 審酌通案公設回饋比例為45%，本案變更後土地所有權人須無償捐贈變更後之道路用地予桃園市政府，前開捐贈土地之回饋比例不得少於變更為住宅區土地面積之45%，並於本案核定前，與桃園市政府簽訂協議書，否則維持原計畫。
			<u>住宅區</u> (0.02)	<u>道路用地</u> (0.02)	

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 「原編號」為公展草案之編號；「新編號」係依專案小組意見修正後之編號。



附圖 6 變更南崁地區都市計畫(部分桃園市地區)細部計畫  
(公共設施用地專案通盤檢討)案  
變更位置示意圖(依專案小組初步建議意見修正)

附表8 「變更南崁地區都市計畫(部分桃園市地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」變更內容綜理表(本次提會內容)

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會 決議
			原計畫	新計畫		
1	1	計畫區中央及西側，文高二、綠113、綠115、兒十一、兒十九、兒二十及部分道路用地	文高用地 (文高二) (3.82)	住宅區 (2.87)	1. 文高二現況未開闢使用，予以納入檢討變更。 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，併同取得兒十一、兒十九、兒二十、 <u>綠113及綠115</u> 等用地。 3. <u>並為提升公共設施使用效益，兒十一用地東側毗鄰尚未開闢之道路用地及尚未開闢之4-127-8M計畫道路毗鄰綠113、綠115之範圍併同納入取得</u> 。 附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。	
				公園用地 (0.55)		
				道路用地 (0.40)		
			綠地 (綠113) (0.24)	綠地 ( <u>綠113</u> ) (0.24)		
			綠地 (綠115) (0.18)	綠地 ( <u>綠115</u> ) (0.18)		
			兒童遊樂場 用地(兒十一) (0.19)	兒童遊樂場 用地(兒十一) (0.19)		
			兒童遊樂場 用地(兒十九) (0.16)	兒童遊樂場 用地(兒十九) (0.16)		
			兒童遊樂場 用地(兒二十) (0.18)	兒童遊樂場 用地(兒二十) (0.18)		
			<u>道路用地</u> (0.05)	<u>道路用地</u> (0.05)		

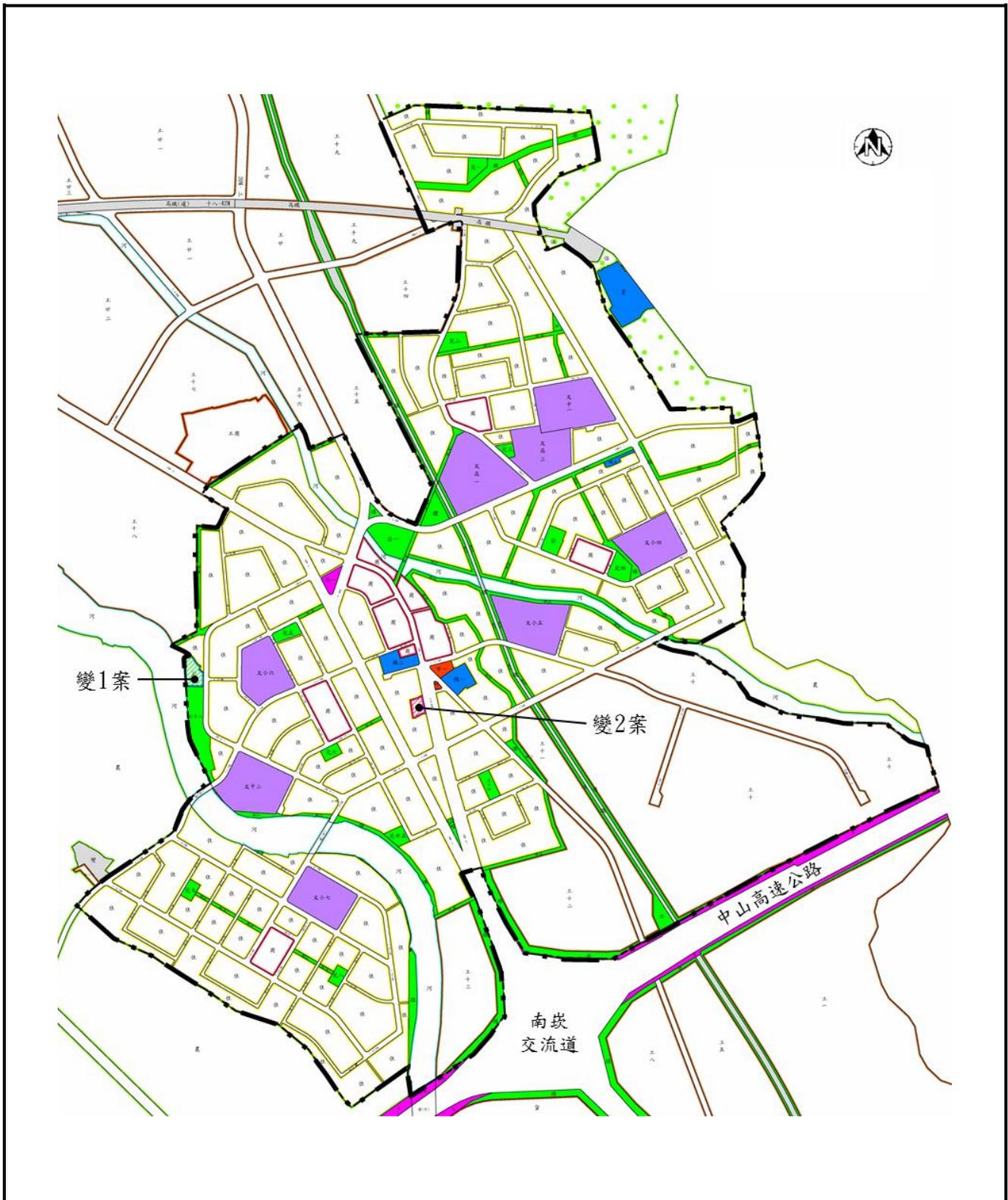
註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 「原編號」為公展草案之編號；「新編號」係依專案小組意見修正後之編號。

附表 9 「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(公共設施用地專案通盤檢討)案」變更內容綜理表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
1	計畫區西側之機八用地	機關用地 (機八) (0.40)	公園用地 (0.40)	機八用地已取得,原為本府警察局蘆竹分局預定地,現況為光明河濱公園使用。經檢討本府警察局已無使用需求,配合實際使用現況,本次檢討變更為公園用地。	照公展草案通過。	
2	計畫區中央之油三用地	加油站用地 (油三) (0.21)	停車場用地 (0.21)	油三用地已取得,現況閒置,經檢討周邊停車空間不足,本次檢討變更為停車場用地。	除併入陳第 1 案修正變更理由外,餘照公展草案通過。 修正變更理由為: 本用地周邊半徑一公里範圍內,現況已設有多處加油站,經檢討周邊停車空間不足,爰變更為停車場用地。	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



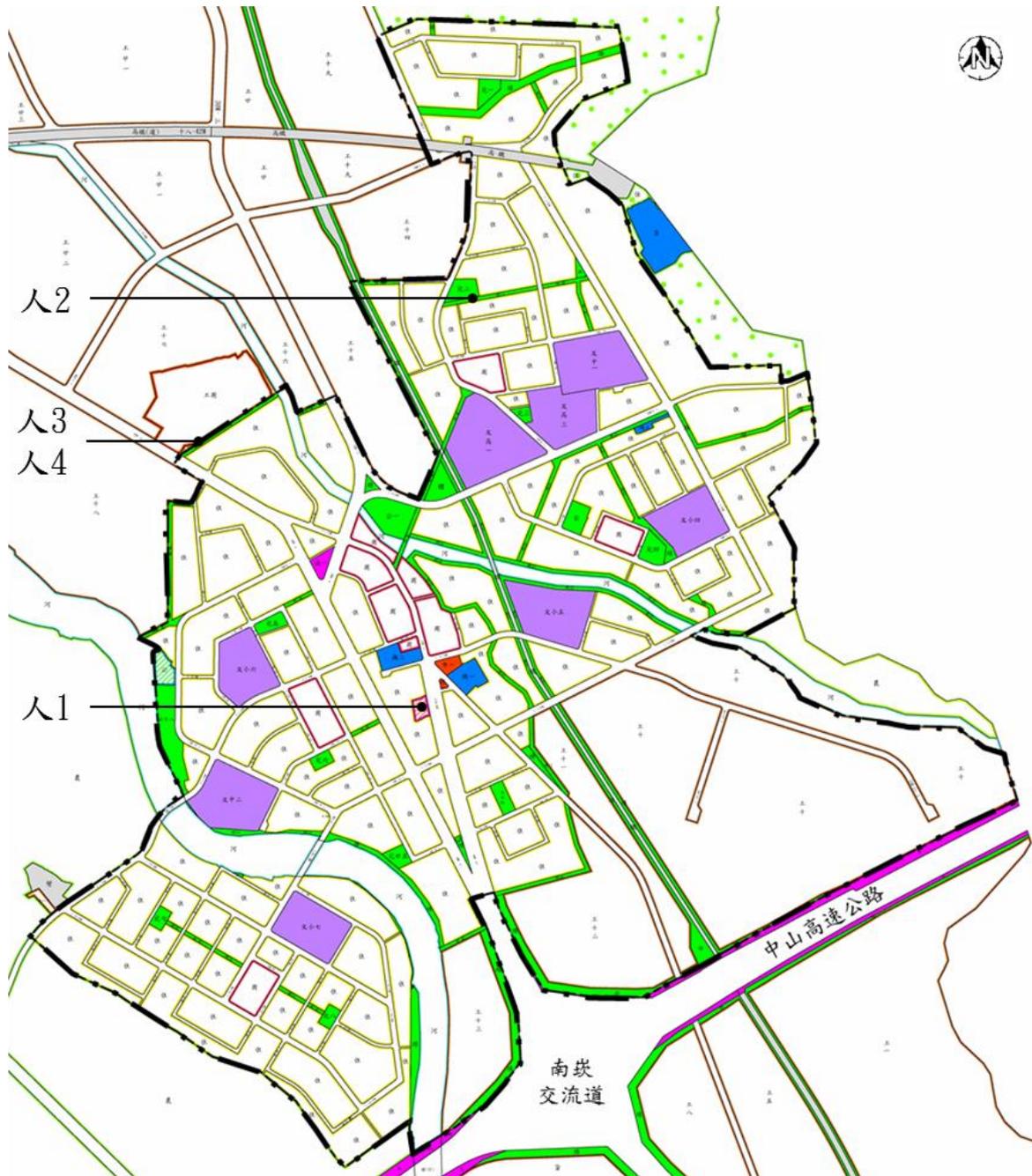
附圖 7 變更南崁地區都市計畫(部分蘆竹鄉及龜山鄉地區)細部計畫  
(公共設施用地專案通盤檢討)案  
變更位置示意圖

附表 10 「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(公共設施用地專案通盤檢討)案」公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	交通部臺灣區國道高速公路局 陳情位置：變 2 案，蘆竹區南崁段 416 地號 (油三)	陳情理由： 1. 油三之土地，為本局於 61 年購買，以作為加油站使用，主要為提供出入國道車輛之加油服務。 2. 本加油站於 104 年 2 月起停業，由廠商辦理土壤汙染改善作業，目前已改善完成，並由本局接續辦理加油站場地及設備整建作業，整建完成後仍繼續出租，以持續服務行駛高速公路之用路人及維持國道基金收入。 3. 另本案之變更理由為「油三用地已取得，現況閒置，經檢討周邊停車空間不足，本次檢討變更為停車場用地」。有關「油三用地已取得，現況閒置」部分，本局特予說明如下：本用地係因辦理土壤汙染改善作業而暫時停止營運，前述整建完成後將恢復加油服務，並無閒置情形；另油二及油三用地，目前管理機關為本局，貴府應尚未取得。 建議事項： 油三(南崁段 416 地號土地)建議維持作為本局加油站用地。	不予採納。 理由： 1. 本用地周邊半徑一公里範圍內，現況已設有多處加油站，考量周邊停車空間不足，且經交通局會中表示實有停車需求，爰予以維持檢討變更為停車場用地。 2. 經交通部高速公路局會中表示本用地變更後需辦理有償撥用，後續請交通局編列經費取得本用地。 3. 變 2 案之變更理由併同修正。	
2	福祿里里長李勝輝 陳情位置：蘆竹區五福段 490 及 497 地號 (部分綠 13)	陳情理由： 經地主同意欲將綠地提供作為車輛通行之用，因此申請綠地之使用分區變更，並進行新編巷弄名稱作業。(隨附地主同意聲明書) 建議事項： 建議變更使用分區，以便能進行新編巷弄作業，方便里民通行。	不予採納。 理由： 1. 本案陳情案涉辦理道路命名部分，陳情人得依「桃園市道路命名及門牌編釘自治條例」相關規定逕為申辦，無涉使用分區變更事宜。 2. 經查綠 13 用地現況之公有土地比例為 77.64%，且現況已部分開闢為綠地及步道設施，故予以維持綠 13 用地之劃設。	
3	昇捷建設股份有限公司(何○銓) 陳情位置：蘆竹區錦中段 1 地號等 30 筆土地 (綠地)	陳情理由： 1. 桃園市蘆竹區南華段 1、2、3、4、5、6-1、14、15-1、15-2、16、26 等 11 筆地號土地使用分區為住宅區，無建築線可開發建築。 2. 前揭地號唯一臨接出入桃園市蘆竹區錦中段 1、1-1、1-2、1-3、	不予採納。 理由： 1. 本案陳情涉指定建築線部分，陳情人得依「桃園市建築管理自治條例」相關規定辦理，無涉使用分區變更事宜。	

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>4、5、6、7、8、9、10、13、14、16、17、18、19、25、25-1、26、27、28、29、30、31、32、33、34、35、43 等 30 筆地號土地使用分區為綠地，且鄰地都已建築完成，無其他地號可合併。</p> <p>3. 桃園市蘆竹區南華段 6 地號於 88 年間申請建照時，建照審查認定基地內部份土地為畸零地須保留，畸零地保留分割為桃園市蘆竹區南華段 6-1 地號。</p> <p>4. 本案基地僅臨 10 米綠地不能指示建築線，無建築線則不能建築，土地所有權人之權益受損，土地不能有效利用，須繳付地價稅及維護管理，且市容、環境皆受影響。</p> <p>建議事項：</p> <p>1. 桃園市蘆竹區錦中段 1、1-1、1-2、1-3、4、5、6、7、8、9、10、13、14、16、17、18、19、25、25-1、26、27、28、29、30、31、32、33、34、35、43 等 30 筆地號土地使用分區變更為綠地兼供道路使用。</p> <p>2. 出席都市計畫公共設施通盤檢討審查會，說明變更理由。</p>	<p>2. 經查陳情綠地現況之公有土地比例為 72.27%，且現況已部分開闢為綠地及步道設施，故予以維持本綠地之劃設。</p>	
4	<p>昇捷建設股份有限公司(何○銓) 陳情位置：蘆竹區錦中段 1 地號等 30 筆土地 (綠地)</p>	<p>陳情理由：</p> <p>1. 南華段 6 地號土地於 88 年間申請建照時，建照審查認定基地內部份土地為畸零地須保留，畸零地保留分割為南華段 6-1 地號(以下簡稱陳情地號)。</p> <p>2. 陳情地號與同地段 1、2、3、4、5、14、15-1、15-2、16、26 等 11 筆地號土地使用分區為住宅區，無建築線可開發建築。</p> <p>3. 陳情地號臨接錦中段 1、1-1、1-2、1-3、4、5、6、7、8、9、10、13、14、16、17、18、19、25、25-1、26、27、28、29、30、31、32、33、34、35、43 等 30 筆地號土地使用分區為綠地，依桃園市建築管理自治條例綠地不能指定建築線。</p> <p>4. 前於 108 年 4 月 3 日向市府體育局申請南華段 25-1 地號袋地通行權，體育局於 108 年 4 月 19</p>	<p>(前次會後新增之人陳案，尚未審議)</p>	

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		<p>日桃體綜字第 1080004640 號函覆，該申請案之土地範圍，均屬蘆竹羽球館委託營運契約管理範圍內，使用分區為機關用地非道路用地。</p> <p>5. 南華段 26 地號地主人數眾多，且未辦理繼承，部份所有權人居住國外無法取得私有土地之袋地通行權。</p> <p>6. 陳情地號於 88 年間受桃園縣畸零地使用自治條例規範不能建築，現因僅臨 10 米綠地受桃園市建築管理自治條例不能指定建築線無法申請建照。</p> <p>7. 陳情地號使用分區為住宅區，受法令限制不能同其他住宅區土地建築使用，但須同樣繳付地價稅，土地所有權人之權益受損，且負有維護管理之責任，以法有衝突。</p> <p>建議事項：</p> <p>1. 蘆竹區錦中段 1、1-1、1-2、1-3、4、5、6、7、8、9、10、13、14、16、17、18、19、25、25-1、26、27、28、29、30、31、32、33、34、35、43 等 30 筆地號土地使用分區變更為綠地兼供人行步道使用。</p> <p>2. 人行步道是供人通行與綠地相似。</p> <p>3. 出席都市計畫公共設施通盤檢討審查會，說明變更理由。</p>		

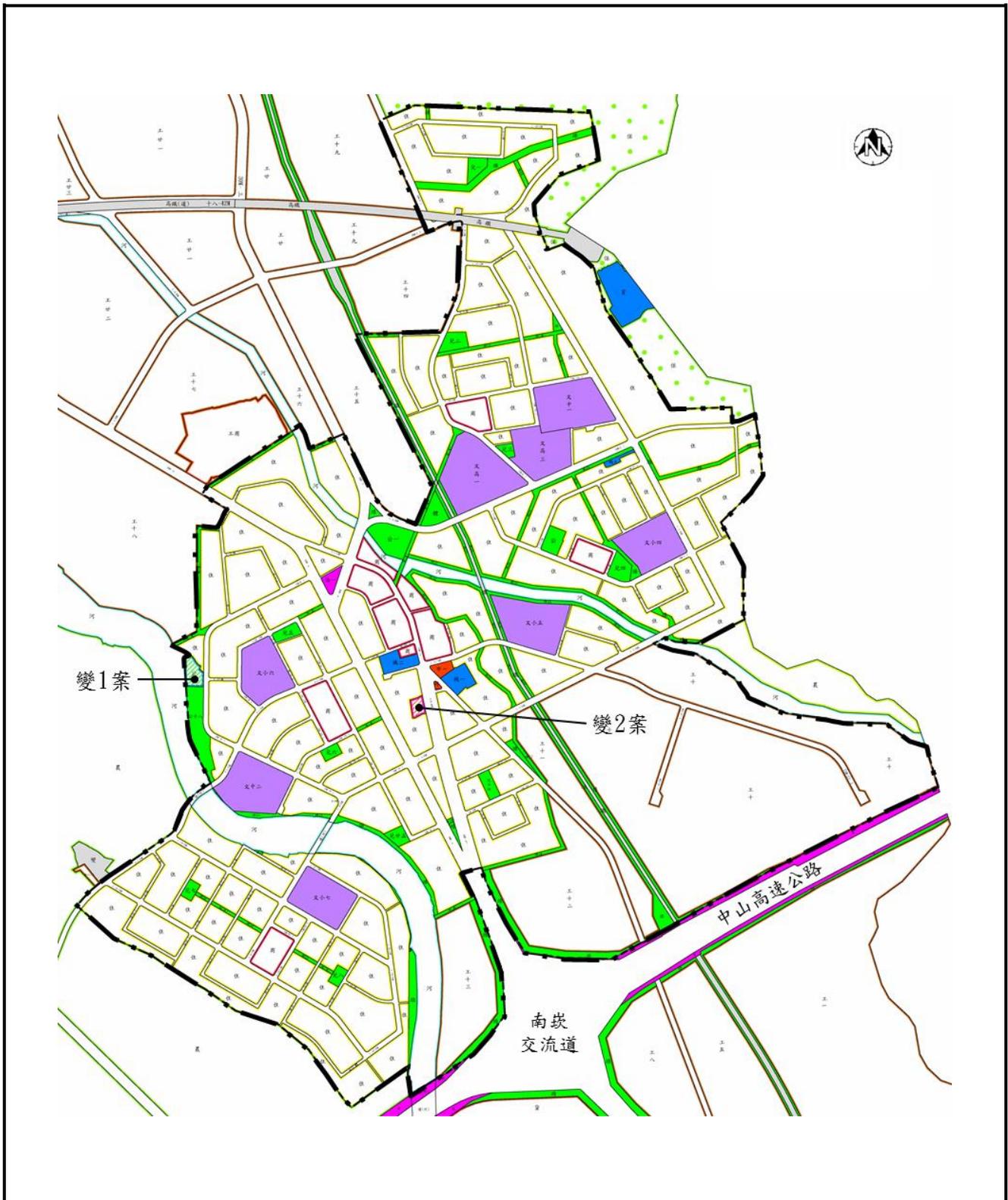


附圖 8 變更南崁地區都市計畫(部分蘆竹鄉及龜山鄉地區)細部計畫  
(公共設施用地專案通盤檢討)案  
公民或團體陳情意見位置示意圖

附表 11 「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(公共設施用地專案通盤檢討)案」變更內容綜理表(依專案小組初步建議意見修正)

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
			原計畫	新計畫	
1	1	計畫區西側之機八用地	機關用地 (機八) (0.40)	公園用地 (0.40)	機八用地已取得，原為本府警察局蘆竹分局預定地，現況為光明河濱公園使用。經檢討本府警察局已無使用需求，配合實際使用現況，本次檢討變更為公園用地。
2	2 、 人 1	計畫區中央之油三用地	加油站用地 (油三) (0.21)	停車場用地 (0.21)	本用地周邊半徑一公里範圍內，現況已設有多處加油站， <u>經檢討周邊停車空間不足，爰變更為停車場用地。</u>

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

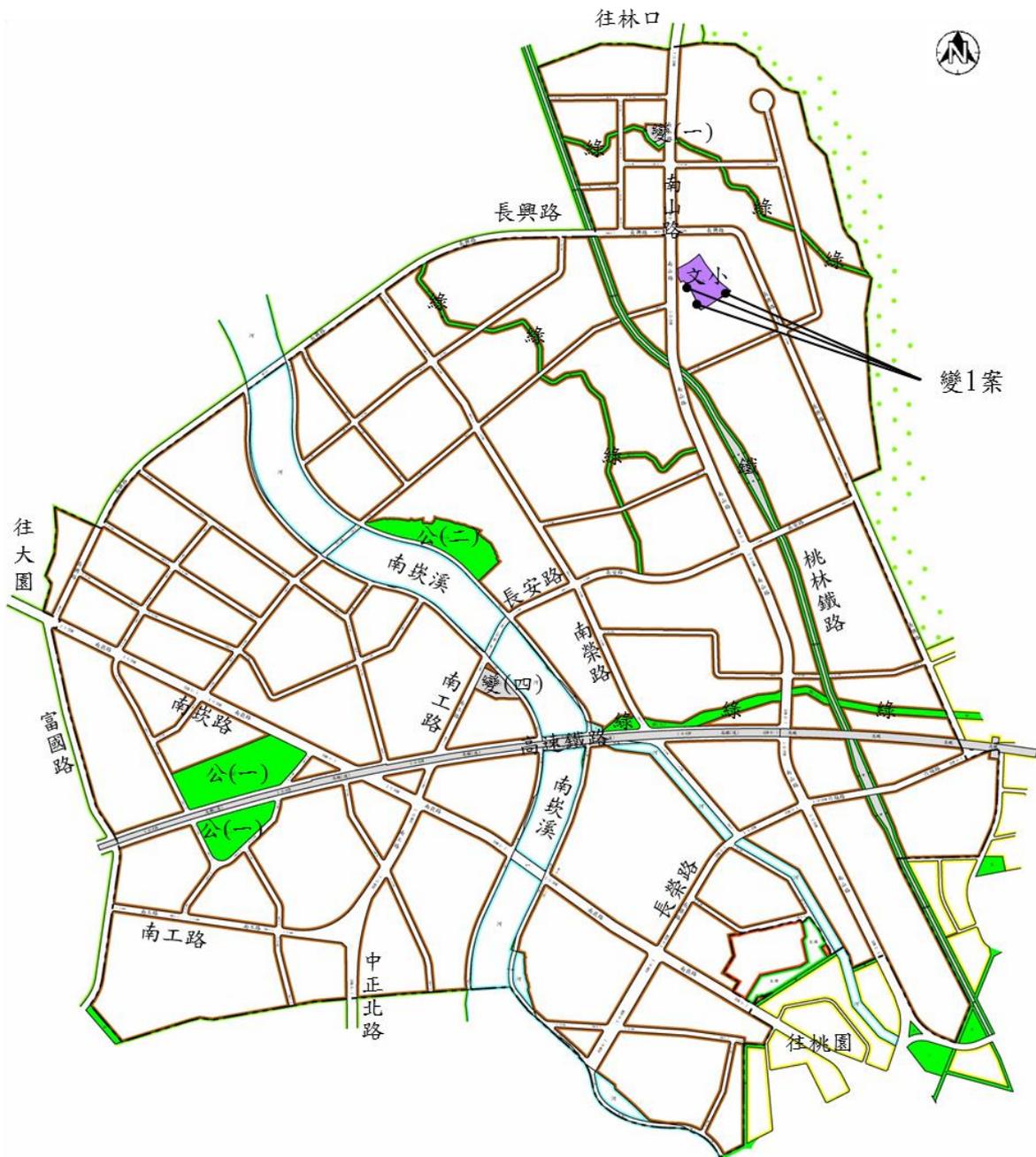


附圖 9 變更南崁地區都市計畫(部分蘆竹鄉及龜山鄉地區)細部計畫  
(公共設施用地專案通盤檢討)案  
變更位置示意圖(依專案小組初步建議意見修正)

附表 12 「變更南崁地區都市計畫(高速公路北側地區)工十四至工三十三工業區細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」變更內容綜理表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
1	計畫區東北側之部分文小一用地	學校用地(文小一)(0.02)	乙種工業區(0.02)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經檢討未取得土地現況非屬公埔國小校區範圍，故本次檢討依私有土地權屬位置調整用地範圍，以符合實際使用情形。</li> <li>2. 本案變更為乙種工業區之面積狹小，依本市變更回饋通案性處理原則，免予回饋。</li> </ol>	<p>除修正變更理由外，餘照公展草案通過。</p> <p>修正變更理由為： 公埔國小係於民國 44 年設校，本都市計畫區之主要計畫後於 64 年 10 月公告發布實施，經檢討未取得土地現況非屬公埔國小校區範圍，故本次檢討依私有土地權屬位置調整用地範圍，審酌原都市計畫規劃原意，本案變更為乙種工業區部分，免予回饋。</p>	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



附圖 10 變更南崁地區都市計畫(高速公路北側地區)工十四至工三十三  
工業區細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案  
變更位置示意圖

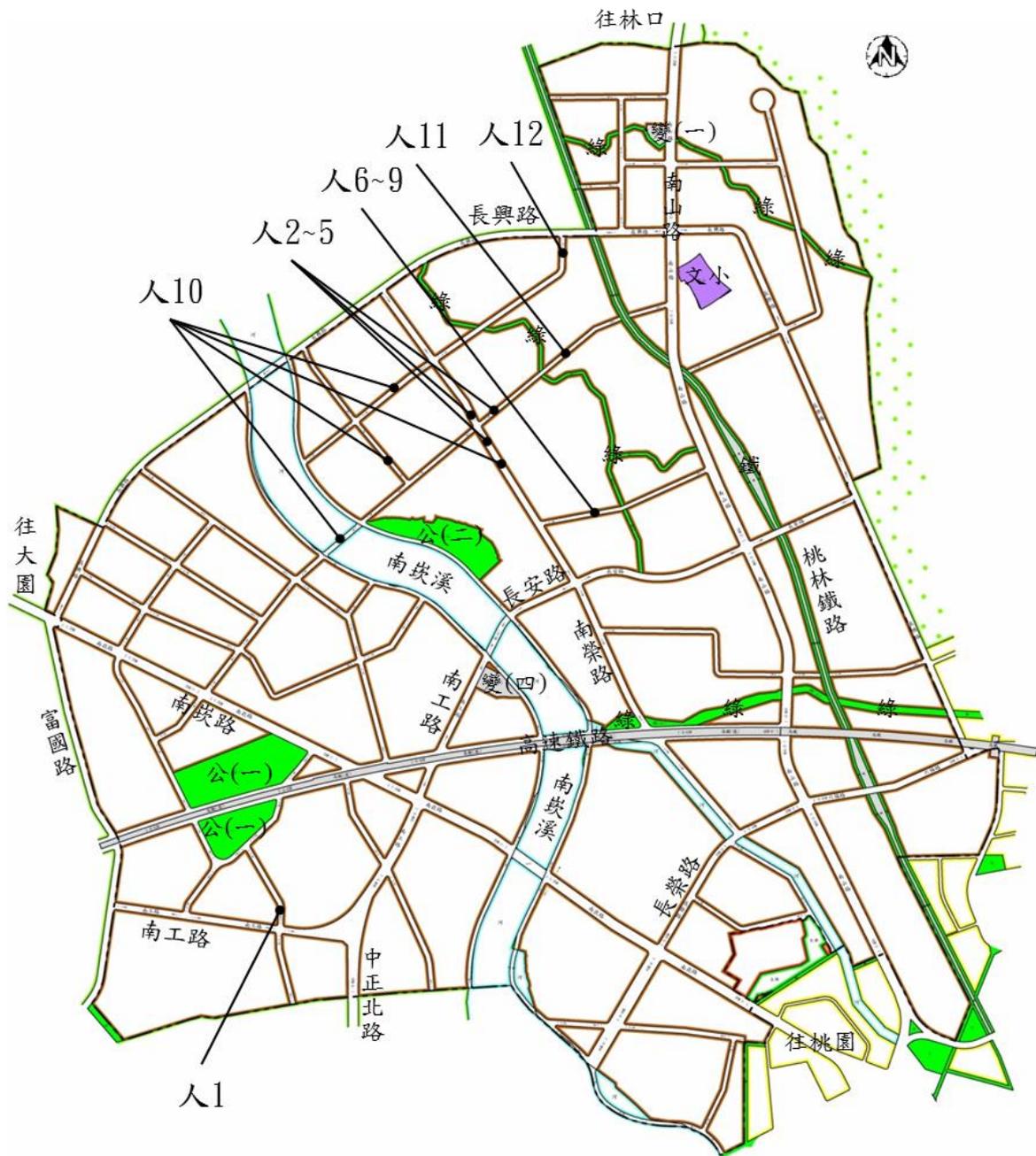
附表 13 「變更南崁地區都市計畫(高速公路北側地區)工十四至工三十三工業區細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	傅○華 陳情位置：蘆竹區水尾段 1760-1 地號 (2-3-15M 道路)	蘆竹區水尾段 1760-1 地號土地為都市計畫道路用地，是否有使用需求及計畫？若無，建議變更為工業區。	不予採納。 理由： 經審視整體都市計畫道路系統之規劃、開闢情形及道路系統之合理性，交通主管機關評估本案道路仍有劃設之必要，爰本次檢討予以維持，後續仍請道路主管機關編列經費徵購取得。	
2	羅○桃 陳情位置：蘆竹區內溪路、內溪路 39 巷及自強巷之 15 米及 20 米寬計畫道路 (1-4-12M、2-10-15M 及 1-3-20M 道路)	陳情理由： 1. 目前內溪路、內溪路 39 巷及自強巷周邊交通並無壅塞問題，經過的車流量也不大，實際上並無拓寬道路之必要。 2. 都市計畫欲在此區開闢、拓寬 15 米及 20 米寬計畫道路，不僅橫越現有土地、甚至貫穿廠房與建築物，部分住宅也因此面臨拆除，嚴重影響土地所有權人之權益與生計。 建議事項： 請市政府及相關單位，考量實際交通狀況、車流量、現有建物與廠房分布等因素，並正視土地所有人之權益，修改都市計畫，廢除內溪路、內溪路 39 巷及自強巷之 15 米及 20 米寬計畫道路。	同第 1 案。	
3	王○宏 陳情位置：蘆竹區內溪路、內溪路 39 巷及自強巷之 15 米及 20 米寬計畫道路 (1-4-12M、2-10-15M 及 1-3-20M 道路)	同第 2 案。	同第 1 案。	
4	怡凌股份有限公司 陳情位置：蘆竹區內溪路、內溪路 39 巷及自強巷之 15 米及 20 米寬計畫道路 (1-4-12M、2-10-15M 及 1-3-20M 道路)	同第 2 案。	同第 1 案。	
5	耕達不銹鋼股份有限公司(黃○傑) 陳情位置：蘆竹區南	同第 2 案。	同第 1 案。	

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
	山段 336、337、338 及 387 等 4 筆地號 (1-4-12M、2-10-15M 及 1-3-20M 道路)			
6	陳○盈等 5 人 陳情位置：3-6-12M 道路	3-6-12M 道路於規劃時已興建廠房，且自留有道路通行使用，故該計畫道路未有實質需求，倘未取消該計畫道路，日後政府按現規劃之路線開闢道路，勢必拆除廠房，將造成生產設備殘缺不全，更嚴重影響廠商生計，且政府亦需付出龐大經費辦理拆遷補償，增加政府經費負擔，為求雙贏並減少政府負擔，且能維持廠商正常營運與生計，建請取消 3-6-12M 道路。	同第 1 案。	
7	簡○峰 陳情位置：3-6-12M 道路	同第 6 案。	同第 1 案。	
8	簡○來 陳情位置：3-6-12M 道路	同第 6 案。	同第 1 案。	
9	林○燐等 4 人 陳情位置：3-6-12M 道路	同第 6 案。	同第 1 案。	
10	內厝里里長蔡安然 陳情位置：1-3-20M、1-9-15M、2-10-15M 及 3-1-12M 道路	陳情理由： 1. 1-3-20M、2-10-15M 及 3-1-12M 道路用地已蓋滿工廠且自有通路，無須再開路。 2. 內溪路末端河濱公園處不須再造橋 (1-9-15M 道路) 通往長興里，因有長安路和長興路方便通往，以免造橋浪費公帑。 建議事項： 1. 取消前開道路，以利里民權益。 2. 希望上級專家能實地勘查。	1. 有關陳情取消 3-1-12M 道路部分，酌予採納，該道路用地範圍得依下列方式辦理，並請徵詢土地所有權人之意願： 道路用地完整路段內(該路段前後二端均與其他計畫道路相連通)之私有土地所有權人全數同意取消該路段者，得於本案核定前，出具同意書提請變更，取消該路段之劃設，並應依下列規定辦理，否則維持原計畫： (1) 應以該道路用地變更後之土地市價總額	

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>45%之代金繳交予桃園市政府。</p> <p>(2)有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。</p> <p>理由： 經審視整體都市計畫道路系統之規劃、開闢情形及陳情道路周邊既有交通路網系統，交通主管機關評估本案道路之取消不致對於地區交通產生衝擊。</p> <p>2. 有關陳情取消 1-3-20M、1-9-15M 及 2-10-15M 道路部分，不予採納。</p> <p>理由： 經審視整體都市計畫道路系統之規劃、開闢情形及道路系統之合理性，交通主管機關評估本案道路仍有劃設之必要，爰本次檢討予以維持，後續仍請道路主管機關編列經費徵購取得。</p>	
11	林○嬌等 38 人 陳情位置：1-4-12M 道路	<p>陳情理由：</p> <p>1. 內溪路(1-4-12M 道路)擬拓寬為 12M，已規劃數十年，當年規劃之目的是否符合現況發展及人民百姓之期許，此計畫道路緊鄰公埔國小，全校師生 300 餘人，上下課皆途經內溪路，且附近已有長興路、長安路、油管路、(水防)東溪路等，如拓寬內溪路勢必將有更多大型車輛途經此處，對居民及國小師生莫不造成安全之疑慮及威脅，望政府單位能重新考量拓寬內溪路，莫讓附近居民遭受生命財產損失之威脅。</p> <p>2. 內溪路由南山路二段進入至南崁溪畔約 1 公里，兩旁已有 30 家工廠設立，其腹地有</p>	同第 1 案。	

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>限，經過的車流量也不大，其南向約 1 公里即有 20 米寬之長安路、長安橋，北向 1 公里亦有 20 米寬之長興路、長興橋，皆為平行通向隔鄰長興里、南崁路，且另有桃林鐵路旁之油管路貫穿其間、榮安路貫穿之長興路之 20 米計畫道路等，且待南崁溪河川整治完成，溪畔亦有(水防)東溪路，實無拓寬之需要，如要拓寬是否有經濟效益？並引起民怨。</p> <p>3. 內溪路兩側廠房及居民，皆堅決反對再拓寬道路，避免嚴重危害廠房及住屋結構和居民安全。</p> <p>建議事項：</p> <p>1. 內溪路現況 8 米寬道路符合交通需求，且緊鄰長興路、長安路、油管路、(水防)東溪路等，交通便捷順暢，並無交通壅塞，不應浪費公帑拓寬內溪路及造內溪橋，建議廢除拓寬內溪路乙案。</p> <p>2. 如有公告事項應發函給兩側居民，不能只公告在市政府或區公所，依法定程序來欺瞞百姓，因百姓無經常到市政府或區公所，資訊一無所知。</p>		
12	<p>簡○堯 陳情位置：蘆竹區長興段 300-1 地號 (2-10-15M 道路)</p>	<p>陳情理由：</p> <p>1. 尚未實施本都市計畫前，此路段早已工廠林立，且各公司皆有道路可供行駛，經過這十幾年的發展，新設立的工廠已更多，此計畫道路更是多餘，大部分民意皆希望不要開闢。</p> <p>2. 此路口接近油管路與長興路三段之路口，距離不到一百公尺，該路口常發生交通事故，若再開闢，勢必造成更大的交通問題，且這十幾年來，政府遲遲無法徵收開闢，已造成民怨四起，若再執意開闢，勢必造成更大的民怨，且勞民傷財。</p> <p>3. 長興路開闢之時，已對地主強制無償徵收，並要求繳交工程受益費，今再納入計畫道路，並不符合公平正義原則。</p> <p>建議事項：</p> <p>1. 此路口之兩側早已設有工廠，對此路段毫無助益，望能取消此計畫道路。</p> <p>2. 此路段轉彎角度過於死角，易造成交通事故，倘若執意開闢此道路，是否應截彎取直？</p> <p>3. 今桃林鐵路已停駛，與長興路交叉之路口應拉直到與油管路交會，這樣對土地利用價值較大。</p>	同第 1 案。	



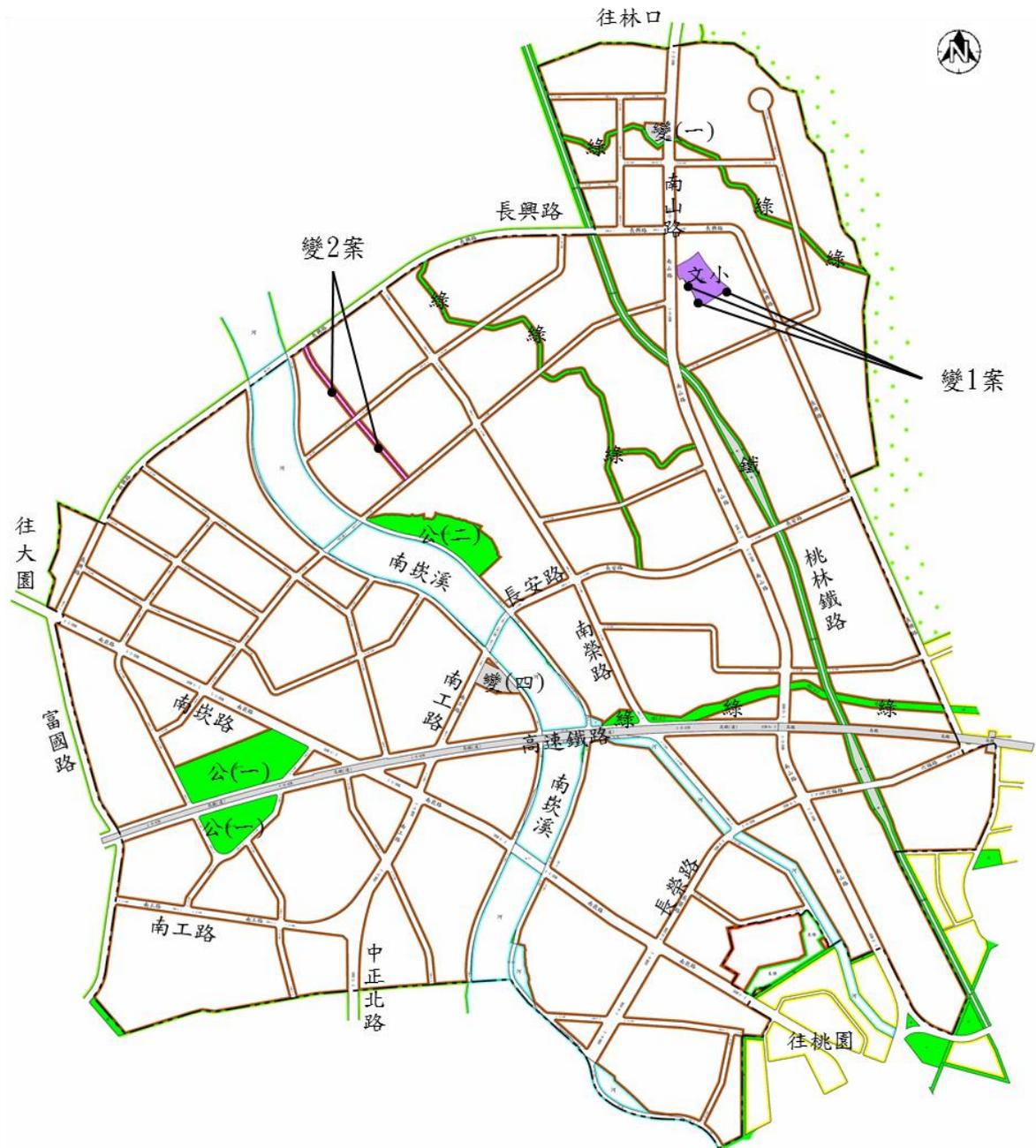
附圖 11 變更南坎地區都市計畫(高速公路北側地區)工十四至工三十三  
工業區細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案  
公民或團體陳情意見位置示意圖

附表 14 「變更南崁地區都市計畫(高速公路北側地區)工十四至工三十三工業區細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」變更內容綜理表(依專案小組初步建議意見修正)

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
			原計畫	新計畫	
1	1	計畫區東北側之部分文小一用地	學校用地 (文小一) (0.02)	乙種工業區 (0.02)	公埔國小係於民國 44 年設校，本都市計畫區之主要計畫後於 64 年 10 月公告發布實施，經檢討未取得土地現況非屬公埔國小校區範圍，故本次檢討依私有土地權屬位置調整用地範圍，審酌原都市計畫規劃原意，本案變更為乙種工業區部分，免予回饋。
2	人 10	計畫區西北側之 3-1-12M 道路	道路用地 (0.61)	乙種工業區 (0.61)	經審視整體都市計畫道路系統之規劃、開闢情形及周邊既有交通路網系統，交通主管機關評估本計畫道路之取消不致對於地區交通產生衝擊。 附帶條件： 道路用地完整路段內(該路段前後二端均與其他計畫道路相連通)之私有土地所有權人全數同意取消該路段者，得於本案核定前，出具同意書提請變更，取消該路段之劃設，並應依下列規定辦理，否則維持原計畫： 1. 應以該道路用地變更後之土地市價總額 45%之代金繳交予桃園市政府。 2. 有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 「原編號」為公展草案之編號；「新編號」係依專案小組意見修正後之編號。

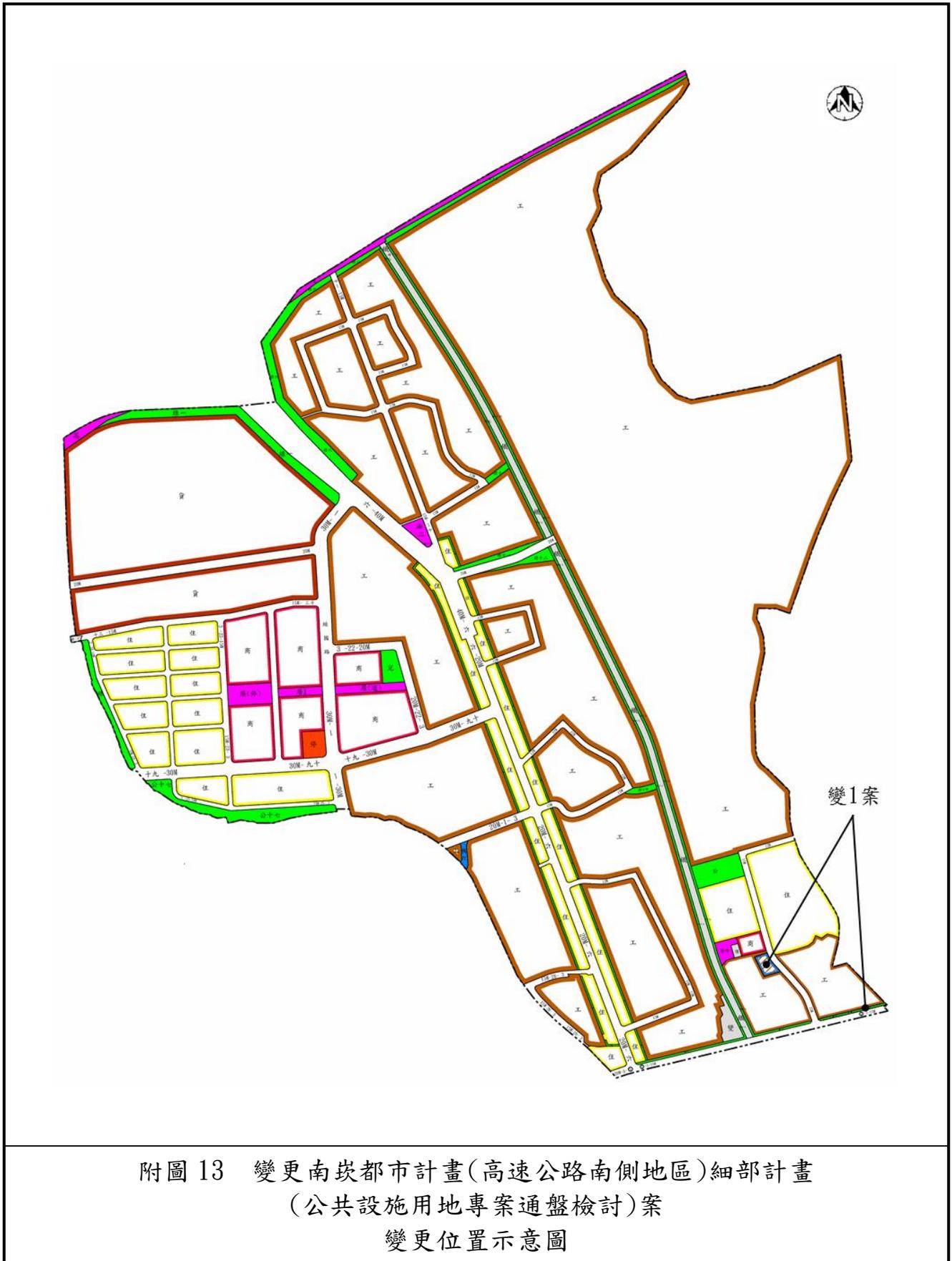


附圖 12 變更南崁地區都市計畫(高速公路北側地區)工十四至工三十三  
工業區細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案  
變更位置示意圖(依專案小組初步建議意見修正)

附表 15 「變更南崁都市計畫(高速公路南側地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」變更內容綜理表

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	計畫區東南側之機關用地及部分綠十八用地	機關用地 (0.18)	工業區 (0.18)	1. 機關用地原劃設供警察設施使用,經本府警察局評估已無使用需求,予以納入檢討變更。 2. 為減輕政府財政負擔,並提升都市整體生活品質,透過整體開發方式,併同取得部分綠十八用地。 附帶條件: 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。	1. 原則照公展草案通過。 2. 有關跨區整體開發地區之重劃財務可行性,請都發局會同本府地政局確認,如有必要得酌予調整變更內容及面積與併同修正變更理由。	
		綠地 (綠十八) (0.08)	綠地 (綠十八) (0.08)			

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



第 2 案：審議「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

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：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。

六、變更位置：詳附圖 1。

七、辦理歷程：

(一)106 年 7 月 25 日起公開展覽 30 天，並於 106 年 8 月 16、18 日假蘆竹區、桃園區及八德區公所舉辦說明會。

(二)106 年 10 月 6 日、106 年 11 月 28 日、107 年 5 月 7 日、107 年 7 月 17 日、107 年 8 月 31 日、107 年 11 月 29 日、108 年 6 月 25 日及 108 年 7 月 16 日，共召開 8 次專案小組會議。

八、公民或團體陳情意見：計 35 件，詳附表 2 及附圖 2。

九、歷次專案小組初步建議意見：

(一)體育局於第 2 次專案小組會議所提臨時動議「變更公三用地為體育場用地」，審酌公三用地現況為市立游泳池使用，惟自 82 年建造至今已有多處建築結構體與管線老舊等情形，故體育局刻正辦理「市立游泳池 ROT 前置作業」，規劃將室內游泳池拆除重建，並新增體適能中心等運動服務

設施，為提供市民更優良之運動空間，同意納入變更。

(二)本案變更內容綜理表及公民或團體陳情意見綜理表初步建議意見，詳附表 1 及附表 2。

(三)請依專案小組初步建議意見修正後，提請本市都市計畫委員會審議。

十、依歷次專案小組初步建議意見，修正計畫書、圖，提請委員會審議。

決 議：

附表1 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	歷次專案小組 初步建議意見	市都委會 決議	
		原計畫	新計畫				
1	計畫區 西側之 機十用 地	機關用地 (機十) (0.05)	農業區 (0.05)	原供設立桃園區里 辦公室使用,尚未開 闢,經本府民政局評 估已無使用需求,爰 檢討變更回復為原 使用分區(農業區)。	照公展草案通過。		
2	計畫區 中央偏 西北側 之部分 文小六 用地	學校用地 (文小六) (0.87)	公園用地 (0.87)	該用地現況部分為 埤塘使用,且屬桃園 農田水利會之保留 池,爰檢討變更為公 園用地。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考量現有夜鶯埤塘生態公園之規劃完整性,尚未開闢之六-1-12M計畫道路毗鄰原文小六及原文中三用地之範圍納入變更為公園用地。</li> <li>2. 審酌取消前開部分六-1-12M計畫道路將阻斷周邊道路系統,故於原文小六用地沿埤塘劃設計畫道路用以連接周邊道路。</li> <li>3. 原文小六用地西南側之住宅區現況屬埤塘使用範圍,考量其權屬係為農田水利會所有,爰併同變更為公園用地。</li> <li>4. 考量本案及變更第5案之變更內容皆係屬夜鶯埤塘生態公園範疇,二案變更內容併案臚列表述,以為妥適。</li> <li>5. 另依教育局意見變更文高二用地為文中小用地,增列變更案,不納入市地重劃整體開發,後續主管機關以逐年編列預算方式予以徵收取得。</li> </ol> (修正後內容,詳圖1)		

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	歷次專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		原計畫	新計畫			
3	計畫區西南側之部分文小八用地	學校用地(文小八)(0.23)	住宅區(特)(0.23)	<p>1. 經教育局評估已無使用需求，該用地現況已為民宅使用，難以納入本案整體開發，爰劃設為住宅區(特)。</p> <p>2. 本案為低價值變更為高價值之土地，雖不納入市地重劃整體開發，為維護公平之原則，調降變更後土地之容積率。</p>	<p>除下列修正外，餘照案通過： 併入陳第21案，增加變更部分毗鄰道路用地為住宅區(特)(修正後內容，詳圖2)，倘變更範圍內全體私有土地所有權人同意以其土地市價總額45%折算代金，於申請建築執照時繳交予市府，公有土地管理機關承諾於土地處分時繳交予市府，則其土地得適用第二種住宅區之容積率。有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。</p> <p>理由： 毗鄰道路北側部分範圍現況已為民宅使用，難以納入本案整體開發，爰依地籍權屬將民宅使用範圍納入劃設為住宅區(特)。</p>	
		學校用地(文小八)(1.88)	公園用地(1.88)	<p>1. 該用地現況部分為埤塘使用，且屬桃園農田水利會之保留池，配合埤塘現況之地籍範圍，檢討變更為公園用地。</p> <p>2. 非屬埤塘現況使用範圍且毗鄰農業區之土地，檢討變更為農業區。</p>	<p>除下列修正外，餘照案通過：(修正後內容，詳圖2)</p> <p>1. 併入陳第27案，修正部分文小八用地變更為農業區。</p> <p>理由： 依埤塘檢討原則，非屬埤塘現況使用範圍且毗鄰農業區之土地，檢討變更為農業區。</p> <p>2. 考量現有高城埤塘生態公園之規劃完整性，爰併入陳第21案，依現有高城埤塘生態公園、農田水利會及公有土地產權範圍，增列部分住宅區、農業區、兒三十一、道路及人行步道等用地納入檢討變更為公園用地。</p> <p>3. 前開人行步道及兒三十一用地部分非屬埤塘範圍，審酌現況已為民宅使用，難以納入本案整體開發，爰依地籍權屬將民宅使用範圍納入劃設為住宅區(特)，倘變更範圍內全體私有土地所有權人同意以其土地市價總額45%折算代金，於申請建築執照時繳交予市府，公有土地管理機關承諾於土地處分時繳交予市府，則其土地得適用第二種住宅區之容積率。有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。</p> <p>4. 審酌取消前開部分計畫道路將阻斷周邊道路系統，故於公十用地西北側之住宅區沿埤塘增設計畫道路用以連接周邊道路，新增劃設之道路用地倘涉及私有土地，後續主管機關以逐年編列預算方式予以徵收取得。</p> <p>5. 考量本案及變更第6案之變更內容皆係屬高城埤塘生態公園範疇，二案變更內容併案臚列表述，以為妥適。</p>	
		學校用地(文小八)(0.09)	農業區(0.09)			

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	歷次專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		原計畫	新計畫			
4	計畫區 東南側之 文中二 用地	學校用地 (文中二) (4.97)	公園用地 (4.97)	該用地現況為埤塘使用，且屬桃園農田水利會之保留池，爰檢討變更為公園用地。	文中二用地案涉刻正辦理中之鐵路地下化都市計畫變更案範疇，為配合前開案件整體規劃需求，爰納入該案一併處理。	
5	計畫區 中央偏 西北側 之文中 三用地	學校用地 (文中三) (2.97)	公園用地 (2.97)	該用地現況為埤塘使用，且屬桃園農田水利會之保留池，爰檢討變更為公園用地。	併變更第2案之初步建議意見辦理。	
6	計畫區 西南側 之公十 用地	公園用地 (公十) (0.25)	農業區 (0.25)	非屬埤塘現況使用範圍且毗鄰農業區之土地，檢討變更為農業區。	併變更第3案之初步建議意見辦理。	
7	計畫區 西北側 之體育 場及部 分道路 用地	體育場用地 (5.78)	農業區 (5.78)	1. 體育場用地尚未開闢使用，爰檢討變更回復為原使用分區(農業區)。 2. 原規劃之體育場聯外道路亦未開闢使用，併同檢討變更回復為原使用分區(農業區)。	依下列修正：(修正後內容，詳圖3) 1. 本案體育場用地及道路用地尚未開闢使用，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，檢討變更體育場用地為第二種住宅區、公園用地及道路用地，原體育場用地西北側之部分農業區配合本案新設道路截角變更為道路用地，維持原計畫15公尺聯外道路，並以公辦市地重劃方式整體開發，併同取得公園用地及道路用地。 2. 本案修正後併入變更第9案整體開發地區，有關跨區整體開發地區之重劃財務可行性，請都發局會同本府地政局確認，如有必要得酌予調整變更內容及面積與併同修正變更理由。	
		道路用地 (1.05)	農業區 (1.05)			
8	計畫區 東側之 市三用 地	市場用地 (市三) (0.45)	體育場用地 (0.45)	市三用地已取得，現況為運動設施使用。經檢討本府經濟發展局已無使用需求，配合實際使用現況，檢討變更為體育場用地。	照公展草案通過。	

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
9	(1) 計畫區中央偏西北側之部分文小六、兒十七、兒十八、部分兒二十、部分兒二十三、部分停五、部分停六及部分道路用地	學校用地 (文小六) (1.10)	第二種住宅區 (1.10)	1. 文小六用地經本府教育局評估已無使用需求，除現況部分為埤塘使用之範圍外，本次檢討變更為第二種住宅區。 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，併同取得兒十七、兒十八、部分兒二十、部分兒二十三、部分停五及部分停六用地(兒二十、兒二十三、停五及停六用地未納入部分，皆已開闢使用)。 3. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興闢毗鄰道路用地。 附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。	1. 經地政局表示兒二十、兒二十三、停五及停六等用地係屬已辦竣之龍安市地重劃區範圍，考量整體開發之可行性，調整變更部分兒二十、兒二十三、停五用地為第二種住宅區，併同取得部分兒二十用地，並審酌前開用地案涉二次重劃，爰另列變更案，以為妥適。 2. 原納入整體開發取得之停六用地，考量鄰近桃園行政中心(桃園地政事務所、戶政事務所、衛生所)，周邊停車需求量大，後續主管機關以逐年編列預算方式予以徵收取得。 3. 本案文小六用地除併變更第2、5案配合夜鷺埤塘生態公園增設道路酌予調整原整體開發範圍外，另配合整體開發之財務可行性，增設公園用地，透過整體開發方式併同取得。 4. 有關跨區整體開發地區之重劃財務可行性，請都發局會同本府地政局確認，如有必要得酌予調整變更內容及面積與併同修正變更理由。 (修正後內容，詳圖4)	
兒童遊樂場用地 (兒十七) (0.22)	兒童遊樂場用地 (兒十七) (0.22)					
兒童遊樂場用地 (兒十八) (0.21)	兒童遊樂場用地 (兒十八) (0.21)					
兒童遊樂場用地 (兒二十) (0.14)	兒童遊樂場用地 (兒二十) (0.14)					
兒童遊樂場用地 (兒二十三) (0.11)	兒童遊樂場用地 (兒二十三) (0.11)					
停車場用地 (停五) (0.07)	停車場用地 (停五) (0.07)					
停車場用地 (停六) (0.12)	停車場用地 (停六) (0.12)					
道路用地 (0.10)	道路用地 (0.10)					

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
9	(2) 計畫區中央之市七、兒二十六、部分人行步道及部分道路用地	市場用地 (市七) (0.34)	第二種住宅區 (0.34)	1. 市七用地經本府經濟發展局評估已無使用需求，爰併同周邊人行步道用地變更為第二種住宅區。 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，併同取得兒二十六用地。 3. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興闢毗鄰道路用地。 附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。	1. 原則照公展草案通過。 2. 有關跨區整體開發地區之重劃財務可行性，請都發局會同本府地政局確認，如有必要得酌予調整變更內容及面積與併同修正變更理由。	
		人行步道用地 (0.01)	第二種住宅區 (0.01)			
		兒童遊樂場用地 (兒二十六) (0.07)	兒童遊樂場用地 (兒二十六) (0.07)			
		道路用地 (0.16)	道路用地 (0.16)			

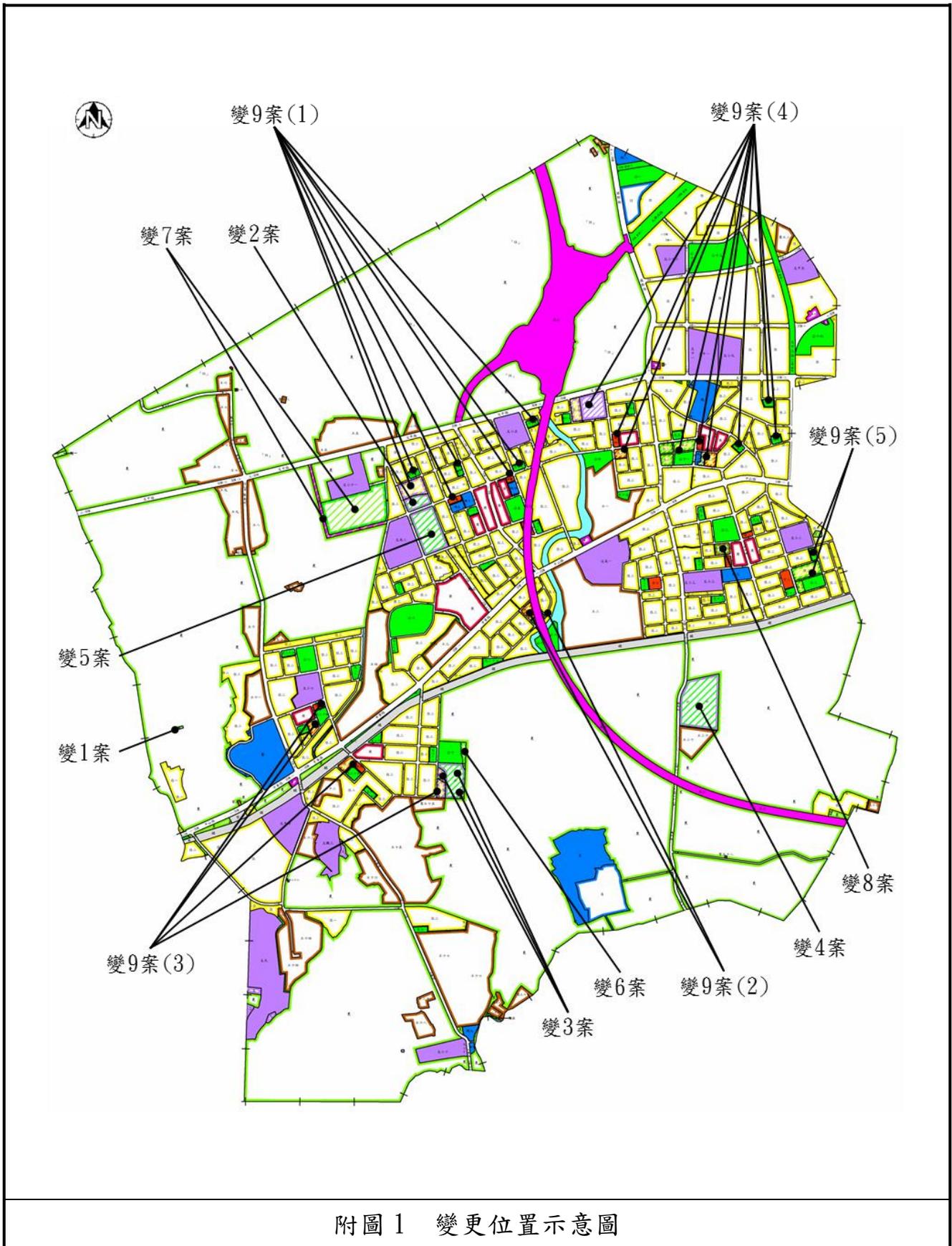
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
9	(3) 計畫區西南側之部分文小八、市八、市九、停八、停九、兒三十五及部分道路用地	學校用地 (文小八) (0.39)	第二種住宅區 (0.39)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 文小八用地經本府教育局評估已無使用需求，除現況部分為埤塘使用及已為民宅使用之範圍外，本次檢討變更為第二種住宅區。</li> <li>2. 市八、市九用地經本府經濟發展局評估已無使用需求，爰變更為第二種住宅區。</li> <li>3. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得停八、停九及兒三十五用地。</li> <li>4. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興關毗鄰道路用地。</li> </ol> 附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。	除下列修正外，餘原則照公展草案通過： (修正後內容，詳圖 2 及圖 5) <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經工務局會中表示兒三十五用地刻正辦理用地徵收及闢建事宜，爰本案剔除該用地。</li> <li>2. 併入陳第3案，納入檢討變更兒三十四用地為第二種住宅區。</li> <li>3. 併入陳第4案，納入部分人行步道用地予以併同取得。</li> <li>4. 併入陳第29案，併同取得兒二十八用地。</li> <li>5. 配合重劃配地需求及增加公共設施闢建後之可及性，應併同取得相關周邊之道路用地。</li> <li>6. 有關跨區整體開發地區之重劃財務可行性，請都發局會同本府地政局確認，如有必要得酌予調整變更內容及面積與併同修正變更理由。</li> </ol>	
		市場用地 (市八) (0.29)	第二種住宅區 (0.29)			
		市場用地 (市九) (0.40)	第二種住宅區 (0.40)			
		停車場用地 (停八) (0.19)	停車場用地 (停八) (0.19)			
		停車場用地 (停九) (0.17)	停車場用地 (停九) (0.17)			
		兒童遊樂場用地 (兒三十五) (0.32)	兒童遊樂場用地 (兒三十五) (0.32)			
		道路用地 (0.15)	道路用地 (0.15)			

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
9	(4) 計畫區中央偏東側部分機二、文小四、公十一、市一、市四、停一、停四、兒一、兒二、兒三、部分人行步道及部分道路用地	機關用地(機二)(0.16)	第二種住宅區(0.16)	<p>1. 機二用地現況部分未開闢使用，爰併同周邊人行步道用地變更為第二種住宅區。</p> <p>2. 文小四用地經本府教育局評估已無使用需求，為促進民間團體興辦終身學習機構，爰檢討變更為第二種住宅區及社教專用區。</p> <p>3. 公十一用地尚未開闢使用，檢討變更部分用地為第二種住宅區及道路用地，併同取得部分公十一用地。</p> <p>4. 市一、市四用地經本府經濟發展局評估已無使用需求，爰併同周邊人行步道用地變更為第二種住宅區。</p> <p>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，併同取得停一、停四、兒一、兒二及兒三用地。</p> <p>6. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興闢毗鄰道路用地。</p> <p>附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。</p>	<p>除下列修正外，餘原則照公展草案通過：</p> <p>1. 考量整體開發之可行性及降低不同分區間相互干擾，第二種住宅區集中留設於原文小四用地西側，第二種住宅區與社教專用區之間增設計畫道路(修正後內容，詳圖6)，並增訂土地使用分區管制要點規定社教專用區之開發建築須以全街廓開發方式辦理。</p> <p>2. 有關跨區整體開發地區之重劃財務可行性，請都發局會同本府地政局確認，如有必要得酌予調整變更內容及面積與併同修正變更理由。</p>	
		學校用地(文小四)(0.60)	第二種住宅區(0.60)			
		學校用地(文小四)(1.70)	社教專用區(1.70)			
		公園用地(公十一)(1.25)	第二種住宅區(1.25)			
		公園用地(公十一)(0.24)	道路用地(0.24)			
		公園用地(公十一)(0.62)	公園用地(公十一)(0.62)			
		市場用地(市一)(0.38)	第二種住宅區(0.38)			
		市場用地(市四)(0.29)	第二種住宅區(0.29)			
		人行步道用地(0.08)	第二種住宅區(0.08)			
		停車場用地(停一)(0.19)	停車場用地(停一)(0.19)			
		停車場用地(停四)(0.21)	停車場用地(停四)(0.21)			
		兒童遊樂場用地(兒一)(0.20)	兒童遊樂場用地(兒一)(0.20)			
		兒童遊樂場用地(兒二)(0.20)	兒童遊樂場用地(兒二)(0.20)			
兒童遊樂場用地(兒三)(0.20)	兒童遊樂場用地(兒三)(0.20)					
道路用地(0.31)	道路用地(0.31)					

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	歷次專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		原計畫	新計畫			
9	(5) 計畫區東側 之公二及兒 八用地	公園用地 (公二) (1.15)	第二種住宅區 (1.15)	公二用地尚未開闢使用，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，檢討變更部分用地為第二種住宅區及道路用地，併同取得部分公二及兒八用地。	依下列修正：(修正後內容，詳圖7) 1. 經濟發展局前於第5次專案小組會議表示市二用地經評估已無使用需求，審酌本區域僅有公二一處公園用地，為確保都市生活環境品質，爰公二用地維持原計畫，市二及兒八用地檢討變更為第二種住宅區，並以整體開發方式併同取得公二用地屬私有及公私共有土地範圍。 2. 有關跨區整體開發地區之重劃財務可行性，請都發局會同本府地政局確認，如有必要得酌予調整變更內容及面積與併同修正變更理由。	
		公園用地 (公二) (0.13)	道路用地 (0.13)			
		公園用地 (公二) (0.67)	公園用地 (公二) (0.67)			
		兒童遊樂場用地 (兒八) (0.21)	兒童遊樂場用地 (兒八) (0.21)			

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	歷次專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		原計畫	新計畫			
10	土地使用分區管制要點	增訂土地使用分區管制要點(住宅區(特)建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。)		配合本次檢討變更內容，增訂土地使用管制規定。	<p>依下列修正：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依本案重劃負擔比例45%原則調降住宅區(特)之容積率，修正為「住宅區(特)建蔽率不得大於50%，容積率不得大於132%。倘住宅區(特)各街廓範圍內全體私有土地所有權人同意以其土地市價總額45%折算代金，於申請建築執照時繳交予市府，公有土地管理機關承諾於土地處分時繳交予市府，則其土地得適用第二種住宅區之容積率。」</li> <li>2. 依變更第9案(4)及人陳第25案之初步建議意見增訂社教專用區之土地使用分區管制要點。</li> <li>3. 變更內容及變更理由文字併同修正。</li> </ol>	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



附圖 1 變更位置示意圖

附表 2 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	王○山 陳情位置：高中(職)3 用地，八德區高明段 949 及 949-1 地號	原 97 年土地使用分區為第二種住宅區，不知為何 103 年改為學校用地，土地使用分區誤植為學校用地請更正為住宅區。	酌予採納。 屬高中(職)3 用地範圍之八德區高明段部分 948 及 949 地號土地，變更為住宅區(特)(修正後內容，詳圖 8)，倘變更範圍內全體私有土地所有權人同意以其土地市價總額 45%折算代金，於申請建築執照時繳交予市府，則其土地得適用第二種住宅區之容積率。有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。 理由： 1. 八德區高明段部分 948 及 949 地號土地現況係為高中(職)3 用地，前開範圍土地經新興高中表示已無使用需求，審酌現況已為民宅使用，難以納入本案整體開發，爰予以檢討變更為住宅區(特)。 2. 本案為低價值土地變更為高價值之土地，雖不納入市地重劃整體開發，為維護公平之原則，調降變更後土地之容積率。 3. 變更後住宅區(特)之建蔽率及容積率依土地使用分區管制要點及相關規定辦理。	
2	吳○珍 陳情位置：文小 2 用地，桃園區中平段 323 及 324 地號	本次既為都市計畫「通盤檢討」應考量現實人文社會經濟環境依據都市計畫法第 26 條規定「對於非必要之公共設施用地，應變更其使用」。因應當前社會少子化、學校招生不足，甚至廢校之情事，文小 2 學校預定地應予以廢除，變更為其他用地，以免妨礙都市發展。	不予採納。 理由： 考量文小 2 用地教育局仍有需求，爰本次檢討予以維持，後續仍請教育局編列經費徵購取得。	

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
3	康○發等 5 人 陳情位置：兒 34 用地，桃園區龍祥段 927 地號	<p>陳情理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 陳情人等前已於 103 年 10 月 29 日提出陳情意見。</li> <li>2. 兒 34 其隔鄰已有建設完成之兒童公園(兒 30)可替代其功能性，實無再增設之必要。</li> <li>3. 依本案計畫書第 36 頁，本都計區兒童遊樂場用地需求為 2.4 公頃，但劃設面積 7.98 公頃，已超過 5.58 公頃，無劃設兒 34 必要。</li> <li>4. 陳情土地自 68 年被編為機關用地至 95 年已超過 25 年未被徵收使用，理應還地於民，惟當時政府竟在毫無通知溝通下，逕自改編為無需求之兒 34。</li> <li>5. 陳情人等原所有土地，已有臨龍壽街土地一千五百多坪被徵收為署立桃園醫院及桃園療養院所用；另龍祥段 1126 等 7 筆地號土地面積一百多坪於龍壽街拓寬時被徵用，迄今仍未獲補償。</li> </ol> <p>建議事項： 本陳情位置土地應全部無條件變更為商業區或住宅區。</p>	<p>酌予採納。</p> <p>兒 34 用地納入變更第 9 案(3)，檢討變更為第二種住宅區(修正後內容，詳圖 5)。</p> <p>理由： 兒 34 用地尚未開闢使用，檢討變更兒 34 用地為第二種住宅區，納入變更第 9 案(3)，並以公辦市地重劃方式整體開發。</p>	
4	游○蓮等 2 人 陳情位置：桃園區龍祥段 988 地號 (人行步道用地)	<p>陳情理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本地號土地為都市計畫 4 米寬人行步道用地，緊臨變 9(3)案之市場用地(市 8 變更為住二)。</li> <li>2. 此人行步道現況僅龍祥段 988 地號(68.61 m<sup>2</sup>)為私人所有，其餘皆為市府所有，列入本專案，市府可輕易取得全部所有權。</li> <li>3. 988 地號所有權取得係由夫妻贈與，其配偶之龍祥段 986 地號(市 8)已列入本專案，發回土地可合併處理，不致造成困擾。</li> </ol> <p>建議事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 將龍祥段 988 地號私有地及市府所有之人行步道用地納入本專案，市府可取得整條步道所有權，有利整體規劃。</li> <li>2. 本案完成後，本步道請市府儘速開發。</li> <li>3. 本步道前後兩端為商業區及第二種住宅區且大樓林立，兩旁為第二種住宅區及公園，可考慮調整道路寬度，以利社區發展。</li> </ol>	<p>酌予採納。</p> <p>納入變更第 9 案(3)併同取得(修正後內容，詳圖 5)。</p> <p>理由： 考量陳情土地毗鄰變更第 9 案(3)整體開發範圍，有其交通服務需求，爰予以納入變更第 9 案(3)併同取得。</p>	
5	吳○祥等 54 人 陳情位置：變 7 案，體育場及道路用地	<p>變 7 案擬將體育場及道路回復為原使用分區(農業區)，非常不妥，除不盡符合都市發展需求外，且未顧及公平正義，現提供二個方案，以確保陳情人權益，以第一方案為最優先。</p> <p>方案一、請全部改為公園用地</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案原規劃體育場及道路用地原委，已於 105 年 1 月 18 日陳情書內詳述。</li> <li>2. 該區人口迅速成長，龍安國小不受少子化影響仍續擴建，證明當時規劃並無不當，為取信於民及顧及公平正義保障當事人權益，前縣長承諾，應當履行，以維持政策一貫性，貼近民之</li> </ol>	<p>酌予採納。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 維持道路用地，變更體育場用地為第二種住宅區、公園用地及道路用地，部分農業區配合新設道路截角變更為道路用地，並以公辦市地重劃方式整體開發(修正後內容，詳圖 3)。</li> <li>2. 本案修正後併入變</li> </ol>	

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>所欲。</p> <p>3. 本市已升格為直轄市，桃園區人口又最多，都會區之建設與國際接軌，惟本計畫區內尚未籌設中大型運動或森林公園，為提升市民生活品質，實有必要保留原劃為體育場之公設用地，再加斟酌審議改為完整公園，絕對不要朝農業區使用之劃設。</p> <p>方案二、請全部改劃設為住宅區</p> <p>1. 查文中路、龍壽街及桃園內壠縱貫周遭農地，三面毗鄰之環境因建築林立人潮匯集，部分農地已遭受汙染可能，行政院環保署已於 106 年 8 月 7 日進行土壤採樣調查。</p> <p>2. 今貴府在上述地區除體育場變更為農業區外，其餘均為公園或住宅區，日後建築更多，人潮更匯集，又鄰近大馬路，車水馬龍，凡此種種，該案農地日後勢必遭受周遭環境空氣汙染，亦難做有機優質農業經營使用，此規劃極為不當，請重新考慮。</p> <p>3. 本案改劃設為「第二種住宅區」，完全符合內政部訂定之公共設施用地檢討變更原則，根據本案計畫書頁 26 檢討為適宜分區之變更原則第一項就提到：土地範圍完整可供建築使用者、劃設使用分區之原則宜與毗鄰地相同者，變更為住宅區、商業區或特定專用區。而本體育場用地方正、完整，且毗鄰住二，改朝住宅區劃設，合法、合情、合理。</p> <p>4. 縱觀本案所有公設的檢討規劃構想，幾乎都朝住二方向進行規劃，惟獨本體育場用地，擬改為農業區，回復原使用分區。通盤檢討如此進行，似有失公允，亦違政府追求社會公平正義原則。</p> <p>5. 原蘆竹區第一公墓毗鄰原體育場用地，新計畫已改為第二種住宅區，日後住宅區亟須進出道路，因此原在體育場用地旁之道路用地，有必要保留，作為住宅區道路進出用，此道路用地必須保留，不宜變更為農業區。</p>	<p>更第 9 案整體開發地區，有關跨區整體開發地區之重劃財務可行性，請都發局會同本府地政局確認，如有必要得酌予調整變更內容及面積與併同修正變更理由。</p> <p>理由： 本案體育場用地及道路用地尚未開闢使用，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，檢討變更體育場用地為第二種住宅區、公園用地及道路用地，原體育場用地西北側之部分農業區配合本案新設道路截角變更為道路用地，維持原計畫 15 公尺聯外道路，並以公辦市地重劃方式整體開發，併同取得公園用地及道路用地。</p>	
6	中路里里長溫麗芳等 4 人 陳情位置：變 9(4)案，兒 3 用地	兒 3 位於桃園區延壽街與益壽七街路口，公告迄今未開發，因該地住宅為 70 年間興建之老社區，機能均已老化，人口外流(多為租戶)嚴重，故兒 3 用途已失去功能性，建請解編，還地於民，以利本區發展。	不予採納。 理由： 考量陳情位置周邊地區並無公園綠地設施，爰本次檢討予以維持，並納入整體開發地區予以取得。	
7	邱○禎等 4 人 陳情位置：公 6 用地，桃園區國聖段 1173、1174、1175、	<p>陳情理由：</p> <p>1. 陳情範圍為公 6、南側人行步道及鐵路用地，面積約 8,660 m<sup>2</sup>，公 6 係 63 年劃設迄今仍未徵收開闢，且目前未做其它使用。</p> <p>2. 公 6 土地產權單純，全為邱姓三兄弟所有，三</p>	考量本案未來開發須配合鐵路地下化都市計畫變更案之實施期程執行，以確保聯外道路之通行，爰納入該案	

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
	1176、1181、1184 及 1185 地號	<p>人均願意依標準回饋 45%土地(分回 55%面積)。</p> <p>3. 本計畫區內公園用地面積較計畫服務水準多劃設約 5 公頃多，因此實有可檢討空間。</p> <p>4. 公 6 原為鐵路及溪流包圍，出入交通不便，僅能以務農為主，又前後歷經北二高內環線開闢及拓寬所需之二次徵收作業，將公 6 一分為二，致實不利使用。</p> <p>5. 欣聞公 6 南側之鐵路，將由原高架化方式，改採地下化方式辦理，而不論高架或地下，原鐵道範圍均將以園道型態設置。如此一來，原受限於鐵路阻隔，導致無法南北向全線貫通之北二高內環線兩側便道，將因該園道之設置而貫通串接。因此本公園未來亦將有園道及兩側 8 米以上之便道得以通行，故在可預期的未來，周邊交通將有結構性的改變。</p> <p>6. 公 6 劃設迄今已超過 40 年，陳情人除配合政府重大工程建設外，為配合市府茄荖溪溝渠整治工程，亦先無償提供私有土地供市府先行使用，為地方發展貢獻一己之力。</p> <p>建議事項：</p> <p>1. 公保地依徵收條例必須以市價徵收，目前財政拮据，爾後更無可能全面徵收，希望政府可考量在保留公共服務水準條件下，由陳情主動提出申請之機制。</p> <p>2. 冀望貴府能一併考量將公 6 用地及鄰接公設用地納入本次專案通檢解編。倘蒙貴府同意納入採重劃方式解編，公 6 土地所有權人同意回饋比例得比照其餘公展案件，由地主分回 55%之可建築用地，並承諾應回饋之公設用地部分，於都市計畫發布實施後，出具同意書先行提供市府開闢或簡易綠化使用。</p>	一併處理。	
8	溫○光 陳情位置：變 9(4)案，兒 3 用地，桃園區延壽段 558 及 559 地號	<p>陳情理由：</p> <p>1. 兒 3 鄰近之益壽七街道路土地徵收條件為 100%土地面積以接近市價徵收，地主所獲得補償為 100%土地面積×接近市價，故徵收順利，工程順利完成。</p> <p>2. 本次兒 3 市地重劃，地主發還土地約 55%，地主獲得補償僅為 55%土地面積×市價，勢必引發民怨。</p> <p>3. 這二塊土地緊鄰，但依上述兩相比較之下，本次地主權益明顯受到損害，與政府強調公有土地取得應以市價補償的公平正義原則嚴重相違。</p> <p>建議事項：</p> <p>建議發還地之住二容積率應由原規劃之 240%提升為 480%，以彌補發還地僅 55%，對地主所造成之損害。</p>	不予採納。 理由： 該陳情土地係納入本次市地重劃整體開發範圍，應依市地重劃相關規定辦理。	
9	溫○照	同第 8 案。	同人陳第 8 案。	

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
	陳情位置：變 9(4)案，兒 3 用地，桃園區延壽段 558 及 559 地號			
10	溫○男 陳情位置：變 9(4)案，兒 3 用地，桃園區延壽段 558 及 559 地號	同第 8 案。	同人陳第 8 案。	
11	溫○圓 陳情位置：變 9(4)案，兒 3 用地，桃園區延壽段 558 及 559 地號	同第 8 案。	同人陳第 8 案。	
12	沈溫○敏 陳情位置：變 9(4)案，兒 3 用地，桃園區延壽段 558 及 559 地號	同第 8 案。	同人陳第 8 案。	
13	溫○華 陳情位置：變 9(4)案，兒 3 用地，桃園區延壽段 558 及 559 地號	同第 8 案。	同人陳第 8 案。	
14	溫○惠 陳情位置：變 9(4)案，兒 3 用地，桃園區延壽段 558 及 559 地號	同第 8 案。	同人陳第 8 案。	
15	林○宏 陳情位置：變 9(3)案，市 9 用地，八德區高明段 137、138 及 139 地號	陳情理由： 陳情土地本次變更為第二種住宅區，其緊臨商業區及住宅區，鄰近商業區已建築為住宅大樓，周邊地區實際皆為住宅區，陳情土地緊臨兒 35 及停 9，具備商業活動機能及價值。 建議事項： 陳情土地同意變更為第二種住宅區，但若變更為商業區更能提高土地利用效益，懇請貴局詳加考慮。	酌予採納。 理由： 陳情內容市 9 用地變更為第二種住宅區，已納入變更第 9 案(3)(修正後內容，詳圖 5)。	
16	黃○坤等 7 人 陳情位置：兒 19 用地，桃園區江南段	兒 19 劃設數十年未辦理徵收，且周邊已有替代其功能性之公共設施，如周邊之桃園內環線、國道二號高架橋下，於龍安街到文中路之間設有綠色廊道廣場，內有溜冰場、滑輪場、羽球場及兒童	酌予採納。 1. 停 10、停 11 用地、兒 19 及毗鄰道路及人行步道用地納入	

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
	1079 、 1079-2 、 1079-3 、 1079-4 、 1079-5 及 1079-6 地號	遊樂場；附近又有龍岡公園(公5)，內有籃球場、多項運動器具設備、散步道，活動空間廣大。請開放兒 19 變更為住宅區。	變更第 9 案，檢討變更更為第二種住宅區、綠地及道路用地(修正後內容，詳圖 9)。 2. 本案修正後併入變更第 9 案整體開發地區，有關跨區整體開發地區之重劃財務可行性，請都發局會同本府地政局確認，如有必要得酌予調整變更內容及面積與併同修正變更理由。 理由： 審酌停 10 及停 11 用地畸零狹小，爰併同兒 19 及毗鄰道路、人行步道用地變更為第二種住宅區、綠地及道路用地，並以公辦市地重劃方式整體開發，配合重劃配地需求，併同取得興闢毗鄰之道路用地。	
17	周○福 陳情位置：變 9(5)案，公 2 用地，桃園區中平段 274、274-3 及 274-4 地號	希望原地原配變商業區或住宅區，地主需要比例為原地坪的 45~50%。	酌予採納。 陳情內容公 2 用地已納入變更第 9 案(5)，以公辦市地重劃方式整體開發併同取得，並依市地重劃相關規定辦理(修正後內容，詳圖 7)。	
18	黃○凱 陳情位置：變 7 案，體育場及道路用地，桃園區龍壽段 46-2、46-3、46-4、46-7 及 50-2 地號	陳情理由： 1. 本案計畫書中述明「體育場係區域性公共設施，應將全直轄市、縣(市)轄內各都市計畫區納入整體考量分析其區位分布及服務範圍人口規模；服務範圍具重疊性者，應考量投資效益，取消較不具效益之公共設施；服務範圍內有規模相近之學校運動設施可替代其功能者，應考量檢討變更」，但學校運動設施以學生使用為優先，臨近學校可全天開放其運動設施予鄰里居民使用？故僅於學生下課時方有使用之可能，其餘時間想運動之民眾該何去何從。 2. 爾今全國各縣市大力推展運動風氣，位於本區的民眾卻連一座可隨時運動的體育場都沒有，僅能依規劃人員所述與學生爭搶學校運動	同人陳第 5 案。	

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>設施，何以推廣運動風氣？體育場所用地比例已嚴重不足，僅於其他處所劃設公園補足法令需求，公園用地提升至都市計畫總面積 2.22%，體育場所用地減少成僅占都市計畫總面積 0.03%，相差 74 倍，何有變更其他土地為公園用地，將唯一大型體育場所用地回復為農業區之理？</p> <p>3. 本都市計畫自 68 年發佈，陳情土地自 95 年 2 月以「列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施計畫」之特別變更方式，劃設為本區都市計畫唯一體育場所用地，周邊道路用地係為顧及龍安國小學童上下學之安全，並由評估替選方案中選定最佳方案方式劃設，僅僅十年即變為「尚未開闢使用，爰檢討變更回復為原使用分區(農業區)，原規劃之體育場聯外道路亦未開闢使用，併同檢討變更回復原使用分區」，陳情土地開闢與否權責在政府，現今未開闢政府應負全部責任，劃設十餘年未開闢，僅以寥寥數句即否定前次定案，實在荒謬。</p> <p>4. 依公展計畫書所訂變更住宅區或農業區之變更原則皆有與劃設之使用分區原則宜與毗鄰土地相同之規定，陳情土地北面緊臨學校用地、農地廠房及零星工業區，東面為已全部開發之住宅區，南面及西面為農業區，該農業區為工業區及住宅區包圍，政府劃設十年未開闢，陳情人無法利用土地十餘年，現又回復原來使用又無任何補償，陳情人實在不能接受，故應變更為住宅區方符合土地變更利用原則；另陳情土地於劃設前為蘆竹第一公墓腹地，若回復為原使用分區，應變更為殯葬用地方符合回復定義。</p> <p>建議事項： 陳情人所有桃園區龍壽段 46-2、46-3、46-4、46-7 及 50-2 地號土地應變更為更高度利用分區(如住宅區)，或維持原有分區，或回復為殯葬用地。</p>		
19	黃○凱 陳情位置：變 9(3)案，停 9 用地，八德區高明段 144 地號	<p>陳情理由：</p> <p>1. 依內政部訂定之公共設施用地檢討變更原則規定：「未徵收之停車場用地應依各該地區都市發展情形，核實檢討其實際停車需求，如無取得計畫或使用需求者，應予以檢討變更。停車需求較高區位應優先利用現有公共設施用地以多目標使用方式設置停車場，以及透過各土地使用分區使用管制規定，要求開發者規劃設置足夠之停車空間，以滿足因土地開發所衍生之停車需求。」</p> <p>2. 經查兒 35 面積 970 坪，土地公有比例達 94%，且市府工務局刻正取得其餘 6% 用地，周邊道路用地也積極辦理撥用中(資料來源：</p>	<p>不予採納。</p> <p>理由： 考量停 9 用地交通局仍有需求，陳情位置周邊地區亦無停車用地，爰本次檢討予以維持，並納入整體開發地區予以取得。</p>	

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p><a href="https://www.nownews.com/news/20170619/2570513">https://www.nownews.com/news/20170619/2570513</a>)。另依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 3 條規定兒童遊樂場用地地下可作停車場使用。對於本案停 9 用地交通局仍有需求一事，可利用兒 35 開闢之際，在地下室增設停車場，既可解決交通局無經費徵收問題，又可以立即擁有停車場，還可還地於民，一舉三得。</p> <p>3. 陳情土地僅約 500 坪，依上述檢討原則應透過多目標使用方式將兒 35 設置地下停車場提高土地利用。故陳情土地實可變更為住宅區供陳情人自行開發，不但減少公共預算支出，更可高度利用兒 35，故陳情土地實無保留為停車場用地之必要。</p> <p>建議事項： 建請將陳情土地變更為住宅區。</p>		
20	<p>龍祥里里長李玲娟 陳情位置：桃園區龍祥里大慶街東側之圳渠溝渠用地</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 該住宅區於 64 年竣工，從未想過住家的廚房，大面積被市政府劃為都市計畫圳渠溝渠用地，而且早在 68 年就劃定。四十幾年來，所有權人無人知曉，絕非一句「有公告」就能對所有權人交代，何況居然直到第四次通盤檢討時，居民才得知。</li> <li>2. 辛苦一生的心血，任何人都無法接受！四十年來從農業社會更迭為商業社會，下游農地已大樓林立，灌溉溝渠早以雨水及生活廢水為主，現今下游均已休耕，加寬灌溉溝渠已失實質意義。</li> <li>3. 基於時空背景變遷，長達四十年間均未加寬灌溉溝渠，未聞聽農民因灌溉水量不足而起民怨，若依原都市計畫實施，不僅浪費公帑，也將這六十多戶住民廚房整塊切割，絕非議價收購能完事的。</li> <li>4. 建請藉此機會於通盤檢討時，順應民需。</li> </ol>	<p>納入「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第四次通盤檢討)案」研議。</p> <p>理由： 本案經查該處圳渠係桃園大圳二支線，惟實際使用現況範圍與都市計畫劃設範圍似有不符，審酌都市計畫規劃原意及避免影響土地所有權人權益，納入刻正辦理之「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第四次通盤檢討)案」研議。</p>	
21	<p>呂○珠等 10 人 陳情位置：八德區高城七街 21 巷計畫道路(十-62-8M 道路)</p>	<p>陳情理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 高城社區已有完整道路計畫，此道路沒有必要設置。</li> <li>2. 計畫道路未跨越鐵路，紓解交通實質意義不大。</li> <li>3. 計畫道路路寬不大(8 米)，使用效益不彰。</li> <li>4. 因為不確定因素，不知何時會執行，讓居民三十四年無法重建，歷經一代的民怨，難以忍受。</li> <li>5. 取消本計畫道路，完全不影響社區交通需求。</li> </ol> <p>建議事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 取消高城七街 21 巷之計畫道路。</li> <li>2. 可保留原有既成道路，不必重新開路。</li> </ol>	<p>酌予採納。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依陳情道路用地之地籍權屬將民宅使用範圍納入變更第 3 案劃設為住宅區(特)，埤塘使用範圍納入變更第 3 案劃設為公園用地(修正後內容，詳圖 2)。</li> <li>2. 納入變更第 3 案劃設為住宅區(特)部分，倘變更範圍內全體私有土地所有權人同意以其土地市價總額 45% 折算代</li> </ol>	

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>金，於申請建築執照時繳交予市府，公有土地管理機關承諾於土地處分時繳交予市府，則其土地得適用第二種住宅區之容積率。有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 陳情道路北側範圍現況已為民宅及埤塘使用，難以納入本案整體開發，爰依地籍權屬將民宅使用範圍納入變更第3案劃設為住宅區(特)，埤塘使用範圍納入變更第3案劃設為公園用地。</li> <li>2. 本案變更為住宅區(特)部分，為低價值土地變更為高價值之土地，雖不納入市地重劃整體開發，為維護公平之原則，調降變更後土地之容積率。</li> <li>3. 變更後住宅區(特)之建蔽率及容積率依土地使用分區管制要點及相關規定辦理。</li> </ol>	
22	黃○來等 2 人 陳情位置：文小 5 用地	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 文小 5 經教育局評估仍有使用需求，故維持原計畫，則應加速徵收時程，並請告知地主何時要徵收土地，以利地主規劃利用徵收前之土地。</li> <li>2. 若不徵收文小 5，則應變更為住宅區，以利土地利用。</li> <li>3. 文小 5 被劃為學校用地已三十多年，地主土地使用受限制，權益受侵害，請加速徵收或解編，以維地主權益。</li> </ol>	<p>不予採納。</p> <p>理由： 考量文小 5 用地教育局仍有需求，爰本次檢討予以維持，後續仍請教育局編列經費徵購取得。</p>	
23	呂○威 陳情位置：變 7 案，體育場及道路用地，蘆竹區文中段	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 文中段 762、763 及 764 等 3 筆土地，於 2001 年經政府編定為「體育場用地」與「體育場連外道路用地」，遲遲未辦理徵收，嚴重損及地主權益，而現今南區中壢、龍潭、楊梅 3 處皆有體育園區，然桃園區唯一的體育場用地卻可</li> </ol>	同人陳第 5 案。	

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
	762、763、764 及 765 地號	<p>能要解編不予徵收使用，市府施政明顯重南輕北，倘若北區仍需要大型體育園區用地，請相關單位進行評估，並與地主協商，儘快達成購地共識。</p> <p>2. 文中段 762、763、764 及 765 等 4 筆土地，周邊聯外道路遲未開發，使得地主無法使用，但目前市府已經持有周邊計畫道路土地龍鳳段 121 地號，請相關單位擬定時程儘快將周邊道路打通，以免地主權益持續受損。</p>		
24	張○乾 陳情位置：桃園區龍祥段 944-977 及 978 地號 (十-64-8M 道路)	<p>陳情理由：            陳情土地周邊的道路用地僅徵收比鄰新規劃住二的局部道路用地(980 及 981 等地號)，然而該路段龍泉一街仍未能貫通，未能有效提升居民生活品質與交通便利性等長遠規劃。</p> <p>建議事項：            將陳情土地合併住二道路規劃徵收，除能將該新規劃住二之道路與臨近的龍泉一街貫通，讓該區交通網絡更為健全，對於當地居民的出入交通將會更為便捷；並建議將緊鄰龍祥公園(兒 30)的道路一併規劃鋪設，將更能提升居民的居住品質。</p>	<p>不予採納。</p> <p>理由：            考量陳情位置非毗鄰本案整體開發範圍，後續仍請主管機關編列經費徵購取得。</p>	
25	佛光山寺 陳情位置：變 9(4)案，文小 4 用地	<p>陳情理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 文小 4 用地經教育專業評估已無使用需求，為促進民間團體興辦終身學習機構，本次變更為社教專用區。</li> <li>2. 本寺為宗教團體，因寺務行政所需必須辦理寺廟登記，依據「辦理寺廟登記須知」第 2 條規定，經建築主管機關核准寺廟建造，取得建物用途為寺廟之使用執照，得依本須知辦理寺廟登記。本次公展文件並未檢附該都市計畫之土地使用管制要點，且「都市計畫法桃園市施行細則草案」也未提及社教專用區之使用用途，僅規定社教機構用地建蔽率 50%、容積率 250%。</li> <li>3. 由原先學校用地變更為社教專用區後，本寺將發展為台灣北部地區重要的社會教育據點，興闢後提供完善公眾空間與課程，讓市民增加多元的學習機會以及一處欣賞文化藝術的休憩設施，維持原有公共設施之用途與功能，應無需負擔市地重劃之公設負擔。</li> </ol> <p>建議事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 社教專用區之土地使用管制要點，得作為宗教設施使用(得於一定樓地板面積上限規劃宗教建築物)，以利本寺開發後能辦理寺廟登記。</li> <li>2. 本案將以政府公辦方式辦理整體開發，依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區之土地，基於落實受益者負擔之精神、公平負擔開發後之公共設施用地，跨區整體開發後土地所有權人領回之可建築用地以 50%為上限，惟</li> </ol>	<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 案涉土地使用分區管制要點部分，本案配合檢討新增之社教專用區，另增訂土地使用分區管制要點如下：社教專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%，得供社會教育及宗教附屬設施使用，其中供宗教附屬設施使用之比例以不超過總樓地板面積 30%為限，社教專用區之開發建築須以全街廓開發方式辦理。</li> <li>2. 案涉公共設施負擔比例部分，該陳情土地係納入市地重劃整體開發之範圍，應依市地重劃相關規定辦理。</li> </ol>	

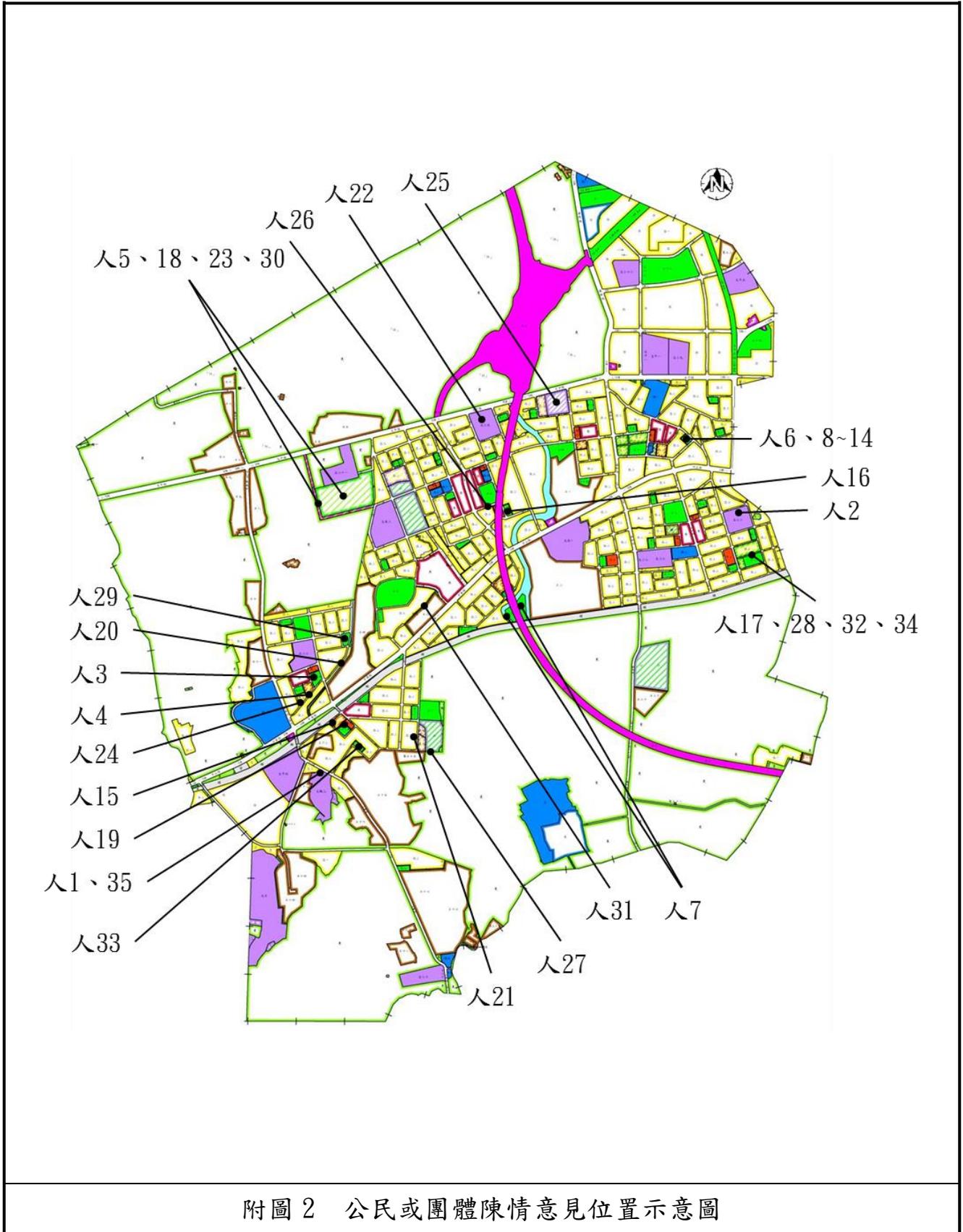
編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		本寺土地變更為社教專用區仍為公共設施用地使用，應無需負擔公設比例。		
26	黃○德等 2 人 陳情位置：桃園區江南段 1097 及 1097-1 地號 (停 10 用地)	<p>陳情理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 桃園區江南段 1097 及 1097-1 地號等 2 筆土地(停 10 用地)現有地上物鐵皮屋於民國 64 年興建，83 年起早已課稅，戶政登記為一般自用住宅，門牌號碼：桃園區龍鳳里 2 鄰龍安街 80 巷 30 之 1 號。</li> <li>2. 停 10 用地該地面積畸零車輛容積率小，又為國道 2 號橋下現有內環線綠色廊道廣場，內設有溜冰場、滑輪場、羽球場、籃球場、散步道等多項健身運動器具設備，早已不符土地使用分區管制之規定。</li> <li>3. 停 10 用地被編列數十年，38 年來市府一直未辦理徵收閒置多年，且橋下周邊早有可替代公用之停車場與其公共設施，地主衷心期盼此次能專案處理並派員實際勘查瞭解。</li> </ol> <p>建議事項： 敬請將停 10 用地變更為住宅區。</p>	<p>酌予採納。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 停 10、停 11 用地、兒 19 及毗鄰道路及人行步道用地納入變更第 9 案，檢討變更為第二種住宅區、綠地及道路用地(修正後內容，詳圖 9)。</li> <li>2. 本案修正後併入變更第 9 案整體開發地區，有關跨區整體開發地區之重劃財務可行性，請都發局會同本府地政局確認，如有必要得酌予調整變更內容及面積與併同修正變更理由。</li> </ol> <p>理由： 審酌停 10 及停 11 用地畸零狹小，爰併同兒 19 及毗鄰道路、人行步道用地變更為第二種住宅區、綠地及道路用地，並以公辦市地重劃方式整體開發，配合重劃配地需求，併同取得興闢毗鄰之道路用地。</p>	
27	邱○淵 陳情位置：變 3 案，八德區茄明段 1003 及 1005 地號 (文小 8 用地、農業區)	<p>陳情理由：</p> <p>八德區茄明段 1003 及 1005 地號原編定學校預定地，毗鄰茄苳段 19 地號亦原同為學校預定地，本次解編為低密度住宅區，為何獨漏本人所有茄明段 1003 及 1005 地號，40 年前已規劃學校預定地，竟又劃編為公園預定地，殊屬不合理之規劃，不合時宜。</p> <p>建議事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 茄明段 1003 地號變更為農業區。</li> <li>2. 其餘陳情土地同毗鄰茄苳段 19 地號變更為住宅區或工業區(因周邊全部皆為小型工業區)。</li> </ol>	<p>酌予採納。</p> <p>陳情土地屬文小 8 用地範圍變更為農業區(修正後內容，詳圖 2)。</p> <p>理由： 依埤塘檢討原則，非屬埤塘現況使用範圍且毗鄰農業區之土地，檢討變更為農業區。</p>	
28	麗寶春天社區管理委員會 陳情位置：變 9(5)案，公 2 用地	<p>本社區自 87 年興建後，住戶陸續進住，殷切期盼面對之公園儘速開闢，過了 20 年，等到的卻是社區面前變更為住宅區，而公園卻只剩不到一半，對社區住戶而言情何以堪。陳情建議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 應完整保留公園用地，儘速開闢。</li> <li>2. 毗鄰之市 2 併同變更為公園用地，該市場用地</li> </ol>	<p>酌予採納。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經濟發展局前於第 5 次專案小組會議表示市二用地經評估已無使用需求，審酌本區域僅有公二一</li> </ol>	

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>現況為簡易公園使用，變更為公園用地應無疑義。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>公園規劃應與兒 12、市 2 整併開發，以發揮戶外活動、防災最大效益。</li> <li>公園區位應劃設綠地與兒 8 串連，讓公園及兒 8 有連貫性(速通性)。</li> <li>變更後公園面積應維持一定比例，原有公園及兒童遊樂場用地已有部分土地容積移轉為市府所有，辦理市地重劃等開發留供發還地主之住宅區土地，應扣除已容積移轉為市府所有或其他已為公有之土地。</li> <li>變更案規劃之住宅區應要求退縮建築並提供行人步道等公共空間，以解決道路狹窄、無行人步道設置之問題。</li> <li>變更案內規劃之住宅區應限制其容積率，因鄰近已有過多大樓及住戶，若新建住宅再引進過多住戶，公園、綠地公設品質恐嚴重不足。</li> </ol>	<p>處公園用地，為確保都市生活環境品質，爰公二用地維持原計畫，市二及兒八用地檢討變更為第二種住宅區，並以整體開發方式併同取得公二用地屬私有及公私共有土地範圍。(修正後內容，詳圖 7)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>案涉發還土地比例部分，依市地重劃相關規定辦理。</li> <li>案涉變更後之第二種住宅區之容積率及退縮建築等部分，依土地使用管制要點及相關規定辦理。</li> </ol>	
29	<p>陳○枝 陳情位置： 桃園區龍祥段 645 地號 (兒 28 用地)</p>	<p>陳情理由： 桃園區龍祥段 645 地號土地於民國 68 年規劃為兒童遊樂場用地，至今政府未徵購。</p> <p>建議事項： 建請將陳情土地變更為住宅區。</p>	<p>酌予採納。</p> <p>兒 28 用地納入變更第 9 案(3)，以公辦市地重劃方式整體開發，併同取得兒 28 用地(修正後內容，詳圖 5)。</p> <p>理由： 兒 28 用地尚未開闢使用，檢討併同取得兒 28 用地，納入變更第 9 案(3)，並以公辦市地重劃方式整體開發。</p>	
30	<p>呂○東 陳情位置： 變 7 案，體育場及道路用地，蘆竹區文中段 742、743、752、753 及 779 地號</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>案內標的物自規劃體育場用地迄今已十餘載均未徵收，嚴重侵犯地主應有之權益，基於還地於民之精神，若無徵收規劃，建議貴局可否採重劃地主原地分配方式取得。</li> <li>若可用重劃方式取得，案內標的物延宕地主權利多年，為彌補地主償失，可否於審議通過後，原配地立即使用，以符地盡其利之精神。</li> </ol>	<p>同人陳第 5 案。</p>	
31	<p>廖○水等 14 人 陳情位置： 桃園區龍鳳段 779 地號等 26 筆土地 (綠 9 用地)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>該都市計畫已延宕 30 多年，雖委員開會討論 2 次，都擱置未動工，第 3 次委員開會通盤檢討，公告未落實，受影響家戶必須先陳情才通知到案說明。</li> <li>陳情土地距離台 1 線中華路僅不到一百公尺，請廢除綠 9 用地。</li> </ol>	<p>不予採納。</p> <p>理由： 1. 陳情土地範圍所在之綠 9 用地係本都市計畫規定住宅區與工業區間劃設 5 公尺寬之隔離綠帶，考量原計畫規劃原意及</p>	

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>因應防災需求，仍應維持其隔離綠帶功能，爰本次檢討予以維持。</p> <p>2. 毗鄰之工 3 係屬本市都市計畫工業區轉型發展地區，未來得俟實際發展情形，於工 3 辦理都市計畫變更時，併同審視綠 9 用地之留設需求。</p>	
32	<p>園舞曲社區管理委員會 陳情位置： 變 9(5)案，公 2 用地</p>	<p>陳情理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>公 2 用地原劃設面積 1.95 公頃，本次檢討擬變更為 0.67 公頃，並位於原用地範圍東南隅，惟變更後公 2 位置東臨泰昌二街(8 米計畫道路)，南臨宏昌十二街(8 米計畫道路)，已損及該用地將來規劃多目標使用之可能性(相臨道路須有一條 10 米以上之道路)，實有影響周圍住戶權益之虞。</li> <li>公 2 用地相鄰之市 2 用地現開闢為籃球場及簡易廣場，因市 2 相鄰街廓有多幢集合式住宅(泰昌三街自宏昌六街至宏昌十三街到路段之道路兩側)，其人口密度較高，相較泰昌二街於相同路段之建築多為透天厝建築，其人口密度相對較低，至該市 2 廣場及兒 12 公園於日常下班時段及休假時間之使用人次相當頻繁，已形成附近住戶慣於休憩之場所，實有於鄰近土地拓展相關設施用地之需求。</li> <li>原規劃位置相鄰住宅區之東側(桃園都市計畫農業區)及南側皆毗鄰農業區(刻有農業使用情形)，至泰昌三街兩側居民之視覺壓力皆較原規劃位置毗鄰之住宅區居民之視覺壓力要高，爰原規劃位置實有調整之必要。</li> </ol> <p>建議事項： 陳情人與相鄰社區居民皆有相同之共識認為，檢討後之公 2 位置應配置於臨泰昌三街側為佳(餘針對住宅區內道路開闢方式，無意見)，一則可賦予該用地將來得有多目標使用之可能，二則滿足住戶周遭居民日常休閒活動所需，更可充分發揮綠地之舒壓功能，煩請委員會惠予審酌採納。</p>	<p>同人陳第 28 案。</p>	
33	<p>姜○運等 6 人 陳情位置： 兒 6 用地</p>	<p>陳情理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>原於本都計區第三次通盤檢討，陳情變更改地為恢復原有住商使用，不要僅為了多增加一個兒童遊樂場用地，破壞整體市容，原因僅是現有兒 6 用地規劃面積不足而被否決。</li> <li>依都市計畫法 43 條規定，公共設施用地應就交通等現狀決定其位置，以增進市民活動之便利。兒 6 造成凹型道路，影響市容，此一非急</li> </ol>	<p>酌予採納。 兒 6 用地及周邊人行步道用地檢討變更為住宅區(特)(修正後內容，詳圖 10)，倘變更範圍內全體私有土地所有權人同意以其土地市價總額 45%折算代</p>	

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>迫性、必要性、嚴重違反之用地，將現有社區對外主幹道富城街攔腰阻斷，明顯屬規劃不當，違反本條規定。</p> <p>3. 依都市計畫法 26 條規定，通盤檢討時，依據發展情況並參考人民建議作必要之變更。現僅因原規劃不當兒 6 用地面積不足，未考慮發展情況，若強行徵收非但浪費公帑未能達成經濟效益，而否決人民陳情建議。如果真是堅持面積不足，則本次通盤檢討時，就應設法補足。否則依據社區實際發展情況，請再次考慮人民建議撤銷兒童遊樂場，以符合居住正義，由於此一編定確實給里長帶來極大困擾，屋齡太過老舊，無法拆除重建。</p> <p>4. 陳情人等的房屋均於本都市計畫發布實施前 3 年建成使用(65 年 12 月 14 日建成)，合法進住至今已逾 42 年。且屋齡均已高達 40 餘年以上，只因錯誤的編定帶來里民諸多不便，期待鈞府能體諒民意維護人民合法權益。</p> <p>建議事項： 呈請依據現況檢討縮小兒 6 用地。</p>	<p>金，於申請建築執照時繳交予市府，公有土地管理機關承諾於土地處分時繳交予市府，則其土地得適用第二種住宅區之容積率。有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。</p> <p>理由： 1. 審酌兒 6 用地及周邊人行步道用地現況已為民宅及私立幼兒園使用，難以納入本案整體開發，爰予以檢討變更為住宅區(特)。 2. 本案為低價值土地變更為高價值之土地，雖不納入市地重劃整體開發，為維護公平之原則，調降變更後土地之容積率。 3. 變更後住宅區(特)之建蔽率及容積率依土地使用分區管制要點及相關規定辦理。</p>	
34	<p>麗晶公園社區管理委員會主委許惠珍 陳情位置： 變 9(5)案，公 2 用地；變 9(4)案，文小 4 用地</p>	<p>陳情理由： 本次公設專案通盤檢討變九案涉及市地重劃的規劃，其中變九案(5)的變更內容影響周邊社區的權益，故集結社區的意見，向桃園市都委會反映，希望能再重新檢討。</p> <p>建議事項： 1. 變九案(5)的公園規劃應儘量向泰昌三街集中，不應分散規劃，降低公共設施規劃的可能性。 2. 公有土地應直接抵充作為公共設施，重劃案的公共設施面積應再提高。 3. 社教專用區的規劃細節應再交代，如果地主不願配回或市場不願買，抑或是地主跟市場皆零星的取得，喪失其整體性，都會影響地區的發展甚至是重劃的可行性。 4. 在變九案中，共有五個單元，有無可能讓大家開放性公共設施減少的比例儘量一致，而不是有些地方的公園、公兒 100%取得，而有些地方卻要減少公園的規劃面積，像陳情人所在的變九</p>	同人陳第 28 案。	

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		案(5)地區。 5. 欲出席都委會表達意見。		
35	王○山 陳情位置： 高中(職)3 用地，八德區高明段 949 及 949-1 地號	陳情理由： 陳情土地因房屋老舊須重建，因土地使用分區與實際使用情形不符，且面寬不足、地形不正，有礙市容，土地無法充分利用，嚴重影響陳情人權益。 建議事項： 1. 請惠予同意界址調整，調整後之位置如附圖。 2. 請惠予都市計畫通盤檢討，將陳情人現況使用之土地變更為住宅區，以符合土地實際之使用。	1. 有關陳情建議調整土地位置部分，係屬私權事宜，非屬都市計畫委員會審議之範疇。 2. 陳情案涉土地變更為住宅區部分，同人陳第 1 案。	



附圖 2 公民或團體陳情意見位置示意圖

附表 3 變更內容綜理表(依專案小組初步建議意見修正)

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
1	1	計畫區西側之機十用地	機關用地 (機十) (0.05)	農業區 (0.05)	原供設立桃園區里辦公室使用，尚未開闢，經本府民政局評估已無使用需求，爰檢討變更回復為原使用分區(農業區)。	
2	2 、 5	計畫區中央偏西北側之部分文小六、文中三、部分第二種住宅區及部分道路用地	學校用地 (文小六) (0.71)	公園用地 (0.71)	現況為埤塘使用(夜鷺埤塘生態公園)，且屬桃園農田水利會之保留池，爰檢討變更為公園用地。	
			學校用地 (文中三) (2.97)	公園用地 (2.97)		
			第二種住宅區 (0.35)	公園用地 (0.35)		
			道路用地 (0.16)	公園用地 (0.16)		
		學校用地 (文小六) (0.11)	道路用地 (0.11)	審酌取消前開部分道路用地將阻斷周邊道路系統，故於原文小六用地沿埤塘劃設計畫道路用以連接周邊道路。		
3	-	計畫區中央偏西北側之高中(職)二用地	學校用地 (高中(職)二) (3.60)	學校用地 (文中小) (3.60)	經教育局評估學校實際使用需求，為利本用地後續開發之效益，爰檢討變更為文中小用地。	

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	
			原計畫	新計畫			
4	3、6、21、27	計畫區西南側之部分文小八、部分公十、兒三十一、部分人行步道、部分道路用地、部分第二種住宅區及部分農業區	學校用地 (文小八) (1.85)	公園用地 (1.85)	1. 現況為埤塘使用(高城埤塘生態公園),且屬桃園農田水利會之保留池,考量現有高城埤塘生態公園之規劃完整性,爰依現有高城埤塘生態公園、農田水利會及公有土地產權範圍,檢討變更為公園用地。 2. 非屬埤塘現況使用範圍且毗鄰農業區之土地,檢討變更為農業區。		
			兒童遊樂場用地 (兒三十一) (0.27)	公園用地 (0.27)			
			第二種住宅區 (0.04)	公園用地 (0.04)			
			農業區 (0.17)	公園用地 (0.17)			
			人行步道用地 (0.02)	公園用地 (0.02)			
			道路用地 (0.16)	公園用地 (0.16)			
			學校用地 (文小八) (0.12)	農業區 (0.12)			
			公園用地 (公十) (0.25)	農業區 (0.25)			
			第二種住宅區 (0.03)	道路用地 (0.03)	審酌取消前開部分道路用地將阻斷周邊道路系統,故於公十用地西北側之住宅區沿埤塘增設計畫道路用以連接周邊道路。		
			學校用地 (文小八) (0.23)	住宅區(特) (0.23)	1. 文小八八用地經教育局評估已無使用需求,該用地及毗鄰道路北側之部分範圍現況已為民宅使用,難以納入本案整體開發,爰依地籍權屬將民宅使用範圍納入劃設為住宅區(特)。 2. 本案為低價值變更為高價值之土地,雖不納入市地重劃整體開發,為維護公平之原則,調降變更後土地之容積率。		1. 倘變更範圍內全體私有土地所有權人同意以其土地市價總額45%折算代金,於申請建築執照時繳交予市府,公有土地管理機關承諾於土地處分時繳交予市府,則其土地得適用第二種住宅區之容積率。 2. 有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。
			道路用地 (0.05)	住宅區(特) (0.05)			
			兒童遊樂場用地 (兒三十一) (0.02)	住宅區(特) (0.02)	1. 兒三十一及毗鄰人行步道用地,部分非屬埤塘範圍,審酌現況已為民宅使用,難以納入本案整體開發,爰依地籍權屬將民宅使用範圍納入劃設為住宅區(特)。 2. 本案為低價值變更為高價值之土地,雖不納入市地重劃整體開發,為維護公平之原則,調降變更後土地之容積率。		1. 倘變更範圍內全體私有土地所有權人同意以其土地市價總額45%折算代金,於申請建築執照時繳交予市府,公有土地管理機關承諾於土地處分時繳交予市府,則其土地得適用第二種住宅區之容積率。 2. 有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。
			人行步道用地 (0.01)	住宅區(特) (0.01)			

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
5	8	計畫區東側之市三用地	市場用地 (市三) (0.45)	體育場用地 (0.45)	市三用地已取得，現況為運動設施使用。經檢討本府經濟發展局已無使用需求，配合實際使用現況，檢討變更為體育場用地。	
6	-	計畫區東側之公三用地	公園用地 (公三) (1.46)	體育場用地 (1.46)	公三用地現況為市立游泳池使用，本府體育局刻正辦理「市立游泳池 ROT 前置作業」，規劃將室內游泳池拆除重建，並新增體適能中心等運動服務設施，為提供市民更優良之運動空間，配合變更為體育場用地，以符實際需要。	
7	人 1 、 人 35	計畫區西南側之部分高中(職)三用地	學校用地 (高中(職)三) (0.0058)	住宅區(特) (0.0058)	1. 八德區高明段部分948及949地號土地現況係為高中(職)三用地，前開範圍土地經新興高中表示已無使用需求，審酌現況已為民宅使用，難以納入本案整體開發，爰予以檢討變更為住宅區(特)。 2. 本案為低價值土地變更為高價值之土地，雖不納入市地重劃整體開發，為維護公平之原則，調降變更後土地之容積率。	1. 倘變更範圍內全體私有土地所有權人同意以其土地市價總額45%折算代金，於申請建築執照時繳交予市府，則其土地得適用第二種住宅區之容積率。 2. 有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。
8	人 33	計畫區西南側之兒六及部分人行步道用地	兒童遊樂場用地(兒六) (0.18)	住宅區(特) (0.18)	1. 審酌兒六及周邊人行步道用地現況已為民宅及私立幼兒園使用，難以納入本案整體開發，爰予以檢討變更為住宅區(特)。 2. 本案為低價值土地變更為高價值之土地，雖不納入市地重劃整體開發，為維護公平之原則，調降變更後土地之容積率。	1. 倘變更範圍內全體私有土地所有權人同意以其土地市價總額45%折算代金，於申請建築執照時繳交予市府，公有土地管理機關承諾於土地處分時繳交予市府，則其土地得適用第二種住宅區之容積率。 2. 有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。
			人行步道用地 (0.05)	住宅區(特) (0.05)		

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
9	9	計畫區中央偏西北側之部分兒二十、部分兒二十三及部分停五用地	兒童遊樂場用地 (兒二十) (0.10)	第二種住宅區 (0.10)	1. 兒二十、兒二十三及停五用地，部分已開闢使用，經本府地政局表示兒二十、兒二十三及停五等用地係屬已辦竣之龍安市地重劃區範圍，考量整體開發之可行性，爰檢討變更部分兒二十、兒二十三及停五用地之未開闢部分為第二種住宅區。 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，併同取得部分兒二十用地。	附帶條件： 本案應以政府公辦方式辦理市地重劃整體開發。
			兒童遊樂場用地 (兒二十) (0.03)	兒童遊樂場用地 (兒二十) (0.03)		
			兒童遊樂場用地 (兒二十三) (0.11)	第二種住宅區 (0.11)		
			停車場用地 (停五) (0.07)	第二種住宅區 (0.07)		
10	9 、 人 17、 人 28、 人 32 、 人 34	計畫區東側之市二、市四、部分公二、兒八及部分人行步道用地	兒童遊樂場用地 (兒八) (0.21)	第二種住宅區 (0.21)	1. 市二、市四用地經本府經濟發展局評估已無使用需求，爰併同市二周邊人行步道用地檢討變更為第二種住宅區。 2. 兒八用地尚未開闢使用，爰檢討變更為第二種住宅區。 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，併同取得公二用地屬私有及公私共有之土地。	附帶條件： 本案應以政府公辦方式辦理市地重劃整體開發。
			市場用地 (市二) (0.47)	第二種住宅區 (0.47)		
			市場用地 (市四) (0.29)	第二種住宅區 (0.29)		
			人行步道用地 (0.02)	第二種住宅區 (0.02)		
			公園用地 (公二) (1.33)	公園用地 (公二) (1.33)		

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
11	9	(1) 計畫區中央偏西北側之部分文小六、兒十七、兒十八及部分道路用地	學校用地 (文小六) (0.91)	第二種住宅區 (0.91)	1. 文小六用地經本府教育局評估已無使用需求，除現況部分為埤塘使用之範圍外，本次檢討變更為第二種住宅區及公園用地。 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，併同取得兒十七及兒十八用地。 3. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興闢毗鄰道路用地。	變 11 案附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。
			學校用地 (文小六) (0.24)	公園用地 (0.24)		
			兒童遊樂場用地 (兒十七) (0.22)	兒童遊樂場用地 (兒十七) (0.22)		
			兒童遊樂場用地 (兒十八) (0.21)	兒童遊樂場用地 (兒十八) (0.21)		
			道路用地 (0.10)	道路用地 (0.10)		
11	9	(2) 計畫區中央之市七、兒二十六、部分人行步道及部分道路用地	市場用地 (市七) (0.34)	第二種住宅區 (0.34)	1. 市七用地經本府經濟發展局評估已無使用需求，爰併同周邊人行步道用地變更為第二種住宅區。 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，併同取得兒二十六用地。 3. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興闢毗鄰道路用地。	變 11 案附帶條件： 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 (0.01)	第二種住宅區 (0.01)		
			兒童遊樂場用地 (兒二十六) (0.07)	兒童遊樂場用地 (兒二十六) (0.07)		
			道路用地 (0.16)	道路用地 (0.16)		

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
11	9 、 人 3 、 人 4 、 人 15、 人 29	(3) 計畫區西南 側之部分文 小八、市八、 市九、停八、 停九、兒二十 八、兒三十 四、部分人行 步道及部分 道路用地	學校用地 (文小八) (0.39)	第二種住宅區 (0.39)	1. 文小八用地經本府教育局評估已無使用需求，除現況部分為埤塘使用及已為民宅使用之範圍外，本次檢討變更為第二種住宅區。 2. 市八、市九用地經本府經濟發展局評估已無使用需求，爰變更為第二種住宅區。 3. 兒三十四用地尚未開闢使用，爰變更為第二種住宅區。 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，併同取得兒二十八、停八及停九用地。 5. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興闢毗鄰道路及人行步道用地。	變 11 案附帶 條件： 應以政府公 辦方式辦理 跨區市地重 劃整體開發。
			市場用地 (市八) (0.29)	第二種住宅區 (0.29)		
			市場用地 (市九) (0.40)	第二種住宅區 (0.40)		
			兒童遊樂場用地 (兒三十四) (0.41)	第二種住宅區 (0.41)		
			兒童遊樂場用地 (兒二十八) (0.29)	兒童遊樂場用地 (兒二十八) (0.29)		
			停車場用地 (停八) (0.19)	停車場用地 (停八) (0.19)		
			停車場用地 (停九) (0.17)	停車場用地 (停九) (0.17)		
			道路用地 (0.45)	道路用地 (0.45)		
			人行步道用地 (0.01)	人行步道用地 (0.01)		

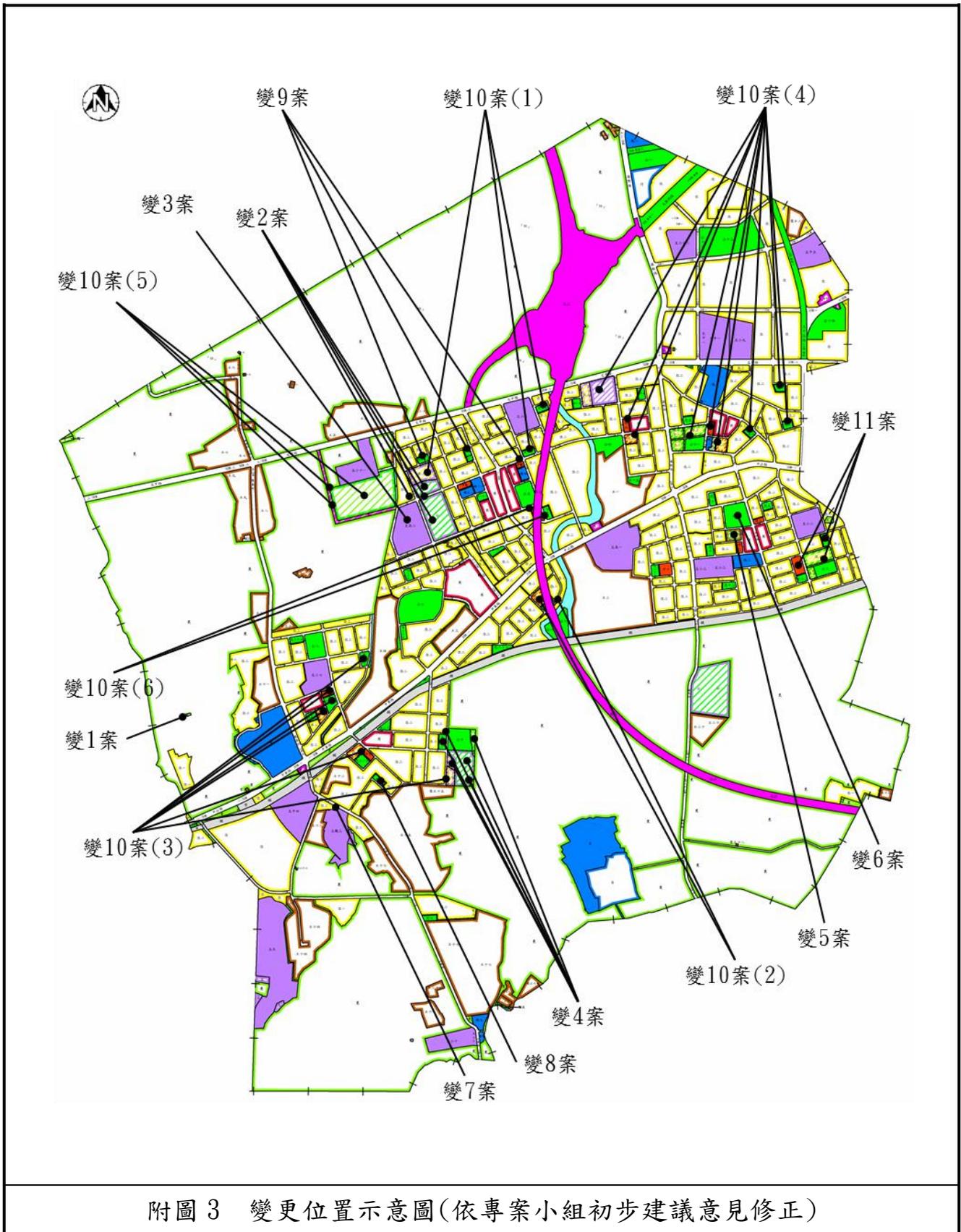
新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
11	9 、 人 25	(4) 計畫區中央 偏東側之部 分機二、文小 四、公十一、 市一、停一、 停四、兒一、 兒二、兒三、 部分人行步 道及部分道 路用地	機關用地 (機二) (0.16)	第二種住宅區 (0.16)	1. 機二用地現況部分未開闢使用，爰併同周邊人行步道用地變更為第二種住宅區。 2. 文小四用地經本府教育局評估已無使用需求，為促進民間團體興辦終身學習機構，爰檢討變更為第二種住宅區、社教專用區及道路用地。 3. 公十一用地尚未開闢使用，檢討變更部分用地為第二種住宅區及道路用地，併同取得部分公十一用地。 4. 市一用地經本府經濟發展局評估已無使用需求，爰併同周邊人行步道用地變更為第二種住宅區。 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，併同取得停一、停四、兒一、兒二及兒三用地。 6. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興闢毗鄰道路用地。	變11案附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。
			學校用地 (文小四) (0.89)	第二種住宅區 (0.89)		
			學校用地 (文小四) (1.31)	社教專用區 (1.31)		
			學校用地 (文小四) (0.10)	道路用地 (0.10)		
			公園用地 (公十一) (1.25)	第二種住宅區 (1.25)		
			公園用地 (公十一) (0.24)	道路用地 (0.24)		
			公園用地 (公十一) (0.62)	公園用地 (公十一) (0.62)		
			市場用地 (市一) (0.38)	第二種住宅區 (0.38)		
			人行步道用地 (0.06)	第二種住宅區 (0.06)		
			停車場用地 (停一) (0.19)	停車場用地 (停一) (0.19)		
			停車場用地 (停四) (0.21)	停車場用地 (停四) (0.21)		
			兒童遊樂場用地 (兒一) (0.20)	兒童遊樂場用地 (兒一) (0.20)		
			兒童遊樂場用地 (兒二) (0.20)	兒童遊樂場用地 (兒二) (0.20)		
			兒童遊樂場用地 (兒三) (0.20)	兒童遊樂場用地 (兒三) (0.20)		
			道路用地 (0.31)	道路用地 (0.31)		

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
11	7 、 人 5 、 人 18、 人 23 、 人 30	(5) 計畫區西北側之體育場、部分道路用地及部分農業區	體育場用地 (3.93)	第二種住宅區 (3.93)	1. 體育場用地尚未開闢使用，本次檢討變更為第二種住宅區、公園及道路用地，併同取得公園及道路用地。 2. 原體育場用地西北側之部分農業區配合本案新設道路截角變更為道路用地。 3. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興闢毗鄰道路用地。	變 11 案附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。
			體育場用地 (1.17)	公園用地 (1.17)		
			體育場用地 (0.68)	道路用地 (0.68)		
			道路用地 (1.05)	道路用地 (1.05)		
			農業區 (0.0006)	道路用地 (0.0006)		
11	人 16 、 人 26	(6) 計畫區中央之停十、停十一、兒十九、人行步道及道路用地	兒童遊樂場用地 (兒十九) (0.21)	第二種住宅區 (0.21)	1. 審酌停十及停十一用地畸零狹小，爰併同兒十九及毗鄰道路、人行步道用地變更為第二種住宅區、綠地及道路用地，併同取得綠地及道路用地。 2. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興闢毗鄰道路用地。	變 11 案附帶條件： 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)	第二種住宅區 (0.04)		
			停車場用地 (停十) (0.04)	綠地 (0.04)		
			停車場用地 (停十一) (0.01)	第二種住宅區 (0.01)		
			停車場用地 (停十一) (0.03)	道路用地 (0.03)		
			道路用地 (0.05)	第二種住宅區 (0.05)		
			道路用地 (0.13)	道路用地 (0.13)		

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
12	10 二 人 25	土地使用分區 管制要點	增訂土地使用分區管制要點： <u>1. 住宅區(特)建蔽率不得大於50%，容積率不得大於132%。倘住宅區(特)各街廓範圍內全體私有土地所有權人同意以其土地市價總額45%折算代金，於申請建築執照時繳交予市府，公有土地管理機關承諾於土地處分時繳交予市府，則其土地得適用第二種住宅區之容積率。</u> <u>2. 社教專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%，得供社會教育及宗教附屬設施使用，其中供宗教附屬設施使用之比例以不超過總樓地板面積30%為限，社教專用區之開發建築須以全街廓開發方式辦理。</u>		配合本次檢討變更內容，增訂土地使用管制規定。	

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 「原編號」為公展草案之編號；「新編號」係依專案小組意見修正後之編號。



第3案：審議「變更觀音都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」  
說明：

一、辦理緣起：

民國 81 年以前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定採區段徵收或市地重劃方式辦理，致公共設施用地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理。為解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，本府依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理全市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更主要計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 26 條。

五、變更內容：詳附表 1、附表 1-1。

六、變更位置：詳附圖 1、附圖 1-1。

七、辦理歷程：

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

(二)107 年 5 月 2 日、107 年 11 月 14 日，共召開 2 次專案小組會議。

八、公民或團體陳情意見：本案無公民或團體陳情意見。

九、依歷次專案小組初步建議意見，修正計畫書、圖，提請委員會審議。

決議：



附圖 1 變更位置示意圖

附表1 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	歷次專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫		
1	計畫區北側，機一用地西北側	綠地 用地 (0.18)	農業區 (0.18)	位於觀音溪二側，該用地係95年第三次通盤檢討自農業區變更為綠地，迄未徵收開闢，本次檢討予以恢復為原分區。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考量該綠地用地毗鄰河川且因坵塊畸零，不適宜做農業使用，爰建議維持綠地用地。</li> <li>2. 有關第3次專案小組會議建議將機(一)用地變更為住宅區並以整體開發方式取得綠地之可行性乙節，經評估因機(一)用地現況建物密集，致重劃費用負擔過高，難以重劃方式辦理，故將機(一)用地採降容積方式檢討變更為住宅區(特)，變更內容詳表1-1。</li> </ol>



附圖 1-1 變更位置示意圖(依專案小組初步建議意見修正)

附表 1-1 依專案小組意見修正後之變更內容綜理表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委 會決議
			原計畫	新計畫			
二	1	計畫區 西北 側，原 機(一) 用地	機關 用地 (0.20)	住宅區 (特) (0.20)	<p>1. 原機(一)用地係供觀音區衛生所使用，該單位已於民國 100 年搬遷至觀音新行政園區。機(一)用地現況建物密集，如採重劃方式辦理整體開發，費用負擔過高，難以用重劃方式辦理，且現況建物做觀音居家護理所、民宅及民眾服務站等使用類別，變更為住宅區後皆可容許使用，爰本次檢討變更為住宅區(特)。</p> <p>2. 本案為低價值變更為高價值之土地，依本案重劃負擔比例 45%原則調降其容積率，變更為住(特)，容積率為不得大於 110%。</p>	<p>1. 倘變更範圍內全體私有土地所有權人同意以其土地市價總額 45%折算代金於都市計畫公告實施前繳交予市府，公有土地管理機關承諾於土地處分時繳交予市府，則同意變更為住宅區，且無須增訂住宅區(特)之土地使用分區管制要點。</p> <p>2. 有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。</p>	
二	2	土地使 用分區 管制要 點	增訂土地使用管制 要點	住宅區(特)應依下列規定辦理： 住宅區(特)之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於110%。	配合本次變更內容增訂土地 使用管制要點。		

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

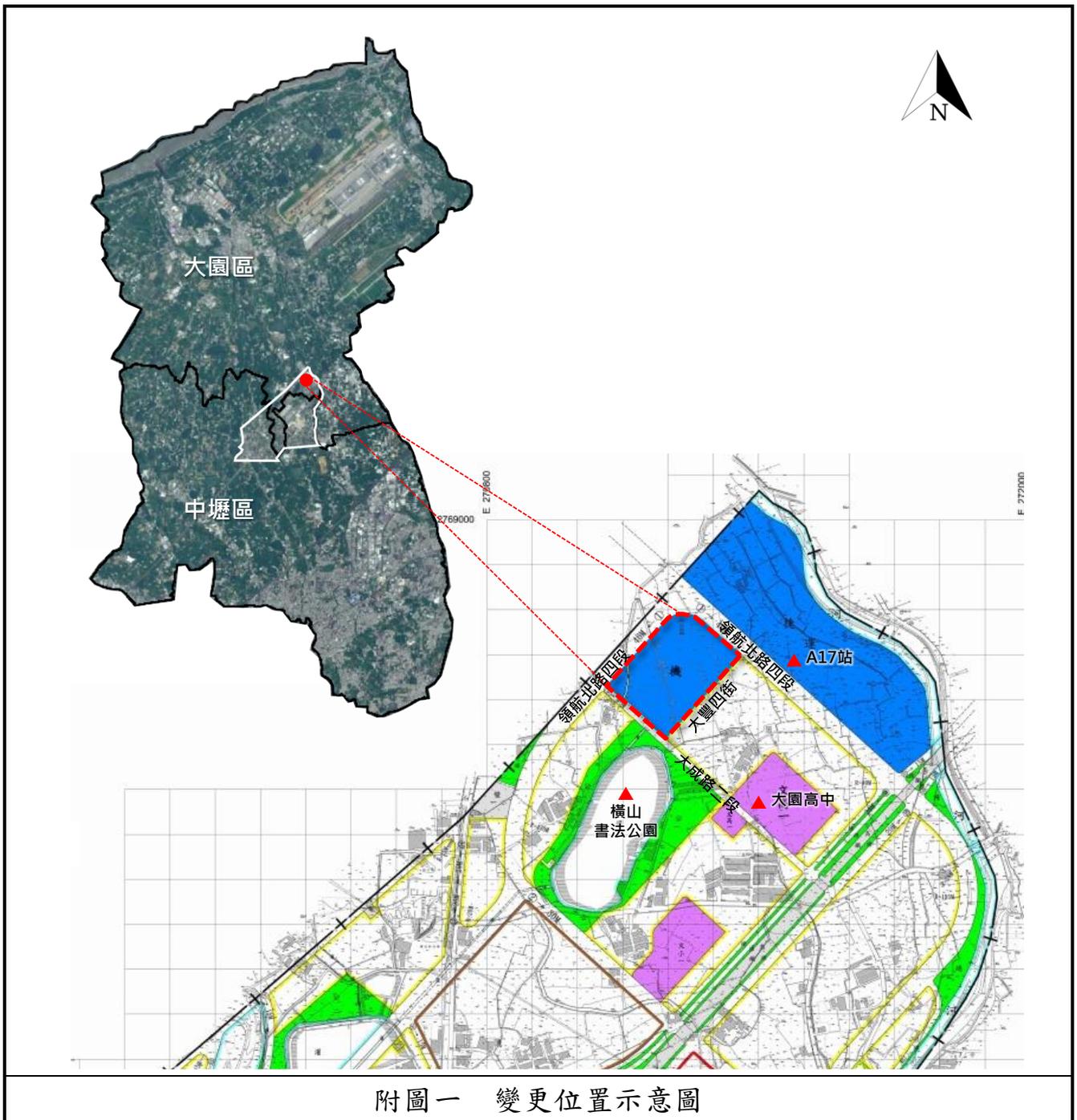
2. 「原編號」為公展草案之編號；「新編號」係依專案小組意見修正後之編號。

第 4 案：審議「變更高速鐵路桃園車站特定區主要計畫(機關用地九、灌溉設施專用區為藝文展演用地)(配合桃園流行音樂露天劇場暨國際原住民族文化创意產業園區)案」暨「修訂高速鐵路桃園車站特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合桃園流行音樂露天劇場暨國際原住民族文化创意產業園區)案」

說 明：

- 一、辦理緣起：為促進桃園文化發展，桃園市政府已獲得前瞻建設計畫補助設置國家級文化場館，擇址於高鐵桃園車站特區機場捷運 A17 領航站旁機關用地。融合桃園原住民文化，設置桃園流行音樂露天劇場暨國際原住民族文化创意產業園區與原住民電視台永久場址，預計將提供大型戶外展演場地、提升原住民族文化之交流與紀錄及相關產業發展。惟計畫基地現為機關用地(機九)及灌溉設施專用區，與計畫開發使用內容不符，爰辦理本次都市計畫個案變更，以利桃園流行音樂露天劇場暨國際原住民族文化创意產業園區、原住民族文化事業基金會永久會址計畫之推動。
- 二、變更機關：桃園市政府藝文設施管理中心。
- 三、計畫性質：變更主要計畫、修訂細部計畫。
- 四、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款、第 22 條。
- 五、變更位置：詳計畫圖及附圖一。
- 六、變更內容：詳計畫書及附表一。
- 七、辦理歷程：
  - (一)108 年 6 月 14 日起公告 30 日。
  - (二)108 年 6 月 27 日於航空城願景館辦理公開展覽說明會。
- 八、公民或團體陳情意見：無。

決 議：



附圖一 變更位置示意圖

附表一 主要計畫變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
一	桃園機場捷運領航站南側	機關用地 (機九) (4.2398)	藝文展演 用地 (4.3058)	<ol style="list-style-type: none"> <li>為規劃興建桃園流行音樂露天劇場暨國際原住民族文化創意產業園區、原住民族電視台永久場址之需要，以促進桃園流行音樂、原住民文化及相關產業發展。</li> <li>透過藝文展演及原住民文創設施設置，提供多元文化展演空間及相關產業發展平臺，並提升公有土地利用效益。</li> </ol>
		灌溉設施 專用區 (0.0660)		
二	土地使用分區管制要點(機關用地九)		刪除	<ol style="list-style-type: none"> <li>104年4月21日「變更高速公路桃園車站特定區主要計畫(環保設施用地為機關用地)案」訂定機關用地九土地使用分區管制，本次配合用地變更刪除。</li> <li>另基於都市計畫主細計分離原則及市政府發布「都市計畫法桃園市施行細則」，故將藝文展演用地土地使用分區管制內容納入細部計畫辦理。</li> </ol>

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



圖例

- 住宅區
- 灌溉設施專用區
- 公園用地
- 捷運機廠用地

- 道路用地
- 都市計畫範圍線

變更圖例

- 變更機關用地為藝文展演用地
- 變更灌溉設施專用區為藝文展演用地
- 變更範圍線

附圖二 主要計畫變更內容示意圖

附表二 主要計畫變更前後土地使用計畫面積表

項目	變更前面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	本次變更後			
			計畫面積 (公頃)	佔都市發展 用地面積比 率(%)	佔計畫面積比 率(%)	
土地 使用 分區	住宅區	184.09		184.09	41.16	37.57
	商業區	39.90		39.90	8.92	8.14
	高鐵車站專用區	19.68		19.68	4.40	4.02
	捷運車站專用區	0.44		0.44	0.10	0.09
	產業專用區	21.90		21.9	4.90	4.47
	第二種產業專用區	3.81		3.81	0.85	0.78
	加油站專用區	0.48		0.48	0.11	0.10
	宗教專用區	2.36		2.36	0.53	0.48
	運動休閒專用區	4.90		4.90	1.10	1.00
	電信事業專用區	0.13		0.13	0.03	0.03
	河川區	32.71		32.71	--	6.68
	灌溉設施專用區	10.07	-0.07	10.00	--	2.04
	<b>小計</b>	<b>320.47</b>	<b>-0.07</b>	<b>320.40</b>	<b>62.08</b>	<b>65.39</b>
	公共 設施 用地	道路用地	81.17		81.17	18.15
高鐵用地(站區外)		7.53		7.53	1.68	1.54
公園用地		26.42		26.42	5.91	5.39
綠地用地		9.29		9.29	2.08	1.90
兒童遊樂場用地		0.63		0.63	0.14	0.13
體育場用地		4.80		4.80	1.07	0.98
廣場用地		0.18		0.18	0.04	0.04
停車場用地		2.57		2.57	0.57	0.52
文小用地		9.34		9.34	2.09	1.91
文中用地		2.97		2.97	0.66	0.61
文高用地		3.00		3.00	0.67	0.61
文教用地		2.68		2.68	0.60	0.55
機關用地		5.68	-4.24	1.44	0.32	0.29
藝文展演用地		0	+4.31	4.31	0.96	0.88
捷運機廠用地		12.00		12.00	2.68	2.45
變電所用地		1.15		1.15	0.26	0.23
電力設施用地		0.12		0.12	0.03	0.02
<b>小計</b>	<b>169.53</b>	<b>+0.07</b>	<b>169.60</b>	<b>37.92</b>	<b>34.61</b>	
<b>都市發展用地面積</b>	<b>447.22</b>	<b>0.07</b>	<b>447.29</b>	<b>100.00</b>	<b>--</b>	
<b>計畫面積</b>	<b>490.00</b>	<b>0</b>	<b>490</b>	<b>--</b>	<b>100.00</b>	



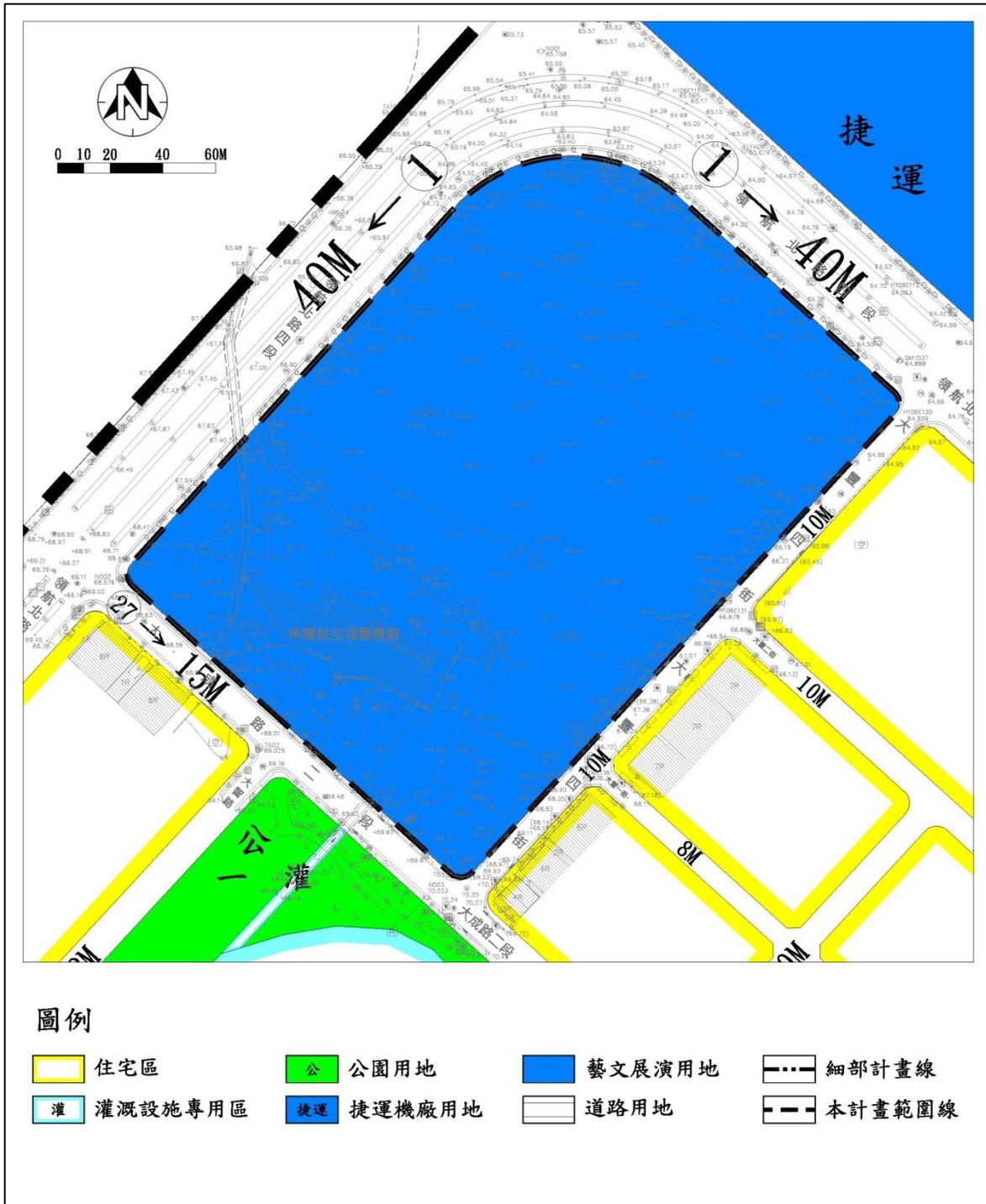
圖例

- |           |          |
|-----------|----------|
| 住宅區       | 藝 藝文展演用地 |
| 灌 灌溉設施專用區 | 道路用地     |
| 公 公園用地    | 都市計畫範圍線  |
| 捷運 捷運機廠用地 |          |

附圖三 主要計畫變更後土地使用計畫示意圖

附表三 細部計畫變更內容明細表

編號	本次檢討修正條文	變更理由
一	<p>藝文展演用地除供靜態展示、動態展演及相關附屬設施使用外，亦得供下列設施使用：</p> <p>(一)辦公室、商場、零售業、餐廳、影視研發、媒體製作、攝影棚、宿舍、停車場、灌溉、排水等水利設施使用，及其他經本市都市設計審議委員會審議通過之設施使用。</p> <p>(二)供做辦公室、商場、零售業、餐廳及宿舍等設施之總容積樓地板面積不得大於興建總容積樓地板面積之百分之五十。</p> <p>(三)藝文展演用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。</p>	<p>1. 為促進土地有效利用，規劃設置桃園流行音樂劇場、原住民文創中心及原住民族電視台，以帶動國際文化交流與桃園產業發展。</p> <p>2. 透過多元藝文展演設施設置，提供大型戶外展演空間，整體提升桃園地區文化水準。</p>



附圖四 細部計畫土地使用計畫示意圖

附表四 細部計畫土地使用計畫面積表

項目		計畫面積(公頃)	佔都市發展用地百分比	佔計畫區百分比
土地使用分區	住宅區	146.18	32.68%	29.83%
	住宅區(再發展區)	6.71	1.50%	1.37%
	第一種商業區	8.49	1.90%	1.73%
	第二種商業區	28.12	6.29%	5.74%
	高鐵車站專用區	19.68	4.40%	4.02%
	捷運車站專用區	0.44	0.10%	0.09%
	產業專用區	21.90	4.90%	4.47%
	第二種產業專用區	3.81	0.85%	0.78%
	加油站專用區	0.48	0.11%	0.10%
	宗教專用區	2.36	0.53%	0.48%
	運動休閒專用區	4.90	1.10%	1.00%
	電信事業專用區	0.13	0.03%	0.03%
	河川區	32.71	--	6.68%
	灌溉設施專用區	10.00	--	2.04%
	<b>小計</b>	<b>285.91</b>	<b>54.37%</b>	<b>58.35%</b>
公共設施用地	道路用地	107.32	23.99%	21.90%
	高鐵用地	7.53	1.68%	1.54%
	公園用地	27.20	6.08%	5.55%
	綠地	9.52	2.13%	1.94%
	兒童遊樂場用地	4.97	1.11%	1.01%
	體育場用地	4.80	1.07%	0.98%
	廣場用地	1.08	0.24%	0.22%
	園道用地	0.30	0.07%	0.06%
	停車場用地	4.36	0.97%	0.89%
	文小用地	9.34	2.09%	1.91%
	文中用地	2.97	0.66%	0.61%
	文高用地	3.00	0.67%	0.61%
	文教用地	2.68	0.60%	0.55%
	機關用地	1.44	0.32%	0.29%
	藝文展演用地	4.31	0.96%	0.88%
	捷運機廠用地	12.00	2.68%	2.45%
	變電所用地	1.15	0.26%	0.23%
	電力設施用地	0.12	0.03%	0.02%
	<b>小計</b>	<b>204.09</b>	<b>45.63%</b>	<b>41.65%</b>
<b>都市發展用地面積</b>	<b>447.29</b>	<b>100.00%</b>	<b>--</b>	
<b>計畫面積</b>	<b>490.00</b>	<b>--</b>	<b>100.00%</b>	

附表五 實施進度及經費表

土地使用 分區	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	公地 撥用	其他				
藝文展演 用地	4.2398		V		400,000	桃園 市政府	112 年	預算 編列
	0.0060	V						

註：1.表內面積應以核定計畫圖實際地籍分割面積為準。

2.表列經費及預定完成期限以實際完成為準。