

變更大園都市計畫(配合三二號道路西南側特一
號道路東側、老街溪西側、民生路西側等三處
附帶條件整體開發地區)書

變更機關：桃園市政府
中華民國 107 年 6 月

桃園市 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更大園都市計畫(配合三二號道路西南側特一號道路東側、老街溪西側、民生路西側等三處附帶條件整體開發地區)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第二十七條第一項第四款	
擬 定 都 市 計 畫 機 關	桃園市政府	
申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	桃園市政府	
本案公開展覽之起訖日期	公 開 展 覽	
	說 明 會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會 審 核 結 果	市 級	
	部 級	

目 錄

壹、 緒論	1
一、 計畫緣起	1
二、 法令依據	2
三、 變更位置與範圍	3
貳、 都市計畫概要	7
一、 都市計畫歷程	7
二、 現行大園都市計畫	8
參、 發展現況	11
一、 土地使用現況	11
二、 公共設施現況	18
三、 周邊交通系統	19
四、 土地權屬	24
肆、 變更理由及內容	26
一、 變更理由	26
二、 變更內容	26
伍、 變更後之計畫	34
一、 計畫範圍	34
二、 計畫年期與計畫人口	34
三、 土地使用計畫	34
四、 公共設施計畫	35

陸、 實施進度及經費概估	39
一、 開發方式及主體	39
二、 公共設施開發經費概估	39
三、 經費來源	39

附件：

附件一	桃園市政府中華民國 107 年 6 月 19 日府都計字第 1070128204 號函
附件二	內政部都市計畫委員會 771 次會議紀錄
附件三	內政部都市計畫委員會 799 次會議紀錄
附件四	區段徵收財務可行性評估地政局回函

圖目錄

圖一	變更位置及範圍示意圖	4
圖二	第一處(三二號道路西南側特一號道路東側)變更範圍示意圖	5
圖三	第二處(老街溪西側)變更範圍示意圖	5
圖四	第三處(民生路西側)變更範圍示意圖	6
圖五	現行大園都市計畫示意圖	10
圖六	第一處(三二號道路西南側特一號道路東側)變更範圍土地使用現況示意圖	14
圖七	第二處(老街溪西側)變更範圍土地使用現況示意圖	14
圖八	第三處(民生路西側)變更範圍土地使用現況示意圖	15
圖九	第一處(三二號道路西南側特一號道路東側)建物分布示意圖	16
圖十	第二處(老街溪西側)建物分布示意圖	17
圖十一	第三處(民生路西側)建物分布示意圖	17
圖十二	變更範圍公共設施用地分布示意圖	19
圖十三	現況道路系統圖	21
圖十四	變更範圍周邊公車站牌位置示意圖	22
圖十五	變更範圍建築限建高度示意圖	23
圖十六	變更範圍土地權屬示意圖	25
圖十七	變更內容示意圖	33
圖十八	變更後都市計畫示意圖	38

表目錄

表一	變更範圍現行計畫面積綜理表	3
表二	大園都市計畫歷次變更案一覽表	7
表三	現行大園都市計畫土地使用面積表	9
表四	變更範圍土地使用現況分析統計表	13
表五	變更範圍公共設施用地開闢情形一覽表	18
表六	變更範圍周邊公車路線綜理表	22
表七	變更範圍土地權屬及管理單位統計表	24
表八	變更內容明細表	28
表九	變更前後土地使用面積對照表	32
表十	變更後土地使用面積表	37
表十一	實施進度及經費表	39

壹、緒論

一、計畫緣起

大園地區都市計畫於 92 年 7 月 11 日公告實施第二次通盤檢討，將三二號道路與西南側特一號道路東側、老街溪西側、民生路西側等三處農業區及工業區變更為住宅區，附帶條件應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並以區段徵收方式辦理。

辦理「大園都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」時，經內政部都委會民國 100 年 12 月 27 日第 771 次會同意三處(原變更編號六、七、八案)採跨區區段徵收方式辦理，同時取消老街溪西側範圍內學校用地並修正開發期限為委員會審議通過文到紀錄 3 年。

民國 102 年 3 月 12 日第 799 次會，決議可調整公園用地面積使財務可行，並將國際路與大觀路間南北向計畫道路併同納入區段徵收開發，擴大老街溪西側整體開發範圍。

民國 103 年 9 月 1 日「大園都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」公告實施，其後續辦理及應表明事項規定：「於土管要點規定公園用地得保留既有土地公廟(增福宮)，並應整體規劃留設所需通路。將開挖率及透水率納入規定」。

民國 105 年 12 月 27 次第 891 次內政部都委會決議以 102 年 3 月 12 日第 799 次會審議通過紀錄文到 6 年為限。

本府刻正辦理「擬定大園都市計畫(三二號道路西南側特一號道路東側、老街溪西側、民生路西側等三處附帶條件整體開發地區)細部計畫案」，依循上述決議及規定，調整部分土地使用分區，並配置適當公共設施用地與道路。由於細部計畫土地使用分區及公共設施用地調整，部分涉及主要計畫土地使用分區及公共設施用地，故本計畫參考細部計畫內容，配合變更主要計畫，並彙整歷次內政部都市計畫委員會決議，修正三處整體開發地區附帶條件規定，俾利區段徵收作業之執行。

二、 法令依據

(一)依據都市計畫法第 27 條第一項第四款之規定辦理都市計畫變更。

「都市計畫經發布實施後，遇有下列情事之一時，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。

二、為避免重大災害之發生時。

三、為適應國防或經濟發展之需要時。

四、為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。

前項都市計畫之變更，內政部或縣（市）（局）政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時並得逕為變更。

(二)民國 100 年 12 月 27 日內政部都市計畫委員會第 771 次大會及 102 年 3 月 12 日內政部都市計畫委員會第 799 次大會決議(詳附件二、附件三)。

三、變更位置與範圍

本次變更範圍共計三處，位於大園都市計畫區之北側，分別為三二號道路與西南側特一號道路東側、老街溪西側、民生路西側等三處，三處面積共計 16.92 公頃，其位置參見表一、圖一所示。

(一)第一處(三二號道路西南側特一號道路東側)

位於三二號道路(民生路)西南側、特一號道路(國際路)東側，即第二次通盤檢討變更編號第五案範圍，計畫面積原登載為 5.85 公頃，基地範圍參見圖二所示。

(二)第二處(老街溪西側)

位於老街溪西側(界於國際路與大觀路之間)，即第二次通盤檢討變更編號第六案範圍，計畫面積原登載為 6.06 公頃，配合細部計畫三三號計畫道路東移，納入道路用地(三三號計畫道路)及部分公園用地(公一)，面積合計約 6.65 公頃，基地範圍參見圖三所示。

(三)第三處(民生路西側)

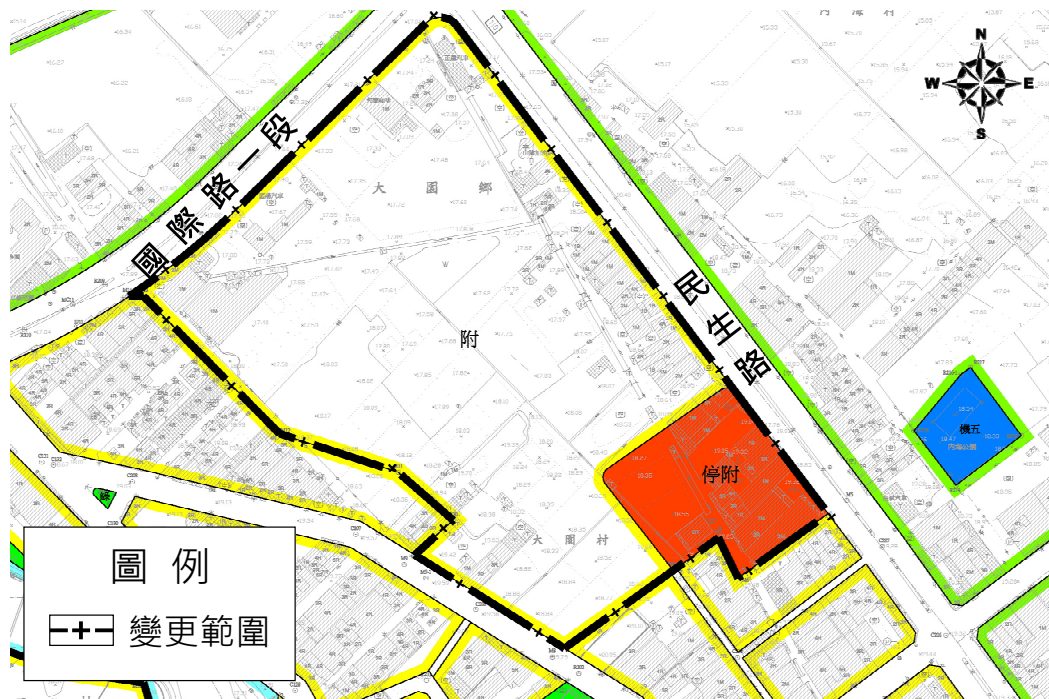
位於民生南路西側與中正東路交叉口，即第二次通盤檢討變更編號第八案範圍，計畫面積原登載為 4.42 公頃，基地範圍參見圖四所示。

表一 變更範圍現行計畫面積綜理表

基地名稱	土地使用分區及 公共設施用地名稱	計畫面積 (公頃)
第一處 (三二號道路西南側、特 一號道路東側)	住 宅 區	5.18
	停 車 場 用 地	0.67
	小 計	5.85
第二處 (老街溪西側)	住 宅 區	4.06
	學 校 用 地	2.00
	公 園 用 地	0.16
	道 路 用 地	0.43
	小 計	6.65
第三處 (民生路西側)	住 宅 區	4.42
	小 計	4.42
合	計	16.92

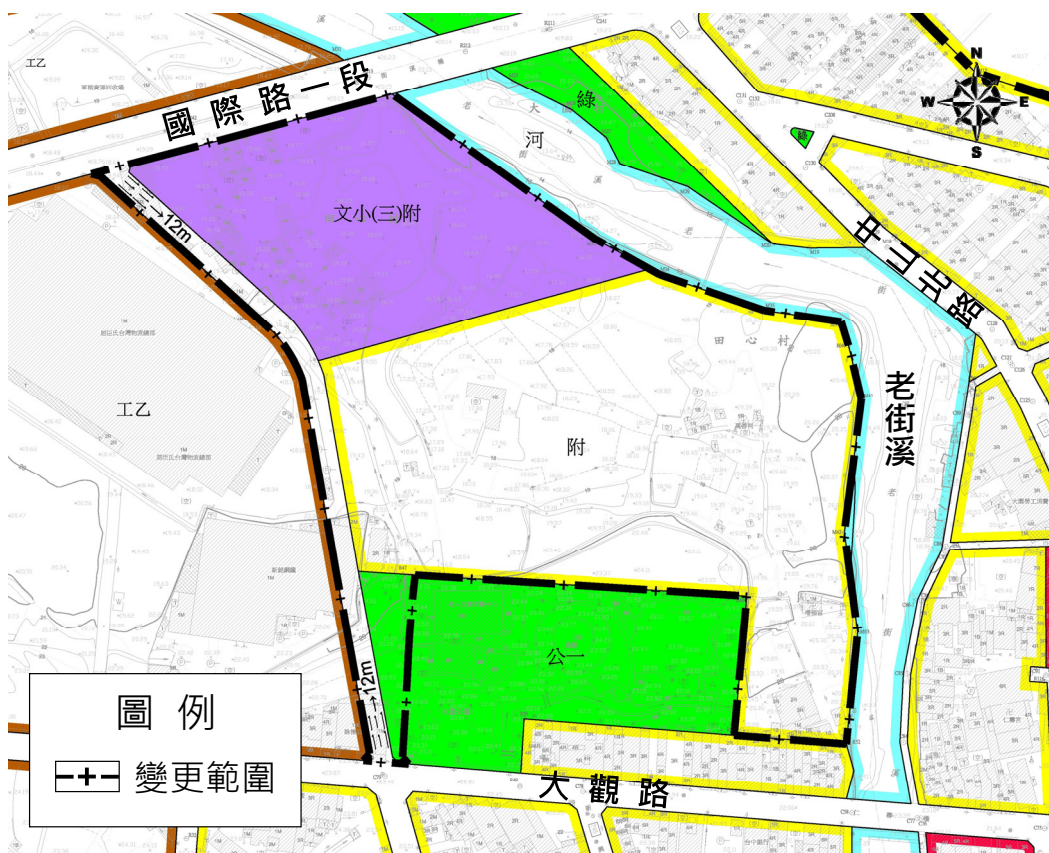
註：第二處老街溪西側涉及河川區範圍應以公告範圍為準。





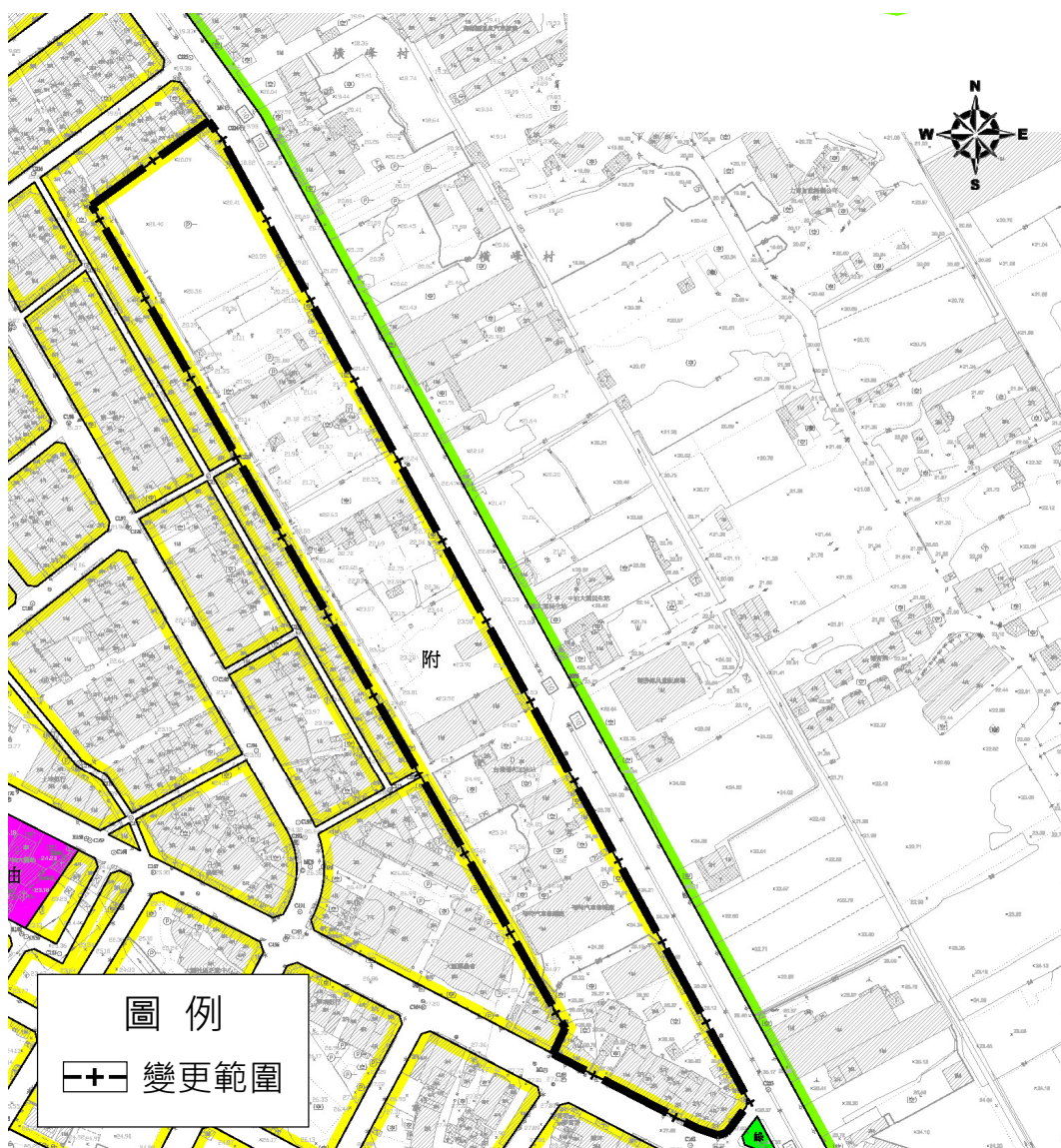
資料來源：本計畫繪製。

圖二 第一處(三二號道路西南側特一號道路東側)變更範圍示意圖



資料來源：本計畫繪製。

圖三 第二處(老街溪西側)變更範圍示意圖



資料來源：本計畫繪製。

圖四 第三處(民生路西側)變更範圍示意圖

貳、都市計畫概要

一、都市計畫歷程

大園都市計畫於民國 65 年 1 月 5 日發布實施，迄今業已辦理 3 次通盤檢討，分別於民國 76 年、92 年及 103 年公告實施；並於民國 69 年 3 月、民國 77 年 12 月、民國 93 年 5 月、民國 98 年 5 月、民國 99 年 9 月、民國 101 年 2 月及 106 年 3 月各辦理過 1 次個案變更，歷次變更案彙整如表二所示。

表二 大園都市計畫歷次變更案一覽表

案別	變更案名	發布日期/文號
一	大園都市計畫案	民國 65 年 1 月 5 日 府建都字第 127043 號
二	變更大園都市計畫(部分農業區為公墓用地)案	民國 69 年 3 月 15 日 府建都字第 28889 號
三	變更大園都市計畫（第一次通盤檢討）案	民國 76 年 12 月 30 日 府建都字第 193942 號
四	變更大園都市計畫(部份農業區為機關用地)案	民國 77 年 2 月 28 日 府建都字第 191837 號
五	變更大園都市計畫(第二次通盤檢討)案	民國 92 年 7 月 11 日 府城鄉字第 9201502191 號
六	變更大園都市計畫(配合中正國際機場聯外捷運系統建設計畫)案	民國 93 年 5 月 21 日 府城鄉字第 9301206881 號
七	變更大園都市計畫(部分河川、農業區及道路用地為高速公路用地)(配合國道二號拓寬工程)案	民國 98 年 5 月 12 日 府城規字第 0980175038 號
八	變更大園都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案	民國 99 年 9 月 23 日府 城規字第 0990368388 號
九	變更大園都市計畫(高速公路用地為河川區、農業區及道路用地)案	民國 101 年 2 月 15 日 府城都字第 1010032164 號
十	變更大園都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案	民國 103 年 8 月 27 日 府城綜 1030181134 號
十一	變更「大園都市計畫（部分農業區、公墓用地、體育場用地為高速公路用地，部分河川區為河川區兼供高速公路使用及部分道路用地為道路用地兼供高速公路使用）（配合國道 2 號大園交流道至台 5 線新闢高速公路工程）」案	民國 106 年 3 月 14 日 府都計字第 1060042571 號

資料來源:桃園市書圖查詢系統；本計畫彙整。

二、 現行大園都市計畫

大園都市計畫自民國 103 年 8 月 27 日發布實施第三次通盤檢討(第一階段)後，辦理過一次個案變更，現行計畫係以第三次通盤檢討(第一階段)，並彙整民國 106 年個案變更案之內容為準，其內容概述如下：

(一)計畫範圍與面積

大園都市計畫東以新街溪、大園國中及桃園國際機場為界、南至農田小水溝、西至田心子溪、北至大園工業區之南緣，包括大園村之全部以及田心、橫峰、內海村之一部分，全部面積計 503.06 公頃。

(二)計畫年期

以民國 110 年為計畫目標年。

(三)計畫人口及密度

計畫人口為 28,000 人，居住密度每公頃約 290 人。

(四)土地使用分區計畫

土地使用分區計有住宅區、商業區、乙種工業區、電信專用區、農業區、河川區、河川區(兼供捷運設施使用)及河川區(兼供高速公路使用)等，面積共計 426.96 公頃(詳表三、圖五)。

(五)公共設施計畫

公共設施用地包括機關用地、學校用地、公園用地、綠地…等，面積共計 76.12 公頃(詳表三、圖五)。

(六)開發方式

依據第二次通盤檢討附帶條件規定應另擬細部計畫，採區段徵收方式辦理開發。另依據民國 100 年 12 月 27 日內政部都市計畫委員會第 771 次會議決議，得採跨區區段徵收方式辦理。

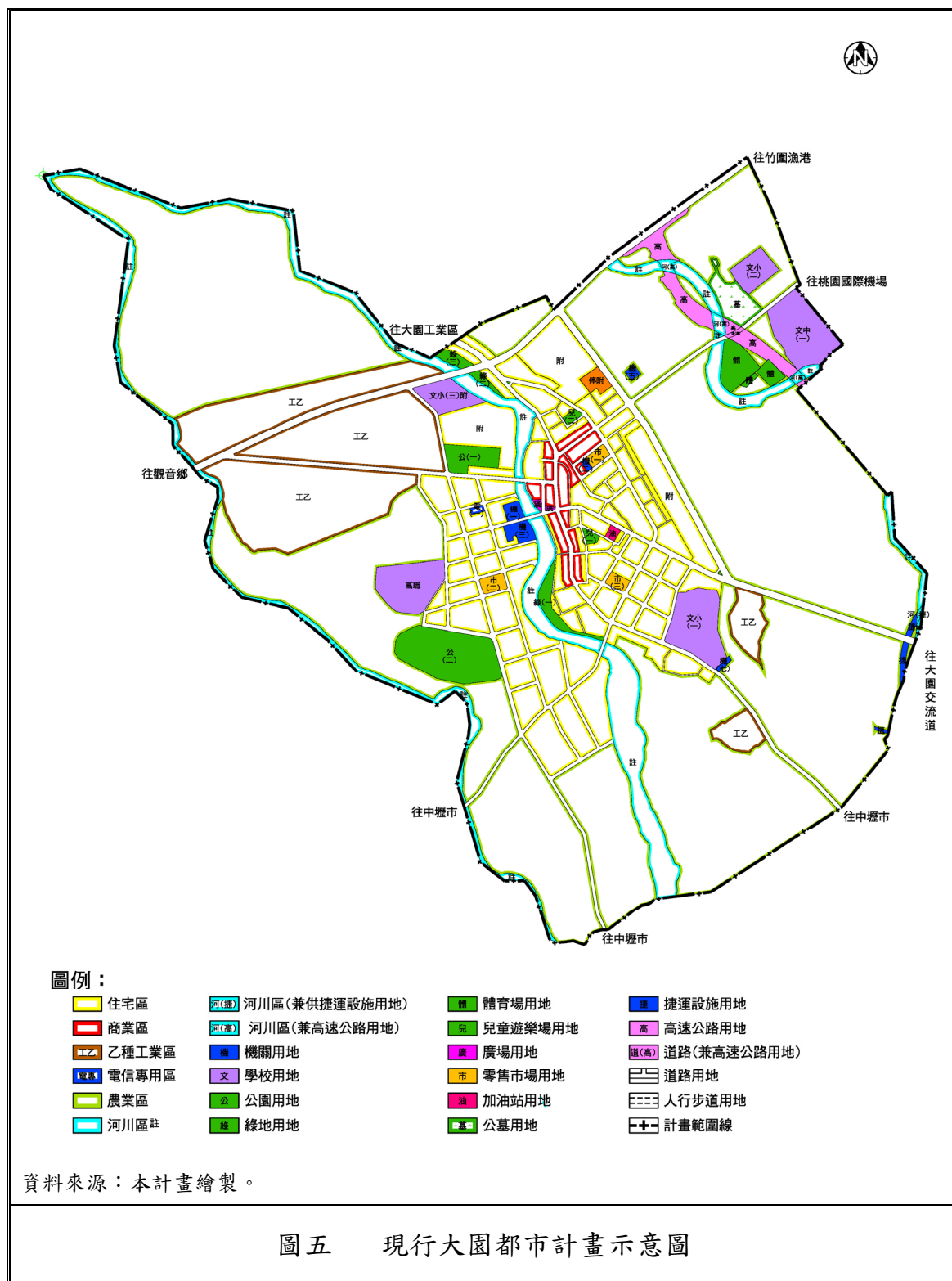
表三 現行大園都市計畫土地使用面積表

項目		面積 (公頃)	佔計畫面 積百分比	佔都市發 展用地面 積百分比
土地 使用 分區	住宅區	72.83	14.48%	35.42%
	商業區	4.93	0.98%	2.40%
	乙種工業區	51.57	10.25%	25.08%
	電信專用區	0.15	0.03%	0.07%
	農業區	246.75	49.05%	—
	河川區	49.83	9.91%	—
	河川區(兼供捷運設施用地)	0.11	0.02%	—
	河川區(兼供高速公路用地)	0.77	0.15%	—
	小計	426.94	84.87%	62.98%
公共 設施 用地	機關用地	1.48	0.29%	0.72%
	學校用地	17.54	3.49%	8.53%
	公園用地	8.21	1.63%	3.99%
	綠地用地	2.03	0.40%	0.99%
	體育場用地	2.24	0.45%	1.09%
	兒童遊樂場用地	0.50	0.10%	0.24%
	廣場用地	0.17	0.03%	0.08%
	零售市場用地	1.39	0.28%	0.68%
	停車場用地	0.67	0.13%	0.33%
	加油站用地	0.21	0.04%	0.10%
	公墓用地	2.14	0.43%	1.04%
	捷運設施用地	0.42	0.08%	0.20%
	道路用地	34.74	6.91%	16.90%
	道路用地(兼供高速公路用地)	0.11	0.02%	0.05%
	高速公路用地	4.27	0.85%	2.08%
	小計	76.12	15.13%	37.02%
計畫面積		503.06	100.00%	—
都市發展用地		205.60	—	100.00%

註 1:表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準;面積未達 0.01 公頃者,以 0.01 公頃計算。

2:都市發展用地面積不包括農業區、河川區、河川區(兼供捷運設施使用)及河川區(兼供高速公路用地)。

資料來源：本計畫彙整變更大園都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案，103 年 8 月 27 日及變更大園都市計畫(部分農業區、公墓用地、體育場用地為高速公路用地，部分河川區為河川區兼供高速公路使用及部分道路用地為道路用地兼供高速公路使用)(配合國道 2 號大園交流道至台 15 線新闢高速公路工程)案，106 年 3 月 14 日。



參、發展現況

一、土地使用現況

(一)土地使用

現況發展沿國際路一段為汽車商行、小吃店及便利商店，沿民生路、民生東路為汽車材料店、小吃店等商業使用，其他地區則為農業使用或閒置狀況，各使用分區及用地現況使用情形說明如下(詳見圖六、圖七、圖八、表四)。

1.住宅區

變更範圍第一處(三二號道路西南側特一號道路東側)劃設住宅區面積 5.18 公頃，現況以農業使用為最多，面積約為 2.75 公頃，占住宅區比例約 53.02%。

變更範圍第二處(老街溪西側)劃設住宅區面積 4.06 公頃，現況以草生地及空地為最多，面積約為 1.83 公頃，占住宅區比例約 45.00%。住宅區內東側及東南側現況有 2 處宗教使用，為地方民眾信仰增福宮及萬善祠，面積為 0.04 公頃。

變更範圍第三處(民生路西側)劃設住宅區面積 4.42 公頃，現況以商業使用為最多，面積 1.38 公頃，占住宅區面積約 31.30%，主要分布於東側臨民生南路地區，現況有一自助洗車廠使用。

(二)公共設施用地

1.停車場用地

變更範圍第一處(三二號道路西南側特一號道路東側)設有 1 處停車場用地，面積 0.67 公頃，現況以商業使用為最多，面積約為 0.24 公頃，占停車場用地比例約 36.34 %。

2.學校用地

變更範圍第二處(老街溪西側)設有 1 處學校用地，面積 2.00 公頃，現況以草生地及空地為最多，面積約為 0.93 公頃，占學校用地面積比例約 46.37%；其次為農業使用，面積約為 0.69 公頃，占學校用地面積比例約 34.42%。

3.公園用地

變更範圍第二處(老街溪西側)設有 1 處公園用地，面積 0.16 公頃，現況以開放空間為最多，面積約為 0.06 公頃，占公園用地面積比例約 34.52%；其次為農業使用，面積約為 0.05 公頃，占公園用地面積比例約 28.91%。

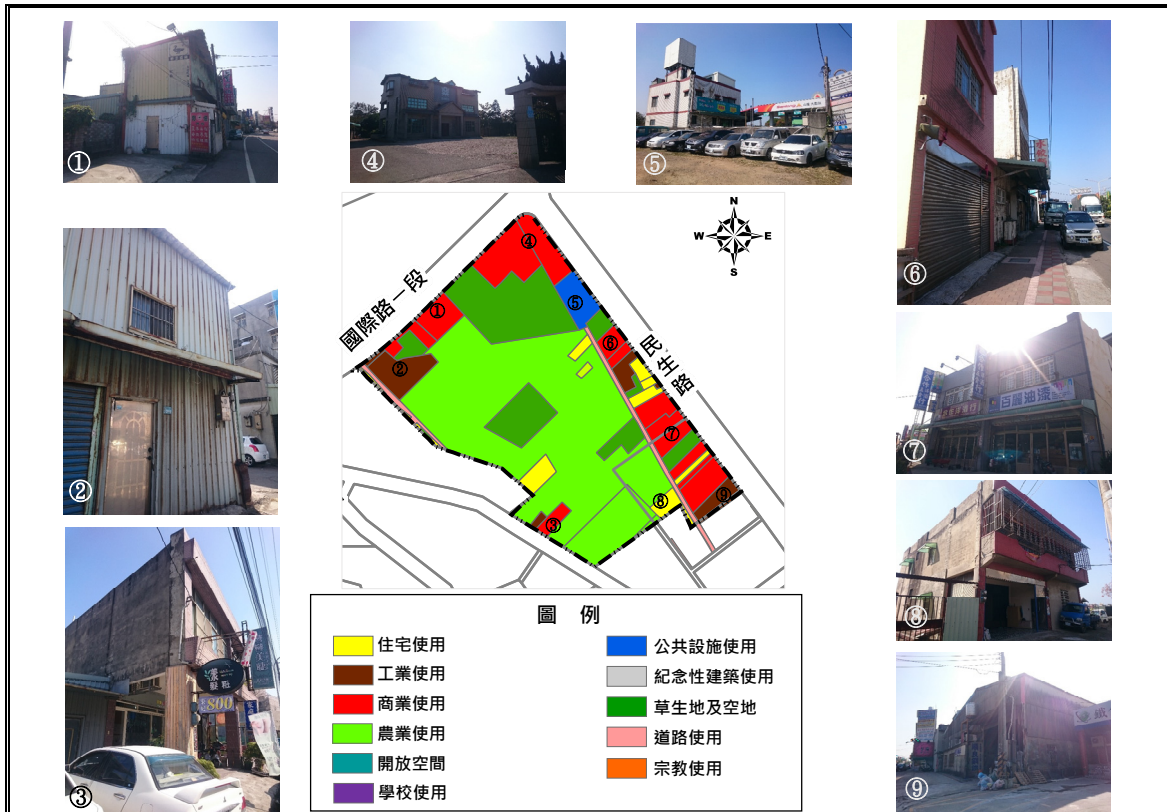
4.道路用地

變更範圍第二處(老街溪西側)劃設道路用地，面積 0.43 公頃，現況以商業使用為最多，面積約為 0.16 公頃，占道路用地面積比例約 36.44%；其次為草生地及空地，面積為約 0.15 公頃，占道路用地面積比例約 35.75%。

表四 變更範圍土地使用現況分析統計表

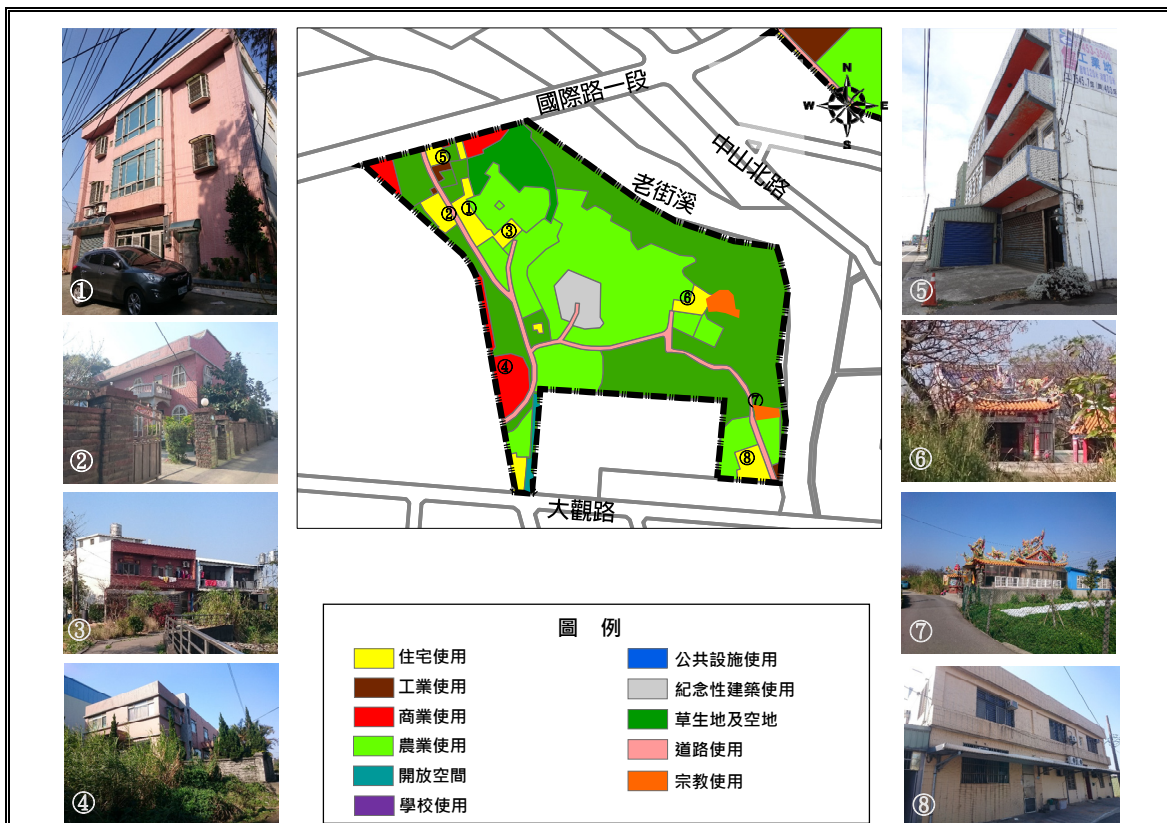
土地 使用項目	第一處 (三二號道路西南側 特一號道路東側)			第二處 (老街溪西側)					第三處 (民生路西側)	合計
	住宅區	停車場用地	小計	住宅區	學校用地	公園用地	道路用地	小計	住宅區	
住宅使用	0.18	0.07	0.26	0.16	0.22	0.00	0.07	0.44	0.28	0.98
	3.53%	10.83%	4.39%	4.03%	10.92%	1.84%	15.72%	6.68%	6.37%	5.80%
商業使用	0.78	0.24	1.03	0.06	0.08	0.02	0.16	0.31	1.38	2.73
	15.07%	36.34%	17.55%	1.40%	3.93%	15.07%	36.44%	4.73%	31.30%	16.11%
工業使用	0.25	0.07	0.32	0.01	0.02	-	-	0.03	0.02	0.36
	4.78%	10.00%	5.39%	0.19%	1.15%	0.00%	0.00%	0.44%	0.42%	2.15%
農業使用	2.75	0.19	2.94	1.58	0.69	0.05	0.03	2.35	1.25	6.53
	53.02%	29.10%	50.22%	39.00%	34.42%	28.91%	6.51%	35.34%	28.17%	38.60%
學校使用	-	-	-	-	-	-	-	-	0.12	0.11
	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	2.60%	0.68%
宗教使用(寺廟)	-	-	-	0.04	-	-	-	0.04	-	0.04
	0.00%	0.00%	0.00%	0.92%	0.00%	0.00%	0.00%	0.58%	0.00%	0.23%
公用設備使用	0.13	-	0.13	-	-	-	-	-	-	0.13
	2.47%	0.00%	2.18%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.76%
殯葬設施使用	-	-	-	0.17	-	-	-	0.17	-	0.17
	0.00%	0.00%	0.00%	4.09%	0.00%	0.00%	0.00%	2.59%	0.00%	1.02%
開放空間	-	-	-	-	-	0.06	0.01	0.06	-	0.06
	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	34.52%	1.23%	0.84%	0.00%	0.33%
草生地及空地	1.00	0.06	1.06	1.83	0.93	0.02	0.15	2.93	1.11	5.10
	19.28%	8.63%	18.04%	45.00%	46.37%	10.36%	35.75%	44.01%	25.21%	30.12%
道路使用	0.10	0.03	0.13	0.22	0.06	0.01	0.02	0.32	0.26	0.71
	1.85%	5.10%	2.22%	5.37%	3.22%	9.30%	4.35%	4.79%	5.93%	4.20%
合計	5.18	0.67	5.85	4.06	2.00	0.16	0.43	6.65	4.42	16.92

資料來源：本計畫調查彙整。



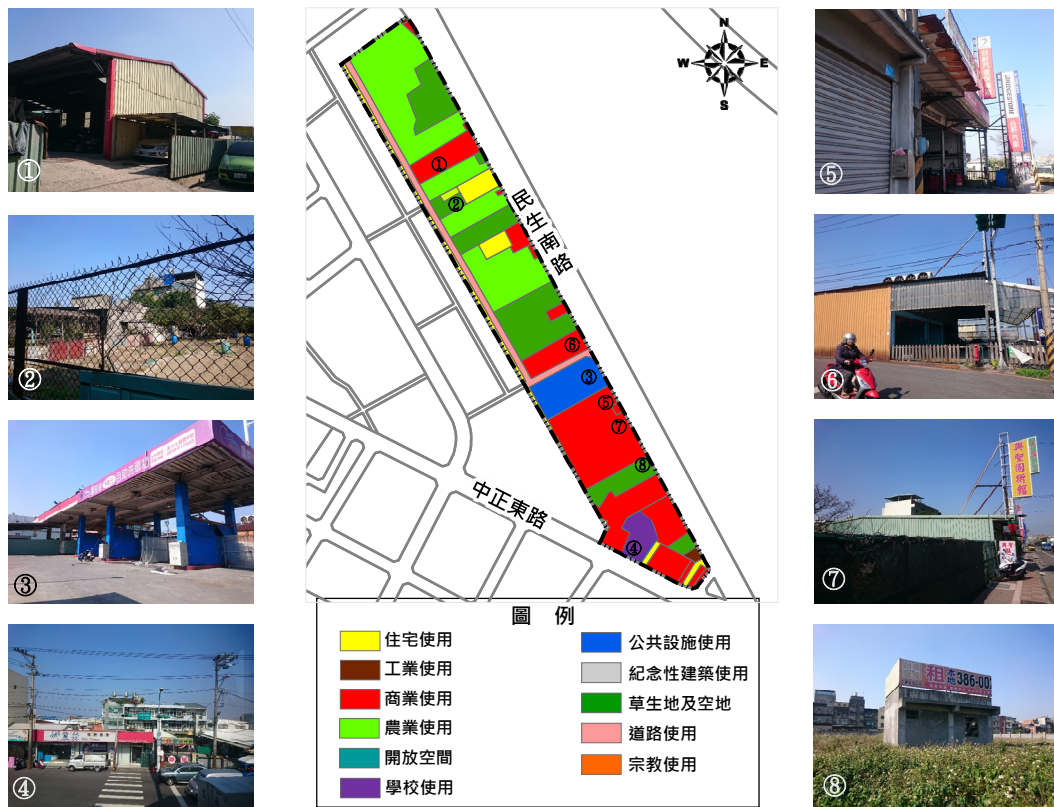
資料來源：本計畫調查繪製。

圖六 第一處(三二號道路西南側特一號道路東側)變更範圍土地使用現況示意圖



資料來源：本計畫調查繪製。

圖七 第二處(老街溪西側)變更範圍土地使用現況示意圖

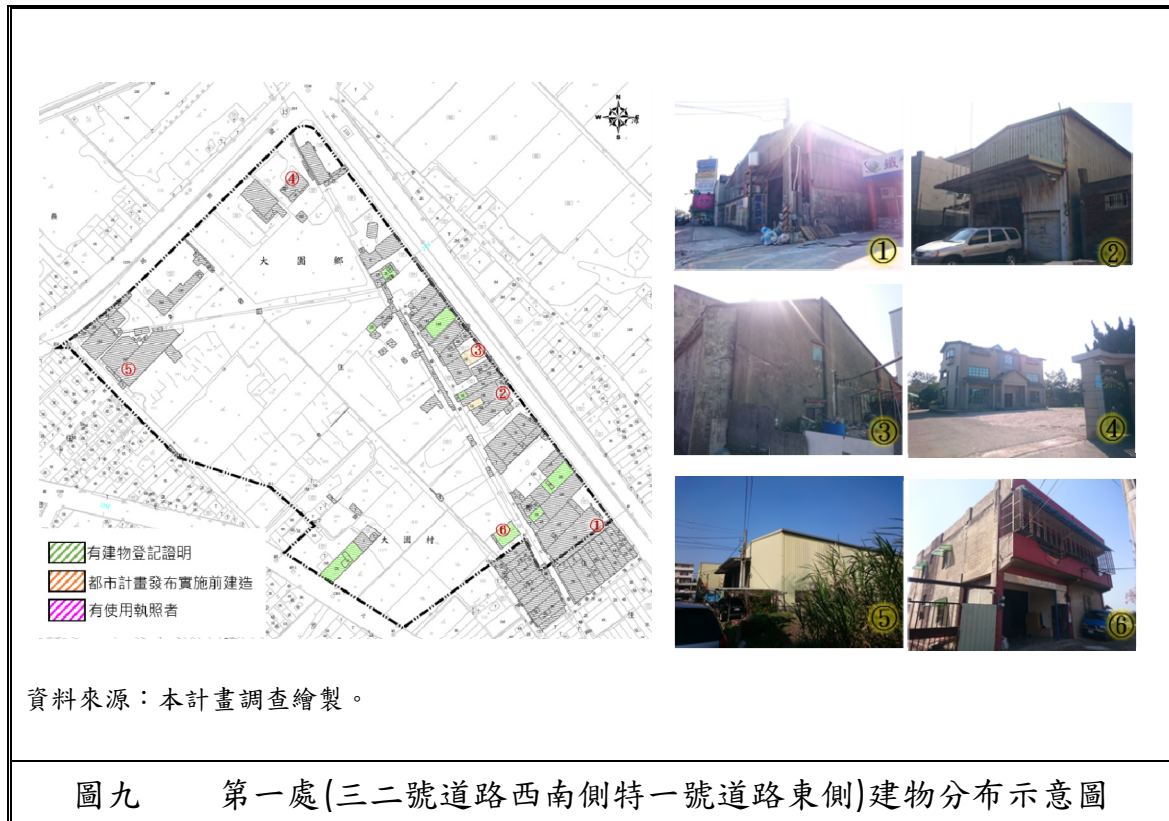


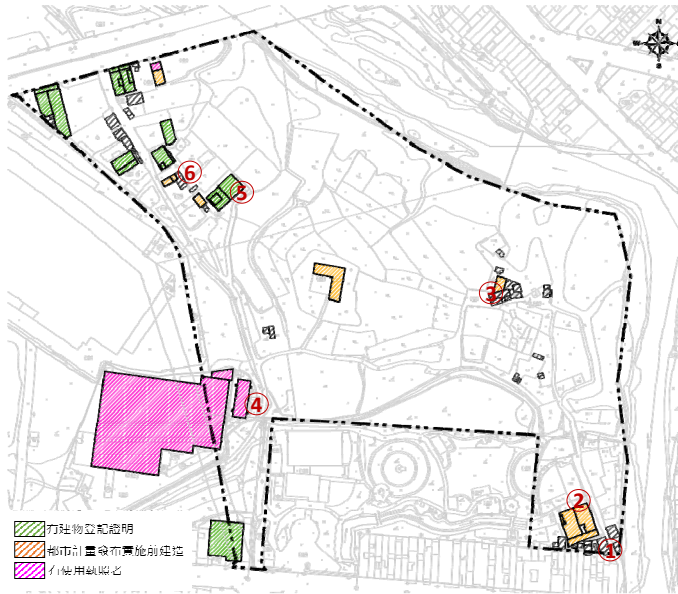
資料來源：本計畫調查繪製。

圖八 第三處(民生路西側)變更範圍土地使用現況示意圖

(三)合法建物清查

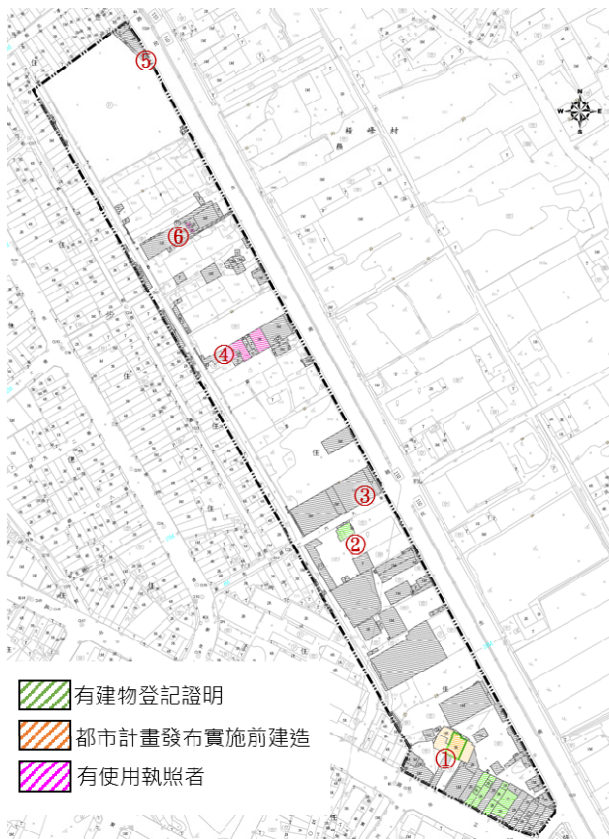
依內政部 89 年 4 月 24 日臺八九內營字 8904763 號函規定及桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例所稱之合法建築物，調查計畫區內現況建築物，清查結果都市計畫發布實施前建造者共 8 筆、依建築法領有使用執照者共 30 筆、建物登記證明者共 6 筆，分布位置如圖九、圖十、圖十一所示。





資料來源：本計畫調查繪製。

圖十 第二處(老街溪西側)建物分布示意圖



資料來源：本計畫調查繪製。

圖十一 第三處(民生路西側)建物分布示意圖

二、 公共設施開闢情形

計畫範圍內劃設 1 處公園用地、1 處學校用地及 1 處停車場用地及道路用地等公共設施用地，各公共設施用地開闢情形說明如下(參見圖十二、表五)。

(一)公園用地

大園都市計畫劃設公園用地(公一)面積 1.74 公頃，其部分範圍位於第二處(老街溪西側)變更範圍內，面積約 0.16 公頃，其中約 0.11 公頃尚未開闢，其餘現況已開闢作為大園公園使用，開闢率 93.68%。

(二)學校用地

學校用地(文小三)位於第二處(老街溪西側)變更範圍內，面積約 2.00 公頃，現況未開闢，開闢率 0.00%。

(三)停車場用地

停車場(停附)位於第一處(三二號道路西南側特一號道路東側)變更範圍內，面積約 0.67 公頃，現況未開闢，開闢率 0.00%。

(四)道路用地

現行計畫劃設道路用地，位於第二處(老街溪西側)變更範圍內，面積約 0.43 公頃，現況未開闢，開闢率 0.00%。

表五 變更範圍公共設施用地開闢情形一覽表

項目	面積 (公頃)	已開闢面積 (公頃)	開闢率	備註
公園用地 (公一)	1.74	1.63	93.68%	第二處 (老街溪西側) 大園公園(部分範圍) (約 0.16 公頃)
學校用地 (文小三)	2.00	0.00	0.00%	第二處 (老街溪西側)
停車場用地 (停附)	0.67	0.00	0.00%	第一處 (三二號道路西南側特一號道路東側)
道路用地	0.43	0.00	0.00%	第二處 (老街溪西側) 三三號計畫道路

資料來源：本計畫調查整理。



資料來源：本計畫繪製。

圖十二 變更範圍公共設施用地分布示意圖

三、周邊交通系統

(一)道路系統分析

變更範圍內計畫道路均未開闢，變更範圍外以台 15 線、縣道 110 線及縣道 113 線為聯外道路，以桃 43 線、桃 45 線、三三號計畫道路及大觀路為主要道路，道路系統說明如下：

1.聯外道路

(1) 國際路一段(台 15 線)

台 15 線北起新北市淡水區，經新北市淡水區、八里區、林口區、桃園市蘆竹區、大園區、觀音區、新屋區、新竹縣新豐鄉、竹北市，南至新竹市浸水橋北端，全長 78.45 公里。台 15 線自東側進入大園都市計畫區(國際路一段)貫穿至大園都市計畫區西側，為大園都市計畫東西向聯外道路。

(2) 民生路、民生南路、中正東路(縣道 110 線)

縣道 110 線西起桃園市大園區西濱公路，經桃園市蘆竹區、桃園區、八德區、新北市鶯歌區、三峽區，東至新北市新店區碧潭橋，全長共計 46.92 公里。縣道 110 線自北側西濱公路為起點民生路，南止於中正東路，往南可至蘆竹地區。

(3) 中華路、中山南路(縣道 113 線)

縣道 113 線北起桃園市大園區後厝，南至桃園市龍潭區十一份，全長共計 31.22 公里。縣道 113 線自東北側進入計畫範圍，經大觀路南轉中山南路出大園都市計畫範圍。

2.主要道路

(1) 新生北路、新生路、和平西路(桃 43 線)

自北側進入大園都市計畫範圍內，南止於大園都市計畫區內之和平西路，往南可至中壢地區。

(2) 華興路、華興路一段(桃 45 線)

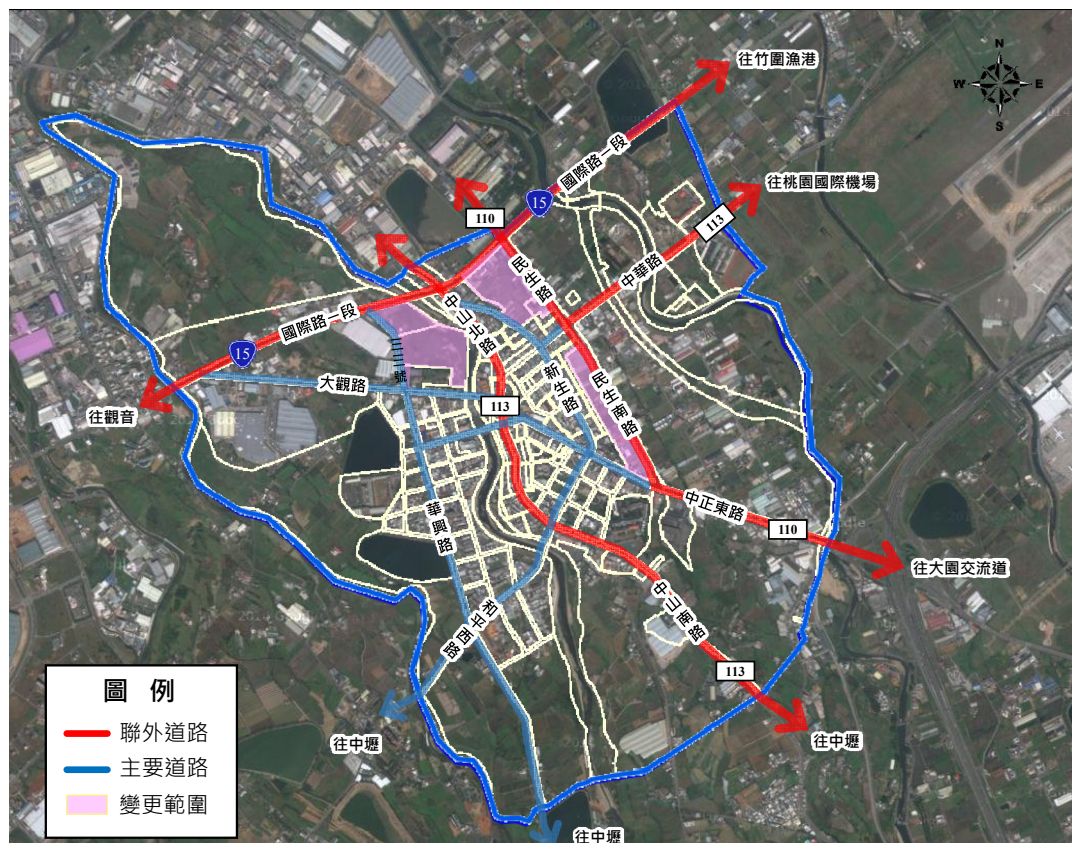
自大園都市計畫之大觀路起，南止於大園都市計畫內之華興路一段，往南可至高速鐵路桃園車站特定區計畫區。

(3) 大觀路

自大園都市計畫之國際路一段起，東止於大園都市計畫內之中山北路，往南銜接中山南路(縣道 113 線)。

(4) 三三號道路

為第二處(老街溪西側)變更範圍南北向重要道路，北自國際路一段，南止於東西向大觀路，現況未開闢。



資料來源：本計畫繪製。

圖十三 現況道路系統圖

3.大眾運輸系統

變更範圍之大眾運輸系統主要以公車系統為主，有 12 條公車路線可通往可變更範圍第一處(三二號道路西南側特一號道路東側)及變更範圍第三處(民生路西側)，僅有 1 條公車路線可通往變更範圍第二處(老街溪西側)之南側，公車行經路線詳表六。

(二)航高限制

依據民用航空法、航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其它障礙物高度管理辦法、航空站飛行場及助航設備四周禁止或限制燈光照射角度管理辦法劃設之禁止或限制建築地區，本變更範圍位於桃園國際機場管制範圍內，依變更範圍區位查詢航高限制，可建築高度扣除標高影響，建築物可建高度約為 34-51 公尺，如圖十五所示。



資料來源：交通部民航局，本計畫整理，105 年。

圖十五 變更範圍建築限建高度示意圖

四、土地權屬

變更範圍涉及大園區田心子段田心子小段、田心子段崁腳小段、大園段及橫山段湳子小段等地段，地籍面積約 18.14 公頃(以樁位展繪重新丈量面積)；三處變更範圍皆以私人土地為最多，私人土地面積占比皆超過 90%，其餘公有土地之管理單位包括財政部國有財產署、交通部公路總局、桃園市政府養護工程處及桃園市大園區公所，土地權屬統計及示意圖參見表七及圖十六所示。

表七 變更範圍土地權屬及管理單位統計表

地區	管理單位	面積 (公頃)	比例 (%)
第一處 (三二號道路西南側 特一號道路東側)	財政部國有財產署	0.06	0.98
	桃園市政府養護工程處	0.04	0.66
	臺灣桃園農田水利會	0.45	7.41
	私地主	5.56	90.95
	小計	6.12	100.00
第二處 (老街溪西側)	財政部國有財產署	0.24	3.21
	桃園市政府養護工程處	0.08	1.09
	交通部公路總局	0.00	0.01
	私地主	7.07	93.74
	未登錄地	0.15	1.95
	小計	7.54	100.00
第三處 (民生路西側)	財政部國有財產署	0.05	1.08
	交通部公路總局	0.00	0.00001
	桃園市大園區公所	0.08	1.71
	桃園市政府養護工程處	0.04	0.81
	臺灣桃園農田水利會	0.26	5.89
	私地主	4.05	90.51
	小計	4.48	100.00
合計		18.14	-

註：1. 實際面積應以核定後地籍實地分割面積為準，本表面積僅供參考。

2. 三處面積分別以公頃計算，並取小數點後兩位四捨五入，合計面積為 18.14 公頃。



資料來源：本計畫繪製。

圖十六 變更範圍土地權屬示意圖

肆、變更理由及內容

一、變更理由

本府刻正辦理「擬定大園都市計畫(三二號道路西南側特一號道路東側、老街溪西側、民生路西側等三處附帶條件整體開發地區)細部計畫案」，該細部計畫內容主要依循內政部都委會民國100年12月27日第771次會議決議，採跨區區段徵收方式辦理，同時取消老街溪西側範圍內學校用地，並修正開發期限；民國102年3月12日第799次會議決議，調整公園用地面積使財務可行，並將國際路與大觀路間南北向計畫道路納入區段徵收範圍；民國103年9月1日「大園都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」後續辦理及應表明事項，增修正土地使用分區管制要點規定；另依據民國105年12月27日第891次會議延長開發期限。配合上述決議及規定，調整細部計畫部分土地使用分區及公共設施用地，惟部分涉及主要計畫土地使用分區及公共設施用地，故本計畫參考細部計畫內容，配合變更主要計畫，並彙整歷次內政部都市計畫委員會決議，修正第二次通盤檢討變更第五案、第六案、第七案等三處整體開發地區附帶條件規定。

二、變更內容

(一)第一處(三二號道路西南側特一號道路東側)

1.修正附帶條件規定(編號1)

依據內政部都市計畫委員會100年12月27日第771次會議決議，修正第二次通盤檢討變更第五案(三二號道路西南側特一號道路東側)整體開發地區附帶條件規定，取消擬定細部計畫開發時程限制及增列得辦理跨區區段徵收規定。另依據內政部都市計畫委員會105年12月27日第891次會議決議，延長開發期限。

(二)第二處(老街溪西側)

1.配合細部計畫變更主要計畫(編號2)

參考「擬定大園都市計畫(三二號道路西南側特一號道路東側、老街溪西側、民生路西側等三處附帶條件整體開發地區)細部計畫案」之計畫內容，包含取消學校用地(變更部分文小三用地1.99公頃為住宅區1.72公頃及公園用地0.27公頃)；配合三三號計畫道路東移調整周邊土地使用分區及公園用地面積(變更部分文小三用地0.01公頃)。

頃為道路用地 0.01 公頃、變更部分公一用地 0.16 公頃為乙種工業區 0.06 公頃及道路用地 0.10 公頃、變更部分道路用地 0.25 公頃為乙種工業區 0.25 公頃、變更部分住宅區 1.08 公頃為乙種工業區 0.16 公頃公三用地 0.79 公頃及道路用地 0.13 公頃)及依萬善祠實際使用範圍變更宗教專用區(變更部分住宅區 0.04 公頃為宗教專用區 0.04 公頃)。

2.修正附帶條件規定及調整整體開發範圍 (編號 3)

第二處基地於第二次通盤討論面積為 6.06 公頃，遵照 102 年 3 月 12 日內政部都市計畫委員會第 799 次會議決議，將西側三三號計畫道路(12M)併同納入區段徵收整體開發，面積擴大為 6.49 公頃，又因原劃設之三三-12M 計畫道路將拆除合法工廠，為減少不必要的拆遷及抗爭，將三三號道路東移至既有道路上，增加納入部分公園用地(公一)面積，故本次檢討變更第二處基地面積 6.06 公頃為 6.65 公頃。

整體開發範圍則配合上述第二處變更範圍調整後主要計畫內容，剔除宗教專用區及三三號計畫道路東移後，變更為乙種工業區(恢復為第二次通盤檢討前分區)之範圍；第一處及第三處基地之整體開發範圍則維持前次通盤檢討規定。

依據內政部都市計畫委員會 100 年 12 月 27 日第 771 次會議決議，修正第二次通盤檢討變更第六案(老街溪西側)整體開發地區附帶條件規定，取消擬定細部計畫開發時程限制及增列得辦理跨區區段徵收規定。另依據內政部都市計畫委員會 105 年 12 月 27 日第 891 次會議決議，延長開發期限。

(三)第三處(民生路西側)

1.修正附帶條件規定 (編號 4)

依據內政部都市計畫委員會 100 年 12 月 27 日第 771 次會議決議，修正第二次通盤檢討變更第八案(民生路西側)整體開發地區附帶條件規定，取消擬定細部計畫開發時程限制及增列得辦理跨區區段徵收規定。另依據內政部都市計畫委員會 105 年 12 月 27 日第 891 次會議決議，延長開發期限。

表八 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
一	民生路西側、國際路一段南側(第一處)	附帶條件： 1.應擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)該細部計畫應於本通盤檢討案發布實施日起兩年內完成法定程序。 2.以區段徵收方式辦理開發。	附帶條件： 1.應擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)。 2.以區段徵收辦理開發，並得併同以跨區區段徵收方式辦理開發。 3.延長開發期限以內政部都市計畫委員會102年3月12日第799次會議審議通過記錄文到6年為限；如未能依照前項意見辦理者，於下次辦理通盤檢討時，變更恢復為原計畫(工業區及農業區)，以符內政部都市計畫委員會第771次會及799次會決議意旨。	1.依內政部都市計畫委員會第771次會議決議修正附帶條件規定及增列得辦理跨區區段徵收規定。 2.依內政部都市計畫委員會第891次會議決議修正開發期限。

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
二	老 街 溪 西側、國 際 路 一 段南側 (第二處)	學校用地(文小三附) (2.00)	住宅區 (1.72)	1.原劃設之文小用地，因現況學校用地已足敷使用，且本計畫區位於噪音管制區，不宜劃設學校，故廢除文小用地，改沿老街溪劃設公園用地，以增加親水功能、提升環境品質。
			公園用地(公三) (0.27)	
			道路用地 (0.01)	
		公園用地(公一) (0.16)	道路用地 (0.10)	
			乙種工業區 (0.06)	2.原計畫三三號計畫道路將拆除合法工廠，且該道路東側有既有道路，爰依現有道路將三三號計畫道路東移。另考量現況為工廠使用，故恢復為原都市計畫之乙種工業區，並剔除於區段徵收範圍，無須回饋。
		道路用地 (0.25)	乙種工業區 (0.25)	
		住宅區(附) (1.12)	乙種工業區 (0.16)	
			公園用地(公三) (0.79)	
			道路用地 (0.13)	
			宗教專用區 (0.04)	3.住宅區內萬善祠為都市計畫發布實施前，已存在之既有宗教建築物，故劃設宗教專用區。

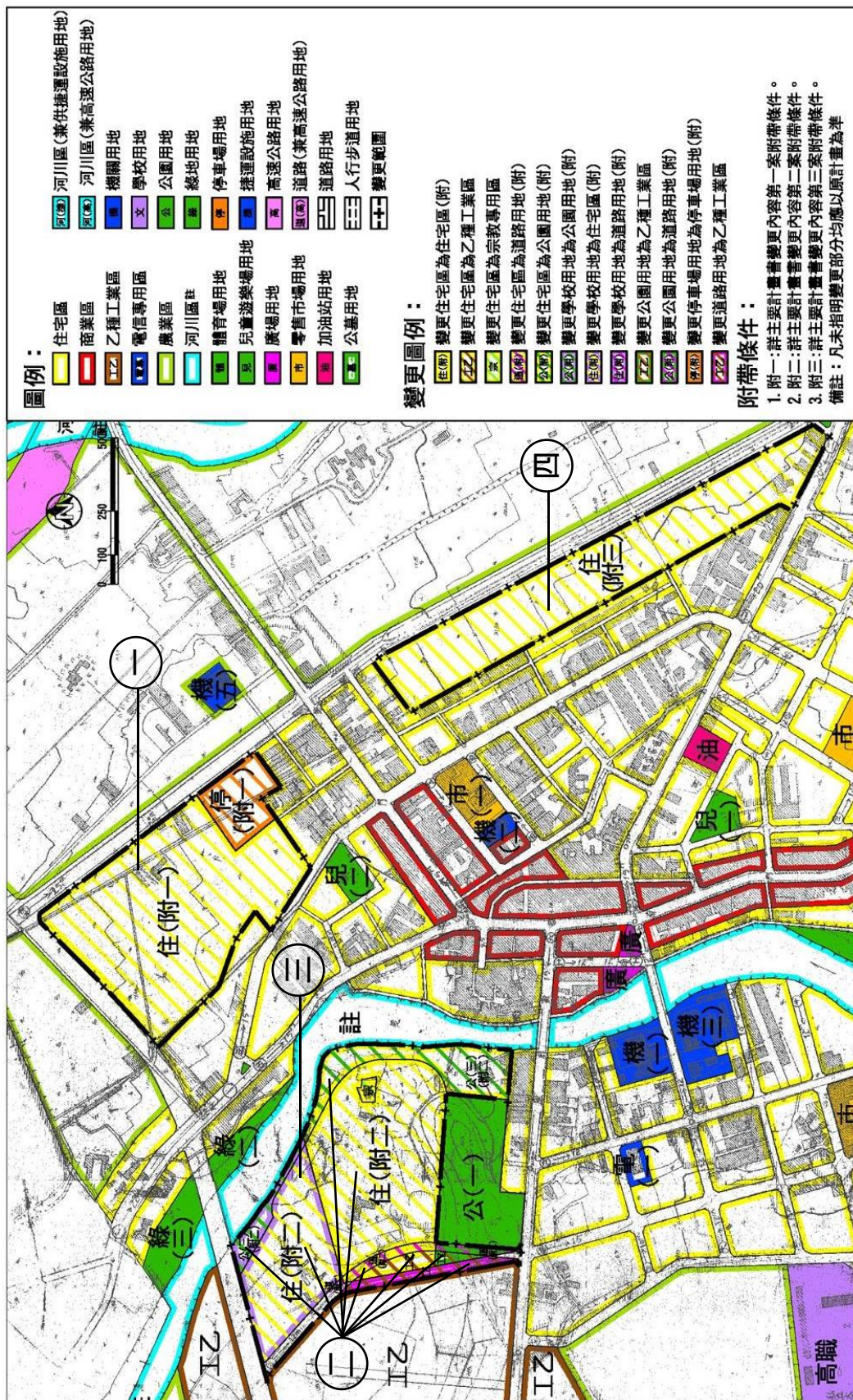
編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
三	老街溪西側、國際路一段南側(第二處)	6.06 公頃 附帶條件： 1.應擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)該細部計畫應於本通盤檢討案發布實施日起兩年內完成法定程序。 2.以區段徵收方式辦理開發。	6.14 公頃 附帶條件： 1.應擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)。 2.以區段徵收辦理開發，並得併同以跨區區段徵收方式辦理開發。 3.延長開發期限以內政部都市計畫委員會 102 年 3 月 12 日第 799 次會議審議通過記錄文到 6 年為限；如未能依照前項意見辦理者，於下次辦理通盤檢討時，變更恢復為原計畫(工業區及農業區)，以符內政部都市計畫委員會第 771 次會及 799 次會決議意旨。	1.配合三三號道路東移，擴大第二處基地範圍及整體開發範圍。 2.依內政部都市計畫委員會第 771 次會議決議修正附帶條件規定及增列得辦理跨區區段徵收規定。 3.依內政部都市計畫委員會第 891 次會議決議修正開發期限。

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
四	民生南路西側 (第三處)	附帶條件： 1.應擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)。 2.細部計畫應於本通盤檢討案發布實施起兩年內完成法定程序。 3.以區段徵收方式辦理開發。 4.將來擬定細部計畫時，所劃設之公共設施用地，停車場用地面積不得小於 0.5 公頃。	附帶條件： 1.應擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)。 2.以區段徵收辦理開發，並得併同以跨區區段徵收方式辦理開發。 3.將來擬定細部計畫時，所劃設之公共設施用地，停車場用地面積不得小於 0.5 公頃。 4.延長開發期限以內政部都市計畫委員會 102 年 3 月 12 日第 799 次會議審議通過記錄文到 6 年為限；如未能依照前項意見辦理者，於下次辦理通盤檢討時，變更恢復為原計畫(工業區及農業區)，以符內政部都市計畫委員會第 771 次會及 799 次會決議意旨。	1.依內政部都市計畫委員會第 771 次會議決議修正附帶條件規定及增列得辦理跨區區段徵收規定。 2.依內政部都市計畫委員會第 891 次會議決議修正開發期限。

註:凡本次檢討未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

表九 變更前後土地使用面積對照表

項目		現行計畫面積 (公頃)	變更增減面積 (公頃)	變更後計畫		
				面積 (公頃)	佔都市計畫面積百分比	佔都市發展用地面積百分
土地使用分區	住宅區	72.83	+0.60	73.43	14.60%	35.71%
	商業區	4.93		4.93	0.98%	2.40%
	乙種工業區	51.57	+0.47	52.04	10.34%	25.31%
	電信專用區	0.15		0.15	0.03%	0.07%
	農業區	246.75		246.75	49.05%	—
	河川區	49.83		49.83	9.91%	—
	河川區 (兼供捷運設施用地)	0.11		0.11	0.02%	—
	河川區 (兼供高速公路用地)	0.77		0.77	0.15%	—
	宗教專用區	—	+0.04	0.04	0.01%	0.02%
	小計	426.94	+1.11	428.05	85.09%	63.52%
公共設施用地	機關用地	1.48		1.48	0.29%	0.72%
	學校用地	17.54	-2.00	15.54	3.09%	7.56%
	公園用地	8.21	+0.90	9.11	1.81%	4.43%
	綠地用地	2.03		2.03	0.40%	0.99%
	體育場用地	2.24		2.24	0.45%	1.09%
	兒童遊樂場用地	0.50		0.50	0.10%	0.24%
	廣場用地	0.17		0.17	0.03%	0.08%
	零售市場用地	1.39		1.39	0.28%	0.68%
	停車場用地	0.67		0.67	0.13%	0.33%
	加油站用地	0.21		0.21	0.04%	0.10%
	公墓用地	2.14		2.14	0.43%	1.04%
	捷運設施用地	0.42		0.42	0.08%	0.20%
	道路用地	34.74	-0.01	34.73	6.90%	16.89%
	道路用地 (兼供高速公路用地)	0.11		0.11	0.02%	0.05%
	高速公路用地	4.27		4.27	0.85%	2.08%
	小計	76.12	-1.11	75.01	14.91%	36.48%
	計畫總面積		503.06	—	503.06	100.00%
都市發展用地		205.60	—	205.60	—	100.00%



資料來源：本計畫繪製。

圖十七 變更內容示意圖

伍、 變更後之計畫

一、 計畫範圍

大園都市計畫東以新街溪、大園國中及桃園國際機場為界、南至農田小水溝、西至田心子溪、北至大園工業區之南緣，包括大園村之全部以及田心、橫峰、內海村之一部分，全部面積計 503.06 公頃。

二、 計畫年期與計畫人口

以民國 110 年為計畫目標年。

計畫人口為 28,000 人，居住密度每公頃約 290 人。

三、 土地使用計畫

(一)住宅區

以老街溪為界劃設東西兩大住宅間鄰單元，面積為 73.43 公頃。

(二)商業區

劃設商業區面積 4.93 公頃。

(三)工業區

劃設乙種工業區面積 52.04 公頃。

(四)農業區

都市發展用地外圍劃設農業區，面積 246.75 公頃。

(五)電信專用區

配合中華電信公司所在地劃設為電信專用區，面積 0.15 公頃。

(六)河川區

劃設田心子溪、新街溪、老街溪為河川區，面積為 49.83 公頃。

(七)河川區(兼供捷運設施使用)

劃設計畫區東南側之部分河川區為河川區(兼供捷運設施使用)，面積合計 0.11 公頃。

(八)河川區(兼供高速公路用地使用)

劃設計畫區東北側河川區(兼供高速公路用地)，面積為 0.77 公頃。

(九)宗教專用區

配合既有宗教建築物萬善祠所在地，劃設為宗教專用區，面積 0.04 公頃。

四、公共設施計畫

(一)機關用地

共劃設機關用地 5 處，面積合計為 1.48 公頃。

(二)學校用地

共劃設學校用地面積合計 15.54 公頃。

1.國小

共劃設國小用地 2 處，面積合計 6.43 公頃。

2.國中

劃設國中用地 1 處，面積 4.95 公頃。

3.高中職

劃設高職用地 1 處，面積 4.16 公頃。

(三)公園用地

共劃設公園用地 3 處，面積合計 9.11 公頃。

(四)綠地用地

共劃設綠地用地 3 處，面積合計 2.03 公頃。

(五)體育場用地

劃設體育場用地 1 處，面積合計 2.24 公頃。

(六)兒童遊樂場用地

共劃設兒童遊樂場用地 2 處，面積合計 0.50 公頃。

(七)廣場用地

共劃設廣場用地 2 處，面積合計 0.17 公頃。

(八)零售市場用地

共劃設零售市場用地 3 處，面積合計 1.39 公頃。

(九)停車場用地

劃設停車場用地 1 處，面積 0.67 公頃。

(十)加油站用地

劃設加油站用地 1 處，面積 0.21 公頃。

(十一)公墓用地

劃設公墓用地 1 處，面積 2.14 公頃。

(十二)捷運設施用地

劃設捷運設施用地 1 處，面積 0.42 公頃。

(十三)道路用地

劃設道路用地面積 34.73 公頃。

(十四)道路用地(兼供高速公路使用)

劃設道路用地(兼供高速公路用地)面積 0.11 公頃。

(十五)高速公路用地

劃設高速公路用地一處，面積 4.27 公頃。

表十 變更後土地使用面積表

項目		變更後計畫		
		面積 (公頃)	佔都市計畫 面積百分比(%)	佔都市發展用 地面積百分比 (%)
土地 使用 分區	住宅區	73.43	14.60%	35.71%
	商業區	4.93	0.98%	2.40%
	乙種工業區	52.04	10.34%	25.31%
	電信專用區	0.15	0.03%	0.07%
	農業區	246.75	49.05%	—
	河川區	49.83	9.91%	—
	河川區(兼供捷運設施用地)	0.11	0.02%	—
	河川區(兼供高速公路用地)	0.77	0.15%	—
	宗教專用區	0.04	0.01%	0.02%
	小計	428.05	85.09%	63.52%
公共 設施 用地	機關用地	1.48	0.29%	0.72%
	學校用地	15.54	3.09%	7.56%
	公園用地	9.11	1.81%	4.43%
	綠地用地	2.03	0.40%	0.99%
	體育場用地	2.24	0.45%	1.09%
	兒童遊樂場用地	0.50	0.10%	0.24%
	廣場用地	0.17	0.03%	0.08%
	零售市場用地	1.39	0.28%	0.68%
	停車場用地	0.67	0.13%	0.33%
	加油站用地	0.21	0.04%	0.10%
	公墓用地	2.14	0.43%	1.04%
	捷運設施用地	0.42	0.08%	0.20%
	道路用地	34.73	6.90%	16.89%
	道路用地(兼供高速公路用地)	0.11	0.02%	0.05%
	高速公路用地	4.27	0.85%	2.08%
	小計	75.01	14.91%	36.48%
計畫總面積		503.06	100.00%	—
都市發展用地		205.60	—	100.00%

註:1. 表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地不含農業區、河川區、河川區(兼供捷運設施用地)、河川區(兼供高速公路用地)。

資料來源:本計畫彙整。



資料來源：本計畫繪製。

圖十八 變更後都市計畫示意圖

陸、實施進度及經費概估

一、開發方式及主體

變更範圍除乙種工業區及宗教專用區外，主要採跨區方式辦理區段徵收整體開發，開發主體為桃園市政府，負責經費籌措及辦理相關公共工程建設、配地等作業。未來各公共設施經區段徵收施工完成後，由管理機關自行負責管理維護。

二、公共設施開發經費概估

本案擬以區段徵收方式辦理，區內相關公共設施用地，均由區段徵收無償負擔，詳如表十一。

三、經費來源

依照前次通盤檢討附帶條件規定採跨區區段徵收方式進行開發，區段徵收屬自償性計畫，開發所需經費來源由桃園市政府自行籌措或以平均地權基金先行墊付。

四、實施進度

本案預計公告發布後五年內開發完成。

表十一 實施進度及經費表

計畫使用分區項目	面積(公頃)	土地取得方式				經費概估(萬元)					預定完成期限	經費來源
		徵收	市地重劃	區段徵收	其它	徵收補償費	公共工程費用	區段徵收作業費	貸款利息	合計		
住宅區	10.03											經費來源由桃園市政府自行籌措或以平均地權基金先行墊付
灌溉設施專用區	0.24											
公園用地	1.22											
綠地用地	0.52			V		68,536	52,094	31,101	4,256	155,987		
兒童遊樂場用地	0.80											
停車場用地	1.21											
道路用地	3.27											

註：1.本表實際面積應以地籍分割為準。

2.預定完成期限得由主辦單位視年度財務狀況及實際辦理進度酌予調整。

3.開發經費應以實際辦理開發時之當期工程物價為準。

附件

附件一 桃園市政府中華民國 107 年 6 月 19 日
府都計字第 1070128204 號函

抄 本

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：魏谷靜
電話：03-3322101#5225
電子信箱：10033662@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局(都市計畫科)

發文日期：中華民國107年6月19日
發文字號：府都計字第1070128204號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府辦理「變更大園都市計畫（配合三二號道路西南側特一號道路東側、老街溪西側、民生路西側等三處附帶條件整體開發地區）」暨「擬定大園都市計畫（三二號道路西南側特一號道路東側、老街溪西側、民生路西側等三處附帶條件整體開發地區）細部計畫案」符合都市計畫法第27條第1項第4款一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函規定略以：都市計畫法第27條第1項第4款「為配合直轄市或縣(市)興建之重大設施」係指配合直轄市或縣(市)之重大設施，有迅行變更之必要，經直轄市、縣(市)政府參酌下列四項原則逕予認定者。
 - (一)已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施計畫者。
 - (二)以編列預算達政府採購法規定之查核金額以上之地方重大設施計畫者。
 - (三)報經中央各目的事業主管機關專案核准補助二分之一以上經費興建重大設施計畫者。
 - (四)其他符合都市計畫相關法令或審議規範規定，得依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計畫變更者。

**附件一 桃園市政府中華民國 107 年 6 月 19 日
府都計字第 1070128204 號函**

二、本案為促使地方發展、保留地方信仰宗廟、提供充足公共設施及良好居住環境，且為避免拆遷合法工廠建物調整道路路型及區徵範圍，配合變更主要計畫及擬定細部計畫，符合說明一(一)之原則「已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施計畫者」，逕予認定符合都市計畫法第27條第1項第4款之規定。

正本：桃園市政府地政局
副本：

附件二 內政部都市計畫委員會第 771 次會議紀錄 (1/16)

內政部都市計畫委員會第 771 次會議紀錄

一、時間：中華民國 100 年 12 月 27 日 (星期二) 上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：江主任委員宜樺

簡副主任委員太郎 代

(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持)

紀錄彙整：許世良

四、出席委員：(詳會議簽到簿)。

五、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

六、確認本會第 770 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭市都市計畫(部分工業區、農業區為溝渠用地、部分道路用地兼供高速公路聯絡道使用為道路用地兼供高速公路聯絡道及溝渠用地使用)案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更石門都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)」復議案。

第 3 案：新北市政府函為「變更新店都市計畫(部分農業區、河川區為原住民專用區，部分農業區、河川區為河川區(兼供道路使用)，部分農業區為綠地用地及部分高速公路用地為高速公路用地(兼供道路使用)案」。

第 4 案：新北市政府函為「變更五股都市計畫(部分河川區為河川區兼供高速公路使用，部分河川區兼供高速公路使用為河川區，部分高速公路用地為住宅區、乙種工業區、農業區，部分道路用地兼供高速公路使用為道路用地)(配合國道 1 號五股至楊梅段拓寬工程)案」。

第 5 案：桃園縣政府函為「變更大園都市計畫(第三次通盤檢討)案」。

第 6 案：彰化縣政府函為「變更彰化市都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案」。

附件二 內政部都市計畫委員會第 771 次會議紀錄 (2/16)

- 第 7 案：彰化縣政府函為「變更和美都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。
- 第 8 案：彰化縣政府函為「變更田尾都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。
- 第 9 案：彰化縣政府函為「變更秀水都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。
- 第 10 案：彰化縣政府函為「變更二水都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。
- 第 11 案：彰化縣政府函為「變更北斗都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。
- 第 12 案：彰化縣政府函為「變更線西都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。
- 第 13 案：彰化縣政府函為「變更芬園都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。
- 第 14 案：彰化縣政府函為「變更田中都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。
- 第 15 案：彰化縣政府函為「變更社頭都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。
- 第 16 案：彰化縣政府函為「變更鹿港福興都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。
- 第 17 案：彰化縣政府函為「變更溪洲都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。
- 第 18 案：彰化縣政府函為「變更大村都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。
- 第 19 案：彰化縣政府函為「變更花壇都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。
- 第 20 案：原臺中縣政府函為「變更神岡擴大修訂都市計畫（第三次通盤檢討）案」。
- 第 21 案：原臺中縣政府函為「變更后里都市計畫（都市計畫圖重製檢討）案」。

附件二 內政部都市計畫委員會第 771 次會議紀錄 (3/16)

第 5 案：桃園縣政府函為「變更大園都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 97 年 12 月 22 日第 15 屆第 22 次會及 98 年 1 月 19 日第 15 屆第 23 次會審議通過，並准桃園縣政府以 98 年 4 月 22 日府城規字第 0980138847 號函送計畫書、圖等資料報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會王前委員秀娟（召集人）、陳前委員麗紅、鄒委員克萬、林前委員秋綿、蕭委員輔導等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 98 年 8 月 19 日、99 年 3 月 12 日、99 年 7 月 15 日、99 年 12 月 21 日及 100 年 6 月 28 日召開 5 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，爰提會討論。

決 議：本案除原報部編號第六、七、八案（本次修訂編號為第五、六、七案）之事業及財務計畫中，有關辦理跨區區段徵收部分，請桃園縣政府參酌「土地徵收條例」修正條文略以…「被徵收之土地，應以市價補償期地價……」補充計畫內容外，其餘准照本會專案小組初步建議意見及桃園縣政府 100 年 11 月 3 日府城綜字第 1000450655 號函送計畫書內容通過。

附件二 內政部都市計畫委員會第 771 次會議紀錄（4/16）

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

本案前經桃園縣政府 99 年 10 月 20 日府城規字第 0990403992 號函送依本部都委會專案小組第 3 次會議初步建議意見（如附件）修正後計畫書、圖，建議除下列各點外，其餘照上開號函送計畫內容通過，並請桃園縣政府以對照表方式補充處理情形及修正計畫書、圖到署後，提請本部都委會審議。

一、有關機場捷運 A15 車站周邊土地開發案（變更內容明細表第 17 號）：

（一）據縣府列席代表補充說明該案擬納入「新訂桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫案」中整體規劃，建議暫不予討論乙節，同意依照辦理，本案暫維持原計畫並請配合刪除計畫書相關內容。

（二）交通部民航局書面意見：「有關本局現正辦理規劃之『機場園區特定區計畫』案，於 100.5.30 奉行政院院長裁示，因本案涉及相關建設財務及事業計畫之可行性，請本局審慎評估其最適規模，亦要求須視本局民航事業作業基金所能承受之情形再作定論。是以機場捷運 A15 車站周邊土地是否納入『機場園區特定區計畫』範圍內，仍未確認；本專案小組第 4 次會議紀錄文字，與實際狀況有所出入，本局業於 100 年 2 月 1 日以場管字第 1000003805 號函予以澄清，並於本次專案小組第 5 次會議中再次說明本局立場。」，「因此，機場捷運 A15 車站變更案是否撤案乙節，請桃園縣政府自行評估決定，不宜與『機場園區特定區計畫』掛鉤，以免徒增後續作業之困擾。」。

附件二 內政部都市計畫委員會第 771 次會議紀錄 (5/16)

(三) 本案參據桃園縣政府及交通部民航局列席代表說明，A15 車站周邊地區開發案辦理方式及開發內容仍不明確，故暫不納入本次通盤檢討案中辦理，將來如未納入「新訂桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫案」中併同規劃開發，則由桃園縣政府另依法定程序辦理。

二、計畫人口：本計畫區現行計畫人口為 28,000 人，惟現況人口僅約 14,699 人，應有檢討之必要，惟桃園縣政府依住宅區可容納人口及考量各整體開發區完成後將引進人口進駐，建議維持計畫人口 28,000 人乙節，勉予同意，惟仍請將依本計畫區歷年來人口成長趨勢、住宅區可容納人口及公共設施服務水準所估算之計畫人口數等內容，納入計畫書敘明。

三、公共設施計畫：

(一) 請依內政部 100.1.6 台內營字第 0990810923 號令修正之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討計畫區內各項公共設施用地之面積，亦請依規定檢討本計畫區所需之社區公園面積。

(二) 本計畫區檢討後之公園用地、體育場所、廣場、綠地及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地面積佔全部計畫面積低於都市計畫法第 45 條不得少於全部計畫面積 10% 規定，建請妥為調整補充或研提因應策略。

四、擬辦理跨區區段徵收部分（變更內容明細表第 5、6 及 7 案）：

本案係於辦理第二次通盤檢討時劃設，迄今仍未開發且其位置鄰近桃園機場，位於噪音管制區內，不宜開發作住宅及學校使用，建議恢復原分區，惟據縣府列席代表補充說明，本案土地所有權人具有開發意願且屬桃園航空城區域計畫之優

附件二 內政部都市計畫委員會第 771 次會議紀錄（6/16）

先發展地區，故勉予同意照縣府意見辦理。並請提供辦理跨區區段徵收可行性評估報告書，供委員會審議參考；另本案如經委員會審議通過後，仍應依下列各點辦理，以配合區段徵收整體開發之期程。

（一）請桃園縣政府另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，俟符合土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定後，再檢具變更計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請桃園縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

（二）委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍請於下次辦理通盤檢討時變更恢復為第二次通盤檢討前之原土地使用分區或公共設施用地，並納入計畫書載明，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

五、都市防災計畫：請將計畫區歷年發展之災害類型、特性、分佈地點（含示意圖）等災害史，及易淹水潛勢地區之分佈，並請依據地方特性，規劃適當之防、救災措施，納入計畫書敘明，以利執行。

六、本次通盤檢討之變更內容如需採回饋措施方式辦理者，縣府應於核定前與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書內，以利執行；如無需回饋，亦請敘明具體理由，納入計畫書，以利查考。

七、變更內容明細表：詳附表一。

八、土地使用分區管制要點：詳附表二。

附件二 內政部都市計畫委員會第 771 次會議紀錄（7/16）

九、逕向本部陳情意見：詳附表三。

十、計畫書應加強補充事項：

- （一）請補充桃園縣各都市計畫區已發布實施之整體開發區面積、執行情形、執行率，尚未執行部分，請補充其未能開發之原因。
- （二）請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 27 條規定，針對計畫地區內之既成道路，衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。
- （三）請參考都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 5 條規定，將有關本計畫地區之產業結構及其就業人口數等基本環境調查及現況分析，納入計畫書，作為通盤檢討之基礎。
- （四）計畫書圖說相較會議簡報資料不足，請將簡報圖說納入計畫書適當章節補充，以資完備。
- （五）請於本案核定前，將計畫書內各項統計資料更新至最近年度。
- （六）請補充本案通盤檢討後之成效（如：公園、綠地增加，使公共設施用地水準提升等具體指標）。

十一、後續辦理事項：

- （一）計畫內容應另行擬定細部計畫者，為避免主要計畫依法核定發布實施後未依附帶條件擬定細部計畫，致產生核發建築執照疑義，建議本案如經本會審定，應俟桃園縣都市計畫委員會審定上開細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜爭議。
- （二）本案修正後計畫內容與原公開展覽草案差異較大，建議如經本會審決通過後，依都市計畫法第 19 條規定，辦理公

附件二 內政部都市計畫委員會第 771 次會議紀錄（8/16）

開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與本案變更內容無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本案變更內容有直接關係者，則應再提會討論。

（三）本案桃園縣政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

附件二 內政部都市計畫委員會第 771 次會議紀錄 (9/16)

附表一 變更內容明細表

本次 修訂 編號	原報 部編 號	原編 號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 初步建議意見
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
一	一	一	計畫年期	民國 95 年	民國 110 年	計畫年期已屆滿，配合台灣北部區域計畫(第二次通盤檢討)草案目標年期，將計畫年期調整為 110 年，以符實際。		建議照縣府核議意見通過。
二	四	四	老街溪東側、國際路一段北側	農業區(0.51)	公園用地(0.51)	現為零星農地，配合老街溪周邊環境，形塑為親水生態公園。		本案除下列各點外，其餘照縣府核議意見通過： 1. 據縣府列席代表補充土地權屬為未登錄土地，請納入計畫書敘明。 2. 本案建議變更為綠地用地並作為周邊住宅區與老街溪之緩衝空間，不宜有過多之人工設施。 3. 請清查老街溪周邊是否仍有未登錄地，建議併同檢討變更為綠地用地。
三	五	五	老街溪東側、國際路一段南側	農業區(0.31)	綠地用地(0.31)	現為零星農地，配合老街溪周邊環境，形塑為親水生態綠地。		併變更內容第 2 案初步建議意見辦理。

附件二 內政部都市計畫委員會第 771 次會議紀錄 (10/16)

本次 修訂 編號	原報 部編 號	原 編 號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 初步建議意見
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
四	三 十 三	人 9	國際路一 段北側、 中山北路 東側	農業區(2.96)	住宅區(2.96) 附帶條件： 1. 應擬定細部 計畫(含配置 適當之公共 設施用地與 擬具具體公 平合理之事 業及財務計 畫)並俟細部 計畫完成法 定程序發布 實施後始得 發照建築。 2. 以區段徵收 方式辦理開 發，並得併同 以跨區區段 徵收方式辦 理開發。	土地鄰近住宅 區及埤塘，面積 規模不大，宜配 合周邊住宅區 變更為住宅區 作住宅使用。		本案辦理區段 徵收之可行 性、必要性及 居民意願均未 明確，故同意 照縣府列席代 表建議，本案 刪除，維持原 計畫。

附件二 內政部都市計畫委員會第 771 次會議紀錄 (11/16)

本次 修訂 編號	原報 部編 號	原編 號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 初步建議意見
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
五	六	六	民生路西側、國際路一段南側	住宅區(5.18) 停車場用地 (0.67) 附帶條件： 1. 應擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)該細部計畫應於本通盤檢討案發布實施日起兩年內完成法定程序。 2. 以區段徵收方式辦理開發。	住宅區(13.56) 學校用地 (2.00) 停車場用地 (0.67) 道路用地 (0.10) 附帶條件： 1. 應擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2. 以區段徵收辦理開發，並得併同以跨區區段徵收方式辦理開發。	1. 取消擬定細部計畫開發時程限制，增列得辦理跨區區段徵收規定，解決個別基地辦理區段徵收開發困難問題。 2. 考量原有住宅區之進出問題，新增一15公尺計畫道路連接至縣道110道路。		本案請依下列程序辦理，並請各點研提建議：1. 初審：依初審意見辦理。2. 複審：於制縣依令否決席明頭校學乙同管示。3. 體內設可溪當討公以設之請正內更。4. 附俟畫定布始建節議。除。

附件二 內政部都市計畫委員會第 771 次會議紀錄 (12/16)

本次修訂編號	原報部編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
六	七	七	老街溪西側、國際路一段南側	住宅區(4.06) 學校用地(2.00) 附帶條件： 1. 應擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，該細部計畫並應於本通盤檢討案發布實施日起兩年內完成法定程序。 2. 應依「都市計畫工業區變更審議規範辦理」，並以區段徵收方式辦理開發。				併變更內容第 5 案初步建議意見辦理。

附件二 內政部都市計畫委員會第 771 次會議紀錄 (13/16)

本次 修訂 編號	原報 部編 號	原 編 號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 初步建議意見
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
七	八	八	民生南路 西側	住宅區(4.42) 附帶條件： 1. 應擬定細部 計畫(含配置 適當之公共 設施用地與 擬具具體公 平合理之事 業及財務計 畫)。 2. 細部計畫應 於本通盤檢 討案發布實 施起兩年內 完成法定程 序。 3. 以區段徵收 方式辦理開 發。 4. 將來擬定細 部計畫時，所 劃設之公共 設施用地，停 車場用地面 積不得小於 0.5 公頃。				併變更內容第 5 案初步建議 意見辦理。
八	三十	新	縣道 110 線中正東 路(位民 生南路 口)	農業區(0.31) 乙種工業區 (0.03) 捷運設施用地 (0.02) 河川區(0.01)	道路用地 (0.34) 道路用地 (兼供河川使 用)(0.01) 捷運設施用地 (兼供道路使 用)(0.02)	配合「桃園航空 城區域」計畫， 因應產業發展 需求，將現有 25 公尺中正東路 兩側平均拓寬 拓寬 30 公尺道 路。		參據縣府列席 代表補充說明 本案配合變更 內容 17 案暫 不變更，故同 意維持原計 畫。
九	十五	十八	縣道 113 縣中山南 路(新增 三四號道 路以南至 計畫範圍 路段)	農業區(0.29) 乙種工業區 (0.03)	道路用地 (0.32)	配合航空城整 體交通系統規 劃-中環幹線， 現有 15 公尺寬 中山南路以南 路段兩側平均 拓寬變更為 20 公尺道路。		參據縣府列席 代表補充說明 本案配合變更 內容 17 案暫 不變更，故同 意維持原計 畫。

附件二 內政部都市計畫委員會第 771 次會議紀錄 (14/16)

本次 修訂 編號	原報 部編 號	原編 號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 初步建議意見
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
十	十四	十七	文小一用地東側	農業區(0.70)	學校用地 (0.70)	配合現況及權屬(桃園縣所有)調整用地供大園國小使用。	變更範圍以橫山段尖山小段4-21、264、265、268-1、270-2等地號為權屬為桃園縣政府所有。	本案除據縣府列席代表補充說明計畫書、圖所載面積及範圍均為誤繕，面積應為0.62公頃，範圍詳附圖一，同意依照修正外，其餘照縣府核議意見通過。
十一	三十一	人5	灌溉設施專用區東側	機關用地 (0.02)	住宅區(0.02)	台電公司未曾持有及使用，且無使用需求。考量民眾權益，依原都市計畫範圍回復住宅區使用	變更範圍以西園段382、382-1、382-2、389、390、391等地號土地為準。(機三用地)	本案除應於計畫書載明免予回饋之理由，以利查考外，其餘照縣府核議意見通過。
十二	二十八	三十一	高職用地北側	農業區(5.22)	灌溉設施專用區(5.22)	現為埤塘，維持灌溉設施功能。		參據縣府列席代表補充說明本案埤塘建議維持原功能，故同意維持原計畫。

附件二 內政部都市計畫委員會第 771 次會議紀錄 (15/16)

本次修訂編號	原報部編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
十三	三十四	人10 (逾1)	新生路、忠孝三街口以北、中華路、新生路口以南	零售市場用地(0.007) 商業區(0.005)	道路用地(0.012)	配合現況及權屬(大園鄉公所所有)調整為道路用地。	變更範圍以北園段701、733等地號為準。	照縣府核議意見通過。
十四	三十五	一	土地使用分區管制要點	已訂定	修訂(詳檢討後之計畫內容「九」)	參閱「土地使用分區管制要點變更對照表」		詳附表二。
十五	一	一	計畫區東側	510 公頃	503.07 公頃	經地籍套繪結果，計畫區東北側部分河川區(面積 2.04 公頃)、農業區(面積 4.89 公頃)，屬國有土地，管理單位為交通部，應屬桃園國際機場範圍，故本次檢討予以刪除本計畫範圍。	變更範圍以中正段216、217等地號為準。	照縣府核議意見通過。
十六	一	一	捷運設施用地東側	農業區(0.08)	綠地用地(0.08)	現為零星農地，考量土地周邊環境形塑親水生態綠地，另配合捷運系統，與防災考量，配合變更為綠地使用。	變更範圍以楠梓段尖山小段98-22、98-23、280-5等地號為準。	參據縣府列席代表補充說明本案配合變更內容17案暫不變更，故同意維持原計畫。

附件二 內政部都市計畫委員會第 771 次會議紀錄 (16/16)

本次 修訂 編號	原報 部編 號	原 編 號	位 置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 初步建議意見
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
十七	—	—	文小一用地東側	農業區(32.83) 乙種工業區 (0.02)	商業區(4.18) 公園用地 (5.76) 綠地用地 (0.31) 道路用地 (5.98) 車站專用區 (0.32) 產業發展專用 區(15.92) 停車場用地 (0.38) 附帶條件: 1. 以區段徵收 方式辦理開發	配合「桃園航空 城區域計畫」、 機場捷運A15車 站周邊地區發 展，優先辦理區 段徵收。		1. 併初步建議意見一 辦理。 2. 有關縣府 列席代表 補充說明 擬劃設道 路用地銜 接縣道110 線及113 線乙節，建 議俟該道 路寬度及 開闢經費 來源確認 後，另案依 法定程序 辦理。
十八	—	—	文小一用地東側、 臨中山南路(縣道 113線)與 水源路西 側、文小 三用地與 公園用地 (一)西側	乙種工業區 (51.49)	乙種工業區 (特)(51.49)	為促進產業發 展，放寬產業類 別使用之規定。		參據縣府列席 代表補充說明 本案已無變更 之必要且「新 興重要策略性 產業屬於製造 業及技術服務 業部分獎勵辦 法」業已廢 止，故同意維 持原計畫。

附件三 內政部都市計畫委員會第 799 次會議紀錄 (1/7)

內政部都市計畫委員會第 799 次會議紀錄

一、時間：中華民國 102 年 3 月 12 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：李主任委員鴻源 蕭副主任委員家淇 代
（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。）

紀錄彙整：林文義

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 798 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「臺北市士林區外雙溪地區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更新莊主要計畫（產業專用區及其周邊地區）再提會討論案」。

第 3 案：新北市政府函為「變更新莊主要計畫（倉儲區為住宅區、公園用地及道路用地）案」。

第 4 案：新北市政府函為「變更臺北大學社區特定區計畫（停車場「停三」用地）為機關用地案」。

第 5 案：桃園縣政府函為「變更楊梅都市計畫（部分農業區為機關用地、部分機關用地為道路用地）（配合埔心消防分隊之設置）案」。

第 6 案：桃園縣政府函為「變更大園都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

第 7 案：桃園縣政府函為「變更大溪鎮（埔頂地區）主要計畫（第二次通盤檢討）案」。

附件三 內政部都市計畫委員會第 799 次會議紀錄 (2/7)

第 8 案：臺南市政府函為「變更新化都市計畫（部分住宅區（附）為河川區）（配合易淹水地區虎頭溪排水帝溪橋上游段改善工程）案」。

第 9 案：屏東縣政府函為「變更枋寮都市計畫（配合莫拉克颱風災後重建都市計畫圖重製專案檢討）案」。

第 10 案：屏東縣政府函為「變更枋寮鄉（水底寮地區）都市計畫（配合莫拉克颱風災後重建都市計畫圖重製專案檢討）案」。

第 11 案：屏東縣政府函為「變更新園鄉烏龍地區都市計畫（配合莫拉克颱風災後重建都市計畫圖重製專案檢討）案」。

第 12 案：屏東縣政府函為「變更新園都市計畫（配合莫拉克颱風災後重建都市計畫圖重製專案檢討）案」。

第 13 案：屏東縣政府函為「變更恆春都市計畫（配合莫拉克颱風災後重建都市計畫圖重製專案檢討）案」。

附件三 內政部都市計畫委員會第 799 次會議紀錄 (3/7)

第 6 案：桃園縣政府函為「變更大園都市計畫(第三次通盤檢討)再提會討論案」。

說 明：

一、變更大園都市計畫(第三次通盤檢討)案，經本會100年12月27日日第771會審議完竣，第771次會決議略以「本案修正後計畫內容與原公開展覽草案差異較大，建議如經本會審決通過後，依都市計畫法第19條規定，辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與本案變更內容無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本案變更內容有直接關係者，則應再提會討論。」

二、案經桃園縣政府依上開本會第 771 次會決議，自民國 101 年 6 月 1 日起補辦公開展覽 30 天，並於 101 年 6 月 21 日假桃園縣大園鄉公所舉辦說明會完竣，由於公開展覽期間桃園縣政府接獲 5 件陳情意見，經該府以 101 年 12 月 22 日府城綜字第 1010314990 號函送公開展覽計畫書、圖及公民或團體陳情意見綜理表等到部，爰再提會討論。

決 議：詳附表本會決議欄，並退請桃園縣政府併同本會第771次會決議修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附件三 內政部都市計畫委員會第 799 次會議紀錄 (4/7)

附表 補辦公開展覽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	桃園縣政府 研析意見	本會決議
再 1	游忠雄	大觀路北側老街溪西側(田心子段炭腳小段 1-540 地號)	1. 本陳情土地早於農業社會時期即已供奉福德正神在此，於民國 63 年間改建立名為增福祠，民國 97 年間再經地方信士捐款重新修建並更名為增福宮。 2. 本次「大園都市計畫(第三次通盤檢討)案」供展計畫圖，將陳情土地變更為公園用地；惟查「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」公園用地並無作福德祠使用之規定，屆時剛重建完成之增福宮將面臨拆除。	1. 為避免拆遷並保留現有恭奉之土地公，建議將陳情土地(大園鄉田心子段炭腳小段 1-540 地號)劃設為宗教專用區，以利日後辦理區段徵收時得以申請原位置保留分配，並符合都市土地使用分區管制之規定。 2. 另請配合增設道路用地，以確保連外通行權益。	建議部份採納。 理由： 考量既有土地公廟安置，建議增訂公園用地(公三)得保留既有土地公廟之規定，且公園應整體規劃設計，留設土地公廟所需通路。	照縣政府研析意見通過。
再 2	游忠雄	大觀路南側老街溪西側(西園段 403 地號)	1. 本陳情土地早於農業社會時期即已供奉福德正神在此，於民國 63 年間改建立名為增福祠，民國 97 年間再經地方信士捐款重新修建並更名為增	1. 為避免拆遷並保留現有恭奉之土地公，建議將陳情土地(西園段 403 地號)劃設為宗教專用區，以利日後辦理區段徵收時得以申請原位置保留分	建議不予採納。 理由： 1. 陳情土地係位於住宅區內，非屬本案區段徵收範圍，無涉申請原位置保留分配事宜，建議不劃設宗教專用區。	照縣政府研析意見未便採納。

附件三 內政部都市計畫委員會第 799 次會議紀錄 (5/7)

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園縣政府 研析意見	本會決議
			福宮。 2. 本次「大園都市計畫(第三次通盤檢討)案」供展計畫圖，將陳情土地變更為公園用地；惟查「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」公園用地並無作福德祠使用之規定，屆時剛重建完成之增福宮將面臨拆除。	配，並符合都市土地使用分區管制之規定。 2. 另請配合增設道路用地，以確保連外通行權益。	2. 既有道路狹小，考量周邊住宅區地主權益，建議不劃設道路用地。	
再 3	陳海瑞	國際路一段南側住宅區街廓(田心子段田心子小段 83-22、83-20 地號)	—	申請保留恢復工業用地。	建議不予採納。 理由： 1. 陳情土地係位於原計畫文小用地範圍內，現況一樓為汽車修理廠，本通盤檢討案經內政部都會審議取消文小用地，維持住宅區，並以區段徵收方式開發。 2. 陳情土地得於區段徵收時申請原位置保留，並依住宅區規定申請作汽車修理廠使用。	照縣政府研析意見未便採納。
再 4	黃興隆	國際路大觀路間南北向道路(田心子段田心子小段 118-75)	1. 65.1.5 大園都市計畫農業區變更工業區。 2. 92.7.11 第二次通盤檢討工業區、公園用地變更為道路	希望併入編號五附帶條件開發。 1. 應擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並細部計畫完成法定程	建議酌予採納。 理由： 1. 陳情國際路與大觀路間南北向計畫道路，係於 92 年劃設，迄今未徵收開闢，影響地主權益。 2. 為因應相鄰整	照桃園縣政府研析意見通過。

附件三 內政部都市計畫委員會第 799 次會議紀錄 (6/7)

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園縣政府 研析意見	本會決議
		地號)	用地。 3. 由於編號五旁之道路用地(詳如附圖著色部分)至今未開闢,且從65年至今都未開發。	序發布實施後始得發照建築,該細部計畫並應於本通檢討案發布時起日起兩年內完成法定程序。 2. 應依「都市計畫工業區變更審議規範辦理」,並以區段徵收方式開發。 懇請建議,實感德望。	體開發地區進出所需,建議本計畫道路併同納入區段徵收開發,並調整公園用地面積,以符合區段徵收財務可行。(如附圖)	
再5	羅榮鎮	中正東路、中山南路、橫浦路所圍之農業區	高鐵通車、國道2號拓寬、機場捷運亦將通車,成為中南部進入機場第一站,A15 捷運擴大變更	配合 A15 捷運站擴大變更為商業、旅遊及對外公司營運據點使用。	建議不予採納。理由：陳情土地已納入交通部辦理「新訂桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫案」計畫內辦理開發。	照縣政府研析意見未便採納。

附件三 內政部都市計畫委員會第 799 次會議紀錄 (7/7)

附圖



附件四 區段徵收財務可行性評估地政局回函

檔 號：
保存年限：

桃園市政府地政局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號3樓
承辦人：盧家慶
電話：03-3322101#5308
電子信箱：122056@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國107年6月14日
發文字號：桃地區字第1070030647號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴局函請協助審視「擬定大園都市計畫（三二號道路西南側特一號道路東側、老街溪西側、民生路西側等三處附帶條件整體開發地區）細部計畫案」區段徵收財務可行性一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局107年6月12日桃都計字第1070018584號函。
- 二、查本案依財務計畫所載公有土地全部以作價方式撥供規劃開發及區段徵收抵價地比例為45%等條件下計算，開發總費用約為15.6億元，處分收入約為15.97億元，財務計畫按現有假設條件經初步評估尚屬可行。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：電 018-0815
交 16:39 章

