

「變更桃園市都市計畫 (公共設施用地專案通盤檢討)案」

重新公開展覽說明會

桃園市政府

110年1月25、26日



公開展覽日期及說明會地點

2

■ 公告日期：自民國110年1月4日起公告30日

■ 公告方式：

(一)書面：本府都市發展局及桃園區、八德區及龜山區公所公告欄

(二)網路：本府都市發展局網站 (<http://urdb.tycg.gov.tw/>)

(三)登報：刊登於聯合報及本府公報。

■ 說明會時間及地點：

日期	時間	地 點
110年1月25日	上午10時	龜山區公所3樓大禮堂
110年1月25日	下午2時	八德區公所3樓第1會議室
110年1月26日	上午10時	桃園區公所4樓大禮堂



都市計畫檢討及重劃作業流程

3

(本府都發局) 都市計畫檢討作業

• 102.12.25 公告徵求意見

公設用地機關協調會

製作計畫書圖(草案)

• 106.7.25.起公告30

日

公開展覽及說明會

人民及團體陳情意見彙整

• 108.7.24. 通過

市都委會審議及修正

• 109.10.27. 通

過

110.1.4.起30日
重新公開展覽
110.1.25.、26.
說明會

部都委會審議及修正

重劃計畫書
報內政部核定
(地政局)

計畫核定實施

重劃開發作業 (本府地政局)

勘選重劃範圍

重劃計畫書報請內政部
核定後公告及通知

召開座談會及
處理地主意見

重劃計畫書
公告30日

公告重劃區禁止事項

測量、調查、規劃設計

工程測量、規劃

現況測量、調查

地價查定、分配設計

工程設計

地上物查估
及拆遷補償

土地交換分合、
計算負擔

工程施工

分配結果陳報核定

分配結果公告及通知

異議處理

測量、釘樁

分配結果公告確定

地籍整理

重劃後土地標示變更登記

交接及清償

換發土地權利書狀

財務結算

重劃成果報告書陳報核備



意見表達方式

4

- 依都市計畫法第19條規定，任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向本府提出意見，以供都市計畫委員會審議參考。

郵寄地點及電話：桃園市政府都市發展局	地址：桃園市桃園區縣府路一號
	電話：(03)3375225

- 填表時請注意：一、本意見表**不必另備文**。（本意見表請勿裁開）
二、建議理由及辦法請針對計畫範圍內儘量**以簡要文字條列**。
三、請**檢附建議位置圖、修正意見圖**及有關資料。

公民團體對「變更桃園市都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」意見表						
陳情位置	土地標示：	段	小段	地號		
	門牌號碼：	區 巷	里 弄	鄰 號	路(街) 樓	段
陳情理由						
建議事項						

申請人或其代表：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國

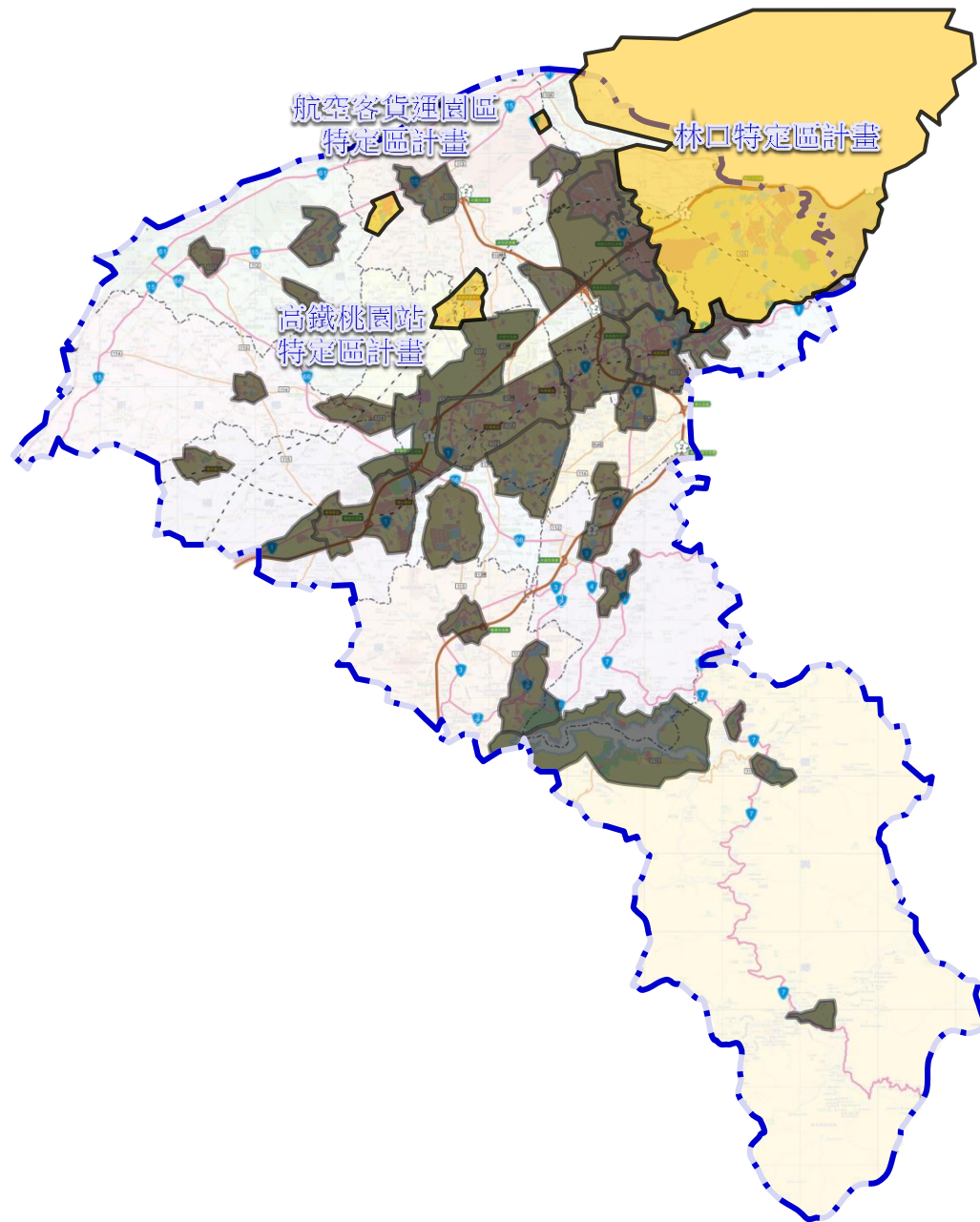
年

月

日

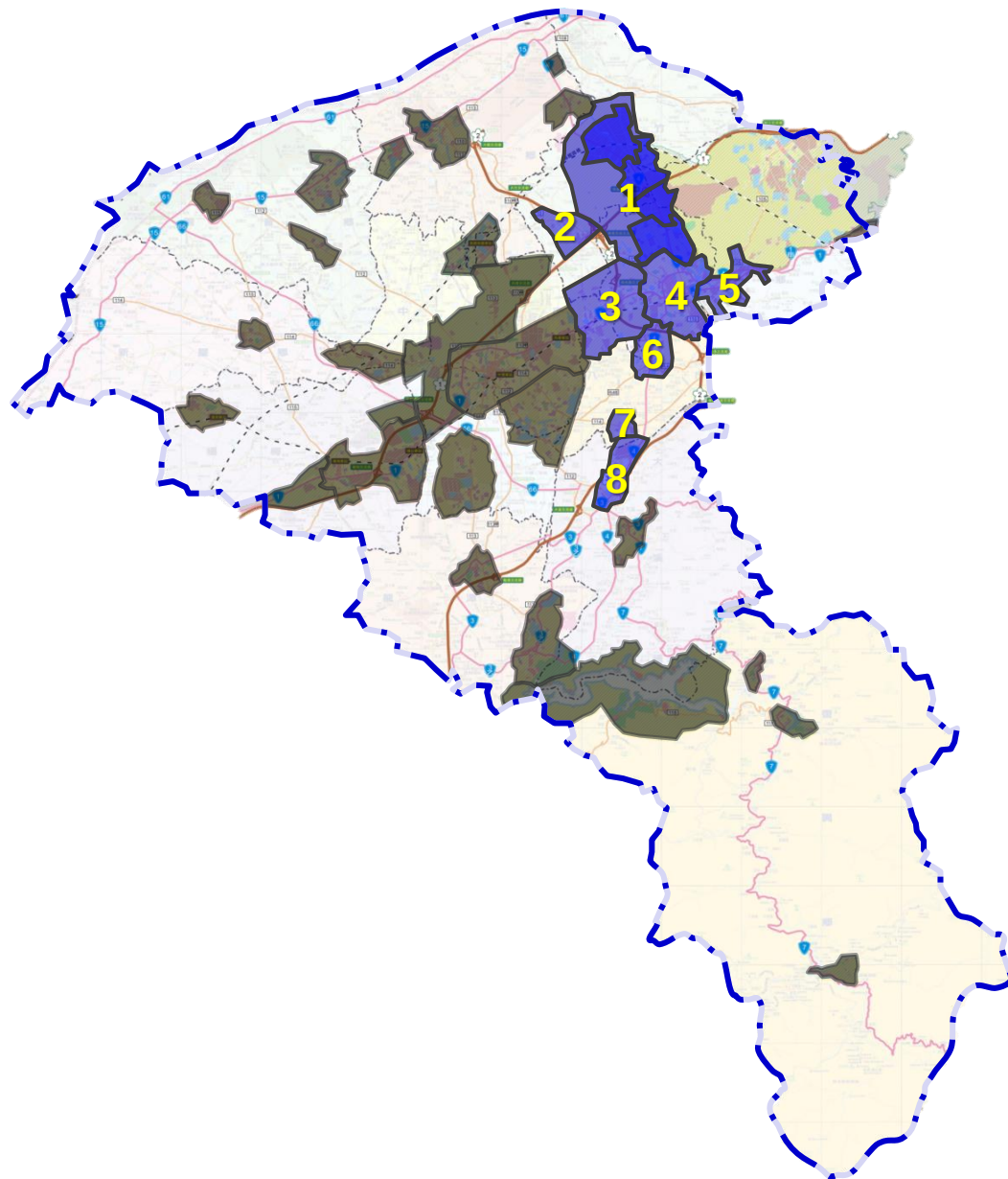
◆ 桃園市共計 32 處都市計畫

- 1 處由內政部辦理(林口特定區)、2 處完成區徵開發(航空客貨運園區及高鐵車站特定區計畫)，計 3 處計畫區不列入本案檢討。
- 其餘 29 處計畫區為檢討範圍。
- 另採主細計分離之 8 處細部計畫區一併檢討。



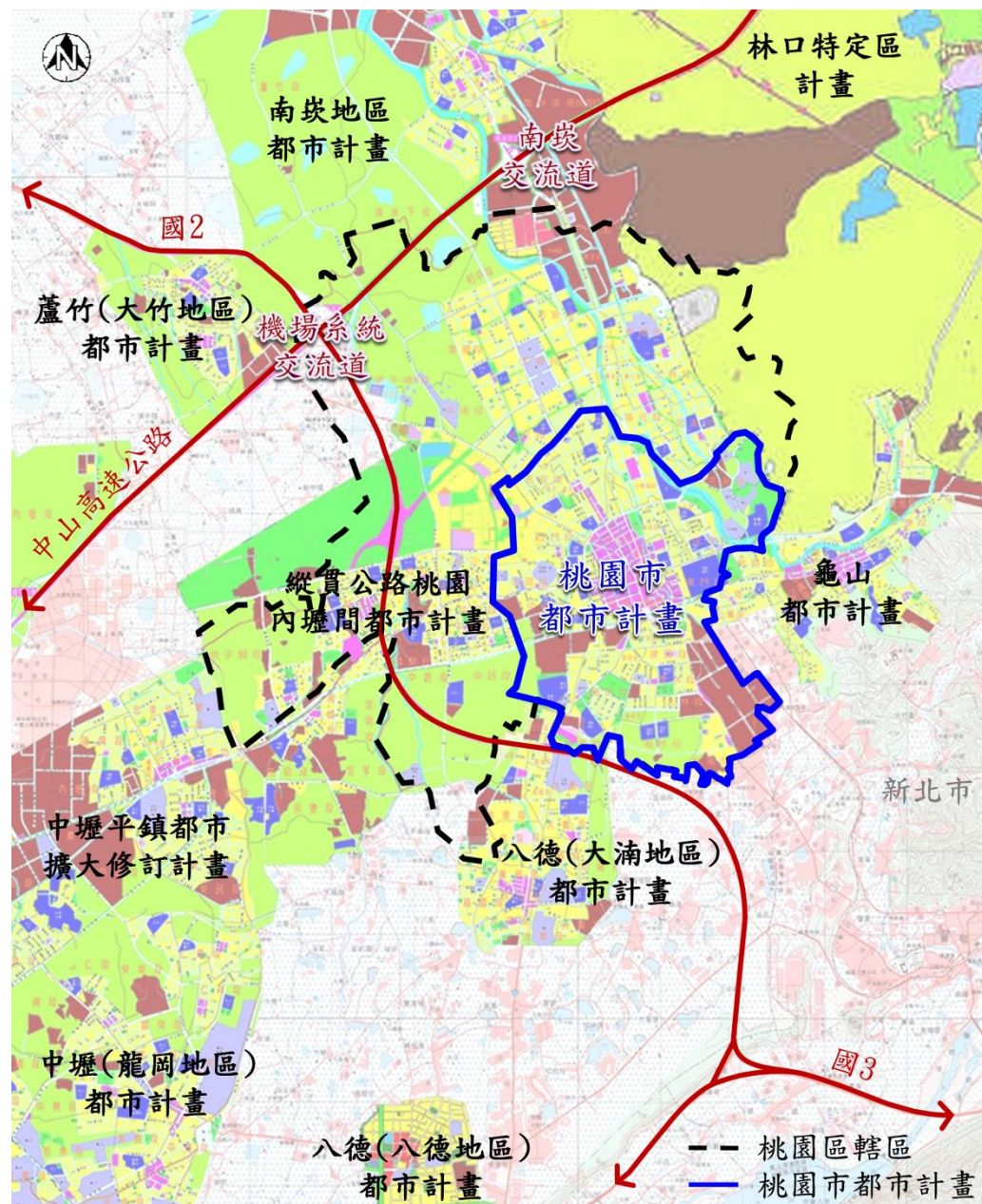
◆ 計8處都市計畫區

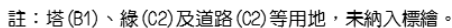
1. 南崁地區都市計畫
2. 蘆竹(大竹地區)都市計畫
3. 縱貫公路桃園內壢間都市計畫
4. 桃園市都市計畫
5. 龜山都市計畫
6. 八德(大湳地區)都市計畫
7. 八德(八德地區)主要、細部計畫
8. 大溪(埔頂地區)主要、細部計畫



◆ 桃園市都市計畫區之行政轄區以桃園區為主，北側與「南崁都市計畫」相鄰、南側與「八德(大湳地區)都市計畫」及「鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫」相鄰、東側與「龜山都市計畫」相鄰、西側與「縱貫公路桃園內壢間都市計畫」相鄰。

◆ 本計畫區範圍北至慈文路，南至八德區及新北市鶯歌區界，東以虎頭山及龜山區為界，西至桃園大圳第一支線，計畫面積共計1,122.61公頃。





公共設施 用地名稱	劃設情形		開闢情形		取得情形		
	編號	面積 (公頃)	已開闢 (公頃)	使用率 (%)	已取得 已開闢 (公頃)	已取得 未開闢 (公頃)	未取得 (公頃)
機關用地	機	31.55	29.81	94.48	29.74	0.47	1.34
營區用地	營	1.48	1.36	91.84	1.35	0.0009	0.13
變電所用地	變	0.20	0.20	100.00	0.20	0.00	0.00
電路鐵塔用地	塔	0.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.03
電力事業用地	電	0.59	0.59	100.00	0.59	0.00	0.00
截流站用地	截	0.67	0.00	0.00	0.00	0.37	0.30
學校用地	文小	24.09	21.82	90.58	21.80	0.08	2.21
	文中	21.84	18.69	85.58	18.62	0.37	2.85
	文高	34.56	34.56	100.00	34.56	0.00	0.00
體育場用地	體	7.39	3.69	49.93	3.69	0.00	3.70
社教用地	社	0.30	0.30	100.00	0.30	0.00	0.00
市場用地	市	3.44	2.57	74.71	0.61	0.11	2.81
停車場用地	停	2.03	1.26	62.07	0.93	0.43	0.67
加油站用地	油	0.53	0.51	96.23	0.36	0.01	0.16
廣場用地	廣	0.55	0.55	100.00	0.55	0.00	0.00
廣場用地(兼供捷運系統使用)	廣(捷)	0.08	0.00	0.00	0.00	0.08	0.00
溝渠用地	溝	0.05	0.05	100.00	0.04	0.00	0.01
鐵路用地	鐵	6.72	6.72	100.00	6.52	0.00	0.20
公園用地	公	69.47	63.15	90.90	61.50	0.77	7.20
公園用地(兼供滯洪池使用)	公(滯)	3.22	3.22	100.00	3.22	0.00	0.00
公園兼兒童遊樂場用地	公兒	0.45	0.00	0.00	0.00	0.02	0.43
兒童遊樂場用地	兒	1.42	1.39	97.89	1.39	0.00	0.03
綠地用地	綠	3.66	2.34	60.78	2.24	0.77	0.84
醫院用地	醫	1.21	1.12	93.23	1.13	0.06	0.02
醫療衛生機構用地	醫衛	6.62	6.62	100.00	6.62	0.00	0.00
高速公路用地	高	1.82	1.82	100.00	1.82	0.00	0.00
捷運系統用地	捷	0.07	0.00	0.00	0.00	0.07	0.00
滯洪池用地(兼供道路使用)	滯(道)	0.23	0.23	100.00	0.23	0.00	0.00
道路用地	道	160.94	147.93	91.92	122.39	3.67	34.88
合計		385.40	350.50	90.94	320.54	7.14	57.72



變3案
※開發單元1
體→住、市、道
併同取得公兒、
公16、文小4

變1案
電塔→農

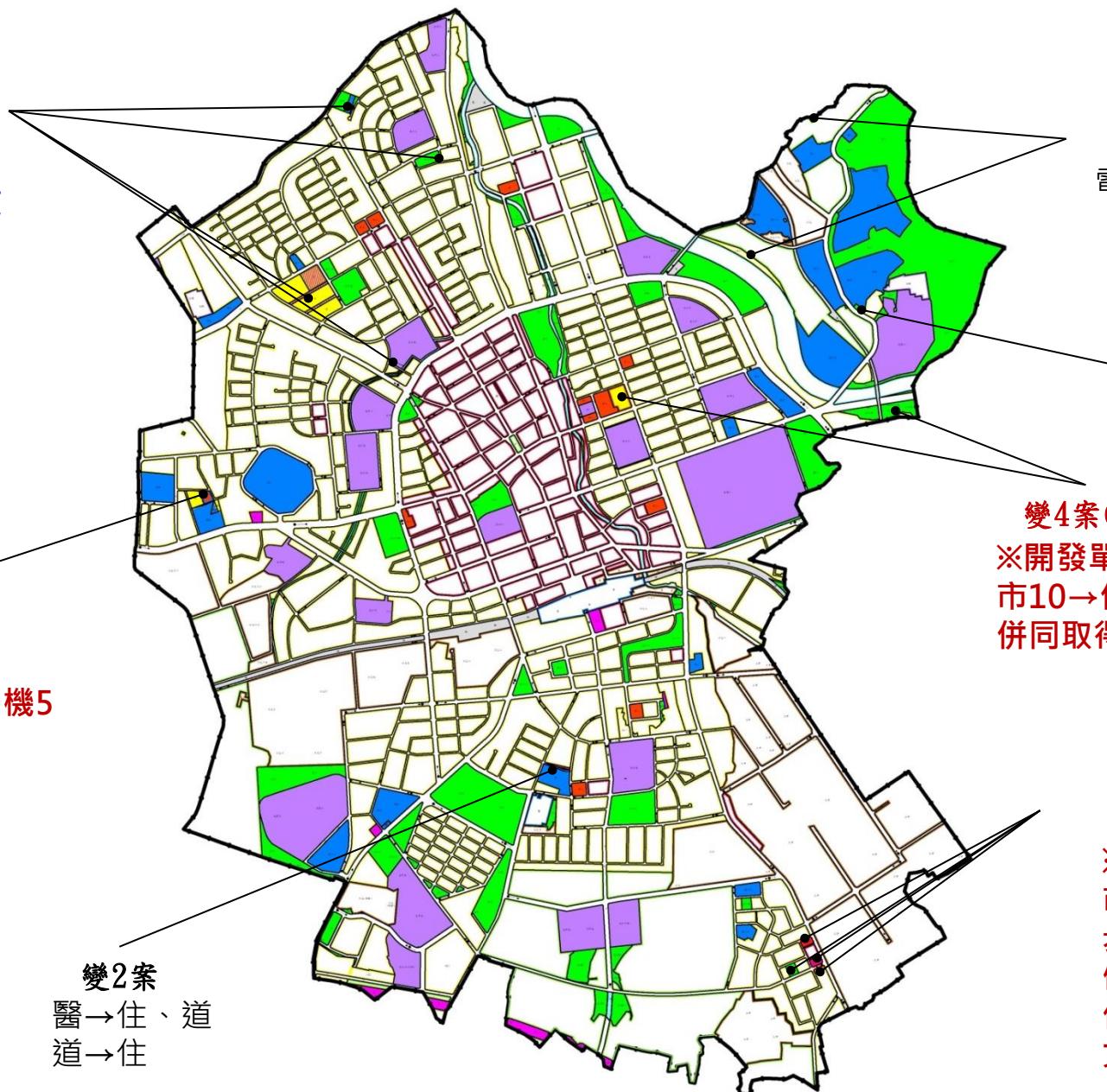
變5案
公→住(附)

變4案(1)
※開發單元2
市10→住
併同取得公14

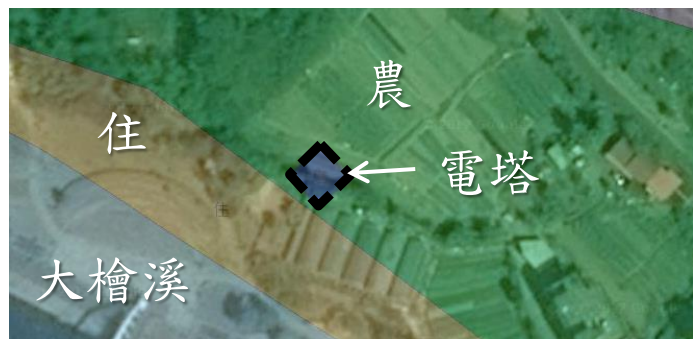
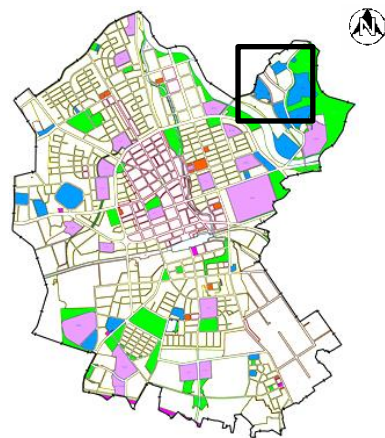
變4案(3)
※開發單元2
機5→住、停、機5
併同取得道路

變2案
醫→住、道
道→住

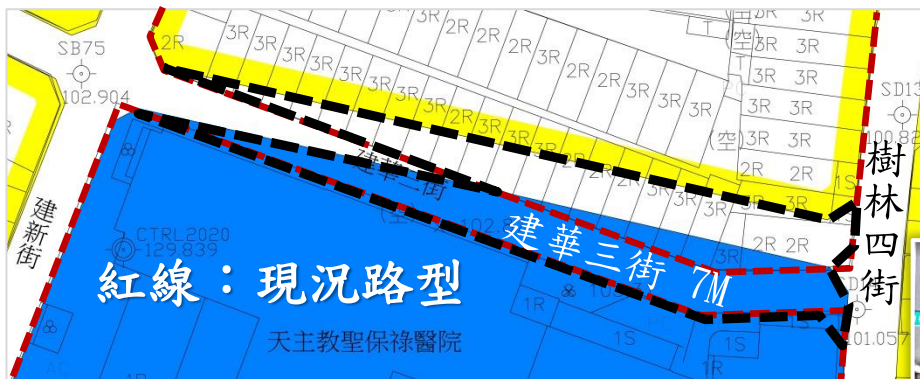
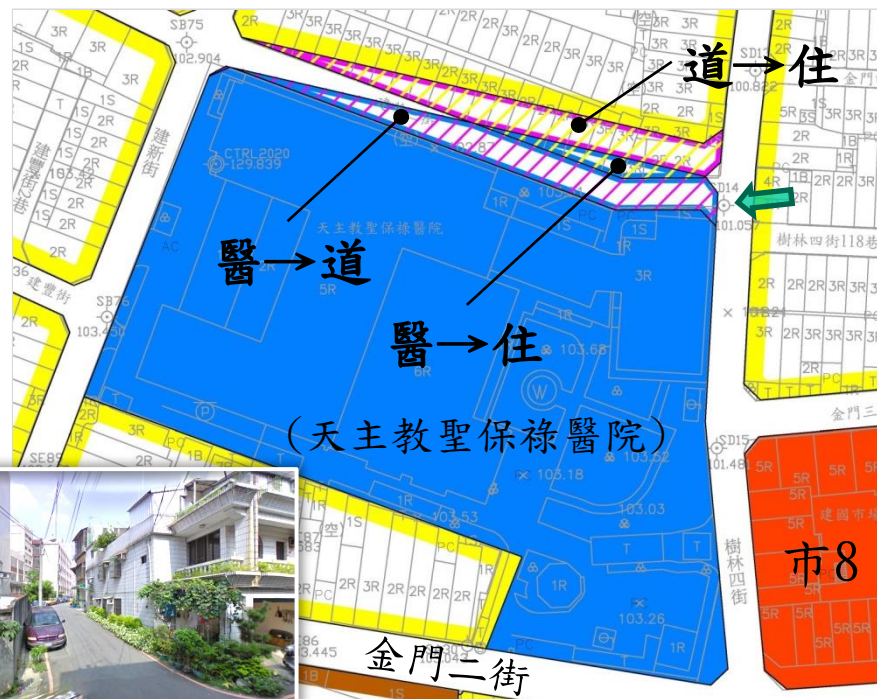
變4案(2)
※開發單元2
市11、油3、
步道→商
停3→住
併同取得公20、
文小5



編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	計畫區東北側，公一用地東側及機八用地西側之電路鐵塔用地	電路鐵塔用地 (0.03)	農業區 (0.03)	經檢討該用地尚未開闢取得土地，台電公司評估已無使用需求建議釋出，本次檢討予以變更為毗鄰之農業區。

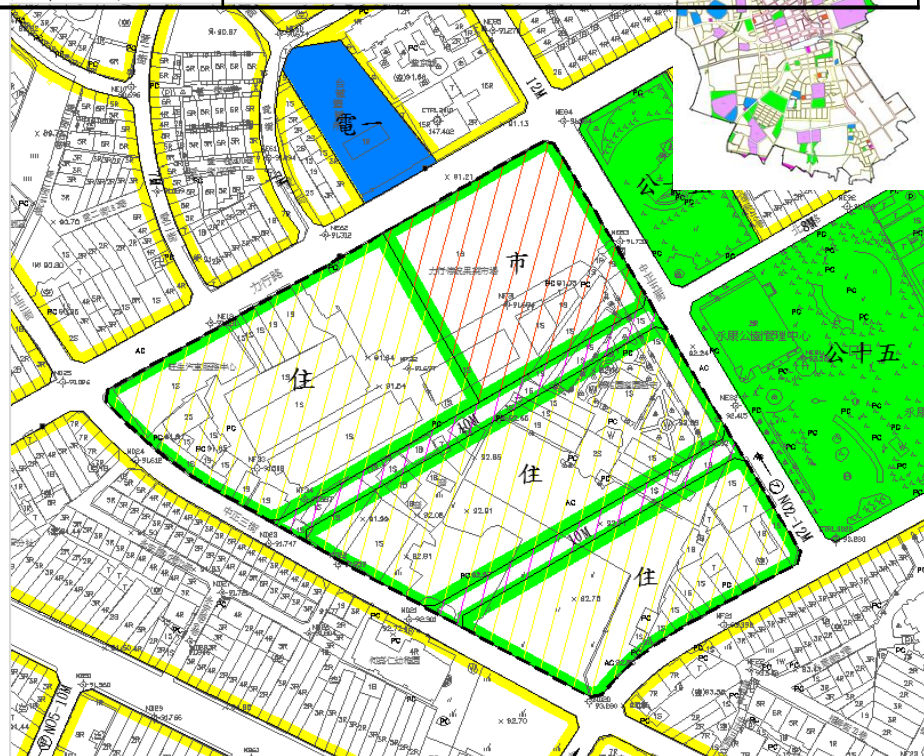
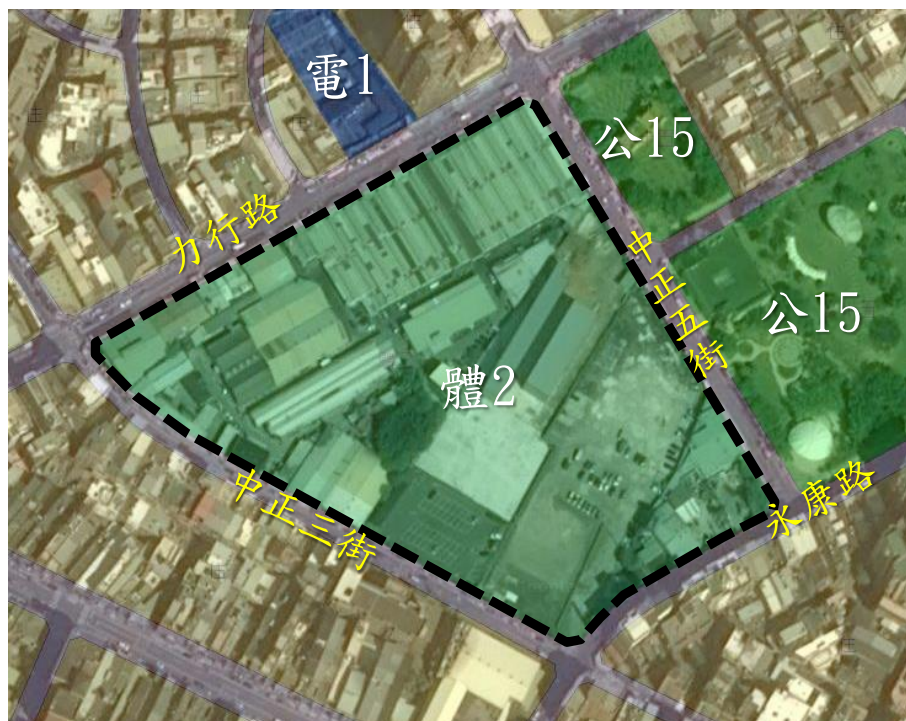
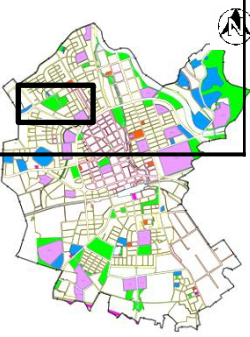


編號	位置	變更內容(公頃)	
		原計畫	新計畫
2	計畫區中央偏南側，醫院用地北側之住宅區及道路用地	醫院用地 (0.08)	住宅區(0.02) 道路用地(0.06)
		道路用地 (0.06)	住宅區(0.06)
變更理由			
1. 經檢討醫院用地北側未取得土地，現況為2至3樓民宅使用，且既成巷道與計畫道路路型不一致，故本次檢討依現況建物與道路位置，調整周邊用地範圍，以符合實際使用之情形。 2. 本案變更為住宅區部分，係屬民國60年12月至61年7月興建完成之民宅，為桃園市都市計畫61年發布實施時之建物，考量人民權益及公平性，免予回饋。			

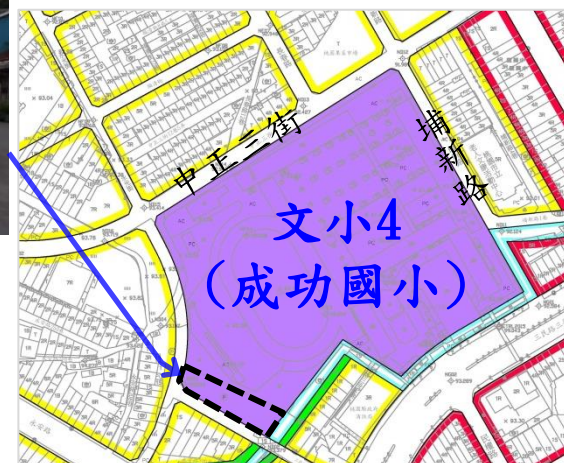
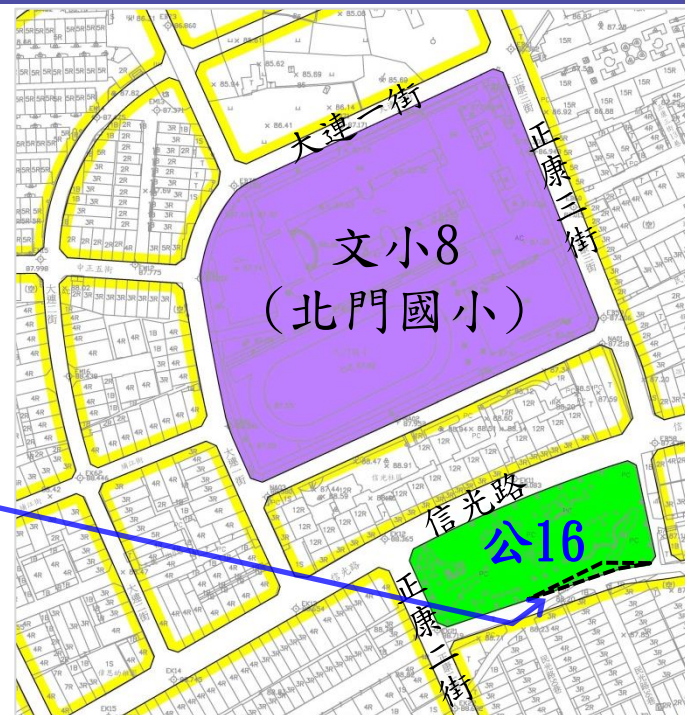
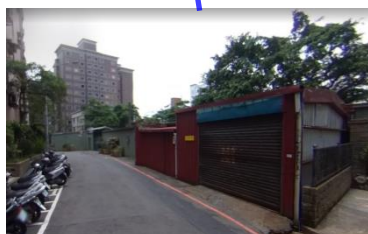
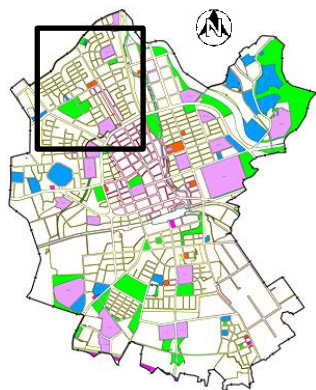


編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
3	計畫區北側，公十五用地西側之體二用地；機七用地周邊之公兒用地；公五用地北側之文小四用地；文小八南側之公十六用地	體育場用地(體2)(3.70)	住宅區(附)(2.66)	1. 體二用地經本府體育局評估已無使用需求，考量現況為力行市場之攤販集中場，仍有市場需求，本次檢討變更為住宅區、市場用地及道路用地。 2. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得公兒、公十六及文小四用地。
			市場用地(附)(0.70)	
			道路用地(附)(0.34)	
		公兒用地(0.43)	公兒用地(附)(0.43)	
		公園用地(公16)(0.01)	公園用地(附)(公16)(0.01)	
		文小用地(文小4)(0.08)	文小用地(附)(文小4)(0.08)	
		-	附帶條件：應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。(開發單元1)	

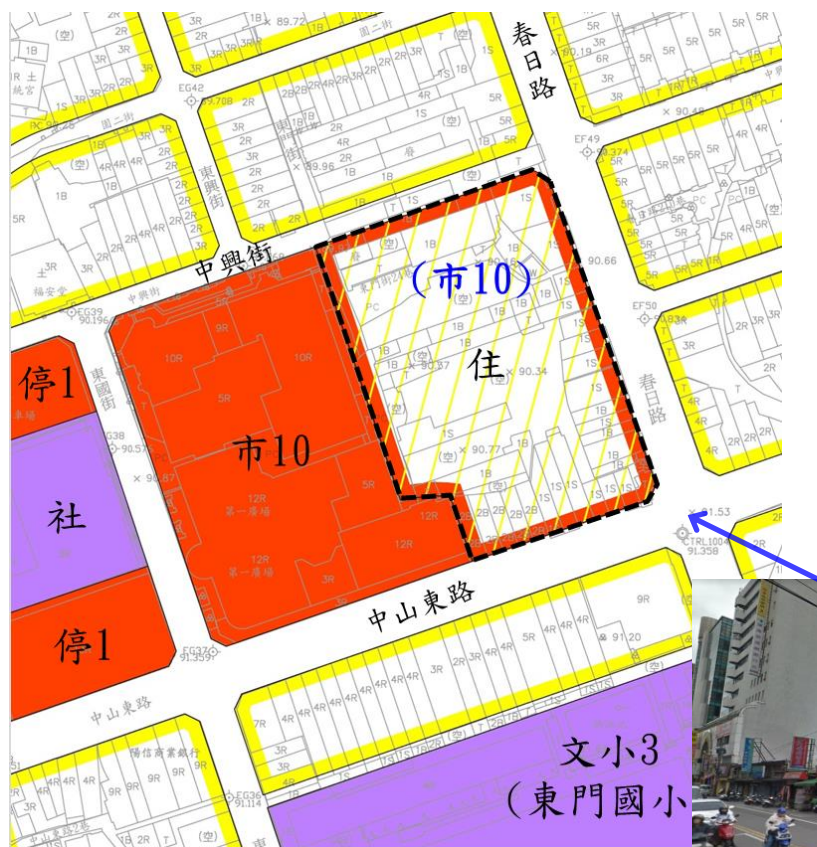




透過整體開發方式，
併同取得公兒、公16
及文小4用地



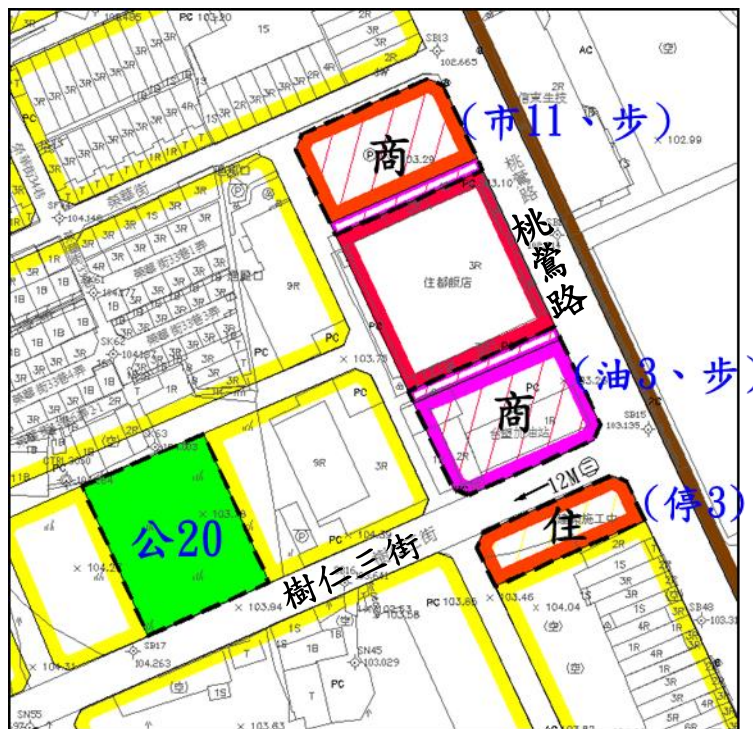
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
4	(1) 計畫區中央偏東側， 文小三用地北側之市十用地； 公十用地南側之公十四用地	市場用地(市10) (0.73)	住宅區(附) (0.73)	1. 市十用地經檢討已無使用需求，本次檢討變更為住宅區。 2. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得公十四用地。
		公園用地(公14) (0.97)	公園用地(附)(公14) (0.97)	
		-	附帶條件：應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。(開發單元2)	



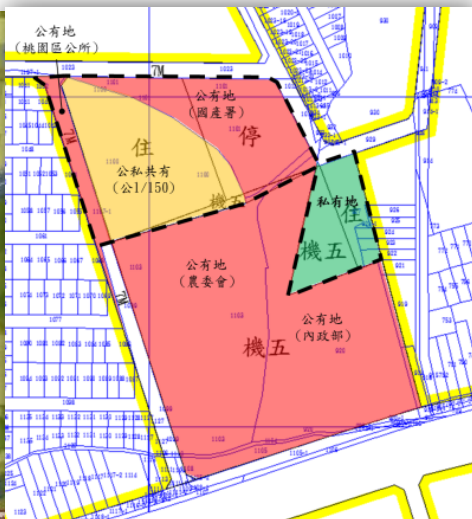
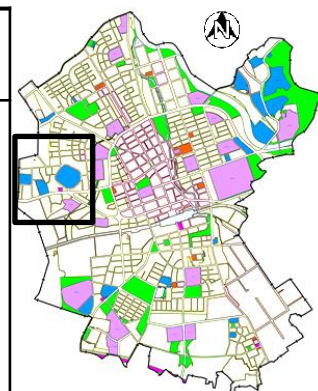
編號	位置	變更內容(公頃)	
		原計畫	新計畫
4	(2) 計畫區南側油三用地及周邊之市十一、停三、公二十用地人行步道及道路用地；公十八用地北側之文小五用地	市場用地(市11) (0.13)	商業區(附) (0.13)
		加油站用地(油3) (0.15)	商業區(附) (0.15)
		停車場用地(停3) (0.08)	住宅區(附) (0.08)
		公園用地(公20) (0.20)	公園用地(附)(公20) (0.20)
		文小用地(文小5) (0.01)	文小用地(附)(文小5) (0.01)
		道路用地(人行步道) (0.04)	商業區(附) (0.04)
		-	附帶條件：應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。(開發單元2)

變更理由

1. 市十一用地經本府經濟發展局評估已無使用需求建議釋出，本次檢討變更為商業區。
2. 油三用地經地主陳情無經營加油站之需求，且考量毗鄰飯店確有安全之虞，及周邊整體住宅及商業發展之情形，變更為商業區。
3. 鄰接市十一及油三之人行步道併同變更為商業區。
4. 停三用地經本府交通局評估規模不具開發效益且周邊住宅區大樓停車已內部化，另本案將取得公20用地，未來可以多目標方式提供公共停車需求，爰建議釋出，故檢討變更為住宅區。
5. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得公二十及文小五用地。



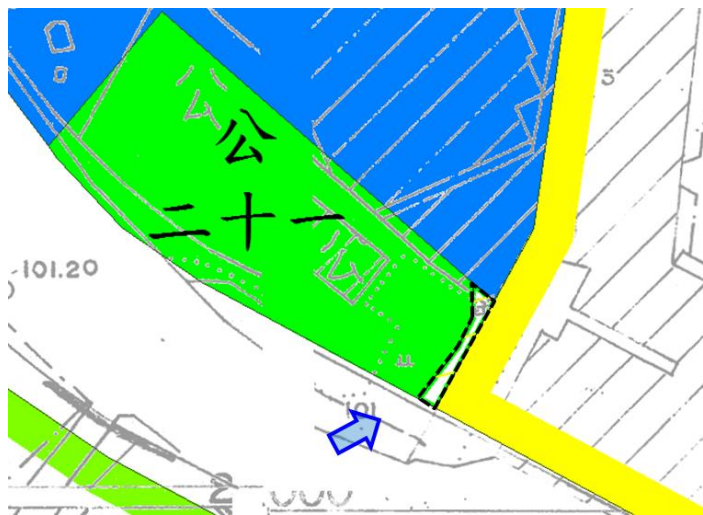
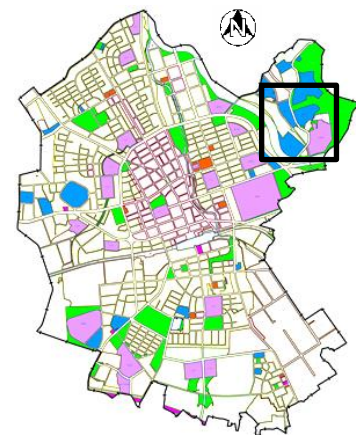
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
4	(3) 計畫區西側之機五用地及其西側道路用地	機關用地(機5)(0.78)	住宅區(附)(0.45)	1. 機五用地未使用部分經檢討已無使用需求，考量土地使用配置之完整性，將未取得及部份已取得土地一併納入本次檢討予以變更為住宅區及停車場用地。 2. 考量現況使用機關(內政部國土測繪中心)之使用需求及範圍劃設之完整性，部分機關用地予以納入整體開發範圍，並應優先指配供予公有地。 3. 停車場用地內多屬國有財產署土地，予納入整體開發範圍，並應優先指配供予公有地。 4. 配合重劃配地及交通需求，透過整體開發方式，併同取得興闢毗鄰道路用地。
			停車場用地(附)(0.22)	
			機關用地(附)(機5)(0.11)	
		道路用地(0.06)	道路用地(附)(0.06)	
		-	附帶條件：應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。(開發單元2)	



屬部分開闢之道路，採全路寬納入。



編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
5	計畫區東側，機九用地南側之部分公二十一用地	公園用地 (公21) (0.002)	住宅區(附) (0.002)	- 公二十一用地業多已取得並興闢為成功公園使用，本案為其東側未取得興闢之土地，經本府工務局函示略以：經查目前成功公園已完成開闢，且公園矮牆按分割地界砌建，倘變更為住宅用地，尚不影響公園之公園景觀及使用，爰此，本局原則同意變更。 - 本案經土地所有權人陳情表示，若能如願取回住宅用地，本人願意按照規定繳納回饋金予政府。 - 爰本次檢討變更為住宅區，並依本次通案性回饋45%之方式辦理。
		-	附帶條件：土地所有權人應繳交變更總面積45%土地之代金，並於本案核定前與桃園市政府簽訂協議書，且於申請建築執照前繳交回饋代金。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。	





簡報完畢