

公開展覽草案

變更桃園市都市計畫
(公共設施用地專案通盤檢討)書

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 109 年 12 月

公開展覽草案

桃園市變更都市計畫審核摘要表		
項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更桃園市都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 26 條	
變更都市計畫機關	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 告 徵 求 意 見	自民國 102 年 12 月 25 日起公告 30 天， 並刊登於民國 102 年 12 月 25 日聯合報。
	公 展 開 覽	自民國 106 年 7 月 25 日起公告 30 日， 刊登民國 106 年 7 月 25 日、26 日及 27 日聯合報
	公 開 說 明 會	民國 106 年 8 月 18 日於桃園區公所
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳公民或團體陳情意見綜理表	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	桃園市都市計畫委員會 108 年 7 月 24 日第 35 次會議審議通過
	內 政 部	內政部都市計畫委員會 109 年 10 月 27 日第 979 次會議審議通過

公開展覽草案

目 錄

第一章 緒論

壹、緣起與目的	1
貳、檢討範圍	2

第二章 現行都市計畫概述

壹、辦理歷程	5
貳、現行計畫概要	7

第三章 桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案摘要

壹、桃園市整體環境概要	10
貳、都市生活圈之劃分	20
參、都市計畫人口推估與檢討	23
肆、公共設施用地檢討變更原則	28
伍、檢討為適宜分區之變更原則	37
陸、開發方式辦理原則	38

第四章 計畫區公共設施用地檢討規劃構想

壹、計畫區公共設施用地開闢及取得情形	41
貳、公共設施用地需求分析	45
參、公共設施用地檢討規劃構想	53
肆、檢討成果與效益	64

第五章 實質計畫檢討

壹、變更內容	66
貳、檢討後計畫內容	71

第六章 實施進度與經費

壹、公共設施用地取得方式	81
貳、市地重劃可行性評估	83

附件一、市地重劃可行性評估認可函

附件二、變更案之發展現況、土地權屬資料及無使用需求之主管機關
同意文件

公開展覽草案

附件三、桃園市都市計畫委員會 108 年 7 月 24 日第 35 次會議紀錄

附件四、內政部都市計畫委員會 109 年 10 月 27 日第 979 次會議紀錄

圖 目 錄

圖 1-1	桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案範圍示意圖	3
圖 1-2	計畫區位置及範圍示意圖	4
圖 2-1	現行都市計畫示意圖	9
圖 3-1	桃園市地形及斷層位置示意圖	11
圖 3-2	桃園市已公告實施之都市更新地區分布示意圖	14
圖 3-3	桃園市人口分布示意圖	17
圖 3-4	都市生活圈劃定內容示意圖	22
圖 3-5	桃園市人口增量分派流程示意圖	24
圖 3-6	本案公共設施用地通案性檢討原則示意圖	32
圖 3-7	學校用地涉及埤塘檢討原則示意圖	33
圖 3-8	公園用地涉及埤塘檢討原則示意圖	34
圖 4-1	計畫區公共設施開闢取得情形示意圖	44
圖 4-2	桃園都會生活圈國小用地分布示意圖	46
圖 4-3	桃園都會生活圈國中用地分布示意圖	48
圖 5-1	變更位置示意圖	69
圖 6-1	開發單元 1 重劃範圍計畫內容示意圖	85
圖 6-2	開發單元 2 重劃範圍計畫內容示意圖	90

表 目 錄

表 2-1	計畫區都市計畫辦理歷程一覽表	5
表 2-2	計畫區土地使用計畫面積表	8
表 3-1	上位及相關計畫彙整表	12
表 3-2	桃園市都市更新計畫(含劃定都市更新地區)案件一覽表	13
表 3-3	全國、桃園市歷年人口數與成長率一覽表	15
表 3-4	桃園市各行政區民國 105 年底人口數一覽表	16

公開展覽草案

表 3-5	桃園市歷年人口結構一覽表	18
表 3-6	都市計畫及非都市計畫地區歷年人口成長概況一覽表	19
表 3-7	桃園市預估人口總量一覽表	23
表 3-8	桃園市各行政區 125 年人口分派一覽表	25
表 3-9	桃園市各都市計畫區人口分派一覽表	26
表 3-10	內政部訂定之公共設施用地檢討變更原則一覽表	28
表 3-11	都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」 審議原則	35
表 4-1	計畫區公共設施開闢取得情形彙整表	41
表 4-2	桃園都會生活圈國小用地需求推估表	45
表 4-3	桃園都會生活圈國中用地需求推估表	47
表 4-4	桃園都會生活圈公共設施需求檢討彙整表	49
表 4-5	公共設施用地整體檢討處理樣態彙整表	53
表 4-6	計畫區公共設施用地檢討構想表	59
表 4-7	計畫區公共設施檢討成果統計表	64
表 5-1	變更內容明細表	66
表 5-2	變更內容面積增減表	70
表 5-3	檢討前後土地使用計畫面積表	73
表 5-4	檢討後公共設施用地需求分析表	75
表 5-5	變更前後平均每人享有公園綠地、廣場、兒童遊戲場及 體育場實際開闢面積一覽表	76
表 5-6	檢討後公共設施用地明細表	76
表 6-1	實施進度與經費表	81
表 6-2	開發單元 1 公私有土地面積統計表	83
表 6-3	開發單元 1 土地使用計畫面積表	84
表 6-4	開發單元 1 列入共同負擔之公共設施用地面積表	86
表 6-5	開發單元 1 重劃負擔總費用估算表	87
表 6-6	開發單元 2 公私有土地面積統計表	88
表 6-7	開發單元 2 土地使用計畫面積表	89
表 6-8	開發單元 2 列入共同負擔之公共設施用地面積表	91
表 6-9	開發單元 2 重劃負擔總費用估算表	92

公開展覽草案

第一章 緒論

壹、緣起與目的

都市計畫公共設施用地係根據人口、土地使用、交通及產業分布，並預測未來 25 年都市發展需要，選擇適當地點預先劃設供道路、公園、綠地、廣場、學校、機關及體育場等公共使用之土地；惟民國 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公共設施用地採區段徵收或市地重劃方式辦理，致公共設施保留地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理，其費用全由政府負擔。統計全國尚未取得公共設施保留地約 2 萬餘公頃，所需徵購費用計約 7 兆餘元，實非政府財政所能負擔。

監察院於民國 101 年 12 月針對都市計畫公共設施保留地提出「逾數十年未取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題，內政部於民國 102 年 11 月擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，積極協助地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜。

爰此，桃園市政府依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理全市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討，藉以解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題。

公開展覽草案

貳、檢討範圍

一、桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案範圍

桃園市現行都市計畫共計 32 個，其中內政部擬定之「林口特定區計畫」將由內政部辦理專案通盤檢討，另「桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫」及「高速鐵路桃園車站特定區計畫」採區段徵收方式開發，公共設施用地皆已完成用地取得，故上述 3 處都市計畫區皆不列入本次專案通盤檢討；並桃園市有 8 處都市計畫區採主要計畫及細部計畫分離，亦將其細部計畫納入檢討，故本次專案通盤檢討以 29 個主要計畫區及 8 個細部計畫區為檢討範圍。

二、本都市計畫區位置及範圍

本都市計畫區範圍屬桃園區轄區，北側與「南崁地區都市計畫」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。計畫範圍北至慈文路，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，計畫面積為 1,122.61 公頃。

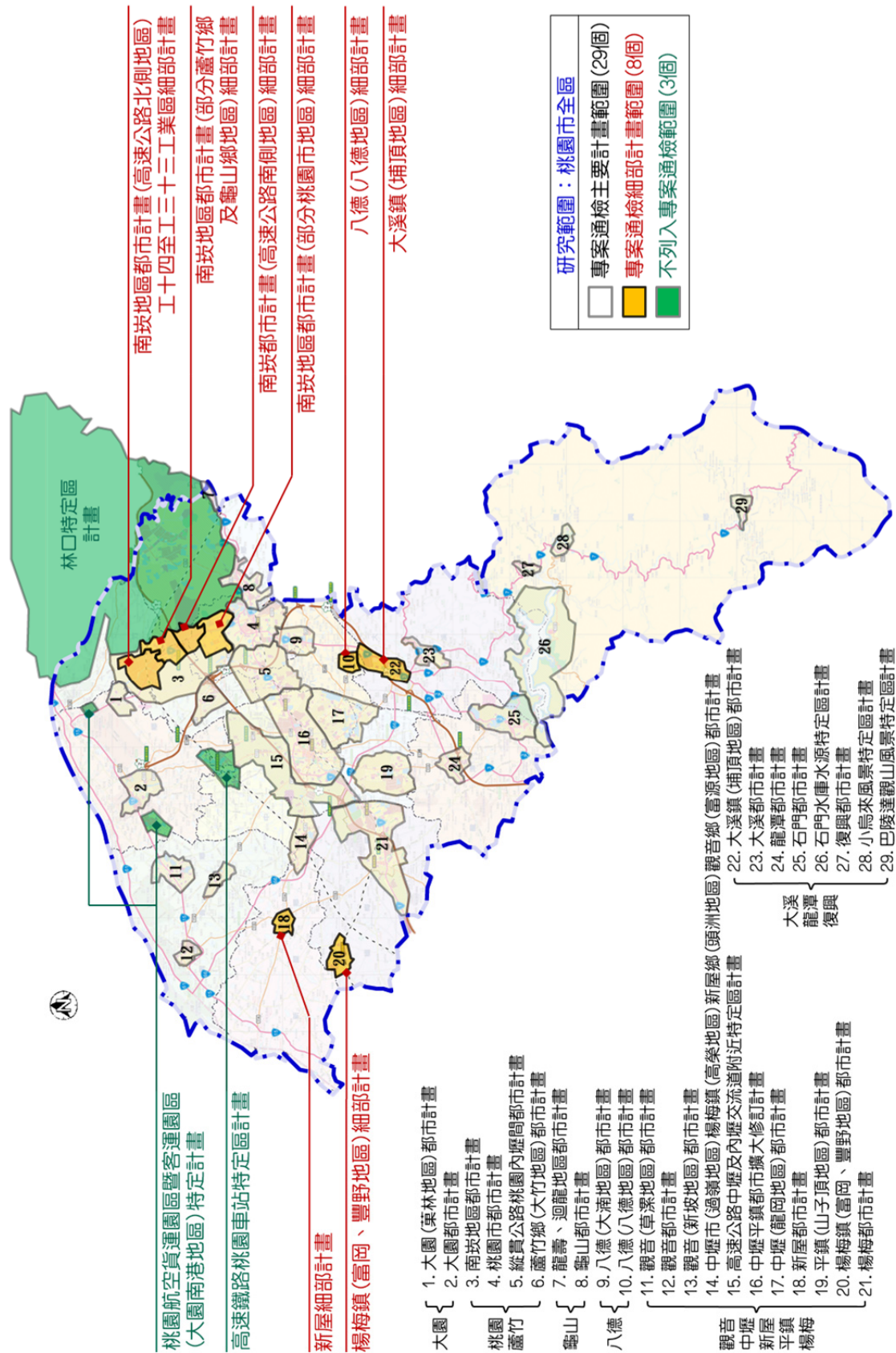


圖 1-1 桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案範圍示意圖

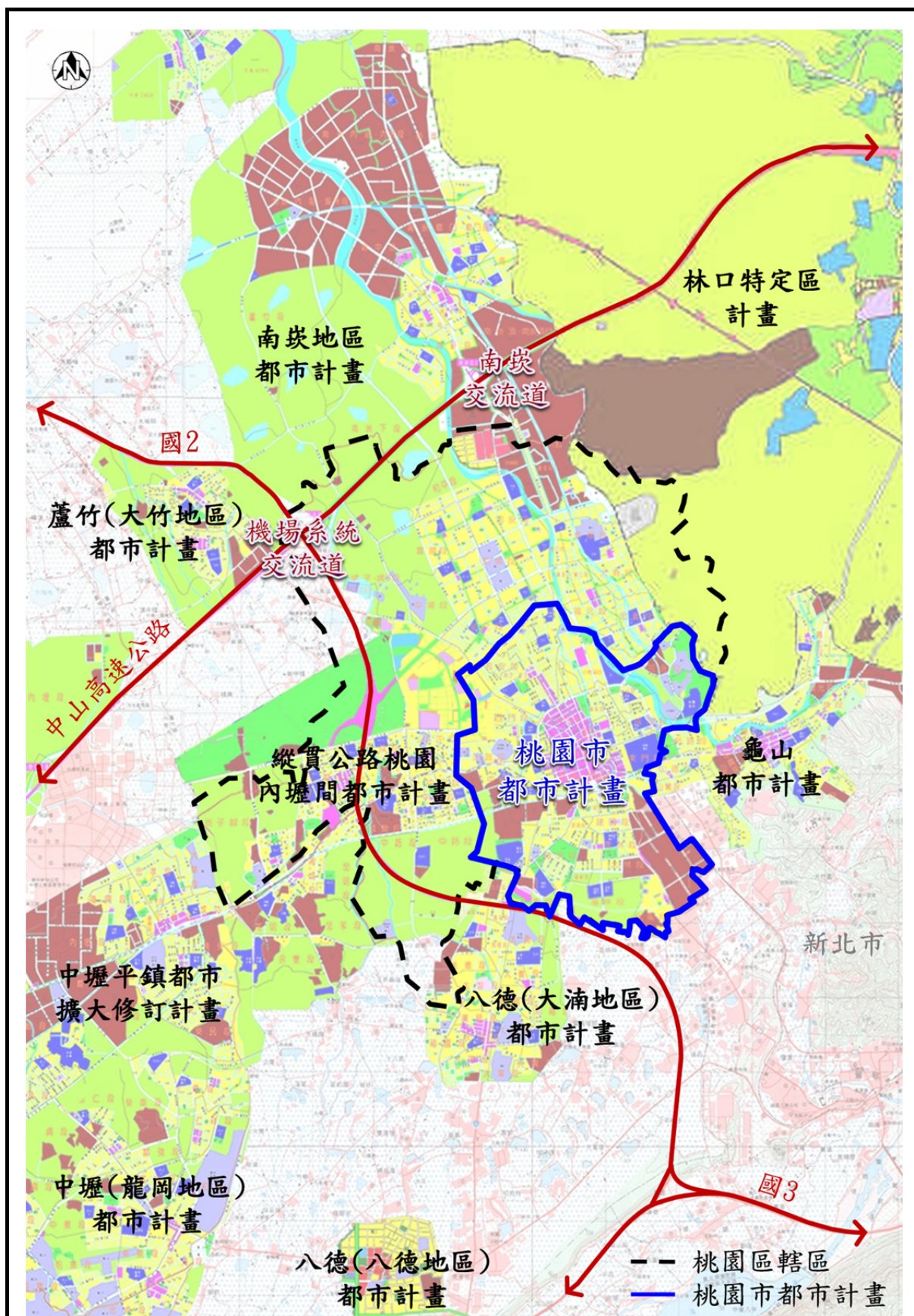


圖 1-2 計畫區位置及範圍示意圖

公開展覽草案

第二章 現行都市計畫概述

壹、辦理歷程

本計畫區於民國 44 年 5 月 30 日發布實施，並於 61 年 1 月 12 日擴大修訂計畫，於 73 年 1 月 11 日發布實施第一次通盤檢討，於 81 年 11 月 28 日完成第一期公共設施保留地專案通盤檢討，於 93 年 9 月 8 日發布實施第二次通盤檢討。本計畫自第二次通盤檢討後，截至 108 年 9 月共辦理 26 次個案變更(含擬定細部計畫案)。

表 2-1 計畫區都市計畫辦理歷程一覽表

編號	變更計畫名稱	發布日期文號
1	變更桃園市都市計畫(第二通盤檢討)案	民國 93 年 9 月 8 日 府城鄉字第 0930225678 號
2	變更桃園擴大修訂都市計畫(原工三市地重劃區專案檢討)案	民國 93 年 9 月 10 日 府城鄉字第 0930228422 號
3	變更桃園市都市計畫(部分工商綜合專用區及生態綠地為乙種工業區及農業區)案	民國 96 年 10 月 1 日 府城鄉字第 0960319818 號
4	變更桃園市都市計畫(部分農業區、住宅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 0980177325 號
5	修訂桃園市都市計畫(土地使用分區管制要點第十點地下層退縮建築)案	民國 98 年 10 月 30 日 府城規字第 0980420348 號
6	變更桃園市都市計畫(部分建國路道路用地為住宅區及乙種工業區)案	民國 100 年 1 月 26 日 府城都字第 1000022206 號
7	變更桃園市都市計畫(部分農業區為文教區)案	民國 100 年 7 月 29 日 府城都字第 1000289713 號
8	變更桃園都市計畫(部分機關用地、醫療衛生機構用地為公園用地及部分公園用地為機關用地)案	民國 101 年 1 月 5 日 府城都字第 1000538934 號
9	變更桃園市都市計畫(部分高速公路用地為農業區)案	民國 101 年 1 月 19 日 府城都字第 1010010692 號
10	變更桃園市都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)案	民國 102 年 1 月 11 日 府城都字第 1010331803 號
11	變更桃園市都市計畫(三民路以北、民生路內側以東至南崁溪整治線間)主要計畫案	民國 103 年 6 月 4 日 府城都字第 1030119696 號
12	修訂桃園市都市計畫(三民路以北、民生路內側以東至南崁溪整治線間)細部計畫案	民國 103 年 6 月 4 日 府城都字第 1030119696 號
13	變更桃園市都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫(配合區段徵收及土地使用分區管制要點)案	民國 103 年 11 月 22 日 府城都字第 1030287398 號
14	變更桃園市都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)	民國 104 年 8 月 27 日

公開展覽草案

編號	變更計畫名稱	發布日期文號
	細部計畫(配合桃園陸橋及本府住宅政策增修訂土地使用分區管制要點)案	府都計字第 1040215834 號
15	變更桃園市都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫(土地使用分區管制要點)案	民國 105 年 6 月 27 日 府都計字第 1050146261 號
16	變更桃園市都市計畫(機關用地(機十五)(供軍事使用)為機關用地(機十五)(配合虎頭山創新基地)案	民國 107 年 4 月 16 日 府都綜字第 1070067190 號
17	變更桃園市都市計畫(部分農業區為道路用地)(延平路延伸)案	民國 107 年 8 月 8 日 府都綜字第 1070169398 號
18	變更桃園市都市計畫(部分乙種工業區(工乙七)為醫療專用區及公園用地)案	民國 107 年 10 月 15 日 府都計字第 1070244217 號
19	擬定桃園市都市計畫(部分乙種工業區(工乙七)為醫療專用區及公園用地)案	民國 107 年 10 月 15 日 府都計字第 1070244217 號
20	變更桃園市都市計畫(部分農業區及貯氣槽用地為公園用地(兼供滯洪池使用)及滯洪池用地(兼供道路使用))案	民國 107 年 12 月 28 日 府都綜字第 1070321499 號
21	變更桃園市都市計畫(三民路以北、民生路內側以東至南崁溪整治線間)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案	民國 108 年 1 月 30 日 府都綜字第 1080016630 號
22	訂定桃園市都市計畫(桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區)細部計畫土地使用分區管制要點案	民國 108 年 1 月 30 日 府都綜字第 1080016630 號
23	變更桃園市都市計畫(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G06、G08 車站及相關設施設置)案	民國 108 年 2 月 25 日 府都綜字第 1080030700 號
24	變更桃園市都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地；部分農業區為住宅區；部分道路用地修正開發方式)案	民國 108 年 3 月 6 日 府都計字第 1080014439 號
25	擬定桃園市都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地；部分農業區為住宅區；部分道路用地修正開發方式)案	民國 108 年 3 月 6 日 府都計字第 1080014439 號
26	變更桃園市都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫(部分停車場用地(停六)為機關用地)案	民國 108 年 7 月 26 日 府都計字第 1080157036 號
27	變更桃園市都市計畫(部分住宅區為機關用地(機十七))案	民國 108 年 7 月 26 日 府都計字第 1080157036 號

註：製表日期截至 109 年 5 月。

公開展覽草案

貳、現行計畫概要

一、計畫年期及計畫人口

現行計畫以民國 94 年為計畫目標年；現行計畫之計畫人口為 200,000 人。

二、土地使用計畫

劃設住宅區、商業區、甲種工業區、乙種工業區、零星工業區、倉庫區、文教區、宗教專用區、車站專用區、醫療專用區、捷運開發區、農業區及河川區，面積合計為 746.42 公頃(占計畫總面積 66.19%，占都市發展面積 60.42%)。

三、公共設施計畫

劃設機關用地、學校(文小、文中、文高)用地、公園用地、公園用地(兼供滯洪池使用)、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、綠地、廣場用地、廣場用地(兼供捷運系統使用)、體育場用地、醫院用地、醫療衛生機構用地、營區用地、社教用地、市場用地、停車場用地、加油站用地、電力事業用地、變電所用地、電路鐵塔用地、滯洪池用地(兼供道路使用)、捷運系統用地、截流站用地、鐵路用地、高速公路用地及道路用地等公共設施用地，面積合計為 376.19 公頃(占計畫總面積 33.81%，占都市發展面積 39.58%)。

四、交通系統計畫

道路系統含聯外道路(萬壽路、中山西路、春日路、桃鶯路、永安路、介壽路)、市區環狀道路(三民路)、市區道路(中山西路、中山東路、成功路、復興路、春日路、民生路、中正路、民族路)、次要道路、出入道路及人行步道等，另有鐵路用地、高速公路用地等。

公開展覽草案

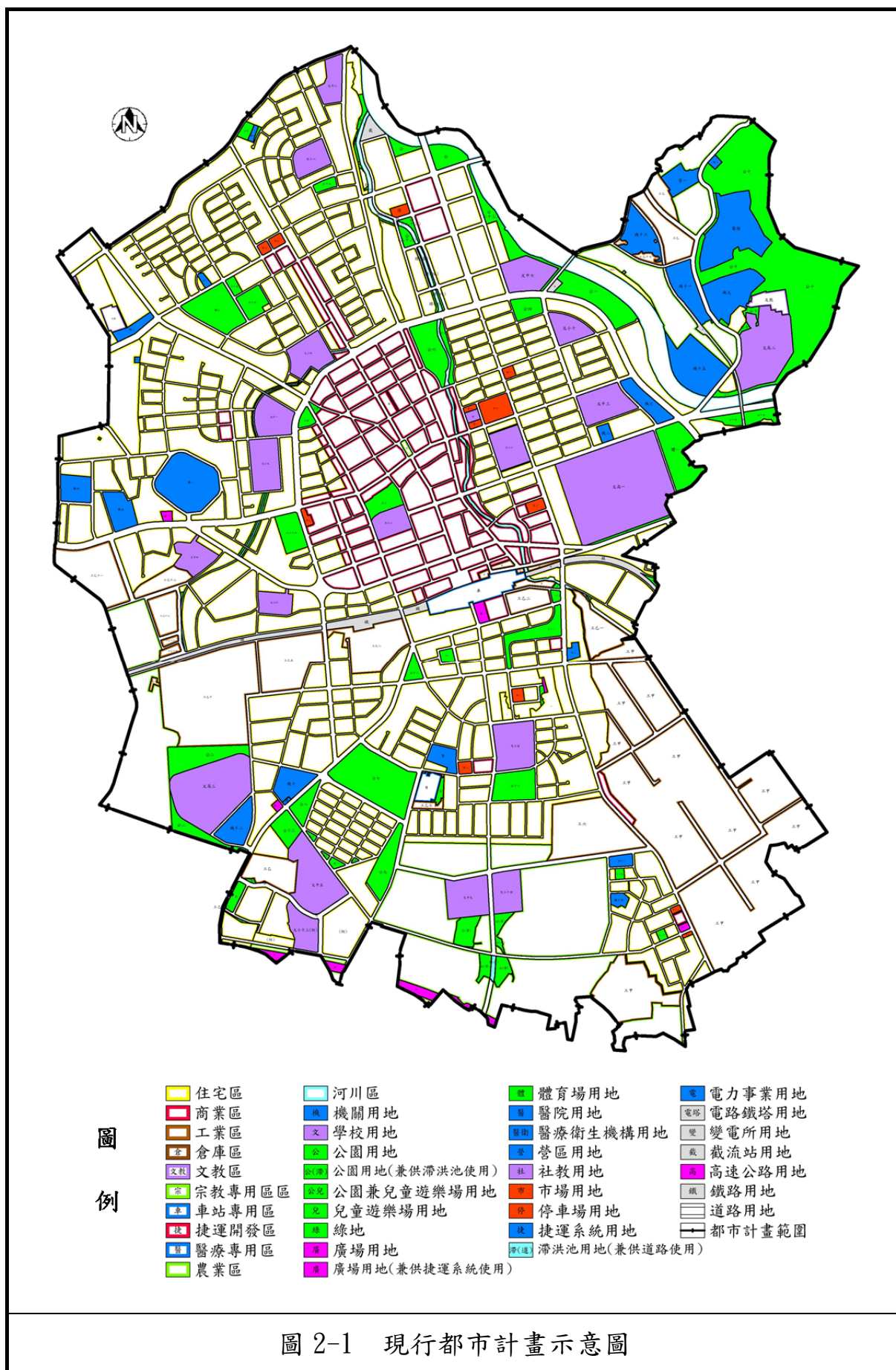
表 2-2 計畫區土地使用計畫面積表

項 目			原計畫面積 (公頃)	歷次變更 增減面積 (公頃)	本案檢討前		
					計畫面積 (公頃)	百分比(1)	百分比(2)
土地 使用 分區	住宅區		346.40	16.41	362.81	37.84%	32.32%
	商業區		67.56	0.65	68.21	7.11%	6.08%
	工商綜合專用區		3.42	-3.42	0.00	0.00%	0.00%
	工業區	甲種工業區	74.41	0.00	74.41	7.76%	6.63%
		乙種工業區	65.78	-1.44	64.34	6.71%	5.73%
		零星工業區	0.17	0.00	0.17	0.02%	0.02%
	倉庫區		1.20	0.00	1.20	0.13%	0.11%
	文教區		1.33	0.94	2.27	0.24%	0.20%
	宗教專用區		0.21	0.01	0.22	0.02%	0.02%
	車站專用區		4.25	-0.22	4.03	0.42%	0.36%
	醫療專用區		0.00	1.21	1.21	0.13%	0.11%
	捷運開發區		0.00	0.44	0.44	0.05%	0.04%
	農業區		152.13	-18.47	133.67	-	11.91%
	河川區		29.56	0.55	30.11	-	2.68%
	小 計		746.42	-3.34	743.08	60.42%	66.19%
公共 設施 用地	機關用地		30.97	0.02	30.99	3.23%	2.76%
	學校 用地	文小用地	26.61	-2.19	24.42	2.55%	2.18%
		文中用地	22.64	-0.27	22.37	2.33%	1.99%
		文高用地	34.92	0.00	34.92	3.64%	3.11%
	公園用地		65.54	4.23	69.77	7.28%	6.21%
	公園用地(兼供滯洪池使用)		0.00	3.22	3.22	0.34%	0.29%
	公園兼兒童遊樂場用地		0.44	0.00	0.44	0.05%	0.04%
	兒童遊樂場用地		2.09	-1.38	0.71	0.07%	0.06%
	綠地用地		2.38	1.11	3.49	0.36%	0.31%
	生態綠地		1.70	-1.70	0.00	0.00%	0.00%
	廣場用地		0.56	0.04	0.60	0.06%	0.05%
	廣場用地(兼供捷運系統使用)		0.00	0.08	0.08	0.01%	0.01%
	體育場用地		7.86	0.00	7.86	0.82%	0.70%
	醫院用地		1.04	0.00	1.04	0.11%	0.09%
	醫療衛生機構用地		6.46	-0.02	6.44	0.67%	0.57%
	營區用地		1.50	0.00	1.50	0.16%	0.13%
	社教用地		0.32	0.00	0.32	0.03%	0.03%
	市場用地		3.90	-0.52	3.38	0.35%	0.30%
	停車場用地		0.75	0.38	1.13	0.12%	0.10%
	加油站用地		0.54	0.00	0.54	0.06%	0.05%
	電力事業用地		0.60	0.00	0.60	0.06%	0.05%
	變電所用地		0.18	0.00	0.18	0.02%	0.02%
	電路鐵塔用地		0.03	0.00	0.03	0.00%	0.00%
	貯氣槽用地		0.77	-0.77	0.00	0.00%	0.00%
	滯洪池用地(兼供道路使用)		0.00	0.23	0.23	0.02%	0.02%
	捷運系統用地		0.00	0.07	0.07	0.01%	0.01%
	截流站用地		0.68	0.00	0.68	0.07%	0.06%
	道路用地		155.71	1.39	157.10	16.38%	13.99%
	鐵路用地		5.69	0.00	5.69	0.59%	0.51%
	高速公路用地		2.32	-0.58	1.74	0.18%	0.16%
	小 計		376.19	3.34	379.53	39.58%	33.81%
合 計 (1)		940.92	17.92	958.84	100.00%	-	
合 計 (2)		1,122.61	0.00	1,122.61	-	100.00%	

註 1：(1)表都市發展用地面積(不包括農業區及河川區)。

註 2：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

公開展覽草案



第三章 桃園市各都市計畫公共設施用地 專案通盤檢討案摘要

壹、桃園市整體環境概要

一、自然地形環境

桃園市位於臺灣本島西北部，東南以達觀山與新北市及宜蘭縣分界，西南以雪白山、李棟山與新竹縣之尖石鄉接壤，林口台地和龜崙嶺突起於市境東北，為臺北盆地與桃園台地之天然區劃。本市中心位置為龍潭區三林里，極東為復興區棲蘭山，極西為新屋區蠓殼港，極南為復興區西丘斯山，極北為蘆竹區坑子口，總面積為 122,095.40 公頃。

本市地形呈西北、東南走向，自石門起經大溪區東北出境的大漢溪，將本市劃分為東南與西北兩大部分，東南部為標高 300 公尺以上的丘陵地、階地及山岳，愈向東南地勢愈高，山形峻峭，河谷穿狹，桃園市大致可分為山地、台地及海濱沖積平原等三區，本市東南為山地區，山地區的地勢由東南向西北遞降，至中部及北部而為一寬廣的台地區，達西北濱海一帶則為沖積平原。楊梅區、龍潭區、大溪區及復興區之標高在 320 公尺以上，桃園區、龜山區、中壢區、蘆竹區、八德區及平鎮區之標高為 30~320 公尺，西北沿海地區的大園區、觀音區及新屋區之標高在 30 公尺以下。地形主要褶皺構造包括新埔向斜、平鎮背斜、楊梅向斜、圓山背斜、觀音背斜及中壢向斜等。活動斷層主要為第二類活動斷層之湖口斷層，通過楊梅區及平鎮區。

二、上位及相關計畫

彙整國土空間發展策略計畫、全國區域計畫、桃園縣區域計畫（草案）、桃園縣綜合發展計畫、桃園航空城計畫等計畫摘要與對本案之影響如後表所示。

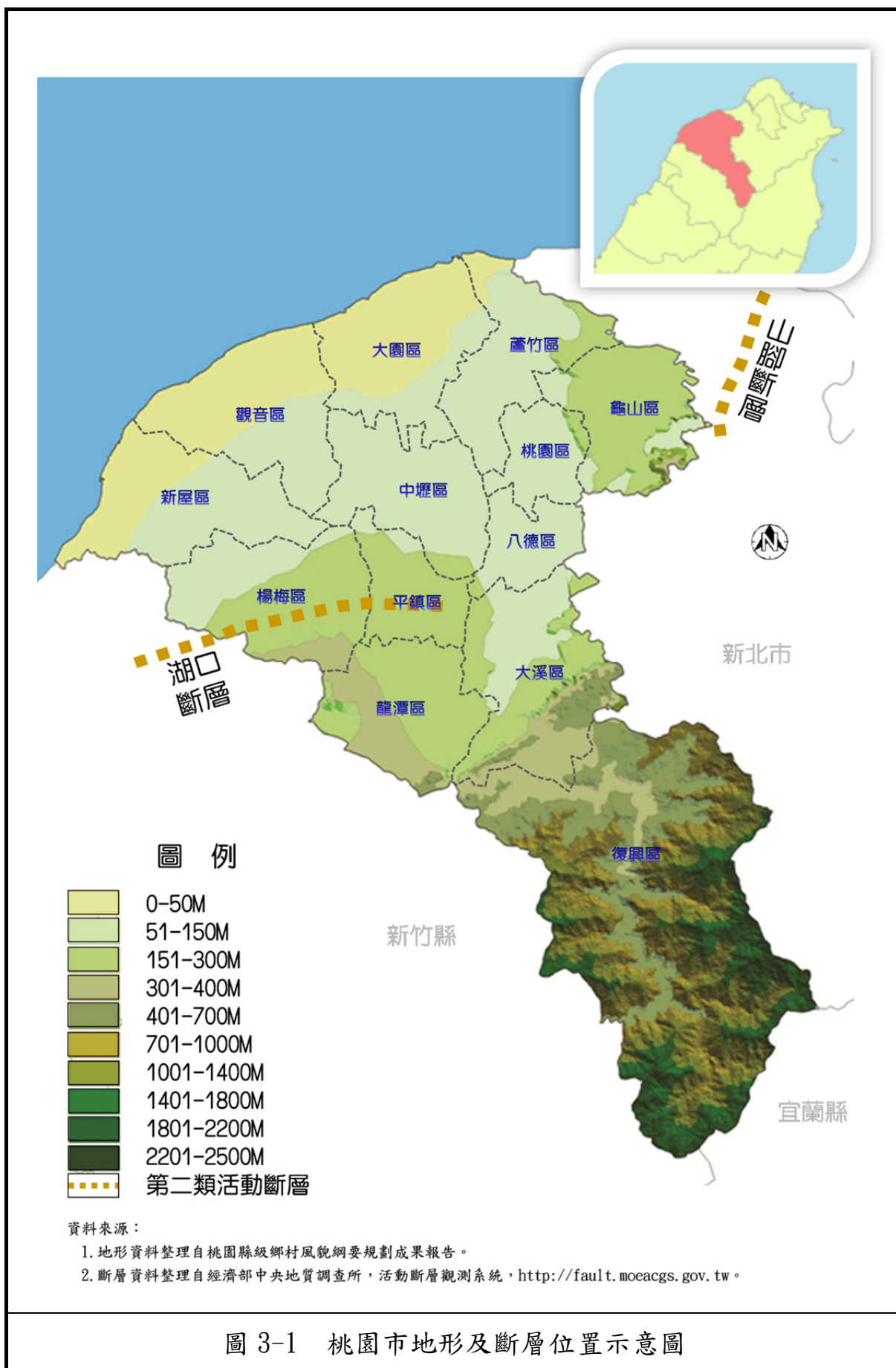
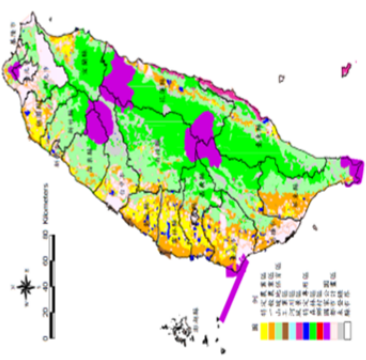
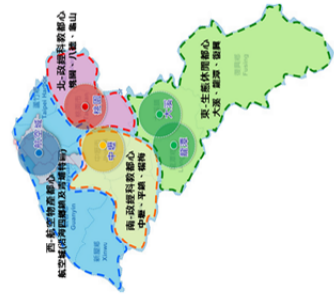
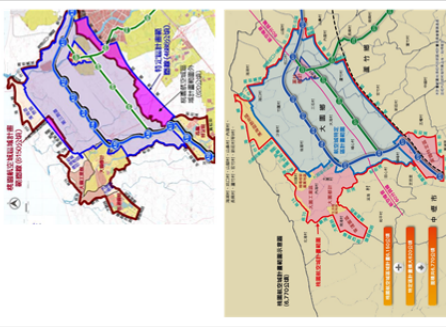


表3-1 上位及相關計畫彙整表

計畫名稱	國土空間發展策略計畫	全國區域計畫	桃園縣區域計畫	桃園縣綜合發展計畫	航空城計畫
說明	- 屬原則性及指導性的策略方向，該計畫目的在於「以國土為基礎」的策略，整合不同部門政策間的競合，促進國土空間秩序有效安排，改善資源分配無效率，減少發展差距。 - 依循該計畫目標，將國土空間結構及發展構想分為四個階層： 1. 國際階層 2. 全國階層 3. 區域階層 4. 地方階層 	- 配合國土計畫法草案之空間計畫架構，整併為「全國區域計畫」，並調整為政策計畫性質，研擬各類型土地利用基本原則。 - 承續「國土空間發展策略計畫」精神提升整體競爭力。 - 策略性空間規劃作為直轄市及縣市區域計畫指導原則。 - 以國土資源保育觀點全面落實土地地使用管理。 	- 計畫年期：短程-民國110年，長程-民國130年。 - 將「生態城鄉」納入市境發展基礎考量，整合全市地理、人口、資源、經濟等面向，提出具前瞻性之願景、目標與部門計畫，推動桃園市成為具國際競爭力城市。 	海、田、城、山，擬將桃園市由西至東分為濱海發展帶、產業發展帶、城市發展帶與觀光發展帶四個空間發展帶，規劃各發展帶之主要發展概念，勾勒出桃園市整體發展之空間格局，以期以落實發展核心、發展軸帶與發展面向的空間結構發展構想。 	由原「桃園航空城區域計畫」6,150公頃(含機場用地、大園都計、菓林都計、高鐵桃園站特定區及大園工業區等已開發地區)，加上「新訂桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」擴大620公頃，面積共6,770公頃。 
對本案之影響	- 桃園市位於西部成長管理軸，屬「桃園生活圈」。 - 透過各地方政府對基礎建設及公共設施的規劃，形成優質的生活圈型態。	- 桃園市屬主要核心。 - 桃園市每人平均享有公設面積35平方公尺/人，低於全國平均。 - 桃園市計約73萬住宅數位居第5，空間住宅率位居第4。 115年人口預估221萬人。	- 共分為三個發展區與四大都心： 1. 北政經科教都心 2. 南政經科教都心 3. 生態休閒都心 4. 航空物產都心	- 共分為四個空間發展帶與五大分區： 1. 北運籌 2. 中政經 3. 東遊憩 4. 南研發 5. 西港產	桃園航空城之開發，將形塑創新區域核心價值之國際門戶，並促進周邊地區人口及產業活動之活絡。

公開展覽草案

三、桃園市都市更新整體計畫及示範地區

桃園市多處早期發展地區因建物老舊、商業活動型態改變等因素，面臨環境品質降低、產業活動逐漸沒落及土地低度使用等狀況，對都市景觀與安全皆造成極大傷害，故前已選定新明市場、正發大樓、永和市場及東門市場等 4 處，作為桃園市第一期都市更新示範計畫實施地區。

後續為達桃園市升格後「創意、永續、桃花園」的發展願景，落實多元防災、文化保存、生態節能、創意服務等都市發展目標，將桃園市翻轉為以人為本的樂活適居城市(Lohas city)，期透過公共投資與建設之挹注，以及再發展策略方案之導入，重新塑造市中心空間多元機能、景觀美化、提升土地利用價值及整體發展潛力，故積極辦理市區整體更新活化工作，桃園市都市更新計畫(含劃定都市更新地區)。

表 3-2 桃園市都市更新計畫(含劃定都市更新地區)案件一覽表

編號	都市更新計畫案名	公告日期
1	擬定桃園市正發大樓及永和市場周邊更新地區都市更新計畫案	民國 97 年 1 月 29 日
2	擬定中壢市新明市場更新地區都市更新計畫案	民國 97 年 4 月 11 日
3	擬定桃園市東門市場更新地區都市更新計畫案	民國 97 年 4 月 11 日
4	擬定桃園縣中壢平鎮老街溪(環北路至延平路)兩側更新地區都市更新計畫案	民國 100 年 10 月 27 日
5	擬定桃園縣桃園火車站周邊更新地區都市更新計畫案	民國 101 年 3 月 2 日
6	擬定桃園縣內壢火車站周邊更新地區都市更新計畫案	民國 101 年 3 月 2 日
7	擬定桃園縣中壢火車站周邊更新地區都市更新計畫案	民國 101 年 3 月 2 日
8	擬定桃園縣楊梅市草湳坡段埔心小段(埔心營區)都市更新計畫案	民國 102 年 11 月 6 日
9	擬定桃園市桃園地方法院及正光街警察宿舍周邊地區都市更新計畫案	民國 104 年 9 月 18 日
10	擬定桃園市中壢家商周邊都市更新地區都更計畫案	民國 105 年 2 月 18 日
11	擬定桃園市桃園火車站周邊(桃園區東門段 177-1 地號等 167 筆土地)更新地區都市更新計畫案	民國 106 年 1 月 23 日
12	劃定桃園市龜山區陸光段 361 地號等 36 筆土地(金山、光峰社區)都市更新地區計畫案	民國 107 年 1 月 4 日
13	劃定桃園市桃園區中平段 716 地號等 9 筆土地(集賢社區大樓)都市更新地區計畫案	民國 107 年 1 月 4 日
14	擬定桃園市龜山區建國一村周邊地區都市更新計畫案	民國 108 年 2 月 27 日

資料來源：整理自桃園市政府住宅發展處，109 年 5 月。

公開展覽草案

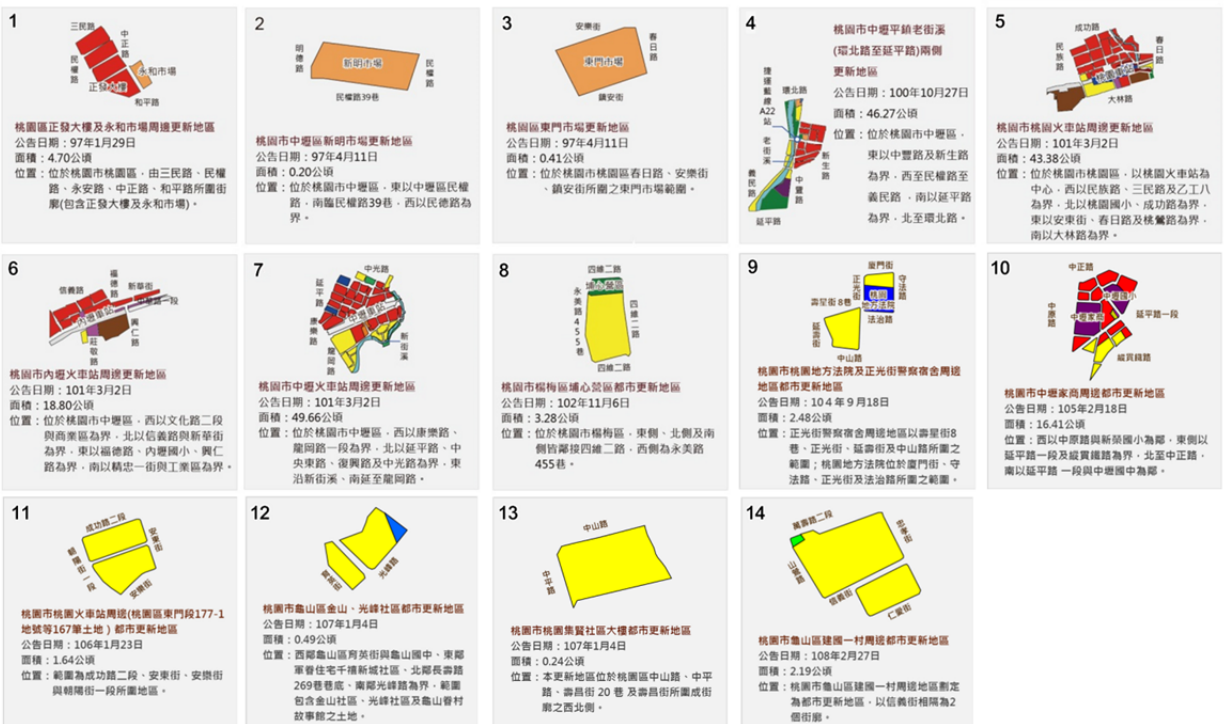
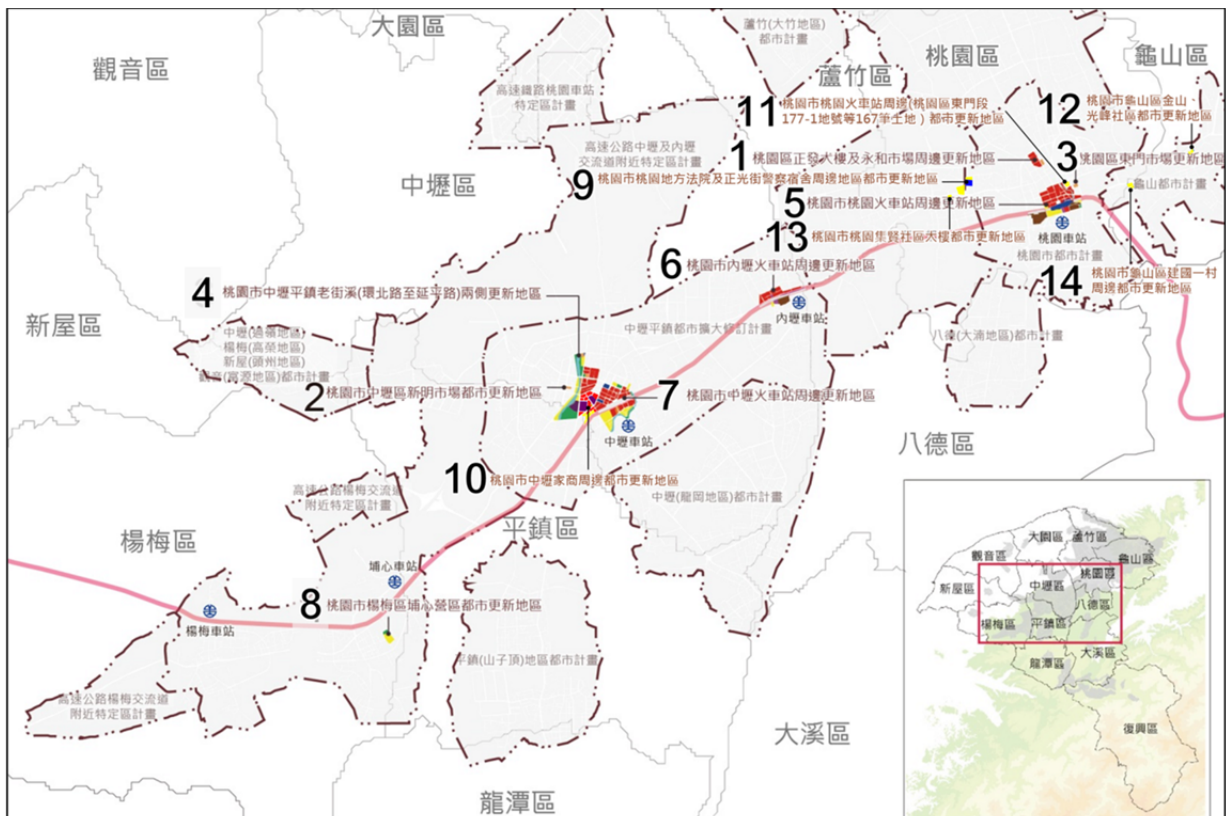


圖 3-2 桃園市已公告實施之都市更新地區分布示意圖

公開展覽草案

四、人口發展

(一)人口分析

1. 桃園市人口成長

桃園市近年人口均呈現穩定增加，總人口數截至 108 年底已達 2,249,037 人(約為全國人口數之 9.53%)，人口密度約 1,819 人/平方公里，民國 90 年至 108 年間人口平均成長率為 1.38%，高於全國(0.31%)。

表 3-3 全國、桃園市歷年人口數與成長率一覽表

年度 (民國)	全 國		桃園市	
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)
90	22,405,568	0.58	1,762,963	1.75
91	22,520,776	0.51	1,792,603	1.68
92	22,604,550	0.37	1,822,075	1.64
93	22,689,122	0.37	1,853,029	1.70
94	22,770,383	0.36	1,880,316	1.47
95	22,876,527	0.47	1,911,161	1.64
96	22,958,360	0.36	1,934,968	1.25
97	23,037,031	0.34	1,958,686	1.23
98	23,119,772	0.36	1,978,782	1.03
99	23,162,123	0.18	2,002,060	1.18
100	23,224,912	0.27	2,013,305	0.56
101	23,315,822	0.39	2,030,161	0.84
102	23,373,517	0.25	2,044,023	0.68
103	23,433,753	0.26	2,058,328	0.70
104	23,492,074	0.25	2,105,780	2.31
105	23,539,816	0.20	2,147,763	1.99
106	23,571,227	0.13	2,188,017	1.87
107	23,588,932	0.08	2,220,872	1.50
108	23,603,121	0.06	2,249,037	1.27
平均	-	0.31	-	1.38

資料來源：整理自內政部統計年報。

2. 桃園市各行政區人口概況

桃園市行政區劃為 13 個區，主要發展核心為桃園區、中壢區及平鎮區。桃園區為桃園市政府所在地區，歷年來人口居桃園市之冠，人口數約為全市五分之一(至民國 108 年

公開展覽草案

底人口數為 452,824 人，占桃園市 20.13%)。中壢區、平鎮區為桃園市發展歷程較早之行政區，至民國 108 年底人口數為分別為 417,380 人及 228,436 人，占桃園市 18.56%、10.16%。

以民國 108 年底桃園市各行政區比較，性別比以復興區 117.66 為高，新屋區 113.65 居次，最低者為桃園區 93.86，次低為中壢區 96.47，再次為平鎮區 98.50 及蘆竹區 98.53。性別比高之地區，以偏遠及沿海地區較多；反之，都市發展程度較高之地區，性別比明顯較低。

表 3-4 桃園市各行政區民國 108 年底人口數一覽表

地 區	人口數(人)	占全市比例	性別比
桃園區	452,824	20.13%	93.86
中壢區	417,380	18.56%	96.47
平鎮區	228,436	10.16%	98.50
八德區	205,974	9.16%	99.78
大溪區	95,550	4.25%	103.22
楊梅區	173,049	7.69%	101.05
蘆竹區	166,406	7.40%	98.24
大園區	93,078	4.14%	103.57
龜山區	162,921	7.24%	98.53
龍潭區	124,031	5.51%	99.73
新屋區	49,256	2.19%	113.65
觀音區	67,956	3.02%	107.22
復興區	12,176	0.54%	117.66

資料來源：整理自桃園市政府主計處及各區戶政事務所。

(二)人口密度

108 年底桃園市人口密度約為 1,842 人/平方公里，高於臺灣地區的 652 人/平方公里。其中桃園區人口密度最高，為 13,010 人/平方公里，相較於復興區人口密度僅 35 人/平方公里，約為其 372 倍。都市化程度較高之地區，人口密度亦高於偏遠或沿海地區。

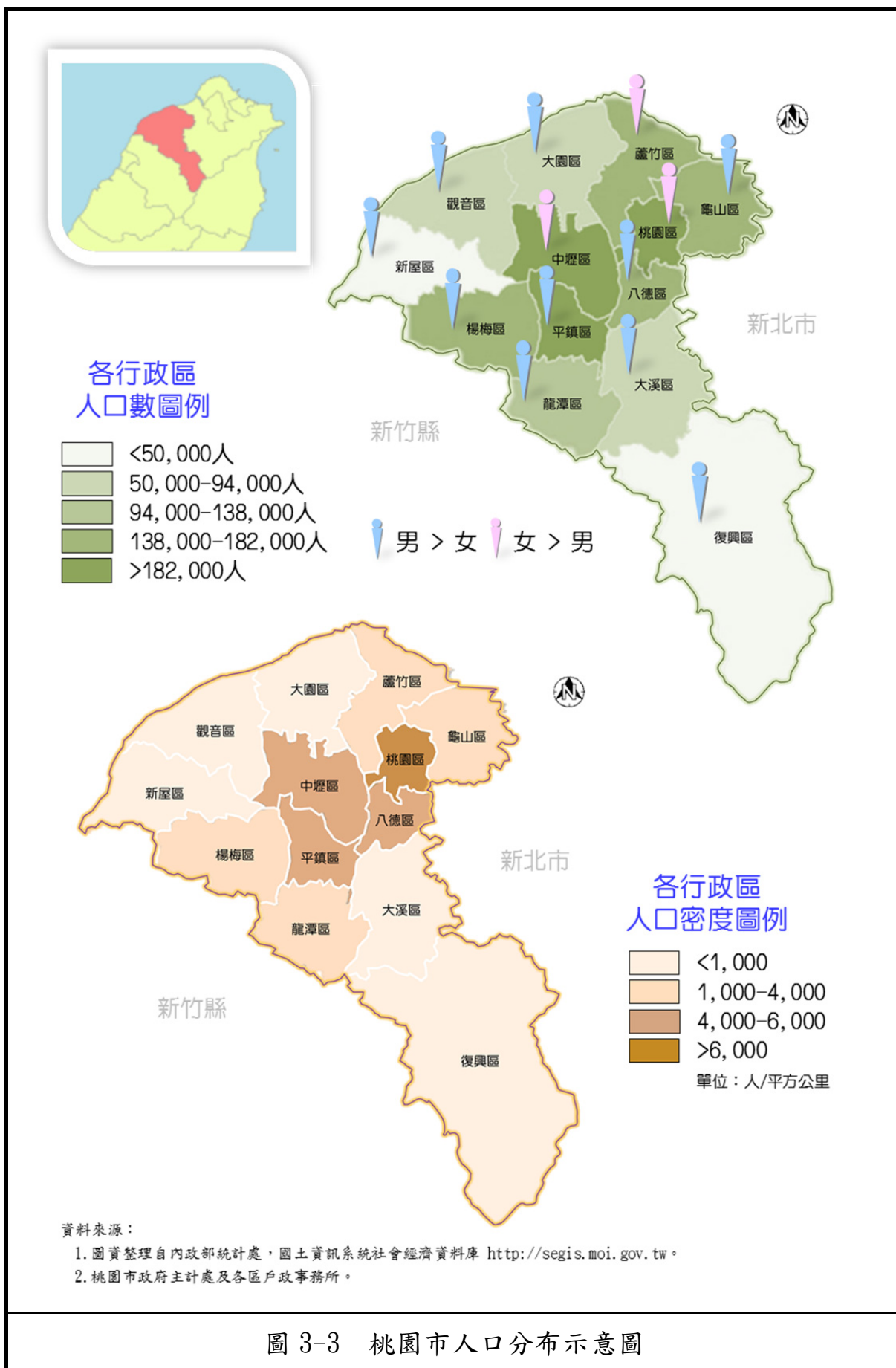


圖 3-3 桃園市人口分布示意圖

公開展覽草案

(三)人口組成

桃園市 91 年底幼年人口數(0~14 歲)計 419,807 人，占總人口數之 23.42%，至民國 108 年底幼年人口數計 334,572 人，占總人口數之 14.88%，顯示全市幼年人口呈減少之趨勢。91 年底青壯年人口數(15~64 歲)計 1,238,135 人，占總人口數之 69.07%，至民國 108 年底青壯年人口數計 1,642,117 人，占總人口數之 73.01%，顯示桃園市現階段勞動力資源充沛。另 91 年老年人口數(65 歲以上)計 134,661 人，占總人口數之 7.51%，至民國 108 年老年人口數計 272,348 人，占總人口數之 12.11%，同全國邁入老年化人口結構之趨勢。

現況桃園市人口扶養比〔每 100 位青壯年人口所扶養的依賴人口(幼年人口+老年人口)數〕為 36.96，即每 100 位青壯年人口所扶養的依賴人口約 37 位。老化指數則逐年增加，顯示桃園市已邁入高齡化都市結構趨勢發展。

表 3-5 桃園市歷年人口結構一覽表

年度 (民國)	桃園市 人口數 (人)	幼年人口 (0~14 歲)		青壯年人口 (15~64 歲)		老年人口 (65 歲以上)		扶養比	老化 指數 (%)
		人口數 (人)	占全市 比例 (%)	人口數 (人)	占全市 比例 (%)	人口數 (人)	占全市 比例 (%)		
91	1,792,603	419,807	23.42	1,238,135	69.07	134,661	7.51	44.78	32.08
92	1,822,075	415,934	22.83	1,268,339	69.61	137,802	7.56	43.66	33.13
93	1,853,029	413,397	22.31	1,298,465	70.07	141,167	7.62	42.71	34.15
94	1,880,316	406,910	21.64	1,328,155	70.63	145,251	7.72	41.57	35.70
95	1,911,161	401,456	21.01	1,359,807	71.15	149,898	7.84	40.55	37.34
96	1,934,968	394,093	20.37	1,387,612	71.71	153,263	7.92	39.45	38.89
97	1,958,686	386,146	19.71	1,414,937	72.24	157,603	8.05	38.43	40.81
98	1,978,782	375,565	18.98	1,441,272	72.84	161,945	8.18	37.29	43.12
99	1,976,441	363,341	18.38	1,448,084	73.27	165,016	8.35	36.49	45.42
100	2,013,305	350,658	17.42	1,494,077	74.21	168,570	8.37	34.75	48.07
101	2,030,161	340,982	16.80	1,514,913	74.62	174,266	8.58	34.01	51.11
102	2,044,023	333,658	16.32	1,528,505	74.78	181,860	8.90	33.73	54.50
103	2,058,321	326,256	15.85	1,540,482	74.84	191,590	9.31	33.62	58.72
104	2,105,780	326,854	15.52	1,575,296	74.81	203,630	9.67	33.68	62.30
105	2,147,763	329,307	15.33	1,599,031	74.45	219,425	10.22	34.32	66.63
106	2,188,017	331,649	15.16	1,620,364	74.06	236,004	10.79	35.03	71.16
107	2,220,872	334,424	15.06	1,633,235	73.54	253,213	11.40	35.98	75.72
108	2,249,037	334,572	14.88	1,642,117	73.01	272,348	12.11	36.96	81.40

資料來源：整理自桃園市政府主計處。

公開展覽草案

(四)都市計畫地區人口發展

桃園市共計有 33 處都市計畫區，截至民國 107 年底桃園市各都市計畫區現況人口已達 1,659,078 人。桃園市都市計畫地區現況人口數占全市人口比例自 91 年的 72.42%，成長至 107 年的 74.70%，顯示人口都市化比例逐年提高，人口往都市計畫地區集中。

表 3-6 都市計畫及非都市計畫地區歷年人口成長概況一覽表

年度 (民國)	桃園市 人口數 (人)	都市計畫地區		非都市計畫地區	
		現況人口數 (人)	占全市比例 (%)	現況人口數 (人)	占全市比例 (%)
91	1,792,603	1,298,260	72.42	494,343	27.58
92	1,822,075	1,298,260	71.25	523,815	28.75
93	1,853,029	1,305,644	70.46	547,385	29.54
94	1,880,316	1,329,620	70.71	550,696	29.29
95	1,911,161	1,349,825	70.63	561,336	29.37
96	1,934,968	1,368,439	70.72	566,529	29.28
97	1,958,686	1,402,394	71.60	556,292	28.40
98	1,978,782	1,457,166	73.64	521,616	26.36
99	2,002,060	1,465,977	73.22	536,083	26.78
100	2,013,305	1,484,756	73.75	528,549	26.25
101	2,030,161	1,516,385	74.69	513,776	25.31
102	2,044,023	1,521,533	74.44	522,490	25.56
103	2,058,328	1,530,256	74.34	528,072	25.66
104	2,105,780	1,607,956	76.36	497,824	23.64
105	2,147,763	1,602,067	74.59	545,696	25.41
106	2,188,017	1,632,050	74.59	555,967	25.41
107	2,220,872	1,659,078	74.70	561,794	25.30

資料來源：內政部統計年報及本計畫整理。

公開展覽草案

貳、都市生活圈之劃分

為避免功能、規模相近之公共設施重覆留設或開闢後閒置之情形，依內政部頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」揭示，應以生活圈模式檢討公共設施用地。

依「桃園市國土計畫(草案)」之指導，對於全市未來發展願景及各都市計畫區之空間與核心發展策略，並考量捷運路網與各都市計畫區間之交通、產業、人文等條件之連結情形，本市空間發展將朝三核心大都會發展，適性規劃六大生活圈，說明如下：

一、桃園都會生活圈

以桃園區為都會核心，八德區及部分龜山區(龜山都市計畫區)為衛星市鎮，除行政及商業服務機能完備外，未來藉由大眾捷運系統及高快速公路系統，形成快速便捷的交通生活圈，又因鄰近雙北的區位優勢，將因與雙北緊密連結而持續發展，成為桃園行政中樞、都會生活與經貿中心。

二、中壢都會生活圈

以中壢區為都會核心，平鎮區及楊梅區為衛星市鎮，未來利用厚實的產業基礎，豐沛的高等教育人力資源，並藉由「亞洲矽谷計畫」，提升產業發展能量，成為新創產業群聚基地。本區域將透過大眾捷運系統及高快速公路系統，提供便捷的交通服務，加上原有生活及商業機能，使中壢都會區域成為都會生活、經貿中心及產學與青創中心。

三、桃園航空城都會生活圈

以大園區與蘆竹區為發展核心，規劃有機能完整的產業、金融服務及生活圈域，並結合青埔特區、亞洲矽谷創新交流中心等，發展新創產業及航空經濟。未來藉由大眾捷運系統及完善聯外道路系統與桃園區、中壢區二個都會核心串連，成為航空經濟樞紐、觀旅商貿服務核心及國際人才交流中心。

四、新鎮生活圈

以龜山區(林口新市鎮特定區)為發展核心，係以林口工業區、華亞科技園區及長庚醫學中心等產業發展需求而形成新市鎮。因與

公開展覽草案

鄰近的新北市林口、新莊等地區較為緊密，具有成為銜接北臺的新市鎮之發展潛力。未來藉由大眾捷運系統，作為連貫桃園都會核心與航空城，並快速到達雙北的中介節點，成為產業及生活新據點，進而使新鎮生活區域成為地方生活中心、產業鏈結發展、運動休閒及宜居郊山據點。

五、鄉村發展生活圈

以觀音區、新屋區為發展核心，特有的農田景觀及海岸生態資源已成為休閒觀光特色區域。此區都市活動集中在現有行政中心附近，各自形成地方生活圈，機能以提供地方性住商服務機能為主，未來配合鄉村地區整體規劃，將投入資源至鄉村發展區域，配合農村再生合併發展新農經濟、鄉村生活及田園景觀區域。

六、生態遊憩生活圈

大溪區、龍潭區與復興區為發展核心，位處大漢溪上游、石門水庫水源特定區及原住民族部落及優美山林地區，因地形限制與大桃園都會核心區域相距較遠，進而保留豐富多元的文化特色與天然的生態景觀資源，未來以發展觀光遊憩產業與生態保育並重都市發展特色，規劃大眾運輸轉運及低碳旅遊，以保區域永續發展與城鄉魅力。

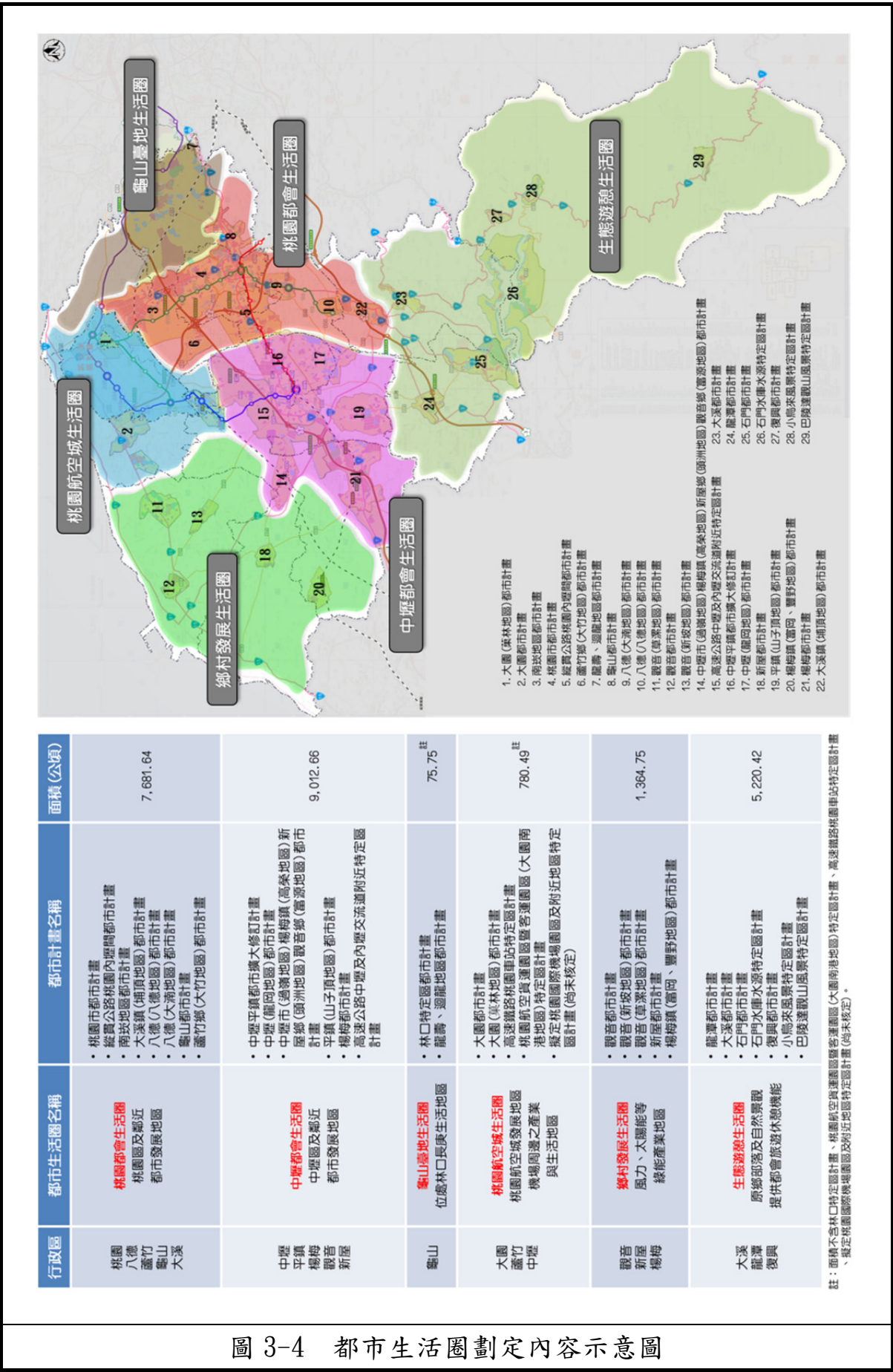


圖 3-4 都市生活圈劃定內容示意圖

公開展覽草案

參、都市計畫人口推估與檢討

一、桃園市人口總量推計

依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，各都市計畫區之人口推計，應以全國區域計畫之人口總量及分派各直轄市、縣(市)之人口數為基礎，參酌近 10 年人口變遷趨勢，核實推計。而依「修正全國區域計畫」分派桃園市 115 年人口總量為 222 萬人，惟截至 108 年底全市人口數已達 224.90 萬人，已超出上開人口總量之分派。

為符實際發展，本案爰依「桃園市國土計畫(草案)」推計結果，作為檢討調整計畫人口之依據，說明如下：

(一)桃園市人口總量推計

「桃園市國土計畫(草案)」係以世代生存法、12 種人口預測數學模式及重大產業建設吸引遷入人口之推計結果，作為桃園市人口總量之依據。考量國發會針對全國最新人口成長預測情形(106 至 150 年)，進行預測模式之選擇，另配合國發會推計年期續推至 150 年，本市於 130 至 140 年間達高峰，約 244 萬至 264 萬人(詳表 3-7)。依推計結果，計畫目標年 125 年人口為 242.3 萬至 256.4 萬人，故採中推計並取整數，訂定目標年計畫人口為 250 萬人。

表 3-7 桃園市預估人口總量一覽表

項 目 (萬人)	低推計 (世代生存 法，社會增加率 4.73‰)	中推計 (12 種趨勢預 測法)	高推計 (世代生存 法，社會增加率 7.78‰)
人口推計	239.2	245.1	253.3
重大建設 引入人口	3.1		
合 計	242.3	248.2	256.4
建議目標 年人口	250 (採中推計，取整數)		

資料來源：「桃園市國土計畫(草案)」公開展覽計畫書，108 年 5 月。

公開展覽草案

(二)住宅用地供需總量

依中推計本市 125 年 248.2 萬人，其中位於都市計畫地區有 192.5 萬人，其住宅用地需求總量約為 8,117.08 公頃，而現行住宅用地供給總量約為 6,867.03 公頃（不含都市計畫農業區及工業區變更），顯示部分都市計畫之住宅用地供給無法滿足住宅用地需求。經估算本市 11 項重大開發計畫發展期程預估，至 125 年僅能提供約 844.85 公頃之住宅用地(含 40%公共設施)，補足集約發展地區內都市計畫區之部分居住需求，但仍有 556.88 公頃之缺額。

(三)計畫人口分派(增量分派)

1. 分派流程

桃園市目標年 125 年人口總量為 250 萬人，故於不減少現行人口條件下，採增量分派方式將人口分派至都市計畫地區及各行政區，分派流程，詳圖 3-5。

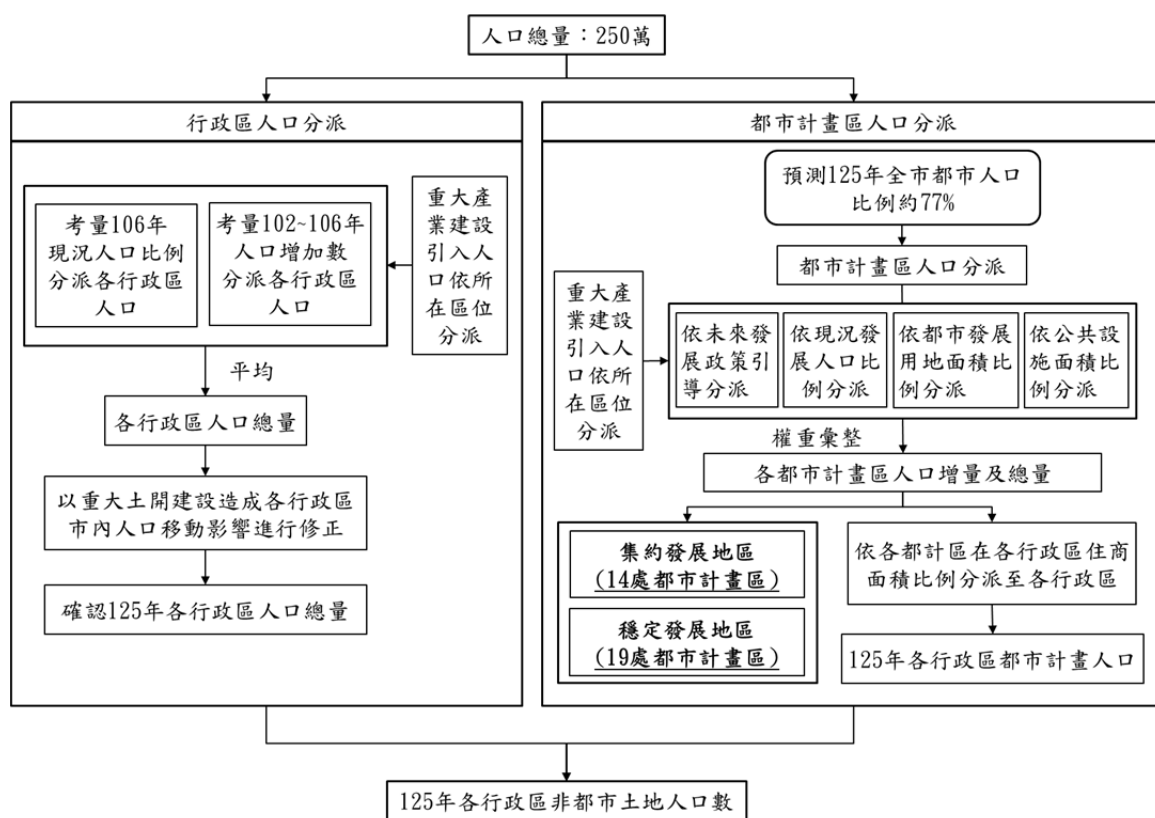


圖 3-5 桃園市人口增量分派流程示意圖

公開展覽草案

二、各行政區及都市計畫區分派

(一)各行政區人口分派

彙整現況人口及人口增量分派結果，並納入重大建設影響各行政區人口情形後，分派後各行政區增量前 3 名(受重大建設影響)：桃園區、中壢區及蘆竹區。各行政區人口分派結果，如表 3-8 所示。

表 3-8 桃園市各行政區 125 年人口分派一覽表

行政區	106 年 現況人口	現況人口及 人口增量分 派彙整結果	重大建設 對於各行 政區人口 影響	修正後 250 萬人口分派 結果	250 萬人口 分派增量 情形
桃園區	440,840	504,561	-185	504,376	+63,536
中壢區	405,216	453,252	+2,228	455,479	+50,263
平鎮區	224,219	249,458	-3,121	246,336	+22,117
八德區	198,074	226,739	-1,210	225,529	+27,455
楊梅區	167,639	188,423	-1,828	186,595	+18,956
大溪區	94,451	102,347	-1,461	100,885	+6,434
蘆竹區	161,912	199,268	+8,147	207,415	+45,503
大園區	89,281	119,470	+2,828	122,298	+33,017
龜山區	157,633	182,571	-1,967	180,605	+22,972
龍潭區	121,822	134,620	-1,393	133,227	+11,405
新屋區	48,953	52,716	-710	52,006	+3,053
觀音區	66,472	73,585	-1,065	72,521	+6,049
復興區	11,505	11,505	-262	12,728	+1,223
合計	2,188,017	2,500,000	--	2,500,000	+311,983

資料來源：「桃園市國土計畫規劃技術報告」，108 年 5 月。

(二)都市計畫區人口分派

考量各都市計畫之人口發展現況、都市發展用地面積、及公共設施規劃面積等因素，合理推計各都市計畫區之增量人口數。各都市計畫區人口分派結果，如表 3-9 所示。

公開展覽草案

表 3-9 桃園市各都市計畫區人口分派一覽表

編號		都市計畫區	現行計畫人口	106 年現況人口	250 萬人分派 (都市土地)		本次專案 檢討基準 人口
					分派結果	增量情形	
集約發展地區	1	大園(菓林地區)都市計畫	18,000	5,775	17,334	11,559	17,300
	2	大園都市計畫	28,000	21,922	28,944	7,022	28,900
	3	桃園航空城貨運暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫	27,000	2,278	25,926	23,648	25,900
	4	南崁地區都市計畫	280,000	284,150	301,528	17,378	301,500
	5	蘆竹(大竹地區)都市計畫	32,000	23,285	32,949	9,664	33,000
	6	高速鐵路桃園車站特定區計畫	60,000	12,531	58,670	46,139	58,700
	7	龜山都市計畫	50,000	61,040	64,280	3,240	64,300
	8	桃園都市計畫	200,000	163,934	205,039	41,105	205,000
	9	縱貫公路桃園內壢間都市計畫	120,000	116,519	143,031	26,512	143,000
	10	中壢平鎮都市計畫	300,000	329,318	344,839	15,521	344,800
	11	高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫	30,000	32,985	37,287	4,302	37,300
	12	八德(大湳地區)都市計畫	80,000	78,122	82,913	4,791	82,900
	13	中壢(龍岡地區)都市計畫	120,000	125,128	130,521	5,393	130,500
	14	八德(八德地區)都市計畫	22,000	17,746	23,061	5,315	23,100
	合 計		1,367,000	1,274,733	1,496,322	221,589	1,496,200
穩定發展地區	15	龍壽、迴龍地區都市計畫(桃園市部分)	10,800	10,553	11,103	550	11,100
	16	林口特定區計畫(桃園市部分)	78,700	62,108	71,679	9,571	71,700
	17	觀音(草漯地區)都市計畫	63,000	10,852	23,704	12,852	23,700
	18	觀音都市計畫	11,000	3,632	5,764	2,132	5,800
	19	觀音(新坡地區)都市計畫	6,000	4,780	5,446	666	5,400
	20	新屋都市計畫	9,500	9,356	10,034	678	10,000
	21	四行政轄區(中壢、楊梅、新屋、觀音)都市計畫	25,000	18,570	21,664	3,094	21,700

公開展覽草案

編號	都市計畫區	現行計畫 人口	106 年現況 人口	250 萬人分派 (都市土地)		本次專案 檢討基準 人口
				分派結果	增量情形	
22	楊梅(富岡、豐野地區)都市計畫	15,000	7,851	10,405	2,554	10,400
23	大溪(埔頂地區)都市計畫	42,000	32,433	36,777	4,344	36,800
24	平鎮(山子頂地區)都市計畫	63,000	52,555	57,918	5,363	57,900
25	楊梅都市計畫	135,000	86,801	104,164	17,363	104,200
26	高速公路楊梅交流道附近特定區計畫	7,000	7,551	8,099	548	8,100
27	大溪都市計畫	22,500	19,958	22,459	2,501	22,500
28	龍潭都市計畫	30,000	22,610	26,092	3,482	26,100
29	石門都市計畫	12,000	5,223	8,050	2,827	8,100
30	復興都市計畫	1,500	783	1,131	348	1,100
31	石門水庫水源特定區計畫	4,000	1,432	2,567	1,135	2,600
32	小烏來風景特定區計畫	1,600	431	1,092	661	1,100
33	巴陵達觀山風景特定區計畫	1,570	118	529	411	500
合 計		539,170	357,597	428,678	71,081	428,800
總 計		1,906,170	1,632,330	1,925,000	292,670	1,925,000

資料來源：「桃園市國土計畫規劃技術報告」，108 年 5 月。

公開展覽草案

肆、公共設施用地檢討變更原則

內政部為協助地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜，訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，俾作為各該都市計畫擬定機關辦理檢討作業之參據。

表 3-10 內政部訂定之公共設施用地檢討變更原則一覽表

項 目		檢討變更原則	本次專案檢討處理原則
機關用地及其他公民營事業用地		1. 未徵收之機關用地，除該指定用途機關仍有具體事業財務計畫及預算者外，其餘均檢討變更為其他適當分區或用地。 2. 現有使用中之機關用地應按每人合理辦公空間檢討，屬閒置或低度利用者應多目標使用以活化機能，並考量優先騰出部分空間提供其他單位進駐使用；空間不足或新成立之機關單位應優先利用現有閒置廳舍。 3. 未取得之公用事業用地，如已無取得計畫或使用需求者，應予以檢討變更。	1. 本次專案檢討由各機關參酌左列原則，予以評估土地使用需求，如已無取得計畫或使用需求者，再由本府宏觀調控，予以檢討變更為其他適當分區或用地。 2. 仍有使用需求者，後續由各該目的主管機關擬具事業財務計畫及預算，予以徵收、價購取得或透過整體開發、容積移轉、獎勵投資、促進民間參與等多元開發方式辦理。 3. 經檢討無使用需求，予以變更為其他適當分區或用地者，優先以政府公辦方式辦理重劃整體開發；惟屬特殊情形者，得以個別變更辦理回饋。
學校用地	中小學用地	1. 應會同主管教育行政機關核實依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第 8 條之 1 授權訂定之規定檢討學校用地之需求。 2. 檢討原則： (1) 依教育部「國民中小學設備基準」規定，以半徑不超過 1.5 公里，通學時間半小時內為原則估算服務範圍。 (2) 服務範圍內現有國民中小學校面積已超過或達教育部訂頒國民中小學設備基準之國中、國小每人樓地板面積服務水準時，服務範圍內之學校用地應依實際需求予以檢討變更。其中未徵收學校用地、已徵收未開闢學校用地，除教育主管機關有具體之開發財務計畫，經各級都市計畫委員會審議同意後維持原學校用地，否則應檢討變更為其他適當分區或用地。 (3) 配合高齡少子女化趨勢及 12 年國	1. 早期都市計畫規劃即將「埤塘」劃設為學校及公園等公共設施用地，考量私有土地所有人權益及維護埤塘景觀、灌溉及滯洪防災等功能，需依本案「埤塘檢討原則」辦理。 2. 本次專案檢討由本府教育局參酌左列原則，予以評估學校土地使用需求，如已無取得計畫或使用需求者，再由本府宏觀調控，予以檢討變更為其他適當分區或用地。 3. 仍有使用需求者，後續由各該目的主管機關擬具事業財務計畫及預算，予以徵收、價購取得或透過整體開發、容積移轉、獎勵投資、促進民間參與等多元開發方式辦理。 4. 經檢討無使用需求，予以變更為其他適當分區或用地者，優先以政府公辦方式辦理重劃整體開發；惟屬特殊情形者，得以個別變更辦理回饋。 5. 私立學校用地非屬政府應取得之公共設施用地，為符土地使用管制及私立學校法相關規定，應予以檢討

公開展覽草案

項 目		檢討變更原則	本次專案檢討處理原則
		教政策，學校用地之調整應優先採垂直整併方式檢討(如國中小用地、國高中用地)。	變更為文教區；如有特殊情形者，依各級都市計畫委員會之決議辦理。
	高中職及大專院校用地	未徵收及已徵收未開闢之高中(職)用地、大專院校用地均應檢討變更為其他適當分區或用地。如因教育政策之配置需求而需保留時，應由教育主管機關及各需地學校提出具體之開發財務計畫，經各級都市計畫委員會審議同意後始得保留。	
市場用地		1. 未開闢之私有市場用地應評估鄰近地區市場需求，以 BOT 或多目標使用方式，鼓勵私人投資興辦；無實際需求者(發布實施已逾 25 年仍未開闢者優先辦理)應以檢討變更為其他適當分區或用地為原則。 2. 已開闢之私有市場用地得配合舊市區再發展政策，優先劃定為都市更新地區，辦理都市更新。	1. 本次專案檢討由本府經發局參酌左列原則，予以評估市場用地使用需求，如已無取得計畫或使用需求者，再由本府宏觀調控，予以檢討變更為其他適當分區或用地。 2. 仍有使用需求者，後續由各該目的主管機關擬具事業財務計畫及預算，予以徵收、價購取得或透過整體開發、容積移轉、獎勵投資、促進民間參與等多元開發方式辦理。 3. 經檢討無使用需求，予以變更為其他適當分區或用地者，優先以政府公辦方式辦理重劃整體開發；惟屬特殊情形者，得以個別變更辦理回饋。
停車場用地		1. 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。 2. 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。 3. 現有已開闢之停車場如屬閒置或低度利用者，應以多目標使用及都市更新方式活化機能，或考量釋出空間變更為其它使用。	1. 本次專案檢討由本府交通局參酌左列原則，並訂定停車場用地評估釋出基準如下： (1)基地面積過小，不利規劃停車空間者(原則以 2,000 平方公尺為基準)。 (2)用地周邊已規劃有其他停車場或該區域無停車需求者。 (3)土地現況已有建物或其他使用者。 2. 停車場用地經評估已無取得計畫或使用需求者，再由本府宏觀調控，予以檢討變更為其他適當分區或用地。 3. 仍有使用需求者，後續由各該目的主管機關擬具事業財務計畫及預算，予以徵收、價購取得或透過整體開發、容積移轉、獎勵投資、促進民間參與等多元開發方式辦理。 4. 經檢討無使用需求，予以變更為其他適當分區或用地者，優先以政府

公開展覽草案

項 目	檢討變更原則	本次專案檢討處理原則
		公辦方式辦理重劃整體開發；惟屬特殊情形者，得以個別變更辦理回饋。
公園、綠地、廣場、兒童遊戲場用地	未徵收之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場用地，應依照各該都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。例如：風景特定區計畫外圍已有空曠之山林或農地者，即可核實檢討其現況人口集居情形及使用需求，予以檢討變更。	1. 早期都市計畫規劃即將「埤塘」劃設為學校及公園等公共設施用地，考量私有土地所有人權益及維護埤塘景觀、灌溉及滯洪防災等功能，需依本案「埤塘檢討原則」辦理。 2. 本次專案檢討由本府宏觀調控，予以檢討變更為其他適當分區或用地。 3. 仍有使用需求者，後續由各該目的主管機關擬具事業財務計畫及預算，予以徵收、價購取得或透過整體開發、容積移轉、獎勵投資、促進民間參與等多元開發方式辦理。
體育場用地	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。	1. 本次專案檢討由本府體育局參酌左列原則，予以評估體育場用地使用需求，如已無取得計畫或使用需求者，再由本府宏觀調控，予以檢討變更為其他適當分區或用地。 2. 仍有使用需求者，後續由各該目的主管機關擬具事業財務計畫及預算，予以徵收、價購取得或透過整體開發、容積移轉、獎勵投資、促進民間參與等多元開發方式辦理。 3. 經檢討無使用需求，予以變更為其他適當分區或用地者，優先以政府公辦方式辦理重劃整體開發；惟屬特殊情形者，得以個別變更辦理回饋。
河道用地	1. 河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則應依據經濟部、本部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號、台內營字第 0920091568 號會銜函及經濟部 93 年 1 月 13 日經授水字第 09720207480 號函規定辦理：地理形勢自然形成之河川及因而依水利法公告之行水區土地流經都市計畫區者，予以劃定為使用分區，名稱統一為「河川區」，其範圍境界線由水利主管機關依大法官會議釋字第 326 號解釋之精神認定；至原非河道經都市計畫之設置始成為河道之公共設施用地，則予以劃定為「河道用地」。區域排水比照上開認定原則劃設之。	(同左)

公開展覽草案

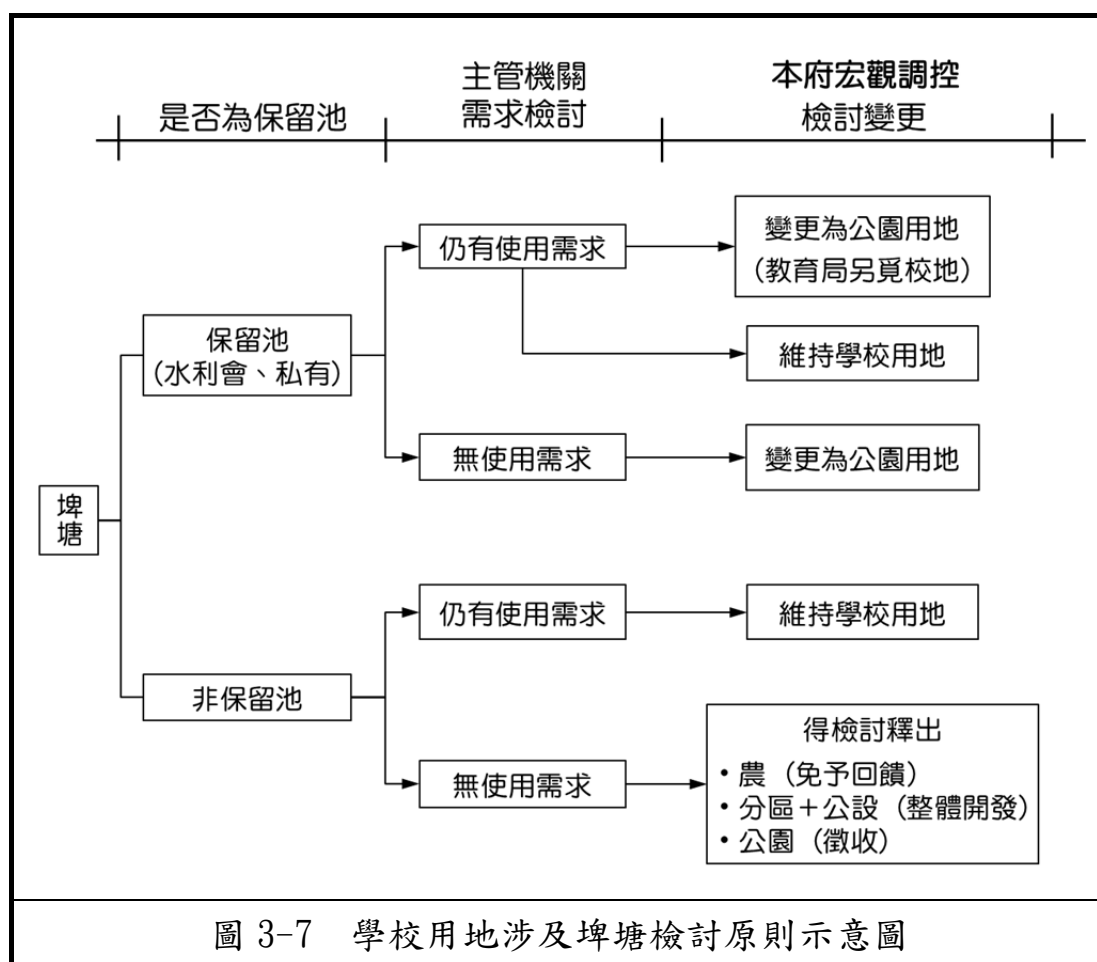
項 目	檢討變更原則	本次專案檢討處理原則
	2. 至河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區認定作業程序依經濟部 97 年 9 月 26 日經授水字第 09720207480 號函辦理。 3. 另區域排水外其他各類排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則，應依本部 93 年 5 月 20 日內授營都字第 09300006944 號函辦理。	
港埠用地	配合港埠主管機關之商(漁)港整體建設計畫檢討之。	(同左)
鐵路用地、車站用地或交通用地	配合交通主管機關之整體建設計畫檢討之。	(同左)
社教機構用地	配合社會教育目的事業主管機關之整體建設計畫檢討之。	(同左)
殯儀館、火葬場、墓地用地	1. 殯儀館用地：依據該設施之供需分布、人口集居、交通便利及都市發展情形，核實檢討之。 2. 火化場用地：考量該設施供給明顯不足，用地最為難覓，須充裕時間取得計畫、編列預算及開發期程，除納入殯葬設施專用區整體開發外，不予檢討變更。 3. 公墓用地：配合殯葬管理主管機關之整體建設檢討之，如無取得計畫或使用需求者，應予檢討變更。	(同左)
垃圾處理場、污水處理廠用地	垃圾處理場、廢棄物回收、清除、處理設施、污水處理廠用地，配合環境保護及汙水處理主管機關之整體建設計畫檢討之。	(同左)
道路用地	1. 道路系統之檢討調整應配合交通主管機關之交通建設計畫及預算，調整後應不影響交通系統之完整性。 2. 計畫道路之縮小或撤銷應以無具體事業及財務計畫且不影響建築線之指定者優先處理。 3. 整體開發地區周邊未取得之道路用地，得配合整體開發地區道路系統及建築基地情形，予以檢討；並視整體財務可行性，納入開發一併開闢取得。	(同左)
其他公共設施	配合各目的事業主管機關之整體建設計畫、各計畫地區之特性、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。	(同左)

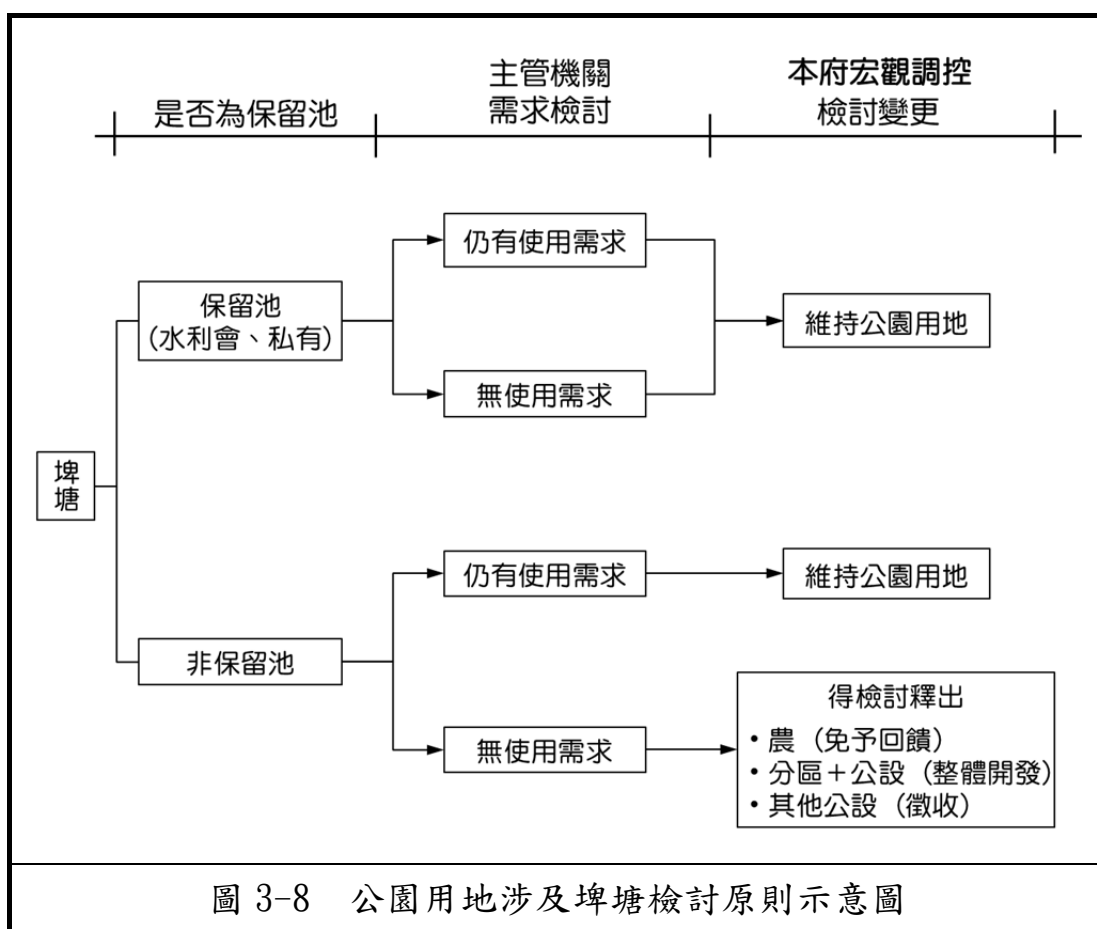
公開展覽草案

二、公共設施用地涉及埤塘之檢討原則

埤塘是桃園重要的水資源，早年因農漁牧興盛，物產富饒，造就了桃園「千塘之鄉」之美名，隨著農業發展逐漸沒落及因應都市人口成長需求，早期都市計畫規劃即將「埤塘」劃設為學校及公園等公共設施用地。

桃園境內之埤塘、水圳等灌溉系統，其產權大多屬臺灣省桃園農田水利會及臺灣省石門農田水利會等所有，為因應未來水利會之組織改制為公務機關，並考量私有土地所有人權益及維護埤塘景觀生態，以達水利、滯洪、灌溉、景觀、文化、休閒遊憩、生態保育及防災等功能，研擬本案公共設施用地涉及埤塘之檢討原則。





三、5 項公共設施用地檢討原則

都市計畫辦理通盤檢討時，有關都市計畫法第 45 條列舉之 5 項公共設施用地應依照各都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實予以檢討，以避免重複投資作相同公共建設之浪費等情形。都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」得不受通盤檢討後 5 項公共設施用地計畫面積不得低於通盤檢討前計畫劃設面積限制之情形，內政部為利都市計畫委員會審議通盤檢討案有通案性審議原則，特訂定審議原則明列上開辦法「情形特殊」，並於 106 年 4 月 25 日經內政部都市計畫委員會第 898 次會議同意在案。

公開展覽草案

表 3-11 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則

規 定	說 明
一、為都市計畫委員會審議通盤檢討案有通案性審議原則，以加速審議時程，特訂定本審議原則。	揭示本審議原則之訂定目的。
二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」，指下列各款情形之一：	為提供都市計畫委員會審議時通案性原則加速審議，予以列舉並說明都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」。
(一)依都市計畫法第 12 條，為發展工業、保持優美風景、水源保護及其他非以居住為目的而劃設之特定區計畫。	為保持優美風景或工業、產業發展所擬定之特定區計畫，以及水源保護之水源特定區計畫，其計畫目的與一般之市鎮計畫及鄉街計畫為集居人口之都市均衡發展目的並不相同，爰予明列。
(二)都市計畫風景區、河川區等闢建有登山景觀步道、河濱親水公園等設施，及都市計畫計畫範圍內之國家公園地區闢建具有公共設施開放空間及設施，已兼具公園用地之休閒遊憩 功能。	多處都市計畫之風景區及河川區等使用分區，以及國家公園地區，已由地方政府投入公共建設，佈設登山步道、各類球場、河濱公園，營造親山親水環境，提供地區居民休閒遊憩之空間，爰列為特殊情形之一。
(三)毗鄰都市計畫範圍之非都市土地闢建有公園、綠地、廣場、體育場所等公共設施開放空間及設施。	為避免重複投入資源作相同公共建設之浪費，毗鄰都市計畫區之非都市土地，闢建有大型運動公園、體育場(例如：羅東運動公園、屏東運動公園)，功能相近於都市計畫劃設之公園用地及體育場所用地，且服務範圍涵蓋鄰近之都市計畫區，爰列為特殊情形之一。(非都市土地闢建公共設施開放空間及設施，應就毗鄰都市計畫距離、規模、類型，檢討評估是否具有提供都市計畫區居民休閒遊憩之功能)
(四)都市計畫已開闢學校用地，校園設施提供社區民眾活動使用，以及其他公共設施用地政府設立運動中心，兼具體育場所用地之運動遊憩功能。	目前國中、國小之田徑場、各類運動場、球場，在不影響學生就學及教學情形下，增進學校與社區互動，多已開放供社區居民使用，且部分直轄市、縣(市)政府於機關用地等公共設施用地設立公立運動中心，此類公共設施用地已兼具體育場所提供運動遊憩活動空間之功能。

公開展覽草案

規 定	說 明
(五)計畫區內都市發展用地未達計畫總面積百分之五十，且計畫人口未達一萬人。	考量都市發展用地面積未達 50%及計畫人口未達一萬人之都市計畫特性，不同於以居住商業發展型態之都市計畫，爰予以列為特殊情形之一。
(六)通盤檢討後公共設施用地實際取得面積較通盤檢討前增加。	公共設施保留地長達 30、40 年久未徵收開闢，僅止於劃設保留而遲未實質開闢，似無助益實質環境之提升，倘通盤檢討後評估有需要保留之 5 項公共設施用地，且財務可行採跨區整體開發，未來檢討後可實質取得之面積應有增加，有助於提升居民生活環境品質。是以，通盤檢討後公共設施用地實際取得面積較通盤檢討前增加，列為特殊情形之一。
(七)其他經都市計畫委員會審議通過之情形特殊者。	明列其他情形提經都市計畫委員會審議通過後依照辦理，以避免無列舉到之特殊情形適用規定疑義。

本次檢討涉及開放空間型公共設施用地(公園綠地等)變更者，為減少對周邊環境之衝擊，研擬檢討變更調整策略及衝擊減緩措施如下：

(一)檢討變更調整策略

1. 未開闢之公園、兒童遊樂場用地，其毗鄰周邊地區已有同質性之用地或設施，可替代其功能性者，得檢討變更為其他適當分區或用地者，優先以政府公辦方式辦理重劃整體開發；惟屬特殊情形者，得以個別變更辦理回饋。
2. 未開闢之公園、兒童遊樂場用地，其毗鄰周邊地區無同質性之用地或設施者，為實質提升居住環境品質，並維持服務水準，除保留一定規模公園綠地面積，其餘得檢討變更為其他適當分區或用地者，優先以政府公辦方式辦理重劃整體開發。
3. 具隔離緩衝之綠地或綠帶，其毗鄰周邊地區已有空曠之山林或農地，可替代其功能性者，得檢討變更為毗鄰分區(農業區、保護區)，免予回饋。

(二)檢討變更之衝擊減緩措施

1. 未開闢之學校用地，經評估已無使用需求者，優先檢討劃設

公開展覽草案

為公園綠地，補充 5 項公共設施用地之不足。

2. 已取得之機關用地，經評估已無使用需求者，優先檢討劃設為公園綠地，補充 5 項公共設施用地之不足。
3. 透過本次跨區整體開發，優先開闢取得 5 項公共設施用地，實質提升住環境品質。
4. 闢建登山景觀步道、河濱親水公園、埤塘生態公園、石門大圳景觀步道等已兼具公園休閒遊憩設施，提供地區居民休閒遊憩之空間。
5. 透過公共設施用地多目標使用，興闢國民運動中心，提供市民運動遊憩活動空間。

伍、檢討為適宜分區之變更原則

依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」之計畫目標，檢討變更不必要之公共設施保留地，促使土地資源合理利用，並透過政府公辦整體開發方式取得興闢仍有需要之公共設施用地，減輕政府財務負擔。爰此，為確保土地使用之合理性及整體開發財務之可行性，經本案檢討已無使用需求之公共設施用地，研擬變更原則如下：

一、變更為住宅區、商業區或其他適宜分區

- (一) 土地範圍完整可供建築使用者。
- (二) 劃設之使用分區原則宜與毗鄰土地相同。
- (三) 依循都市空間發展紋理，適宜供居住使用者劃設為住宅區，具備商業活動機能者劃設為商業區。
- (四) 配合特定使用需求者，劃設為適宜分區(如：文教區、電信專用區、湖濱遊憩專用區等)。

二、變更為農業區或保護區、水庫保護區

- (一) 土地畸零狹小無法建築使用，且土地權屬與毗鄰之農業區或保護區、水庫保護區土地相同者，予以劃設為毗鄰之使用分區。
- (二) 位於都市外圍地區或空曠農地，且毗鄰土地亦為農業區或保護區、水庫保護區者，予以劃設為毗鄰之使用分區。
- (三) 上開土地因非供建築使用，故不予納入整體開發範圍。

公開展覽草案

陸、開發方式辦理原則

一、以政府公辦方式辦理重劃整體開發

(一)負擔比例

1. 重劃總負擔比例以不超過 45% 為原則。部分轄區具特殊情形者(如：涉及坡地或埤塘重劃工程複雜、需維持公設服務水準、負擔比例需與辦竣重劃區一致等)，超過 45% 部分，後續需取得過半同意書。
2. 早期已參與重劃負擔者，為避免重複負擔，以不超過 45% 為原則(屬特殊情形者依該轄區實際比例為準)，計算剩餘應負擔之比例，並以同一重劃開發單元為宜。

(二)整體開發範圍

1. 於整體開發財務可行前提下，將檢討變更為可建築之土地，併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，納入整體開發範圍。
2. 考量可建築土地之區位零散及併同取得公共設施用地之開闢效益，以同一都市計畫區辦理跨區整體開發為原則；惟為重劃開發執行之彈性，得於都市計畫再公開展覽後，視實際需要予以劃分開發單元，並提送內政部都市計畫委員會審議通過後再行辦理。
3. 為避免影響整體重劃財務及開發時程，具特殊情形者，得單獨辦理整體開發。
 - (1) 為實質提升居住品質，需併同開闢取得大型(或一定規模)公園用地者。
 - (2) 配合公設通檢及本府政策推動需優先興闢取得設施，為避免超過 45% 重劃總負擔(或減輕超過 45% 部分之重劃負擔)，將部分公共設施列為重劃非共同負擔，並以公有地及抵費地優先支配者。

(三)公共設施用地納入整體開發原則

1. 考量地價差異性、土地分配公平性及合理性，納入之公共設施用地宜毗鄰或鄰近檢討後之可建築土地。
2. 為實質提升居住環境品質，以尚未開闢使用之公園、兒童遊

公開展覽草案

樂場、綠地、廣場等開放性用地為優先。

3. 基於整體開發地區出入通行及指定建築線之需要，面臨之計畫道路納入原則：

(1) 未開闢未取得之計畫道路

A. 面臨寬度未達 8 公尺者，以全路寬納入。(原則 1-1)

B. 面臨寬度 8 公尺以上者，以道路中心線為界納入；並得視整體財務可行性、道路系統完整性，以全路寬(或將全路段)予以納入。(原則 1-2)

(2) 已開闢未取得之計畫道路(產權為公私共有者除外)，以面臨未取得部分之全路寬納入。(原則 2)

(3) 部分開闢部分未開闢之計畫道路，以面臨未開闢部分之全路寬納入；並得視整體財務可行性、道路系統完整性，將全路段予以納入。(原則 3)

(4) 其他特殊情形者，依各級都市計畫委員會之決議辦理。(原則 4)

4. 未能納入整體開發範圍開闢取得之計畫道路，建請主管單位配合整體開發作業時程，優先編列經費進行開闢。

二、以個別變更辦理回饋原則

(一) 免予回饋

1. 本次檢討變更為農業區、保護區、水庫保護區或回復為原分區者，故免予回饋。

2. 本次檢討變更為文教區、電信專用區者，原為私立學校用地、機關用地，係屬調整分區名稱，仍維持既有容積率且未作商業使用，故免予回饋。

(二) 採調降容積(或繳交代金)方式辦理

1. 因建物密集難以納入重劃整體開發，依重劃負擔比例(45%)調降容積；若全數土地所有權人同意以土地市價總額 45% 折算代金繳納，則維持原容積。

2. 早期已參與重劃負擔且僅單一坵塊難以辦理重劃整體開發，以不超過 45% 為原則(屬特殊情形者依該轄區實際比例為

公開展覽草案

準)，計算其剩餘應負擔比例調降容積；若土地所有權人其土地面積達一定規模以上且同意以土地市價總額乘以其應負擔比例折算代金繳納，則維持原容積。

(三)採回饋捐贈公共設施用地(或繳交代金)方式辦理

1. 屬道路系統調整為毗鄰分區、土地畸零或袋地無法建築等難以納入整體開發，辦理方式如下：

(1)依重劃負擔比例(45%)，由土地所有權人無償捐贈變更後之公共設施用地予桃園市政府，否則維持原計畫。

(2)由土地所有權人無償捐贈變更後之公共設施用地及回饋一定比例之代金捐贈予桃園市政府，合計回饋比例依重劃負擔比例不得少於 45%，否則維持原計畫。

(3)依重劃負擔比例(45%)，全數土地所有權人同意以土地市價總額 45%折算代金繳納，否則維持原計畫。

2. 屬特殊需求劃設之分區(湖濱遊憩專用區)，因使用性質、開發強度或價值，有別於一般可建築土地，且涉及地主負擔公平性難以納入整體開發者，得視該分區性質、開發強度或價值，並參照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」回饋一定比例之代金捐贈予桃園市政府，否則維持原計畫。

(四)其他特殊情形

如有其他特殊情形者，依各級都市計畫委員會之決議辦理。

公開展覽草案

第四章 計畫區公共設施用地檢討規劃構想

壹、計畫區公共設施用地開闢及取得情形

本計畫區面積 1,122.61 公頃，劃設公共設施用地面積合計為 385.40 公頃(含細部計畫)，現已開闢 350.50 公頃，整體使用率為 90.94%。未取得及未完全取得之公共設施用地面積為 57.72 公頃，未取得比例約為 14.98%。

表 4-1 計畫區公共設施開闢取得情形彙整表

公共設施 用地名稱	劃設情形		開闢情形		取得情形				備註
					已取得		未取得		
	編號	面積 (公頃)	已開闢 (公頃)	使用率 (%)	已開闢 (公頃)	未開闢 (公頃)	已開闢 (公頃)	未開闢 (公頃)	
機關用地	機一	5.64	5.64	100.00	5.64	0.00	0.00	0.00	桃園市政府
	機二	0.44	0.44	100.00	0.44	0.00	0.00	0.00	桃園市稅捐處
	機三	0.80	0.80	100.00	0.80	0.00	0.00	0.00	警察局桃園分局、消防局
	機四	1.67	1.67	100.00	1.65	0.00	0.02	0.00	桃園地方法院
	機五	1.92	1.42	73.86	1.42	0.0023	0.00	0.50	土地改革訓練所
	機六	1.67	0.82	48.96	0.82	0.15	0.00	0.70	桃園市議會
	機七	0.18	0.18	100.00	0.18	0.00	0.00	0.00	
	機八	0.22	0.22	100.00	0.22	0.00	0.00	0.00	虎頭山靶場
	機九	3.93	3.93	100.00	3.93	0.00	0.00	0.00	退輔會職訓中心
	機十	1.65	1.65	100.00	1.65	0.00	0.00	0.00	桃園市後備指揮部
	機十一	2.63	2.63	100.00	2.63	0.00	0.00	0.00	退輔會職訓中心
	機十二	2.07	2.07	100.00	2.02	0.00	0.00	0.05	桃園監理站
	機十三	0.56	0.56	100.00	0.56	0.00	0.00	0.00	大林派出所、大林消防分隊、 圖書館大林分館
	機十四	0.45	0.45	100.00	0.45	0.00	0.00	0.00	中油公司服務站
	機十五	4.71	4.71	100.00	4.71	0.00	0.00	0.00	桃園地檢署辦公室
	機十六	2.62	2.62	100.00	2.62	0.00	0.00	0.00	北區國稅局及選委會
	機十七	0.07	0.00	0.00	0.00	0.07	0.00	0.00	108.7.26.個變劃設
	※機	0.32	0.00	0.00	0.00	0.32	0.00	0.00	現況為運動設施，部分原機二 機關用地變更為住宅區細計
	合計	31.55	29.81	94.48	29.74	0.54	0.02	1.25	
營區用地	營	1.48	1.36	91.84	1.35	0.001	0.00	0.13	
變電所用地	變	0.20	0.20	100.00	0.20	0.00	0.00	0.00	
電路鐵塔用 地	塔	0.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.03	
電力事業用 地	電一	0.22	0.22	100.00	0.22	0.00	0.00	0.00	東埔變電所
	電二	0.37	0.37	100.00	0.37	0.00	0.00	0.00	桃園變電所
	合計	0.59	0.59	100.00	0.59	0.00	0.00	0.00	
截流站用地	截	0.67	0.00	0.00	0.00	0.37	0.00	0.30	荒地，市地重劃
學校用地	文小二	1.87	1.87	100.00	1.87	0.00	0.00	0.00	桃園國小
	文小三	2.51	2.51	100.00	2.51	0.00	0.00	0.00	東門國小
	文小四	2.73	2.65	97.07	2.65	0.00	0.00	0.08	成功國小
	文小五	3.83	3.83	100.00	3.82	0.00	0.01	0.00	建國國小
	文小六	1.56	1.56	100.00	1.55	0.00	0.01	0.00	南門國小
	文小八	2.00	2.00	100.00	2.00	0.00	0.00	0.00	北門國小
	文小九	3.10	3.10	100.00	3.10	0.00	0.00	0.00	西門國小
	文小十	1.84	1.84	100.00	1.84	0.00	0.00	0.00	青溪國小
	文小十三	2.18	0.00	0.00	0.00	0.08	0.00	2.10	附帶條件整開地區
	文小十四	2.47	2.47	100.00	2.47	0.00	0.00	0.00	建德國小
	小計	24.09	21.82	90.58	21.80	0.08	0.02	2.19	
	文中一	2.63	2.63	100.00	2.63	0.00	0.00	0.00	桃園國中
	文中二	1.84	1.84	100.00	1.84	0.00	0.0020	0.00	文昌國中

公開展覽草案

公共設施 用地名稱	劃設情形		開闢情形		取得情形				備註
					已取得		未取得		
	編號	面積 (公頃)	已開闢 (公頃)	使用率 (%)	已開闢 (公頃)	未開闢 (公頃)	已開闢 (公頃)	未開闢 (公頃)	
	文中三	3.21	3.21	100.00	3.21	0.00	0.001	0.00	青溪國中
	文中四	2.14	2.12	99.31	2.05	0.00	0.07	0.02	振聲中學
	文中五	5.50	5.50	100.00	5.50	0.00	0.00	0.00	建國國中
	文中七	3.02	0.00	0.00	0.00	0.26	0.00	2.76	幼稚園、農田、荒地，市地 重劃
	文中九	3.39	3.39	100.00	3.39	0.00	0.00	0.00	福豐國中
	文中	0.11	0.00	0.00	0.00	0.11	0.00	0.00	現況為空地，102.01.11. 個變 未編號，區段徵收
	小計	21.84	18.69	85.58	18.62	0.37	0.07	2.77	
	文高一	18.31	18.31	100.00	18.31	0.00	0.00	0.00	桃園農工
	文高二	7.18	7.18	100.00	7.18	0.00	0.00	0.00	桃園高中
	文高三	9.07	9.07	100.00	9.07	0.00	0.00	0.00	陽明高中、桃園啟智學校
	小計	34.56	34.56	100.00	34.56	0.00	0.00	0.00	
	合計	80.49	75.07	93.27	74.77	0.45	0.09	4.96	
體育場用地	體一	3.69	3.69	100.00	3.69	0.00	0.00	0.00	桃園巨蛋體育館、田徑場
	體二	3.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.70	鐵皮屋、停車場
	合計	7.39	3.69	49.93	3.69	0.00	0.00	3.70	
社教用地	社	0.30	0.30	100.00	0.30	0.00	0.00	0.00	桃園佛教蓮社
市場用地	市一	0.26	0.26	100.00	0.00	0.00	0.26	0.00	集合住宅大樓
	市二	0.44	0.43	97.23	0.43	0.01	0.00	0.0001	東門市場
	市三	0.25	0.25	100.00	0.00	0.00	0.25	0.00	南門市場
	市六	0.32	0.32	100.00	0.09	0.00	0.23	0.00	永安市場
	市七	0.25	0.25	100.00	0.00	0.00	0.25	0.00	永安市場
	市八	0.34	0.34	100.00	0.00	0.00	0.34	0.00	建國市場
	市十	1.45	0.72	49.35	0.00	0.10	0.62	0.73	商業大樓、店鋪商家
	市十一	0.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.13	私人停車場
	合計	3.44	2.57	74.71	0.52	0.11	1.95	0.86	
停車場用地	停一	0.33	0.33	100.00	0.00	0.00	0.00	0.33	貴陽停車場
	停二	0.33	0.33	100.00	0.33	0.00	0.00	0.00	公有停車場
	停三	0.08	0.00	0.00	0.00	0.0027	0.00	0.08	商家
	停	0.38	0.00	0.00	0.00	0.20	0.00	0.18	荒地，103.06.04. 個變未編 號，市地重劃
	※停六	0.22	0.00	0.00	0.22	0.00	0.00	0.00	停車場，中路地區整體開發計 畫細部計畫，區段徵收
	※停七	0.29	0.29	100.00	0.29	0.00	0.00	0.00	公有停車場，配合中路地區整 體開發細部計畫，區段徵收
	※停	0.12	0.12	100.00	0.12	0.00	0.00	0.00	三聖停車場，桃園高中西側細 部計畫
	※停	0.19	0.19	100.00	0.19	0.00	0.00	0.00	青溪停車場，部分原機二機關 用地變更為住宅區細部計畫
	※停	0.09	0.00	0.00	0.00	0.01	0.00	0.08	建物、攤商，原市五市場用地 變更為商業區細部計畫，市地 重劃
	合計	2.03	1.26	62.07	1.15	0.21	0.00	0.67	
	廣場用地	廣一	0.46	0.46	100.00	0.46	0.00	0.00	0.00
廣二		0.09	0.09	100.00	0.09	0.00	0.00	0.00	
合計		0.55	0.55	100.00	0.55	0.00	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	0.00	108.2.25. 個變劃設(原市四)
加油站用地	油一	0.22	0.20	90.75	0.20	0.01	0.00	0.01	
	油二	0.16	0.16	100.00	0.16	0.00	0.00	0.00	
	油三	0.15	0.15	100.00	0.00	0.00	0.15	0.00	
	合計	0.53	0.51	96.23	0.36	0.01	0.15	0.01	
鐵路用地	鐵	6.72	6.72	100.00	6.52	0.00	0.00	0.20	
溝渠用地	※溝	0.05	0.05	100.00	0.04	0.00	0.01	0.00	文中北路北側文教區細部計 畫、配合中路地區整體開發計 畫細部計畫
公園用地	公一	3.75	3.75	100.00	3.75	0.00	0.00	0.0019	三民運動公園
	公二	4.55	4.55	100.00	4.55	0.00	0.003	0.00	玉山公園

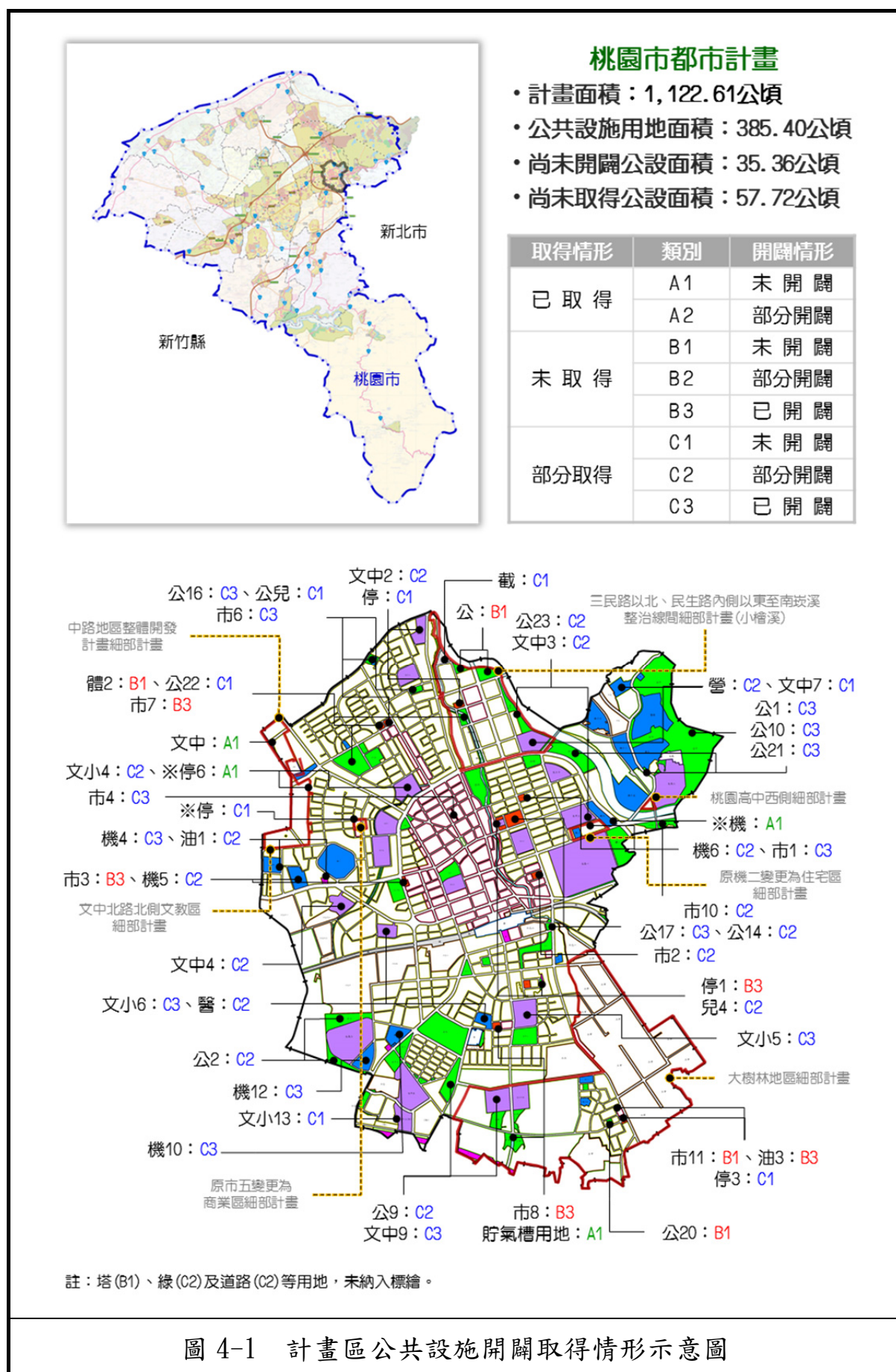
公開展覽草案

公共設施 用地名稱	劃設情形		開闢情形		取得情形				備註
					已取得		未取得		
	編號	面積 (公頃)	已開闢 (公頃)	使用率 (%)	已開闢 (公頃)	未開闢 (公頃)	已開闢 (公頃)	未開闢 (公頃)	
	公三	1.51	1.51	100.00	1.51	0.00	0.00	0.00	文昌公園
	公四	1.17	1.17	100.00	1.17	0.00	0.00	0.00	青溪公園
	公五	0.59	0.59	100.00	0.59	0.00	0.00	0.00	民族公園
	公六	3.36	3.36	100.00	3.36	0.00	0.00	0.00	朝陽森林公園
	公七	7.20	7.20	100.00	7.20	0.00	0.00	0.00	陽明公園
	公八	1.13	1.13	100.00	1.13	0.00	0.00	0.00	福林公園
	公九	2.34	2.33	99.65	2.31	0.00	0.02	0.01	建新公園
	公十	25.71	25.71	100.00	24.11	0.00	1.60	0.00	虎頭山公園
	公十一	1.92	1.92	100.00	1.92	0.00	0.00	0.00	建國公園
	公十二	0.63	0.63	100.00	0.63	0.00	0.00	0.00	福豐公園
	公十三	1.32	1.32	100.00	1.32	0.00	0.00	0.00	介壽公園
	公十四	1.55	0.54	34.92	0.53	0.43	0.01	0.58	
	公十五	1.73	1.73	100.00	1.73	0.00	0.00	0.00	永康公園
	公十六	0.45	0.45	100.00	0.44	0.01	0.00	0.002	東埔公園
	公十七	0.22	0.22	100.00	0.22	0.00	0.0003	0.00	桃鶯公園
	公十八	2.51	2.51	100.00	2.51	0.00	0.00	0.00	延平公園
	公十九	0.20	0.20	100.00	0.20	0.00	0.00	0.00	大林公園
	公二十	0.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.20	荒地
	公二十一	0.08	0.0781	97.78	0.08	0.00	0.00	0.002	成功公園
	公二十二	0.69	0.00	0.00	0.00	0.17	0.00	0.52	現況為荒地，細計公四 0.27 公頃及公五 0.42 公頃，市地重劃
	公二十三	2.04	0.46	22.55	0.46	0.17	0.00	1.41	細計編號公三，市地重劃
	公二十四	1.79	1.79	100.00	1.79	0.00	0.00	0.00	現況公園施工中
	公	0.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.56	現況為空地，103.06.04.個變未編號，細計公一，市地重劃
	公	1.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.40	原兒三，103.06.04.個變未編號，細計編號公二，市地重劃
公	0.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.30	107.10.15.個變私人捐贈	
公	0.57	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.57	108.3.6.個變私人捐贈	
合計	69.47	63.14	90.89	61.51	0.78	1.63	5.56		
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	0.00	107.12.28.個變劃設
公園兼兒童遊樂場用地	公兒	0.45	0.00	0.00	0.00	0.02	0.00	0.43	民營游泳池
兒童遊樂場用地	兒一	0.22	0.22	100.00	0.22	0.00	0.00	0.00	兒童公園
	兒二	0.36	0.36	100.00	0.36	0.00	0.00	0.00	福安公園
	兒四	0.12	0.09	75.22	0.09	0.00	0.00	0.03	兒童公園
	※兒三	0.26	0.26	100.00	0.26	0.00	0.00	0.00	兒童公園，配合中路地區整體開發計畫細部計畫，區段徵收
	※兒四	0.46	0.46	100.00	0.46	0.00	0.00	0.00	兒童公園，配合中路地區整體開發計畫細部計畫，區段徵收
	合計	1.42	1.39	97.89	1.39	0.00	0.00	0.03	
綠地用地	綠	3.85	2.34	60.78	2.24	0.77	0.11	0.73	含細計劃設面積
醫院用地	醫	1.21	1.12	93.23	1.13	0.06	0.00	0.02	聖保祿醫院
醫療衛生機構用地	醫衛	6.62	6.62	100.00	6.62	0.00	0.00	0.00	臺北榮民總醫院桃園分院
高速公路用地	高	1.82	1.82	100.00	1.82	0.00	0.00	0.00	
捷運系統用地	捷	0.07	0.00	0.00	0.00	0.07	0.00	0.00	108.2.25.個變劃設(原部分機十)
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	0.00	107.12.28.個變劃設
道路用地	道	160.94	147.93	91.92	122.39	3.67	25.54	9.34	含細計劃設面積
總計		385.40	350.50	90.94	320.54	7.14	29.51	28.21	

註1：劃設面積係依業務單位提供之計畫圖資丈量，取得情形係依業務單位所提供地籍資料進行統計。

註2：「※」表示為細部計畫劃設之公共設施用地。

公開展覽草案



公開展覽草案

貳、公共設施用地需求分析

參據都市計畫法及都市計畫定期通盤檢討實施辦法相關規定，彙整本計畫區所處「桃園都會生活圈」之公共設施需求檢討如下。

一、學校用地

(一)國小用地

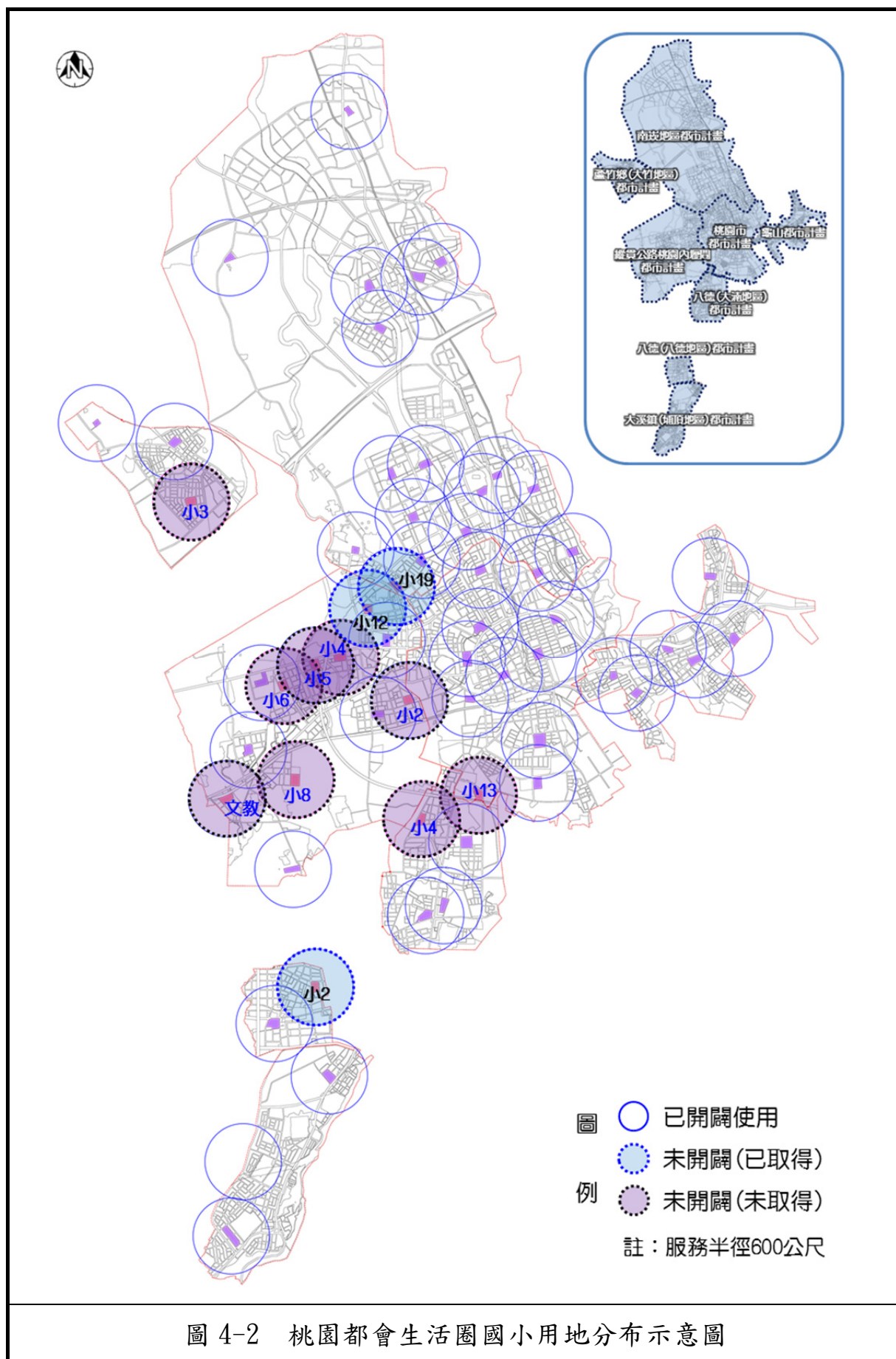
本案以各行政區學齡人口比例推估125年國小學生數，並依教育部頒「國民中小學設備基準」推估所需之國小用地面積。經檢討「桃園市都市計畫」、「南崁地區都市計畫」、「大溪鎮(埔頂地區)都市計畫」、「八德(大湳地區)都市計畫」及「蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫」等人口密集地區之國小用地面積仍有不足；其餘都市計畫區之國小用地劃設面積，已超過需求面積。

表 4-2 桃園都會生活圈國小用地需求推估表

都市計畫區	劃設面積 (公頃)	依教育部「國民中小學設備 基準」計算面積(公頃)	
		需求面積	超過或 不足面積
桃園市都市計畫	24.42	30.47	-6.05
縱貫公路桃園內壢間 都市計畫	24.27	20.32	3.95
南崁地區都市計畫	34.18	45.66	-11.48
大溪鎮(埔頂地區) 都市計畫	5.75	5.85	-0.10
八德(八德地區) 都市計畫	4.80	3.01	1.79
八德(大湳地區) 都市計畫	10.12	11.53	-1.41
龜山都市計畫	11.08	10.16	0.92
蘆竹鄉(大竹地區) 都市計畫	5.06	6.18	-1.12
合 計	119.68	133.17	-13.49

資料來源：本案整理。

註：劃設面積含細部計畫。



公開展覽草案

(二)國中用地

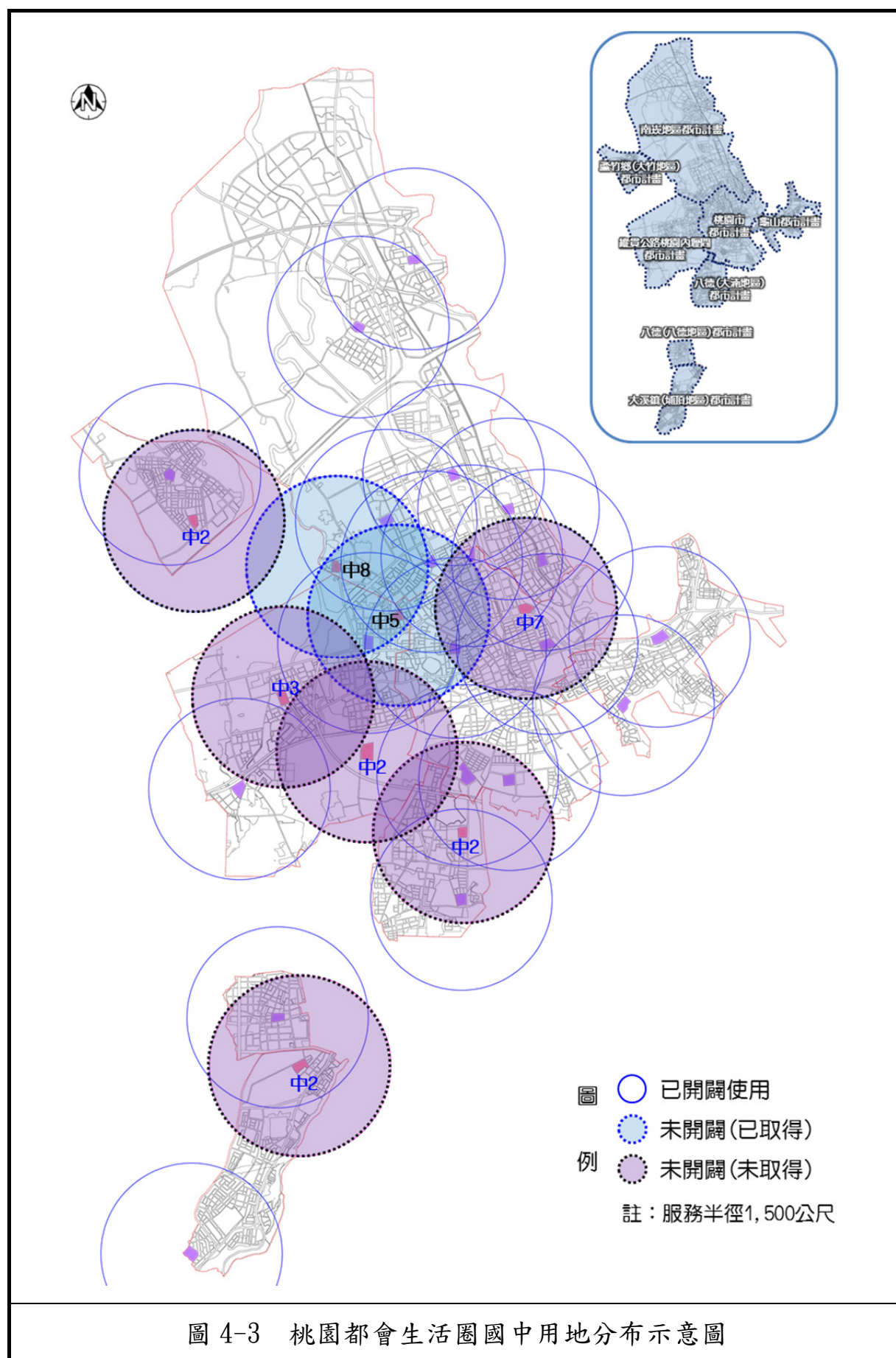
本案以各行政區學齡人口比例推估125年國中學生數，並依教育部頒「國民中小學設備基準」推估所需之國中用地面積。經檢討「桃園市都市計畫」、「南崁地區都市計畫」、「八德(八德地區)都市計畫」、「八德(大湳地區)都市計畫」及「蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫」等人口密集地區之國中用地面積仍有不足；其餘都市計畫區之國中用地劃設面積，已超過需求面積。

表 4-3 桃園都會生活圈國中用地需求推估表

都市計畫區	劃設面積 (公頃)	依教育部「國民中小學設備 基準」計算面積(公頃)	
		需求面積	超過或 不足面積
桃園市都市計畫	22.37	25.80	-3.43
縱貫公路桃園內壢間 都市計畫	18.06	16.80	1.26
南崁地區都市計畫	22.48	36.90	-14.42
大溪鎮(埔頂地區) 都市計畫	6.81	3.95	2.86
八德(八德地區) 都市計畫	2.64	2.85	-0.21
八德(大湳地區) 都市計畫	5.55	7.20	-1.65
龜山都市計畫	10.49	4.30	6.19
蘆竹鄉(大竹地區) 都市計畫	5.39	5.80	-0.41
合 計	93.79	103.60	-9.81

資料來源：本案整理。

註：劃設面積含細部計畫。



公開展覽草案

二、公園及兒童遊樂場用地

本案依各都市計畫區範圍內各里之分布情形，並以行政轄區之里作為閭鄰單位。經檢討除「八德(大湳地區)都市計畫」、「龜山都市計畫」之公園用地及「桃園市都市計畫」之兒童遊樂場用地面積仍有不足，其餘都市計畫區皆可滿足現行檢討標準。

三、停車場用地

經檢討各都市計畫區皆無法滿足檢討標準。

四、公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地

經檢討各都市計畫區之 5 項公共設施用地皆無法滿足都市計畫法第 45 條之規定(不得少於全部計畫面積 10%)。

表4-4 桃園都會生活圈公共設施需求檢討彙整表

項目	用地劃設標準 (面積：公頃)		桃園市都市計畫			縱貫公路桃園內壢間 都市計畫		
			檢核總量：205,000 人 (計畫區涵蓋 40 個里)			檢核總量：143,000 人 (計畫區涵蓋 24 個里)		
			用地 需求	劃設 面積	超過或 不足	用地 需求	劃設 面積	超過或 不足
公園	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.5 公頃。		20.00	72.69	52.69	12.00	23.83	11.83
	社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在 10 萬人以上，最小面積不少於 4 公頃。							
兒童 遊樂場	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.1 公頃。		4.00	1.87	-2.13	2.40	7.98	5.58
停車場	不低於計畫區內車輛預估數 20%。		41.47	2.03	-39.44	28.93	2.73	-26.20
公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等用地		不低於計畫區總面積 10%	112.26	86.43	-25.83	138.97	43.96	-95.01
		不低於都市發展用地總面積 10%	94.09		-7.66	57.04		-13.08
平均每人享有公園、綠地、兒童遊樂場、體育場所及廣場面積			4.22 (m ² /人)			3.07 (m ² /人)		

註 1：車輛預估數之汽車持有率以每千人 289 輛計算、每輛停車空間以 35 m²計算。

註 2：劃設面積含細部計畫。

公開展覽草案

(續)表4-4 桃園都會生活圈公共設施需求檢討彙整表

項目	用地劃設標準 (面積：公頃)		南崁地區都市計畫			大溪鎮(埔頂地區)都市計畫		
			檢核總量：301,500 人 (計畫區涵蓋 49 個里)			檢核總量：36,800 人 (計畫區涵蓋 8 個里)		
			用地 需求	劃設 面積	超過或 不足	用地 需求	劃設 面積	超過或 不足
公園	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.5 公頃。		24.50	27.25	2.75	4.00	9.26	5.26
	社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在 10 萬人以上，最小面積不少於 4 公頃。							
兒童遊樂場	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.1 公頃。		4.90	7.08	2.18	0.80	3.86	3.06
停車場	不低於計畫區內車輛預估數 20%。		60.99	1.92	-59.07	7.44	0.99	-6.45
公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等用地	不低於計畫區總面積 10%		328.29	89.70	-238.59	45.48	15.42	-30.06
	不低於都市發展用地總面積 10%		186.45		-96.75	36.36		-20.94
平均每人享有公園、綠地、兒童遊樂場、體育場所及廣場面積			2.98 (㎡/人)			4.19 (㎡/人)		

註 1：車輛預估數之汽車持有率以每千人 289 輛計算、每輛停車空間以 35 m²計算。

註 2：劃設面積含細部計畫。

公開展覽草案

(續)表4-4 桃園都會生活圈公共設施需求檢討彙整表

項目	用地劃設標準 (面積：公頃)		八德(八德地區)都市計畫			八德(大湳地區)都市計畫		
			檢核總量：23,100 人 (計畫區涵蓋 4 個里)			檢核總量：82,900 人 (計畫區涵蓋 22 個里)		
			用地 需求	劃設 面積	超過或 不足	用地 需求	劃設 面積	超過或 不足
公園	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.5 公頃。		2.00	7.38	5.38	11.00	5.83	-5.17
	社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在 10 萬人以上，最小面積不少於 4 公頃。							
兒童遊樂場	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.1 公頃。		0.40	0.63	0.23	2.20	6.52	4.32
停車場	不低於計畫區內車輛預估數 20%。		4.67	1.38	-3.29	16.77	3.02	-13.75
公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等用地	不低於計畫區總面積 10%		16.48	10.00	-6.48	40.56	15.73	-24.83
	不低於都市發展用地總面積 10%		16.48		-6.48	34.86		-19.13
平均每人享有公園、綠地、兒童遊樂場、體育場所及廣場面積			4.33 (m ² /人)			1.90 (m ² /人)		

註 1：車輛預估數之汽車持有率以每千人 289 輛計算、每輛停車空間以 35 m²計算。

註 2：劃設面積含細部計畫。

公開展覽草案

(續)表4-4 桃園都會生活圈公共設施需求檢討彙整表

項目	用地劃設標準 (面積：公頃)		龜山都市計畫			蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫		
			檢核總量：64,300 人 (計畫區涵蓋 12 個里)			檢核總量：33,000 人 (計畫區涵蓋 5 個里)		
			用地 需求	劃設 面積	超過或 不足	用地 需求	劃設 面積	超過或 不足
公園	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.5 公頃。		6.00	3.34	-2.66	2.50	5.01	2.51
	社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在 10 萬人以上，最小面積不少於 4 公頃。							
兒童遊樂場	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.1 公頃。		1.20	6.84	5.64	0.50	2.12	1.62
停車場	不低於計畫區內車輛預估數 20%。		13.01	1.53	-11.48	6.68	0.77	-5.91
公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等用地	不低於計畫區總面積 10%		45.85	18.51	-27.34	39.91	8.90	-31.01
	不低於都市發展用地總面積 10%		36.70		-18.19	21.10		-12.20
平均每人享有公園、綠地、兒童遊樂場、體育場所及廣場面積			2.88 (㎡/人)			2.70 (㎡/人)		

註 1：車輛預估數之汽車持有率以每千人 289 輛計算、每輛停車空間以 35 m²計算。

註 2：劃設面積含細部計畫。

公開展覽草案

參、公共設施用地檢討規劃構想

為協調各使用或管理機關，經本府召開公共設施用地機關協調會議，並依各機關評估使用需求，辦理後續公共設施用地檢討作業。本次專案檢討共可歸納以下 13 種處理樣態：

表 4-5 公共設施用地整體檢討處理樣態彙整表

公共設施檢討處理樣態			備 註
多元開發方案	樣態 1	維持原計畫，依整體開發規定辦理。	都市計畫已指定採市地重劃、區段徵收或其他方式取得用地。
	樣態 2	維持原計畫，依獎勵投資興建計畫內容辦理。	申請多目標興建店鋪住宅、住宅或商場大樓或客運轉運站等使用。
	樣態 3	維持原計畫，依附帶條件規定辦理。	自行申請變更案指定採捐贈回饋方式，興闢提供公共設施用地。
	樣態 4	維持原計畫，依定期通檢計畫內容辦理。	已納入定期通檢案檢討辦理。
	樣態 5	維持原計畫，依專案變更計畫內容辦理。	已納入專案檢討變更，以市地重劃、區段徵收或其他方式取得用地。
	樣態 6	維持原計畫或調整為公園用地，依水利會灌溉保留池檢討原則辦理。	因應農田水利會改制為公務機關之資產管理，檢討興闢公共設施。
跨區整體開發	樣態 7	變更為可建築土地，納入整體開發。	
	樣態 8	維持公共設施用地，納入整體開發併同開闢取得。	
變調降容積	樣態 9	現況建物密集難以納入整體開發，採調降容積率。	
變更回饋捐贈	樣態 10	土地畸零或特殊分區(湖濱遊憩專用區)難以納入整體開發，採回饋捐贈土地或代金。	
變更免予回饋	樣態 11	恢復原分區或變更為毗鄰農業區、保護區、水庫保護區，免予回饋。	
	樣態 12	變更為適宜分區(如：文教區、電信專用區…)，免予回饋。	
協議價購徵收取得	樣態 13	維持公共設施用地，目的主管機關編列經費取得土地。	

公開展覽草案

依上述處理樣態，本計畫區各項公共設施用地檢討情形如下：

一、機關用地(含細計)

劃設 18 處，其中 4 處尚未完全開闢使用，其中機四、機六、機十二等未取得之土地，尚有使用需求，故本次檢討維持原計畫。(樣態 13)

另檢討機五用地未取得部分已無使用需求，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，面積 0.67 公頃。另考量現況使用機關(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，面積 0.11 公頃。(樣態 7、8)

二、營區用地

劃設 1 處，面積 1.48 公頃，已開闢 1.35 公頃使用，惟尚有 0.13 公頃土地未取得。經檢討未取得土地仍有使用需求，故本次檢討維持原計畫。(樣態 13)

三、變電所用地

劃設 1 處，面積 0.20 公頃，已開闢為台電公司變電所使用，故本次檢討維持原計畫。

四、電力事業用地

劃設 2 處，面積計 0.59 公頃，已開闢為東埔變電所及桃園變電所使用，故本次檢討維持原計畫。

五、截流站用地

劃設面積 0.67 公頃，未取得土地面積 0.30 公頃，尚未開闢使用。經檢討該用地係都市計畫書附帶條件規定以市地重劃方式取得，為利計畫執行及確保開發公平性，故本次檢討維持原計畫。(樣態 1)

六、學校用地(文小用地)

劃設文小用地 10 處，除 1 處(文小十三)尚未開闢外，其餘皆已開闢使用，文小十三用地係都市計畫書附帶條件規定應擬定細部計

公開展覽草案

畫地區，本次檢討維持原計畫。(樣態 1)

另有 3 處部分土地未完全取得，經教育局評估仍有使用需求，本次檢討皆維持原計畫(樣態 8、13)。

七、學校用地(文中用地)

劃設文中用地 8 處，除 2 處(文中七、文中)尚未開闢外，其餘皆已開闢使用。其中 4 處部分土地未完全取得，屬土地畸零狹小難以利用且為公私持分。經檢討文中七用地係都市計畫書附帶條件規定以市地重劃方式取得，文中用地經教育局評估仍有使用需求，故本次檢討皆維持原計畫。(樣態 1、13)

八、學校用地(文高用地)

劃設 3 處，面積 34.56 公頃，皆已開闢供國立桃園農工、國立桃園高中、國立陽明高中及國立桃園啟智學校使用，故本次檢討維持原計畫。

九、社教用地

劃設 1 處，面積 0.30 公頃，已開闢供桃園佛教蓮社使用，故本次檢討維持原計畫。

十、市場用地

劃設 8 處，經檢討計 2 處已無使用需求，予以納入本次檢討變更，其餘則維持原計畫。(樣態 2、13)

2 處已無使用需求之檢討情形如下：

(一)市十用地

劃設面積 1.45 公頃，已取得土地面積為 0.10 公頃，未取得土地面積為 1.35 公頃，其中面積 0.62 公頃，已作多目標興建商業大樓使用，剩餘未取得面積 0.73 公頃，經檢討評估已無使用需求，本次檢討予以變更為住宅區。(樣態 7)

(二)市十一用地

劃設面積 0.13 公頃，尚未開闢取得。經本府經濟發展局評估已無使用需求，本次檢討予以變更為商業區。(樣態 7)

十一、停車場用地(含細計)

劃設 9 處，計 5 處已完全取得，經本府交通局評估計 1 處(停三)

公開展覽草案

已無使用需求，本次檢討予以變更為住宅區(樣態 7)。

其餘則維持原計畫。(樣態 1)

十二、廣場用地

劃設 2 處，面積計 0.55 公頃，皆已開闢使用，故本次檢討維持原計畫。

十三、廣場用地(兼供捷運系統使用)

劃設 1 處，面積計 0.08 公頃，供捷運綠線使用，故本次檢討維持原計畫。

十四、加油站用地

劃設 3 處，面積計 0.53 公頃，皆已開闢使用，剩餘 0.16 公頃土地未取得，其中油一及油二經中油公司評估仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態 13)

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，面積 0.15 公頃。(樣態 7)

十五、溝渠用地(含細計)

「擬定桃園市都市計畫(文中北路北側文教區)細部計畫案」(100 年 7 月 29 日公告實施)及「擬定桃園市都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫案」(102 年 1 月 11 日公告實施)等 2 處細部計畫區共劃設溝渠用地面積 0.05 公頃，已開闢使用，惟尚有 0.01 公頃土地未取得。經檢討該用地仍有使用需求，故本次檢討維持原計畫。(樣態 13)

十六、公園用地

劃設 28 處，其中 7 處尚未完全開闢使用，4 處屬都市計畫書附帶條件規定以市地重劃方式取得；1 處屬應自願捐贈與市政府，1 處因周邊無可替代其功能性之公共設施，故皆維持原計畫。(樣態 1、3、8、13)

另有 1 處(公 21)尚未取得興闢部分，因土地面積狹小(19 m²)經土地所有權人陳情願以回饋方式變更為住宅區，爰本次檢討予以變更為住宅區，並以繳交回饋金方式辦理。(樣態 10)

公開展覽草案

十七、公園用地(兼供滯洪池使用)

劃設 4 處，面積計 3.22 公頃，為 107.12.28. 個案變更劃設，本次檢討維持原計畫。

十八、公園兼兒童遊樂場用地

劃設 1 處，面積 0.45 公頃，未取得土地面積 0.43 公頃，尚未開闢使用。經檢討周邊無可替代其功能性之公共設施，為確保都市居住環境品質，故本次檢討維持原計畫。(樣態 8)

十九、兒童遊樂場用地(含細計)

劃設 5 處，皆已開闢使用，僅剩餘 0.03 公頃土地尚未取得，土地畸零狹小無法使用，故本次檢討皆維持原計畫。(樣態 13)

二十、綠地用地(含細計)

劃設面積計 3.85 公頃，部分已開闢為綠地及道路槽化島使用，尚未取得面積計 0.84 公頃，部分為都市計畫書附帶條件規定以市地重劃方式取得，其餘為形塑都市藍綠景觀風貌及確保道路行車安全，本次檢討皆維持原計畫。(樣態 1、13)

廿一、體育場用地

劃設 2 處，面積計 7.39 公頃，體一用地已開闢為桃園巨蛋體育館及田徑場使用，體二用地經本府體育局評估已無使用需求，故本次檢討予以變更為住宅區、市場用地及道路用地。(樣態 7、8)

廿二、醫院用地

劃設 1 處，面積 1.21 公頃，已取得土地已開闢供聖保祿醫院及道路使用，為符合實際使用之情形，本次檢討將部分已取得醫院用地(0.06 公頃)變更為道路用地；惟尚有 0.02 公頃土地未取得，現況為住宅使用，為符合實際使用之情形，本次檢討將部分醫院用地(0.02 公頃)變更為住宅區。(樣態 12)

廿三、醫療衛生機構用地

劃設 1 處，面積 6.62 公頃，已開闢供臺北榮民總醫院桃園分院使用，故本次檢討維持原計畫。

廿四、滯洪池用地(兼供道路使用)

劃設 1 處，面積 0.23 公頃，為 107.12.28. 個案變更劃設，本

公開展覽草案

次檢討維持原計畫。

廿五、捷運系統用地

劃設 1 處，面積 0.07 公頃，供捷運綠線使用，本次檢討維持原計畫。

廿六、電路鐵塔用地

劃設 2 處，面積計 0.03 公頃，尚未開闢取得，經檢討台電公司已無使用需求，故本次檢討予以變更為農業區。(樣態 11)

廿七、鐵路用地

(一)桃林鐵路

劃設面積 1.51 公頃，原開闢供桃林鐵路使用，已於 101 年底停駛。經檢討本府交通局刻正進行桃林鐵路路廊再利用規劃，建議視未來整體建設計畫需要再行辦理檢討變更，故本次檢討維持原計畫。

(二)縱貫鐵路

劃設面積 5.21 公頃，已開闢西部縱貫鐵路使用，惟尚有 0.20 公頃土地未取得。經檢討縱貫鐵路已完成開闢使用，故本次檢討維持原計畫。(樣態 13)

廿八、高速公路用地

劃設面積計 1.82 公頃，已開闢供國道 2 號高速公路使用，故本次檢討維持原計畫。

公開展覽草案

表 4-6 計畫區公共設施用地檢討構想表

公共設施 用地	編號	面積 (公頃)	取得 情形	面積 (公頃)	本案檢討 變更建議	檢討處理 態樣	備 註
機關用地	機一	5.64	已取得	5.64	維持原計畫	-	已開闢為桃園市政府使用。
	機二	0.44	已取得	0.44	維持原計畫	-	已開闢為桃園市稅捐處使用。
	機三	0.80	已取得	0.80	維持原計畫	-	已開闢為警察局及消防局桃園分局使用。
	機四	1.67	已取得	1.65	維持原計畫	-	1. 已開闢為桃園地方法院使用。 2. 未取得土地為臺灣桃園農田水利會區排水路，已同意使用。
			未取得	0.02		樣態 13	
	機五	1.92	已取得	1.14	維持原計畫	-	1. 部分已開闢為土地改革訓練所。 2. 未取得土地已無使用需求。
				0.11	維持原計畫，納入 整體開發範圍 變 4(3)案	-	
				0.17	變更為住宅區及 停車場用地 變 4(3)案	樣態 7、8	
			未取得	0.50			
	機六	1.67	已取得	0.90	維持原計畫	-	1. 已開闢 0.82 公頃為桃園市議會。 2. 未取得土地尚有使用需求。
			未取得	0.77		樣態 13	
	機七	0.18	已取得	0.18	維持原計畫	-	已開闢為軍用電台使用。
	機八	0.22	已取得	0.22	維持原計畫	-	已開闢為虎頭山靶場使用。
	機九	3.93	已取得	3.93	維持原計畫	-	已開闢為退輔會職訓中心使用。
	機十	1.65	已取得	1.65	維持原計畫	-	已開闢為桃園市後備指揮部使用。
	機十一	2.63	已取得	2.63	維持原計畫	-	已開闢為退輔會職訓中心使用。
	機十二	2.07	已取得	2.02	維持原計畫	-	1. 已開闢為桃園監理站使用。 2. 未取得土地為臺灣桃園農田水利會區排水路，已同意使用。
			未取得	0.05		樣態 13	
	機十三	0.56	已取得	0.56	維持原計畫	-	已開闢為大林派出所、大林消防分隊及圖書館大林分館使用。
	機十四	0.45	已取得	0.45	維持原計畫	-	已開闢為中油公司服務站使用。
	機十五	4.71	已取得	4.71	維持原計畫	-	已開闢為桃園地檢署辦公室使用。
	機十六	2.62	已取得	2.62	維持原計畫	-	已開闢為北區國稅局及選委會使用。
	機十七	0.07	已取得	0.07	維持原計畫	-	108.7.26. 個變劃設。
	※機	0.32	已取得	0.32	維持原計畫	-	1. 尚未開闢。 2. 未取得土地尚有使用需求。
營區用地	營	1.48	已取得	1.35	維持原計畫	-	1. 已開闢 1.36 公頃使用。 2. 未取得土地尚有使用需求。
			未取得	0.13		樣態 13	
變電所用地	變	0.20	已取得	0.20	維持原計畫	-	已開闢為台電公司變電所使用。
電力事業 用地	電一	0.22	已取得	0.22	維持原計畫	-	已開闢為東埔變電所使用。
	電二	0.37	已取得	0.37	維持原計畫	-	已開闢為桃園變電所使用。
截流站 用地	截	0.67	已取得	0.37	維持原計畫	-	1. 尚未開闢。 2. 都市計畫書附帶條件規定以市地重劃方式取得。
			未取得	0.30		樣態 1	
學校用地	文小二	1.87	已取得	1.87	維持原計畫	-	已開闢供桃園國小使用。
	文小三	2.51	已取得	2.51	維持原計畫	-	已開闢供東門國小使用。
	文小四	2.73	已取得	2.65	維持原計畫	-	1. 已開闢 2.65 公頃為成功國小。 2. 未取得土地教育局評估仍有使用需求。
			未取得	0.08	維持原計畫 (變 3 案)	樣態 8	
	文小五	3.83	已取得	3.82	維持原計畫	-	1. 已開闢為建國國小使用。 2. 未取得土地教育局評估仍有使用需求。
			未取得	0.01	維持原計畫 (變 4(2)案)	樣態 8	
文小六	1.56	已取得	1.55	維持原計畫	-	1. 已開闢為南門國小使用。	

公開展覽草案

公共設施 用地	編號	面積 (公頃)	取得 情形	面積 (公頃)	本案檢討 變更建議	檢討處 理態樣	備 註
			未取得	0.01		樣態 13	2. 未取得土地畸零狹小無法使用。
	文小八	2.00	已取得	2.00	維持原計畫	—	已開闢為北門國小使用。
	文小九	3.10	已取得	3.10	維持原計畫	—	已開闢為西門國小使用。
	文小十	1.84	已取得	1.84	維持原計畫	—	已開闢為青溪國小使用。
	文小十三	2.18	已取得	0.08	維持原計畫	樣態 1	1. 尚未開闢。 2. 都市計畫書附帶條件規定應擬定細部計畫地區。
			未取得	2.10			
學校用地	文小十四	2.47	已取得	2.47	維持原計畫	—	已開闢為建德國小使用。
	文中一	2.63	已取得	2.63	維持原計畫	—	已開闢為桃園國中使用。
	文中二	1.84	已取得	1.84	維持原計畫	—	1. 已開闢為文昌國中使用。 2. 未取得土地畸零狹小無法使用且屬公私持分。
			未取得	0.0020		樣態 13	
	文中三	3.21	已取得	3.21	維持原計畫	—	1. 已開闢為青溪國中使用。 2. 未取得土地畸零狹小無法使用。
			未取得	0.0011		樣態 13	
	文中四	2.14	已取得	2.05	維持原計畫	—	1. 已開闢 2.12 公頃為振聲中學用。 2. 未取得土地零星散布畸零狹小無法使用。
			未取得	0.09		樣態 13	
	文中五	5.50	已取得	5.50	維持原計畫	—	已開闢為建國國中使用。
	文中七	3.02	已取得	0.26	維持原計畫	樣態 1	1. 尚未開闢。 2. 都市計畫書附帶條件規定以市地重劃方式取得。
			未取得	2.76			
	文中九	3.39	已取得	3.39	維持原計畫	—	已開闢為福豐國中使用。
	文中	0.11	已取得	0.11	維持原計畫	—	1. 尚未開闢。 2. 教育局評估仍有使用需求。
	文高一	18.31	已取得	18.31	維持原計畫	—	已開闢供國立桃園農工使用。
	文高二	7.18	已取得	7.18	維持原計畫	—	已開闢供國立桃園高中使用。
	文高三	9.07	已取得	9.07	維持原計畫	—	已開闢供國立陽明高中及國立桃園啟智學校使用。
社教用地	社	0.30	已取得	0.30	維持原計畫	—	已開闢供桃園佛教蓮社使用。
市場用地	市一	0.26	未取得	0.26	維持原計畫	樣態 2	已作多目標興建集合住宅大樓使用。
	市二	0.44	已取得	0.44	維持原計畫	—	1. 已開闢 0.43 公頃為東門市場。 2. 未取得土地畸零狹小無法使用。
			未取得	0.0001		樣態 13	
	市三	0.25	未取得	0.25	維持原計畫	樣態 2	已開闢為南門市場多目標使用。
	市六	0.32	已取得	0.09	維持原計畫	樣態 2	已開闢為永安市場多目標使用。
			未取得	0.23			
	市七	0.25	未取得	0.25	維持原計畫	樣態 2	已開闢為永安市場多目標使用。
	市八	0.34	未取得	0.34	維持原計畫	樣態 2	已開闢為建國市場多目標使用。
	市十	1.45	已取得	0.10	維持原計畫	樣態 2	已作多目標興建商業大樓使用。
				0.62			
			未取得	0.73	變更為住宅區 (變 4(1)案)	樣態 7	1. 尚未開闢。 2. 已無使用需求。
停車場 用地	市十一	0.13	未取得	0.13	變更為商業區 (變 4(2)案)	樣態 7	1. 尚未開闢。 2. 經發局評估無興闢計畫。
	停一	0.33	未取得	0.33	維持原計畫	樣態 2	業由土地所有權人依「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」規定，投資興辦使用。
	停二	0.33	已取得	0.33	維持原計畫	—	已開闢為公有停車場使用。
	停三	0.08	已取得	0.0027	變更為住宅區 (變 4(2)案)	樣態 7	1. 尚未開闢。 2. 交通局評估無使用需求。
			未取得	0.08			
	停	0.38	已取得	0.20	維持原計畫	樣態 1	1. 尚未開闢。

公開展覽草案

公共設施 用地	編號	面積 (公頃)	取得 情形	面積 (公頃)	本案檢討 變更建議	檢討處 理態樣	備 註
			未取得	0.18			2. 都市計畫書附帶條件規定以市地重劃方式取得。
	※停六	0.22	已取得	0.22	維持原計畫	-	1. 尚未開闢。 2. 交通局評估仍有使用需求。
	※停七	0.29	已取得	0.29	維持原計畫	-	已開闢為公有停車場使用。
	※停	0.12	已取得	0.12	維持原計畫	-	已開闢為三聖停車場使用。
	※停	0.19	已取得	0.19	維持原計畫	-	已開闢為青溪停車場使用。
	※停	0.09	已取得 未取得	0.01 0.08	維持原計畫	樣態 1	1. 尚未開闢。 2. 都市計畫書附帶條件規定以市地重劃方式取得。
廣場用地	廣一	0.46	已取得	0.46	維持原計畫	-	已開闢為廣場使用。
	廣二	0.09	已取得	0.09	維持原計畫	-	已開闢為廣場使用。
廣場用地 (兼供捷運系統使用)	廣(捷)	0.08	已取得	0.08	維持原計畫	-	108.2.25. 個變劃設(原部分市四)。
加油站 用地	油一	0.22	已取得	0.21	維持原計畫	-	1. 已開闢 0.20 公頃供中油公司使用。 2. 未取得土地經中油公司評估仍有使用需求。
			未取得	0.01		樣態 13	
	油二	0.16	已取得	0.16	維持原計畫	-	已開闢供中油公司使用。
	油三	0.15	未取得	0.15	變更為商業區 (變 4(2)案)	樣態 7	地主陳情無經營加油站之需求。
溝渠用地	※溝	0.05	已取得	0.04	維持原計畫	-	1. 已開闢使用。 2. 未取得土地仍有使用需求。
			未取得	0.01		樣態 13	
公園用地	公一	3.75	已取得	3.75	維持原計畫	-	1. 已開闢為三民運動公園使用。 2. 未取得土地畸零狹小無法使用。
			未取得	0.0019		樣態 13	
	公二	4.55	已取得	4.54	維持原計畫	-	1. 已開闢為玉山公園使用。 2. 未取得土地畸零狹小無法使用。
			未取得	0.01		樣態 13	
	公三	1.51	已取得	1.51	維持原計畫	-	已開闢為文昌公園使用。
	公四	1.17	已取得	1.17	維持原計畫	-	已開闢為青溪公園使用。
	公五	0.59	已取得	0.59	維持原計畫	-	已開闢為民族公園使用。
	公六	3.36	已取得	3.36	維持原計畫	-	已開闢為朝陽森林公園使用。
	公七	7.20	已取得	7.20	維持原計畫	-	已開闢為陽明公園使用。
	公八	1.13	已取得	1.13	維持原計畫	-	已開闢為福林公園使用。
	公九	2.34	已取得	2.31	維持原計畫	-	已開闢 2.33 公頃為建新公園使用。
			未取得	0.03		樣態 13	
	公十	25.71	已取得	24.11	維持原計畫	-	已開闢為虎頭山公園使用。
			未取得	1.60		樣態 13	
	公十一	1.92	已取得	1.92	維持原計畫	-	已開闢為建國公園使用。
	公十二	0.63	已取得	0.63	維持原計畫	-	已開闢為福豐公園使用。
	公十三	1.32	已取得	1.32	維持原計畫	-	已開闢為介壽公園使用。
	公十四	1.55	已取得	0.58	維持原計畫 (變 4(1)案)	樣態 8	1. 已開闢 0.54 公頃為公園使用。 2. 部分已取得土地為公私共有。
			未取得	0.38 0.59			
	公十五	1.73	已取得	1.73	維持原計畫	-	已開闢為永康公園使用。
	公十六	0.45	已取得	0.448	維持原計畫 (變 3 案)	樣態 8	已開闢為東埔公園使用。
			未取得	0.002			
	公十七	0.22	已取得	0.22	維持原計畫	-	1. 已開闢為桃鶯公園使用。 2. 未取得土地畸零狹小無法使用。
			未取得	0.0003		樣態 13	
	公十八	2.51	已取得	2.51	維持原計畫	-	已開闢為延平公園使用。
	公十九	0.20	已取得	0.20	維持原計畫	-	已開闢為大林公園使用。
	公二十	0.20	未取得	0.20	維持原計畫	樣態 8	1. 尚未開闢。

公開展覽草案

公共設施 用地	編號	面積 (公頃)	取得 情形	面積 (公頃)	本案檢討 變更建議	檢討處 理態樣	備 註
					(變 4(2)案)		2. 周邊無可替代其功能性之公共設施。
	公二十一	0.08	已取得	0.08	維持原計畫	-	已開闢 0.078 公頃為成功公園使用。
			未取得	0.002	變更為住宅區 (變 5 案)	樣態 10	
	公二十二	0.69	已取得	0.17	維持原計畫	樣態 1	1. 尚未開闢。 2. 都市計畫書附帶條件規定以市地重劃方式取得。
			未取得	0.52			
	公二十三	2.04	已取得	0.63	維持原計畫	樣態 1	1. 已開闢 0.46 公頃為檜稽河濱公園使用。 2. 都市計畫書附帶條件規定以市地重劃方式取得。
			未取得	1.41			
	公二十四	1.79	已取得	1.79	維持原計畫	-	現況公園施工中。
	公	0.56	未取得	0.56	維持原計畫	樣態 1	1. 尚未開闢。 2. 都市計畫書附帶條件規定以市地重劃方式取得。
	公	1.40	未取得	1.40	維持原計畫	樣態 1	1. 尚未開闢。 2. 都市計畫書附帶條件規定以市地重劃方式取得。
	公	0.30	未取得	0.30	維持原計畫	樣態 3	1. 尚未開闢。 2. 107. 10. 15. 個變應捐贈予市府。
	公	0.57	未取得	0.57	維持原計畫	樣態 3	1. 尚未開闢。 2. 108. 3. 6. 個變應捐贈予市府。
公園用地 (兼供滯洪池使用)	公(滯)	3.22	已取得	3.22	維持原計畫	-	107. 12. 28. 個變劃設。
公園兼兒童遊樂場 用地	公兒	0.45	已取得	0.02	維持原計畫	-	1. 尚未開闢。 2. 周邊無可替代其功能性之公共設施。
			未取得	0.43	維持原計畫 (變 3 案)	樣態 8	
兒童遊樂 場 用地	兒一	0.22	已取得	0.22	維持原計畫	-	已開闢為兒童公園使用。
	兒二	0.36	已取得	0.36	維持原計畫	-	已開闢為福安公園使用。
	兒四	0.12	已取得	0.09	維持原計畫	-	1. 已開闢 0.09 公頃為兒童公園使用。 2. 未取得土地畸零狹小無法使用。
			未取得	0.03		樣態 13	
	※兒三	0.26	已取得	0.26	維持原計畫	-	已開闢為兒童公園使用。
	※兒四	0.46	已取得	0.46	維持原計畫	-	已開闢為兒童公園使用。
綠地用地	綠	2.53	已取得	2.25	維持原計畫	-	1. 部分已開闢為綠地及道路槽化島使用。 2. 為形塑都市藍綠景觀風貌及確保道路行車安全。
			未取得	0.28		樣態 13	
	※綠 (一~十一)	1.32	已取得	0.76	維持原計畫	樣態 1	1. 尚未開闢。 2. 都市計畫書附帶條件規定以市地重劃方式取得。
			未取得	0.56			
體育場 用地	體一	3.69	已取得	3.69	維持原計畫	-	已開闢為桃園巨蛋體育館及田徑場使用。
	體二	3.70	未取得	3.70	變更為住宅區、市場用地、道路用地 (變 3 案)	樣態 7、8	1. 尚未開闢。 2. 體育局評估已無使用需求。
醫院用地	醫	1.21	已取得	1.13	維持原計畫	-	1. 部分已開闢供聖保祿醫院使用。 2. 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。
				0.06	變更為道路用地 (變 2 案)	-	
			未取得	0.02	變更為住宅區 (變 2 案)	樣態 12	

公開展覽草案

公共設施 用地	編號	面積 (公頃)	取得 情形	面積 (公頃)	本案檢討 變更建議	檢討處 理態樣	備 註
							圍，以符合實際使用之情形。
醫療衛生 機構用地	醫衛	6.62	已取得	6.62	維持原計畫	-	已開闢供臺北榮民總醫院桃園分院使用。
捷運系統 用地	捷	0.07	已取得	0.07	維持原計畫	-	108.2.25. 個變劃設供捷運綠線使用(原部分機十)。
滯洪池用 地(兼供道 路使用)	滯(道)	0.23	已取得	0.23	維持原計畫	-	107.12.28. 個變劃設。
電路鐵塔 用地	電塔	0.03	未取得	0.03	變更為農業區 (變 1 案)	樣態 11	尚未開闢，台電公司已無使用需求。
鐵路用地	桃林鐵路	1.51	已取得	1.51	維持原計畫	-	1. 原開闢供桃林鐵路使用，現已停駛。 2. 交通局刻正進行桃林鐵路路廊再利用規劃，視未來需要再行檢討變更。
	縱貫鐵路	5.21	已取得 未取得	5.01 0.20	維持原計畫	- 樣態 13	已開闢西部縱貫鐵路使用。
高速公路 用地	高	1.82	已取得	1.82	維持原計畫	-	已開闢供國道 2 號高速公路使用。

資料來源：本案整理。註：「※」表示為細部計畫劃設之公共設施用地。

公開展覽草案

肆、檢討成果與效益

一、整體檢討成果

依檢討結果，扣除系統性(道路、步道、綠地、溝渠)公設用地面積(35.21 公頃)後，私有公設保留地僅餘 11.89%(2.68 公頃)待目的主管機關編列預算徵收及協議價購取得，其餘 88.11%(19.84 公頃)私有公設保留地可獲解決。

表 4-7 計畫區公共設施檢討成果統計表

公共設施檢討處理樣態			面積 (公頃)	百分比 (1)	百分比 (2)
多元開發方案	樣態 1	屬整體開發地區	9.87	43.85%	17.10%
	樣態 2	申請獎勵投資	2.28	10.13%	3.95%
	樣態 3	回饋捐贈	0.87	3.87%	1.51%
	樣態 4	定期通檢已納入檢討	—	—	—
	樣態 5	專案變更已納入檢討	—	—	—
	樣態 6	涉及水利會灌溉保留池檢討	—	—	—
	小 計		13.02	57.84%	22.56%
跨區整體開發	樣態 7	變更為可建築土地，納入整體開發	4.24	18.82%	7.34%
	樣態 8	維持公設用地，納入整體開發併同開闢取得	2.46	10.94%	4.27%
	小 計		6.70	29.76%	11.61%
變更加調降容積	樣態 9	建物密集，採調降容積率	—	—	—
變更回饋捐贈	樣態 10	土地畸零或特殊分區，採捐贈土地或代金	0.002	0.01%	0.003%
變更免予回饋	樣態 11	恢復原分區或變更為農業區、保護區、水庫保護區	0.03	0.13%	0.05%
	樣態 12	變更為適宜分區(如：文教區、電信專用區…)	0.08	0.36%	0.14%
	小 計		0.11	0.49%	0.19%
徵收取得	樣態 13	維持公設用地(非系統性)編列經費	2.68	11.90%	4.64%
		維持公設用地(系統性)編列經費	35.21	—	61.00%
合 計(1) (不含系統性公設)			22.51	100.00%	—
合 計(2) (含系統性公設)			57.72	—	100.00%

公開展覽草案

二、整體開發地區劃設情形

本計畫區經檢討劃設 2 處整體開發區，開發面積合計約 7.37 公頃，包括劃設住宅區面積 3.92 公頃、商業區面積 0.33 公頃、公園用地面積 1.18 公頃、兒童遊樂場用地面積 0.43 公頃、機關用地面積 0.11 公頃、市場用地面積 0.70 公頃、學校用地面積 0.09 公頃、停車場用地面積 0.22 公頃、道路用地面積 0.40 公頃。

三、整體檢討效益

- (一)公共設施保留地久未徵收開闢，長期限制民眾財產及土地使用，造成民怨及對政府施政之信賴，故透過核實檢討公共設施用地劃設需求，釋出無使用需求之公共設施用地，還地於民，減少公共設施保留地，可降低民怨及提升政府威信。
- (二)檢討釋出無使用需求之公共設施用地大幅減輕政府財政負擔，有助於政府將財源及預算運用於其他政策之推動(如：文化教育、社會福利、老年照顧中心等)，提升政府整體施政效能。

第五章 實質計畫檢討

壹、變更內容

依據前述公共設施用地檢討構想，擬具變更內容如下：

表 5-1 變更內容明細表

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。	(檢討處理樣態11)
2	3	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)	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。	(檢討處理樣態12)
				道路用地 (0.06)		
			道路用地 (0.06)	住宅區 (0.06)		
3	4	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。	(檢討處理樣態7、8)
				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)		

公開展覽草案

(續)表 5-1 變更內容明細表

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	4、人1	(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。	(檢討處理樣態7、8)
			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)		
	4、人5、人22、人23	(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)	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。	
			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)		

公開展覽草案

(續)表 5-1 變更內容明細表

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	4、 人 7	(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，併同取得興關毗鄰道路用地。	(檢討處理樣態7、8)
				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)		
5	逕 1	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)	1. 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。 2. 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。 3. 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。	(檢討處理樣態10)
			—	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。		

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

公開展覽草案

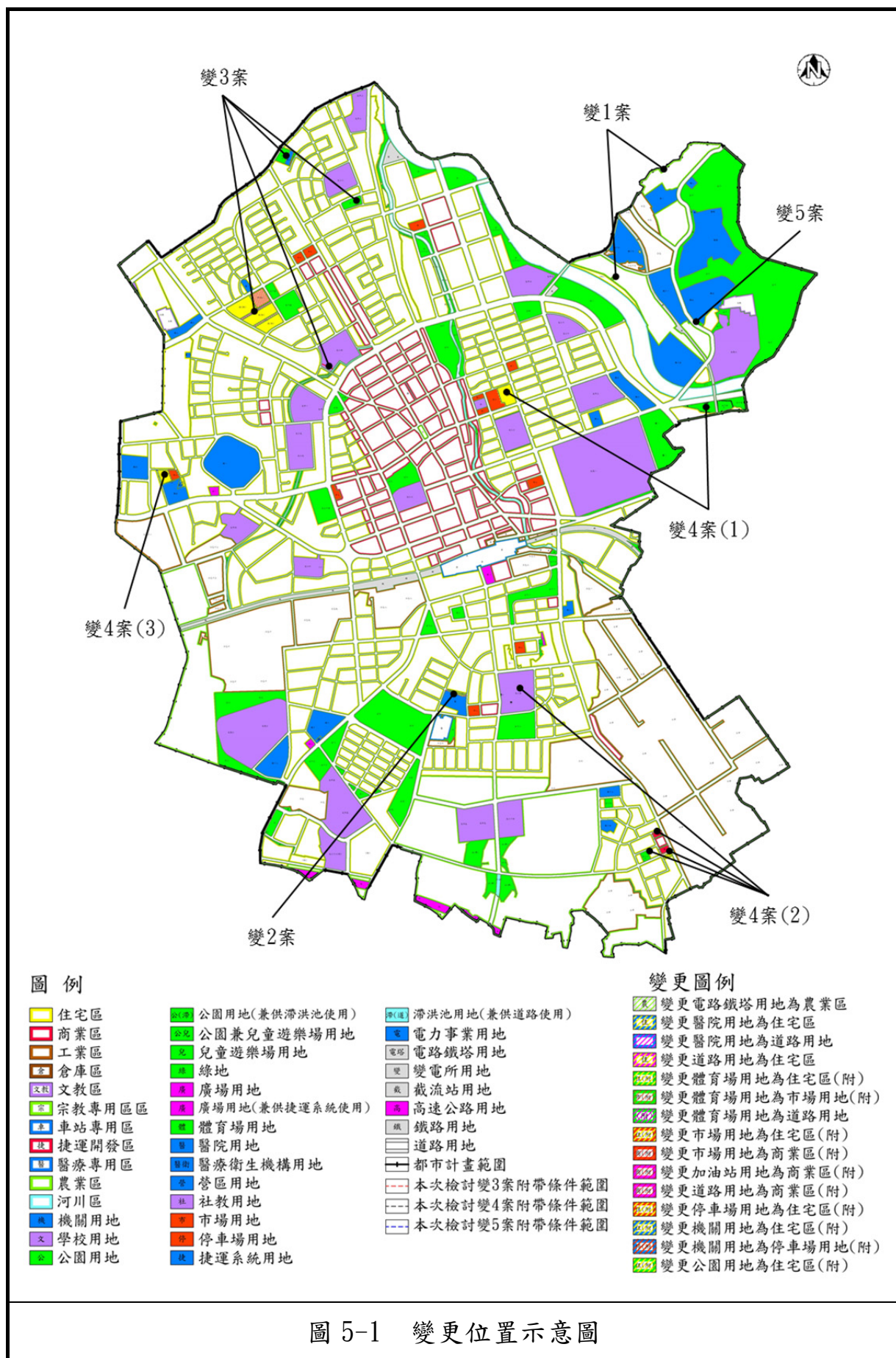


圖 5-1 變更位置示意圖

公開展覽草案

表 5-2 變更內容面積增減表

單位：公頃

項目		1	2	3	4(1)	4(2)	4(3)	5	合計
土地 使用 分區	住宅區		0.08	2.66	0.73	0.08	0.45	0.002	4.00
	商業區					0.32			0.32
	工業區	甲種工業區							0.00
		乙種工業區							0.00
		零星工業區							0.00
	倉庫區								0.00
	文教區								0.00
	宗教專用區								0.00
	車站專用區								0.00
	醫療專用區								0.00
	捷運開發區								0.00
	農業區	0.03							0.03
	河川區								0.00
	小 計	0.03	0.08	2.66	0.73	0.40	0.45	0.00	4.35
公共 設施 用地	機關用地						-0.67		-0.67
	學校 用地	文小用地							0.00
		文中用地							0.00
		文高用地							0.00
	公園用地							-0.002	-0.002
	公園用地(兼供滯洪池使用)								0.00
	公園兼兒童遊樂場用地								0.00
	兒童遊樂場用地								0.00
	綠地								0.00
	廣場用地								0.00
	廣場用地(兼供捷運系統使用)								0.00
	體育場用地			-3.70					-3.70
	醫院用地		-0.08						-0.08
	醫療衛生機構用地								0.00
	營區用地								0.00
	社教用地								0.00
	市場用地			0.70	-0.73	-0.13			-0.15
	停車場用地					-0.08	0.22		0.14
	加油站用地					-0.15			-0.15
	電力事業用地								0.00
	變電所用地								0.00
	電路鐵塔用地	-0.03							-0.03
	滯洪池用地(兼供道路使用)								0.00
	捷運系統用地								0.00
	截流站用地								0.00
	道路用地		0.00	0.34		-0.04			0.30
	鐵路用地								0.00
	高速公路用地								0.00
	小 計	-0.03	-0.08	-2.66	-0.73	-0.40	-0.45	0.00	-4.35
	合 計	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

公開展覽草案

貳、檢討後計畫內容

本次檢討變更後之土地使用計畫內容詳表 5-3 所示。

一、土地使用分區

本次檢討除下列分區外，其餘各分區面積皆未增減。

(一)農業區

變更電路鐵塔用地為農業區，增加0.03公頃。(變1案)

(二)住宅區

1. 變更醫院用地及道路用地為住宅區，增加 0.08 公頃。(變 1 案)
2. 變更體育場用地為住宅區，增加 2.66 公頃。(變 3 案)
3. 變更市場用地為住宅區，增加 0.73 公頃。(變 4(1)案)
4. 變更停車場用地為住宅區，增加 0.08 公頃。(變 4(2)案)
5. 變更機關用地為住宅區，增加 0.45 公頃。(變 4(3)案)
6. 變更公園用地為住宅區，增加 0.002 公頃。(變 5 案)

合計住宅區面積增加4.00公頃。

(三)商業區

變更市場用地、加油站用地、道路用地(人行步道)為商業區，增加0.32公頃。(變4(2)案)

二、公共設施用地

本次檢討除下列用地外，其餘各用地面積皆未增減。

(一)電路鐵塔用地

本次檢討變更電路鐵塔用地為農業區計0.03公頃，檢討後已無電路鐵塔用地。(變1案)

(二)醫院用地

本次檢討變更部分醫院用地為住宅區及道路用地，檢討後減少醫院用地面積0.08公頃。(變2案)

(三)體育場用地

本次檢討變更體育場用地(二)為住宅區、市場用地及道路用地，檢討後減少體育場用地面積3.70公頃。(變3案)

(四)市場用地

公開展覽草案

1. 變更體育場用地(二)為市場用地，增加 0.70 公頃。(變 3 案)
2. 變更市場用地(十)為住宅區，減少 0.73 公頃。(變 4(1)案)
3. 變更市場用地(十一)為商業區，減少 0.13 公頃。(變 4(2)案)

合計市場用地面積減少0.15公頃。

(五)停車場用地

1. 變更停車場用地(三)為住宅區，減少 0.08 公頃。(變 4(2)案)
2. 變更機關用地(五)為停車場用地，增加 0.22 公頃。(變 4(3)案)

合計停車場用地面積增加0.14公頃。

(六)加油站用地

本次檢討變更部分加油站用地(三)為商業區，檢討後減少加油站用地面積0.15公頃。(變4(2)案)

(七)機關用地

本次檢討變更部分機關用地(五)為住宅區及停車場用地，檢討後減少機關用地面積0.67公頃。(變4(3)案)

(八)公園用地

本次檢討變更部分公園用地(二十一)為住宅區，檢討後減少公園用地面積0.002公頃。(變5案)

(九)道路用地

1. 變更部分道路用地為住宅區，減少 0.06 公頃；變更部分醫院用地為道路用地，增加 0.06 公頃。(變 2 案)
2. 變更部分體育場用地(二)為道路用地，增加 0.34 公頃。(變 3 案)
3. 變更部分道路用地(人行步道)為商業區，減少 0.04 公頃。(變 4(2)案)

合計道路用地面積增加0.30公頃。

公開展覽草案

表 5-3 檢討前後土地使用計畫面積表

項 目			檢討前 計畫面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	檢討後 計畫面積 (公頃)	占都市發展 用地比例	占計畫 總面積比例
土地 使用 分 區	住宅區		362.81	4.00	366.81	38.26%	32.68%
	商業區		68.21	0.32	68.53	7.15%	6.10%
	工業區	甲種工業區	74.41	0.00	74.41	7.76%	6.63%
		乙種工業區	64.34	0.00	64.34	6.71%	5.73%
		零星工業區	0.17	0.00	0.17	0.02%	0.02%
	倉庫區		1.20	0.00	1.20	0.13%	0.11%
	文教區		2.27	0.00	2.27	0.24%	0.20%
	宗教專用區		0.22	0.00	0.22	0.02%	0.02%
	車站專用區		4.03	0.00	4.03	0.42%	0.36%
	醫療專用區		1.21	0.00	1.21	0.13%	0.11%
	捷運開發區		0.44	0.00	0.44	0.05%	0.04%
	農業區		133.67	0.03	133.70	-	11.91%
	河川區		30.11	0.00	30.11	-	2.68%
	小 計		743.08	4.35	747.43	60.87%	66.58%
公 共 設 施 用 地	機關用地		30.99	-0.67	30.32	3.16%	2.70%
	學校 用地	文小用地	24.42	0.00	24.42	2.55%	2.18%
		文中用地	22.37	0.00	22.37	2.33%	1.99%
		文高用地	34.92	0.00	34.92	3.64%	3.11%
	公園用地		69.77	-0.002	69.77	7.28%	6.21%
	公園用地(兼供滯洪池使用)		3.22	0.00	3.22	0.34%	0.29%
	公園兼兒童遊樂場用地		0.44	0.00	0.44	0.05%	0.04%
	兒童遊樂場用地		0.71	0.00	0.71	0.07%	0.06%
	綠地用地		3.49	0.00	3.49	0.36%	0.31%
	廣場用地		0.60	0.00	0.60	0.06%	0.05%
	廣場用地(兼供捷運系統使用)		0.08	0.00	0.08	0.01%	0.01%
	體育場用地		7.86	-3.70	4.16	0.43%	0.37%
	醫院用地		1.04	-0.08	0.96	0.10%	0.09%
	醫療衛生機構用地		6.44	0.00	6.44	0.67%	0.57%
	營區用地		1.50	0.00	1.50	0.16%	0.13%
	社教用地		0.32	0.00	0.32	0.03%	0.03%
	市場用地		3.38	-0.15	3.23	0.34%	0.29%
	停車場用地		1.13	0.14	1.27	0.13%	0.11%
	加油站用地		0.54	-0.15	0.39	0.04%	0.03%
	電力事業用地		0.60	0.00	0.60	0.06%	0.05%
	變電所用地		0.18	0.00	0.18	0.02%	0.02%
	電路鐵塔用地		0.03	-0.03	0.00	0.00%	0.00%
	滯洪池用地(兼供道路使用)		0.23	0.00	0.23	0.02%	0.02%
	捷運系統用地		0.07	0.00	0.07	0.01%	0.01%
	截流站用地		0.68	0.00	0.68	0.07%	0.06%
	道路用地		157.10	0.30	157.40	16.42%	14.02%
	鐵路用地		5.69	0.00	5.69	0.59%	0.51%
	高速公路用地		1.74	0.00	1.74	0.18%	0.16%
	小 計		379.53	-4.35	375.18	39.13%	33.42%
	都市發展用地面積		958.84	-0.03	958.80	100.00%	-
	總面積		1,122.61	0.00	1,122.61	-	100.00%

註：都市發展用地面積不包括農業區及河川區，表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

公開展覽草案

三、檢討後公共設施用地需求分析

(一)學校用地

經檢討計畫區之文小用地及文中用地大多已開闢使用，惟該地區人口成長快速，學校用地面積嚴重不足，未來仍有增設之需求。

(二)公園及兒童遊樂場用地

經檢討計畫區之公園及兒童遊樂場用地面積，可滿足檢討需求。

(三)停車場用地

經檢討停車場用地面積仍有不足，未來應透過公共設施作多目標使用，提供停車空間需求。

(四)五項公共設施用地

本計畫區檢討後之五項公共設施用地面積較檢討前減少3.70公頃；惟本次檢討劃設2處整體開發區，透過市地重劃開發實際開闢取得之公共設施用地面積較檢討前增加1.61公頃，屬都市計畫定期通盤檢討辦法第17條第2項但書「特殊情形」之第6款規定。

計畫區五項公共設施用地檢討後合計面積為82.73公頃(占計畫區總面積7.37%)，仍低於計畫面積10%之規定，後續補充措施如下：

本計畫區其他實質可提供運動休憩使用之空間或設施(類五項公共設施)，合計面積約75.09公頃，包括已開闢之高中、國中、國小操場面積(以校地面積30%計算)約22.53公頃，若加計上述類五項公共設施之面積，計畫區五項公共設施用地合計面積約105.26公頃(占計畫區總面積9.38%)，增加2.01%之服務水準。

公開展覽草案

表 5-4 檢討後公共設施用地需求分析表

項目	用地劃設標準 (人口 205,000 人) (計畫區涵蓋 40 個里)	面積(公頃)			備註
		用地需求	劃設面積	超過或不足	
國小	依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢,推計計畫目標年學童人數,參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。	30.47	24.42	-6.05	
國中		25.80	22.37	-3.43	
公園	按閭鄰單位設置,每一計畫處所面積不得小於 0.5 公頃。	20.00	72.69	+50.56	
	社區公園每一計畫處所最少設置一處,人口在 10 萬人以上,最小面積不少於 4 公頃。				
兒童遊樂場	按閭鄰單位設置,每一計畫處所面積不得小於 0.1 公頃。	4.00	1.87		
停車場	不低於計畫區內車輛預估數 20%。	41.47	2.03	-39.44	
公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等用地	檢討後之計畫面積,不得低於檢討前計畫劃設之面積。	86.43	82.73	-3.70	本案符合都市計畫定期通盤檢討辦法第 17 條第 2 項「情形特殊」審議原則第 4、6 項。
	不低於計畫區總面積 10%。	112.26		-29.53	

註 1：車輛預估數之汽車持有率以每千人 289 輛計算、每輛停車空間以 35 m²計算。

註 2：劃設面積含細部計畫。

公開展覽草案

表 5-5 變更前後平均每人享有公園綠地、廣場、兒童遊戲場及體育場實際開闢面積一覽表

項 目		人口總量：205,000 人		
		變更前 面積	變更後 面積	增減 面積
公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等用地	計畫劃設面積(公頃)	86.43	82.73	-3.70
	平均每人享有五項用地面積(劃設面積)(m ² /人)	4.22	4.04	-0.18
	實際開闢面積(公頃)	70.35	71.96	+1.61
	平均每人享有五項用地面積(實際開闢面積)(m ² /人)	3.43	3.51	+0.08

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 5-6 檢討後公共設施用地明細表

公共設施 用地名稱	編號	計畫面積 (公頃)	位置	備註
機關用地	機一	5.64	計畫區西側，機五東側	桃園市政府
	機二	0.44	計畫區東側，文高一北側	桃園市稅捐處
	機三	0.80	計畫區西北側，文教區南側	警察局桃園分局、消防局
	機四	1.67	計畫區西側，機五西側	桃園地方法院
	機五	1.27	計畫區西側，機四東側	土地改革訓練所
	機六	1.67	計畫區東側，文中三東側	桃園市議會
	機七	0.18	計畫區北側，公兒之間	國防部所屬單位
	機八	0.22	計畫區東北側，公十西側	虎頭山靶場
	機九	3.93	計畫區東側，公十西側	退輔會職訓中心
	機十	1.65	計畫區西南側，公八西側	桃園市後備指揮部
	機十一	2.63	計畫區東側，機九西側	退輔會職訓中心
	機十二	2.07	計畫區西南側，文高三東側	桃園監理站
	機十三	0.56	計畫區東南側，公十九北側	大林派出所、大林消防分隊、圖書館大林分館
	機十四	0.45	計畫區東南側，公十九南側	中油公司服務站
	機十五	4.71	計畫區東側，文高二西側	桃園地檢署辦公室
	機十六	2.62	計畫區東側，機十一西北側	北區國稅局及選委會
	合計	30.51		
營區用地	營	1.48	計畫區東側，公十西側	
變電所用	變	0.20	計畫區東側，公一西側	

公開展覽草案

公共設施 用地名稱	編號	計畫面積 (公頃)	位置	備註
地				
電力事業 用地	電一	0.22	計畫區西側，公十五西北側	東埔變電所
	電二	0.37	計畫區東側，公十一東南側	桃園變電所
	合計	0.59		
截流站用 地	截	0.67	計畫區北側，文小八東側	荒地，市地重劃
學校用地	文小二	1.87	計畫區中央，公三南側	桃園國小
	文小三	2.51	計畫區中央，市十南側	東門國小
	文小四	2.73	計畫區北側，文中一北側	成功國小
	文小五	3.83	計畫區南側，公十八北側	建國國小
	文小六	1.56	計畫區西側，公二十四南側	南門國小
	文小八	2.00	計畫區北側，公十六北側	北門國小
	文小九	3.10	計畫區西側，文中一南側	西門國小
	文小十	1.84	計畫區東側，公四東南側	青溪國小
	文小十三	2.18	計畫區南側，文中五南側	附帶條件整開地區
	文小十四	2.47	計畫區南側，文中九東側	建德國小
	小計	24.09		
	文中一	2.63	計畫區西側，文小九北側	桃園國中
	文中二	1.84	計畫區北側，文小八東北側	文昌國中
	文中三	3.21	計畫區東側，機六西側	青溪國中
	文中四	2.14	計畫區西側，機一南側	振聲中學
	文中五	5.50	計畫區南側，文小十三北側	建國國中
	文中七	3.02	計畫區東側，公二十三南側	幼稚園、農田、荒地，市地重劃
	文中九	3.39	計畫區南側，文小十四西側	福豐國中
	文中	0.11	計畫區西北側，機三西北側	現況為空地，102.01.11.個變未 編號，區段徵收
	小計	21.84		
	文高一	18.31	計畫區東側，體一西側	北科附工
	文高二	7.18	計畫區東側，公十西側	桃園高中
	文高三	9.07	計畫區西南側，公二南側	陽明高中、桃園啟智學校
	小計	34.56		
體育場用 地	體一	3.69	計畫區東側，文高一東側	桃園巨蛋體育館、田徑場
社教用地	社	0.30	計畫區中央，停一之間	桃園佛教蓮社
市場用地	市一	0.26	計畫區東側，市十東北側	集合住宅大樓
	市二	0.44	計畫區東側，文高一西側	東門市場

公開展覽草案

公共設施 用地名稱	編號	計畫面積 (公頃)	位置	備註
	市三	0.25	計畫區西側，公二十四東側	南門市場
	市六	0.32	計畫區北側，市七東側	永安市場
	市七	0.25	計畫區北側，市六西側	永安市場
	市八	0.34	計畫區南側，文小五西側	建國市場
	市十	0.72	計畫區東側，停一東側	商業大樓、店鋪商家
	市	0.70	計畫區西北側，公十五西側	本次新增
	合計	3.28		
停車場用 地	停一	0.33	計畫區中央，市十西側	貴陽停車場
	停二	0.33	計畫區南側，文小五北側	公有停車場
	停	0.38	計畫區北側，公二十二北側	103.06.04.個變，市地重劃
	停	0.22	計畫區西側，機五北側	本次新增
	合計	1.26		
廣場用地	廣一	0.46	計畫區中央，車站南側	市地重劃
	廣二	0.09	計畫區南側，兒四東側	
	合計	0.55		
廣場用地 (兼供捷 運系統使 用)	廣(捷)	0.08	計畫區北側，公六西側	108.2.25.個變劃設(原市四)
加油站用 地	油一	0.22	計畫區西側，機一南側	
	油二	0.16	計畫區南側，機十南側	
	合計	0.38		
鐵路用地	鐵	6.72	計畫區中央	
公園用地	公一	3.75	計畫區東側，文小十東側	三民運動公園
	公二	4.55	計畫區西南側，文高三北側及 南側	玉山公園
	公三	1.51	計畫區中央，文小二北側	文昌公園
	公四	1.17	計畫區東側，文中七南側	青溪公園
	公五	0.59	計畫區北側，文中一西側	民族公園
	公六	3.36	計畫區北側，停一北側	朝陽森林公園
	公七	7.20	計畫區南側，公九北側	陽明公園
	公八	1.13	計畫區南側，公十三北側	福林公園
	公九	2.34	計畫區南側，公七南側	建新公園
	公十	25.71	計畫區東側，機九北側及東側	虎頭山公園
	公十一	1.92	計畫區東側，公十七南側	建國公園
	公十二	0.63	計畫區南側，兒二西側	福豐公園

公開展覽草案

公共設施 用地名稱	編號	計畫面積 (公頃)	位置	備註
	公十三	1.32	計畫區南側，公八南側	介壽公園
	公十四	1.55	計畫區東側，公十南側	
	公十五	1.73	計畫區北側，電一南側	永康公園
	公十六	0.45	計畫區北側，文小八南側	東埔公園
	公十七	0.22	計畫區東側，公十一北側	桃鶯公園
	公十八	2.51	計畫區南側，文小五南側	延平公園
	公十九	0.20	計畫區南側，機十三南側	大林公園
	公二十	0.20	計畫區南側，機十四東南側	荒地
	公二十一	0.08	計畫區東側，機九南側	成功公園
	公二十二	0.69	計畫區北側，停南側	現況為荒地，細計公四 0.27 公頃及公五 0.42 公頃，市地重劃
	公二十三	2.04	計畫區東側，文中七北側	細計編號公三，市地重劃
	公二十四	1.79	計畫區西側，市三西側	現況公園施工中
	公	0.56	計畫區北側，截流站南側	現況為空地，103.06.04. 個變未編號，細計公一，市地重劃
	公	1.40	計畫區北側，公二十三北側	原兒三，103.06.04. 個變未編號，細計編號公二，市地重劃
	公	0.30	計畫區南側，停南側	107.10.15. 個變私人捐贈
	公	0.57	計畫區西南側，市八西南側	108.3.6. 個變私人捐贈
	合計	69.47		
公園用地 (兼供滯 洪池使 用)	公(滯)	3.22	計畫區南側，文小十四級文中九南側	107.12.28. 個變劃設
公園兼兒 童遊樂場 用地	公兒	0.45	計畫區北側，機七兩側	民營游泳池
兒童遊樂 場用地	兒一	0.22	計畫區南側，文中五北側	兒童公園
	兒二	0.36	計畫區南側，公十二東側	福安公園
	兒四	0.12	計畫區南側，廣二西側	兒童公園
	合計	0.70		
綠地用地	綠	3.85		含細計劃設面積
醫院用地	醫	1.13	計畫區南側，市八西側	聖保祿醫院
醫療衛生 機構用地	醫衛	6.62	計畫區東側，公十西側	臺北榮民總醫院桃園分院
高速公路 用地	高	1.82	計畫區南側	國道 2 號
捷運系統 用地	捷	0.07	計畫區南側，機十南側	108.2.25. 個變劃設(原部分機十)

公開展覽草案

公共設施 用地名稱	編號	計畫面積 (公頃)	位置	備註
滯洪池用 地(兼供 道路使 用)	滯(道)	0.23	計畫區南側	107.12.28.個變劃設
道路用地	道	161.24		含細計劃設面積
總計		379.00		

註1：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

註2：計畫面積係依業務單位提供之計畫圖資丈量。

公開展覽草案

第六章 實施進度與經費

壹、公共設施用地取得方式

本計畫區檢討後仍保留為公共設施用地，除已納入整體開發或專案變更範圍、已依獎勵投資興建使用、應以回饋捐贈方式取得外，其餘待徵收及協議價購取得公共設施保留地預定期程為 125 年，各用地主管機關依都市計畫法規定可循下列方式籌措建設經費：編列年度預算、工程受益費之收受、土地增值稅部分收入之提撥、私人團體之捐獻、上級政府之補助、其他辦理都市計畫事業之盈餘、都市建設捐之收入。

尚未開闢取得之公共設施保留地，亦可依「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」、「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」、「都市計畫容積移轉辦法」、「促進民間參與公共建設法」等相關規定辦理。

表 6-1 實施進度與經費表

項目	編號	面積 (公頃)	用地取得方式			土地徵購費用 (萬元)	主辦 單位	預定 期程
			徵購或 其他	市地 重劃	區段 徵收			
機關用地	機四	0.02	✓			1,994	桃園市 政府	民國 125年
	機五	0.11		✓		-		
	機六	0.77	✓			111,382		
	機十二	0.05	✓			2,548		
營區用地	營	0.13	✓			5,313		
截流站 用地	截	0.30		✓		-		
學校用地	文小四	0.08		✓		-		
	文小五	0.01		✓		-		
	文小六	0.01	✓			753		
	文小十三	2.10			✓	-		
	文中二	0.0020	✓			213		
	文中三	0.0011	✓			118		
	文中四	0.09	✓			8,342		
	文中七	2.76		✓		-		
市場用地	市二	0.0001	✓			12		
	市(新增)	0.70		✓		-		

公開展覽草案

項目	編號	面積 (公頃)	用地取得方式			土地徵購費用 (萬元)	主辦 單位	預定 期程
			徵購或 其他	市地 重劃	區段 徵收			
停車場 用地	停	0.18		✓		-	桃園市 政府	民國 125年
	停(新增)	0.22		✓		-		
公園用地	公一	0.0019	✓			84		
	公二	0.01	✓			510		
	公九	0.03	✓			2,398		
	公十	1.60	✓			9,733		
	公十四	0.97		✓		-		
	公十六	0.01		✓		-		
	公十七	0.0003	✓			14		
	公二十	0.20		✓		-		
	公二十二	0.52		✓		-		
	公二十三	1.41		✓		-		
	公	0.56		✓		-		
	公	1.40		✓		-		
公園兼兒 童遊樂場 用地	公兒	0.43		✓		-		
兒童遊樂 場用地	兒四	0.03	✓			2,124		
綠地用地	綠	0.28	✓			26,518		
鐵路用地	縱貫鐵路	0.20	✓			10,556		
道路用地	道	0.06		✓		-		
	道	34.88	✓			4,428,672		

註：1. 表內面積應依據徵收或開闢計畫實際面積為準。

2. 本表僅就未取得私有土地估列其土地徵購費用，以 109 年度土地公告現值加 6 成估算，實際費用應以徵收當年之市價為準。

3. 表列經費及預定期程得視主辦單位財務狀況酌予調整，並以實際完成為準。

公開展覽草案

貳、市地重劃可行性評估

為利重劃業務推展，本案如涉及排水計畫、水土保持計畫、環境影響評估等應辦事項者，應於本案報請內政部核定前，依規定完成相關審查作業。另為保障重劃後民眾配回土地可立即建築居住使用之權益，本案重劃區內公共設施與區外各項既有道路、排水、污水等設施無法銜接者，建請本府工務局配合本案重劃期程，於道路興闢時同步完成公共管線工程。

考量基地條件及開發可行性，本案預計劃分 2 處重劃開發單元，變 3 案為開發單元 1，變 4 案為開發單元 2，本案市地重劃可行性評估經本府地政局檢視尚屬可行(詳附件一)，相關評估內容說明如下。(註：本案重劃可行性評估所列數據及負擔比率，未來仍可能因都市計畫審議時調整、土地交易價格及物價指數變動等相關因素影響而有所修正，故實際數值仍應以未來內政部核定之重劃計畫書為準。)

※開發單元 1—變 3 案

一、重劃範圍及計畫內容

(一)重劃範圍及面積

開發單元 1 範圍計有 4 處，併同辦理跨區市地重劃開發，面積約 4.2271 公頃。(詳圖 6-1)。

(二)重劃範圍公私有土地面積

開發單元 1 重劃範圍內之公有土地面積為 0.0028 公頃，占總面積 0.07%，私有地面積為 4.2243 公頃，占總面積 99.93%。詳如下表：

表 6-2 開發單元 1 公私有土地面積統計表

類別	所有權人(管理機關)	面積 (公頃)	占總面積 百分比
公有地	桃園市(桃園市政府體育局)	0.0028	0.07%
	私有地	4.2243	99.93%
	合 計	4.2271	100.00%

註：1. 表內面積應以實際地籍分割測量登記後之資料為準。

2. 表內百分比計算至小數點以下二位，小數點以下第三位四捨五入。

(三)原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積

公開展覽草案

依平均地權條例第 60 條規定，重劃前公有道路、溝渠、河川及未登記等土地應辦理抵充作業，惟考量其抵充面積仍須以辦理市地重劃作業之實際情形計算，本案暫不予列入。

(四)變更後計畫內容

開發單元 1 變更後土地使用計畫內容如下：住宅區面積 2.6630 公頃、公園用地面積 0.0082 公頃、公園兼兒童遊樂場用地面積 0.4346 公頃、市場用地面積 0.7026 公頃、學校用地（文小 4）面積 0.0810 公頃、道路用地面積 0.3377 公頃。

表 6-3 開發單元 1 土地使用計畫面積表

項目		面積(公頃)	百分比
土地使用分區	住宅區	2.6630	63.00%
	小計	2.6630	63.00%
公共設施用地	公園用地	0.0082	0.19%
	公園兼兒童遊樂場用地	0.4346	10.28%
	市場用地	0.7026	16.62%
	學校用地	0.0810	1.92%
	道路用地	0.3377	7.99%
	小計	1.5641	37.00%
合計		4.2271	100.00%

註：1. 表內面積應以實際地籍分割測量登記後之資料為準。

2. 表內百分比計算至小數點以下二位，小數點以下第三位四捨五入。

公開展覽草案

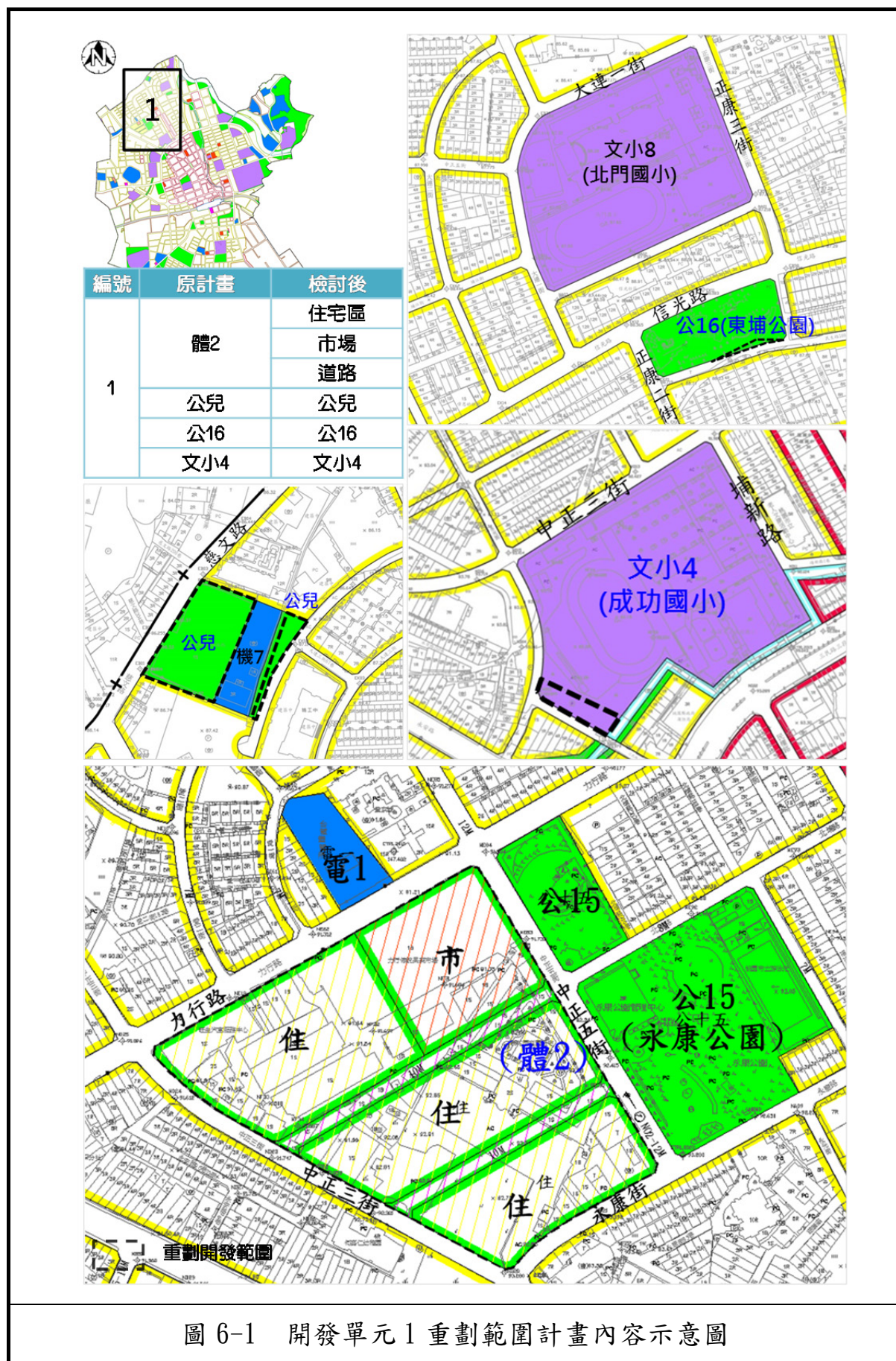


圖 6-1 開發單元 1 重劃範圍計畫內容示意圖

公開展覽草案

二、預估公共設施用地負擔

(一)列入共同負擔之公共設施用地面積計有 1.5641 公頃，各項面積如下表：

表 6-4 開發單元 1 列入共同負擔之公共設施用地面積表

公共設施項目	面積(公頃)
公園用地(公 16)	0.0082
公園兼兒童遊樂場用地	0.4346
市場用地	0.7026
學校用地(文小 4)	0.0810
道路用地	0.3377
小計	1.5641

註：表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

(二)土地所有權人負擔公共設施用地面積＝共同負擔之公共設施用地面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積＝1.5641－0.0＝1.5641 公頃。

(三)公共設施用地平均負擔比率＝(公共設施用地負擔總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)/(重劃區總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)×100%＝(1.5641－0.00)/(4.2271－0.0)×100%＝37.00%。(註：計算至小數點以下二位，小數點以下第三位四捨五入。)

三、預估費用負擔

(一)本案重劃工程費用、重劃費用及貸款利息等總額，合計約 36,785 萬元。

(二)費用負擔平均負擔比率＝7.88%

1. 依桃園市政府「桃園住宅及不動產資訊桃寶網」實價登錄查詢之交易資料顯示，本重劃區周邊住宅區交易價格約為 68,365～176,055 元/m²(27.80～79.100 萬元/坪)。預估本案重劃後住宅區平均價格約 110,410 元/m²(36.5 萬元/坪)，則本重劃區費用平均負擔比率為 7.88%。(註：計算至小數點以下二位，小數點以下第三位四捨五入。)

公開展覽草案

2. 費用平均負擔比率計算如下：

$$\begin{aligned} & \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原} \\ & \quad \text{公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\% \\ &= 367,850,330 / 110,410 \times [(4.2271 - 0.00) \times 10,000] \times 100\% \\ &= 7.88\%。 \end{aligned}$$

表 6-5 開發單元 1 重劃負擔總費用估算表

項 目		金額(元)
一、工程費	工程費	63,789,993
	代辦管線費	12,161,391
	其他費用	14,318,620
二、重劃費用	地上物拆遷補償費	253,387,676
	重劃業務費	5,810,618
三、貸款利息 (貸款期間 2 年，以年利率 2.63% 計算。)		18,382,032
合 計		367,850,330

註：本估算費用僅供參考，實際費用應以辦理市地重劃時為準。

四、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

重劃總平均負擔比率 = 公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率 = 37.00% + 7.88% = 44.88%。

五、財務計畫

本重劃區預估取得抵費地面積 3,331.6758 平方公尺 (4.2271 × 7.8817%)，若以平均價格每平方公尺 110,410 元/m² (36.5 萬元/坪) 辦理土地標售，預估土地處分收入約 36,785 萬元，抵付重劃負擔總費用 (約 36,785 萬元) 後，本案重劃財務得以自償尚屬可行。

公開展覽草案

※開發單元 2—變 4 案

一、重劃範圍及計畫內容

(一)重劃範圍及面積

開發單元 2 範圍計有 8 處，併同辦理跨區市地重劃開發，面積約 3.1415 公頃。(詳圖 6-2)。

(二)重劃範圍公私有土地面積

開發單元 2 重劃範圍內之公有土地面積為 0.8264 公頃，占總面積 26.31%，私有地面積為 2.3151 公頃，占總面積 73.69%。公有土地中屬公私共有之抵繳稅款土地面積約為 0.3846 公頃。

表 6-6 開發單元 2 公私有土地面積統計表

類別	所有權人(管理機關)	面積 (公頃)	占總面積 百分比
公有地	中華民國(內政部)	0.0029	0.09%
	中華民國(財政部國有財產署)	0.7612	24.23%
	中華民國(內政部國土測繪中心)	0.0027	0.09%
	中華民國(內政部土地重劃工程處)	0.0024	0.08%
	桃園市(桃園市桃園區公所)	0.0573	1.82%
	小計	0.8264	26.31%
私有地		2.3151	73.69%
合 計		3.1415	100.00%

註：1. 表內面積應以實際地籍分割測量登記後之資料為準。

2. 表內百分比計算至小數點以下二位，小數點以下第三位四捨五入。

(三)原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積

依平均地權條例第 60 條規定，重劃前公有道路、溝渠、河川及未登記等土地應辦理抵充作業，惟考量其抵充面積仍須以辦理市地重劃作業之實際情形計算，本案暫不予列入。

(四)變更後計畫內容

開發單元 2 變更後土地使用計畫內容如下：住宅區面積 1.2527 公頃、商業區面積 0.3274 公頃、公園用地面積 1.1719 公頃、機關用地面積 0.1115 公頃、學校用地(文小 5)面積 0.0054 公頃、停車場用地面積 0.2151 公頃、道路用地面積

公開展覽草案

0.0574 公頃。

表 6-7 開發單元 2 土地使用計畫面積表

項目		面積(公頃)	百分比
土地使用 分區	住宅區	1.2527	39.88%
	商業區	0.3274	10.42%
	小計	1.5802	50.30%
公共設施 用地	公園用地	1.1719	37.31%
	機關用地	0.1115	3.55%
	學校用地	0.0054	0.17%
	停車場用地	0.2151	6.85%
	道路用地	0.0574	1.83%
	小計	1.5613	49.70%
合計		3.1415	100.00%

註：1. 表內面積應以實際地籍分割測量登記後之資料為準。

2. 表內百分比計算至小數點以下二位，小數點以下第三位四捨五入。

公開展覽草案

編號	原計畫	檢討後
1	市10	住宅區
	公14	公14
2	市11、油3、人行步道	商業區
	停3	住宅區
	公20	公20
	文小5	文小5
3	機5	住宅區
		停車場
	道路	機5 道路

重劃開發範圍

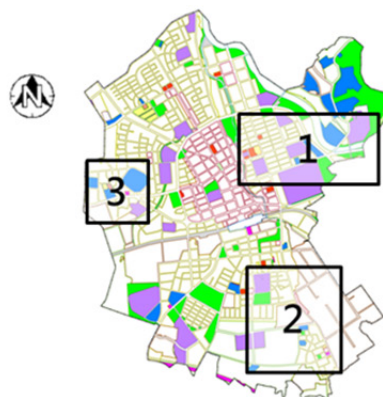


圖 6-2 開發單元 2 重劃範圍計畫內容示意圖

公開展覽草案

二、預估公共設施用地負擔

本單元之公共設施用地面積合計為1.5613公頃(占總面積之49.70%)，已超過平均地權條例第60條第1項規定之上限，考量地主負擔比例過高，本案依平均地權條例施行細則第83條規定，將機關用地及停車場用地列為非共同負擔。說明如下：

(一)不列入共同負擔之公共設施用地面積計 0.3266 公頃

1. 本案之機關用地面積約 0.1115 公頃，非屬市地重劃共同負擔項目，故不列入共同負擔，以重劃區內之公有土地優先指配。
2. 本案之停車場用地列為非共同負擔，並依平均地權條例第 60 條第 2 項及市地重劃實施辦法第 34 條規定，以重劃區內之公有土地及抵費地優先指配，面積為 0.2151 公頃。

(二)列入共同負擔之公共設施用地面積計有 1.2347 公頃，各項面積如下表：

表 6-8 開發單元 2 列入共同負擔之公共設施用地面積表

公共設施項目	面積(公頃)
公園用地(公 14、公 20)	1.1719
學校用地(文小 5)	0.0054
道路用地	0.0574
小計	1.2347

註：表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

(三)土地所有權人負擔公共設施用地面積＝共同負擔之公共設施用地面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積＝1.2347－0.0＝1.2347 公頃。

(四)公共設施用地平均負擔比率＝(公共設施用地負擔總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)/(重劃區總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)×100%＝(1.2347－0.00)/(3.1415－0.0)×100%＝39.30%。(註：計算至小數點以下二位，小數點以下第三位四捨五入。)

三、預估費用負擔

(一)本案重劃工程費用、重劃費用及貸款利息等總額，合計約 16,959

公開展覽草案

萬元。

表 6-9 開發單元 2 重劃負擔總費用估算表

項目		金額(元)
一、工程費	工程費	53,957,800
	代辦管線費	7,178,902
	其他費用	11,797,329
二、重劃費用	地上物拆遷補償費	83,016,253
	重劃業務費	5,165,142
三、貸款利息 (貸款期間 2 年，以年利率 2.63%計算。)		8,474,671
合 計		169,590,098

註：本估算費用僅供參考，實際費用應以辦理市地重劃時為準。

(二)費用負擔平均負擔比率=5.51%

1. 依桃園市政府「桃園住宅及不動產資訊桃寶網」實價登錄查詢之交易資料顯示，本重劃區周邊住宅區交易價格約為 75,784~205,700 元/m²(25.05~68 萬元/坪)。預估本案重劃後住宅區平均價格約 92,260 元/m²(30.5 萬元/坪)；因周邊無商業區之交易價格，略以預估住宅區平均價格之 1.3 倍約 119,940 元/m²(39.65 萬元/坪)估算，整體平均價格約 98,000 元/m²(32.4 萬元/坪)計算本重劃區費用平均負擔比率為 5.51%。(註：計算至小數點以下二位，小數點以下第三位四捨五入。)

2. 費用平均負擔比率計算如下：

$$\begin{aligned}
 & \text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額} \\
 = & \frac{\quad}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原} \\
 & \text{公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\% \\
 = & 169,590,098 / 98,000 \times [(3.1415 - 0.00) \times 10,000] \times 100\% \\
 = & 5.51\%。
 \end{aligned}$$

公開展覽草案

四、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

重劃總平均負擔比率＝公共設施用地平均負擔比率＋費用平均負擔比率＝39.30%＋5.51%＝44.81%。

五、財務計畫

(一)本單元內公有土地扣除屬公私共有抵繳稅款之土地面積計約 0.3846 公頃後之面積約為 0.4418 公頃，若以重劃負擔比例 44.81%計算，重劃後公有土地可優先指配面積約為 0.2438 公頃，另須以約 0.0828 公頃之抵費地優先指配未列為共同負擔之機關用地(0.1115 公頃)及停車場用地(0.2151 公頃)。

(二)本案列為非共同負擔之公共設施用地，將以 0.2438 公頃之公有土地及 0.0828 公頃之抵費地優先指配，其中停車場用地由主管機關於重劃完成後依規定辦理撥用(假設均為無償)及編列約 8,108 萬元價購(以每平方公尺 98,000 元估算)，另尚有 0.0903 公頃抵費地可供標售，預估土地處分收入約 8,851 萬元，合計收入約 16,959 萬元，抵付重劃負擔總費用(約 16,959 萬元)後，本案重劃財務得以自償，尚屬可行。

公開展覽草案

附件一、市地重劃可行性評估認可函

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：蕭雅勻
電話：03-3322101~5304
傳真：03-3368506
電子信箱：10018381@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108年10月23日
發文字號：桃地重字第1080052750號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴局檢送「變更桃園市都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」市地重劃可行性評估回復意見處理情形表一案，經檢視尚屬可行，復請查照。

說明：復貴局108年10月21日桃都計字第1080033481號函。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：電
交
2019/10/24
08:14:53
文
章



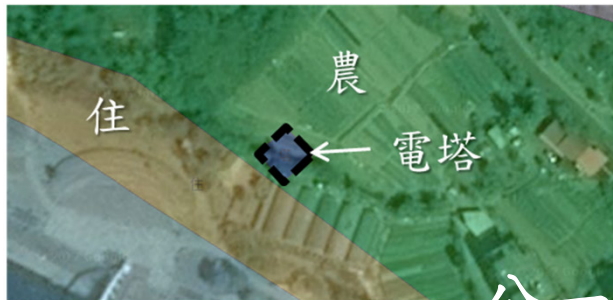
公開展覽草案

附件二、變更案之發展現況、土地權屬資料及無使用需求之

主管機關同意文件

「變更桃園都市計畫(第二通盤檢討)案」於民國93年9月8日發布實施

□ 變更範圍示意圖



□ 土地權屬-皆為私有



「桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案」第2場機關協調會(桃園市、縱貫桃園內壢間、南崁、蘆竹大竹、龜山、八德大湳、八德八德、龍壽迴龍等8區都市計畫)會議紀錄

- 一、開會時間：105年01月06日(星期三)上午9時30分
- 二、開會地點：本府15樓1501會議室
- 三、出席單位：(如簽到簿)
- 四、會議主持人：劉副局長振誠
記錄：柯佩婷
- 五、會議簡報：略
- 六、與會單位意見及會議結論：

(一) 請規劃單位依下列各表之公設需求情形錄案研處，評估其整體開發之可行性，並納入後續規劃參考。

(二) 請交通局(轉運站)、交通局交通事件裁決處(辦公廳舍)以及地方稅務局提供用地需求資料，俾利錄案研處。

(三) 下列各表尚未確認之公共設施用地，請各權責單位於文到次日起7天內提供需求意見，俾納入本專案規劃參考。

(四) 請業務單位彙整無需求之公共設施用地清冊後，再函詢其他機關是否有需求，並納入後續規劃參考。

表1 桃園市都市計畫公共設施用地需求情形

公共設施 用地名稱	劃設情形		需求情形	備註
	編號	面積 (公頃)		
機關用地	機一	5.64	維持使用	桃園市政府
	機二	0.44	維持使用	桃園市稅捐處
	機三	0.80	維持使用	警察局桃園分局、消防局
	機四	1.67	維持使用	桃園地方法院
	機五	1.92	維持使用	土地改革訓練所
	機六	1.67	桃園市議會表示有新增議	桃園市議會

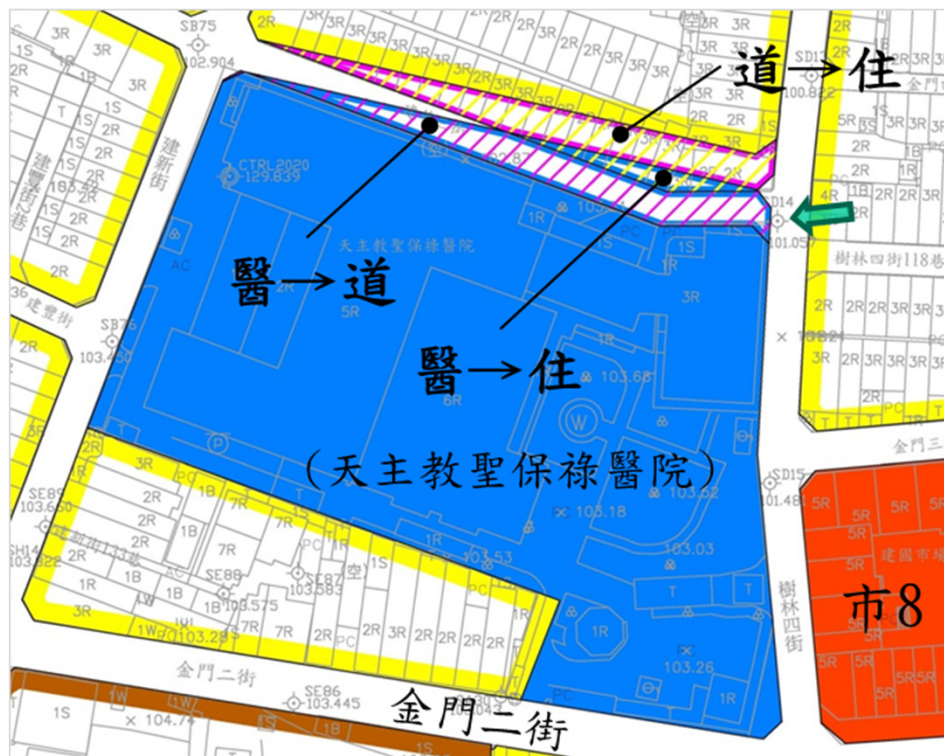
公開展覽草案

公共設施 用地名稱	劃設情形		需求情形	備註
	編號	面積 (公頃)		
			員研究室需求，請提供需求資料	
	機七	0.18	維持使用	
	機八	0.22	維持使用	虎頭山靶場
	機九	3.93	退輔會表示本機九用地供道路使用部分無需求，並請提供相關資料	退輔會職訓中心-第一校區
	機十	1.92	維持使用	桃園市後備指揮部
	機十一	2.63	維持使用	退輔會職訓中心-第二校區
	機十二	2.07	維持使用	桃園監理站
	機十三	0.56	維持使用	大林派出所、大林消防分隊、圖書館大林分館
	機十四	0.45	維持使用	中油公司服務站
	機十五	4.71	(1)維持使用 (2)函請行政院海岸巡防署提供意見	桃園地檢署第二辦公室，原醫一
	機十六	2.62	維持使用	北區國稅局及選委會
	※機	0.32	維持使用	現況為運動設施，部分原機二機關用地變更為住宅區細部計畫
營區用地	營	1.48	維持使用	慈平一村
變電所用地	變	0.20	維持使用	
電路鐵塔用地	塔	0.03	台電公司表示已無使用需求。另請提供地下化使用需求資料	
電力事業用地	電一	0.22	維持使用	東埔變電所
	電二	0.37	維持使用	桃園變電所
貯氣槽用地	—	0.77	維持使用	
截流站用地	截	0.67	維持使用	荒地，市地重劃
學校用地	文小二	1.87	維持使用	桃園國小
	文小三	2.51	維持使用	東門國小

公開展覽草案

「桃園都市擴大修訂計畫」於民國61年1月12日發布實施

□ 變更範圍示意圖



□ 土地權屬

醫院用地範圍

公有土地
私有土地



變2案之發展現況及土地權屬資料



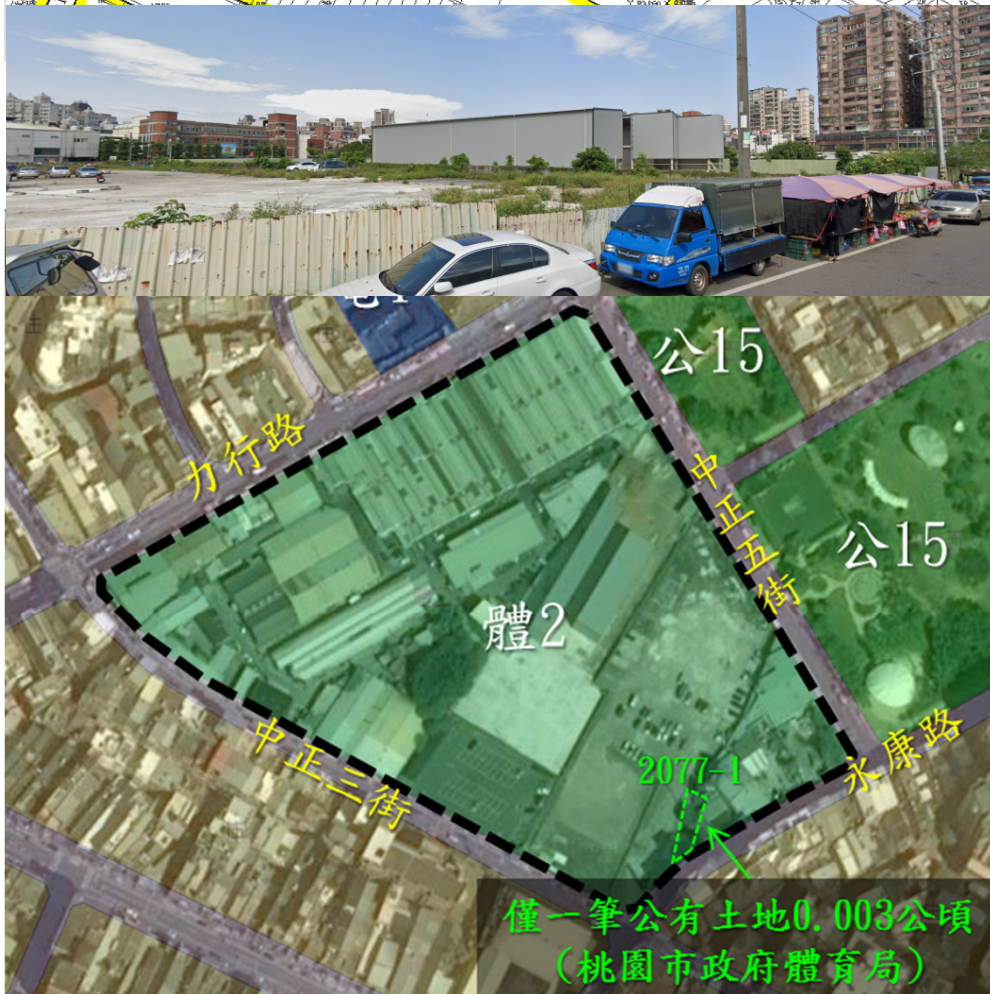
公開展覽草案

「變更桃園都市計畫(第二通盤檢討)案」於民國93年9月8日發布實施

□ 變更範圍示意圖



□ 發展現況及土地權屬



變3案之發展現況及土地權屬資料



「桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案」第2場機關協調會(桃園市、縱貫桃園內壢間、南崁、蘆竹大竹、龜山、八德大湳、八德八德、龍壽迴龍等8區都市計畫)會議紀錄

- 一、開會時間：105年01月06日(星期三)上午9時30分
- 二、開會地點：本府15樓1501會議室
- 三、出席單位：(如簽到簿)
- 四、會議主持人：劉副局長振誠 記錄：柯佩婷
- 五、會議簡報：略
- 六、與會單位意見及會議結論：

(一) 請規劃單位依下列各表之公設需求情形錄案研處，評估其整體開發之可行性，並納入後續規劃參考。

(二) 請交通局(轉運站)、交通局交通事件裁決處(辦公廳舍)以及地方稅務局提供用地需求資料，俾利錄案研處。

(三) 下列各表尚未確認之公共設施用地，請各權責單位於文到次日起7天內提供需求意見，俾納入本專案規劃參考。

(四) 請業務單位彙整無需求之公共設施用地清冊後，再函詢其他機關是否有需求，並納入後續規劃參考。

表1 桃園市都市計畫公共設施用地需求情形

公共設施 用地名稱	劃設情形		需求情形	備註
	編號	面積 (公頃)		
機關用地	機一	5.64	維持使用	桃園市政府
	機二	0.44	維持使用	桃園市稅捐處
	機三	0.80	維持使用	警察局桃園分局、消防局
	機四	1.67	維持使用	桃園地方法院
	機五	1.92	維持使用	土地改革訓練所
	機六	1.67	桃園市議會表示有新增議	桃園市議會

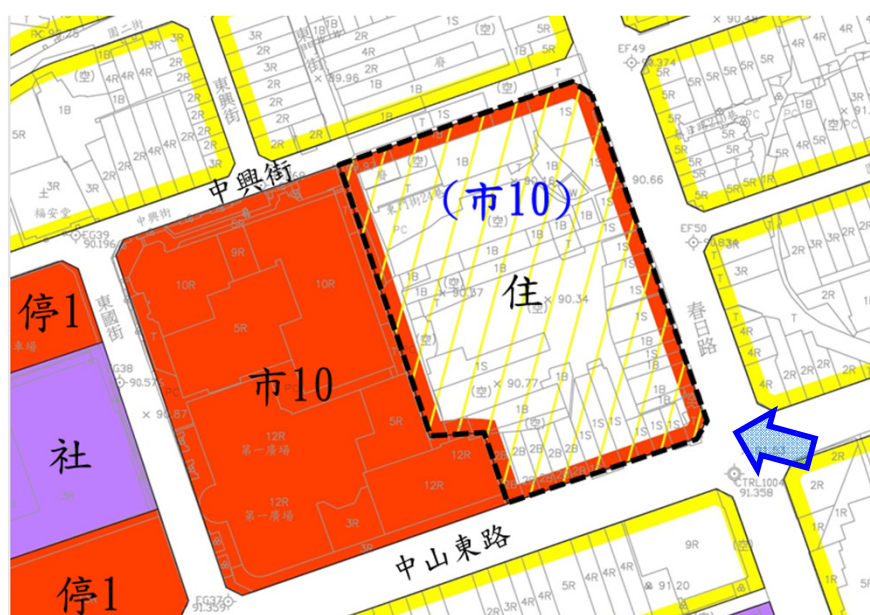
公開展覽草案

公共設施 用地名稱	劃設情形		需求情形	備註
	編號	面積 (公頃)		
	文小四	2.73	維持使用	成功國小
	文小五	3.83	維持使用	建國國小
	文小六	1.56	維持使用	南門國小
	文小八	2.00	維持使用	北門國小
	文小九	3.10	維持使用	西門國小
	文小十	1.84	維持使用	青溪國小
	文小十三	2.18	位於整體開發區，暫不討論	駕訓班使用，附帶條件整體開發地區
	文小十四	2.47	維持使用	建德國小
	文中一	2.63	維持使用	桃園國中
	文中二	1.84	維持使用	文昌國中
	文中三	3.21	維持使用	青溪國中
	文中四	2.14	維持使用	振聲中學
	文中五	5.50	維持使用	建國國中
	文中七	3.02	維持使用	幼稚園、農田、荒地，市地重劃
	文中九	3.39	維持使用	福豐國中
	文中	0.11	位於整體開發區，暫不討論	現況為空地，102.01.11.個變未編號，區段徵收
	文高一	18.31	維持使用	桃園農工
	文高二	7.18	維持使用	桃園高中
	文高三	9.07	維持使用	陽明高中、啟智學校
運動場用地	體一	3.69	維持使用	桃園巨蛋
	體二	3.70	體育局刻正檢討中，尚無保留需求	鐵皮屋、停車場
社教用地	社	0.30	維持使用	桃園佛教蓮社
市場用地	市一	0.26	請經發局提供最新之需求評估資料	朝陽市場
	市二	0.44		東門市場
	市三	0.25		南門市場
	市四	0.51	於捷場捷運線(綠線)專案處理	永和市場

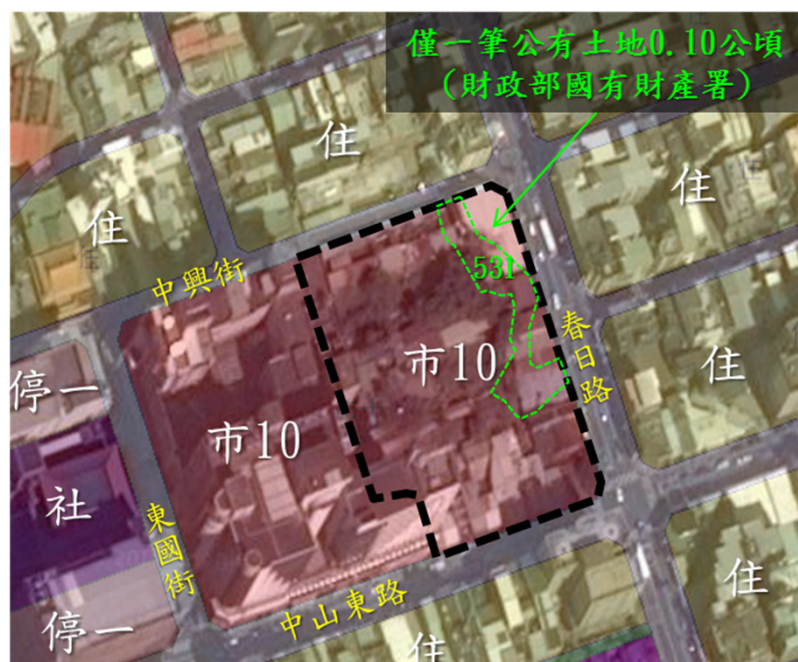
公開展覽草案

「變更桃園都市計畫(通盤檢討)案」於民國73年1月11日發布實施

□ 變更範圍示意圖



□ 發展現況及土地權屬



變4(1)案之發展現況及土地權屬資料



桃園市政府經濟發展局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號2樓

承辦人：劉麗子

電話：(03)336-6695

電子信箱：092011@mail.tycg.gov.tw

受文者：本府都市發展局

發文日期：中華民國105年8月17日

發文字號：桃經市字第1050027990號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(0027990A00_ATTCH1.xlsx、0027990A00_ATTCH2.docx)

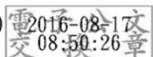
主旨：檢送「桃園市市場用地配合公共設施通盤檢討基本資料」

1份，請參酌辦理，請查照。

說明：依據105年8月8日奉市長核可簽呈辦理。

正本：本府都市發展局

副本：本府交通局(含附件)



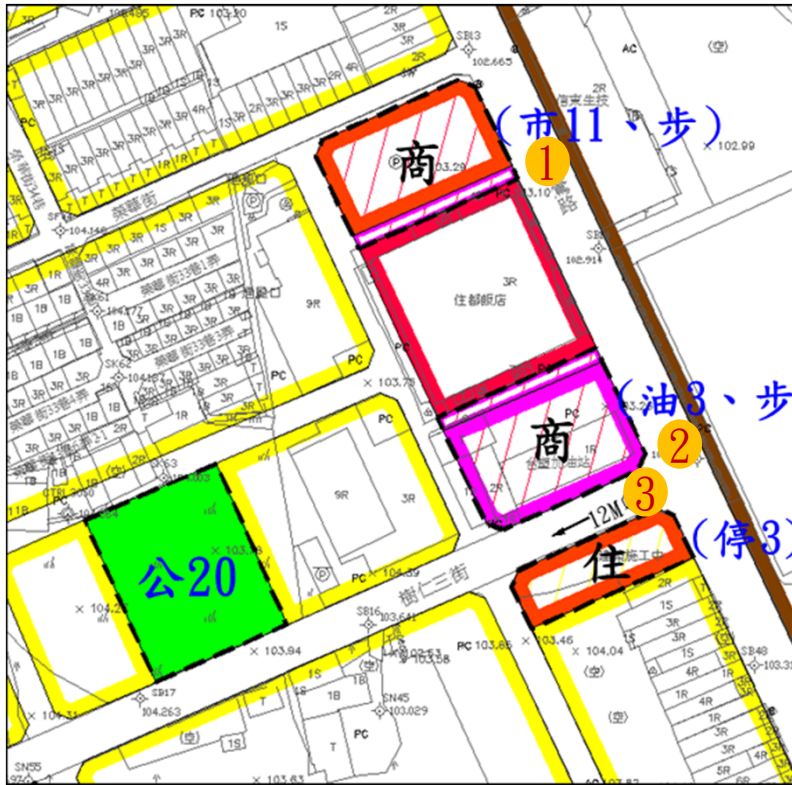
序號	都市計畫區	市場用地 編號	地段	面積 (公頃)	開闢 情形	土地權屬	使用現況	所屬 轄區	評估建議	綜整後	符合原則
42	桃園市都市計畫	市一	小檜溪段	0.26	O	私	1樓朝陽市場、7層樓集合住宅	桃園	多目標使用	保留	5
43	桃園市都市計畫	市二	東門段	0.44	O	公0.43 私0.0001	東門市場刻正辦理重建規劃	桃園	公有用地	保留	2
44	桃園市都市計畫	市三	中路段	0.25	O	私0.25	南門綜合市場	桃園	多目標使用	保留	5
45	桃園市都市計畫	市四	埔子段北門 埔子小段	0.51	O	公0.49 私0.02	永和公有零售市場 (捷運G08車站預定地)	桃園	公有用地－未來配合捷運開發	保留	2
46	桃園市都市計畫	市六	埔子段北門 埔子小段	0.32	O	公0.09 私0.23	沿街商業、閒置市場與住宅	桃園	無市場機能	變更	4
47	桃園市都市計畫	市七	埔子段埔子 小段	0.25	O	私	沿街商業、閒置市場與住宅	桃園	無市場機能	變更	4
48	桃園市都市計畫	市八	建新	0.34	O	私	建國市場已閒置	桃園	無市場機能	變更	4
49	桃園市都市計畫	市十	東國	1.45	O	公0.10 私1.35	鐵皮搭建攤販、商業大樓	桃園	無開闢需求	變更	4

變4(1)案主管機關無使用需求之文件(市10)

公開展覽草案

「桃園(大樹林地區)都市計畫案」於民國68年6月29日發布實施

□ 變更範圍示意圖及發展現況



□ 土地權屬



變4(2)案之發展現況及土地權屬資料



桃園市政府經濟發展局 函

地址：33043桃園市桃園區民生路549巷1號2樓

承辦人：劉麗子

電話：(03)336-6695

電子信箱：092011@mail.tycg.gov.tw

受文者：本府都市發展局

發文日期：中華民國105年12月30日

發文字號：桃經市字第1050047699號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：提送都發局意見(1050047699_Attach01.docx)

主旨：檢送「桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案」
(市場用地)檢討資料，請查照。

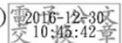
說明：

一、復貴局105年12月15日桃都計字第1050036793號。

二、本案11處市場用地其中楊梅都市計畫市九及楊梅(富岡、豐野地區)都市計畫市一已於105年11月13日以桃經市字第1050037294號函(諒達)函文貴局在案，另其餘用地本局檢討建議如附件，惠請貴局參卓。

正本：本府都市發展局

副本：桃園市桃園區公所(含附件)、桃園市中壢區公所(含附件)、桃園市八德區公所(含附件)、桃園市楊梅區公所(含附件)、桃園市觀音區公所(含附件)、桃園市龍潭區公所(含附件)



市場用地檢討資料

說明如下：

本案原於105年8月評估為保留，惟至今皆無編列相關財務計畫及規劃相關辦理期程，除楊梅都市計畫市六已核准私人自行開闢外，餘用地皆符合檢討原則四：面積小、用地出入不易、無停車空間、不具開發效益或無開發計畫者可考慮變更。原則上，訂定基地面積應在一二〇〇平方公尺以上，地點應臨接寬度十公尺以上之道路，惟經調查評估或屬政策性設立且符合大眾利益及民意者，不受前述限制。

no.	都市計畫	編號	區	建議	符合原則	現況相片
1.	桃園市都市計畫	市十一	桃園	變更	原則四：無開發計畫。	
				變	原則四：無	

變4(2)案主管機關無使用需求之文件(市11)

桃園市政府交通局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號新棟8樓

承辦人：吳宇函

電話：03-3322101#6866

傳真：

電子信箱：097053@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105年12月23日

發文字號：桃交停字第1050048144號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(1050048144_Attach01.xls)

主旨：檢送本市停車場用地配合公共設施通盤檢討基本資料1份，復請查照。

說明：

一、復貴局105年12月15日桃都計字第1050036793號函。

二、有關都市計畫內之停車場用地本局評估其釋出基準如下：

(一)基地面積過小，不利規劃停車空間者(原則以2,000平方公尺為基準)。

(二)用地周邊已規劃有其他停車場或該區域無停車需求者。

(三)土地現況已有建物或其他使用者。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：電2016-12-23
交10:37:57章

桃園市停車場用地配合公共設施通盤檢討基本資料

序號	都市計畫區	停車場用地編號	地段	地號	面積(公頃)	開闢情形(%)	土地權屬(公)	土地權屬(私)	使用現況	所屬轄區	本局評估建議	綜整後
1	桃園都市計畫	停三	桃鶯段	535	0.08	0	0	0.08	現況已有建築物(水果行)，且已做為商業使用	桃園	面積小，且現況已另作他用，考量本局近5年無徵收計畫，為維護民眾權益，應辦理用地變更。	變更

變4(2)案主管機關無使用需求之文件(停3)

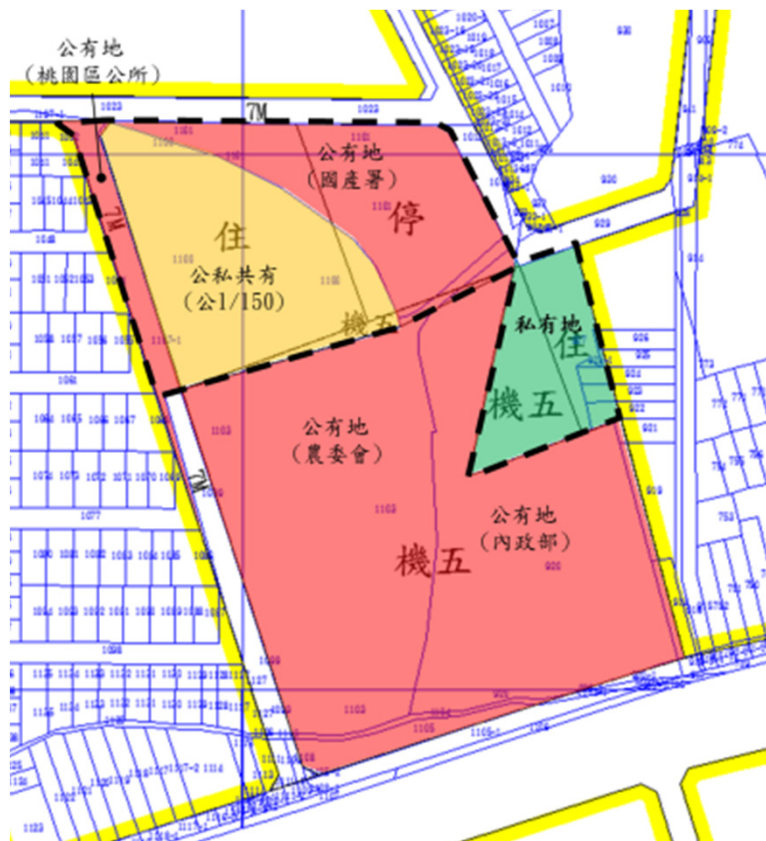
公開展覽草案

「桃園都市擴大修訂計畫案」於民國61年1月12日發布實施

□ 變更範圍示意圖及發展現況



□ 土地權屬



變4(3)案之發展現況及土地權屬資料



公開展覽草案

「桃園擴大修訂都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案」
於民國81年11月28日發布實施

□ 變更範圍示意圖及發展現況



□ 土地權屬-皆為私有

桃園市政府工務局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號7樓
承辦人：吳瓊虹
電話：03-3322101~6753
電子信箱：10012909@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109年4月10日
發文字號：桃工規字第1090016769號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明（1090016769_Attach01.docx）

主旨：有關內政部營建署訂於109年4月9日(星期四)上午10時整於該署B1第一會議室召開「變更桃園市都市計畫區(公共設施用地專案通盤檢討)案」第3次會議，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局109年4月8日桃都計字第1090010744號函。
- 二、本局景觀工程科業已先行提供書面意見予貴局，供內政部都市計畫委員會審議參考。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：桃園市政府工務局(景觀工程科)



有關公 21 公園用地陳情案本局景觀工程科書面意見如下：

- 一、經查本案公 21 公園用地(三聖段 483 地號)已於 98 年 3 月開闢完成並啟用，已開闢部分佔公 21 公園用地總面積 97%(745.51 平方公尺)，本案陳情人持有土地緊鄰住宅用地，面積為 19.04 平方公尺，約佔公園用地總面積 3%，如需辦理協議價購，徵收金額約為 208 萬元整。
- 二、承上，本局擬提出書面意見如下：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，尚不影響成功公園之公園景觀及使用，爰此，本局原則同意變更。

公開展覽草案

附件三、桃園市都市計畫委員會 108 年 7 月 24 日第 35 次會議紀錄

公開展覽草案

桃園市都市計畫委員會第 35 次會議紀錄

壹、時間：108 年 7 月 24 日（星期三）下午 1 時 30 分。

貳、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

參、主持人：游主任委員建華

記錄彙整：柯佩婷

肆、出席委員：（詳會議簽到簿）。

伍、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

陸、本會第 32、33 及 34 次會議紀錄確認情形：

一、本會 108 年 6 月 10 日第 32 次會議紀錄業於 108 年 7 月 8 日函送各委員，並請委員以書面方式確認，各委員均未對該會議紀錄提出書面意見，爰確認該會議紀錄。

二、本會 108 年 6 月 18 日第 33 次及 108 年 7 月 4 日第 34 次會議紀錄均尚未函送各委員，提下次會議確認。

柒、討論事項

第 1 案：再審議「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫（原部分工二十三工業區變更為住宅區）細部計畫案」

第 2 案：審議「變更桃園市都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」

第 3 案：審議「變更龜山都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」

第 4 案：再審議「變更中壢（龍岡地區）都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」

捌、報告事項

第 1 案：「變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」

玖、散會時間：下午 3 時 25 分

第 2 案：審議「變更桃園市都市計畫(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 2。

六、變更位置：詳附圖 1-1、附圖 2。

七、辦理歷程：

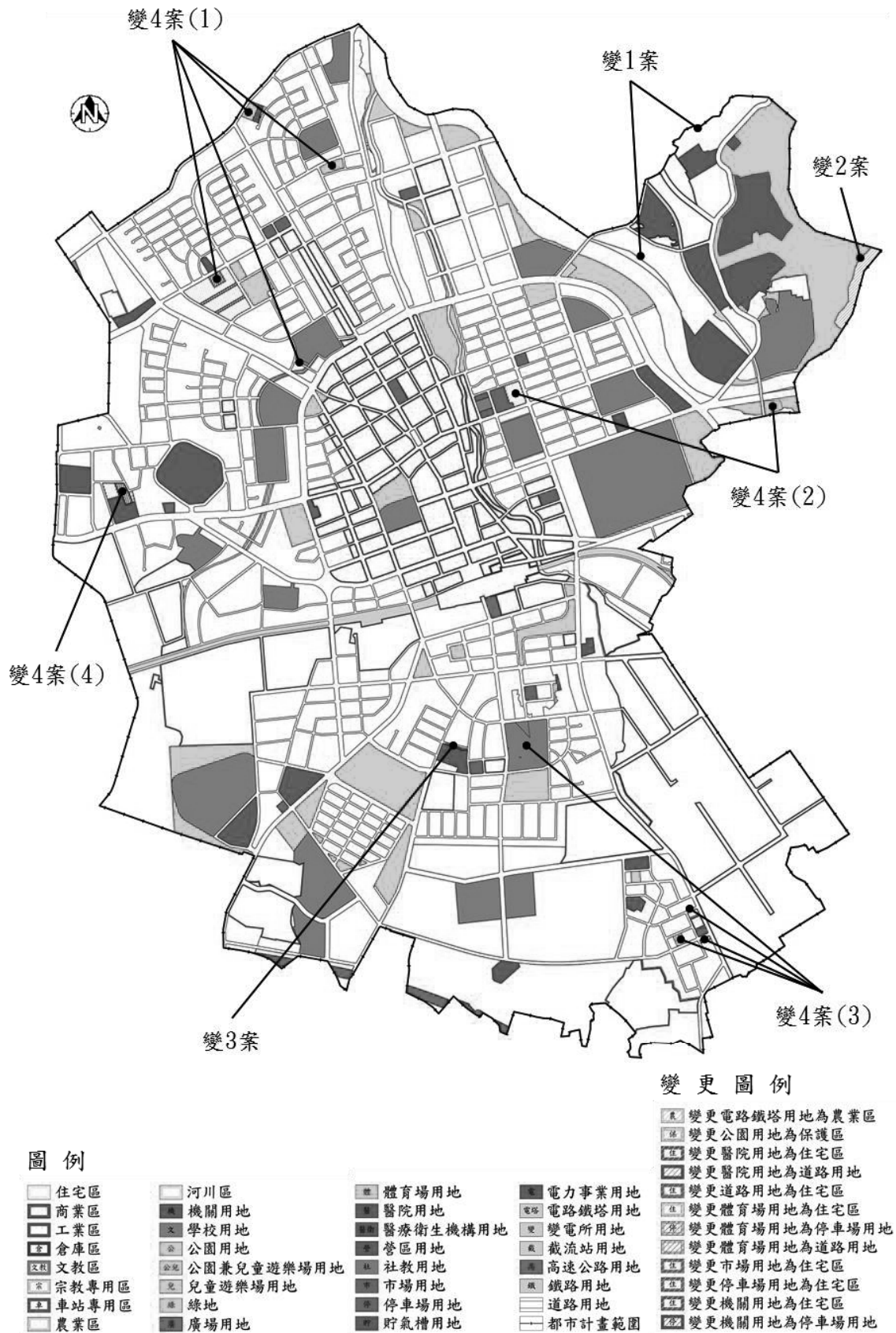
(一)106 年 7 月 25 日起公開展覽 30 天，並於 106 年 8 月 18 日假桃園區公所舉辦公開展覽說明會。

(二)106 年 10 月 6 日、106 年 12 月 12 日及 108 年 6 月 4 日共召開 3 次專案小組會議。

八、公民或團體陳情意見：計 24 件，詳附圖 3、附表 3。

九、依歷次專案小組初步建議意見，修正計畫書、圖，提請委員會審議。

決 議：照專案小組初步建議意見通過。變更內容綜理表、公民或團體陳情意見綜理表決議詳附表 1、附表 2 及附表 3。



附圖 1-1 變更位置示意圖(公開展覽草案)

附表1 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	106.10.6. 專案小組初步建議意見	106.12.12. 專案小組初步建議意見	108.6.4. 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，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。	照案通過。	—	—	照專案小組初步建議意見通過。
2	計畫區東北側，機九用地東側之公十用地	公園用地 (1.60)	保護區 (1.60)	經檢討該用地現況已開闢為虎頭山公園使用，未取得土地位於計畫範圍邊界處，與林口特定區之保護區相鄰，本次檢討予以變更為保護區。	請補充變更為保護區後之賦稅負擔情形，再提會討論。	1. 原則通過。 2. 請都發局再徵詢風管處意見，提大會報告。	維持原計畫。理由：考量現況尚有步道及涼亭等設施，本案維持為公園用地，未來可透過容積移轉及徵收方式取得。	照專案小組初步建議意見通過。
3	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)	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. 本案變更為住宅區之面積狹小，依本市變更回饋通案性處理原則，免予回饋。	修正通過，並請依下列修正： 1. 變更理由第2點請修正為「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。」 2. 道路用地變更為住宅區之面積誤植部分，請更正為0.06公頃。	—	—	照專案小組初步建議意見通過，修正後內容詳附表2。

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	106.10.6. 專案小組初步建議意見	106.12.12. 專案小組初步建議意見	108.6.4. 專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫					
4	(1) 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 (3.70)	住宅區 (3.05)	1. 體二用地經本府體育局評估已無使用需求建議釋出，本次檢討變更為住宅區、停車場用地及道路用地。 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。	1. 照案通過。 2. 本案屬跨區整體開發地區，得視變案全案之財務可行性，酌予調整變更內容及面積與併同修正變更理由。	—	1. 修正通過。體育場用地(二)現況為力行市場之攤販集中場，考量現況仍有市場需求，調整原方案之停車場用地(0.31公頃)為市場用地(0.7公頃)，修正後方案詳圖2。 2. 配合上述修正方案及整體開發之財務可行性，調整併同取得之公共設施。	照專案小組初步建議意見通過，修正後內容詳附表2及圖2-1。
			停車場用地 (0.31)					
			道路用地 (0.34)					
		公兒用地 (0.43)	公兒用地 (0.43)					
4	(2) 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 (0.73)	住宅區 (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。	請補充下列資料後，再提會討論： 1. 請評估本案市場用地變更為商業區之可行性。 2. 請補充本案陳情人權利價值資料及其意見之代表性。	1. 照案通過。 2. 本案屬跨區整體開發地區，得視變案全案之財務可行性，酌予調整變更內容及面積與併同修正變更理由。	1. 修正通過。考量公園用地(十四)之成功段23地號為公私共有土地，將整筆土地納入整體開發，如本案重劃負擔超過45%，須經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意。 2. 配合上述修正方案及整體開發之財務可行性，調整併同取得之公共設施。	照專案小組初步建議意見通過，修正後內容詳附表2。
		公園用地 (0.59)	公園用地 (0.59)					

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	106.10.6. 專案小組初步建議意見	106.12.12. 專案小組初步建議意見	108.6.4. 專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫					
(3)	計畫區南側，油三用地周邊之市十一、停三及公二十用地；公十八用地北側之文小五用地	市場用地 (0.13)	住宅區 (0.13)	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，本次檢討變更為住宅區。 2. 停三用地經本府交通局評估已無使用需求建議釋出，本次檢討變更為住宅區。 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，併同取得公二十及文小五用地。 4. 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。	本案修正通過，並請依下列修正： 1. 修正市場用地及道路用地變更為商業區，並新增油三用地及其北側人行步道變更為商業區。 2. 本案屬跨區整體開發地區，得視變案全案之財務可行性，酌予調整變更內容及面積與併同修正變更理由。並視整體開發財務可行性，優先考量將西側道路用地納入取得開闢。 理由：採納人陳第 22 案及 23 案之意見，並考量本區位毗鄰商業區，爰修正市場用地、道路用地及新增油三用地、人行步道變更為商業區。	—	1. 修正通過。原方案併同取得之文小用地(五)，請剔除已取得之部分土地。 2. 配合上述修正方案及整體開發之財務可行性，調整併同取得之公共設施。	照專案小組初步建議意見通過，修正後內容詳附表 2。
		停車場用地 (0.08)	住宅區 (0.08)					
		公園用地 (0.20)	公園用地 (0.20)					
		文小用地 (0.22)	文小用地 (0.22)					
		道路用地 (0.02)	道路用地 (0.02)					

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	106.10.6. 專案小組初步建議意見	106.12.12. 專案小組初步建議意見	108.6.4. 專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫					
	(4) 計畫區西側，機一用地西側之機五用地	機關用地 (0.85)	住宅區 (0.46)	機五用地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。	本案請採納人陳第7案之機關使用需求，並檢討變更後住宅區與停車場用地之區位範圍及基地深度是否適宜等，修正方案後再提會討論。	修正通過，修正方案詳圖1，且整體開發範圍之機關用地優先指配供予公有地。	修正通過，並請依下列修正： 1. 本案停車場用地內多屬國有財產署土地，得視整體開發之財務可行性，不納入整體開發範圍或由公有地優先指配。 2. 請考量計畫道路開闢之可行性及配合重劃配地之需求，調整機關用地(五)西側之7M計畫道路納入整體開發之範圍。 3. 配合修正方案及整體開發之財務可行性，調整併同取得之公共設施。	照專案小組初步建議意見通過，修正後內容詳附表2及圖2-2。
			停車場用地 (0.39)					

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」係依市都委會決議修正後之編號。

附表 2 變更內容綜理表(依專案小組意見修正後內容)

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。	照專案小組初步建議意見通過。
2	3	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)	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。	照專案小組初步建議意見通過。
				道路用地 (0.06)		
			道路用地 (0.06)	住宅區 (0.06)		
3	4	(1) 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 (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。	照專案小組初步建議意見通過。
				市場用地 (0.70)		
				道路用地 (0.34)		
			公兒用地 (0.43)	公兒用地 (0.43)		
			公園用地 (公 16) (0.01)	公園用地 (公 16) (0.01)		
			文小用地 (文小 4) (0.08)	文小用地 (文小 4) (0.08)		

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		
3	4、 人 1	(2) 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；機九用地 南側之公二十 一用地	市場用地 (市 10) (0.73)	住宅區 (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及公二 十一用地。	照專案小組 初步建議意 見通過。
			公園用地 (公 14) (0.97)	公園用地 (公 14) (0.97)		
			公園用地 (公 21) (0.002)	公園用地 (公 21) (0.002)		
	4、 人 5、 人 22、 人 23	(3) 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 (0.13)	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已 無使用需求建議釋出，本次檢討 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。	照專案小組 初步建議意 見通過。
			加油站用地 (油 3) (0.15)	商業區 (0.15)		
			停車場用地 (停 3) (0.08)	住宅區 (0.08)		
			公園用地 (公 20) (0.20)	公園用地 (公 20) (0.20)		
			文小用地 (文小 5) (0.01)	文小用地 (文小 5) (0.01)		
			人行步道 (0.04)	商業區 (0.04)		
	4、 人 7	(4) 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 (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。	照專案小組 初步建議意 見通過。
				停車場用地 (0.22)		
			機關用地 (機 5) (0.11)			
		道路用地 (0.06)	道路用地 (0.06)			

註：「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。

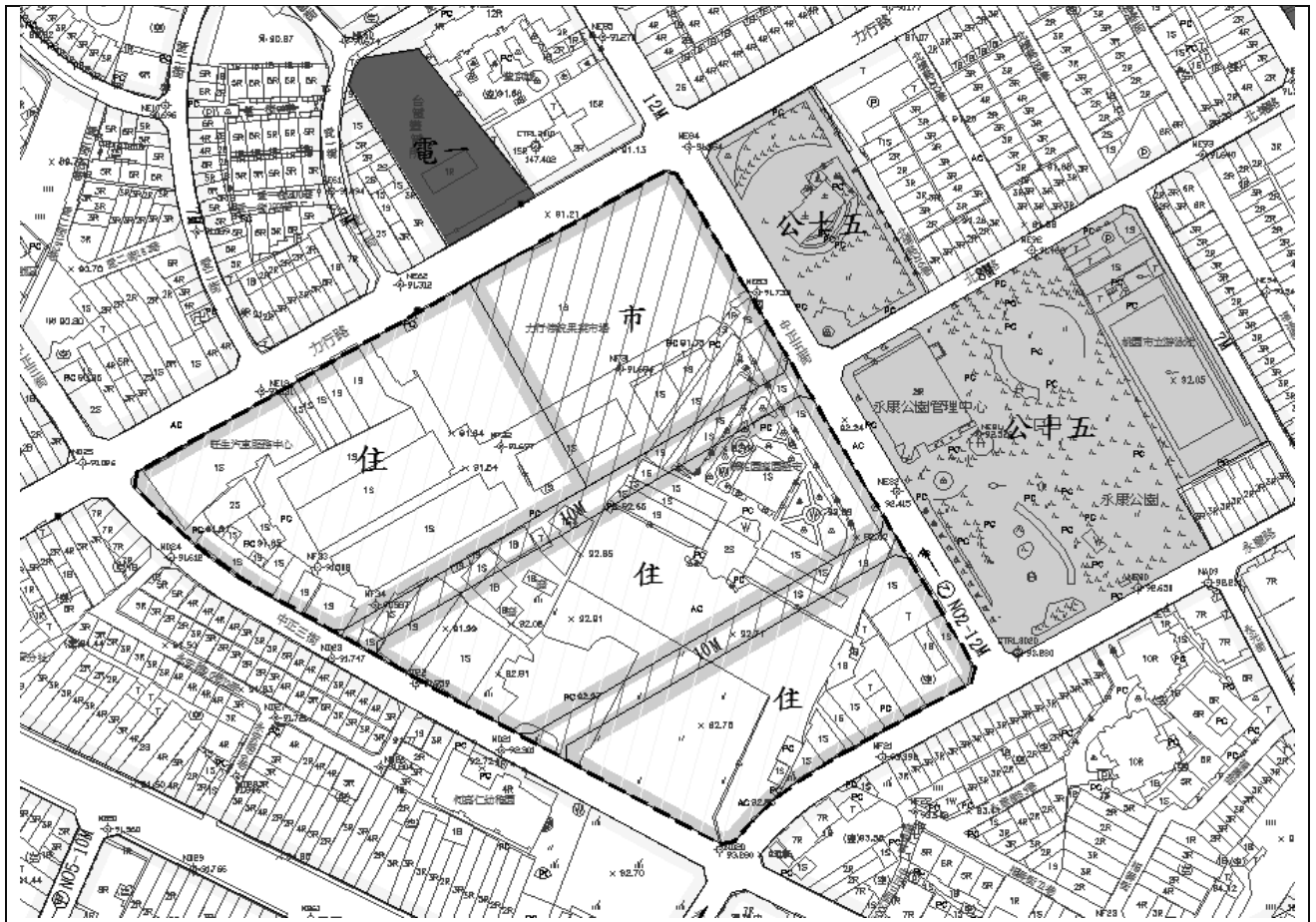
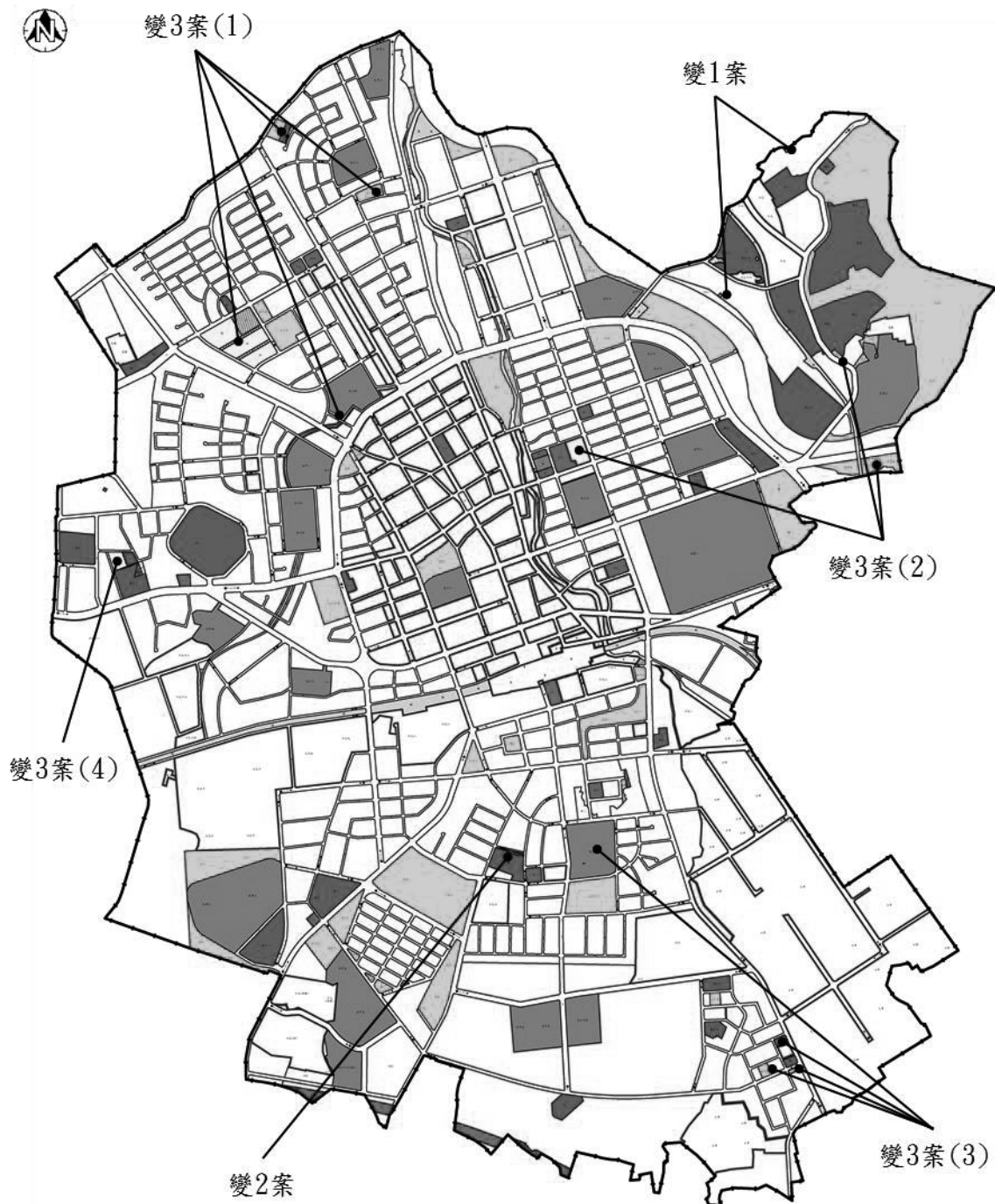


圖 2-1 「桃園市都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」
公展變更內容第 4-(1)修正後方案





附圖 2-3 變更位置示意圖(依專案小組初步建議意見修正)

附表3 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容	106.10.6. 專案小組初步建議意見	106.12.12. 專案小組初步建議意見	108.6.4. 專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	李光達市議員、李○銘 陳情位置：桃園區三聖段 484、485 地號	主旨：轉陳市民李輝銘陳情請求變更桃園市桃園區三聖段 484、485 兩筆土地地目，以為所有權人土地利用之權利，請查照辦理，惠復。 說明： 1. 旨揭兩筆土地前桃園市公所興闢成功公園，未經徵收逕將陳情人所有三聖段 484、485 兩筆土地劃設為公園用地，據陳情人主張該公園早已完工多年，使用範圍確定亦屬實。 2. 依土地法及政府興辦公共設施設立相關規定，應以不妨礙私權，爰陳情人主張明確，應將三聖段 484、485 兩筆土地地目變更以為所有權人處分及利用之權利。	—	建議不予採納。 理由： 陳情土地係屬公園用地(公 21)(成功公園)，現況僅餘 2 筆土地尚未開闢使用，面積約 0.0019 公頃，考量公園用地之完整性，故建議維持原計畫，納入本案市地重劃範圍一併取得。	—	照專案小組初步建議意見通過。
2	欣翔工程顧問有限公司 陳情位置：桃園區埔子段埔子小段 1766、1766-2 地號	主旨：陳情座落桃園區埔子段埔子小段 1766、1766-2 等兩筆土地，面積 3,701 m ² ，訴求解編，請查照。 說明： 1. 依據都市計畫法公共設施用地之檢討標準，公園兼兒童遊樂場用地面積若達設置標準，鑒請貴府單位納入徵收，倘若未達使用設置標準，鑒請貴府相關單位解除編定。 2. 依據都市計畫法第 26 條及第 27 條之 1 設置標準，土地持有人有權提出前兩項條款之申請。 3. 依據土地使用分區，民國 93 年 9 月 8 日之前為公園預定地，民國 93 年 9 月 8 日之後再次編定公園兼兒童遊樂場用地，詳附件一。 4. 本次陳情主因為是否能夠解編，依據都市計畫法第 27 條之 1 專案提出申請，是否可行，鑒請貴府相關	建議不予採納。 理由： 1. 該公園兼兒童遊樂場用地係屬 93.9.8. 公告實施之變更桃園市都市計畫(第二通盤檢討)案，為補充公園用地面積，爰變更部分機 7 用地為公兒用地。 2. 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	—	—	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情內容	106.10.6. 專案小組初步建議意見	106.12.12. 專案小組初步建議意見	108.6.4. 專案小組初步建議意見	市都委會決議
		單位能給予明確覆函，實感德便。	納入整體開發地區予以取得。			
3	何○文 陳情位置： 桃園區埔子段埔子小段1766、1766-2 地號	陳情理由： 1. 緣民國 64 年 10 月桃園縣政府編定之「南崁新市鎮都市計畫案」，陳情位置大約於民國 60 年以前即為都市計畫之住商用地，後於民國 93 年因當時都市計畫公兒用地不足，當時的桃園縣政府在第二次通盤檢討後，將部分機七變更為公兒用地，迄今仍未變更。 2. 本案陳情位置之土地，迄今皆未徵收並開闢為兒童遊樂設施之使用，對其本人非常了解市府對都市規劃及民眾福利之用心，但 40 幾年來遲遲未徵收，造成目前土地無法合法被有效利用，也嚴重影響到我個人權益，無法獲得合理補償，對其本人非常困擾。 建議事項： 1. 希望可以透過都市計畫公共設施用地通盤檢討時，能夠變更回住宅區、商業區或縮小徵收面積。 2. 未來在開發時本人承諾以公兒需求去做回饋，以補償本人多年受損之權益。	同第 2 案。	—	—	照專案小組初步建議意見通過。
4	代理人：簡○哲 陳情人：李○政等 30 人 陳情位置： 桃園區埔子段埔子小段體育場用地(體二用地)	主旨：為加速桃園區地利發展與使用，鑒請同意調整本桃園區埔子段埔子小段體育場二用地之都市計畫規劃內容，請鑒核。 說明： 1. 本計畫區位於桃園市都市計畫區，隸屬於桃園都市擴大修訂計畫案，並於民國 61 年 1 月 12 日公告主要計畫。 2. 本體育場用地座落於桃園區繁榮的區位，原定計畫將本區規劃為供學區所使用之體育場用地，然迄今	建議予以採納。 理由： 陳情內容已納入變更第 4-(1)案。	—	—	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情內容	106.10.6. 專案小組初步建議意見	106.12.12. 專案小組初步建議意見	108.6.4. 專案小組初步建議意見	市都委會決議
		44 年遲未見桃園市政府有任何推展，暫不論土地所有權人之權益，全區土地也因被劃為公共設施保留地之限建而閒置，無法有效利用，現況目前作為臨時市場與攤販使用，環境窳陋、破敗，無整體性，實質有礙本市都市觀瞻。 3. 鑒於，本計畫區位之重要，期待桃園市政府能夠正視本案之變更與開發，相信這將對於桃園區會是具有指標性之意義，為兼顧都市規劃之前瞻性及區域發展必要性與時效性，鑒請對此體二用地規劃解編，變更為適切當地使用之土地。 4. 期待桃園市體育局局長能夠了解地主之民意，多方傾聽地主之想法，為民眾發聲，做出適切的規劃，以為執政依據，自執政以來，戮力推動本市各類建設，實為桃園市民之福。吾等土地所有權人除殷殷期盼本計畫區早日規劃完善，地盡其利，更期待與局長、市長共同為大桃園地區之建設盡力，懇請調整本計畫內容及擬定細部計畫，鑒請以市地重劃開發，以加速地方建設。				
5	邱○銘 陳情位置： 桃園區桃鶯段市場用地(市十一用地)	主旨：配合公共設施保留地檢討變更作業原則，充分發揮土地效能，鑒請同意調整本桃園區桃鶯段市場十一用地之都市計畫規劃內容，請鑒核。 說明： 1. 緣自民國 74 年 7 月 17 日桃園市都市計畫(大樹林地區)細部計畫編定「市十一」用地，至今已逾 30 年之久。 2. 鑒於本案多年遲未開發利	建議予以採納。 理由： 陳情內容已納入變更第 4-(3)案。	—	—	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情內容	106.10.6. 專案小組初步建議意見	106.12.12. 專案小組初步建議意見	108.6.4. 專案小組初步建議意見	市都委會決議
		用，全區土地也因被劃為公共設施保留地之限建而閒置，鑒請貴局能以折繳代金或捐贈公共設施保留地之方式，由原編定之分區，透由回饋機制變更可供住宅或商業之用地。 3. 貴局自執政以來，戮力推動本市各類建設，實為桃園市之福，吾等土地所有權人期盼局長能夠多方傾聽地主想法為民眾發聲。鑒請對此「市十一」用地規劃解編，變更為適切當地使用之土地，引領桃園走向更進步及現代化城市。				
6	黃○星 陳情位置： 變更內容 明細表之 變 4 案(4)	對於「變更桃園市都市計畫」之檢討，是讓人民樂見政府實事求是之開明作為。本次建議，是就地方人文特色與需求，以提出本項意見表示，期待更符合地盡其用目的，其內容為： 1. 提出建議之變更案名：桃園區變 4 案(4)。參照第 44 頁機五、50、58 頁等圖式關於「停車場」用地之說明部分。 2. 該停車場預定編定位置，為政府已取得所有權，現編定為機關用地之土地，其位於桃園市桃園區守法路 60 巷與館後一街，附近為桃園市政府與公寓大廈林立之人口密集區，設置停車場，以解決人民停車需求，符合其目的性，亦不必為辦理徵收作業。但，此區里民之活動中心闕無，且如要再找一宗適當土地為活動中心，幾乎不可能。如以停車場與人民活動中心之性質均屬「公共使用」，建議將此土地編定增加為「里民活動中心、停車場」之綜合性規劃為其使用編定，以盡土地最大使	建議不予採納。 理由： 里民活動中心係屬停車場立體多目標允許使用項目，後續開闢時，再依實際需求考量設置。	—	—	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情內容	106.10.6. 專案小組初步建議意見	106.12.12. 專案小組初步建議意見	108.6.4. 專案小組初步建議意見	市都委會決議
		用效益。 3. 細部計畫可增加列記： (1) 地下三層停車場 (2) 地上為里民活動中心，包含里辦公室、會議中心及健康中心。				
7	內政部國土測繪中心 陳情位置： 變更內容明細表之變 4 案(4)	本部國土測繪中心為協助貴市辦理地籍圖重測工作，歷年配合貴府地政局規劃，由該中心北區第二測量隊於桃園市龍潭區、大溪區或平鎮區等辦理重測地區租賃房舍，以就近辦理當年度重測工作。該中心於民國 103 年為業務需要，報奉行政院核准撥用座落貴市桃園區法政段 920 地號(機五用地)、同段 805 建號建物及北側獨棟平房，作為該中心地籍資料庫桃園分庫及北區第二測量隊辦公廳舍使用；其中北側獨棟平房部分，並於 106 年度編列預算整修，以因應 107 年度人員進駐需求，並減少因租賃房舍之租金支出。因確仍有公務使用需求，爰鑒請前揭桃園區法政段 920 地號國有土地北側擬變更為停車場用地部分，仍維持機關用地。	併變 4-(4)案研處。	建議酌予採納。 理由： 1. 考量內政部國土測繪中心仍有公務使用需求及機關用地使用範圍之完整性，保留法政段 920 地號內之北側獨棟平房為機關用地。 2. 整體開發範圍之機關用地優先指配供予公有地。	—	照專案小組初步建議意見通過。
8	長遠國際法律事務所 陳情位置： 變更內容明細表之變 4 案(4)	說明： 1. 本函依本所當事人林子謙、林茂坤委託之意旨辦理。 2. 查系爭法政段 1100 地號土地，最初所有權人原有近 1,800 坪之面積，然於民國 70 年間，政府以「土地改革紀念館員工宿舍預定地」名義徵收其中 744 坪，即現在之法政段 1101 地號土地，該 1101 地號土地常年荒廢無用，合先敘明。 3. 次查 台端於 106 年 7 月 19 日之說明會中，稱欲再無償徵收本所當事人所有之 1100 地號土地之 45%，以	建議不予採納。 理由： 陳情位置涉及機關用地(五)變更案，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。	—	—	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情內容	106.10.6. 專案小組初步建議意見	106.12.12. 專案小組初步建議意見	108.6.4. 專案小組初步建議意見	市都委會決議
		規劃停車場設施，然若以此徵收，則 1100 地號餘下之 55%土地，倘所有權人欲出售，須以公告現值之 30%繳納增值稅，顯對於所有權人不利。又況且 1100 地號原為私人土地，70 年代業已徵收且荒廢無用已如前述，該次徵收以致人民個人資產減少，若以現 1100 地號僅餘之約千坪土地，以 45%計算本次徵收面積，則「一地二徵收」，顯不符現代公平與民主之理念，也未能保障人民私有財產，且已侵害人民對於私有財產之所有權。 4. 是以本所當事人即 1100 地號之所有權人希冀 台端考量「一地一徵收」之公平性，倘若真的要徵收 1100 地號土地，則應以最原始之土地總面積 1,800 坪做為本次徵收 45%依據，並納入第一次已徵收之 744 坪土地，即兩次徵收共占原始土地 1,800 坪之 45%。 5. 總上所述，希冀 台端能重新規劃土地徵收方式與條件，並參酌以上說明與意見，函請桃園市都市計畫委員會納入考量。 6. 相應函達，敬請查照具覆。				
9	徐○宏 陳情位置： 桃園區東國段 530 地號	陳情理由： 1. 市十用地已是可蓋建地（容積率 240%），為何還要參與市地重劃變更為住宅區。 2. 本市場用地(市十)位於桃園市中心，四周都有道路，為何還要負擔公共設施 36.64%，這樣合理嗎？ 3. 本市場用地緊鄰商業區，且可作商業使用，變更住宅區是使用價值變低，而且分回面積只有當初的 55%左右，有失合理。	併變 4-(2) 案研處。	建議不予採納。 理由： 1. 本次檢討係為解決公共設施保留地無法徵收取得開闢之問題，考量周邊土地使用之相容與適宜性予以變	—	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情內容	106.10.6. 專案小組初步建議意見	106.12.12. 專案小組初步建議意見	108.6.4. 專案小組初步建議意見	市都委會決議
		4. 本計畫案中負擔比例係實價登錄交易價格預估(14~26 萬/坪)，實際上本市場用地附近建地買價都有 40~60 萬/坪，如果 26 萬可以買到請承辦介紹。 5. 本市場用地(市十)以前有申請過都市更新概要及多目標，請問地主可以續辦嗎？ 6. 本案市場用地(市十)與公十四為同案處理，兩地交易價格落差大，怎可以分配一樣比例。 建議事項： 1. 本市場用地(市十)讓地主用都市更新方式續辦。 2. 本市場用地(市十)參與市地重劃，免去負擔公共設施。 3. 本市場用地(市十)容積率已是 240%，變更為住宅區容積率會是多少，希望變更為商業區。 4. 本計畫案中負擔交易價格預估(14~26 萬/坪)，此價格與實際交易價格落差太大，重新評估。 5. 市十與公十四屬不同分區，容積也不同，如同甲建與農地，分配比例應有所差異。 6. 本市場用地(市十)維持原計畫，不參與市地重劃。		更為住宅區，以整體開發方式併同取得其他需保留之公共設施用地。 2. 有關市地重劃負擔、分回比例及相關補償、預估地價等，應依相關法令規定辦理並以實際辦理時為準。		
10	陳○祥 陳情位置： 變更內容 明細表之 變 4 案 (2)-市 10	陳情理由： 1. 重劃負擔比率過高：因無相鄰或近鄰公共設施開發規劃與工程施作。 2. 使用強度降低：原容積率 240%，變更後不升反降。 3. 平均地權條例第 58、60 條及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法。 4. 有合法建築物：市地重劃實施辦法 14 條。 建議事項： 1. 開發主體：增列人民自辦	併變 4-(2)案研處。	同第 9 案。	—	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情內容	106.10.6. 專案小組初步建議意見	106.12.12. 專案小組初步建議意見	108.6.4. 專案小組初步建議意見	市都委會決議
		重劃。 2. 重劃負擔比率過高：因有合法建築物，應予降低重劃負擔。 3. 地上物拆遷補償費用過低：應經估價程序及相關法令辦理。 4. 變更為商業區。 5. 增公共住宅予已交換或優購。				
11	陳○欽 陳情位置： 變更內容 明細表之 變 4 案 (2)-市 10	同第 10 案。	併變 4-(2)案 研處。	同第 9 案。	—	照專案小組 初步建議意 見通過。
12	簡○永 陳情位置： 變更內容 明細表之 變 4 案 (2)-市 10(桃園區 東國段 530 地號)	陳情理由： 1. 重劃主體：惟桃園市政府，恐有違公平公開原則。 2. 重劃負擔比率過高：因無近鄰或相鄰公共設施開發與同案公十四併案，違反比例原則。 3. 平均地權條例第 58、60 條及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法。 建議事項： 1. 開發主體：增列人民自辦重劃。 2. 重劃負擔比率過高：桃園市桃園區東國段 531 地號公有地為河川地，應列入抵充面積。 3. 變更為商業區。 4. 增列獎勵誘因及安置辦法。	併變 4-(2)案 研處。	同第 9 案。	—	照專案小組 初步建議意 見通過。
13	陳○佑 陳情位置： 變更內容 明細表之 變 4 案 (2)-市 10(桃園區 東國段 253、254、 525 地號)	1. 桃園區東國段 253 地號：陳情內容同人陳編號 12 案。 2. 桃園區東國段 254 地號： (1)陳情理由： A. 重劃負擔比率過高：因無相鄰或近鄰公共設施開發規劃與工程施作。 B. 使用強度降低：原容積率 240%，變更後不升反降。 C. 平均地權條例第 58、60 條	併變 4-(2)案 研處。	同第 9 案。	—	照專案小組 初步建議意 見通過。

編號	陳情人	陳情內容	106.10.6. 專案小組初步建議意見	106.12.12. 專案小組初步建議意見	108.6.4. 專案小組初步建議意見	市都委會決議
		及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法。 D. 有合法建築物：市地重劃實施辦法 14 條。 (2)建議事項： A. 增列人民自辦重劃。 B. 重劃負擔比率過高：因有合法建築物，應予降低重劃負擔。 C. 地上物拆遷補償費用過高：應經估價程序及相關法令辦理。 D. 變更為商業區。 3. 桃園區東國段 525 地號： (1)陳情理由：市地重劃實施辦法第 29、30 條：重劃後負擔太高，原合法建築物所有權，分配後無法達到最小分配面積，會流離無所居。 (2)建議事項：依原計畫維持市場用地。				
14	李○禎 陳情位置： 變更內容 明細表之 變 4 案 (2)- 市 10(桃園區 東 國 段 530 地號)	陳情理由： 1. 重劃負擔比率過高：因無相鄰或近鄰公共設施開發規劃與工程施作。 2. 使用強度降低：原容積率 240%，變更後不升反降。 3. 平均地權條例第 58、60 條及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法。 4. 有合法建築物：市地重劃實施辦法 14 條。 建議事項： 1. 開發主體：增列人民自辦重劃。 2. 重劃負擔比率過高：因有合法建築物，應予降低重劃負擔。 3. 地上物拆遷補償費用過高：應經估價程序及相關法令辦理。 4. 變更為商業區。 5. 增公共住宅予已交換或優購。	併變 4-(2)案研處。	同第 9 案。	—	照專案小組初步建議意見通過。
15	陳○如 陳情位置：	同第 14 案。	併變 4-(2)案研處。	同第 9 案。	—	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情內容	106.10.6. 專案小組初步建議意見	106.12.12. 專案小組初步建議意見	108.6.4. 專案小組初步建議意見	市都委會決議
	變更內容明細表之變 4 案(2)- 市 10(桃園區東國段 528 地號)					見通過。
16	陳○宏 陳情位置：變更內容明細表之變 4 案(2)- 市 10(桃園區東國段 528 地號)	陳情理由： 1. 重劃負擔比率過高：因無相鄰或近鄰公共設施開發規劃與工程施作。 2. 使用強度降低：原容積率 240%，變更後不升反降。 3. 平均地權條例第 58、60 條及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法。 4. 有合法建築物：市地重劃實施辦法 14 條。 5. 市地重劃實施辦法第 29、30 條：重劃後負擔太高，原合法建築物所有權，分配後無法達到最小分配面積，流離無所居。 建議事項： 1. 開發主體：增列人民自辦重劃。 2. 重劃負擔比率過高：因有合法建築物，應予降低重劃負擔。 3. 地上物拆遷補償費用過高：應經估價程序及相關法令辦理。 4. 變更為商業區。 5. 增公共住宅予已交換或優購。 6. 依原計畫維持市場用地。	併變 4-(2) 案研處。	同第 9 案。	—	照專案小組初步建議意見通過。
17	陳○瑩 陳情位置：變更內容明細表之變 4 案(2)- 市 10(桃園區東國段 528 地號)	同第 16 案。	併變 4-(2) 案研處。	同第 9 案。	—	照專案小組初步建議意見通過。
18	陳○霖 陳情位置：	同人 12、16 案。	併變 4-(2) 案研處。	同第 9 案。	—	照專案小組初步建議意見通過。

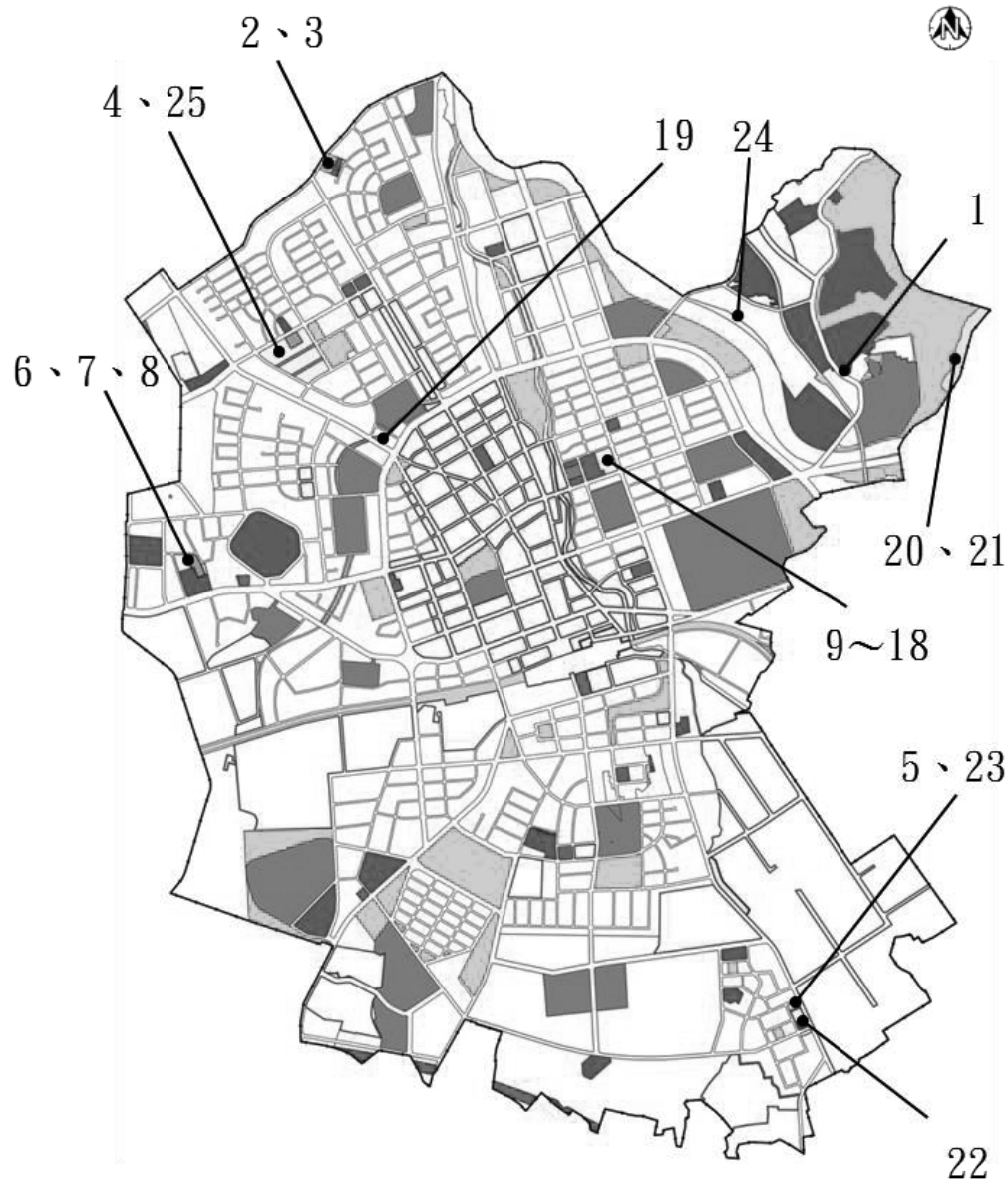
編號	陳情人	陳情內容	106.10.6. 專案小組初步建議意見	106.12.12. 專案小組初步建議意見	108.6.4. 專案小組初步建議意見	市都委會決議
	變更內容明細表之變 4 案(2)- 市 10(桃園區東國段 528 地號)					見通過。
19	呂○賢等 10 人 陳情位置：桃園區埔子段埔子小段 2151-2 地號	我們是成功國小預定用地，埔子段埔子小段 2164-4 地主，在參與跨區市地重劃的同時，吾等另有一塊在附近埔子段埔子小段 2151-2 之排水(公共)用地，可否一起併入市地重劃之範圍內。 建議將 2151-2 公共排水用地改為道路用地，一方面可改善該地區髒亂、交通與治安問題。	—	建議不予採納。 理由： 本次專案檢討辦理目的，係為解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，陳情土地部分為河川區，建議後續配合河川區整治計畫，併同檢討。	—	照專案小組初步建議意見通過。
20	陳○正 陳情位置：龜山區新路坑段 654-21、654-20、654-18、654-6 地號	陳情理由： 1. 根據本次公展之地形圖及現況，陳情地號長期遭政府設置步道、涼亭、景觀台等設施，自民國 61 年起未遭徵收卻成為公園使用之一部分。本次變更驟然由公園用地變更為保護區，影響土地所有權人權益。 2. 綜觀變更理由：「經檢討該用地現況已開闢為虎頭山公園使用，未取得土地位於計畫範圍邊界處，與非都市土地相鄰，本次檢討予以變更為保護區」。陳情土地未與非都市土地相連，且依變更理由，規劃單位明知陳情土地已開闢為虎頭山公園使用，政府長期未依大法官釋字第 400 號之精神，對陳情土地因公益而特別犧牲其財產上之利益，積極辦理徵收給予補償，反而僅以位於邊	併變 2 案研處。	建議不予採納。 理由： 1. 陳情位置屬都市外圍地區，其毗鄰土地為林口特種區之保護區，且尚無法納入整體開發範圍，予以變更為毗鄰之使用分區。 2. 有關占用設置步道、涼亭、觀景台等相關設施，建議後續可向主管機關單位申請，	建議酌予採納。 理由： 考量現況尚有步道及涼亭等設施，本案維持為公園用地，以利私有地容積移轉及徵收。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情內容	106.10.6. 專案小組初步建議意見	106.12.12. 專案小組初步建議意見	108.6.4. 專案小組初步建議意見	市都委會決議
		界處之理由，即將土地變更為保護區，顯有牴觸憲法、違反公平原則之嫌。 3. 若通盤檢討不願反對將陳情土地變更為保護區，請政府需立即拆除步道、涼亭、觀景台等相關設施，或針對該設施所占地號實施徵收，否則貿然變更為保護區後，對於未來土地所有權人產生之稅負，應由政府全部負擔。 建議事項： 1. 若通盤檢討變更為保護區，請政府需立即拆除步道、涼亭、觀景台等相關設施，或針對該設施所占地號徵收。 2. 維持原公園用地，並對土地所有權人長期犧牲財產上的利益，立即辦理徵收補償。 3. 查本次公共設施通盤檢討，多處未開闢公共設施以跨區市地重劃方式辦理整體開發，若政府長期漠視土地所有權人權益，未辦理徵收或補償，陳情人要求以同樣方式併入跨區市地重劃範圍。		並依相關規定辦理。		

編號	陳情人	陳情內容	106.10.6. 專案小組初步建議意見	106.12.12. 專案小組初步建議意見	108.6.4. 專案小組初步建議意見	市都委會決議
21	蔡林○美 陳情位置： 龜山區新 路坑段 654-6、 654-17、 654-18、 654-19、 654-20、 654-21 地 號	陳情理由：陳情土地屬公共設施保留地之公園預定地，政府長期因各種理由，遲遲未徵收開發，導致我們地主也長期無法使用這些土地。如今政府卻要把我們的土地編定為保護區，讓我們的權益大大受損，其他同樣是編定公共設施保留地之公園預定地，他們的土地就可以編定為住宅區，而我們的土地卻編定為保護區，這種差別待遇，實在無法接受。 建議事項： 1. 希望市政府能夠把我們的土地同樣編定住宅區。 2. 如無法達成以上條件，請市政府依法徵收我們土地。 3. 我們地主堅決不願意我們的土地編定為保護區。	併變2案研處。	建議不予採納。 理由： 陳情位置屬都市外圍地區，其毗鄰土地為林口特定期區之保護區，且尚無法納入整體開發範圍，予以變更為毗鄰之使用分區。	建議酌予採納。 理由： 考量現況尚有步道及涼亭等設施，本案維持為公園用地，以利私有地容積移轉及徵收。	照專案小組初步建議意見通過。
22	邱○桂 陳情位置： 桃園區桃 鶯段 533、 534 地號	陳情理由： 1. 桃鶯段 533 地號緊鄰住都大飯店，住都大飯店係國際型大飯店，每日住宿該飯店的國際商務與旅遊的人士非常多，其旁邊設有一個加油站，觀瞻與安全有巨大影響，其旁如有商業用地規劃，對國際人士消費，必有很大的便利性，對附近生活品質，更能大大的提升。 2. 桃鶯段 534 地號部分土地夾雜於 533 地號與 532-6 地號(該土地現編為商業區，住都飯店用地)間，該巷道實無存在必要。 建議事項： 1. 懇請將加油站用地(油 3)變更為商業區。 2. 桃鶯段 534 地號部分土地，道路用地變更為商業區。	建議予以採納。 理由： 1. 計畫區周邊1.5公里範圍內，共有4處加油站，位於國道2號交流道附近，且陳情人亦無經營加油站之需求，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，建議將加油站用地(油 3)變更為商業區。 2. 該人行步道用地配	—	—	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情內容	106.10.6. 專案小組初步建議意見	106.12.12. 專案小組初步建議意見	108.6.4. 專案小組初步建議意見	市都委會決議
			合上開之採納意見，一併配合調整為商業區。 3. 後續視整體開發財務可行性，優先考量將西側道路用地納入取得開闢。			
23	吳陳○美 陳情位置： 桃園區桃鶯段 529、530 地號	陳情理由： 1. 桃鶯段 529 地號土地緊鄰住都大飯店，住都大飯店係國際型大飯店，每日住宿該飯店的國際商務與旅遊的人士非常多，其旁如有商業用地規劃，對國際人士消費，必有很大的便利性，對附近生活品質，更能大大提升。 2. 桃鶯段 530 地號部分土地夾雜於 529 地號與 531 地號(該土地現編為商業區，住都飯店用地)間，該巷道實無存在必要。 建議事項： 1. 懇請將市場用地(市 11)變更為商業區。 2. 桃鶯段 530 地號部分土地，道路用地變更為商業區。	建議予以採納。 理由： 1. 考量周邊整體住宅及商業發展之情形，及南側加油站用地同意變更為商業區，建議將市場用地(市 11)一併調整為商業區。 2. 該人行步道用地配合原市 11 變更為住宅區，似已無留設之需求，爰建議一併配合調整變更為商業區。 3. 後續視整體開發財務可行性，優先考量將西側道路用地納入取得開	—	—	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情內容	106.10.6. 專案小組初步建議意見	106.12.12. 專案小組初步建議意見	108.6.4. 專案小組初步建議意見	市都委會決議
			關。			
24	李○智 陳情位置： 桃園區三元段 996 地號	桃園區三元段 996 地號土地，於民國 61 年 1 月 12 日劃入「桃園市都市計畫區」內，使用分區為「農業區及電路鐵塔用地」，惟前開電路鐵塔已未見蹤跡，早已拆除多年，而前後鄰近之土地也無保留電路鐵塔，應無上下連接串連的使用必要，因此陳情准予將桃園區三元段 996 地號使用分區，更正為「農業區」。建議事項： 請依據檢附資料或請派員會勘後，將本桃園區三元段 996 地號使用分區更正為「農業區」，讓現況符合「地用合一」。	建議予以採納。 陳情內容業已納入變更第 1 案。	—	—	照專案小組初步建議意見通過。
25	李○乾 陳情位置： 變 4-(1) 體二用地	有關變 4-(1)案之體二用地變更為停車場用地之位置，建議移至西側中間臨中正三街處。	—	—	建議不予採納。 理由： 1. 體育場用地(二)現況為力行市場之攤販集中場，考量現況仍有市場需求，調整原方案之停車場用地為市場用地。 2. 未來之停車需求可由市場用地透過公共設施多目標方式提供。	照專案小組初步建議意見通過。



附圖 3 公民或團體陳情意見位置示意圖

公開展覽草案

附件四、內政部都市計畫委員會 109 年 10 月 27 日

第 979 次會議紀錄

公開展覽草案

內政部都市計畫委員會第 979 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 10 月 27 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 107 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇

花兼副主任委員敬群代

（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：翁國軒

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 978 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件

第 1 案：新北市政府函為「變更金山都市計畫（修訂教育休閒專用區附帶條件）案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

第 3 案：桃園市政府函為「變更桃園市都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

第 4 案：桃園市政府函為「變更小烏來風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）案」。

第 5 案：彰化縣政府函為「變更北斗都市主要計畫（都市計畫圖重製檢討）案」。

第 6 案：嘉義縣政府函為「變更朴子都市計畫（部分公園用地、農業區為道路用地及部分河川區為道路用地兼供河

公開展覽草案

第 3 案：桃園市政府函為「變更桃園市都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經桃園市都市計畫委員會 108 年 7 月 24 日第 35 次會審議通過，並准桃園市政府 108 年 10 月 30 日府都計字第 1080271646 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

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、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會王前委員秀娟（召集人）、彭委員光輝、張委員梅英、洪委員啟東、邱前委員英浩、王委員靚琇等 6 人組成專案小組，於 108 年 12 月 26 日及 109 年 4 月 9 日召開 2 次專案小組會議，獲致具體建議意見，案經桃園市政府以 109 年 10 月 13 日府都計字第 1090257306 號函送修正計畫書、圖及處理情形對照表到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及桃園市政府 109 年 10 月 13 日府都計字第 1090257306 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本計畫區案名請檢視計畫書前後內容是否一致性或誤

公開展覽草案

植，另本計畫區名稱建議請納入後續通盤檢討研議調整。

二、有關公共設施用地包括變電所用地、私立社教用地、私立醫療用地及私立學校用地，考量其權屬如非屬公共設施用地，請市府研議妥適之全市性處理原則，納入後續階段辦理，以資完備。

【附錄】本會專案小組出席委員初步建議意見(彙整 108 年 12 月 26 日、109 年 4 月 9 日 2 次會議)：

本計畫區係屬桃園市政府函報桃園生活圈等 9 處都市計畫範圍，經本會專案小組聽取全案變更通案性原則及態樣，陸續將已完成審議之都市計畫區提請大會審議，本案建議除下列各點外，其餘照桃園市政府核議意見通過，並請市政府以對照表方式補充處理情形及修正計畫書（修正部分請加劃底線）、圖後，提請委員會審議。

一、依本部 102 年 11 月 29 日「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，首要工作應核實檢討計畫人口，故請就上位計畫人口分派、人口成長趨勢預測、開發總量容納人口等檢討分析後，詳予補充本案計畫人口之合理性，作為檢討調整計畫人口之依據。

二、有關本案檢討變更通案性原則，請依下列意見修正納入計畫書。

（一）本次辦理公共設施用地專案通盤檢討，係全盤性檢討計畫區內所有公設用地，其檢討處理樣態應考量整體公平性、一致性並顧及民眾權益等，提出相關具體可行檢討方案，並請詳予檢視是否仍有未處理之公設用地，避免遺漏損及民眾權益。

公開展覽草案

- (二) 請依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」列表補充說明本次檢討各類公共設施用地處理原則；本次檢討採整體開發方式辦理，又分為跨區整體開發及單獨整體開發，除請說明整體開發範圍劃設策略及整體開發總負擔比例評估原則外，並將跨區整體開發辦理原則以及個別變更回饋原則詳予補充，納入計畫書敘明。
 - (三) 本次檢討公共設施用地倘納入其他案件辦理者，請補充說明其變更內容，以保障土地所有權人權益。
 - (四) 有關未開闢之計畫道路納入整體開發部分，除因應整體開發區出入通行及指定建築線需要外，請考量納入道路範圍合理性、公益性、必要性及地主權益等面向後研擬具體可行策略，並納入跨區整體開發辦理原則敘明。
 - (五) 整體開發範圍劃設：整體開發單元第 2 點修改如下：「考量可建築土地之區位零散及併同取得公共設施用地之開闢效益，以同一都市計畫區辦理跨區整體開發為原則；惟為重劃開發執行之彈性，得於都市計畫再公開展覽後，視實際需要予以劃分開發單元，並提送內政部都市計畫委員會審議通過後再行辦理。」
 - (六) 另為加速整體開發地區之發展，劃設整體開發範圍周邊未開闢之計畫道路，建議請主管單位配合整體開發作業時程，優先編列經費進行開闢。
- 三、為減少對周邊環境之衝擊，請詳予補充說明本次開放空間型之公共設施用地（公園綠地等）檢討變更之衝擊減緩措施及調整策略。並請補充變更前後平均每人享有公園綠地、廣場、兒童遊戲場及體育場實際開闢面積等資料，以瞭解居住水準之變化。
- 四、請補充檢討成果與效益、整體開發地區劃設情形、整體檢討效益等內容，納入計畫書敘明。
- 五、本案計畫書載明待徵收取得公共設施保留地預定期程為 130 年，該段文字除請修正「本案計畫書載明待徵收及協議價購取得公共設施保留地預定期程為 130 年」，另為確保土地所有

公開展覽草案

權人權益，有關預定期程部分請配合國土計畫修正。

六、變更內容涉及以市地重劃方式開發者，應依本會 103 年 9 月 30 日第 836 次會議決議之下列通案性處理原則辦理，以配合整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行：

- (一) 請於桃園市都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、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 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請都市計畫擬定機關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，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，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。

七、其他及應補充事項：

- (一) 有關公共設施取得開闢情形，請補充未取得已開闢資料，公共設施用地檢討構想亦請配合變更內容檢核修正。
- (二) 檢討後無使用需求之公共設施用地請補充相關主管機關同意文件。
- (三) 實施進度及經費表所載列公共設施用地，請釐清後修正。
- (四) 本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，應另案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，則應再提會討論。

八、變更內容明細表：詳如表 1。逾期及逕向內政部陳情意見綜理表：詳如后表 2。

公開展覽草案

表 1、變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備 註	本會專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
1	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。		本案除請補充台電公司相關同意資料外，其餘照市政府核議意見通過。
2	3	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)	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。		照市政府核議意見通過。
				道路用地 (0.06)			
3	4	(1) 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 (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。	變 3 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。	照市政府核議意見通過。
				市場用地 (0.70)			
				道路用地 (0.34)			
			公兒用地 (0.43)	公兒用地 (0.43)			
			公園用地 (公16) (0.01)	公園用地 (公16) (0.01)			
			文小用地 (文小4) (0.08)	文小用地 (文小4) (0.08)			

公開展覽草案

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
3	4、人1	(2) 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；機九用地南側之公二十一用地	市場用地 (市10) (0.73)	住宅區 (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及公二十一用地。	變3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。	本案除公21用地部分併逾期及逕向內政部陳情意見綜理表編號第1案辦理外，其餘照市政府核議意見通過。
			公園用地 (公14) (0.97)	公園用地 (公14) (0.97)			
			公園用地 (公21) (0.002)	公園用地 (公21) (0.002)			
	4、人5、人22、人23	(3) 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 (0.13)	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已無使用需求建議釋出，本次檢討變更為住宅區。 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。	變3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。	本案除請補充說明停車場規模適宜性、停車供需情形及後續處理措施及改善對策外，其餘照市政府核議意見通過。
			加油站用地 (油3) (0.15)	商業區 (0.15)			
			停車場用地 (停3) (0.08)	住宅區 (0.08)			
			公園用地 (公20) (0.20)	公園用地 (公20) (0.20)			
			文小用地 (文小5) (0.01)	文小用地 (文小5) (0.01)			
			道路用地 (人行步道) (0.04)	商業區 (0.04)			

公開展覽草案

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
3	4、人 7	(4) 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 (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。	變3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。	照市政府核議意見通過。
				停車場用地 (0.22)			
				機關用地 (機5) (0.11)			
			道路用地 (0.06)	道路用地 (0.06)			

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 2、逾期及逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	市府研析意見	本會專案小組初步建議意見
逕 1	李○銘 陳情位置： 桃園區三聖段 484、485 地號(部分公 21)	一、本人所有之住宅用地桃園區三聖段 484-1、485-1 地號，早年部分土地「即 484、485 地號」被劃入成功公園用地，多年前成功公園已開闢完畢但完全未使用 484 及 485 地號亦未完成徵收，目前公園矮牆完全按照原分割前 484、485 地號之地界砌建。484、485 地號荒廢至今，礙於使用分區問題，本人無法照原先規	建議酌予採納。 理由： 1. 本案所陳變更土地使用分區一事，前於本市都委會決議：「未便採納。理由：陳情土地係屬公園用地(公 21)(成功公園)，現況僅餘 2 筆土地尚未取得開闢，面積約 0.0019 公頃，考量公園用地之完整性，故建議維持原計畫，納入本案市地重劃範圍一併取得。」。 2. 惟陳情人本次再提出陳情	照市政府研析意見。

公開展覽草案

編號	陳情人及 陳情位置	陳情內容	市府研析意見	本會專案小 組初步建議 意見
		劃將其納入原始基地範圍蓋住宅使用，每年還要繳稅。 二、被劃入公園用地之 484 及 485 地號地形狹長且面積僅有 5.75 坪，對此已完成開闢之公園根本毫無助益。況且此公園位於遊客眾多的虎頭山風景區山腳下，鮮有民眾會來此處，成功公園其實是蚊子公園。 三、綜上所述，希望政府能將 484、485 地號使用分區改回住宅用地，還地於民，實現土地正義。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。	並敘明：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。爰建議本案如經工務單位確認將前開土地變更為住宅區，不致影響現行已開闢公園之完整性，且陳情人願依本次通案性規定採繳交代金方式辦理，則酌予採納變更為住宅區。 3. 如陳情人不同意以第 2 點方式辦理，則建議照第 1 點說明，維持原計畫，納入本案市地重劃範圍一併取得。	

變更桃園市都市計畫
(公共設施用地專案通盤檢討)書

承 辦	
主 管	

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 109 年 12 月