

公開展覽草案

變 更 石 門 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 110 年 6 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	變更石門都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	1. 都市計畫法第 26 條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款	
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， 刊登民國 102 年 12 月 25 日聯合報。
	公 開 展 覽	第 1 次：自民國 106 年 9 月 28 日起公告 30 日，刊登 106 年 9 月 28、29、30 日中國時報。 第 2 次：
	公 開 說明會	第 1 次：民國 106 年 10 月 20 日假龍潭區婦 幼館及大溪區公所舉辦說明會。 第 2 次：
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 10 月 21 日 第 39 次會議審議通過
	內政部	內政部都市計畫委員會 110 年 4 月 27 日 第 989 次會議審議通過

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	6
參、都市計畫圖重製	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	38
陸、開發方式辦理原則	39

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	42
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	54
肆、檢討成果與效益	63

第五章 實質計畫檢討

壹、變更內容	65
貳、檢討後計畫內容	69

第六章 實施進度與經費

壹、公共設施用地取得方式	74
貳、市地重劃可行性評估	75

附件一 內政部都市計畫委員會會議紀錄

附件二 桃園市都市計畫委員會會議紀錄

附件三 市地重劃可行性評估同意函

附件四 變 1~5 案發展現況、土地權屬、擬定時間等說明資料

公开展覽草案

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	生態遊憩生活圈國小用地分布示意圖	46
圖 4-3	生態遊憩生活圈國中用地分布示意圖	48
圖 5-1	變更位置示意圖	67
圖 6-1	本案重劃範圍及計畫內容示意圖	77

表 目 錄

表 2-1	計畫區都市計畫辦理歷程一覽表	5
表 2-2	現行都市計畫土地使用面積表	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 108 年底人口數一覽表	16
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

公开展覽草案

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	42
表 4-2	生態遊憩生活圈國小用地需求推估表	45
表 4-3	中生態遊憩生活圈國中用地需求推估表	47
表 4-4	中生態遊憩生活圈公共設施需求檢討彙整表	50
表 4-5	公共設施用地整體檢討處理樣態彙整表	54
表 4-6	計畫區公共設施用地檢討構想表	60
表 4-7	計畫區公共設施檢討成果統計表	63
表 5-1	變更內容明細表	65
表 5-2	變更內容面積增減表	68
表 5-3	檢討前後土地使用計畫面積表	70
表 5-4	檢討後公共設施用地需求分析表	72
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	72
表 5-6	檢討後公共設施用地明細表	73
表 6-1	實施進度與經費表	74
表 6-2	本案重劃範圍公私有土地面積統計表	75
表 6-3	本案重劃範圍土地使用計畫面積表	76
表 6-4	列入共同負擔之公共設施用地面積表	78
表 6-5	重劃總費用估算表	78

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「逾數十年不取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題，內政部於民國 102 年 11 月擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，積極協助地方政府辦理都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

本計畫區位於桃園市龍潭區及大溪區交界處，計畫範圍東至台三乙線以東約 1,000 公尺及南苑、後池地區，西至石門水庫管理局，北至中山科學研究院，南至石門水庫洩洪道，包括龍潭區佳安里、三坑里、大平里及三林里等部分土地及大溪區義和里部分土地，計畫面積為 933.92 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

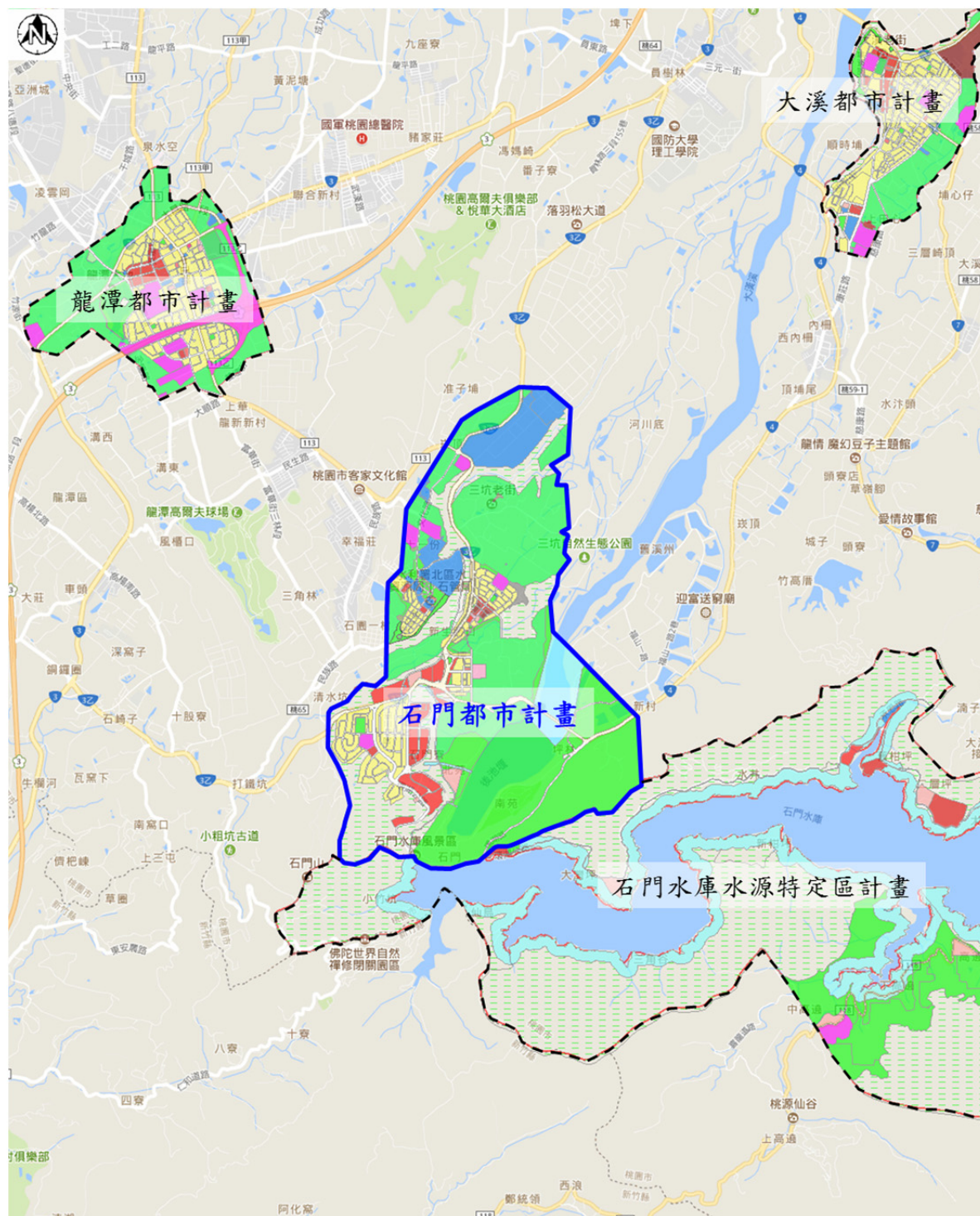


圖 1-2 計畫區位置及範圍示意圖

第二章 現行都市計畫概述

壹、辦理歷程

本計畫區於民國 50 年 11 月 16 日公告實施，並於民國 73 年 11 月 1 日第一次通盤檢討案發布實施，民國 91 年 6 月 7 日第二次通盤檢討發布實施，其後共辦理 9 次個案變更。

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	石門都市計畫案	50 年 11 月 16 日台(50)內地字第 68056 號
2	石門都市變更計畫圖案	57 年 1 月 1 日省府(56)8 府建四字第 55285 號
3	石門都市計畫十一分及淮子埔區申請廢除原計畫變更為營區案	58 年 5 月 1 日桃府建土字第 27485 號
4	石門都市主要幹道拓寬變更計畫案	59 年 12 月 4 日府建都字第 101208 號
5	石門都市計畫未設定區變更為風景區案	64 年 3 月 6 日桃府建都字第 14075 號
6	擬定石門都市計畫(高地區)細部計畫案	69 年 2 月 22 日(69)府建都字第 13826 號
7	變更石門都市計畫(通盤檢討)案	73 年 11 月 1 日(73)府建都字第 141339 號
8	變更石門都市計畫部分(住宅區、商業區、旅遊區、風景區、營區、保護區、遊樂區、綠地、停車場、廣場、國民旅社區為道路用地、及道路用地變為綠地學校用地案	76 年 6 月 27 日(76)府建都字第 89727 號
9	變更石門都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案	80 年 3 月 28 日(80)府工都字第 53951 號
10	變更石門都市計畫(部份保護區為自來水事業用地)案	81 年 6 月 8 日(81)府工都字第 90763 號
11	變更石門都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)變更內容綜理表第三、四案說明書	82 年 12 月 16 日(82)府工都字第 245837 號
12	變更石門都市計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案	84 年 6 月 20 日(84)府工都字第 119237 號
13	變更石門都市計畫(第二次通盤檢討)案	91 年 6 月 7 日府城鄉字第 9101223502 號
14	變更石門都市計畫(部分保護區、綠地用地、污水抽水站用地為環保設施用地)案	91 年 12 月 5 日府城鄉字第 9102578382 號
15	擬定石門都市計畫(原部份機二十七機關用地變更為旅館區)細部計畫案	94 年 6 月 6 日府城鄉字第 940147139 號

公開展覽草案

編號	變更計畫名稱	發布日期文號
16	變更石門都市計畫（部份農業區、風景區、污水抽水站用地為自來水事業用地；部分河川區為河川區兼供自來水事業使用）案	94 年 6 月 15 日府城鄉字第 9401490371 號
17	變更石門都市計畫（部分道路用地為住宅區）案	94 年 9 月 16 日府城鄉字第 9402436032 號
18	變更石門都市計畫（部分風景區、遊樂區、保護區、停車場用地為水利事業用地及部分旅館區、道路用地為水利事業用地（兼供道路使用）案	96 年 8 月 24 日府城鄉字第 0960270341 號
19	變更石門都市計畫（部分農業為自來水事業用地）	97 年 4 月 30 日府城鄉字第 0970126623 號
20	變更石門都市計畫（部分綠地為環保設施用地）案	97 年 12 月 10 日府城鄉字第 0970406892 號
21	變更石門都市計畫（部分住宅區及國民旅社區為電路鐵塔用地）案	98 年 3 月 24 日府城規字第 0980098049 號
22	修訂石門都市計畫（土地使用分區管制要點土地及建築物使用類別）案	98 年 4 月 7 日府城規字第 0980118260 號
23	變更石門都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）案計畫	100 年 1 月 20 日府城都字第 1000019990 號

資料來源：整理自桃園市政府都市發展局。

貳、現行計畫概要

一、計畫年期及計畫人口

現行計畫以民國 100 年為計畫目標年；現行計畫之計畫人口為 12,000 人。

二、土地使用計畫

原計畫以既有集居地區為基礎，並配合既有聚落，劃設多處住宅區，同時依據現況發展，劃設商業區、風景區、旅館區、國民旅社區、農業區與保護區等土地使用分區。

三、公共設施計畫

原計畫劃設機關用地 13 處、國小用地 3 處、國中用地 1 處、私立泉僑中學校地 1 處、公園用地 3 處、公園兼兒童遊樂場用地 1 處、廣場用地 1 處、廣場兼停車場用地 1 處、停車場用地 6 處、零售市場用地 2 處、自來水事業用地 1 處、發電廠用地 1 處、污水抽水站用地 3 處、環保設施用地 1 處、水利事業用地及綠地用地等公共設施用地。

公開展覽草案

四、道路系統計畫

(一)聯外道路

1. 主要聯外道路：台三乙省道(I-1、I-2 及 I-4)及台四號省道(I-6 及 I-7)，分別通往龍潭、石門水庫及大溪等地區。
2. 次要聯外道路：I-3、I-5 及 I-8 等，通往石門水庫。

(二)區內道路

配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為 30 公尺、20 公尺、15 公尺、12 公尺、10 公尺、8 公尺、6 公尺及 4 公尺等。

參、都市計畫圖重製

原石門都市(第二次通盤檢討)計畫圖，為民國八十四年測量之一千分之一比例尺傳統圖資地形圖，為提供精度較佳且符合現況之計畫圖，於民國九十三年以數化及數值地測方式修測一千分之一比例尺數值地形圖，作為本次通盤檢討作業之基本圖。

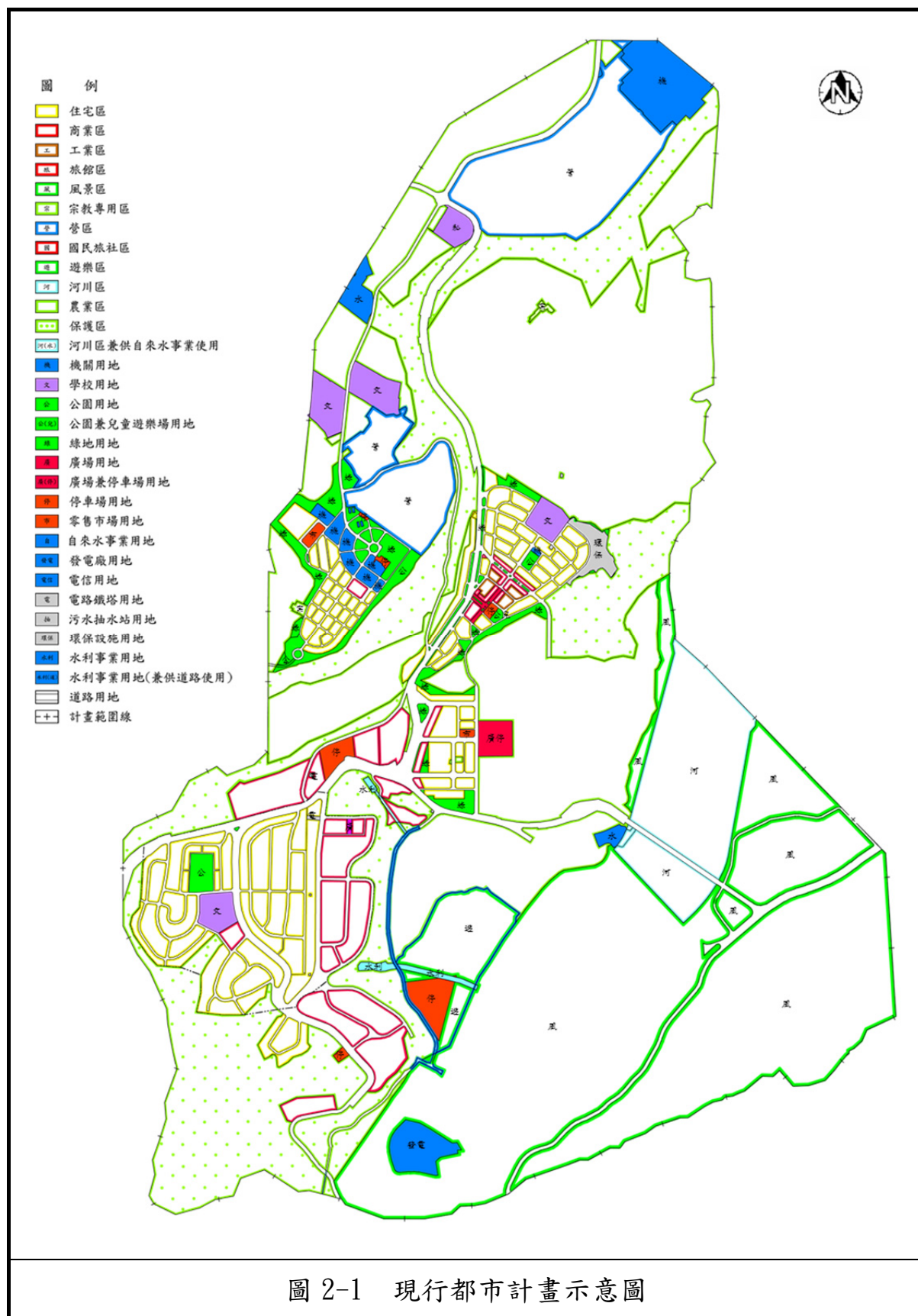
本計畫區之重製作業依照原都市計畫、樁位圖及樁位成果資料，並參酌地籍圖重新轉繪計畫線；另部分都市計畫線無樁位成果者，以都市計畫圖或由現行都市計畫書、圖上所記載之地號或決議事項轉繪。本次檢討計畫圖重製轉繪係依上述轉繪原則為之。

公開展覽草案

表 2-2 現行都市計畫土地使用面積表

項目		重製前 計畫面積 (公頃)	重製增 減面積 (公頃)	重製後		
				計畫面積 (公頃)	占都市發 展用地面 積比例	占計畫總 面積比例
土地 使用 分區	住宅區	62.73	-0.49	62.24	22.49%	6.66%
	傳統住宅區	0.06	-0.02	0.04	0.01%	0.00%
	商業區	3.94	-0.67	3.27	1.18%	0.35%
	工業區	0.95	0.00	0.95	0.34%	0.10%
	旅館區	25.02	0.70	25.72	9.29%	2.75%
	風景區	213.80	-1.29	212.51	-	22.75%
	宗教專用區	0.71	0.06	0.77	0.28%	0.08%
	營區	50.57	-0.26	50.31	18.18%	5.39%
	國民旅社區	5.44	0.04	5.48	1.98%	0.59%
	遊樂區	13.92	-0.13	13.79	-	1.48%
	河川區	36.27	0.17	36.44	-	3.90%
	農業區	239.40	1.45	240.85	-	25.79%
	保護區	162.70	-9.10	153.60	-	16.45%
	河川區兼供自來水事業使用	0.22	0.00	0.22	0.08%	0.02%
	小計	815.73	-9.54	806.19	53.84%	86.32%
公共 設施 用地	機關用地	11.78	0.27	12.05	4.35%	1.29%
	學校用地	11.60	-0.04	11.56	4.18%	1.24%
	公園用地	4.55	0.05	4.60	1.66%	0.49%
	公園兼兒童遊樂場用地	0.20	0.00	0.20	0.07%	0.02%
	綠地	12.16	0.01	12.17	4.40%	1.30%
	廣場用地	0.41	-0.02	0.39	0.14%	0.04%
	廣場兼停車場用地	2.01	0.05	2.06	0.74%	0.22%
	停車場用地	4.95	0.00	4.95	1.79%	0.53%
	零售市場用地	0.62	0.02	0.64	0.23%	0.07%
	自來水事業用地	3.00	-0.24	2.76	1.00%	0.30%
	發電廠用地	4.29	-0.02	4.27	1.54%	0.46%
	電路鐵塔用地	0.17	-0.01	0.16	0.06%	0.02%
	污水抽水站用地	0.01	0.00	0.01	0.00%	0.00%
	環保設施用地	2.17	-0.03	2.14	0.77%	0.23%
	道路用地	57.83	8.61	66.44	24.01%	7.11%
	水利事業用地	2.20	-0.04	2.16	0.78%	0.23%
	水利事業用地(兼供道路使用)	0.92	0.25	1.17	0.42%	0.13%
	小計	118.87	8.86	127.73	46.16%	13.68%
都市發展用地面積		268.51	-0.68	276.73	100.00%	—
都市計畫總面積		934.60	-0.68	933.92	—	100.00%

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



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，極西為新屋區蠔殼港，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

彙整全國國土計畫、修正全國區域計畫、桃園市國土計畫、桃園縣區域計畫(草案)、桃園航空城計畫等計畫摘要與對本案之影響如後表所示。

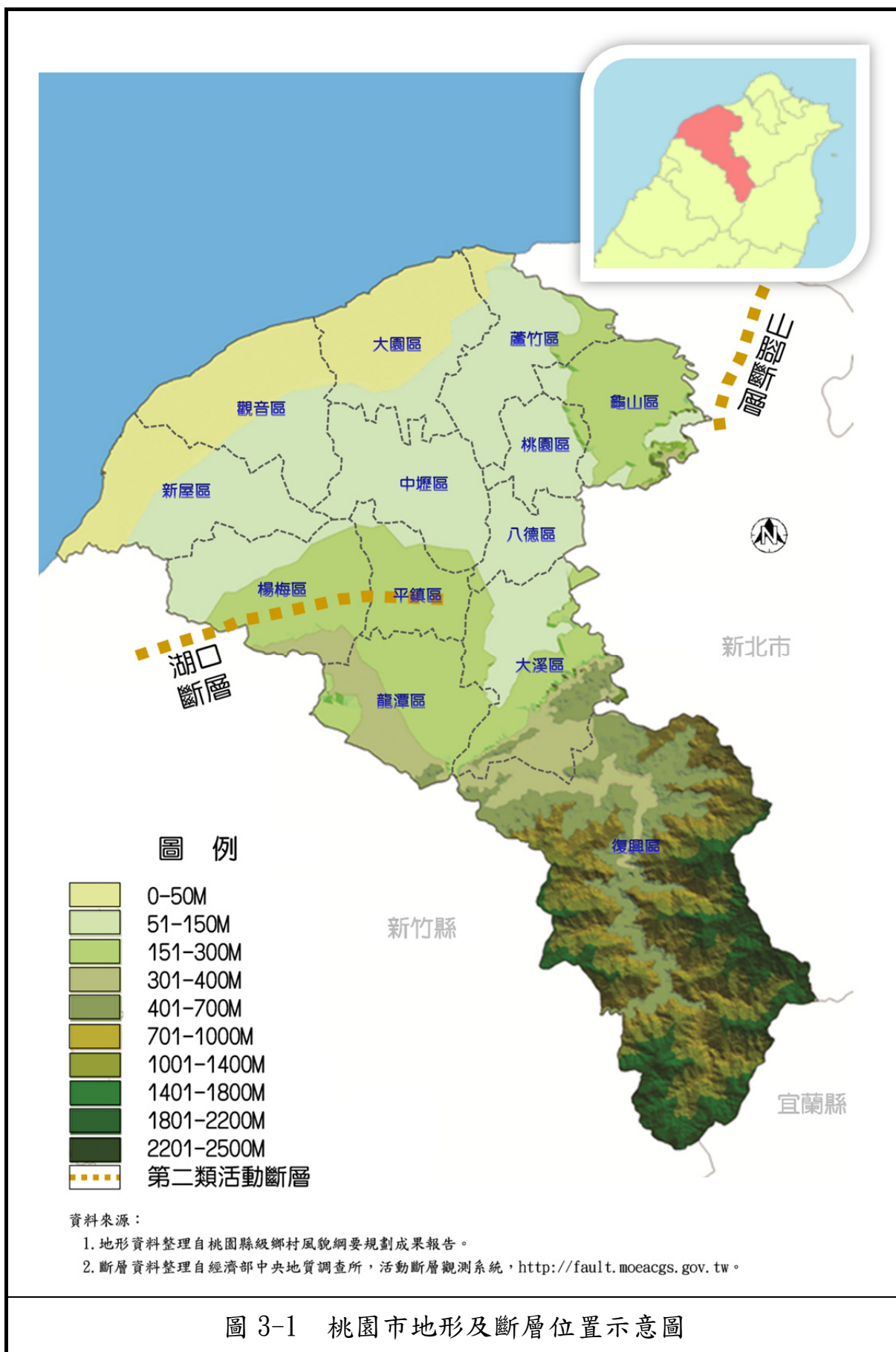
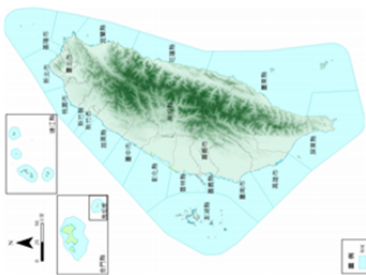
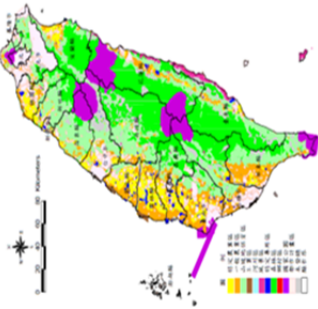
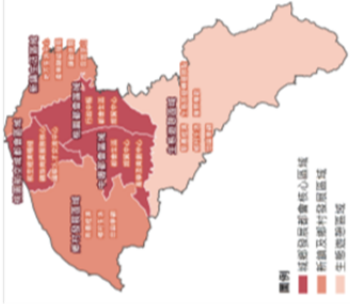
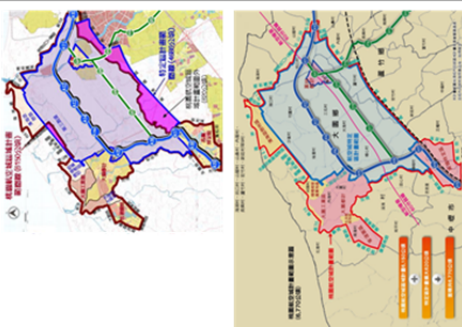


表3-1 上位及相關計畫彙整表

計畫名稱	全國國土計畫	修正全國區域計畫	桃園市國土計畫	桃園縣區域計畫(草案)	桃園航空城計畫
說明	● 研擬氣候變遷調適策略，並指明適宜發展與不適宜發展的區位及研訂土地使用的原則。 ● 計畫年期：民國 125 年。 ● 計畫重點 1. 加強國土保育保安 2. 加強農地維護管理 3. 因應未來發展需求 4. 強化空間計畫指導 5. 尊重原民傳統文化 	● 配合國土計畫法之空間架構，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。 ● 計畫年期：民國 115 年。 ● 以國土資源保育觀點全面落實土地使用管理。 	● 依循全國國土計畫指示事項，提出綜合性與前瞻性之空間發展目標與計畫，指導全市實質空間發展及使用管制。 ● 計畫年期：民國 125 年。 ● 計畫人口：250 萬人。 ● 桃園市空間發展將朝三核心大都會發展。 	● 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。 	● 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	● 評估合理公共設施服務水準，明定優先開發之公共設施之區位及開發期程，多元方式確保公共設施提供。 ● 不符發展所需之公共設施保留地，應予檢討及變更，並透過整體開發方式，加速土地活化。	● 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。 ● 預估 115 年桃園市人口為 222 萬人。	適性規劃六大生活圈： 1. 桃園都會生活圈 2. 中壢都會生活圈 3. 桃園航空城都會生活圈 4. 新鎮生活圈 5. 鄉村發展生活圈 6. 生態遊憩生活圈	● 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	● 桃園航空城之開發，將形塑創新區域核心價值之國際門戶，並促進同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。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。

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	發布日期
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 2 月 29 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 2 月 29 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 2 月 29 日
8	擬定桃園縣楊梅市草湳坡段埔心小段 33-114 地號等 11 筆土地(埔心營區)都市更新地區都市更新計畫案	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更新地區都市更新計畫案	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
15	擬定桃園市桃園區舊城區周邊地區都市更新計畫案	民國 108 年 10 月 18 日
16	擬定桃園市桃園區埔子段埔子小段 2039-6 地號及埔子段埔子小段 4-33 地號等 27 筆土地都市更新計畫案	民國 109 年 6 月 9 日

資料來源：整理自桃園市政府住宅發展處。

公开展覽草案

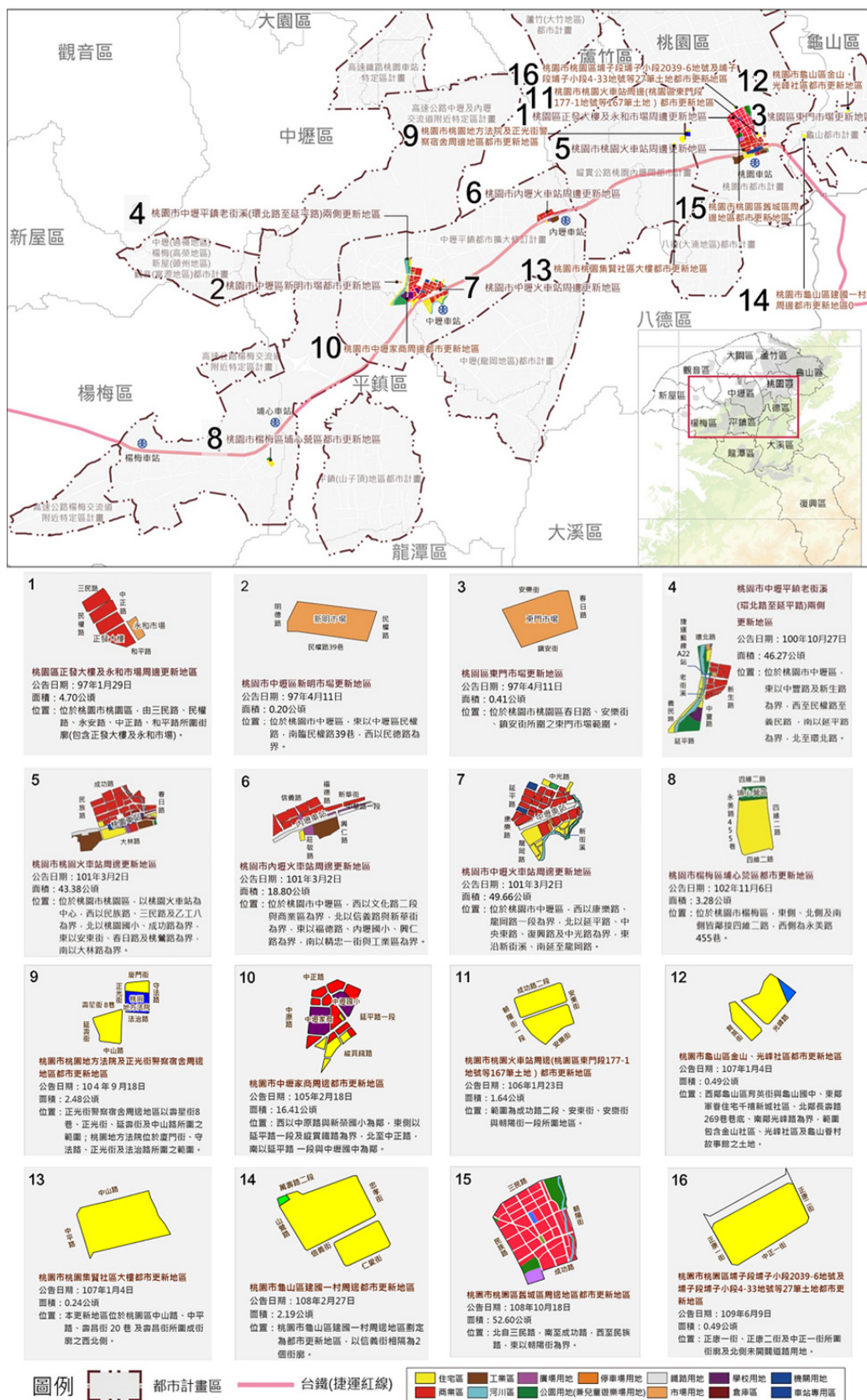


圖 3-2 桃園市已公告實施之都市更新地區分布示意圖

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 109 年底已達 2,268,807 人(約為全國人口數之 9.63%)，人口密度約 1,923 人/平方公里，民國 91 年至 109 年間人口平均成長率為 1.32%，高於全國(0.26%)。

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(%)
91	22,520,776	0.51	1,792,603	1.65
92	22,604,550	0.37	1,822,075	1.62
93	22,689,122	0.37	1,853,029	1.67
94	22,770,383	0.36	1,880,316	1.45
95	22,876,527	0.46	1,911,161	1.61
96	22,958,360	0.36	1,934,968	1.23
97	23,037,031	0.34	1,958,686	1.21
98	23,119,772	0.36	1,978,782	1.02
99	23,162,123	0.18	2,002,060	1.16
100	23,224,912	0.27	2,013,305	0.56
101	23,315,822	0.39	2,030,161	0.83
102	23,373,517	0.25	2,044,023	0.68
103	23,433,753	0.26	2,058,328	0.69
104	23,492,074	0.25	2,105,780	2.25
105	23,539,816	0.20	2,147,763	1.95
106	23,571,227	0.13	2,188,017	1.84
107	23,588,932	0.08	2,220,872	1.48
108	23,603,121	0.06	2,249,037	1.25
109	23,561,236	-0.18	2,268,807	0.87
平均	-	0.26	-	1.32

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

公開展覽草案

口居桃園市之冠，人口數約為全市五分之一(至民國 109 年底人口數為 457,245 人，占桃園市 20.15%)。中壢區、平鎮區為桃園市發展歷程較早之行政區，至民國 109 年底人口數為分別為 422,471 人及 228,611 人，占桃園市 18.62%、10.08%。

以民國 109 年底桃園市各行政區比較，性別比以復興區 116.89 為高，新屋區 113.42 居次，最低者為桃園區 93.59，次低為中壢區 96.06，再次為蘆竹區 97.88 及平鎮區 97.98。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 109 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	457,245	20.15%	93.59
中壢區	422,471	18.62%	96.06
平鎮區	228,611	10.08%	97.98
八德區	209,202	9.22%	98.91
大溪區	95,664	4.22%	103.34
楊梅區	175,142	7.72%	100.73
蘆竹區	167,060	7.36%	97.88
大園區	93,887	4.14%	103.60
龜山區	164,398	7.25%	98.47
龍潭區	124,408	5.48%	99.34
新屋區	49,333	2.17%	113.42
觀音區	69,032	3.04%	107.22
復興區	12,354	0.54%	116.89

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

109 年底桃園市人口密度約為 1,923 人/平方公里，高於臺灣地區的 651 人/平方公里。其中桃園區人口密度最高，為 13,137 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 375 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。

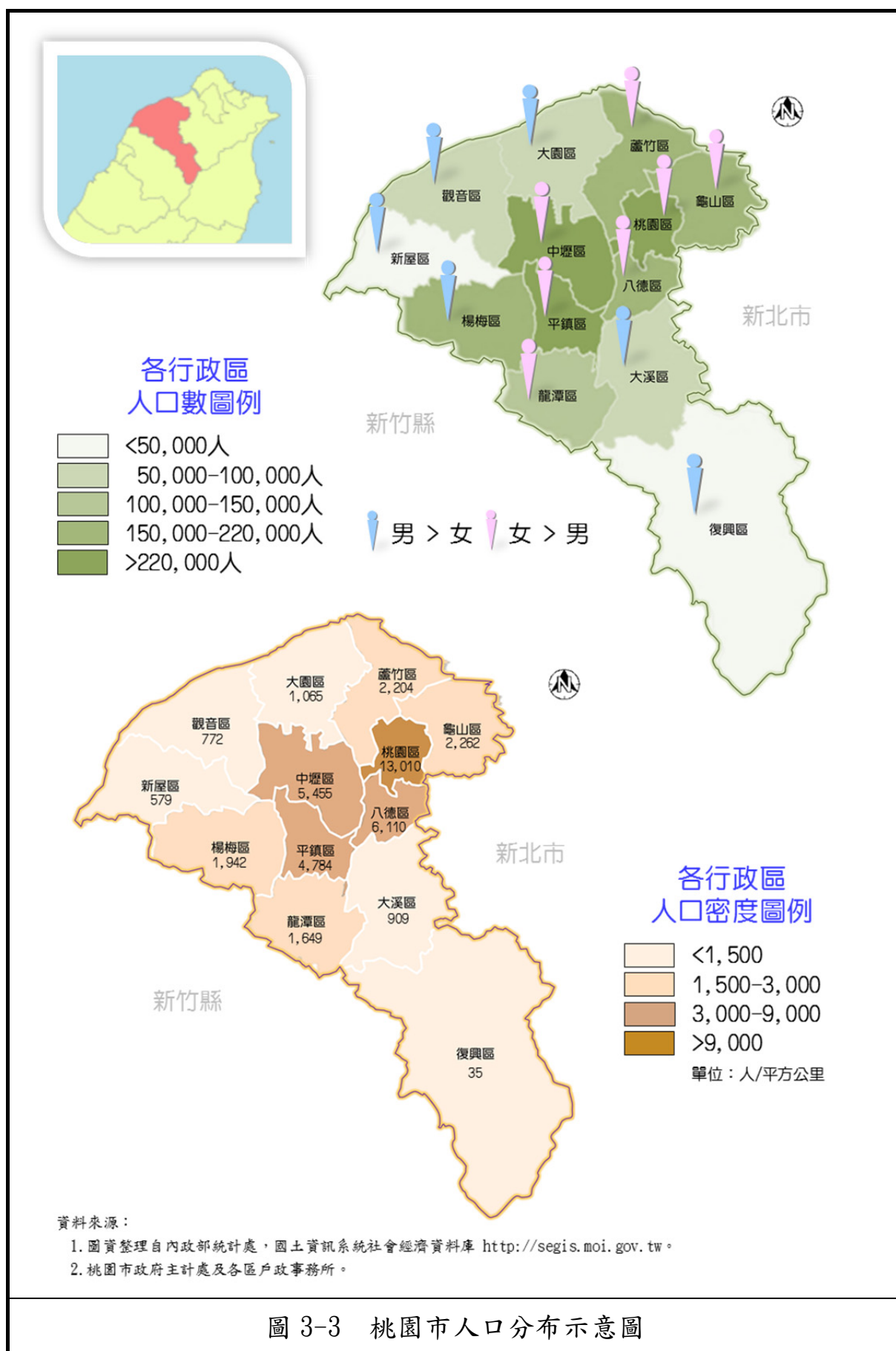


圖 3-3 桃園市人口分布示意圖

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 109 年底幼年人口數計 323,110 人，占總人口數之 14.24%，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 109 年底青壯年人口數計 1,653,638 人，占總人口數之 72.89%，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 109 年老年人口數計 292,059 人，占總人口數之 12.87%，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 37.20，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

公開展覽草案

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 (%)		
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
109	2,268,807	323,110	14.24	1,653,638	72.89	292,059	12.87	37.20	90.39

資料來源：整理自桃園市政府主計處。

(四)都市計畫地區人口發展

桃園市共計有 32 處都市計畫區，民國 91 年都市計畫地區現況人口數為 1,298,260 人，截至民國 108 年人口成長至 1,628,330 人。

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	1,976,441	1,465,977	74.17	510,464	25.83
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	2,058,321	1,530,256	74.34	528,065	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
108	2,249,037	1,628,330	72.40	620,707	27.60

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」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。

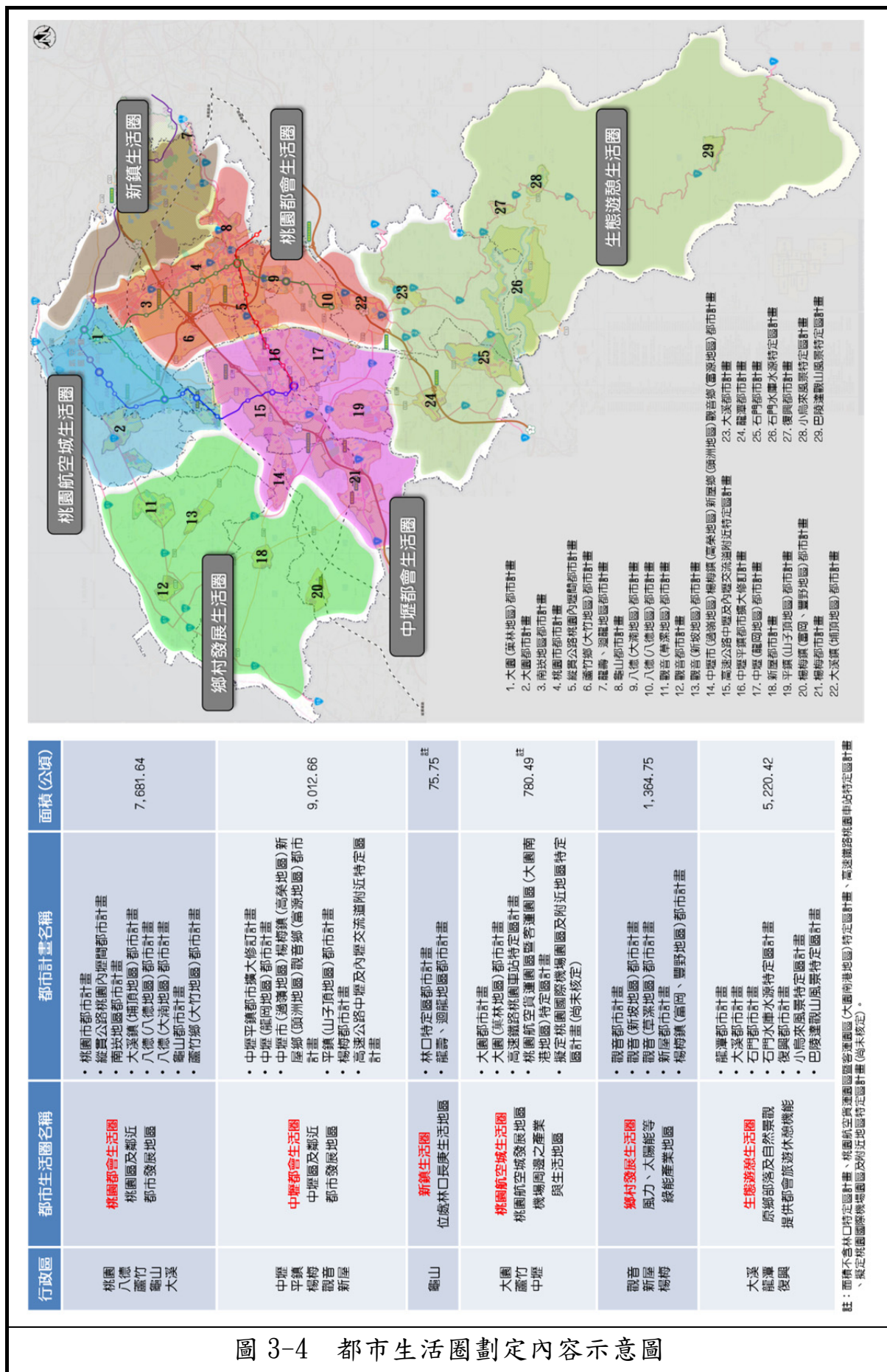


圖 3-4 都市生活圈劃定內容示意圖

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」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」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。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」，110 年 4 月。

(二)住宅用地供需總量

推計本市 125 年 250 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

公開展覽草案

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。依本計畫桃園、中壢、航空城三大都會生活圈集約發展構想，集約發展地區內都市計畫住宅用地缺額為 1,354.78 公頃，經估算本市 8 項重大開發計畫發展期程預估，至 125 年僅能提供約 797.86 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 556.92 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。

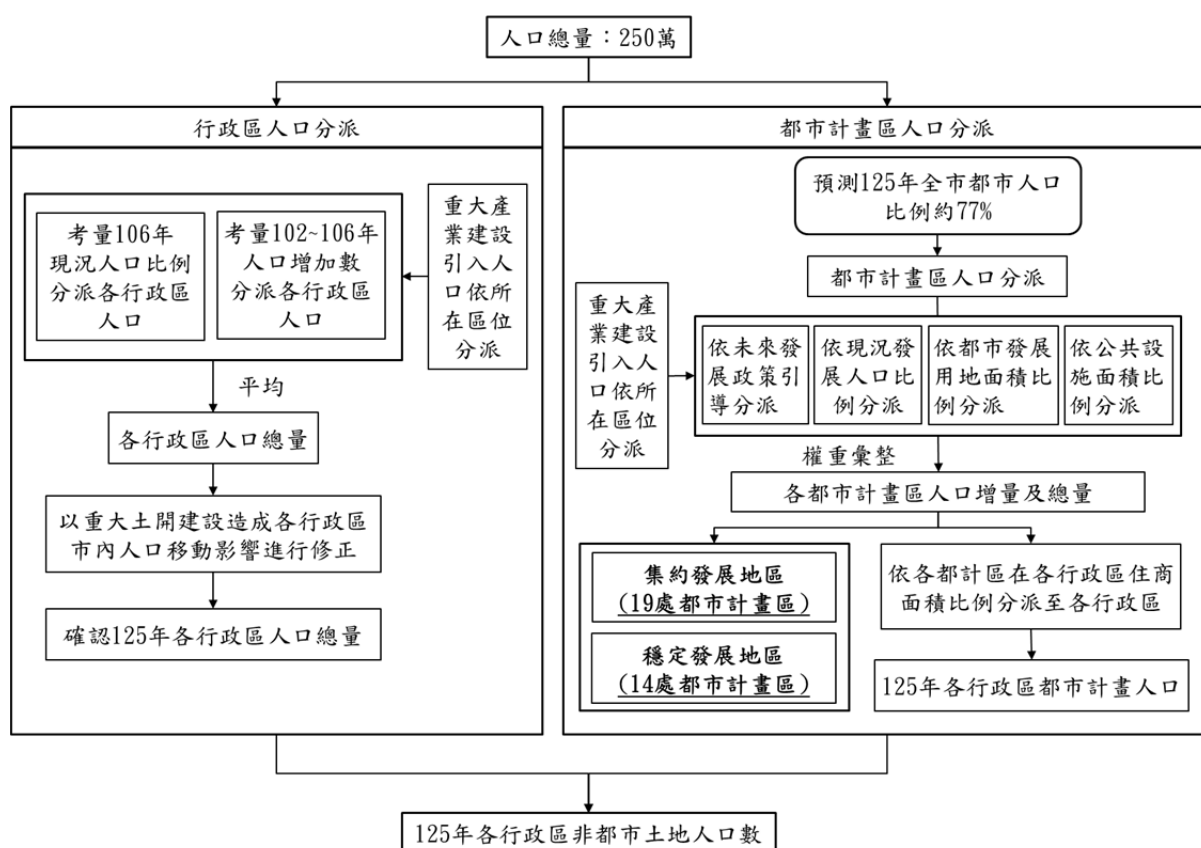


圖 3-5 桃園市人口增量分派流程示意圖

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	494,086	-879	493,207	+52,367
中壢區	405,216	457,022	+2,781	459,803	+54,587
平鎮區	224,219	251,439	-2,733	248,706	+24,487
八德區	198,074	228,989	-2,647	226,342	+28,268
楊梅區	167,639	190,055	-1,653	188,402	+20,763
大溪區	94,451	102,966	-1,321	101,645	+7,194
蘆竹區	161,912	194,735	+8,369	203,105	+41,193
大園區	89,281	120,293	+2,962	123,255	+33,974
龜山區	157,633	184,529	-1,778	182,751	+25,118
龍潭區	121,822	135,624	-1,259	134,365	+12,543
新屋區	48,953	53,012	-642	52,369	+3,416
觀音區	66,472	74,144	-963	73,181	+6,709
復興區	11,505	13,106	-237	12,869	+1,364
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」，110 年 4 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	15,295	9,520	15,300
	2	大園都市計畫	28,000	21,922	28,026	6,104	28,000
	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	21,823	19,545	21,800
	4	南崁地區都市計畫	280,000	284,150	302,837	18,687	302,800
	5	蘆竹(大竹地區)都 市計畫	32,000	23,285	31,603	8,318	31,600
	6	高速鐵路桃園車站 特定區計畫	60,000	12,531	50,847	38,316	50,800
	7	龜山都市計畫	50,000	61,040	64,524	3,484	64,500
	8	桃園都市計畫	200,000	163,934	199,551	35,617	199,600
	9	縱貫公路桃園內壢 間都市計畫	120,000	116,519	122,984	6,465	130,000
	10	中壢平鎮都市計畫	300,000	329,318	346,008	16,690	346,000
	11	高速公路中壢及內 壢交流道附近特定 區計畫	30,000	32,985	37,611	4,626	37,600
	12	八德(大湳地區)都 市計畫	80,000	78,122	82,826	4,704	82,800
	13	中壢(龍岡地區)都 市計畫	120,000	125,128	130,927	5,799	130,900
	14	八德(八德地區)都 市計畫	22,000	17,746	22,449	4,703	22,400
	15	四行政轄區(中 壢、楊梅、新屋、 觀音)都市計畫	25,000	18,570	25,165	6,595	25,200
	16	大溪(埔頂地區)都 市計畫	42,000	32,433	41,966	9,533	42,000
	17	平鎮(山子頂地區) 都市計畫	63,000	52,555	63,630	11,075	63,600
	18	楊梅都市計畫	135,000	86,801	129,965	43,164	130,000
	19	高速公路楊梅交流 道附近特定區計畫	7,000	7,551	8,369	818	8,400
合 計			1,639,000	1,472,643	1,726,406	253,763	1,733,300
穩 定 發	20	大溪都市計畫	22,500	19,958	22,366	2,408	22,400
	21	楊梅(富岡、豐野地 區)都市計畫	15,000	7,851	10,266	2,415	10,300

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	
展 地 區	22	林口特定區計畫 (桃園市部分)	78,700	62,108	72,265	10,157	72,300
	23	龍潭都市計畫	30,000	22,610	26,011	3,482	26,000
	24	新屋都市計畫	9,500	9,356	10,079	723	10,100
	25	觀音都市計畫	11,000	3,632	5,582	1,950	5,600
	26	觀音(新坡地區)都 市計畫	6,000	4,780	5,440	660	5,400
	27	觀音(草漯地區)都 市計畫	63,000	10,852	22,252	11,400	22,300
	28	復興都市計畫	1,500	783	1,124	341	1,100
	29	石門都市計畫	12,000	5,223	7,949	2,726	7,900
	30	石門水庫水源特定 區計畫	4,000	1,432	2,534	1,102	2,500
	31	小烏來風景特定區 計畫	1,600	431	1,087	656	1,100
	32	龍壽、迴龍地區都 市計畫(桃園市部 分)	10,800	10,553	11,145	592	11,100
	33	巴陵達觀山風景特 定區計畫	1,570	118	495	377	500
	合 計		267,170	159,687	198,594	38,907	198,600
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」，110 年 4 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。 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。

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)。	
	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。
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 09302600470 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	(同左)

公開展覽草案

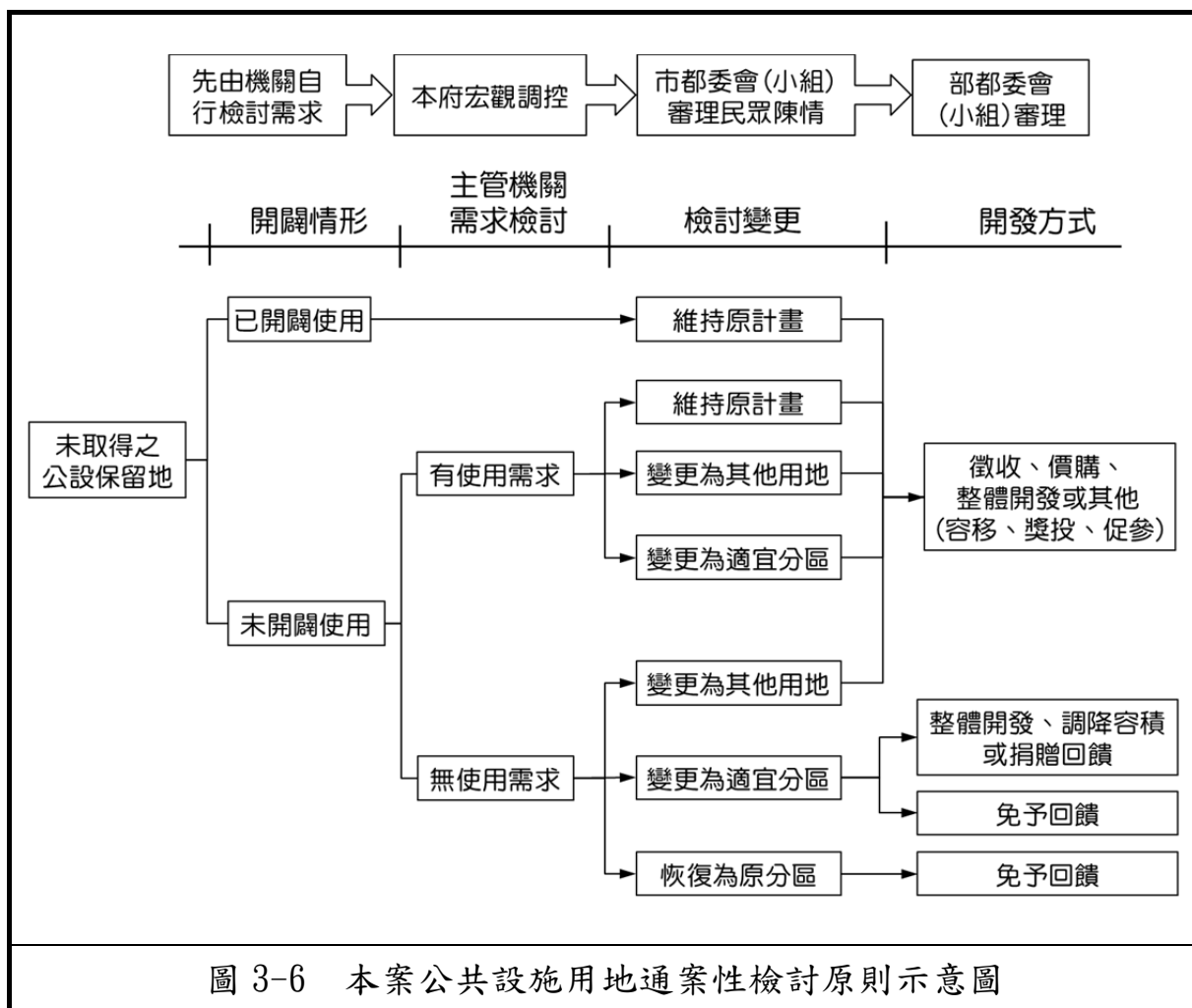
項 目	檢討變更原則	本次專案檢討處理原則
	則劃設之。 2. 至河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區認定作業程序依經濟部 97 年 9 月 26 日經授水字第 09720207480 號函辦理。 3. 另區域排水外其他各類排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則，應依本部 93 年 5 月 20 日內授營都字第 09300006944 號函辦理。	
港埠用地	配合港埠主管機關之商(漁)港整體建設計畫檢討之。	(同左)
鐵路用地、車站用地或交通用地	配合交通主管機關之整體建設計畫檢討之。	(同左)
社教機構用地	配合社會教育目的事業主管機關之整體建設計畫檢討之。	(同左)
殯儀館、火葬場、墓地用地	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)

公开展覽草案

一、公共設施用地通案性檢討原則

本專案檢討係以解決公共設施保留地為目標，故優先就一般徵收地區尚未取得之公共設施用地進行檢討，並依其用地開闢使用情形、主管機關檢討需求，研提都市計畫變更方案。

經檢討後公共設施如涉及變更為其他分區者，依其分區性質得採整體開發、調降容積、捐贈回饋或免予回饋等方式辦理；如維持原計畫或變更為其他公共設施用地者，得以一般徵收、協議價購、有償或無償撥用、跨區整體開發或其他方式取得(如：容移、獎投、促參等)。

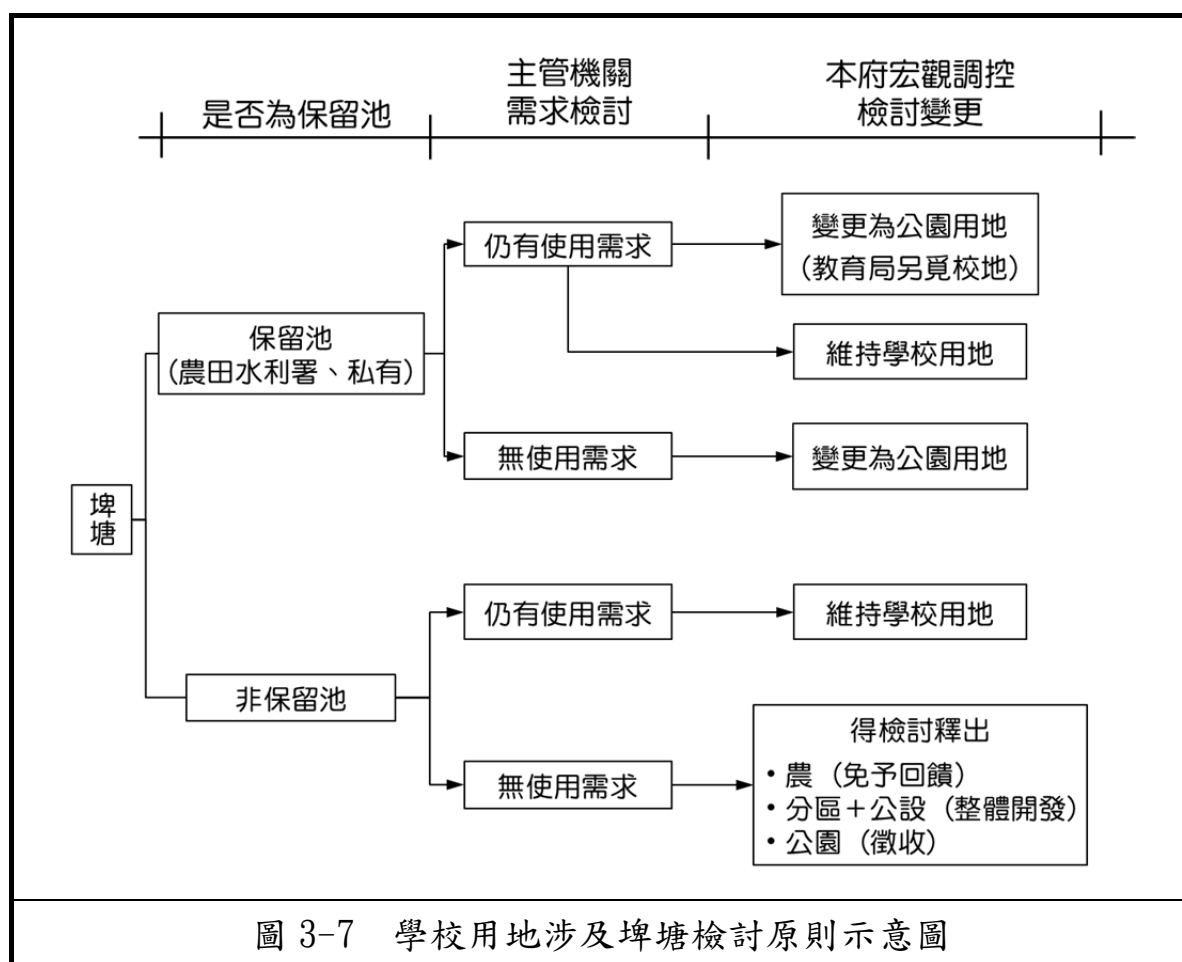


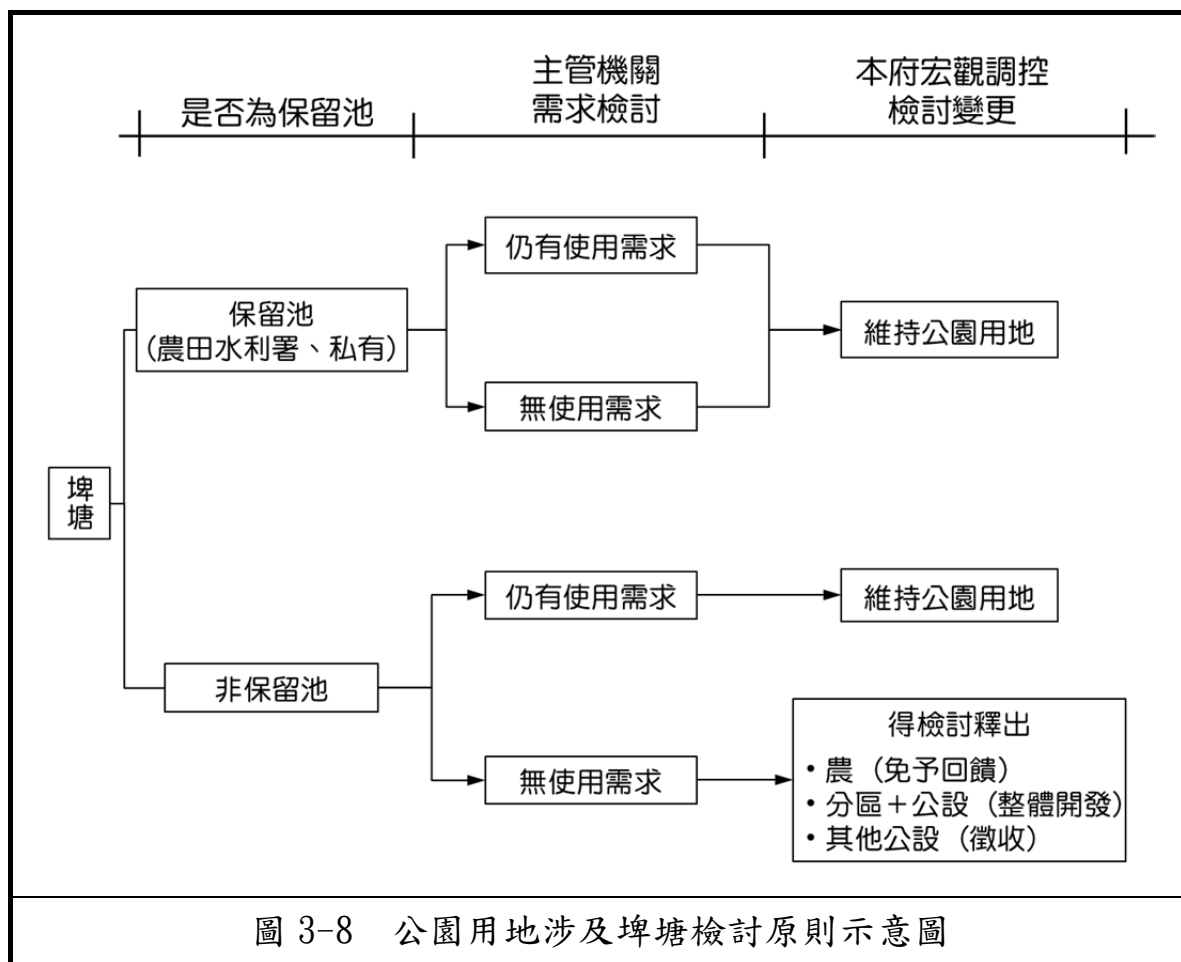
公開展覽草案

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(改制前)臺灣省桃園農田水利會及臺灣省石門農田水利會等所有，為配合農田水利會改制為農田水利署，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。





公開展覽草案

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。

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

公开展覽草案

規 定	說 明
	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。
(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

公開展覽草案

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。

公开展覽草案

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、兒童遊樂

公開展覽草案

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準)，計

公开展覽草案

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

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。

(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。

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

本計畫面積 933.92 公頃，其主要計畫及各細部計畫劃設公共設施用地面積合計為 127.84 公頃，現已開闢 96.37 公頃，整體使用率為 75.38%。未取得及未完全取得之公共設施用地面積為 17.08 公頃，整體未取得比例為 13.36%。

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	機四	0.45	0.45	100.00	0.45	0.00	0.00	0.00	石門水庫管理機關
	機五	0.41	0.41	100.00	0.41	0.00	0.00	0.00	石門水庫管理機關
	機十五	0.02	0.00	0.00	0.00	0.02	0.00	0.00	經濟部水利署北區水資源局
	機十六	0.02	0.00	0.00	0.00	0.02	0.00	0.00	經濟部水利署北區水資源局
	機十七	0.02	0.00	0.00	0.00	0.02	0.00	0.00	經濟部水利署北區水資源局
	機十八	0.02	0.00	0.00	0.00	0.02	0.00	0.00	經濟部水利署北區水資源局
	機十九	0.15	0.15	100.00	0.15	0.00	0.00	0.00	石門水庫管理機關
	機二十	0.45	0.45	100.00	0.45	0.00	0.00	0.00	石門水庫管理機關
	機二十一	0.48	0.00	0.00	0.00	0.48	0.00	0.00	石門水庫管理機關
	機二十二	0.43	0.00	0.00	0.00	0.43	0.00	0.00	石門水庫管理機關
	機二十三	0.58	0.58	100.00	0.58	0.00	0.00	0.00	石門水庫管理機關
	機二十四	0.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.08	供警察局(消防隊)使用
	機二十五	8.94	8.94	100.00	8.94	0.00	0.00	0.00	行政院原子能委員會核能研究所
合計	12.05	10.98	91.12	10.98	0.99	0.00	0.08		
電路鐵塔 用地	塔	0.16	0.16	100.00	0.16	0.00	0.00	0.00	
發電廠 用地	電廠	4.27	4.27	100.00	4.27	0.00	0.00	0.00	台電公司石門發電廠
自來水事 業用地	水一	2.01	2.01	100.00	2.01	0.00	0.00	0.00	台灣自來水公司龍潭 淨水廠
	水二	0.75	0.75	100.00	0.75	0.00	0.00	0.00	
	合計	2.76	2.76	100.00	2.76	0.00	0.00	0.00	
水利事業 用地	水利	2.16	2.16	100.00	2.16	0.00	0.00	0.00	
水利事業 用地(兼供 道路使用)	水利(道)	1.17	1.17	100.00	1.13	0.00	0.04	0.00	
學校用地	文一	1.92	1.92	100.00	1.92	0.00	0.00	0.00	三坑國小
	文三	2.11	2.11	100.00	2.11	0.00	0.00	0.00	石門探索體驗教學中 心使用

公开展覽草案

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)	
	文四	2.92	2.92	100.00	2.92	0.00	0.00	0.00	石門國小
	文五	2.84	2.84	100.00	2.84	0.00	0.00	0.00	石門國中
	小計	9.79	9.79	100.00	9.79	0.00	0.00	0.00	
	私立泉橋 中學校地	1.77	1.77	100.00	1.70	0.00	0.07	0.00	私立漢英高中 (原私立泉橋中學)
	合計	11.56	11.56	100.00	11.49	0.00	0.07	0.00	
	零售市場 用地	市一	0.45	0.45	100.00	0.45	0.00	0.00	0.00
市二		0.19	0.00	0.00	0.00	0.01	0.00	0.18	農地
合計		0.64	0.45	70.31	0.45	0.01	0.00	0.18	
停車場 用地	停二	0.05	0.00	0.00	0.00	0.05	0.00	0.00	樹叢
	停三	0.17	0.17	100.00	0.17	0.00	0.00	0.00	停車場
	停十四	0.22	0.00	0.00	0.00	0.05	0.00	0.17	樹叢
	停十五	2.95	2.95	100.00	2.95	0.00	0.00	0.00	公園、停車場
	停十六	1.34	0.10	7.46	0.10	1.10	0.00	0.14	停車場，部分未開闢： 荒地、商家、民宅
	停十七	0.22	0.00	0.00	0.00	0.01	0.00	0.21	樹叢，市地重劃
	合計	4.95	3.22	65.05	3.22	1.21	0.00	0.52	
廣場用地	廣一	0.39	0.00	0.00	0.00	0.39	0.00	(38 m ²)	道路、荒地
	※廣三	0.11	0.00	0.00	0.00	0.11	0.00	0.00	樹叢，市地重劃
	合計	0.50	0.00	0.00	0.00	0.50	0.00	(38 m ²)	
廣場兼停 車場用地	廣停	2.06	1.94	94.17	1.94	0.00	0.00	0.12	大平停車場兼廣場管 理中心，部分未開闢： 農田、荒地
公園用地	公六	2.77	2.41	87.00	2.41	0.00	0.00	0.36	
	公七	0.31	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.31	農地
	公十一	1.52	1.52	100.00	1.52	0.00	0.00	0.00	大平山公園
	合計	4.60	3.93	85.43	3.93	0.00	0.00	0.67	
公園兼兒 童遊樂場 用地	公兒	0.20	0.00	0.00	0.00	0.02	0.00	0.18	農地，市地重劃
綠地用地	綠	12.17	3.69	30.24	3.65	1.09	0.03	7.40	部分未開闢：農地、住 家
環保設施 用地	環保	2.14	2.14	100.00	2.14	0.00	0.00	0.00	水資源回收中心
污水抽水 站用地	抽	0.01	0.00	0.00	0.00	0.01	0.00	0.00	樹叢
道路用地	道	66.44	47.95	72.17	46.51	12.14	1.44	6.35	
總計		127.84	96.37	75.38	94.79	15.97	1.58	15.50	

註1：開闢情形調查時間為104年10月、109年6月。

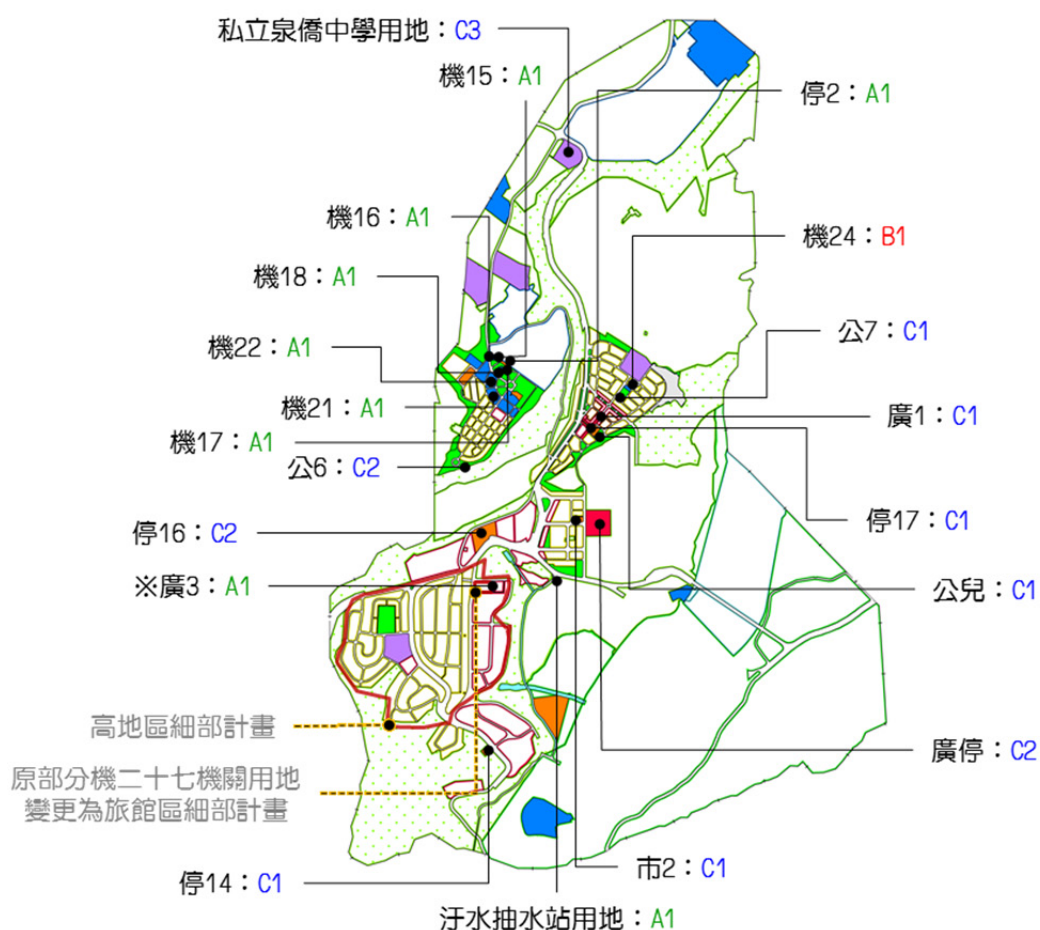
註2：「※」表示為細部計畫劃設之公共設施用地。



石門都市計畫

- 計畫面積：933.92公頃
- 公共設施用地面積：127.84公頃
- 尚未開闢公設面積：15.97公頃
- 尚未取得公設面積：17.08公頃

取得情形	類別	開闢情形
已 取 得	A1	未 開 闢
	A2	部分開闢
未 取 得	B1	未 開 闢
	B2	部分開闢
	B3	已 開 闢
部分取得	C1	未 開 闢
	C2	部分開闢
	C3	已 開 闢



註：水利(C3)、塔(A2)、綠(C2)及道路(C2)等用地，未納入標繪。

圖 4-1 計畫區公共設施開闢取得情形示意圖

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「生態遊憩生活圈」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 年小學學生數，並依教育部頒「國民小學及國民中學設施設備基準」推估所需之國小用地面積。經檢討本生活圈整體劃設之國小用地面積已超出需求面積。

表 4-2 生態遊憩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「國民小學及國民中學 設施設備基準」計算面積(公頃)	
		需求面積	超過或 不足面積
龍潭都市計畫	8.08	5.28	2.80
大溪都市計畫	4.10	3.52	0.58
石門都市計畫	6.95	2.20	4.75
石門水庫水源特定區計畫	15.16	0.17	14.99
復興都市計畫	1.27	0.08	1.19
小烏來風景特定區計畫	3.47	0.08	3.39
巴陵達觀山風景特定區計畫	0.22	0.04	0.18
合 計	39.25	11.37	27.88

資料來源：「桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案生活圈整體發展研究規劃報告」。

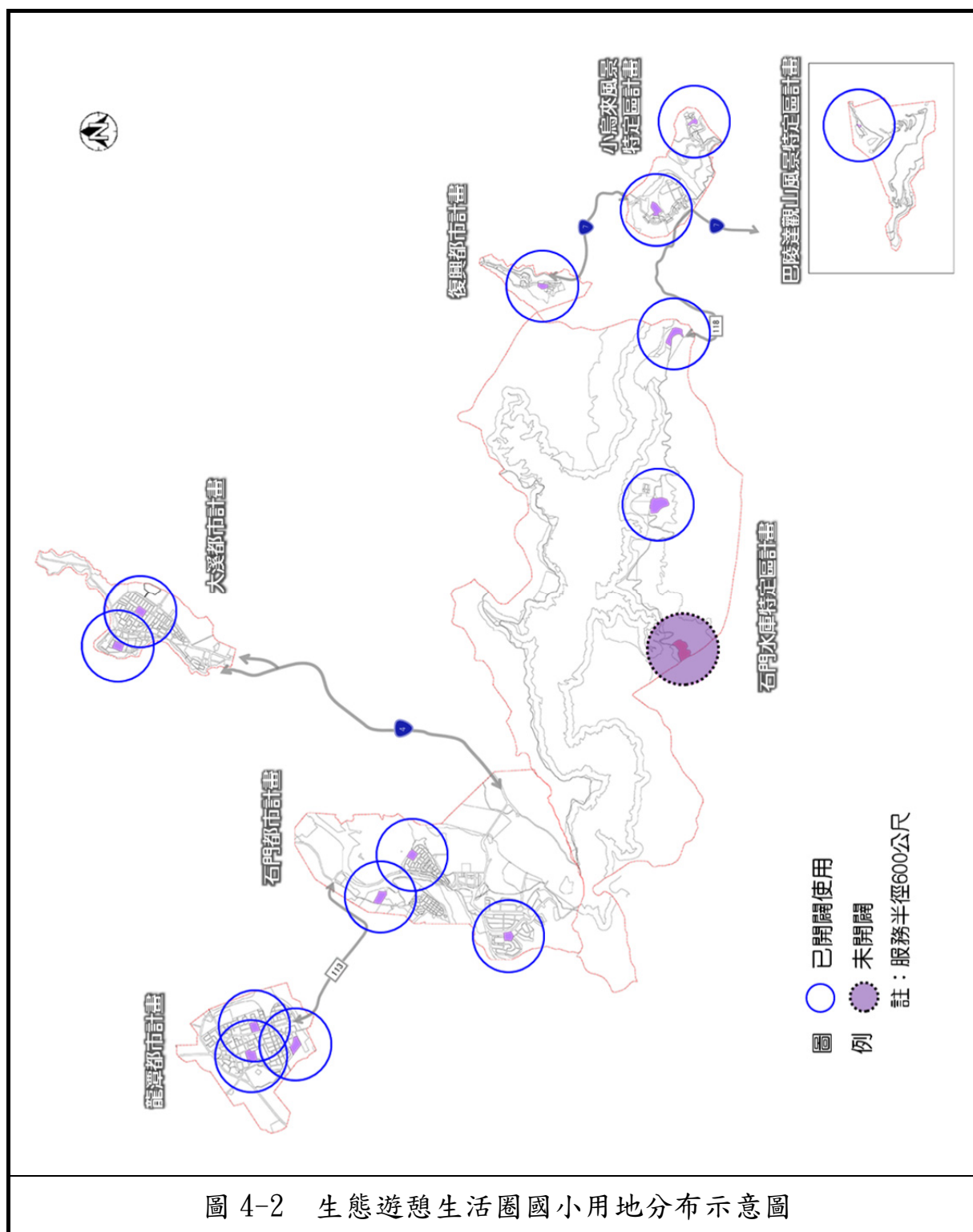


圖 4-2 生態遊憩生活圈國小用地分布示意圖

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 年中學學生數，並依教育部頒「國民小學及國民中學設施設備基準」推估所需之國中用地面積。經檢討本生活圈整體劃設之國中用地面積已超出需求面積。

表 4-3 生態遊憩生活圈國中用地需求推估表

都市計畫區	劃設面積 (公頃)	教育部「國民小學及國民中學設施設備基準」計算面積(公頃)	
		需求面積	超過或 不足面積
龍潭都市計畫	7.27	3.50	3.77
大溪都市計畫	3.48	3.40	0.08
石門都市計畫	2.84	2.50	0.34
石門水庫水源特定區計畫	-	0.10	-0.10
復興都市計畫	3.39	0.03	3.36
小烏來風景特定區計畫	-	0.03	-0.03
巴陵達觀山風景特定區計畫	-	0.02	-0.02
合 計	16.98	9.58	7.40

資料來源：「桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案生活圈整體發展研究規劃報告」。

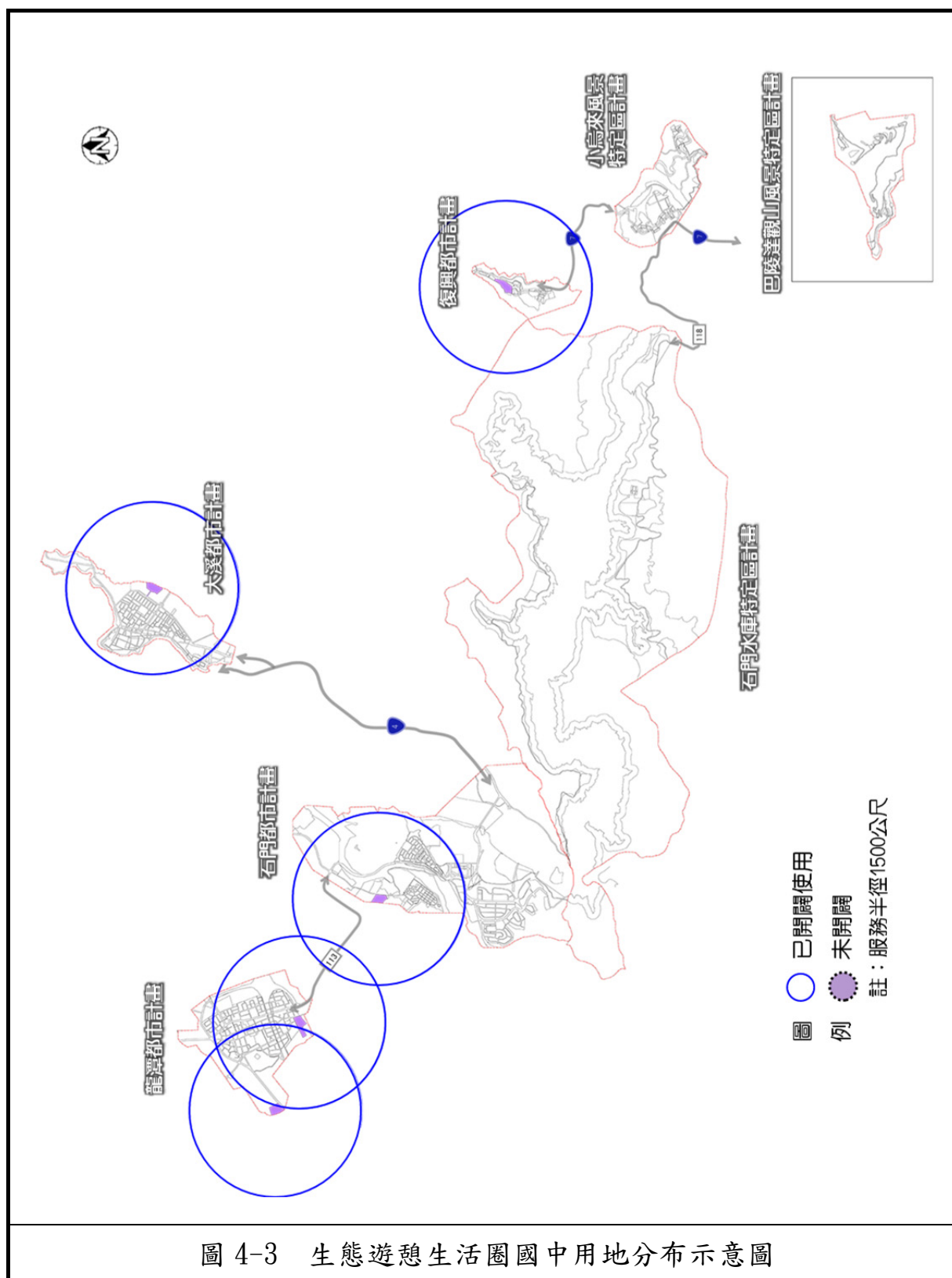


圖 4-3 生態遊憩生活圈國中用地分布示意圖

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。經檢討本生活圈整體之公園及兒童遊樂場用地劃設面積可滿足現行檢討標準。

三、停車場用地

依車輛預估數之比例(20%)檢討，本生活圈之停車場用地劃設面積，除「龍潭都市計畫」及「大溪都市計畫」等2處都市計畫區無法滿足檢討標準外，其餘皆可滿足檢討標準。後續應透過公共設施用地作多目標使用或劃設路邊公有停車格，提供公共所需之停車空間。

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%)。

後續處理策略除透過其他實質可提供運動休憩使用之空間或設施，補現行計畫面積之不足外，未來若有新增都市發展用地之需求時，再予補充劃設

公開展覽草案

表4-4 生態遊憩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)		龍潭都市計畫			大溪都市計畫		
			檢核總量：26,000 人 (計畫區涵蓋 6 個里)			檢核總量：22,400 人 (計畫區涵蓋 6 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。		3.00	17.87	14.87	3.00	3.27	0.27
	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。		0.60	1.10	0.50	0.60	0.53	-0.07
停車場	不低於計畫區內車輛預估數 20%。		5.71	0.91	-4.80	4.92	0.54	-4.38
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%		31.90	19.28	-12.62	24.21	5.17	-19.04
	不低於都市發展用地總面積 10%		19.12		0.16	16.23		-11.06
平均每人享有公園、綠地、兒童遊樂場、體育場所及廣場面積			7.42 (㎡/人)			2.31 (㎡/人)		

資料來源：「桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案生活圈整體發展研究規劃報告」。

註：檢核人口應以各都市計畫區實際檢討及各級都委會審議內容為準。

公開展覽草案

(續) 表4-4 生態遊憩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)		石門都市計畫			石門水庫水源特定區計畫		
			檢核總量：7,900 人 (計畫區涵蓋 3 個里)			檢核總量：2,500 人 (計畫區涵蓋 4 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。		1.50	4.60	3.10	2.00	-	-2.00
	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。		0.30	0.20	-0.10	0.40	-	-0.40
停車場	不低於計畫區內車輛預估數 20%。		1.74	7.01	5.27	0.55	14.51	13.96
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%		93.39	17.36	-76.03	310.40	1.20	-309.20
	不低於都市發展用地總面積 10%		27.67		-10.31	11.68		-10.48
平均每人享有公園、綠地、兒童遊樂場、體育場所及廣場面積			21.97 (m ² /人)			4.80 (m ² /人)		

資料來源：「桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案生活圈整體發展研究規劃報告」。

註：檢核人口應以各都市計畫區實際檢討及各級都委會審議內容為準。

公開展覽草案

(續) 表4-4 生態遊憩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)		復興都市計畫			小烏來風景特定區計畫		
			檢核總量：1,100 人 (計畫區涵蓋 1 個里)			檢核總量：1,100 人 (計畫區涵蓋 2 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。		0.50	1.68	1.18	1.00	14.40	13.40
	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。		0.10	-	-0.10	0.20	0.20	0.00
停車場	不低於計畫區內車輛預估數 20%。		0.24	1.14	0.90	0.24	3.13	2.89
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%		8.18	1.79	-6.39	18.72	14.63	-4.09
	不低於都市發展用地總面積 10%		2.62		-0.83	5.08		9.55
平均每人享有公園、綠地、兒童遊樂場、體育場所及廣場面積			16.27 (m ² /人)			133.00 (m ² /人)		

資料來源：「桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案生活圈整體發展研究規劃報告」。

註：檢核人口應以各都市計畫區實際檢討及各級都委會審議內容為準。

公開展覽草案

(續) 表4-4 生態遊憩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)		巴陵達觀山風景特定區計畫		
			檢核總量：500 人 (計畫區涵蓋 1 個里)		
			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。		0.50	-	-0.50
	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。		0.10	-	-0.10
停車場	不低於計畫區內車輛預估數 20%。		0.11	0.54	0.43
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%		18.12	0.08	-18.04
	不低於都市發展用地總面積 10%		1.89		-1.81
平均每人享有公園、綠地、兒童遊樂場、體育場所及廣場面積			1.60 (㎡/人)		

資料來源：「桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案生活圈整體發展研究規劃報告」。

註：檢核人口應以各都市計畫區實際檢討及各級都委會審議內容為準。

公开展覽草案

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。	
協議價購或徵收取得	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

(一)機四用地

劃設面積 0.45 公頃，已開闢取得供經濟部水利署北區水資源局使用，本次檢討予以維持原計畫。

(二)機五用地

劃設面積 0.41 公頃，已開闢取得供經濟部水利署北區水資源局使用，本次檢討予以維持原計畫。

(三)機十五用地

劃設面積 0.02 公頃，用地已取得現況作運動設施使用，本次檢討予以維持原計畫。

(四)機十六用地

劃設面積 0.02 公頃，用地已取得現況作運動設施使用，本次檢討予以維持原計畫。

(五)機十七用地

劃設面積 0.02 公頃，用地已取得現況作運動設施使用，本次檢討予以維持原計畫。

(六)機十八用地

劃設面積 0.02 公頃，用地已取得現況作運動設施使用，本次檢討予以維持原計畫。

(七)機十九用地

劃設面積 0.15 公頃，已開闢取得供經濟部水利署北區水資源局使用，本次檢討予以維持原計畫。

(八)機二十用地

劃設面積 0.45 公頃，已開闢取得供經濟部水利署北區水資源局使用，本次檢討予以維持原計畫。

(九)機二十一用地

劃設面積 0.48 公頃，用地已取得尚未開闢，現為綠地使用。經檢討經濟部水利署北區水資源局仍有使用需求，本次檢討予以維持原計畫。

(十)機二十二用地

劃設面積 0.43 公頃，用地已取得尚未開闢，現為綠地使用。經檢討經濟部水利署北區水資源局仍有使用需求，本次檢討予以

公開展覽草案

維持原計畫。

(十一)機二十三用地

劃設面積 0.58 公頃，已開闢取得供經濟部水利署北區水資源局使用，本次檢討予以維持原計畫。

(十二)機二十四用地

劃設面積 0.08 公頃，尚未開闢取得。經檢討本府消防局已向經濟部北區水資源局洽商撥用部分機四用地，供設置消防分隊使用，機二十四用地已無使用需求，本次檢討變更為公園用地，納入整體開發範圍併同開闢取得。(樣態 8)

(十三)機二十五用地

劃設面積 8.94 公頃，已開闢取得供行政院原子能委員會核能研究所使用，本次檢討予以維持原計畫。

二、水利事業用地

劃設面積 2.16 公頃，已開闢供經濟部水利署北區水資源局使用，本次檢討予以維持原計畫。

三、水利事業用地(兼供道路使用)

劃設面積 1.17 公頃，已開闢供經濟部水利署北區水資源局使用，惟尚有 0.04 公頃土地未取得。經評估仍有使用需求，本次檢討予以維持原計畫。(樣態 13)

四、學校用地

(一)國小用地

1. 文一用地

劃設面積 1.92 公頃，已開闢取得供三坑國小使用，本次檢討予以維持原計畫。

2. 文三用地

劃設面積 2.11 公頃，已開闢取得供石門探索體驗教學中心使用，本次檢討予以維持原計畫。

3. 文四用地

劃設面積 2.92 公頃，已開闢取得供石門國小使用，本次檢討予以維持原計畫。

(二)國中用地

文五用地劃設面積 2.84 公頃，已開闢取得供石門國中使用，本次檢討予以維持原計畫。

公开展覽草案

五、私立泉僑中學用地

劃設面積 1.77 公頃，已開闢供私立漢英高中(原私立泉僑中學)使用，惟尚有 0.07 公頃土地未取得。經評估未取得土地現況為操場使用，本次檢討予以維持原計畫。(樣態 13)

六、零售市場用地

(一)市一用地

劃設面積 0.45 公頃，已開闢取得供公有佳安市場使用，本次檢討予以維持原計畫。

(二)市二用地

劃設面積 0.19 公頃，已取得土地面積為 0.01 公頃，未取得土地面積為 0.18 公頃，尚未開闢使用。經本府經濟發展局評估已無使用需求，且已納入「石門都市計畫(第三次通盤檢討)案」檢討變更為住宅區，目前於部都委會審議中。本次檢討維持原計畫，後續由上開通盤檢討案辦理。(樣態 4)

七、停車場用地

(一)停二用地

劃設面積 0.05 公頃，用地已取得尚未開闢。經本府交通局評估仍有使用需求，本次檢討予以維持原計畫。

(二)停三用地

劃設面積 0.17 公頃，已開闢取得供停車場使用，本次檢討予以維持原計畫。

(三)停十四用地

劃設面積 0.22 公頃，已取得土地面積為 0.05 公頃，未取得土地面積為 0.17 公頃，尚未開闢使用。考量停十四用地周邊毗鄰保護區，且位屬公告之山坡地範圍，經評估無開闢使用需求，本次檢討予以變更為毗鄰之保護區。(樣態 11)

(四)停十五用地

劃設面積 2.95 公頃，已開闢取得供公園及停車場使用，本次檢討予以維持原計畫。

(五)停十六用地

劃設面積 1.34 公頃，已取得土地面積為 1.20 公頃，未取得土地面積為 0.14 公頃，部分已開闢為停車場使用。經本府交通局評估仍有使用需求，本次檢討予以維持原計畫。(樣態 13)

公開展覽草案

(六)停十七用地

劃設面積 0.22 公頃，已取得土地面積為 0.01 公頃，未取得土地面積為 0.21 公頃，尚未開闢使用。經本府交通局評估仍有使用需求，且該用地依規定應以市地重劃方式開發，本次檢討予以維持原計畫。(樣態 1)

八、廣場用地

(一)廣一用地

劃設面積 0.39 公頃，已開闢供道路使用，惟尚有 38 m²土地尚未取得。經檢討未取得土地畸零狹小，本次檢討予以維持原計畫。(樣態 13)

(二)廣三用地(細計)

劃設面積 0.11 公頃，已重劃取得惟尚未開闢使用。經本府工務局評估仍有使用需求，本次檢討予以維持原計畫。

九、廣場兼停車場用地

劃設面積 2.06 公頃，已開闢 1.94 公頃供大坪停車場兼廣場管理中心使用，惟尚有 0.12 公頃土地尚未取得。檢討情形如下：

- (一)配合現況已供環保局廚餘回收處理及大平里活動中心使用，並因應地方未來機關設置彈性使用需求，本次檢討變更為機關用地。
- (二)本府交通局評估未取得土地已無使用需求，考量其權屬與毗鄰農業區土地相同，本次檢討變更為農業區。(樣態 11)

十、公園用地

(一)公六用地

劃設面積 2.77 公頃，已取得土地面積為 2.41 公頃，未取得土地面積為 0.36 公頃。經檢討該地區已開闢有大面積之公園綠地(石管局-石門大草坪)可供民眾遊憩使用，並避免拆遷既有建物，本次檢討予以變更為毗鄰之農業區及保護區。(樣態 11)

(二)公七用地

劃設面積 0.31 公頃，尚未開闢取得。經檢討該用地已劃設逾 50 年遲未開闢，為實質提升都市居住環境品質，本次檢討變更部分為住宅區，部分則維持為公園用地，並納入整體開發範圍併同開闢取得。(樣態 7、8)

(三)公十一用地

劃設面積 1.52 公頃，已開闢為大平山公園使用，本次檢討予

公开展覽草案

以維持原計畫。

十一、公園兼兒童遊樂場用地

劃設面積 0.20 公頃，已取得土地面積為 0.02 公頃，未取得土地面積為 0.18 公頃，尚未開闢使用。經本府工務局評估仍有使用需求，且該用地依規定應以市地重劃方式開發，本次檢討予以維持原計畫。(樣態 1)

十二、綠地用地

劃設面積 12.17 公頃，已取得土地面積為 4.74 公頃，未取得土地面積為 7.43 公頃。檢討情形如下：

(一)經檢討計畫區西側毗鄰農業區之綠地，考量該地區已開闢有大面積之公園綠地(石管局-石門大草坪)可供民眾遊憩使用，且農業區亦兼具隔離緩衝綠帶之功能性，故無須於計畫道路與農業區間劃設綠地用地。本次檢討除位於文化路二側之綠地已屬公有地者及部分已納入「變更石門都市計畫(第三次通盤檢討)案」檢討變更者，予以維持原計畫(樣態 4)；其餘則檢討變更為農業區。(樣態 11)

(二)計畫區西側毗鄰農業區之綠地，其中部分屬公有地已併同公六用地開闢使用，本次檢討予以變更為公園用地。

十二、污水抽水站用地

劃設面積 0.01 公頃，已取得尚未開闢使用，本次檢討予以維持原計畫。

十三、自來水事業用地

計 2 處，劃設面積 2.76 公頃，已開闢取得供台灣自來水公司龍潭淨水廠使用，本次檢討予以維持原計畫。

十四、發電廠用地

劃設面積 4.27 公頃，已開闢取得供台電公司石門發電廠使用，本次檢討予以維持原計畫。

十五、電路鐵塔用地

計 5 處，劃設面積 0.16 公頃，已開闢取得供台電公司使用，本次檢討予以維持原計畫。

十六、環保設施用地

劃設面積 2.14 公頃，已開闢取得供水資源回收中心使用，本

公開展覽草案

次檢討予以維持原計畫。

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	機四	0.45	已取得	0.45	維持原計畫	--	已開闢供北區水資源局使用。
	機五	0.41	已取得	0.41	維持原計畫	--	已開闢供北區水資源局使用。
	機十五	0.02	已取得	0.02	維持原計畫	--	現況為運動設施使用。
	機十六	0.02	已取得	0.02	維持原計畫	--	現況為運動設施使用。
	機十七	0.02	已取得	0.02	維持原計畫	--	現況為運動設施及綠地使用。
	機十八	0.02	已取得	0.02	維持原計畫	--	現況為運動設施及綠地使用。
	機十九	0.15	已取得	0.15	維持原計畫	--	已開闢供北區水資源局使用。
	機二十	0.45	已取得	0.45	維持原計畫	--	已開闢供北區水資源局使用。
	機二十一	0.48	已取得	0.48	維持原計畫	--	現為綠地使用，北區水資源局仍有需求。
	機二十二	0.43	已取得	0.43	維持原計畫	--	現為綠地使用，北區水資源局仍有需求。
	機二十三	0.58	已取得	0.58	維持原計畫	--	已開闢供北區水資源局使用。
	機二十四	0.08	未取得	0.08	變更為公園 用地(變5案)	樣態 8	尚未開闢，消防局評估已無使用需求。
	機二十五	8.94	已取得	8.94	維持原計畫	--	已開闢供行政院原子能委員會核能研究所使用。
水利事業 用地	水利	2.16	已取得	2.16	維持原計畫	--	已開闢供北區水資源局使用。
水利事業 用地(兼供 道路使用)	水利(道)	1.17	已取得	1.13	維持原計畫	--	1. 已開闢供北區水資源局使用。 2. 未取得土地仍有使用需求。
			未取得	0.04			
學校用地	文一	1.92	已取得	1.92	維持原計畫	--	已開闢供三坑國小使用。
	文三	2.11	已取得	2.11	維持原計畫	--	已開闢供石門探索體驗教學中心使用。
	文四	2.92	已取得	2.92	維持原計畫	--	已開闢供石門國小使用。
	文五	2.84	已取得	2.84	維持原計畫	--	已開闢供石門國中使用。
私立泉僑中學用地	1.77	1.77	已取得	1.70	維持原計畫	樣態 13	1. 已開闢供私立漢英高中使用。 2. 未取得土地現況為操場。
			未取得	0.07			
零售市場 用地	市一	0.45	已取得	0.45	維持原計畫	--	已開闢公有佳安市場使用。
	市二	0.19	已取得	0.01	維持原計畫	樣態 4	1. 尚未開闢，經發局評估已無使用需求。 2. 已納入「石門都市計畫(第三次通盤檢討)案」檢討變更為住宅區，於部都委會審議中。
			未取得	0.18			
停車場 用地	停二	0.05	已取得	0.05	維持原計畫	--	尚未開闢，交通局評估仍有使用需求。
	停三	0.17	已取得	0.17	維持原計畫	--	已開闢為停車場使用。
	停十四	0.22	已取得	0.05	變更為保護 區(變4案)	樣態 11	尚未開闢，經評估無開闢使用需求。
			未取得	0.17			

公开展覽草案

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
	停十五	2.95	已取得	2.95	維持原計畫	--	已開闢公園及停車場使用。
	停十六	1.34	已取得	1.20	維持原計畫	樣態 13	1. 部分已開闢停車使用。 2. 未取得土地交通局評估仍有需求。
			未取得	0.14			
	停十七	0.22	已取得	0.01	維持原計畫	樣態 1	1. 尚未開闢，交通局評估仍有使用需求。 2. 依規定應以市地重劃方式開發。
			未取得	0.21			
	廣一	0.39	已取得	0.39	維持原計畫	樣態 13	1. 已開闢供道路使用。 2. 未取得土地畸零狹小。
廣場用地			未取得	(38 m ²)			
	※廣三	0.11	已取得	0.11	維持原計畫	--	已重劃取得尚未開闢使用。
廣場兼 停車場 用地	廣停	2.06	已取得	1.94	變更為機關 用地(變 3 案)	--	已開闢為大坪停車場兼廣場管理中心、大平里活動中心及環保局廚餘回收處理使用。
			未取得	0.12	變更為農業 區(變 3 案)	樣態 11	已無使用需求，其權屬與毗鄰土地相同。
公園用地	公六	2.77	已取得	2.41	維持原計畫	--	已開闢為公園綠地使用。
			未取得	0.36	變更為農業 區及保護區 (變 2 案)	樣態 11	該地區已開闢有大面積之公園綠地可供民眾遊憩使用，並避免拆遷既有建物，檢討變更為毗鄰之農業區及保護區。
	公七	0.31	未取得	0.31	變更為住宅 區及公園用 地(變 5 案)	樣態 7、8	為實質提升都市居住環境品質，檢討變更部分為住宅區，部分為公園用地，並納入整體開發範圍開闢取得。
	公十一	1.52	已取得	1.52	維持原計畫	--	已開闢為大平山公園使用。
公園兼兒 童遊樂場 用地	公兒	0.20	已取得	0.02	維持原計畫	樣態 1	尚未開闢，依規定應以市地重劃方式開發。
			未取得	0.18			
綠地用地	綠	12.17	已取得	2.84	維持原計畫	--	已開闢為石門水庫管理中心大草坪。
			已取得	0.41	維持原計畫	樣態 1	1. 省道台 3 乙線二側具隔離功能之綠地及一般道路具槽化島功能之綠地。 2. 規定應以市地重劃方式開發。
			未取得	0.98			
			已取得	0.92	維持原計畫	樣態 13	地區遊憩設施仍有不足，確保都市居住環境品質。
			未取得	3.29			
			已取得	0.26	維持原計畫	--	位於文化路二側之綠地已屬公有地。
			已取得	0.04	維持原計畫	樣態 4	已納入「變更石門都市計畫(第三次通盤檢討)案」檢討變更為宗教專用區、廣場用地及機關用地。
			未取得	0.10			
			已取得	0.03	變更為公園 用地(變 1 案)	--	屬公有地已併同公六用地開闢使用，檢討變更為公園用地。
			已取得	0.24	變更為農業 區(變 1 案)	樣態 11	1. 位於計畫區西側農業區與計畫道路間之綠地用地。

公开展覽草案

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	3.06			2. 該地區已開闢有大面積之公園綠地(石管局-石門大草坪)可供民眾遊憩使用，且農業區亦兼具隔離緩衝綠帶之功能性，故無須於計畫道路與農業區間劃設綠地用地。
污水抽水 站用地	抽	0.01	已取得	0.01	維持原計畫	--	尚未開闢，仍有使用需求。
自來水事 業用地	水一	2.01	已取得	2.01	維持原計畫	--	已開闢供台灣自來水公司龍潭淨水廠使用。
	水二	0.75	已取得	0.75	維持原計畫	--	
發電廠用 地	電廠	4.27	已取得	4.27	維持原計畫	--	已開闢為台電公司石門發電廠。
電路鐵塔 用地	塔	0.16	已取得	0.16	維持原計畫	--	台電公司已開闢使用。
環保設施 用地	環保	2.14	已取得	2.14	維持原計畫	--	已開闢供水資源回收中心使用。

資料來源：本案整理。

公开展覽草案

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、綠帶)公設用地面積(7.79公頃)後，，私有公設保留地僅餘 7.06%(0.42 公頃)待目的主管機關編列預算徵收及協議價購取得，其餘 92.94%(5.58 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	1.37	22.82%	8.02%
	樣態 2	申請獎勵投資	--	--	--
	樣態 3	回饋捐贈	--	--	--
	樣態 4	定期通檢已納入檢討	0.28	4.66%	1.64%
	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		1.65	27.48%	9.66%
跨區整體開發	樣態 7	變更為可建築土地，納入整體開發	0.24	4.00%	1.40%
	樣態 8	維持公設用地，納入整體開發併同開闢取得	0.15	2.50%	0.88%
	小 計		0.39	6.50%	2.28%
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	--	--	--
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	3.54	58.96%	20.72%
	樣態 12	變更為適宜分區(如：文教區、電信專用區)	--	--	--
	小 計		3.54	58.96%	20.72%
協議價購或徵收取得	樣態 13	維持公設用地(非系統性)編列經費	0.42	7.06%	2.48%
		維持公設用地(系統性)編列經費	11.08	--	64.86%
合 計(1) (不含系統性公設)			6.00	100.00%	--
合 計(2) (含系統性公設)			17.08	--	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 1 處整體開發區，開發面積約 0.39 公頃，劃設住宅區面積 0.24 公頃，並透過重劃開發開闢取得公園用地面積 0.15 公頃。

本次檢討透過整體開發可併同開闢取得之五項公設用地，面積計 0.15 公頃，將可實質提升計畫區居住環境品質。

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

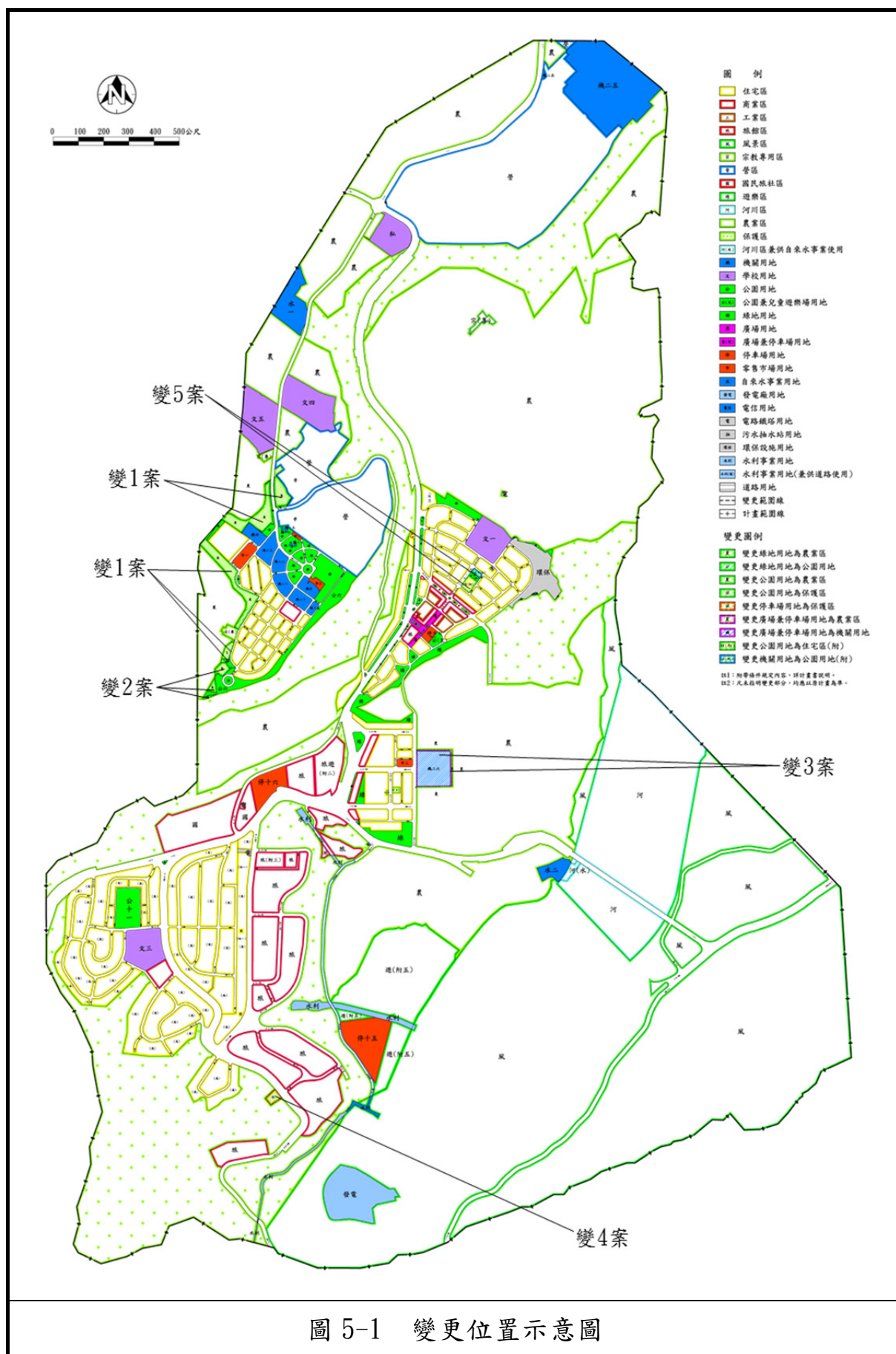
新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備 註
			原計畫	新計畫		
1	1 、 人 1 、 人 2	計畫區西側毗鄰農業區之綠地用地 (圖幅 12、13、17、23)	綠地用地 (3.33)	農業區(3.30) 公園用地 (公六)(0.03)	1. 本案綠地位於計畫區西側外圍農業區與計畫道路之間，經檢討該地區已開闢有大面積之公園綠地(石管局-石門大草坪)可供民眾遊憩使用，且農業區亦兼具隔離緩衝綠帶之功能性，已無留設必要，本次檢討除屬公有地及已納入「變更石門都市計畫(第三次通盤檢討)案」外，其餘變更為毗鄰之農業區。 2. 本案綠地屬公有地部分(佳安段 1058 地號)，已併同公六用地開闢使用，本次檢討予以變更為公園用地。	(檢討處理樣態 11)
2	2	計畫區西側之公六用地 (圖幅 17、23)	公園用地 (公六)(0.36)	農業區(0.33) 保護區(0.03)	經本府工務局評估未取得土地已無使用需求，且該地區已開闢有大面積之公園綠地(石管局-石門大草坪)可供民眾遊憩使用，本次檢討變更為毗鄰之農業區及保護區。	(檢討處理樣態 11)
3	3	計畫區中央之廣停用地 (圖幅 25)	廣場兼停車場用地(0.12)	農業區(0.12)	經本府交通局評估未取得土地已無使用需求，本案考量其權屬與毗鄰農業區土地相同，本次檢討變更為農業區。	(檢討處理樣態 11)
			廣場兼停車場用地(1.94)	機關用地 (機二十六) (1.94)	配合現況已供環保局廚餘回收處理及大平里活動中心使用，並因應地方未來機關設置彈性使用需求，本案檢討變更為機關用地。	

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
			原計畫	新計畫		
4	4	計畫區南側之停十四用地(圖幅40)	停車場用地(停十四)(0.22)	保護區(0.22)	考量停十四用地周邊毗鄰保護區，且位屬公告之山坡地範圍，經評估無開闢使用需求，本案檢討變更為毗鄰之保護區。	(檢討處理樣態11)
5	5、人3	計畫區中央之機二十四及公七用地(圖幅19)	機關用地(機二十四)(0.08)	公園用地(公七)(附)(0.08)	1. 本府消防局已向經濟部北區水資源局洽商撥用部分機四用地，供設置消防分隊使用，經評估機二十四用地已無使用需求，本次檢討變更為公園用地。 2. 公七用地已劃設逾50年遲未開闢，無助實質環境之提升，本案檢討變更部分為住宅區，並透過整體開發方式，併同取得興闢公園用地，以提升都市居住環境品質，並減輕政府財政負擔。	(檢討處理樣態7、8)
			公園用地(公七)(0.31)	住宅區(附)(0.24) 公園用地(公七)(附)(0.07)		
			—	附帶條件：應以政府公辦方式辦理市地重劃整體開發。		

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 「原編號」係依市都委會審議通過修正後之編號；「新編號」係依部都委會審議通過修正後之編號。



公开展覽草案

表 5-2 變更內容面積增減表

新編號		1	2	3	4	5	合 計
原編號		1	2	3	4	5	
土地 使用 分區	住宅區					+0.24	+0.24
	傳統住宅區						-
	商業區						-
	工業區						-
	旅館區						-
	風景區						-
	宗教專用區						-
	營區						-
	國民旅社區						-
	遊樂區						-
	河川區						-
	農業區	+3.30	+0.33	+0.12			+3.75
	保護區		+0.03		+0.22		+0.25
	河川區兼供自來水事業使用						-
	小 計	+3.30	+0.36	+0.12	+0.22	+0.24	+4.24
公 共 設 施 用 地	機關用地			+1.94		-0.08	+1.86
	學校用地						-
	公園用地	+0.03	-0.36			-0.16	-0.49
	公園兼兒童遊樂場用地						-
	綠地用地	-3.33					-3.33
	廣場用地						-
	廣場兼停車場用地			-2.06			-2.06
	停車場用地				-0.22		-0.22
	零售市場用地						-
	自來水事業用地						-
	發電廠用地						-
	電路鐵塔用地						
	污水抽水站用地						
	環保設施用地						
	道路用地						
	水利事業用地						
	水利事業用地(兼供道路使用)						
	小 計	-3.30	-0.36	-0.12	-0.22	-0.24	-4.24
合 計		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)住宅區

本次檢討變更部分公園用地為住宅區，檢討後住宅區面積增加0.24公頃。(變5案)

(二)農業區

本次檢討變更部分綠地用地、部分公園用地、部分廣場兼停車場用地為農業區，檢討後農業區面積增加3.75公頃。(變1、2、3案)

(三)保護區

本次檢討變更部分公園用地、部分停車場用地為保護區，檢討後保護區面積增加0.25公頃。(變2、4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)機關用地

本次檢討變更部分廣場兼停車場用地為機關用地(變3案)；變更部分機關用地為公園用地(變5案)，檢討後機關用地面積增加1.86公頃。

(二)公園用地

本次檢討變更部分綠地用地為公園用地(變1案)；變更部分公園用地為農業區及保護區(變2案)；變更部分公園用地為住宅區(變5案)，檢討後公園用地面積減少0.49公頃。

(三)綠地用地

本次檢討變更部分綠地用地為農業區及公園用地，檢討後綠地用地面積減少3.33公頃。(變1案)

(四)廣場兼停車場用地

本次檢討變更廣場兼停車場用地為農業區及機關用地，面積減少2.06公頃，檢討後已無廣場兼停車場用地。(變3案)

(五)停車場用地

本次檢討變更部分停車場用地為保護區，檢討後停車場用地面積減少0.22公頃。(變4案)

公开展覽草案

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 展用地面 積比例	占計畫總 面積比例
土 地 使 用 分 區	住宅區	62.24	0.24	62.48	22.91%	6.69%
	傳統住宅區	0.04	-	0.04	0.01%	0.00%
	商業區	3.27	-	3.27	1.20%	0.35%
	工業區	0.95	-	0.95	0.35%	0.10%
	旅館區	25.72	-	25.72	9.45%	2.75%
	風景區	212.51	-	212.51	-	22.75%
	宗教專用區	0.77	-	0.77	0.28%	0.08%
	營區	50.31	-	50.31	18.48%	5.39%
	國民旅社區	5.48	-	5.48	2.01%	0.59%
	遊樂區	13.79	-	13.79	-	1.48%
	河川區	36.44	-	36.44	-	3.90%
	農業區	240.85	3.75	244.60	-	26.19%
	保護區	153.60	0.25	153.85	-	16.47%
	河川區兼供自來水事業使用	0.22	-	0.22	0.08%	0.02%
	小 計	806.19	4.24	810.43	54.72%	86.78%
公 共 設 施 用 地	機關用地	12.05	1.86	13.91	5.10%	1.49%
	學校用地	11.56	-	11.56	4.24%	1.24%
	公園用地	4.60	-0.49	4.11	1.51%	0.44%
	公園兼兒童遊樂場用地	0.20	-	0.20	0.07%	0.02%
	綠地用地	12.17	-3.33	8.84	3.24%	0.95%
	廣場用地	0.39	-	0.39	0.14%	0.04%
	廣場兼停車場用地	2.06	-2.06	0.00	0.00%	0.00%
	停車場用地	4.95	-0.22	4.73	1.74%	0.51%
	零售市場用地	0.64	-	0.64	0.24%	0.07%
	自來水事業用地	2.76	-	2.76	1.01%	0.30%
	發電廠用地	4.27	-	4.27	1.57%	0.46%
	電路鐵塔用地	0.16	-	0.16	0.06%	0.02%
	污水抽水站用地	0.01	-	0.01	0.00%	0.00%
	環保設施用地	2.14	-	2.14	0.79%	0.23%
	道路用地	66.44	-	66.44	24.40%	7.11%
	水利事業用地	2.16	-	2.16	0.79%	0.23%
	水利事業用地(兼供道路使用)	1.17	-	1.17	0.43%	0.13%
	小 計	127.73	-4.24	123.49	45.28%	13.22%
都市發展用地面積		276.73	-4.00	272.73	100.00%	—
都市計畫總面積		933.92	—	933.92	—	100.00%

註：1. 檢討前計畫面積係為都市計畫圖重製後之面積，惟實際數據應以核定計畫圖之面積為準。

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

二、檢討後公共設施用地需求分析

(一)學校用地

計畫區之國小、國中用地皆已開闢使用，檢討後可滿足使用需求。

(二)公園及兒童遊樂場用地

經檢討計畫區劃設之公園及兒童遊樂場用地面積，可滿足現行檢討標準。

(三)停車場用地

經檢討停車場用地面積可滿足現行檢討標準。

(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 3.82 公頃；惟本次檢討劃設 1 處整體開發區，透過市地重劃開發實際開闢取得之五項公共設施用地面積較檢討前增加 0.15 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(六)款規定。

計畫區五項公共設施用地檢討後合計面積為 13.54 公頃(占計畫區總面積 1.45%)，仍低於計畫面積 10%之規定，後續補充措施如下：

1. 本計畫區外圍尚劃設有大面積之農業區，面積計 244.60 公頃(占計畫區總面積 26.19%)，未來若有新增都市發展用地之需求時，再予補充劃設。
2. 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 17.20 公頃，包括已開闢學校(國中、國小)之操場面積(以校地面積 30%計算)，約 2.94 公頃；風景區內闢建有楓林公園、南苑生態公園、溪州公園等面積約 14.26 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 30.73 公頃(占計畫區總面積 3.29%)，增加 1.84%之服務水準。

公开展覽草案

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 7,900 人) (計畫區涵蓋 3 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。	2.20	6.95	+4.75	
國中		2.50	2.84	+0.34	
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。	1.50	4.11	+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。	0.30	0.20		
停車場	不低於計畫區內車輛預估數 20%。	1.74	4.73	+2.99	
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。	17.36	13.54	-3.82	
	不低於計畫區總面積 10%。	93.39		-79.85	

註：計畫區其他實質可提供運動休憩使用之空間或設施，合計面積約 17.20 公頃，可補現行計畫面積之不足。

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：7,900 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)	17.36	13.54	-3.82
	平均每人享有五項用地面積(劃設面積)(m ² /人)	21.97	17.14	-4.84
	實際開闢面積(公頃)	7.62	7.77	+0.15
	平均每人享有五項用地面積(實際開闢面積)(m ² /人)	9.65	9.84	+0.19

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

公开展覽草案

表 5-6 檢討後公共設施用地明細表

項 目	編號	計畫面積 (公頃)	位 置	備 註
機關用地	機四	0.45	十一份地區	石門水庫管理機關
	機五	0.41	十一份地區	石門水庫管理機關
	機十五	0.02	十一份地區	經濟部水利署 北區水資源局
	機十六	0.02	十一份地區	
	機十七	0.02	十一份地區	
	機十八	0.02	十一份地區	
	機十九	0.15	十一份地區	石門水庫管理機關
	機二十	0.45	十一份地區	石門水庫管理機關
	機二十一	0.48	十一份地區	石門水庫管理機關
	機二十二	0.43	十一份地區	石門水庫管理機關
	機二十三	0.58	十一份地區	石門水庫管理機關
	機二十五	8.94	十一份地區	行政院原能會核研所
	機二十六	1.94	三坑子地區	
水利事業用地	水利	2.16	二坪地區	
水利事業用地(兼供道路使用)	水利(道)	1.17	二坪地區	
學校用地	文一	1.92	三坑子地區	三坑國小
	文三	2.11	淮子埔	石門山國小第二校區
	文四	2.92	淮子埔	石門國小
	文五	2.84	淮子埔	石門國中
私立泉僑中學用地		1.77	淮子埔	私立漢英高中
零售市場用地	市一	0.45	十一份地區	公有佳安市場
	市二	0.19	三坑子地區	
停車場用地	停二	0.05	十一份地區	
	停三	0.17	十一份地區	
	停十五	2.95	二坪地區	
	停十六	1.34	二坪地區	
	停十七	0.22	三坑子地區	
廣場用地	廣一	0.39	三坑子地區	
公園用地	公六	2.44	十一份地區	
	公七	0.15	三坑子地區	
	公十一	1.52	高地區	大平山公園
公園兼兒童遊樂場用地	公兒	0.20	三坑子地區	
綠地用地	綠	8.84		
污水抽水站用地	抽	0.01	高地區	
自來水事業用地	水一	2.01	淮子埔	台水公司龍潭淨水廠
	水二	0.75		
發電廠用地	電廠	4.27	後池	台電公司石門發電廠
電路鐵塔用地	塔	0.16	後池	
環保設施用地	環保	2.14	三坑子地區	
道路用地	道	66.44		
合 計		123.49		

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

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	未取得面積 (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	撥用	市地重劃	其他			
機關用地	機二十六	0.02		√			-	桃園市政府	民國 125 年
公園用地	公七	0.15			√		-		
停車場用地	停十六	0.14	√			√	1,594		
廣場用地	廣一	0.0038	√			√	99		
綠地用地	綠	3.29	√			√	47,081		
水利事業用地 (兼供道路使用)	水利(道)	0.04	√			√	262		
道路用地	道	7.79	√			√	198,252		

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。

本案市地重劃可行性評估經本府地政局檢視尚屬可行(詳附件三)，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。另本案如須將部分公共設施用地列為非共同負擔，並以區內之公有土地及抵費地優先指配時，應由該目的主管機關配合編列預算價購。)

一、重劃範圍及計畫內容

(一)重劃範圍

本案重劃範圍計有 1 個坵塊，面積 3,937.20 平方公尺。(詳圖 6-1)

(二)重劃範圍公私有土地面積

本案重劃範圍內之公有土地面積為 48.99 平方公尺，占總面積 1.24%，私有地面積為 3,888.21 平方公尺，占總面積 98.76%。詳如下表：

表 6-2 本案重劃範圍公私有土地面積統計表

類別	所有權人(管理機關)	面積 (平方公尺)	占總面積 百分比
公有地	中華民國 (財政部國有財產署)	48.99	1.24%
私有地		3,888.21	98.76%
合 計		3,937.20	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 2 位，小數點以下第 3 位四捨五入。

公開展覽草案

(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

本案變更後土地使用計畫內容如下：住宅區面積 2,379.34 平方公尺、公園用地面積 1,557.86 平方公尺。(詳表 6-3、圖 6-1)

表 6-3 本案重劃範圍土地使用計畫面積表

項 目		面積(平方公尺)	百分比
土地使用 分區	住宅區	2,379.34	60.43%
	小計	2,379.34	60.43%
公共設施 用地	公園用地	1,557.86	39.57%
	小計	1,557.86	39.57%
合 計		3,937.20	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 2 位，小數點以下第 3 位四捨五入。

公開展覽草案



公開展覽草案

二、預估公共設施用地負擔

(一)本重劃區列入共同負擔之公共設施用地面積計有 1,557.86 平方公尺，各項面積如下表：

表 6-4 列入共同負擔之公共設施用地面積表

公共設施項目	面積(平方公尺)	百分比
公園用地	1,557.86	39.5677%
小 計	1,557.86	39.5677%

(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＝1,557.86－0.00＝1,557.86 平方公尺。

(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%＝(1,557.86－0.00)/(3,937.20－0.00)×100%＝39.5677%。(註：計算至小數點以下 4 位，小數點以下第 5 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 512 萬元。

表 6-5 重劃總費用估算表

項 目		金額(元)
一、工程費	工程費	2,398,941
	其他費用	382,879
二、重劃費用	地上物拆遷補償費	314,960
	重劃業務費	1,888,988
三、貸款利息(貸款期間 2 年，以年利率 2.63%計算。)		131,126
合 計		5,116,894

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)費用平均負擔比率＝5.3704%

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

公開展覽草案

詢之交易資料顯示，本重劃區周邊土地交易價格為 14,820～45,380 元/m²(4.9～15.0 萬元/坪)。預估本案重劃後住宅區平均價格約 24,200 元/m²(8.0 萬元/坪)，則本重劃區費用平均負擔比率為 5.3704%。(註：計算至小數點以下 4 位，小數點以下第 5 位四捨五入。)

2. 費用平均負擔比率計算如下：

$$\begin{aligned} & \text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額} \\ = & \frac{\quad}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃} \\ & \text{前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\% \\ = & 5,116,894 / 24,200 \times (3,937.20 - 0.00) \times 100\% \\ = & 5.3704\%。 \end{aligned}$$

四、重劃總平均負擔比率

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 = 39.5677% + 5.3704% = 44.9381%。

五、財務計畫

本重劃區預估取得抵費地面積 211.44 每平方公尺(3,937.20 每平方公尺×5.3704%)，若以平均價格每平方公尺 24,200 元(8.0 萬元/坪)辦理土地標售，預估土地處分收入約 512 萬元，抵付重劃負擔總費用(約 512 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

內政部都市計畫委員會會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 989 次會議紀錄

一、時間：中華民國 110 年 4 月 27 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：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：吳姵嫻

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 988 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「變更北海岸風景特定區主要計畫（部分農業區為河川區、部分道路用地為河川區（兼供道路使用））案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更臺北港特定區計畫主要計畫（配合台 64 線及台 61 甲線交會口交通系統改善工程）案」。

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

第 4 案：桃園市政府函為「變更復興都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

第 5 案：桃園市政府函為「變更小烏來風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。

第 6 案：桃園市政府函為「變更巴陵達觀山風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。

第 7 案：苗栗縣政府函為「變更竹南頭份都市主要計畫(部分農業區、液化天然氣專用區及綠地用地為河川區)(配合中港溪蘆竹一、二號堤防及部分頭份堤防整治工程)案」。

第 8 案：嘉義縣政府函為「變更六腳(蒜頭地區)都市計畫(廣場兼停車場用地(廣停三)為機關用地(機二)、機關用地(機二)用途增列鄉公所使用)案」。

第 9 案：嘉義縣政府函為「變更曾文水庫特定區計畫(配合水庫治理及穩定供水書圖重製暨專案通盤檢討)案」。

第 10 案：臺南市政府函為「變更新化都市計畫(第三次通盤檢討)(含計劃圖重製)案」。

第 11 案：花蓮縣政府函為「變更吉安都市計畫(停車場用地為機關用地)案」。

第 12 案：澎湖縣府函為「變更鎖港地區主要計畫(第四次通盤檢討)案」。

八、散會：中午 12 時 15 分。

第 3 案：桃園市政府函為「變更石門都市計畫(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 10 月 21 日第 39 次會審議通過，並准桃園市政府 108 年 12 月 27 日府都計字第 1080329674 號函送計畫書、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，由本會張委員梅英（召集人）、王前委員秀娟、洪委員啟東、盧委員沛文、王委員成機組成專案小組，於 109 年 4 月 24 日召開 1 次專案小組會議，獲致具體建議意見，案經桃園市政府 109 年 6 月 19 日府都計字第 1090149066 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正後計畫書、圖到部，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 6 月 19 日府都計字第 1090149066 號函送修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

- 一、有關市政府所提新增案件涉及文化路兩側變更綠地用地為農業區 1 案，考量其非屬公共設施用地專案通盤檢討範疇且無急迫性，故請市政府將會中委員所提建議意見納入「變更石門都市計畫(第三次通盤檢討)案」妥予考量。

二、變更內容編號第 1 案部份變更內容涉及「變更石門都市計畫(第三次通盤檢討)案」之宗教專用區及機關用地範圍檢討，考量處理一致性，故維持原計畫，並請配合修正本案變更內容。

三、為避免日後地籍變動造成執行疑義，請市政府確實查明本案變更範圍後，將計畫書變更內容明細表備註欄所載之地號予以刪除，另有關實施進度與經費表項目請檢核並修正。

【附錄】本會專案小組出席委員初步建議意見(彙整 109 年 4 月 24 日會議)：

本計畫區係屬桃園市政府函報生態生活圈等 7 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。

（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，建議請主管機關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，為確保土地所有權人權益，有關預定期程部分請配合國土計畫

修正，該段文字請修正「待徵收及協議價購取得公共設施保留地預定期程為 125 年」。

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) 涉及變更之公設用地請補充該用地發展現況、土地權屬、擬定時間等說明資料。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

公開展覽草案

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。

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	附帶條件 或說明	本會專案 小組初步 建議意見
			原計畫	新計畫			
1	1、 人1、 人2	計畫區西側毗鄰農業區之綠地用地 (圖幅12、13、17、23)	綠地用地 (3.34)	農業區 (3.31) 公園用地 (公六) (0.03)	1. 本案綠地位於計畫區西側外圍農業區與計畫道路之間，經檢討該地區已開闢有大面積之公園綠地(石管局-石門大草坪)可供民眾遊憩使用，且農業區亦兼具隔離緩衝綠帶之功能性，已無留設必要，本次檢討除屬公有地及已納入「變更石門都市計畫(第三次通盤檢討)案」變更部分(龍潭教會)外，其餘變更為毗鄰之農業區。 2. 本案綠地屬公有地部分(佳安段 1058 地號)，已併同公六用地開闢使用，本次檢討予以變更為公園用地。	變更範圍：龍潭區佳安段 634、1058 地號及碧湖段 441、453、455、456、459、463、469、804、806、808、812、813、895、901、904、904-1、904-6、907、911、912、1066、1069、1071、1074、1076、1084、1264、1266、1268、1270、1271、1272、1276 地號等 46 筆土地。	照市政府核議意見通過。
2	2	計畫區西側之公六用地 (圖幅17、23)	公園用地 (公六) (0.36)	農業區 (0.33) 保護區 (0.03)	經本府工務局評估未取得土地已無使用需求，且該地區已開闢有大面積之公園綠地(石管局-石門大草坪)可供民眾遊憩使用，本次檢討變更為毗鄰之農業區及保護區。	變更範圍：龍潭區碧湖段 1273~1277、1278-1、1330、1331 地號及林坡段 692、693 地號等 10 筆土地。	照市政府核議意見通過。
3	3	計畫區中央之廣停用地 (圖幅25)	廣場兼停車場用地 (0.12)	農業區 (0.12)	經本府交通局評估未取得土地已無使用需求，本案考量其權屬與毗鄰農業區土地相同，本次檢討變更為農業區。	變更範圍：龍潭區大平段 560-1、565-1、570-1、588、602-1、629-1 地號等 6 筆土地。	照市政府核議意見通過。

公开展覽草案

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	附帶條件 或說明	本會專案 小組初步 建議意見
			原計畫	新計畫			
			廣場兼停車場用地 (1.94)	機關用地 (機二十六) (1.94)	配合現況已供環保局廚餘回收處理及大平里活動中心使用,並因應地方未來機關設置彈性使用需求,本案檢討變更為機關用地。	變更範圍:龍潭區大平段566~569、590~593、594(部分)、595(部分)、596(部分)、625(部分)、626(部分)地號等13筆土地。	
4	4	計畫區南側之停十四用地 (圖幅40)	停車場用地 (停十四) (0.22)	保護區 (0.22)	考量停十四用地周邊毗鄰保護區,且位屬公告之山坡地範圍,經評估無開闢使用需求,本案檢討變更為毗鄰之保護區。	變更範圍:龍潭區民有段1102~1108地號等7筆土地。	照市政府核議意見通過。
5	5、人3	計畫區中央之機二十四及公七用地 (圖幅19)	機關用地 (機二十四) (0.08)	公園用地 (公七) (0.08)	1.本府消防局已向經濟部北區水資源局洽商撥用部分機四用地,供設置消防分隊使用,經評估機二十四用地已無使用需求,本次檢討變更為公園用地。 2.公七用地已劃設逾50年遲未開闢,無助實質環境之提升,本案檢討變更部分為住宅區,並透過整體開發方式,併同取得興闢公園用地,以提升都市居住環境品質,並減輕政府財政負擔。	附帶條件:應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。	本案以單一基地辦理,故除請修正附帶條件內容,其餘照市政府核議意見通過。
			公園用地 (公七) (0.31)	住宅區 (0.24) 公園用地 (公七) (0.07)			

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。

公開展覽草案

附 件 二

桃園市都市計畫委員會會議紀錄

桃園市都市計畫委員會第 39 次會議紀錄

壹、時間：108 年 10 月 21 日（星期一）下午 3 時整。

貳、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

參、主持人：游主任委員建華（討論事項第 3 案由盧委員維屏代理）（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席，副主任委員亦不克出席者，由出席委員互推一人代理主席。）

紀錄彙整：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 35~38 次會議紀錄確認情形：

一、108 年 7 月 24 日第 35 次會議紀錄及 108 年 8 月 5 日第 36 次會議紀錄均於 108 年 9 月 24 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 8 月 23 日第 37 次及 108 年 9 月 16 日第 38 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（各案決議如後）

第 1 案：再審議「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）細部計畫案」暨「擬定中壢（龍岡地區）都市計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）細部計畫案」

第 2 案：審議「變更大園都市計畫（配合三二號道路西南側特一號道路東側、老街溪西側、民生路西側等三處附帶條件整體開發地區）案」暨「擬定大園都市計畫（三二號道路西南側特一號道路東側、老街溪西側、民生路西側等三處附帶條件整體開發地區）細部計畫案」

第 3 案：審議「變更石門都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」

第 4 案：審議「變更大溪都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」

捌、散會時間：下午 5 時 10 分。

第3案：審議「變更石門都市計畫(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、附圖 2。

七、辦理歷程：

(一)106 年 9 月 28 日起公開展覽 30 天，並於 106 年 10 月 20 日假龍潭區婦幼館及大溪區公所舉辦說明會。

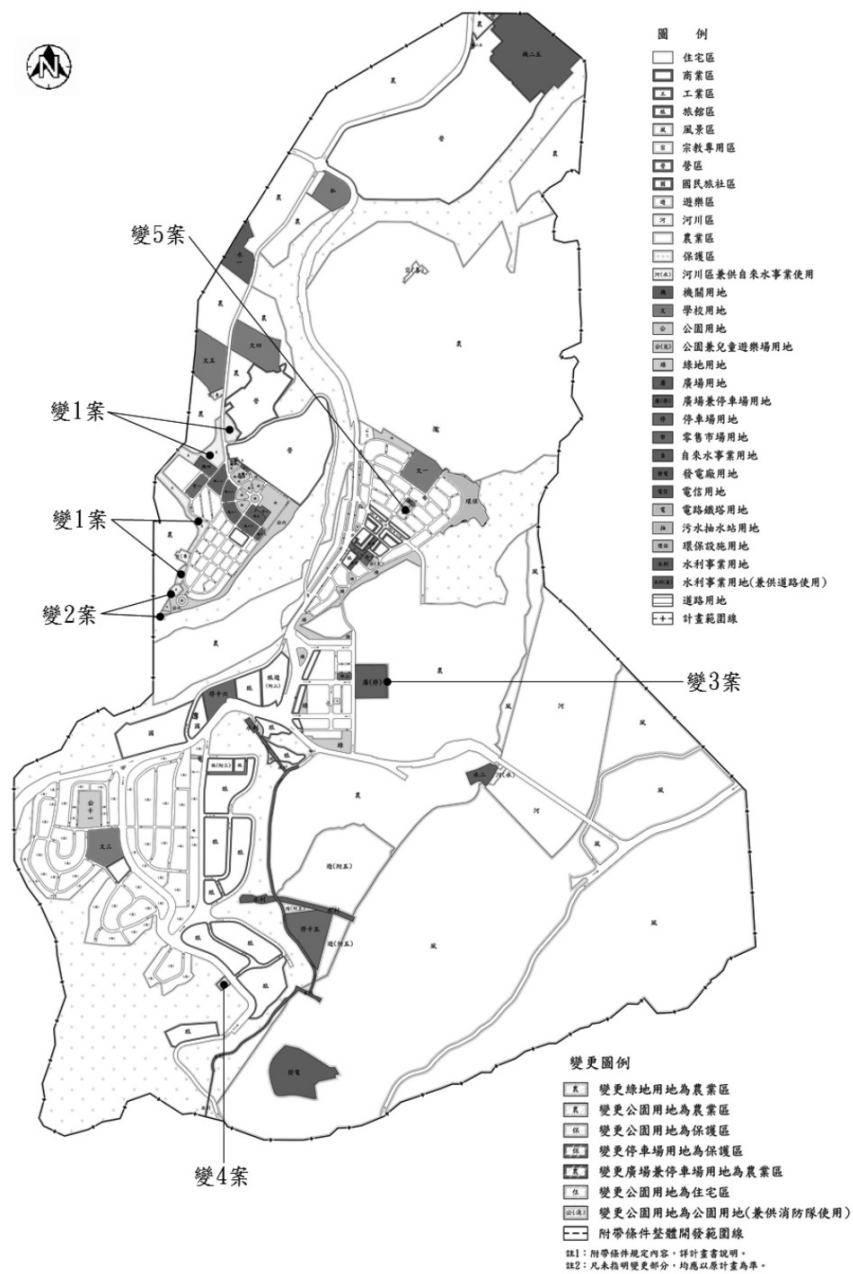
(二)106 年 12 月 27 日、107 年 4 月 20 日、107 年 9 月 7 日、107 年 11 月 14 日，共召開 4 次專案小組會議。

八、公民或團體陳情意見：計 3 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。

十、為因應地方未來機關設置彈性使用需求，擬調整變 3 案內容，爰併案提會討論。(修正內容詳附表 4)

決 議：本案除變更內容綜理表第 3 案照本次提會內容通過、第 4 案修正通過外，其餘照專案小組初步建議意見通過，變更內容綜理表及公民或團體陳情意見綜理表決議詳附表 1、2、附表 3、附表 4、附圖 3。



附圖1 變更位置示意圖(公开展覽)

公開展覽草案

討論事項第3案

附表1 變更內容綜理表(公開展覽)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	107年4月20日第2次專案小組初步建議意見	107年9月7日第3次專案小組初步建議意見	107年11月14日第4次專案小組初步建議意見	市委會決議
		原計畫	新計畫					
1	計畫區西側毗鄰農業區之綠地用地	綠地用地(3.73)	農業區(3.73)	本案綠地位於計畫區西側外圍農業區與計畫道路之間，經檢討該地區已開闢有大面積之公園綠地(石管局-石門大草坪)可供民眾遊憩使用，且農業區亦兼具隔離緩衝綠帶之功能性，故本案之綠地已無留設必要，本次檢討變更為毗鄰之農業區。	配合人陳編號1、2案之意見，除依下列修正變更內容及理由外，其餘照公展草案通過。 1. 文化路二側綠地屬公有地部分，維持原計畫。計有碧湖段442(部分)、443、449(部分)、450、451、484(部分)、730(部分)、894(部分)地號土地。 2. 機四用地西側住宅區毗鄰之綠地屬公有地部分，維持原計畫。計有碧湖段484(部分)、819(部分)地號土地。 3. 公六用地毗鄰之綠地屬公有地部分(佳安段	--	--	照專案小組初步建議通過。

公開展覽草案

討論事項第3案

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	107年4月20日第2次專案小組初步建議意見	107年9月7日第3次專案小組初步建議意見	107年11月14日第4次專案小組初步建議意見	市委會決議
		原計畫	新計畫					
					1058 地號),已併同公六用地開闢使用,予以變更為公園用地。 4. 涉及「變更石門都市計畫(第三次通盤檢討)案」變更10案(龍潭教會)部分,考量該變更內容業經106.8.21市都委會第16次會議審議通過在案,為避免計畫執行競合,本案維持原計畫(綠地),續由上開通盤檢討案執行辦理。			
2	計畫區西側之公六用地	公園用地(公六)(0.36)	農業區(0.33) 保護區(0.03)	經本府工務局評估未取得土地已無使用需求,且該地區已開闢有大面積之公園綠地(石管局-石門大草坪)可供民眾遊憩使用,本次檢討變更為毗鄰之農業區及保護區。	照公展草案通過。	--	--	照專案小組初步建議意見通過。

公開展覽草案

討論事項第3案

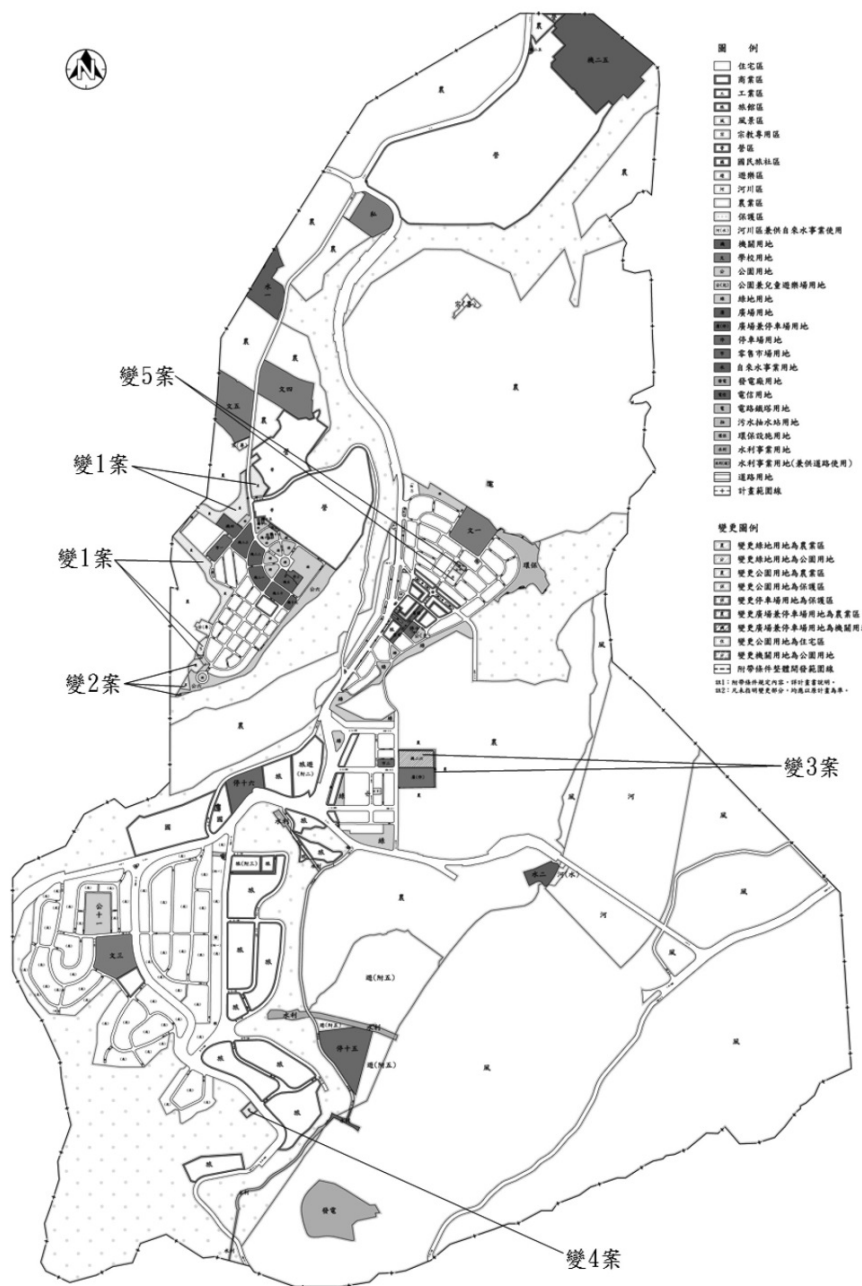
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	107年4月20日第2次專案小組初步建議意見	107年9月7日第3次專案小組初步建議意見	107年11月14日第4次專案小組初步建議意見	市委會決議
		原計畫	新計畫					
3	計畫區中央之廣停用地	廣場兼停車場用地(0.12)	農業區(0.12)	經本府交通局評估未取得土地已無使用需求，本案考量其權屬與毗鄰農業區土地相同，本次檢討變更為農業區。	1. 同意依都發局意見增列「變更石門都市計畫(第三次通盤檢討)案」變22案之計畫內容(變更部分廣場兼停車場用地為機關用地)，並請修正變更內容及理由，其餘照公展草案通過。 2. 原於「變更石門都市計畫(第三次通盤檢討)案」之變22案，後續於內政部審議時請配合本案併同調整變更內容。	--	--	照本次提會內容通過，修正後內容詳附表3。
4	計畫區南側之停十四用地	停車場用地(停十四)(0.22)	保護區(0.22)	經檢討停十四用地東側約350公尺處，已開闢有停十五用地，面積2.95公頃，可滿足該地區停車需求，考量停十四用地周邊毗鄰保護區，尚無停車使用	照公展草案通過，並於變更理由補充說明基地地形現況。	--	--	除修正變更理由如下，其餘照專案小組初步建議意見通過。變更理由：考量停十四用地周邊毗鄰保護區，且位

公開展覽草案

討論事項第3案

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	107年4月20日第2次專案小組初步建議意見	107年9月7日第3次專案小組初步建議意見	107年11月14日第4次專案小組初步建議意見	市委會決議
		原計畫	新計畫					
				需求，本次檢討變更為毗鄰之保護區。				屬公告之山坡地範圍，經評估無開闢使用需求，本次檢討變更為毗鄰之保護區。
5	計畫區中央之公七用地	公園用地(公七)(0.31)	住宅區(0.19) 公園用地(兼供消防隊使用)(0.12)	1. 公七用地已劃設逾50年遲未開闢，無助實質環境之提升，為有助提升居民生活環境品質，本案檢討變更部分為住宅區；另考量機24用地面積僅0.08公頃，不利大型消防隊進出，部分則變更為公園用地(兼供消防隊使用)。 2. 為減輕政府財政負擔，透過整體開發方式，併同取得興闢公園用地，提升都市居住環境品質。	1. 照公展草案通過。 2. 有關重劃財務可行性請都發局會同本府地政局確認，如有必要得酌予調整計畫內容，提請市都委會討論。	1. 維持前次專案小組初步建議意見，照公展草案通過。 2. 有關本案地政局建議周邊道路開闢事宜，請工務局配合後續市地重劃作業期程予以開闢，俾利重劃土地分配。	1. 考量消防局已向經濟部北區水資源局洽商撥開用地4，供設置消防分隊使用，經評估機關用地24已無使用需求，故併同公園用地7檢討變更，檢討變更內容同意照市府會中所提之檢討方案。 2. 有關本案地政局建議周邊道路開闢事宜，請工務局配合後續市地重劃作業期程予以開闢，俾利重劃土地分配。	照專案小組初步建議通過。

討論事項第3案



附圖 2 變更位置示意圖(依專案小組初步建議意見修正)

附表2 依專案小組意見修正後之變更內容綜理表

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會 決議
			原計畫	新計畫		
1	1 、 人 1 、 人 2	計畫區西側毗鄰農業區之綠地用地	綠地用地 (3.34)	農業區(3.31) 公園用地 (公六)(0.03)	1. 本案綠地位於計畫區西側外圍農業區與計畫道路之間，經檢討該地區已開闢有大面積之公園綠地(石管局-石門大草坪)可供民眾遊憩使用，且農業區亦兼具隔離緩衝綠帶之功能性，已無留設必要，本次檢討除屬公有地及已納入「變更石門都市計畫(第三次通盤檢討)案」變更部分(龍潭教會)外，其餘變更為毗鄰之農業區。 2. 本案綠地屬公有地部分(佳安段 1058 地號)，已併同公六用地開闢使用，本次檢討予以變更為公園用地。	照專案小組初步建議意見通過。
2	2	計畫區西側之公六用地	公園用地 (公六)(0.36)	農業區(0.33) 保護區(0.03)	經本府工務局評估未取得土地已無使用需求，且該地區已開闢有大面積之公園綠地(石管局-石門大草坪)可供民眾遊憩使用，本次檢討變更為毗鄰之農業區及保護區。	照專案小組初步建議意見通過。
3	3	計畫區中央之廣停用地	廣場兼停車場用地(0.12) 廣場兼停車場用地(0.91)	農業區(0.12) 機關用地 (機二十六) (0.91)	經本府交通局評估未取得土地已無使用需求，本案考量其權屬與毗鄰農業區土地相同，本次檢討變更為農業區。 1. 變更範圍東側為供環保局廚餘回收處理使用，西側為大平里活動中心。 2. 依現況使用變更為機關用地。	照本次提會內容通過，修正後內容詳附表3。
4	4	計畫區南側之停十四用地	停車場用地 (停十四) (0.22)	保護區(0.22)	經檢討停十四用地東側約 350 公尺處，已開闢有停十五用地，面積 2.95 公頃，可滿足該地區停車需求，考量停十四用地周邊毗鄰保護區，尚無停車使用需求，本次檢討變更為毗鄰之保護區。	除修正變更理由如下，其餘照專案小組初步建議意見通過。 變更理由：考量

公开展覽草案

討論事項第3案

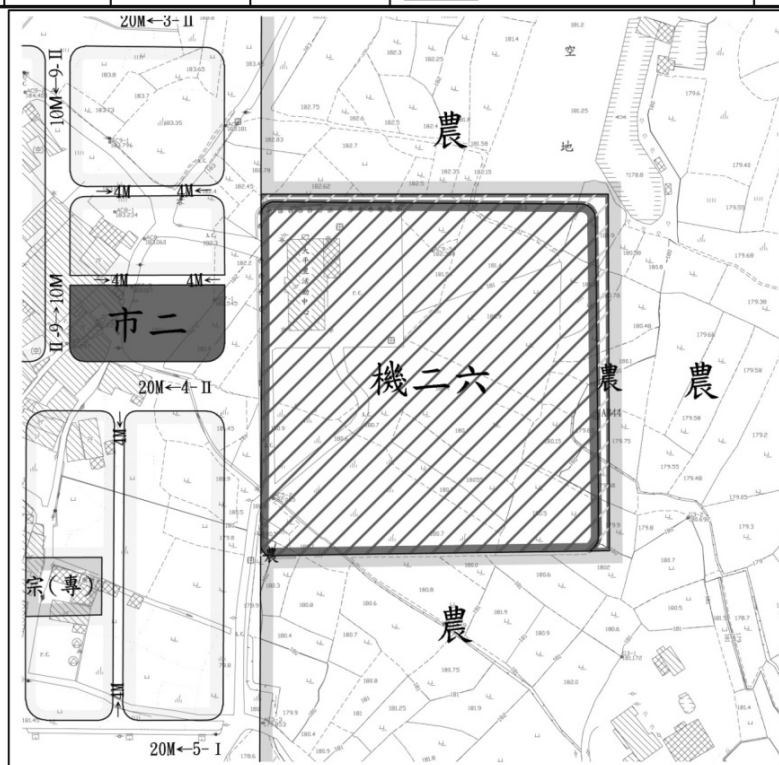
新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會 決議
			原計畫	新計畫		
						停十四用地周邊毗鄰保護區，且位屬公告之山坡地範圍，經評估無開闢使用需求，本次檢討變更為毗鄰之保護區。
5	5、 <u>人3</u>	計畫區中央之機二十四及公七用地	機關用地 (機二十四) (0.08)	公園用地 (公七)(0.08)	1. 本府消防局已向經濟部北區水資源局洽商撥用部分機四用地，供設置消防分隊使用，經評估機二十四用地已無使用需求，本次檢討變更為公園用地。 2. 公七用地已劃設逾 50 年遲未開闢，無助實質環境之提升，本案檢討變更部分為住宅區，並透過整體開發方式，併同取得興闢公園用地，以提升都市居住環境品質，並減輕政府財政負擔。	照專案小組初步建議意見通過。
			公園用地 (公七)(0.31)	住宅區(0.24) 公園用地 (公七)(0.07)		

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

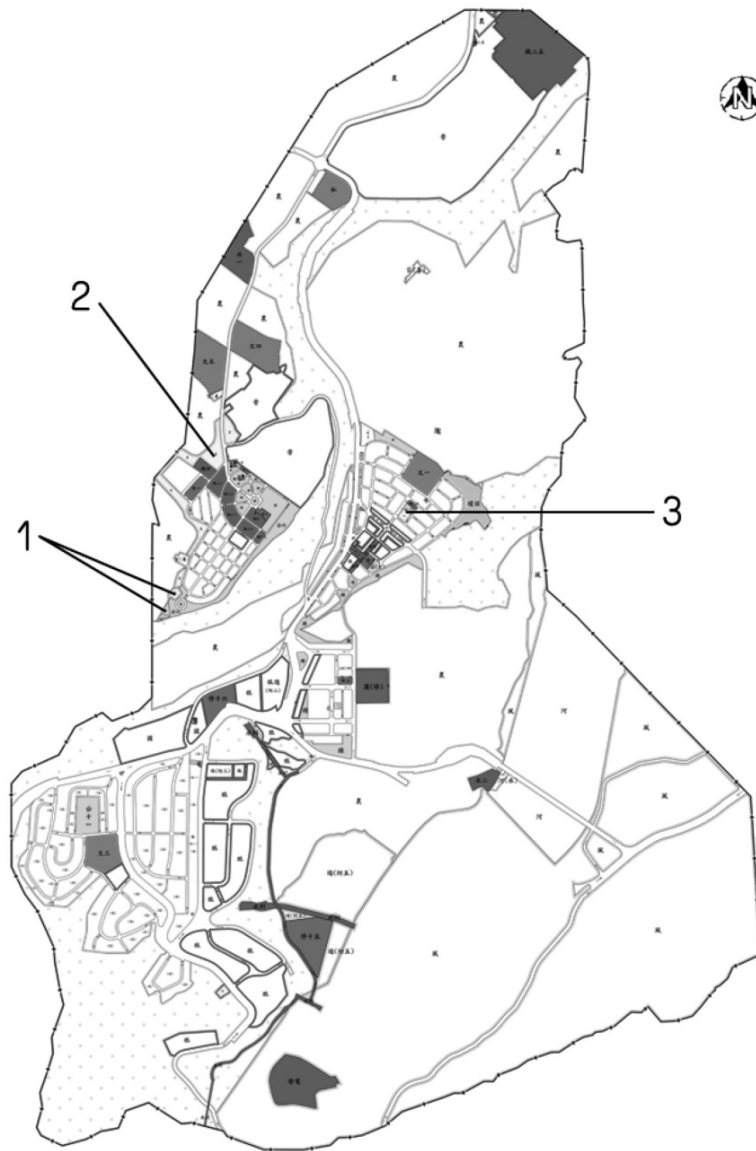
2. 「原編號」為公展草案之編號；「新編號」係依專案小組意見修正後之編號。

表3 變3案本府建議修正後之變更內容綜理表

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會 決議
			原計畫	新計畫		
3	3	計畫區之 中央廣 場停 地	廣場兼停車 場用地 (0.12)	農業區 (0.12)	經本府交通局評估未取得土地 已無使用需求，本案考量其權屬 與毗鄰農業區土地相同，本次檢 討變更為農業區。	照本 次 提 會 內 容 通 過。
			廣場兼停車 場用地 (1.94)	機關用地 (機二十六) (1.94)	配合現況已供環保局廚餘回收 處理及大平里活動中心使用，並 為因應地方未來機關設置彈性 使用需求，本次檢討變更為機關 用地。	



附圖3 變3案本府建議修正後之變更示意圖



附圖 4 公民或團體陳情意見位置示意圖

附表4 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容	107年4月20日第2次專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	經濟部水利署北區水資源局	- 計畫書頁次29,表4-1計畫區公共設施開闢取得情形彙整表:機十五~十八,備註:經濟部水利署北區水資源局,請更正為:石門水庫管理機關。 - 變1案:變更範圍地號摘錄有誤,建議確認各筆土地現況及權屬後檢討釐正。(例:北水局經營之佳安段631、632、633、635、1058地號及碧湖段450、451、894、449、895、484、819、901,現況已作為花園、步道、道路或綠地使用,應無需變更為農業區);變更範圍碧湖段1276地號與變2案重複摘錄,請再確認。 - 變2案:變更範圍碧湖段1276地號與變1案重複摘錄,請再確認。	予以採納。說明如下: - 計畫書表4-1之機十五~十八用地備註欄,請配合更正為「石門水庫管理機關」。 - 有關碧湖段1276地號變更範圍部分,依都市計畫圖及地籍圖套繪顯示,該地號土地使用分區為部分公園用地、部分綠地用地、部分農業區,故本次公展內容之變1案、變2案,皆含碧湖段1276地號之部分土地。 - 綠地用地變更內容,詳變1案。	照專案小組初步建議意見通過。
2	財團法人台灣省桃園縣龍潭教會聚會所(董事長童○衡) 陳情位置:龍潭區碧湖段452、896地號	- 本案第五章實質計畫檢討,壹、變更內容,表5-1變更內容明細表,編號1附帶條件或說明欄所述變更範圍:內述碧湖段452、869地號2筆土地,多年來均由龍潭教會信徒聚會使用,不宜變更為農業區。 - 前述2筆土地已於98年12月桃園縣政府公布之變更石門都市計畫(第三次通盤檢討)案計畫書,玖、變更內容,表6變更內容明細表,編號六所述:建議變更為宗教專用區,配合龍潭教會現況使用範圍,以符實際。 - 請貴局將上述碧湖段452、896地號2筆土地,	予以採納。說明如下: - 經查本案陳情土地,已納入「變更石門都市計畫(第三次通盤檢討)案」檢討變更為宗教專用區及廣場用地,以捐贈回饋土地(10%)或折算代金方式辦理,並經106.8.21本市都市計畫委員會第16次會議審議通過在案。為避免計畫執行競合,本案維持原計畫(綠地),續由上開通盤檢討案執行辦理。 - 綠地用地變更內容,詳變1案。	照專案小組初步建議意見通過。

公開展覽草案

討論事項第3案

編號	陳情人	陳情內容	107年4月20日第2次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		與陳情理由第2點所述第三次通盤檢討案，併案檢討變更為宗教專用區，配合龍潭教會現況及持續發展使用，以符實際。		
3	財政部國有財產署北區分署桃園辦事處	依變更石門都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案計畫書第58頁所載，重劃總平均負擔比率為46.35%。已超出平均地權條例第60條規定，折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積45%為限，爰本處針對前述重劃平均負擔比率提出異議。	部分採納。 理由： 1. 本案公展草案係以通案性財務評估方式，估算重劃總開發費用，其中重劃開發期程皆以2年計算；惟就個別基地條件檢視，本案面積約0.31公頃，預估實際重劃開發期程應無需2年，故本案重劃費用負擔比例應有下修之空間。 2. 有關重劃財務可行性請都發局會同本府地政局確認，如有必要得酌予調整計畫內容，提請市都委會大會討論。	照專案小組初步建議意見通過。

公开展覽草案

附 件 三

市地重劃可行性評估同意函

檔 號：
保存年限：

桃園市政府地政局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號3樓
承辦人：陳逸儒
電話：(03)3322101~5304-5307
傳真：(03)3368506
電子信箱：127197@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1月25日
發文字號：桃地重字第1080003807號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴局函請協助檢送「變更石門都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」修正後市地重劃可行性評估1案，復請查照。

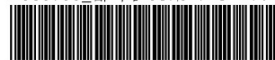
說明：

- 一、復貴局108年1月18日桃都計字第1080001842號函及108年1月19日電子郵件寄送本案可行性評估修正版。
- 二、旨案倘經都市計畫書載明「本重劃區外6公尺寬計畫道路及公共管線工程，應由道路主管機關(構)配合本案重劃期程開闢完成」或提供道路主管機關(構)同意配合重劃期程完成毗鄰6公尺寬計畫道路及公共管線工程之相關文件，俾提高後續重劃執行可行性，保障重劃後民眾配回土地可立即建築居住使用權益，則旨案經檢視財務計畫尚屬可行。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：電 2019/01/25 文
交 17:34:19 章

A060700_都市108/01/25 17:44



191080003230 無附件

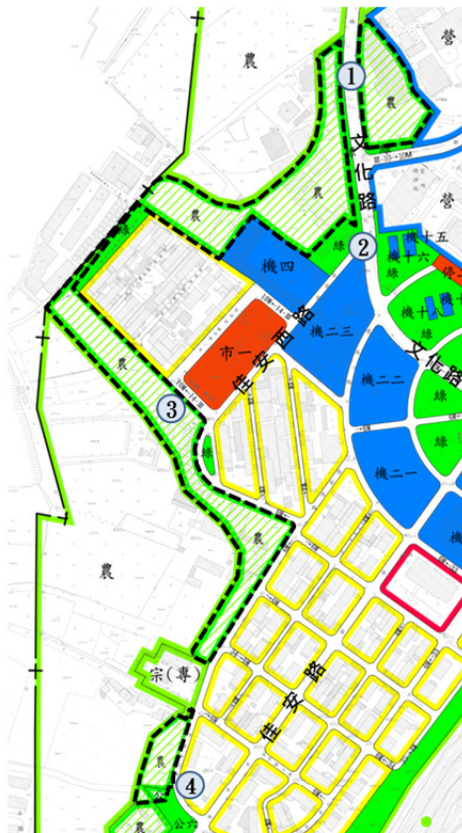
公開展覽草案

附 件 四

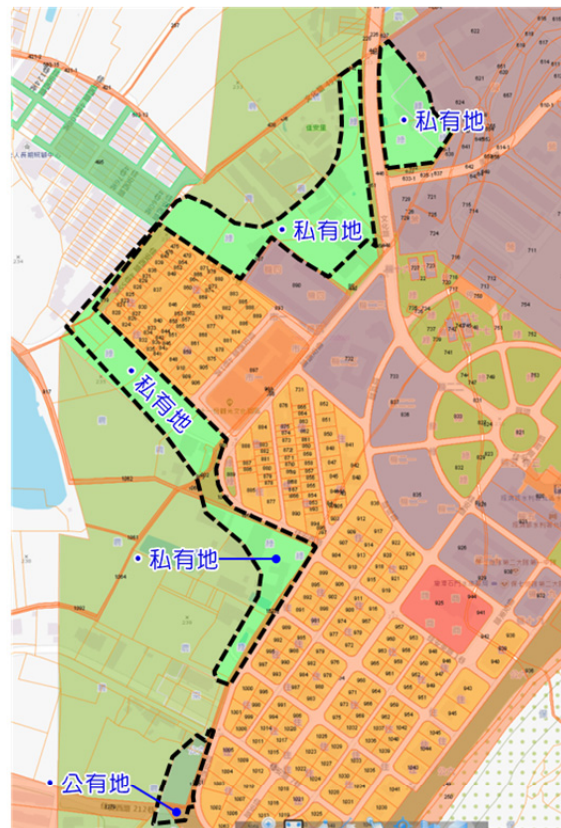
變 1～5 案發展現況、土地權屬、擬定
時間等說明資料

公開展覽草案

石門都市計畫於民國50年11月16日擬定發布實施



□ 變更範圍示意圖



□ 土地權屬分布示意圖



□ 文化路二側土地使用現況



□ 龍潭教會使用現況



□ 西側綠地現況為農業使用

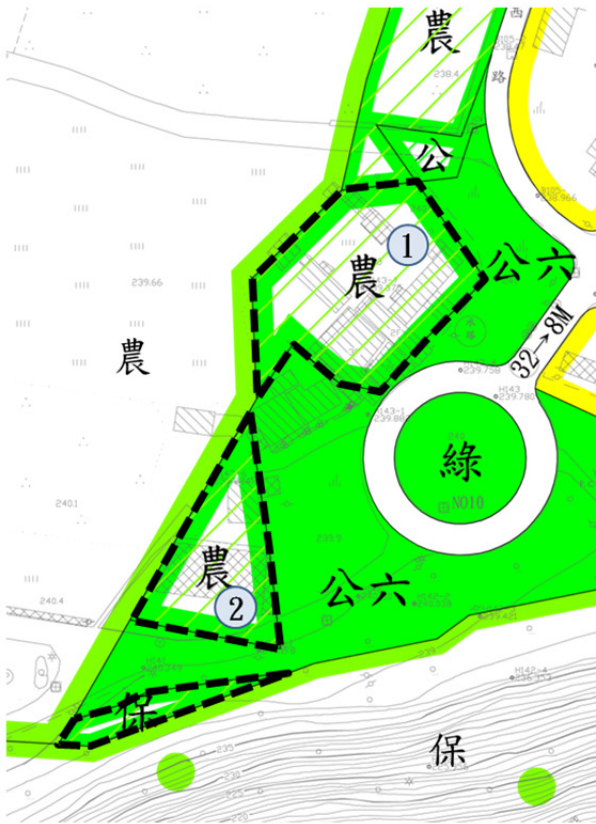


□ 南側綠地(公有地)已開闢使用

變1案(綠地)發展現況、土地權屬、擬定時間等說明資料

公開展覽草案

石門都市計畫於民國50年11月16日擬定發布實施



□ 變更範圍示意圖



□ 土地權屬分布示意圖



□ 公六用地既有建物現況

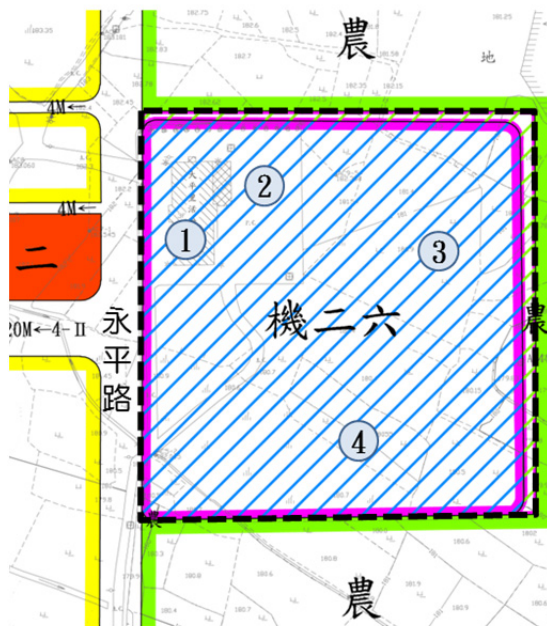


□ 公六用地既有建物現況

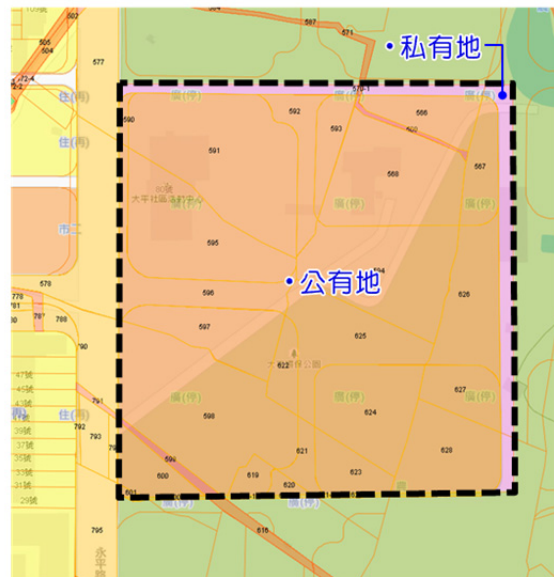
變 2 案(公六用地)發展現況、土地權屬、擬定時間等說明資料

公開展覽草案

石門都市計畫於民國50年11月16日擬定發布實施



□ 變更範圍示意圖



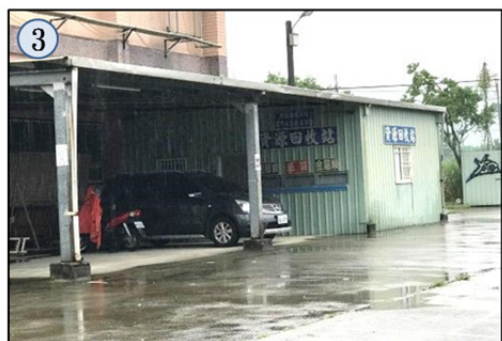
□ 土地權屬分布示意圖



□ 大平里集會所



□ 廚餘回收處理場



□ 資源回收站



□ 大平環保公園

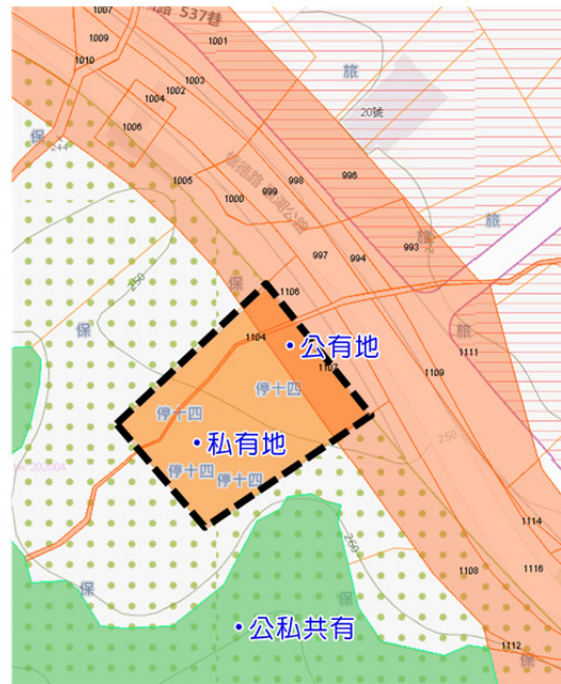
變 3(廣停用地)發展現況、土地權屬、擬定時間等說明資料

公開展覽草案

石門都市計畫於民國50年11月16日擬定發布實施



□ 變更範圍示意圖



□ 土地權屬分布示意圖



□ 停十四用地使用現況

變4案(停十四用地)發展現況、土地權屬、擬定時間等說明資料

公開展覽草案

石門都市計畫於民國50年11月16日擬定發布實施



□ 變更範圍示意圖



□ 土地權屬分布示意圖



□ 機二十四用地使用現況



□ 公七用地使用現況

變5案(機二十四、公七用地)發展現況、土地權屬、擬定時間等說明資料

正 本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

桃園市政府交通局 函

33001
桃園市桃園區縣府路1號2樓

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號新棟
8樓

承辦人：蘇奕瑄

電話：03-3322101 #6866

電子信箱：10013089@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5月12日

發文字號：桃交停字第1050015819號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送「桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討需求評估資料表」1份，復請查照。

說明：復貴局105年4月6日府都計字第1050080284號函、105年1月27日府都計字第1050022577號函、105年1月27日府都計字第10500225771號函、105年1月27日府都計字第10500225772號函及105年1月27日府都計字第10500225773號函會議紀錄。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：審計部桃園市審計處

局長高邦基

都市計畫科 105/05/13 11:00



191050014599

有附件

都市計畫名稱：大溪(埔頂)都市計畫

公共設施 用地名稱	劃設情形		需求情形	備註
	編號	面積 (公頃)		
停車場用地	停一	0.3	維持使用	現為長興停車場
停車場用地	停二	0.33	維持使用	
停車場用地	停三	0.14	面積過小，不宜規劃	建議提供靠近商業區或住宅區之用地

都市計畫名稱：石門都市計畫

公共設施 用地名稱	劃設情形		需求情形	備註
	編號	面積 (公頃)		
停車場用地	停二	0.06	面積過小，不宜規劃	建議以合併換地方式作為用地
停車場用地	停三	0.17	該地為廣場兼停車場用地，現況部分土地為龍潭鄉立幼兒園石門分班使用	建議提供靠近商業區或住宅區之用地
停車場用地	停十四	0.22	地屬偏僻，不宜規劃	
停車場用地	停十五	2.95	維持使用	
停車場用地	停十六	1.34	維持使用	
停車場用地	停十七	0.22	地屬偏僻，不宜規劃	建議提供靠近商業區或住宅區之用地

檔 號：
保存年限：

桃園市政府消防局 函

地址：33054桃園市桃園區力行路280號
承辦人：陳怡儒
電話：03-3379119 分機617
電子信箱：littletree0429@gmail.com

受文者：桃園市政府都市發展局

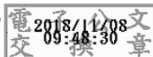
發文日期：中華民國107年11月8日
發文字號：桃消秘字第1070037147號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三

主旨：請惠予協助辦理「變更石門都市計畫」『機4用地』指定
用途變更為北水局及消防局使用，請查照惠復。

說明：

- 一、旨揭都市計畫『機4用地』本局業與經濟部水利署北區水資源局達成共識，將共同規劃開發利用，惠請貴局協助納入一般通檢辦理指定用途變更為北水局及消防局共同使用。
- 二、另原『機24用地』本局已無使用需求，併請一併檢討。
- 三、檢附增設龍潭區佳安地區消防據點用地第1次研商會議紀錄1份。

正本：桃園市政府都市發展局
副本：經濟部水利署北區水資源局



A060700_都市107/11/08 10:00



191070036447 無附件

變 更 石 門 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 106 年 9 月 編 訂

中 華 民 國 110 年 6 月 修 訂