變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)書

桃園市政112.06.

變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫
(公共設施用地專案通盤檢討)書

桃　園　市　政　府

中華民國 112 年 6 月

公開展覽草案

變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫
(公共設施用地專案通盤檢討)書

桃　園　市　政　府

中華民國 112 年 6 月

公開展覽草案

<table>
<tr><th colspan="3">桃園市變更都市計畫審核摘要表</th></tr>
<tr><td>項目</td><td colspan="2">說明</td></tr>
<tr><td>都市計畫名稱</td><td colspan="2">變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫
(公共設施用地專案通盤檢討)案</td></tr>
<tr><td>變更都市計畫法令依據</td><td colspan="2">都市計畫法第26條</td></tr>
<tr><td>變更都市計畫機關</td><td colspan="2">桃園市政府</td></tr>
<tr><td>申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名</td><td colspan="2">桃園市政府</td></tr>
<tr><td rowspan="3">本案公開展覽之起訖日期</td><td>公告徵求意見</td><td>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E3版</td></tr>
<tr><td>公開展覽</td><td>自民國106年9月13日起公告30天，刊登民國106年9月13日自由時報G4版及民國106年9月14、15日自由時報G1版</td></tr>
<tr><td>公開說明會</td><td>民國106年9月28日上午9時30分假楊梅區公所舉辦說明會</td></tr>
<tr><td>人民團體對本案之反映意見</td><td colspan="2">詳公民或團體陳情意見綜理表(附件二：附2-7、2-13頁)</td></tr>
<tr><td>本案提交各級都市計畫委員會審核結果</td><td>市級</td><td>桃園市都市計畫委員會108年8月23日第37次會議審議通過</td></tr>
</table>

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 6
參、計畫圖轉繪與重製 6

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 11
貳、都市生活圈之劃分 22
參、都市計畫人口推估與檢討 25
肆、公共設施用地檢討變更原則 30
伍、檢討為適宜分區之變更原則 41
陸、開發方式辦理原則 42

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 45
貳、公共設施用地需求分析 48
參、公共設施用地檢討規劃構想 55
肆、本次涉及用地變更概況 60
伍、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 72

第六章　實施進度與經費
壹、公共設施用地取得方式 77
貳、市地重劃可行性評估 79

附件一　市地重劃可行性評估同意函
附件二　桃園市都市計畫委員會會議紀錄

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.....10
圖 3-1　桃園市地形及斷層位置示意圖.....12
圖 3-2　桃園市已公告實施之都市更新地區分布示意圖.....16
圖 3-3　桃園市人口分布示意圖.....19
圖 3-4　都市生活圈劃定內容示意圖.....24
圖 3-5　桃園市人口增量分派流程示意圖.....26
圖 3-6　本案公共設施用地通案性檢討原則示意圖.....34
圖 3-7　學校用地涉及埤塘檢討原則示意圖.....36
圖 3-8　公園用地涉及埤塘檢討原則示意圖.....36
圖 3-9　公共設施用地涉及私立學校之檢討原則示意圖.....37
圖 4-1　計畫區公共設施開闢取得情形示意圖.....47
圖 4-2　鄉村發展生活圈國小用地分布示意圖.....49
圖 4-3　鄉村發展生活圈國中用地分布示意圖.....51
圖 4-4　本次涉及用地變更之使用概況說明圖.....61
圖 5-1　變更位置示意圖.....68
圖 5-2　變更內容示意圖.....69
圖 6-1　楊梅鎮(富岡、豐野地區)都市計畫區重劃範圍計畫內容示意圖..80

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 9
表 3-1　上位及相關計畫彙整表 13
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..... 14
表 3-3　全國、桃園市歷年人口數與成長率一覽表 17
表 3-4　桃園市各行政區 110 年底人口數一覽表 18
表 3-5　桃園市歷年人口結構一覽表 20
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 21
表 3-7　桃園市預估人口總量一覽表 25
表 3-8　桃園市各行政區 125 年人口分派一覽表 27
表 3-9　桃園市各都市計畫區人口分派一覽表 28
表 3-10 內政部訂定之公共設施用地檢討變更原則一覽表 30
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 38
表 4-1　計畫區公共設施開闢取得情形彙整表 45
表 4-2　鄉村發展生活圈國小用地需求推估表 48
表 4-3　鄉村發展生活圈國中用地需求推估表 50
表 4-4　鄉村發展生活圈公共設施需求檢討彙整表 52
表 4-5　公共設施用地整體檢討處理樣態彙整表 55
表 4-6　計畫區公共設施用地檢討構想表 58
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 71
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 78

表 6-2　楊梅鎮(富岡、豐野地區)都市計畫區重劃開發範圍之土地使用計畫面積表.....79
表 6-3　列入共同負擔之公共設施用地面積表 81
表 6-4　重劃負擔總費用估算表 82
表 6-5　重劃工程費用一覽表 83

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。

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 33 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，「桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」刻正辦理區徵開發，故上述 4 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

本都市計畫區位於楊梅區西北面約 8 公里處，桃園市與新竹縣交界，其範圍東抵中油公司加油站，南至鐵路以南約 300 公尺處，西達新屋區並與新竹縣為界，北臨台地邊緣一小溪流，東西寬約 3,000 公尺，南北長約 1,700 公尺。

行政轄區包括楊梅區富岡里、豐野里、豐富里及員本里等 4 里之部分地區，計畫面積 291.79 公頃。

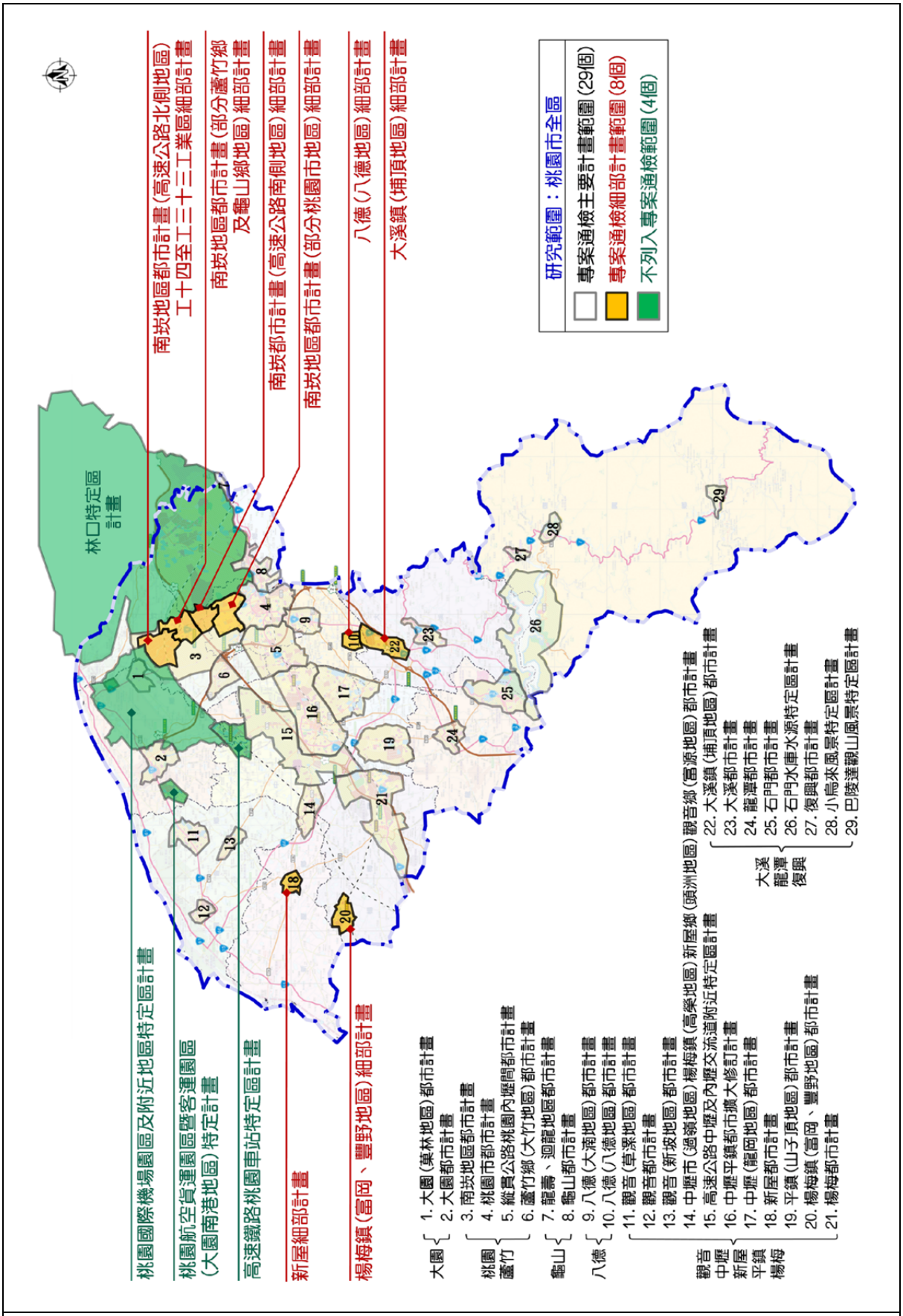


圖 1-1　桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案範圍示意圖

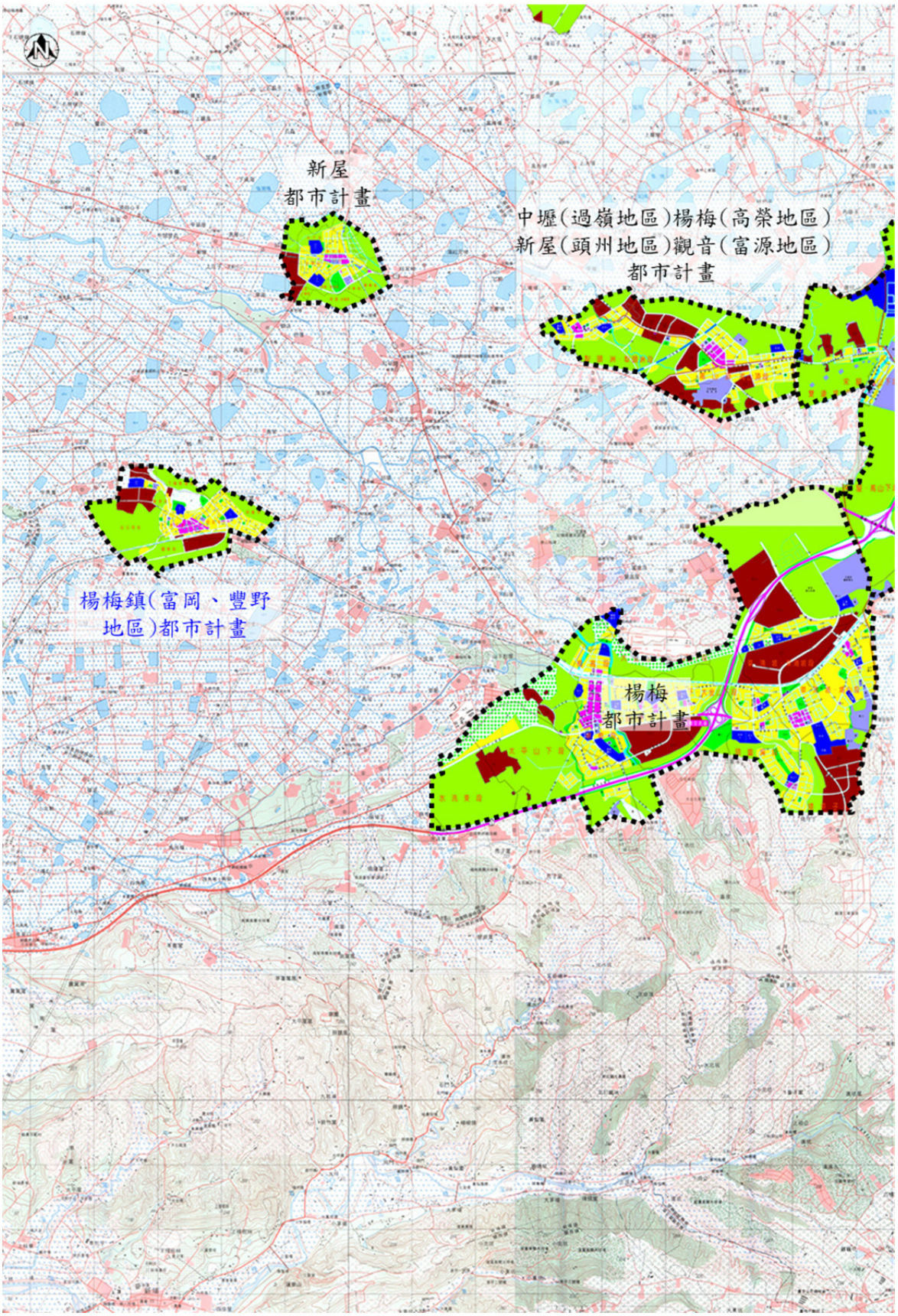


圖 1-2　計畫區位置及範圍示意圖

第二章　現行都市計畫概述

壹、辦理歷程

楊梅鎮(富岡豐野地區)都市計畫主要計畫及細部計畫係於民國74年3月12日公告實施，其後歷經82年6月8日「楊梅鎮(富岡豐野地區)主要計畫(第一次通盤檢討)」案、89年9月7日「變更楊梅鎮(富岡豐野地區)細部計畫(第一次通盤檢討)」案、92年2月14日「變更楊梅鎮(富岡豐野地區)主要計畫(第二次通盤檢討)」案、99年11月11日「變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫(第二次通盤檢討)」案公告實施、2次個案變更、1次擬定細部計畫及2次增(修)訂土地使用分區管制要點，詳表2-1。

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	楊梅鎮(富岡、豐野地區)都市計畫主要計畫說明案	民國74年3月12日 府建都字第23826號
2	楊梅鎮(富岡、豐野地區)都市計畫細部計畫說明案	民國74年3月12日 府建都字23825號
3	楊梅鎮(富岡豐野地區)主要計畫(第一次通盤檢討)案	民國82年6月8日 府工都字第108424號
4	變更楊梅(富岡豐野地區)都市計畫(部分農業區為道路用地暨部分鐵路用地為鐵路用地兼供道路使用)說明案	民國85年11月27日 府工都字第265805號
5	變更楊梅鎮(富岡豐野地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案	民國89年9月7日 府工都字第167508號
6	變更楊梅鎮(富岡豐野地區)主要計畫(第二次通盤檢討)案	民國92年2月14日 府城鄉字第0920025558號
7	變更楊梅鎮(富岡豐野地區)細部計畫(增(修)訂土地使用分區管制要點	民國96年12月6日 府城鄉字第0960404949號
8	變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)主要計畫(配合台鐵富岡電聯車基地興建工程)案	民國97年11月10日 府城規字第0970365679號
9	擬定楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫(配合台鐵富岡電聯車基地興建工程)案	民國97年11月10日 府城規字第0970365697號
10	變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案	民國99年11月11日 府城規字第0990438031號
11	變更楊梅(富岡、豐野地區)細部計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(第一階段)案	民國111年11月15日 府都計字第1110313644號

註：製表日期截至112年6月。

貳、現行計畫概要

一、計畫年期及計畫人口

現行計畫以民國 110 年為計畫目標年；現行計畫之計畫人口為 15,000 人。

二、土地使用計畫

劃設住宅區、商業區、工業區、零星工業區、宗教專用區、倉儲區、農業區及保護區，面積合計 230.97 公頃(占計畫總面積 76.49%、占都市發展用地面積 55.97%)。

三、公共設施計畫

計畫劃設機關用地、學校用地、公園用地、兒童遊樂場用地、市場用地、停車場用地、站場用地、墓地用地、溝渠用地、鐵路用地及道路用地等，面積合計 70.98 公頃(占計畫總面積 23.51%、占都市發展用地面積 44.03%)。

四、交通系統計畫

(一)鐵路用地

縱貫鐵路西部幹線於本細部計畫區設置富岡車站，另配合臺鐵捷運化，以富岡基地作為「臺北機廠電聯車維修廠區」、「新竹機務段場區」及「北區供應廠」等設施之電聯車廠段合一、檢修維護場所。

(二)道路用地

主要聯外道路二條分別通往楊梅、大坡、新屋及湖口，包括：㊀-2號道路，計畫寬度20、15及12公尺不等、㊀-3號道路，計畫寬度15公尺，部分為漸變段至22公尺；並配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為20、18、15、12、10、8、6、4公尺等。

參、計畫圖轉繪與重製

一、法令依據

(一)都市計畫定期通盤檢討辦法第 46 條規定

都市計畫線之展繪，應依據原都市計畫圖、都市計畫樁位

圖、樁位成果資料及現地樁址，參酌地籍圖，配合實地情形為之；其有下列情形之一者，都市計畫辦理機關應先修測或重新測量，符合法定都市計畫圖比例尺之地形圖：

1. 都市計畫經發布實施屆滿二十五年。
2. 原計畫圖不合法定比例尺或已無法適用者。
3. 辦理合併通盤檢討，原計畫圖比例互不相同者。

(二)都市計畫定期通盤檢討辦法第 47 條規定

都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。

二、原計畫圖之轉繪

(一)展繪套合作業原則

本次檢討採用民國 100 年 12 月完成新測比例尺 1/1000 地形圖為規劃基本圖，將原計畫之都市計畫範圍界線、土地使用分區界線及計畫道路境界線等進行轉繪。轉繪係依現行都市計畫圖，都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁址，參酌地籍圖，配合實地情形及下列原則辦理。

1. 有實樁者：依實測樁轉繪成果經檢核與現行計畫均相符，表示執行線與計畫線相符，採實測樁轉繪成果。
2. 無實測樁，有樁位成果者：依成果展點轉繪，經檢核與現行計畫相符者，表示執行線與計畫線相符，故依展點樁位轉繪。若檢核與現行計畫不符則併第四項處理。
3. 無實測樁，亦無樁位成果者：依規劃原意參酌現況地形地物或以鄰近街廓、地物為準，於現行計畫圖量取長度形狀後，轉繪現行計畫線。
4. 計畫線不明或計畫書圖不一致，或現況與現行計畫不符者，或樁位成果及現況線、地籍線與計畫線均不符者：則同時表示現行都市計畫線、樁位展繪線及地籍線於新測地形圖上，並依轉繪研商會議結論辦理。

(二)重製疑義處理

依前述展繪套合作業將重製疑義問題予分類，並擬具建議處理原則，由桃園市政府邀集相關單位於 103 年 12 月 11 日、104 年 1 月 30 日及 5 月 6 日、107 年 4 月 12 日召開 4 次重製轉繪疑義研商會議，並以轉繪後之計畫圖作為本次通盤檢討作業依據。

(三)重製成果

本次重製後之計畫總面積為 291.79 公頃，較重製前之計畫總面積 301.95 公頃，減少 10.16 公頃，初步分析原因如下：

1. 測量技術：原有地形圖係以平板測量方式測繪地形，而新測地形圖則以電子經緯儀測繪，進而造成面積的出入。
2. 面積計算技術：早期面積計算係以求積儀環繞一定範圍以計算面積，人為因素可能造成面積計算的出入。現今面積計算則以電腦軟體計算之，過程中人為誤差因素已降低成果較可靠。

表 2-2　計畫區土地使用計畫面積表

項　目		重製後計畫面積（公頃）	占都市計畫總面積比例	佔都市發展用地面積比例
土地使用分區	住宅區	46.05	15.78%	28.70%
	商業區	5.42	1.86%	3.38%
	工業區	36.06	12.36%	22.47%
	零星工業區	1.73	0.59%	1.08%
	宗教專用區	0.41	0.14%	0.26%
	倉儲區	0.81	0.28%	0.50%
	農業區	123.91	42.47%	--
	保護區	7.40	2.54%	--
	小　計	221.78	76.01%	56.38%
	機關用地	0.87	0.30%	0.54%
	學校用地	7.78	2.67%	4.85%
	公園用地	3.75	1.28%	2.34%
	兒童遊樂場用地	1.18	0.41%	0.74%
	市場用地	0.41	0.14%	0.25%
	停車場用地	0.91	0.31%	0.56%
	站場用地	0.54	0.18%	0.33%
	公墓用地	8.49	2.91%	5.29%
	溝渠用地	0.89	0.30%	0.55%
	鐵路用地	16.74	5.74%	10.43%
	道路用地	28.44	9.75%	17.72%
	小　計	70.00	23.99%	43.62%
都市發展用地面積		160.47	--	100.00%
計畫總面積		291.79	100.00%	--

註1：都市發展用地面積不包括農業區及保護區面積。

註2：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更楊梅(富岡、豐野地區)細部計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫書圖重製)計畫書(草案)。

圖　例

住宅區	保護區	站場用地	道路用地
商業區	農業區	鐵路用地	細部計畫範圍
工業區	機關用地	停車場用地	
零星工業區	市場用地	學校用地	
倉儲區	兒童遊樂場用地	墓地用地	
宗教專用區	公園用地	溝渠用地	

圖 2-1　現行都市計畫示意圖

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

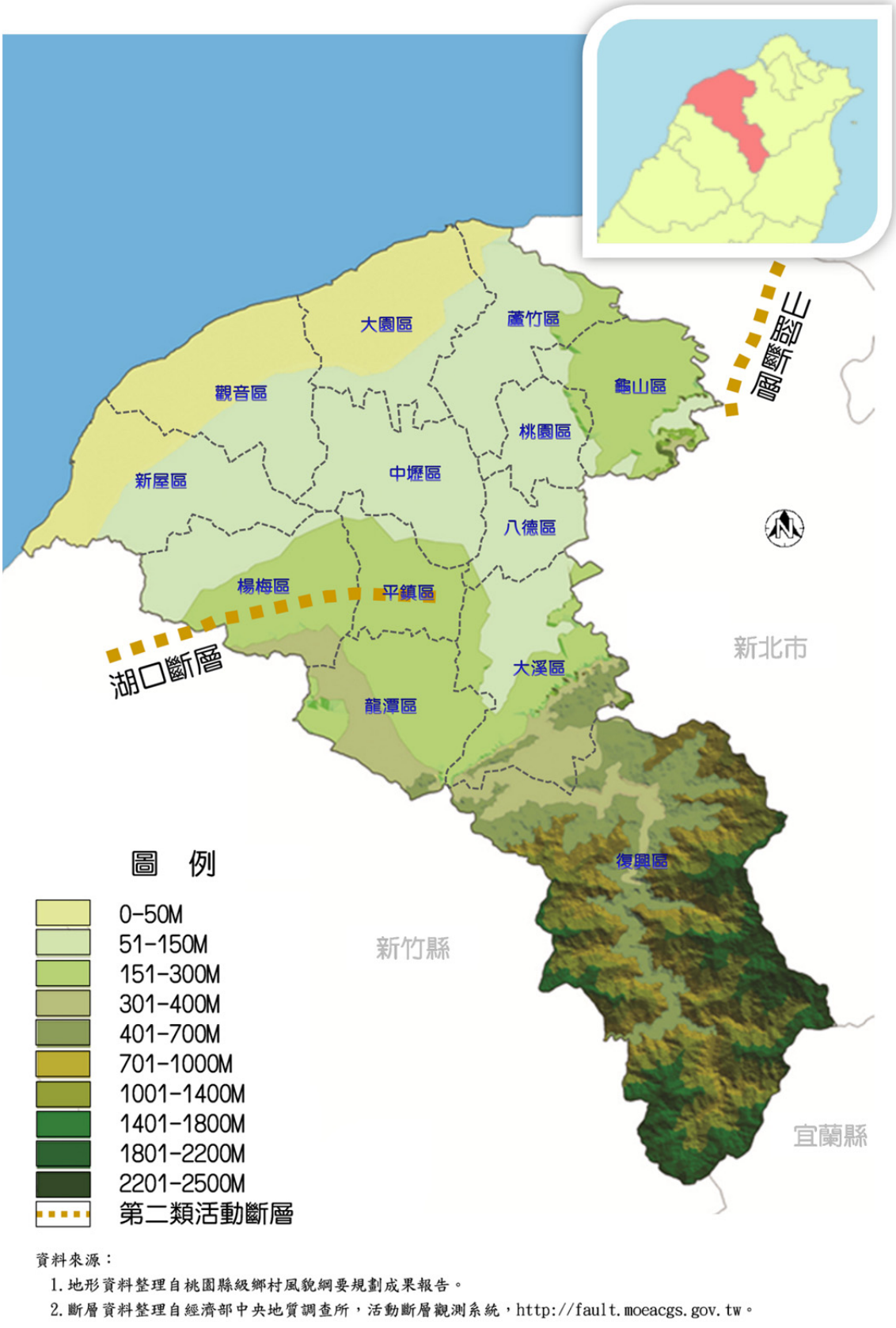
一、自然地形環境

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，西南以雪臼山、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。



資料來源：

1. 地形資料整理自桃園縣級鄉村風貌綱要規劃成果報告。
2. 斷層資料整理自經濟部中央地質調查所，活動斷層觀測系統，http://fault.moeacgs.gov.tw。

圖 3-1　桃園市地形及斷層位置示意圖

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導原則。 ●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，空閒住宅率位居第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，並促進周邊地區人口及產業活動之活絡。

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
17	擬定桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G31 都市更新計畫案	民國 109 年 12 月 31 日

公開展覽草案

編號	都市更新計畫案名	發布日期
18	擬定桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G09都市更新計畫案	民國109年12月31日
19	擬定桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G04-1、G04-3、G05都市更新計畫案	民國109年12月31日
20	變更桃園市桃園地方法院及正光路警察宿舍周邊地區都市更新計畫(配合正光路警察宿舍公辦更新)案	民國110年1月11日
21	擬定桃園市平鎮區新榮段767地號等70筆土地都市更新計畫案	民國111年2月16日
22	擬定桃園市桃園區大有段635(部分)地號等82筆土地及桃園區忠義段6地號等79筆土地都市更新計畫	民國112年3月27日

資料來源：整理自桃園市政府住宅發展處。

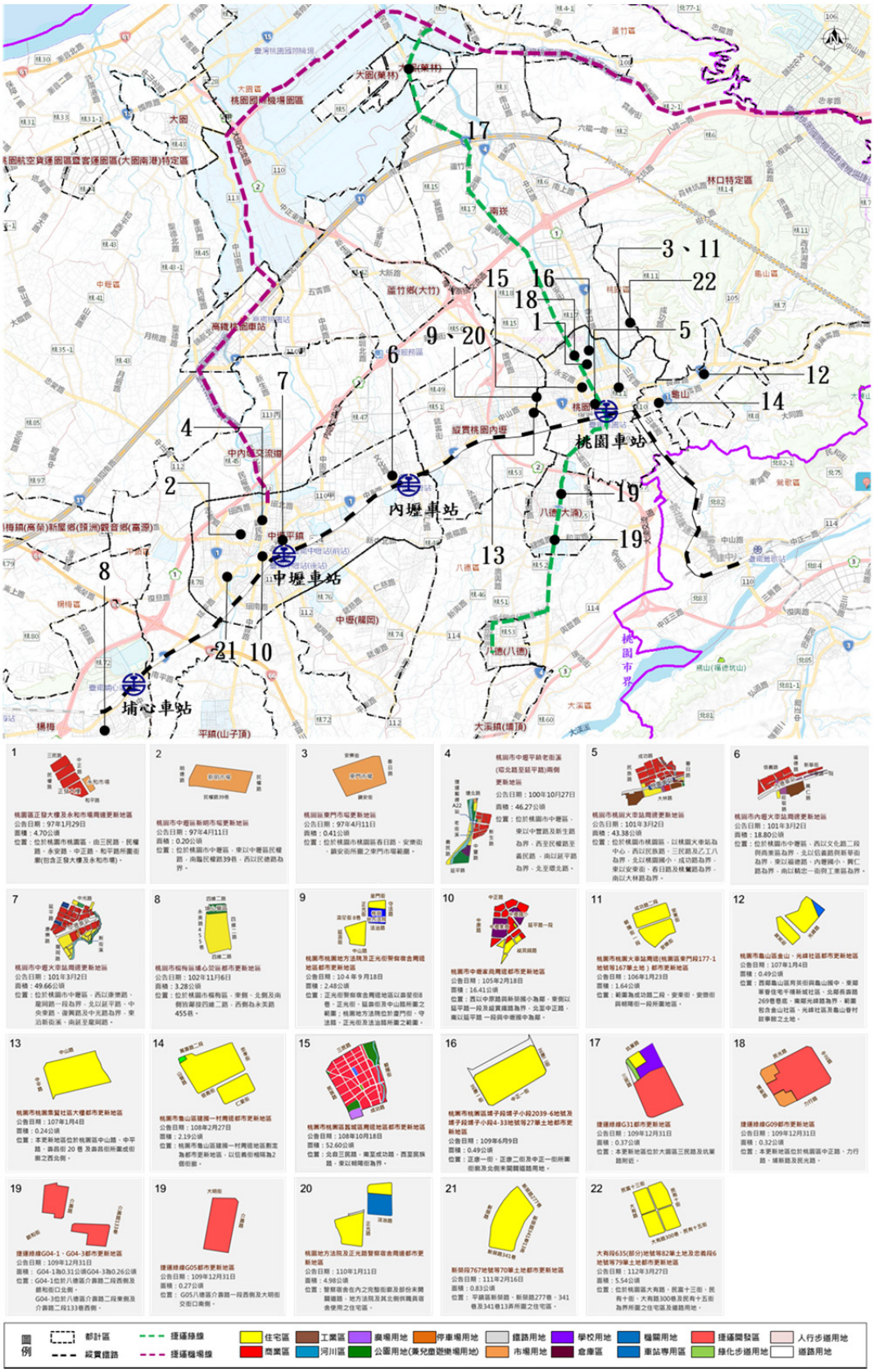


圖 3-2　桃園市已公告實施之都市更新地區分布示意圖

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110年底已達2,272,391人(約為全國人口數之9.72%)，人口密度約1,861人/平方公里，民國91年至110年間人口平均成長率為1.36%，高於全國(0.23%)。

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
110	23,375,314	-0.80	2,272,391	0.16
平均	-	0.23	-	1.36

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 110 年底人口數為 458,847 人，占桃園市 20.19%)。中壢區、平鎮區為桃園市發展歷程較早之行政區，至民國 110 年底人口數為分別為 422,529 人及 228,203 人，占桃園市 18.59%、10.04%。

以民國 110 年底桃園市各行政區比較，性別比以復興區 114.62 為高，新屋區 113.16 居次，最低者為桃園區 93.29，次低為中壢區 95.98，再次為平鎮區 97.82 及蘆竹區 97.90。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 110 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	458,847	20.19%	93.29
中壢區	422,529	18.59%	95.98
平鎮區	228,203	10.04%	97.82
八德區	209,665	9.23%	98.70
大溪區	94,870	4.17%	103.39
楊梅區	176,757	7.78%	100.49
蘆竹區	166,394	7.32%	97.90
大園區	92,172	4.06%	103.13
龜山區	166,767	7.34%	98.41
龍潭區	124,442	5.48%	99.44
新屋區	49,094	2.16%	113.16
觀音區	69,995	3.08%	107.26
復興區	12,656	0.56%	114.62

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

民國 110 年底桃園市人口密度約為 1,861 人/平方公里，高於臺灣地區的 645 人/平方公里。其中桃園區人口密度最高，為 13,184 人/平方公里，相較於復興區人口密度僅 36 人/平方公里，約為其 366 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。

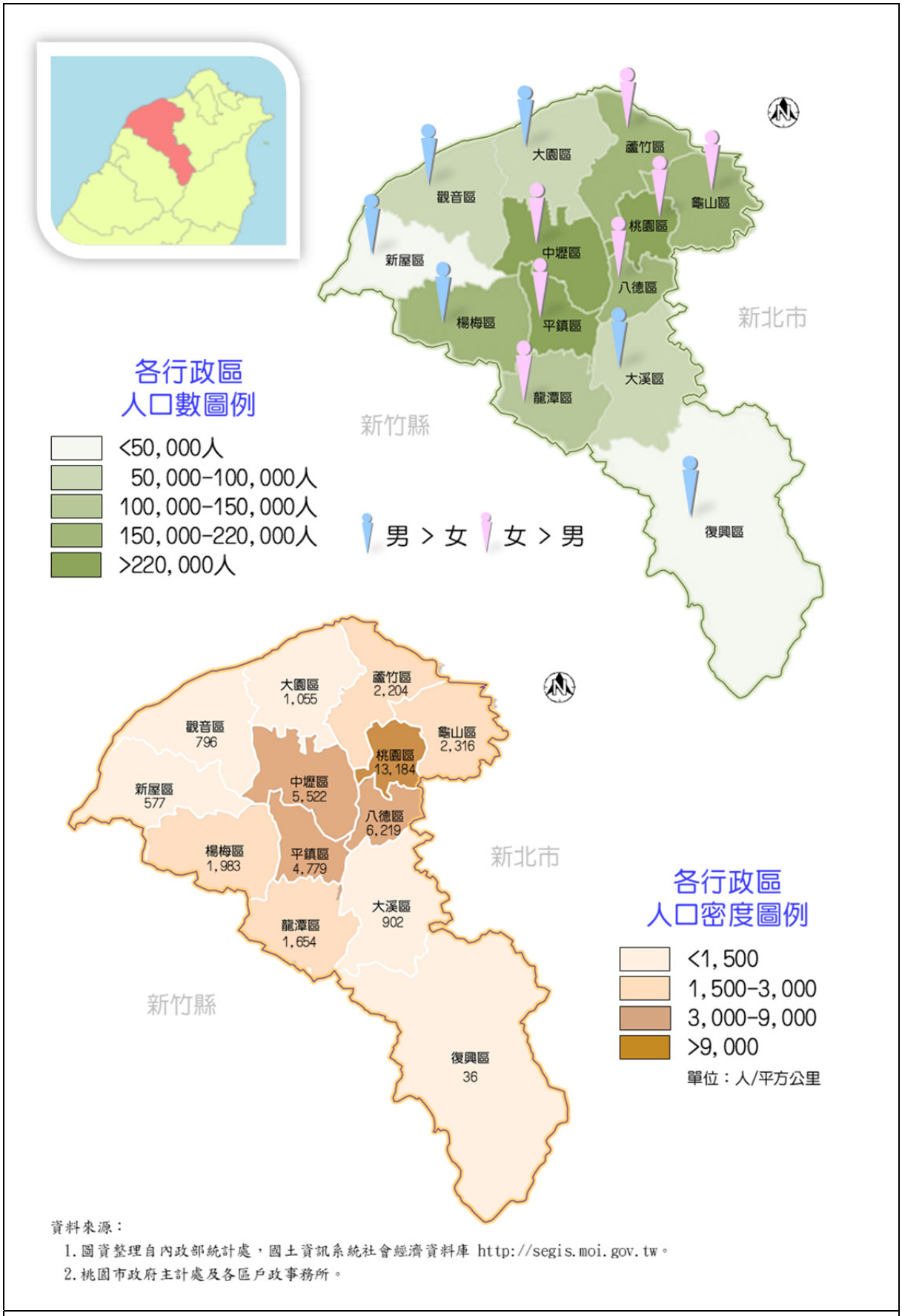


圖 3-3　桃園市人口分布示意圖

(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 110 年底幼年人口數計 326,025 人，占總人口數之 14.35%，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 110 年底青壯年人口數計 1,637,326 人，占總人口數之 72.05%，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 110 年老年人口數計 309,040 人，占總人口數之 13.60%，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 38.79，即每 100 位青壯年人口所扶養的依賴人口約 38 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

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	331,764	14.62	1,644,984	72.50	292,059	12.87	37.92	88.03
110	2,272,391	326,025	14.35	1,637,326	72.05	309,040	13.60	38.79	94.79

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 33 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 110 年人口成長至 1,707,163 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

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（%）
108	2,249,037	1,628,330	72.40	620,707	27.60
109	2,268,807	1,704,539	75.13	564,268	24.87
110	2,272,391	1,707,163	75.13	565,228	24.87

資料來源：內政部統計年報及本計畫整理。

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

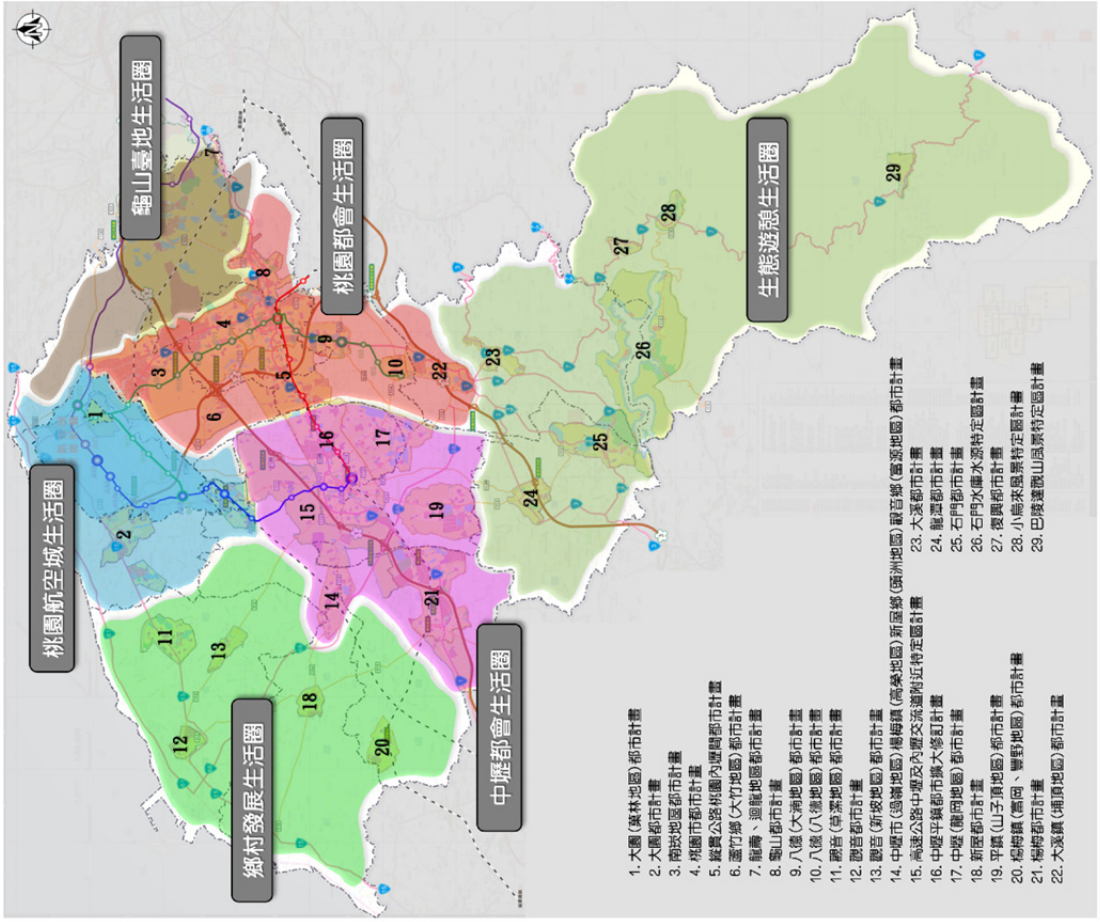
以龜山區(林口新市鎮特定區)為發展核心，係以林口工業區、華亞科技園區及長庚醫學中心等產業發展需求而形成新市鎮。因與鄰近的新北市林口、新莊等地區較為緊密，具有成為銜接北臺的新市鎮之發展潛力。未來藉由大眾捷運系統，作為連貫桃園都會核心與航空城，並快速到達雙北的中介節點，成為產業及生活新據點，進而使新鎮生活區域成為地方生活中心、產業鏈結發展、運動休閒及宜居郊山據點。

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。



行政區	都市生活圈名稱	都市計畫名稱	面積(公頃)
桃園 八德 蘆竹 龜山 大溪	桃園都會生活圈 桃園區及鄰近都市發展地區	• 桃園市都市計畫 • 縱貫公路桃園內壢間都市計畫 • 南崁地區都市計畫 • 大溪鎮(埔頂地區)都市計畫 • 八德(八德地區)都市計畫 • 八德(大湳地區)都市計畫 • 龜山都市計畫 • 蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫	7,681.64
中壢 平鎮 楊梅 觀音 新屋	中壢都會生活圈 中壢區及鄰近都市發展地區	• 中壢平鎮都市擴大修訂計畫 • 中壢(龍岡地區)都市計畫 • 中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)都市計畫 • 平鎮(山子頂地區)都市計畫 • 楊梅都市計畫 • 高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫	9,012.66
龜山	龜山臺地生活圈 位處林口長庚生活地區	• 林口特定區都市計畫 • 龍壽、迴龍地區都市計畫	75.75[註]
大園 蘆竹 中壢	桃園航空城生活圈 桃園航空城發展地區機場周邊之產業與生活地區	• 大園都市計畫 • 大園(橫林地區)都市計畫 • 高速鐵路桃園車站特定區計畫 • 桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫 • 桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫	780.49[註]
觀音 新屋 楊梅	鄉村發展生活圈 風力、太陽能等綠能產業地區	• 觀音都市計畫 • 觀音(新坡地區)都市計畫 • 觀音(草漯地區)都市計畫 • 新屋都市計畫 • 楊梅鎮(富岡、豐野地區)都市計畫	1,364.75
大溪 龍潭 復興	生態遊憩生活圈 原鄉部落及自然景觀提供都會旅遊休憩機能	• 龍潭都市計畫 • 大溪都市計畫 • 石門都市計畫 • 石門水庫水源特定區計畫 • 復興都市計畫 • 小烏來風景特定區計畫 • 巴陵達觀山風景特定區計畫	5,220.42

註：面積不含林口特定區計畫、桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫、高速鐵路桃園車站特定區計畫、桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫。

圖 3-4　都市生活圈劃定內容示意圖

參、都市計畫人口推估與檢討

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，本案參照「桃園市國土計畫」推計結果，作為本次專案檢討之基準人口，說明如下：

一、桃園市人口總量推計

(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)

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

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」，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。

其中桃園、中壢及航空城為本市都會發展三大核心，位於都會生活圈範圍內之都市計畫區為集約發展都市計畫；位於都會生活圈範圍外者，為穩定發展都市計畫，而本計畫區位於生

態遊憩生活圈，屬穩定發展地區之都市計畫區。各都市計畫區人口分派結果，如表 3-9 所示。

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)	63,000	52,555	63,630	11,075	63,600

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	
		都市計畫					
	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
穩定發展地區	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
	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。

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。
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。

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，優先以政府公辦方式辦理重劃整體開發；惟屬

項　目	檢討變更原則	本次專案檢討處理原則
		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。 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	（同左）

項　目	檢討變更原則	本次專案檢討處理原則
	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）

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)。

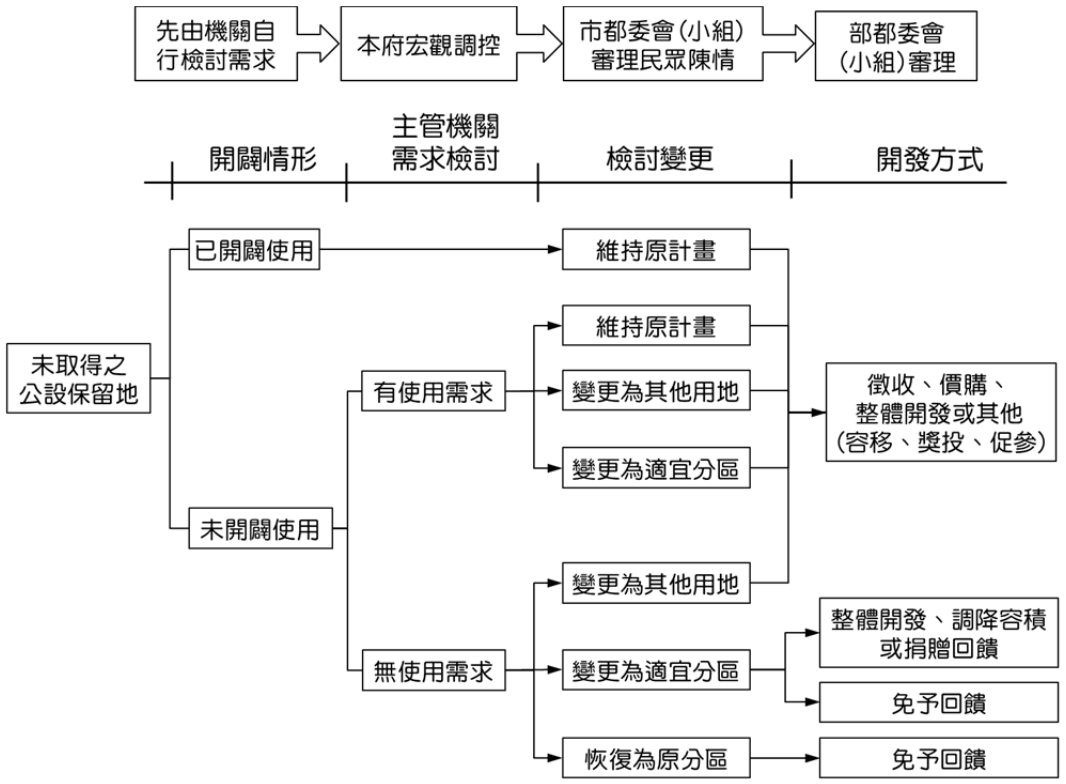


圖 3-6　本案公共設施用地通案性檢討原則示意圖

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如下。

(一)學校用地涉及埤塘檢討原則

1. 屬灌溉保留池

教育主管機關仍有使用需求，經本府宏觀調控評估未影響灌溉使用，予以維持學校用地；惟評估無法維持灌溉使用者，則變更為公園用地，並由教育局另覓校地。另教育主管機關已無使用需求者，予以變更為公園用地。

2. 非屬灌溉保留池

教育主管機關仍有使用需求者，予以維持學校用地。若已無學校使用需求，得檢討釋出變更為適宜分區。

(二)公園用地涉及埤塘檢討原則

1. 屬灌溉保留池

予以維持公園用地，以維持灌溉使用功能。

2. 非屬灌溉保留池

主管機關仍有使用需求者，予以維持公園用地。若已無公園使用需求，得檢討釋出變更為適宜分區。

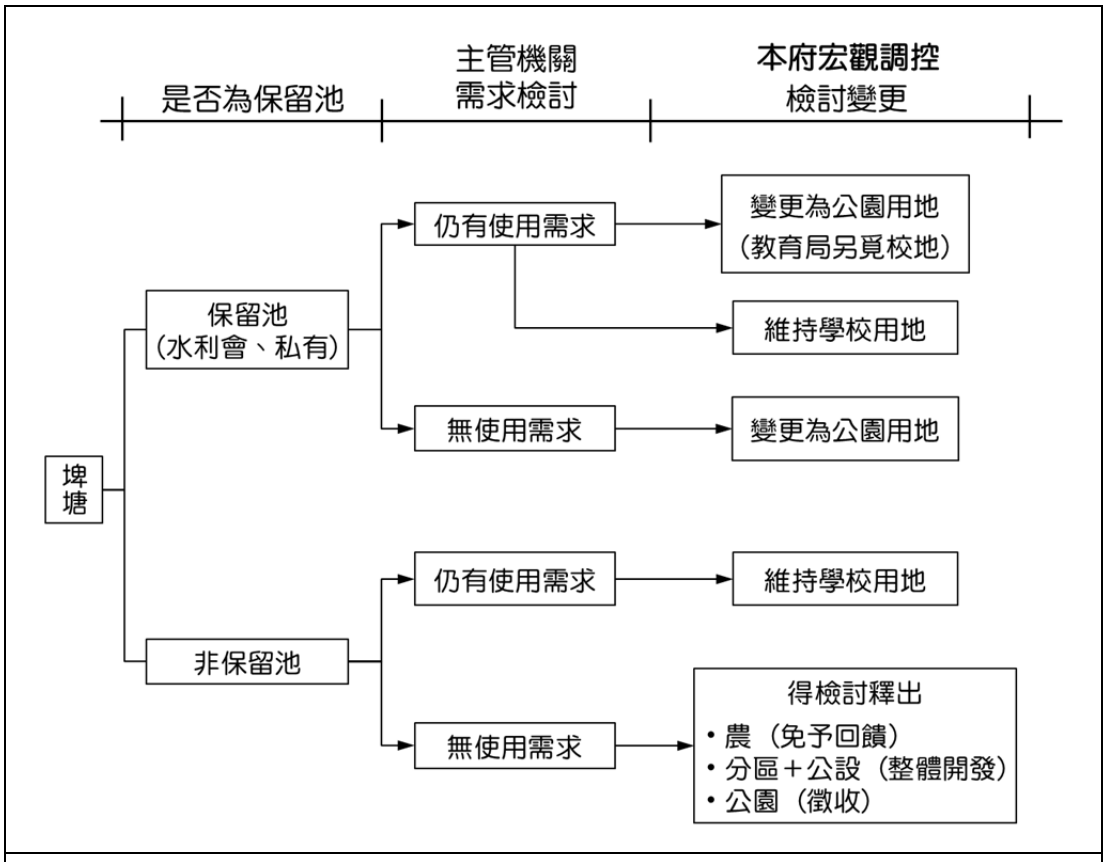


圖 3-7　學校用地涉及埤塘檢討原則示意圖

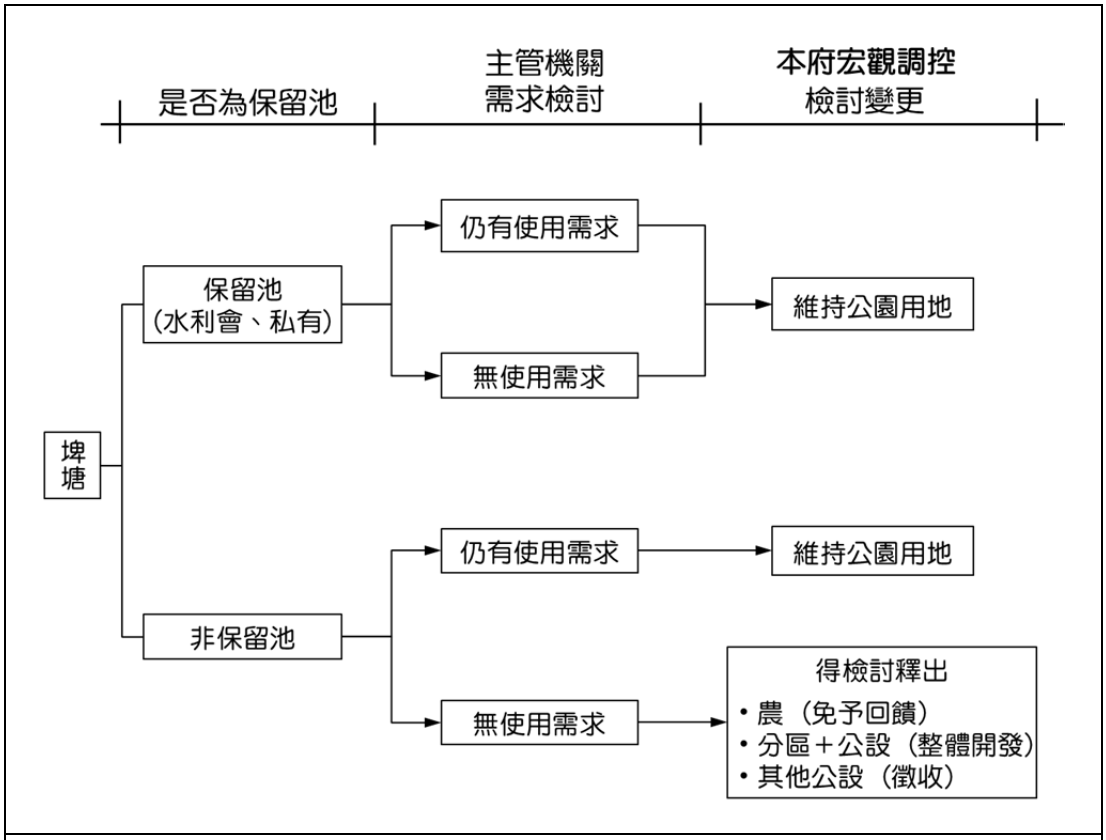


圖 3-8　公園用地涉及埤塘檢討原則示意圖

三、公共設施用地涉及私立學校之檢討原則

依都市計畫法指定之學校用地，係供公立學校使用；惟學校預定地，地方政府未辦理徵收，其所有權仍為私有，私立學校欲向土地所有權人價購興辦學校或擴展校地，土地法規尚無禁止規定。故考量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，本次一併納入檢討變更。

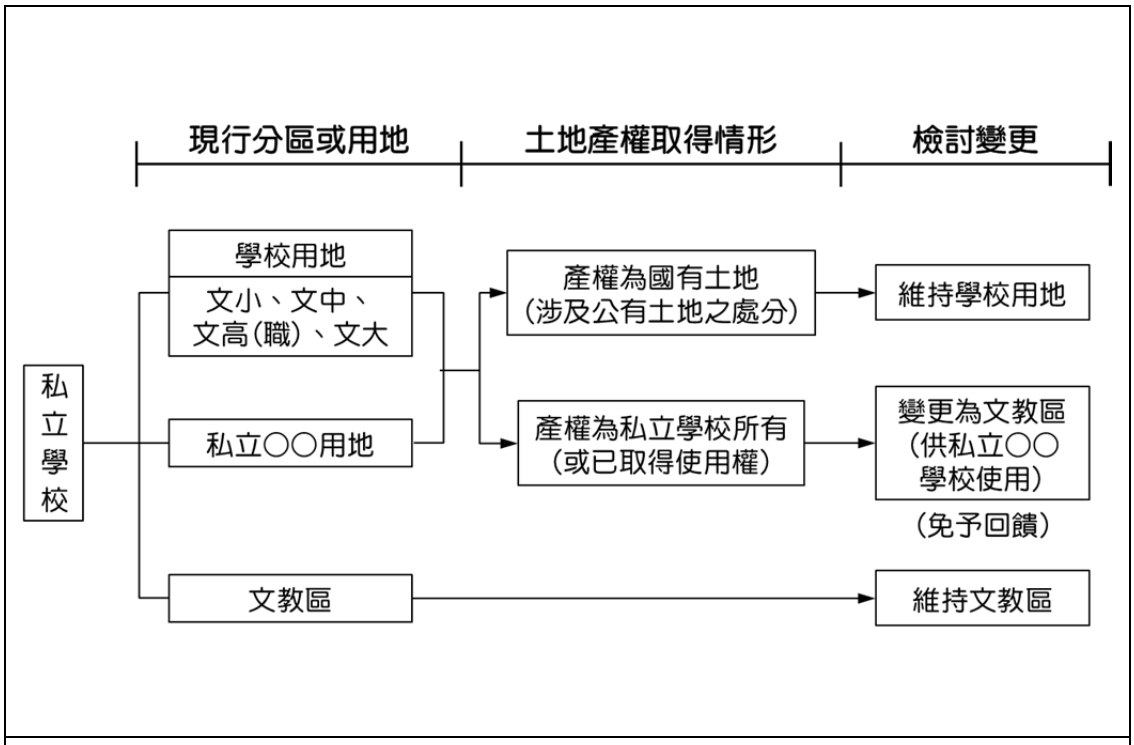


圖 3-9　公共設施用地涉及私立學校之檢討原則示意圖

四、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

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。

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。

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指配者。

(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

本計畫區面積291.79公頃,劃設公共設施用地面積合計為70.00公頃(含細部計畫)，現已開闢 48.67 公頃，整體使用率為 69.52%。未取得及未完全取得之公共設施用地面積為29.16公頃,整體未取得比例為41.66%。

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	※機二	0.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.14	農田
	※機三	0.05	0.05	100.00	0.05	0.00	0.00	0.00	中華郵政公司富岡郵局
	※機四	0.09	0.09	100.00	0.09	0.00	0.00	0.00	富岡派出所
	※機五	0.09	0.09	100.00	0.09	0.00	0.00	0.00	市立圖書館富岡分館、楊梅區農會農民活動中心及富岡分部
	※機六	0.34	0.05	14.71	0.05	0.00	0.00	0.29	部分為豐野社區活動中心
	※機七	0.05	0.05	100.00	0.05	0.00	0.00	0.00	農田水利署桃園管理處豐野分站
	※機八	0.10	0.10	100.00	0.10	0.00	0.00	0.00	富岡消防分隊
	合計	0.87	0.43	49.95	0.43	0.00	0.00	0.43	
學校用地	文小一	2.07	2.07	100.00	0.07	0.00	2.00	0.00	富岡國小
	文小二	2.27	0.00	0.00	0.00	2.27	0.00	0.00	部分為富岡運動公園，市地重劃
	小計	4.34	2.07	47.70	0.07	2.27	2.00	0.00	
	文中一	3.44	3.44	100.00	3.42	0.00	0.02	0.00	富岡國中
	合計	7.78	5.51	70.82	3.49	2.27	2.02	0.00	
市場用地	※市一	0.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.22	農田
	※市二	0.19	0.00	0.00	0.00	0.19	0.00	0.00	空地，市地重劃
	合計	0.41	0.00	0.00	0.00	0.19	0.00	0.22	
停車場用地	※停一	0.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.13	農田
	※停二	0.05	0.05	100.00	0.05	0.00	0.00	0.00	站前廣場
	※停三	0.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.10	空地
	※停四	0.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.26	空地
	停五	0.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.17	空地，市地重劃
	※停六	0.20	0.20	100.00	0.20	0.00	0.00	0.00	桃園市立圖書館富岡分館
	合計	0.91	0.25	27.45	0.25	0.00	0.00	0.66	
站場用地	站	0.54	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.54	空地，供公車轉運使用
鐵路用地	鐵	16.74	16.74	100.00	16.23	0.00	0.51	0.00	縱貫鐵路、臺鐵電聯車檢修維護基

公共設施用地名稱	劃設情形		開闢情形		取得情形				備　註
	編號	面積（公頃）	已開闢（公頃）	使用率（%）	已取得		未取得		
					已開闢（公頃）	未開闢（公頃）	已開闢（公頃）	未開闢（公頃）	
									地
溝渠用地	溝	0.89	0.89	100.00	0.69	0.00	0.20	0.00	灌溉渠道
公園用地	※公一	0.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.26	農田
	公二	1.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.55	楊梅第一公墓(已禁葬)
	公三	1.47	1.47	100.00	1.47	0.00	0.00	0.00	伯公岡公園
	※公四	0.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.48	空地、鐵皮建物
	合計	3.75	1.47	39.10	1.47	0.00	0.00	2.28	
兒童遊樂場用地	※兒一	0.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.22	空地
	※兒二	0.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.30	農田
	※兒三	0.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.23	空地
	※兒四	0.25	0.25	100.00	0.25	0.00	0.00	0.00	豐野兒童公園
	※兒五	0.19	0.19	100.00	0.19	0.00	0.00	0.00	新富兒童公園
	合計	1.18	0.44	36.84	0.44	0.00	0.00	0.75	
公墓用地	墓	8.49	8.49	100.00	0.05	0.00	8.44	0.00	楊梅第一公墓(已禁葬)
道路用地	道	28.44	14.45	50.81	14.45	0.88	0.00	13.11	含細計劃設面積
總　計		70.00	48.67	69.52	37.50	3.34	11.17	17.99	

註 1：劃設情形係依變更楊梅(富岡、豐野地區)細部計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫書圖重製)計畫書(草案)內容所載。

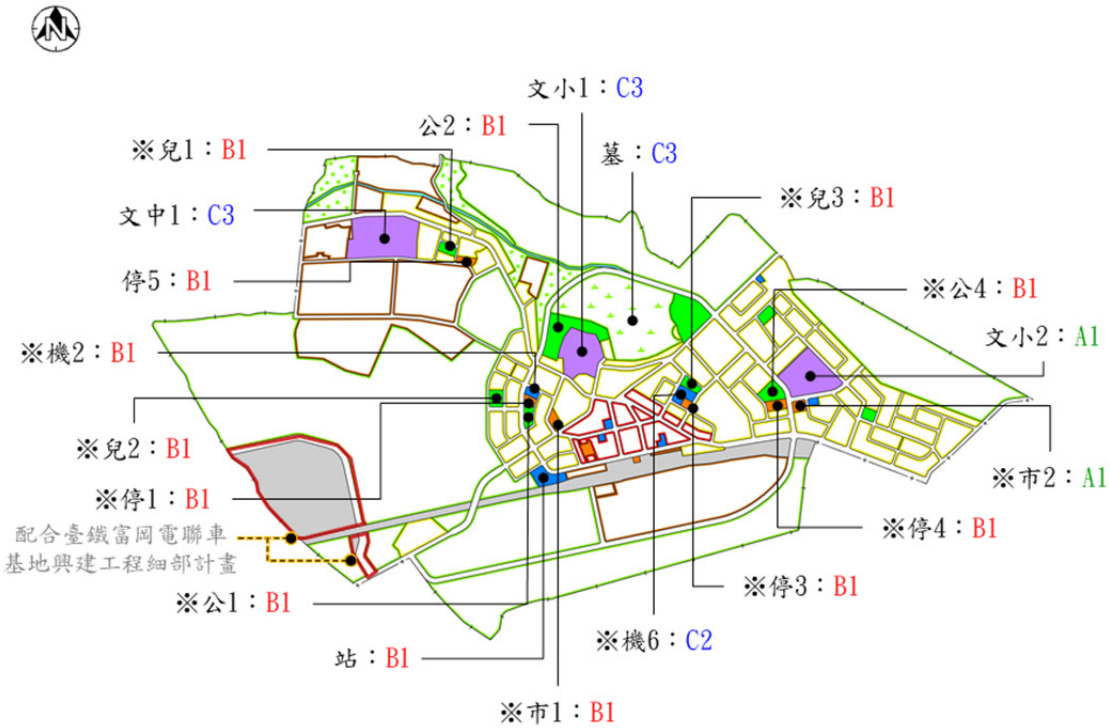
註 2：開闢及取得情形調查時間為 111 年 7 月。

註 3：「※」表示為細部計畫劃設之公共設施用地。

楊梅鎮(富岡、豐野地區)都市計畫

- 計畫面積：291.79公頃
- 公共設施用地面積：70.00公頃
- 尚未開闢公設面積：21.33公頃
- 尚未取得公設面積：29.16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：溝(C3)、鐵(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

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「鄉村發展生活圈」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「觀音都市計畫」、「觀音(新坡地區)都市計畫」及「新屋都市計畫」之文小用地皆已開闢，可滿足使用需求。而「觀音(草漯地區)都市計畫」及「楊梅鎮(富岡、豐野地區)都市計畫」之國小用地劃設面積已超過需求面積。

表 4-2　鄉村發展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
觀音都市計畫	2.57	2.04	0.53
觀音(新坡地區)都市計畫	3.94	2.00	1.94
觀音(草漯地區)都市計畫	15.61	6.48	9.13
新屋都市計畫	3.68	2.36	1.32
楊梅鎮（富岡、豐野地區）都市計畫	4.34	2.44	1.90
合 計	30.14	15.32	14.82

資料來源：本案整理。

註：劃設面積含細部計畫。

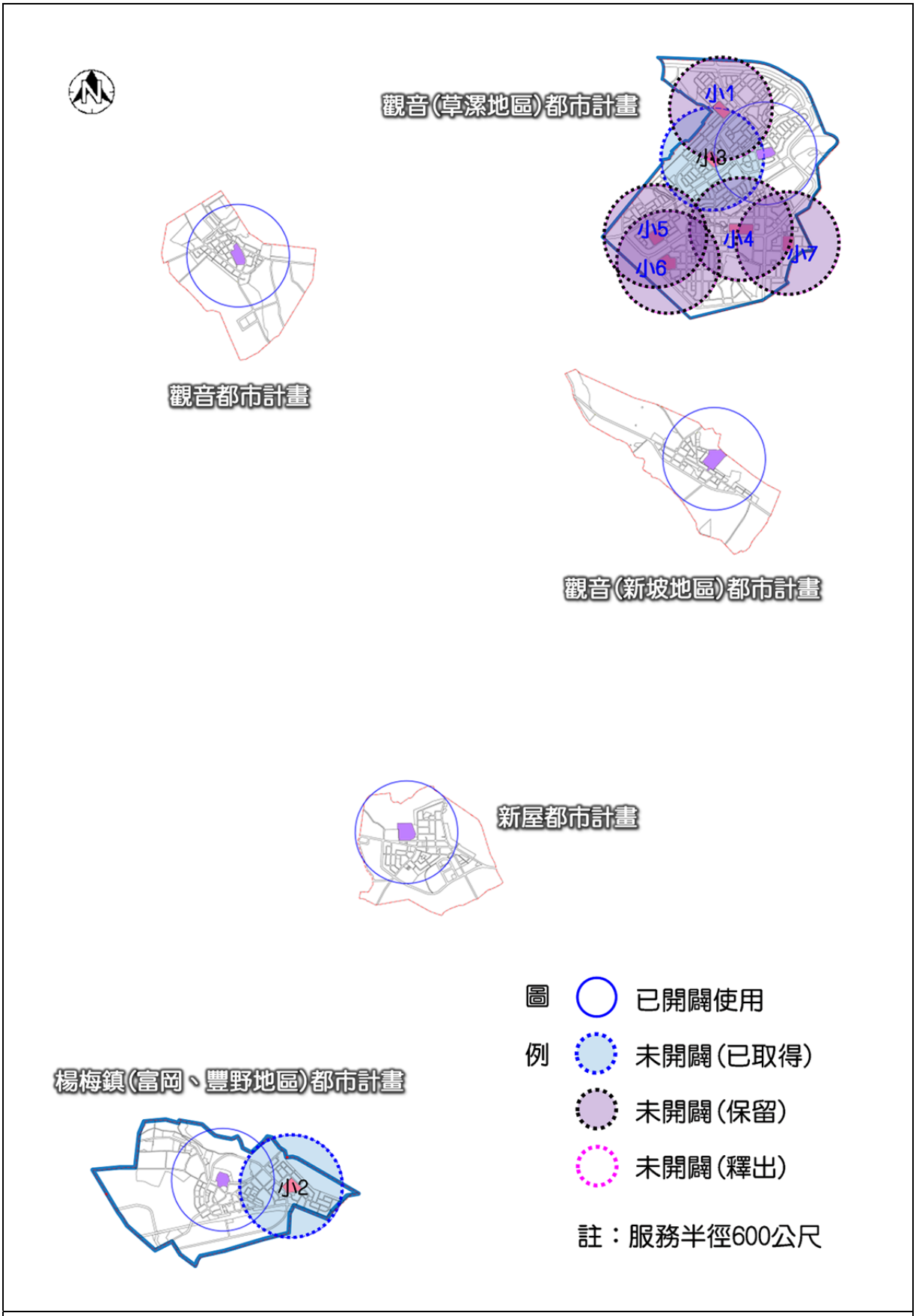


圖 4-2　鄉村發展生活圈國小用地分布示意圖

(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「觀音都市計畫」、「觀音(新坡地區)都市計畫」、「新屋都市計畫」及「楊梅鎮(富岡、豐野地區)都市計畫」之文中用地皆已開闢，可滿足使用需求。而「觀音(草漯地區)都市計畫」之國中用地劃設面積已超過需求面積。

表 4-3　鄉村發展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
觀音都市計畫	3.79	2.50	1.29
觀音(新坡地區)都市計畫	3.11	2.50	0.61
觀音(草漯地區)都市計畫	15.61	5.00	10.61
新屋都市計畫	3.33	2.50	0.83
楊梅鎮（富岡、豐野地區）都市計畫	3.44	2.50	0.94
合 計	29.28	15.00	14.28

資料來源：本案整理。

註：劃設面積含細部計畫。

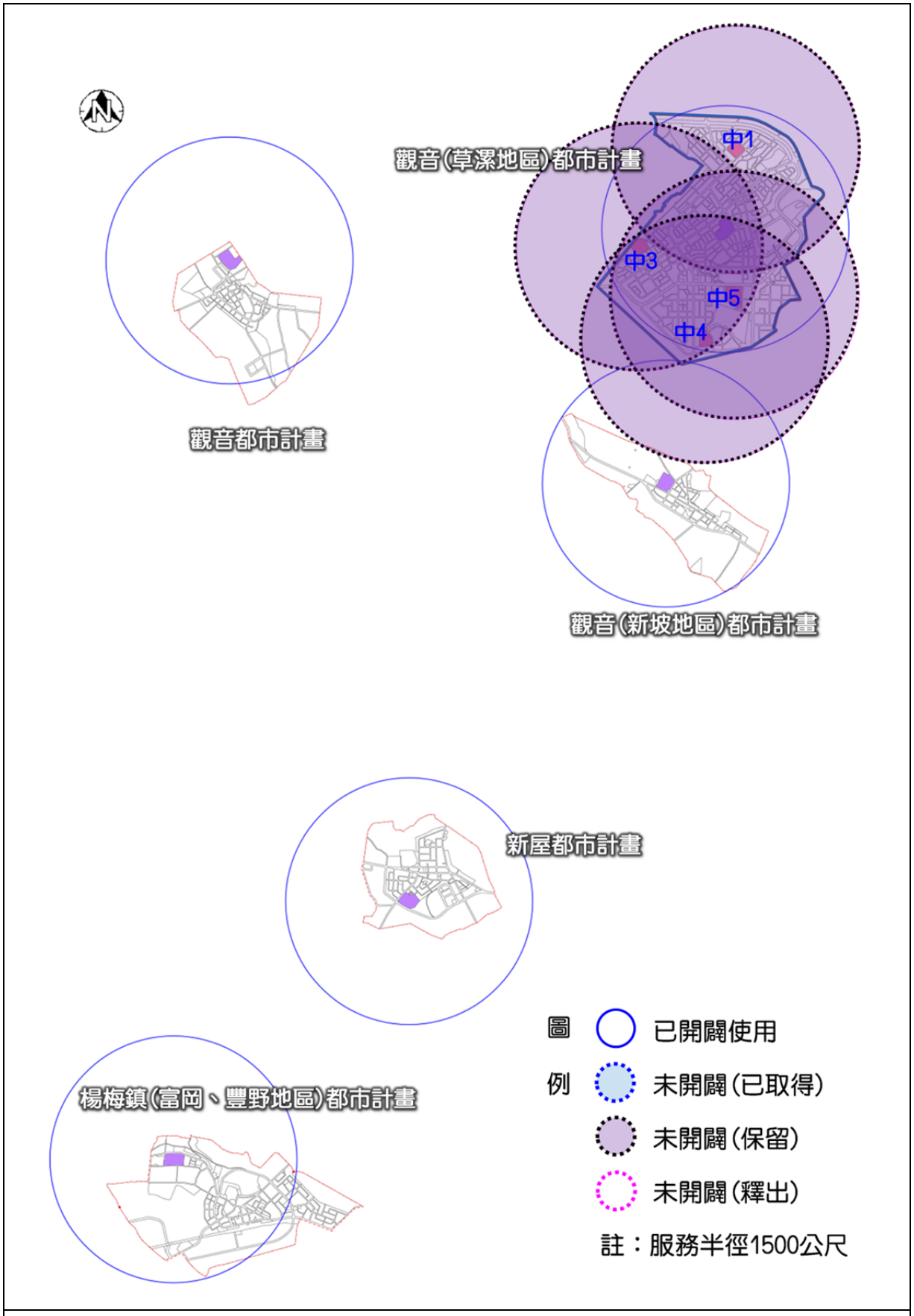


圖 4-3　鄉村發展生活圈國中用地分布示意圖

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面積，除觀音(新坡地區)都市計畫之公園用地不足 0.08 公頃，其餘均可滿足現行檢討標準。

三、停車場用地

經檢討除觀音都市計畫外，其餘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　鄉村發展生活圈公共設施需求檢討彙整表　　單位：公頃

<table>
<tr><td rowspan="3">項目</td><td rowspan="3">用地劃設標準
(面積：公頃)</td><td colspan="3">觀音都市計畫</td><td colspan="3">觀音(新坡地區)都市計畫</td></tr>
<tr><td colspan="3">檢核總量：5,600 人
(計畫區涵蓋 3 個里)</td><td colspan="3">檢核總量：5,400 人
(計畫區涵蓋 2 個里)</td></tr>
<tr><td>用地
需求</td><td>劃設
面積</td><td>超過或
不足</td><td>用地
需求</td><td>劃設
面積</td><td>超過或
不足</td></tr>
<tr><td rowspan="2">公園</td><td>按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.5 公頃。</td><td rowspan="2">1.50</td><td rowspan="2">2.23</td><td rowspan="2">0.73</td><td rowspan="2">1.00</td><td rowspan="2">0.92</td><td rowspan="2">-0.08</td></tr>
<tr><td>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。</td></tr>
<tr><td>兒童遊樂場</td><td>按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.1 公頃。</td><td>0.30</td><td>0.39</td><td>0.09</td><td>0.20</td><td>0.72</td><td>0.52</td></tr>
<tr><td>停車場</td><td>不低於計畫區內車輛預估數 20%。</td><td>1.23</td><td>1.30</td><td>0.07</td><td>1.19</td><td>0.81</td><td>-0.38</td></tr>
<tr><td rowspan="2">公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等用地</td><td>不低於計畫區總面積 10%</td><td>18.94</td><td rowspan="2">2.80</td><td>-16.14</td><td>18.94</td><td rowspan="2">1.64</td><td>-17.30</td></tr>
<tr><td>不低於都市發展用地總面積 10%</td><td>9.76</td><td>-6.96</td><td>5.36</td><td>-3.72</td></tr>
<tr><td colspan="2">平均每人享有公園、綠地、兒童遊樂場、體育場所及廣場面積</td><td colspan="3">5.00
(㎡/人)</td><td colspan="3">3.04
(㎡/人)</td></tr>
</table>

註：劃設面積含細部計畫。

(續)表 4-4　鄉村發展生活圈公共設施需求檢討彙整表　　單位：公頃

<table>
<tr><td rowspan="3">項目</td><td rowspan="3">用地劃設標準
(面積：公頃)</td><td colspan="3">觀音(草漯地區)都市計畫</td><td colspan="3">新屋都市計畫</td></tr>
<tr><td colspan="3">檢核總量：22,300 人
(計畫區涵蓋 4 個里)</td><td colspan="3">檢核總量：10,100 人
(計畫區涵蓋 2 個里)</td></tr>
<tr><td>用地
需求</td><td>劃設
面積</td><td>超過或
不足</td><td>用地
需求</td><td>劃設
面積</td><td>超過或
不足</td></tr>
<tr><td rowspan="2">公園</td><td>按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.5 公頃。</td><td rowspan="2">2.00</td><td rowspan="2">11.23</td><td rowspan="2">9.23</td><td rowspan="2">1.00</td><td rowspan="2">5.29</td><td rowspan="2">4.29</td></tr>
<tr><td>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。</td></tr>
<tr><td>兒童遊樂場</td><td>按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.1 公頃。</td><td>0.40</td><td>7.06</td><td>6.66</td><td>0.20</td><td>0.77</td><td>0.57</td></tr>
<tr><td>停車場</td><td>不低於計畫區內車輛預估數 20%。</td><td>4.90</td><td>3.20</td><td>-1.70</td><td>2.22</td><td>0.36</td><td>-1.86</td></tr>
<tr><td rowspan="2">公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等用地</td><td>不低於計畫區總面積 10%</td><td>50.40</td><td rowspan="2">46.46</td><td>-3.94</td><td>17.82</td><td rowspan="2">6.06</td><td>-11.76</td></tr>
<tr><td>不低於都市發展用地總面積 10%</td><td>47.04</td><td>-0.58</td><td>8.91</td><td>-2.85</td></tr>
<tr><td colspan="2">平均每人享有公園、綠地、兒童遊樂場、體育場所及廣場面積</td><td colspan="3">20.83
(㎡/人)</td><td colspan="3">6.00
(㎡/人)</td></tr>
</table>

註：劃設面積含細部計畫。

(續)表 4-4　鄉村發展生活圈公共設施需求檢討彙整表　　單位：公頃

<table>
<tr><td rowspan="3">項目</td><td rowspan="3" colspan="2">用地劃設標準
(面積：公頃)</td><td colspan="3">楊梅鎮(富岡、豐野地區)都市計畫</td></tr>
<tr><td colspan="3">檢核總量：10,300 人
(計畫區涵蓋 4 個里)</td></tr>
<tr><td>用地
需求</td><td>劃設
面積</td><td>超過或
不足</td></tr>
<tr><td rowspan="2">公園</td><td colspan="2">按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.5 公頃。</td><td rowspan="2">2.00</td><td rowspan="2">3.75</td><td rowspan="2">1.75</td></tr>
<tr><td colspan="2">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。</td></tr>
<tr><td>兒童遊樂場</td><td colspan="2">按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.1 公頃。</td><td>0.40</td><td>1.18</td><td>0.78</td></tr>
<tr><td>停車場</td><td colspan="2">不低於計畫區內車輛預估數 20%。</td><td>2.26</td><td>0.91</td><td>-1.35</td></tr>
<tr><td rowspan="2">公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等用地</td><td colspan="2">不低於計畫區總面積 10%</td><td>29.18</td><td rowspan="2">4.93</td><td>-24.25</td></tr>
<tr><td colspan="2">不低於都市發展用地總面積 10%</td><td>16.06</td><td>-11.13</td></tr>
<tr><td colspan="3">平均每人享有公園、綠地、兒童遊樂場、體育場所及廣場面積</td><td colspan="3">4.79
(㎡/人)</td></tr>
</table>

註：劃設面積含細部計畫。

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。	
變更調降容積	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。	
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。	

一、機關用地

劃設 7 處，其中 1 處尚未開闢使用，1 處少部分開闢使用，經檢討已無使用需求，予以納入本次檢討變更，其餘則維持原計畫。

(一)機二用地

劃設面積0.14公頃，用地尚未開闢取得。經檢討本府各單位皆無使用需求，為配合南側原公一用地位置調整至機二及部分停一用地，本次檢討予以變更為公園用地。(樣態8)

(二)機六用地

劃設面積0.34公頃，其中已取得土地面積為0.05公頃並已開闢，現況供豐野社區活動中心使用，為避免土地畸零無法建築使用及納入重劃範圍內可降低重劃之公設負擔，本次檢討併同其餘尚未取得且已無需求之土地面積0.29公頃，予以變更為公園用地。(樣態8)

二、學校用地

劃設 2 處文小用地及 1 處文中用地，除文小二尚未開闢，現況部分暫作富岡運動公園使用外，其餘皆已開闢使用。經本府教育局評估仍有使用需求，本次檢討皆維持原計畫。(樣態 13)

三、市場用地

劃設 2 處，尚未開闢使用，經檢討皆已無使用需求，予以納入本次檢討變更。檢討情形如下：

(一)市一用地

劃設面積0.22公頃，用地尚未開闢取得。經檢討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)

(二)市二用地

劃設面積0.19公頃，已重劃取得尚未開闢使用，經檢討本府經濟發展局評估已無使用需求，考量公共設施用地應以多元彈性之規劃設置，本次檢討予以變更為機關用地。

四、停車場用地

劃設 6 處，經檢討計 3 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。檢討情形如下：

(一)停一用地

劃設面積0.13公頃，尚未開闢取得。經檢討本府交通局評估已無使用需求，配合南側原公一用地位置調整至機二及部分停一用地，本次檢討予以變更為住宅區及公園用地。(樣態7、8)

(二)停三用地

劃設面積0.10公頃，尚未開闢取得。經檢討本府交通局評估已無使用需求，本次檢討予以變更為公園用地。(樣態8)

(三)停四用地

劃設面積0.26公頃，尚未開闢取得。經檢討本府交通局評估已無使用需求，且該用地緊鄰文小二用地，未來可透過學校作多目標設置地下停車場，提供停車使用需求，本次檢討予以變更為住宅區及道路用地。(樣態7、8)

五、站場用地

劃設 1 處，面積 0.54 公頃，尚未開闢取得，依本府交通局函復已無使用需求，本次檢討予以變更為毗鄰之農業區。(樣態 11)

六、鐵路用地

劃設面積 16.74 公頃，尚有 0.51 公頃土地未取得，經檢討該用地現況開闢供縱貫鐵路、臺鐵電聯車檢修維護基地使用，本次檢討維持原計畫。(樣態 13)

七、溝渠用地

劃設面積 0.89 公頃，已開闢供灌溉渠道使用，惟尚有 0.20 公頃土地未取得。經檢討該用地仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態 13)

八、公園用地

劃設 4 處，經檢討計 2 處予以納入本次檢討變更，其餘則維持原計畫。檢討情形如下：

(一)公一用地

劃設面積0.26公頃，尚未開闢取得。考量鄰近之機二及部

分停一用地已變更為公園用地，其服務範圍具重疊性，本次檢討予以變更為住宅區。(樣態7)

(二)公四用地

劃設面積0.48公頃，尚未開闢取得。經檢討該用地東側已闢建富岡運動公園可替代其功能性，本次檢討予以變更為住宅區，其餘則維持原計畫。(樣態7)

九、兒童遊樂場用地

劃設 5 處，經檢討計 2 處尚未開闢之兒童遊樂場用地予以納入本次檢討變更，其餘則維持原計畫。檢討情形如下：

(一)兒二用地

劃設面積0.30公頃，尚未開闢取得。考量鄰近之機二及部分停一用地已變更為公園用地，其服務範圍具重疊性，本次檢討予以變更兒二用地為住宅區。(樣態7)

(二)兒三用地

劃設面積0.23公頃，尚未開闢取得。經檢討本案將機六、停三用地變更為公園用地，可替代兒三用地之功能性，本次檢討予以變更為住宅區。(樣態7)

十、公墓用地

劃設 1 處，面積 8.49 公頃，已開闢為楊梅第一公墓使用(已禁葬)，本次檢討維持原計畫。(樣態 13)

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	※機二	0.14	未取得	0.14	變更為公園用地（變 5 案）	樣態 8	尚未開闢使用，各單位皆無使用需求，配合南側原公一用地位置調整至機二及部分停一用地。
	※機三	0.05	已取得	0.05	維持原計畫	--	已開闢供中華郵政公司富岡郵局使用。
	※機四	0.09	已取得	0.09	維持原計畫	--	已開闢供富岡派出所使用。
	※機五	0.09	已取得	0.09	維持原計畫	--	已開闢供市立圖書館富岡分館、楊梅區農會農民活動中心及富岡分部使用。
	※機六	0.34	已取得	0.05	變更為公園用地	--	1. 已開闢 0.05 公頃為豐野社區活動中心。

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	0.29	（變 5 案）	樣態 8	2.考量土地使用適宜性及避免土地畸零無法建築使用。
	※機七	0.05	已取得	0.05	維持原計畫	--	已開闢為農田水利署桃園管理處豐野分站。
	※機八	0.10	已取得	0.10	維持原計畫	--	已開闢供富岡消防分隊使用。
學校用地	文小一	2.07	已取得	0.07	維持原計畫	--	1.已開闢供富岡國小使用。 2.教育局評估仍有使用需求。
			未取得	2.00		樣態 13	
	文小二	2.27	已取得	2.27	維持原計畫	--	1.已完成重劃開發，尚未開闢，部分暫作富岡運動公園使用。 2.教育局評估仍有使用需求。
	文中一	3.44	已取得	3.42	維持原計畫	--	1.已開闢供富岡國中使用。 2.教育局評估仍有使用需求。
			未取得	0.02		樣態 13	
市場用地	※市一	0.22	未取得	0.22	變更為商業區（變 5 案）	樣態 7	尚未開闢，經發局評估已無使用需求。
	※市二	0.19	已取得	0.19	變更為機關用地（變 4 案）	--	尚未開闢，已完成重劃開發，經濟發展局評估已無使用需求，考量公共設施用地應以多元彈性之規劃設置。
停車場用地	※停一	0.13	未取得	0.13	變更為住宅區、公園用地（變 5 案）	樣態 7、8	尚未開闢，交通局評估已無使用需求，配合南側原公一用地位置調整至機二及部分停一用地。
	※停二	0.05	已取得	0.05	維持原計畫	--	已開闢供站前廣場使用。
	※停三	0.10	未取得	0.10	變更為公園用地（變 5 案）	樣態 8	1.尚未開闢，交通局評估已無使用需求。 2.併同機六用地變更為公園用地。
	※停四	0.26	未取得	0.26	變更為住宅區及道路用地（變 5 案）	樣態 7、8	1.尚未開闢。 2.交通局評估已無使用需求，且該用地緊鄰文小二用地，未來可透過學校作多目標設置地下停車場，提供停車需求。
	停五	0.17	未取得	0.17	維持原計畫	樣態 1	1.尚未開闢，交通局評估仍有使用需求。 2.二通變 2 案，附帶條件規定以市地重劃方式開發。
	※停六	0.20	已取得	0.20	維持原計畫	--	已開闢為桃園市立圖書館富岡分館使用。
站場用地	站	0.54	未取得	0.54	變更為農業區（變 3 案）	樣態 11	交通局已無設置需求，變更為毗鄰分區。

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
鐵路用地	鐵	16.74	已取得	16.23	維持原計畫	--	已開闢供縱貫鐵路、臺鐵電聯車檢修維護基地使用。
			未取得	0.51		樣態 13	
溝渠用地	溝	0.89	已取得	0.69	維持原計畫	--	已開闢供灌溉渠道使用，且仍有灌溉使用需求。
			未取得	0.20		樣態 13	
公園用地	※公一	0.26	未取得	0.26	變更為住宅區（變 5 案）	樣態 7	尚未開闢，考量鄰近之機二及部分停一用地已變更為公園用地，其服務範圍具重疊性。
	公二	1.55	未取得	1.55	維持原計畫	樣態 13	現況為楊梅第一公墓使用(已禁葬)，該地區仍有殯葬設施使用需求。
	公三	1.47	已取得	1.47	維持原計畫	--	已開闢為伯公岡公園使用。
	※公四	0.48	未取得	0.48	變更為住宅區（變 5 案）	樣態 7	該用地東側已闢建富岡運動公園可替代其功能性。
兒童遊樂場用地	※兒一	0.22	未取得	0.22	維持原計畫	樣態 13	1. 尚未開闢。 2. 周邊無可替代其功能性公共設施。
	※兒二	0.30	未取得	0.30	變更為住宅區（變 5 案）	樣態 7	尚未開闢，考量鄰近之機二及部分停一用地已變更為公園用地，其服務範圍具重疊性。
	※兒三	0.23	未取得	0.23	變更為住宅區（變 5 案）	樣態 7	1. 尚未開闢。 2. 機六、停三用地變更為公園用地，可替代兒三用地之功能性。
	※兒四	0.25	已取得	0.25	維持原計畫	--	已開闢為豐野兒童公園使用。
	※兒五	0.19	已取得	0.19	維持原計畫	--	已開闢為新富兒童公園使用。
公墓用地	墓	8.49	已取得	0.05	維持原計畫	--	為楊梅第一公墓使用(已禁葬)，仍有殯葬設施使用需求。
			未取得	8.44		樣態 13	

資料來源：本計畫整理。

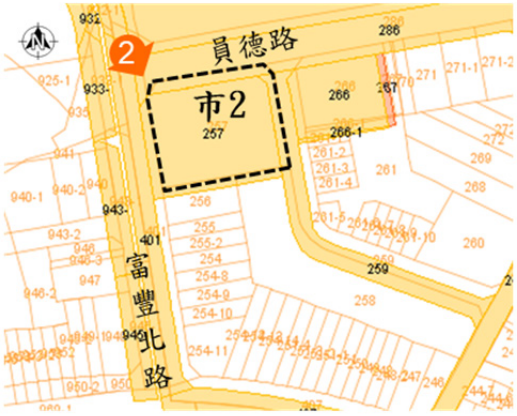
註：「※」表示為細部計畫劃設之公共設施用地。

肆、本次涉及用地變更概況

有關本次檢討涉及變更之公共設施用地使用概況如下圖 4-4 所示，其他相關內容詳附件一。

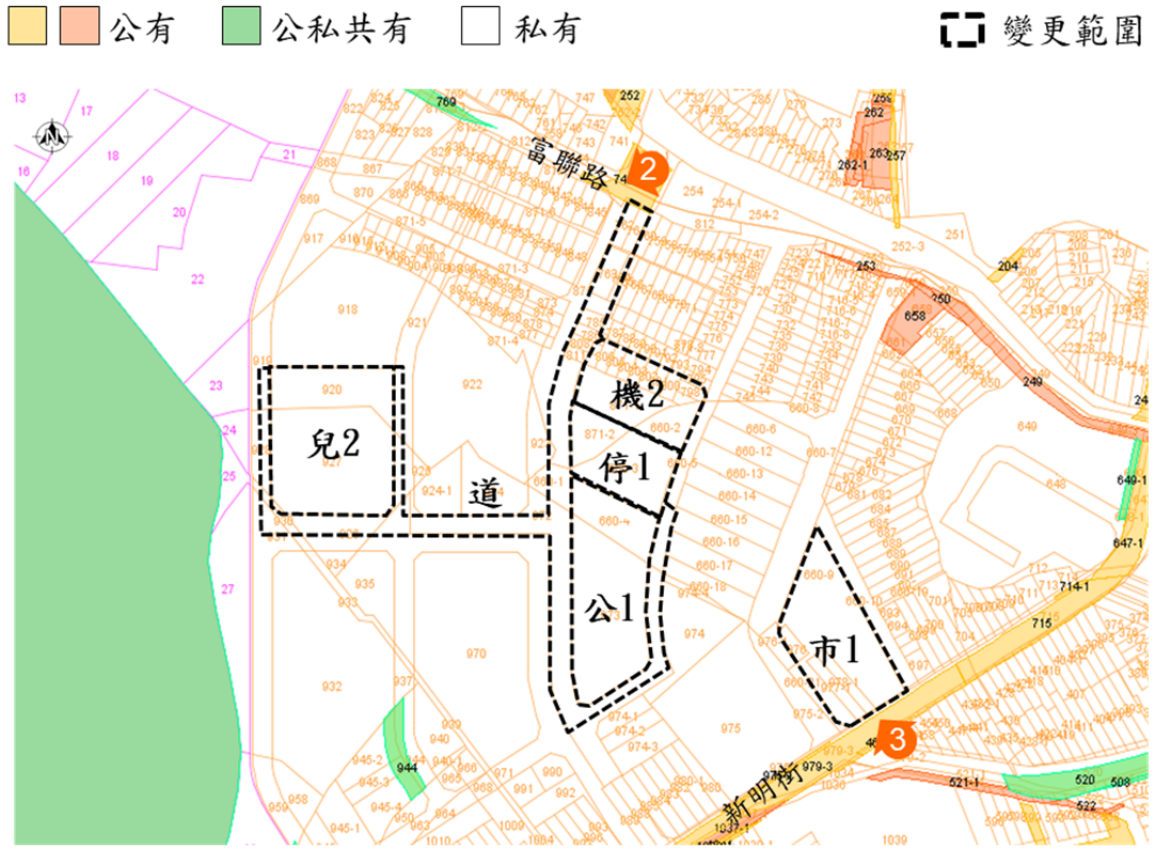
公有　公私共有　私有　變更範圍

□ 變3案(站場)土地權屬及使用現況



□ 變4案(市2)土地權屬及使用現況

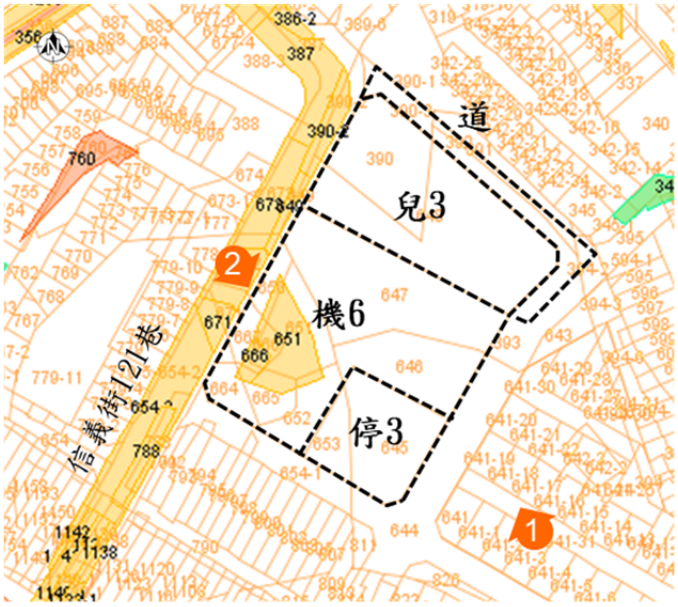
圖 4-4　本次涉及用地變更之使用概況說明圖



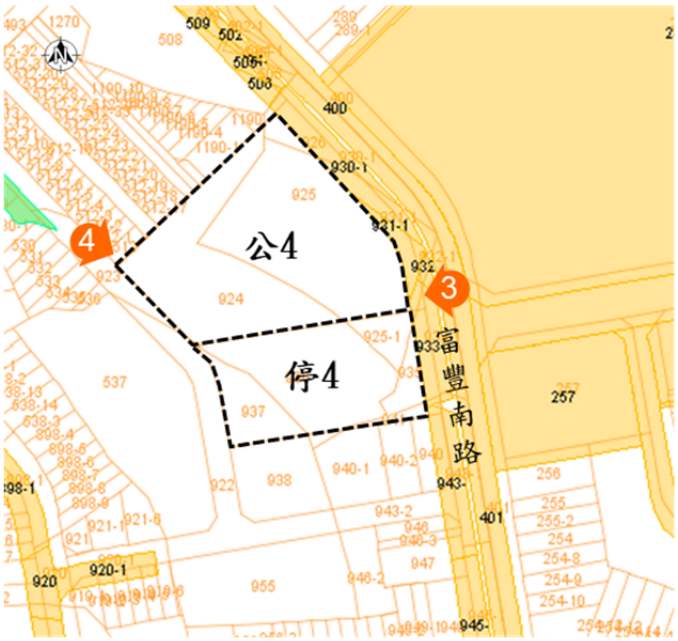
□ 變5案(機2、停1、市1、公1、兒2、道)
土地權屬及使用現況

(續)圖 4-4　本次涉及用地變更之使用概況說明圖

公有　公私共有　私有　變更範圍



□ 變5案(機6、停3、兒3、道)
土地權屬及使用現況



□ 變5案(公4、停4)土地權屬及使用現況

(續)圖 4-4　本次涉及用地變更之使用概況說明圖

伍、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、鐵路及溝渠)公設用地面積(13.36 公頃)後，私有公設保留地餘 77.41%(12.23 公頃)待目的主管機關編列預算徵收及協議價購取得，其餘 22.59%(3.57 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	0.17	1.11%	0.60%
	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	--	--	--
	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		0.17	1.11%	0.60%
跨區整體開發	樣態 7	變更為可建築土地，納入整體開發	1.71	10.85%	5.88%
	樣態 8	維持公設用地，納入整體開發併同開闢取得	1.14	7.23%	3.92%
	小　計		2.86	18.09%	9.80%
變更調降容積	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	0.54	3.40%	1.84%
	樣態 12	變更為適宜分區(如：文教區、電信專用區…)	--	--	--
	小　計		0.54	3.40%	1.84%
協議價購徵收取得	樣態 13	維持公設用地(非系統性)編列經費	12.23	77.41%	41.93%
		維持公設用地(系統性)編列經費	13.36	--	45.83%
合　計(1)（不含系統性公設）			15.80	100.00%	--
合　計(2)　（含系統性公設）			29.16	--	100.00%

二、整體開發地區劃設情形

本次檢討劃設 1 處整體開發區，開發面積 2.91 公頃，劃設住宅區面積 1.50 公頃，商業區 0.22 公頃，並透過重劃開發開闢取得公園用地面積 0.67 公頃、道路用地面積 0.52 公頃。

透過整體開發可併同開闢取得之五項公設用地，面積計 0.67 公頃，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

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫目標年	民國110年	民國125年	配合桃園市國土計畫之計畫年期，調整計畫目標年。	
2	計畫人口	15,000人	10,300人	配合桃園市國土計畫之計畫人口，調整計畫人口。	
3	計畫區中央之西南側	站場用地(0.54)	農業區(0.54)	站場用地尚未開闢取得，依本府交通局函復已無使用需求，變更為毗鄰之農業區。	檢討處理樣態11
4	計畫區東側，文小二用地南側	市場用地(二)(0.19)	機關用地(0.19)	市二用地已重劃取得，尚未開闢使用，經本府經濟發展局評估已無使用需求，考量公共設施用地應以多元彈性之規劃設置，本次檢討變更為機關用地。	
5	(1)計畫區中央之西側	機關用地(二)(0.14)	公園用地(附)(0.14)	機二用地尚未開闢取得，各單位皆無使用需求，配合南側原公一用地位置調整至機二及部分停一用地，本次檢討變更為公園用地。	檢討處理樣態7、8
		停車場用地(一)(0.13)	住宅區(附)(0.04)	停一用地尚未開闢取得，本府交通局評估已無使用需求，配合南側原公一用地位置調整至機二及部分停一用地，本次檢討變更為住宅區及公園用地。	
			公園用地(附)(0.09)		
		兒童遊樂場用地(二)(0.30)	住宅區(附)(0.30)	兒二、公一用地皆未開闢取得，考量鄰近之機二及部分停一用地已變更為公園用地，其服務範圍具重疊性，兒二及公一用地本次檢討變更為住宅區。	
		公園用地(一)(0.26)	住宅區(附)(0.26)		
		市場用地(一)(0.22)	商業區(附)(0.22)	市一用地尚未開闢取得，本府經濟發展局評估已無使用需求，本次檢討變更為商業區。	
		道路用地(0.39)	道路用地(附)(0.39)	配合重劃配地需求，併同取得興闢毗鄰之道路用地。	
		-	附帶條件：應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體		

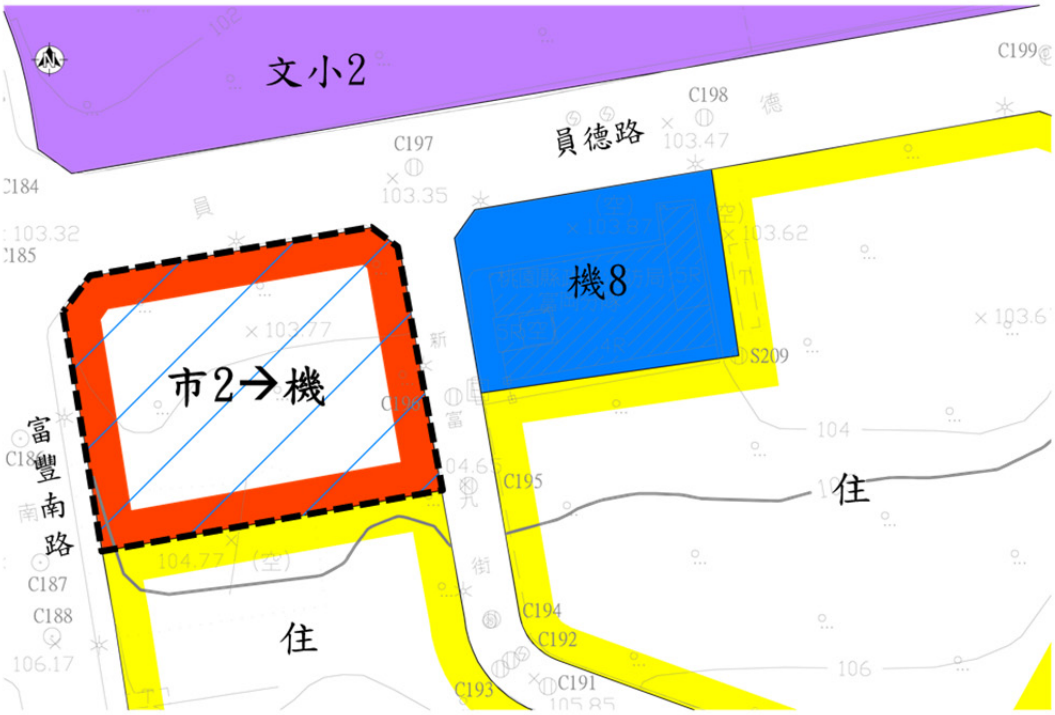
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
			開發。		
	(2) 計畫區中央之東側	機關用地(六)(0.34)	公園用地(附)(0.34)	機六用地已取得之土地已開闢，供富野社區活動中心使用，未取得土地各單位皆無使用需求，避免土地畸零無法建築使用，檢討變更為公園用地。	
		停車場用地(三)(0.10)	公園用地(附)(0.10)	停三用地尚未開闢取得，本府交通局評估已無使用需求，檢討變更為公園用地。	
		兒童遊樂場用地(三)(0.23)	住宅區(附)(0.23)	兒三用地尚未開闢取得，惟機六及停三用地變更為公園用地，可替代兒三用地之功能性，兒三用地檢討變更為住宅區。	
		道路用地(0.07)	道路用地(附)(0.07)	配合重劃配地需求，併同取得興闢毗鄰之道路用地。	
		公園用地(四)(0.48)	住宅區(附)(0.48)	公四用地尚未開闢取得，考量該用地東側已闢建富岡運動公園，可替代其功能性，公四用地檢討變更為住宅區。	
		停車場用地(四)(0.26)	住宅區(附)(0.20) 道路用地(附)(0.06)	停四用地尚未開闢取得，本府交通局評估已無使用需求，且該用地緊鄰文小二用地，未來可透過學校作多目標設置地下停車場，停四用地檢討變更為住宅區及道路用地。	
		-	附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。		

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

變1：修訂計畫目標年為民國125年
變2：修訂計畫人口為10,300人
變5案(1)
往新屋
中正路
往新屋
民生街
變4案
民雷路三段
往楊梅
新民街
往湖口
變3案
變5案(2)
圖 例
住宅區
保護區
鐵路用地
細部計畫範圍線
商業區
農業區
停車場用地
工業區
機關用地
學校用地
零星工業區
市場用地
墓地用地
倉儲區
兒童遊樂場用地
溝渠用地
宗教專用區
公園用地
道路用地
變更圖例
變更站場用地為農業區
變更市場用地為商業區(附)
變更市場用地為機關用地
變更停車場用地為道路用地(附)
變更兒童遊樂場用地為住宅區(附)
變更停車場用地為公園用地(附)
變更機關用地為公園用地(附)
變更公園用地為住宅區(附)
變更停車場用地為住宅區(附)
變更道路用地為道路用地(附)
變更範圍線
備註：1.凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。
2.附帶條件規定之內容，詳見本次專案通盤檢討計畫書第五章。

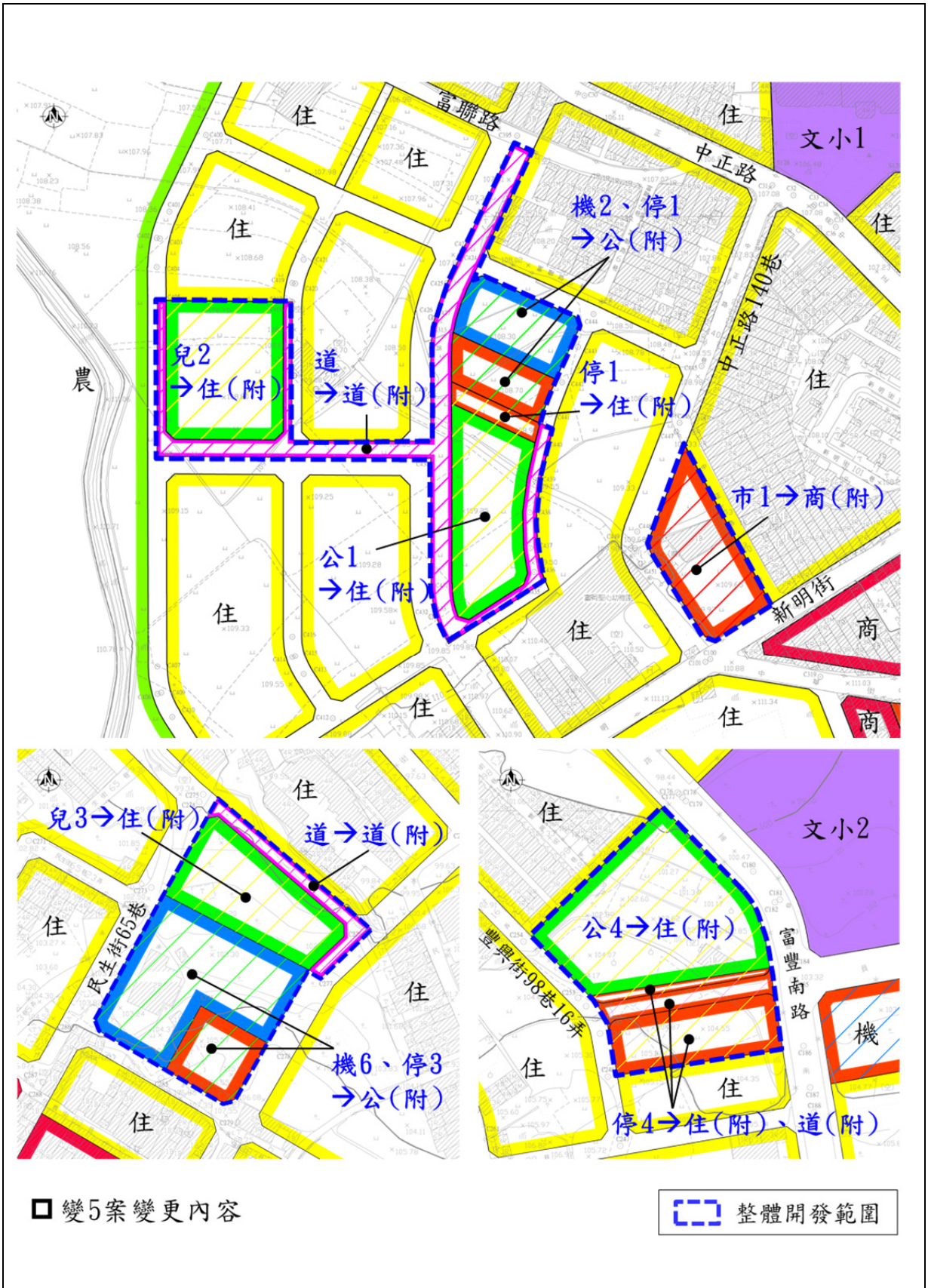
圖 5-1　變更位置示意圖

□ 變3案變更內容　　變更範圍



□ 變4案變更內容　　變更範圍

圖 5-2　變更內容示意圖



(續)圖 5-2　變更內容示意圖

表 5-2　變更內容面積增減表

編號		1	2	3	4	5(1)	5(2)	合 計
土地使用分區	住宅區	修訂計畫目標年為民國 125 年	修訂計畫人口為 10,300 人			+0.59	+0.90	+1.50
	商業區					+0.22		0.22
	工業區							0.00
	零星工業區							0.00
	宗教專用區							0.00
	倉儲區							0.00
	農業區			+0.54				0.54
	保護區							0.00
	小計			0.54	0.00	0.81	0.90	0.54
公共設施用地	機關用地				+0.19	-0.14	-0.34	-0.29
	學校用地							0.00
	公園用地					-0.02	-0.04	-0.06
	兒童遊樂場用地					-0.30	-0.23	-0.53
	市場用地				-0.19	-0.22		-0.41
	停車場用地					-0.13	-0.35	-0.48
	站場用地			-0.54				-0.54
	公墓用地							0.00
	溝渠用地							0.00
	鐵路用地							0.00
	道路用地						+0.06	0.00
	小計			-0.54	0.00	-0.81	-0.90	-0.54
合　計				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。

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

本次檢討變更兒童遊樂場用地(兒二、兒三)、停車場用地(停一、停四)、公園用地(公一、公四)為住宅區(變5案)，檢討後住宅區面積增加1.50公頃。

(二)商業區

本次檢討變更市場用地(市一)為商業區(變5案)，檢討後商業區面積增加0.22公頃。

(三)農業區

本次檢討變更站場用地為農業區(變3案)，檢討後農業區面積增加0.54公頃。

二、公共設施用地

本次檢討除下列用地外，其餘各分區面積皆未增減。

(一)機關用地

本次檢討變更市場用地(市二)為機關用地(變4案)、變更機關用地(機二、機六)為公園用地(變5案)，檢討後機關用地面積減少0.29公頃。

(二)公園用地

本次檢討變更機關用地(機二、機六)、停車場用地(停一、停三)為公園用地(變5案)、變更公園用地(公一、公四)為住宅區(變5案)，檢討後公園用地面積減少0.06公頃。

(三)兒童遊樂場用地

本次檢討變更兒童遊樂場用地(兒二、兒三)為住宅區(變5案)，檢討後兒童遊樂場用地面積減少0.53公頃。

(四)市場用地

本次檢討變更市場用地(市二)為機關用地(變4案)、變更市場用地(市一)為商業區(變5案)，檢討後已無市場用地。

(五)停車場用地

本次檢討變更停車場用地(停一、停三、停四)為住宅區、公園用地及道路用地(變5案)，檢討後停車場用地面積減少0.48公頃。

(六)站場用地

本次檢討變更站場用地為農業區(變3案)，檢討後已無站場用地。

(七)道路用地

本次檢討變更停車場用地(停四)為道路用地(變5案)，檢討後道路用地面積增加0.06公頃。

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		
				檢討後計畫面積（公頃）	占都市發展面積百分比	占計畫面積百分比
土地使用分區	住宅區	46.05	1.50	47.55	29.73%	16.29%
	商業區	5.42	0.22	5.64	3.52%	1.93%
	工業區	36.06	-	36.06	22.55%	12.36%
	零星工業區	1.73	-	1.73	1.08%	0.59%
	宗教專用區	0.41	-	0.41	0.26%	0.14%
	倉儲區	0.81	-	0.81	0.51%	0.28%
	農業區	123.91	0.54	124.45	-	42.65%
	保護區	7.40	-	7.40	-	2.54%
	小　計	221.78	2.25	224.03	57.64%	76.78%
公共設施用地	機關用地	0.87	-0.29	0.58	0.36%	0.20%
	學校用地	7.78	-	7.78	4.86%	2.67%
	公園用地	3.75	-0.06	3.69	2.30%	1.26%
	兒童遊樂場用地	1.18	-0.53	0.65	0.41%	0.22%
	市場用地	0.41	-0.41	-	-	-
	停車場用地	0.91	-0.48	0.43	0.27%	0.15%
	站場用地	0.54	-0.54	-	-	-
	公墓用地	8.49	-	8.49	5.31%	2.91%
	溝渠用地	0.89	-	0.89	0.56%	0.31%
	鐵路用地	16.74	-	16.74	10.47%	5.74%
	道路用地	28.44	0.06	28.50	17.82%	9.77%
	小　計	70.00	-2.25	67.75	42.36%	23.22%

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		
			檢討後計畫面積（公頃）	占都市發展面積百分比	占計畫面積百分比
都市發展用地面積	160.47	-0.54	159.94	100.00%	-
計畫總面積	291.79	-	291.79	-	100.00%

註1：都市發展用地面積不包括農業區及保護區面積。

註2：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

註3：表內數值採計至小數點後二位四捨五入。

三、檢討後公共設施用地需求分析

(一)學校用地

計畫區之學校用地(國小、國中)劃設面積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，可滿足檢討需求。

(三)停車場用地

經檢討劃設之停車場用地面積不足約1.83公頃，未來可視實際停車需求以立體方式興建提供停車空間，亦可以其他公共設施用地多目標使用方式提供停車空間，以滿足停車需求。

(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0.59公頃；惟本次檢討劃設之整體開發區，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0.67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)款情形。

計畫區檢討後之五項公共設施用地面積合計為4.34公頃(占計畫區總面積1.49%)，無法滿足不得少於全部計畫面積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 124.45 公頃，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)，為已開闢學校(文小一、文中一)之操場面積(以校地面積 30%計算)，合計面積約 1.65 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 5.99 公頃(占計畫區總面積 2.05%)，增加 0.57%之服務水準。

表 5-4　檢討後公共設施用地需求分析表

<table>
<tr><th rowspan="2">項　目</th><th rowspan="2">用地劃設標準
(人口 10,300 人)
(計畫區涵蓋 4 個里)</th><th colspan="3">面積(公頃)</th><th rowspan="2">備　註</th></tr>
<tr><th>用地需求</th><th>劃設面積</th><th>超過或不足</th></tr>
<tr><td>國　小</td><td rowspan="2">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。</td><td>2.44</td><td>4.34</td><td>+1.90</td><td></td></tr>
<tr><td>國　中</td><td>2.50</td><td>3.44</td><td>+0.94</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">公　園</td><td>按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.5 公頃。</td><td rowspan="2">2.00</td><td rowspan="2">3.69</td><td rowspan="2">+1.69</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>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。</td></tr>
<tr><td>兒童遊樂場</td><td>按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.1 公頃。</td><td>0.40</td><td>0.65</td><td>+0.25</td><td></td></tr>
<tr><td>停車場</td><td>不低於計畫區內車輛預估數 20%。</td><td>2.26</td><td>0.43</td><td>-1.83</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等用地</td><td>檢討後之計畫面積，不得低於檢討前計畫劃設之面積。</td><td>4.93</td><td rowspan="2">4.34</td><td>-0.59</td><td rowspan="2">本次檢討後實際取得之五項公共設施用地面積較檢討前增加0.67公頃，屬都市計畫定期通盤檢討辦法第17條地2項但書「特殊情形」之第(六)款情形。</td></tr>
<tr><td>不低於計畫區總面積 10%。</td><td>29.18</td><td>-24.84</td></tr>
</table>

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 1.65 公頃，可補充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：10,300 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)	3.02	3.02	0.00
		4.93	4.34	-0.59
	平均每人享有五項用地面積（劃設面積）(㎡/人)	4.79	4.21	-0.58
	實際開闢面積(公頃)	1.91	2.58	+0.67
	平均每人享有五項用地面積（實際開闢面積）(㎡/人)	1.85	2.50	+0.65

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	※機三	0.05	※停六東北側。	中華郵政公司富岡郵局。
	※機四	0.09	※機三東北側。	富岡派出所。
	※機五	0.09	※機三東側。	市立圖書館富岡分館、楊梅區農會農民活動中心及富岡分部。
	※機七	0.05	計畫區北側。	農田水利署桃園管理處豐野分站。
	※機八	0.10	文小二南側。	富岡消防分隊。
	※機	0.19	※機三西側。	本次檢討新增。
	合計	0.58		
學校用地	文小一	2.07	公二南側。	富岡國小。
	文小二	2.27	※兒五西北側。	部分為富岡運動公園。
	文中一	3.44	計畫區西北側。	富岡國中。
	合計	7.78		
停車場用地	※停二	0.05	※機五西南側。	站前廣場。
	停五	0.17	文中一東側。	
	※停六	0.20	※機三西南側。	桃園市立圖書館富岡分館。
	合計	0.43		
鐵路用地	鐵	16.74	貫穿計畫區南側。	縱貫鐵路、臺鐵電聯車檢修維護

公共設施用地名稱	編號	計畫面積（公頃）	位　置	備　註
				基地。
公園用地	公二	1.55	文小一北側。	楊梅第一公墓(已禁葬)。
	公三	1.47	公墓東側。	伯公岡公園。
	※公	0.23	文小一西南側。	本次檢討新增。
	※公	0.44	※機五東北側。	部分為豐野社區活動中心。 本次細計檢討新增。
	合計	3.68		
兒童遊樂場用地	※兒一	0.22	停五西北側。	
	※兒四	0.25	※機七南側。	豐野兒童公園。
	※兒五	0.19	※機八東側。	新富兒童公園。
	合計	0.65		
公墓用地	墓	8.49	計畫區北側。	楊梅第一公墓(已禁葬)。
溝渠用地	溝	0.89	計畫區西北側。	灌溉渠道。
道路用地	道	28.50	全計畫區之道路系統。	
總計		67.75		

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：「※」表示為細部計畫劃設之公共設施用地。

第六章　實施進度與經費

壹、公共設施用地取得方式

本次檢討後仍待公共設施主管機關以協議價購、徵收、市地重劃或其他方式開闢之公共設施用地，其土地取得方式、預估開發經費、主辦單位、經費來源及實施進度詳如表 6-1 所示。本計畫區內其他未取得之公共設施用地經檢討後維持原計畫，且無納入其他專案變更或跨區市地重劃整體開發取得者，應由目的事業主管機關編列經費，並依主管機關之興闢計畫開闢，或透過容積移轉等方式取得。

表 6-1　實施進度與經費表

項目	編號	計畫面積（公頃）	用地取得方式			土地徵購費用(萬元)	開闢費用（萬元）	主辦單位	預定期程
			徵購	市地重劃	其他				
機關用地	機	0.19			∨	1	1,520	桃園市政府	民國125年
學校用地	文小一	2.07	∨		∨	19,687	1		
	文小二	2.27			∨	1	18,160		
	文中一	3.44	∨		∨	322	1		
停車場用地	停五	0.17		∨		依市地重劃計畫書載列為準			
鐵路用地	鐵	16.74	∨		∨	7,356	1		
溝渠用地	溝	0.89	∨		∨	1,436	1		
公園用地	公二	1.55	∨		∨	14,320	3,100		
	公	0.23		∨		依市地重劃計畫書載列為準			
	公	0.44		∨		依市地重劃計畫書載列為準			
兒童遊樂場用地	兒一	0.22	∨		∨	2,565	440		
公墓用地	墓	8.49	∨		∨	40,198	1		
道路用地	道	28.44	∨		∨	206,476	41,970		
		0.06		∨		依市地重劃計畫書載列為準			

註：1.表內面積應依據徵收或開闢計畫實際面積為準。

2.表列經費僅為預估應以實際完成為準，預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

3.表內各項規定以徵收價購取得之公共設施用地，得視實際開發需求，依「都市計畫法」第 48 條規定之其他方式辦理。

貳、市地重劃可行性評估

一、開發主體及方式：以市地重劃方式辦理跨區整體開發，開發主體為桃園市政府。

二、開發範圍及計畫內容

(一)開發範圍及面積

依本案辦理整體開發原則，開發單位得自行評估整體開發之可行性，採聯合周圍數個計畫區或同一計畫區模式辦理跨區整體開發，合計面積約 2.91 公頃。

(二)土地使用計畫內容

包括商業區面積為 0.22 公頃、住宅區面積為 1.50 公頃、公園用地及道路用地等，面積為 1.19 公頃。

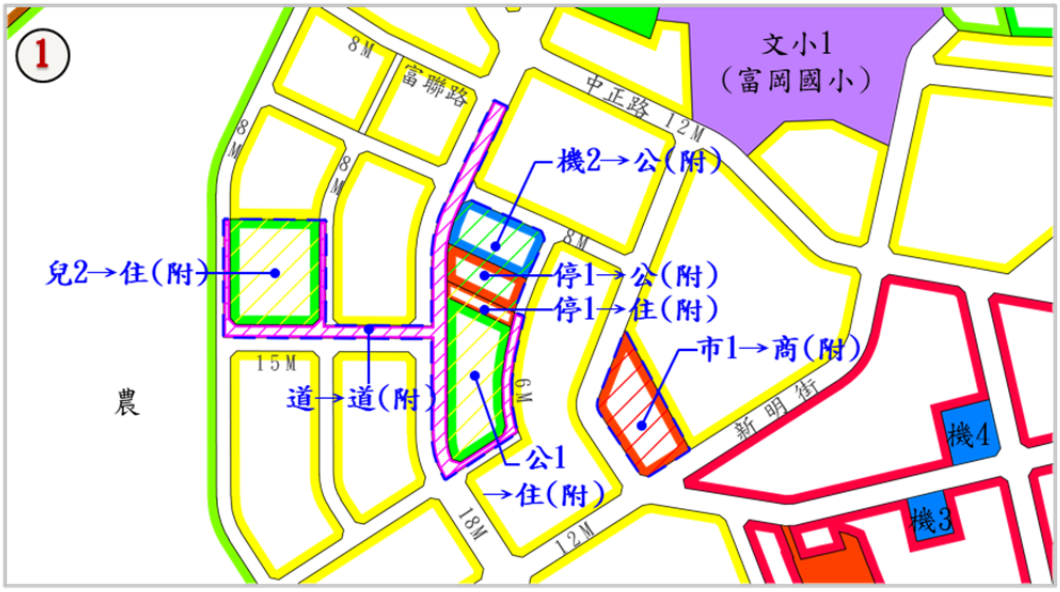
表 6-2　楊梅鎮(富岡、豐野地區)都市計畫區重劃開發範圍之土地使用計畫面積表

項　目		面積(公頃)	百分比(%)
使用分區	商業區	0.22	7.48
	住宅區	1.50	51.48
	小　計	1.71	58.96
公共設施用地	公園用地	0.67	23.16
	道路用地	0.52	17.88
	小　計	1.19	41.04
合　計		2.91	100.00

註：表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

編號	公設項目	檢討規劃構想
1	兒2	住宅區
	停1	住宅區、公園
	機2	公園
	市1	商業區
	公1	住宅區
	道	道
2	兒3	住宅區
	機6、停3	公園
	公4	住宅區
	停4	住宅區、道
	道	道

整體開發範圍



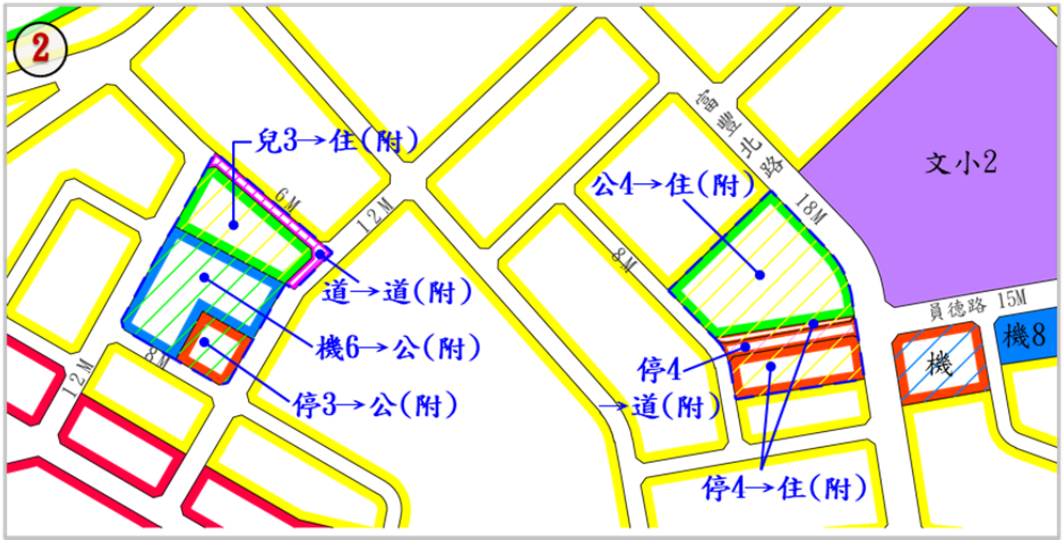


圖 6-1　楊梅鎮(富岡、豐野地區)都市計畫區重劃範圍計畫內容示意圖

三、重劃可行性評估

(一)基本假設

1. 私有土地所有權人重劃後應分配之土地面積未達最小分配面積標準二分之一者皆與其他土地所有權人合併分配土地，無發給現金補償。
2. 不考慮重劃後與土地所有權人差額地價退補。
3. 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，惟其抵充面積仍應以辦理市地重劃作業之實際情形計算，爰暫不予列入。
4. 重劃期程為 2 年；貸款利息以年利率 2.63%計算。

(二)預估公共設施用地負擔

1. 扣除本重劃區重劃前已取得機六面積 0.05 公頃後，列入共同負擔之公共設施用地面積計有 1.14 公頃，各項面積如下表：

表 6-3　列入共同負擔之公共設施用地面積表

項　目		面積(公頃)	百分比(%)
公共設施用地	公園用地	0.63	21.86
	道路用地	0.52	18.18
	小　計	1.14	40.04

註：表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

2. 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總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積—已取得之公共設施用地＝1.19－0.00－0.05＝1.14 公頃。

3. 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—已取得之公共設施用地)/(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—已取得之公共設施用地)×100%＝(1.19－0.00－0.05)/(2.91－0.00－0.05)×100%＝40.04%。

(三)預估費用負擔

1.本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額，如下表：

表 6-4　重劃負擔總費用估算表

項　目		金額(萬元)	備　註
1.工程費用	工程費	5,099	詳表 6-5。
	代辦管線費	1,041	
	其他費用	695	
2.重劃費用	地上物拆遷補償費	162	
	重劃業務費	484	
3.貸款利息		393	貸款期間 2 年，以年利率 2.63%計算。
合　計		7,874	

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。

2.費用負擔平均負擔比率＝4.92%

(1)依「桃園住宅及不動產資訊桃寶網」實價登錄資料，楊梅鎮鎮(富岡、豐野地區)都市計畫其鄰近之住宅區交易價格約 10.4～19.4 萬元/坪，其鄰近之商業區交易價格約 12.4～22.2 萬元/坪，另參考本重劃區鄰近已完成重劃地區(富民重劃區)之住宅區平均價格約 56,568 元/㎡(18.7 萬元/坪)，預估本案重劃後住宅區及商業區平均價格約 55,963 元/㎡(18.5 萬元/坪)。

(2)費用負擔平均負擔比率計算如下：

$$= \frac{\text{工程費用總額＋重劃費用總額＋貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價}\times(\text{重劃區總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積-已取得之公共設施用地})} \times 100\%$$

＝7,874/55,963×(2.91-0.00-0.05)×100%＝4.92%。

(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

＝40.04%＋4.92%＝44.96%。

表 6-5　重劃工程費用一覽表

項　目		單位	數量	單價(元)	複價(元)	備　註
工程費	道路工程					
	10 公尺寬道路工程	公尺	220	24,600	5,412,000	含排水側溝
	8 公尺寬道路工程	公尺	190	20,000	3,800,000	
	6 公尺寬道路工程	公尺	330	17,000	5,610,000	含部分 4 公尺道路
	整地工程	公頃	2.91	1,000,000	2,907,226	
	雨水工程	公尺	220	27,500	6,050,000	10 公尺寬道路
	污水工程	公尺	220	12,000	2,640,000	10 公尺寬道路
	路燈工程	盞	22	50,000	1,100,000	
	交通工程	公尺	410	10,000	4,100,000	標線、標誌、號誌
	寬頻工程	公尺	410	5,400	2,214,000	
	公園工程	平方公尺	6,734	2,000	13,467,841	
	營建廢棄物拆遷清運	立方公尺	178	4,500	802,038	
	雜項工程	式	1	2,886,186	2,886,186	以工程費 6%計算
	小　計				50,989,292	
代辦管線費	電力工程	公尺	410	5,200	2,132,000	負擔 1/2
	電信工程	公尺	410	6,000	2,460,000	負擔 1/3
	自來水工程	公頃	2.91	2,000,000	5,814,452	
	小　計				10,406,452	
其他費用	工程設計及監造費	式	1	4,673,047	4,673,047	
	工程管理費	式	1	1,424,732	1,424,732	
	空氣污染防制費	式	1	403,779	403,779	
	路燈接電費	處	2	80,000	160,000	
	管理維護費	式	1	290,723	290,723	
	小　計				6,952,281	
合　計					68,348,025	

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。

附件一 市地重劃可行性評估同意函

公開展覽草案

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：吳元斌
電話：03-3322101#5306
電子信箱：10028821@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8月6日
發文字號：桃地重字第1080038648號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」市地重劃可行性評估一案，復請查照。

說明：

一、復貴局108年7月31日桃都計字第1080024513號函。

二、旨案經檢視尚屬可行，惟本案重劃面積大於2公頃，應依出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法規定，於都市計畫核定前向市府水務局提出出流管制規劃書並取得核定函。

正本：桃園市政府都市發展局
副本：電子公文交換章 2019/08/06 15:46:27

A060700_都市108/08/06 16:00
191080025315　無附件

公開展覽草案

附件二　桃園市都市計畫委員會108年8月23日第37次會議紀錄

桃園市都市計畫委員會第 37 次會議紀錄

壹、 時間：108 年 8 月 23 日（星期五）上午 9 時。

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 4 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。)

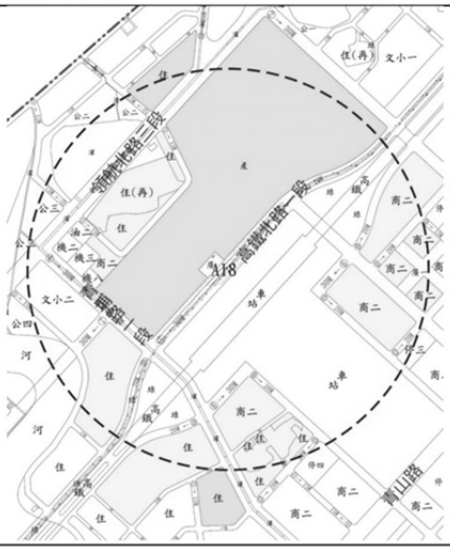
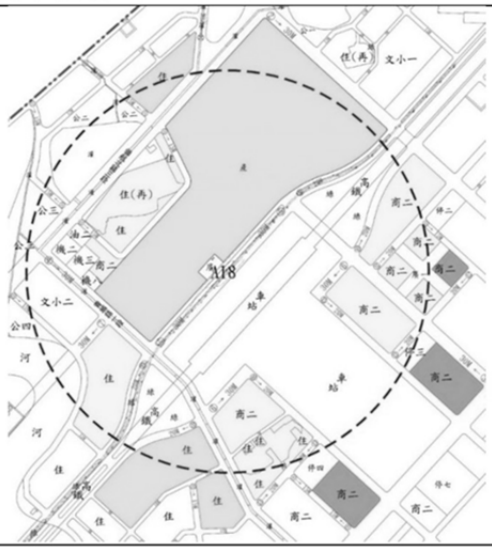
記錄彙整：柯佩婷

肆、 出席委員：（詳會議簽到簿）。

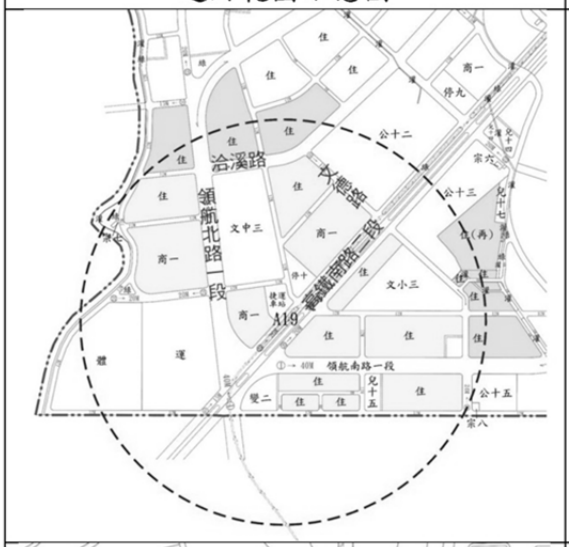
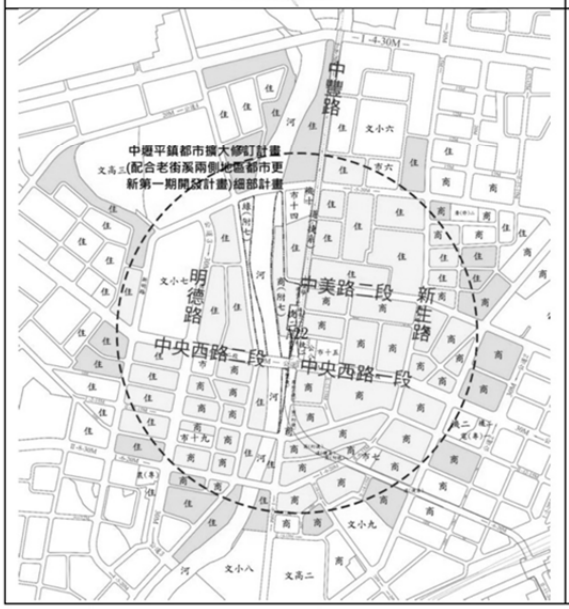
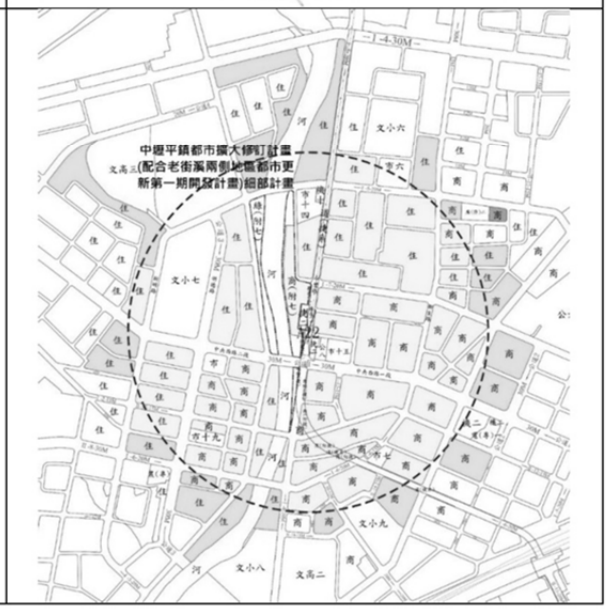
伍、 列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

陸、 本會第 33~36 次會議紀錄確認情形：

（一）108 年 6 月 18 日第 33 次會議紀錄業於 108 年 8 月 2 日函送各委員，惟經本府檢視討論第 3 案擬修正會議紀錄如下，會議紀錄併予確認。

討論第 3 案：審議「變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫土地使用分區管制要點(修訂增額容積規定）案」等 4 案	
市都委會 108.6.18 誤植實施增額容積適用範圍示意圖	修正市都委會 108.6.18 實施增額容積適用範圍示意圖
	

討論事項第 1 案

市都委會 108.6.18 誤植實施增額容積適用範圍示意圖	修正市都委會 108.6.18 實施增額容積適用範圍示意圖
	
	

市都委會 108.6.18 誤植實施增額容積適用範圍示意圖	修正市都委會 108.6.18 實施增額容積適用範圍示意圖

(二) 本會 108 年 7 月 4 日第 34 次、108 年 7 月 24 日第 35 次以及 108 年 8 月 5 日第 36 次會議紀錄均尚未函送各委員，提下次議確認。

柒、 討論事項

第 1 案：審議「變更大園都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

第 2 案：審議「變更觀音(新坡地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

第 3 案：審議「變更新屋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案

第 4 案：審議「變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」暨「變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

捌、 散會時間：上午 10 時 40 分。

公開展覽草案

第 4 案：審議「變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」暨「變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫(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：變更主要計畫暨變更細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 26 條。

五、變更內容：主要計畫詳附表 1、2、細部計畫詳附表 4、5。

六、變更位置：主要計畫詳附圖 1、2、細部計畫詳附圖 4、5。

七、辦理歷程：

(一)106 年 9 月 13 日起公開展覽 30 天，並於 106 年 9 月 28 日假楊梅區公所舉辦說明會。

(二)106 年 12 月 29 日、107 年 5 月 18 日、108 年 8 月 16 日，共召開 3 次專案小組會議。

八、公民或團體陳情意見：

(一)主要計畫計 1 件，詳附表 3、附圖 3。

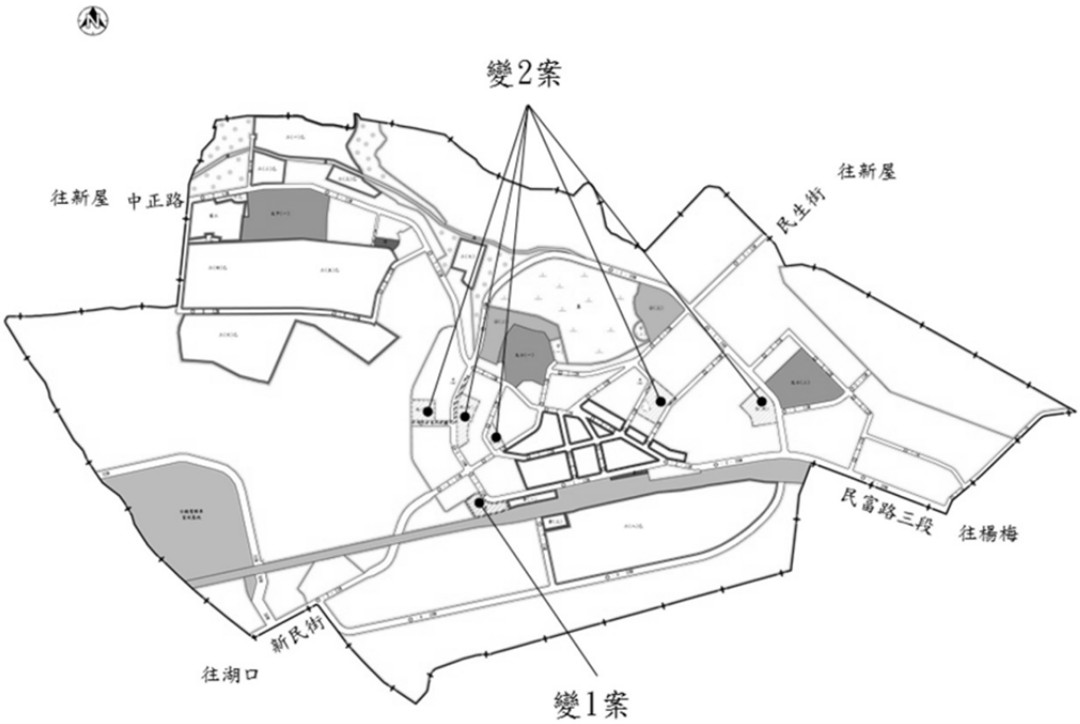
(二)細部計畫計 2 件，詳附表 6、附圖 6。

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：本案照專案小組初步建議意見通過，主要計畫變更內容及公民或團體陳情意見綜理表決議詳附表 1、3。細部計畫變更內容及公民或團體陳情意見綜理表決議詳附表 4、6。

附表 1　主要計畫變更內容綜理表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
1	計畫區中央之西南側	站場用地(0.54)	農業區(0.54)	站場用地尚未開闢取得，經檢討無設置需求，變更為毗鄰之農業區。	變更理由請補充站場用地經評估已無使用需求之說明（本府交通局函復），其餘照公展草案通過。	照專案小組初步建議意見通過。
2	計畫區中央及中央偏東	住宅區(2.63)	住宅區(附)(2.63)	1. 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，併同取得各項公共設施用地。 2. 住宅區(附)將另於細部計畫劃設適當之公共設施用地。 3. 另配合重劃配地需求，需併同取得與關毗鄰之道路用地。	併細計第 3 案。	照專案小組初步建議意見通過。
		道路用地(0.26)	道路用地(附)(0.26)			

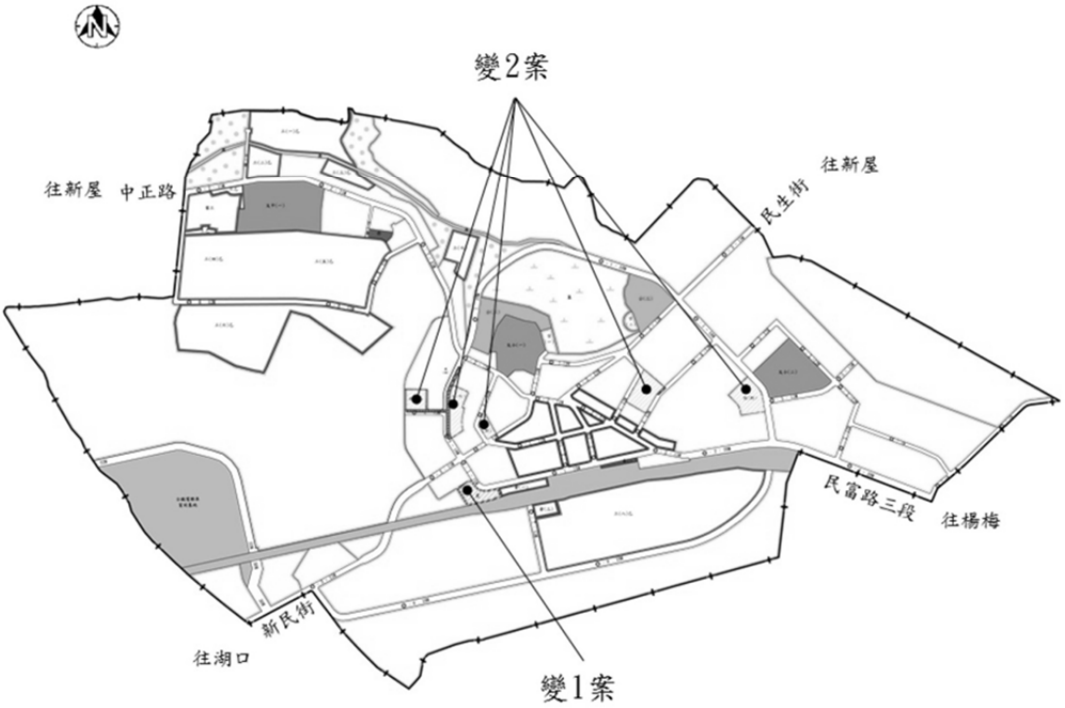


附圖 1　主要計畫變更位置示意圖(公開展覽)

公開展覽草案

附表 2　主要計畫變更內容（依專案小組初步建議意見修正）

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
1	計畫區中央之西南側	站場用地(0.54)	農業區(0.54)	站場用地尚未開闢取得，依本府交通局函復已無使用需求，變更為毗鄰之農業區。		照專案小組初步建議意見通過。
2	計畫區中央及中央偏東	住宅區(2.60)	住宅區(附)(2.60)	1. 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，併同取得各項公共設施用地。 2. 住宅區(附)將另於細部計畫劃設適當之公共設施用地。 3. 另配合重劃配地需求，需併同取得興闢毗鄰之道路用地。	附帶條件：應另行擬定細部計畫，並以跨區市地重劃整體開發。	照專案小組初步建議意見通過。
		道路用地(0.31)	道路用地(附)(0.31)			

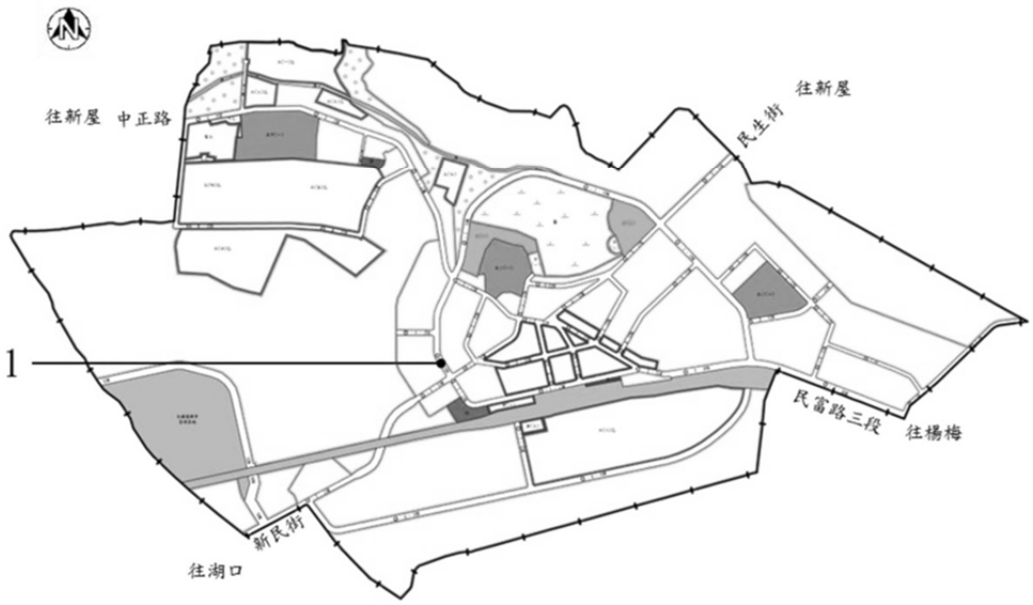


附圖 2　主要計畫變更位置示意圖(專案小組初步建議意見修正後內容)

公開展覽草案

附表 3　主要計畫公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
1	劉朱〇芝 等 3 人 陳情位置： 楊梅區新明段 971 地號	陳情理由： 1. 為提高公園之使用率。 2. 中正路很多貨櫃車進出，進出人車很危險，且常塞車。 3. 富聯路進出，富聯路位置偏僻，進出有大貨櫃車影響人員出入。 建議事項：建議開闢之道路，由新明街方向來進出，提高公園使用率。	酌予採納。理由： 1. 變 3-1 案之市地重劃範圍已連接至開闢之富聯路，若改連接至新明街，將增加道路面積，超過重劃負擔 45%之上限。 2. 為提升公一用地使用率、公益性及考量民眾通行之可及性、便利性，調整公一用地西側之重劃範圍，將毗鄰部分道路用地納入市地重劃範圍併同取得。	照專案小組初步建議意見通過。

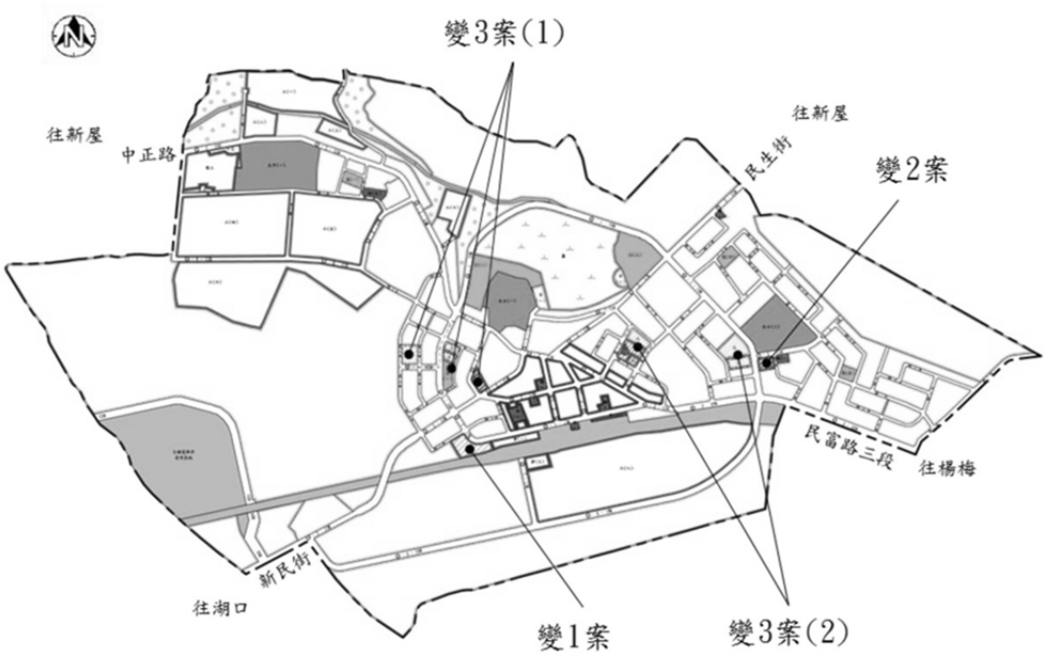


附圖 3　主要計畫公民或團體陳情意見位置示意圖

附表 4　細部計畫變更內容綜理表

編號	位置	變更內容（公頃）		變更理由	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
1	計畫區中央之西南側	站場用地(0.54)	農業區(0.54)	站場用地尚未開闢取得，經檢討無設置需求，變更為毗鄰之農業區。	同主計變 1 案。	照專案小組初步建議意見通過。
2	計畫區東側，文小二用地南側	市場用地(二)(0.19)	停車場用地(0.19)	市二用地已重劃取得，尚未開闢使用，為配合西側停四用地變更為住宅區並滿足計畫區停車使用之需求，變更為停車場用地。	1. 變更理由請補充市場用地經評估已無使用需求之說明。 2. 考量公設用地應朝向多元彈性之規劃設置，未來仍可利用複合機能方式提供公眾停車及其他單位使用，爰調整變更為機關用地，及併同修正變更理由。	照專案小組初步建議意見通過。
3	(1)計畫區中央之西側	兒童遊樂場用地(二)(0.30)	住宅區(0.30)	1. 兒二、公一用地皆未開闢取得，考量兩者之服務範圍具重疊性，經評估公一用地之區位及服務人口規模較佳予以保留，兒二用地檢討變更為住宅區。 2. 機二用地尚未開闢取得，各單位皆無使用需求，檢討變更為住宅區。 3. 停一用地尚未開闢取得，本府交通局評估已無使用需求，檢討變更為住宅區。 4. 市一用地尚未開闢取得，本府經濟發展局評估已無使用需求，檢討變更為商業區。 5. 以上變更內容透過整體開發方式，併同取得興闢公一用地；另配合重劃配地需求，併同納入毗鄰之道路用地。	除下列修正外，餘照案通過： 1. 剔除兒二用地變更住宅區之西側及東側部分道路用地(道路寬度由 8 尺修正為路寬之一半（4 公尺））納入市地重劃範圍。 理由：為滿足基本通行需求與配合市地重劃財務可行性，故剔除部分道路用地納入市地重劃範圍。 2. 調整變更後之公園用地及住宅區位置、面積及納入周邊部分未開闢道路範圍。 理由：考量公園用地宜儘量鄰近北側既有建物密集地區，以提高公園使用之可及性，並滿足基本通行需求與配合市地重劃財務可行性，故調整部分道路用地納入市地重劃範圍。 3. 本案屬跨區整體開發地區，得視變 3 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。	照專案小組初步建議意見通過。
		機關用地(二)(0.15)	住宅區(0.15)			
		停車場用地(一)(0.13)	住宅區(0.13)			
		市場用地(一)(0.22)	商業區(0.22)			
		公園用地(一)(0.26)	公園用地(一)(0.26)			
		道路用地(0.40)	道路用地(0.40)			

<table>
<tr><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">位置</th><th colspan="2">變更內容
（公頃）</th><th rowspan="2">變更理由</th><th rowspan="2">歷次專案小組
初步建議意見</th><th rowspan="2">市都委會
決議</th></tr>
<tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td></td><td rowspan="6">(2)
計畫區中央之東側</td><td>兒童遊樂場用地(三)
(0.23)</td><td>住宅區
(0.23)</td><td rowspan="6">1. 機六用地已取得之土地已開闢，供富野社區活動中心使用，未取得土地各單位皆無使用需求，避免土地畸零無法建築使用，檢討變更為公園用地。
2. 停三用地尚未開闢取得，本府交通局評估已無使用需求，檢討變更為公園用地。
3. 兒三用地尚未開闢取得，惟機六及停三用地變更為公園用地，可替代兒三用地之功能性，兒三用地檢討變更為住宅區。
4. 公四用地尚未開闢取得，考量該用地東側已闢建富岡運動公園，可替代其功能性，公四用地檢討變更為住宅區。
5. 停四用地尚未開闢取得，本府交通局評估已無使用需求，且該用地緊鄰文小二用地，未來可透過學校作多目標設置地下停車場，停四用地檢討變更為住宅區。
6. 配合重劃配地需求，併同取得興闢毗鄰之道路用地。</td><td rowspan="6">除下列修正外，餘照案通過：
1. 調整機六用地重劃範圍，將豐野社區活動中心（部分機六）變更為公園用地併納入市地重劃範圍。
理由：考量豐野社區活動中心為公有土地及變更後都市計畫整體性，故併同變更為公園用地。
2. 剔除兒三用地變更住宅區之西側道路用地納入市地重劃範圍。
理由：考量該道路已於 105 年開闢完成及提高市地重劃可行性。
3. 公四用地變更住宅區及停四用地變更住宅區間新增設 8 公尺計畫道路。
理由：考量變更住宅區後街廓過大問題及未來市地重劃地主配地可行性及配合周邊道路系統，故新增設 8 公尺計畫道路。
4. 本案屬跨區整體開發地區，得視變 3 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。</td><td rowspan="6">照專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
<tr><td>機關用地
（六）
(0.29)</td><td>公園用地
(0.29)</td></tr>
<tr><td>停車場用地
（三）
(0.10)</td><td>公園用地
(0.10)</td></tr>
<tr><td>公園用地
（四）
(0.48)</td><td>住宅區
(0.48)</td></tr>
<tr><td>停車場用地
（四）
(0.26)</td><td>住宅區
(0.26)</td></tr>
<tr><td>道路用地
(0.09)</td><td>道路用地
(0.09)</td></tr>
</table>



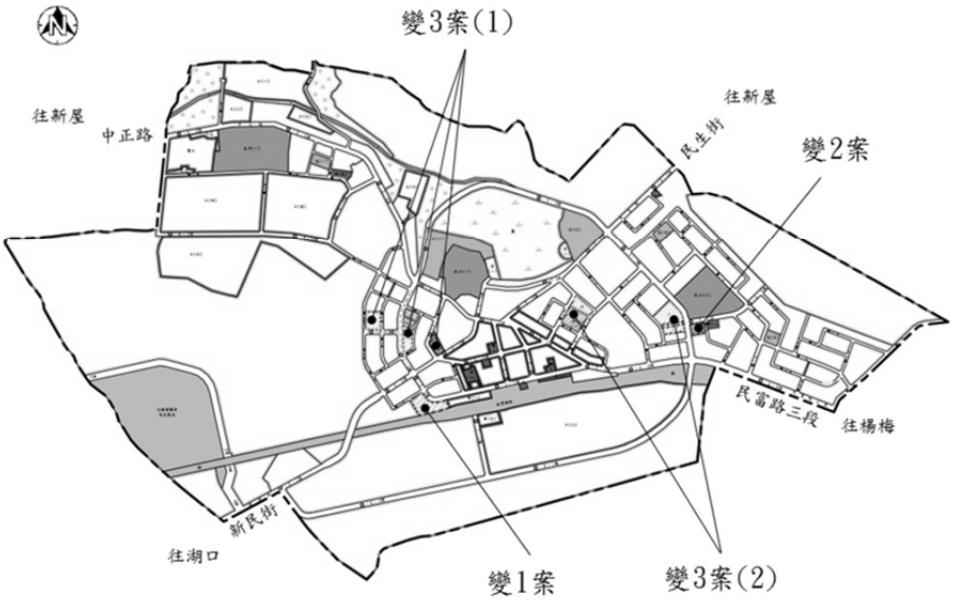
附圖 4　細部計畫變更位置示意圖(公開展覽)

公開展覽草案

附表 5　細部計畫變更內容（依專案小組初步建議意見修正）

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
1	計畫區中央之西南側	站場用地(0.54)	農業區(0.54)	站場用地尚未開闢取得，依本府交通局函復已無使用需求，變更為毗鄰之農業區。		照專案小組初步建議意見通過。
2	計畫區東側，文小二用地南側	市場用地(二)(0.19)	機關用地(0.19)	市二用地已重劃取得，尚未開闢使用，經本府經濟發展局評估已無使用需求，考量公共設施用地應以多元彈性之規劃設置，本次檢討變更為機關用地。		照專案小組初步建議意見通過。
3	(1)計畫區中央之西側	機關用地(二)(0.14)	公園用地(0.14)	1. 機二用地尚未開闢取得，各單位皆無使用需求，配合南側原公一用地位置調整至機二及部分停一用地，本次檢討變更為公園用地。 2. 停一用地尚未開闢取得，本府交通局評估已無使用需求，配合南側原公一用地位置調整至機二及部分停一用地，本次檢討變更為住宅區及公園用地。 3. 兒二、公一用地皆未開闢取得，考量鄰近之機二及部分停一用地已變更為公園用地，其服務範圍具重疊性，兒二及公一用地本次檢討變更為住宅區。 4. 市一用地尚未開闢取得，本府經濟發展局評估已無使用需求，本次檢討變更為商業區。 5. 以上變更內容透過整體開發方式，併同取得興闢公園用地；另配合重劃配地需求，併同納入毗鄰之道路用地地。	附帶條件：應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。	照專案小組初步建議意見通過。
		停車場用地(一)(0.13)	住宅區(0.04)			
			公園用地(0.09)			
		兒童遊樂場用地(二)(0.30)	住宅區(0.30)			
		市場用地(一)(0.22)	商業區(0.22)			
		公園用地(一)(0.26)	住宅區(0.26)			
		道路用地(0.39)	道路用地(0.39)			
	(2)計畫區中央之東側	兒童遊樂場用地(三)(0.23)	住宅區(0.23)	1. 機六用地已取得之土地已開闢，供富野社區活動中心使用，未取得土地各單位皆無使用需求，避免土地畸零無法建築使用，檢討變更為公園用地。 2. 停三用地尚未開闢取得，本府交通局評估已無使用需求，檢討變更為公園用地。 3. 兒三用地尚未開闢取得，惟機六及停三用地變更為公園用地，可替代兒三用地之功能性，兒三用地檢討變更為住宅區。 4. 公四用地尚未開闢取得，考量該用地		
		機關用地(六)(0.34)	公園用地(0.34)			
		停車場用地(三)(0.10)	公園用地(0.10)			
		公園用地(四)(0.48)	住宅區(0.48)			
		停車場用地(四)(0.26)	住宅區(0.20)			

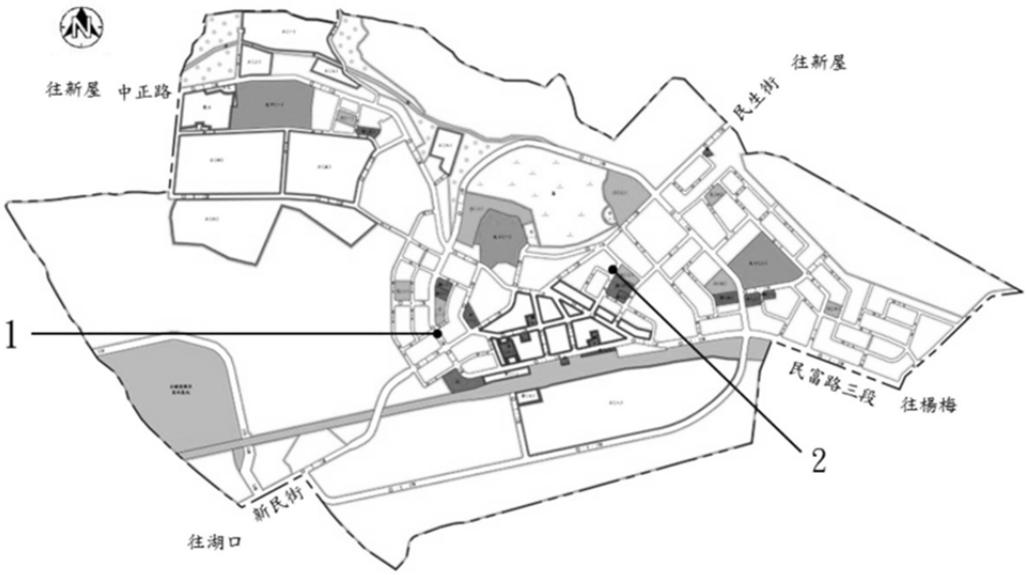
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
			道路用地(0.06)	東側已闢建富岡運動公園，可替代其功能性，公四用地檢討變更為住宅區。 5. 停四用地尚未開闢取得，本府交通局評估已無使用需求，且該用地緊鄰文小二用地，未來可透過學校作多目標設置地下停車場，停四用地檢討變更為住宅區及道路用地。 6. 配合重劃配地需求，併同取得興闢毗鄰之道路用地。		
		道路用地(0.07)	道路用地(0.07)			



附圖 5　細部計畫變更位置示意圖(依專案小組初步建議意見修正)

附表 6　細部計畫公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	劉朱○芝等 3 人 陳情位置：楊梅區新明段 971 地號	陳情理由： 1. 為提高公園之使用率。 2. 中正路很多貨櫃車進出，進出人車很危險，且常塞車。 3. 富聯路進出，富聯路位置偏僻，進出有大貨櫃車影響人員出入。 建議事項：建議開闢之道路，由新明街方向來進出提高公園使用率。	同主計人陳第 1 案。	照專案小組初步建議意見通過。
2	傅○金 陳情位置：兒三、機六用地西側道路	兒三機六西側道路，去年已開發完成道路，是否可移向南側道路參與重劃，使保留公設使用效率較高(機六南側原 8 公尺計劃道路)。	酌予採納。理由： 1. 兒三用地變更住宅區之西側道路已於 105 年開闢完成，故剔除市地重劃範圍。 2. 若機六用地變更住宅區之南側 8 公尺道路納入市地重劃範圍，其道路面積增加，重劃平均總負擔將超過重劃負擔 45%之上限。 3. 機六南側計畫道路現況部分作為民宅後院使用，暫無開闢之急迫性。	照專案小組初步建議意見通過。



附圖 6　細部計畫公民或團體陳情意見位置示意圖

公開展覽草案

變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫
(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 8 月 編訂

中華民國 112 年 6 月 修訂