抄　本

檔　　號：

發文方式：紙本遞送

保存年限：

桃園市政府　開會通知單

受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國113年7月18日
發文字號：府都計字第1130193564號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如備註一、二

開會事由：桃園市都市計畫委員會第88次會議
開會時間：中華民國113年8月15日（星期四）上午10時
開會地點：本府10樓1001都市發展審議室
主持人：王主任委員明鉅
聯絡人及電話：魏谷靜 03-3322101~5225

出席者：溫副主任委員代欣、江委員南志、蔡委員金鐘、汪委員在宙、張委員新福、何委員芳子、葉委員呂華、許委員阿雪、董委員娟鳴、洪委員禾秣、賀委員士麃、劉委員振誠、高委員志揚、劉委員守禮、蘇委員國棟、白委員仁德、陳委員雅雯、邵委員琇珮、陳委員姿伶

列席者：交通部高速公路局（討論第3案）、桃園市政府地政局（討論第1、2案）、桃園市政府經濟發展局（討論第2、3、5案）、桃園市政府交通局（討論第3案）、桃園市政府工務局（討論第3、5案）、桃園市政府農業局（討論第3案）、桃園市政府建築管理處（討論第1、2案）、桃園市政府住宅發展處（討論第4案）、桃園市桃園區公所（討論第1、2、4案）、桃園市蘆竹區公所（討論第2、3案）、桃園市八德區公所（討論第2、4案）、桃園市龜山區公所（討論第3案）、桃園市大園區公所（討論第5案）、永盛開發實業股份有限公司（討論第5案）

副本：桃園市議會、桃園區籍市議員（討論第1、2、4案）、蘆竹區籍市議員（討論第2、3案）、八德區籍市議員（討論第2、4案）、龜山區籍市議員（討論第3案）、大園區籍市議員（討論第5案）、桃園市政府都市發展局（歐副局長政一）、桃園市政府都市發展局（游總工程司立偉）、桃園市政府都市發展局（劉主任秘書怡吟）、桃園市政府都市發展局（周專門委員健杰）、桃園市政府都市發展局（黃專門委員浩珽）、桃園市政府都市發展局都市開發科（討論第1、2案）、桃園市政府都市發展局綜合規劃科（討論第3、5案）

備註：

一、出席委員隨文檢附會議議程及提案說明各1份，敬請親自出席（機關代表委員因故不能親自出席時，請指派代表出席）。

二、列席單位請指派熟悉業務相關人員列席說明，各區公所請指派課長級以上主管人員與會，會議議程及提案說明請至本府都市發展局(http://urdb.tycg.gov.tw/)「業務資訊－都市計畫科－桃園市都市計畫委員會－最新開會資訊」網站下載。

三、本次會議如有未及審議之都市計畫案件，留待下次會議繼續審議。

四、列席單位及陳情人於審議各該相關案件時始得進入會場，提前到場者請於本府10樓等候。

五、本會議會場秩序依「桃園市都市計畫委員會會場秩序注意事項」規定辦理：

(一)本會開會時除出席委員、列席機關代表、工作人員外，其他人員須由工作人員通知始得進入會場。

(二)除工作人員外，其餘人員請勿攜帶攝影、錄音等相關器材進入會場。

(三)計畫內容如具爭議性，為確保委員審議發言不受干擾威脅之獨立性，必要時會議主席得要求申請單位離席。

(四)陳情人如需陳述意見，須先向工作人員申請登記發言並配帶識別證，由工作人員引導進入會場，並經會議主席同意後始得發言。會場內請保持肅靜，勿大聲喧嘩、鼓噪；如有妨礙會議進行，會議主席得要求離席，必要時得由警衛人員強制驅離。

(五)相同陳情意見由陳情人推派1至2人代表陳述意見，每人以不超過3分鐘為原則，經會議主席同意後始得延長發言時間，除回答委員詢問或經會議主席同意外，所有陳情人發言完畢後應立即退席。

桃園市都市計畫委員會第88次會議議程

次 序	項 目	內 容	備 註
壹	確認上次會議紀錄	桃園市都市計畫委員會第87次會議紀錄	
貳	討論事項	1. 審議「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（中路地區)細部計畫(第一次通盤檢討)（土地使用分區管制要點)(第一階段)（修訂提升基準容積規定）案」	都發局報告委員審議
		2. 審議「變更南崁地區都市計畫(經國特區第一期開發計畫)細部計畫(第一階段)土地使用分區管制要點(修訂提升基準容積規定)案」	都發局報告委員審議
		3. 審議「變更南崁地區都市計畫(配合國道1號甲線新建工程)案」暨「變更南崁地區都市計畫(高速公路北側)細部計畫(配合國道1號甲線新建工程)案」暨「變更南崁地區都市計畫(高速公路南側)細部計畫(配合國道1號甲線新建工程)案」	高公局報告委員審議
		4. 審議「擬定桃園市八德區大華段117-2地號等169筆土地及桃園區桃合段7地號1筆土地策略性更新地區都市更新計畫案」	住宅處報告委員審議
		5. 再審議「擬定大園都市計畫(部分農業區為工業區及河川區)細部計畫案」申請展延實施進度期程	申請人報告委員審議
參	散　　會		

貳、討論事項

第 1 案：審議「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(中路地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(第一階段)(修訂提升基準容積規定)案」

說　明：

一、辦理緣起：

本案細部計畫土地使用分區管制要點，前經桃園市都市計畫委員會 111 年 6 月 24 日第 70 次會議決議：「一、本案依主要計畫與細部計畫拆離之細部計畫土地使用分區管制要點檢討，未涉及主要計畫變更內容，請依程序先行核定及公告實施。」，本府爰依照前開決議並於 111 年 10 月 31 日公告實施土地使用分區管制要點(第一階段)案。

前開土地使用分區管制要點第二點，因考量中路地區已辦竣區段徵收且各項公共設施用地皆已開闢取得，為因應地區發展需求，本府增列提升基準容積率之機制，相關代金之計算則依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。

為明訂本市申購提升基準容積之一致性規定，本府參考現行都市計畫及實務執行經驗，增訂「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」第七點條文：依都市計畫書規定得向本府申購提升基準容積者，申購程序及計算方式依「桃園市政府都市計畫增額容積與容積移轉代金及捐贈重大公共設施建設計畫土地申請案件審查許可要點」規定辦理。全案提經桃園市都市計畫委員會 112 年 12 月 25 日第 85 次會議審議通過在案。故本次配合上開修正後之條文內容，爰辦理修訂本案土地使用分區管制要點之第二點規定，並依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，辦理都市計畫變更作業。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：細部計畫。

四、 法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

五、 計畫位置：

本案變更位置為已實施細部計畫之「擬定縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫案」、「擬定南崁新市鎮都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫案」、「擬定桃園市都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫案」，及配合「變更縱貫公路桃園內壢間主要計畫(第四次通盤檢討)案」主要計畫與細部計畫之拆離作業，將位於國際路以東、文中路以北、正光路以東等非屬前三處已實施細部計畫之地區，合計面積 121.06 公頃，詳圖 1。

六、 計畫內容：詳表 1。

七、 辦理歷程：

自 113 年 6 月 6 日起公告辦理公開展覽 30 天，113 年 6 月 24 日上午 10 時於桃園市桃園區公所 4 樓大禮堂舉行公開展覽說明會。

八、 公民或團體陳情意見：無。

決　議：

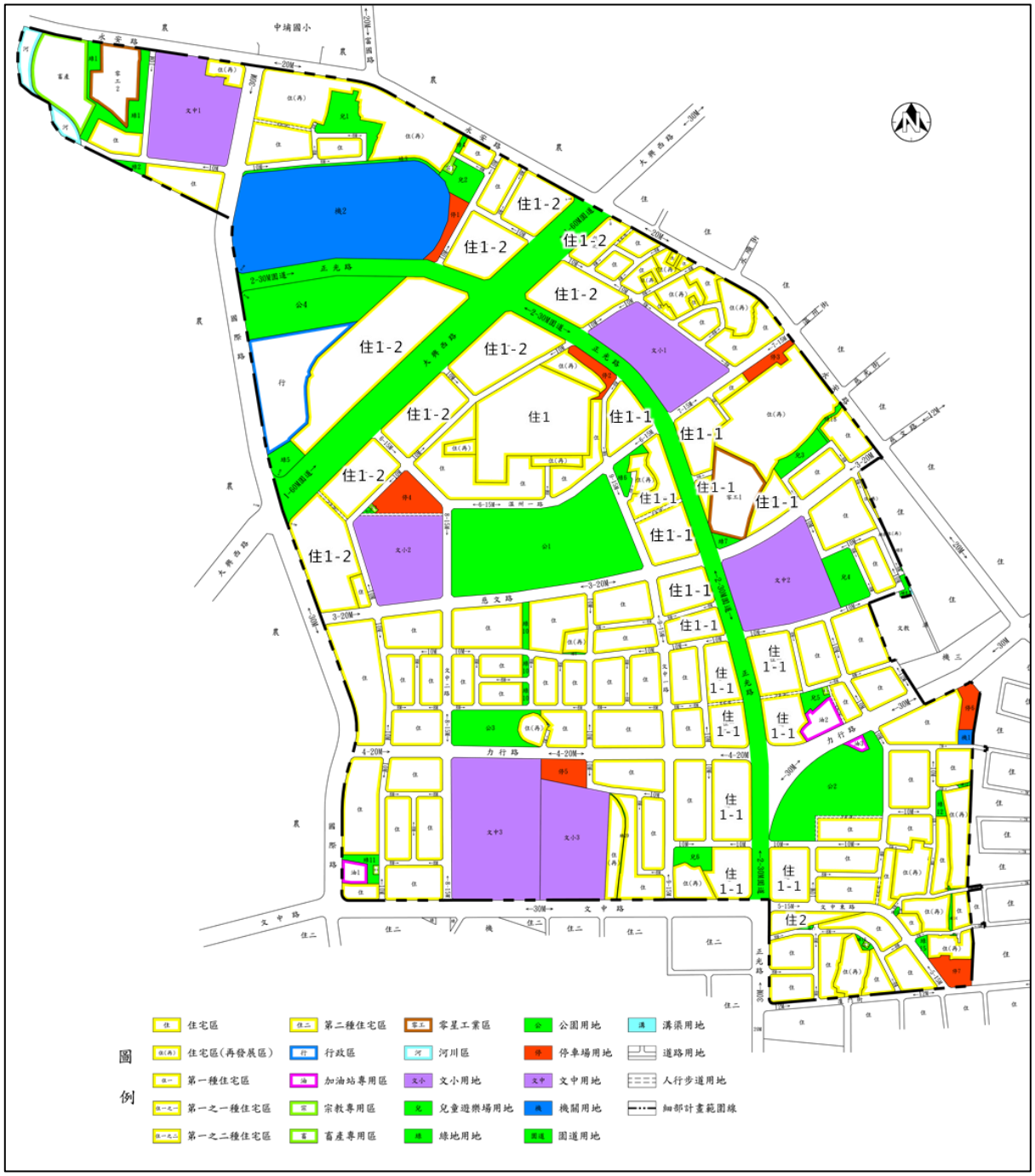


圖 1　中路地區細部計畫示意圖

表 1　土地使用分區管制要點變更對照表(公開展覽草案)

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由	市都委會決議
二、住宅區建築基地面積超過 1,500 ㎡以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 1,500 ㎡者，地下開挖率不得超過 80%。其建蔽率及容積率不得大於下列之規定： (一)住宅區(再發展區)：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。 (二)住宅區：除安置街廓之建蔽率不得大於 60%外，其餘建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。 (三)第一種住宅區：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。 (四)第一之一種住宅區：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 210%。建築基地如依照下列規定辦理者，基準容積率得提升為不得大於 240%。 1.以申請建築基地市價總額之 12.50%折算代金，於申請建築執照時繳交予市府。 2.代金之計算依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。 (五)第一之二種住宅區：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 230%。建築基地如依照下列規定辦理者，基準容積率得提升為不得大於 240%。 1.以申請建築基地市價總額之 4.17%折算代金，於申請建築執照時繳交予市府。 2.代金之計算依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。 (六)第二種住宅區：建蔽率不	二、住宅區建築基地面積超過 1,500 ㎡以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 1,500 ㎡者，地下開挖率不得超過 80%。其建蔽率及容積率不得大於下列之規定： (一)住宅區(再發展區)：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。 (二)住宅區：除安置街廓之建蔽率不得大於 60%外，其餘建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。 (三)第一種住宅區：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。 (四)第一之一種住宅區：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 210%。建築基地得向本府申購提升基準容積，惟提升後之基準容積率不得大於 240%，申購程序及計算方式依「桃園市政府都市計畫增額容積與容積移轉代金及捐贈重大公共設施建設計畫土地申請案件審查許可要點」辦理。 (五)第一之二種住宅區：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 230%。建築基地得向本府申購提升基準容積，惟提升後之基準容積率不得大於 240%，申購程序及計算方式依「桃園市政府都市計畫增額容積與容積移轉代金及捐贈重大公共設施建設計畫土地申請案件審查許可要點」辦理。 (六)第二種住宅區：建蔽率不	配合桃園市都市計畫委員會民國 112 年 12 月 25 日第 85 次會議審議通過「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」之新增第七點條文，爰修正第二點第(四)、(五)項提升基準容積率之申購程序及計算方式，依「桃園市政府都市計畫增額容積與容積移轉代金及捐贈重大公共設施建設計畫土地申請案件審查許可要點」規定辦理。	

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由	市都委會決議
得大於 60%，容積率不得大於 240%。 本計畫區之住宅區依本府住宅政策辦理興建計畫使用者，其建築基地之地下開挖率不得超過 80%，建蔽率不得大於 50%，基準容積率得提高至 350%，不受前項規定限制；惟基準容積率加上獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計，不得大於 400%。	得大於 60%，容積率不得大於 240%。 本計畫區之住宅區依本府住宅政策辦理興建計畫使用者，其建築基地之地下開挖率不得超過 80%，建蔽率不得大於 50%，基準容積率得提高至 350%，不受前項規定限制；惟基準容積率加上獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計，不得大於 400%。		

第 2 案：審議「變更南崁地區都市計畫(經國特區第一期開發計畫)細部計畫(第一階段)土地使用分區管制要點(修訂提升基準容積規定)案」

說　明：

一、辦理緣起：

本案 100 年 9 月 15 日公告實施「擬定南崁新市鎮都市計畫(經國特區第一期開發計畫)細部計畫(第一階段)案」，其後計辦理 4 次變更予以修訂土地使用分區管制要點。其中 111 年 10 月 28 日公告實施「變更南崁地區都市計畫(經國特區第一期開發計畫)細部計畫(第一階段)土地使用分區管制要點案」，考量經國特區第一期開發計畫已辦竣市地重劃且各項公共設施用地皆已開闢取得，為因應地區發展需求，本府增列提升基準容積率之機制，相關代金之計算則依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。

為明訂本市申購提升基準容積之一致性規定，本府參考現行都市計畫及實務執行經驗，增訂「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」第七點條文：依都市計畫書規定得向本府申購提升基準容積者，申購程序及計算方式依「桃園市政府都市計畫增額容積與容積移轉代金及捐贈重大公共設施建設計畫土地申請案件審查許可要點」規定辦理。全案提經桃園市都市計畫委員會 112 年 12 月 25 日第 85 次會議審議通過在案。故本次配合上開修正後之條文內容，爰辦理修訂本案土地使用分區管制要點之第三點規定，並依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，辦理都市計畫變更作業。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

五、計畫位置：

本計畫區位於「南崁地區都市計畫(經國特區第一期開發計畫)細部計畫(第一階段)」，計畫範圍東以春日路為界，

西、南以南崁溪為界，北至有恆街止，計畫面積 29.39 公頃，詳圖 1、2。

六、 計畫內容：詳表 1。

七、 辦理歷程：

自 113 年 6 月 6 日起公告辦理公開展覽 30 天，113 年 6 月 24 日下午 2 時於桃園市桃園區公所 4 樓大禮堂、113 年 6 月 26 日上午 10 時於桃園市龜山區公所 2 樓視訊會議室及下午 2 時於桃園市蘆竹區 3 樓大禮堂辦理公開展覽說明會。

八、 公民或團體陳情意見：無。

決　議：

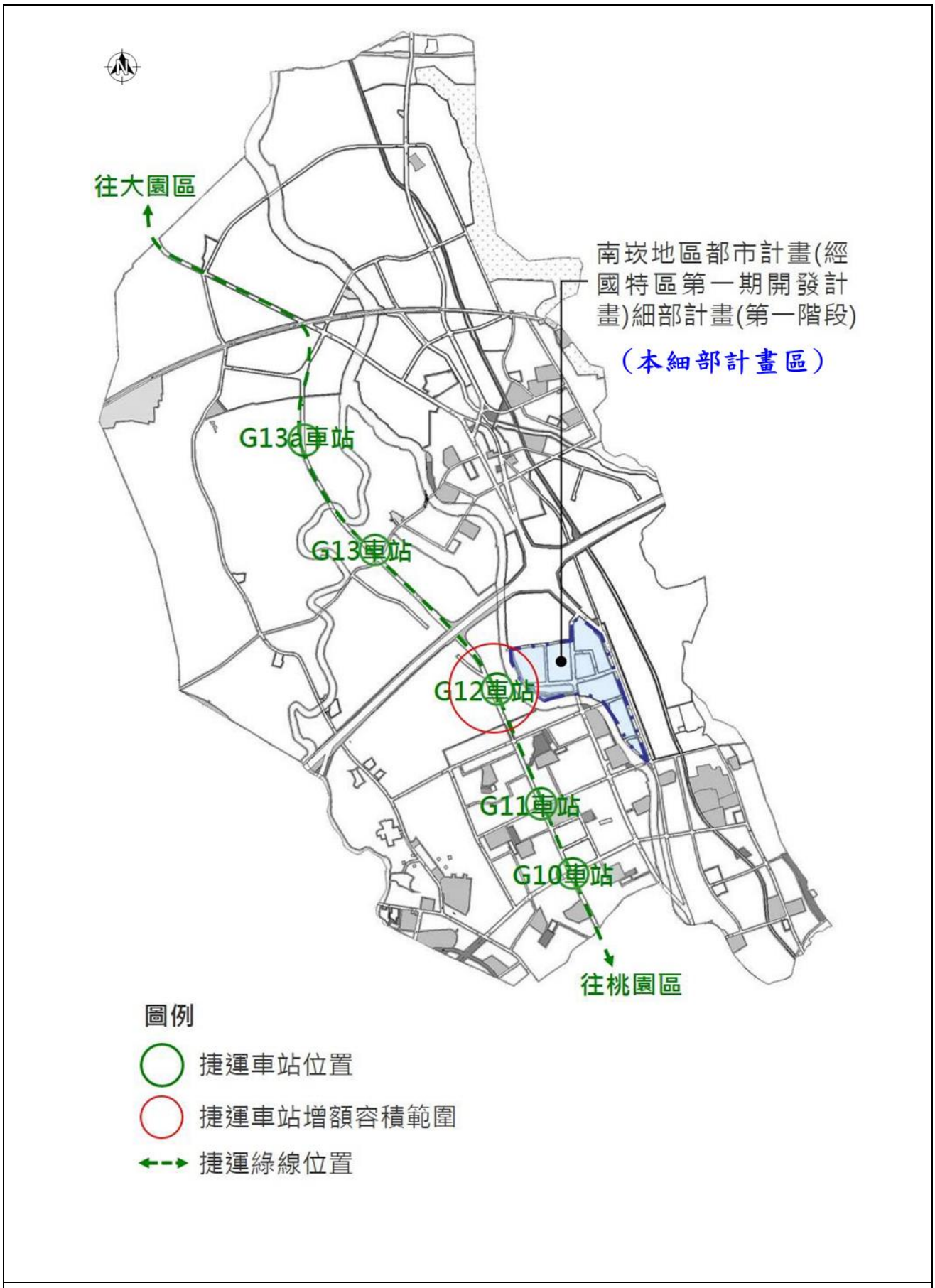


圖 1　本細部計畫區暨捷運設施位置示意圖

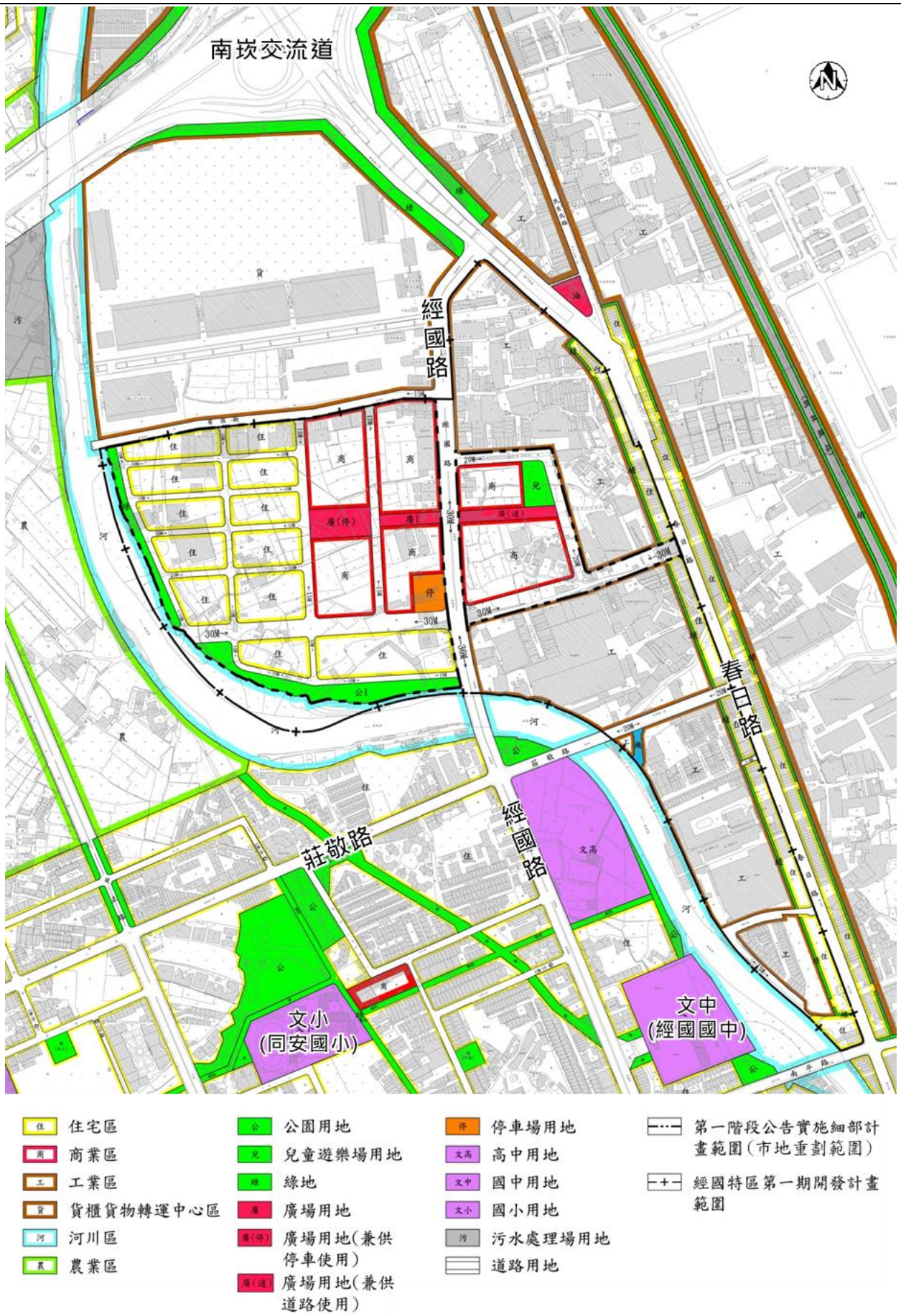


圖 2　經國特區第一期開發計畫細部計畫(第一階段)示意圖

表 1　土地使用分區管制要點變更對照表(公開展覽草案)

<table>
<tr><th>現行計畫條文</th><th>本次修正條文</th><th>修訂理由</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr>
<td>(三)本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定，未規定者依「都市計畫法桃園市施行細則」之規定：
<table>
<tr><th colspan="2">項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="2">土地使用分區</td><td>住宅區</td><td>50%</td><td>200%</td><td>1. 建築基地面積達1,500㎡以上，開挖率上限不得超過70%。
2. 建築基地面積未達1,500㎡者，開挖率上限不得超過80%。</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>80%</td><td>274%</td><td>開挖率上限不得超過90%。</td></tr>
<tr><td rowspan="7">公共設施用地</td><td>公園用地　公1</td><td>10%</td><td>—</td><td rowspan="2">得供既有土地公廟拆遷安置，惟應整體規劃設計。</td></tr>
<tr><td>兒童遊樂場用地</td><td>—</td><td>—</td></tr>
<tr><td>綠地</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr>
<tr><td>廣場用地</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr>
<tr><td>廣場用地(兼供道路使用)</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr>
<tr><td>廣場用地(兼供停車使用)</td><td>—</td><td>—</td><td>1. 地下層限作公共停車使用。
2. 開挖率不得超過70%。</td></tr>
<tr><td>停車場用地</td><td>80%</td><td>480%</td><td></td></tr>
</table>
</td>
<td>(三)本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定，未規定者依「都市計畫法桃園市施行細則」之規定：
<table>
<tr><th colspan="2">項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="2">土地使用分區</td><td>住宅區</td><td>50%</td><td>200%</td><td>1. 建築基地面積達1,500㎡以上，開挖率上限不得超過70%。
2. 建築基地面積未達1,500㎡者，開挖率上限不得超過80%。</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>80%</td><td>274%</td><td>開挖率上限不得超過90%。</td></tr>
<tr><td rowspan="7">公共設施用地</td><td>公園用地　公1</td><td>10%</td><td>—</td><td rowspan="2">得供既有土地公廟拆遷安置，惟應整體規劃設計。</td></tr>
<tr><td>兒童遊樂場用地</td><td>—</td><td>—</td></tr>
<tr><td>綠地</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr>
<tr><td>廣場用地</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr>
<tr><td>廣場用地(兼供道路使用)</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr>
<tr><td>廣場用地(兼供停車使用)</td><td>—</td><td>—</td><td>1. 地下層限作公共停車使用。
2. 開挖率不得超過70%。</td></tr>
<tr><td>停車場用地</td><td>80%</td><td>480%</td><td></td></tr>
</table>
</td>
<td>配合桃園市都市計畫委員會民國112年12月25日第85次會議審議通過「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」之新增第七點條文，爰修正第(三)點提升基準容積率之申購程序及計算方式，依「桃園市政府都市計畫增額容積與容積移轉代金及捐贈共設施建設計畫土地申請案件審查許可要點」規定辦理。</td>
<td></td>
</tr>
</table>

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由	市都委會決議
商業區之建築基地如依照下列規定辦理者，基準容積率得提升為不得大於 350%。 1. 以申請建築基地市價總額之 21.71%折算代金，於申請建築執照時繳交予市府。 2. 代金之計算依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。	商業區之建築基地得向本府申購提升基準容積，惟提升後之基準容積率不得大於 350%，申購程序及計算方式依「桃園市政府都市計畫增額容積與容積移轉代金及捐贈重大公共設施建設計畫土地申請案件審查許可要點」辦理。		

第 3 案：審議「變更南崁地區都市計畫(配合國道 1 號甲線新建工程)案」暨「變更南崁地區都市計畫(高速公路北側)細部計畫(配合國道 1 號甲線新建工程)案」暨「變更南崁地區都市計畫(高速公路南側)細部計畫(配合國道 1 號甲線新建工程)案」

說　明：

一、辦理緣起：

因應近年經濟及航空客貨運快速成長，及未來桃園航空城開發後衍生之大量就業及居住人口，將加重北部區域之聯外交通負擔。然目前桃園國際機場、貨運園區及自由貿易港區之對外聯繫道路主要依賴國道 2 號、台 61 線、台 4 線及市道 108 線，各級道路改善程度有限、需求又不斷增加，導致交通服務水準已日趨惡化。因此，於桃園機場北側建立一條高快速道路，將能完善銜接國道 1 號及台 61 線快速公路，建構更完備之區域路網。

依交通部 99 年 2 月 10 日「國道 1 號五楊高架路段配合桃園航空城聯外機場北側道路預留銜接點之工程調整事宜」會議結論，自 99 年 12 月起辦理「桃園航空城北側聯外高(快)速公路可行性研究」，並於 104 年 2 月展開工程規劃及環境影響評估作業，因主要功能為聯絡桃園國際機場及國道 1 號，符合國道條件，爰建議納入國道系統，暫編為國 1 甲，故推動「國道 1 號甲線新建工程」(以下簡稱本工程)。

整體路廊由西向東，自竹圍漁港附近台 61 線快速道路起，通過桃園國際機場北側設置桃 5 交流道及機場聯絡道，並於南山路三段設置桃 3 交流道，終點於龜山區大坑附近設置國 1 系統交流道銜接至國道 1 號止(匝道匯出入位置約為國道 1 號里程 47.1K)，全長約 11 公里，同時為改善本工程銜接國道 1 號處之交通服務水準，另規劃增設約 1 公里之北上國 1 平面桃園北入銜接國 1 五楊高架之匝道，詳圖 1。

本工程最西側屬非都市土地，向東自台 15 線起涉及桃

園國際機場園區及附近地區特定區計畫，並於桃 3 交流道周邊及桃園煉油廠北側屬於本計畫範圍，最東側則為林口特定區計畫。

本工程業經行政院 111 年 12 月 8 日院臺交字第 1110033850 號函核定，並經交通部 113 年 1 月 2 日交路(一)字第 1128030072 號函同意興辦事業計畫在案。本工程部分廊帶行經南崁地區都市計畫，爰配合本工程新增路權範圍之用地取得需求，辦理本次變更都市計畫。

二、 申請單位：交通部高速公路局。

三、 變更機關：桃園市政府。

四、 計畫性質：變更主要計畫及變更細部計畫。

五、 法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

六、 計畫位置：

本計畫位於桃園市蘆竹區及龜山區之南崁地區都市計畫區北側及東側，鄰接林口特定區計畫，涉及蘆竹區部分位於機場捷運山鼻站南側、長興路以北，涉及龜山區部分為位於中油公司桃園煉油廠北側，詳圖 1。

七、 計畫內容：詳計畫書、圖及附件一、二。

八、 辦理歷程：

(一)112 年 7 月 27 日、112 年 7 月 28 日、112 年 7 月 29 日，合計召開 5 場次之第 1 次興辦事業計畫公聽會。

(二)112 年 9 月 11 日、112 年 9 月 13 日、112 年 9 月 16 日，合計召開 5 場次之第 2 次興辦事業計畫公聽會。

(三)113 年 5 月 16 日起公告公開展覽 30 日，並於 113 年 6 月 5 日上午假龜山區公所、113 年 6 月 5 日下午假蘆竹區公所舉行公開展覽說明會。

(五)113 年 7 月 10 日召開本市都市計畫委員會專案小組會議，初步建議意見摘略如下：

1. 本案主計及高速公路北側細計變更編號第 1 案涉及內政部審定範圍之「桃園國際機場園區及附近地區

特定區計畫」第二期發展區，後續擬採「一般徵收並保留區段徵收權利」並給付相當於使用費之權利金(公告現值之一成，如區段徵收順利啟動則無須繳回或扣抵)，請交通部高速公路局敘明相關案例及執行方式。

2. 國一甲開闢後將阻斷南山路三段東側未開闢之計畫道路系統：

(1)2-11 計畫道路：考量高速公路下方高度不足設置平面道路，將阻斷既成巷道通行並影響計畫道路規劃，爰興闢 FP-1 道路供既成巷道通行並預留 12 公尺替代道路空間供市府開闢計畫道路使用，請高公局確認現況周邊交通流量，並請交通局及工務局就替代方案評估計畫道路開闢可行性。

(2)2-12 計畫道路：本案將使用 2-12 計畫道路範圍，為避免拆遷兩側廠房高速公路已配合縮減路幅，無法設置高速公路用地兩側 8 公尺寬平面道路，且匝道進出車流量大不宜提供平面道路車輛通行，依交通部高速公路局建議工廠維持使用既成巷道通行。

九、 本公民或團體陳情意見：計 5 件，詳附件三。

決　議：

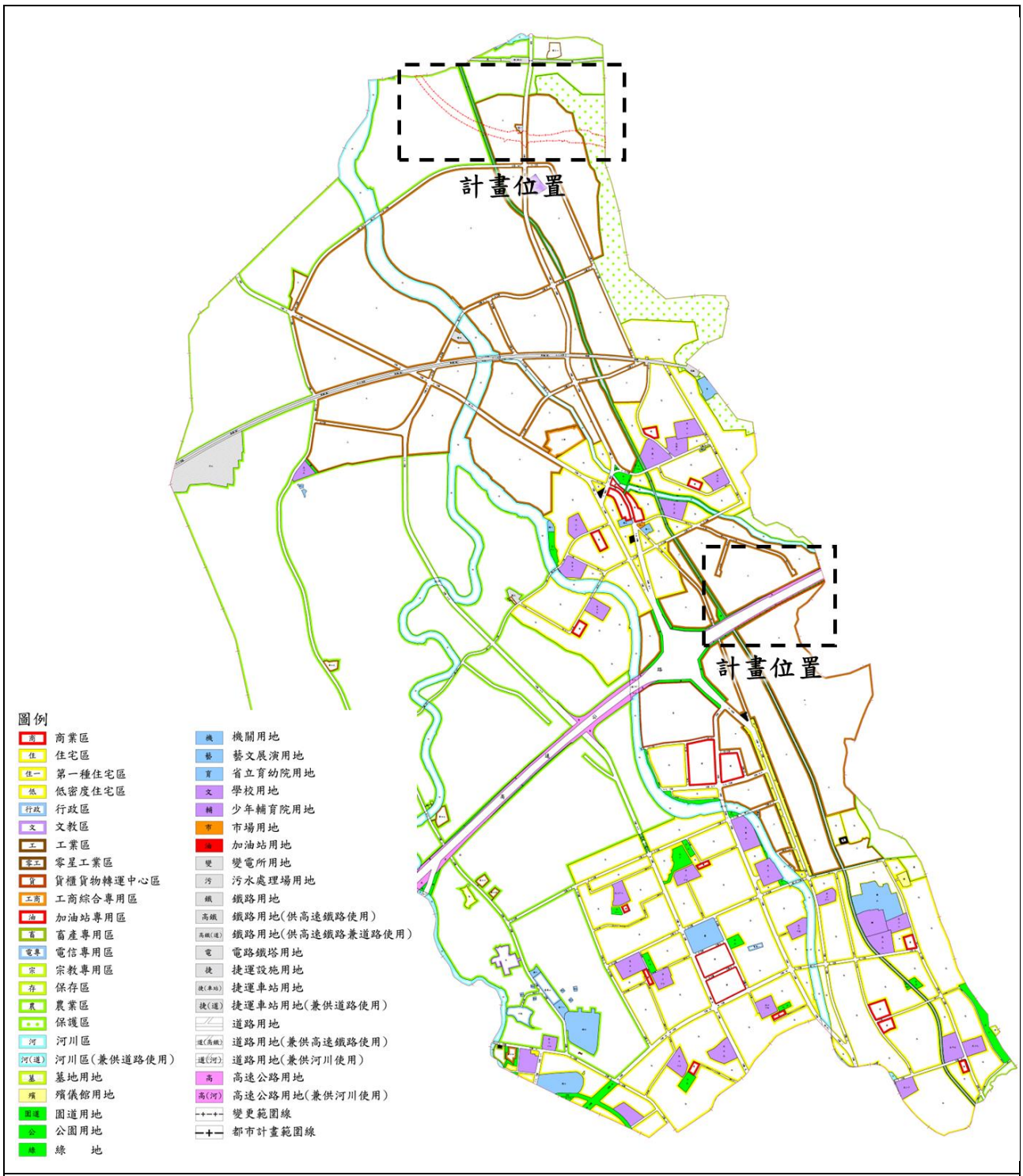

計畫位置
計畫位置
圖例
商 商業區
住 住宅區
住一 第一種住宅區
低 低密度住宅區
行政 行政區
文 文教區
工 工業區
零工 零星工業區
貨 貨櫃貨物轉運中心區
工商 工商綜合專用區
油 加油站專用區
畜 畜產專用區
電專 電信專用區
宗 宗教專用區
存 保存區
農 農業區
保護區
河 河川區
河(道) 河川區(兼供道路使用)
墓 墓地用地
殯 殯儀館用地
園道 園道用地
公 公園用地
綠 綠 地
機 機關用地
藝 藝文展演用地
育 省立育幼院用地
文 學校用地
輔 少年輔育院用地
市 市場用地
油 加油站用地
變 變電所用地
污 污水處理場用地
鐵 鐵路用地
高鐵 鐵路用地(供高速鐵路使用)
高鐵(道) 鐵路用地(供高速鐵路兼道路使用)
電 電路鐵塔用地
捷 捷運設施用地
捷(車站) 捷運車站用地
捷(道) 捷運車站用地(兼供道路使用)
道路用地
道(高鐵) 道路用地(兼供高速鐵路使用)
道(河) 道路用地(兼供河川使用)
高 高速公路用地
高(河) 高速公路用地(兼供河川使用)
變更範圍線
都市計畫範圍線

圖 1　計畫位置示意圖

附件一、變更主要計畫內容

一、變更內容

表 1　變更內容明細表

<table>
<tr><th rowspan="2">變更編號</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">市都委會決議</th></tr>
<tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td>1</td><td>南崁溪東側、坑子溪南側</td><td>農業區
(3.35)</td><td>高速公路用地
(兼供道路使用)
(3.35)</td><td rowspan="4">1. 本工程路權範圍內土地原則變更為高速公路用地。
2. 考量變更範圍內之本工程規劃有橋下平面車道供通行使用，採劃設為「高速公路用地(兼供道路使用)」，以利後續路權範圍周邊土地未來指定建築線需求。</td><td></td></tr>
<tr><td>2</td><td>機場捷運山鼻站南側、長興路北側、南山路兩側</td><td>工業區
(5.11)</td><td>高速公路用地
(兼供道路使用)
(5.11)</td><td></td></tr>
<tr><td>3</td><td>臺灣電力公司南崁變電所</td><td>變電所用地
(0.0003)</td><td>高速公路用地
(兼供道路使用)
(0.0003)</td><td></td></tr>
<tr><td>4</td><td>南山路三段 26 巷南側、鄰接林口特定區計畫</td><td>保護區
(1.72)</td><td>高速公路用地
(兼供道路使用)
(1.72)</td><td></td></tr>
<tr><td>5</td><td>南山路三段、南山路二段</td><td>道路用地
(0.36)</td><td>高速公路用地
(兼供道路使用)
(0.36)</td><td>1. 配合本工程用地範圍所需土地。
2. 考量變更範圍內現行道路用地，部分為未開闢之公共設施用地，且既有使用功能需保留者，故採變更為「高速公路用地(兼供道路使用)」處理，以由交通部高速公路局為開發主體辦理用地取得作業。</td><td></td></tr>
<tr><td>6</td><td>桃林鐵馬道</td><td>鐵路用地
(0.08)</td><td>鐵路用地(兼供高速公路使用)
(0.08)</td><td>1. 配合本工程用地範圍所需土地。
2. 考量變更範圍內之鐵路用地屬已開闢公共設施，且既有使用功能需保留者，故採變更為「鐵路用地(兼供高速公路使用)」，仍由原主管機關維護管理及使用。</td><td></td></tr>
<tr><td>7</td><td>桃林鐵馬道兩側、油管路西側</td><td>綠地
(0.14)</td><td>綠地(兼供高速公路使用)
(0.14)</td><td>1. 配合本工程用地範圍所需土地。
2. 考量變更範圍內之綠地屬已開闢公共設施，且既有使用功能需保留者，故採變更為「綠地(兼供高速公路使</td><td></td></tr>
</table>

變更編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會決議
		原計畫	新計畫		
				用)」,仍由原主管機關維護管理及使用。	
8	大坑路一段南側、中油公司桃園煉油廠北側	綠地(0.51)	高速公路用地(0.51)	本工程路權範圍內土地原則變更為高速公路用地。	
9	中油公司桃園煉油廠北側	工業區(0.44)	高速公路用地(0.44)		

註：本次計畫範圍依核定圖實地分割測量成果為準。

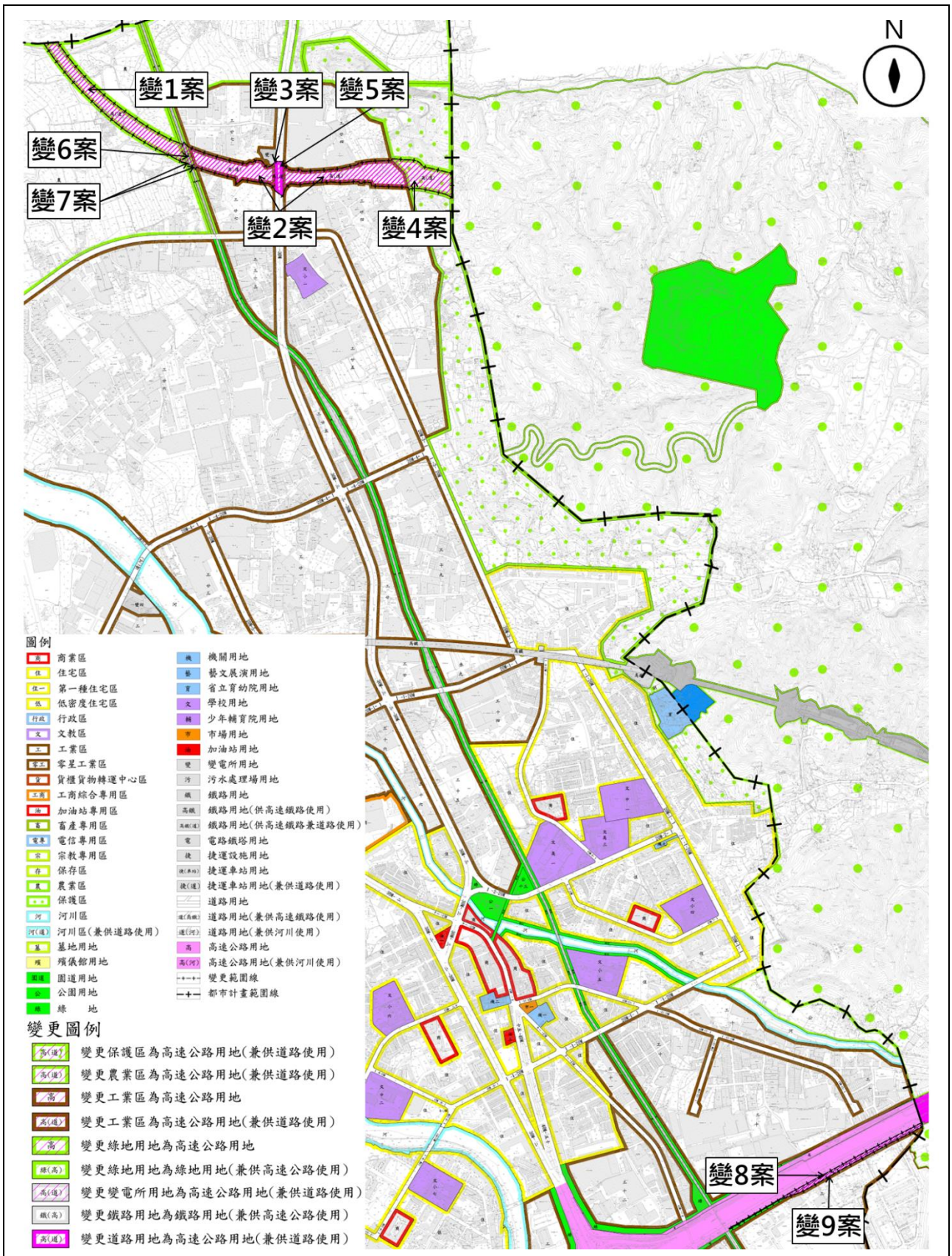


圖 2 「變更南崁地區都市計畫(配合國道 1 號甲線新建工程)案」變更內容示意圖

註 1：本次計畫範圍依核定圖實地分割測量成果為準。

註 2：本計畫未指明變更部分，應以現行計畫為準。

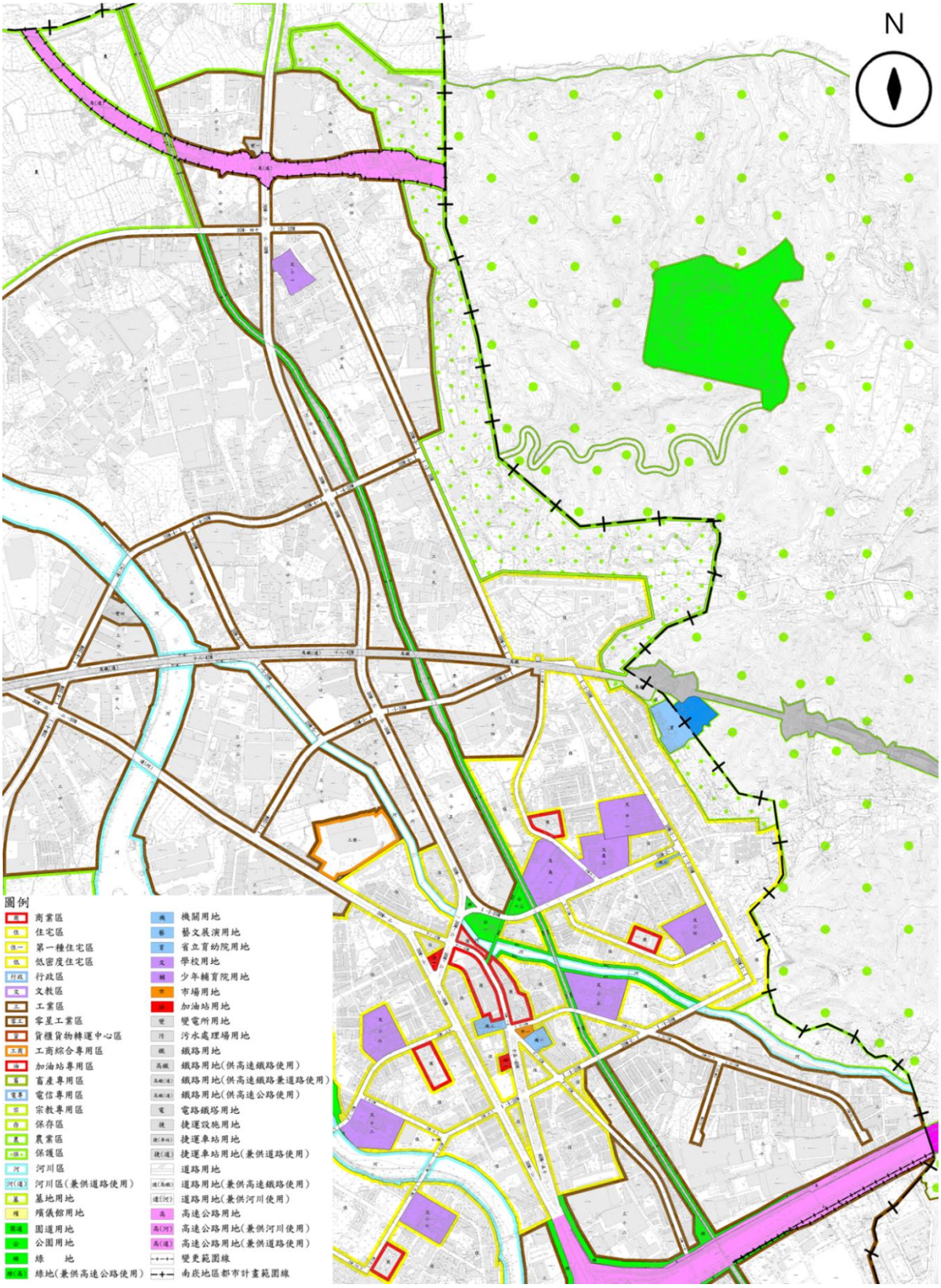


圖 3　「變更南崁地區都市計畫(配合國道 1 號甲線新建工程)案」
變更後土地使用計畫示意圖

註 1：本次計畫範圍依核定圖實地分割測量成果為準。

註 2：本計畫未指明變更部分，應以現行計畫為準。

二、實施進度及經費

(一)開發主體

本計畫以交通部高速公路局為開發主體。

(二)土地取得方式

本次變更範圍之公有土地，由交通部高速公路局依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理公地撥用或採協議使用；私有土地除涉及附近地區二期範圍，原則依土地徵收條例規定先行以協議價購方式取得，若協議不成時，改採一般徵收方式取得。

(三)附近地區二期執行方式

本計畫變 1 案涉及「桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」之附近地區二期，考量變 1 案範圍內之土地所有權人多數於本工程之興辦事業計畫公聽會現場陳述或部分以書面方式敘明意見，表達希望本工程後續用地取得方式，得依建設計畫載明方式辦理，爰擬定執行方式，作為後續用地取得作業階段辦理依據。

有關公告發布實施後之附近地區二期用地取得，參考 108 年間「國道 1 號桃園交流道動線改善工程」、109 年間「桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運（綠線）建設計畫」及 111 年間「國道 1 號五股交流道增設北入及北出匝道改善工程」採取「一般徵收並保留區段徵收權利」之案例，以設定普通地上權、給付相當於使用費之權利金（公告土地現值之一成，如區段徵收順利啟動，則無需繳回或扣抵），且不限制地主請求交通部高速公路局按簽約當時協議價格取得私有產權之期限（惟須扣除已領之權利金）；又如區段徵收計畫確定不啟動，交通部高速公路局得採一般徵收方式取得。

(四)實施進度與經費來源

本工程涉及「林口特定區計畫」、「南崁地區都市計畫」、「桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」等 3 處都市計畫區及非都市土地，整體計畫之總開發經費係依行政院 111 年 12 月 8 日院臺交字第 1110033850 號函估列用地取得及地上物拆遷補償費約為 95.35 億元、工程費用約為 588.29 億元，合計約為 683.64 億元。

本工程預定於 114 年 10 月完成用地取得作業，並預計 117 年 9 月完工通車。

惟本工程所需變更之都市計畫，僅涉及「林口特定區計畫」及「南崁地區都市計畫」，後續實際用地取得價格應依地政單位或不動產估價師實際查估結果為準，地上物拆遷補償費應以實施時之地上物查估成果為準，本計畫之實施進度及經費表詳表 2。

表 2　實施進度及經費表

<table>
<tr><th rowspan="2">項目</th><th rowspan="2">變更面積（公頃）</th><th colspan="3">土地取得方式</th><th colspan="3">開發經費(單位：億元)</th><th rowspan="2">主辦單位</th><th rowspan="2">預定完成期限</th><th rowspan="2">經費來源</th></tr>
<tr><th>撥用</th><th>徵購</th><th>其他</th><th>用地取得及地上物拆遷補償費</th><th>工程費用</th><th>合計</th></tr>
<tr><td>高速公路用地</td><td>0.95</td><td>V</td><td>V</td><td></td><td rowspan="4">95.35</td><td rowspan="4">588.29</td><td rowspan="4">683.64</td><td rowspan="4">交通部高速公路局</td><td rowspan="4">117 年</td><td rowspan="4">國道公路建設管理基金</td></tr>
<tr><td>高速公路用地（兼供道路使用）</td><td>10.54</td><td>V</td><td>V</td><td>V（註 2）</td></tr>
<tr><td>綠地(兼供高速公路使用）</td><td>0.14</td><td>V</td><td>V</td><td>V（註 1）</td></tr>
<tr><td>鐵路用地(兼供高速公路使用）</td><td>0.08</td><td>V</td><td>V</td><td>V（註 1）</td></tr>
</table>

註 1：本計畫部分公有土地採申請許可使用，不辦理撥用土地。

註 2：本計畫部分土地涉及「桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」之附近地區第二期發展區，採「一般徵收並保留區段徵收權利」。

註 3：本次計畫範圍依核定圖實地分割測量成果為準。

註 4：開發經費係含「林口特定區計畫」、「南崁地區都市計畫」、「桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」等 3 處都市計畫區及非都市土地，非屬本計畫區單獨編列之經費。

附件二、變更細部計畫

一、「變更南崁地區都市計畫(高速公路北側)細部計畫(配合國道 1 號甲線新建工程)案」

(一)變更內容

表 3　變更內容明細表

變更編號	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	南崁溪東側、坑子溪南側	農業區(3.35)	高速公路用地(兼供道路使用)(3.35)	1. 本工程路權範圍內土地原則變更為高速公路用地。 2. 考量變更範圍內之本工程規劃有橋下平面車道供通行使用，採劃設為「高速公路用地(兼供道路使用)」，以利後續路權範圍周邊土地未來指定建築線需求。	
2	機場捷運山鼻站南側、長興路北側、南山路兩側	乙種工業區(4.03)	高速公路用地(兼供道路使用)(4.03)		
3	臺灣電力公司南崁變電所	變電所用地(0.0010)	高速公路用地(兼供道路使用)(0.0010)		
4	南山路三段 26 巷南側、鄰接林口特定區計畫	保護區(1.72)	高速公路用地(兼供道路使用)(1.72)		
5	編號三(南山路)、編號 2-11、編號 2-12 及編號 2-13 之細部計畫道路	道路用地(1.18)	高速公路用地(兼供道路使用)(1.18)	1. 配合本工程用地範圍所需土地。 2. 考量變更範圍內現行道路用地，部分為未開闢之公共設施用地，且既有使用功能需保留者，故採變更為「高速公路用地(兼供道路使用)」處理，以由交通部高速公路局為開發主體辦理用地取得作業。	
6	桃林鐵馬道	鐵路用地(0.08)	鐵路用地(兼供高速公路使用)(0.08)	1. 配合本工程用地範圍所需土地。 2. 考量變更範圍內之鐵路用地屬已開闢公共設施，且既有使用功能需保留者，故採變更為「鐵路用地(兼供高速公路使用)」，仍由原主管機關維護管理及使用。	

變更編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會決議
		原計畫	新計畫		
7	桃林鐵馬道兩側、油管路西側、番仔溝排水幹線	綠地 (0.40)	綠地(兼供高速公路使用) (0.40)	1. 配合本工程用地範圍所需土地。 2. 考量變更範圍內之綠地屬已開闢公共設施，且既有使用功能需保留者，故採變更為「綠地(兼供高速公路使用)」，仍由原主管機關維護管理及使用。	

註：本次計畫範圍依核定圖實地分割測量成果為準。

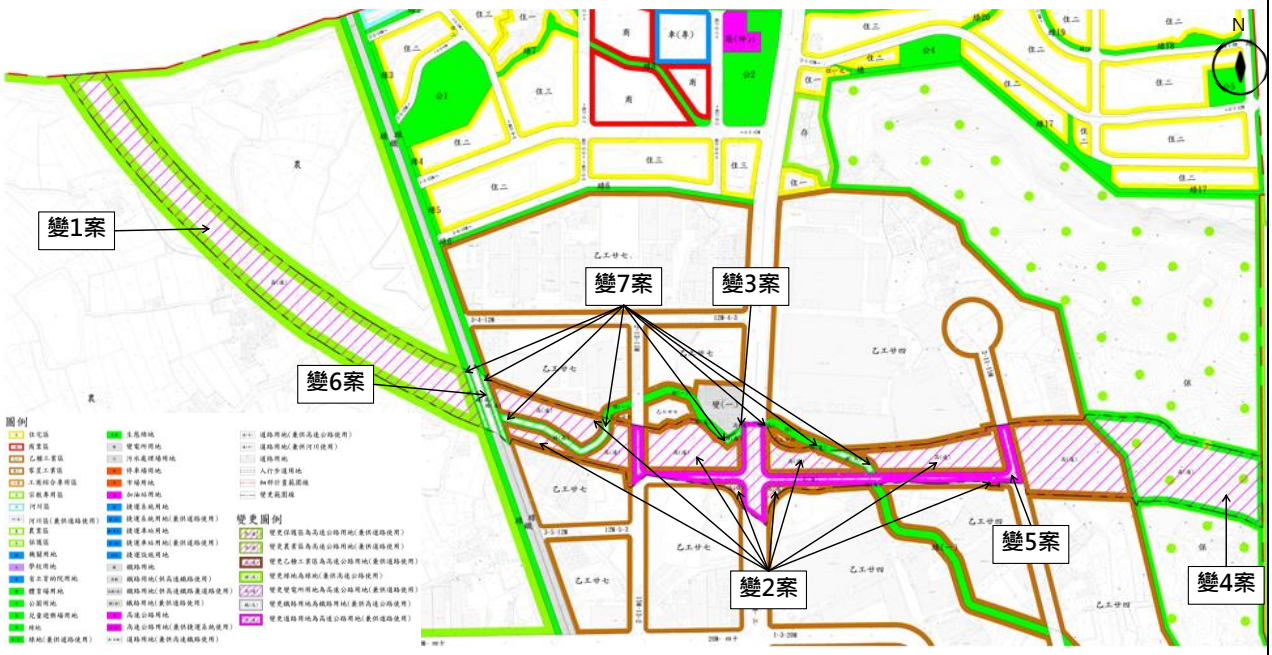


圖 4 「變更南崁地區都市計畫(高速公路北側)細部計畫(配合國道 1 號甲線新建工程)案」變更內容示意圖

註 1：本次計畫範圍依核定圖實地分割測量成果為準。

註 2：本計畫未指明變更部分，應以現行計畫為準。

圖 5 「變更南崁地區都市計畫(高速公路北側)細部計畫(配合國道 1 號甲線新建工程)案」變更後土地使用計畫示意圖

註 1：本次計畫範圍依核定圖實地分割測量成果為準。

註 2：本計畫未指明變更部分，應以現行計畫為準。

(二)實施進度及經費

1. 開發主體

本計畫以交通部高速公路局為開發主體。

2. 土地取得方式

本次變更範圍之公有土地,由交通部高速公路局依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理公地撥用或採協議使用;私有土地除涉及附近地區二期範圍,原則依土地徵收條例規定先行以協議價購方式取得,若協議不成時,改採一般徵收方式取得。

3. 附近地區二期執行方式

本計畫變 1 案涉及「桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」之附近地區二期,考量變 1 案範圍內之土地所有權人多數於本工程之興辦事業計畫公聽會現場陳述或部分以書面方式敘明意見,表達希望本工程後續用地取得方式,得依建設計畫載明方式辦理,爰擬定執行方式,作為後續用地取得作業階段辦理依據。

有關公告發布實施後之附近地區二期用地取得,參考 108 年間「國道 1 號桃園交流道動線改善工程」、109 年間「桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運(綠線)建設計畫」及 111 年間「國道 1 號五股交流道增設北入及北出匝道改善工程」採取「一般徵收並保留區段徵收權利」之案例,以設定普通地上權、給付相當於使用費之權利金(公告土地現值之一成,如區段徵收順利啟動,則無需繳回或扣抵),且不限制地主請求交通部高速公路局按簽約當時協議價格取得私有產權之期限(惟須扣除已領之權利金);又如區段徵收計畫確定不啟動,交通部高速公路局得採一般徵收方式取得。

4. 實施進度與經費來源

本工程涉及「林口特定區計畫」、「南崁地區都市計畫」、「桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」等 3 處都市計畫區及非都市土地,整體計畫之總開發經費係依行政院 111 年 12 月 8 日院臺交字第 1110033850 號函估列用地取得及地上物拆遷補償費約為 95.35 億元、工程費用

約為 588.29 億元，合計約為 683.64 億元。

本工程預定於 114 年 10 月完成用地取得作業，並預計 117 年 9 月完工通車。

惟本工程所需變更之都市計畫，僅涉及「林口特定區計畫」及「南崁地區都市計畫」，後續實際用地取得價格應依地政單位或不動產估價師實際查估結果為準，地上物拆遷補償費應以實施時之地上物查估成果為準，本計畫之實施進度及經費表詳表 4。

表 4 「變更南崁地區都市計畫(高速公路北側)細部計畫(配合國道 1 號甲線新建工程)案」實施進度及經費表

項目	變更面積(公頃)	土地取得方式			開發經費(單位：億元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源
		撥用	徵購	其他	用地取得及地上物拆遷補償費	工程費用	合計			
高速公路用地(兼供道路使用)	10.28	V	V	V(註 2)	95.35	588.29	683.64	交通部高速公路局	117 年	國道公路建設管理基金
綠地(兼供高速公路使用)	0.40	V	V	V(註 1)						
鐵路用地(兼供高速公路使用)	0.08	V	V	V(註 1)						

註 1：本計畫部分公有土地採申請許可使用，不辦理撥用土地。

註 2：本計畫部分土地涉及「桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」之附近地區第二期發展區，採「一般徵收並保留區段徵收權利」。

註 3：本次計畫範圍依核定圖實地分割測量成果為準。

註 4：開發經費係含「林口特定區計畫」、「南崁地區都市計畫」、「桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」等 3 處都市計畫區及非都市土地，非屬本計畫區單獨編列之經費。

二、「變更南崁地區都市計畫(高速公路南側)細部計畫(配合國道 1 號甲線新建工程)案」

(一)變更內容

表 5　變更內容明細表

變更編號	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	大坑路一段南側、中油公司桃園煉油廠北側	綠地 (0.51)	高速公路用地 (0.51)	為促進桃園市整體發展並配合「國道 1 號甲線新建工程」用地範圍所需土地，原則變更為高速公路用地。	
2	中油公司桃園煉油廠北側	特種工業區 (0.44)	高速公路用地 (0.44)		

註：本次計畫範圍依核定圖實地分割測量成果為準。

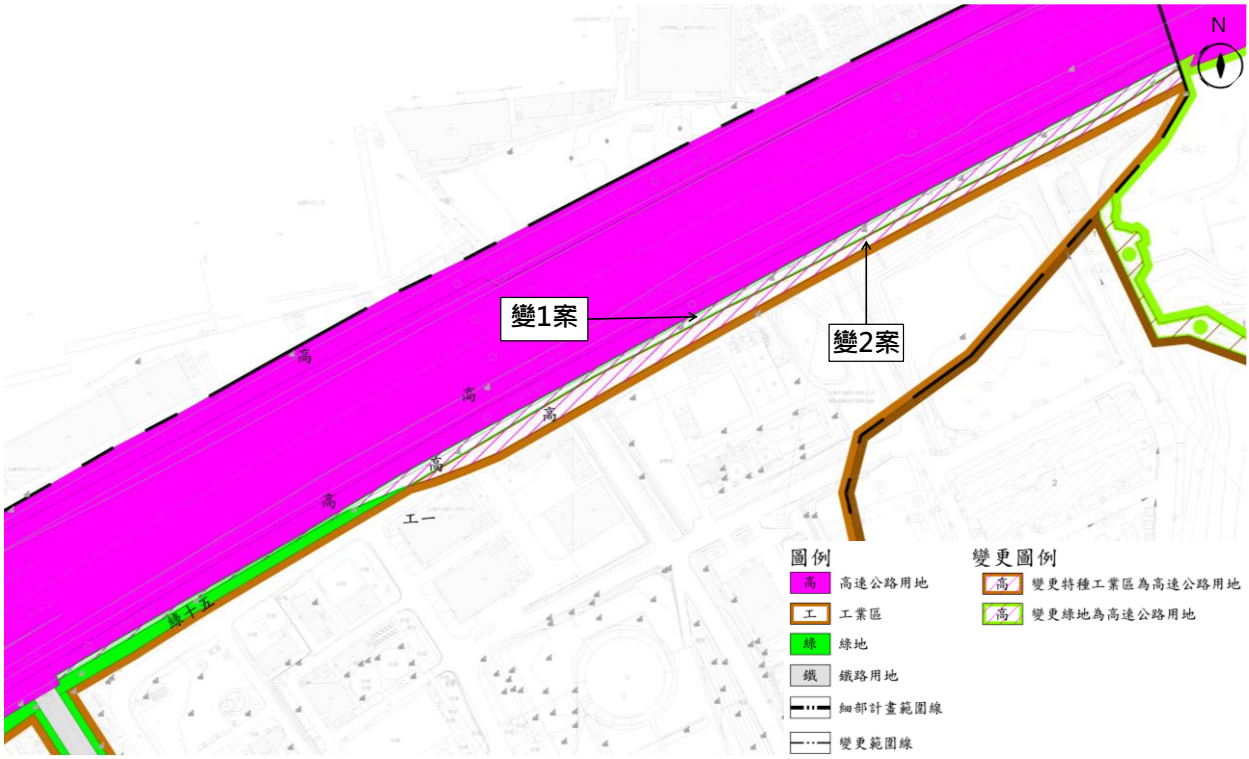


圖 6　「變更南崁地區都市計畫(高速公路南側)細部計畫(配合國道 1 號甲線新建工程)案」變更內容示意圖

註 1：本次計畫範圍依核定圖實地分割測量成果為準。

註 2：本計畫未指明變更部分，應以現行計畫為準。

圖 7 「變更南崁地區都市計畫(高速公路南側)細部計畫(配合國道 1 號甲線新建工程)案」變更後土地使用計畫示意圖

註 1：本次計畫範圍依核定圖實地分割測量成果為準。

註 2：本計畫未指明變更部分，應以現行計畫為準。

(二)實施進度及經費

1. 開發主體

本計畫以交通部高速公路局為開發主體。

2. 土地取得方式

本次變更範圍之公有土地,由交通部高速公路局依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理公地撥用或採協議使用;私有土地則依土地徵收條例規定先行以協議價購方式取得,若協議不成時,改採一般徵收方式取得。

3. 實施進度與經費來源

本工程涉及「林口特定區計畫」、「南崁地區都市計畫」、「桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」等 3 處都市計畫區及非都市土地,整體計畫之總開發經費係依行政院 111 年 12 月 8 日院臺交字第 1110033850 號函估列用地取得及地上物拆遷補償費約為 95.35 億元、工程費用約為 588.29 億元,合計約為 683.64 億元。

本工程預定於 114 年 10 月完成用地取得作業,並預計 117 年 9 月完工通車。

惟本工程所需變更之都市計畫,僅涉及「林口特定區計畫」及「南崁地區都市計畫(含主要及細部計畫)」,後續實際用地取得價格應依地政單位或不動產估價師實際查估結果為準,地上物拆遷補償費應以實施時之地上物查估成果為準,本計畫之實施進度及經費表詳表 6。

表 6　「變更南崁地區都市計畫(高速公路南側)細部計畫(配合國道 1 號甲線新建工程)案」實施進度及經費表

項目	變更面積（公頃）	土地取得方式			開發經費(單位：億元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源
		撥用	徵購	其他	用地取得及地上物拆遷補償費	工程費用	合計			
高速公路用地	0.95		V	V（註 1）	95.35	588.29	683.64	交通部高速公路局	117 年	國道公路建設管理基金

註 1：本計畫公有土地同屬交通部高速公路局管有土地，爰不辦理用地取得。

註 2：本次計畫範圍依核定圖實地分割測量成果為準。

註 3：開發經費係含「林口特定區計畫」、「南崁地區都市計畫」、「桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」等 3 處都市計畫區及非都市土地，非屬本計畫區單獨編列之經費。

附件三、公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情事由	陳情人建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	鄭○展	蘆竹區 長興路三段 28 巷 222 弄 125 號	我們是長興路三段 28 巷 222 弄 125 號住戶，聽說長興路三段 28 巷 222 弄 68 號的地主因為工程關係會拆遷到 68 號的房子，所以 68 號地主可能會使用 68 號門前的既成道路，請高公局幫忙維持長興路三段 28 巷 222 弄的通行功能。	-	建議予以採納。 理由： 所陳之工程路段將採高架方式設置，既有道路可確保寬度不變及通行功能。	
2	蔡○枝、蔡○群	蘆竹區 山鼻段 942,946 地號 (蘆竹區南山路 2 段 561-1 號)	本人土地全部被徵收，高公局 114 年 10 月要取得土地，但並未與我方協商，而且土地上有 5、6 位租客有租約的問題，再者我方需有資金及時間取得土地及建廠。 且目前的地價非常的高，建築成本也不能跟 20 年前相提並論。	若高速公路開通後周邊土地必定又再漲一波，而我方土地被徵收非但無法獲利卻是成為最早的犧牲者。 再則我方土地皆於南山路路邊皆為店面，希望當局能評估其效益而非僅以工業用地視之。	建議酌予採納。 理由： 1. 本案尚需經桃園市及內政部都委會審議通過並核定後始得公告實施，並召開用地取得協議價購會議向土地所有權人說明。 2. 本案協議價購市價查估係委託不動產估價師依不動產估價技術規則規定，調查區域內使用管制相近、具有替代關係	

編號	陳情人	陳情位置	陳情事由	陳情人建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
					且價格日期接近之正常交易實例予以評估之市場正常交易價格，倘協議價購不成將報請徵收，依土地徵收補償市價查估辦法辦理徵收市價查估，並由桃園市地價及標準評議委員會評定本案之徵收市價。	
3	群鹿企業股份有限公司(陳○春)	蘆竹區福山段1736,1739,1627 地號(蘆竹區南山路三段 4 號)	本公司(群鹿公司)位於桃三交流道預定地邊，依本計畫受影響的土地為福山段1736、1739 及1627 部份。重點是此為本公司高壓變電站及主要廠房。如果被徵收，本廠將無法運作，面臨關廠困境，2-300 名員工及其家庭將深受影響。前次高公局召開會議時，即已提出。高公局也請工程顧問公司前來協商，做出以下結論，但與現況不符。	1. 主要廠房部份: 建議 1:依照高公局修改設計將避開本廠廠房，只需修改頂樓女兒牆即可。請高公局詳細與本公司說明會影響範圍及層面。 建議 2:依界樁徵收拆建，補償本公司重建本廠廠房費用及停工費用。 2. 特高壓變電站: 建議 1:修改設計，避開本公司特高壓變電站。 建議 2:依本計畫徵收本廠特高	建議酌予採納。 理由： 1. 本案於112年11月3日至該公司辦理現勘會議，並配合調整路線設計方案，後續僅拆除廠房邊緣的鐵皮增建，建物主體可協議設定區分地上權，不影響廠房整體使用。另有關設定地上權之補償率將依「交通事業穿越私有土地之上空或地下地上權徵收補償辦法」辦理。 2. 考量所陳變電所區位係本案	

編號	陳情人	陳情位置	陳情事由	陳情人建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			1. 主要廠房：高公局修改設計將避開本廠廠房，只需修改頂樓女兒牆即可。但釘樁作業，卻仍釘到本廠房內部主結構樑柱(地號1627)。依本計劃也在徵收範圍。如按此界樁拆建，則會傷及廠房主結構，導致整個廠房無法使用，必須拆除重建。 2. 特高壓變電站：位於地號1736、1739，全部在被徵收範圍，高公局原修正在交流道處一畸零地給我們重建，但此土地太小，且附近已無土地可尋。之後高公局即無下文。特高壓變電站為本廠電力命脈，若被徵收，即全廠無法運作。 目前重建面臨重大問題:1. 本廠已無多餘用地可重建。2. 重建需	壓變電站，提供本廠重建用地、協助本廠向台電申請核可重建、補償本廠重建特高壓變電站費用及停工損失。	桃3交流道匝道路段，路權範圍無法提供陳情人遷建變電所之空間，建議利用廠區內尚未使用之土地及路權範圍內之未有設施空間評估遷建可行性，交通部高速公路局原則可配合遷建相關作業時程調整施工順序及拆除時程，以利陳情人辦理相關作業。 3. 有關補償重建及停工費用，本案地上物查估係委託不動產估價師依「不動產估價技術規則」、「桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例」等相關規定辦理查估補償作業，並另訂有「高速公路工程用地取得獎勵救濟方案」等措施，針對私有土地同意協議價購	

編號	陳情人	陳情位置	陳情事由	陳情人建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			經台電申請核可。僅設備採購即需 18 個月，曠日耗時。3.重建費用龐大。預估設計、申請、設備採購即需 2 億元左右，另外停工損失至少 1.5 億元，本廠無力負擔。 本公司樂見政府興建公共工程造福鄉里，促進產業發展。但本公司未蒙其利先受其害，造成本公司無法生產經營、危及所有員工及其家庭的生存權利，本公司必需請求政府慎重其事，避免日後不必要的人民抗爭。		之建築改良物所有權人提供建築改良物拆遷補償費，考量陳情人工廠及商業設備包含部分特殊設施，倘陳情人對補償費用有疑義仍可於用地取得階段申請複估或申請第三方公正單位辦理專案查估。	
4	邱○彬	蘆竹區內興段 145-2 地號(桃園市蘆竹區內厝里 11 鄰長興路三段 28 巷 166 號)	本人土地位於:桃園市蘆竹區內興段 145-2 地號房屋門牌為:桃園市蘆竹區長興路三段 28 巷 166 號位於航空城二期、以及國一甲徵收範圍內。 1.此次徵收補償標準為何?現	這次國一甲徵收，本人有一些被分割的土地，在國一甲計畫外；航空城二期計畫內，因本人在此地居住已久不捨離去，本人想在此繼續居住，還請公家單位讓我在被分割	建議酌予採納。 理由： 1.陳情人持有土地係屬「桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」第二期發展區，爰本案擬採「一般徵收並保留區段徵收權利」納入都	

編號	陳情人	陳情位置	陳情事由	陳情人建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			今物料上漲，蓋房子越來越貴，因徵收曠日廢時，待拿到補償金額時，當時的物價又與查估時的價格不符，請問補償標準是否對應未來物價水準? 2. 本人位於航空城二期範圍內，這次配合政府國一甲計畫拆遷房屋，請問未來能否保留航空城(安置街廓／安置住宅)的配地權利?	的土地上繼續居住，航空城二期徵收計畫啟動，本人也會配合政策徵收。	市計畫書內敘明，尚需經桃園市及內政部都委會審議通過並核定後始得公告實施，並召開用地取得協議價購會議向土地所有權人說明。 2. 本案協議價購市價查估係委託不動產估價師依不動產估價技術規則規定，調查區域內使用管制相近、具有替代關係且價格日期接近之正常交易實例予以評估之市場正常交易價格，倘協議價購不成將報請徵收，依土地徵收補償市價查估辦法辦理徵收市價查估，並由桃園市地價及標準評議委員會評定本案之徵收市價。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情事由	陳情人建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
5	莊〇棋	-	希望保留區段徵收權利。	-	建議予以採納。 理由： 陳情人持有土地係屬「桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」第二期發展區，爰本案擬採「一般徵收並保留區段徵收權利」納入都市計畫書內敘明，尚需經桃園市及內政部都委會審議通過並核定後始得公告實施，並召開用地取得協議價購會議向土地所有權人說明。	

第 4 案：審議「擬定桃園市八德區大華段 117-2 地號等 169 筆土地及桃園區桃合段 7 地號 1 筆土地策略性更新地區都市更新計畫案」

說　明：

一、辦理緣起：

都市更新主要目的在於促進都市土地有計畫的再開發利用，改善整體都市空間環境，並復甦都市機能與經濟發展，以追求整體都市的公共利益為最終目標。對於城市轉型與改善都市防災機能、提昇生活品質有著關鍵的影響，亦為桃園市推動都市發展之的重要施政方向。

本計畫範圍包含桃園市八德區大華段 117-2 地號等 169 筆土地，以及桃園市桃園區桃合段 7 地號 1 筆土地。

其中八德區大華段之土地，原屬本府辦理「變更八德(大湳地區)都市計畫(配合機關地(機六)暨周邊土地開發計畫)案」(草案)劃定更新地區內之更新單元，該計畫將大湳森林公園北側住宅區、商業區劃定為更新地區，且變更部分住宅區、道路用地為園道用地及公園用地，調整既有住宅區、商業區街廓配置，期望能藉此提升該地區環境品質及改善都市防災機能，帶動鄰近地區活絡發展，打造大湳森林公園入口意象，改善整體景觀環境，以重塑都市風貌並促進都市環境符合未來發展需求。

然因八德區大華段之土地由當地居民長年租用或占用所形成複雜的土地與建物權屬關係，現況建物老舊且結構不佳、巷弄狹小，嚴重影響地區防救災，整體都市環境亟待活化改善。但因其中大部分住宅用地因都市計畫變更為公共設施用地，削減實際可供建築之土地，無法發揮更新效益，且因須負擔龐大之居民安置成本，嚴重影響公、私有土地所有權人參與都市更新之權益。

承上，因「擬定桃園市都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地；部分農業區為住宅區；

部分道路用地修正開發方式)細部計畫案」，配合都市計畫工業區變更為住宅區回饋之機制，捐贈予桃園市政府之桃園區桃合段 7 地號 1 筆土地，依其細部計畫內容所示，將依照「桃園市都市計畫工業區變更規範」優先提供於本市相關重大建設計畫拆遷安置、住宅計畫及升格後相關機關使用。若無前述優先使用需要時，再交由主管機關辦理相關資產活化使用。另亦可配合本市社會住宅政策之用。

為配合市府推動公辦都市更新之政策，並考量地區都市發展紋理及使用現況等條件，本計畫涵蓋大湳基地及桃合基地，以連鎖式都市更新的作法，解鎖地區窒礙難行之都市更新困境。計畫預計達成計畫目標與效益如下：

(一)劃定為策略性更新地區，透過訂定都市更新計畫，承接都市計畫之理念，藉由連鎖式更新手段，引導本計畫大面積公有土地整合利用。

(二)藉由都市更新提高土地使用開發效益及增進地區公益性，保障土地所有權人權益並兼顧違占安置問題，進以完善地區防災機能並落實國有土地租賃戶之居住正義。

二、申請人：桃園市政府。

三、擬定機關：桃園市政府。

四、計畫性質：擬定都市更新計畫、劃定策略性更新地區。

五、法令依據：都市更新條例第 5、8 條。

六、計畫位置：

大湳基地位於桃園市八德區大湳森林公園北側，北以和平路、東以重慶街 53 巷、南以介壽路 133 巷及西以民生街 7 巷所圍之街廓，因後續涉及都市計畫變更使用分區，故範圍暫以預擬分割之面積約 0.87 公頃計算。桃合基地位於桃園市桃合段 7 地號 1 筆土地，由桃園區介壽路 495 巷以南及介壽路以東所圍之部分街廓為範圍，面積約為 0.56 公頃。合計計畫面積約 1.43 公頃(詳附圖一)。

七、計畫內容：詳計畫書。

八、公民或團體陳情意見：無。

九、本案主要提會審議事項如下：

本計畫期望依循都市更新條例第 5 條、第 8 條等相關規定，劃定「擬定桃園市八德區大華段 117-2 地號等 169 筆土地及桃園區桃合段 7 地號 1 筆土地策略性更新地區」，藉由市府擬定都市更新計畫並劃定策略性更新地區，賦予計畫範圍關於公設、交通、景觀等整體環境改善與活化之方向，透過適度的都市更新容積獎勵，藉由公私部門之合作，引導民間投入危險老舊建築物重建及社會住宅之興建，進而健全計畫範圍之都市機能及整體環境品質。

決　議：

附表一、劃定「桃園市八德區大華段 117-2 地號等 169 筆土地及桃園區桃合段 7 地號 1 筆土地策略性更新地區」內容表

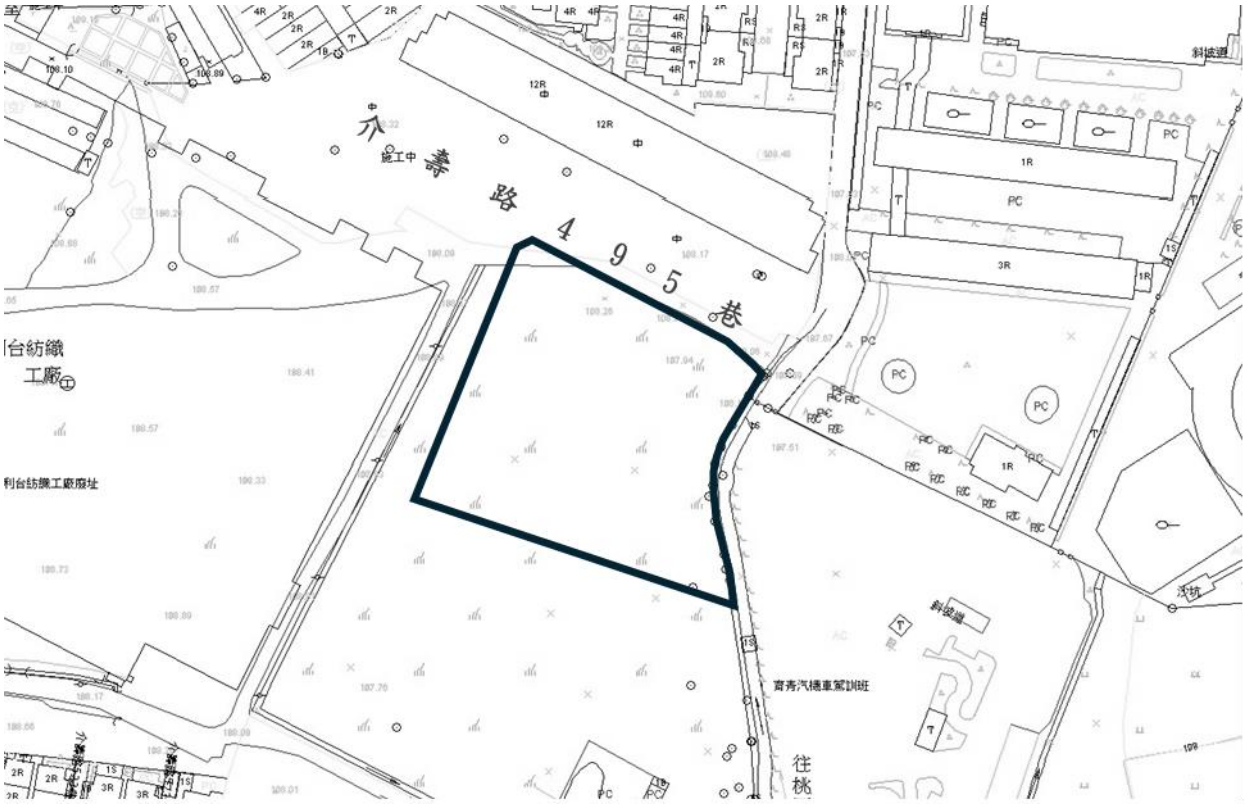
基地	面積（公頃）	都市計畫使用分區	基地現況	劃定依據	涵蓋範圍
桃園市八德區大華段 117-2 地號等 169 筆土地及桃園區桃合段 7 地號 1 筆土地	1.43	1. 本計畫之大湳基地屬「八德（大湳地區）都市計畫案」，計畫範圍內土地使用分區依「擬定八德（大湳地區）都市計畫（配合機關用地（機六）暨周邊土地開發計畫）細部計畫案計畫書（草案）」內容，包含住宅區、商業區、園道用地、公園用地及灌溉用地。 2. 本計畫之桃合基地屬「桃園都市計畫」，計畫範圍內土地使用分區為住宅區。	1. 大湳基地基地範圍內現況多為住宅使用，另有少部分建物為住商混合使用。 2. 桃合基地基地範圍內現況部分為空地。	都市更新條例第 5、8 條。	1. 大湳基地位於桃園市八德區大湳森林公園北側，北以和平路、東以重慶街 53 巷、南以介壽路 133 巷及西以民生街 7 巷所圍之街廓，因後續涉及都市計畫變更使用分區，故範圍暫以預擬分割之面積約 0.87 公頃計算。 2. 桃合基地位於桃園市桃合段 7 地號 1 筆土地，由桃園區介壽路 495 巷以南及介壽路以東所圍之部分街廓為範圍，面積約為 0.56 公頃。 本計畫面積合計約 1.43 公頃。

附圖一、桃園市八德區大華段 117-2 地號等 169 筆土地及桃園區桃合段 7 地號 1 筆土地策略性更新地區示意圖

附圖一 本計畫策略性更新地區示意圖

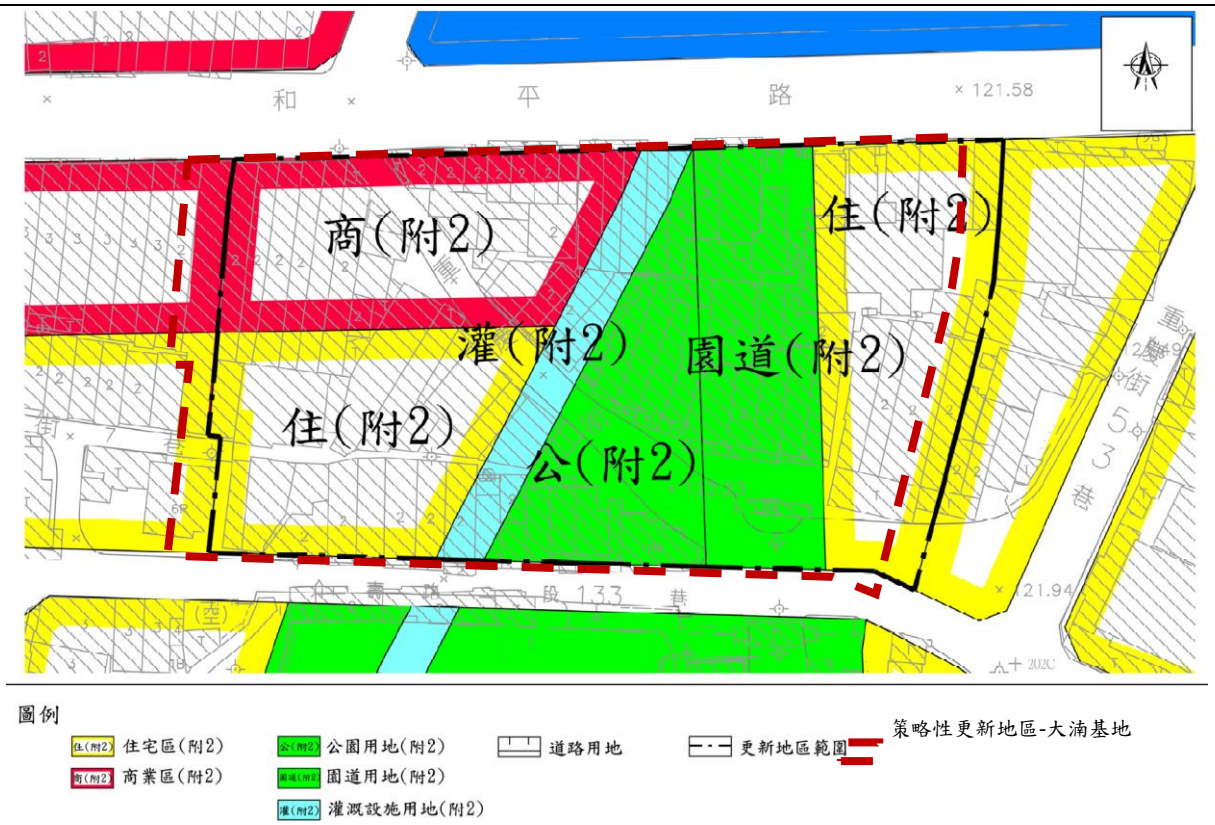
策略性更新地區-桃合基地

擬定桃園市都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地；部分農業區為住宅區；部分道路用地修正開發方式）細部計畫案

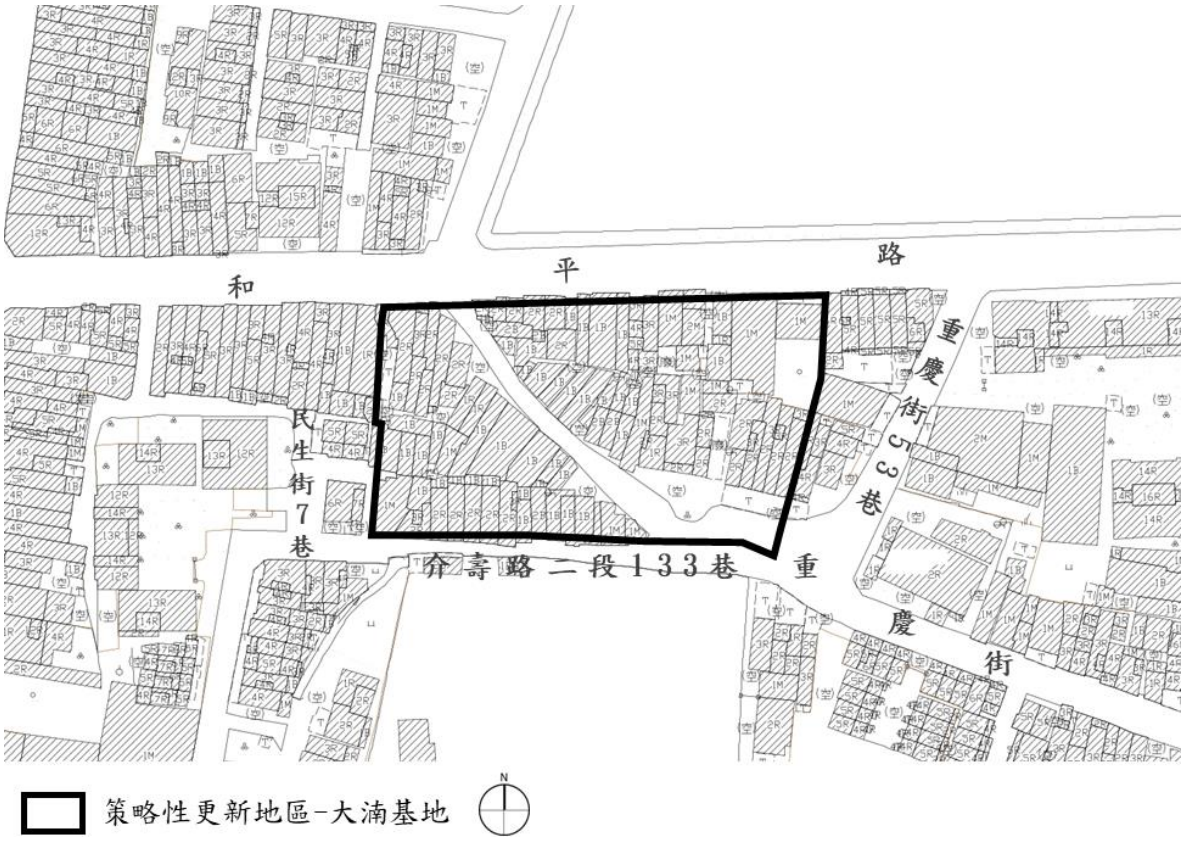


策略性更新地區-桃合基地

附圖二 策略性更新地區-桃合基地



擬定八德（大湳地區）都市計畫（配合機關用地（機六）暨周邊土地開發計畫）細部計畫案計畫書(111.11.22 審定方案)



附圖三 策略性更新地區-大湳基地

第 5 案：「擬定大園都市計畫(部份農業區為工業區及河川區)細部計畫案」申請展延實施進度期程

說　明：

一、辦理緣起：

本案位於大園都市計畫西北側，申請單位為永盛開發實業股份有限公司，主要生產工業包裝紙及水泥袋等相關製品，因擴廠需求，前依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款及「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定，申請辦理變更部分農業區為工業區及河川區，並擬定細部計畫於 109 年 10 月 12 日公告實施。

本案計畫實施進度為細部計畫公告實施後 3 年 6 個月內完成開發，5 年內取得廠房建造執照(含污水處理廠)。

申請人考量相關建設因諸多行政作業與時程不確定因素，申請提出展延實施期程，並以 113 年 1 月 30 日永大字第 113001 號函表示(摘錄)：因本案審查及作業期間正逢新冠疫情肆虐，工作進度及審查皆受其影響甚鉅，致使開發進度恐無法於 113 年 4 月 12 日如期完成，並於 113 年 4 月 8 日以永大字第113003號函說明展延本案公共設施展延至115年4月完成，於115年8月取得建照。

二、申請人：永盛開發實業股份有限公司。

三、計畫性質：細部計畫。

四、計畫位置：桃園市大園區大園都市計畫內，包括大園區田心子段田心子小段 34 地號等共 49 筆土地，面積共計 7.73 公頃。詳附圖 1。

五、計畫內容：詳附件。

六、辦理歷程：

(一)109 年 10 月 12 日公告實施。

(二)113 年 1 月 30 日申請人向本府申請展延。

(三)113 年 3 月 27 日本府都市發展局召開研商會議，決議為請申請人於原定開發期程前以正式文件回覆本局，以

利後續執行。

(四)113 年 4 月 8 日申請人向本府申請展延，並說明本案公共設施工程展延至 115 年 4 月，並在 115 年 8 月取得建照。

(五)113 年 6 月 13 日本府都市發展局召開第二次研商會議，決議為請申請人詳實說明本案未完成項目所需作業時間，以利提請都委會討論。

(六)113 年 7 月 1 日經提本市第 87 次都委會同意受理申請展延。

七、 本次再提會討論事項：

本案由申請人敘明展延理由及基地開發營運內容，再提會審議。

決　議：

附件 計畫內容摘要

一、土地使用及公共設施計畫

(一) 總面積為 7.73 公頃。

(二) 主要計畫變更為工業區(4.82 公頃)、河川區(0.17 公頃)、綠地用地(2.08 公頃)及道路用地(0.66 公頃)。

(三) 細部計畫則劃設工業區(4.82 公頃)、河川區(0.17 公頃)、綠地用地(2.08 公頃)及道路用地(0.66 公頃)。

二、事業及財務計畫：

依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定，必要之公共設施或其他必要性服務設施，應由申請人自行負擔所有開發經費」，故本計畫以自行開發負擔方式進行開發。

本案計畫實施進度為細部計畫公告實施後 3 年 6 個月內完成開發，5 年內取得廠房建造執照(含污水處理廠)。

三、協議書有關規定

(一) 第三條：採全區一次開發，公共設施開闢及捐贈應於本案細部計畫公告實施後 3 年 6 個月內完成。如有非乙方因素，無法於期限內完成，由乙方於期限屆滿前敘明理由，向甲方申請延長開發期程，否則本案依程序回復農業區。

(二) 第九條：乙方違反本協議書之規定時，甲方應將違反事由書面通知乙方，乙方於限期內未改善者，甲、丙方得逕為下列處置，乙方不得要求任何損害賠償：一、恢復原計畫使用分區；二、已轉移登記予甲方之公共設施用地、代金、管理維護費不予發還。

表1　主要計畫變更內容明細表

位置	變更內容				變更理由
	原計畫	面積（公頃）	新計畫	面積（公頃）	
計畫區西北側、洽溪東側之土地	農業區	7.45	工業區	4.82	1. 永盛紙業舊有廠區機械設備老舊，且土地使用已達飽和。 2. 因應包裝材料品質之要求日益增加，原生產的牛皮紙板逐漸失去市場，有必要建立新的製程與添購新的設備，以提升市場競爭力，亟需利用鄰近土地作為擴廠之用，使工廠能完整規劃與發展。 3. 擴廠計畫已獲經濟部 93 年 7 月 30 日經授工字第 09321006680 號函通過在案。
			河川區	0.17	
			綠地	2.08	
			道路用地	0.38	
	工業區	0.28	道路用地	0.28	配合前開變更地區之聯外交通及消防救災需求而劃設計畫道路。

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

表 2　細部計畫土地使用計畫面積表

項　目		面積（公頃）	百分比(1)(%)	百分比(2)(%)	備　註	原分區
土地使用分區	工業區	4.82	63.73	62.33		農業區
	河川區	0.17	—	2.20		農業區
	小　計	4.99	63.73	64.53		
公共設施用地	綠　地	2.08	27.54	26.93	應自行興闢，完成分割後，贈與地方政府。	農業區
	道路用地	0.38	5.03	4.92		農業區
		0.28	3.70	3.62		工業區
	小　計	2.74	36.27	35.47		
總計(1)		7.56	100.00	—	不含河川區面積	
總計(2)		7.73	—	100.00	含河川區總面積	

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

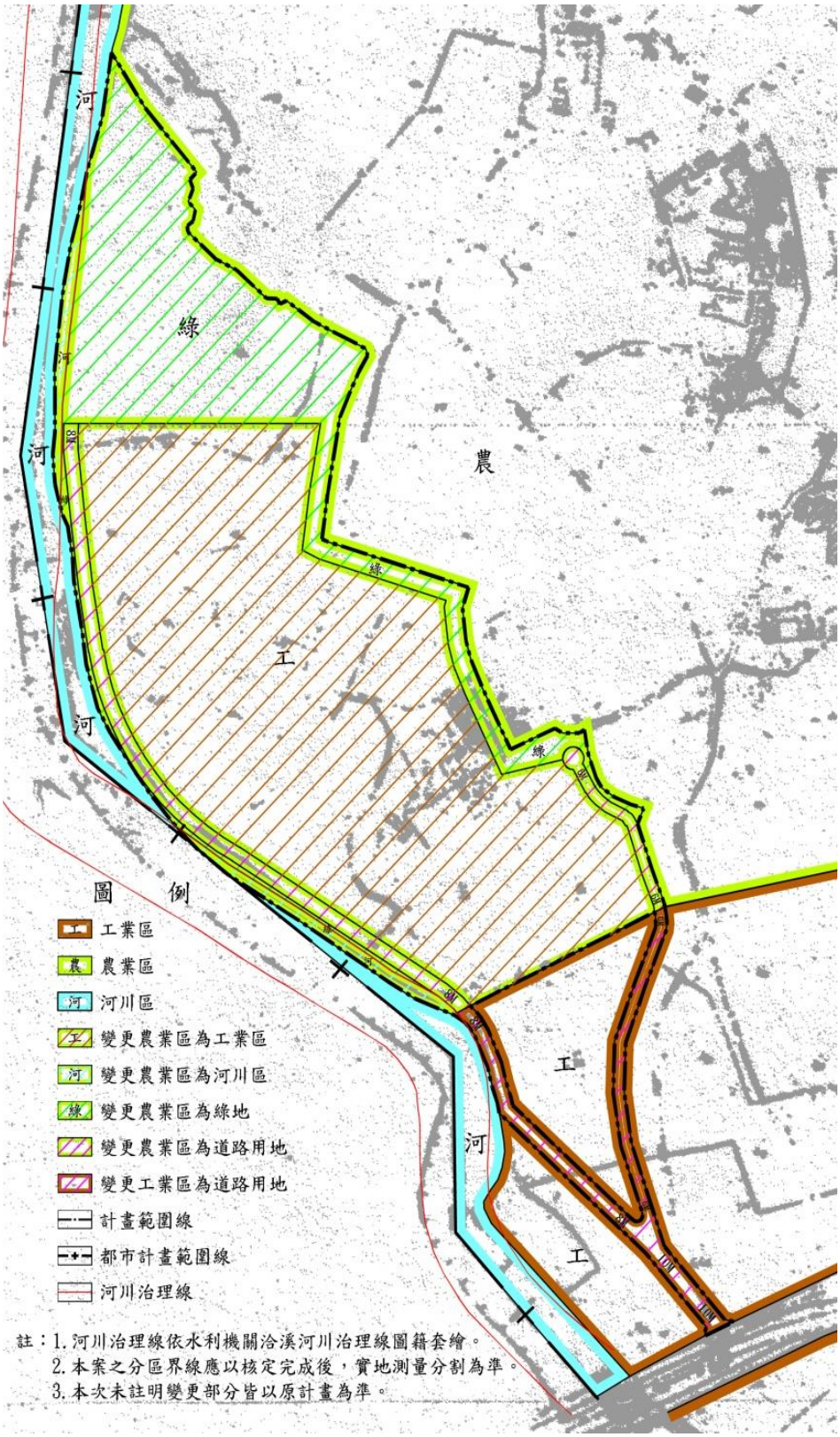
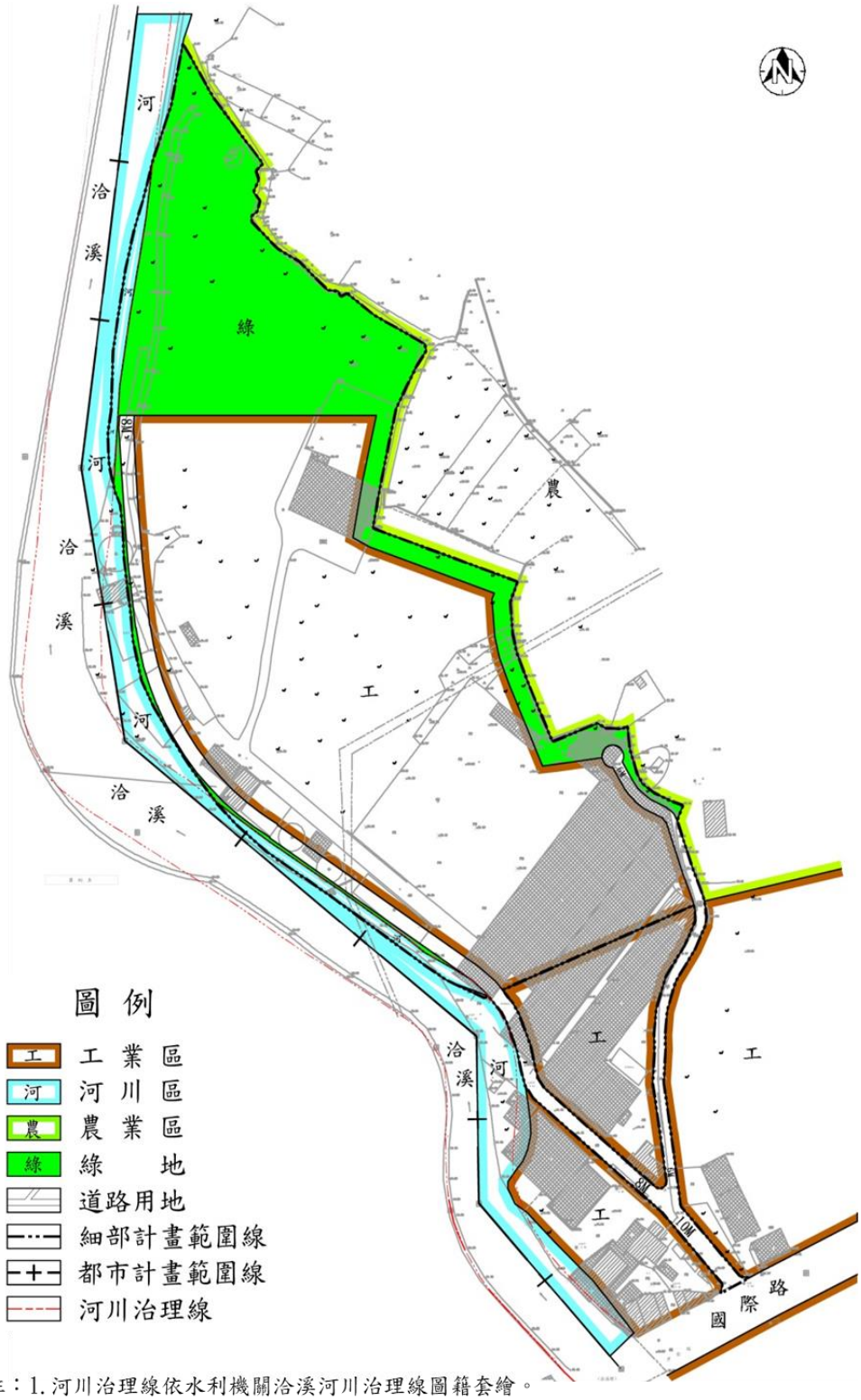

河
綠
農
工
河
圖
例
工業區
農業區
河川區
變更農業區為工業區
變更農業區為河川區
變更農業區為綠地
變更農業區為道路用地
變更工業區為道路用地
計畫範圍線
都市計畫範圍線
河川治理線
註：1.河川治理線依水利機關洽溪河川治理線圖籍套繪。
2.本案之分區界線應以核定完成後，實地測量分割為準。
3.本次未註明變更部分皆以原計畫為準。

圖 1　主要計畫圖



註：1. 河川治理線依水利機關洽溪河川治理線圖籍套繪。
2. 本案之分區界線應以核定完成後，實地測量分割為準。

圖 2　細部計畫圖