


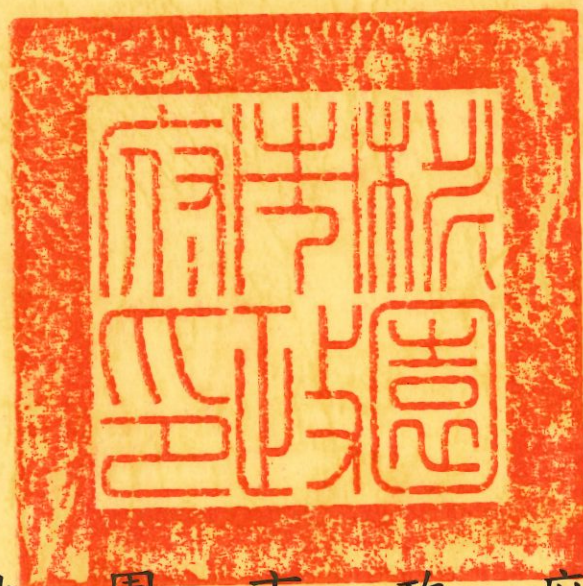
公告實施

中華民國 108 年 3 月 29 日

府都計字第 1080060773 號



變更巴陵達觀山風景特定區計畫  
(部分停車場用地(停一)為加油站  
用地)案計畫書



桃園市政府  
中華民國 108 年 2 月

中華民國 108 年 2 月 12 日 發文

府都計字第 1080024549 號

變更巴陵達觀山風景特定區計畫  
(部分停車場用地(停一)為加油站  
用地)案計畫書

桃園市政府  
中華民國 108 年 2 月



桃園市變更都市計畫審核摘要表

項目	說明	
都市計畫名稱	變更巴陵達觀山風景特定區計畫 (部分停車場用地(停一)為加油站用地)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變更都市計畫機關	桃園市政府	
變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	桃園市政府	
本案公開展覽起訖日期	公 開 展 覽	民國 106 年 12 月 11 日起計 30 日，刊登於 106 年 12 月 11、12、13、14 日中國時報
	公 開 說 明 會	民國 107 年 1 月 3 日下午 1 時 30 分假復興區拉拉山遊客服務中心 2 樓視聽教室舉行
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	桃園市都市計畫委員會 107 年 8 月 27 日第 26 次會議審議通過
	內政部	內政部都市計畫委員會 107 年 12 月 18 日第 937 次會議審議通過

## 目錄

壹、計畫緣起 .....	1
貳、法令依據 .....	1
參、變更位置及範圍 .....	1
肆、現行都市計畫概述 .....	3
伍、相關計畫與發展現況分析 .....	7
陸、計畫目標及構想 .....	22
柒、變更內容及理由 .....	24
捌、土地使用分區管制要點 .....	27
玖、實施進度及經費 .....	28
拾、其他 .....	28
附件一：符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定認定函	附-1
附件二：土地使用同意書 .....	附-3
附件三：土地登記謄本 .....	附-4
附件四：土地使用分區證明 .....	附-8
附件五：桃園市都市計畫委員會第 26 次會議紀錄 .....	附-9
附件六：內政部都市計畫委員會第 937 次會議紀錄 .....	附-18

## 圖目錄

圖 1 變更位置及範圍示意圖 .....	2
圖 2 現行計畫示意圖 .....	6
圖 3 坡度分析示意圖 .....	11
圖 4 水系及鄰近保護區分布示意圖.....	12
圖 5 坡地災害潛勢分布示意圖 .....	13
圖 6 土地使用現況示意圖 .....	18
圖 7 現行計畫套繪地籍圖 .....	19
圖 8 權屬分布示意圖 .....	20
圖 9 計畫區周邊停車位位置圖 .....	21
圖 10 整體空間設施規劃配置構想示意圖.....	23
圖 11 變更內容示意圖 .....	26

## 表目錄

表 1 巴陵達觀山風景特定區計畫至今都市計畫辦理歷程表.....	3
表 2 現行計畫土地使用面積表 .....	5
表 3 國土空間結構表 .....	7
表 4 計畫區坡度分析表 .....	10
表 5 歷年人口數與成長率一覽表.....	14
表 6 復興區戶數戶量與性比例統計表.....	15
表 7 復興區人口年齡組成統計表.....	15
表 8 復興區境內觀光遊憩區遊客人數統計表.....	16
表 9 變更範圍土地清冊 .....	17
表 10 變更內容綜理表 .....	24
表 11 變更前後土地使用面積對照表.....	25
表 12 土地使用分區管制要點修正內容對照表.....	27
表 13 實施進度及經費表 .....	28

## 壹、計畫緣起

桃園市復興區目前僅設置一處加油站，設置於復興區行政中心所在之澤仁里，而復興區巴陵地區之加油選擇，其一為至復興加油站（單程約 32 公里，來回約 64 公里），其二為至宜蘭縣大同鄉加油站（單程約 52 公里，來回約 104 公里），路途遙遠對巴陵地區居民生活、農業生產及觀光旅遊產生極大不便。巴陵地區係知名觀光景點拉拉山風景特定區及重要農業生產基地所在，為提供巴陵地區在地居民就近加油需要，設置巴陵加油站實為桃園市政府之重要政策。

桃園市政府經實地勘查現場環境後，建議將桃園市復興區巴陵段 1955-6 及 1955-10 兩地號部分區域變更為加油站用地。該基地現為停車場使用並已興建完畢，基於最小變動現行停車場使用之原則下，研擬加油站之規劃設置。爰此，為配合興建「巴陵加油站」之使用，將位「巴陵達觀山風景特定區計畫」範圍內之部分停車場用地(停一)變更為加油站用地，考量本案實有其急迫性，故辦理本次都市計畫個案變更。

## 貳、法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

## 參、變更位置及範圍

本案位於「巴陵達觀山風景特定區計畫」台七線下巴陵地區，變更範圍包括巴陵段 1955-6、1955-10 等共 2 筆地號之部分停車場用地，面積約 0.05 公頃。變更位置及範圍詳如圖 1 所示。

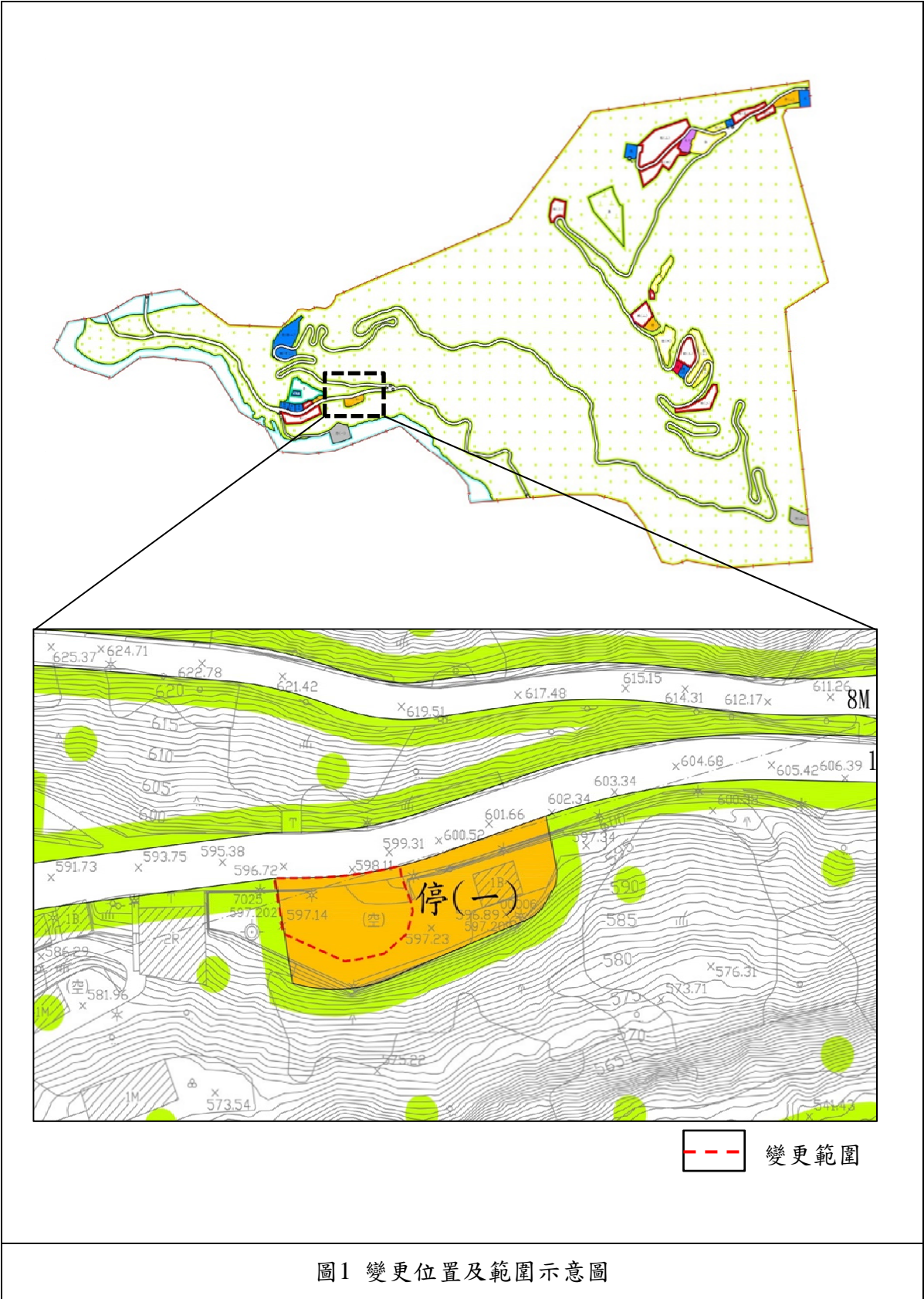


圖1 變更位置及範圍示意圖



## 肆、現行都市計畫概述

### 一、發布實施歷程

巴陵達觀山風景特定區計畫於民國 74 年 4 月 19 日發布實施，後於民國 91 年 3 月 25 日公告實施第一次通盤檢討。

自計畫發布實施以來共辦理 3 次個案變更，另民國 97 年 12 月 23 日發布實施「變更復興巴陵達觀山風景特定區計畫(增修訂土地使用分區管制要點)案」，歷次變更及發布實施日期詳表 1。

表 1 巴陵達觀山風景特定區計畫辦理歷程表

編號	案名	公告字號	公告日期
1	桃園縣巴陵達觀山風景特定區計畫案	(74)府建都字 46223	74.04.19
2	變更巴陵達觀山風景特定區計畫(部分青年活動中心(一)用地為電信用地)說明案	(86)府工都字 115302	86.07.03
3	變更巴陵達觀山風景特定區計畫(第一次通盤檢討)案	府城鄉字 0910046566	91.03.25
4	變更復興巴陵達觀山風景特定區計畫(增修訂土地使用分區管制要點)案	府城規字 0970418865	97.12.23
5	變更巴陵達觀山風景特定區計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案計畫	府城規字第 0990358557	99.09.15
6	變更巴陵達觀山風景特定區計畫(機關或公共建築用地(供林務局使用、供公路局道班使用、供衛生所使用)為機關用地(供巴陵綜合行政中心使用))案	府都計字第 1050306332 號	105.12.15

### 二、計畫年期

以民國 95 年為計畫目標年。

### 三、計畫人口與密度

現行計畫人口為 1,570 人。

#### 四、土地使用計畫

現行計畫劃設住宅區、商業區、旅館區、青年活動中心區、河川區、保護區、電信專用區等土地使用分區，面積合計 172.43 公頃。

#### 五、公共設施計畫

現行計畫劃設機關或公共建築用地、學校用地、道路用地、墓地、廣場用地、停車場用地、自來水廠用地、污水處理廠用地等公共設施用地，面積合計為 11.78 公頃。

#### 六、交通系統計畫

地區聯外及主要道路以台七線、桃 116 線為主，計畫寬度分別為 10 公尺及 8 公尺。

#### 七、土地使用分區管制要點

巴陵達觀山風景特定區自民國 74 年 4 月 19 日發布實施，並訂有土地使用分區管制要點，後經 97 年 12 月 23 日增修訂土地使用分區管制要點，除訂定各種使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率外，亦包括退縮建築、法定空間及相關獎勵規定。

表 2 現行計畫土地使用面積表

土地使用分區項目		現行計畫面積 (公頃)	估計畫面積 百分比 (%)	佔都市發展面積 百分比 (%)
土地 使用 分區	住宅區	2.05	1.11	11.04
	商業區	1.22	0.66	6.57
	旅館區	2.96	1.61	15.94
	青年活動中心區	0.51	0.28	2.75
	河川區	7.92	4.30	--
	保護區	157.72	85.62	--
	電信專用區	0.05	0.03	0.27
小計		172.43	93.61	36.56
公共 設施 用地	機關或公共建築用地	0.97	0.53	5.22
	機關用地	0.14	0.08	0.75
	學校用地	0.23	0.12	1.24
	道路用地	8.05	4.37	43.35
	墓地	1.01	0.55	5.44
	廣場用地	0.12	0.07	0.65
	停車場用地	0.65	0.35	3.50
	自來水廠用地	0.11	0.06	0.59
污水處理廠用地	0.50	0.27	2.69	
小計		11.78	6.39	63.44
總計畫面積		184.21	100.00	--
都市發展用地		18.57	--	100.00

註：1. 表內所載面積應以核定計畫圖實際地籍分割為準。

2. 都市發展用地面積不包括農業區、保護區、河川區及河川溝渠用地等面積。



## 伍、相關計畫與發展現況分析

### 一、上位及相關計畫

#### (一) 國土空間發展策略計畫(行政院，民國 99 年 2 月)

行政院 99 年 2 月 22 日院臺建字第 0990002926 號函核定行政院經濟建設委員會提出「國土空間發展策略計畫」，基於對國土計畫之檢討，並考量國土情勢之轉變及國土空間結構之發展，以「塑造創新環境，建構永續社會」作為國土空間發展的核心總目標，提出安全自然生態、優質生活健康、知識經濟國際運籌、節能減碳省水四大國土發展願景，並以一點多心網絡佈局模式發展，建構中央山脈保育軸、西部創新發展軸、東部優質生活產業軸、離島生態觀光區及海洋環帶，依此建立北、中、南部等城市與東部等區域，以及 7 個區域生活圈(詳如表 3)。

表 3 國土空間結構表

階層	定位	內涵
國際階層	世界網絡關鍵節點	在世界網絡中，臺灣在 ICT 研發製造、科技創新、農業技術、華人文化、觀光、亞太運籌門戶區為等領域佔有重要關鍵節點地位(node)。
全國階層	三軸、海環、離島	中央山脈保育軸、西部創新發展軸、東部優質生活產業軸、海洋環帶、離島生態觀光區。
區域階層	三大城市區域及東部區域	北部城市區域、中部城市區域、南部城市區域、東部區域。
地方階層	七個區域生活圈	北北基宜、桃竹苗、中彰投、雲嘉南、高屏、花東、澎金馬。
	縣市合作區域	跨域平臺之縣市合作區域。

資料來源：國土空間發展策略計畫，行政院經濟建設委員會，民國 99 年 2 月。

依據上述國土空間結構，提出國土保育與永續資源管理、創新與產業經濟成長、城鄉永續發展、交通通訊基礎建設等面向的政策綱領與發展策略，以及強化跨域、跨部門及多功能整合發展的空間治理策略，作為政府推動重大計畫之空間依據。

## (二)修正全國區域計畫(內政部，民國 106 年 5 月)

### 1. 空間計畫體系與性質調整

國土計畫法通過前，本計畫屬空間計畫體系中之最上位法定計畫，除直接指導直轄市、縣(市)區域計畫外，並兼具指導都市計畫及國家公園計畫，與協調各部門計畫等功能。

### 2. 計畫範圍：計畫範圍包括臺灣地區及金門縣、連江縣等之陸域及海域。

### 3. 計畫年期：計畫年期為民國 115 年。

### 4. 計畫目標：

- 目標一：賡續劃設環境敏感地區，落實國土保育與管理
- 目標二：配合流域綜合治理計畫，進行土地使用規劃與檢討
- 目標三：加強海岸地區管理，因應氣候變遷與防災
- 目標四：確保農地總量，並維護糧食生產環境
- 目標五：整合產業發展需求，提升產業發展
- 目標六：檢討各級土地使用計畫，促使產業土地活化與再發展競爭力
- 目標七：落實集約城市理念，促進城鄉永續發展
- 目標八：擬定都會區域及特定區域計畫，促進跨域資源整合

## (四)桃園縣綜合發展計畫(改制前桃園縣政府，94 年)

復興區因富有生態景觀、地理人文的豐富資源，故發展定位與大溪區同屬於桃園市東遊憩系統區，其發展重點著重於利用區域之生態資源，強化觀光遊憩特色，善用綠色生態資源，推動桃園親山計畫，並整備地區基礎設施，改善山村居住品質。而發展構想則涵蓋北橫遊憩系統整體營運、觀光交通改善、泰雅部落文化生態園區；內容包括土地管理、觀光發展、交通運輸、地方社區四大方向。

## (五)石門水庫及其集水區整治計畫(經濟部水利署，95 年)

本計畫緣於民國 93 年艾莉颱風引發之土石災害對環境之破壞，故於計畫中特別指出超過坡度限制之土地利用、非必要性的道路開發與超限利用皆為影響坡地穩定之重要原因。計畫藉由復育生態環境及管制開發行為之方式，降低自然災害的發生並促

進環境資源永續發展。

(六)桃 113 及桃 115 線觀光風景軸線危險路段改善工程(改制前桃園縣政府，100 年)

改善桃園市轄內復興區桃 113 及桃 115 線觀光風景區聯外道路彎道改善、縱坡改善、邊溝加蓋、增設交通安全設施及邊坡保護工程等設施以保障觀光及當地居民

行車安全、帶動地方觀光水準、促進山區觀光效益、提升原住民生活品質及改善原民部落維生系統道路安全。



## 二、自然環境

### (一)氣候

復興區屬亞熱帶潮溼型季風氣候，年雨量充沛，溼度甚高。年平均氣溫為攝氏 20.6℃，年平均最高溫度為 24.4℃，最低為 13.7℃；最熱為 7 月，最冷為 1 月。相對溼度在 83.9%至 88.7%之間，年平均相對溼度為 86.4%。全年降雨量為 2,599 公厘，降雨一般多集中於 5 月至 9 月間，10 月至翌年 2 月為乾早期。

### (二)地形、地質

復興區由大漢溪貫穿全境，地勢走向由東北往西南傾斜，境內高山峻嶺海拔在 380 至 2,000 餘公尺之間，為一形似扇面形，為桃園市唯一之山地行政區。

巴陵達觀山風景特定區山勢為東北西南走向，自然景觀資源豐富，下巴陵海拔高度為 604 公尺，中巴陵為 1,046 公尺，上巴陵為 1,229 公尺。其中下巴陵地質以澳底層為主，中上巴陵以大桶山層為主；土壤均為山地石質土，特性為岩石位移及風化沖蝕劇烈。

### (三)坡度

巴陵達觀山風景特定區地形上因大多屬山林地，十分崎嶇陡峭，其中以坡度在 55%以上屬於不適於農耕之六級坡的比例最高，占全區 82.23%；而可供建築開發的三級坡以下土地，僅占 5.93%，主要分布於上、中、下巴陵地區。

本案變更範圍位於桃園市復興區巴陵段 1955-6、1955-10 等兩筆地號，以坡度 15~30%的三級坡比例最高，佔全區 28.6%，坡度在 30%以下，屬於可供建築開發坡度，共佔 58.01%，詳表計畫區坡度分析表、圖坡度分析示意圖。

表 4 計畫區坡度分析表

坡度級別(%)	百分比(%)	備註
一級坡( $S \leq 5\%$ )	25%	三級坡(含)以下 合計占58.01%。
二級坡( $5\% < S \leq 15\%$ )	7.14%	
三級坡( $15\% < S \leq 30\%$ )	28.57%	
四級坡( $30\% < S \leq 40\%$ )	3.57%	
五級坡( $40\% < S \leq 55\%$ )	10.72%	
六級坡( $S > 55\%$ )	25%	
合計	100%	

資料來源：本計畫整理。



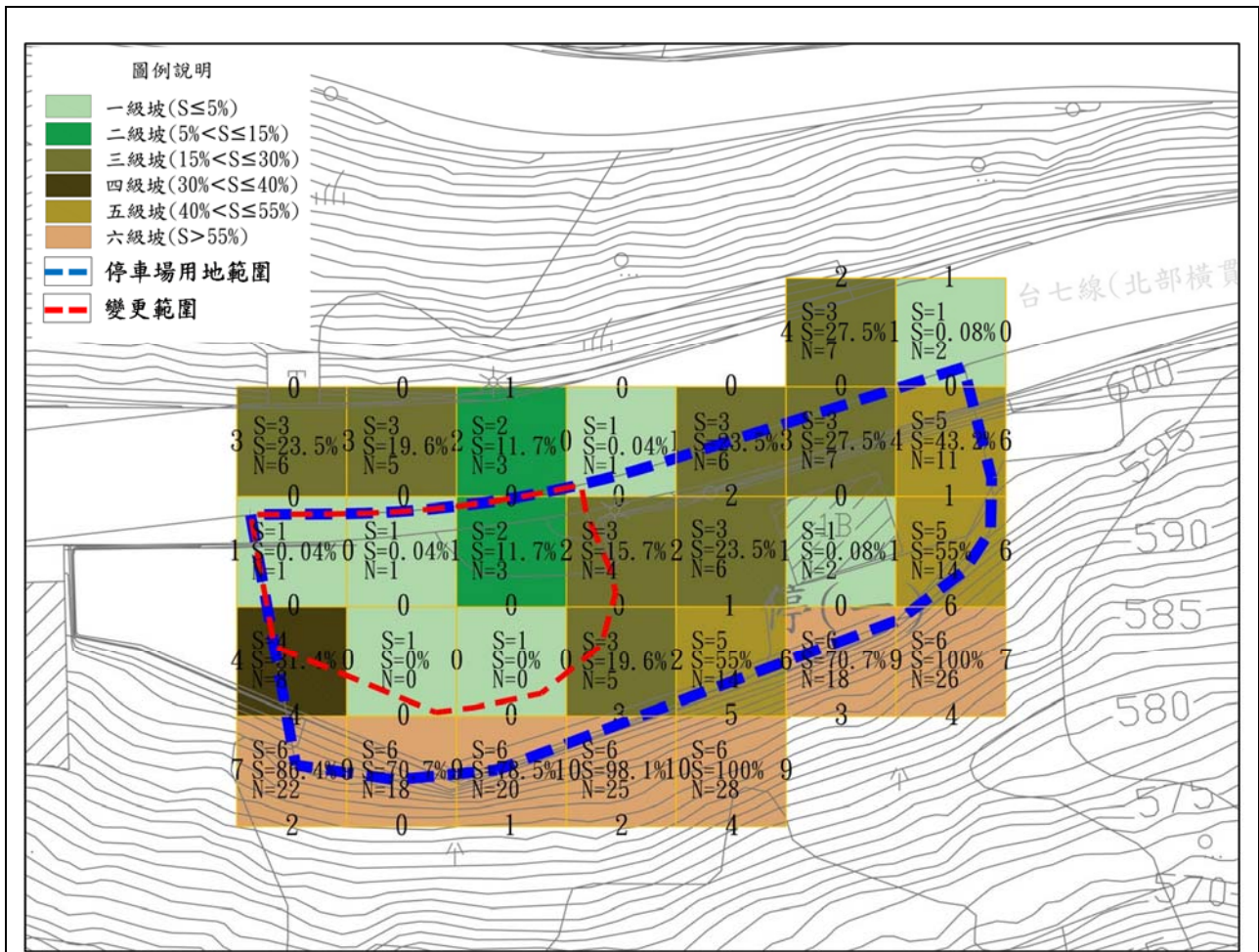


圖3 坡度分析示意圖

#### (四) 水文

巴陵達觀山風景特定區水系屬大漢溪流域，並位於石門水庫集水區、石門水庫自來水水質水量保護區、飲用水水源水質保護區等法定劃設公告之保護區範圍內，鄰近石門水庫蓄水範圍（詳圖4）。

#### (五) 坡地災害潛勢

坡地災害潛勢包括土石流災害潛勢及崩塌災害潛勢兩類，依據國家災害防救科技中心之坡地災害潛勢地區示意圖顯示（詳圖5），本案變更範圍為巴陵達觀山風景特定區地勢較為平坦之區域，且非位於坡地災害潛勢地區。

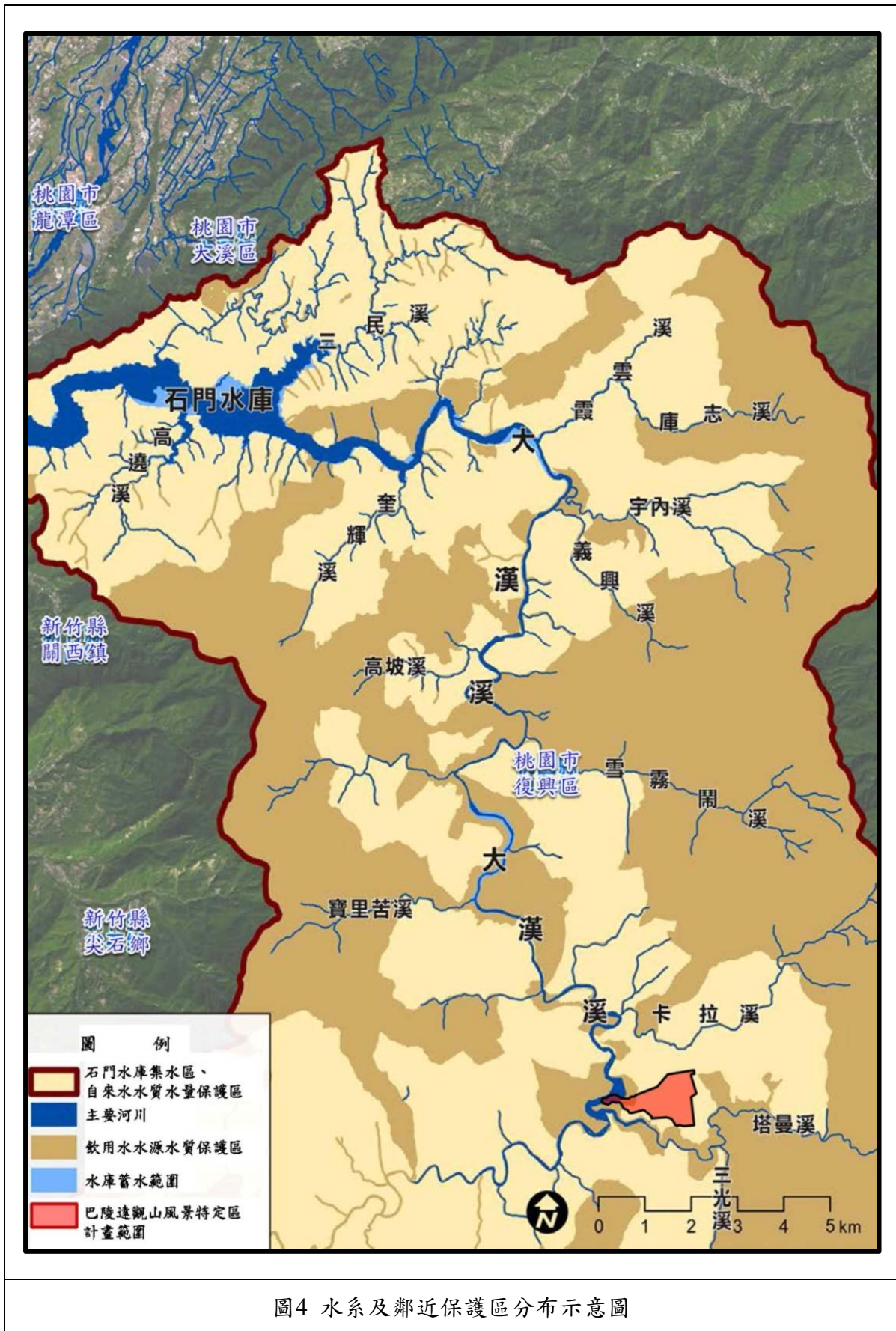


圖4 水系及鄰近保護區分布示意圖

村里	坡地災害警戒值	土石流警戒值
三民里	350	350
三光里	310	350
長興里	350	350
奎輝里	350	350
高義里	310	350
華陵里	350	350
義盛里	350	350
潭仁里	350	350
霞雲里	350	350
羅浮里	350	350

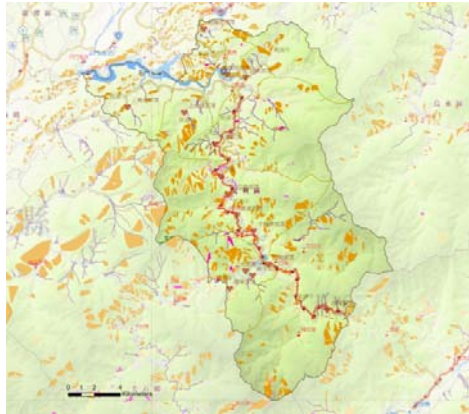


圖5 坡地災害潛勢分布示意圖

### 三、社會結構現況

#### (一)人口成長概況

##### 1. 復興區

復興區為本市人口最少之行政區，於民國 94 年全區人口 10,839 人，至民國 106 年全區人口調整為 11,505 人，12 年間平均每年人口減少約 5 人，年平均成長率為 0.15%，人口成長率一直呈現負成長或小幅度成長現象，尤其在民國 94 年時，以-3.40%之負成長最高。

##### 2. 巴陵達觀山風景特定區

巴陵達觀山風景特定區之人口數自民國 94 年至 106 年底之人口資料顯示(詳表 5)，106 年底之人口數約為 1,457 人，年平均成長率約 0.19%，整體而言人口呈平衡成長趨勢。

表 5 本計畫區歷年人口成長統計表

年度	桃園市		復興區		本計畫區	
	人口數(人)	成長率	人口數(人)	成長率	人口數(人)	成長率
94	1,880,316	1.45%	10,893	-3.40%	1,428	0.63%
95	1,911,161	1.61%	10,835	-0.54%	1,383	-3.25%
96	1,934,968	1.23%	10,619	-2.03%	1,368	-1.10%
97	1,958,686	1.21%	10,454	-1.58%	1,357	-0.81%
98	1,978,782	1.02%	10,611	1.48%	1,388	2.23%
99	2,002,060	1.16%	10,670	0.55%	1,401	0.93%
100	2,013,305	0.56%	10,684	0.13%	1,384	-1.23%
101	2,030,161	0.83%	10,626	-0.55%	1,363	-1.54%
102	2,044,023	0.68%	10,625	-0.01%	1,353	-0.74%
103	2,058,328	0.69%	10,913	2.64%	1,381	2.03%
104	2,105,780	2.25%	10,930	0.16%	1,379	-0.15%
105	2,147,763	1.95%	11,192	2.34%	1,416	2.61%
106	2,188,017	1.84%	11,505	2.72%	1,457	2.81%
平均	-	1.27%	-	0.15%	-	0.19%

資料來源：復興區戶籍事務所、都市及區域發展統計彙編、統計年報及本計畫彙整。

#### (二)人口組成

依復興區近年人口結構顯示(詳表 6)，戶數小幅度增長，戶量則逐年減少，已逐漸走向小家庭特性，且男女人口比例差距較為懸殊。

另依歷年人口組成變遷顯示(詳表 7)，復興區之幼年人口比例逐年下滑，約佔總人口 15.98%，而老年人口呈現逐年攀升之現象，約佔總人口 11.68%，顯示該地區已逐漸邁向高齡化社會。

表 6 復興區戶數戶量與性比例統計表

民國 (年)	戶數 (戶)	復興區人口數(人)			戶量 (人/戶)	性比例 (男/女*100)
		合計	男性	女性		
94	3,612	10,893	6,136	4,757	3.02	128.99
95	3,607	10,835	6,076	4,759	3.00	127.67
96	3,587	10,619	5,961	4,658	2.96	127.97
97	3,609	10,454	5,896	4,558	2.90	129.35
98	3,651	10,611	5,945	4,666	2.91	127.41
99	3,711	10,670	5,983	4,687	2.88	127.65
100	3,697	10,684	5,962	4,722	2.89	126.26
101	3,708	10,626	5,905	4,721	2.87	125.08
102	3,709	10,625	5,893	4,732	2.86	124.54
103	3,720	10,913	5,993	4,920	2.93	121.81
104	3,729	10,930	5,983	4,947	2.93	120.94
105	3,756	11,192	6,101	5,091	2.98	119.84
106	3,788	11,505	6,248	5,257	3.04	118.85

資料來源：復興區戶政事務所及本計畫彙整。

表 7 復興區人口年齡組成統計表

民國 (年)	復興區 人口數 (人)	幼年人口 (14 歲以下)		成年人口 (15~64 歲)		老年人口 (65 歲以上)		扶養率
		人數 (人)	百分比	人數 (人)	百分比	人數 (人)	百分比	
94	10,893	2,157	19.80%	7,740	71.05%	996	9.14%	40.74%
95	10,835	2,080	19.20%	7,750	71.53%	1,005	9.28%	39.81%
96	10,619	1,980	18.65%	7,611	71.67%	1,028	9.68%	39.52%
97	10,454	1,915	18.32%	7,461	71.37%	1,078	10.31%	40.12%
98	10,584	1,839	17.38%	7,656	72.34%	1,089	10.29%	38.24%
99	10,670	1,790	16.78%	7,783	72.94%	1,097	10.28%	37.09%
100	10,684	1,813	16.97%	7,788	72.89%	1,083	10.14%	37.17%
101	10,626	1,805	16.99%	7,721	72.66%	1,100	10.35%	37.62%
102	10,625	1,766	16.62%	7,719	72.65%	1,140	10.73%	37.65%
103	10,913	1,792	16.42%	7,946	72.81%	1,175	10.77%	37.34%
104	10,930	1,778	16.27%	7,919	72.45%	1,233	11.28%	38.02%
105	11,192	1,789	15.98%	8,113	72.49%	1,290	11.53%	37.95%
106	11,505	1,836	15.96%	8,325	72.36%	1,344	11.68%	38.20%

資料來源：復興區戶政事務所及本計畫彙整。

### (三)觀光旅遊人次

復興區境內共有3處觀光遊憩區，分別為小烏來風景特定區、東眼山森林遊樂區及達觀山風景特定區，其中小烏來風景特定區於民國100年7月小烏來天空步道啟用後，創造當地觀光吸引力及最具話題性的旅遊景點，遊客數有顯著增加的趨勢，也帶動了復興區境內觀光遊憩區的旅遊契機。

表8 復興區境內觀光遊憩區遊客人數統計表

民國(年)	小烏來風景特定區遊客數(人)	成長率(%)	東眼山國家森林遊樂區遊客數(人)	成長率(%)	拉拉山風景特定區遊客數(人)	成長率(%)
93	61,652		130,196		160,452	
94	62,280	1.02%	148,730	14.24%	169,293	5.22%
95	90,538	45.37%	193,888	30.36%	172,044	1.60%
96	88,876	-1.84%	173,822	-10.35%	168,967	-1.82%
97	76,831	-13.55%	183,060	5.31%	171,679	1.58%
98	77,763	1.21%	203,996	11.44%	191,320	10.27%
99	76,489	-1.64%	160,779	-21.19%	105,194	-81.87%
100	1,236,987	1517.21%	168,445	4.77%	182,900	42.49%
101	1,266,364	2.37%	128,917	-23.47%	374,694	51.19%
102	680,055	-46.30%	137,054	6.31%	446,431	16.07%
103	663,927	-2.37%	173,975	26.94%	432,042	-3.33%
104	693,615	4.47%	186,850	7.40%	386,962	-11.65%
105	524,457	-24.39%	188,530	0.90%	369,336	-4.77%
106	434,189	-17.21%	176,563	-6.35%	465,649	0.26
平均	431,002	112.64%	168,200	3.56%	271,212	3.93%

資料來源：交通部觀光局「觀光統計年報」、桃園市政府觀光旅遊局「觀光遊憩區遊客人次月報」

## 四、實質環境現況

巴陵達觀山風景特定區較平坦地區大致可分為上、中、下巴陵地區三處，為聚落主要發展範圍，其餘大部分以林野地、農業使用及草地居多；其中上、下巴陵地區大多作為旅館及商業使用，而中巴陵地區少部分作住宅使用及經營民宿業為主。

### (一)本案變更範圍土地使用現況

本案變更範圍位於下巴陵地區，目前變更範圍內土地使用已興闢完成停車場，其中地上設施包含：停車場「17小客車位(1

殘障車位)+9 機車停車位」、公共廁所、景觀步道、綠美化設施及柵欄。

## (二)土地權屬

本案變更範圍，為 2 筆地號之部分土地，2 筆土地皆屬中華民國所有，合計騰本面積為 1,410 m<sup>2</sup>，本次變更面積為 498 m<sup>2</sup>，管理機關皆為桃園市政府風景區管理處。

表 9 變更範圍土地清冊

編號	地段	地號	騰本面積 (m <sup>2</sup> )	涉及本次變更面積 (m <sup>2</sup> )	權屬	管理機關	備註
1	巴陵段	1955-6	917	372	中華民國	桃園市政府 風景區管理處	(停一) 用地
2	巴陵段	1955-10	493	126	中華民國	桃園市政府 風景區管理處	(停一) 用地
合計			1,410	498	-	-	-

註：表內所載面積應以核定計畫圖實際地籍分割面積為準。

資料來源：大溪地政事務所，106 年 5 月。

## (三)停車供需評估分析

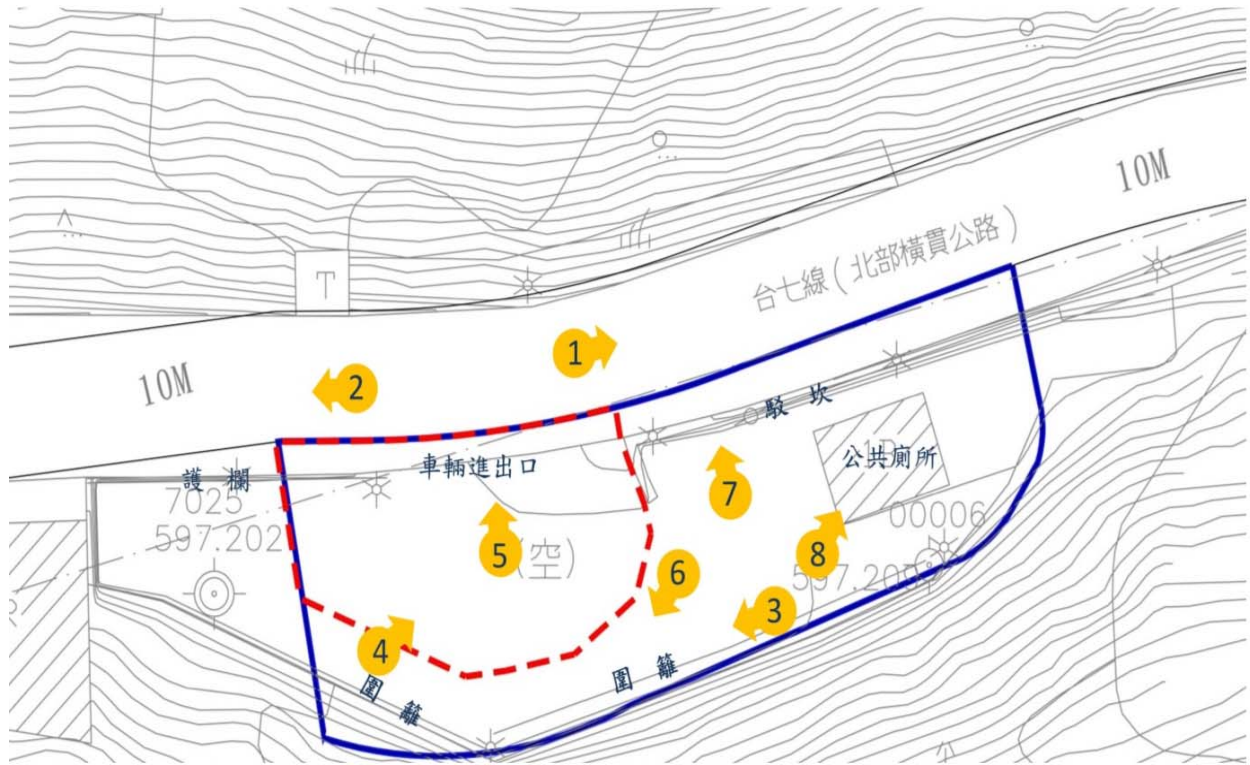
### 1. 周邊停車場現況(詳圖 9)

本計畫範圍周邊停車空間為停一、停三及旅遊服務中心用地；停一用地，現況設置有 17 格小客車位及 9 格機車停車位，距本計畫區區約 80 公尺處，停三用地有設置 19 格小客車停車位，主要是供周邊核心商業區停車需求使用，另距本計畫區約 900 公尺，即旅遊服務中心用地尚有 30 格小客車停車位，主要供拉拉山遊客中心使用。

### 2. 變更後替代方案

由於停一非屬配合商業區劃設之停車場，係屬設有公共廁所提供短暫休憩使用之中繼停靠站，故停車流動性高，非遊客主要長時間停車選項，經整體停車位供需評估後，本變更案尚不影響遊客停車需求。且停一用地變更後仍有 7 格小客車位及 9 格機車停車位，減少 10 位小客車停車位，原基地變更後

尚留有廁所、綠地等空間，未來若有停車需求，可再行調整空間配置，以增設停車格。



① 台七線(往宜蘭方向) ② 台七線(往復興方向) ③ 停車場圍籬 ④ 內部空地



⑤ 車輛進出口 ⑥ 汽車停車位 ⑦ 機車停車位 ⑧ 公共廁所

圖6 土地使用現況示意圖



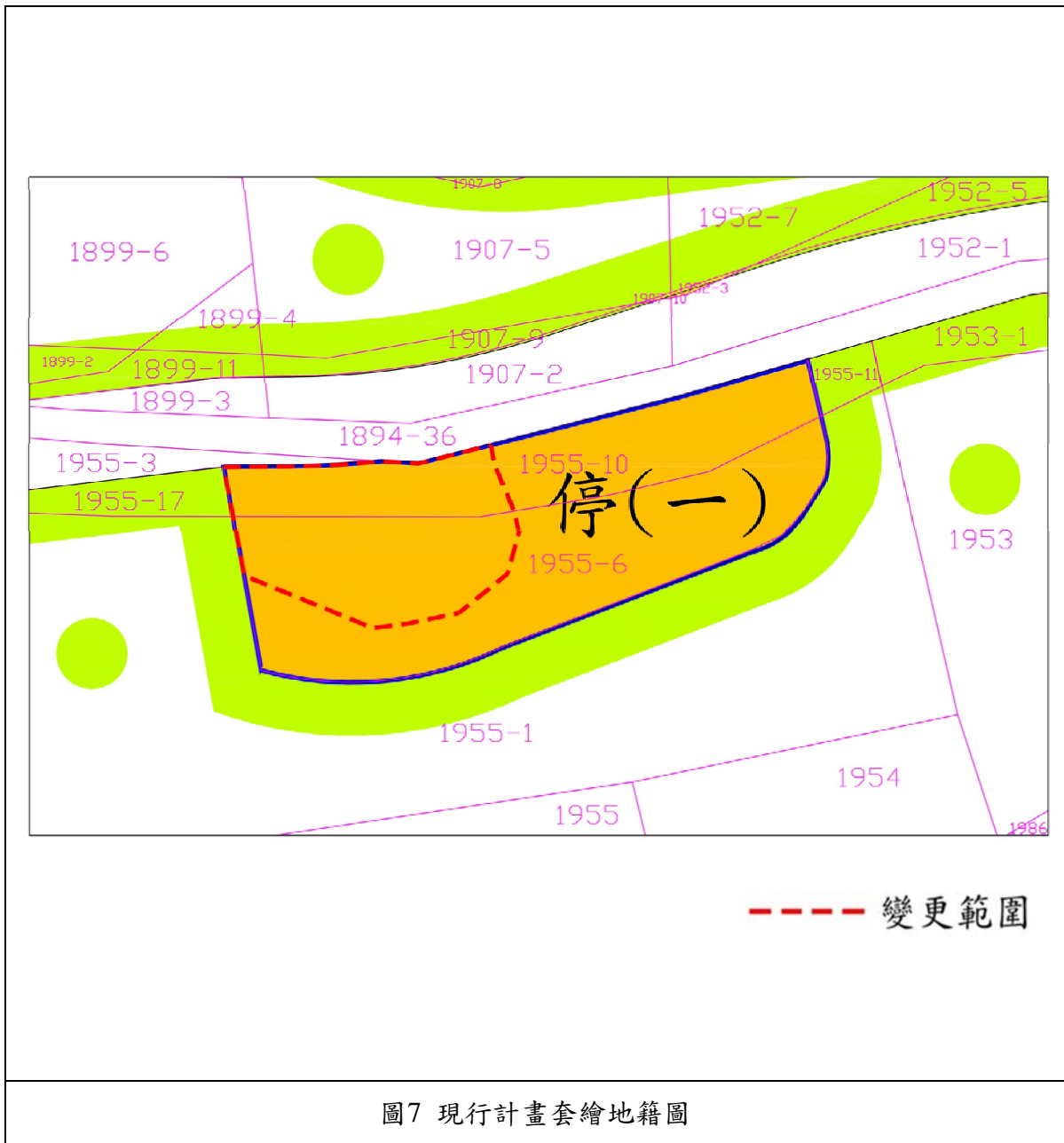
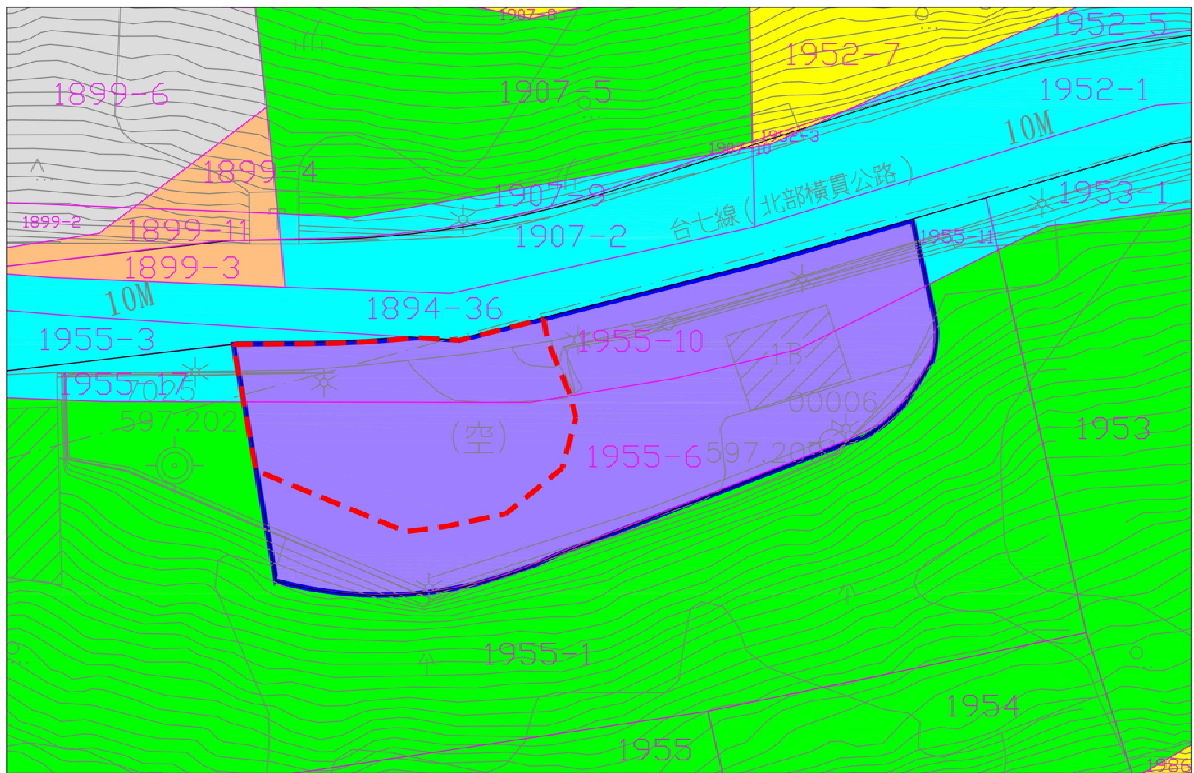


圖7 現行計畫套繪地籍圖



- 中華民國 (桃園市政府風景區管理處)
- 中華民國 (原民會)     中華民國 (交通部公路總局)
- 中華民國 (原民會) / 中華民國 (交通部公路總局)
- 私有土地                       中華民國 (原民會) / 私有土地
- 停車場用地範圍                       變更範圍

圖8 權屬分布示意圖



圖 9 計畫區周邊停車位位置圖

## 陸、計畫目標及構想

### 一、計畫目標

復興區巴陵地區以公路運輸為主，惟加油選擇僅有復興加油站及宜蘭縣大同鄉加油站，路途遙遠對巴陵地區居民生活、農業生產及觀光旅遊產生極大不便，本案針對「巴陵加油站」所需用地辦理都市計畫個案變更，將可提供巴陵地區在地居民就近加油需要，並提升巴陵地區出入交通便利性。

### 二、加油站規劃設置概述及用地劃設需求

#### (一)加油站發油量預估

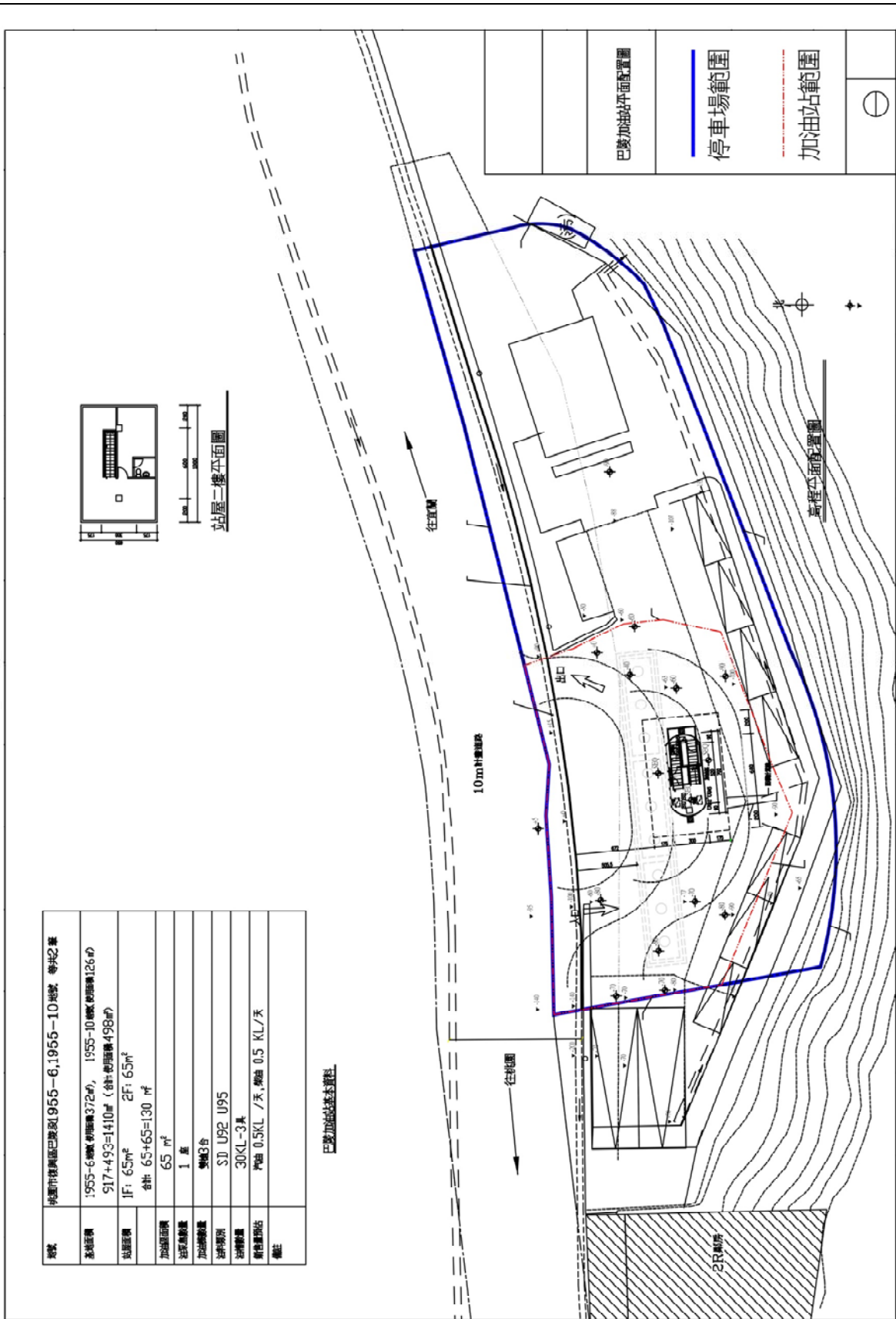
1. 設站初期發油量 2 公秉/日。
2. 每年發油量逐步攀升，至第 5 年每日發油量可達 3.6 公秉/日。

#### (二)整體空間設備構想

1. 站屋面積：1F：65 m<sup>2</sup>、2F：65 m<sup>2</sup>、合計：130 m<sup>2</sup>。
2. 加油區面積：65 m<sup>2</sup>。
3. 油泵島數量：1 座。
4. 加油機數量：雙槍 3 台。
5. 油槽數量：30KL-3 具。
6. 銷售量預估：汽油 0.5KL/天，柴油 0.5KL/天。

#### (三)初步空間規劃構想

考量充分利用現有非停車格空間，安排車輛進出動線及保留車輛交錯空間並配合道路與基地右斜向上坡勢，規劃出入口適宜範圍，以最小環境擾動原則，進行最小面積變更供加油站使用。



案名	小港新橋與巴度段(955-6,1955-10地段) 每呎2毫
基地面積	1955-6地段(原面積372呎), 1955-10地段(原面積126呎) 517+493=1410呎(合計原面積498呎)
地盤面積	1F: 65m <sup>2</sup> 2F: 65m <sup>2</sup> 合計 65+65=130 m <sup>2</sup>
加油站面積	65 m <sup>2</sup>
站房數量	1 座
加油機數量	雙機3台
站牌號碼	SD U92 U95
站牌數量	30KL-3具
新增車位估	汽油 0.5KL /天, 柴油 0.5 KL/天
備註	

巴度加油站基本資料

圖10 整體空間設施規劃配置構想示意圖

## 柒、變更內容及理由

### 一、變更理由

復興區巴陵地區以公路運輸為主，惟加油選擇僅有復興加油站及宜蘭縣大同鄉加油站，路途遙遠對巴陵地區居民生活、農業生產及觀光旅遊產生極大不便，為提供巴陵地區在地居民就近加油需要，提升巴陵地區出入交通便利性，將新設「巴陵加油站」，並針對所需用地辦理都市計畫個案變更。

### 二、變更範圍

本案變更範圍位於「巴陵達觀山風景特定區計畫」台七線下巴陵地區，包括巴陵段 1955-6 及 1955-10 等 2 筆地號之部分土地，變更面積共計約 0.05 公頃。

### 三、變更內容

表 10 變更內容綜理表

編號	變更內容		變更理由	備註
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	停車場用地(一) (0.05)	加油站用地 (0.05)	復興區巴陵地區以公路運輸為主，惟加油選擇僅有復興加油站及宜蘭縣大同鄉加油站，路途遙遠對巴陵地區居民生活、農業生產及觀光旅遊產生極大不便，為提供巴陵地區在地居民就近加油需要，提升巴陵地區出入交通便利性，將新設「巴陵加油站」，並針對所需用地辦理都市計畫個案變更。	復興區巴陵段 1955-6、1955-10 等 2 筆地號之部分土地，變更面積約 0.05 公頃。
二	全計畫區	修訂土地使用分區管制要點	配合變更後加油站用地使用需要，修訂土地使用分區管制要點	

註：表內所載面積應以核定計畫圖實際地籍分割面積為準。

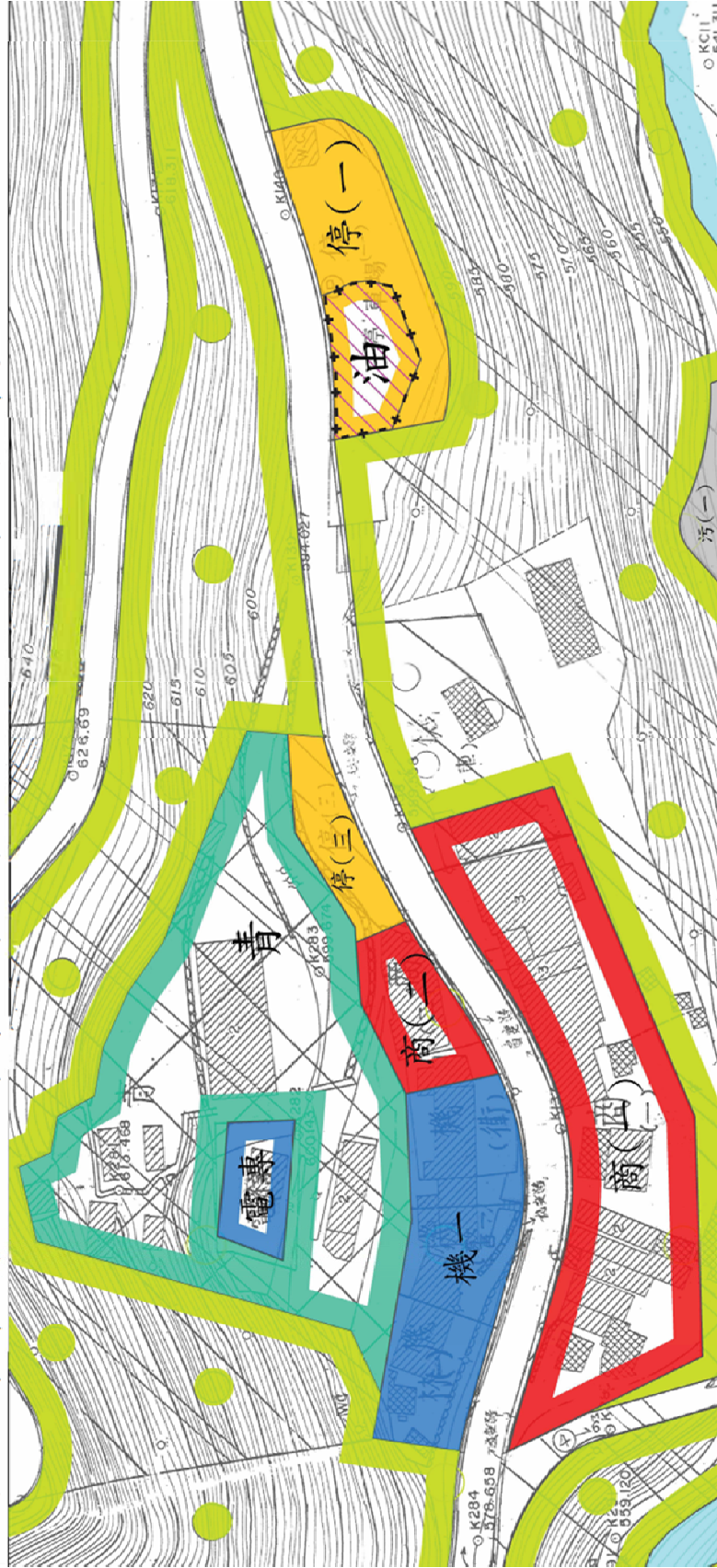
表 11 變更前後土地使用面積對照表

土地使用分區項目		變更前 計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	變更後		
				計畫面積 (公頃)	估計畫面積 百分比 (%)	佔都市發展 面積百分比 (%)
土地 使用 分區	住宅區	2.05			1.11	11.04
	商業區	1.22			0.66	6.57
	旅館區	2.96			1.61	15.94
	青年活動中心區	0.51			0.28	2.75
	河川區	7.92			4.30	--
	保護區	157.72			85.62	--
	電信專用區	0.05			0.03	0.27
小計		172.43			93.61	36.56
公共 設施 用地	機關或公共建築用地	0.97			0.53	5.22
	機關用地	0.14			0.08	0.75
	學校用地	0.23			0.12	1.24
	道路用地	8.05			4.37	43.35
	墓地	1.01			0.55	5.44
	廣場用地	0.12			0.07	0.65
	停車場用地	0.65	-0.05	0.60	0.32	3.23
	自來水廠用地	0.11			0.06	0.59
	污水處理廠用地	0.50			0.27	2.69
	加油站用地	0.00	+0.05	0.05	0.03	0.27
小計		11.78			6.39	63.44
總計畫面積		184.21			100.00	--
都市發展用地		18.57			--	100.00

註：1. 表內所載面積應以核定計畫圖實際地籍分割為準。

2. 都市發展用地面積不包括農業區、保護區、河川區及河川溝渠用地等面積。

# 變更巴陵達觀山風景特定區計畫 (部分停車場用地(停一)為加油站用地) 案計畫圖



- 變更圖例
- 變更部份停車場用地為加油站用地
  - 圖例
  - 停車場用地
  - 商業區
  - 電信專用區
  - 保護區
  - 污水處理廠用地
  - 機關或公共建築用地
  - 道路用地
- 比例尺：1/1000
- 0 10 20 30公尺

圖11 變更內容示意圖



## 捌、土地使用分區管制要點

為配合變更後加油站用地使用需要，本次檢討修正現行計畫土地使用分區管制要點之第八點內容，其他條文維持不變。

表 12 土地使用分區管制要點修正內容對照表

原條文	增(修)訂條文	增(修)訂理由
<p>第八點 本計畫區內公共設施包含機關或公共建築、學校、墓地、廣場、停車場、自來水廠等，其土地使用應依下列規定辦理：</p> <p>一、機關或公共建築、自來水廠用地，其建築物之建蔽率不得大於60%，建築物高度除依機能需要核准者外不得超過3層樓或10.5公尺。</p> <p>二、學校(文小)建築物之建蔽率不得超過40%，建築物高度不得超過2層樓或7公尺，但禮堂及學生活動中心，不在此限。</p> <p>三、停車場四周應予美化，且其相關服務設施所需建築物高度不得超過1層樓或4公尺。</p>	<p>第八點 本計畫區內公共設施包含機關或公共建築、學校、墓地、廣場、停車場、自來水廠、<u>加油站</u>等，其土地使用應依下列規定辦理：</p> <p>一、機關或公共建築、自來水廠用地，其建築物之建蔽率不得大於60%，建築物高度除依機能需要核准者外不得超過3層樓或10.5公尺。</p> <p>二、學校(文小)建築物之建蔽率不得超過40%，建築物高度不得超過2層樓或7公尺，但禮堂及學生活動中心，不在此限。</p> <p>三、停車場四周應予美化，且其相關服務設施所需建築物高度不得超過1層樓或4公尺。</p> <p>四、<u>加油站用地建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。</u></p>	<p>因應巴陵加油站劃設，增列加油站用地建蔽率及容積率之規定。</p>

## 玖、實施進度及經費

### 一、用地取得：

本案變更範圍之土地皆屬公有土地，將由土地管理單位桃園市風景區管理處出租供油商設置加油站。

### 二、經費及來源：

本案興建巴陵加油站依「國有公用不動產收益原則」規定租賃予供油商，並完成興闢。

表 13 實施進度及經費表

項目	面積 (公頃)	取得方式	開闢經費 (萬元)		主辦 單位	預定完 成期限	經費 來源
		公有土地	工程費	合計			
加油站 用地	0.05	-	3,620	3,620	桃園市 政府	民國 109 年	依「國有 公用不動 產收益原 則」規定 租賃供油 商，並完 成興闢

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實際地籍分割面積為準。

2. 表列經費及預定完成期限以實際完成為準。

## 拾、其他

一、本次變更計畫書圖未註明變更者皆以原計畫為準。

二、本次變更面積應以核定計畫書實際地籍分割面積為準。

附件一：符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定認  
定函

附件二：土地使用同意書

附件三：土地登記謄本

附件四：土地使用分區證明

附件五：桃園市都市計畫委員會第 26 次會議紀錄

附件六：內政部都市計畫委員會第 937 次會議紀錄

# 附件一：符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定認定函

檔 號：  
保存年限：

## 桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號  
承辦人：吳安祥  
電話：03-3320314  
電子信箱：096008@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106年11月17日  
發文字號：府經公字第1060278646號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關台灣中油股份有限公司於本市復興區巴陵段1955-6及1955-10地號部分土地變更為加油站用地一案，請協助辦理後續變更流程，請查照。

說明：

- 一、依據本府都市發展局106年11月15日桃都計字第1060035666號函辦理。
- 二、查本案前於106年9月4日以桃經公字第1060034812號函檢送「變更巴陵達觀山風景特定計畫（部分停車場用地（停一）為加油站用地）案計畫書」並認定符合都市計畫法第27條第1項第4款在案。
- 三、復興區巴陵地區位於偏遠地區，距現有最近之加油站（中油角板山加油站）達43公里，民眾用油極為不便，經104年6月17日市長於復興區基層建設說明會指示事項，請相關單位列入重大設施建設。
- 四、次查依都市計畫法第27條規定，都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：



(一)因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。

(二)為避免重大災害之發生時。

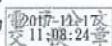
(三)為適應國防或經濟發展之需要時。

(四)為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時。本案業經簽准認定桃園市復興區巴陵段1955-6及1955-10地號部分土地變更為加油站用地符合都市計畫法第27條第1項第4款。

五、為利本案推行，惠請本府都市發展局協助辦理後續變更流程。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：桃園市政府經濟發展局



裝

訂



線



## 附件二：土地使用同意書

### 土 地 使 用 同 意 書

立同意書人桃園市政府風景區管理處，茲就出租予台灣中油股份有限公司(以下簡稱中油公司)之桃園市復興區巴陵段 1955-6(使用面積 372 平方公尺)及 1955-10(使用面積 126 平方公尺)地號土地，同意中油公司於該土地使用面積上設置巴陵加油站，並向相關單位申請設置加油站所需之許可，惟中油公司不得將承租土地設定地上權，特立此同意書為憑。

立同意書人：桃園市政府風景區管理處

代表人：葉處長宗賦

住址：桃園市桃園區公園路 42 號

電話：03-3946061



(簽章)



中 華 民 國

106年08月18日

# 附件三：土地登記謄本

## 土地登記第二類謄本（地號全部） 復興區巴陵段 1955-0006地號



列印時間：民國106年05月08日17時14分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由林嵩偉自行列印  
謄本種類碼：8TVKMUKDR，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
大溪地政事務所 主任 陳志宗  
大溪電謄字第050475號  
資料管轄機關：桃園市大溪地政事務所 謄本核發機關：桃園市大溪地政事務所

### \*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國093年10月29日 登記原因：逕為分割  
面積：\*\*\*\*\*917.00平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國106年01月公告土地現值：\*\*\*\*\*450元/平方公尺  
地上建物建號：（空白）  
其他登記事項：原住民保留地  
分割自：1955-0001地號

### \*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0001 登記原因：分割轉載  
登記日期：民國057年07月23日  
原因發生日期：民國---年--月--日  
所有權人：中華民國  
統一編號：0000000158  
住址：（空白）  
管理者：桃園市政府風景區管理處  
統一編號：36444746  
住址：桃園市桃園區公園路42號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---（空白）字第-----號  
當期申報地價：105年01月\*\*\*\*\*97.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
067年10月 \*\*\*\*\*3.9元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記免繕狀  
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）  
復興區巴陵段 1955-0010地號



列印時間：民國106年05月08日17時14分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由林嵩偉自行列印  
謄本種類碼：8TVKMUKDR，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
大溪地政事務所 主任 陳志宗  
大溪電謄字第050475號  
資料管轄機關：桃園市大溪地政事務所 謄本核發機關：桃園市大溪地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國93年10月29日 登記原因：逕為分割  
面積：\*\*\*\*\*493.00平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國106年01月 公告土地現值：\*\*\*\*\*450元/平方公尺  
地上建物建號：（空白）  
其他登記事項：原住民保留地  
分割自：1955-0003地號

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0001  
登記日期：民國066年07月17日 登記原因：分割轉載  
原因發生日期：民國066年06月28日  
所有權人：中華民國  
統一編號：0000000158  
住址：（空白）  
管理者：桃園市政府風景區管理處  
統一編號：36444746  
住址：桃園市桃園區公園路42號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---（空白）字第-----號  
當期申報地價：105年01月\*\*\*\*\*97.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
067年10月 \*\*\*\*\*2.6元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：（空白）



（本謄本列印完畢）

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



### 地籍圖謄本

大溪電謄字第050475號

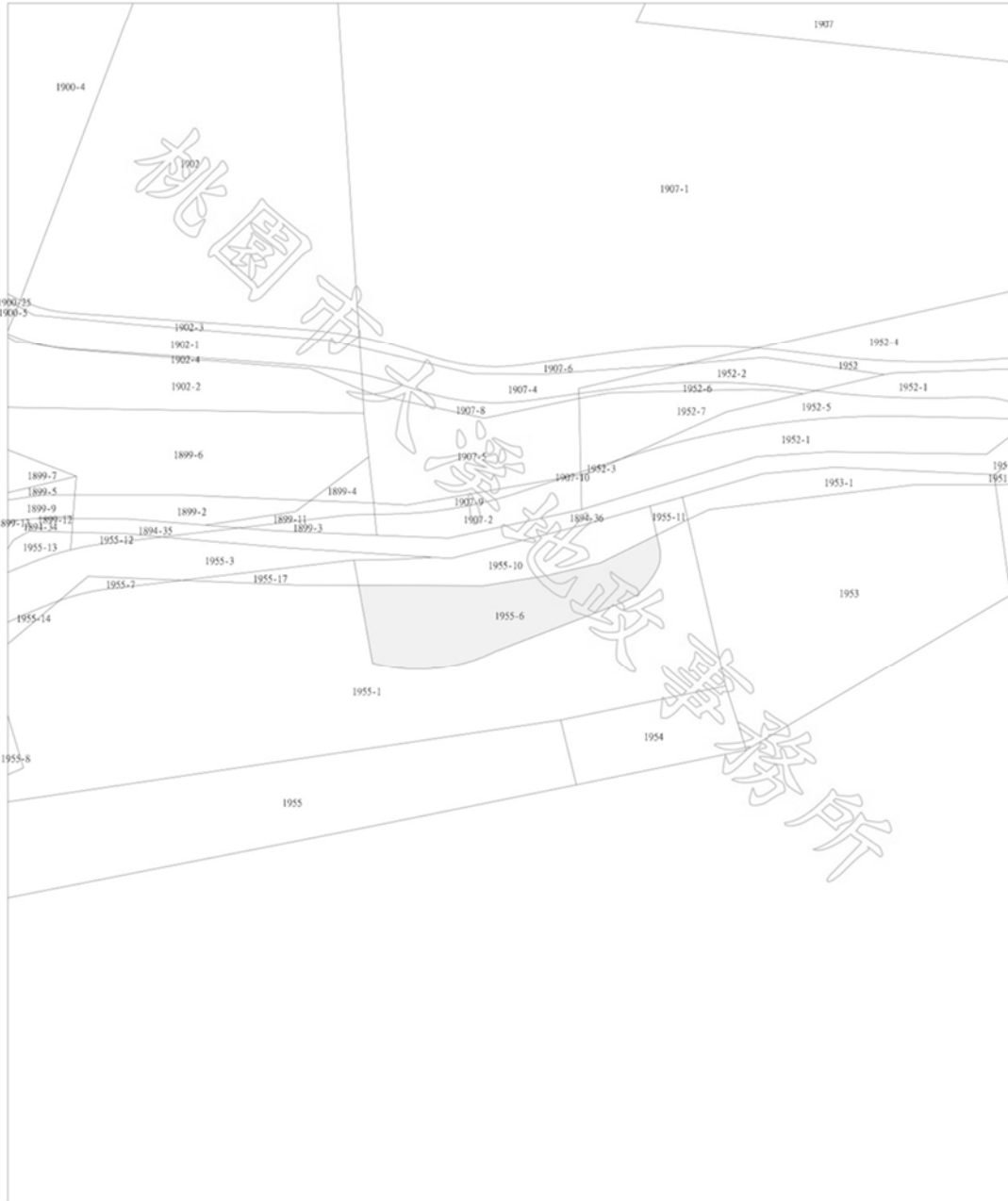
土地坐落：桃園市復興區巴陵段1955-6地號共1筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）



資料管轄機關：桃園市大溪地政事務所  
本謄本核發機關：桃園市大溪地政事務所  
中華民國 106年05月08日17時14分

主任：陳志宗



比例尺：1/1200

本謄本係網路申領之電子謄本，由林嵩偉自行列印  
謄本種類碼：S87QK8EF5，可至：<http://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性  
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

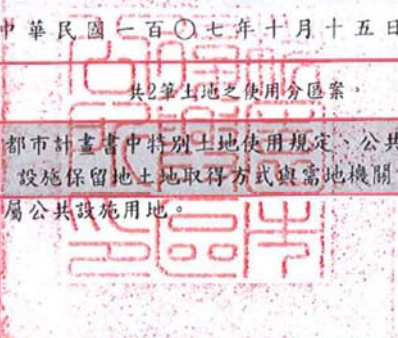




# 附件四：土地使用分區證明

## 桃園市復興區公所都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書

正本

<b>申請人</b>	長立工程技術顧問有限公司 新北市新莊區化成路579巷13號3樓	(107)復區工字第一〇七〇〇二七八九五號 中華民國一百〇七年十月十五日
	復台端107年10月15日申請查核 復興鄉巴陵段	共2筆土地之使用分區案。
段別 / 地號	都市計畫案名(發布實施日期) 土地使用分區(或公共設施用地)	都市計畫書中特別土地使用規定、公共設施保留地土地取得方式與當地機關屬公共設施用地。
巴陵段 1955-6, 1955-10	巴陵達觀山風景特定區計畫 (74年04月10日)  停車場用地(一)	
(以下空白)		
備註：一、本案依照分層負責規定授權承辦人員判發。 二、本證明書若作為土地買賣依據，請依現地指定建築線為準。		
說明：一、所核發之都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書係依據已公告實施之都市計畫圖及地籍套繪圖核對僅供參考，若作實施之依據應依據現況指示建築線為準。 二、本證明書係就申請地號查核都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)及計畫說明書之特殊使用規定，如以市地重劃方式整體開發，公共設施負擔比率之規定……等予以查列。至計畫書中其他土地使用分區管制之規定，如使用類別、使用性質、建蔽率、容積率、高度、前後院、側院及開發限制等之限制規定，請逕洽都市計畫主管機關查詢。 三、本證明書有效期間八個月，證明書核發後有關土地位置、地號或都市計畫內容如經依法公告變更，應以公告變更者為準，不再另行通知。 四、未發布細部計畫地區應依都市計畫法第十七條規定辦理。		
區長 曾志湘		

列印日期：107.10.15  
系統(表單)設計：天由地科科技股份有限公司



## 桃園市都市計畫委員會第 26 次會議紀錄

壹、時間：107 年 8 月 27 日（星期一）下午 2 時。

貳、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

參、主持人：游主任委員建華)

紀錄彙整：柯佩婷

肆、出席委員：（詳會議簽到簿）。

伍、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

陸、本會第 25 次會議紀錄確認情形：

本會 107 年 8 月 6 日第 25 次會議紀錄尚未函送各委員，提下次會議確認。

柒、討論事項

第 1 案：再審議「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(大江購物中心北側附近地區)細部計畫案」

第 2 案：審議「變更八德(八德地區)主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」暨「變更八德(八德地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

第 3 案：審議「變更小烏來風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案」暨「變更小烏來風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討)案」

第 4 案：審議「變更巴陵拉拉山風景特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案」暨「變更巴陵拉拉山風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討)案」

第 5 案：再審議「變更巴陵達觀山風景特定區計畫(部分停車場用地(停一)為加油站用地)案」

第 6 案：再審議「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

捌、散會時間：下午 5 時 00 分。

第5案：再審議「變更巴陵達觀山風景特定區計畫(部分停車場用地(停一)為加油站用地)案」

說明：

一、辦理緣起：

桃園市復興區目前僅設置一處加油站，設置於復興區行政中心所在之澤仁里，而復興區巴陵地區之加油選擇，其一為至復興加油站（單程約32公里，來回約64公里），其二為至宜蘭縣大同鄉加油站（單程約52公里，來回約104公里），路途遙遠對巴陵地區居民生活、農業生產及觀光旅遊產生極大不便。巴陵地區係知名觀光景點拉拉山風景特定區及重要農業生產基地所在，為提供巴陵地區在地居民就近加油需要，設置巴陵加油站實為桃園市政府之重要政策。

爰此，為配合興建「巴陵加油站」之使用，將位「巴陵達觀山風景特定區計畫」範圍內之部份停車場用地(停一)變更為加油站用地，考量本案實有其急迫性，故辦理本次都市計畫個案變更。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更主要計畫。

四、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

五、變更位置：詳計畫圖及附圖一。

六、計畫內容：詳計畫書、圖及附表一、附圖二。

七、公民或團體陳情意見：無。

八、辦理歷程：

(一)106年12月11日辦理公開展覽，並於106年1月3日假復興區拉拉山遊客服務中心辦理公開展覽說明會。

(二)107年4月30日本市都委會大會決議：

本案用地是否可逕依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」設置加油站而無須調整都市計畫，請都發局協助檢視研析後，再提會討論。

九、本次提會審議內容：

- (一)本案經再確認，如停車場立體多目標作「加油站」使用，應符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條附表之准許條件規定，多目標使用容積樓地板面積不得超過總容積地板面積三分之一，故依目前加油站規劃內容，尚不符上開規定，仍須辦理都市計畫變更。
- (二)另將計畫書內部分內容併同調整，再提會審議。(修正內容對照表詳附件一)

決議：本案修正通過，並請依下列修正：

- 一、除依經發局本次提會內容修正計畫書外，請就提供巴陵地區居民就近加油需要之公益性、必要性再予補充論述。
- 二、本案加油站用地之建蔽率、容積率修正與都市計畫法桃園市施行細則一致。

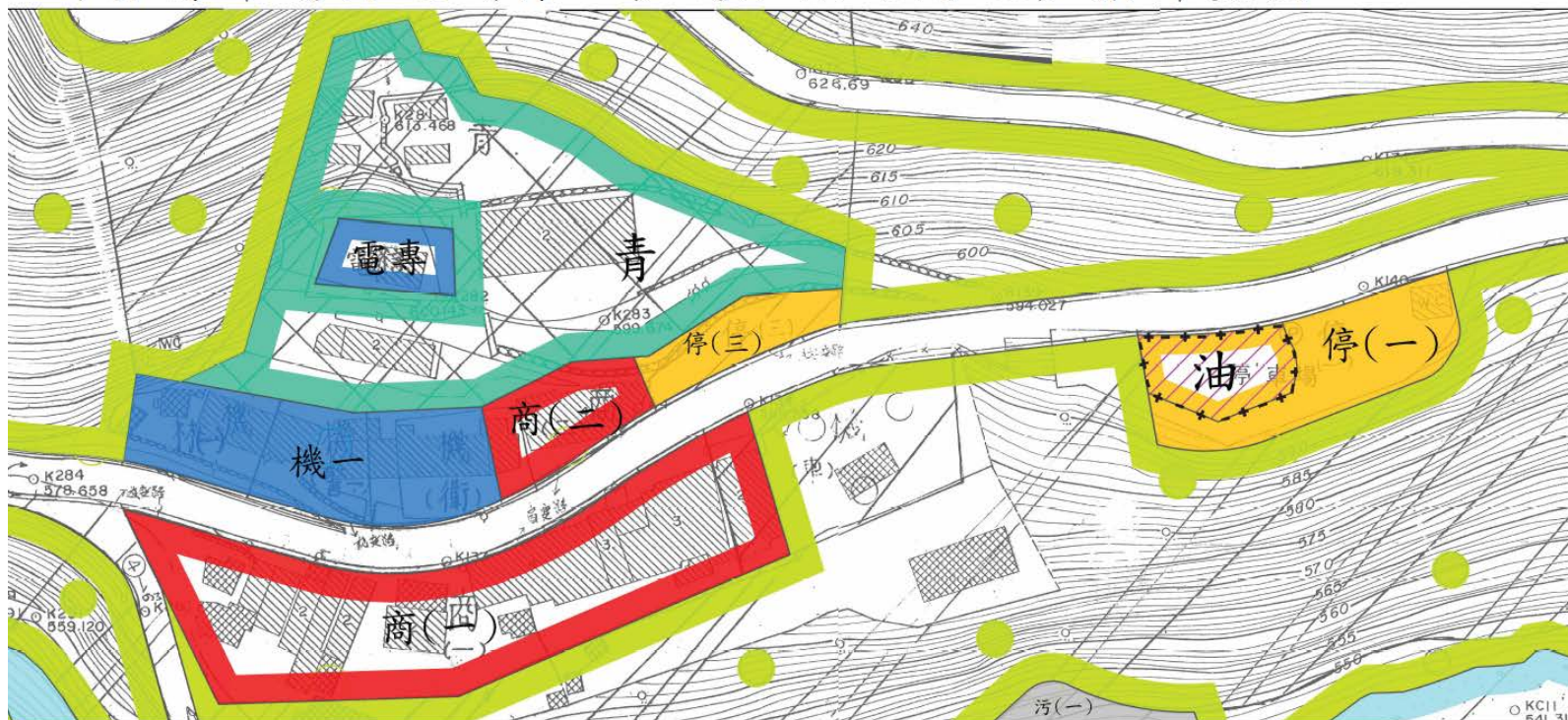



附表一 變更內容綜理表

編號	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由	備註
一	停車場用地 (一) (0.05)	加油站用地 (0.05)	復興區巴陵地區以公路運輸為主，惟加油選擇僅有復興加油站及宜蘭縣大同鄉加油站，路途遙遠對巴陵地區居民生活、農業生產及觀光旅遊產生極大不便，為提供巴陵地區在地居民就近加油需要，將新設「巴陵加油站」，並針對所需用地辦理都市計畫個案變更。	變更範圍為桃園市復興區巴陵段1955-6、1955-10等2筆土地之部份土地，變更面積約0.05公頃。
二	全計畫區	增(修)訂土地使用分區管制要點	配合變更後加油站土地使用需要，增(修)訂土地使用分區管制要點。	



# 變更巴陵達觀山風景特定區計畫 (部分停車場用地(停一)為加油站用地)案計畫圖



變更圖例  
 變更部份停車場  
 用地為加油站用  
 地

 商	商業區	 停	停車場用地	 保護區	
 電專	電信專用區	 青	青年活動中心區	 污	污水處理廠用地
 河川區		 機	機關或公共建築用地	 道路用地	

0 10 20 30公尺  
 比例尺：1/1000

附圖二 變更內容示意圖

附表二 土地使用分區管制要點修正內容對照表

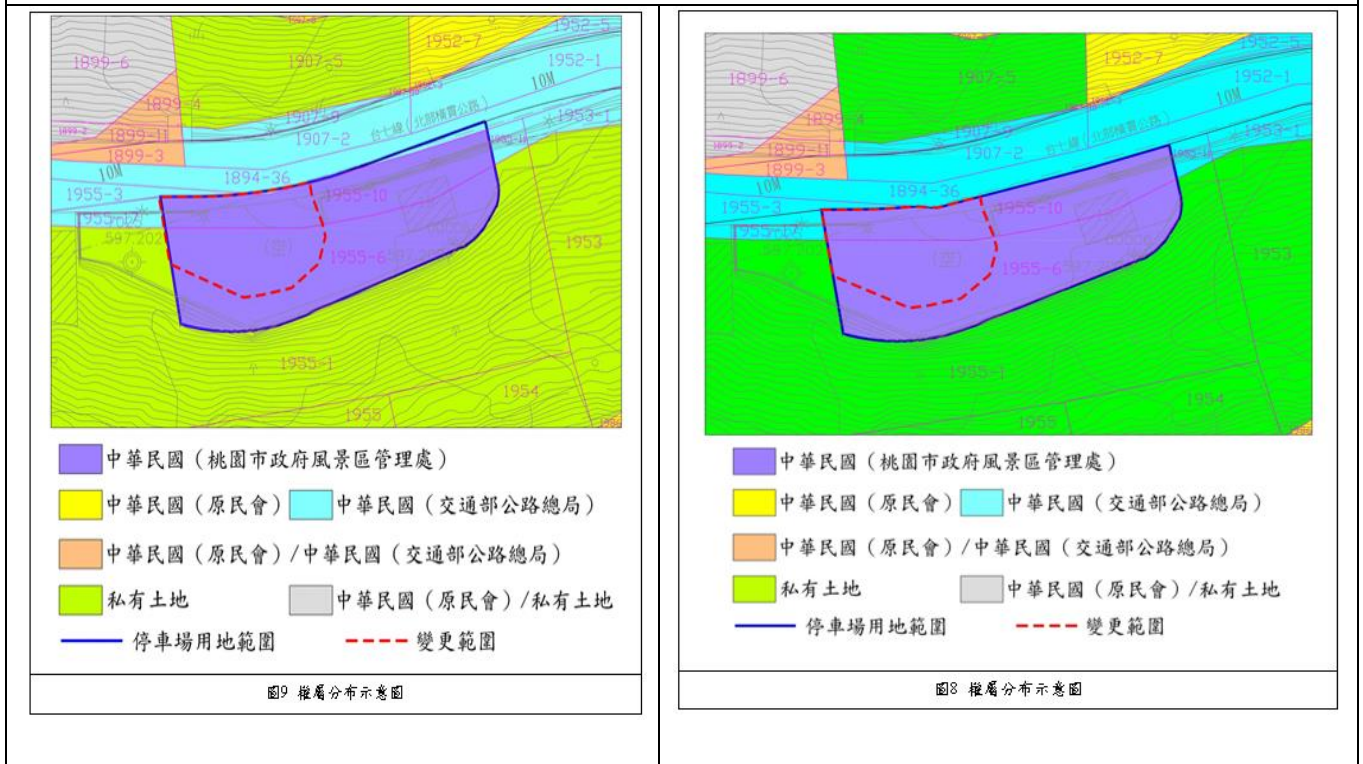
原條文	增(修)訂條文	增(修)訂理由
<p>第八點 本計畫區內公共設施包含機關或公共建築、學校、墓地、廣場、停車場、自來水廠等，其土地使用應依下列規定辦理：</p> <p>一、機關或公共建築、自來水廠用地，其建築物之建蔽率不得大於 60%，建築物高度除依機能需要核准者外不得超過 3 層樓或 10.5 公尺。</p> <p>二、學校(文小)建築物之建蔽率不得超過 40%，建築物高度不得超過 2 層樓或 7 公尺，但禮堂及學生活動中心，不在此限。</p> <p>三、停車場四周應予美化，且其相關服務設施所需建築物高度不得超過 1 層樓或 4 公尺。</p>	<p>第八點 本計畫區內公共設施包含機關或公共建築、學校、墓地、廣場、停車場、自來水廠、<u>加油站</u>等，其土地使用應依下列規定辦理：</p> <p>一、機關或公共建築、自來水廠用地，其建築物之建蔽率不得大於 60%，建築物高度除依機能需要核准者外不得超過 3 層樓或 10.5 公尺。</p> <p>二、學校(文小)建築物之建蔽率不得超過 40%，建築物高度不得超過 2 層樓或 7 公尺，但禮堂及學生活動中心，不在此限。</p> <p>三、停車場四周應予美化，且其相關服務設施所需建築物高度不得超過 1 層樓或 4 公尺。</p> <p>四、<u>加油站用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。</u></p>	<p>因應巴陵加油站劃設，增列加油站用地建蔽率及容積率之規定。</p>

附件一 計畫書修正內容對照表

一、有關公開展覽計畫書內 P17 變更範圍土地清冊涉及本次變更面積誤植，本次更正詳修正後計畫書 P17 表 9。

原公開展覽計畫書內容		本次提會修正內容																																																																	
<p>(二)土地權屬</p> <p>本案變更範圍，為 2 筆地號之部份土地，2 筆土地皆屬中華民國所有，合計騰本面積為 1,410 m<sup>2</sup>，本次變更面積為 504 m<sup>2</sup>，管理機關皆為桃園市政府風景區管理處。</p> <p>表 9 變更範圍土地清冊</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>地段</th> <th>地號</th> <th>騰本面積(m<sup>2</sup>)</th> <th>涉及本次變更面積(m<sup>2</sup>)</th> <th>權屬</th> <th>管理機關</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>巴陵段</td> <td>1955-6</td> <td>917</td> <td>309</td> <td>中華民國</td> <td>桃園市政府風景區管理處</td> <td>(停一)用地</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>巴陵段</td> <td>1955-10</td> <td>493</td> <td>195</td> <td>中華民國</td> <td>桃園市政府風景區管理處</td> <td>(停一)用地</td> </tr> <tr> <td colspan="3">合計</td> <td>1,410</td> <td>504</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：表內所載面積應以核定計畫圖實際地籍分割面積為準。 資料來源：大溪地政事務所，106 年 5 月。</p>		編號	地段	地號	騰本面積(m <sup>2</sup> )	涉及本次變更面積(m <sup>2</sup> )	權屬	管理機關	備註	1	巴陵段	1955-6	917	309	中華民國	桃園市政府風景區管理處	(停一)用地	2	巴陵段	1955-10	493	195	中華民國	桃園市政府風景區管理處	(停一)用地	合計			1,410	504	-	-	-	<p>(二)土地權屬</p> <p>本案變更範圍，為 2 筆地號之部份土地，2 筆土地皆屬中華民國所有，合計騰本面積為 1,410 m<sup>2</sup>，本次變更面積為 498 m<sup>2</sup>，管理機關皆為桃園市政府風景區管理處。</p> <p>表 9 變更範圍土地清冊</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>地段</th> <th>地號</th> <th>騰本面積(m<sup>2</sup>)</th> <th>涉及本次變更面積(m<sup>2</sup>)</th> <th>權屬</th> <th>管理機關</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>巴陵段</td> <td>1955-6</td> <td>917</td> <td>372</td> <td>中華民國</td> <td>桃園市政府風景區管理處</td> <td>(停一)用地</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>巴陵段</td> <td>1955-10</td> <td>493</td> <td>126</td> <td>中華民國</td> <td>桃園市政府風景區管理處</td> <td>(停一)用地</td> </tr> <tr> <td colspan="3">合計</td> <td>1,410</td> <td>498</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：表內所載面積應以核定計畫圖實際地籍分割面積為準。 資料來源：大溪地政事務所，106 年 5 月。</p>		編號	地段	地號	騰本面積(m <sup>2</sup> )	涉及本次變更面積(m <sup>2</sup> )	權屬	管理機關	備註	1	巴陵段	1955-6	917	372	中華民國	桃園市政府風景區管理處	(停一)用地	2	巴陵段	1955-10	493	126	中華民國	桃園市政府風景區管理處	(停一)用地	合計			1,410	498	-	-	-
編號	地段	地號	騰本面積(m <sup>2</sup> )	涉及本次變更面積(m <sup>2</sup> )	權屬	管理機關	備註																																																												
1	巴陵段	1955-6	917	309	中華民國	桃園市政府風景區管理處	(停一)用地																																																												
2	巴陵段	1955-10	493	195	中華民國	桃園市政府風景區管理處	(停一)用地																																																												
合計			1,410	504	-	-	-																																																												
編號	地段	地號	騰本面積(m <sup>2</sup> )	涉及本次變更面積(m <sup>2</sup> )	權屬	管理機關	備註																																																												
1	巴陵段	1955-6	917	372	中華民國	桃園市政府風景區管理處	(停一)用地																																																												
2	巴陵段	1955-10	493	126	中華民國	桃園市政府風景區管理處	(停一)用地																																																												
合計			1,410	498	-	-	-																																																												

二、有關公開展覽計畫書內 P17 變更範圍權屬分布示意圖誤植，本次更正詳 P20 圖 8。



三、有關公開展覽計畫書內 P24 變更內容綜理表備註文字誤植，本次更正詳 P23 表 10。

有關公開展覽計畫書內 P24 變更內容綜理表備註文字誤植。

表 10 變更內容綜理表

編號	變更內容		變更理由	備註
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	停車場用地(一) (0.05)	加油站用地 (0.05)	復興區巴陵地區以公路運輸為主，惟加油選擇僅有復興加油站及宜蘭縣大同鄉加油站，路途遙遠對巴陵地區居民生活、農業生產及觀光旅遊產生極大不便，為提供巴陵地區在地居民就近加油需要，提升巴陵地區出入交通便利性，將新設「巴陵加油站」，並針對所需用地辦理都市計畫個案變更。	變更範圍為桃園市復興區巴陵段 1955-6、1955-10 等 2 筆土地之部份土地，變更面積約 0.05 公頃。
二	全計畫區	增(修)訂土地使用分區管制要點	配合變更後加油站用地使用需要，增(修)訂土地使用分區管制要點	

註：1.表內所載面積應以核定計畫圖實際地籍分割面積為準。

本次更正詳 P23 表 10。

表 10 變更內容綜理表

編號	變更內容		變更理由	備註
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	停車場用地(一) (0.05)	加油站用地 (0.05)	復興區巴陵地區以公路運輸為主，惟加油選擇僅有復興加油站及宜蘭縣大同鄉加油站，路途遙遠對巴陵地區居民生活、農業生產及觀光旅遊產生極大不便，為提供巴陵地區在地居民就近加油需要，提升巴陵地區出入交通便利性，將新設「巴陵加油站」，並針對所需用地辦理都市計畫個案變更。	復興區巴陵段 1955-6、1955-10 等 2 筆地號之部份土地，變更面積約 0.05 公頃。
二	全計畫區	修訂土地 使用分區 管制要點	配合變更後加油站用地使用需要，修訂土地使用分區管制要點	

註：表內所載面積應以核定計畫圖實際地籍分割面積為準。

四、有關公開展覽計畫書內 P27 玖、實施進度及經費，用地皆屬公有土地(風管處管有)，並將由風管處同意出租予中油公司設置加油站，故本次修正相關內容詳 P27。

玖、實施進度及經費：

一、用地取得：

本案變更範圍之土地皆屬公有土地，將由桃園市政府依「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」辦理撥用。

二、經費及來源：

本案興建巴陵加油站所需費用，將由本府編列預算支應。

表 13 實施進度及經費表

項目	面積 (公頃)	取得方式	開闢經費 (萬元)		主辦 單位	預定完 成期限	經費 來源
			工程費	合計			
加油站 用地	0.05	✓	3,620	3,620	桃園市 政府	民國 109 年	編列年 度預算

註：1.表內面積應以核定計畫圖實際地籍分割面積為準。

2.表列經費及預定完成期限以實際完成為準。

玖、實施進度及經費：

一、用地取得：

本案變更範圍之土地皆屬公有土地，將由土地管理單位桃園市政府風景區管理處出租供油商設置加油站。

二、經費及來源：

本案興建巴陵加油站依「國有公用不動產收益原則」規定租賃予供油商，並完成興闢。

表 13 實施進度及經費表

項目	面積 (公頃)	取得方式	開闢經費 (萬元)		主辦 單位	預定完 成期限	經費 來源
			工程費	合計			
加油站 用地	0.05	-	3,620	3,620	桃園市 政府	民國 109 年	依「國有 公用不動 產收益原 則」規定 租賃供油 商，並完 成興闢。

註：1.表內面積應以核定計畫圖實際地籍分割面積為準。

2.表列經費及預定完成期限以實際完成為準。

## 內政部都市計畫委員會第 937 次會議紀錄

一、時間：中華民國 107 年 12 月 18 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇 林委員慈玲 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員主持，副主任委員因有其他要公不克出席會議，由本會委員互推林委員慈玲代理主持，本次會議由林委員慈玲代理主持至核定案件第 3 案完竣後，再由副主任委員繼續主持，吳委員兼執行秘書欣修當時擔任臺南市政府都市發展局長，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。）

紀錄彙整：曾義權

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 936 次會議紀錄。

決 定：本次會議與第 936 次會議僅間隔 1 週，會議紀錄尚未陳判完竣，故延至第 938 次會議確認。

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更中和主要計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）變更內容綜理表報部編號第 37 案再提會討論案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更深坑都市計畫（部分乙種工業區及部分行水區為住宅區、公園用地及綠化步道用地）再提會討論案」。

第 3 案：新北市政府函為「變更臺北港特定區計畫（部分農業區為遊憩區、公園用地、道路用地及部分綠地用地為道路用地）（大八里坵段大崁腳小段 168-9 地號等 10 筆土地及大崁段 207 地號土地）案」。

- 第 4 案：新北市政府函為「變更鶯歌（鳳鳴地區）主要計畫（配合鳳鳴消防分隊興建廳舍工程）案」。
- 第 5 案：新北市政府函為「變更烏來水源特定區計畫（配合覽勝大橋改建工程）案」。
- 第 6 案：桃園市政府函為「變更巴陵達觀山風景特定區計畫（部分停車場用地（停一）為加油站用地）案」。
- 第 7 案：桃園市政府函為「變更大溪都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。
- 第 8 案：桃園市政府函為「變更大園都市計畫（部分農業區為工業區及河川區）再提會討論案」。
- 第 9 案：新竹縣政府函為「變更竹北（含斗崙地區）都市計畫（綠能園區用地、公園用地(公 15)為產業專用區、文中用地、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地）案」。
- 第 10 案：臺南市政府函為「變更大內都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」。
- 第 11 案：臺南市政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案」。
- 第 12 案：內政部為「變更大鵬灣風景特定區計畫（部分遊憩區為河道用地、部分公園用地為河道用地）（配合南埔埤排水幹支線改善工程）案」。

第 6 案：桃園市政府函為「變更巴陵達觀山風景特定區計畫（部分停車場用地（停一）為加油站用地）案」。

說明：

一、本案業經桃園市都市計畫委員會107年8月27日第26次會審議通過，並准桃園市政府107年10月24日府都計字第1070267119號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

三、變更範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照桃園市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本案變更範圍已興闢作停車場使用，請市政府將變更範圍劃設需求、當地停車供需之評估分析以及變更後停車場用地減少部分，有無其他補充或替代方案，併納入計畫書敘明。

二、本案變更計畫圖請依「都市計畫書圖製作要點」規定辦理。

承辦	
主管	