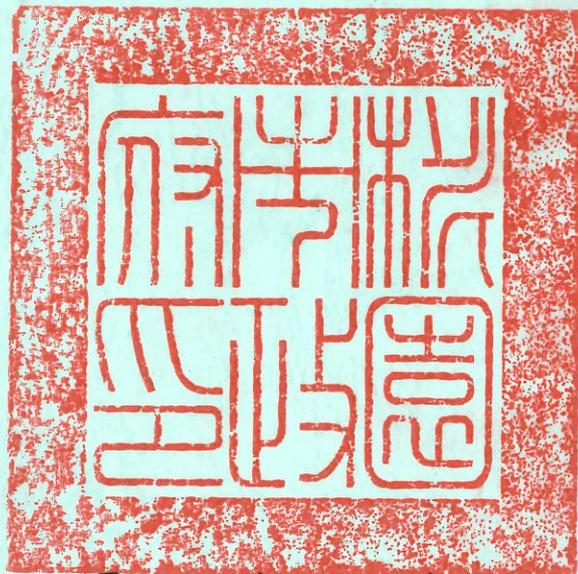
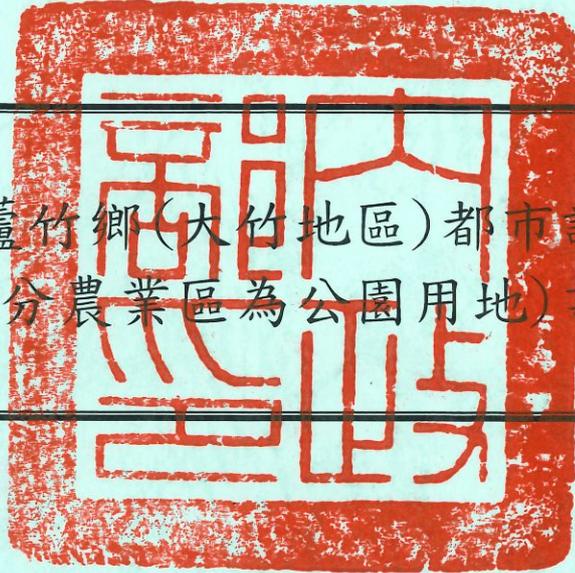


公告實施

中華民國 110 年 5 月 13 日 發文
府都計字第 1100110660 號

變更蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫
(部分農業區為公園用地)書



桃 園 市 政 府

中 華 民 國 110 年 4 月

中華民國 110 年 4 月 12 日 發文
府都計字第 1100002246 號
1100083246

變更蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫
(部分農業區為公園用地)書

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 1 1 0 年 4 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	變更蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫(部分農業區為公園用地)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	桃園市政府工務局	
本案公開展覽起訖日期	公開展覽	自民國 108 年 8 月 7 日起計 30 日，刊登 108 年 8 月 7、8 及 9 日中國時報。
	公開說明會	民國 108 年 8 月 23 日下午 3 時假蘆竹區公所舉辦說明會。
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 108 年 9 月 16 日第 38 次會議審議修正通過
	內政部	內政部都市計畫委員會 109 年 5 月 26 日第 969 次會議審議修正通過

目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	1
參、變更位置及範圍.....	1
肆、蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫概述.....	4
伍、變更位置選址及現況概要.....	8
陸、規劃構想.....	14
柒、變更內容.....	16
捌、變更後計畫內容.....	18
玖、實施進度與經費.....	23
拾、其他.....	23

圖 目 錄

圖 1 計畫區關係位置示意圖.....	2
圖 2 變更範圍示意圖.....	3
圖 3 蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫示意圖.....	7
圖 4 計畫區大型休閒遊憩空間服務範圍示意圖.....	8
圖 5 基地周邊公有土地分布示意圖.....	10
圖 6 計畫範圍土地權屬示意圖.....	11
圖 7 基地及周邊環境現況照片圖.....	13
圖 8 使用空間構想示意圖.....	15
圖 9 變更內容示意圖.....	17
圖 10 都市防災計畫示意圖.....	22

表 目 錄

表 1	蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫辦理歷程一覽表	4
表 2	蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫土地使用計畫面積表	6
表 3	現行計畫公共設施用地檢討表	12
表 4	變更內容明細表	16
表 5	變更前後土地使用計畫面積表	18
表 6	變更後公共設施用地面積分析表	19
表 7	防(救)災據點計畫準則及建議表	21
表 8	實施進度與經費表	23
附件一	本案都市計畫變更核准同意文件	
附件二	本案土地登記謄本及地籍圖謄本	
附件三	農業主管機關同意函	
附件四	桃園市都市計畫委員會會議紀錄	
附件五	內政部都市計畫委員會會議紀錄	

壹、計畫緣起

近年桃園市重大開發建設計畫及交通建設陸續推行，吸引大量人口就業及居住，其中大竹地區土地重劃完成後，建物四起，人口持續成長，但都市計畫核心地區以外之周邊地區公共設施較為欠缺，提供市民公共活動休憩場域空間相對不足。

本案基地位於蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫區之西側，現屬都市計畫劃設之農業區，鄰近密集住宅社區聚落，周邊公共設施僅基地北側約 400 公尺處設有一處社教用地(社一)，供新莊社區活動中心及市立蘆竹幼兒園新莊分班使用，地區現況欠缺戶外公共活動場域，災害防救避難據點空間亦不足。

桃園市政府前於民國 107 年 6 月 14 日辦理「蘆竹區新莊里新庄子段 1957 地號土地使用變更座談會」，地方民眾皆表示希望興闢鄰里公園設施，供民眾戶外休閒遊憩活動使用，提升地區公共設施服務品質，並增益地區災害防救能量。

審酌本區域市民活動場域空間之欠缺，配合人口成長及實際需要，擬變更部分農業區為公園用地，供興闢鄰里公園設施，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理本案都市計畫變更。

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

本案基地位於桃園市蘆竹區，臨接龍安街三段及龍安街三段 132 巷，位屬「蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫」之農業區，計畫範圍為蘆竹區新庄子段 1957 地號土地，面積為 0.32 公頃(土地謄本登載面積為 3,198 平方公尺)。

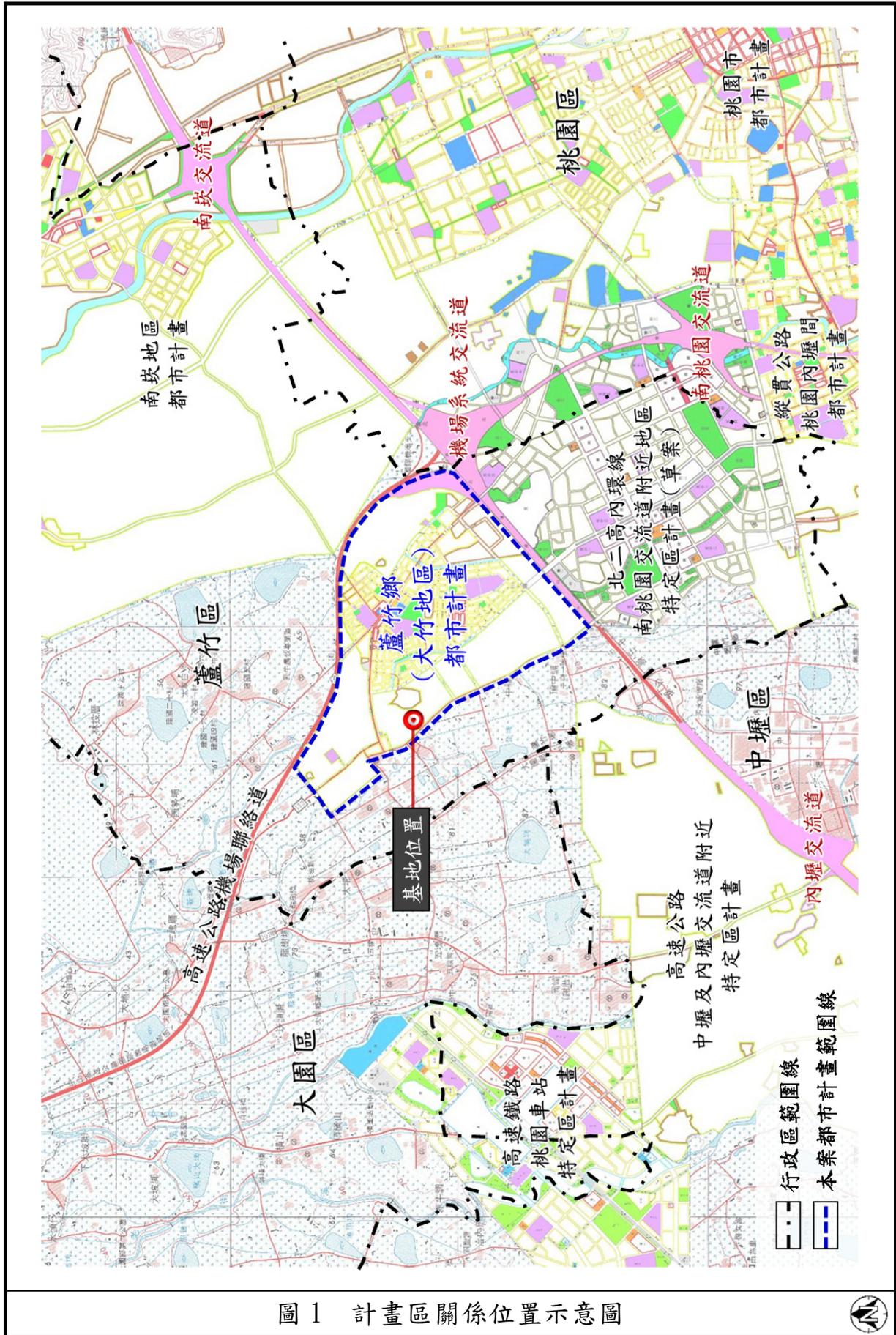


圖 1 計畫區關係位置示意圖



肆、蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫概述

一、辦理歷程

「蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫」於民國 73 年 11 月發布實施，並於 80 年 6 月 6 日發布實施第一次通盤檢討；90 年 10 月 17 日發布實施第二次通盤檢討；101 年 9 月 25 日發布實施第三次通盤檢討，目前刻正辦理第四次通盤檢討作業。

表 1 蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫辦理歷程一覽表

編號	項目	實施日期及文號
1	蘆竹(大竹地區)都市計畫說明案	民國 73 年 11 月 27 日 府建都字第 149125 號
2	變更蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫(部份農業區、工業區、綠地、道路用地為高速公路用地)案說明案	民國 79 年 05 月 03 日 府工都字第 58632 號
3	變更蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案	民國 80 年 06 月 06 日 府工都字第 93276 號
4	修訂蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫地形圖案	民國 80 年 08 月 01 日 府工都字第 134680 號
5	變更蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫(配合高速鐵路桃園站區聯外道路縣一一 0 改善計畫)案	民國 89 年 03 月 27 日 府工都字第 50274 號
6	變更蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案	民國 90 年 10 月 17 日 府城鄉字第 184623 號
7	變更蘆竹(大竹地區)都市計畫(部分農業區為高速公路用地)(配合國道二號拓寬工程)案	民國 98 年 04 月 28 日 府城規字第 0980157553 號
8	變更蘆竹(大竹地區)都市計畫(部分綠地、道路用地為高速公路用地)(配合國道 1 號五股至楊梅段拓寬工程)案	民國 98 年 06 月 10 日 府城規字第 0980215285 號
9	變更蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案	民國 101 年 09 月 25 日 府城都字第 1010230898 號

註：製表日期截至 109 年 12 月。

二、計畫範圍與面積

本計畫區位於蘆竹區西南隅，範圍東、南、北三面由國道 1 號及國道 2 號所圍，西接桃 49 道路，計畫面積 399.10 公頃。

三、計畫年期與人口

計畫年期以民國 110 年為目標年，計畫人口為 32,000 人，居住密度約每公頃 360 人。

四、土地使用計畫

包括住宅區、商業區、工業區、水利會專用區、農業區及河川區，面積合計為 303.45 公頃(占計畫總面積 76.03%，占都市發展面積 54.66%)。

五、公共設施計畫

包括機關、學校、公園、綠地、兒童遊樂場、體育場、停車場、市場、變電所、加油站、社教、高速公路及道路等公共設施用地，面積合計為 95.65 公頃(占計畫總面積 23.97%，占都市發展面積 45.34%)。

表 2 蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫土地使用計畫面積表

項目		計畫面積 (公頃)	占計畫區 百分比(1)	占都市發展用地 百分比(2)
土地使用分區	住宅區	81.52	20.43%	38.64%
	商業區	6.61	1.66%	3.13%
	工業區	27.14	6.80%	12.86%
	水利會專用區	0.05	0.01%	0.02%
	農業區	185.23	46.41%	-
	河川區	2.90	0.73%	-
	小計	303.45	76.03%	54.66%
公共設施用地	機關用地	0.26	0.07%	0.12%
	學校用地	10.45	2.62%	4.95%
	公園用地	5.01	1.26%	2.37%
	綠地	1.64	0.41%	0.78%
	兒童遊樂場用地	2.12	0.53%	1.00%
	市場用地	0.61	0.15%	0.29%
	停車場用地	0.77	0.19%	0.36%
	體育場用地	0.26	0.07%	0.12%
	變電所用地	0.34	0.09%	0.16%
	加油站用地	0.19	0.05%	0.09%
	社教用地	0.26	0.07%	0.12%
	高速公路用地	15.71	3.94%	7.45%
	道路用地	58.03	14.54%	27.51%
	小計	95.65	23.97%	45.34%
合計(1)		399.10	100.00%	-
合計(2)		210.97	-	100.00%

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地不包括農業區及河川區。

資料來源：變更蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案計畫書，101年9月。

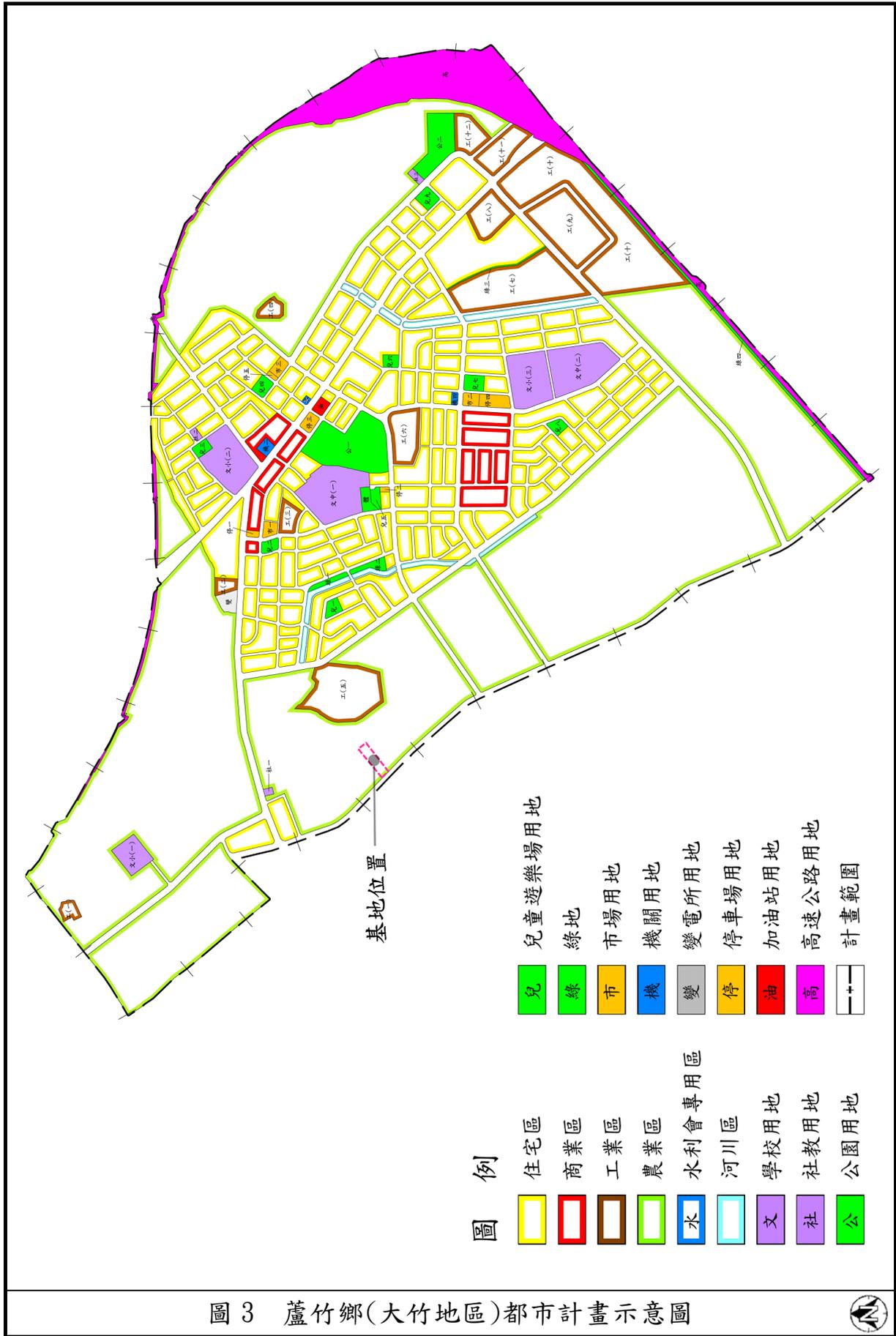


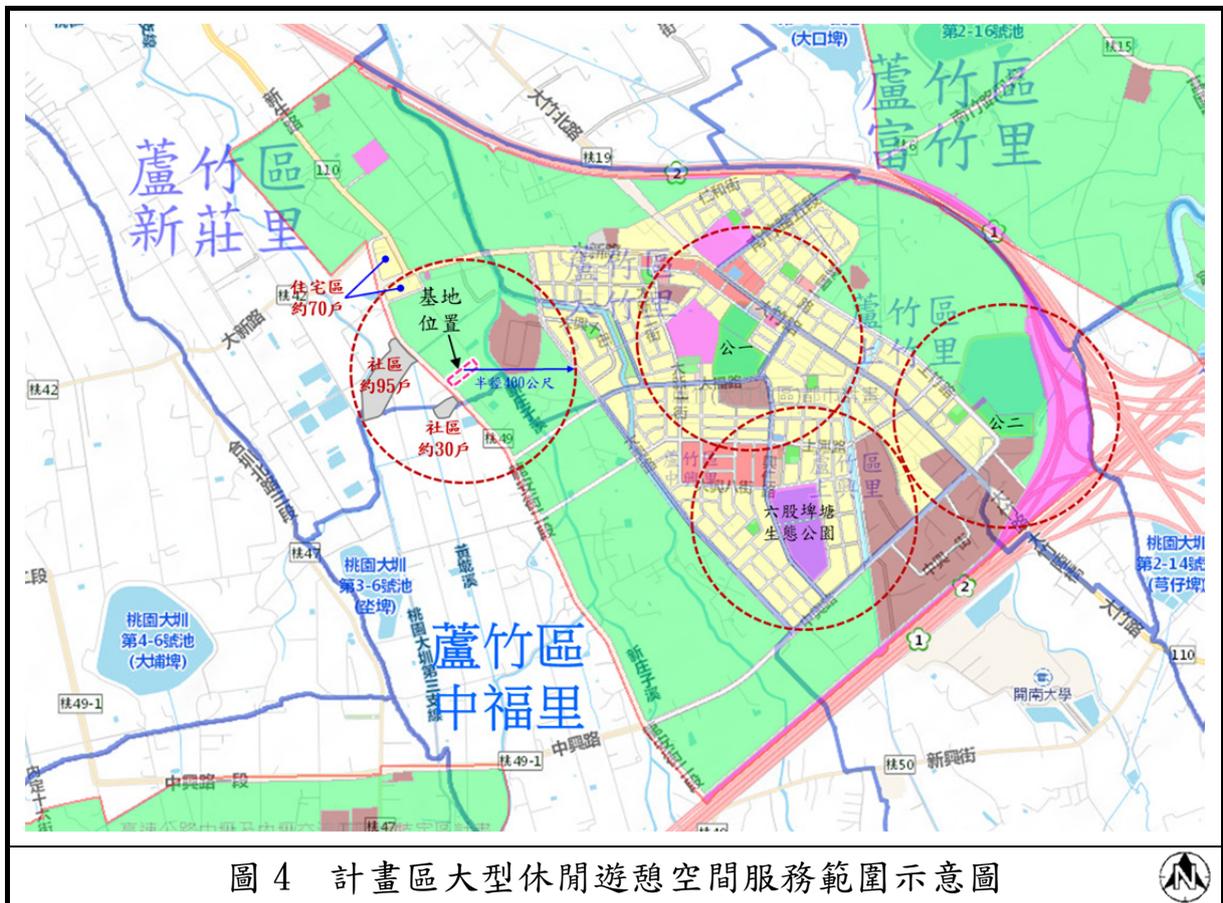
圖 3 蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫示意圖



伍、變更位置選址及現況概要

一、變更位置選址及區位分析

現行蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫已於計畫區內劃設兩處公園用地(公一、公二用地)及九處兒童遊樂場用地及計畫區內文小(三)及文中(二)用地現況已開闢為六股埤塘生態公園，故主要休閒遊憩空間皆集中於計畫核心地區，惟計畫區西北側及非都市計畫土地現況共計有約 195 戶住宅社區，距離現有公共設施用地較遠，故本案考量區位及交通可及性等因素，擇定蘆竹區新庄子段 1957 地號設置公園，以服務鄰近地區服務半徑約 400 公尺內之新莊里及中福里居民遊憩活動使用。



二、基地土地權屬

本案基地周邊雖尚有其他公有土地，惟亦屬須有償撥用之抵繳稅款國有土地，公有土地分布詳圖 5 所示。

另本案基地為蘆竹區新庄子段 1957 地號，土地謄本登載面積為 3,198 平方公尺，本筆土地於民國 94 年 9 月由原地主抵繳稅款予國庫，現為國有土地，管理單位為財政部國有財產署，詳圖 6 所示。

三、基地使用現況及農業用地變更使用說明

變更範圍內及鄰接土地多為停耕、閒置狀態，無從事農業使用，故本案之變更使用並無影響農業生產環境之情形，且本案變更範圍內並無灌溉排水溝渠，公園興闢後汗水經處理後排入西南側臨接 15 公尺寬之都市計畫道路(龍安街 3 段)側溝，並未介入灌排水路系統，故本案無使用灌溉功能之系統作為廢污水排放之使用，本案亦經農業主管機關審查同意函變更為非農業使用，詳附件三。

四、周邊環境概況

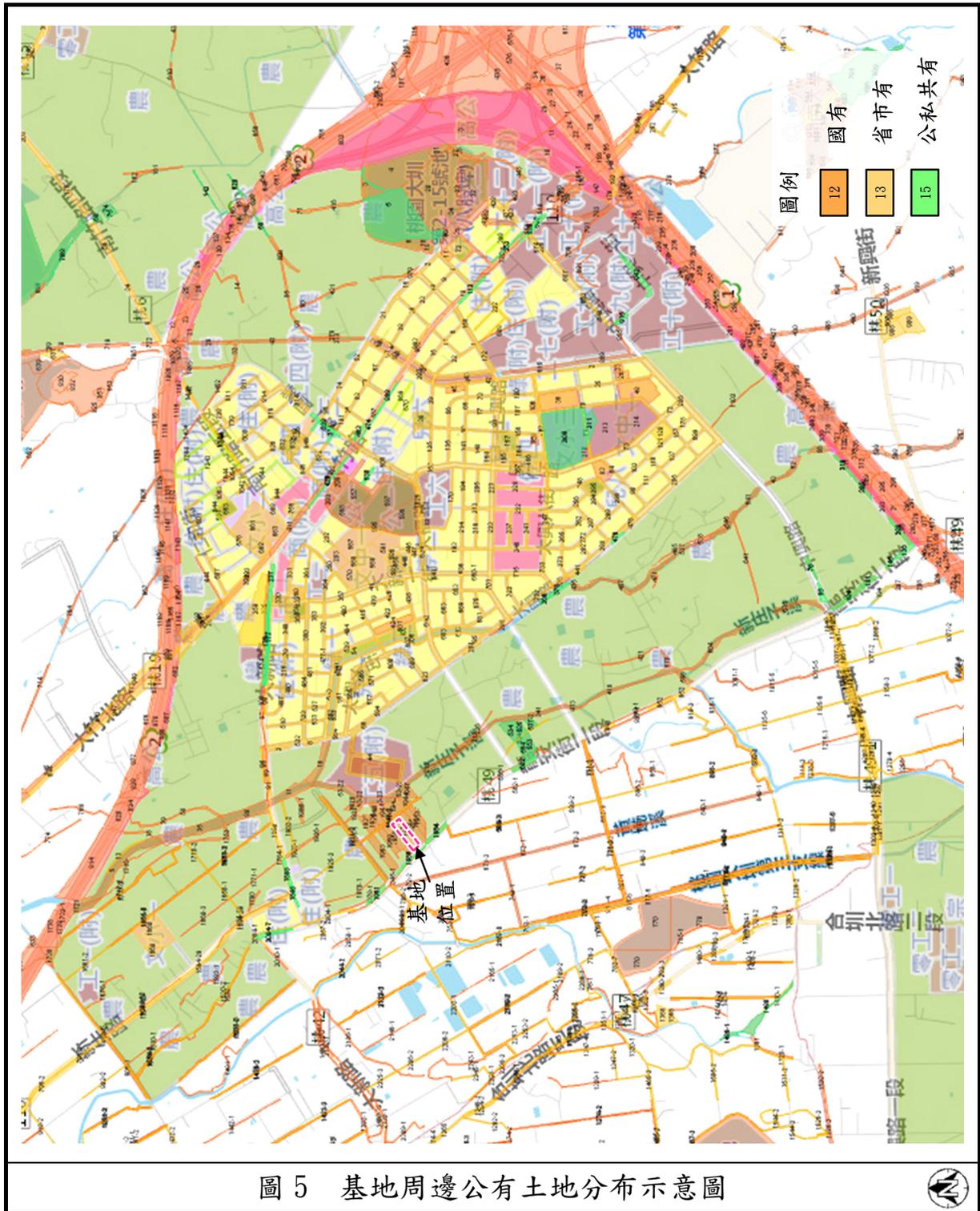
(一) 土地使用

本案基地位於「蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫」西側之農業區，周邊土地使用大多以農業使用為主，另有鐵皮廠房及住宅分布其中，並呈現主要沿龍安街三段道路兩側發展之現象。

周邊主要住宅社區多集中於基地西側之龍安街三段 129 巷附近地區，距離基地約 250 公尺，戶數約 95 戶，基地南側之對向住宅社區戶數則約 30 戶，基地西北側之住宅區戶數則約 70 戶。

(二) 公共設施

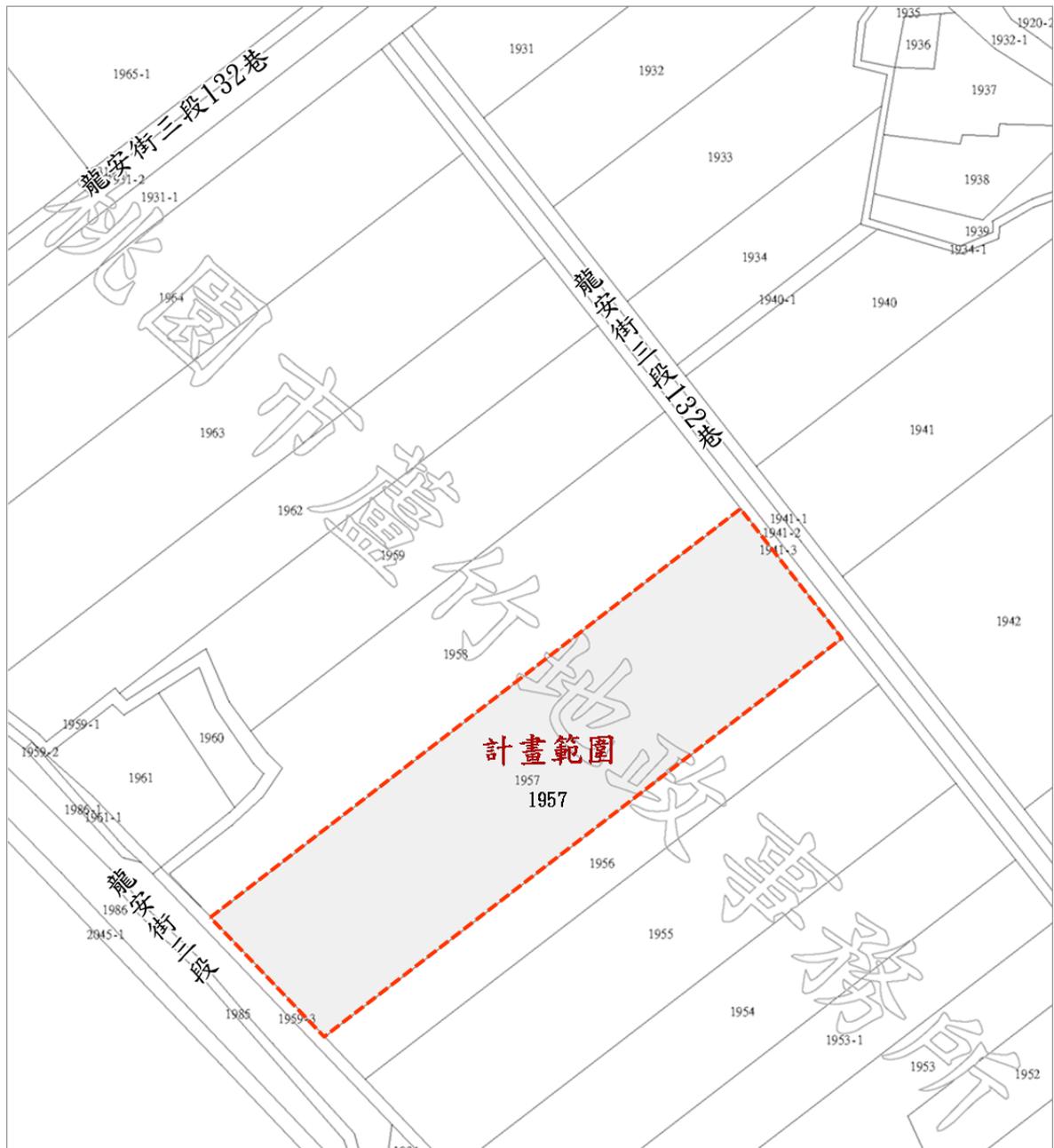
鄰近之公共設施僅基地北側約 400 公尺處設有一處社教用地(社一)，現況為新莊社區活動中心及市立蘆竹幼兒園新莊分班使用。



地籍圖謄本

蘆竹電謄字第027917號

土地坐落：桃園市蘆竹區新庄子段1957地號共1筆



產權圖例

 中華民國(管理者：財政部國有財產署)

圖 6 計畫範圍土地權屬示意圖



五、周邊道路系統

基地周邊以南北向之龍安街三段(都市計畫道路，15公尺寬，雙向各一車道)為主要道路，另基地東側之龍安街三段 132 巷(既成道路，約 5 公尺寬)可通達市區大興路(都市計畫道路，20 公尺寬，雙向各二車道)。

六、公共設施用地需求分析

本案依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。經檢討兒童遊樂場用地及公園用地面積皆可滿足現行檢討標準，惟 5 項公共設施用地仍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 3 現行計畫公共設施用地檢討表

項目	檢討標準 (計畫人口：32,000 人) (計畫區涵蓋 5 個里)	單位：公頃		
		用地需求	劃設面積	超過或不足
兒童遊樂場用地	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.1 公頃。	0.50	2.12	1.62
公園用地	1. 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。 2. 每處面積最小為 0.5 公頃。	2.50	5.01	2.51
公園、綠地、廣場、體育場與兒童遊樂場等用地	不低於計畫區總面積 10%。	39.91	9.03	-30.88

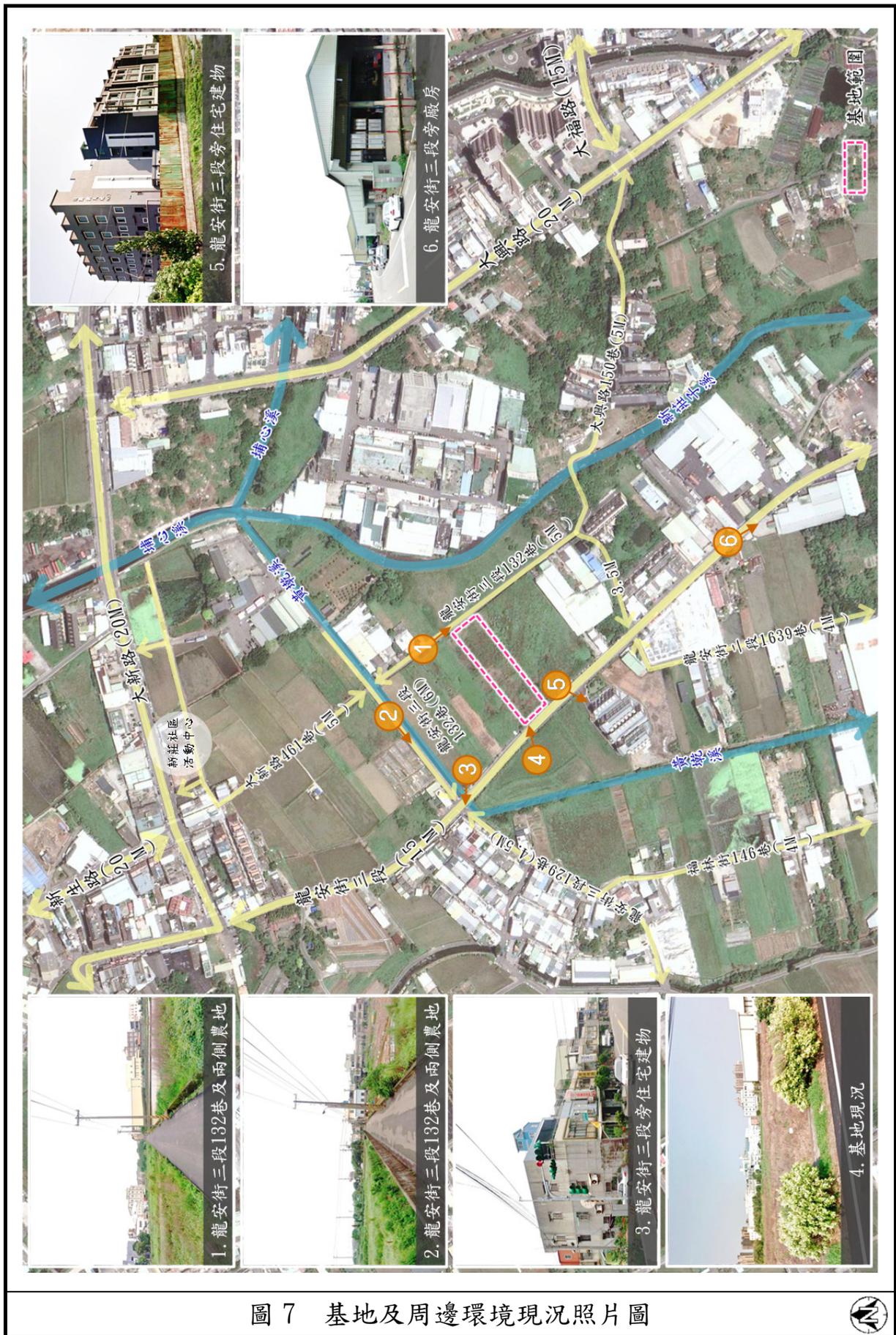


圖 7 基地及周邊環境現況照片圖



陸、規劃構想

本案變更後之基地將依現行土地使用分區管制要點及「桃園市公園管理自治條例」等相關規定進行用地規劃及維護管理，分述如後。

一、發展定位

基地位於計畫區西側面積 0.32 公頃，將定位為鄰里型公園，用地變更後，短期內將先施作簡易綠美化設施，後續將再邀集相關單位及配合地方居民之需求，並依「桃園市公園管理自治條例」規定規劃公園得設置之設施。

二、土地使用

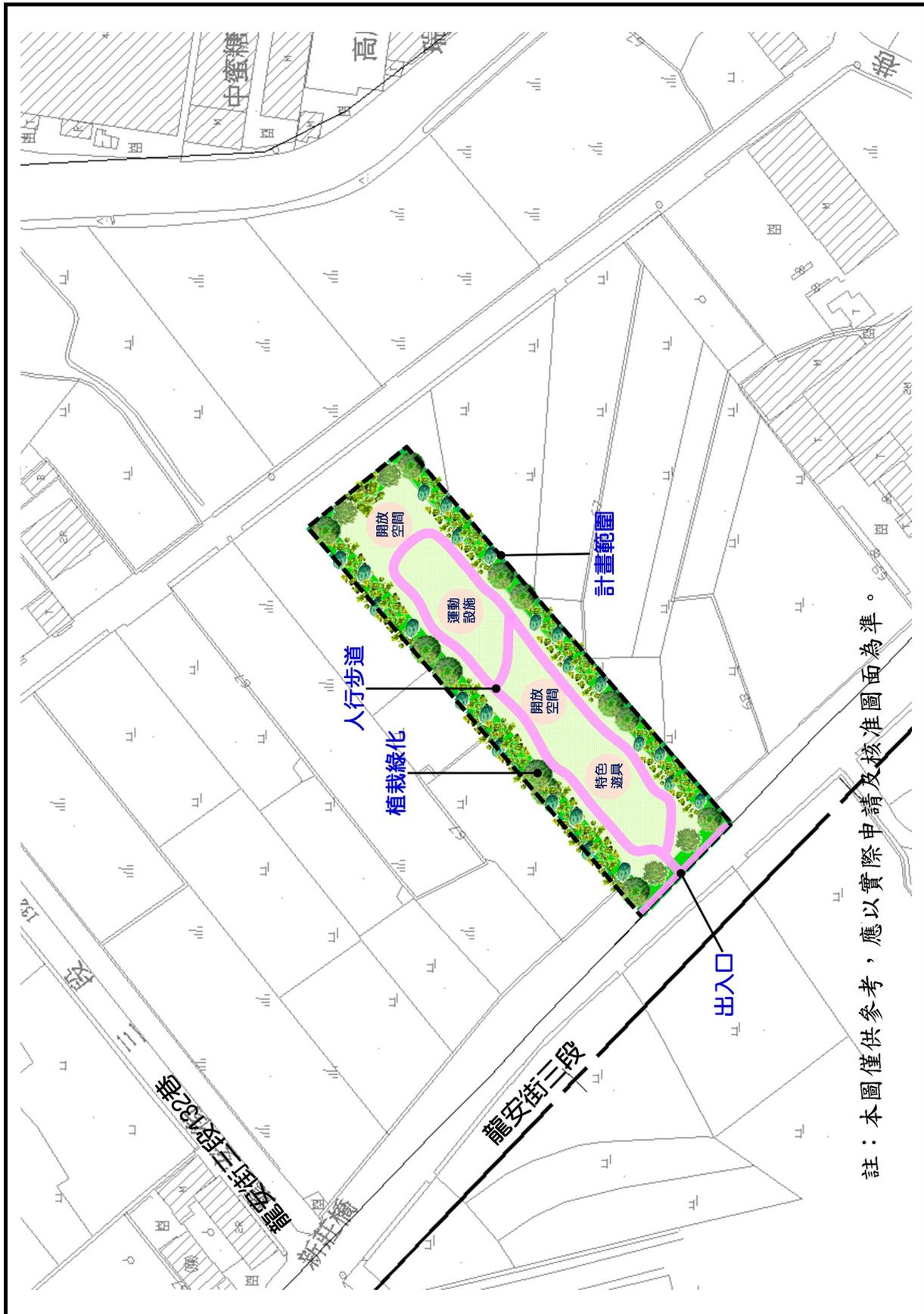
依據現行土地使用分區管制要點規定，公共設施用地，均應退縮 4 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地；該退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。

三、設施規劃

依據「桃園市公園管理自治條例」規定，經主管機關同意，公園得設置園景設施、休憩設施、運動設施、社教設施、服務設施、無障礙設施、防災設施、基礎設施及其他經主管機關認定之必要設施或附屬設施等，但應維持一定之綠覆率。另公園周圍境界線設置之圍護物，應以植物或具適當穿透性之設施為之。

目前各地公園及綠地呈現「單一化」及「均質化」，在地性的特色逐漸被隱沒，未來公園設施之規劃除配合全市性定位與建立都會生態網絡為主，並配合周邊環境現況，打造永續、實用、多樣、防災、在地的特色性風格等之綠化公園，以提供民眾安全及舒適之休憩環境。

本計畫用地變更後將作為鄰里型公園使用，短期內將先施作簡易綠美化設施，並設置簡易型運動設施及特色遊具，供民眾戶外休閒遊憩活動使用，提升地區公共設施服務品質，並增益地區災害防救能量。(如圖 8 所示)



註：本圖僅供參考，應以實際申請及核准圖面為準。

圖 8 使用空間構想示意圖



柒、變更內容

本案變更內容詳見表 4 及圖 9 所示。

表 4 變更內容明細表

位置	變更內容(公頃)		變更理由
	原計畫	新計畫	
計畫區 西側	農業區 (0.32)	公園用地 (0.32)	審酌本區域欠缺市民活動場域空間，配合實際需要，變更本計畫區部分農業區為公園用地，以興闢鄰里公園設施，供民眾戶外休閒遊憩活動使用，提升地區公共設施服務品質。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



圖9 變更內容示意圖

捌、變更後計畫內容

一、土地使用計畫

本次變更後之土地使用計畫內容如下表所示。

表 5 變更前後土地使用計畫面積表

項目	變更前 計畫面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	變更後計畫			
			面積 (公頃)	占計畫區 百分比(1)	占都市發展用 地百分比(2)	
土地 使用 分區	住宅區	81.52	-	81.52	20.42%	38.58%
	商業區	6.61	-	6.61	1.66%	3.13%
	工業區	27.14	-	27.14	6.80%	12.85%
	水利會專用區	0.05	-	0.05	0.01%	0.02%
	農業區	185.23	-0.32	184.91	46.33%	-
	河川區	2.90	-	2.90	0.73%	-
	小計	303.45	-0.32	303.13	75.95%	54.58%
公共 設施 用地	機關用地	0.26	-	0.26	0.07%	0.12%
	學校用地	10.45	-	10.45	2.62%	4.95%
	公園用地	5.01	+0.32	5.33	1.34%	2.52%
	綠地	1.64	-	1.64	0.41%	0.78%
	兒童遊樂場用地	2.12	-	2.12	0.53%	1.01%
	市場用地	0.61	-	0.61	0.15%	0.29%
	停車場用地	0.77	-	0.77	0.19%	0.36%
	體育場用地	0.26	-	0.26	0.06%	0.12%
	變電所用地	0.34	-	0.34	0.09%	0.16%
	加油站用地	0.19	-	0.19	0.05%	0.09%
	社教用地	0.26	-	0.26	0.06%	0.12%
	高速公路用地	15.71	-	15.71	3.94%	7.44%
	道路用地	58.03	-	58.03	14.54%	27.46%
小計	95.65	+0.32	95.97	24.05%	45.42%	
合計(1)	399.10	0.00	399.10	100.00%	-	
合計(2)	210.97	+0.32	211.29	-	100.00%	

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地不包括農業區及河川區。

二、變更後公共設施用地需求分析

本次變更後增加公園用地 0.32 公頃，經檢討計畫區劃設之兒童遊樂場用地及公園用地皆已超過檢討需求面積。

經檢討 5 項公共設施用地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%)，變更前不足面積為 30.88 公頃，本案於計畫區西側變更 0.32 公頃農業區為公園用地，爰不足面積降為 30.56 公頃。

表 6 變更後公共設施用地面積分析表

項目	檢討標準 (計畫人口：32,000 人) (計畫區涵蓋 5 個里)	單位：公頃		
		用地需求	劃設面積	超過 或不足
兒童遊樂場 用地	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.1 公頃。	0.50	2.12	1.62
公園用地	1. 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。 2. 每處面積最小為 0.5 公頃。	2.50	5.33	2.83
公園、綠地、 廣場、體育場 與兒童遊樂 場等用地	不低於計畫區總面積 10%。	39.91	9.35	-30.56

三、都市防災計畫

本府業於 91 年 5 月依「災害防救法」訂定「桃園縣地區災害防救計畫」，並於 97 年 8 月完成修訂計畫，藉以健全本市防救災體系，提昇減災、預防、應變到重建等災害防救各階段工作之執行能力，俾減少災害發生與民眾生命財產損失，進而建立低災害風險的城市。本計畫區業已納入該防救災計畫系統內，透過該災害整合系統，達成預先防範及災後救援之防災目的。未來公園用地開闢後得作為臨時避難場所，於突發性之緊急事故發生時，供 100 至 200 公尺距離範圍內人員暫時之避難空間使用。(如圖 10 所示)

依循上開災害防救計畫之指導，擬具本計畫區防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等及窪地水患防治相關事項如下：

(一)防(救)災據點

1. 防(救)災避難場所

(1)臨時避難場所：考量突發性之緊急事故，供作人員暫時之避難空間使用。指定用地為本計畫區內之公園用地、兒童遊樂場用地、停車場用地及道路等外部開放空間。

(2)臨時收容場所：考量因空間阻隔或緊急事故，供作暫時收容空間使用。指定用地為本計畫區內之文小及文中用地等。

2. 防(救)災避難設施：有關防(救)災避難設施(如表 7 所示)。

(二)防(救)災路線

1. 消防救災路線

本計畫區之消防救災路線系統，主要依據火災及震災之規劃設計，同時考量於救災進行中，因建築倒塌、落下物的阻隔與原道路寬度不足等因素，致使消防及救難車輛無法通行。基此本計畫區之道路系統，將依據服務功能或寬度，劃分為緊急聯外道路及區內救援輸送道路等，分別說明如下：

(1)緊急聯外道路

指定本計畫區內之聯外道路，包括一號道路(大竹路)、二號道路(大新路、龍安街)、三號道路(新生路)、四號道路(龍

安街)、五號道路(南竹路)、六號道路(愛國路、大福路)、七號道路(大興路、中興路、上竹路)及八號道路(上興路)等為本計畫區之防災緊急聯外道路。

(2)區內救援輸送道路

指定本計畫區內九號道路(大新一街)、十一號道路(新福街)、十二號道路(大興十三街)及十四號道路(大興八街)等區內主要道路為救援輸送道路,作為消防及擔負車輛運送區外救援物資至計畫區內及連接各避難場所之機能。

2. 火災延燒防止地帶

本計畫區指定河川水域、寬度十五公尺(含)以上之計畫道路、公園用地及建築法定空地等劃設火災延燒防止地帶,並結合聯外之出入性道路於緊急危難時,提供防災避難疏散之場所及可兼具火災延燒防止隔離功用。

3. 防災維生系統

為確保都市災害發生時,能減低維生線系統(包括給水、電力、電訊和瓦斯系統等)之最低損壞程度,以提高都市緊急應變機能,並著重於檢討整體公共工程系統之規劃,以確定重要維生線幹管路徑,並預留搶修空間,包括下列項目:

- (1)推動電線管路之地下化系統。
- (2)提高管路耐震化作業系統。
- (3)設立維生線管理中心系統。

表 7 防(救)災據點計畫準則及建議表

種類	設置據點	設置指標	防(救)災避難設施及設備
臨時避難場所	公園用地、兒童遊樂場用地、停車場用地及道路	步行100至200公尺距離範圍內。	區域內居民間情報聯絡及對外聯絡之設備。
臨時收容場所	文小及文中用地	步行500至700公尺距離範圍內。	1. 區域內居民進行災害因應活動所需之空間及器材。 2. 區域內居民間情報聯絡及對外聯絡之設備。

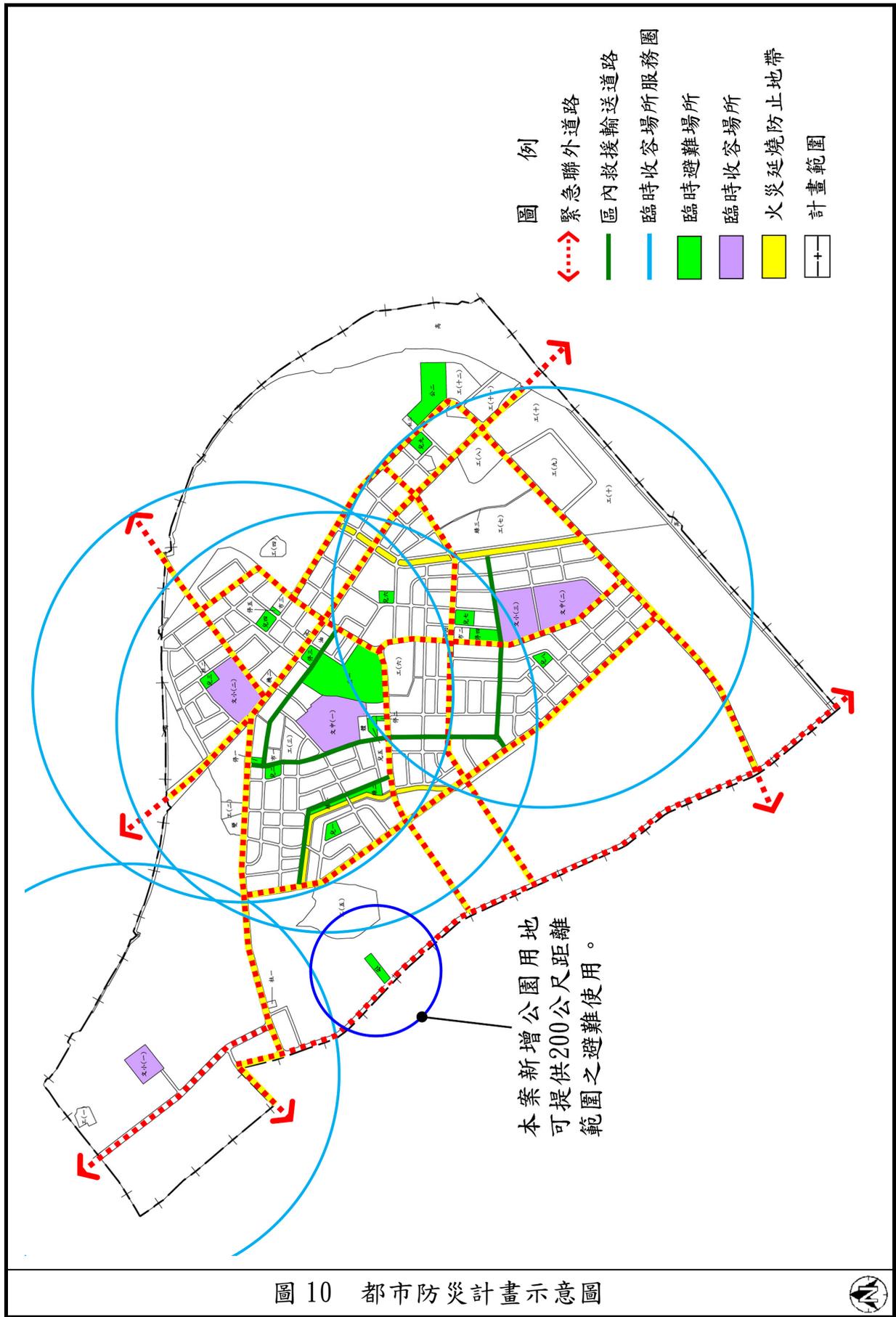


圖 10 都市防災計畫示意圖



玖、實施進度與經費

本案基地為蘆竹區新庄子段 1957 地號，土地謄本登載面積為 3,198 平方公尺，本筆土地於民國 94 年 9 月由原地主抵繳稅款予國庫，現為國有土地，管理單位為財政部國有財產署。

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」規定，各級政府機關因公務或公共所需公有不動產，依法申辦撥用時，以無償為原則，但抵稅不動產應辦理有償撥用。辦理有償撥用不動產時，土地之取償，以核准撥用日當期公告土地現值為準。

後續由桃園市政府依法辦理撥用事宜，本案工程費約 800 萬元，由桃園市政府編列年度預算支應，預定完成期程為民國 110 年。

表 8 實施進度與經費表

項目	面積 (公頃)	取得方式	工程費(萬元)	主辦單位	預定完成期限
		撥用			
公園用地	0.32	◎	800	桃園市政府	民國110年

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

本次變更計畫書圖未註明變更者皆以原計畫為準。

附件一 本案都市計畫變更核准同意文件

抄 本

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：吳逸民
電話：03-3322101#6794
電子信箱：10017262@mail.tycg.gov.tw

受文者：本局景觀工程科

發文日期：中華民國108年3月6日
發文字號：府工景字第1080052460號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府辦理『本市蘆竹區新莊里新庄子段1957地號用地變更為「兒童遊樂場用地」』符合都市計畫法第27條第1項第4款一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理。
- 二、依內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函：都市計畫法第27條第1項第4款「為配合.....直轄市或縣(市)興建之重大設施」係指配合直轄市或縣(市)興建重大設施，有迅行變更之必要，經直轄市、縣(市)政府參酌下列四項原則逕予認定者，如下：
 - (一)已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫。
 - (二)已編列預算達政府採購法規定之查核金額以上之地方重大建設者。
 - (三)報經中央各目的事業主管機關專案辦理核准補助二分之一以上經費興建之重大設施者。
 - (四)其他符合都市計畫相關法令或審議規範規定，得依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計畫變更者。
- 三、本案於107年9月13日簽奉市長核定符合都市計畫法第27條第1項第4款「為配合.....直轄市或縣(市)興建之重大設

施」規定，逕予認定符合都市計畫法第27條第1項第4款之規定，請貴局惠予協助辦理相關個案變更作業。

正本：桃園市政府都市發展局
副本：

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任決行

附件二 本案土地登記謄本及地籍圖謄本

土地登記第二類謄本（地號全部）
蘆竹區新庄子段 1957-0000地號



列印時間：民國107年12月25日15時49分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由安邦工程顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：MCPLTRXVG!FH，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
蘆竹地政事務所 主任 陳振南
蘆竹電謄字第230938號
資料管轄機關：桃園市蘆竹地政事務所 謄本核發機關：桃園市蘆竹地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國106年03月20日 登記原因：註記
面積：****3,198.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月 公告土地現值：****8,680元/平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：（一般註記事項）農地重劃
（一般註記事項）本筆土地於106年3月10日由桃園市政府以府環水字
第1060049038號函公告為土壤污染控制場址及土壤污染管制區

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0017
登記日期：民國094年09月23日 登記原因：抵繳稅款
原因發生日期：民國094年03月25日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理者：財政部國有財產署
統一編號：03732401
住址：台北市光復南路116巷18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：107年01月****1,816.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
082年08月 ****1,500.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****5分之4*****
087年06月 ****1,700.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****5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
〈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 <https://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

蘆竹電謄字第027917號

土地坐落：桃園市蘆竹區新庄子段1957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）

北
資料管轄機關：桃園市蘆竹地政事務所
本謄本核發機關：桃園市蘆竹地政事務所
中華民國 108年02月18日16時44分

主任：陳振南



比例尺：1/1200

本謄本係網路申領之電子謄本，由安邦工程顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：HB9!V*5RH5G，可至：<https://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。

附件三 農業主管機關同意函

正本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

桃園市政府農業局 函

33001

桃園市桃園區縣府路1號新棟7樓

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號4樓

承辦人：呂巧惠

電話：03-3322101#5483

電子信箱：10017716@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府工務局

發文日期：中華民國109年11月17日

發文字號：桃農管字第1090037313號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三

主旨：有關貴局辦理「桃園市蘆竹區新庄子段1957地號都市計畫土地變更案」，本局原則同意，請查照。

說明：

一、復貴局109年11月9日桃工景字第1090046472號函。

二、有關貴局申請本市蘆竹區新庄子段1957地號地號土地(面積3,198平方公尺)，農業用地變更使用一案，本局原則上同意。本案倘經貴局認定係屬政府興辦之公共建設，依農業發展條例第12條第4項規定，得免繳交回饋金，於設置前、後不得影響臨近農業生產環境及農水路通行。

三、檢還本案相關文件。

正本：桃園市政府工務局

副本：

局長郭承泉

附件四 桃園市都市計畫委員會會議紀錄

桃園市都市計畫委員會第 38 次會議紀錄

壹、時間：108 年 9 月 16 日（星期一）下午 2 時整。

貳、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

參、主持人：游主任委員建華

記錄彙整：柯佩婷

肆、出席委員：（詳會議簽到簿）。

伍、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

陸、本會第 34、35、36 及 37 次會議紀錄確認情形：

一、本會 108 年 7 月 4 日第 34 次會議紀錄業於 108 年 8 月 28 日函送各委員，並請委員以書面方式確認，各委員均未對該會議紀錄提出書面意見，爰確認該會議紀錄。

二、本會 108 年 7 月 24 日第 35 次、108 年 8 月 5 日第 36 次及 108 年 8 月 23 日第 37 次會議紀錄均尚未函送各委員，提下次會議確認。

柒、討論事項(各案決議如後)

第 1 案：審議「變更蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫(部分農業區為兒童遊樂場用地)案」

第 2 案：審議「變更大園(菓林地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

第 3 案：審議「變更龍壽、迴龍地區都市計畫(桃園市部分)(公共設施用地專案通盤檢討)案」

第 4 案：審議「變更龍潭都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

捌、散會時間：下午 3 時 40 分

貳、討論事項

第 1 案：審議「變更蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫(部分農業區為兒童遊樂場用地)案」

說明：

一、辦理緣起：

近年桃園市重大開發建設計畫及交通建設陸續推行，吸引大量人口就業及居住，其中大竹地區土地重劃完成後，建物四起，人口持續成長，但都市計畫核心地區以外之周邊地區公共設施較為欠缺，提供市民公共活動休憩場域空間相對不足。

本案基地位於蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫區之西側，現屬都市計畫劃設之農業區，鄰近密集住宅社區聚落，周邊公共設施僅基地北側約 400 公尺處設有一處社教用地(社一)，供新莊社區活動中心及市立蘆竹幼兒園新莊分班使用，地區現況欠缺戶外公共活動場域，災害防救避難據點空間亦不足。

桃園市政府前於民國 107 年 6 月 14 日辦理「蘆竹區新莊里新庄子段 1957 地號土地使用變更座談會」，地方民眾皆表示希望辦理本案土地使用分區的變更作業，將原「農業區」變更為「公園用地」。惟本案土地面積未達 0.5 公頃，應配合「都市計畫通盤檢討實施辦法」第 17 條規定，依其規模層級將本案土地變更為「兒童遊樂場用地」，作為公園讓地方民眾使用，以提高社區休憩活動機能，增益地區災害防救能量。

審酌本區域市民活動場域空間之欠缺，配合人口成長及實際需要，擬變更部分農業區為兒童遊樂場用地，供興闢鄰里公園設施，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理本案都市計畫變更。

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、變更內容：詳計畫圖及附圖一。

六、變更位置：詳計畫書及附表一。

七、辦理歷程：

(一)108 年 8 月 7 日起公告 30 日。

(二)108 年 8 月 23 日假蘆竹區公所辦理公開展覽說明會。

八、公民或團體陳情意見：

決議：本案修正通過，將兒童遊樂場用地修正為公園用地，以提供民眾完善之戶外休憩活動空間。



附表一 變更內容綜理表

位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會決議
	原計畫	新計畫		
計畫區西側	農業區 (0.32)	兒童遊樂場 用地 (0.32)	審酌本區域欠缺市民活動場域空間，配合實際需要，變更本計畫區部分農業區為兒童遊樂場用地，以興闢鄰里公園設施，供民眾戶外休閒遊憩活動使用，提升地區公共設施服務品質。	併決議辦理。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

附件五 內政部都市計畫委員會會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 969 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 5 月 26 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇 花兼副主任委員敬群 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。）

紀錄彙整：翁國軒

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 968 次會議紀錄。

決 定：確定。

核定案件
第 6 案

七、核定案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更蘇澳擴大都市計畫（港埠專用區為機關用地）案」。

第 2 案：宜蘭縣政府函為「變更壯圍都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

第 3 案：新北市政府函為「變更新店水源特定區計畫（部分河川區、公園用地、機關用地、污水處理廠用地（兼供抽水站使用）、道路用地為河川區、河川區（兼供自來水事業使用）、河川區（兼供污水處理廠及抽水站使用）、河川區（兼供道路使用）、河川區（兼供電力設施使用））（配合新店溪屈尺堰下游右岸環境改善工程）案」。

第 4 案：新北市政府函為「變更臺北港特定區主要計畫（第一次通盤檢討）案」。

第 5 案：新北市政府函為「變更新店都市計畫（第二次通盤檢

- 討)(第三階段)(B、F、J單元)一同達興單元案」。
- 第 6 案：桃園市政府函為「變更蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫(部分農業區為公園用地)案」。
- 第 7 案：苗栗縣政府函為「變更頭屋都市計畫(第四次通盤檢討)案」。
- 第 8 案：臺南市政府函為「變更歸仁都市計畫(部分體育場用地為社教用地)(配合歸仁文化中心整建)案」。
- 第 9 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫(部分農業區為乙種工業區)(安南區東和段43地號等)案」。
- 第 10 案：花蓮縣政府函為「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)案」。

八、散會：中午 12 時 15 分。

第 6 案：桃園市政府函為「變更蘆竹鄉（大竹地區）都市計畫（部分農業區為公園用地）案」。

說明：

- 一、本案業經桃園市都市計畫委員會 108 年 11 月 4 日第 40 次會審議通過，並准桃園市政府 109 年 2 月 4 日府都計字第 1090013430 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、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：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、為強化本案變更之正當性、合理性與必要性，請依下列各點詳予補充，並納入計畫書敘明。
 - (一)請妥為補充本案變更位置之選址方案評估、區位適宜性分析、服務範圍可及性、計畫區公有土地盤點、整體用地面積規劃需求分析等相關內容。
 - (二)請加強說明本案變更為鄰里公園之發展定位、公園特色機能、周邊民眾需求以及所提供之具體防災功能等內容。
- 二、本案涉及農業區變更，依農業發展條例第 10 條規定（略以）：「農業用地於劃定或變更為非農業使用時，應以不影響農業生產環境之完整，並先徵得主管機關之同意」，故本案請先徵詢桃園市政府農業主管機關之同

意，並納入計畫書敘明，以資適法。

變更蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫
(部分農業區為公園用地)書

製 作	
校 對	
承 辦	
主 管	

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 108 年 8 月 編 訂

中 華 民 國 108 年 12 月 修 訂

中 華 民 國 110 年 4 月 修 訂