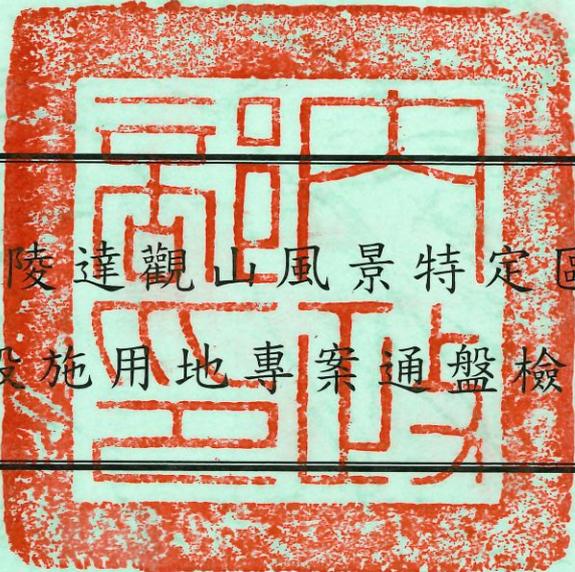


公告實施

中華民國 110 年 11 月 25 日 發文

府都計字第 110027969 號



變更巴陵達觀山風景特定區計畫
(公共設施用地專案通盤檢討)書



桃園市政府

中華民國 110 年 8 月

中華民國 110 年 9 月 27 日 發文

府都計字第 1100235162 號

變更巴陵達觀山風景特定區計畫
(公共設施用地專案通盤檢討)書

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 110 年 8 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(公共設施用地專案通盤檢討)案	
變更都市計畫法令依據	1. 都市計畫法第 26 條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款	
變更都市計畫機關	桃園市政府	
申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	桃園市政府	
本案公開展覽之起訖日期	公告徵求意見	自民國 102 年 12 月 25 日起公告 30 天，刊登民國 102 年 12 月 25 日聯合報。
	公 開 展 覽	第 1 次：自民國 106 年 9 月 28 日起公告 30 日，刊登民國 106 年 9 月 28、29、30 日中國時報。 第 2 次：自民國 110 年 6 月 15 日起公告 60 日，刊登民國 110 年 6 月 15、16、17 日及 7 月 15、16、17 日聯合報。
	公 開 說 明 會	第 1 次：民國 106 年 10 月 17 日假復興區公所及復興區拉拉山遊客服務中心舉辦說明會。 第 2 次：民國 110 年 7 月 28 日假復興區拉拉山遊客服務中心舉辦說明會。
人民團體對本案之反映意見	詳公民或團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	桃園市都市計畫委員會 108 年 12 月 23 日第 42 次會議審議通過
	內政部	內政部都市計畫委員會 110 年 4 月 27 日第 989 次會議審議通過

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 5
- 參、都市計畫圖重製 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 10
- 貳、都市生活圈之劃分 20
- 參、都市計畫人口推估與檢討 23
- 肆、公共設施用地檢討變更原則 28
- 伍、檢討為適宜分區之變更原則 38
- 陸、開發方式辦理原則 39

第四章 計畫區公共設施用地檢討規劃構想

- 壹、計畫區公共設施用地開闢及取得情形 42
- 貳、公共設施用地需求分析 44
- 參、公共設施用地檢討規劃構想 53
- 肆、本次涉及用地變更概況 57
- 伍、檢討成果與效益 58

第五章 實質計畫檢討

- 壹、變更內容 60
- 貳、檢討後計畫內容 63

第六章 實施進度與經費 69

附件一 內政部都市計畫委員會會議紀錄

附件二 桃園市都市計畫委員會會議紀錄

附件三 變1~2案之土地權屬及發展現況等相關資料

圖 目 錄

圖 1-1	桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案範圍示意圖.....	3
圖 1-2	計畫區位置及範圍示意圖.....	4
圖 2-1	現行都市計畫示意圖.....	9
圖 3-1	桃園市地形及斷層位置示意圖.....	11
圖 3-2	桃園市已公告實施之都市更新地區分布示意圖.....	14
圖 3-3	桃園市人口分布示意圖.....	17
圖 3-4	都市生活圈劃定內容示意圖.....	22
圖 3-5	桃園市人口增量分派流程示意圖.....	24
圖 3-6	本案公共設施用地通案性檢討原則示意圖.....	32
圖 3-7	學校用地涉及埤塘檢討原則示意圖.....	33
圖 3-8	公園用地涉及埤塘檢討原則示意圖.....	34
圖 4-1	計畫區公共設施開闢取得情形示意圖.....	43
圖 4-2	生態遊憩生活圈國小用地分布示意圖.....	45
圖 4-3	生態遊憩生活圈國中用地分布示意圖.....	47
圖 4-4	本次涉及用地變更之使用概況說明圖.....	57
圖 5-1	變更位置示意圖.....	61
圖 5-2	變更內容示意圖.....	62

表 目 錄

表 2-1	計畫區都市計畫辦理歷程一覽表.....	5
表 2-2	現行都市計畫土地使用面積表.....	8
表 3-1	上位及相關計畫彙整表.....	12
表 3-2	桃園市都市更新計畫(含劃定都市更新地區)案件一覽表.....	13
表 3-3	全國、桃園市歷年人口數與成長率一覽表.....	15
表 3-4	桃園市各行政區 108 年底人口數一覽表.....	16
表 3-5	桃園市歷年人口結構一覽表.....	18
表 3-6	都市計畫及非都市計畫地區歷年人口成長概況一覽表.....	19

表 3-7	桃園市預估人口總量一覽表	23
表 3-8	桃園市各行政區 125 年人口分派一覽表	25
表 3-9	桃園市各都市計畫區人口分派一覽表	26
表 3-10	內政部訂定之公共設施用地檢討變更原則一覽表	28
表 3-11	都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書 「情形特殊」審議原則	35
表 4-1	計畫區公共設施開闢取得情形彙整表	42
表 4-2	生態遊憩生活圈國小用地需求推估表	44
表 4-3	生態遊憩生活圈國中用地需求推估表	46
表 4-4	生態遊憩生活圈公共設施需求檢討彙整表	49
表 4-5	公共設施用地整體檢討處理樣態彙整表	53
表 4-6	計畫區公共設施用地檢討構想表	56
表 4-7	計畫區公共設施檢討成果統計表	57
表 5-1	變更內容明細表	60
表 5-2	變更內容面積增減表	63
表 5-3	檢討前後土地使用計畫面積表	65
表 5-4	檢討後公共設施用地需求分析表	66
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	67
表 5-6	檢討後公共設施用地明細表	68
表 6-1	實施進度與經費表	69

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 32 個，其中內政部擬定之「林口特定區計畫」將由內政部辦理專案通盤檢討，另「桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫」及「高速鐵路桃園車站特定區計畫」採區段徵收方式開發，公共設施用地皆已完成用地取得，故上述 3 處都市計畫區皆不列入本次專案通盤檢討；並桃園市有 8 處都市計畫區採主要計畫及細部計畫分離，亦將其細部計畫納入檢討，故本次專案通盤檢討以 29 個主要計畫區及 8 個細部計畫區為檢討範圍。

二、本都市計畫區位置及範圍

本計畫區位於桃園市復興區東南隅山區，行政轄區隸屬復興區華陵里地區，計畫範圍為桃 116 線(巴陵產業道路)沿線及上、中、下巴陵地區，計畫面積約為 181.20 公頃。

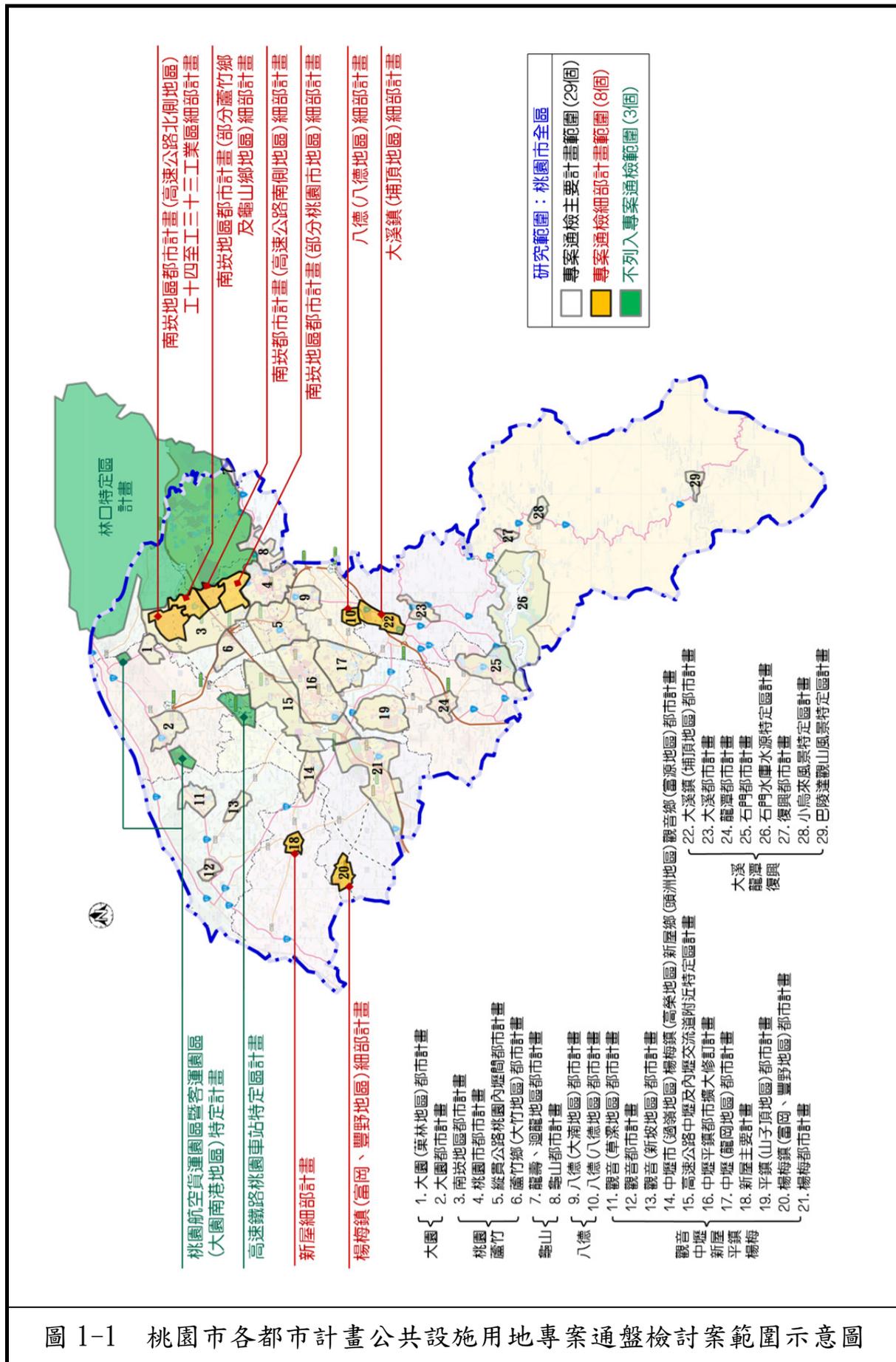


圖 1-1 桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案範圍示意圖



圖 1-2 計畫區位置及範圍示意圖

第二章 現行都市計畫概述

壹、辦理歷程

本計畫區於民國 74 年 4 月 10 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。本計畫區自計畫發布實施以來共辦理 4 次個案變更，1 次增修訂土管案，歷次變更及發布實施日期詳如表 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	桃園縣巴陵達觀山風景特定區計畫案	74 年 4 月 19 日(74)府建都字第 46223 號
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 年 7 月 3 日(86)府工都字第 115302 號
3	變更巴陵達觀山風景特定區計畫(第一次通盤檢討)案	91 年 3 月 25 日府城鄉字第 0910046566 號
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	97 年 12 月 23 日府城規字第 0970418865 號
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	99 年 9 月 15 日府城規字第 0990358557 號
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	105 年 12 月 15 日府都計字第 1050306332 號
7	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	108 年 3 月 29 日府都計字第 1080060773 號

資料來源：整理自桃園市政府都市發展局。

貳、現行計畫概要

一、計畫年期及計畫人口

現行計畫以民國 95 年為計畫目標年；現行計畫之計畫人口為 1,570 人。

二、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。

三、公共設施計畫

現行計畫劃設機關用地、機關或公共建築用地、學校用地、道

路用地、墓地用地、廣場用地、停車場用地、加油站用地、自來水廠用地、污水處理廠用地等公共設施用地。

四、道路系統計畫

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。

參、都市計畫圖重製

一、展繪依據與原則

(一)法令依據

1. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46 條、47 條。
2. 都市計畫圖重製作業要點。

(二)展繪依據

1. 比例尺 1/1000 之變更巴陵達觀山風景特定區計畫(第一次通盤檢討)圖。
2. 比例尺 1/1000 之都市計畫樁位成果圖表。
3. 歷次都市計畫個案變更書圖。
4. 地籍圖資料。
5. 新測比例尺 1/1000 數值地形圖檔(TWD97 座標系統)。

(三)展繪作業原則

本次檢討依「都市計畫圖重置作業要點」之規定，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、重製疑義及成果

(一)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，由本府邀集相關單位於 103 年 10 月 27 日召開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。

(二)重製成果

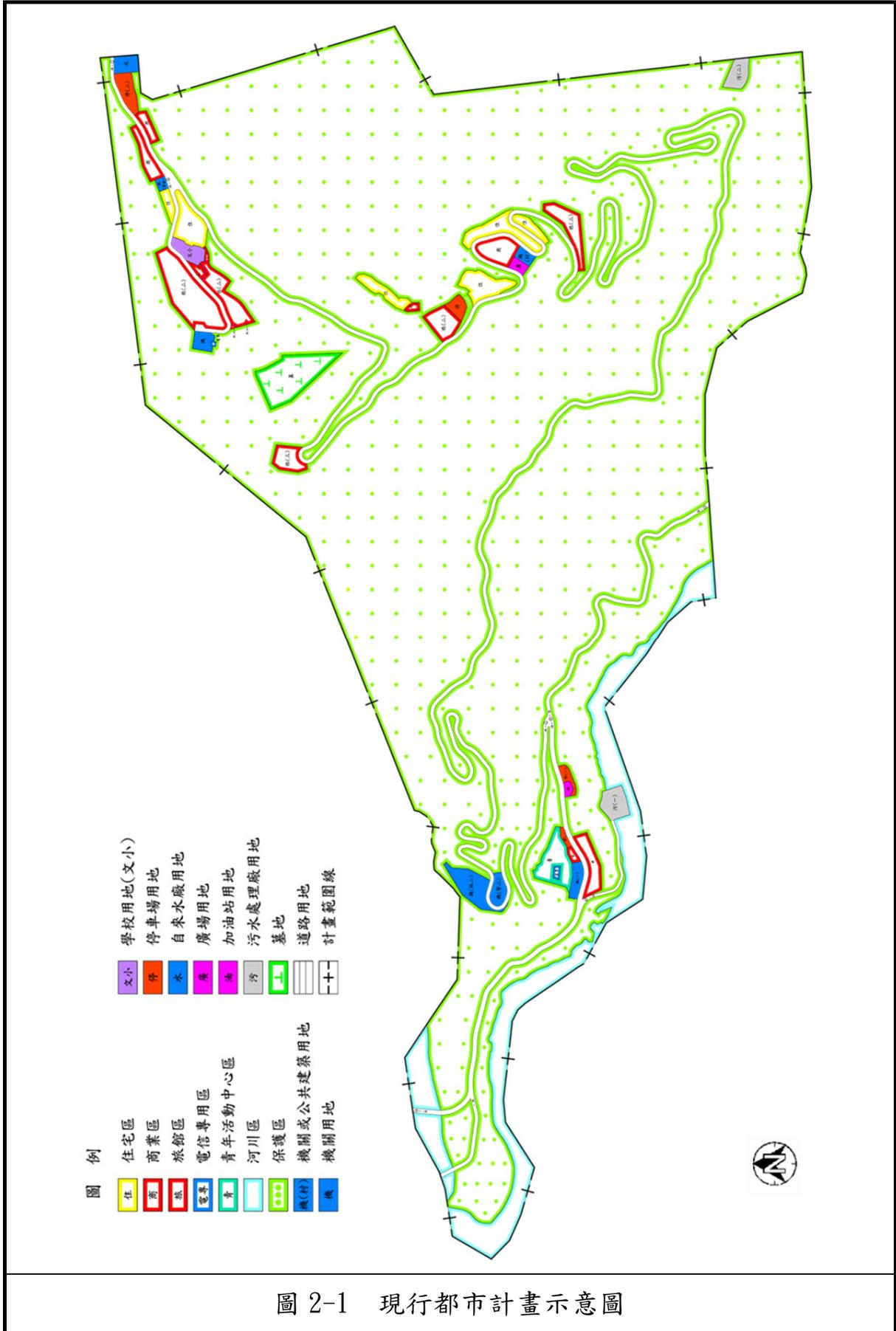
本次重製後之計畫總面積為 181.20 公頃，較重製前之計畫總面積 184.21 公頃減少 3.01 公頃，各項土地使用分區及公共設施用地重製前後之面積差異參見表 2-2。

表 2-2 現行都市計畫土地使用面積表

項目	重製前 計畫面積 (公頃)	重製增減 面積 (公頃)	重製後			
			計畫面積 (公頃)	占都市發 展用地面 積比例	占計畫總 面積比例	
土地 使用 分區	住宅區	2.05	-0.10	1.95	10.27%	1.08%
	商業區	1.22	+0.04	1.26	6.67%	0.70%
	旅館區	2.96	-0.02	2.94	15.55%	1.62%
	青年活動中心區	0.52	+0.04	0.56	2.96%	0.31%
	電信專用區	0.05	0.00	0.05	0.25%	0.03%
	河川區	7.92	-0.14	7.78	-	4.29%
	保護區	157.72	-3.25	154.47	-	85.25%
	小 計	172.44	-3.43	169.01	35.67%	93.27%
公共 設施 用地	機關用地或公共建築用地	0.96	0.00	0.96	5.07%	0.53%
	機關用地	0.14	+0.03	0.17	0.90%	0.09%
	學校用地	0.23	-0.01	0.22	1.14%	0.12%
	廣場用地	0.12	-0.04	0.08	0.44%	0.05%
	停車場用地	0.60	-0.06	0.54	2.85%	0.30%
	加油站用地	0.05	0.00	0.05	0.26%	0.03%
	自來水廠用地	0.11	+0.07	0.18	0.95%	0.10%
	污水處理廠用地	0.50	0.05	0.55	2.90%	0.30%
	墓地用地	1.01	+0.07	1.08	5.70%	0.60%
	道路用地	8.05	+0.31	8.36	44.11%	4.61%
	小 計	11.77	+0.42	12.19	64.33%	6.73%
都市發展用地面積		18.57	+0.24	18.95	100.00%	—
都市計畫總面積		184.21	-3.01	181.20	—	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. 表內百分比計算至小數點以下 2 位，小數點以下第 3 位四捨五入。



第三章 桃園市各都市計畫公共設施用地 專案通盤檢討案摘要

壹、桃園市整體環境概要

一、自然地形環境

桃園市位於臺灣本島西北部，東南以達觀山與新北市及宜蘭縣分界，西南以雪白山、李棟山與新竹縣之尖石鄉接壤，林口台地和龜崙嶺突起於市境東北，為臺北盆地與桃園台地之天然區劃。本市中心位置為龍潭區三林里，極東為復興區棲蘭山，極西為新屋區蠔殼港，極南為復興區西丘斯山，極北為蘆竹區坑子口，總面積為122,095.40公頃。

本市地形呈西北、東南走向，自石門起經大溪區東北出境的大漢溪，將本市劃分為東南與西北兩大部分，東南部為標高300公尺以上的丘陵地、階地及山岳，愈向東南地勢愈高，山形峻峭，河谷穿狹，桃園市大致可分為山地、台地及海濱沖積平原等三區，本市東南為山地區，山地區的地勢由東南向西北遞降，至中部及北部而為一寬廣的台地區，達西北濱海一帶則為沖積平原。楊梅區、龍潭區、大溪區及復興區之標高在320公尺以上，桃園區、龜山區、中壢區、蘆竹區、八德區及平鎮區之標高為30~320公尺，西北沿海地區的大園區、觀音區及新屋區之標高在30公尺以下。地形主要褶皺構造包括新埔向斜、平鎮背斜、楊梅向斜、圓山背斜、觀音背斜及中壢向斜等。活動斷層主要為第二類活動斷層之湖口斷層，通過楊梅區及平鎮區。

二、上位及相關計畫

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

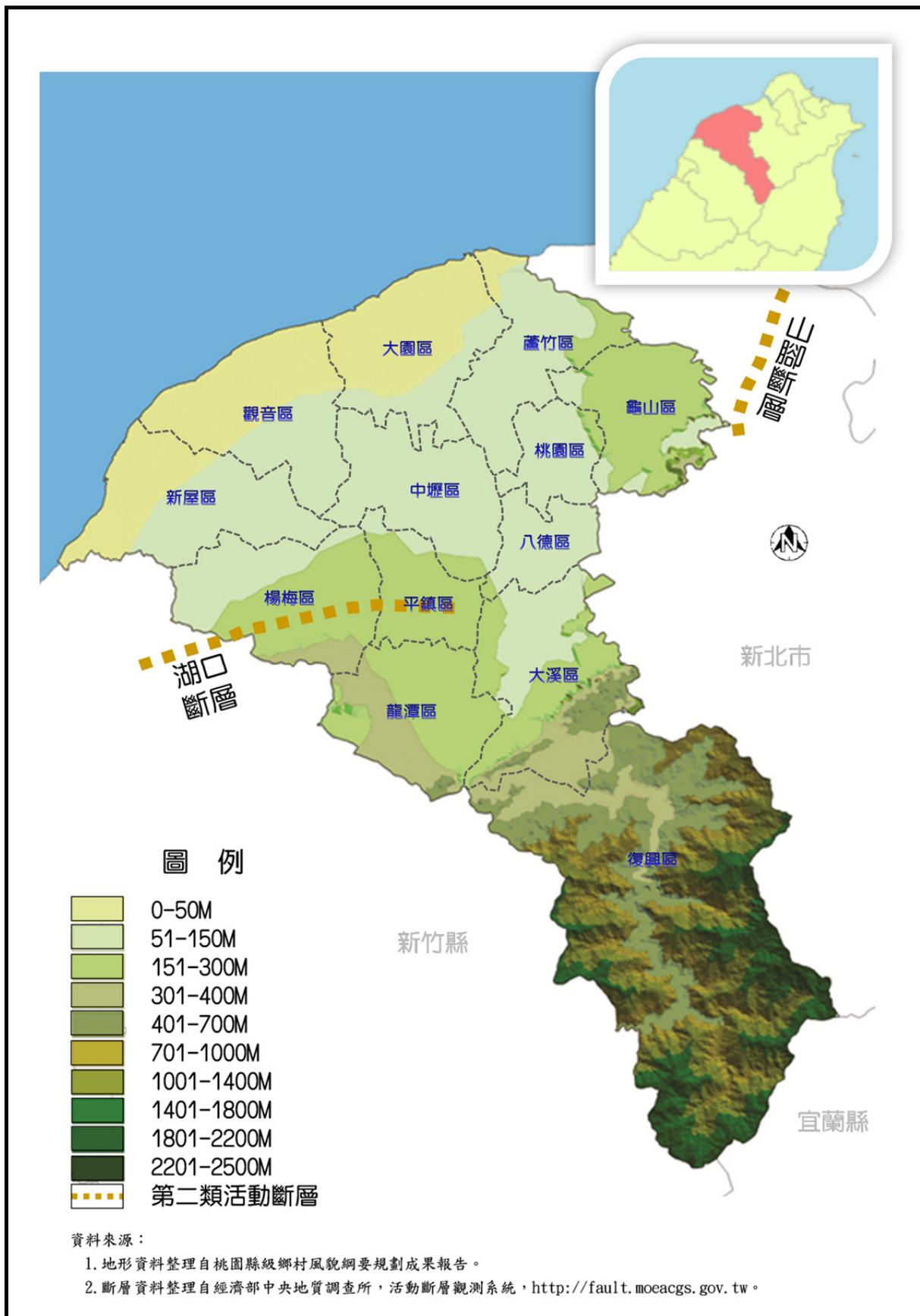
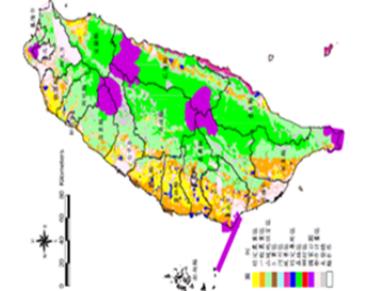
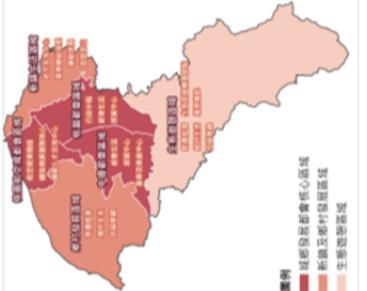
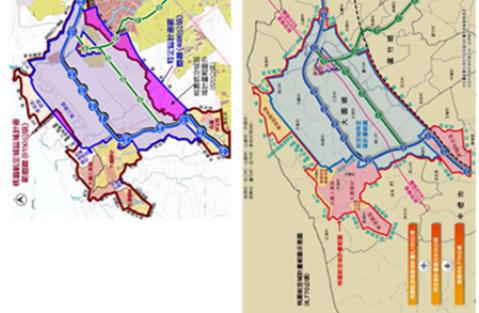


圖 3-1 桃園市地形及斷層位置示意圖

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
<p>● 研擬氣候變遷調適策略，並指明適宜發展與不適宜發展的區位及研訂土地使用的原則。</p> <p>● 計畫年期：民國 125 年。</p> <p>● 計畫重點</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<p>● 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。</p> <p>● 計畫年期：民國 115 年。</p> <p>● 以國土資源保育觀點全面落實土地使用管理。</p> 	<p>● 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。</p> <p>● 計畫年期：民國 125 年。</p> <p>● 計畫人口：250 萬人。</p> <p>● 桃園市空間發展將朝三核心大都會發展。</p> 	<p>● 計畫年期：短程-民國 110 年，長程-民國 130 年。</p> <p>● 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。</p> 	<p>● 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。</p> 	
<p>說明</p>					
<p>對本案之影響</p>	<p>● 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。</p> <p>● 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。</p>	<p>● 適性規劃六大生活圈：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<p>● 共分為三個發展區與四大都心：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<p>● 桃園航空城之開發，將形塑創新區域核心價值之國際門戶，並促進同邊地區人口及產業活動之活絡。</p>	

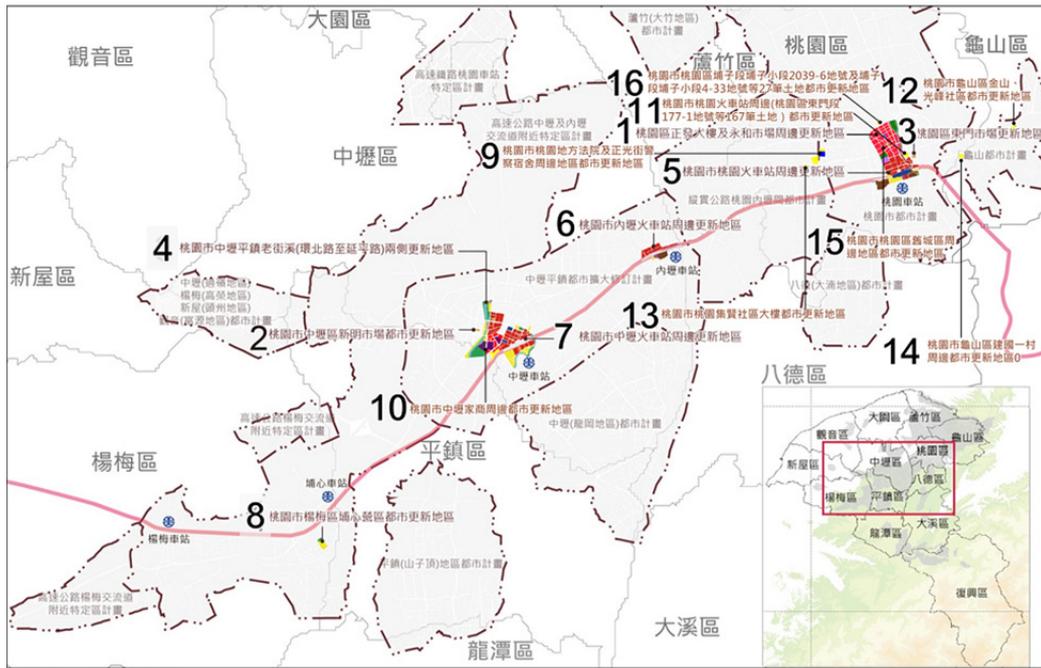
三、桃園市都市更新整體計畫及示範地區

桃園市多處早期發展地區因建物老舊、商業活動型態改變等因素，面臨環境品質降低、產業活動逐漸沒落及土地低度使用等狀況，對都市景觀與安全皆造成極大傷害。為達桃園市升格後「創意、永續、桃花園」的發展願景，落實多元防災、文化保存、生態節能、創意服務等都市發展目標，將桃園市翻轉為以人為本的樂活適居城市(Lohas city)，期透過公共投資與建設之挹注，以及再發展策略方案之導入，重新塑造市中心空間多元機能、景觀美化、提升土地利用價值及整體發展潛力，故積極辦理市區整體更新活化工作。

表 3-2 桃園市都市更新計畫(含劃定都市更新地區)案件一覽表

編號	都市更新計畫案名	發布日期
1	擬定桃園市正發大樓及永和市場周邊更新地區都市更新計畫案	民國 97 年 1 月 29 日
2	擬定中壢市新明市場更新地區都市更新計畫案	民國 97 年 4 月 11 日
3	擬定桃園市東門市場更新地區都市更新計畫案	民國 97 年 4 月 11 日
4	擬定桃園縣中壢平鎮老街溪(環北路至延平路)兩側更新地區都市更新計畫案	民國 100 年 10 月 27 日
5	擬定桃園縣桃園火車站周邊更新地區都市更新計畫案	民國 101 年 2 月 29 日
6	擬定桃園縣內壢火車站周邊更新地區都市更新計畫案	民國 101 年 2 月 29 日
7	擬定桃園縣中壢火車站周邊更新地區都市更新計畫案	民國 101 年 2 月 29 日
8	擬定桃園縣楊梅市草湳坡段埔心小段 33-114 地號等 11 筆土地(埔心營區)都市更新地區都市更新計畫案	民國 102 年 11 月 6 日
9	擬定桃園市桃園地方法院及正光街警察宿舍周邊地區都市更新計畫案	民國 104 年 9 月 18 日
10	擬定桃園市中壢家商周邊更新地區都市更新計畫案	民國 105 年 2 月 18 日
11	擬定桃園市桃園火車站周邊(桃園區東門段 177-1 地號等 167 筆土地)更新地區都市更新計畫案	民國 106 年 1 月 23 日
12	劃定桃園市龜山區陸光段 361 地號等 36 筆土地(金山、光峰社區)都市更新地區計畫案	民國 107 年 1 月 4 日
13	劃定桃園市桃園區中平段 716 地號等 9 筆土地(集賢社區大樓)都市更新地區計畫案	民國 107 年 1 月 4 日
14	擬定桃園市龜山區建國一村周邊地區都市更新計畫案	民國 108 年 2 月 27 日
15	擬定桃園市桃園區舊城區周邊地區都市更新計畫案	民國 108 年 10 月 18 日
16	擬定桃園市桃園區埔子段埔子小段 2039-6 地號及埔子段埔子小段 4-33 地號等 27 筆土地都市更新計畫案	民國 109 年 6 月 9 日

資料來源：整理自桃園市政府住宅發展處。



資料來源：整理自桃園市政府住宅發展處，109年7月。

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

表 3-3 全國、桃園市歷年人口數與成長率一覽表

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

資料來源：整理自內政部統計年報。

2. 桃園市各行政區人口概況

桃園市行政區劃為 13 個區，主要發展核心為桃園區、中壢區及平鎮區。桃園區為桃園市政府所在地區，歷年來人

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

以民國 109 年底桃園市各行政區比較，性別比以復興區 116.89 為高，新屋區 113.42 居次，最低者為桃園區 93.59，次低為中壢區 96.06，再次為蘆竹區 97.88 及平鎮區 97.98。性別比高之地區，以偏遠及沿海地區較多；反之，都市發展程度較高之地區，性別比明顯較低。

表 3-4 桃園市各行政區 109 年底人口數一覽表

地 區	人口數(人)	占全市比例	性別比
桃園區	457,245	20.15%	93.59
中壢區	422,471	18.62%	96.06
平鎮區	228,611	10.08%	97.98
八德區	209,202	9.22%	98.91
大溪區	95,664	4.22%	103.34
楊梅區	175,142	7.72%	100.73
蘆竹區	167,060	7.36%	97.88
大園區	93,887	4.14%	103.60
龜山區	164,398	7.25%	98.47
龍潭區	124,408	5.48%	99.34
新屋區	49,333	2.17%	113.42
觀音區	69,032	3.04%	107.22
復興區	12,354	0.54%	116.89

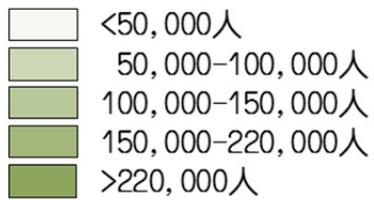
資料來源：整理自桃園市政府主計處及各區戶政事務所。

(二)人口密度

109 年底桃園市人口密度約為 1,923 人/平方公里，高於臺灣地區的 651 人/平方公里。其中桃園區人口密度最高，為 13,137 人/平方公里，相較於復興區人口密度僅 35 人/平方公里，約為其 375 倍。都市化程度較高之地區，人口密度亦高於偏遠或沿海地區。



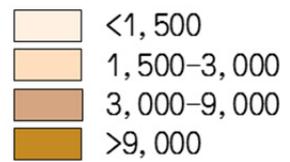
各行政區 人口數圖例



男 > 女 女 > 男



各行政區 人口密度圖例



單位：人/平方公里

資料來源：

1. 圖資整理自內政部統計處，國土資訊系統社會經濟資料庫 <http://segis.moi.gov.tw>。
2. 桃園市政府主計處及各區戶政事務所。

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 109 年底幼年人口數計 323,110 人，占總人口數之 14.24%，顯示全市幼年人口呈減少之趨勢。91 年底青壯年人口數(15~64 歲)計 1,238,135 人，占總人口數之 69.07%，至民國 109 年底青壯年人口數計 1,653,638 人，占總人口數之 72.89%，顯示桃園市現階段勞動力資源充沛。另 91 年老年人口數(65 歲以上)計 134,661 人，占總人口數之 7.51%，至民國 109 年老年人口數計 292,059 人，占總人口數之 12.87%，同全國邁入老年化人口結構之趨勢。

現況桃園市人口扶養比〔每 100 位青壯年人口所扶養的依賴人口(幼年人口+老年人口)數〕為 37.20，即每 100 位青壯年人口所扶養的依賴人口約 37 位。老化指數則逐年增加，顯示桃園市已邁入高齡化都市結構趨勢發展。

表 3-5 桃園市歷年人口結構一覽表

年度 (民國)	桃園市 人口數 (人)	幼年人口 (0~14 歲)		青壯年人口 (15~64 歲)		老年人口 (65 歲以上)		扶養比	老化 指數 (%)
		人口數 (人)	占全市 比例 (%)	人口數 (人)	占全市 比例 (%)	人口數 (人)	占全市 比例 (%)		
91	1,792,603	419,807	23.42	1,238,135	69.07	134,661	7.51	44.78	32.08
92	1,822,075	415,934	22.83	1,268,339	69.61	137,802	7.56	43.66	33.13
93	1,853,029	413,397	22.31	1,298,465	70.07	141,167	7.62	42.71	34.15
94	1,880,316	406,910	21.64	1,328,155	70.63	145,251	7.72	41.57	35.70
95	1,911,161	401,456	21.01	1,359,807	71.15	149,898	7.84	40.55	37.34
96	1,934,968	394,093	20.37	1,387,612	71.71	153,263	7.92	39.45	38.89
97	1,958,686	386,146	19.71	1,414,937	72.24	157,603	8.05	38.43	40.81
98	1,978,782	375,565	18.98	1,441,272	72.84	161,945	8.18	37.29	43.12
99	1,976,441	363,341	18.38	1,448,084	73.27	165,016	8.35	36.49	45.42
100	2,013,305	350,658	17.42	1,494,077	74.21	168,570	8.37	34.75	48.07
101	2,030,161	340,982	16.80	1,514,913	74.62	174,266	8.58	34.01	51.11
102	2,044,023	333,658	16.32	1,528,505	74.78	181,860	8.90	33.73	54.50
103	2,058,321	326,256	15.85	1,540,482	74.84	191,590	9.31	33.62	58.72
104	2,105,780	326,854	15.52	1,575,296	74.81	203,630	9.67	33.68	62.30

年度 (民國)	桃園市 人口數 (人)	幼年人口 (0~14歲)		青壯年人口 (15~64歲)		老年人口 (65歲以上)		扶養比	老化 指數 (%)
		人口數 (人)	占全市 比例 (%)	人口數 (人)	占全市 比例 (%)	人口數 (人)	占全市 比例 (%)		
105	2,147,763	329,307	15.33	1,599,031	74.45	219,425	10.22	34.32	66.63
106	2,188,017	331,649	15.16	1,620,364	74.06	236,004	10.79	35.03	71.16
107	2,220,872	334,424	15.06	1,633,235	73.54	253,213	11.40	35.98	75.72
108	2,249,037	334,572	14.88	1,642,117	73.01	272,348	12.11	36.96	81.40
109	2,268,807	323,110	14.24	1,653,638	72.89	292,059	12.87	37.20	90.39

資料來源：整理自桃園市政府主計處。

(四)都市計畫地區人口發展

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

表 3-6 都市計畫及非都市計畫地區歷年人口成長概況一覽表

年度 (民國)	桃園市 人口數 (人)	都市計畫地區		非都市計畫地區	
		現況人口數 (人)	占全市比例 (%)	現況人口數 (人)	占全市比例 (%)
91	1,792,603	1,298,260	72.42	494,343	27.58
92	1,822,075	1,298,260	71.25	523,815	28.75
93	1,853,029	1,305,644	70.46	547,385	29.54
94	1,880,316	1,329,620	70.71	550,696	29.29
95	1,911,161	1,349,825	70.63	561,336	29.37
96	1,934,968	1,368,439	70.72	566,529	29.28
97	1,958,686	1,402,394	71.60	556,292	28.40
98	1,978,782	1,457,166	73.64	521,616	26.36
99	1,976,441	1,465,977	74.17	510,464	25.83
100	2,013,305	1,484,756	73.75	528,549	26.25
101	2,030,161	1,516,385	74.69	513,776	25.31
102	2,044,023	1,521,533	74.44	522,490	25.56
103	2,058,321	1,530,256	74.34	528,065	25.66
104	2,105,780	1,607,956	76.36	497,824	23.64
105	2,147,763	1,602,067	74.59	545,696	25.41
106	2,188,017	1,632,050	74.59	555,967	25.41
107	2,220,872	1,659,078	74.70	561,794	25.30
108	2,249,037	1,628,330	72.40	620,707	27.60

資料來源：內政部統計年報及本計畫整理。

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

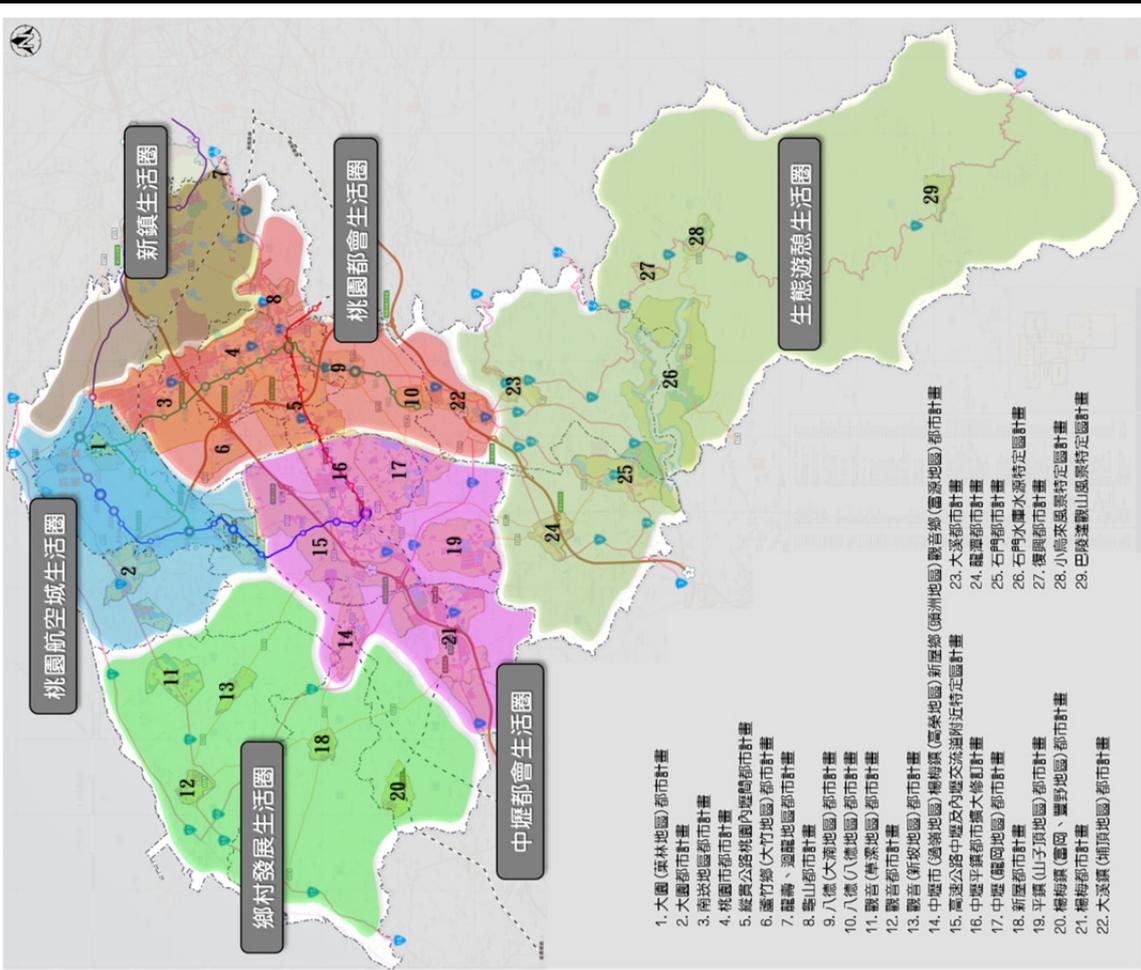
鄰近的新北市林口、新莊等地區較為緊密，具有成為銜接北臺的新市鎮之發展潛力。未來藉由大眾捷運系統，作為連貫桃園都會核心與航空城，並快速到達雙北的中介節點，成為產業及生活新據點，進而使新鎮生活區域成為地方生活中心、產業鏈結發展、運動休閒及宜居郊山據點。

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	<ul style="list-style-type: none"> 桃園市都市計畫 縱貫公路桃園內壢間都市計畫 南坎地區都市計畫 大溪鎮(埔頂地區)都市計畫 八德(大湖地區)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	<ul style="list-style-type: none"> 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(過溝地區)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(山仔頂地區)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	新鎮生活圈 位處林口長庚生活地區	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 大園都市計畫 大園(森林地區)都市計畫 高速公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 擬定桃園國際機場圍區及附近地區特定區計畫(尚未核定) 	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	<ul style="list-style-type: none"> 觀音都市計畫 觀音(新坡地區)都市計畫 觀音(牽溪地區)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	<ul style="list-style-type: none"> 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 巴陵連霧山風景特定區計畫 	5,220.42

註：面積不含林口特定區計畫、桃園航空貨運區暨客運區(大園南港地區)特定區計畫、高速公路桃園車站特定區計畫、擬定桃園國際機場圍區及附近地區特定區計畫(尚未核定)。

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

一、桃園市人口總量推計

依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，各都市計畫區之人口推計，應以全國區域計畫之人口總量及分派各直轄市、縣(市)之人口數為基礎，參酌近 10 年人口變遷趨勢，核實推計。而依「修正全國區域計畫」分派桃園市 115 年人口總量為 222 萬人，惟截至 108 年底全市人口數已達 224.90 萬人，已超出上開人口總量之分派。

為符實際發展，本案爰依「桃園市國土計畫」推計結果，作為檢討調整計畫人口之依據，說明如下：

(一)桃園市人口總量推計

「桃園市國土計畫」係以世代生存法、12 種人口預測數學模式及重大產業建設吸引遷入人口之推計結果，作為桃園市人口總量之依據。依推計結果，計畫目標年 125 年人口為 242.3 萬至 256.4 萬人，故採中推計並取整數，訂定目標年計畫人口為 250 萬人。

表 3-7 桃園市預估人口總量一覽表

項目 (萬人)	低推計 (世代生存 法，社會增加率 4.73%)	中推計 (12 種趨勢預 測法)	高推計 (世代生存 法，社會增加率 7.78%)
人口推計	239.2	245.1	253.3
重大建設 引入人口	3.1		
合計	242.3	248.2	256.4
建議目標 年人口	250 (採中推計，取整數)		

資料來源：「桃園市國土計畫」，110 年 4 月。

(二)住宅用地供需總量

推計本市 125 年 250 萬人，其中位於都市計畫地區有 192.5 萬人，其住宅用地需求總量約為 8,117.08 公頃，而現行住宅用地供給總量約為 6,867.03 公頃（不含都市計畫農業區及工業區

變更)，顯示部分都市計畫之住宅用地供給無法滿足住宅用地需求。依本計畫桃園、中壢、航空城三大都會生活圈集約發展構想，集約發展地區內都市計畫住宅用地缺額為 1,354.78 公頃，經估算本市 8 項重大開發計畫發展期程預估，至 125 年僅能提供約 797.86 公頃之住宅用地(含 40%公共設施)，補足集約發展地區內都市計畫區之部分居住需求，但仍有 556.92 公頃之缺額。

(三)計畫人口分派(增量分派)

1. 分派流程

桃園市目標年 125 年人口總量為 250 萬人，故於不減少現行人口條件下，採增量分派方式將人口分派至都市計畫地區及各行政區，分派流程，詳圖 3-5。

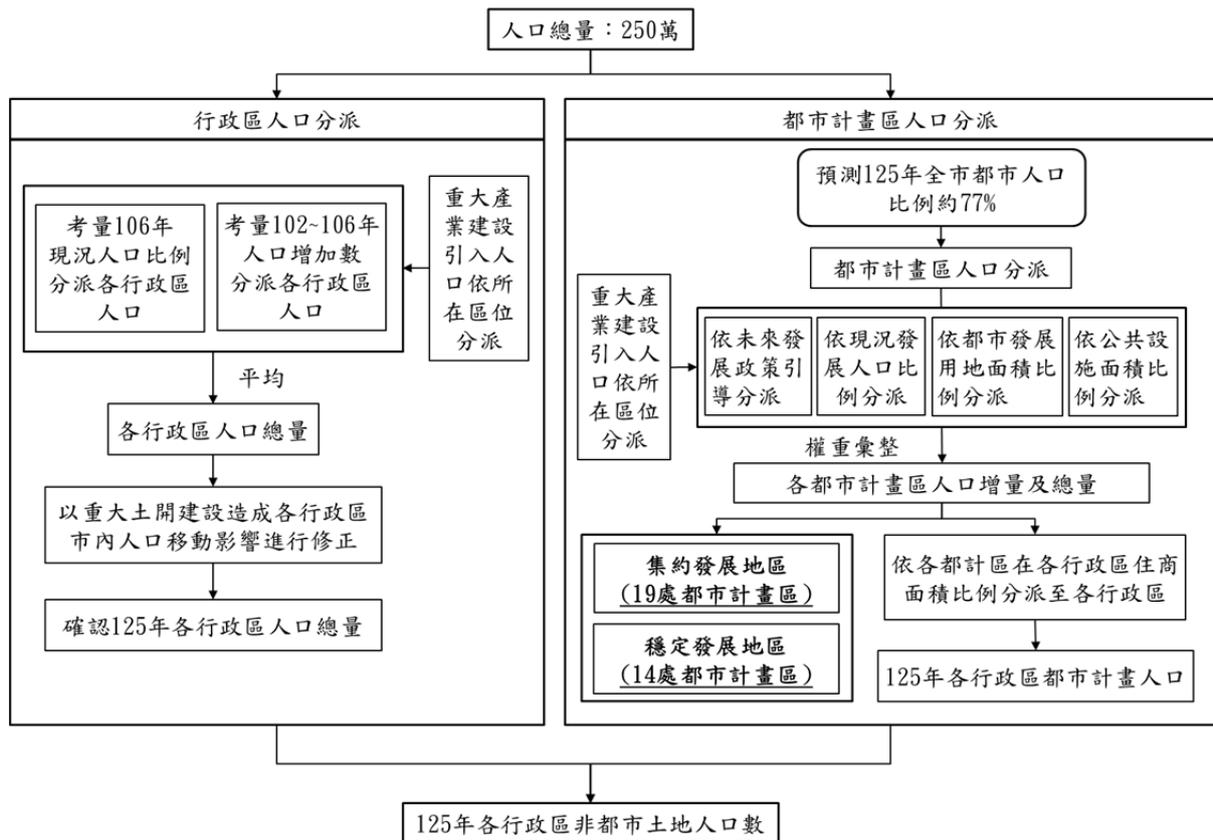


圖 3-5 桃園市人口增量分派流程示意圖

二、各行政區及都市計畫區分派

(一)各行政區人口分派

彙整現況人口及人口增量分派結果，並納入重大建設影響各行政區人口情形後，分派後各行政區增量前3名(受重大建設影響)：桃園區、中壢區及蘆竹區。各行政區人口分派結果，如表3-8所示。

表3-8 桃園市各行政區125年人口分派一覽表

行政區	106年現況人口	現況人口及人口增量分派彙整結果	重大建設對於各行政區人口影響	修正後250萬人口分派結果	250萬人口分派增量情形
桃園區	440,840	494,086	-879	493,207	+52,367
中壢區	405,216	457,022	+2,781	459,803	+54,587
平鎮區	224,219	251,439	-2,733	248,706	+24,487
八德區	198,074	228,989	-2,647	226,342	+28,268
楊梅區	167,639	190,055	-1,653	188,402	+20,763
大溪區	94,451	102,966	-1,321	101,645	+7,194
蘆竹區	161,912	194,735	+8,369	203,105	+41,193
大園區	89,281	120,293	+2,962	123,255	+33,974
龜山區	157,633	184,529	-1,778	182,751	+25,118
龍潭區	121,822	135,624	-1,259	134,365	+12,543
新屋區	48,953	53,012	-642	52,369	+3,416
觀音區	66,472	74,144	-963	73,181	+6,709
復興區	11,505	13,106	-237	12,869	+1,364
合計	2,188,017	2,500,000	--	2,500,000	+311,983

資料來源：「桃園市國土計畫規劃技術報告」，110年4月。

(二)都市計畫區人口分派

考量各都市計畫之人口發展現況、都市發展用地面積、及公共設施規劃面積等因素，合理推計各都市計畫區之增量人口數。各都市計畫區人口分派結果，如表3-9所示。

表 3-9 桃園市各都市計畫區人口分派一覽表

編號	都市計畫區	現行計畫人口	106 年現況人口	250 萬人分派 (都市土地)		本次專案 檢討基準 人口	
				分派結果	增量情形		
集約 發展 地區	1	大園(菓林地區)都市計畫	18,000	5,775	15,295	9,520	15,300
	2	大園都市計畫	28,000	21,922	28,026	6,104	28,000
	3	桃園航空城貨運暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫	27,000	2,278	21,823	19,545	21,800
	4	南崁地區都市計畫	280,000	284,150	302,837	18,687	302,800
	5	蘆竹(大竹地區)都市計畫	32,000	23,285	31,603	8,318	31,600
	6	高速鐵路桃園車站特定區計畫	60,000	12,531	50,847	38,316	50,800
	7	龜山都市計畫	50,000	61,040	64,524	3,484	64,500
	8	桃園都市計畫	200,000	163,934	199,551	35,617	199,600
	9	縱貫公路桃園內壢間都市計畫	120,000	116,519	122,984	6,465	130,000
	10	中壢平鎮都市計畫	300,000	329,318	346,008	16,690	346,000
	11	高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫	30,000	32,985	37,611	4,626	37,600
	12	八德(大湳地區)都市計畫	80,000	78,122	82,826	4,704	82,800
	13	中壢(龍岡地區)都市計畫	120,000	125,128	130,927	5,799	130,900
	14	八德(八德地區)都市計畫	22,000	17,746	22,449	4,703	22,400
	15	四行政轄區(中壢、楊梅、新屋、觀音)都市計畫	25,000	18,570	25,165	6,595	25,200
	16	大溪(埔頂地區)都市計畫	42,000	32,433	41,966	9,533	42,000
	17	平鎮(山子頂地區)都市計畫	63,000	52,555	63,630	11,075	63,600
	18	楊梅都市計畫	135,000	86,801	129,965	43,164	130,000
	19	高速公路楊梅交流道附近特定區計畫	7,000	7,551	8,369	818	8,400
	合計	1,639,000	1,472,643	1,726,406	253,763	1,733,300	
穩定 發	20	大溪都市計畫	22,500	19,958	22,366	2,408	22,400
	21	楊梅(富岡、豐野地區)都市計畫	15,000	7,851	10,266	2,415	10,300

編號	都市計畫區	現行計畫人口	106年現況人口	250萬人分派 (都市土地)		本次專案 檢討基準 人口	
				分派結果	增量情形		
展 地 區	22	林口特定區計畫 (桃園市部分)	78,700	62,108	72,265	10,157	72,300
	23	龍潭都市計畫	30,000	22,610	26,011	3,482	26,000
	24	新屋都市計畫	9,500	9,356	10,079	723	10,100
	25	觀音都市計畫	11,000	3,632	5,582	1,950	5,600
	26	觀音(新坡地區)都 市計畫	6,000	4,780	5,440	660	5,400
	27	觀音(草漯地區)都 市計畫	63,000	10,852	22,252	11,400	22,300
	28	復興都市計畫	1,500	783	1,124	341	1,100
	29	石門都市計畫	12,000	5,223	7,949	2,726	7,900
	30	石門水庫水源特定 區計畫	4,000	1,432	2,534	1,102	2,500
	31	小烏來風景特定區 計畫	1,600	431	1,087	656	1,100
	32	龍壽、迴龍地區都 市計畫(桃園市部 分)	10,800	10,553	11,145	592	11,100
	33	巴陵達觀山風景特 定區計畫	1,570	118	495	377	500
	合計		267,170	159,687	198,594	38,907	198,600
總計		1,906,170	1,632,330	1,925,000	292,670	1,925,000	

資料來源：「桃園市國土計畫規劃技術報告」，110年4月。

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	<ol style="list-style-type: none"> 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。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本次專案檢討由各機關參酌左列原則，予以評估土地使用需求，如已無取得計畫或使用需求者，再由本府宏觀調控，予以檢討變更為其他適當分區或用地。 2. 仍有使用需求者，後續由各該目的主管機關擬具事業財務計畫及預算，予以徵收、價購取得或透過整體開發、容積移轉、獎勵投資、促進民間參與等多元開發方式辦理。 3. 經檢討無使用需求，予以變更為其他適當分區或用地者，優先以政府公辦方式辦理重劃整體開發；惟屬特殊情形者，得以個別變更辦理回饋。
學校用地	<ol style="list-style-type: none"> 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： <ol style="list-style-type: none"> (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 	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 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。 	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 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。 	<ol style="list-style-type: none"> 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： <ol style="list-style-type: none"> (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

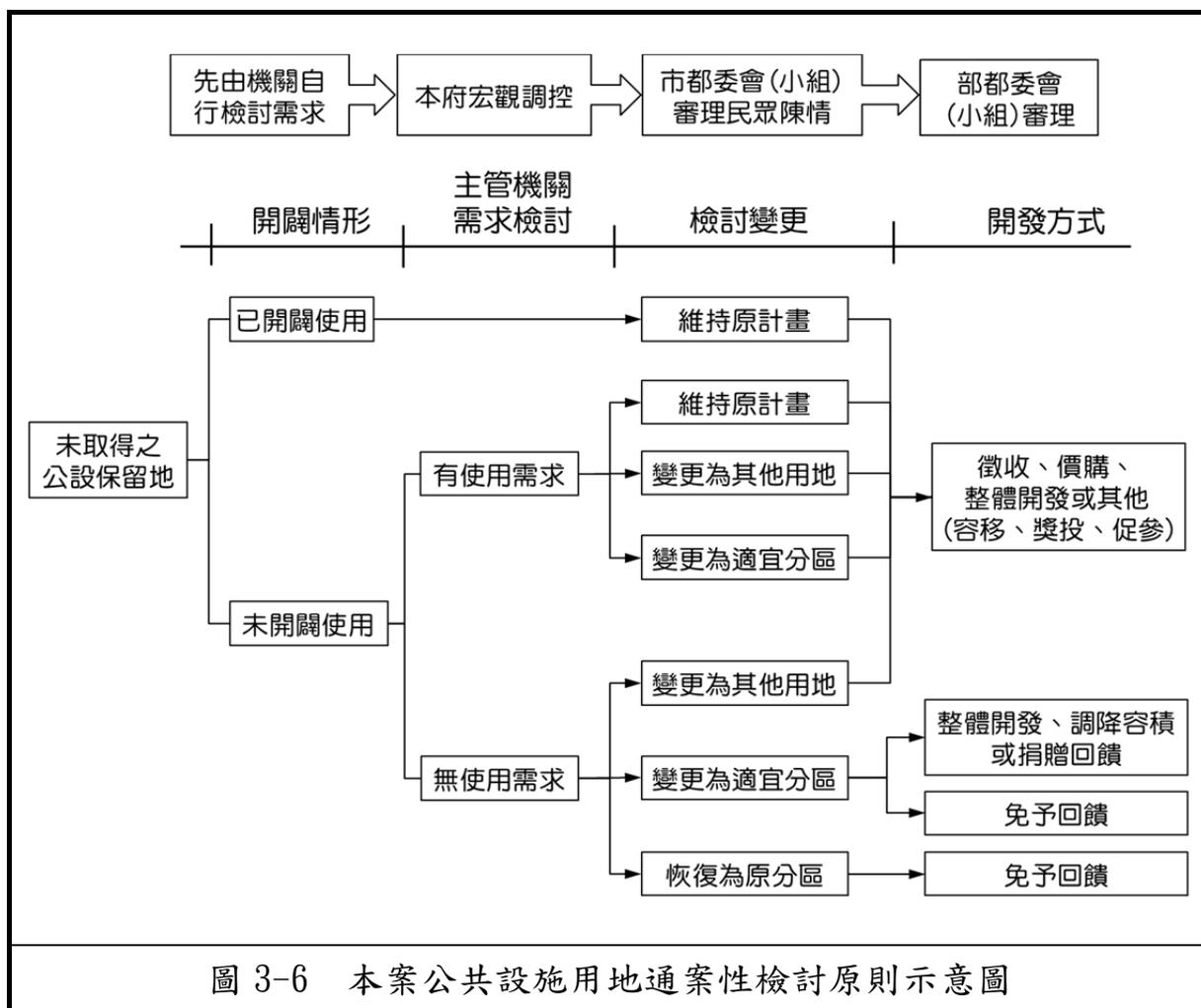
項 目	檢討變更原則	本次專案檢討處理原則
		公辦方式辦理重劃整體開發；惟屬特殊情形者，得以個別變更辦理回饋。
公園、綠地、廣場、兒童遊戲場用地	未徵收之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場用地，應依照各該都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。例如：風景特定區計畫外圍已有空曠之山林或農地者，即可核實檢討其現況人口集居情形及使用需求，予以檢討變更。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 早期都市計畫規劃即將「埤塘」劃設為學校及公園等公共設施用地，考量私有土地所有人權益及維護埤塘景觀、灌溉及滯洪防災等功能，需依本案「埤塘檢討原則」辦理。 2. 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。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本次專案檢討由本府體育局參酌左列原則，予以評估體育場用地使用需求，如已無取得計畫或使用需求者，再由本府宏觀調控，予以檢討變更為其他適當分區或用地。 2. 仍有使用需求者，後續由各該目的主管機關擬具事業財務計畫及預算，予以徵收、價購取得或透過整體開發、容積移轉、獎勵投資、促進民間參與等多元開發方式辦理。 3. 經檢討無使用需求，予以變更為其他適當分區或用地者，優先以政府公辦方式辦理重劃整體開發；惟屬特殊情形者，得以個別變更辦理回饋。
河道用地	1. 河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則應依據經濟部、本部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號、台內營字第 0920091568 號會銜函及經濟部 93 年 1 月 13 日經授水字第 09302600470 號函規定辦理：地理形勢自然形成之河川及因而依水利法公告之行水區土地流經都市計畫區者，予以劃定為使用分區，名稱統一為「河川區」，其範圍境界線由水利主管機關依大法官會議釋字第 326 號解釋之精神認定；至原非河道經都市計畫之設置始成為河道之公共設施用地，則予以劃定為「河道用地」。區域排水比照上開認定原	(同左)

項 目	檢討變更原則	本次專案檢討處理原則
	<p>則劃設之。</p> <p>2. 至河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區認定作業程序依經濟部 97 年 9 月 26 日經授水字第 09720207480 號函辦理。</p> <p>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。</p>	
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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	(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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	(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。

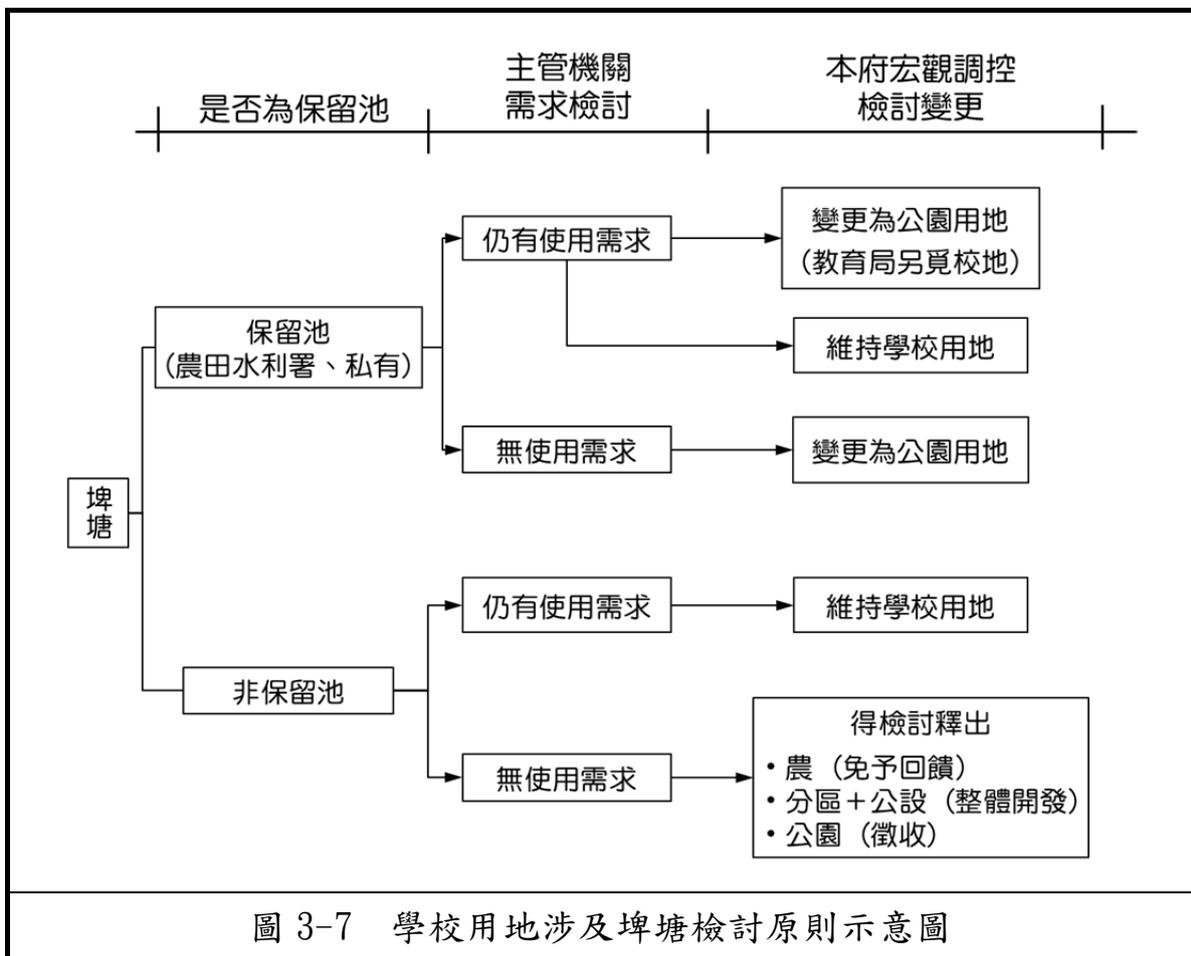
經檢討後公共設施如涉及變更為其他分區者，依其分區性質得採整體開發、調降容積、捐贈回饋或免于回饋等方式辦理；如維持原計畫或變更為其他公共設施用地者，得以一般徵收、協議價購、有償或無償撥用、跨區整體開發或其他方式取得(如：容移、獎投、促參等)。

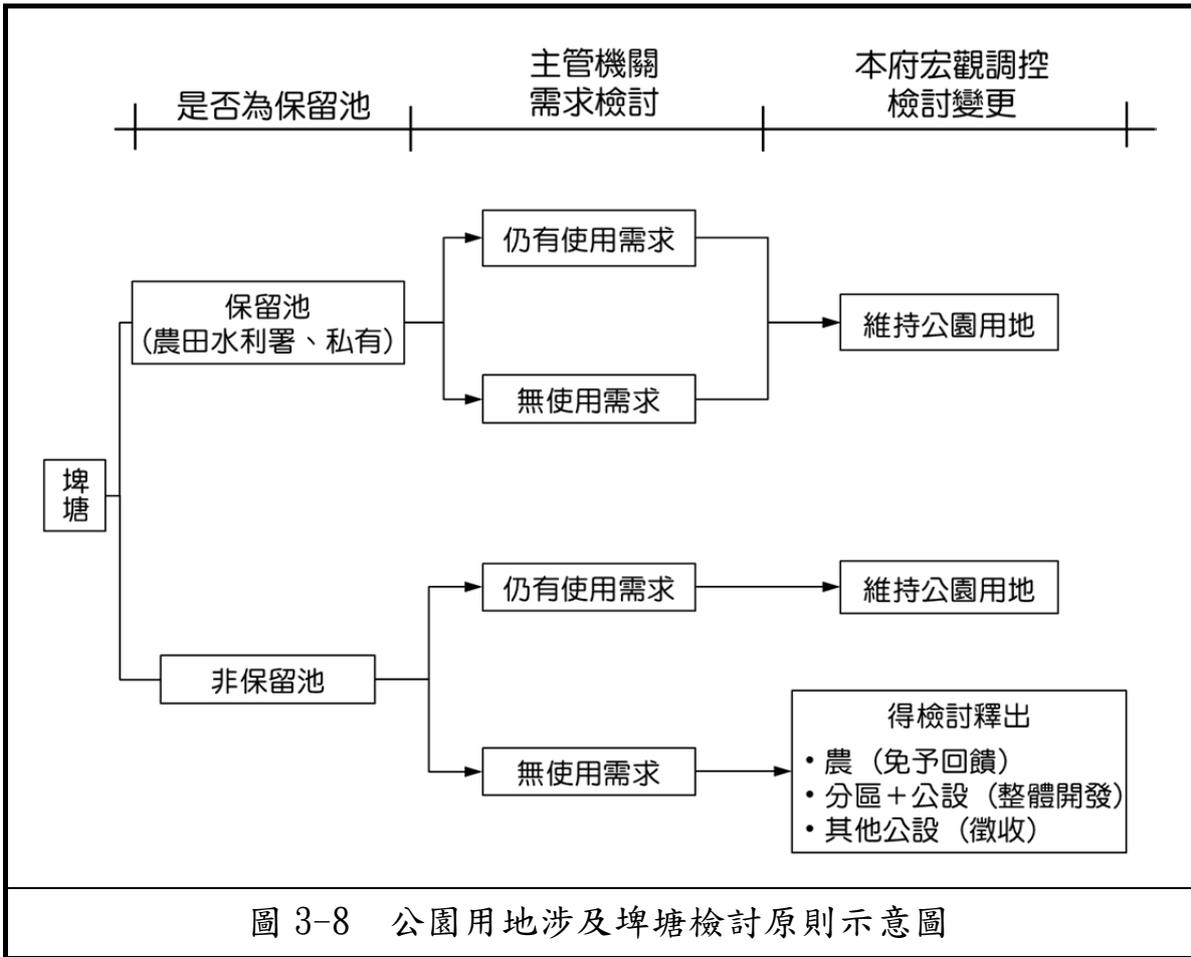


二、公共設施用地涉及埤塘之檢討原則

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。





三、5項公共設施用地檢討原則

都市計畫辦理通盤檢討時，有關都市計畫法第45條列舉之5項公共設施用地應依照各都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實予以檢討，以避免重複投資作相同公共建設之浪費等情形。都市計畫定期通盤檢討實施辦法第17條第2項但書「情形特殊」得不受通盤檢討後5項公共設施用地計畫面積不得低於通盤檢討前計畫劃設面積限制之情形，內政部為利都市計畫委員會審議通盤檢討案有通案性審議原則，特訂定審議原則明列上開辦法「情形特殊」，並於106年4月25日經內政部都市計畫委員會第898次會議同意在案。

表 3-11 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第17條第2項但書「情形特殊」審議原則

規 定	說 明
一、為都市計畫委員會審議通盤檢討案有通案性審議原則，以加速審議時程，特訂定本審議原則。	揭示本審議原則之訂定目的。
二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第17條第2項但書「情形特殊」，指下列各款情形之一：	為提供都市計畫委員會審議時通案性原則加速審議，予以列舉並說明都市計畫定期通盤檢討實施辦法第17條第2項但書「情形特殊」。
(一)依都市計畫法第12條，為發展工業、保持優美風景、水源保護及其他非以居住為目的而劃設之特定區計畫。	為保持優美風景或工業、產業發展所擬定之特定區計畫，以及水源保護之水源特定區計畫，其計畫目的與一般之市鎮計畫及鄉街計畫為集居人口之都市均衡發展目的並不相同，爰予明列。
(二)都市計畫風景區、河川區等闢建有登山景觀步道、河濱親水公園等設施，及都市計畫計畫範圍內之國家公園地區闢建具有公共設施開放空間及設施，已兼具公園用地之休閒遊憩功能。	多處都市計畫之風景區及河川區等使用分區，以及國家公園地區，已由地方政府投入公共建設，佈設登山步道、各類球場、河濱公園，營造親山親水環境，提供地區居民休閒遊憩之空間，爰列為特殊情形之一。
(三)毗鄰都市計畫範圍之非都市土地闢建有公園、綠地、廣場、體育場所等公共設施開放空間及設施。	為避免重複投入資源作相同公共建設之浪費，毗鄰都市計畫區之非都市土地，闢建有大型運動公園、體育場(例如：羅東運動公園、屏東運動公園)，功能相近於都市計畫劃設之公園用地及體育場所

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丘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

本計畫面積 181.20 公頃，其公共設施用地劃設面積為 12.19 公頃，現已開闢 10.63 公頃，整體使用率為 87.20%。未取得及未完全取得之公共設施用地面積為 1.48 公頃，整體未取得比例為 12.14%。

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
	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)	
機關或 公共建築 用地	機(村)	0.09	0.00	0.00	0.00	0.04	0.00	0.05	供村里公共設施使用
	機(林二)	0.47	0.47	100.00	0.47	0.00	0.00	0.00	停機坪
	機(警二)	0.18	0.18	100.00	0.18	0.00	0.00	0.00	旅遊服務中心、停車場
	機(警衛)	0.06	0.06	100.00	0.06	0.00	0.00	0.00	巴陵派出所
	機	0.16	0.16	100.00	0.16	0.00	0.00	0.00	巴陵雨量站、電信機房
	合計	0.96	0.71	88.75	0.87	0.04	0.00	0.05	
機關用地	機一	0.17	0.17	100.00	0.17	0.00	0.00	0.00	巴陵綜合行政中心
自來水廠 用地	自	0.18	0.15	83.33	0.15	0.00	0.00	0.03	部分作簡易自來水設施 用
污水處理 廠用地	污一	0.31	0.00	0.00	0.00	0.31	0.00	0.00	
	污二	0.24	0.00	0.00	0.00	0.09	0.00	0.15	
	合計	0.55	0.00	0.00	0.00	0.40	0.00	0.15	
學校用地	文小	0.22	0.22	100.00	0.21	0.00	0.01	0.00	巴陵國小
停車場 用地	停一	0.10	0.10	100.00	0.10	0.00	0.00	0.00	下巴陵停車場
	停二	0.26	0.00	0.00	0.00	0.23	0.00	0.03	
	停三	0.05	0.00	0.00	0.00	0.03	0.00	0.02	
	停四	0.13	0.00	0.00	0.00	0.04	0.00	0.09	
	合計	0.54	0.10	18.52	0.10	0.30	0.00	0.14	
廣場用地	廣	0.08	0.00	0.00	0.00	0.02	0.00	0.06	
墓地用地	墓	1.08	1.08	100.00	1.08	0.00	0.00	0.00	
加油站 用地	油	0.05	0.05	100.00	0.05	0.00	0.00	0.00	(刻正興闢巴陵加油站 使用)
道路用地	道	8.36	8.04	96.17	7.09	0.23	0.95	0.09	
總計		12.19	10.63	87.20	9.72	0.99	0.96	0.52	

註：開闢情形調查時間為 104 年 10 月、109 年 7 月。



巴陵達觀山風景特定區計畫

- 計畫面積：181.20公頃
- 公共設施用地面積：12.19公頃
- 尚未開闢公設面積：1.51公頃
- 尚未取得公設面積：1.48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

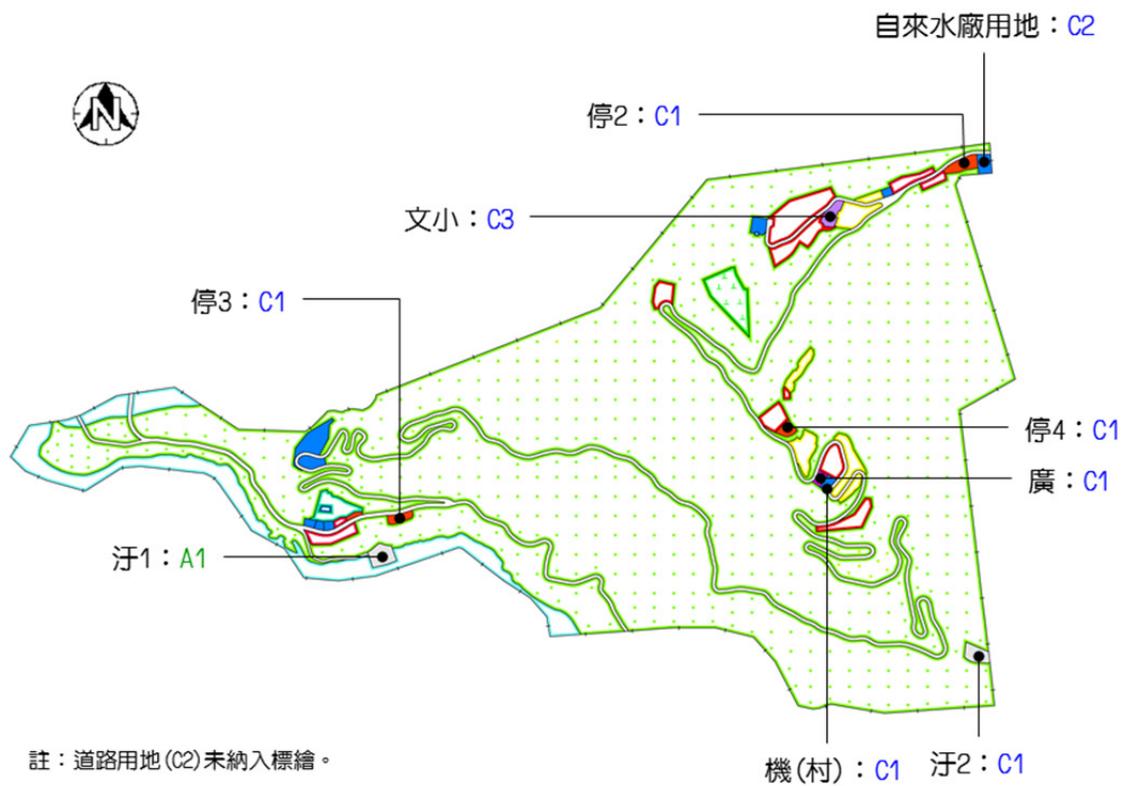


圖 4-1 計畫區公共設施開闢取得情形示意圖

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「生態遊憩生活圈」之公共設施需求檢討如下。

一、學校用地

(一)國小用地

本案以各行政區學齡人口比例推估 125 年小學學生數，並依教育部頒「國民小學及國民中學設施設備基準」推估所需之國小用地面積。經檢討本生活圈整體劃設之國小用地面積已超出需求面積。

表 4-2 生態遊憩生活圈國小用地需求推估表

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

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

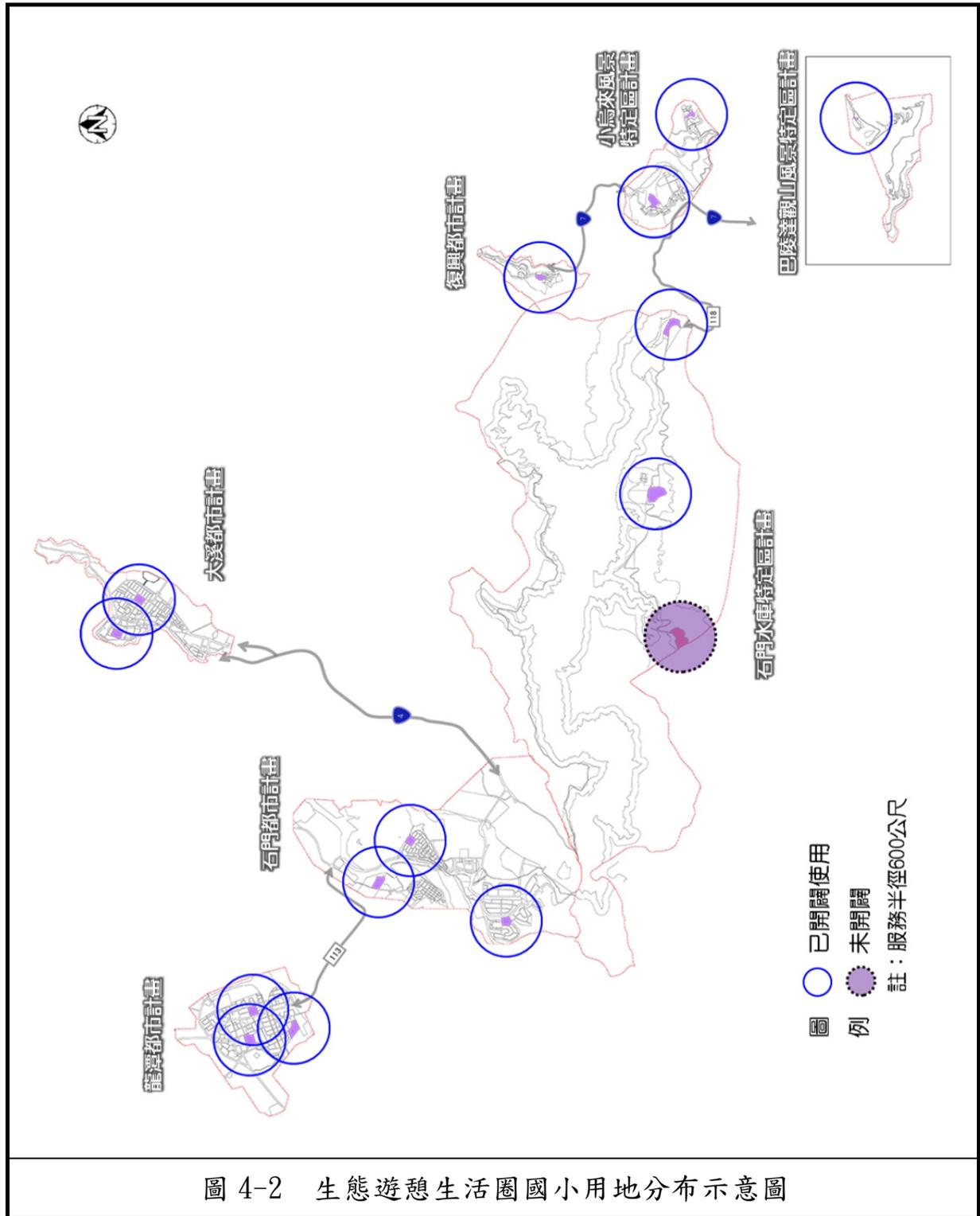


圖 4-2 生態遊憩生活圈國小用地分布示意圖

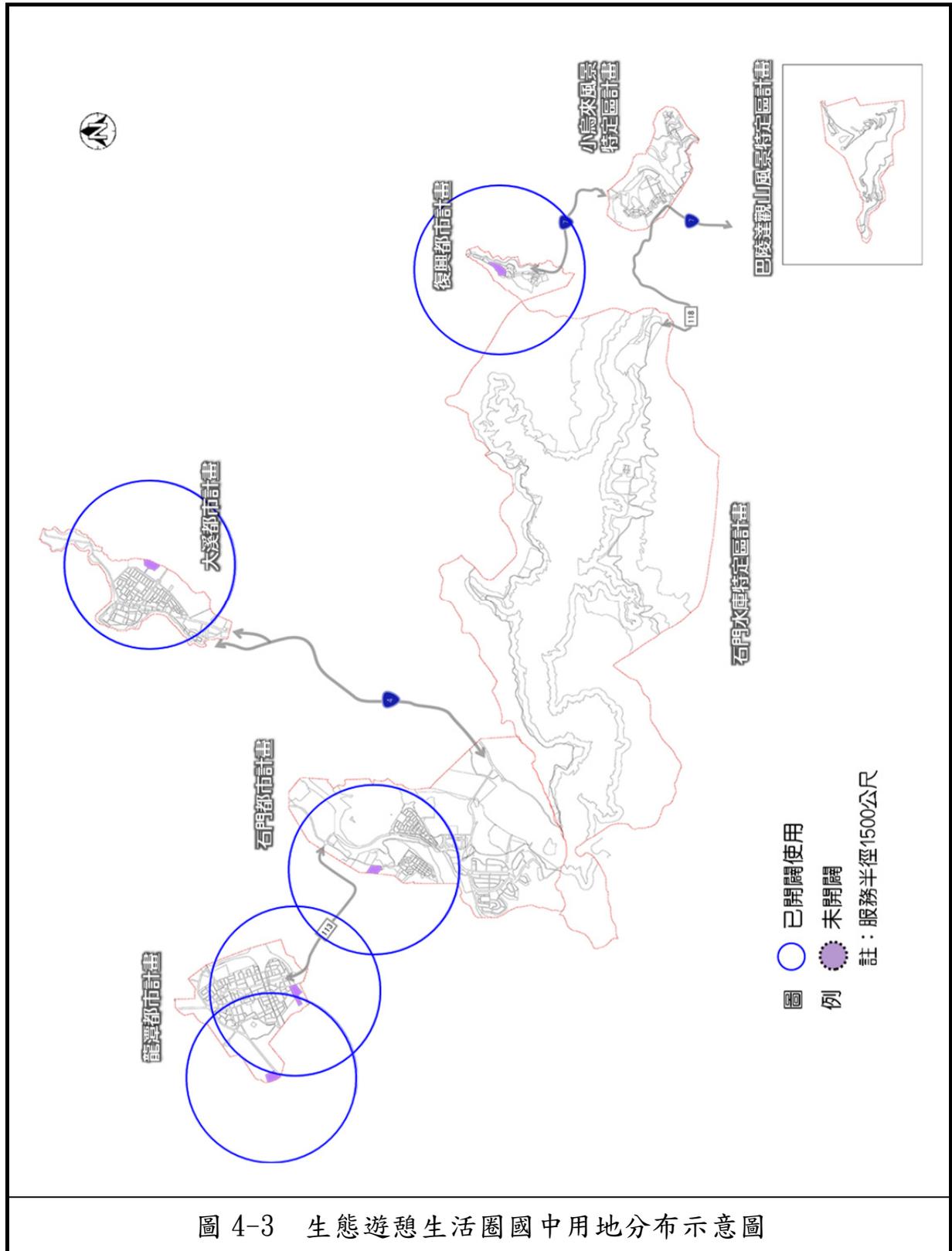
(二)國中用地

本案以各行政區學齡人口比例推估 125 年中學學生數，並依教育部頒「國民小學及國民中學設施設備基準」推估所需之國中用地面積。經檢討本生活圈整體劃設之國中用地面積已超出需求面積。

表 4-3 生態遊憩生活圈國中用地需求推估表

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

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



二、公園及兒童遊樂場用地

本案依各都市計畫區範圍內各里之分布情形，並以行政轄區之里作為閭鄰單位。經檢討本生活圈整體之公園及兒童遊樂場用地劃設面積可滿足現行檢討標準。

三、停車場用地

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

四、公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等5項公共設施用地

經檢討各都市計畫區之5項公共設施用地皆無法滿足都市計畫法第45條之規定(不得少於全部計畫面積10%)。

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

表4-4 生態遊憩生活圈公共設施需求檢討彙整表

項目	用地劃設標準 (面積：公頃)	龍潭都市計畫			大溪都市計畫		
		檢核總量：26,000 人 (計畫區涵蓋 6 個里)			檢核總量：22,400 人 (計畫區涵蓋 6 個里)		
		用地需求	劃設面積	超過或不足	用地需求	劃設面積	超過或不足
公園	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.5 公頃。	3.00	17.87	14.87	3.00	3.27	0.27
	社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在 10 萬人以上，最小面積不少於 4 公頃。						
兒童遊樂場	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.1 公頃。	0.60	1.10	0.50	0.60	0.53	-0.07
停車場	不低於計畫區內車輛預估數 20%。	5.71	0.91	-4.80	4.92	0.54	-4.38
公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等用地	不低於計畫區總面積 10%	31.90	19.28	-12.62	24.21	5.17	-19.04
	不低於都市發展用地總面積 10%	19.12		0.16	16.23		-11.06
平均每人享有公園、綠地、兒童遊樂場、體育場所及廣場面積		7.42 (m ² /人)			2.31 (m ² /人)		

資料來源：「桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案生活圈整體發展研究規劃報告」。
 註：檢核人口應以各都市計畫區實際檢討及各級都委會審議內容為準。

(續) 表4-4 生態遊憩生活圈公共設施需求檢討彙整表

項目	用地劃設標準 (面積：公頃)	石門都市計畫			石門水庫水源特定區計畫		
		檢核總量：7,900 人 (計畫區涵蓋 3 個里)			檢核總量：2,500 人 (計畫區涵蓋 4 個里)		
		用地 需求	劃設 面積	超過或 不足	用地 需求	劃設 面積	超過或 不足
公園	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.5 公頃。	1.50	4.60	3.10	2.00	-	-2.00
	社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在 10 萬人以上，最小面積不少於 4 公頃。						
兒童遊樂場	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.1 公頃。	0.30	0.20	-0.10	0.40	-	-0.40
停車場	不低於計畫區內車輛預估數 20%。	1.74	7.01	5.27	0.55	14.51	13.96
公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等用地	不低於計畫區總面積 10%	93.39	17.36	-76.03	310.40	1.20	-309.20
	不低於都市發展用地總面積 10%	27.67		-10.31	11.68		-10.48
平均每人享有公園、綠地、兒童遊樂場、體育場所及廣場面積		21.97 (m ² /人)			4.80 (m ² /人)		

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

註：檢核人口應以各都市計畫區實際檢討及各級都委會審議內容為準。

(續) 表4-4 生態遊憩生活圈公共設施需求檢討彙整表

項目	用地劃設標準 (面積：公頃)	復興都市計畫			小烏來風景特定區計畫		
		檢核總量：1,100 人 (計畫區涵蓋 1 個里)			檢核總量：1,100 人 (計畫區涵蓋 2 個里)		
		用地 需求	劃設 面積	超過或 不足	用地 需求	劃設 面積	超過或 不足
公園	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.5 公頃。	0.50	1.68	1.18	1.00	14.40	13.40
	社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在 10 萬人以上，最小面積不少於 4 公頃。						
兒童遊樂場	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.1 公頃。	0.10	-	-0.10	0.20	0.20	0.00
停車場	不低於計畫區內車輛預估數 20%。	0.24	1.14	0.90	0.24	3.13	2.89
公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等用地	不低於計畫區總面積 10%	8.18	1.79	-6.39	18.72	14.63	-4.09
	不低於都市發展用地總面積 10%	2.62		-0.83	5.08		9.55
平均每人享有公園、綠地、兒童遊樂場、體育場所及廣場面積		16.27 (m ² /人)			133.00 (m ² /人)		

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

註：檢核人口應以各都市計畫區實際檢討及各級都委會審議內容為準。

(續) 表4-4 生態遊憩生活圈公共設施需求檢討彙整表

項目	用地劃設標準 (面積：公頃)	巴陵達觀山風景特定區計畫		
		檢核總量：500 人 (計畫區涵蓋 1 個里)		
		用地 需求	劃設 面積	超過或 不足
公園	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.5 公頃。	0.50	-	-0.50
	社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在 10 萬人以上，最小面積不少於 4 公頃。			
兒童遊樂場	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.1 公頃。	0.10	-	-0.10
停車場	不低於計畫區內車輛預估數 20%。	0.11	0.54	0.43
公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等用地	不低於計畫區總面積 10%	18.12	0.08	-18.04
	不低於都市發展用地總面積 10%	1.89		-1.81
平均每人享有公園、綠地、兒童遊樂場、體育場所及廣場面積		1.60 (m ² /人)		

資料來源：「桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案生活圈整體發展研究規劃報告」。
註：檢核人口應以各都市計畫區實際檢討及各級都委會審議內容為準。

參、公共設施用地檢討規劃構想

為協調各使用或管理機關，經本府召開公共設施用地機關協調會議，並依各機關評估使用需求，辦理後續公共設施用地檢討作業。本次專案檢討共可歸納以下 13 種處理樣態：

表 4-5 公共設施用地整體檢討處理樣態彙整表

公共設施檢討處理樣態		備註	
多元開發方案	樣態 1	維持原計畫，依整體開發規定辦理。	都市計畫已指定採市地重劃、區段徵收或其他方式取得用地。
	樣態 2	維持原計畫，依獎勵投資興建計畫內容辦理。	申請多目標興建店鋪住宅、住宅或商場大樓或客運轉運站等使用。
	樣態 3	維持原計畫，依附帶條件規定辦理。	自行申請變更案指定採捐贈回饋方式，興闢提供公共設施用地。
	樣態 4	維持原計畫，依定期通檢計畫內容辦理。	已納入定期通檢案檢討辦理。
	樣態 5	維持原計畫，依專案變更計畫內容辦理。	已納入專案檢討變更，以市地重劃、區段徵收或其他方式取得用地。
	樣態 6	維持原計畫或調整為公園用地，依水利會灌溉保留池檢討原則辦理。	因應農田水利會改制為公務機關之資產管理，檢討興闢公共設施。
跨區整體開發	樣態 7	變更為可建築土地，納入整體開發。	
	樣態 8	維持公共設施用地，納入整體開發併同開闢取得。	
變調降容積	樣態 9	現況建物密集難以納入整體開發，採調降容積率。	
變更回饋捐贈	樣態 10	土地畸零或特殊分區(湖濱遊憩專用區)難以納入整體開發，採回饋捐贈土地或代金。	
變更免予回饋	樣態 11	恢復原分區或變更為毗鄰農業區、保護區、水庫保護區，免予回饋。	
	樣態 12	變更為適宜分區(如：文教區、電信專用區)，免予回饋。	
協議價購或徵收取得	樣態 13	維持公共設施用地，目的主管機關編列經費取得土地。	

依上述處理樣態本計畫區各項公共設施用地檢討情形如下：

一、機關或公共建築用地

(一)機(村)用地

設面積 0.09 公頃，供村里辦公室使用，惟尚未開闢，已取得土地面積為 0.04 公頃，未取得土地面積為 0.05 公頃。經檢討該用地已無使用需求，本次檢討變更為毗鄰之保護區。(樣態 11)

(二)機(林二)用地

劃設面積 0.47 公頃，已開闢供行政院農委會林務局使用，用地皆已取得，本次檢討予以維持原計畫。

(三)機(警二)用地

劃設面積 0.18 公頃，已開闢供拉拉山旅遊服務中心使用，用地皆已取得，本次檢討予以維持原計畫。

(四)機(警衛)用地

劃設面積 0.06 公頃，已開闢供巴陵派出所使用，用地皆已取得，本次檢討予以維持原計畫。

(五)機關用地

劃設面積 0.16 公頃，已開闢供巴陵雨量站及電信機房使用，用地皆已取得，本次檢討予以維持原計畫。

二、機關用地

劃設面積 0.17 公頃，已開闢供巴陵綜合行政中心及各機關單位遷建使用，本次檢討予以維持原計畫。

三、自來水廠用地

劃設面積 0.18 公頃，已開闢 0.15 公頃供簡易自來水設施使用，惟尚有 0.03 公頃土地未取得。經檢討該用地仍有使用需求，本次予以維持原計畫。(樣態 13)

四、污水處理廠用地

(一)污一用地

劃設面積 0.31 公頃，用地已取得惟尚未開闢使用。經本府環保局檢討已無使用需求，本次檢討變更為毗鄰之保護區及河川區。(樣態 11)

(二)污二用地

劃設面積 0.24 公頃，已取得土地面積為 0.09 公頃，未取得土地面積為 0.15 公頃，尚未開闢使用。經本府環保局檢討已無使

用需求，本次檢討變更為毗鄰之保護區。(樣態 11)

五、學校用地(文小)

劃設面積 0.22 公頃，已開闢供巴陵國小使用；惟尚有 0.01 公頃土地未取得，本次檢討予以維持原計畫。(樣態 13)

六、停車場用地

(一)停一用地

劃設面積 0.10 公頃，已開闢為下巴陵停車場使用，用地皆已取得，本次檢討予以維持原計畫。

(二)停二用地

劃設面積 0.26 公頃，已取得土地面積為 0.23 公頃，未取得土地面積為 0.03 公頃，尚未開闢使用。經本府交通局評估仍有使用需求，本次檢討予以維持原計畫。(樣態 13)

(三)停三用地

劃設面積 0.05 公頃，已開闢停車場使用，惟尚有 0.02 公頃土地未取得。經本府交通局評估仍有使用需求，本次檢討予以維持原計畫。(樣態 13)

(四)停四用地

劃設面積 0.13 公頃，已取得土地面積為 0.04 公頃，未取得土地面積則為 0.09 公頃，尚未開闢使用。該用地係屬都市計畫附帶條件規定之市地重劃整體開發地區，因涉及既有住宅建物拆遷及重劃可行性，已納入「變更巴陵拉拉山風景特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案」檢討變更為住宅區(附)。建議該用地續由上開通盤檢討案執行辦理，本次檢討予以維持原計畫。(樣態 4)

七、廣場用地

劃設面積 0.08 公頃，已取得土地面積為 0.02 公頃，未取得土地面積為 0.06 公頃，尚未開闢使用。經復興區公所評估仍有使用需求，本次檢討予以維持原計畫。(樣態 13)

八、墓地用地

劃設面積 1.08 公頃，已開闢取得，本次檢討予以維持原計畫。

九、加油站用地

劃設面積 0.05 公頃，刻正興闢巴陵加油站使用，用地皆已取得，本次檢討予以維持原計畫。

表 4-6 計畫區公共設施用地檢討構想表

公共設施用地	編號	面積 (公頃)	取得 情形	面積 (公頃)	本案檢討 變更建議	檢討處 理態樣	備 註
機關或 公共建築 用地	機(村)	0.09	已取得	0.04	變更為保護 區(變1案)	樣態 11	尚未開闢,民政局及環保局評 估已無使用需求。
			未取得	0.05			
	機(林二)	0.47	已取得	0.47	維持原計畫	--	已開闢供行政院農委會林務 局使用。
	機(警二)	0.18	已取得	0.18	維持原計畫	--	已開闢供拉拉山旅遊服務中 心使用。
	機(警衛)	0.06	已取得	0.06	維持原計畫	--	已開闢供巴陵派出所使用。
	機	0.16	已取得	0.16	維持原計畫	--	已開闢供巴陵雨量站及電信 機房使用。
機關 用地	機一	0.17	已取得	0.17	維持原計畫	--	已開闢供巴陵綜合行政中心 使用。
自來水 廠用地	自	0.18	已取得	0.15	維持原計畫	樣態 13	已開闢供簡易自來水設施使 用,仍有使用需求。
			未取得	0.03			
污水處 理廠用 地	污一	0.31	已取得	0.31	變更為保護 區及河川區 (變2案)	樣態 11	尚未開闢,環保局評估已無使 用需求。
	污二	0.24	已取得	0.09			
			未取得	0.15			
學校 用地	文小	0.22	已取得	0.21	維持原計畫	樣態 13	1. 已開闢供巴陵國小使用。 2. 未取得土地畸零狹小。
			未取得	0.01			
停車場 用地	停一	0.10	已取得	0.10	維持原計畫	--	已開闢為下巴陵停車場使用。
	停二	0.26	已取得	0.23	維持原計畫	樣態 13	尚未開闢,交通局評估仍有使 用需求。
			未取得	0.03			
	停三	0.05	已取得	0.03	維持原計畫	樣態 13	尚未開闢,交通局評估仍有使 用需求。
未取得			0.02				
	停四	0.13	已取得	0.04	維持原計畫	樣態 4	1. 尚未開闢。 2. 屬都市計畫附帶條件規定 應辦理整體開發地區,已 納入「變更巴陵拉拉山風 景特定區主要計畫(第二 次通盤檢討)案」檢討變更 住宅區(附)。
		未取得	0.09				
廣場 用地	廣	0.08	已取得	0.02	維持原計畫	樣態 13	尚未開闢,復興區公所評估仍 有使用需求。
			未取得	0.06			
墓地 用地	墓	1.08	已取得	1.08	維持原計畫	--	已開闢使用,民政局仍有使 用需求。
加油站 用地	油	0.05	已取得	0.05	維持原計畫	--	刻正興闢巴陵加油站使用。

資料來源：本案整理。

肆、本次涉及用地變更概況

有關機關或公共建築用地、污水處理廠用地(一)及污水處理廠用地(二)使用概況如下圖 4-4 所示，其他相關內容詳附件三。

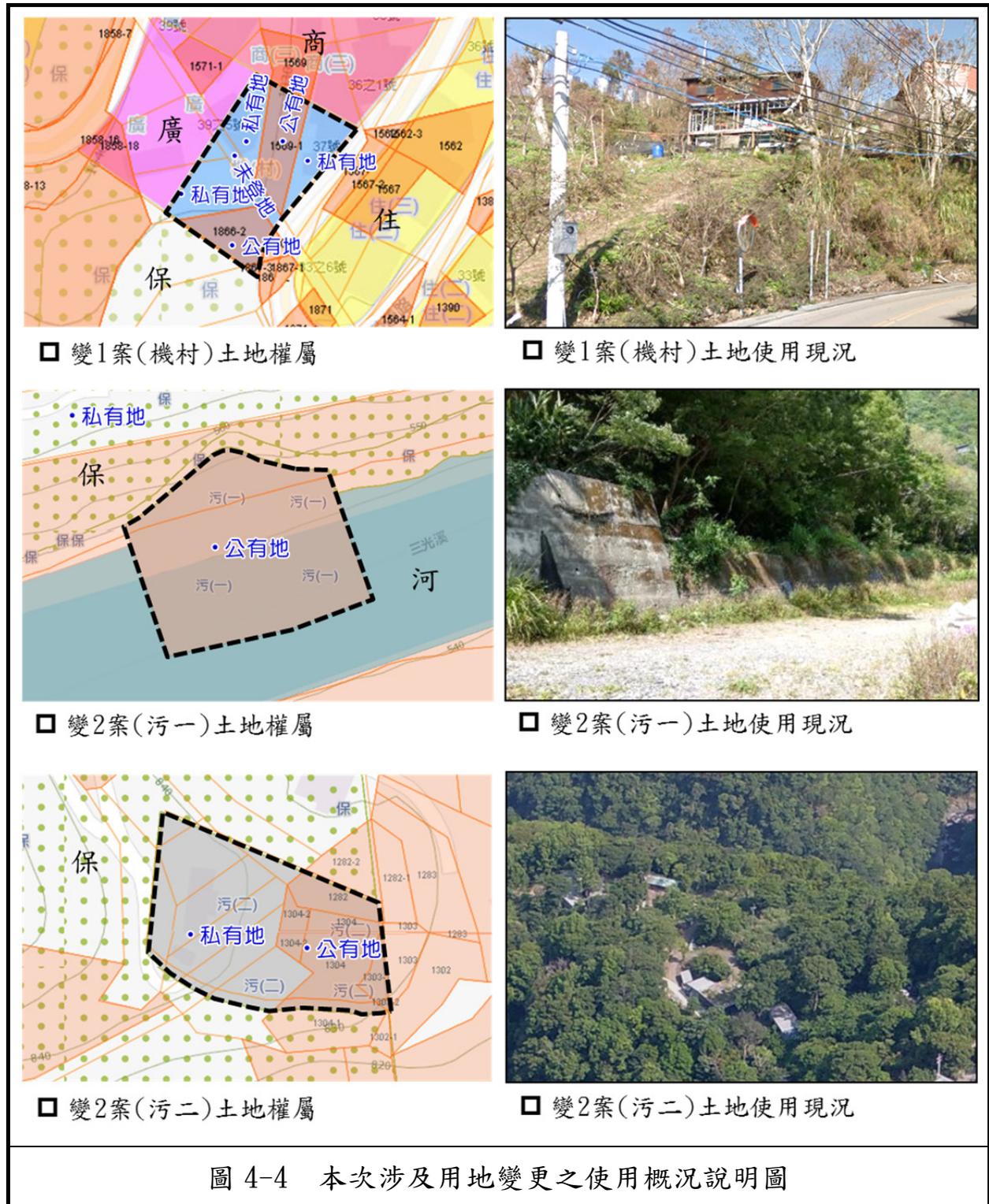


圖 4-4 本次涉及用地變更之使用概況說明圖

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)公設用地面積(1.04 公頃)後，私有公設保留地約 34.09%(0.15 公頃)待目的主管機關編列預算協議價購及徵收取得，其餘 65.91%(0.29 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	--	--	
	樣態 2	申請獎勵投資	--	--	
	樣態 3	回饋捐贈	--	--	
	樣態 4	定期通檢已納入檢討	0.09	20.45%	6.08%
	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		0.09	20.45%	6.08%
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	維持公設用地，納入整體開發併同開闢取得	--	--	
	小計		--	--	--
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	0.20	45.45%	13.51%
	樣態 12	變更為適宜分區(如：文教區、電信專用區)	--	--	--
	小計		0.20	45.45%	13.51%
協議價購或徵收取得	樣態 13	維持公設用地(非系統性)編列經費	0.15	34.09%	10.14%
		維持公設用地(系統性)編列經費	1.04	--	70.27%
合計(1) (不含系統性公設)		0.44	100.00%	--	
合計(2) (含系統性公設)		1.48	--	100.00%	

註：表內百分比計算至小數點以下 2 位，小數點以下第 3 位四捨五入。

二、整體開發地區劃設情形

本計畫區經檢討無變更為公共設施用地為住宅區及商業區等可建築土地，故本計畫區無劃設整體開發地區。

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

核定編號	新編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
1	1	計畫區東側之機關或公共建築用地(機村)(圖幅 10)	機關或公共建築用地 機(村)(0.09)	保護區 (0.09)	「石門水庫上游集水區巴陵地區水質改善工程」已重新規劃巴陵地區集污分區，並設置污水設施使用，機(村)用地經本府環境保護局評估(109年7月23日桃環水字第1090064705號函)無涉工程所需用地，原則同意解編。故本次通盤檢討予以變更為毗鄰之保護區。	(檢討處理樣態 11)
2	2	計畫區東側及西側之污水處理廠用地(圖幅 7、12、16)	污水處理廠用地(污一)(0.31)	保護區(0.09) 河川區(0.22)	「石門水庫上游集水區巴陵地區水質改善工程」已重新規劃巴陵地區集污分區，並設置污水設施使用，污一、污二用地經本府環境保護局評估(109年7月23日桃環水字第1090064705號函)無涉工程所需用地，原則同意解編。故本次檢討予以變更為毗鄰之保護區及河川區。	(檢討處理樣態 11)
			污水處理廠用地(污二)(0.24)	保護區(0.24)		

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 「新編號」為內政部都委會審議通過之編號。

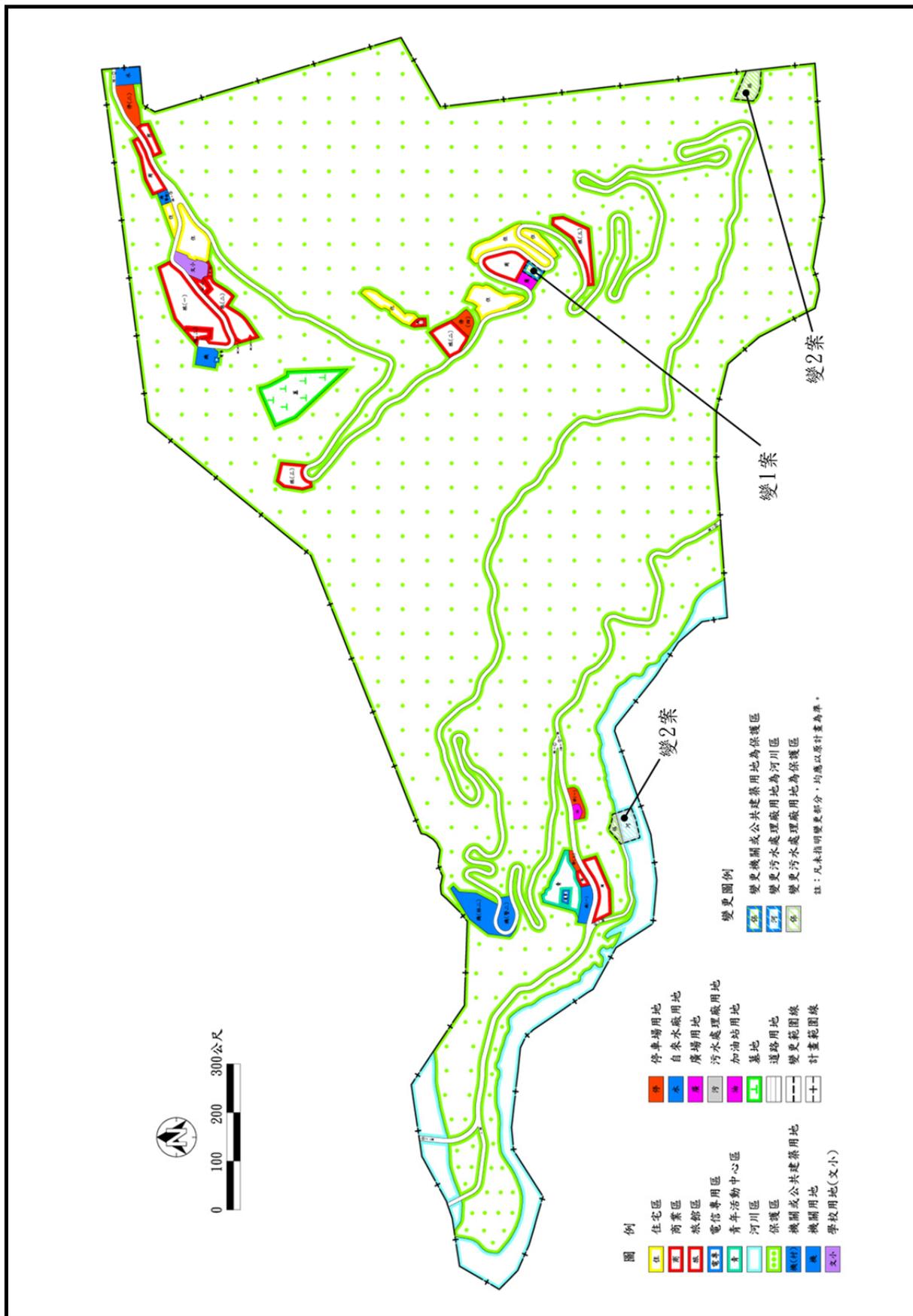
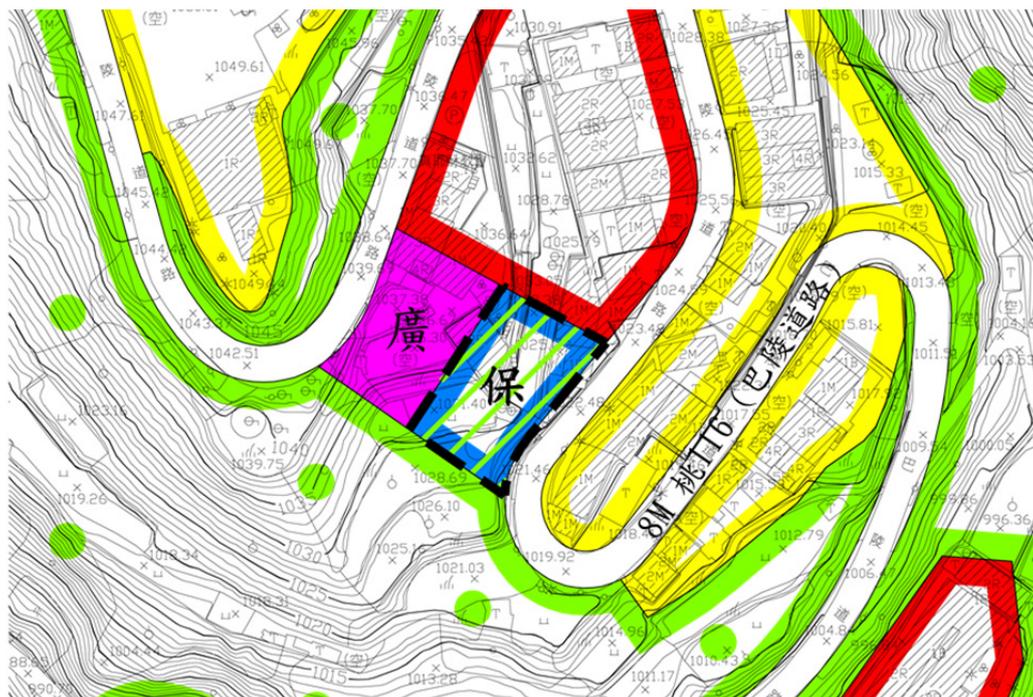
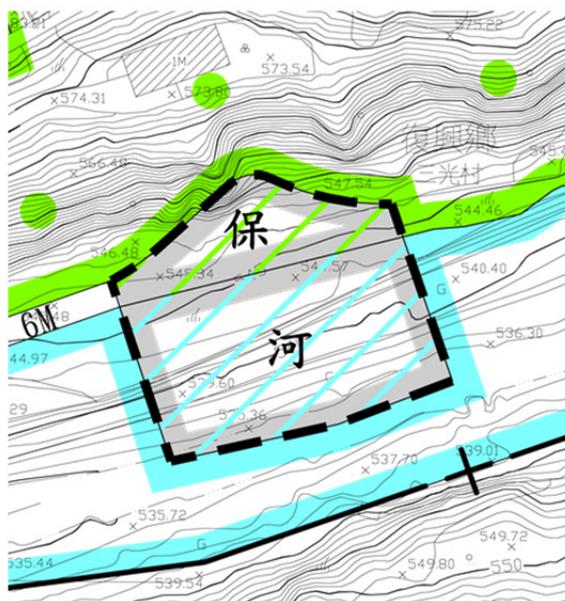


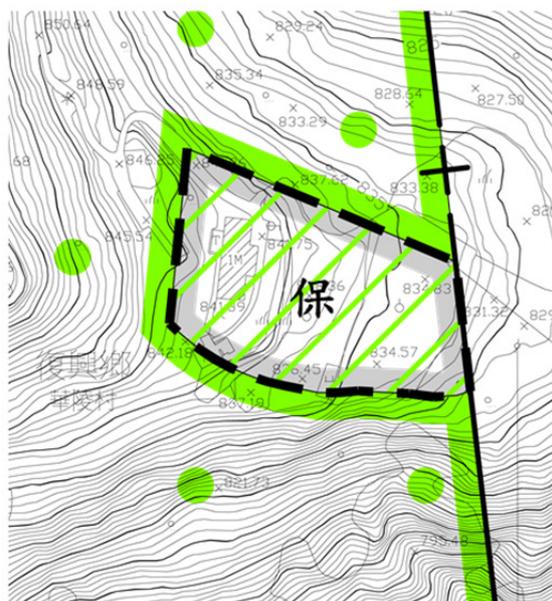
圖 5-1 變更位置示意圖



□ 變1案(機村)變更內容



□ 變2案(污一)變更內容



□ 變2案(污二)變更內容

變更圖例

-  變更機關或公共建築用地為保護區
-  變更污水處理廠用地為河川區
-  變更污水處理廠用地為保護區

圖 5-2 變更內容示意圖

表 5-2 變更內容面積增減表

核定編號		1	2	合計
新編號		1	2	
土地 使用 分區	住宅區			-
	商業區			-
	旅館區			-
	青年活動中心區			-
	電信專用區			-
	河川區		+0.22	+0.22
	保護區	+0.09	+0.33	+0.42
	小計	+0.09	+0.55	+0.64
公共 設施 用地	機關用地或公共建築用地	-0.09		-0.09
	機關用地			-
	學校用地			-
	廣場用地			-
	停車場用地			-
	自來水廠用地			-
	污水處理廠用地		-0.55	-0.55
	墓地用地			-
	道路用地			-
	小計	-0.09	-0.55	-0.64
合計		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)河川區

本次檢討變更部分污水處理廠用地為河川區，檢討後河川區面積增加0.22公頃。(變2案)

(二)保護區

本次檢討變更部分機關用地或公共建築用地為、部分污水處理廠用地為保護區，檢討後保護區面積增加0.42公頃。(變1、2案)

二、公共設施用地

本次檢討除下列用地外，其餘各用地面積皆未增減。

(一)機關用地或公共建築用地

本次檢討變更部分機關用地或公共建築用地為保護區，檢討後機關用地或公共建築用地面積減少0.09公頃。(變1案)

(二)污水處理廠用地

本次檢討變更污水處理廠用地為河川區及保護區，面積減少0.55公頃，檢討後已無污水處理廠用地。(變2案)

表 5-3 檢討前後土地使用計畫面積表

項 目		檢討前 計畫面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	檢討後 計畫面積 (公頃)	占都市發 展用地面 積比例	占計畫總 面積比例
土 地 使 用 分 區	住宅區	1.95	-	1.95	10.65%	1.08%
	商業區	1.26	-	1.26	6.88%	0.70%
	旅館區	2.94	-	2.94	16.06%	1.62%
	青年活動中心區	0.56	-	0.56	3.06%	0.31%
	電信專用區	0.05	-	0.05	0.27%	0.03%
	河川區	7.78	+0.22	8.00	-	4.41%
	保護區	154.47	+0.42	154.89	-	85.48%
	小 計	169.01	+0.64	169.65	36.92%	93.63%
公 共 設 施 用 地	機關用地或公共建築用地	0.96	-0.09	0.87	4.75%	0.48%
	機關用地	0.17	-	0.17	0.93%	0.09%
	學校用地	0.22	-	0.22	1.18%	0.12%
	廣場用地	0.08	-	0.08	0.46%	0.05%
	停車場用地	0.54	-	0.54	2.95%	0.30%
	加油站用地	0.05	-	0.05	0.27%	0.03%
	自來水廠用地	0.18	-	0.18	0.98%	0.10%
	污水處理廠用地	0.55	-0.55	-	-	-
	墓地用地	1.08	-	1.08	5.90%	0.60%
	道路用地	8.36	-	8.36	45.66%	4.61%
	小 計	12.19	-0.64	11.55	63.08%	6.37%
都市發展用地面積		18.95	-0.64	18.31	100.00%	-
都市計畫總面積		181.20	-	181.20	-	100.00%

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

2. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

3. 表內百分比計算至小數點以下 2 位，小數點以下第 3 位四捨五入。

二、檢討後公共設施用地需求分析

(一)學校用地

計畫區之學校用地已開闢使用，檢討後可滿足使用需求。

(二)公園及兒童遊樂場用地

本計畫區係為保持優美風景之目的而劃定之風景特定區，故無劃設公園及兒童遊樂場用地。

(三)停車場用地

經檢討劃設之停車場用地面積，可滿足檢討需求。

(四)五項公共設施用地

計畫區檢討後之五項公共設施用地面積合計為 0.08 公頃(占計畫區總面積 0.05%)，無法滿足計畫區總面積 10%(18.12 公頃)之檢討標準；惟本計畫區係為風景特定區，且都市發展用地未達計畫總面積 50%、計畫人口未達一萬人，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(一)、(五)款規定。

表 5-4 檢討後公共設施用地需求分析表

項 目	用地劃設標準 (人口 500 人) (計畫區涵蓋 1 個里)	面積(公頃)			備 註
		用地 需求	劃設 面積	超過或 不足	
國小	依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。	0.04	0.22	+0.18	
國中		0.02	-	-0.02	
公園	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.5 公頃。	0.50	-	-0.60	
	社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在 10 萬人以上，最小面積不少於 4 公頃。				
兒童遊樂場	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.1 公頃。	0.10	-		
停車場	不低於計畫區內車輛預估數 20%。	0.11	0.54	+0.43	

項 目	用地劃設標準 (人口 500 人) (計畫區涵蓋 1 個里)	面積(公頃)			備 註
		用地 需求	劃設 面積	超過或 不足	
公園、兒童遊 樂場、綠地、 廣場、體育場 等用地	檢討後之計畫面積，不得低於 檢討前計畫劃設之面積。	0.08	0.08	-	本計畫區係為 風景特定區，且 都市發展用地 未達計畫總面 積50%、計畫人 口未達一萬人， 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(一)、 (五)款規定。
	不低於計畫區總面積 10%。	18.12		-18.04	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

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：500 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)	0.08	0.08	--
	平均每人享有五項用地面積 (劃設面積) (m ² /人)	1.60	1.60	--
	實際開闢面積(公頃)	0.00	0.00	--
	平均每人享有五項用地面積 (實際開闢面積) (m ² /人)	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。

表 5-6 檢討後公共設施用地明細表

項 目	編號	計畫面積 (公頃)	位 置	備 註
機關或 公共建築 用地	機(林二)	0.47	計畫區西側，機(警二)用地北側	停機坪
	機(警二)	0.18	計畫區西側，機(林二)用地南側	旅遊服務中心、停車場
	機(警衛)	0.06	計畫區東北側，文小用地東側	巴陵派出所
	機	0.16	計畫區東北側，文小用地西側	巴陵雨量站、電信機房
	合計	0.87		
機關用地	機一	0.17	計畫區西側，青年活動中心區南側	巴陵綜合行政中心
自來水廠 用地	自	0.18	計畫區東北側，停二用地東側	部分作簡易自來水設施用
學校用地	文小	0.22	計畫區東北側，機(警衛)用地西側	巴陵國小
停車場 用地	停一	0.10	計畫區西側，污一用地北側	下巴陵停車場
	停二	0.26	計畫區東北側，自來水廠用地西側	
	停三	0.05	計畫區西側，機一用地東側	
	停四	0.13	計畫區東側，廣場用地北側	
	合計	0.54		
廣場用地	廣	0.08	計畫區東側，停四用地南側	
墓地用地	墓	1.08	計畫區東北側，文小用地西南側	
加油站 用地	油	0.05	計畫區西側，停一用地西側	
道路用地	道	8.36	全計畫區道路系統	
總 計		11.55		

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

第六章 實施進度與經費

本計畫區檢討後仍保留為公共設施用地，除已納入整體開發或專案變更範圍、已依獎勵投資興建使用、應以回饋捐贈方式取得外，其餘待徵收及協議價購取得公共設施保留地預定期程為 125 年，各用地主管機關依都市計畫法規定可循下列方式籌措建設經費：編列年度預算、工程受益費之收受、土地增值稅部分收入之提撥、私人團體之捐獻、上級政府之補助、其他辦理都市計畫事業之盈餘、都市建設捐之收入。

尚未開闢取得之公共設施保留地，亦可依「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」、「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」、「都市計畫容積移轉辦法」、「促進民間參與公共建設法」等相關規定辦理。

表 6-1 實施進度與經費表

項目	編號	未取得面積 (公頃)	用地取得方式			土地徵購費用(萬元)	主辦單位	預定期程
			徵購	區段徵收	其他			
學校用地	文小	0.01	√		√	37	桃園市政府	民國125年
停車場用地	停二	0.03	√		√	36		
	停三	0.02	√		√	93		
廣場用地	廣	0.06	√		√	102		
自來水廠用地	自	0.03	√		√	36		
道路用地	道	1.04	√		√	749		

註：1. 表內面積應依據徵收或開闢計畫實際面積為準。

2. 本表僅就未取得私有土地估列其土地徵購費用，以 109 年度土地公告現值加 6 成估算，實際費用應以徵收當年之市價為準。

3. 表列經費及預定期程得視主辦單位財務狀況酌予調整，並以實際完成為準。

附 件 一

內政部都市計畫委員會會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 989 次會議紀錄

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

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇 花兼副主任委員敬群代

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

紀錄彙整：吳姍嬋

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 988 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更北海岸風景特定區主要計畫（部分農業區為河川區、部分道路用地為河川區（兼供道路使用））案」。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

第 12 案：澎湖縣政府函為「變更鎖港地區主要計畫(第四次通盤檢討)案」。

八、散會：中午 12 時 15 分。

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

說明：

一、本案業經桃園市都市計畫委員會 108 年 12 月 23 日第 42 次會審議通過，並准桃園市政府 108 年 12 月 27 日府都計字第 1080329674 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會張委員梅英(召集人)、王前委員秀娟、洪委員啟東、盧委員沛文、王委員成機組成專案小組，於 109 年 4 月 24 日及 109 年 6 月 11 日召開 2 次專案小組會議，獲致具體建議意見，案經桃園市政府 109 年 7 月 31 日府都計字第 1090187221 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正後計畫書、圖到部，爰提會討論。

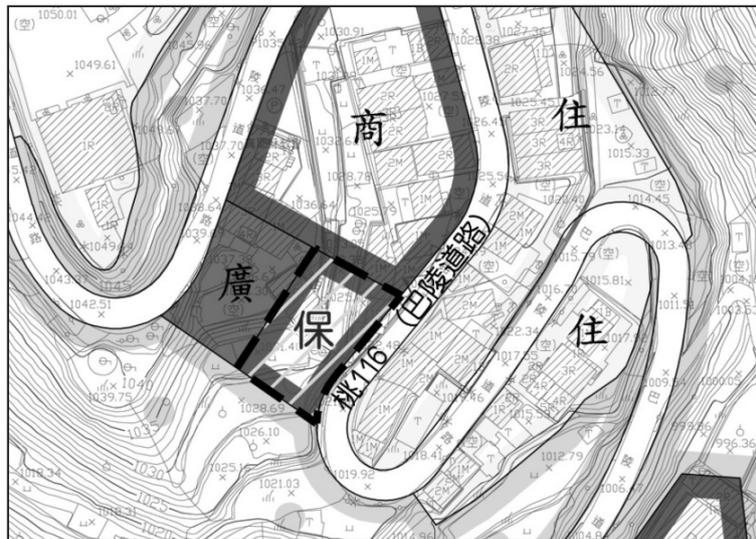
決議：本案除專案小組後逕向本部陳情意見(詳附表本會決議欄)外，其餘准照本會專案小組初步建議意見(詳附錄)及桃園市政府 109 年 7 月 31 日府都計字第 1090187221 號函送修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

附表、專案小組後逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	本會決議
逕人 2	桃園市政府環境保護局 陳情位置： 污一、污二及機(村)用地	<p>(109年7月16日桃環水字第1090062923號函) 主旨：有關本局「石門水庫上游集水區巴陵地區水質改善工程」管線經巴陵段1279地號及1279-2地號，詳如說明，請查照。 說明：有關巴陵段1279地號及1279-2地號(巴陵B2區)原規劃為下水道管線行逕該2筆地號至本工程污水設施，經本局與地主協商，地主後續考量該2筆地號作為其他用途，故本局未將該2筆地號規劃為下水道管線行逕路線。</p> <p>(109年7月23日桃環水字第1090064705號函) 主旨：有關本局「石門水庫上游集水區巴陵地區水質改善工程」污水處理廠用地(二)(巴陵段1279、1279-2地號)案，詳如說明，請查照。 說明： 一、有關巴陵段1279、1279-2地號(污二用地)原規劃為下水道管線行逕該2筆地號至本工程污水設施，經本局與地主協商，地主後續考量該2筆地號作為其他用途。 二、另查(污一)及機(村)用地無涉及旨案工程需用地，故本局無污一、污二、機(村)用地開闢計畫，原則同意解編，並請貴局就都市計畫通盤檢討權責卓處。</p>		<p>建議予以採納。 理由： 1. 配合本府環境保護局「石門水庫上游集水區巴陵地區水質改善工程」已重新規劃巴陵地區集污分區，並設置污水設施使用，無涉(村)用地工程所需用地並同意解編。 2. 故本計畫區之污一、污二、機(村)用地本次檢討予以變更為毗鄰之保護區及河川區。(變更內容，詳附表1、2及附圖1、2)</p>	<p>照市府研析意見，並請配合修正變更內容明細表編號1、2及逾期及逕向內政部陳情意見綜理表編號逕人1相關內容。(詳附表1、2及附圖1、2)</p>

附表 1、本府再檢討修正變更內容明細表(變 1 案) (樣態 11)

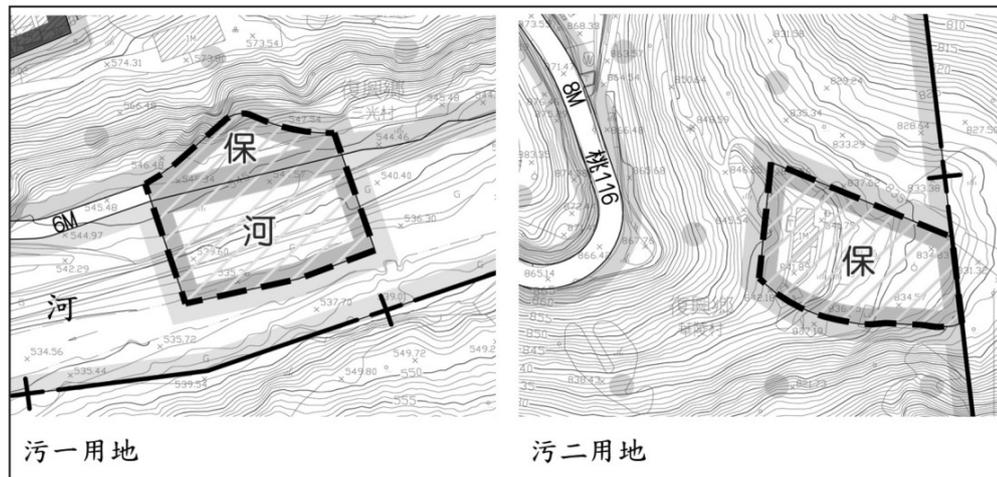
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	計畫區東側之機關或公共建築用地(機村)	機關或公共建築用地(機村)(0.09)	保護區(0.09)	「石門水庫上游集水區巴陵地區水質改善工程」已重新規劃巴陵地區集污分區，並設置污水設施使用，機(村)用地經本府環境保護局評估(109年7月23日桃環水字第 1090064705 號函)無涉工程所需用地，原則同意解編。故本次通盤檢討予以變更為毗鄰之保護區。



附圖 1、本府再檢討修正內容示意圖(變 1 案)

附表 2、本府再檢討修正變更內容明細表(變 2 案) (樣態 11)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
2	計畫區東側及西側之污水處理廠用地	污水處理廠用地(污一)(0.31)	保護區(0.09) 河川區(0.22)	「石門水庫上游集水區巴陵地區水質改善工程」已重新規劃巴陵地區集污分區，並設置污水設施使用，污一、污二用地經本府環境保護局評估(109年7月23日桃環水字第1090064705號函)無涉工程所需用地，原則同意解編。故本次檢討予以變更為毗鄰之保護區及河川區。
		污水處理廠用地(污二)(0.24)	保護區(0.24)	



附圖 2、本府再檢討修正內容示意圖(變 2 案)

【附錄】本會專案小組出席委員初步建議意見(彙整 109 年 4 月 24 日、6 月 11 日 2 次會議)：

本計畫區係屬桃園市政府函報生態生活圈等 7 處都市計畫範圍，經本會專案小組聽取全案變更通案性原則及態樣，陸續將已完成審議之都市計畫區提請大會審議，本案建議除下列各點外，其餘照桃園市政府核議意見通過，並請市政府以對照表方式補充處理情形及修正計畫書（修正部分請加劃底線）、圖後，提請委員會審議。

- 一、依本部 102 年 11 月 29 日「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，首要工作應核實檢討計畫人口，故請就上位計畫人口分派、人口成長趨勢預測、開發總量容納人口等檢討分析後，詳予補充本案計畫人口之合理性，作為檢討調整計畫人口之依據。
- 二、有關本案檢討變更通案性原則，請依下列意見修正納入計畫書。
 - (一) 本次辦理公共設施用地專案通盤檢討，係全盤性檢討計畫區內所有公設用地，其檢討處理樣態應考量整體公平性、一致性並顧及民眾權益等共同原則，提出相關具體可行檢討方案，故請詳予檢視是否仍有未處理之公共設施用地，避免遺漏損及民眾權益。
 - (二) 請依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」列表補充說明本次檢討各類公共設施用地處理原則；本次檢討採整體開發方式辦理，又分為跨區整體開發及單獨整體開發，除請說明整體開發範圍劃設策略及整體開發總負擔比例評估原則外，並將跨區整體開發辦理原則以及個別變更回饋原則詳予補充，納入計畫書敘明。
 - (三) 本次檢討公共設施用地倘納入其他案件辦理者，請補充說

明其變更內容，以保障土地所有權人權益。

(四) 有關未開闢之計畫道路納入整體開發部分，除因應整體開發區出入通行及指定建築線需要外，請考量納入道路範圍合理性、公益性、必要性及地主權益等面向後研擬具體可行策略，並納入跨區整體開發辦理原則敘明。

(五) 整體開發範圍劃設: 整體開發單元第 2 點修改如下: 「考量可建築土地之區位零散及併同取得公共設施用地之開闢效益，以同一都市計畫區辦理跨區整體開發為原則; 惟為重劃開發執行之彈性，得於都市計畫再公開展覽後，視實際需要予以劃分開發單元，並提送內政部都市計畫委員會審議通過後再行辦理。」

(六) 另為加速整體開發地區之發展，劃設整體開發範圍周邊未開闢之計畫道路，建議請主管單位配合整體開發作業時程，優先編列經費進行開闢。

三、為減少對周邊環境之衝擊，請詳予補充說明本次開放空間型之公共設施用地(公園綠地等)檢討變更之衝擊減緩措施及調整策略。並請補充變更前後平均每人享有公園綠地、廣場、兒童遊戲場及體育場實際開闢面積等資料，以瞭解居住水準之變化。

四、請補充檢討成果與效益、整體開發地區劃設情形、整體檢討效益等內容，納入計畫書敘明。

五、本案計畫書載明待徵收取得公共設施保留地預定期程為 130 年，為確保土地所有權人權益，有關預定期程部分請配合國土計畫修正，該段文字請修正「待徵收及協議價購取得公共設施保留地預定期程為 125 年」。

六、其他及應補充事項：

(一) 有關公共設施取得開闢情形，除請補充未取得已開闢資料外，公共設施用地檢討構想亦請配合變更內容檢核修正。

- (二) 涉及變更之公設用地請補充該用地發展現況、土地權屬、擬定時間等說明資料，公共設施用地檢討構想亦請配合變更內容檢核修正。檢討後無使用需求之公共設施用地請補充相關主管機關同意文件。
- (三) 實施進度及經費表所載列公共設施用地，請釐清後修正。
- (四) 本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。
- (五) 本案計畫書、圖請確實依「都市計畫書圖製作要點」規定辦理。

七、變更內容明細表：詳如表 1。逾期及逕向內政部陳情意見綜理表：詳如表 2。

表 1、變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容 (公 頃)		變 更 理 由	附 帶 條 件 或 說 明	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫	新 計 畫			
1	1	計畫區東側之機關或公共建築用地(機村)(圖幅10)	機關或公共建築用地(機村)(0.09)	保護區(0.05) 污水處理設施用地(污三)(0.04)	1. 經本府民政局評估已無使用需求，本案屬私有土地部分，本次檢討予以變更為毗鄰之保護區。 2. 本案屬公有土地部分，經本府水務局評估可供設置聚落式污水處理設施，本次檢討變更為污水處理設施用地。	變更範圍：復興區巴陵段1568-2、1569-1、1570-2、1864-1、1865-1、1866-2、1867-3地號等7筆土地。	除請補充聚落式污水處理設施使用內容及配置等內容，其餘照其餘照市政府核議意見通過。
2	-	計畫區東側及西側之污水處理廠用地(圖幅7、12、16)	污水處理廠用地(污一)(0.31) (污二)(0.24)	污水處理設施用地(污一)(0.31) (污二)(0.24)	為配合本市共通性文字調整用地名稱。	變更範圍：復興區巴陵段1278-1、1279、1279-2、1279-5、1279-6、1279-8、1280-1、1282、1303-1、1304、1304-2、1305-1、1986(部分)、1987(部分)號等14筆土地。	照市政府核議意見通過。

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 「原編號」為公展草案之編號；「新編號」係依市都委會決議修正後之編號。

表 2、逾期及逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	本府研析意見	專案小組初步建議意見
逕 人 1	謝○和 陳情位置： 復興區巴陵段 1279 及 1279-2 地號	<p>陳情理由： 109 年 2 月 9 日陳情人在桃園市政府土地使用分區線上查詢及證明核發系統，查詢到該兩筆土地為桃園縣巴陵達觀山風景特定區計畫案的污水處理廠用地，已於 20 年前該筆土地上建有工寮及種植水蜜桃及枇杷等農用，所以陳情人不願把此兩筆土地由政府列為該案之污水處理廠用地。</p> <p>建議事項： 陳情人建議將該兩筆土地列為保護區用地。</p>	<p>建議不予採納，併變 2 案。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案污水處理廠用地經本府水務局評估(105 年 3 月 18 日桃水污工字第 1050010277 號函)，有使用需求予以保留，本次僅就本市共通性文字調整用地名稱，將污水處理廠用地調整為污水處理設施用地。 2. 未來除由各該目的主管機關，以逐年編列預算方式予以徵收或協議價購取得外，亦可依「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」、「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」、「都市計畫容積移轉辦法」、「促進民間參與公共建設法」等相關規定辦理。 	照市政府研析意見通過。

附 件 二

桃園市都市計畫委員會會議紀錄

桃園市都市計畫委員會第 42 次會議紀錄

壹、時間：108 年 12 月 23 日（星期一）上午 9 時 30 分。

貳、地點：本府 16 樓 1601 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 38~41 次會議紀錄確認情形：

（一）本會 108 年 9 月 16 日第 38 次、108 年 10 月 21 日第 39 次及 108 年 11 月 4 日第 40 次會議紀錄均已於 108 年 12 月 10 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 3 次會議紀錄。

（二）108 年 12 月 3 日第 41 次會議紀錄尚未函送各委員，提下次會議確認。

柒、討論事項(會議決議如後)

第 1 案：審議「變更觀音(草漯地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

第 2 案：審議「變更石門水庫水源特定區計畫(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計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

第 4 案：審議「變更巴陵達觀山風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

第 5 案：審議「變更復興都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

捌、散會時間：下午 3 時 50 分。

第 4 案：審議「變更巴陵達觀山風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

說 明：

一、辦理緣起：

民國 81 年以前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定採區段徵收或市地重劃方式辦理，致公共設施用地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理。為解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，本府依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理全市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更主要計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 26 條。

五、變更內容：詳附表 1。

六、變更位置：詳附圖 1。

七、辦理歷程：

(一)106 年 9 月 28 日起公開展覽 30 天，並於 106 年 10 月 17 日假復興區公所及復興區拉拉山遊客服務中心舉辦說明會。

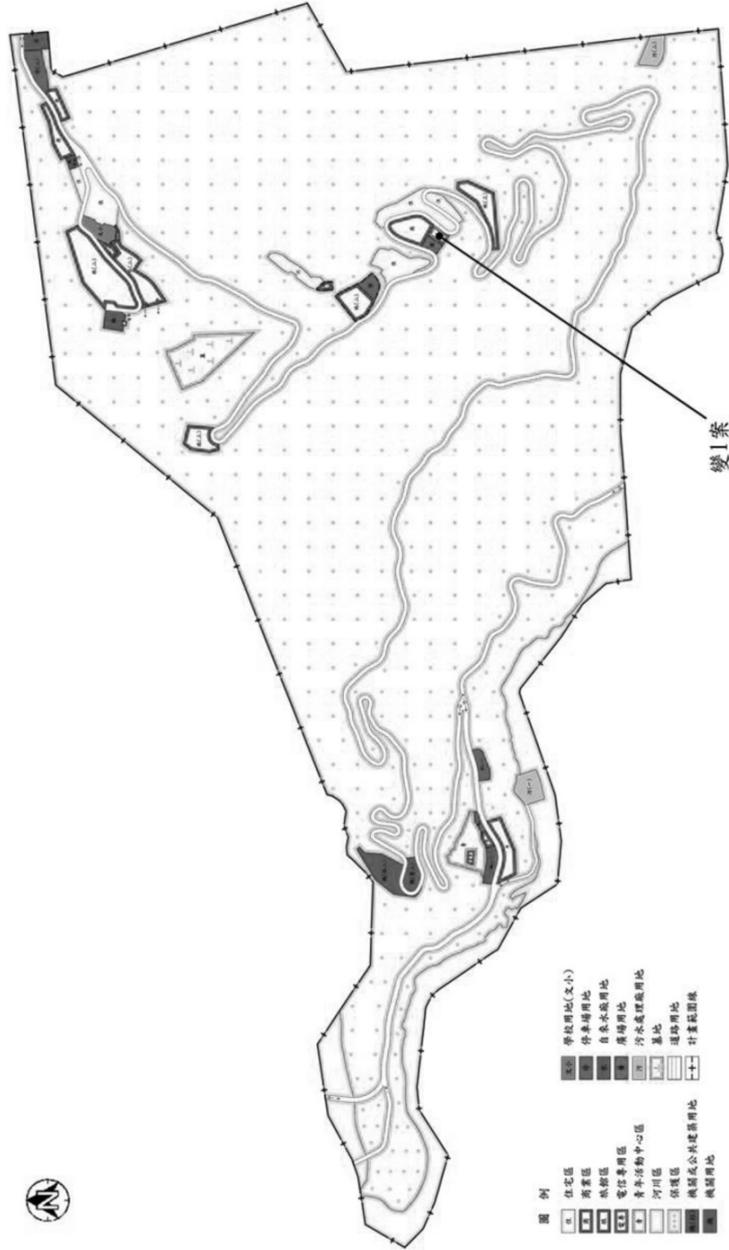
(二)106 年 12 月 27 日召開專案小組會議。

八、公民或團體陳情意見：無。

九、依歷次專案小組初步建議意見，修正計畫書、圖，提請委員會審議。

十、本府水務局評估有設置污水處理設施使用需求，擬調整變 1 案內容，爰併案提會討論。(修正內容詳附表 2 及附圖 2)

決 議：照本次提會內容通過。變更內容綜理表決議詳附表 1、2 及附圖 2。



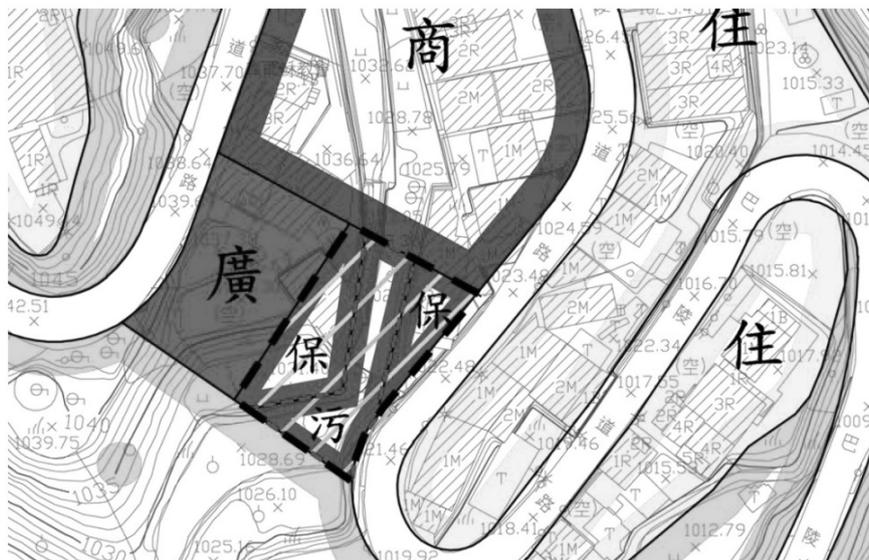
附圖 1 變更位置示意圖(公開展覽)

附表 1 變更內容綜理表(公開展覽)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	106年12月27日 第1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 東側之 機關或 公共建 築用地 (機村)	機關或公共 建築用地 機(村) (0.09)	保護區 (0.09)	經本府民政局評估已無使用需求，且現況為坡地地形不利建築使用，本次檢討予以變更為毗鄰之保護區。	照公展草案通過。	照本次提會內容通過，附表 2。

附表 2 變更內容綜理表(本次提會內容)

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	計畫區 東側之 機關或 公共建 築用地 (機村)	機關或公共 建築用地 機(村) (0.09)	保護區 (0.05) 污水處理設 施用地 (0.04)	1. 經本府民政局評估已無使用需求，本案屬私有土地部分，本次檢討予以變更為毗鄰之保護區。 2. 本案屬公有土地部分，經本府水務局評估可供設置聚落式污水處理設施，本次檢討變更為污水處理設施用地。	照本次提會內容通過。

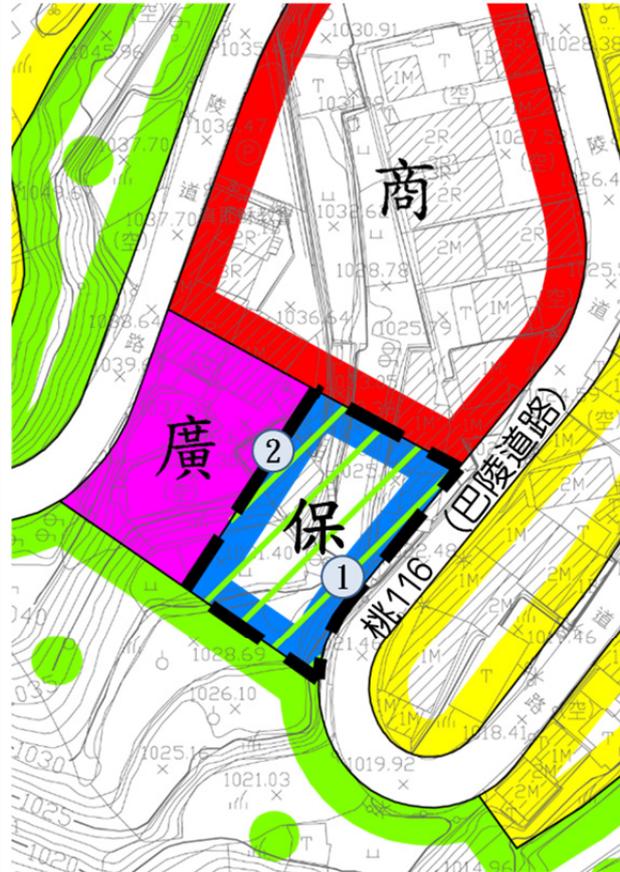


附圖 2 變 1 案變更內容示意圖(本次提會內容)

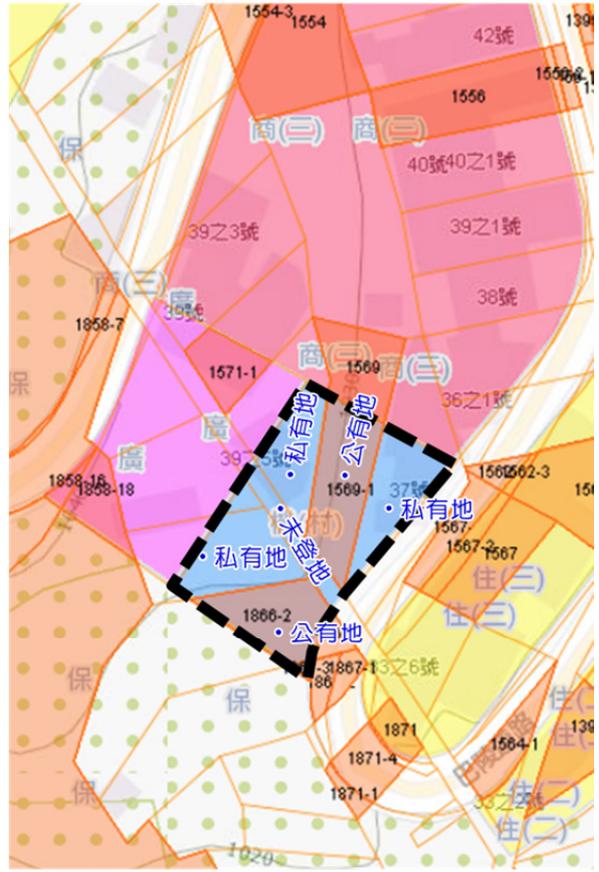
附件三

變 1~2 案之土地權屬及發展現況
等相關資料

巴陵達觀山風景特定區於民國74年4月19日擬定發布實施



□ 變更範圍示意圖



□ 土地權屬分布示意圖



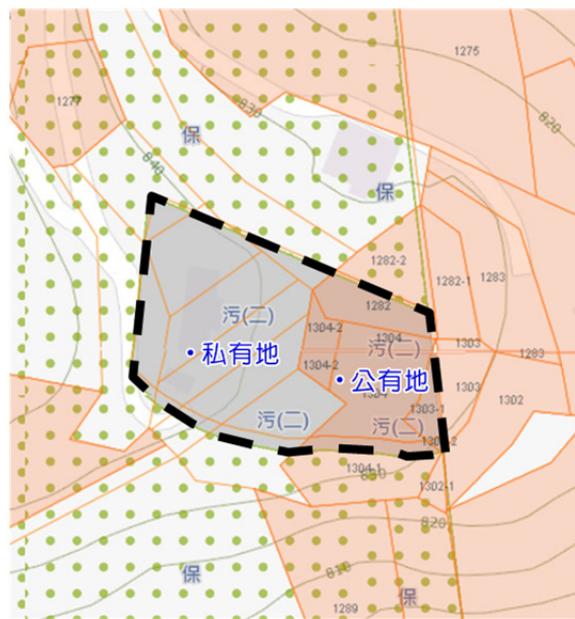
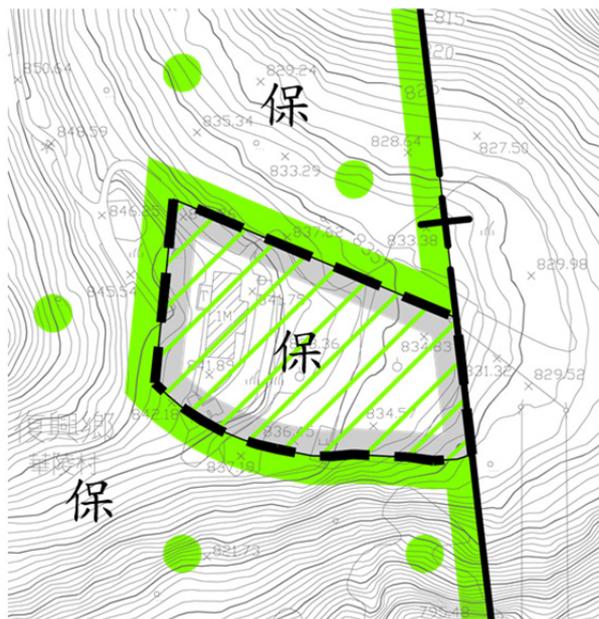
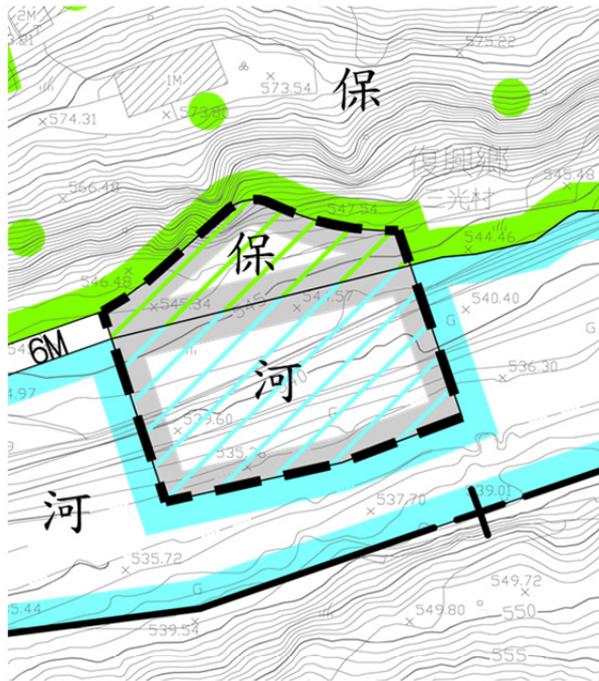
□ 巴陵道路旁土地使用現況



□ 私有地之使用現況

變1案(機村)土地權屬及發展現況等說明資料

巴陵達觀山風景特定區於民國74年4月19日擬定發布實施



□ 變更範圍示意圖

□ 土地權屬分布示意圖

變 2 案(污一、污二)土地權屬及發展現況等說明資料

檔 號：
保存年限：

桃園市政府民政局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號6樓
承辦人：宋瑋玲
電話：(03) 3322101分機5631
傳真：(03) 3395201
電子信箱：041044@mail.tycg.gov.tw

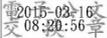
受文者：本府都市發展局

發文日期：中華民國104年3月13日
發文字號：桃民秘字第1040004134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「變更巴陵達觀山風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案」計畫內之機(村)用地，本局現無計畫與使用需求，請查照。

說明：依據本府104年3月9日府都計字第1040058661號函辦理。

正本：本府都市發展局

副本：

裝

訂

線



檔 號：
保存年限：

桃園市政府環境保護局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號10、
11樓
承辦人：王僅堂
電話：(03)338-6021-#1325
電子信箱：001289@tydep.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國109年7月23日
發文字號：桃環水字第1090064705號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本局「石門水庫上游集水區巴陵地區水質改善工程」
污水處理廠用地(二)(巴陵段1279、1279-2地號)案，詳如
說明，請查照。

說明：

- 一、有關巴陵段1279、1279-2地號(污二用地)原規劃為下水道管線行逕該2筆地號至本工程污水設施，經本局與地主協商，地主後續考量該2筆地號作為其他用途。
- 二、另查(污一)及機(村)用地無涉及旨案工程需用地，故本局無污一、污二、機(村)用地開闢計畫，原則同意解編，並請貴局就都市計畫通盤檢討權責卓處。

正本：桃園市政府都市發展局
副本：謝榮和君、桃園市政府水務局、式新工程顧問股份有限公司



都市計畫科 109/07/23 15:01



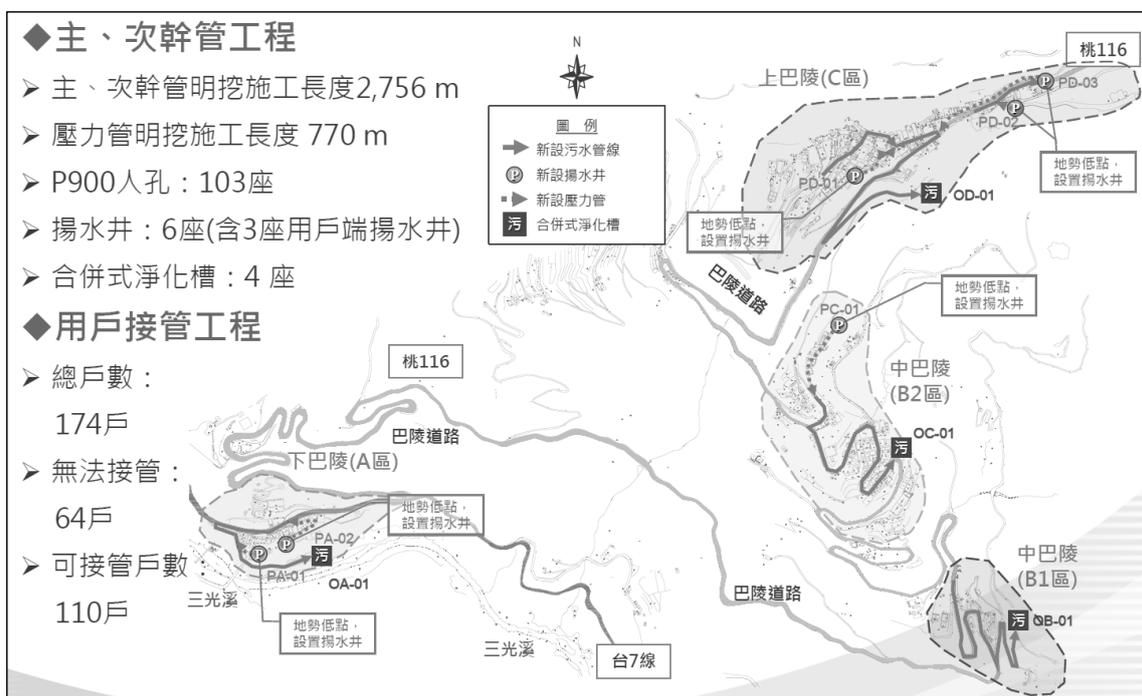
- 依據行政院環境保護署「105年水庫營養鹽總量削減措施及技術規範研擬計畫」報告指出，在石門水庫水源水質保護區的25個污染分區中，以浦仔溝溪、小烏來風景區及巴陵地區為主要污染熱點。
- 石門水庫百吉及巴陵地區水質改善工程，預計設置13處去氮除磷合併式淨化槽，處理百吉及巴陵地區生活污水，控制排入石門水庫集水區污染負荷，以減少磷、氮等營養鹽排入石門水庫造成優養化，衍生後續民生用水水質處理問題。

◆主、次幹管工程

- 主、次幹管明挖施工長度2,756 m
- 壓力管明挖施工長度 770 m
- P900人孔：103座
- 揚水井：6座(含3座用戶端揚水井)
- 合併式淨化槽：4 座

◆用戶接管工程

- 總戶數：
174戶
- 無法接管：
64戶
- 可接管戶數
110戶

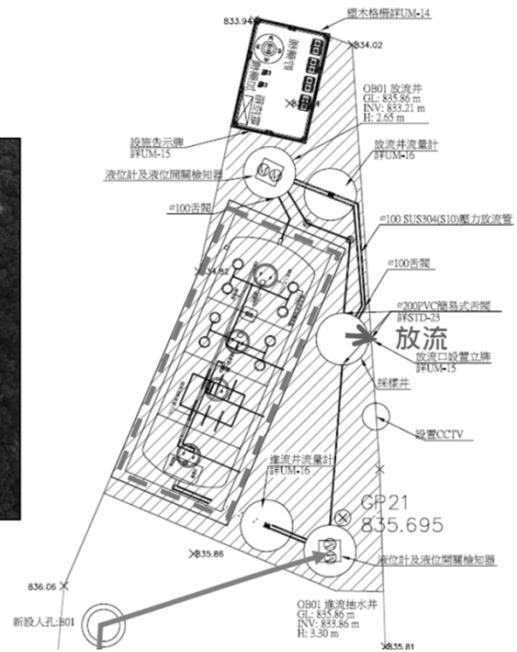


巴陵地區水質改善工程範圍示意圖

資料來源：本府環保局。

石門水庫上游集水區巴陵地區水質改善工程概要

- ◆用地面積 100 m²。
- ◆進流水水量為 6 CMD。



中巴陵 B1 區污水設施配置

- ◆用地面積 269 m²。
- ◆進流水水量為 30 CMD。



中巴陵 B2 區污水設施配置

資料來源：本府環保局。

石門水庫上游集水區巴陵地區水質改善工程概要

變更巴陵達觀山風景特定區計畫
(公共設施用地專案通盤檢討)書

承辦	
主管	

桃 園 市 政 府

中華民國 106 年 9 月 編訂

中華民國 110 年 8 月 修訂