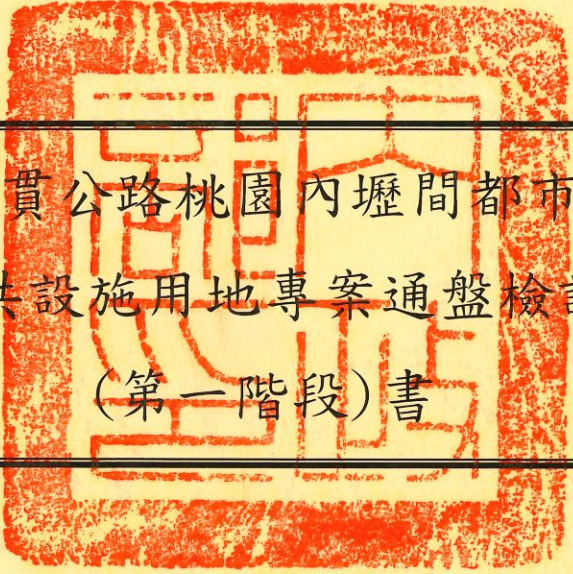


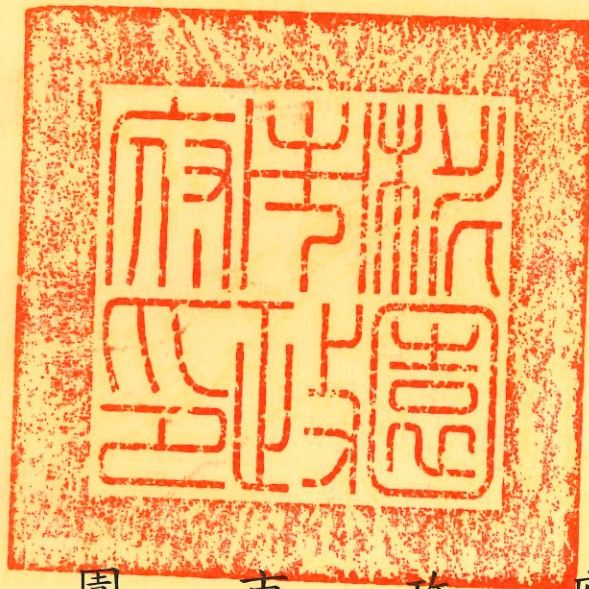
公告實施

中華民國 111 年 4 月 25 日發文

府都計字第 1110092706 號



變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫  
(公共設施用地專案通盤檢討)  
(第一階段)書



桃 園 市 政 府

中 華 民 國 111 年 3 月

中華民國 111 年 3 月 03 日發文

府都計字第 1110037877 號

變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫  
(公共設施用地專案通盤檢討)  
(第一階段)書

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 1 1 1 年 3 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	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)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，並刊登於民國 102 年 12 月 25 日聯合報。
	公開展覽	第 1 次：自民國 106 年 7 月 25 日起公告 30 天，刊登於民國 106 年 7 月 25、26、27 日聯合報 第 2 次：自民國 110 年 9 月 17 日起公告 30 天，刊登於民國 110 年 9 月 17、18、19 日中國時報
	公開說明會	第 1 次：民國 106 年 8 月 16 日於蘆竹區公所；民國 106 年 8 月 18 日於桃園區公所及八德區公所 第 2 次：民國 110 年 9 月 30 日於桃園市政府；民國 110 年 10 月 4 日於八德區公所及中壢區公所；民國 110 年 10 月 6 日於蘆竹區公所
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 8 月 5 日第 36 次會議審議通過
	內政部	內政部都市計畫委員會 110 年 8 月 3 日第 995 次、110 年 12 月 21 日第 1004 次會議審議通過



# 目 錄

<b>第一章 緒論</b>	
壹、緣起與目的 .....	1
貳、檢討範圍 .....	2
<b>第二章 現行都市計畫概述</b>	
壹、辦理歷程 .....	5
貳、現行計畫概要 .....	7
<b>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</b>	
壹、桃園市整體環境概要 .....	10
貳、都市生活圈之劃分 .....	21
參、都市計畫人口推估與檢討 .....	24
肆、公共設施用地檢討變更原則 .....	29
伍、檢討為適宜分區之變更原則 .....	39
陸、開發方式辦理原則 .....	40
<b>第四章 計畫區公共設施用地檢討規劃構想</b>	
壹、計畫區公共設施用地開闢及取得情形 .....	43
貳、公共設施用地需求分析 .....	48
參、公共設施用地檢討規劃構想 .....	56
肆、本次涉及用地變更概況 .....	73
伍、檢討成果與效益 .....	79
<b>第五章 實質計畫檢討</b>	
壹、變更內容 .....	81
貳、檢討後計畫內容 .....	91
<b>第六章 實施進度與經費</b>	
壹、公共設施用地取得方式 .....	101
貳、市地重劃可行性評估 .....	103
<b>第七章 其他應加表明之事項</b> .....	104
附件一、變更案之發展現況、土地權屬資料、無使用需求之主管機關 同意文件及相關說明	
附件二、桃園市都市計畫委員會會議紀錄	
附件三、內政部都市計畫委員會會議紀錄	

## 圖 目 錄

圖 1-1	桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案範圍示意圖.....	3
圖 1-2	計畫區位置及範圍示意圖.....	4
圖 2-1	現行都市計畫示意圖.....	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.....	15
圖 3-3	桃園市人口分布示意圖.....	18
圖 3-4	都市生活圈劃定內容示意圖.....	23
圖 3-5	桃園市人口增量分派流程示意圖.....	25
圖 3-6	本案公共設施用地通案性檢討原則示意圖.....	33
圖 3-7	學校用地涉及埤塘檢討原則示意圖.....	35
圖 3-8	公園用地涉及埤塘檢討原則示意圖.....	35
圖 3-9	公共設施用地涉及私立學校之檢討原則示意圖.....	35
圖 4-1	計畫區公共設施開闢取得情形示意圖.....	47
圖 4-2	桃園都會生活圈國小用地分布示意圖.....	49
圖 4-3	桃園都會生活圈國中用地分布示意圖.....	51
圖 4-4	本次涉及用地變更之使用概況說明圖.....	73
圖 5-1	變更位置示意圖.....	85
圖 5-2	變更內容示意圖.....	86

## 表 目 錄

表 2-1	計畫區都市計畫辦理歷程一覽表.....	5
表 2-2	計畫區土地使用計畫面積表.....	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.....	16
表 3-4	桃園市各行政區民國 109 年底人口數一覽表.....	17

表 3-5	桃園市歷年人口結構一覽表 .....	19
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 .....	20
表 3-7	桃園市預估人口總量一覽表 .....	24
表 3-8	桃園市各行政區 125 年人口分派一覽表 .....	26
表 3-9	桃園市各都市計畫區人口分派一覽表 .....	27
表 3-10	內政部訂定之公共設施用地檢討變更原則一覽表 .....	29
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 .....	36
表 4-1	計畫區公共設施開闢取得情形彙整表 .....	43
表 4-2	桃園都會生活圈國小用地需求推估表 .....	48
表 4-3	桃園都會生活圈國中用地需求推估表 .....	50
表 4-4	桃園都會生活圈公共設施需求檢討彙整表 .....	52
表 4-5	公共設施用地整體檢討處理樣態彙整表 .....	56
表 4-6	計畫區公共設施用地檢討構想表 .....	66
表 4-7	計畫區公共設施檢討成果統計表 .....	79
表 5-1	變更內容明細表 .....	81
表 5-2	變更內容面積增減表 .....	89
表 5-3	檢討前後土地使用計畫面積表 .....	94
表 5-4	檢討後公共設施用地需求分析表 .....	96
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 .....	96
表 5-6	檢討後公共設施用地明細表 .....	97
表 6-1	實施進度與經費表 .....	101





# 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。

「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」業經內政部都市計畫委員會第 995 次及 1004 次會議審議通過在案，因部分變更案件涉及整體開發或附帶條件之執行事宜，為避免影響地方發展，市政府得視實際發展需要，分階段報由內政部核定後，依法公告發布實施。爰本案將未涉及整體開發之變更案件，先行作為第一階段發布實施之內容。

## 貳、檢討範圍

### 一、桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案範圍

桃園市現行都市計畫共計 33 個，其中內政部擬定之「林口特定區計畫」將由內政部辦理專案通盤檢討，另「桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫」及「高速鐵路桃園車站特定區計畫」採區段徵收方式開發，公共設施用地皆已完成用地取得，「桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」刻正辦理區徵開發，故上述 4 處都市計畫區皆不列入本次專案通盤檢討；並桃園市有 8 處都市計畫區採主要計畫及細部計畫分離，亦將其細部計畫納入檢討，故本次專案通盤檢討以 29 個主要計畫區及 8 個細部計畫區為檢討範圍。

### 二、本都市計畫區位置及範圍

本計畫區位於桃園市桃園區、八德區及蘆竹區，範圍東至桃園都市計畫區界線，南至石門灌溉圳，西至中壢平鎮都市擴大修訂計畫區界線，北至省一號幹道北面約 2 公里平行線，計畫面積為 1,381.31 公頃。

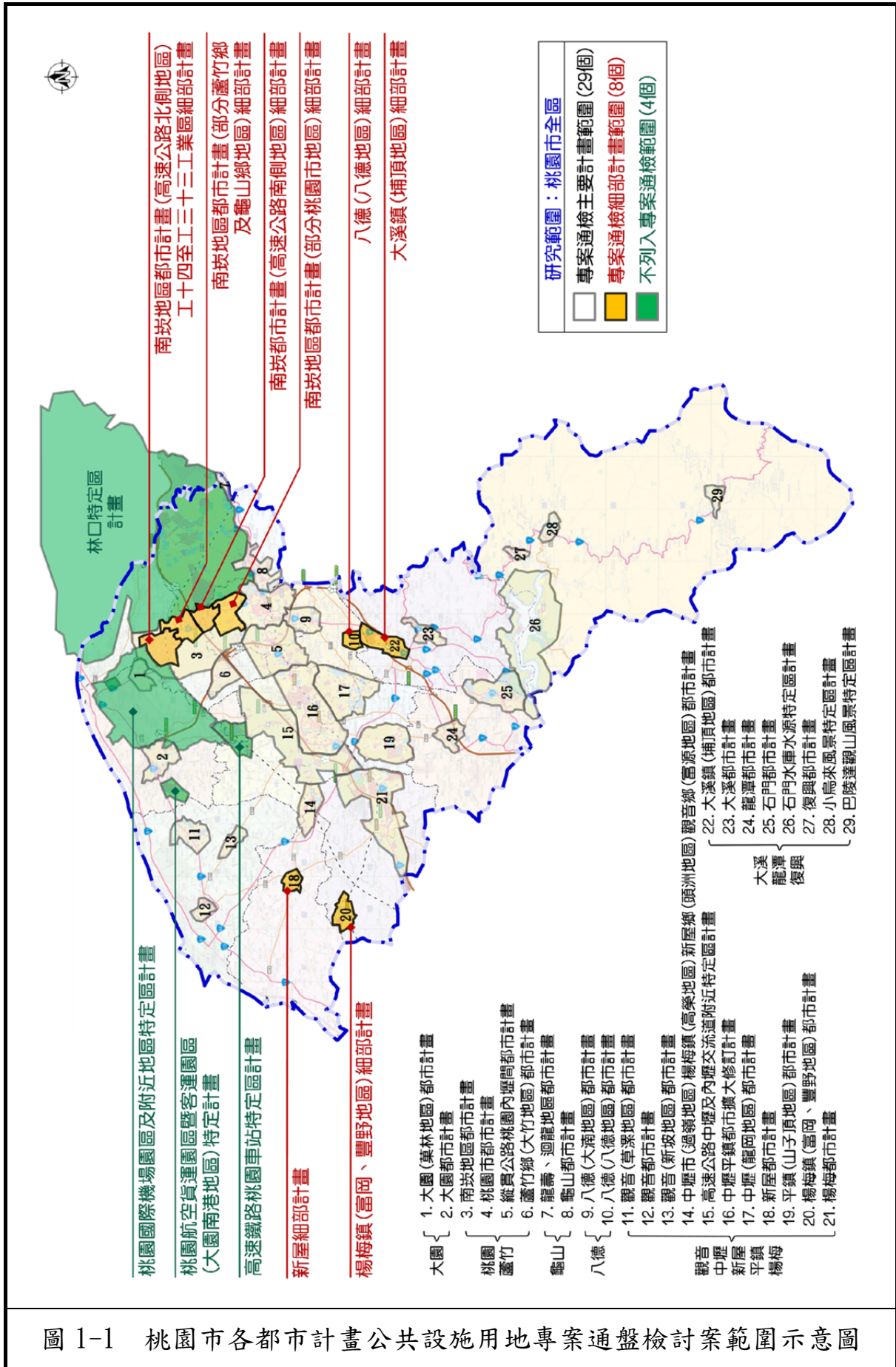


圖 1-1 桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案範圍示意圖

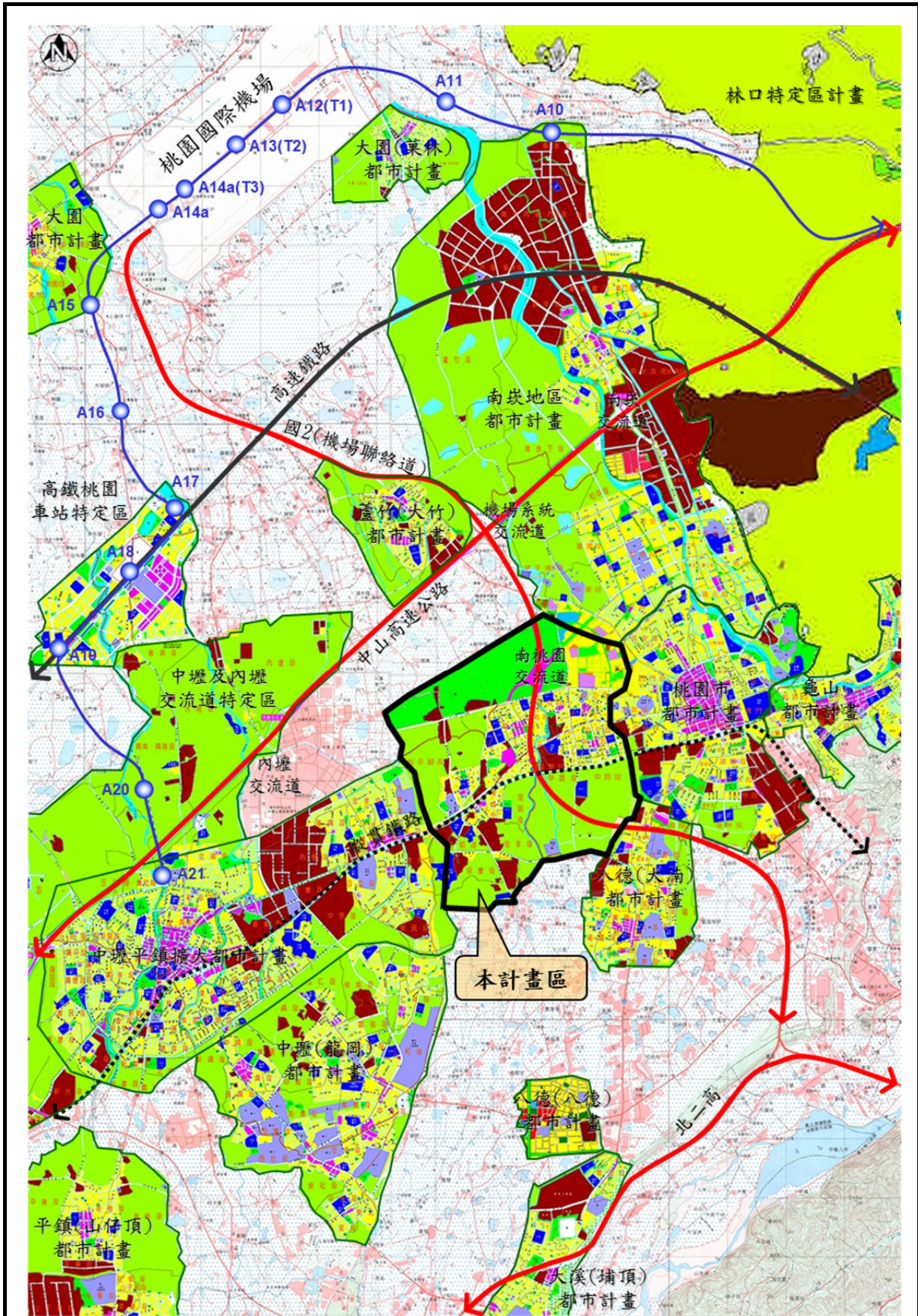


圖 1-2 計畫區位置及範圍示意圖

## 第二章 現行都市計畫概述

### 壹、辦理歷程

「縱貫公路桃園內壢間都市計畫」於民國 68 年 3 月 17 日公告實施，並於 71 年 8 月 3 日發布實施第一次通盤檢討；83 年 9 月 5 日發布實施第二次通盤檢討；95 年 1 月 9 日發布實施第三次通盤檢討。本計畫自第三次通盤檢討迄今，期間辦理 19 次個案變更；另 105 年 9 月 20 日發布實施變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案。

表 2-1 計畫區都市計畫辦理歷程一覽表

編號	變更案名	發布日期文號
1	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分農業區為體育場用地、灌溉設施專用區及道路用地)案	民國 95 年 3 月 21 日 府城鄉字 0950066211 號
2	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分行政區、農業區、公園用地、機關用地及溝渠用地為道路用地暨部分道路用地為機關用地)案	民國 95 年 6 月 22 日 府城鄉字 0950175661 號
3	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分農業區為自來水事業用地、河川區)案	民國 97 年 9 月 16 日 府城規字 0970294318 號
4	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分農業區、住宅區、道路用地、公園用地、停車場用地、市場用地、圳渠溝用地、綠地、鐵路用地、兒童遊樂場用地為高速公路用地)(配合國二號拓寬工程)案	民國 98 年 4 月 28 日 府城規字 0980157552 號
5	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(計畫區西側倉儲區、周遭南北側農業區、綠地及部分鐵路用地為住宅區、道路用地)案	民國 100 年 4 月 27 日 府城都字 1000137300 號
6	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分高速公路用地為住宅區)案	民國 100 年 6 月 17 日 府城都字第 1000218369 號
7	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)案	民國 102 年 1 月 11 日 府城都字第 1010331803 號
8	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫(土地使用分區管制要點)案	民國 103 年 11 月 22 日 府城都字第 1030287398 號
9	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫(配合桃園陸橋及本府住宅政策增修訂土地使用分區管制要點)案	民國 104 年 8 月 27 日 府都計字第 1040215834 號

10	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫(配合區段徵收及土地使用分區管制要點)(第一階段)案	民國 105 年 6 月 27 日 府都計字第 1050146261 號
11	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案	民國 105 年 9 月 20 日 府都計字第 1050223801 號
12	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(計畫區西側倉儲區、周遭南北側農業區、綠地及部分鐵路用地為住宅區、道路用地)細部計畫案	民國 105 年 10 月 25 日 府都計字第 1050232280 號
13	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫(配合區段徵收及土地使用分區管制要點)(第二階段)案	民國 107 年 3 月 15 日 府都計字第 1070024398 號
14	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫(配合區段徵收及土地使用分區管制要點)(第三階段)案	民國 107 年 11 月 30 日 府都計字第 1070290719 號
15	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)(配合區段徵收)案	民國 107 年 11 月 30 日 府都計字第 1070290719 號
16	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分農業區為滯洪池用地兼供公園使用)(配合魚管處滯洪池工程)案	民國 107 年 12 月 25 日 府都計字第 1070312701 號
17	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第三次通盤檢討)(暫予保留案第一案)	民國 108 年 2 月 13 日 府都計字第 1080000228 號
18	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分工 15 工業區為第二種住宅區、公園用地、綠地、道路用地及停車場用地)(茄苳段 421 地號等 8 筆土地)案	民國 109 年 1 月 15 日 府都計字第 1080326870 號
19	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分學校用地、農業區為道路用地)(配合永豐路截彎取直道路工程)案	民國 110 年 6 月 24 日 府都計字第 1100150029 號
20	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)(第一階段)案	民國 110 年 7 月 2 日 府都綜字第 1100155417 號
21	變更桃園市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點增額容積規定(修訂公益性設施設置部分)案	民國 110 年 12 月 27 日 府都行字第 11003066951 號

註：製表日期截至 111 年 2 月。

## 貳、現行計畫概要

### 一、計畫年期及計畫人口

現行計畫以民國 100 年為計畫目標年；現行計畫之計畫人口為 120,000 人。

### 二、土地使用計畫

現行計畫劃設住宅區、第一種住宅區、第二種住宅區、商業區、乙種工業區、零星工業區、文教區、行政區、灌溉設施專用區、宗教專用區、自來水事業專用區、加油站專用區、河川區及農業區，面積合計為 1,093.50 公頃(占計畫總面積 79.16%、占都市發展用地面積 56.71%)。

### 三、公共設施計畫

現行計畫劃設機關用地、學校用地(文小、文中、高中(職)、文大)、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地、體育場用地、廣場用地、廣場用地(兼供鐵路使用)、醫院用地、市場用地、停車場用地、變電所用地、自來水事業用地、電路鐵塔用地、滯洪池用地兼公園使用、圳渠溝渠用地、道路用地、園道用地、高速公路用地、鐵路用地、鐵路用地(兼供高速公路及園道使用)、鐵路用地(兼供園道使用)、鐵路用地(兼供道路使用)等公共設施用地，面積合計為 287.81 公頃(占計畫總面積 20.84%、占都市發展用地面積 43.29%)。

### 四、交通系統計畫

包括道路、園道、鐵路及高速公路等。



表 2-2 計畫區土地使用計畫面積表

項 目	重製案變更後 面積(公頃)	歷次變更 面積(公頃)	本次檢討前				
			面積(公頃)	占都市發展 面積百分比	占計畫面 積百分比		
土地 使用 分區	住宅區	60.97	-0.55	60.42	9.09%	4.37%	
	第一種住宅區	8.34	0.03	8.37	1.26%	0.61%	
	第二種住宅區	184.01	1.92	185.93	27.97%	13.46%	
	商業區	12.92	-	12.92	1.94%	0.94%	
	乙種工業區	97.89	-2.75	95.14	14.31%	6.89%	
	零星工業區	5.14	-	5.14	0.77%	0.37%	
	文教區	0.75	-	0.75	0.11%	0.05%	
	行政區	1.94	-	1.94	0.29%	0.14%	
	宗教專用區	0.29	0.03	0.32	0.05%	0.02%	
	自來水事業專用區	5.18	-	5.18	0.78%	0.38%	
	加油站專用區	0.90	-0.15	0.75	0.11%	0.05%	
	灌溉設施專用區	0.18	-	0.18	0.03%	0.01%	
	農業區	721.02	-4.55	716.46		51.87%	
	河川區	0.0031	-	0.0031		0.0002%	
小 計	1,099.53	-6.03	1,093.50	56.71%	79.16%		
公共 設施 用地	機關用地	5.74	-	5.74	0.86%	0.42%	
	學校 用地	文小用地	24.27	-0.03	24.24	3.65%	1.75%
		文中用地	17.72	0.31	18.03	2.71%	1.31%
		高中(職)用地	11.31	-	11.31	1.70%	0.82%
		文大用地	9.11	-	9.11	1.37%	0.66%
	公園用地	23.03	0.24	23.27	3.50%	1.68%	
	兒童遊樂場用地	7.58	-	7.58	1.14%	0.55%	
	綠地用地	2.08	-0.40	1.68	0.25%	0.12%	
	體育場用地	5.78	-	5.78	0.87%	0.42%	
	停車場用地	1.45	0.23	1.68	0.25%	0.12%	
	市場用地	3.01	-	3.01	0.45%	0.22%	
	廣場用地	0.04	-	0.04	0.01%	0.003%	
	廣場用地(兼供鐵路使用)	-	0.51	0.51	0.08%	0.04%	
	醫院用地	6.93	-	6.93	1.04%	0.50%	
	自來水事業用地	7.99	-	7.99	1.20%	0.58%	
	變電所用地	0.31	0.00	0.31	0.05%	0.02%	
	電路鐵塔用地	0.14	-	0.14	0.02%	0.01%	
	滯洪池用地兼公園使用	-	2.10	2.10	0.32%	0.15%	
	圳渠溝渠用地	5.72	-	5.72	0.86%	0.41%	
	高速公路用地	38.25	-0.07	38.18	5.74%	2.76%	
	鐵路用地	14.29	-11.69	2.60	0.39%	0.19%	
	鐵路用地(兼供高速公路及園道使用)	-	0.07	0.07	0.01%	0.01%	
	鐵路用地(兼供園道使用)	-	7.23	7.23	1.09%	0.52%	
鐵路用地(兼供道路使用)	-	0.17	0.17	0.03%	0.01%		
園道用地	5.68	7.21	12.89	1.94%	0.93%		
道路用地	91.35	0.15	91.50	13.76%	6.62%		
小 計	281.78	6.03	287.81	43.29%	20.84%		
都市發展用地面積	660.29	4.55	664.84	100.00%	-		
計畫總面積	1,381.31	0.00	1,381.31	-	100.00%		

註：都市發展用地面積不包括農業區及河川區面積。

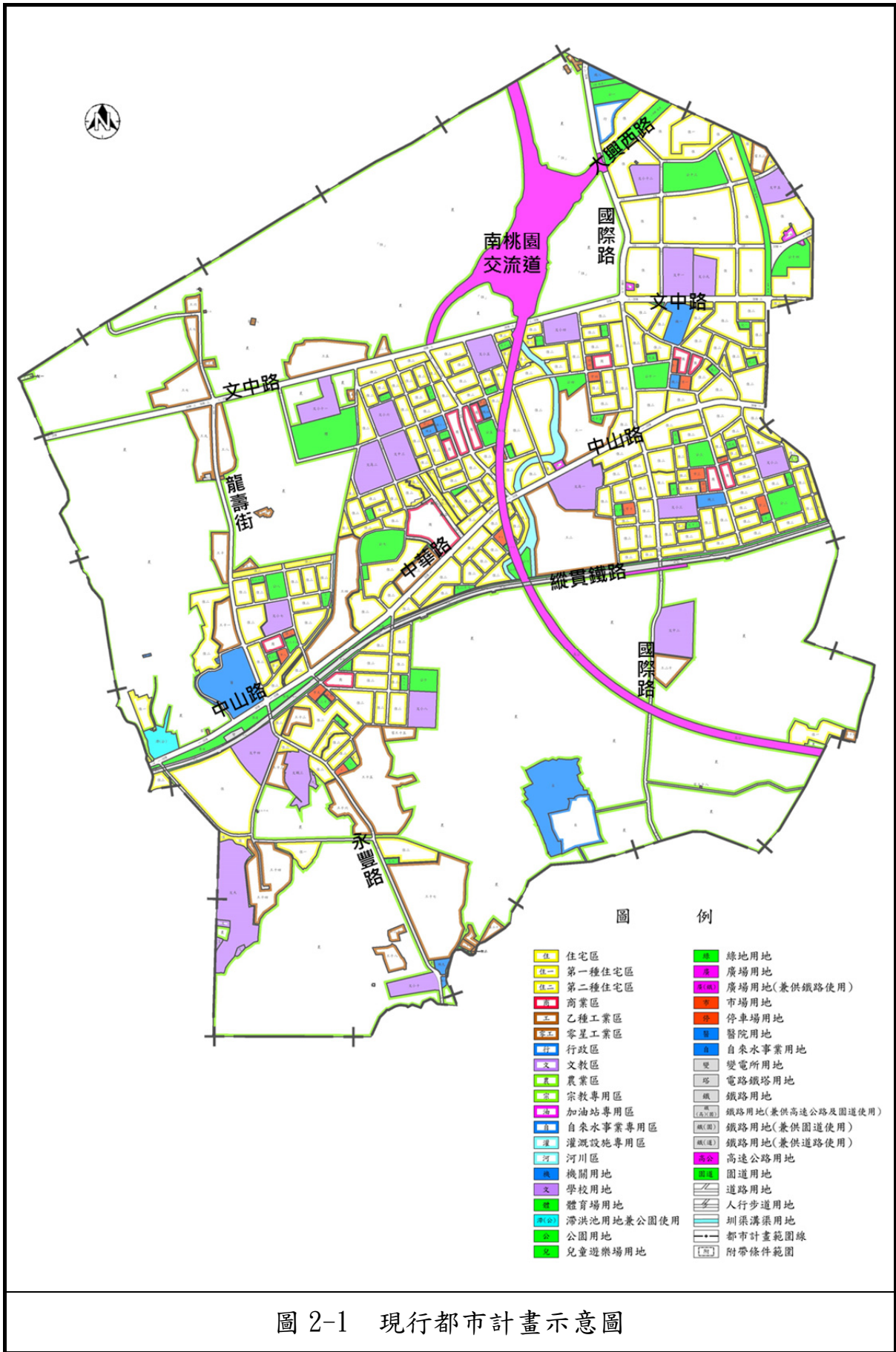


圖 2-1 現行都市計畫示意圖

# 第三章 桃園市各都市計畫公共設施用地 專案通盤檢討案摘要

## 壹、桃園市整體環境概要

### 一、自然地形環境

桃園市位於臺灣本島西北部，東南以達觀山與新北市及宜蘭縣分界，西南以雪白山、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。

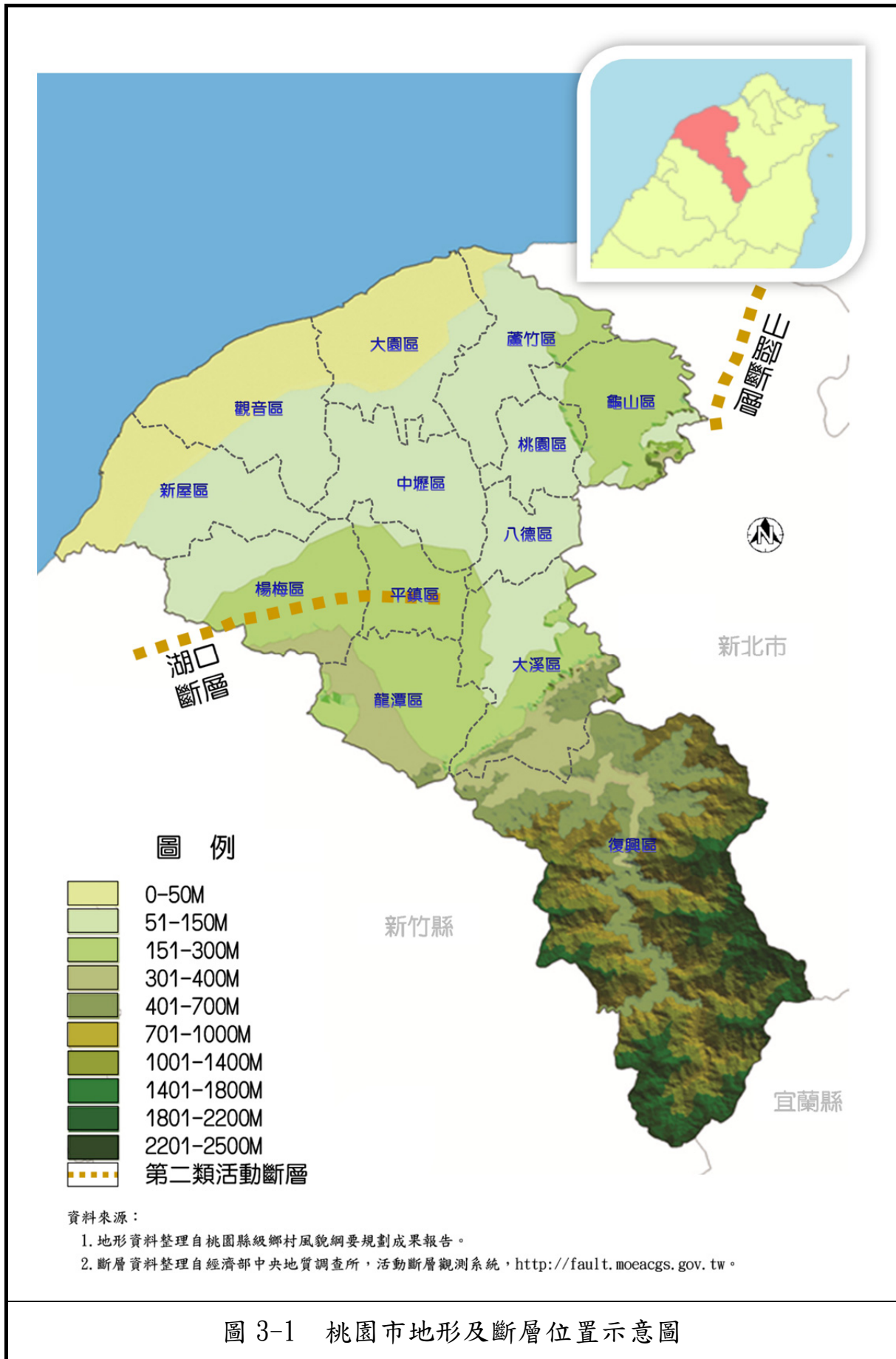
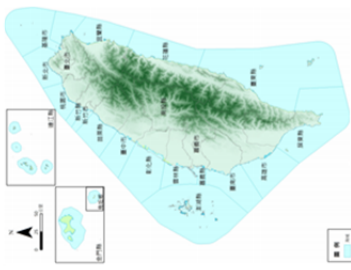
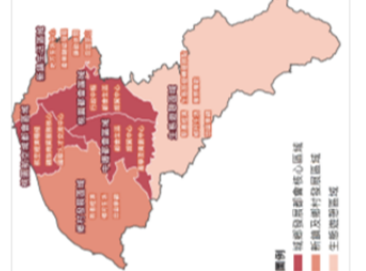

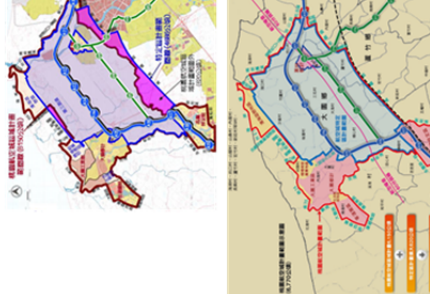


圖 3-1 桃園市地形及斷層位置示意圖

表3-1 上位及相關計畫彙整表

計畫名稱	<p>全國國土計畫</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 研擬氣候變遷調適策略，並指明適宜發展與不適宜發展的區位及研訂土地使用導原則。</li> <li>● 計畫年期：民國 125 年。</li> <li>● 計畫重點             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 加強國土保育保安</li> <li>2. 加強農地維護管理</li> <li>3. 因應未來發展需求</li> <li>4. 強化空間計畫指導</li> <li>5. 尊重原民傳統文化</li> </ol> </li> </ul>	<p>修正全國區域計畫</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 計畫年期：民國 115 年。</li> <li>● 以國土資源保育觀點全面落實土地使用管理。</li> </ul>	<p>桃園市國土計畫</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 計畫年期：民國 125 年。</li> <li>● 計畫人口：250 萬人。</li> <li>● 桃園市空間發展將朝三核心大都會發展。</li> </ul>	<p>桃園縣區域計畫(草案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 計畫年期：短程-民國 110 年，長程-民國 130 年。</li> <li>● 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、目標與部門計畫書，推動桃園市成為具國際競爭力城市。</li> </ul>	<p>桃園航空城計畫</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>
說明					<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>
對本案之影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 評估合理公設服務水準，明定優先開發之公共設施之區位及開發期程，多元方式確保公設提供。</li> <li>● 不符合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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 桃園市屬主要核心。</li> <li>● 桃園市每人平均享有公設面積 36 平方公尺/人，低於全國平均。</li> <li>● 桃園市計約 73 萬住宅數位居第 5，空間住宅率位居第 4。</li> <li>● 預估 115 年桃園市人口為 222 萬人。</li> </ul>	<p>適性規劃六大生活圈：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 桃園都會生活圈</li> <li>2. 中壢都會生活圈</li> <li>3. 桃園航空城都會生活圈</li> <li>4. 新鎮生活圈</li> <li>5. 鄉村發展生活圈</li> <li>6. 生態遊憩生活圈</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 共分為三個發展區與四大都心：             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 北政經科教都心</li> <li>2. 南政經科教都心</li> <li>3. 生態休閒都心</li> <li>4. 航空物產都心</li> </ol> </li> </ul>	

### 三、桃園市都市更新計畫

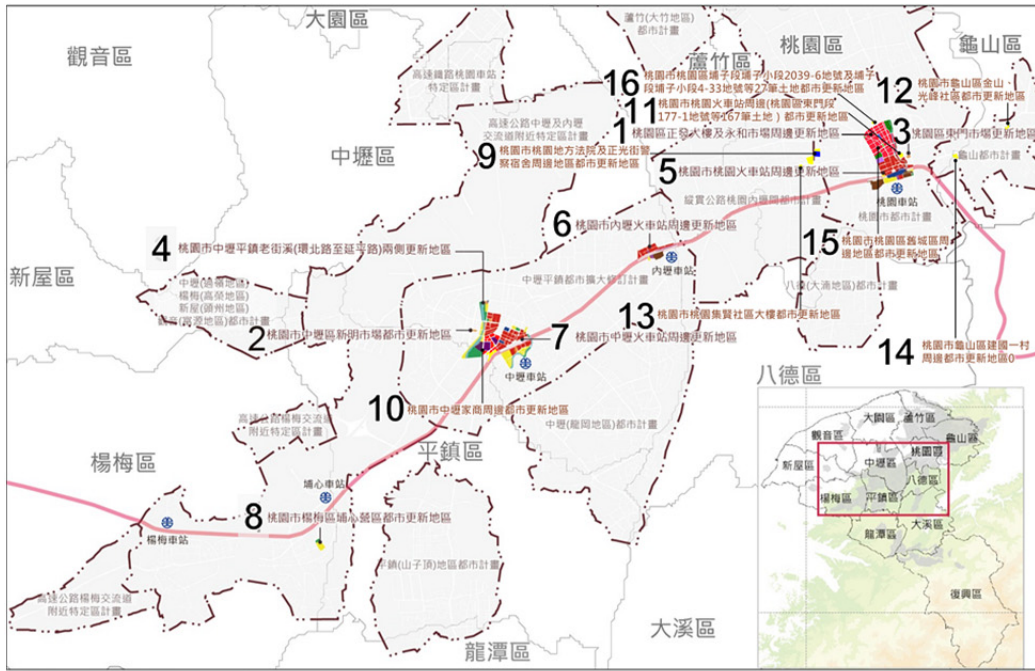
桃園市多處早期發展地區因建物老舊、商業活動型態改變等因素，面臨環境品質降低、產業活動逐漸沒落及土地低度使用等狀況，對都市景觀與安全皆造成極大傷害。為達桃園市升格後「創意、永續、桃花園」的發展願景，落實多元防災、文化保存、生態節能、創意服務等都市發展目標，將桃園市翻轉為以人為本的樂活適居城市(Lohas city)，期透過公共投資與建設之挹注，以及再發展策略方案之導入，重新塑造市中心空間多元機能、景觀美化、提升土地利用價值及整體發展潛力，故積極辦理市區整體更新活化工作。

表 3-2 桃園市都市更新計畫(含劃定都市更新地區)案件一覽表

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

17	擬定桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G31都市更新計畫案	民國 109 年 12 月 31 日
18	擬定桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G09都市更新計畫案	民國 109 年 12 月 31 日
19	擬定桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G04-1、G04-3、G05 都市更新計畫案	民國 109 年 12 月 31 日
20	變更桃園市桃園地方法院及正光路警察宿舍周邊地區都市更新計畫(配合正光路警察宿舍公辦更新)案	民國 110 年 1 月 11 日

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。

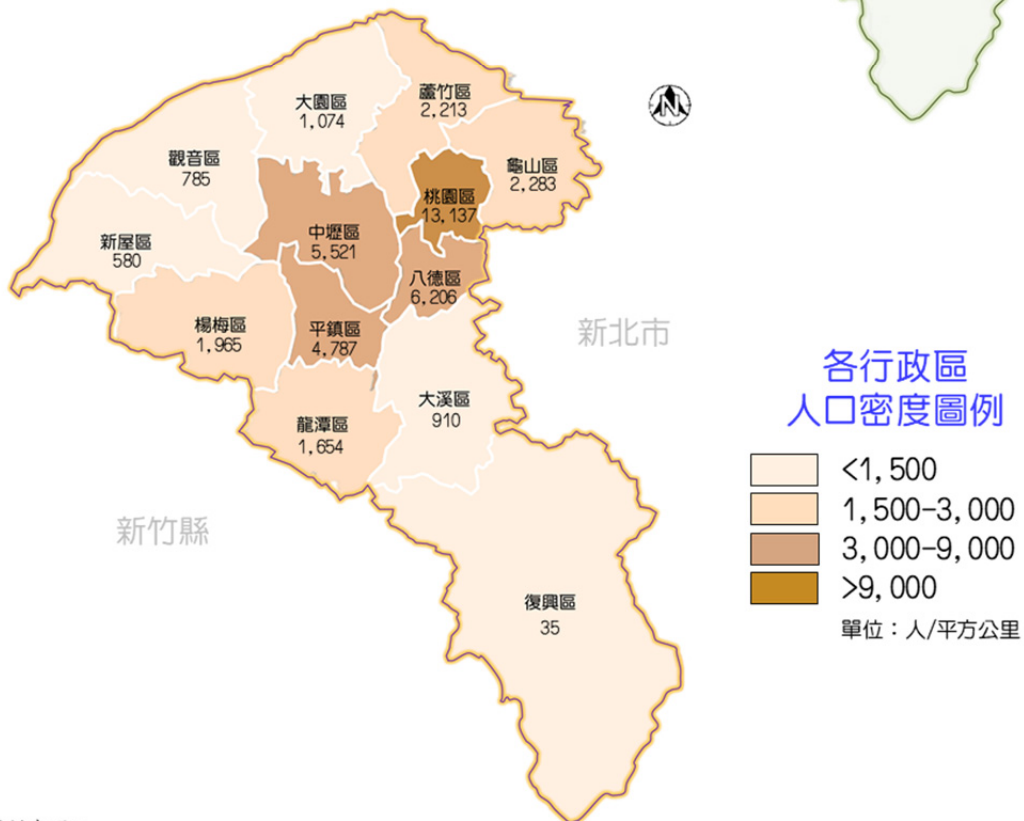
表 3-4 桃園市各行政區 109 年底人口數一覽表

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。



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 33 處都市計畫區，民國 91 年都市計畫地區現況人口數為 1,298,260 人，截至民國 109 年人口成長至 1,704,539 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(人)	占全市比例(%)	現況人口(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	2,002,060	1,465,977	73.22	536,083	26.78
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	2,058,328	1,530,256	74.34	528,072	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
109	2,268,807	1,704,539	75.13	564,268	24.87

資料來源：內政部統計年報及本計畫整理。

## 貳、都市生活圈之劃分

為避免功能、規模相近之公共設施重覆留設或開闢後閒置之情形，依內政部頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」揭示，應以生活圈模式檢討公共設施用地。

依「桃園市國土計畫」之指導，對於全市未來發展願景及各都市計畫區之空間與核心發展策略，並考量捷運路網與各都市計畫區間之交通、產業、人文等條件之連結情形，本市空間發展將朝三核心大都會發展，適性規劃六大生活圈，說明如下：

### 一、桃園都會生活圈

以桃園區為都會核心，八德區及部分龜山區(龜山都市計畫區)為衛星市鎮，除行政及商業服務機能完備外，未來藉由大眾捷運系統及高快速公路系統，形成快速便捷的交通生活圈，又因鄰近雙北的區位優勢，將因與雙北緊密連結而持續發展，成為桃園行政中樞、都會生活與經貿中心。

### 二、中壢都會生活圈

以中壢區為都會核心，平鎮區及楊梅區為衛星市鎮，未來利用厚實的產業基礎，豐沛的高等教育人力資源，並藉由「亞洲矽谷計畫」，提升產業發展能量，成為新創產業群聚基地。本區域將透過大眾捷運系統及高快速公路系統，提供便捷的交通服務，加上原有生活及商業機能，使中壢都會區域成為都會生活、經貿中心及產學與青創中心。

### 三、桃園航空城都會生活圈

以大園區與蘆竹區為發展核心，規劃有機能完整的產業、金融服務及生活圈域，並結合青埔特區、亞洲矽谷創新交流中心等，發展新創產業及航空經濟。未來藉由大眾捷運系統及完善聯外道路系統與桃園區、中壢區二個都會核心串連，成為航空經濟樞紐、觀旅商貿服務核心及國際人才交流中心。

### 四、新鎮生活圈

以龜山區(林口新市鎮特定區)為發展核心，係以林口工業區、華亞科技園區及長庚醫學中心等產業發展需求而形成新市鎮。因與

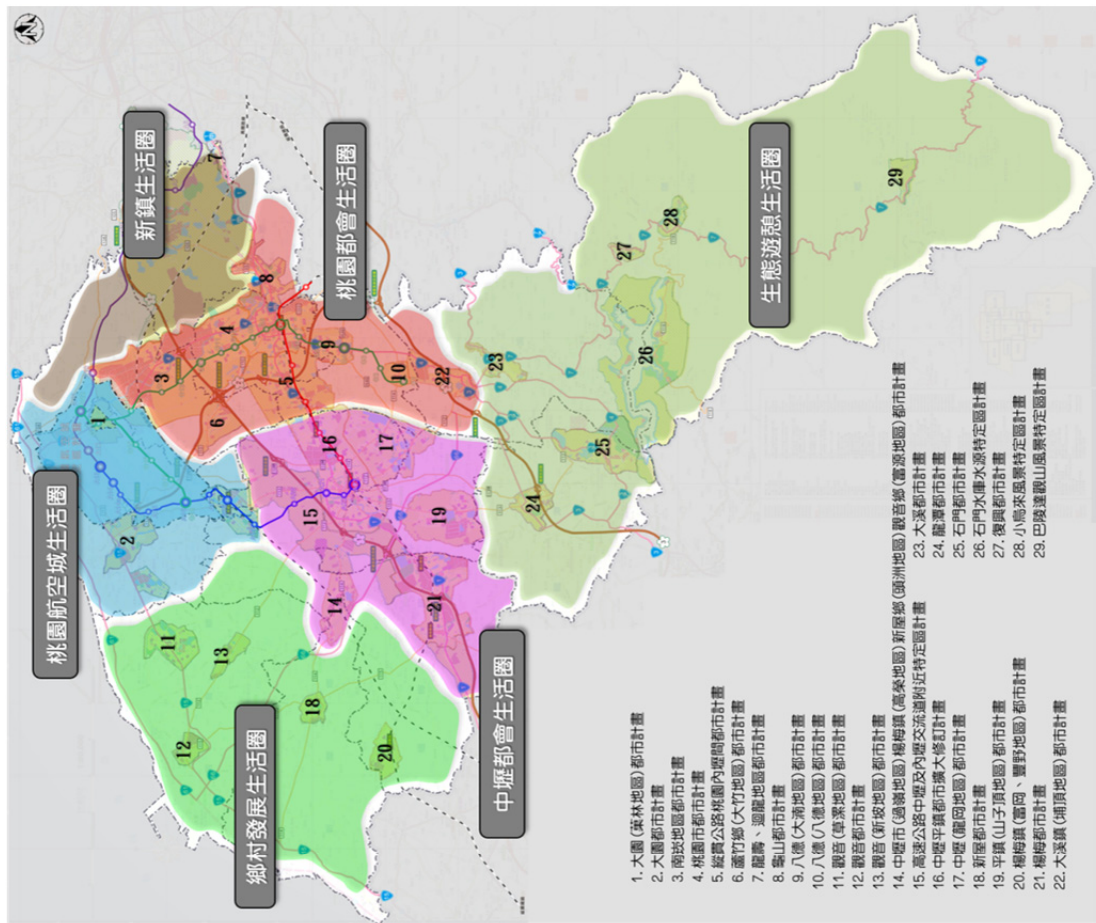
鄰近的新北市林口、新莊等地區較為緊密，具有成為銜接北臺的新市鎮之發展潛力。未來藉由大眾捷運系統，作為連貫桃園都會核心與航空城，並快速到達雙北的中介節點，成為產業及生活新據點，進而使新鎮生活區域成為地方生活中心、產業鏈結發展、運動休閒及宜居郊山據點。

#### 五、鄉村發展生活圈

以觀音區、新屋區為發展核心，特有的農田景觀及海岸生態資源已成為休閒觀光特色區域。此區都市活動集中在現有行政中心附近，各自形成地方生活圈，機能以提供地方性住商服務機能為主，未來配合鄉村地區整體規劃，將投入資源至鄉村發展區域，配合農村再生合併發展新農經濟、鄉村生活及田園景觀區域。

#### 六、生態遊憩生活圈

大溪區、龍潭區與復興區為發展核心，位處大漢溪上游、石門水庫水源特定區及原住民族部落及優美山林地區，因地形限制與大桃園都會核心區域相距較遠，進而保留豐富多元的文化特色與天然的生態景觀資源，未來以發展觀光遊憩產業與生態保育並重都市發展特色，規劃大眾運輸轉運及低碳旅遊，以保區域永續發展與城鄉魅力。



行政區	都市生活圈名稱	都市計畫名稱	面積 (公頃)
桃園 八德 蘆竹 龜山 大溪	<b>桃園都會生活圈</b> 桃園區及鄰近 都市發展地區	<ul style="list-style-type: none"> <li>桃園市都市計畫</li> <li>縱貫公路桃園內壢間都市計畫</li> <li>南坎地區都市計畫</li> <li>大溪鎮(埔頂地區)都市計畫</li> <li>八德(八德地區)都市計畫</li> <li>八德(大滄地區)都市計畫</li> <li>龜山都市計畫</li> <li>蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫</li> </ul>	7,681.64
中壢 平鎮 楊梅 觀音 新屋	<b>中壢都會生活圈</b> 中壢區及鄰近 都市發展地區	<ul style="list-style-type: none"> <li>中壢平鎮都市城大修訂計畫</li> <li>中壢(龍岡地區)都市計畫</li> <li>中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)都市計畫</li> <li>平鎮(山子頂地區)都市計畫</li> <li>楊梅都市計畫</li> <li>高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫</li> </ul>	9,012.66
龜山	<b>新鎮生活圈</b> 位處林口長庚生活地區	<ul style="list-style-type: none"> <li>林口特定區都市計畫</li> <li>龍壽、迴龍地區都市計畫</li> </ul>	75.75 <sup>註</sup>
大園 蘆竹 中壢	<b>桃園航空城生活圈</b> 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"> <li>大園都市計畫</li> <li>大園(菓林地區)都市計畫</li> <li>高速公路桃園車站特定區計畫</li> <li>桃園航空貨運園區暨多連園區(大園南港地區)特定區計畫</li> <li>擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫(尚未核定)</li> </ul>	780.49 <sup>註</sup>
觀音 新屋 楊梅	<b>鄉村發展生活圈</b> 風力、太陽能等 綠能產業地區	<ul style="list-style-type: none"> <li>觀音都市計畫</li> <li>觀音(新坡地區)都市計畫</li> <li>觀音(草業地區)都市計畫</li> <li>新屋都市計畫</li> <li>楊梅鎮(富岡、豐野地區)都市計畫</li> </ul>	1,364.75
大溪 龍潭 復興	<b>生態遊憩生活圈</b> 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"> <li>龍潭都市計畫</li> <li>大溪都市計畫</li> <li>石門都市計畫</li> <li>石門水庫水源特定區計畫</li> <li>復興都市計畫</li> <li>小烏來風景特定區計畫</li> <li>巴陵達觀山風景特定區計畫</li> </ul>	5,220.42

註：頭標不含林口特定區計畫、桃園航空貨運園區暨多連園區(大園南港地區)特定區計畫、高速公路桃園車站特定區計畫、擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫。

圖 3-4 都市生活圈劃定內容示意圖



## 參、都市計畫人口推估與檢討

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

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

### 一、桃園市人口總量推計

#### (一)桃園市人口總量推計

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

表 3-7 桃園市預估人口總量一覽表

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

資料來源：「桃園市國土計畫」，110 年 4 月。

#### (二)住宅用地供需總量

推計本市 125 年 250 萬人，其中位於都市計畫地區有 192.5 萬人，其住宅用地需求總量約為 8,117.08 公頃，而現行住宅用地供給總量約為 6,867.03 公頃（不含都市計畫農業區及工業區變更），顯示部分都市計畫之住宅用地供給無法滿足住宅

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

### (三)計畫人口分派(增量分派)

#### 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。

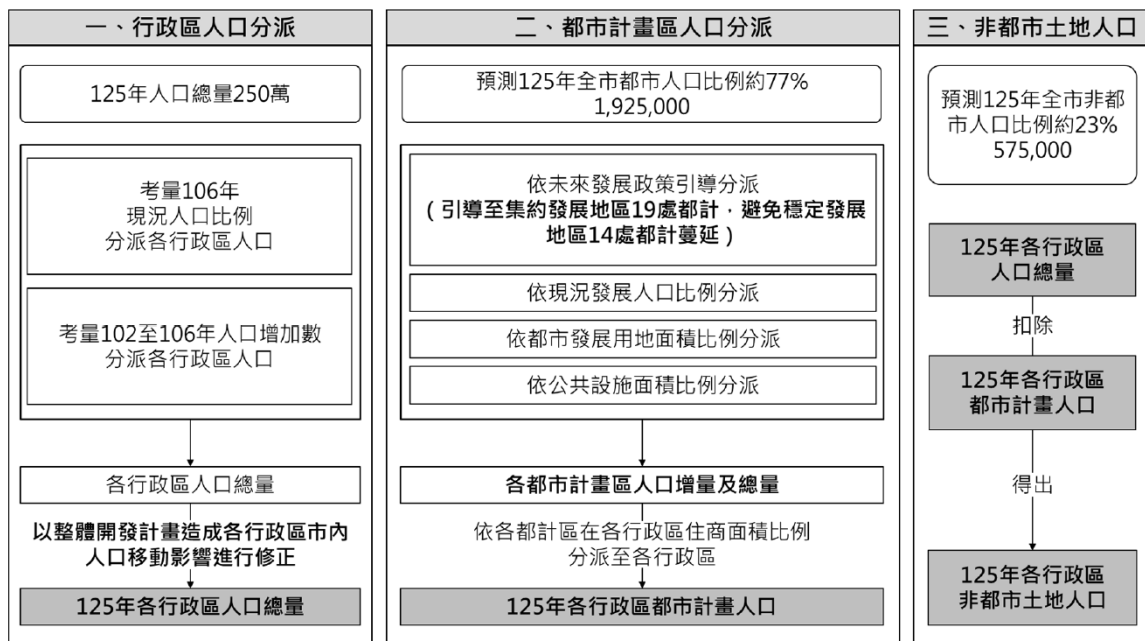


圖 3-5 桃園市人口增量分派流程示意圖

## 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。

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

園都會生活區之集約發展都市計畫區。各都市計畫區人口分派結果，如表 3-9 所示。

表 3-9 桃園市各都市計畫區人口分派一覽表

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

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		
穩定發展地區	20	大溪都市計畫	22,500	19,958	22,366	2,408	22,400
	21	楊梅(富岡、豐野地區)都市計畫	15,000	7,851	10,266	2,415	10,300
	22	林口特定區計畫 (桃園市部分)	78,700	62,108	72,265	10,157	72,300
	23	龍潭都市計畫	30,000	22,610	26,011	3,482	26,000
	24	新屋都市計畫	9,500	9,356	10,079	723	10,100
	25	觀音都市計畫	11,000	3,632	5,582	1,950	5,600
	26	觀音(新坡地區)都市計畫	6,000	4,780	5,440	660	5,400
	27	觀音(草漯地區)都市計畫	63,000	10,852	22,252	11,400	22,300
	28	復興都市計畫	1,500	783	1,124	341	1,100
	29	石門都市計畫	12,000	5,223	7,949	2,726	7,900
	30	石門水庫水源特定區計畫	4,000	1,432	2,534	1,102	2,500
	31	小烏來風景特定區計畫	1,600	431	1,087	656	1,100
	32	龍壽、迴龍地區都市計畫 (桃園市部分)	10,800	10,553	11,145	592	11,100
	33	巴陵達觀山風景特定區計畫	1,570	118	495	377	500
合計		267,170	159,687	198,594	38,907	198,600	
總計		1,906,170	1,632,330	1,925,000	292,670	1,925,000	

資料來源：「桃園市國土計畫規劃技術報告」，110年4月。

## 肆、公共設施用地檢討變更原則

內政部為協助地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜，訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，俾作為各該都市計畫擬定機關辦理檢討作業之參據。

表 3-10 內政部訂定之公共設施用地檢討變更原則一覽表

項 目	檢討變更原則	本次專案檢討處理原則
機關用地及其他公民營事業用地	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
學校用地	<p>中小學用地</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2. 檢討原則： <ol style="list-style-type: none"> <li>(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。</li> <li>(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。</li> <li>(3) 配合高齡少子女化趨勢及 12 年國</li> </ol> </li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>

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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
停車場用地	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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"> <li>(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)。</li> <li>(2) 用地周邊已規劃有其他停車場或該區域無停車需求者。</li> <li>(3) 土地現況已有建物或其他使用者。</li> </ol> </li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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</li> </ol>

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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
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則劃	(同左)

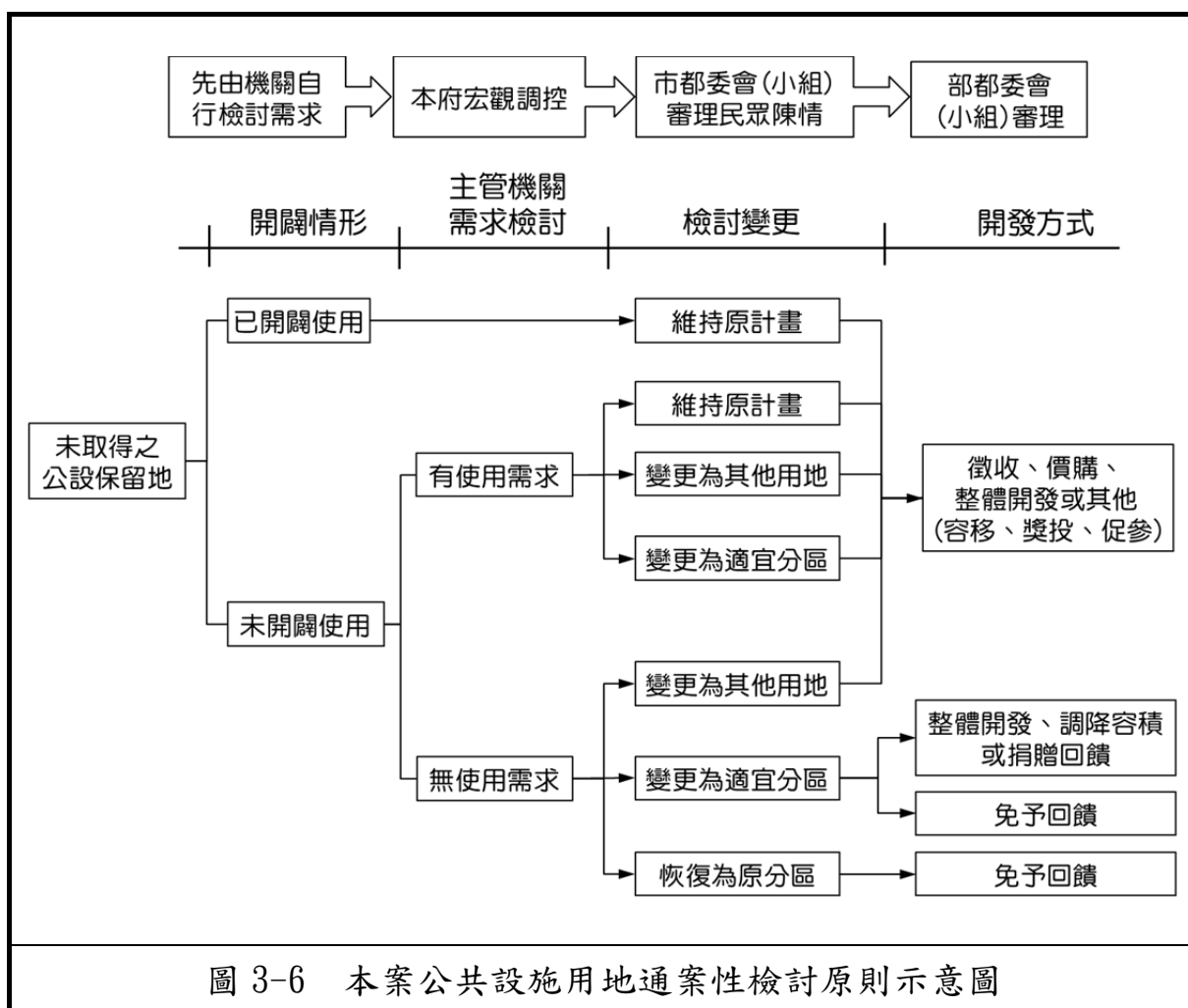


項 目	檢討變更原則	本次專案檢討處理原則
	<p>設之。</p> <p>2. 至河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區認定作業程序依經濟部 97 年 9 月 26 日經授水字第 09720207480 號函辦理。</p> <p>3. 另區域排水外其他各類排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則，應依本部 93 年 5 月 20 日內授營都字第 09300006944 號函辦理。</p>	
港埠用地	配合港埠主管機關之商(漁)港整體建設計畫檢討之。	(同左)
鐵路用地、車站用地或交通用地	配合交通主管機關之整體建設計畫檢討之。	(同左)
社教機構用地	配合社會教育目的事業主管機關之整體建設計畫檢討之。	(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、捐贈回饋或免予回饋等方式辦理；如維持原計畫或變更為其他公共設施用地者，得以一般徵收、協議價購、有償或無償撥用、跨區整體開發或其他方式取得(如：容移、獎投、促參等)。



## 二、公共設施用地涉及埤塘之檢討原則

埤塘是桃園重要的水資源，早年因農漁牧興盛，物產富饒，造就了桃園「千塘之鄉」之美名，隨著農業發展逐漸沒落及因應都市人口成長需求，早期都市計畫規劃即將「埤塘」劃設為學校及公園等公共設施用地。

桃園境內之埤塘、水圳等灌溉系統，其產權大多屬(改制前)臺灣省桃園農田水利會及臺灣省石門農田水利會等所有，為配合農田水利會改制為農田水利署，並考量私有土地所有人權益及維護埤塘景觀生態，以達水利、滯洪、灌溉、景觀、文化、休閒遊憩、生態保育及防災等功能，研擬本案公共設施用地涉及埤塘之檢討原則如下。

### (一)學校用地涉及埤塘檢討原則

#### 1. 屬灌溉保留池

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

#### 2. 非屬灌溉保留池

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

### (二)公園用地涉及埤塘檢討原則

#### 1. 屬灌溉保留池

予以維持公園用地，以維持灌溉使用功能。

#### 2. 非屬灌溉保留池

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

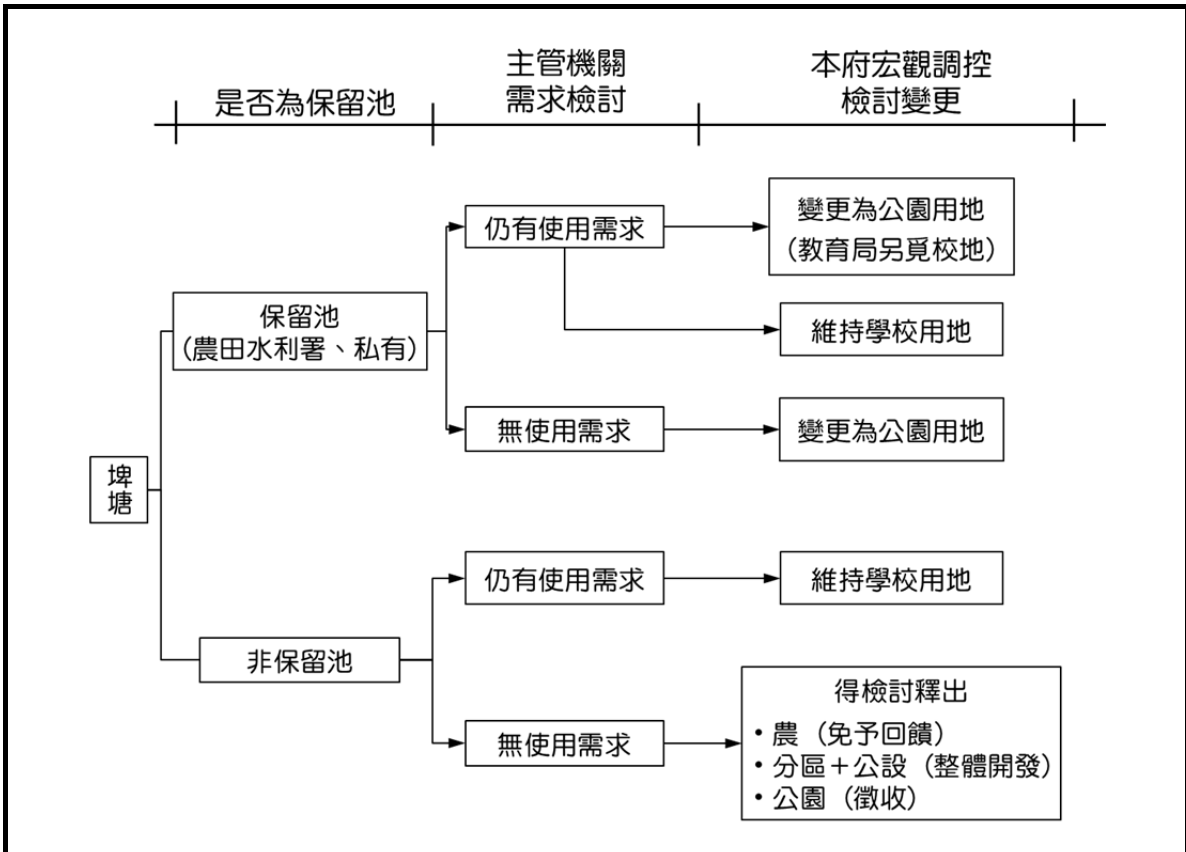


圖 3-7 學校用地涉及埤塘檢討原則示意圖

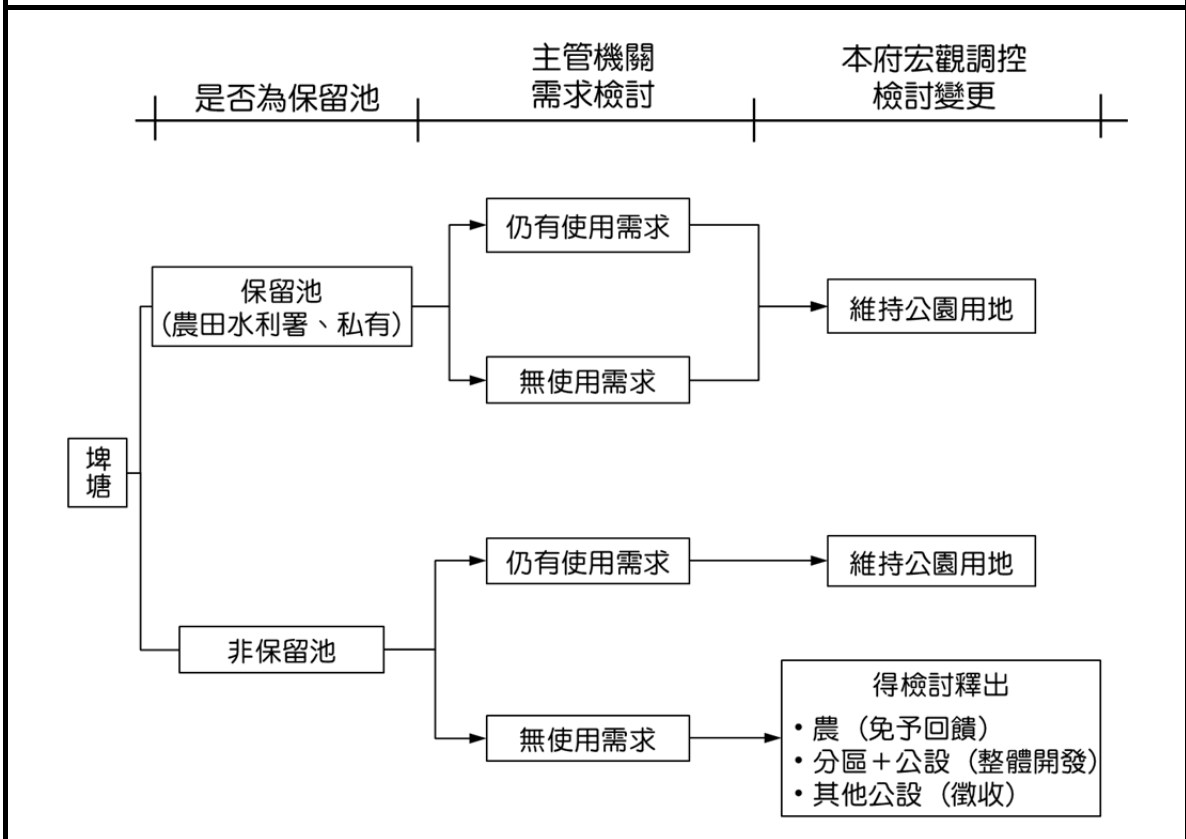


圖 3-8 公園用地涉及埤塘檢討原則示意圖

### 三、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坵塊難以辦理重劃整體開發，

以不超過 45% 為原則(屬特殊情形者依該轄區實際比例為準)，計算其剩餘應負擔比例調降容積；若土地所有權人其土地面積達一定規模以上且同意以土地市價總額乘以其應負擔比例折算代金繳納，則維持原容積。

(三)採回饋捐贈公共設施用地(或繳交代金)方式辦理

屬道路系統調整為毗鄰分區、土地畸零或袋地無法建築等難以納入整體開發，辦理方式如下：

1. 依重劃負擔比例(45%)，由土地所有權人無償捐贈變更後之公共設施用地予桃園市政府，否則維持原計畫。
2. 由土地所有權人無償捐贈變更後之公共設施用地及回饋一定比例之代金捐贈予桃園市政府，合計回饋比例依重劃負擔比例不得少於 45%，否則維持原計畫。
3. 依重劃負擔比例(45%)，全數土地所有權人同意以土地市價總額 45% 折算代金繳納，否則維持原計畫。

(四)其他特殊情形

如有其他特殊情形者，依各級都市計畫委員會之決議辦理。

## 第四章 計畫區公共設施用地檢討規劃構想

### 壹、計畫區公共設施用地開闢及取得情形

本計畫區面積 1,381.31 公頃，劃設公共設施用地面積合計為 304.70 公頃(含細部計畫)，現已開闢 213.87 公頃，整體使用率為 70.19%。未取得及未完全取得之公共設施用地面積為 64.10 公頃，未取得比例為 21.04%。

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)	
機關用地	機一	2.21	2.21	100.00	2.21	0.00	0.00	0.00	桃園監獄
	機二	0.33	0.17	50.75	0.17	0.00	0.00	0.16	臺灣菸酒公司配銷處
	機三	0.94	0.73	77.43	0.73	0.08	0.00	0.13	里集會所、中路圖書館、中華電信中平機房
	機四	0.26	0.26	100.00	0.26	0.00	0.00	0.00	龍安派出所、警用汽車二級保養場
	機五	0.30	0.29	96.67	0.29	0.00	0.00	0.01	中路消防分隊、中華電信龍安機房
	機八	0.67	0.67	100.00	0.67	0.00	0.00	0.00	桃園地方法院、桃園地方法院檢察署
	機九	0.60	0.60	100.00	0.60	0.00	0.00	0.00	高明派出所、茄苳消防分隊、社區活動中心
	機十	0.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.05	供設立里辦公室使用，現況為農田
	機十一	0.38	0.38	100.00	0.38	0.00	0.00	0.00	地政事務所、戶政事務所、桃園區衛生所
	合計	5.74	5.31	92.51	5.31	0.08	0.00	0.35	
變電所用地	變	0.31	0.31	100.00	0.00	0.31	0.00	0.00	臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫(第一階段)案變更劃設
電路鐵塔用地	塔一	0.02	0.00	0.00	0.00	0.02	0.00	0.00	系統地下化，已廢塔
	塔二	0.12	0.00	0.00	0.00	0.12	0.00	0.00	系統地下化，已廢塔
	合計	0.14	0.00	0.00	0.00	0.14	0.00	0.00	
自來水事業用地	自	7.99	7.99	100.00	7.99	0.00	0.00	0.00	台灣自來水公司大湳淨水場
學校用地	文小二	1.88	0.00	0.00	0.00	0.04	0.00	1.84	駕訓班、鐵皮屋、商店、空地
	文小三	2.06	2.06	100.00	2.06	0.00	0.00	0.00	中山國小
	文小四	2.30	0.00	0.00	0.00	0.05	0.00	2.25	駕訓班、幼稚園、鐵皮屋
	文小五	2.25	0.00	0.00	0.00	0.34	0.00	1.91	農田、鐵皮屋
	文小六	1.97	0.00	0.00	0.00	1.18	0.00	0.79	埤塘、鐵皮屋、荒地、私人停車場
	文小七	2.04	2.03	99.51	2.03	0.00	0.00	0.01	龍山國小
	文小八	2.59	0.00	0.00	0.00	1.85	0.00	0.74	鐵皮屋、埤塘
	文小九	2.29	2.20	95.99	2.20	0.00	0.00	0.09	文山國小
	文小十	2.09	1.56	76.74	1.56	0.09	0.00	0.44	茄苳國小
	文小十一	2.73	2.73	100.00	2.73	0.00	0.00	0.00	龍安國小
	文小十二	2.04	0.00	0.00	0.00	2.04	0.00	0.00	空地，中路地區整體開發計畫，細計編號文小二，區段徵收
	小計	24.24	10.58	43.65	10.58	5.59	0.00	8.07	

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)	
學校用地	文中一	3.79	3.78	99.74	3.78	0.00	0.00	0.01	中興國中
	文中二	4.97	0.00	0.00	0.00	4.94	0.00	0.03	埤塘
	文中三	2.97	0.00	0.00	0.00	2.87	0.00	0.10	埤塘、荒地
	文中四	3.93	3.92	99.75	3.92	0.00	0.00	0.01	永豐中學
	文中五	2.37	0.00	0.00	0.00	2.37	0.00	0.00	空地，中路地區整體開發計畫，細計編號文中二，區段徵收
	小計	18.03	7.70	42.71	7.70	10.18	0.00	0.15	
	高中(職)一	4.76	4.73	99.49	4.72	0.01	0.01	0.02	武陵高中
	高中(職)二	3.60	0.00	0.00	0.00	1.84	0.00	1.76	埤塘、荒地
	高中(職)三	2.95	2.94	99.66	2.83	0.00	0.11	0.01	私立新興高中
	小計	11.31	7.67	67.82	7.55	1.85	0.12	1.79	
文大	9.11	9.10	99.90	9.10	0.0004	0.00	0.01	元智大學	
文教用地	※文教	2.11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.11	現況為貨櫃場，計畫區西側倉儲區、周遭南北側農業區、綠地及部分鐵路用地為住宅區、道路用地)細部計畫，市地重劃
體育場用地	體	5.78	0.00	0.00	0.00	0.20	0.00	5.58	農田
市場用地	市一	0.38	0.00	0.00	0.00	0.01	0.00	0.37	荒地
	市二	0.47	0.00	0.00	0.00	0.47	0.00	0.00	空地、籃球場
	市三	0.45	0.00	0.00	0.00	0.45	0.00	0.00	空地、籃球場
	市四	0.29	0.00	0.00	0.00	0.0031	0.00	0.2869	空地、菜園、私人停車場
	市七	0.34	0.00	0.00	0.00	0.12	0.00	0.22	荒地
	市八	0.29	0.00	0.00	0.00	0.0011	0.00	0.2889	空地、菜園
	市九	0.40	0.00	0.00	0.00	0.01	0.00	0.39	農田、荒地
	市十	0.39	0.39	100.00	0.00	0.00	0.39	0.00	集合住宅大樓
	合計	3.01	0.39	12.96	0.00	1.06	0.39	1.56	
停車場用地	停一	0.19	0.00	0.00	0.00	0.03	0.00	0.16	農田
	停二	0.13	0.07	53.20	0.07	0.00	0.00	0.06	部分未開闢：鐵皮屋、商家
	停三	0.17	0.17	100.00	0.17	0.00	0.00	0.00	
	停四	0.21	0.00	0.00	0.00	0.01	0.00	0.20	鐵皮屋
	停五	0.12	0.05	39.73	0.05	0.0031	0.00	0.0669	部分未開闢：空地、菜園
	停六	0.19	0.07	35.24	0.07	0.00	0.00	0.12	部分未開闢：空地
	停八	0.19	0.00	0.00	0.00	0.0021	0.00	0.1879	鐵皮屋
	停九	0.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.17	農田、荒地
	停十	0.04	0.00	0.00	0.00	0.0029	0.00	0.0371	鐵皮屋
	停十一	0.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.04	私人停車場、空地、鐵皮屋
	※停二	0.01	0.00	0.00	0.00	0.01	0.00	0.00	空地，中路地區整體開發計畫細部計畫，區段徵收
	※停四	0.63	0.00	0.00	0.00	0.63	0.00	0.00	空地，中路地區整體開發計畫細部計畫，區段徵收
	※停五	0.64	0.00	0.00	0.00	0.64	0.00	0.00	空地，中路地區整體開發計畫細部計畫，區段徵收
	停	0.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.23	個案變更，應無償捐贈
合計	2.96	0.36	12.16	0.36	1.33	0.00	1.27		
廣場用地	廣一	0.02	0.02	100.00	0.02	0.00	0.00	0.00	
	廣二	0.02	0.02	100.00	0.02	0.00	0.00	0.00	
	合計	0.04	0.04	100.00	0.04	0.00	0.00	0.00	

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)	
廣場用地(兼供鐵路使用)	廣(鐵)	0.51	0.00	0.00	0.00	0.01	0.00	0.50	臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫(第一階段)案變更劃設
鐵路用地	鐵	2.60	2.55	98.08	2.55	0.00	0.00	0.05	
鐵路用地(兼供高速公路及園道使用)	鐵(高)(園)	0.07	0.07	100.00	0.07	0.00	0.00	0.00	
鐵路用地(兼供園道使用)	鐵(園)	7.23	7.23	100.00	7.23	0.00	0.00	0.00	
鐵路用地(兼供道路使用)	鐵(道)	0.17	0.09	52.94	0.09	0.08	0.00	0.00	
滯洪池用地兼公園使用	滯(公)	2.10	0.00	0.00	0.00	2.10	0.00	0.00	107.12.25.個變劃設
圳渠溝渠用地	—	6.08	6.08	100.00	5.23	0.00	0.85	0.00	茄苳溪及灌溉渠道(含細部計畫)
公園用地	公一	1.83	0.00	0.00	0.00	1.83	0.00	0.00	荒地
	公二	1.95	0.00	0.00	0.00	0.62	0.00	1.33	荒地、菜園、停車場
	公三	1.46	1.46	100.00	1.46	0.00	0.00	0.00	市立游泳池
	公四	1.15	0.00	0.00	0.00	0.14	0.00	1.01	私人停車場、洗車場、住宅
	公五	0.96	0.96	100.00	0.96	0.00	0.00	0.00	龍岡公園、市立桃園幼兒園龍岡分班
	公六	0.80	0.00	0.00	0.00	0.02	0.00	0.78	農田
	公七	3.22	0.00	0.00	0.00	3.20	0.00	0.02	埤塘
	公八	1.18	0.00	0.00	0.00	0.03	0.00	1.15	駕訓班
	公十	1.56	0.00	0.00	0.00	1.31	0.00	0.25	埤塘
	公十一	2.11	0.00	0.00	0.00	0.22	0.00	1.89	駕訓班
	公十二	0.01	0.00	0.00	0.00	0.01	0.00	0.00	荒地
	公一	4.60	4.60	100.00	4.60	0.00	0.00	0.00	風禾公園，中路地區整體開發計畫，細計編號公一
	公二	2.16	2.16	100.00	2.16	0.00	0.00	0.00	中路地區整體開發計畫，細計編號公二
	※公三	0.80	0.80	100.00	0.80	0.00	0.00	0.00	中路地區整體開發計畫細部計畫
	公	0.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.28	個案變更，應無償捐贈
合計	24.07	9.98	41.66	9.98	7.38	0.00	6.71		
兒童遊樂場用地	兒一	0.20	0.00	0.00	0.00	0.0044	0.00	0.1956	鐵皮屋、農田
	兒二	0.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.20	幼兒園
	兒三	0.20	0.00	0.00	0.00	0.0014	0.00	0.1986	工廠
	兒五	0.21	0.2099	99.95	0.2099	0.00	0.00	0.0001	國強公園
	兒六	0.18	0.00	0.00	0.00	0.01	0.00	0.17	建物
	兒七	0.20	0.00	0.00	0.00	0.04	0.00	0.16	鐵皮屋
	兒八	0.21	0.00	0.00	0.00	0.01	0.00	0.20	空地
	兒九	0.20	0.00	0.00	0.00	0.0022	0.00	0.1978	荒地、菜園、鐵皮屋、商家
	兒十	0.21	0.21	100.00	0.21	0.00	0.00	0.00	中山公園、中路幼兒園

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)		
兒童遊樂場地	兒十一	0.21	0.00	0.00	0.00	0.01	0.00	0.20	美語學校	
	兒十二	0.20	0.20	100.00	0.20	0.00	0.00	0.00	忠孝兒童遊樂場	
	兒十三	0.23	0.23	100.00	0.23	0.00	0.00	0.00	仁愛兒童遊樂場	
	兒十四	0.21	0.21	100.00	0.21	0.00	0.00	0.00	國信公園	
	兒十五	0.25	0.25	100.00	0.25	0.00	0.00	0.00	中信公園、部分為道路使用	
	兒十六	0.20	0.20	100.00	0.19975	0.00	0.00025	0.00	福信公園	
	兒十七	0.22	0.00	0.00	0.00	0.19	0.00	0.03	荒地	
	兒十八	0.21	0.00	0.00	0.00	0.02	0.00	0.19	私人停車、空地、荒地、磚造平房	
	兒十九	0.21	0.00	0.00	0.00	0.01	0.00	0.20	空地、荒地、鐵皮屋	
	兒二十	0.22	0.09	40.56	0.09	0.00	0.00	0.13	部分未開闢：鐵皮屋	
	兒二十一	0.19	0.19	100.00	0.19	0.00	0.00	0.00	龍鳳公園	
	兒二十二	0.20	0.20	100.00	0.20	0.00	0.00	0.00	國豐公園	
	兒二十三	0.19	0.08	41.20	0.08	0.00	0.00	0.11	龍安公園，部分未開闢：商家	
	兒二十四	0.21	0.00	0.00	0.00	0.08	0.00	0.13		
	兒二十五	0.22	0.00	0.00	0.00	0.08	0.00	0.14	荒地	
	兒二十六	0.07	0.00	0.00	0.00	0.05	0.00	0.02	荒地	
	兒二十七	0.31	0.00	0.00	0.00	0.01	0.00	0.30	鐵皮屋、停車場	
	兒二十八	0.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.29	空地	
	兒二十九	0.23	0.00	0.00	0.00	0.10	0.00	0.13	荒地、菜園	
	兒三十	0.22	0.22	100.00	0.22	0.00	0.00	0.00	龍祥公園、龍祥幼兒園	
	兒三十一	0.29	0.00	0.00	0.00	0.27	0.00	0.02	埤塘	
	兒三十二	0.22	0.03	12.80	0.03	0.19	0.00	0.00	高城公園，部分未開闢：荒地	
	兒三十三	0.24	0.24	100.00	0.24	0.00	0.00	0.00	霖園兒童公園	
	兒三十四	0.41	0.00	0.00	0.00	0.0009	0.00	0.4091	原機六變更，停車場、空地	
	兒三十五	0.32	0.00	0.00	0.00	0.32	0.00	0.00	現況為農田，原機七變更	
	※兒四	0.03	0.03	100.00	0.03	0.00	0.00	0.00	中路地區整體開發計畫細部計畫	
	※兒五	0.15	0.15	100.00	0.15	0.00	0.00	0.00	中路地區整體開發計畫細部計畫	
	※兒六	0.22	0.22	100.00	0.22	0.00	0.00	0.00	中路地區整體開發計畫細部計畫	
	合計	7.98	2.96	37.09	2.96	1.40	0.00	3.62		
	綠地用地	綠	1.68	0.07	4.17	0.07	0.36	0.00	1.25	
		※綠	0.80	0.80	100.00	0.80	0.00	0.00	0.00	中路地區整體開發計畫細部計畫
		※綠三	0.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.50	
		※綠四	0.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.09	現況為貨櫃場地，計畫區西側倉儲區、周遭南北側農業區、綠地及部分鐵路用地為住宅區、道路用地細部計畫，市地重劃
		※綠五	0.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.02	
		※綠六	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.01	
※綠七		0.11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.11		
※綠		0.0023	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0023	個案變更，應無償捐贈	
合計	3.21	0.87	27.08	0.87	0.36	0.00	1.98			
醫院用地	醫	6.93	6.69	96.59	6.69	0.09	0.00	0.15	衛生福利部桃園醫院	
高速公路用地	高	38.18	37.86	99.16	37.86	0.00	0.00	0.32	國道2號	
園道用地	園道	12.89	5.68	44.07	5.68	0.00	0.00	7.21		
道路用地	道	101.91	84.67	83.08	75.89	4.71	8.78	12.53	含人行步道，併計細計劃設面積	
總計		304.70	218.87	70.19	203.73	36.87	10.14	53.96		

註：「※」表示為細部計畫劃設之公共設施用地。開闢及取得情形調查時間為110年8月。



### 縱貫公路桃園內壢間都市計畫

- 計畫面積：1,381.31公頃
- 公共設施用地面積：304.70公頃
- 尚未開闢公設面積：90.83公頃
- 尚未取得公設面積：64.10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

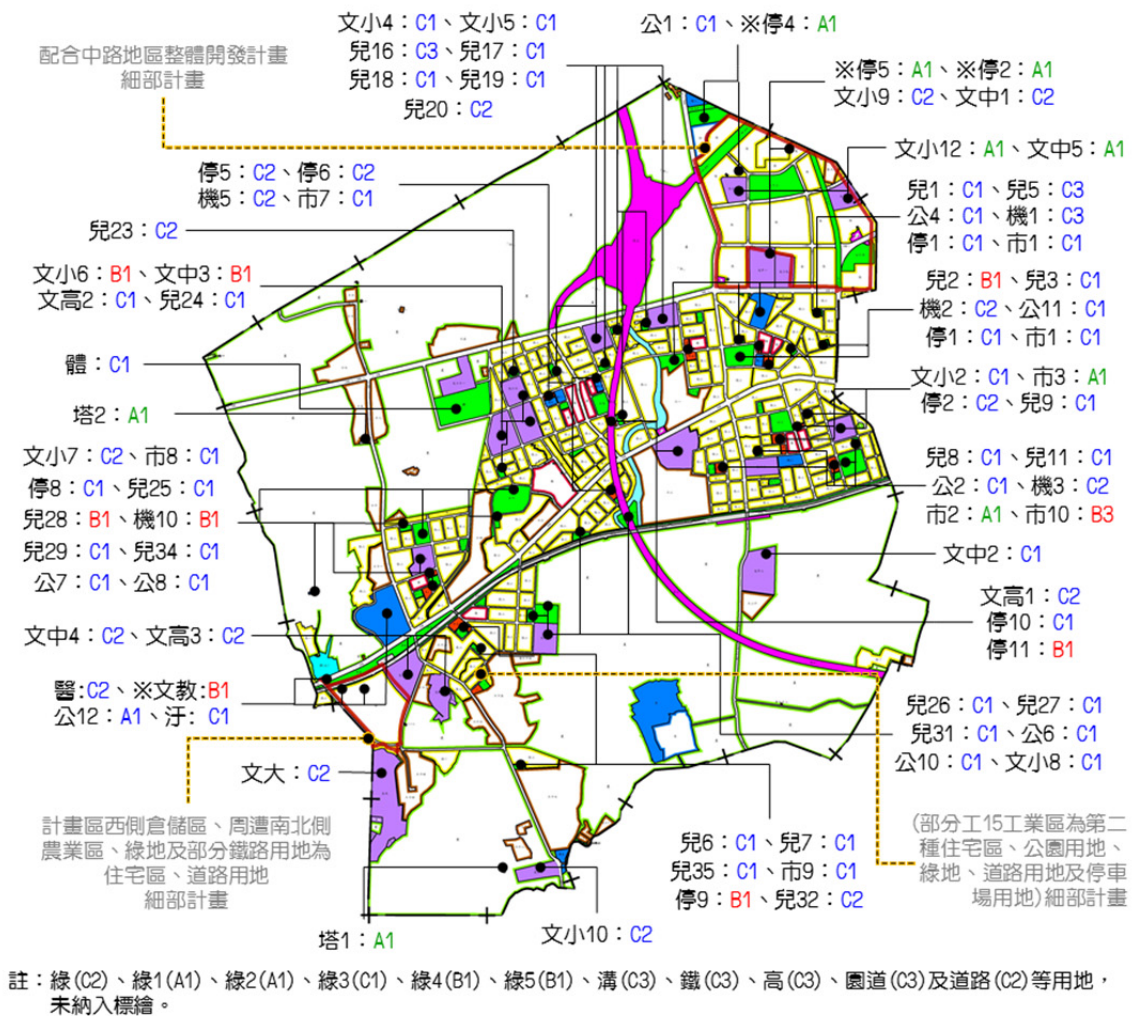


圖 4-1 計畫區公共設施開闢取得情形示意圖



## 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「桃園都會生活圈」之公共設施需求檢討如下。

### 一、學校用地

#### (一) 國小用地

本案以各行政區學齡人口比例推估125年國小學生數，並依教育部頒「國民小學及國民中學設施設備基準」推估所需之國小用地面積。經檢討「桃園市都市計畫」、「南崁地區都市計畫」、「大溪鎮(埔頂地區)都市計畫」、「八德(大湳地區)都市計畫」及「蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫」等人口密集地區之國小用地面積仍有不足；其餘都市計畫區之國小用地劃設面積，已超過需求面積。

表 4-2 桃園都會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「國民中小學設備 基準」計算面積(公頃)	
		需求面積	超過或 不足面積
桃園市都市計畫	24.42	29.67	-5.25
縱貫公路桃園內壢間 都市計畫	24.24	18.47	5.77
南崁地區都市計畫	34.18	45.86	-11.68
大溪鎮(埔頂地區) 都市計畫	5.75	6.68	-0.93
八德(八德地區) 都市計畫	4.80	2.92	1.88
八德(大湳地區) 都市計畫	10.12	11.52	-1.40
龜山都市計畫	11.08	10.19	0.89
蘆竹鄉(大竹地區) 都市計畫	5.06	5.92	-0.86
合計	119.65	131.22	-11.57

資料來源：本案整理。

註：劃設面積含細部計畫。

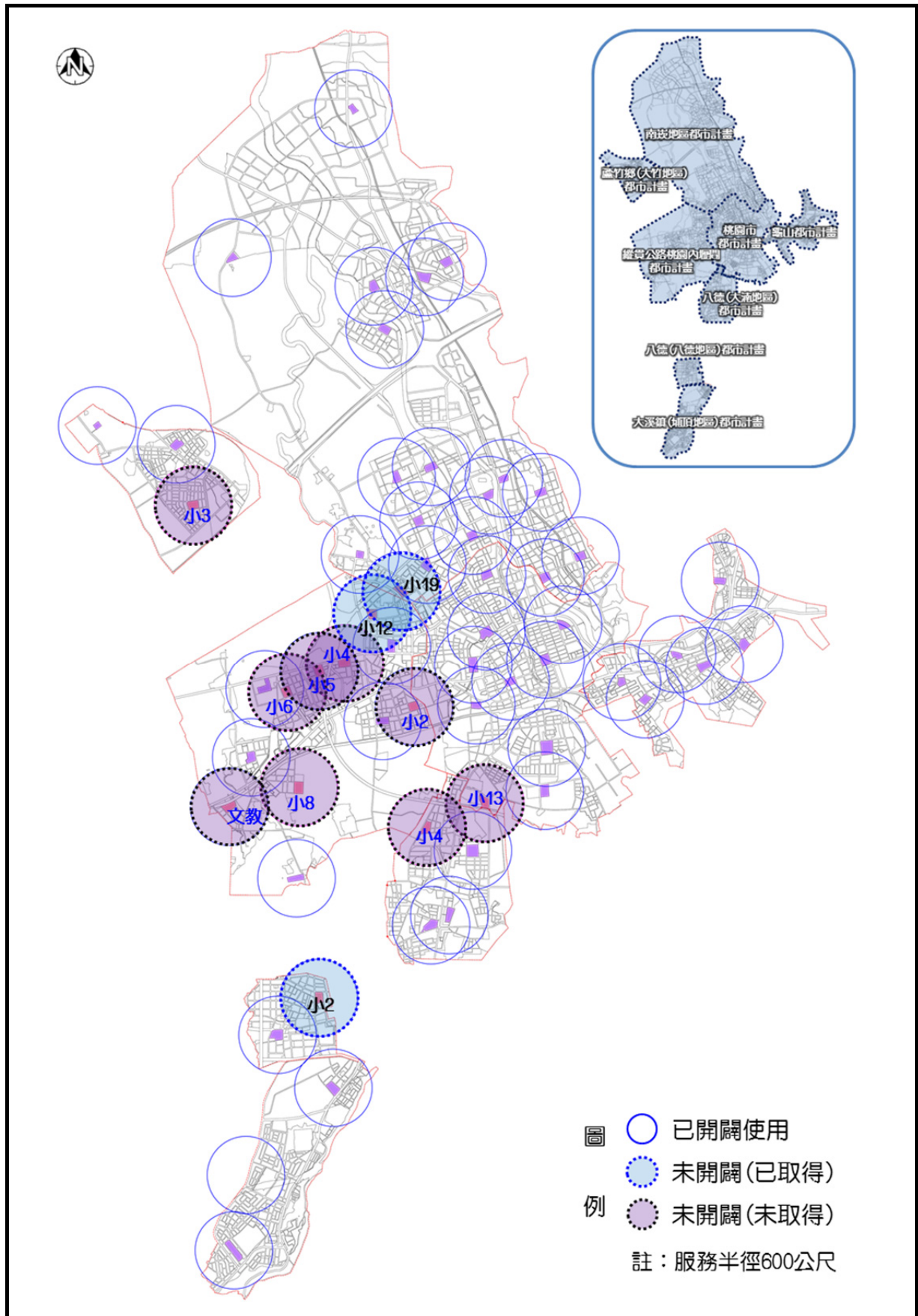


圖 4-2 桃園都會生活圈國小用地分布示意圖

## (二)國中用地

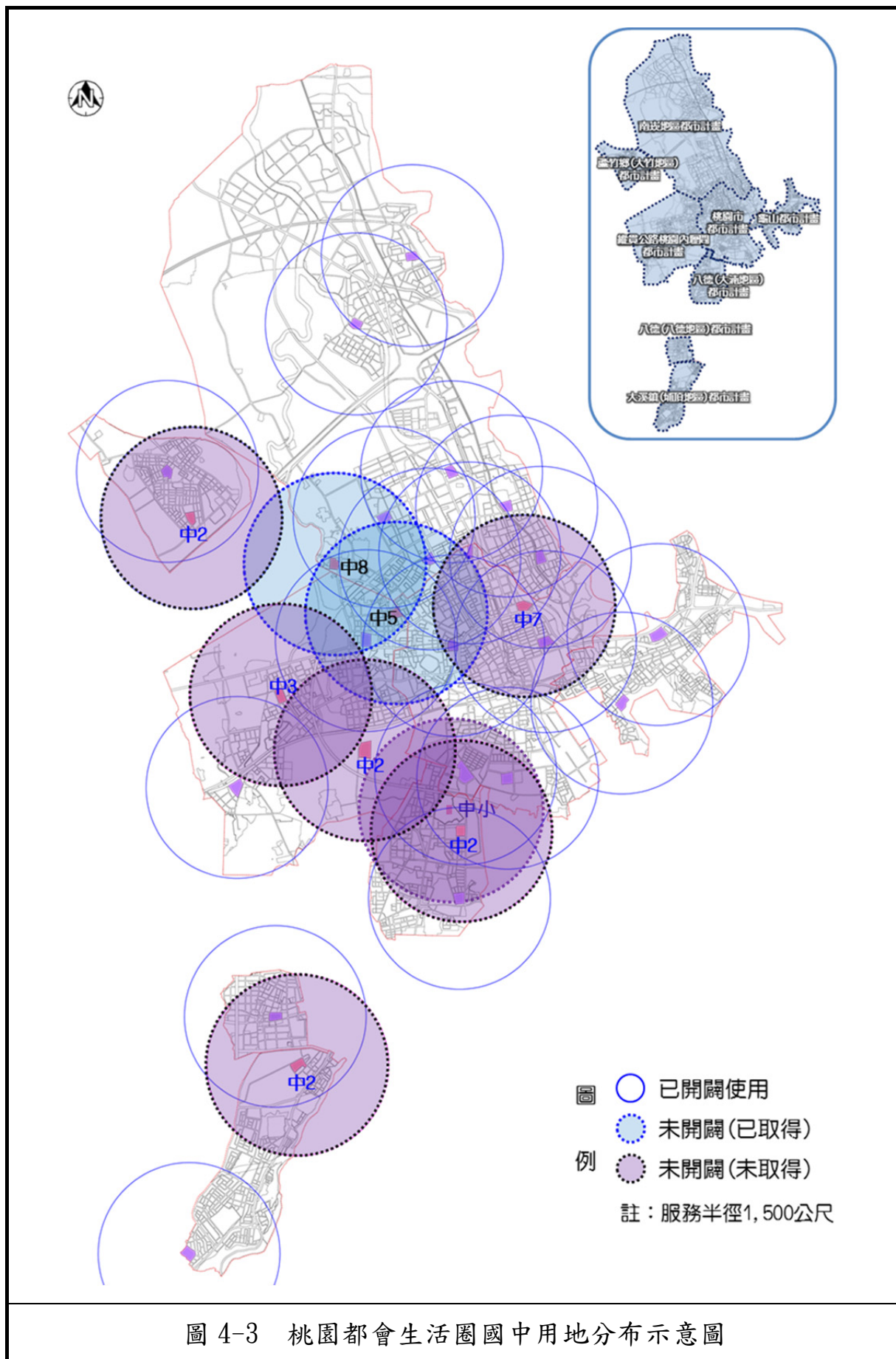
本案以各行政區學齡人口比例推估125年國中學生數，並依教育部頒「國民小學及國民中學設施設備基準」推估所需之國中用地面積。經檢討「桃園市都市計畫」、「南崁地區都市計畫」、「八德(八德地區)都市計畫」及「蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫」等人口密集地區之國中用地面積仍有不足；其餘都市計畫區之國中用地劃設面積，已超過需求面積。

表 4-3 桃園都會生活圈國中用地需求推估表

都市計畫區	劃設面積 (公頃)	依教育部「國民中小學設備 基準」計算面積(公頃)	
		需求面積	超過或 不足面積
桃園市都市計畫	22.37	25.12	-2.75
縱貫公路桃園內壢間 都市計畫	18.03	15.27	2.76
南崁地區都市計畫	22.48	37.06	-14.58
大溪鎮(埔頂地區) 都市計畫	6.81	4.51	2.30
八德(八德地區) 都市計畫	2.64	2.76	-0.12
八德(大湳地區) 都市計畫	7.60	7.19	0.41
龜山都市計畫	10.49	4.31	6.18
蘆竹鄉(大竹地區) 都市計畫	5.39	5.55	-0.16
合計	95.81	101.78	-5.97

資料來源：本案整理。

註：劃設面積含細部計畫。



## 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。經檢討除「八德(大湳地區)都市計畫」、「龜山都市計畫」之公園用地及「桃園市都市計畫」之兒童遊樂場用地面積仍有不足，其餘都市計畫區皆可滿足現行檢討標準。

## 三、停車場用地

經檢討各都市計畫區皆無法滿足檢討標準。

## 四、公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地

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

表4-4 桃園都會生活圈公共設施需求檢討彙整表

單位：公頃

項目	用地劃設標準 (面積：公頃)	桃園市都市計畫			縱貫公路桃園內壢間 都市計畫		
		檢核總量：199,600 人 (計畫區涵蓋 40 個里)			檢核總量：130,000 人 (計畫區涵蓋 24 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。	20.00	72.69	52.69	12.00	24.07	12.07
	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。	4.00	1.87	-2.13	2.40	7.98	5.58
停車場	不低於計畫區內車輛預估數 20%。	43.87	2.03	-41.84	28.57	2.96	-25.61
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%	112.26	86.43	-25.83	138.13	41.59	-96.54
	不低於都市發展用地總面積 10%	94.09		-7.66			66.48
平均每人享有公園、綠地、兒童遊樂場、體育場所及廣場面積		4.33 (m <sup>2</sup> /人)			3.20 (m <sup>2</sup> /人)		

註：劃設面積含細部計畫。

(續)表 4-4 桃園都會生活圈公共設施需求檢討彙整表

單位：公頃

項目	用地劃設標準 (面積：公頃)	南崁地區都市計畫			大溪鎮(埔頂地區)都市計畫		
		檢核總量：302,800 人 (計畫區涵蓋 49 個里)			檢核總量：42,000 人 (計畫區涵蓋 8 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。	24.50	27.25	2.75	4.00	9.56	5.56
	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。	4.90	7.08	2.18	0.80	3.86	3.06
停車場	不低於計畫區內車輛預估數 20%。	66.56	1.92	-64.64	9.23	0.99	-8.24
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%	328.29	89.70	-238.59	45.48	15.67	-29.81
	不低於都市發展用地總面積 10%	186.45		-96.75	36.36		-20.69
平均每人享有公園、綠地、兒童遊樂場、體育場所及廣場面積		2.96 (m <sup>2</sup> /人)			3.73 (m <sup>2</sup> /人)		

註：劃設面積含細部計畫。

(續)表4-4 桃園都會生活圈公共設施需求檢討彙整表

單位：公頃

項目	用地劃設標準 (面積：公頃)	八德(八德地區)都市計畫			八德(大湳地區)都市計畫		
		檢核總量：22,400人 (計畫區涵蓋4個里)			檢核總量：82,800人 (計畫區涵蓋22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。	2.00	7.38	5.38	11.00	7.87	-3.13
	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。	0.40	0.63	0.23	2.20	6.52	4.32
停車場	不低於計畫區內車輛預估數20%。	4.92	1.38	-3.54	18.20	3.02	-15.18
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%	16.48	10.00	-6.48	40.56	17.77	-22.79
	不低於都市發展用地總面積10%	16.48		-6.48	34.86		-17.09
平均每人享有公園、綠地、兒童遊樂場、體育場所及廣場面積		4.46 (m <sup>2</sup> /人)			2.15 (m <sup>2</sup> /人)		

註：劃設面積含細部計畫。

(續)表 4-4 桃園都會生活圈公共設施需求檢討彙整表

單位：公頃

項目	用地劃設標準 (面積：公頃)	龜山都市計畫			蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫		
		檢核總量：64,500 人 (計畫區涵蓋 12 個里)			檢核總量：31,600 人 (計畫區涵蓋 5 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。	6.00	3.34	-2.66	2.50	5.33	2.83
	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。	1.20	6.84	5.64	0.50	2.12	1.62
停車場	不低於計畫區內車輛預估數 20%。	14.18	1.53	-12.65	6.95	0.77	-6.18
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%	45.85	18.51	-27.34	39.91	9.35	-30.56
	不低於都市發展用地總面積 10%	36.70		-18.19	21.13		-11.78
平均每人享有公園、綠地、兒童遊樂場、體育場所及廣場面積		2.87 (m <sup>2</sup> /人)			2.96 (m <sup>2</sup> /人)		

註：劃設面積含細部計畫。



## 參、公共設施用地檢討規劃構想

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

表 4-5 公共設施用地整體檢討處理樣態彙整表

公共設施檢討處理樣態		備註	
多元開發方案	樣態 1	維持原計畫，依整體開發規定辦理。	都市計畫已指定採市地重劃、區段徵收或其他方式取得用地。
	樣態 2	維持原計畫，依獎勵投資興建計畫內容辦理。	申請多目標興建店鋪住宅、住宅或商場大樓或客運轉運站等使用。
	樣態 3	維持原計畫，依附帶條件規定辦理。	自行申請變更案指定採捐贈回饋方式，興闢提供公共設施用地。
	樣態 4	維持原計畫，依定期通檢計畫內容辦理。	已納入定期通檢案檢討辦理。
	樣態 5	維持原計畫，依專案變更計畫內容辦理。	已納入專案檢討變更，以市地重劃、區段徵收或其他方式取得用地。
	樣態 6	維持原計畫或調整為公園用地，依水利會灌溉保留池檢討原則辦理。	因應農田水利會改制為公務機關之資產管理，檢討興闢公共設施。
跨區整體開發	樣態 7	變更為可建築土地，納入整體開發。	
	樣態 8	維持公共設施用地，納入整體開發併同開闢取得。	
變調降容積	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、機關用地

劃設 9 處，其中 5 處已取得開闢，故予以維持原計畫，其餘 4 處尚未完全取得，本次檢討情形如下：

### (一)機二用地

劃設面積 0.33 公頃，部分開闢供臺灣菸酒公司配銷處使用，其餘未取得土地已無使用需求，本次檢討變更為第二種住宅區。(樣態 7)

### (二)機三用地

劃設面積 0.94 公頃，部分開闢供里集會所、中路圖書館及中華電信中平機房使用，其餘未取得土地尚有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態 13)

### (三)機五用地

劃設面積 0.30 公頃，部分開闢供中路消防分隊及中華電信龍安機房使用，其餘未取得土地已無使用需求，本次檢討變更為綠地用地。(樣態 13)

### (四)機十用地

劃設面積 0.05 公頃，係供設立桃園區里辦公室使用，惟已無使用需求，本次檢討變更為農業區。(樣態 11)

## 二、變電所用地

劃設 1 處，面積 0.31 公頃，為臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫(第一階段)案變更劃設供台鐵使用，本次檢討維持原計畫。

## 三、電路鐵塔用地

劃設 2 處，面積計 0.14 公頃，皆已取得惟已無使用需求，本次檢討變更回復為原使用分區。

## 四、自來水事業用地

劃設面積 7.99 公頃，已開闢供台灣自來水公司大湳淨水場使用，本次檢討維持原計畫。

## 五、學校用地(文小用地)

劃設文小用地 11 處，其中 3 處已完全取得，故予以維持原計畫，其餘 8 處尚未完全取得，本次檢討情形如下：

(一)文小二用地

劃設面積 1.88 公頃，教育局評估仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態 13)

(二)文小四用地

劃設面積 2.30 公頃，教育局評估已無使用需求，變更為第二種住宅區、社教專用區、道路用地。(樣態 7、8)

(三)文小五用地

劃設面積 2.25 公頃，教育局評估仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態 13)

(四)文小六用地

劃設面積 1.97 公頃，教育局評估已無使用需求，本次檢討變更為第二種住宅區、公園用地、道路用地。(樣態 7、8)

(五)文小七用地

劃設面積 2.04 公頃，教育局評估仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態 13)

(六)文小八用地

劃設面積 2.59 公頃，教育局評估已無使用需求，本次檢討變更為第二種住宅區、住宅區(特)、農業區、公園用地。(樣態 7、9、11)

(七)文小九用地

劃設面積 2.29 公頃，教育局評估仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態 13)

(八)文小十用地

劃設面積 2.09 公頃，教育局評估仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態 13)

## 六、學校用地(文中用地)

劃設文中用地 5 處，1 處已取得且仍有使用需求，予以維持原計畫(文中五)。其餘 4 處尚未完全取得，本次檢討情形如下：

(一)文中一用地

劃設面積3.82公頃，教育局評估仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態13)

(二)文中二用地

劃設面積4.97公頃，本用地涉刻正辦理中之鐵路地下化都市計畫變更案範疇，為配合整體規劃需求，爰納入該案一併處理。(樣態5)

(三)文中三用地

劃設面積2.97公頃，教育局評估已無使用需求，多屬已取得之保留池範圍，僅部分陸域範圍未取得，本次檢討以完整範圍變更為公園用地。(樣態13)

(四)文中四用地

劃設面積3.93公頃，教育局評估仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態13)

**七、學校用地(高中職用地)**

劃設3處，皆尚未完全取得，本次檢討情形如下：

(一)高中(職)一用地

劃設面積4.76公頃，教育局評估仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態13)

(二)高中(職)二

劃設面積3.60公頃，經教育局評估學校實際使用需求檢討變更為文中小用地，另配合保留池檢討變更為公園用地及道路用地。(樣態13)

(三)高中(職)三用地

劃設面積2.95公頃，屬新興高中使用部分檢討變更為文教區(樣態12)，無使用需求部分變更為住宅區(特)(樣態9)。

**八、學校用地(文大用地)**

劃設1處，面積9.11公頃，屬元智大學使用部分檢討變更為文教區，無使用需求部分變更為農業區(樣態11)

**九、文教用地(細計)**

劃設1處，面積2.11公頃，都市計畫書附帶條件規定以市地重劃方式取得，本次檢討維持原計畫。(樣態1)

## 十、體育場用地

劃設1處，面積5.78公頃，尚未開闢，為實質提升居民生活環境品質，本次檢討變更為第二種住宅區、公園用地及道路用地。(樣態7、8)

## 十一、市場用地

劃設市場用地8處，2處已取得，惟經濟發展局評估已無使用需求，其中市二予以變更為第二種住宅區；市三現況為運動設施使用，予以變更體育場用地。其餘6處尚未完全取得，本次檢討情形如下：

### (一)市一用地

劃設面積0.38公頃，經濟發展局評估已無使用需求，予以變更為第二種住宅區。(樣態7)

### (二)市四用地

劃設面積0.29公頃，經濟發展局評估已無使用需求，予以變更為第二種住宅區。(樣態7)

### (三)市七用地

劃設面積0.34公頃，經濟發展局評估已無使用需求，予以變更為第二種住宅區。(樣態7)

### (四)市八用地

劃設面積0.29公頃，經濟發展局評估已無使用需求，予以變更為第二種住宅區。(樣態7)

### (五)市九用地

劃設面積0.40公頃，經濟發展局評估已無使用需求，予以變更為第二種住宅區。(樣態7)

### (六)市十用地

劃設面積0.39公頃，已作多目標興建使用，予以維持原計畫。(樣態2)

## 十二、停車場用地(含細計)

劃設 14 處，其中 4 處已完全取得，故予以維持原計畫，其餘 10 處尚未完全取得，本次檢討情形如下：

(一)停一用地

劃設面積0.19公頃，交通局評估仍有使用需求，予以維持原計畫。(樣態8)

(二)停二用地

劃設面積0.13公頃，交通局評估仍有使用需求，予以維持原計畫。(樣態13)

(三)停四用地

劃設面積0.21公頃，交通局評估仍有使用需求，予以維持原計畫。(樣態8)

(四)停五用地

劃設面積0.12公頃，屬已辦竣之龍安市地重劃區，考量整體開發之可行性，檢討變更未取得部分為第二種住宅區。(樣態7)

(五)停六用地

劃設面積0.19公頃，交通局評估仍有使用需求，予以維持原計畫。(樣態13)

(六)停八用地

劃設面積0.19公頃，交通局評估仍有使用需求，予以維持原計畫。(樣態8)

(七)停九用地

劃設面積0.17公頃，交通局評估仍有使用需求，予以維持原計畫。(樣態8)

(八)停十用地

劃設面積0.04公頃，尚未開闢，土地畸零狹小不符停車場使用需求，爰檢討變更為綠地用地，並以整體開發方式併同取得。(樣態8)

(九)停十一用地

劃設面積0.04公頃，尚未開闢，土地畸零狹小不符停車場

使用需求，爰併同周邊兒十九、道路、人行步道用地檢討變更，並以整體開發方式併同取得。(樣態7、8)

#### (十)停十二用地

劃設面積0.23公頃，都市計畫書附帶條件規定應無償捐贈，本次檢討維持原計畫。(樣態3)

### 十三、廣場用地

劃設2處，面積計0.04公頃，皆已取得，故本次檢討維持原計畫。

### 十四、廣場用地(兼供鐵路使用)

劃設1處，面積計0.51公頃，為臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫(第一階段)案變更劃設，本次檢討維持原計畫。(樣態5)

### 十五、鐵路用地

面積計2.60公頃，為臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫(第一階段)案變更劃設，本次檢討維持原計畫。(樣態5)

### 十六、鐵路用地(兼供高速公路及園道使用)

面積計0.07公頃，為臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫(第一階段)案變更劃設，本次檢討維持原計畫。

### 十七、鐵路用地(兼供園道使用)

面積計7.23公頃，為臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫(第一階段)案變更劃設，本次檢討維持原計畫。

### 十八、鐵路用地(兼供道路使用)

面積計0.17公頃，為臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫(第一階段)案變更劃設，本次檢討維持原計畫。

### 十九、滯洪池用地兼公園使用

劃設1處，面積為2.10公頃，皆已取得，本次檢討維持原計畫。

### 二十、圳渠溝渠用地(含細計)

面積計6.08公頃，未取得土地仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態13)

### 廿一、公園用地(含細計)

劃設 15 處，7 處已完全取得，其中公三已開闢供市立游泳池使用，本府體育局刻正辦理「市立游泳池 ROT 前置作業」，規劃將室內游泳池拆除重建，並新增體適能中心等運動服務設施，為提供市民更優良之運動空間，予以配合變更為體育場用地外，其他 6 處維持原計畫。其餘 8 處尚未完全取得，本次檢討情形如下：

(一)公二用地

劃設面積 1.95 公頃，周邊無可替代其功能性之公共設施，予以維持原計畫，納入整體開發取得。(樣態 8)

(二)公四用地

劃設面積 1.15 公頃，周邊無可替代其功能性之公共設施，予以維持原計畫。(樣態 13)

(三)公六用地

劃設面積 0.80 公頃，業已納入「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案」辦理。(樣態 5)

(四)公七用地

劃設面積 3.22 公頃，現況為埤塘使用，需保留以維護埤塘景觀生態，予以維持原計畫。(樣態 13)

(五)公八用地

劃設面積 1.18 公頃，周邊無可替代其功能性之公共設施，予以維持原計畫。(樣態 13)

(六)公十用地

劃設面積 1.56 公頃，非屬埤塘現況使用範圍且毗鄰農業區之未取得土地，檢討變更為農業區，其餘維持原計畫。(樣態 11)

(七)公十一用地

劃設面積 2.11 公頃，為實質提升居民生活環境品質，維持部分公園用地及變更為第二種住宅區與道路用地，並以整體開發方式辦理。(樣態 7、8)

(八)公十五用地



劃設面積0.28公頃，都市計畫書附帶條件規定應無償捐贈，本次檢討維持原計畫。(樣態3)

## 廿二、兒童遊樂場用地(含細計)

劃設37處，其中14處已完全取得，兒二十、兒二十三部分已取得，故予以維持原計畫；兒三十一已取得部分變更為公園用地，其餘尚未完全取得部分，本次檢討情形如下：

(一)維持原計畫，納入整體開發取得

包括兒一、兒二、兒三、兒十七、兒十八、部分兒二十、兒二十六、兒二十八等。(樣態8)

(二)維持原計畫，後續以協議價購或徵收取得

包括兒五、兒七、兒九、兒十一、兒十六、兒二十四、兒二十五、兒二十七、兒二十九等。(樣態13)

(三)變更為住宅區(特)

現況已為民宅或建物密集地區，變更為住宅區(特)，包括兒六及部分兒三十一。(樣態9)

(四)變更為第二種住宅區

周邊有替代其功能性之公共設施，予以變更為第二種住宅區，並採整體開發併同取得其他公共設施用地，包括兒八、兒十九、部分兒二十、部分兒二十三、兒三十四等。(樣態7)

## 廿三、綠地用地(含細計)

劃設面積計3.21公頃，尚未取得面積計1.98公頃，部分為都市計畫書附帶條件規定以市地重劃方式或無償捐贈，其餘為維持隔離綠帶功能及形塑都市景觀風貌，本次檢討皆維持原計畫。(樣態1、3、13)

## 廿四、醫院用地

劃設1處，面積6.93公頃，多已開闢為部立桃園醫院，未取得土地零星散布且畸零狹小無法有效作其他整體使用，故予以維持原計畫。(樣態13)

## 廿五、高速公路用地

面積計38.18公頃，已開闢供國道2號高速公路使用，未取得

及未使用之土地已無使用需求且毗鄰農業區之土地，本次檢討變更為農業區。(樣態 11)

#### **廿六、園道用地**

面積計 12.89 公頃，未取得及未開闢部分係屬臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫(第一階段)案變更劃設，本次檢討維持原計畫。(樣態 5)

表 4-6 計畫區公共設施用地檢討構想表

公共設施用地	編號	面積 (公頃)	取得 情形	面積 (公頃)	本案檢討 變更建議	檢討處 理態樣	備註
機關用地	機一	2.21	已取得	2.21	維持原計畫	—	已開闢為桃園監獄使用。
	機二	0.33	已取得	0.17	維持原計畫	—	已開闢 0.17 公頃為臺灣菸酒公司配銷處使用。
			未取得	0.16	變更為第二種住宅區(變 10(1)案)	樣態 7	現況部分未開闢使用部分，變更為第二種住宅區。
	機三	0.94	已取得	0.81	維持原計畫	—	1. 已開闢 0.73 公頃為里集會所、中路圖書館及中華電信中平機房使用。 2. 未取得土地尚有使用需求。
			未取得	0.13		樣態 13	
	機四	0.26	已取得	0.26	維持原計畫	—	已開闢為龍安派出所及警用汽車二級保養場使用。
	機五	0.30	已取得	0.29	維持原計畫	—	1. 已開闢 0.28 公頃為中路消防分隊及中華電信龍安機房使用。 2. 未取得土地已無使用需求，考量其面積、區位、使用效益及維護地主權益等，變更為綠地。
			未取得	0.01	變更為綠地用地(變 15 案)	樣態 13	
	機八	0.67	已取得	0.67	維持原計畫	—	已開闢為桃園地方法院及桃園地方法院檢察署使用。
	機九	0.60	已取得	0.60	維持原計畫	—	已開闢為高明派出所、茄苳消防分隊及社區活動中心使用。
機十	0.05	未取得	0.05	變更為農業區(變 1 案)	樣態 11	1. 供設立桃園區里辦公室使用。 2. 尚未開闢，民政局評估已無使用需求，回復為原使用分區。	
機十一	0.38	已取得	0.38	維持原計畫	—	已開闢為地政事務所、戶政事務所及桃園區衛生所使用。	
變電所用地	變	0.31	已取得	0.31	維持原計畫	—	供台鐵之變電所使用。
電路鐵塔用地	塔一	0.02	已取得	0.02	變更為農業區(變 12 案)	—	配合輸電線路系統地下化，現況已廢塔未使用，回復為原使用分區。
	塔二	0.12	已取得	0.12	變更為乙種工業區(變 13 案)	—	配合輸電線路系統地下化，現況已廢塔未使用，回復為原使用分區。
自來水事業用地	自	7.99	已取得	7.99	維持原計畫	—	已開闢供台灣自來水公司大湳淨水場使用。
學校用地	文小二	1.88	已取得	0.04	維持原計畫	—	1. 尚未開闢。 2. 教育局評估仍有使用需求。
			未取得	1.84		樣態 13	
	文小三	2.06	已取得	2.06	維持原計畫	—	已開闢為中山國小使用。
	文小四	2.30	已取得	0.05	變更為第二種住宅區、社教專用區、道路用地(變 10(1)案)	—	1. 尚未開闢。 2. 教育局評估無使用需求。
			未取得	2.25		樣態 7、8	
	文小五	2.25	已取得	0.34	維持原計畫	—	1. 尚未開闢。 2. 教育局評估仍有使用需求。
			未取得	1.91		樣態 13	
文小六	1.97	已取得	1.18	變更為第二種住宅區、公園用地、道路用地(變 2 案、變 10(2)-1 案)	—	1. 尚未開闢，部分為埤塘使用。 2. 教育局評估無使用需求。	
		未取得	0.79		樣態 7、8		
文小七	2.04	已取得	2.03	維持原計畫	—	1. 已開闢 2.03 公頃為龍山國小使用。 2. 未取得土地畸零狹小無法有效合理使用。	
		未取得	0.01		樣態 13		

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
學校 用地	文小八	2.59	已取得	1.85	變更為第二種住宅區、住宅區(特)、農業區、公園用地(變3案、變10(2)-3案)	—	1. 尚未開闢，部分為埤塘使用。 2. 教育局評估無使用需求。
			未取得	0.74		樣態7、9、11	
	文小九	2.29	已取得	2.20	維持原計畫	—	1. 已開闢2.20公頃為文山國小使用。 2. 未取得土地教育局評估仍有使用需求。
			未取得	0.09		樣態13	
	文小十	2.09	已取得	1.65	維持原計畫	—	1. 已開闢1.56公頃為茄荖國小使用。 2. 未取得土地教育局評估仍有使用需求。
			未取得	0.44		樣態13	
	文小十一	2.73	已取得	2.73	維持原計畫	—	已開闢為龍安國小使用。
	文小十二	2.04	已取得	2.04	維持原計畫	—	1. 尚未開闢。 2. 教育局評估仍有使用需求。
	文中一	3.79	已取得	3.78	維持原計畫	—	1. 已開闢3.46公頃為中興國中使用。 2. 未取得土地畸零狹小無法有效合理使用。
			未取得	0.01		樣態13	
	文中二	4.97	已取得	4.94	維持原計畫	—	1. 尚未開闢，現況部分為埤塘使用。 2. 本用地案涉刻正辦理中之鐵路地下化都市計畫變更案範疇，為配合前開案件整體規劃需求，爰納入該案一併處理。
			未取得	0.03		樣態5	
	文中三	2.97	已取得	2.87	變更為公園用地(變2案)	—	1. 尚未開闢。 2. 該用地現況為埤塘使用，且屬桃園農田水利處之保留池，爰檢討變更為公園用地。
			未取得	0.10		樣態13	
	文中四	3.93	已取得	3.92	維持原計畫	—	1. 已開闢3.92公頃為永豐高中使用。 2. 未取得土地畸零狹小無法有效合理使用。
			未取得	0.01		樣態13	
文中五	2.37	已取得	2.37	維持原計畫	—	1. 尚未開闢。 2. 教育局評估仍有使用需求。	
高中(職)一	4.76	已取得	4.73	維持原計畫	—	1. 已開闢4.73公頃為國立武陵高中。 2. 未取得土地零星散布且畸零狹小無法有效合理使用。	
		未取得	0.03		樣態13		
高中(職)二	3.60	已取得	1.84	變更為文中小用地、公園用地、道路用地(變2案)	—	1. 尚未開闢。 2. 經教育局評估學校實際使用需求，為利本用地後續開發之效益，爰檢討變更為文中小用地。	
		未取得	1.76		樣態13		
高中(職)三	2.95	已取得	2.82	變更為文教區(變16案)	—	1. 已開闢2.94公頃為私立新興高中。 2. 未取得土地零星散布且畸零狹小難以有效利用，部分則為持分土地。	
		未取得	0.12		樣態12		
		未取得	0.0058	變更為住宅區(特)(變6案)	樣態9	1. 尚未開闢，現況已為民宅使用。 2. 新興高中表示已無使用需求。	
文大	9.11	已取得	9.10	變更為文教區(變14案)	—	1. 已開闢9.10公頃供元智大學使用。 2. 未取得土地畸零狹小無法有效合理使用。	
		未取得	0.01	變更為農業區(變14案)	樣態11		

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
文教用地	※文教	2.11	未取得	2.11	維持原計畫	樣態 1	1. 尚未開闢。 2. 都市計畫書附帶條件規定以市地重劃方式取得。
體育場 用地	體	5.78	已取得	0.20	變更為第二種住宅區、公園用地、道路用地 (變 10(2)-4 案)	—	尚未開闢，為實質提升居民生活環境品質，本次檢討變更為第二種住宅區、公園及道路用地，並以整體開發方式併同取得公園及道路用地。
			未取得	5.58		樣態 7、8	
市場用 地	市一	0.38	已取得	0.01	變更為第二種住宅區(變 10(1)案)	—	1. 尚未開闢。 2. 經發局評估已無使用需求。
			未取得	0.37		樣態 7	
	市二	0.47	已取得	0.47	變更為第二種住宅區(變 9 案)	—	1. 尚未開闢。 2. 經發局評估無興闢開發計畫。
	市三	0.45	已取得	0.45	變更為體育場用地 (變 4 案)	—	1. 尚未開闢，現況為運動設施使用。 2. 經發局評估已無使用需求，配合實際使用現況，檢討變更為體育場用地。
	市四	0.29	已取得	0.0031	變更為第二種住宅區(變 9 案)	—	1. 尚未開闢。 2. 經發局評估無興闢開發計畫。
			未取得	0.28		樣態 7	
	市七	0.34	已取得	0.12	變更為第二種住宅區(變 10(2)-2 案)	—	1. 尚未開闢。 2. 經發局評估無興闢開發計畫。
			未取得	0.22		樣態 7	
	市八	0.29	已取得	0.0011	變更為第二種住宅區(變 10(2)-3 案)	—	1. 尚未開闢。 2. 經發局評估無興闢開發計畫。
			未取得	0.29		樣態 7	
市九	0.40	已取得	0.01	變更為第二種住宅區(變 10(2)-3 案)	—	1. 尚未開闢。 2. 經發局評估無興闢開發計畫。	
		未取得	0.39		樣態 7		
市十	0.39	未取得	0.39	維持原計畫	樣態 2	已作多目標興建集合住宅大樓使用。	
停車場 用地	停一	0.19	已取得	0.03	維持原計畫納入整體開發範圍 (變 10(1)案)	—	1. 尚未開闢。 2. 交通局評估仍有使用需求。
			未取得	0.16		樣態 8	
	停二	0.13	已取得	0.07	維持原計畫	—	1. 已開闢 0.07 公頃為停車場使用。 2. 未取得土地交通局評估仍有使用需求。
			未取得	0.06		樣態 13	
	停三	0.17	已取得	0.17	維持原計畫	—	已開闢為停車場使用。
	停四	0.21	已取得	0.01	維持原計畫納入整體開發範圍 (變 10(1)案)	—	1. 尚未開闢。 2. 交通局評估仍有使用需求。
			未取得	0.20		樣態 8	
	停五	0.12	已取得	0.05	維持原計畫	—	1. 已開闢 0.05 公頃為停車場使用。 2. 本用地係屬已辦竣之龍安市地重劃區，考量整體開發之可行性，檢討變更未開闢用地為第二種住宅區。
			未取得	0.07		樣態 7	
	停六	0.19	已取得	0.07	維持原計畫	—	1. 已開闢 0.07 公頃為停車場使用。 2. 未取得土地交通局評估仍有使用需求。
未取得			0.12	樣態 13			
停八	0.19	已取得	0.0021	維持原計畫納入整體開發範圍 (變 10(2)-3 案)	—	1. 尚未開闢。 2. 交通局評估仍有使用需求。	
		未取得	0.19		樣態 8		
停九	0.17	未取得	0.17	維持原計畫納入整體開發範圍 (變 10(2)-3 案)	樣態 8	1. 尚未開闢。 2. 交通局評估仍有使用需求。	
停十	0.04	已取得	0.0029	變更為綠地用地 (變 10(2)-5 案)	—	尚未開闢，土地畸零狹小不符停車場使用需求，爰檢討變更為綠地，並以整體開發方式併同取得。	
		未取得	0.03		樣態 8		

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
停車場 用地	停十一	0.04	未取得	0.04	變更為第二種住宅 區、道路用地 (變 10(2)-5 案)	樣態 7、8	尚未開闢，土地畸零狹小不符停車場使用需求，爰併同周邊兒十九、道路、人行步道用地檢討變更，並以整體開發方式併同取得公共設施。
	※停二	0.01	已取得	0.01	維持原計畫	—	1. 尚未開闢。 2. 交通局評估仍有使用需求。
	※停四	0.63	已取得	0.63	維持原計畫	—	1. 尚未開闢。 2. 交通局評估仍有使用需求。
	※停五	0.64	已取得	0.64	維持原計畫	—	1. 尚未開闢。 2. 交通局評估仍有使用需求。
	停十二	0.23	未取得	0.23	維持原計畫	樣態 3	未開闢，都市計畫書規定應無償捐贈。
廣場 用地	廣一	0.02	已取得	0.02	維持原計畫	—	已開闢為廣場使用。
	廣二	0.02	已取得	0.02	維持原計畫	—	已開闢為廣場使用。
廣場用 地(兼 供鐵路 使用)	廣(鐵)	0.51	已取得	0.01	維持原計畫	—	納入臺鐵都會區捷運化桃園段地下化 建設計畫(第一階段)案辦理。
			未取得	0.50		樣態 5	
鐵路用 地	鐵	2.60	已取得	2.55	維持原計畫	—	已開闢西部縱貫鐵路使用，未取得部分 已納入納入臺鐵都會區捷運化桃園段 地下化建設計畫(第一階段)案辦理。
			未取得	0.05		樣態 5	
鐵路用 地(兼 供高速 公路及 園道使 用)	鐵(高) (園)	0.07	已取得	0.07	維持原計畫	—	臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設 計畫(第一階段)案變更劃設。
鐵路用 地(兼 供園道 使用)	鐵(園)	7.23	已取得	7.23	維持原計畫	—	臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設 計畫(第一階段)案變更劃設。
鐵路用 地(兼 供園道 使用)	鐵(道)	0.17	已取得	0.17	維持原計畫	—	臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設 計畫(第一階段)案變更劃設。
滯洪池 用地兼 公園使 用	滯(公)	2.10	已取得	2.10	維持原計畫	—	107.12.25. 個案變更劃設。
圳渠溝 渠用地	—	6.08	已取得	5.23	維持原計畫	—	1. 茄苳溪及灌溉渠道使用。 2. 未取得土地仍有使用需求。
			未取得	0.85		樣態 13	
公園 用地	公一	1.83	已取得	1.83	維持原計畫	—	尚未開闢。
	公二	1.95	已取得	0.62	維持原計畫納入整 體開發範圍 (變 9 案)	—	1. 尚未開闢。 2. 周邊無可替代其功能之公共設施。
			未取得	1.33		樣態 8	
公三	1.46	已取得	1.46	變更為體育場 用地 (變 5 案)	—	已開闢供市立游泳池使用，本府體育局 刻正辦理「市立游泳池 ROT 前置作 業」，規劃將室內游泳池拆除重建，並 新增體適能中心等運動服務設施，配合 變更為體育場用地，以符實際需要。	

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
公園 用地	公四	1.15	已取得	0.14	維持原計畫	—	1. 尚未開闢。 2. 周邊無可替代其功能之公共設施。
			未取得	1.01		樣態13	
	公五	0.96	已取得	0.96	維持原計畫	—	已開闢為龍岡公園及桃園幼兒園龍岡分班使用。
	公六	0.80	已取得	0.02	維持原計畫	—	納入「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案」辦理。
			未取得	0.78		樣態5	
	公七	3.22	已取得	3.20	維持原計畫	—	1. 尚未開闢。 2. 周邊無可替代其功能之公共設施。
			未取得	0.02		樣態13	
	公八	1.18	已取得	0.03	維持原計畫	—	1. 尚未開闢。 2. 周邊無可替代其功能之公共設施。
			未取得	1.15		樣態13	
	公十	1.56	已取得	1.31	維持原計畫	—	尚未開闢。現況為埤塘使用，保留以維護埤塘景觀生態。
			未取得	0.25		變更為農業區(變3案)	
	公十一	2.11	已取得	0.22	變更為第二種住宅區、公園用地、道路用地(變10(1)案)	—	1. 尚未開闢。 2. 為實質提升居民生活環境品質，維持部分公園用地，並以整體開發方式併同取得。
			未取得	1.89		樣態7、8	
公十二	0.01	已取得	0.01	維持原計畫	—	1. 尚未開闢。 2. 周邊無可替代其功能性之公共設施。	
公十三	4.60	已取得	4.60	維持原計畫	—	已開闢為風禾公園使用。	
公十四	2.16	已取得	2.16	維持原計畫	—	已開闢為公園使用。	
公十五	0.28	未取得	0.28	維持原計畫	樣態3	未開闢，都市計畫書規定應無償捐贈。	
※公三	0.80	已取得	0.80	維持原計畫	—	已開闢為公園使用。	
兒童遊 樂場用 地	兒一	0.20	已取得	0.0044	維持原計畫納入整體開發範圍(變10(1)案)	—	1. 尚未開闢。 2. 周邊無可替代其功能之公共設施。
			未取得	0.1956		樣態8	
	兒二	0.20	未取得	0.20	維持原計畫納入整體開發範圍(變10(1)案)	樣態8	1. 尚未開闢。 2. 周邊無可替代其功能之公共設施。
	兒三	0.20	已取得	0.0014	維持原計畫納入整體開發範圍(變10(1)案)	—	1. 尚未開闢。 2. 周邊無可替代其功能之公共設施。
			未取得	0.20		樣態8	
	兒五	0.21	已取得	0.21	維持原計畫	—	1. 已開闢為國強公園使用。 2. 未取得土地畸零狹小無法使用且屬公私持分。
			未取得	0.0001		樣態13	
	兒六	0.18	已取得	0.01	變更為住宅區(特)(變7案)	—	1. 尚未開闢。 2. 現況已為民宅及私立幼兒園使用。
			未取得	0.17		樣態9	
	兒七	0.20	已取得	0.04	維持原計畫	—	1. 尚未開闢。 2. 周邊無可替代其功能之公共設施。
			未取得	0.16		樣態13	
	兒八	0.21	已取得	0.01	變更為第二種住宅區(變9案)	—	1. 尚未開闢。 2. 周邊鄰近公二用地。
未取得			0.20	樣態7			
兒九	0.20	已取得	0.0022	維持原計畫	—	1. 尚未開闢。 2. 周邊無可替代其功能之公共設施。	
		未取得	0.20		樣態13		
兒十	0.21	已取得	0.21	維持原計畫	—	已開闢為中山公園及中路幼兒園使用。	
兒十一	0.21	已取得	0.01	維持原計畫	—	1. 尚未開闢。 2. 周邊無可替代其功能之公共設施。	
		未取得	0.20		樣態13		
兒十二	0.20	已取得	0.20	維持原計畫	—	已開闢為忠孝兒童遊樂場使用。	

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
兒童遊 樂場用 地	兒十三	0.23	已取得	0.23	維持原計畫	—	已開闢為仁愛兒童遊樂場使用。
	兒十四	0.21	已取得	0.21	維持原計畫	—	已開闢為國信公園使用。
	兒十五	0.25	已取得	0.25	維持原計畫	—	已開闢為中信公園使用。
	兒十六	0.20	已取得	0.20	維持原計畫	—	1. 已開闢為福信公園使用。 2. 未取得土地畸零狹小無法有效合理使用，且屬公私持分。
			未取得	0.00003			
	兒十七	0.22	已取得	0.19	維持原計畫納入整體開發範圍 (變10(1)案)	—	1. 尚未開闢。 2. 周邊無可替代其功能之公共設施。
			未取得	0.03			
	兒十八	0.21	已取得	0.02	維持原計畫納入整體開發範圍 (變10(1)案)	—	1. 尚未開闢。 2. 周邊無可替代其功能之公共設施。
			未取得	0.19			
	兒十九	0.21	已取得	0.01	變更為第二種住宅區(變10(2)-5案)	—	1. 尚未開闢。 2. 周邊鄰近已開闢使用之公五用地。
			未取得	0.20			
	兒二十	0.22	已取得	0.09	維持原計畫	—	1. 已開闢 0.09 公頃為公園使用。 2. 本用地係屬已辦竣之龍安市地重劃區，考量整體開發之可行性，檢討變更部分未開闢用地為第二種住宅區。
			未取得	0.03	維持原計畫納入整體開發範圍 (變8案)	樣態 8	
				0.10	變更為第二種住宅區(變8案)	樣態 7	
	兒二十一	0.19	已取得	0.19	維持原計畫	—	已開闢為龍鳳公園使用。
	兒二十二	0.20	已取得	0.20	維持原計畫	—	已開闢為國豐公園使用。
	兒二十三	0.19	已取得	0.08	維持原計畫	—	1. 已開闢 0.08 公頃為龍安公園使用。 2. 本用地係屬已辦竣之龍安市地重劃區，考量整體開發之可行性，檢討變更未開闢用地為第二種住宅區。
			未取得	0.11	變更為第二種住宅區(變8案)	樣態 7	
	兒二十四	0.21	已取得	0.08	維持原計畫	—	1. 尚未開闢。 2. 周邊無可替代其功能性之公共設施。
			未取得	0.13			
	兒二十五	0.22	已取得	0.08	維持原計畫	—	1. 尚未開闢。 2. 周邊無可替代其功能性之公共設施。
			未取得	0.14			
	兒二十六	0.07	已取得	0.05	維持原計畫納入整體開發範圍 (變10(2)-2案)	—	1. 尚未開闢。 2. 周邊無可替代其功能性之公共設施。
			未取得	0.02			
	兒二十七	0.31	已取得	0.01	維持原計畫	—	1. 尚未開闢。 2. 周邊無可替代其功能性之公共設施。
			未取得	0.30			
	兒二十八	0.29	未取得	0.29	維持原計畫納入整體開發範圍 (變10(2)-3案)	樣態 8	1. 尚未開闢。 2. 周邊無可替代其功能性之公共設施。
	兒二十九	0.23	已取得	0.10	維持原計畫	—	1. 尚未開闢。 2. 周邊無可替代其功能性之公共設施。
			未取得	0.13			
	兒三十	0.22	已取得	0.22	維持原計畫	—	已開闢為龍祥公園及龍祥幼兒園使用。
	兒三十一	0.29	已取得	0.27	變更為住宅區(特)、公園用地(變3案)	—	1. 尚未開闢，該用地現況為部分為埤塘使用，且屬桃園農田水利會之保留池，爰埤塘使用部分變更為公園用地。 2. 現況已為民宅使用部分變更為住宅區(特)。
			未取得	0.02			
兒三十二	0.22	已取得	0.22	維持原計畫	—	已開闢 0.03 公頃為高城公園使用。	



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
兒童遊 樂場用 地	兒三十三	0.24	已取得	0.24	維持原計畫	—	已開闢為霖園兒童公園使用。
	兒三十四	0.41	已取得	0.0009	變更為第二種住宅 區(變10(2)-3案)	—	1. 尚未開闢。 2. 周邊鄰近已開闢使用之兒三十用地。
			未取得	0.41		樣態7	
	兒三十五	0.32	已取得	0.32	維持原計畫	—	1. 尚未開闢。 2. 周邊無可替代其功能性之公共設施。
	※兒四	0.03	已取得	0.03	維持原計畫	—	已開闢為公園使用。
	※兒五	0.15	已取得	0.15	維持原計畫	—	已開闢為公園使用。
※兒六	0.22	已取得	0.22	維持原計畫	—	已開闢為公園使用。	
綠地 用地	綠	1.68	已取得	0.43	維持原計畫	—	1. 已開闢0.07公頃使用。 2. 為維持隔離綠帶功能及形塑都市景觀風貌，提升都市居住環境品質。
			未取得	1.25		樣態13	
	※綠	0.80	已取得	0.80	維持原計畫	—	已開闢使用。
	※綠三	0.50	未取得	0.50	維持原計畫	樣態1	1. 尚未開闢。 2. 都市計畫書附帶條件規定以市地重劃方式取得。
	※綠四	0.09	未取得	0.09	維持原計畫	樣態1	
	※綠五	0.02	未取得	0.02	維持原計畫	樣態1	
	※綠六	0.01	未取得	0.01	維持原計畫	樣態1	
	※綠七	0.11	未取得	0.11	維持原計畫	樣態1	
※綠	0.0023	未取得	0.0023	維持原計畫	樣態3	1. 尚未開闢。 2. 都市計畫書規定應無償捐贈。	
醫院 用地	醫	6.93	已取得	6.78	維持原計畫	—	1. 已開闢6.69公頃為桃園醫院。 2. 未取得土地零星散布且畸零狹小無法有效合理使用。
			未取得	0.15		樣態13	
高速公 路用地	高	38.18	已取得	37.86	維持原計畫	—	已開闢供國道2號高速公路使用。
			未取得	0.32	變更為農業區 (變11案)	樣態11	已無使用需求，變更恢復為原使用分區(農業區)。
園道 用地	園道	12.89	已取得	5.68	維持原計畫	—	已開闢使用。
			未取得	7.21		樣態5	臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫(第一階段)案變更劃設。

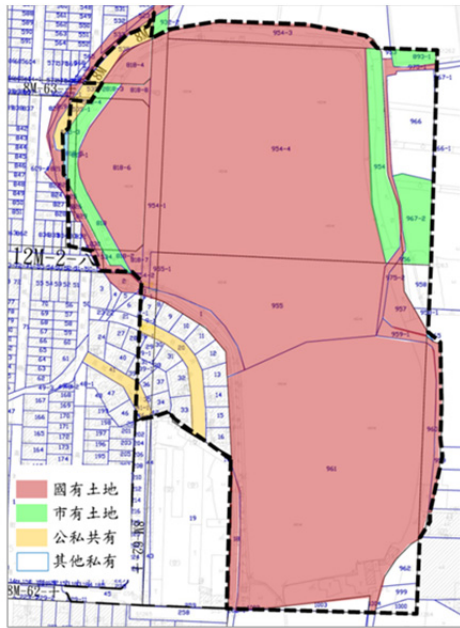
資料來源：本案整理。

註：「※」表示為細部計畫劃設之公共設施用地。

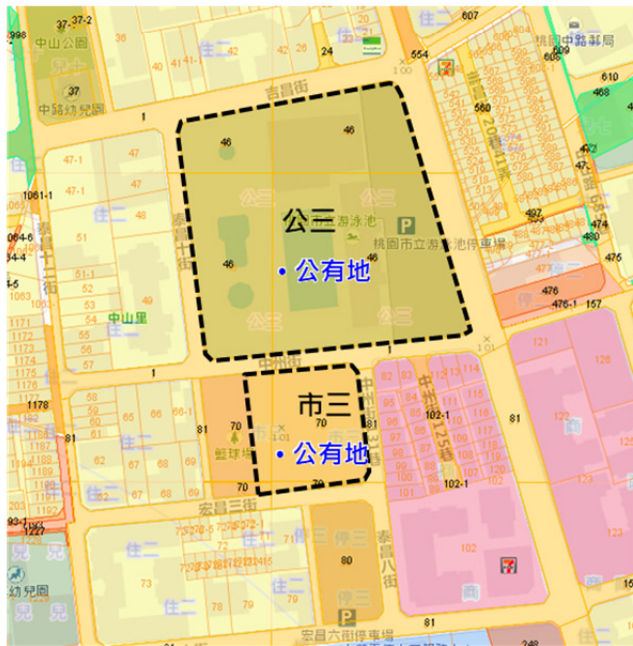
## 肆、本次涉及用地變更概況

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





□ 變3案(文小八、兒三十一、公十)  
土地權屬及使用現況



□ 變4案(市三)、變5案(公三)土地權屬及使用現況

(續)圖 4-4 本次涉及用地變更之使用概況說明圖



□ 變6案(文職三)土地權屬及使用現況



□ 變7案(兒六)土地權屬及使用現況

(續)圖 4-4 本次涉及用地變更之使用概況說明圖

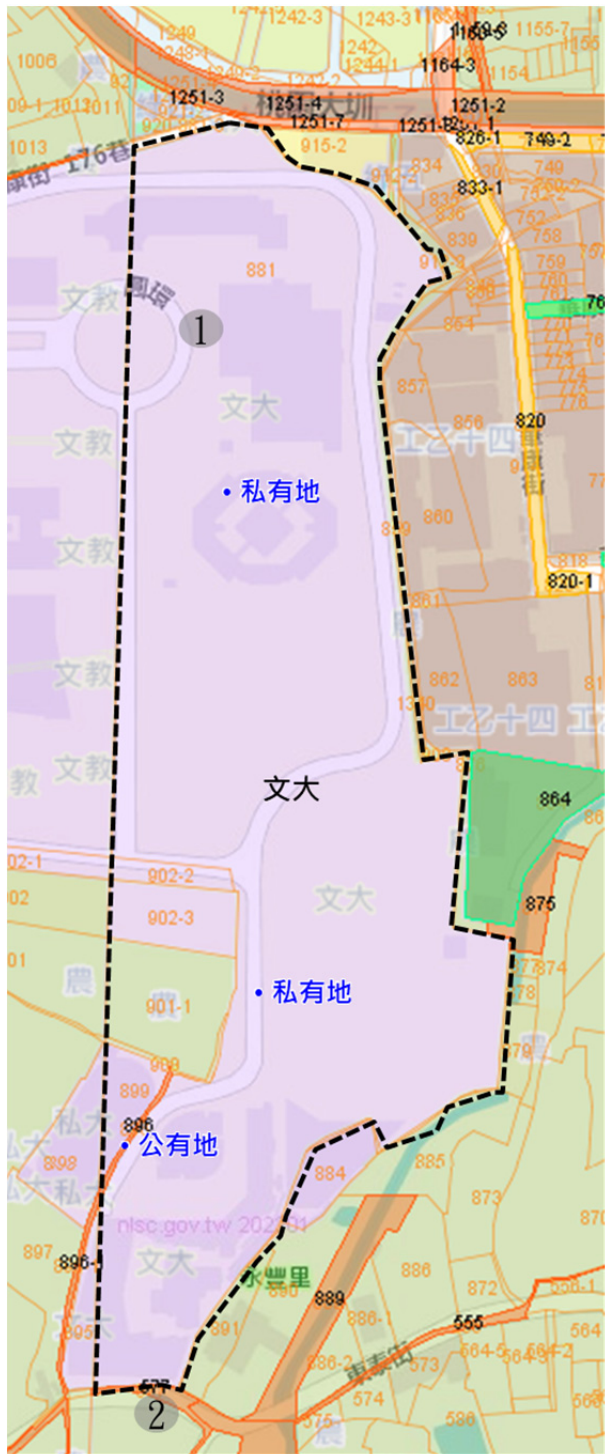


□ 變8案(高速公路)土地權屬及使用現況



□ 變9案(塔一)、變10案(塔二)土地權屬及使用現況

(續)圖 4-4 本次涉及用地變更之使用概況說明圖



□ 變11案(文大)土地權屬  
及使用現況

(續)圖 4-4 本次涉及用地變更之使用概況說明圖



□ 變12案(機五)土地權屬  
及使用現況



□ 變13案(文職三)土地權屬  
及使用現況

(續)圖 4-4 本次涉及用地變更之使用概況說明圖

## 伍、檢討成果與效益

### 一、整體檢討成果

依檢討結果，扣除系統性(道路、圳渠溝渠、綠地等)公設用地面積(20.54 公頃)後，私有公設保留地約 23.18%(10.10 公頃)待目的主管機關編列預算徵收及協議價購取得，其餘 76.82%(33.47 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	2.84	6.52%	4.43%
	樣態 2	申請獎勵投資	0.39	0.90%	0.61%
	樣態 3	回饋捐贈	0.83	1.90%	1.29%
	樣態 4	定期通檢已納入檢討	-	-	-
	樣態 5	專案變更已納入檢討	8.57	19.67%	13.37%
	樣態 6	涉及水利會灌溉保留池檢討	-	-	-
小計			12.63	28.99%	19.70%
跨區整體開發	樣態 7	變更為可建築土地，納入整體開發	11.30	25.95%	17.64%
	樣態 8	維持公設用地，納入整體開發併同開闢取得	8.13	18.66%	12.68%
	小計			19.43	44.61%
變更調降容積	樣態 9	建物密集，採調降容積率	0.54	1.23%	0.84%
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	0.75	1.72%	1.17%
	樣態 12	變更為適宜分區(如：文教區、電信專用區…)	0.12	0.28%	0.19%
	小計			0.87	1.19%
協議價購徵收取得	樣態 13	維持公設用地(非系統性)編列經費	10.10	23.18%	15.75%
		維持公設用地(系統性)編列經費	20.54		32.04%
合計(1) (不含系統性公設)			43.56	100.00%	-
合計(2) (含系統性公設)			64.10	-	100.00%



## 二、整體開發地區劃設情形

本計畫區經檢討劃設 4 處整體開發區，合計開發面積 21.14 公頃，劃設第二種住宅區面積 11 公頃及社教專用區面積 1.31 公頃，並透過重劃開發開闢取得公園用地面積 3.36 公頃、兒童遊樂場用地面積 1.42 公頃、停車場用地面積 0.75 公頃、綠地用地面積 0.04 公頃、道路用地面積 3.26 公頃等。

本次檢討透過整體開發可併同開闢取得之五項公設用地，面積計 4.82 公頃，可實質提升計畫區居住環境品質。

## 三、整體檢討效益

- (一)公共設施保留地久未徵收開闢，長期限制民眾財產及土地使用，造成民怨及對政府施政之信賴，故透過核實檢討公共設施用地劃設需求，釋出無使用需求之公共設施用地，還地於民，減少公共設施保留地，可降低民怨及提升政府威信。
- (二)檢討釋出無使用需求之公共設施用地大幅減輕政府財政負擔，有助於政府將財源及預算運用於其他政策之推動(如：文化教育、社會福利、老年照顧中心等)，提升政府整體施政效能。

## 第五章 實質計畫檢討

### 壹、變更內容

依據前述公共設施用地檢討構想，屬第一階段發布實施之變更內容如下：

表 5-1 變更內容明細表

核定編號	新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
1	1	1	計畫區西側之機十用地	機關用地 (機十) (0.05)	農業區 (0.05)	原供設立桃園區里辦公室使用，尚未開闢，經本府民政局評估已無使用需求，且亦無其他機關提出使用需求，爰檢討變更回復為原使用分區(農業區)。	(檢討處理樣態 11)
2	2	2、5	計畫區中央偏西北側之部分文小六用地、文中三、部分第二種住宅區、部分道路用地及高中(職)二	學校用地 (文小六) (0.82)	公園用地 (0.71)	1. 考量該處埤塘屬保留池且現況已開闢為夜鷺埤塘生態公園使用，爰依現況使用之完整範圍檢討變更為公園用地。 2. 審酌依現況埤塘範圍劃設為公園用地將阻斷周邊道路系統，故增設計畫道路用以連接周邊道路。 3. 另配合本府教育局評估未來使用之需求，變更高中(職)用地為文中小用地。	(檢討處理樣態 13)
					道路用地 (0.11)		
				學校用地 (文中三) (2.97)	公園用地 (2.97)		
				第二種住宅區 (0.32)	公園用地 (0.23)		
					道路用地 (0.09)		
				道路用地 (0.40)	公園用地 (0.40)		
				學校用地 (高中(職)二) (3.60)	學校用地 (文中小) (3.53)		
公園用地 (0.03)							
道路用地 (0.04)							

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

核定編號	新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
3	3	3	計畫區西南側之部分文小八、部分公十、兒三十一、部分人行步道、部分道路用地、部分第二種住宅區及部分農業區	學校用地(文小八)(1.85)	公園用地(1.85)	1. 現況為埤塘使用(高城埤塘生態公園),且屬農田水利署之保留池,考量現有高城埤塘生態公園之規劃完整性,爰依現有高城埤塘生態公園、公有土地產權範圍,檢討變更為公園用地。 2. 非屬埤塘現況使用範圍且毗鄰農業區之土地,檢討變更為農業區。	(檢討處理樣態11)
				兒童遊樂場用地(兒三十一)(0.27)	公園用地(0.27)		
				第二種住宅區(0.04)	公園用地(0.04)		
				農業區(0.17)	公園用地(0.17)		
				人行步道用地(0.02)	公園用地(0.02)		
				道路用地(0.16)	公園用地(0.16)		
				學校用地(文小八)(0.12)	農業區(0.12)		
				公園用地(公十)(0.25)	農業區(0.25)		
				第二種住宅區(0.03)	道路用地(0.03)	審酌取消前開部分道路用地將阻斷周邊道路系統,故於公十用地西北側之住宅區沿埤塘增設計畫道路用以連接周邊道路。	
				學校用地(文小八)(0.23)	住宅區(特)(0.23)	1. 文小八用地經教育局評估已無使用需求,該用地及毗鄰道路北側之部分範圍現況已為民宅使用,難以納入本案整體開發,爰依地籍權屬將民宅使用範圍納入劃設為住宅區(特)。 2. 本案屬低價值土地變更為高價值土地,為符合「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」之受益者公平負擔之精神及本市通案性原則,故仍應有適當之回饋,爰以調降變更後土地容積率之方式作為公平合理之回饋機制。	1. 住宅區(特)建蔽率不得大於50%,容積率不得大於132%。變更範圍內除公有及公私共有土地外,其餘私有土地所有權人,倘全數同意以該私有土地市價總額45%折算代金,於申請建築執照時繳交予市府,則該私有土地得適用第二種住宅區之容積率。 2. 有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。 (檢討處理樣態9)
道路用地(0.05)	住宅區(特)(0.05)						
兒童遊樂場用地(兒三十一)(0.02)	住宅區(特)(0.02)	1. 兒三十一及毗鄰人行步道用地,部分非屬埤塘範圍,審酌現況已為民宅使用,難以納入本案整體開發,爰依地籍權屬將民宅使用範圍納入劃設為住宅區(特)。 2. 本案屬低價值土地變更為高價值土地,為符合「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」之受益者公平負擔之精神及本市通案性原則,故仍應有適當之回饋,爰以調降變更後土地容積率之方式作為公平合理之回饋機制。	1. 住宅區(特)建蔽率不得大於50%,容積率不得大於132%。變更範圍內除公有及公私共有土地外,其餘私有土地所有權人,倘全數同意以該私有土地市價總額45%折算代金,於申請建築執照時繳交予市府,則該私有土地得適用第二種住宅區之容積率。 2. 有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。 (檢討處理樣態9)				
人行步道用地(0.01)	住宅區(特)(0.01)						

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

核定編號	新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
4	4	8	計畫區東側之市三用地	市場用地(市三) (0.45)	體育場用地 (0.45)	市三用地已取得,現況為運動設施使用。經檢討本府經濟發展局已無使用需求,配合實際使用現況,檢討變更為體育場用地。	(屬公有地無涉用地取得)
5	5	-	計畫區東側之公三用地	公園用地(公三) (1.46)	體育場用地 (1.46)	公三用地現況為市立游泳池使用,本府體育局刻正辦理「市立游泳池 ROT 前置作業」,規劃將室內游泳池拆除重建,並新增體適能中心等運動服務設施,為提供市民更優良之運動空間,配合變更為體育場用地,以符實際需要。	(屬公有地無涉用地取得)
6	6	人1、人35	計畫區西南側之部分高中(職)三用地	學校用地(高中(職)三) (0.0058)	住宅區(特) (0.0058)	<ol style="list-style-type: none"> <li>八德區高明段部分948及949地號土地現況係為高中(職)三用地,前開範圍土地經新興高中表示已無使用需求,審酌現況已為民宅使用,難以納入本案整體開發,爰予以檢討變更為住宅區(特)。</li> <li>本案屬低價值土地變更為高價值土地,為符合「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」之受益者公平負擔之精神及本市通案性原則,故仍應有適當之回饋,爰以調降變更後土地容積率之方式作為公平合理之回饋機制。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>住宅區(特)建蔽率不得大於50%,容積率不得大於132%。變更範圍內除公有及公私共有土地外,其餘私有土地所有權人,倘全數同意以該私有土地市價總額45%折算代金,於申請建築執照時繳交予市府,則該私有土地得適用第二種住宅區之容積率。</li> <li>有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。(檢討處理樣態9)</li> </ol>
7	7	人33	計畫區西南側之兒六及部分人行步道用地	兒童遊樂場用地(兒六) (0.18)	住宅區(特) (0.18)	<ol style="list-style-type: none"> <li>審酌兒六及周邊人行步道用地現況已為民宅及私立幼兒園使用,難以納入本案整體開發,爰予以檢討變更為住宅區(特)。</li> <li>本案屬低價值土地變更為高價值土地,為符合「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」之受益者公平負擔之精神及本市通案性原則,故仍應有適當之回饋,爰以調降變更後土地容積率之方式作為公平合理之回饋機制。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>住宅區(特)建蔽率不得大於50%,容積率不得大於132%。變更範圍內除公有及公私共有土地外,其餘私有土地所有權人,倘全數同意以該私有土地市價總額45%折算代金,於申請建築執照時繳交予市府,則該私有土地得適用第二種住宅區之容積率。</li> <li>有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。(檢討處理樣態9)</li> </ol>
			人行步道用地 (0.05)	住宅區(特) (0.05)			

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

核定編號	新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
8	11	新增1	計畫區北側之高速公路用地	高速公路用地 (0.32)	農業區 (0.32)	依據交通部臺灣區國道高速公路局106年3月20日路字第1060008826號函表示，該處位於國道2號路權範圍外，並無徵收及發放補償費且無新增用地使用需求，爰變更恢復為原使用分區(農業區)。	(檢討處理樣態11)
9	12	新增2	計畫區南側，文小十西側之塔一用地	電路鐵塔用地 (塔一) (0.02)	農業區 (0.02)	該處電路鐵塔用地經台電公司表示，輸電路系統已改為地下化並且均已拆除，已無利用計畫。爰變更回復為原使用分區。	
10	13	新增3	計畫區西側，工九南側之塔二用地	電路鐵塔用地 (塔二) (0.12)	乙種工業區 (0.12)	該處電路鐵塔用地經台電公司表示，輸電路系統已改為地下化並且均已拆除，已無利用計畫。爰變更回復為原使用分區。	
11	14	新增4、6	計畫區西南側之文大用地	學校用地 (文大) (0.008)	農業區 (0.008)	該文大用地經元智大學表示無使用需求，且皆與毗鄰農業區之土地所有權人相同，爰予以變更回原使用分區農業區。 (變更範圍以八德區永豐段885-1、885-2、890-1、891-1、891-2、891-3等6筆地號土地為準。)	(檢討處理樣態11)
				學校用地 (文大) (9.10)	文教區 (供私立元智大學使用) (9.10)		
12	15	新增5	計畫區中央之部分機五用地	機關用地 (機五) (0.01)	綠地用地 (0.01)	該部分機五用地已無使用需求，且屬私有土地，考量其面積、區位、使用效益及維護地主權益等，爰變更為綠地用地，未來可透過徵購、容積移轉、公地交換等方式予以取得。	(檢討處理樣態13)
13	16	新增7	計畫區西側之私立新興高中用地	學校用地 (文職三) (2.95)	文教區 (供私立新興高中使用) (2.95)	為促進都市計畫管理，檢討私立新興高中用地變更為文教區，以提供更活化且多樣性之學校設施，提升本計畫區學習多元化目標發展。	(檢討處理樣態12)

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

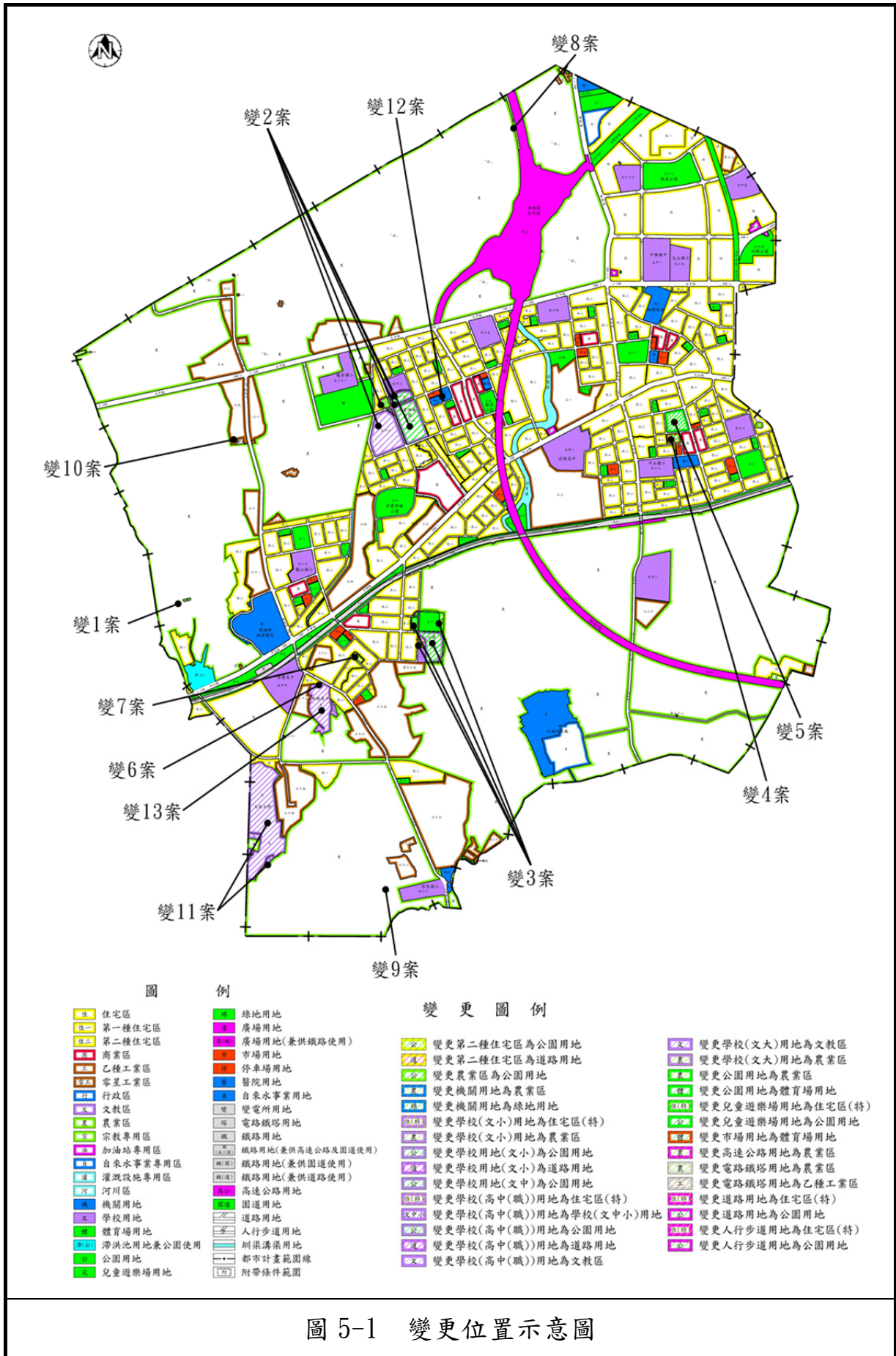
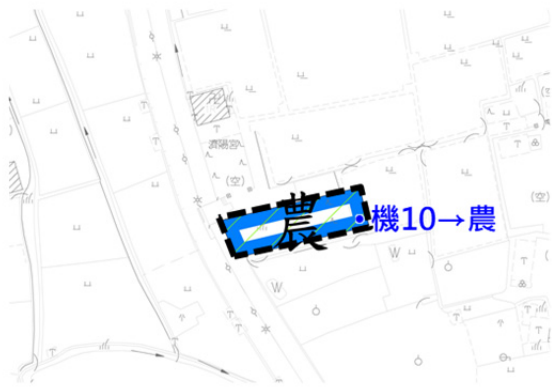
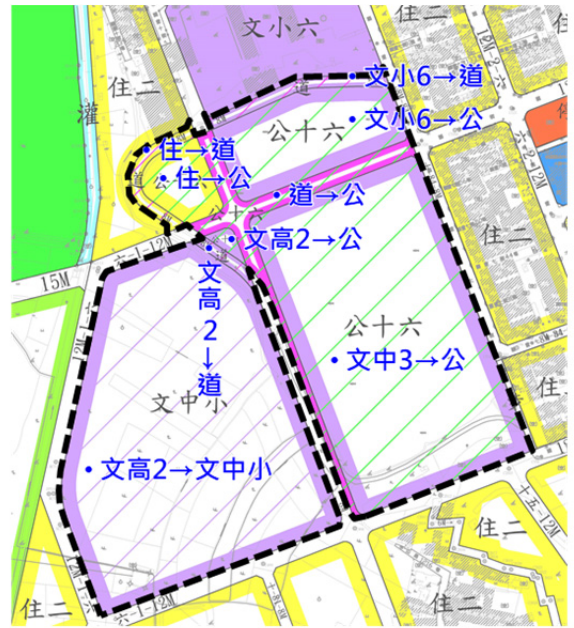


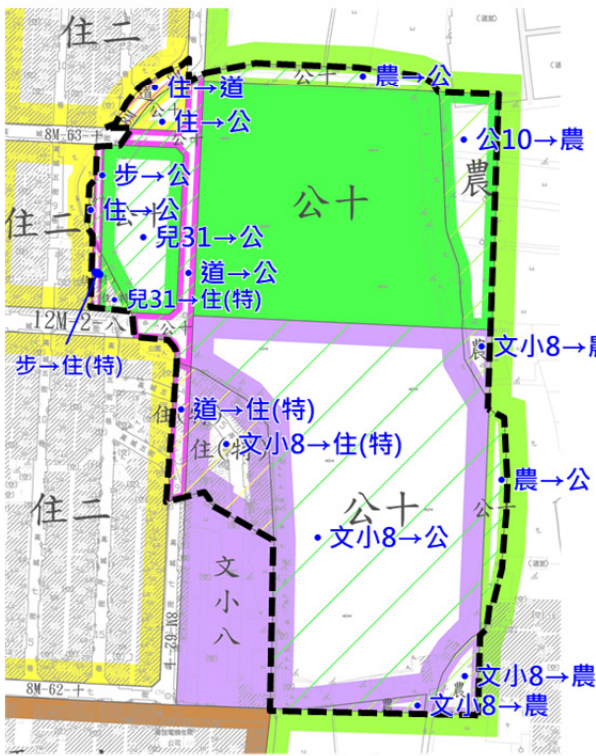
圖 5-1 變更位置示意圖



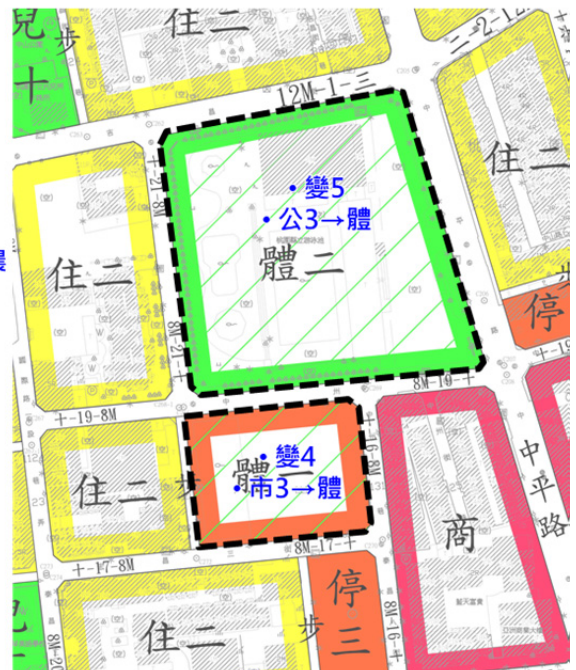
□ 變1案變更內容



□ 變2案變更內容

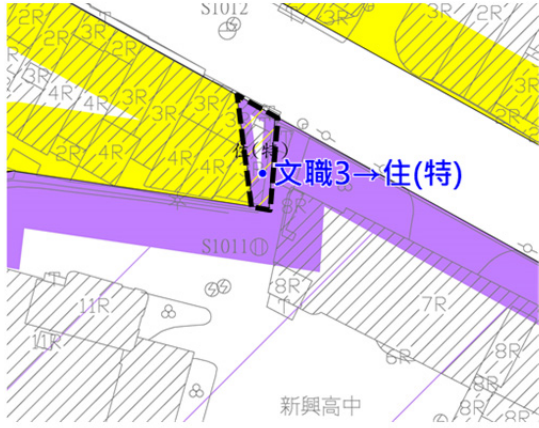


□ 變3案變更內容

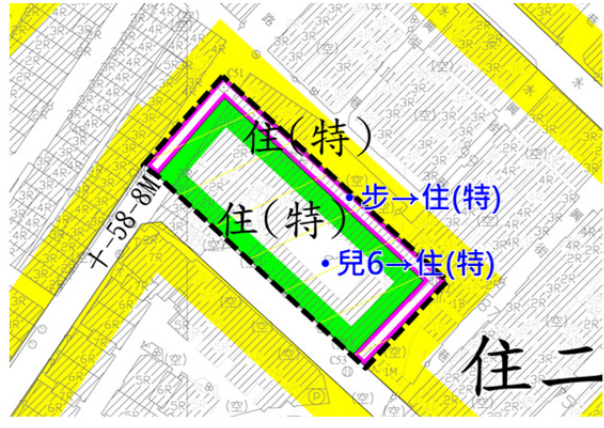


□ 變4、5案變更內容

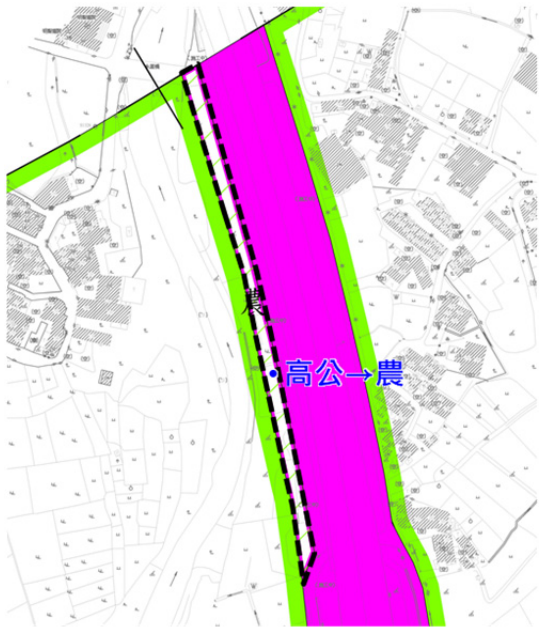
圖 5-2 變更內容示意圖



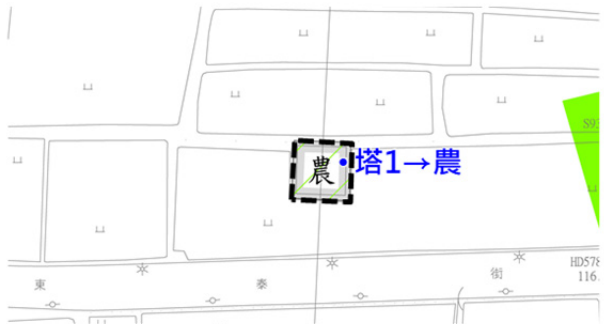
□ 變6案變更內容



□ 變7案變更內容



□ 變8案變更內容



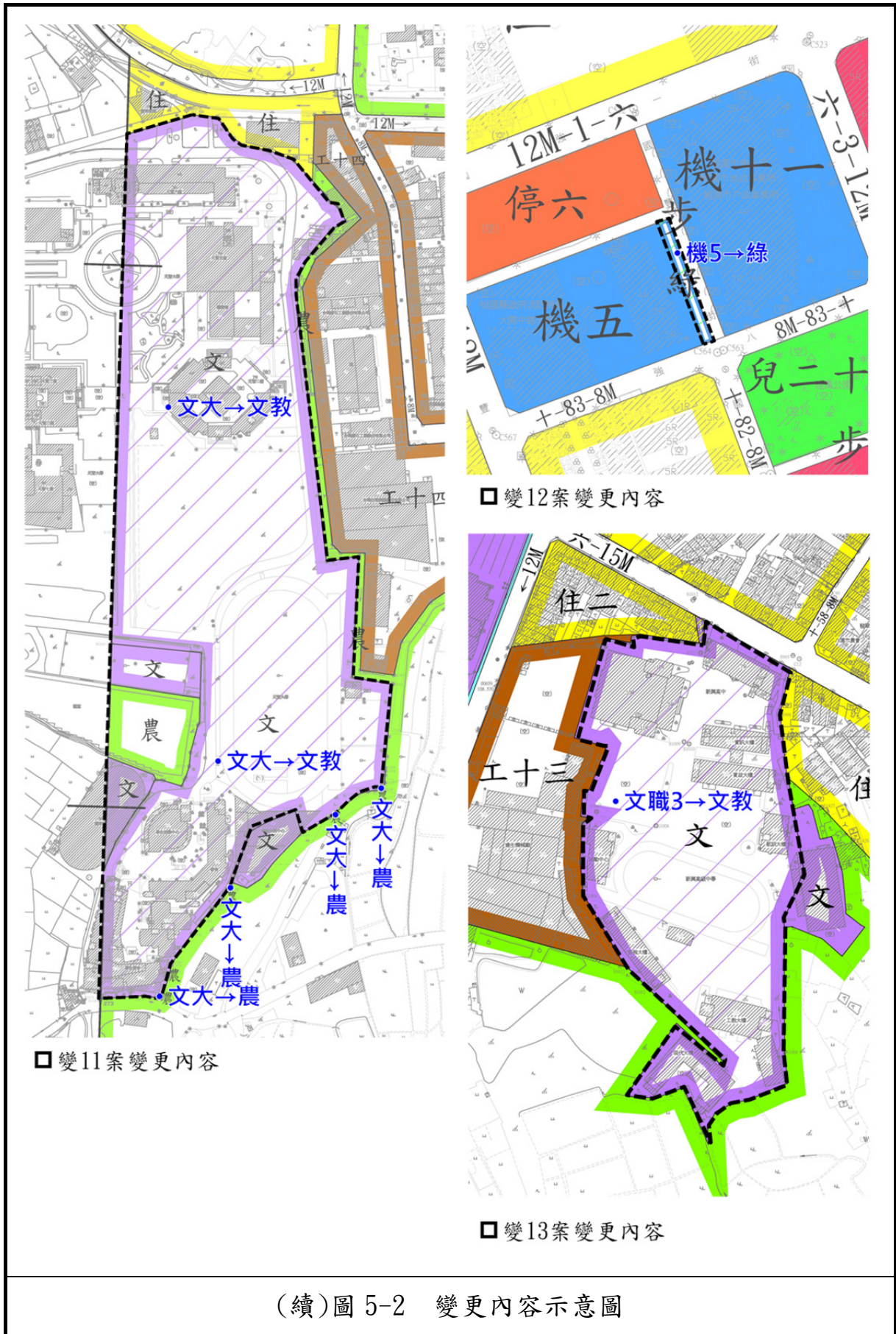
□ 變9案變更內容



□ 變10案變更內容

(續)圖 5-2 變更內容示意圖





(續)圖 5-2 變更內容示意圖

表 5-2 變更內容面積增減表

單位：公頃

變更案		1	2	3	4	5	6	7	8	
土地 使用 分區	住宅區									
	住宅區(特)			0.31			0.0058	0.23		
	第一種住宅區									
	第二種住宅區		-0.32	-0.07						
	商業區									
	乙種工業區									
	零星工業區									
	文教區									
	行政區									
	宗教專用區									
	自來水事業專用區									
	加油站專用區									
	灌溉設施專用區									
	農業區	0.05		0.20						0.32
	河川區									
小計	0.05	-0.32	0.44	0.00	0.00	0.01	0.23	0.32		
公共 設施 用地	機關用地	-0.05								
	學校 用地	文小用地		-0.82	-2.20					
		文中小用地		3.53						
		文中用地		-2.97						
		高中(職)用地		-3.60				-0.0058		
		文大用地								
	公園用地		4.34	2.26		-1.46				
	兒童遊樂場用地			-0.29				-0.18		
	綠地用地									
	體育場用地				0.45	1.46				
	停車場用地									
	市場用地				-0.45					
	廣場用地									
	廣場用地(兼供鐵路使用)									
	醫院用地									
	自來水事業用地									
	變電所用地									
	電路鐵塔用地									
	滯洪池用地兼公園使用									
	圳渠溝渠用地									
	高速公路用地								-0.32	
	鐵路用地									
	鐵路用地(兼供高速公路 及園道使用)									
鐵路用地(兼供園道使用)										
鐵路用地(兼供道路使用)										
園道用地										
道路用地(含人行步道)		-0.16	-0.21					-0.05		
小計	-0.05	0.32	-0.44	0.00	0.00	-0.01	-0.23	-0.32		
合計	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

變更案		9	10	11	12	13	合計	
土地 使用 分區	住宅區						0.00	
	住宅區(特)						0.55	
	第一種住宅區						0.00	
	第二種住宅區						-0.39	
	商業區						0.00	
	乙種工業區		0.12				0.12	
	零星工業區						0.00	
	文教區			9.10		2.95	12.05	
	行政區						0.00	
	宗教專用區						0.00	
	自來水事業專用區						0.00	
	加油站專用區						0.00	
	灌溉設施專用區						0.00	
	農業區	0.02		0.008			0.59	
	河川區						0.00	
	小計	0.02	0.12	9.11	0.00	2.95	12.92	
	公共 設施 用地	機關用地				-0.01		-0.06
		學校 用地	文小用地					-3.02
文中小用地							3.53	
文中用地							-2.97	
高中(職)用地							-2.95	
文大用地					-9.108		-9.11	
公園用地							5.14	
兒童遊樂場用地							-0.47	
綠地用地					0.01		0.01	
體育場用地							1.91	
停車場用地							0.00	
市場用地							-0.45	
廣場用地							0.00	
廣場用地(兼供鐵路使用)							0.00	
醫院用地							0.00	
自來水事業用地							0.00	
變電所用地							0.00	
電路鐵塔用地		-0.02	-0.12				-0.14	
滯洪池用地兼公園使用							0.00	
圳渠溝渠用地							0.00	
高速公路用地							-0.32	
鐵路用地							0.00	
鐵路用地(兼供高速公路及園道使用)							0.00	
鐵路用地(兼供園道使用)						0.00		
鐵路用地(兼供道路使用)						0.00		
園道用地						0.00		
道路用地(含人行步道)						-0.42		
小計	-0.02	-0.12	-9.11	0.00	-2.95	-12.92		
合計	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

## 貳、檢討後計畫內容

本次檢討變更後之土地使用計畫內容詳表 5-3 所示。

### 一、土地使用分區

本次檢討除下列分區外，其餘各分區面積皆未增減。

#### (一)住宅區(特)

1. 變更學校用地、兒童遊樂場用地、道路用地及人行步道用地為住宅區(特)，增加 0.31 公頃。(變 3 案)
2. 變更學校用地為住宅區(特)，增加 0.0058 公頃。(變 6 案)
3. 變更兒童遊樂場用地及人行步道用地為住宅區(特)，增加 0.23 公頃。(變 7 案)

本次檢討新增住宅區(特)面積合計0.55公頃。

#### (二)第二種住宅區

1. 變更第二種住宅區為公園用地及道路用地，減少 0.32 公頃。(變 2 案)
2. 變更第二種住宅區為公園用地及道路用地，減少 0.07 公頃。(變 3 案)

合計第二種住宅區面積減少0.39公頃。

#### (三)乙種工業區

本次檢討變更電路鐵塔用地為乙種工業區，面積增加0.12公頃。(變10案)

#### (四)文教區

本次檢討變更部分學校用地(文大)及(文職三)為文教區，面積增加12.05公頃。(變11、13案)

#### (五)農業區

1. 變更機關用地為農業區，增加 0.05 公頃。(變 1 案)
2. 變更農業區為公園用地、變更公園用地及學校用地為農業區，增加 0.20 公頃。(變 3 案)
3. 變更高速公路用地為農業區，增加 0.32 公頃。(變 8 案)
4. 變更電路鐵塔用地為農業區，增加 0.02 公頃。(變 9 案)
5. 變更學校用地為農業區，增加 0.008 公頃。(變 11 案)

合計農業區面積增加0.59公頃。

## 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

1. 變更機關用地為農業區，減少 0.05 公頃。(變 1 案)
2. 變更機關用地為綠地用地，減少 0.01 公頃。(變 12 案)

合計機關用地面積減少0.06公頃。

### (二)學校用地

1. 變更學校用地(文小六)為公園用地及道路用地，減少 0.82 公頃；變更學校用地(文中三)為公園用地，減少 2.97 公頃；變更學校用地(高中職二)為學校用地(文中小)3.53 公頃、公園用地 0.03 公頃、道路用地 0.04 公頃。(變 2 案)
2. 變更學校用地為住宅區(特)、農業區、公園用地，減少 2.20 公頃。(變 3 案)
3. 變更學校用地為住宅區(特)，減少 0.0058 公頃。(變 6 案)
4. 變更學校用地為文教區及農業區，減少 9.11 公頃。(變 11 案)
5. 變更學校用地為文教區，減少 2.95 公頃。(變 13 案)

合計學校用地(文小)面積減少3.02公頃；新增學校用地(文中小)面積3.53公頃；學校用地(文中)面積減少2.97公頃；學校用地(文高職)面積減少6.55公頃；學校用地(文大)面積減少9.11公頃，檢討後已無學校用地(文大)。

### (三)公園用地

1. 變更第二種住宅區、學校用地及道路用地為公園用地，增加 4.34 公頃。(變 2 案)
2. 變更第二種住宅區、農業區、學校用地、兒童遊樂場用地、道路用地、人行步道用地為公園用地；變更公園用地為農業區，合計增加 2.26 公頃。(變 3 案)
3. 變更公園用地為體育場用地，減少 1.46 公頃。(變 5 案)

合計公園用地面積增加5.14公頃。

### (四)兒童遊樂場用地

1. 變更兒童遊樂場用地為住宅區(特)及公園用地，減少 0.29 公頃。(變 3 案)
2. 變更兒童遊樂場用地為住宅區(特)，減少 0.18 公頃。(變 7 案)

合計兒童遊樂場用地面積減少0.47公頃。

#### (五)綠地用地

本次檢討變更部分機關用地為綠地用地，增加0.01公頃。

(變12案)

#### (六)體育場用地

1. 變更市場用地為體育場用地，增加 0.45 公頃。(變 4 案)
2. 變更公園用地為體育場用地，增加 1.46 公頃。(變 5 案)

合計體育場用地面積增加1.91公頃。

#### (七)市場用地

本次檢討變更部分市場用地為體育場用地，減少0.45公頃。  
(變4案)

#### (八)電路鐵塔用地

1. 變更電路鐵塔用地為農業區，減少 0.02 公頃。(變 9 案)
2. 變更電路鐵塔用地為乙種工業區，減少 0.12 公頃。(變 10 案)

合計電路鐵塔用地面積減少0.14公頃，檢討後已無電路鐵塔用地。

#### (九)高速公路用地

本次檢討變更部分高速公路用地為農業區，面積減少0.32公頃。(變8案)

#### (十)道路用地(含人行步道用地)

1. 變更第二種住宅區及學校用地為道路用地；變更道路用地為公園用地，減少 0.16 公頃。(變 2 案)
2. 變更道路用地、人行步道用地為住宅區(特)、公園用地；變更第二種住宅區為道路用地，合計減少 0.21 公頃。(變 3 案)
3. 變更人行步道用地為住宅區(特)，減少 0.05 公頃。(變 7 案)

合計道路用地面積減少0.42公頃。

表 5-3 檢討前後土地使用計畫面積表

項 目		檢討前 計畫面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	檢討後 計畫面積 (公頃)	占都市發展 用地比例	占都市計畫 總面積比例	
土 地 使 用 分 區	住宅區	60.42	-	60.42	9.10%	4.37%	
	住宅區(特)	-	0.55	0.55	0.08%	0.04%	
	第一種住宅區	8.37	-	8.37	1.26%	0.61%	
	第二種住宅區	185.93	-0.39	185.54	27.93%	13.43%	
	商業區	12.92	-	12.92	1.95%	0.94%	
	乙種工業區	95.14	0.12	95.26	14.34%	6.90%	
	零星工業區	5.14	0.00	5.14	0.77%	0.37%	
	文教區	0.75	12.05	12.80	1.93%	0.93%	
	行政區	1.94	-	1.94	0.29%	0.14%	
	宗教專用區	0.32	-	0.32	0.05%	0.02%	
	自來水事業專用區	5.18	-	5.18	0.78%	0.38%	
	加油站專用區	0.75	-	0.75	0.11%	0.05%	
	灌溉設施專用區	0.18	-	0.18	0.03%	0.01%	
	農業區	716.46	0.59	717.05	-	51.91%	
	河川區	0.0031	-	0.0031	-	0.0002%	
	小 計		1,093.50	12.92	1,106.42	58.62%	80.10%
公 共 設 施 用 地	機關用地	5.74	-0.06	5.68	0.86%	0.41%	
	學 校 用 地	文小用地	24.24	-3.02	21.22	3.19%	1.54%
		文中小用地	-	3.53	3.53	0.53%	0.26%
		文中用地	18.03	-2.97	15.06	2.27%	1.09%
		高中(職)用地	11.31	-6.55	4.76	0.72%	0.34%
		文大用地	9.11	-9.11	-	-	-
	公園用地	23.27	5.14	28.41	4.28%	2.06%	
	兒童遊樂場用地	7.58	-0.47	7.11	1.07%	0.51%	
	綠地用地	1.68	0.01	1.69	0.25%	0.12%	
	體育場用地	5.78	1.91	7.69	1.16%	0.56%	
	停車場用地	1.68	0.00	1.68	0.25%	0.12%	
	市場用地	3.01	-0.45	2.56	0.39%	0.19%	
	廣場用地	0.04	-	0.04	0.01%	0.003%	
	廣場用地(兼供鐵路使用)	-	-	0.51	0.08%	0.04%	
	醫院用地	6.93	-	6.93	1.04%	0.50%	
	自來水事業用地	7.99	-	7.99	1.20%	0.58%	
	變電所用地	0.31	-	0.31	0.05%	0.02%	
	電路鐵塔用地	0.14	-0.14	0.00	0.00%	0.00%	
	滯洪池用地兼公園使用	2.10	0.00	2.10	0.32%	0.15%	
	圳渠溝渠用地	5.72	0.00	5.72	0.86%	0.41%	
	高速公路用地	38.18	-0.32	37.86	5.70%	2.74%	
	鐵路用地	2.60	-	2.60	0.39%	0.19%	
	鐵路用地(兼供高速公路及園道使用)	0.07	-	0.07	0.01%	0.01%	
	鐵路用地(兼供園道使用)	7.23	-	7.23	1.09%	0.52%	
	鐵路用地(兼供道路使用)	0.17	-	0.17	0.03%	0.01%	
	園道用地	12.89	-	12.89	1.94%	0.93%	
	道路用地(含人行步道)	91.50	-0.42	91.08	13.71%	6.59%	
小 計		287.81	-12.92	274.89	41.38%	19.90%	
都市發展用地面積		664.84	-0.59	664.25	100.00%	-	
計畫總面積		1,381.31	-	1,381.31	-	100.00%	

註1：都市發展用地面積不包括農業區及河川區面積。

註2：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

### 三、檢討後公共設施用地需求分析

#### (一)學校用地

經檢討計畫區之文小、文中用地劃設面積，尚可滿足未來都市發展需求。

#### (二)公園及兒童遊樂場用地

經檢討計畫區之公園及兒童遊樂場用地面積，可滿足檢討需求。

#### (三)停車場用地

經檢討後計畫區整體停車空間仍有不足，後續處理措施及改善對策如下：

1. 提升公共運輸之效能及提供共享運具設置之空間，以減少私人運具之使用，進而降低公共停車之需求。
2. 於適當路段增加規劃設置路邊公有停車格，提供公共停車使用需求。
3. 透過公共設施用地作多目標使用，補充公共所需之停車空間。
4. 以立體興建停車場方式，增加公共停車空間之供給。

#### (四)五項公共設施用地

本計畫區檢討後之五項公共設施用地面積較檢討前增加6.59公頃。

計畫區五項公共設施用地檢討後合計面積為45.45公頃(占計畫區總面積3.29%)，仍低於計畫面積10%之規定，後續補充措施如下：

本計畫區其他實質可提供運動休憩使用之空間或設施(類五項公共設施)，包括已開闢之大學、高中、國中、國小操場面積(以校地面積30%計算)約10.72公頃，若加計上述類五項公共設施之面積，計畫區五項公共設施用地合計面積約49.31公頃(占計畫區總面積3.57%)，增加0.78%之服務水準。



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 130,000 人) (計畫區涵蓋 24 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。	18.47	24.75	+6.28	含文中小用地 (3.53 公頃)
國中		15.27	15.06	-0.21	文中小用地可提供使用。
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。	12.00	28.41	+16.41	
	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。	2.40	7.11	+4.71	
停車場	不低於計畫區內車輛預估數 20%。	28.57	1.68	-26.89	
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。	38.86	45.45	+6.59	
	不低於計畫區總面積 10%。	138.13		-92.68	

註：計畫區其他實質可提供運動休憩使用之空間或設施合計面積約 10.72 公頃，可補充 5 項公設面積之不足。

表 5-5 變更前後平均每人享有公園綠地、廣場、兒童遊戲場及體育場實際開闢面積一覽表

項目		人口總量：130,000 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)	38.86	45.45	6.59
	平均每人享有五項用地面積(劃設面積)(m <sup>2</sup> /人)	2.99	3.50	0.51
	實際開闢面積(公頃)	13.85	22.61	+8.76
	平均每人享有五項用地面積(實際開闢面積)(m <sup>2</sup> /人)	1.07	1.74	+0.67

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	
機關用地	機一	2.21	文中一南側	桃園監獄	
	機二	0.17	公十一東側	臺灣菸酒公司配銷處	
	機三	0.94	停三南側	中華電信、桃園區公所、圖書館	
	機四	0.26	停五南側	消防隊	
	機五	0.29	停六南側	消防隊、中華電信	
	機八	0.67	公一北側	桃園地方法院、桃園地方法院檢察署	
	機九	0.60	文小十東北側	供八德區設立警政、消防及里民活動中心使用	
	機十一	0.38	機五東側	供桃園地政、戶政事務所使用	
		小計	5.52		
學校用地	文小二	1.88	公二北側		
	文小三	2.06	機三西側	中山國小	
	文小四	2.30	兒十六東側		
	文小五	2.25	兒十七西側		
	文小六	1.15	兒二十三南側		
	文小七	2.04	公八南側	龍山國小	
	文小八	0.39	公十南側		
	文小九	2.29	文中一東側	文山國小	
	文小十	2.09	工十八南側	茄苳國小	
	文小十一	2.73	三號道路南側	龍安國小	
	文小十二	2.04	公十三西側		
		小計	21.22		
	文中一	3.79	文小九西側	中興國中	
	文中二	4.97	工二十北側		
	文中四	3.93	工十三西側	永豐高中	
	文中五	2.37	公十三東南側		
		小計	15.06		
		高中(職)一	4.76	油一南側	武陵高中
		文中小	3.53	兒二十四北側	本次檢討新增
體育場 用地	體	5.78	文小十一南側		
	體一	0.45	停三北側	本次檢討新增	
	體二	1.46	兒十南側	本次檢討新增	
停車場 用地	停一	0.19	機一南側		
	停二	0.13	公三東側		
	停三	0.17	公三南側		
	停四	0.21	公四北側		
	停五	0.12	機四北側		
	停六	0.19	機五北側		

項目	編號	計畫面積 (公頃)	位置	備註
停車場 用地	停八	0.19	機六北側	
	停九	0.17	機七北側	
	停十	0.04	兒十九西側	
	停十一	0.04	兒十九西側	
	停十二	0.23	公十五西側	
	小計	1.68		
公園 用地	公一	1.83	零工五東南側	
	公二	1.95	文小二南側	
	公四	1.15	工一北側	
	公五	0.96	機四南側	龍岡公園、市立桃園幼兒園龍岡分班
	公六	0.80	兒二十六南側	
	公七	3.22	兒二十五南側	
	公八	1.18	文小七北側	
	公十	3.82	文小八北側	高城埤塘公園
	公十一	2.11	停一西側	
	公十二	0.01	計畫區西側	
	公十三	4.60	計畫區東北側	風禾公園
	公十四	2.16	計畫區東北側	向陽公園
	公十五	0.28	停十二東側	
	公十六	4.34	機五西側	本次檢討新增
	小計	28.41		
兒童遊樂場 用地	兒一	0.20	計畫區東側	
	兒二	0.20	計畫區東側	
	兒三	0.20	計畫區東側	
	兒五	0.21	公十一北側	國強公園
	兒七	0.20	工十七北側	
	兒八	0.21	文小二南側	
	兒九	0.20	停二東北側	
	兒十	0.21	公三北側	中山公園、中路幼兒園
	兒十一	0.21	文小三北側	
	兒十二	0.20	市二南側	忠孝兒童遊樂場
	兒十三	0.23	文小三南側	仁愛兒童遊樂場
	兒十四	0.21	文小四東側	國信公園
	兒十五	0.25	工一北側	中信公園
	兒十六	0.20	文小四西側	福信公園
	兒十七	0.22	文小五東側	
	兒十八	0.21	停五東北側	
	兒十九	0.21	市五東側	
兒二十	0.22	機十一北側		

項目	編號	計畫面積 (公頃)	位置	備註
兒童遊樂場 用地	兒二十一	0.19	機十一南側	龍鳳公園
	兒二十二	0.20	文中三東南側	國豐公園
	兒二十三	0.08	文小六北側	龍安公園
	兒二十四	0.21	公七北側	
	兒二十五	0.22	公七南側	
	兒二十六	0.07	市七南側	
	兒二十七	0.31	鐵路用地北側	
	兒二十八	0.29	工四西側	
	兒二十九	0.23	公八西側	
	兒三十	0.22	市八西側	龍祥公園、龍祥幼兒園
	兒三十二	0.22	鐵路用地南側	高城公園
	兒三十三	0.24	市十西側	霖園兒童公園
	兒三十四	0.41	停八南側	
	兒三十五	0.32	市九南側	
	小計	7.11		
綠地用地	綠	1.73		
市場用地	市一	0.38	機二東側	
	市二	0.47	公二西側	
	市四	0.29	公三南側	
	市七	0.34	公四東側	
	市八	0.29	兒二十六北側	
	市九	0.40	機六西側	
	市一	0.38	機七北側	
	市十	0.39	兒三十三東側	
	小計	2.56		
廣場用地	廣一	0.02	停五西側	
	廣二	0.02	機四南側	
	小計	0.04		
廣場用地 (兼供鐵路 使用)	廣(鐵)	0.51	文中二北側	
醫院用地	醫	6.93	工十一南側	衛生福利部桃園醫院
高速公路 用地	高	37.86	計畫區中央偏 東	國道2號
園道用地	園道	12.89	計畫區東北側 及鐵路兩側	
變電所用地	變	0.31	文中四北側	
自來水事業 用地	自	7.99	計畫區南側	台灣自來水公司大湳淨水場
鐵路用地	鐵	2.60	計畫區中央	西部縱貫鐵路

項目	編號	計畫面積 (公頃)	位置	備註
鐵路用地 (兼供高速公路及園道 使用)	鐵(高)(園)	0.07	計畫區中央	
鐵路用地 (兼供園道 使用)	鐵(園)	7.23	計畫區中央	
鐵路用地 (兼供道路 使用)	鐵(道)	0.17	計畫區中央	
滯洪池用地 兼公園使用	滯(公)	2.10	計畫區西側	
圳渠溝渠用地		5.72		
道路用地		91.08		
合計		274.89		

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

### 壹、公共設施用地取得方式

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	面積 (公頃)	用地取得方式				土地徵購費用 (萬元)	開闢費用 (萬元)	主辦單位	預定期程
			徵購	撥用	市地重劃	其他				
機關用地	機三	0.13	V			V	15,122	1,680	桃園市政府	民國125年
		0.08		V			-			
學校用地	文小二	1.84	V			V	212,851	15,040	桃園市政府	民國125年
		0.04		V			-			
	文小五	1.91	V			V	236,962	18,000		
		0.34		V			-			
	文小七	0.01	V			V	784	80		
	文小九	0.09	V			V	11,434	720		
	文小十	0.44	V			V	14,150	4,240		
		0.09		V			-			
	文中一	0.01	V			V	1,558	80		
	文中二	0.03				V	納入臺鐵地下化建設計畫辦理			
文中四	0.01	V			V	768	80			
高中(職)一	0.03	V			V	3,792	320			
	0.01		V			-				
文中小	1.76	V			V	153,112	14,080			
停車場用地	停一	0.16			V	依市地重劃計畫書載列為準				
	停二	0.06	V			V	7,263	90		
	停四	0.20			V	依市地重劃計畫書載列為準				
	停六	0.12	V			V	12,096	180		

項目	編號	面積 (公頃)	用地取得方式				土地徵購費用 (萬元)	開闢費用 (萬元)	主辦單位	預定期程
			徵購	撥用	市地重劃	其他				
停車場 用地	停八	0.19			V			桃園市 政府	民國 125 年	
	停九	0.17			V		依市地重劃計畫書載列為準			
	停十二	0.23				V	應自願捐贈予桃園市政府			
廣場用 地(兼 供鐵路 使用)	廣(鐵)	0.50				V	納入臺鐵地下化建設計畫辦理			
鐵路用 地	鐵	0.05				V				
圳渠溝 渠用地	—	0.85	V			V	34,000	2,550	桃園市 政府	民國 125 年
公園用 地	公一	1.83		V			-	3,660		
	公二	1.33			V		依市地重劃計畫書載列為準			
	公四	1.01	V			V	94,029	2,020		
	公六	0.80				V	納入臺鐵地下化建設計畫辦理			
	公七	0.02	V				1,591	6,440		
		3.20		V			-			
	公八	1.15	V			V	90,160	2,300		
	公十一	0.62			V		依市地重劃計畫書載列為準			
	公十二	0.01		V			-	20		
	公十五	0.28				V	應自願捐贈予桃園市政府			
公十七	0.24				V					
公十八	1.17				V					
兒童遊 樂場用 地	兒一	0.20			V		依市地重劃計畫書載列為準			
	兒二	0.20			V					
	兒三	0.20			V					
	兒五	0.0001	V			V	11	0.2		
	兒七	0.16	V			V	8,532	320		
	兒九	0.20	V			V	23,136	400		
	兒十一	0.20	V			V	23,264	400		
	兒十六	0.00003	V			V	3	0.06		
	兒十七	0.03			V		依市地重劃計畫書載列為準			
	兒十八	0.19			V					
	兒二十	0.03			V					
	兒二十四	0.13	V			V	10,670	260		
	兒二十五	0.14	V			V	11,139	280		
兒二十六	0.02			V		依市地重劃計畫書載列為準				
兒二十七	0.30	V			V	17,831	600			
兒二十八	0.29			V		依市地重劃計畫書載列為準				
兒二十九	0.13	V			V	10,192	260			

項目	編號	面積 (公頃)	用地取得方式				土地徵購費用 (萬元)	開闢費用 (萬元)	主辦單位	預定 期程
			徵 購	撥 用	市地 重劃	其 他				
綠地 用地	綠	1.25	V			V	83,000	2,500		
		0.0023				V	應自願捐贈予桃園市政府			
醫院 用地	醫	0.15	V				10,968	1,200	部立桃園 醫院	民國 125 年
園道 用地	園道	7.21				V	納入臺鐵地下化建設計畫辦理			
道路 用地	道	0.32				V	應自願捐贈予桃園市政府			
		3.26			V		依市地重劃計畫書載列為準		桃園市 政府	民國 125 年
		0.25		V			-	11,115		
		3.46	V			V	289,874			

註：1. 表內面積應依據徵收或開闢計畫實際面積為準。

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

3. 表列內容含本次檢討尚未發布實施部分。

## 貳、市地重劃可行性評估

本計畫第一階段發布實施之變更案件，無涉及市地重劃整體開發執行事宜。



## 第七章 其他應加表明之事項

依內政部都委會第 995 次及 1004 次會議決議，因部分變更案件涉及整體開發或附帶條件之執行事宜，為避免影響地方發展，市政府得視實際發展需要，分階段報由內政部核定後，依法公告發布實施。爰本案將未涉及整體開發之變更案件，先行作為第一階段發布實施之內容。本計畫經內政部都市計畫委員會審定但未核定案件如下：

### 一、變更內容綜理表新編號 8

經內政部都委會第 995 次會審定「變更兒童遊樂場用地(兒二十)為第二種住宅區及部分兒二十納入整體開發範圍併同開闢取得；變更兒童遊樂場用地(兒二十三)為第二種住宅區；變更停車場用地(停五)為第二種住宅區。附帶條件：本案應以政府公辦方式辦理市地重劃整體開發。」。本案變更內容之附帶條件因涉及以市地重劃方式開發，俟完成相關程序作業後再報部核定。

### 二、變更內容綜理表新編號 9

經內政部都委會第 995 次會審定「變更兒童遊樂場用地(兒八)為第二種住宅區；變更市場用地(市二、四)為第二種住宅區；變更人行步道用地為第二種住宅區；公園用地(公二)納入整體開發範圍併同開闢取得。附帶條件：本案應以政府公辦方式辦理市地重劃整體開發。」。本案變更內容之附帶條件因涉及以市地重劃方式開發，俟完成相關程序作業後再報部核定。

### 三、變更內容綜理表新編號 10

經內政部都委會第 1004 次會審定內容如下，本案變更內容之附帶條件因涉及以市地重劃方式開發，俟完成相關程序作業後再報部核定。

#### (一)10(1)

變更機關用地(機二)為第二種住宅區；變更學校用地(文小四)為第二種住宅區、社教專用區、道路用地；變更公園用地(公十一)為第二種住宅區、道路用地；變更市場用地(市一)、人行步道用地為第二種住宅區；公園用地(公十一)、停車場用地(停一、停四)、兒童遊樂場用地(兒一、二、三、十七、十八)、道路用地納入整體

開發範圍併同開闢取得。附帶條件：變10(1)案應以政府公辦方式辦理市地重劃整體開發。

(二)10(2)-1

變更學校用地(文小六)為第二種住宅區及公園用地；道路用地納入整體開發範圍併同開闢取得。附帶條件：變10(2)-1、10(2)-2、10(2)-3、10(2)-4、10(2)-5案應以政府公辦方式辦理市地重劃整體開發。

(三)10(2)-2

變更市場用地(市七)及人行步道用地為第二種住宅區；兒童遊樂場用地(兒二十六)道路用地納入整體開發範圍併同開闢取得。附帶條件：變10(2)-1、10(2)-2、10(2)-3、10(2)-4、10(2)-5案應以政府公辦方式辦理市地重劃整體開發。

(四)10(2)-3

變更學校用地(文小八)、市場用地(市八、市九)、兒童遊樂場用地(兒三十四)為第二種住宅區；兒童遊樂場用地(兒二十八)、停車場用地(停八、九)、道路用地、人行步道用地納入整體開發範圍併同開闢取得。附帶條件：變10(2)-1、10(2)-2、10(2)-3、10(2)-4、10(2)-5案應以政府公辦方式辦理市地重劃整體開發。

(五)10(2)-4

變更體育場用地為第二種住宅區、公園用地、道路用地；變更農業區為道路用地；道路用地納入整體開發範圍併同開闢取得。附帶條件：變10(2)-1、10(2)-2、10(2)-3、10(2)-4、10(2)-5案應以政府公辦方式辦理市地重劃整體開發。

(六)10(2)-5

變更兒童遊樂場用地(兒十九)、人行步道用地為第二種住宅區；變更停車場用地(停十)為綠地用地；變更停車場用地(停十一)為第二種住宅區及道路用地；變更道路用地為第二種住宅區；道路用地納入整體開發範圍併同開闢取得。附帶條件：變10(2)-1、10(2)-2、10(2)-3、10(2)-4、10(2)-5案應以政府公辦方式辦理市地重劃整體開發。

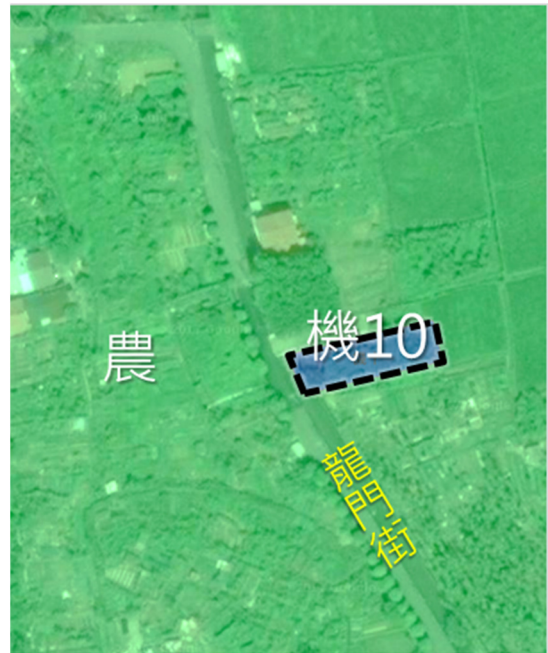
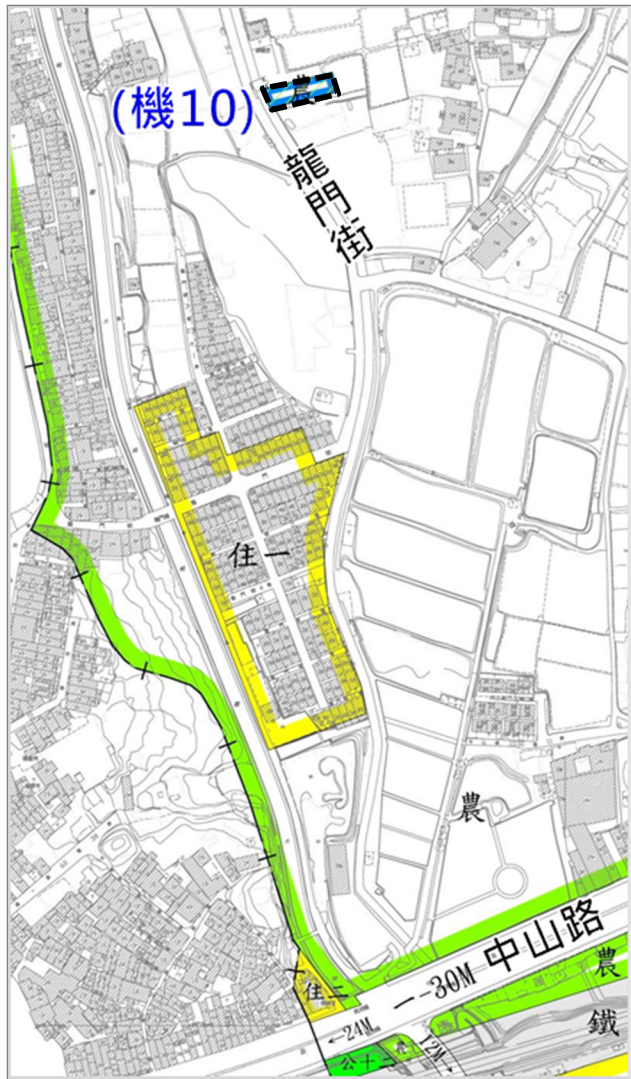


附件一、變更案之發展現況、土地權屬資料、無使用需求之  
主管機關同意文件及相關說明



「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第三次通盤檢討)案」  
於民國95年1月9日發布實施

□ 變更範圍示意圖



□ 土地權屬-皆為私有



桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號  
 承辦人：柯佩婷  
 電話：03-3322101#5226  
 傳真：03-3375226  
 電子信箱：076105@mail.tycg.gov.tw

受文者：安邦工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國105年1月27日  
 發文字號：府都計字第10500225771號  
 類別：普通信件  
 密等及解密條件或保密期限：  
 附件：本文附件請至本府附件下載區(<http://attach.tycg.gov.tw/>)下載，附件驗證碼：YR6PMJ

主旨：檢送本府105年1月6日召開「桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案」第2場機關協調會(桃園市、縱貫桃園內壢間、南坎、蘆竹大竹、龜山、八德大湖、八德八德、龍壽迎龍等8區都市計畫)會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本府104年12月23日府都計字第1040331652號開會通單續辦。

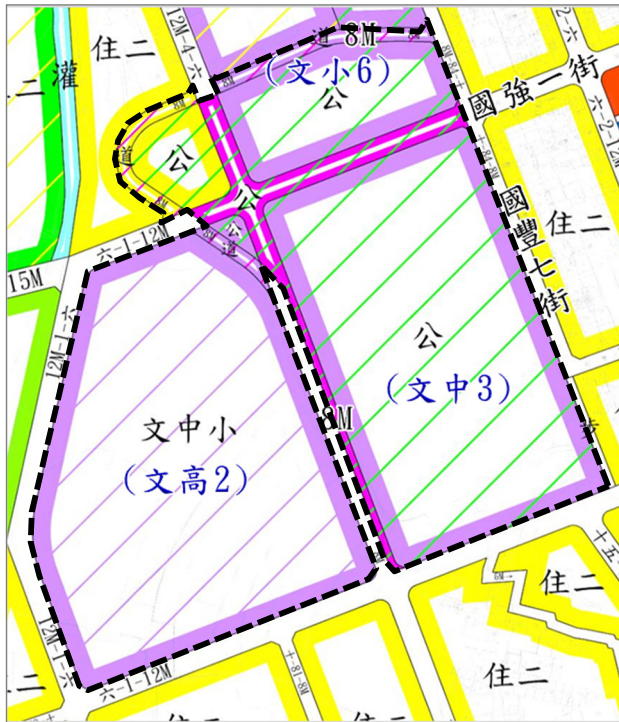
正本：劉副局長振誠、中華郵政股份有限公司、中華電信股份有限公司、內政部警政署保安警察第一總隊、內政部警政署國道公路警察隊、沙龍德聖保羅修女會醫療財團法人聖保羅醫院、台灣中油股份有限公司、台灣自來水股份有限公司、台灣電力股份有限公司、交通部公路總局新竹區監理所、交通部高速公路局、交通部臺灣鐵路管理局臺北工務段、欣桃天然氣股份有限公司、法務部矯正署桃園分署、法務部矯正署桃園監獄、桃園大眾捷運股份有限公司、桃園市議會、桃園市選舉委員會、臺灣桃園農業水利會、財政部北區國稅局、國防部軍備局工程營產處、國防部軍事委員會、國防部退除役官兵輔導委員會、臺北榮民總醫院桃園分院、國醫藥研究訓練中心、臺灣桃園地方法院檢察處、臺灣菸酒股份有限公司、衛生福利部北區兒童之家、衛生福利部桃園醫院、衛生福利部衛生署桃園區公所、桃園市八德區公所、桃園市龜山區公所、桃園市蘆竹區公所、桃園市政府文化局、桃園市政府水務局、桃園市政府地政局、桃園市政府社會局、桃園市政府交通局、桃園市政府地方稅務局、桃園市政府教育局、桃園市政府衛生局、桃園市政府發展局、桃園市政府警察局、桃園市政府體育局、桃園市政府環境保護局、桃園市政府海峽巡防署

表 2 縱貫公路桃園內壢間都市計畫公共設施用地需求情形

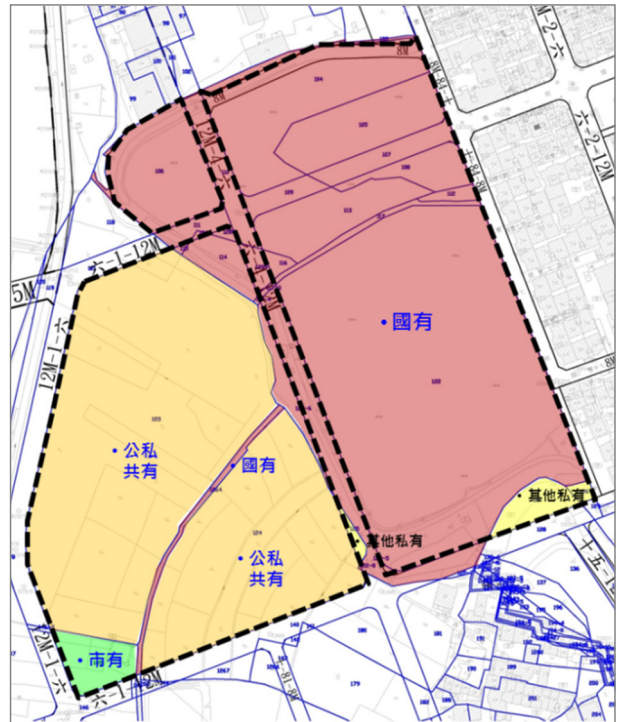
公共設施 用地名稱	劃設情形		需求情形	備註
	編號	面積 (公頃)		
機關用地	機一	2.21	維持使用	桃園監獄、桃園地方法院看守所
	機二	0.33	維持使用	台灣菸酒公司配額處
	機三	0.94	維持使用	中華電信、中路圖書館、里集會所
	機四	0.26	維持使用	龍安派出所、警用汽
	機五	0.30	維持使用	車二級保養場、中路消防分隊、中華電信機房
機關用地	機八	0.67	維持使用	供桃園地方法院、桃園地方法院檢察署使用
	機九	0.60	維持使用	高明派出所、茄苳消防分隊、社區活動中心
	機十	0.05	民政局表示無使用需求	供設立桃園區里辦公室使用，現況為農田
	機十一	0.38	維持使用	地政、戶政事務所、桃園區衛生所
雙電所 用地	雙	0.31	維持使用	
	塔一	0.02	台電公司表示無使用需求	系統地下化，已廢塔
塔二	0.12			
自來水 事業用地	自	7.99	維持使用	台灣自來水公司大湖給水廠
	文小二	1.88	維持使用	駕訓班、鐵皮屋、商店、空地
學校用地	文小三	2.06	維持使用	中山國小
	文小四	2.30	維持使用	駕訓班、幼稚園、鐵皮屋
	文小五	2.25	維持使用	農田、鐵皮屋
	文小六	1.97	維持使用	埤塘、鐵皮屋、荒地、私人停車場
	文小七	2.04	維持使用	龜山國小

「高速公路桃園交流道附近特定區計畫」於民國68年3月7日發布實施

□ 變更範圍示意圖



□ 土地權屬



□ 埤塘規劃內容與公園實際使用需求之競合說明

- 本處為「夜鷺(YaLe)生態埤塘公園」，規劃有安全圍籬、植栽綠化及環湖步道約800公尺，並有鋼構步橋由環湖步道通往龍安國小之安全通學步道。
- 本公園係結合現有埤塘，可提供生態教育、運動休閒、滯洪防災、水利灌溉等複合性功能。自105年啟用至今，已成為周邊居民經常休憩之處，並提供安全通學空間。





案由三：有關縱貫公路桃園內壢間都市計畫區內文中二、文中三、文中四、文小四、文小六及文小八等學校用地，是否有設校需求，提請討論。

說明：

(一)文中二：

- 1、該用地因鄰近中興國中，該校目前學區範圍廣大，校舍校地可容納空間有限，中山路另一側學生需跨越省道至該校就讀，且桃園至內壢間發展空間頗大，未來仍有設校可能。
- 2、該用地現況為埤塘，倘設校除土地取得成本，恐有因地基沉陷問題致結構方式不同而增加設校成本。

決議：文中二建議保留，區域仍有設校需求，及因應台鐵地下化計畫，惟埤塘部分深溝量積蓄的可能性，依設校需求造冊調整面積

(二)文中三、文小六：

- 1、文中三、文小六現況為埤塘，該區域鄰近學校中興國中及永豐高中日前校設校地所能容納班級數皆已飽和，及龍安國小鄰近文小六用地，依前述，桃園內壢間周邊建築林立，未來發展的空間頗大，建議保留。
- 2、惟該2用地皆為埤塘，考量同區位文高二用地近年以容積轉移方式已取得約5,219平方公尺，因該區域仍有設校可能，擬將文中三併同文小六檢討，倘文中三及文小六釋出後，建議本府都市發展局協助將文高二用地取得，並變更為文中小用地。

決議：文中三、文小六建議保留。鄰近學校容納量已飽和，該地區仍有設校之需，惟現況為埤塘，恐面臨埤塘於府內政策上是否支持廢溜之議題，需投入較高的土地取得成本，亦有鉅額之埤塘填補工程費用，建議可利用附近之文高二用地變更為文中小用地替代之(本局已接受民眾容積轉移取得部分產權)，則可釋出文中三與文小六。

(三)文小四：該用地鄰近桃園中路地區學校用地設校，建議釋出。考慮於中路地區之文小五用地該區域經本局考量有設校需求建議保留，惟土地尚未取得，後續倘有設校需求者，屆時有設校需求者，可

決議：文小四建議釋出，惟鄰近之文小五用地該區域經本局考量有設校需求建議保留，惟土地尚未取得，後續倘有設校需求者，建議本府都市發展

2

(四)文小八：該用地鄰近龍山國小及茄荖國小，該區域學生主要就讀茄荖國小，茄荖國小因校地不足，本府評估徵收該校部分用地或文小八，經考量採徵收方式(約1億元)並新建校舍，屆時可容納該區域學生就學，考量少子女化趨勢，及鄰近學校可容納空間，建議釋出。

決議：文小八建議釋出，惟該區域未來有捷運(永豐站)開發計畫，仍有發展之可能，惟該用地為埤塘，回填恐增加設校成本等因素，亦再評估鄰近適當區域規劃設校地點可行性，並請本府都市發展局評估考量劃設文小用地。

## 桃園市政府教育局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號  
承辦人：鄭儀萍  
電話：03-3322101#7406  
電子信箱：civ014@ms.tyc.edu.tw

受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國105年12月26日  
發文字號：桃教設字第1050104623號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨(1050104623\_Attach01.pdf)

主旨：檢送本局105年12月15日召開「研商八德(大滿)、蘆竹(大竹)、縱貫公路桃園內壢間及中壢(龍岡)都市計畫區內未取得學校用地需求評估會議」會議紀錄1份(如附件)，請查照。

說明：依據本局105年12月12日桃教設字第1050100046號開會通

知單續辦。

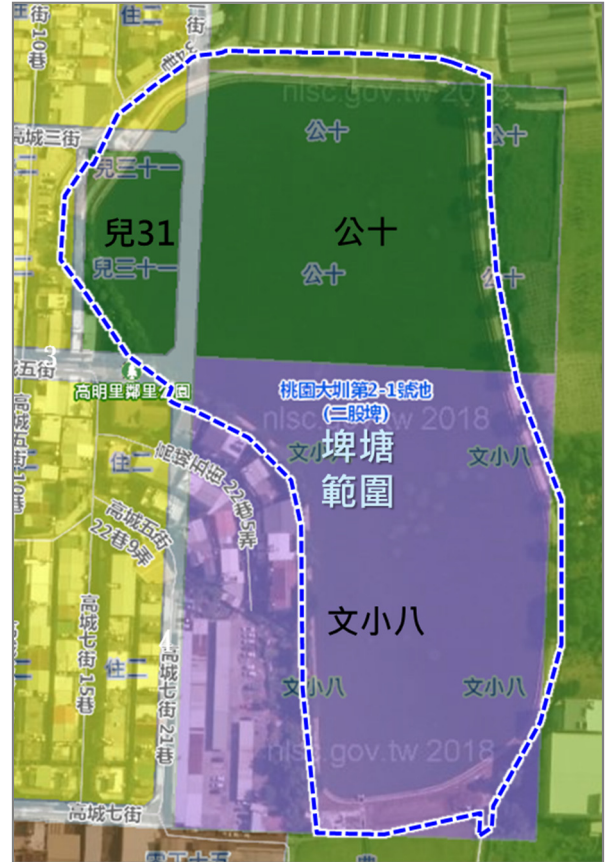
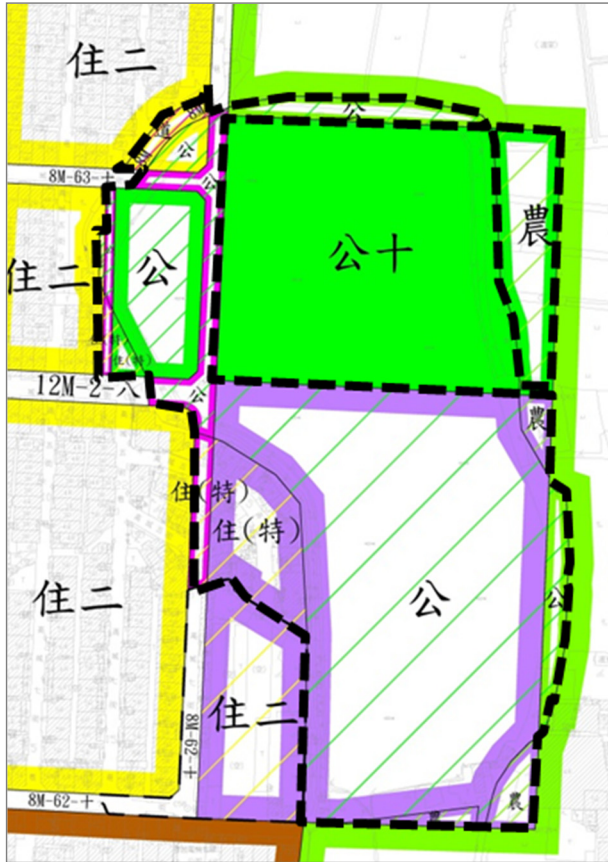
正本：桃園市八德區大勇國民小學、桃園市蘆竹區茄荖國民小學、桃園市蘆竹區大竹國民小學、桃園市蘆竹區新興國民小學、桃園市蘆竹區龍安國民小學、桃園市桃園區中山國民小學、桃園市桃園區文山國民小學、桃園市桃園區龍山國民小學、桃園市中壢區富台國民小學、桃園市中壢區普仁國民小學、桃園市中壢區信義國民小學、桃園市平鎮區忠貞國民小學、桃園市立大竹國民小學、桃園市立光明國民中學、桃園市立龍岡國民中學、桃園市立龍岡國民中學、桃園市立內壢國民中學、桃園市政府都市發展局、本局國小教育科、本局中等教育科

副本：2016-12-27 10:08:24 章

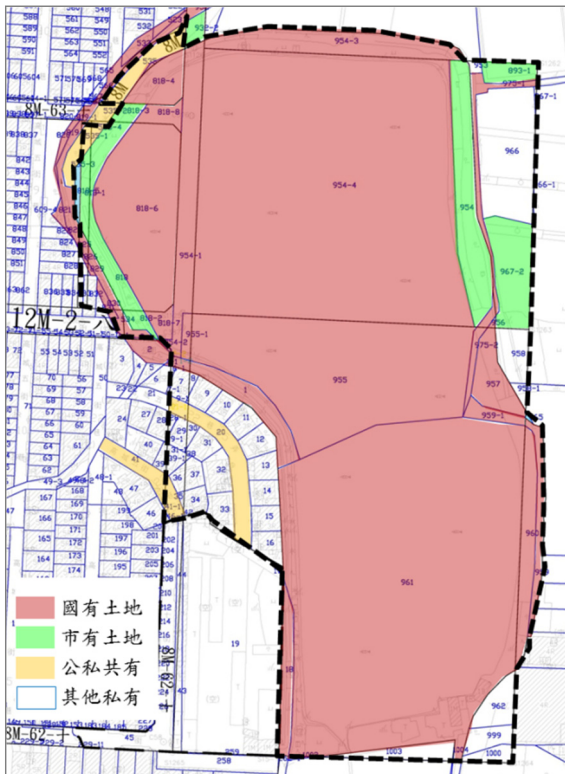


「高速公路桃園交流道附近特定區計畫」於民國68年3月7日發布實施

□ 變更範圍示意圖



□ 土地權屬



□ 埤塘規劃內容與公園實際使用需求之競合說明

- 本處為「高城埤塘生態公園」，規劃有安全圍籬、植栽綠化、環湖步道約880公尺，並設置有公共藝術作品。
- 本公園係結合現有埤塘，可提供生態教育、運動休閒、滯洪防災、水利灌溉等複合性功能。自107年啟用至今，已成為周邊居民經常休憩之處，並提供居民提案、藝術家創作之公共藝術作品設置空間，形塑公園之主題及特色。



案由三：有關縱貫公路桃園內壢間都市計畫區內文中二、文中三、文中四、文小四、文小六及文小八等學校用地，是否有設校需求，提請討論。

說明：

(一) 文中二：

- 1、該用地因鄰近中興國中，該校目前學區範圍廣大，校舍校地可容納空間有限，中山路另一側學生需跨越省道至該校就讀，且桃園至內壢間發展空間頗大，未來仍有設校可能。
- 2、該用地現況為埤塘，倘設校除土地取得成本，恐有因地基沉陷問題致結構方式不同而增加設校成本。

決議：文中二建議保留，區域仍有設校需求，及因應台鐵地下化計畫，惟埤塘部分須衡量廢溜的可能性，依設校需求過度調整面積。

(二) 文中三、文小六：

- 1、文中三、文小六現況為埤塘，該區域鄰近學校中興國中及永豐高中目前校設校地所能容納班級數皆已飽和，及龍安國小鄰近文小六用地，依前述，桃園內壢間周邊建築林立，未來發展的空間頗大，建議保留。
- 2、惟該2用地皆為埤塘，考量同區位文高二用地近年以容積轉移方式已取得約5,219平方公尺，因該區域仍有設校可能，擬將文中三併同文小六檢討，倘文中三及文小六釋出後，建議本府都市發展局協助將文高二用地取得，並變更為文中小用地。

決議：文中三、文小六建議保留。鄰近學校容納量已飽和，該地區仍有設校之需，惟現況為埤塘，恐面臨埤塘於府內政策上是否支持廢溜之議題，需投入較高的土地取得成本，亦有鉅額之埤塘填補工程費用，建議可利用附近之文高二用地變更為文中小用地替代之(本局已接受民眾容積轉移取得部分產權)，則可釋出文中三與文小六。

(三) 文中四：該用地鄰近桃園中路地區整體開發計畫，屆時有設校需求者，可考慮於中路地區之學校用地設校，建議釋出。

決議：文小四建議釋出，惟鄰近之文小五用地該區域經本局考量有設校需求建議保留，惟土地尚未取得，後續倘有設校需求者，建議本府都市發展

局屆時辦理市地重劃時協助取得文小四或文小五用地。

(四) 文小八：該用地鄰近龍山國小及茄苳國小，該區域學生主要就讀茄苳國小，茄苳國小因校地不足，本府評估徵收該部分用地或文小八，經考量採徵收方式(約1億元)並新建校舍，屆時可容納該區域學生就學，考量少子女化趨勢，及鄰近學校可容納空間，建議釋出。

決議：文小八建議釋出，惟該區域未來有捷運(永豐站)開發計畫，仍有發展的可能，惟該用地為埤塘，回填恐增加設校成本等因素，亦再評估鄰近適當區域規劃設校地點可行性，並請本府都市發展局評估考量劃設文小用地。

桃園市政府教育局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號  
承辦人：鄭儀萍  
電話：03-3322101#7406  
電子信箱：civ014@ms.tyc.edu.tw

受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國105年12月26日  
發文字號：桃教設字第1050104623號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨(1050104623\_Attach01.pdf)

主旨：檢送本局105年12月15日召開「研商八德(大滄)、蘆竹(大竹)、縱貫公路桃園內壢間及中壢(龍岡)都市計畫區內未取得學校用地需求評估會議」會議紀錄1份(如附件)，請查照。

說明：依據本局105年12月12日桃教設字第1050100046號開會通知單續辦。

正本：桃園市八德區大勇國民小學、桃園市八德區茄苳國民小學、桃園市蘆竹區大竹國民小學、桃園市蘆竹區新興國民小學、桃園市蘆竹區龍安國民小學、桃園市桃園區中山國民小學、桃園市桃園區文山國民小學、桃園市桃園區龍山國民小學、桃園市中壢區富台國民小學、桃園市中壢區普仁國民小學、桃園市中壢區信義國民小學、桃園市平鎮區忠貞國民小學、桃園市立大竹國民中學、桃園市立光明國民中學、桃園市立龍岡國民中學、桃園市立內壢國民中學、桃園市立龍岡國民中學、桃園市立龍岡國民中學、桃園市政府都市發展局、本局國小教育科、本局中等教育科

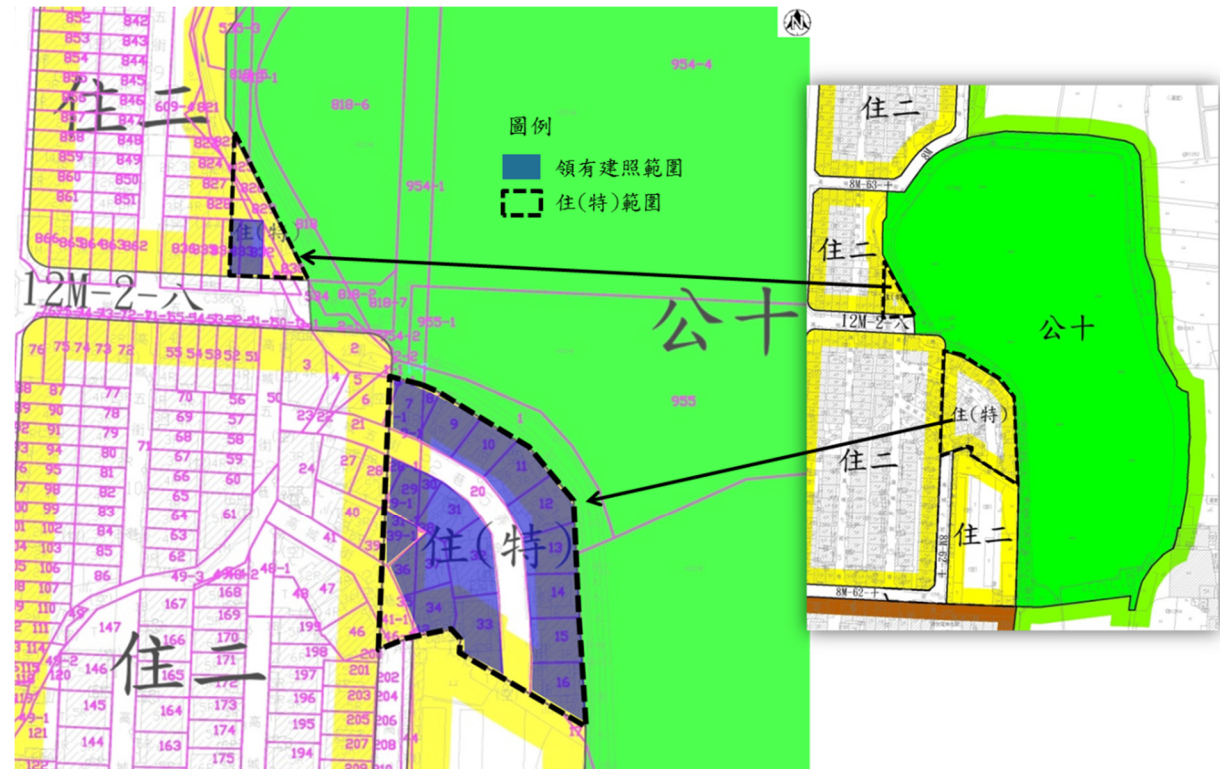
副本：2016-12-27 10:08:24 章



□ 變更後之交通動線系統及防災系統圖說

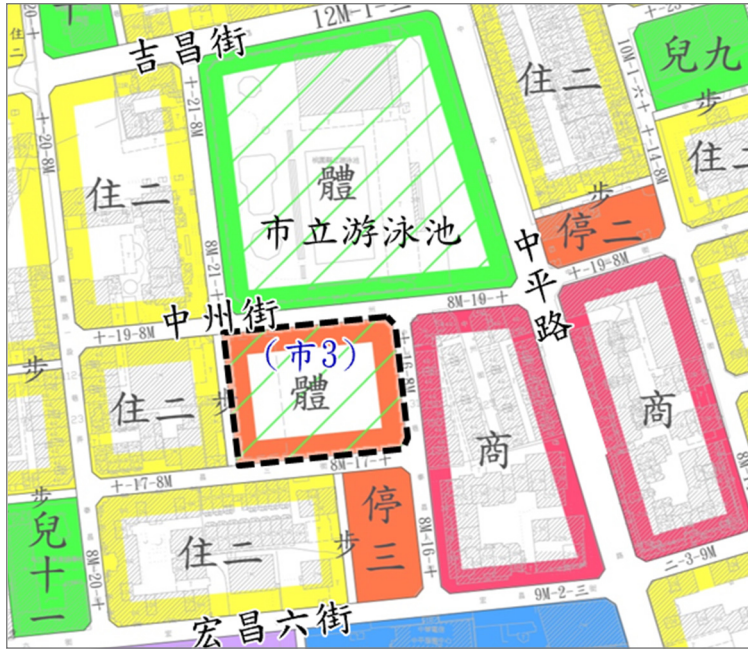


□ 住宅區(特)之合法建物資料



「高速公路桃園交流道附近特定區計畫」於民國68年3月7日發布實施

□ 變更範圍示意圖



□ 發展現況



□ 土地權屬皆為公有



檔 號：  
保存年限：

## 桃園市桃園區公所 函

地址：33053桃園市桃園區縣府路7號  
承辦人：賴漢山  
電話：03-3348058#1514  
電子信箱：10001914@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105年5月26日  
發文字號：桃市桃農字第1050028509號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

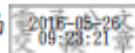
主旨：有關本公所委管市場用地現況需求建議變更1案，如說明  
，請查照。

說明：

- 一、本公所委管市三用地，地段屬中山段0070-0000地號，權屬為公有、面積0.47公頃，位於泰昌八街、中州街與宏昌三街處，現況為簡易綠美化使用中。
- 二、本案用地建請同意解編並改為體育用地，以活化本區公有土地。

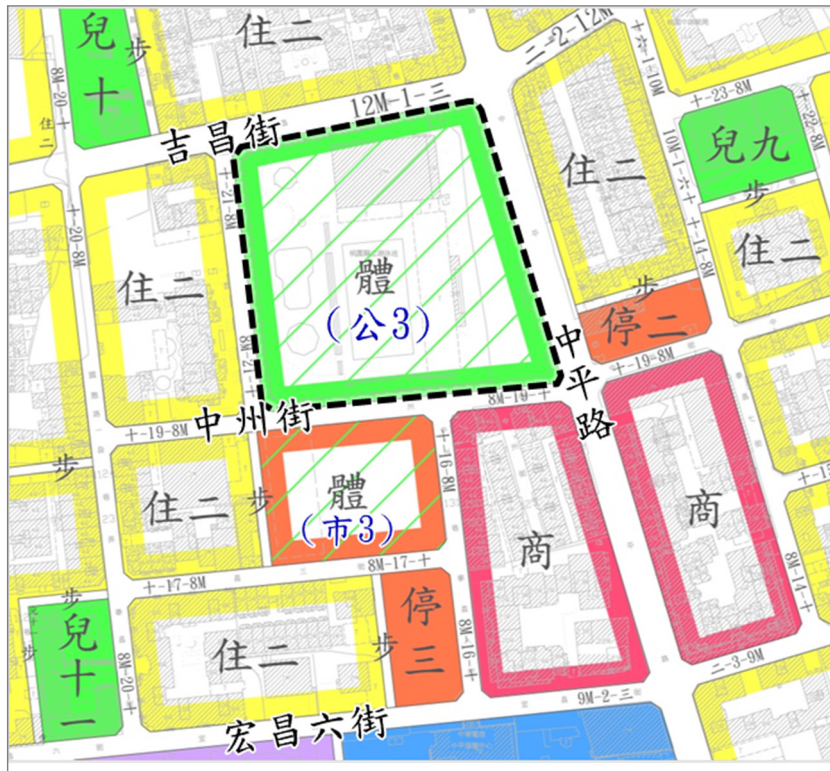
正本：桃園市政府經濟發展局

副本：桃園市政府都市發展局、桃園市政府體育局



「高速公路桃園交流道附近特定區計畫」於民國68年3月7日發布實施

□ 變更範圍示意圖



□ 發展現況



□ 土地權屬皆為公有



檔 號：  
保存年限：

## 桃園市政府體育局 函

地址：33049桃園市桃園區三民路1段1號  
承辦人：高明  
電話：(03)319-4510 分機7008  
電子信箱：10025865@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12月20日  
發文字號：桃體設字第1060016191號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫」涉本局所轄市立游泳池座落公3用地案，請查照惠復。

說明：

- 一、市立游泳池係座落桃園區中山段46地號，為旨揭都市計畫劃設公3用地，本局刻依促進民間參與公共建設法進行「桃園市立游泳池整建營運移轉計畫(ROT)前置作業」，期望引進民間專業人力及資金投資既有運動場館重建再造計畫。
- 二、為提供市民更優質運動環境，本局前於市府106年11月28日召開本市都市計畫委員會專案小組聽取本府簡報「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」第2次會議中提出，將公3用地變更為體育場用地之可行性。
- 三、爰此，本局建請貴局將公3用地變更為體育場用地一節納入旨揭都市計畫通盤檢討內，並同意將建蔽率及容積率修正為是日會議初步共識之40%及120%，俾本局辦理後續市立游泳池ROT相關規劃事宜。

電子文  
附件



A060700\_都市106/12/20 10:24

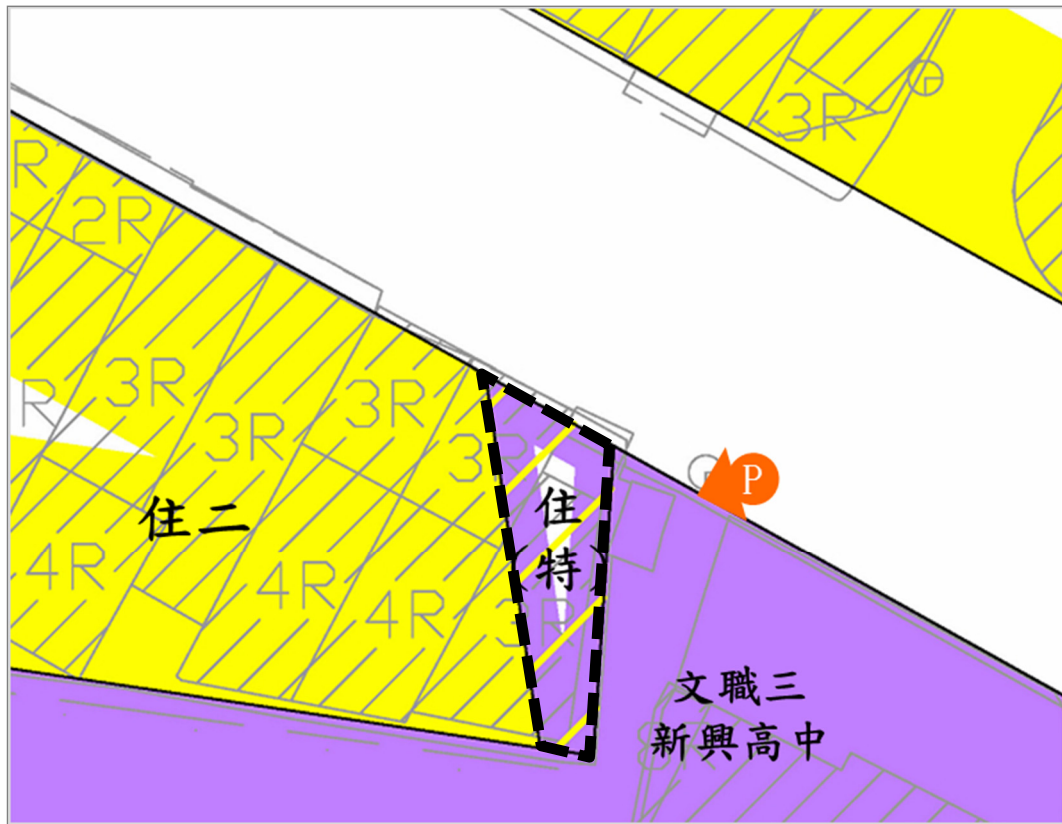


191060039975 無附件



「高速公路桃園交流道附近特定區計畫」於民國68年3月7日發布實施

□ 變更範圍示意圖



□ 發展現況



□ 土地權屬皆為私有



**「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第四次通盤檢討)案」  
公共設施用地檢討機關協調會會議紀錄**

一、時間：106 年 2 月 17 日(五)上午 10 時

二、地點：本府 1501 會議室

三、主持人：劉副局長振誠

記錄：劉真嘉

四、出席人員：詳會議簽到簿

五、會議簡報：略

六、出列席單位及人員意見及會議結論：

(一)請規劃單位依下列各表之公設需求情形錄案研處，並納入後續規劃參考。

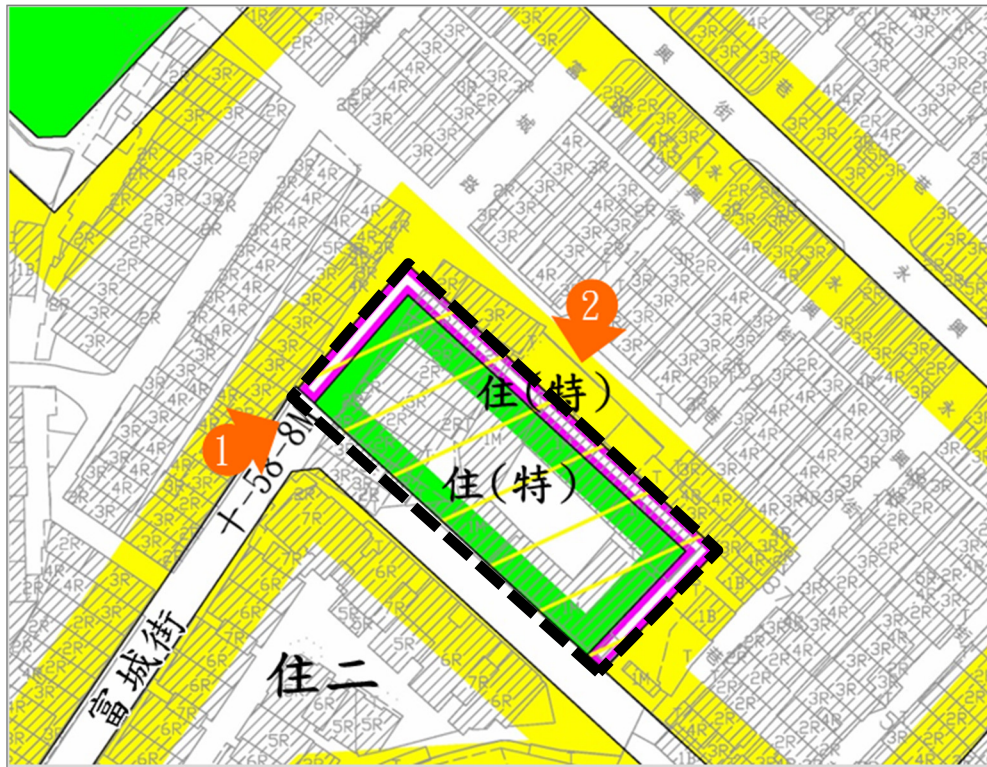
(二)下表若各相關單位尚未確認公共設施用地之需求，再請於文到次日起 7 天內提供需求及補充具體意見內容，以利後續審議進度。

公設	編號	需求情形	
學校用地	文小二	教育局	無意見。
	文小三	教育局	
	文小四	教育局	
	文小五	教育局	
	文小六	教育局	
	文小七	教育局	
	文小八	教育局	
	文小九	教育局	
	文小十	教育局	
	文小十一	教育局	
	文小十二	教育局	
	文中一	教育局	
	文中二	教育局	
	文中三	教育局	
	文中四	教育局	
	文中	教育局	
高中(職)一	武陵高中	文高一東側臨中山路 887 巷部分之未開闢未取得土地，本校有使用需求。	
高中(職)二	教育局	無意見。	
高中(職)三	私立新興高中	文高三西北側臨永豐路部分之未開闢未取得土地(八德區高明段部分 948 及 949 地號)，本校無使用需求；其餘未取得土地目前仍有使用需求，後續將逐年編列預算取得。	
文大	元智大學	文大西南側部分之本校未開闢未取得土地，無使用需求。	

變6案無使用需求之文件

「高速公路桃園交流道附近特定區計畫」於民國68年3月7日發布實施

□ 變更範圍示意圖



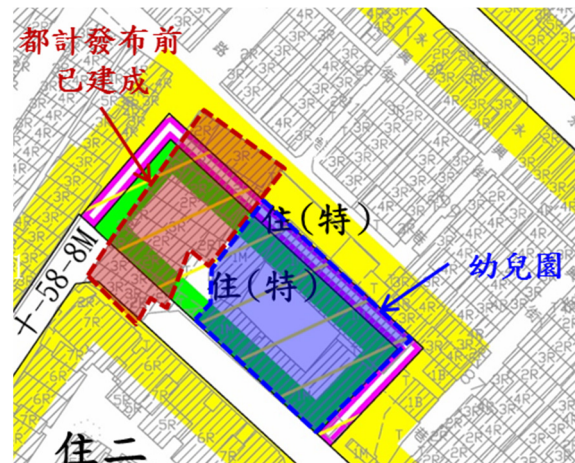
□ 發展現況



□ 土地權屬



□ 既有建築物情形



**「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第四次通盤檢討)案」  
公共設施用地檢討機關協調會會議紀錄**

一、時間：106年2月17日(五)上午10時

二、地點：本府1501會議室

三、主持人：劉副局長振誠

記錄：劉真嘉

四、出席人員：詳會議簽到簿

五、會議簡報：略

六、出席單位及人員意見及會議結論：

(一)請規劃單位依下列各表之公設需求情形錄案研處，並納入後續規劃參考。

(二)下表若各相關單位尚未確認公共設施用地之需求，再請於文到次日起7天內提供需求及補充具體意見內容，以利後續審議進度。

公設	編號	需求情形	
兒童遊樂場用地	兒一	工務局	無意見。
	兒二		
	兒三		
	兒五		
	兒六		
	兒七		
	兒八		
	兒九		
	兒十		
	兒十一		
	兒十二		
	兒十三		
	兒十四		
	兒十五		
	兒十六		
	兒十七		
	兒十八		
	兒十九		
	兒二十		
	兒二十一		
	兒二十二		
	兒二十三		
	兒二十四		
	兒二十五		
	兒二十六		
	兒二十七		
	兒二十八		
	兒二十九		
	兒三十		
	兒三十一		
	兒三十二		
	兒三十三		
	兒三十四		
	兒三十五		

變7案主管機關無使用需求之文件

「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分農業區、住宅區、圳渠、市場、兒童遊樂場、公園綠地、鐵路用地、道路用地為高速公路用地)案」於民國79年10月18日發布實施

□ 變更範圍及發展現況



□ 土地權屬



變8案之發展現況及土地權屬



檔 號：  
保存年限：

## 交通部臺灣區國道高速公路局 函

地址：24303新北市泰山區黎明里半山雅70  
號

承辦人：彭莉斐

電話：(02)29096141#2553

傳真：(02)29093218

電子信箱：ragavati@freeway.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3月20日

發文字號：路字第1060008826號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(0008826A00\_ATTCH1.xlsx)

主旨：有關「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第四次通盤檢討)案」範圍內，桃園市桃園區中路五段583地號等18筆土地(詳如清冊)請惠予變更為其他適當分區，請查照。

說明：

- 一、復貴局106年3月7日桃都計字第1060005974號函。
- 二、查旨揭地號土地(現況土地使用分區為高速公路用地)位於國道2號路權範圍外，本局並無徵收及發放補償費且無新增土地使用需求，爰請納入都市計畫通盤檢討案內變更為其他適當分區，以符實際。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：

裝

訂

線

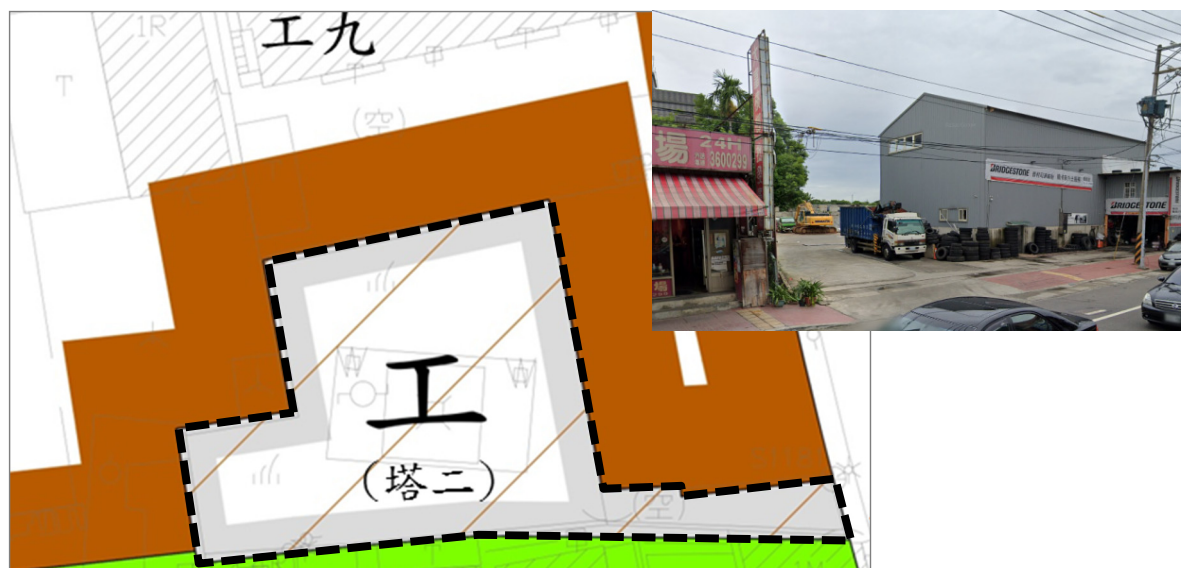
「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分農業區為電路鐵塔用地)說明案」於民國85年5月4日發布實施

- 變9案範圍及發展現況      □ 土地權屬為私有



「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分工業區為電路鐵塔用地)案」於民國92年10月27日發布實施

- 變10案範圍及發展現況      □ 土地權屬為台電公司



檔 號：

保存年限：



# 台灣電力股份有限公司新桃供電區營運處 函

33001  
桃園市桃園區縣府路1號

地址：30080新竹市光復路1段681號  
聯絡人：林燦南  
傳真：03-5787465  
電子信箱：u851574@taipower.com.tw  
連絡電話：03-5770766分機155

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國104年6月29日

發文字號：桃供字第1048055206號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文 請至附件下載區(<http://attch.taipower.com.tw/attch/>)以文號：

1048055206 及識別碼：MGX9XV 下載檔案

主旨：有關貴府辦理「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」，本處建請變更事項如說明，請查照。

說明：

- 一、依貴府中華民國104年5月27日府都計字第10401153631號公告辦理。
- 二、查旨揭都市計畫區範圍內本公司所有坐落八德區白鷺段702地號(161KV中壢~武陵線#22廢塔地)之[塔一]用地及龍山段129地號(161KV中壢~武陵線#10廢連接站塔地)之[塔二]用地等2座輸電線路設施，因系統變更改為地下化均已拆除，業務上已無利用計畫，請變更回復原使用分區(龍山段129地號為工業區、八德區白鷺段702地號為農業區)；以及桃園區龍壽段528[工十]用地、528-1(農業區)、528-2(農業區)地號等3筆土地均為武陵配電變電所用地使用，請依使用現況變更為變電所用地，以符實際。
- 三、檢附貴府103年12月9日桃城都字第1030023565號函影本及相關位置圖、地籍圖、土地登記謄本及土地使用分區證明書等資料共12張。

正本：桃園市政府

第1頁



都市發展局 104/07/03 10:40



1040174630

有附件

變9、10案主管機關無使用需求之文件



「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第二次通盤檢討)案」  
於民國83年9月5日發布實施

□ 變更範圍及發展現況



變11案之發展現況及土地權屬



**「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第四次通盤檢討)案」  
公共設施用地檢討機關協調會會議紀錄**

一、時間：106 年 2 月 17 日(五)上午 10 時

二、地點：本府 1501 會議室

三、主持人：劉副局長振誠

記錄：劉真嘉

四、出席人員：詳會議簽到簿

五、會議簡報：略

六、出列席單位及人員意見及會議結論：

(一)請規劃單位依下列各表之公設需求情形錄案研處，並納入後續規劃參考。

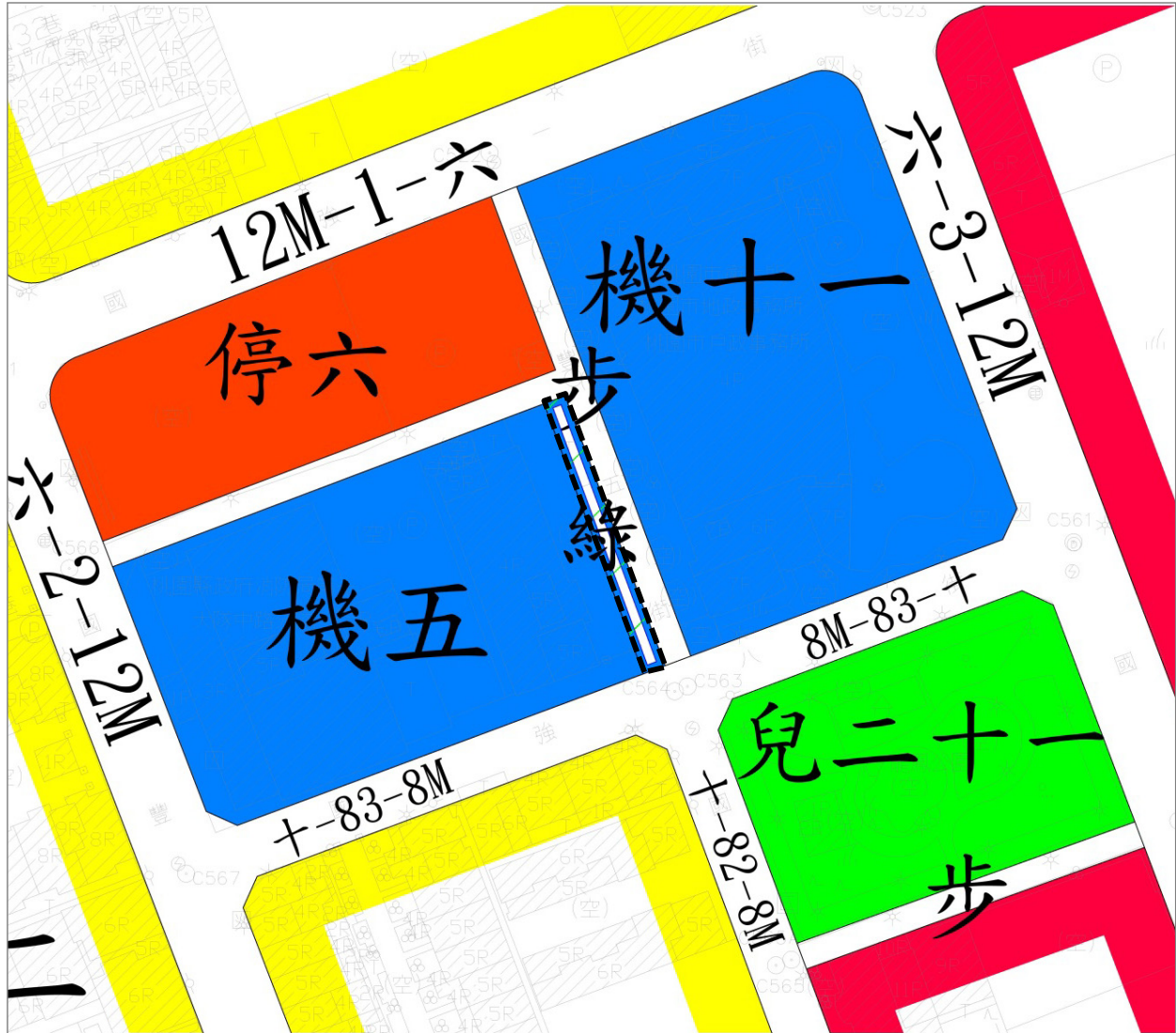
(二)下表若各相關單位尚未確認公共設施用地之需求，再請於文到次日起 7 天內提供需求及補充具體意見內容，以利後續審議進度。

公設	編號	需求情形	
學校用地	文小二	教育局	無意見。
	文小三	教育局	
	文小四	教育局	
	文小五	教育局	
	文小六	教育局	
	文小七	教育局	
	文小八	教育局	
	文小九	教育局	
	文小十	教育局	
	文小十一	教育局	
	文小十二	教育局	
	文中一	教育局	
	文中二	教育局	
	文中三	教育局	
	文中四	教育局	
	文中	教育局	
高中(職)一	武陵高中	文高一東側臨中山路 887 巷部分之未開闢未取得土地，本校有使用需求。	
高中(職)二	教育局	無意見。	
高中(職)三	私立新興高中	文高三西北側臨永豐路部分之未開闢未取得土地(八德區高明段部分 948 及 949 地號)，本校無使用需求；其餘未取得土地目前仍有使用需求，後續將逐年編列預算取得。	
文大	元智大學	文大西南側部分之本校未開闢未取得土地，無使用需求。	

變11案無使用需求之文件

「高速公路桃園交流道附近特定區計畫」於民國68年3月7日發布實施

□ 變更範圍及發展現況



□ 土地權屬為私有



**「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第四次通盤檢討)案」  
公共設施用地檢討機關協調會會議紀錄**

一、時間：106年2月17日(五)上午10時

二、地點：本府1501會議室

三、主持人：劉副局長振誠

記錄：劉真嘉

四、出席人員：詳會議簽到簿

五、會議簡報：略

六、出席單位及人員意見及會議結論：

(一)請規劃單位依下列各表之公設需求情形錄案研處，並納入後續規劃參考。

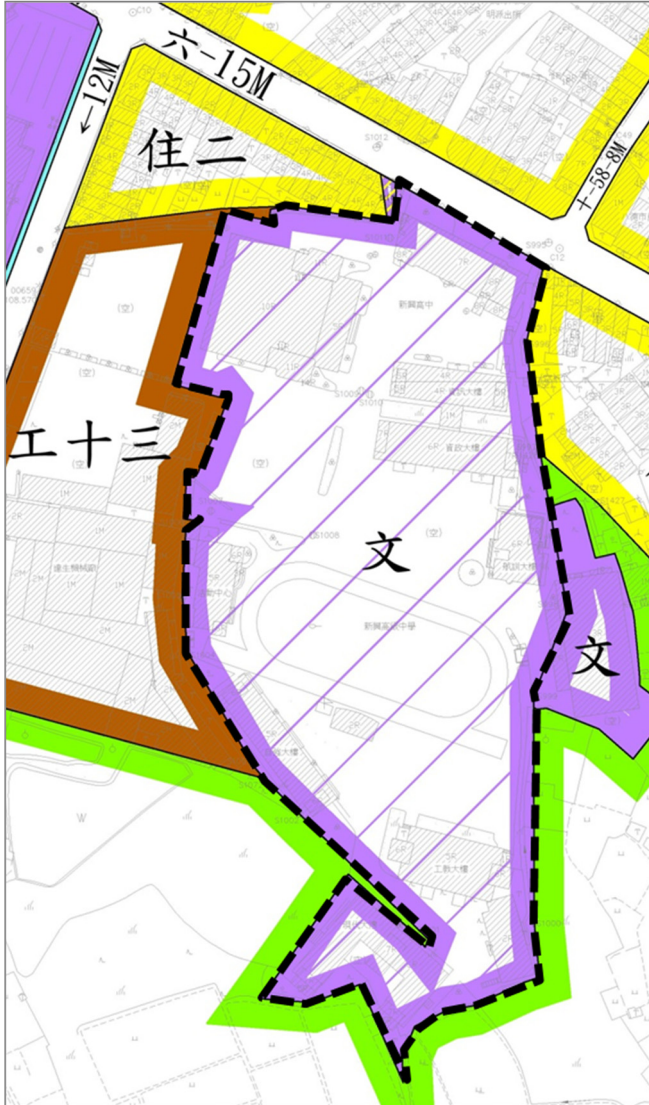
(二)下表若各相關單位尚未確認公共設施用地之需求，再請於文到次日起7天內提供需求及補充具體意見內容，以利後續審議進度。

公設	編號	需求情形	
機關用地	機一	桃園監獄	機一用地有使用需求。
	機二	臺灣菸酒公司配銷處	-
	機三	中華電信	機三用地中間未開闢未取得土地，本公司無使用需求。
		民政局	機三用地中間未開闢未取得土地，本局無使用需求。
		文化局	機三用地中間未開闢未取得土地，本局無使用需求。
	機四	警察局	機四用地前側廣二用地，產權為本局所有並已取得已開闢，建議變更廣二用地為機四用地，以符實際。
機五	中華電信	機五用地東側臨國豐五街部分之未開闢未取得土地，本公司無使用需求，並建議變更為道路用地。	
機關用地	機八	臺灣桃園地方法院	機八用地有使用需求，並預計108年底至109年初搬遷進駐新址辦公廳舍。
		臺灣桃園地方法院檢查署	機八用地有使用需求，並預計106年初搬遷進駐新址辦公廳舍。
	機九	消防局	-
		民政局	-
		警察局	-
	機十	民政局	機十用地未開闢未取得土地，無使用需求，建議回復原分區(農業區)。
機十一	衛生局	無新增公設用地需求。	



「高速公路桃園交流道附近特定區計畫」於民國68年3月7日發布實施

□ 變更範圍及發展現況



□ 土地權屬



變13案之發展現況



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 36 次會議紀錄

壹、時間：108 年 8 月 5 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 33、34 及 35 次會議紀錄確認情形：

一、108 年 6 月 18 日第 33 次會議紀錄業於 108 年 8 月 2 日函送各委員，並請委員以書面方式確認，如委員對本次會議紀錄有修正意見，請於文到 7 日內以書面方式提出，惟迄本次會議召開時間未達 7 日，為確保紀錄完整性，本會 108 年 6 月 18 日第 33 次會議紀錄將於第 37 次會議時確認。

二、本會 108 年 7 月 4 日第 34 次及 108 年 7 月 24 日第 35 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

第 1 案：審議「變更南崁地區都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」等 5 案

第 2 案：審議「縱貫公路桃園內壢間都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

第 3 案：審議「變更觀音都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

第 4 案：審議「變更高速鐵路桃園車站特定區主要計畫（機關用地九、灌溉設施專用區為藝文展演用地）案」暨「修訂高速鐵路桃園車站特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合桃園流行音樂露天劇場暨國際原住民族文化創意產業園區)案」

捌、散會時間：下午 4 時 40 分



第 2 案：審議「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(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：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 7 月 25 日起公開展覽 30 天，並於 106 年 8 月 16、18 日假蘆竹區、桃園區及八德區公所舉辦說明會。

(二)106 年 10 月 6 日、106 年 11 月 28 日、107 年 5 月 7 日、107 年 7 月 17 日、107 年 8 月 31 日、107 年 11 月 29 日、108 年 6 月 25 日及 108 年 7 月 16 日，共召開 8 次專案小組會議。

八、公民或團體陳情意見：計 35 件，詳附表 3 及附圖 3。

九、歷次專案小組初步建議意見：

(一)體育局於第 2 次專案小組會議所提臨時動議「變更公三用地為體育場用地」，審酌公三用地現況為市立游泳池使用，惟自 82 年建造至今已有多處建築結構體與管線老舊等情形，故體育局刻正辦理「市立游泳池 ROT 前置作業」，規劃將室內游泳池拆除重建，並新增體適能中心等運動服務

設施，為提供市民更優良之運動空間，同意納入變更。

(二)本案變更內容綜理表及公民或團體陳情意見綜理表初步建議意見，詳附表 1 及附表 3。

(三)請依專案小組初步建議意見修正後，提請本市都市計畫委員會審議。

十、依歷次專案小組初步建議意見，修正計畫書、圖，提請委員會審議。

決議：照專案小組初步建議意見通過。變更內容明細表、公民或團體陳情意見綜理表決議詳附表 1、附表 2、附表 3。

附表1 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
1	計畫區西側之機十用地	機關用地(機十) (0.05)	農業區(0.05)	原供設立桃園區里辦公室使用,尚未開闢,經本府民政局評估已無使用需求,爰檢討變更回復為原使用分區(農業區)。	照公展草案通過。	照專案小組初步建議意見通過。
2	計畫區中央偏西北側之部分文小六用地	學校用地(文小六) (0.87)	公園用地(0.87)	該用地現況部分為埤塘使用,且屬桃園農田水利會之保留池,爰檢討變更為公園用地。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考量現有夜鷺埤塘生態公園之規劃完整性,尚未開闢之六-1-12M計畫道路毗鄰原文小六及原文中三用地之範圍納入變更為公園用地。</li> <li>2. 審酌取消前開部分六-1-12M計畫道路將阻斷周邊道路系統,故於原文小六用地沿埤塘劃設計畫道路用以連接周邊道路。</li> <li>3. 原文小六用地西南側之住宅區現況屬埤塘使用範圍,考量其權屬係為農田水利會所有,爰併同變更為公園用地。</li> <li>4. 考量本案及變更第5案之變更內容皆係屬夜鷺埤塘生態公園範疇,二案變更內容併案臚列表述,以為妥適。</li> <li>5. 另依教育局意見變更文高二用地為文中小用地,增列變更案,不納入市地重劃整體開發,後續主管機關以逐年編列預算方式予以徵收取得。</li> </ol> (修正後內容,詳圖1)	照專案小組初步建議意見通過,修正後內容詳附表2。

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	歷次專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		原計畫	新計畫			
3	計畫區西南側之部分文小八用地	學校用地 (文小八) (0.23)	住宅區 (特) (0.23)	<p>1. 經教育局評估已無使用需求，該用地現況已為民宅使用，難以納入本案整體開發，爰劃設為住宅區(特)。</p> <p>2. 本案為低價值變更為高價值之土地，雖不納入市地重劃整體開發，為維護公平之原則，調降變更後土地之容積率。</p>	<p>除下列修正外，餘照案通過： 併人陳第21案，增加變更部分毗鄰道路用地為住宅區(特)(修正後內容，詳圖2)，倘變更範圍內全體私有土地所有權人同意以其土地市價總額45%折算代金，於申請建築執照時繳交予市府，公有土地管理機關承諾於土地處分時繳交予市府，則其土地得適用第二種住宅區之容積率。有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。</p> <p>理由： 毗鄰道路北側部分範圍現況已為民宅使用，難以納入本案整體開發，爰依地籍權屬將民宅使用範圍納入劃設為住宅區(特)。</p>	照專案小組初步建議意見通過，修正後內容詳附表2。
		學校用地 (文小八) (1.88)	公園用地 (1.88)	<p>1. 該用地現況部分為埤塘使用，且屬桃園農田水利會之保留池，配合埤塘現況之地籍範圍，檢討變更為公園用地。</p> <p>2. 非屬埤塘現況使用範圍且毗鄰農業區之土地，檢討變更為農業區。</p>	<p>除下列修正外，餘照案通過：(修正後內容，詳圖2) 1. 併人陳第27案，修正部分文小八用地變更為農業區。</p> <p>理由： 依埤塘檢討原則，非屬埤塘現況使用範圍且毗鄰農業區之土地，檢討變更為農業區。</p> <p>2. 考量現有高城埤塘生態公園之規劃完整性，爰併人陳第21案，依現有高城埤塘生態公園、農田水利會及公有土地產權範圍，增列部分住宅區、農業區、兒三十一、道路及人行步道等用地納入檢討變更為公園用地。</p>	照專案小組初步建議意見通過，修正後內容詳附表2。

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	歷次專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		原計畫	新計畫			
		學校用地 (文小八) (0.09)	農業區 (0.09)		<p>3. 前開人行步道及兒三十一用地部分非屬埤塘範圍，審酌現況已為民宅使用，難以納入本案整體開發，爰依地籍權屬將民宅使用範圍納入劃設為住宅區(特)，倘變更範圍內全體私有土地所有權人同意以其土地市價總額45%折算代金，於申請建築執照時繳交予市府，公有土地管理機關承諾於土地處分時繳交予市府，則其土地得適用第二種住宅區之容積率。有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。</p> <p>4. 審酌取消前開部分計畫道路將阻斷周邊道路系統，故於公十用地西北側之住宅區沿埤塘增設計畫道路用以連接周邊道路，新增劃設之道路用地倘涉及私有土地，後續主管機關以逐年編列預算方式予以徵收取得。</p> <p>5. 考量本案及變更第6案之變更內容皆係屬高城埤塘生態公園範疇，二案變更內容併案臚列表述，以為妥適。</p>	

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	歷次專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		原計畫	新計畫			
4	計畫區 東南側之 文中二用 地	學校用地 (文中二) (4.97)	公園用地 (4.97)	該用地現況為埤塘使用，且屬桃園農田水利會之保留池，爰檢討變更為公園用地。	文中二用地案涉刻正辦理中之鐵路地下化都市計畫變更案範疇，為配合前開案件整體規劃需求，爰納入該案一併處理。	照專案小組初步建議意見通過，修正後內容詳附表 2。
5	計畫區 中央偏 西北側 之文中 三用地	學校用地 (文中三) (2.97)	公園用地 (2.97)	該用地現況為埤塘使用，且屬桃園農田水利會之保留池，爰檢討變更為公園用地。	併變更第 2 案之初步建議意見辦理。	照專案小組初步建議意見通過，修正後內容詳附表 2。
6	計畫區 西南側 之公十 用地	公園用地 (公十) (0.25)	農業區 (0.25)	非屬埤塘現況使用範圍且毗鄰農業區之土地，檢討變更為農業區。	併變更第 3 案之初步建議意見辦理。	照專案小組初步建議意見通過，修正後內容詳附表 2。
7	計畫區 西北側 之體育 場及部 分道路 用地	體育場用地 (5.78)	農業區 (5.78)	1. 體育場用地尚未開闢使用，爰檢討變更回復為原使用分區(農業區)。 2. 原規劃之體育場聯外道路亦未開闢使用，併同檢討變更回復為原使用分區(農業區)。	依下列修正：(修正後內容，詳圖 3) 1. 本案體育場用地及道路用地尚未開闢使用，為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，檢討變更體育場用地為第二種住宅區、公園用地及道路用地，原體育場用地西北側之部分農業區配合本案新設道路截角變更為道路用地，維持原計畫 15 公尺聯外道路，並以公辦市地重劃方式整體開發，併同取得公園用地及道路用地。 2. 本案修正後併入變更第 9 案整體開發地區，有關跨區整體開發地區之重劃財務可行性，請都發局會同本府地政局確認，如有必要得酌予調整變更內容及面積與併同修正變更理由。	照專案小組初步建議意見通過，修正後內容詳附表 2。
		道路用地 (1.05)	農業區 (1.05)			
8	計畫區 東側之 市三用 地	市場用地 (市三) (0.45)	體育場用地 (0.45)	市三用地已取得，現況為運動設施使用。經檢討本府經濟發展局已無使用需求，配合實際使用現況，檢討變更為體育場用地。	照公展草案通過。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
9	(1) 計畫區中央偏西北側之部分文小六、兒十七、兒十八、部分兒二十、部分兒二十三、部分停五、部分停六及部分道路用地	學校用地 (文小六) (1.10)	第二種住宅區 (1.10)	<p>1. 文小六用地經本府教育局評估已無使用需求，除現況部分為埤塘使用之範圍外，本次檢討變更為第二種住宅區。</p> <p>2. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得兒十七、兒十八、部分兒二十、部分兒二十三、部分停五及部分停六用地(兒二十、兒二十三、停五及停六用地未納入部分，皆已開闢使用)。</p> <p>3. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興關毗鄰道路用地。</p> <p>附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。</p>	<p>1. 經地政局表示兒二十、兒二十三、停五及停六等用地係屬已辦竣之龍安市地重劃區範圍，考量整體開發之可行性，調整變更部分兒二十、兒二十三、停五用地為第二種住宅區，併同取得部分兒二十用地，並審酌前開用地案涉二次重劃，爰另列變更案，以為妥適。</p> <p>2. 原納入整體開發取得之停六用地，考量鄰近桃園行政中心(桃園地政事務所、戶政事務所、衛生所)，周邊停車需求量大，後續主管機關以逐年編列預算方式予以徵收取得。</p> <p>3. 本案文小六用地除併變更第2、5案配合夜鷺埤塘生態公園增設道路酌予調整原整體開發範圍外，另配合整體開發之財務可行性，增設公園用地，透過整體開發方式併同取得。</p> <p>4. 有關跨區整體開發地區之重劃財務可行性，請都發局會同本府地政局確認，如有必要得酌予調整變更內容及面積與併同修正變更理由。</p> <p>(修正後內容，詳圖4)</p>	照專案小組初步建議意見通過，修正後內容詳附表2。
兒童遊樂場用地 (兒十七) (0.22)	兒童遊樂場用地 (兒十七) (0.22)					
兒童遊樂場用地 (兒十八) (0.21)	兒童遊樂場用地 (兒十八) (0.21)					
兒童遊樂場用地 (兒二十) (0.14)	兒童遊樂場用地 (兒二十) (0.14)					
兒童遊樂場用地 (兒二十三) (0.11)	兒童遊樂場用地 (兒二十三) (0.11)					
停車場用地 (停五) (0.07)	停車場用地 (停五) (0.07)					
停車場用地 (停六) (0.12)	停車場用地 (停六) (0.12)					
道路用地 (0.10)	道路用地 (0.10)					

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
9	(2) 計畫區中央之市七、兒二十六、部分人行步道及部分道路用地	市場用地 (市七) (0.34)	第二種住宅區 (0.34)	1. 市七用地經本府經濟發展局評估已無使用需求，爰併同周邊人行步道用地變更為第二種住宅區。 2. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得兒二十六用地。 3. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興關毗鄰道路用地。  附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。	1. 原則照公展草案通過。 2. 有關跨區整體開發地區之重劃財務可行性，請都發局會同本府地政局確認，如有必要得酌予調整變更內容及面積與併同修正變更理由。	照專案小組初步建議意見通過，修正後內容詳附表2。
人行步道用地 (0.01)	第二種住宅區 (0.01)					
兒童遊樂場用地 (兒二十六) (0.07)	兒童遊樂場用地 (兒二十六) (0.07)					
道路用地 (0.16)	道路用地 (0.16)					



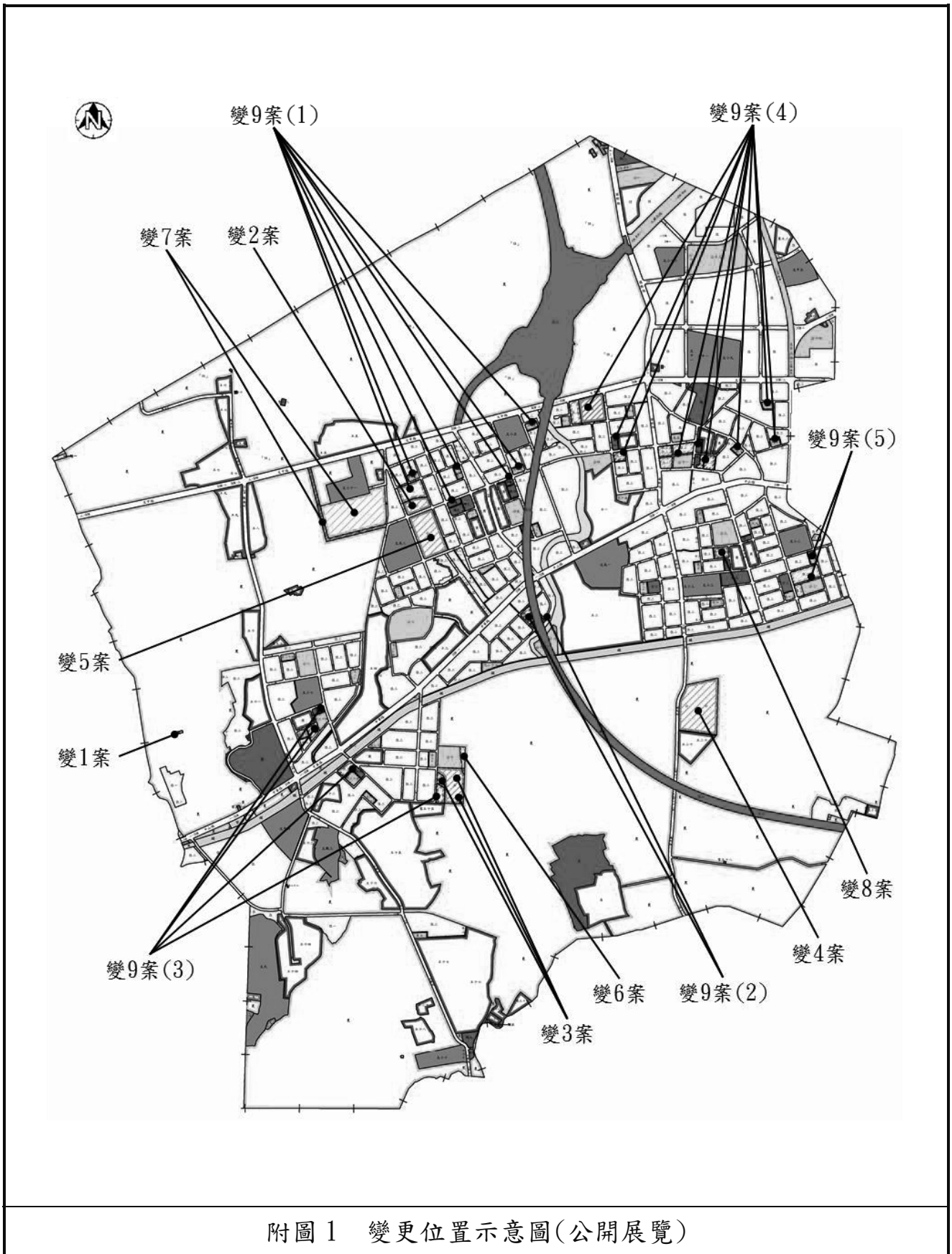
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
9	(3) 計畫區西南側之部分文小八、市八、市九、停八、停九、兒三十五及部分道路用地	學校用地 (文小八) (0.39)	第二種住宅區 (0.39)	1. 文小八用地經本府教育局評估已無使用需求，除現況部分為埤塘使用及已為民宅使用之範圍外，本次檢討變更為第二種住宅區。 2. 市八、市九用地經本府經濟發展局評估已無使用需求，爰變更為第二種住宅區。 3. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得停八、停九及兒三十五用地。 4. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興闢毗鄰道路用地。 附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。	除下列修正外，餘原則照公展草案通過：(修正後內容，詳圖 2 及圖 5) 1. 經工務局會中表示兒三十五用地刻正辦理用地徵收及闢建事宜，爰本案剔除該用地。 2. 併入陳第 3 案，納入檢討變更兒三十四用地為第二種住宅區。 3. 併入陳第 4 案，納入部分人行步道用地予以併同取得。 4. 併入陳第 29 案，併同取得兒二十八用地。 5. 配合重劃配地需求及增加公共設施闢建後之可及性，應併同取得相關周邊之道路用地。 6. 有關跨區整體開發地區之重劃財務可行性，請都發局會同本府地政局確認，如有必要得酌予調整變更內容及面積與併同修正變更理由。	照專案小組初步建議意見通過，修正後內容詳附表 2。
		市場用地 (市八) (0.29)	第二種住宅區 (0.29)			
		市場用地 (市九) (0.40)	第二種住宅區 (0.40)			
		停車場用地 (停八) (0.19)	停車場用地 (停八) (0.19)			
		停車場用地 (停九) (0.17)	停車場用地 (停九) (0.17)			
		兒童遊樂場用地 (兒三十五) (0.32)	兒童遊樂場用地 (兒三十五) (0.32)			
		道路用地 (0.15)	道路用地 (0.15)			

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
9	(4) 計畫區中央偏東側之部分機二、文小四、公十一、市一、市四、停一、停四、兒一、兒二、兒三、部分人行步道及部分道路用地	機關用地 (機二)(0.16)	第二種住宅區 (0.16)	<p>1. 機二用地現況部分未開闢使用，爰併同周邊人行步道用地變更為第二種住宅區。</p> <p>2. 文小四用地經本府教育局評估已無使用需求，為促進民間團體興辦終身學習機構，爰檢討變更為第二種住宅區及社教專用區。</p> <p>3. 公十一用地尚未開闢使用，檢討變更部分用地為第二種住宅區及道路用地，併同取得部分公十一用地。</p> <p>4. 市一、市四用地經本府經濟發展局評估已無使用需求，爰併同周邊人行步道用地變更為第二種住宅區。</p> <p>5. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得停一、停四、兒一、兒二及兒三用地。</p> <p>6. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興闢毗鄰道路用地。</p> <p>附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。</p>	<p>除下列修正外，餘原則照公展草案通過：</p> <p>1. 考量整體開發之可行性及降低不同分區間相互干擾，第二種住宅區集中留設於原文小四用地西側，第二種住宅區與社教專用區之間增設計畫道路(修正後內容，詳圖6)，並增訂土地使用分區管制要點規定社教專用區之開發建築須以全街廓開發方式辦理。</p> <p>2. 有關跨區整體開發地區之重劃財務可行性，請都發局會同本府地政局確認，如有必要得酌予調整變更內容及面積與併同修正變更理由。</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過，修正後內容詳附表 2。</p>
學校用地 (文小四)(0.60)	第二種住宅區 (0.60)					
學校用地 (文小四)(1.70)	社教專用區 (1.70)					
公園用地 (公十一)(1.25)	第二種住宅區 (1.25)					
公園用地 (公十一)(0.24)	道路用地 (0.24)					
公園用地 (公十一)(0.62)	公園用地 (公十一)(0.62)					
市場用地 (市一)(0.38)	第二種住宅區 (0.38)					
市場用地 (市四)(0.29)	第二種住宅區 (0.29)					
人行步道用地 (0.08)	第二種住宅區 (0.08)					
停車場用地 (停一)(0.19)	停車場用地 (停一)(0.19)					
停車場用地 (停四)(0.21)	停車場用地 (停四)(0.21)					
兒童遊樂場用地 (兒一)(0.20)	兒童遊樂場用地 (兒一)(0.20)					
兒童遊樂場用地 (兒二)(0.20)	兒童遊樂場用地 (兒二)(0.20)					
兒童遊樂場用地 (兒三)(0.20)	兒童遊樂場用地 (兒三)(0.20)					
道路用地 (0.31)	道路用地 (0.31)					

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
9	(5) 計畫區東側之公二及兒八用地	公園用地 (公二) (1.15)	第二種住宅區 (1.15)	公二用地尚未開闢使用，為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，檢討變更部分用地為第二種住宅區及道路用地，併同取得部分公二及兒八用地。	依下列修正：(修正後內容，詳圖7) 1. 經濟發展局前於第5次專案小組會議表示市二用地經評估已無使用需求，審酌本區域僅有公二一處公園用地，為確保都市生活環境品質，爰公二用地維持原計畫，市二及兒八用地檢討變更為第二種住宅區，並以整體開發方式併同取得公二用地屬私有及公私共有土地範圍。 2. 有關跨區整體開發地區之重劃財務可行性，請都發局會同本府地政局確認，如有必要得酌予調整變更內容及面積與併同修正變更理由。	照專案小組初步建議意見通過，修正後內容詳附表2。
		公園用地 (公二) (0.13)	道路用地 (0.13)			
		公園用地 (公二) (0.67)	公園用地 (公二) (0.67)			
		兒童遊樂場用地 (兒八) (0.21)	兒童遊樂場用地 (兒八) (0.21)			

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
10	土地使用分區管制要點	增訂土地使用分區管制要點(住宅區(特)建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。)		配合本次檢討變更內容，增訂土地使用管制規定。	依下列修正： 1. 依本案重劃負擔比例45%原則調降住宅區(特)之容積率，修正為「住宅區(特)建蔽率不得大於50%，容積率不得大於132%。倘住宅區(特)各街廓範圍內全體私有土地所有權人同意以其土地市價總額45%折算代金，於申請建築執照時繳交予市府，公有土地管理機關承諾於土地處分時繳交予市府，則其土地得適用第二種住宅區之容積率。」 2. 依變更第9案(4)及人陳第25案之初步建議意見增訂社教專用區之土地使用分區管制要點。 3. 變更內容及變更理由文字併同修正。	照專案小組初步建議意見通過，修正後內容詳附表 2。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



附表 2 變更內容綜理表(依專案小組初步建議意見修正)

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會決議
			原計畫	新計畫			
1	1	計畫區西側之機十用地	機關用地 (機十) (0.05)	農業區 (0.05)	原供設立桃園區里辦公室使用，尚未開闢，經本府民政局評估已無使用需求，爰檢討變更回復為原使用分區(農業區)。		照專案小組初步建議意見通過。
2	2 5	計畫區中央偏西北側之部分文小六、文中三、部分第二種住宅區及部分道路用地	學校用地 (文小六) (0.71)	公園用地 (0.71)	現況為埤塘使用(夜鷺埤塘生態公園)，且屬桃園農田水利會之保留池，爰檢討變更為公園用地。		照專案小組初步建議意見通過。
			學校用地 (文中三) (2.97)	公園用地 (2.97)			
			第二種住宅區 (0.35)	公園用地 (0.35)			
			道路用地 (0.16)	公園用地 (0.16)			
			學校用地 (文小六) (0.11)	道路用地 (0.11)	審酌取消前開部分道路用地將阻斷周邊道路系統，故於原文小六用地沿埤塘劃設計畫道路用以連接周邊道路。		
3	-	計畫區中央偏西北側之高中(職)二用地	學校用地 (高中(職)二) (3.60)	學校用地 (文中小) (3.60)	經教育局評估學校實際使用需求，為利本用地後續開發之效益，爰檢討變更為文中小用地。		照專案小組初步建議意見通過。

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會決議	
			原計畫	新計畫				
4	3、6、21、27	計畫區西南側之部分文小八、部分公十、兒三十一、部分人行步道、部分道路用地、部分第二種住宅區及部分農業區	學校用地 (文小八) (1.85)	公園用地 (1.85)	1. 現況為埤塘使用(高城埤塘生態公園),且屬桃園農田水利會之保留池,考量現有高城埤塘生態公園之規劃完整性,爰依現有高城埤塘生態公園、農田水利會及公有土地產權範圍,檢討變更為公園用地。 2. 非屬埤塘現況使用範圍且毗鄰農業區之土地,檢討變更為農業區。		照專案小組初步意見通過。	
			兒童遊樂場用地 (兒三十一) (0.27)	公園用地 (0.27)				
			第二種住宅區 (0.04)	公園用地 (0.04)				
			農業區 (0.17)	公園用地 (0.17)				
			人行步道用地 (0.02)	公園用地 (0.02)				
			道路用地 (0.16)	公園用地 (0.16)				
			學校用地 (文小八) (0.12)	農業區 (0.12)				
			公園用地 (公十) (0.25)	農業區 (0.25)				
			第二種住宅區 (0.03)	道路用地 (0.03)				審酌取消前開部分道路用地將阻斷周邊道路系統,故於公十用地西北側之住宅區沿埤塘增設計畫道路用以連接周邊道路。
			學校用地 (文小八) (0.23)	住宅區 (特) (0.23)				1. 文小八用地經教育局評估已無使用需求,該用地及毗鄰道路北側之部分範圍現況已為民宅使用,難以納入本案整體開發,爰依地籍權屬將民宅使用範圍納入劃設為住宅區(特)。 2. 本案為低價值變更為高價值之土地,雖不納入市地重劃整體開發,為維護公平之原則,調降變更後土地之容積率。
道路用地 (0.05)	住宅區 (特) (0.05)							
兒童遊樂場用地 (兒三十一) (0.02)	住宅區 (特) (0.02)	1. 兒三十一及毗鄰人行步道用地,部分非屬埤塘範圍,審酌現況已為民宅使用,難以納入本案整體開發,爰依地籍權	1. 倘變更範圍內全體私有土地所有權人同意以其土地市價總額45%折算代金,於申請建築執照					

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會決議
			原計畫	新計畫			
			<u>人行步道用地</u> (0.01)	<u>住宅區(特)</u> (0.01)	屬將民宅使用範圍納入劃設為住宅區(特)。 2. 本案為低價值變更為高價值之土地，雖不納入市地重劃整體開發，為維護公平之原則，調降變更後土地之容積率。	時繳交予市府，公有土地管理機關承諾於土地處分時繳交予市府，則其土地得適用第二種住宅區之容積率。 2. 有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。	
5	8	計畫區東側之市三用地	市場用地 (市三) (0.45)	體育場用地 (0.45)	市三用地已取得，現況為運動設施使用。經檢討本府經濟發展局已無使用需求，配合實際使用現況，檢討變更為體育場用地。		照專案小組初步建議意見通過。
6	-	計畫區東側之公三用地	<u>公園用地(公三)</u> (1.46)	<u>體育場用地</u> (1.46)	公三用地現況為市立游泳池使用，本府體育局刻正辦理「市立游泳池 ROT 前置作業」，規劃將室內游泳池拆除重建，並新增體適能中心等運動服務設施，為提供市民更優良之運動空間，配合變更為體育場用地，以符實際需要。		照專案小組初步建議意見通過。
7	人1、人35	計畫區西南側之部分高中(職)三用地	<u>學校用地(高中(職)三)</u> (0.0058)	<u>住宅區(特)</u> (0.0058)	1. 八德區高明段部分948及949地號土地現況係為高中(職)三用地，前開範圍土地經新興高中表示已無使用需求，審酌現況已為民宅使用，難以納入本案整體開發，爰予以檢討變更為住宅區(特)。 2. 本案為低價值土地變更為高價值之土地，雖不納入市地重劃整體開發，為維護公平之原則，調降變更後土地之容積率。	1. 倘變更範圍內全體私有土地所有權人同意以其土地市價總額45%折算代金，於申請建築執照時繳交予市府，則其土地得適用第二種住宅區之容積率。 2. 有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。	照專案小組初步建議意見通過。



新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會決議
			原計畫	新計畫			
8	人33	計畫區西南側之兒六及部分人行步道用地	兒童遊樂場用地(兒六) (0.18)	住宅區(特) (0.18)	<p>1. 審酌兒六及周邊人行步道用地現況已為民宅及私立幼兒園使用，難以納入本案整體開發，爰予以檢討變更為住宅區(特)。</p> <p>2. 本案為低價值土地變更為高價值之土地，雖不納入市地重劃整體開發，為維護公平之原則，調降變更後土地之容積率。</p>	<p>1. 倘變更範圍內全體私有土地所有權人同意以其土地市價總額45%折算代金，於申請建築執照時繳交予市府，公有土地管理機關承諾於土地處分時繳交予市府，則其土地得適用第二種住宅區之容積率。</p> <p>2. 有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。</p>	照專案小組初步建議意見通過。
		人行步道用地 (0.05)	住宅區(特) (0.05)				
9	9	計畫區中央偏西北側之部分兒二十、部分兒二十三及部分停五用地	兒童遊樂場用地(兒二十) (0.10)	第二種住宅區 (0.10)	<p>1. 兒二十、兒二十三及停五用地，部分已開闢使用，經本府地政局表示兒二十、兒二十三及停五等用地係屬已辦竣之龍安市地重劃區範圍，考量整體開發之可行性，爰檢討變更部分兒二十、兒二十三及停五用地之未開闢部分為第二種住宅區。</p> <p>2. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得部分兒二十用地。</p>	<p>附帶條件： 本案應以政府公辦方式辦理市地重劃整體開發。</p>	照專案小組初步建議意見通過。
		兒童遊樂場用地(兒二十) (0.03)	兒童遊樂場用地(兒二十) (0.03)				
		兒童遊樂場用地(兒二十三) (0.11)	第二種住宅區 (0.11)				
		停車場用地(停五) (0.07)	第二種住宅區 (0.07)				

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會決議
			原計畫	新計畫			
10	9 、 17 、 18 、 28 、 32 、 34	計畫區東側之二、市四、部分公二、兒八及部分人行步道用地	兒童遊樂場用地 (兒八) (0.21)	第二種住宅區 (0.21)	<p>1. 市二、市四用地經本府經濟發展局評估已無使用需求，爰併同市二周邊人行步道用地檢討變更為第二種住宅區。</p> <p>2. 兒八用地尚未開闢使用，爰檢討變更為第二種住宅區。</p> <p>3. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得公二用地屬私有及公私共有之土地。</p>	<p>附帶條件： 本案應以政府公辦方式辦理市地重劃整體開發。</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>
		市場用地 (市二) (0.47)	第二種住宅區 (0.47)				
		市場用地 (市四) (0.29)	第二種住宅區 (0.29)				
		人行步道用地 (0.02)	第二種住宅區 (0.02)				
		公園用地 (公二) (1.33)	公園用地 (公二) (1.33)				

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會 決議
			原計畫	新計畫			
11	9	(1) 計畫區中央偏 西北側之部分 文小六、兒十 七、兒十八及 部分道路用地	學校用地 (文小六) (0.91)	第二種住宅區 (0.91)	1. 文小六用地經本 府教育局評估已 無使用需求，除 現況部分為埤塘 使用之範圍外， 本次檢討變更為 第二種住宅區及 公園用地。 2. 為減輕政府財政 負擔，並提升都 市生活品質，透 過整體開發方式 ，併同取得兒十 七及兒十八用地 。 3. 配合重劃配地需 求，透過整體開 發方式，併同取 得興闢毗鄰道路 用地。	變 11 案附帶 條件： 應以政府公 辦方式辦理 跨區市地重 劃整體開發。	照專案小組 初步建議意 見通過。
			學校用地 (文小六) (0.24)	公園用地 (0.24)			
			兒童遊樂場用地 (兒十七) (0.22)	兒童遊樂場用地 (兒十七) (0.22)			
			兒童遊樂場用地 (兒十八) (0.21)	兒童遊樂場用地 (兒十八) (0.21)			
			道路用地 (0.10)	道路用地 (0.10)			
11	9	(2) 計畫區中央之 市七、兒二十 六、部分人行 步道及部分道 路用地	市場用地 (市七) (0.34)	第二種住宅區 (0.34)	1. 市七用地經本府 經濟發展局評估 已無使用需求， 爰併同周邊人行 步道用地變更為 第二種住宅區。 2. 為減輕政府財政 負擔，並提升都 市生活品質，透 過整體開發方式 ，併同取得兒二 十六用地。 3. 配合重劃配地需 求，透過整體開 發方式，併同取 得興闢毗鄰道路 用地。	變 11 案附帶 條件： 應以政府公 辦方式辦理 跨區市地重 劃整體開發。	照專案小組 初步建議意 見通過。
			人行步道用地 (0.01)	第二種住宅區 (0.01)			
			兒童遊樂場用地 (兒二十六) (0.07)	兒童遊樂場用地 (兒二十六) (0.07)			
			道路用地 (0.16)	道路用地 (0.16)			

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會決議
			原計畫	新計畫			
11	9 、 人 3 、 人 4 、 人 15、 人 29	(3) 計畫區西南側之部分文小八、市八、市九、停八、停九、兒二十八、兒三十四、部分人行步道及部分道路用地	學校用地 (文小八) (0.39)	第二種住宅區 (0.39)	1. 文小八用地經本府教育局評估已無使用需求，除現況部分為埤塘使用及已為民宅使用之範圍外，本次檢討變更為第二種住宅區。 2. 市八、市九用地經本府經濟發展局評估已無使用需求，爰變更為第二種住宅區。 3. 兒三十四用地尚未開闢使用，爰變更為第二種住宅區。 4. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得兒二十八、停八及停九用地。 5. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興闢毗鄰道路及人行步道用地。	變11案附帶條件：應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。	照專案小組初步建議意見通過。
			市場用地 (市八) (0.29)	第二種住宅區 (0.29)			
			市場用地 (市九) (0.40)	第二種住宅區 (0.40)			
			兒童遊樂場用地 (兒三十四) (0.41)	第二種住宅區 (0.41)			
			兒童遊樂場用地 (兒二十八) (0.29)	兒童遊樂場用地 (兒二十八) (0.29)			
			停車場用地 (停八) (0.19)	停車場用地 (停八) (0.19)			
			停車場用地 (停九) (0.17)	停車場用地 (停九) (0.17)			
			道路用地 (0.45)	道路用地 (0.45)			
		人行步道用地 (0.01)	人行步道用地 (0.01)				

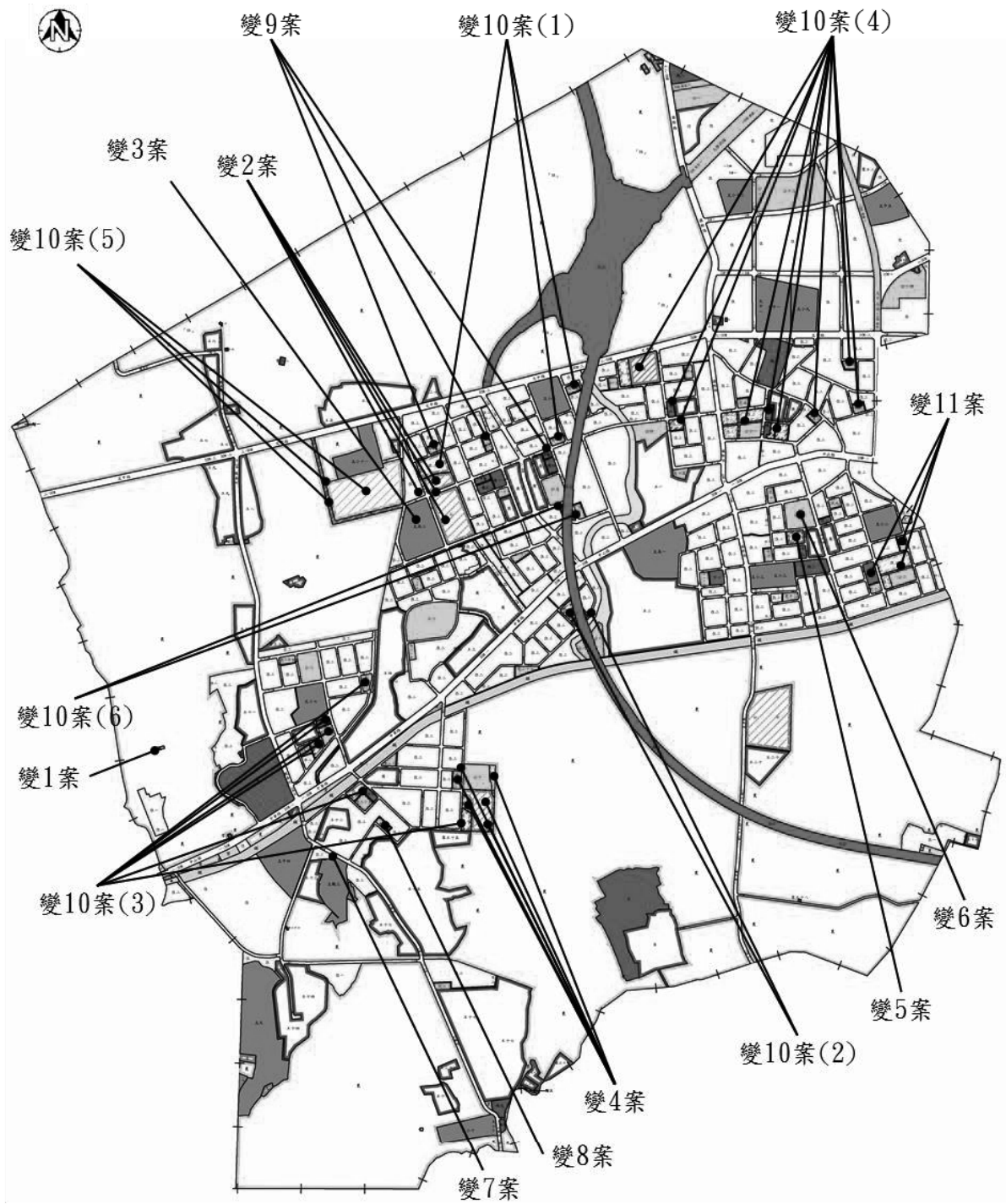
新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會決議
			原計畫	新計畫			
11	9 、 人 25	(4) 計畫區中央 偏東側之部 分機二、文小 四、公十一、 市一、停一、 停四、兒一、 兒二、兒三、 部分人行步 道及部分道 路用地	機關用地 (機二) (0.16)	第二種住宅區 (0.16)	1. 機二用地現況部分未開闢使用，爰併同周邊人行步道用地變更為第二種住宅區。 2. 文小四用地經本府教育局評估已無使用需求，為促進民間團體興辦終身學習機構，爰檢討變更為第二種住宅區、社教專用區及道路用地。 3. 公十一用地尚未開闢使用，檢討變更部分用地為第二種住宅區及道路用地，併同取得部分公十一用地。 4. 市一用地經本府經濟發展局評估已無使用需求，爰併同周邊人行步道用地變更為第二種住宅區。 5. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得停一、停四、兒一、兒二及兒三用地。 6. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興闢毗鄰道路用地。	變 11 案附帶條件：應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。	照專案小組初步建議意見通過。
			學校用地 (文小四) (0.89)	第二種住宅區 (0.89)			
			學校用地 (文小四) (1.31)	社教專用區 (1.31)			
			學校用地 (文小四) (0.10)	道路用地 (0.10)			
			公園用地 (公十一) (1.25)	第二種住宅區 (1.25)			
			公園用地 (公十一) (0.24)	道路用地 (0.24)			
			公園用地 (公十一) (0.62)	公園用地 (公十一) (0.62)			
			市場用地 (市一) (0.38)	第二種住宅區 (0.38)			
			人行步道用地 (0.06)	第二種住宅區 (0.06)			
			停車場用地 (停一) (0.19)	停車場用地 (停一) (0.19)			
			停車場用地 (停四) (0.21)	停車場用地 (停四) (0.21)			
			兒童遊樂場用地 (兒一) (0.20)	兒童遊樂場用地 (兒一) (0.20)			
			兒童遊樂場用地 (兒二) (0.20)	兒童遊樂場用地 (兒二) (0.20)			
			兒童遊樂場用地 (兒三) (0.20)	兒童遊樂場用地 (兒三) (0.20)			
道路用地 (0.31)	道路用地 (0.31)						

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會決議
			原計畫	新計畫			
11	7 、 人 5 、 人 18、 人 23 、 人 30	(5) 計畫區西北側之體育場、部分道路用地及部分農業區	體育場用地 (3.93)	第二種住宅區 (3.93)	1. 體育場用地尚未開闢使用，本次檢討變更為第二種住宅區、公園及道路用地，併同取得公園及道路用地。 2. 原體育場用地西北側之部分農業區配合本案新設道路截角變更為道路用地。 3. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興闢毗鄰道路用地。	變 11 案附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。	照 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見 通 過。
			體育場用地 (1.17)	公園用地 (1.17)			
			體育場用地 (0.68)	道路用地 (0.68)			
			道路用地 (1.05)	道路用地 (1.05)			
			農業區 (0.0006)	道路用地 (0.0006)			
11	人 16 、 人 26	(6) 計畫區中央之停十、停十一、兒十九、人行步道及道路用地	兒童遊樂場用地 (兒十九) (0.21)	第二種住宅區 (0.21)	1. 審酌停十及停十一用地畸零狹小，爰併同兒十九及毗鄰道路、人行步道用地變更為第二種住宅區、綠地及道路用地，併同取得綠地及道路用地。 2. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興闢毗鄰道路用地。	變 11 案附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。	照 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見 通 過。
			人行步道用地 (0.04)	第二種住宅區 (0.04)			
			停車場用地 (停十) (0.04)	綠地 (0.04)			
			停車場用地 (停十一) (0.01)	第二種住宅區 (0.01)			
			停車場用地 (停十一) (0.03)	道路用地 (0.03)			
			道路用地 (0.05)	第二種住宅區 (0.05)			
			道路用地 (0.13)	道路用地 (0.13)			

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容 ( <u>公 頃</u> )		變 更 理 由	備 註	市 都 委 會 決 議
			原 計 畫	新 計 畫			
12	10 二 人 25	土地 使用 分區 管制 要點	<u>增訂土地使用分區管制要點：</u> 1. <u>住宅區(特)建蔽率不得大於50%，容積率不得大於132%。倘住宅區(特)各街廓範圍內全體私有土地所有權人同意以其土地市價總額45%折算代金，於申請建築執照時繳交予市府，公有土地管理機關承諾於土地處分時繳交予市府，則其土地得適用第二種住宅區之容積率。</u> 2. <u>社教專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%，得供社會教育及宗教附屬設施使用，其中供宗教附屬設施使用之比例以不超過總樓地板面積30%為限，社教專用區之開發建築須以全街廓開發方式辦理。</u>		配合本次檢討變更內容，增訂土地使用管制規定。		照專案小組初步建議意見通過。

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」係依專案小組意見修正後之編號。



附圖 2 變更位置示意圖(依專案小組初步建議意見修正)



附表 3 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	王○山 陳情位置：高中(職)3 用地，八德區高明段 949 及 949-1 地號	原 97 年土地使用分區為第二種住宅區，不知為何 103 年改為學校用地，土地使用分區誤植為學校用地請更正為住宅區。	酌予採納。 屬高中(職)3 用地範圍之八德區高明段部分 948 及 949 地號土地，變更為住宅區(特)(修正後內容，詳圖 8)，倘變更範圍內全體私有土地所有權人同意以其土地市價總額 45% 折算代金，於申請建築執照時繳交予市府，則其土地得適用第二種住宅區之容積率。有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。 理由： 1. 八德區高明段部分 948 及 949 地號土地現況係為高中(職)3 用地，前開範圍土地經新興高中表示已無使用需求，審酌現況已為民宅使用，難以納入本案整體開發，爰予以檢討變更為住宅區(特)。 2. 本案為低價值土地變更為高價值之土地，雖不納入市地重劃整體開發，為維護公平之原則，調降變更後土地之容積率。 3. 變更後住宅區(特)之建蔽率及容積率依土地使用分區管制要點及相關規定辦理。	照專案小組初步建議意見通過。
2	吳○珍 陳情位置：文小 2 用地，桃園區中平段 323 及 324 地號	本次既為都市計畫「通盤檢討」應考量現實人文社會經濟環境依據都市計畫法第 26 條規定「對於非必要之公共設施用地，應變更其使用」。因應當前社會少子化、學校招生不足，甚至廢校之情事，文小 2 學校預定地應予以廢除，變更為其他用地，以免妨礙都市發展。	不予採納。 理由： 考量文小 2 用地教育局仍有需求，爰本次檢討予以維持，後續仍請教育局編列經費徵購取得。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
3	康○發等 5 人 陳情位置：兒 34 用地，桃園區龍祥段 927 地號	<p>陳情理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 陳情人等前已於 103 年 10 月 29 日提出陳情意見。</li> <li>2. 兒 34 其隔鄰已有建設完成之兒童公園(兒 30)可替代其功能性，實無再增設之必要。</li> <li>3. 依本案計畫書第 36 頁，本都計區兒童遊樂場用地需求為 2.4 公頃，但劃設面積 7.98 公頃，已超過 5.58 公頃，無劃設兒 34 必要。</li> <li>4. 陳情土地自 68 年被編為機關用地至 95 年已超過 25 年未被徵收使用，理應還地於民，惟當時政府竟在毫無通知溝通下，逕自改編為無需求之兒 34。</li> <li>5. 陳情人等原所有土地，已有臨龍壽街土地一千五百多坪被徵收為署立桃園醫院及桃園療養院所用；另龍祥段 1126 等 7 筆地號土地面積一百多坪於龍壽街拓寬時被徵用，迄今仍未獲補償。</li> </ol> <p>建議事項： 本陳情位置土地應全部無條件變更為商業區或住宅區。</p>	<p>酌予採納。</p> <p>兒 34 用地納入變更第 9 案(3)，檢討變更為第二種住宅區(修正後內容，詳圖 5)。</p> <p>理由： 兒 34 用地尚未開闢使用，檢討變更兒 34 用地為第二種住宅區，納入變更第 9 案(3)，並以公辦市地重劃方式整體開發。</p>	照專案小組 初步建議意見通過。
4	游○蓮等 2 人 陳情位置：桃園區龍祥段 988 地號 (人行步道用地)	<p>陳情理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本地號土地為都市計畫 4 米寬人行步道用地，緊臨變 9(3)案之市場用地(市 8 變更為住二)。</li> <li>2. 此人行步道現況僅龍祥段 988 地號(68.61 m<sup>2</sup>)為私人所有，其餘皆為市府所有，列入本專案，市府可輕易取得全部所有權。</li> <li>3. 988 地號所有權取得係由夫妻贈與，其配偶之龍祥段 986 地號(市 8)已列入本專案，發回土地可合併處理，不致造成困擾。</li> </ol> <p>建議事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 將龍祥段 988 地號私有地及市府所有之人行步道用地納入本專案，市府可取得整條步道所有權，有利整體規劃。</li> <li>2. 本案完成後，本步道請市府儘速開發。</li> <li>3. 本步道前後兩端為商業區及第二種住宅區且大樓林立，兩旁為第二種住宅區及公園，可考慮調整道路寬度，以利社區發展。</li> </ol>	<p>酌予採納。</p> <p>納入變更第 9 案(3)併同取得(修正後內容，詳圖 5)。</p> <p>理由： 考量陳情土地毗鄰變更第 9 案(3)整體開發範圍，有其交通服務需求，爰予以納入變更第 9 案(3)併同取得。</p>	照專案小組 初步建議意見通過。
5	吳○祥等 54 人 陳情位置：變 7 案，體育場及道路用地	<p>變 7 案擬將體育場及道路回復為原使用分區(農業區)，非常不妥，除不盡符合都市發展需求外，且未顧及公平正義，現提供二個方案，以確保陳情人權益，以第一方案為最優先。</p> <p>方案一、請全部改為公園用地</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案原規劃體育場及道路用地原委，已於 105 年 1 月 18 日陳情書內詳述。</li> <li>2. 該區人口迅速成長，龍安國小不受少子化影響仍續擴建，證明當時規劃並無不當，為取信於民及顧及公平正義保障當事人權益，前</li> </ol>	<p>酌予採納。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 維持道路用地，變更體育場用地為第二種住宅區、公園用地及道路用地，部分農業區配合新設道路截角變更為道路用地，並以公辦市地重劃方式整體開發(修正後內容，詳圖 3)。</li> </ol>	照專案小組 初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		<p>縣長承諾，應當履行，以維持政策一貫性，貼近民之所欲。</p> <p>3. 本市已升格為直轄市，桃園區人口又最多，都會區之建設與國際接軌，惟本計畫區內尚未籌設中大型運動或森林公園，為提升市民生活品質，實有必要保留原劃為體育場之公設用地，再加斟酌審議改為完整公園，絕對不要朝農業區使用之劃設。</p> <p>方案二、請全部改劃設為住宅區</p> <p>1. 查文中路、龍壽街及桃園內壠縱貫周遭農地，三面毗鄰之環境因建築林立人潮匯集，部分農地已遭受汙染可能，行政院環保署已於 106 年 8 月 7 日進行土壤採樣調查。</p> <p>2. 今貴府在上述地區除體育場變更為農業區外，其餘均為公園或住宅區，日後建築更多，人潮更匯集，又鄰近大馬路，車水馬龍，凡此種種，該案農地日後勢必遭受周遭環境空氣汙染，亦難做有機優質農業經營使用，此規劃極為不當，請重新考慮。</p> <p>3. 本案改劃設為「第二種住宅區」，完全符合內政部訂定之公共設施用地檢討變更原則，根據本案計畫書頁 26 檢討為適宜分區之變更原則第一項就提到：土地範圍完整可供建築使用者、劃設使用分區之原則宜與毗鄰地相同者，變更為住宅區、商業區或特定專用區。而本體育場用地方正、完整，且毗鄰住二，改朝住宅區劃設，合法、合情、合理。</p> <p>4. 縱觀本案所有公設的檢討規劃構想，幾乎都朝住二方向進行規劃，惟獨本體育場用地，擬改為農業區，回復原使用分區。通盤檢討如此進行，似有失公允，亦違政府追求社會公平正義原則。</p> <p>5. 原蘆竹區第一公墓毗鄰原體育場用地，新計畫已改為第二種住宅區，日後住宅區亟須進出道路，因此原在體育場用地旁之道路用地，有必要保留，作為住宅區道路進出用，此道路用地必須保留，不宜變更為農業區。</p>	<p>2. 本案修正後併入變更第 9 案整體開發地區，有關跨區整體開發地區之重劃財務可行性，請都發局會同本府地政局確認，如有必要得酌予調整變更內容及面積與併同修正變更理由。</p> <p>理由： 本案體育場用地及道路用地尚未開闢使用，為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，檢討變更體育場用地為第二種住宅區、公園用地及道路用地，原體育場用地西北側之部分農業區配合本案新設道路截角變更為道路用地，維持原計畫 15 公尺聯外道路，並以公辦市地重劃方式整體開發，併同取得公園用地及道路用地。</p>	
6	中路里里長溫麗芳等 4 人 陳情位置：變 9(4) 案，兒 3 用地	兒 3 位於桃園區延壽街與益壽七街路口，公告迄今未開發，因該地住宅為 70 年間興建之老社區，機能均已老化，人口外流(多為租戶)嚴重，故兒 3 用途已失去功能性，建請解編，還地於民，以利本區發展。	不予採納。 理由： 考量陳情位置周邊地區並無公園綠地設施，爰本次檢討予以維持，並納入整體開發地區予以取得。	照專案小組初步建議意見通過。
7	邱○禎等 4 人 陳情位置：公 6	陳情理由： 1. 陳情範圍為公 6、南側人行步道及鐵路用	考量本案未來開發須配合鐵路地下化都市計畫	照專案小組初步建議意

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
	用地，桃園區國聖段 1173、1174、1175、1176、1181、1184 及 1185 地號	<p>地，面積約 8,660 m<sup>2</sup>，公 6 係 63 年劃設迄今仍未徵收開闢，且目前未做其它使用。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>公 6 土地產權單純，全為邱姓三兄弟所有，三人均願意依標準回饋 45% 土地(分回 55% 面積)。</li> <li>本計畫區內公園用地面積較計畫服務水準多劃設約 5 公頃多，因此實有可檢討空間。</li> <li>公 6 原為鐵路及溪流包圍，出入交通不便，僅能以務農為主，又前後歷經北二高內環線開闢及拓寬所需之二次徵收作業，將公 6 一分為二，致實不利使用。</li> <li>欣聞公 6 南側之鐵路，將由原高架化方式，改採地下化方式辦理，而不論高架或地下，原鐵道範圍均將以園道型態設置。如此一來，原受限於鐵路阻隔，導致無法南北向全線貫通之北二高內環線兩側便道，將因該園道之設置而貫通串接。因此本公園未來亦將有園道及兩側 8 米以上之便道得以通行，故在可預期的未來，周邊交通將有結構性的改變。</li> <li>公 6 劃設迄今已超過 40 年，陳情人除配合政府重大工程建設外，為配合市府茄苳溪溝渠整治工程，亦先無償提供私有土地供市府先行使用，為地方發展貢獻一己之力。</li> </ol> <p>建議事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>公保地依徵收條例必須以市價徵收，目前財政拮据，爾後更無可能全面徵收，希望政府可考量在保留公共服務水準條件下，由陳情主動提出申請之機制。</li> <li>冀望貴府能一併考量將公 6 用地及鄰接公設用地納入本次專案通檢解編。倘蒙貴府同意納入採重劃方式解編，公 6 土地所有權人同意回饋比例得比照其餘公展案件，由地主分回 55% 之可建築用地，並承諾應回饋之公設用地部分，於都市計畫發布實施後，出具同意書先行提供市府開闢或簡易綠化使用。</li> </ol>	變更案之實施期程執行，以確保聯外道路之通行，爰納入該案一併處理。	見通過。
8	溫○光 陳情位置：變 9(4) 案，兒 3 用地，桃園區延壽段 558 及 559 地號	<p>陳情理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>兒 3 鄰近之益壽七街道路土地徵收條件為 100% 土地面積以接近市價徵收，地主所獲得補償為 100% 土地面積×接近市價，故徵收順利，工程順利完成。</li> <li>本次兒 3 市地重劃，地主發還土地約 55%，地主獲得補償僅為 55% 土地面積×市價，勢必引發民怨。</li> <li>這二塊土地緊鄰，但依上述兩相比較之下，本次地主權益明顯受到損害，與政府強調公有土地取得應以市價補償的公平正義原則嚴重相違。</li> </ol>	不予採納。 理由： 該陳情土地係納入本次市地重劃整體開發範圍，應依市地重劃相關規定辦理。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		建議事項： 建議發還地之住二容積率應由原規劃之 240% 提升為 480%，以彌補發還地僅 55%，對地主所造成之損害。		
9	溫○照 陳情位置：變 9(4)案，兒 3 用地，桃園區 延壽段 558 及 559 地號	同第 8 案。	同人陳第 8 案。	照專案小組 初步建議意 見通過。
10	溫○男 陳情位置：變 9(4)案，兒 3 用地，桃園區 延壽段 558 及 559 地號	同第 8 案。	同人陳第 8 案。	照專案小組 初步建議意 見通過。
11	溫○圓 陳情位置：變 9(4)案，兒 3 用地，桃園區 延壽段 558 及 559 地號	同第 8 案。	同人陳第 8 案。	照專案小組 初步建議意 見通過。
12	沈溫○敏 陳情位置：變 9(4)案，兒 3 用地，桃園區 延壽段 558 及 559 地號	同第 8 案。	同人陳第 8 案。	照專案小組 初步建議意 見通過。
13	溫○華 陳情位置：變 9(4)案，兒 3 用地，桃園區 延壽段 558 及 559 地號	同第 8 案。	同人陳第 8 案。	照專案小組 初步建議意 見通過。
14	溫○惠 陳情位置：變 9(4)案，兒 3 用地，桃園區 延壽段 558 及 559 地號	同第 8 案。	同人陳第 8 案。	照專案小組 初步建議意 見通過。
15	林○宏 陳情位置：變 9(3)案，市 9 用地，八德區 高明段 137、	陳情理由： 陳情土地本次變更為第二種住宅區，其緊臨商業區及住宅區，鄰近商業區已建築為住宅大樓，周邊地區實際皆為住宅區，陳情土地緊臨兒 35 及停 9，具備商業活動機能及價值。	酌予採納。 理由： 陳情內容市 9 用地變更為第二種住宅區，已納入變更第 9 案(3)(修正	照專案小組 初步建議意 見通過。

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
	138 及 139 地號	建議事項： 陳情土地同意變更為第二種住宅區，但若變更為商業區更能提高土地利用效益，懇請貴局詳加考慮。	後內容，詳圖 5)。	
16	黃○坤等 7 人 陳情位置：兒 19 用地，桃園區江南段 1079、1079-2、1079-3、1079-4、1079-5 及 1079-6 地號	兒 19 劃設數十年未辦理徵收，且周邊已有替代其功能性之公共設施，如周邊之桃園內環線、國道二號高架橋下，於龍安街到文中路之間設有綠色廊道廣場，內有溜冰場、滑輪場、羽球場及兒童遊樂場；附近又有龍岡公園(公 5)，內有籃球場、多項運動器具設備、散步道，活動空間廣大。請開放兒 19 變更為住宅區。	酌予採納。 1. 停 10、停 11 用地、兒 19 及毗鄰道路及人行步道用地納入變更第 9 案，檢討變更為第二種住宅區、綠地及道路用地(修正後內容，詳圖 9)。 2. 本案修正後併入變更第 9 案整體開發地區，有關跨區整體開發地區之重劃財務可行性，請都發局會同本府地政局確認，如有必要得酌予調整變更內容及面積與併同修正變更理由。 理由： 審酌停 10 及停 11 用地畸零狹小，爰併同兒 19 及毗鄰道路、人行步道用地變更為第二種住宅區、綠地及道路用地，並以公辦市地重劃方式整體開發，配合重劃配地需求，併同取得興闢毗鄰之道路用地。	照專案小組初步建議意見通過。
17	周○福 陳情位置：變 9(5)案，公 2 用地，桃園區中平段 274、274-3 及 274-4 地號	希望原地原配變商業區或住宅區，地主需要比例為原地坪的 45~50%。	酌予採納。 陳情內容公 2 用地已納入變更第 9 案(5)，以公辦市地重劃方式整體開發併同取得，並依市地重劃相關規定辦理(修正後內容，詳圖 7)。	照專案小組初步建議意見通過。
18	黃○凱 陳情位置：變 7 案，體育場及道路用地，桃園區龍壽段 46-2、46-3、46-4、46-7 及 50-2 地號	陳情理由： 1. 本案計畫書中述明「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」，但學校運動設施以學生使用為優先，臨近學校可全天開放其運動設施予鄰里居民使用？故僅於	同人陳第 5 案。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		<p>學生下課時方有使用之可能，其餘時間想運動之民眾該何去何從。</p> <p>2. 爾今全國各縣市大力推展運動風氣，位於本區的民眾卻連一座可隨時運動的體育場都沒有，僅能依規劃人員所述與學生爭搶學校運動設施，何以推廣運動風氣？體育場所用地比例已嚴重不足，僅於其他處所劃設公園補足法令需求，公園用地提升至都市計畫總面積 2.22%，體育場所用地減少成僅占都市計畫總面積 0.03%，相差 74 倍，何有變更其他土地為公園用地，將唯一大型體育場所用地回復為農業區之理？</p> <p>3. 本都市計畫自 68 年發佈，陳情土地自 95 年 2 月以「列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施計畫」之特別變更方式，劃設為本區都市計畫唯一體育場所用地，周邊道路用地係為顧及龍安國小學童上下學之安全，並由評估替選方案中選定最佳方案方式劃設，僅僅十年即變為「尚未開闢使用，爰檢討變更回復為原使用分區(農業區)，原規劃之體育場聯外道路亦未開闢使用，併同檢討變更回復原使用分區」，陳情土地開闢與否權責在政府，現今未開闢政府應負全部責任，劃設十餘年未開闢，僅以寥寥數句即否定前次定案，實在荒謬。</p> <p>4. 依公展計畫書所訂變更住宅區或農業區之變更原則皆有與劃設之使用分區原則宜與毗鄰土地相同之規定，陳情土地北面緊臨學校用地、農地廠房及零星工業區，東面為已全部開發之住宅區，南面及西面為農業區，該農業區為工業區及住宅區包圍，政府劃設十年未開闢，陳情人無法利用土地十餘年，現又回復原來使用又無任何補償，陳情人實在不能接受，故應變更為住宅區方符合土地變更利用原則；另陳情土地於劃設前為蘆竹第一公墓腹地，若回復為原使用分區，應變更為殯葬用地方符合回復定義。</p> <p>建議事項： 陳情人所有桃園區龍壽段 46-2、46-3、46-4、46-7 及 50-2 地號土地應變更為更高度利用分區(如住宅區)，或維持原有分區，或回復為殯葬用地。</p>		
19	黃○凱 陳情位置：變 9(3)案，停 9 用地，八德區高明段 144 地號	<p>陳情理由：</p> <p>1. 依內政部訂定之公共設施用地檢討變更原則規定：「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。停車需求較高區位應優先利用現有</p>	<p>不予採納。</p> <p>理由： 考量停 9 用地交通局仍有需求，陳情位置周邊地區亦無停車用地，爰本次檢討予以維持，並</p>	照專案小組 初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>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。」</p> <p>2. 經查兒 35 面積 970 坪，土地公有比例達 94%，且市府工務局刻正取得其餘 6% 用地，周邊道路用地也積極辦理撥用中(資料來源：<a href="https://www.nownews.com/news/20170619/2570513">https://www.nownews.com/news/20170619/2570513</a>)。另依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 3 條規定兒童遊樂場用地地下可作停車場使用。對於本案停 9 用地交通局仍有需求一事，可利用兒 35 開闢之際，在地下室增設停車場，既可解決交通局無經費徵收問題，又可以立即擁有停車場，還可還地於民，一舉三得。</p> <p>3. 陳情土地僅約 500 坪，依上述檢討原則應透過多目標使用方式將兒 35 設置地下停車場提高土地利用。故陳情土地實可變更為住宅區供陳情人自行開發，不但減少公共預算支出，更可高度利用兒 35，故陳情土地實無保留為停車場用地之必要。</p> <p>建議事項： 建議將陳情土地變更為住宅區。</p>	<p>納入整體開發地區予以取得。</p>	
20	<p>龍祥里里長李玲娟 陳情位置：桃園區龍祥里大慶街東側之圳渠溝渠用地</p>	<p>1. 該住宅區於 64 年竣工，從未想過住家的廚房，大面積被市政府劃為都市計畫圳渠溝渠用地，而且早在 68 年就劃定。四十幾年來，所有權人無人知曉，絕非一句「有公告」就能對所有權人交代，何況居然直到第四次通盤檢討時，居民才得知。</p> <p>2. 辛苦一生的心血，任何人都無法接受！四十年來從農業社會更迭為商業社會，下游農地已大樓林立，灌溉溝渠早以雨水及生活廢水為主，現今下游均已休耕，加寬灌溉溝渠已失實質意義。</p> <p>3. 基於時空背景變遷，長達四十年間均未加寬灌溉溝渠，未聞聽農民因灌溉水量不足而起民怨，若依原都市計畫實施，不僅浪費公帑，也將這六十多戶住民廚房整塊切割，絕非議價收購能完事的。</p> <p>4. 建議藉此機會於通盤檢討時，順應民需。</p>	<p>納入「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第四次通盤檢討)案」研議。</p> <p>理由： 本案經查該處圳渠係桃園大圳二支線，惟實際使用現況範圍與都市計畫劃設範圍似有不符，審酌都市計畫規劃原意及避免影響土地所有權人權益，納入刻正辦理之「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第四次通盤檢討)案」研議。</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>
21	<p>呂○珠等 10 人 陳情位置：八德區高城七街 21 巷計畫道路(十-62-8M 道路)</p>	<p>陳情理由： 1. 高城社區已有完整道路計畫，此道路沒有必要設置。 2. 計畫道路未跨越鐵路，紓解交通實質意義不大。 3. 計畫道路路寬不大(8 米)，使用效益不彰。 4. 因為不確定因素，不知何時會執行，讓居民三四十年無法重建，歷經一代的民怨，難以</p>	<p>酌予採納。 1. 依陳情道路用地之地籍權屬將民宅使用範圍納入變更第 3 案劃設為住宅區(特)，埤塘使用範圍納入變更第 3 案劃設為公園用地(修正後內容，詳圖</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>



編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		<p>忍受。</p> <p>5. 取消本計畫道路，完全不影響社區交通需求。</p> <p>建議事項：</p> <p>1. 取消高城七街 21 巷之計畫道路。</p> <p>2. 可保留原有既成道路，不必重新開路。</p>	<p>2)。</p> <p>2. 納入變更第 3 案劃設為住宅區(特)部分，倘變更範圍內全體私有土地所有權人同意以其土地市價總額 45% 折算代金，於申請建築執照時繳交予市府，公有土地管理機關承諾於土地處分時繳交予市府，則其土地得適用第二種住宅區之容積率。有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。</p> <p>理由：</p> <p>1. 陳情道路北側範圍現況已為民宅及埤塘使用，難以納入本案整體開發，爰依地籍權屬將民宅使用範圍納入變更第 3 案劃設為住宅區(特)，埤塘使用範圍納入變更第 3 案劃設為公園用地。</p> <p>2. 本案變更為住宅區(特)部分，為低價值土地變更為高價值之土地，雖不納入市地重劃整體開發，為維護公平之原則，調降變更後土地之容積率。</p> <p>3. 變更後住宅區(特)之建蔽率及容積率依土地使用分區管制要點及相關規定辦理。</p>	
22	黃○來等 2 人 陳情位置：文小 5 用地	<p>1. 文小 5 經教育局評估仍有使用需求，故維持原計畫，則應加速徵收時程，並請告知地主何時要徵收土地，以利地主規劃利用徵收前之土地。</p> <p>2. 若不徵收文小 5，則應變更為住宅區，以利土地利用。</p> <p>3. 文小 5 被劃為學校用地已三十多年，地主土地使用受限制，權益受侵害，請加速徵收或解編，以維地主權益。</p>	<p>不予採納。</p> <p>理由：</p> <p>考量文小 5 用地教育局仍有需求，爰本次檢討予以維持，後續仍請教育局編列經費徵購取得。</p>	照專案小組 初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
23	呂○威 陳情位置：變 7 案，體育場及道路用地，蘆竹區文中段 762、763、764 及 765 地號	1. 文中段 762、763 及 764 等 3 筆土地，於 2001 年經政府編定為「體育場用地」與「體育場連外道路用地」，遲遲未辦理徵收，嚴重損及地主權益，而現今南區中壢、龍潭、楊梅 3 處皆有體育園區，然桃園區唯一的體育場用地卻可能要解編不予徵收使用，市府施政明顯重南輕北，倘若北區仍需要大型體育園區用地，請相關單位進行評估，並與地主協商，儘快達成購地共識。 2. 文中段 762、763、764 及 765 等 4 筆土地，周邊聯外道路遲未開發，使得地主無法使用，但目前市府已經持有周邊計畫道路土地龍鳳段 121 地號，請相關單位擬定時程儘快將周邊道路打通，以免地主權益持續受損。	同人陳第 5 案。	照專案小組初步建議意見通過。
24	張○乾 陳情位置：桃園區龍祥段 944、977 及 978 地號 (十-64-8M 道路)	陳情理由： 陳情土地周邊的道路用地僅徵收比鄰新規劃住二的局部道路用地(980 及 981 等地號)，然而該路段龍泉一街仍未能貫通，未能有效提升居民生活品質與交通便利性等長遠規劃。 建議事項： 將陳情土地合併住二道路規劃徵收，除能將該新規劃住二之道路與臨近的龍泉一街貫通，讓該區交通網絡更為健全，對於當地居民的出入交通將會更為便捷；並建議將緊鄰龍祥公園(兒 30)的道路一併規劃鋪設，將更能提升居民的居住品質。	不予採納。 理由： 考量陳情位置非毗鄰本案整體開發範圍，後續仍請主管機關編列經費徵購取得。	照專案小組初步建議意見通過。
25	佛光山寺 陳情位置：變 9(4)案，文小 4 用地	陳情理由： 1. 文小 4 用地經教育專業評估已無使用需求，為促進民間團體興辦終身學習機構，本次變更為社教專用區。 2. 本寺為宗教團體，因寺務行政所需必須辦理寺廟登記，依據「辦理寺廟登記須知」第 2 條規定，經建築主管機關核准寺廟建造，取得建物用途為寺廟之使用執照，得依本須知辦理寺廟登記。本次公展文件並未檢附該都市計畫之土地使用管制要點，且「都市計畫法桃園市施行細則草案」也未提及社教專用區之使用用途，僅規定社教機構用地建蔽率 50%、容積率 250%。 3. 由原先學校用地變更為社教專用區後，本寺將發展為台灣北部地區重要的社會教育據點，興闢後提供完善公眾空間與課程，讓市民增加多元的學習機會以及一處欣賞文化藝術的休憩設施，維持原有公共設施之用途與功能，應無需負擔市地重劃之公設負擔。 建議事項： 1. 社教專用區之土地使用管制要點，得作為宗教設施使用(得於一定樓地板面積上限規劃	酌予採納。 理由： 1. 案涉土地使用分區管制要點部分，本案配合檢討新增之社教專用區，另增訂土地使用分區管制要點如下：社教專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%，得供社會教育及宗教附屬設施使用，其中供宗教附屬設施使用之比例以不超過總樓地板面積 30%為限，社教專用區之開發建築須以全街廓開發方式辦理。 2. 案涉公共設施負擔比例部分，該陳情土地係納入市地重劃整體開發之範圍，應依市	照專案小組初步建議意見通過。

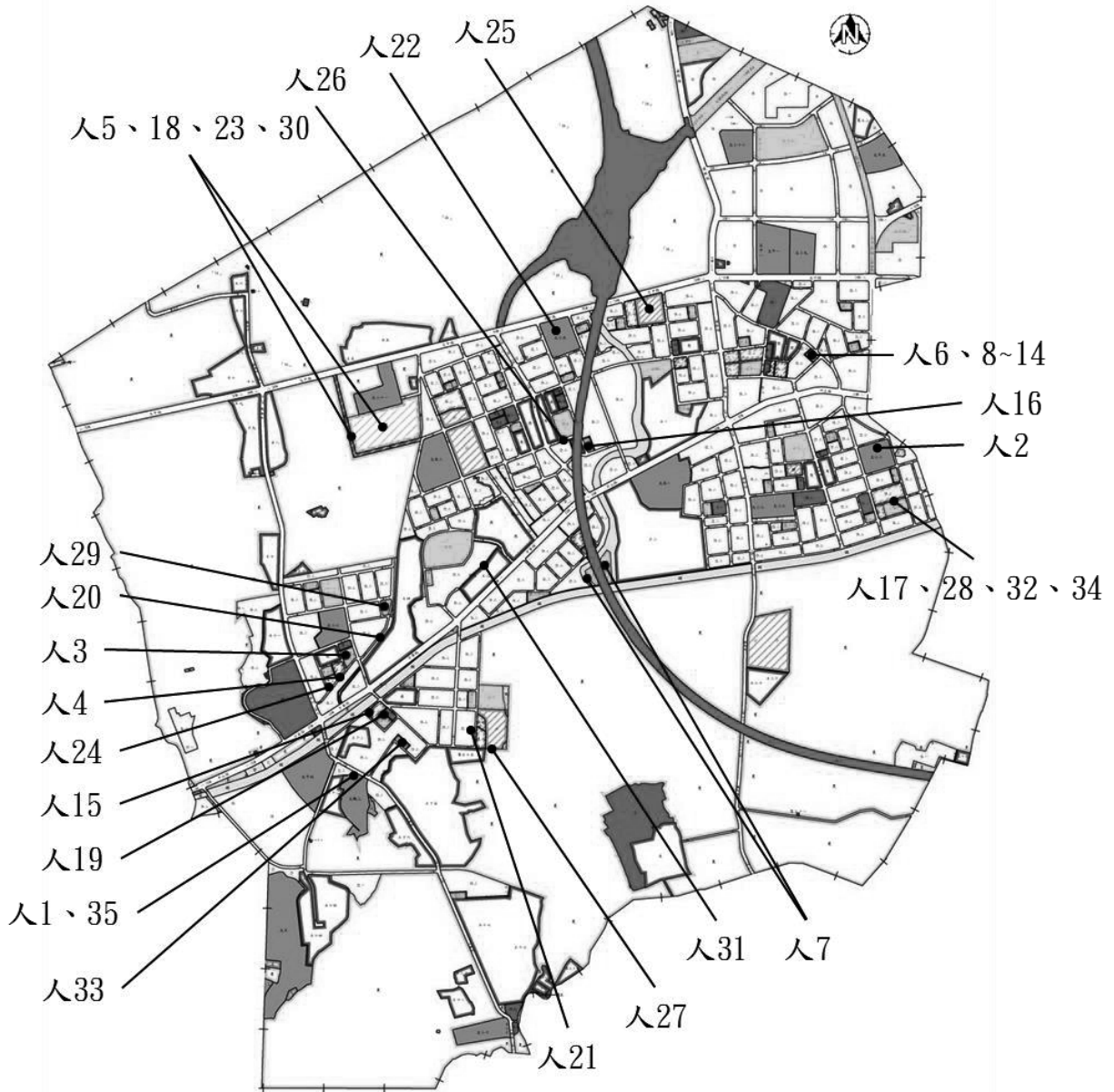
編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>宗教建築物)，以利本寺開發後能辦理寺廟登記。</p> <p>2. 本案將以政府公辦方式辦理整體開發，依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區之土地，基於落實受益者負擔之精神、公平負擔開發後之公共設施用地，跨區整體開發後土地所有權人領回之可建築用地以 50% 為上限，惟本寺土地變更為社教專用區仍為公共設施用地使用，應無需負擔公設比例。</p>	地重劃相關規定辦理。	
26	<p>黃○德等 2 人 陳情位置：桃園區江南段 1097 及 1097-1 地號 (停 10 用地)</p>	<p>陳情理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 桃園區江南段 1097 及 1097-1 地號等 2 筆土地(停 10 用地)現有地上物鐵皮屋於民國 64 年興建，83 年起早已課稅，戶政登記為一般自用住宅，門牌號碼：桃園區龍鳳里 2 鄰龍安街 80 巷 30 之 1 號。</li> <li>2. 停 10 用地該地面積畸零車輛容積率小，又為國道 2 號橋下現有內環線綠色廊道廣場，內設有溜冰場、滑輪場、羽球場、籃球場、散步道等多項健身運動器具設備，早已不符土地使用分區管制之規定。</li> <li>3. 停 10 用地被編列數十年，38 年來市府一直未辦理徵收閒置多年，且橋下周邊早有可替代公用之停車場與其公共設施，地主衷心期盼此次能專案處理並派員實際勘查瞭解。</li> </ol> <p>建議事項： 敬請將停 10 用地變更為住宅區。</p>	<p>酌予採納。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 停 10、停 11 用地、兒 19 及毗鄰道路及人行步道用地納入變更第 9 案，檢討變更為第二種住宅區、綠地及道路用地(修正後內容，詳圖 9)。</li> <li>2. 本案修正後併入變更第 9 案整體開發地區，有關跨區整體開發地區之重劃財務可行性，請都發局會同本府地政局確認，如有必要得酌予調整變更內容及面積與併同修正變更理由。</li> </ol> <p>理由： 審酌停 10 及停 11 用地畸零狹小，爰併同兒 19 及毗鄰道路、人行步道用地變更為第二種住宅區、綠地及道路用地，並以公辦市地重劃方式整體開發，配合重劃配地需求，併同取得興闢毗鄰之道路用地。</p>	照專案小組初步建議意見通過。
27	<p>邱○淵 陳情位置：變 3 案，八德區茄明段 1003 及 1005 地號 (文小 8 用地、農業區)</p>	<p>陳情理由：</p> <p>八德區茄明段 1003 及 1005 地號原編定學校預定地，毗鄰茄苳段 19 地號亦原同為學校預定地，本次解編為低密度住宅區，為何獨漏本人所有茄明段 1003 及 1005 地號，40 年前已規劃學校預定地，竟又劃編為公園預定地，殊屬不合理之規劃，不合時宜。</p> <p>建議事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 茄明段 1003 地號變更為農業區。</li> <li>2. 其餘陳情土地同毗鄰茄苳段 19 地號變更為</li> </ol>	<p>酌予採納。</p> <p>陳情土地屬文小 8 用地範圍變更為農業區(修正後內容，詳圖 2)。</p> <p>理由： 依埤塘檢討原則，非屬埤塘現況使用範圍且毗鄰農業區之土地，檢討變更為農業區。</p>	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		住宅區或工業區(因周邊全部皆為小型工業區)。		
28	麗寶春天社區管理委員會 陳情位置：變 9(5)案，公 2 用地	<p>本社區自 87 年興建後，住戶陸續進住，殷切期盼面對之公園儘速開闢，過了 20 年，等到的卻是社區面前變更為住宅區，而公園卻只剩不到一半，對社區住戶而言情何以堪。陳情建議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 應完整保留公園用地，儘速開闢。</li> <li>2. 毗鄰之市 2 併同變更為公園用地，該市場用地現況為簡易公園使用，變更為公園用地應無疑義。</li> <li>3. 公園規劃應與兒 12、市 2 整併開發，以發揮戶外活動、防災最大效益。</li> <li>4. 公園區位應劃設綠地與兒 8 串連，讓公園及兒 8 有連貫性(速通性)。</li> <li>5. 變更後公園面積應維持一定比例，原有公園及兒童遊樂場用地已有部分土地容積移轉為市府所有，辦理市地重劃等開發留供發還地主之住宅區土地，應扣除已容積移轉為市府所有或其他已為公有之土地。</li> <li>6. 變更案規劃之住宅區應要求退縮建築並提供行人步道等公共空間，以解決道路狹窄、無行人步道設置之問題。</li> <li>7. 變更案內規劃之住宅區應限制其容積率，因鄰近已有過多大樓及住戶，若新建住宅再引進過多住戶，公園、綠地公設品質恐嚴重不足。</li> </ol>	<p>酌予採納。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經濟發展局前於第 5 次專案小組會議表示市二用地經評估已無使用需求，審酌本區域僅有公二一處公園用地，為確保都市生活環境品質，爰公二用地維持原計畫，市二及兒八用地檢討變更為第二種住宅區，並以整體開發方式併同取得公二用地屬私有及公私共有土地範圍。(修正後內容，詳圖 7)</li> <li>2. 案涉發還土地比例部分，依市地重劃相關規定辦理。</li> <li>3. 案涉變更後之第二種住宅區之容積率及退縮建築等部分，依土地使用管制要點及相關規定辦理。</li> </ol>	照專案小組初步建議意見通過。
29	陳○枝 陳情位置： 桃園區龍祥段 645 地號 (兒 28 用地)	<p>陳情理由： 桃園區龍祥段 645 地號土地於民國 68 年規劃為兒童遊樂場用地，至今政府未徵購。</p> <p>建議事項： 建請將陳情土地變更為住宅區。</p>	<p>酌予採納。</p> <p>兒 28 用地納入變更第 9 案(3)，以公辦市地重劃方式整體開發，併同取得兒 28 用地(修正後內容，詳圖 5)。</p> <p>理由： 兒 28 用地尚未開闢使用，檢討併同取得兒 28 用地，納入變更第 9 案(3)，並以公辦市地重劃方式整體開發。</p>	照專案小組初步建議意見通過。
30	呂○東 陳情位置： 變 7 案，體育場及道路用地，蘆竹區文中段 742、743、752、753 及 779 地號	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 案內標的物自規劃體育場用地迄今已十餘載均未徵收，嚴重侵犯地主應有之權益，基於還地於民之精神，若無徵收規劃，建議貴局可否採重劃地主原地分配方式取得。</li> <li>2. 若可用重劃方式取得，案內標的物延宕地主權利多年，為彌補地主償失，可否於審議通過後，原配地立即使用，以符地盡其利之精神。</li> </ol>	同人陳第 5 案。	照專案小組初步建議意見通過。
31	廖○水等 14 人	1. 該都市計畫已延宕 30 多年，雖委員開會討	不予採納。	照專案小組

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
	陳情位置： 桃園區龍鳳段 779 地號等 26 筆土地 (綠 9 用地)	論 2 次，都擱置未動工，第 3 次委員開會通盤檢討，公告未落實，受影響家戶必須先陳情才通知到案說明。 2. 陳情土地距離台 1 線中華路僅不到一百公尺，請廢除綠 9 用地。	理由： 1. 陳情土地範圍所在之綠 9 用地係本都市計畫規定住宅區與工業區間劃設 5 公尺寬之隔離綠帶，考量原計畫規劃原意及因應防災需求，仍應維持其隔離綠帶功能，爰本次檢討予以維持。 2. 毗鄰之工 3 係屬本都市計畫工業區轉型發展地區，未來得俟實際發展情形，於工 3 辦理都市計畫變更時，併同審視綠 9 用地之留設需求。	初步建議意見通過。
32	園舞曲社區管理委員會 陳情位置： 變 9(5)案，公 2 用地	陳情理由： 1. 公 2 用地原劃設面積 1.95 公頃，本次檢討擬變更為 0.67 公頃，並位於原用地範圍東南隅，惟變更後公 2 位置東臨泰昌二街(8 米計畫道路)，南臨宏昌十二街(8 米計畫道路)，已損及該用地將來規劃多目標使用之可能性(相臨道路須有一條 10 米以上之道路)，實有影響周圍住戶權益之虞。 2. 公 2 用地相鄰之市 2 用地現開闢為籃球場及簡易廣場，因市 2 相鄰街廓有多幢集合式住宅(泰昌三街自宏昌六街至宏昌十三街到路段之道路兩側)，其人口密度較高，相較泰昌二街於相同路段之建築多為透天厝建築，其人口密度相對較低，至該市 2 廣場及兒 12 公園於日常下班時段及休假時間之使用人次相當頻繁，已形成附近住戶慣於休憩之場所，實有於鄰近土地拓展相關設施用地之需求。 3. 原規劃位置相鄰住宅區之東側(桃園都市計畫農業區)及南側皆毗鄰農業區(刻有農業使用情形)，至泰昌三街兩側居民之視覺壓力皆較原規劃位置毗鄰之住宅區居民之視覺壓力要高，爰原規劃位置實有調整之必要。 建議事項： 陳情人與相鄰社區居民皆有相同之共識認為，檢討後之公 2 位置應配置於臨泰昌三街側為佳(餘針對住宅區內道路開闢方式，無意見)，一則可賦予該用地將來得有多目標使用之可能，二則滿足住戶周遭居民日常休閒活動所需，更可充分發揮綠地之舒壓功能，煩請委	同人陳第 28 案。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
33	姜○運等 6 人 陳情位置： 兒 6 用地	<p>員會惠予審酌採納。</p> <p>陳情理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 原於本都計區第三次通盤檢討，陳情變更用地為恢復原有住商使用，不要僅為了多增加一個兒童遊樂場用地，破壞整體市容，原因僅是現有兒 6 用地規劃面積不足而被否決。</li> <li>2. 依都市計畫法 43 條規定，公共設施用地應就交通等現狀決定其位置，以增進市民活動之便利。兒 6 造成凹型道路，影響市容，此一非急迫性、必要性、嚴重違反之用地，將現有社區對外主幹道富城街攔腰阻斷，明顯屬規劃不當，違反本條規定。</li> <li>3. 依都市計畫法 26 條規定，通盤檢討時，依據發展情況並參考人民建議作必要之變更。現僅因原規劃不當兒 6 用地面積不足，未考慮發展情況，若強行徵收非但浪費公帑未能達成經濟效益，而否決人民陳情建議。如果真是堅持面積不足，則本次通盤檢討時，就應設法補足。否則依據社區實際發展情況，請再次考慮人民建議撤銷兒童遊樂場，以符合居住正義，由於此一編定確實給里長帶來極大困擾，屋齡太過老舊，無法拆除重建。</li> <li>4. 陳情人等的房屋均於本都市計畫發布實施前 3 年建成使用(65 年 12 月 14 日建成)，合法進住至今已逾 42 年。且屋齡均已高達 40 餘年以上，只因錯誤的編定帶來里民諸多不便，期待鈞府能體諒民意維護人民合法權益。</li> </ol> <p>建議事項： 呈請依據現況檢討縮小兒 6 用地。</p>	<p>酌予採納。</p> <p>兒 6 用地及周邊人行步道用地檢討變更為住宅區(特)(修正後內容，詳圖 10)，倘變更範圍內全體私有土地所有權人同意以其土地市價總額 45% 折算代金，於申請建築執照時繳交予市府，公有土地管理機關承諾於土地處分時繳交予市府，則其土地得適用第二種住宅區之容積率。有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 審酌兒 6 用地及周邊人行步道用地現況已為民宅及私立幼兒園使用，難以納入本案整體開發，爰予以檢討變更為住宅區(特)。</li> <li>2. 本案為低價值土地變更為高價值之土地，雖不納入市地重劃整體開發，為維護公平之原則，調降變更後土地之容積率。</li> <li>3. 變更後住宅區(特)之建蔽率及容積率依土地使用分區管制要點及相關規定辦理。</li> </ol>	照專案小組初步建議意見通過。
34	麗晶公園社區管理委員會主委許惠珍 陳情位置： 變 9(5)案，公 2 用地；變 9(4)案，文小 4 用地	<p>陳情理由：</p> <p>本次公設專案通盤檢討變九案涉及市地重劃的規劃，其中變九案(5)的變更內容影響周邊社區的權益，故集結社區的意見，向桃園市都委會反映，希望能再重新檢討。</p> <p>建議事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 變九案(5)的公園規劃應儘量向泰昌三街集中，不應分散規劃，降低公共設施規劃的可能性。</li> <li>2. 公有土地應直接抵充作為公共設施，重劃案的公共設施面積應再提高。</li> <li>3. 社教專用區的規劃細節應再交代，如果地主</li> </ol>	同人陳第 28 案。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情內容	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>不願配回或市場不願買，抑或是地主跟市場皆零星的取得，喪失其整體性，都會影響地區的發展甚至是重劃的可行性。</p> <p>4. 在變九案中，共有五個單元，有無可能讓大家開放性公共設施減少的比例儘量一致，而不是有些地方的公園、公兒 100%取得，而有些地方卻要減少公園的規劃面積，像陳情人所在的變九案(5)地區。</p> <p>5. 欲出席都委會表達意見。</p>		
35	<p>王○山</p> <p>陳情位置： 高中(職)3 用地，八德區高明段 949 及 949-1 地號</p>	<p>陳情理由： 陳情土地因房屋老舊須重建，因土地使用分區與實際使用情形不符，且面寬不足、地形不正，有礙市容，土地無法充分利用，嚴重影響陳情人權益。</p> <p>建議事項： 1. 請惠予同意界址調整，調整後之位置如附圖。 2. 請惠予都市計畫通盤檢討，將陳情人現況使用之土地變更為住宅區，以符合土地實際之使用。</p>	<p>1. 有關陳情建議調整土地位置部分，係屬私權事宜，非屬都市計畫委員會審議之範疇。</p> <p>2. 陳情案涉土地變更為住宅區部分，同人陳第 1 案。</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>



附圖 3 公民或團體陳情意見位置示意圖





附件三、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 995 次會議紀錄

一、時間：中華民國 110 年 8 月 3 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室(採視訊會議)。

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：楊靜怡

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 993 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(配合磺溪清水堤防(第二期)工程)(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：桃園市政府函為「變更八德(大湳地區)都市計畫(部分工業區為住宅區、公園用地、停車場用地及道路用地；部分住宅區為道路用地)主要計畫再提會討論案」。

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

第 4 案：桃園市政府函為「變更大園(菓林地區)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「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。

第 5 案：桃園市政府函為「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（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 8 月 5 日第 36 次會議審議通過，並准桃園市政府 108 年 10 月 30 日府都計字第 1080271646 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，由本會洪前委員啟東（召集人）、彭委員光輝、張委員梅英、張前委員學聖、王委員成機組成專案小組，於 108 年 12 月 26 日、109 年 8 月 13 日、109 年 10 月 5 日及 109 年 12 月 14 日召開 4 次專案小組會議，獲致具體建議意見，案經桃園市政府 110 年 3 月 31 日府都計字第 1100072796 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：本案除下列各點外，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 110 年 3 月 31 日府都計字第 1100072796 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。

- 一、本次檢討將部分學校用地及停車場用地變更為其他使用分區或用地，為滿足都市應有機能，請市政府補充就學與停車之供需評估、服務範圍等資料，並就不足部分研提後續補足措施或具體改善因應對策。
- 二、本案將不必要之公共設施保留地變更為住宅區，考量將連帶導致人口增加，為維護都市環境品質，請市政府詳予敘明補充五項公共設施用地等開放性空間因應方案或策略，以因應未來實際發展需要。
- 三、變更內容新編號 3、6、7 有關回饋規定，為保障既有合法建物之權益及國有土地執行事宜，請市政府研議公平合理之回饋機制，並與財政部國有財產署研商後，再行提會討論。
- 四、本計畫變更內容涉及部分埤塘變更為公園用地，考量埤塘為桃園重要之水資源，兼具水利、滯洪、灌溉及防災等功能，故請市政府補充相關埤塘規劃內容與公園實際使用需求之競合，納入計畫書敘明。
- 五、有關辦理第 2 次市地重劃之必要性，請市政府補充早期重劃負擔公共設施用地項目與現行負擔公共設施用地項目等資料，並納入計畫書敘明。
- 六、有關已取得之公共設施用地若涉及變更調整，請市政府查明釐清是否涉及收回或撤銷徵收之情事；而已取得尚未開闢使用之公共設施用地，則應請主管機關儘速開闢使用，以茲適法。

- 七、本計畫整體開發案件請市政府釐清是否涉及出流管制計畫，並請市政府於評估重劃可行性時，核實將相關費用，予以估算。另實施進度與經費乙節，請補充相關公共設施用地之開闢經費，以茲完備。
- 八、因本計畫部分變更案件涉及整體開發或附帶條件之執行事宜，為避免影響地方發展，市政府得視實際發展需要，分階段報由內政部核定後，依法公告發布實施。

**【附錄】本會專案小組出席委員初步建議意見(彙整 108 年 12 月 26 日、109 年 8 月 13 日、10 月 5 日及 12 月 14 日 4 次會議):**

本計畫區係屬桃園市政府函報桃園生活圈等 9 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、變更內容涉及以市地重劃方式開發者，應依本會 103 年 9 月 30 日第 836 次會議決議之下列通案性處理原則辦理，以配合整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行：

- (一) 請於桃園市都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請都市計畫擬定機關於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
- (二) 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

七、其他及應補充事項：

- (一) 有關公共設施用地取得開闢情形，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。未取得之鐵路用地，請市政府查明是否已納入變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫）案辦理。

- (二) 涉及變更之公共設施用地請補充該用地發展現況、土地權屬、擬定時間等資料以及變更後公共設施明細表，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) 另有關實施進度及經費表所載列公共設施用地，請釐清後修正。
- (四) 本案採整體開發之案件，請市府主管機關依調整後方案，檢討整體開發之可行性評估資料，並補充整體開發範圍示意圖，納入計畫書敘明。
- (五) 有關辦理第 2 次市地重劃部分，請市政府釐清早期重劃不列負擔部分之公設用地是否配回給地主外，並對早期負擔公設項目與現行負擔公設項目詳予比較以及該負擔比例之計算方式等資料，納入計畫書敘明。
- (六) 依經濟部水利署於 109 年 9 月 21 日召開水利法出流管制規定涉及都市計畫執行疑義研商會議決定，整體開發地區合計面積超過 2 公頃者，於開發時應辦理出流管制計畫書，請市政府評估重劃可行性時，應適時將日後辦理出流管制計畫書之相關費用，予以估算。
- (七) 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。

(八) 本案計畫書、圖請確實依「都市計畫書圖製作要點」規定辦理。

八、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。新增變更內容綜理表：詳如表 3。

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	備註	專案小組初步建議 意見
			原計畫	新計畫			
1	1	計畫區西側之機十用地	機關用地 (機十) (0.05)	農業區 (0.05)	原供設立桃園區里辦公室使用，尚未開闢，經本府民政局評估已無使用需求，爰檢討變更回復為原使用分區(農業區)。		本案除請市政府敘明無其他機關提出需求等內容外，其餘照市政府核議意見通過。
2	2 5	計畫區中央、偏西北側之部分文小六、文中三、部分第二種住宅區及部分道路用地	學校用地 (文小六) (0.71)	公園用地 (0.71)	現況為埤塘使用(夜鷺埤塘生態公園)，且屬桃園農田水利會之保留池，爰檢討變更為公園用地。		本案除下列各點請市府補充修正外，其餘照市政府核議意見通過。 1. 本案同意照市政府所提依現況埤塘留設計畫道路調整方案。(修正後變更內容如附表 1)。另請市政府後續將該方案洽行政院農業委員會農田水利署桃園管理處表示意見，並納入計畫書。 2. 劃設文中小用地請補充具體事業財務計畫。
			學校用地 (文中三) (2.97)	公園用地 (2.97)			
			第二種住宅區 (0.35)	公園用地 (0.35)			
			道路用地 (0.16)	公園用地 (0.16)			
			學校用地 (文小六) (0.11)	道路用地 (0.11)	審酌取消前開部分道路用地將阻斷周邊道路系統，故於原文小六用地沿埤塘劃設計畫道路用以連接周邊道路。		
3	-	計畫區中央偏西北側之高中(職)二用地	學校用地 (高中(職)二) (3.60)	學校用地 (文中小) (3.60)	經教育局評估學校實際使用需求，為利本用地後續開發之效益，爰檢討變更為文中小用地。		併變更內容明細表編號第 2 案。

續表 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	備註	專案小組初步建議意見	
			原計畫	新計畫				
4	3、6、8、10、21、27	計畫區西南側之部分文小八、部分人公十、兒三十一、部分人行步道、部分道路用地、部分第二種住宅區及部分農業區	學校用地(文小八)(1.85)	公園用地(1.85)	1. 現況為埤塘使用(高城埤塘生態公園)，且屬桃園農田水利會之保留池，考量現有高城埤塘生態公園之規劃完整性，爰依現有高城埤塘生態公園、農田水利會及公有土地產權範圍，檢討變更為公園用地。 2. 非屬埤塘現況使用範圍且毗鄰農業區之土地，檢討變更為農業區。		本案除下列各點請市府補充修正外，其餘照市政府核議見通過。 1. 請補充後續交通線系統、防災系統等圖說資料。 2. 調整為住宅區(特)之合法建物資料。	
			兒童遊樂場用地(兒三十一)(0.27)	公園用地(0.27)				
			第二種住宅區(0.04)	公園用地(0.04)				
			農業區(0.17)	公園用地(0.17)				
			人行步道用地(0.02)	公園用地(0.02)				
			道路用地(0.16)	公園用地(0.16)				
			學校用地(文小八)(0.12)	農業區(0.12)				
			公園用地(公十)(0.25)	農業區(0.25)				
			第二種住宅區(0.03)	道路用地(0.03)				審酌取消前開部分道路用地將阻斷周邊道路系統，故於公十用地西北側之住宅區沿埤塘增設計畫道路用以連接周邊道路。
			學校用地(文小八)(0.23)	住宅區(特)(0.23)				1. 文小八用地經教育局評估已無使用需求，該用地及毗鄰道路北側之部分範圍現況已為民宅使用，難以納入本案整體開發，爰依地籍權屬將民宅使用範圍納入劃設為住宅區(特)。 2. 本案為低價值變更高價值之土地，雖不納入市地重劃整體開發，為維護公平之原則，調降變更後土地之容積率。
道路用地(0.05)	住宅區(特)(0.05)							

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
			兒童遊樂場用地 (兒三十一) (0.02)	住宅區(特) (0.02)	<p>1. 兒三十一及毗鄰人行步道用地，部分非屬埤塘範圍，審酌現況已為民宅使用，難以納入本案整體開發，爰依地籍權屬將民宅使用範圍納入劃設為住宅區(特)。</p> <p>2. 本案為低價值變更為高價值之土地，雖不納入市地重劃整體開發，為維護公平之原則，調降變更後土地之容積率。</p>	<p>1. 倘變更範圍內全體私有土地所有權人同意以其土地市價總額45%折算代金，於申請建築執照時繳交予市府，公有土地管理機關承諾於土地處分時繳交予市府，則其土地得適用第二種住宅區之容積率。</p> <p>2. 有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。</p>	
			人行步道用地 (0.01)	住宅區(特) (0.01)			
5	8	計畫區東側之市三用地	市場用地 (市三) (0.45)	體育場用地 (0.45)	市三用地已取得，現況為運動設施使用。經檢討本府經濟發展局已無使用需求，配合實際使用現況，檢討變更為體育場用地。		照市政府核議意見通過。
6	-	計畫區東側之公三用地	公園用地 (公三) (1.46)	體育場用地 (1.46)	公三用地現況為市立游泳池使用，本府體育局刻正辦理「市立游泳池 ROT 前置作業」，規劃將室內游泳池拆除重建，並新增體適能中心等運動服務設施，為提供市民更優良之運動空間，配合變更為體育場用地，以符實際需要。		照市政府核議意見通過。

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
7	人1、人35	計畫區西南側之部分高中(職)三用地	學校用地 (高中(職)三) (0.0058)	住宅區(特) (0.0058)	<ol style="list-style-type: none"> <li>八德區高明段部分948及949地號土地現況係為高中(職)三用地,前開範圍土地經新興高中表示已無使用需求,審酌現況已為民宅使用,難以納入本案整體開發,爰予以檢討變更為住宅區(特)。</li> <li>本案為低價值土地變更為高價值之土地,雖不納入市地重劃整體開發,為維護公平之原則,調降變更後土地之容積率。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>倘變更範圍內全體私有土地所有權人同意以其土地市價總額45%折算代金,於申請建築執照時繳交予市府,則其土地得適用第二種住宅區之容積率。</li> <li>有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。</li> </ol>	照市政府核議意見通過。
8	人33	計畫區西南側之兒六及部分人行步道用地	兒童遊樂場用地(兒六) (0.18)	住宅區(特) (0.18)	<ol style="list-style-type: none"> <li>審酌兒六及周邊人行步道用地現況已為民宅及私立幼兒園使用,難以納入本案整體開發,爰予以檢討變更為住宅區(特)。</li> <li>本案為低價值土地變更為高價值之土地,雖不納入市地重劃整體開發,為維護公平之原則,調降變更後土地之容積率。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>倘變更範圍內全體私有土地所有權人同意以其土地市價總額45%折算代金,於申請建築執照時繳交予市府,公有土地管理機關承諾於土地處分時繳交予市府,則其土地得適用第二種住宅區之容積率。</li> <li>有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。</li> </ol>	除請市政府補充既有建築物等說明內容外,其餘照市政府核議意見通過。
			人行步道用地 (0.05)	住宅區(特) (0.05)			



續表 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	備註	專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
9	9	計畫區中央偏西北側之部分兒二十、部分兒二十三及部分停五用地	兒童遊樂場用地 (兒二十) (0.10)	第二種住宅區 (0.10)	1. 兒二十、兒二十三及停五用地，部分已開闢使用，經本府地政局表示兒二十、兒二十三及停五等用地係屬已辦竣之龍安市地重劃區範圍，考量整體開發之可行性，爰檢討變更部分兒二十、兒二十三及停五用地之未開闢部分為第二種住宅區。 2. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得部分兒二十用地。	附帶條件：本案應以政府公辦方式辦理市地重劃整體開發。	除請市政府補充說明整體開發範圍勘選適宜性、公平性及一致性等資料外，其餘照市政府核議意見通過。
			兒童遊樂場用地 (兒二十) (0.03)	兒童遊樂場用地 (兒二十) (0.03)			
			兒童遊樂場用地 (兒二十三) (0.11)	第二種住宅區 (0.11)			
			停車場用地 (停五) (0.07)	第二種住宅區 (0.07)			
10	9、17、28、32、人、人、人、34	計畫區東側之市二、市四、部分公二、兒八及部分人行步道用地	兒童遊樂場用地 (兒八) (0.21)	第二種住宅區 (0.21)	1. 市二、市四用地經本府經濟發展局評估已無使用需求，爰併同市二周邊人行步道用地檢討變更為第二種住宅區。 2. 兒八用地尚未開闢使用，爰檢討變更為第二種住宅區。 3. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得公二用地屬私有及公私共有之土地。	附帶條件：本案應以政府公辦方式辦理市地重劃整體開發。	除請補充說明取得公園用地(公二)之必要性及效益等資料外，其餘照市政府核議意見通過。
			市場用地 (市二) (0.47)	第二種住宅區 (0.47)			
			市場用地 (市四) (0.29)	第二種住宅區 (0.29)			
			人行步道用地 (0.02)	第二種住宅區 (0.02)			
			公園用地 (公二) (1.33)	公園用地 (公二) (1.33)			

續表 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	備註	專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
11	9	(1) 計畫區中央偏西北側之部分文小六、兒十七、兒十八及部分道路用地	學校用地 (文小六) (0.91)	第二種住宅區 (0.91)	1. 文小六用地經本府教育局評估已無使用需求，除現況部分為埤塘使用之範圍外，本次檢討變更為第二種住宅區及公園用地。 2. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得兒十七及兒十八用地。 3. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興關毗鄰道路用地。	變 11 案附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。	除請補充劃設公園用地及道路用地納入之必要性說明外，其餘照市政府核議意見通過。
			學校用地 (文小六) (0.24)	公園用地 (0.24)			
			兒童遊樂場用地 (兒十七) (0.22)	兒童遊樂場用地 (兒十七) (0.22)			
			兒童遊樂場用地 (兒十八) (0.21)	兒童遊樂場用地 (兒十八) (0.21)			
			道路用地 (0.10)	道路用地 (0.10)			
11	9	(2) 計畫區中央之市七、兒二十六、部分人行步道及部分道路用地	市場用地 (市七) (0.34)	第二種住宅區 (0.34)	1. 市七用地經本府經濟發展局評估已無使用需求，爰併同周邊人行步道用地變更為第二種住宅區。 2. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得兒二十六用地。 3. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興關毗鄰道路用地。	變 11 案附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。	除請補充道路納入之必要性以及對周邊整體交通救災系統改善提升等內容外，其餘照市政府核議意見通過。
			人行步道用地 (0.01)	第二種住宅區 (0.01)			
			兒童遊樂場用地 (兒二十六) (0.07)	兒童遊樂場用地 (兒二十六) (0.07)			
			道路用地 (0.16)	道路用地 (0.16)			

續表 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	備註	專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
11	9 、 人 3 、 人 4 、 人 15、 人 29	(3) 計畫區西南側 之部分文小 八、市八、市 九、停八、停 九、兒二十 八、兒三十 四、部分人行 步道及部分道 路用地	學校用地 (文小八) (0.39)	第二種住宅 區 (0.39)	1. 文小八用地經本府教育局 評估已無使用需求,除現況 部分為埤塘使用及已為民 宅使用之範圍外,本次檢討 變更為第二種住宅區。 2. 市八、市九用地經本府經濟 發展局評估已無使用需求 ,爰變更為第二種住宅區。 3. 兒三十四用地尚未開闢使 用,爰變更為第二種住宅區 。 4. 為減輕政府財政負擔,並提 升都市生活品質,透過整體 開發方式,併同取得兒二十 八、停八及停九用地。 5. 配合重劃配地需求,透過整 體開發方式,併同取得興闢 毗鄰道路及人行步道用地。	變 11 案附帶 條件： 應以政府公 辦方式辦理 跨區市地重 劃整體開發。	除請補充道 路用地納入 之必要性說 明外,其餘 照市政府核 議意見通 過。
		市場用地 (市八) (0.29)	第二種住宅 區 (0.29)				
		市場用地 (市九) (0.40)	第二種住宅 區 (0.40)				
		兒童遊樂場用 地 (兒三十四) (0.41)	第二種住宅 區 (0.41)				
		兒童遊樂場用 地 (兒二十八) (0.29)	兒童遊樂場 用地 (兒二十八) (0.29)				
		停車場用地 (停八) (0.19)	停車場用地 (停八) (0.19)				
		停車場用地 (停九) (0.17)	停車場用地 (停九) (0.17)				
		道路用地 (0.45)	道路用地 (0.45)				
		人行步道用地 (0.01)	人行步道用 地 (0.01)				

續表 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	備註	專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
11	9、人25	(4)計畫區中央偏東側之部分機二、文小四、公十一、市一、停一、停四、兒一、兒二、兒三、部分人行步道及部分道路用地	機關用地 (機二)(0.16)	第二種住宅區 (0.16)	1. 機二用地現況部分未開闢使用,爰併同周邊人行步道用地變更為第二種住宅區。 2. 文小四用地經本府教育局評估已無使用需求,為促進民間團體興辦終身學習機構,爰檢討變更為第二種住宅區、社教專用區及道路用地。 3. 公十一用地尚未開闢使用,檢討變更部分用地為第二種住宅區及道路用地,併同取得部分公十一用地。 4. 市一用地經本府經濟發展局評估已無使用需求,爰併同周邊人行步道用地變更為第二種住宅區。 5. 為減輕政府財政負擔,並提升都市生活品質,透過整體開發方式,併同取得停一、停四、兒一、兒二及兒三用地。 6. 配合重劃配地需求,透過整體開發方式,併同取得興闢毗鄰道路用地。	變 11 案附帶條件: 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。	本案除下列各點請市府補充修正外,其餘照市政府核議意見通過。 1. 請補充說明社教專用區停車需求及交通系統合理性等資料。 2. 請補充公園用地服務水準等內容。 3. 道路用地納入之必要性說明。
			學校用地 (文小四)(0.89)	第二種住宅區 (0.89)			
			學校用地 (文小四)(1.31)	社教專用區 (1.31)			
			學校用地 (文小四)(0.10)	道路用地 (0.10)			
			公園用地 (公十一)(1.25)	第二種住宅區 (1.25)			
			公園用地 (公十一)(0.24)	道路用地 (0.24)			
			公園用地 (公十一)(0.62)	公園用地 (公十一) (0.62)			
			市場用地 (市一)(0.38)	第二種住宅區 (0.38)			
			人行步道用地 (0.06)	第二種住宅區 (0.06)			
			停車場用地 (停一)(0.19)	停車場用地 (停一) (0.19)			
			停車場用地 (停四)(0.21)	停車場用地 (停四) (0.21)			
			兒童遊樂場用地 (兒一)(0.20)	兒童遊樂場用地 (兒一) (0.20)			
			兒童遊樂場用地 (兒二)(0.20)	兒童遊樂場用地 (兒二) (0.20)			
			兒童遊樂場用地 (兒三)(0.20)	兒童遊樂場用地 (兒三)(0.20)			
道路用地 (0.31)	道路用地 (0.31)						

續表 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	備註	專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
11	7、人5、人18、人23、人30	(5) 計畫區西北側之體育場、部分道路用地及部分農業區	體育場用地 (3.93)	第二種住宅區 (3.93)	1. 體育場用地尚未開闢使用，本次檢討變更為第二種住宅區、公園及道路用地，併同取得公園及道路用地。 2. 原體育場用地西北側之部分農業區配合本案新設道路截角變更為道路用地。 3. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興關毗鄰道路用地。	變 11 案附帶條件：應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。	除請補充提升周邊整體環境說明外，其餘照市政府核議意見通過。
			體育場用地 (1.17)	公園用地 (1.17)			
			體育場用地 (0.68)	道路用地 (0.68)			
			道路用地 (1.05)	道路用地 (1.05)			
			農業區 (0.0006)	道路用地 (0.0006)			
11	人16、人26	(6) 計畫區中央之停十、停十一、兒十九、人行步道及道路用地	兒童遊樂場用地 (兒十九) (0.21)	第二種住宅區 (0.21)	1. 審酌停十及停十一用地畸零狹小，爰併同兒十九及毗鄰道路、人行步道用地變更為第二種住宅區、綠地及道路用地，併同取得綠地及道路用地。 2. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興關毗鄰道路用地。	變 11 案附帶條件：應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。	照市政府核議意見通過。
			人行步道用地 (0.04)	第二種住宅區 (0.04)			
			停車場用地 (停十) (0.04)	綠地 (0.04)			
			停車場用地 (停十一) (0.01)	第二種住宅區 (0.01)			
			停車場用地 (停十一) (0.03)	道路用地 (0.03)			
			道路用地 (0.05)	第二種住宅區 (0.05)			
			道路用地 (0.13)	道路用地 (0.13)			

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

續表 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	備註	專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
12	10、人25	土地使用分區管制要點	增訂土地使用分區管制要點： 1. 住宅區(特)建蔽率不得大於50%，容積率不得大於132%。倘住宅區(特)各街廓範圍內全體私有土地所有權人同意以其土地市價總額45%折算代金，於申請建築執照時繳交予市府，公有土地管理機關承諾於土地處分時繳交予市府，則其土地得適用第二種住宅區之容積率。 2. 社教專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%，得供社會教育及宗教附屬設施使用，其中供宗教附屬設施使用之比例以不超過總樓地板面積30%為限，社教專用區之開發建築須以全街廓開發方式辦理。		配合本次檢討變更內容，增訂土地使用管制規定。		請納入相關變更內容備註敘明後，予以刪除。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

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	本會專案小組初步建議意見
逕 1	蔡○鈴等 3 人 陳情位置： 文小八用地	<p>一、整篇文章，未說出學校用地如何規劃，有無撤銷之必要。本件訴願之主旨，是「撤銷學校用地」。對此，簽辯書並無一語說明。僅敘述對該案辦理之經過，及三次通盤檢討之時間，對於學校用地劃分之後為何未設立，有無追蹤，及 40 年後有無撤銷之必要，均未置一詞，非常遺憾！</p> <p>二、然而內政部中部辦公室說出了學校用地的時間是 68 年 3 月 17 日核定，並於 68 年 3 月 26 日實施，並告知於 71 年、83 年及 95 年通盤檢討三次，使訴願人知悉，謝謝告知此事，但查通盤檢討三次，怎麼不檢討學校用地之設置？為何三次檢討，經過 40 年，都沒有發現？沒有設立學校，只是虛設規定，是否應該謀求補救？這種檢討，不但對機關內部沒有好處，對於機關外邊，對土地所有權人及抵押權人，則產生重大損害，對外是一種禁令，禁止所有權人蓋房屋，只能原封不動地荒置在該地；土地不能動，但所得稅要照繳，致該地由地主童楨瑞與一小地主訂立租約，不定期承租該地。但 106 年因欠稅被楊梅稅捐處移送法院強制執行，以後與承租人協議由其代繳所得稅而結案。</p> <p>三、至於對抵押權人之損害，則顯現於 105 年債權人丁象賢申請之拍賣案中，當時訂立之價格，第一次拍賣 145,000,000 元，第二次拍賣 116,000,000 元，第三次拍賣 92,800,000 元，均無人應買，原因是有「學校用地」之標籤在。今年 108 年 6 月 18 日華南銀行又申請拍賣，桃園地方法院竟訂底價為 60,442,894 元，較 105 年之拍賣所訂價格 145,000,000 元，相差兩倍半之多，時間多兩年，竟反而少兩倍半之價格，眼看訴願人之抵押權，求償已無望了，因此提出訴願！希望撤銷學校用地，回復原來土地價格，庶幾可以求償！</p> <p>四、歷經三次通盤檢討，時經 40 年，竟然未發現學校用地沒有設立學校，這真是亙古未有之新聞。設立學校時，當有申請人，何不請問申請人何故不設校？因少子化的關係，此後亦無增生可能，回復無望，請教八德區或桃園市教育機關，即獲解決。三次通盤檢討，所檢討者，均屬工程問題，學校一事，顯然疏忽，竟然疏忽 3、40 年，真是天下奇聞！</p> <p>五、補救之道很簡單，就是一紙公事撤銷即可。</p>	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案文小八用地經本府教育局評估已無使用需求，依本次專案檢討之埤塘檢討原則，將現況桃園農田水利會灌溉保留池範圍予以變更為公園用地；另文小八用地北側部分土地，屬建物密集區難以納入整體開發，爰依地籍權屬範圍變更為住宅區(特)，調降變更後土地之容積率。(變 4 案)</li> <li>2. 除上述外之剩餘土地，經本次檢討予以變更為第二種住宅區，納入跨區公辦市地重劃整體開發範圍辦理。(變 11 案)</li> </ol>	照市政府研析意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	本府研析意見	本會專案小組初步建議意見
逕 2	邱○城等3人 陳情位置： 公六用地	<p>陳情信</p> <p>一、本案陳情基地，曾向桃園市都委會陳情(陳情理由及過程詳附件)。市都委會專案小組原做成決議：「納入本案公設通檢，惟陳情人需自行負擔重劃工程內公共設施開闢費用且自行開闢(與同計畫區內之其他公保地變更案不同)」，而現陳情人因為無法得知為何唯獨本案需自行開闢?又開闢費用標準為何?亦不得而知，欲與市府溝通均不得其門而入。據私下了解，該市都發局認為本案重劃不可行。但陳情人親洽桃園市政府地政局局長表示，本案並未送地政局評估重劃可行性。</p> <p>二、經送該市都委會大會決議概述：「配合鐵路地下化都市計畫，納入鐵路地下化的案件處理」即不在公設專通案內變更重劃開發。惟查本案原非屬該都計畫之範圍且鐵路地下化用地變更案係以區段徵收方式辦理開發，其地主分回比例上限僅50%，且實際分回比例多以40%，與公設通檢採公辦市地重劃開發方式(地主分55%)有極大差異，對公保地地主極為不公，特此陳情。</p> <p>三、又查公共設施用地專案通盤檢討係為解決全部公共設施保留地為目標，並經貴署召會討論，為利後續民眾溝通，後續採市地重劃方式辦理，其公共設施用地之負擔比例，依市地重劃相關負擔規定辦理。因此本案基地倘併入桃園鐵路地下化案辦理，以區段徵收方式辦理開發，將與該市及全國公保地處理機制不同，對地主極為不公，懇請貴署及貴部都委會謹慎審查。</p> <p>陳情理由(向桃園市政府陳情內容)</p> <p>(一)本案陳情之基地為「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」案內之公6公園(以下簡稱本公園)及南側人行步道、鐵路用地，面積約8,660 m<sup>2</sup>，使用分區為公園用地、人行步道及鐵路用地。而本公園係民國63年劃設迄今仍未徵收開闢，且目前未做其它使用。</p> <p>(二)本公園原為鐵路及溪流包圍，出入交通不便，僅能以務農為主，又前後歷經北二高內環線開闢及拓寬所需之二次徵收作業，將本公園一分為二(如附圖)，致實不利使用。</p> <p>(三)欣聞本公園南側之鐵路，將由原高架化方式，改採地下化方式(據新聞報導已奉行政院核定可行性評估報告)辦理，而不論高架或地下，原鐵道範圍均將以園道型態設置。如此</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由： 案經本市都委會108年8月5日決議納入鐵路地下化都市計畫變更案一併處理。</p>	<p>本案已納入變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案，故不予討論。</p>



編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	本府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		<p>一來，原受限於鐵路阻隔，導致無法南北向全線貫通之北二高內環線兩側便道，將因該園道之設置而貫通串接。因此本公園未來亦將有園道及兩側八米以上之便道得以通行，故在可預期的未來，週邊交通將有結構性的改變。</p> <p>(四)本案基地劃設為公園用地，迄今已超過 40 年之久。本案陳情人除配合政府重大工程建設外，為配合前桃園縣政府茄荳溪溝渠整治工程，亦先無償提供私有土地供桃園縣政府先行使用，為地方發展貢獻一己之力。</p> <p>(五)而在經歷政府四十年未徵收取得迄今，欣聞桃園市政府欲藉本次公共設施用地通盤檢討，解決長年以來公保地之課題，故冀望貴府能一併考量將本公園用地及鄰接公設用地納入本次專案通檢解編。倘蒙貴府同意納入本次專案通檢採重劃方式解編，本公園之土地所有權人同意回饋比例得比照其餘公展案件一樣，由地主分回 55% 之可建築用地，並承諾應回饋之公設用地部分，於都市計畫發布實施後，出具同意書先行提供市府開闢或簡易綠化使用。</p>		
逕 3	周○平等 8 人 陳情位置： 兒八用地	<p>主旨：請廢棄貴會 108.8.5 桃園市都市計畫審議委員會第 36 次會議第 2 案有關兒八用地變更為第二種住宅區用地之決議，以維住戶居住權益及正義，請查照。</p> <p>說明：</p> <p>一、桃園市桃園區宏昌七街 34 巷內 8 戶住宅面對兒八兒童公園用地(附件一)，鑑於環境清幽舒適，且有充足的日照及視野，陳情人等經審慎評估乃於 89 年起陸續購入住宅使用，迄今最長時間近 20 年，詎料近日接獲社區管理委員會間接通知桃園市都市計畫審議委員會已議決將前揭兒八用地變更成第二種住宅區用地(附件二)，未來興建住宅完成，勢將妨害原住戶日照權及視野權之行使，降低住宅生活品質，間接影響房價，且違反政府施政應貫徹執行之信賴保護原則，令陳情人等無法接受。按行政程序法第 8 條規定：行政行為，應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴。意即人民對行政機關之行為已產生信賴，且該信賴值得保護，則行政機關不得變更其行為致人民遭受不可預見的負擔或喪失利益。據此，兒八用地不應變更為住宅用地致人民喪失利益，並維護人民對政府產生的信賴。</p> <p>二、依內政部統計截至 107 年止，全台空屋 91 萬</p>	<p>建議不予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫區公二用地面積 1.95 公頃，兒八用地面積 0.21 公頃，皆尚未開闢取得，惟本案周邊人口密集，本府考量整體開發之財務可行性，並為實質提升居民生活環境品質，以公共設施集中留設，確保公共設施服務水準，經檢討評估需透過整體開發方式，併同開闢取得公二用地。</li> <li>2. 另有關住戶日照權部分，基地本應依建築技術規則相關規定申請</li> </ol>	<p>除請補充週邊整體開放空間系統性、公益性、提升週邊環境及地主權益等說明外，其餘照市政府研析意見通過。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	本府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		<p>件，空屋率 10.56%，桃園市空屋 9.2 萬件，空屋率 11.14%，在六都中高居第二，其中桃園區空屋率 12.21%，高於全台及桃園市平均比率，顯然桃園區房屋過剩問題較一般地區嚴重，在政府解決空屋去化餘屋的努力尚未具成效之際，竟反其道而行，將公設地變更成住宅用地，擴大建築用地供給，對空屋問題無異雪上加霜。</p> <p>三、本中平重劃區設置完成後，建高大舉興建住宅，人口陸續遷入已呈飽和狀態，與本區緊鄰之桃園市中山國小為全市學生數最多的學校可見一般，目前已無空置建地，凸顯與當地人口配合之公共設施建應持續增加才是，斷無減少的道理。且兒童公園之設置符合公益性質，實無理由捨棄公益不顧而讓少數人因變更使用分區為住宅區而得私利，徒使政府重視兒童身心健康與休憩活動之政策美意淪為空談。</p> <p>建議：廢棄 108.8.5 桃園市都市計畫審議委會第 36 次會議有關兒八用地變更為第二種住宅區用地之決議。</p>	<p>建築，應使鄰地有一小時以上之有效日照。</p> <p>3. 綜上，本案建議維持 108 年 8 月 5 日本市都委會審議通過內容。</p>	

表 3、新增變更內容綜理表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
新增 1	計畫區北側之高速公路用地	高速公路用地 (0.32)	農業區 (0.32)	依據交通部臺灣區國道高速公路局 106 年 3 月 20 日路字第 1060008826 號函表示，該處位於國道 2 號路權範圍外，並無徵收及發放補償費且無新增用地使用需求，爰變更恢復為原使用分區(農業區)。	本案除請市政府於變更理由補充該用地係屬高速公路路權範圍外以及交通部臺灣區國道高速公路局相關同意文件外，其餘參採市政府列席人員所提方案。
新增 2	計畫區南側，文小西之一地	電路鐵塔用地 (塔一) (0.017)	農業區 (0.017)	該處電路鐵塔用地經台電公司表示，輸電路系統已改為地下化並且均已拆除，已無利用計畫。爰變更回復為原使用分區。	參採市政府列席人員所提方案。
新增 3	計畫區西側，工南之二地	電路鐵塔用地 (塔二)(0.12)	乙種工業區 (0.12)	該處電路鐵塔用地經台電公司表示，輸電路系統已改為地下化並且均已拆除，已無利用計畫。爰變更回復為原使用分區。	參採市政府列席人員所提方案。
新增 4	計畫區南側之大文地	文大用地 (0.008)	農業區 (0.008)	該文大用地經元智大學表示無使用需求，且皆與毗鄰農業區之土地所有權人相同，爰予以變更回原使用分區農業區。 備註：變更範圍以八德區永豐段 885-1、885-2、890-1、891-1、891-2、891-3 等 6 筆地號土地為準。	本案除與新增變更案第 6 案整併為 1 案外，其餘參採市政府列席人員所提方案。
新增 5	計畫區中央部分之五機用地	機關用地 (機五) (0.01)	綠地用地(0.01)	該部分機五用地已無使用需求，且屬私有土地，考量其面積、區位、使用效益及維護地主權益等，爰變更為綠地用地，未來可透過徵收、容積移轉、公地交換等方式予以取得。	本案除變更理由徵收修正為徵購外，其餘參採市政府列席人員所提方案。

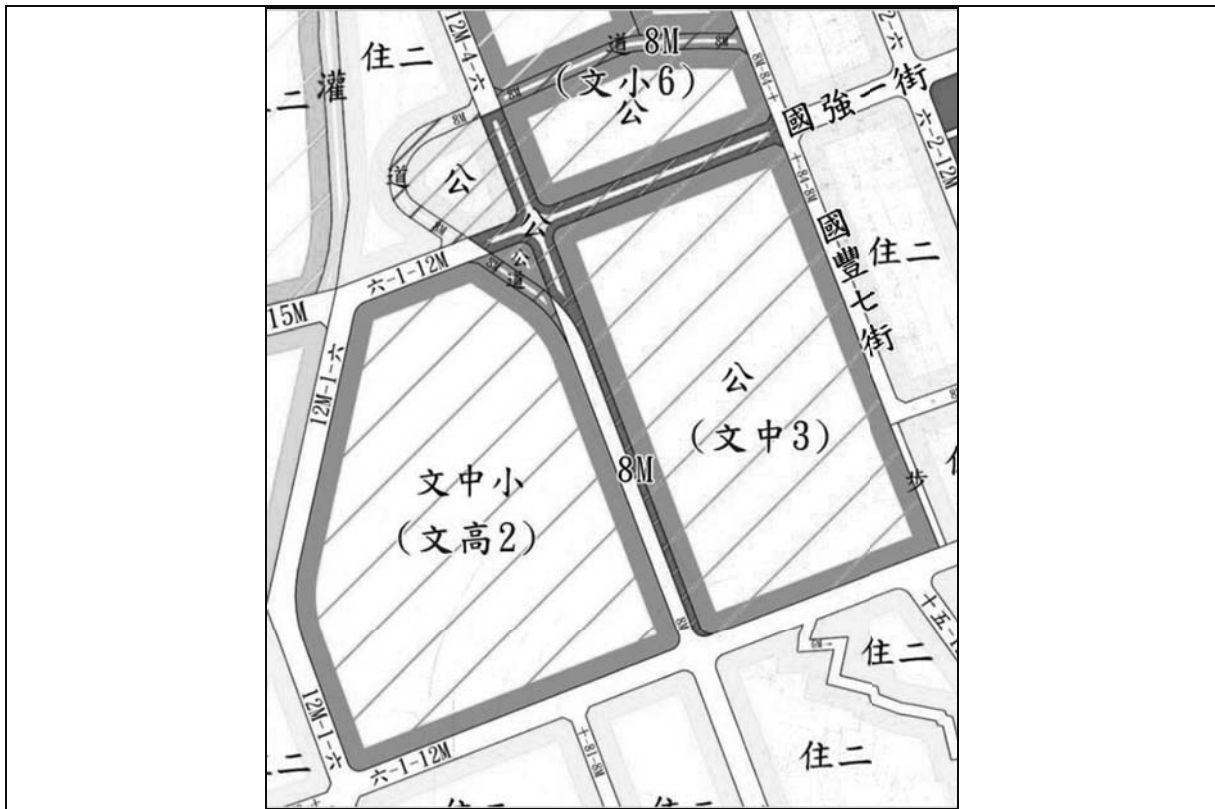
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
新增 6	計畫區西南側之私立元智大學用地	學校用地 (文大) (9.10)	文教區 (供私立元智大學使用) (9.10)	為促進都市計畫管理，檢討私立元智大學用地變更為文教區，以提供更活化且多樣性之學校設施，提升本計畫區學習多元化目標發展。	併新增變更案第 4 案辦理。
新增 7	計畫區西側之私立新興高中用地	學校用地 (文職三) (2.95)	文教區 (供私立新興高中使用) (2.95)	為促進都市計畫管理，檢討私立新興高中用地變更為文教區，以提供更活化且多樣性之學校設施，提升本計畫區學習多元化目標發展。	參採市政府列席人員所提方案。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

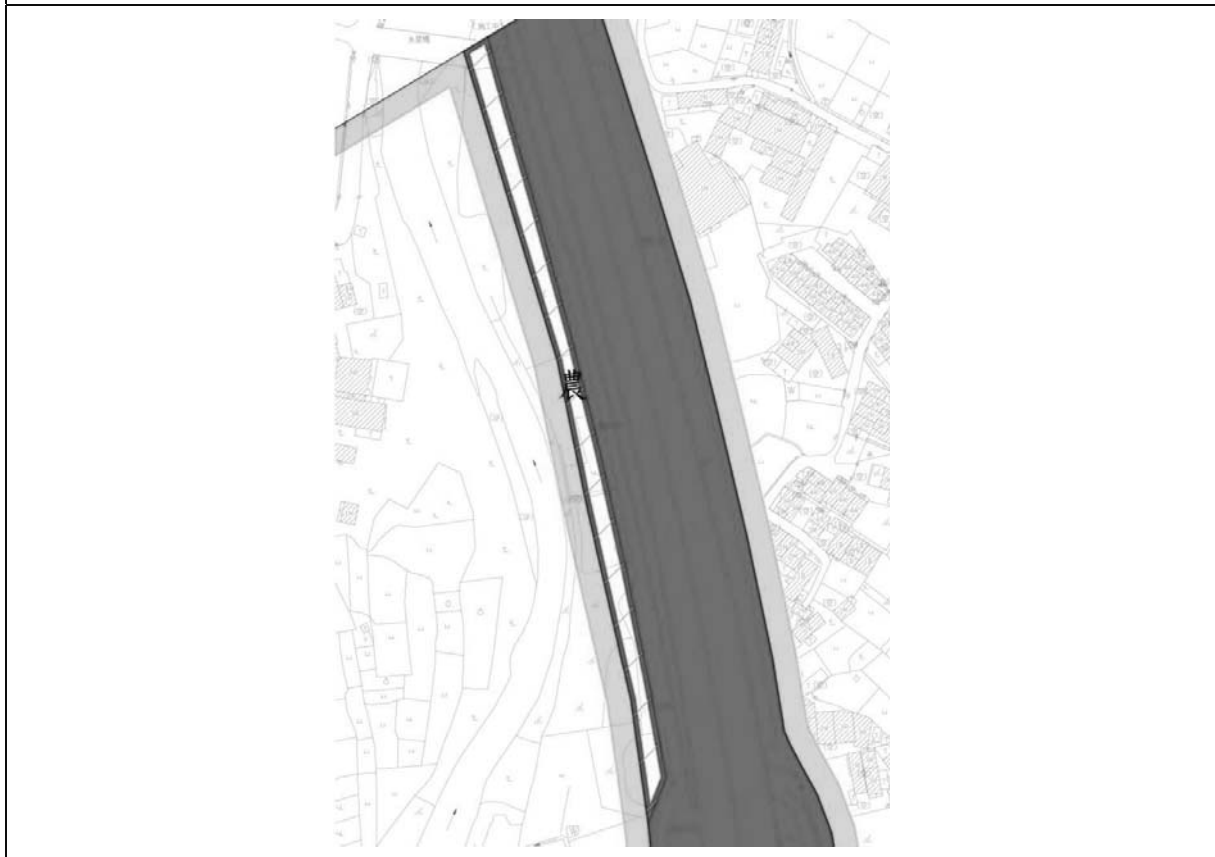
附表 1 變 2 案修正後變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
2	計畫區中央偏西北側之部分文小六用地、文中三、部分第二種住宅區、部分道路用地及高中(職)二	學校用地 (文小六) (0.82)	公園用地(0.71)	1. 考量該處埤塘屬保留池且現況已開闢為夜鷺埤塘生態公園使用，爰依現況使用之完整範圍檢討變更為公園用地。 2. 審酌依現況埤塘範圍劃設為公園用地將阻斷周邊道路系統，故增設計畫道路用以連接周邊道路。 3. 另配合本府教育局評估未來使用之需求，變更高中(職)用地為文中小用地。
			道路用地(0.11)	
		學校用地(文中三) (2.97)	公園用地(2.97)	
		第二種住宅區(0.32)	公園用地(0.23)	
			道路用地(0.09)	
		道路用地(0.40)	公園用地(0.40)	
學校用地 (高中(職)二) (3.60)	學校用地(文中小) (3.53)			
	公園用地(0.03)			
	道路用地(0.04)			

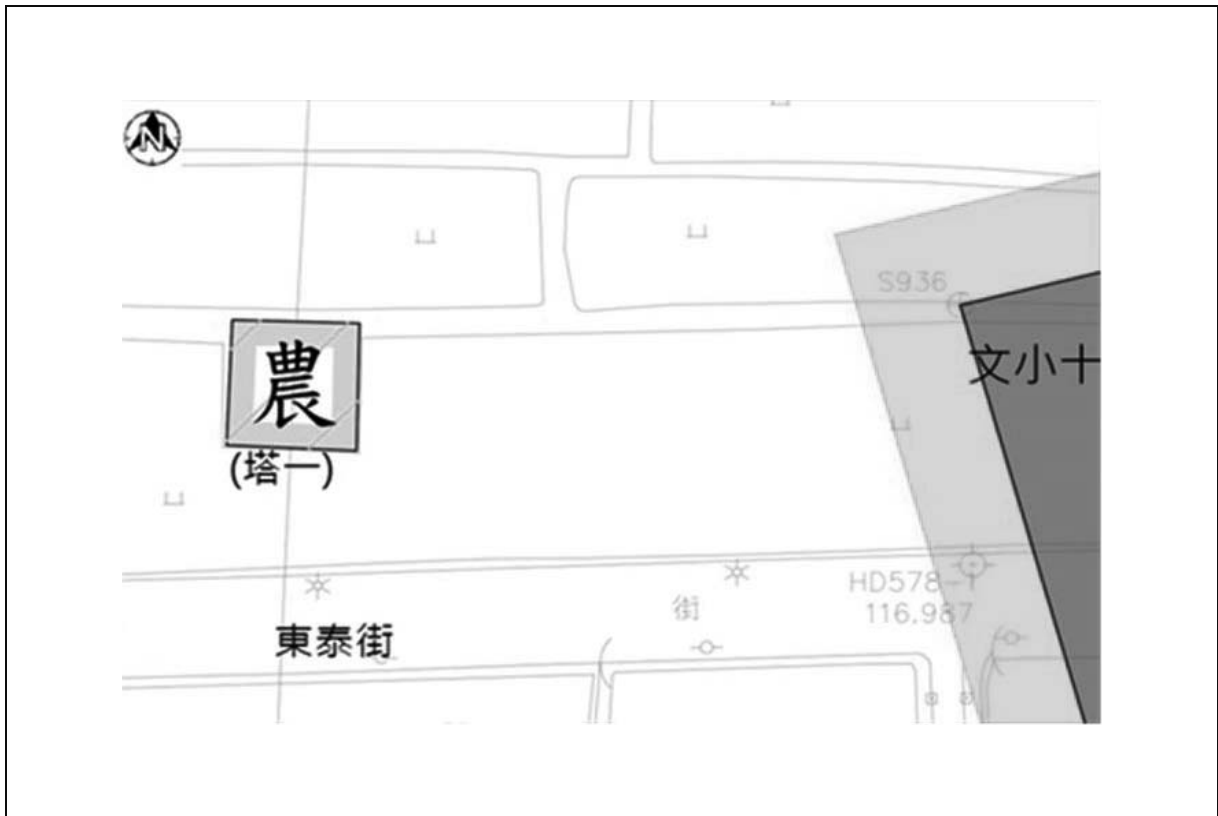
註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



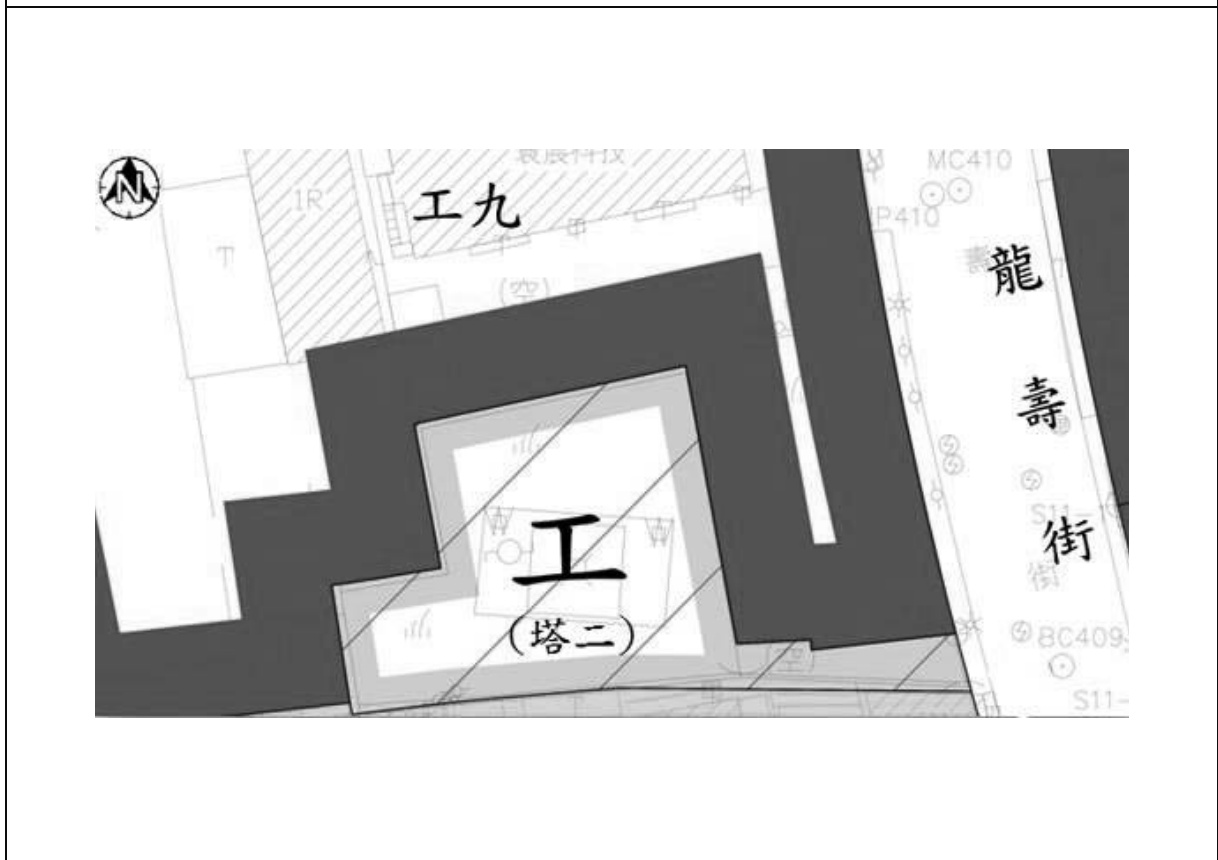
附圖 1、修正後變 2 案示意圖



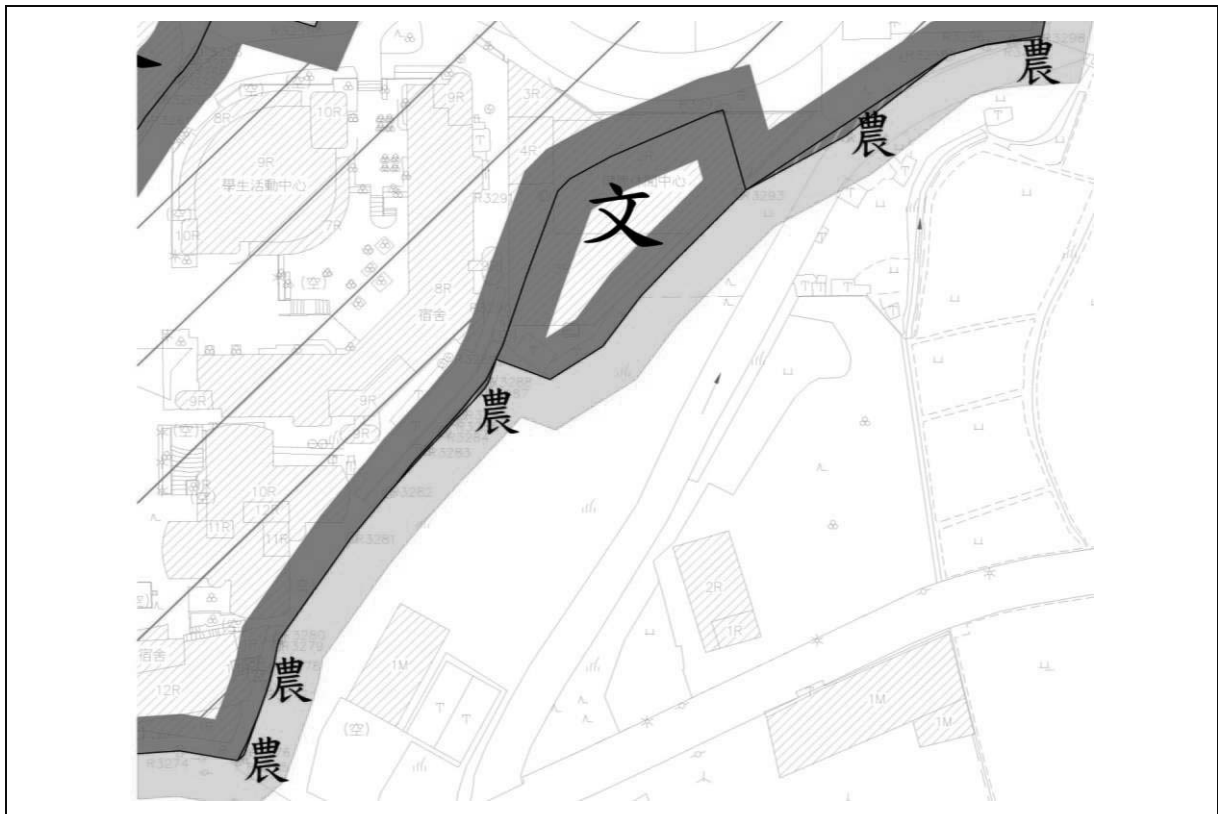
附圖 2、新增 1 變更內容示意圖



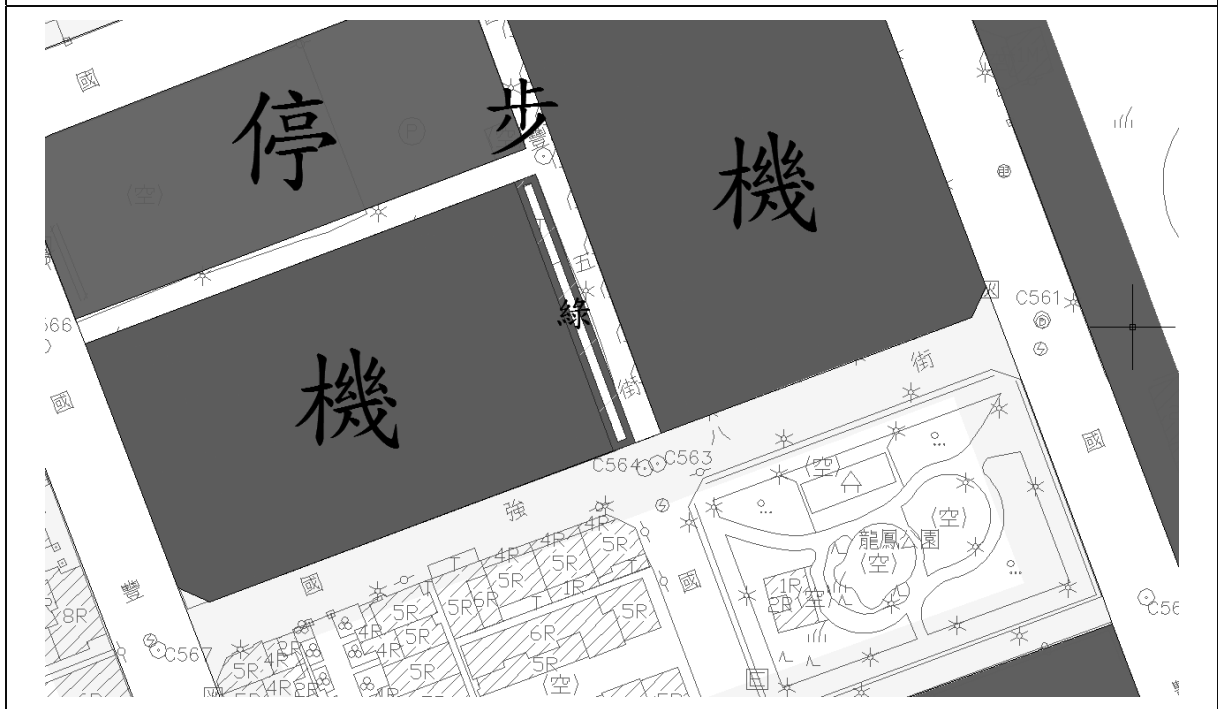
附圖 3、新增 2 變更內容示意圖



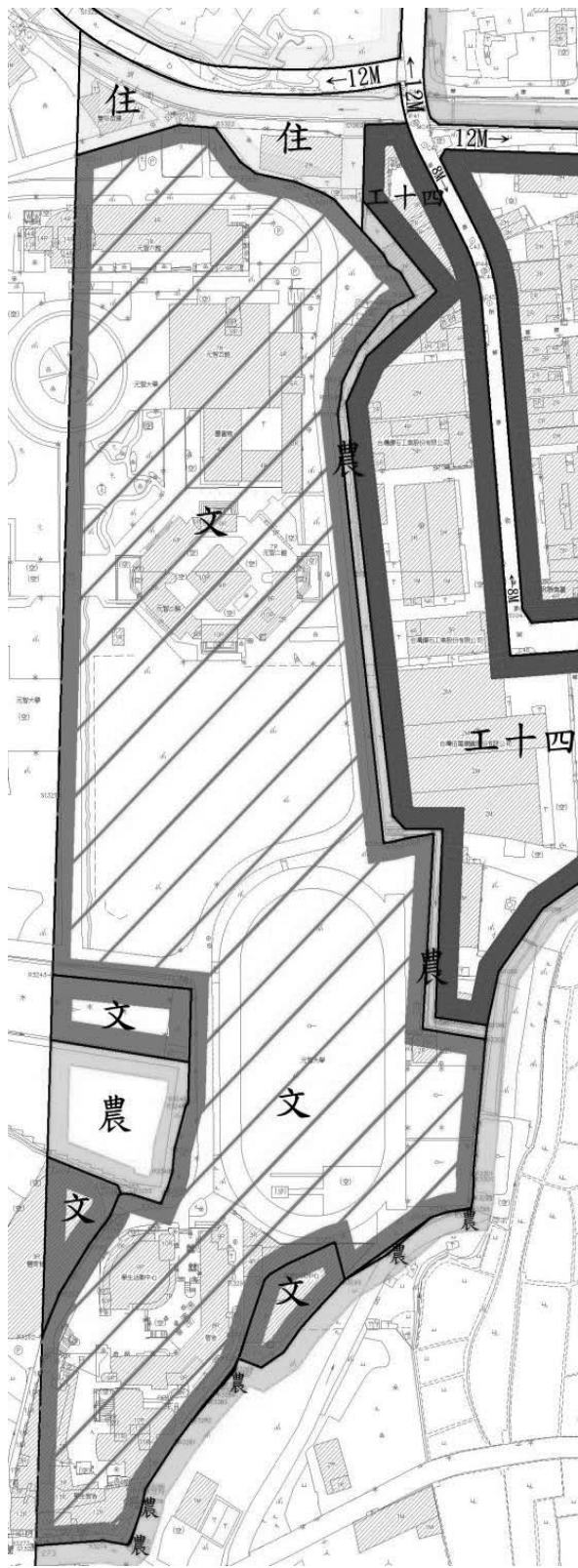
附圖 4、新增 3 變更內容示意圖



附圖 5、新增 4 變更內容示意圖

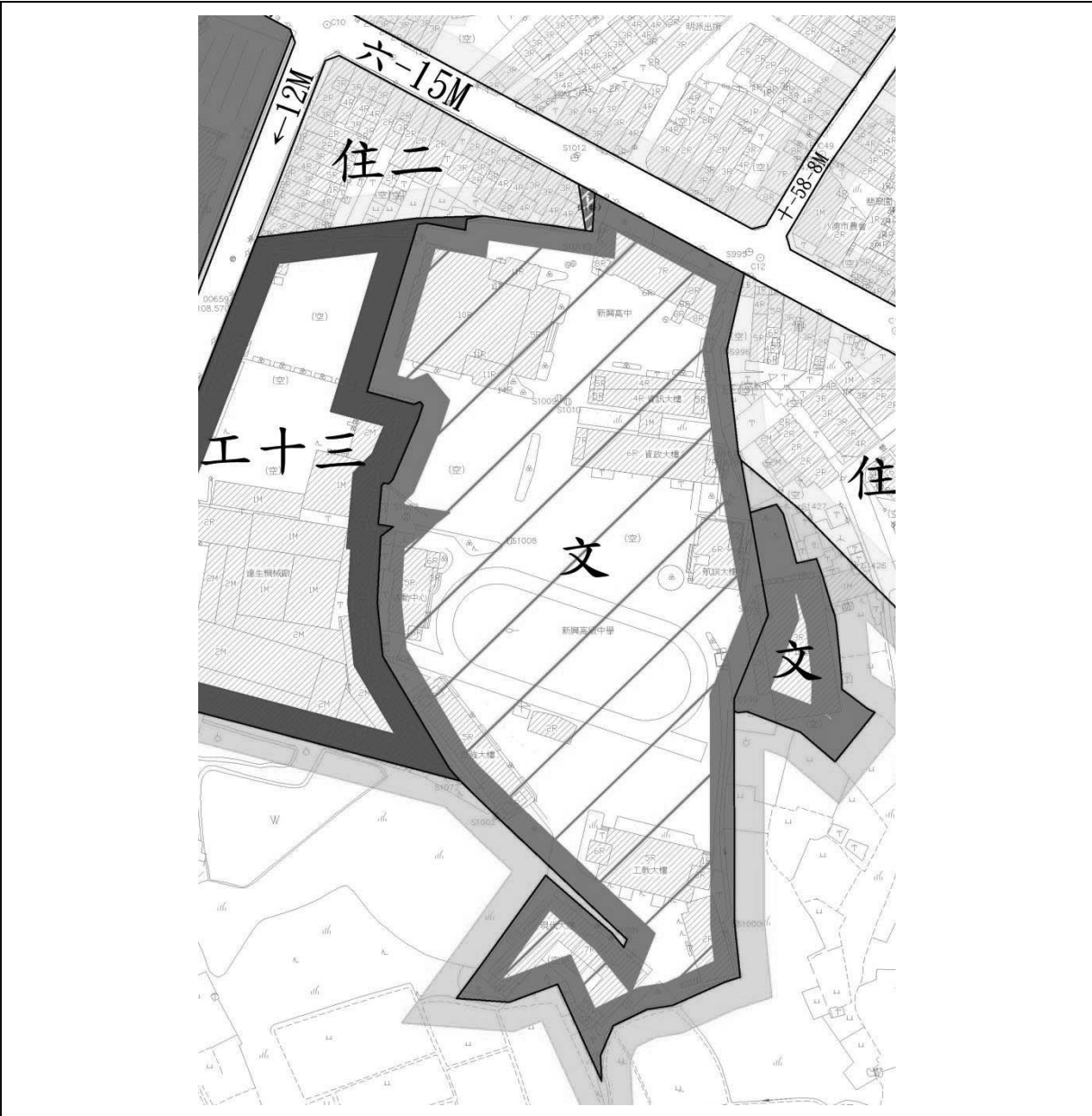


附圖 6、新增 5 變更內容示意圖



附圖 7、新增 6 變更內容示意圖





附圖 8、新增 7 變更內容示意圖

## 內政部都市計畫委員會第 1004 次會議紀錄

一、時間：中華民國 110 年 12 月 21 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

邱委員昌嶽代

（本次會議開始時，依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員及副主任委員不克出席會議時，由委員互推邱委員昌嶽代理主持核定案件第 1 案至第 4 案；至核定案件第 5 案時副主任委員到場，由副主任委員代理主持至會議結束。）

紀錄彙整：莊主民

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 1003 次會議紀錄及第 1004 次會議第 1 案紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件

第 1 案：嘉義縣政府函為「變更民雄（頭橋地區）都市計畫（部分「機四」機關用地為社會福利設施用地）案」。

第 2 案：彰化縣政府函為「變更田尾園藝特定區計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」。

第 3 案：臺中市政府函為「變更臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫（部分河道用地為河道用地兼供道路使用）（配合太平區環太東路銜接新平路三段橋梁新建工程）案」。

第 4 案：高雄市政府函為「變更高雄市大坪頂以東地區主要計畫（配合林園高值化產業園區）案」。

第 5 案：高雄市政府函為「變更燕巢都市計畫（第四次通盤檢討）案」。

第 6 案：高雄市政府函為「變更原高雄市主要計畫（左營區）機關用地（機20）為住宅區（配合機20公辦都更土地開發）案」。

- 第 7 案：高雄市政府函為「變更高速公路岡山交流道附近特定區主要計畫（部分農業區為乙種工業區）（配合豪葳實業有限公司擴廠計畫）案」。
- 第 8 案：臺北市政府函為「變更臺北市北投區湖山段三小段 738-3 地號等保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」再提會討論案。
- 第 9 案：臺北市政府函為「變更臺北市北投區行義段一小段 52 地號等保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」再提會討論案。
- 第 10 案：臺北市政府函為「變更臺北市北投區行義段一小段 53 地號等保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」。
- 第 11 案：臺北市政府函為「變更臺北市北投區行義段一小段 54 地號等保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」。
- 第 12 案：桃園市政府函為「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」再提會討論案。
- 第 13 案：桃園市政府函為「變更龍潭都市計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）案」再提會討論案。
- 第 14 案：新竹縣政府函為「變更芎林都市計畫（車站用地為機關用地【兼供社會福利使用】）案」。

八、散會：上午 11 時 45 分

第 1 2 案：桃園市政府函為「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」再提會討論案。

說明：

- 一、本案前經本會 110 年 8 月 3 日第 995 次會審議決議略以：「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。」在案。
- 二、案經桃園市政府依本會前開決議於 110 年 9 月 17 日起依法重新公開展覽 30 日，期間接獲 1 件公民或團體陳情意見，經該府以 110 年 11 月 10 日府都計字第 1100289654 號函送重新公開展覽及公民或團體陳情意見等資料到部，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘請桃園市政府併同本會 110 年 8 月 3 日第 995 次會議決議文依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、變更內容新編號 3、6、7 有關回饋規定，採納市政府列席代表說明，修正住宅區(特)備註事項內容，並將公平合理之回饋機制相關補充說明內容，納入計畫書敘明。
- 二、有關變更內容明細表新編號 10 採納市政府列席代表說明，改以重劃單元分列變更內容，並將修正為 2 處開發單元內容及地政主管機關之重劃可行性評估同意文件，納入計畫書敘明。
- 三、重新公開展覽陳情意見綜理表：詳附表本會決議欄。

附表、重新公開展覽陳情意見綜理表

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園市政府初步研析意見	本會決議
重 1	孫○露 陳情位置： 變 3 案，文 小 8 用地， 八德區茄苳 段 16 地號	本區住宅原是住宅用地，後來變成學校用地，造成住戶權益損失，四十年變回住宅用地還要回饋 45% 的容積率，實屬欺壓民眾權益。	希望免除 45% 容積率的回饋。	建議不予採納 理由： 1. 本次檢討變更公共設施用地為住宅區(特)係屬低價值土地變更為高價值土地，為符合「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」之受益者公平負擔之精神及本市通案性原則，故仍應有適當之回饋，爰以調降變更後土地容積率之方式作為公平合理之回饋機制。 2. 本府考量該公共設施用地現況尚有合法建物之情形，為保障其合法使用權益之存續，爰以變更為住宅區(特)且不納入整體開發範圍方式辦理。	照市政府研析意見。

變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫  
(公共設施用地專案通盤檢討)  
(第一階段)書

承 辦	
主 管	

桃園市政府

中華民國 111 年 3 月