

副本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園縣政府 函

地址：33001桃園縣桃園市縣府路1號
承辦人：賴秋娟
電話：03-3322101轉5225
傳真：03-3375226
電子信箱：076005@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園縣建築師公會(含附件1份)

發文日期：中華民國103年3月31日

發文字號：府城都字第1030056465號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送「變更大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(第二次通盤檢討)案」
公告及計畫書、圖各1份，請張貼公告周知。

說明：依據內政部103年3月7日台內營字第1030801858號函辦理。

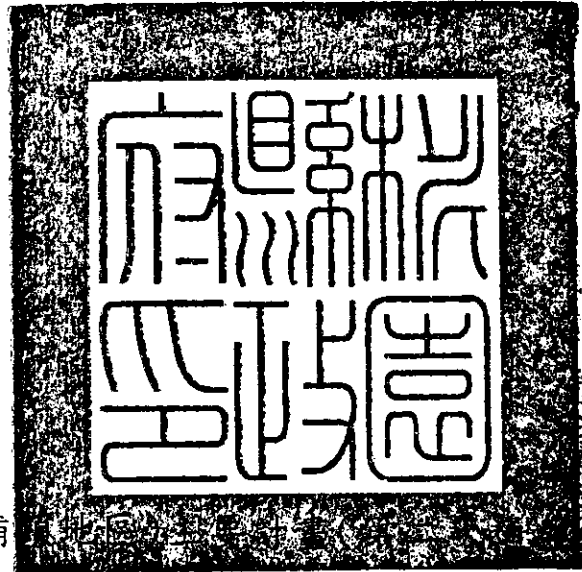
正本：大溪鎮公所、八德市公所

副本：大溪鎮籍縣議員、八德市籍縣議員、桃園縣建築師公會(含附件1份)、桃園縣建築
開發商業同業公會、本府工務局、本府地政局、本府城鄉發展局都市行政科(含附
件2)、本府城鄉發展局都市計畫科(含附件2份)

縣長 吳志揚

桃園縣政府 公告

發文日期：中華民國103年3月31日
發文字號：府城都字第10300564651號
附件：



主旨：公告實施「變更大溪鎮(埔
討)案」。

依據：

- 一、都市計畫法第21條。
- 二、內政部103年3月7日台內營字第1030801858號函。

公告事項：

- 一、自中華民國103年4月2日生效。
- 二、公告方式：
 - (一)書面：公告於本府、大溪鎮公所及八德市公所公告欄。
 - (二)網路：公告於本府城鄉發展局網站(<http://urdb.tycg.gov.tw/>)。
 - (三)登報：刊登於中國時報。
- 三、附貼本案計畫書、圖於本府城鄉發展局、大溪鎮公所及八德市公所。

縣長 吳志揚

內政部都市計畫委員會第 799 次會議紀錄

- 一、時間：中華民國 102 年 3 月 12 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：李主任委員鴻源
蕭副主任委員家淇 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：林文義

- 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 798 次會議紀錄。
- 決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「臺北市士林區外雙溪地區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更新莊主要計畫（產業專用區及其周邊地區）再提會討論案」。

第 3 案：新北市政府函為「變更新莊主要計畫（倉儲區為住宅區、公園用地及道路用地）案」。

第 4 案：新北市政府函為「變更臺北大學社區特定區計畫（停車場「停三」用地）為機關用地案」。

第 5 案：桃園縣政府函為「變更楊梅都市計畫（部分農業區為機關用地、部分機關用地為道路用地）（配合埔心消防分隊之設置）案」。

第 6 案：桃園縣政府函為「變更大園都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

第 7 案：桃園縣政府函為「變更大溪鎮（埔頂地區）主要計畫（第三次通盤檢討）案」。

- 第 8 案：臺南市政府函為「變更新化都市計畫（部分住宅區（附）為河川區）（配合易淹水地區虎頭溪排水帝溪橋上游段改善工程）案」。
- 第 9 案：屏東縣政府函為「變更枋寮都市計畫（配合莫拉克颱風災後重建都市計畫圖重製專案檢討）案」。
- 第 10 案：屏東縣政府函為「變更枋寮鄉（水底寮地區）都市計畫（配合莫拉克颱風災後重建都市計畫圖重製專案檢討）案」。
- 第 11 案：屏東縣政府函為「變更新園鄉烏龍地區都市計畫（配合莫拉克颱風災後重建都市計畫圖重製專案檢討）案」。
- 第 12 案：屏東縣政府函為「變更新園都市計畫（配合莫拉克颱風災後重建都市計畫圖重製專案檢討）案」。
- 第 13 案：屏東縣政府函為「變更恆春都市計畫（配合莫拉克颱風災後重建都市計畫圖重製專案檢討）案」。

第 7 案：桃園縣政府函為「變更大溪鎮（埔頂地區）主要計畫（第二次通盤檢討）案」。

說明：

- 一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 98 年 7 月 10 日第 15 屆第 29 次會及 98 年 12 月 4 日第 15 屆第 35 次會審議通過，並准桃園縣政府 99 年 2 月 10 日府城規字第 0990026683 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：詳計畫書。
- 五、公民或團體陳情意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案經簽奉核可，由本會張前委員梅英（召集人）、李前委員正庸、鄒前委員克萬、林委員志明及蕭前委員輔導等 5 位委員組成專案小組，並分別於 99 年 7 月 26 日、100 年 5 月 3 日及 101 年 6 月 26 日共召開 3 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經桃園縣政府 102 年 1 月 18 日府城都字第 1010332778 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書、圖及補充資料到部，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（如后附錄）及桃園縣政府 102 年 1 月 18 日府城都字第 1010332778 號函送之計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、本會專案小組初步建議意見六部分，請縣政府將市地重劃執行情形及老舊建成區仍無法整體開發地區之因應對

策補充資料，納入計畫書敘明。

二、變更內容綜理表編號九部分，參採桃園縣政府列席代表說明，因已有規劃類似眷村文化園區，且計畫經費及人力配置不足，目前尚無急迫性暨國防部總政治作戰局陳情意見（逾期及逕向內政部陳情意見綜理表編號一），故本案維持原計畫（住宅區）。

三、專案小組後逕向本部及桃園縣政府陳情意見部分：

編號	陳情人 陳情位置	陳情理由及建議事項	桃園縣政府 研析意見	本會決議
一	姚阿義 埔頂段 124-869地 號	陳情土地之左右兩側為住宅區及商業區，且本筆土地位於介壽路旁，土地平坦無坡度，卻被編定為保護區，建議變更為住宅區。	建議未便採納。 理由： 保護區劃設係為國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能而劃設，宜維持原計畫。	照桃園縣政府研析意見未便採納。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：(99年7月26日、100年5月3日、101年6月26日共召開3次會議)

本案建議除下列各點外，其餘照桃園縣政府核議意見通過，並請桃園縣政府重新修正計畫書、圖及以對照表方式補充處理情形書面資料到署後，提請本部都委會審議。

- 一、依計畫書記載本計畫區停車場用地面積不足 7.16 公頃，又公園、體育場所、廣場、綠地及兒童遊樂場等五項公共設施用地面積僅佔全部計畫面積約 1.91%，不符「都市計畫法」第 45 條不得少於 10% 之規定，請妥為調整補充，並依新修訂之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準重新檢討修正。
- 二、都市防災計畫：請補充本計畫區歷年災害發生類型、自然或人為災害狀況、發生頻率、危害程度及災害潛勢分析等資料（含震災、土石流、淹水、工業區工安、…等事項）及套疊環境地質圖作比對分析，針對地方特性妥為規劃相關之防災、救災設施，並確實依新修訂之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 6 條規定檢討辦理，納入計畫書敘明作為執行之依據。
- 三、本案重製前後計畫面積差異頗大（平均增加約 2.5%），其中住宅區（增加約 7.85%）、保護區（減少 4.1%）及高速公路用地（減少 13.26%）較為顯著，請縣政府再補充說明差異內容及原因，納入計畫書敘明，以利查考；另有關所提列原大溪鎮（埔頂地區）主要計畫內容檢核訂正事項，請詳予補充納入計畫書敘明，如涉及都市計畫變更，請列入變更內容明細表，一併提會討論。
- 四、為加強落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 28 條「…，計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，

檢討其存廢。」規定，請縣政府於計畫書內適當章節，妥予載明既成道路之檢討是否納入都市計畫道路系統，並對擬納入都市計畫道路系統部分提出土地取得方式及相關解決對策、配套措施之處理原則。

- 五、請參考都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 7 條規定，整合區內之山林（保護區）、河川、溪流（大漢溪）等自然元素，擬定自然及景觀資源之管理維護策略或計畫等納入計畫書，以為後續執行之依據。
- 六、本計畫於 75 年發布實施時，曾規定全區以市地重劃方式辦理，因部分建成區房屋密集等因素，導致市地重劃未能完全實施，後於 91 年公告實施「變更大溪鎮（埔頂地區）主要計畫（事業及財務計畫）專案檢討暨配合變更大溪鎮（埔頂地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）案」，將原主要計畫「需市地重劃完成始得發照建築」規定改以「得依法徵收、價購、撥用、市地重劃方式或其他相關獎勵方式」辦理，請縣政府詳予說明執行情形，對於老舊建成區，仍無法整體開發地區，請再詳予補充敘明因應對策，並納入計畫書敘明。
- 七、請補充調查本計畫區市地重劃區及住宅區開闢情形，並將本計畫相關調查及發展現況分析資料，請更新至最新年度，納入計畫書敘明。
- 八、變更內容綜理表部分：詳附表一。
- 九、逾期及逕向內政部陳情意見部分：詳附表二。

附表一 變更大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(第二次通盤檢討)變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	計畫年期	民國90年	民國110年	配合北部區域計畫(第二次通盤檢討)草案之計畫年期,予以調整。	照縣政府核議意見通過。
二	計畫區北側(油一)	加油站用地(0.14)	停車場用地(0.14)	原指定使用單位(中國石油公司)已無使用計畫,本次檢討配合現況需求,調整變更加油站用地為停車場用地,及補計畫區公共設施不足。	照縣政府核議意見通過。惟請詳予補充變更理由、社區停車供需及區位適宜性等納入計畫書敘明。
三	計畫區南側(油二)	加油站用地(0.13)	加油站專用區(0.13)	1. 考量公共服務事業設施用地未來民營化趨勢,調整使用分區名稱。 2. 基於原公共服務事業管有之公共設施用地,經檢討變更為專供該管事業使用之專用區,且未容許得供該事業以外之商業使用,故免提供相關捐贈。	照縣政府核議意見通過。
四	計畫區南側	寺廟保存區(0.07)	宗教專用區(0.07)	1. 為仁和宮現址。 2. 非屬「文化資產保存法」劃定之保存區。	照縣政府核議意見通過。
五	計畫區東北側(機六)	機關用地(0.24)	綠地(0.24)	1. 該地大多屬私有地,尚未開闢。 2. 該地係屬窪地,崩塌現象嚴重影響周圍住宅區之居住安全,基地不宜建築,故變更為綠地。	照縣政府核議意見通過。惟請縣政府詳予補充基地土地權屬、規劃及變更歷程等資料,納入計畫書敘明。
六	計畫區南側	商業區(0.02)	道路用地(0.02)	都市計畫樁位線與現行計畫線不符。 (本案依93.11.03轉繪疑義會議紀錄辦理。)	照縣政府核議意見通過。
七	計畫區北側	道路用地(1.40)	園道用地(1.40)	為配合擴大八德(八德地區)都市計畫南側,臨接本計畫區50公尺寬園道之規劃,本次檢討配合劃設園道用地。	照縣政府核議意見通過。
八	計畫區西北側(文高職)	學校用地(4.00)	住宅區(1.79) 公園用地(1.99) 道路用地	1. 大溪都市計畫區內大漢國中已改制為大溪高中,本計畫區已無設高中需求,本次學校用地配合鄰近分區變更。	參採縣政府列席代表說明,為因應12年國教及設立原住民高中之政策及需求,故本案維持原

附表一 變更大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(第二次通盤檢討)變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
			(0.22) 附帶條件： 以簡易重劃方式開發，公有地優先指配為公園用地，重劃工程費用(包含道路開闢)納入重劃負擔。	2. 本學校用地之私有土地所有權人於桃園縣辦理大溪埔頂市地重劃時已負擔約59%，本次檢討依大溪埔頂市地重劃區平均負擔43.34%，計算變更負擔比例。	計畫。
九	機二北側	住宅區 (2.52)	眷村文化專用區 (2.52)	為保存眷村文化歷史及多元族群特色，本次檢討將太武新村所在之住宅區變更為眷村文化專用區。	照縣政府核議意見通過。惟請縣政府補充太武新村眷村文化之保存計畫、經營管理、公私有產權狀況、軍方權益、縣訂歷史建築範圍與劃設背景緣由、及整體保存之價值等，納入計畫書敘明，以茲完備。

附表二 逾期及逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人 陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園縣政府 研析意見	專案小組初 步建議意見
一	國防部總政治作戰局 大溪鎮埔頂段467-18地號等28筆土地	一、本案依國防部「國軍老舊眷村改建條例」第8條第2項規定：國防部辦理眷村改建，不得另行動支其他經費支應及「都市計畫法」第19條等相關規定辦理。 二、桃園縣「太武新村」土地已納「國軍老舊眷村改建總冊土地清冊」，並作價編列「國軍老舊眷村改建特別預算」，原眷戶已遷購「僑愛新村」眷宅，騰空之土地依規定辦理標售，得款歲入上述特別預算，以利眷改業務之推動與執行，若將細部計畫區內住宅區變更為眷村文化保存園區，將減損土地處分價值，影響基金及眷戶輔助購宅款權益。 三、本案涉眷改土地屬變產置產之不動產，依「各級政府機關撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」規定，除道路用地外，餘均屬有償撥用範疇，辦理有償撥用。 四、請貴府考量眷改土地非一般公有非公用之土地，及目前「國軍老舊眷村改建基金」融資高達457億餘元，故本案建議維持原使用分區。	為維護眷戶權益，建請維持使用分區為住宅區亦或增加土地價值。	建議不予採納 理由： 為保存眷村文化歷史及多元族群特色，本次檢討仍建議將太武新村所在之住宅區變更為眷村文化專用區。	建議照縣政府研析意見，未便採納。

編號	陳情人 陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園縣政府 研析意見	專案小組初 步建議意見
二	王相和 大溪鎮都市計畫區	<p>一、桃園縣的都市計畫有選擇性開發情形，為什麼有的都市計畫案通過後遲遲未開發。</p> <p>二、陳情人表示之前曾四處陳情都未獲得具體處理，希望縣長能夠體恤弱勢之民眾。</p>		<p>1. 本計畫區開發方式說明：</p> <p>一、75年： 原計畫發布實施，規定全區以市地重劃方式辦理。</p> <p>二、89年： 完成桃園縣大溪埔頂市地重劃區重劃作業，部分建成區房屋密集，致市地重劃未能完全實施。</p> <p>三、91年： 公告實施「變更大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(事業及財務計畫)專案檢討計畫配合變更大溪鎮(埔頂地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)案」，將原主要計畫「需市地重劃完成始得發照建築」規定改以「得依法徵收、價購、撥用、市地重劃方式或其他相關獎勵方式」辦理。</p> <p>2. 非屬都市計畫檢討變更事項，得依現行計畫開發。</p>	無涉及都市計畫變更事項，不予討論。

編號	陳情人 陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園縣政府 研析意見	專案小組初 步建議意見
三	邱炳岳 埔頂段 109-529、 109-528、 109-527、 109-347、 109-11、109-18 地號	依分區證明書登載原有五筆土地為道路用地，一筆為商業區及道路用地，且有2筆建物座落於該土地上，今有詢問都發局該土地已無可能徵收之必要，故可否請貴處將該地分區更改為商業區。	請將該區之使用分區更正為商業區。	建議不予採納 理由： 為維持原道路截角之功能，並避免影響行車安全。	建議照縣政府研析意見，未便採納。
四	陳東南等8人 一、土地標示： 仁善段702號停車場 二、土地標示： 仁善段700號廣場 三、北二高用地 遂道上面 編號 (一)變更廣場 (二)變更停車場 (三)變更停車場 (四)變更停車場	一、變更為機關用地。 二、變更為機關用地。 三、北二高用地上面作為停車場等。 (一)變更為廣場 (二)變更為停車場 (三)變更為停車場 (四)變更為停車場	一、新建大溪警察分局用地、大溪鎮公所 二、新建大溪地政事務所用地	建議不予採納 理由： 1. 依都市計畫法第45條規定，公園、體育場所、廣場、綠地及兒童遊樂場等五項公共設施用地，不得少於百分之10。目前區內上述五項公設僅占全部計畫面積約百分之1.91。 2. 土地使用管制要點修(增)定條文第十二條：高速公路用地隧道上方，以不影響高速公路主體結構安全為原則，並經主管機關(交通部台灣區國道高速公路局)審議同意，得做簡易運動休閒設施供公眾使用。	建議照縣政府研析意見，未便採納。

編號	陳情人 陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園縣政府 研析意見	專案小組初 步建議意見
五	胡之耀 埔頂段 13-59、 15-3 地號	本宗土地現編定為加油站用地(公共設施保留地)，但因政府開放私有可經營加油站事業，致本案土地週邊範圍已有多處乙種工業用地作加油站使用，設立過於密集影響當初都計編定應有的加油站用地的比例不符合經濟效益，故應無再設加油站之需求。 附件：1. 位置圖 2. 高院判決書(所有權證明) 3. 地籍圖	懇請考量現有情況及周邊土地使用分區編定狀況，准予將上列土地標示變更為乙種工業用地，以符合實際需求。	建議不予採納 理由： 配合現況需求，調整變更加油站用地為停車場用地，及補計畫區公共設施不足。	建議照縣政府研析意見，未便採納。
六	胡敏鈺 桃園縣大溪鎮 埔頂段 1-37 地 號	緣於民國 46 年八德國小籌設僑愛分校，後於民國 75 年本區域實施都市計畫：大溪鎮(埔頂地區)主要計畫。將本案土地擴大劃入為學校用地，迄今已逾 25 年，現況僑愛國小範圍並未納入使用，政府也一直未曾徵收，時間發逝 25 年的虛耗，多次的通盤檢討都無視土地閒置影響人民權益甚巨。	懇請本次檢討能納入考量同意變更為住宅用地，返還人民權益，俾使地盡其用。為荷。 附件： (一)地籍圖 (二)位置圖 (三)土地謄本	建議不予採納 理由： 教育局表示該地號土地屬學校用地，且與僑愛國民小學校地連接，經該校環境規劃小組討論決議，可提供規劃為綜合球場使用。	建議照縣政府研析意見，未便採納。並請公所儘速辦理徵收事宜。
七	薛翠和 大溪鎮埔頂段 0001-0391 地號	不准分割，別拿戒嚴時期的毒，殘害解嚴後的民住，任何逕為分割的依據皆為土匪。	返還逕為減繳的稅費。	建議不予採納 理由： 1. 1-1-30 米道路(台 4 號省道)為桃園往大溪、慈湖、復興鄉等名勝必經之路。 2. 地籍分割非屬都市計畫檢討變更事項。	建議照縣政府研析意見，未便採納。

編號	陳情人 陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園縣政府 研析意見	專案小組初 步建議意見
八	李左成 大溪埔頂段 1015-4、1021-2 地號	控訴政府將該兩筆地號土地 劃為道路用地，卻無法徵 收，損害百姓權利。	即刻按市價 徵收或是還 原原來地 目。	建議不予採納： 理由： 1. 自民國 75 年公 告實施都市計 畫，該筆土地即 被劃設為道路用 地，請公所儘速 辦理徵收事宜。 2. 目前該道路用地 尚未開闢，惟考 量公共設施取得 不易及此道路尚 有使用需求，建 議該道路用地不 予變更。	建議照縣政 府研析意 見，未便採 納。並請公所 儘速辦理徵 收事宜。