正 本

檔　　號：
保存年限：

桃園市政府　公告

發文日期：中華民國104年8月20日
發文字號：府都綜字第1040185098號
附件：

主旨：公告實施「變更林口特定區計畫(配合辦理『改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7站區開發案興辦事業計畫』區段徵收相關作業事宜)案(第三階段)」。

依據：

一、都市計畫法第21條。

二、內政部104年7月13日台內營字第1040811234號函。

公告事項：

一、自中華民國104年8月26日起生效。

二、公告方式：

(一)書面：公告於本府及龜山區公所公告欄。

(二)網路：公告於本府入口網(http://www.tycg.gov.tw/ch/index.jsp)及都市發展局網站(http：//urdb.tycg.gov.tw/)

(三)登報：刊登於自由時報。

三、附貼本案計畫書、圖於本府都市發展局及龜山區公所。

市長 鄭文燦

變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第三階段)書

擬定機關：內　政　部

規劃單位：內政部營建署城鄉發展分署

日　　期：中華民國 104 年 6 月

變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第三階段)書

擬定機關：內　政　部
規劃單位：內政部營建署城鄉發展分署
日　　期：中華民國 104 年 6 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	變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第三階段)	
變更法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
擬定都市計畫機關	內政部	
本案公開展覽起迄日期	公開展覽	第 1 次：民國 103 年 7 月 7 日起至民國 103 年 8 月 5 日止（民國 103 年 7 月 7 日至 9 日刊登於自由時報桃園版） 第 2 次：自民國 103 年 11 月 21 日至民國 103 年 12 月 20 日止（民國 103 年 11 月 21 日刊登於自由時報）
	公開說明會	第 1 次：民國 103 年 7 月 18 日於龜山區公所舉辦說明會 第 2 次：民國 103 年 12 月 5 日於龜山區公所舉行
人民團體陳情意見	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	部級	內政部都市計畫委員會 103 年 9 月 30 日第 836 次會議審議、103 年 10 月 14 日第 837 次會議、104 年 1 月 27 日第 844 次會議、104 年 3 月 24 日第 847 次會議、104 年 5 月 5 日第 850 次會議審議、104 年 6 月 2 日第 852 次會議審議，並於 104 年 6 月 2 日第 852 次會議審決經修正通過

目　　錄

壹、計畫緣起 1

貳、辦理依據 1

參、變更位置 2

肆、變更理由 2

伍、變更內容 5

陸、檢討後計畫 9

柒、土地使用管制要點 11

捌、事業及財務計畫 11

表　目　錄

表一　變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第三階段)變更內容明細表 6
表二　變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第三階段)變更前後土地使用面積對照表 7
表三　變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第三階段)土地使用計畫面積表 12

圖　目　錄

圖一　變更位置示意圖 3
圖二　變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第三階段)變更後示意圖..... 8

附件 1　行政院 103 年 8 月 6 日院臺建字第 1030043402 號函 13

壹、計畫緣起

查『變更林口特定區(配合「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」）計畫(第一階段）』案業於 101 年 1 月 20 日發布實施，目前正積極趕辦區段徵收及各項開發作業，以期早日達成提供產業專用區及興建平價住宅之政策目標。

本案第一期範圍係以剔除山坡地之區域為準，而山坡地係以地號公告範圍，且因本案範圍尚未辦理地籍重測，為修正都市計畫線與地籍資料不一致部分及依據內政部 89 年 3 月 31 日台（89）內中地字第 8978661 號函頒「區段徵收與都市計畫業務聯繫作業要點」，辦理後續都市計畫樁位公告及補辦用地徵收等作業，第一期範圍界及區內部分用地仍需辦理都市計畫變更，以利土地取得及工程施工；另部分地區因考量機場捷運出土段變更設計後現況，以及區段徵收公共工程設計等因素，一併辦理都市計畫變更，以利工程施作。

本次檢討其中第一階段變更內容計 6 案，於 103 年 12 月 5 日發布實施，第二階段變更內容共計 1 案，內政部於 104 年 6 月 10 日核定，轉請桃園市政府依法發布實施，本案係屬第三階段，變更內容計 1 案。

貳、辦理依據

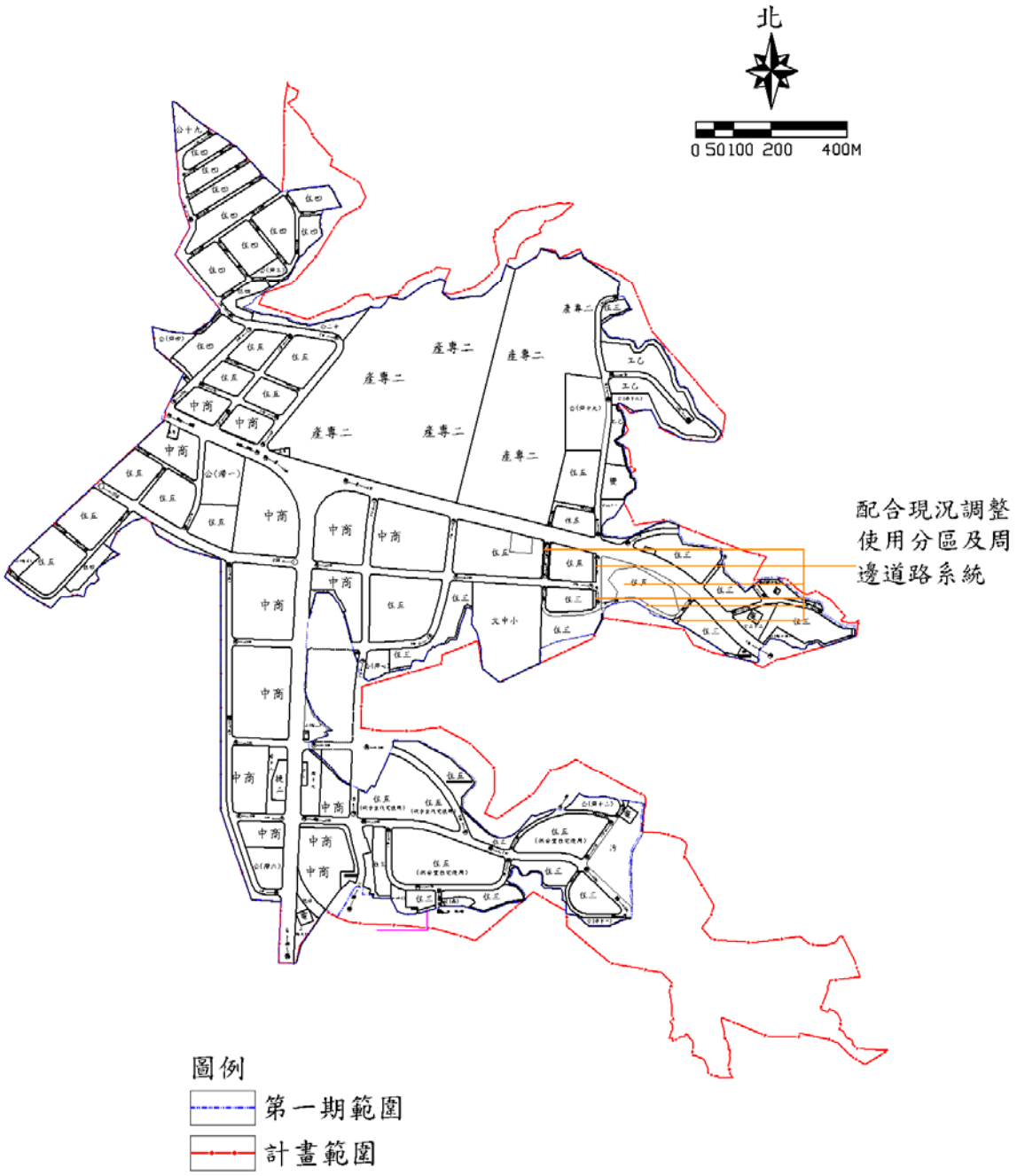
都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

參、變更位置

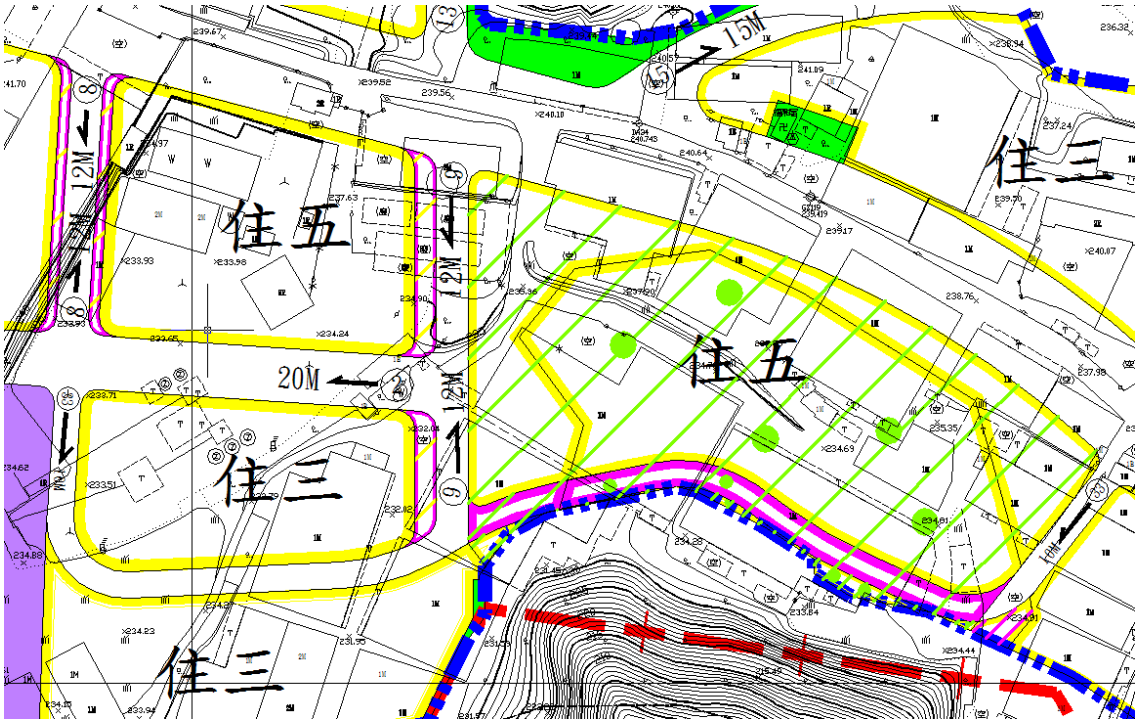
本次變更位置為計畫區東側產專區對面，外 8 號 40 米計畫道路旁。(詳見圖一)

肆、變更理由

位於本開發案右側，臨壽山路往東的住五街廓與南側道路，其原始地形，原屬 2 至 6 級坡，因遭埋置大量廢棄物填平並興建工廠使用，致誤為平地，而劃設為住五；為考量基地未來使用安全性，將住五街廓及其南側道路恢復為原分區（保護區、農業區），並剔除區段徵收範圍；另為配合調整為原分區，一併整體規劃周邊道路系統，由原 20 公尺調整為 12 公尺。



圖一　變更位置示意圖　(1/2)



圖一　變更位置示意圖　　(2/2)

伍、變更內容

本案變更內容說明如下：(詳見表一、表二)

配合現況調整使用分區及周邊道路系統(變更編號 1)

變更第五種住宅區(2.13 公頃)為農業區 (0.81 公頃) 及保護區(1.32 公頃)、變更第三種住宅區(0.05 公頃)為農業區 (0.01 公頃) 及保護區(0.03 公頃) 道路用地(0.01 公頃)、變更道路用地(0.21 公頃)為農業區(0.04 公頃)及保護區(0.17 公頃)、 變更道路用地(0.18 公頃)為第三種住宅區(0.04 公頃)及第五種住宅區(0.14 公頃)。

其中第三種住宅區為道路用地、變更道路用地為第三種住宅區及第五種住宅區，配合變更分區，周邊道路系統一併整體規劃寬度調整，俾利通行。

上述變更內容面積數字係以數位圖檔計算，實際面積應依據核定圖測量分割後登記面積為準。另變更計畫圖檔調整後，考量一千分之一計畫圖精度，變更部分在容許誤差 50 公分範圍內者，可免予標示變更斜線。(詳見圖二)

表一　變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第三階段)變更內容明細表

<table>
<tr><th rowspan="2">變更編號</th><th colspan="2">變　更　內　容</th><th rowspan="2">變　更　理　由</th><th rowspan="2">備　註</th></tr>
<tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr>
<tr><td rowspan="6">1</td><td>第五種住宅區(2.13)</td><td>農業區(0.81)
保護區(1.32)</td><td rowspan="6">1. 經查該住五及南側道路用地之原始地形，原屬 2 至 6 級坡，因遭埋置大量廢棄物填平並興建工廠使用，致誤為平地，而劃設為住五；為考量基地未來使用安全性，將住五街廓及其南側道路恢復為原分區（保護區、農業區），並配合調整周邊道路系統。
2. 依據行政院 103 年 8 月 6 日院臺建字第 1030043402 號函示原則支持循都市計畫變更程序回復為原土地使用分區，剔除於機場捷運 A7 站地區區段徵收第一期開發範圍。</td><td rowspan="6"></td></tr>
<tr><td>第三種住宅區(0.05)</td><td>農業區(0.01)
保護區(0.03)
道路用地(0.01)</td></tr>
<tr><td>道路用地(0.21)</td><td>農業區(0.04)
保護區(0.17)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">道路用地(0.18)</td><td>第五種住宅區(0.14)</td></tr>
<tr><td>第三種住宅區(0.04)</td></tr>
</table>

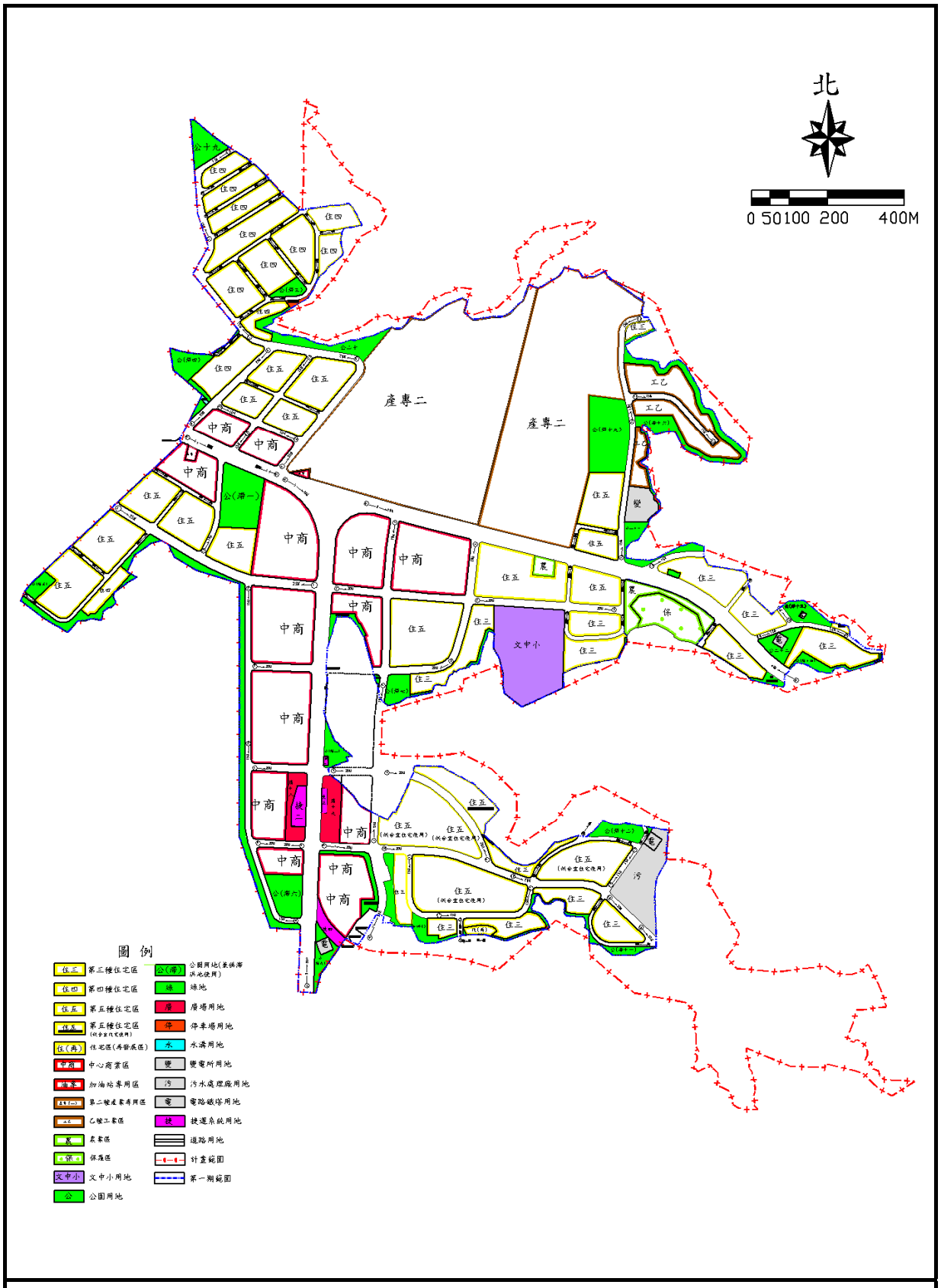
註：1. 本計畫未指明變更部分，均應以原有計畫為準。
2. 本表內面積僅供參考，實施時應依照計畫圖以實地釘樁測量分割後登記面積為準。

表二　變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第三階段)變更前後土地使用面積對照表

項目		檢討前計畫面積(公頃)	增減面積(公頃)		檢討後面積(公頃)		備註
			增加	減少	計畫面積(公頃)	百分比(%)	
土地使用分區	住宅區	55.14	-	2.00	53.14	28.66	
	商業區	26.50	-	-	26.50	14.28	
	加油站專用區	0.15	-	-	0.15	0.08	
	第二種產業專用區	39.44	-	-	39.44	21.25	
	乙種工業區	3.33	-	-	3.33	1.79	
	農業區	0.27	-	-	0.27	0.15	
	小計	124.83	-	2.00	122.83	66.21	
公共設施用地	學校用地	4.05	-	-	4.05	2.18	
	公園用地	2.64	-	-	2.64	1.42	
	公園用地（兼供滯洪池使用）	11.09	-	-	11.09	5.99	
	綠地	3.60	-	-	3.60	1.94	
	廣場用地	1.32	-	-	1.32	0.71	
	停車場用地	0.08	-	-	0.08	0.04	
	水溝用地	0.02	-	-	0.02	0.01	
	變電所用地	0.65	-	-	0.65	0.35	
	污水處理廠用地	1.96	-	-	1.96	1.05	
	電路鐵塔用地	0.35	-	-	0.35	0.19	
	捷運系統用地	0.79	-	-	0.79	0.42	
	道路用地	36.58	-	0.38	36.19	19.49	
	小計	63.13	-	0.38	62.75	33.79	
合計（1）		187.96	-	2.38	185.31	-	都市發展用地
合計（2）		187.96	-	2.38	185.58	100.00	計畫總面積

註：1.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地不含保護區、農業區。



圖二　變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第三階段)變更後示意圖

陸、檢討後計畫

一、計畫範圍與面積

本計畫範圍位於林口特定區之機場捷運 A7 站（體育大學站）周邊地區，行政轄區包括桃園市龜山區文化里、樂善里、長庚里之部分轄區，南側緊鄰臺灣體育大學、長庚大學；西側為華亞科技園區，文化一路穿越本計畫區。本階段發布實施為第一期範圍共約 185.58 公頃。(詳見表三)

二、計畫年期、計畫人口與密度

本計畫目標年為民國 120 年，第一期住宅區及商業區計畫容納人口約 35,000 人，居住密度每公頃 440 人。

三、土地使用分區

(一)住宅區

住宅區總計畫面積 53.14 公頃，並依區位劃設第三種住宅區、第四種住宅區、第五種住宅區、第五種住宅區(供合宜住宅使用)及住宅區(再發展區)。

(二)中心商業區

本計畫於捷運車站、壽山路及文化一路兩側劃設中心商業區，計畫面積 26.50 公頃。

(三)第二種產業專用區

第二種產業專用區集中劃設於計畫區北側，係供核心產業、次核心產業、支援性產業或設施及其他經桃園市政府產業主管機關核准之使用項目等使用，計畫面積為 39.44 公頃。

(四)乙種工業區

乙種工業區位處計畫區東側，產業專用區東側，合計計畫面積為 3.33 公頃。

(五)加油站專用區

本計畫區共留設兩處加油站專用區，總計畫面積 0.15 公頃。

(六)農業區

本計畫農業區，總計畫面積 0.27 公頃。

四、公共設施

(一)學校用地

劃設文中小用地 1 處，計畫面積 4.05 公頃，學校用地南側應規劃 0.94 公頃滯洪池。

(二)公園用地

劃設公園用地 5 處，公園用地總計畫面積 2.64 公頃。

(三)公園用地（兼供滯洪池使用）

劃設公園用地（兼供滯洪池使用）17 處為公園用地兼供滯洪池使用，計畫總面積 11.09 公頃。

(四)綠地

於計畫範圍邊緣劃設綠地，計畫面積 3.60 公頃。

(五)廣場用地

於捷運車站兩側劃設廣場用地，共計 1.32 公頃。

(六)停車場用地

劃設 1 處停車場用地，計畫面積 0.08 公頃。

(七)水溝用地

劃設 1 處水溝用地，計畫面積 0.02 公頃。

(八)變電所用地

劃設變電所用地1處，計畫面積0.65公頃。

(九)污水處理廠用地

劃設污水處理廠用地1處，計畫面積1.96公頃。

(十)電路鐵塔用地

本計畫區共有4處電路鐵塔用地，合計0.35公頃。

(十一)捷運系統用地

供作臺灣桃園國際機場聯外捷運計畫路線及A7車站出入口與相關設施用地使用，計畫面積0.79公頃。

(十二)道路用地

本計畫道路用地面積共計36.19公頃。

柒、土地使用管制要點

本次計畫未規定者，應依變更林口特定區(配合「改善庶民生活生活行動方案-機場捷運沿線區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」)計畫(第一階段)，及變更林口特定區計畫(第三次通盤檢討)規定辦理。

捌、事業及財務計畫

本次變更內容係配合區段徵收作業之調整，其事業及財務計畫仍依本案區段徵收事業及財務計畫辦理。

表三　變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第三階段)土地使用計畫面積表

項目			計畫面積（公頃）	佔計畫面積百分比（%）
土地使用分區	住宅區	第三種住宅區	12.28	6.63
		第四種住宅區	10.58	5.71
		第五種住宅區	20.40	11.00
		第五種住宅區（供合宜住宅使用）	9.70	5.23
		住宅區（再發展區）	0.18	0.09
		小計	53.14	28.66
	中心商業區		26.50	14.28
	乙種工業區		3.33	1.79
	第二種產業專用區		39.44	21.25
	加油站專用區		0.15	0.08
	農業區		0.27	0.15
	合計		122.83	66.21
公共設施用地	文中小用地		4.05	2.18
	公園用地		2.64	1.42
	公園用地（兼供滯洪池使用）		11.09	5.99
	綠地		3.60	1.94
	廣場用地		1.32	0.71
	停車場用地		0.08	0.04
	水溝用地		0.02	0.01
	變電所用地		0.65	0.35
	污水處理廠用地		1.96	1.05
	電路鐵塔用地		0.35	0.19
	捷運系統用地		0.79	0.42
	道路用地		36.19	19.49
	合計		62.75	33.79
總計			185.58	100

註：表內數字應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

附件1　行政院103年8月6日院臺建字第1030043402號函　　(1/3)

檔　　號：
保存年限：

行政院　函

地址：10058 臺北市忠孝東路1段1號
傳　　真：02-33566920

受文者：內政部

發文日期：中華民國103年8月6日
發文字號：院臺建字第1030043402號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文(103GC04379_1_061649491381.tif、103GC04379_2_061649491381.tiff、103GC04379_3_061649491381.pdf)

主旨：貴部陳部長簽，為有關機場捷運A7站地區區段徵收範圍內部分土地因發現大量廢棄物，擬回復為原使用分區，並剔除於第一期開發區範圍一案，照國家發展委員會綜提意見辦理。

說明：

一、復貴部陳部長威仁103年5月14日簽。

二、影附國家發展委員會103年7月18日發國字第1031201548號致本院秘書長函及附件各1份。

正本：內政部
副本：國家發展委員會(無附件) 103/08/06 16:40

內政部　總收文(中) 103. 8. - 8　1036036911

國家發展委員會　函

機關地址：10020台北市中正區寶慶路3號
電話：02-2316-5359
承辦人：林秀鳳
電子郵件：stephanie@ndc.gov.tw

受文者：行政院秘書長

發文日期：中華民國103年7月18日
發文字號：發國字第1031201548號
速別：速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：內政部陳部長簽，有關機場捷運A7站地區區段徵收範圍內部分土地因發現大量廢棄物，擬回復為原使用分區，並剔除於第一期開發區範圍一案，業經本會函洽有關機關後綜提意見，復請　查照轉陳。

說明：

一、復　貴秘書長103年5月29日院臺建字第1030029327號函。

二、本案經本會於103年6月5日函請　鈞院主計總處、環保署、財政部、交通部、法務部、經濟部及桃園縣政府等相關機關研提意見後，綜提意見如次：

(一)原則支持本案住五及南側道路用地循都市計畫變更程序回復為原使用分區，並剔除於機場捷運A7站地區區段徵收第一期開發範圍。按內政部說明，本案符合土地徵收條例第49條第2項第3款，因情事變更，致原徵收土地之全部或一部已無徵收之必要法定廢止事項規定。

(二)本案土地倘經剔除於區段徵收範圍，請內政部依土地徵收條例廢止徵收之後續處置規定辦理，妥善規劃後續地主抗爭、訴訟及損害賠償等因應對策，並本於權責依具體個案情節，審認查明是否有無信賴

保護之補償等事宜。

(三)請依行政院103年6月30日院臺交字第1030033610號函核定函，儘速函知中華郵政股份有限公司有關專案讓售產業專用區土地面積變化事宜，俾利辦理後續行政程序。

三、檢附　鈞院主計總處、環保署、財政部、交通部、法務部、經濟部及桃園縣政府等機關意見函，併請卓參。

正本：行政院秘書長
副本：

變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第三階段)書

複製承辦人	副工程司詹博勳
複　　校	
課　　長	副工程司羅正剛

擬定機關：內　政　部
規劃單位：內政部營建署城鄉發展分署
編訂時間：中華民國 103 年 5 月
修訂時間：中華民國 103 年 8 月
中華民國 103 年 11 月
中華民國 103 年 12 月
中華民國 104 年 6 月