

本市都市計畫委員會專案小組聽取本府簡報「變更桃園市都市計畫(配合虎頭山成功路周邊地區整體開發計畫)主要計畫及擬定細部計畫案」暨「變更南崁地區都市計畫(配合虎頭山成功路周邊地區整體開發計畫)主要計畫及擬定細部計畫案」第4次會議  
會議紀錄

一、時間：110年5月11日(星期二)下午2時

二、地點：本府8樓805會議室

三、主持人：洪召集人曙輝

四、出(列)席人員：詳簽到簿

五、簡報：(略)

六、專案小組初步建議意見：

(一)有關本計畫初步建議意見如下：

1. 請再檢討說明劃設產業發展用地之目的，並研議變更為產業專用區之可行性。
2. 請本府水務局提供大檜溪排水幹線相關資料供後續規劃參考。
3. 有關機十六用地南側乙種工業區變更為住宅區(特)建議增加繳納代金提高容積率之機制。
4. 請考量民眾配地需求修正安置街廓之劃設位置及面積。
5. 有關農業區變更為第二種產業專用區部分，請考量民眾配地需求及區徵財務調整計畫內容。
6. 考量南崁地區都市計畫內之農業區非屬原桃園二通暫予保留地區且民眾陳情不願回饋，故依市府研析意見維持農業區並剔除本案計畫範圍，後續納入南崁地區都市計畫通盤檢討辦理，調整後計畫範圍及計畫道路路型再提小組會議討論。

(二)本案公民或團體陳情意見之初步建議意見詳附表。

七、散會：下午4時。

表 1 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	桃園市政府研析意見	專案小組初步建議意見
1	陳○輝 桃園區 三元段 1101 地號	<p>陳情理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 土地徵收條例第 3 條： 國家因公益需要，興辦下列各款事業，得徵收私有土地；徵收之範圍，應以其事業所必須者為限： 一、國防事業。 二、交通事業。 三、公用事業。 四、水利事業。 五、公共衛生及環境保護事業。 六、政府機關、地方自治機關及其他公共建築。 七、教育、學術及文化事業。 八、社會福利事業。 九、國營事業。 十、其他依法得徵收土地之事業。</li> <li>2. 大法官釋字第 743 號：…主管機關為公用或公益之目的而以徵收方式剝奪人民財產權後，如續將原屬人民之財產移轉為第三人所有，易使徵收權力遭濫用及使人民產生圖利特定第三人之疑慮。是如因情事變更，主管機關有依其時相關法律規定，…納入後續計畫，辦理聯合開發之情形，仍應有法律明確規定主管機關得將之移轉予第三人所有，始得為之，以符憲法保障人民財產權之意旨。</li> <li>3. 內政部 86 年 1 月 25 日台(86)內地字第 8601010 號函：…既成社區、聚落或建物密集地區，於規劃都市計畫時，儘量以不納入區段徵收整體開發範圍為原則。如有必要納入者，在不影響都市計畫規劃之前提下，儘量予以保留。</li> </ol> <p>建議事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 變更桃園市都市計畫(配合虎頭山成功路周邊地區整體開發計畫)主要計畫案計畫書 p46 課題三、計畫區分布農舍、聚落、沿街建物及工業、倉儲廠房，於整體開發時應妥為考量民眾權益及開發財務負擔之可行，並配合周</li> </ol>	<p>予以採納，理由： 經查所陳土地屬建地目，為避免損及土地所有權人之既有權益，依照本市第一種住宅區差別容積機制，劃設為第一種住宅區並剔除區段徵收範圍。</p>	<p>請考量民眾配地需求修正安置街廓之劃設位置及面積，其餘依市府研析意見辦理。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	桃園市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		<p>邊現況及發展需求，以確保開發計畫之可行。對策：1. 農業區內既有之密集聚落地區，基於居民之權益及確保開發財務之可行，應妥為保留規劃。</p> <p>2. 土地徵收計畫所有相關圖表未排除密集聚落地區(如例圖)，敬請予以修正。</p> <p>3. 變更桃園市都市計畫(配合虎頭山成功路周邊地區整體開發計畫)細部計畫案中，對於農業區內既有之密集聚落區，未提及上述之對策，所有圖表亦無將之排除，有模糊混淆之疑慮，應更仔細劃清界線。</p>		
2	吳○文 桃園區三元段1103地號	同編號1。	予以採納，理由：經查所陳土地因非屬合法建築坐落或非屬建地目，依照本市第一種住宅區差別容積機制，劃設為第一之一種住宅區容積率為0並剔除區段徵收範圍。	同編號1。
3	沈○佑 代理人 呂○碧 桃園區三元段1102地號	<p>陳情理由：</p> <p>1. 依行政程序法第6條規定：「行政行為，非有正當理由，不得為差別待遇。」，按本案主要計畫書課題三對策1. 「農業區內既有之密集聚落地區，基於居民之權益及確保開發財務之可行，應妥為保留規劃。」計畫書遂規劃將既有合法建物地區規劃為住宅區(再發展區)，並剔除區段徵收範圍，惟陳情位置土地除本身有合法建物外，周邊亦有住宅聚落，屬於合法住宅聚落地區，卻未比照規劃為住宅區(再發展區)，並剔除區段徵收範圍，顯與行政程序法第6條規定不合。</p> <p>2. 又依行政程序法第7條規定：「行政行為，應依下列原則為之：…二、有多種同樣能達成目的之方法時，應選擇對人民權益損害最少者。」，同法第8</p>	同編號1。	同編號1。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	桃園市政府 研析意見	專案小組 初步建議意見
		<p>條規定：「行政行為應保護人民正當合理之信賴」，陳情位置土地地上有合法登記建物，且正臨成功路三段，位於變更範圍邊界，倘剔除區段徵收範圍，則無須拆除既有合法登記建物，符合行政行為應選擇對人民權益損害最少者及保護人民正當合理信賴等規定。</p> <p>建議事項：          建請將陳情位置土地於本次變更都計案規劃變更為住宅區(再發展區)，並剔除區段徵收範圍，以符合行政程序法第6至8條規定。</p> <p>(109.10.19.補充資料)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有關 109 年變更桃園市都市計畫(配合虎頭山成功路周邊地區整體開發計畫)主要計畫及細部計畫公開展覽一案，按變更都計主要計畫書課題三對策 1. 「農業區內既有之密集聚落地區，基於居民之權益及確保開發財務之可行，應妥為保留規劃。」，計畫書遂將既有合法建物地區規劃為住宅區(再發展區)，並剔除區段徵收範圍，惟查桃園區三元段 1102 地號土地，地上有合法產權登記建物(1422 建號，門牌為成功路三段 67 號)，鄰近多筆地上有建物之土地，亦屬合法住宅聚落地區，卻未比照規劃為住宅區(再發展區)，並剔除區段徵收範圍。</li> <li>2. 依行政程序法第 6 條、第 7 條及第 8 條之規定：「行政行為，非有正當理由，不得為差別待遇。」、「行政行為，應依下列原則為之：…二、有多種同樣能達成目的之方法時，應選擇對人民權益損害最少者。」、「行政行為應保護人民正當合理之信賴。」，前揭位於成功路三段之合法住宅聚落地區，地上有完成產權登記建物，土地使用強度高，土地價值與合法建物農業區土地有顯著差異，按計畫書所載農業區既有聚落地區，基於居民之權益及確保開發財務之可行，應妥為保留規</li> </ol>		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	桃園市政府 研析意見	專案小組 初步建議意見
		<p>劃之對策，及依上開平等、比例及信賴保護原則，爰建請將前揭地號土地於本次變更都計案規劃調整變更為住宅區(再發展區)，並剔除區段徵收範圍。</p> <p>3. 前揭請求意見於10月7日貴局辦理公開展覽說明會時已提交書面意見予承辦人員，惟未收到回覆說明，為慎重起見，再次表達相同請求。</p> <p>(109.12.29. 補充資料)</p> <p>一、陳情標的為桃園區三元段1102地號土地，地上有合法登記建物(建物門牌：成功路三段67號)，以建物登記面積236.2 m<sup>2</sup>除以土地面積135.64 m<sup>2</sup>計算現況容積為174%，臨成功路三段20米主要幹道，區位條件良好，與區段徵收範圍內無合法建物且未臨成功路主要幹道之農業區土地價值有顯著差異，建築物第一層得作小型商店及飲食店，其他樓層作居住使用，本案都計變更納入區段徵收範圍損害陳情人財產權，違反憲法第15條關於人民財產權應予保障之規定。</p> <p>二、又陳情標的地主僅有本處合法登記之住宅建物，納入區段徵收範圍損害陳情人居住權益。</p> <p>三、計畫書將變更範圍內既有合法建物地區剔除區段徵收範圍，但是陳情標的有地上合法建物，位於合法住宅聚落地區，卻未剔除區段徵收範圍，顯與行政程序法第6條規定行政行為，非有正當理由，不得為差別待遇，有所不合。</p> <p>四、為保障陳情人財產及居住權益，並符合行政行為公平性原則，應將地上有合法建物之陳情標的剔除區段徵收範圍。</p>		
4	王○忠 桃園區 三元段	<p>同編號1。</p> <p>(109.10.11. 補充資料) 陳情理由：</p>	同編號1。	同編號1。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	桃園市政府研析意見	專案小組初步建議意見
	1108、1110地號	<p>設定產專區 1，是為農業區段，並無因國家頒布特殊地區，環境或國防等原因設定限建 30 年，30 年期滿再設定 30 年限建，未告知原因，所以這邊的建物理論上都判定為違章建築，在設定土地限建條件前，有少數 2-3 棟房齡已經有 45 年以上接近 50 年，不但有土地所有權，還有合法的房屋所有權狀，並不受限建所規範，依區塊規劃屬邊角地帶，依大規劃來說並不影響整體規劃下，希望能將合法住家部分保留下來，也不願變更土地，只想保留住的權利，維持現狀。</p> <p>建議事項： 本戶只有 39 坪非違建，也非大地主，在規劃中，緊貼退輔會，算是最邊角地帶，並不影響整體開發的前提下，希望能保留住戶，不做任何變更。</p>		
	王○忠 桃園區 三元段 1107、 1109 、1108、 1110 地號	<p>(109.12.29.補充資料)</p> <p>本人為土地標示區，土地持有住戶，有合法的土地所有權，跟房屋所有權狀，持有權狀近 50 年，不受限建 30 年所規範，在此區塊算是少數合格建物，位置屬邊角區(如圖所示)，依本區地圖規劃所示，依整體來說也是群居，依持有面積一住戶約 39 坪，只夠居住使用，此兩住戶並未持有大量土地及農地的情況下，考量依百姓居住權利及不擾民的情況，依開發區塊整體性規劃不影響範圍內，希望能剔除退出產業專區專案。</p>		
5	黃○○歡 桃園區 三元段 1107、 1109 地號	<p>陳情理由：</p> <p>1. 土地徵收條例第 3 條： 國家因公益需要，興辦下列各款事業，得徵收私有土地；徵收之範圍，應以其事業所必須者為限： 一、國防事業。 二、交通事業。 三、公用事業。 四、水利事業。 五、公共衛生及環境保護事業。 六、政府機關、地方自治機關及其他</p>	酌予採納，理由： 1. 經查所陳土地屬建地目，為避免損及土地所有權人之既有權益，依照本市第一種住宅區差別容積機制，劃設為第一種住宅區並剔除區段徵	同編號 1。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	桃園市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		<p>公共建築。</p> <p>七、教育、學術及文化事業。</p> <p>八、社會福利事業。</p> <p>九、國營事業。</p> <p>十、其他依法得徵收土地之事業。</p> <p>2. 大法官釋字第 743 號：…主管機關為公用或公益之目的而以徵收方式剝奪人民財產權後，如續將原屬人民之財產移轉為第三人所有，易使徵收權力遭濫用及使人民產生圖利特定第三人之疑慮。是如因情事變更，主管機關有依其時相關法律規定，…納入後續計畫，辦理聯合開發之情形，仍應有法律明確規定主管機關得將之移轉予第三人所有，始得為之，以符憲法保障人民財產權之意旨。</p> <p>3. 內政部 86 年 1 月 25 日台(86)內地字第 8601010 號函：…既成社區、聚落或建物密集地區，於規劃都市計畫時，儘量以不納入區段徵收整體開發範圍為原則。如有必要納入者，在不影響都市計畫規劃之前提下，儘量予以保留。</p> <p>建議事項：</p> <p>1. 變更桃園市都市計畫(配合虎頭山成功路周邊地區整體開發計畫)主要計畫案計畫書 p46 課題三、計畫區分布農舍、聚落、沿街建物及工業、倉儲廠房，於整體開發時應妥為考量民眾權益及開發財務負擔之可行，並配合周邊現況及發展需求，以確保開發計畫之可行。對策：1. 農業區內既有之密集聚落地區，基於居民之權益及確保開發財務之可行，應妥為保留規劃。</p> <p>2. 土地徵收計畫所有相關圖表未排除密集聚落地區(如例圖)，敬請予以修正。</p> <p>3. 變更桃園市都市計畫(配合虎頭山成功路周邊地區整體開發計畫)細部計畫案中，對於農業區內既有之密集聚落區，未提及上述之對策，所有圖表亦無將之排除，有模糊混淆之疑慮，應更仔細劃清界線。</p> <p>4. 109 年 10 月 7 日之說明會得讓民眾全</p>	<p>收範圍。</p> <p>2. 本案辦理公開展覽、說明會及後續審議之程序，係依都市計畫法相關規定辦理。</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	桃園市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		<p>程公開錄音錄影，市府亦應全程公開錄音錄影。市府全程公開錄音錄影電子檔資料，所有權人有權索取備份。</p> <p>5. 109年10月7日說明會之會議記錄請以副本方式掛號寄給所有的所有權人(請更新資料，本人於7月底方購得本地號，目前未收到10月7日之說明會通知書)。</p> <p>6. 經109年10月7日說明會後修正之主計畫書及細部計畫書須公開上網，並通知所有的所有權人。</p> <p>7. 109年10月7日計畫書修正後(都市計畫委員會審議修正前)，需通知所有的所有權人，擇期再度召開說明會。</p> <p>8. 所有權人之陳情建議事項未獲得正式書面回應同意前，不得逕送內政部進行審議。</p> <p>9. 探討「變更南崁地區都市計畫(配合虎頭山成功路周邊地區整體開發計畫)主要計畫案計畫書暨細部計畫案計畫書」中之原暫予保留第7案(如附件，共16頁)</p> <p>10. 呈請參與都委會列席說明。</p>		
6	<p>黃○吉 桃園區成功路三段75號 (坐落桃園區三元段1107地號)</p>	<p>敬呈委員： 「變更桃園市都市計畫(配合虎頭山成功路周邊地區整體開發計畫)主要計畫及擬定細部計畫案」暨「變更南崁地區都市計畫(配合虎頭山成功路周邊地區整體開發計畫)主要計畫及擬定細部計畫案」有數項缺失，望能加入審議時參考修正。</p> <p>1. 桃林鐵路自行車步道及周邊景觀。(計畫書中資料圖片不實)</p> <p>2. 內政部86年1月25日台(86)內地字第8601010號函：…既成社區、聚落或建物密集地區，於規劃都市計畫時，儘量以不納入區段徵收整體開發範圍為原則。如有必要納入者，在不影響都市規劃之前提下，儘量予以保留。故第7案合法聚落之住宅請比照第6案規劃為住宅(再發展區)，納入剔除區段徵收範圍。</p>	<p>酌予採納，理由：</p> <p>1. 經查所陳土地屬建地目，為避免損及土地所有權人之既有權益，依照本市第一種住宅區差別容積機制，劃設為第一種住宅區並剔除區段徵收範圍。</p> <p>2. 國一甲路線本府已研擬未經過本計畫區之替代路線方案，本案係以此為規劃基礎。</p> <p>3. 桃林鐵路經本</p>	同編號1。



編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	桃園市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		<p>3. 本計畫與高公局國一甲工程有衝突。</p> <p>4. 以上，本計畫若未經修正下於桃園市都市更新審議通過，則本人亦將善盡國民之責任，繼續上呈內政部都市更新會議參考，並副知高公局，以避免工程衝突。</p> <p>(補充資料)</p> <p>現在桃園除了航空城、捷運綠線之區段徵收案已引起居民極度不滿外，鄭文燦市長的承諾也一一跳票。甚至後續的計畫案又陸續出籠，弱勢公共建設，則本人亦無話可說，但現在已演變到圈地出售的地步(土地圈起來，冠上產業專區的頭銜，直接區段徵收後再出售給開發商)，劫貧濟富，難道此舉作為，一而再、再而三都不會撼動民進黨的根基嗎？請三思！！</p> <p>本人夫妻倆去年剛從教師職位退休，將兩人一輩子的積蓄用在此房子上，只求退休養老，沒想到踩到桃園的地雷，看完計畫書更是傻眼，本區沒有公共建設，就只是政府想賣給廠商(航空城、捷運綠線已多劃了很多產業專區)，大概是食髓知味、很好賺，卻不深思這是民脂民膏。本人所屬土地規劃即是沒有公共建設的產業專區，圖片為本人新購之住宅(桃園區成功路三段 75 號)。望總統及部長能下令停止後續所謂的產業專區開發案計畫，以避免地方政府繼續以此方式侵害人民財產，讓人民流離失所。百姓一輩子勤勤懇懇好不容易建立的家，難道能安靜坐視政府官員大筆一揮，家園就煙消雲散？苗栗大埔案的效應還歷歷在目，執政者能無戒心？</p>	<p>計畫區路段，業於 109 年 7 月 27 日完工，計畫書中照片為施工時所拍，後續配合更新。</p>	
9	<p>王○霖 桃園區 三元段 354、 354-1 地 號</p>	<p>陳情理由： 拒絕參加重劃。辛苦了一輩子才有安身立命之住所卻碰上政府要徵收土地故特請政府都發局考量百姓之困難與痛苦。</p> <p>建議事項： 本人想保留現有之居所，不希望政府</p>	<p>予以採納，理由：經查所陳土地鄰近公展草案劃設之住宅區(再發展區)，且皆屬建地目，依照本市第一種住宅區差</p>	<p>同編號 1。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	桃園市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		徵收。	別容積機制，劃設為第一種住宅區並剔除區段徵收範圍。	
10	黃○○華 桃園區 三元段 357 地號	同編號 9。	同編號 9。	同編號 1。
11	李○儀 代表人 簡岑凌 桃園區三 元段 358 地號	同編號 9。	同編號 9。	同編號 1。
12	周○平 桃園區 三元段 355 地號	陳情理由： 本地段約民國 84 年間，配合政府道路拓寬已徵收部分土地，現交通已無擁塞之情形發生，實無再徵收之理由，請保留規劃為住宅區。 建議事項： 本案建議可併入成功路三段 143 巷的聚落群，剔除徵收的範圍，以保障民眾安身立命之處，亦較無影響都更發展。	同編號 9。	同編號 1。
13	劉○珠 桃園區 三元段 356 地號	陳情理由： 1. 屋主曾歷經榮民醫院建院被迫搬遷及成功路三段道路拓寬為 20 米等政府政策規劃皆予以配合，容予敘明。 2. 目前居住地範圍內為桃園市區成功路往北過了大有路後往忠烈祠之成功路三段，交通非常順暢並無擁塞之狀況。(非屬桃園高中、成功路三段 115 巷及三元街附近則上、下課及下班異常塞車的範圍內)。 3. 住宅為合法建物，座落於緊鄰成功路道路旁，鄰居們雖然戶數不多，但卻在此居住都超過 50 年半個世紀了，長居於此，對於周邊發展知之甚詳。約莫 30 多年前，忠烈祠下方的成功別莊及成功路三段 143 巷之聚落及當時也並無大有路，均無群聚的建築物…。	同編號 9。	同編號 1。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	桃園市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		<p>4. 自宅有實際居住久遠之事實，非附近閒置空地，因共同持分者或部分已被財團收購養地之情形。憲法第 15 條關於人民財產權應予保障，非因少數而予以排除；本人自宅的後方即為成功路三段 143 巷的聚落群，可結合並視為其聚落的一部分予以剔除區段徵收的範圍。</p> <p>建議事項： 基於憲法第 15 條關於人民財產權應予保障，非因少數而予以排除。本案本人想保留現有之居所不參加重劃或建議將住戶併入自宅的「後方即成功路三段 143 巷的聚落群，予以剔除區段徵收的範圍，如此可兼顧到一方面保障民眾安生立命之處、實現居住正義；另一方面對於貴府整體規劃較無影響。期盼大有為的政府能體恤民瘼，勿重蹈苗栗大埔事件之覆轍。</p>		
15	涂○輝 桃園區三元段 517 地號	<p>陳情理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 現況適用工業用地特別稅率千分之十課徵地價稅及房屋稅減半徵收，擔心改為住宅區(再發展區)後，不能再享有政府支持企業的美意。</li> <li>2. 本地號在這次的都市計畫中從乙種工業區劃為住宅區(再發展區)，生怕未來須檢附相關證明時，無法直接且有效地提出證明文件。</li> <li>3. 原定住宅區(再發展區)的建蔽率/容積率為 50%/150%，容積率與本計畫其他土地種類相差甚多。</li> </ol> <p>建議事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 作為該地號合法廠登且營運中工廠，並劃為住宅區(再發展區)後，希望能繼續享有“工業用地單一稅率 10%”課徵地價稅及房屋稅的減免，否則增加之額外成本不利公司營運，望能多加考量小公司經營不易。</li> <li>2. 望政府機關能發正式函在未來能證明此地現有工廠雖因重劃改為住宅區，但仍屬合法營業之證明。</li> <li>3. 望能研議提高容積率的可行性。</li> </ol>	<p>予以採納，理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經查土地稅法及房屋條例稅相關規定，其適用條件為合法登記之工廠，並無關土地使用分區，變更應不影響其適用。</li> <li>2. 依都市計畫法桃園市施行細則第 34 條規定，都市計畫發布實施後，不合分區使用規定之建築物，得繼續為原有之使用，惟不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使</li> </ol>	<p>建議增加繳納代金提高容積機制，其餘依市府研析意見辦理。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	桃園市政府研析意見	專案小組初步建議意見
			<p>用。</p> <p>3. 考量工業區變更為住宅區其回饋比例應依照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」為 37%，調降後之容積率約為 145%，本次訂定之容積率為 150%尚屬合理。</p>	
22	吳○嚴、吳○義 桃園區忠義段 237、244 地號	<p>陳情理由：</p> <p>本人所有土地自民國 62 年間合法興建工廠，並有合法工廠登記營業迄今，仍繼續營業中，若參與本計畫本人無處可再行遷廠營業，恐影響本人及員工生計，另本人所有土地位於本計畫邊緣地帶，且屬南崁都市計畫區內，若將本人所有土地排除參與本計畫範圍，應不致影響整體計畫，建請排除本人所有土地參與本計畫。</p>	同編號 29。	同編號 29。
23	呂○村 桃園區忠義段 472、533 地號	<p>陳情理由：</p> <p>感謝當今公平正義執政的政府終於關注到由環保公園(舊虎頭山垃圾掩埋場)下的南崁溪支流兩側專屬垃圾水灌溉區的農地，也就是此都市計畫案。</p> <p>不管此支流兩側將劃屬哪個都市計畫區，此區的計畫再再都必須要參考回顧過去的歷史及紋理。</p> <p>1. 此支流兩側最早前劃屬為旱地因為沒有建設水利設施，然鄰近天然水道歸屬農地屬合情合理。</p> <p>2. 及至虎頭山垃圾掩埋場興建後，不但無法引支流灌溉連地下水亦遭汙染，當時政府早該變更地目，此區農地名存實亡，根本就是要農民引垃圾水灌溉種植出有毒農作毒害民眾。過去地方政府非但不面對處理，更將附近有灌溉溝渠者劃為住宅區，實為本末倒</p>	同編號 29。	同編號 29。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	桃園市政府 研析意見	專案小組 初步建議意見
		<p>置，對於該區也只是將天然河道加蓋，無具體的與利設施。</p> <p>3. 此次變更南崁地區都市計畫是以南崁溪支流為劃分，早前都計中是以三元街為劃分，而三元街拓寬時，完全僅徵收三元街東側此區土地為道路使用，三元街西側都計內的土地則分毫未動非常不公平，並且早前劃為住宅區之農地為現地變更並無區段徵收、抵費地或其他的政策。</p> <p>4. 本案附近多數為透天民居無公寓也無商辦、賣場或大型工廠，所以此區無流動人口停車問題，就算過去或未來建商進駐後興建的大型集合住宅，亦應自理停車位問題。</p> <p>5. 細看規劃內容發現三元街206巷7號之住宅後段被劃為道路用地，此計畫道路僅至支流旁並無跨過支流銜接相關道路而須強拆民宅的理由，而計畫道路所在及兩側土地皆同屬一地主所有，地主也願意接受土地徵收為道路使用，由此細節可以看到此規劃的粗糙，一葉知秋，主管單位不可以放任如此粗暴的規劃。</p> <p>建議事項：</p> <p>1. 三元街206巷7號之住宅是合法申請，規劃者只需稍維修改計畫道路的角度，在完全不造成民怨、地主願意配合及政府不需拆屋補償下，何樂而不為？</p> <p>2. 大型停車場之設立應配合不確定的流動人口，附近的榮總、忠烈祠、虎頭山公園、環保公園附近及未來的產業專區是最需要的，應設立在成功路側，以為收效。此區之前三元街東側政府花大錢徵收拓寬馬路，結果劃白線讓民眾停免費，造成建商及新住戶不需自己多準備停車位，謬矣。</p> <p>3. 對支流兩側灌溉水源遭污染的農地，以及對於此計畫書三元街東側完全配合政府徵收土地為道路使用的地主，其對桃園市的付出雖難以計較，但回溯</p>		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	桃園市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		過去歷史為符合公平正義，應就地變更地目並 100% 歸屬原有地主，並將此計畫“變更”修訂為“補正”是較符合真實狀況。		
24	呂○傳 桃園區 忠義段 472、533 地號	<p>陳情理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公有停車場位置捨棄公家土地卻規劃於私人土地甚不合理。</li> <li>2. 規劃者將我住宅劃在巷弄道路使用地甚不合理。</li> <li>3. 重劃後抵費地分配方式內容太過模糊及分配比例太低。</li> <li>4. 規劃者未考慮各個計畫區的個別差異而提出討論，發表時一概以法規之名搪塞。</li> </ol> <p>建議事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請將公有停車場位置設於鄰近公有土地，不足之餘再徵用私地。</li> <li>2. 巷弄道路規劃時可稍微調整角度就不用拆除我合法住宅，政府亦不需花錢補貼。</li> <li>3. 應拆除違建不拆民宅減少公帑支出。</li> <li>4. 應就原地分配抵費地，分配比例及個案狀況應提供清楚法條並過去計畫案例與地主討論以求公平。</li> <li>5. 發表人名此為草案，本人不接受此粗糙之提案，應修訂後再行發表並與民眾進行討論提議。此草案如為定案，本人不參與此次變更計畫。</li> </ol>	同編號 29。	同編號 29。
25	陳○宗 桃園區 忠義段 536 地號	<p>陳情理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 南崁都市計畫區之住宅區內的農業區（南崁溪支流以西迄三元街以東）舊時規劃現在看起來只是方便道路拓寬之用（本地已配合拓寬兩次了），而完全漠視地主的權益與地方發展，現在主要計畫變更為住宅區實際是遲來的正義。</li> <li>2. 承上，細部計畫內容錯誤將本地變更為停車用地是剝奪住民的土地與居住權，我們是兩棟合法的建築物更是世代居住生活在此也看到南崁都計模式用工程受益費方式徵收價金以維公平</li> </ol>	同編號 29。	同編號 29。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	桃園市政府 研析意見	專案小組 初步建議意見
		<p>正義。</p> <p>3. 此區臨大有路是最佳商業用地，政府不該豪奪住民的精華土地且本區既有住民多以透天住宅為主因建商開發而有新住民進駐，停車場部分本應由建商及新住民自行處理回饋，況且附近流動人口甚少。</p> <p>4. 生活受巨大損害：農地雖被徵收拓寬減少但也讓以農為生計因貼近鬧區而更利銷售，因實際從農而農地免稅與轉作補償，有生活大空間…等因此徵收而產生無法回復的生活水準。</p> <p>5. 設計錯誤將危害人民生命財產：當初都市計畫是以南崁溪支流為界此支流現在加蓋是因平時受垃圾山汙水所苦豪雨時水量驚人，今日公展支流竟憑空消失，特此警告。</p> <p>建議事項：</p> <p>1. 承上 1. 贊成為住宅區：慶幸當今政府願意重新變更此為住宅區，此區應沿舊時法條變更，以維公平正義，何況當初三元街拓寬完全徵收三元街以東土地，以西的住宅區分毫未動。此區的地主對政府的配合及社會的犧牲貢獻亟多，不應再行不當的剝奪。</p> <p>2. 承上 2. 稅捐徵收原地還民：本地本來就是南崁都計規劃完善之地，兩棟建築也是合法建物，請主管機關比照原來的工程受益費徵收方式即可達成，而非剝奪土地拆掉房子趕走住在上面的我們，以維地主權益及社會公平正義。</p> <p>3. 承上 3. 反對為停車區：此區臨大有路最適商業區或住宅區，停車場應該建設在梯田公園附近以就近虎頭山公園整體綠帶觀光之流動人口使用。</p> <p>4. 承上 4. 希望本地維持原樣。</p>		
26	陳○杉 桃園區 忠義段 538、540 地號	<p>陳情理由：</p> <p>1. 本地已配合政府南崁都市計畫之需求，先後被政府徵收大部份土地惟道路 A. 20 米大有路，B. 三元街道路拓寬，此皆為公共設施，此次都市計畫</p>	同編號 29。	同編號 29。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	桃園市政府 研析意見	專案小組 初步建議意見
		<p>又要將本人剩餘之土地設為公共設施(停車場),即將凸顯政府的不公不義。</p> <p>2.南崁都市計畫範圍內全部土地早已做變更,卻獨漠本地前後區域1.9公頃土地,歷次都計委員將此區域幾乎以南崁溪支流為界,卻仍漠視此區域土地之變更,更有損此區域所有地主之權益,更何況本人土地已多次配合政府徵收,仍未做適當之改變,對本人更有失公允,由其本人土地皆為臨大有路邊之精華地段,如經區段徵收將有重大之損失。</p> <p>建議事項:</p> <p>1.本人已多次配合政府被徵收之土地用予公共設施,基於公平原則南崁都計委員理應將本人變更為建地。</p> <p>2.基於公平與補償原則,如參與此次都更案,應讓本人土地原地保留。</p> <p>3.本地地理位置如不參與此次都更案,亦不影響整體都更案規劃與設計,故所以將本人排除於都更案亦為本人選項之一。</p> <p>4.我們市長說都更案是要創造雙贏,但如讓人民遭逢重大損失,理應讓人民選擇參不參與。</p>		
27	陳○訓、陳○祿、陳○杉 桃園區忠義段749地號	<p>陳情理由:</p> <p>1.本地已配合南崁都市計畫而被政府徵收土地開闢為20米之大有路,而後三元街拓寬又再次被政府徵收土地為道路均是為公共設施。</p> <p>2.(此處規劃為綠地),據查本地位置毗鄰開發面積超過15公頃的虎頭山公園,2.5公頃的環保公園,距桃林鐵馬步道僅100公尺,南崁溪河濱公園450公尺,忠義公園450公尺,由此可知此區域並不缺乏綠地與公園。</p> <p>3.本地是經政府徵收土地後才能面臨大有路之路邊精華地段,以現今區段徵收如20米路換到8米巷道,那地主馬上就損失慘重,何來市長所說的創造雙贏。</p> <p>建議事項:</p>	同編號29。	同編號29。



編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	桃園市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本地地理位置獨立於大有路以南，先後因開闢道路而被政府徵收了大部份土地，理應優先變更為建地，可南崁都市計畫卻長期漠視，忽略地主之權益。</li> <li>2. 本地所在區域為臨大有路、三元街、南崁溪支流呈三角型之 360 坪以下之土地，依此立地條件仍可優先變更建地之法條。</li> <li>3. 在情理法上理應將本地另案處理或變更為建地，或不參與此次都更案。</li> <li>4. 本地如未參與此都變案，亦不影響整體的都更案規劃。</li> </ol>		
28	李○雄 桃園區 忠義段 320、 321、 322、324 地號	<p>陳情理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 原有地目為建地者，應如原有坪數歸還，保障權益在計畫內[住宅 1]內，本人名下有地號 320、321 兩筆土地，地目皆為建地，本來就是可建房子，價值原本就比農地高。應該如地號坪數如數歸還地主，原地原配！</li> <li>2. 保障人民權益，保有原有地上建物之考量本人另擁有地號 322 及地號 324 部分土地，緊鄰地號 320、321 旁，(有關地號 322 及 324 部分土地，本人與地主有合法買賣契約)在本人所有土地上，已於民國 60 年興建廠房，合法登記、經營；廠房之土地包括地號 320、321、322、324 部分土地。 本計畫如獲實施，懇請將本人擁有之地號 322、324 之部分土地劃歸緊鄰地 320、321 旁，使之百姓已有建物，方得保留，保障人民權益，造福百姓。</li> </ol> <p>建議事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 原有地目為建地者，應如原有坪數歸還，保障權益。</li> <li>2. 保障人民權益，保有原有地上建物之考量。</li> <li>3. 補償人民多年損失，補正當年政策缺失。 當年(50 多年前)頒布南崁都市計畫，有欠周詳，將三元街一隔兩個世界。一邊是住宅高樓，繼續建造，一邊荒廢土地利用價值。只有北區國稅局曾變更地</li> </ol>	同編號 29。	同編號 29。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	桃園市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		<p>目建造，當年規劃單位未查三元街右邊農地，缺乏水源、面積小、地質不良，造成 50 多年來無法耕作也無法建設，未善加利用土地價值，造成地主多年莫大損失，建議這次都市計畫應補償地主損失，計畫內[住宅 1]之農地不應有折率，應如原有農地坪數歸還地主。</p> <p>4. 計畫規劃之進度以及送審進度，應於每階段告知權益所有人。</p>		
29	<p>李○雄等 12 人 聯絡人： 呂○村 桃園區忠義段 324 地號等 16 筆土地</p>	<p>陳情理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 此區自桃園區會稽垃圾衛生掩埋場設立造成汙染灌溉溪流水源後，主管單位自應變更為非農業區。四十餘年來無相關救濟輔導轉型，肇啟土地使用雜亂，更於民國 105 年 9 月 21 日發文：府環廢字第 1050209949 號令，名稱：桃園市桃園區會稽垃圾衛生掩埋場回饋實施要點，內容完全未述及掩埋場汙染溪流所造成其灌溉農業區之損害賠償。</li> <li>2. 規劃者及承辦員對此區土地沒基礎的認識。此區因三元街拓寬時超過九成地主被徵收，(更遑論大有路部分全屬一地主)，且完全徵收三元街東側土地為拓寬使用，非常不公平，規劃者未就此於變更中檢討，發表者也無以回應，更重以規劃內容須拆除合法建物，所有權人請教承辦人員竟回應“不知此為合法建物”明顯瀆職，浪費規劃成本。</li> <li>3. 此變更計畫公共設施比例過高、配置也不合理。</li> </ol> <p>建議事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 至此變更南崁都市計畫發表，地主不求市府補償只求能“補正”同為過去三元街西側之南崁都市計畫，沿其法規而行，以求公平。或許無法源可循，然都市計畫屬市府權責範圍，市長如可以此為特例替市民爭取土地之正義，豈不為德政。</li> <li>2. 請規劃者就過去不公平之徵收於變更計畫中提出具體回饋，並請主管長官</li> </ol>	<p>不予採納，理由：南崁地區都市計畫內之農業區非屬原桃園二通暫予保留地區且民眾陳情不願回饋，故建議維持農業區並剔除本案計畫範圍，後續納入南崁地區都市計畫通盤檢討辦理。</p>	<p>配合調整計畫範圍及計畫道路路型，再提小組會議討論，其餘依市府研析意見辦理。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	桃園市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		<p>督導下屬工作品質。</p> <p>3. 此區公共設施應尊重既有建物紋理於溪流兩側，以防暴雨造成未來住宅區的損害，而公設比例之高卻無不得不然的原因。停車場位置宜設置在榮總附近公有地上，可就近滿足就醫民眾亦可滿足虎頭山之觀光休憩所需。</p> <p>4. 此變更計畫及公展發表著實不夠深入也未能體現山林住宅，有損市府團隊專業也傷害了地主及住民的期待，本計畫區所屬超過一半土地之地主不贊同此計畫草案。</p>		
31	交通部臺灣鐵路管理局	<p>主旨：有關貴府辦理「變更桃園市都市計畫(配合虎頭山成功路周邊地區整體開發計畫)主要計畫暨擬定細部計畫案」等案，須變更本局經管部分林口支線鐵路用地為道路及綠地一案，原則同意辦理變更，惟請將本局變更範圍土地納入區段徵收計畫並以作價方式辦理補償，請查照。</p> <p>說明：</p> <p>1. 依據貴府 109 年 9 月 22 日府都計字第 1090243799 號函辦理。</p> <p>2. 查旨揭變更案涉及本局經管土地為變三案及變四案，變三案涉及鐵路用地變更為道路用地，變四案涉及鐵路用地變更為綠地用地，皆位於已廢止營運之林口支線鐵路，目前無業務使用需要，同意配合辦理變更。</p>	<p>酌予採納。理由：</p> <p>1. 有關桃林鐵路變更部分鐵路用地為綠地並納入區段徵收之範圍，考量桃林鐵路應配合全線之整體規劃，故維持鐵路用地並剔除區段徵收範圍。</p> <p>2. 另變更部分鐵路用地為道路用地並納入區段徵收之範圍，以作價方式納入本案區段徵收財務計畫。</p>	依市府研析意見辦理。