

第 案：桃園市政府函為「變更八德（大湳地區）都市計畫
（配合機關用地（機六）暨周邊土地開發計畫）案」

本部都市計畫委員會專案小組 109 年 4 月 14 日第 1 次會議出席委員初步建議意見：

本案建議請桃園市政府依下列各點研提補充資料，俾供本會專案小組下次會議之參考。

一、本案主要開發目的為配合原大湳營區（機六用地）釋出活化為八德大湳森林公園，本案之變更除涉及本計畫區之整體目標、發展方向、計畫人口、住宅需求、土地分區使用計畫及公共設施容受力等影響與衝擊外，且考量近年來桃園市政府辦理之都市計畫整體開發案件甚多，故請詳予補充下列事項：

（一）本案主要為公共設施用地變更轉型，故請市府補充說明本案與桃園市公共設施用地專案通盤檢討案之關係，及本案辦理之急迫性、必要性及整體性，以確保公設保留地之一致性與公平性處理方式，另本案變更是否符合專案通檢訂定之變更處理原則，以及不納入專案通檢辦理的理由。

（二）本案涉及區段徵收整體開發及都市更新地區劃定，為強化本案變更之合理性及必要性與符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，請加強說明本案整體發展策略、調整轉型方向及相關完整土地使用方案等都市整體規劃相關內容。

（三）請詳予補充本案與通盤檢討之關聯性，及桃園市國土計畫人口總量，本計畫區之人口分派情形、住宅供需、公共設施容受力等內容等資料，供審議之參考。

二、本案臨捷運綠線 G04 站及捷運三鶯延伸線，請詳予補充捷運工程計畫內容與時程、捷運 TOD 發展與本計畫之連結及對周邊環境改善分析等資料，供審議參考。

三、本案北側基地擬以都市更新方式辦理，請依都市更新條例第 6、8、9 條規定檢核，補充說明該基地劃設都市更新地區之適宜性、基本目標與策略、土地利用計畫構想、公共設施改善計畫構想、交

通運輸系統構想及防災、救災空間構想等，並加強現況分析說明。

另有關都市更新範圍請市政府一併檢視其合理性。

四、本案涉及變更農業區為其他分區使用，故請詳予補充下列事項：

(一)為強化桃園市之農地資源整體空間規劃與合理利用管制，避免農地流失與過度開發，請補充桃園市整體農業區發展願景等指導原則，以為依循。

(二)請依「都市計畫農業區變更使用審議規範」之規定辦理，逐項說明本案辦理情形及市政府檢核意見，並以對照表方式詳予彙整後供審議參考。

(三)請將農業主管機關相關同意文件，納入計畫書敘明。

五、防災計畫部分：計畫區東側屬淹水潛勢地區，請詳予補充本案相關土地使用規劃內容因應策略，以及淹水滯洪評估、區位與用地需求分析及整體防洪系統等資料，並納入計畫書說明。

六、交通系統部分：本案擬於公園東側及西側各劃設 20 公尺計畫道路，惟該計畫道路被公園分隔，請補充說明是否影響計畫道路開闢；另為避免開發後造成人口引進之交通需求無法負荷，請說明整體交通路網對外聯通性以及停車供需情形、對鄰近地區未來衍生之交通量、相關交通衝擊分析及整體交通改善措施，供審議參考。

七、本部地政司意見

(一)請桃園市政府依區段徵收實施辦法第 4 條、第 5 條規定項目製作並經該府地政局認可之區段徵收評估報告書，俾供專案小組委員審議參考。

(二)請桃園市政府依土地徵收條例第 3 條之 2、區段徵收實施辦法第 5 條之 1 及本部 101 年 11 月 22 日台內地字第 1010367327 號函示規定項目(內容包括土地所有權人參與區段徵收及繼續耕作意願調查情形、安置計畫……等)先綜合評估本案區段徵收之公益性及必要性，並釐清本案是否有劃設農業區與因安置需求之需調整都市計畫規劃之必要。

- (三)依土地徵收條例第3條之1第3項及農業發展條例第10條規定，涉有農業用地變更為非農業使用時，應以不影響農業生產環境之完整，並先徵得直轄市或縣(市)農業主管機關同意，本案請桃園市政府農業單位具體表示意見。
- (四)本次整體開發區內劃設住宅區土地 3.24 公頃，惟查八德區內已有八德地區區段徵收開發案於 99 年完成抵價地分配作業，為釐清本案辦理新社區開發之需求與必要性，請桃園市政府補充該市與八德區目前整體開發區之可建築土地發展率、整體住宅用地需求情形、轄內各都市計畫分派之計畫人口數及目前擬以整體開發方式辦理之地區，其開發優先順序及預計辦理期程等相關資料，俾供後續審議參考。
- (五)本案倘經本部都市計畫委員會專案小組審認確有以區段徵收方式辦理整體開發之需要，請桃園市政府依區段徵收實施辦法第4條第2項規定，向本部土地徵收審議小組報告公益性及必要性時，應依本部 107 年 8 月 27 日內授中辦地字第 1071305021 號函說明二，一併檢附區段徵收開發範圍及抵價地比例自行評估檢覈表供本部土地徵收審議小組審查時參閱。

八、其他及應補充事項

- (一)請加強本案現況調查相關說明資料。並提供計畫區歷年災害歷史、災害潛勢情形及分佈地區等資料。
- (二)變更內容綜理表(p40-p41)部分請依原計畫各分區及用地分別載列其變更內容。
- (三)請檢附地政主管機關審認之區段徵收可行性評估相關證明文件，納入計畫書敘明。