

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」

本會專案小組出席委員初步建議意見(彙整 109 年 4 月 14 日及 109 年 7 月 3 日 2 次會議)：

本案建議除下列各點外，原則同意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、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，納入計畫書敘明。

(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。

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，納入計畫書敘明。

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，納入計畫書敘明。另有關劃設都市更新範圍事宜請市政府後續應併同考量周邊地區納入整體都市更新規劃構想範圍。

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。並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、淹水滯洪評估、整體防洪系統、及適度考量南營區分擔逕流腹地等資料，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，納入計畫書說明。

七、請市政府依「區段徵收實施辦法」第 4 條第 2 項規定向內政部土地徵收審議小組報告其公益性及必要性，再提內政部都委會審議，若有必要調整開發方式或土地使用內容，則再交由專案小組續審。

八、本部地政司意見

(一)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(內容含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。

- (二)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。
- (三)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。

#### 九、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)變更內容綜理表請依原計畫分別載列其變更內容及確認變更面積，並將都市更新地區及區段徵收地區之面積及範圍納入計畫書敘明。
- (三)計畫區北側園道用地參採市府列席代表說明，考量其後續工程施作園道 2 側係規劃 6 米綠帶，爰不劃設截角，並將相關說明納入計畫書敘明。
- (四)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。

十、本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍部分，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。

十一、逾期及逕向內政部陳情意見綜理表：詳如后表 1。

表 1、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	市府研析意見	本會專案小組初步建議意見
逕 1	賴游○暖、賴○榮、賴○益、賴○翔、賴○玉	大華段 841、842 地號	<p>1. 桃園市八德區大華段 841 地號土地為賴○榮、賴○益、賴○翔、賴○玉等四人分別共有各 1/4，大華段 842 地號土地為賴游○暖單獨所有。(詳如附件謄本)，並興建有農舍一幢(未辦理保存有使用執照)。</p> <p>2. 本區土地因市府開發計畫需辦理區段徵收，但家中父母年事已高行動不便，且父母於此屋居住已久，有深厚感情不願搬離。</p>	懇請 貴府將八德區大華段 841、842 地號土地及介壽路二段 133 巷 6 弄 6 號建物原位置保留分配。	建議酌予採納，理由如下： 陳情建物位於本案劃設住宅區範圍內，於後續區段徵收階段得申請原位置保留。	照市政府研析意見。
逕 2	桃園市政府捷運工程局		因捷運三鶯線延伸八德計畫可行性研究已於 108 年 11 月 13 日奉行政院核定，目前辦理綜合規劃作業中，其路線採地下穿越旨揭都市計畫案南緣，考量由都市計畫案道路用地轉介壽路與捷運綠線共構銜接時，工程範圍將逾都市計畫案規劃道路用地範圍，旨案經重新檢討，調整後用地範圍不侵入加油站用地，使用住宅區用地 661.7 平方公尺及 10 公尺道路用地 91.4 平方公尺，為避免捷運永久設施占用住宅區，建請貴局考量未來住宅區居民權益，將捷運相關設施範圍變更為適當分區。		建議予以採納，理由如下： 為避免捷運永久設施佔用住宅區，影響住宅區未來配地民眾權益，並考量道路路型合理性與未來住宅區建築線指定需求，爰將本次陳情捷運設施範圍涉及住宅區部份併同毗鄰土地劃設為廣場用地(如附圖)，並於土地使用分區	本案除考量本計畫停車需求請市府將廣場用地修正為廣場兼停車場用地外，其餘照市政府研析意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			<p>捷運三鶯線延伸八德段用地需求範圍</p> 		<p>管制要點增訂公共設施用地地下得供作捷運使用之相關規定。</p>	