

第3案：審議「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」暨「擬定八德（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）細部計畫案」

說明：

一、辦理緣起：

為配合原保一總隊大湳營區（機六用地）釋出活化為八德大湳森林公園之市政建設計畫，同時考量兩側農業區未來將因捷運三鶯延伸線、生活圈六號道路等周邊重大交通建設穿越切割致不利農業生產，爰辦理本案整體檢討機六機關用地暨周邊地區土地。

二、變更機關：桃園市政府。

三、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款及第17條。

四、計畫性質：變更主要計畫暨擬定細部計畫。

五、辦理歷程：

（一）108年4月10日假八德區公所舉辦公開展覽前座談會。

（二）108年7月9日起辦理公开展覽30日，並於108年7月24日假八德區公所舉辦公开展覽說明會。

（三）108年9月24日、108年11月26日，共召開2次專案小組會議。

六、位置及範圍：詳圖1~4。

七、計畫內容：詳表1~6。

八、公民或團體陳情意見：共計10件，詳附件。

九、依歷次專案小組初步建議意見，修正計畫書、圖，提請委員會審議。

決議：照專案小組初步建議意見及本次提會修正內容通過。修正後變更內容、土地使用分區管制要點、公民或團體陳情意見決議詳如後附。

壹、變更內容與位置

一、變更內容

表1 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由及內容
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
變1	機六用地及其東、西兩側範圍	住宅區 0.14 農業區 5.59 工業區 0.11 機關用地 9.80	住宅區 3.24 灌溉設施專用區 0.31 加油站專用區 0.28 公園用地 9.41 道路用地 2.40	1. 配合原保一總隊大湳營區(機關用地(機六))釋出活化為八德大湳森林公園之市政建設計畫,調整土地使用分區為公園用地。 2. 考量大湳營區西側將設置捷運綠線 G04 站及捷運三鶯延伸線八德段 LB14 站、東側將開闢生活圈六號道路等重大交通建設,機關用地(機六)現有兩側農業區未來將因此穿越切割致不利農業生產,檢討變更為適當土地使用分區。 3. 為避免於開發時影響桃園大圳導水路隧道段結構,爰依農田水利會土地權屬劃設灌溉設施專用區。 4. 為保障西側既有加油站合法權益,爰劃設加油站專用區。
變2	機六用地北側範圍	住宅區 0.36 道路用地 0.09	住宅區 0.01 商業區 0.09 灌溉設施專用區 0.06 公園用地 0.13 園道用地 0.16	1. 計畫區北側因現況建物老舊窳陋、道路彎曲狹小,居住品質和消防安全堪慮,為提升該地區環境品質及改善都市防災機能,劃定為都市更新地區。 2. 配合未來大湳森林公園入口意象及改善重慶街交通現況,變更部分住宅區、道路用地為園道用地,並調整既有住宅區、商業區街廓配置。 3. 為避免於開發時影響桃園大圳導水路隧道段結構,爰依農田水利會土地權屬劃設灌溉設施專用區。

註1：本計畫未敘明變更部分，均應以原計畫為準。

註2：表內面積應依據核定圖實際分割測量面積為準。

註3：現行都市計畫機關用地 0.34 公頃、住宅區 0.34 公頃、商業區 0.09 及道路用地 0.11 公頃未予以變更。

表 2 變更後土地使用計畫面積表 (1)

項目		面積 (公頃)	佔計畫面積比例
土地使用分區	住宅區	3.59	21.15%
	商業區	0.18	1.06%
	加油站專用區	0.28	1.65%
	灌溉設施專用區	0.37	2.19%
	小計	4.42	26.05%
公共設施用地	機關用地	0.34	2.00%
	道路用地	2.51	14.79%
	園道用地	0.16	0.94%
	公園用地	9.54	56.22%
	小計	12.55	73.95%
總計		16.97	100.00%

註：表內面積應依據核定圖實際分割測量面積為準。

表 3 變更後土地使用計畫面積表 (2)

區位	土地使用分區	面積 (公頃)	佔開發範圍比例
整體開發範圍	住宅區	3.24	20.14%
	加油站專用區	0.28	1.74%
	灌溉設施專用區	0.31	1.93%
	機關用地	0.34	2.11%
	道路用地	2.51	15.60%
	公園用地	9.41	58.48%
	小計	16.09	-
都市更新範圍	住宅區	0.35	39.77%
	商業區	0.18	20.45%
	灌溉專用區	0.06	6.82%
	園道用地	0.16	18.18%
	公園用地	0.13	14.78%
	小計	0.88	-
總計		16.97	

註：表內面積應依據核定圖實際分割測量面積為準。

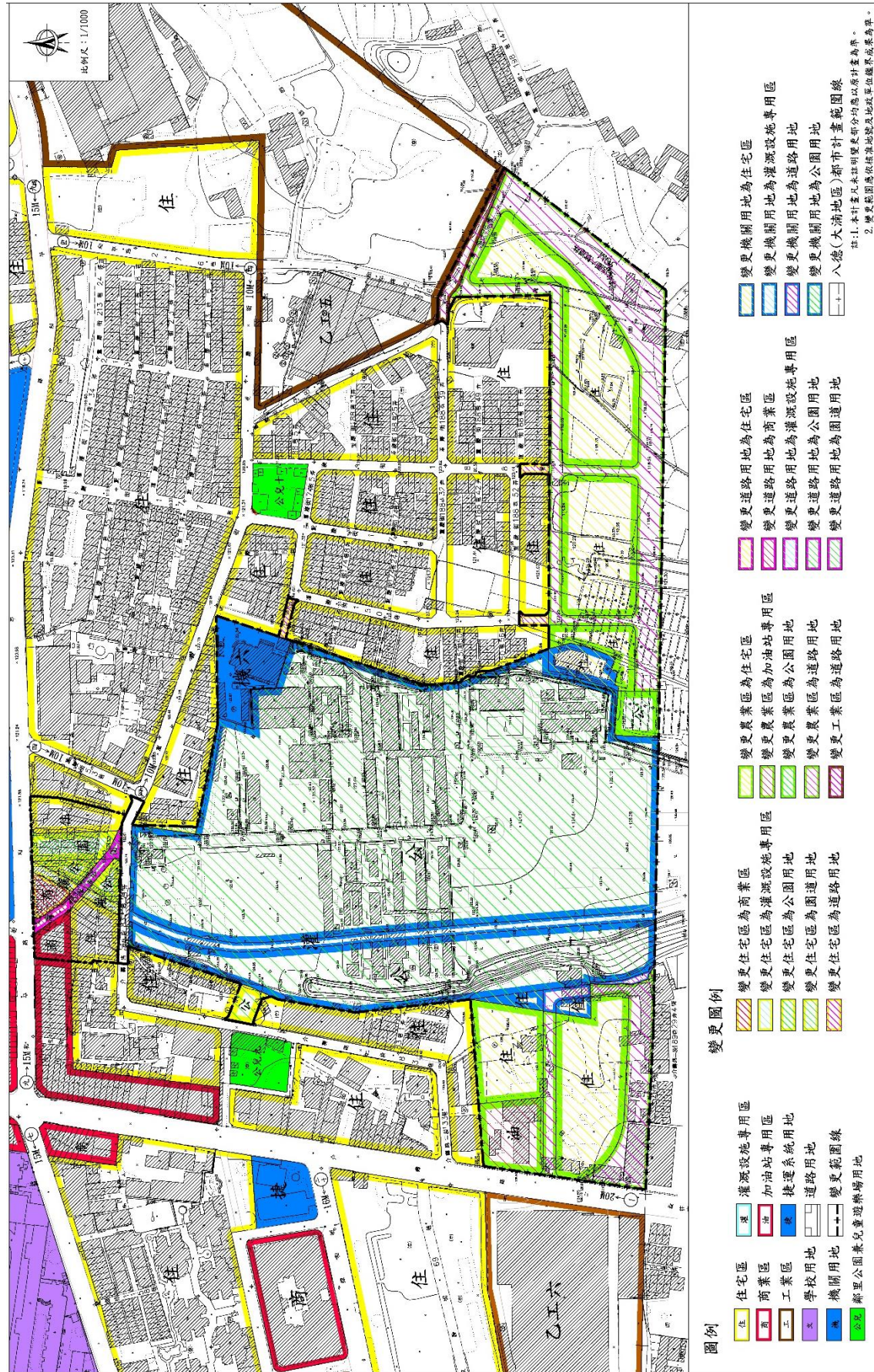


圖 1 變更主要計畫示意圖

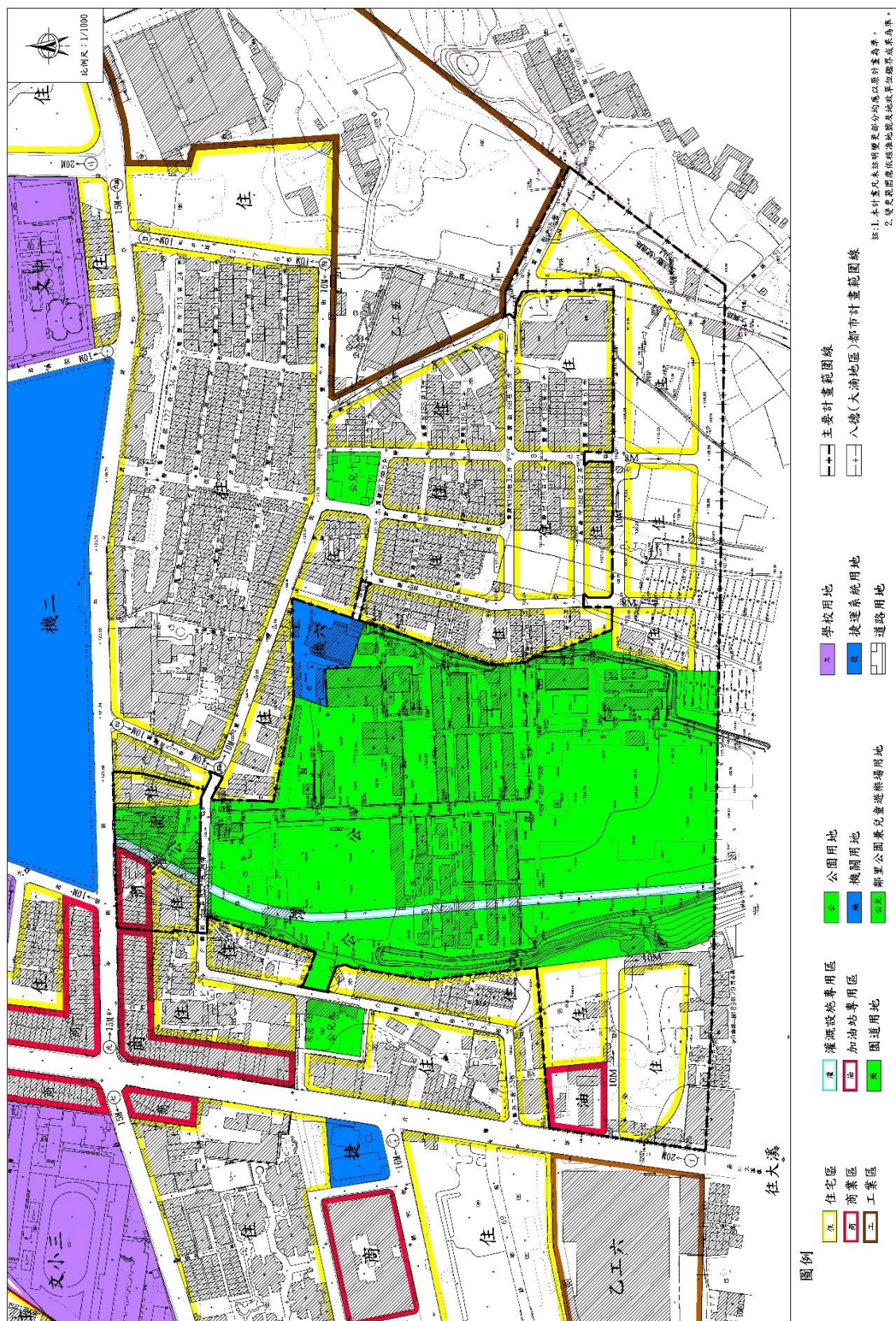


圖 2 擬定細部計畫示意圖

二、事業及財務計畫

(一) 區段徵收整體開發區

1. 整體開發地區實施範圍與進度

(1) 區段徵收範圍勘選原則

除八德地政事務所及四維派出所屬既有使用範圍（0.34 公頃）外，其餘地區皆納入本計畫區段徵收範圍中，面積共計 15.75 公頃。

(2) 辦理時程

本計畫區辦理區段徵收作業辦理時程約 3 年、土地標讓售作業時程約 5 年，開發時程共計約 8 年，惟實際進度主管機關得視實際狀況酌予調整之。

2. 經費需求及實施方式

(1) 經費需求

區段徵收開發費用包括地價補償費、土地整理費用、公共工程費用、貸款利息等，合計約 4 億 7,872 萬元，詳見表 4。

表 4 區段徵收開發總費用概算表

項次	項目	估算金額(萬元)
1	土地徵購暨地上物補償費	20,892
2	土地整理費	3,780
3	公共工程費	18,394
4	貸款利息	4,806
開發費用合計		47,872

註 1：本表以領現金地價補償比例預估 10%計算地價補償費用，地價補償標準依本府估算市價方式計算。

註 2：本表係以假設狀況估算費用，估算結果僅供參考，實際區段徵收開發總費用依辦理時之法令規定及實際發生之費用為準。

註 3：經費計算至萬元以下採四捨五入，致合計部分與加總略有出入。

(2) 土地處分方式

私有地所有權人領回抵價地比例依土地徵收條例第 39 條第 2 項辦理；發還土地所有權人之抵價地以住宅區、加油站專用區及灌溉設施專用區為原則。

本計畫公園用地、道路用地依土地徵收條例第 44 條第 1 項第 2 款，無償登記為桃園市政府所有。

其餘可供建築土地，依土地徵收條例第 44 條第 1 項第 3 款至第 5 款方式辦理。

表 5 區段徵收後土地處分方式表

項次	類別	內容	面積(公頃)
1	發還抵價地土地	住宅區、加油站專用區、灌溉設施專用區	3.68
2	無償登記供桃園市政府之公共設施用地	公園用地、道路用地	11.92
3	可供標讓售土地	扣除發還抵價地後之土地	0.15
合計			15.75

註：區段徵收抵價地比例以 40% 為估算財務之依據，實際抵價地比例以區段徵收主管機關報經核定之比例為準。

3. 財務評估

因本案公共設施用地劃設比例較高，可供標讓售土地僅 0.15 公頃，開發所需經費不足，將依「桃園市實施平均地權基金收支保管及運用辦法」規定，編列平均地權基金補貼區段徵收開發總費用不足差額。

4. 財源籌措

開發所需經費由桃園市政府自行籌措或由桃園市實施平均地權基金先行墊付開發。

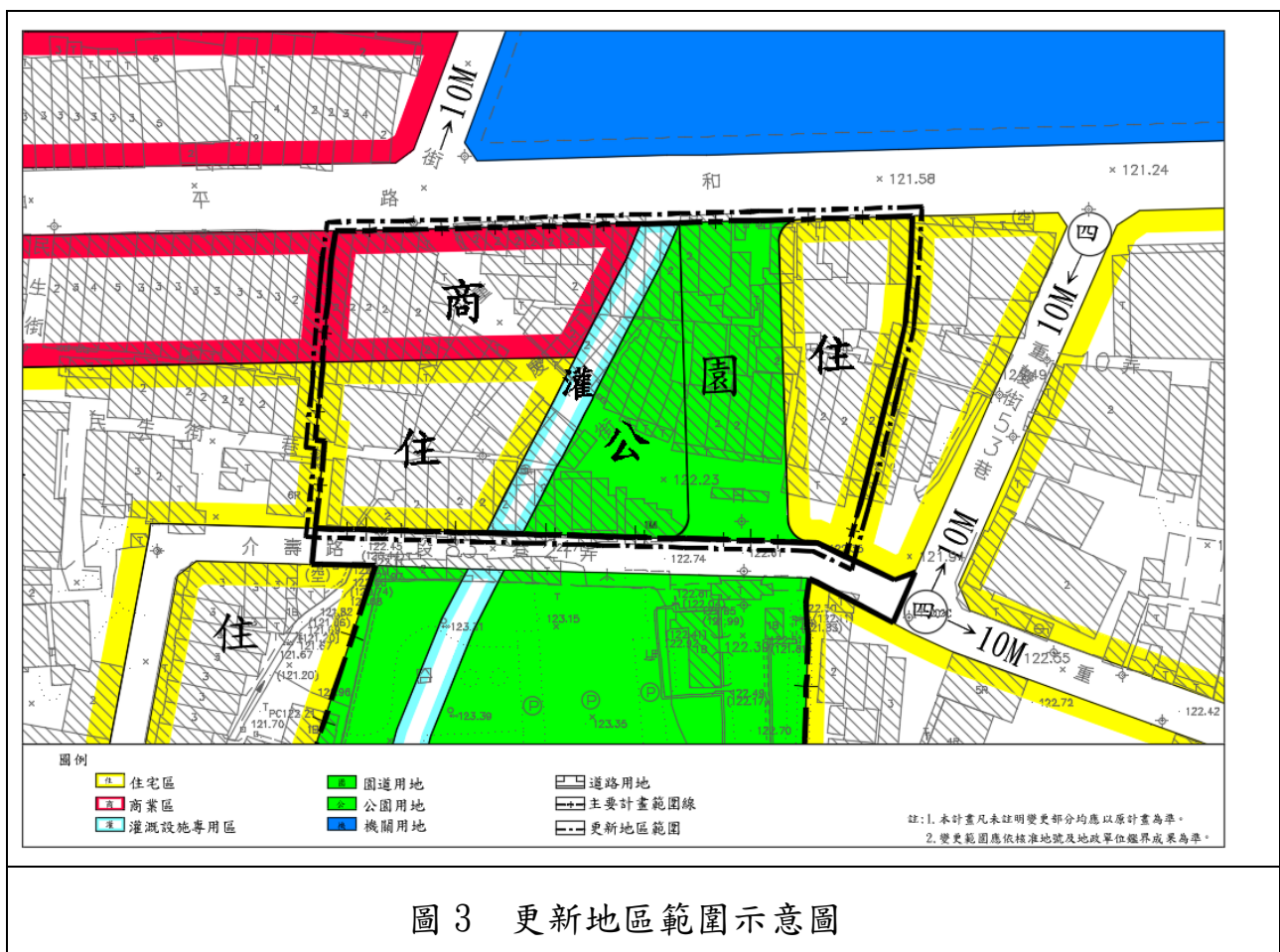
(二) 都市更新地區

1. 實施範圍

本計畫範圍北側現況居住環境不佳、建物窳陋且道路彎曲狹小，影響市容景觀、公共衛生及社會治安，依都市更新條例第 6、8 條規定，劃定為更新地區（詳圖 4），未來得依「都市更新條例」規定辦理開發。

2. 都市更新原則

- (1) 公園用地、園道用地以公有土地撥用方式取得後興闢。
- (2) 公園用地、園道用地以外範圍，依下列原則採公辦都市更新方式重建：
 - A. 農田水利會優先指配灌溉設施專用區後，剩餘土地參加權利變換。
 - B. 鑑於本案都市更新地區範圍內現有住戶大多為與國有財產署承租之窳陋建築，辦理都市更新時應研擬妥適之安置計畫。
 - C. 都市更新完成前，維持原土地使用分區使用。



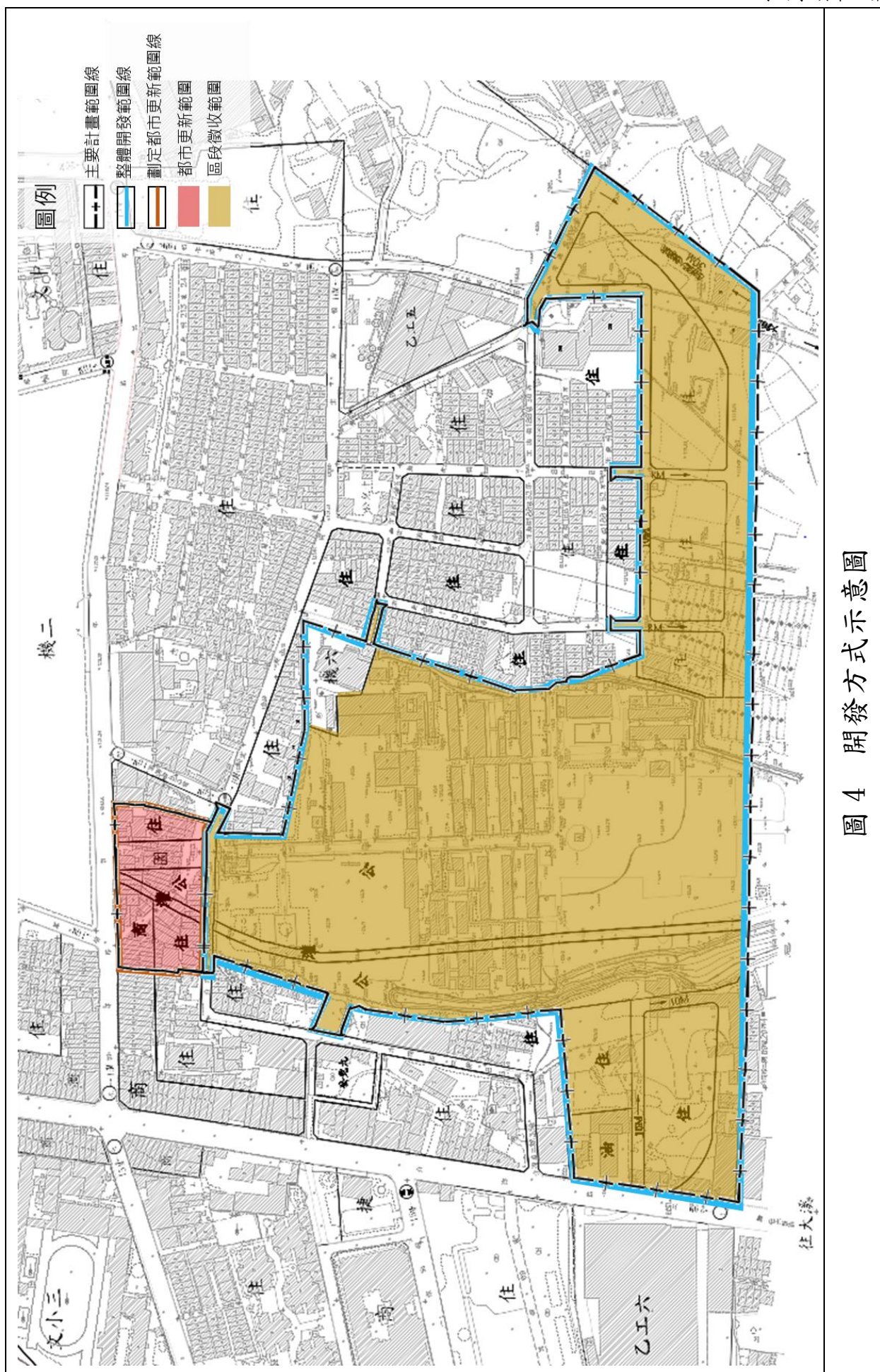
三、實施經費

表 6 事業及財務計畫表

公共設施 種類	面積 (公頃)	土地取得 方式			開闢經費(萬元)					主辦 單位	預定 完成 期限	經費來源
		撥 用	區 段 徵 收	其 他	土地 徵購 暨 地上物 補償費	土地 整理費	公共 工程費	貸款 利息	合計	桃園市 政府	117 年	桃園市 政府 編列預算
公園 用地	9.54	✓	✓		20,892	3,780	18,394	4,806	47,872			
園道 用地	0.16	✓										
道路 用地	2.51		✓									
合計	12.21											

註1：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

註2：本表開發經費及預定完成期限得視區段徵收財務狀況酌予調整。



貳、土地使用分區管制要點修正對照表

公展條文	依專案小組初步建議意見修正條文	市都委會決議
(一) 本要點依都市計畫法第廿二條及同法桃園市施行細則第三十六及三十九條之規定訂定之。	(一) 本要點依都市計畫法第廿二條及同法桃園市施行細則第三十六及三十九條之規定訂定之。	照專案小組初步建議意見通過。
(二) 本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定： 1. 住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 2. 商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%。 3. 公園用地建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 45%。 4. 機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	(二) 本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定： 1. 住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 2. 商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%。 3. <u>加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。</u> 4. 公園用地建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 45%。 5. 機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	照專案小組初步建議意見通過。
-	(三) <u>灌溉設施專用區地下供桃園大圳導水路隧道段使用，地面應與周邊園道及公園整體規劃設計。</u>	照專案小組初步建議意見通過。
(三) 本計畫區內各使用分區及用地應依下列規定退縮建築，但基地情形特殊者，得依「桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則」辦理。 1. 臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築。 2. 臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築。 3. 公共設施用地均應退縮 4 公尺以上建築。 前項退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間	(四) 本計畫區內各使用分區及用地應依下列規定退縮建築，但基地情形特殊者，得依「桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則」辦理。 1. 臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築。 2. 臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築。 3. 公共設施用地均應退縮 4 公尺以上建築。 前項退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間	照專案小組初步建議意見通過。

公展條文	依專案小組初步建議意見修正條文	市都委會決議
及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。	及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。	
(四) 住宅區建築基地附屬停車空間之設置，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間。	(五) 住宅區建築基地附屬停車空間之設置，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間。	照專案小組初步建議意見通過。
(五) 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路、車道及私設通路，致實際空地未達法定空地之二分之一者，則僅限實際空地須種植花草樹木。	(六) 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路、車道及私設通路，致實際空地未達法定空地之二分之一者，則僅限實際空地須種植花草樹木。	照專案小組初步建議意見通過。
(六) 本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。	(七) 本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。	照專案小組初步建議意見通過。

參、公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
1	桃園農田水利會—楊○顥		1. 桃園農田水利會所有土地經區段徵收後，應有獨立地號之公共設施用地。 2. 桃園大圳導水路隧道段為日據時代開設，施工前應詳加調查隧道確切位置，施工時並勿影響結構。 3. 都市更新部分，水利會所有隧道不適合作為住宅使用，惠請變更為公共設施用地。		建議酌予採納，理由如下： 為避免於開發時影響桃園大圳導水路隧道段結構，本案參依水利會土地權屬劃設灌溉設施專用區，並於土地使用分區管制要點增訂地下供桃園大圳導水路隧道段使用、地面供植栽綠化或設置人行步道。	照專案小組建議意見通過。
2	黃○琪	大興段886地號	土地被規劃為道路截角，現有建物將被拆遷。	希望建物不要因為道路截角，被徵收拆遷。	建議酌予採納，理由如下： 陳情位置為現行住宅區，為避免拆遷既有建物，建議取消劃設道路截角，並指定為特殊截角，剔除於本案區段徵收範圍，惟未來該建物拆除重建時仍須依建築法令規定截角退讓。	照專案小組建議意見通過。
3	王○	大華段553-1、553、554地號		請全部納入徵收範圍。	建議不予採納，理由如下： 1. 經查大華段553地號部分土地已納入本案區段徵收範圍。	照專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
					2. 大華段 553-1、554 地號及部分 553 地號土地位於本案範圍外，考量現況已為住宅區，建議不納入本案之區段徵收範圍。	
4	王○	華興段 257 地號		請將 257 原保一總隊出路捐給政府，但也請其餘所剩 257 地改為建地，兩相互利是否可以？	陳情地號屬非都市土地，非屬本案計畫範圍，無涉都市計畫變更相關內容。	照專案小組建議意見通過。
5	呂○達、呂○煌、呂○茂、呂○棕、呂○豪	大華段 838、840、860 地號	1. 民國 64 年八德區大湳都市計畫公告，農地可申請加油站使用許可，於民國 79 年營業至今。八德區大華段 0838-0000、0840-0000 地號，面積 2,277.54 平方公尺 (688.95 坪)。 2. 八德區大華段 860 地號，面積 2,609.31 平方公尺 (789.3162 坪)。緊鄰介壽路，不參與抽籤，原地還給地主。 3. 民國 64 年八德區大湳都市計畫公告，農地可申請加油站使用	1. 108 年 7 月 4 日府都綜字第 10801350511 號公告「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，能維持原案件所有權人之合法使用權利及其土地面積不變。 2. 八德區大華段 0860-0000 地號，能比照他處土地開發計畫為五五分配。	建議予以採納，理由如下： 1. 查本加油站為市府核准合法申請之加油站，核准面積為 1,462.16 平方公尺，包括大華段 838、840 地號之部分土地。 2. 為保障加油站合法權益，同意依下列原則劃設「加油站專用區」，納入區段徵收範圍： (1) 將 10M 計畫道路位置調整至加油站南側，以適當區隔住宅區與地下儲油槽，並利於大型油罐車進出。	照專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			許可於民國79年營業至今。八德區大華段 0838-0000、0840-000 地號八德區大華段 0860-0000 地號，權值為兄弟持有，敬請准於原址原配。 4. 加油站經營者為同一企業主，希望就地合法，以利擴大經營，對抗競爭市場。 5. 計劃 10m 道路，北側建物為陳情人所有，為了土地完整性及加油站油罐車輛出入安全、方便，懇請將計劃的 10m 道路移調畫至加油站的南側。		(2)經評估大華段 838、840、860 地號土地權值尚足供後續區段徵收階段依循相關法令申請原位置保留。 (3)參依原申請核准加油站土地範圍、臨路需要及調整後道路邊界，劃設加油站專用區。	
6	呂○蓁	華興段 363 地號	請說明 363 地號為何 6000 坪不租？		同編號 4 案。	照專案小組建議意見通過。
7	謝○勝	大華段 862、863、864 地號 華興段 239、240、241、250 地號	地主之同筆土地為都市計畫範圍大華段 862、863、864 地號，非都市規劃範圍華興段 239、240、241、250 地號。 1. 建請依既有介壽路 189 巷之	七個地號併同區段徵收。	建議酌予採納，理由如下： 大華段 862、863 及 864 地號土地已屬本案區段徵收範圍；華興段 239、240、241、250 地號土地及介壽路 189 巷屬	照專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			道路為徵收界線。 2. 同一塊地以道路為界線，避免造成土地之分割且此七個地號之土地下方即緊鄰捷運用地，如未併同徵收，將造成地主另行運用之不便，並有使用安全上之考量。		非都市土地，不納入本案區段徵收範圍。	
8	魏○賢	大華段194、194-1、194-2、359、359-8、359-3、360-2、192、193、195、196、197、354、399地號	1. 陳情人依據鈞府辦理本案之原則，申請如附圖所示本案之左側毗鄰之國有地(194、194-1、194-2、359、359-8、359-3、360-2等地號)與民地(192、193、195、196、197、354、399等地號)分為四層夾雜坐落之凌亂現況。其有如下原因，永無解決之道。 (1)依現有國有地出售辦法，因其尚有連接其他國有地，並超過面積，不得出售。 (2)民地各地號係個別所有，僅大華段195地號面臨建築線面寬約	如上列陳情理由，懇請鈞府體恤民困，免除遺留都市之瘤，並符合改善該地區整體市容觀瞻之德政。	建議酌予採納，理由如下： 北側計畫範圍主要配合公有土地籍線邊界劃設，以減少衍生之私有地拆遷問題，惟考量陳情人已取得並提供本市大華段192、193、195、196、197地號等5筆土地所有權人之參與同意書，爰同意納入本案計畫範圍。	照專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			3公尺，因寬度不足不得申領建造，其餘各地號皆無面臨建築線，完全無法建築。 2. 依據鈞府現有本案內，因國有地與民地之夾雜關係，有納入民地（大華段190、191、354等地號）。陳情人因陷入上敘無解之困境，請求鈞府詳予再審核，並准予將上列提出陳情之國有地與民地一併納入本案辦理，以達改善道路彎曲狹小之窳陋環境之宗旨。			
9	呂○珠	大華段598地號		既已擬定八德（大湳地區）都市計畫用地，敬請市府盡速徵收。	陳情內容無涉都市計畫變更內容，本案依程序循序推動辦理。	照專案小組建議意見通過。
10	呂○清	大華段388、420、420-1、423、423-1地號	以上所標示地號，在保一承租期間，都在承租範圍內，然而在市政府全權接收後，卻被排除在承租範圍外，經我們詢問過保一，他們說當初保一有編列預算要拆除所有建物歸還給地主，後來是市政府請保一不要拆，由市政府全	以上所標示大華段423地號，總面積只有37.99平方公尺，是一塊不規則的畸零地，要使用上也有困難度，也剛好緊鄰重劃地邊緣，在此僅代表所有地主，建請桃園市政府是否可以一併納入區段徵收內。謝謝！	建議酌予採納，理由如下： 1. 大華段388地號為現行計畫道路，現已開闢通行寬度約4-6公尺，為配合大湳森林公園完善周邊道路系統，建議併同本案公園用地北側	照專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			部接收，但市政府並未作全部接收，有些當初保一有承租的土地，卻被市政府排除在承租範圍，而這次市政府主辦的市地重劃、區段徵收也被排除在外。		計畫道路納入區段徵收範圍。 2. 大華段423地號現況已為住宅區，建議不納入本案之區段徵收範圍。 3. 大華段420地號土地面積為81.92平方公尺，其中約67.53平方公尺已納入本案範圍，考量剩餘約14.39平方公尺土地將不利使用，影響土地所有權人權益，建議一併納入本案區段徵收範圍。	

肆、本次提會修正內容

