

內政部都市計畫委員會第 1023 次會議紀錄

一、時間：中華民國 111 年 11 月 22 日(星期二)上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇 花兼副主任委員敬群代

(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持；核定案件第 7 案因與王委員翠雲有間接利害關係，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。)

紀錄彙整：吳姵嫻

四、出席委員：(詳會議簽到簿)。

五、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

六、確認本會第 1022 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表

七、核定案件

第 1 案：新北市政府函為「變更大漢溪北都市計畫(蘆洲地區)(廣場用地(廣三)為停車場用地)案」。

第 2 案：桃園市政府函為「變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(部分農業區為道路用地)(配合中庸路延伸銜接中興路道路拓寬暨新闢工程)案」。

第 3 案：桃園市政府函為「變更楊梅都市計畫(部分農業區為醫療專用區、保護區及道路用地，部分鐵路用地為鐵路兼道路用地，部分公園用地為道路用地)案」。

第 4 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」再提會討論案。

第 5 案：苗栗縣政府函為「變更竹南頭份都市主要計畫(配合苗栗縣竹南鎮瓶頸路段改善工程)案」。

- 第 6 案：臺南市政府函為「變更歸仁都市計畫(第四次通盤檢討)(含計畫圖重製)報部編號第15案及第17案申請展延開發期程」再提會討論案。
- 第 7 案：臺南市政府函為「變更新市都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」。
- 第 8 案：臺南市政府函為「變更臺南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(部分農業區為科學園區範圍)(配合南科台南園區擴建計畫)案」。
- 第 9 案：澎湖縣政府函為「變更馬公都市計畫(配合四維路以北農業區第一期整體開發)展延開發期程案」再提會討論案。
- 第 10 案：澎湖縣政府函為「變更白沙鄉通梁地區都市計畫(第五次通盤檢討)案」。
- 第 11 案：新竹市政府函為「變更新竹市都市計畫(部分綠地用地為文中用地)(配合富禮國中射箭場館增建計畫)案」再提會討論案。

八、散會：上午 11 時 50 分。

第 4 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」再提會討論案。

說明：

- 一、本案前經本會111年6月14日第1013次會議審決略以：
「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。」在案。
- 二、案經桃園市政府依本會前開決議於111年7月26日起依法重新公開展覽30日，期間接獲7件陳情意見，經該府111年9月14日府都綜字第1110254753號函送重新公開展覽及公民或團體陳情意見等資料到部，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照桃園市政府111年9月14日府都綜字第1110254753號函送重新公開展覽及公民或團體陳情意見等內容通過，並退請該府併同本會111年6月14日第1013次會議決議文依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

- 一、重新公開展覽陳情意見：詳附表1本會決議欄。
- 二、本次提會調整部分(提會資料P6、P9)，參採市政府列席代表補充說明，係配合生活圈六號道路及捷運三鶯線延伸八德段最新工程範圍調整計畫內容，故同意市政府所提修正變更內容如附表2、附圖2。

附表1、重新公開展覽陳情意見綜理表

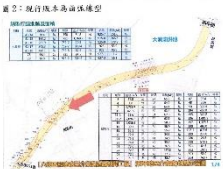
編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園市政府研析意見	本會決議
逕再1	邱○鈞	大華段 0194-001、 0359-003、 0360-0002	我們世代都在這裡經營機車行，所有的財產、生財工具設備都在這裡，大家都知道我們家是歷史悠久的老招牌，都更後對我們來說有什麼好處？我的未來在哪裡？我們家才剛經過店面美化兩次花了300多萬元，電線重拉工程10萬，屋內水井整修花50多萬，要怎麼算？沒有辦法生存了！	1. 反對此都更計劃 2. 此計劃影響本人生計，無法生存！ 3. 若要配合政府政策，確保有店面的人有優先購買權。	建議事項第1點建議不予採納。理由如下： 1. 為改善機關用地(機六)北側建物老舊、耐震能力及鄰棟間隔不足等問題，易導致公共安全之疑慮，爰採公辦都市更新方式以提升環境品質，解決公共安全問題，並配合未來大湳森林公園整體規劃，調整適當土地使用。 2. 房屋補償費估價等部分，本案建物拆遷補償依「桃園市興辦公共工程建築改良物拆遷補償標準」辦理，查估結果將另行通知國有土地租賃人。 建議事項第2、3點尚無涉都市計畫變更相關內容。說明如下： 本府刻正辦理「桃園市八德區機關用地(機六)北側公辦都市更新案」，並已訂定安置計畫，包括現地安置及中繼安置兩種方式： 1. 現地安置為優先承購安置住宅；店面承購需求非屬本案安置範疇。 2. 中繼安置於更新期間提供桃園市社會住宅或包租代管。	照市政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園市政府 研析意見	本會決議
逕再2	廖○ 燦	大興段 41-18	本地位於新設六號道路(27公尺)與重慶街198巷交界處,面臨2個道路「切割」後,由1218.94 M ² -448.1-197M ² =573.84M ² (即剩47%的面積)如再扣除3面臨路退縮後,將無法建廠使用。	請將重慶街198巷欲擴大15公尺的道路往南移(因廠房面積已不足!懇請協助謝謝!)	建議酌予採納。理由如下: 1. 本計畫東側道路用地原規劃以既有巷道(重慶街198巷)道路中心線兩側各拓7.5公尺,劃設為15公尺寬計畫道路。 2. 查陳情土地部分位於既有巷道範圍內,經考量陳情人建築需求,調整計畫道路依既有巷道北界往南拓寬15公尺劃設。	照市政府研析意見。修正內容如附表2、附圖2。
逕再3	巫○ 蓮等 五人	大華段 140-6、 148	壹、此案提議: 暨發展桃園市升格八德區域為都更計劃案,為(機六)周邊此居民,依據致謝福音,同時也感謝鄭文燦市長,為民眾及居民著想,爭取都更新建案開發住宅設計案件,都更案我們願意配合,但市府應儘量將拆遷戶妥善的配置,才不会引起民怨,希望能比照眷村改建,一戶配置一戶,感恩戴德。 貳、 在台灣民國早期時代,有林本源君人物為創始納稅義務人起源。 (1)、台語一句話:土地草繩為籬取得有納稅義務人,土地就歸屬為土地所有權人 (2)、故 蔣公總一句話:測量此地段:納稅義務人,在民國65年居住土地繳稅租金,故蔣公總統執政時,以統治三民主義五權		陳情意見尚無涉都市計畫變更相關內容。說明如下: 本府刻正辦理「桃園市八德區機關用地(機六)北側公辦都市更新案」,並已訂定安置計畫,包括現地安置及中繼安置兩種方式: 1. 現地安置為優先承購安置住宅。 2. 中繼安置於更新期間提供桃園市社會住宅或包租代管。	照市政府研析意見。

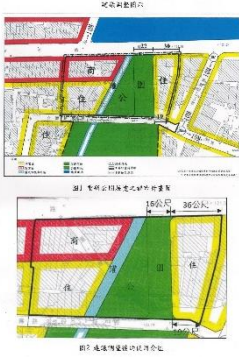
編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園市政府 研析意見	本會決議
			憲法，人民耕者有其田、住者有其屋，居民安居樂業為生存條件。 (3)、以上同一句話：兩者人權確實差異很大。 (4)、暨 故蔣公總統，經由歷程管理者：現代人應得公平性，公開化，給予此處納稅義務人高達近一甲子之精神，得獎勵應同時取得土地所有權人，應判決給子孫傳承一個歷史的交代。 (5)、提供歷史見證：八德區重慶街中正堂(讀書館)以及排樓記載著紀律證據，依照台灣民間有廟宇大小間，都稱為名勝古蹟，得就地居民將實施綠美化以及週邊環境建設，此地：應以同等待遇，和平共處與世界大同。 叁、 在此函： 聲明：懇求各級機關單位，此處應審核無償放領土地所有權利人，以便地上建築物人取得所有權利人，並且全力配合市政府[都更計劃案]推動開發新建住宅，自地更新建築物蓋大樓，懇請行政院內政部，請求立場以將心比心，應條件符合無償放領土地所有權人，免得喪失權利人，為居民而請求權。			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園市政府 研析意見	本會決議
			肆、 依照城鄉住宅發展局，共168戶居民分為A、B區域計劃案，地目：國有財產局土地及水利用地，此處區段為〈A區〉發表人 居民為優先權，於是有關先以群組爭求權利人。 感謝~承辦人員召開議，您辛苦了。民眾不參加都更徵收拆遷案！ 原因為前提事項說明及條件要求？ 依據前次召開會議：此案讓民眾全權自理條件過多事項：將何從何去？ 舉例：房屋補償費估價單，尚未有明確回報價金以及負擔安置房屋租賃金方案，居民將如何是好。 以上！若是各位居民無意見或是認同提議：此函將列印，懇請大愛里林里長(段麗滿夫人)為民服務將義務列印，懇請送達至呈報給予說明會：實感法便。 以下住戶敬請：名單接龍表示： 1、巫○蓮 2、吳○英 3、周○中 4、呂○正 5、林○榮			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園市政府 研析意見	本會決議
逕再4	益國冷凍股份有限公司（代表人：廖○榮）	桃園市八德區大興段41-18地號	一、陳情人所有桃園市八德區大興段41-18地號土地（下稱係爭土地）位於計畫區東側，依主要計畫書重新公展版之pdf檔第70頁所示，經本計畫及生活圈6號道路規劃後，係爭土地將受南北向30公尺寬道路（惟依貴府111年7月20日府工規字第1110198751號開會通知單所檢附之新闢道路線型圖，係27公尺寬）及預計拓寬為15公尺之重慶街98巷所包夾。經陳情人電詢都發局及工務局始得知，1082.62平方公尺之係爭土地，將因辦理新設南北向道路而被徵收448.1平方公尺，因辦理重慶街198巷拓寬而將被徵收197平方公尺。換言之，係爭土地於徵收後僅餘437.52平方公尺，僅占原土地面積4成。 二、再加上，依照細部計畫重新公展版之pdf檔第72頁土地使用分區管制要點，臨接計畫道路未達15公尺者，至少退縮3.5公尺建築；臨接15公尺以上者，至少退縮4公尺建築。詳言之，在新設道路及重慶街198巷拓寬的包夾下，陳情人係爭土地之建築線均各須	一、新設南北向道路，不應徵收係爭土地。 1. 貴府於110年10月15日說明會所公布之道路定線方案（下稱110年方案，圖1），完全毋須徵收係爭土地，顯見新設南北向道路存有侵害較小之手段，現行方案不符比例原則。 2. 且依照線型來看，新設南北向道路於經過係爭土地部分，就110年方案乃筆直線型，現行版本卻呈現曲弧線型（圖2），兩相對照之下，現行版本是否存在交通安全上之疑慮，尚非無疑；況且，新設南北向道路為桃園市生活圈6號道路，是主要幹道，可以想見應有車流量較大、車速較快之情形，則行經係爭土地採取曲弧線型的設計，是否會提升過彎失控之車輛衝撞陳情人廠房之機率，不免令人擔憂。 3. 準此，建請貴府換110年方案所設計之線型，不應徵收係爭土地。	建議事項第1、2點建議酌予採納。理由如下： 1. 為改善桃園-中壢生活圈道路系統之瓶頸，提昇道路系統服務水準，爰本府工務局刻規劃辦理生活圈六號道路，該案以交通安全及捷運需求為優先考量，且避開已興建廠房主要結構及減少行經工業區範圍，以不影響既有建物拆遷為原則，並依據「公路路線設計規範」及「市區道路及附屬工程設計規範」辦理定線，本案係配合該生活圈道路規劃成果劃設道路用地範圍。 2. 其餘建議事項同逕再2。 建議事項第3點建議不予採納。理由如下： 1. 有關陳情地號所餘土地可否變更為商業區，考量本案係配合機關用地活化為大湳森林公園，及現況兩側農業區將因重大交通建設穿越切割致不利農業生產，爰辦理之整體開發計畫，若將陳情地號所餘土地變更為商業區，與本案整體規劃目的不符，爰不予納入本次計畫範圍變更。 2. 又工業區變更為商業區須經認定符合都市計畫法第27條並依「都市計畫工業區檢討變更審議規	照市政府研析意見。修正內容如附表2、附圖2。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園市政府 研析意見	本會決議
			退縮4公尺，可建築土地面積所剩無幾，嚴重侵害陳情人就系爭土地之合理利用。 三、綜上所述，陳情人所營事業乃冷凍機械設備，亟需大面積廠房以製造及存放設備，然系爭土地在徵收及建築退縮後，所餘可建築面積不到4成，嚴重侵害陳情人之財產權及事業營運。	圖 1: 1:10 方案  圖 2: 現行版本高田區模型  二、重慶街198巷之拓寬，不應徵收系爭土地。 1. 重慶街198巷之南側現為農業區，且目前未有任何使用，若利用南側進行拓寬，不僅讓南側土地獲得更好的利用，也不用再徵收北側陳情人所有之系爭土地，屬達到同樣目的而侵害較小之手段，堪符比例原則。 2. 此外，依照主要計畫重新公展版之pdf檔第63頁圖23所示，重慶街198巷南側徵收後將變更為住宅區，亦即該區域乃重新規劃之區域，本可籍由此次計畫之重新規劃而將重慶街198巷須拓寬之需求納入考量，毋庸另外再徵收該道路北側之系爭土地，徒增陳情人之困擾、侵害陳情人之權益。	範」擬具具體可行之財務及實施計畫，且應捐贈一定比例土地或代金，建議由民眾自行評估後再另案提出申請。 3. 為保障民眾權益，後續於區段徵收階段得依相關法令規定，領取現金補償或申請領回抵價地。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園市政府 研析意見	本會決議
				3. 再者，依照主要計畫重新公展版之pdf檔第112頁所示，徵收後可供標讓售之土地尚有0.15公頃，因此縱使減縮重慶街198巷南側住宅區面積，本計畫其餘徵收後之土地面積仍足供抵價地使用，實無徵收系爭土地之必要。 三、倘仍須徵收陳情人之土地，系爭土地於徵收後只剩一半，已難以作為工業廠房之完整使用，為維護陳情人之權益，建請將所餘土地改為商業區之使用分區，以達土地之合理利用。或將重慶街198巷往南移避開工業區。		
逕再5	劉○建 鑫築事務 所	八德區 大華段 126地號 等19筆	基地位置於北臨和平路、南臨重慶街、介壽路2段133巷且形狀窄長，對於未來有諸於限制，易產生規劃不良之情況，造成將來住戶使用上之不便影響生活品質。	1. 建議基地形狀調整方正，原左側地界線往左移2公尺以上。 2. 或將原基地位置，向左旋轉90度，移至南向鄰近介壽路二段133巷下方。	建議酌予採納。理由如下： 1. 考量本計畫北側園道用地係大湳森林公園林蔭道外部延伸，並以實際斷面路型所需劃設為22公尺寬。 2. 本案陳情係減少園道寬幅，增加住宅區深度，經考量尚可在維持林蔭道空間斷面型式原則下，以園道用地修正為20公尺寬及修正土管退縮規定因應之。	照市政府研析意見。修正內容如附表2、附圖2。

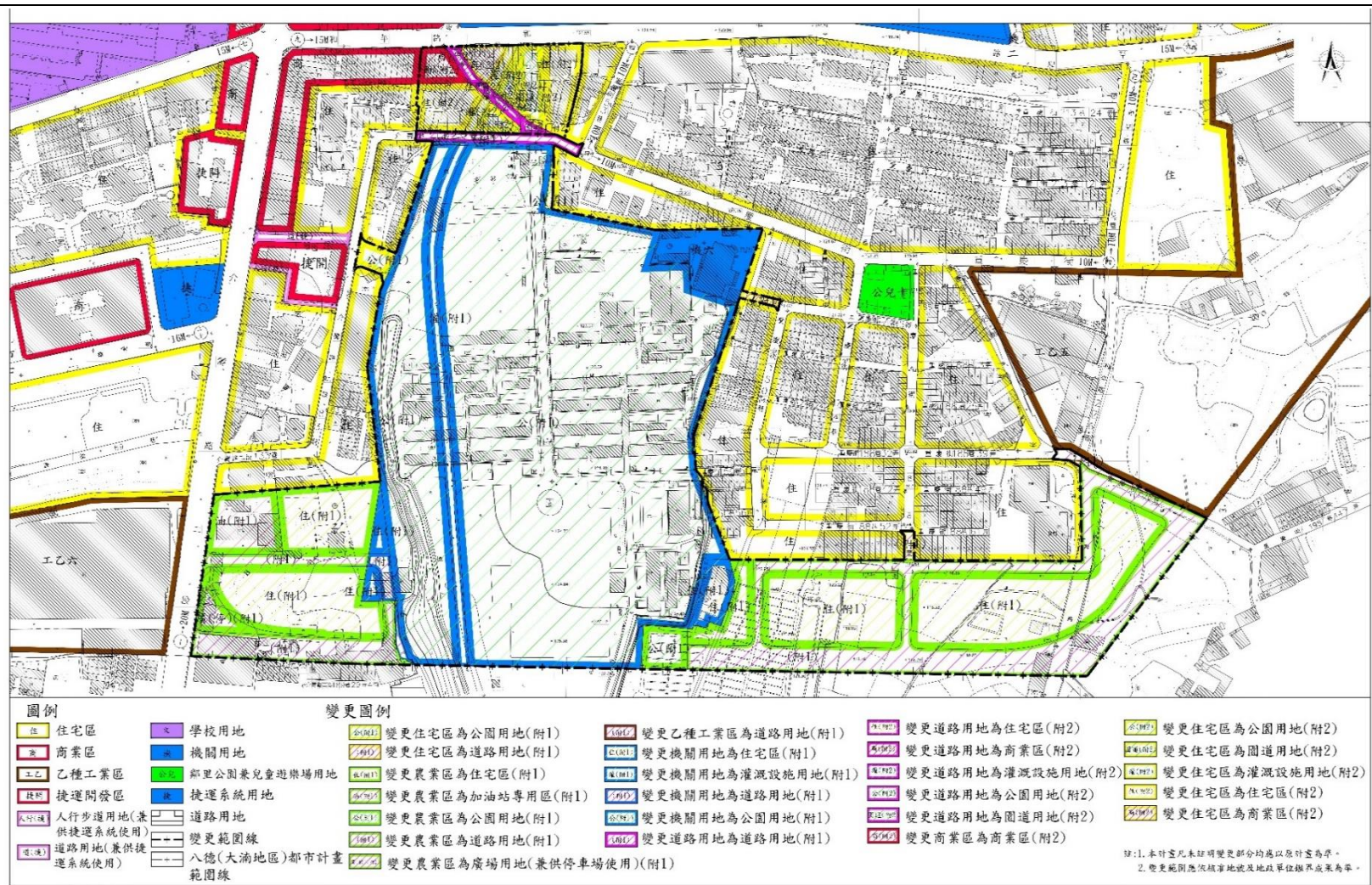
編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園市政府 研析意見	本會決議
逕再6	蔡○堯	都市更新地區	桃園市都市發展局所公告重新公開展覽「變更八德(大湳地區)都市計畫(配合機關用地(機六)暨周邊土地開發計畫)案」暨「擬定八德(大湳地區)都市計畫(配合機關用地(機六)周邊土地開發計畫)細部計畫案」，有關大湳森林公園北側公辦都市更新範圍內東側所劃設的使用分區寬度部分提出陳情： 依照都市計畫書內所標示的比例尺來估算該使用分區的寬度，面臨和平路的部分最寬為30公尺、南側臨重慶街的部分則為19公尺，雖仍可建築，但是要劃設符合建築技術規則的地下車道似乎明顯不足，且在建築設計時，可用樓地板面積無法完全使用，花公帑下去處理的建物卻浪費了可用的樓地板面積，公益性有待商榷。	北側劃設的公辦都市更新範圍內，園道與東側住宅區的使用分區邊界線，向左調整6公尺(見圖2，園道寬度由22公尺調整為16公尺，住宅區北側邊長由30公尺調整為36公尺)，調整後的園道也有足夠的空間可劃設4線車道(單向各兩線，共12公尺)、及綠化帶設置(4公尺)，配合住宅區建築退縮4公尺之空間，仍有足夠的綠化空間，東側住宅區之建築設計也會較為合理。 	同逕再5。	同逕再5。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園市政府 研析意見	本會決議
逕再7	湯○ 綸	都市更新地區	依據計劃書中第74頁之「更新地區計劃圖」顯示：和平路寬10公尺，介壽路二段133巷寬也才15公尺，而短短連接該兩巷路之「園道(附2)」路寬卻達22公尺，實不知為何連絡用之次要道路寬度(22公尺寬)需遠遠寬於主要道路(10公尺及15公尺寬)之原因為何？是有何特殊重要人物或規劃考量？實在是毫無系統原則可言。 且，凡是學過了解都市計畫或建築設計的人都瞭解「建築技術規則設計施工篇第61條」明確規定「停車場車道至少需單車道寬3.5公尺，雙車道寬5.5公尺，車道內側曲線半徑5公尺以上」為讓車子在基地內能順利迴轉與運行停車，在不計牆厚與柱寬的情況下，基地最小的寬度也得有17公尺(3.5+5*2+3.5=17)；若再加上柱子與牆厚，在考慮基本地下停車設計與使用的狀況下，19公尺應是最小容許寬度。故，本規劃之「園道(附2)」明顯過大，而「住(附2)」的寬度明顯過窄。	因，在本計畫書內之圖面資料顯示，規劃設置22公尺路寬的「園道(附2)」，卻嚴重壓縮「住(附2)」基地的南側寬度到僅剩13公尺，致使本計畫「都市更新地區」的「住(附2)」在未來進行建築設計時難以規劃，甚至完全無法設置合乎法規的地下停車設施與空間。 因此，嚴正建議：將「園道(附2)」之路寬務實且適切的縮減，縮減路寬成16公尺(道路車道10公尺，兩側各3公尺帶狀人行植栽)；將多出來的6公尺劃入東側的「住(附2)」使用」。如此，既可維持原有之綠帶公園的規畫理念，更可大幅提升未來「住(附2)」的規劃設計靈活性與建築設計品質。	同逕再5。	同逕再5。

附表2、修正後變更內容綜理表

編號	位置	變更內容	
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)
變 1	機六用地及其東、西兩側範圍	農業區 (5.59)	住宅區 (附 1) (3.05)
			加油站專用區 (附 1) (0.28)
			公園用地 (附 1) (0.12)
			道路用地 (附 1) (2.02)
			廣場用地 (兼供停車場使用) (附 1) (0.12)
		機關用地 (10.14)	住宅區 (附 1) (0.22)
			灌溉設施用地 (附 1) (0.31)
			道路用地 (附 1) (0.05)
			公園用地 (附 1) (9.22)
			機關用地 (0.34)
		住宅區 (0.12)	公園用地 (附 1) (0.07)
			道路用地 (附 1) (0.05)
		乙種工業區 (0.05)	道路用地 (附 1) (0.05)
		道路用地 (0.11)	道路用地 (附 1) (0.11)
		—	附帶條件 1：採區段徵收整體開發方式辦理。

編號	位置	變更內容	
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)
變 2	機六用地北側範圍	住宅區 (0.70)	商業區 (附 2) (0.06)
			灌溉設施用地 (附 2) (0.05)
			公園用地 (附 2) (0.11)
			園道用地 (附 2) <u>(0.12)</u>
			住宅區 (附 2) <u>(0.36)</u>
		道路用地 (0.09)	住宅區 (附 2) (0.01)
			商業區 (附 2) (0.03)
			灌溉設施用地 (附 2) (0.01)
			公園用地 (附 2) (0.02)
			園道用地 (附 2) (0.02)
		商業區 (0.09)	商業區 (附 2) (0.09)
		—	附帶條件 2：採公辦都市更新辦理。



附圖 2、修正變更內容示意圖