

內政部營建署 函

地址：54045 南投市省府路38號select
聯絡人：翁國軒
聯絡電話：0492352911#126
電子郵件：wkh1015@cpami.gov.tw
傳真：0492358258

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國111年3月17日
發文字號：營授辦審字第1111056662號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (1111058134_1111056662_111D2009357-01.pdf)

主旨：檢送本部都市計畫委員會專案小組111年2月17日聽取桃園市政府簡報「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫中路站周邊土地開發計畫)案」、「變更桃園市都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫中路站周邊土地開發計畫)案」第1次會議紀錄1份，並請桃園市政府依出席委員初步建議意見辦理，不另行文，請查照。

說明：

- 一、依據本署111年2月7日營授辦審字第1111023968號開會通知單續辦。
- 二、按各級都市計畫委員會組織規程第12條規定「都市計畫委員會得推派委員或調派業務有關人員就都市計畫有關事項實地調查，並研擬意見，提供會議討論及審議之參考。前項實地調查及意見之研擬，必要時，得由主任委員於會議

A060100_綜合規畫科111/03/17



1110071565

有附件



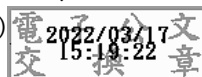
前，分請有關委員或調派業務有關人員為之，並得聘請其他專家參與。」上開規定之作法，多年來在實務上均以「專案小組」稱之。

三、依照本部都市計畫委員會專案小組多年來研擬意見之處理慣例，並參照本部89年8月24日台內營字第8985792號函釋意旨，專案小組之功能係為強化都市計畫委員會審議決議之效率與品質，提供專業性建議意見，俟獲致初步建議意見後，依行政程序交由地方政府再補送資料或納入初審意見，提供都市計畫委員會討論及審議之參考；且專案小組會議均邀集相關機關或團體、地方政府簡報或提供意見，該專案小組會議紀錄係屬行政通知，非屬對外作成決議，無出席委員人數應過半之相關問題。

四、正本分送專案小組各委員：出席或未出席委員對於初步建議意見，如有補充意見，請於文到7日內送回本署彙整處理，以資周延。

正本：張委員桂鳳、邱委員英浩、張委員梅英、陳委員永森、吳委員宗修、劉委員曜華、王委員成機、桃園市政府

副本：本署中部辦公室(含附件)



第 案：桃園市政府函為「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合
臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫中車站周邊土地
開發計畫)案」、「變更桃園市都市計畫(配合臺鐵都會區捷
運化桃園段地下化建設計畫中車站周邊土地開發計畫)案」

本部都市計畫委員會專案小組 111 年 2 月 17 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、本案係農業區變更為住宅區及商業區等使用，涉及整體計畫目標、
轉型方向、計畫人口、住宅及商業需求、土地使用計畫及公共設
施容受力等課題，故請依下列各點詳予補充，供小組審議參考。

(一)為強化辦理之合理性與必要性，請市政府補充說明桃園市國土
計畫空間發展策略對本計畫指導方向、辦理動機及目的、本案整
體發展策略、調整轉型方向及對於周邊地區環境帶來之效益，並
於計畫緣起加強敘明。

(二)有關本案規劃構想部分，請補充本案計畫範圍勘選評估、土地使
用規劃功能區位及用地需求與本案計畫目標之連結性、辦公廳
舍需求分析等內容。並說明本案開發後對周邊地區之影響與衝
擊，新開發區與原有發展區係互補抑或是互斥。

(三)本案變更後以住宅區、商業區等可建築用地使用為主，請補充相
關使用需求分析說明內容，另本案南側未來將增設國道 2 號中
路交流道，考量本計畫區現況仍有部分為工業使用，請市政府評
估劃設產業專用區之可行性。

(四)本案計畫人口為 29,000 人，請詳予補充桃園市國土計畫對本計
畫指導方向及人口總量，本計畫區之人口分派情形等推估資料。

二、本計畫區現況計有 7.17 公頃為工業使用，請市政府補充農業區工
廠(未登、臨登、特登)之類別、家數、面積、員工人數、產業類別、
年產值、土地租金或交易市價等現況資料，相關裁罰、輔導或整

治計畫、廠商安置需求與可行計畫(先建後拆措施)及後續因應對策及配套措施。

三、交通系統部分：請說明整體交通路網與既有路網關係、對外聯結性、所提方案是否符合計畫區內及周邊地區未來發展需求，以及區內及區外交通改善計畫及該聯外道路是否有足夠容量可容納該開發所產生之交通需求等相關分析資料，供審議參考。

四、防災計畫部分：

(一)計畫區現況 1-4 號埤塘約 11.29 公頃，計畫範圍內西側周邊地區為易淹水地區，為避免因氣候極端異常，提高鄰近地區之淹水災害潛勢發生風險，請補充說明淹水滯洪評估、區域排水示意圖說、相關整治計畫、區內滯洪系統、土地使用規劃及開發強度及對周邊聚落之影響，並提出相關防災應變措施及淹水災害防治策略。

(二)請補充 300mm、450mm 及 600mm 等淹水潛勢情境降雨分析評估。

五、本計畫涉及水圳、排水路等既有農灌排水路議題，故請市政府詳為補充說明現況排水路發展資料、整體規劃及後續因應對策及配套措施等內容，以兼顧自然生態及提升都市環境品質。

六、依據經濟部水利署 108 年 10 月 30 日經水河字第 10816149580 號函有關土地開發利用如符合「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」第 2 條及第 3 條規定，應於變更都市計畫送本部核定前，取得經主管機關核定之出流管制規劃書等文件，並納入計畫書。

七、區段徵收補充事項

(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 3-2 條、區段徵收實施辦法第 5-1 條及本部 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，俾供後續本部都市計畫委員會及土地徵收審議小組聯席審議參考。

- (三)查本次整體開發係配合台鐵新增中路車站，檢討變更車站周邊農業區，辦理新社區開發，配合劃設住宅區 65.15 公頃、2.98 公頃商業區，提供桃園都會區未來都市發展所需住商用地。為釐清本案住商用地面積規劃之合理性，擬請桃園市政府加強說明該等住商用地劃設需求之具體評估依據。另本案開發規模高達 124 公頃，基於徵收之必要性及比例原則，擬請該府補充說明本案開發目的、開發範圍與土地使用規劃之合理性及必要性，或評估縮減開發範圍之可行性。
- (四)鑑於桃園市轄內目前擬辦理及辦理中之整體開發區數眾多，為釐清本案辦理整體開發之需求與必要性，擬請該府補充該市轄內辦理中及已完成之整體開發區可建築土地發展情形、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，及其開發優先順序及預計辦理期程等相關資料，俾供後續本部都市計畫委員會專案小組審議參考。
- (五)本案劃設機關用地 2.89 公頃及高速公路用地 1.76 公頃，並規劃無償提供予需地機關，擬請桃園市政府補充說明該等用地劃設需求之評估依據，以免影響後續被徵收所有權人領回抵價地比例之權益。
- (六)本案規劃專案讓售第四種住宅區，擬請該府補充說明擬專案讓售之對象及用地用途，以確保符合行政院 97 年 4 月 10 日函示讓售對象符合特定政策目地需要或具社會公益性質或輔助弱勢或個人等正當性、公平性及合理性等原則。
- (七)因應目前政府推動相關社會福利設施或政策面臨用地不足的問題，擬請桃園市政府評估本案是否有劃設社會福利設施或社會

住宅用地之需求及可行性，以提升本案辦理整體開發之公益性。

- (八)另依土地徵收條例第 39 條第 2 項規定，抵價地總面積以徵收總面積百分之五十為原則，除因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。本計畫書中提及市府目前辦理整體開發案之抵價地比例為 40%部分，建議予以刪除較為妥適。
- (九)本區開發範圍現況多數仍維持農業使用，且亦有民眾陳述意見表示希望維持農業使用現況，為維護該等所有權人權益，請桃園市政府辦理區內私有土地所有權人農耕意願調查，及評估劃設農業專用區之可行性。
- (十)依現行公共設施用地專案通盤檢討通案性原則係以市地重劃方式辦理，本案將鐵路沿線公共設施保留地納入採區段徵收方式辦理，考量不同開發方式涉及土地所有權人權益差異，基於公平、合理之考量及民眾權益保障，請桃園市政府補充說明相關衡平機制。

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)計畫內容所述桃園都會生活圈都市人口發展率相關內容請再檢核。
- (三)變更內容明細表請依附帶條件規定敘明變更內容。
- (四)臺鐵地下化中路車站線通過本計畫區，請詳予補充地下化工程計畫內容與時程、場站與本計畫之連結、轉乘機制等資料。