

擬定桃園縣楊梅市草湳坡段埔心小段 33-114 地
號等 11 筆土地（埔心營區）都市更新地區
都市更新計畫書

桃園縣政府

中華民國 102 年 10 月

案名：擬定桃園縣楊梅市草湳坡段埔心小段 33-114 地號等
11 筆土地(埔心營區)都市更新地區都市更新計畫書

申請機關：國防部政治作戰局

辦理單位：桃園縣政府

計畫範圍：包含桃園縣楊梅市草湳坡段埔心小段 33-114、
33-118、33-1857、33-1858、33-1860、33-1870、
33-2011、33-432、33-434、43、43-1 地號等 11
筆土地，為東側、北側及南側皆鄰接四維二路，
西側為永美路 455 巷所包圍之埔心營區範圍。

計畫面積：更新地區為桃園縣楊梅市草湳坡段埔心小段
33-114 地號等 11 筆土地，面積總計為 32,768
平方公尺

類別：劃定

法令依據：

- 一、國軍老舊眷村改建條例
- 二、都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款

目 錄

壹、辦理緣起與目的.....	1
貳、計畫範圍.....	2
參、發展現況.....	5
肆、更新課題.....	21
伍、計畫目標.....	22
陸、劃定更新單元及其劃定基準.....	26
柒、更新單元實施方式.....	28
捌、其他.....	28
附件一、「國有土地清理活化督導小組」第 14 次會議紀錄....	附 1
附件二、桃園縣政府都市計畫委員會第 25 次會議紀錄.....	附 7

圖表目錄

表 1 土地權屬表	2
表 2 擬定楊梅(埔心新社區)細部計畫土地使用面積分配表	9
表 3 上位及相關計畫一覽表	15
圖 1 更新地區位置圖	3
圖 2 更新地區範圍圖	4
圖 3 變更楊梅主計計畫(第三次通盤檢討)案示意圖	7
圖 4 土地使用計畫示意圖	10
圖 5 桃園縣產業發展構想示意圖	13
圖 6 變更楊梅都市計畫案埔心營區計畫範圍示意圖	14
圖 7 地形圖	16
圖 8 土地使用現況圖	17
圖 9 鄰近交通系統示意圖	18
圖 10 更新地區 500 公尺內公共設施示意圖	19
圖 11 地籍圖	20
圖 12 規劃構想示意圖	24
圖 13 防災避難構想示意圖	25
圖 14 劃定更新地區計畫圖	27

壹、 辦理緣起與目的

國防部為活化眷改土地並挹注眷改基金，依國軍老舊眷村改建條例規定，於民國 99 年起針對國有眷村改建土地進行整體規劃，並配合行政院經濟建設委員會「加速推動都市更新方案」，優先以已完成原有眷舍之遷移安置且現況閒置未使用之土地，推動公辦都市更新。

本案基地位於桃園縣楊梅市，基地東、北、南側臨接四維二路，西側臨接永美路 445 巷，現況為國軍眷村改建之閒置土地，依據 102 年 4 月 29 日行政院「國有土地清理活化督導小組」第 14 次會議決議以權利變換分回房地之處分方式辦理。

本案將配合「擬定楊梅(埔心新社區)細部計畫」之定位，在於提供一處機能健全、安寧、舒適之住宅社區，並創造楊梅市民、桃園縣政府、國防部政治作戰局均可受益之三贏效益。在市民方面，本案將提供綠色開放空間、住宅及消費空間、活動中心等；在縣府方面，本案將協助無償取得公共設施用地，並由實施者協助開闢公園及兒童遊樂場、道路用地及興建活動中心等公共工程；在國防部方面，則可透過本案充實眷村改建基金、活化資產及公有土地再生。

爰此，本案依都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款辦理劃定更新地區，加速運用民間資源投入協助開發，帶動周邊土地再生動能，增進國有資產經營效率。

貳、計畫範圍

本更新地區位於桃園縣楊梅市，為東側、北側及南側皆鄰接四維二路，西側為永美路 455 巷所包圍之埔心營區，範圍包含草湳坡段埔心小段 33-114、33-118、33-1857、33-1858、33-1860、33-1870、33-2011、33-432、33-434、43、43-1 地號等 11 筆土地，面積共計 32,768.00 平方公尺(詳圖 1 及表 1)。

表 1 土地權屬表

所在縣市	地段	地號	面積(m ²)	管理者
桃園縣 楊梅市	草湳坡段 埔心小段	33-114	157	財政部國有財產署
		33-432	143	
		33-1860	126	
		43	284	
		43-1	49	
		33-118	20,666	國防部政治作戰局
		33-434	271	
		33-1857	5,267	
		33-1858	5,132	
		33-1870	395	
		33-2011	278	
總計	-	-	32,768	-



圖 1 更新地區位置圖

參、發展現況

一、都市計畫情形

(一) 楊梅主要計畫(第三次通盤檢討)

「楊梅主要計畫」於民國62年公告實施，民國65年5月1日公告實施第一次通盤檢討，民國72年7月13日公告實施第二次通盤檢討及82年6月公告實施第三次通盤檢討。

1. 計畫範圍

本計畫區位於楊梅鎮公所所在地，其範圍東至永康造紙廠及臺灣省茶業改良場東側之坡為界，南至乳姑山腳，西至楊梅市街地西側小溪，北至月眉山麓即味全牧場，包括楊梅、楊江、江梅、梅新、埔心、光華、四維、金龍、仁美等里之全部，水美、高山、太平、永寧、梅溪、高榮等里之部分，計畫面積1,415.70公頃。

2. 計畫目標年

計畫目標年為民國85年。

3. 計畫人口與密度

計畫人口為135,000人，居住密度每公頃約410人。

4. 土地使用分區計畫

土地使用分區計畫包括住宅區、商業區、工業區、零星工業區、河川區、保存區、產業遊樂區、保護區、農業區及電信專用區等使用分區；劃設面積為986.53公頃。

5. 公共設施用地計畫

共劃設機關用地26處、國小用地11處、國中用地4處、高中用地2處、私立永平高職1處、公園10處、兒童遊樂場11處、市場用地12處、停車場13處、加油站3處、綠地31.86公頃、墓地2處、體育場1處、自來水事業用地1處；劃設面積為429.17公頃。

6. 交通系統計畫

道路用地包括高速公路、聯外道路及區內道路；區內道路配設主要、次要及出入道路，另為方便行人，酌設4米寬之人行步道。此外，由於鐵路東西橫互計畫區，並設有埔心、楊梅等二處火車站。

7. 土地使用管制內容

本計畫有關住宅區之管制內容為：住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。設置停車位之規定如下：建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在250平方公尺以下者，應留設1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。

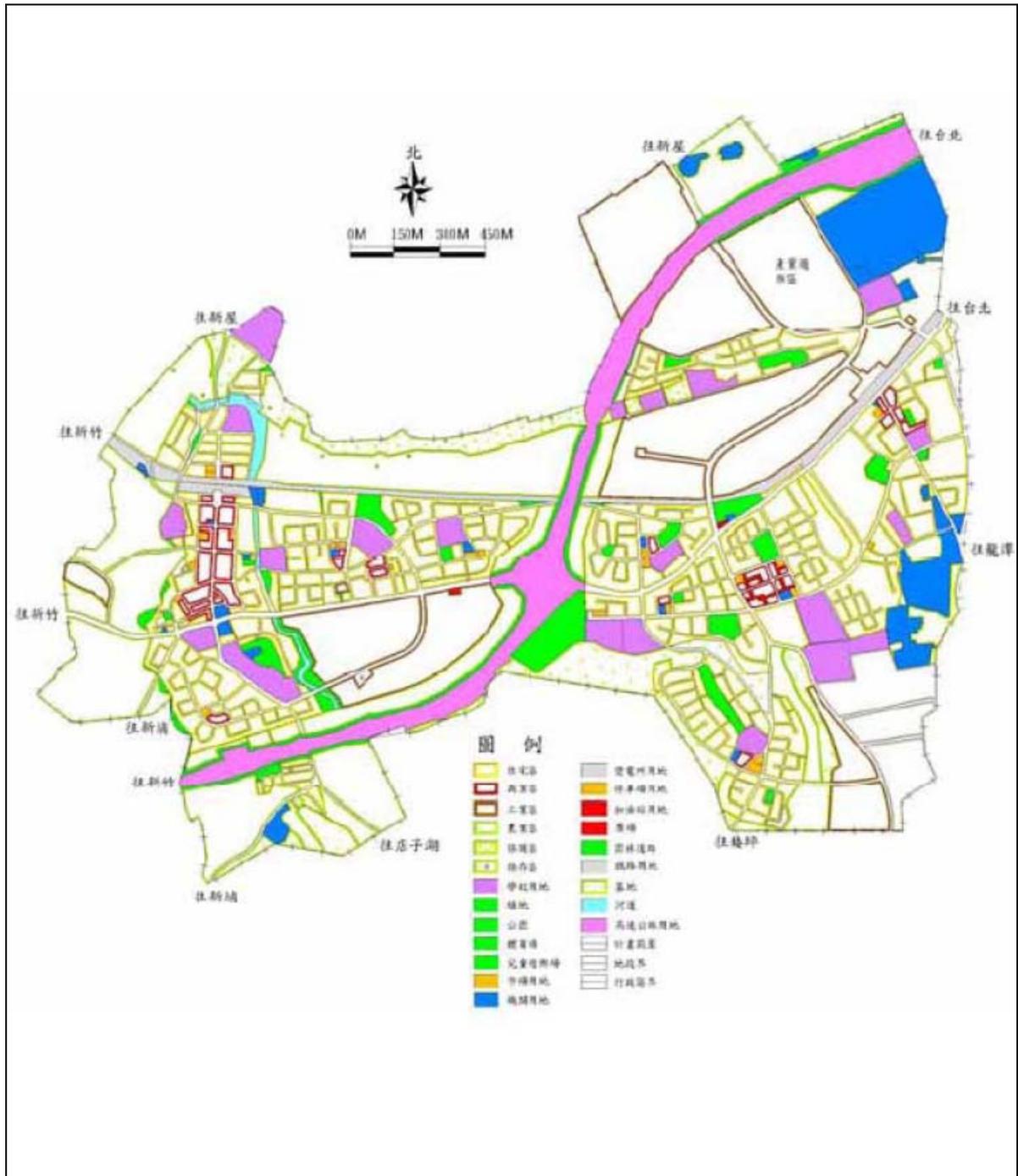


圖3 變更楊梅主計計畫(第三次通盤檢討)案示意圖

資料來源：變更楊梅都市計畫(第三次通盤檢討)書

(二) 變更楊梅主要計畫(部份機關、住宅區為住宅區、道路用地—埔心新社區)

「變更楊梅主要計畫(部份機關、住宅區為住宅區、道路用地—埔心新社區)」案依據都市計畫法第27條第1項第四款暨第2項之規定辦理，於民國84年1月17日府工都字1245號函發布實施，並於同年擬定「楊梅(埔心新社區)細部計畫」。

1. 變更理由

本變更案係新社區發展計畫中之一處，而新社區發展計畫係依據國家建設六年計畫及行政院指示辦理新社區發展之重大建設計畫，其發展目標為：(1)增加住宅供給，紓解大都會住宅短缺之問題。(2)建立住宅儲備制度，提供合宜價位住宅用地。(3)規劃完善公共設施，興建國民住宅、中低收入戶住宅及公教住宅等各類住宅以容納各階層居民。為落實上列發展目標並辦促進楊梅地區未來之發展與繁榮，爰辦理本次變更。

2. 變更位置

本次變更位置位於楊梅都市計畫區東側之機十五(陸軍埔心營區)。

3. 變更內容

變更部分機關為住宅區，面積為5.28公頃。永美路(八一6號)行經本新社區西側之路段原計畫寬度為12公尺，單邊向本計畫位置拓寬為15公尺，其變更內容變更部份機關、住宅區為道路，面積為0.12公頃。

(三) 擬定楊梅(埔心新社區)細部計畫

「擬定楊梅(埔心新社區)細部計畫」案於民國84年8月7日府工都字165153號函發布實施，配合「變更楊梅

主要計畫(部份機關、住宅區為住宅區、道路用地—埔心新社區)」擬定。

1. 計畫範圍

楊梅(埔心新社區)細部計畫位於楊梅都市計畫區東側之機十五(埔心營區)及鄰近住宅區。

2. 與楊梅主要計畫之關係

本次細部計畫將依據主要計畫，擬定土地使用分區管制要點及事業與財務計畫。

3. 計畫目標

本計畫在於提供一處機能健全、安寧、舒適之住宅社區。

4. 計畫人口為2,350 人，

5. 土地使用分區管制

土地使用分為住宅區及公共設施等用地，住宅區建蔽率為不得大於60%、容積率為不得大於240%；公共設施中的公園及兒童遊樂場用地建蔽率為不得大於15%、容積率為不得大於45%。

表2 擬定楊梅(埔心新社區)細部計畫土地使用面積分配表

項目		面積(公頃)	百分比(%)	備註
土地使用分區	住宅區	4.02	0.18	建蔽率 60% 容積率 240%
	小計	4.02	66.00	
公共設施	公園及兒童遊樂場	0.59	9.69	建蔽率 15% 容積率 45%
	停車場	0.20	3.28	
	污水處理廠	0.06	0.99	採地下化方式興建
	道路	1.22	20.03	
	小計	2.07	33.99	
	總計	32,768	100.00	-

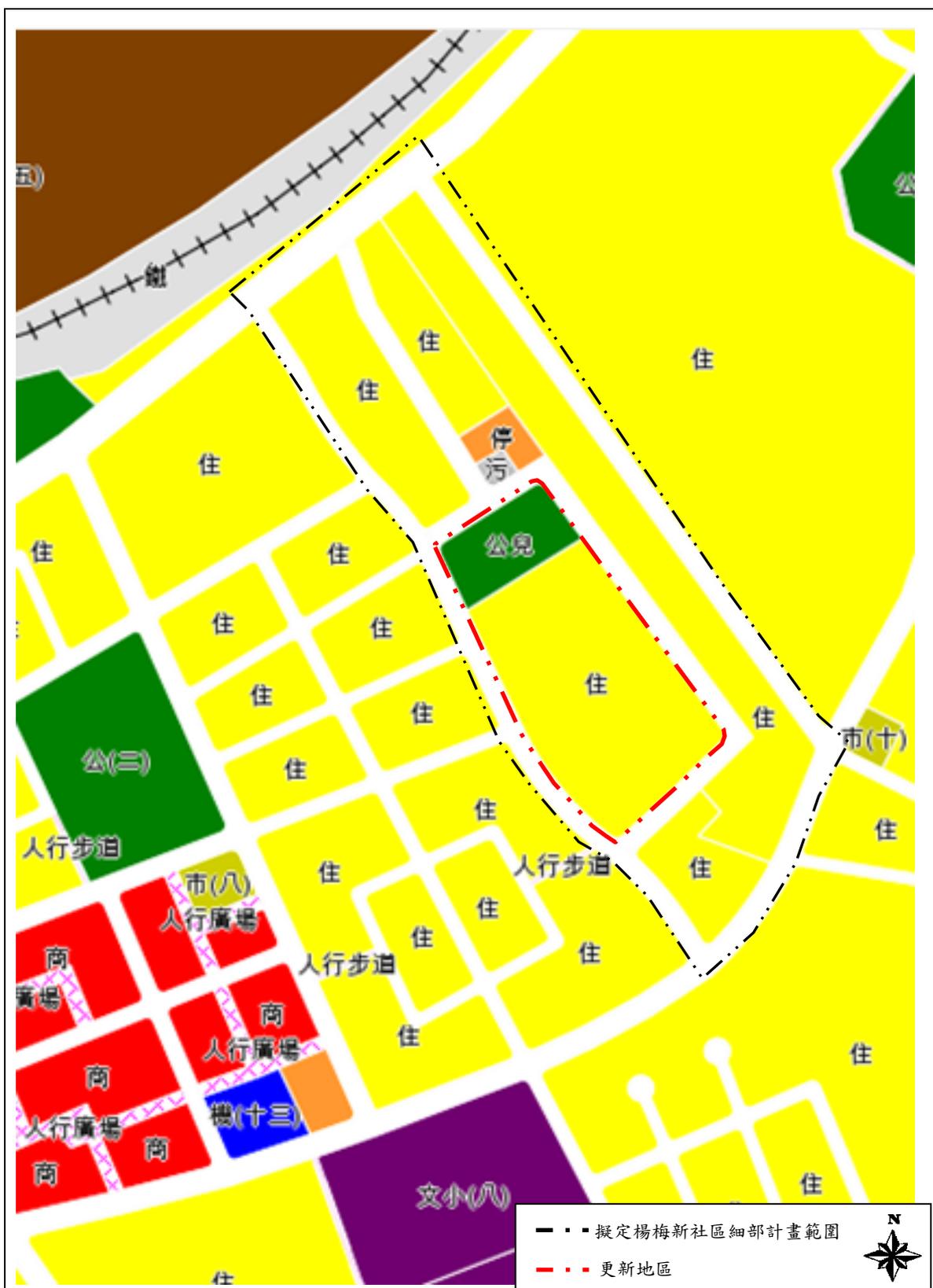


圖 4 土地使用計畫示意圖

二、 相關計畫情形

(一) 上位計畫

1. 北部區域計畫（第一次通盤檢討—84年）

北部區域計畫（第一次通盤檢討）於民國84年11月24日由內政部發布實施，其計畫範圍包括台北市、基隆市、新竹市、台北縣、桃園縣、新竹縣、宜蘭縣等七個縣市，全部之行政區域合計七十個市鄉鎮，區分為五個生活圈，分別為基隆、台北、桃園、新竹、宜蘭生活圈。其中，台北市為區域中心，基隆市、台北市、桃園市與中壢市、新竹市、宜蘭市等為各生活圈之中心都市（地方中心），其餘鄉鎮市為一般市鎮。

2. 桃園縣綜合發展計畫(94年)

(1) 空間發展帶之劃分

依桃園縣自然與實質環境特徵—海、田、城、山，由西至東分為濱海發展帶、產業發展帶、城市發展帶與觀光發展帶等四個空間發展帶。

(2) 發展願景

其勾勒出桃園縣未來之發展願景，期發展為一個海空中心（中正國際航空城及桃園國際港）、二個都市核心（桃園及中壢都市發展核心）、三個T產業（即運輸Transportation、觀光Tourism與科技Technology等三T產業）、四個藝文園區（客家文化園區、部落文化園區、文化藝術園區與漁港休閒園區）及五個發展面向（即北運籌、中政經、東遊憩、南研發與西港產）。

(3) 五個面向之地區性策略

A. 北運籌

- (1) 加強物流倉儲及關聯性產業之整合機制，提高貨物轉運增值服務。
- (2) 完善地方、區域及國際之交通動線系統，營造國際門戶氣象。

B. 中政經

- (1) 推動舊街區更新計畫，重新活絡都市發展。
- (2) 遷移區內鄰避性設施，提高桃園縣政經核心之土地利用效率。

C. 東遊憩

- (1) 善用人文民俗及自然生態資源，串聯地區特色遊憩廊帶。
- (2) 建置觀光遊憩管理系統，完善運輸系統及相關服務性設施。

D. 西港產

- (1) 善用濱海藍色親水軸帶與漁港風情，推廣休閒遊憩及生態教育之旅。
- (2) 輔導傳統產業轉型或發展，提高土地單位面積之生產利用價值。

E. 南研發：增加產業研發升級之獎勵誘因，提高產業發展競爭力。



圖 5 桃園縣產業發展構想示意圖

資料來源：桃園縣綜合發展計畫(94年)

(二) 相關計畫

1. 變更楊梅都市計畫(配合馬祖新村眷村文化保存)案

變更楊梅都市計畫案係配合「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合馬祖新村眷村文化保存)案」計畫，維持馬祖新村眷村文化空間記憶，以容積調派方式保有原土地價值，透過跨都市計畫區容積調派方式，將保存範圍內原有之容積等值調派至鄰近之國防部總政治作戰局管有的眷村改建土地，涉及範圍包括本都市計畫區、中壢(龍岡地區)都市計畫、中壢平鎮擴大修訂都市計畫、龜山都市計畫、南崁新市鎮都市計畫等五處計畫區，達到改善都市景觀，推動眷村文化內涵深入民眾生活，發揚時代精神等目的。楊梅都市計畫區內以「埔心營區」及「金龍新村」作為容積調派接受基地，辦理本次都市

計畫變更。

埔心營區變更範圍包括楊梅市草湳波段埔心小段 33-118、33-434、33-1858 等3 筆地號土地，面積約2.63 公頃(詳圖6)。



圖 6 變更楊梅都市計畫案埔心營區計畫範圍示意圖

資料來源：變更楊梅都市計畫(配合馬祖新村眷村文化保存)案

表 3 上位及相關計畫一覽表

計畫名稱	計畫說明	與本更新地區相關性
北部區域計畫(第一次通盤檢討-民國84年)	桃園生活圈機能分為區域門戶、空運中心、北部區域工業中心、台北都會區衛星居住城、重化工業、製造業、農業、運輸服務、國防軍用。	楊梅市位居桃園縣北部，因此本案基地完成更新事業後，將提供台北都會區衛星居住城之住宅數量。
桃園縣綜合發展計畫(民國94年)	依桃園縣自然與實質環境特徵—海、田、城、山，由西至東分為濱海發展帶、產業發展帶、城市發展帶與觀光發展帶等四個空間發展帶，其中楊梅市座落於產業發展帶。	楊梅市於綜合發展計畫定位為鐵道風貌軸及工商科技發展重地，未來本基地可做為產業發展引進人口之居住地區。
楊梅都市計畫(82年6月公告實施第三次通盤檢討)	本計畫區位於楊梅市公所所在地，其範圍東至永康造紙廠及臺灣省茶業改良場東側之坡為界，南至乳姑山腳，西至楊梅市街地西側小溪，北至月眉山麓即味全牧場，包括楊梅、楊江、江梅、梅新、埔心、光華、四維、金龍、仁美等里之全部，水美、高山、太平、永寧、梅溪、高榮等里之部分，計畫面積1,415.70公頃。	配合其土地使用分區計畫、公共設施計畫、交通系統計畫、及土地管制規則，研擬本案更新地區未來更新事業。
擬定楊梅(埔心新社區)細部計畫(民國84年)	埔心新社區開發執行目標為：1. 增加住宅供給，紓解大都會住宅區短缺問題。2. 規劃具完善公共設施之示範性住宅社區。3. 建立住宅用地儲備制度，提供合宜價位之住宅用地。	配合細部計畫之理念，未來本案發展定位主要為提供寧靜、舒適之住宅空間。
變更楊梅都市計畫(配合馬祖新村眷村文化保存)案	配合「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合馬祖新村眷村文化保存)案」計畫，維持馬祖新村眷村文化空間記憶，以容積調派方式將保存範圍內原有之容積等值調派至鄰近之國防部總政治作戰局管有的眷村改建土地，達到改善市景觀，推動眷村文化內涵深入民眾生活，發揚時代精神等目的。	一、 未來將移轉容積至本更新地區，基準容積率由不得大於240%變更為不得大於260%。 二、 相關變更作業於100年5月5日至100年6月3日公展完畢，並刻由內政部都市計畫委員會審議中。

三、土地及建築物使用現況

(一) 土地及建築物使用現況

更新地區內建築物多為國防部管有之營舍，目前已無軍事使用情形，營舍總計面積為 0.56 公頃(資料來源：擬定楊梅(埔心新社區)細部計畫，調查時間：民國 82 年)，約佔本案計畫範圍住宅區 20% (詳圖 7 及圖 8)。



圖 7 地形圖



圖 8 土地使用現況圖

(二) 交通系統現況

本更新地區主要以四維二路、中山北路及文化街為聯絡道路。透過四維二路，連接中山北路後，往東北可前往平鎮、中壢等地，往西南可前往楊梅市區等地；透過中山北路銜接中興路往南可前往八德、桃園等地，聯外道路系統完善，目前僅有基地北側公園及兒童遊樂場旁臨接四維二路及永美路 455 巷之計畫道路尚未開闢，未來擬由實施者協助開闢。(詳圖 9)



(三) 公共設施現況

更新地區 500 公尺範圍內之公共設施包括縱貫鐵路、污水處理廠、停車場、公園兼兒童遊樂場、公園(二)、(五)、文小(八)瑞塘國小、文小(九)四維國小、文中(四)瑞坪國中及市場(八)等。(詳圖 10)



圖 10 更新地區 500 公尺內公共設施示意圖

四、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

本更新地區座落桃園縣楊梅市草湳坡段埔心小段 33-114、33-118、33-1857、33-1858、33-1860、33-1870、33-2011、33-432、33-434、43、43-1 地號等 11 筆土地，面積計 32,768.00 平方公尺，皆為國有土地，管理機關為國防部政治作戰局及財政部國有財產署。(詳圖 11)

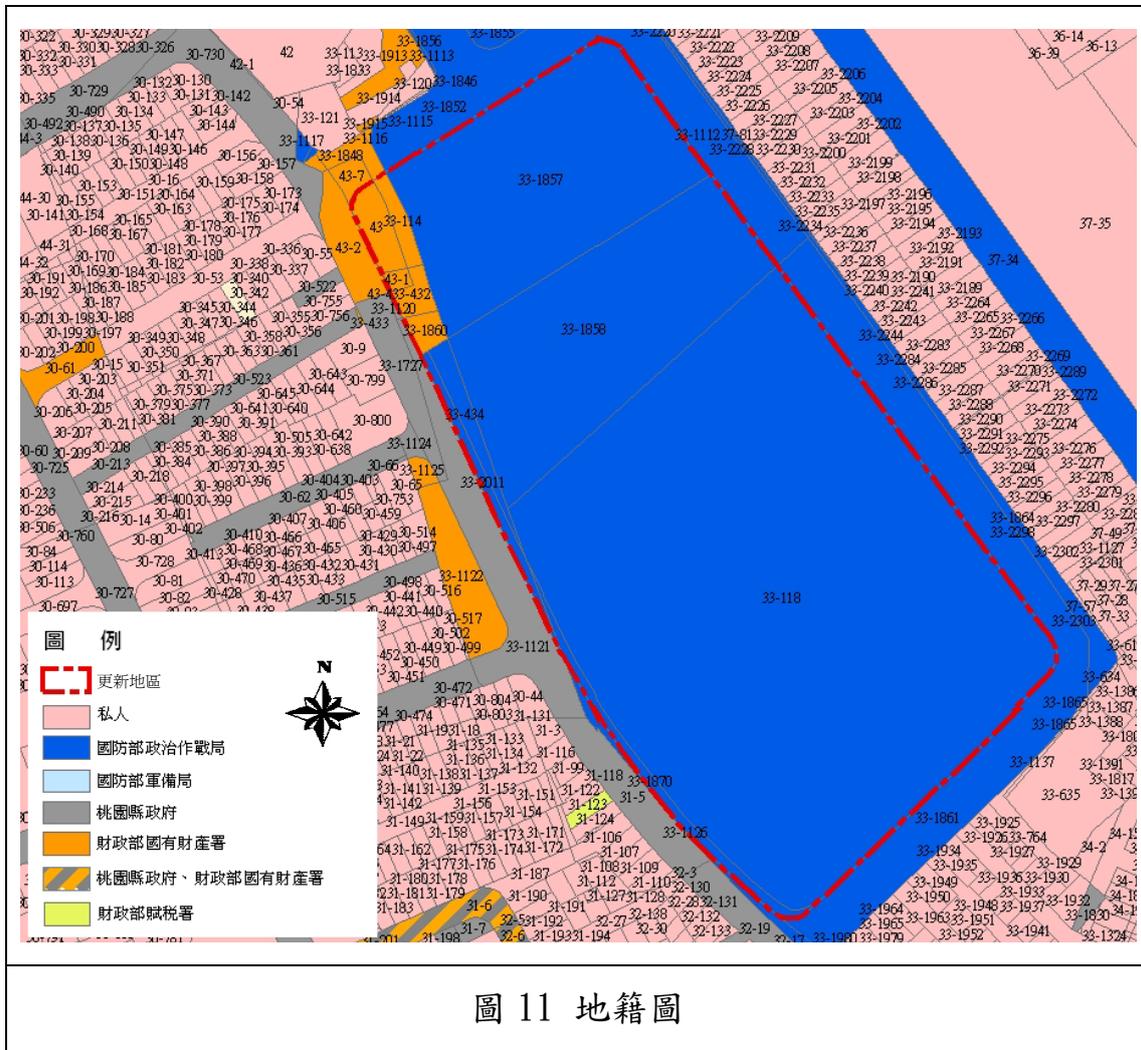


圖 11 地籍圖

(二) 建築物權屬

本更新地區原有地上建物作營舍使用，權屬均為國有，管理機關為國防部政治作戰局，現況已無軍事使用。

肆、更新課題

一、土地低度利用，都市機能未健全

本案計畫範圍土地自完成眷戶安置後閒置，尚未有效利用，冀望透過都市更新手段予以活化。

二、更新地區及臨近住宅區之發展總量，將影響地區之環境承載

因應都市防災及生態城市規劃之最小逕流、最大遲滯、最大滲透等理念，建議透過都市設計及土地使用管制要點之修訂，以及訂定都市更新開發辦理原則，依計畫區街廓面積及發展強度重新檢討基地退縮空間之規定，並適度增加開放空間、基地綠化、基地透水面積及相關都市景觀之規定，以降低基地再發展所產生之環境衝擊。

三、基地位居四維里，但目前該里並未有里民活動中心

本案計畫範圍位居四維里，該里原有之活動中心，於民國 95 年拆除，至今仍未重建。未來擬配合本案，於更新地區內評估適合區位新建活動中心，其建造費用列入更新事業共同負擔，且由實施者協助新建施工。

伍、計畫目標

- 一、 加速地區都市更新之推動，並保障公有土地資產永續發展。
- 二、 落實節能減碳及永續發展等都市規劃理念。
- 三、 配合地區周邊產業、考量地區需求，提供里民活動中心等公益性設施作為對地區之貢獻。

本更新地區將依循計畫目標，並透過都市設計手法落實都市永續發展，以達本案之發展目標，相關規劃構想如下：

(一)建築使用機能

未來住宅產品之設計及高度，需考量現況周邊建物狀況、符合綠建築指標之要求、限制地下室開挖及建立資源再利用設施。

(二)開放空間構想

整體開發集中留設街廓內必要之公共設施與開放空間，住宅區內之開放空間未來將提供公眾使用。為串聯住宅區及公園及兒童遊樂場用地，更新地區基地自道路境界線至少退縮 4 公尺作為無遮簷人行道。

(三)公益性設施

配合當地居民需求，於更新地區範圍內評估適合區位興建活動中心，除提供做為里民活動中心外，另提供老人活動中心及圖書館等設施。

(四)消防救災系統

1. 消防救災道路

本更新地區以中山北路、四維路及四維二路為對外緊急道路，另周邊巷道系統作為避難輔助道路。

2. 防災避難地點

更新地區之防災避難地點除本基地內開放空間外，基地周邊四維國小、瑞坪國中及未來新建之四維活動中心作為長期收容場所。

3. 救難指揮中心

以草湳派出所可作為救難指揮中心。

4. 救災單位

- (1)醫療：更新地區 700 公尺範圍內約有 9 家診所，於基地西側 3.5 公里處則有怡仁醫院及天成醫院，可做為醫療服務據點。
- (2)警政：更新地區東北側之草湳派出所。
- (3)消防：更新地區北側約 1.7 公里處之桃園縣政府消防局，可經由幼獅路一段、永美路、四維二路三段之動線，進入本地區支援救災行動，行車時間約為 22 分鐘。





陸、 劃定更新單元及其劃定基準

本案基地範圍符合「桃園縣都市更新單元劃定基準」第 2 條第 1 款「完整計畫街廓」之規定，爰依據都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款規定，將草湳坡段埔心小段 33-114、33-118、33-1857、33-1858、33-1860、33-1870、33-2011、33-432、33-434、43、43-1 地號等 11 筆土地，劃定為更新地區；草湳坡段埔心小段 33-118、33-434、33-1858、33-1870、33-2011 地號等 5 筆土地劃定為更新單元。(詳圖 14)

柒、更新單元實施方式

一、開發主體

本更新單元開發主體為國防部政治作戰局。

二、實施方式

本更新單元範圍內均為重建區段，並依都市更新條例第4、7、9、19、25、27、29 條等相關規定，採重建及權利變換方式辦理實施都市更新事業。

捌、其他

- 一、本更新地區依地籍測量分割結果為準，若涉及道路截角，則應剔除於更新地區外。
- 二、本更新計畫未規定事項，悉依國軍老舊眷村改建條例、都市更新條例及原都市計畫書等相關規定辦理。
- 三、本案應負擔因興建工程所造成鄰近道路破損之整修維護作業及經費。

附件一、「國有土地清理活化督導小組」第 14 次會議紀錄

附件一、「國有土地清理活化督導小組」第 14 次會議紀錄 2/6

國有土地清理活化督導小組第 14 次會議紀錄

一、時間：102 年 4 月 22 日(星期一)下午 2 時

二、地點：本院第一會議室

三、主持人：毛副院長治國 記錄：黃緒瑩

四、出、列席人員：詳簽到表

五、會議結論：

(一)確認上次會議紀錄。

(二)歷次會議決議事項辦理情形：

1、洽悉，除編號 4-4、11-2 及 12-2 第 2 項繼續列管外，其餘同意解除列管，請列管事項之相關部會繼續推動。

2、臺北學苑及中崙眷舍開發案，國防部主張應併同鄰近之該部政治作戰局經管之 7 筆土地開發，涉都市計畫變更、廢道(巷)及私有土地整合等問題，且涉及「活化資產永續財政方案暨行動計畫」(草案)內容之變更，請財政部另行邀集國防部、臺北市政府等相關機關研商後，將結果循序報院。

(三)內政部提報「中央、地方機關針對所管有土地訂定參與都市更新事業處理原則之辦理情形報告」

1、洽悉。

2、本院 101 年 12 月 7 日函送立法院審議之都市更新條例

修正案，如經審議通過，國、公有土地之管理機關即應依條例之原則性規定，主導辦理或參與都市更新，至各機關經管土地參與都市更新之權利分配原則、機關與民間實施者之作業程序等，依個案特性及機關需求，由各機關依其處理規定辦理。

- 3、至於未就都更業務訂定規範之機關，可視未來實務需求，參考財政部所訂「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」及「國有非公用土地參與都市更新注意事項」等規定，就所管理公有土地訂定參與都更之處理原則。
- 4、都市更新條例修正通過後，為利國有公用土地管理機關主導或參與都市更新，請財政部會商內政部研議是否需訂定相關規範。

(四)經濟部工業局（以下簡稱工業局）提報「工業局近來推動『經濟動能推升方案』與『加強推動臺商回臺投資方案』等政策，考量臺商返臺投資對於產業用地有急迫需求，擬建立一套中央與地方政府合作之開發模式」

- 1、感謝工業局近來推動「經濟動能推升方案」與「加強推動臺商回臺投資方案」之努力。
- 2、為加強推動臺商回臺投資，本院經濟建設委員會已依據「加強臺商回臺投資方案」建置「產業用地供給資訊平台」，請經濟部整合工業區、加工出口區等未使用

附件一、「國有土地清理活化督導小組」第 14 次會議紀錄 4/6

土地資料，強化該平台查詢及媒合功能，以利臺商回臺投資；此外，臺商回臺投資可結合地方產業發展，與民間合作，共創雙贏。

(五)本院公共工程委員會（以下簡稱工程會）提報「行政院活化閒置公共設施續處作法草案及行政院活化閒置公共設施作業之後續綜整主政機關歸屬」

本院活化閒置公共設施作業，工程會組改前持續綜整主政；組改後，由財政部每半年彙整辦理情形提報本小組。

(六)國防部提報「國軍老舊眷村大面積土地依法處分建議案」

- 1、編號 1 坐落臺北市精華區土地，及編號 2~3 坐落桃園縣 2 處土地，標售仍有拉抬周邊土地價格之虞，不宜以標售方式辦理，請研議採設定地上權，或公辦都市更新以權利變換分回房地之處分方式辦理。
- 2、編號 4 屬 500 坪以下土地，依本院 98 年 12 月 29 日院臺防字第 0980079022 號函示及本小組第 11 次、第 13 次會議紀錄，不在本小組討論範圍，所涉與財政部國有財產署毗鄰國有土地處理疑義，請洽該署協調解決。
- 3、編號 15 高雄市「海光二村」案，既經本小組第 6 次會議決議依法規劃處分有案，所涉與財政部國有財產署毗鄰國有土地處理疑義，請洽該署協調解決。
- 4、編號 5~14、16，坐落臺南市及高雄市之 11 處土地，

附件一、「國有土地清理活化督導小組」第 14 次會議紀錄 5/6

同意依法標售。

(七)經濟部及本院國家科學委員會提報「各工業區、加工出口區、科學工業園區資產經營管理情形」

為提升資產運用之效率，針對各工業區、加工出口區、科學工業園區未租售土地，請配合廠商需求協助提供適宜之產業用地，促進產業投資。

(八)財政部提報「國有公用財產閒置、低度利用活化作業辦理情形」

洽悉。請財政部積極依「經濟動能推升方案行動計畫」等規定，督促各中央主管機關持續檢討辦理閒置、低度利用大面積國有建築用地活化作業。

六、散會：下午 3 時 45 分。

AI0042

附件一、「國有土地清理活化督導小組」第 14 次會議紀錄 6/6

國軍老舊眷村改建總冊土地提案活化督導小組審查案件清冊						
類別	區位	標的	102 年 公告總值	面積 (m ²)	處分建議	
500 坪 以上 大 面 積	1.	臺北市 大安區	新南眷舍 (龍泉段一小段 等 5 筆)	9 億 4873 萬 7945 元	2,861	1. 本眷地前經民間申請劃定都更，並於 100 年 6 月 1 日通過台北市政府審議會通過在案，惟因涉及早期徵收土地所有權人主張優先承購權之爭議，市府迄今未核定該事業計畫。 2. 為優先年度融資還款目標達成，故 建議標售 處分。
	2.	桃園縣 楊梅市	埔心營區 (草湳坡段 33-118 地號等 5 筆)	7 億 8467 萬 2400 元	26,156	業經委請內政部營建署城鄉發展署現勘評估結果，依基地屬性條件，建議採 都更計畫型附款式標售 。
	3.	桃園縣 大溪鎮	太武新村、 慈光一村 (埔頂段 474-18 地號等共 39 筆)	2 億 5438 萬 1100 元	12396	1. 基地幅員廣大，依基地屬性條件尚無適宜開發策略，若採長期評估規劃，恐影響融資還款目標達成。 2. 為優先年度融資還款目標達成， 建議優先標售 處分。
	4.	台南市 北區	李志堅散戶 (延平段 1169-95 地號等 共 1 筆土地)	2047 萬元	890	因緊鄰國產署管有 500 坪以上國有土地，原計畫併同標售恐時程冗長，為求時效及達成 102 年度還款目標， 建議單獨標售 。
	5.	臺南市 安平區	崇義新村 (古堡段 1370-1 地號等共 10 筆)	1 億 4107 萬 8808 元	10376	1. 業經委請內政部營建署城鄉發展署現勘評估結果，依基地屬性條件，建議採

附件二、桃園縣政府都市計畫委員會第 25 次會議紀錄

附件二、桃園縣政府都市計畫委員會第25次會議紀錄1/4

檔 號：
保存年限：

桃園縣政府 函

地址：33001桃園縣桃園市縣府路1號
承辦人：王中逸
電話：03-3322101#5224
電子信箱：076050@mail.tycg.gov.tw

受文者：內政部營建署城鄉發展分署

發文日期：中華民國102年9月5日
發文字號：府城都字第1020213774號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：本文附件請至本府附件下載區(<http://attach.tycg.gov.tw/>)下載，附件驗證碼：UZIXXN

主旨：檢送本縣都市計畫委員會102年8月26日第16屆第25次會議紀錄乙份，請查照。

說明：

- 一、依本府102年8月16日府城都字第1020192577號開會通知單續辦。
- 二、隨文檢附本會議書面會議紀錄乙份至本縣都市計畫委員會委員，並請委員以書面方式確認，如委員對本次會議紀錄有任何意見，請於文到7日內以書面方式提出，如未提出，即視為無意見；至其餘相關單位及人員則請至本府「公文整合資訊系統」網站下載會議紀錄。

正本：葉主任委員世文、鄭副主任委員瑞成、吳委員啟民、林委員學堅、高委員邦基、李委員茂威、曾委員榮鑑、朱委員揚之、歐委員美鏗、陳委員淑容、洪委員啟東、張委員蓓琪、唐委員明健、董委員娟鳴、王委員大立、顏委員愛靜、賀委員士庶、許委員阿雲、何委員芳子、楊委員有恆、陳委員明徽、正隆股份有限公司(討論事項第3案)、國泰人壽保險股份有限公司(不動產投資部)(討論事項第4案)、國立中央大學(討論事項第1案)、國防部政治作戰局(討論事項第2案)、交通部高速鐵路工程局(討論事項第4案)、八德市公所(討論事項第1案)、大園鄉公所(討論事項第3案)、本府地政局(討論事項第1、3、4案)、本府工務局(討論事項第1、3、4案)、本府水務局(討論事項第1、3案)、本府交通局(討論事項第1、3、4案)、本府教育局(討論事項第1案)、本府文化局(討論事項第1案)、本府工商發展局(討論事項第3、4案)、本府水務局(討論事項第3案)、本府農業發展局(討論事項第3案)、本府環境保護局(討論事項第3案)、本府觀光行銷局(討論事項第4案)

電子
文
時



第1頁，共2頁

1020009450

附件二、桃園縣政府都市計畫委員會第 25 次會議紀錄 2/4

副本：長豐工程顧問股份有限公司、內政部營建署城鄉發展分署、桃園縣議會、八德市籍縣議員、大園鄉籍縣議員、本府城鄉發展局(副局長)、本府城鄉發展局(主任秘書)、本府城鄉發展局(景觀工程科)、本府城鄉發展局(都市更新科)、本府城鄉發展局(綜合規劃科)、本府城鄉發展局(都市計畫科)

2018-09-05
15:21:00

裝

訂

線

附件二、桃園縣政府都市計畫委員會第 25 次會議紀錄 3/4

第 2 案：審議「擬定桃園縣楊梅市草湳坡段埔心小段 33-114 地號等 11 筆土地（埔心營區）都市更新單元都市更新計畫」案

說明：

一、辦理緣起：

國防部為活化眷改土地並挹注眷改基金，依國軍老舊眷村改建條例規定，於民國 99 年起針對國有眷村改建土地進行整體規劃，並配合行政院經濟建設委員會「加速推動都市更新方案」，優先以完成原有眷舍之遷移安置且現況閒置未使用之土地，推動公辦都市更新。

本案並業提報 102 年 4 月 29 日行政院「國有土地清理活化督導小組」第 14 次會議決議以權利變換分回房地處分在案。

本案將配合「擬定楊梅(埔心新社區)細部計畫」定位，提供一處機能健全、安寧、舒適之住宅社區，並依地方政府及居民需求提供里民活動中心等公益性設施。

二、擬定都市更新計畫機關：國防部政治作戰局

三、法令依據：

(一) 國軍老舊眷村改建條例

(二) 都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款

四、更新地區範圍及面積：

包含桃園縣楊梅市草湳坡段埔心小段 33-114、33-118、33-1857、33-1858、33-1860、33-1870、33-2011、33-432、33-434、43、43-1 地號等 11 筆土地，面積計 32,768 平方公尺。(詳圖 1)

五、計畫內容：

(一) 加速地區都市更新之推動，並保障公有土地資產永續發展。

(二) 落實節能減碳及永續發展等都市規劃理念。

(三) 配合地區周邊產業、考量地區需求，提供社區活動中心等公益性設施作為對地區之貢獻。

附件二、桃園縣政府都市計畫委員會第 25 次會議紀錄 4/4

六、基本目標與定位：

規劃範圍位處「楊梅(埔心新社區)細部計畫」案內，為配合細部計畫之定位，並發揮土地使用公益性及永續發展之都市規劃理念，將本更新地區未來發展定位為「機能健全、安寧、舒適之住宅社區」。

七、計畫策略：

- (一) 以公有土地優先辦理都市更新，改善環境品質並帶動地區發展。
- (二) 以整體開發集中留設街廓內必要之公共設施與開放空間，建立符合現代機能之空間架構。並以公辦都市更新推動綠建築示範，推展低碳建築、低碳社區，未來建築規劃考量「綠化指標」、「基地保水指標」、「水資源指標」等三項綠建築指標進行設計。
- (三) 引入民間資源與公部門合作，提供社區活動心中等公益性設施，提升市民生活環境品質。

八、劃定之更新單元及劃定基準：

本案劃定之更新單元為桃園縣楊梅市草湳坡段埔心小段 33-114、33-118、33-1857、33-1858、33-1860、33-1870、33-2011、33-432、33-434、43、43-1 地號等 11 筆土地，面積總計為 32,768 平方公尺。

本案更新單元依「桃園縣都市更新單元劃定基準」第 2 條規定劃定。

決議：本案除下列各點外，修正後通過，免再提會討論。

- 一、本案係國防部為活化眷改土地並配合行政院經濟建設委員會「加速推動都市更新方案」，優先以已完成原有眷舍之遷移安置且現況閒置未使用之土地，推動公辦都市更新，本次確認更新地區範圍，其餘都市更新法令規定之公共設施興修、建築配置、回饋及各項事項請依法令規定送本縣都市更新及爭議處理審議會審議。

二、計畫書請補充：

- (一) 位於住宅區內之開放空間未來應設計提供公眾使用。
- (二) 本案應負擔因興建工程所造成鄰近道路破損之整修維護作業及經費。
- (三) 國防部、桃園縣政府、社區居民三方獲得之效益。

三、案名及更新地區、更新單元範圍書圖誤植部分，請併同修正。