

本市都市計畫委員會專案小組聽取本府簡報

「變更八德(大湳地區)都市計畫(文中二用地為住宅區及併同取得文小四用地、部分文小一用地整體開發計畫)主要計畫案」暨擬定細部計畫案第 2 次會議紀錄

一、開會時間：109 年 7 月 9 日(星期四)上午 9 時 30 分

二、開會地點：本府 2 樓圖資室

三、主持人：宋委員立堯

紀錄：賴秋娟

四、出席單位人員：詳簽到簿

五、出席委員初步建議意見：請教育局依下列各點意見修正計畫內容後，
提本市都市計畫委員會審議。

(一)考量本案重劃可行性(總負擔不超過 45%)及減輕政府財政負擔，原則同意採修正方案二(詳附圖 1)。另請刪除文小四用地與北側住宅區間之 8 公尺計畫道路，並調整為學校用地(詳附圖 2)。

(二)本案雖取消文中二用地，但鄰近之機一用地公辦市地重劃案將於 112 年取得文中小用地，請本府教育局再檢視確認是否符合未來國中就學需求，以強化釋出文中二之合理性。

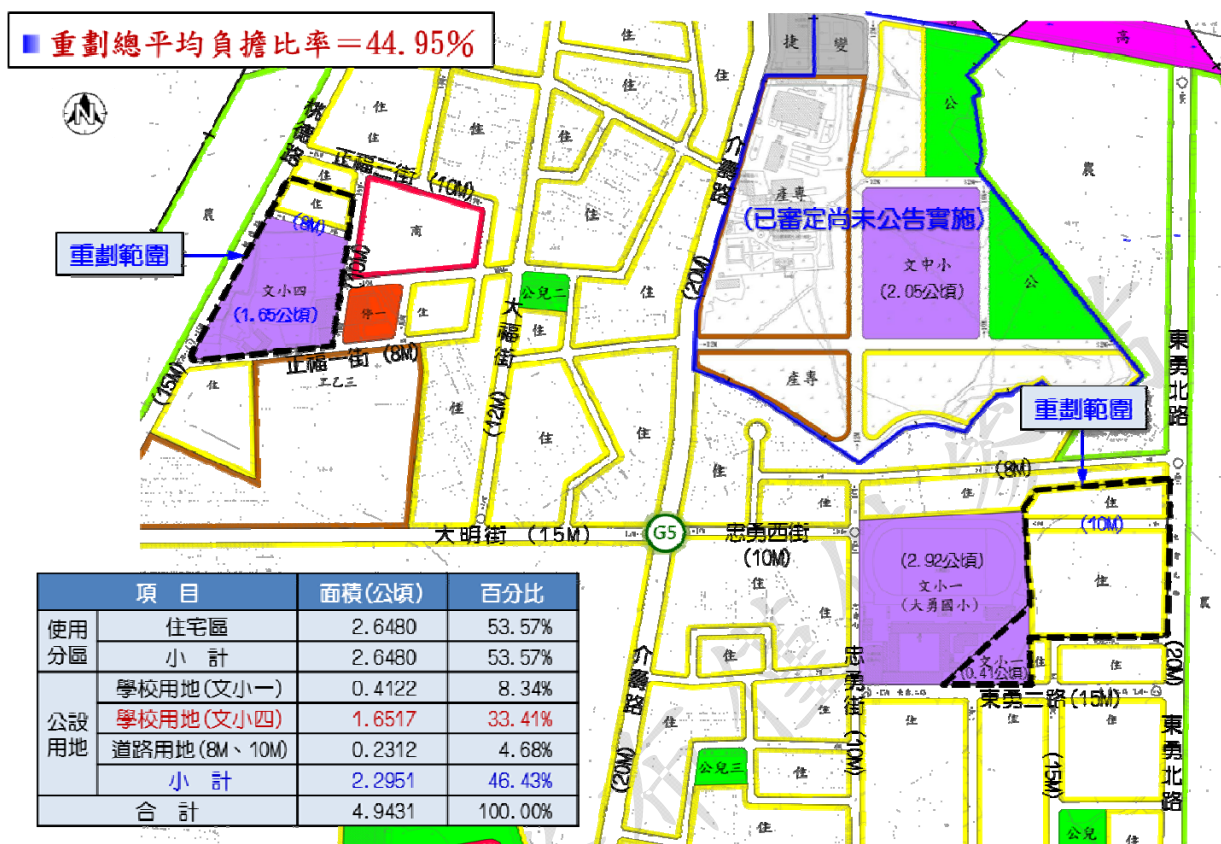
(三)本案文小四用地面積約 1.65 公頃，未達「國民小學及國民中學設施設備基準」校地最小面積 2 公頃，請本府教育局提供未來學校發展目標、學區規劃及校園空間配置(操場及必要校舍建築)等，以確保未來各項空間規劃之合理性。

(四)土地使用分區管制要點部分，除刪除第(六)點規定外，其餘請依照本市一致性規定予以修正，詳附表 1。

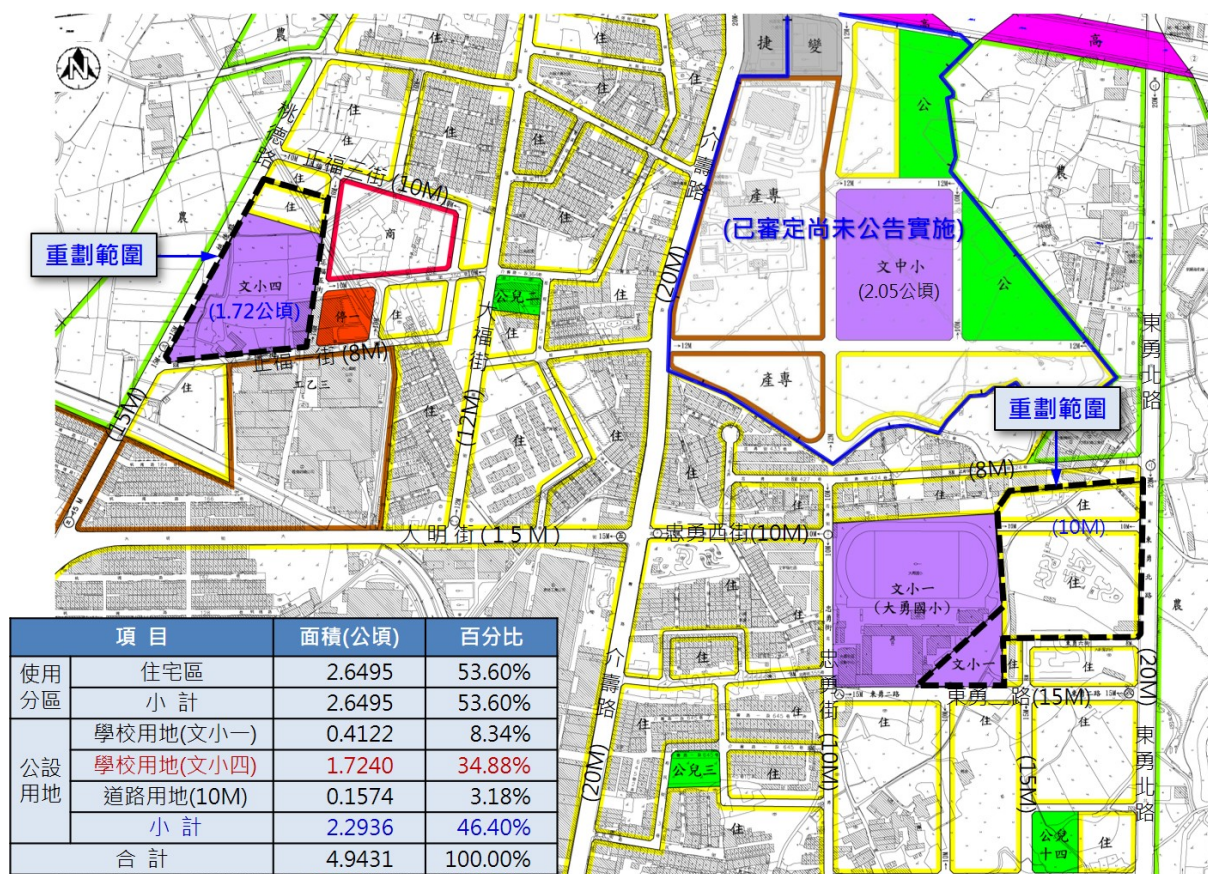
(五)本案請規劃單位就產權狀況試分配重劃後土地，並請本府地政局協助檢視。

(六)公民或團體陳情意見及初步建議意見，詳附表 2。

六、散會：上午 11 時



附圖 1 修正方案二計畫內容(細部計畫)示意圖



附圖 2 依小組意見修正方案二計畫內容(細部計畫)示意圖

附表 1 土地使用分區管制要點綜理表

公展草案條文	109 年 7 月 9 日本市都委會專案小組初步建議意見
(一)住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	照公展草案條文通過。
(二)學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	照公展草案條文通過。
(三)住宅區臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接計畫道路 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築，學校用地均應退縮 4 公尺以上建築， <u>退縮部分得計入法定空地；該退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。</u> 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。	配合本市一致性退縮建築規定修正公展草案條文。 修正後條文： (三)住宅區臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接計畫道路 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築，學校用地應退縮 4 公尺以上建築， <u>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。</u> <u>前項退縮部分得計入法定空地，臨接計畫道路退縮部分不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自計畫道路境界線留設 1.5 公尺植栽帶，其餘留設人行步道。</u>
(四)住宅區之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，應留設各 1 部汽車及機車停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設各 1 部汽車及機車停車空間。 每部機車停車空間長度至少 2 公尺，寬度至少 1 公尺，機車道寬度至少 <u>2</u> 公尺。	配合本市一致性停車空間規定修正公展草案條文。 修正後條文： (四)住宅區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，應留設各 1 部汽車及機車停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設各 1 部汽車及機車停車空間。 每部機車停車空間長度至少 2 公尺，寬度至少 1 公尺，機車道寬度至少 <u>1.5</u> 公尺。
(五)建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植栽綠化。但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道	配合本市一致性留設法定空地規定修正公展草案條文。 修正後條文：

路、車道及私設通路，以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<u>植栽綠化</u>。	(五)建築基地內之法定空地應留設二分之一以上<u>種植花草樹木</u>。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<u>種植花草樹木</u>。
(六)住宅區建築基地面積達 1,000 m² 以上及學校用地申請開發建築，應於發照前經都市設計審議通過後，始得核發建造執照。變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。桃園市都市設計審議委員會應依本要點對於建築開發進行審議，必要時得另訂更詳確之都市設計補充規定，以為審議時之依據。	考量本計畫區鄰近第二鄰里公辦重劃地區並無規範都市設計審議規定，爰配合刪除本條文。
(七)本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	照公展草案條文通過。

附表 2 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容摘要	109 年 7 月 9 日本市都委會 專案小組初步建議意見
1	許○珈、 許○瑋、 許○琦、 徐○珍、 邱○惠、 邱○純、 邱○女、 邱○鑾 (桃園市 八德區忠 勇六街 188 號)	主旨：有關貴府辦理變更八德(大湳地區)都市計畫案及擬定八德(大湳地區)都市計畫取得文中及文小用地之公開展覽事宜，本人對上開事項有多項之擬議，及對本計畫欠難配合，詳如說明，敬請鈞府諒察，以維護有關土地關係人：許○珈、許○瑋、許○琦、徐○珍、邱○惠、邱○純、邱○女、邱○鑾等以上八名之權益！ 說明： 一、依貴府變更八德(大湳地區)都市計畫，學校用地及住宅區取得所有權意願調查，本計畫又是部分取得，又是整體開發，彰顯諸多之矛盾，為何不是地政局重劃科辦理，而是由民間顧問公司辦理，為何不一併捷運開發局同時辦理，為取得貴府教育局所需土地，理應由貴府自行辦理重劃，名正言順，免落人口實，吾等一是認為較妥之方式！ 二、貴府擬取得用地，目前是做為教練場使用，陳情人與該教練場有七年之合約關係，單方毀約有賠償問題，這方面不是陳情人所能承受賠償之能力、還有法律問題，因此懇請勿用徵收或市地重劃取得，待貴府捷運開發時，才辦理整體開發，才能有整體市容之活絡氣勢！ 三、依貴府 108.3.27 一零八零零六六二零六號，文字以書面載明陳情異議事項，向貴府請轉呈都市計畫委員會陳情！	1. 陳情本案應由市府自行辦理重劃及涉及私權行使部分，建議酌予採納。理由： (1) 本案計畫書已載明開發方式，係以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。 (2) 本案目前尚屬都市計畫審議階段，後續須提本市及內政部二級都委會審議，且計畫內容審定後，應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，本案再報由內政部逕予核定後實施，故短期內本案變更審議階段，不影響陳情人私契約之行使。而未來本府辦理重劃開發時，涉及該地上物之拆遷及營運損失部分，因非屬陳情人所致違反私契約之行使，且依市地重劃相關規定須發放拆遷補償費或救濟金，保障其相關權益。 2. 陳情本案應併同捷運辦理整體開發部分，建議不予採納。 理由：經查捷運 G5 車站整體開發計畫案，係屬農業區變更，須採區段

編號	陳情人	陳情內容摘要	109 年 7 月 9 日本市都委會 專案小組初步建議意見
			徵收方式辦理整體開發，與本案所採之市地重劃開發方式不同，且二者開發目的、開發期程亦不同，故併案辦理有其困難性。
2	陳○江、 陳○蓉、 簡○德、 簡○玉、 林○聖、 簡○沂 (桃園市八德區大勇里自強街 52 巷 1 號)	陳情理由:不參加市地重劃 建議事項: 1. 建議在晚上或假日辦理說明會，以方便更多地主參加。 2. 請說明參加區徵(重劃)配地，地主可配回的比例(可否提高?)? 3. 請說明在區徵(重劃)區內不參加配地的徵收價格，市價如何評定?(參考何種土地交易價格)目前評估單價多少? 4. 若不參加區徵(重劃)，是否可排除不要納入區徵(重劃)範圍?是否將被徵收?何時被徵收?若被徵收市價如何評定?(參考何種土地交易價格)目前評估單價多少? 5. 區徵(重劃)不配地被徵收，與不參加區徵(重劃)而被徵收，而者對地主有利? 6. 自有土地受公共設施保留地限制數十年，對地主權益影響巨大，後續徵收規劃請以有利地主方向進行(政府取得學校用地，不差那一點經費，請盡量提高地主配回比例及徵收市價)	建議不予採納。理由： 1. 本案 3 處學校用地係早期都市計畫劃設，需以一般徵收方式取得，惟所需徵購費用龐大，經考量政府財政負擔及新闢學校之使用需求，本案參照本市公共設施用地專案通盤檢討案之開發原則，解編文中二用地為可建築土地，並透過政府公辦方式辦理跨區重劃整體開發，併同取得所需之學校用地。 2. 本案原公展方案之重劃總負擔比例約 50%，考量重劃開發可行性及地主權益，參照本市公共設施用地專案通盤檢討案之開發原則，經重新檢討修正後，預估本案重劃總平均負擔比率未超過平均地權條例第 60 條第 3 項上限(45%)之規定。 3. 有關重劃可配回的比例、市價評定，後續應依「平均地權條例」及「市地重劃實施辦法」相關規定辦理。
3	財政部國有財產署 北區分署	依變更八德(大湳地區)都市計畫(文中二用地為住宅區及併用取得文小四用地、部分文小一用地整體	建議酌予採納。 理由:為利後續重劃開發之執行，本案經修正計

編號	陳情人	陳情內容摘要	109 年 7 月 9 日本市都委會 專案小組初步建議意見
	桃園辦事處	開發計畫)主要計畫案計畫書第 51 頁第四項所載，重劃總平均負擔比率為 48.96%，高於平均地權條例第 60 條第 3 項規定，折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積 45%為限，爰本處就前述重劃平均負擔比率提出異議。	畫方案(縮減文小四用地面積)，將部分學校用地面積列為非共同負擔，並依平均地權條例第 60 條第 2 項及市地重劃實施辦法第 34 條規定，以重劃區內之公有土地優先指配。預估本案重劃總平均負擔比率未超過平均地權條例第 60 條第 3 項上限(45%)之規定，整體重劃財務經本府地政局 109 年 5 月 5 日(桃地重字第 1090021488 號函)評估尚屬可行。