

『林口特定區(機十二)龜山鄉長庚自辦市地
重劃案』環境影響說明書

公開說明會

桃園縣龜山鄉長庚自辦市地重劃區重劃會

簡報內容

1 開發目的

2 開發計畫內容

3 環境影響保護對策

4 承諾事項

副本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府環境保護局 函

333
桃園市龜山區文興路146號5樓之1

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
10、11樓

承辦人：傅美惠
電話：3386021#1111
傳真：3348905
電子信箱：00409@tydep.gov.tw

受文者：桃園市龜山區長庚自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國107年6月25日
發文字號：桃環綜字第1070045646號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：桃園市龜山區長庚自辦市地重劃區重劃會申請核准實施自
辦市地重劃一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復鈞府107年5月31日府地重字第1070133822號函。
- 二、本案本局前以106年11月15日桃環綜字第1060104543號函復意見在案，有關「環境影響審查之結果將於重劃計畫書報核前向土地所有權人說明，並列入重劃計畫書內敘明，要求各土地所有權人遵守。」事項，請於重劃計畫書內補充說明相關辦理情形，以落實相關環評承諾。
- 三、隨函檢選審查表1份。

正本：桃園市政府
副本：桃園市龜山區長庚自辦市地重劃區重劃會

局長 沈志修 出國

副局長 劉建中 代行

開發目的

計劃緣起

本計畫位於桃園縣龜山鄉文化二路與文化三路之間，原為機關用地(機十二)，依據民國 98 年 12 月 7 日發布實施之變更林口特定區計畫(第三次通盤檢討—內政部都委會第 678 及第 700 次會議審議通過部份)保留案件一案變更機關用地為第三種住宅區之決議事項辦理。



圖例

原細部計畫之土地使用示意圖

- | | | |
|----------|------|------------|
| 第三種住宅區 | 保護區 | 細部計畫範圍 |
| 中心商業區 | 機關用地 | 停車場用地 |
| 第三種醫療專用區 | 公園用地 | 高速公路用地 |
| | 綠地 | 公園兼兒童遊樂場用地 |

開發目的

本案之擬定細部計畫—擬定林口特定區（機關用地「機十二」為第三種住宅區、公園、綠地及道路用地）細部計畫，於民國101年02月至民國102年03月內政部都市計畫委員會召開多次專案小組審查會議，並於民國102年08月第810次會議中審議通過。



圖例

- | | | |
|-----------|---------|--------|
| 住三 第三種住宅區 | 道路用地 | 地籍線 |
| 公園用地 | 細部計畫範圍線 | 281 地號 |
| 綠地 | | |

圖12 擬定林口特定區(部分機關用地(機十二)為第三種住宅區、公園用地、綠地及道路用地)細部計畫套繪地籍示意圖

開發目的

開發行為之目的

計畫區位處林口特定區核心地區，毗鄰高速公路交流道、機場捷運林口站，區位重要並具門戶象徵意義，未來捷運通車後，更提高本計畫區與大台北地區交通的可及性，並為延續特定區中心商業區機能。

- 重要性：計畫開發作為**公共設施完善之住宅**，提供林口特定區選擇高品質居住環境。
- 需要性：本案由民間依規定申請開發，其需要性遵循**市場要求**。
- 合理性：開發基地為可建築使用之住宅區及公共設施用地，地形及自然條件良好，故將予以合理規劃使用。



開發目的

計劃經濟效益

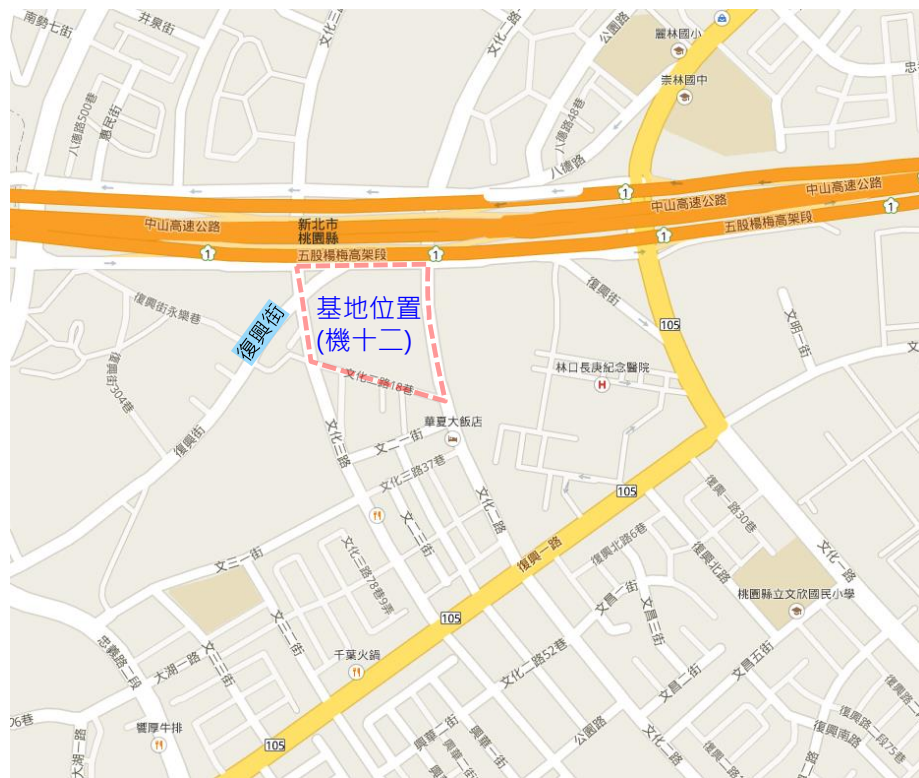
1. 促進土地資源之合理有效利用，提高經濟效益。
2. 消弭土地不合理使用，連結周邊機能，創造高品質生活環境。
3. 經由合理開發、再利用下，可提昇地區環境品質，提供更優質的住宅空間。
4. 彌補林口特定區公共設施用地服務水準之不足，並規定公共設施用地得作多目標使用，以強化公共設施用地之有效利用。



開發計畫內容

開發範圍及面積

本計畫區位於長庚醫院(林口分院)西北側之機十二用地，北界為復興街，東界為文化二路，西界為文化三路，南以文化二路十八巷為界。本計畫範圍座落於桃園縣龜山鄉公西段14-1地號等48筆土地，面積共6.0107公頃。



開發計畫內容

土地現況

1. 計畫區內本計畫區內土地使用現況，除西北側現有聚落外，東北側有一處賣場，東南側有一處羽球館，兩者皆為鐵皮構造之臨時性建築，其餘多為雜草及部分竹林、香蕉園等使用。
2. 計畫區鄰近地區計畫區東側隔文化二路與長庚醫院(林口分院)及公園相望，皆已開闢；基地南側機十二部分用地仍為軍方所用，為復華新村及光華新村所在地；基地西側則有零星聚落，使用強度高。

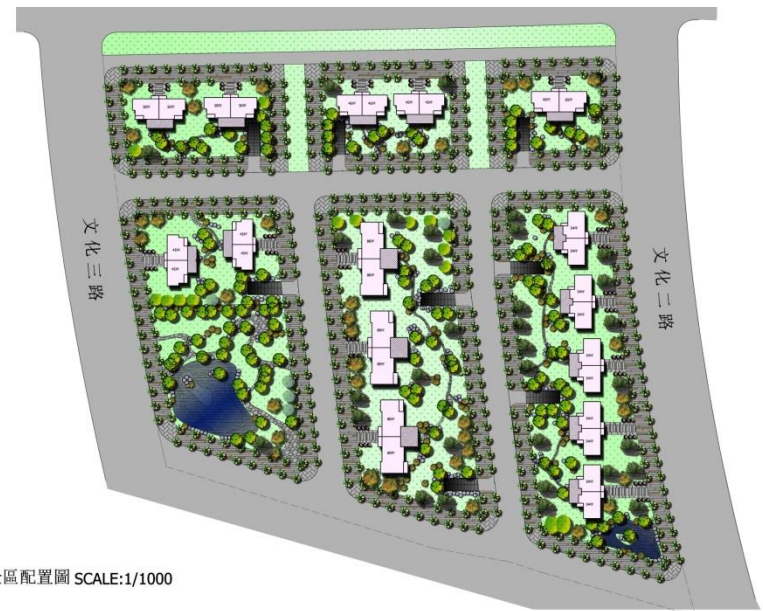


開發計畫內容

規劃構想

計畫開發面積 6.0107 公頃，計畫年期依變更林口特定區計畫（第三次通盤檢討）為民國110 年，計畫容納人口約 1,406 人，計畫人口密度為約 360 人/公頃。

透過大街廓整體規劃，提供地區優質住宅環境，劃設必要性公共設施，提升整體都市環境意象及塑造捷運站周邊優良寧適環境，健全生活機能。本基地擬以塑造「優質生活空間」、「便利購物環境」、「悠閒綠廊步道」之發展構想。



本計畫區內之公共設施於細部計畫時劃設，包括公園用地、綠地及道路用地等，面積合計約為 2.1039 公頃。

開發計畫內容

土地權屬

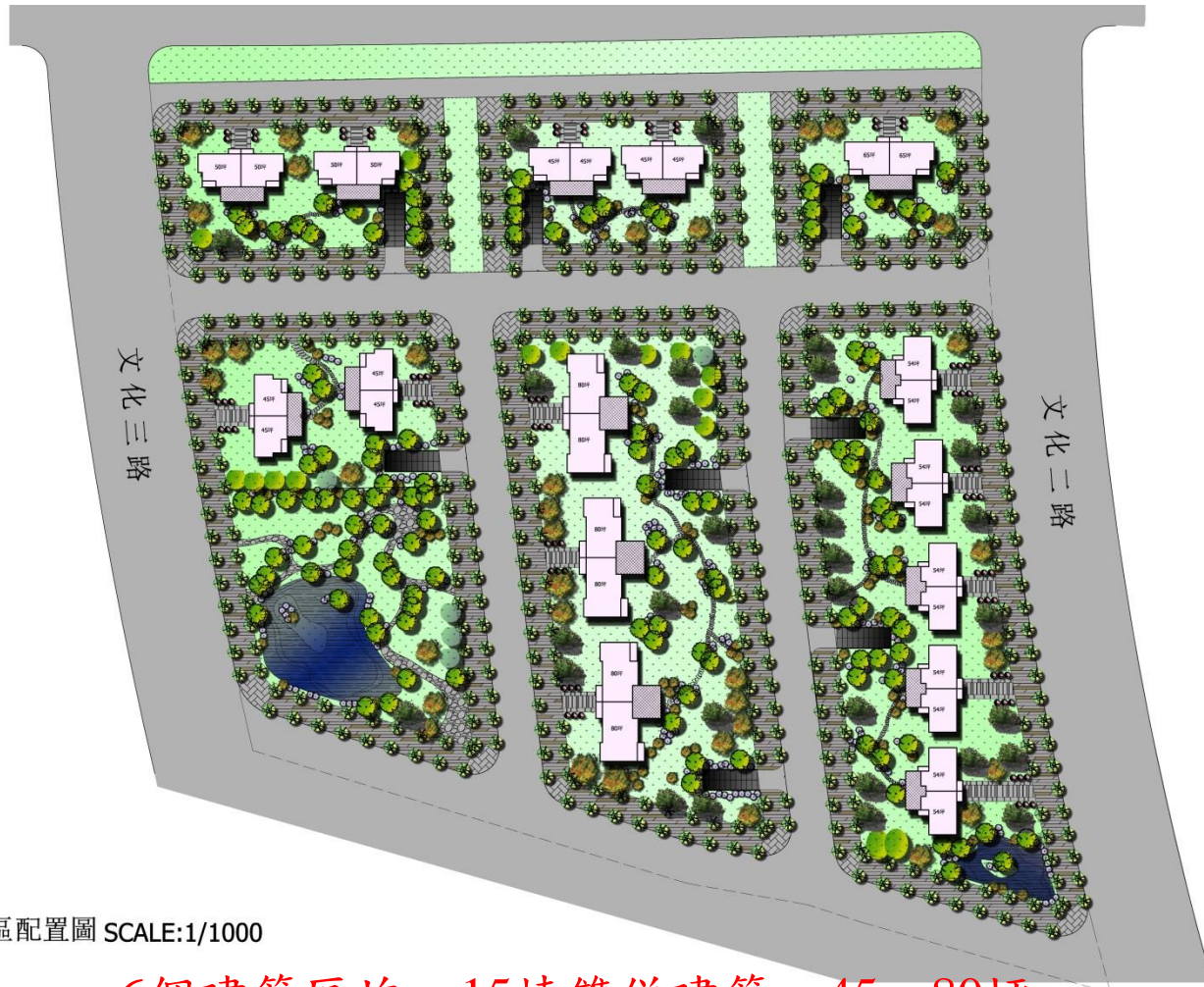
本計畫區包括桃園縣龜山鄉公西段14-1地號等**53筆土地**，**公有地23筆**，土地面積23,142.49平方公尺，**約佔計畫總面積 38.50%**，其餘均為私有地，面積36,964.51 平方公尺，約佔計畫總面積 61.50%，合計60,107.00 平方公尺

計畫區土地權屬概況表

土地權屬		面積 (平方公尺)	佔計畫總面積 比例(%)	土地筆數 (筆)	人數
公有	中華民國	23,141.44	38.50%	14	2
	桃園縣龜山鄉	1.05	0.00%	3	
	小計	23,142.49	38.50%	17	
私	有	36,964.51	61.50%	31	138
合	計	60,107.00	100.00%	48	140

開發計畫內容

土地使用計畫



全區配置圖 SCALE:1/1000

6個建築區塊、15棟雙併建築、45~80坪

開發計畫內容

土地使用計畫



文化二路側 立面示意圖

文化二路側建築立面圖

開發計畫內容

道路系統

◆ 聯外道路

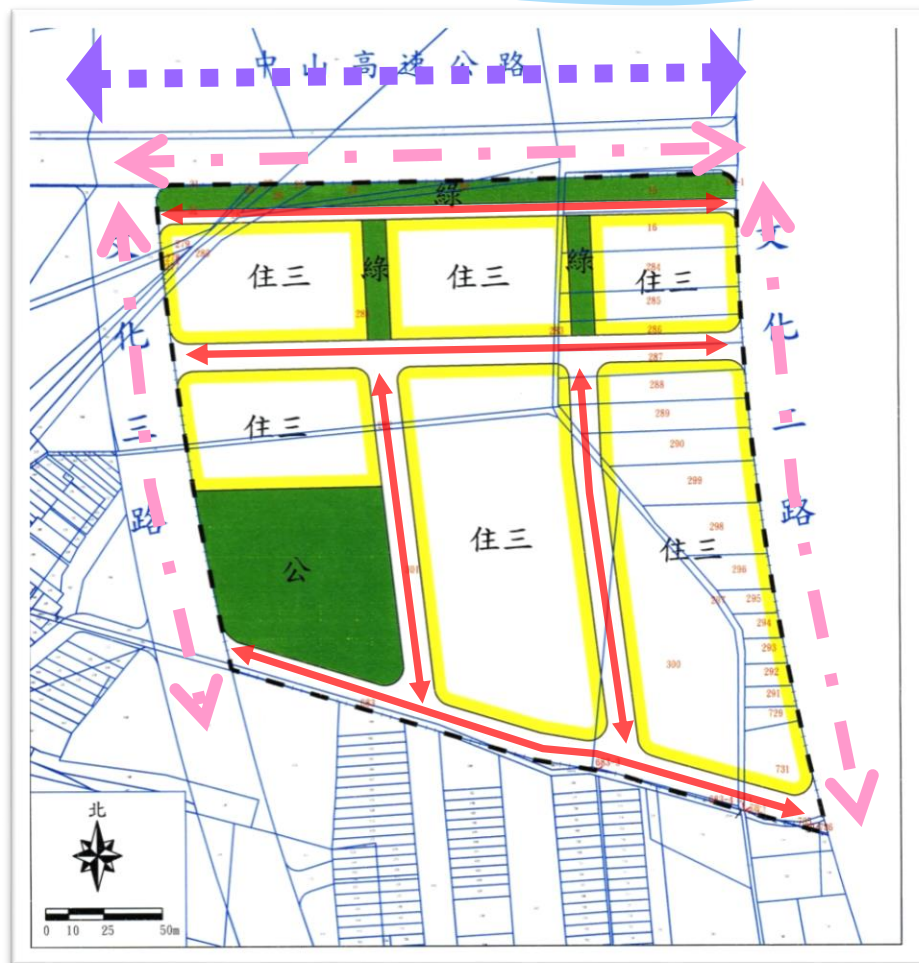
本計畫區之聯外道路為中山高速公路，由基地向東北約500公尺處即可銜接林口交流道(41K)匝道，北往基隆、台北，南下台中、高雄皆極為便利。

◆ 主要道路

- (1)文化二路：南北向，為計畫範圍之東界，往南可達華亞科技園區；往北可通往新北市林口區，或銜接復興街轉中山高速公路。
- (2)文化三路：南北向，為計畫範圍之西界，往南亦可達華亞科技園區及大崗村；往北可通往新北市林口區，或銜接復興街轉中山高速公路。
- (3)復興街：東西向，為計畫範圍之北界，往東可達林口市區，往西可往龜山鄉頂坪、大崗等地區。

◆ 出入道路

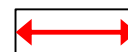
於計畫區劃設三條寬度為12公尺及一條6公尺之計畫道路，以連通文化二路及文化三路，二條12公尺寬之南北向道路聯通計畫區內各社區與公園。



聯外道路



主要道路



出入道路

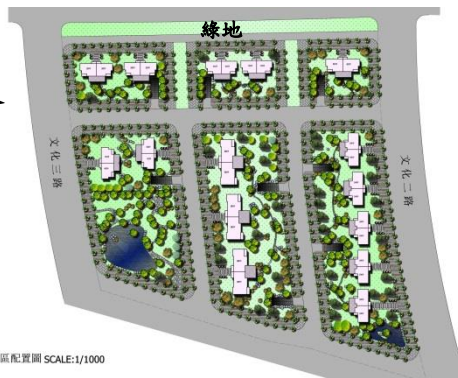
開發計畫內容

公共設施

本計畫區將劃設，包括**公園用地**、**綠地及道路用地**等公共設施用地，面積合計約為 2.1039 公頃

本計畫區目前並無開闢之公共設施，惟半徑一公里範圍內，文教設施、休閒遊憩、交通運輸設施等都市功能齊全：有林口區麗林國小及崇林國中，位於計畫區東北側約 800 公尺處，龜山鄉大湖國小則位於計畫區西南側約 700 公尺處；公十二位於計畫區之東側，位於大湖國小之西側則有公鄰 50 公園，公鄰十六位於計畫區南側約 800 公尺處。

林口長庚醫院南側臨復興一路處則有國光、統聯、阿囉哈、飛狗巴士等客運，提供中、長程客運運輸服務。



計畫區鄰近公共設施分布現況位置示意圖

開發計畫內容

綠建築

因本案(重劃工程)係僅針對重劃區內之(道路、公園等)公共設施進行興建，待其公共設施完成並捐贈縣府後，再由各建築街廓之土地所有權人進行後續之住宅開發申請，故本案僅對後續住宅開發進行原則性規範，即規範未來各建築街廓提出建築開發申請時，需於都市設計審議中，提出下列綠建築規劃設計之具體內容。

本計畫參考內政部建築研究所出版之「綠建築解說與評估手冊」檢討建築設計。本計畫從大尺度的整體規劃設計到局部性小尺度的細部設計，都希望能掌握綠建築的精神，對於外部環境建材選用明亮、淺色及日射熱吸收率低之建材均將慎選，以達到建築物外牆省能之目的。設備計畫從系統的規劃到設備的選用充分發揮省能、省資源的概念。**在系統上，如污水的收集系統及垃圾分類處理可改善污水及垃圾量對環境的影響，同時減少廢棄物以達到環保要求。**



環境影響保護對策

空氣品質防制計畫

1. 依環保署「營建工程空氣污染防治對策」進行，所採取之減輕對策包括清洗、灑水圍籬及良好防塵管理措施等。
2. 駛出工地之卡車加以清洗輪胎及車輛表面等；運輸卡車所載物料若為易飛散者，則加蓋帆布；同時亦將於聯外道路加強灑水清掃作業，以避免道路揚塵產生。
3. 施工時加強對逸散性灰塵管理，如定期灑水(約可減少TSP50~60%之污染量)，對堆置之骨材設阻絕設施或覆蓋塑膠布以減少逸散面，並嚴格督導工地主管，確實執行環境管理計畫。
4. 駛出工區之車輛，以自動噴水洗車設備，必要時再以人工重點清洗車輛表面及輪胎，以免將工區之塵土帶出工區外。

環境影響保護對策

水質防制計畫

1. 對於施工人員產生之生活廢污水，於工區之臨時住宿工寮處，設置臨時性流動廁所之衛生設施，供暫時存放廢污水，並視收集數量不定期委託清除業處理，嚴禁任意排放。
2. 雨季期間，儘量避免或降低整地填土之施工活動，並依分期分區發展計畫，採逐期逐區推展工區，只針對下一個施工期所需之工區方得加以整地，並採取暫時性之穩定措施，以降低受擾動區域。
3. 將依據環保署公告之「營建工地逕流廢水污染削減計畫」申報書格式辦理相關文件填寫申報，以作為未來施工期間逕流廢水削減管理計畫具體執行作業準則。
4. 以洗車台，雨水導流法(包括暫時性排水溝與淺溝、坡地排水)，泥砂控制法之臨時性沉砂池等，控制施工工地侵蝕及泥沙之預防管理措施，以期減少土壤流失並避免造成水質污染及排水箱涵之阻塞；且以削減80%污染物為目標。

環境影響保護對策

噪音及振動防制計畫

1. 臨時設施之裝設與拆除、工程材料與機具之進場與搬運均需慎重處理，避免在夜間進行而影響環境安寧。
2. 考慮週邊環境狀況、居民作息時間、噪音管制區類別、交通狀況等因素，設定施工作業程序、時程及施工機械動線與配置，儘量於白天施工作業，將噪音及振動造成之干擾降至最低。
3. 施工與運輸車輛行駛於鄰近道路時，其速度應限制在每小時40公里以下，空車之噪音產生量較載重車為大，更應嚴格執行速度限制並禁止亂鳴喇叭。
4. 與承包商訂定之施工合約中，含噪音控制之要求，隨時監測，以減低工地附近環境品質傷害。

環境影響保護對策

交通運輸計畫

1. 佔用馬路施工時須派專人指揮交通以維護行人安全。
2. 機動調整施工車輛運輸時間，儘量避免交通尖峰時刻行駛，以減輕影響程度，另對於擁擠路段將設置速率限制標誌，以維護交通安全。
3. 施工車量進出工地時，於入口處設置指揮交通哨，同時豎立明顯之導引標誌，以便提前導引來車提早變換車道，以免因車道急速縮減造成交通之阻塞。

環評承諾事項

- (一) 建築物取得銅級綠建築標章。
- (二) 環境影響審查之結果將於重劃計畫書報核前向土地所有權人說明，並列入重劃計畫書內敘明，要求各土地所有權人遵守。
- (三) 社區污水將納入公共下水道。
- (四) 施工前召開公開說明會，並與長庚醫院體系進行意見溝通。

環評承諾事項

- (五) 本計畫於重劃公共工程施工期間所需施工人員將落實用人當地化之原則，攬用更多地方人力參與施工，以創造就業機會，促進地方繁榮。
- (六) 開發單位以籌備會提出申請，待重劃會成立後，將依環境影響評估法相關規定，變更開發單位為重劃會。
- (七) 開發單位負責執行本案各實質開發階段之環評相關承諾事項，開發單位將永久存續。

環評承諾事項

(八) 本案整體規劃在西南角設置景觀滯洪池，周邊配置綠化植栽，並開放大眾遊憩休閒使用，其餘可申請建築之建築基地，於申請建築許可時因受建蔽率、法定空地、綠建築及都市設計審議等相關的法令規定，故於規劃設計時於法定空地上設置開放性綠化休憩空間，於沿街面或是申請開放空間部分，依法將開放大眾使用。依法設計申請之開放空間，於建築大樓內部相對應需設置公共服務空間，提供有關休閒、閱讀、會議、運動或是兒童遊戲等空間使用。因現代人生活品質及水準提升，各建築基地之開發商針對基地環境範圍及大小，依規定規劃建築物內外之開放空間及公共服務空間，於設置完成後提交大樓社區管委會使用及維護。

環評承諾事項執行計畫

(九) 本計畫承諾認養周邊鄰接道路，道路認養時程將包括重劃區內公共設施施工期間及住宅興建期間，預估時程約為7年。

(十) 依據本案之細部計畫及都市設計管制規定，本案於土地發回給相關土地所有權人之後，對於該土地之建築開發許可申請，必須取得銅級綠建築標章之規定方得進行開發及使用，亦即所有建築物皆須符合銅級之規定。

『林口特定區(機十二)龜山鄉長庚自辦市地重劃案』環境影響說明書－公開說明會

簡報結束
敬請指教

長庚自辦市地重劃區重劃會