

桃園市第 38 期八德區

大勇市地重劃區

重劃計畫書

桃園市政府

109 年 11 月

一、重劃地區及範圍

本重劃區坐落八德區及桃園區，範圍包括八德區大勇段、青溪段及部分桃園區介壽段部分土地，以都市計畫指定整體開發範圍為重劃範圍，總面積約 139,921 平方公尺，範圍四至如下：

- (一) 東側以農業區邊界為界(不含農業區)。
- (二) 南側以忠勇街 426 巷為界。
- (三) 西側以介壽路為界。
- (四) 北側以國道 2 號為界。

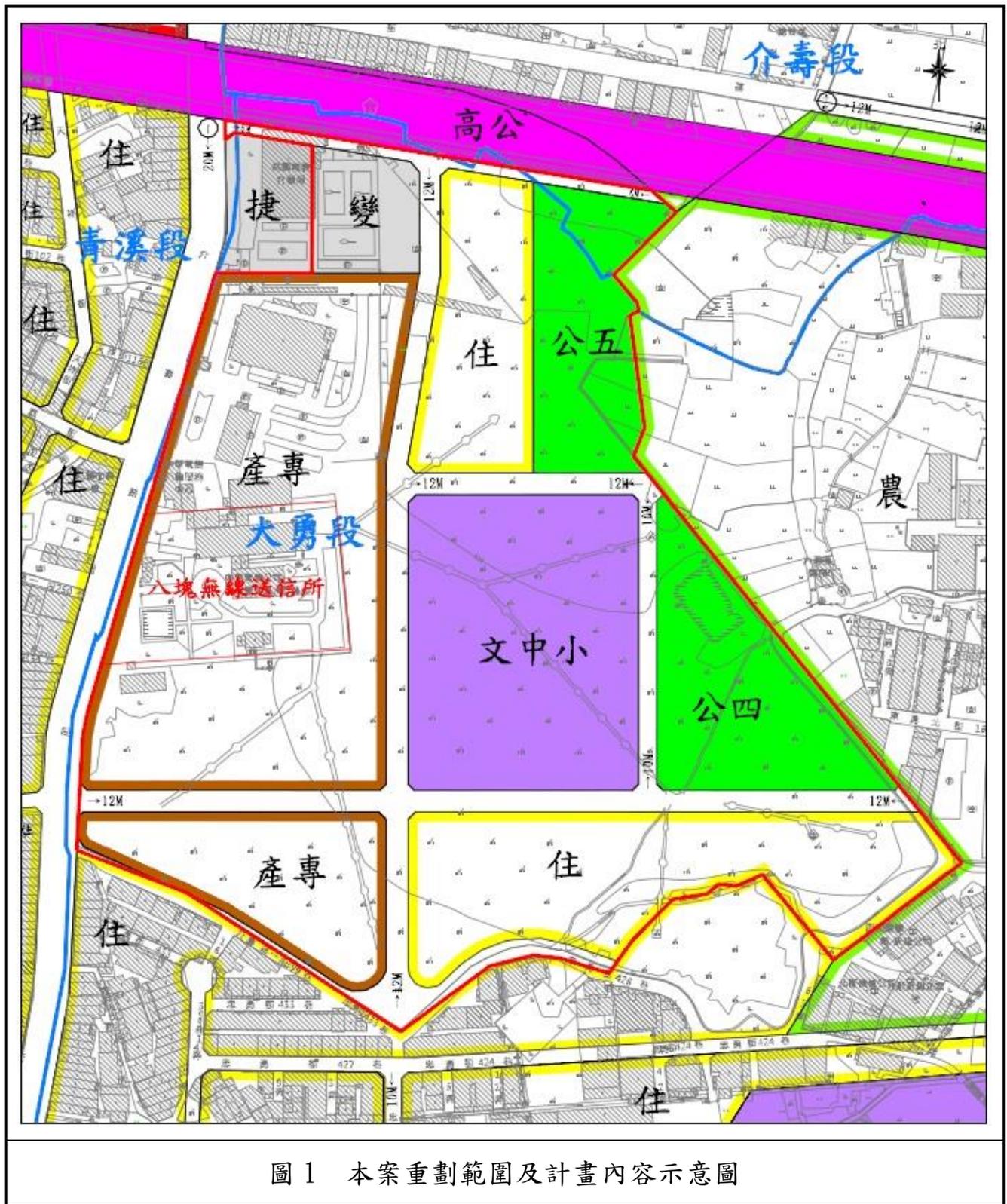


圖 1 本案重劃範圍及計畫內容示意圖

二、法令依據

- (一) 平均地權條例第 56 條第 1 項第 1 款及市地重劃實施辦法第 14 條。
- (二) 內政部都市計畫委員會 108 年 3 月 5 日第 941 次會議審定「變更八德(大湳地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案新編號第 11 案(機一用地)案」(附件 1)。
- (三) 桃園市政府以 109 年 9 月 10 日府都計字第 10902065141 號函公告實施「變更八德(大湳地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第三階段)案」(附件 2)。
- (四) 本重劃區經桃園市政府都市發展局、經濟發展局及環境保護局分別於 108 年 5 月 30 日桃都計字第 1080014332 號函、108 年 10 月 18 日桃經發字第 1080047599 號函及 108 年 11 月 7 日桃環綜字第 1080090429 號函復免辦理環境影響評估，檢附公文影本各 1 份(附件 3)。
- (五) 本重劃區水土保持計畫經桃園市政府水務局 108 年 5 月 1 日桃水坡字第 1080029136 號函非屬「山坡地保育利用條例」劃定之山坡地範圍，故無需辦理水土保持計畫事宜，檢附公文影本 1 份(附件 4)。
- (六) 本重劃區經桃園市政府文化局 108 年 3 月 21 日桃市文資字第 1080004067 號函復，重劃範圍內本市市定古蹟「八塊無線送信所」之古蹟本體位置、保存範圍及面積等資料，檢附公文影本 1 份(附件 5)。
- (七) 本重劃區依桃園市政府環境保護局 108 年 3 月 13 日桃環水字第 1080020290 號函，經自行查詢非位屬桃園市列管之土壤及地下水污

染控制場址、整治場址、土壤及地下水污染管制區範圍，檢附公文影本及自行查詢結果各 1 份(附件 6)。

- (八) 本重劃區經經濟部中央地質調查所 108 年 5 月 8 日經地企字第 10800017820 號函復，非位屬目前已公告之地質敏感區內(附件 7)。

三、辦理重劃原因及預期效益

(一) 都市計畫沿革

本重劃區位屬八德(大湳地區)都市計畫(屬主細計合併擬定之計畫)，自 65 年 5 月 31 日以桃府建都字第 53634 號發布實施起即為機關用地。八德(大湳地區)都市計畫係於 84 年 9 月 27 日完成第二次通盤檢討，並自 97 年 1 月 28 日起辦理第三次通盤檢討作業，為配合地方產業需求辦理公共設施用地檢討變更。因範圍內含「八塊無線送信所」涉及文化資產保存議題，爰經內政部都市計畫委員會第 895 次會議紀錄決議(附件 8)，需於重劃計畫書核定前確認文化保存價值，如經確認保存內容需併同調整都市計畫，則再提會審議；如無，則逕依審定內容報請核定並發布實施。嗣配合本府文化局 107 年 2 月 26 日公告之市定古蹟範圍，爰調整都市計畫內容並增訂部分土地使用分區管制要點，並於 108 年 3 月 5 日經內政部都市計畫委員會第 941 次會議審定，指定本區應以市地重劃方式整體開發，由本府依平均地權條例相關規定，擬具市地重劃計畫書(草案)送市地重劃主管機關審核通過，內政部於 109 年 8 月 13 日核定本案都市計畫。

(二) 重劃區辦理原因

1. 建構產業園區

桃園市因具備絕佳交通優勢、產業聚落完整、年輕創新活力的勞動資源及完整且豐富的學研體系等 4 項發展優勢，前經國家發展委員會指認為亞洲·矽谷計畫之計畫執行基地，應就都市發展趨勢，積極向外拓展產業發展軸線，且捷運綠線將行經重劃區毗鄰介壽路，預計在同都市計畫區內設置兩處車站，在地緣及交通的優勢下，發展高科技研發、生技產業、文化創意產業等優勢產業，重新進行產業空間布局。

2. 規劃之機關用地大部分遲未開闢

桃園市兼具傳統工業大市及國家門戶角色，為北臺灣各產業軸帶之樞紐，本基地於八德(大湳地區)都市計畫 65 年 5 月 31 日發布時即為機關用地，除已民營化中華電信股份有限公司之前身於部分基地土地建築使用外(使用率僅約 35%)，其餘土地歷經 43 年迄今仍為未使用空地或低度使用土地，且中華電信股份有限公司已於 94 年 8 月 12 日完成公司民營化，故其都市計畫使用分區已不適用，嚴重影響都市發展連續性，應調整土地使用分區，爰配合通盤檢討納入檢討變更，設置產業專用區以重新活化產業環境。

3. 公共設施取得闢建

考量八德大湳地區近年發展快速，帶動周邊人口移入，整體總人口數快速成長，學生人數亦隨著密集人口而增加，現有國中國小均呈現大班大校規模，未來仍有增設學校用地的需求，爰再劃設一處文中小用地，一方面彈性增設國中、國小或國中小，以舒緩未來人口增長帶來的就學問題。另配合本市捷運興建需求、本計畫區及周邊用電所需，增設變電所用地。

本重劃區公共設施用地計有變電所用地、公園用地、學校用地

(文中小)及道路用地各 1 處，面積合計 6.24 公頃。

4. 預期效益

- (1) 提升土地價值：土地重劃併同重劃工程施工，將區內都市計畫公共設施予以闢建，且重劃後土地使用項目之強度提高，促進土地利用、增加土地價值。
- (2) 可無償取得公共設施用地 5.86 公頃，節省政府取得用地經費約新臺幣 50 億 9,820 萬元(以近年重劃區周邊之不動產交易實價 87,000 元/平方公尺計算)，並可建構完善公共設施，提升區內居住環境。
- (3) 重新整理地籍：重劃作業將地界不整或未面臨道路之土地，加以整理合併，重新劃定其地界，使其成為皆面臨道路之整齊宗地，再以交換分合方式，分配予原土地所有權人。

5. 檢附重劃區土地使用現況圖 1 份。(如附件 9)

四、重劃區土地權屬情形

1. 重劃區土地權屬情形如下表。

所有權人	人數	持分面積(m ²)	持分比例	備註
中華民國	1	57,424	41.04%	
台北市	1	20	0.01%	
桃園市	1	34	0.03%	
中華電信股份有限公司	1	72,661	51.93%	
財團法人台灣電信協會	1	8,325	5.95%	
其他私有	11	1,457	1.04%	
總計	16	139,921	100.00%	

備註：上開數據應以實際分割測量登記後之資料為準。

2. 重劃區公有土地產權及使用情形如下表，權屬分布如附件 10。

序號	所有權	管理機關	筆數 (含共有)	持分面積 (m ²)	目前使用情形 (簡要說明)
1	中華民國	財政部國有財產署	15	57,424	樹木及雜草
2	台北市	台北市政府財政局	1	20	樹木及雜草
3	桃園市	桃園市政府 捷運工程局	1	34	樹木及雜草
小計			17	57,478	

五、土地所有權人同意重劃情形

(一) 本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為 44.96%。

(二) 座談會辦理情形：於 108 年 9 月 25 日假桃園市政府市政大樓召開重劃區座談會，全區共 16 位土地所有權人，計有 6 位到場，認同辦理重劃。會中提出：「住宅區最小開發規模 1,000 平方公尺不合理。」建議事項，經本府都市發展局說明：「本案都市計畫規範住宅區最小開發規模 1,000 平方公尺係因考量都市市容及願景，希望能以大規模基地開發，爰規定住宅區及產業專用區最小開發規模。」，並由地政局補充說明：「依市地重劃相關法令規定，土地分配係以配回土地直接臨路且可建築使用為原則，倘都市計畫另有規範最小開發規模，則依都市計畫指定規模辦理。若地主重劃後可分配土地面積未達最小開發規模，可與其他地主合併分配，或以重劃前面積乘以原位置重劃後地價領取現金補償。」，檢附座談會會議紀錄(附件 11)。

(三) 本案私有土地所有權人 13 人中有 5 位重劃前土地面積小於 10 平方公尺，擬依市地重劃實施辦法規定發給現金補償，其餘 8 位重劃前土地面積大於 100 平方公尺，將依座談會會議說明事項辦理(附件

12)。

六、土地總面積

本重劃區公有土地面積計 57,478 平方公尺、中華電信土地面積計 72,661 平方公尺、其他私有土地面積計 9,782 平方公尺，合計 139,921 平方公尺（實際面積以都市計畫樁位測定後之面積為準）。

七、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

本重劃區內無重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記土地。

八、預估公共設施用地負擔

（一）列入共同負擔之公共設施用地及面積

道路用地 17,702 平方公尺、公園用地 20,359 平方公尺、學校用地(文中小)20,530 平方公尺，合計 58,591 平方公尺。

（二）土地所有權人負擔公共設施用地面積

共同負擔之公共設施用地面積扣除抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積即為土地所有權人負擔之公共設施用地面積。

（三）公共設施用地負擔比率

$$\frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}$$

$$\times 100\% = \frac{58,591 - 0}{139,921 - 0} \times 100\% = 41.88\%$$

九、預估費用負擔

(一) 本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額如下表。

開發費用估計明細表

項目	金額(萬元)	備註
工程費用	33,398	詳附件 13
重劃費用	地上物拆遷補償費	1,156
	重劃作業費用	1,999
貸款利息	891	貸款 4 年，年利率以 2.00%計之
合計	37,444	

(二) 費用平均負擔比率

工程費用總額+重劃費用總額+貸款利息總額

重劃後平均地價 × (重劃區總面積 - 原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)

$$\times 100\% = \frac{374,441,391}{87,000 \times (139,921 - 0)} \times 100\% = 3.08\%$$

(三) 貸款利率係參考五大銀行平均基準利率，加以參酌過往辦理市地重劃

案例估算，未來仍以實際借貸利率為準。

(四) 本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 87,000 元，係依重劃區毗

鄰不動產交易實價及抵費地標售價格並參酌市地重劃實施辦法第 20

條所列之考量因素預估之(如附件 15)。

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

重劃總負擔比率=公共設施用地平均負擔比率+費用平均負擔比率

$$= 41.88\% + 3.08\%$$

$$= 44.96\%$$

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕原則

本重劃區範圍內無既成社區，原有合法建物 3 筆皆為中華電信股份有限公司所有，其中 1 筆建物「八塊無線送信所」為本市市定古蹟，考量建物座落土地皆為中華民國(管理者：國有財產署)及中華電信股份有限公司共同持有，應可原位置配回，且無須增配土地繳納差額價款，本區無減輕負擔需求。

十二、財務計畫

- (一) 重劃負擔總費用計約新臺幣 3 億 7,444 萬元。
- (二) 財源籌措：向桃園市土地重劃基金與金融機構貸款。
- (三) 償還計畫：由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售價款或繳納差額地價償還。
- (四) 現金流量分析：依據本重劃區作業辦理預定進度、重劃負擔總費用及各項收入，預估本重劃區各年度現金流，詳如下表。

重劃區年度現金流量表 (單位：萬元)

項目		合計	109 年	110 年	111 年	112 年
		(萬元)				
重劃 負擔 總費用	工程費	33,398	863	1365	15,678	15,491
	重劃費用	3,155	245	2030	503	378
	小計	36,553	1,108	3,395	16,181	15,869
	貸款利息	891	11	56	252	572
	合計	37,444	1,119	3,451	16,433	16,441
收入	收取差額地價或出售抵費地價款	37,497	-	-	-	37,497
	小計	37,497	-	-	-	37,497
當期淨值		53	(1,119)	(3,451)	(16,433)	21,056

(五) 本重劃區預估取得抵費地面積 4,310 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 87,000 平方公尺，經試算後預估土地處分收入約 3 億 7,497 萬元，扣除重劃負擔總費用約 3 億 7,444 萬元，預估盈餘約 53 萬元，財務尚屬可行。

十三、預定重劃工作進度

本重劃區預定重劃工作進度表 (詳附件 16)。自民國 108 年 4 月至民國 112 年 12 月止。

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖：詳附件 17。

十五、附件

附件 1：內政部都市計畫委員會 108 年 3 月 15 日第 941 次會議紀錄。

附件 2：桃園市政府 109 年 9 月 10 日府都計字第 10902065141 號函。

附件 3：免辦理環境影響評估公文影本。

附件 4：非屬山坡地保育利用條例劃定之山坡地範圍，故無需辦理水土保持計畫事宜。

附件 5：經指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀。

附件 6：非位屬桃園市列管之土壤及地下水污染控制場址、整治場址、土壤及地下水污染管制區範圍。

附件 7：非位屬目前已公告之地質敏感區內。

附件 8：內政部都市計畫委員會 106 年 3 月 7 日第 895 次會議紀錄及 105 年 4 月 26 日第 873 次會議紀錄。

附件 9：重劃區土地使用現況圖

附件 10：重劃區公有土地權屬分佈圖。

附件 11：座談會會議紀錄。

附件 12：預估重劃後私有土地無法分配位置圖。

附件 13：工程費用概算表。

附件 14：重劃費用估算表。

附件 15：重劃區周邊土地交易價格分析。

附件 16：預定重劃工作進度表。

附件 17：重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。

附件

內政部都市計畫委員會第 941 次會議紀錄

一、時間：中華民國 108 年 3 月 5 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。）

紀錄彙整：林文義

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 940 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更土城（頂埔地區）都市計畫（第三次通盤檢討）報部審議新編號第 10 案及第 26 案再提會討論案」。

第 2 案：桃園市政府函為「變更八德（大湳地區）都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

第 3 案：桃園市政府函為「變更中壢平鎮主要計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

第 4 案：桃園市政府函為「變更楊梅都市計畫（電信專用區為產業專用區、學校用地、綠地用地、道路用地，部分人行步道用地為道路用地、學校用地，部分農業區為道路用地）案」。

第 5 案：內政部逕為「變更中興新村（含南內轆地區）都市計畫（配合中興園區計畫）案」。

第 6 案：雲林縣政府函為「變更斗六（含大潭地區）都市計畫（配

合人文特區整體規劃) 主要計畫案」。

第 7 案：雲林縣政府函為「變更高速公路斗南交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案」再提會討論案。

第 8 案：臺南市政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分農業區為抽水站用地及溝渠用地)(配合大灣抽水站第一、二期工程)案」。

第 9 案：屏東縣政府函為「變更九如都市計畫(第三次通盤檢討)再提會討論案」。

第 10 案：屏東縣政府函為「變更恆春都市計畫(原「公(兒)三」鄰里公園兼兒童遊樂場用地為停車場用地)案」。

第 2 案：桃園市政府函為「變更八德（大湳地區）都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

說 明：

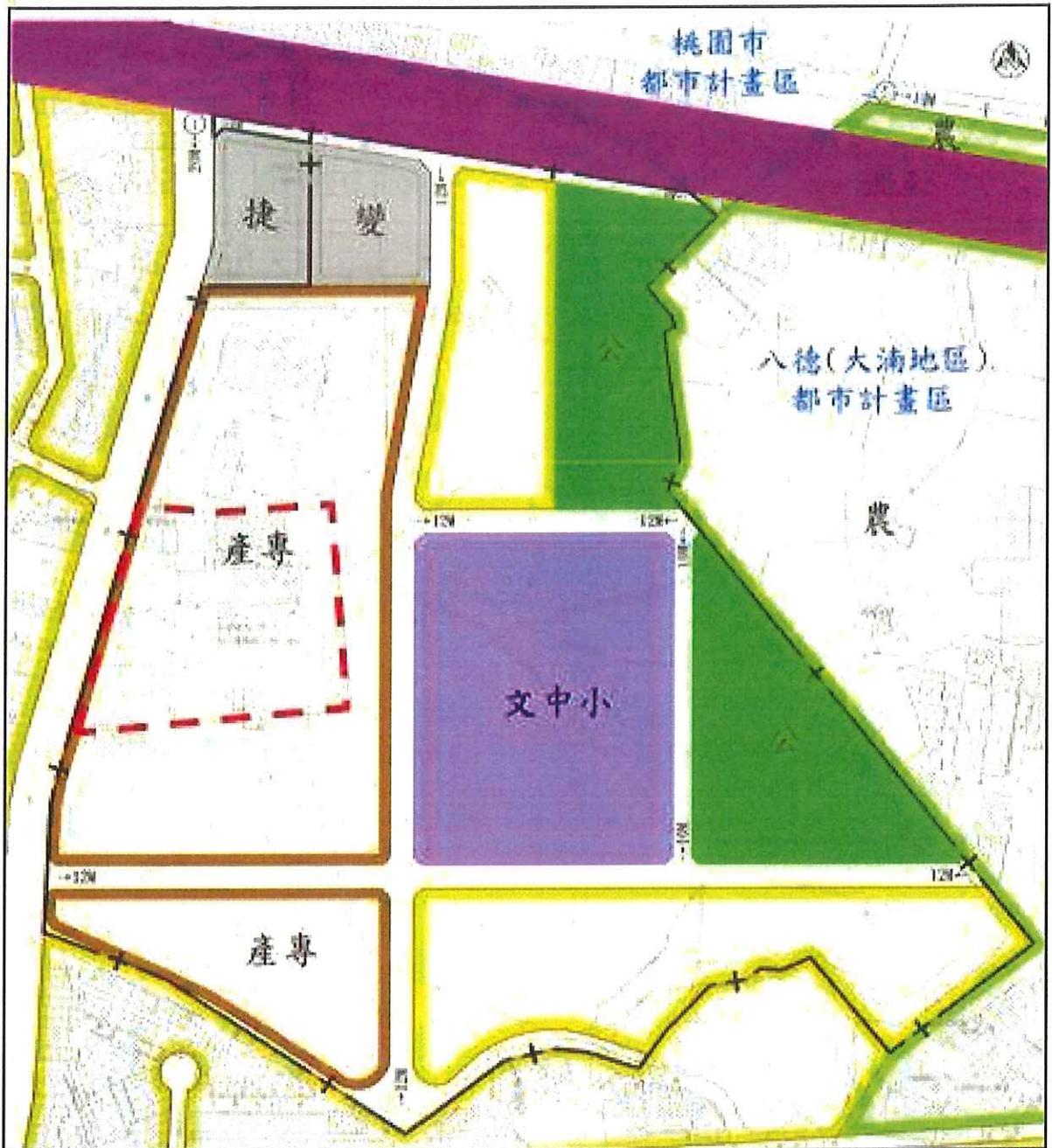
一、本案前經本會 105 年 4 月 26 日第 873 次會、106 年 1 月 24 日第 893 次會及 106 年 3 月 7 日第 895 次會審議完竣，桃園市政府業依本會上開 3 次會議決議修正計畫書、圖並於 107 年 2 月 5 日辦理第一階段之公告實施在案。

二、本次通盤檢討案尚未核定之部分變更內容，其中新編號 11 涉及文化資產保存議題，而本會第 895 次會決議略以：「…需於重劃計畫書核定前，確定文資身份及保存範圍，如經確認保存內容需併同調整都市計畫，則再提會審議；如無，則逕依審定內容報請核定並發布實施。」，桃園市政府為配合該府文化局 107 年 2 月 26 公告之市定古蹟範圍，需調整本案之都市計畫內容及增訂部分土地使用分區管制要點，故以 107 年 11 月 26 日府都計字第 1070294930 號函送相關補充資料到部，爰再提會討論。

決 議：有關桃園市政府配合市定古蹟而調整新編號 11 變更內容及增訂部分土地使用分區管制要點部分，參採市府列席人員說明，准照該府 107 年 11 月 26 日府都計字第 1070294930 號函送補充資料（詳附件一）通過，並退請該府併同本會第 873 次、第 893 次及第 895 次會決議修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附件一、新編號 11 修正後變更內容

新編號	編號	位置	變更內容		變更理由
			原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)	
11	人陳 1、 人陳 11	計畫 區北 側	機關 用地 (機一) (13.99)	住宅區(2.82) 產業專用區(4.93) 變電所用地(0.38) 公園用地(2.04) 學校用地(文中小)(2.05) 道路用地(1.77) 附帶條件： 以市地重劃方式整體開發。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 中華電信股份有限公司於94年8月12日完成公司民營化，其都市計畫使用分區已不適用，又機一使用率僅22%，大部分為未使用空地，影響都市發展連續性，配合本次通盤檢討納入檢討變更，並配置本地區所需之公共設施用地。 2. 配合本計畫區及周邊用電所需，增設變電所用地。 3. 桃園市政府教育局考量本計畫區近年發展快速，帶動周邊人口移入，整體總人口數快速成長，學生人數亦隨著密集人口而增加，現有國中國小均呈現大班大校規模，未來該區仍有增設學校用地的需求，需再劃設一處文中小用地，一方面彈性增設國中、國小或國中小，以舒緩未來人口增長帶來的就學問題。 4. 考量本市政府產業專用區之需求，結合中華電信地域特性及八塊無線送信所市定古蹟為中華電信之歷史產物，故一併納入劃設產業專用區。 5. 本次檢討，以市地重劃方式整體開發，除可補足公共設施，亦突破都市土地使用阻隔。
16	13	全計畫區	增修訂 土地使 用分區 管制要 點	配合市定古蹟及新劃設產業專用區，增修訂土地使用分區管制要點相關規定，參見表七。	參見表七。



表七 增修訂土地使用分區管制要點綜理表

原條文	市府建議意見	備註
二	五、 <u>產業專用區之建蔽率不得大於50%；容積率不得大於250%。</u>	配合新劃設產業專用區，增訂建蔽率、容積率規定。
二	<p>六、<u>產業專用區之容許使用項目如下：</u></p> <p>(一)<u>核心產業：</u> <u>電信事業相關設施(都市計畫法桃園市施行細則第33條第1項第1款至第4款電信專用區使用項目)、生技產業、綠建築產業、綠能產業(含LED、LED照明、太陽能光電)、資訊產業(含資訊服務業)、自動化產業、精密機械產業(含電動車)、智慧型機器人產業、通訊產業(含通訊服務業)、研發創新產業(含研發中心)、設計產業、企業營運總部及其關係企業、創作及藝術表演、文康、社教、圖書館、博物館、運動服務、文化創意產業發展法所稱之文化創意產業、其他經行政院核定科技或產業計畫之重點產業。</u></p> <p>(二)<u>次核心產業：</u> <u>國際物流配銷產業、人才培訓產業、外國駐臺經貿科技商務中心、工商服務及展覽產業、媒體視訊傳播產業。</u></p> <p>(三)<u>支援性產業或設施：</u> <u>公務機關、法人機構、文教設施、員工住宅、社區遊憩設施、醫療保健服務業、社會福利設施、幼稚園、教育服務與專業訓練、社區及公共通訊設施、公共事業設施、日常用品零售業、一般服務業、一般事務所、金融保險業、旅館業、倉儲業、批發業、運動休閒產業或設施、旅遊及運輸服務業、餐飲、公共安全、公益設施等相關使用。</u></p> <p>(四)<u>前開各款之相關倉庫、研發、教育、人才培訓、推廣、實作體驗、服務辦公室(所)、生產實驗室、訓練房舍、環保、勞工衛生與安全、防災、員工宿舍、員工餐廳等設施。</u></p> <p>(五)<u>其他經桃園市政府核准之使用項目。</u></p> <p>(六)<u>核心產業及次核心產業之使用面積應達開發總樓地板面積百分之五十以上。</u></p>	配合新劃設產業專用區，增訂容許使用項目規定。
十一、公告為歷史建築物應依「文化資產保存法」維護保存，未來僅得整建不得改建。	十三、公告為古蹟及歷史建築物應依「文化資產保存法」維護保存，未來僅得整建不得改建。	配合「八塊無線送信所」107年2月26日公告為市定古蹟，修訂本條文內容。

表七 增修訂土地使用分區管制要點綜理表

原條文	市府建議意見	備註
<p>十三、計畫區內各使用分區，臨接計畫道路未達15公尺者，至少退縮3.5公尺建築，臨接15公尺以上者，至少退縮4公尺建築，公共設施及公用事業用地，均應退縮4公尺以上建築，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。但基地情形特殊經提桃園市都市設計審議審查同意者，從其規定。</p>	<p>十五、計畫區內各使用分區，退縮建築規定原則如下： (一)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。 (二)產業專用區臨接市定古蹟八塊無線送信所應依文化資產保存法及本府公告退縮事項辦理。 (三)產業專用區臨接捷運系統用地及變電所用地者，應自分區界線退縮4公尺建築。 (四)公共設施及公用事業用地，均應退縮4公尺以上建築。 (五)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。 (六)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。</p>	<p>配合新劃設產業專用區、本市退縮通案原則，增修訂退縮建築規定。</p>
<p>十四、住宅區及商業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，應留設一部停車空間，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。</p>	<p>十六、住宅區、商業區及產業專用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，應留設一部停車空間，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。</p>	<p>配合新劃設產業專用區，增修訂停車空間規定。</p>
<p>(內政部都委會審定，尚未公告實施) 十七、本計畫區新增整體開發地區(原機一)內住宅區，其最小建築基地開發規模為不得小於1,000平方公尺。</p>	<p>十九、本計畫區新增整體開發地區(原機一)最小建築基地開發規模如下：住宅區為不得小於1,000平方公尺，產業專用區為不得小於5,000平方公尺。</p>	<p>配合新劃設產業專用區，增修訂最小建築基地開發規模規定。</p>

發文方式：紙本傳遞

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 公告

發文日期：中華民國109年9月10日
發文字號：府都計字第1090206514號
附件：



主旨：公告實施「變更八德(大湳地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第三階段)案」。

依據：

- 一、都市計畫法第21條。
- 二、內政部109年8月13日台內營字第1090813467號函。

公告事項：

- 一、自中華民國109年9月12日生效。
- 二、公告方式：
 - (一)書面：公告於本府、八德區公所及桃園區公所公告欄。
 - (二)網路：公告於本府都市發展局網站(<http://urdb.tycg.gov.tw/>)。
 - (三)登報：刊登於自由時報。
- 三、附貼本案計畫書圖於本府都市發展局、八德區公所及桃園區公所。

市長鄭文燦

正本

發文方式：紙本傳遞

檔 號：

保存年限：

桃園市政府環境保護局 函

33001
桃園市桃園區縣府路1號3樓地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
10、11樓
承辦人：廖承瑩
電話：3386021分機1120
電子信箱：00114@tydep.gov.tw

受文者：桃園市政府地政局

發文日期：中華民國108年11月7日
發文字號：桃環綜字第1080090429號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：涉及環境影響評估說明

主旨：有關桃園市第38期大勇市地重劃是否應辦理環境影響評估一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局108年10月18日桃經發字第1080047599號函。
- 二、參照來文附件及108年10月25日本府市地重劃會108年第3次會議資料第3案－桃園市第38期八德區大勇市地重劃區重劃計畫書(草案)內容，有關本案是否應辦理環境影響評估之說明，詳如附件內容。
- 三、開發行為應否實施環境影響評估，應以開發單位向目的事業主管機關申請許可之開發內容，依申請時之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」（以下簡稱認定標準）及環境影響評估法第5條第1項第11款規定認定。惟若涉及認定標準第25、27條規定，以市地重劃或區段徵收取得土地者，應於都市計畫之細部計畫核定前辦理環境影響評估。
- 四、本案倘有其他明確開發行為標的及範圍，應請依認定標準逐一檢視是否應實施環境影響評估，並請開發單位先檢具



「開發行為應否實施環境影響評估開發單位自評表」及相關區位證明文件，送請目的事業主管機關確認開發行為內容後，再送本府環保局辦理。

正本：桃園市政府經濟發展局、桃園市政府地政局
副本：

局長 呂理德

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任決行

有關桃園市第 38 期大勇市地重劃涉及環境影響評估說明

一、開發行為名稱：桃園市第 38 期大勇市地重劃。

二、開發單位：桃園市政府地政局

三、說明：

經查本案計畫範圍 13.99 公頃（地號總面積為 13.96724 公頃），位於本市八德區大勇段、青溪段及部分桃園區介壽段土地，屬都市計畫土地，依 108 年 10 月 25 日本府市地重劃會 108 年第 3 次會議資料（內政部都市計畫委員會第 941 次會議紀錄之附件一），本案重劃計畫（草案）之產業專用區 4.93 公頃、住宅區 2.82 公頃及公共設施用地 6.24 公頃（含學校用地-文中小：2.05 公頃）。

1. 依認定標準第 4 條，本案產業專用區開發基地（產業專用區面積為 4.93 公頃）非位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境、重要濕地、水庫集水區、自來水水質水量保護區、原住民保留地、海拔高度 1,500 公尺以上、「山坡地、特定農業區之農業用地」申請開發或累積開發面積達 1 公頃以上規模、都市土地申請開發或累積開發面積達 5 公頃以上規模，經檢視初判得免實施環境影響評估。
2. 依認定標準第 22 條，本案如為運動公園之開發，公園用地面積為 2.0359 公頃，開發基地非位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境、重要濕地、海拔高度 1,500 公尺以上、「山坡地、特定農業區之農業用地」申請開發或累積開發「室內球場、體育館」面積 1 公頃以上之規模，經檢視初判得免實施環境影響評估。
3. 依認定標準第 23 條，本案文教建設開發基地（學校用地面積為 2.053 公頃），非位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境、重要濕地、海拔高度 1,500 公尺以上、「山坡地、特定農業區之農業用地」申請開發或累積開發面積達 5 公頃以上規模、申請開發或累積開發面積達 10 公頃以上規模，經檢視初判得免實施環境影響評估。
4. 依認定標準第 25 條，本案住宅區（住宅區面積為 2.82 公頃）非位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境、重要濕地、自來水水質水量保護區、海拔高度 1,500 公尺以上、「山坡地、特定農業區之農業用地」申請開發或累積開發面積達 1 公頃以上規模、非都市土地申請開發或累積開發面積達 10 公頃以上規模，經檢視初判得免實施環境影響評估。

副本

發文方式：紙本傳遞

檔號：

保存年限：

桃園市政府經濟發展局 函

33001
桃園市桃園區縣府路1號3樓

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號2樓
承辦人：黃宇群
電話：03-3322101~5275
電子信箱：10026459@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府地政局

發文日期：中華民國108年10月18日
發文字號：桃經發字第1080047599號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送本府地政局開發行為應否實施環境影響評估開發單位
自評表、目的事業主管機關確認表各1份，請查照。
說明：依本府地政局108年10月7日桃地重字第1080049790號函辦
理。

正本：桃園市政府環境保護局
副本：桃園市政府地政局(含附件)

局長 郭裕信

重劃科 108/10/21 14:43
181080052747 無附件



開發行為應否實施環境影響評估目的事業主管機關確認表

1. 目的事業主管機關：桃園市政府經濟發展局

2. 是否已受理「開發行為應否實施環境影響評估開發單位自評表」所列開發行為之許可申請？

是。自評表第 1~8 項所述內容是否與受理之申請內容相符？

是。

否，不符或未說明部分為_____。

否。

3. 確認開發單位於許可前是否先行實施開發行為？

已確認開發單位未於許可前先行實施開發行為。

已確認開發單位於許可前已實施開發行為。

是否已依主管法令查處？

是，說明：_____。

否，說明後續如何處理：_____。

4. 目的事業主管機關認為本案是否應實施環境影響評估：(認定結果本局將再確認)

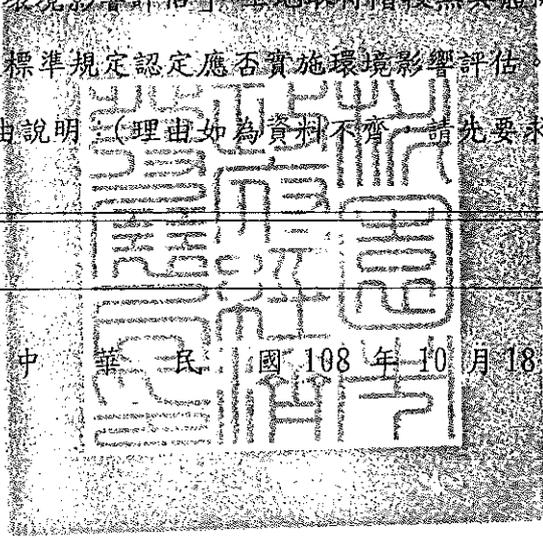
應實施環境影響評估(依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第__條第__項第__款第__目規定)。

免實施環境影響評估(本局同意本府地政局自評結果，本案免辦理環境影響評估，理由同地政局意見：「查本開發過程僅止於市地重劃之開發，開發形式有別於一般建築行為，依市地重劃作業內容規定本案僅需執行基地內之公共設施開闢(如道路、公園)等公共設施開闢及重劃土地分配作業，尚未有社區或園區興建或擴建行為之產生，爰此應免辦理環境影響評估」；土地取得階段無具體開發行為，惟本案後續應依個別開發時之認定標準規定認定應否實施環境影響評估。)。

無法判定，理由說明：(理由如為資料不齊，請先要求開發單位補充)

5. 其他事項說明：

中華民國 108 年 10 月 18 日



正本

發文方式：紙本傳遞

檔號：

保存年限：

桃園市政府都市發展局 函

33001
桃園市桃園區縣府路1號3樓

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號2樓
承辦人：賴秋娟
電話：03-3322101轉5225
電子信箱：076005@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府地政局

發文日期：中華民國108年5月30日
發文字號：桃都計字第1080014332號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送本市第38期八德區大勇市地重劃案「開發行為應否實施環境影響評估目的事業主管機關確認表」1份，請查照。

說明：

- 一、依貴局108年5月8日桃地重字第1080022663號函辦理。
- 二、旨案本局係依據「環境影響評估法」第5條第1項第8款規定之新市區建設及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25條第1項第1款規定之社區興建或擴建予以認定應否實施環境影響評估。至旨案開發行為是否涉及其他依規定應實施環境影響評估情形，請洽各該目的事業主管機關確認。

正本：桃園市政府地政局

副本：

局長盧維屏



開發行為應否實施環境影響評估目的事業主管機關確認表

1.目的事業主管機關：桃園市政府都市發展局
2.開發單位：桃園市政府地政局
3.開發行為名稱：桃園市第 38 期八德區大勇市地重劃
4.開發行為基地地號、申請開發面積（規模）及累積開發面積（規模）：桃園市八德區大勇段、青溪段及部分桃園區介壽段土地，申請開發面積為 13.99 公頃。
5.是否已受理「開發行為應否實施環境影響評估開發單位自評表」所列開發行為之許可申請？ <input checked="" type="checkbox"/> 是。自評表第 1~10 項所述內容是否與受理之申請內容相符？ <input checked="" type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否，不符或未說明部分為_____。 <input type="checkbox"/> 否。
6. 確認開發單位於許可前是否先行實施開發行為？ <input checked="" type="checkbox"/> 已確認開發單位未於許可前先行實施開發行為。 <input type="checkbox"/> 已確認開發單位於許可前已實施開發行為。 是否已依主管法令查處？ <input type="checkbox"/> 是，說明：_____。 <input type="checkbox"/> 否，說明後續如何處理：_____。
7. 目的事業主管機關認為本案是否應實施環境影響評估：（認定結果本局將再確認） <input type="checkbox"/> 應實施環境影響評估（依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第__條第__項第__款第__目規定）。 <input checked="" type="checkbox"/> 免實施環境影響評估（依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25 條第 1 項第 1 款規定，無涉及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」之相關規定）。 <input type="checkbox"/> 無法判定，理由說明：（理由如為資料不齊，請先要求開發單位補充）
8.其他事項說明:旨案開發行為是否涉及其他依規定應實施環境影響評估情形，請洽各該目的事業主管機關確認。

目的事業主管機關（用印）

中華民國 108 年 5 月 30 日

檔 號：
保存年限：

桃園市政府水務局 函

地址：33001桃園市桃園區成功路一段32號7樓

承辦人：黃子庭

電話：03-3033688-3776

電子信箱：10021854@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府地政局

發文日期：中華民國108年5月1日

發文字號：桃水坡字第1080029136號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本市第38期八德區大勇市地重劃區，是否屬山坡地範圍及應否辦理水土保持事宜案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局108年4月30日桃地重字第1080021112號函。
- 二、經查旨案土地非屬山坡地保育利用條例劃定之山坡地範圍，故無需辦理水土保持計畫事宜。

正本：桃園市政府地政局

副本：



A110400_重劃108/05/02 09:17



181080021558 無附件

檔 號：
保存年限：

桃園市政府文化局 函

地址：33053桃園市桃園區縣府路21號
承辦人：朱宗乙
電話：033322592分機8609
電子信箱：10017072@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府地政局

發文日期：中華民國108年3月21日
發文字號：桃市文資字第1080004067號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：八塊無線送信所古蹟公告、八德區大勇市地重劃區範圍勘定意見表
(1080004067_Attach01.pdf、1080004067_Attach02.doc)

主旨：貴局訂於108年3月22日辦理「第38期八德區大勇市地重劃區範圍勘定」會勘一案，僅提供書面意見，是日不克派員與會，復請查照。

說明：

- 一、復貴局108年3月11日府地重字第1080057355號函、
- 二、檢附「八塊無線送信所」公告資料及其位置圖，其古蹟本體位置、保存範圍及面積等資料，請酌參。
- 三、未來之營建工程或其他開發行為，依文化資產保存法第34條規定，如有破壞古蹟或遮蓋其外貌、阻塞觀覽通道之虞者，於工程開發行為進行前，應經本府召開文化資產審議委員會審議通過後，始得為之。

正本：桃園市政府地政局

副本：



A110400_重劃108/03/21 13:31



181080013933 有附件

附件一 桃園市政府指定「八塊無線送信所」為市定古蹟公告(1/3)

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 公告

發文日期：中華民國107年2月26日
發文字號：府文資字第10700342511號
附件：市定古蹟本體及定著土地範圍圖



主旨：公告指定「八塊無線送信所」為本市市定古蹟。

依據：

- 一、依據文化資產保存法第17條、古蹟指定及廢止審查辦法第2、4、5條規定。
- 二、桃園市106年度第5次文化資產(第一類組)審議會會議決議事項。

公告事項：

- 一、名稱：八塊無線送信所。
- 二、種類：產業設施。
- 三、位置或地址：桃園市八德區介壽路一段249號。
- 四、古蹟及其所定著之地號及面積(詳如附件)：
 - (一)地號：八德區大勇段87地號。
 - (二)土地保存範圍及面積：八德區大勇段87地號，如附圖及附表所示紅色虛線區域，總面積11,593.56平方公尺，其周邊臨接土地未來如有新建建物，應自古蹟保存範圍邊界至少退縮5公尺，留設公共開放空間。
 - (三)古蹟本體及面積：北中南三棟建築及連結穿廊，如附圖及附表所示範圍，總面積1,969.28平方公尺。
- 五、登錄理由及其法令依據：
 - (一)登錄理由：
 - 1、為近代無線電發展史上的重要基址，具科技發展之科學價值與藝術性。

- 2、具通訊、導航、氣象廣播等時代性先進技術，呈現軍事工業特色。
- 3、建築形式受現代主義影響，且融合日式屋頂與洋式屋架之作法，具建築特色。
- 4、為二戰時期台灣航空通訊技術演進之歷史見證，具稀少性不易再現。
- 5、全臺之電信無線送信所稀少，桃園台地因地理優勢，乃有無線送信之設置。

(二)法令依據：符合古蹟指定及廢止審查辦法第2條第1項第1、2、3款規定。

六、本案公告期間為30日，利害關係人如不服本行政處分，請依文化資產保存法第9條、訴願法第1、14、56及58條規定，自本件行政處分達到或公告期滿之次日起30日內，繕具訴願書逕送原處分機關(桃園市政府，地址：桃園市桃園區縣府路1號)，並由原處分機關向訴願管轄機關(文化部，地址：新北市新莊區中平路439號南棟13樓)提起訴願。相關表格請至「桃園市政府入口網站—法務局—訴願審議—表格下載」下載。

市長鄭文燦

市定古蹟八塊無線送信所 保存範圍及面積：

□



八塊無線送信所				
建物/ 土地	地段	地號	面積 (平方公尺)	說明
本體	大勇段	87(2)	528.04	A建物
		87(3)	874.35	B建物
		87(4)	458.38	C建物
		87(5)	16.52	C建物(車寄)
		87(6)	60.78	D建物(穿廊)
		87(7)	31.21	E建物(穿廊)
		87(1)	9624.28	本範圍牆內側之 87地號土地面 積，不含建物
土地	大勇段	87(2)	528.04	
		87(3)	874.35	
		87(4)	458.38	
		87(5)	16.52	
		87(6)	60.78	
		87(7)	31.21	

附件一 桃園市政府指定「八塊無線送信所」為市定古蹟公告(3/3) -八塊無線送信所保存範圍及面積

檔 號：
保存年限：

桃園市政府環境保護局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號10、11樓

承辦人：劉亭亭

電話：03-3386021~1332

電子信箱：00684@tydep.gov.tw

受文者：桃園市政府地政局

發文日期：中華民國108年3月13日

發文字號：桃環水字第1080020290號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：市地重劃範圍勘定表、行政院環境保護署公告修正「土壤及地下水污染整治法第八條第一項之事業」及修正「土壤及地下水污染整治法第九條第一項之事業」(1080020290_Attach01.DOC、1080020290_Attach02.pdf)

主旨：檢送有關本市第38期八德區大勇市地重劃區範圍勘定案

「市地重劃範圍勘定表」之本局回復意見一份，請查照。

說明：

- 一、復鈞府108年3月11日府地重字第1080057355號函。
- 二、本局書面意見如附件，會勘當日因本局另有要公，不克派員參加。

正本：桃園市政府地政局

副本：電 2019/03/13 文
交 10:14:45 換 章

A110400_重劃108/03/13 10:48



181080012443 有附件

市地重劃範圍勘定表

108 年 3 月製

審查項目	業務機關	業務機關意見	備註
一、 擬辦重劃範圍是否涉及都市計畫檢討變更？	都市發展局		
二、 是否符合環境影響評估法第五條規定之開發行為？	都市發展局		
三、 是否造成擬辦範圍外土地為畸零地？	建築管理處		
四、 擬辦範圍外合法房屋法定空地有無列入重劃範圍？（若有，請提供相關資料）	建築管理處		
五、 是否屬土壤及地下水污染控制場址或整治場址？（若是，請提供相關資料）	環境保護局	可至土壤及地下水污染整治 https://sgw.epa.gov.tw/public/-便民服務-列管場址查詢 是否為土壤及地下水污染控制場址或整治場址。	
六、 是否設有應提送土壤污染評估調查及檢測資料之公告事業？（若是，請提供相關資料）	環境保護局	有關需提送檢送土壤污染評估調查及檢測資料之公告事業及定義詳如附件。（行政院環境保護署公告修正「土壤及地下水污染整治法第八條第一項之事業」及修正「土壤及地下水污染整治法第九條第一項之事業」）	

審查項目	業務機關	業務機關意見	備註
七、 擬增設之道路是否符合規範及影響交通安全？	交通局		
八、 是否屬山坡地範圍？（若是，請提供相關資料）	水務局		
九、 應否辦理水土保持事宜？	水務局		
十、 是否屬河川及區域排水設施範圍內？（若是，請提供相關資料）	水務局		
十一、 有無排水系統？（若有，請提供相關資料）	水務局		
十二、 有無污水系統？（若有，請提供相關資料）	水務局		
十三、 是否屬本市雨水下水道規劃範圍？（若是，請提供相關資料）	水務局		
十四、 是否位屬古蹟、遺址、歷史建築及文化景觀範圍？（若是，請提供相關資料）	文化局		

行政院環境保護署 公告

中華民國 100 年 1 月 3 日環署土字第 0990119003 號公告修正，並自 100 年
3 月 1 日生效

主旨：修正「土壤及地下水污染整治法第八條第一項之事業」，並自
中華民國一百年三月一日生效。

依據：土壤及地下水污染整治法第八條第一項。

公告事項：第一批與第二批土壤及地下水污染整治法第八條第一項之
事業及定義如附表。

附表、事業及定義

批次	項次	事業	定義	
一	一	廠房、其他附屬設施所在之土地及空地面積達一百平方公尺以上之工廠	皮革、毛皮整製業	從事皮革、毛皮之鞣製、硝製、染整、梳整、壓花、上漆、上蠟或以熟製皮革下腳為原料從事磨碎、壓製等之事業。
			石油及煤製品製造業	從事以礦產原油、頁岩、瀝青砂、廢塑膠、廢橡膠或其他物質，分餾提煉有機溶劑、瀝青、石油製品或再生油品，或由煤、天然氣及生質性物質產製類似分餾物等之事業。
			基本化學材料製造業	從事以化合、分解、分餾、蒸發、萃取等物理或化學反應方法產製無機或有機基本化學原料之事業。但僅從事自空氣分離氣體、高壓氣體罐裝、氫氣之純化及二氧化碳製造之事業，不在此限。
			石油化工原料製造業	從事以石油或天然氣產製石化基本原料及中間產品之事業。
			合成樹脂及塑膠製造業	從事高分子聚合物如合成樹脂、塑膠等化學合成製造之事業。
			合成橡膠製造業	從事化學合成方法製造成橡膠或彈性物質之事業。
			人造纖維製造業	從事以化學方法製造成或再生纖維棉及絲之事業。
			農藥及環境衛生用藥製造業	從事農業及環境衛生用藥原體及成品製造、加工調配、分裝之事業。
			塑膠皮、板、管材及塑膠皮製品製造業	從事以石化基本原料及中間產品合成製造塑膠皮、板、管材及塑膠皮製品製造之事業。但僅以塑膠粒或廢塑膠為原料，從事押出或射出成型製造塑膠板、管材者，不在此限。
			鋼鐵冶煉業	從事礦砂之冶煉以生產生鐵、合金鐵及直接還原鐵（如海綿鐵、熱鐵塊），或再以生鐵、直接還原鐵、廢鋼或鑄鋼錠精煉成碳素鋼、合金鋼等之事業。
			金屬表面處理業	(一)從事金屬及其製品之表面磨光、電鍍、鍍著、塗覆、烤漆、噴漆、染色、壓花、發藍、上釉、其他化學處理或塑膠製品表面電鍍之事業。 (二)其他事業實際運作包含(一)所述製程，且為該工廠之主要製造程序者，亦屬本事業類別。
半導體製造業	從事半導體製造、封裝之事業。			
印刷電路板製造業	從事印刷電路板製造之事業。			
電池製造業	從事電池製造之事業。但僅從事燃料電池製造之事業，不在此限。			
一	二	電力供應業	從事火力發電之事業。但僅以天然氣發電之事業，不在此限。	
一	三	加油站業	依據經濟部「加油站設置管理規則」及「漁船加油站設置管理規則」經營汽油、柴油零售之加油站。	
一	四	廢棄物處理業	(一) 公民營廢棄物處理機構、清理機構、事業廢棄物共同處理機構及依據廢棄物清理法第二十八條第一項第三款第三目至第五目規定設置廢棄物處理設施之機構。 (二) 中央主管機關依廢棄物清理法第十八條第三項指定公告應回收廢棄物之處理業。	
二	一	廠房、其他附屬設施所在之土地及空地面積達一百平方公尺以上之工廠	製材業	從事木材乾燥、浸漬防腐等保存處理之事業。
			肥料製造業	以化學方法製造化學肥與土壤改良劑之事業但僅以堆肥方式產製有機肥料者不在此限。
			塗料、染料及顏料製造業	從事塗料、染料、顏料、瓷釉、油墨製造之事業。
			鋼鐵鑄造業	從事以生鐵、廢鐵與合金原料融熔之金屬液澆注至特定鑄模中製成鋼鐵元件之事業。
			煉鋁業	從事以鋁礬土煉製成鋁、商用純鋁精煉成高純度鋁或煉製鋁合金之事業。
			鋁鑄造業	從事以初生鋁或再生鋁與合金原料融熔之金屬液澆注至特定鑄模中製成鋁元件之事業。
			煉銅業	從事以銅礦或廢銅料煉製成銅錠或精製電解銅及銅合金之事業。

行政院環境保護署 公告

中華民國 100 年 1 月 3 日環署土字第 0990119003A 號公告修正，名稱修正為「土壤及地下水污染整治法第九條第一項之事業」，並自 100 年 3 月 1 日生效

主旨：修正「土壤及地下水污染整治法第九條之事業」，名稱修正為「土壤及地下水污染整治法第九條第一項之事業」，並自中華民國一百年三月一日生效。

依據：土壤及地下水污染整治法第九條第一項。

公告事項：第一批與第二批土壤及地下水污染整治法第九條第一項之事業及定義如附表。

附表、事業及定義

批次	項次	事業	定義	
一	一	廠房、其他附屬設施所在之土地及空地面積達一百平方公尺以上之工廠	皮革、毛皮整製業	從事皮革、毛皮之鞣製、硝製、染整、梳整、壓花、上漆、上蠟或以熟製皮革下腳為原料從事磨碎、壓製等之事業。
			石油及煤製品製造業	從事以礦產原油、頁岩、瀝青砂、廢塑膠、廢橡膠或其他物質，分餾提煉有機溶劑、瀝青、石油製品或再生油品，或由煤、天然氣及生質性物質產製類似分餾物等之事業。
			基本化學材料製造業	從事以化合、分解、分餾、蒸發、萃取等物理或化學反應方法產製無機或有機基本化學原料之事業。但僅從事自空氣分離氣體、高壓氣體罐裝、氫氣之純化及二氧化碳製造之事業，不在此限。
			石油化工原料製造業	從事以石油或天然氣產製石化基本原料及中間產品之事業。
			合成樹脂及塑膠製造業	從事高分子聚合物如合成樹脂、塑膠等化學合成製造之事業。
			合成橡膠製造業	從事化學合成方法製造合成橡膠或彈性物質之事業。
			人造纖維製造業	從事以化學方法製造合成或再生纖維棉及絲之事業。
			農藥及環境衛生用藥製造業	從事農業及環境衛生用藥原體及成品製造、加工調配、分裝之事業。
			塑膠皮、板、管材及塑膠皮製品製造業	從事以石化基本原料及中間產品合成製造塑膠皮、板、管材及塑膠皮製品製造之事業。但僅以塑膠粒或廢塑膠為原料，從事押出或射出成型製造塑膠板、管材者，不在此限。
			鋼鐵冶煉業	從事礦砂之冶煉以生產生鐵、合金鐵及直接還原鐵（如海綿鐵、熱鐵塊），或再以生鐵、直接還原鐵、廢鋼或鑄鋼錠精煉成碳素鋼、合金鋼等之事業。
			金屬表面處理業	(一)從事金屬及其製品之表面磨光、電鍍、鍍著、塗覆、烤漆、噴漆、染色、壓花、發藍、上釉、其他化學處理或塑膠製品表面電鍍之事業。 (二)其他事業實際運作包含(一)所述製程，且為該工廠之主要製造程序者，亦屬本事業類別。
		半導體製造業	從事半導體製造、封裝之事業。	
		印刷電路板製造業	從事印刷電路板製造之事業。	
		電池製造業	從事電池製造之事業。但僅從事燃料電池製造之事業，不在此限。	
一	二	電力供應業	從事火力發電之事業。但僅以天然氣發電之事業，不在此限。	
一	三	加油站業	依據經濟部「加油站設置管理規則」及「漁船加油站設置管理規則」經營汽油、柴油零售之加油站。	
一	四	廢棄物處理業	(一) 公民營廢棄物處理機構、清理機構、事業廢棄物共同處理機構及依據廢棄物清理法第二十八條第一項第三款第三目至第五目規定設置廢棄物處理設施之機構。 (二) 中央主管機關依廢棄物清理法第十八條第三項指定公告應回收廢棄物之處理業。	
二	一	廠房、其他附屬設施所在之土地及空地面積達一百平方公尺以上之工廠	製材業	從事木材乾燥、浸漬防腐等保存處理之事業。
			肥料製造業	以化學方法製造化學肥與土壤改良劑之事業但僅以堆肥方式產製有機肥料者不在此限。
			塗料、染料及顏料製造業	從事塗料、染料、顏料、瓷釉、油墨製造之事業。
			鋼鐵鑄造業	從事以生鐵、廢鐵與合金原料融熔之金屬液澆注至特定鑄模中製成鋼鐵元件之事業。
			煉鋁業	從事以鋁礬土煉製成鋁、商用純鋁精煉成高純度鋁或煉製鋁合金之事業。
			鋁鑄造業	從事以初生鋁或再生鋁與合金原料融熔之金屬液澆注至特定鑄模中製成鋁元件之事業。
			煉銅業	從事以銅礦或廢銅料煉製成銅錠或精製電解銅及銅合金之事業。
		銅鑄造業	從事以銅或銅合金熔融之金屬液澆注至特定鑄模中製成銅元件之事業。	



桃園市

場址狀態

土壤污染物

公告日期起

場址類別

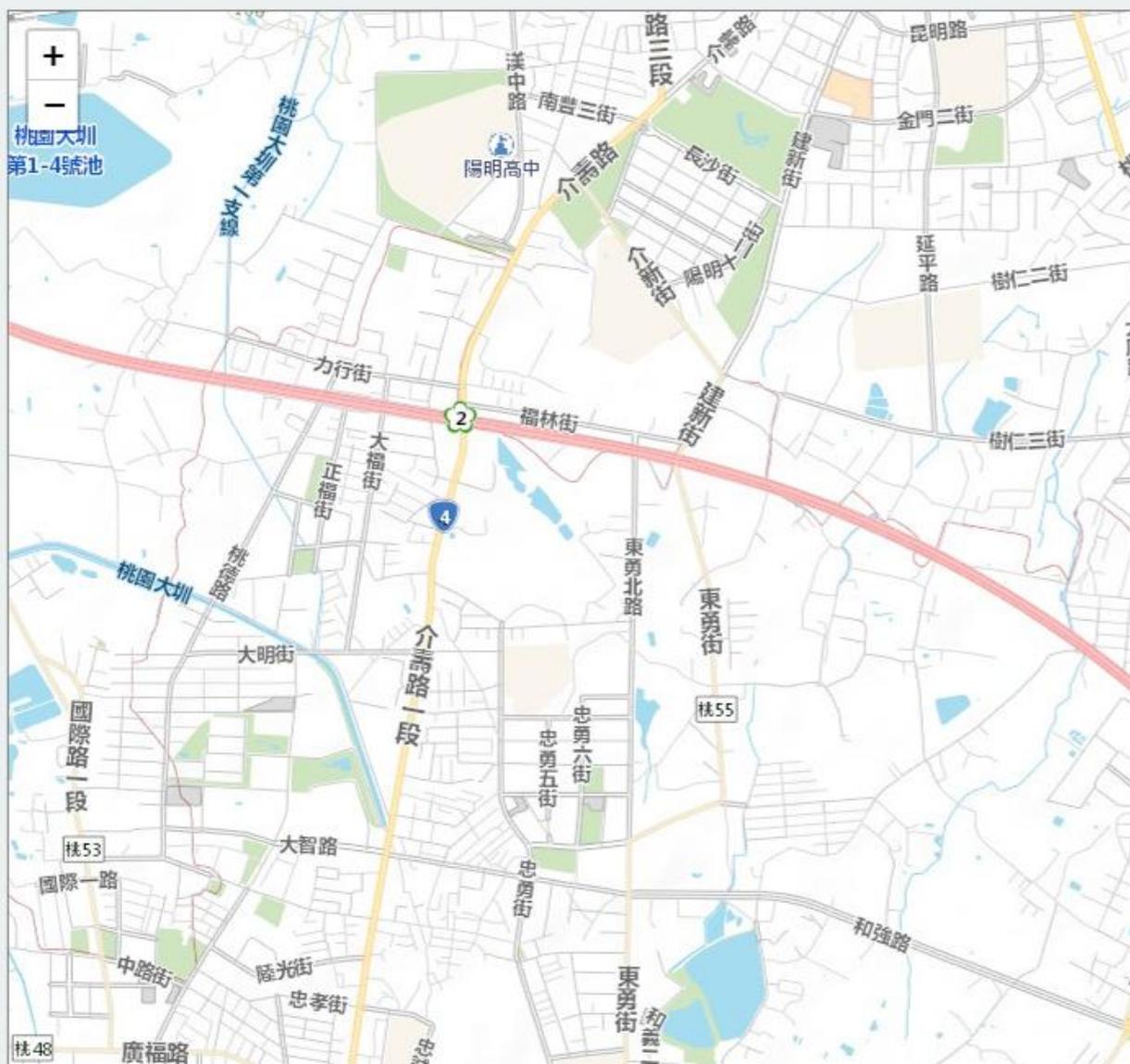
污染類別

地下水污染物

公告日期迄

請輸入查詢地址、地號或場址名稱

查詢



檔 號：
保存年限：

經濟部中央地質調查所 函

地址：23568新北市中和區華新街109巷2號
承辦人：林昶成
電話：29462793#250
電子信箱：sorewase@moeacgs.gov.tw

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國108年5月8日
發文字號：經地企字第10800017820號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明 (00017820A0C_ATTCH2.pdf)

主旨：貴府申請查詢桃園市八德區大勇段71地號土地等26筆、青溪段71地號等2筆及桃園區介壽段600-1地號等2筆，共計30筆土地，是否位屬已公告之地質敏感區內一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴府108年4月30日府地重字第1080105983號函。
- 二、旨揭土地(如附件)依據來函所附資料，經查非位屬目前已公告之地質敏感區內。
- 三、依「地質敏感區劃定變更及廢止辦法」第十三條規定，地質敏感區公告後，地質法之地方主管機關應答復地質敏感區範圍查詢案件。後續有關地質敏感區查詢相關案件，可逕洽貴府地質敏感區範圍查詢案件答復處理窗口（工務局）。
- 四、已公告之全國地質敏感區相關訊息可至本所全球資訊網 (<http://www.moeacgs.gov.tw> /)地質法專區參閱與下載。

正本：桃園市政府

A110400_重劃公文:108/05/08



1080114325

有附件

平
方
公
頃

6

副本：

2019/05/08
14:20:25
電子公文
交換

裝

訂

線



計畫（第二次通盤檢討-變更內容明細表新編號第二十案）
（調整土地使用分區管制要點）案」。

第 8 案：新北市政府函為「變更中和都市計畫（配合捷運萬大-中和-樹林線第一期路線）（部分捷運開發區為捷運系統用地及乙種工業區）主要計畫案」。

第 9 案：桃園市政府函為「變更八德大湳都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

第 10 案：桃園市政府函為「變更小烏來風景特定區計畫（學校用地為文教用地）案」。

八、臨時動議核定案件：

第 1 案：臺東縣政府函為「變更紅葉溫泉風景特定區計畫（第二次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討）案」。

第 9 案：桃園市政府函為「變更八德大湳都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

說明：

一、本案前經本會 106 年 1 月 24 日第 893 次會審議完竣，其中決議略以：「...三、有關市府會中補充之提會資料，為利審議之進行，仍俟市府函送相關資料到部後，再提會討論」在案。

二、案經桃園市政府依本會前開決議於 106 年 1 月 23 日府都計字第 1060018452 號函送補充資料到部（本部收文日期為 106 年 1 月 26 日），爰再提會討論。

決議：本案除補辦公開展覽人民團體陳情意見詳附表一本會決議欄外，其餘涉及本次通盤檢討與現行計畫不符需修正部分，則照市政府所送修正內容通過（詳附表二），並退請桃園市政府併同本會 105 年 4 月 26 日第 873 次會決議修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

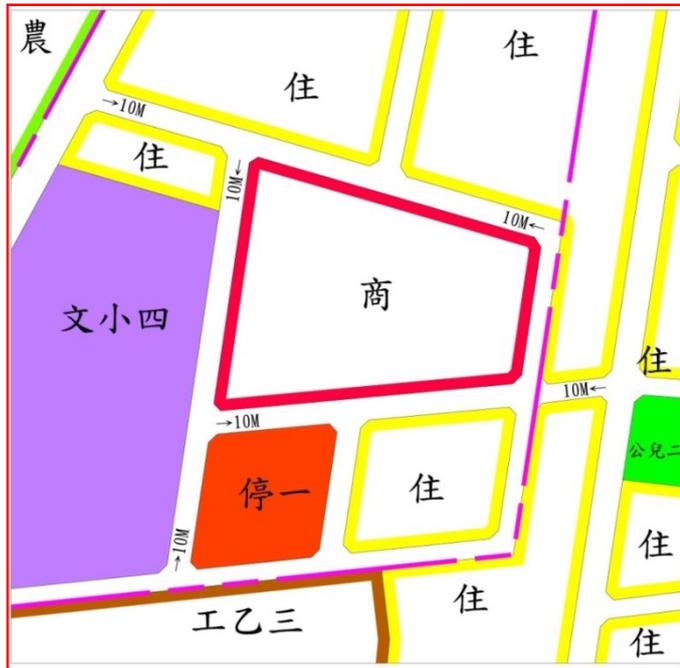
附表一、補辦公開展覽人民團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	市府研析意見	本會決議
再 7	桃園市政府 文化局 計畫區東北 側機關用地 (機一)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查旨揭都市計畫通盤檢討變更內容第 12 案將機關用地(機一)劃為文中小、住宅、道路用地等，位屬列冊追蹤文化資產「八塊無線送信所」所在土地範圍(八德區大勇段 87 地號)，該「八塊無線送信所」創建於 1940 年，經 105 年 2 月 15 日由民眾提報本局，依文化資產保存法第 14 條規定辦理相關程序，於 4 月 15 日辦理會勘，本案具文化資產價值並作成列冊追蹤之結論。 2. 查本案土地與建物之所有權為中華民國與中華電信股份有限公司共同持有，符合文化資產保存法第 15 條規定之公有建築物及附屬設施群自建築物興建完竣逾五十年者，應於處分前由主管機關進行文化資產價值評估。 3. 前揭列冊追蹤文化資產，本局業已編列 106 年度預算，爭取辦理日治時期桃園地區電信通訊產業文化資產調查研究，以釐定文化資產價值及保存範圍。 	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查列冊追蹤之「八塊無線送信所」建物，少部分座落於道路用地範圍，其餘大部份均座落於學校用地(文中小)內，文化局已編列今(106)年度預算辦理文化資產調查研究，以釐定文化資產價值及保存範圍。 2. 本變更案係採公辦市地重劃方式開發，都市計畫內容經審定後，尚需於三年內完成市地重劃計畫書核定作業，始得發布實施。因「八塊無線送信所」建物目前並無文資身份，是否具有文化保存價值，本府將於市地重劃計畫書核定前確認。故建議仍維持前次大會審議通過計畫內容，惟建議加註附帶條件：需於重劃計畫書核定前，確定文資身份及保存範圍，如經確認保存內容需併同調整都市計畫，則再提會審議；如無，則逕依審定內容報請核定並發布實施。 	照市政府研析意見酌予採納。

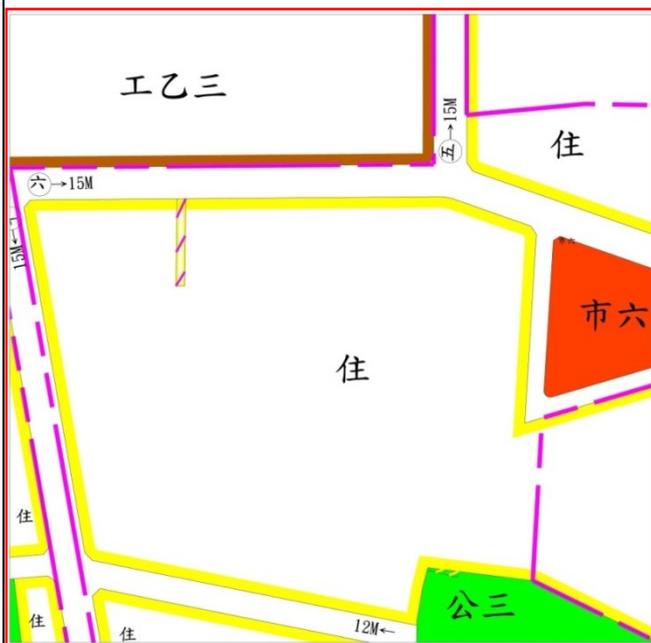
附表二、修正內容明細表

編號	修正位置	修正內容		修正理由
		修正前	修正後	
1	計畫區西北側商業區。	商業區 計畫圖著色為住宅區	商業區 計畫圖著色為商業區	原經 873 次會議審議內容誤將商業區著色為住宅區，擬配合「變更八德(大湳地區)都市計畫(第一鄰里)細部計畫(第一次通盤討)並配合變更主要計畫案」修正計畫圖。
2	計畫區東南側第三鄰里住宅區。	道路用地 計畫圖套繪為細部計畫	道路用地 修正計畫圖為主要計畫	原經 873 次會議審議內容誤將第三鄰里細部計畫道路套繪至主要計畫圖，擬配合「變更八德(大湳地區)都市計畫(第三鄰里)細部計畫(第一次通盤討)並配合變更主要計畫案」修正計畫圖。
3	計畫區西南側住宅區。	住宅區 計畫圖套繪為細部計畫	住宅區 修正計畫圖為主要計畫	原經 873 次會議審議內容誤將細部計畫公兒 14 內容套繪至主要計畫，擬配合「變更八德(大湳地區)都市計畫(第二鄰里)細部計畫(第一次通盤討)並配合變更主要計畫案」修正計畫圖。

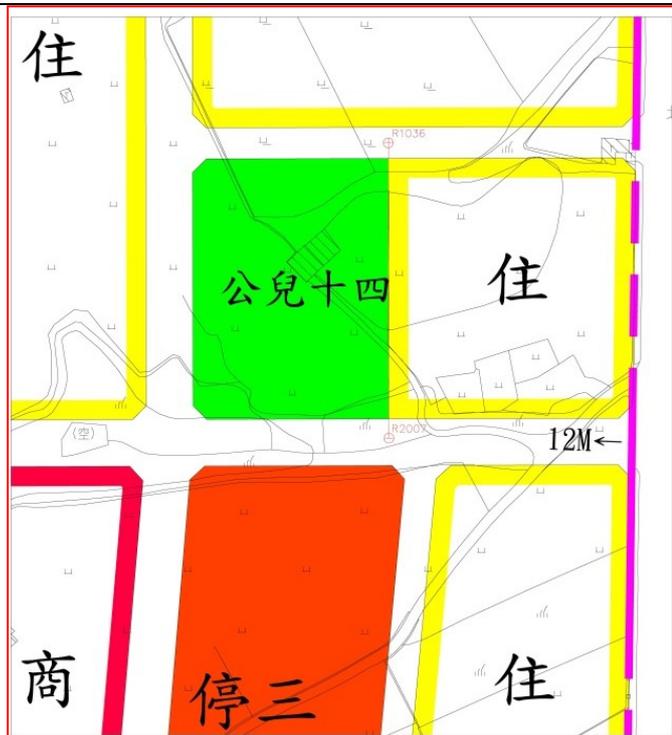
編號 1 修正內容



編號 2 修正內容



編號 3 修正內容



內政部都市計畫委員會第 873 次會議紀錄

一、時間：中華民國 105 年 4 月 26 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：陳兼主任委員威仁 陳兼副主任委員純敬 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）

紀錄彙整：陳志賢

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 872 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭市都市計畫（機關用地為商業區及道路用地）案」。

第 2 案：桃園市政府函為「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（部分工 15 工業區為第二種住宅區、公園用地、綠地、道路用地及停車場用地）（茄苳段 421 地號等 8 筆土地）案」。

第 3 案：桃園市政府函為「變更八德（大湳地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

第 4 案：桃園市政府函為「變更中壢（龍岡地區）都市計畫（部分機關用地、學校用地及農業區為道路用地）案」。

第 5 案：苗栗縣政府函為「變更大湖都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）（訂正機十用地書圖不符部分）案」。

第 6 案：南投縣政府函為「變更鹿谷都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

第 7 案：嘉義縣政府函為「變更竹崎都市計畫（第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討）案」。

第 8 案：花蓮縣政府函為「變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）（依本會第 861 次會決議）再提會討論案」。

第 9 案：臺中市政府函為「變更后里主要計畫（第三次通盤檢討）案」。

八、報告案件：

第 1 案：彰化縣政府函為「彰化縣產業發展暨都市計畫工業區檢討策略」報告案。

第 2 案：為增益土地有效利用並避免計畫內容動輒變更，機關用地是否於通盤檢討時取消指定用途，提請報告案。

第 3 案：桃園市政府函為「變更八德（大湳地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

說明：

- 一、本案業經 97 年 5 月 1 日、98 年 1 月 19 日及 98 年 4 月 9 日原桃園縣都市計畫委員會第 15 屆第 14 次、23 次及 26 次會議審議通過，並准原桃園縣政府 98 年 8 月 18 日府城規字第 0980312535 號函檢附計畫書、圖報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 26 條。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會馮前委員正民（召集人）、林委員秋綿、鄒前委員克萬、王前委員惠君、羅前委員光宗（地政司代表）等 5 位委員組成專案小組，因審議過程中委員卸任，再經簽奉核可由邱前委員英浩（召集人）、蘇委員瑛敏、劉委員小蘭、邱委員裕鈞及王委員靚琇（地政司代表）擔任委員，專案小組分別於 99 年 1 月 12 日、99 年 8 月 3 日、100 年 8 月 26 日、102 年 3 月 19 日、103 年 6 月 5 日及 104 年 5 月 1 日召開 6 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見。桃園市政府業於 105 年 1 月 28 日府都計字第 1040336974 號函送依本會專案小組

初步建議意見處理情形及修正後計畫書到部，爰再提會討論。

決議：本案除專案小組後逕向本會陳情意見部分，詳附表一、二本會決議欄外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及桃園市政府業於 105 年 1 月 28 日府都計字第 1040336974 號函送修正計畫內容通過，並退請市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附表一、專案小組後逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	市府研析意見	本會決議
1 (人陳 12)	李榮哲 君等人 興隆段 7、10、 11、13 地號	<p>為民等共有座落桃園市八德區興隆段 7、10、13 等三筆地號土地使用分區為機關用地，連同 11 地號土地使用分區為道路用地，共四筆地號土地，合計面積 8224.89 平方公尺。申請併入本次地三次通盤檢討變更八德大湳地區都市計畫。因民等在今年三月 16 日已與國防部軍備局正式完成點交和解。特請有為市府相關單位之承辦官員等，准予將上開肆筆地號土地之使用分區，檢討變更為商業用地，俾利都市繁榮發展，地盡其用，也還民等冤屈。</p> <p>1. 旨開桃園市八德區興隆段 7、10、11 及 13 地號土地(部分機四、機五用地、道路用地)，係屬國軍列管早年發價未完成產權移轉登記土地。</p> <p>2. 旨案經台灣高等法院 98 年度上易字第 536 號民事判決確定由旨案地主勝訴及 101 年 2 月 8 日國防部軍備局與地主完成調處雙方，旨案土地由軍方騰空地上物且需函文桃園市政府謂旨案土地已非屬軍事機關用地，另地主應不得再向軍方提出任何民事、刑事或行政訴訟。</p>	<p>建議納入八德(大湳地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案併案檢討，至於變更內容、回饋比例、公共設施劃設位置、面積、開發方式等事宜，則由申請人於會中補充說明。</p> <p>(人 12 併同修正)</p>	<p>鑒於所有權人意願尚未一致且涉及公共設施用地變更內容與回饋原則，故退請市府研擬具體變更內容後，再提會討論。</p>

編號	陳情人 及陳情 位置	陳情理由及建議事項	市府研析意見	本會決議
		<p>3. 旨案經 104 年 3 月 16 日國防部軍備局完成點交予地主正式和解。</p> <p>陳情基地 0.82 公頃，變更機四（部分）、機五為住宅區（13 地號部分及 7、10 地號全部）及公園用地（13 地號部分），且自願依桃園市變更通案及公平性負擔捐贈 30%，及捐贈公園用地（13 地號部分）及道路用地（11 地號）合計 0.25 公頃。</p>		
2	<p>蘇盈潔君 興隆段 7、10、 11、13 地號</p>	<p>旨揭參筆土地，原為軍方佔用，經台灣高等法院 98 年度上易字第 536 號，台北地方法院 99 年司聲字第 1520 號，台北地方法院 102 年度訴自 3913 號等民事裁定軍方須返還土地，並給付不當得利等相關費用在案。並經國防部地 31 次會議審查同意辦理土地發還事宜。</p> <p>1. 坐落興隆段 7、10、13 地號等 3 筆民地，使用分區為機關用地，請惠予辦理變更為適當用地。</p> <p>2. 法院判決在案軍方不得使用、無權佔有懇請貴府【機關用地】依法辦理變更為示當使用分區。勿剝奪我們百姓使用權益、實感德便。</p> <p>3. 捐土地，所有權人不一樣，本人不同意捐地 30% 沒有共識。備軍方占用 50 年租金支付幾十萬，現在又要割地，實無道理、層層剝削。</p>	<p>併逕入陳編號 1 案辦理。 (人 12 併同修正)</p>	<p>編號 1。</p>
3 (人 2、10)	<p>桃園市政府 (體育局) 區側 畫南 計西「三 關」地</p>	<p>1. 基於八德區居民對運動、社福及里民集會需求，規劃於八德(大湍地區)都市計畫西南側「機三」機關用地，現為國防部軍備局所管該區北景雲廢棄營區開發為八德國民運動中心，並結合公托中心、親子館、日照中心等設計規劃來興建廣隆、大同及大成聯合里集會所，利用便利的交通環境，重新整合規劃設計，以充實地區運動設施及集會空間，達到推廣全民運動及扶幼護老之福利社會之目標。</p> <p>2. 另桃園市政府消防局因大湍分隊遷建需</p>	<p>1. 同意採納(人 2 及人 10 併同修正)。 2. 配合體育場用地劃設，增訂土地使用分區管制要點：體育場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。</p>	<p>照市府研析意見通過。</p>

編號	陳情人 及陳情 位置	陳情理由及建議事項	市府研析意見	本會決議
		<p>求，經與國防部軍備局協商獲准將機三用地廣隆段 1261-1 及 1262-2 號等 2 筆土地供該局使用興建桃園市政府消防局大湳分隊，並經內政部都委會 102 年 3 月 9 日召開第 4 次專案小組會議，以符合實際需求同意採納機三用地使用用途增列「供陸軍單位、消防局、市公所使用」。</p> <p>3. 考量八德(大湳地區)都市計畫並無體育場用地之劃設，而機關用地係供公務機關設立並提供公眾服務之使用，雖符合興設消防局及多功能聯合里集會所使用，惟近年國民運動中心設置多依促進民間公共建設法以委外經營方式辦理，除運動功能外，亦輔以商業空間之設置，以增大民間參與之誘因，並提供週遭居民更多元的服務，故倘以機關用地興建國民運動中心興建，後續經營管理部份受限良多。為符合國民運動中心興建需求，擬辦理桃園市八德(大湳地區)都市計畫案變更作業，將部份機關用地變更為體育場用地，以符合場館興建使用，其餘土地則維持機關用地以供興建桃園市消防局大湳分局及多功能聯合里集會所。</p> <p>1. 機三用地西側，土地面積約 0.88 公頃，變更為體育場用地，供八德國民運動中心及相關設施使用。</p> <p>2. 機三用地東側，土地面積約 0.6 公頃，維持機關用地，建議將使用用途標示增列為「得供桃園市政府所屬相關機關及附屬單位使用」，供桃園市政府消防局大湳分隊及廣隆、大同及大成聯合里集會所及相關設施使用。</p>		
4	<p>章子仁 等人</p> <p>計畫區 南側 小三</p>	<p>北二高通車後與雙北市的连接越來越方便。</p> <p>建議將雙北市的行動盡量移到桃園來，建議將位於大湳商業黃金地段的大成國小廢校改為平價旅館、平價餐廳、平價住宅、地下收費停車場。</p>	<p>不予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 經本次通盤檢討有關學齡人口之分析，計畫區整體校</p>	<p>照市府研析意見（即不予採納）。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	市府研析意見	本會決議
		建議大成、大忠、大勇國小併校，及大成國小校地改為商業區、住宅區、旅館、停車場。	地仍有不足之情形。 2. 依據本府教育局104年12月29日桃教設字第1040098893號函表示，考量本計畫區內建築陸續完工，且大成國小及臨近學校(如大勇國小及大忠國小)均呈現大班大校規模，仍有保留之需。	

附表二、修訂土地使用分區管制要點綜理表

原條文	本次檢討修正	備註	桃園市政府研析意見	本會決議
—	十三、計畫區內各使用分區，臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築，公共設施及公用事業用地，均應退縮 4 公尺以上建築，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。但基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會審查同意者，從其規定。	1. 新增條文。 2. 新增桃園市計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築規定。	建議修正文字如下： 十三、計畫區內各使用分區，臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築，公共設施及公用事業用地，均應退縮 4 公尺以上建築，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。但基地情形特殊經提 <u>桃園市</u> 都市設計審議 <u>審查同意者</u> ，從其規定。	照市府研析意見。
—	捷運系統用地建蔽率及容積率不予訂定，並得作布設捷運路線及其相關附屬設施(含變電站)等使用。	新增條文。	同意採納。 理由： 1. 配合 103 年 10 月 16 日本「變更八德(大湳地區)都市計畫(配	照市府研析意見。

			合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G04、G05車站及相關設施設置)案」市都委會專案小組第七次會議決議新增。 2. 部都委會專案小組第六會議錄漏列。	
—	體育場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於250%。	新增條文。	同意採納。 理由： 考量本府計畫變更部分機關用地(機三)為體育場用地以興建八德國民運動中心，增列本要點以符合實際使用需求。	照市府研析意見。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

內政部都市計畫委員會專案小組104年5月1日第6次會議出席委員初步建議意見（本次係彙整歷次專案小組會議）：

本案建議除下列各點外，其餘照桃園市政府核議意見通過，並請該府以對照表方式補充處理情形及修正計畫書（修正部份請加劃底線）、圖到署後，提會審議。

一、整體發展構想：請補充「桃園縣城鄉發展政策綱領」、「桃園航空城區域計畫」、「桃園都會區捷運路網計畫」等上位及相關計畫開發構想與實質規劃情形，及其對本計畫之衝擊影響與因應對策；並檢討本計畫區（大湳地區）在八德市轄區及鄰近之都市計畫（桃園內壢間、大溪埔頂地區、中壢平鎮地區、中壢龍岡地區、八德地區）等城市群中所扮演的角色與定位，配合自然環境、人文資源、地方特色，考量交通系統、土地使用機能、產業發展、環境變遷及成長管理等，

作全面性的省思，針對結構性問題作通盤檢討，研擬本計畫案願景目標及未來發展構想。

二、發展現況：

(一) 自然及社經環境：請補充敘明相關基礎資料包括：氣候統計資料之年度、地形地勢圖說、水資源與災害、人口總量及結構（量與質）、空間配置與使用強度關係（含圖說）等，並將相關資料（含工商服務業統計資料）更新至最新年度。

(二) 人口推計：本計畫區人口成長統計，其中表四與表七有關八德（大湳地區）都市計畫區人口數之記載差異甚大，請查明補正；又推估計畫區至原計畫目標年90年約為58,073人，而推估至民國110年，計畫區人口數約為80,649人，請補充人口成長推計資料，納入計畫書敘明。

三、土地使用：

(一) 本計畫區部分工業區已興建住宅建物（部分工一、工三為宏泰社區），面積達10公頃，約佔工業區總面積30%，恐嚴重影響工業區發展，請補充敘明該社區實際發展情形（含區位、面積、使用強度、使用情形等）及評估未來發展構想（包括工業區發展及住宅供需）與研提因應對策，納入計畫書。

(二) 為因應全球氣候變遷、環保與能源衝擊，本次通盤檢討應符合節能減碳之生態都市規劃理念，以朝向永續之發展，故請縣政府依照100年1月6日修訂之「都市計畫

定期通盤檢討實施辦法」之規定，就流域型蓄洪及滯洪設施進行規劃檢討（修正條文第六條）、擬定生態都市發展策略及規劃原則（修正條文第七條）等詳予補充分析及推計資料，納入計畫書。

（三）「機一」機關用地面積達14.34公頃，請補充說敘明土地權屬、原規劃用途、目前現況使用情形及未來需求，評估土地使用之合理性、財務可行性、變更之必要性與急迫性等，納入計畫書。

（四）「機二」目前為軍事用地使用，面積達13.09公頃，且位於市中心地區，恐影響未來都市整體發展，請補充說明該軍事用地遷移之可行性及短、中、長期之計畫處理方案，納入計畫書。

四、本次通盤檢討用圖係採用92年5月新測數值地形圖，其比例尺與原核定圖不同（由1/3000改為1/1000），經重製展繪丈量之後，各分區及公共設施用地互有增減，請市政府依「都市計畫圖重製作業要點」妥為製作都市計畫圖重製疑義處理分類表，將新舊地形圖比例尺及疑義問題之處理情形暨轉繪會議結論納入分類表外，並於適當章節詳為敘明其增減原因、是否影響民眾權益及相關因應處理對策，以利查考；如有涉及分區之變更，請納入變更內容綜理表。

五、公共設施：

（一）本案公共設施用地面積依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口80,000人核算，文小用地不足5.34公頃、文中用地不足6.95公頃、公園不足

10.60公頃、兒童遊樂場用地不足2.43公頃、停車場用地不足8.17公頃；又本計畫區劃設公園、兒童遊樂場、綠地及廣場等用地（無劃設體育場所），合計面積8.07公頃，低於「都市計畫法」第45條不得少於10%（面積41.61公頃）之規定，故請桃園市政府妥為調整補充並納入計畫書載明。

（二）上述文中小用地不足部分，請依新修訂之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第19條規定，會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定重新檢討未來學校用地之需求，並補充各文中小學區通勤半徑資料。

六、交通系統：

（一）據道路系統現況分析本計畫區主要道路包括介壽路（台4線）、和平路、建國路等常造成交通瓶頸，目標年狀況恐將更為嚴重，故請補充相關道路服務水準分析資料，研提區域交通減輕與改善方案、交通疏導動線及預估交通改善後之周邊道路服務水準變化情形並洽交通局妥為檢討修正後，納入計畫書敘明。

（二）請補充本計畫區之交通路網圖，並檢討考量捷運線於本計畫區設置車站用地之區位與需求，除妥為預先因應，並研提相關交通影響評估（包括區域交通減輕與改善方案、停車供需、…等），納入計畫書敘明。

七、既成道路：為落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第28條「…

計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」規定，請市政府妥為檢討既成道路是否納入都市計畫道路系統，並對擬納入都市計畫道路系統部分提出土地取得方式及相關解決對策、配套措施之處理原則，以踐行司法院大法官會議釋字第400、513號解釋文，並符憲法保障財產之旨意。

八、都市防災計畫：

(一) 請補充本計畫區歷年災害發生類型、災害史(含自然及人為災害狀況、發生頻率、危害程度)及災害潛勢分析等資料，並針對地方特性妥為規劃相關之防災救災設施，並納入計畫書中作為執行之依據。

(二) 除應依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第六條規定事項進行規劃及檢討外，並請針對地方特性(埤塘、灌溉水路、雨污水、生態池、滯洪池…等水路紋理等)洽相關單位妥為規劃防災救災設施，納入計畫書中作為執行之依據，必要時並作土地使用分區或使用管制之調整。

九、整體開發：請市政府查明本計畫區附帶條件規定應整體開發地區之範圍、面積及實施開發情形，並納入計畫書敘明，對於尚未辦理整體開發地區，應確實依本部於99年11月26日台內營字第0990809844號函修正「都市計畫整體開發地區處理方案應行注意事項」規定，針對附帶條件內容儘速妥為處理。

十、環保設施：污水下水道普及率為評估城市競爭力的重要指標，為確保都市體質及居住環境衛生，請市政府將本計畫區目前

垃圾處理方式及污水下水道系統規劃方案於計畫書中予以敘明，以為公共服務基礎設施之參據，如需辦理都市計畫變更，請另依法定程序辦理。

十一、涉及本會第819次會審議：「變更八德（大湳地區）都市計畫（部分工業區為住宅區、公園用地、停車場用地、道路用地；部分住宅區為道路用地）案」之決議：「本案准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）第三點，先行納入八德（大湳地區）都市計畫第三次通盤檢討案審視後，再交由原專案小組續審。」（如附錄一）事項，經市政府補充說明如下，故本案專案小組同意上開工業區變更案交由原專案小組續審。

（一）經桃園市政府審視上開工業區變更案符合目前刻正審議中之「桃園縣工業區策略規劃暨都市計畫工業區變更原則」。

（二）上開工業區變更案所提之未來整體構想圖、交通動線規劃、公共設施劃設及人口之引進，大致符合本次通盤檢討訂定之檢討目標與方向。

十二、後續應辦理事項：

（一）本案發布實施時，請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第47條：「都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。」規定辦理。

(二) 本案審議後計畫內容與原公開展覽草案之變更內容不一致部分，為避免影響他人權益，俟經大會決議後，請市政府補辦公開展覽，公開展覽期間如無公民或團體提出異議則准予通過，否則再提會討論。

十三、有關變更內容涉及如以市地重劃方式辦理者，參據本部93年11月16日第597次會議，有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」，依下列各點辦理：

(一) 請桃園市都委會審定細部計畫後，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，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請都市計畫擬定機關於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

(二) 委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原計畫，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。

十四、為符實際及講求效率，本計畫桃園市政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

十五、以下各點請市政府於計畫書詳予補充資料或補正：

(一) 案名請配合審議結果修正。

(二) 計畫書、圖請確實依「都市計畫書圖製作規則」相關規定辦理。

十六、變更內容明細表及土地使用分區管制要點部分：如后表一、

表二。

十七、逕向本部陳情意見部分：詳表三。

表一、變更內容綜理表

新編號	編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	1	計畫年期	民國 90 年	民國 110 年	配合北部區域計畫(第二次通盤檢討)草案之計畫年期,予以調整。	配合全國區域計畫之計畫目標年,建議修正本計畫區計畫目標年為民國 115 年。
2	2	計畫區西北側	縱貫公路桃園內壢間都市計畫區內屬於八德市大福段之土地(9.34)本計畫農業區(0.42)	調整計畫範圍	本次檢討依桃園縣政府建議,據行政轄區調整計畫範圍,即將原「縱貫公路桃園內壢間都市計畫」區內屬八德市行政轄區之部分住宅區、農業區、綠地、高速公路用地及道路用地,面積合計 9.34 公頃,納入本計畫範圍;另屬桃園市行政轄區之農業區(0.42 公頃),於 93 年 9 月 8 日「桃園市都市計畫」完成第二次通盤檢討時,業已劃歸桃園市都市計畫範圍,本次檢討配合辦理。 備註: 縱貫公路桃園內壢間都市計畫區內屬於八德市大福段之土地包括:住宅區(2.27)、農業區(6.19)、綠地(0.05)、道路用地(0.05)、高速公路用地(0.72)。	維持原計畫。 理由:本案涉及部分「縱貫公路桃園內壢間都市計畫」之附帶條件執行,為避免影響民眾權益,故不依行政轄區調整本次計畫範圍,以資妥適。
3	3	計畫區西北側	農業區(0.09)	道路用地(0.09)	本案係為連接由原「縱貫公路桃園內壢間都市計畫」納入本計畫區之道路,調整變更部分農業區為 8 公尺寬計畫道路,作為聯繫桃德路西側往內壢之交通路線。	照市政府核議意見通過。惟請市政府補充變更理由、道路現況及規劃原則等,納入計畫書敘明。
4	4	計畫區北側,第一鄰里細部計畫區東側	住宅區(0.12)	道路用地(0.12)	1. 本案由桃園縣地政局提出,變更範圍為私有地。 2. 第一鄰里細部計畫區臨國道三號南北兩側之 8 公尺寬道路,因有建物阻隔,無法與細部計畫區外之 15 公尺寬計畫道路(大福街)連結。 3. 本次檢討將國道三號南北兩側之 8 公尺寬道路,自桃德	維持原計畫。 理由: 經該府交通局評估,國道 2 號橋下之平面道路可提供當地居民進出之使用,基於維護地主原有權益,建議維持

新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 初步建議意見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
					路向東延續至大福街，使道路系統更趨完整並符合現況發展需求。 備註： 變更範圍：八德市清溪段 437、438、439、480、481、562、727、728 地號全部及部分 440、468、469、477、478、479、482、561 地號等土地為準。	原計畫。
5	5	計畫區東 南側，第三 鄰里細部 計畫區東 北側	住宅區 (0.02)	人行步道用地 (0.02)	1. 本案由桃園縣地政局提出，變更範圍為縣政府管理之抵費地，現況地下已埋設下水道管線相關設施。 2. 為處理第三鄰里細部計畫區內之雨、污水下水道管線路徑，建議調整變更部分住宅區為人行步道（原為重劃區，寬約 4 公尺、長約 40 公尺），地上鋪設人行地磚，地下供埋設相關管線設施使用。 備註： 變更範圍：八德市中路段 2737 及 2736 地號 2 筆土地為準。	照市政府核議 意見通過。
6	6	計畫區東 南側，第三 鄰里細部 計畫區西 北側	住宅區 (0.01)	人行步道用地 (0.01)	1. 本案由桃園縣地政局提出，變更範圍為縣政府管理之抵費地。 2. 變更範圍現況為既有巷道，供公眾交通使用，係聯繫計畫區外之道路，建請調整變更部分住宅區為人行步道，使符土地使用管制規定及現況發展需求。 備註： 變更範圍：八德市中路段 2753-1 及 2760-1 地號 2 筆土地為準。	照市政府核議 意見通過。

新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 初步建議意見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
7	7	計畫區東 南側，第三 鄰里細部 計畫區東 側	公園用地 (部分公三) (*)	住宅區 (*)	<p>1. 本案由桃園縣地政局提出，變更範圍為私人所有，現況有合法建物。</p> <p>2. 第三鄰里市地重劃區業依細部計畫開發完成，變更範圍分別位於重劃區之「公三」公園及毗鄰住宅區內，惟其座落於「公三」公園重劃區內之土地面積，未達最小分配面積標準之二分之一，無法以土地分配，故應以現金補償，而現有建物應予拆除；但建物經拆除後，剩餘部分無法使用。</p> <p>3. 為保障民眾權益及不妨礙公園完整性，建議調整變更部分「公三」公園為住宅區，剔除變更範圍於市地重劃外。</p> <p>備註： 1. 變更範圍以八德市中路段2719地號1筆土地為準。 2. 變更範圍面積為27m²。</p>	照市政府核議 意見通過，且 免予回饋，惟 請補充免回饋 之理由並納入 計畫書敘明。
8	人1	計畫區西 側	機關用地 (機四) (0.02)	住宅區 (0.02) 附帶條件：土地 所有權人須以 30%的土地計算 回饋金(以毗鄰 住宅區土地公 告現值加四成 計算)，且須於 本計畫公告前 繳納完竣，始同 意變更為住宅 區。	<p>1. 現有機關用地(機四)圍牆範圍未位於變更範圍土地上。</p> <p>2. 變更範圍土地為私人所有且需地機關無使用計畫。</p> <p>備註： 變更範圍：八德市下庄子段1-395地號土地。</p>	<p>1. 照市政府核議意見通過，並將該機關用地主管機關同意不需再使用該土地之證明文件，納入計畫書。</p> <p>2. 本案應於核定前，將土地所有權人與市政府簽定之捐贈協議書，納入計畫書內，再行檢具變更計畫書、圖，報由內政部核定。</p>

新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 初步建議意見
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
9	8	計畫區南側、文小三(大成國中)西側	商業區 (0.01) 住宅區 (0.05) 學校用地(部分文小三) (0.05) 住宅區 (0.05)	學校用地 (文小三) (0.01) 學校用地 (文小三) (0.05) 住宅區(0.05) 學校用地 (文小三) (0.05)	1. 配合重製展繪疑義會議之建議，依現行都計線展繪，並納入通檢依符合現況之地籍線變更。 2. 依大成國中提供校方土地管理範圍，套繪文小三西側邊界，調整部分住宅區、商業區為學校及調整部分學校為住宅區，以符現況發展及維護土地所有人權益。 備註： 變更範圍：八德市大成段 89、90、91、92、221、227、228、234、235、240、241 地號全部及部分 93 地號等土地為準。	照市政府核議 意見通過。
10	9	計畫區北側、機一西側	住宅區 (*) 道路用地 (*)	道路用地 (*) 住宅區 (*)	1. 本案係思源街連接介壽路口，現況已沿現有建物通行，與計畫道路稍有出入。 2. 經查思源街口南側，部分屬合法建築(前程段 11 地號為非法建物、前程段 12 地號為合法建物)；北側空地(前程段 8 地號)屬公有地。 3. 在不妨其他土地所有權人權益及都市計畫整體發展，擬調整變更部分住宅區(27.64 m ²)為道路及變更部分道路(34.70 m ²)為住宅區，以符現況發展需求。	照市政府核議 意見通過，且 免予回饋，惟 請補充免回饋 之理由並納入 計畫書敘明。
11		計畫區北側	機關用地(機一) (14.34) 學校用地(文中二) (2.5)	住宅區(7.05) 電信專用區 (3.14) 變電所用地 (0.58) 學校用地(文小五)(2.04) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.74) 廣場兼停車場 用地(0.61) 道路用地 (2.68) 開發方式：以跨	1. 中華電信股份有限公司於 94 年 8 月 12 日完成公司民營化，本機關用地配合本次通盤檢討納入檢討變更。 2. 配合本計畫區用電所需，劃設變電所用地。 3. 本計畫區內大成、大勇、大忠三處國小，均有校舍校地飽和壓力，本地區有新設學校之需要。 4. 文中二用地無使用計畫，為避免土地閒置影響土地所有權人權益，併入檢討變更。 5. 配置本地區所需之公共設施用地。	參採市政府列席代表補充說明，本案修正如附圖、表一。

新編號	編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
				區市地重劃方式開發。	6. 以跨區市地重劃方式整體開發。	
12		計畫區北側、東勇北街西側	農業區 (6.16)	住宅區(3.29) 住宅區(再發展區)(0.53) 加油站專用區(0.09) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(1.00) 廣場兼停車場用地(0.38) 道路用地(0.87) 開發方式：以區段徵收方式開發。	1. 本農業區為原機關用地(機一)、國道2號及東勇北街所包圍，區內部分土地已非作農業使用，配合原機關用地(機一)整體規劃開發。 2. 配合現況已作加油站使用土地劃設為加油站專用區。 3. 配置本地區所需之公共設施用地。	維持原計畫。 理由： 據市政府列席代表補充說明，該府考量周邊農業區應配合重大建設計畫整體發展，故本案農業區暫不予變更。
13	10	計畫區中心文小一西北側、忠勇街	住宅區 (0.01)	道路用地 (0.01)	配合重製展繪疑義會議之建議，依符合現況之地籍線展繪並列變更案。	照市政府意見修正通過(面積為0.005公頃)。
14	11	計畫區南側、機六北側重慶街「丁」字路口	住宅區 (*)	道路用地 (*)	配合重製展繪疑義會議之建議，依都計線展繪，並以C272-C273連線展繪納入通檢變更。 備註：變更範圍為7.55 m ² 。	照市政府核議意見通過。
15	12	計畫區南側，工五西北側與住宅區分區界	工業區 (0.06)	住宅區 (0.06)	依都計線展繪，並以地籍線連線展繪，參考土地權屬納入通檢變更。	照市政府意見修正通過(面積為0.02公頃)，且免予回饋，惟請補充免回饋之理由並納入計畫書敘明。
16	13	全計畫區	修訂土地使用分區管制要點。		為有效控制土地使用強度，確保公共設施服務水準，維護良好生活環境品質，故新增各種土地使用分區及公共設施退縮建築之規定、有關申請基地開發或建築須經都市設計審議委員會審議之規定及設置機車停車位之規定；另明訂工商綜合區之強度規定，參見表十九。	詳附表二

表二、土地使用分區管制要點綜理表

原條文	本次檢討後條文	備註	本會專案小組初步建議意見
一、本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第三十三及三十五條之規定訂定之。	配合內政部93年3月22日台內營字第0930082876號令發布修正「都市計畫法台灣省施行細則」	照市政府核議意見通過。
二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。	二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。		照市政府核議意見通過。
三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於350%。	三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於350%。		照市政府核議意見通過。
	<p>四、工商綜合專用區</p> <p>(一)供購物中心分區使用部分，建蔽率不得大於60%，容積率不得大於360%。</p> <p>(二)供停車場暨公用設備及設施使用部分，其作立體使用時，建蔽率不得大於80%，地面層以上之容積率不得大於560%。</p>	<p>1. 新增條文</p> <p>2. 將89年4月17日發布實施「變更八德(大湳地區)都市計畫(部分住宅區為工商綜合區、生態綠地)」案之土地使用分區管制規定納入。</p>	照市政府列席代表補充說明建議刪除。理由：「變更八德(大湳地區)都市計畫(部分住宅區為工商綜合區、生態綠地)(修訂部分用途及管制規定)案」業經本部都委會101年3月13日第775次會審議通過。
四、工業區為乙種工業區，以供公害輕微之工廠使用，建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。	五、工業區為乙種工業區，以供公害輕微之工廠使用，建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。		照市政府核議意見通過，並調整條文編號。
	六、電信專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%，其土地使用應依「都市計畫法台灣省施行細則」第30條之1規定管制，但不得作第1項第5款之使用。	配合新增劃設分區增訂管制條文規定	配合變更內容明細表新編號11案之調整，本條文刪除。

原條文	本次檢討後條文	備註	本會專案小組初步建議意見
五、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	七、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。		照市政府核議意見通過，並調整條文編號。
六、學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。	八、學校用地(含國中以下)之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。	修訂原條文	參採市政府列席代表說明，新增文中小用地作多目標使用時，應優先作停車場使用，並調整條文編號。
七、零售市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。	九、市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。		照市政府核議意見通過，並調整條文編號。
八、電信用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。		刪除	照市政府核議意見通過，並調整條文編號。
九、變電所用地之興建設計，應自基地境界線退縮4公尺後建築，退縮部分應予美化。並採室內配置，不得影響都市景觀及鄰近土地使用，並配置適當安全防護設施。建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	十、變電所用地之興建設計，應自基地境界線退縮4公尺後建築，退縮部分應予綠化美化。並採室內配置，不得影響都市景觀及鄰近都市使用，並配設適當安全防護設施。建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。		照市政府核議意見通過，並調整條文編號。
	十一、公告為歷史建築物應依「文化資產保存法」維護保存，未來僅得整建不得改建。	1. 八德市中正堂(大華段91、94-2、450-1地號等3筆土地)已於96年9月29日公告為本縣歷史建築。 2. 為確保歷史建築物保存，增訂管制條文規定。	除備註欄第1點刪除外，其餘照市政府核議意見通過，並調整條文編號。
十、凡建築基地為完整之街廓或符合下列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十一點規定	十二、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加	有關建築基地設置公共開放空間之增加興建樓地板面積獎勵規定，回歸「建築技術規則」規定辦	除配合「都市計畫法臺灣省施行細則」之修訂，調整以不超過基

原條文	本次檢討後條文	備註	本會專案小組初步建議意見
增加興建樓地板面積。	所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。	理，故刪除原條文規定。	地面積乘以該基地容積率之20%為限外，其餘照市政府核議意見通過。
<p>(一) 基地有一面臨接寬度在8公尺以上之道路，其臨接長度在25公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。</p> <p>(二) 基地面積在商業區為1,000平方公尺以上，在住宅區及機關用地為1,500平方公尺以上者。</p>	<p>(一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>		
<p>十一、依第十點規定所得增加之樓地板面積(△FA)按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之20%。</p> <p>$\Delta FA = S * I$；A：基地面積。</p> <p>S：開放空間有效總面積。</p> <p>I：鼓勵係數，依下列規定計算：</p> <p>(一) 商業區：</p> $I = 2.89\sqrt{S/A} - 1.0$ <p>(二) 住宅區、機關用地：</p> $I = 2.04\sqrt{S/A} - 1.0$ <p>前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積</p>		有關建築基地設置公共開放空間之增加興建樓地板面積獎勵規定，回歸「建築技術規則」規定辦理，故刪除原條文規定。	照市政府核議意見通過。

原條文	本次檢討後條文	備註	本會專案小組 初步建議意見
管制地區綜合設計 鼓勵辦法」之規定。			
十二、依第十點規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為 20 公尺以上，且基地面積在商業區為 1,500 平方公尺以上，在住宅區及機關用地為 2,000 平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積（△FA）得依第十四點規定核算增加樓地板面積乘以 125%。		有關建築基地設置公共開放空間之增加興建樓地板面積獎勵規定，回歸「建築技術規則」規定辦理，故刪除原條文規定。	照市政府核議意見通過。

原條文	本次檢討後條文	備註	本會專案小組初步建議意見
	<p>十三、計畫區內各使用分區，臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築，公共設施及公用事業用地，均應退縮 4 公尺以上建築，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。但基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會審查同意者，從其規定。</p>	<p>1. 新增條文。 2. 新增桃園縣計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築規定。</p>	<p>照市政府核議意見通過。</p>
	<p>十四、住宅區及商業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，應留設一部停車空間，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。</p>	<p>1. 新增條文。 2. 新增桃園縣計畫區內住宅區及商業區停車空間規定。</p>	<p>照市政府核議意見通過。</p>
<p>十三、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p>	<p>十五、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。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，則僅限實際空地須種植花草樹木。</p>	<p>修訂原條文。</p>	<p>照市政府核議意見通過，並調整條文編號。</p>
	<p>十六、本計畫區新增整體開發地區(中華電信小大滴基地台暨周邊農業區及原文中二用地)內建築基地申請開發建築時，應於發照前經「桃園縣都市設計審議委員會」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、建築配置及建築面</p>	<p>1. 新增條文 2. 為型塑整體開發地區整體意象及環境景觀，新增都市設計規定，以透過都市設計審議管制。</p>	<p>配合變更內容明細表編號 11 案之調整，本條修正如下： 十五、本計畫區新增整體開發地區(原第一)內建築基地申請開</p>

原條文	本次檢討後條文	備註	本會專案小組初步建議意見
	積者不在此限。桃園縣都市設計審議委員會必要時得依本管制要點精神另訂詳細之都市設計管制事項，作為審議依據。		發建築時，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、建築配置及建築面積者不在此限。都市設計審議必要時得依本管制要點精神另訂詳細之都市設計管制事項，作為審議依據，並依本計畫辦理。
	十七、本計畫區新增整體開發地區(中華電信小大浦基地台暨周邊農業區及原文中二用地)最小建築基地開發規模依附圖規定辦理。	1. 新增條文 2. 為塑造優良之住宅生活環境，規定住宅建築基地開發規模。	配合變更內容明細表編號11調整，本條修正如下：十六、本計畫區新增整體開發地區(原機一)內住宅建築基地開發規模為不得小於1,000平方公尺。
	十八、細部計畫未訂有退縮、停車空間等規定者，除照本要點規定外，其餘照細部計畫規定辦理。	1. 新增條文 2. 納入 97年7月10日公告實施之條文訂定。	照市政府核議意見通過。
十四、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	十九、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。	修訂原條文。	照市政府核議意見通過，並調整條文編號。

表三、逕向本部陳情意見綜理表

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	本會專案 小組初步 建議意見
1	中華電信股份有限公司	計劃區北側「機一」機關用地(部分機一)	中華電信股份有限公司因業務需要，陳情將部分八德市小大湳電台基地，由原擬變更為「電信專用區(不作第五款使用)」，惟因電信科技日新月異，機房設置所需空間大幅縮減，爰擬變更為「電信專用區(得作第五款使用)」，未來除續作電信本業使用外，部分空間將適度予以活化。	懇請本次檢討能納入考量同意變更為「電信專用區(得作第五款使用)」。	建議酌予採納： 理由： 1. 陳情基地臨介壽路，未來有捷運綠線經過，有其商業需求。 2. 配合變更內容第 11 案，中華電信股份有限公司依整體開發方式提供公共設施用地。	併變更內容明細表新編號 11 案。
2	桃園縣政府消防局	計劃區西南側「機三」機關用地	一、大湳地區人口逐年增加，目前大湳分隊現有辦公廳舍及車庫老舊狹窄，無法再進駐人員及容納較高效能之特種車輛，嚴重影響八德市大湳地區消防救災救護。又八德市公所為強化其市民活動空間需要，將額外興建地上 1 層供其市民活動使用。故為維護此地區縣民生命財產安全，降低災害發生時之損害，及提高民眾生活品質，時有迫切需要遷建本局大湳分隊及興建八德市里民使用場所之需要。 二、機三土地面積為 1.34 公頃，惟本縣消防局為興建大湳分隊需要，經與國防部軍備局協商獲得共識，准予將上列土地其中 1325.01 平方公尺供本縣消防局及八德市公所使用(分割後地號為八德市廣隆段 1261-1、1262-2 地號)，因上開地號土地目前為軍事機關使用，致本縣消防局無法取得上開地號土地有無妨礙都市計畫證明書，而無法辦理上開土地撥用。 三、鑒於維護民眾生命財產安全為本	懇請考量現有情況，且桃園縣政府消防局已與國防部軍備局協商獲得共識，准予將上列土地其中 1325.01 平方公尺供桃園縣政府消防局及八德市公所使用。將機三之使用用途標示增列為機關用地(供陸軍單位、消防局、市公所使用)，以符合實際需求。	建議酌予採納： 理由： 配合現況需求，調整變更「機三」機關用地使用用途，增列為機關用地(供陸軍單位、消防局、市公所使用)，以符合實際需求。	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	本會專案 小組初步 建議意見
			局職責，且本案為當地仕紳、民意代表及民眾所期盼，本縣消防局亦配合編列相關預算，為利本案預算執行順利並如期完成興建作業。			
3	張俊誠 君等 22 人	計畫區西 側文小四 用地	<p>一、文小四係於 75 年 4 月第一次通盤檢討時，將計畫區西北側農業區變更劃設為第一住宅鄰里（以市地重劃方式整體開發），所配設之文小用地。</p> <p>二、91 年 3 月第一鄰里細部計畫（第一次通盤檢討）時，以「文小四用地係供八德大湍地區使用，若僅由第一鄰里負擔用地取得之成本，不盡合理」為由，變更開發方式為以「徵收方式」開發。</p> <p>三、據悉第二鄰里文中二預定地，突破性由桃園縣都委會通過變更為住宅區，此部分多出來之公有市地重劃土地，足以重新以市地重劃方式開發文小四預定地，並且充分消除文小四國小預定地僅由第一鄰里負擔用地取得成本之不合理情事。</p> <p>四、建請重新以市地重劃方式開發文小四預定地，希望與同學區之文中二預定地地主，相同享有以市地重劃方式取得用地的權利。</p> <p>五、文小四開發問題已延宕 30 年，造成地主權益巨大的損害，縣政府還在同學區另外增加文小五用地。如果政府評估無需利用文小四興建國，請儘速比照文中二預定地，將文小四預定地變更為住宅區。</p>	懇請本次檢討能將文小四用地重新以市地重劃方式開發或變更為住宅區。	建議不予採納理由： 文小四用地，業已提本縣都市計畫委員會 98 年 1 月 19 日第 15 屆第 23 次會議審議，維持原計畫，未來配合周邊發展，再檢討用地取得及開闢事宜。	併變更內容明細表新編號 11 案。
4	邱杞堂 君等 5 人	計畫區北 側國道 2 號兩側計 畫道路用 地	因變更計畫道路，致使土地及建築物將被徵收，請求保留不予徵收(大福街 20 號、42 號、大福街 38 巷 1 號、3 號、5 號等處)。	懇請本次檢討請求保留不予徵收。	建議酌予採納理由： 本案為變更內容明細表第四案，經本府交通處評估，國道 2 號經	併變更內容明細表新編號 4 案。

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	本會專案 小組初步 建議意見
					拓寬後，橋下兩側將各留設 6 公尺寬平面道路，可供連結東西向使用。建議檢討取消本變更案，並納供內政部都市計畫委員會審議參考。	
5	八德市 大宏里 辦公處	計畫區西側工業區(工乙三)	大明街單號、桃德路 166 巷、184 巷、193 巷、179 巷、153 巷、155 巷、141 巷、127 巷、113 巷、99 巷、85 巷均為集合住宅而興建於工業用地上，因稅率等因素，經里民反應可否將工業用地變更為住宅用地。	懇請本次檢討能納入考量同意變更為住宅用地。	建議不予採納理由： 本計畫案於 65 年 5 月 31 日公告實施至今均規劃為工業區，未變更為其他分區或公共設施用地。經查陳情位置之建築物，建築完成日期為 79~81 年間，主要用途為廠房、倉庫、辦公室、防空避難室、單身宿舍及人行道等，非為住宅。建議請陳情人另依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理，本案維持原計畫。	照市政府研析意見。
6	曾秀珍 、呂婉寧、譚季云	永福段 444、444-1、458、458-1、458-2 地號共 5 筆(八德市大千里永	一、永福段 444、458 地號 2 筆土地使用分區為 4 米人行步道及道路用地，永福段 444-1 及 458-2 地號 2 筆土地使用分區為住宅區，永福段 458-1 地號土地使用分區為鄰里公園兼而遊樂場用地。 二、現況自 84 年起即已開闢為兩側皆設有巷口截角之永福街 156 巷之 8 米巷道，附近鄰里人車多數由至進出通行，且永福街 158 號及 156	一、為求符合現況，擬請將原之部份鄰里公園兼兒童遊樂場用地、4 米人行步道、住宅區土地，即	建議不予採納理由： 1. 陳情位置雖臨近義勇街(通往國道 2 號)，惟附近街道均為 6~8 米寬非主要交通要道；且東側為住宅區，西側為	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	本會專案 小組初步 建議意見
		福街 156 巷 1、3、 5、7、9 號及永福 街 158 號	巷 1 至 9 號 1 樓紹有多家店舖進 出，為求符合現況，擬請變更為 8 米巷道之道路用地。	相關之部 份 444、 444-1、部 份 458、 458-1、 458-2 地 號等 5 筆 土地變更 為 8 米巷 道之道路 用地。 二、另所有權 人院不增 政府財政 下，以容 積移轉方 式捐贈桃 園縣八德 市公所。	鄰里公園兼兒 童遊樂場用地 ，若於此開闢 8 米道路，未來 該鄰里公園兼 兒童遊樂場用 地將四面臨路 ，有其安全性 之顧慮，建請 保留街廓完整 性。 2. 請先取得陳情 變更地號土地 周邊其他土地 所有權人同意 書，以免影響 其他人權益。	
7	余丙焜	同福段 5 地號等 25 筆及大仁 段 705 地 號等 3 筆	該地段為農業區，但未有耕作之使用，大部份 土地沒有使用，且雜草叢生。	建議變更農業 區為宗教區， 作為遷移慈保 宮之基地。	建議不予採納 理由： 基地非為慈保宮 所有，且未取得 土地所有權人之 同意。	照市政府 研析意見 。
8	桃園縣 政府	中正堂	依據文化資產保存法第 15 條、歷史建 物登錄廢止審查及輔助辦法第 4 條登 錄為歷史建築。		建議同意採納 理由： 擬土地使用管 制要點中，增列 有關歷史建築依 「文化資產保存 法第 15 條、歷史 建築登錄廢止審 查及輔助辦法第 4 條」之規定辦理 條文。	照市政府 研析意見 。
9	鄭銀福 、黃進 欽、溫 許秀會	景雲營區 (機三)	開發供全民休閒、體育或藝文展演場 所，提升生活品質。		建議不予採納 理由： 如軍備局未有使 用計畫時再檢討 畫設。	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	本會專案小組初步建議意見
人陳10	國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處	北景雲營區(機三)	<p>「北景雲營區」列管廣隆段 1261-1、1262、1262-2 地號等 4 筆土地，面積 1.424867 公頃，原預劃作為職務宿舍使用。</p> <p>一、因桃園縣消防局為大湳消防分隊用地需要，其中廣隆段 1261-1、2162-2 地號等 2 筆土地，面積 0.132501 公頃，經「國軍營地移管及釋出審查政策小組」第 14 次會審查結果，同意撥交桃園縣政府消防局使用。</p> <p>二、另廣隆段 1261、1262 地號等 2 筆土地，面積 1.292366 公頃，奉國防部軍備局指示，目前配合國軍「精粹案」組織調整及行政院活化政策指導，建議其使用分區由原「機關用地」變更為「住宅區」，俾利檢討納入「國軍營舍及設施改建基金」清冊，處分得款挹注基金財源。(102 年 4 月 15 日備北工營字第 1020002793 號函)</p>	<p>一、廣隆段 1261-1、2162-2 地號等 2 筆土地 (0.13 公頃)，同意撥交消防局使用。</p> <p>二、建議廣隆段 1261、1262 地號等 2 筆土地 (1.29 公頃) 變更為住宅區。</p>	<p>一、併同人陳 2。</p> <p>二、建議不予採納，維持原計畫。</p> <p>理由： 另針對桃園市轄區國軍土地進行專案檢討。</p>	照市政府研析意見。
人陳11	中華電信股份有限公司		<p>(中華電信股份有限公司 102 年 3 月 21 日信管規字第 1020000209 號函)</p> <p>說明：</p> <p>1. 依內政部營建署 102 年 3 月 19 日召開旨案部都委會第 4 次專案小組會議結論辦理。</p> <p>2. 因電信科技日新月異，機房設置所需空間大幅縮減，為提昇房地資產活化機會，建請將旨揭電信專用區(位處基地東北側，面積較大者)調整變更為「住宅區」，至基地西側臨介壽路之電信專用區，則維持得作都市計畫法台灣省施行細則第三十條之一第一項第五款之使用。</p> <p>3. 至本案未來建請以公辦市地重劃方式辦理開發，並依平均地權條例第 60 條規定，應折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過該重劃區總面積 45% 為限。</p>	將電信專用區(位處基地東北側，面積較大者)調整變更為「住宅區」，至基地西側臨介壽路之電信專用區，則維持得作都市計畫法台灣省施行細則第三十條之一第一項第五款之使用。	<p>部分採納。</p> <p>理由： 1. 併變更內容明細表新編號第 11 案辦理。 2. 依本府都市發展局(原城鄉發展局)103 年 10 月 3 日邀集財政部國有財產署、中華電信股份有限公司及本府相關單位共同研議，提出修正方案以機一(13.99 公頃)市地重劃方式整體開發，公共設施用地負</p>	併變更內容明細表新編號 11 案。

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	本會專案 小組初步 建議意見
					擔 40.81%，總費用負擔 35,193 萬元，預估平均重劃總負擔比為 44.13%，可行性評估並經地政單位認可；另捷運系統用地 0.35 公頃以一般徵收方式取得。	
人陳 12	李榮哲君	機四、機五用地	<p>1. 請勿將吾等所有座落桃園縣八德市大湳都市計畫區「機四及機五用地」變更為公園(兒)用地或其他不利於地方發展及損吾等權益之用地。</p> <p>2. 請將機四及機五用地，納入這次檢討中變更為商業區用地。如說明：</p> <p>(1) 吾等所有土地：原(前)地號八德市下庄子段 1-3、1-530、1-935、1-934、1-531、1-961、1-532 重測後為八德市興隆段 7、8、9、10、11、12、13 等七筆。其中 7、10、11、12、13 等五筆地號土地為機四及機五用地範圍。如附件 1. 地號地圖對照表。因軍方早年徵收程序不當，已無使用權，更不再阻礙都市計畫，全部恢復原土地所有權人名下。如附件塗銷使用權註記。本案土地長期被佔吾等受屈，實夠可憐，不願再受辱於被變更為公園(兒)之用地，或不利於都市之發展及美觀或損於吾等權益之用地，表堅決反對。</p> <p>(2) 軍方德政：依 101 年 2 月 8 日協調會記錄：辦理和解，不在阻礙吾等土地之都市計畫變更。如附件 3：協調記錄。</p>	機四及機五用地範圍土地為：八德市興隆段 7、10、11、12、13 等五筆，請納入本次八德市大湳地區都市計畫通盤檢討中，將上開用地調整使用分區為商業用地。俾使盡其利，並促進地方繁榮發展，也增進地方安全及美倫美觀。	未便採納。 理由： 1. 經查興隆段 7、10、13 地號係屬機四、機五範圍，係供國軍使用。建議維持原計畫並納入本市轄區國軍使用土地專案檢討。 2. 經查興隆段 11、12 地號係屬道路用地，考量道路系統完整性，維持原計畫。	照市政府研析意見。

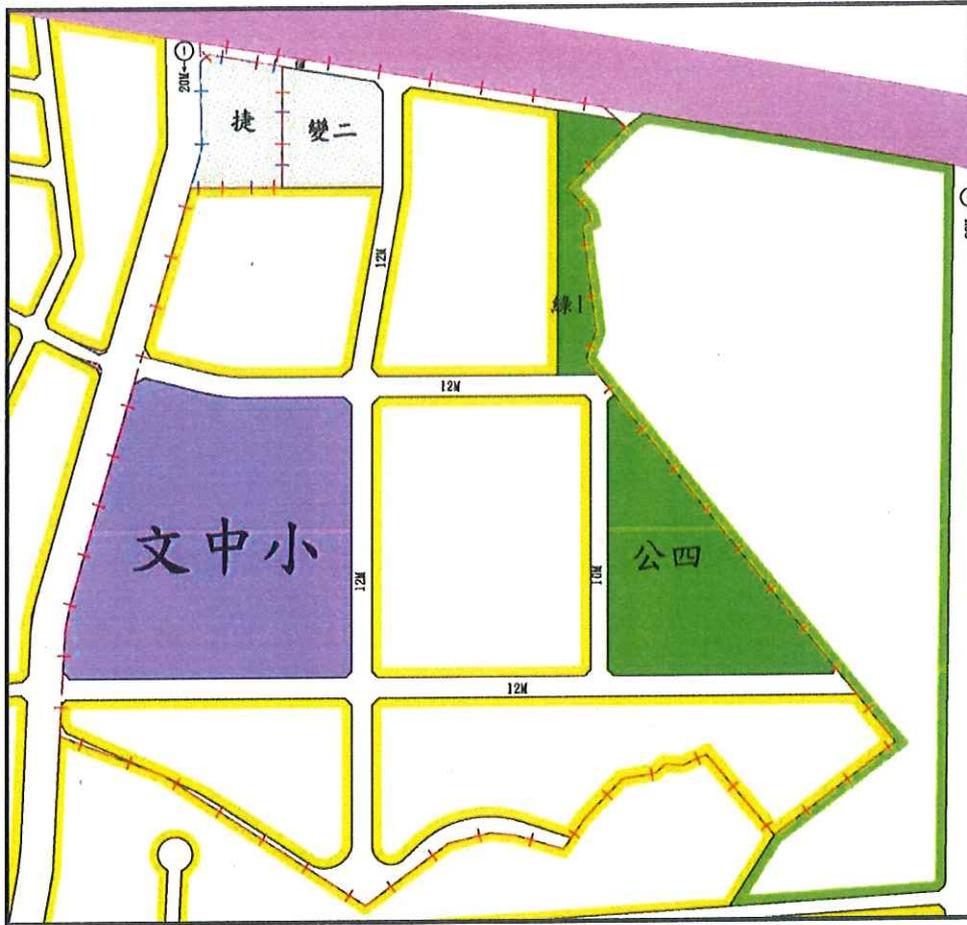
編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園市政府 研析意見	本會專案 小組初步 建議意見
人陳 13	蔡陳玲 菊君	大勇段 71 地號	本人所有座落於八德市大勇段 71 地號之土地因劃為機關用地 30 餘年遲未徵收。請予以回復編定農業用地，方能與相鄰之農地一併規劃使用。	機關用地回復 為農業用地。	未便採納。 理由： 1. 併變更內容明 細表新編號第 11 案辦理。	併變更內 容明細表 新編號 11 案。
人陳 14	桃園市 政府	本計畫區 北側、西 北側	一、本計畫北側、西北側與桃園市都市計畫鄰接部分存在有未銜接或重疊之部分，於本都市計畫圖重製過程中，本府建議進行計畫範圍之調整，以維持各計畫區範圍之完整性及符合發展現況。 二、本府刻辦理「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第四次通盤檢討)案」重製及通檢，經檢視該計畫與本計畫邊界，縱貫公路桃園內壢間都市計畫南側為農業區，與八德(大湳地區)都市計畫邊界夾有零星住宅區，不甚合理，建議本計畫變二案之八德區大福段土地北側以縱貫公路桃園內壢間都市計畫之農業區為界。	一、有關本計畫區與桃園市都市計畫邊界部分未銜接或重疊部分之處理，以下列二點為原則進行邊界調整： 1. 原則一：以自然地形或人為地形為界線予以調整。 2. 原則二：依照地籍範圍調整。 二、有關本都市計畫與縱貫公路桃園內壢間都市計畫邊界調整，如附件 1-1-2。	參採市政 府列席代 表補充說 明，同意如 附圖、表二 內容通過。	
人陳 15	桃園市 政府都 市發展 局	計畫區西 北側八德 市大福段 266-1、 267、268 、269、270 等地號	1. 本陳情位置原係 95 年 1 月 9 日公告實施之「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第三次通盤檢討)」範圍，經本次計畫圖重製依行政轄區納入本計畫範圍。 2. 原變更內容為農業區變更為住宅區，並有附帶條件：「所有地主應共同捐地 40% 或代金(以變更案確定當期土地公告現值計算)，並於本公告實施前完成捐贈事宜；另出入道路應由地主自行解決。」，又俟縣政府取得依縣都委會決議附帶條件辦理完竣後，則同意變更為第一種住宅區，並由縣政府另案依程序報請內政部逕予核定，免再提會討論，否則維持原計畫。 3. 因本變更案迄 103 年 6 月 5 日內政部都市計畫委員會第 5 次專案小組會議尚未完成附帶條件公告實施，	考量地主已提出繳納代金同意書，本局建議將本附帶條件範圍納入本次「變更八德(大湳地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」範圍，並於土地使用分區管制要點增列第一種住宅區，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。	併變更內 容明細表 新編號 2 案。	

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	本會專案 小組初步 建議意見
			<p>故本局於當時提出應維持原計畫(農業區)之建議，並依該次會議委員建議於103年7月30日發文函知地主在案。</p> <p>4. 經本局函知土地所有權人後，該案土地所有權人共5人於103年8月29日提出繳納代金同意書。</p>			
人陳16	曾秀珍君等3人	永福段444、444-1、458、458-1、458-2地號	<p>查該地號土地係位於八德市(大湳地區)都市計畫內，458-1地號為鄰里公園兼兒童遊樂場；444-1及458-2地號為住宅區；444、458地號為道路用地及人行步道，惟現況自84年起即做為8公尺寬道路使用(永福街156巷)，且該住宅區後方(57地號土地)以該現況道路做為出入道路使用。</p>	<p>1. 為求符合現況，擬請將原部分之鄰里公園兼兒童遊樂場用地、4米人行步道、住宅區土地，即相關之部分444、444-1、部份458、458-1、458-2地號等5筆土地，依原樁位向兩側各拓寬2米及加路口截角變更為8米巷道之道路用地。</p> <p>2. 上述相關土地除444-1、458-2地號所有權人為民眾所有外，餘皆為八德市公所所有，本土地所有權人同意在不增加政府財政下，願以容積移轉方式</p>	<p>不予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 併入陳6案處理。</p> <p>2. 本案經部都委會第四次專案小組會議決議不予採納。</p>	<p>照市政府研析意見，並請詳予補充說明資料。</p>

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	本會專案 小組初步 建議意見
				捐贈桃園縣八德市公所或相關單位。		
人陳 17	鄭茶王	興隆段 7、10、13 地號	桃園縣八德市興隆段第 7、10、13 地號等土地(下稱興隆段土地)，原為「機關用地」，係屬「南景雲營區」，依國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處(下稱工程營產處)103 年 8 月 18 日備北工營字第 1030005465 號函所示，南景雲營區已無須使用興隆段土地，請依工程營產處第 1030005465 號函意旨，經機關用地變更為適當使用分區為禱。	變更「南景雲營區」機關用地為適當使用分區。	1. 併入陳 12 案處理。 2. 詳附件 2-8。	照市政府研析意見。

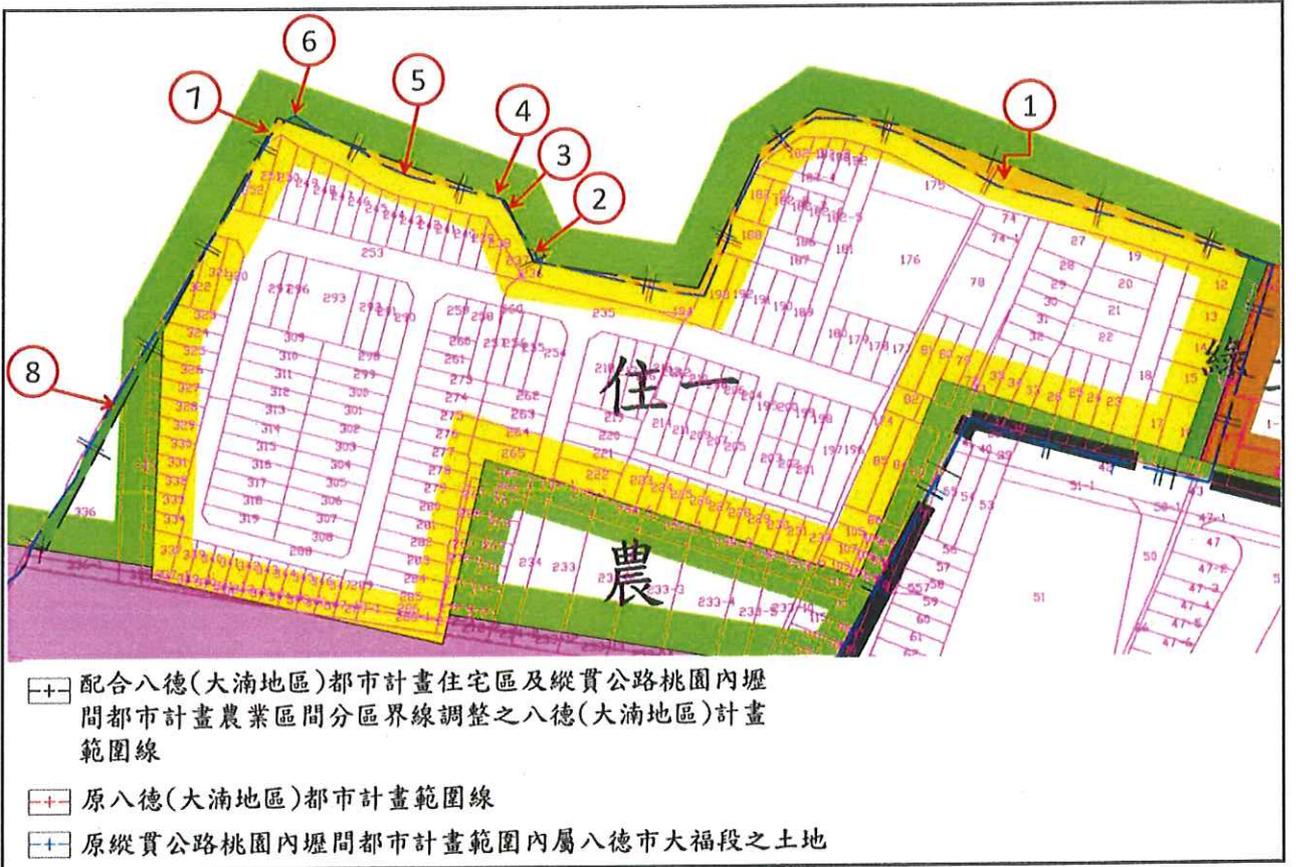
附圖一、表一：變更內容明細表編號11

開發方式	項目		面積 (公頃)	佔機一 面積比 (%)	備註
市地重劃	土地使用分區	住宅區	7.79	54.32%	列入市地重劃可建築土地計算。
		小計(1)	7.79	54.32%	
	公共設施用地	變電所用地(變二)(2)	0.38	2.65%	列入市地重劃可建築土地計算，不列入公共設施用地負擔。
		公園用地(公四)	1.13	7.88%	
		綠1	0.26	1.81%	
		文中小	2.50	17.43%	
		道路	1.93	13.46%	
		小計(3)	6.20	43.24%	
	公共設施用地扣除變電所用地面積(3)-(2)		5.82	40.59%	
	市地重劃面積(4)=(1)+(3)		13.99	97.56%	
一般徵收	公共設施用地	捷運系統用地(5)	0.35	2.44%	概估「開闢經費」為4.85億元(土地徵收及地上物補償費為1.55億元、工程成本為3.30億元)，由市府編列預算辦理。
機一面積(6)=(4)+(5)			14.34	100%	

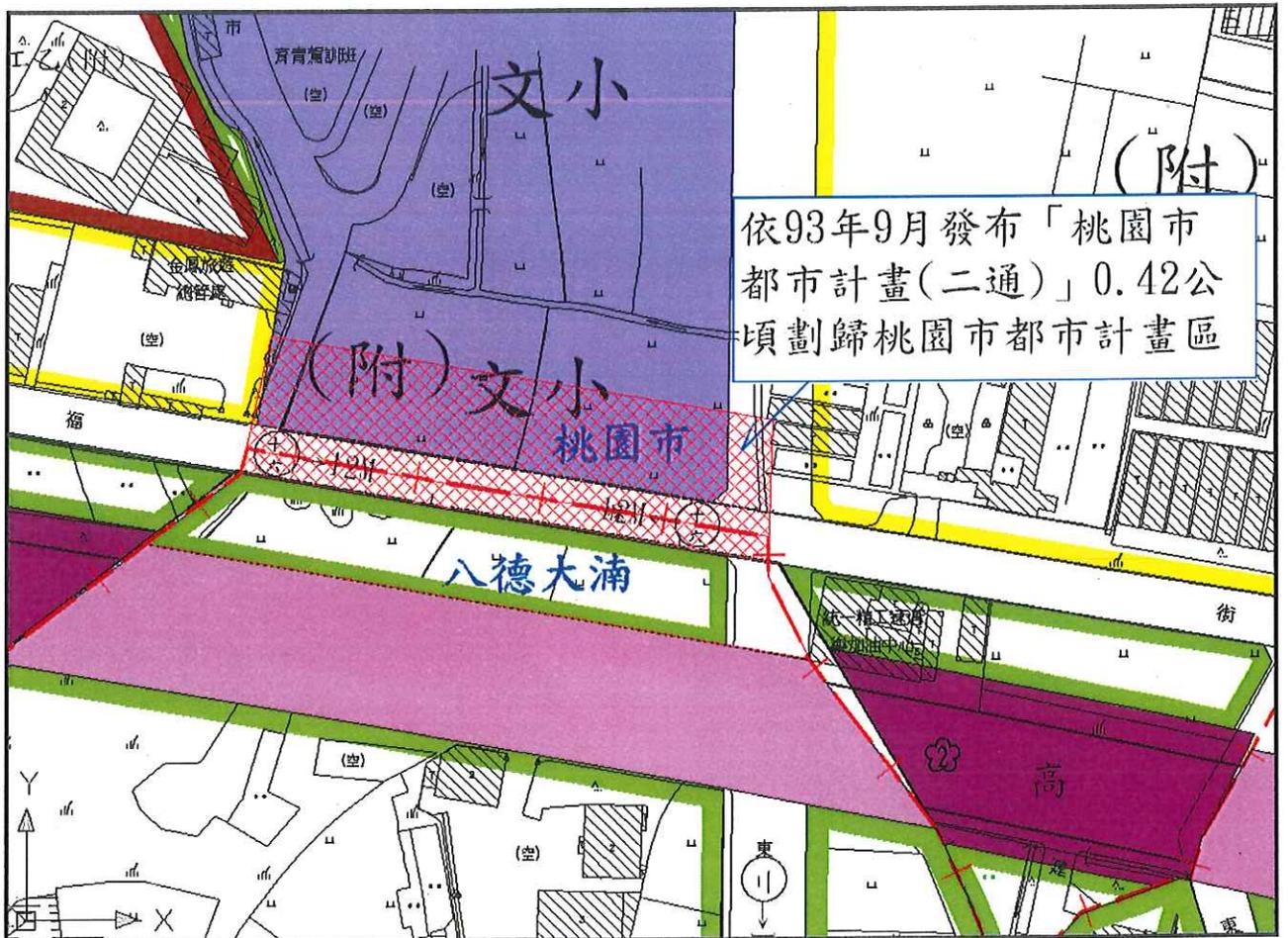


附圖、表二：逕向本部陳情意見綜理表編號人陳14

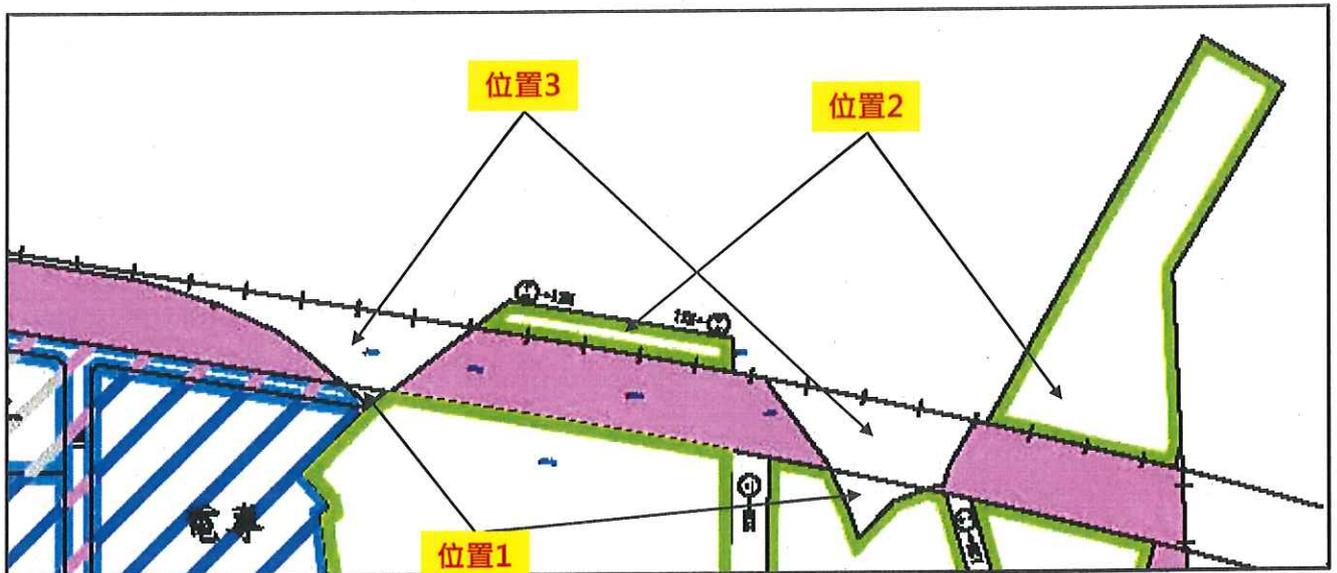
位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
計畫區北側	住宅區(0.06) 縱貫公路桃園內壢間都市計畫 農業區(0.02) 本計畫	住宅區(0.06) 本計畫 農業區(0.02) 縱貫公路桃園內壢間都市計畫	本府刻辦理「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第四次通盤檢討)案」重製及通檢，經檢視該計畫與本計畫邊界，縱貫公路桃園內壢間都市計畫南側為農業區，與八德(大湳地區)都市計畫邊界夾有零星住宅區，不甚合理，建議本計畫變二案之八德區大福段土地北側以縱貫公路桃園內壢間都市計畫之農業區為界。	新增 劃出



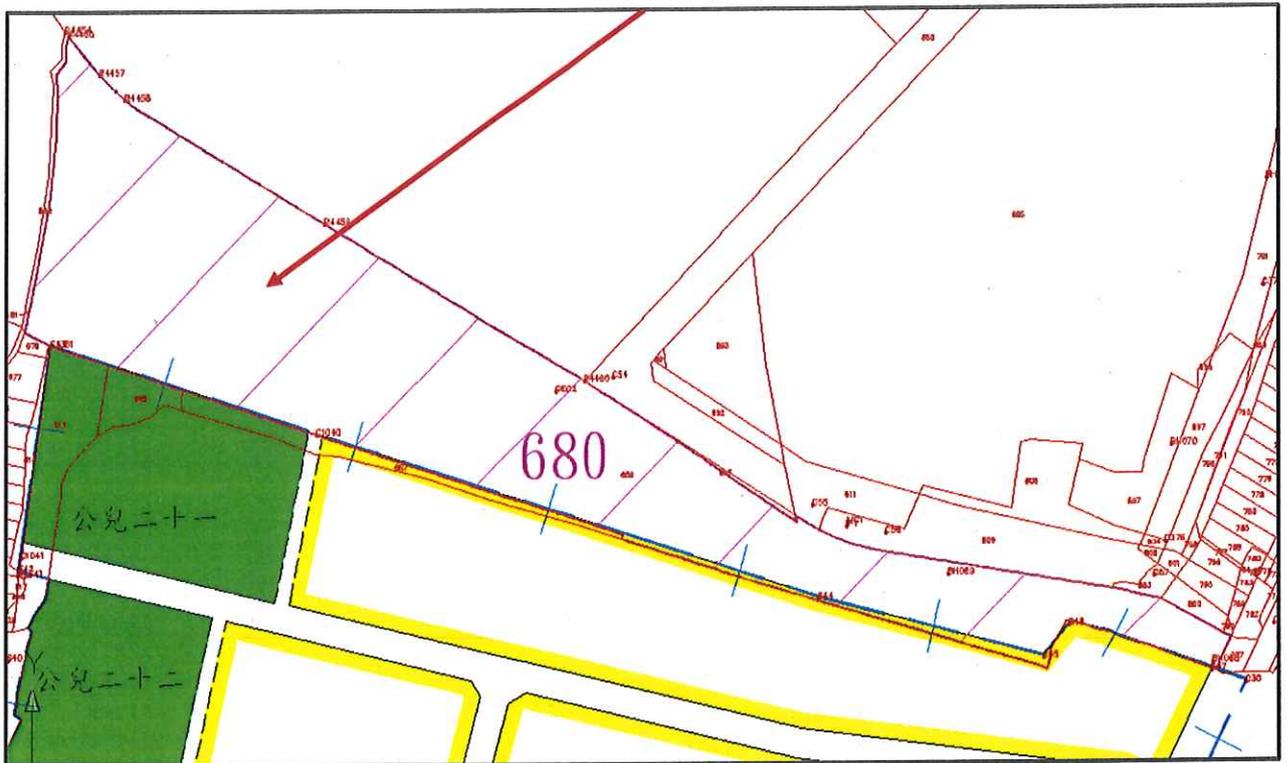
位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
計畫區北側	農業區(0.32) 道路用地(0.10) 本計畫	農業區(0.32) 道路用地(0.10) 桃園市都市計畫	屬桃園市行政轄區之農業區(0.32公頃)及道路用地(0.10公頃),於「桃園市都市計畫」完成第二次通盤檢討時,業已劃歸桃園市都市計畫範圍,本次檢討配合辦理。	劃出



位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
計畫區北側	農業區(0.08) 桃園市都市計畫	農業區(0.08) 本計畫	考量計畫範圍完整性及配合現況發展，台四線(介壽路)東側以東，國道二號北側以北納歸桃園市都市計畫；另國道二號南側(含國道二號)納本計畫範圍。	新增 位置1
	農業區 (1.62) 本計畫	農業區 (1.62) 桃園市都市計畫		劃出 位置2
	高速公路用地(0.75) 桃園市都市計畫	高速公路用地(0.75) 本計畫		新增 位置3



位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
計畫區北側	住宅區(0.02) 本計畫	公園用地(0.02) 桃園市都市計畫	本府建議桃園區玉山段 680 地號南側邊界調整(公有地)，後續納入桃園市都市計畫範圍配合調整。	劃出



附錄一、內政部都市計畫委員會第819次會議紀錄

第 3 案：桃園縣政府函為「變更八德（大湳地區）都市計畫（部分工業區為住宅區、公園用地、停車場用地、道路用地；部分住宅區為道路用地）案」。

說 明：

- 一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 101 年 7 月 20 日第 16 屆第 19 次會審議通過，並准桃園縣政府 102 年 1 月 22 日府城都字第 1020020131 號函送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：（一）都市計畫法第 27 條第一項第四款。
（二）都市計畫工業區檢討變更審議規範。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：無。
- 六、本案經簽奉核可，原簽請本會楊前委員重信、謝委員靜琪、張委員馨文、蘇委員瑛敏、林委員志明計 5 位委員組成專案小組，並由楊前委員重信擔任召集人，於 102 年 4 月 26 日召開 1 次專案小組會議；惟楊前委員重信已卸任，故另簽請謝委員靜琪、邱委員英浩、張委員馨文、蘇委員瑛敏、林委員志明 5 位委員重新組成專案小組，並由謝委員靜琪擔任召集人，專案小組再於 102 年 10 月 30 日召開第 2 次會議，聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，爰提會討論。

決 議：本案准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）第三點，先行納入八德（大湳地區）都市計畫第三次通盤檢討案審視後，再交由原專案小組續審。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

內政部都市計畫委員會專案小組102年10月30日第2次會議出席委員初步建議意見：

本案基於下列之建議意見及理由，提請大會討論決定。

- 一、法令依據部分：經查本案引用都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施」申請個案變更，請縣政府補充說明本案引用第 4 款之依據為何？係配合興建何種重大設施？又縣政府引用本部 93 年 1 月 7 日內授營都字第 0920091111 號函之認定原則是否妥適？請縣政府釐清並函釋該適法性為何？以供審議之參考。
- 二、本案涉及內政部 102 年 8 月 15 日內授營中字第 1020808909 號函送本會第 808 次會審議變更工業區案之附帶決議事項，請縣政府依上開附帶條件詳予補充說明桃園縣之具體都市計畫工業區變更通則，及本案是否符合該縣變更工業區通則所涉及之整體發展構想及劃設原則、地區產業政策、工業區變更目標、方向、策略，以供後續審議之依循。
- 三、另八德（大湳地區）都市計畫刻正辦理第三次通盤檢討案，建議下列各點先行納入通盤檢討案審視後，再由原專案小組就本案後續變更內容進行討論。
 - （一）為提供替代性之聯外道路系統，請研提劃設東西向、南北向主要計畫道路之可行方案。
 - （二）本案擬變更為住宅區，為確保都市機能之平衡發展，故請確實就八德（大湳地區）都市計畫地區之特性並優先考量補充計畫區內不足之公共設施用地，推估本變更案需劃設之外部及內部性公共設施用地、面積及區位配置。

(三) 本計畫變更後將使當地活動人口急速增加，故有關本案應自願捐贈土地之用途，將涉及公共設施用地之配置大小、區位考量及交通動線之安排，請桃園縣政府補充說明應自願捐贈土地之未來使用計畫並就整體都市計畫地區提出合適之土地使用配置方案。

內政部都市計畫委員會第 893 次會議紀錄

一、時間：中華民國 106 年 1 月 24 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：葉兼主任委員俊榮 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。）

紀錄彙整：吳佩嬋

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 891 及 892 次會議紀錄。

決 定：

（一）本會第 891 次會議紀錄：確定。

（二）本會第 892 次會議紀錄：有關第 3 案「變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）案」內專案小組會議後逕向本部陳情意見編號 3 規劃單位研析意見所提「並依法辦理環境影響評估相關作業」之用語，經行政院環保署列席代表補充說明，與目前環境影響評估之辦理情形並不相同，爰同意將該用語予以刪除外，其餘確定。

七、核定案件：

第 1 案：苗栗縣政府函為「變更大湖都市計畫（部分農業區及住宅區為河川區）（配合後龍溪大湖二號堤防防災減災工程）案」。

第 2 案：臺中市政府函為「變更大里都市計畫主要計畫（配合大里區聯合行政中心周邊地區整體開發）案」。

- 第 3 案：屏東縣政府函為「變更屏東、潮州、東港、內埔、枋寮、萬丹、麟洛等 7 處都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。
- 第 4 案：屏東縣政府函為「變更新園鄉烏龍地區都市計畫（第三次通盤檢討）案」。
- 第 5 案：臺東縣政府函為「變更臺東市知本鐵路車站附近地區都市計畫（配合台東生活圈道路系統建設計畫—修正市地重劃範圍）案」。
- 第 6 案：新北市政府函為「變更三重都市計畫（部分市場用地及批發市場兼零售市場用地為商業區）（配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區）再提會討論案」。
- 第 7 案：桃園市政府函為「變更八德（大湳地區）都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。
- 第 8 案：桃園市政府函為「變更南崁地區都市計畫（配合中路地區整體開發計畫）（配合區段徵收）案」。
- 第 9 案：桃園市政府函為「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（配合中路地區整體開發計畫）（配合區段徵收）案」。

第 7 案：桃園市政府函為「變更八德（大湳地區）都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

說明：

一、本案前經本會105年4月26日第873次會審議完竣，其中決議略以：「本案審議後計畫內容與原公開展覽草案之變更內容不一致部分，為避免影響他人權益，俟經大會決議後，請市政府補辦公開展覽，公開展覽期間如無公民或團體提出異議則准予通過，否則再提會討論。」在案。

二、案經桃園市政府依本會上開決議於105年9月4日起補辦公開展覽30日，期間共接獲公民或團體陳情意見6件，並經桃園市政府於105年11月11日府都計字第1050280385號函送補充資料到部，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘詳附表一本會決議欄，並退請桃園市政府併同本會105年4月26日第873次會決議修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、補辦公開展覽人民團體陳情意見綜理表編號再5，請依市府列席代表補充說明意見修正其市府研析意見，以資妥適。

二、涉及本案變更容明細表第3案修正部分，准照市政府所送修正內容通過（詳附表二）。

三、有關市府會中補充之提會資料，為利審議之進行，仍俟市府函送相關資料到部後，再提會討論。

附表一、補辦公開展覽人民團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	本會決議
再1	陳情人：八德區大宏里辦公處 陳情位置：計畫區西側工業區(工乙三)	大明街單號、桃德路166巷、184巷、193巷、179巷、153巷、155巷、141巷、127巷、113巷、99巷、85巷均為工業住宅，現今已無實際之情況，建議可否將工業用地變更為住宅用地。	如附件。 摘略如下：工業區現況已作住宅使用，已不符工業區劃設原意，建請變更更為住宅區。	建議不予採納。 理由： 1. 併入5案處理。 2. 本案前經部都委會105年4月26日第873次會議決議不予採納。	照桃園市政府研析意見(即未便採納)。
再2	陳情人：李○哲 陳情位置：機四、機五、道路用地，桃園市八德區興隆段7、10、13、11地號等4筆土地	一、為民等共有座落桃園市八德區興隆段7、10、13地號土地，使用分區為機關用地(機五、機四)連同11地號土地，使用分區為道路用地，共肆筆，面積8224.89平方公尺。前文陳情併入第三次通盤檢討變更八德(大湳地區)都市計畫，檢討變更為住宅案，請撤銷。 二、並懇請將上開地號土地納入變更八德(大湳地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案。檢討變更為商業用地，優先辦理，俾利都市繁榮發展。	一、因前文陳情之回饋捐地須共有人全體同意，因未能取得全體一致，故請撤銷。 二、為使都市發展無阻礙，特申請納入變更八德(大湳地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案，懇請優先辦理，檢討變更使用分區為商業用地(或住宅用地之適當分區)以利增加就業人口及稅收，增進都市發展，美化觀瞻。	建議同意採納。 理由： 1. 本陳情案前經部都委會105年4月26日第873次會議審議，決議「鑒於所有權人意願尚未一致且涉及公共設施用地變更內容與回饋原則，退請市府研擬具體變更內容後，再提會討論」。 2. 考量土地所有權人針對本陳情範圍尚未取得一致之意見，建議納入後續本市公共設施專案通盤檢討辦理。	照市政府研析意見。
再3	陳情人：魏○賢 陳情位置：機一南側住宅區，八德區忠勇街	一、忠勇街為本計畫區內之重要區內道路，為介壽路之平行道路，平時即分攤介壽路之部分車流，捷運綠線預計明年開	一、該20公尺路段住宅區變更為道路用地。 二、相關用地及建物補償，納入	建議不予採納。 理由： 1. 陳情人建議住宅區變更為道路用地為有建、使照之4	照桃園市政府研析意見(即未便採納)。

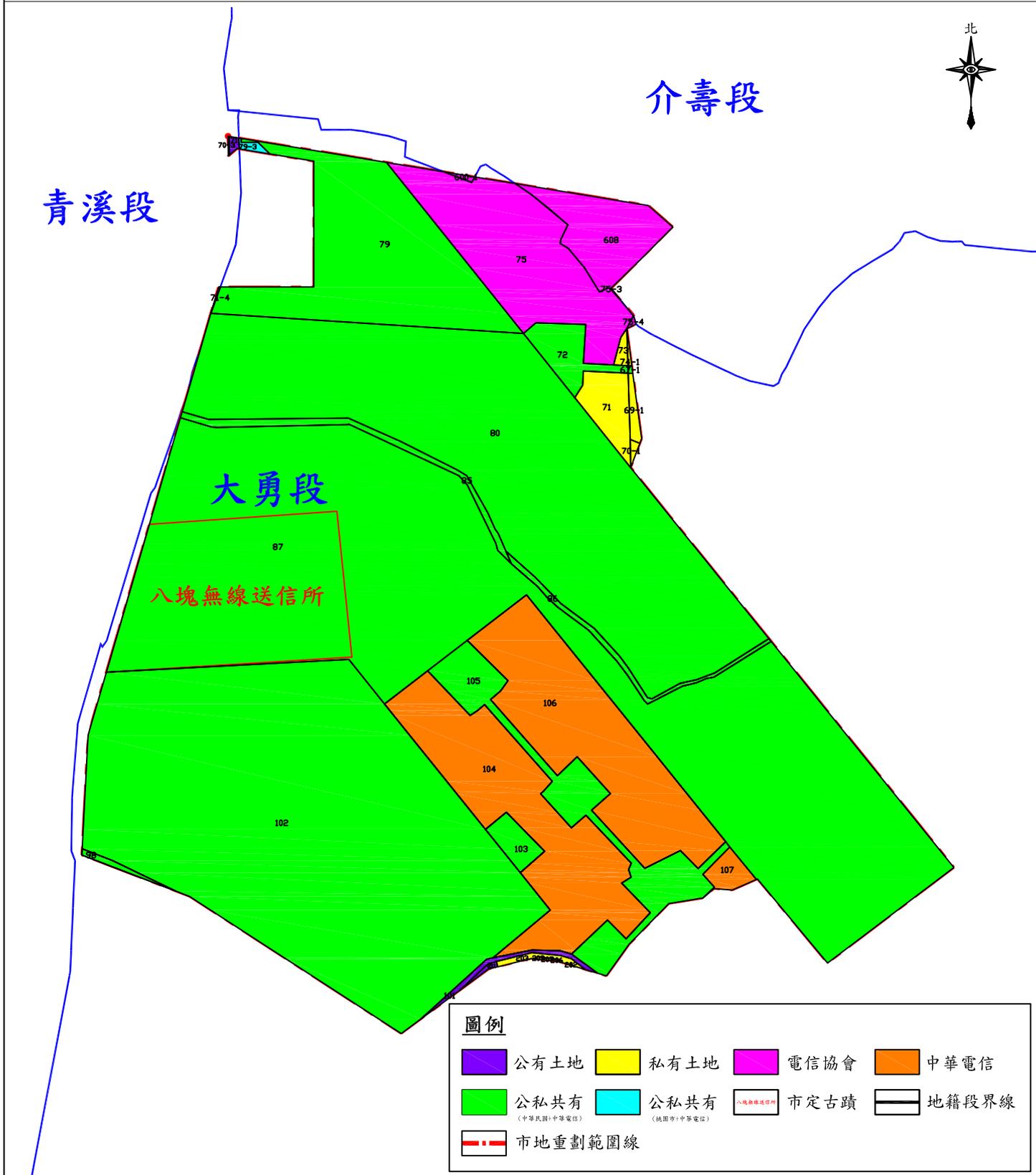
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	本會決議
	433 巷口	<p>工，施工期長，勢必造成介壽路車流壅塞，忠勇街負有替代道路功能。</p> <p>二、該路段現為大勇國小學生居住介壽路西測學生必經路段，上下學車輛頻繁，為顧及學生上下學安全，僅剩 20 公尺路段，有必要打通以連接機一重劃區之計畫道路，建構忠勇街完整道路系統。</p> <p>三、變更機一用地實屬地方之福，但非僅依機一用地內劃設相關公共設施，辦理土地開發，應負有打通該用地周邊之道路瓶頸之社會責任，以符合實際需求。</p> <p>四、陳情地點距離捷運綠線 G5 車站僅百餘公尺，為利於機一用地日後住戶通往 G5 車站，有必要打通忠勇街以利通行。</p>	<p>重劃區範圍取得。</p> <p>三、附註：機一用地變更案內計畫圖，有關計畫道路，請標註計畫道路寬度，以資明確。</p>	<p>層樓建築物（現況為 5 層樓），土地及建築物均為私人所有，影響該土地及建物所有權人權益。</p> <p>2. 現地已有約 6 公尺寬現有道路供通行，不影響通行權益。</p>	
再 4	<p>陳情人：劉 0 勳</p> <p>陳情位置：機二，八德區大忠段 330 地號土地</p>	<p>一、自 65 年本都市計畫區發布實施至今需地機關未辦理徵收計畫，且長期線至人民土地使用達 40 年，有違都市計畫劃設機關用地之目的。</p> <p>二、相關單位在該土地上已有植栽綠化。</p>	<p>變更該地為綠地用地，以符現況實際使用情形。</p>	<p>建議不予採納。</p> <p>理由：因產權為公私共有，考量機關完整性，應由需地機關編列預算取得。</p>	<p>照桃園市政府研析意見（即未便採納）。</p>
再 5	<p>陳情人：魏 0 賢</p> <p>陳情位置：機六北側及西北側</p>	<p>一、陳情位置國有土地與桃園、石門農田水利會土地及私有土地交雜不整，國有土地目前被占有使用，水</p>	<p>一、比照變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合老街溪兩側地區都</p>	<p>建議不予採納。</p> <p>理由：陳請人所提案例係依都市計畫法第 27 條及都市</p>	<p>照市政府研析意見。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	本會決議
		<p>利會土地仍為事業用地，無法辦理廢除，該地區土地無法有效整合開發，又現場建物雜亂破舊，巷弄狹窄曲折，有潛在消防安全之危機。</p> <p>二、又陳情位置距離捷運綠線 G4 車站預定地僅 50 餘公尺，影響都市市容景觀，實有必要檢討變更開發方式，以活化再發展，復甦該地區都市機能，提升居住環境。</p>	<p>市更新第一期開發計畫) 主要計畫案，配合捷運綠線 G4 車站新建，依都市更新條例相關規定，劃定該地區辦理都市更新實質再發展區，辦理都市更新。</p> <p>二、申請列席市都委會說明。</p>	<p>更新條例第 8 條辦理個案變更，故不宜納入通盤檢討案內檢討變更。</p>	
再 6	<p>陳情人：八德區大宏里長楊○得 陳情位置：計畫區西側，桃園區與八德區鄰界桃德路界址重新規劃分配</p>	<p>現今有：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 桃園區中德里有 8 住戶在八德區大宏里翡翠新都封閉型社區內。 2. 八德區大智里有 8 住戶在桃園區中德里田園北京封閉型社區內。 3. 八德區大宏里有 9 住戶在桃德路 8 巷，八德區大智里範圍內。 	<p>建請將：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 八德區大宏里翡翠新都封閉型社區，全規劃入八德區範圍。 2. 桃園區中德里田園北京封閉型社區，全規劃入桃園區範圍。 3. 桃園區中德里翡翠新都 8 住戶規劃入八德區大宏里。 4. 八德區大智里田園北京 8 住戶規劃入桃園區中德里。 5. 八德區大宏里 9 住戶規劃入八德區大智里。 	<p>建議不予討論。 理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 涉及行政區域調整，無涉都市計畫變更事宜，故不予討論。 2. 已函請本府民政局研議參考。 	<p>照桃園市政府研析意見。</p>

附表二、變更容明細表第3案內容對照表

新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	市 府 建 議 修 正 理 由
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
3	人 陳 14	計 畫 區 北 側	農 業 區 (0.08) 桃園都市計畫 農 業 區(1.62) 本計畫 高 速 公 路 用 地 (0.75) 桃園市都市計畫	農 業 區 (0.08) 本計畫 農 業 區(1.62) 桃園市都市計畫 高 速 公 路 用 地 (0.75) 本計畫	考 量 計 畫 範 圍 完 整 性 及 配 合 現 況 發 展 ， 台 四 線 （ 介 壽 路 ） 東 側 以 東 ， 國 道 二 號 北 側 以 北 納 歸 桃 園 市 都 市 計 畫 ； 另 國 道 二 號 南 側 （ 含 國 道 二 號 ） 納 本 計 畫 範 圍 。	
3	人 陳 14	計 畫 區 北 側	農 業 區 (0.08) 桃園市都市計 畫 農 業 區(1.62) 本計畫 高 速 公 路 用 地 (0.75) 桃園市都市計 畫 道 路 用 地 (0.24) 本計畫	農 業 區 (0.08) 本計畫 農 業 區(1.62) 桃園市都市計 畫 高 速 公 路 用 地 (0.75) 本計畫 道 路 用 地 (0.24) 桃園市都市計 畫	考 量 計 畫 範 圍 完 整 性 及 配 合 現 況 發 展 ， 台 四 線 （ 介 壽 路 ） 東 側 以 東 ， 國 道 二 號 北 側 以 北 納 歸 桃 園 市 都 市 計 畫 ； 另 國 道 二 號 南 側 （ 含 國 道 二 號 ） 納 本 計 畫 範 圍 。	經 檢 視 計 畫 圖 ， 依 規 劃 原 意 ， 尚 有 0.24 公 頃 道 路 用 地 應 劃 歸 桃 園 市 都 市 計 畫 範 圍 （ 詳 下 圖 ） 未 載 明 及 計 畫 圖 亦 未 繪 製 變 更 斜 線 ， 故 再 提 會 審 議 ， 以 確 認 計 畫 內 容 。

桃園市八德區大勇市地重劃區地籍權屬示意圖



「桃園市第 38 期八德區大勇市地重劃區座談會」會議紀錄

- 壹、會議時間：108 年 9 月 25 日（星期三）上午 10 時
- 貳、會議地點：桃園市政府市政大樓 3 樓 307 會議室
- 參、主持人：蕭科長巧如 紀錄：連佳郁
- 肆、出席貴賓：蔡議員永芳、呂議員淑真、議員朱珍瑤助理魏岑瑾
- 伍、列席單位人員：
 - 本府都市發展局：賴秋娟
 - 本府經濟發展局：林奕琪、黃宇群
 - 本府文化局：朱家乙
 - 八德區公所：林建志
 - 八德地政事務所：蔡士強
 - 桃園地政事務所：陳建宏
- 陸、主持人致詞：(略)
- 柒、貴賓致詞：(略)
- 捌、主辦機關簡報（詳附件）
- 玖、綜合詢答：

姓名	提問內容簡述	市府回應
蔡先生	住宅區最小開發規模 1,000 平方公尺非常不合理。	地政局： 依市地重劃相關法令規定，土地分配係以配回土地直接臨路且可建築使用為原則，倘都市計畫另有規範最小開發規模，則依都市計畫指定規模辦理。若地主重劃後可分配土地面積未達最小開發規模，可與其他地主合併分配，或以重劃前面積乘以原位置重劃後地價領取現金補償。 都市發展局： 本案都市計畫規範住宅區最小開發規模 1,000 平方公尺係因考量都市市容及願景，希望能以大規模基地開發，爰規定住宅區及產業專用區最小開發規模。

蔡議員	地主合併後面積未達最小開發規模部分，請以成本價賣給地主。	地政局： 倘合併後分配面積未達最小開發規模，但已達最小開發規模面積二分之一者，將按市地重劃相關法令規定辦理，於日後重劃前後地價經不動產估價師查估，得詳實計算重劃負擔後，協調土地所有權人辦理分配作業。
呂議員	盡快開發產業專用區對八德區和桃園區將來的發展非常有利，同時也應尊重土地所有權人意願，未來土地分配時，土地所有權人未達最小開發規模部分應可向政府購買。	地政局： 倘合併後分配面積未達最小開發規模，但已達最小開發規模面積二分之一者，將按市地重劃相關法令規定辦理，於日後重劃前後地價經不動產估價師查估，得詳實計算重劃負擔後，協調土地所有權人辦理分配作業。
游先生	本案重劃區範圍東南方邊界既成道路為區外社區進出要道，請予以保留。	地政局： 俟都市計畫樁位確定後，倘該既成道路位於重劃區內且尚有使用需求，將予檢視是否可由開發後計畫道路通行或於重劃工程設計時予以保留，待未來無使用需求後再行廢道。

壹拾、散會：上午 11 時 00 分

桃園市第 38 期八德區大勇市地重劃區座談會 簽到簿

一、時間：中華民國 108 年 9 月 25 日上午 10 時

二、地點：市府市政大樓 307 會議室

三、主持人：葉永如

紀錄：連佳郁

四、與會單位及來賓：

來 賓	呂林議員小鳳	
	朱議員珍瑤	魏合謹
	蔡議員永芳	蔡日世
	呂議員淑真	呂淑真
	劉議員茂群	
	劉里長信通	
	李里長瑞航	
單 位	桃園市政府 都市發展局	賴秋娟
	桃園市政府 經濟發展局	林奕琪 黃宇群
	桃園市政府 文化局	蔡
	桃園市八德區公所	林建志

八德地政事務所	蔡士強
桃園地政事務所	陳建宏

五、業務單位：

邱善達

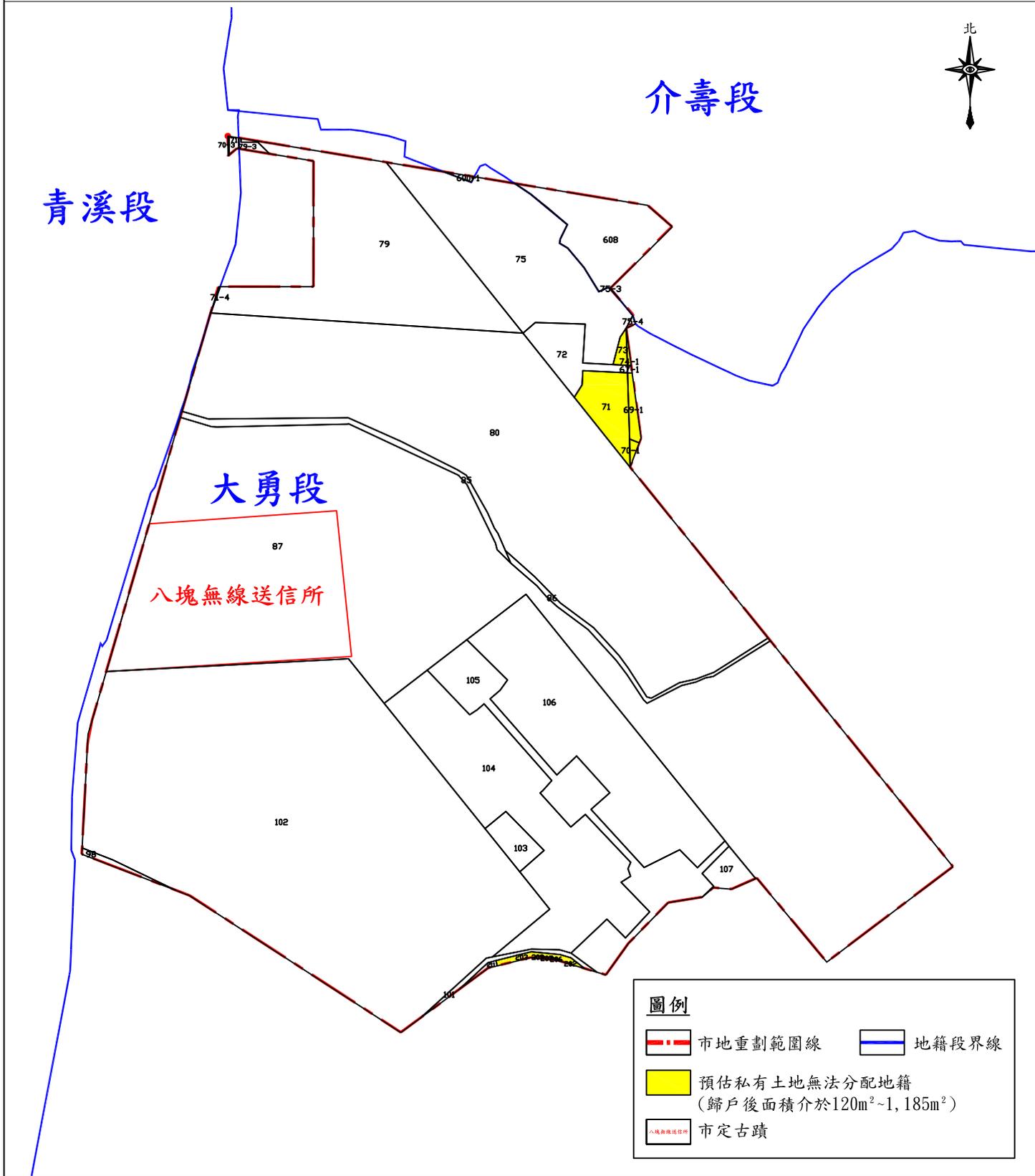
李振綱 游高哉

劉博榮 邱詩婷 楊昇 秦佳棋

林倚如 楊政倫 林巧麗

六、散會時間：11:00

桃園市八德區大勇市地重劃區 預估私有地無法分配地籍分布示意圖



工程費用估算

項次	工作項目	費用(萬元)
1	整地工程	907
2	道路工程	2,968
3	排水工程	6,627
4	共同管道工程	3,564
5	污水管線工程	2,519
6	自來水管線工程	2,699
7	交通工程	517
8	景觀及植栽工程	3,091
9	機電照明工程	800
10	雜項工程	1,422
直接工程費		25,114
	環保清潔費	75
	職業安全衛生管理費	352
	工程品管費	251
	試驗費	75
	保險費	126
	包商工地管理費、利潤及工程雜項費用	1,535
	營業稅	1,376
間接工程費		3,790
	工程管理費	272
	專案管理服務費	959
	委託設計服務費	1,099
	委託監造服務費	853
	基地調查	150
	二級品管試檢驗費	251
	空氣汙染防制費	121
	傳統管線遷移費	100
	電力外管線補助費	60
	工程準備金	629
其他費用		4,494
總工程費用		33,398

八德區大勇市地重劃案重劃費用估算表

重劃業務費用估算表

項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註
一、人事費(重劃期程為4年,1年以13.5個月計算。)					
(一)技術員	人月	54	50,000	2,700,000	技術員1人(不含勞健保費)
(二)技工	人月	108	40,000	4,320,000	技工2人(不含勞健保費)
(三)勞健保費	人月	48	8,253	396,144	
人事費小計				7,416,144	
二、業務費					
(一)郵電費	月	48	5,000	240,000	
(二)文具/紙張/印刷費	月	48	5,000	240,000	
(三)加班費/誤餐費	人月	144	3,000	432,000	
(四)地上物查估報告費	公頃	13.9909	50,000	699,545	含估價師簽證費用
(五)地價查估費	公頃	13.9909	300,000	4,197,270	含重劃前後地價查估、標售抵費地底價查估及估價師簽證費用
業務費小計				5,808,815	
三、旅運費	月	48	20,000	960,000	
四、設備費	式	1	700,000	700,000	含電腦及周邊設備、辦公桌椅、電話機、影印機、傳真機、飲水機及其他辦公必要設備。
五、測量費					
(一)現況測量	式	1	907,780	907,780	
(二)控制測量	式	1	907,780	907,780	含加密控制點衛星定位測量作業、重劃工程竣工後辦理加密控制點及圖根點佈設。
(三)都市計畫樁位新建、補建及聯測	式	1	900,000	900,000	
(三)範圍鑑界	筆	20	4,000	80,000	
(四)重劃分配規劃設計費	公頃	13.9909	100,000	1,399,090	
(五)重劃後地籍測量	式	1	900,000	900,000	含數值法地籍測量整理實施計畫、配合重劃公共工程施工進度辦理街廓位置及道路邊界檢測。
(六)宗地界樁埋設	支	60	200	12,000	每筆宗地以3支界樁計算,界樁費以每支界樁50元及埋設工資150元計算。
測量費小計				5,106,650	
重劃業務費合計(一~五)				19,991,609	

註：本估算費用僅供參考，實際費用應以辦理市地重劃時為準。

地上物拆遷補償費用估算表

建物型態	樓層	投影面積 (m ²)	樓地板面積 (m ²)	每平方公尺平均評點	評點單價 (元/點)	拆遷補償費(元)	自動拆除獎勵金(元)	拆遷補償費總額(元)
RC	1	63.22	63.22	1,420	12.1	1,086,246	543,123	1,629,369
S(鐵皮)	1	672.27	672.27	814	12.1	6,621,456	3,310,728	9,932,184
總 計						7,707,702	3,853,851	11,561,553

註：1. 本估算費用僅供參考，實際費用應以辦理市地重劃時為準。

2. 合法建築物自拆獎勵金，以合法建物補償費之 50%計。

桃園市第 38 期八德區大勇市地重劃區周邊土地交易價格分析

經分析 106 年 3 月至 108 年 5 月間八德區大勇市地重劃區周邊已辦竣市地重劃地區及其他鄰近地區土地交易實例價格，住宅區土地交易單價落於 82,425 元至 160,309 元之間，工業區土地交易單價落於 68,349 元至 77,135 元之間，依本重劃區住宅區和工業區面積加權計算，本區重劃後平均地價推估為 87,000 元。

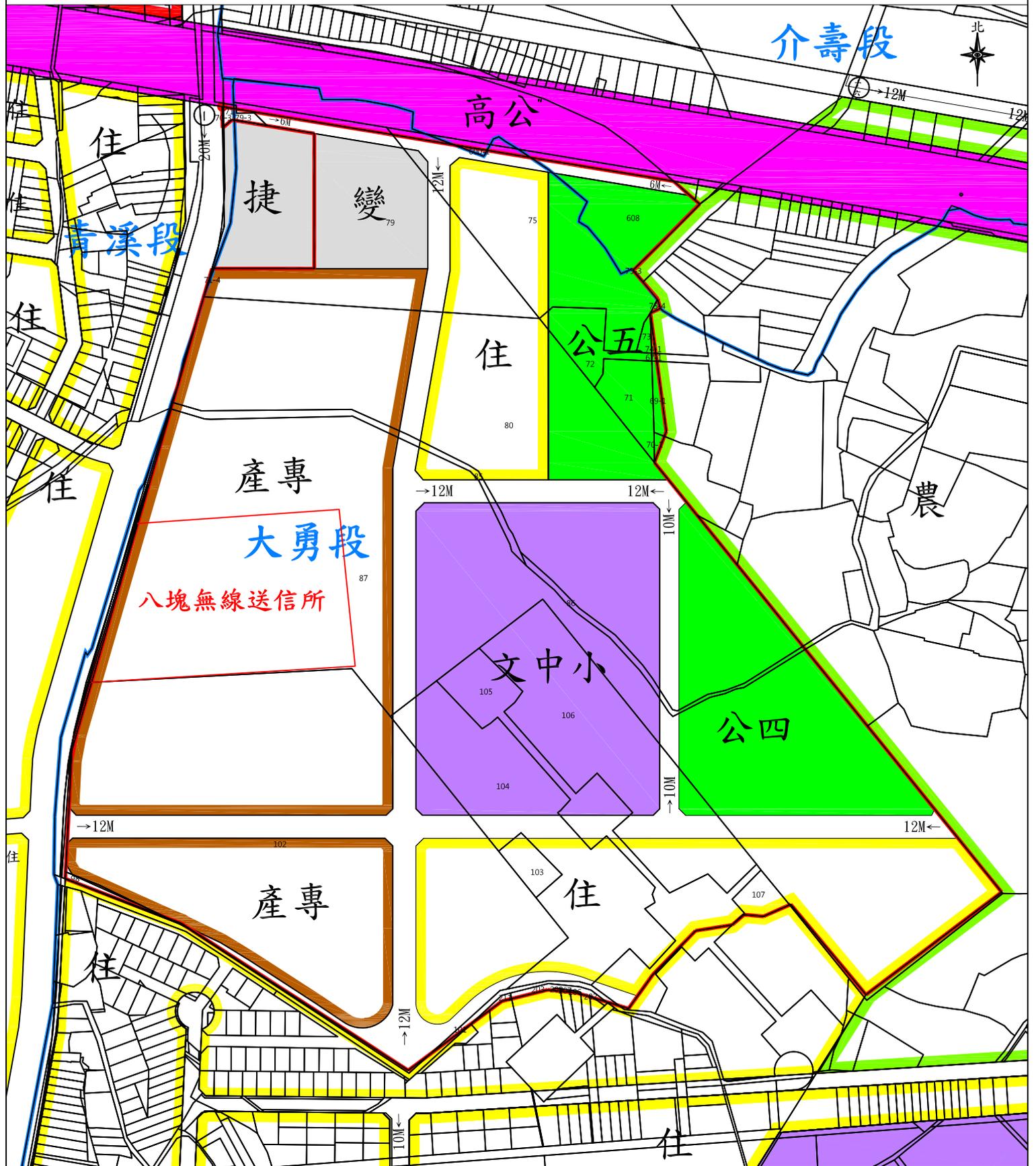
八德區大勇市地重劃區周邊土地交易價格彙整表

編號	交易月	交易地點	分區	交易總面積 (m ²)	交易總價 (元)	交易單價 (m ² /元)
1	108/5	前程段 391~420 地號	住	802.25	92,710,000	115,563
2	108/5	大智段 871~900 地號	住	100.46	11,850,000	117,954
3	108/4	大義段 211~240 地號	住	163.93	26,280,000	160,309
4	108/4	同福段 451~480 地號	住	437.36	45,500,000	104,034
5	107/6	同福段 601~630 地號	住	536.6	49,000,000	91,317
6	107/5	同福段 511~540 地號	住	2,303.67	365,000,000	158,443
7	107/4	大勇段 271~300 地號	住	96.96	9,200,000	94,886
8	107/4	前程段 361~390 地號	住	83.64	7,000,000	83,696
9	107/4	大福段 571~600 地號	住	307.97	35,400,000	114,947
10	107/3	前程段 361~390 地號	住	133.45	11,000,000	82,425
11	106/4	同福段 541~570 地號	住	1,866.64	238,560,000	127,802
12	106/3	同福段 631~660 地號	住	243.8	29,000,000	118,949
13	107/8	大福段 511~540 地號	工	1,761.85	135,900,000	77,135
14	107/5	力行段 481~510 地號	工	22.68	1,550,000	68,349
加權平均市價						87,000

桃園市第 38 期八德區大勇市地重劃區預定工作進度表

一、都市計畫審定	自 103 年 6 月至 108 年 3 月
二、選定重劃地區	自 108 年 4 月至 108 年 8 月
三、籌編經費	自 108 年 3 月至 109 年 3 月
四、舉行土地所有權人座談會	自 108 年 9 月至 108 年 10 月
五、研訂重劃計畫書草案報審	自 108 年 11 月至 109 年 1 月
六、都市計畫發布	自 109 年 2 月至 109 年 9 月
七、重劃計畫書報核	自 109 年 10 月至 109 年 11 月
八、公告重劃計畫書	自 109 年 11 月至 109 年 12 月
九、舉行業主說明會及處理反對意見	自 109 年 12 月至 110 年 1 月
十、公告禁止土地移轉及禁建等事項	自 109 年 12 月至 110 年 5 月 自 110 年 9 月至 111 年 10 月
十一、現況調查及測量（地籍測量實施計畫）	自 109 年 7 月至 110 年 2 月
十二、工程規劃設計	自 109 年 1 月至 110 年 5 月
十三、查定重劃前後地價	自 110 年 6 月至 110 年 8 月
十四、查估及公告、通知發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 109 年 12 月至 110 年 5 月
十五、工程施工	自 110 年 6 月至 111 年 12 月
十六、土地分配設計及計算負擔	自 110 年 9 月至 110 年 12 月
十七、分配草案說明會	自 111 年 1 月至 111 年 3 月
十八、分配結果公告及異議處理	自 111 年 4 月至 111 年 7 月
十九、地籍整理及權利變更登記	自 111 年 8 月至 111 年 10 月
二十、交接及清償	自 111 年 11 月至 112 年 2 月
二十一、財務結算	自 112 年 3 月至 112 年 6 月
二十二、成果報告	自 112 年 7 月至 112 年 12 月

桃園市八德區大勇市地重劃區都市計畫套繪地籍示意圖



圖例

- | | | | |
|-------|--------|--------|---------|
| 住宅區 | 高速公路用地 | 變電所用地 | 市地重劃範圍線 |
| 產業專用區 | 公園用地 | 捷運系統用地 | 都市計畫區界線 |
| 農業區 | 中小學校用地 | 道路用地 | 地籍段界線 |