桃園市第54期八德區大湳市地重劃區

重劃計畫書

桃園市政府

115年11月

中華民國 115年11月 9日
府地重字第 1150319159 2 號

桃園市第54期八德區大湳市地重劃區

重劃計畫書

桃園市政府

115年11月

目錄

一、重劃地區及範圍.....1
二、法律依據.....3
三、相關單位審核意見.....3
四、辦理重劃原因及預期效益.....4
五、重劃區土地權屬情形.....9
六、土地所有權人同意重劃情形.....11
七、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積.....12
八、土地總面積.....12
九、預估公共設施用地負擔.....13
十、預估費用負擔.....13
十一、土地所有權人平均重劃負擔比率概計.....14
十二、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕原則.....14
十三、重劃後土地分配作業原則.....15
十四、財務計畫.....16
十五、預定重劃工作進度表.....17
十六、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖.....17
十七、附件.....18

一、重劃地區及範圍

本重劃區坐落桃園市八德區，重劃範圍包括八德區大義段、永福段及興隆段等部分土地，共計 A、B、C、D 四處開發區，5 個坵塊，並以跨區方式辦理市地重劃，總面積約 13,086 平方公尺，各處開發區範圍四至如下：

（一）A 區：東側及北側以道路用地為界，西側以道路用地為界(不含裕民街 13 巷)，南側以鄰里公園兼兒童遊樂場用地為界。

（二）B 區：東側及西側以鄰里公園兼兒童遊樂場用地為界，北側以道路用地為界(不含永福街)，南側以道路用地為界。

（三）C 區：東側以道路用地為界(不含福國街)，北側以道路用地為界(不含廣福路)，南側及西側以住宅區為界。

（四）D 區：東側以道路用地為界，北側及南側以住宅區為界，西側以都市計畫範圍界線為界。

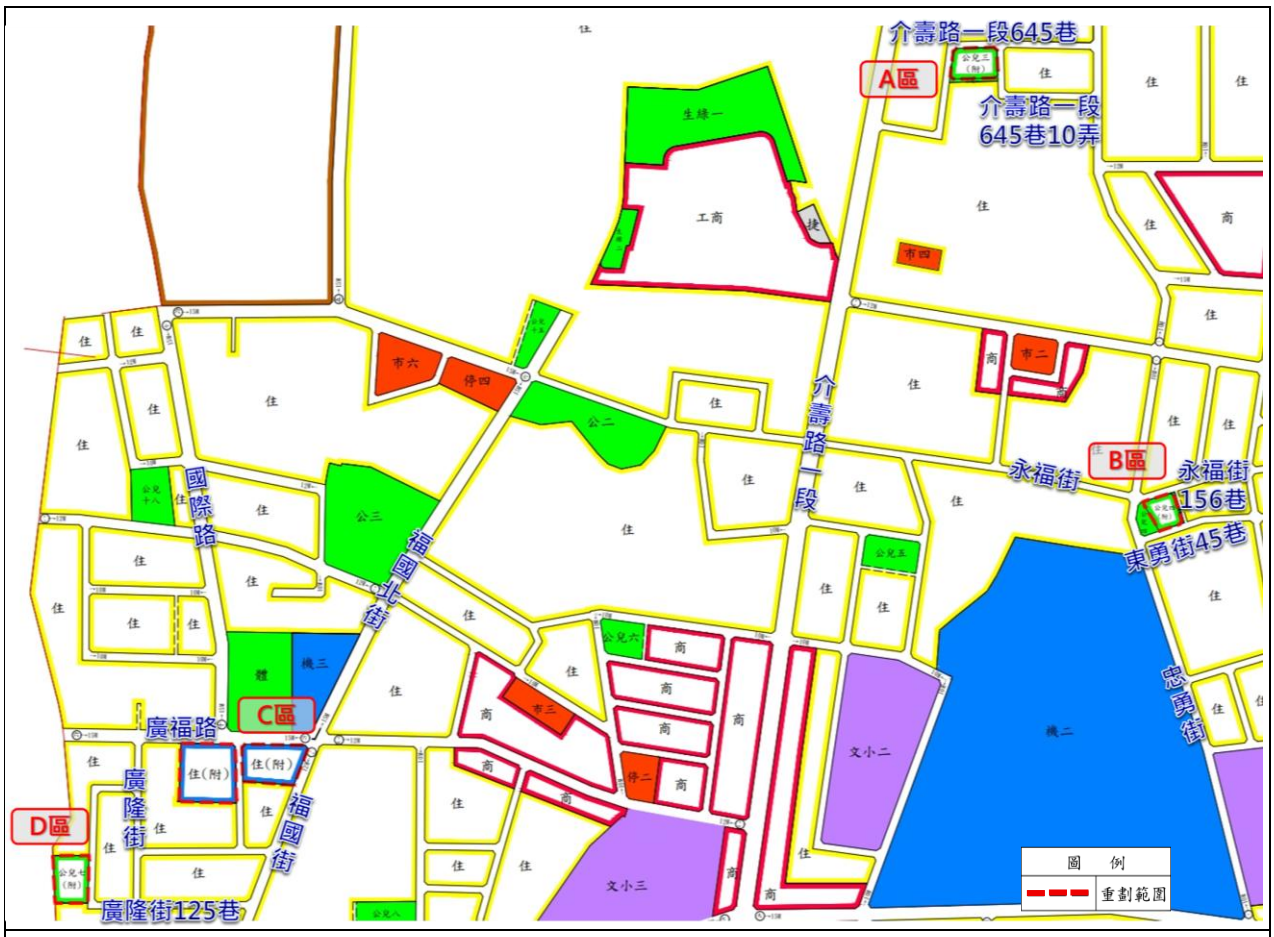


圖 1 重劃範圍示意圖（全區）



圖 2 重劃範圍示意圖（介壽路一段以東：A、B 區）

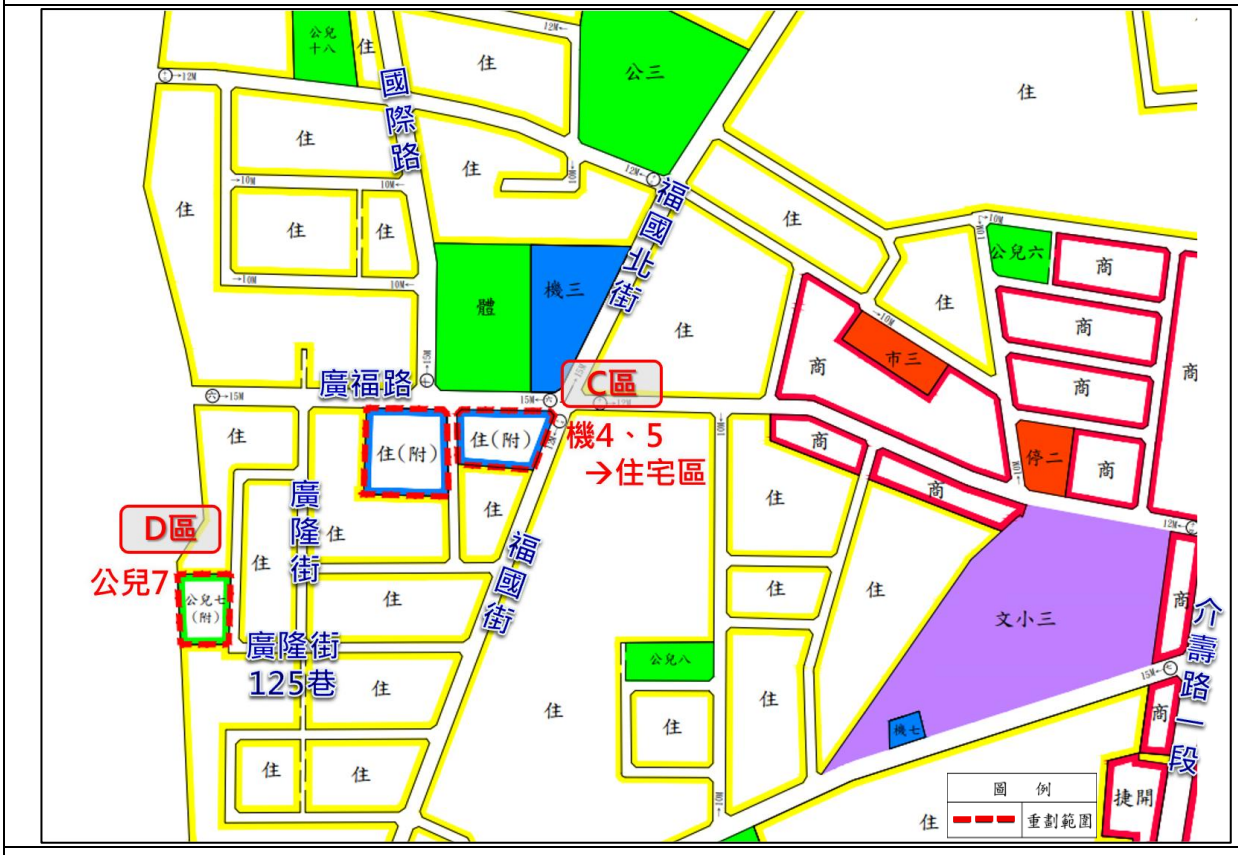


圖 3 重劃範圍示意圖（介壽路一段以西：C、D 區）

二、法律依據

平均地權條例第 56 條第 1 項第 3 款規定。

三、相關單位審核意見

（一）內政部都市計畫委員會 110 年 11 月 9 日第 1001 次會議審議通過「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」及 112 年 11 月 28 日第 1046 次會議審議通過「變更八德（大湳地區）都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）等 9 案修正開發期程及部分增列分階段發布實施」(附件 1)。

（二）桃園市政府 115 年 10 月 12 日府都計字第 1150280497 號公告實施「變更八德(大湳地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第二階段)案」(附件 2)。

（三）本重劃區經桃園市政府 114 年 9 月 3 日府環綜字第 1140254654 號函復，本案得免實施環境影響評估(附件 3)。

（四）本重劃區經桃園市政府水務局 114 年 8 月 11 日桃水河字第 1140062332 號函復，非屬依水土保持法劃定之山坡地範圍，亦非屬特定水土保持區(附件 4)。

（五）本重劃區經桃園市政府文化局 114 年 8 月 12 日桃市文資字第 1140016067 函復，查無涉本市法定文化資產(附件 5)。

（六）本重劃區經桃園市政府農業局 114 年 8 月 7 日桃農林字第 1140029663 號函復範圍內無本市所列管之受保護樹木或特定樹木(附件 6)。

（七）本重劃區經查詢非位屬目前已公告之地質敏感區內(附件 7)。

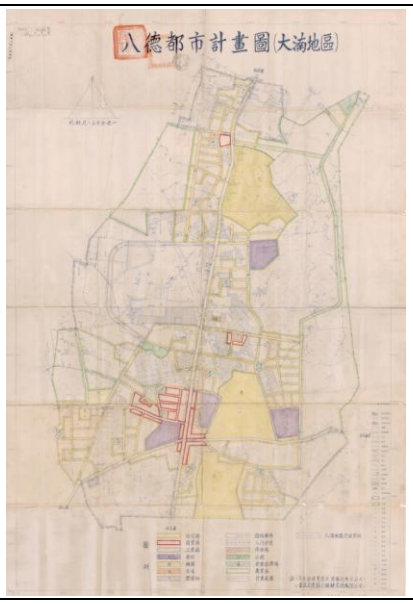
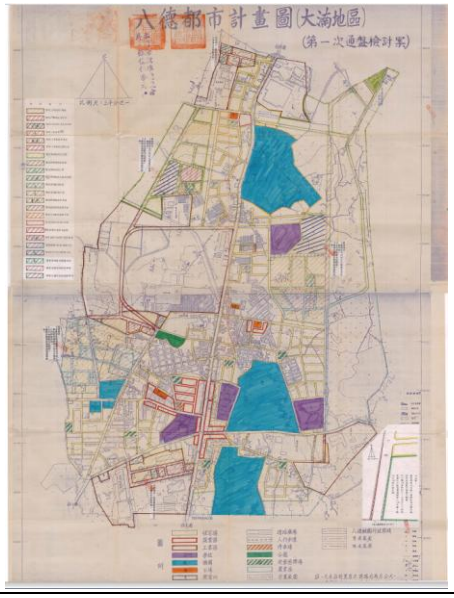
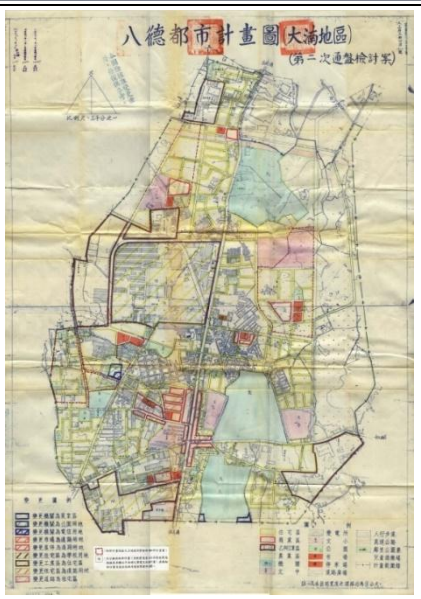
四、辦理重劃原因及預期效益

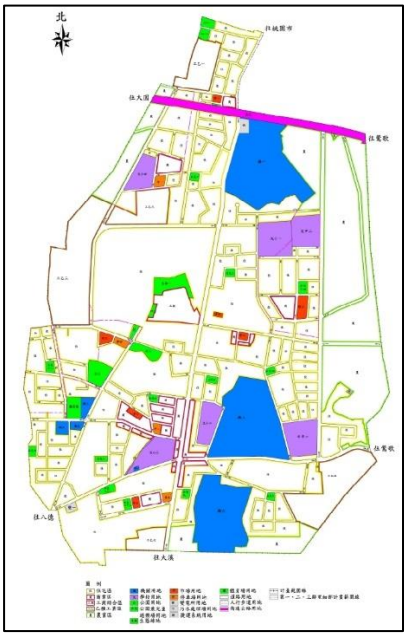
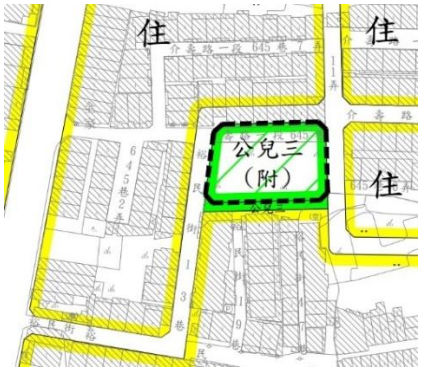
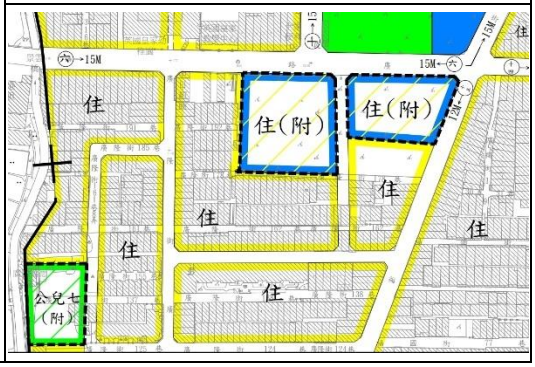
（一）都市計畫沿革

本重劃區位屬「八德（大湳地區）都市計畫」，前於民國 65 年 5 月 31 日公告實施劃設為機關用地（機 4 及機 5）、鄰里公園兼兒童遊樂場用地（公兒 3、公兒 4 及公兒 7），嗣於 75 年 4 月、84 年 9 月及 107 年 2 月分別發布實施第一次、第二次及第三次通盤檢討案皆維持公共設施用地劃設，迄未取得該部分用地， 嗣經本府依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部訂頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理全市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討，經內政部都市計畫委員會 110 年 11 月 9 日第 1001 次會議審議通過「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」(主要計畫與細部計畫合併辦理)，檢討機關用地（機 4 及機 5）變更為住宅區，維持鄰里公園兼兒童遊樂場用地（公兒 3、公兒 4 及公兒 7），並以公辦重劃方式辦理整體開發。

嗣經內政部都市計畫委員會 112 年 11 月 28 日第 1046 次會議審議通過「變更八德（大湳地區）都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）等 9 案修正開發期程及部分增列分階段發布實施」再提會討論案，修正刪除市地重劃開發期限為 3 年之決定，並可分階段發布實施都市計畫。本府依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書(草案)送市地重劃主管機關審核通過後，內政部於 115 年 9 月 30 日核定本案都市計畫。

縱貫公路桃園內壢間都市計畫歷次發布彙整表

編號	變更案名	發布日期文號	計畫圖
1	八德（大湳地區）都市計畫案	65 年 5 月 31 日桃府建都字第 53634 號	
2	變更八德都市計畫（第一次通盤檢討）案	75 年 4 月 12 日府建都字第 43416 號	
3	八德（大湳地區）都市計畫（第二次通盤檢討）案	84 年 9 月 27 日府工都字第 190855 號	

編號	變更案名	發布日期文號	計畫圖
4	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）（第一階段）案	107 年 2 月 5 日府都計 1070020369 號	
5	變更八德(大湳地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第二階段)案	115 年 10 月 12 日府都計字第 1150280497 號	  

（二）重劃區辦理原因及特殊情形

1. 本重劃區涉及「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」，依內政部所訂「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，檢討變更非必要之公共設施用地為可建築之土地，併同取得仍保留為公共設施用地之土地，納入整體開發範圍，並採公辦重劃方式辦理，藉以解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得開闢之問題，並保障民眾財產權益。本案檢討劃設4處跨區開發區納入整體開發範圍，係考量公共設施服務人口、服務半徑、生活圈機能、整體開闢效益及土地利用現況後，因本重劃區所在八德區及部分龜山地區為桃園區之衛星市鎮，搭配大眾捷運系統及高快速道路系統，歸屬為桃園都會生活圈之一環，檢討後保留之公園兼兒童遊樂場設施除適當作為鄰里休憩空間，其開放空間服務圈域亦含括該整體生活圈，有效提升都市環境品質。
2. 本重劃區透過政府公辦整體開發方式可取得興闢仍有需要之公共設施用地（鄰里公園兼兒童遊樂場用地），不僅實質提升居住環境品質，地主亦可取回可建築用地（住宅區約7,677平方公尺）。
3. 公兒3用地內既有道路介壽路一段645巷，為兼顧周邊民眾通行需求及依都市計畫執行，將由本府工務局配合重劃進度同步辦理新闢北側計畫道路作業。(附件8、9)
4. 公兒7用地內現有寺廟(廣隆福德宮)及其進出道路，基於尊重地方信仰及都市計畫規劃內容，於符合綠覆率等相關規定之前提下，以現地保留為原則。(同附件9)

（三）公共設施取得與闢建數量

本重劃區預計取得公共設施用地鄰里公園兼兒童遊樂場用地約

5,409 平方公尺。

（四）預期效益

1. 保障民眾財產權益、建構完善公共設施：本重劃區範圍內公共設施保留地(機關用地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地)久未徵收開闢，長期限制民眾財產及土地使用，故透過核實檢討公共設施用地劃設需求，保留鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒 3、公兒 4 及公兒 7)，提供周邊休憩空間，其餘部分變更為住宅區，以政府公辦市地重劃整體開發方式取得公共設施用地，地主亦可分配取得可建築用地，符合公共設施保留地檢討政策，可實現公益並保障私益。
2. 帶動舊市區發展：本重劃區坐落桃園市八德區，屬桃園市早期發展之區域，因建物老舊、商業活動型態改變等因素，面臨環境品質降低、產業活動逐漸沒落及土地低度使用等狀況，未符都市應有機能，對都市景觀與安全造成危害。本案配合桃園市重大建設桃園捷運綠線興闢，啟動城市縫合契機，重新規劃都市土地，並開發新社區，改善舊都市地區之休閒綠地不足情形，促進區域發展及土地資源有效利用。
3. 提升土地價值：重劃區內原屬機關用地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地，土地長期低度利用，重劃完成後公共設施完備，可建築用地方整且臨路，地價隨之上漲，不僅有助於健全地方建設發展，亦可增加土地所有權人之合法利益。
4. 減輕政府財務負擔：本案可無償取得鄰里公園兼兒童遊樂場用地計約 5,409 平方公尺，節省政府取得用地經費約新臺幣 6 億 93 萬元（以近年重劃區周邊之不動產交易實價每平方公尺 11.11 萬元計算），並可建構完善公共設施，提升區內居住環境品質。

5. 釐整地籍：重劃作業將地籍不整或未面臨道路之土地，重新整理分配，使其方正且可建築使用，減少土地經界糾紛，並消除畸零地、減少土地共有人數等不利土地處分等問題，有效促進土地經濟利用。

（五）檢附重劃區土地使用現況圖 1 份(附件 10)。

五、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	面積(㎡)	面積比例	備註
公有	1	50	0.38%	桃園市
私有	25	13,036	99.62%	
合計	26	13,086	100.00%	

備註：

1.上開數據應以實際分割測量登記後之資料為準。

2.表內百分比計算至小數點以下 2 位，小數點以下第 3 位四捨五入。

2. 重劃區公有土地產權、面積如下表，權屬分布如下圖。

所有權人	管理機關	筆數 （公私共有）	面積 (㎡)
桃園市	桃園市八德區公所	1	50

備註：上開數據應以實際分割測量登記後之資料為準。

土地權屬分布示意圖


A區
234
235
大義段
B區
457
永福段
C區
13
14
10
7
興隆段
D區
411
412
413
414
415
興隆段
圖例
私有
公私共有
（桃園市八德區公所）

六、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約為 49.05%，已逾 45%，依平均地權條例第 60 條第 3 項規定，應取得重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意後，始得辦理重劃開發作業。

（二）座談會辦理情形：本重劃區於 114 年 8 月 2 日假八德區大漢市民活動中心 1 樓召開本重劃區座談會，向土地所有權人說明重劃辦理意旨，並對重劃範圍、重劃門檻、土地分配及公設規劃等問題充分溝通，計有 20 位土地所有權人到場（親自出席計 5 位、委託代理人出席計 15 位），會議紀錄均依規定送達，檢附座談會會議紀錄 1 份（附件 11）。現場已有人數 14 人（56%），土地面積計約 8,658 平方公尺（66.42%)繳交同意書，另為更有效推動本案，本府於座談會結束後，持續拜(電)訪土地所有權人說明重劃作業辦理流程及徵詢土地所有權人參與意願，並請其轉知他共有人，以利重劃作業順利展辦。

（三）截至 115 年 3 月 1 日止，重劃區內同意人數計 17 人（68%），土地面積計約 10,906 平方公尺（83.66%），同意比例已過半，同意人數及土地面積如下表，符合平均地權條例第 60 條第 3 項但書規定。

（四）有關本重劃區內未表達同意參與意願之土地所有權人，仍將於後續重劃階段積極拜(電)訪溝通說明。

重劃同意書人數及面積統計表

私有土地所有權人人數					私有土地所有權人面積				
總人數	同意人數		未同意人數		總面積(平方公尺)	同意面積(平方公尺)		未同意面積(平方公尺)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
25	17	68.00%	8	32.00%	13,036	10,906	83.66%	2,130	16.34%
公有土地面積：50 平方公尺					可抵充之公地面積：0 平方公尺				

七、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

本重劃區內桃園市八德區公所管理之 50 平方公尺公私共有土地，非屬重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記土地等可抵充土地。

八、土地總面積

本重劃區公有土地面積計約 50 平方公尺，私有土地面積計約 13,036 平方公尺，合計 13,086 平方公尺（實際面積以都市計畫樁位測定後之面積為準）。

九、預估公共設施用地負擔

（一）列入共同負擔之公共設施用地項目及面積如下。

鄰里公園兼兒童遊樂場用地約5,409平方公尺。

（二）土地所有權人負擔公共設施用地面積=公共設施用地負擔總面積－抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積－重劃前政府已取得之共同負擔公共設施用地面積

$= 5,409\ m^2 - 0\ m^2 - 0\ m^2 = 5,409\ m^2$

（三）公共設施用地平均負擔比率

$$\frac{\text{公共設施用地負擔總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積－重劃前政府已取得之共同負擔公共設施用地面積}}{\text{重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積－重劃前政府已取得之共同負擔公共設施用地面積}} \times 100\%$$

$$= \frac{5,409\ m^2 - 0\ m^2 - 0\ m^2}{13,086\ m^2 - 0\ m^2 - 0\ m^2} \times 100\% = 41.33\%$$

十、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		7,341	詳附件12
重劃費用	地上物補償費用	2,595	詳附件13
	重劃業務費用	967	地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費，詳附件13
貸款利息		317	貸款期間3.5年，年利率以2%計算
合計		11,220	

（二）費用平均負擔比率

$$\frac{\text{工程費用總額＋重劃費用總額＋貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價 x}\left(\begin{array}{c}\text{重劃區總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}\\ \text{－重劃前政府已取得之共同負擔公共設施用地面積}\end{array}\right)\times 100\%}$$

$$=\frac{1\text{ 億 }1{,}220\text{ 萬元}}{11.11\text{ 萬元/m}^2\times\left(13{,}086\text{m}^2-0\text{m}^2-0\text{m}^2\right)}\times 100\%=7.72\%$$

（三）本重劃區貸款利率係參酌過往辦理開發案例，以中華郵政股份有限公司牌告1年期定期儲金機動利率(未達500萬元)加碼估算利率約2%，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 11.11 萬元，係依毗鄰重劃區之住宅區不動產交易實價並參酌市地重劃實施辦法第20條所列之考量因素預估之（附件14）。

十一、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

重劃總平均負擔比率 = 公共設施用地平均負擔比率＋費用平均負擔比率

= 41.33%＋7.72%

= 49.05%

十二、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，現況有5處民營收費停車場(營業中)、鐵皮構造物及加強磚造之2層樓非合法建物等地上物，無已登記之合法建物或既成社區，爰本區無減輕負擔需求。

惟查估後若有都市計畫發布前合法建物存在，將視其原始使用情況及

重劃後土地使用效益，按其受益比例研訂減輕負擔之處理原則提請桃園市政府市地重劃會審議，於個別土地計算負擔時計算減輕比例，不影響其他土地所有權人權益。

十三、重劃後土地分配作業原則

（一）重劃區內最小分配面積原則

依市地重劃實施辦法第 30 條規定，本案所屬都市計畫未訂有建築基地最小開發規模，爰依規定本重劃區最小分配面積不得小於桃園市畸零地使用自治條例規定之寬度、深度及面積，且後續將視各街廓土地使用及地區建築情形制定最小分配面積標準，提請桃園市政府市地重劃會審議後辦理。

（二）重劃區內土地分配原則

本重劃區為跨區市地重劃，範圍包含 4 處 5 個開發坵塊，土地分配作業將依市地重劃實施辦法第 30 條、第 31 條第 1 項及第 34 條第 1 項規定辦理，原則以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓為準。

另重劃後土地位於共同負擔之公共設施用地範圍者，將在不影響原有土地分配位次情形下，集中分配於可建築用地為原則辦理；同一土地所有權人在重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達最小分配面積標準二分之一者，除通知土地所有權人申請與其他地主合併分配外，則以現金補償；已達最小分配面積標準二分之一者，得於深度較淺、重劃後地價較低之街廓調整分配、繳納差額地價或申請合併分配。

本重劃區後續將視各街廓土地使用情況及分配需要，訂定土地調整分配作業原則，提請桃園市政府市地重劃會審議後，辦理調整分配事宜。

（三）社會福利設施用地留設評估

本案開發面積13,086平方公尺，且坵塊分散，經評估無法留設基地供社宅使用。

十四、財務計畫

（一）重劃負擔總費用計約新臺幣1億1,220萬元。

（二）財源籌措：由平均地權基金編列預算支應，基金自有資金不足時，則向金融機構貸款。

（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（讓）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	115 年	116 年	117 年	118 年
重劃負擔總費用	工程費	7,341	-	367	3,304	3,670
	重劃費用	3,562	107	2,880	284	291
	小計	10,903	107	3,247	3,588	3,961
	貸款利息	317	1	35	103	178
	合計	11,220	108	3,282	3,691	4,139
收入	收取差額地價或出(讓)售抵費地價款	11,221	-	-	-	11,221
	小計	11,221	-	-	-	11,221
當期淨值		1	(108)	(3,282)	(3,691)	7,082

（五）本重劃區預估取得抵費地面積約 1,010 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 11.11 萬元，經試算後預估土地處分收入約 1 億 1,221 萬元，抵付重劃負擔總費用(約 1 億 1,220 萬元)後，預估盈餘約 1 萬元，財務尚屬可行。

十五、預定重劃工作進度

本重劃區預定重劃工作進度表（詳附件 15)。自民國 114 年 6 月至民國 119 年 6 月。

十六、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖如附件 16

十七、附件

附件 1：內政部都市計畫委員會 110 年 11 月 9 日第 1001 次會議審議通過「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」及 112 年 11 月 28 日第 1046 次會議審議通過「變更八德(大湳地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)等 9 案修正開發期程及部分增列分階段發布實施」。

附件 2：桃園市政府 115 年 10 月 12 日府都計字第 1150280497 號公告實施「變更八德(大湳地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第二階段)案」。

附件 3：得免實施環境影響評估。

附件 4：非屬山坡地保育利用條例劃定與水土保持法定義之山坡地範圍，故無須辦理水土保持事宜。

附件 5：非位屬且非鄰接經指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀。

附件 6：查無列管之珍貴樹木。

附件 7：非位屬目前已公告之地質敏感區內。

附件 8：桃園市政府 114 年 4 月 7 日府地重字第 1140082478 號函

附件 9：桃園市政府都市發展局 113 年 8 月 26 日桃都計字第 1130031042 號函。

附件 10：重劃區土地使用現況圖。

附件 11：座談會會議紀錄。

附件 12：工程費用概算表。

附件 13：重劃費用估算表。

附件 14：重劃後地價評估。

附件 15：預定重劃工作進度表。

附件 16：重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。

附件

附件1

內政部都市計畫委員會第 1001 次會議紀錄

一、時間：中華民國 110 年 11 月 9 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：吳姵嫻

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 1000 次會議紀錄。

決　　定：確定。

核定案件
第 3 案

審議案件一覽表：

七、核定案件

第 1 案：新北市政府函為「變更三峽都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

第 2 案：桃園市政府函為「變更大園(菓林地區）都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討案」。

第 3 案：桃園市政府函為「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」。

第 4 案：桃園市政府函為「變更龍壽、迴龍地區都市計畫（桃園市部分）（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

第 5 案：桃園市政府函為「變更石門水庫水源特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

第 6 案：南投縣政府函為「變更國姓都市計畫（部分農業區為污水處理廠用地、部分農業區、墳墓用地、綠地及住宅區為道路用地）案」。

第 7 案：彰化縣政府函為「變更鹿港福興主要計畫（配合鹿港溪排水護岸及水岸景觀環境營造工程）案」。

第 8 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（計畫書圖重製專案通盤檢討）案」。

第 9 案：新竹市政府函為「擬定新竹市都市計畫（頭前溪沿岸地區）主要計畫案」再提會討論案。

八、散會：上午 11 時 35 分。

第 3 案：桃園市政府函為「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」。

說　　明：

一、本案業經桃園市都市計畫委員會108年7月4日第34次會議審議通過，並准桃園市政府108年10月30日府都計字第1080271646號函送計畫書、圖等報請審議。

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，由本會洪前委員啟東（召集人）、王前委員秀娟、彭委員光輝、張委員梅英、張前委員學聖及王前委員靚琇（後由王委員成機接任）組成專案小組，於108年12月26日、109年12月14日及110年3月16日召開3次專案小組會議，獲致具體建議意見，案經桃園市政府110年6月9日府都計字第1100144377號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正計畫書、圖到部，爰提會討論。

決　　議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及桃園市政府110年6月9日府都計字第1100144377號函送修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、有關已取得之公共設施用地若涉及變更調整，請市政府查明釐清有無收回或撤銷徵收之情事，並納入計畫書敘明；而已取得尚未開闢使用之公共設施用地，則應請主

管機關儘速開闢使用，以茲適法。

二、變更內容明細表新編號1：請市政府於後續辦理市地重劃階段時妥予考量跨區分配之公平性。

三、變更內容明細表新編號2：

(一)本案擬將部分國小用地列為非共同負擔項目，重劃後以公有土地及抵費地優先指配，故請市政府釐清是否需配合重劃期程編列預算，並檢具相關主管機關書面意見，納入計畫書敘明。

(二)依經濟部訂定「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」規定，請補充本案相關重劃費用評估計算是否已將出流管制計畫相關費用納入估算，並納入計畫書敘明。

五、因本計畫部分變更案件涉及整體開發或附帶條件之執行事宜，為避免影響地方發展，市政府得視實際發展需要，分階段報由內政部核定後，依法公告發布實施。

【附錄】本會專案小組出席委員初步建議意見(彙整108年12月26日、109年12月14日及110年3月16日3次會議)：

本計畫區係屬桃園市政府函報桃園生活圈等9處都市計畫範圍，經本會專案小組聽取全案變更通案性原則及態樣，陸續將已完成審議之都市計畫區提請大會審議，本案建議除下列各點外，其餘照桃園市政府核議意見通過，並請市政府以對照表方式補充處理情形及修正計畫書(修正部分請加劃底線)、圖後，提請委員會審議。

一、依本部102年11月29日「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，首要工作應核實檢討計畫人口，故請就上位計畫人口分

派、人口成長趨勢預測、開發總量容納人口等檢討分析後，詳予補充本案計畫人口之合理性，作為檢討調整計畫人口之依據。

二、有關本案檢討變更通案性原則，請依下列意見修正納入計畫書。

（一）本次辦理公共設施用地專案通盤檢討，係全盤性檢討計畫區內所有公設用地，其檢討處理樣態應考量整體公平性、一致性並顧及民眾權益等共同原則，提出相關具體可行檢討方案，故請詳予檢視是否仍有未處理之公共設施用地，避免遺漏損及民眾權益。

（二）請依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」列表補充說明本次檢討各類公共設施用地處理原則；本次檢討採整體開發方式辦理，又分為跨區整體開發及單獨整體開發，除請說明整體開發範圍劃設策略及整體開發總負擔比例評估原則外，並將跨區整體開發辦理原則以及個別變更回饋原則詳予補充，納入計畫書敘明。

（三）本次檢討公共設施用地倘納入其他案件辦理者，請補充說明其變更內容，以保障土地所有權人權益。

（四）有關未開闢之計畫道路納入整體開發部分，除因應整體開發區出入通行及指定建築線需要外，請考量納入道路範圍合理性、公益性、必要性及地主權益等面向後研擬具體可行策略，並納入跨區整體開發辦理原則敘明。

（五）整體開發範圍劃設:整體開發單元第 2 點修改如下：「考量可建築土地之區位零散及併同取得公共設施用地之開闢效益，以同一都市計畫區辦理跨區整體開發為原則；惟為重劃開發執行之彈性，得於都市計畫再公開展覽後，視實際需要予以劃分開發單元，並提送內政部都市計畫委員會審議通過

後再行辦理。」

（六）另為加速整體開發地區之發展，劃設整體開發範圍周邊未開闢之計畫道路，建議請主管單位配合整體開發作業時程，優先編列經費進行開闢。

三、為減少對周邊環境之衝擊，請詳予補充說明本次開放空間型之公共設施用地（公園綠地等）檢討變更之衝擊減緩措施及調整策略。並請補充變更前後平均每人享有公園綠地、廣場、兒童遊戲場及體育場實際開闢面積等資料，以瞭解居住水準之變化。

四、請補充檢討成果與效益、整體開發地區劃設情形、整體檢討效益等內容，納入計畫書敘明。

五、本案計畫書載明待徵收取得公共設施保留地預定期程為 130 年，為確保土地所有權人權益，有關預定期程部分請配合國土計畫修正，該段文字請修正「待徵收及協議價購取得公共設施保留地預定期程為125 年」。

六、新增變更內容部分

（一）查本計畫區文小一、文小四及文中二等用地未納入本案檢討，依本部 102 年 11 月 29 日函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，公共設施用地專案通盤檢討時，應針對計畫範圍內之全部公共設施用地，逐一檢討其需求情形，評估可行之開發方式，俾符該原則之計畫目標，有關文小一、文小四及文中二等用地倘屬於 102 年 11 月 29 日後辦理公開展覽者，應優先依檢討變更作業原則納入本次專案通盤檢討案中辦理。本案參採市府列席人員說明所提建議方案(詳表 3)，納入本次專案通盤檢討案辦理。

（二）除請補充跨區整體開發範圍劃設範圍合理性、適當性、必要

性及可及性等內容外，其餘照市政府所提建議方案通過。

（三）另本案擬將部分國小用地列為非共同負擔項目，重劃後以公有土地及抵費地優先指配，教育局尚須編列預算價購，故請市政府說明列為非共同負擔之計算方式及位置，並請該府教育局配合重劃期程編列預算，納入計畫書敘明後，始得發布實施。

七、變更內容涉及以市地重劃方式開發者，應依本會103年9月30日第836次會議決議之下列通案性處理原則辦理，以配合整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行：

（一）請於桃園市都市計畫委員會審定細部計畫後，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、圖報由本部逕予核定後實施；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，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

八、其他及應補充事項：

（一）有關公共設施取得開闢情形，除請補充未取得已開闢資料外，公共設施用地檢討構想亦請配合變更內容檢核修正。

（二）涉及變更之公設用地請補充該用地發展現況、土地權屬、擬定時間等資料以及變更後公共設施明細表，公共設施用地檢討構想亦請配合變更內容檢核修正。檢討後無使用需求之公

共設施用地請補充相關主管機關同意文件。

（三）另有關實施進度及經費表所載列公共設施用地，請釐清後修正。

（四）本案採整體開發之案件，請市府主管機關依調整後方案，檢討整體開發之可行性評估資料，並補充整體開發範圍示意圖，納入計畫書敘明。

（五）本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。

（六）本案計畫書、圖請確實依「都市計畫書圖製作要點」規定辦理。

九、變更內容明細表：詳如表1。逾期及逕向內政部陳情意見綜理表：詳如表2。新增變更內容綜理表：詳如表3。

表1、變更內容明細表

編號	位　置	變更內容(公頃)		變更理由	備　註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
1	計畫區西南側之機四、機五、公兒七用地、計畫區中央部分公兒三、部分公兒四用地	機關用地 (0.79)	住宅區 (0.79)	1. 機四、機五用地原已開闢供軍事機關使用，現況閒置中，檢討變更為住宅區。 2. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得興闢公兒七、部分公兒三及部分公兒四用地。	附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。	採納市府列席代表說明，配合108年12月10日公告實施「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)(第二階段)案」修正面積。(變更內容詳附表1)
		鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.54)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.54)			

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

附表1　變更內容明細表(本次提會修正內容)

編號	位　置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	計畫區西南側之機四、機五、公兒七用地、計畫區中央部分公兒三、部分公兒四用地	機關用地 (0.77)	住宅區(附) (0.77)	1. 機四、機五用地原已開闢供軍事機關使用，現況為私人停車場使用，本次檢討變更為住宅區。 2. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得興闢公兒七、部分公兒三及部分公兒四用地。
		鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.54)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (附) (0.54)	
		-	附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表2、逾期及逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	市府研析意見	專案小組初步建議意見
逕1	蘇○潔 、鄭○王 、蔡○ 陳情位置： 八德區 興隆段 7、10、13地號	108.8.26 主旨：坐落八德市(大湳地區)興隆段7、10、13地號等3筆民地，使用分區為「機關用地」(第三次通盤檢討案)，請惠予辦理變更為適當用地。 說明： 1.旨揭3筆土地，原為軍方占用，再經98年度台灣高法院98年度上易字第536號台灣地方法院99年司聲字第1520號台北地方法院102年度訴字3913號等民事裁定，軍方須返還土地，並已付不當得利等相關費用在案。並經國防部第31次會議審查同意辦理土地發還事宜，陸軍已撤營不再使用。 2.國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處，於103年8月13日(備北工營字第1030005465號)函所示請貴府協助辦理「機關用地」變更為適當用地。 3.54年間桃園縣政府因行政作業缺失，內政部撤銷徵收，無法補辦徵收，經一甲子時間，市民土地至今未能使用。 4.有名無實，何來回饋，不甚合理。機關用地，侵占錯誤寫法，請詳查。捐土地，所有權人條件不一樣，本人不同意30%回饋，應於各案處理，煩請再詳查明。 5.被軍方佔用60幾年土地租金支付幾十萬，現在又要割地，實無道理，層層剝削。 6.法院判決在案軍方不得使用、無權占有懇請貴府「機關用地」依法辦理變更為適當使用分區。勿剝奪我們百姓使用權益、實感德便。 108.10.9 主旨：坐落八德市(大湳地區)興隆段7、8、9、10、11、12、13地號等7筆民地，其中7、10、13地號3筆使用分區為「機關用	建議酌予採納。 理由： 1.查本案機四及機五用地，係為民國65年原計畫擬定時劃設，供軍事使用，惟營區已搬遷，爰納入本次專案通盤檢討案內檢討變更。 2.考量周邊土地使用之相容與適宜性，爰予以變更為住宅區，並以整體開發方式併同取得其他需保留之公共設施用地。 3.有關本案之回饋比例，係依據本次專案通盤檢討以公辦市地重劃整體開發方式之原則辦理。	本案部份採納，部分不採納。 理由： 1.採納部分：照市政府研析意見變更為住宅區。 2.部分不採納：回饋比例部分依本次專案通盤檢討以公辦市地重劃整體開發方式之原則辦理。

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	市府研析意見	專案小組初步建議意見
		地」（第三次通盤檢討案），請惠予辦理變更為適當用地。 說明： 1. 旨揭 7、8、9、10、11、12、13 地號等 7 筆民地，原為軍方占用，再經 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 年度訴字 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。並經國防部第 31 次會議審查同意辦理土地發還事宜。陸軍已撤營不再使用。 2. 103 年 8 月 13 日國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處，於 103 年 8 月 13 日（備北工營字第 1030005465 號）函所示請貴府協助辦理「機關用地」變更為適當用地。 3. 54 年間桃園縣政府因行政作業缺失，內政部撤銷徵收，無法補辦徵收，經一甲子時，市民土地至今未能使用。 4. 桃園縣政府於 81 年 5 月 19 日，以需地「機關用地」未撥款交由該府轉發為由「81 府地用字第 81636 號」函請桃園縣桃園地政事務所（下稱桃園地政事務所）註銷徵收登記，並辦理回復登記，為原共有人所有。 5. 現今法院判決在案，軍方需返還民地不得使用，無權占有。目前縣政府未要使用就要變更地目。有名無實，何來回饋，不甚合理。機關用地，侵占錯誤寫法，請詳查。捐土地，所有權人條件不一樣，本人不同意 30%回饋，應於各案處理，煩請再詳查明。被軍方佔用 60 幾年土地租金支付幾十萬，現在又要割地，實無道理，層層剝削。 6. 法院判決在案軍方不得使用、無權占有懇請 貴府「機關用地」依法辦理變更為適當使用分區。勿剝奪我們百姓使用權益、實感德便。		

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	市府研析意見	專案小組初步建議意見
		108.11.27 主旨：原土地為桃園縣八德市下庄子段一之三等土地，現為桃園市八德區興隆段 07、08、09、10、11、12、13 等 7 筆民地。其中 07、10、13 等三筆民地為使用分區「機關用地」機四、機五(第三次通盤檢討案變更為適當用地，民地需負擔回饋補償 30%等費用不甚合理、層層剝削。 說明： 1. 54 年 4 月 10 日桃府地用字第 13987 號函公告徵收、徵收案據存有相關資料查證、徵收計畫書用地補償費用撥款相關函文、因其中共有人之一鄭益和(陳訴人等之父)於 51 年已死亡，無法辦理協議價購徵收，惟具領補償費聯單留存資料未有鄭益和和繼承人等之委託書、戶籍謄本及印鑑證明等證件、因原承辦業已退休且過世，發放補償費情事無法查詢。詳附件一。 2. 於 54 年 1 月 12 日地點在桃園縣政府召開「特種部隊 316 指揮部收購民地第二次會議」，紀載出席單位有國防部聯勤次長室等及均無人簽名。54 年間桃園縣政府因行政作業缺失，內政部撤銷徵收，無法補辦徵收。 3. 桃園縣政府於 81 年 5 月 19 日，以需地「機關用地」未撥款交由該府轉發為由「81 府地用字第 81636 號」函請桃園縣政府地政事務所「下稱桃園地政事務所」註銷徵收登記，並辦理回復登記為原共有人所有。鄭益和部分土地所登記資料未被徵收過。 4. 桃園市八德區興隆段 07、08、09、10、11、12、13 等 7 筆民地，原為軍備局占用，再經 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 年度訴字 3913 號民事裁定，		

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	市府研析意見	專案小組初步建議意見
		軍方需返還土地，並給付不當得利等相關費用在案。並經國防部第 31 次會議審查同意辦理土地發還事宜。陸軍已撤營不再使用。54 年間曾有領補償費地主也照軍備局所邀求金額歸還。 5. 於 103 年 8 月 13 日國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處，於 103 年 8 月 13 日「備北工營字第 1030005465 號」函所示請桃園縣政府協助辦理「機關用地」變更為適當用地。 6. 現今軍備局已撤營還民地、由土地所有權人自己管理自用在案。歸還土地時已於上述函請求相關單位協助辦理地目變更事宜。此件事項並非因都市計劃所需而來，故若仍需徵收回饋似乎不甚合理。 7. 本案件較特殊，行政機關可否另案協商，在法令上請能正義公平原則，感恩。		

表3、新增變更內容綜理表(變2案)

新編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
2	計畫區之北側文中部小文二、文小一及文小四用地分	學校用地(文中二)(2.50)	住宅區(附)(2.32)	1. 經本府教育局綜合評估，考量「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」劃設1處文中小用地(2.05公頃)，並以市地重劃方式開發取得，預估115年可設校招生。本計畫區尚未開闢之文中二用地與上述文中小用地相距約200公尺，二者學區範圍及服務功能重疊，經本府教育局檢討，為減輕政府財政負擔及避免公共建設重複投資浪費，本案文中二用地已無需保留予以解編。 2. 為因應大湳地區未來就學需求，經本府教育局評估，大勇國小、大成國小仍有增班之需求，考量現有校地空間已不足及學童通學安全，為紓解地區國小學區服務壓力及確保學童通學安全，文小一及文小四用地仍有保留之必要性。 3. 本案3處學校用地係早期都市計畫劃設，需由政府以徵收或協議價購方式取得，惟所需徵購費用龐大，經重新檢討新闢學校之使用需求，並考量政府財政負擔，爰依本市公共設施用地專案通盤檢討案之開發原則，以政府公辦方式單獨辦理市地重劃整體開發，併同取得所需之公共設施用地。	(樣態7、8)
			道路用地(附)(0.18)		
		學校用地(文小一)(0.41)	學校用地(文小一)(附)(0.41)		
		學校用地(文小四)(2.03)	住宅區(附)(0.31)		
			學校用地(文小四)(附)(1.72)		
		—	附帶條件： 應以政府公辦方式單獨辦理市地重劃整體開發。		

內政部都市計畫委員會第1046次會議紀錄

一、時間：中華民國112年11月28日（星期二）上午9時30分。

二、地點：本部國土管理署601會議室。

三、主席：林兼主任委員右昌　　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；核定案件第1案與王委員翠霙有間接利害關係，故依前開組織規程第11條規定自行迴避。）

紀錄彙整：賴晟暐

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1045次會議紀錄。

決　　定：確定。

審議案件一覽表

七、核定案件

第 1 案：臺中市政府函為「變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫（豐原都市計畫-第三次通盤檢討）案」再提會討論案。

第 2 案：新北市政府函為「變更三芝都市計畫主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段）案」再提會討論案。

第 3 案：內政部為「變更林口特定區計畫(工五工業區西側部分農業區為第二種住宅區、鄰里商業區）案」及「擬定林口特定區計畫(工五工業區西側部分農業區為第二種住宅區、鄰里商業區）細部計畫案」再提會討論案。

第 4 案：內政部為「變更林口特定區計畫(部分農業區為道路用地)(配合龜山區長慶一街瓶頸打通工程）案」。

第 5 案：桃園市政府函為「變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)等9案修正開發期程及部分增列分階段發布實施」再提會討論案。

第 6 案：高雄市政府函為「變更岡山都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」再提會討論案。

第 7 案：嘉義縣政府函為「變更鹿草都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」。

第 8 案：屏東縣政府函為「變更長治都市計畫（主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討）主要計畫案」。

第 9 案：花蓮縣政府函為「變更光復都市計畫（部分河川區為河川區兼供道路使用、部分河川區為道路用地兼供河川使用及部分住宅區、鐵路用地為道路用地）（配合台 9 線花東縱谷公路安全景觀大道計畫）案」。

八、散會：上午 10 時 55 分

第 5 案：桃園市政府函為「變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）等 9 案修正開發期程及部分增列分階段發布實施」再提會討論案。

說　　明：

一、有關桃園市政府所送平鎮（山子頂地區）都市計畫、大溪都市計畫、石門都市計畫、八德（八德地區）都市計畫、八德（大湳地區）都市計畫、縱貫公路桃園內壢間都市計畫、桃園市都市計畫、大園都市計畫及大園（菓林地區）都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）等 9 案業已分別提經本會第 968、974、979、983、989、999、1001、1004、1005 及 1038 次會議審議審決，變更內容涉及以市地重劃方式開發部分，決議略以：「……；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。」在案。

二、惟市政府考量公共設施用地專案通盤檢討採市地重劃開發案量龐大，無法依照上開決議期限完成，另配合大溪都市計畫及石門都市計畫之實際發展需求，擬增列分階段發布實施之規定，案准市政府 112 年 9 月 15 日府都計字第 1120258144 號函送修正開發期程及部分增列分階段發布實施等補充資料到部，爰再提會討論。

決　　議：本案除下列各點外，其餘請桃園市政府併同本會第968、974、979、983、989、999、1001、1004、1005及1038次會議決議文依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、修正市地重劃開發期程部分，採納桃園市政府列席人員說明，原則同意該府依公共設施用地專案通盤檢討通案性原則辦理:「本案擬以市地重劃方式開發之變更內容，為確保都市計畫具體可行，請於桃園市都市計畫委員會審定細部計畫後，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、圖報由本部逕予核定後實施；未能依照上開意見辦理者，則維持原計畫。」。

二、大溪都市計畫及石門都市計畫，因部分變更案件涉及整體開發或附帶條件之執行事宜，為避免影響地方發展，市政府得視實際發展需要，分階段報由內政部核定後，依法公告發布實施。

副　本

發文方式：紙本遞送

檔　　號：
保存年限：

附件2

桃園市政府　函

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

33001
桃園市桃園區縣府路1號3樓

受文者：桃園市政府地政局（含公告及計畫書圖各1份）

發文日期：中華民國115年10月12日
發文字號：府都計字第11502804971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「變更八德(大湳地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第二階段)案」公告及計畫書圖各1份，請張貼公告周知。

說明：

一、依都市計畫法第21條規定辦理。

二、依內政部115年9月30日台內國字第1150812725號函辦理。

正本：桃園市八德區公所
副本：八德區籍市議員、桃園市不動產開發商業同業公會、桃園市建築師公會、桃園市政府地政局（含公告及計畫書圖各1份）、桃園市政府建築管理處（含公告及計畫書圖各1份）、桃園市政府都市發展局都市設計科、桃園市政府都市發展局都市開發科（含公告及計畫書圖各1份）、桃園市政府都市發展局都市計畫科（含公告及計畫書圖各3份）

市長 張善政

桃園市政府 (1) 115.10.13 收文局總收文

重劃科 115/10/13 10:42
181150062453 有附件

檔　　號：
保存年限：

桃園市政府　公告

發文日期：中華民國115年10月12日
發文字號：府都計字第1150280497號
附件：

主旨：公告實施「變更八德(大湳地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第二階段)案」。

依據：

一、都市計畫法第21條。

二、依內政部115年9月30日台內國字第1150812725號函辦理。

公告事項：

一、自中華民國115年10月14日生效。

二、 公告方式：

(一) 書面：公告於本府都市發展局及八德區公所公告欄。

(二) 網路：公告於本府都市發展局網站(http://urdb.tycg.gov.tw/)。

(三)登報：刊登於聯合報。

三、 附貼本案計畫書、圖於本府都市發展局及八德區公所。

市長 張善政

附件3

檔　　號:
保存年限:

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：傅美惠
電話：03-3386021#1111
電子信箱：10015666@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府地政局

發文日期：中華民國114年9月3日
發文字號：府環綜字第1140254654號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：「桃園市第54期八德區大湳市地重劃區開發案」應否實施環境影響評估一案，如說明，請查照。

說明：

訂

一、依據本府環境保護局案陳貴局114年8月28日桃地重字第1140057268號函及本府都市發展局114年8月25日桃都計字第1140030069號函辦理。

二、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計畫內容，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」（下稱認定標準）及環境影響評估法第5條第1項第11款公告規定予以認定。

線

三、經依案附自評表及附件資料，旨案重劃區位於本市八德區大義段234、235地號、永福段457地號、興隆段411~415、7、10、13、14地號等9筆，共計12筆土地，申請開發面積1.3113公頃，屬都市土地，規劃有住宅區0.7688公頃、鄰里公園兼兒童遊樂場用地0.5425公頃，參照認定標準第25條第1項第1款，三戶以上之集合住宅或社區興建或擴建規

重劃科　114/09/03 17:23
181140059127　無附件

定，本案未符合下列規定之一，經檢視得免實施環境影響評估：

(一)位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。

(二)位於重要濕地。

(三)位於自來水水質水量保護區。

(四)位於海拔高度1,500公尺以上。

(五)位於山坡地，申請開發或累積開發面積1公頃以上。

(六)位於特定農業區之農業用地，申請開發或累積開發面積1公頃以上。

(七)位於非都市土地，申請開發或累積開發面積10公頃以上。

四、惟未來倘變更用途或開發內容與原申請之開發類別、區位、規模不同，仍應重新查詢應否實施環境影響評估。

五、本案如另有上述以外之開發行為，且屬認定標準規定應實施環境影響評估者，應於向目的事業主管機關申請許可開發行為時辦理。

六、本案係依據所提供之書面資料進行認定，惟所提供之資料如有錯誤不實、變更、隱匿或不完全之陳述，致影響本件判別產生差異，應自行負相關責任。

正本：桃園市政府地政局
副本：桃園市政府都市發展局 電子公文交換章 2025/09/03 17:07:27

本案依分層負責規定授權局(處)長、主任委員決行

附件4

檔　　號:
保存年限:

桃園市政府水務局 函

地址：33043桃園市桃園區成功路一段32號7樓
承辦人：業務助理 翁筱潔
電話：03-303-3688#3845
電子信箱：80037410@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國114年8月11日
發文字號：桃水河字第1140062332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54期八德區大湳市地重劃區土地清冊及重劃範圍圖，是否位屬河川區域、區域排水設施範圍、水土保持法劃定之山坡地範圍等及應否辦理水土保持事宜，詳如說明，請查照。

說明：

一、復貴府114年8月5日府地重字第1140223743號函。

二、旨案地點非位於水利法劃設公告之市管河川區及區域排水設 施範圍內，惟該申請地號土地內或鄰近地區若有既有水路， 應維持原有水路通水功能且不得私自填塞及占用。

三、本案土地非屬依水土保持法劃定之山坡地範圍，亦非屬特定 水土保持區。

正本：桃園市政府
副本：電子公文交換章 2025/08/11 15:11:19

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任決行

A110400_重劃科收文:114/08/11
1140230424　無附件

附件5

檔　　號:
保存年限:

桃園市政府文化局 函

地址：330206桃園市桃園區縣府路21號
承辦人：約聘人員(職代) 彭泰宏
電話：03-3322-592分機8602
電子信箱：10089447@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國114年8月12日
發文字號：桃市文資字第1140016067號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：鈞府函詢本市第54期八德區大湳市地重劃區土地是否位屬法定文化資產之所在地，復請查照。

說明：

一、復鈞府114年8月5日府地重字第1140223796號函。

二、經查所詢土地非位屬且非鄰接古蹟保存區、歷史建築、紀念 建築、聚落建築群、史蹟、文化景觀及考古遺址之所在地， 亦無位經本局105年7月普查之「桃園考古遺址普查計畫」區 域內；惟日後如於營建工程或其他開發行為進行中，發見具 古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築價值之建造物，以及 疑似考古遺址或具古物價值者，請依文化資產保存法第33條 、第35條、第57條及第77條規定，應立即停止工程或開發行 為之進行，並報本局辦理。如未依規通知，依前法第106條 ，處新臺幣三十萬元以上二百萬元以下罰鍰。

訂

線

正本：桃園市政府
副本：電子公文交換章 2025/08/12 11:25:50

A110400_重劃稽文:114/08/12
1140231592 無附件

附件6

檔　　號:
保存年限:

桃園市政府農業局 函

地址：330206桃園市桃園區縣府路1號4樓
承辦人：約僱人員 唐欣・古拉斯
電話：03-3322101#5480
電子信箱：10071105@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國114年8月7日
發文字號：桃農林字第1140029663號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關函詢本市八德區大湳市地重劃區土地範圍內是否有珍貴樹木一案，復如說明，請查照。

說明：

一、依桃園市政府114年8月5日府地重字第1140223778號函辦理。

訂

二、經查旨揭土地範圍內無本局列管之受保護樹木或特定樹木。

三、有關受保護樹木或特定樹木相關詳細資訊及座標地點，可上網搜尋「桃園市政府農業局樹木保護資訊網」查看，請多加利用。

線

正本：桃園市政府
副本：電子公文交換章 2025/08/07 11:49:35

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任決行

A110400_重劃秘文:114/08/07
1140227051 無附件

附件 7

桃園市第 54 期八德區大湳市地重劃區內土地
地質敏感區線上查詢系統查詢結果如下表所示

查詢時間：114 年 8 月

鄉鎮市區	段	地號	查詢結果	區域位於地質敏感面積（平方公尺）	地質敏感區總類	備註
八德區	大義段	234	□是 ■否			
八德區	大義段	235	□是 ■否			
八德區	永福段	457	□是 ■否			
八德區	興隆段	7	□是 ■否			
八德區	興隆段	10	□是 ■否			
八德區	興隆段	13	□是 ■否			
八德區	興隆段	14	□是 ■否			
八德區	興隆段	411	□是 ■否			
八德區	興隆段	412	□是 ■否			
八德區	興隆段	413	□是 ■否			
八德區	興隆段	414	□是 ■否			
八德區	興隆段	415	□是 ■否			

承辦　　科長　　局長　　市長

附件8

檔　　號:
保存年限:

桃園市政府 函

地址：330206桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：陳允麾
電話：03-3322101#5304
傳真：03-3368506
電子信箱：10035028@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府地政局

發文日期：中華民國114年4月7日
發文字號：府地重字第1140082478號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (376735700A_1140082478_ATTACH1.pdf)

主旨：檢送本府114年3月26日召開「研商本市公保地重劃案涉及毗鄰未開闢道路之因應處理方式」會議紀錄1份，請查照。

正本：桃園市政府都市發展局、桃園市政府工務局、桃園市政府新建工程處、桃園市政府水務局、桃園市政府交通局、桃園市政府地政局

副本：電子公文交換章 2025/04/07 16:14:54

重劃科　114/04/07 16:28

181140021775　有附件

研商本市公保地重劃案涉及毗鄰未開闢道路之因應處理方式

會議紀錄

一、 會議時間：114 年 3 月 26 日(星期三)下午 1 時 30 分

二、 開會地點：本府 4 樓 401 會議室

三、 會議主席：溫秘書長代欣　　紀錄：陳允麾

四、 出席單位人員：詳簽到簿。

五、 討論內容：略。

六、 會議說明：

(一)本府都市發展局依據內政部訂頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」檢討本市 22 個都市計畫，目前規劃 44 個以公辦市地重劃自償性開發辦理公保地解編之整體開發案，因公保地解編之重劃開發案量體龐大，前經簽准依公設用地取得合理性、急迫性、必要性及重劃工程難易度、複雜程度等因素，評估各開發單元開發條件優劣情形，按區依序推動後續市地重劃業務，以兼顧地區之發展，並於本府 113 年 1 月 15 日城市空間發展會報(第 15 次)會議及同年 2 月 21 日跨機關會議再次確認依地政局簽准之排序原則及順序辦理。

(二)近期勘查公保地重劃案範圍涉及毗鄰道路未開闢情形計 11 案，因影響重劃作業或道路系統完整性，究應以檢討都市計畫規劃方式納入開發範圍併同開闢，抑或籌編預算配合重劃期程開闢，宜先予釐清，爰召開本次會議。

七、 會議結論：

(一) 公保地重劃範圍涉及毗鄰道路未開闢情形計 11 案(如附圖)，其因應處理方式決議如下:

1. 第 1 案-變更大園(菓林地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)

案(變 2 案)

A 區(西側、北側)毗鄰未開闢道路:

(1) 考量本案開闢急迫性,且都市計畫已審定,請工務局配合重劃期程辦理道路興闢事宜。

(2) 工務局辦理用地徵收及道路工程之經費,可向都發局申請容積移轉代金補助或俟毗鄰大園區菓林市地重劃區辦畢抵費地標售價款抵付重劃總費用後,如有盈餘時,再向地政局申請補助。

B 區(東側)毗鄰未開闢道路:考量本案開闢急迫性,且都市計畫已審定,請工務局優先納入道路瓶頸打通專案,並配合重劃期程編列預算辦理道路興闢事宜。

C 區(西側、南側)、 D 區(東側、南側)毗鄰未開闢道路:不影響重劃土地分配作業,後續請工務局自行評估開闢需求。

2. 第 2 案-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(變 1 案)

A 區(北側)毗鄰未開闢道路:本案都市計畫已審定,北側計畫道路請工務局依都發局 113 年 8 月 8 日召開會議決議,配合重劃進度同步辦理用地取得及開闢,並辦理現有道路(介壽路一段 645 巷)廢道作業;另請地政局協助工務局釐清地上物拆遷是否涉及建物主體。

B 區(東側)毗鄰未開闢道路:不影響重劃土地分配作業,後續請工務局自行評估開闢需求。

3. 第 3 案-變更石門都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(變 5 案)

南側、東側毗鄰未開闢道路:本案都市計畫已審定,但暫無辦理急迫性,後續請工務局配合重劃期程開闢毗鄰道路。

4. 第 4 案-變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(變 2 案)

南側毗鄰未開闢道路:本案都市計畫已審定，惟尚無辦理急迫性，俟工務局開闢完成該路段後，再由地政局續辦重劃開發。

5. 第 5 案-變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(變 2 案)

A 區(西側)毗鄰未開闢道路:本案都市計畫已審定,但暫無辦理急迫性，後續請工務局配合重劃期程開闢毗鄰道路。

B 區(東側)、C 區(東側、西側、南側)毗鄰未開闢道路:不影響重劃土地分配作業，後續請工務局自行評估開闢需求。

6. 第 6 案-變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(變 1 案)

A 區(西側、北側)毗鄰未開闢道路:現行重劃區範圍截斷既有通行平鎮支線水路系統，需同步興闢未開闢毗鄰道路及水路，始能納管周邊既有通行水路系統，爰請都發局洽水務局研議調整都市計畫，俾利重劃作業進行。

B 區(東側、西側、北側)毗鄰未開闢道路:不影響重劃土地分配作業，後續請工務局自行評估開闢需求。

7. 第 7 案-變更中壢(龍岡地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(單元 1)

西側毗鄰未開闢道路:不影響重劃土地分配作業，後續請工務局自行評估開闢需求。

8. 第 8 案-變更中壢(龍岡地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(單元 5)

A區(東側、西側、北側)毗鄰未開闢道路:不影響重劃土地分配作業，後續請工務局自行評估開闢需求。

B區(中間)毗鄰未開闢道路:本案都市計畫尚未審定，為使開發界面銜接順利，請都發局研議將毗鄰未開闢道路納入重劃範圍。

9. 第9案-變更中壢(龍岡地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(單元6)

東側、南側毗鄰未開闢道路:不影響重劃土地分配作業，後續請工務局自行評估開闢需求。

10. 第 10 案-變更楊梅都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(單元1)

北側、西側、南側毗鄰未開闢道路:不影響重劃土地分配作業，後續請工務局自行評估開闢需求。

11. 第 11 案-變更龜山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(單元1)

南側毗鄰未開闢道路:本案都市計畫尚未審定，請都發局參酌工務局意見將毗鄰道路納入重劃範圍一併開闢。

(二) 公保地解編重劃開發案係提供多一種公共設施取得方式，於都市計畫未發布前並未改變現行都市計畫原公共設施本質，相關公共設施需用機關如有急迫使用需求，仍可先行辦理用地取得及開闢事宜。

八、 散會時間：下午3點30分

附圖-毗鄰道路未開闢情形

第 1 案-大園(菓林地區)都市計畫-變 2 案 (1/4)

A 區(西側、北側)：第 1 等級-無法辦理重劃作業

影響類別:影響土地分配及建築使用。





第 1 案-大園(菓林地區)都市計畫-變 2 案 (2/4)

B 區(東側)：第 1 等級-無法辦理重劃作業

影響類別:截斷既有通行道路(637 巷)，須開通毗鄰瓶頸道路，始得維持周邊道路系統。

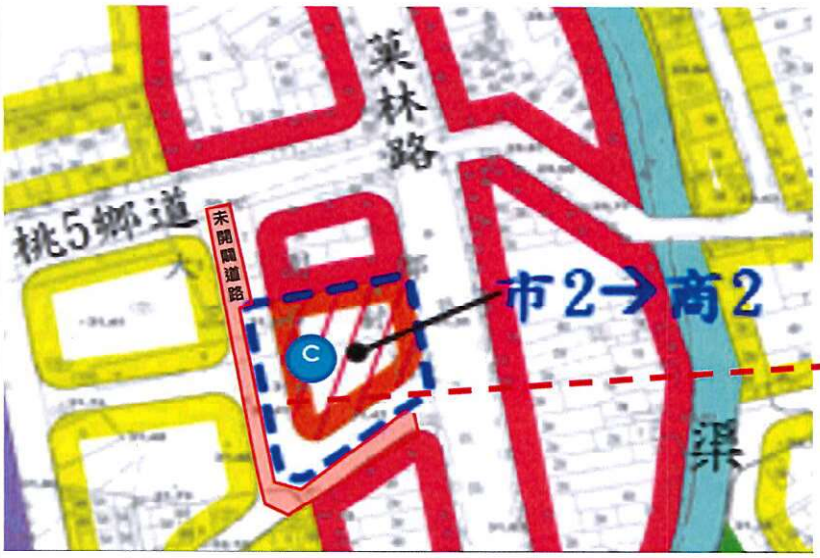




第 1 案-大園(菓林地區)都市計畫-變 2 案 (3/4)

C 區(西側、南側)：第 2 等級-尚可辦理重劃作業

影響類別:影響周邊道路系統。



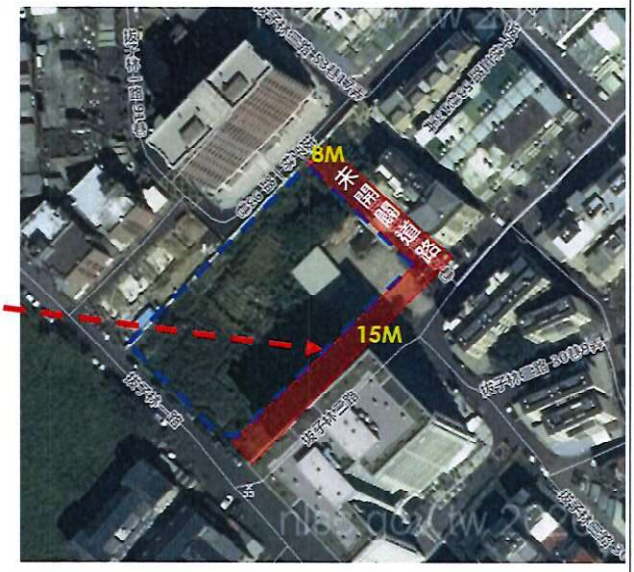


第 1 案-大園(菓林地區)都市計畫-變 2 案 (4/4)

D 區(東側、南側)：第 2 等級-尚可辦理重劃作業

影響類別:影響周邊道路系統。

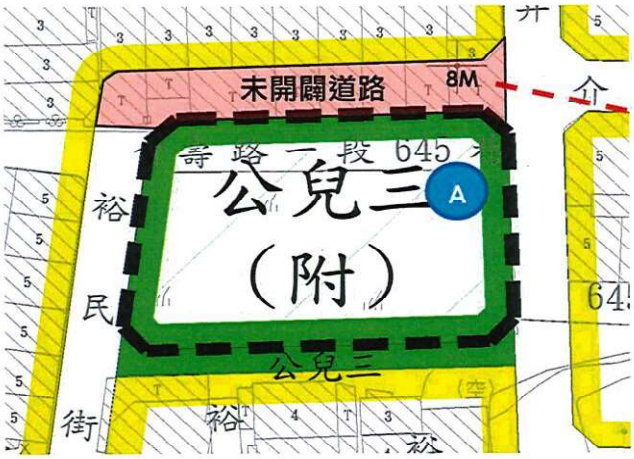




第 2 案-八德(大湳地區)都市計畫 -變 1 案 (1/2)

A 區(北側)：第 1 等級-無法辦理重劃作業

影響類別:截斷既有通行道路(645 巷)，影響區外北側現有房屋使用及進出。





第 2 案-八德(大湳地區)都市計畫 -變 1 案 (2/2)

B 區(東側)：第 2 等級-尚可辦理重劃作業

影響類別:影響周邊道路系統。





第 3 案-石門都市計畫-變 5 案

南側、東側：第 1 等級-無法辦理重劃作業

影響類別:影響土地分配及建築使用，且截斷既有通行水路。



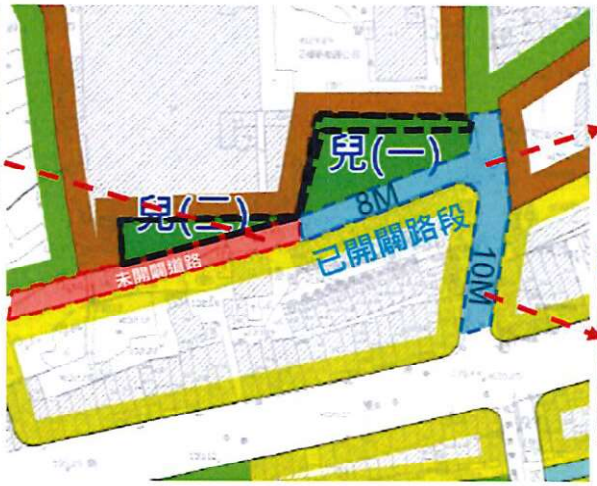


第 4 案-變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫案-變 2 案

南側：第 1 等級-無法辦理重劃作業

影響類別:重劃工程無法施作，亦不利未來民眾使用。









重劃範圍圖例:

第 5 案-楊梅(富岡豐野地區)都市計畫-(1/3)

A 區(西側)：第 1 等級-無法辦理重劃作業

影響類別:影響土地分配及建築使用現況。

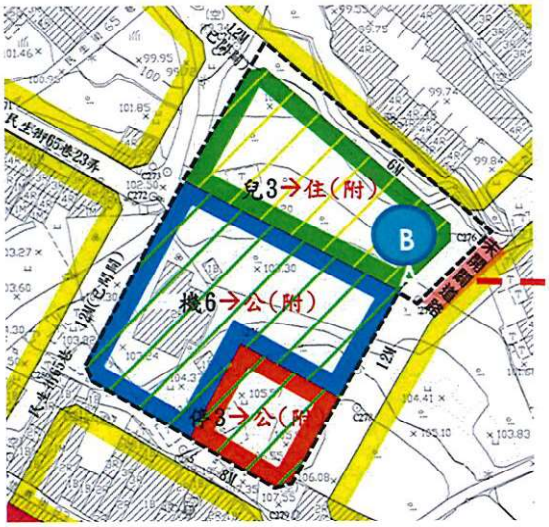




第 5 案-楊梅(富岡豐野地區)都市計畫-(2/3)

B 區(東側)：第 2 等級-尚可辦理重劃作業

影響類別:影響周邊道路系統。

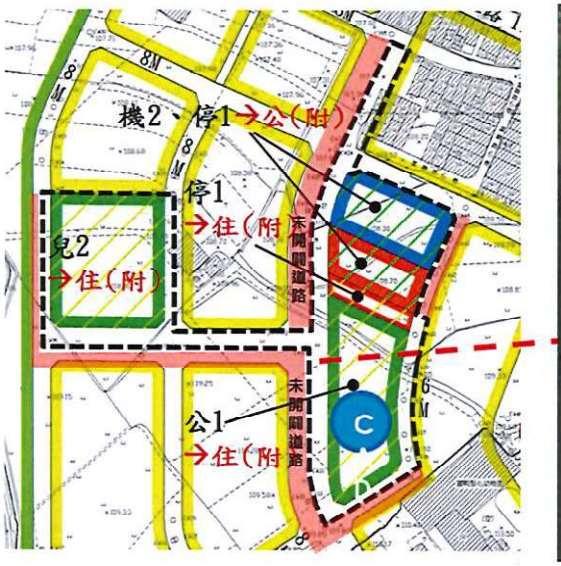




第 5 案-楊梅(富岡豐野地區)都市計畫-(3/3)

C 區(東側、西側、南側)：第 2 等級-尚可辦理重劃作業

影響類別:影響周邊道路系統。





第 6 案-平鎮(山子頂地區)都市計畫-變 1 案 (1/2)

A 區(西側、北側)：第 1 等級-無法辦理重劃作業

影響類別:重劃區範圍截斷既有通行平鎮支線水路系統，需同步興闢未開闢毗鄰道路及水路，始能納管周邊既有通行水路系統。



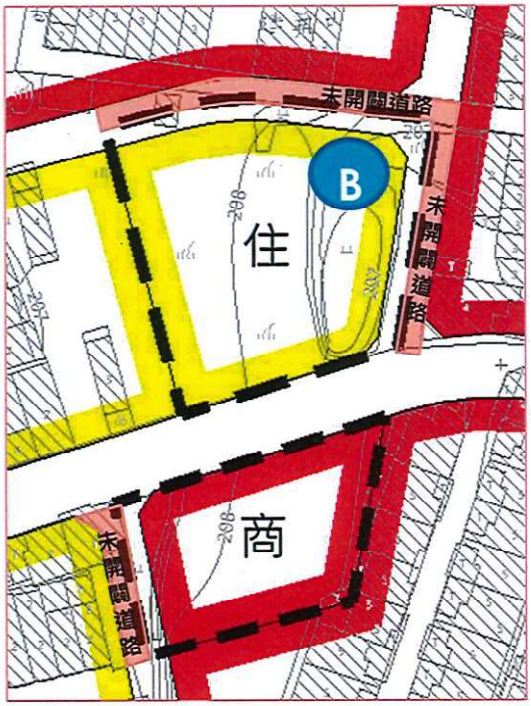




第 6 案-平鎮(山子頂地區)都市計畫-變 1 案 (2/2)

B 區(東側、西側、北側)：第 2 等級-尚可辦理重劃作業

影響類別:影響周邊道路系統。





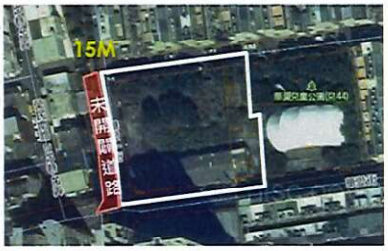
第 7 案-中壢(龍岡地區)都市計畫(單元 1)

西側：第 2 等級-尚可辦理重劃作業

影響類別:影響周邊道路系統。







第 8 案-中壢(龍岡地區)都市計畫-單元 5(1/2)

A 區(東側、西側、南側)：第 2 等級-尚可辦理重劃作業

影響類別:影響周邊道路系統。





第 8 案-中壢(龍岡地區)都市計畫-單元 5(2/2)

B 區(中間)：第 2 等級-尚可辦理重劃作業

影響類別:影響周邊道路系統。

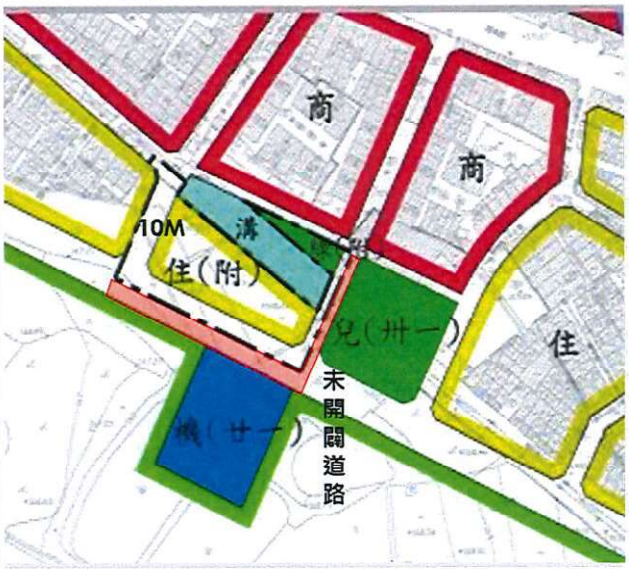




第 9 案-中壢(龍岡地區)都市計畫(單元 6)

東側、南側：第 2 等級-尚可辦理重劃作業

影響類別:影響周邊道路系統。



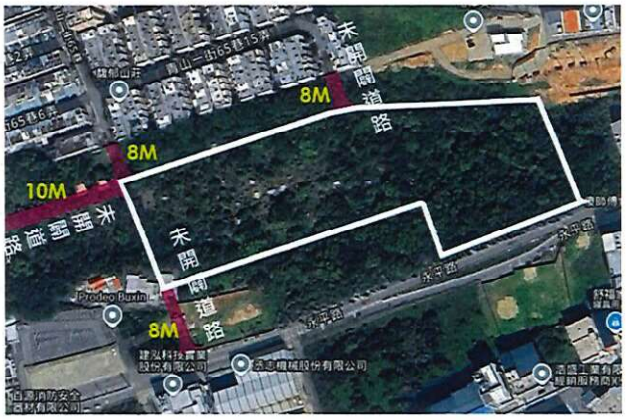


第 10 案-楊梅都市計畫-（單元 1）

北側、西側、南側：第 2 等級-尚可辦理重劃作業

影響類別:影響周邊道路系統。



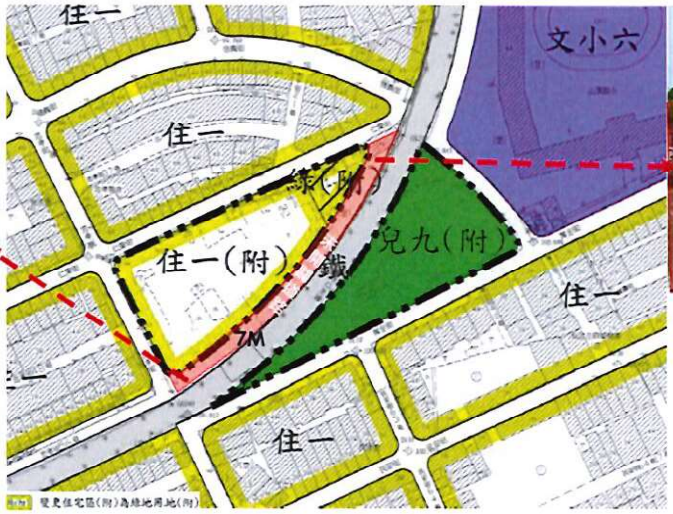


第 11 案-龜山都市計畫-(單元 1)

南側：第 1 等級-無法辦理重劃作業

影響類別:影響土地分配及建築使用現況。







研商本市公保地重劃案涉及毗鄰未開闢道路之因應處理方式簽到簿

一、時間：114年3月26日（星期三）下午1時30分

二、會議地點：本府4樓401會議室

三、主持人：溫秘書長代欣　　紀錄：陳允麾

四、出席單位簽到表

出席單位	職稱	出席人員
都市發展局	游總工程司	游立偉
	王正工程司世婷	王世婷
工務局	吳主任秘書慧敏	吳慧敏
	張股長羊進	張羊進
	羅股長貴杰	羅貴杰
新建工程處	蔡副總工程司崇弼	蔡崇弼
	劉科長碩閎	
	王股長偉軒	王偉軒
水務局	邱專門委員鵬豪	邱鵬豪
	蘇股長乙評	蘇乙評
	趙股長本翰	趙本翰
交通局	許股長瑞蘭	許瑞蘭
地政局	蔡局長金鐘	
	邱科長蓁蓮	邱蓁蓮
	洪股長宇佳	洪宇佳

	各轄區承辦人員	陳允麾、吳俐葦、莊弘哲、周逸屏、蔡立敏、邱雅雯、余徐維、巫易旻、林柏任、鍾佳靜、羅英愷、董宗仁、簡家豪、陳以晴

附件9

檔　　號:
保存年限:

桃園市政府都市發展局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號10樓
承辦人：工程員 黃韻璇
電話：03-3322101#5225
電子信箱：10022161@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府地政局

發文日期：中華民國113年8月26日
發文字號：桃都計字第1130031042號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (376735800G_1130031042_ATTACH1.pdf)

主旨：檢送本局113年8月8日召開「桃園市城市空間發展會報－空間革新組」第26次會議紀錄1份，請查照。

說明：依本局113年7月17日桃都計字第1130026947號開會通知單及113年7月26日桃都計字第1130027958號函續辦。

正本：桃園市政府地政局、桃園市政府水務局、桃園市政府教育局、桃園市政府工務局、桃園市政府民政局、桃園市政府文化局、桃園市政府交通局、桃園市政府住宅發展處、桃園市政府建築管理處、桃園市大溪區公所、桃園市八德區公所、桃園市楊梅區公所

副本：電子公文交換章 2024/08/26 12:06:47

重劃科　113/08/26 12:19

181130053584　有附件

桃園市城市空間發展會報－空間革新組
第 26 次會議紀錄

一、 開會時間：113 年 8 月 8 日(星期四)下午 1 時 30 分
二、 開會地點：本府 10 樓 1001 都市發展審議室
三、 主持人：歐副局長政一　　紀錄：黃韻璇
四、 出席單位人員：(如簽到簿)
五、 會議結論：

（一）財 4：大溪(埔頂)都計-文高職用地-重劃工程出流管制設施

本都市計畫變更案請都發局持續辦理。有關重劃工程出流管制設施請地政局先行於文小用地內規劃簡易滯洪設施，俟未來教育局有具體建校計畫時，請教育局向水務局變更出流管制計畫書，將滯洪設施納入校園規劃興建。

（二）大湳公設專通-公兒 3 現有道路及公兒 7 現有寺廟

1. 公兒 3 用地部分，為依都計執行及避免二務拆遷，仍請地政局依都計審定內容接續辦理重劃作業，並配合重劃工程依「桃園市興辦公共工程地上物補償自治條例」及「桃園市興辦公共工程建築改良物拆遷補償標準」等相關規定處理公兒 3 用地範圍內及北側計畫道路上既有建物地上物拆除補償事宜。北側計畫道路則由工務局配合重劃進度同步辦理用地取得及開闢，並辦理現有道路(介壽路一段 645 巷)廢道作業。

2. 公兒 7 用地部分，為依都計執行及尊重民間信仰，仍請地政局依都計審定內容接續辦理重劃作業，而現有寺廟請地

政局於重劃階段協助邀集相關單位確認是否為地方信仰中心，並以保留現有寺廟及進出道路(廣隆街137巷)為原則，後續俟重劃取得後再由用地管理單位向寺廟收取使用補償金。

（三）楊梅公設專通

「變更楊梅都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」前於111年8月16日經內政部都市計畫委員會審議通過，為利後續重劃作業，原則同意都發局拆分為6處重劃單元，並請依下列意見修正市地重劃方案並評估可行性，再提下次會議討論：

1. 單元1：考量排水滯洪、周邊區域發展、道路銜接及文化景觀保存，公園用地位置調整至基地南側，及併同調整住宅街廓及道路配置，並請補充試分配資料。

2. 單元2：配合重劃單元重新拆分，將機14及市9納入本單元，公10用地考量地勢與坡度，公園用地位置調整至基地北側。

3. 單元3：本單元面積(6.39公頃)已逾5公頃，配合內政部政策劃設5%面積社會福利設施用地，並考量8公尺道路坡度調整路型並配合劃設綠地；另請考量工廠建物位置及試算分配面積調整工業區配置，並請確認

四級坡以上坵塊規劃內容合理性；有關公13用地後續撥用事宜，請工務局於開發階段配合辦理。

4. 單元4：配合重劃單元重新拆分，調整公5用地解編方案之兒童遊樂場用地及住宅區比例，並請確認兒 7 用地及公 5 用地內既有建物合法性，並計算農水署土地分配後能否供既有建物原地保留。

5. 單元5：配合重劃單元重新拆分，原單元4內公1、公2、機10、市7及機13納入此單元，並調整公2用地之公園用地及住宅區比例，另請計算公 1 用地內百寧宮土地分配後能否原地保留；有關機10用地，交通局評估無停車需求，同意變更內容。

6. 單元6：配合重劃單元重新拆分，將市5、機9、停3、市3及重公展後新增案兒2納入此單元，市3用地建議依毗鄰分區變更為商業區，並請重新試算本案財務可行性後，再行調整本單元公共設施用地配置。

六、 散會時間：下午5時。

桃園市城市空間發展會報－空間革新組
第 26 次會議簽到簿

一、 開會時間：113 年 8 月 8 日(星期四)下午 1 時 30 分

二、 開會地點：本府 10 樓 1002 會議室

三、 主持人：歐副局長政一 政政一　　紀錄：黃韻璇

四、 出席單位人員：

單位	職稱	簽名欄
桃園市政府地政局	科長 科員 技士 科員	邱泰達 邱雅雯 周逸屏 莊弘哲
桃園市政府工務局	股長 正工程司	鍾和家 韓治安 鄭凱仁
桃園市政府民政局	科長	張高欽
桃園市政府水務局	副工	周玟安
桃園市政府教育局	科長	鄭[illegible]

單位	職稱	簽名欄
桃園市政府交通局	股長 技佐	劉雅億 趙偉涵
桃園市政府文化局	聘用專案人員	江菁菁
桃園市政府建築管理處	科長	李義哲
桃園市政府住宅發展處	科長	邱燕華
桃園市大溪區公所	課長	黃羚蓉
桃園市八德區公所	課員 技士 技佐	高羽寶 陳俊傑 曾詩軒
桃園市楊梅區公所	課長	黃裕琴
桃園市政府都市發展局	正工 股長 工程員 科員	王世[illegible] 王尚儀 黃韻璇 賴秋娟

五、結束時間：17:00

桃園市第 54 期八德區市地重劃區土地現況使用圖

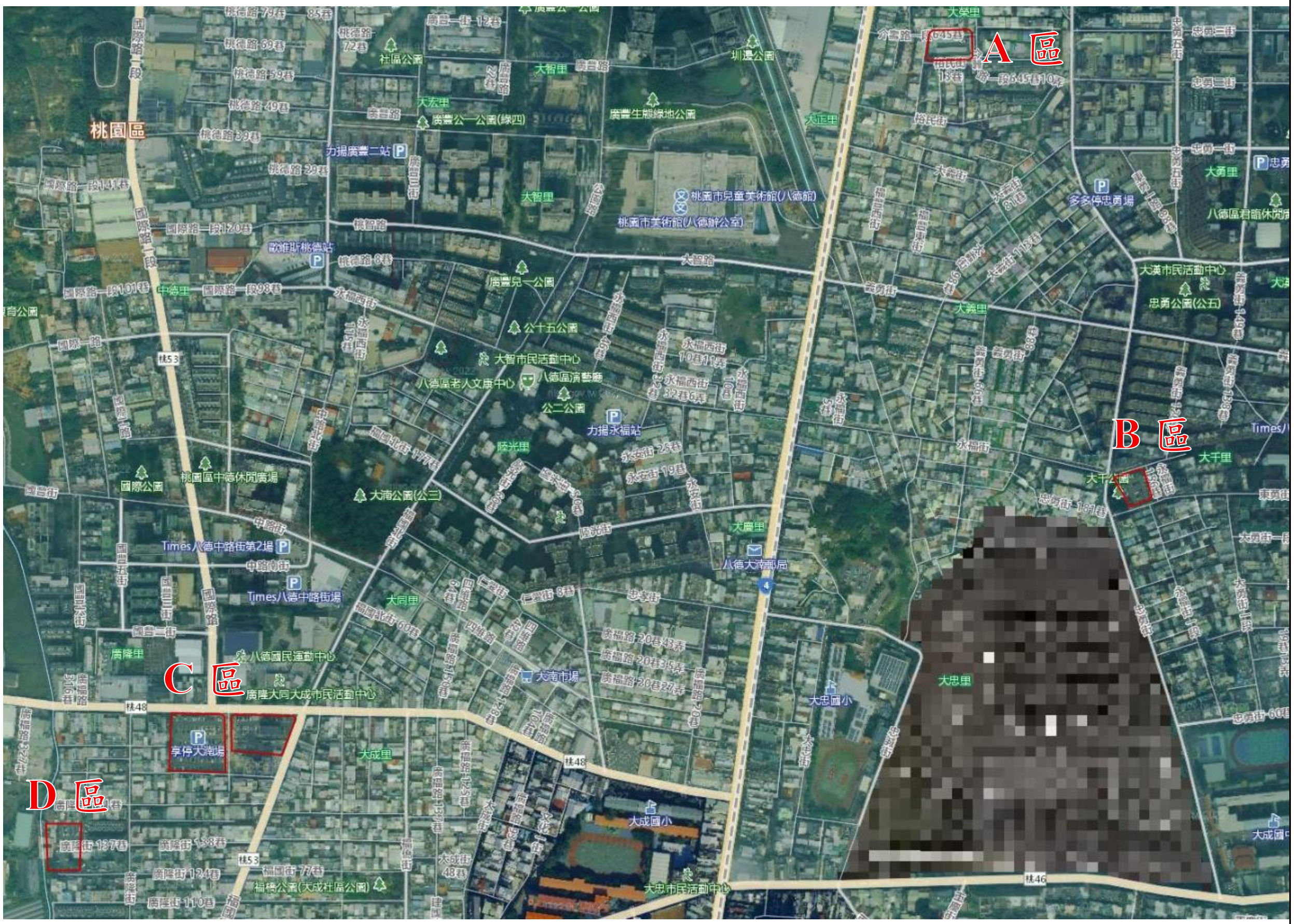


圖 1 重劃區土地使用現況圖（全區）



圖 2 重劃區土地使用現況圖（A 區）

桃園市第 54 期八德區市地重劃區土地現況使用圖



圖 3 重劃區土地使用現況圖（B 區）



圖 4 重劃區土地使用現況圖（C 區）

桃園市第 54 期八德區市地重劃區土地現況使用圖



圖 5 重劃區土地使用現況圖（D 區）

抄　本

發文方式：紙本遞送

檔　　號：
保存年限：

附件11

桃園市政府　函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：蔡立敏
電話：(03)3322101#5306
傳真：(03)3368506
電子信箱：10063331@mail.tycg.gov.tw

受文者：本府地政局重劃科

發文日期：中華民國114年8月11日
發文字號：府地重字第1140227040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114年8月2日召開「本市第54期八德區大湳市地重劃區座談會」會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依據市地重劃實施辦法第14條及本府114年7月4日府地重字第1140188684號函辦理。

二、本會議紀錄併同簡報資料公布於本府地政局網站（http://land.tycg.gov.tw），如有相關重劃或都市計畫問題，請電洽地政局：蔡先生（03-3322101分機5306）；都市發展局：賴小姐（03-3322101分機5225）。

正本：各土地所有權人、桃園市政府都市發展局
副本：桃園市八德區籍議員、桃園市八德區大榮里辦公室、桃園市八德區大千里辦公室、桃園市八德區廣隆里辦公室（均含附件）

本案依分層負責規定授權局(處)長、主任委員決行

「桃園市第 54 期八德區大湳市地重劃區座談會」會議紀錄

壹、會議時間：114 年 8 月 2 日（星期六）上午 10 時

貳、會議地點：本市八德區大漢市民活動中心 1 樓

（地址：桃園市八德區東勇一路 51 號）

參、主持人：邱科長蓁蓮　　紀錄：蔡立敏

肆、出席貴賓：詳如簽到簿

伍、列席單位人員：詳如簽到簿

陸、主持人致詞：(略)

貴賓致詞：(略)

柒、主辦機關簡報：(略)

捌、綜合詢答：

編號	姓名	提問內容簡述	市府回應
1	何○銘先生(永福段 457 地號及興隆段 7 地號等地主代理人)	一、本重劃案須徵求同意門檻是多少人？	本重劃區土地所有權人為 26 人（含公有 1 人），土地總面積約 1.31 公頃。因本區重劃總平均負擔為 49.14%，已逾 45%，依平均地權條例第 60 條規定，需先徵求重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意後始得辦理後續重劃作業。
		二、想了解本日出席地主有多少人？	本次座談會土地所有權人親自或委託出席人數共計 20 人。
		三、徵求過半是否會通知大家？何時能繳交同意書？	一、若您同意辦理，請填妥同意書連同身分證影本當場繳交予市府同仁，亦可於後續郵寄或親送至本府地政局重劃科。 二、倘想了解最新同意之人數及面積比例，可於上班時間電洽本府地政局重劃科承辦人蔡先生（03-3322101 分機 5306）。
		四、未來公兒 3、公兒 7 用地處理是否有困難？	一、公兒 3 用地內既有道路介壽路一段 645 巷，依本府 114 年 3 月 26 日召開「研商本市公保地重劃案涉及毗鄰未開闢道路之因應處理方式會議」決議，由本府工務局配合重劃進度同步辦理新闢北側計畫道路及廢道作業；至公兒 3 用地內 8 棟既有建物(增建部分)，屬平均地權條例第 62 條之 1 規定妨礙

			工程應行拆遷之土地改良物，後續將辦理查估補償事宜。 二、公兒 7 用地內現有寺廟(廣隆福德宮)及其進出道路，依本府都市發展局 113 年 8 月 8 日召開「桃園市城市空間發展會報-空間革新組第 26 次會議」決議，將以現地保留為原則，但實際公園規劃設計，應符合綠覆率等相關規定。
		五、如部分土地所有權人不同意參與重劃，建議剔除重劃範圍。	一、本案公共設施用地專案通盤檢討案業經內政部 110 年 11 月 9 日都市計畫委員會第 1001 次會議審定以政府公辦重劃方式辦理整體開發作業，依市地重劃實施辦法第 7 條第 2 項規定，應以都市計畫指定整體開發地區為重劃地區範圍。 二、本案倘未能取得過半數地主、面積同意，因都市計畫無法發布實施，仍維持公共設施保留地，將交由本府都市發展局評估調整都市計畫規劃。
2	鮑○玲小姐 (興隆段 7 地號等土地地主)	一、本重劃案住宅建蔽率及容積率為多少？另是否有獎勵容積或增額容積？	本案經本府地政局轉經都市發展局以 114 年 8 月 7 日桃都計字第 1140028053 號函回覆，本重劃區位於八德(大湳地區)都市計畫內，住宅區之建蔽率及容積率分別為不得大於 60%及 200%，因本區未位於增額容積實施範圍內，至於獎勵容積部分，請依都市計畫法桃園市施行細則第 41 條及第 42 條規定辦理。
		二、如果重劃區內有不同地號土地，重劃後的土地分配方式為何？	一、市地重劃土地分配方式係依市地重劃實施辦法第 31 條規定辦理，重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準。如同一土地所有權人在重劃區內有數宗土地，其每宗土地應分配之面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，應逐宗個別分配。 二、詳細內容亦可參閱現場發送的「實施市地重劃簡介」手冊。

3	李○榮先生、(興隆段 10 地號土地地主)	請儘速辦理市地重劃。	一、本市目前規劃有 44 個公保地解編重劃案，因量體龐大，無法短期全區開發，故依公設用地取得合理性、急迫性、必要性、土地所有權人意願、重劃工程複雜程度等因素，按區依序推動重劃業務，以兼顧地區之發展，目前八德區刻正展辦大福公保地解編重劃案，考量本案土地所有權人於會議前已整合具高度意願及轄區議員多次表達希望辦理，爰賡續推動本案。 二、因本區重劃總平均負擔為 49.14%，已逾 45%，依平均地權條例第 60 條規定，需先徵求重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意後始得辦理後續重劃作業。 三、如徵求取得的地主同意人數及其面積已達到法定門檻，後續市府將依既定期程積極展辦重劃工作，預計 115 年公告重劃計畫書、116 年辦理地上物查估補償及工程規劃設計作業、117 年工程施工、118 年點交土地。
4	呂○玉小姐、(興隆段 7 地號等土地地主)		
5	王○敏小姐(興隆段 7 地號等土地地主)		

玖、散會：下午 1 時 30 分

壹拾、 會議相關資料提供您參考

➢座談會簡報

➢座談會簡報影片

附件 12

桃園市第 54 期八德區大湳市地重劃區案工程費用概算表

項次	工作項目	費用(萬元)	備註
壹	發包工程費		
甲	直接工程費		
1	整地工程	1,309	
2	圍籬工程	178	
3	鄰里公園兼兒童遊樂場工程	2,970	
4	假設工程	668	包括工程施工之必要臨時設施及作業費
5	雜項工程	307	含交通維持、管線臨遷保護及營建廢棄物拆遷及清運費
	直接工程費小計	5,432	
乙	間接工程費		
1	環境清潔費	16	
2	職業安全衛生管理費	81	
3	工程品管費	84	
4	試驗費	16	
5	工程雜項費	272	
	間接工程費小計	469	
丙	保險費	27	
丁	營業稅	295	
	發包工程費合計	6,223	
貳	專案管理服務費	207	
參	工程管理費	296	
肆	委託設計服務費	231	
伍	委託監造服務費	146	
陸	基地調查	52	
柒	二級品管試檢驗費	22	
捌	空氣污染防制費	54	
玖	工程準備金	110	
總工程費用		7,341	

※ 本重劃區工程費用概算表僅供參考，實際費用應以辦理市地重劃時為準。

附件 13

桃園市第 54 期八德區大湳市地重劃區重劃費用估算表

重劃作業費用估算表

項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註
一、人事費(重劃期程為 3.5 年，1 年以 13.5 個月計算。)					
(一)技術員	人月	47	50,000	2,350,000	技術員 1 人(不含勞健保費)
(二)技工	人月	47	40,000	1,880,000	技工 1 人(不含勞健保費)
(三)勞健保費	人月	42	11,634	488,628	
(四)加班費	人月	84	3,000	252,000	技術員 1 人、技工 1 人
人事費小計				4,970,628	
二、旅運費	月	42	20,000	840,000	
三、業務費					
(一)郵電費	月	42	5,000	210,000	
(二)影像拍攝	式	1	400,000	400,000	
(三)網路資訊平台架設	式	1	400,000	400,000	
(四)地上物查估作業費	式	1	400,000	400,000	含估價師簽證費用
(五)地價查估作業費	式	1	400,000	400,000	含估價師簽證費用
(六)重劃分配規劃設計費	式	1	350,000	350,000	
業務費小計				2,160,000	
四、設備費	式	1	700,000	700,000	含說明會辦理;辦公設備;各項通知文件、書表圖冊印製
五、測量費					
(一)現況測量	式	1	125,000	125,000	
(二)控制測量	式	1	170,000	170,000	
(三)都市計畫樁位新建、補建及聯測	式	1	300,000	300,000	
(四)重劃後地籍測量	式	1	400,000	400,000	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檢測
測量費小計				995,000	
重劃業務費合計(一～五)				9,665,628	

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。

地上物補償費用概算表

項次	項　目	費用(萬元)	備註
一	建築改良物補償費	2,569	按「桃園市興辦公共工程建築改良物拆遷補償標準」辦理查估及發放補償費，包含拆遷補償費及自動拆遷獎勵金。
二	農林作物	26	
地上物補償費合計(一～二)		2,595	

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。

重劃後地價評估

壹、評估過程

一、評估程序

參酌《市地重劃實施辦法》第20條、中華民國不動產估價師公會全國聯合會《第十一號公報-市地重劃前後地價估價指引》，評估程序說明如下：

（一）重劃後地價以評估區段地價為原則，評估方式得採**區段價或路線價**。

（二）重劃後各街廓及宗地條件依委託者提供之重劃後土地分配設計圖為基準，考量其因應土地分配所需劃設之街廓分配線位置，據以**劃定重劃後之地價區段**。

（三）重劃後地價評估應考量各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形等因素之差異，並就其中選取**比準地價區段**進行評估，復就各地價區段分析上述因素與比準地價區段差異調整各地價區段價格。

（四）所稱「比準地價區段」，係指重劃區內具代表性，以做為評估各地價區段價格比較基準之地價區段。

（五）重劃後地價以**法定容積**評估為原則，若為考量分配之衡平性，得加計都市計畫規定可取得且無須成本之獎勵容積，惟應於報告書中敘明原因。

綜上所述，本評估作業以區段地價進行評估，依據委託人提供資料及重劃後之街廓圖進行地價區段之劃分，並選定比準地價區段，先行評估該區段地價後，再依據因素差異，評估重劃區內各地價區段價格。

二、估價方法之選定

重劃後地價評估原則採用比較法、土地開發分析法二種方法，若遇有其他特殊狀況需採其他估價方法或僅採單一方法得敘明之。考量本案評估標的為住宅區土地，選定以比較法、土地開發分析法評估。

（一）比較法：係指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等過程，以推算勘估標的價格的方法，適用於任何不動產產品之評估。

（二）土地開發分析法：係指根據土地法定用途及使用強度進行開發及改良導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接、間接成本、資本利息及利潤後，求得開

發前或建築前土地價格之方法，多用於土地素地價值之評估。

三、土地使用法定管制與其他管制事項

(一) 土地使用法定管制

1. 評估標的坐落於桃園市八德區，屬於《變更八德(大湳地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案》之土地，惟本重劃區相關實質計畫檢討，尚無規範於第一階段之計畫書內，詳細實質計畫內容應參考《變更八德(大湳地區）都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)書》（公開展覽草案）。
2. 依《變更八德(大湳地區）都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)書》（公開展覽草案）內容，本評估標的重劃後土地使用分區劃定為住宅區，法定建蔽率60%、法定容積率200%，相關土管規定適用《擬定八德（大湳地區）細部計畫土地使用分區管制要點案》。

(二) 其他管制事項

用地變更應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。

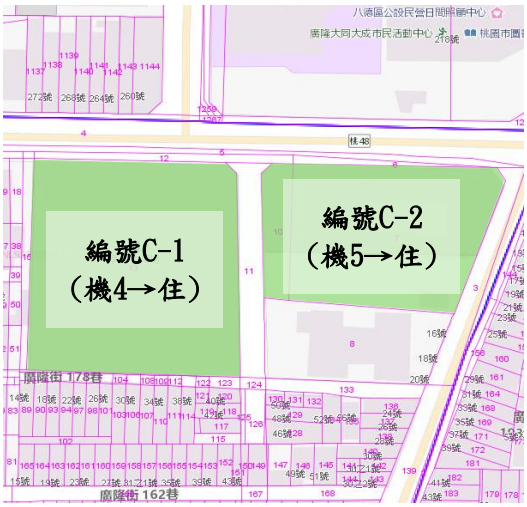
四、地價區段劃分與比準地價區段選定

(一) 地價區段劃分：

本重劃區重劃後可建築用地面積為0.7677公頃(7,676.91平方公尺)，依據委託人提供資料及重劃後之街廓圖，劃分為2個地價區段，相關面積資料圖表詳如下：

地價區段面積表

地價區段編號	C-1	C-2
土地面積（平方公尺）	4,532.35	3,144.56
土地面積（坪）	1,371.04	951.23
合計（平方公尺）	7,676.91	
合計（坪）	2,322.27	



地價區段示意圖

資料來源：都市計畫書、委託人提供資料，本事務所整理

(二) 比準地價區段選定：

本次選定**地價區段編號C-2**為比準地價區段，先行評估該區段地價後，再依據因素差異，評估重劃區內各地價區段價格。

五、比準地價區段價格評估

(一)比較法評估：

1. 周邊案例列表分析：

本次評估作業於內政部實價登錄網蒐集周邊案例(已完成開發之交易案例)，採同一供需圈內之相同或相類似條件之比較標的為原則。考量與評估標的相似條件之比較標的稀少難尋，故本次有擴大價格日期與區域範圍進行案例蒐集之情事，相關案例彙整與採用說明詳下表。

序號	計畫範圍	地段號(桃園市)	價格日期	土地面積(坪)	總價(萬元)	交易單價(萬元/坪)	使用分區/法定建蔽率/容積率	說明
1	第二鄰里	八德區同福段478地號	114/04/10	129.54	7,100	54.81	住宅區 60%/200%	採用。價格日期相近、面積具一定規模；區域差異尚屬合理量化範圍。
2		八德區同福段601地號	114/02/26	65.33	3,888	59.52	住宅區 60%/200%	不採用。面積未達百坪，難以量化開發潛力與規劃差異。
3		八德區同福段571地號	113/06/25	79.61	4,458	56	住宅區 60%/200%	不採用。面積未達百坪，難以量化開發潛力與規劃差異。
4		八德區同福段511地號	112/12/11	168.55	8,764	52	住宅區 60%/200%	採用。面積具一定規模，區域及價格日期差異尚屬合理量化範圍。
5	廣豐桃園廠及鄰近地區	八德區明智段11地號(原明智段11地號等8筆)	112/02/21	770.47	45,464	59.01	住宅區 60%/200%	採用。區域環境稀少大面積交易案例，面積規模具替代性，區域及價格日期差異尚屬合理量化範圍。
6	原工六部分地區	八德區大和段538地號	112/04/12	109.29	6,300	57.64	住二/60%/320%	不採用。雖面積達百坪，惟容積率差異過大，綜合判斷非屬最適標的。
7	第一鄰里	八德區大福段587-12地號	110/11/29	52.49	2,358	44.92	住二 60%/200%	不採用。面積與價格日期落差過大，難以量化。
8	第三鄰里	桃園區桃圳段856地號	114/02/22	44.98	1,439	31.99	住一 60%/130%	不採用。面積與使用強度落差過大，難以量化。
9	近鄰地區/一般市區	八德區興隆段571地號	113/04/04	25.44	955	37.55	住宅區 60%/200%	不採用。與標的近鄰，惟面積未達百坪，難以量化開發潛力與規劃差異。
10		八德區福國段30地號	112/02/24	36.25	1,400	38.22	住宅區 60%/200%	不採用。與標的近鄰，惟面積落差過大，難以量化。
11		八德區興隆段570地號	111/06/11	25.44	900	35.38	住宅區 60%/200%	不採用。與標的近鄰，惟面積與價格日期落差過大，難以量化。

2. 比較標的條件分析表：

項目	評估標的	比較標的1	比較標的2	比較標的3
地址	地價區段編號C-2(比準地價區段)	桃園市八德區明智段11地號	桃園市八德區同福段478地號	桃園市八德區同福段511地號
價格型態	--	成交價格	成交價格	成交價格
交易總價(元)	--	454,641,441	71,000,000	87,640,000
土地面積(坪)	951.23	770.47	129.54	168.55
交易單價(元/坪)	--	590,083	548,093	519,964
勘察日期	114/09/27	114/09/27	114/09/27	114/09/27
價格日期	114/09/27	112/02/21	114/04/10	112/12/11
土地使用分區	住宅區	住宅區	住宅區	住宅區
建蔽率	60%	60%	60%	60%
容積率	200%	200%	200%	200%
地形	略呈矩形	略呈梯形	矩形	矩形
地勢	平坦	平坦	平坦	平坦
臨路面數	三面臨路	三面臨路	兩面臨路	單面臨路
主要臨路(M)	15	15	15	8
臨其他道路寬度(M)	12、8	15、8	10	-
臨路面寬(M)	74	50	17	20
平均深度(M)	42	51	25	28
備註	評估標的西側臨路尚未開闢完全(計畫道路無命名，非主要臨路面)，本次於道路鋪設項目反映考量。	1.比較標的原為明智段11-14、14-4、14-5、15、17地號等8筆土地，已於113年12月27日合併為明智段11地號1筆土地。 2.比較標的於111年11月至112年2月期間分別移轉與同一所有權屬，考量交易期間僅3個月，價格變動尚屬平穩，本次視為同一筆交易，並以最後一筆交易日期做為本標的價格日期基準。 3.桃園綠線G05站、廣豐新天地。	桃園綠線G05站、廣豐新天地。	桃園綠線G05站、廣豐新天地。
資料來源	--	內政部實價登錄網	內政部實價登錄網	內政部實價登錄網

3. 比較價格推定表：

考量情況因素、價格日期、區域因素及個別因素後，依各比較標的蒐集資料之可信度、價格形成因素之相近程度，求得標的之比較價格為481,000元/坪(四捨五入至千位)。

（二）土地開發分析法評估：

1.評估標的可建築總樓地板面積分析：

（1）基地條件分析：

A.土地面積： 951.23 坪（3,144.56 平方公尺）。

B.臨路狀況： 三面臨路，主要臨路(廣福路)路寬15M。

C.地形地勢： 地形略呈矩形、地勢平坦。

（2）建築及土地使用管制等相關法規限制：

A.土地使用分區： 住宅區。

B.使用強度： 法定建蔽率60%、法定容積率200%。

（3）可建築總樓地板面積推估：

依上述之基地條件與土地使用管制規定，並參考建築技術規則推估可能最大開發樓地板為前提；本案擬規劃地上15層、地下2層之店面住宅大樓，地面層規劃為店鋪產品、2樓以上則做住宅使用，規劃主力產品之建物坪數約30～50坪左右，開發規劃摘要如下：

A.產品型態： 店面住宅大樓。

B.樓層規劃： 地上15層、地下2層。

C.結構種類： 鋼筋混凝土造。

D.總樓地板面積： 3,964.89 坪。

E.總銷售總面積： 2,947.29 坪。

F.地面層銷售總面積： 119.85 坪。

G.2樓以上銷售總面積： 2,827.44 坪。

H.坡道平面車位： 96 個。

2.銷售分析

有關總銷售金額之推估，本次選定土開法新建物_8F做為比準樓層；參考區域環境類似建案新成屋交易案例，考量情況、價格日期、區域及個別因素差異，決定比準樓層建坪單價為400,000元/坪，進一步按樓層效用比率及個別條件差異，推估各樓層建坪單價，求得全案總銷售金額為1,372,468,515元。

3. 各項成本費用推估：

(1) 直接成本_營造施工費：

本案建物規劃地上15層、地下2層之鋼筋混凝土造店面住宅大樓產品，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布之第四號公報之營造施工費表所載之營造費用，經加計相關費用並經工程物價指數調整後，最後評估標的之營造施工費為142,000元/坪。

(2) 間接成本：

間接成本考量項目包含規劃設計費、廣告費銷售費、管理費、稅捐及其他負擔，依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布之第四號公報規範相關費率標準進行提列，最後評估標的之間接成本總額為151,322,222元。

項目	說明	費率	成本費用
規劃設計費	以營造或施工費之	2.5%	14,075,371元
廣告費銷售費	以總銷售金額之	5.0%	68,623,426元
管理費	以總銷售金額之	4.0%	54,898,741元
稅捐及其他負擔	以總銷售金額之	1.0%	13,724,685元
間接成本合計		151,322,222元	

(3) 資本利息綜合利率：

利率以中央銀行公告之一年前存款利率1.700%、基準放款利率3.320%為計算基礎，綜合考量資金來源比例、土地與建物之開發年期、價值比率，最後求得本案資本利息綜合利率為5.14%。

(4) 開發年期與利潤率：

A. 開發年期：依《不動產估價技術規則》第60條、第80條計算，本案建築工期為2.7年、開發年期為3.0年。

B. 利潤率：依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布之第四號公報，開發年期超過3年～4年(含)以下，利潤率介於13%~23%，經考量本案區位、開發規模、開發年數與不動產景氣等因素，決定合理開發利潤率為15.0%。

4. 土地開發分析價格決定：

依前述總銷售金額及各項成本費用評估結果進行試算，求得評估標的土地開發分析價格為420,769,370元，單價為442,000元/坪(四捨五入至千位)。

六、比準地價區段價格決定

（一）各方法之評估結果：

1. 以比較法評估之比較價格為 481,000元/坪。
2. 以土開析法評估之土地開發分析價格為 442,000元/坪。

（二）價格決定理由分析：

考量此二方法之資料信賴度、不動產種類以及價格形成因素之接近程度等因素，本次採加權平均法推算，在考量評估目的、不動產種類以及價格形成因素之接近程度等因素，採加權平均法，分別給予比較法與土開法各50%之權重，最終決定評估標的價格如下表：

估價方法	試算金額（元/坪）	權重	決定單價（元/坪）	決定單價（元/平方公尺）
比較法	481,000	50%	462,000	140,000
土開法	442,000	50%		

（上述決定單價皆四捨五入至千位）

（三）成熟度修正：

1. 基於價格日期當期經濟發展與市場交易等情形，評估未來發展趨勢具不確定性，無法立即實現評估之熟地合理市價，故考量價格日期至開發完成配地此段期間之開發風險、資金成本等因素，進行成熟度修正。
2. 有關成熟度折現年期，係綜合衡酌總體經濟環境與區域發展現況。在總體因素方面，考量近期房市受景氣循環影響致量能趨緩，加諸央行選擇性信用管制及土建融審核趨嚴，開發動能普遍受限；然回歸個案環境，本重劃區公共設施已臻完備，且地處發展相對成熟之區位，交通可及性高且周邊生活機能完善，具備較佳之抗風險能力。參酌鄰近類似條件重劃區之發展歷程，並考量開發時程與市場供需變動，決定本案成熟度折現年期為4.0年。
3. 折現率之決定係採《不動產估價技術規則》第43條之規定，選用風險溢酬法，即考慮銀行定期存款利率、政府公債利率、不動產投資之風險性、貨幣變動狀況及不動產價格之變動趨勢等因素，選擇最具一般性財貨之投資報酬率為基準，比較觀察該

投資財貨與勘估標的個別特性之差異，並就流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較決定之。

本次無風險利率採中華郵政牌告二年期定期儲金存款機動利率1.720%為基準，並考量上述因素，最後決定之折現率為5.72%（小數點後第四位以下四捨五入），計算如下：

無風險利率	流通性	增值性	風險性	管理難易	決定折現率
1.720%	1.50%	-1.00%	1.50%	2.00%	5.72%

4. 以前述相關參數進行試算，經成熟度修正後，比準地價區段土地單價為112,100元/平方公尺，詳下表。

年折現率	5.72%
年期	4.0
成熟度修正率 （小數點後第四位以下四捨五入）	1/(1+年折現率)^年期
	80.05%
比準地價區段土地單價(元/平方公尺)	140,000
修正後比準地價區段土地單價 （四捨五入至百位）	112,100

貳、評估結論

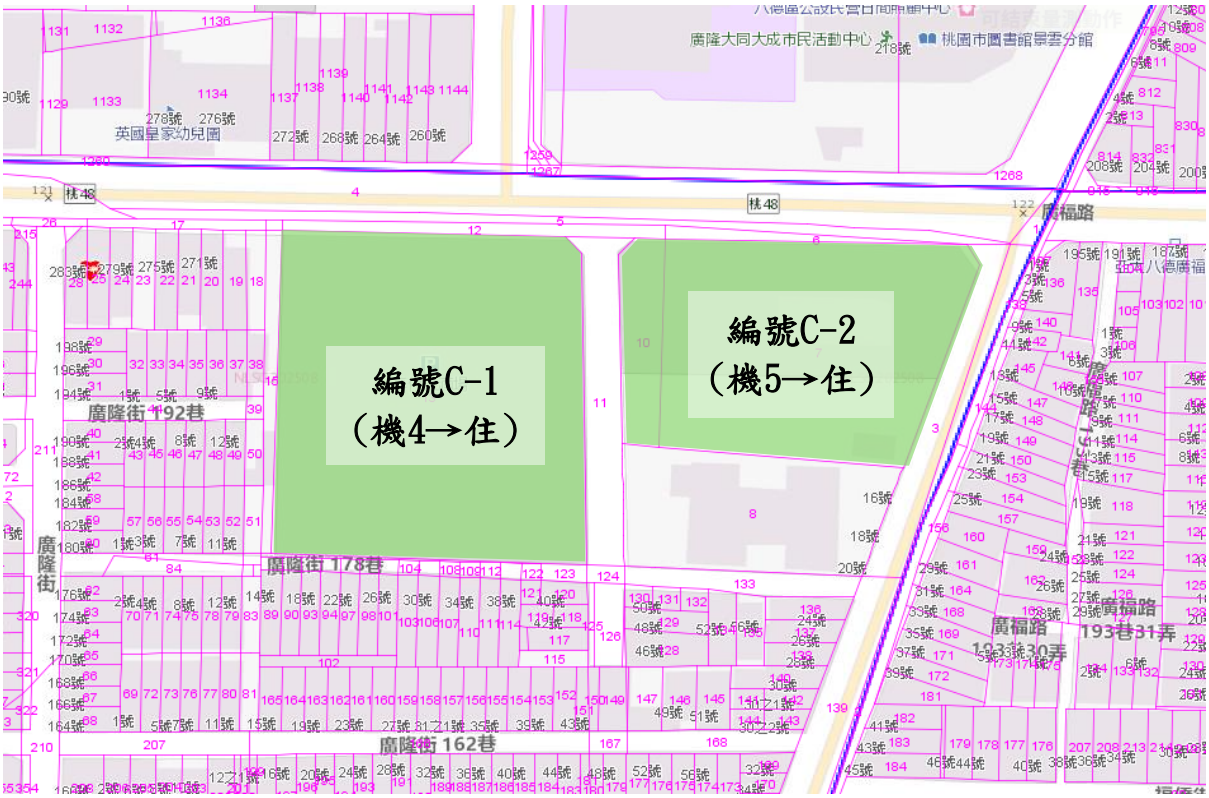
一、各地價區段價格推估

本報告先評估本案標的比準地價區段價格後，再依各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形等因素之差異，調整各地價區段價格，惟考量本次標的之地價區段共計2個區段，且互相為鄰(僅道路相隔)，故本次僅就位置可視性項目進行調整，調整過程與結果詳如下表：

各地價區段價格推估表

地價區段編號	土地面積	區域條件	個別條件		綜合調整率	比準地價區段單價	調整後地價區段單價
			位置可視性				
	M^2	條件	條件	調整率		元/M^2	元/M^2
C-1	4,532.35	優	三面臨路(差)/角地	-1.5%	98.5%	112,100	110,400
C-2	3,144.56	優	三面臨路/角地(優)	0%	100%		112,100

(上述調整後單價皆四捨五入至百位)



地價區段示意圖

二、重劃後平均地價

本重劃區重劃後各地價區段之平均價格計算如下表，本次四捨五入至百位，以111,100元/平方公尺，為本建議書之重劃後考量成熟度修正之平均地價，惟最終實際價格仍依不動產估價師評估並提交桃園市政府地價及標準地價評議委員會評定後之地價為準。

地價區段編號	土地面積(M^2)	比準地價區段單價(元/M^2)	調整後地價區段單價(元/M^2)	區段土地總價(元)
C-1	4,532.35	112,100	110,400	500,371,440
C-2	3,144.56		112,100	352,505,176
合計/平均	**7,676.91**	-	**111,100**	**852,876,616**

標　的　相　對　位　置　圖



資料來源：國土測繪圖資服務雲

都 市 計 畫 重 要 節 錄

■ 實質計畫變更內容明細表

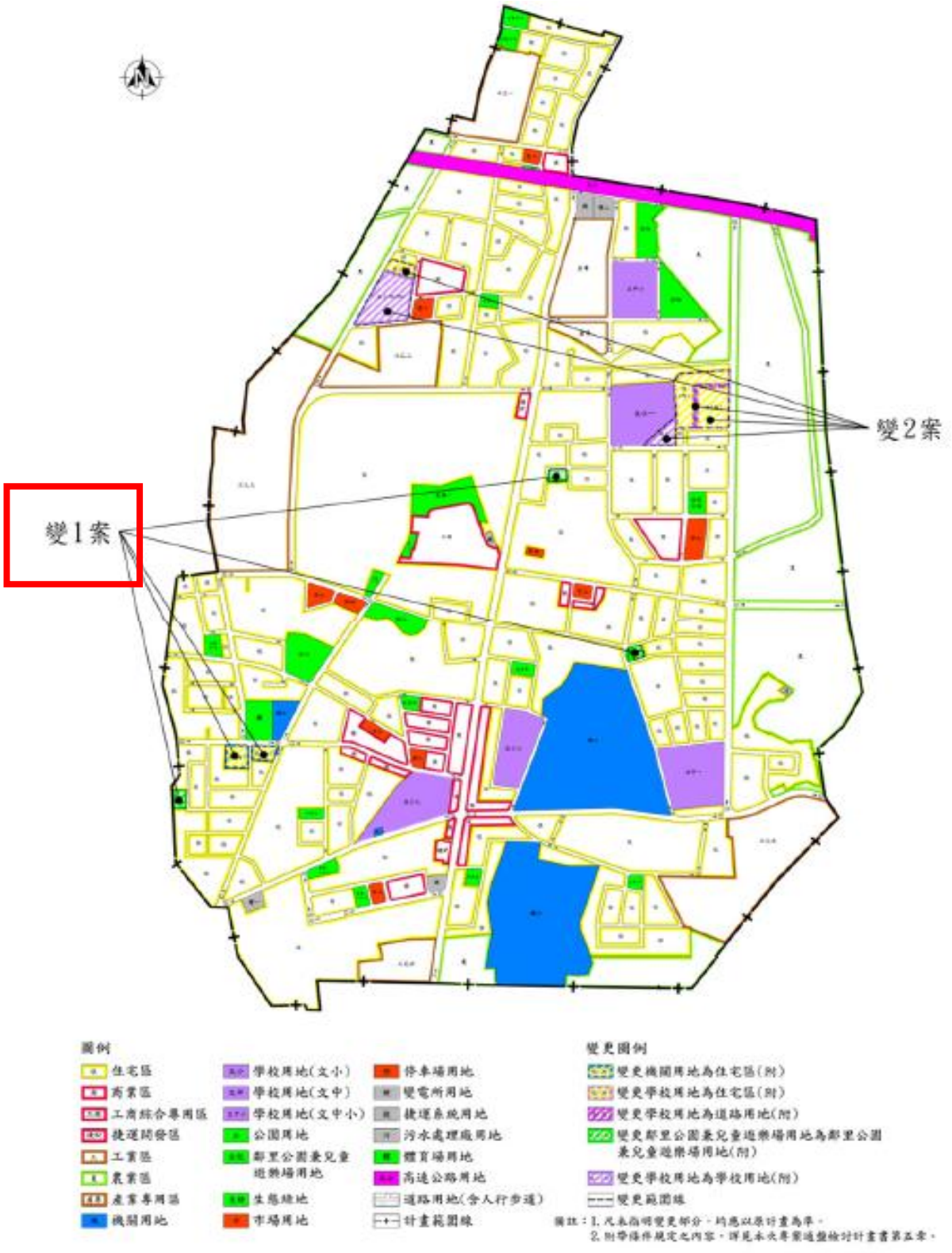
表 5-1 變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
1	1	計畫區西南側之機四、機五、公兒七用地、計畫區中央部分公兒三、部分公兒四用地	機關用地(機四、五)(0.77)	住宅區(附)(0.77)	1. 機四、機五用地原已開闢供軍事機關使用，現況為私人停車場使用，本次檢討變更為住宅區。 2. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得興闢公兒七、部分公兒三及部分公兒四用地。	(檢討處理樣態 7、8)
			鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒三、四、七)(0.54)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒三、四、七)(附)(0.54)		
			-	附帶條件：應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。		
2	-	計畫區北側之文中二、部分文小一及文小四用地	學校用地(文中二)(2.50)	住宅區(附)(2.32)	1. 經本府教育局綜合評估，考量「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」劃設1處文中小用地(2.05公頃)，並以市地重劃方式開發取得，預估115年可設校招生。本計畫區尚未開闢之文中二用地與上述文中小用地相距約200公尺，二者學區範圍及服務功能重疊，經本府教育局檢討，為減輕政府財政負擔及避免公共建設重複投資浪費，本案文中二用地已無需保留予以解編。 2. 為因應大湳地區未來就學	(檢討處理樣態 7、8) 本案原為「變更八德(大湳地區)都市計畫(配合文中二用地、部分文小四用地變更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「擬定八德(大湳地區)都市計畫(配合
				道路用地(附)(0.18)		
			學校用地(文小一)(0.41)	學校用地(文小一)(附)(0.41)		
			學校用地(文小四)(2.03)	住宅區(附)(0.31)		
				學校用地(文小四)(附)(1.72)		
			-	附帶條件：應以政府公辦方式辦理		

資料來源：《變更八德(大湳地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)書》（公開展覽草案）

都　市　計　畫　重　要　節　錄

■ 變更個案位置示意圖



資料來源：《變更八德(大湳地區）都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)書》（公開展覽草案）

都 市 計 畫 重 要 節 錄

■ 土地使用計畫面積檢討表

表 5-3 檢討前後土地使用計畫面積表

項目		檢討前計畫面積（公頃）	本次變更增減面積（公頃）	檢討後計畫面積（公頃）	占都市發展用地比例	占都市計畫總面積比例
土地使用分區	住宅區	181.70	+3.40	185.10	53.10%	45.63%
	商業區	9.76	-	9.76	2.80%	2.41%
	工商綜合專用區	3.73	-	3.73	1.07%	0.92%
	捷運開發區	0.59	-	0.59	0.17%	0.15%
	工業區	33.14	-	33.14	9.51%	8.17%
	農業區	57.04	-	57.04	-	14.06%
	產業專用區	4.93	-	4.93	1.41%	1.22%
	小 計	290.89	+3.40	294.29	68.06%	72.55%
公共設施用地	機關用地	24.60	-0.77	23.83	6.84%	5.88%
	學校用地	17.72	-2.81	14.91	4.28%	3.68%
	公園用地	4.19	-	4.19	1.20%	1.03%
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	3.97	-	3.97	1.14%	0.98%
	生態綠地	1.61	-	1.61	0.46%	0.40%
	市場用地	1.37		1.37	0.39%	0.34%
	停車場用地	1.53	-	1.53	0.44%	0.38%
	變電所用地	0.64	-	0.64	0.18%	0.16%
	污水處理廠用地	0.06	-	0.06	0.02%	0.01%
	捷運系統用地	0.68	-	0.68	0.20%	0.17%
	體育場用地	0.88	-	0.88	0.25%	0.22%
	高速公路用地	4.78	-	4.78	1.37%	1.18%
	道路用地(含人行步道)	52.69	+0.18	52.87	15.17%	13.03%
	小 計	114.72	-3.40	111.32	31.94%	27.45%
都市發展用地面積		348.57	-	348.57	100.00%	-
計畫總面積		405.61	-	405.61	-	100.00%

資料來源：《變更八德(大湳地區）都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)書》（公開展覽草案）

都 市 計 畫 重 要 節 錄

■ 重劃範圍及計畫內容示意圖



編號	原計畫	檢討後
1	機4	住宅區
	機5	住宅區
	公兒3	公兒3
	公兒4	公兒4
	公兒7	公兒7



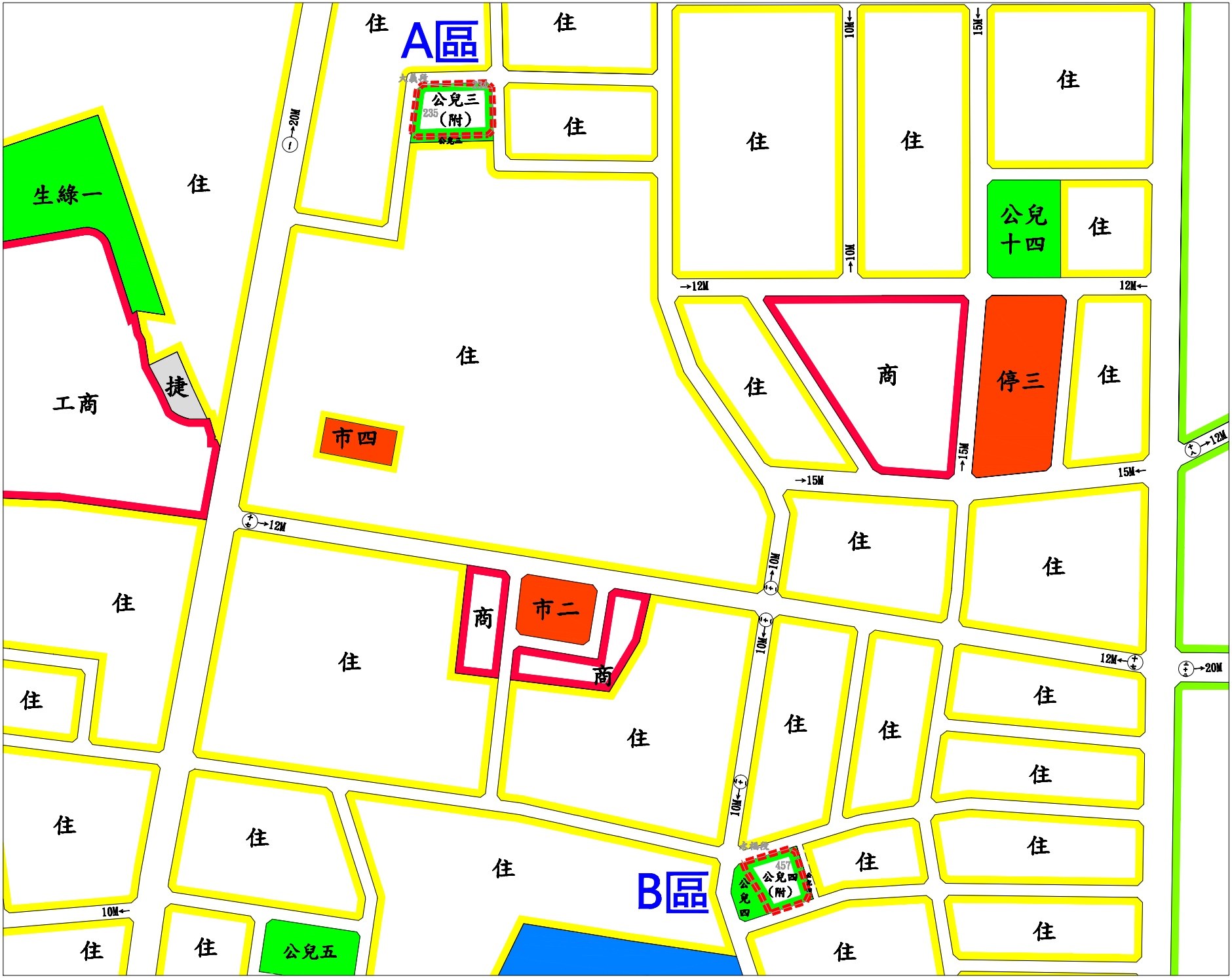
資料來源：《變更八德(大湳地區）都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)書》（公開展覽草案）

附件 15

第 54 期八德區大湳市地重劃區預定工作進度表

一、都市計畫審定	自 107 年 10 月至 110 年 11 月
二、選定重劃地區	自 113 年 3 月至 114 年 6 月
三、籌編經費	自 114 年 1 月至 114 年 6 月
四、舉行土地所有權人座談會	自 114 年 7 月至 114 年 8 月
五、研訂市地重劃計畫書報審	自 114 年 9 月至 115 年 4 月
六、都市計畫發布	自 115 年 5 月至 115 年 10 月
七、重劃計畫書報核	自 115 年 10 月至 115 年 11 月
八、公告重劃計畫書	自 115 年 12 月至 116 年 1 月
九、舉行業主說明會及處理反對意見	自 116 年 2 月至 116 年 4 月
十、公告禁止土地移轉及禁建等事項 （禁止期間共計 1 年 6 個月，將配合地上物查估補償及土地分配作業實際期程滾動式調整）	自 116 年 5 月至 116 年 10 月 自 117 年 9 月至 118 年 8 月
十一、現況調查及測量（地籍測量實施計畫）	自 116 年 2 月至 116 年 10 月
十二、工程規劃設計	自 116 年 2 月至 117 年 1 月
十三、查定重劃前後地價	自 117 年 6 月至 117 年 9 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 116 年 5 月至 117 年 2 月
十五、工程施工	自 117 年 3 月至 118 年 8 月
十六、土地分配設計及計算負擔	自 117 年 9 月至 117 年 11 月
十七、分配草案說明會	自 117 年 12 月至 118 年 2 月
十八、分配結果公告及異議處理	自 118 年 3 月至 118 年 6 月
十九、地籍整理及權利變更登記	自 118 年 7 月至 118 年 9 月
二十、交接及清償	自 118 年 10 月至 118 年 12 月
二十一、財務結算	自 119 年 1 月至 119 年 3 月
二十二、成果報告	自 119 年 4 月至 119 年 6 月

附件16



北

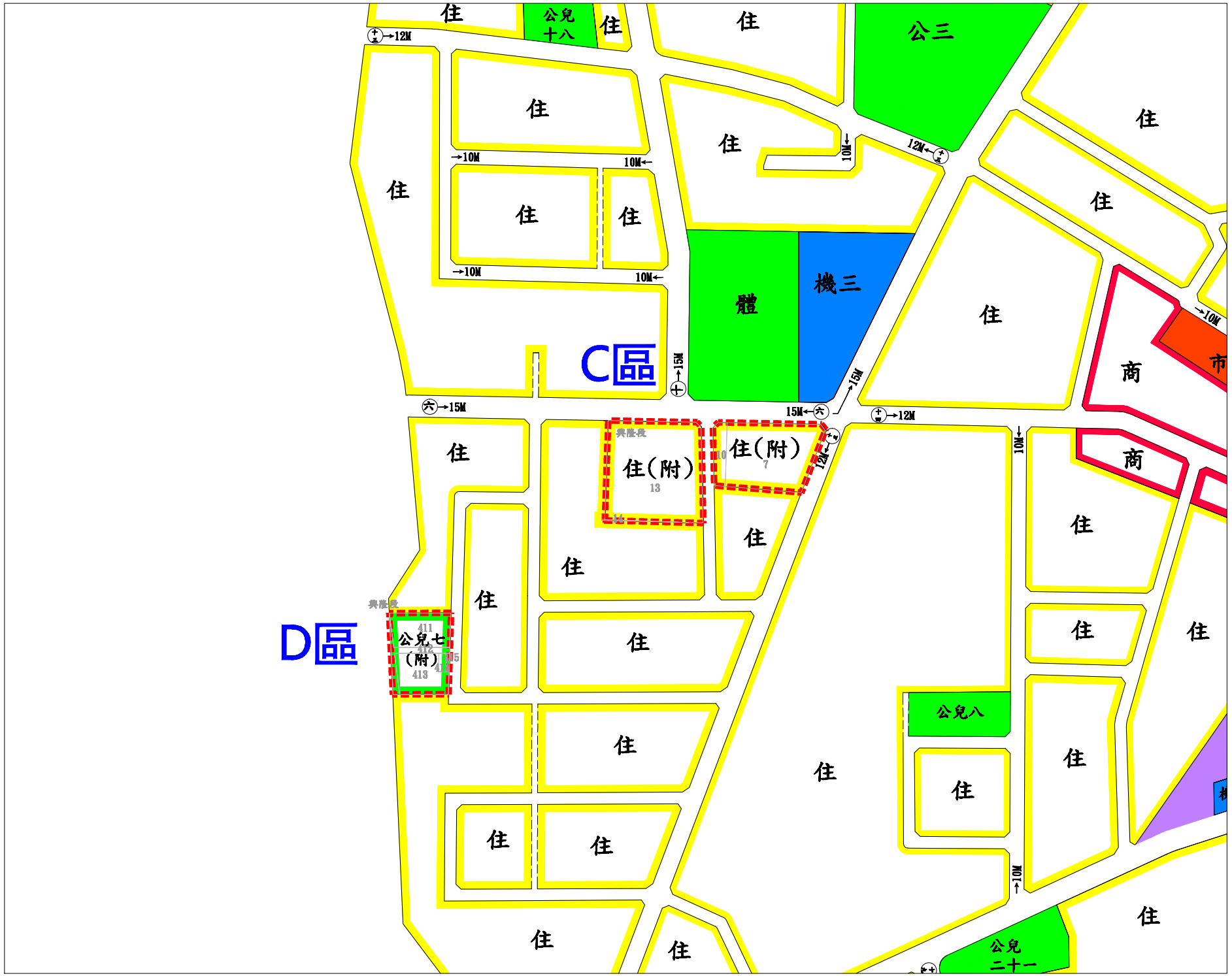
比例尺 1：1200

都市計畫地籍套繪示意圖（A、B區）
桃園市八德區大湳市地重劃區

圖例

- 住 住宅區
- 商 商業區
- 工 工業區
- 文小 學校用地(文小)
- 公 公園用地
- 公兒 鄰里公園兼兒童遊樂場用地
- 體 體育場用地
- 停 停車場用地
- 市 市場用地
- 機 機關用地
- 道路用地
- 重劃範圍
- 235 地號
- 地籍線

附件16



北

比例尺 1：1200

都市計畫地籍套繪示意圖（C、D區）
桃園市八德區大湳市地重劃區

圖例

- 住 住宅區
- 商 商業區
- 工 工業區
- 文小 學校用地(文小)
- 公 公園用地
- 公兒 鄰里公園兼兒童遊樂場用地
- 體 體育場用地
- 停 停車場用地
- 市 市場用地
- 機 機關用地
- 道路用地
- 重劃範圍
- 235 地號
- 地籍線