

變更八德（大湳地區）都市計畫（配合機關用地（機六）暨周邊土地開發計畫）案
計畫書

變 更 機 關 ： 桃 園 市 政 府
中 華 民 國 1 0 8 年 0 7 月

變更八德（大埔地區）都市計畫（配合機關用地（機六）暨周邊土地開發計畫）案計畫書

桃園市政府
民國108年07月

桃園市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更八德（大湳地區）都市計畫（配合機關用地（機六）暨周邊土地開發計畫）案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變 更 都 市 計 畫 機 關	桃園市政府	
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	公 開 展 覽	
	說 明 會	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	
	部 級	

目錄

壹、緒論	1
一、計畫緣起	1
二、辦理依據	1
三、計畫位置與範圍	1
貳、現行都市計畫及相關計畫	4
一、現行都市計畫概述	4
二、相關計畫	8
參、發展現況分析	13
一、自然環境分析	13
二、社會經濟環境分析	18
三、實質環境現況	22
四、交通運輸現況	27
肆、發展目標與構想	30
一、發展願景	30
二、功能定位	31
三、規劃構想	34
伍、變更計畫內容	37
一、變更理由與內容	37
二、變更後計畫內容	43
陸、實施進度及經費	55
一、開發方式及開發主體	55
二、實施進度	55
三、實施經費	57
柒、劃定更新地區	59

圖目錄

圖 1	計畫位置示意圖.....	2
圖 2	計畫範圍示意圖.....	3
圖 3	現行都市計畫示意圖.....	7
圖 4	八德區大湳森林公園規劃設計圖.....	9
圖 5	大湳森林公園與本計畫相對位置示意圖.....	10
圖 6	延平路延伸工程、生活圈六號計畫與本計畫相對位置示意圖.....	10
圖 7	捷運三鶯線延伸線與本計畫相對位置示意圖.....	12
圖 8	桃園捷運綠線與本計畫相對位置示意圖.....	12
圖 9	區域地形圖.....	14
圖 10	區域地質圖.....	14
圖 11	山崩與地滑地質敏感區範圍圖.....	15
圖 12	淹水潛勢示意圖.....	17
圖 13	黃鸝鳥活動紀錄示意圖.....	17
圖 14	周邊土地使用現況示意圖.....	23
圖 15	基地現況示意圖.....	24
圖 16	計畫範圍土地權屬示意圖.....	26
圖 17	計畫區暨周邊交通系統示意圖.....	29
圖 18	發展定位示意圖.....	33
圖 19	規劃構想示意圖.....	36
圖 20	整體開發範圍示意圖.....	38
圖 21	都市更新地區範圍示意圖.....	39
圖 22	本計畫變更內容示意圖.....	42
圖 23	變更後主要計畫內容示意圖.....	45
圖 24	道路系統計畫示意圖.....	48
圖 25	八德（大湳地區）都市計畫防救災計畫示意圖.....	51
圖 26	區域防災資源示意圖.....	52
圖 27	本計畫開發方式範圍示意圖.....	56
圖 28	更新地區範圍示意圖.....	59

表目錄

表 1	八德(大湳地區)(第三次通盤檢討)後都市計畫歷次個案變更一覽表.....	4
表 2	八德(大湳地區)都市計畫現行面積統計表.....	6
表 3	桃園市及八德區歷年人口數與成長率一覽表.....	18
表 4	桃園市各行政區人口密度彙整表.....	19
表 5	八德區歷年戶數戶量與人口密度統計表.....	20
表 6	八德區歷年人口年齡組成統計表.....	20
表 7	桃園市及八德區工商產業總數表.....	21
表 8	計畫範圍土地權屬彙整一覽表.....	25
表 9	主要道路服務水準分析資料.....	28
表 10	土地使用計畫面積表.....	44
表 11	八德(大湳地區)都市計畫變更前後土地使用計畫面積對照表.....	46
表 12	區段徵收事業及財務計畫表.....	57
表 13	市地重劃事業及財務計畫表.....	58

壹、緒論

一、計畫緣起

為配合原保一總隊大湳營區（機關用地（機六））釋出活化為八德大湳森林公園之市政建設計畫，同時考量大湳營區西側將設置捷運綠線 G04 站及捷運三鶯延伸線八德段 LB14 站、東側將開闢生活圈六號道路等重大交通建設，現有兩側農業區未來將因此穿越切割致不利農業生產，爰辦理本案整體檢討機六機關用地暨周邊土地，規劃及調整適當土地使用，以符發展需求。

二、辦理依據

依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理。

三、計畫位置與範圍

計畫區位於「八德(大湳地區)都市計畫區」南側之機六用地、及其兩側農業區及機六用地北側部分住宅區、商業區。

計畫範圍主要為機六用地及其兩側農業區全部土地，並為完善銜接周邊交通系統，納入部分住宅區及工業區土地，北側以和平路為界，西鄰介壽路二段，東接大興路，南側至都市計畫邊界，面積 16.81 公頃，位置及範圍詳圖 1、2 所示。

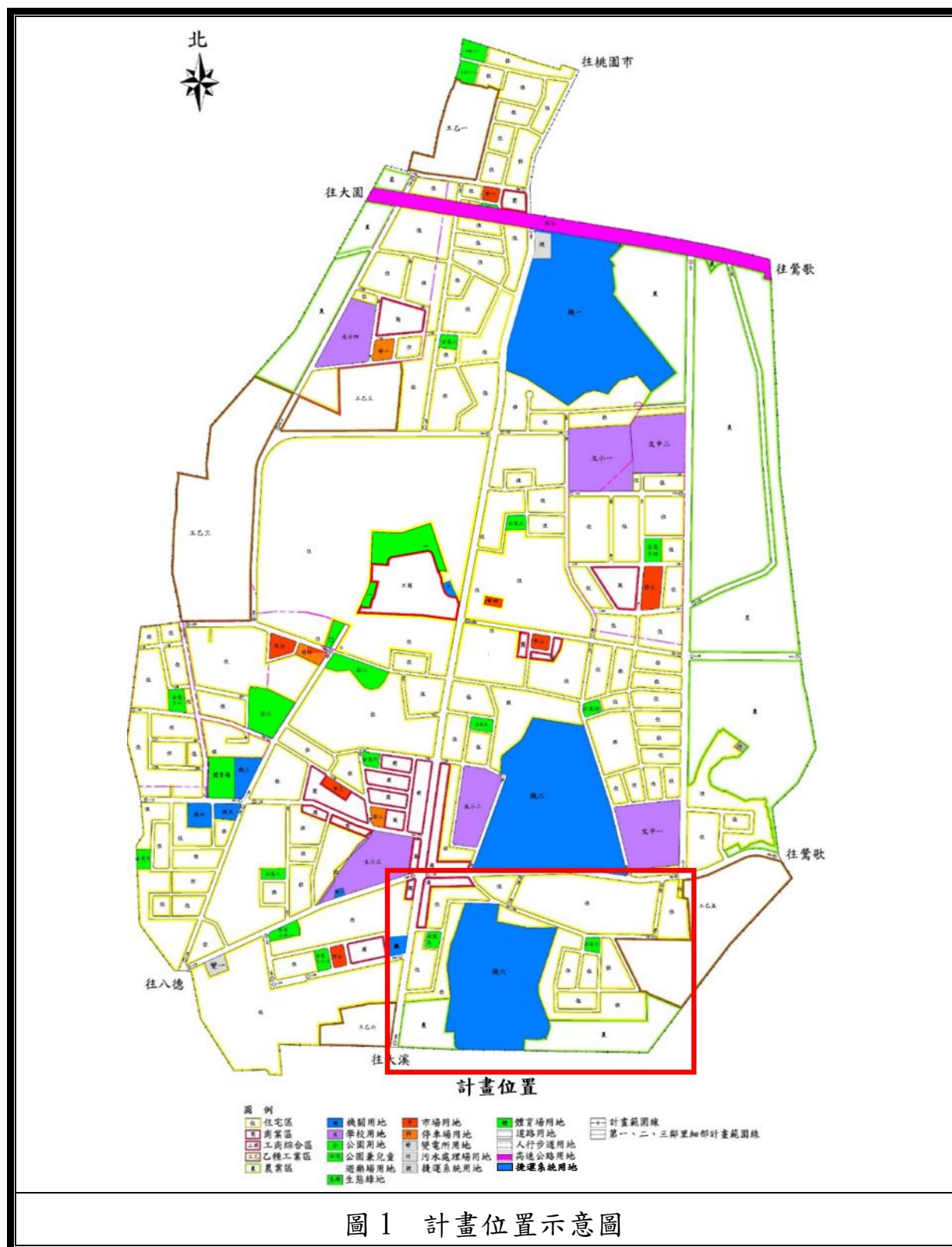


圖 1 計畫位置示意圖

資料來源：本計畫繪製。

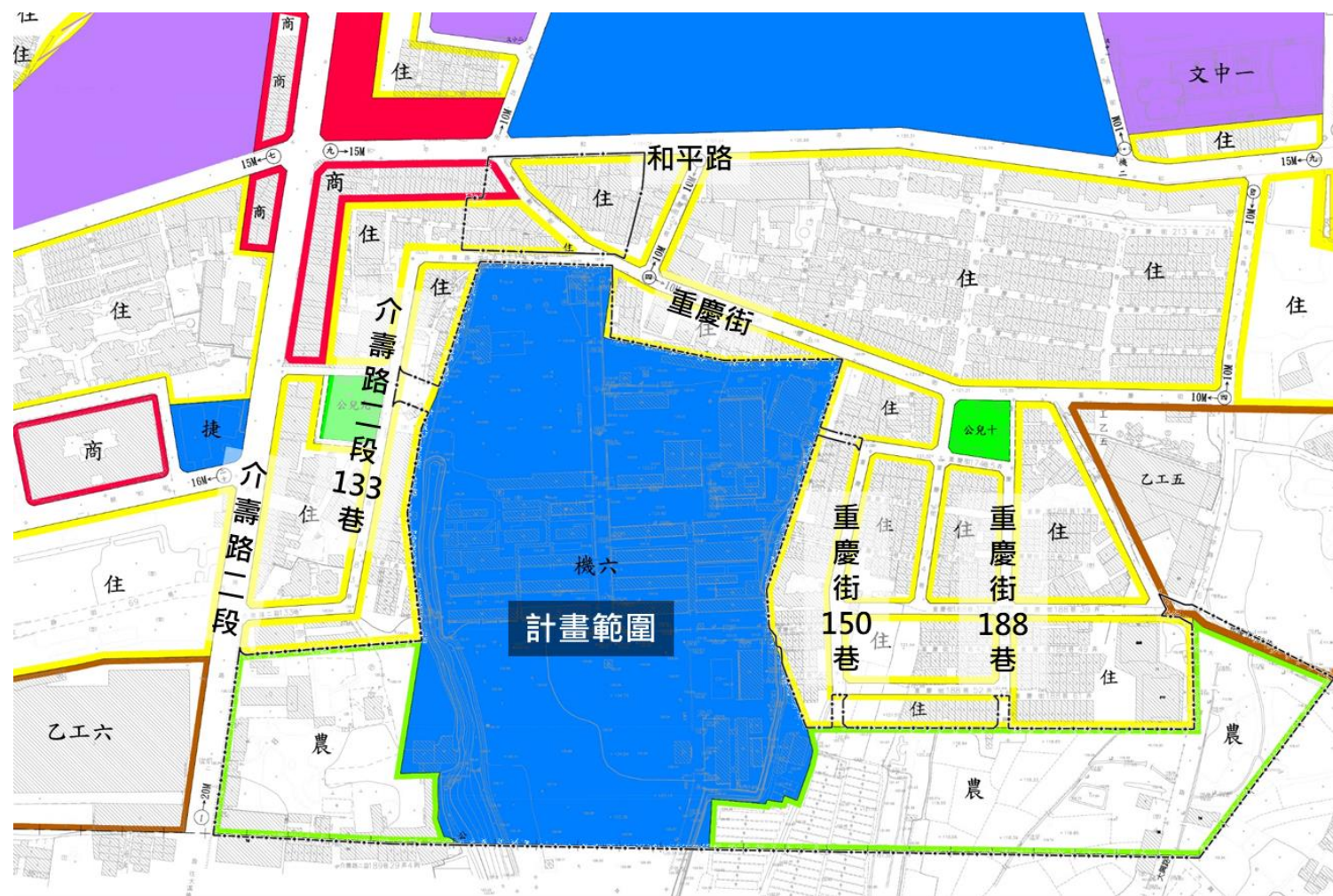


圖 2 計畫範圍示意圖

貳、現行都市計畫及相關計畫

一、現行都市計畫概述

(一)實施經過

八德(大湳地區)都市計畫於民國 65 年 5 月 31 日發布實施，其後分別歷經民國 75 年、民國 84 年、民國 107 年辦理 3 次通盤檢討作業，現行都市計畫為民國 107 年 2 月發布實施之第三次通盤檢討(含都市計畫圖重製)(第一階段)案，目前持續辦理第三次通盤檢討作業，有關八德(大湳地區)(第三次通盤檢討)後都市計畫歷次變更案，彙整如表 1 所示。

表 1 八德(大湳地區)(第三次通盤檢討)後都市計畫歷次個案變更一覽表

編號	變更內容	發布日期	文號
1.	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	107/02/05	府都計字第 1070020369 號
2.	變更八德(大湳地區)都市計畫(機關用地(機六)(供警政署保安警察使用)為機關用地(機六))案	107/11/23	府都綜字第 1070290718 號
3.	變更八德(大湳地區)都市計畫(配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)(第一階段)案計畫書	108/02/15	府都綜字第 1080026855 號

資料來源：桃園市都市計畫地理資訊服務網。

(二)計畫範圍與面積

計畫範圍北至桃園區區界、南至大潤發賣場與非都市土地接壤。東西則以介壽路為中心兩旁約 500 公尺至 1,000 公尺為範圍，計畫面積為 405.61 公頃。

(三)計畫年期、人口及密度

計畫目標年為民國 115 年。計畫人口為 80,000 人，居住密度為每公頃約為 423 人。

(四)土地使用計畫

以既有集居地區為基礎並配合集居規模，劃設 3 個住宅鄰里單元及多處住宅區，同時依據現況發展，劃設商業區、工商綜合專用區、工業區、農業區等土地使用分區，合計 283.12 公頃，占都市發展用地 64.86%。

(五)公共設施計畫

公共設施用地面積為 122.49 公頃，占都市發展用地面積 35.14%，都市計畫總面積 30.20%，

(六)交通系統計畫

道路用地包括高速公路、聯外道路、區內主、次要道路、出入道路、人行步道。

表 2 八德(大湳地區)都市計畫現行面積統計表

項目		現行都市 計畫面積 (公頃)	佔都市發展 用地比例	佔都市計畫 總面積比例	備註
土地 使用 分區	住宅區	179.45	51.48%	44.24%	
	商業區	9.76	2.80%	2.41%	
	工商綜合專用區	3.73	1.07%	0.92%	
	工業區	33.14	9.51%	8.17%	
	農業區	57.04	0.00%	14.06%	
	小計	283.12	64.86%	69.80%	
公共 設施 用地	機關用地	38.61	11.08%	9.52%	
	學校 用地	文小	10.12	2.90%	2.50%
		文中	5.55	1.59%	1.37%
		小計	15.67	4.50%	3.86%
	公園用地	2.15	0.62%	0.53%	
	鄰里公園兼 兒童遊樂場用地	3.97	1.14%	0.98%	
	生態綠地	1.61	0.46%	0.40%	
	市場用地	1.37	0.39%	0.34%	
	停車場用地	1.53	0.44%	0.38%	
	變電所用地	0.26	0.07%	0.06%	
	汙水處理場用地	0.06	0.02%	0.01%	
	捷運系統用地	0.68	0.20%	0.17%	
	體育場用地	0.88	0.25%	0.22%	
	高速公路用地	4.78	1.37%	1.18%	
	道路用地	50.92	14.61%	12.55%	含人行步 道用地
	小計	122.49	35.14%	30.20%	
都市發展用地面積		348.57	100.00%	--	
都市計畫總面積		405.61	--	100.00	

註：1. 表內面積僅供參考，實際面積依核定計畫圖實地釘樁分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積不包括農業區面積。

3. 表內面積整理自民國 108 年 2 月 15 日發布實施之變更八德(大湳地區)都市計畫(配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)(第一階段)案。

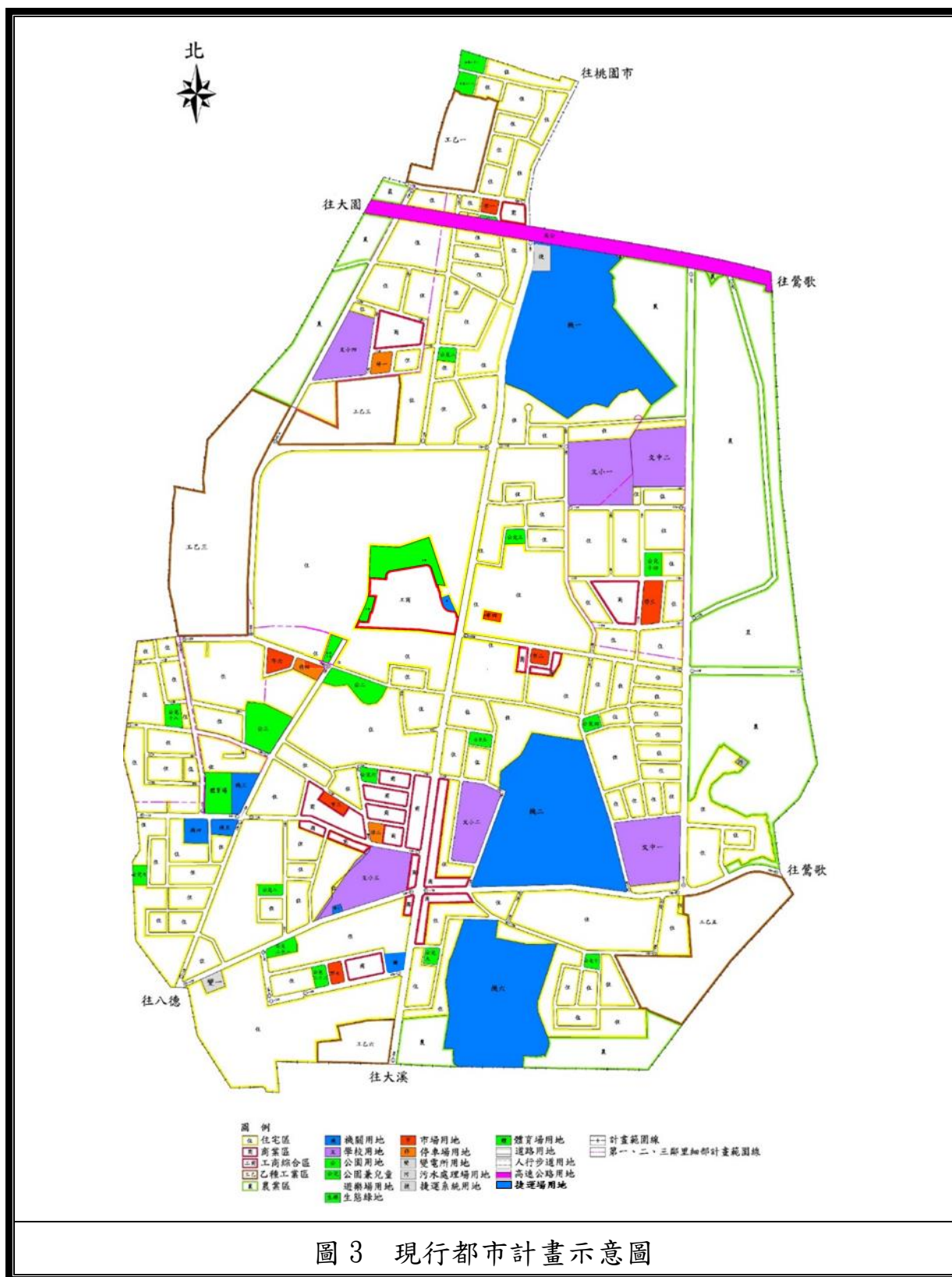


圖 3 現行都市計畫示意圖

資料來源:桃園市政府，整理自變更八德(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)案暨歷次變更案。

二、相關計畫

(一)八德區大湳森林公園

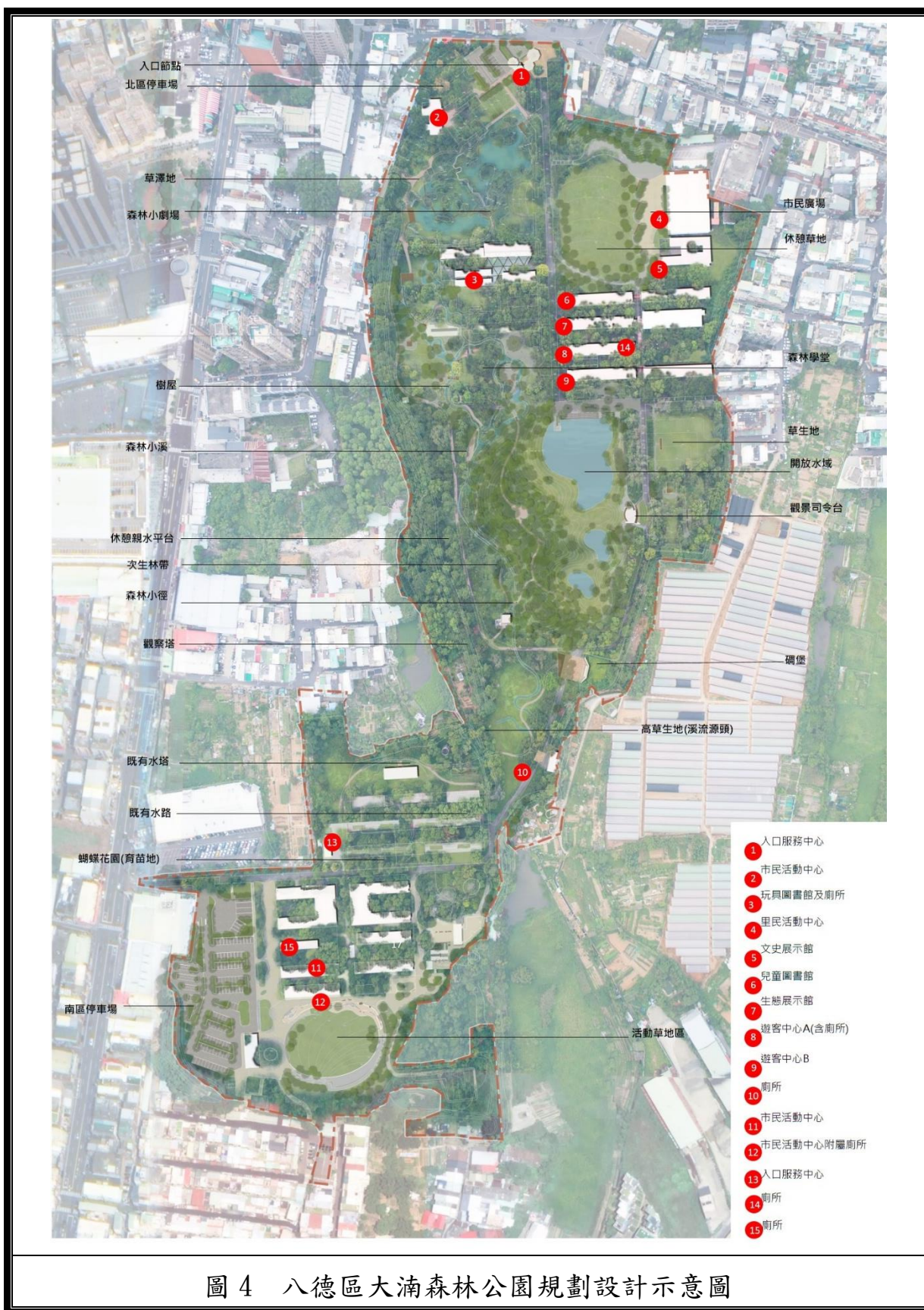
本計畫基地原為保一總隊大湳營區，後因任務調整，已於 106 年遷出並交由桃園市政府管理。區內擁有珍貴植栽與豐富自然棲地，自成一穩定生態系統。為將區內生態予以保留，並提供民眾休憩之場所，市府以生態保育的角度將此規劃為森林公園，期望未來串聯其他鄰近生態公園，打造桃園市成為自然生態城市。(圖 4、圖 5)

(二)桃園區延平路(國道 2 號至和平路)延伸工程

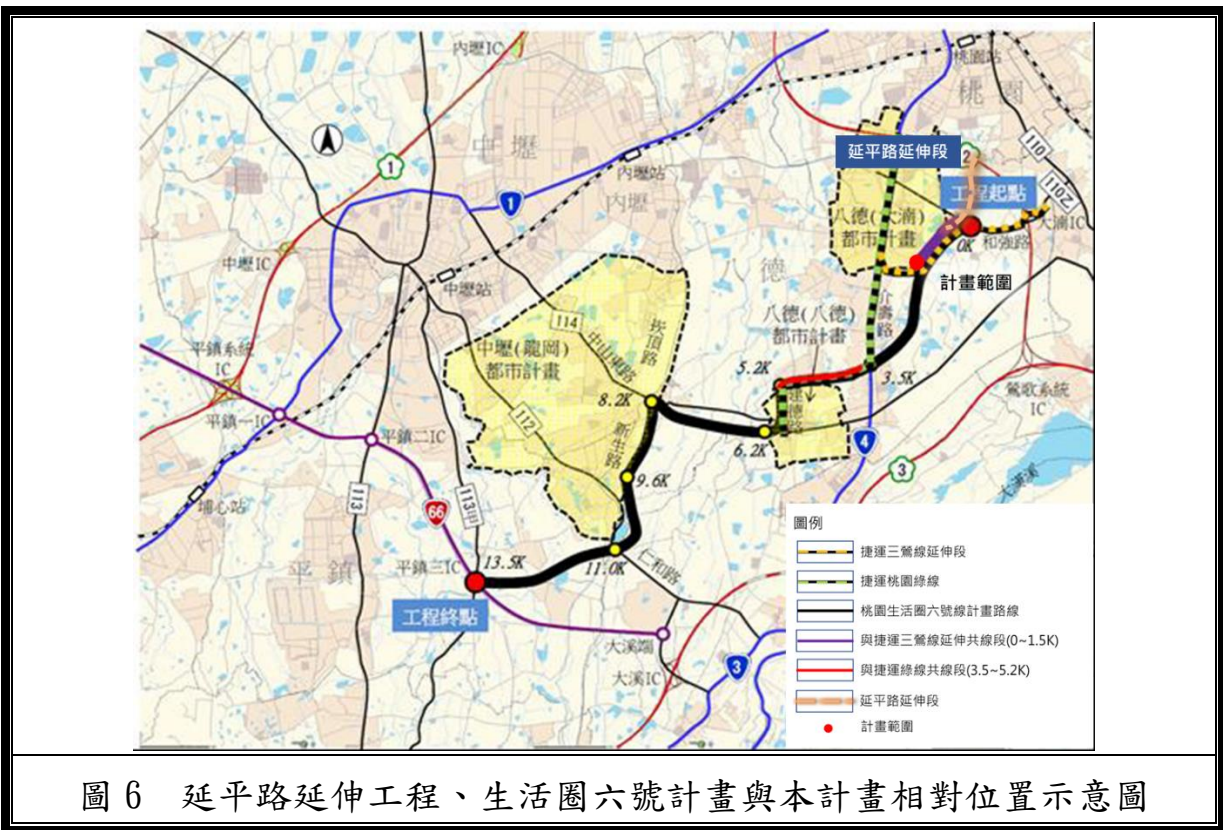
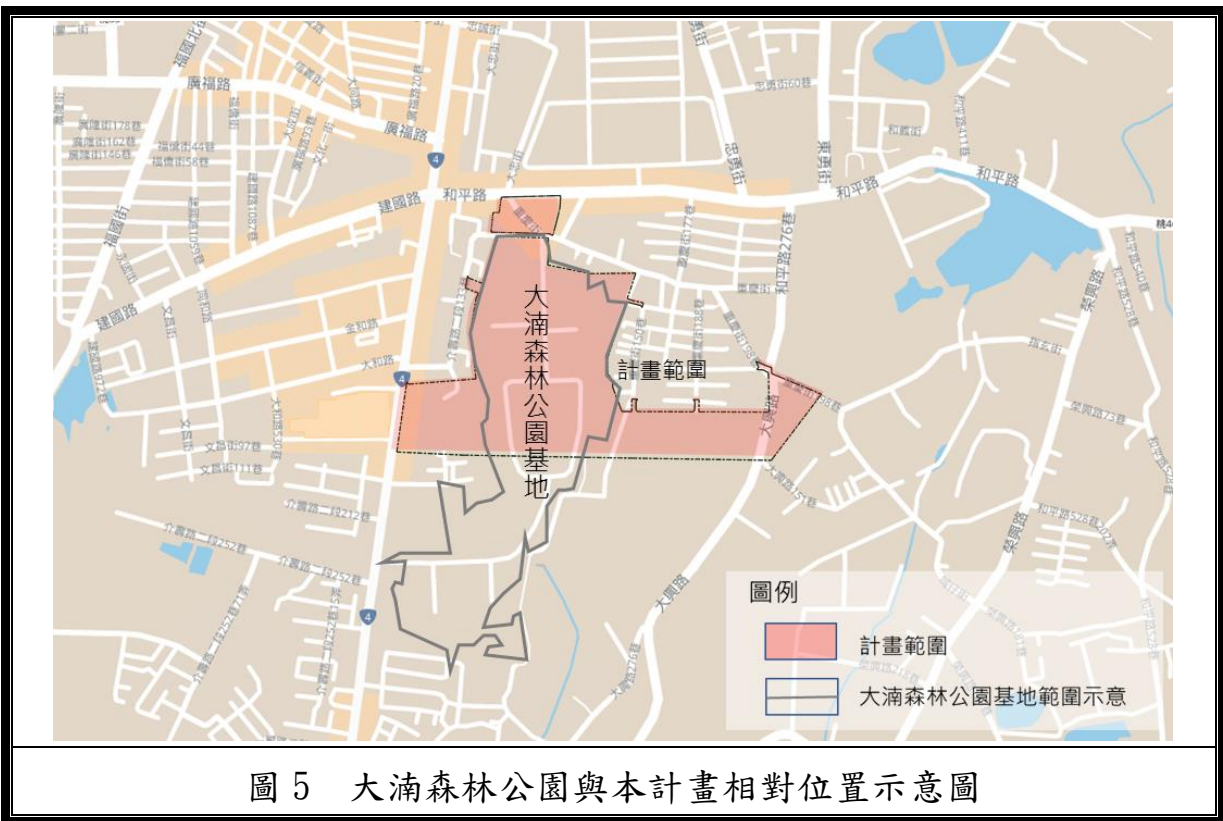
桃園市政府為解決地區交通壅塞問題及維持桃園區現有道路順暢，達到分散車流效果，規劃將延平路往南延伸至桃 46 線和平路，該工程共分三期執行，規劃於桃園—八德區間開闢 20 公尺寬計畫道路，做為兩區間現況東勇街及和平路之主要替代道路，一、二期已經動工，預計民國 109 年完工，第三期工程正辦理定線作業，預訂民國 110 年完成開闢。(圖 6)

(三)桃園生活圈六號線計畫

桃園市政府於民國 92 年完成「桃園中壢生活圈一、六號線路線工程規劃」，並於民國 102 年辦理「桃園—中壢生活圈六號道路新闢工程檢討路線規劃暨初步設計作業」。生活圈六號道路全線起於八德區和強路，止於平鎮區台 66 線快速道路金陵路口，全長約 13.5 公里(行經非都市計畫區 10.9 公里、都市計畫區 2.6 公里)。沿途與桃園捷運綠線、捷運三鶯線等捷運路線共線，道路定位為市區主要道路。該道路採分段分期開闢，優先開闢桃園捷運綠線共線段(八德區台 4 線介壽路至建德路，生活圈六號道路 3.5 公里至 5.2 公里)，次優先開闢三鶯線延伸八德段共線段(沿八德大湳都市計畫區邊緣通過，生活圈六號道路 0 公里至 1.5 公里)。(圖 6)



資料來源：桃園市八德區大湳森林公園規劃設計及監造技術服務。



(四)捷運三鶯線延伸桃園八德段可行性研究報告

臺北—桃園都會區主要利用之軌道系統包括機場捷運線、臺鐵、三鶯線(含延伸桃園八德段)，分別連絡航空城、桃園中壢、八德地區，其中機場捷運線與臺鐵相距約 10 公里，臺鐵與三鶯線相距約 3.5 公里，服務範圍未重疊。而臺鐵服務功能定位為中長程區域鐵路，都會區捷運服務都會核心地區之通勤需求，三鶯線定位則為大漢溪走廊銜接北桃都會區之接駁線，服務功能除串聯三峽、鶯歌、八德生活圈，亦提供聯外大眾運輸需求，可形成完整軌道路網，與臺鐵服務定位亦有所區別。(圖 7)

(五)桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線(捷運綠線)暨土地整合發展計畫綜合規劃報告

桃園航空城捷運線路線由北至南，北端係自航空城特定區之機場聯外捷運 A11 站起，行經大園(菓林地區)都市計畫、南崁地區都市計畫、桃園市都市計畫、八德(大湳地區)，都市計畫及八德(八德地區)都市計畫，串聯都市空間發展結構，提供桃園都會區東側主要廊帶之交通運輸服務。路線全長約 27.8 公里、共設 21 座車站，其中高架段約 15.3 公里、設 11 座高架車站，地下段約 12.5 公里、設 10 座地下車站。(圖 8)



資料來源：桃園市政府捷運工程局與本計畫繪製。



資料來源：桃園市政府捷運工程局與本計畫繪製。

參、發展現況分析

一、自然環境分析

(一)地形地勢

八德區位居桃園台地，屬古石門合成沖積扇之一，並與林口台地、中壢台地相接，地形平坦，其地勢由東南向西北緩降，本計畫區位於八德區南區，亦屬於台地地形，故地勢平緩，坡度較小。(圖 9)

(二)區域地質

依據中央地質調查所地質資料整合查詢系統顯示，桃園市之區域地質大部分為沉積岩，少部份由火成岩構成。本計畫區地質屬沉積岩，以第四紀岩層為主，其分布面積亦是桃園地區最廣泛，約佔全市面積的 60%。(圖 10)

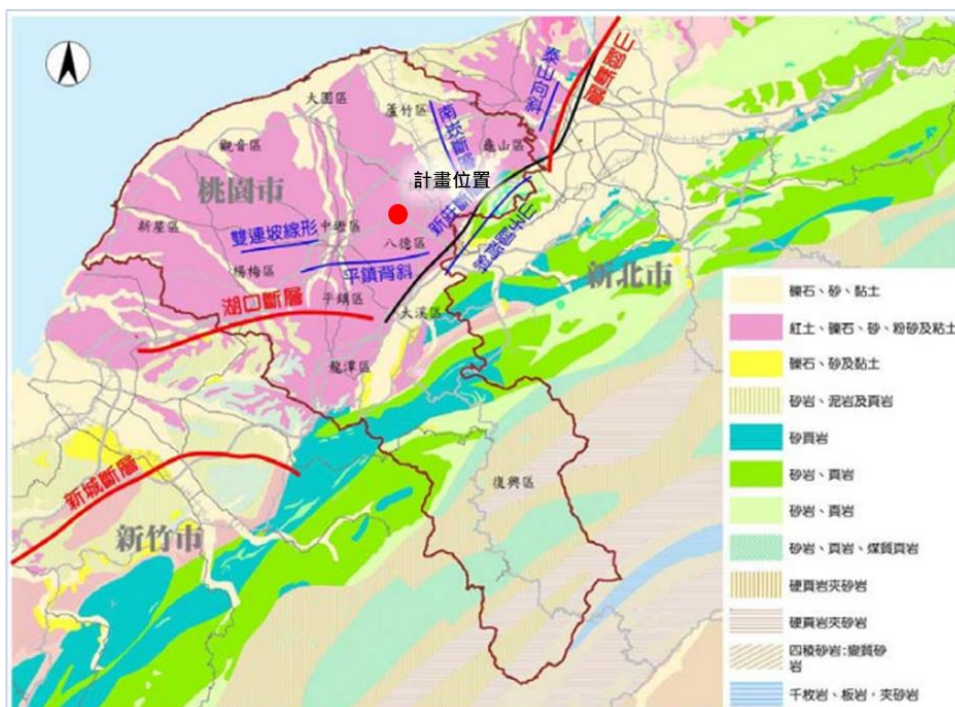
(三)環境災害潛勢分析

1. 地質環境災害敏感地區

根據中央地質調查所公告桃園市山崩與地滑地質敏感區資料，本計畫範圍及周邊地區皆未有相關地質敏感區。(圖 11)



資料來源：中央地質調查所地質資料整合查詢系統，本計畫整理。



資料來源：中央地質調查所地質資料整合查詢系統，本計畫整理。

山崩與地滑地質敏感區範圍圖

L0011桃園市

【96221NW 桃園市】

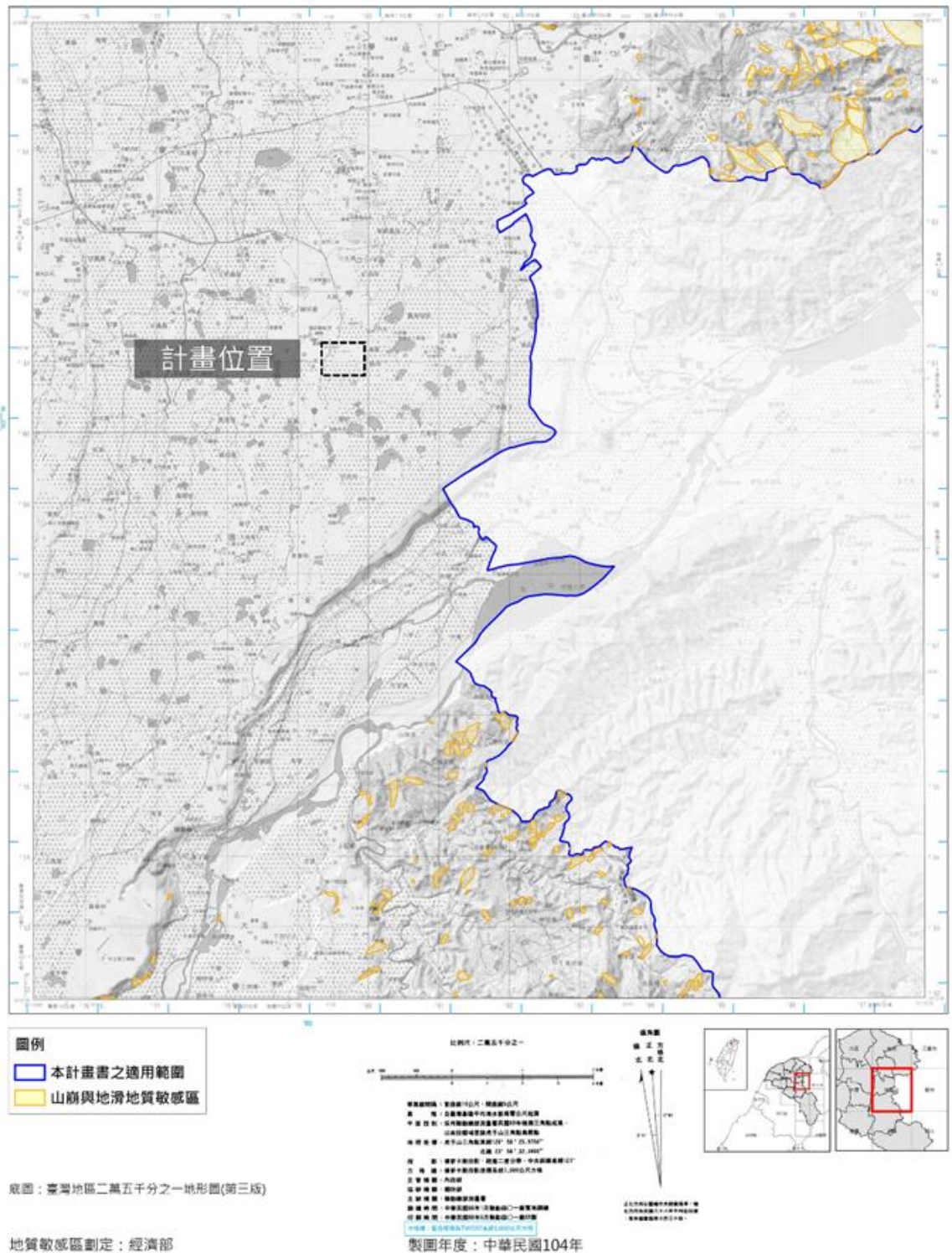


圖 11 山崩與地滑地質敏感區範圍圖

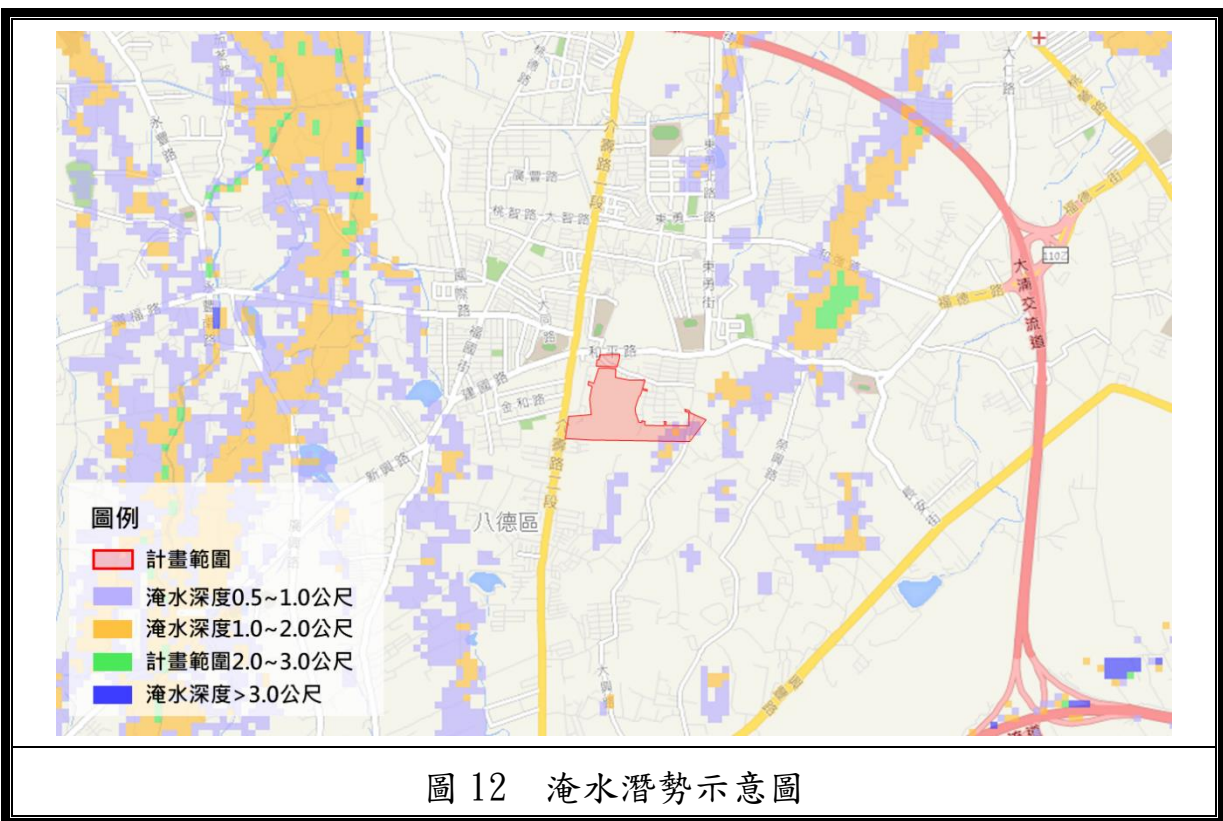
資料來源：中央地質調查所公告-96221NW 桃園市，民國 104 年。

2. 天然災害環境敏感地區

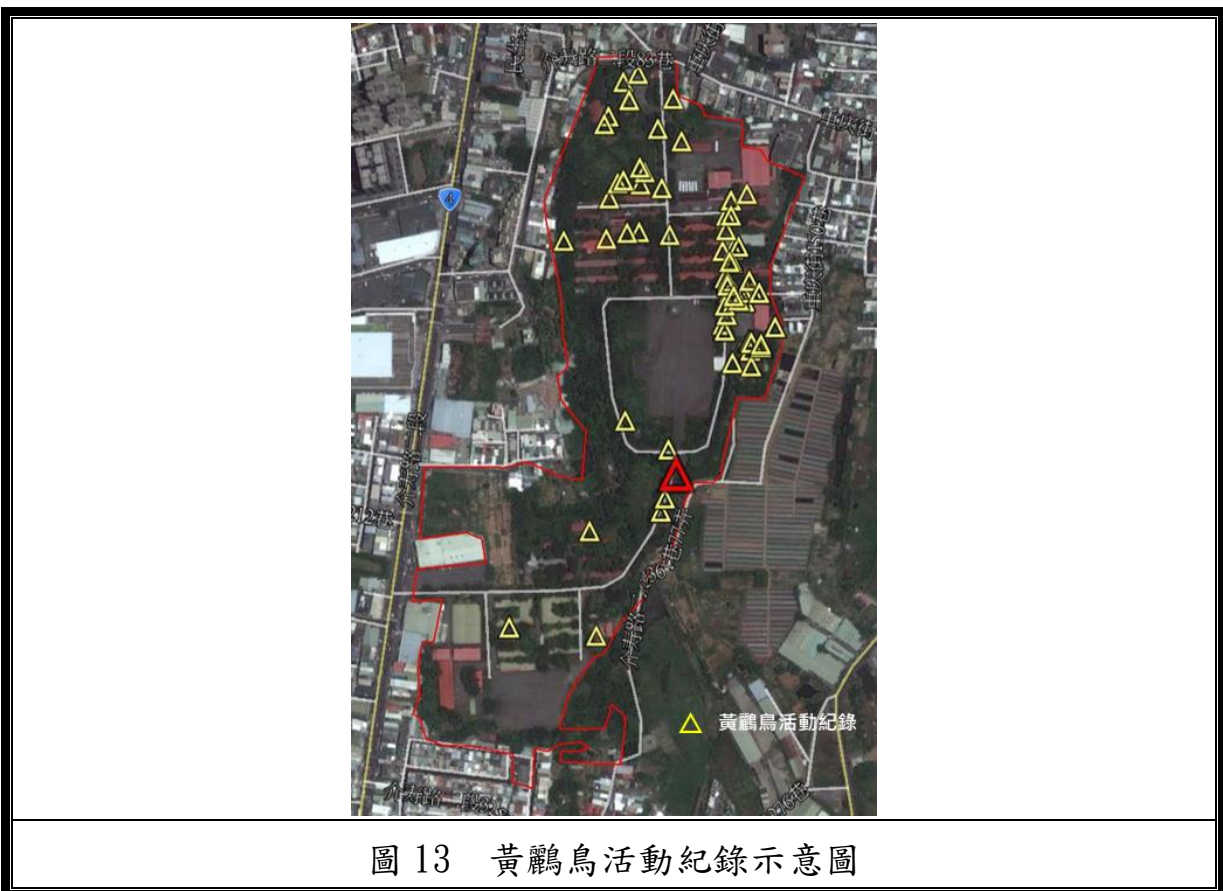
依據國家災害防救科技中心圖資顯示，本計畫區及周邊地區無坡地災害潛勢、海嘯溢淹災害潛勢，土石流潛勢之溪流等天然災害敏感地區。另依據淹水潛勢災害圖資顯示，日雨量達 600 毫米情勢下，東側農業區部分具 0.5 公尺至 2.0 公尺之淹水深度，因此需加強淹水災害之防範措施。(圖 12)

3. 生態敏感地區

依據桃園市八德區大湳森林公園生態調查委託技術服務案之調查內容顯示，於大湳森林公園已觀察到近 30 種鳥類、4 種蛙類、約 10 種爬蟲類，且於基地內發現第一級保育類黃鸝鳥過境，因此本案進行整體開發時，需考量其活動範圍，降低對黃鸝鳥之影響。(圖 13)



資料來源：國家災害防救科技中心，民國 106 年。



資料來源：桃園市八德區大湳森林公園規劃設計及監造技術服務案。

二、社會經濟環境分析

(一)人口成長

桃園市人口截至民國 107 年 12 月底止已達 2,220,872 人，自 89 年至 107 年間，年平均成長率達 1.39%，八德區 107 年底人口數為 202,198 人，人口呈現逐年成長趨勢，成長率為 1.14%。依據八德戶政事務所資料顯示，因本區重劃區近年有眾多建案落成，住戶陸續遷入，故近五年人口成長率較高。

表 3 桃園市及八德區歷年人口數與成長率一覽表

民國(年)	桃園市		八德區	
	人口數	成長率(%)	人口數	成長率(%)
89	1,732,617	-	164,933	-
90	1,762,963	1.75%	166,355	0.86%
91	1,792,603	1.68%	167,085	0.44%
92	1,822,075	1.64%	168,910	1.09%
93	1,853,029	1.70%	169,703	0.47%
94	1,880,316	1.47%	170,695	0.58%
95	1,911,161	1.64%	171,697	0.59%
96	1,934,968	1.25%	172,125	0.25%
97	1,958,686	1.23%	173,585	0.85%
98	1,978,782	1.03%	175,127	0.89%
99	2,002,060	1.18%	176,868	0.99%
100	2,013,305	0.56%	177,435	0.32%
101	2,030,161	0.84%	178,889	0.82%
102	2,044,023	0.68%	179,502	0.34%
103	2,058,328	0.70%	181,431	1.07%
104	2,105,780	2.31%	187,420	3.30%
105	2,147,763	1.99%	192,922	2.94%
106	2,188,017	1.87%	198,074	2.67%
107	2,220,872	1.50%	202,198	2.08%
平均	1,970,395	1.39%	177,629	1.14%

資料來源：民國 89 年—107 年桃園市民政局及八德區戶政事務所，民國 108 年。

(二)人口結構

1. 人口密度

依據內政部戶政司民國 107 年全臺各鄉鎮人口密度統計(表 4)，桃園市人口密度平均每平方公里約有 1,819 人，高於臺灣地區平均人口密度(652 人/平方公里)，又桃園市各行政區人口分佈不均，城鄉差距較大。其中桃園區之人口密度最高，每平方公里約有 12,852 人；本案八德區人口密度平均每平方公里約有 5,998 人，八德區之人口密度為桃園市人口密度第二高之地區。依八德區人口結構顯示，戶數穩定增加，戶量卻減少，已逐漸走向小家庭特性(表 5)。

2. 人口組成

依歷年人口組成變遷顯示(表 6)，幼年人口比例逐漸下滑，約佔總人口數 15%，老年人口有攀升之現況，約佔總人口數 11%，至於青壯年人口則呈顯平穩，佔總人口數之 74%，故八德區呈顯較具生產力之人口結構。

表 4 桃園市各行政區人口密度彙整表

行政區	行政區面積 (平方公里)	總人口	人口密度 (人/平方公里)
桃園市	1,220.95	2,220,872	1,819
桃園區	34.80	447,302	12,852
中壢區	76.52	412,063	5,385
大溪區	105.12	94,885	903
楊梅區	89.12	170,380	1,912
蘆竹區	75.50	164,384	2,177
大園區	87.39	90,888	1,040
龜山區	72.02	160,591	2,230
八德區	33.71	202,198	5,998
龍潭區	75.23	123,175	1,637
平鎮區	47.75	226,412	4,741
新屋區	85.02	49,210	579
觀音區	87.98	67,358	766
復興區	350.78	12,026	34

資料來源：107 年度縣市重要統計指標查詢系統，民國 108 年。

表 5 八德區歷年戶數戶量與人口密度統計表

民國（年）	八德區		
	戶數（戶）	戶量 （人/戶）	人口密度 （人/平方公里）
95	52,328	3.28	5,093
96	53,205	3.24	5,106
97	54,656	3.18	5,149
98	56,478	3.10	5,195
99	58,258	3.04	5,247
100	59,214	3.00	5,263
101	60,739	2.95	5,307
102	61,863	2.90	5,325
103	63,598	2.85	5,382
104	65,893	2.84	5,560
105	68,293	2.82	5,723
106	70,481	2.81	5,876
107	72,220	--	5,998
平均	61,325	3.00	5,352

資料來源：縣市重要統計指標查詢系統，民國 108 年。

表 6 八德區歷年人口年齡組成統計表

民國 （年）	八德區人 口數 （人）	幼年人口 （14 歲以下）		成年人口 （15-64 歲）		老年人口 （65 歲以上）		扶養 比
		人數(人)	%	人數(人)	%	人數(人)	%	
95	171,697	33,215	19.3	124,564	72.55	13,918	8.11	37.84
96	172,125	32,143	18.67	126,315	73.39	13,667	7.94	36.27
97	173,585	31,283	18.02	128,411	73.98	13,891	8.00	35.18
98	175,127	30,332	17.32	130,715	74.64	14,080	8.04	33.98
99	176,868	29,160	16.49	133,448	75.45	14,260	8.06	32.54
100	177,435	28,160	15.87	134,737	75.94	14,538	8.19	31.69
101	178,889	27,516	15.38	136,206	76.14	15,167	8.48	31.34
102	179,502	26,820	14.94	136,815	76.22	15,867	8.84	31.20
103	181,431	26,489	14.60	138,228	76.19	16,714	9.21	31.25
104	187,420	27,172	14.50	142,385	75.97	17,863	9.53	31.63
105	192,922	28,169	14.60	145,306	75.32	19,447	10.08	32.77
106	198,074	28,973	14.63	147,973	74.71	21,128	10.67	33.86
107	202,198	29,715	14.70	149,647	74.01	22,836	11.29	35.12

資料來源：縣市重要統計指標查詢系統，民國 108 年。

(三)產業活動

依民國 95 年及 100 年工商及服務業普查報告資料(表 7)，八德區工商及服務業成長率為 10.14%，其中工業成長率為 12.98%，略高於桃園市之 9.68%，並以「營造業」有較顯著之成長；服務業成長率為 8.81%，略低於桃園市之 11.65%，並以「資訊及通訊傳播業」有較顯著之成長。

表 7 桃園市及八德區工商產業總數表

項目		桃園市			八德區		
		場所單位(家)		成長率 (%)	場所單位(家)		成長率 (%)
		95 年	100 年		95 年	100 年	
工業部門	礦業及土石採取業	17	14	-21.43%	-	1	-
	製造業	13,080	13,893	5.85%	1,419	1,541	7.92%
	電力及燃氣供應業	15	17	11.76%	1	1	0.00%
	用水供應及污染整治業	420	583	27.96%	45	54	16.67%
	營造業	6,565	7,745	15.24%	560	730	23.29%
	小計	20,097	22,252	9.68%	2,025	2,327	12.98%
服務業部門	批發及零售業	34,955	37,683	7.24%	2,730	2,854	4.34%
	運輸倉儲及通信	3,654	3,469	-5.33%	436	347	-25.65%
	住宿及餐飲業	6,090	8,033	24.19%	302	431	29.93%
	資訊及通訊傳播業	541	579	6.56%	28	44	36.36%
	金融及保險業	443	758	41.56%	61	82	25.61%
	不動產及租賃業	1,339	1,705	21.47%	67	96	30.21%
	專業、科學及技術服務業	2,636	3,100	14.97%	150	154	2.60%
	支援服務業	1,736	1,899	8.58%	135	141	4.26%
	教育服務業	1,020	1,297	21.36%	61	73	16.44%
	醫療保健及社會工作服務業	1,763	2,081	15.28%	112	143	21.68%
	藝術、娛樂及休閒服務業	1,320	1,345	1.86%	76	86	11.63%
	其他服務業	5,522	7,115	22.39%	364	508	28.35%
	小計	61,019	69,064	11.65%	4,522	4,959	8.81%
總計		81,116	91,316	11.17%	6,547	7,286	10.14%

資料來源：民國 95 年及民國 100 年工商及服務業普查報告。

三、實質環境現況

(一)土地利用現況

1. 計畫範圍周邊環境現況(圖 14)

檢視本計畫基地周邊環境使用現況，基地北側和平路上 1 處陸軍五三工兵群龍蟠營區；基地東側有重慶公園及數棟 3—5 層樓之住宅；基地南側屬八德大湍南營區，其建物相較於本基地內建物較為老舊；基地西側臨介壽路，巷弄多為新興社區型住宅。

2. 計畫範圍內現況(圖 15)

檢視本計畫機六用地內現況，基地中心為司令台及空地，內部設施涵蓋盥洗室、會議室、住宿、操演 T 台、訓練中心等。本計畫兩側為農業區，部分住宅坐落在西側農業區範圍內，其餘多為農業灌溉使用。

範圍北側多為 1 層樓土造或磚造平房，屋況老舊且排列緊密，目前多做為住宅使用，道路彎曲，整體居住環境情況窳陋。



圖 14 周邊土地使用現況示意圖

資料來源：本計畫整理。



圖 15 基地現況示意圖

資料來源：本計畫整理。

3. 土地權屬

本計畫範圍座落於八德區大華段及大興段 921 地號等 375 筆土地，包含公有土地、私有土地及公私共有土地。公有土地以內政部警政署保安警察第一總隊之土地為大宗，面積約為 6.01 公頃，佔總面積 35.77%，其他管理單位尚有：財政部國有財產署、交通部公路總局、桃園市政府所屬機關；私有地面積為 7.95 公頃，佔總面積 47.26%；公私共有土地之公有土地面積約為 0.15 公頃，佔總面積 0.93%，私有土地面積約為 1.43 公頃，佔總面積 8.50%。

表 8 計畫範圍土地權屬彙整一覽表

土地權屬		管理單位	面積 (公頃)	百分比(%)
公有土地		財政部國有財產署	0.90	5.36%
		內政部警政署保安警察第一總隊	6.01	35.77%
		交通部公路總局	0.01	0.08%
		桃園市八德區公所	0.01	0.04%
		桃園市八德地政事務所	0.34	2.01%
		桃園市政府農業局	0.01	0.04%
		桃園市政府養護工程處	*	*
		小計	7.28	43.31%
私有土地		農田水利會	0.55	3.26%
		一般私人	7.40	44.00%
		小計	7.95	47.26%
公私 共有 土地	公有 土地	財政部國有財產署	0.14	0.83%
		桃園市政府財政局	0.01	0.08%
		桃園市八德區公所	*	*
		小計	0.15	0.93%
	私有 土地	一般私人	1.43	8.50%
	小計		1.58	9.43%
總計			16.81	100%

註 1：表列面積仍應以依據核定之都市計畫圖實地分割測量面積為準。

註 2：面積不足 0.01 公頃者以*標示

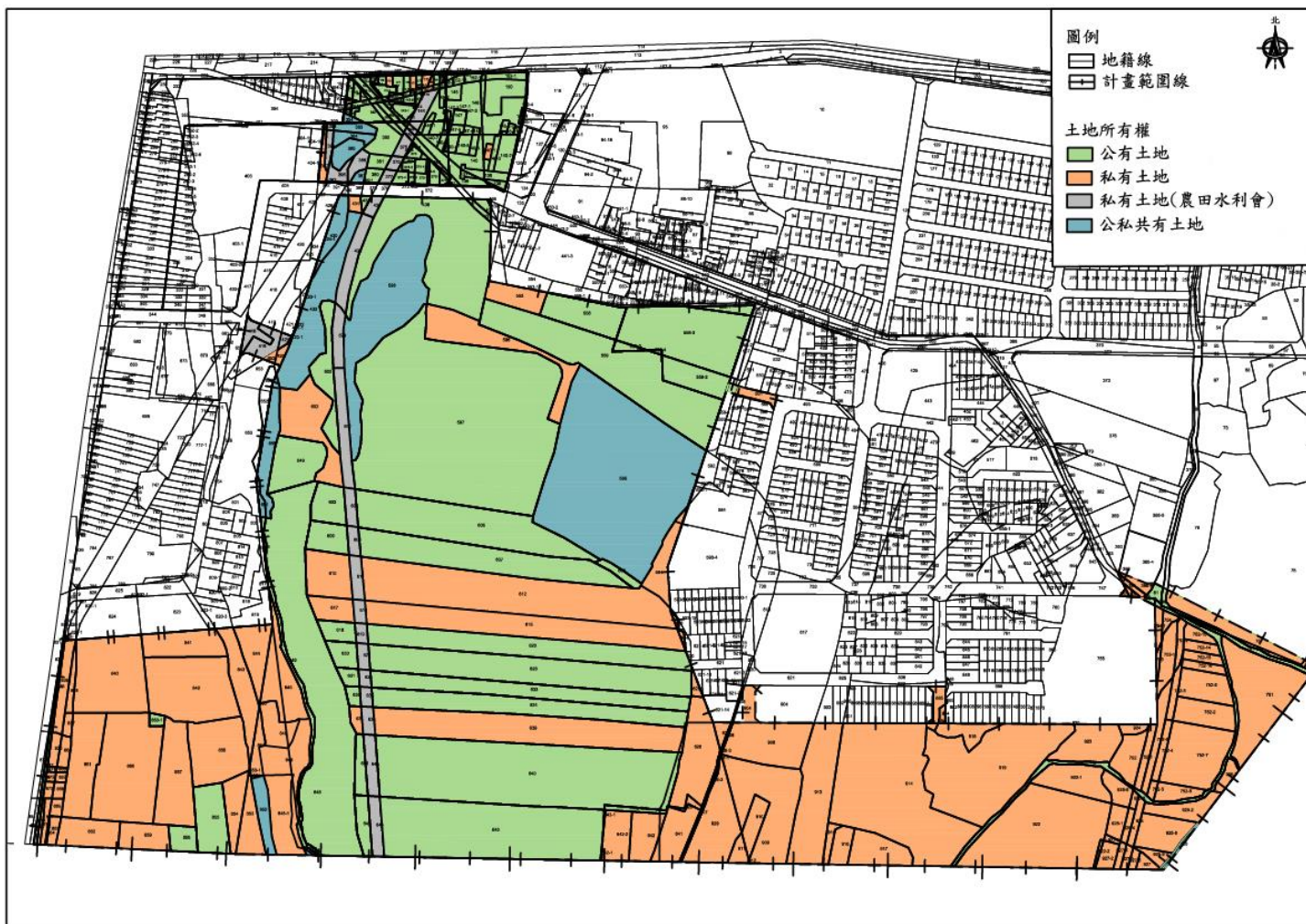


圖 16 計畫範圍土地權屬示意圖

四、交通運輸現況

計畫範圍周邊主要道路為介壽路，次要道路為和平路、建國路、重慶街及大興路，有關道路現況及服務水準，說明如下：

4. 主要幹道

(1) 介壽路

位於本計畫西側，屬省道台 4 線系統，現況道路寬約 20 公尺，中央標線分隔、雙向四車道配置，為桃園與八德間之主要連繫通道。八德(大湳地區)都市計畫範圍內之介壽路兩側住宅分布及商業活動密集，往北可通往桃園區，往南可通往大溪區。

(2) 和平路、建國路

位於本計畫西北側，和平路及建國路以介壽路為分線，現況道路寬度約 15 公尺，中央標線分隔、雙向三車道配置，和平路往西與介壽路相交，往東通往鶯歌；建國路往西與福國北街相交通往中壢，往東與介壽路相交。

5. 次要聯外道路

(1) 大興路

位於本計畫東側之南向道路，現況穿越本計畫東側農業區，道路寬度約為 12 公尺，往北與和平路相交，往南與興豐路相交通往大溪。

(2) 重慶街

位於本計畫北側，緊鄰本計畫出入口，現況路寬約 10 公尺，與和平路相交。現況為多叉路口並無號誌管制，險象環生，有交通安全之虞。

表 9 主要道路服務水準分析資料

項目	方向(往)	全天	尖峰小時	V/C	服務水準
		流量(PCU)	交通量(PCU)		
台 4 介壽路	東	17,585	1,369	0.58	C
桃 46 和平路	西	18,345	1,233	0.52	B
	東	-	1,036	1.09	F

資料來源：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。



圖 17 計畫區暨周邊交通系統示意圖

資料來源：本計畫整理。

肆、發展目標與構想

一、發展願景

(一)形塑大湳生活場域

大湳營區現況周邊發展成熟且鄰近未來捷運系統（桃園捷運綠線及三鶯延伸線）建置之站點，本案配合營區釋出，規劃合宜之公共設施，服務地方居民，形塑大湳生活場域。

(二)生態保護與都市平衡發展

大湳營區過去為警政署保安警察第一總隊所使用，環境干擾相對較低，擁有豐富的自然生態資源，為都市自然環境紋理顯明之處，應結合生態紋理進行規劃，降低人為活動對自然環境衝擊，讓生活場域與生態平衡發展。

(三)綠色運輸網路建構

桃園捷運綠線聯結八德區、桃園區等地區，捷運三鶯延伸線聯結鶯歌、三峽等地區，藉由軌道運輸路線周邊土地規劃，引領城鄉發展軸帶，串聯各個發展核心。配合捷運路網系統，改善整體道路路網，解決區域間之交通需求，並創造以人為本的綠色都會廊道，建構地區綠色運輸網路。

(四)提升都市居住品質

為考量環境整體性，改善都市防災和提升居住品質，本府辦理都市更新整理計畫區北側，提升都市景觀質量；並配合上述大湳生活場域的形塑和交通路網建構，促使本計畫區延續並串連原有都市活動。

二、功能定位

(一)大湳森林公園

為平衡都市擴張速度及生態環境之保育，規劃為桃園地區大型開放空間—大湳森林公園使用，以不另新增建築物為原則，保留現況生態環境做為開放空間，並保存原大湳營區內之藍綠帶系統、生態環境保育，包括珍貴植栽、原桃園大圳水系之發展等，除了提升桃園捷運及周邊地區發展之完整性，也將平衡八德（大湳地區）都市計畫區整體之發展。

(二)捷運生活圈

大眾運輸建設提升本計畫生活圈之可及性，提供良好的生活機能。為符合車站周邊發展原則，透過整體規劃釋出本案既有農業區為都市發展用地，利用捷運軌道系統，整合沿線都市機能，塑造八德地區宜居生活模式，並帶動地區整體發展。

(三)運輸系統整合規劃

經檢視既有聚落及道路位置，考量未來捷運車站及行人出入動線，劃設東西向及南北向之聯外通路，強化主要動線功能，提升計畫區內之整體發展及公共設施可及性，同時於道路系統及建築退縮空間留設自行車道及人行步道，形塑友善人行環境。

(四)公共服務中心

除規劃大型開放空間作森林公園使用外，考量未來捷運車站周邊發展及人口增加，將利用現有建物活化提供機關服務，目前已預計進駐公共服務機關包括玩具圖書館(第一、二期)、里民活動中心、社區關懷據點及社協活動中心等。

(五)優質之整體環境

考量環境品質整體性的提升，並配合大湳森林公園、捷運車站等重要發展據點，針對捷運出入口動線、環境進行規劃；為使鄰近地區發展紋理相近，有效利用土地以利整體發展，並納入公共安全等議題，變更部分土地以符合未來之劃設，而本計畫區之北側窳陋房屋將一併規劃配合辦理。

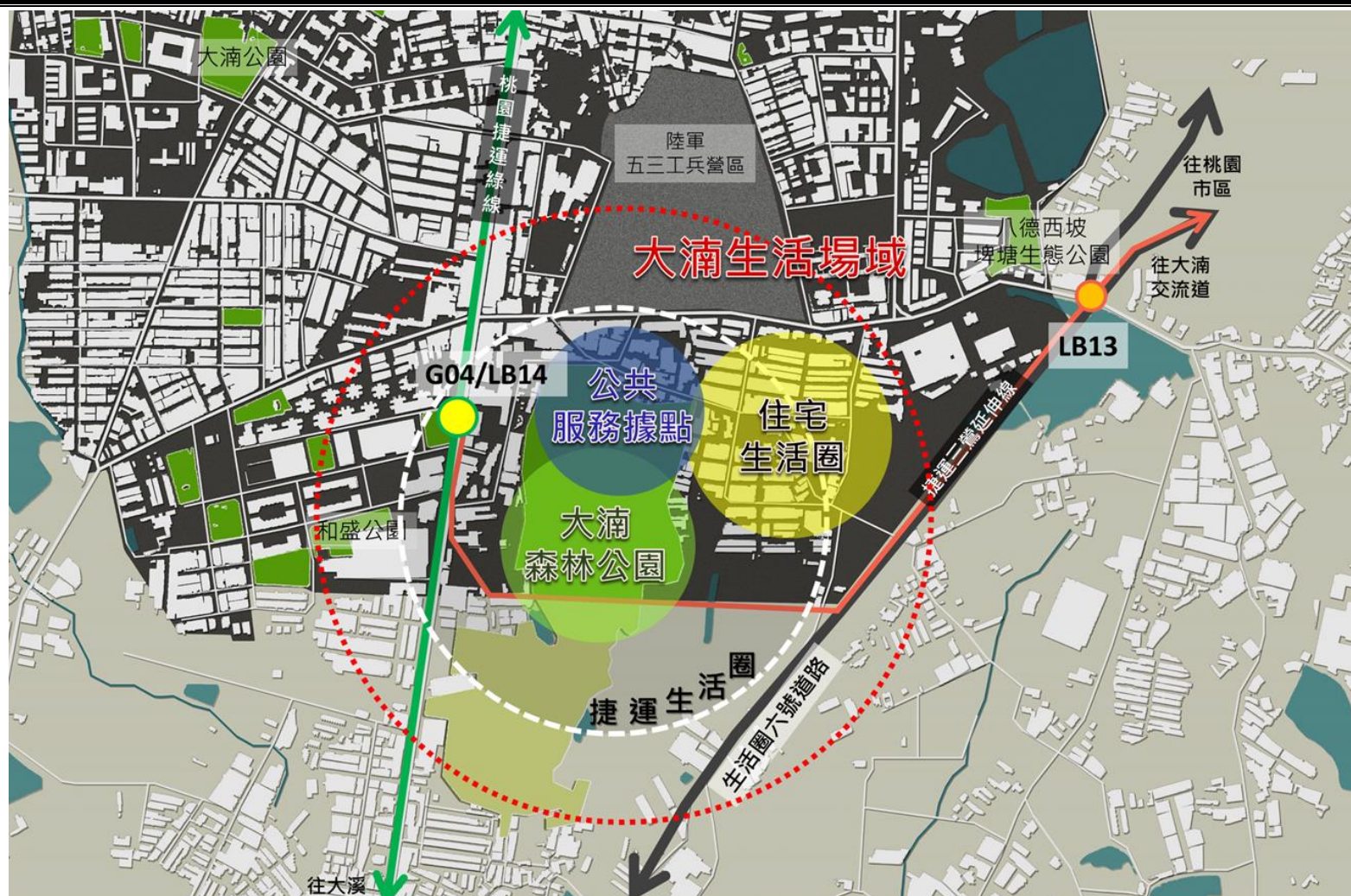


圖 18 發展定位示意圖

資料來源：本計畫繪製。

三、規劃構想

(一) 土地使用規劃構想

1. 配合原保一總隊大湳營區釋出活化為八德大湳森林公園之市政建設計畫，將原營區現有圍牆線內劃設為公園用地，圍牆外機關用地調整劃設為其他適當土地使用分區。
2. 機關用地（機六）兩側農業區配合區段徵收劃設住宅單元。
3. 為改善大湳森林公園外北側現況建物窳陋，道路彎曲狹小且建物排列不良，劃定都市更新地區，並配合道路系統調整周邊土地使用配置。

(二) 公共設施規劃構想

1. 配合捷運 G04 及 LB14 車站位置，劃設 20 公尺出入口串聯大湳森林公園，以因應未來發展需求。
2. 保留大湳森林公園內既有建築，活化使用以提供公共服務，如市民活動中心、玩具圖書館等。
3. 計畫區內八德地政事務所及四維派出所既有範圍維持機關用地，於原位置維持既有使用。

(三) 交通系統規劃構想

1. 為改善並提升大湳森林公園北側出入口意象與可及性，將大湳營區內部現有 10 公尺寬既有道路併同兩側各 6 公尺寬之帶狀植栽，於北側都市更新地區劃設 22 公尺寬園道用地，向北串聯至和平路，並採林蔭道路方式規劃。
2. 計畫區南側配合捷運三鶯延伸線路型，於大湳森林公園兩側劃設園道用地。
3. 計畫區東側配合生活圈六號道路 30 公尺寬，劃設道路用地。

4. 為因應新增生活圈六號道路及計畫區南側園道，拓寬重慶街 198 巷為 15 公尺寬道路連通生活圈六號道路，取代區內現況大興路聯外功能。
5. 配合周邊既有道路系統，包括介壽路、重慶街、重慶街 150 巷、重慶街 174 巷、重慶街 188 巷劃設 8 至 10 公尺次要道路以利串聯。

伍、變更計畫內容

一、變更理由與內容

(一)變 1 案－機關用地（機六）暨兩側農業區區段徵收整體開發

1. 配合原保一總隊大湳營區（機關用地（機六））釋出活化為八德大湳森林公園之市政建設計畫，調整土地使用分區為公園用地。
2. 考量大湳營區西側將設置捷運綠線 G04 站及捷運三鶯延伸線八德段 LB14 站、東側將開闢生活圈六號道路等重大交通建設，機關用地（機六）現有兩側農業區未來將因此穿越切割致不利農業生產，檢討變更為適當土地使用分區。

(二)變 2 案－機關用地（機六）北側住宅區、商業區市地重劃都市更新

1. 計畫區北側因現況建物老舊窳陋、道路彎曲狹小，居住品質和消防安全堪慮，為提升該地區環境品質及改善都市防災機能，劃定為都市更新地區。
2. 配合未來大湳森林公園入口意象及改善重慶街交通現況，變更部分住宅區、道路用地為園道用地，並調整既有住宅區、商業區街廓配置。

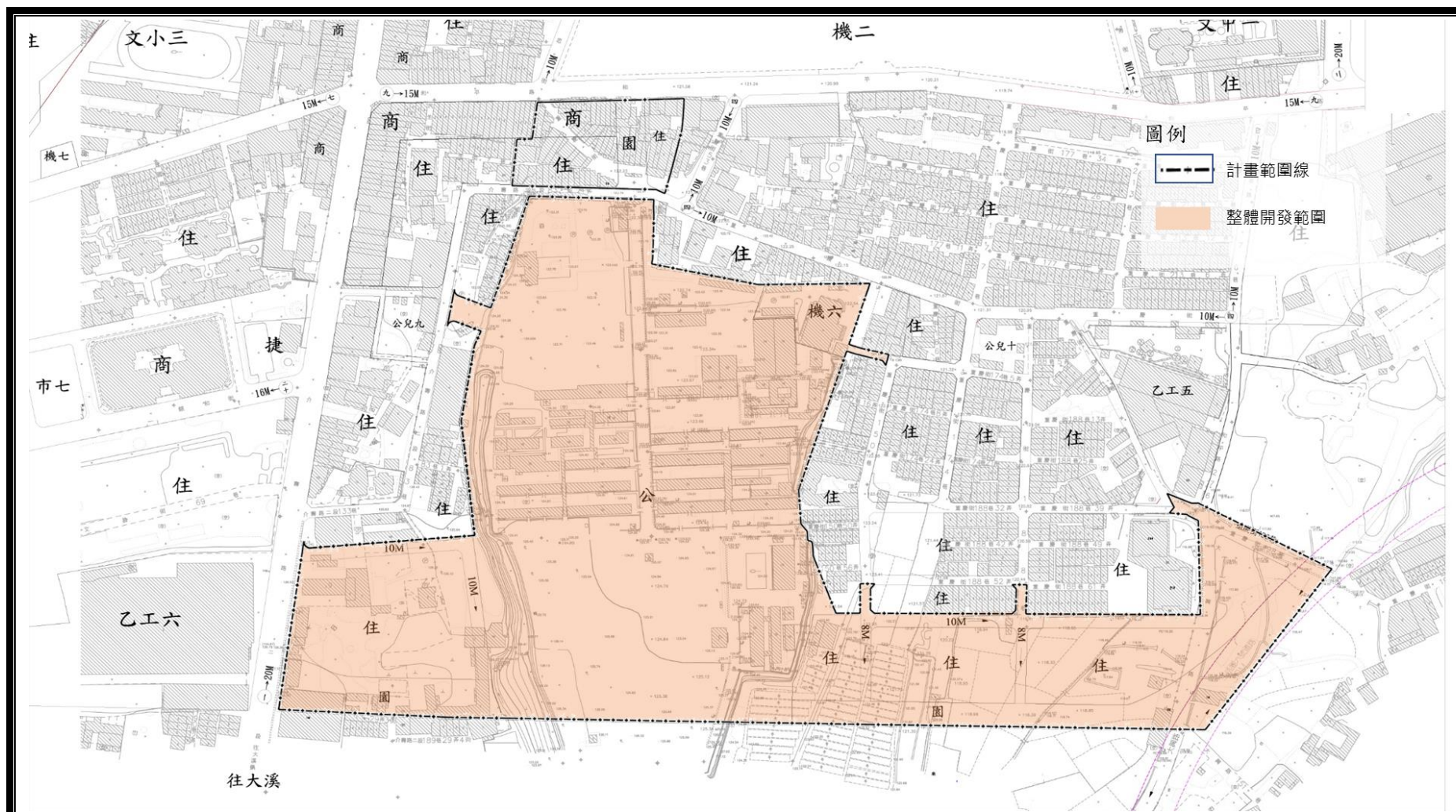
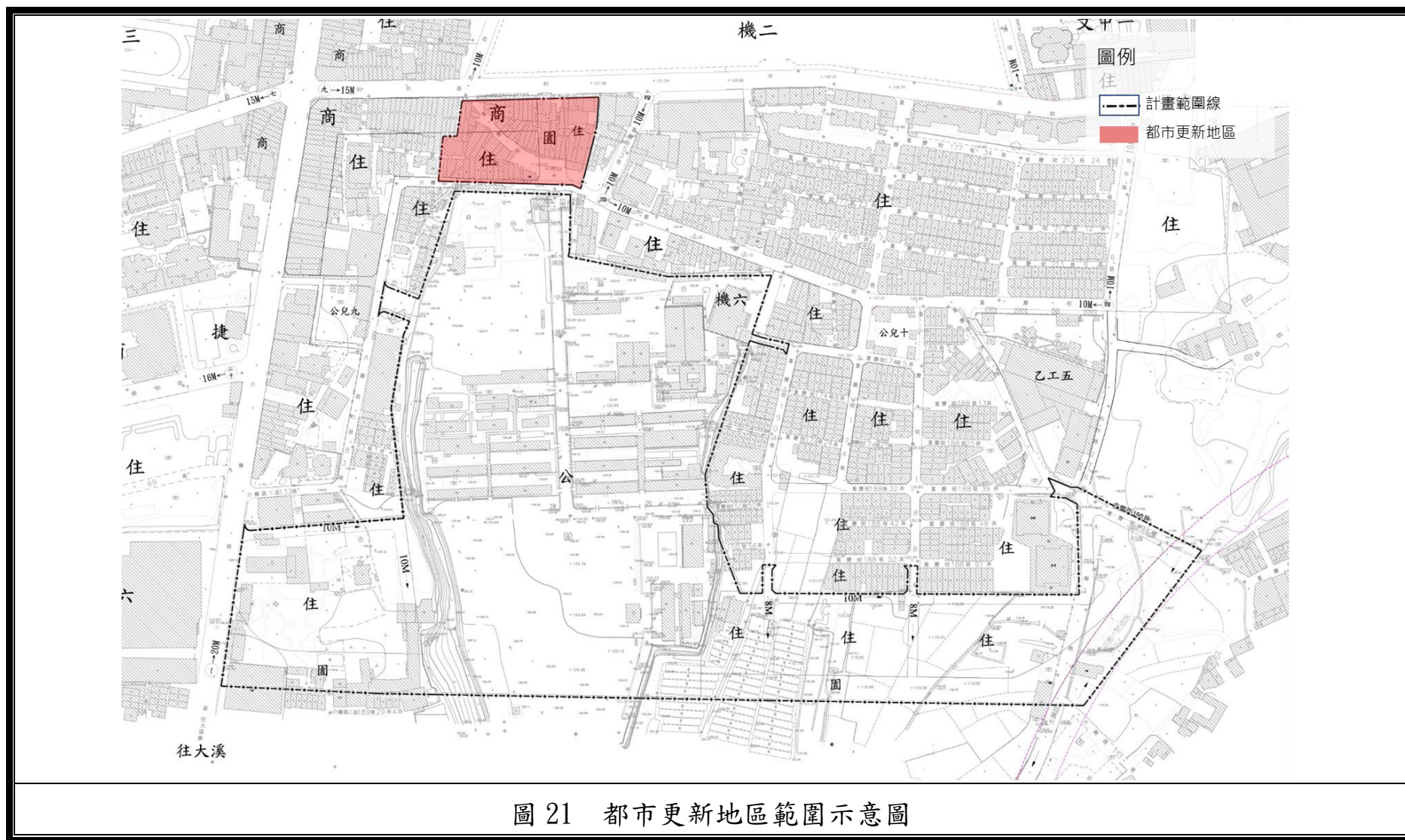


圖 20 整體開發範圍示意圖

資料來源：本計畫繪製。



資料來源：本計畫繪製。

表 10 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由及內容
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
變1	機六用地及其東、西兩側範圍	住宅區 0.14 農業區 5.59 工業區 0.11 機關用地 9.80	住宅區 3.29 公園用地 9.73 園道用地 1.26 道路用地 1.36	1. 配合原保一總隊大湳營區（機關用地（機六））釋出活化為八德大湳森林公園之市政建設計畫，調整土地使用分區為公園用地。 2. 考量大湳營區西側將設置捷運綠線 G04 站及捷運三鶯延伸線八德段 LB14 站、東側將開闢生活圈六號道路等重大交通建設，機關用地(機六)現有兩側農業區未來將因此穿越切割致不利農業生產，檢討變更為適當土地使用分區。

編號	位置	變更內容		變更理由及內容
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
變2	機六用地北側範圍	住宅區 0.25 道路用地 0.09	住宅區 0.04 商業區 0.14 園道用地 0.16	1. 計畫區北側因現況建物老舊窳陋、道路彎曲狹小，居住品質和消防安全堪慮，為提升該地區環境品質及改善都市防災機能，劃定為都市更新地區。 2. 配合未來大湳森林公園入口意象及改善重慶街交通現況，變更部分住宅區、道路用地為園道用地，並調整既有住宅區、商業區街廓配置。

註1：本計畫未敘明變更部分，均應以原計畫為準。

註2：表內面積應依據核定圖實際分割測量面積為準。

註3：現行都市計畫機關用地 0.34 公頃、住宅區 0.45 公頃、商業區 0.04 公頃未予以變更。

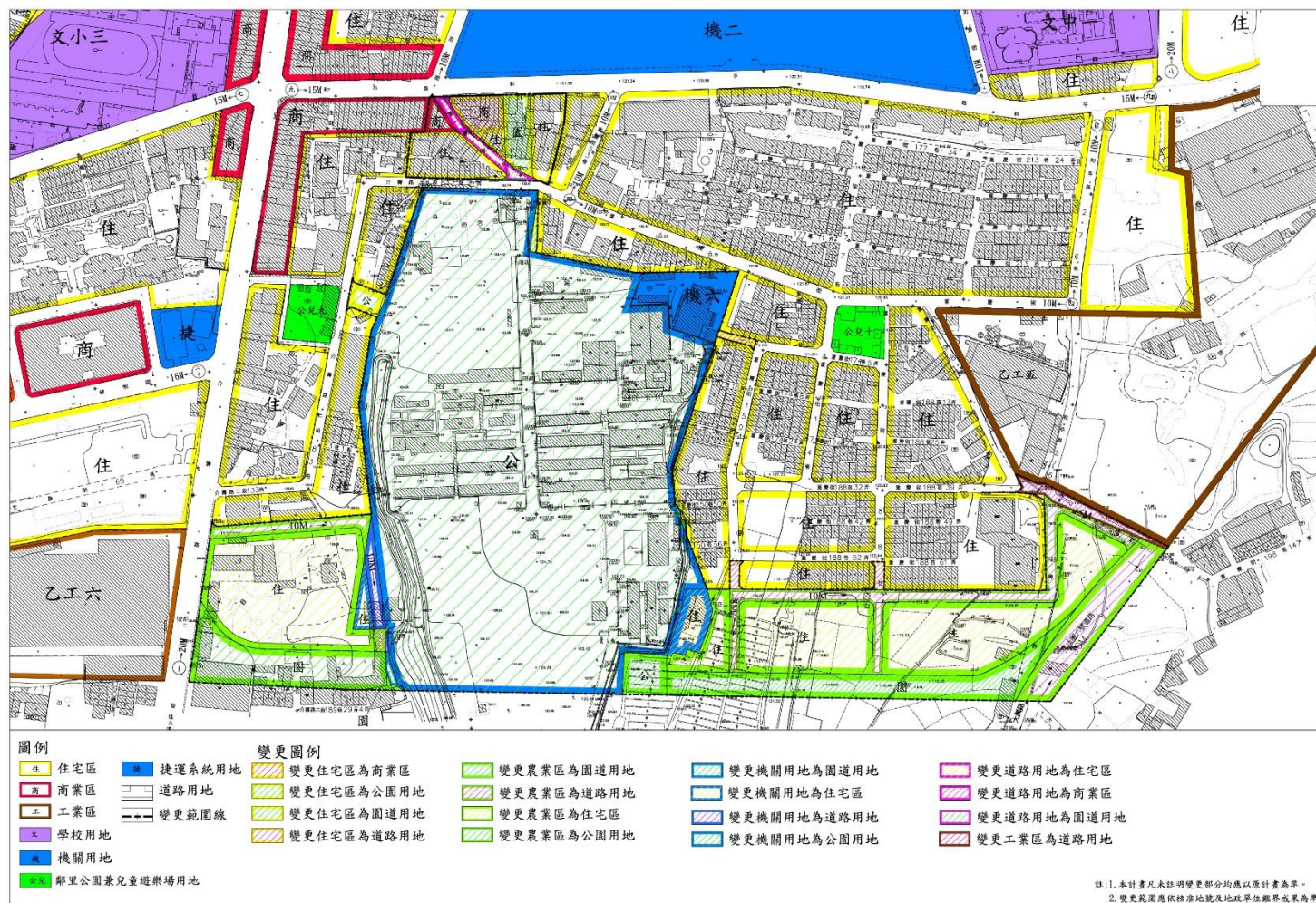


圖 22 本計畫變更內容示意圖

二、變更後計畫內容

(一)土地使用計畫

1. 土地使用分區

(1) 住宅區

住宅區係以現有住宅聚落及建物位置、既有交通設施、道路動線系統及街廓縱深考量作為基礎劃分原則，面積計 3.78 公頃，占計畫區面積 22.49%。

(2) 商業區

商業區係以現有商業發展及延續商業機能為劃設原則。面積 0.18 公頃，占計畫區面積 1.07%。

2. 公共設施用地

(1) 公園用地

配合營區釋出規劃為大湳森林公園使用，兼顧可供居民休憩、生態系統保育等功能。公園面積為 9.73 公頃，占計畫區面積 57.88%。

(2) 機關用地

配合保留既有八德地政事務所及四維派出所，維持現有機關用地，面積共計約 0.34 公頃，占計畫面積 2.02%。

(3) 園道用地

配合計畫區既有區內道路及交通系統之規劃構想劃設，園道用地面積共計 1.42 公頃，占計畫區面積 8.45%。

(4) 道路用地

配合計畫區既有道路及未來區內交通系統之規劃構想，劃設道路用地 1.36 公頃，占計畫面積之 8.09%。

表 10 土地使用計畫面積表

項目		面積(公頃)	百分比
土地使用分區	住宅區	3.78	22.49%
	商業區	0.18	1.07%
	小計	3.96	23.56%
公共設施用地	公園用地	9.73	57.88%
	機關用地	0.34	2.02%
	園道用地	1.42	8.45%
	道路用地	1.36	8.09%
	小計	12.85	76.44%
合計		16.81	100.00%

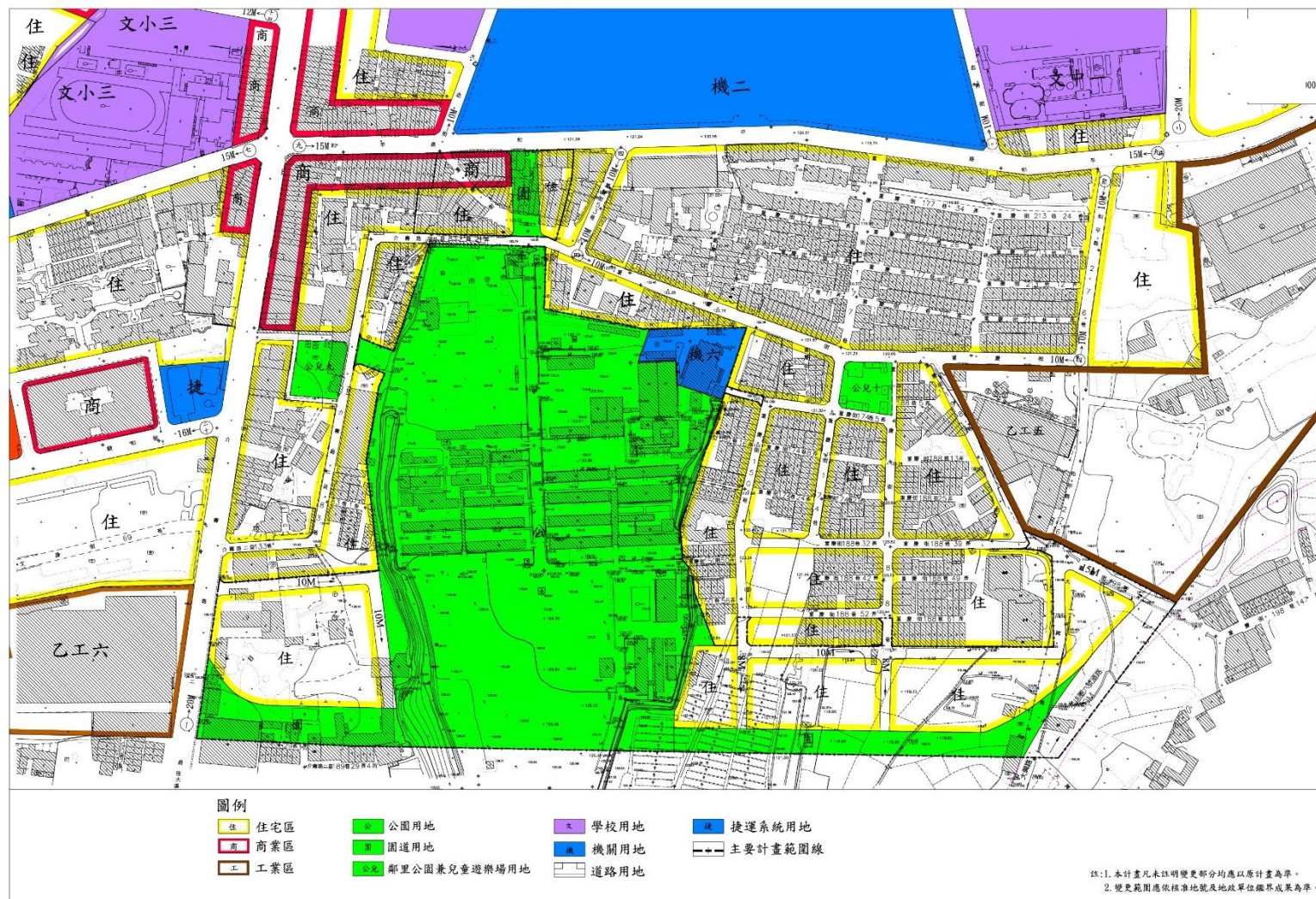


圖 23 變更後主要計畫內容示意圖

本次變更前後土地使用計畫面積變動如下：

表 11 八德(大湳地區)都市計畫變更前後土地使用計畫面積對照表

項目		現行都市計畫面積 (公頃)	變 1 (公頃)	變 2 (公頃)	本次變更增減面積 (公頃)	本案變更後			備註
						變更後計畫面積 (公頃)	佔都市發展用地比例 (%)	佔都市計畫總面積比例(%)	
土地使用分區	住宅區	179.45	+3.15	-0.22	+2.93	182.38	51.50%	44.96%	
	商業區	9.76		+0.14	+0.14	9.90	2.80%	2.44%	
	工商綜合專用區	3.73				3.73	1.05%	0.92%	
	工業區	33.14	-0.11		-0.11	33.03	9.33%	8.14%	
	農業區	57.04	-5.59		-5.59	51.45	-	12.68%	
	小計	283.12	-2.55	+0.17	-2.63	280.49	64.68%	69.15%	
公共設施用地	機關用地	38.61	-9.80		-9.80	28.81	8.13%	7.10%	
	學校用地	學文小	10.12			10.12	2.86%	2.50%	
		文中	5.55			5.55	1.57%	1.37%	
		小計	15.67			15.67	4.42%	3.86%	
	公園用地	2.15	+9.73		+9.73	11.88	3.35%	2.93%	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	3.97				3.97	1.12%	0.98%	
	生態綠地	1.61				1.61	0.45%	0.40%	
	市場用地	1.37				1.37	0.39%	0.34%	
	停車場用地	1.53				1.53	0.43%	0.38%	
	變電所用地	0.26				0.26	0.07%	0.06%	
	汙水處理場用地	0.06				0.06	0.02%	0.01%	
	捷運系統用地	0.68				0.68	0.19%	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	1.35%	1.18%	
	園道用地	0.00	+1.27	+0.16	+1.43	1.43	14.74%	12.87%	
	道路用地	50.92	+1.36	-0.09	+1.27	52.19	0.40%	0.35%	含人行步道用地
	小計	122.49	+2.56	+0.07	+2.63	125.12	35.33%	30.85%	
都市發展用地面積		348.57				354.16	100.00%	-	
計畫總面積		405.61				405.61	-	100.00%	

註：1. 表內面積僅供參考，實際面積依核定計畫圖實地釘樁分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積不包括農業區面積。

資料來源：本計畫整理。

(二)交通系統計畫

本計畫道路系統包括如下：

1. 計畫區東側 30 公尺寬主要道路

配合生活圈六號道路路線規劃，於本計畫區東側劃設南北向 30 公尺寬道路。

2. 計畫區北側 22 公尺寬園道

配合大湳森林公園之入口意象，於計畫區北側劃設 22 公尺寬園道。

3. 計畫區東、西側 20 及 30 公尺寬園道

計畫區東、西兩側各劃設 20 及 30 公尺寬園道，作為大湳森林公園重要出入道路。

4. 計畫區內 15 公尺寬以下次要道路

配合計畫區內既有聚落發展紋理及現況連通道路分布情形，分別劃設 15 公尺寬、10 公尺寬、8 公尺寬及 6 公尺寬之次要道路，以符地方交通實際需求。

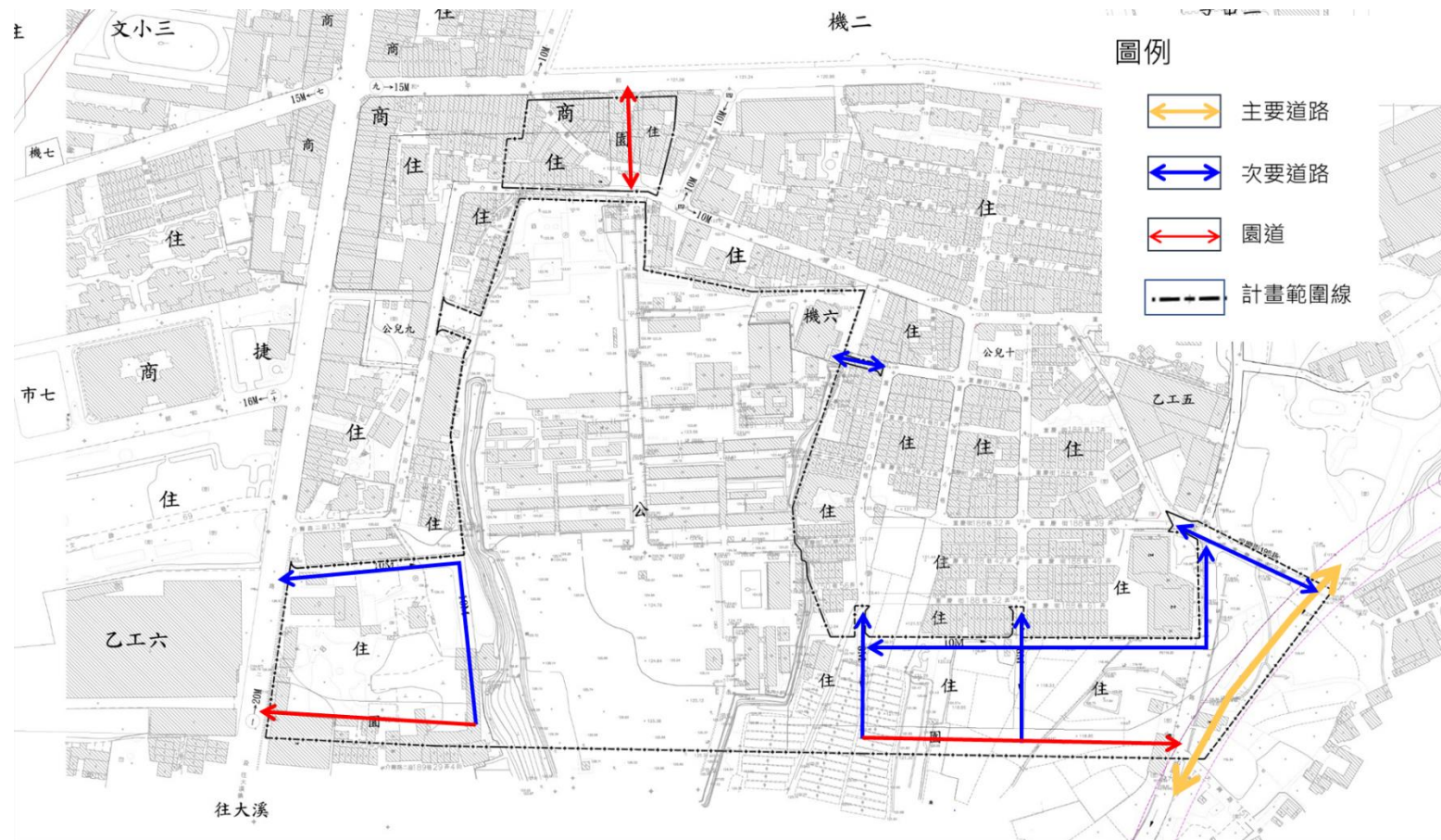


圖 24 道路系統計畫示意圖

資料來源：本計畫繪製。

(三)都市防災計畫

考量大規模複合性災害對地區可能造成之衝擊，本計畫依變更八德（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）案研提災害防救計畫（圖 25），檢核區域性的防災資源並規劃地區性防災設施，包括防災避難據點、避難運輸路線以及火災延燒防止帶，建構完善的防災生活圈。

八德（大湳地區）都市計畫依據道路系統沿線之住宅、商業區、零星分布之聚落、工業區等人口聚集地方及參酌學校、公園、兒童遊樂場、停車場等開放空間之可及性，劃設五個生活避難圈，各圈內應成立防災據點及相關避難誘導設施。而計畫區東南側未來預計開通生活圈六號道路，亦可作為緊急避難之動線。

1. 區域防災計畫

本計畫區位於都市計畫生活避難圈之南側，依民國 105 年「桃園市八德區地區災害防救計畫」，有關區域防災資源包括緊急應變中心、消防救災資源及醫療服務據點檢視本計畫區之區域防災資源，說明如下：

(1) 緊急應變中心

鄉鎮層級之緊急應變中心係為八德區公所，針對災時應變救災統籌發號施令，調度整體防救災人力、物力資源。

(2) 消防救災據點

全市共設置四大救災救護大隊，其中本計畫區屬於第一大隊責任範圍，其涵蓋桃園區、八德區、龜山區。另本計畫區半徑 0.5 公里範圍內，有一處大湳消防分隊，半徑 2 公里內則有茄苳消防分隊及八德消防分隊，半徑 3 公里內則有大林消防分隊。

(3) 警政支援據點

原都市計畫將「機六」機關用地做為警察據點，以發揮保一總隊駐地應有功能及任務，然於本計畫部分機關用地變更為公園用地，將警政支援據點移置基地範圍北側之四維派出所，基地半徑 3 公里範圍內有八德分局、廣興派出所、高明派出所及大安派出所，於災害時可作緊急調度支援；未來大湳森林公園則為防災避難據點。

(4) 醫療服務據點

桃園市計有 11 間桃園區域緊急醫療網所屬急救責任醫院，可作為緊急醫療主要輸送據點。另半徑 3 公里內則有八德區衛生所可作為計畫區內緊急醫療據點。



圖 25 八德（大湳地區）都市計畫防救災計畫示意圖

資料來源：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)案暨本計畫彙整。



圖 26 區域防災資源示意圖

資料來源：本計畫繪製。

2. 地區災害防救計畫

地區性的防災計畫包括災時緊急避難收容之據點，規劃火災延燒防止帶及避難運輸路線，彙整上述元素整合為防災圈之系統，作為地區在災時應變指揮系統之依歸。

本地區防災圈之規劃，依地區空間特性及土地使用計畫之內涵，佈設主要避難據點於公園，供鄰里商業及周邊住宅作臨時避難，並做緊急避難、物資發放、緊急醫療之用；其次依主要、次要道路系統劃設避難運輸道路，連結地區及區域性的防災資源；最後依綠帶、道路劃設火災防止帶，降低火災蔓延之可能性。以下分述之：

(1) 防災避難據點

考量整體空間特性，選定交通方便、區位適當，臨介壽路方便車輛進出之大湳森林公園作為防災避難據點。提供緊急避難、物資發放、醫療救護等機能：

- A. 緊急避難：作為地區居民緊急避難與收容之用。
- B. 物資發放：接收外援物資、分配物資至各受災區域之活動場所，提高災害應變時救災之效能，降低災害之損失。
- C. 醫療救護：重大災害發生後集中地方之醫療救護資源於據點上，作地區受傷居民至醫院救護之中繼站，可提供地區臨時性的醫療照護。
- D. 中長期收容據點：大湳森林公園將利用既有建物進駐里民活動中心、社區關懷據點及社區發展協會活動中心等，可供作中長期收容據點，提供較完善之設備及庇護場所，作為災後復原重建前的生活空間，提供生活必需設施。

(2) 避難運輸系統

A. 緊急避難道路

以本計畫區內 30 公尺生活圈六號道路及北側園道為緊急避難道路，亦為第一層之主要防災道路，期可延續通達全市各區域。

B. 救援運輸道路

以本計畫區 10 公尺之道路為救援運輸道路，配合主要防災道路建構完整救災路網，此層級道路主要作為消防及車輛運送物資置防災據點之機能，同時亦為避難人員通往避難地區之路徑。

C. 避難輔助道路

以計畫區 6—8 公尺道路做為避難輔助道路，供災難來臨時居民步行避難、輕型車輛進出之用。

(3) 火災延燒防止地帶

指定本計畫區之道路系統、開放空間及各隔離綠帶為火災延燒防止地帶，可避免震災、重大火災蔓延燃燒釀災。

陸、實施進度及經費

一、開發方式及開發主體

(一)南側辦理區段徵收整體開發

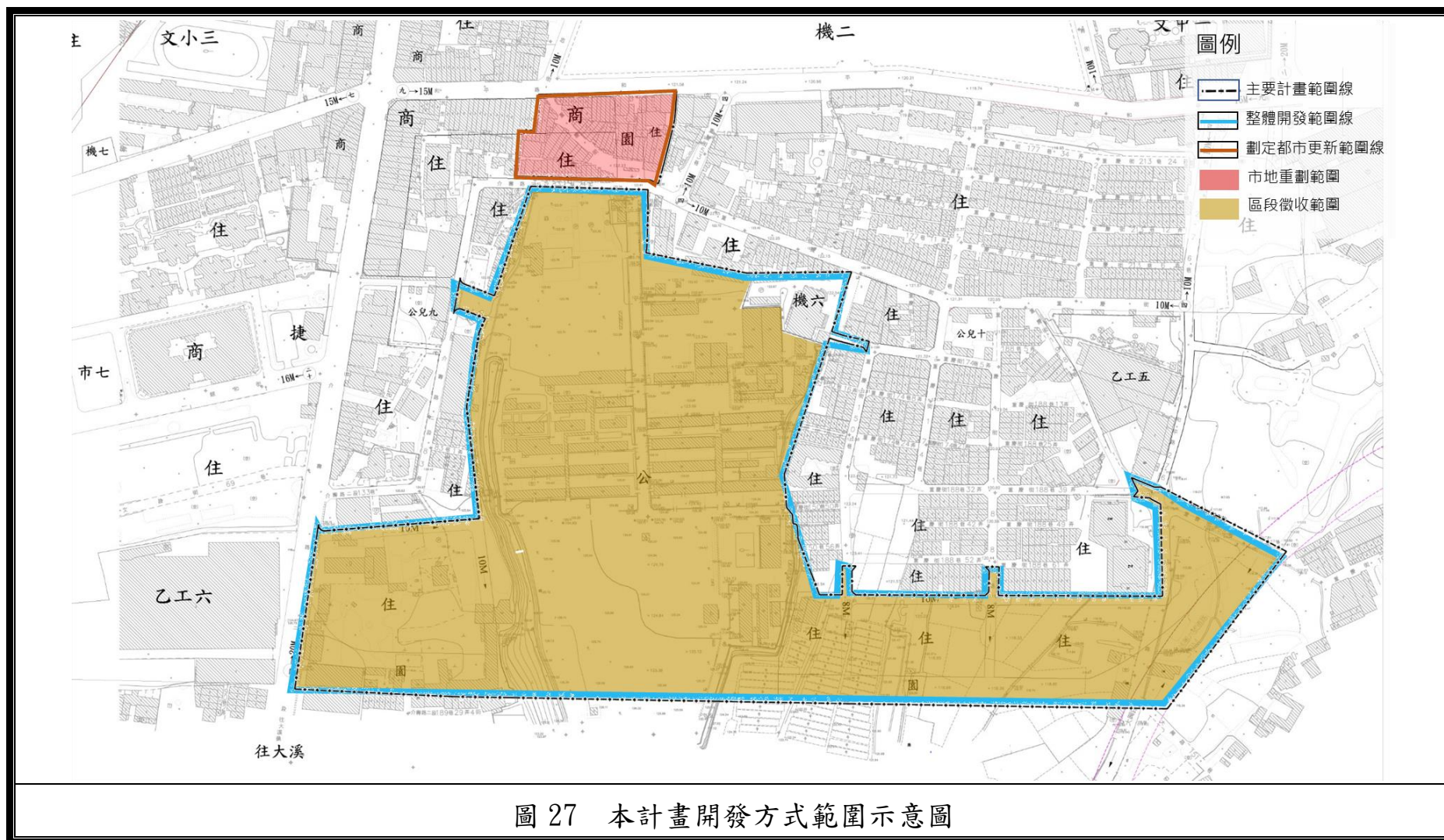
原機六用地及其周邊地區以區段徵收方式辦理整體開發，開發主體為桃園市政府，面積共計 15.64 公頃(圖 27)。

(二)北側住宅區、商業區市地重劃都市更新

計畫區北側劃定都市更新地區，採市地重劃方式辦理，面積共計 0.83 公頃(圖 27)。

二、實施進度

整體開發範圍辦理區段徵收作業辦理時程約 3 年、土地標讓售作業時程約 5 年，開發時程共計約 8 年，惟實際進度主管機關得視實際狀況酌予調整之。



資料來源：本計畫繪製。

三、實施經費

(一)區段徵收

本計畫採區段徵收總開發所需費用概估約為 4 億 6,434 萬元，經費來源由桃園市政府自行籌措或以桃園市平均地權基金先行墊付，財務計畫表詳表 12。

表 12 區段徵收事業及財務計畫表

公共設施種類	面積(公頃)	土地取得方式			開闢經費(萬元)					主辦單位	預定完成期限	經費來源
		撥用	區段徵收	其他	土地徵購暨地上物補償費	土地整理費	公共工程費	貸款利息	合計			
公園用地	9.73	✓	✓		17,574	3,754	20,363	4,744	46,434	桃園市政府	117年	桃園市政府編列預算
園道用地	1.26		✓									
道路用地	1.36		✓									
合計	12.35											

註:1. 表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

註:2. 本表開發經費及預定完成期限得視區段徵收財務狀況酌予調整。

(二) 市地重劃

本計畫採市地重劃範圍總開發所需費用概估約為 6,000 萬元，經費來源依市地重劃實施辦法於重劃作業過程籌措經費，財務計畫表詳表 13。

表 13 市地重劃事業及財務計畫表

公共設施種類	面積(公頃)	土地取得方式			開闢經費(萬元)					主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵收	市地重劃	其他	土地徵購暨地上物補償費	工程費	重劃費	貸款利息	合計			
園道用地	0.16		✓		1,408	3,426	867	299	6,000	桃園市政府	117 年	依市地重劃實施辦法於重劃作業過程籌措經費

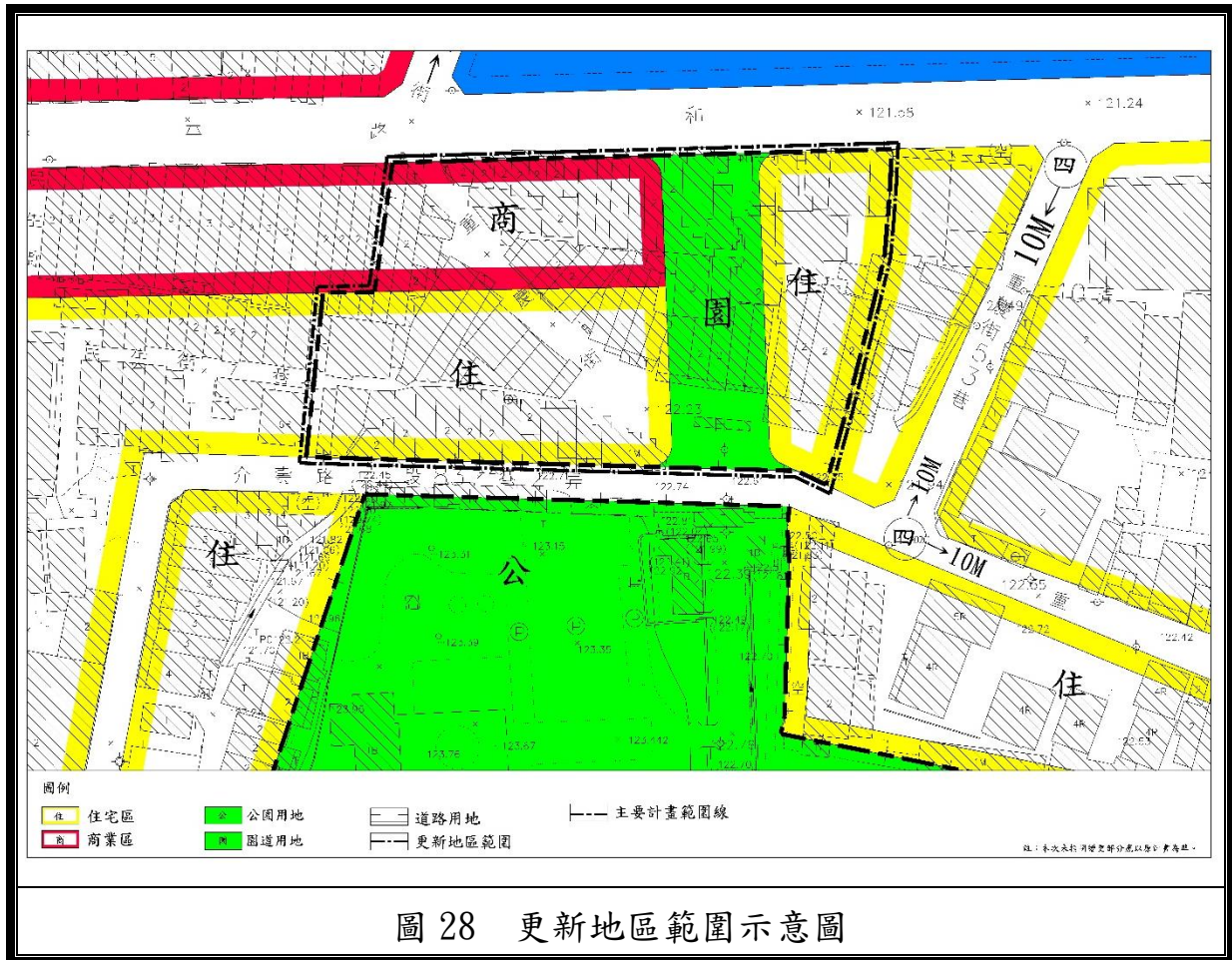
註:1. 預定完成期限得由主辦單位視年度財務狀況及實際辦理進度酌予調整。

註:2. 開發經費應以實際辦理開發時之當期工程物價為準。

註:3. 表內所載面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

柒、劃定更新地區

本計畫範圍北側現況居住環境不甚良好、建物窳陋且道路彎曲狹小，影響市容景觀、公共衛生及社會治安，依都市更新條例第 6、8 條規定，劃定為更新地區(詳圖 28)，未來得依「都市更新條例」規定辦理開發。



資料來源：本計畫繪製。