

變更八德（八德地區）、變更大溪鎮（埔頂地區）
主要計畫及細部計畫
（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案

公開展覽說明會

桃園市政府
112年3月7日

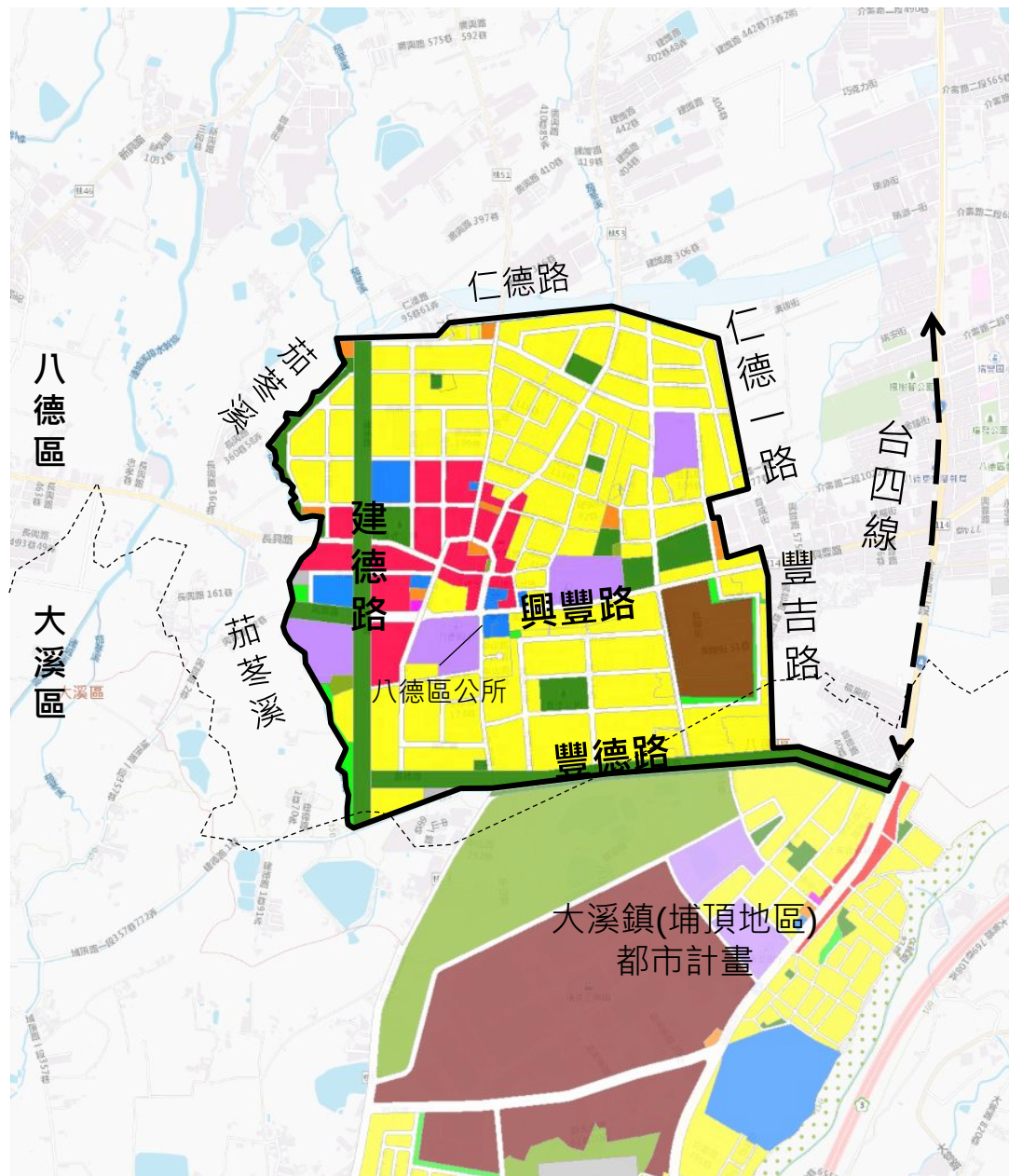
簡報 大綱

- 1 計畫概要
- 2 計畫圖重製
- 3 陳情意見表達方式

1 計畫概要

八德（八德地區）都市計畫

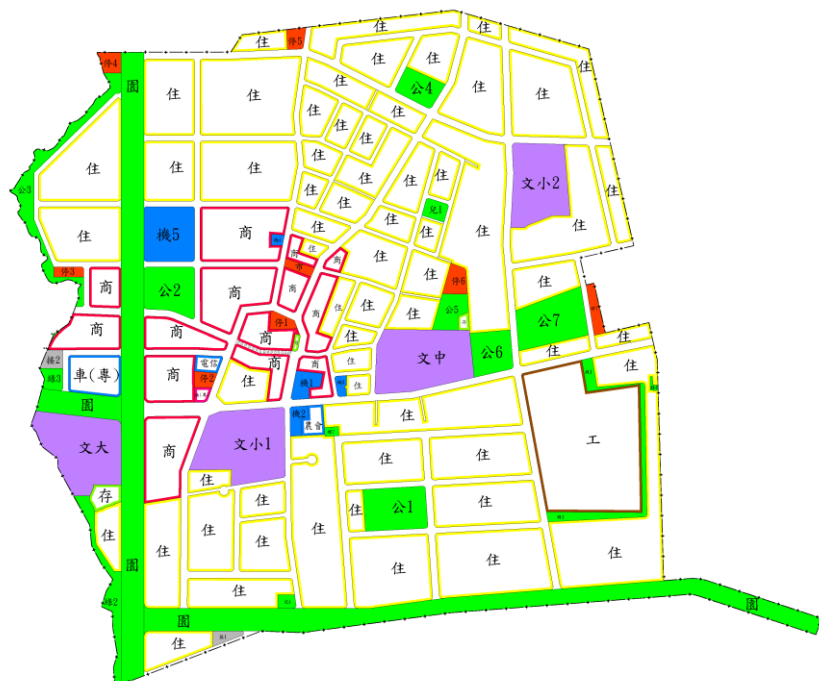
- 東：豐吉、仁德一路一帶
- 南：大湳圳、園道-豐德路
- 西：茄苳溪支流東岸
- 北：八德區公所北約 850 公尺處、仁德路一帶



八德（八德地區）都市計畫分為主要及細部計畫

5

現行主要計畫



計畫圖例

住宅區	宗教專用區	綠地用地	人行專用步道用地
商業區	保存區	兒童遊樂場用地	人行步道用地
工業區	機關用地	公園用地	計畫範圍線
農會專用區	文小用地	市場用地	
電信專用區	文中用地	停車場用地	
車站專用區	文大用地	高壓線接站用地	
加油站專用區	公園用地	道路用地	

現行細部計畫



計畫圖例

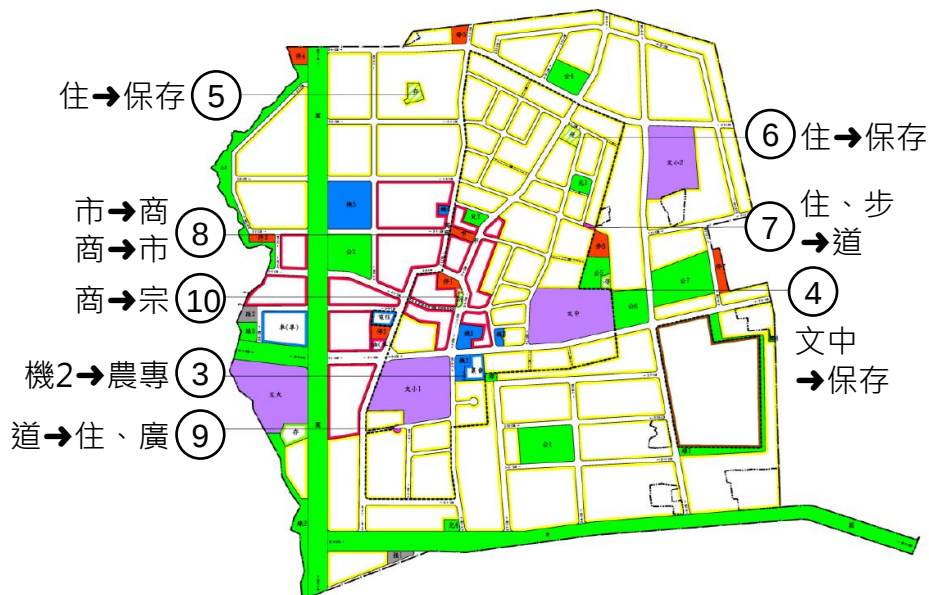
住宅區	電信專用區	兒童遊樂場用地	排水溝用地
第一種住宅區	宗教專用區	市場用地	道路用地
第一種住宅區(附)	保存區	停車場用地	人行專用步道用地
第二種住宅區	車站專用區	文小用地	人行步道用地
第三種住宅區	加油站專用區	文中用地	計畫範圍線
住宅區(特)	機關用地	文大用地	
商業區	公園用地	高壓線接站用地	
工業區	綠地用地	灌溉溝渠用地	
農會專用區		雨水下水道用地	

主計(四通)部都委會審議、細計(一通)市都委會審定

6

主要計畫 (四通)

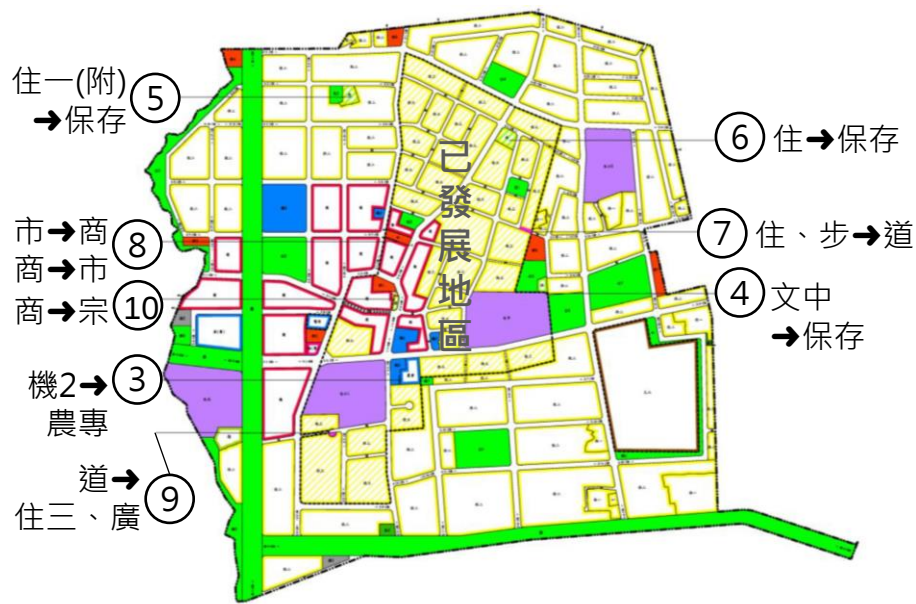
- ① 計畫案名：八德(八德地區)都市計畫→
八德(八德地區)主要計畫
- ② 計畫年期：110年→125年
- ⑪ 修訂公共設施用地明細表



(111.1.7 報內政部都委會審議中)

細部計畫 (一通)

- ① 計畫年期：110年→125年
- ② 住→住三 (已發展地區)
- ⑪ 修訂公共設施用地明細表
- ⑫ 增修訂土管要點
- ⑬ 增修訂都市設計準則



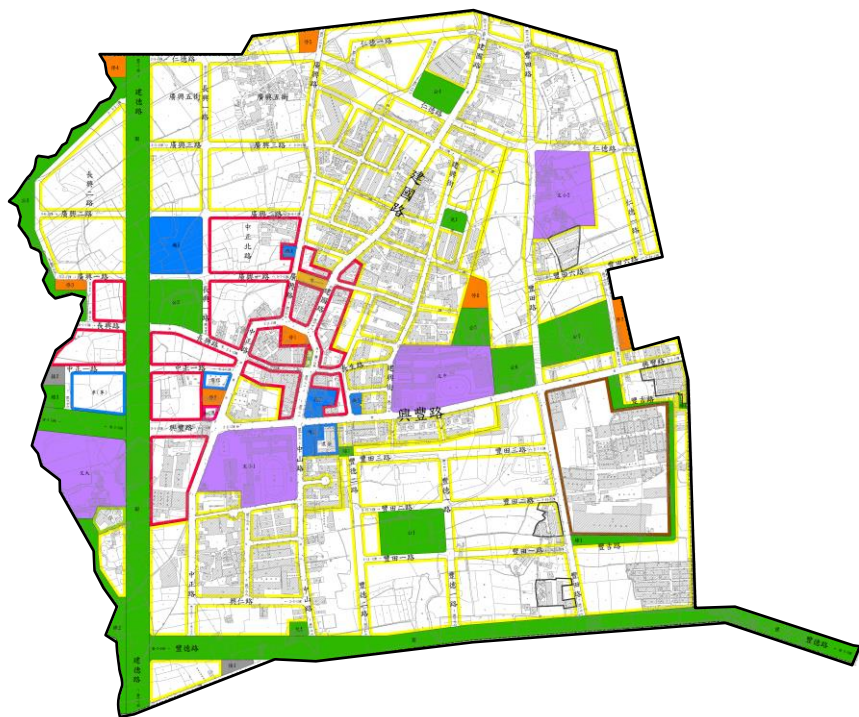
(110.12.10 市都委會審定)

為利後續都市計畫作業辦理都市計畫圖重製檢討

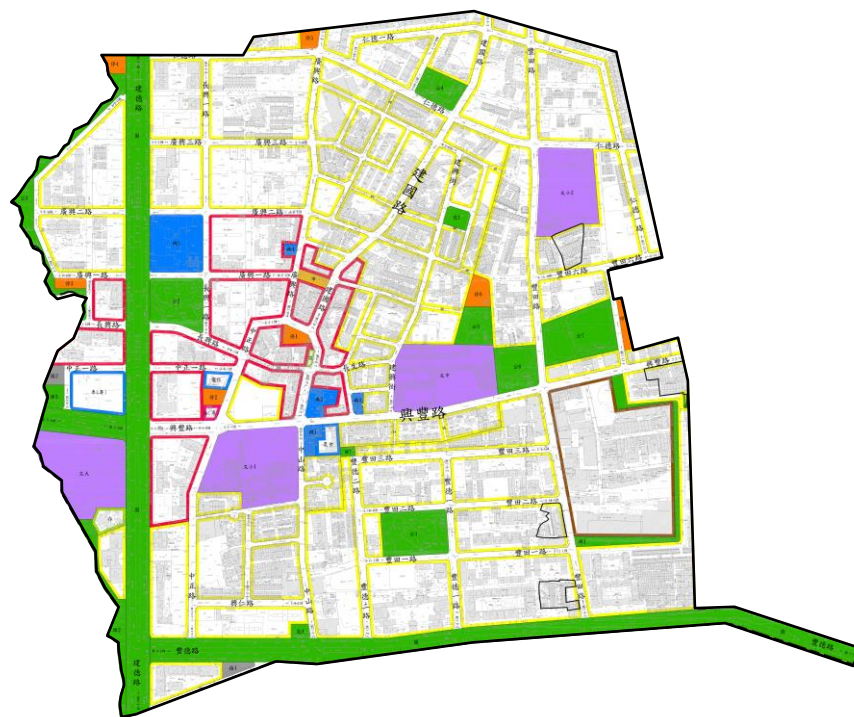
8

- 現行八德（八德地區）都市計畫套繪之數值地形圖為86年測製，迄今逾25年，與現況發展不符

86年測製之地形圖
套疊現行都市計畫圖



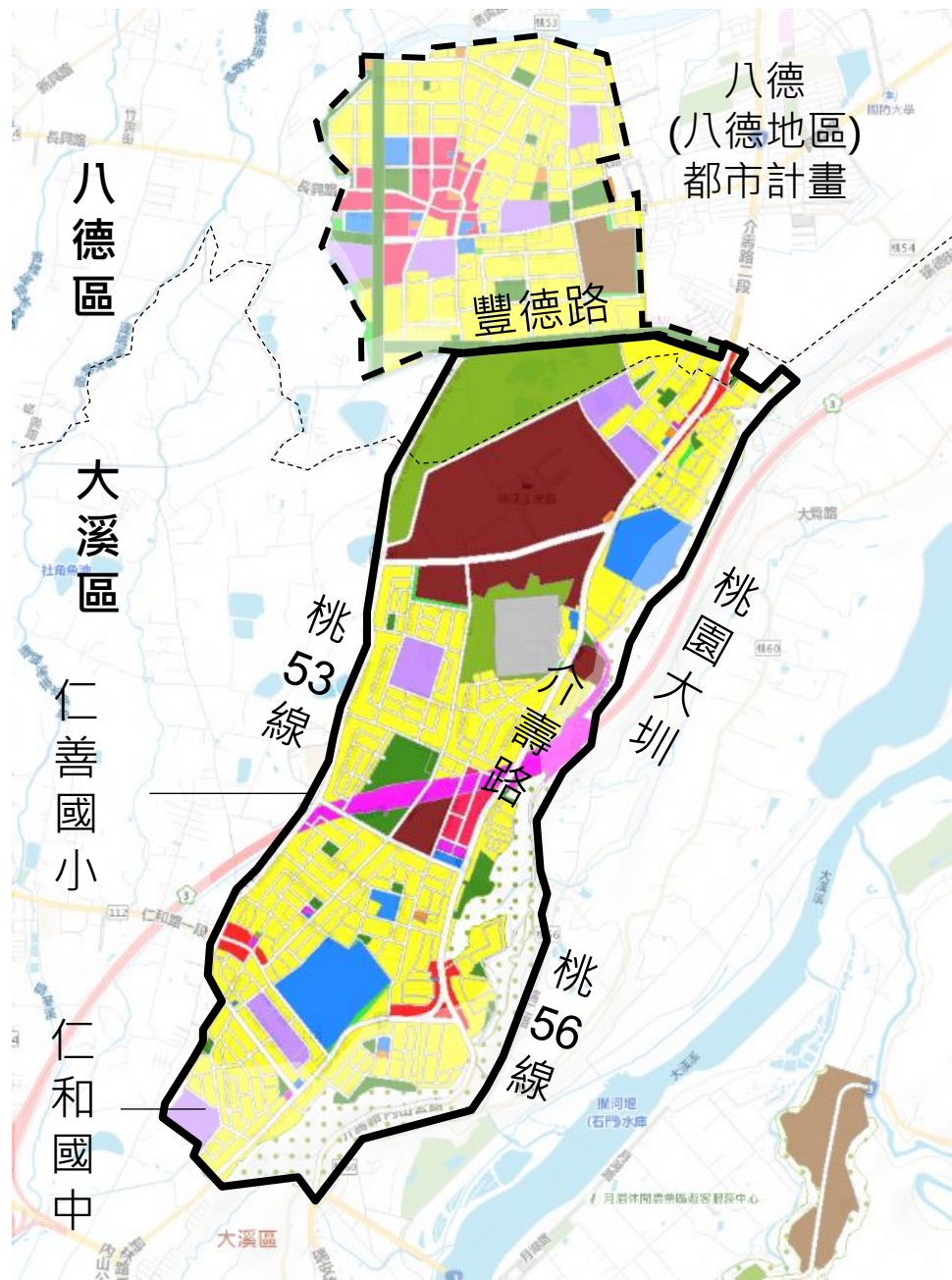
本次重製作業測製之地形圖
套疊現行都市計畫圖



大溪鎮（埔頂地區）都市計畫

9

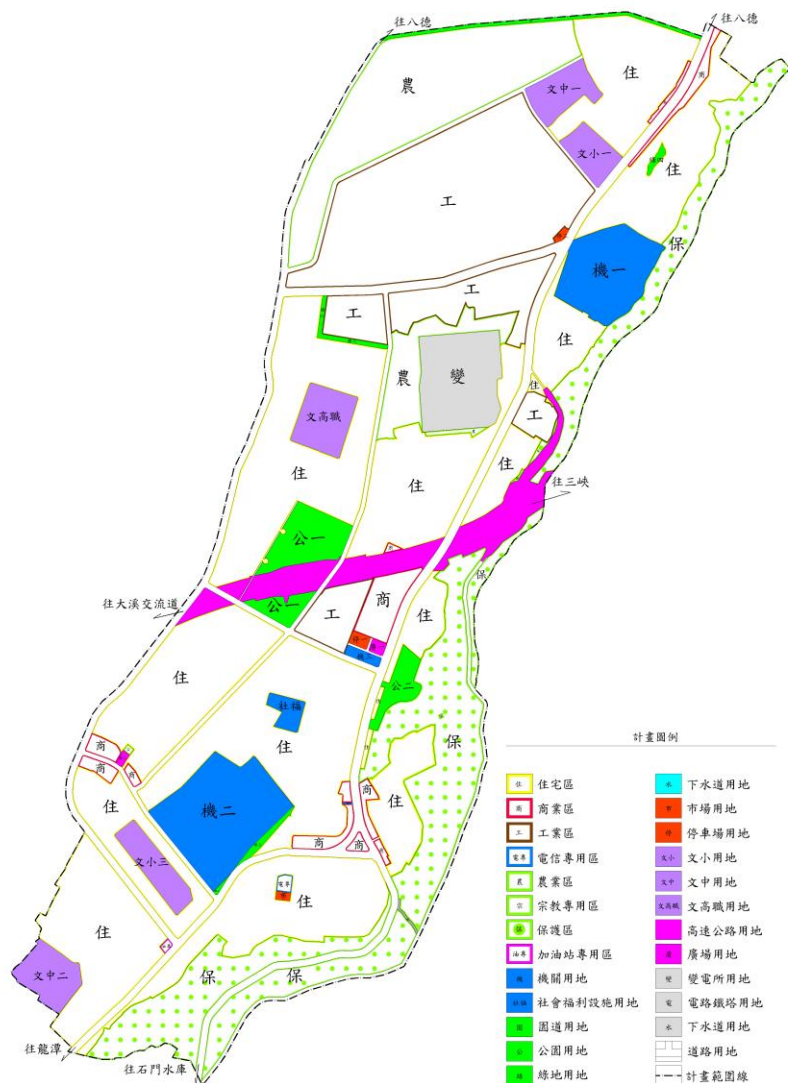
- 東：桃園大圳與桃56線（瑞仁路）
- 南：北83線至仁和國中南側
- 西：仁善國小東側之桃53線（埔頂路二段）
- 北：大溪區與八德區交界以北約10-200公尺處（豐德路一帶）



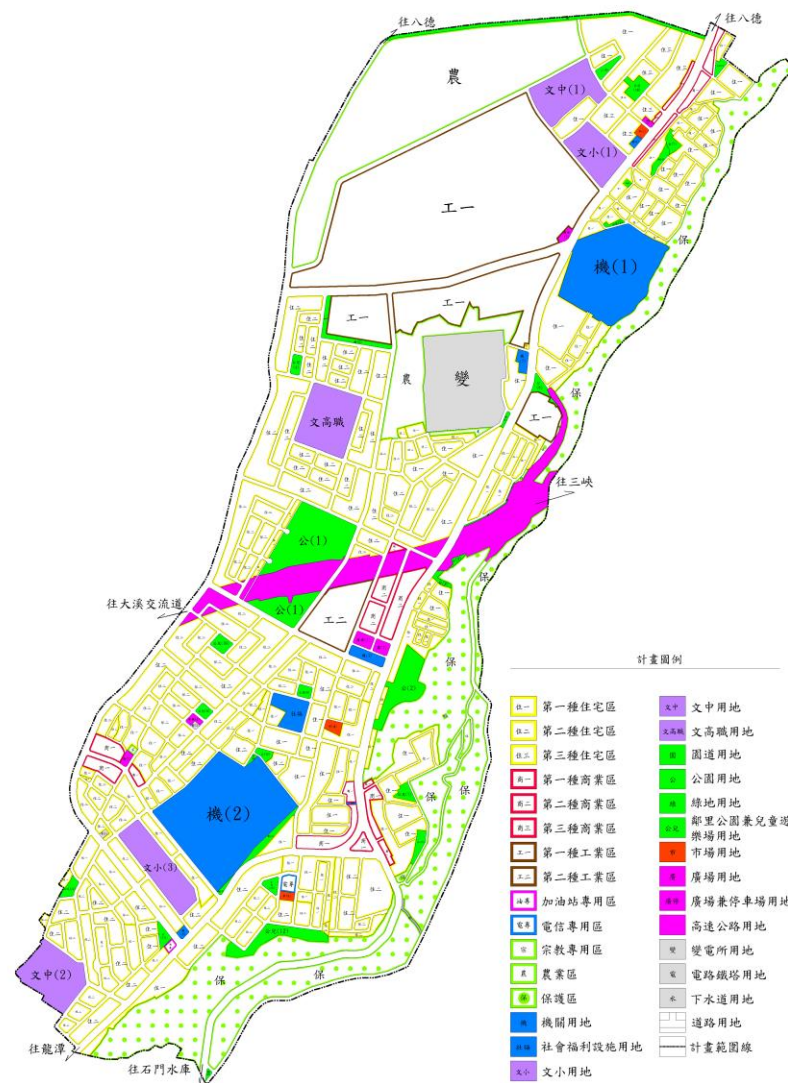
大溪鎮（埔頂地區）都市計畫分為主要及細部計畫

10

現行主要計畫



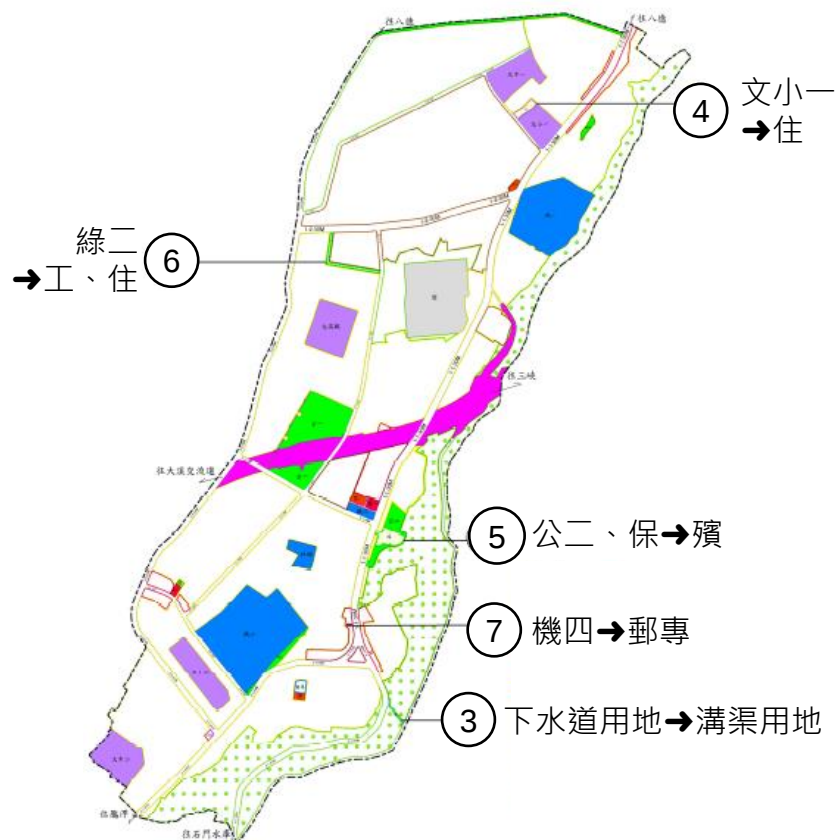
現行細部計畫



主計(三通)部都委會審議、細計(二通)市都委會審定 11

主要計畫 (三通)

- ① 計畫年期：110年→125年
- ② 計畫人口：42,000→47,000



(111.10.28報內政部都委會審議中)

細部計畫 (二通)

- ① 計畫年期：110年→125年
- ② 計畫人口：42,000→47,000
- ⑨ 土管要點變更



(111.9.27市都委會審定)

公共設施用地專案通盤檢討刻正辦理中

12

主要計畫

- ③ 已辦竣市地重劃，調降容積率
- ④ 附帶條件：應以政府公辦方式辦理
跨區市地重劃整體開發



(111.8.10報內政部都委會審議中)

細部計畫

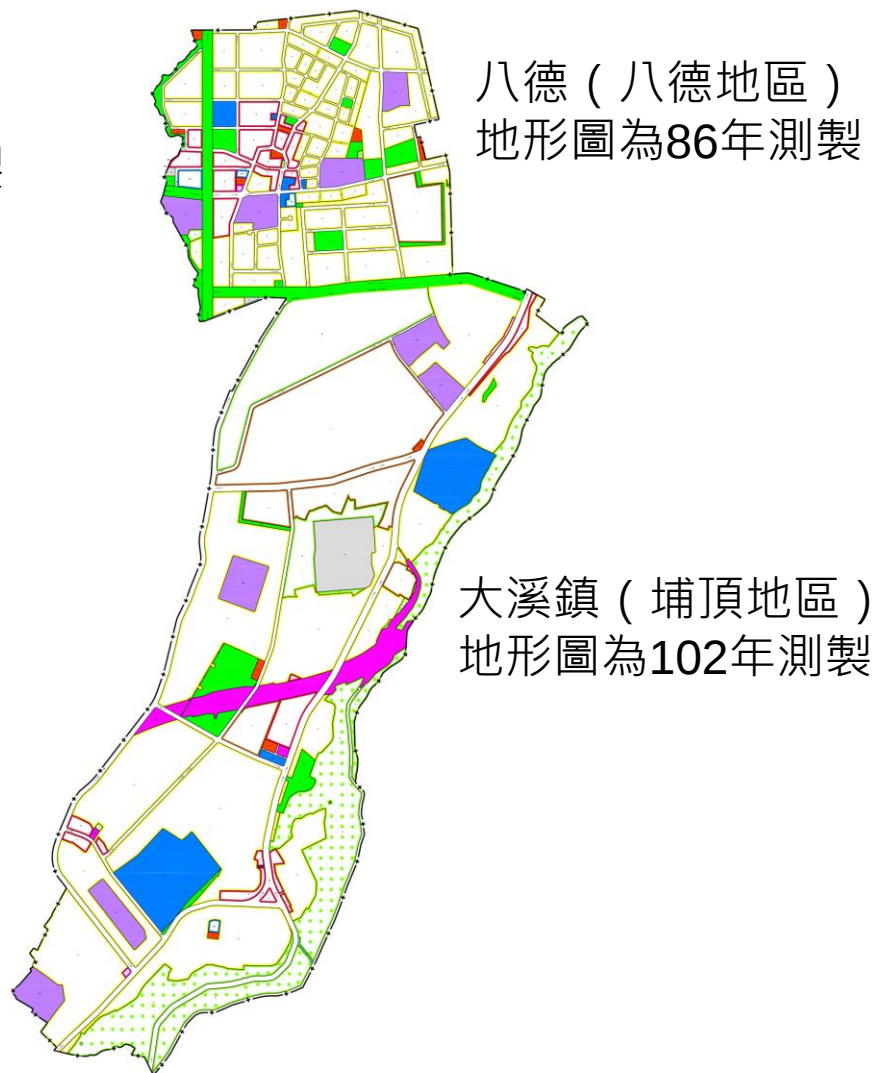
- ③ 已辦竣市地重劃，調降容積率
- ④(1)(2)(3) 附帶條件：應以政府公辦方式辦理
跨區市地重劃整體開發
- ⑤ 增訂土管要點



(111.9.27市都委會審定)

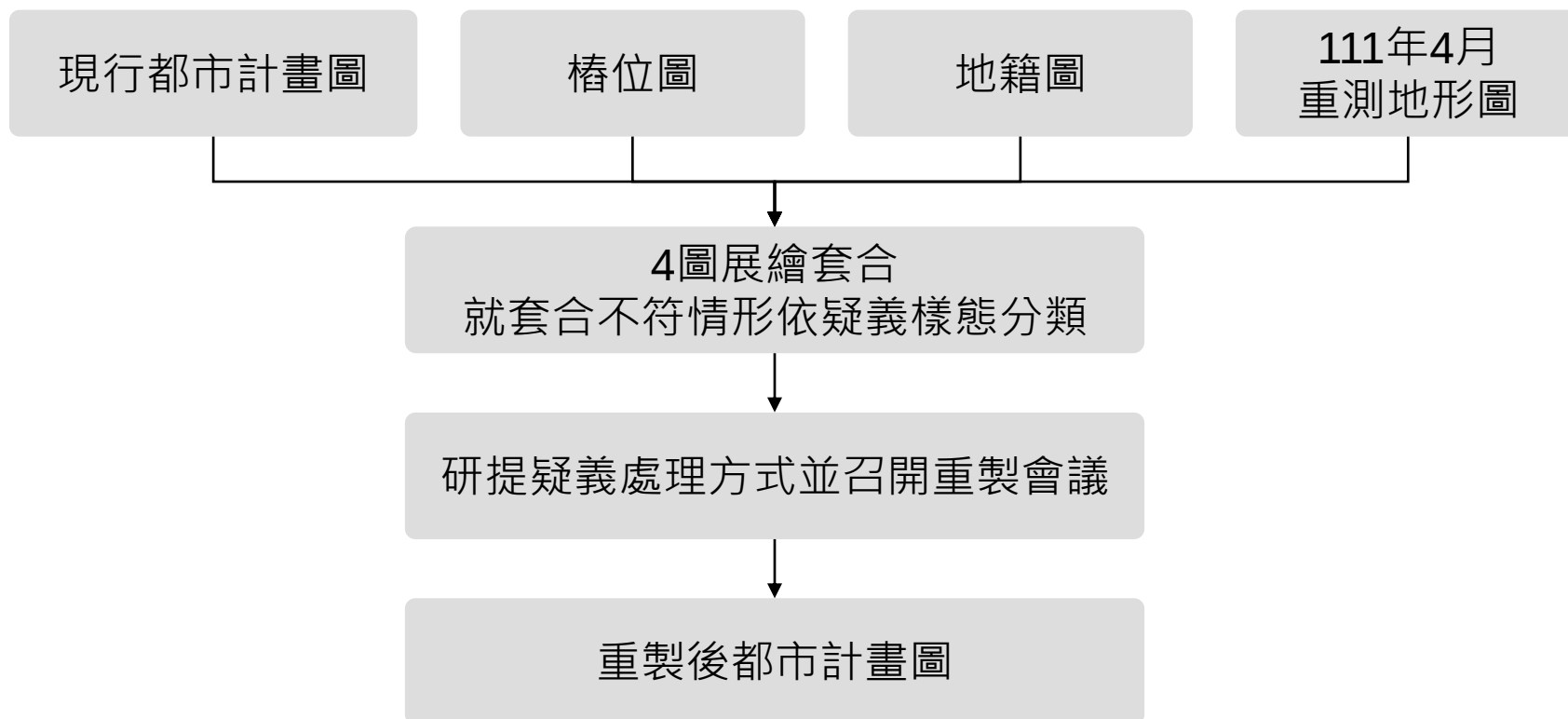
配合都市計畫整併辦理本次都市計畫圖重製專案檢討¹³

- 考量本府刻同八德（八德地區）都市計畫辦理整併作業
- 為使整併後都市計畫圖測製基準一致，併同辦理地形圖重測及都市計畫圖重製



(八德埔頂都市計畫案刻由內政部都委會審議中)

2 計畫圖重製



1. 無違或符合都市計畫規劃原意
2. 公私兩損最低
3. 爭議最少
4. 承認已開闢或形成已久之現況

都市計畫圖重製疑義分類及處理原則

16

分類			處理原則
A 都計 = 樁位 = 地籍	A1	都計 = 樁位 = 地籍 = 地形	依都計線 (同樁位線及地籍線) 製作重製計畫草圖
	A2	(都計 = 樁位 = 地籍) ≠ 地形	依都計線 (同樁位線及地籍線) 展繪，並考量參酌現況提列變更
B (都計 = 樁位) ≠ 地籍	B1	(都計 = 樁位 = 地形) ≠ 地籍，未損及建物	1.地籍不符規劃原意：依都計線 (同樁位線) 展繪，並由地政單位依權責卓處 2.地籍符合規劃原意：依地籍線展繪，並由樁位管理單位依權責卓處
	B2	(都計 = 樁位) ≠ (地籍 = 地形)，損及建物	1.地籍不符規劃原意：依都計線 (同樁位線) 展繪，並考量參酌地籍線提列變更 2.地籍符合規劃原意：依地籍線展繪，並由樁位管理單位依權責卓處
	B3	(都計 = 樁位) ≠ 地籍 ≠ 地形，損及建物	1.地籍不符規劃原意：依都計線 (同樁位線) 展繪，並考量參酌地籍線提列變更 2.地籍符合規劃原意：依地籍線展繪，並由樁位管理單位依權責卓處
C 都計 = 地籍 ≠ 樁位	C1	(都計 = 地籍 = 地形) ≠ 樁位，損及建物	依都計線 (同地籍線) 展繪，並由樁位管理單位依權責卓處
	C2	(都計 = 地籍) ≠ (樁位 = 地形)，未損及建物	1.樁位不符規劃原意：依都計線 (同地籍線) 展繪，並考量參酌樁位線提列變更 2.樁位符合規劃原意：依樁位線展繪，並由地政單位依權責卓處
	C3	(都計 = 地籍) ≠ 樁位 ≠ 地形，損及建物	依都計線 (同地籍線) 展繪，並由樁位管理單位依權責卓處
D 都計 ≠ 地籍 ≠ 樁位	D1	都計 ≠ 地籍 ≠ (樁位 = 地形)	依都計線展繪，並參酌樁位線或現況提列變更
	D2	都計 ≠ 樁位 ≠ 地籍 ≠ 地形	1.樁位符合規劃原意：依樁位線展繪，並由地政單位依權責卓處 2.地籍符合規劃原意：依地籍線展繪，並由樁位管理單位依權責卓處 3.樁位及地籍皆未符合規劃原意：依都計線展繪，並由相關單位依權責卓處
E 都計 ≠ 樁位 = 地籍	E1	都計 ≠ (樁位 = 地籍 = 地形)，未損及建物	1.樁位不符規劃原意：依都計線展繪，並考量參酌樁位線提列變更 2.樁位符合規劃原意：依樁位線 (同地籍線) 展繪
	E2	(都計 = 地形) ≠ (樁位 = 地籍)，損及建物	依都計線展繪，並由相關單位依權責卓處
	E3	都計 ≠ (樁位 = 地籍) ≠ 地形，損及建物	1.樁位不符規劃原意：依都計線展繪，考量參酌都市計畫規劃原意與現況發展提列變更，並由相關單位依權責卓處 2.樁位符合規劃原意：依樁位線 (同地籍線) 展繪，考量參酌現況發展提列變更，並由相關單位依權責卓處
F 其他或 地籍未分割情形	F1	樁位缺漏疑義 (現況未釘樁)	1.規劃原意係以地籍為依據：依地籍線認定為都計線，並由樁位管理單位於樁位圖標註依地籍線，不另釘樁 2.其他情形：依規劃原意展繪，並由相關單位依權責卓處
	F2	樁位展繪疑義 (樁位展繪線無法展繪)	1.地籍分割結果大致與規劃原意相符：依地籍線認定為都計線，並由樁位管理單位依權責卓處 2.其他情形：依規劃原意展繪，並由相關單位依權責卓處
	F3	路口截角疑義 (缺少截角、截角偏移或截角形狀不一致)	1.規劃原意有截角且地籍已分割、規劃原意無截角惟地籍已分割並已取得：參考地籍線依標準截角展繪 2.其他情形：其餘依規劃原意展繪，並由相關單位依權責卓處
	F4	其他個案狀況	依個案狀況處理

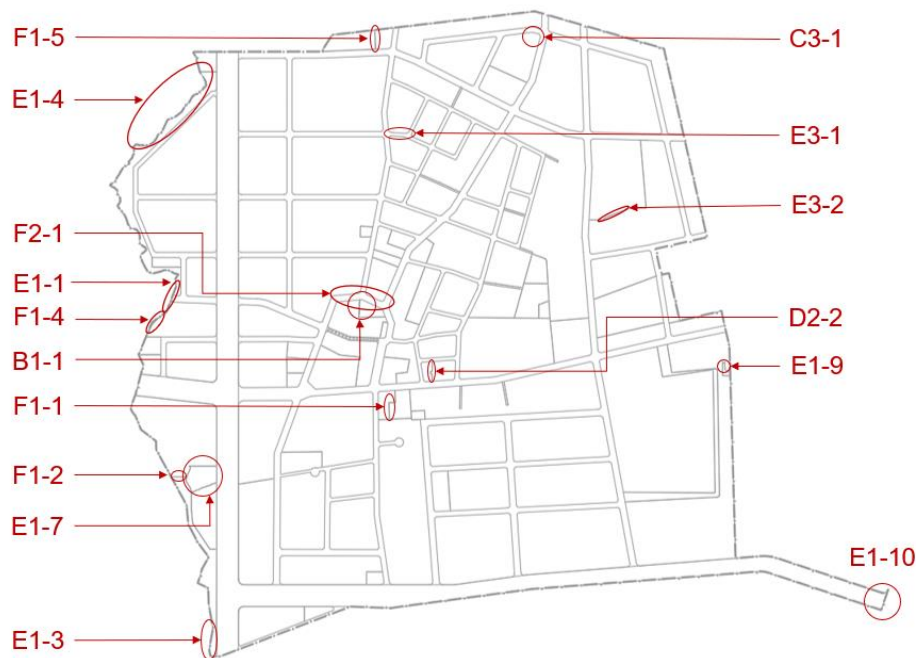
註：八德 (八德地區) 都市計畫無F2、F4類型

八德（八德地區）都市計畫圖重製疑義案件分布

17

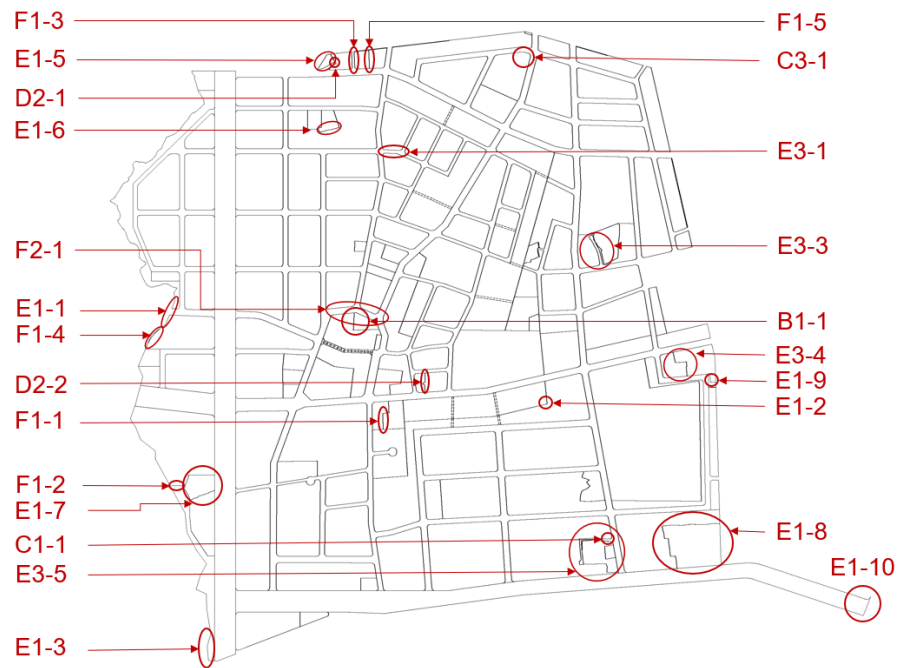
主要計畫圖

共16處疑義



細部計畫圖

共24處疑義

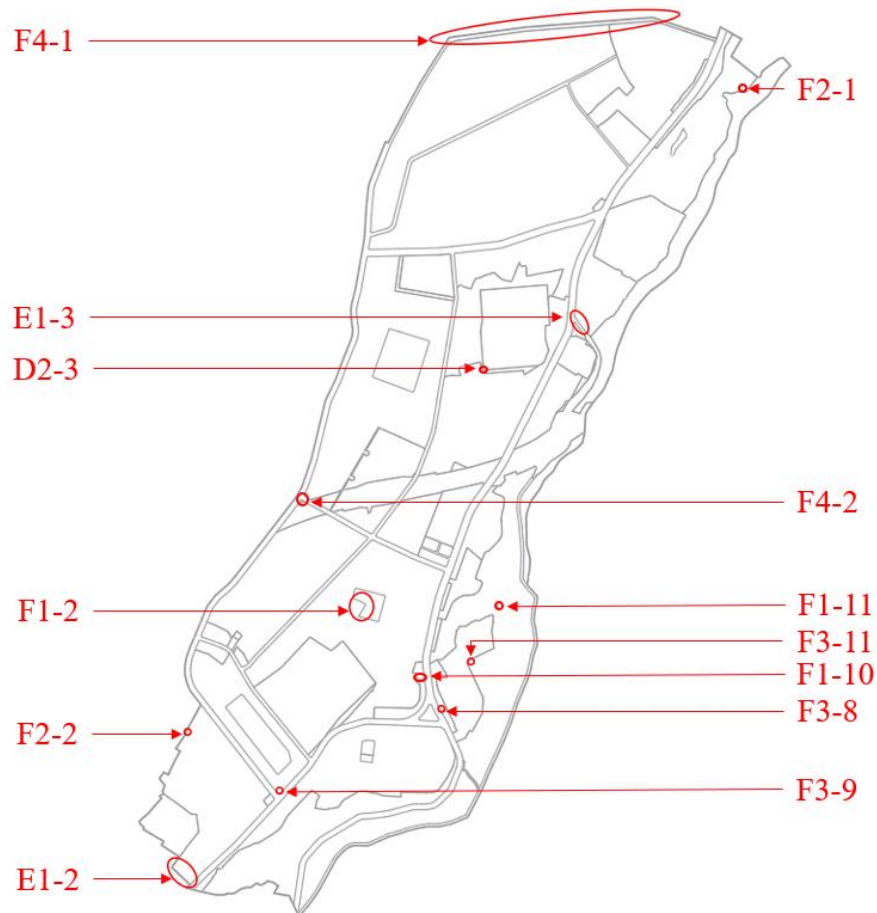


大溪鎮（埔頂地區）都市計畫圖重製疑義案件分布

18

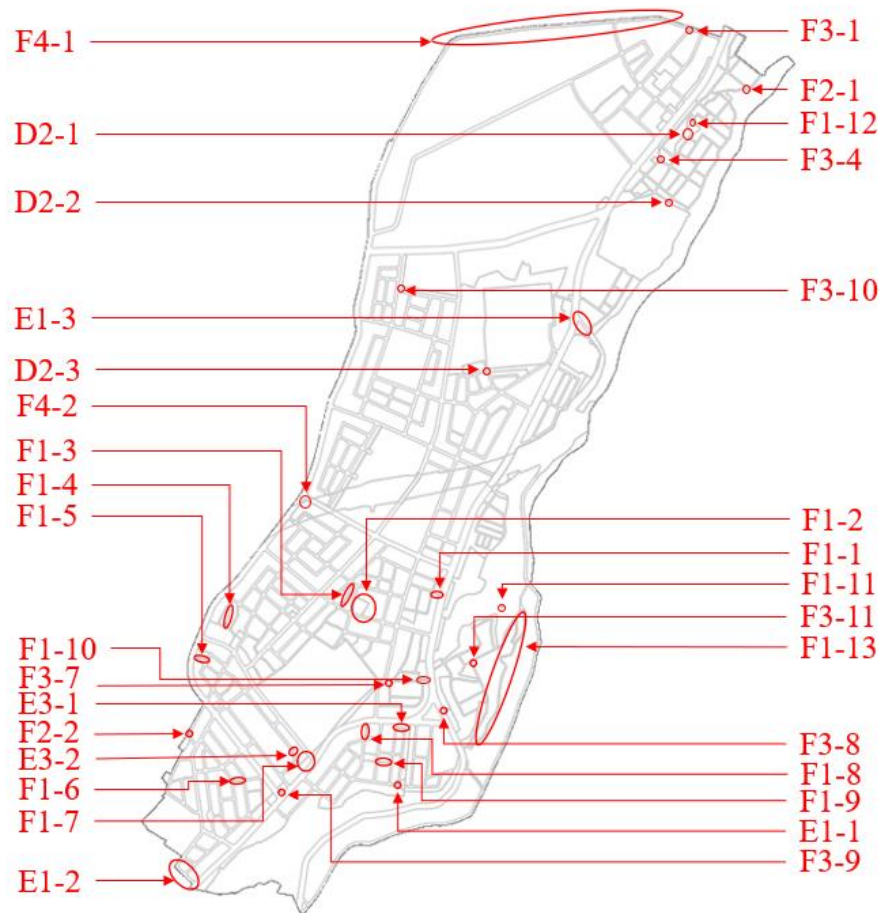
主要計畫圖

共13處疑義



細部計畫圖

共32處疑義

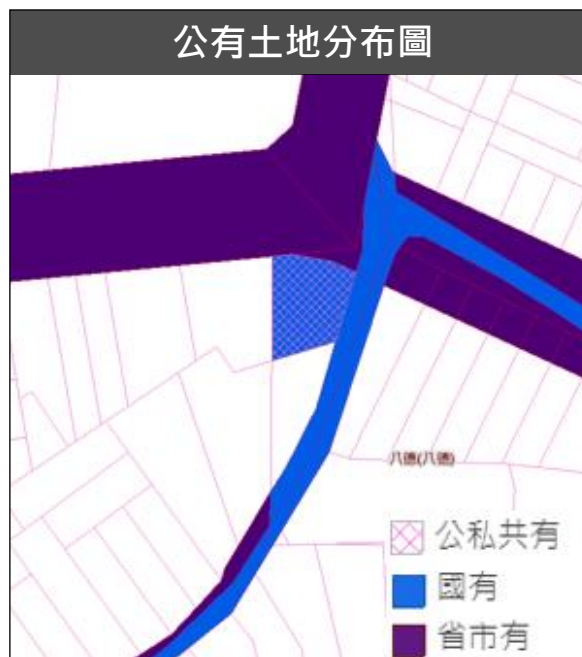
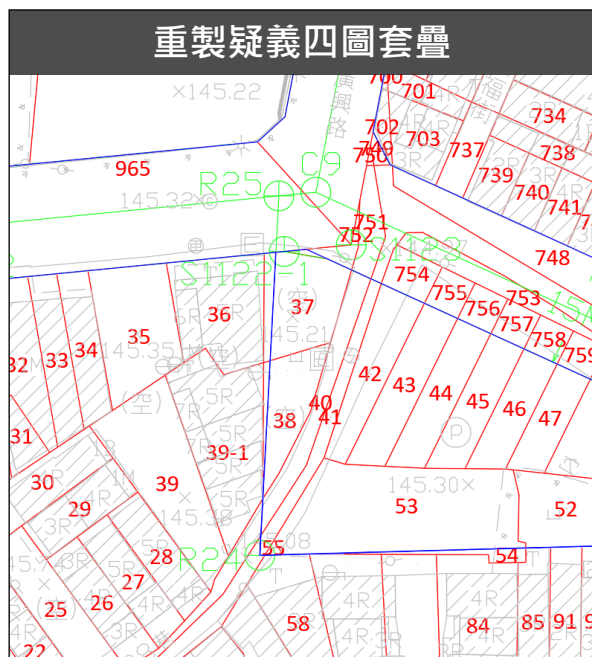


都市計畫圖重製疑義案例

19

八德 (八德地區) 都市計畫圖 B1-1

- (都計 = 樁位 = 地形) ≠ 地籍
- 地籍尚符規劃原意，且本府已陸續取得土地，故兩側界線依地籍線展繪

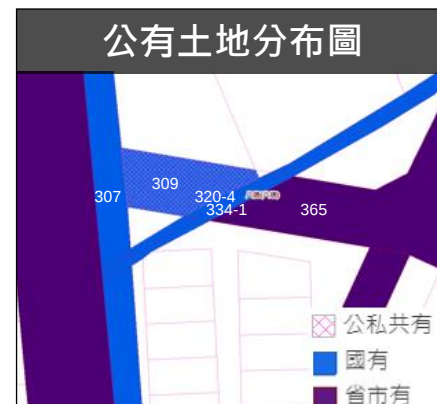
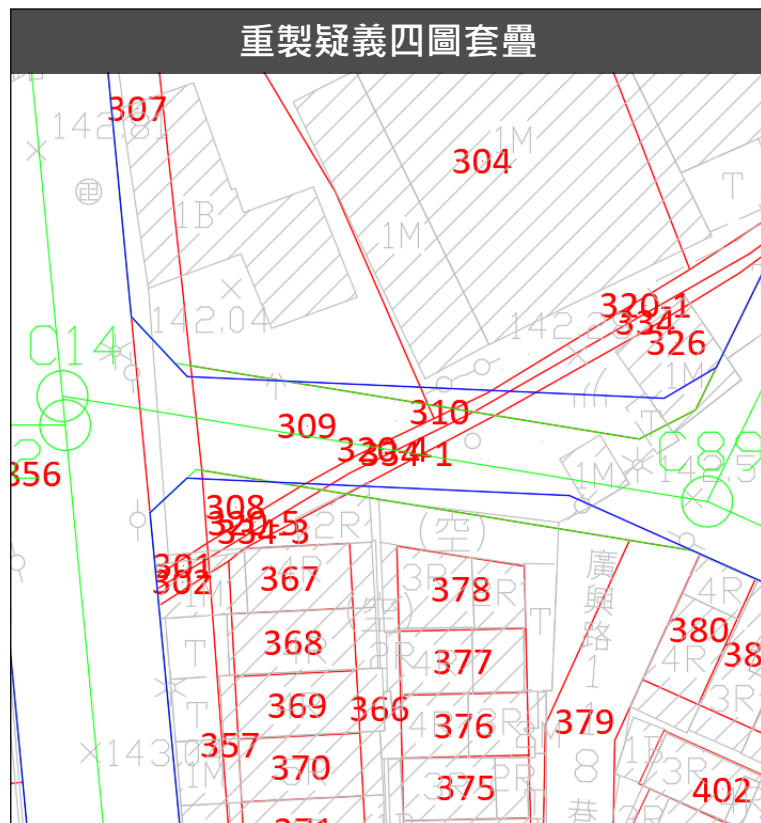


都市計畫圖重製疑義案例

20

八德（八德地區）都市計畫圖 E3-1

- 都計 ≠ (樁位 = 地籍) ≠ 地形，損及建物
- 本案於65年擬定都市計畫時，住宅區及道路應係參考當時地籍規劃，都市計畫發布迄今未曾辦理變更，現行都計圖應屬誤植
- 八德區福興段307、320-4、334-1、365地號土地已為公有、309地號為公私共有，樁位展繪線（同地籍線）尚符規劃原意，故依樁位展繪線展繪

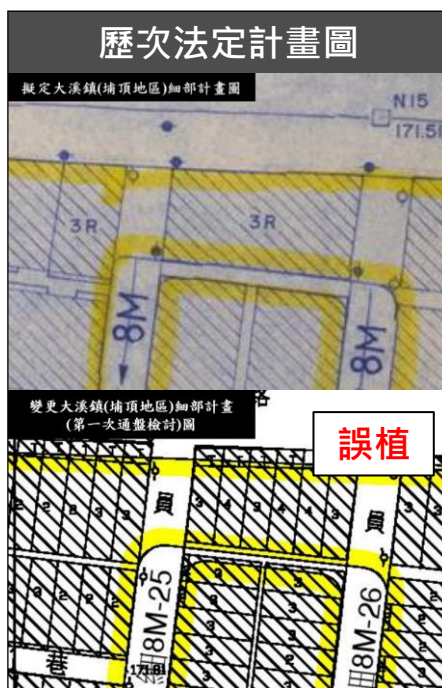
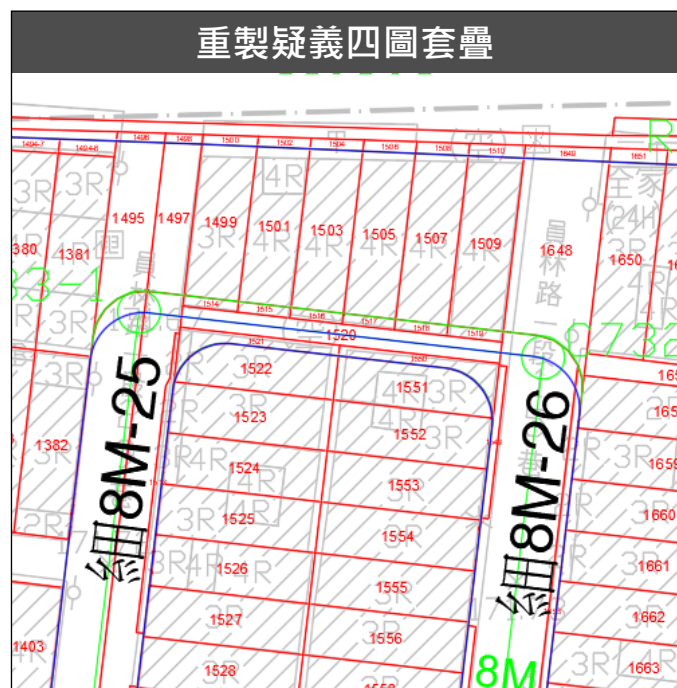


都市計畫圖重製疑義案例

21

大溪鎮（埔頂地區）都市計畫圖 E3-1

- 都計 ≠ (樁位 = 地籍) ≠ 地形，損及建物
- 現行都計線損及南側建物，參酌81年擬定細計規劃原意，係依建物邊界設置2公尺計畫道路供住宅區內做迴轉通行使用，並設置圓弧截角
- 以道路中心樁兩側各1公尺展繪後與地籍（隆德段1520地號）線相符，且符合規劃原意，故依地籍展繪為道路範圍

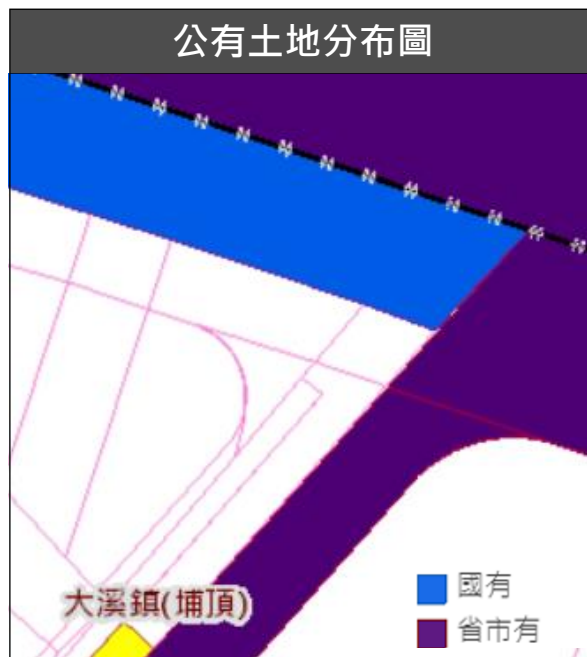
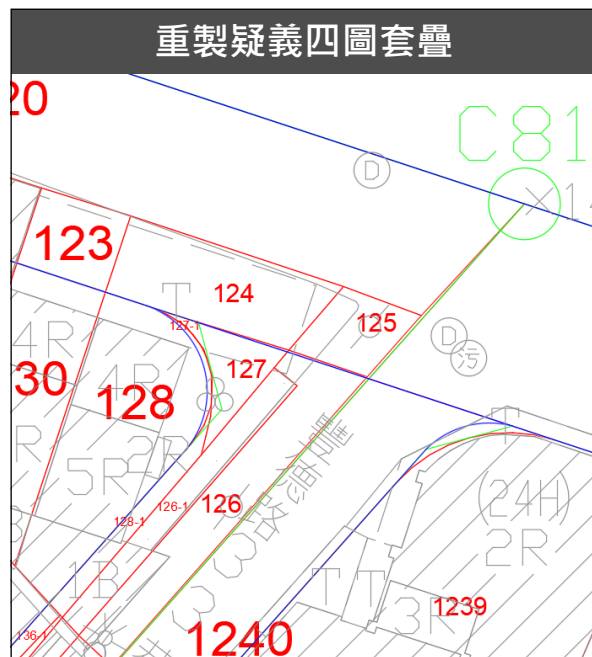


都市計畫圖重製疑義案例

22

大溪鎮（埔頂地區）都市計畫圖 F3-1

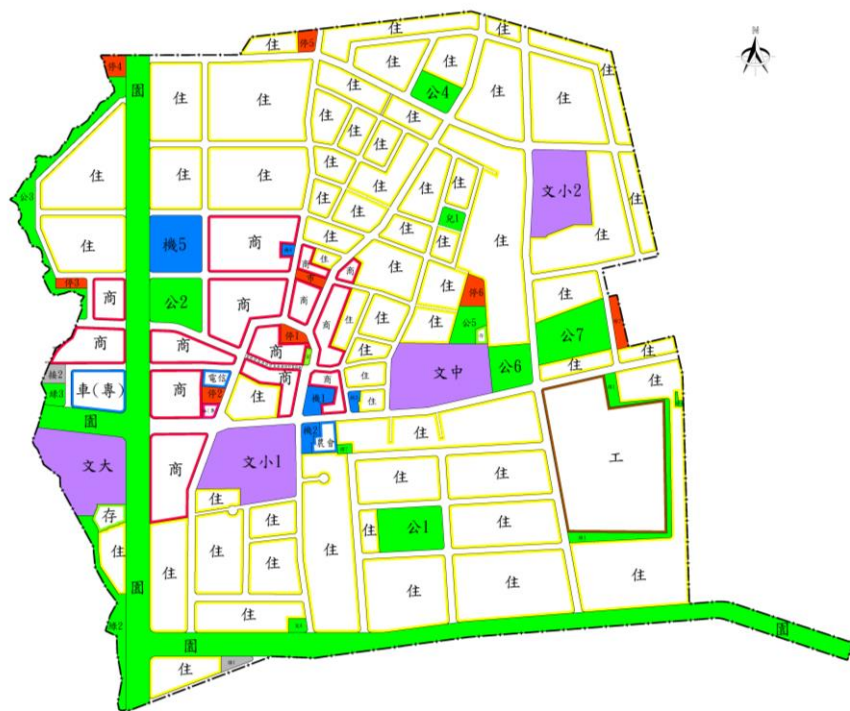
- 路口截角疑義（缺少截角、截角偏移或截角形狀不一致）
- 依81年擬定之細部計畫圖顯示，該處計畫道路路口截角規劃原意為圓弧截角
- 該10公尺計畫道路尚未開闢，僅路口東側截角為公有土地
- 經檢視地籍線符合標準截角，並大致符合規劃原意，故依地籍展繪線認定為都市計畫展繪線展繪



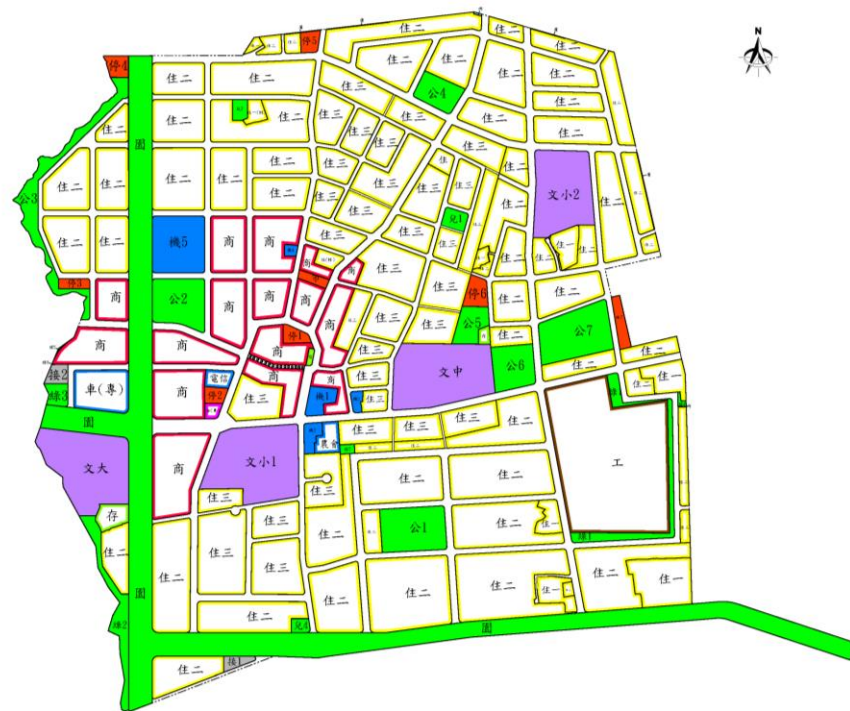
八德（八德地區）重製檢討後都市計畫圖

23

- 座標系統：TWD67 → TWD97
- 計畫面積：164.78公頃 → 163.70公頃



計畫圖例



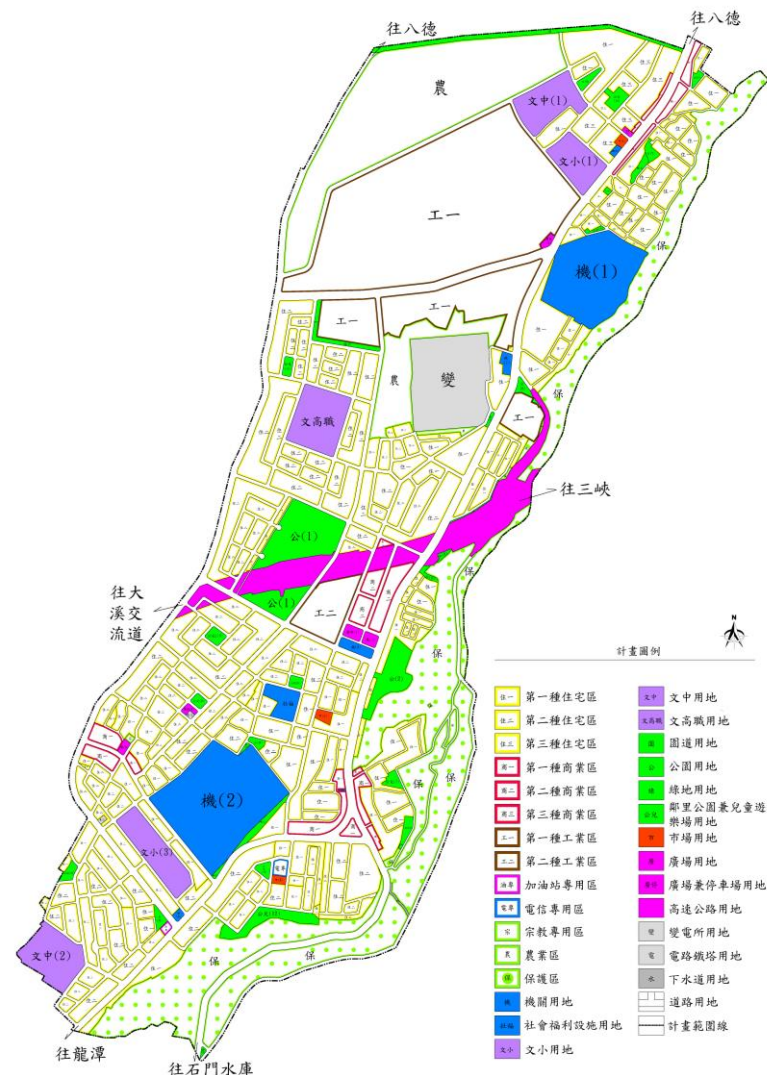
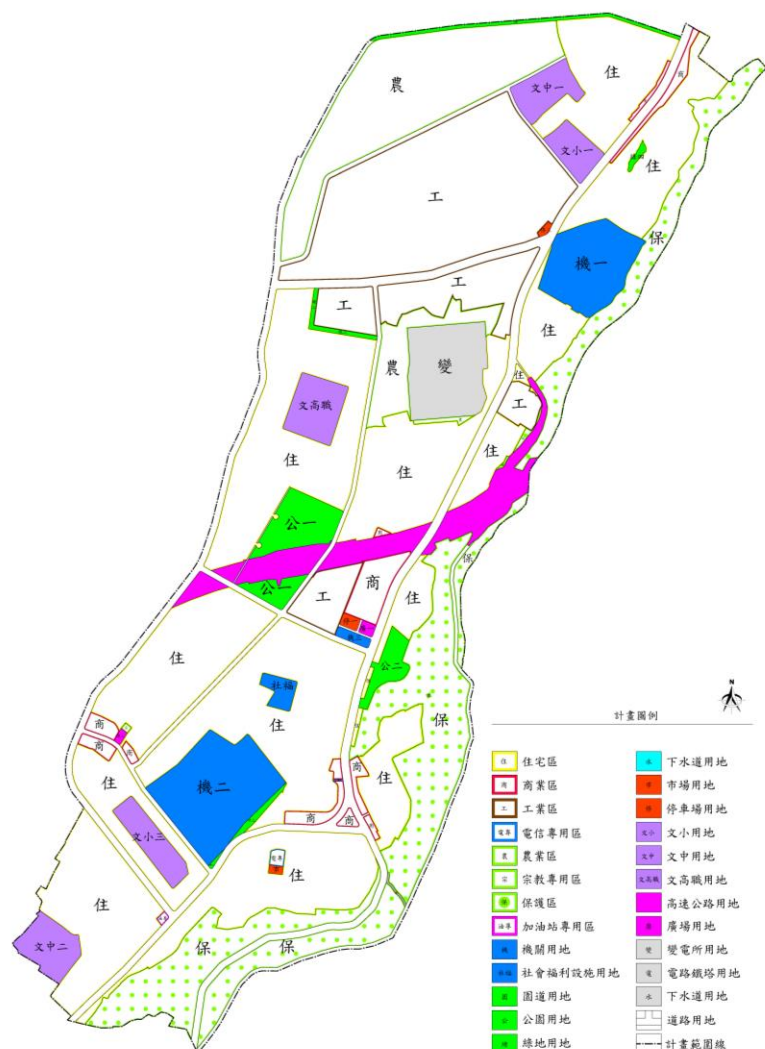
計畫圖例



大溪鎮（埔頂地區）重製檢討後都市計畫圖

24

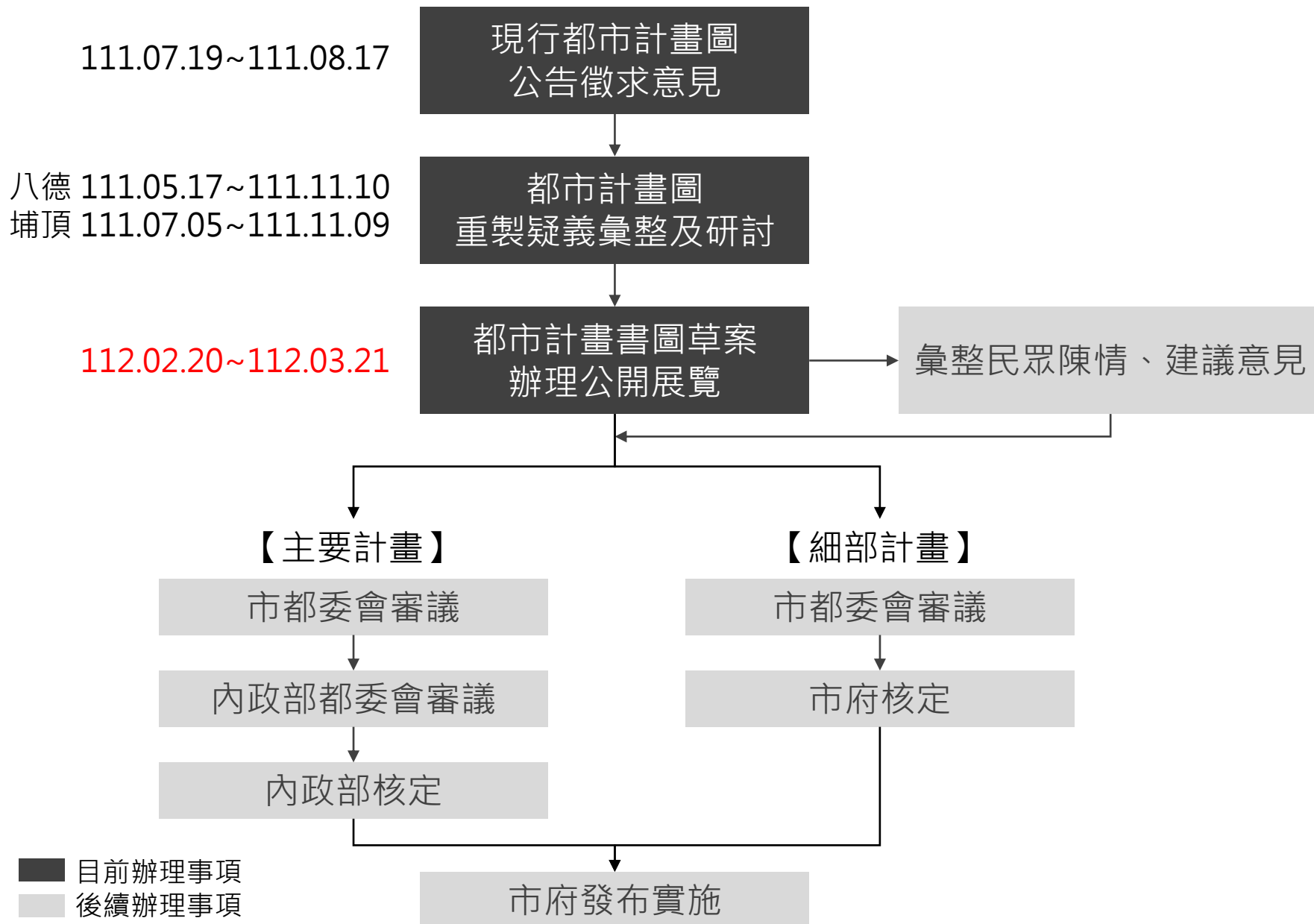
- 計畫面積：454.77公頃 → 455.08公頃



3 陳情意見表達方式

辦理流程

26



- **計畫案名依陳情位置所在都市計畫區擇一填寫**
 - 變更八德（八德地區）主要計畫及細部計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）
 - 變更大溪鎮（埔頂地區）主要計畫及細部計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）
- 如對本案有所疑義，歡迎電洽：本府都市發展局國土計畫科，03-3322101#5830 蔡小姐
- 涉及「主要計畫及細部計畫通盤檢討」或「公共設施用地專案通盤檢討」之陳情意見，可逕洽或提供予本局都市計畫科，本案亦可協助轉知

陳情位置

陳情理由及建議事項

聯絡方式

郵寄地點及電話：桃園市政府都市發展局		地址：桃園市桃園區縣府路一號	
		電話：(03)3328779	
填表時請注意：一、本意見表不必另備文。(本意見表請勿裁開) 二、建議理由及辦法請針對計畫範圍內儘量以簡要文字條列。 三、請檢附建議位置圖、修正意見圖及有關資料。			
公民團體對		案意見表	
陳 情 位 置	土地標示：	段	小段
	門牌號碼：	區	村(里) 鄰
		段	巷 弄
			號 樓
陳 情 理 由			
建 議 事 項			
申請人或其代表：			
聯絡地址：			
聯絡電話：			
中華民國 年 月 日			

簡報
結束