

擬定八德（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）
細部計畫案計畫書

擬 定 機 關 ： 桃 園 市 政 府
中 華 民 國 1 1 1 年 0 6 月

擬定八德（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）細部計畫案計畫書

桃園市政府
民國111年06月

公開展覽草案

桃園市擬定都市計畫審核摘要表		
項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	擬定八德(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)細部計畫案	
擬 定 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 17 條第 1 項	
擬 定 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	民國 108 年 7 月 9 日起公開展覽 30 天
	說 明 會	民國 108 年 7 月 24 日假八德區公所辦理公開展覽說明會
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳公民或團體陳情意見綜理表。	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	1.108 年 12 月 30 日桃園市都市計畫委員會第 43 次會議審議通過

公開展覽草案

目錄

壹、緒論.....	1
一、計畫緣起.....	1
二、法令依據.....	2
三、計畫位置與範圍.....	2
四、細部計畫與主要計畫關係說明.....	5
貳、發展現況分析.....	8
一、自然環境分析.....	8
二、排水路系統調查.....	17
三、社會經濟分析.....	19
四、實質環境現況.....	23
五、交通運輸現況.....	28
參、發展目標與構想.....	31
一、發展願景.....	31
二、整體發展策略.....	32
三、規劃構想.....	35
肆、實質發展計畫.....	39
一、計畫年期.....	39
二、計畫人口.....	39
三、土地使用計畫.....	39
四、交通系統計畫.....	44
五、都市防災計畫.....	50
六、土地使用分區管制要點.....	65
伍、事業及財務計畫.....	67
一、開發方式及開發主體.....	67
二、財務計畫.....	69
陸、其他.....	75

公开展覽草案

- 附件一 認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款函文
- 附件二 桃園市都市計畫委員會第 43 次會議紀錄
- 附件三 內政部土地徵收審議小組第 235 次會議紀錄
- 附件四 地政局審認區段徵收可行性評估證明文件
- 附件五 農業主管機關同意農業用地變更使用函
- 附件六 本計畫出流管制規劃書核定函
- 附件七 「桃園市八德區大湳森林公園開發工程」出流管制計畫書核定函
- 附件八 都市計畫農業區變更使用審議規範
- 附件九 整體開發區相關資料

圖目錄

圖 1	計畫位置示意圖.....	3
圖 2	計畫範圍示意圖.....	4
圖 3	區域高程圖.....	9
圖 4	區域地質圖.....	9
圖 5	山崩與地滑地質敏感區範圍圖.....	10
圖 6	黃鸝鳥活動紀錄示意圖.....	11
圖 7	桃園市各類災害全覽圖.....	13
圖 8	八德區歷史災害分布示意圖.....	14
圖 9	淹水潛勢示意圖.....	16
圖 10	河川、排水系統集水區範圍圖.....	18
圖 11	周邊土地使用現況示意圖.....	24
圖 12	基地現況示意圖.....	25
圖 13	計畫範圍土地權屬示意圖.....	27
圖 14	計畫區暨周邊交通系統示意圖.....	30
圖 15	發展定位示意圖.....	34
圖 16	規劃構想示意圖.....	38
圖 17	土地使用計畫示意圖.....	43
圖 18	道路系統計畫示意圖.....	45
圖 19	八德（大湳地區）都市計畫防救災計畫示意圖.....	52
圖 20	區域防災資源示意圖.....	53
圖 21	本計畫開發後集水區示意圖.....	57
圖 22	本計畫出流管制設施規劃平面圖.....	62
圖 23	大湳森林公園開發後 3 處滯洪池配置圖.....	63
圖 24	大湳森林公園工程整體規劃本計畫範圍內集水分區圖.....	64
圖 25	本計畫開發方式範圍示意圖.....	68
圖 26	更新地區空拍圖.....	74
圖 27	更新地區範圍示意圖.....	74
圖 28	指定免截角位置示意圖.....	75

公開展覽草案

表目錄

表 1	主要計畫變更內容綜理表.....	5
表 2	地震事件災損評估結果.....	12
表 3	八德區重大颱洪與現勘災點數量.....	15
表 4	八德區及本計畫涉及里一日暴雨 600 毫米淹水潛勢可能影響人數.....	15
表 5	桃園市及八德區歷年人口數與成長率一覽表.....	19
表 6	桃園市各行政區人口密度彙整表.....	20
表 7	八德區歷年戶數戶量與人口密度統計表.....	21
表 8	八德區歷年人口年齡組成統計表.....	21
表 9	桃園市及八德區工商產業總數表.....	22
表 10	計畫範圍土地權屬彙整一覽表.....	26
表 11	主要道路服務水準分析資料.....	29
表 12	土地使用計畫面積表.....	42
表 13	基地住宅尖峰小時衍生旅次量計算表.....	46
表 14	運具使用比例與乘載率表.....	46
表 15	基地住宅晨昏峰衍生旅次運具需求量彙整表.....	47
表 16	道路開闢完成後交通量預測表.....	47
表 17	基地運具分配與乘載率彙整表.....	48
表 18	本計畫開發前、後之單位歷線.....	58
表 19	本計畫滯洪池量體彙整表.....	61
表 20	區段徵收開發總費用概算表.....	70
表 21	區段徵收後土地處分方式表.....	71

公開展覽草案

壹、緒論

一、計畫緣起

八德(大湳地區)都市計畫機六機關用地原為保一總隊大湳營區，後因保一總隊編制調整，已於 106 年 8 月搬遷，經本府考量營區區位良好，現況保留甚多有價值之珍貴樹種，已將營區轉型成為森林公園，並利用營區內既有建物整理規劃供地方里集會所、玩具圖書館使用。此外，捷運三鶯線延伸八德段路線行經本計畫區南側，其綜合規劃報告預定於 111 年底核定，將接續辦理土地取得及工程設計；本府規劃生活圈六號道路行經本計畫區東側，將可延伸至中壢平鎮地區。因交通建設開發時程具必要性及急迫性，爰納入本計畫區一併取得。

另因重大交通建設穿越，造成森林公園兩側農業區不利生產，故本計畫將機關用地及兩側農業區規劃適當道路系統及住宅區，並採區段徵收方式辦理，而原營區所在之機關用地轉型為公園後，可保留區內原有樹木，亦可提供大面積開放空間，提升環境品質，爰辦理本都市計畫變更案。

經整體檢討機關用地(機六)既周邊土地，本計畫區西側將建設捷運 G04 站，並與三鶯線八德延伸段車站共構，捷運開發後，為便於民眾搭乘大眾運輸至大湳森林公園，爰利用尚未建築使用之住宅區劃設公園用地，增加公園出入口以增加便利性。本計畫區北側住宅區及商業區現況環境窳陋，建物排列緊密且防火機能不佳、道路交叉路段設計不良，有公共安全之疑慮，爰併同本計畫辦理都市計畫變更，劃設為都市更新地區，並採公辦都市更新方式開發，同時配合大湳森林公園規劃公共設施，延伸園道系統，串聯綠地，調整道路系統提升地區可及性，更新後將可改善居住環境。

公開展覽草案

二、法令依據

依據都市計畫法第 17 條第 1 項規定辦理。

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，納入部分住宅區及乙種工業區土地，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 16.95 公頃，位置及範圍詳圖 1、圖 2。

公開展覽草案

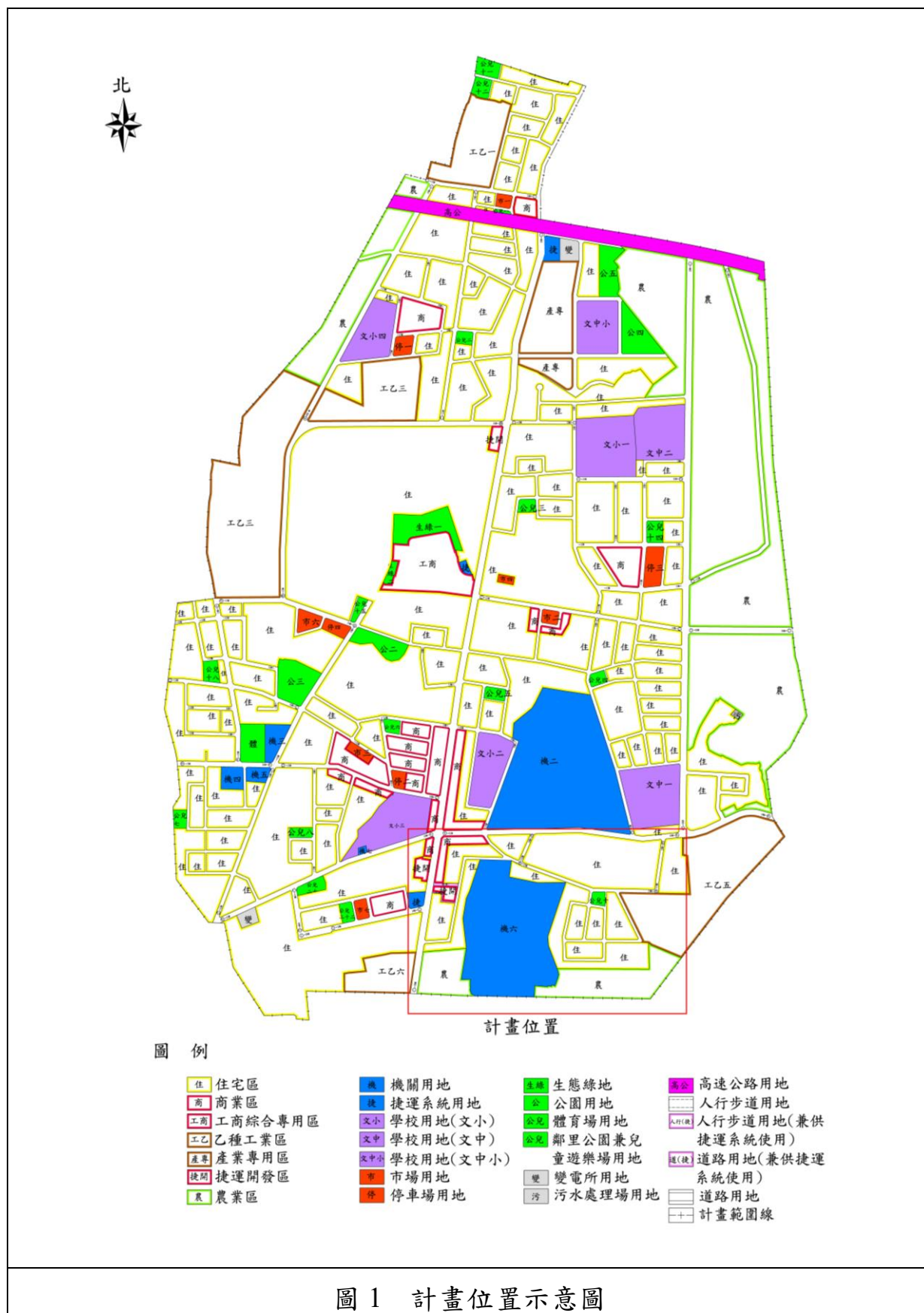


圖 1 計畫位置示意圖

資料來源：本計畫繪製。

公開展覽草案

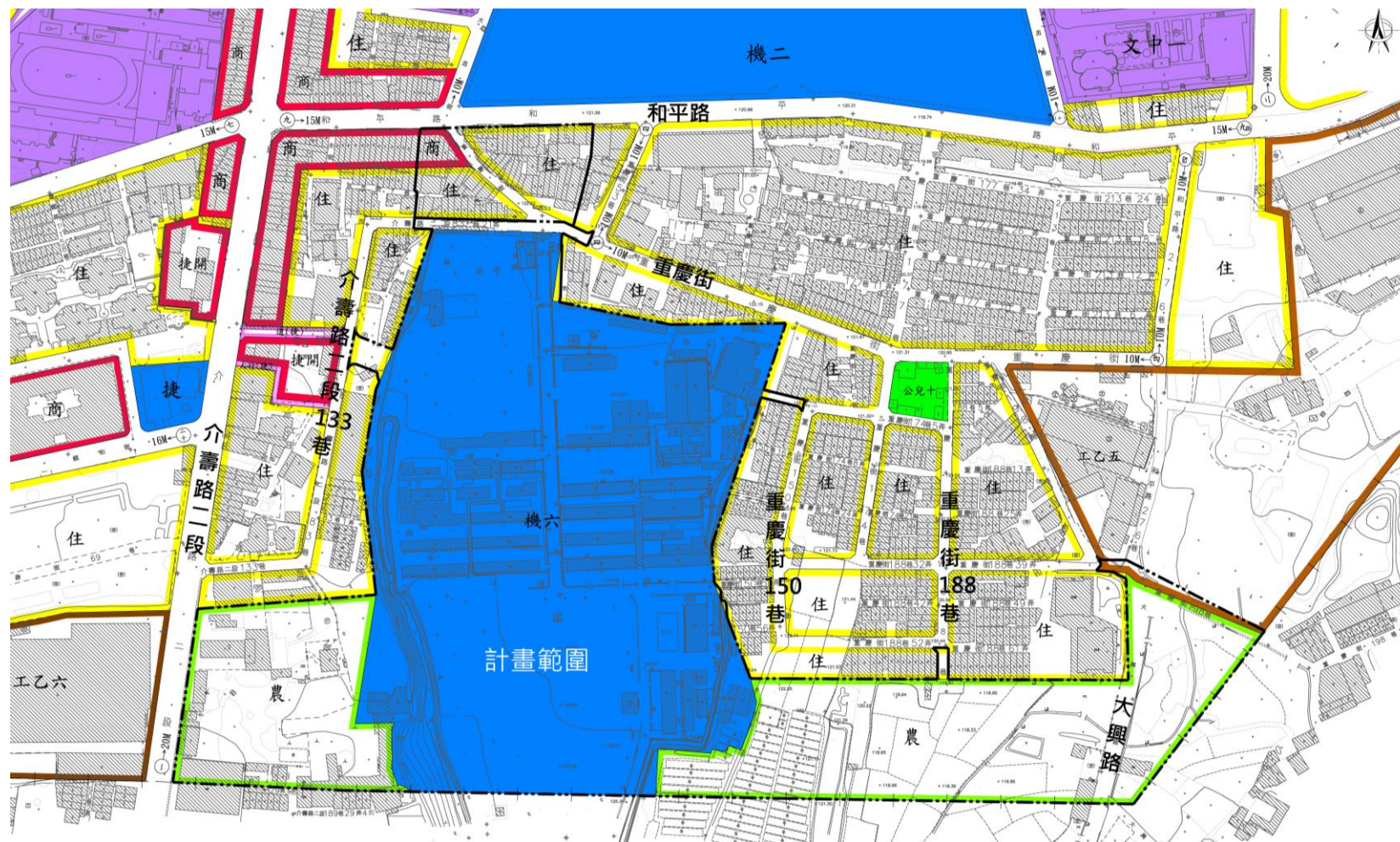


圖 2 計畫範圍示意圖

資料來源：本計畫繪製。

公開展覽草案

四、細部計畫與主要計畫關係說明

本細部計畫主要依循主要計畫「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」辦理。主要計畫變更內容詳表 1

表 1 主要計畫變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
變 1	機六用地及其東、西兩側範圍	農業區 (5.59)	住宅區 (附 1) (2.95)	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。 3.為避免於開發時影響桃園大圳導水路隧道段結構，爰參依農田水利署土地權屬劃設灌溉設施用地。 4.為保障計畫區西側既有加油站合法權益，爰劃設為加油站專用區。
			加油站專用區 (附 1) (0.28)	
			公園用地 (附 1) (0.12)	
			道路用地 (附 1) (2.12)	
			廣場用地 (兼供停車場使用) (附 1) (0.12)	
		機關用地 (10.14)	住宅區 (附 1) (0.22)	
			灌溉設施用地 (附 1) (0.31)	
			道路用地 (附 1) (0.05)	
			公園用地 (附 1) (9.22)	
			機關用地 (0.34)	
		住宅區 (0.12)	公園用地 (附 1) (0.07)	

公開展覽草案

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
			道路用地(附1) (0.05)	5.為避免捷運永久設施佔用住宅區，影響住宅區未來配地民眾權益，並考量道路路型合理性與未來住宅區建築線指定需求，將捷運設施範圍涉及住宅區部分併同毗鄰土地劃設為廣場用地(兼供停車場使用)。
		乙種工業區 (0.11)	道路用地(附1) (0.11)	
		道路用地 (0.11)	道路用地(附1) (0.11)	
		—	附帶條件1：採區段徵收整體開發方式辦理。	
變 2	機六用地北側範圍	住宅區 (0.70)	商業區(附2) (0.06)	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。 3.為避免於開發時影響桃園大圳導水路隧道段結構，爰參依農田水利署土地權屬劃設灌溉設施用地。
			灌溉設施用地(附2) (0.05)	
			公園用地(附2) (0.11)	
			園道用地(附2) (0.14)	
			住宅區(附2) (0.34)	
		道路用地 (0.09)	住宅區(附2) (0.01)	
			商業區(附2) (0.03)	
			灌溉設施用地(附2) (0.01)	

公開展覽草案

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
			公園用地(附2) (0.02)	
			園道用地(附2) (0.02)	
		商業區 (0.09)	商業區(附2) (0.09)	
		—	附帶條件2：採公辦都市更新辦理。	

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：變1案面積共計16.07公頃，現行都市計畫機關用地0.34公頃、道路用地0.11公頃未變更公共設施用地。

註4：變2案面積共計0.88公頃，現行計畫住宅區0.34公頃、商業區0.09公頃未變更土地使用分區。

貳、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 3)

(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 4)

(三) 環境災害潛勢分析

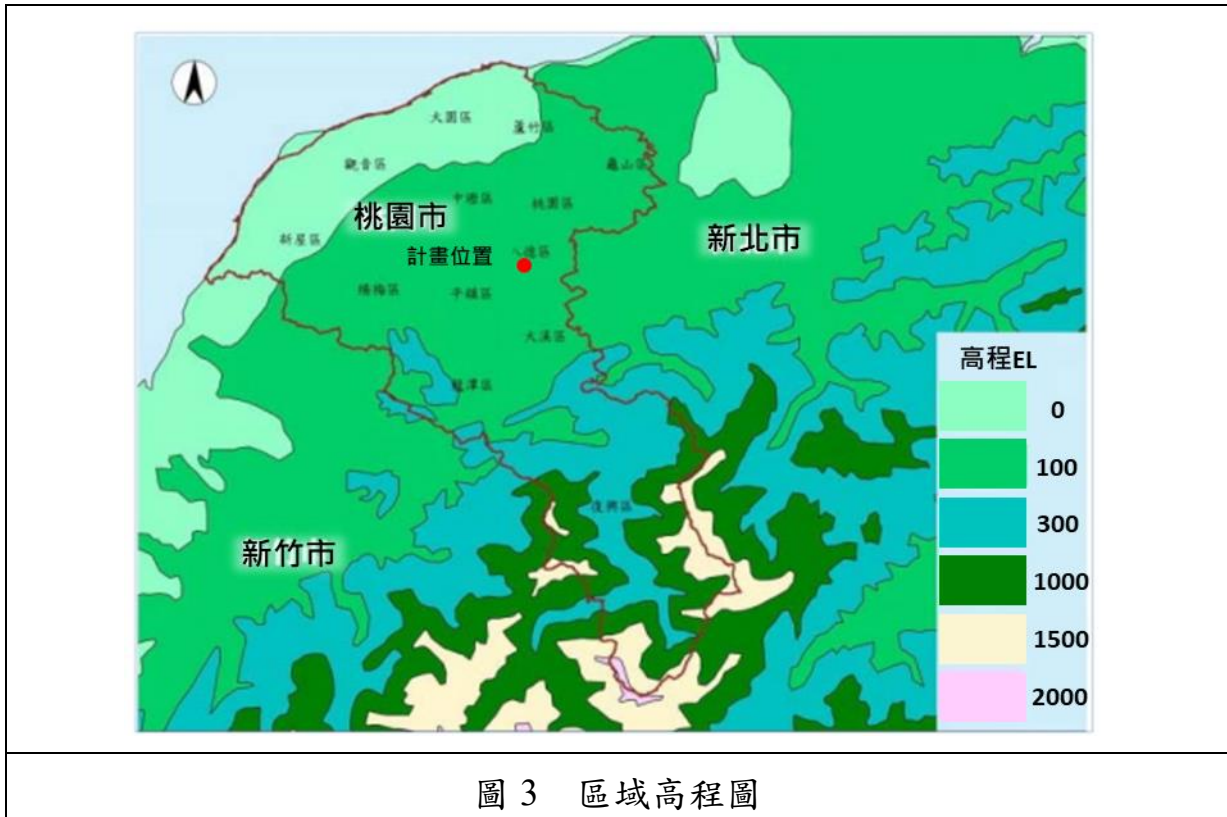
1. 地質環境災害敏感地區

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處相關地質敏感區。(圖 5)

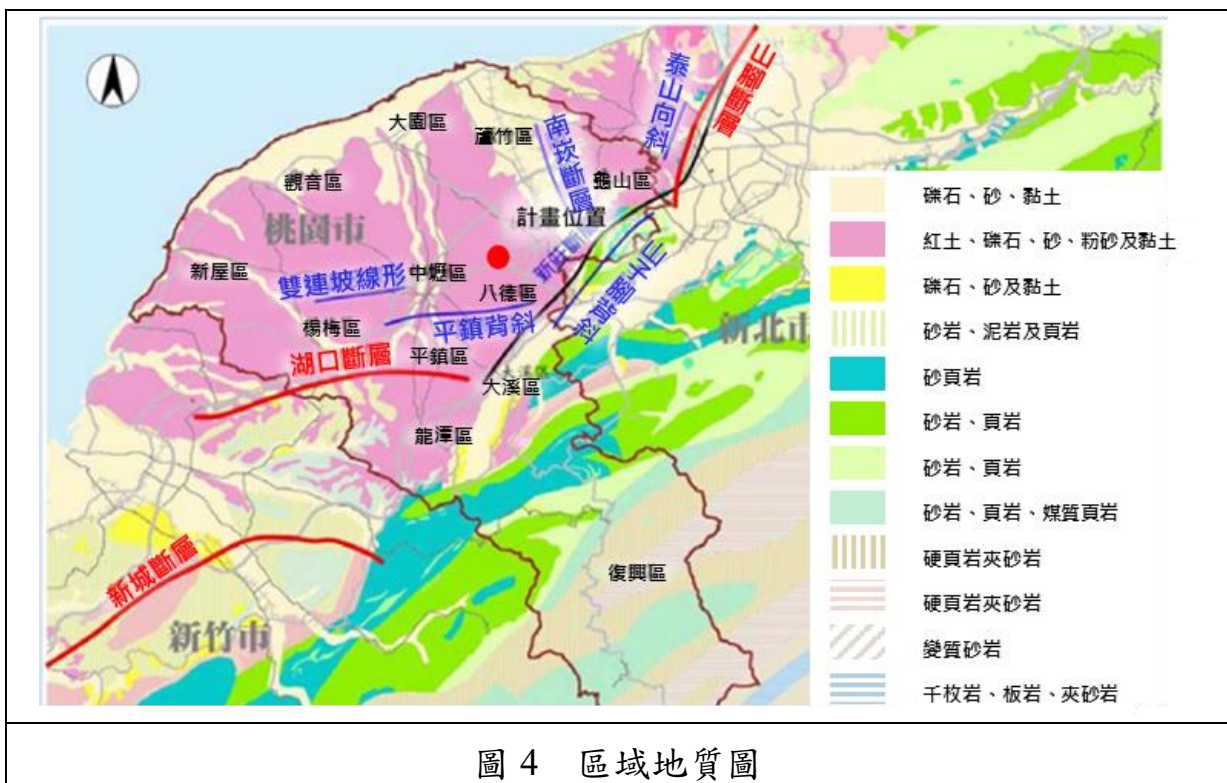
2. 生態敏感地區

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，因此本計畫進行整體開發時，需考量其活動範圍，降低對黃鸝鳥之影響。(圖 6)

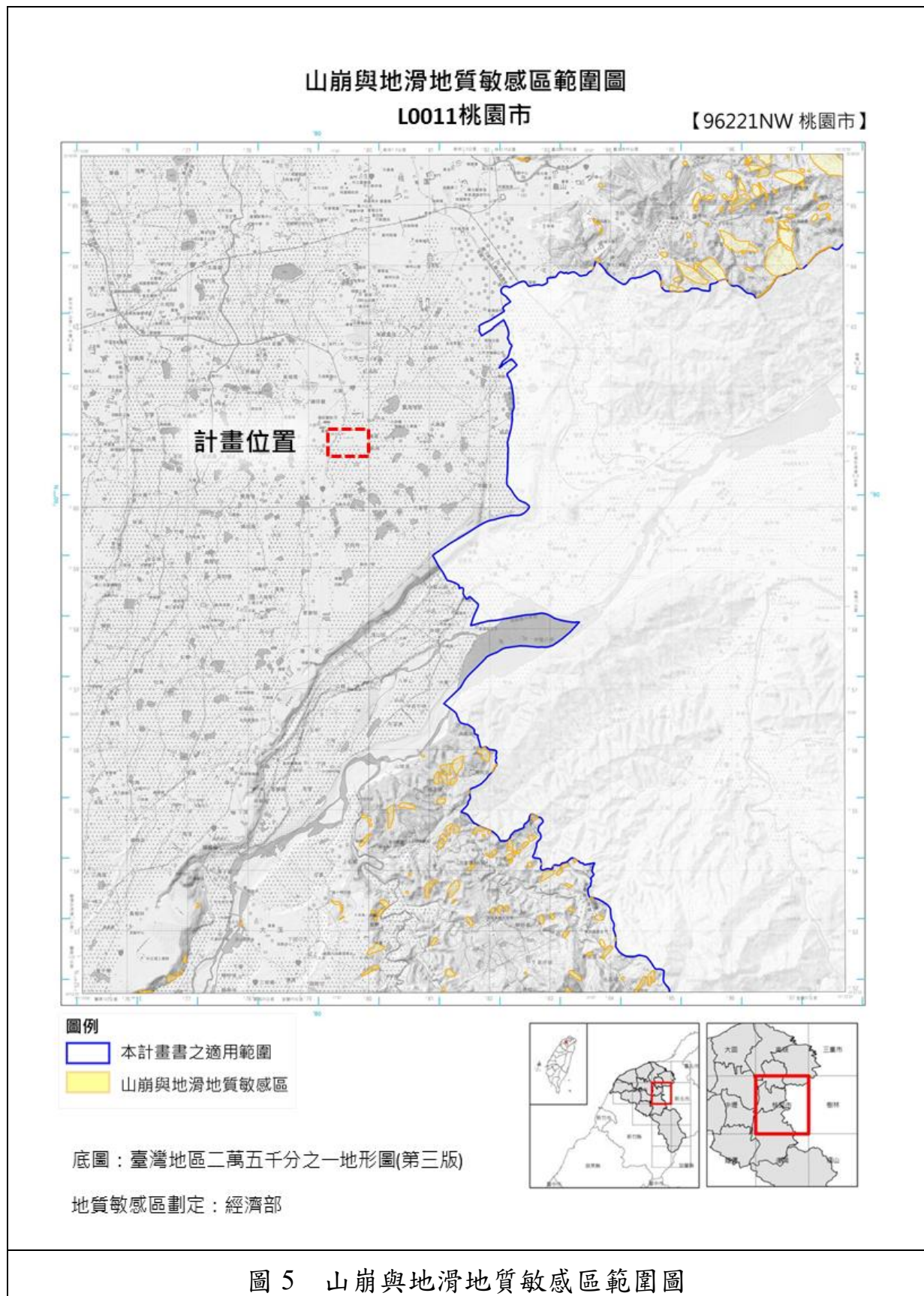
公開展覽草案

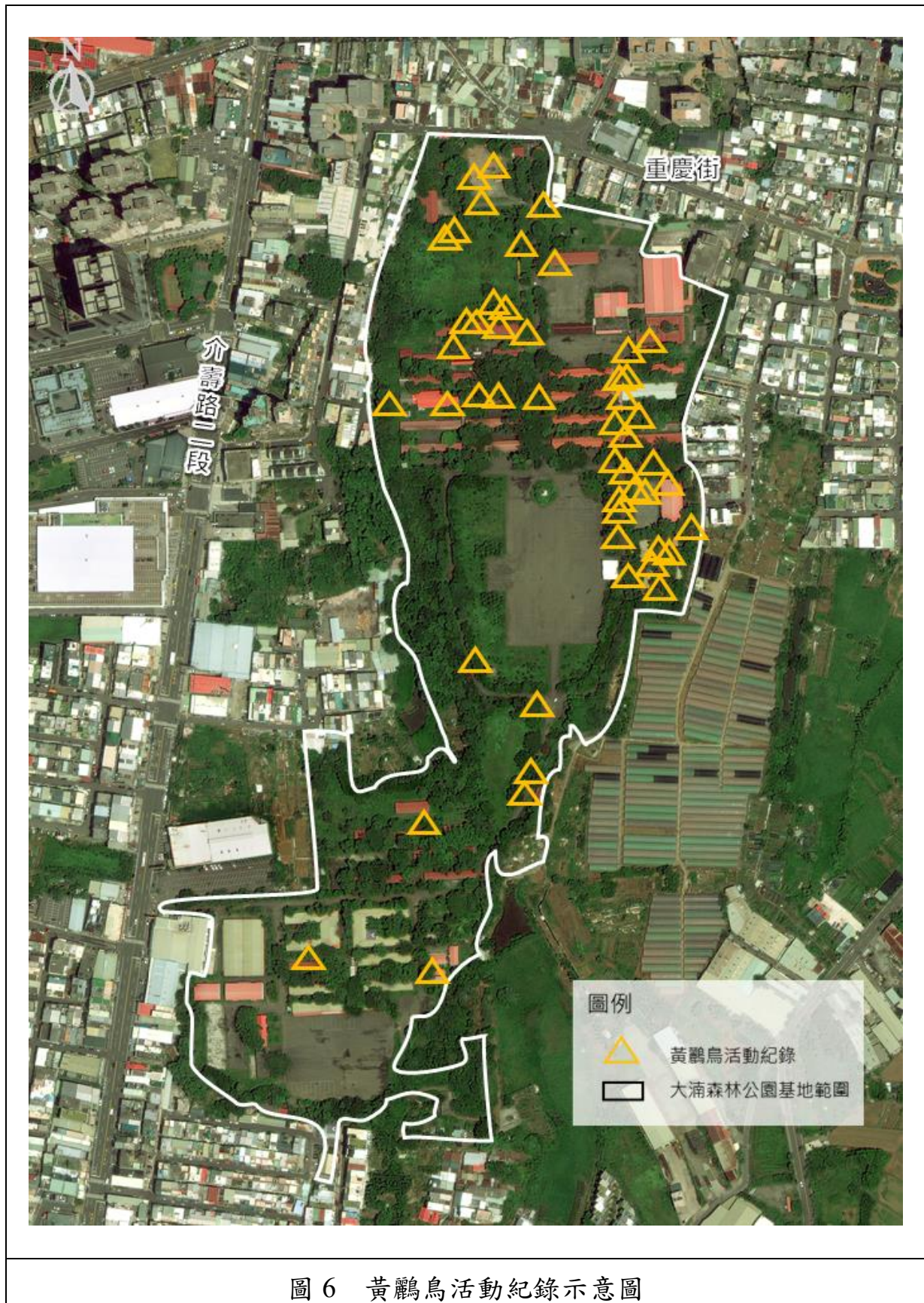


資料來源：中央地質調查所地質資料整合查詢系統，本計畫整理。



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。





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。

公開展覽草案

3.歷史天然災害情形及潛勢分析

桃園市主要天然災害特性包含水災災害、土石流災害、坡地災害及地震災害（圖 7）。本計畫所屬八德區可能遭受主要災害為地震及水災災害（圖 8）。

（1）地震災害

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，桃園市鄰近有山腳、湖口（第二類－逆移斷層）、（第二類－逆移兼具右移斷層）、新城斷層（第一類－逆移斷層）分布，本計畫所屬八德區無活動斷層經過，然若斷層錯動引發地震，連帶周邊地區皆有可能造成重大生命財產損失。

桃園市八德區災害防救計畫透過台灣地震損失評估系統（TELES），評估上述斷層發生最大可能規模地震災害時對八德區的影響程度。評估內容詳表 2，以湖口斷層對八德區較為顯著，造成重傷 18 人，死亡 12 人，短期避難人數計有 8,890 人，中長期收容人數為 2,025 人，其中計畫範圍以東側大華里受影響較大。

表 2 地震事件災損評估結果

評估斷層性質	建物 半倒	建物 全倒	人員 微傷	人員 輕傷	人員 重傷	人員 死亡	短期 避難	長期 收容
湖口斷層規模 7.0	570.00	89.00	166.00	48.00	18.00	12.00	8,890.00	2,025.00
大華里	15.00	2.00	3.00	1.00	—	—	280.00	64.00
大愛里	—	1.00	3.00	1.00	—	—	153.00	35.00
大興里	15.00	2.00	3.00	1.00	—	—	179.00	42.00
新竹斷層規模 7.0	36.20	0.10	10.89	1.99	0.84	0.56	1,304.10	282.10
新城斷層規模 6.9	21.00	—	7.78	1.39	0.54	0.32	1,042.00	229.20
山腳斷層規模 6.8	91.80	2.40	28.26	6.13	2.88	1.98	2,716.00	6.90

資料來源：桃園市八德區地區災害防救計畫，109 年。

公開展覽草案

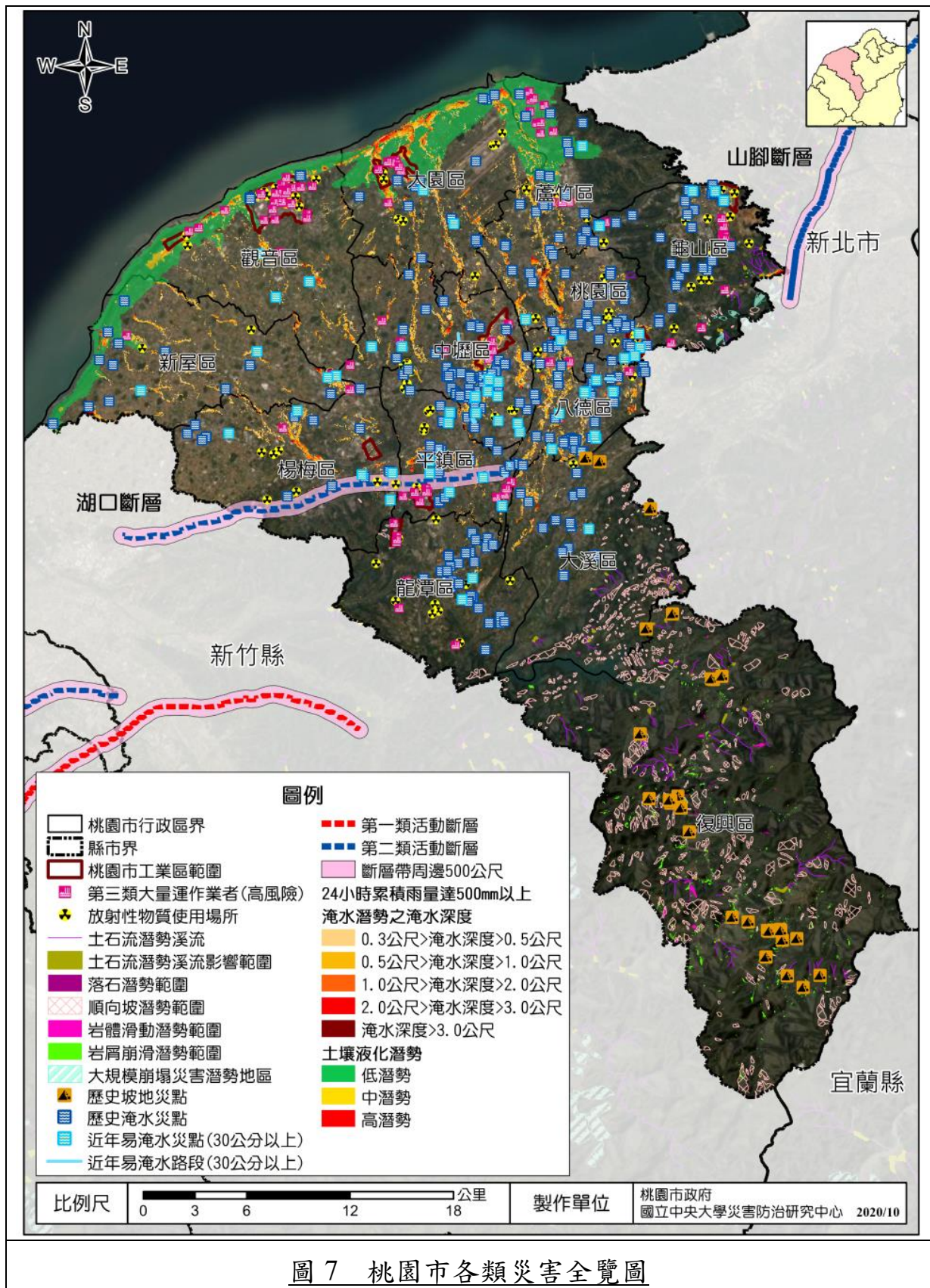
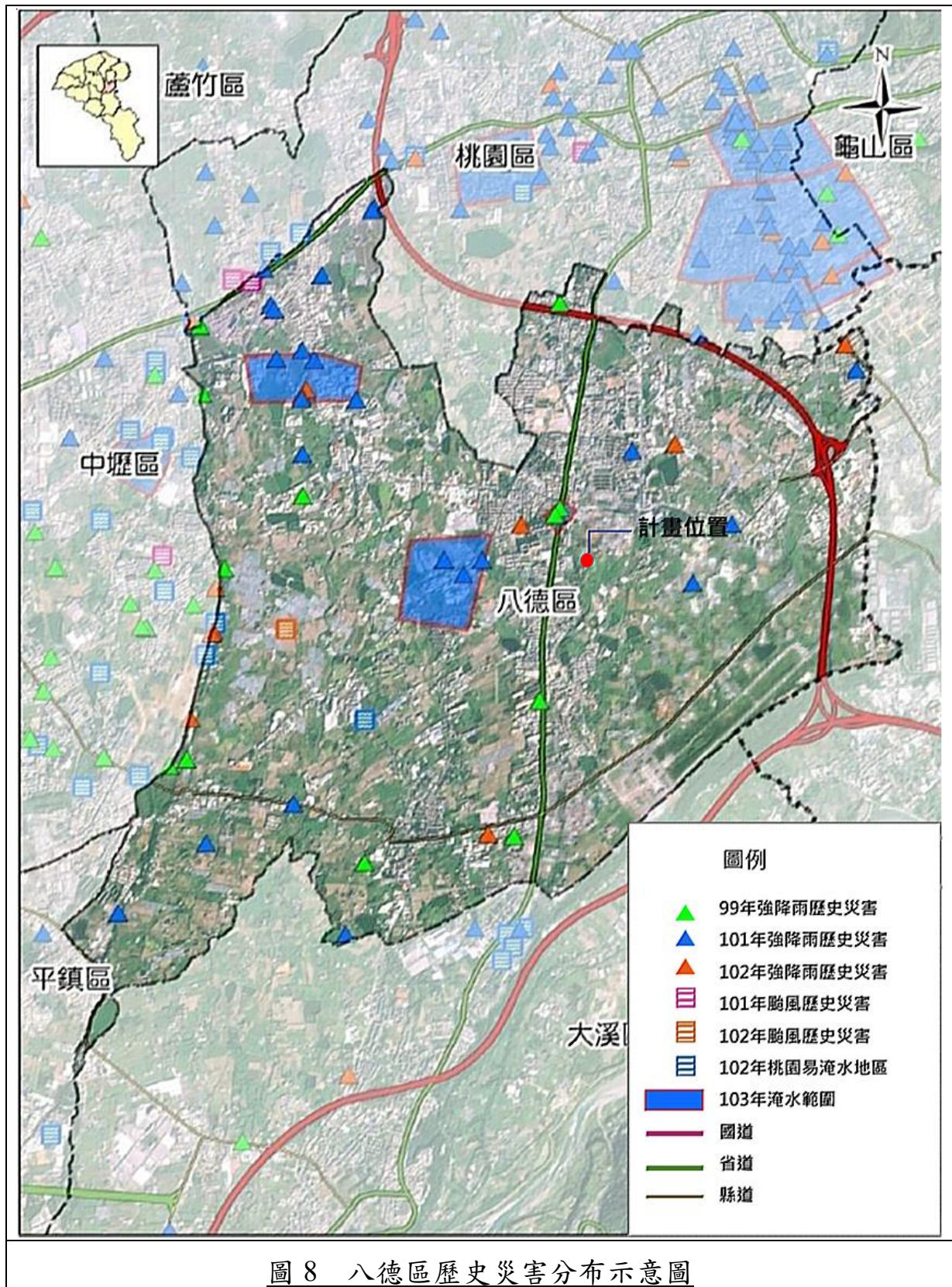


圖 7 桃園市各類災害全覽圖

資料來源：桃園市政府。



資料來源：桃園市八德區地區災害防救計畫，109 年。

公開展覽草案

(2) 颱風災害

因經濟建設快速的發展，桃園市部分地區變更為都市計畫區、大型工業園區等帶來人口聚集效應，使河道旁天然排水區域因發展需加以開發，導致逕流量增加，雨水無法快速排出，淹水頻率增加。八德區近年來颱風歷史災情如表 3。

表 3 八德區重大颱風與現勘災點數量

類型	颱風災害			強降雨災害			易淹水區域	可能發生 易淹水	易致災現勘			總計
項目	101	102	104	99	101	102			水災災害	坡地災害	重大土石災情	
數量	2	1	2	16	57	8	2	7	3	0	0	98

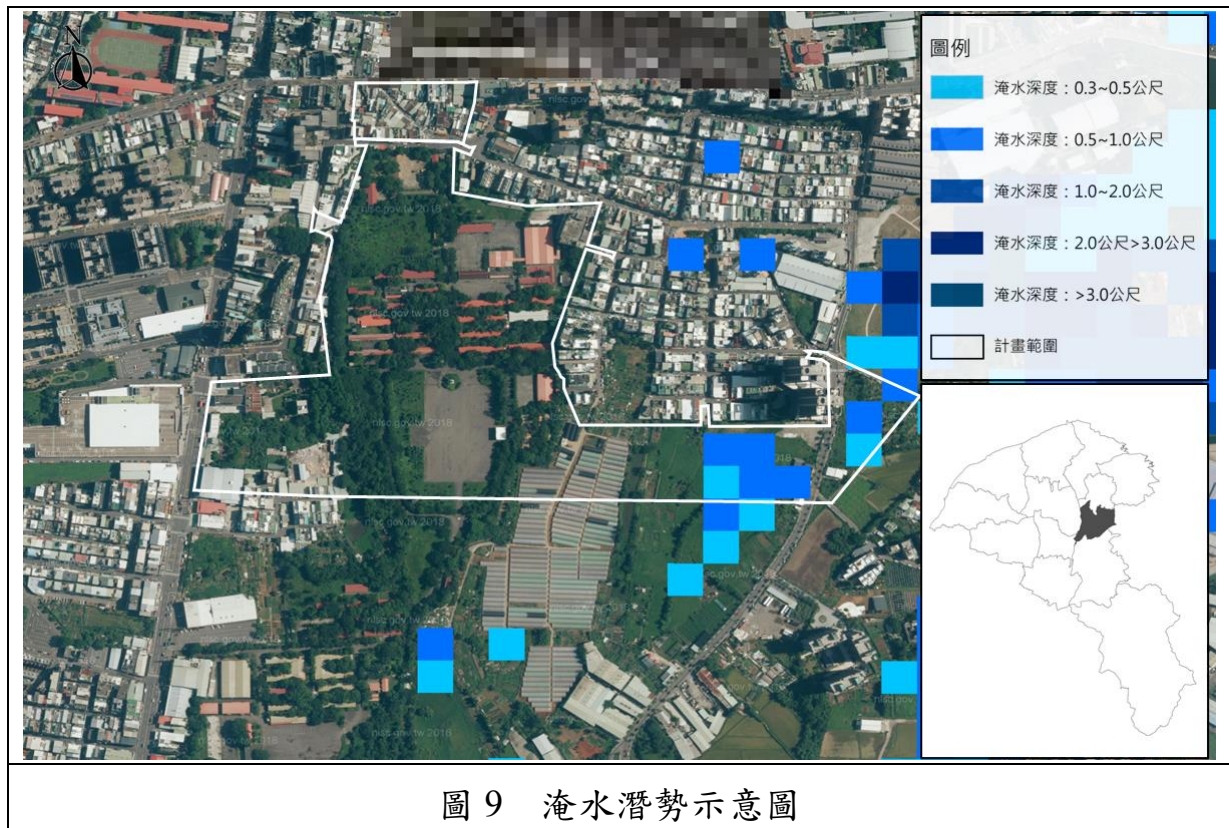
資料來源：桃園市八德區地區災害防救計畫，109 年。

經查本計畫近年無大規模淹水情勢。依淹水潛勢災害圖資顯示日雨量達 600 毫米情勢下，計畫範圍東側內部分地區淹水深度為 0.3 公尺至 1.0 公尺（圖 9），可能影響人數詳表 4，其原因為早期屬農業區之灌溉圳路，以現況渠寬身兼市區排水則嚴重不足；再者，隨著都市發展，圳路多有加蓋情形而占用渠道，大小不均等管線橫交也易造成各種堵塞，使水流受阻，故應加強淹水災害之防範措施。

表 4 八德區及本計畫涉及里一日暴雨 600 毫米淹水潛勢可能影響人數

里名稱	受影響門牌數量			受影響人口數量		
	可能淹水深度			可能淹水深度		
	0.5m+	1m+	3m	0.5m+	1m+	3m+
八德區	5,093	5,077	16	15,279	15,231	48
大華里	14	14	—	42	42	—
大愛里	—	—	—	—	—	—
大興里	41	41	—	123	123	—

資料來源：桃園市八德區地區災害防救計畫，109 年。



資料來源：國家災害防救科技中心，109 年。

公開展覽草案

二、排水路系統調查

與本計畫開發範圍有關之上位計畫排水集水範圍包括東門溪排水及大灣溝排水，計畫基地範圍並無行跨不同水系之問題。依其劃分為五個排水分區，分別為「南門圳匯流前」、「南門溪匯流前」、「豐林排水匯流前」、「大灣溝匯流前」與「西坡渠匯流前」，本開發計畫位於大灣溝排水集水區，大灣溝集水區面積 5.18 平方公里，形狀呈細長型，流向自西南南向東北北，主流上游較平緩，至下游漸陡（圖 16）。

（一）東門排水

東門溪位於桃園市及新北市境內，發源於八德興豐路水利會灌溉池塘，經灌溉水路匯集而成，自標高 119.5 公尺向北匯流至南崁溪，標高為 78.9 公尺，平均坡度為 1/130，集水面積約 23.02 平方公里。

（二）大灣溝排水

大灣溝排水位於桃園市桃園區與八德區境內，屬東門溪排水幹線之支流，目前分屬市區排水(雨水下水道)與農田排水性質，整體集水區地勢為南高北低，集水區平均坡降約為千分之 6.7。

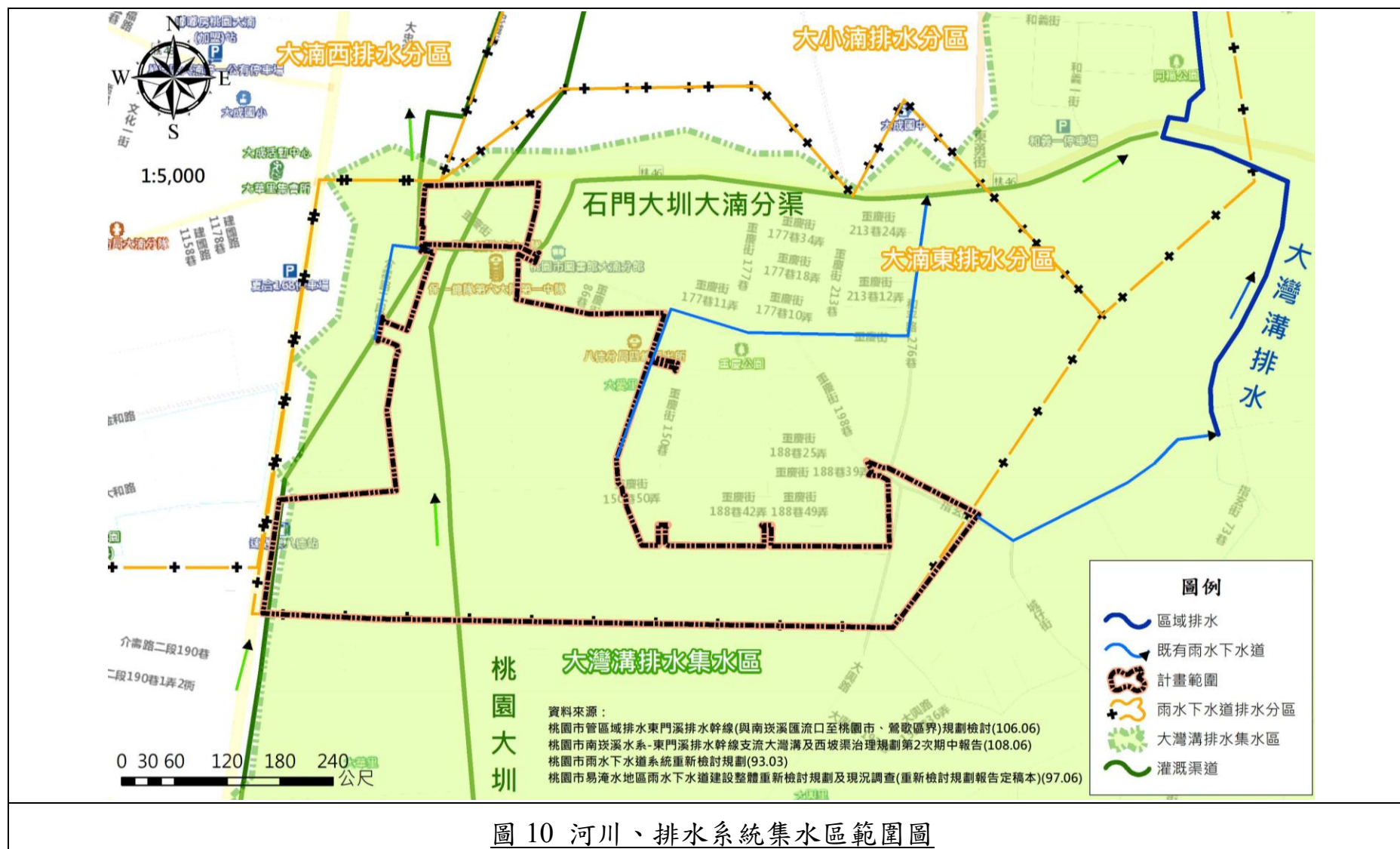
（三）雨水下水道系統

計畫範圍位於八德(大湳)都市計畫內，屬於八德(大湳)排水區之大湳東排水分區，基地鄰近雨水下水道為介壽路二段 133 巷之箱涵，以及重慶街接和平路之箱涵，雨水下水道上游集水面積約 12.63 公頃，排水出口為大灣溝排水。

（四）農田水利灌溉系統

計畫範圍內部有一桃園大圳穿越，但由於此排水為農田排水之重要幹線，水路位於基地道路下方深達 15 公尺左右，其灌排通過位置，於本次都市計畫變更為公園及園道，故暫不涉及灌溉排水改道問題。

公開展覽草案



資料來源：本計畫出流管制規劃書（109 年 7 月 21 日核定）。

公開展覽草案

三、社會經濟分析

(一) 人口成長

桃園市人口截至 109 年底為 2,268,807 人，自 89 年至 109 年間，年平均成長率達 1.36%；八德區 109 年底人口數為 209,202 人，人口呈現成長趨勢，年平均成長率為 1.20%。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，故近六年人口成長率較高。(表 5)

表 5 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%
108	2,249,037	1.30%	205,974	1.87%
109	2,268,807	0.90%	209,202	1.57%
平均	1,997,874	1.36%	180,482	1.20%

資料來源：桃園市民政局及八德區戶政事務所，110 年。

公開展覽草案

(二) 人口結構

1. 人口密度

依據內政部戶政司 109 年全臺各行政區人口密度統計(表 6)，桃園市人口密度平均每平方公里約有 1,858.22 人，高於臺灣地區平均人口密度 (648.41 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。其中桃園區人口密度最高，每平方公里 13,137.49 人，最低者為復興區，每平方公里僅 35.22 人；本計畫八德區人口密度平均每平方公里 6,205.73 人，八德區之人口密度為桃園市人口密度第二高之地區。戶數上呈現穩定增加，戶量卻減少，已逐漸走向小家庭特性。(表 7)

2. 人口組成

依歷年人口組成變遷顯示，幼年人口比例逐漸下滑，109 年約佔總人口數 14.64%，老年人口有攀升之現況，109 年約佔總人口數 12.74%，至於青壯年人口則呈顯平穩，佔總人口數之 72.62%，故八德區呈顯具生產力之人口結構。(表 8)

表 6 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	<u>1,220.9540</u>	<u>2,268,807</u>	<u>1,858.22</u>
桃園區	<u>34.80</u>	<u>457,245</u>	<u>13,137.49</u>
中壢區	<u>76.52</u>	<u>422,471</u>	<u>5,521.05</u>
大溪區	<u>105.12</u>	<u>95,664</u>	<u>910.04</u>
楊梅區	<u>89.12</u>	<u>175,142</u>	<u>1,965.17</u>
蘆竹區	<u>75.50</u>	<u>167,060</u>	<u>2,212.64</u>
大園區	<u>87.39</u>	<u>93,887</u>	<u>1,074.31</u>
龜山區	<u>72.02</u>	<u>164,398</u>	<u>2,282.74</u>
八德區	<u>33.71</u>	<u>209,202</u>	<u>6,205.73</u>
龍潭區	<u>75.23</u>	<u>124,408</u>	<u>1,653.61</u>
平鎮區	<u>47.75</u>	<u>228,611</u>	<u>4,787.34</u>
新屋區	<u>85.02</u>	<u>49,333</u>	<u>580.27</u>
觀音區	<u>87.98</u>	<u>69,032</u>	<u>784.63</u>
復興區	<u>350.78</u>	<u>12,354</u>	<u>35.22</u>

資料來源：縣市重要統計指標查詢系統，110 年。

公開展覽草案

表 7 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）
99	58,258	3.04	5,246.58
100	59,214	3.00	5,263.40
101	60,739	2.95	5,306.53
102	61,863	2.90	5,324.72
103	63,598	2.85	5,381.94
104	65,893	2.84	5,559.59
105	68,293	2.82	5,722.80
106	70,481	2.81	5,875.63
107	72,220	2.80	5,997.97
108	74,246	2.77	6,109.98
109	76,467	2.74	6,205.73
平均	66,479	2.87	5,635.90

資料來源：縣市重要統計指標查詢系統，110 年。

表 8 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）	%	
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%
108	205,974	30,383	14.75	150,906	73.26	24,685	11.98	36.49%
109	209,202	30,626	14.64	151,922	72.62	26,654	12.74	37.70%

資料來源：縣市重要統計指標查詢系統，110 年。

公開展覽草案

(三) 產業活動

依 105 年及 100 年工商及服務業普查報告資料顯示，八德區工商及服務業成長率為 17.72%，其中工業成長率為 20.46%，高於桃園市之 17.25%，場所家數以製造業居多；服務業成長率為 16.43%，亦高於桃園市之 13.72%，場所家數以批發及零售業居多。

(表 9)

表 9 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 (%)
		105 年	100 年		105 年	100 年	
工業部門	礦業及土石採取業	17	14	21.43%	1	1	0.00%
	製造業	16,156	14,884	8.55%	1,680	1,541	9.02%
	電力及燃氣供應業	43	31	38.71%	2	1	100.00%
	用水供應及污染整治業	669	618	8.25%	54	54	0.00%
	營造工程業	10,489	7,799	34.49%	1,066	730	46.03%
	總工業部門	27,374	23,346	17.25%	2,803	2,327	20.46%
服務業部門	批發及零售業	42,208	40,092	5.28%	3,224	2,854	12.96%
	運輸及倉儲業	4,395	3,795	15.81%	355	347	2.31%
	住宿及餐飲業	11,289	8,292	36.14%	565	431	31.09%
	資訊及通訊傳播業	900	671	34.13%	53	44	20.45%
	金融及保險業	1,855	1,538	22.56%	100	82	21.95%
	不動產及租賃業	2,558	1,758	45.51%	139	96	44.79%
	專業、科學及技術服務業	3,545	3,212	10.37%	202	154	31.17%
	支援服務業	2,458	2,054	19.67%	188	141	33.33%
	教育服務業	1,924	1,649	16.68%	114	73	56.16%
	醫療保健及社會工作服務業	2,032	1,875	8.37%	127	143	-11.19%
	藝術、娛樂及休閒服務業	1,675	1,374	21.91%	99	86	15.12%
	其他服務業	8,754	7,224	21.18%	608	508	19.69%
	總服務業部門	83,623	73,534	13.72%	5,774	4,959	16.43%
總計		110,997	96,880	14.57%	8,577	7,286	17.72%

資料來源：105 年及 100 年工商及服務業普查報告。

公開展覽草案

四、實質環境現況

本次變更範圍北側以和平路為界，南側至都市計畫邊界，主要變更內容為機關用地（機六）及其兩側農業區，以及北側至和平路間住宅和商業區，以下分述計畫範圍周邊及內部環境現況。

（一）計畫範圍周邊環境現況（圖 11）

檢視本計畫基地周邊環境使用現況，基地北側和平路以北之「機二」用地為陸軍龍蟠營區，目前由陸軍單位使用，亦作為桃園地區災防兵力預置點及災民收容中心；基地東側為密集住宅區及部分私人農作，再往東側為乙種工業區，部分土地上有廠房，其餘多為閒置空地；基地南側屬八德大湳南營區，屬非都市土地；基地西側臨介壽路，相較東側住宅型態較多為新興社區型住宅。

基地周邊 500 公尺範圍內僅有東側一座重慶公園，顯示此區公共設施不足，無法滿足住宅人口所需之遊憩空間。

（二）計畫範圍內現況（圖 12）

檢視本計畫機六用地內現況，基地東北側為八德地政事務所及四維派出所，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，建物保存良好；由於過去為營區所用，都市干擾少，樹種繁多，生態資源豐富。本計畫兩側為農業區，西側農業區有部分住宅坐落及一處加油站，東側則多溫室和一般農作生產，既有大興路穿越其中。

機六用地北側現況以住宅為主，範圍內多 1、2 層樓加強磚造老屋和鐵皮搭蓋物等非防火構造建物，且竊陋密集，與鄰棟間隔不足，具妨礙公共安全之虞。此外，重慶街與介壽路二段 133 巷、重慶街 53 巷形成之交叉路口致車輛出入有公共交通安全疑慮，整體環境未能符合都市應有機能。

公開展覽草案



圖 11 周邊土地使用現況示意圖

資料來源：本計畫整理。

公開展覽草案

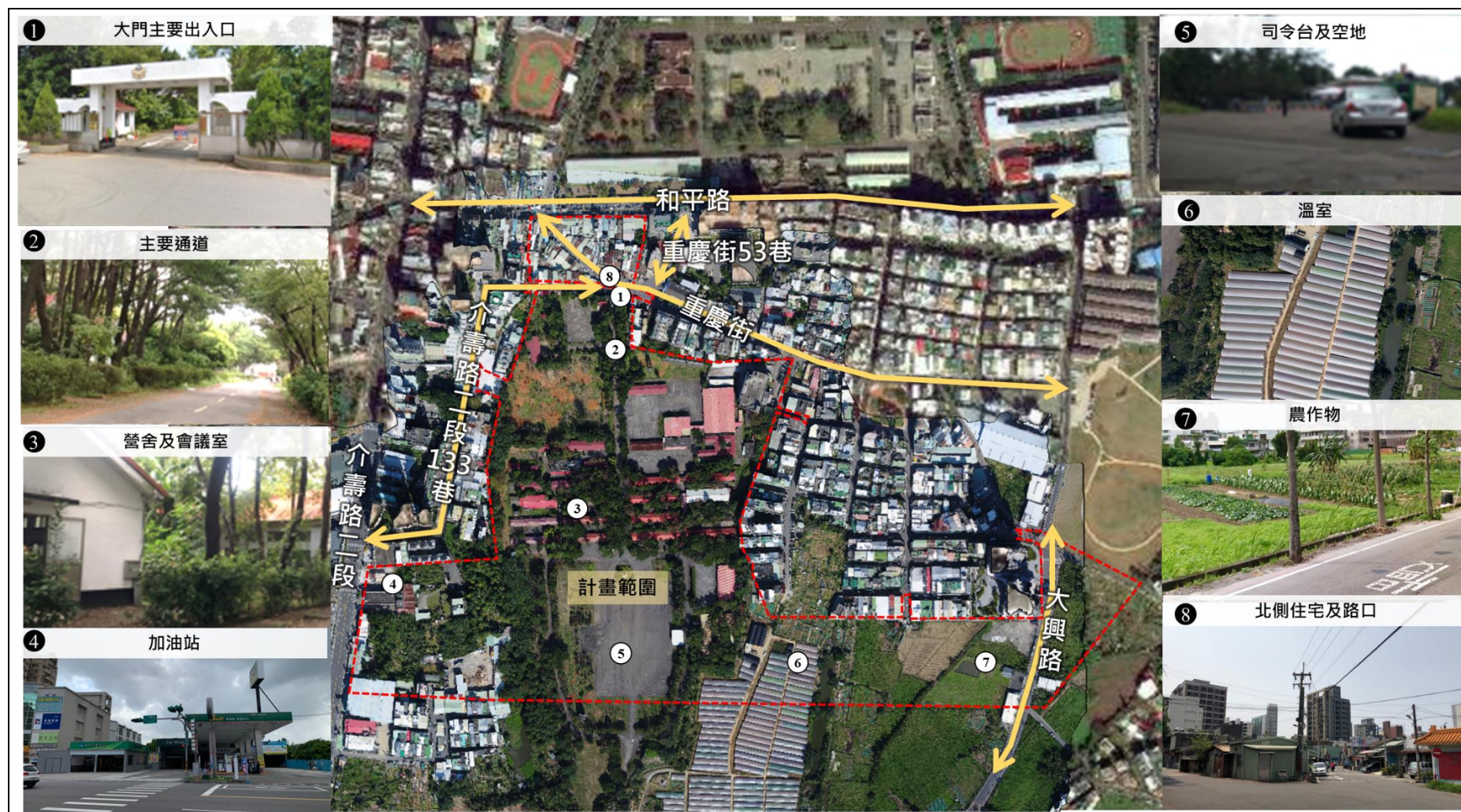


圖 12 基地現況示意圖

資料來源：本計畫整理。

公開展覽草案

(三) 土地權屬

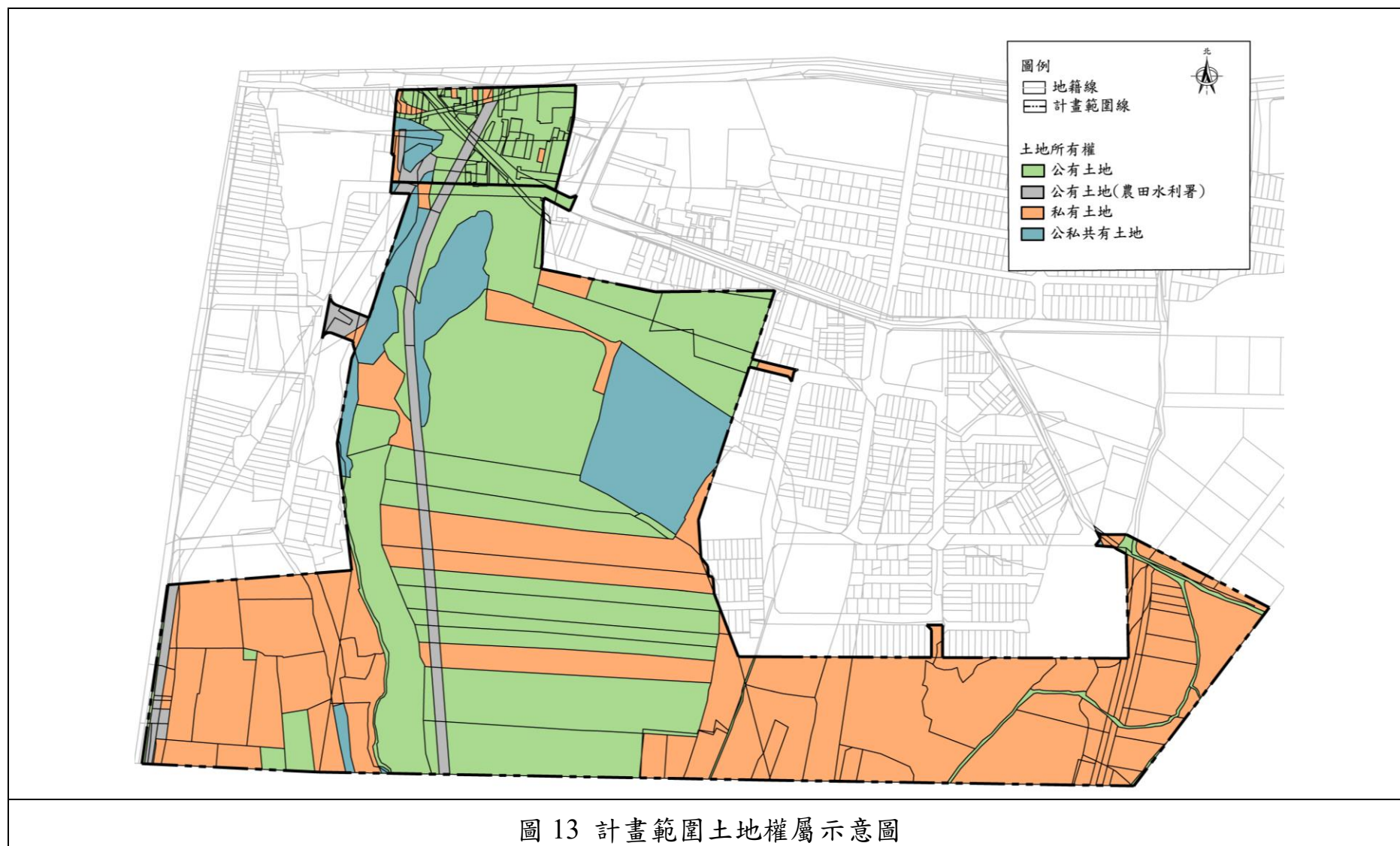
本計畫範圍座落於八德區大華段及大興段 921 地號等 401 筆土地，包含公有土地、私有土地及公私共有土地。公有土地以內政部警政署保安警察第一總隊之土地為大宗，面積約為 6.01 公頃，佔總面積 35.46%，其他管理單位尚有：財政部國有財產署、交通部公路總局、行政院農業委員會農田水利署及桃園市政府所屬機關，佔總面積 11.44%；私有地面積為 7.40 公頃，佔總面積 43.66%；公私共有土地之公有土地面積約為 0.16 公頃，佔總面積 0.94%，私有土地面積約為 1.44 公頃，佔總面積 8.50%。(表 10、圖 13)

表 10 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	1.00	5.90%
		內政部警政署保安警察第一總隊	6.01	35.46%
		交通部公路總局	0.01	0.06%
		行政院農業委員會農田水利署	0.56	3.30%
		桃園市八德區公所	0.01	0.06%
		桃園市八德地政事務所	0.34	2.00%
		桃園市政府農業局	0.01	0.06%
		桃園市政府工務局	0.01	0.06%
		小計	7.95	46.90%
私有土地		一般私人	7.40	43.66%
		小計	7.40	43.66%
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	0.06%
		桃園市八德區公所	0.01	0.06%
		小計	0.16	0.94%
	私有土地	一般私人	1.44	8.50%
	小計		1.60	9.44%
總計			16.95	100.00%

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。
資料來源：本計畫整理。

公開展覽草案



資料來源：本計畫繪製。

公開展覽草案

五、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：(表 11、圖 14)

(一) 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，道路服務水準為 B-C 級。

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。與本計畫相鄰之和平路往西與介壽路相交，往東通往鶯歌，道路服務水準為 C 級；建國路往西與福國北街相交通往中壢，往東與介壽路相交。

(二) 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。

公開展覽草案

2.重慶街

位於本計畫北側，緊鄰本計畫出入口，現況路寬約 8-10 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 11 主要道路服務水準分析資料

道路名稱	方向（往）	道路容量 (pcu/hr)	尖峰流量 (pcu/hr)	V/C	服務水準
介壽路	南	2,700	1,913	0.71	C
	北	2,700	1,594	0.59	B
和平路	西	2,500	1,654	0.66	C
	東	2,500	1,789	0.72	C

資料來源：台北都會區大眾捷運系統三鶯線延伸桃園八德段暨周邊土地開發可行性研究報告書。

公開展覽草案



圖 14 計畫區暨周邊交通系統示意圖

資料來源：本計畫整理。

公開展覽草案

參、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，本計畫配合營區釋出，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。

公開展覽草案

二、整體發展策略（圖 15）

（一）大湳森林公園

為平衡都市擴張速度及生態環境之保育，規劃桃園地區大型開放空間—大湳森林公園，保留既有建築物及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，包括珍貴植栽、原桃園大圳水系等，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

配合機關用地釋出活化為大湳森林公園，同時考量基地周邊二條捷運線：桃園捷運綠線、捷運三鶯線延伸線通過，並於介壽路設 G04 站及 LB14 站，將提升本計畫生活圈之可及性，提供良好生活機能。又為符合車站周邊發展原則，透過整體規劃釋出既有農業區為都市發展用地，整合沿線都市機能，塑造宜居生活模式，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。

另北側現況道路條件差，路口規劃有安全上疑慮，故調整既有巷道與南側串聯，提升交通暢通性。

（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。

公开展覽草案

(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。而本計畫區北側窳陋房屋將一併規劃，改善現有建物老舊、防救災機能堪慮、安全衛生不佳之居住環境。

公開展覽草案

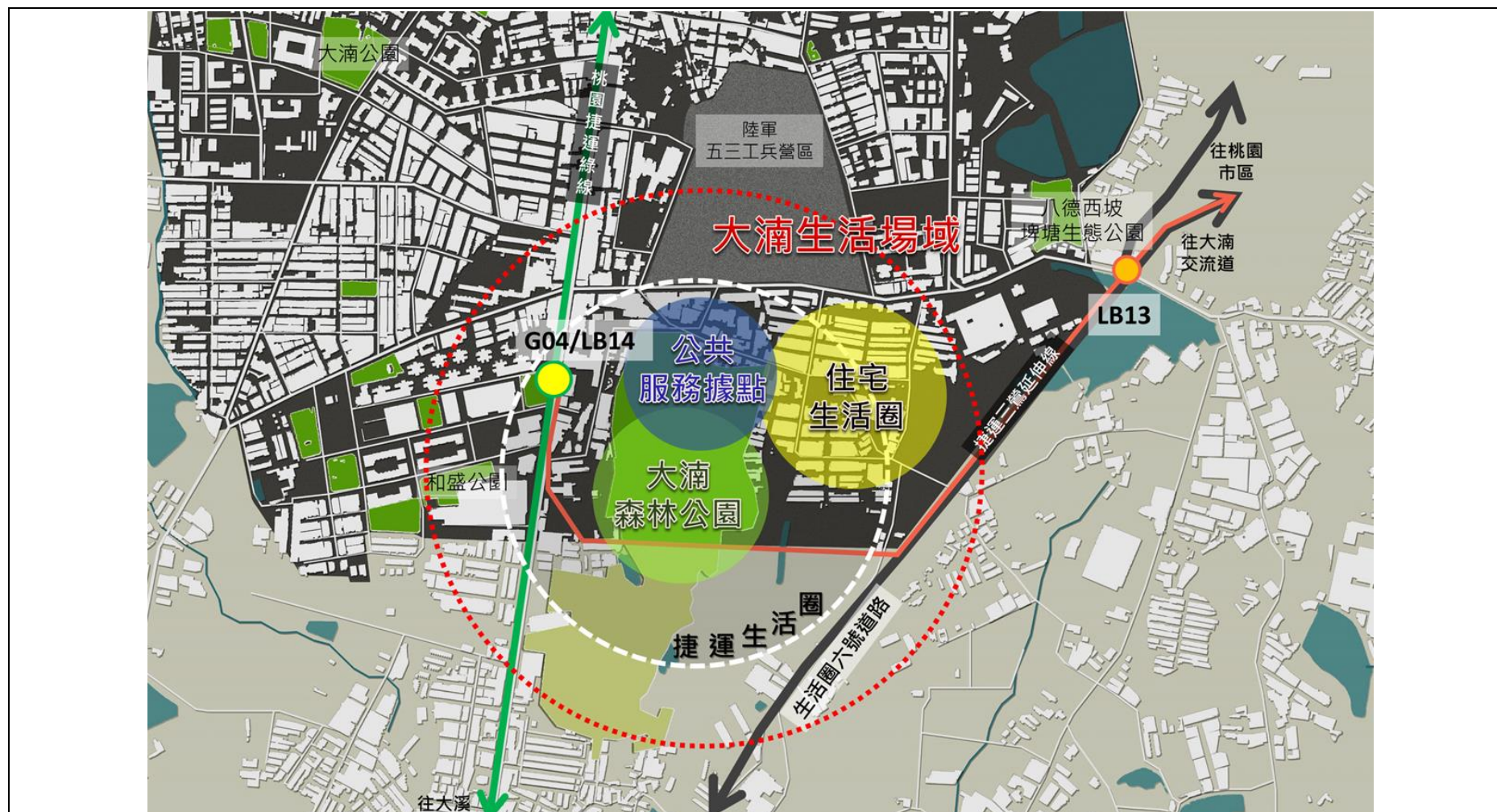


圖 15 發展定位示意圖

資料來源：本計畫繪製。

公開展覽草案

三、規劃構想（圖 16）

（一）土地使用規劃構想

- 1.本計畫機關用地轉型後規劃為大湳森林公園，並定位為都會型公園，新增劃設 9.54 公頃公園用地，將可提供大湳地區良好戶外遊憩空間，提升居民生活品質及公共設施服務水準，並具生態保護之效。
- 2.配合西側介壽路捷運 G04 及 LB14 車站位置，利用尚未建築使用之住宅區劃設 20 公尺寬公園用地作為公園出入口串聯大湳森林公園，以配合未來人潮出入動線。
- 3.機關用地（機六）兩側農業區因捷運線行經致切割不利農作，故以區段徵收劃設住宅單元，滿足未來本區增加人口之居住需求。
- 4.保障計畫區西側既有加油站合法權益，並考量現況該加油站為大湳都市計畫區內僅有 2 間加油站之一，爰劃設加油站專用區。
- 5.為避免於開發時影響範圍內桃園大圳導水路隧道段結構，爰參依農田水利署土地權屬劃設灌溉設施用地。

（二）公共設施規劃構想

- 1.保留大湳營區內既有建築，活化使用以提供公共服務，如市民活動中心、玩具圖書館等。
- 2.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。
- 3.為避免捷運永久設施佔用住宅區，並考量道路路型合理性與未來住宅區建築線指定需求，將捷運設施範圍涉及住宅區部分併同毗鄰土地劃設為廣場兼停車場用地。

公開展覽草案

(三) 交通系統規劃構想

- 1.為配合計畫區南側捷運三鶯延伸線地下段線型，及避免捷運工程影響大湳森林公園園區生態，於大湳森林公園兩側劃設非穿越性 20 公尺道路用地銜接周邊道路。
- 2.計畫區東側配合生活圈六號道路 30 公尺寬，劃設道路用地。
- 3.為因應新增生活圈六號道路及計畫區南側道路，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。
- 4.配合周邊既有道路系統，包括介壽路二段、重慶街、重慶街 150 巷、重慶街 188 巷劃設 8 至 10 公尺次要道路以利串聯。
- 5.為配合大湳森林公園並完善道路周邊系統，將介壽路二段 133 巷計畫道路開闢足 8 公尺寬。

(四) 北側地區都市更新規劃構想

- 1.機關用地（機六）北側現況建物窳陋，道路彎曲狹小且建物排列不良，為改善現況環境及強化地區防災系統，營造安全舒適之生活環境，故劃定都市更新地區。
- 2.配合未來大湳森林公園入口意象及改善重慶街、介壽路二段 133 巷、重慶街 53 巷之交通現況，調整北側道路系統及既有街廓配置。
- 3.配合大湳森林公園整體規劃，以綠帶串聯南北，劃設公園用地及園道用地，增加北側地區休閒遊憩空間及提升環境品質。
- 4.為提升大湳森林公園可及性，將大湳營區內部 10 公尺寬既有道路併同兩側各 6 公尺寬之帶狀植栽，延伸至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，作為緊急避難及救援運輸道路。

公开展覽草案

5.藉由都市更新復甦當地都市機能，重新設計建物本體與周邊環境，活絡大湳森林公園周邊整體發展。

公開展覽草案

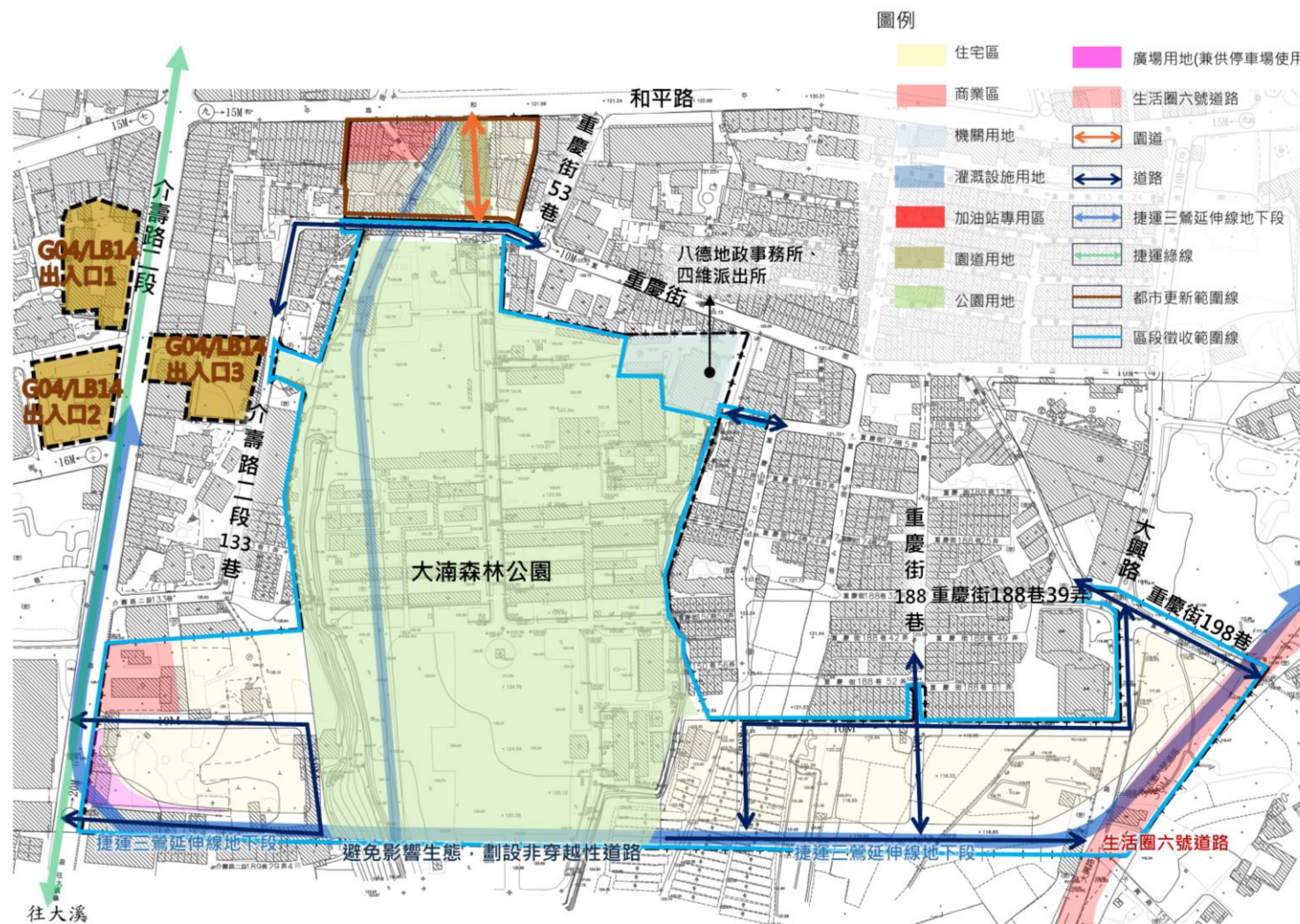


圖 16 規劃構想示意圖

資料來源：本計畫繪製。

公開展覽草案

肆、實質發展計畫

一、計畫年期

民國 117 年。

二、計畫人口

1,600 人。

三、土地使用計畫

(一) 土地使用計畫

1. 變 1 案一機關用地（機六）暨兩側農業區整體開發（16.07 公頃）¹

(1) 土地使用分區

A. 住宅區（附 1）

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，面積為 3.17 公頃，占計畫區面積 18.70%。

B. 加油站專用區（附 1）

為保障既有加油站合法經營權利，劃設加油站專用區，面積為 0.28 公頃，占計畫區面積 1.65%。

¹變 1 案整體開發範圍為 16.07 公頃，為配合保留八德地政事務所及四維派出所既有使用範圍（面積 0.34 公頃），將其維持機關用地並剔除區段徵收範圍，爰本計畫區段徵收範圍面積總計為 15.73 公頃。

公開展覽草案

(2) 公共設施用地

A.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，並剔除區段徵收範圍，面積為 0.34 公頃，占計畫面積 2.01%。

B.公園用地（附 1）

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，面積為 9.41 公頃，占計畫區面積 55.52%。

C.灌溉設施用地（附 1）

為避免於開發時影響桃園大圳導水路隧道段結構，爰參依農田水利署土地權屬劃設灌溉設施用地，面積為 0.31 公頃，占計畫區面積 1.83%。

D.道路用地（附 1）

配合計畫區既有道路及未來交通系統之規劃構想劃設道路用地，面積為 2.44 公頃，占計畫面積之 14.40%。

E.廣場用地（兼供停車場使用）（附 1）

配合捷運永久設施位置及道路路型劃設廣場用地（兼供停車場使用），面積為 0.12 公頃，占計畫面積 0.71%。

公開展覽草案

2.變 2 案—機關用地（機六）北側住宅區、商業區採都市更新（0.88 公頃）

（1）土地使用分區

A.住宅區（附 2）

配合大湳森林公園入口意象及改善重慶街交通現況，調整既有街廓及新劃設住宅區，面積為 0.35 公頃，占計畫區面積 2.06%。

B.商業區（附 2）

商業區係以現有商業發展及延續商業機能為劃設原則，面積為 0.18 公頃，占計畫區面積 1.06%。

（2）公共設施用地

A.公園用地（附 2）

配合南側營區釋出規劃為大湳森林公園使用，考量其入口意象及環境紋理，於北側劃設公園用地，面積為 0.13 公頃，占計畫區面積 0.77%。

B.園道用地（附 2）

配合南側營區內既有道路及交通系統之規劃構想劃設園道用地，面積共計 0.16 公頃，占計畫區面積 0.94%。

C.灌溉設施用地（附 2）

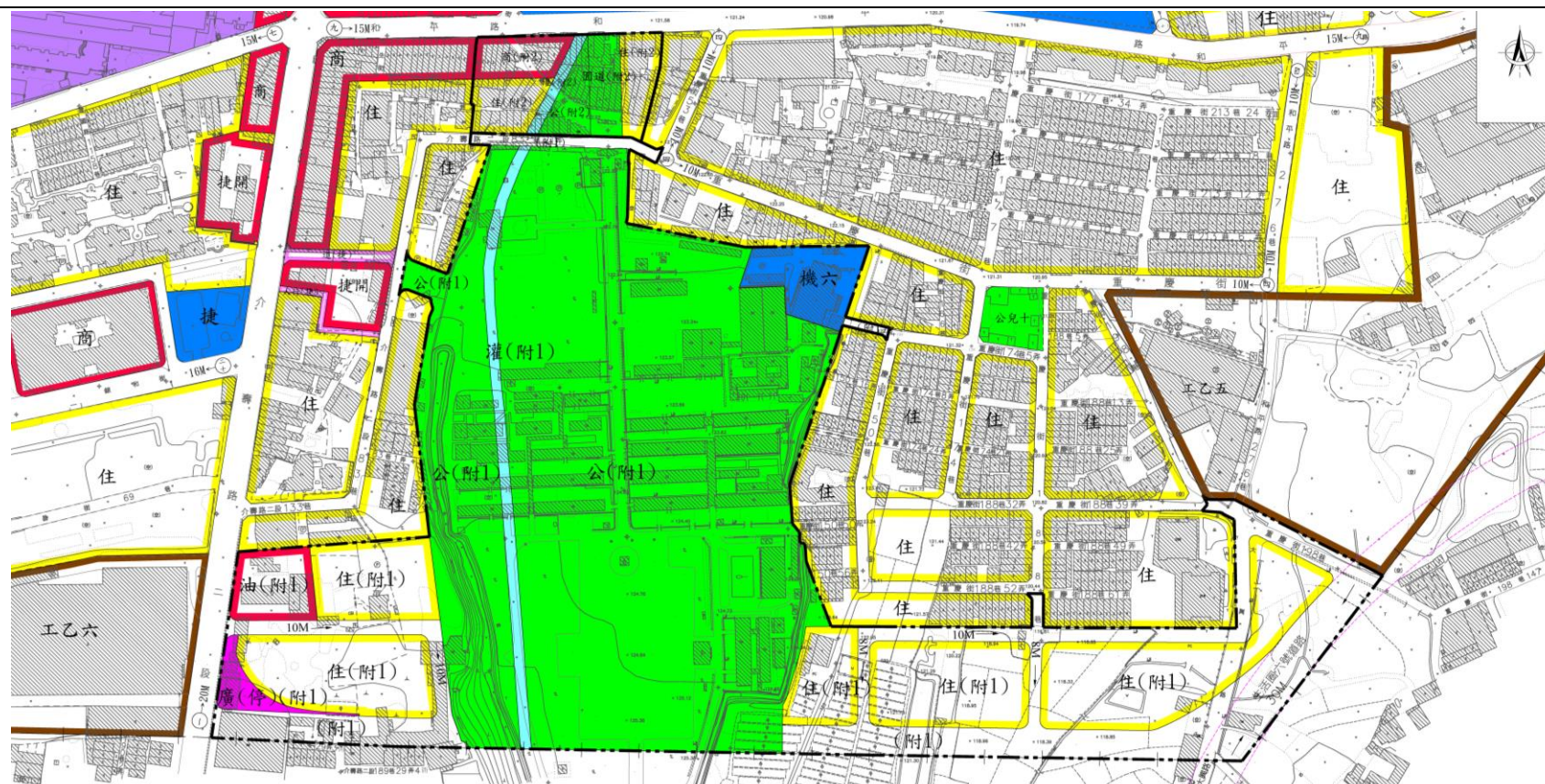
為避免於開發時影響桃園大圳導水路隧道段結構，爰參依農田水利署土地權屬劃設灌溉設施用地，面積為 0.06 公頃，占計畫區面積 0.35%。

公開展覽草案

表 12 土地使用計畫面積表

項目			面積（公頃）	估計畫面積比例
土地使用分區	住宅區	（附 1）	3.17	18.70%
		（附 2）	0.35	2.06%
		小計	3.52	20.76%
	商業區（附 2）		0.18	1.06%
	加油站專用區（附 1）		0.28	1.65%
	小計		3.98	23.47%
公共設施用地	公園用地	（附 1）	9.41	55.52%
		（附 2）	0.13	0.77%
		小計	9.54	56.29%
	灌溉設施用地	（附 1）	0.31	1.83%
		（附 2）	0.06	0.35%
		小計	0.37	2.18%
	道路用地（附 1）		2.44	14.40%
	廣場用地（兼供停車場使用）（附 1）		0.12	0.71%
	園道用地（附 2）		0.16	0.94%
	機關用地		0.34	2.01%
	小計		12.97	76.53%
總計			16.95	100.00%

公開展覽草案



圖例

住(附1) 住宅區(附1)	道路用地(附1)	住(附2) 住宅區(附2)	捷開 捷運開發區	捷運系統用地	細部計畫範圍線
油(附1) 加油站專用區(附1)	廣場用地(兼供停車場使用)(附1)	商(附2) 商業區(附2)	工乙 乙種工業區	機關用地	八德(大湍地區)都市計畫範圍線
公(附1) 公園用地(附1)		公(附2) 公園用地(附2)	道路用地	人行(捷) 人行步道用地(兼供捷運系統使用)	
灌(附1) 灌溉設施用地(附1)		園道(附2) 園道用地(附2)	學校用地	道(捷) 道路用地(兼供捷運系統使用)	
		灌(附2) 灌溉設施用地(附2)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地		

註:1. 本計畫凡未註明變更部分均應以原計畫為準。
2. 變更範圍應依核准地號及地政單位鑑界成果為準。

圖 17 土地使用計畫示意圖

公開展覽草案

四、交通系統計畫

1.變更後計畫道路系統（圖 18）

（1）計畫區東側生活圈六號道路 30 公尺主要道路

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 公尺寬道路

計畫區東、西兩側配合三鶯延伸線地下段路型，及避免捷運工程影響大湳森林公園園區生態，規劃非穿越性 20 公尺寬道路用地，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及服務道路

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 公尺寬次要道路及 6 公尺寬服務道路，以符地方交通實際需求。

圖 18 道路系統計畫示意圖

資料來源：本計畫繪製。

公開展覽草案

2. 衍生交通量

(1) 衍生人旅次推估 (表 13)

住宅空間以住宅區 (3.52 公頃) 容積率 200% 及商業區 (0.18 公頃) 容積率 230% 做住宅使用估算，未來將新增約 1,600 居住人口。參酌「台灣地區都市土地屢次發生特性之研究-台北都會區混合土地使用旅次發生率使用手冊」相關參數。

表 13 基地住宅尖峰小時衍生旅次量計算表

時段	尖峰	
	進入	離開
尖峰小時旅次相對產生率	45%	55%
尖峰小時旅次衍生量 (人)	720	880

資料來源：本計畫整理。

(2) 運具使用比例 (表 14)

有關運具使用比例，依據桃園模式運具分配比例計算，運具使用比例為，小汽車佔 31.4%、機車佔 48.6%、計程車佔 1.00%、公車佔 5.0%、自行車佔 1.0%、步行佔 2.0%、捷運佔 11.0%，運具乘載率部分，小汽車為 1.2 人/車、機車為 1.1 人/車、計程車為 1.2 人/車、公車為 20 人/車、自行車為 1.0 人/車。

表 14 運具使用比例與乘載率表

運具分配比例							
小客車	機車	計程車	公車	自行車	步行	捷運	合計
31.40%	48.60%	1.00%	5.00%	1.00%	2.00%	11.00%	100.00%
乘載率 (人/車)							
小客車	機車	計程車	公車	自行車	步行	捷運	合計
1.2	1.1	1.2	20.0	1.0	-	20.0	-

資料來源：桃園都會區整體運輸系統分析及需求模式之建立與應用，桃園市政府。

公開展覽草案

(3) 衍生交通量計算 (表 15)

本案變更後，住宅空間平日晨峰衍生之人旅次及交通量為進入 720 人旅次、338PCU；離開衍生之人旅次及交通量分別為 880 人旅次 414PCU。

表 15 基地住宅晨昏峰衍生旅次運具需求彙整表

旅次方向\運具別		小客車	機車	計程車	大眾運輸	其他	合計
尖峰進入	人旅次	226	350	7	115	22	720
	車旅次 (輛)	188	318	6	6	0	518
	PCU	188	134	6	10	0	338
尖峰離開	人旅次	276	428	9	141	26	880
	車旅次 (輛)	230	389	7	7	0	633
	PCU	230	163	7	13	0	414

註：小客車之小客車當量值 (PCE) 為 1.0；機車為 0.3；計程車為 1.0；大眾運輸為 2.0；自行車、步行其他項為 0。

資料來源：本計畫整理。

3. 交通量預測分析 (表 16)

本案變更後將新增住宅空間致衍生交通量。假設本計畫區內 30 公尺生活圈六號道路新闢完成，可分擔新增住宅區之衍生交通量。六號圈生活道路服務水準將為 B 級，介壽路段服務水準則維持 C 級。

表 16 道路開闢完成後交通量預測表

項目	路段	方向 (往)	容量 (pcu/h)	流量 (pcu/h)	V/C	服務水準
和強路至介壽路新闢道路 (六號圈生活道路)	都計道路以東	東	4,200	2,258	0.54	B
		西	4,200	1,903	0.45	B
	都計道路以西	東	4,200	2,241	0.53	B
		西	4,200	1,944	0.46	B
介壽路	都計道路以南	南	2,700	2,099	0.78	C
		北	2,700	1,762	0.65	C
	都計道路以北	南	2,700	2,123	0.79	C
		北	2,700	1,786	0.66	C

資料來源：本計畫整理。

公開展覽草案

4.大湳森林公園未來停車需求分析

計畫參考桃園市現有公園樣本進行停車需求評估，依據「桃園市公24地下停車場興建工程交通影響評估」定稿本內容，其中針對桃園市三民運動公園進行調查，顯示公園使用尖峰小時發生於假日午後 16-17 時，民眾使用運具比例為汽車 29.3%、機車 31.3%、大眾運輸 2.0%、自行車 12.7%及步行與其他 24.7%；乘載率為汽車 2.7 人/車及機車 1.6 人/車。本計畫同時考量周邊未來有捷運綠線行經，距離最近之站位為「G04（大湳站）」，步行距離約 240 公尺，參考「民間參與臺北捷運系統環狀線計畫綜合規劃報告」內容，顯示環狀線通車後可轉移周邊道路交通量 14%-29%，本計畫保守估計假設捷運通車後各運具之交通量減少 10%進行評估。

基地規劃內容包括里民廣場、遊客中心、活動舞台、生態教育中心、里民活動中心等設施，經評估基地整體空間容留人數為 1,000 人，因此基地尖峰時段最大在場人數以 1,000 人進行評估，同時考量周邊交通環境與大客車使用需求，調整各運具比例並增加大客車類別，其中大客車乘載率以保守估計 30 人/車評估，調整後為汽車 24.5%、機車 26.1%、大客車 10%、大眾運輸 2.0%、自行車 12.7%及步行與其他 24.7%，有關基地運具使用比例詳表 17。

表 17 基地運具分配與乘載率彙整表

項目	運具別	汽車	機車	大客車	大眾運輸	自行車	步行與其他	合計
三民公園	比例	29.30%	31.30%	0	2.00%	12.70%	24.70%	100.00%
	乘載率 (人/車)	2.7	1.6	—	—	1	—	—
本計畫採用	比例	21.54%	23.00%	10.00%	9.33%	11.43%	24.70%	100.00%
	乘載率 (人/車)	2.7	1.6	30	—	1	—	—

資料來源：本計畫整理。

公開展覽草案

經計算後基地停車需求為汽車為 80 席、機車為 144 席、大客車為 4 席及自行車 115 席。相關計算式說明如下，本計畫停車供給亦須滿足基地自需性停車需求為原則，避免停車需求外溢。

(1) 汽車： $1,000 \times 21.54\% \div 2.7 = 80$ 席（取整數）。

(2) 機車： $1,000 \times 23.0\% \div 1.6 = 144$ 席（取整數）。

(3) 大客車： $1,000 \times 10.0\% \div 30 = 4$ 席（取整數）。

(4) 自行車： $1,000 \times 11.43\% \div 1 = 115$ 席（取整數）。

5.未來整體停車供給分析

本案衍生居住人口 1,600 人，依據桃園模式推算 120 年汽機車持有率（汽車 299.32 輛/千人），約衍生 480 輛汽車，所需公共停車格以 20% 計算為 96 席。於南側新闢道路劃設 120 席停車空間；此外，大湳森林公園亦規劃地面層停車空間汽車位 90 席、機車位 160 席、大客車位 6 席、自行車 115 席供員工與民眾停放。

公開展覽草案

五、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 16），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。

（一）區域防災資源

本計畫區位於都市計畫生活避難圈之南側，以下依民國 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。

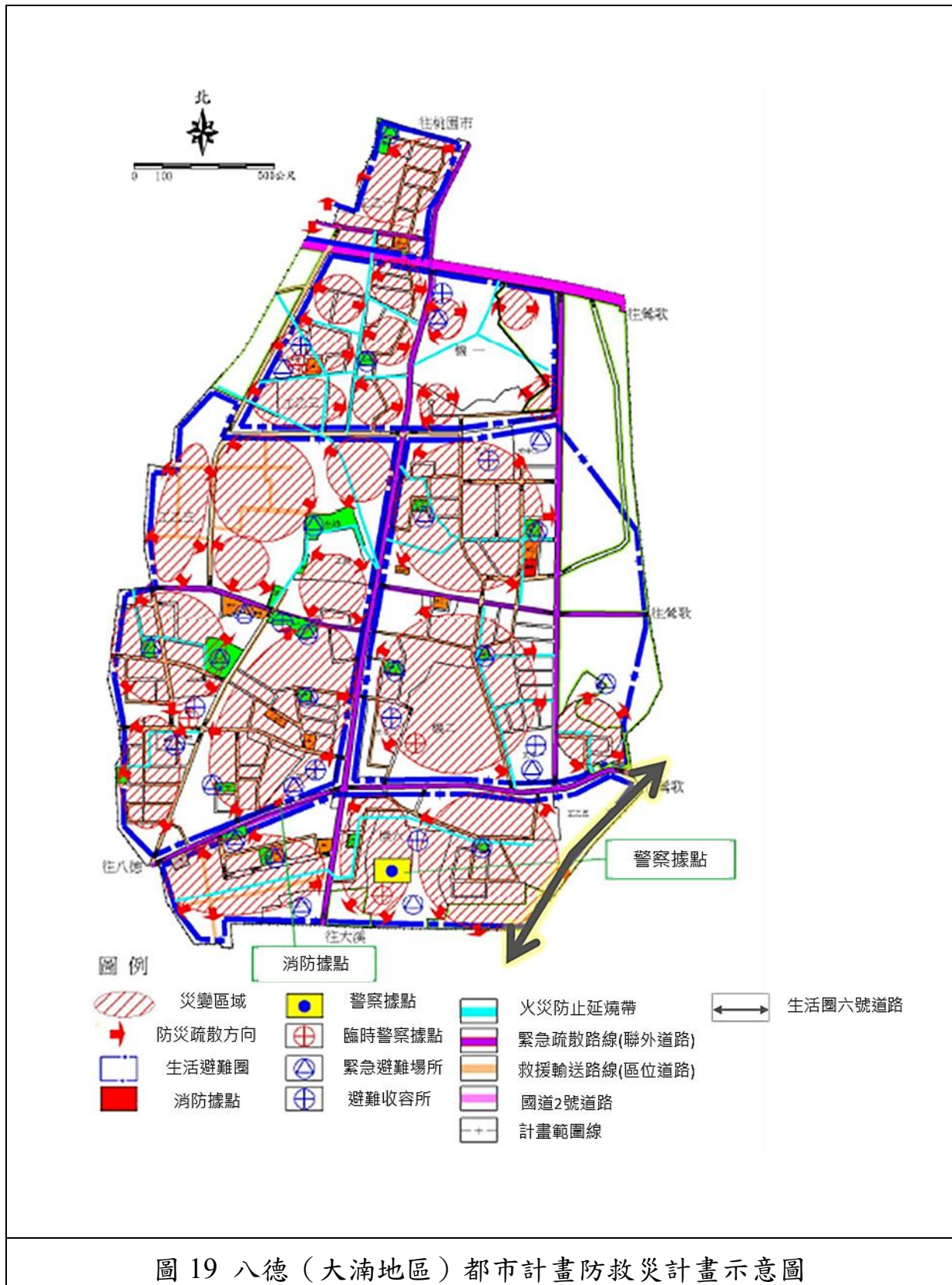
公開展覽草案

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。



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。

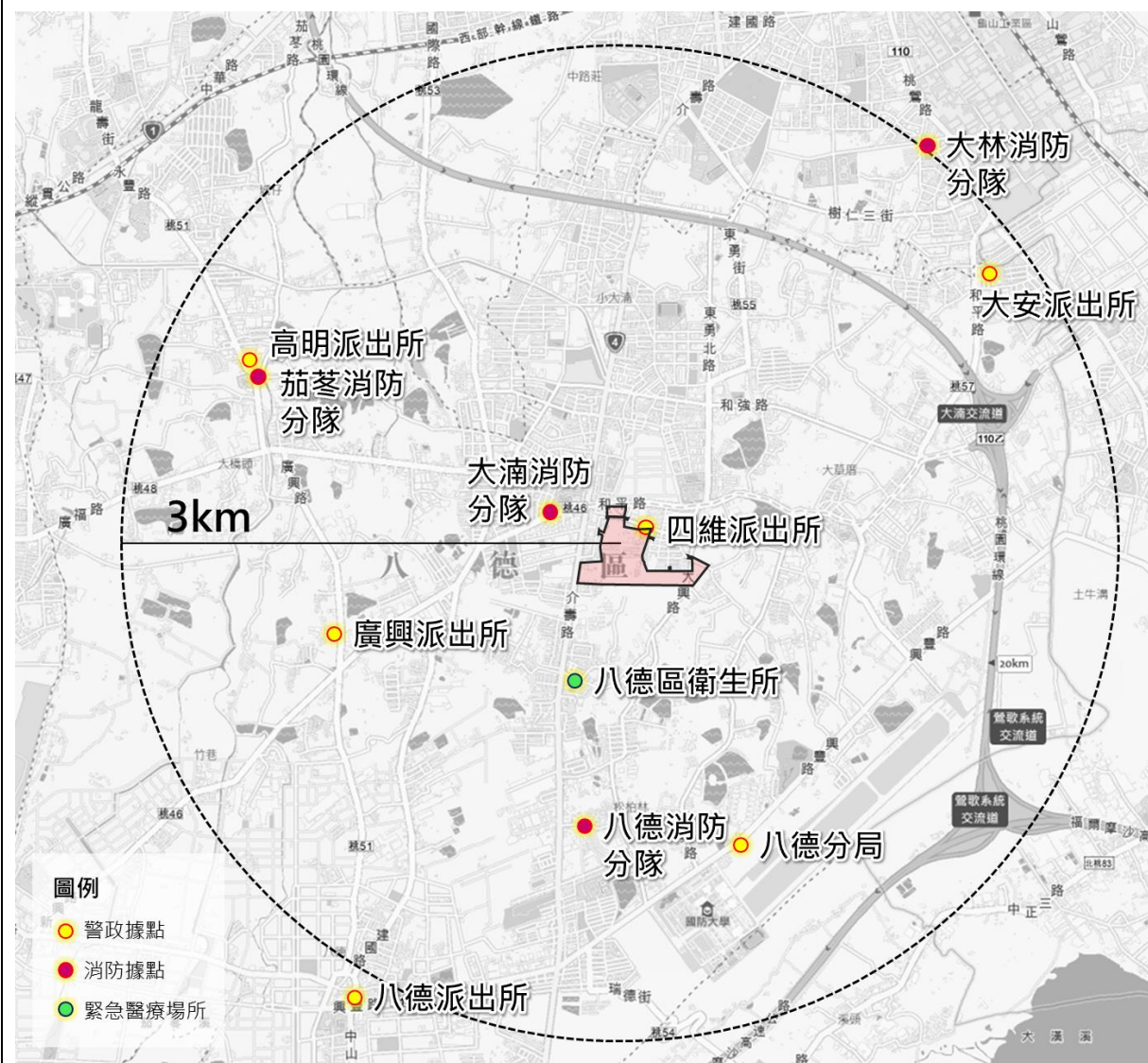


圖 20 區域防災資源示意圖

資料來源：本計畫繪製。

公開展覽草案

(二) 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、區為適當，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：

- (1) 緊急避難：作為地區居民緊急避難與收容之用。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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、社區關懷據點及社協活動中心等，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。

公開展覽草案

2.避難運輸系統

(1) 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。

(2) 救援運輸道路

以本計畫區 10 公尺以上之道路為救援運輸道路，配合主要防災道路建構成完整救災路網，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。

(3) 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

指定之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、重大火災之蔓延燃燒釀災。

(三) 滯洪規劃

1.土地使用規劃內容因應策略

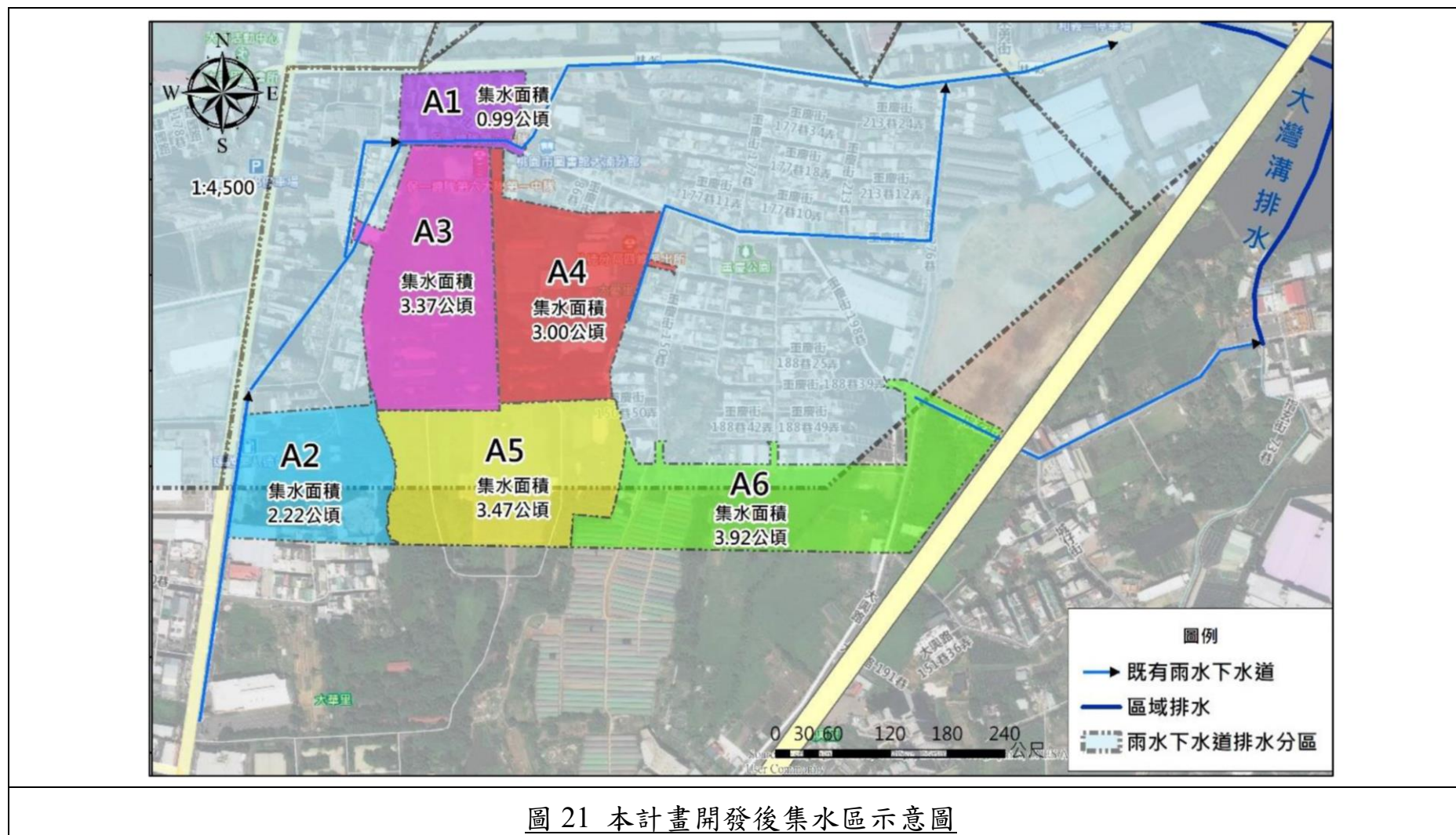
本計畫區過去為保一總隊營區，因此周圍皆有土堤及圍牆與外界區隔，土堤上也已長滿先驅樹林，也因為區隔時間長久，基地內才能保有完整之生態環境。因此，建議為維護園區內之現有生態及方便日後維護管理，土堤應全數保留，並加強植栽補植避免土壤長期裸露被雨水沖刷；圍牆則建議除主要出入口外，其餘皆作保留，故排除區外水流入基地內。基地地勢呈南高北低，排水方向由南向北流，從北邊的重慶街排出，流入大湳雨水下水道。

公开展覽草案

本計畫區開發後，將於中央廣場進行微整地，營造生態池水域環境，故採保留現有主幹管排水道並透過雨水收集方式，來補足生態池之水源。規劃設計階段皆以開發前既有排水設施配置為主，故同開發前集水區劃設方式。

開發後依據現況排水溝及測量資料，以既有主要道路、排水溝配置情形，於南側邊界處設置截流側溝，確保區外水不進本計畫之排水系統及滯洪設施。本計畫基地之排水分區分為六區(A1~A6)，A1~A5之聯外水路為介壽路二段133巷水路，基地集水面積分別為0.99、2.22、3.37、3.00及3.47公頃；A6之聯外水路為指玄街水路，集水面積為3.92公頃。(圖21)

公開展覽草案



資料來源：本計畫出流管制規劃書（109 年 7 月 21 日核定）。

公開展覽草案

2.淹水滯洪評估

本計畫大湳森林公園內部開發後綠地增加且開發後多為草溝、礫石溝、碎石溝等透水入滲排水設施，故 A3、A4 及 A5 集水區開發後洪峰流量皆小於開發前洪峰流量，屬於逆開發；公園兩側由農業區變更為住宅區，以及北側都市更新地區由於不透水面積增加，開發後導致 A1、A2、A6 洪峰流量增加，故應於開發範圍內規劃滯洪池以提高逕流量之儲蓄，避免造成周邊淹水潛勢。(表 18)

表 18 本計畫開發前、後之單位歷線

分區	開發前		開發後	
	時間 T (小時)	洪峰流量 Q (cms)	時間 T (小時)	洪峰流量 Q (cms)
A1 系統	0.000	0.0000	0.000	0.0000
	0.229	0.0090	0.142	0.0145
	0.610	0.0000	0.378	0.0000
	集水面積 A=0.99 公頃 集流時間 $T_c=0.610$ 小時 洪峰時間 $T_p=0.229$ 小時 洪峰流量 $Q_p=0.0090$ cms		集水面積 A=0.99 公頃 集流時間 $T_c=0.378$ 小時 洪峰時間 $T_p=0.142$ 小時 洪峰流量 $Q_p=0.0145$ cms	
A2 系統	時間 T (小時)	洪峰流量 Q (cms)	時間 T (小時)	洪峰流量 Q (cms)
	0.000	0.0000	0.000	0.0000
	0.199	0.0232	0.142	0.0326
	0.532	0.0000	0.378	0.0000
	集水面積 A=2.22 公頃 集流時間 $T_c=0.532$ 小時 洪峰時間 $T_p=0.199$ 小時 洪峰流量 $Q_p=0.0232$ cms		集水面積 A=2.22 公頃 集流時間 $T_c=0.378$ 小時 洪峰時間 $T_p=0.142$ 小時 洪峰流量 $Q_p=0.0326$ cms	
A3 系統	時間 T (小時)	洪峰流量 Q (cms)	時間 T (小時)	洪峰流量 Q (cms)
	0.000	0.0000	0.000	0.0000
	0.845	0.0083	3.683	0.0019
	2.257	0.0000	9.835	0.0000
	集水面積 A=3.37 公頃 集流時間 $T_c=2.257$ 小時 洪峰時間 $T_p=0.845$ 小時 洪峰流量 $Q_p=0.0083$ cms		集水面積 A=3.37 公頃 集流時間 $T_c=9.835$ 小時 洪峰時間 $T_p=3.683$ 小時 洪峰流量 $Q_p=0.0019$ cms	

公開展覽草案

分區	開發前		開發後	
A4 系統	時間 T (小時)	洪峰流量 Q (cms)	時間 T (小時)	洪峰流量 Q (cms)
	0.000	0.0000	0.000	0.0000
	0.461	0.0135	1.643	0.0038
	1.232	0.0000	4.388	0.0000
	集水面積 A=3.00 公頃 集流時間 $T_c=1.232$ 小時 洪峰時間 $T_p=0.461$ 小時 洪峰流量 $Q_p=0.0135\text{cms}$		集水面積 A=3.00 公頃 集流時間 $T_c=4.388$ 小時 洪峰時間 $T_p=1.643$ 小時 洪峰流量 $Q_p=0.0038\text{cms}$	
A5 系統	時間 T (小時)	洪峰流量 Q (cms)	時間 T (小時)	洪峰流量 Q (cms)
	0.000	0.0000	0.000	0.0000
	2.423	0.0030	19.883	0.0004
	6.47	0.0000	53.089	0.0000
	集水面積 A=3.47 公頃 集流時間 $T_c=6.47$ 小時 洪峰時間 $T_p=2.423$ 小時 洪峰流量 $Q_p=0.0030\text{cms}$		集水面積 A=3.47 公頃 集流時間 $T_c=53.089$ 小時 洪峰時間 $T_p=19.883$ 小時 洪峰流量 $Q_p=0.0004\text{cms}$	
A6 系統	時間 T (小時)	洪峰流量 Q (cms)	時間 T (小時)	洪峰流量 Q (cms)
	0.000	0.0000	0.000	0.0000
	0.245	0.0333	0.157	0.0519
	0.653	0.0000	0.420	0.0000
	集水面積 A=3.92 公頃 集流時間 $T_c=0.653$ 小時 洪峰時間 $T_p=0.245$ 小時 洪峰流量 $Q_p=0.0333\text{cms}$		集水面積 A=3.92 公頃 集流時間 $T_c=0.420$ 小時 洪峰時間 $T_p=0.157$ 小時 洪峰流量 $Q_p=0.0519\text{cms}$	

資料來源：桃園市八德區大湳森林公園開發工程出流管制計畫書，桃園市政府工務局。

3. 整體防洪系統

本計畫於洪峰流量增加之區域內配置側溝及箱涵系統，並因應整體地勢及排水方向於範圍內地勢最低點設置地下式滯洪池，且透過水路與滯洪池間設置溢流堰口，削減開發後所增加之逕流洪峰量，亦控制本區整體出流管制量。另本計畫公園劃設區域，開發後洪峰流量小於開發前洪峰流量，係屬逆開發，本區藉由植栽及透水鋪面規劃設計，分擔周圍逕流量，降低鄰近地區淹水風險，並採零出流管制為原則。

本計畫內大湳森林公園兩側住宅區及北側都市更新範圍開發後，為確保土地開發行為所致增加洪峰流量滯蓄於開發基地內，於大湳森林公園邊界、都市更新範圍內公園及東側集水區最低點車輛通行之空地設置地下式滯洪池，另為避免積蓄水體產生蚊蠅孳生，造成衛生問題，擬採離槽式滯洪池設置。出流工方面，考量滯洪池量體與可用空間，滯洪池池底因低於聯外水路渠底高程，無法採用重力或壓力流方式排放，研擬洪峰事件過後以機械抽排及抽水井方式緩慢出流排空池體，以預留滯洪空間，供下次暴雨事件或颱洪事件滯洪使用。(圖 22)

4. 營區分擔逕流規劃

大湳森林公園開發後逕流採零排放標準，基地集水分區內逕流量於 24 小時內不外排由本區內 3 處滯洪池蒐集，24 小時後則經由抽水機抽排向北流入重慶街既有雨水下水道，該雨水下水道流經重慶街、和平路，最後流入大湳水上樂園滯洪池排放。因公園開發後採零排放標準，不致影響北側防洪系統，且大湳森林公園綠地面積廣大亦可分擔周圍地區之逕流量。

桃園市政府工務局辦理「桃園市八德區大湳森林公園開發工程」於公園內規劃 3 處滯洪池(圖 23)，因公園地勢南高北低，考量水流方向及工程效益將滯洪池配置於公園北側，作為分擔逕流之腹地。其中滯洪池 A，將收納集水區 A 之逕流

公開展覽草案

量；滯洪池 B，將收納集水區 B 之逕流量；滯洪池 C，將收納集水區 C、D、E、F、G、H、I 之逕流量。(圖 24)

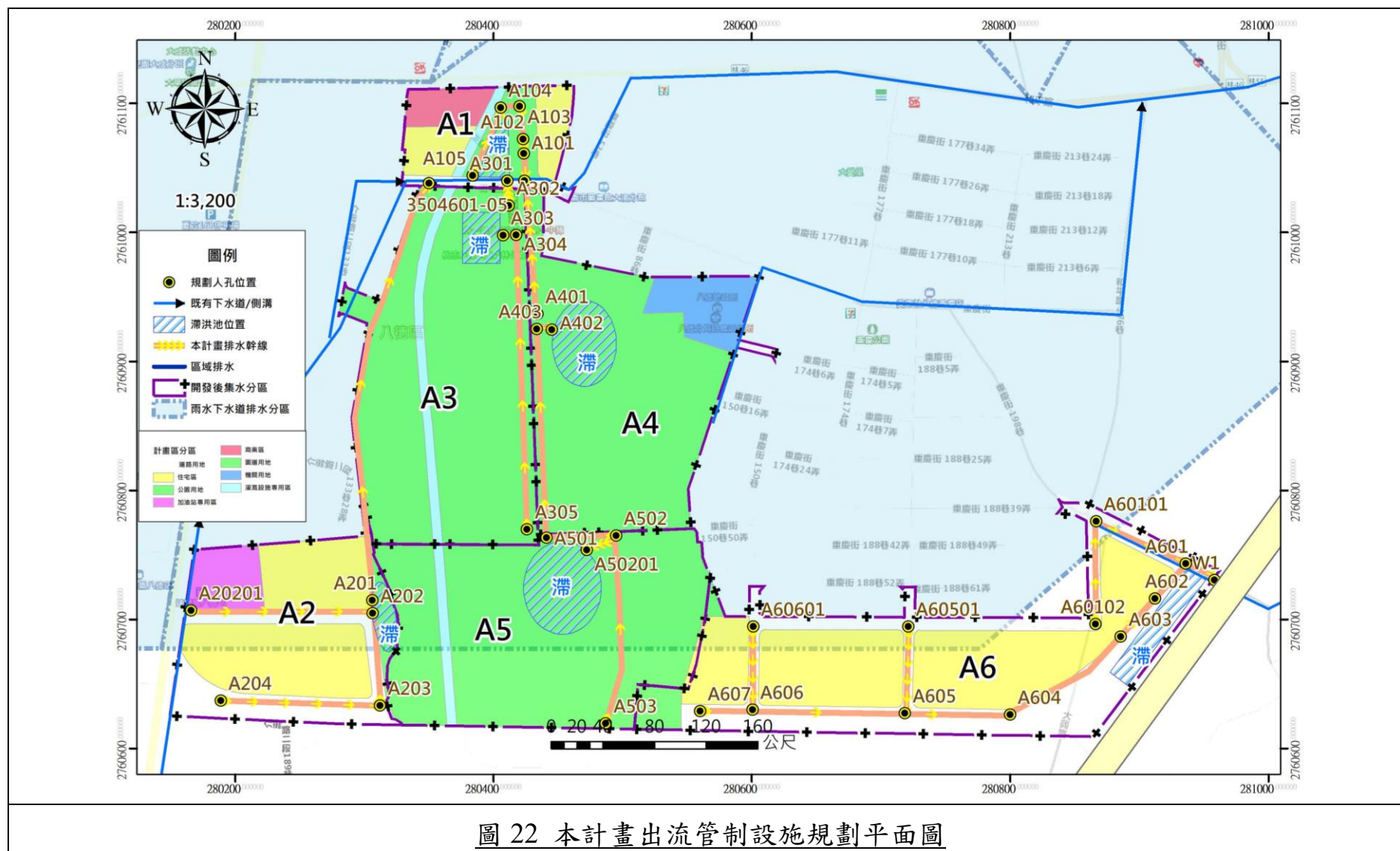
集水區 C、D、E、F、G、H、I 之 10 年重現期逕流量總體積為 5,013.23m³，考量滯洪池 1.2 倍之安全係數，滯洪池 C 之總滯洪體積為 6,469.00m³，安全係數為 1.29 (表 19)。在零排放標準下，經模擬滯洪池 A、B、C 之 10 年重現期距排洪能力，基地內排水路通洪能力係足夠。

表 19 本計畫滯洪池量體彙整表

滯洪池	集水區範圍	總逕流體積 (m ³)	滯洪池體積 (m ³)	安全係數
A	A	1,929.08	2,400.00	1.24
B	B	2,131.25	2,834.00	1.33
C	C、D、E、F、G、H、I	5,013.23	6,469.00	1.29

資料來源：桃園市八德區大湳森林公園開發工程出流管制計畫書，桃園市政府工務局。

公開展覽草案



資料來源：本計畫出流管制規劃書（109 年 7 月 21 日核定）。

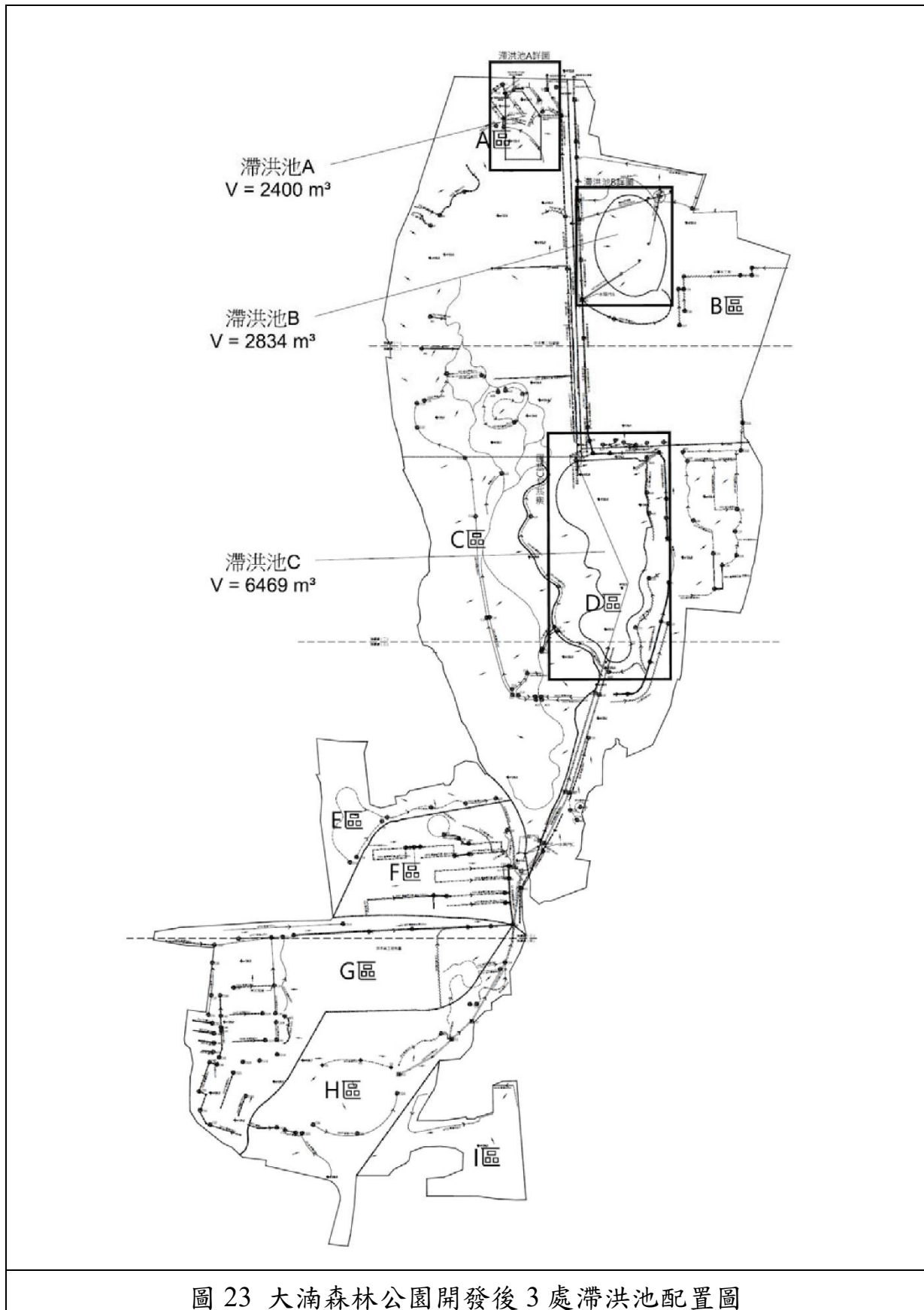


圖 23 大湳森林公園開發後 3 處滯洪池配置圖

資料來源：桃園市八德區大湳森林公園開發工程出流管制計畫書，桃園市政府工務局。

公開展覽草案

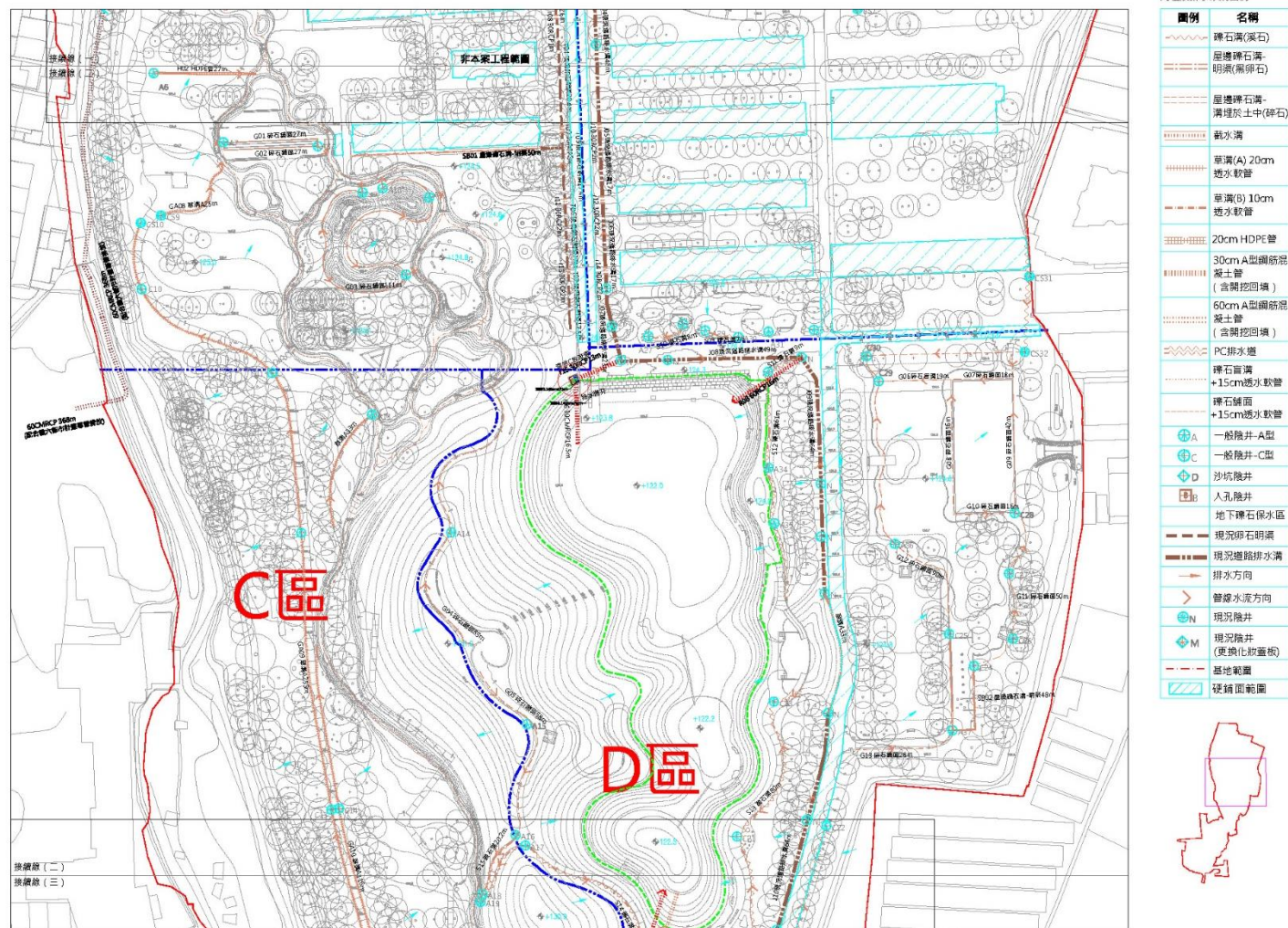


圖 24 大湍森林公園工程整體規劃本計畫範圍內集水分區圖

資料來源：桃園市八德區大湍森林公園開發工程出流管制計畫書，桃園市政府工務局。

公开展覽草案

六、土地使用分區管制要點

(一) 本要點依都市計畫法第廿二條及同法桃園市施行細則第三十六及三十九條之規定訂定之。

(二) 本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：

1.住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

2.商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%。

3.加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

4.公園用地建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 45%。

5.機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

6.廣場用地(兼供停車場使用)若兼供平面停車場使用，則建蔽率為 10%、容積率為 20%；若兼供立體停車場使用，則建蔽率為 70%、容積率為 480%

(三) 灌溉設施用地地下供桃園大圳導水路隧道段使用，地面應與周邊園道及公園整體規劃設計。

(四) 本計畫區內各使用分區及用地應依下列規定退縮建築，但基地情形特殊者，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。

1.臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築。

2.臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築。

3.公共設施用地均應退縮 4 公尺以上建築。

前項退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。

公开展覽草案

- (五)住宅區建築基地附屬停車空間之設置，其建築總樓地板面積在 25 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。
- (六)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。
- (七)本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。

公开展覽草案

伍、事業及財務計畫

一、開發方式及開發主體（圖 25）

本案計畫範圍面積 16.95 公頃，南側以原機六用地及其兩側農業區為主要整體開發範圍，北側住宅區、商業區劃定為都市更新地區。

（一）南側辦理區段徵收整體開發

原機六用地及其兩側農業區為主要整體開發範圍，面積為 16.07 公頃，惟配合保留八德地政事務所及四維派出所既有使用（面積 0.34 公頃），將其維持機關用地並剔除區段徵收範圍，爰本計畫區段徵收範圍面積總計為 15.73 公頃，開發主體為桃園市政府。

（二）北側住宅區、商業區採公辦都市更新

計畫區北側劃定都市更新地區，未來得依「都市更新條例」規定辦理開發，面積共計 0.88 公頃。

圖 25 本計畫開發方式範圍示意圖

資料來源：本計畫繪製。

公開展覽草案

二、財務計畫

(一) 區段徵收整體開發區

1. 整體開發地區實施範圍與進度

(1) 區段徵收範圍勘選原則

為活化八德大湍森林公園，及考量東、南兩側重大交通建設穿越農業區致不利農業生產，故將機六用地及其兩側農業區辦理區段徵收以促進車站周邊整體發展，屬本案整體開發區段徵收主要範圍，面積為 16.07 公頃。

(2) 區段徵收範圍勘選例外條件

為維持計畫範圍東北側八德地政事務所及四維派出所既有使用，其範圍不納入區段徵收，面積約 0.34 公頃。

(3) 區段徵收範圍及面積

本計畫整體開發範圍為 16.07 公頃，惟配合保留八德地政事務所及四維派出所既有使用範圍（面積約 0.34 公頃），將維持為機關用地並排除區段徵收，爰辦理區段徵收面積為 15.73 公頃。

2. 辦理時程

本計畫區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。

公開展覽草案

3.經費需求及實施方式

(1) 經費需求

區段徵收開發費用包括地價補償費、土地整理費用、公共工程費用、貸款利息等，合計約 9 億 9,730 萬元，詳見表 20。

表 20 區段徵收開發總費用概算表

項次	項目	估算金額（萬元）
1	土地徵購暨地上物補償費	<u>67,382</u>
2	土地整理費	<u>3,780</u>
3	公共工程費	<u>18,396</u>
4	貸款利息	<u>10,172</u>
開發費用合計		<u>99,730</u>

註 1:本表以領現金地價補償比例預估 10%計算地價補償費用，地價補償標準依本府估算市價方式計算。

註 2:本表係以假設狀況估算費用，估算結果僅供參考，實際區段徵收開發總費用依辦理時之法令規定及實際發生之費用為準。

註 3:經費計算至萬元以下採四捨五入，致合計部分與加總略有出入。

(2) 土地處分方式（表 21）

本案區段徵收範圍內之土地，經重新規劃整理後，原則依土地徵收條例第 43 條、第 44 條及其相關規定辦理，並以本府報請中央區段徵收主管機關（內政部）核定之區段徵收計畫內容為準。

A.本案可建築土地共計 3.45 公頃。抵價地在私有地面積 8.74 公頃，發回比例 40%且土地所有權人領地比例 90%下預計為 3.15 公頃。其中 0.28 公頃加油站專用區現況為 79 年取得使用執照及營業登記之合法加油站，於本案都市計畫審議期間陳情原址原配，經評估其土地所有權人持有之土地權值尚足供申請原位置保留，爰同意劃設為加油站專用區，後續於區段徵收階段由土地所有權人依規定申請原位置保留；2.87 公頃為住宅區發還予土地所有權人。

公開展覽草案

B.本計畫範圍內之可抵配地發交土地所有權人領回以抵付地價補償費後，剩餘可處分土地面積預估為 0.30 公頃。

C.屬土地徵收條例第 44 條第 1 項第 2 款所列之公共設施用地，無償登記為當地直轄市有、縣（市）有。故本計畫範圍內之公園用地、道路用地及廣場用地（兼供停車場使用）共計 11.97 公頃無償登記為桃園市政府所有。

D.灌溉設施用地參依農田水利署於桃園大圳導水路隧道段權屬劃設 0.31 公頃，開發後有償撥用供行政院農業委員會農田水利署使用。

表 21 區段徵收後土地處分方式表

項次	類別	內容	面積（公頃）
1	發還抵價地土地	住宅區、加油站專用區	<u>3.15</u>
2	無償登記供桃園市政府之公共設施用地	公園用地、道路用地、 <u>廣場用地</u> (兼供停車場使用)	<u>11.97</u>
3	有償撥用或讓售	<u>灌溉設施用地</u>	<u>0.31</u>
4	可供標讓售土地	<u>扣除發還抵價地後之住宅區</u>	<u>0.30</u>
合計			<u>15.73</u>

註:區段徵收抵價地比例以 40%為估算財務之依據，實際抵價地比例以區段徵收主管機關報經核定之比例為準。

4.財務評估

因本案公共設施用地劃設比例較高，可供標讓售土地僅 0.30 公頃。開發所需經費不足，將依「桃園市實施平均地權基金收支保管及運用辦法」規定，編列平均地權基金補貼區段徵收開發總費用不足差額。

5.財源籌措

開發所需經費由桃園市政府自行籌措或由桃園市實施平均地權基金先行墊付開發。

公開展覽草案

(二) 都市更新地區

1. 實施範圍

本計畫範圍北側 0.88 公頃基地 因現況居住環境不良，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（圖 26），依都市更新條例第 6、8 條規定，劃定為更新地區，未來得依「都市更新條例」規定辦理開發。（圖 27）

2. 都市更新計畫指導性原則

以下依都市更新條例第 9 條說明本計畫北側基地劃設之相關事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導。

(1) 劃設都市更新地區之適宜性

北側基地現況窳陋，惟有改善更新地區之現況環境且強化地區防災系統，以提升環境品質，營造安全及寧適之生活環境，亦藉由復甦都市機能，活絡大湳森林公園周邊整體發展。

(2) 基本目標與策略

A. 改善地區防災功能，提升居住環境品質

考量更新地區之現存老舊建物與都市整體景觀顯不協調，透過重新設計建物本體與周邊環境，以現代化建築方式提供友善的都市空間及都市景觀，改善公共安全、公共衛生與地區防災功能，並與南側大湳森林公園做整體意象之規劃。

B. 改善交通安全，提升大湳森林公園交通可及性

北側現況房屋緊密排列，交通系統不佳，造成防災救災之疑慮；此外，重慶街與介壽路 133 巷形成之交岔路口不利車行，易有交通安全之問題。爰此，透過重新配

公開展覽草案

置道路系統，並與南側大湍森林公園做串聯，改善不良之交通動線。

C. 土地利用計畫構想

本基地原土地使用分區包含住宅區及商業區，配合未來大湍森林公園入口意象及改善重慶街交通現況，調整道路系統及既有住宅區、商業區街廓配置；此外，為避免於開發時影響桃園大圳導水路隧道段結構，參依農田水利署土地權屬劃設灌溉設施用地。

D. 公共設施改善計畫構想

為改善道路彎曲狹小現況及配合未來大湍森林公園之規劃，調整原土地街廓配置，劃設公園用地及園道用地，增加休閒遊憩空間及提升環境品質。

E. 交通運輸系統構想

為改善並提升大湍森林公園北側出入口意象及可及性，依大湍營區內部現有 10 公尺寬既有道路併同兩側各 6 公尺寬之帶狀植栽，延伸至都市更新地區劃設 22 公尺寬園道用地，向北串聯至和平路。考量後續工程施作園道兩側係規劃各 6 公尺綠帶，爰不劃設截角。

F. 防災、救災空間構想

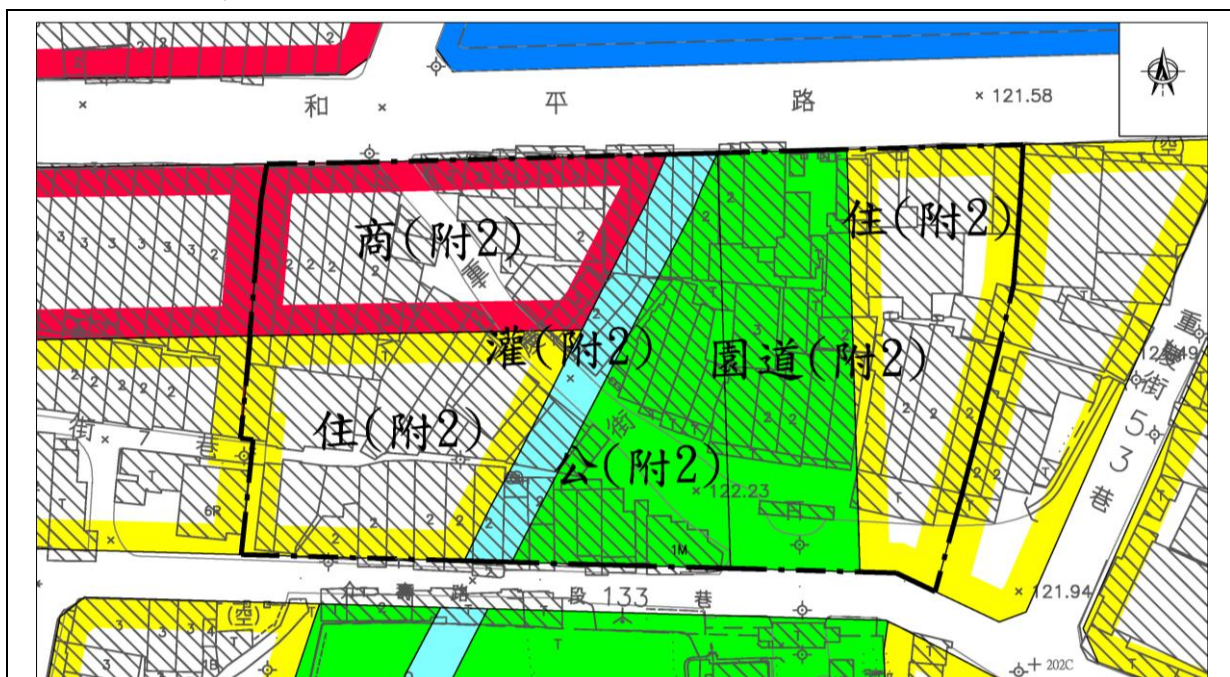
本基地 22 公尺園道用地於災害來臨時，做為緊急避難及救援運輸道路，提供消防及車輛運送物資之機能；基地內公園所在位置為火災延燒防止地帶，避免重大火災蔓延釀成更大災難。

公開展覽草案



圖 26 更新地區空拍圖

資料來源：本計畫拍攝。



圖例

- | | | | |
|---|--|--|---|
| 住(附2) 住宅區(附2) | 公(附2) 公園用地(附2) | 道路用地 | 更新地區範圍 |
| 商(附2) 商業區(附2) | 園道(附2) 園道用地(附2) | | |
| | 灌(附2) 灌溉設施用地(附2) | | |

註：1. 本計畫凡未註明變更部分均應以原計畫為準。
2. 變更範圍應依核准地號及地政單位鑑界成果為準。

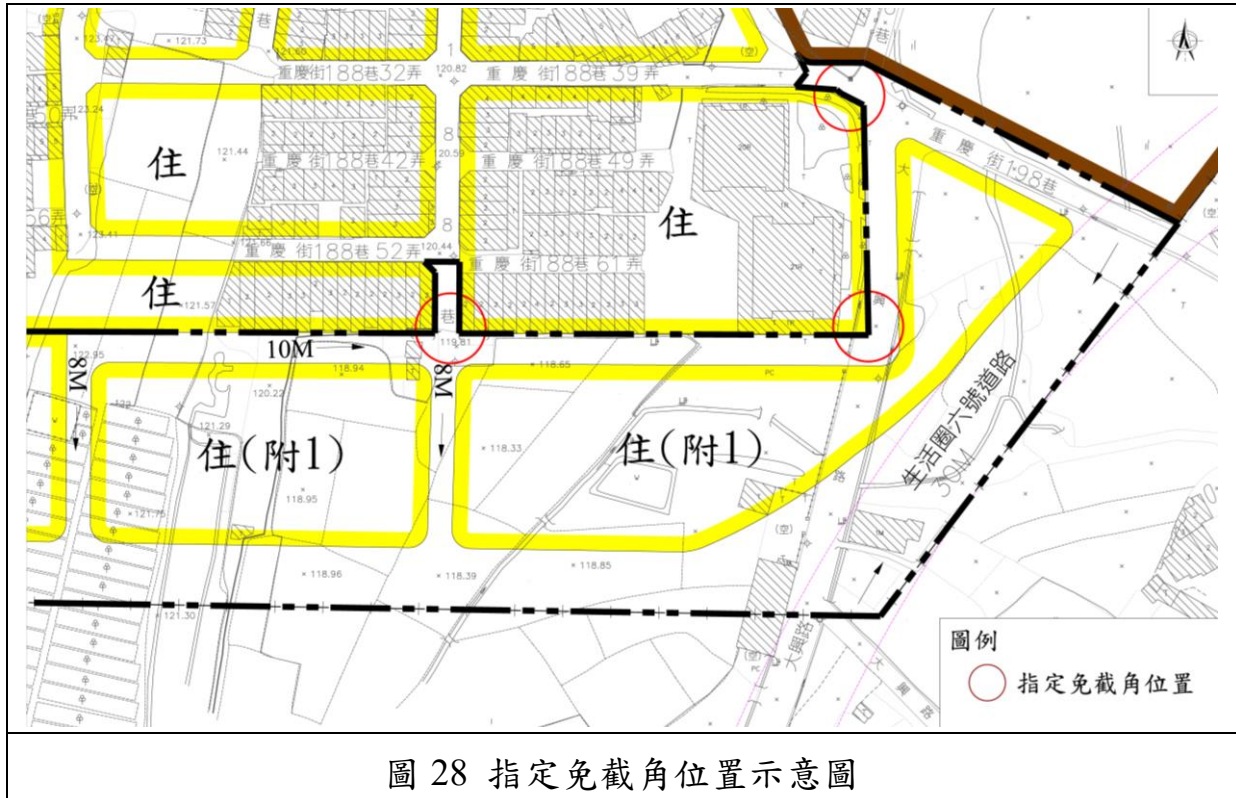
圖 27 更新地區範圍示意圖

資料來源：本計畫繪製。

公開展覽草案

陸、其他

本計畫範圍東側與現行住宅區相接之道路，依現況使用指定為免截角，惟未來建物拆除重建時仍須依建築法令規定截角退讓。(圖 28)。



資料來源：本計畫繪製。

公開展覽草案

附件一 認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款
函文

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號

承辦人：黃春霖

電話：03-3322101#5220

電子信箱：10057925@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國108年7月4日

發文字號：府都綜字第10801350512號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府辦理「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」暨「擬定八德（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）細部計畫案」符合都市計畫法第27條第1項第4款一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函規定略以：都市計畫法第27條第1項第4款「為配合直轄市或縣（市）興建之重大設施」係指配合直轄市或縣（市）之重大設施，有迅行變更之必要，經直轄市、縣（市）政府參酌下列四項原則逕予認定者。

- （一）已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫者。
- （二）已編列預算達政府採購法規定之查核金額以上之地方重大建設者。
- （三）報經中央各目的事業主管機關專案核准補助二分之一以上經費興建之重大設施者。

A060100_綜合108/07/05 09:07



191080021331 無附件

公開展覽草案

(四)其他符合都市計畫相關法令或審議規範規定，得依都市

計畫法第27條規定辦理都市計畫變更者。

二、查「八德保一總隊（大湳營區）整體規劃」已列入本府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫，旨揭案係配合原保一總隊大湳營區（機六用地）釋出活化為八德大湳森林公園之市政建設計畫，爰整體檢討機六機關用地暨周邊地區土地，本府同意得依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計畫個案變更。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：



裝

訂

線



公開展覽草案

附件二 桃園市都市計畫委員會第 43 次會議紀錄

公開展覽草案

桃園市都市計畫委員會第 43 次會議紀錄

壹、時間：108 年 12 月 30 日（星期一）上午 9 時 30 分。

貳、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

參、主持人：游主任委員建華

紀錄彙整：柯佩婷

肆、出席委員：（詳會議簽到簿）。

伍、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

陸、本會第 41 及 42 次會議紀錄確認情形：

（一）本會 108 年 12 月 3 日第 41 次會議紀錄已於 108 年 12 月 23 日函送各委員，並請委員以書面方式確認，各委員均未對該會議紀錄提出書面意見，爰確認該會議紀錄。

（二）108 年 12 月 23 日第 42 次會議紀錄尚未函送各委員，提下次會議確認。

柒、討論事項（會議決議如後）

第 1 案：再審議「擬定楊梅都市計畫（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）細部計畫案」

第 2 案：審議「變更龜山都市計畫（配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫）案」等 5 案暨「訂定龜山都市計畫（臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫車站周邊及沿線地區）細部計畫土地使用分區管制要點案」等 13 案

第 3 案：審議「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」暨「擬定八德（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）細部計畫案」

捌、報告事項

第 1 案：「變更高速鐵路桃園車站特定區主要計畫（機關用地（機九）、灌溉設施專用區為藝文展演用地）（配合桃園流行音樂露天劇場暨國際原住民族文化創意產業園區）」

案」、「修訂高速鐵路桃園車站特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合桃園流行音樂露天劇場暨國際原住民族文化創意產業園區)案」

玖、臨時動議

第 1 案：審議「桃園市都市計畫（三民路以北、民生路內側以東至南崁溪整治線間）學校用地（文中）申請公共設施多目標作中繼市場臨時使用案」

壹拾、散會時間：下午 12 時 20 分。

第3案：審議「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」暨「擬定八德（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）細部計畫案」

說明：

一、辦理緣起：

為配合原保一總隊大湳營區（機六用地）釋出活化為八德大湳森林公園之市政建設計畫，同時考量兩側農業區未來將因捷運三鶯延伸線、生活圈六號道路等周邊重大交通建設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地區土地。

二、變更機關：桃園市政府。

三、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款及第17條。

四、計畫性質：變更主要計畫暨擬定細部計畫。

五、辦理歷程：

（一）108年4月10日假八德區公所舉辦公開展覽前座談會。

（二）108年7月9日起辦理公開展覽30日，並於108年7月24日假八德區公所舉辦公開展覽說明會。

（三）108年9月24日、108年11月26日，共召開2次專案小組會議。

六、位置及範圍：詳圖1~4。

七、計畫內容：詳表1~6。

八、公民或團體陳情意見：共計10件，詳附件。

九、依歷次專案小組初步建議意見，修正計畫書、圖，提請委員會審議。

決議：本案除計畫範圍東側道路路型照本次提會內容通過外，其餘照專案小組初步建議意見通過。土地使用分區管制要點、公民或團體陳情意見決議詳表7、表8。

壹、變更內容與位置（依專案小組初步建議意見修正）

一、變更內容

表1 變更內容明細表(依專案小組初步建議意見修正)

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 3.24 灌溉設施專用區 0.31 加油站專用區 0.28 公園用地 9.41 道路用地 2.40	1. 配合原保一總隊大湍營區（機關用地（機六））釋出活化為八德大湍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. 考量大湍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。 3. 為避免於開發時影響桃園大圳導水路隧道段結構，爰依農田水利會土地權屬劃設灌溉設施專用區。 4. 為保障西側既有加油站合法權益，爰劃設加油站專用區。
變2	機六用地北側範圍	住宅區 0.36 道路用地 0.09	住宅區 0.01 商業區 0.09 灌溉設施專用區 0.06 公園用地 0.13 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. 配合未來大湍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。 3. 為避免於開發時影響桃園大圳導水路隧道段結構，爰依農田水利會土地權屬劃設灌溉設施專用區。

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 0.34 公頃、商業區 0.09 及道路用地 0.11 公頃未予以變更。

表2 變更後土地使用計畫面積表(1)

項目		面積(公頃)	佔計畫面積比例
土地使用分區	住宅區	3.59	21.15%
	商業區	0.18	1.06%
	加油站專用區	0.28	1.65%
	灌溉設施專用區	0.37	2.19%
	小計	4.42	26.05%
公共設施用地	機關用地	0.34	2.00%
	道路用地	2.51	14.79%
	園道用地	0.16	0.94%
	公園用地	9.54	56.22%
	小計	12.55	73.95%
總計		16.97	100.00%

註：表內面積應依據核定圖實際分割測量面積為準。

表3 變更後土地使用計畫面積表(2)

區位	土地使用分區	面積(公頃)	佔開發範圍比例
整體開發範圍	住宅區	3.24	20.14%
	加油站專用區	0.28	1.74%
	灌溉設施專用區	0.31	1.93%
	機關用地	0.34	2.11%
	道路用地	2.51	15.60%
	公園用地	9.41	58.48%
	小計	16.09	-
都市更新範圍	住宅區	0.35	39.77%
	商業區	0.18	20.45%
	灌溉專用區	0.06	6.82%
	園道用地	0.16	18.18%
	公園用地	0.13	14.78%
	小計	0.88	-
總計		16.97	

註：表內面積應依據核定圖實際分割測量面積為準。



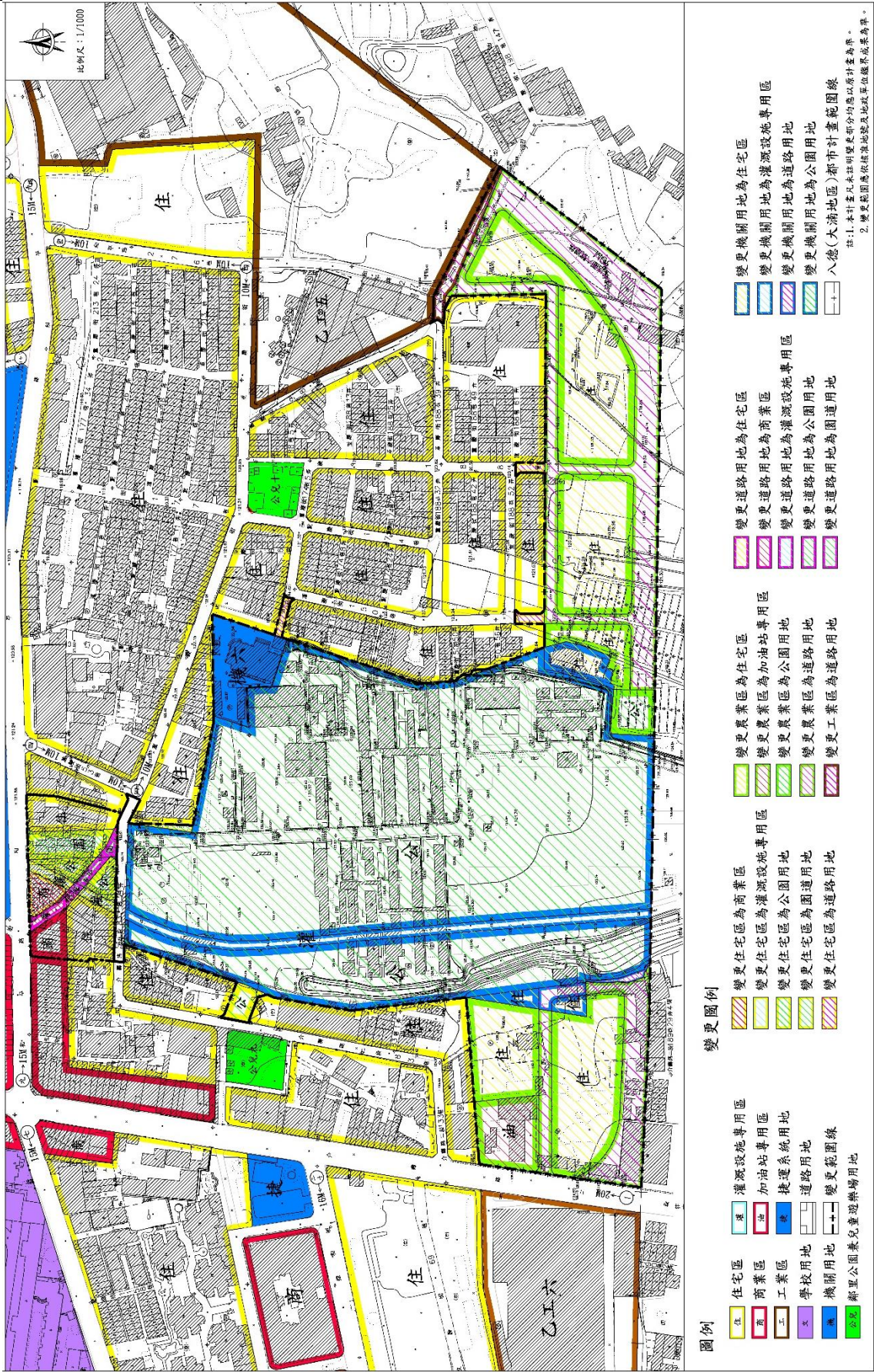


圖 2 變更主要計畫示意圖(本次提會內容)

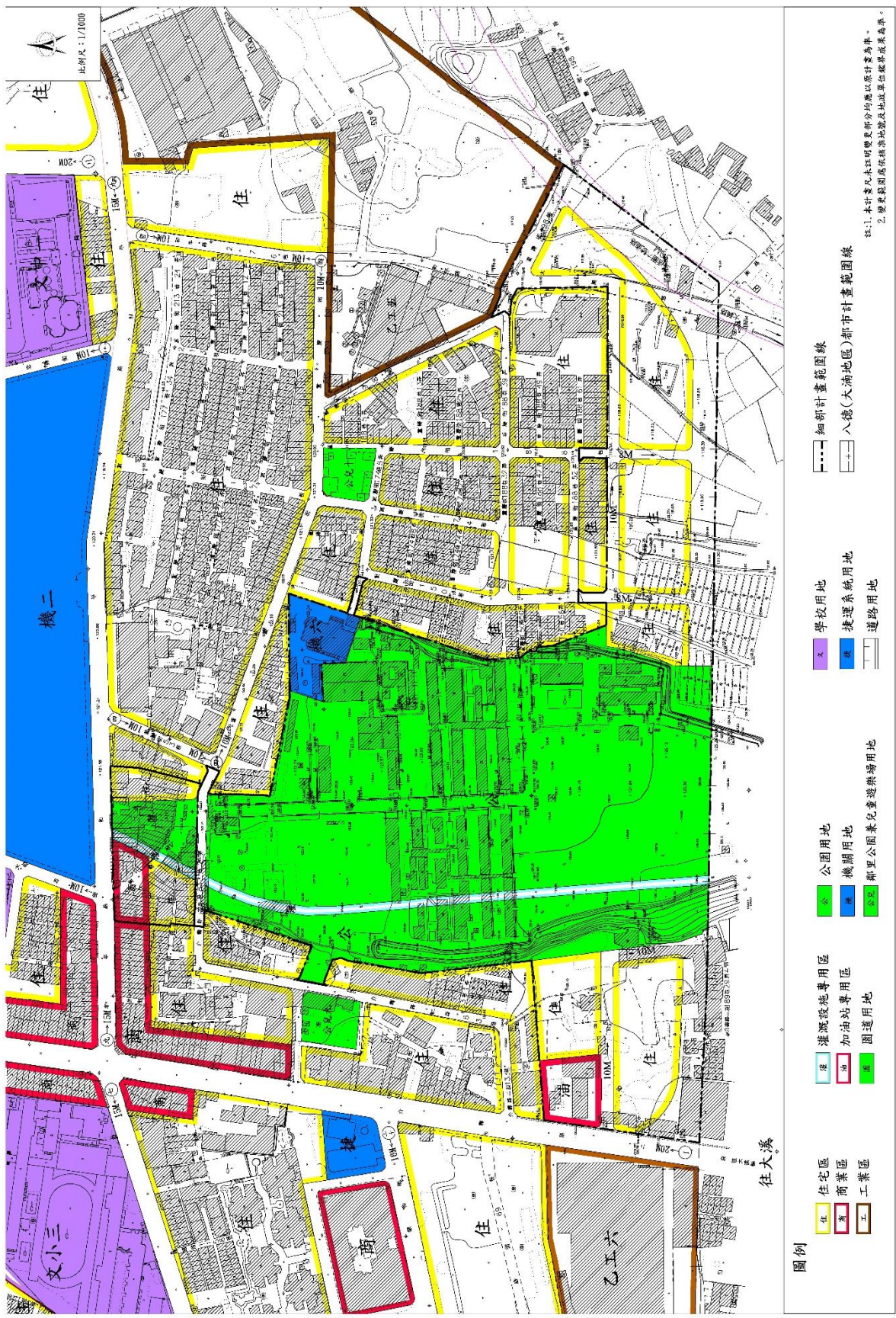


圖 3 擬定細部計畫示意圖

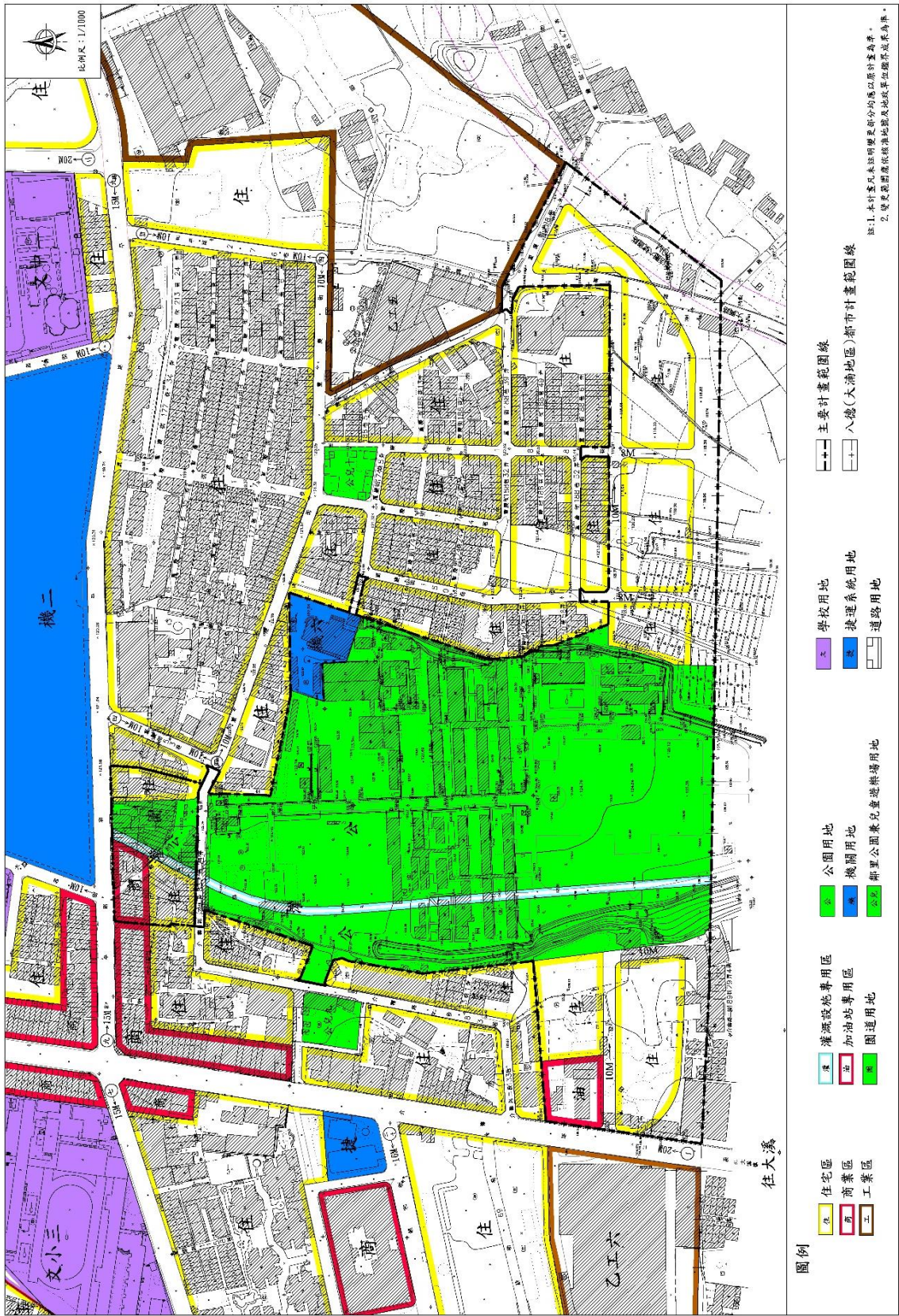


圖 4 擬定細部計畫示意圖(本次提會內容)

二、事業及財務計畫

(一) 區段徵收整體開發區

1. 整體開發地區實施範圍與進度

(1) 區段徵收範圍勘選原則

除八德地政事務所及四維派出所屬既有使用範圍（0.34 公頃）外，其餘地區皆納入本計畫區段徵收範圍中，面積共計 15.75 公頃。

(2) 辦理時程

本計畫區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。

2. 經費需求及實施方式

(1) 經費需求

區段徵收開發費用包括地價補償費、土地整理費用、公共工程費用、貸款利息等，合計約 4 億 7,872 萬元，詳見表 4。

表 4 區段徵收開發總費用概算表

項次	項目	估算金額(萬元)
1	土地徵購暨地上物補償費	20,892
2	土地整理費	3,780
3	公共工程費	18,394
4	貸款利息	4,806
開發費用合計		47,872

註 1：本表以領現金地價補償比例預估 10%計算地價補償費用，地價補償標準依本府估算市價方式計算。

註 2：本表係以假設狀況估算費用，估算結果僅供參考，實際區段徵收開發總費用依辦理時之法令規定及實際發生之費用為準。

註 3：經費計算至萬元以下採四捨五入，致合計部分與加總略有出入。

(2) 土地處分方式

私有地所有權人領回抵價地比例依土地徵收條例第 39 條第 2 項辦理；發還土地所有權人之抵價地以住宅區、加油站專用區及灌溉設施專用區為原則。

本計畫公園用地、道路用地依土地徵收條例第 44 條第 1 項第 2 款，無償登記為桃園市政府所有。

其餘可供建築土地，依土地徵收條例第 44 條第 1 項第 3 款至第 5 款方式辦理。

表 5 區段徵收後土地處分方式表

項次	類別	內容	面積(公頃)
1	發還抵價地土地	住宅區、加油站專用區、灌溉設施專用區	3.68
2	無償登記供桃園市政府之公共設施用地	公園用地、道路用地	11.92
3	可供標讓售土地	扣除發還抵價地後之土地	0.15
合計			15.75

註：區段徵收抵價地比例以 40% 為估算財務之依據，實際抵價地比例以區段徵收主管機關報經核定之比例為準。

3. 財務評估

因本案公共設施用地劃設比例較高，可供標讓售土地僅 0.15 公頃，開發所需經費不足，將依「桃園市實施平均地權基金收支保管及運用辦法」規定，編列平均地權基金補貼區段徵收開發總費用不足差額。

4. 財源籌措

開發所需經費由桃園市政府自行籌措或由桃園市實施平均地權基金先行墊付開發。

(二) 都市更新地區

1. 實施範圍

本計畫範圍北側現況居住環境不佳、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 4），未來得依「都市更新條例」規定辦理開發。

2. 都市更新原則

- (1) 公園用地、園道用地以公有土地撥用方式取得後興闢。
- (2) 公園用地、園道用地以外範圍，依下列原則採公辦都市更新方式重建：
 - A. 農田水利會優先指配灌溉設施專用區後，剩餘土地參加權利變換。
 - B. 鑑於本案都市更新地區範圍內現有住戶大多為與國有財產署承租之窳陋建築，辦理都市更新時應研擬妥適之安置計畫。
 - C. 都市更新完成前，維持原土地使用分區使用。



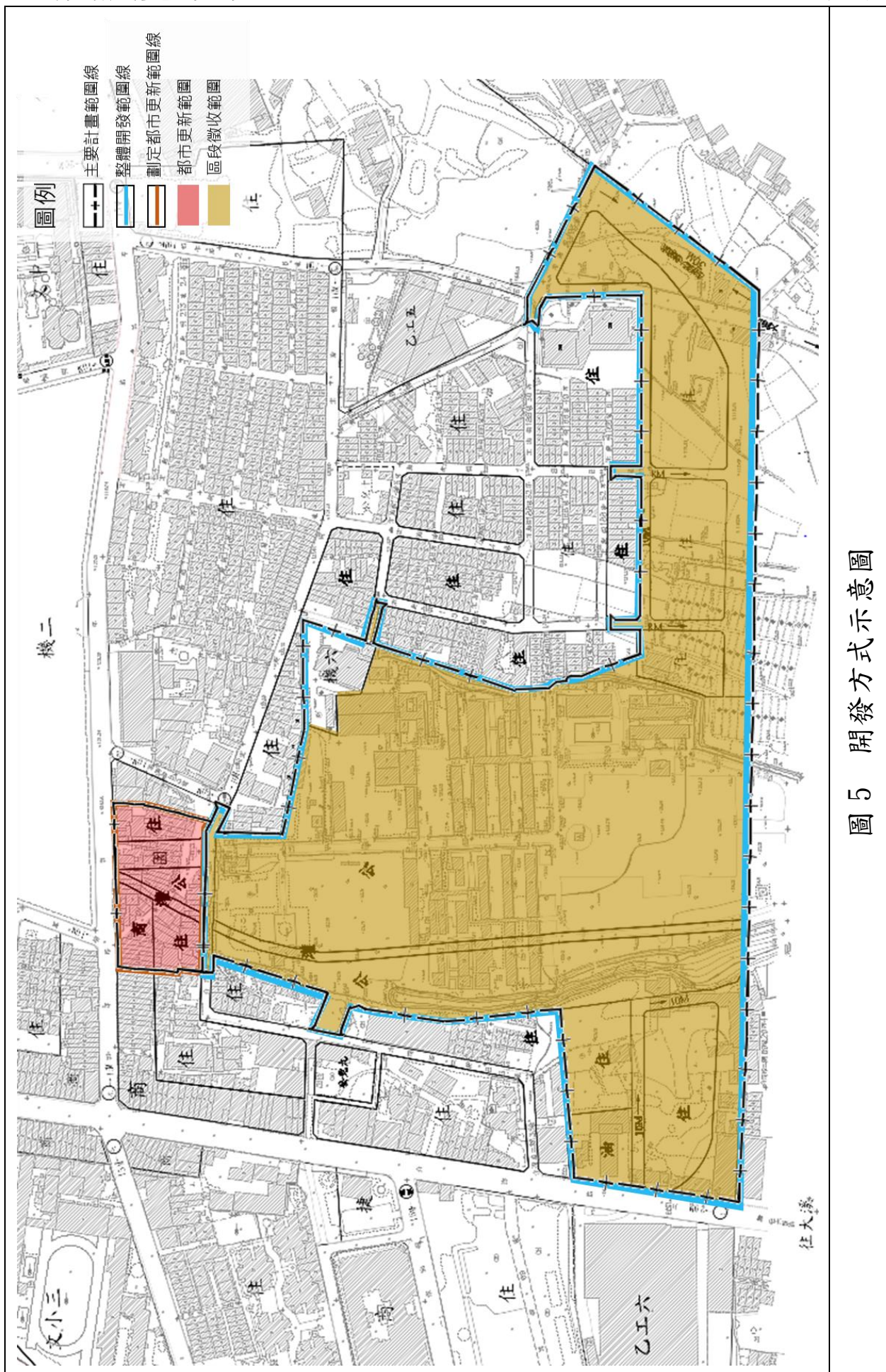
三、實施經費

表 6 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	桃園市 政府	117 年	桃園市 政府 編列預算
公園 用地	9.54	✓	✓		20,892	3,780	18,394	4,806	47,872			
園道 用地	0.16	✓										
道路 用地	2.51		✓									
合計	12.21											

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。



貳、表 7 土地使用管制要點修正對照表

公展條文	依專案小組初步建議意見修正條文	市都委會決議
(一) 本要點依都市計畫法第廿二條及同法桃園市施行細則第三十六及三十九條之規定訂定之。	(一) 本要點依都市計畫法第廿二條及同法桃園市施行細則第三十六及三十九條之規定訂定之。	照專案小組初步建議意見通過。
(二) 本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定： 1. 住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 2. 商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%。 3. 公園用地建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 45%。 4. 機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	(二) 本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定： 1. 住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 2. 商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%。 3. <u>加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。</u> 4. 公園用地建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 45%。 5. 機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	照專案小組初步建議意見通過。
-	(三) <u>灌溉設施專用區地下供桃園大圳導水路隧道段使用，地面應與周邊園道及公園整體規劃設計。</u>	照專案小組初步建議意見通過。
(三) 本計畫區內各使用分區及用地應依下列規定退縮建築，但基地情形特殊者，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。 1. 臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築。 2. 臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築。 3. 公共設施用地均應退縮 4 公尺以上建築。 前項退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路	(四) 本計畫區內各使用分區及用地應依下列規定退縮建築，但基地情形特殊者，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。 1. 臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築。 2. 臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築。 3. 公共設施用地均應退縮 4 公尺以上建築。 前項退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路	照專案小組初步建議意見通過。

公展條文	依專案小組初步建議意見修正條文	市都委會 決議
境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。	境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。	
(四) 住宅區建築基地附屬停車空間之設置，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。	<u>(五)</u> 住宅區建築基地附屬停車空間之設置，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。	照專案小組初步建議意見通過。
(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。	<u>(六)</u> 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。	照專案小組初步建議意見通過。
(六) 本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。	<u>(七)</u> 本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。	照專案小組初步建議意見通過。

公開展覽草案

參、表 8 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
1	桃園農田水利會—楊○顥		1. 桃園農田水利會所有土地經區段徵收後，應有獨立地號之公共設施用地。 2. 桃園大圳導水路隧道段為日據時代開設，施工前應詳加調查隧道確切位置，施工時並勿影響結構。 3. 都市更新部分，水利會所有隧道不適合作為住宅使用，惠請變更為公共設施用地。		建議酌予採納，理由如下： 為避免於開發時影響桃園大圳導水路隧道段結構，本案參依水利會土地權屬劃設灌溉設施專用區，並於土地使用分區管制要點增訂地下供桃園大圳導水路隧道段使用、地面供植栽綠化或設置人行步道。	照專案小組建議意見通過。
2	黃○琪	大興段 886 地號	土地被規劃為道路截角，現有建物將被拆遷。	希望建物不要因為道路截角，被徵收拆遷。	建議酌予採納，理由如下： 陳情位置為現行住宅區，為避免拆遷既有建物，建議取消劃設道路截角，並指定為特殊截角，剔除於本案區段徵收範圍，惟未來該建物拆除重建時仍須依建築法令規定截角退讓。	照專案小組建議意見通過。
3	王○	大華段 553-1、553、554 地號		請全部納入徵收範圍。	建議不予採納，理由如下： 1. 經查大華段 553 地號部分土地已納入本案區段徵收範圍。	照專案小組建議意見通過。

公開展覽草案

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
					2. 大華段 553-1、554 地號及部分 553 地號土地位於本案範圍外，考量現況已為住宅區，建議不納入本案之區段徵收範圍。	
4	王○	華興段 257 地號		請將 257 原保一總隊出路捐給政府，但也請其餘所剩 257 地改為建地，兩相互利是否可以？	陳情地號屬非都市土地，非屬本案計畫範圍，無涉都市計畫變更相關內容。	照專案小組建議意見通過。
5	呂○達、呂○煌、呂○茂、呂○棕、呂○豪	大華段 838、840、860 地號	1. 民國 64 年八德區大湳都市計畫公告，農地可申請加油站使用許可，於民國 79 年營業至今。八德區大華段 0838-0000、0840-0000 地號，面積 2,277.54 平方公尺 (688.95 坪)。 2. 八德區大華段 860 地號，面積 2,609.31 平方公尺 (789.3162 坪)。緊鄰介壽路，不參與抽籤，原地還給地主。 3. 民國 64 年八德區大湳都市計畫公告，農地可申請加油站使用	1. 108 年 7 月 4 日府都綜字第 10801350511 號公告「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，能維持原案件所有權人之合法使用權利及其土地面積不變。 2. 八德區大華段 0860-0000 地號，能比照他處土地開發計畫為五五分配。	建議予以採納，理由如下： 1. 查本加油站為市府核准合法申請之加油站，核准面積為 1,462.16 平方公尺，包括大華段 838、840 地號之部分土地。 2. 為保障加油站合法權益，同意依下列原則劃設「加油站專用區」，納入區段徵收範圍： (1) 將 10M 計畫道路位置調整至加油站南側，以適當區隔住宅區與地下儲油槽，並利於大型油罐車進出。	照專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			許可於民國 79 年營業至今。八德區大華段 0838-0000、0840-000 地號八德區大華段 0860-0000 地號，權值為兄弟持有，敬請准於原址原配。 4. 加油站經營者為同一企業主，希望就地合法，以利擴大經營，對抗競爭市場。 5. 計劃 10m 道路，北側建物為陳情人所有，為了土地完整性及加油站油罐車輛出入安全、方便，懇請將計劃的 10m 道路移調畫至加油站的南側。		(2)經評估大華段 838、840、860 地號土地權值尚足供後續區段徵收階段依循相關法令申請原位置保留。 (3)參依原申請核准加油站土地範圍、臨路需要及調整後道路邊界，劃設加油站專用區。	
6	呂○蓁	華興段 363 地號	請說明 363 地號為何 6000 坪不租？		同編號 4 案。	照專案小組建議意見通過。
7	謝○勝	大華段 862、863、864 地號 華興段 239、240、241、250 地號	地主之同筆土地為都市計畫範圍大華段 862、863、864 地號，非都市規劃範圍華興段 239、240、241、250 地號。 1. 建請依既有介壽路 189 巷之道路為徵收界	七個地號併同區段徵收。	建議酌予採納，理由如下： 大華段 862、863 及 864 地號土地已屬本案區段徵收範圍；華興段 239、240、241、250 地號土地及介壽路 189 巷屬非都市土地，不	照專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			線。 2. 同一塊地以道路為界線，避免造成土地之分割且此七個地號之土地下方即緊鄰捷運用地，如未併同徵收，將造成地主另行運用之不便，並有使用安全上之考量。		納入本案區段徵收範圍。	
8	魏○賢	大華段 194、194-1、194-2、359、359-8、359-3、360-2、192、193、195、196、197、354、399 地號	1. 陳情人依據鈞府辦理本案之原則，申請如附圖所示本案之左側毗鄰之國有地(194、194-1、194-2、359、359-8、359-3、360-2等地號)與民地(192、193、195、196、197、354、399 等地號)分為四層夾雜坐落之凌亂現況。其有如下原因，永無解決之道。 (1)依現有國有地出售辦法，因其尚有連接其他國有地，並超過面積，不得出售。 (2)民地各地號係個別所有，僅大華段 195 地號面臨建築線面寬約 3 公尺，因寬度不足不得申領	如上列陳情理由，懇請鈞府體恤民困，免除遺留都市之瘤，並符合改善該地區整體市容觀瞻之德政。	建議酌予採納，理由如下： 北側計畫範圍主要配合公有土地籍線邊界劃設，以減少衍生之私有地拆遷問題，惟考量陳情人已取得並提供本市大華段 192、193、195、196、197 地號等 5 筆土地所有權人之參與同意書，爰同意納入本案計畫範圍。	照專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			建造，其餘各地號皆無面臨建築線，完全無法建築。 2. 依據鈞府現有本案內，因國有地與民地之夾雜關係，有納入民地（大華段 190、191、354 等地號）。陳情人因陷入上敘無解之困境，請求鈞府詳予再審核，並准予將上列提出陳情之國有地與民地一併納入本案辦理，以達改善道路彎曲狹小之窳陋環境之宗旨。			
9	呂○珠	大華段 598 地號		既已擬定八德(大湍地區)都市計畫用地，敬請市府盡速徵收。	陳情內容無涉都市計畫變更內容，本案依程序循序推動辦理。	照專案小組建議意見通過。
10	呂○清	大華段 388、420、420-1、423、423-1 地號	以上所標示地號，在保一承租期間都在承租範圍內，然而在市政府全權接收後，卻被排除在承租範圍外，經我們詢問過保一，他們說當初保一有編列預算要拆除所有建物歸還給地主，後來是市政府請保一不要拆，由市政府全部接收，但市政府並未作全部接收，有些當初保一有	以上所標示大華段 423 地號，總面積只有 37.99 平方公尺，是一塊不規則的畸零地，要使用上也有困難度，也剛好緊鄰重劃地邊緣，在此僅代表所有地主，建請桃園市政府是否可以一併納入區段徵收內。謝謝！	建議酌予採納，理由如下： 1. 大華段 388 地號為現行計畫道路，現已開闢通行寬度約 4-6 公尺，為配合大湍森林公園完善周邊道路系統，建議併同本案公園用地北側計畫道路納入區段徵收範圍。	照專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			承租的土地，卻被市政府排除在承租範圍，而這次市政府主辦的市地重劃、區段徵收也被排除在外。		2. 大華段 423 地號現況已為住宅區，建議不納入本案之區段徵收範圍。 3. 大華段 420 地號土地面積為 81.92 平方公尺，其中約 67.53 平方公尺已納入本案範圍，考量剩餘約 14.39 平方公尺土地將不利使用，影響土地所有權人權益，建議一併納入本案區段徵收範圍。	

公開展覽草案

附件三 內政部土地徵收審議小組第 235 次會議紀錄

內政部 函

地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：任雅純

聯絡電話：04-22502275

傳真：04-22585328

電子信箱：anita0301@land.moi.gov.tw

受文者：桃園市政府

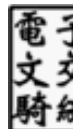
發文日期：中華民國111年1月14日

發文字號：台內地字第1110260506號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文（301000000A111026050600-1.pdf）



主旨：所報「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」之區段徵收公益性及必要性評估1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府110年10月27日府都綜字第1100270917號函。
- 二、本案經提110年12月29日本部土地徵收審議小組第235次會議討論，決議如下：「（一）洽悉。（二）本案係桃園市政府配合原保一總隊大湳營區（機關用地（機六））釋出，考量區內自然環境保存完整，生態資源豐富，規劃活化為八德大湳森林公園，及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，且依桃園市國土計畫推計，八德(大湳地區)所屬之桃園都會生活區未來仍有9萬人之人口成長需求，爰規劃調整機六機關用地暨周邊土地，辦理整體開發，以區段徵收方式一併取得森林公園、捷運三鶯

A060100_綜合規劃科111/01/14



1110015408

有附件



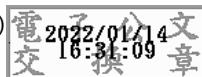
公開展覽草案

延伸線八德段及生活圈六號道路等公共建設所需土地與都市發展所需用地，開發完成後將可提供八德大湳地區大面積之戶外遊憩開放空間，提升居民整體生活、環境品質與公共設施服務水準，經檢視計畫內容認為尚具公益性及必要性。以下建議意見供都市計畫續審時參考：1、請加強說明本次計畫範圍未納入南側屬非都市土地之營區使用範圍一併辦理整體開發之公益性、必要性、合理性與整體性之論述。2、本案開發完成後對於地區整體生活環境品質將大幅提升，並產生外溢效果，請市府再審慎評估本案區段徵收後土地處分價格之合理性。（三）開發範圍及抵價地比例自行評估檢覈表詳後附件3，後續請桃園市政府於本部都市計畫委員會審議時就建議意見中涉及都市計畫部分比照人民陳情案件予以具體回應及處理說明，並於報請本部核定區段徵收開發範圍及抵價地比例時，針對應再補充事項妥予說明回應。」隨文檢送會議紀錄影本1份。

三、後續請依上開會議決議辦理，並依本部營建署107年8月30日營署都字第10700065679號函示，就建議意見中涉及都市計畫部分，比照人民陳情案件，提出具體回應及處理方式之研析意見，俾供本部都市計畫委員會審議參考。

正本：桃園市政府

副本：本部營建署(含附件)



裝

訂

線



公開展覽草案

內政部 函

地址：100218臺北市中正區徐州路5號

聯絡人：劉倩茹

電話：02-23565145

傳真：02-23976737

電子信箱：moi1640@moi.gov.tw



受文者：本部地政司(地用科)

發文日期：中華民國111年1月5日

發文字號：台內地字第1100267725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110年12月29日「內政部土地徵收審議小組第235次會議紀錄」1份，請查照。

正本：花委員兼召集人敬群、邱委員兼副召集人昌嶽、王委員玉真、田委員巧玲、朱委員慶倫、辛委員年豐、吳委員秦雯、李委員謁政、呂委員雅雯、呂委員曜志、紀委員聰吉、陳委員文旺、陳委員汶津、陳委員建元、黃委員明耀、趙委員子元、厲委員媿媿、劉委員曜華、謝委員志誠、簡委員仔貞(以上按姓名筆劃順序)、王委員成機、林委員家正

副本：本部地政司(區段徵收科)(含附件)

內政部土地徵收審議小組第 235 次會議紀錄

一、開會時間：110 年 12 月 29 日（星期三）上午 9 時 30 分

二、開會地點：中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第 2 會議室

三、主持人：花召集人敬群（邱副召集人昌嶽代理）

紀錄：劉倩茹

四、出席人員：詳如簽到簿及出席表。

五、列席機關（單位）：詳如簽到簿。

六、宣讀第 234 次會議紀錄：

決 定：確認。

七、審查事項及決議：

本次審查案件計 6 件，其審查結果如下，並詳如後附件 1 審查結果一覽表及附件 2 決議理由。

（一）提案編號 235-1：准予徵收。

（二）提案編號 235-2：部分不予受理，部分不准予撤銷及廢止徵收。

（三）提案編號 235-3：不准予一併徵收。

（四）提案編號 235-4、235-6：准予撤銷徵收。

（五）提案編號 235-5：准予撤銷徵收處分。

八、討論事項：

案 由：桃園市政府報告「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」之區段徵收公益性及必要性評估案。

決 議：

（一）洽悉。

（二）本案係桃園市政府配合原保一總隊大湳營區（機關

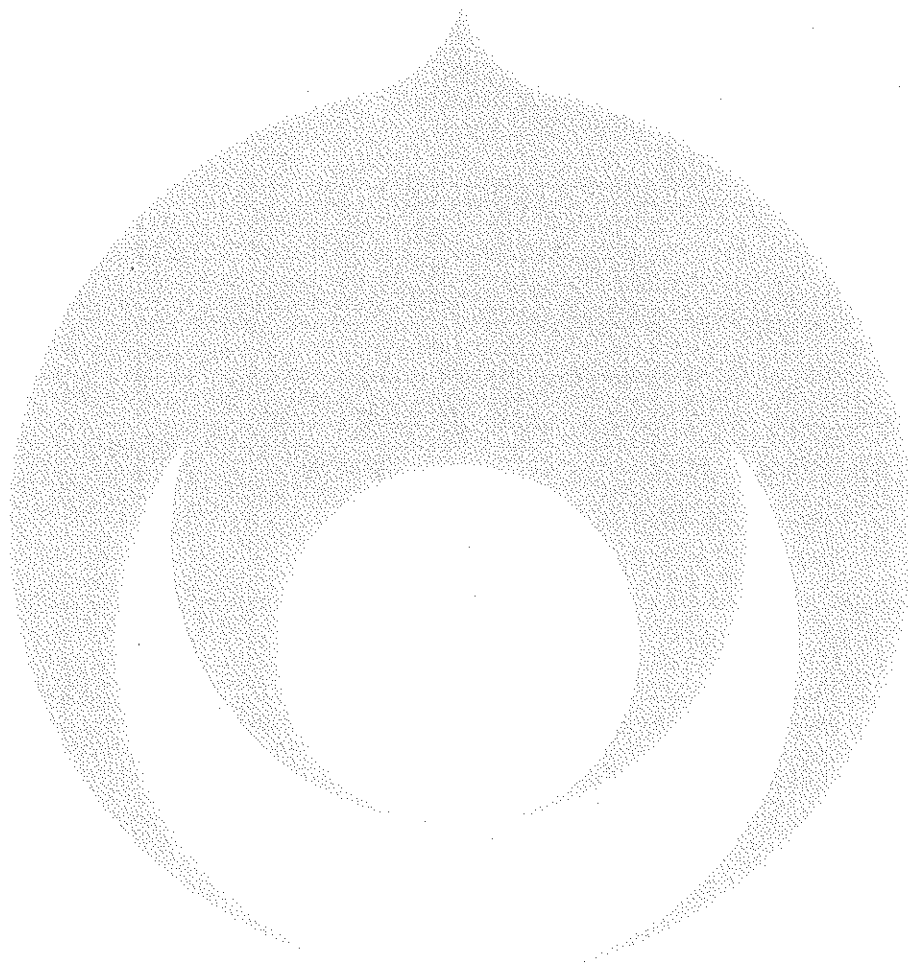
用地（機六））釋出，考量區內自然環境保存完整，生態資源豐富，規劃活化為八德大湳森林公園，及考量大湳營區西側將設置捷運綠線 G04 站及捷運三鶯延伸線八德段 LB14 站、東側將開闢生活圈六號道路等重大交通建設，現有兩側農業區未來將因此穿越切割致不利農業生產，且依桃園市國土計畫推計，八德（大湳地區）所屬之桃園都會生活區未來仍有 9 萬人之人口成長需求，爰規劃調整機六機關用地暨周邊土地，辦理整體開發，以區段徵收方式一併取得森林公園、捷運三鶯延伸線八德段及生活圈六號道路等公共建設所需土地與都市發展所需用地，開發完成後將可提供八德大湳地區大面積之戶外遊憩開放空間，提升居民整體生活、環境品質與公共設施服務水準，經檢視計畫內容認為尚具公益性及必要性。以下建議意見供都市計畫續審時參考：

- 1、請加強說明本次計畫範圍未納入南側屬非都市土地之營區使用範圍一併辦理整體開發之公益性、必要性、合理性與整體性之論述。
 - 2、本案開發完成後對於地區整體生活環境品質將大幅提升，並產生外溢效果，請市府再審慎評估本案區段徵收後土地處分價格之合理性。
- （三）開發範圍及抵價地比例自行評估檢覈表詳後附件 3，後續請桃園市政府於本部都市計畫委員會審議時就建議意見中涉及都市計畫部分比照人民陳情案件予以具體回應及處理說明，並於報請本部核定區段徵

公開展覽草案

收開發範圍及抵價地比例時，針對應再補充事項妥
予說明回應。

九、散會：下午 12 時 30 分。



附件 3

變更八德(大湍地區)都市計畫(配合機關用地(機六)暨周邊土地開發計畫)案區段徵收開發範圍及抵價地比

例自行評估檢覈表

一、區段徵收開發範圍

評估事項	評估內容	需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
1. 開發範圍選定與開發目的關聯性	興辦事業所需用地與區段徵收範圍之關聯性、合理性，以及用地範圍無其他可替代地區（如區位之特殊性、無可替代性或重要性及範圍勘選理由）。	1. 捷運三鶯延伸線八德段將行經本計畫範圍南緣，生活圈六號道路亦行經本計畫範圍東側，兩者行經之路段須配合本案開發時程，應儘早取得所需土地。 2. 為配合原保一總隊大湍營區（機關用地（機六））釋出活化為八德大湍森林公園之市政建設計畫，同時考量大湍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重大交通建設，需透過本案取得所需土地，且現有兩側農業區未來將因捷運三鶯線和六號線生活道路等建設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。交通建設之路線位置圖詳報告書 P4。 3. 本案變更範圍位於都市計畫區，南營區則屬非都市土地特定農業區。若以擴大都市計畫方式辦理南營區及周邊土地開發，面積大於 10 公頃，需依非都市土地相關程序變更。但因捷運三鶯延伸線八德段及生活圈六號道路等重重大建設行經本計畫區，須配合本案取得所需土地，時程上具急迫性。又因捷運三鶯延伸線僅行經都市計畫區，致影響本案現有兩側農業區生產，尚不影響南營區非都市土地農業使用，爰本案未納入南營區部分。	☐ 符合評估內容 ☒ 需再補充說明 請加強說明本次計畫範圍未納入南側屬非都市土地之營區使用範圍一併辦理整體開發之公益性、必要性、合理性與整體性之論述。



評估事項	評估內容	需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
2.開發範圍選定與土地使用及面積規劃間具合理性	土地使用規劃是否合乎計畫目的，其面積規劃是否合理，是符合比例原則(是否合乎適當性、必要性及衡平性，即採取本案所造成之損害與達成目的之利益是否顯失均衡)，及目前周邊都市計畫地區可建築土地之建築開闢情形。	1. 本案涉及保一總隊大浦營區變更開發。開發範圍選定以八德(大浦地區)都市計畫區為界，即北營區範圍，南營區則屬非都市土地特定農業區。若以擴大都市計畫方式辦理南營區及周邊土地開發，因面積大於10公頃，須依非都市土地相關程序變更。考量本案須一併取得捷運三鶯延伸線八德段及生活圈六號道路等重重大建設所需土地，開發時程具急迫性。又因捷運三鶯延伸線八德段係規劃僅行經都市計畫區，尚不影響南營區非都市土地農業使用，爰本案未納入南營區部分。 2. 本案都市計畫範圍開發方式分為兩部分。機六用地及其兩側農業區採區段徵收方式辦理，取得大面積之綠色開放空間外，亦配合三鶯延伸線八德段取得行經之土地，及變更農業區為住宅區，有效提升整體環境品質及發展；機六用地北側則劃定為都市更新地區，後續依都市更新條例辦理。 3. 土地使用規劃上，主要為機六用地變更為公園用地及農業區變更為住宅區，其他零星現況住宅區、工業區及道路用地則配合現況紋理劃設適當分區用地。其中，配合西側介壽路將建設捷運G04車站，並與LB14站共構。捷運開發後，為便於民眾搭乘捷運大眾運輸至大浦森林公園，爰利用尚未建築使用之住宅區劃設20公尺寬公園用地作為公園出入口。 4. 本案農業區現況有溫室使用，經問卷調查顯示4位地主有耕作意願，其中3位希望於區內劃設農業專用區。為確保耕作權益，針對原問卷希望劃設農業專用區之所有權人，本府於110年5月13、14日辦理之「土地所有權人參與區段徵收開發意願問卷調查結果疑義說明會」詳加說明後，地主無繼續耕作之意願，亦無劃設農業專用區之需求。 5. 本案區段徵收範圍面積為15.75公頃，其中9.80公頃為機關用地	☐符合評估內容 ☒需再補充說明 請加強說明本納入計畫範圍非都市土地側之營區使用範圍一併辦理整體開發之公益性、必要性、合理性與整體性之論述。

評估事項	評估內容	需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
3.開發範圍已無分期縮減或採分期方式辦理	區段徵收範圍是否符合徵收之最小侵害原則，及是否具有辦理之急迫性。	(機六)。為配合機關用地(機六)釋出活化為八德大湍森林公園之市政計畫，及考量周邊農業區因捷運三鶯延伸線八德段及生活圈六號道路行經都市計畫區東、南側，致本案現有兩側農業區不利生產，故辦理整體開發，將原9.80公頃之機關用地、周邊5.59公頃農業區及其他零星住宅區、工業區及道路用地納入區段徵收範圍，變更9.41公頃公園園用地、3.17公頃住宅區及其他適當之分區用地。開發後之土地使用分區規劃圖說及道路系統規劃內容詳報告書P.12-16。	☒ 符合評估內容 ☐ 需再補充說明
4.開發範圍已無分期改採其他開發方式辦理	土地徵收係國家為公益需要取得事業計畫用地最後不得已之手段，開發範圍內之私有土地取得方式應優先評估採取其他較溫和之手段，綜合比較各種用地取得方式，及評估採區	本區段徵收範圍最主要是為保一總隊大湍營區之北營區，由於其自成豐富而穩定的系統，為都市重要之自然資源，故以生態保育角度活化空間為八德大湍森林公園，提供市民舒適遊憩空間；本計畫東南側農業區現況為農業區，其所種植作物面積產量皆不大，又因捷運三鶯延伸線及興闢生活圈六號道路行經都市計畫區東、南側，致本區現有兩側農業區切割不利生產，爰辦理農業區變更更為住宅區。配合周邊紋理規劃適當分區，符合徵收之最小侵害原則。 本區大湍森林公園之開發應儘速取得用地以做適宜規劃供民眾使用外，捷運三鶯延伸線預計於110年獲行政院核定，111年完成土地取得，本案須配合於111年核定區段徵收計畫並公告徵收，時程上具急迫性。 1. 保一總隊大湍營區以生態保育角度活化空間為八德大湍森林公園，同時考量大湍營區西側將設置捷運綠線G04站及捷運三鶯延伸線LB14站、東側將開闢生活圈六號道路等重重大交通建設，現有兩側農業區未來將因此穿越切割不利農業生產，爰以區段徵收整體開發方式辦理機關用地及兩側農業區，規劃及調整適當土地使用，以符發展需求。 2. 用地取得方式評估	☒ 符合評估內容 ☐ 需再補充說明



評估事項	評估內容	需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
	段徵收方式之必要性，並儘量避免以強制剝奪民眾財產權之方式為之。	(1)協議價購 本案於執行區段徵收時，依土地徵收條例第 11 條規定先與所有權人進行協議價購，協議不成再採區段徵收方式辦理。 (2)一般徵收 若以一般徵收方式取得大湳森林公園、捷運三鶯延伸線八德段和生活圈六號道路等公共設施用地，經計算成本約為 23 億，市府財務負擔大，土地所有權人依規定僅得領取徵收補償費，且本案除為取得上開所需用地外，周邊農業區因捷運三鶯延伸線八德段及生活圈六號道路等重大建設切割致不利農業生產，亦有必要一併檢討變更為適當分區，爰將兩者一併納入整體規劃，採區段徵收整體開發，可兼顧市府財政、土地所有權人權益及土地使用效益。 (3)市地重劃 本案規劃之公園用地及其他公共設施用地面積占計畫面積超過 70%，經試算採市地重劃方式辦理總負擔已達 80%，對於土地所有權人而言負擔高，相較採區段徵收方式辦理，本府針對財務不足部分將編列平均地權基金補貼區段徵收開發總費用不足差額，以確保民眾申領抵價地權益。 (4)區段徵收： 本案主要在取得大湳森林公園、捷運建設及生活圈六號道路等公共建設所需用地，同時考量兩側農業區將因重大建設切割致不利農業生產，爰一併配合檢討變更為適當分區。另依據 91 年行政院函示「都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更	

評估事項	評估內容	需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
		為建築用地時，應辦理區段徵收」，土地所有權人依規定可選擇領取土地補償費或申領抵價地，市府可取得公共設施用地，同時亦可兼顧土地所有權人權益，較其他方式可行。 另經檢討本案不符合 91 年行政院函示特殊案例處理原則，說明如下： A. 本案於 108 年 7 月 9 日公開展覽，廣續辦理都市計畫審議程序，非屬 78 年 9 月 19 日行政院核定「改善當前住宅問題重要措施」前，業經各級都市計畫委員會審決或內政部已同意採市地重劃方式辦理案件。 B. 本案區段徵收開發面積總計為 15.75 公頃，非屬開發面積小於 1 公頃案件。 C. 本案非屬因計畫書圖不符、發照錯誤或地形修測等因素所致變更都市計畫者。 D. 本案依區段徵收財務評估報告，以分回地主抵價地比例 40% 為原則，經本府地政局同意財務不足部分將編列平均地權基金補貼區段徵收開發總費用，不需併鄰近地區辦理市地重劃。 E. 本案合法建物僅 4 戶，零星分布於計畫區西南側及東南側，非屬現有聚落合法建築密集地區。 F. 本案屬桃園市政府整體開發計畫，非屬依據部頒相關之都市計畫農業區、保護區檢討變更審議規範或工業區毗鄰土地變更處理原則辦理案件。 G. 本案非屬依都市更新條例相關規定實施都市更新案件。	

評估事項	評估內容	需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果												
		H.本案變更後非屬教育文化、醫療服務、社會福利或公益事業使用。 有關本案採行區段徵收或其他開發方式之優劣分析綜合彙整詳下表： <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th><th>區段徵收</th><th>市地重劃</th><th>一般徵收/撥用</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>法源依據</td><td>土地徵收條例第4條</td><td>平均地權條例第56條</td><td>土地徵收條例第3條及都市計畫法第48條</td></tr> <tr> <td>公共設施用地負擔</td><td>道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、體育場所及國民學校用地等九項用地。</td><td>土地所有權人共同負擔於道路、溝渠、兒童公園、遊樂場、鄰里綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地。</td><td>僅限國防事業、交通事業、公用事業、水利事業、公共衛生事業、環境保護事業、政府機關、地方自治機關及其他公共建築、教育、學術及文化事業、社會福利事業、國營事業等使用。</td></tr> </tbody> </table>	項目	區段徵收	市地重劃	一般徵收/撥用	法源依據	土地徵收條例第4條	平均地權條例第56條	土地徵收條例第3條及都市計畫法第48條	公共設施用地負擔	道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、體育場所及國民學校用地等九項用地。	土地所有權人共同負擔於道路、溝渠、兒童公園、遊樂場、鄰里綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地。	僅限國防事業、交通事業、公用事業、水利事業、公共衛生事業、環境保護事業、政府機關、地方自治機關及其他公共建築、教育、學術及文化事業、社會福利事業、國營事業等使用。	
項目	區段徵收	市地重劃	一般徵收/撥用												
法源依據	土地徵收條例第4條	平均地權條例第56條	土地徵收條例第3條及都市計畫法第48條												
公共設施用地負擔	道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、體育場所及國民學校用地等九項用地。	土地所有權人共同負擔於道路、溝渠、兒童公園、遊樂場、鄰里綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地。	僅限國防事業、交通事業、公用事業、水利事業、公共衛生事業、環境保護事業、政府機關、地方自治機關及其他公共建築、教育、學術及文化事業、社會福利事業、國營事業等使用。												

評估事項	評估內容	需用土地人說明				本部土地徵收審議小組預審結果
		土地分配 (負擔比例)	1. 本計畫抵價地比例為私有地40%。 2. 原土地所有權人可領取徵費或補償費領回土地(抵價地)。	本案規劃之公園用地及其他公共設施用地面積超過計畫面積超過70%，加計工程費用、重劃費用及貸款利息等費用負擔，經試算採用地重劃方式辦理總負擔為80%。	原土地所有權人只能領取徵收補償費，喪失對土地權利。	
		分配位置	1. 抽籤配地。 2. 合法建物案宅區內，於後徵收階段得申請原位置保留。	原位次分配。		
		費用負擔	全部費用由需用土地人負擔。開發費用預估為新臺	本案規劃之公園用地及其他公共設施用地面積超過計畫面積超過	若以一般徵收方式取得大湳森林公園、捷運三鶯延伸線	

評估事項	評估內容	需用土地人說明		本部土地徵收審議小組預審結果
			幣9億9,730萬元。	八德段和生活圈六號道路等公共設施用地，經計算成本約為23億。
		優點	70%，加計工程費用、重劃費用及貸款利息等費用負擔，經試算方式採市地重劃方式辦理總負擔為80%。 土地所有權人以領回土地為主，可保障原有土地所有權人原位次分配之權利。	1. 行政程序相對單純，可縮短辦理期程。 2. 僅需公共設施之取得及開闢費用。
			1. 桃園市政府負擔徵收補償費及開發，並降低計畫確定之風險。 2. 依土地徵收條例規定，保障地價不低於40%。 3. 地主領回之抵價地可集中規劃，達土地整體規劃。	

評估事項	評估內容	需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
		劃效益最大，因透化此本案段徵收方式，取得9.41公頃大滿森林公園用地，大幅提升整體環境品質。 4. 配合捷運伸其土地，提昇通行地，提交此區交通便利性。 5. 私有土地人所得選擇領補取現或領取償	

評估事項	評估內容	需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
		抵價地， 公有土地 管理機關 得作或地 價領參， 方回與選 式土開擇 最彈性 高。 缺點 較市地重 加公有地 及地價補 等財務負 用。擔費費	由各主分別 土地需求逐 機關編列預 年算取得開 闢，易畫之 成計畫發 展。若以一 徵收方式滿 取森林公 森園、捷 三驚延伸 1. 土地所有權人須負擔工程、重劃費用、貸款利息。 2. 土地所有權人僅能領回土地，無法以折算現金方式補償。 3. 私有土地所有權人持有土地面積小且土地散布

評估事項	評估內容	需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
		於計畫周邊，採重劃方式，將以重劃後之配置，仍散佈於各街廓，土地整理效益較差。 4. 土地所有權人及公有機關之意願不高。 5. 本案開發後，公園用地及道路積地，面積佔計畫面積70%以上，初估總負擔約80%，對於土地所有權人而言，負擔較高，相較於區段徵收，本	線八德路六號等公用設施，經本府負擔。一般徵收僅能取得公共設施用地，然本案除大湳、林公園、捷運三線八德路六號等公用設施外，周邊農業區 3.



評估事項	評估內容	需用土地人說明			本部土地徵收審議小組預審結果
		府針對財務不足部分均地編權區發總差額，以確保保抵價地權益。		捷運三線八生號重切利生有併更分將併體，故收法案 延伸段及生號重切利生有併更分將併體，故收法案 德活圈六等設不業，亦一變當爰一整體，故收法案 道大建致不業，亦一變當爰一整體，故收法案 4. 原有土地人僅能領取補償，無配地權利。	

評估事項	評估內容	需用土地人說明			本部土地徵收審議小組預審結果		
5.區內既成社區或建物處理	評估是否納入區段徵收範圍之合理性與必要性。			5. 財務無自償性，易造成預算排擠效應。	■符合評估內容 □需再補充說明		
		1. 為保留原營區之風貌，區段徵收開發後針對部分整體保存完整、排列整齊尚可繼續使用之建築將予以保存並活化使用。 2. 依土地徵收條例第47條「區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建築物基地或已辦竣財團法人登記之私立學校、社會福利、慈善事業、宗教團體用地，得按原位置保留分配，並減輕其依前條規定應繳納之差額地價，其減輕比例由主管機關視實際情形定之，並載明於區段徵收計畫書。」故在不妨礙本案區段徵收計畫之既成建築物基地，得申請原位置保留。 3. 經調查範圍內有9戶設籍，其中1戶位屬本案所劃設住宅區、2戶位屬加油站專用區，後續於區段徵收階段得依規定申請原位置保留；另6戶位於本案所劃設之公共設施用地或非屬合法建築物需配合拆遷，考量多數住戶分布於計畫範圍西側，後續於區段徵收階段，將依實際需求於計畫區西側劃設安置街廓。					
6.區內私有土地同意參與區段徵收之比例	針對區內地主辦理意願調查，並說明地主反對區段徵收之理由。	區內私有土地所有權人約計有493人，問卷調查期間自109年8月18日起至109年10月1日止，採掛號方式經郵局寄出，共回收125份，回收率為25.35%，占私有土地40.02%。 1. 知道本案者人數為101人，占回收問卷人數80.80%，占全部私有土地地主人數20.49%；知道者擁有土地面積計3.13公頃，占回收問卷面積84.98%，占私有土地面積34.01%。 2. 願意者為86人，占回收問卷人數68.80%，占全部私有土地地			■符合評估內容 □需再補充說明		

評估事項	評估內容	需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
		主人數 17.44%；願意者擁有土地面積計 2.24 公頃，占回收問卷面積 60.97%，占私有土地面積 24.40%，顯示回收問卷之所有權人多表支持本案辦理區段徵收。 3. 另為了解土地所有權人不願意參與本案區段徵收原因，本府依地主持有土地區位及現況使用情形於 110 年 5 月 13、14 日辦理 4 梯次「土地所有權人參與區段徵收開發意願問卷調查結果疑義說明會」，針對不同意參與者再次詳盡說明本案辦理緣由並聽取所有權人意見表達。會後願意者調整為 98 人，占回收問卷人數 78.40%，占全部私有土地地主人數 19.88%；願意者擁有土地面積計 3.39 公頃，占回收問卷面積 92.16%，占私有土地面積 36.89%。 4. 偏好之補償方式以全部領取抵償地者居多，為 58 人，占回收問卷人數 46.40%，占全部私有土地地主人數 11.76%；全部領取抵償地者擁有土地面積計 2.13 公頃，占回收問卷面積 57.72%，占私有土地面積 23.10%。 5. 反對區段徵收理由主要歸納下列兩點： (1) 原機關用地部分希望採一般徵收方式辦理。 (2) 對抵償地分配比例、位置及徵收價格尚未清楚，應先召開徵收說明會。 都市計畫階段及區段徵收階段皆會辦理問卷調查，本案現屬都市計畫階段，方案審定前不確定性仍高；且民眾所關心之議題如地價、土地分配方式等內容，不易於都市計畫變更階段詳細說明，致各案件回收率偏低；本府將於區段徵收階段進一步向民眾說明區段徵收相關作業內容後，再次辦理問卷調查，並提高問卷回收率以確認民眾參與區段徵收意願。	

二、抵價地比例

評估事項	評估內容	需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
1. 各項開發費用評估數之合理性	含地價補償費、地上物補償費、工程費用、折現率、利息費用、折現率.....等估算數據標準是否合理。	1. 地價補償費：包括公有地作價款及私有地補償費 (1) 公有地作價：本案公有土地除屬內政部警政署保安警察總隊之土地，經市府協調為無償撥用外，剩餘全數作價，約支出 3 億 2,961 萬元。 (2) 私有地補償：假設 10% 之私有土地領取現金補償費，約支出 2 億 8,205 萬元。 2. 地上物補償費： (1) 建築改良物：依「桃園市興辦公共工程建築改良物拆遷補償標準」辦理。約支出 5,697 萬元。 (2) 農作改良物：參照「桃園市農作改良物與農業機械設備畜產水產養殖物徵收補償費及遷移費查估基準」辦理，約支出 519 萬元。 3. 工程費用：參照已執行案例之成本單價初估，約支出 1 億 8,160 萬元。 4. 利息費用：依五大銀行平均放款利率 3% 基準，以 5 年計算，約支出 10,172 萬元。 5. 公共設施管理維護費：以開發總面積每年每公頃 5 萬元，共計 3 年計算，約支出 236 萬元。 6. 土地整理費用：包括業務費、各項救濟金、獎勵金、補助費、委外辦理查估、地籍整理、土地分配等相關作業費用，估計約支出 3,780 萬元。 7. 折現率：考量貸款利率以及相關風險利率後訂為 5%。 上述各項開發費用總計 99,730 萬元，數據之評估均按相關規定及實務操作經驗估定之，故各項數據標準尚屬合理。	本部土地徵收審議小組預審結果 ☒ 符合評估內容 ☐ 需再補充說明
2. 預估開發前、後地價之合理性	是否已考量開發前土地使用情形或土地開發前、後地價之合理性	本案區段徵收範圍土地主要為機關用地及農業區，和少部分住宅區、工業區及道路用地。變更後之住宅區、公園用地等就土地開發使用上，較原規劃用地使用彈性，故區徵前地價以周邊相同分區實價登錄案例平均成交價格計算，農業區為 2.79 萬元/m²、住宅區為 7.56 萬元/m²、工業區為 7.26 萬元/m²、機關用地為 3.73 萬元/m²。而	☐ 符合評估內容 ☒ 需再補充說明 本案開發完成後對於地區整體生



評估事項	評估內容	需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果																																																																
3.財務敏感度分析資料之完整性	調整之關聯性及合理性。 是否含括各抵價地比例與各領現領地之敏感度分析、益本比、淨現值及內部報酬率等現金流量分析資料。	本案區段徵收後地價參考開發後性質相似地區，決定住宅區土地價格為 9.08 萬元/㎡，上漲率約 1.3 倍，尚屬合理。	活環境品質將大幅提升，並產生外溢效果，請市府再審慎評估本案區段徵收後土地處分價格之合理性。 ■符合評估內容 □需再補充說明																																																																
		<table><tr><th>分區</th><th>區徵前市價 (萬元/㎡)</th><th>區徵後市價 (元/㎡)</th></tr><tr><td>農業區</td><td>2.79</td><td>-</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>7.56</td><td>9.08</td></tr><tr><td>工業區</td><td>7.26</td><td>-</td></tr><tr><td>機關用地</td><td>3.73</td><td>-</td></tr></table>		分區	區徵前市價 (萬元/㎡)	區徵後市價 (元/㎡)	農業區	2.79	-	住宅區	7.56	9.08	工業區	7.26	-	機關用地	3.73	-																																																	
		分區		區徵前市價 (萬元/㎡)	區徵後市價 (元/㎡)																																																														
		農業區		2.79	-																																																														
		住宅區		7.56	9.08																																																														
		工業區		7.26	-																																																														
		機關用地		3.73	-																																																														
		有關財務敏感度分析，針對「土地所有權人領現比例」及「可標售土地價格」等二項變動因素進行分析：																																																																	
		1. 領現比例影響分析：假設在發還抵價地比例40%、土地所有權人領現比例10%、預估開發後土地標售價格90,800元/㎡(約30萬元/坪)，財務淨現值約虧損6億3,890萬元，內部報酬率為-30.27%。																																																																	
		<table><tr><th colspan="2">土地平均標售價格 (萬元/坪)</th><th colspan="5">申請領現比例</th></tr><tr><th></th><th></th><th>50%</th><th>40%</th><th>30%</th><th>20%</th><th>10%</th></tr><tr><td rowspan="2">抵價地</td><td>淨現值</td><td>(92,904)</td><td>(86,180)</td><td>(79,457)</td><td>(72,735)</td><td>(66,012)</td></tr><tr><td>IRR</td><td>-13.50%</td><td>-15.42%</td><td>-18.26%</td><td>-22.92%</td><td>-32.22%</td></tr><tr><td rowspan="2">地比</td><td>淨現值</td><td>(87,070)</td><td>(81,548)</td><td>(76,026)</td><td>(70,504)</td><td>(64,982)</td></tr><tr><td>IRR</td><td>-12.08%</td><td>-14.04%</td><td>-16.94%</td><td>-21.72%</td><td>-31.26%</td></tr><tr><td rowspan="2">例</td><td>淨現值</td><td>(80,876)</td><td>(76,629)</td><td>(72,383)</td><td>(68,136)</td><td>(63,890)</td></tr><tr><td>IRR</td><td>-10.62%</td><td>-12.63%</td><td>-15.60%</td><td>-20.48%</td><td>-30.27%</td></tr><tr><td rowspan="2">40%</td><td>淨現值</td><td>(74,515)</td><td>(71,577)</td><td>(68,640)</td><td>(65,704)</td><td>(62,768)</td></tr><tr><td>IRR</td><td>-9.18%</td><td>-11.22%</td><td>-14.26%</td><td>-19.25%</td><td>-29.28%</td></tr></table>		土地平均標售價格 (萬元/坪)		申請領現比例							50%	40%	30%	20%	10%	抵價地	淨現值	(92,904)	(86,180)	(79,457)	(72,735)	(66,012)	IRR	-13.50%	-15.42%	-18.26%	-22.92%	-32.22%	地比	淨現值	(87,070)	(81,548)	(76,026)	(70,504)	(64,982)	IRR	-12.08%	-14.04%	-16.94%	-21.72%	-31.26%	例	淨現值	(80,876)	(76,629)	(72,383)	(68,136)	(63,890)	IRR	-10.62%	-12.63%	-15.60%	-20.48%	-30.27%	40%	淨現值	(74,515)	(71,577)	(68,640)	(65,704)	(62,768)	IRR	-9.18%	-11.22%	-14.26%
土地平均標售價格 (萬元/坪)		申請領現比例																																																																	
		50%	40%	30%	20%	10%																																																													
抵價地	淨現值	(92,904)	(86,180)	(79,457)	(72,735)	(66,012)																																																													
	IRR	-13.50%	-15.42%	-18.26%	-22.92%	-32.22%																																																													
地比	淨現值	(87,070)	(81,548)	(76,026)	(70,504)	(64,982)																																																													
	IRR	-12.08%	-14.04%	-16.94%	-21.72%	-31.26%																																																													
例	淨現值	(80,876)	(76,629)	(72,383)	(68,136)	(63,890)																																																													
	IRR	-10.62%	-12.63%	-15.60%	-20.48%	-30.27%																																																													
40%	淨現值	(74,515)	(71,577)	(68,640)	(65,704)	(62,768)																																																													
	IRR	-9.18%	-11.22%	-14.26%	-19.25%	-29.28%																																																													

評估事項	評估內容	需用土地人說明						本部土地徵收審 議小組預審結果																																				
		33.1	淨現值	(67,763)	(66,217)	(64,670)	(63,122)	(61,576)																																				
			IRR	-7.69%	-9.78%	-12.88%	-17.99%	-28.26%																																				
2.	下表可知，在本案預估開發後土地標售價格為30萬元/坪，發還抵價地比例為40%且假設土地所有權人領地比例為90%時，財務虧損為6億3,890萬元，可供標讓售土地為0.30公頃；當發還抵價地比例為41%時，財務同樣無法自償，虧損額為6億9,188萬元	<table><tr><th colspan="2" rowspan="2">抵價地比例(%)</th><th colspan="4">土地平均標讓售價格(萬元/坪)</th><th>可 供 標 讓 售 面 積</th></tr><tr><th>27.2</th><th>28.6</th><th>30</th><th>31.5</th><th>33.1</th></tr><tr><td>40%</td><td>淨現值(萬元)</td><td>(66,012)</td><td>(64,982)</td><td>(63,890)</td><td>(62,768)</td><td>(61,576)</td><td>0.30</td></tr><tr><td>41%</td><td>淨現值(萬元)</td><td>(70,816)</td><td>(70,026)</td><td>(69,188)</td><td>(68,328)</td><td>(67,415)</td><td>0.23</td></tr><tr><td>42%</td><td>淨現值(萬元)</td><td>(76,306)</td><td>(75,790)</td><td>(75,244)</td><td>(74,683)</td><td>(74,086)</td><td>0.15</td></tr></table>							抵價地比例(%)		土地平均標讓售價格(萬元/坪)				可 供 標 讓 售 面 積	27.2	28.6	30	31.5	33.1	40%	淨現值(萬元)	(66,012)	(64,982)	(63,890)	(62,768)	(61,576)	0.30	41%	淨現值(萬元)	(70,816)	(70,026)	(69,188)	(68,328)	(67,415)	0.23	42%	淨現值(萬元)	(76,306)	(75,790)	(75,244)	(74,683)	(74,086)	0.15
抵價地比例(%)		土地平均標讓售價格(萬元/坪)				可 供 標 讓 售 面 積																																						
		27.2	28.6	30	31.5	33.1																																						
40%	淨現值(萬元)	(66,012)	(64,982)	(63,890)	(62,768)	(61,576)	0.30																																					
41%	淨現值(萬元)	(70,816)	(70,026)	(69,188)	(68,328)	(67,415)	0.23																																					
42%	淨現值(萬元)	(76,306)	(75,790)	(75,244)	(74,683)	(74,086)	0.15																																					
	因本案區段徵收範圍公共設施用地劃設比例較高，在發還抵價地比例40%並假設土地所有權人領地比例為90%時，可供標讓售土地僅0.30公頃，開發所需經費不足部分，將依「桃園市實施平均地權基金收支保管及運用辦法」規定，編列平均地權基金補貼區段徵收開發總費用不足差額。																																											

評估事項	評估內容	需用土地人說明										本部土地徵收審議小組預審結果
4. 轄區內各開發區之土地處分情形	說明轄內各開發區可處分土地標、讓售率情形及未完成處分原因，與本案財務現金流量分析相關試算數據之估算，是否合宜。	本市近年整體開發區之可建築土地處分情形統計至 110 年 11 月整理如下表： 經上表顯示，本市近年來各開發區可處分土地以面積計算，標、讓售情形除市地重劃因近年始開發完成，致普遍去化率較低外，其餘開發案均達 90% 以上。而本案財務現金流量分析相關試算數據之估算，亦會參考以往開發案例，故相關條件及假設前提尚屬合宜。										■符合評估內容 □需再補充說明
		開發方式	案名	辦理面積(公頃)	可建築面積(公頃)	發展率(%)	可處分總面積(公頃)	已處分總面積(公頃)	去化率(%)			
		已開發區段徵收	桃園航空貨運區暨客運區(大園南港地區)特定區計畫	221.28	148.67	49.46	63.13	56.78	89.94			
			高鐵桃園車站特定區計畫	442.43	210.69	71.57	48.09	30.04	62.47			
			南崁新市鎮都市計畫(多功能藝文園區)細部計畫	16.12	8.68	100.00	4.53	4.53	100.00			
			八德(八德地區)都市計畫	114.35	64.52	60.01	35.27	35.27	100.00			
			中路地區整體開發計畫	103.92	57.96	69.5	16.48	16.27	98.73			
			機場捷運 A22 車站周邊土地開發案	2.73	1.09	23.85	0.29	0.29	100.00			
			機場捷運 A10 站	33.89	20.01	—	6.89	6.89	100.00			
			機場捷運 A7 車站周邊土地開發案	184.27	87.15	35.56	61.39	54.18	88.24			
			機場捷運 A20 車站周邊土地開發案	47.55	27.50	—	—	—	—			

評估事項	評估內容	需用土地人說明										本部土地徵收審議小組預審結果
5. 抵價地比例無法再提高之理由	於財務平衡自償原則下，說明依試算結果無法再提高抵價地比例之理由。	開中壢中原營區區段徵收案	10.98	7.84	—	—	—	—	—	—	—	符合評估內容 需再補充說明
		發機場捷運 A21 車站周邊土地開發案	47.61	27.00	—	—	—	—	—	—	—	
		桃園市第 24 期三鄉市聯合市地重劃	66.68	42.05	56.42%	6.95	6.95	100.00	—	—	—	
		桃園市第 25 期八德三鄰里市地重劃	33.76	21.41	86.86%	2.87	2.87	100.00	—	—	—	
		桃園市第 31 期觀音鄉草漯(二)市地重劃	40.14	22.12	41.65%	2.52	2.43	96.43	—	—	—	
		桃園市第 34 期經國市地重劃	29.26	19.43	44.79%	3.16	3.06	96.84	—	—	—	
		桃園市第 35 期觀音區草漯(第一區)整體開發單元市地重劃	47.6	27.02	—	4.36	1.21	27.75	—	—	—	
		桃園市第 37 期觀音區草漯(第三區)整體開發單元市地重劃	53.99	26.99	—	4.32	1.47	34.03	—	—	—	
		桃園市第 36 期觀音區草漯(第六區)整體開發單元市地重劃	45.36	27.02	—	4.76	1.66	34.87	—	—	—	
		市地重劃										
6. 財務計畫發	縣(市)平均地權	1. 依本市實施平均地權基金收支保管及運用辦法相關規定，該基金應保留相當餘										符合評估內容

評估事項	評估內容	需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
生虧損時之處理	基金目前情形及承擔虧損能力。	額。本府歷年來均依該規定辦理，以支應目前各開發案所需。經查基金餘額約10億餘元，尚稱充裕。 2. 本案區段徵收開發總費用估列9億餘元，按市場正常貸款利率預估開發期間約需支付利息1億172萬元。所需開發費用向實施平均地權基金及銀行貸款。 3. 本案區段徵收虧損部分，依土地徵收條例施行細則規定由實施平均地權基金貼補。	☐ 需再補充說明
7. 政府取得之剩餘可建築土地規劃情形	於將來規劃辦理區段徵收抵償地分配時，是否已儘量使剩餘土地能集中利用，以利後續整體規劃運用。	1. 加油站專用區現況為 79 年取得使用執照及營業登記之合法加油站，於都市計畫辦理期間陳情原址原配，經評估其土地所有權人持有之土地權值尚足供申請原位置保留，爰同意劃設為加油站專用區，後續於區段徵收階段由土地所有權人依規定申請原位置保留；為因應農田水利會改制公務機關，將原 0.31 公頃之灌溉設施專用區調整為灌溉設施用地，開發後有償撥供行政院農業委員會農田水利署使用。 2. 本案區段徵收收後土地處理抵償地發還面積為 3.50 公頃，假設土地所有權人領地比例為 90%時為 3.15 公頃。其中 2.87 公頃集中規劃於大滿森林公園兩側之住宅區，及 0.28 公頃為加油站專用區，剩餘之 0.30 公頃配餘地優先辦理標售等處分方式，以儘速償還開發成本。	☒ 符合評估內容 ☐ 需再補充說明

公開展覽草案

內政部土地徵收審議小組第 235 次會議 出席委員建議意見及市府處理情形

出席委員建議意見	市府處理情形
1. 請加強說明本次計畫範圍未納入南側屬非都市土地之營區使用範圍一併辦理整體開發之公益性、必要性、合理性與整體性之論述。	大湳營區總面積約 17 公頃，橫跨八德(大湳地區)都市計畫區及非都市土地，本案將大湳營區活化為大湳森林公園，並將既有建築規劃為玩具圖書館、里民活動中心、社區關懷據點、社區發展協會中心等，服務當地居民，有助於滿足都市計畫地區及周邊非都市地區整體開放空間及居民活動需求。 未來於公園西側介壽路上設置 1 處捷運車站可連結至新北市三鶯地區、本市大園地區等；公園東側開闢 30 米寬生活圈六號道路為八德地區重要聯外道路，透過大眾運輸及重大交通建設計畫縫合區域發展，可提供非都市土地居民生活便利性，帶動南側非都市土地共榮發展。
2. 本案開發完成後對於地區整體生活環境品質將大幅提升，並產生外溢效果，請市府再審慎評估本案區段徵收後土地處分價格之合理性。	區段徵收後土地處分價格非屬都市計畫處理範疇，市府後續將於區段徵收報核時妥予處理。

公开展覽草案

附件四 地政局審認區段徵收可行性評估證明文件

桃園市政府地政局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號3樓
承辦人：江玉婷
電話：03-3322101#5309
電子信箱：128028@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國109年5月14日
發文字號：桃地區字第1090022828號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「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）案」財務評估一案，復請查
照。

說明：

- 一、復貴局109年5月8日桃都綜字第1090015335號函。
- 二、旨案財務評估報告書內容經本局檢視後，整體財務淨現值可能虧損約3億9,000萬元恐無法達到財務自償之目標；倘政策上確有推動必要，開發所需經費不足部分，將依土地徵收條例施行細則第56條及「桃園市實施平均地權基金收支保管及運用辦法」規定，編列平均地權基金補貼區段徵收開發總費用不足差額。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：電
2020/05/14
16:39:16
文
章



公開展覽草案

附件五 農業主管機關同意農業用地變更使用函

桃園市政府農業局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號4樓
承辦人：沙學均
電話：(03)332-2101#5483~5485
傳真：(03)339-2038
電子信箱：087072@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國109年5月20日
發文字號：桃農管字第1090016078號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴局辦理「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)案」涉農業用地變更使用一案，本局原則同意，復請查照。

說明：

- 一、復貴局109年5月15日桃都綜字第1090016159號函。
- 二、查本案農業區變更為住宅區及加油站專用區等使用，仍規劃與毗鄰農業用地相緊臨處設置寬度至少1.5公尺之隔離綠帶及設施，尚符規定，本局原則同意變更使用。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：電 交 2020/05/20 09:45:17 文 章



公開展覽草案

附件六 本計畫出流管制規劃書核定函

桃園市政府 函

33001

桃園市桃園區縣府路1號2樓

地址：33001桃園市桃園區成功路1段32
號7樓

承辦人：林震也

電話：03-3033688轉3631

電子信箱：10013331@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局（5份）

發文日期：中華民國109年7月21日

發文字號：府水綜字第1090181858號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：有關「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」出流管制規劃書，准予核定，請查照。

說明：

- 一、依據社團桃園市土木技師公會109年4月24日北水技公字第1090424146號函、行政院108年2月19日經水字第10804600510號令「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」（以下簡稱本辦法）及「水利法」辦理。
- 二、旨案經出流管制規劃書審查後本府同意核定，隨函檢送出流管制規劃書一式5份。核准事項如下：
 - (一)案名：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)案出流管制規劃書。
 - (二)義務人：桃園市政府都市發展局。
 - (三)代表人：盧維屏。
 - (四)承辦技師姓名：林冠宇。
 - (五)技師執業機構：崇峻工程顧問股份有限公司。
- 三、依「水利法」第83-8條第三項規定：「土地變更主管機關應於出流管制規劃書核定後，始得核定本條第一項土地使用分區或用地變更。」倘後續本出流管制規劃書內容有變更情況，應於日後辦理出流管制計畫書時列出差異比較說



公開展覽草案

明對照表併同出流管制計畫書提送審查。

四、依本辦法第二條第二項規定，義務人應依目的事業主管機關指定之時間，向目的事業主管機關提出出流管制計畫書，並於開發基地工程申請開工前取得核定函。另依水利法第93條之10規定，於出流管制計畫書核定前，逕行辦理土地開發利用者，由本市主管機關處新臺幣三十萬元以上一百五十萬元以下罰鍰，並令其停止開發利用。

五、本案如涉及環境影響評估、搭排、雨(污)水下水道、河川(區排)管制及禁限建等應逕送權責單位審查。

正本：桃園市政府都市發展局（5份）

副本：桃園市政府工務局（1份）、崇峻工程顧問有限公司、社團法人桃園市土木技師公會

市長鄭文燦

本案依分層負責規定授權局(處)長、主任委員決行

公開展覽草案

附件七 「桃園市八德區大湳森林公園開發工程」
出流管制計畫書核定函

桃園市政府 函

33001

桃園市桃園區縣府路1號新棟7樓

地址：33001桃園市桃園區成功路1段32號7樓

承辦人：林震也

電話：03-3033688轉3631

電子信箱：10013331@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府工務局

發文日期：中華民國109年7月3日

發文字號：府水綜字第1090165450號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：有關「桃園市八德區大湳森林公園開發工程」出流管制計畫書定稿本案，准予核定，請查照。

說明：

- 一、依據社團法人桃園市土木技師公會109年6月23日桃土技字第1090001289號函、「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」（以下簡稱本辦法）及「水利法」辦理。
- 二、旨案經出流管制計畫書審查後本府同意核定，隨函檢還出流管制計畫書一式5份。核准事項如下：
 - (一)案名：「桃園市八德區大湳森林公園開發工程」出流管制計畫書。
 - (二)義務人：桃園市政府工務局。
 - (三)代表人：賴宇亭。
 - (四)承辦技師姓名：黃登賢。
 - (五)技師執業機構：台創工程技術顧問有限公司。
- 三、依本辦法第18條規定，義務人應於出流管制計畫書核定後三年內，檢附下列文件向本市主管機關申報開工，並副知目的事業主管機關。
 - (一)目的事業主管機關核准開發或利用許可文件。
 - (二)出流管制計畫書核定本。
 - (三)承辦監造之技師證書、執業執照及監造契約影本。

公開展覽草案

- 四、依本辦法第14條規定，若旨案有變更之情事，則義務人應向目的事業主管機關提出出流管制計畫書變更，並由目的事業主管機關轉本局審查。另依第23條規定，變更所涉及之工程應即時停工、完備安全措施，俟主管機關依第14條規定核定出流管制計畫書變更後，始得繼續施工。
- 五、依本辦法第19條第一項規定，出流管制設施工程停工時，義務人應敘明停工期限及安全措施，於停工前向本市主管機關申報停工，並副知目的事業主管機關，停工期間最長不得逾兩年；又依同條第三項規定，復工時，義務人亦應於停工期限屆滿二十日前向主管機關申報復工。
- 六、依本辦法第21條規定，義務人應委託符合水利工程技師、水土保持技師或土木工程技師等相關專業技師辦理監造業務。出流管制設施施工期間，承辦監造技師應依核定出流管制計畫書內容監造及檢測施工品質，並依照工程進度，製作監造紀錄及監造月報表，留供備查。另依本辦法第22條規定，實施施工督導查核時，義務人及承辦監造技師應備妥監造紀錄及相關資料到場說明。另涉嫌規避、妨礙或拒絕查核、或提出說明、配合措施或提供相關資料者，得依水利法第93條之10規定，處新臺幣1萬元以上5萬元以下罰鍰，並得按次處罰及強制查核。
- 七、依本辦法第24條及第25條規定，有下列情形之一者，本市主管機關應令義務人全部停工，並限期改善，義務人應於主管機關規定期限完成改善並經檢查合格後，始得復工。若義務人應停工而不停工者，依本辦法第16條規定，主管機關得廢止核定之出流管制計畫書及出流管制規劃書。
- (一)義務人未依核定之出流管制計畫書內容施工，經主管機關通知限期改善，屆期不改善，或改善後仍不符合原核定出流管制計畫書功能。
- (二)未由水利工程技師、水土保持技師或土木工程技師等相關專業技師監造。
- (三)出流管制計畫書變更所涉及之工程，應即時停工而未停

公開展覽草案

工。

(四)承辦監造技師未依規定製作監造紀錄。

(五)本市主管機關實施施工檢查時，承辦監造技師無故不到場又未以書面委託水利工程技師、水土保持技師或土木工程技師等相關專業技師代理。

(六)監造紀錄不實或不完整。

八、依本辦法第27條規定，出流管制設施完工後，義務人應填具完工申報書，並檢附竣工書圖、照片及承辦監造技師簽證之竣工檢核表，向本市主管機關申報完工；分期施工者，應分期申報。

九、依本辦法第30條規定，義務人應於出流管制設施完工後每年四月底前定期檢查並作成檢查紀錄，送本市主管機關備查；主管機關得監督查核其出流管制設施使用、管理及維護情形。

十、另依水利法第93條之11規定，未依核定之出流管制計畫書內容施工、使用、管理或維護出流管制設施，經本市主管機關另其限期改善而屆期為改善者，處新臺幣10萬元以上50萬元以下罰鍰，並得按次處罰。

正本：桃園市政府工務局

副本：桃園市政府地政局、台創工程技術顧問有限公司

市長鄭文燦

本案依分層負責規定授權局(處)長、主任委員決行

公開展覽草案

附件八 都市計畫農業區變更使用審議規範

公開展覽草案

審議規範條文	辦理情形及說明
一、本規範依都市計畫法第二十七條之一第二項訂定之。	-
二、都市計畫農業區變更使用，除另訂有變更用途之使用區審議規範或處理原則者，從其規定外，依本規範之規定辦理。	本計畫係屬桃園市政府辦理之整體開發案，由各級都市計畫委員會就實際情形審決之，得不適用本規範全部或一部分之規定。
二之一、都市計畫農業區變更使用，有下列情事之一者，得由各級都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。 （一）變更範圍內現有聚落建築密集者。 （二）因計畫書圖不符、發照錯誤、地形修測、計畫圖重製或基地畸零狹小，配合都市整體發展而變更者。 （三）經目的事業主管機關同意興辦教育、文化、社會福利、醫療照顧服務、寺廟宗教、公用設施或公益設施等事業需要而變更者。 （四）各級政府整體開發而變更者。	本計畫係屬桃園市政府辦理之整體開發案，由各級都市計畫委員會就實際情形審決之，得不適用本規範全部或一部分之規定。
三、申請人依本規範申請變更使用，應檢具土地使用同意書及變更都市計畫書圖（含建築計畫及環境調查分析報告）送請直轄市或縣（市）政府於查核相關書圖文件無誤後，依都市計畫法第二十七條規定辦理都市計畫變更，其申辦程序如附圖。申請人擬舉辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後辦理。	本計畫係屬桃園市政府辦理之整體開發案，由各級都市計畫委員會就實際情形審決之，得不適用本規範全部或一部分之規定。
四、辦理都市計畫變更之機關依第三點及第十二點至第十九點基地條件相關規定查核計畫書圖及相關文件無誤，並經認定符合都市計畫法第二十七條規定後，應即依法辦理公開展覽及舉行說明會，	本計畫業經桃園市政府 108 年 7 月 9 日公告公開展覽 30 天並於 108 年 7 月 24 日舉行說明會，共計 10 件人陳案。後於 108 年 9 月 24 日、108 年 11 月 26 日召開 2 次桃園市市都委會專案小組並通知相關

公開展覽草案

審議規範條文	辦理情形及說明
並於完成公開展覽後一個月內提該管都市計畫委員會審議。直轄市、縣（市）都市計畫委員會審議通過後，直轄市、縣（市）政府應於三個月內依都市計畫法第十九條規定將其審議結果，連同都市計畫書圖及相關文件報請內政部核定。 各級都市計畫委員會審議都市計畫變更案件，應確實依各級都市計畫委員會組織規程第十條規定，允許與案情有關之公民或團體代表列席聽取案情說明，並表達意見。	陳情公民或團體代表列席聽取案情說明並表達意見。 本計畫業於 108 年 12 月 30 日經提桃園市都市計畫委員會第 43 次會議審議通過，109 年 1 月 9 日提送內政部都市計畫委員會審議。
五、依本規範申請變更使用時，其依法須辦理環境影響評估及實施水土保持之處理與維護者，都市計畫變更之審議、環境影響評估及水土保持計畫之審查，得採平行作業方式辦理。但依法須辦理環境影響評估者，於各該都市計畫變更案報請核定时，必須檢具環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告書。	本計畫無涉環境影響評估及水土保持計畫之審查。
六、申請人於都市計畫變更案經核定機關都市計畫委員會審議通過後，應即與當地直轄市或縣（市）政府簽訂協議書。都市計畫核定機關於申請人完成協議書簽訂後，應即予核定或轉報備案，層交直轄市、縣（市）政府依法發布實施，以及依規定核發開發許可。	本計畫無涉簽訂協議書相關事宜。
七、申請人於取得開發許可後，應先依規定申領雜項執照，並於完成雜項工程及興闢完成公共設施，經直轄市或縣（市）政府查驗合格，辦理移交予該管政府並完成自願捐贈土地之移轉登記及現金之提供後，始得依法申領建造執照。 前項現金之提供，如因情形特殊，經申請人與當地直轄市、縣（市）政府協議，	本計畫無涉簽訂協議書相關事宜。

公開展覽草案

審議規範條文	辦理情形及說明
報經該管都市計畫委員會同意者，得以分期方式繳納，並納入都市計畫書規定。	
八、依本規範規定辦理都市計畫變更，其辦理機關為各該都市計畫原擬定機關。但都市計畫原擬定機關為鄉（鎮、市）公所者，由縣政府辦理；申請變更範圍跨越省（市）境或縣（市）境者，由申請範圍較大之直轄市或縣（市）政府主辦之。	本計畫位屬桃園市八德（大湳地區）都市計畫，都市計畫原擬定機關為桃園縣政府（改制前），故本計畫申請都市計畫變更辦理機關，依左列規定應為桃園市政府。
九、依本規範規定辦理都市計畫變更，其細部計畫得一併辦理擬定。	本計畫已一併擬定細部計畫。
十、辦理都市計畫變更之機關受理依本規範申請變更使用案件時，若發現計畫書圖及相關文件不符（全）者，應一次限期申請人補正（件）。申請人無正當理由逾期不補正（件）者，應將其申請案退回，並副知上級主管機關。	本計畫係屬桃園市政府辦理之整體開發案，無涉補正事宜。
十一、依本規範申請變更使用，涉及環境影響評估及水土保持者，應依環境影響評估及水土保持有關規定辦理。	本計畫無涉環境影響評估及水土保持計畫之審查。
十二、都市計畫農業區申請變更使用之土地區位，應以鄰近已發展地區或規劃為發展區者優先，且土地面積應符合下列規定： （一）直轄市計畫、省轄市計畫及縣轄市計畫地區：不得小於三公頃。 （二）鄉街計畫、鎮計畫及特定區計畫地區：不得小於五公頃。 申請人擬興辦之事業計畫經中央主管機關同意或申請變更土地四周因下列情形致無法擴展者，得不受前項面積規定之限制： （一）為河川、湖泊或山崖等自然地形阻	本計畫計畫區位於「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，面積共 16.95 公頃。此次申請之農業區範圍為機六用地兩側全部農業區，面積計約 5.59 公頃。符合左列第一項第一款規定。

公开展覽草案

審議規範條文	辦理情形及說明
隔者。 (二) 為八公尺以上之既成或計畫道路或其他人為重大設施阻隔者。 (三) 為已發展或規劃為發展區所包圍者。	
十三、申請變更使用之土地形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得少於三十公尺。但為既成道路或都市計畫道路分隔者，視同完整連接。	本計畫機關用地西側農業區形狀完整連接，東側農業區內現況有 12 公尺大興路，因其為既成道路，亦視同完整連接，符合左列規定。
十四、申請變更使用之土地應臨接或設置八公尺以上之聯外道路，且該聯外道路須有足夠容量可容納該開發所產生之交通需求。	本計畫西側農業區臨接 20 公尺寬介壽路二段，變更後配合捷運三鶯延伸線路型於計畫範圍南側劃設 20 公尺寬計畫道路；東側農業區內現況有 12 公尺大興路通過，變更後因應新增六號生活圈道路及捷運三鶯延伸線，調整道路系統並分別於東側劃設 30 公尺寬計畫道路及南側 20 公尺寬計畫道路，符合左列規定。
十五、依本規範申請變更使用之土地，不得位於下列地區： (一) 重要水庫集水區：凡現有、興建中、規劃完成且核定，做為供民生用水者或集水區面積大於五十平方公里之水庫或離槽水庫者為重要水庫；其集水區範圍依各水庫治理機關認定之管理範圍為標準，或大壩（含離槽水庫）上游全流域面積。 (二) 相關主管機關依法劃定或相關法規規定禁止開發之土地（詳如附表）。	本計畫非屬重要水庫集水區，亦非屬相關主管機關依法劃定或相關法規規定禁止開發之土地。
十六、申請變更使用之土地，如位於自來水水質水量保護區之範圍者，應依自來水法之規定管制。基地污水排放之承受水體如未能達到環境保護主管機關公告該水體分類之水質標準或河川水體之容納污染量已超過主管機關依該水體之涵容能力所定之管制總量者或經水	本計畫範圍非屬自來水水質水量保護區、飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區。

公開展覽草案

審議規範條文	辦理情形及說明
利主管機關認為對河防安全堪虞者，不得開發。 前項土地所在之自來水水質水量保護區，如已依法公告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區者，並應依飲用水管理條例相關規定辦理；如尚未依法公告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離之地區者，並應符合下列規定。但在水源水質水量保護區劃定公告前已實施都市計畫地區者，或基於國家社會經濟發展需要且無污染貽害水源、水質與水量行為之虞，經提出廢水三級處理及其他工程技術改善措施，並經飲用水水源水質保護區及自來水水質水量保護區主管機關審查同意後，送經各級都市計畫委員會審查通過者，不在此限。 (一) 距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺之範圍，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。 (二) 取水口上游半徑一公里內集水區及下游半徑四百公尺，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。 (三) 距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺以外之水源保護區，其開發管制應依自來水法之規定管制。	
十七、第十六點水岸緩衝區所指河川及水體之認定基準如下： (一) 河川：指河川（溪流）之主流、支流，及支流上一級之支流；至支流上一級之支流之認定方式，以內政部出版之二萬五千分之一之經建版地形圖上有標示河（溪）名，且級序應為“2”（包含2）以上者。 (二) 水體：	本計畫範圍非屬自來水水質水量保護區、飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區。

公開展覽草案

審議規範條文	辦理情形及說明
1.河川已築有堤防者，以堤防為準。 2.未築堤防，而已依水利法第八十二條公告有水道治理計畫線或堤防預定線者，以公告線為準，水道治理計畫線及堤防預定線皆已公告者，以堤防預定線為準。 3.未築堤防且未公告水道治理計畫線或堤防預定線者，以該溪流五年洪水頻率所到之處為準。	
十八、申請變更使用之土地，若位於自來水淨水廠取水口上游豐水期水體岸邊水平距離一千公尺以內，且尚無銜接至淨水廠取水口下游之專用污水下水道系統者，應暫停受理都市計畫之變更。但提出上述系統之設置計畫，且已解決該系統所經地區之土地問題者，不在此限，其設置計畫並應優先施工完成。前項土地如位於自來水水質水量保護區，依第十六點規定辦理。	本計畫範圍非屬自來水水質水量保護區、飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區。
十九、申請變更使用之土地，若位於依法劃定之海岸（域）管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區或要塞堡壘地帶之範圍者，其開發除應依主管機關公告之管制事項管制外，於辦理變更審議時並應先徵詢主管機關之意見。	本計畫非屬位於依法劃定之海岸（域）管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區或要塞堡壘地帶之範圍。
二十、申請變更使用之土地位於山坡地者，除應符合山坡地建築管理辦法規定外，其使用限制如下： （一）坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地貌，不得開發利用，其餘土地得規劃作道路、公園及綠地等設施使用。 （二）坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以上	本計畫非屬山坡地範圍。

公開展覽草案

審議規範條文	辦理情形及說明
未逾四十之地區，以作為開放性之公共設施使用為限，不得建築使用。	
二十一、申請變更使用的土地如位於山坡地，應順應地形地勢規劃，避免大規模整地。整地後每宗建築基地最大高差不得超過十二公尺，且每三公尺應設置駁坎，並須臨接建築線，其臨接長度不得小於六公尺。	本計畫非屬山坡地範圍。
二十二、申請變更使用範圍內之原有水路、農路功能應儘量予以維持，如必須變更原有水路、農路，應以對地形、地貌及毗鄰農業區之農業生產環境影響最小之方式合理規劃。	本計畫範圍內有桃園大圳導水路隧道段，為避免於開發時影響其結構，參依農田水利署土地權屬劃設灌溉設施用地。
二十二之一、申請變更使用之土地開發後，包含基地之各級集水區，應以二十五年發生一次暴雨產生對外排放逕流量總和，不得超出開發前之逕流量總和，並應以一百年發生一次暴雨強度之計算標準提供滯洪設施，以阻絕因基地開發增加之逕流量。有關逕流係數之採用，得參考行政院農業委員會訂頒之水土保持技術規範，並取上限值計算。前項逕流量之計算，應經依法登記開業之相關專業技師簽證。但由政府相關專業機關提供，並由機關內依法取得相當類科技師證書者為之者，不在此限。第一項滯洪設施面積之計算標準，山坡地開發案件，如水土保持法相關規定另有規定者，從其規定。	1.本計畫符合二十五年發生一次暴雨產生對外排放逕流量總和，不得超出開發前逕流量總和之規定。 2.本計畫逕流量之計算，經依法登記開業之相關專業技師簽證。 3.本計畫出流管制規劃書經本府水務局審查無意見，詳計畫書附件六出流管制規劃書核定文件。
二十三、申請變更使用範圍內未申請開發之土地，應維持其出入功能。	本計畫範圍內尚無涉未申請開發之土地。
二十四、可供建築基地應就地質承載安全無虞之地區儘量集中配置，並使基地法定空地儘量集中留設並與開放空間相聯貫，以發揮最大保育、休憩與防災功能。	本計畫細部計畫內已訂有基地法定空地與留設開放空間之相關規定。
二十五、申請變更使用範圍內應規劃設置足	本計畫之防災計畫已訂定防災避難場所、

公開展覽草案

審議規範條文	辦理情形及說明
夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶。	消防救災路線、火災延燒防止地帶，詳計畫書都市防災計畫。
二十六、申請變更使用範圍毗鄰外側土地，除面臨具隔離功能之海、湖、河等公共水域，或山林、公園等永久性公共綠地、空地者外，應設置隔離綠地或退縮建築，其距離須在十公尺以上。	本計畫係屬桃園市政府辦理之整體開發案，由各級都市計畫委員會就實際情形審決之，得不適用本規範全部或一部分之規定。
二十七、依本規範申請變更使用應先進行都市設計，並納入都市計畫書規定。 前項都市設計之內容須視實際需要，表明下列事項： （一）公共開放空間系統配置與管制事項。 （二）人行空間或步道系統動線配置事項。 （三）交通運輸系統配置及管制事項。 （四）建築量體、公共設施及公用設備之配置、 高度、造型、色彩與風格等管制事項。 （五）環境保護設施配置與管制事項。 （六）綠化植栽及景觀計畫。	本計畫係屬桃園市政府辦理之整體開發案，本計畫已於細部計畫內訂定土地使用分區管制要點並適用「桃園市都市設計審議原則」。
二十八、公共管線應以地下化為原則，若管線暴露於公共主要道路線上時，應加以美化處理。	本府後續將請工程規劃設計單位納入考量。
二十九、申請變更使用範圍內應依消防法設置消防設施。	本計畫係屬桃園市政府辦理之整體開發案，由各級都市計畫委員會就實際情形審決之，得不適用本規範全部或一部分之規定。
三十、依本規範變更為住宅社區使用時，得規劃部分土地作為社區性商業使用，其面積不得超過申請變更使用土地總面積之百分之十。	本計畫係屬桃園市政府辦理之整體開發案，由各級都市計畫委員會就實際情形審決之，得不適用本規範全部或一部分之規定。
三十一、依本規範申請變更使用範圍內之建築基地，應於計畫書內載明不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	本計畫係屬桃園市政府辦理之整體開發案，由各級都市計畫委員會就實際情形審決之，得不適用本規範全部或一部分之規定。
三十二、依本規範申請變更使用，應規劃提供變更使用範圍內及全部或局部都市	本計畫係屬桃園市政府辦理之整體開發案，由各級都市計畫委員會就實際情形審

公開展覽草案

審議規範條文	辦理情形及說明
計畫地區使用之公共設施及公用設備。	決之，得不適用本規範全部或一部分之規定。 本計畫農業區變更使用範圍內劃設道路用地、公園用地及廣場用地(兼供停車場使用)等公共設施用地，面積合計 2.36 公頃，占農業區 5.59 公頃的 42%，提供變更使用範圍內及全部或局部都市計畫地區使用。
三十三、應依第三十二點規定劃設而未能在變更使用範圍內劃設提供之公共設施及公用設備，應提供完整可建築土地予直轄市或縣（市）政府作為設置之代用地，或經都市計畫委員會同意後，得改捐贈代金方式折算捐贈。前項捐贈代金之數額，由直轄市、縣（市）主管機關委託三家以上專業估價者按變更後土地使用分區查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式捐贈；其所需費用，由申請人負擔。 捐贈代金之數額＝三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格（取最高價計算）×變更後應捐贈可建築土地面積／變更後全部可建築土地面積	本計畫係屬桃園市政府辦理之整體開發案，尚無涉左列情形。
三十四、依前二點劃設及提供之公共設施及公用設備用地及代用地，其面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之四十，其中代用地面積不得低於百分之五。但申請變更為工業區者，其公共設施及公用設備用地及代用地之面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之三十。	本計畫係屬桃園市政府辦理之整體開發案，由各級都市計畫委員會就實際情形審決之，得不適用本規範全部或一部分之規定。 本計畫農業區變更使用範圍內劃設道路用地、公園用地及廣場用地(兼供停車場使用)等公共設施用地，面積合計 2.36 公頃，占農業區 5.59 公頃的 42%，符合左列 40%規定。
三十五、依本規範申請變更使用範圍內所劃設之公共設施及公用設備用地，如擬依都市計畫公共設施用地多目標使用辦	本計畫係屬桃園市政府辦理之整體開發案，由各級都市計畫委員會就實際情形審決之，得不適用本規範全部或一部分之規

公開展覽草案

審議規範條文	辦理情形及說明
法作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限，其項目並應在計畫書中敘明。	定。
三十六、變更使用範圍內依規定設置之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之十。	本計畫農業區變更使用範圍內劃設道路用地、公園用地及廣場用地(兼供停車場使用)等公共設施用地，面積合計 2.36 公頃，占農業區 5.59 公頃的 42%，符合左列 10%規定。
三十七、變更使用範圍內之主要道路應採人車分離之原則劃設人行步道，且步道寬度不得小於一·五公尺。	本計畫區南側依捷運三鶯延伸線路型劃設 20 公尺寬道路用地，將依規定劃設 1.5 公尺以上人行步道。
三十八、變更使用範圍內除每一住宅單元（住戶）至少應設置一路外汽車停車位外，並應按範圍內居住規模或服務人口車輛預估數之百分之二十設置足夠之公共停車場。	住宅空間以住宅區（3.52 公頃）容積率 200%及商業區（0.18 公頃）容積率 230%做住宅使用估算，未來將新增約 1,600 居住人口。依桃園市「每千人持有車輛數以 299.32(輛／千人)，約衍生 480 輛汽車，所需公共停車格以 20%計算為 96 席，於南側 20 公尺新闢道路提供，至多可劃設路邊停車格 120 席。
三十九、依本規範申請變更使用範圍內之建築基地，其原始地形在坵塊圖上之平均坡度達百分之十五以上者，除本規範另有規定外，其建蔽率不得超過百分之四十，平均容積率不得超過百分之一百；其餘建築基地之建蔽率不得超過百分之五十，平均容積率不得超過百分之二百。但所提供之公共設施及公用設備用地及代用地超過本規範所定最低比例者，得酌予提高其平均容積率；其提高部分不得超過上述所訂平均容積率上限之百分之二十。	1.本計畫係屬桃園市政府辦理之整體開發案，由各級都市計畫委員會就實際情形審決之，得不適用本規範全部或一部分之規定。 2.本計畫區全區屬地形平坦之台地地形，詳參-發展現況分析。 3.本計畫住宅區土地使用強度管制參照都市計畫法桃園市施行細則及變更八德（大湳地區）都市計畫土地使用分區管制要點規定，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
四十、申請變更使用範圍內規劃做為商業使用之土地，應提供三家以上專業估價者查估變更後商業使用土地價格（取最高價計算）之百分之五金額，其中二分之一撥中央農業主管機關供農業建設；二	本計畫農業區變更使用範圍無規劃商業區。

公開展覽草案

審議規範條文	辦理情形及說明
分之一撥供直轄市或縣（市）政府從事地方、鄉村建設及辦理農地使用管制經費。	
四十一、申請變更使用範圍內之道路、學校、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、停車場等公共設施用地，應捐贈予當地直轄市、縣（市）政府。	本計畫係屬桃園市政府辦理之整體開發案，農業區變更使用範圍之道路用地及公園於區段徵收後無償登記為桃園市政府所有。
四十二、代用地及前二點捐贈之土地及提供之現金，應於變更都市計畫核定或備案機關都市計畫委員會審議通過後與直轄市或縣（市）政府簽訂協議書。	本計畫尚無涉簽訂協議書相關事宜。
四十二之一、申請人同意確實依本規範所定附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比率並應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。	本計畫係屬桃園市政府辦理之整體開發案，採區段徵收方式辦理。
四十三、依本規範申請變更使用如為住宅社區者，應檢具社區經營管理計畫，其內容如附件。	本計畫係屬桃園市政府辦理之整體開發案，由各級都市計畫委員會就實際情形審決之，得不適用本規範全部或一部分之規定。
四十四、協議書應載明下列事項： (一)具結保證依核准之都市計畫實施進度及事業財務計畫開發建設辦理，其變更為住宅社區使用者，並切結依核准之社區經營管理計畫實施。 (二)自願捐贈之公共設施用地及代用地座落、面積及現金金額。 (三)違反前二款規定之效力。	本計畫尚無涉簽訂協議書相關事宜。
四十五、第四十四點第三款所定之效力包括： (一)廢止開發許可並公告之。 (二)限期依都市計畫法定程序，將土地變更為原使用分區或其他適當分區。 (三)已完成所有權移轉登記之公共設施用地、代用地及提供之現金不予發還。	本計畫尚無涉簽訂協議書相關事宜。

公開展覽草案

審議規範條文	辦理情形及說明
四十六、申請變更使用範圍內若無公共下水道系統可供接用，或雖有公共下水道系統接用，其設置容量無法收集處理因開發所產生之污水量者，應依下水道法規定設置專用下水道系統及管理組織，並應採用雨水與污水分流方式處理，其經處理之污水應符合放流水排放標準。若排入原灌溉設施者，應經管理機構同意及主管機關核准。	本計畫開發後之排水幹線將接入既有雨水下水道系統。開發後污水排放將遵照左列規定處理。
四十七、申請人應擬具有關廢棄物處理、清運、收集及設置地點等計畫，該計畫應經環保主管機關同意。	本計畫係屬桃園市政府辦理之整體開發案，由各級都市計畫委員會就實際情形審決之，得不適用本規範全部或一部分之規定。
四十八、申請人應檢附相關事業（電力、電信、自來水）主管機構之明確同意供應文件。但各該機構不能提供供應服務，而由申請人自行處理，並經各該主管機構同意者，不在此限。	本計畫係屬桃園市政府辦理之整體開發案，由各級都市計畫委員會就實際情形審決之，得不適用本規範全部或一部分之規定。
四十九、本點刪除	--
五十、申請人違反協議書規定事項，當地直轄市、縣（市）政府得廢止其開發許可，並即由原都市計畫變更機關依協議書或都市計畫書內載明之期限，依都市計畫法定程序將其土地變更回復為原使用分區或其他適當分區，其已完成移轉登記之自願捐贈土地及已提供之現金不予發還。	本計畫尚無涉簽訂協議書相關事宜。
五十一、基地內夾雜零星或狹小公有土地或未登錄土地，基於整體規劃開發及水土保持需要，應先依規定取得同意合併開發證明書。	本計畫無夾雜零星或狹小公有土地或未登錄土地。
五十二、本規範規定事項，如直轄市、縣（市）政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定者，或其屬配合國家重大建設者，得經內政部都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部	本計畫係屬桃園市政府辦理之整體開發案，由各級都市計畫委員會就實際情形審決之，得不適用本規範全部或一部分之規定。

公开展覽草案

審議規範條文	辦理情形及說明
或一部之規定。若仍有未規定事項，仍以內政部都市計畫委員會之決議為準。	

公开展覽草案

附件九 整體開發區相關資料

公开展覽草案

表 1 整體開發區之可建築土地處分情形

開發方式	狀態	案名	辦理面積 (公頃)	可建築面 積(公頃)	發展率 (%)	可處分總 面積(公 頃)	已處分總 面積(公 頃)	去化率 (%)
區段徵收	已開發	桃園航空貨運園區暨客運 園區（大園南港地區）特定 區計畫	221.28	148.67	49.46	63.13	56.78	89.94
		高鐵桃園車站特定區計畫	442.43	210.69	71.57	48.09	30.04	62.47
		南崁新市鎮都市計畫（多功 能藝文園區）細部計畫案	16.12	8.68	100.00	4.53	4.53	100.00
		八德（八德地區）都市計畫 案	114.35	64.52	60.01	35.27	35.27	100.00
		中路地區整體開發計畫	103.92	57.96	69.5	16.48	16.27	98.73
		機場捷運 A22 車站周邊土 地開發案	2.73	1.09	23.85	0.29	0.29	100.00
		機場捷運 A10 站	33.89	20.01	—	6.89	6.89	100.00
		機場捷運 A7 車站周邊土地 開發案	184.27	87.15	35.56	61.39	54.18	88.24
	開發中	機場捷運 A20 車站周邊土 地開發案	47.55	27.50	—	—	—	—
		中壢中原營區區段徵收案	10.98	7.84	—	—	—	—
		機場捷運 A21 車站周邊土 地開發案	47.61	27.00	—	—	—	—
市地重劃	已開發	桃園市第 24 期三鄉市聯合 市地重劃	66.68	42.05	56.42	6.95	6.95	100.00
		桃園市第 25 期八德三鄰里 市地重劃	33.76	21.41	86.86	2.87	2.87	100.00
		桃園市第 31 期觀音鄉草漯 (二)市地重劃	40.14	22.12	41.65	2.52	2.43	96.43
		桃園市第 34 期經國市地重 劃	29.26	19.43	44.79	3.16	3.06	96.84
		桃園市第 35 期觀音區草漯 (第一區整體開發單元)市地 重劃	47.6	27.02	—	4.36	1.21	27.75
		桃園市第 37 期觀音區草漯 (第三區整體開發單元)市地 重劃	53.99	26.99	—	4.32	1.47	34.03
		桃園市第 36 期觀音區草漯 (第六區整體開發單元)市地 重劃	45.36	27.02	—	4.76	1.66	34.87

公开展覽草案

表 2 桃園市辦理區段徵收案件情形

案名	可建築用地 面積(公頃)	公共設施用 地面積(公頃)	總面積(公頃)	辦理情形
中壢運動公園	39.31	33.66	72.97	第一期主體工程已於 5 月 25 日正式開工，預計 112 年 12 月完工
機場捷運 A20 站	27.50	20.05	47.55	公共工程預計 110 年年底全區完工
機場捷運 A10 站	20.01	13.88	33.89	工程已完成，辦理土地點交作業
中路地區	57.73	46.23	103.96	完成財務結算，整體開發建築約 69%
機場捷運延伸線 A22 站	1.09	1.64	2.73	已完成處分作業，整體開發建築約 24%
八德地區	64.52	50.77	115.29	已完成土地點交作業，整體開發建築約 72%
高速鐵路桃園車站特定區	210.75	229.48	440.23	已完成土地點交作業，整體開發建築約 72%
桃園航空貨運園區暨客運園區	148.67	72.61	221.28	已完成土地點交作業，整體開發建築約 50%
南崁都市計畫(多功能藝文園區)	8.68	7.42	16.10	已完成財務結算作業，整體開發建築約 100%

擬定八德（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）
細部計畫案

業 務 單 位 主 管	
業 務 單 位 承 辦 人 員	

擬定機關：桃園市政府

編定時間：中華民國 111 年 06 月