

擬定八德（大湳地區）都市計畫
（配合文中二用地變更為住宅區及併同取得
文小四用地、部分文小一用地
整體開發計畫）細部計畫案計畫書

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 1 0 8 年 1 月

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(配合文中二用地變更為住宅區及併同取得文小四用地、部分文小一用地整體開發計畫)細部計畫案	
擬 定 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 22 條	
擬定都市計畫機關	桃園市政府	
擬定都市計畫之機 關名稱或土地權利 關 係 人 姓 名	桃園市政府	
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
公 民 或 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	

目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	3
參、主要計畫與細部計畫關係.....	3
肆、細部計畫範圍及面積.....	5
伍、發展現況分析.....	7
陸、發展需求預測.....	20
柒、實質發展計畫.....	24
一、計畫年期及人口.....	24
二、土地使用計畫.....	24
三、公共設施計畫.....	24
四、道路系統計畫.....	26
五、土地使用分區管制要點.....	26
六、都市防災計畫.....	27
捌、事業及財務計畫.....	30
一、開發主體及實施進度.....	30
二、經費來源.....	30
三、市地重劃可行性評估.....	30

附件 本案市地重劃可行性評估同意函

圖 目 錄

圖 1	計畫區地理位置示意圖	2
圖 2	主要計畫內容示意圖	4
圖 3	細部計畫範圍示意圖	6
圖 4	環境敏感地區範圍示意圖	9
圖 5	計畫區土地使用現況及周邊照片示意圖	17
圖 6	計畫區土地權屬示意圖	19
圖 7	計畫區及周邊學校用地分布示意圖	23
圖 8	細部計畫內容示意圖	25
圖 9	防救災計畫示意圖	29

表 目 錄

表 1	本案主要計畫土地使用計畫面積表	3
表 2	桃園市、八德區歷年人口數與成長率一覽表	10
表 3	八德區歷年人口結構一覽表	11
表 4	桃園市各行政區近年國小概況	12
表 5	桃園市各行政區近年國小學齡人口比例	13
表 6	桃園市各行政區近年國中概況	14
表 7	桃園市各行政區近年國中學齡人口比例	15
表 8	計畫範圍土地權屬分析表	18
表 9	民國 115 年八德(大湳地區)都市計畫區學齡人口推估表	21
表 10	八德(大湳地區)都市計畫區國小、國中用地需求分析表	22
表 11	細部計畫土地使用面積表	24
表 12	本案重劃範圍公私有土地面積統計表	31
表 13	本案重劃範圍土地使用計畫面積表	31
表 14	列入共同負擔之公共設施用地面積表	32
表 15	本案重劃總費用估算表	33

壹、計畫緣起

八德(大湳地區)都市計畫區依居住人口活動分布，劃設 4 個住宅鄰里單元，而為滿足計畫區學童就學需求，以每 1 個住宅里鄰單元設置 1 所國小，每 2 個住宅里鄰單元設置 1 所國中，合計劃設 4 處文小用地、2 處文中用地。近年大湳地區發展迅速，居住人口持續增加，惟計畫區現有已開闢之學校(大忠國小、大成國小、大成國中)主要分布於南側地區，而計畫區北側地區僅開闢有 1 所大勇國小(文小四、文中二尚未開闢)，亦導致大湳地區學校服務分布不均，需新闢學校以滿足地區就學使用需求。

計畫區文小一用地已開闢供大勇國小使用，目前因文小四尚未開闢，該地區學童需就近就讀大勇國小，造成學生數高達 1,700 多人，校地規模已顯不足，且校地東南側一角尚有部分土地未取得(面積約 0.31 公頃)，亦影響校地空間使用規劃(擬進行綜合活動中心之規劃，並納入活動集會中心、專科教室、圖書館、廚房及地下停車場等多功能設計。)，致使學生學習環境及硬體空間無法滿足所需，無法落實正常化教學；另因國小學區服務範圍橫跨介壽路，亦潛藏學童通學安全之疑慮，因此取得大勇國小完整校地及闢建文小四用地，已為刻不容緩之教育政策。

另計畫區文中二用地尚未開闢，以致大湳地區之國中學生需由大成國中提供就學服務，目前學生數高達 2,200 多人(平均每生約 13.86 m^2)，已低於教育部頒定校地檢討標準(每生不低於 14.3 m^2)，且部分學生則需跨區至桃園區之建國國中就讀，故新闢國中確有其必要性；惟文中二用地北側之機一用地(中華電信公司)，業經「八德(大湳地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」(部都委會審定尚未核定)檢討變更為住宅區，並劃設 1 處文中小用地以提供地區就學使用需求，故為避免學區服務範圍重疊及土地資源浪費，本案需重新檢討文中二用地劃設之合理性。

爰此，本府為提升區域教學品質，促使都市土地資源合理有效利用，經研擬變更計畫內容及擬具市地重劃可行評估，以利後續重劃開發之推動執行，並解決長期公共設施保留地未能取得之問題，保障土地所有權人之權益。

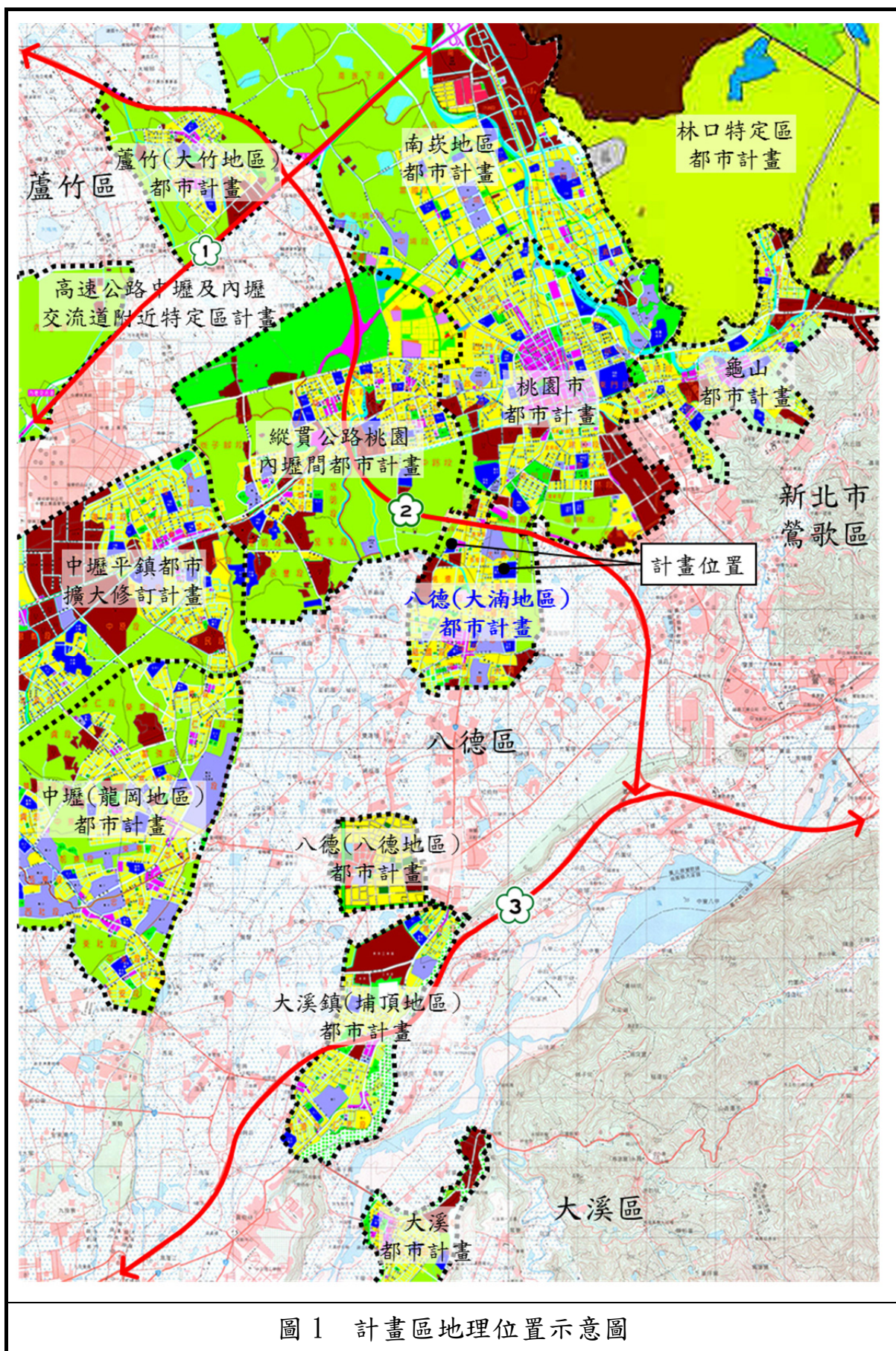


圖 1 計畫區地理位置示意圖

貳、法令依據

都市計畫法第 22 條規定。

參、主要計畫與細部計畫關係

本細部計畫係依「變更八德(大湳地區)都市計畫(文中二用地為住宅區及併同取得文小四用地、部分文小一用地整體開發計畫)主要計畫案」之計畫內容據以實施，說明如下：

一、計畫範圍與面積

本計畫範圍分跨介壽路二側，包括東側之部分文小一用地、住宅區及西側之文小四用地，計畫面積合計 4.94 公頃。

二、計畫年期

以民國 115 年為目標年。

三、土地使用及公共設施計畫

(一)土地使用計畫

劃設住宅區，面積為 2.50 公頃。

(二)公共設施計畫

劃設學校用地(文小)，面積為 2.44 公頃。

表 1 本案主要計畫土地使用面積表

項目		計畫面積 (公頃)	占計畫區面積 百分比
土地使用 分區	住宅區	2.50	50.61%
	小 計	2.85	50.61%
公共 設施 用地	學校用地(文小)	2.44	49.39%
	小 計	2.44	49.39%
合 計		4.94	100.00%

註：表內面積應以核定計畫圖實際地籍分割面積為準。

四、開發方式

由桃園市政府辦理跨區市地重劃整體開發。

肆、細部計畫範圍及面積

本細部計畫範圍分跨介壽路二側，包括東側之部分文小一用地、住宅區及西側之文小四用地，計畫面積合計 4.94 公頃，分述如下：

- 一、部分文小一用地：文小一用地大部分已開闢為大勇國小使用，剩餘東南角未開闢部分，納入重劃開發範圍予以取得。
- 二、文小一用地東側之住宅區：即原文中二用地，東側面臨東勇北路、西側毗鄰文小一、北側以住宅區為界，南側則以忠勇六街為界。
- 三、文小四用地：尚未開闢使用，將納入重劃開發範圍予以取得。東、南、西側分別面臨正福五街、正福一街、桃德路，北側則以住宅區為界。

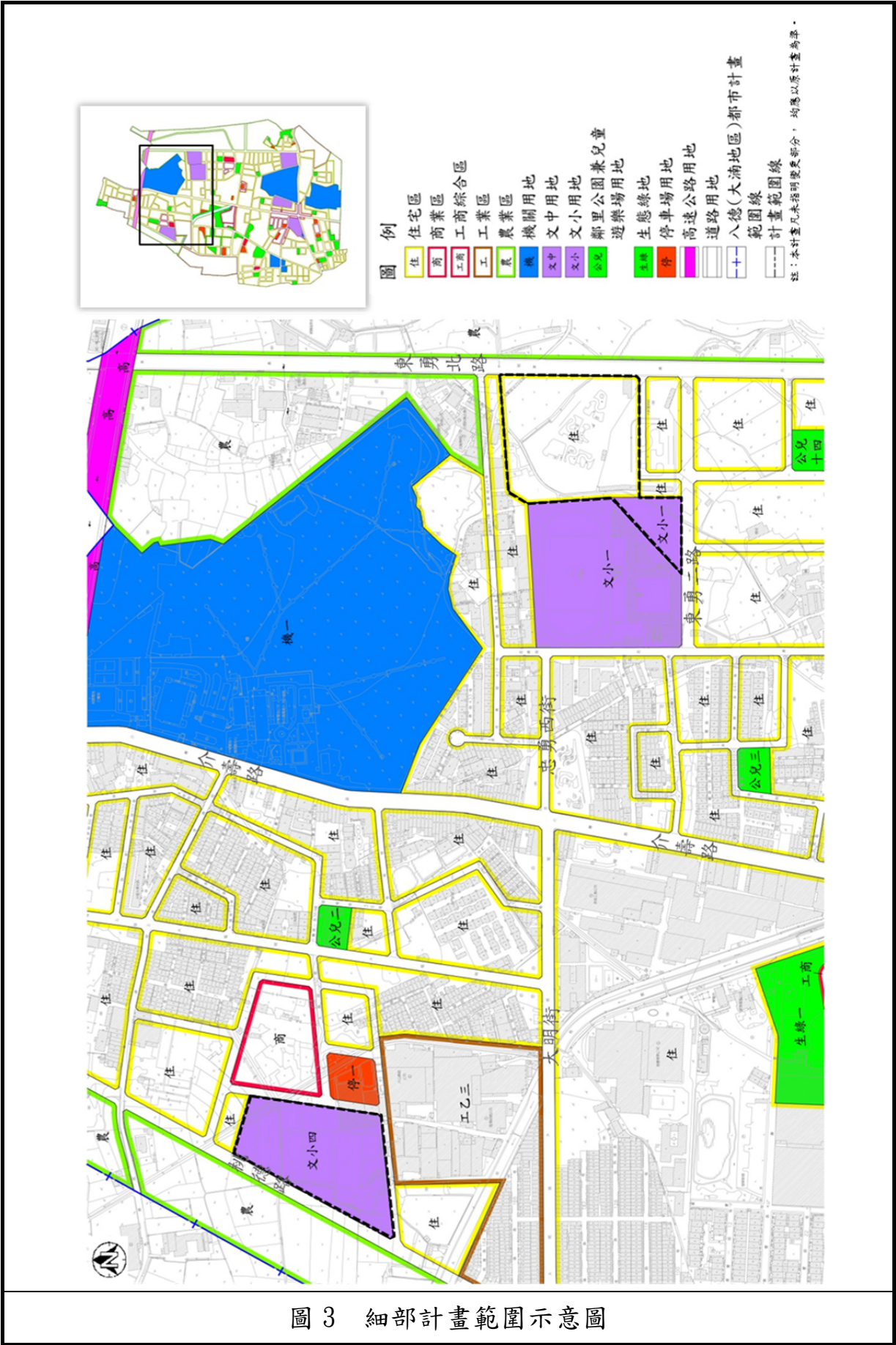


圖 3 細部計畫範圍示意圖

伍、發展現況分析

一、自然環境分析

(一)自然環境現況

1. 氣候

八德區屬次熱高溼區，與臺灣其他地區相較，最低年平均溫度為 14℃，最高年全年平均溫度為 28℃，平均溫度為 21℃，一年中以七、八月氣溫最高，一月最低，平均降水量以六月最高，大於 3,000 公厘，冬季則低於 500 公厘，在時間分布上不太平均，月平均相對溼度皆高於 79%，氣候較潮濕，常年風向為東北風，平均風速介於每秒 210～350 公尺。

2. 地形、地勢

八德區位居桃園臺地，桃園臺地乃古石門合成沖積扇之一部分，該沖積扇之原面，因受南崁溪、埔心溪等扇面上之放射性河系切割，遂變為一河成段丘面。桃園臺地以 100 公尺左右之臺地崖與林口臺地相接，而以 10～20 公尺之臺地崖與中壢臺地相連。地勢上南由石門之北北東約 1 公里處起(高度約 250 公尺)，先向北北東延長後轉向北北西，呈弧形之帶狀分布，地形面亦向北緩傾，八德區屬臺地之八塊段丘面，位處臺地中部，且於弧形轉向處，地形平坦，其地勢由東向西北緩降。

3. 地質、土壤

八德區之地質主要由第四紀更新世中壢層、桃園層及現世沖積層所組成。

4. 水文

(1)桃園大圳

桃園大圳水道由南向西北穿越八德(大湳地區)都市計畫區，於介壽路與大智路口處轉為明渠，目前兩旁已進行綠美化工程，為區內重要的藍帶系統。

(2)埤塘

八德(大湳地區)都市計畫區南側計有兩處埤塘，面積約 5 公頃，提供地區居民休閒遊憩空間，兼具生態教育之機能。

(二)環境敏感地分析

1. 活動斷層

經查經濟部中央地質調查所活動斷層觀測系統，計畫區東北側有一南北向之「山腳斷層」通過，西南側有一東西向之「湖口斷層」通過，皆距離計畫區甚遠，相對受地震災害之影響較低，惟仍須加強地震災害之防範措施。

2. 山坡地

依據山坡地保育利用條例及水土保持法所劃設之山坡地，主要分布於計畫區東北側與林口台地銜接之丘陵地範圍，本計畫區非位於山坡地範圍。

3. 土石流潛勢溪流

坡地災害潛勢包括土石流災害潛勢及崩塌災害潛勢兩類，根據國家災害防救科技中心之桃園市坡地災害潛勢地圖顯示，本計畫區非屬坡地災害潛勢地區。

4. 淹水潛勢地區

根據國家災害防救科技中心之淹水潛勢地圖顯示，淹水潛勢區主要分布於本計畫區東側之東勇北路、忠勇二路附近地區。



圖 4 環境敏感地區範圍示意圖

二、社經環境分析

(一)人口分析

1. 人口成長

八德區人口均呈現小幅度穩定成長趨勢，自民國 90 年總人口數為 166,355 人，截至民國 106 年底已達 198,074 人(約占桃園市人口數之 9.05%)，其年平均成長率為 1.08%。

表 2 桃園市、八德區歷年人口數與成長率一覽表

年度 (民國)	桃園市		八德區	
	人口數(人)	成長率	人口數(人)	成長率
90	1,762,963	-	166,355	-
91	1,792,603	1.65%	167,085	0.44%
92	1,822,075	1.62%	168,910	1.08%
93	1,853,029	1.67%	169,703	0.47%
94	1,880,316	1.45%	170,695	0.58%
95	1,911,161	1.61%	171,697	0.58%
96	1,934,968	1.23%	172,125	0.25%
97	1,958,686	1.21%	173,585	0.84%
98	1,978,782	1.02%	175,127	0.88%
99	2,002,060	1.16%	176,868	0.98%
100	2,013,305	0.56%	177,435	0.32%
101	2,030,161	0.83%	178,889	0.81%
102	2,044,023	0.68%	179,502	0.34%
103	2,058,328	0.69%	181,431	1.06%
104	2,105,780	2.25%	187,420	3.20%
105	2,147,763	1.95%	192,922	2.85%
106	2,188,017	1.84%	198,074	2.60%
平均	-	1.34%	-	1.08%

資料來源：整理自桃園市政府主計處、八德區戶政事務所。

2. 人口組成

八德區民國 94 年底幼年人口數(14 歲以下)計 34,083 人，占總人口數之 19.97%，至民國 106 年底幼年人口數計 28,973 人，占總人口數之 14.63%，顯示幼年人口呈減少之趨勢。

民國 94 年底青壯年人口數(15~64 歲)計 122,751 人，占總人口數之 71.91%，至民國 106 年底青壯年人口數計 147,973 人，占總人口數之 74.71%，顯示現階段勞動力資源充沛。

另民國 94 年老年人口數(65 歲以上)計 13,861 人，占總人口數之 8.12%，至民國 106 年老年人口數計 21,128 人，占總人口數之 10.67%，逐步進入老年化人口結構之趨勢。

表 3 八德區歷年人口結構一覽表

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)	
		人數(人)	百分比	人數(人)	百分比	人數(人)	百分比
94	170,695	34,083	19.97%	122,751	71.91%	13,861	8.12%
95	171,697	33,215	19.35%	124,564	72.55%	13,918	8.11%
96	172,125	32,143	18.67%	126,315	73.39%	13,667	7.94%
97	173,585	31,283	18.02%	128,411	73.98%	13,891	8.00%
98	175,127	30,332	17.32%	130,715	74.64%	14,080	8.04%
99	176,868	29,160	16.49%	133,448	75.45%	14,260	8.06%
100	177,435	28,160	15.87%	134,737	75.94%	14,538	8.19%
101	178,889	27,516	15.38%	136,206	76.14%	15,167	8.48%
102	179,502	26,820	14.94%	136,815	76.22%	15,867	8.84%
103	181,431	26,489	14.60%	138,228	76.19%	16,714	9.21%
104	187,420	27,172	14.50%	142,385	75.97%	17,863	9.53%
105	192,922	28,169	14.60%	145,306	75.32%	19,447	10.08%
106	198,074	28,973	14.63%	147,973	74.71%	21,128	10.67%

資料來源：整理自八德區戶政事務所。

(二)學齡人口現況

1. 國小學齡人口

八德區近年國小校數並無明顯變化，國小班級數及學生數則呈現逐年下降趨勢，自 96 學年度至 105 學年度國小班級數共減少 46 個班級，國小學生數則減少 3,696 人。

表 4 桃園市各行政區近年國小概況

行政區	學年度	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105
桃園區	校數(所)	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
	班級數(班)	1,147	1,132	1,102	1,088	1,087	1,067	1,037	1,026	1,012	992
	學生數(人)	36,903	35,823	34,190	32,620	31,694	29,795	28,239	27,300	26,573	25,950
中壢區	校數(所)	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
	班級數(班)	987	972	967	961	959	947	929	924	912	891
	學生數(人)	31,748	30,668	29,262	28,337	27,578	26,373	25,081	24,531	23,825	23,122
平鎮區	校數(所)	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
	班級數(班)	595	590	581	569	560	540	524	521	523	512
	學生數(人)	19,072	18,353	17,511	16,693	15,883	15,004	14,284	13,920	13,654	13,202
八德區	校數(所)	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	班級數(班)	393	397	386	383	382	372	364	358	354	347
	學生數(人)	12,553	12,162	11,643	11,153	10,616	10,089	9,626	9,227	9,013	8,857
楊梅區	校數(所)	15	15	15	15	14	14	15	15	15	15
	班級數(班)	417	407	403	401	401	391	384	381	375	364
	學生數(人)	12,818	12,312	11,860	11,442	11,074	10,528	9,990	9,703	9,425	8,996
大溪區	校數(所)	13	14	14	14	14	14	14	14	14	14
	班級數(班)	276	273	269	269	269	260	248	244	239	234
	學生數(人)	8,127	7,822	7,484	7,098	6,665	6,283	5,903	5,660	5,466	5,231
蘆竹區	校數(所)	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
	班級數(班)	423	432	433	434	436	432	424	422	423	416
	學生數(人)	13,643	13,546	13,227	12,953	12,787	12,238	11,694	11,455	11,230	10,878
大園區	校數(所)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	班級數(班)	242	236	239	236	233	227	220	216	211	200
	學生數(人)	7,031	6,713	6,416	6,152	5,894	5,530	5,197	4,980	4,747	4,431
龜山區	校數(所)	19	19	19	19	19	18	19	19	19	19
	班級數(班)	412	415	414	414	423	419	406	405	413	410
	學生數(人)	12,210	12,049	11,682	11,337	11,088	10,581	10,163	9,986	9,854	9,606
龍潭區	校數(所)	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	班級數(班)	322	314	305	299	292	281	274	269	265	259
	學生數(人)	9,858	9,413	8,868	8,422	7,964	7,460	7,006	6,712	6,528	6,329
新屋區	校數(所)	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	班級數(班)	147	146	146	143	142	138	135	131	124	123
	學生數(人)	3,915	3,751	3,567	3,415	3,234	3,031	2,821	2,654	2,481	2,379
觀音區	校數(所)	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	班級數(班)	176	177	174	173	170	170	166	163	158	152
	學生數(人)	5,289	5,092	4,798	4,564	4,403	4,110	3,888	3,704	3,558	3,358
復興區	校數(所)	12	12	12	12	12	12	12	11	11	11
	班級數(班)	72	72	72	72	72	72	73	72	73	72
	學生數(人)	747	701	689	641	614	613	584	561	543	521

資料來源：桃園市政府主計處。

註：1. 校數不包含分校數。 2. 私校未納入計算。

八德區 105 學年度國小學生數約為 8,857 人，學齡人口比例約為 4.59%；桃園市各行政區近 10 年國小學齡人口比例皆呈現下降趨勢，其中以龜山區及大園區學齡人口比例下降幅度最為明顯。

表 5 桃園市各行政區近年國小學齡人口比例

行政區	學年度	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105
桃園區	人口數(人)	391,822	397,056	401,096	406,851	410,113	413,488	415,414	417,366	427,145	434,243
	學生數(人)	36,903	35,823	34,190	32,620	31,694	29,795	28,239	27,300	26,573	25,950
	學齡人口比例	9.42%	9.02%	8.52%	8.02%	7.73%	7.21%	6.80%	6.54%	6.22%	5.98%
中壢區	人口數(人)	358,656	362,129	365,109	369,770	372,429	376,217	378,918	381,449	389,782	396,453
	學生數(人)	31,748	30,668	29,262	28,337	27,578	26,373	25,081	24,531	23,825	23,122
	學齡人口比例	8.85%	8.47%	8.01%	7.66%	7.40%	7.01%	6.62%	6.43%	6.11%	5.83%
平鎮區	人口數(人)	202,680	205,266	206,471	207,457	208,561	209,552	211,146	212,328	217,887	221,587
	學生數(人)	19,072	18,353	17,511	16,693	15,883	15,004	14,284	13,920	13,654	13,202
	學齡人口比例	9.41%	8.94%	8.48%	8.05%	7.62%	7.16%	6.76%	6.56%	6.27%	5.96%
八德區	人口數(人)	172,125	173,585	175,127	176,868	177,435	178,889	179,502	181,431	187,420	192,922
	學生數(人)	12,553	12,162	11,643	11,153	10,616	10,089	9,626	9,227	9,013	8,857
	學齡人口比例	7.29%	7.01%	6.65%	6.31%	5.98%	5.64%	5.36%	5.09%	4.81%	4.59%
楊梅區	人口數(人)	142,895	145,347	148,092	150,926	152,441	154,324	155,754	157,200	161,098	163,959
	學生數(人)	12,818	12,312	11,860	11,442	11,074	10,528	9,990	9,703	9,425	8,996
	學齡人口比例	8.97%	8.47%	8.01%	7.58%	7.26%	6.82%	6.41%	6.17%	5.85%	5.49%
大溪區	人口數(人)	90,393	91,146	91,875	92,081	91,979	91,891	91,961	91,887	93,343	94,102
	學生數(人)	8,127	7,822	7,484	7,098	6,665	6,283	5,903	5,660	5,466	5,231
	學齡人口比例	8.99%	8.58%	8.15%	7.71%	7.25%	6.84%	6.42%	6.16%	5.86%	5.56%
蘆竹區	人口數(人)	131,942	135,768	138,727	142,120	143,886	146,779	149,852	151,354	155,403	158,802
	學生數(人)	13,643	13,546	13,227	12,953	12,787	12,238	11,694	11,455	11,230	10,878
	學齡人口比例	10.34%	9.98%	9.53%	9.11%	8.89%	8.34%	7.80%	7.57%	7.23%	6.85%
大園區	人口數(人)	79,627	80,274	81,309	81,966	82,136	82,756	83,586	84,531	85,565	87,158
	學生數(人)	7,031	6,713	6,416	6,152	5,894	5,530	5,197	4,980	4,747	4,431
	學齡人口比例	8.83%	8.36%	7.89%	7.51%	7.18%	6.68%	6.22%	5.89%	5.55%	5.08%
龜山區	人口數(人)	131,691	133,977	135,692	137,996	138,355	139,605	140,509	141,998	145,580	152,817
	學生數(人)	12,210	12,049	11,682	11,337	11,088	10,581	10,163	9,986	9,854	9,606
	學齡人口比例	9.27%	8.99%	8.61%	8.22%	8.01%	7.58%	7.23%	7.03%	6.77%	6.29%
龍潭區	人口數(人)	112,758	113,633	114,266	115,166	114,958	115,146	115,728	116,211	118,433	120,201
	學生數(人)	9,858	9,413	8,868	8,422	7,964	7,460	7,006	6,712	6,528	6,329
	學齡人口比例	8.74%	8.28%	7.76%	7.31%	6.93%	6.48%	6.05%	5.78%	5.51%	5.27%
新屋區	人口數(人)	49,961	49,683	49,576	49,112	48,652	48,276	48,025	48,058	48,409	48,772
	學生數(人)	3,915	3,751	3,567	3,415	3,234	3,031	2,821	2,654	2,481	2,379
	學齡人口比例	7.84%	7.55%	7.20%	6.95%	6.65%	6.28%	5.87%	5.52%	5.13%	4.88%
觀音區	人口數(人)	59,799	60,368	60,831	61,077	61,676	62,612	63,003	63,602	64,785	65,555
	學生數(人)	5,289	5,092	4,798	4,564	4,403	4,110	3,888	3,704	3,558	3,358
	學齡人口比例	8.84%	8.43%	7.89%	7.47%	7.14%	6.56%	6.17%	5.82%	5.49%	5.12%
復興區	人口數(人)	10,619	10,454	10,611	10,670	10,684	10,626	10,625	10,913	10,930	11,192
	學生數(人)	747	701	689	641	614	613	584	561	543	521
	學齡人口比例	7.03%	6.71%	6.49%	6.01%	5.75%	5.77%	5.50%	5.14%	4.97%	4.66%

資料來源：桃園市政府主計處。

註：1. 校數不包含分校數 2. 私校未納入計算。

2. 國中學齡人口

八德區近年國中校數及班級數並無明顯變化，學生數則呈現逐年下降趨勢，自 96 學年度至 105 學年度國中班級數共減少 6 個班級，國中學生數則減少 964 人。

表 6 桃園市各行政區近年國中概況

行政區	學年度	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105
桃園區	校數(所)	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	班級數(班)	596	615	636	647	636	641	649	639	606	566
	學生數(人)	20,726	21,347	21,838	21,777	20,858	20,347	19,944	19,223	17,626	15,882
中壢區	校數(所)	9	9	10	10	10	10	9	10	10	10
	班級數(班)	467	477	480	486	485	486	443	447	443	427
	學生數(人)	16,153	16,412	16,590	16,225	15,734	15,262	13,868	13,620	12,987	12,062
平鎮區	校數(所)	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5
	班級數(班)	236	241	239	235	225	222	274	267	254	236
	學生數(人)	8,397	8,303	8,254	7,778	7,173	6,891	8,188	7,799	7,090	6,403
八德區	校數(所)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	班級數(班)	163	161	157	156	156	156	155	157	157	157
	學生數(人)	5,552	5,516	5,307	5,176	5,003	4,980	4,936	4,961	4,783	4,588
楊梅區	校數(所)	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	班級數(班)	187	191	194	197	194	192	197	195	184	179
	學生數(人)	5,926	6,133	6,149	5,986	5,664	5,424	5,359	5,168	4,820	4,447
大溪區	校數(所)	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2
	班級數(班)	116	119	121	121	119	119	119	117	114	107
	學生數(人)	3,970	4,064	4,059	4,005	3,820	3,699	3,621	3,440	3,238	2,940
蘆竹區	校數(所)	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4
	班級數(班)	175	182	183	184	185	194	207	208	200	184
	學生數(人)	6,139	6,342	6,345	6,246	6,048	6,037	6,250	6,151	5,737	5,146
大園區	校數(所)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	班級數(班)	91	91	91	91	89	89	89	85	78	72
	學生數(人)	3,125	3,132	3,080	2,978	2,897	2,809	2,730	2,590	2,271	2,022
龜山區	校數(所)	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4
	班級數(班)	118	122	120	121	119	122	124	125	123	121
	學生數(人)	3,893	4,002	3,897	3,786	3,614	3,616	3,612	3,535	3,326	3,108
龍潭區	校數(所)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	班級數(班)	148	149	148	146	143	143	144	141	132	122
	學生數(人)	5,004	5,015	4,981	4,781	4,488	4,308	4,180	4,008	3,679	3,321
新屋區	校數(所)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	班級數(班)	61	64	65	61	59	59	59	58	55	53
	學生數(人)	2,122	2,163	2,095	1,915	1,715	1,631	1,643	1,580	1,419	1,255
觀音區	校數(所)	3	3	3	3	3	2	2	2	2	2
	班級數(班)	61	62	62	62	60	60	65	69	67	68
	學生數(人)	1,989	2,028	1,968	1,925	1,838	1,828	1,864	1,908	1,879	1,779
復興區	校數(所)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	班級數(班)	9	9	8	9	9	9	10	10	10	10
	學生數(人)	222	232	228	218	226	241	228	203	197	195

資料來源：桃園市政府主計處。

註：1. 校數不包含分校數。 2. 私校未納入計算。

八德區 105 學年度國中學生數約為 4,588 人，學齡人口比例約為 2.38%；桃園市各行政區近 10 年國中學齡人口比例皆呈現下降趨勢，其中以桃園區及蘆竹區學齡人口比例下降幅度最為明顯。

表 7 桃園市各行政區近年國中學齡人口比例

行政區	學年度	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105
桃園區	人口數(人)	391,822	397,056	401,096	406,851	410,113	413,488	415,414	417,366	427,145	434,243
	學生數(人)	20,726	21,347	21,838	21,777	20,858	20,347	19,944	19,223	17,626	15,882
	學齡人口比例	5.29%	5.38%	5.44%	5.35%	5.09%	4.92%	4.80%	4.61%	4.13%	3.66%
中壢區	人口數(人)	358,656	362,129	365,109	369,770	372,429	376,217	378,918	381,449	389,782	396,453
	學生數(人)	16,153	16,412	16,590	16,225	15,734	15,262	13,868	13,620	12,987	12062
	學齡人口比例	4.50%	4.53%	4.54%	4.39%	4.22%	4.06%	3.66%	3.57%	3.33%	3.04%
平鎮區	人口數(人)	202,680	205,266	206,471	207,457	208,561	209,552	211,146	212,328	217,887	221,587
	學生數(人)	8,397	8,303	8,254	7,778	7,173	6,891	8,188	7,799	7,090	6,403
	學齡人口比例	4.14%	4.04%	4.00%	3.75%	3.44%	3.29%	3.88%	3.67%	3.25%	2.89%
八德區	人口數(人)	172,125	173,585	175,127	176,868	177,435	178,889	179,502	181,431	187,420	192,922
	學生數(人)	5,552	5,516	5,307	5,176	5,003	4,980	4,936	4,961	4,783	4,588
	學齡人口比例	3.23%	3.18%	3.03%	2.93%	2.82%	2.78%	2.75%	2.73%	2.55%	2.38%
楊梅區	人口數(人)	142,895	145,347	148,092	150,926	152,441	154,324	155,754	157,200	161,098	163,959
	學生數(人)	5,926	6,133	6,149	5,986	5,664	5,424	5,359	5,168	4,820	4,447
	學齡人口比例	4.15%	4.22%	4.15%	3.97%	3.72%	3.51%	3.44%	3.29%	2.99%	2.71%
大溪區	人口數(人)	90,393	91,146	91,875	92,081	91,979	91,891	91,961	91,887	93,343	94,102
	學生數(人)	3,970	4,064	4,059	4,005	3,820	3,699	3,621	3,440	3,238	2,940
	學齡人口比例	4.39%	4.46%	4.42%	4.35%	4.15%	4.03%	3.94%	3.74%	3.47%	3.12%
蘆竹區	人口數(人)	131,942	135,768	138,727	142,120	143,886	146,779	149,852	151,354	155,403	158,802
	學生數(人)	6,139	6,342	6,345	6,246	6,048	6,037	6,250	6,151	5,737	5,146
	學齡人口比例	4.65%	4.67%	4.57%	4.39%	4.20%	4.11%	4.17%	4.06%	3.69%	3.24%
大園區	人口數(人)	79,627	80,274	81,309	81,966	82,136	82,756	83,586	84,531	85,565	87,158
	學生數(人)	3,125	3,132	3,080	2,978	2,897	2,809	2,730	2,590	2,271	2,022
	學齡人口比例	3.92%	3.90%	3.79%	3.63%	3.53%	3.39%	3.27%	3.06%	2.65%	2.32%
龜山區	人口數(人)	131,691	133,977	135,692	137,996	138,355	139,605	140,509	141,998	145,580	152,817
	學生數(人)	3,893	4,002	3,897	3,786	3,614	3,616	3,612	3,535	3,326	3,108
	學齡人口比例	2.96%	2.99%	2.87%	2.74%	2.61%	2.59%	2.57%	2.49%	2.28%	2.03%
龍潭區	人口數(人)	112,758	113,633	114,266	115,166	114,958	115,146	115,728	116,211	118,433	120,201
	學生數(人)	5,004	5,015	4,981	4,781	4,488	4,308	4,180	4,008	3,679	3,321
	學齡人口比例	4.44%	4.41%	4.36%	4.15%	3.90%	3.74%	3.61%	3.45%	3.11%	2.76%
新屋區	人口數(人)	49,961	49,683	49,576	49,112	48,652	48,276	48,025	48,058	48,409	48,772
	學生數(人)	2,122	2,163	2,095	1,915	1,715	1,631	1,643	1,580	1,419	1,255
	學齡人口比例	4.25%	4.35%	4.23%	3.90%	3.53%	3.38%	3.42%	3.29%	2.93%	2.57%
觀音區	人口數(人)	59,799	60,368	60,831	61,077	61,676	62,612	63,003	63,602	64,785	65,555
	學生數(人)	1,989	2,028	1,968	1,925	1,838	1,828	1,864	1,908	1,879	1,779
	學齡人口比例	3.33%	3.36%	3.24%	3.15%	2.98%	2.92%	2.96%	3.00%	2.90%	2.71%
復興區	人口數(人)	10,619	10,454	10,611	10,670	10,684	10,626	10,625	10,913	10,930	11,192
	學生數(人)	222	232	228	218	226	241	228	203	197	195
	學齡人口比例	2.09%	2.22%	2.15%	2.04%	2.12%	2.27%	2.15%	1.86%	1.80%	1.74%

資料來源：桃園市政府主計處。

註：1. 校數不包含分校數。 2. 私校未納入計算。

三、實質環境現況

(一)土地使用現況

本計畫範圍包括：文小一(未開闢部分)、文中二及文小四用地，面積合計約 4.94 公頃。土地使用現況說明如下：

1. 文小一用地

剩餘面積約 0.41 公頃，尚未開闢取得，其餘已開闢為大勇國小使用。文小一用地尚未開闢部分，現況多為鐵皮搭建之臨時建物及私人停車場使用，周邊住宅區房屋型態多為連棟透天別墅。

2. 文中二用地

面積約 2.50 公頃，尚未開闢使用，現況為大新駕訓班場地、少部分鐵皮搭建之臨時建物及廠房。

3. 文小四用地

面積約 2.03 公頃，尚未開闢使用，現況為花旗駕訓班場地、菜園及空地，周邊住宅區房屋型態多為公寓大樓。

(二)交通環境現況

1. 地區道路系統

計畫區以台四線(介壽路)為主要聯外道路，南北向道路系統為東勇北路、桃德路、公園街、福國路等，東西向道路系統為大明街、忠勇西街、東勇二路、永福街、和平路、建國街等。

2. 基地周邊道路

基地周邊道路皆已開闢完成，文小一、文中二用地東側為東勇北路(寬 20 公尺)，西側為忠勇街(寬 10 公尺)，南側為忠勇六街(寬 8 公尺)及東勇二路(寬 15 公尺)。

文小四用地東側為正福五街(寬 10 公尺)，西側為桃德路(寬 15 公尺)，南側為正福一街(寬 8 公尺)。

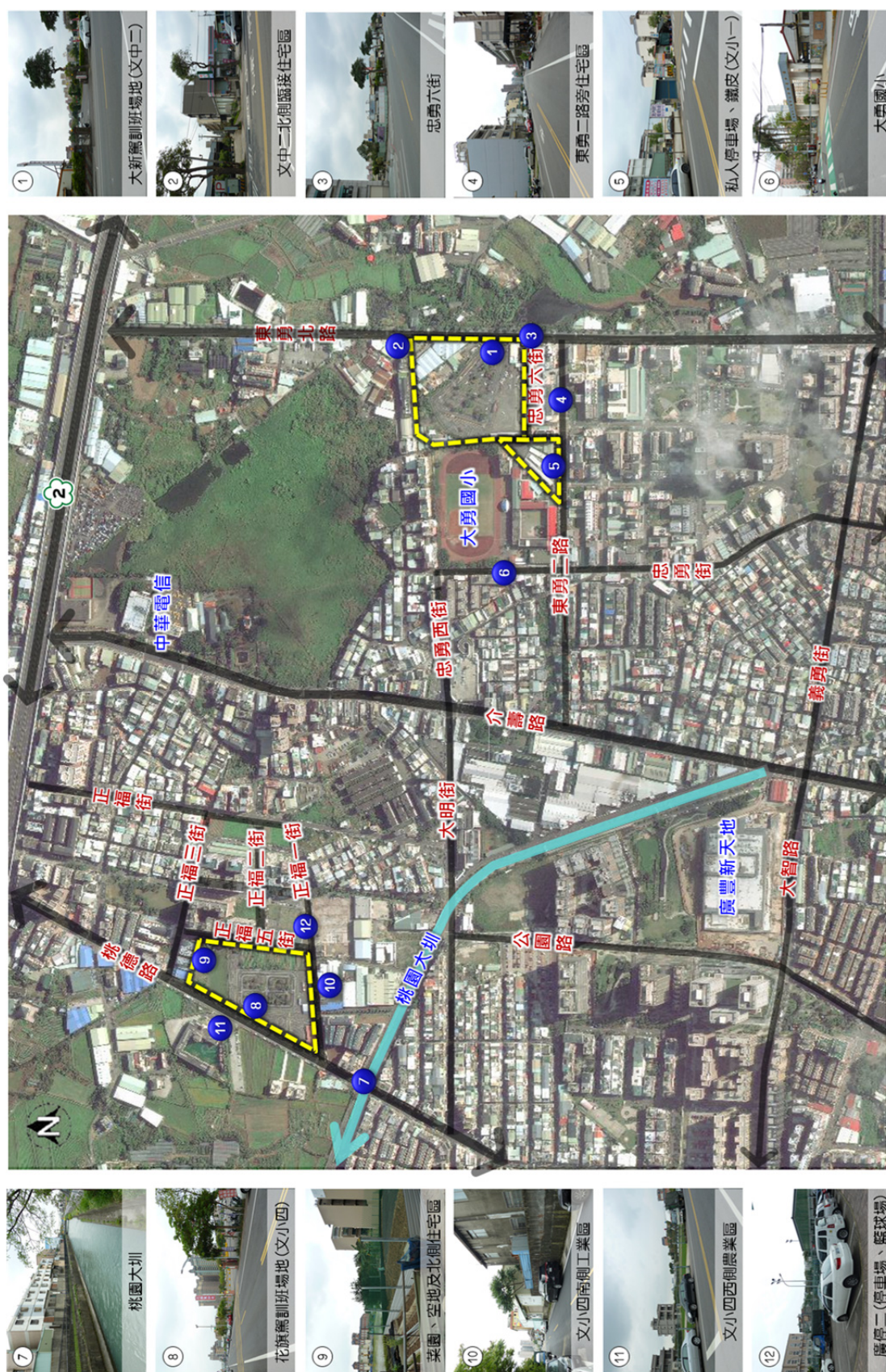


圖 5 計畫區土地使用現況及周邊照片示意圖

(三)土地權屬現況

1. 文小一用地(未開闢部分)

計有桃園市八德區大勇段 736 地號等 11 筆土地，面積約 4,121.83 m²，其中私有土地面積約 3,077.09 m²(占 74.65%)；公有土地面積約 1,044.74 m²(占 25.35%)。

2. 文中二用地

計有桃園市八德區大勇段 139 地號等 34 筆土地，面積約 25,000.94 m²，其中私有土地面積約 22,708.73 m²(占 90.83%)；公有土地面積約 2,292.21 m²(占 9.17%)。

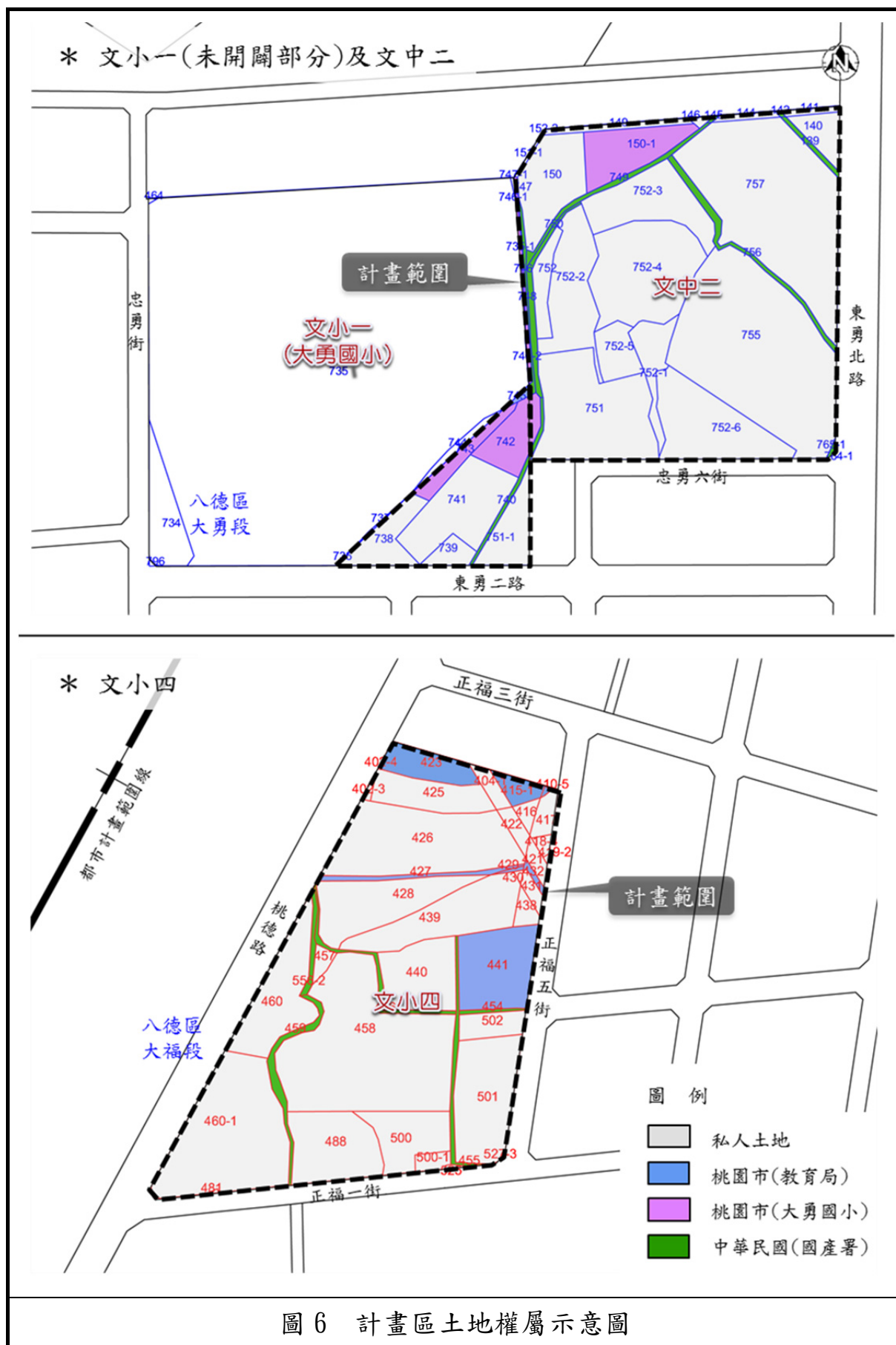
3. 文小四用地

計有桃園市八德區大福段 402-3 地號等 45 筆土地，面積約 20,307.03 m²，其中私有土地面積約 18,140.80 m²(占 89.33%)；公有土地面積約 2,166.23 m²(占 10.67%)。

表 8 計畫範圍土地權屬分析表

現行計畫 使用分區	行政區 (地段)	公私別	土地權屬(管理機關)	面積(m ²)	百分比(%)
文小一用地 (未開闢部分)	八德區 大勇段	公有	桃園市(桃園市政府教育局)	3.564	0.09
			桃園市(大勇國小)	942.5	22.87
			中華民國(財政部國產署)	98.68	2.39
		小 計		1,044.74	25.35%
		私有	土地所有權人約 13 人	3,077.09	74.65
		合 計		4,121.83	100.00
文中二用地		公有	桃園市(大勇國小)	1,224.34	4.90
			中華民國(國產署)	1,067.87	4.27
		小 計		2,292.21	9.17
		私有	土地所有權人約 35 人	22,708.73	90.83
	合 計		25,000.94	100.00	
	文小四用地	八德區 大福段	公有	桃園市(桃園市政府教育局)	1,477.29
中華民國(財政部國產署)				688.94	3.39
小 計			2,166.23	10.67	
私有			土地所有權人約 39 人	18,140.80	89.33
合 計			20,307.03	100.00	
總 計				49,429.80	-

資料來源：本計畫整理。



陸、發展需求預測

一、人口成長及學齡人口推估

(一)人口預測

1. 民國 106 年 6 月內政部公告之「修正全國區域計畫」，計畫目標年(民國 115 年)人口總量為 2,365 萬人，並以各直轄市或縣(市)之現況人口、住宅吸引、交通成本、產業發展狀態等，設定國內總量人口分派模型，以推估直轄市、縣(市)人口總量之發展趨勢，其中桃園市分派總人口數為 222 萬人。
2. 八德(大湳地區)都市計畫區涵跨八德區及桃園區二行政轄區，故以八德區及桃園區近 10 年總人口占全市人口比例(8.85%、20.30%)及計畫區近 10 年總人口占八德區及桃園區之人口比例(36.56%、0.97%)進行人口分派，推估民國 115 年八德(大湳地區)都市計畫區之人口數約 75,900 人(若加計捷運開發計畫人口總數則為 83,900 人)。

(二)學齡人口推估

1. 國小學齡人口

依上述人口分派及近五年八德區及桃園區國小學齡人口比例(5.36%、6.80%)計算，推估 115 年都市計畫區國小學齡人口約 4,130 人；另考量捷運 G5 車站周邊土地開發後衍生之就學人口，依八德區之國小學齡人口比例計算，開發後國小學齡人口約增加 428 人。

2. 國中學齡人口

依上述人口分派及近五年八德區及桃園區國中學齡人口比例(2.75%、4.80%)計算，推估 115 年都市計畫區國中學齡人口約 2,175 人；另考量捷運 G5 車站周邊土地開發後衍生之就學人口，依八德區之國中學齡人口比例計算，開發後國中學齡人口約增加 220 人。

表 9 民國 115 年八德(大湳地區)都市計畫區學齡人口推估表

行政區	115 年 計畫人口	國小 學齡比例	國中 學齡比例	115 年學齡人口	
				國小學生數 (人)	國中學生數 (人)
桃園區	4,351	6.80%	4.80%	295	209
八德區	71,510	5.36%	2.75%	3,835	1,966
捷運 G5	8,000			428	220
合 計	75,862	-	-	4,558	2,395

資料來源：本計畫整理。

二、學校用地需求分析

(一)國小用地需求分析

經檢討現行計畫劃設 4 處國小用地，其中 3 處已開闢，合計可容納學生數為 5,536 人，以總量而言可滿足未來就學需求。惟就各國小學區服務範圍檢討，目前文小四用地尚未開闢，故該地區學童需就近就讀大勇國小(文小一)，以致大勇國小學區服務範圍過大，除因學生人數過多影響教學品質外，亦衍生學童上下學須橫跨主要道路潛藏通學安全等問題。

本案經本府教育局評估，為紓解大勇國小學區服務壓力及確保學童通學安全，並考量大湳地區未來發展需求，文小四用地仍有保留之必要性。

(二)國中用地需求分析

經檢討現行計畫劃設 2 處國中用地，其中 1 處已開闢(大成國中)，可容納學生數為 2,458 人，尚可滿足未來就學需求；惟就其每生應享有面積檢討，未達「國民中小學設備基準」之規定(14.3 m²/生)，故仍有新增設校之需求。另查「八德(大湳地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」變 12 案(機 1 用地)(中華電信)，為提供地區就學需求，新增 1 處文中小用地(2.5 公頃)。

本案經本府教育局評估，考量上開機 1 用地已新增劃設文中小用地，並透過市地重劃方式無償取得，且與文中二用地相距約 200 公尺，二者學區服務範圍重疊，故為避免公共建設重複投資浪費，本案文中二用地已無需保留。

表 10 八德(大湳地區)都市計畫區國小、國中用地需求分析表

項目	劃設面積(公頃)	已開闢面積(公頃)	已開闢學校可容納學生數(人)(A)	預估 115 年學生數(人)(B)	尚可容納或不足學生數(人)(A-B)	依「國民中小學設備基準」計算需求面積(公頃)		
						需求面積(C)	尚未開闢面積(D)	超過或不足面積(D-C)
國小	10.10 (4 處)	8.07 (3 處)	4,176	4,558	-382	2.00	2.03 (1 處)	0.03
國中	8.05 (3 處) (註)	3.05 (1 處)	1,980	2,395	-415	2.50	5.00 (2 處)	2.50

註：加計八德(大湳地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」變 12 案劃設之文中小用地。

柒、實質發展計畫

一、計畫年期及人口

(一)計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

(二)計畫人口及密度

本計畫區劃設住宅區面積為 2.27 公頃，可供居住總容積樓地板面積約為 45,510 m²，依每人平均居住樓地板面積 50 m²計算，可容納總人數為 910 人，故計畫人口訂為 900 人，居住淨密度每公頃約 400 人。

二、土地使用計畫

配合使用現況及周邊地區住宅鄰里分布，劃設住宅區面積 2.27 公頃。

三、公共設施計畫

(一)學校用地

確保地區教學品質，重新檢視大湳地區學校服務範圍，考量未來人口需求並避免土地資源浪費，劃設學校用地 2.44 公頃。

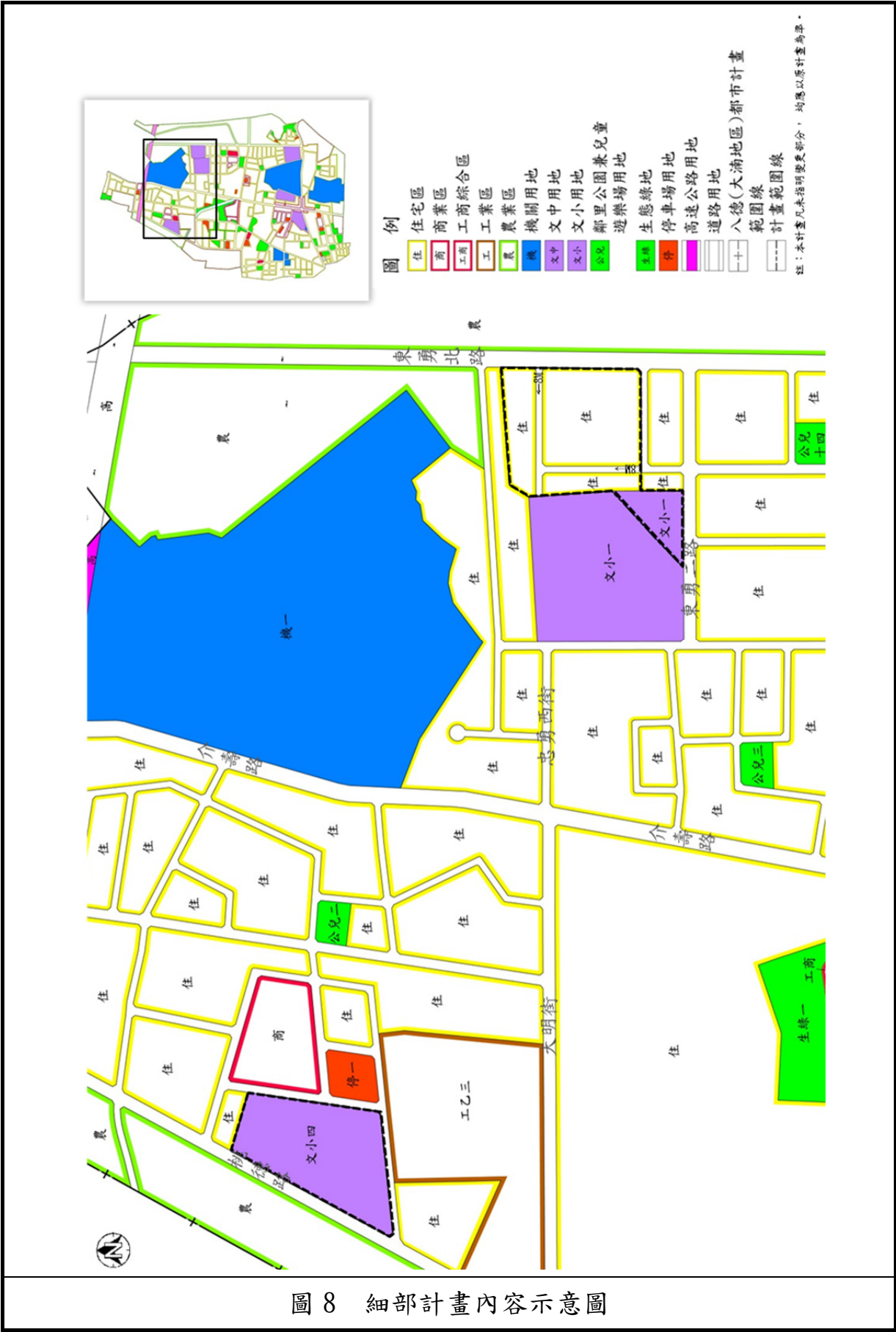
(二)道路用地

配合計畫區周邊既有道路及未來區內交通系統規劃，劃設道路用地面積合計 0.22 公頃。

表 11 細部計畫土地使用面積表

項目			計畫面積 (公頃)	占計畫區面積 百分比
土地使 用分區	住宅區		2.27	46.03%
	小計		2.27	46.03%
公共設 施用地	學校用地	文小一	0.41	8.34%
		文小四	2.03	41.09%
	道路用地		0.23	4.54%
	小計		2.67	53.97%
合 計			4.94	100.00%

註：表內面積應以核定計畫圖實際地籍分割面積為準。



四、道路系統計畫

本計畫依周邊道路之路網分布情形，規劃 8 公尺寬之計畫道路以銜接周邊道路系統，並作為各住宅鄰里單元間之進出使用。

五、土地使用分區管制要點

- (一)住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- (二)學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
- (三)住宅區臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接計畫道路 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築，學校用地均應退縮 4 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地；該退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。但基地情形特殊者，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。
- (四)住宅區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設各 1 部汽車及機車停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設各 1 部汽車及機車停車空間。
每部機車停車空間長度至少 2 公尺，寬度至少 1 公尺，機車道寬度至少 2 公尺。
- (五)建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植栽綠化。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，以致實際空地未達法定空地之二分之一者，則僅限實際空地須植栽綠化。
- (六)住宅區建築基地面積達 1,000 m²以上及學校用地申請開發建築，應於發照前經都市設計審議通過後，始得核發建造執照。變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。桃園市都市設計審議委員會應依本要點對於建築開發進行審議，必要時得另訂更詳確之都市設計補充規定，以為審議時之依據。
- (七)本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

六、都市防災計畫

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)案計畫書」中之防災計畫內容，本計畫區之學校用地屬於緊急避難場所及避難收容場所。有關防災計畫內容如下：

(一)劃設生活避難圈

依據計畫區內計畫道路系統沿線之住宅、商業區、零星分佈之聚落、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 5 個生活避難圈，並在各生活避難圈內應成立防救據點及相關避難誘導設施等。

(二)防救災動線系統

1. 緊急疏散道路

指定計畫區內可延續通達並串聯各區域之聯外道路，如以台四線介壽路為中心，接廣福路、建國路及和平路，分別通往桃園、大溪、八德、三峽及鶯歌等地區，為第一層級緊急疏散道路，在災害發生時必須優先保持暢通且於救災時能進行交通管制。

2. 救援輸送道路

主要機能為消防、便利車輛運送物資至各消防據點及通往避難場所之路線，即能配合緊急道路架構成為一完整路網為對象（如區內道路及現況道路），藉以強化系統機能及完整性。

3. 火災防止延燒帶

計畫區內之計畫道路除有防災避難疏散功能，並能兼具防止火災延燒之隔離功用，得利用、公園、兒童遊樂場、廣場兼停車場等開放空間系統及開闊之農業區作為區隔，以有效防止火災蔓延。

(三)防救據點

1. 緊急避難場所

以機關、學校、公園、公園兼兒童遊樂場、廣場兼停車場等為緊急避難場所，其週邊應保持暢通、減少設置永久性障礙

物，並維持其開放性以備隨時作為臨時救災避難場所；此外，開闊之農業區亦可作為災變時之緊急避難場所。若風災發生時，戶外民眾應儘速循避難路線避入防災中心或就近避入構造堅硬之房舍建物內，避免暴露於無遮蔽場所，以防硬物撞擊或遭風力侵害。

2. 避難收容場所

可利用機關、學校、公園、公園兼兒童遊樂場、廣場兼停車場等作為避難收容場所，目的在提供災變地區復建完成前之臨時庇護場所，機能上應具備災民臨時收容、醫療緊急救護、區域物質及飲水之轉運發放、醫療及生活必需品之儲備等功能；另外在防災生活圈中應具有傳達正確資訊、供應必要之生活設施、自主消防能力及能供給完善之庇護設施等功能之場所。

3. 警察據點

設置警察據點之主要目的為蒐集災變情報資訊及維持災後秩序，將計畫區東南側「機六」機關用地（保一總隊駐地）作為警察據點，發揮應有功能及任務。

4. 消防據點

指定「機七」機關用地（消防隊）建構為消防據點，指揮計畫區緊急消防事宜。另外指定避難收容所為臨時觀哨所，並儲備消防器材、水源，以因應災變之緊急消防救難。

5. 醫療據點

包括臨時醫療場所及長期收容所，前者為發揮機動醫療設施急救功能，指定避難收容所，即文小四、「機二」、「機三」及「機六」機關用地，設置臨時醫療據點；長期收容所場所仍應以附設有病床之醫院為對象，惟計畫區中並無醫院可供設置，故以離計畫區約 20 分鐘車程之敏盛醫院及衛福部桃園醫院為長期收容所醫療地點。



圖 9 防救災計畫示意圖

捌、事業及財務計畫

一、開發主體及實施進度

(一)開發方式

本案採市地重劃方式辦理整體開發，開發主體為桃園市政府。

(二)實施進度

本案係以市地重劃方式開發，後續將依內政部都市計畫委員會第 836 次會議決議之通案性處理原則辦理：

1. 於桃園市都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。
2. 如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請都市計畫擬定機關於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

二、經費來源

本案將依市地重劃實施辦法於重劃作業過程籌措經費。

三、市地重劃可行性評估

本案重劃可行性評估所列數據及負擔比率，未來仍可能因都市計畫審議時調整、土地交易價格、物價指數變動及各項公共工程單價等相關因素影響而有所修正，故實際數值仍應以未來內政部核定之重劃計畫書為準。

本案市地重劃可行性評估經本府地政局檢視尚屬可行(詳附件)，相關評估內容說明如下。

(一)重劃範圍及計畫內容

1. 重劃範圍

本案重劃範圍計有 2 個坵塊，併同辦理跨區市地重劃開發，面積約 4.9431 公頃。(詳圖 8)

2. 重劃範圍公私有土地面積

本案重劃範圍內之公有土地面積為 0.5503 公頃，占總面積

11.13%，私有地面積為 4.3928 公頃，占總面積 88.87%。詳如下表：

表 12 本案重劃範圍公私有土地面積統計表

類別	所有權人/管理機關	面積 (公頃)	占總面積 百分比
公有地	桃園市八德區大勇國民小學	0.2167	4.38%
	桃園市政府教育局	0.1151	2.33%
	桃園市政府地政局	0.0330	0.67%
	財政部國有財產署	0.1855	3.75%
	小計	0.5503	11.13%
私有地		4.3928	88.87%
合計		4.9431	100.00%

註：1. 表內面積應以實際地籍分割測量登記後之資料為準。

2. 表內百分比計算至小數點以下 2 位，小數點以下第 3 位四捨五入。

3. 原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積

依平均地權條例第 60 條規定，重劃前公有道路、溝渠、河川及未登記等土地應辦理抵充作業，惟考量其抵充面積仍須以辦理市地重劃作業之實際情形計算，本案暫不予列入。

4. 計畫內容

本案細部計畫內容如下：住宅區面積 2.2755 公頃、學校用地(文小)面積 2.4434 公頃、道路用地面積 0.2242 公頃。

表 13 本案重劃範圍土地使用計畫面積表

項目		面積(公頃)	百分比
土地使用分區	住宅區	2.2755	46.03%
	小計	2.2755	46.03%
公共設施用地	學校用地(文小)	2.4434	49.43%
	道路用地	0.2242	4.54%
	小計	2.6676	53.97%
合計		4.9431	100.00%

註：1. 表內面積應以實際地籍分割測量登記後之資料為準。

2. 表內百分比計算至小數點以下 2 位，小數點以下第 3 位四捨五入。

(二) 預估公共設施用地負擔

本案公共設施用地面積合計為 2.6676 公頃(占 53.97%)，已超過平均地權條例第 60 條第 1 項規定之上限，考量地主負擔比例過高，本案依平均地權條例施行細則第 83 條規定，將部分學校用地(文小)面積列為非共同負擔。說明如下：

1. 共同負擔之公共設施用地面積

(1) 列為共同負擔之公共設施用地面積計有 2.2722 公頃，各項面積如下：

表 14 列入共同負擔之公共設施用地面積表

公共設施項目	面積(公頃)
學校用地(文小)	2.0480
道路用地	0.2242
小 計	2.2722

(2) 共同負擔之公共設施用地平均負擔比率 = (共同負擔之公共設施用地總面積 - 重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積) / (重劃區總面積 - 重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積) × 100% = (2.2722 - 0.0) / (4.9431 - 0.0) × 100% = 45.97%。(註：計算至小數點以下 2 位，小數點以下第 3 位四捨五入。)

2. 非共同負擔之公共設施用地面積

本案依平均地權條例施行細則第 83 條規定之順序，將部分學校用地(文小)面積列為非共同負擔，並依平均地權條例第 60 條第 2 項及市地重劃實施辦法第 34 條規定，以重劃區內之公有土地及抵費地指配。

(1) 列為非共同負擔之公共設施用地【學校用地(文小)】面積為 0.3954 公頃。

(2) 非共同負擔之公共設施用地平均負擔比率 = (非共同負擔之公共設施用地總面積 - 重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積) / (重劃區總面積 - 重劃前原公有道路、溝渠、

河川及未登記地面積) $\times 100\% = (0.3954 - 0.0)/(4.9431 - 0.0) \times 100\% = 8.00\%$ 。(註：計算至小數點以下 2 位，小數點以下第 3 位四捨五入。)

(三) 預估費用負擔

1. 本案重劃工程費用、重劃費用及貸款利息等總額，合計約 11,160 萬元。

表 15 本案重劃總費用估算表

項 目		金額(元)
一、工程費	工程費	31,284,469
	代辦管線費	12,977,400
	其他費用	6,591,700
二、重劃費用	地上物拆遷補償費	49,040,922
	重劃業務費	6,132,450
三、貸款利息 (貸款期間 2 年，以年利率 2.63% 計算。)		5,577,017
合 計		111,603,959

註：本估算費用僅供參考，實際費用應以辦理市地重劃時為準。

2. 費用平均負擔比率 = 2.99%

(1) 依桃園市政府「桃園住宅及不動產資訊桃寶網」實價登錄查詢之交易資料顯示(詳附表 4)，本重劃區周邊鄰近住宅區交易價格為 41,750~127,660 元/ m^2 (約 13.8~42.2 萬元/坪)，預估本案重劃後住宅區平均價格約 75,630 元/ m^2 (約 25 萬元/坪)，則本重劃區費用平均負擔比率為 2.99%。(註：計算至小數點以下 2 位，小數點以下第 3 位四捨五入。)

(2) 費用平均負擔比率計算如下：

$$\begin{aligned}
 & \text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額} \\
 = & \frac{\quad}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原} \\
 & \text{公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\% \\
 = & 111,603,959 / 75,630 \times (4.9431 - 0.0) \times 100\% = 2.99\%。
 \end{aligned}$$

(四)重劃總平均負擔比率

重劃總平均負擔比率＝共同負擔之公共設施用地平均負擔
比率＋費用平均負擔比率＝45.97%＋2.99%＝48.96%。

(五)財務計畫

本案列為非共同負擔之公共設施用地，將以 0.2809 公頃之
公有土地及 0.1145 公頃之抵費地優先指配，並由本府教育局於
重劃完成後依規定辦理撥用(假設均為無償)及編列8,659萬元價
購，另尚有 0.0331 公頃抵費地可供標售，預估土地處分收入約
2,502 萬元，合計收入約 11,160 萬元，抵付重劃負擔總費用後，
本案重劃財務得以自償尚屬可行。

附 件

本案市地重劃可行性評估同意函

(107 年 12 月 27 日桃地重字第 1070066528 號函)

檔 號：
保存年限：

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：蕭雅勻
電話：03-3322101#5306
傳真：03-3368506
電子信箱：10018381@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府教育局

發文日期：中華民國107年12月27日
發文字號：桃地重字第1070066528號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

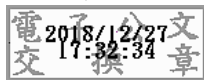
主旨：有關貴局檢送修正後「變更八德(大湳地區)都市計畫(文中二用地為住宅區及併同取得文小四用地、部分文小一用地)整體開發計畫」市地重劃可行性評估協請檢視一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局107年12月21日桃教設字第1070109259號函。
- 二、經檢視旨揭可行性評估及意見處理情形對照表後尚屬可行，惟所涉排水計畫仍請依「排水管理辦法」第16條及「桃園市政府排水計畫書審查作業要點」規定，應於內政部核定主要計畫前取得本府水務局核定文件。

正本：桃園市政府教育局

副本：



A041000_教育107/12/28 08:35



121070112504 無附件

擬定八德(大湳地區)都市計畫(配合文中二
用地變更為住宅區及併同取得文小四用地、
部分文小一用地整體開發計畫)細部計畫案
計 畫 書

承 辦	
主 管	

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 108 年 1 月 編 訂