

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	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	
擬 定 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
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	
	內政部	

目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	2
參、計畫範圍.....	2
肆、現行計畫概述.....	5
伍、上位及相關計畫.....	9
陸、發展現況分析.....	21
一、自然環境分析.....	21
二、社經環境分析.....	24
三、實質環境現況.....	30
柒、發展預測需求.....	33
一、人口成長及學齡人口推估.....	34
二、學校用地需求分析.....	35
捌、變更內容及理由.....	38
玖、變更後計畫內容.....	41
一、土地使用計畫.....	41
二、公共設施計畫.....	41
三、道路系統計畫.....	42
四、都計防救計畫.....	43
拾、實施進度與經費.....	46
一、開發主體及實施進度.....	46
二、經費來源.....	46
三、市地重劃可行性評估.....	46

附件一 本案辦理都市計畫變更之認定公文

附件二 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	3
圖 2	計畫範圍示意圖	4
圖 3	現行都市計畫示意圖	8
圖 4	桃園航空城計畫示意圖	14
圖 5	桃園都會區大眾捷運系統路網示意圖	16
圖 6	捷運綠線 G05 車站周邊土地開發計畫內容示意圖	18
圖 7	桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案範圍示意圖 ...	20
圖 8	環境敏感地區範圍示意圖	23
圖 9	計畫區周邊現況照片示意圖	31
圖 10	計畫區土地權屬示意圖	33
圖 11	計畫區及周邊學校用地分布示意圖	37
圖 12	變更內容示意圖	39
圖 13	防救災計畫示意圖	45
圖 14	本案重劃範圍及細部計畫內容示意圖	48

表 目 錄

表 1	都市計畫辦理歷程一覽表	6
表 2	現行都市計畫土地使用面積表	7
表 3	桃園市、八德區歷年人口數與成長率一覽表	24
表 4	八德區歷年人口結構一覽表	25
表 5	桃園市各行政區近年國小概況	26
表 6	桃園市各行政區近年國小學齡人口比例	27
表 7	桃園市各行政區近年國中概況	28
表 8	桃園市各行政區近年國中學齡人口比例	29
表 9	計畫範圍土地權屬分析表	32
表 10	民國 115 年八德(大湳地區)都市計畫區學齡人口推估表	35
表 11	八德(大湳地區)都市計畫區國小、國中用地需求分析表	36
表 12	變更內容綜理表	38
表 13	變更前後土地使用面積對照表	40
表 14	本案重劃範圍公私有土地面積統計表	47
表 15	本案重劃範圍土地使用計畫面積表	47
表 16	列入共同負擔之公共設施用地面積表	49
表 17	本案重劃總費用估算表	50

壹、計畫緣起

八德(大湍地區)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。近年大湍地區發展迅速，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)，亦導致大湍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，以致大湍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(大湍地區)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。本案已列為本府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫，

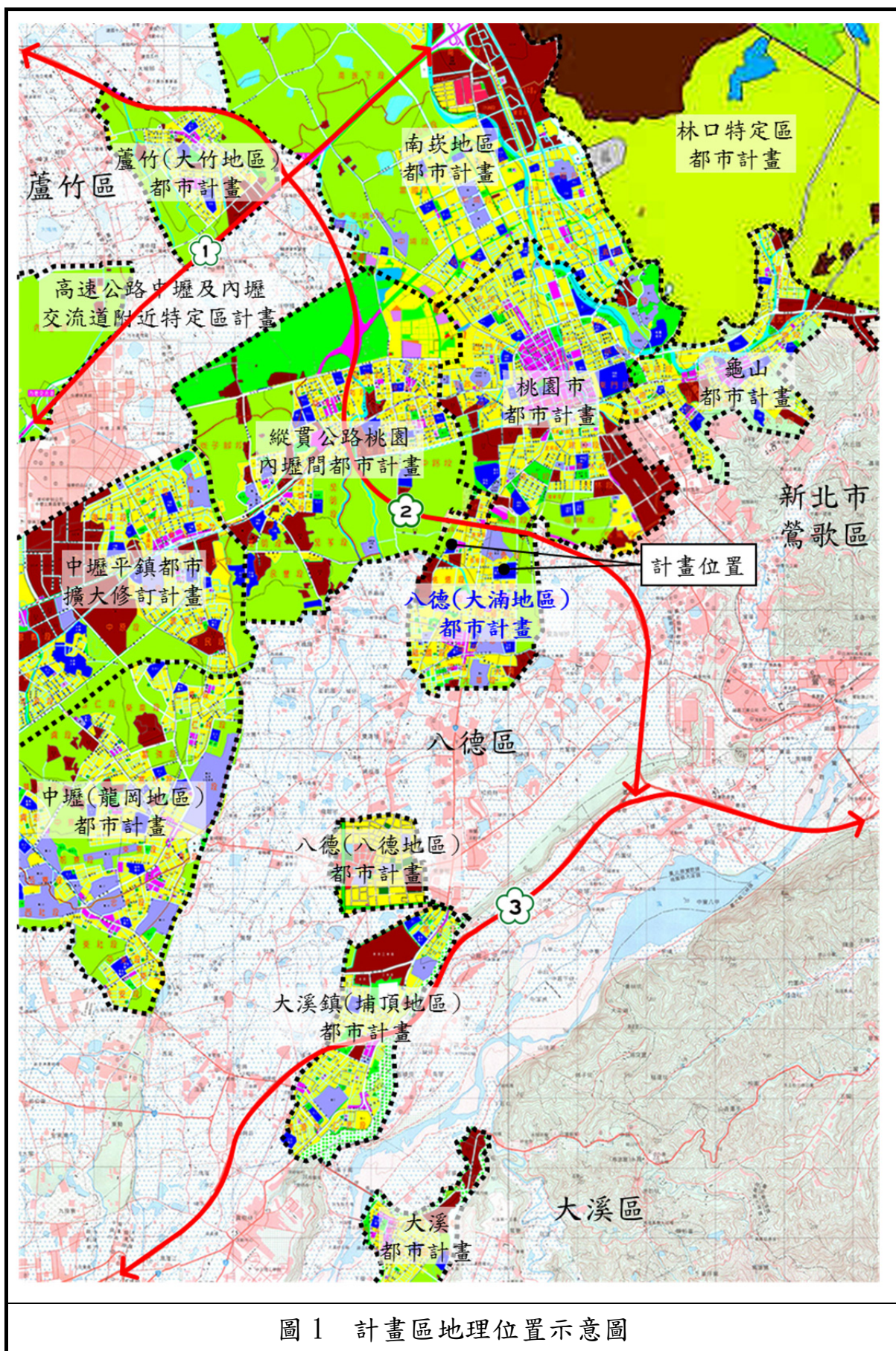
爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理個案變更。(詳附件一)。

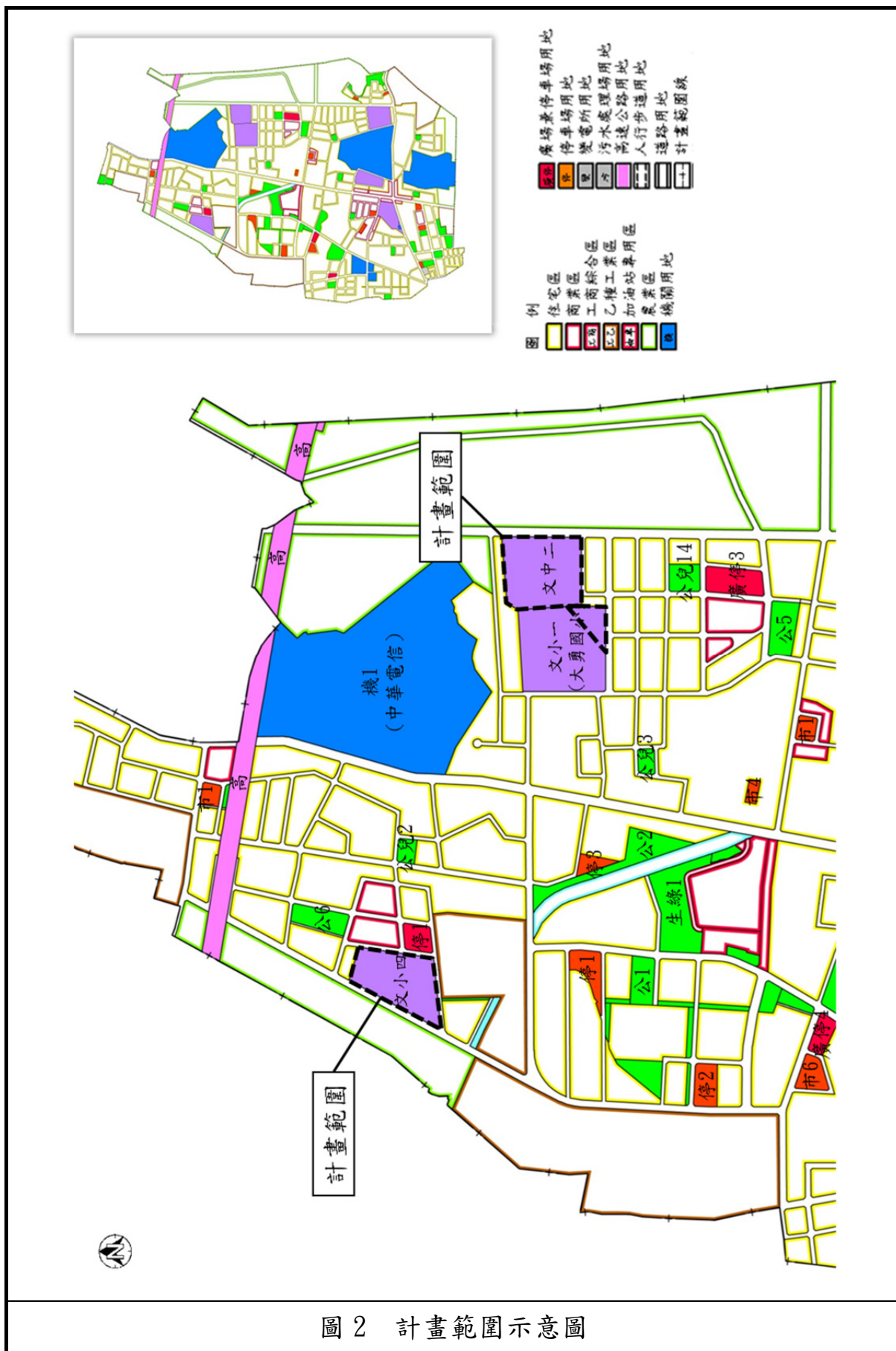
貳、法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定。

參、計畫範圍

本計畫範圍位於計畫區東側之部分文小一用地、文中二用地及計畫區西側之文小四用地，計畫面積約 4.94 公頃。(如圖 1、2 所示)





肆、現行都市計畫概述

一、發布實施經過

八德（大湳地區）都市計畫於民國 65 年 5 月 31 日公告實施，第一次通盤檢討於 75 年 4 月 12 日公告實施，第二次通盤檢討於 84 年 9 月 27 日公告實施，第三次通盤檢討（第一階段）案於 107 年 2 月 5 日公告實施，其後辦理 1 次個案變更。

二、計畫年期與計畫人口

現行計畫以民國 115 年為計畫目標年；現行計畫之計畫人口為 80,000 人。

三、計畫範圍及面積

本都市計畫區其範圍以大成國小附近為中心，北至桃園區區界，南至大潤發賣場與非都市土地接壤，東西則以介壽路為中心兩旁約 500 公尺至 1,000 公尺為範圍，包括大同里、大福里、大智里、大義里、大忠里、大成里全部及大興里之大部分及大華里、大和里、大勇里之部分，計畫面積為 405.61 公頃。

四、土地使用計畫

劃設住宅區、商業區、工商綜合區、乙種工業區及農業區，面積合計 283.21 公頃（占計畫總面積 69.82%、占都市發展用地面積 64.89%）。

五、公共設施計畫

括機關、學校、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、綠地、生態綠地、市場、停車場、變電所、污水處理場、捷運系統、體育場、高速公路及道路等公共設施用地，面積合計 122.40 公頃（占計畫總面積 30.18%、占都市發展用地面積 35.11%）。

六、交通系統計畫

國道 2 號高速公路通過本計畫區北側，主要聯外道路以介壽路（台四線）接廣福路、建國路及和平路構成聯外道路系統，分別通往桃園、大溪、八德、三峽等地區，此外並配合計畫內容配設區內主、次要道路及出入道路、人行步道等，使本區構成一完整之道路系統。

表 1 都市計畫辦理歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期及文號
1	變更八德(大湳地區)都市計畫(部分住宅區為工商綜合專用區、生態綠地)案	民國 89 年 4 月 17 日 府工都字第 65756 號
2	變更八德(大湳地區)都市計畫(部分工業區與農業區為道路及部分道路為農業區)案	民國 91 年 5 月 22 日 府城鄉字第 09101004152 號
3	變更八德(大湳地區)都市計畫(部分農業區為道路用地)案	民國 92 年 7 月 18 日 府城鄉字第 0920161120 號
4	變更八德(大湳地區)都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容綜理表第八案(書圖不符更正)案	民國 93 年 11 月 4 日 府城鄉字第 0930283655 號
5	變更八德(大湳地區)都市計畫主要計畫(部分農業區為住宅區、道路用地及污水處理場用地)案	民國 94 年 3 月 3 日 府城鄉字第 0940040089 號
6	變更八德(大湳地區)都市計畫(部分農業區、住宅區、商業區、機關用地、道路用地、人行步道用地、公園兼兒童遊樂場用地為高速公路用地)(配合國道二號拓寬工程)案	民國 98 年 4 月 28 日 府城規字第 0980157555 號
7	變更八德(大湳地區)都市計畫(部分住宅區為工商綜合專用區、生態綠地)(修訂部分用途及管制規定)案	民國 101 年 10 月 17 日 府城都字第 1010252338 號
8	變更八德(大湳地區)都市計畫(廣豐桃園廠及鄰近地區)細部計畫(停(一)用地土地使用分區管制要點案	民國 106 年 8 月 11 日 府都計字 1060176205 號
9	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	民國 107 年 2 月 5 日 府都計字第 1070020369 號
10	變更八德(大湳地區)都市計畫(機關用地(機六)(供警政署保安警察使用)為機關用地計畫案	民國 107 年 11 月 23 日 府都綜字第 1070290718 號

註：製表日期截至 108 年 1 月。

表 2 現行都市計畫土地使用面積表

項目		計畫面積 (公頃)	占都市發展 用地面積比例 (%)	占計畫總面積 比例(%)
土地 使用 分區	住宅區	179.51	51.50	44.26
	商業區	9.76	2.80	2.41
	工商綜合區	3.76	1.08	0.93
	工業區	33.14	9.51	8.17
	農業區	57.04	-	14.06
	小 計	283.21	64.89	69.82
公共 設施 用地	機關用地	38.61	11.08	9.52
	學校用 地	文小	2.90	2.50
		文中	1.59	1.37
		小 計	4.50	3.86
	公園用地	2.15	0.62	0.53
	鄰里公園兼兒童遊樂 場用地	3.97	1.14	0.98
	生態綠地	1.61	0.46	0.40
	市場用地	1.37	0.39	0.34
	停車場用地	1.77	0.51	0.44
	變電所用地	0.26	0.07	0.06
	污水處理場用地	0.06	0.02	0.01
	捷運系統用地	0.35	0.10	0.09
	體育場用地	0.88	0.25	0.22
	高速公路用地	4.78	1.37	1.18
	道路用地	50.92	14.61	12.55
	小 計	122.40	35.11	30.18
都市發展用地面積		348.57	100.00	-
計畫總面積		405.61	-	100.00

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)案(第一階段)」計畫書，107年2月。

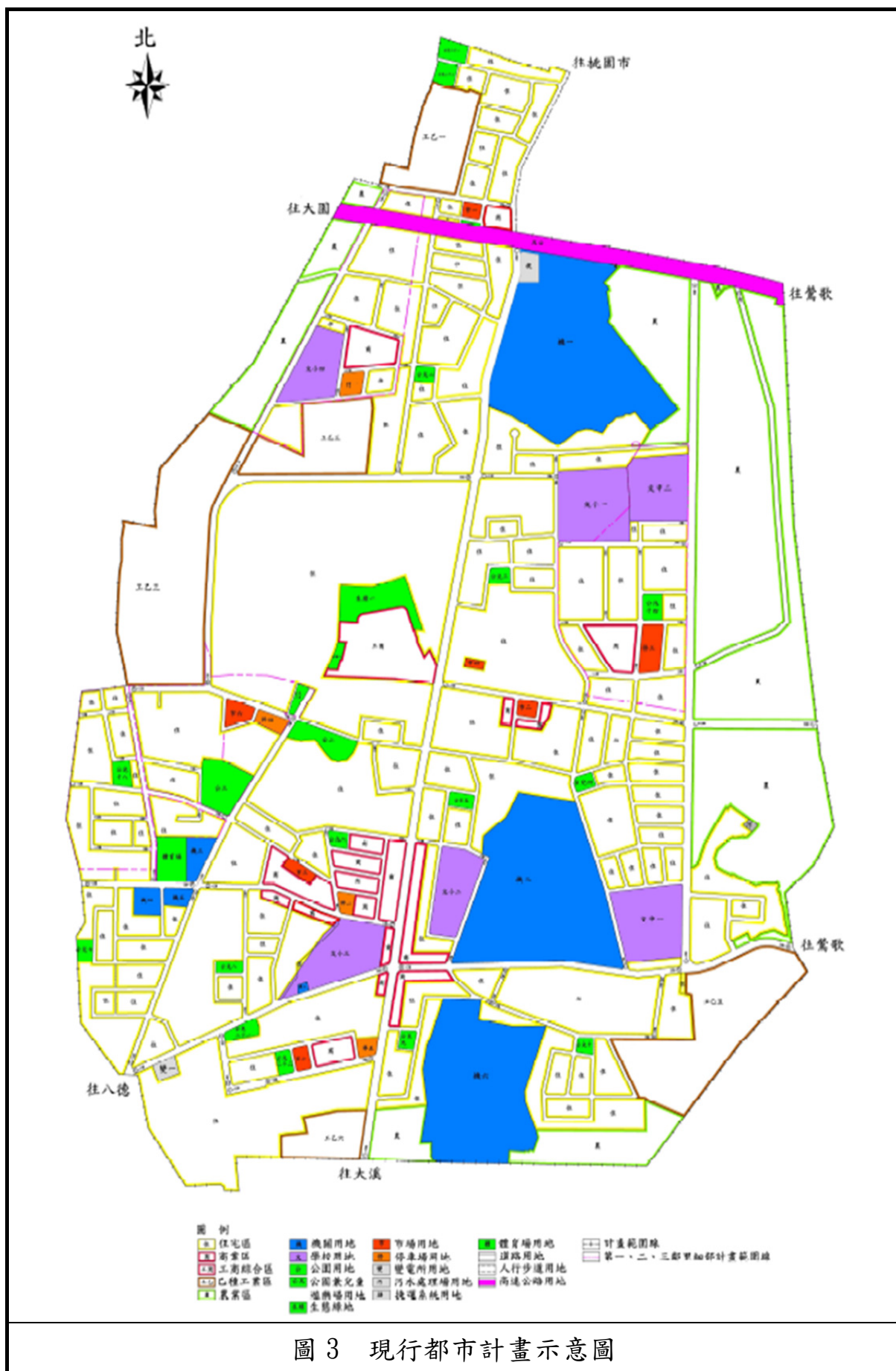


圖 3 現行都市計畫示意圖

伍、上位及相關計畫

一、上位計畫

(一)全國國土計畫(內政部，民國 107 年 4 月)

1. 計畫概述

係為「因應氣候變遷，確保國土安全，保育自然環境與人文資產，促進資源與產業合理配置，強化國土整合管理機制，並復育環境敏感與國土破壞地區，追求國家永續發展」，針對我國管轄之路域及海域，所訂定引導國土資源保育及利用之空間發展計畫；同時也指導直轄市、縣(市)國土計畫之空間發展配置，並規範國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區和城鄉發展地區等四大國土功能分區劃設，已達成引導國土空間合理配置目標。

2. 計畫年期：民國 125 年。

3. 計畫重點

(1)加強國土保育保安。

(2)加強農地維護管理。

(3)因應未來發展需求。

(4)強化空間計畫指導。

(5)尊重原民傳統文化。

(二)修正全國區域計畫(內政部，民國 106 年 5 月)

配合國土計畫法之空間計畫架構，將現行臺灣北、中、南、東部等 4 個區域計畫，整併為「全國區域計畫」，並調整為政策計畫性質，研擬各類型土地利用基本原則，俾未來轉化為「全國國土計畫」。

1. 計畫年期：民國 115 年。

2. 計畫重點

(1)承續「國土空間發展策略計畫」精神提升整體競爭力。

(2)策略性空間規劃作為直轄市及縣市區域計畫指導原則。

(3)以國土資源保育觀點全面落實土地使用管理。

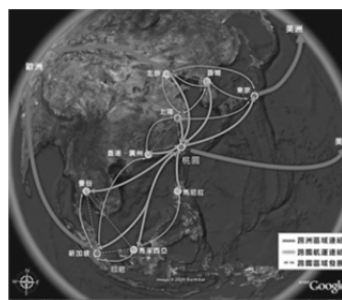
都市階層	地區	劃設目的	篩選原則
主要核心	臺北市 新北市 桃園市 臺中市 臺南市 高雄市	1. 為北部、中部及南部城市區域主要核心，以帶動國內發展動能與競爭力為主要目的，其對外能與國際直接接軌，對內可引導周邊都市發展。 2. 為區域範疇重點發展中心，帶動區域整體發展，其具有多樣性的都市產業與服務功能，足以作為周邊區域之生活及就業活動核心。	1. 服務範圍人口達100萬人。 2. 具有海港、空港，擁有完整的都市機能。

資料來源：修正全國區域計畫，民國 106 年。

(三)桃園縣區域計畫(草案)(原桃園縣政府，101 年)

1. 計畫範圍：計畫範圍為桃園市全市土地。
2. 計畫年期：短程-民國 110 年，長程-民國 130 年。
3. 計畫內容概要

為兼顧保育與發展之區域計畫，將「生態城鄉」納入市境發展基礎考量，整合全市地理、人口、資源、經濟等面向，提出具前瞻性之願景、目標與部門計畫，推動本市成為具國際競爭力城市。



期望透過「桃園縣區域計畫」，以經濟發展與環境並重之發展模式，提升居民生活環境品質並兼顧營造產業發展條件；使國土能有休養生息之機會，而產業發展所需用地供應無虞。

桃園縣區域計畫對本市之發展指導如下：

- (1)依土地資源分類劃設限制發展地區、條件發展地區及一般發展地區。
- (2)結合四大都心多核心發展構想，規劃適當之發展分區，促進產業發展之群聚效應。
- (3)建置捷運線及改善既有軌道系統，強化大眾運輸效能。
- (4)落實交通建設網絡佈局，促進城鄉均衡發展。

四大都心		發展定位	發展策略
北	桃園區 八德區 龜山區	政經科教 都心	1. 推動桃園航空城捷運線建設，串聯航空城與桃園八德龜山都會區發展。 2. 爭取捷運新莊線延伸至龜山及桃園，強化與臺北都會區之聯通。 3. 推動龜山醫療科技研發，朝向科技城發展。 4. 辦理軌道運輸周邊土地整體規劃，促進都市集約發展。 5. 輔導桃園觀光夜市，成為具觀光價值之國際級夜市。
南	中壢區 平鎮區 楊梅區	政經科教 都心	1. 配合機場捷運延伸至中壢車站與臺鐵共構，推動桃園、中壢場站聯合開發。 2. 運用人文與學術資源，推動產學合作，促進永續發展。 3. 設置多功能體育園區，闢設富地方特色及創意性之體育休閒活動場地。 4. 營造生態與經濟共榮之人居環境，塑造城鄉新風貌。 5. 規劃設置市鎮新行政園區，提升行政服務品質。
東	大溪區 龍潭區 復興區	生態休閒 都心	1. 加強石門水庫之保育工作，維護生態環境永續發展。 2. 塑造大溪特有觀光景點與活動，強化觀光遊憩體驗與環境資源品質。 3. 連結復興原住民文化、大溪兩蔣文化園區、閩南老街及龍潭客家美食為觀光發展旅遊圈，並推動觀光巴士。 4. 規劃景點新闢龍潭地區自行車道，結合石門水庫、龍潭大池等。
西	航空城 沿海四區 青埔特區	航空物產 都心	1. 掌握愛台十二項建設推動發展契機，積極建設桃園航空城，並加強與臺北港之雙港聯運發展。 2. 推動觀塘港轉型為工商綜合港，提高營運效能。 3. 持續辦理桃園國際航空城招商計畫。 4. 以自行車道串聯北部濱海觀光地區路線，並提升濱海遊憩功能與觀光休閒漁業，發展永安漁港為全國唯一客家漁港。 5. 規劃大桃科朝綠色能源科技發展，提升綠色工業產能。

資料來源：桃園縣區域計畫(草案)，民國 101 年。

二、相關計畫

(一)桃園航空城區域計畫(原桃園縣政府，99 年)

因應「國際機場園區發展條例」已完成立法，桃園市政府刻正積極以國際機場用地為核心，結合周邊土地整體規劃「桃園航空城區域計畫」，於 98 年 5 月 25 日完成桃園縣區域計畫委員會審議，並於 98 年 12 月 17 日經內政部區域計畫委員會第 267 次會議審議通過、99 年 4 月 27 日內授營綜字第 0990803264 號函核定。

1. 發展願景

桃園航空城以機場與都會共生的永續航空城為總目標，期以桃園國際機場所擁有的亞太樞紐戰略基礎上，整合區域自然、人文、產業、重大建設等優勢，形塑為空間發展緊密結合、創新區域核心價值的國際門戶，實現六大發展願景，說明如下：

- (1)網絡的航空城：建構全球航空城策略網絡。
- (2)效率的航空城：打造航空城成為效率化之航運中心。
- (3)鏈結的航空城：串連航空城相關產業服務鏈。
- (4)流動的航空城：發展人流、物流、金流、資訊流、科技流自由匯流之場域。
- (5)永續的航空城：結合創意生活、綠色生產、地方生態之永續航空城。
- (6)U 化的航空城：佈建全面 U 化之科技航空城。

2. 計畫目標

- (1)健全國家門戶的國際接軌功能。
- (2)集結產業群聚強化區域成長極的競爭力。
- (3)運用運輸系統連結空間網絡架構。
- (4)建構分工互補的公共基礎建設架構。
- (5)善用自然與人文資產強化區域獨特性。
- (6)落實永續發展的城鄉空間。

(二)桃園航空城計畫(原桃園縣政府，101 年)

1. 計畫面積

「桃園航空城計畫」面積，將由原「桃園航空城區域計畫」6,150 公頃(含機場用地、大園都計、菓林都計、高鐵桃園站特定區及大園工業區等已開發地區)，加上「新訂桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」擴大 620 公頃，面積共 6,770 公頃。

2. 計畫目標

- (1)建設桃園國際機場：新增第三跑道及擴大自由貿易港區，發展桃園國際機場為「東亞樞紐機場」。
- (2)發展機場捷運線：機場捷運線已於 106 年 2 月 2 日通車(試營運)，未來需解決區內 A11、A15 及 A16 站無都市計畫問題，並支撐捷運運量。
- (3)促進產業群聚發展：於機場周邊劃設產業發展區，吸引相關產業群聚，發展為國家級產業區。
- (4)紓解大臺北發展壓力：大臺北發展已飽和，需提供大臺北發展腹地，擴大發展效益。
- (5)促進雙港整合發展：促進桃園國際機場(空港)及臺北港(海港)整合發展，提升國家整體競爭力。

3. 預期效益

- (1)機場園區(投資金額 3,750 億)：政府投資機場園區建設金額約 3,366 億元，其中包括民航作業基金 660 億元、國道(增建機場東側高速公路)基金 211 億元及機場公司 2,495 億元；另初步估計亦可帶動民間參與開發部分約 384 億元。
- (2)園區附近地區(投資金額 1,200 億)：園區附近地區區段徵收作業預計超過 1,200 億元，未來可取得超過 500 公頃之產業區土地，引進相關產業進行開發。
- (3)整體效益：機場園區特定區計畫，預期將可帶動 2.3 兆之經濟效益、840 億稅收、創造 26 萬個工作機會。

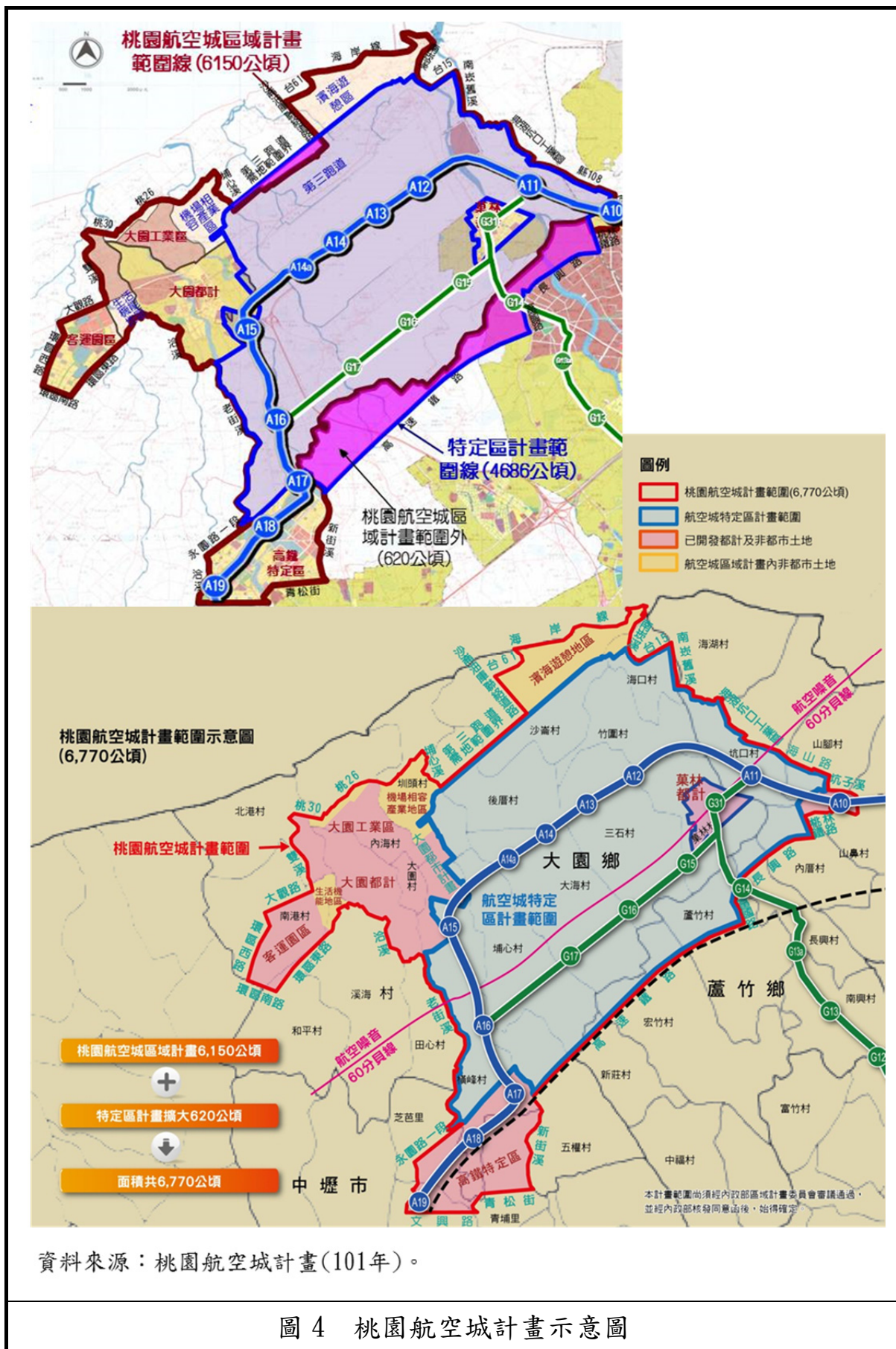


圖 4 桃園航空城計畫示意圖

(三)桃園都會區捷運路網計畫

桃園近年來工商發展迅速，人口、產業及都市空間發展變化極大，高鐵特定區及航空城深具發展潛力，未來將與桃園、中壢形成都會三核心，已具備發展成為都會區的優渥條件與契機，而整體交通運輸問題之解決愈顯重要，必須及早因應未來運輸需求成長，俾提升大眾運輸效能與使用率。

透過捷運系統運輸路網之規劃建設，搭配城鄉產業發展策略，規劃都市及非都市土地作合理有效之利用，以及無線寬頻環境之建構，使桃園逐步發展成為便捷、舒適、永續、繁榮，且具科技、人文、運動休閒、觀光遊憩等多元化國際競爭力的大都會。捷運系統係大眾運輸路網建設之一環，發展以桃園都會區為本之大眾捷運系統，並可結合地方發展特色與實際需求，進行沿線地區之都市更新與活化再造，加速場站周邊土地整體開發，有效提昇土地利用價值，實踐TOD大眾運輸導向之整體都市發展與市政願景，也正是推動桃園都會區捷運建設之積極目標。

目前桃園都會區之大眾捷運整體路網以「目字型路網」為主要架構，由藍線、紅線(臺鐵地下化)、綠線(航空城捷運線)、橘線及棕線等構成，其中藍線已併入機場捷運線。

本案範圍主要鄰近捷運綠線(航空城捷運線)G04 及 G05 站，路線概略說明如下：綠線由八德擴大都市計畫建德路起，經八德區介壽路、桃園區建國路、延平路，再經桃園火車站，續沿桃園區中正路、蘆竹區中正北路、省道台 4 線，轉坑菓路，與機場聯外捷運 A11 站銜接。另自 G14 站後路線分岔往西，與機場聯外捷運 A16 站銜接，共設 21 座車站(地下 10 站、高架 11 站)，全長 27.8 公里。民國 103 年 7 月已通過環境影響評估，預定綜合規劃報告核定後 8 年(預計民國 113 年)陸續通車。

加以新北市捷運三鶯線規劃延伸至八德(大湳)地區，將與 G04 站銜接轉乘，未來將可串聯北北桃都會區及促成重要公共運輸系統間的整合銜接。

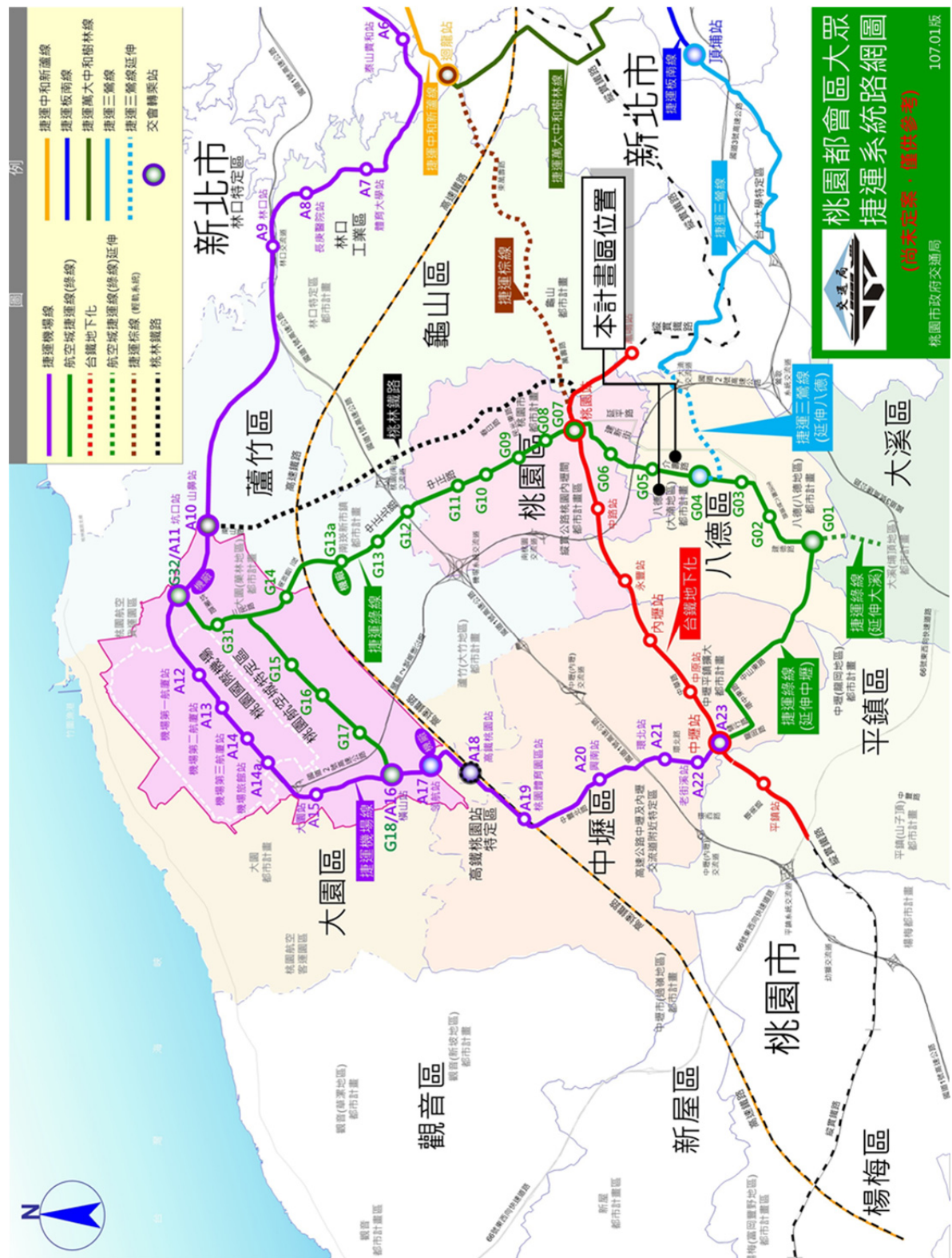


圖 5 桃園都會區大眾捷運系統路網示意圖

(四)八德(大湳地區)都市計畫(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G05 車站周邊土地開發計畫)案(102 年公展草案)

1. 計畫範圍與面積

計畫區位於八德(大湳)都市計畫區東側，計畫範圍為東勇北路及機關用地以東，高速公路以南，都市計畫東側邊界以西，和平路以北之農業區，計畫面積約 51.67 公頃。

2. 計畫目標

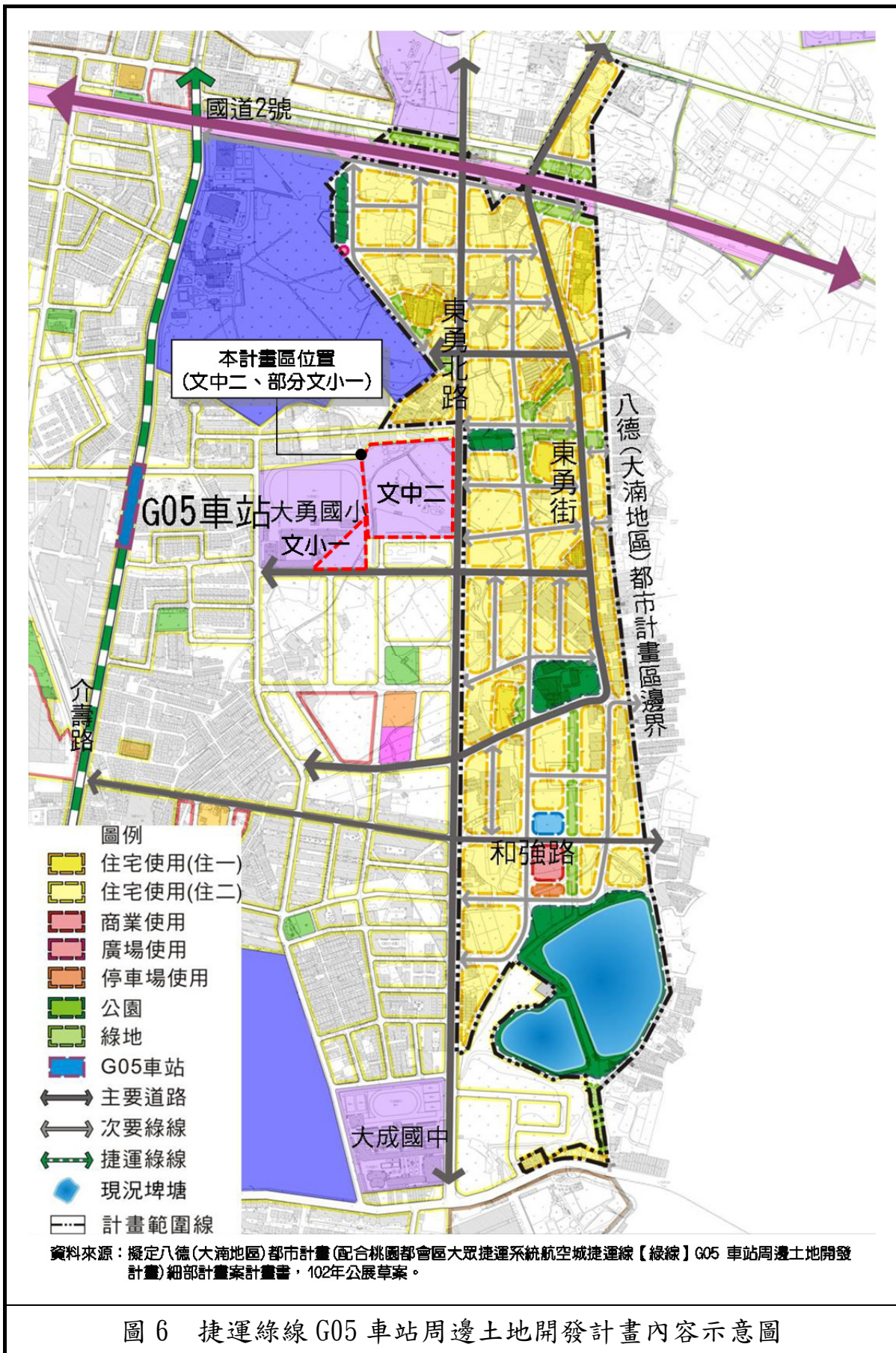
桃園捷運綠線聯結八德區、桃園區、南崁地區至桃園航空城，自南而北串聯文教、政治、經濟、產業核心。本計畫以「脈動新桃源」為發展願景，提出「低碳生態城鄉—躍升國際，領航新都」之發展定位，融合 TOD 規劃與綠色運輸理念，藉由軌道運輸路線周邊土地整體規劃，聯結各個發展核心，引領城鄉發展軸帶，避免都市蔓延，塑造桃園門戶意象，並提供老舊市區再生的契機，創造以人為本的綠色都會走廊，優質適居的低碳生態環境。

3. 發展定位

依照桃園市四大都心構想、捷運綠線全線遠景及沿線都市發展軸帶規劃概念與原則之指導，考量地區環境與未來發展趨勢，提出本計畫區「低碳樂活心家園」之發展定位。並從建構綠色運輸網絡、營造永續生態環境、保存地方紋理特色、提升住宅機能、提升行政效能以及縫合都市發展的等六大目標，衍生本計畫實質發展之內容。

4. 預期效益

審酌八德(大湳地區)都市計畫區整體發展趨於飽和，應配合捷運進駐產生再造的契機，縫合都市計畫周邊地區，並應導入 TOD 規劃理念及綠色運輸構想，以引導都市更新活化，塑造有秩序、有特色的都市發展空間，針對就 G05 車站東側 800 公尺、八德(大湳地區)都市計畫東隅約 51 公頃進行整體規劃與變更，藉以引導地區發展，舒緩發展飽和之桃園市區，進而活絡地方經濟，都市得以永續發展。



(五)桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案

民國 81 年以前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定公共設施用地採區段徵收或市地重劃方式辦理，致公共設施保留地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理，其費用全由政府負擔。為解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，本府依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理全市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討。

1. 計畫範圍

桃園市現行都市計畫共計 33 個，其中內政部擬定之「林口特定區計畫」將由內政部辦理專案通盤檢討，另「桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫」及「高速鐵路桃園車站特定區計畫」採區段徵收方式開發，公共設施用地皆已完成用地取得，故上述 3 處都市計畫區皆不列入本次專案通盤檢討；並桃園市有 7 處都市計畫區採主要計畫及細部計畫分離，亦將其細部計畫納入檢討，故本次專案通盤檢討以 30 個主要計畫區及 7 個細部計畫區為檢討範圍。(詳圖 7)

2. 預期效益

- (1)量化效益：解決公共設施保留地、取得及興闢所需之公共設施、減輕政府徵收財政負擔。
- (2)質化效益：促進土地有效利用、保障民眾權益、提升政府整體施政效能、改善市容景觀、增加財政稅收。

3. 與本案之關係

本案計畫範圍為八德(大湳地區)都市計畫劃設之文小四、文中二及部分文小一等學校用地，現況皆未開闢且用地多未取得，係屬前開公共設施用地專案通盤檢討案之檢討標的，惟經市府教育局審酌本案計畫範圍之學校用地需求殷切，故另案辦理整體開發規劃及必要之都市計畫個案變更，期能及早落實文小一及文小四所需土地之取得，並藉以解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題。

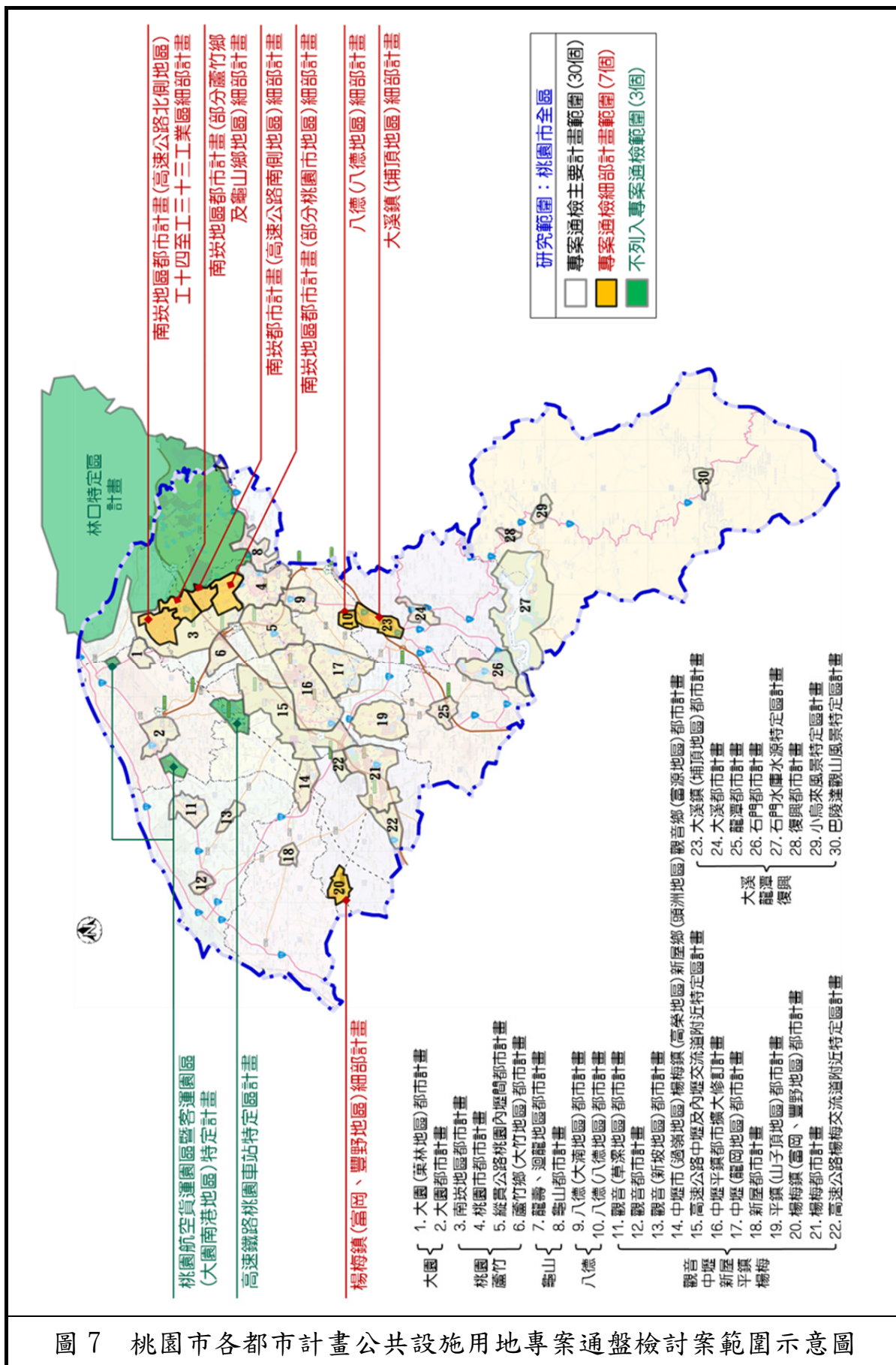


圖 7 桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案範圍示意圖

陸、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 8 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 3 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 4 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 5 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 6 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 7 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 8 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	12,062
	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

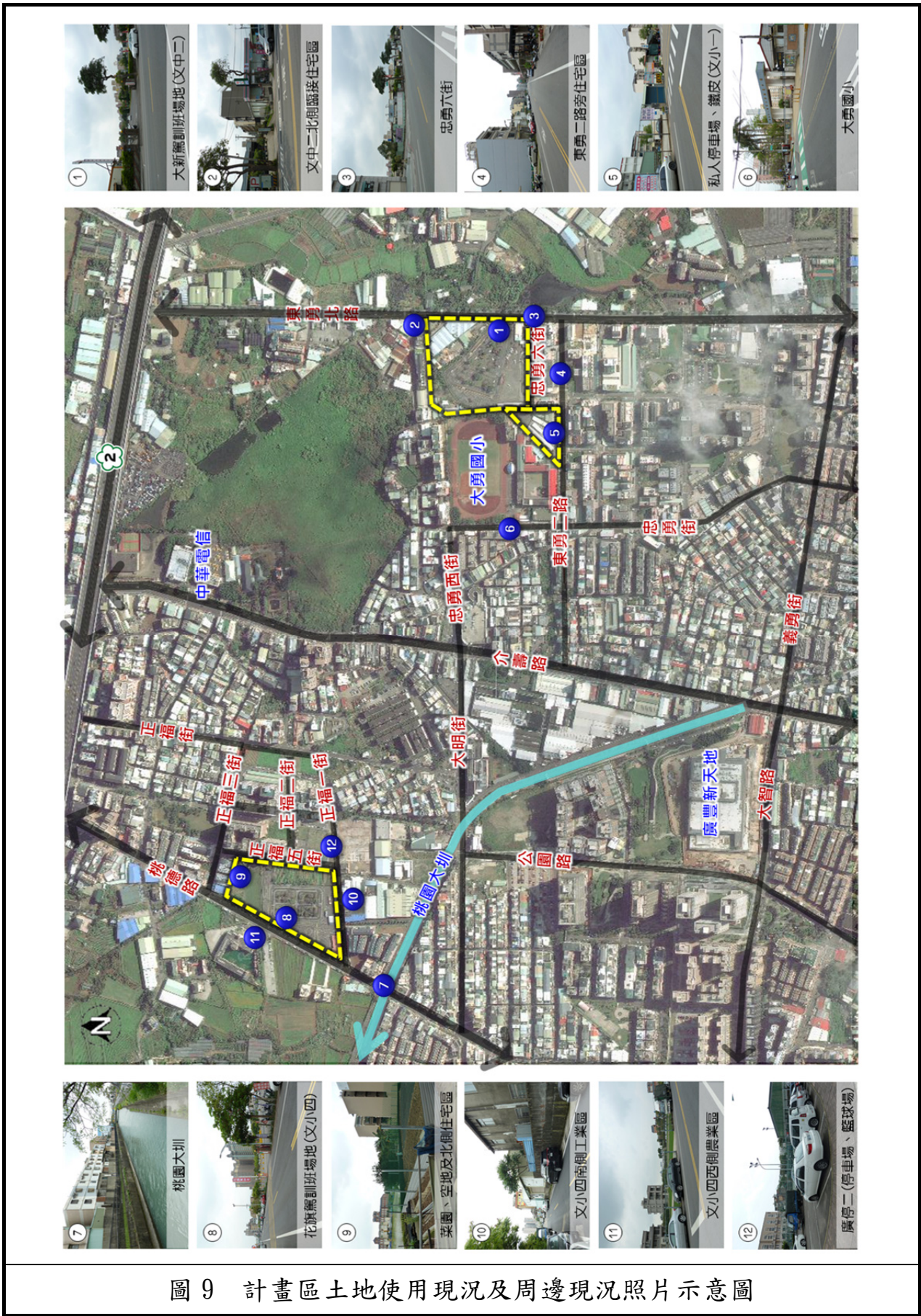
1. 地區道路系統

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)。



(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%)。

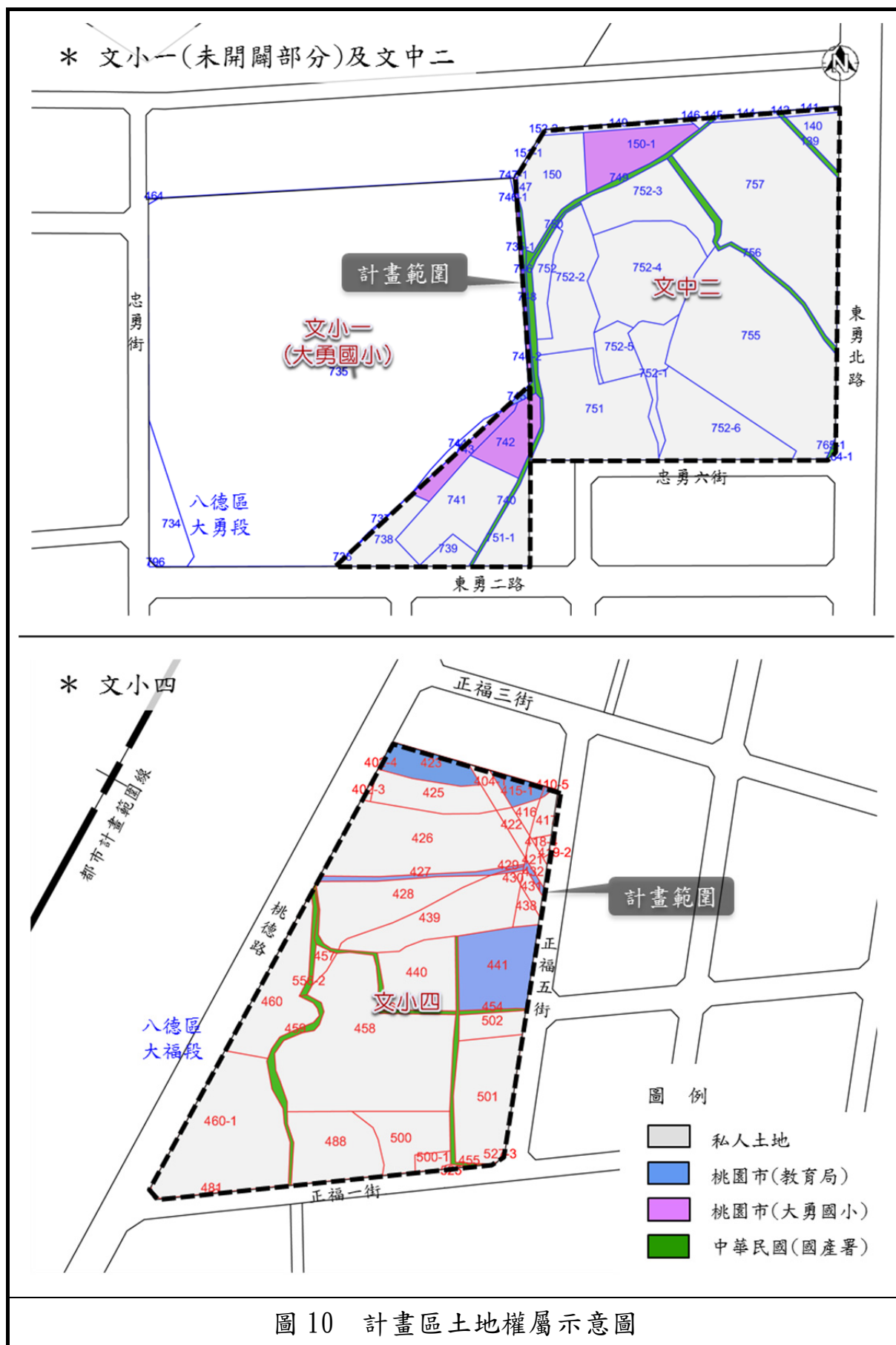
3. 文小四用地

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 9 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(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(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。



柒、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 10 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 11 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。

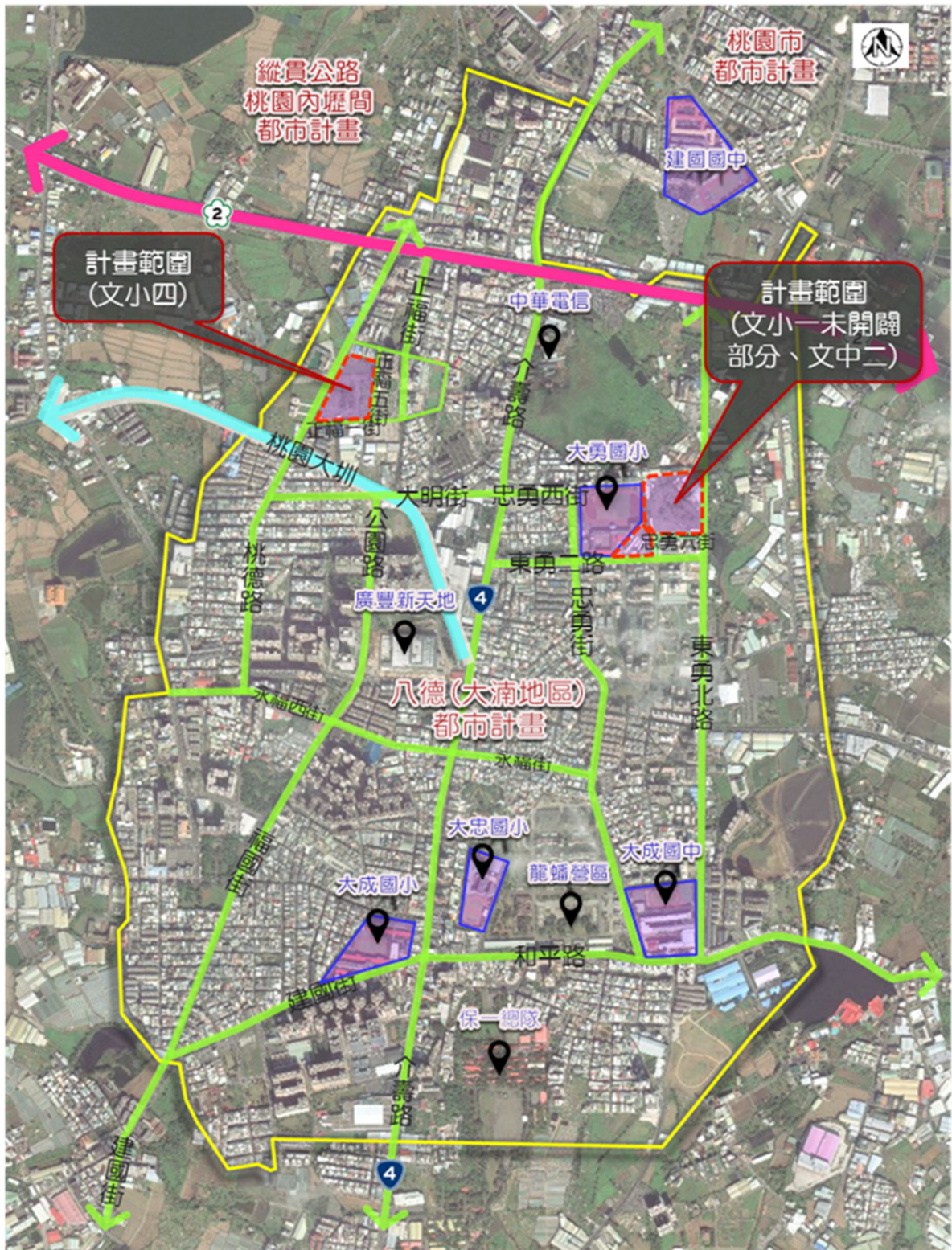


圖 11 計畫區及周邊學校用地分布示意圖

捌、變更內容及理由

經本府教育局綜合評估，考量「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)，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 300 公尺，二者學區服務範圍重疊，為避免公共建設重複投資浪費，本案文中二用地予以解編釋出。另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，文小一及文小四用地則予以保留。

為減輕政府財政負擔，並保障土地所有權人之權益，本案以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發，併同取得所需之文小一及文小四用地。

表 12 變更內容綜理表

位置	變更內容(公頃)		變更理由
	原計畫	新計畫	
計畫區北側之文中二、部分文小一及文小四用地	學校用地 (文中二)(2.50) 學校用地 (文小一)(0.41) (文小四)(2.03) 土地取得：一般徵收。	住宅區 (2.50) 學校用地 (文小一)(0.41) (文小四)(2.03) 附帶條件： 應另行擬定細部計畫，並以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。	1. 經本府教育局評估，考量「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)，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 300 公尺，二者學區服務範圍重疊，為避免公共建設重複投資浪費，本案文中二用地予以解編釋出。 2. 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，經本府教育局評估，文小一及文小四用地仍有保留之必要性。 3. 為減輕政府財政負擔，並保障土地所有權人之權益，本案以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發，併同取得所需之文小一及文小四用地。

註：表內面積應以核定計畫圖實際地籍分割面積為準。

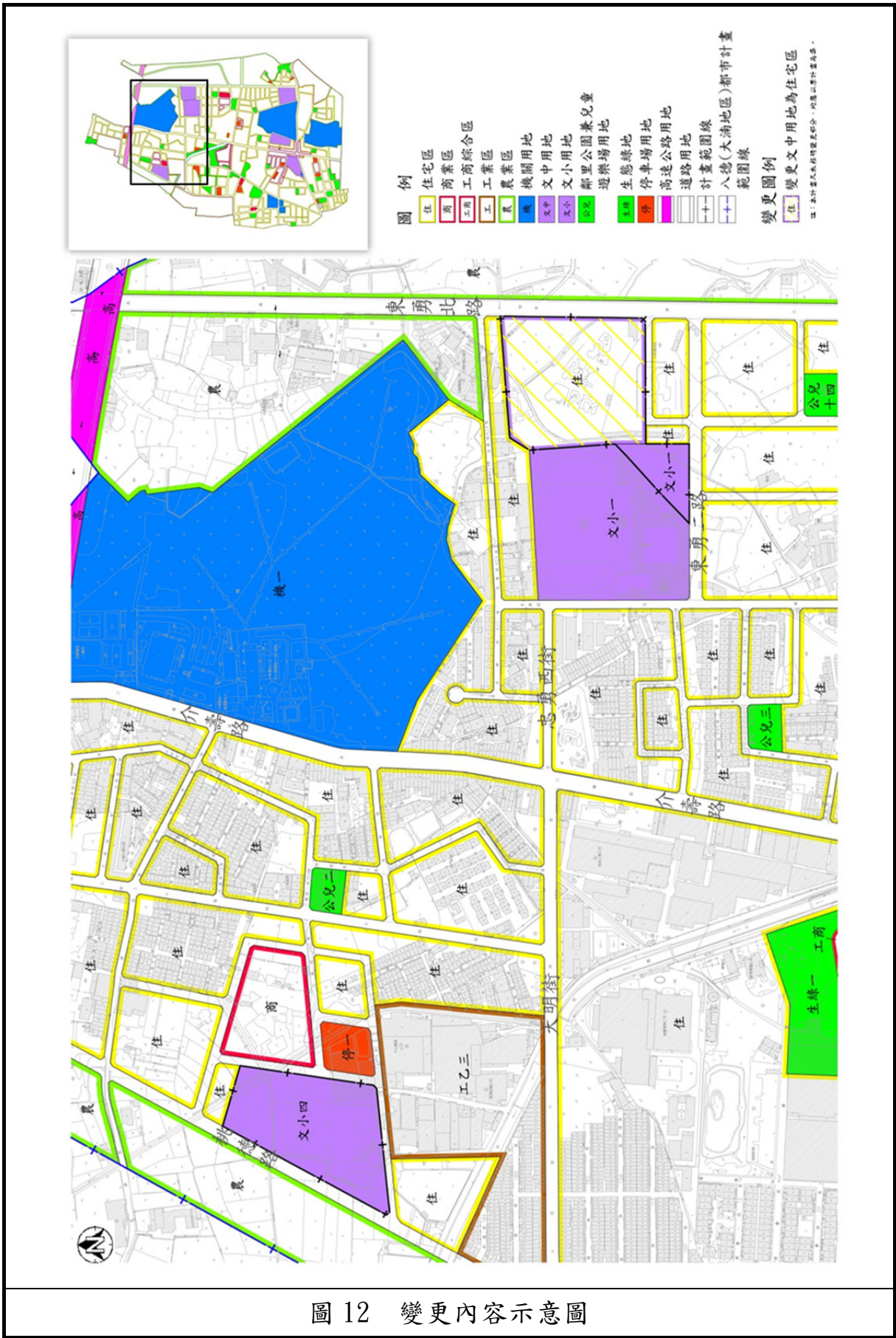


圖 12 變更內容示意圖

表 13 變更前後土地使用面積對照表

項 目		變更前 計畫面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	變更後 計畫面積 (公頃)	占都市發展 用地比例	占都市計畫 總面積比例
土地 使用 分區	住宅區	179.51	+2.50	182.01	52.22%	44.87%
	商業區	9.76	-	9.76	2.80%	2.41%
	工商綜合區	3.76	-	3.76	1.08%	0.93%
	工業區	33.14	-	33.14	9.51%	8.17%
	農業區	57.04	-	57.04	-	14.06%
	小 計	283.21	+2.50	285.71	65.60%	70.44%
公共 設施 用地	機關用地	38.61	-	38.61	11.08%	9.52%
	學校用地	文小	10.12	10.12	2.90%	2.50%
		文中	5.55	3.05	0.88%	0.75%
	公園用地	2.15	-	2.15	0.62%	0.53%
	鄰里公園兼兒童遊 樂場用地	3.97	-	3.97	1.14%	0.98%
	生態綠地	1.61	-	1.61	0.46%	0.40%
	市場用地	1.37	-	1.37	0.39%	0.34%
	停車場用地	1.77	-	1.77	0.51%	0.44%
	變電所用地	0.26	-	0.26	0.07%	0.06%
	污水處理場用地	0.06	-	0.06	0.02%	0.01%
	捷運系統用地	0.35	-	0.35	0.10%	0.09%
	體育場用地	0.88	-	0.88	0.25%	0.22%
	高速公路用地	4.78	-	4.78	1.37%	1.18%
	道路用地(含人行步 道)	50.92	-	50.92	14.61%	12.55%
	小 計	122.40	-2.50	119.90	34.40%	29.56%
都市發展用地面積		348.57	0.00	348.57	100.00%	-
計畫總面積		405.61	0.00	405.61	-	100.00%

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

玖、變更後計畫內容

一、土地使用計畫

包括住宅區、商業區、工商綜合區、工業區及農業區等，分述如下：

(一)住宅區

原計畫劃設住宅區面積 179.51 公頃，配合本計畫檢討變更文中二用地為住宅區，住宅區面積增加 2.50 公頃，檢討後面積為 182.01 公頃。

(二)商業區

原計畫劃設商業區面積 9.76 公頃。

(三)工商綜合區

原計畫劃設工商綜合區面積 3.76 公頃。

(四)工業區

原計畫劃設工業區面積 33.14 公頃。

(五)農業區

原計畫劃設農業區面積 57.04 公頃。

二、公共設施計畫

包括機關、學校、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、綠地、生態綠地、市場、停車場、變電所、污水處理場、捷運系統、體育場、高速公路及道路等公共設施用地，分述如下：

(一)機關用地

原計畫劃設 7 處機關用地，面積合計 38.61 公頃。

(二)學校用地

原計畫劃設 6 處學校用地，其中文小 4 處及文中 2 處，面積共 15.67 公頃；配合本計畫檢討變更文中二用地為住宅區，學校用地面積減少 2.50 公頃，檢討後面積合計 13.17 公頃。

(三)公園用地

原計畫劃設 2 處公園用地，面積合計 2.15 公頃。

(四)鄰里公園兼兒童遊樂場用地

原計畫劃設 17 處兒童遊樂場用地，面積合計 3.97 公頃。

(五)生態綠地用地

原計畫劃設 2 處生態綠地用地，面積合計 1.61 公頃。

(六)市場用地

原計畫劃設 6 處市場用地，面積合計 1.37 公頃。

(七)停車場用地

原計畫劃設 5 處停車場，面積合計 1.77 公頃。

(八)變電所用地

原計畫於計畫區西南側劃設 1 處變電所，面積為 0.26 公頃。

(九)污水處理場用地

原計畫於計畫區東南側劃設 1 處污水處理場用地，面積 0.06 公頃。

(十)捷運系統用地

原計畫臨國道二號南側劃設 1 處捷運系統用地，面積 0.35 公頃。

(十一)體育場用地

原計畫於計畫區西側劃設 1 處體育場用地，面積 0.88 公頃。

三、道路系統計畫

原計畫劃設聯外道路、區內主、次要道路、出入道路、人行步道及高速公路等，面積合計為 55.70 公頃，分述如下：

(一)道路用地

原計畫劃設聯外道路，分別通往桃園、大溪、八德、三峽等地區，並配合計畫內容配設區內主、次要道路及出入道路、人行步道等，作為聯繫計畫區內各鄰里單元之道路網絡，共劃設道路面積 50.92 公頃。

(二)高速公路用地

原計畫依實際發展現況於計畫區北側劃設高速公路用地(以高架經過)，即為國道 2 號桃園內環道，為聯絡國道 1 號(中山高)與國道 3 號(北二高)之重要道路，面積 4.78 公頃。

四、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 13 防救災計畫示意圖

拾、實施進度與經費

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(詳附件二)，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 14)

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 14 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

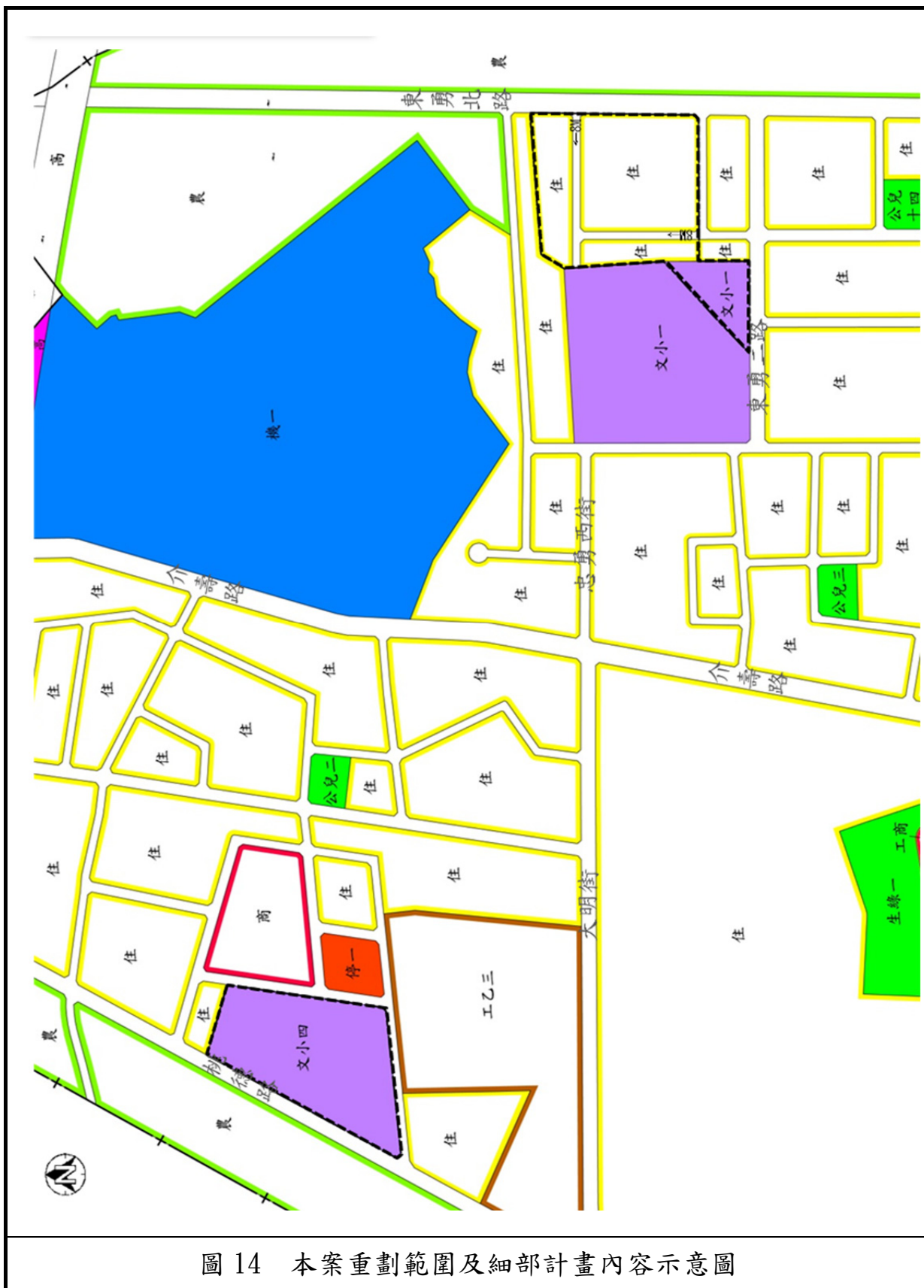
本案細部計畫內容如下：住宅區面積 2.2755 公頃、學校用地(文小)面積 2.4434 公頃、道路用地面積 0.2242 公頃。

表 15 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 16 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) × 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 17 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/㎡(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/㎡(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 一

本案辦理都市計畫變更之認定公文

(106 年 7 月 27 日府教設字第 1060179134 號函)

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號

承辦人：薛婷瑄

電話：03-3322101#7402

電子信箱：cuttondy@ms.tyc.edu.tw

受文者：桃園市八德區大勇國民小學

發文日期：中華民國106年7月27日

發文字號：府教設字第1060179134號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：委託貴校辦理「變更八德(大湳地區)都市計畫(文小一、文小四、文中二整體開發地區)案」，認定符合都市計畫法第27條第1項第4款，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本府105年6月6日准簽辦理。
- 二、查貴校無大型室內活動空間，又因班級數眾多，校內無多餘空間可供興建活動中心，為取得興建所需用地，以保障學生教育權益，爰列入本府施政計畫之重大設施建設計畫，並依內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函示原則（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，逕予認定符合都市計畫法第27條第1項第4款規定，得辦理都市計畫個案變更。

正本：桃園市八德區大勇國民小學

附 件 二

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：電子公文
2018/12/27 17:32:34
交 換 章

A041000_教育107/12/28 08:35



121070112504 無附件

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)主要計畫案計畫書

承 辦	
主 管	

桃 園 市 政 府

中華民國 108 年 1 月編訂