親愛的市民：

本市都市計畫「變更八德(八德地區)主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」暨「變更八德(八德地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」自民國 109 年 10 月 12 日起在本府都市發展局及八德區公所重新公開展覽 30 天，本案計畫書及圖分別陳列在本府都市發展局及八德區公所供民眾閱覽，亦可至本府都市發展局網站下載(http://urdb.tycg.gov.tw/)公展公告，敬請就近閱覽。

又為使民眾進一步瞭解該項計畫之內容，並訂於民國 109 年 10 月 26 日(星期一) 下午 2 時整於八德區公所 3 樓第一會議室舉辦重新公開展覽說明會，**為因應新型冠狀病毒疫情，建議儘量利用網路至本府都市發展局網站下載相關資訊，並利用電話洽詢相關疑義。**參加說明會者，請配合現場防疫措施如下：

1. 額溫≧37.5℃者、14 天內有出國史者，禁止入場。
2. 現場座位採前後左右各距離 1 公尺安排。
3. 為利造冊列管追蹤，入場民眾需出示登載姓名及地址之身分證明文件，並請填寫姓名、身分證字號、聯絡電話等個人資料。此資料為出席對象紀錄用，將不做為其他用途。
4. 入場前須配合量測額溫及現場酒精進行手部清潔，並全程配戴口罩。
5. 配合其他行政院衛生福利部公布之最新防疫措施。

各公民或團體對計畫案如有任何意見，請利用說明會場所提供之意見表，於公開展覽期間以書面載明姓名或名稱及地址，向本府都市發展局及八德區公所提出(陳情意見表於本府都市發展局都市計畫科索取，或至本府都市發展局網站下載)。如有疑義，歡迎電洽本府都市發展局都市計畫科。(03-3322101#5226 張小姐)

民國 109 年 10 月

桃園市政府印製

本計畫公展草案內容及陳情意見表下載，請掃描左方 QRcode 或至桃園市政府都市發展局網站，網址：https://urdb.tycg.gov.tw/。

「變更八德(八德地區)主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」變更示意圖

「變更八德(八德地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」變更示意圖

「變更八德(八德地區)主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	(1) 計畫區中央偏東北側，文小二用地西側之兒一用地	兒童遊樂場用地(0.20)	住宅區(附)(0.20)	經檢討兒一用地周邊約兩百公尺範圍內已實質開闢有公四、公五等用地，可替代其功能性，本次檢討變更為住宅區。	(檢討處理樣態7、8)
	(2) 計畫區中央，市場用地南側之停一用地	停車場用地(0.17)	宗教專用區(附)(0.02)	1.本案停車場用地劃設保留地遲未實質開闢，為增加周邊停車空間，並考量重劃財務可行性，本次檢討配合現況使用變更部分停車場用地為宗教專用區，其餘維持停車場用地，並透過整體開發方式併同取得興闢公共設施用地。 2.本案之變更尚符合桃園市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則第3條第4項第1款之但書情形。	
			停車場用地(附)(0.15)		
		—	附帶條件：應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。		
2	計畫區中央偏北側，市場用地北側之兒二用地	兒童遊樂場用地(0.17)	住宅區(0.17)	1.經檢討兒二用地周邊已劃設有公二等用地，可替代其功能性。 2.考量變更範圍及周邊土地使用情形，除沿街一樓作商鋪使用外，其餘多為住宅使用，故本次檢討變更為住宅區。 3.惟現況之民宅係屬都市計畫發布實施前之合法建築，難以納入本案整體開發，爰於細部計畫劃設為住宅區(特)。 4.本案為低價值變更為高價值之土地，雖不納入市地重劃整體開發，為維護公平之原則，調降變更後土地之容積率。	(檢討處理樣態9)

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

「變更八德(八德地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	(1) 計畫區中央偏東北側,文小二用地西側之兒一用地	兒童遊樂場用地 (0.20)	住宅區(附) (0.20)	經檢討兒一用地周邊約兩百公尺範圍內已實質開闢有公四、公五等用地,可替代其功能性，本次檢討變更為住宅區。	(檢討處理樣態7、8)
	(2) 計畫區中央,市場用地南側之停一用地	停車場用地 (0.17)	宗教專用區 (附)(0.02)	1.本案停車場用地劃設保留地遲未實質開闢，為增加周邊停車空間，並考量重劃財務可行性，本次檢討配合現況使用變更部分停車場用地為宗教專用區，其餘維持停車場用地，並透過整體開發方式併同取得興闢公共設施用地。 2.本案之變更尚符合桃園市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則第3條第4項第1款之但書情形。	
			停車場用地 (附)(0.15)		
		—	附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。		
2	計畫區中央偏北側,市場用地北側之兒二用地	兒童遊樂場用地 (0.17)	住宅區(特) (0.17)	1.經檢討兒二用地周邊已劃設有公二等用地，可替代其功能性。 2.考量變更範圍及周邊土地使用情形，除沿街一樓作商鋪使用外，其餘多為住宅使用，故本次檢討變更為住宅區。 3.惟現況之民宅係屬都市計畫發布實施前之合法建築，難以納入本案整體開發，爰於細部計畫劃設為住宅區(特)。 4.本案為低價值變更為高價值之土地，雖不納入市地重劃整體開發，為維護公平之原則，調降變更後土地之容積率。	(檢討處理樣態9)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		—	附帶條件： 1.倘變更範圍內全體私有土地所有權人同意以其土地市價總額45%折算代金於申請建築執照時繳交予市政府，公有土地管理機關承諾於土地處分時繳交予市政府，則其土地得適用住宅區之容積率。 2.有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。		
3	土地使用分區管制要點	增訂土地使用分區管制要點		配合本次檢討變更內容，增訂土地使用管制規定。	詳土地使用分區管制要點乙節。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

- **土地使用分區管制要點**

配合檢討新增之住宅區(特)，增訂土地使用分區管制要點如下：

住宅區(特)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 110%。