

「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」

重新公開展覽說明會

桃 園 市 政 府

1 0 9 年 1 0 月 2 6 日

■ 公告日期：自民國109年10月12日起公告30日

■ 公告方式：(一)書面：本府都市發展局及八德區公所公告欄



(二)網路：本府都市發展局網站 (<http://urdb.tycg.gov.tw/>)

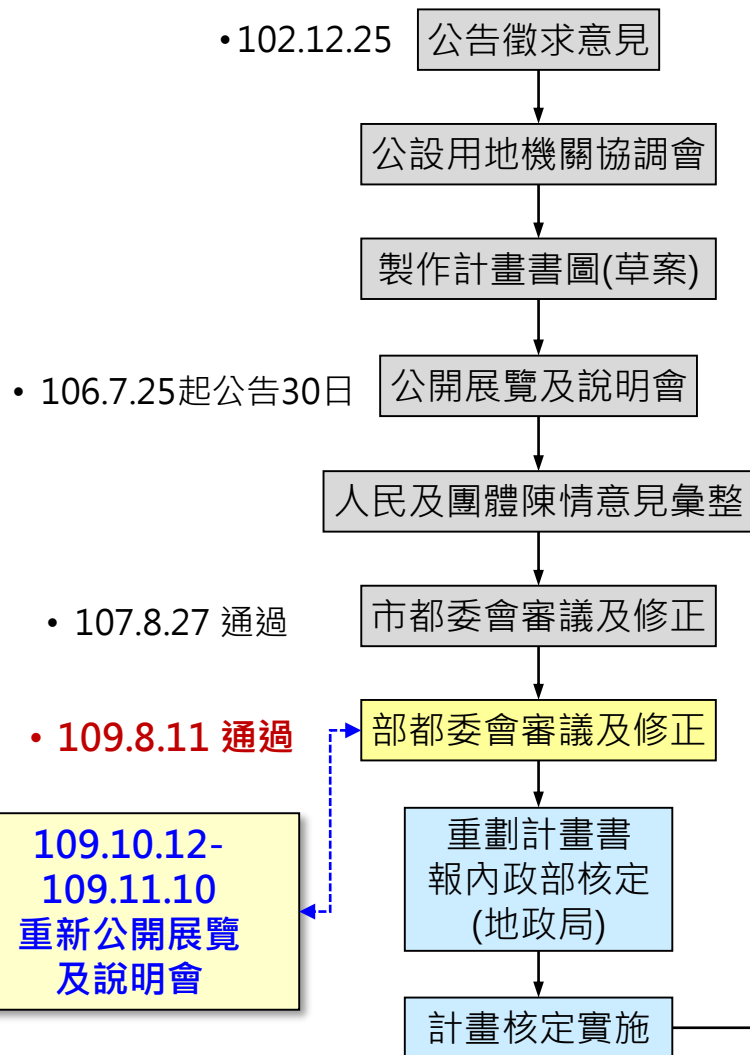
(三)登報：刊登於聯合報及本府公報。

■ 說明會時間及地點：

日期	時間	地 點
109年10月26日	下午2時	八德區公所3樓第一會議室

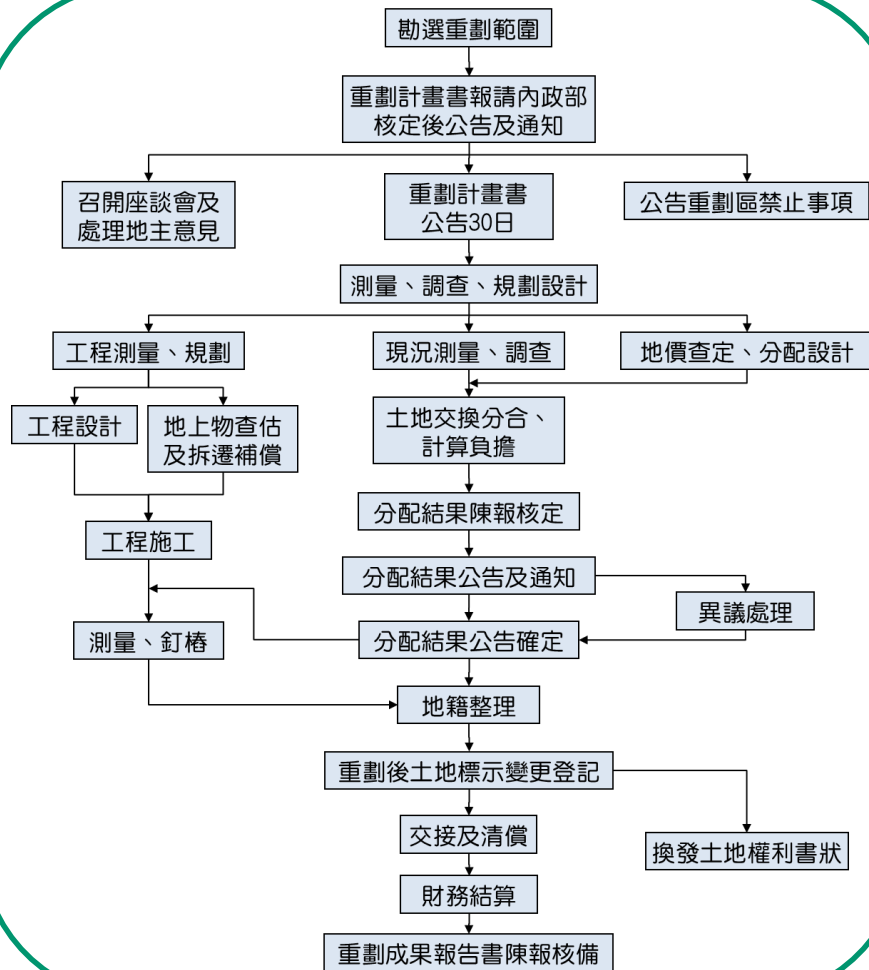
(本府都發局)

都市計畫檢討作業



重劃開發作業

(本府地政局)





意見表達方式

4

- 依都市計畫法第19條規定，任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向本府提出意見，以供都市計畫委員會審議參考。

郵寄地點及電話：桃園市政府都市發展局	地址：桃園市桃園區縣府路一號
	電話：(03)3375225

- 填表時請注意：一、本意見表**不必另備文**。（本意見表請勿裁開）
二、建議理由及辦法請針對計畫範圍內儘量**以簡要文字條列**。
三、請**檢附建議位置圖、修正意見圖**及有關資料。

公民團體對「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」意見表						
陳情位置	土地標示：	段	小段	地號		
	門牌號碼：	區 巷	里 弄	鄰 號	路(街) 樓	段
陳情理由						
建議事項						

申請人或其代表：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國

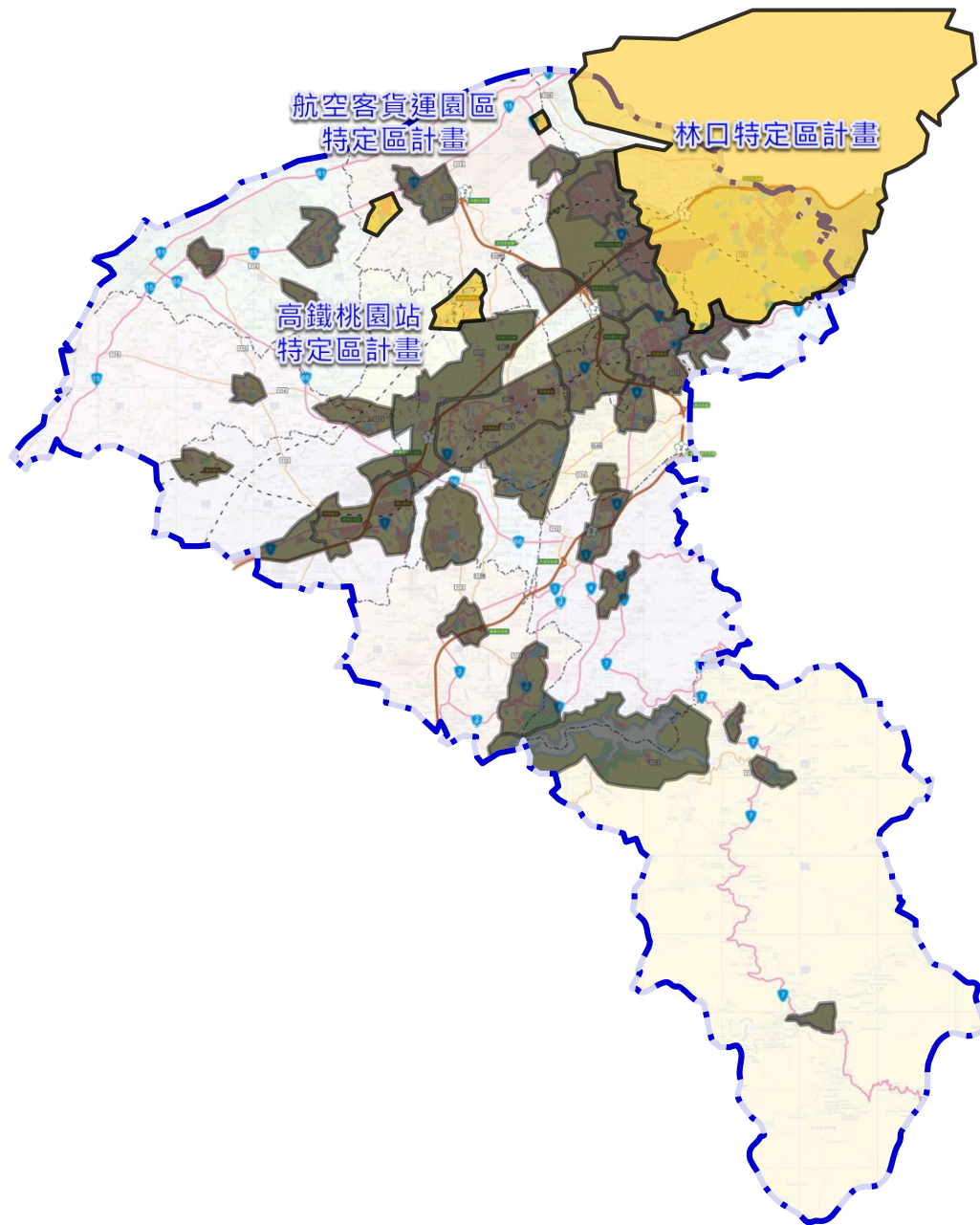
年

月

日

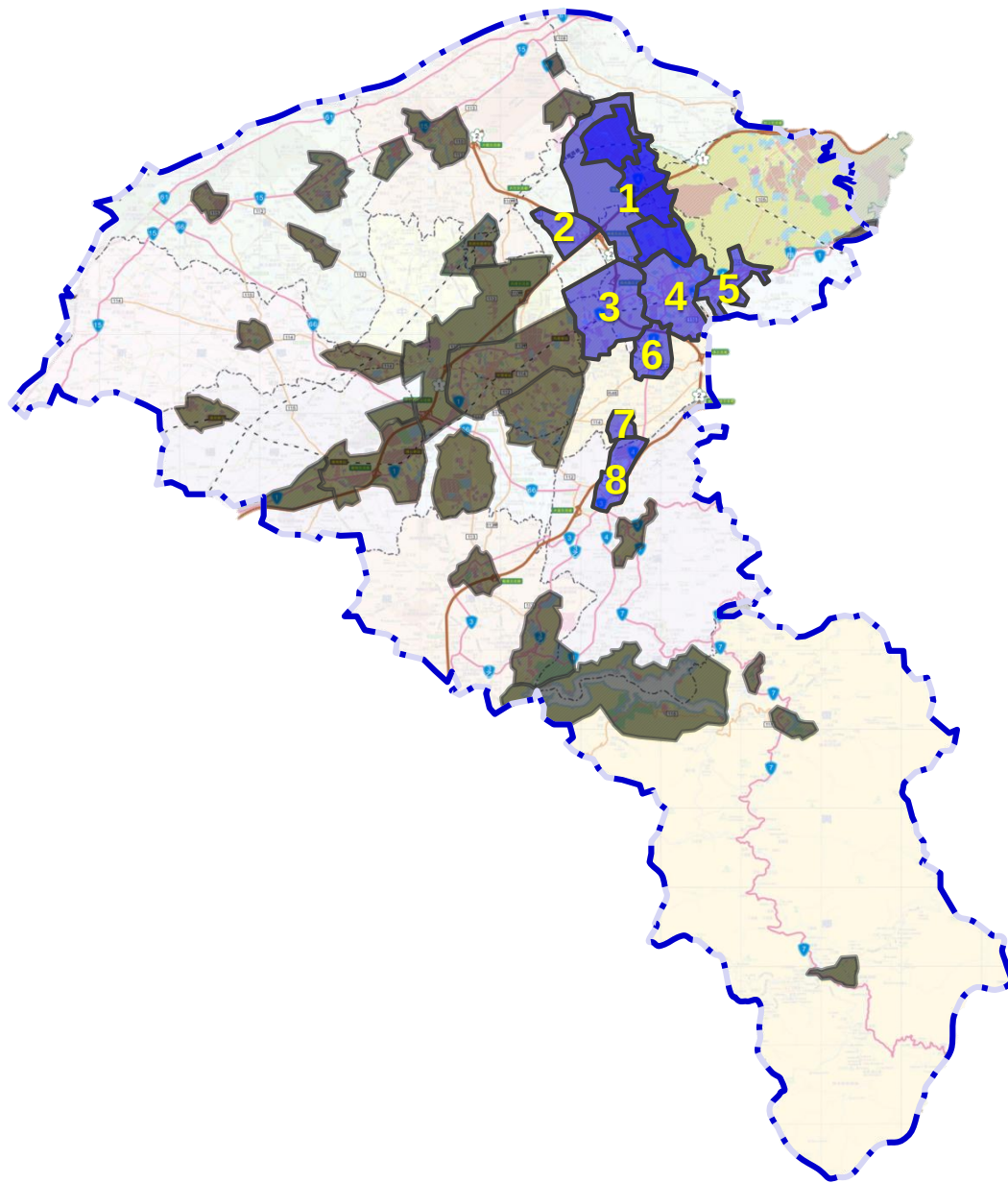
◆ 桃園市共計 33 處都市計畫

- 1 處由內政部辦理(林口特定區)、2 處完成區徵開發(航空客貨運園區及高鐵車站特定區計畫)，計 **3 處計畫區不列入本案檢討**。
- 其餘 **30 處計畫區為檢討範圍**。
- 另採主細計分離之 7 處細部計畫區一併檢討。

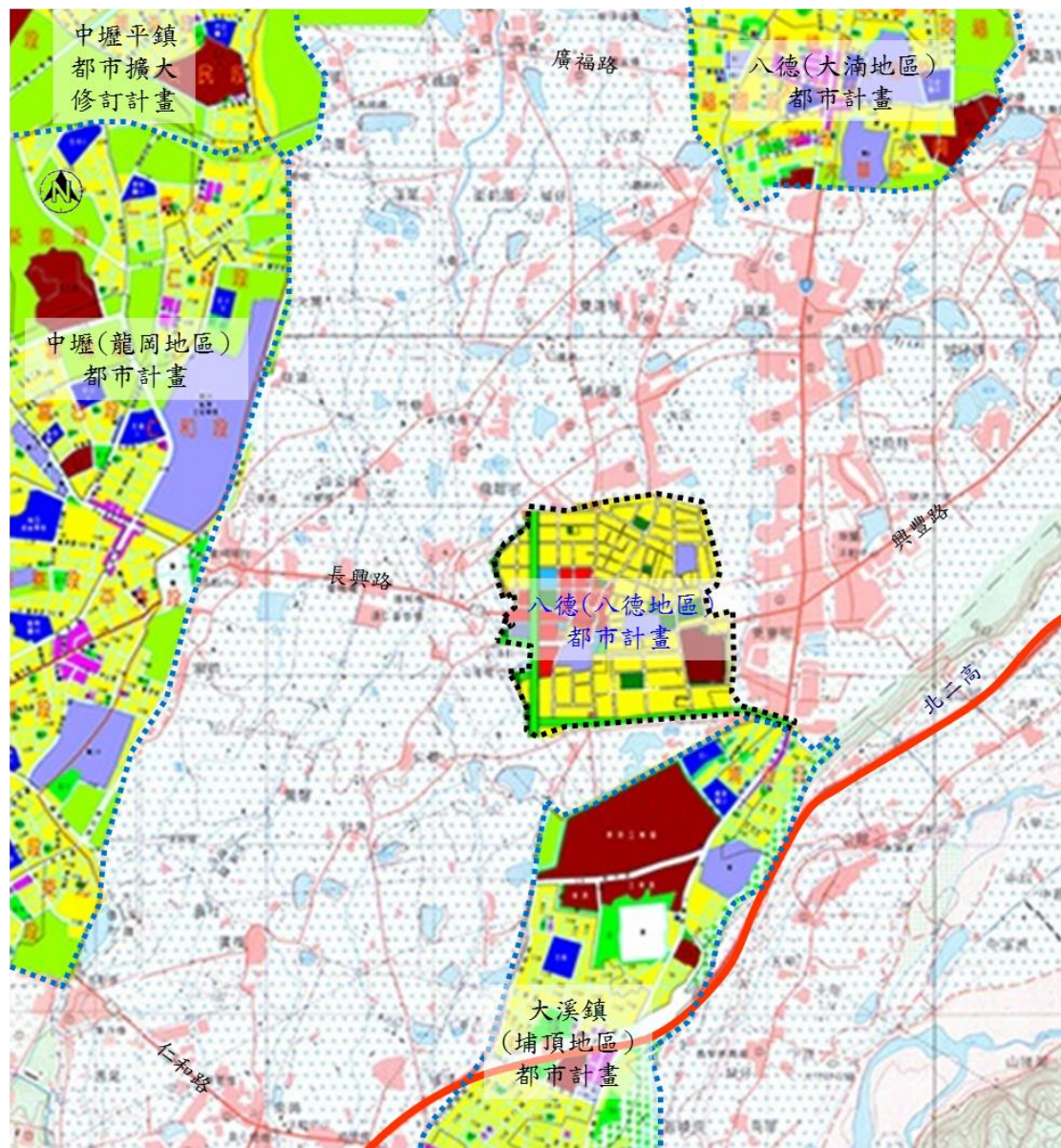


◆ 計8處都市計畫區

1. 南崁地區都市計畫
2. 蘆竹(大竹地區)都市計畫
3. 縱貫公路桃園內壢間都市計畫
4. 桃園市都市計畫
5. 龜山都市計畫
6. 八德(大湳地區)都市計畫
7. 八德(八德地區)主要、細部計畫
8. 大溪(埔頂地區)主要、細部計畫



- ◆ 八德(八德地區)都市計畫區之行政轄區皆位於八德區轄區，南側與「大溪鎮(埔頂地區)都市計畫區」鄰接。
- ◆ 計畫範圍東至聯福製衣廠西緣，東南側至臺四省道，南至大湳圳，西至茄苳溪支流東岸，北至八德市公所以北約850公尺處，行政區域包括福興、瑞興、興仁、瑞豐、瑞德等里，計畫面積164.78公頃。

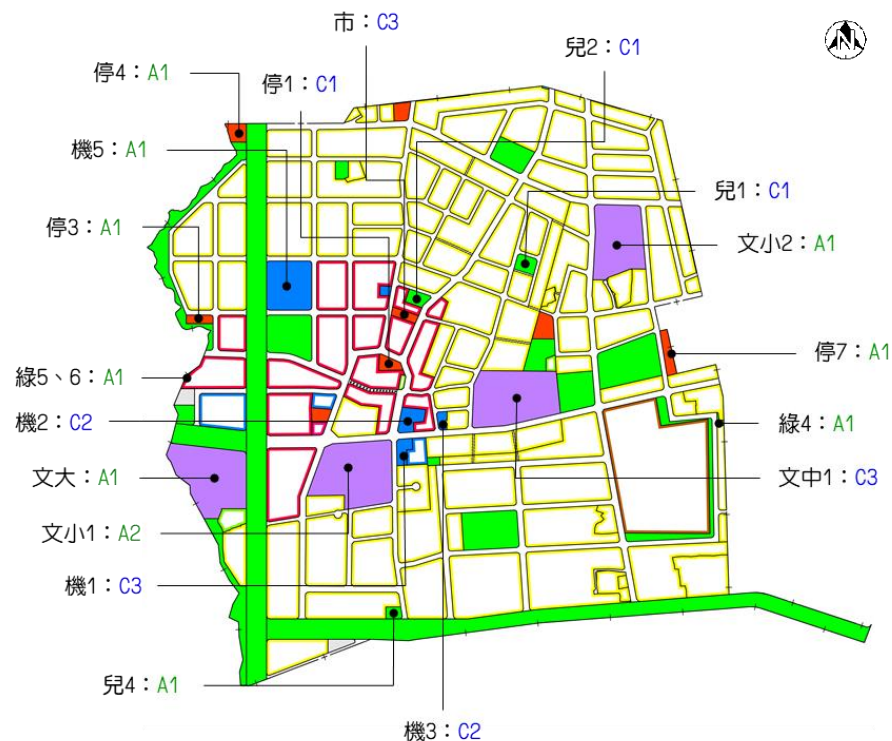


公共設施 用地名稱	劃設情形		取得情形			備 註
	編號	面積 (公頃)	已取得 已開闢 (公頃)	已取得 未開闢 (公頃)	未取得 (公頃)	
機關用地	機	2.00	0.65	1.34	0.0134	計5處
高壓線接地站	接	0.31	0.31	0.00	0.00	計2處
學校用地	文小	4.79	2.73	2.06	0.00	計2處
	文中	2.64	2.64	0.00	0.003	計1處
	文大	2.55	0.00	2.55	0.00	計1處
市場用地	市	0.13	0.13	0.00	0.0022	計1處
停車場用地	停	1.36	0.60	0.62	0.14	計7處
灌溉溝渠用地	※	0.05	0.05	0.00	0.00	--
雨水下水道用地	※	0.01	0.01	0.00	0.00	--
排水溝用地	※	0.003	0.003	0.00	0.00	--
公園用地	公	6.98	6.98	0.00	0.00	計7處
兒童遊樂場用地	兒	0.63	0.14	0.17	0.32	計4處
綠地用地	綠	1.95	1.91	0.03	0.00	計7處
人行專用步道用地	-	0.10	0.08	0.00	0.02	--
人行步道用地	步	0.23	0.12	0.04	0.07	--
園道用地	園道	13.71	13.71	0.00	0.00	--
道路用地	道	26.48	25.17	0.33	0.98	--
總 計		63.91	55.22	7.15	1.54	

八德(八德地區)都市計畫

- 計畫面積：164.78公頃
- 公共設施用地面積：63.91公頃
- 尚未開闢公設面積：8.06公頃
- 尚未取得公設面積：1.54公頃

取得情形	類別	開闢情形
已 取 得	A1	未 開 闢
	A2	部分開闢
未 取 得	B1	未 開 闢
	B2	部分開闢
	B3	已 開 闢
部分取得	C1	未 開 闢
	C2	部分開闢
	C3	已 開 闢



註：人行步道(C2)、人行專用步道(C3)及道路(C2)等用地，未納入標繪。

- 解編3處用地
2處兒童遊樂場(兒1、2)
1處停車場(停1)
- 取得1處停車場

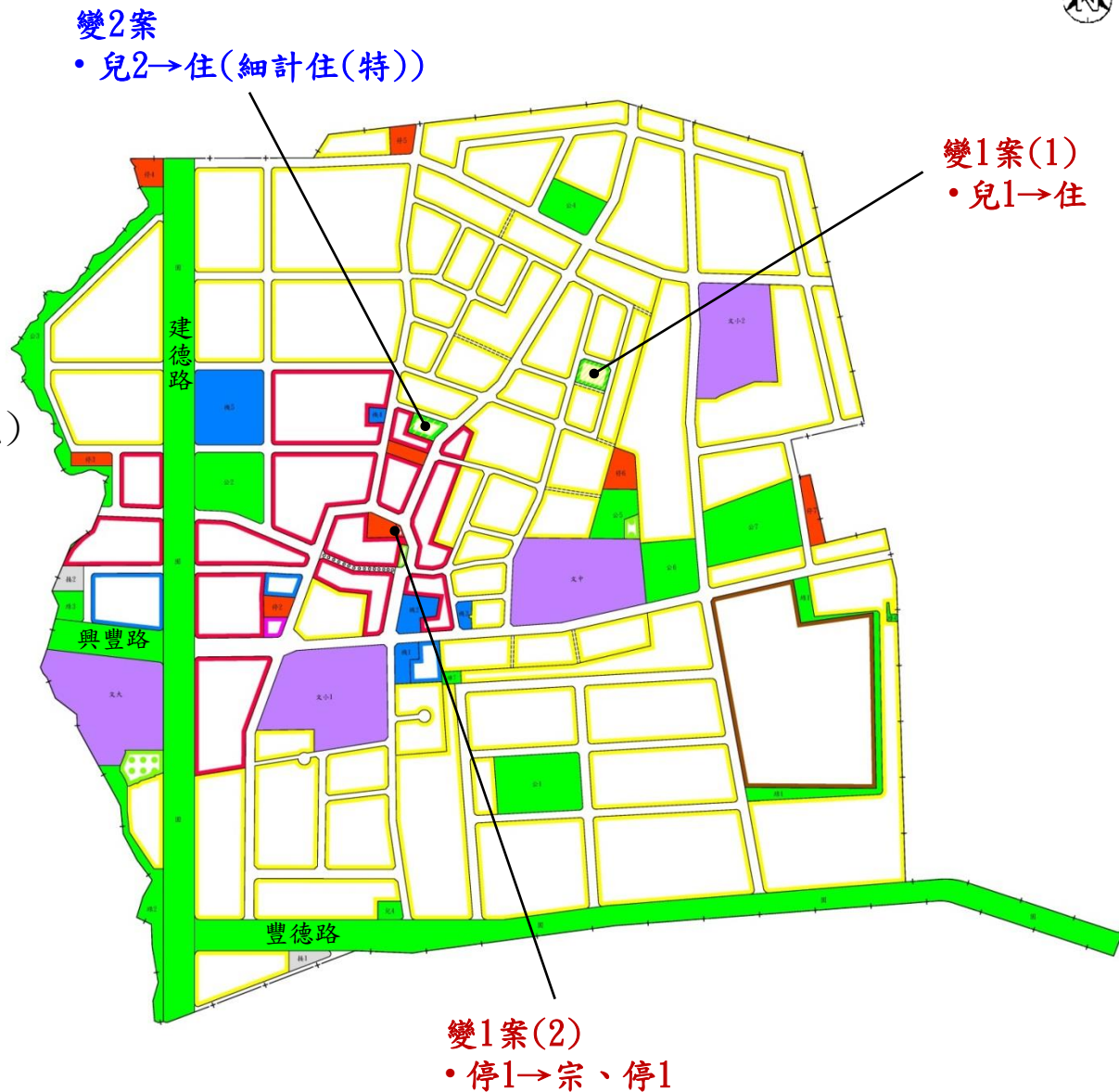
檢討變更內容

▣ 跨區重劃開發 (計1案, 2個坵塊)

- 變1

▣ 變更調降容積 (計1案)

- 變2



- 解編3處用地

- 2處兒童遊樂場(兒1、2)

- 1處停車場(停1)

- 取得1處停車場

檢討變更內容

▣ 跨區重劃開發 (計1案，2個坵塊)

- 變1

▣ 變更調降容積 (計1案)

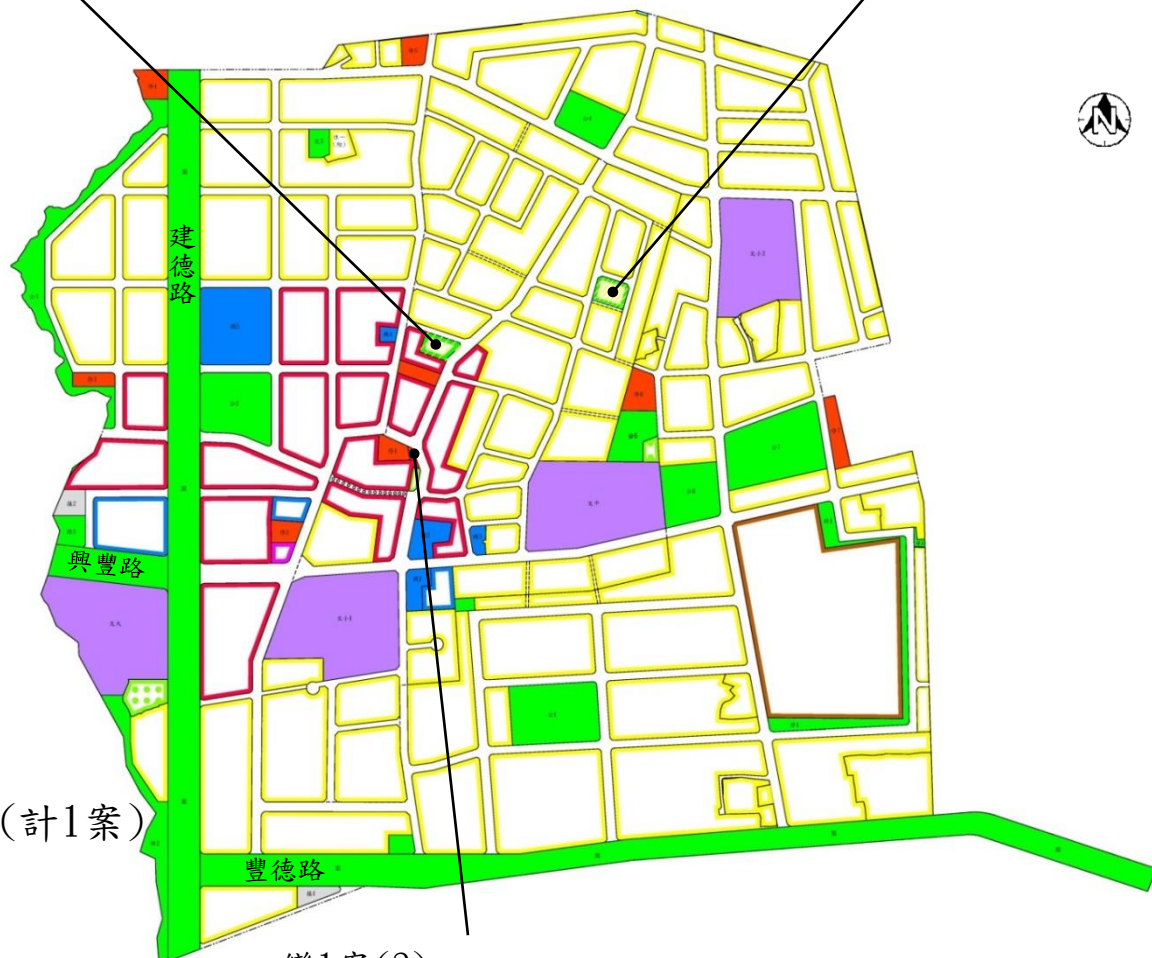
- 變2

▣ 增訂住(特)土地使用分區管制要點(計1案)

- 變3

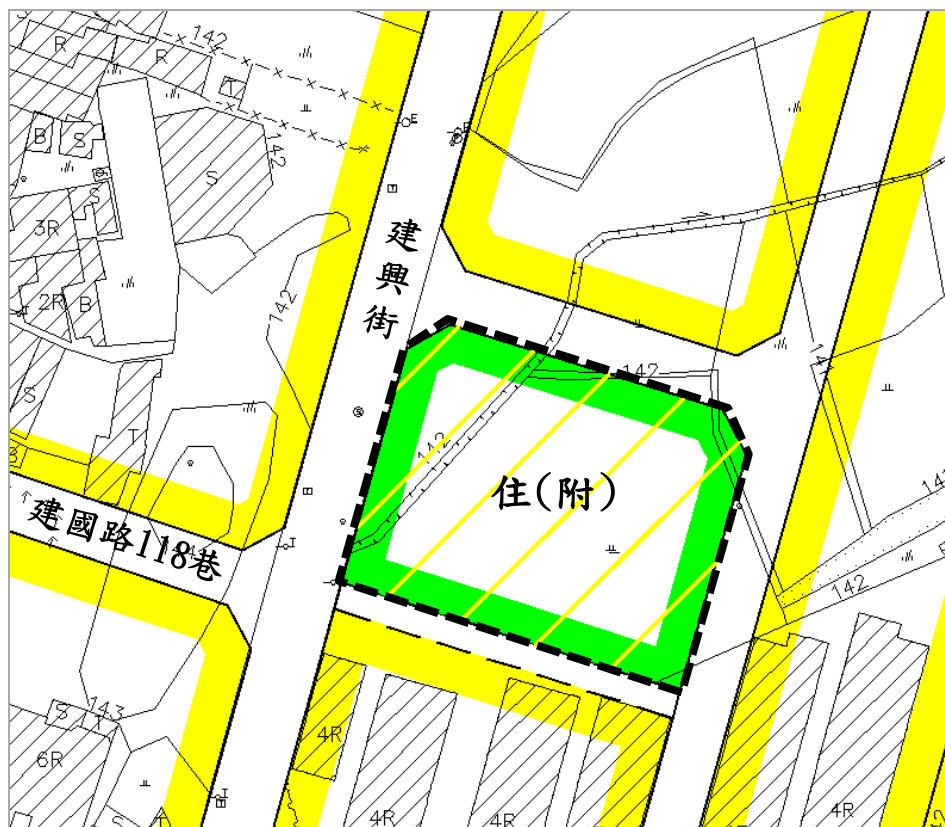
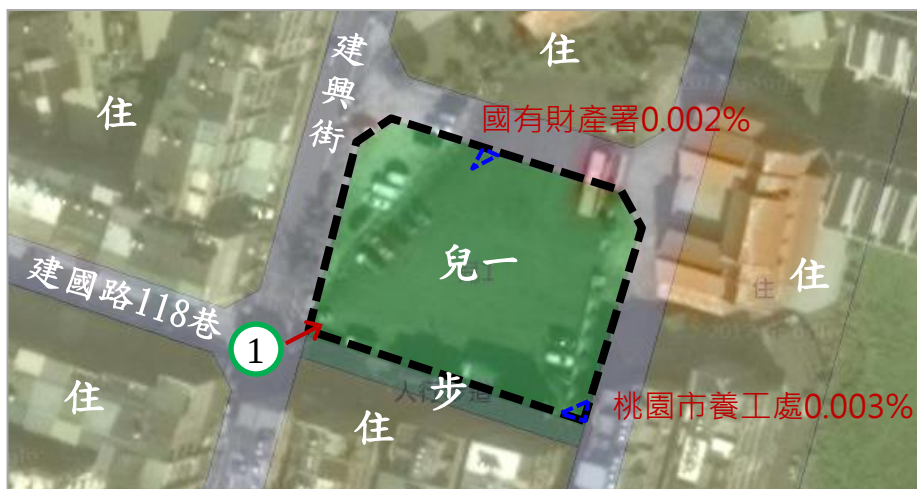
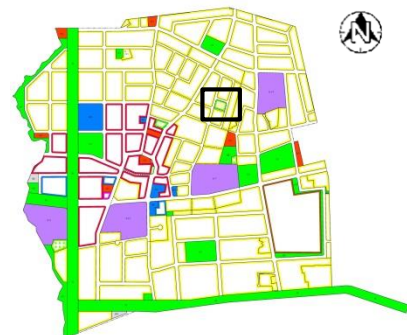
變2案
• 兒2→住(特)

變1案(1)
• 兒1→住

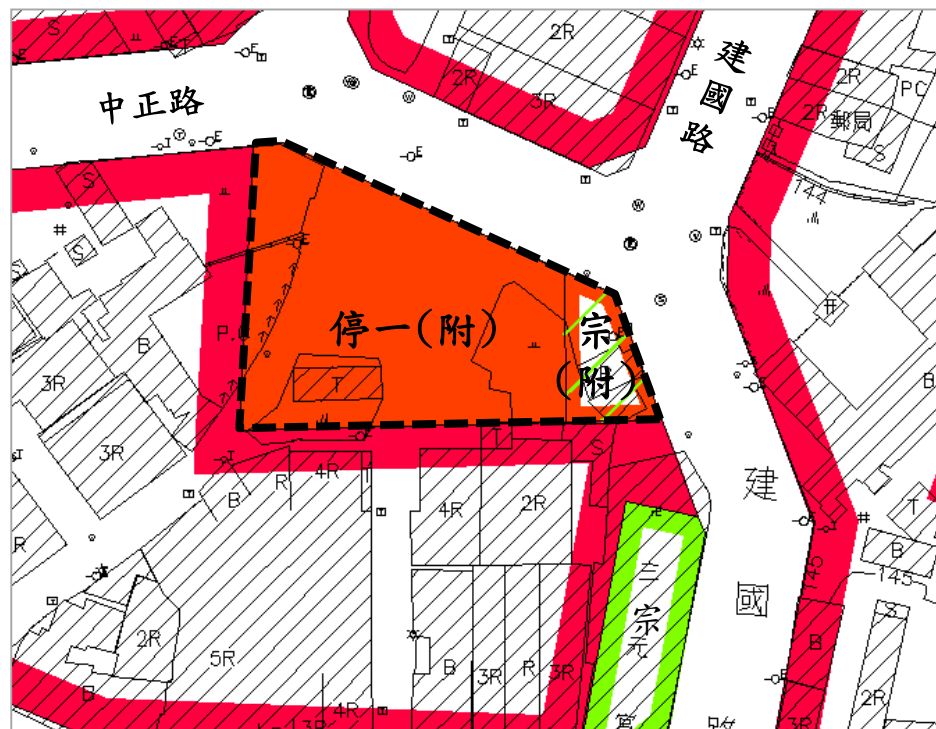


變1案(2)
• 停1→宗、停1

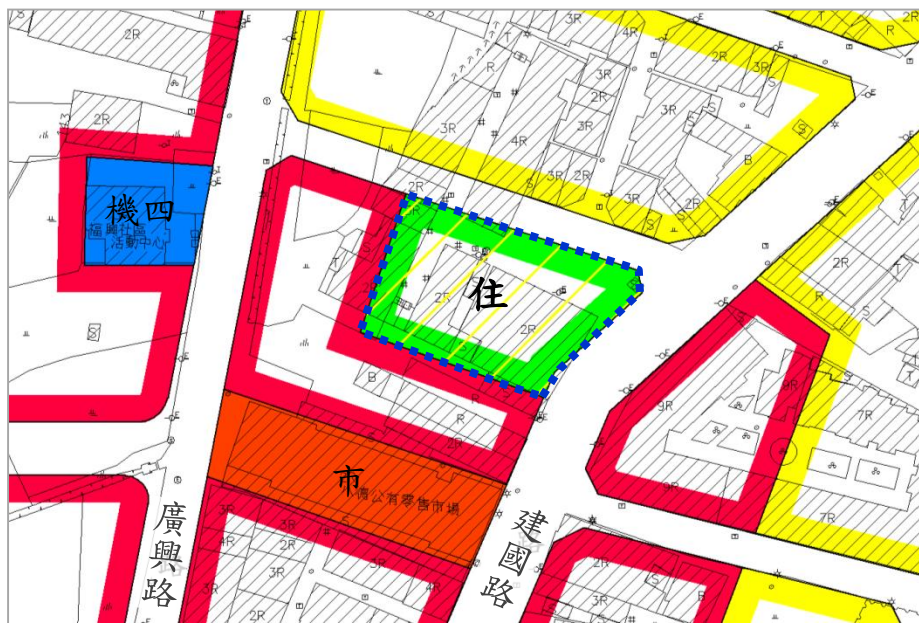
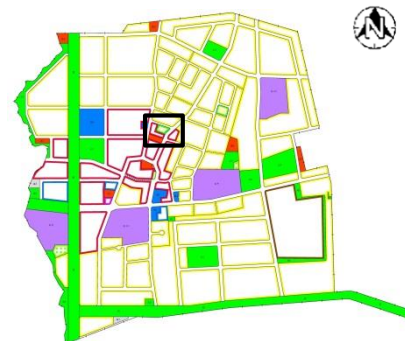
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	附帶條件或說明	備註
		原計畫	新計畫			
1 (1)	計畫區中央偏東北側，文小二用地西側之兒一用地	兒童遊樂場用地 (0.20)	住宅區 (附) (0.20)	經檢討兒一用地周邊約兩百公尺範圍內已實質開闢有公四、公五等用地，可替代其功能性，本次檢討變更為住宅區。	附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。	主要計畫與細部計畫



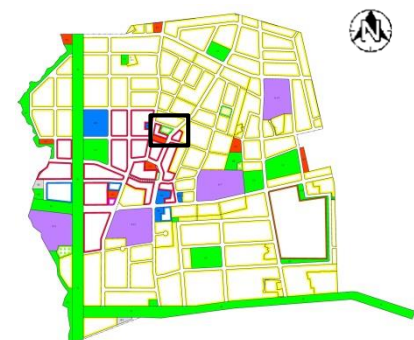
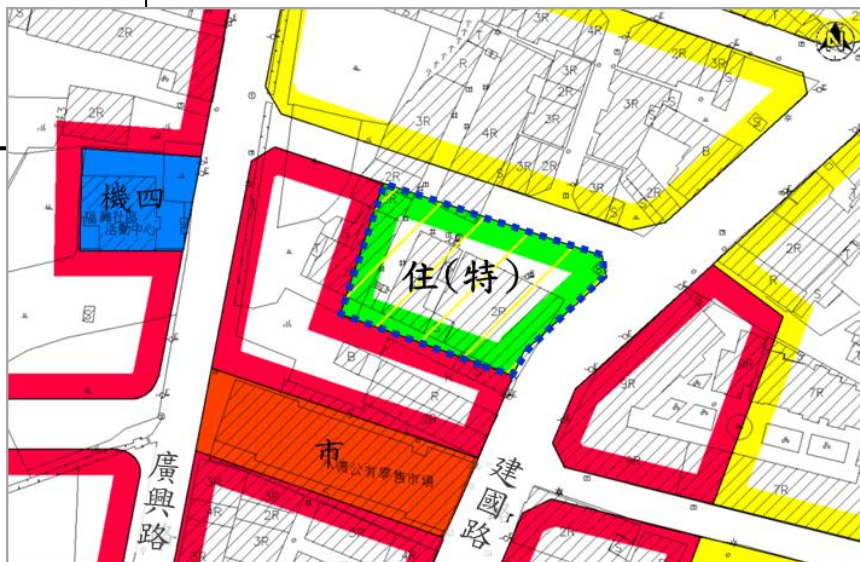
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	附帶條件或說明	備註
		原計畫	新計畫			
1 (2)	計畫區中央，市場用地南側之一用地	停車場用地 (0.17)	宗教專用區(附) (0.02) 停車場用地(附) (0.15)	1. 本案停車場用地劃設保留地遲未實質開闢，為增加周邊停車空間，並考量重劃財務可行性，本次檢討配合現況使用變更部分停車場用地為宗教專用區，其餘維持停車場用地，並透過整體開發方式併同取得興闢公共設施用地。 2. 本案之變更尚符合桃園市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則第3條第4項第1款之但書情形。	附帶條件：應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。	主要計畫與細部計畫



編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
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。	主要計畫為住宅區， 細部計畫為住宅區(特)



編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
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。	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。		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%。





簡報完畢