

變更八德（八德地區）細部計畫
（公共設施用地專案通盤檢討）書

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 109 年 10 月

公開展覽草案

桃園市變更都市計畫審核摘要表		
項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	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 都 市 計 畫 法 令 依 據	1. 都市計畫法第 26 條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款	
變更都市計畫機關	桃園市政府	
申請變更都市計畫 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 之 起 訖 日 期	公告徵 求意見	自民國 102 年 12 月 25 日起公告 30 天，並刊登於民國 102 年 12 月 25 日聯合報。
	公 開 展 覽	第 1 次:自民國 106 年 7 月 25 日起公告 30 天，刊登於民國 106 年 7 月 25、26 及 27 日聯合報。 第 2 次:
	公 開 說明會	第 1 次:民國 106 年 8 月 18 日於八德區公所舉行。 第 2 次:
人民團體對本案 之 反 映 意 見	無	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	桃園市都市計畫委員會 107 年 8 月 27 日 第 26 次會議審議修正通過 桃園市都市計畫委員會 109 年 8 月 31 日 第 49 次會議審議修正通過

目 錄

第一章 緒論

壹、緣起與目的	1
貳、檢討範圍	2

第二章 現行都市計畫概述

壹、辦理歷程	5
貳、現行計畫概要	5

第三章 桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案摘要

壹、桃園市整體環境概要	9
貳、都市生活圈之劃分	19
參、都市計畫人口推估與檢討	22
肆、公共設施用地檢討變更原則	27
伍、檢討為適宜分區之變更原則	37
陸、開發方式辦理原則	38

第四章 計畫區公共設施用地檢討規劃構想

壹、計畫區公共設施用地開闢及取得情形	41
貳、公共設施用地需求分析	44
參、公共設施用地檢討規劃構想	52
肆、檢討成果與效益	58

第五章 實質計畫檢討

壹、變更內容	60
貳、檢討後計畫內容	63

第六章 實施進度與經費

壹、公共設施用地取得方式	69
貳、市地重劃可行性評估	70

附件一、桃園市都市計畫委員會會議紀錄

附件二、市地重劃可行性評估同意函

附件三、變更內容明細表編號 1~2 案之發展現況及土地權屬等相關資料

圖 目 錄

圖 1-1	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....	3
圖 1-2	計畫區位置及範圍示意圖.....	4
圖 2-1	現行都市計畫示意圖.....	8
圖 3-1	桃園市地形及斷層位置示意圖.....	10
圖 3-2	桃園市已公告實施之都市更新地區分布示意圖.....	13
圖 3-3	桃園市人口分布示意圖.....	16
圖 3-4	都市生活圈劃定內容示意圖.....	21
圖 3-5	桃園市人口增量分派流程示意圖.....	23
圖 3-6	本案公共設施用地通案性檢討原則示意圖.....	31
圖 3-7	學校用地涉及埤塘檢討原則示意圖.....	32
圖 3-8	公園用地涉及埤塘檢討原則示意圖.....	33
圖 4-1	計畫區公共設施開闢取得情形示意圖.....	43
圖 4-2	桃園都會生活圈國小用地分布示意圖.....	45
圖 4-3	桃園都會生活圈國中用地分布示意圖.....	47
圖 5-1	變更位置示意圖.....	62
圖 6-1	本案重劃範圍及計畫內容示意圖.....	72

公開展覽草案

表 目 錄

表 2-1	計畫區都市計畫辦理歷程一覽表	5
表 2-2	計畫區土地使用計畫面積表	7
表 3-1	上位及相關計畫彙整表	11
表 3-2	桃園市都市更新計畫(含劃定都市更新地區)案件一覽表.....	12
表 3-3	全國、桃園市歷年人口數與成長率一覽表	14
表 3-4	桃園市各行政區民國 108 年底人口數一覽表	15
表 3-5	桃園市歷年人口結構一覽表	17
表 3-6	都市計畫及非都市計畫地區歷年人口成長概況一覽表	18
表 3-7	桃園市預估人口總量一覽表	22
表 3-8	桃園市各行政區 125 年人口分派一覽表	24
表 3-9	桃園市各都市計畫區人口分派一覽表	25
表 3-10	內政部訂定之公共設施用地檢討變更原則一覽表	27
表 3-11	都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書 「情形特殊」審議原則	34
表 4-1	計畫區公共設施開闢取得情形彙整表	41
表 4-2	桃園都會生活圈國小用地需求推估表	44
表 4-3	桃園都會生活圈國中用地需求推估表	46
表 4-4	桃園都會生活圈公共設施需求檢討彙整表	48
表 4-5	公共設施用地整體檢討處理樣態彙整表	52
表 4-6	公計畫區公共設施用地檢討構想表	56
表 4-7	計畫區公共設施檢討成果統計表	58
表 5-1	變更內容明細表	60
表 5-2	檢討前後土地使用計畫面積表	64
表 5-3	檢討後公共設施用地需求分析表	66
表 5-4	變更前後平均每人享有公園綠地、廣場、兒童遊戲場及體育場 實際開闢面積一覽表	67
表 5-5	檢討後公共設施用地明細表	67
表 6-1	實施進度與經費表	69
表 6-2	本案重劃範圍土地使用計畫面積表	70
表 6-3	列入共同負擔之公共設施用地面積表	71

第一章 緒論

壹、緣起與目的

都市計畫公共設施用地係根據人口、土地使用、交通及產業分布，並預測未來 25 年都市發展需要，選擇適當地點預先劃設供道路、公園、綠地、廣場、學校、機關及體育場等公共使用之土地；惟民國 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。統計全國尚未取得公共設施保留地約 2 萬餘公頃，所需徵購費用計約 7 兆餘元，實非政府財政所能負擔。

監察院於民國 101 年 12 月針對都市計畫公共設施保留地提出「逾數十年未取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題，內政部於民國 102 年 11 月擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，積極協助地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜。

爰此，桃園市政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，藉以解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題。另為確認及彙整各使用或管理單位之用地使用需求，本府業於民國 105 年 1 月依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 45 條規定召開機關協調會議，以協調各使用或管理機關，並依各機關評估使用需求，辦理後續計畫檢討作業。

公開展覽草案

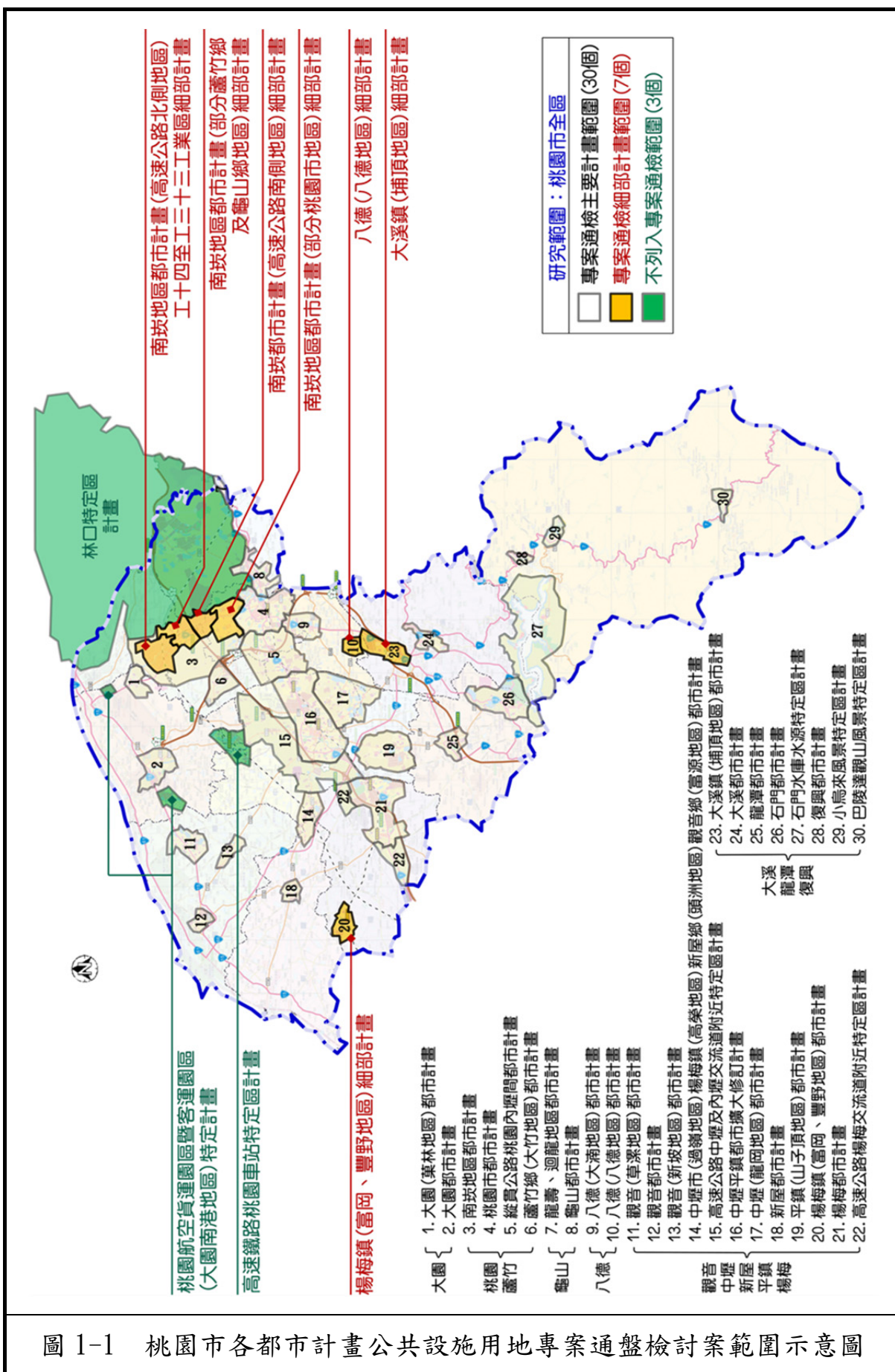
貳、檢討範圍

一、桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案範圍

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。

二、本都市計畫區位置及範圍

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，北至八德區公所以北約 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。



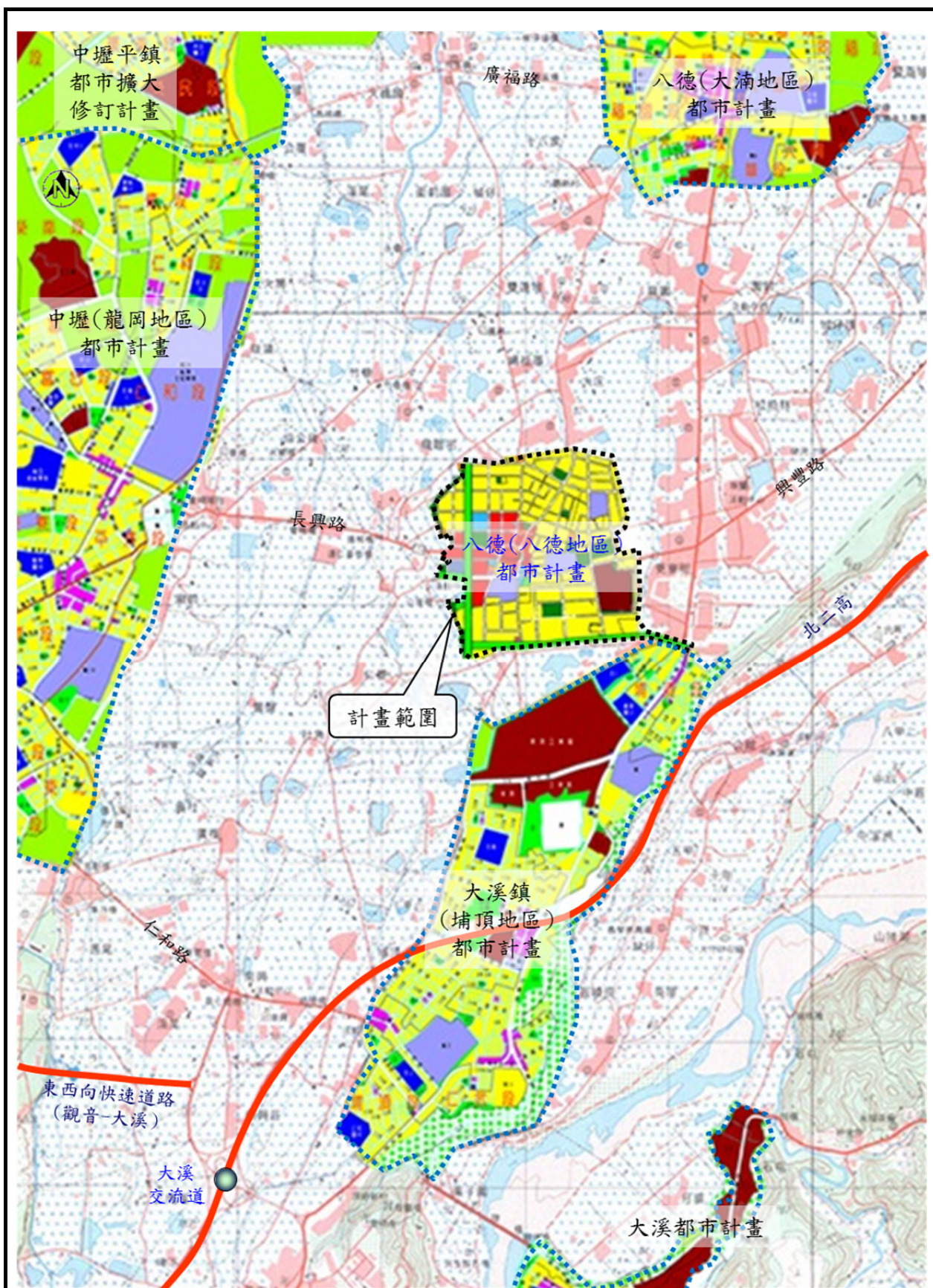


圖 1-2 計畫區位置及範圍示意圖

第二章 現行都市計畫概述

壹、辦理歷程

本細部計畫區於民國 98 年 6 月 24 日公告實施，於 103 年至 108 年共辦理 2 次個案變更。

表 2-1 計畫區都市計畫辦理歷程一覽表

編號	變更計畫名稱	發布日期文號
1	擬定八德(八德地區)細部計畫案	民國 98 年 6 月 24 日 府城規字 0980233201 號
2	變更八德(八德地區)細部計畫(配合區段徵收)(第一階段)計畫案	民國 103 年 6 月 25 日 府城都字第 1030142117 號
3	變更八德(八德地區)細部計畫(配合區段徵收)(第二階段)案	民國 104 年 9 月 30 日 府都計字第 1040228179 號
4	變更八德(八德地區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案	民國 108 年 1 月 29 日 府都綜字第 1070328046 號

註：製表日期截至 109 年 8 月。

貳、現行計畫概要

一、計畫年期及計畫人口

現行計畫以民國 110 年為計畫目標年；現行計畫之計畫人口為 22,000 人。

二、土地使用計畫

劃設第一種住宅區、第一種住宅區(附)、第二種住宅區、住宅區、商業區、工業區、宗教專用區、農會專用區、電信專用區、加油站專用區、車站專用區及保存區，面積合計 100.82 公頃(占計畫總面積 61.18%)。

三、公共設施計畫

計畫劃設機關用地、學校用地(文大、文中、文小)、公園用地、綠地用地、兒童遊樂場用地、市場用地、停車場用地、高壓線接地站用地、灌溉溝渠用地、雨水下水道用地、人行專用步道用地、人行步道用地、園道用地、道路用地及排水溝用地，面積合計 63.96

公開展覽草案

公頃(占計畫總面積 38.82%)。

四、交通系統計畫

配合計畫區交通發展需求，並依據服務機能分為五種道路層級，說明如後。

(一)園道：50 公尺道路

配合桃園中壢六號生活圈道路及桃園捷運系統路線規劃，劃設東西向及南北向 50 公尺園道。

(二)主要道路：15 公尺以上道路

配合計畫區之聯外道路規劃，劃設 15 公尺、20 公尺公尺道路做為計畫區主要道路系統。

(三)次要道路：12 公尺道路

除配合住宅鄰里及商業區周邊劃設 12 公尺次要道路，以建構完善之交通系統。

(四)地區道路：10 公尺以下道路

配合部分住宅區鄰里劃設 10 公尺、8 公尺及 6 公尺以下道路，作為地區出入道路。

(五)人行步道：4 公尺

配合原人行步道規劃 4 公尺人行步道。

公開展覽草案

表 2-2 計畫區土地使用計畫面積表

項 目		現行計畫面積 (公頃)	個案變更 增減面積 (公頃)	本案檢討前	
				計畫面積 (公頃)	占都市計畫 總面積比例
土 地 使 用 分 區	第一種住宅區	2.99	-0.0038	2.99	1.81%
	第一種住宅區(附)	0.17	-	0.17	0.10%
	第二種住宅區	53.72	-0.1111	53.61	32.53%
	住宅區	22.24	-	22.24	13.50%
	商業區	12.77	-0.0071	12.76	7.75%
	工業區	7.01	-	7.01	4.25%
	宗教專用區	0.04	-	0.04	0.02%
	農會專用區	0.29	-	0.29	0.18%
	電信專用區	0.21	-	0.21	0.13%
	加油站專用區	0.22	-0.1153	0.10	0.06%
	車站專用區	1.00	-	1.00	0.61%
	保存區	0.31	0.0870	0.40	0.24%
	小 計	100.97	-0.1503	100.82	61.18%
	機關用地	1.80	-	1.80	1.09%
公 共 設 施 用 地	學校用地(文大)	2.44	0.1151	2.56	1.55%
	學校用地(文中)	2.64	-	2.64	1.60%
	學校用地(文小)	4.80	-	4.80	2.91%
	公園用地	7.47	-0.0870	7.38	4.48%
	綠地用地	2.00	-0.0049	1.99	1.21%
	兒童遊樂場用地	0.51	0.1153	0.63	0.38%
	市場用地	0.13	-	0.13	0.08%
	停車場用地	1.32	0.0601	1.38	0.84%
	高壓線接地站用地	0.40	-0.0900	0.31	0.19%
	灌溉溝渠用地	0.05	-	0.05	0.03%
	雨水下水道用地	0.01	-	0.01	0.01%
	人行專用步道用地	0.10	-	0.10	0.06%
	人行步道用地	0.23	-	0.23	0.14%
	園道用地	13.48	-	13.48	8.18%
	道路用地	26.43	0.0386	26.47	16.06%
	排水溝用地	-	0.0031	0.00	0.00%
	小 計	63.81	0.1503	63.96	38.82%
計畫總面積		164.78	-	164.78	100.00%

資料來源：「擬定八德(八德地區)細部計畫案」計畫書，98年6月及「變更八德(八德地區)都市計畫(配合區段徵收)案」計畫書，103年6月。



第三章 桃園市各都市計畫公共設施用地 專案通盤檢討案摘要

壹、桃園市整體環境概要

一、自然地形環境

桃園市位於臺灣本島西北部，東南以達觀山與新北市及宜蘭縣分界，西南以雪白山、李棟山與新竹縣之尖石鄉接壤，林口台地和龜崙嶺突起於市境東北，為臺北盆地與桃園台地之天然區劃。本市中心位置為龍潭區三林里，極東為復興區棲蘭山，極西為新屋區蠓殼港，極南為復興區西丘斯山，極北為蘆竹區坑子口，總面積為 122,095.40 公頃。

本市地形呈西北、東南走向，自石門起經大溪區東北出境的大漢溪，將本市劃分為東南與西北兩大部分，東南部為標高 300 公尺以上的丘陵地、階地及山岳，愈向東南地勢愈高，山形峻峭，河谷穿狹，桃園市大致可分為山地、台地及海濱沖積平原等三區，本市東南為山地區，山地區的地勢由東南向西北遞降，至中部及北部而為一寬廣的台地區，達西北濱海一帶則為沖積平原。楊梅區、龍潭區、大溪區及復興區之標高在 320 公尺以上，桃園區、龜山區、中壢區、蘆竹區、八德區及平鎮區之標高為 30~320 公尺，西北沿海地區的大園區、觀音區及新屋區之標高在 30 公尺以下。地形主要褶皺構造包括新埔向斜、平鎮背斜、楊梅向斜、圓山背斜、觀音背斜及中壢向斜等。活動斷層主要為第二類活動斷層之湖口斷層，通過楊梅區及平鎮區。

二、上位及相關計畫

彙整國土空間發展策略計畫、全國區域計畫、桃園縣區域計畫（草案）、桃園縣綜合發展計畫、桃園航空城計畫等計畫摘要與對本案之影響如後表所示。

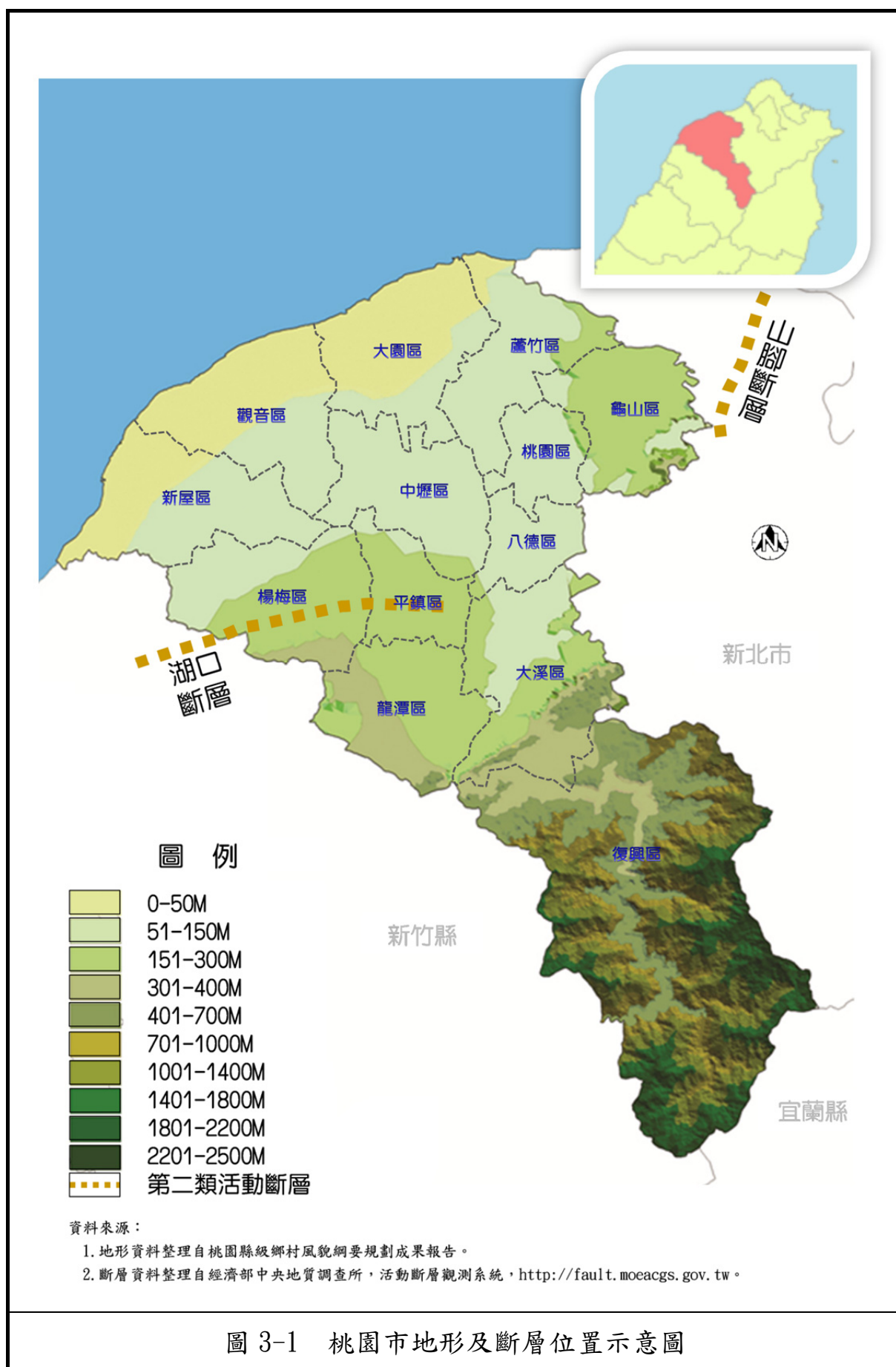
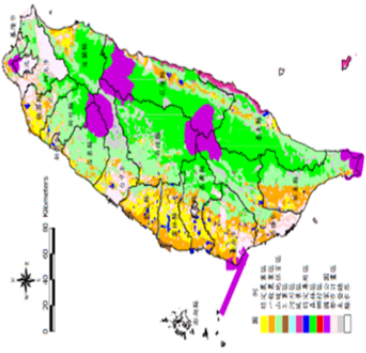
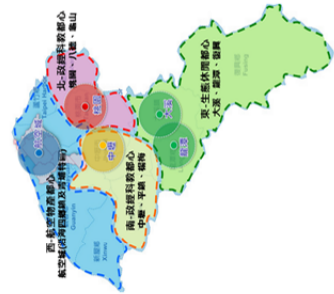
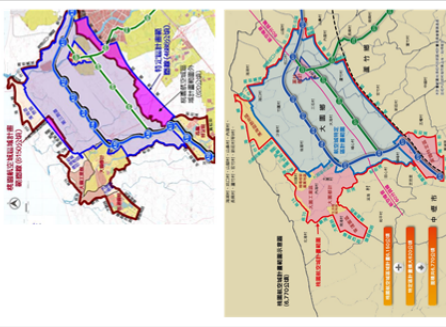


表3-1 上位及相關計畫彙整表

計畫名稱	國土空間發展策略計畫	全國區域計畫	桃園縣區域計畫	桃園縣綜合發展計畫	航空城計畫
說明	- 屬原則性及指導性的策略方向，該計畫目的在於「以國土為基礎」的策略，整合不同部門政策間的競合，促進國土空間秩序有效安排，改善資源分配無效率，減少發展差距。 - 依循該計畫目標，將國土空間結構及發展構想分為四個階層： 1. 國際階層 2. 全國階層 3. 區域階層 4. 地方階層 	- 配合國土計畫法草案之空間計畫架構，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。 - 承續「國土空間發展策略計畫」精神提升整體競爭力。 - 策略性空間規劃作為直轄市及縣市區域計畫指導原則。 - 以國土資源保育觀點全面落實土地地使用管理。 	- 計畫年期：短程-民國110年，長程-民國130年。 - 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，推動桃園市成為具國際競爭力城市。 	海、田、城、山，擬將桃園市由西至東分為濱海發展帶、產業發展帶、城市發展帶與觀光發展帶四個空間發展帶，規劃各發展帶之主要發展概念，勾勒出桃園市整體發展之空間格局，以期以落實發展核心、發展軸帶與發展面向的空間結構發展構想。 	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。 
對本案之影響	- 桃園市位於西部成長管理軸，屬「桃園生活圈」。 - 透過各地方政府對基礎建設及公共設施的規劃，形成優質的生活圈型態。	- 桃園市屬主要核心。 - 桃園市每人平均享有公設面積35平方公尺/人，低於全國平均。 - 桃園市計約73萬住宅數位居第5，空間住宅率位居第4。 115年人口預估221萬人。	- 共分為三個發展區與四大都心： 1. 北政經科教都心 2. 南政經科教都心 3. 生態休閒都心 4. 航空物產都心	- 共分為四個空間發展帶與五大分區： 1. 北運籌 2. 中政經 3. 東遊憩 4. 南研發 5. 西港產	桃園航空城之開發，將形塑創新區域核心價值之國際門戶，並促進周邊地區人口及產業活動之活絡。

三、桃園市都市更新整體計畫及示範地區

桃園市多處早期發展地區因建物老舊、商業活動型態改變等因素，面臨環境品質降低、產業活動逐漸沒落及土地低度使用等狀況，對都市景觀與安全皆造成極大傷害。為達桃園市升格後「創意、永續、桃花園」的發展願景，落實多元防災、文化保存、生態節能、創意服務等都市發展目標，將桃園市翻轉為以人為本的樂活適居城市(Lohas city)，期透過公共投資與建設之挹注，以及再發展策略方案之導入，重新塑造市中心空間多元機能、景觀美化、提升土地利用價值及整體發展潛力，故積極辦理市區整體更新活化工作。

表 3-2 桃園市都市更新計畫(含劃定都市更新地區)案件一覽表

編號	都市更新計畫案名	發布日期
1	擬定桃園市正發大樓及永和市場周邊更新地區都市更新計畫案	民國 97 年 1 月 29 日
2	擬定中壢市新明市場更新地區都市更新計畫案	民國 97 年 4 月 11 日
3	擬定桃園市東門市場更新地區都市更新計畫案	民國 97 年 4 月 11 日
4	擬定桃園縣中壢平鎮老街溪(環北路至延平路)兩側更新地區都市更新計畫案	民國 100 年 10 月 27 日
5	擬定桃園縣桃園火車站周邊更新地區都市更新計畫案	民國 101 年 2 月 29 日
6	擬定桃園縣內壢火車站周邊更新地區都市更新計畫案	民國 101 年 2 月 29 日
7	擬定桃園縣中壢火車站周邊更新地區都市更新計畫案	民國 101 年 2 月 29 日
8	擬定桃園縣楊梅市草湳坡段埔心小段 33-114 地號等 11 筆土地(埔心營區)都市更新地區都市更新計畫案	民國 102 年 11 月 6 日
9	擬定桃園市桃園地方法院及正光街警察宿舍周邊地區都市更新計畫案	民國 104 年 9 月 18 日
10	擬定桃園市中壢家商周邊更新地區都市更新計畫案	民國 105 年 2 月 18 日
11	擬定桃園市桃園火車站周邊(桃園區東門段 177-1 地號等 167 筆土地)更新地區都市更新計畫案	民國 106 年 1 月 23 日
12	劃定桃園市龜山區陸光段 361 地號等 36 筆土地(金山、光峰社區)都市更新地區計畫案	民國 107 年 1 月 4 日
13	劃定桃園市桃園區中平段 716 地號等 9 筆土地(集賢社區大樓)都市更新地區計畫案	民國 107 年 1 月 4 日
14	擬定桃園市龜山區建國一村周邊地區都市更新計畫案	民國 108 年 2 月 27 日
15	擬定桃園市桃園區舊城區周邊地區都市更新計畫案	民國 108 年 10 月 18 日
16	擬定桃園市桃園區埔子段埔子小段 2039-6 地號及埔子段埔子小段 4-33 地號等 27 筆土地都市更新計畫案	民國 109 年 6 月 9 日

資料來源：整理自桃園市政府住宅發展處，109 年 9 月。

公开展覽草案

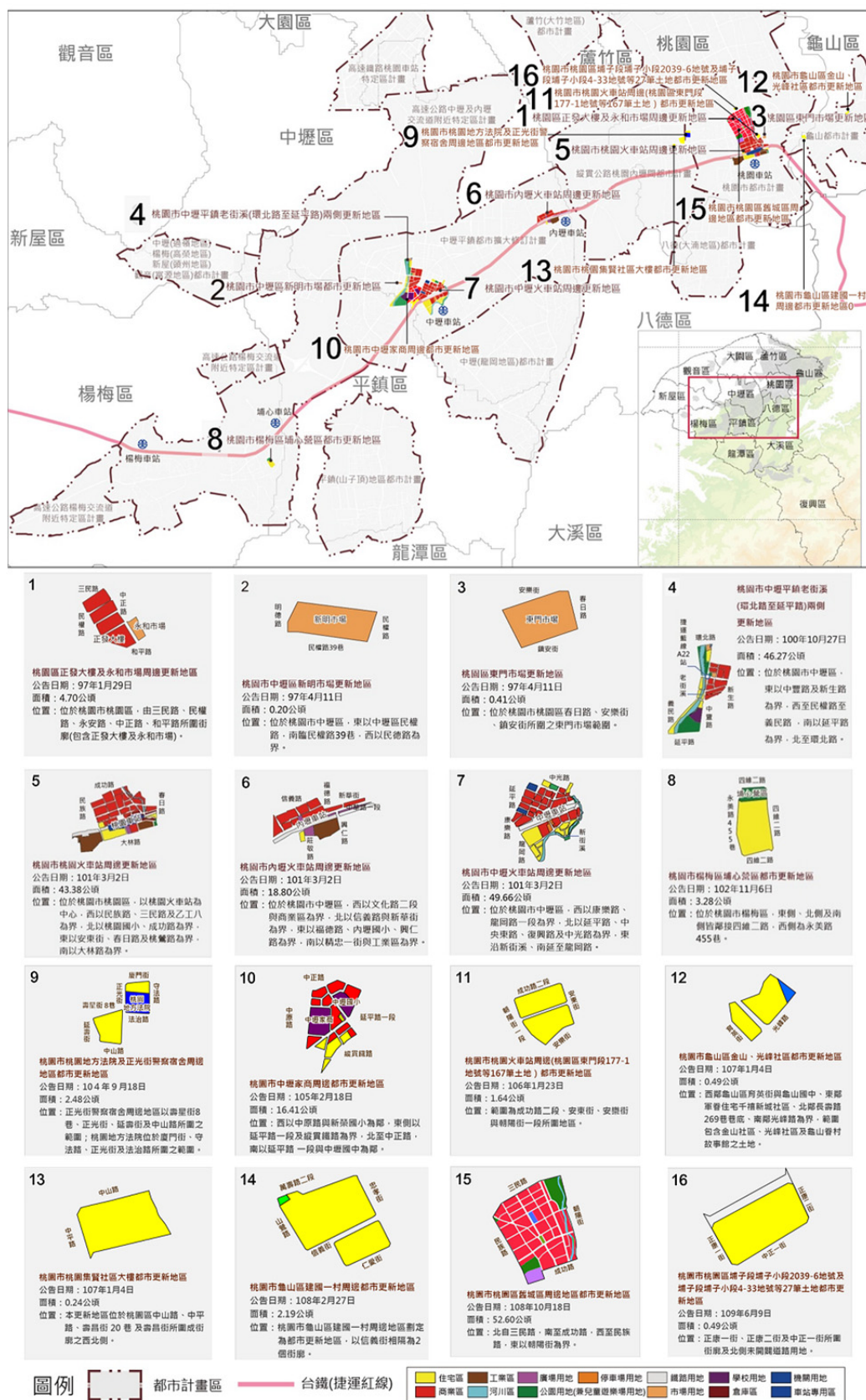


圖 3-2 桃園市已公告實施之都市更新地區分布示意圖

四、人口發展

(一)人口分析

1. 桃園市人口成長

桃園市近年人口均呈現穩定增加，總人口數截至 108 年底已達 2,249,037 人(約為全國人口數之 9.53%)，人口密度約 1,819 人/平方公里，民國 90 年至 108 年間人口平均成長率為 1.38%，高於全國(0.31%)。

表 3-3 全國、桃園市歷年人口數與成長率一覽表

年度 (民國)	全 國		桃園市	
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)
90	22,405,568	0.58	1,762,963	1.75
91	22,520,776	0.51	1,792,603	1.68
92	22,604,550	0.37	1,822,075	1.64
93	22,689,122	0.37	1,853,029	1.70
94	22,770,383	0.36	1,880,316	1.47
95	22,876,527	0.47	1,911,161	1.64
96	22,958,360	0.36	1,934,968	1.25
97	23,037,031	0.34	1,958,686	1.23
98	23,119,772	0.36	1,978,782	1.03
99	23,162,123	0.18	2,002,060	1.18
100	23,224,912	0.27	2,013,305	0.56
101	23,315,822	0.39	2,030,161	0.84
102	23,373,517	0.25	2,044,023	0.68
103	23,433,753	0.26	2,058,328	0.70
104	23,492,074	0.25	2,105,780	2.31
105	23,539,816	0.20	2,147,763	1.99
106	23,571,227	0.13	2,188,017	1.87
107	23,588,932	0.08	2,220,872	1.50
108	23,603,121	0.06	2,249,037	1.27
平均	-	0.31	-	1.38

資料來源：整理自內政部統計年報。

2. 桃園市各行政區人口概況

桃園市行政區劃為 13 個區，主要發展核心為桃園區、中壢區及平鎮區。桃園區為桃園市政府所在地區，歷年來人口居桃園市之冠，人口數約為全市五分之一(至民國 108 年

底人口數為 452,824 人，占桃園市 20.13%)。中壢區、平鎮區為桃園市發展歷程較早之行政區，至民國 108 年底人口數為分別為 417,380 人及 228,436 人，占桃園市 18.56%、10.16%。

以民國 108 年底桃園市各行政區比較，性別比以復興區 117.66 為高，新屋區 113.65 居次，最低者為桃園區 93.86，次低為中壢區 96.47，再次為平鎮區 98.50 及蘆竹區 98.53。性別比高之地區，以偏遠及沿海地區較多；反之，都市發展程度較高之地區，性別比明顯較低。

表 3-4 桃園市各行政區民國 108 年底人口數一覽表

地 區	人口數(人)	占全市比例	性別比
桃園區	452,824	20.13%	93.86
中壢區	417,380	18.56%	96.47
平鎮區	228,436	10.16%	98.50
八德區	205,974	9.16%	99.78
大溪區	95,550	4.25%	103.22
楊梅區	173,049	7.69%	101.05
蘆竹區	166,406	7.40%	98.24
大園區	93,078	4.14%	103.57
龜山區	162,921	7.24%	98.53
龍潭區	124,031	5.51%	99.73
新屋區	49,256	2.19%	113.65
觀音區	67,956	3.02%	107.22
復興區	12,176	0.54%	117.66

資料來源：整理自桃園市政府主計處及各區戶政事務所。

(二)人口密度

108 年底桃園市人口密度約為 1,842 人/平方公里，高於臺灣地區的 652 人/平方公里。其中桃園區人口密度最高，為 13,010 人/平方公里，相較於復興區人口密度僅 35 人/平方公里，約為其 372 倍。都市化程度較高之地區，人口密度亦高於偏遠或沿海地區。

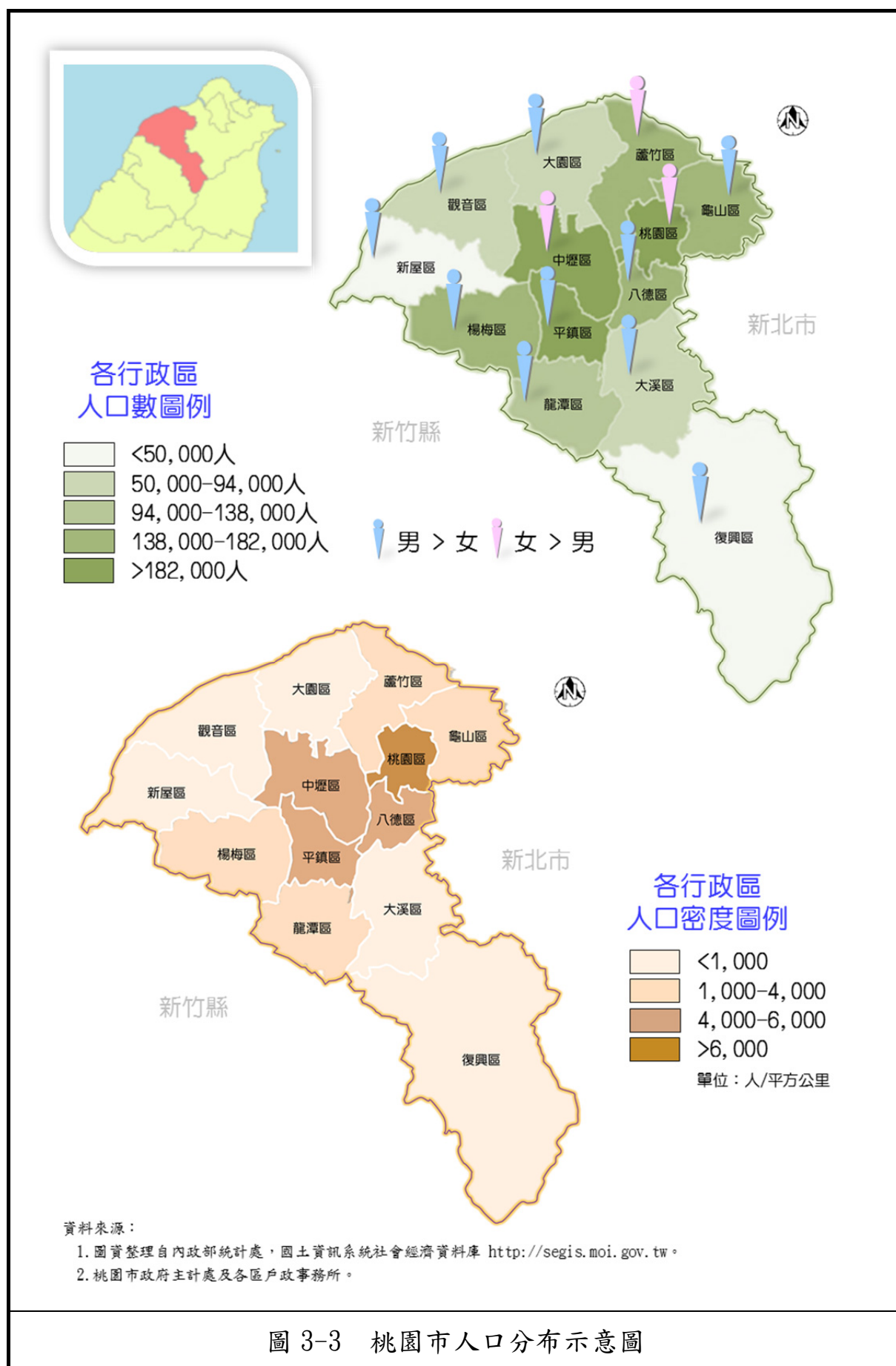


圖 3-3 桃園市人口分布示意圖

公開展覽草案

(三)人口組成

桃園市 91 年底幼年人口數(0~14 歲)計 419,807 人，占總人口數之 23.42%，至民國 108 年底幼年人口數計 334,572 人，占總人口數之 14.88%，顯示全市幼年人口呈減少之趨勢。91 年底青壯年人口數(15~64 歲)計 1,238,135 人，占總人口數之 69.07%，至民國 108 年底青壯年人口數計 1,642,117 人，占總人口數之 73.01%，顯示桃園市現階段勞動力資源充沛。另 91 年老年人口數(65 歲以上)計 134,661 人，占總人口數之 7.51%，至民國 108 年老年人口數計 272,348 人，占總人口數之 12.11%，同全國邁入老年化人口結構之趨勢。

現況桃園市人口扶養比〔每 100 位青壯年人口所扶養的依賴人口(幼年人口+老年人口)數〕為 36.96，即每 100 位青壯年人口所扶養的依賴人口約 37 位。老化指數則逐年增加，顯示桃園市已邁入高齡化都市結構趨勢發展。

表 3-5 桃園市歷年人口結構一覽表

年度 (民國)	桃園市 人口數 (人)	幼年人口 (0~14 歲)		青壯年人口 (15~64 歲)		老年人口 (65 歲以上)		扶養比	老化 指數 (%)
		人口數 (人)	占全市 比例 (%)	人口數 (人)	占全市 比例 (%)	人口數 (人)	占全市 比例 (%)		
91	1,792,603	419,807	23.42	1,238,135	69.07	134,661	7.51	44.78	32.08
92	1,822,075	415,934	22.83	1,268,339	69.61	137,802	7.56	43.66	33.13
93	1,853,029	413,397	22.31	1,298,465	70.07	141,167	7.62	42.71	34.15
94	1,880,316	406,910	21.64	1,328,155	70.63	145,251	7.72	41.57	35.70
95	1,911,161	401,456	21.01	1,359,807	71.15	149,898	7.84	40.55	37.34
96	1,934,968	394,093	20.37	1,387,612	71.71	153,263	7.92	39.45	38.89
97	1,958,686	386,146	19.71	1,414,937	72.24	157,603	8.05	38.43	40.81
98	1,978,782	375,565	18.98	1,441,272	72.84	161,945	8.18	37.29	43.12
99	1,976,441	363,341	18.38	1,448,084	73.27	165,016	8.35	36.49	45.42
100	2,013,305	350,658	17.42	1,494,077	74.21	168,570	8.37	34.75	48.07
101	2,030,161	340,982	16.80	1,514,913	74.62	174,266	8.58	34.01	51.11
102	2,044,023	333,658	16.32	1,528,505	74.78	181,860	8.90	33.73	54.50
103	2,058,321	326,256	15.85	1,540,482	74.84	191,590	9.31	33.62	58.72
104	2,105,780	326,854	15.52	1,575,296	74.81	203,630	9.67	33.68	62.30
105	2,147,763	329,307	15.33	1,599,031	74.45	219,425	10.22	34.32	66.63
106	2,188,017	331,649	15.16	1,620,364	74.06	236,004	10.79	35.03	71.16
107	2,220,872	334,424	15.06	1,633,235	73.54	253,213	11.40	35.98	75.72
108	2,249,037	334,572	14.88	1,642,117	73.01	272,348	12.11	36.96	81.40

資料來源：整理自桃園市政府主計處。

(四)都市計畫地區人口發展

桃園市共計有 33 處都市計畫區，截至民國 107 年底桃園市各都市計畫區現況人口已達 1,659,078 人。桃園市都市計畫地區現況人口數占全市人口比例自民國 91 年的 72.42%，成長至民國 107 年的 74.70%，顯示人口都市化比例逐年提高，人口往都市計畫地區集中。

表 3-6 都市計畫及非都市計畫地區歷年人口成長概況一覽表

年度 (民國)	桃園市 人口數 (人)	都市計畫地區		非都市計畫地區	
		現況人口數 (人)	占全市比例 (%)	現況人口數 (人)	占全市比例 (%)
91	1,792,603	1,298,260	72.42	494,343	27.58
92	1,822,075	1,298,260	71.25	523,815	28.75
93	1,853,029	1,305,644	70.46	547,385	29.54
94	1,880,316	1,329,620	70.71	550,696	29.29
95	1,911,161	1,349,825	70.63	561,336	29.37
96	1,934,968	1,368,439	70.72	566,529	29.28
97	1,958,686	1,402,394	71.60	556,292	28.40
98	1,978,782	1,457,166	73.64	521,616	26.36
99	2,002,060	1,465,977	73.22	536,083	26.78
100	2,013,305	1,484,756	73.75	528,549	26.25
101	2,030,161	1,516,385	74.69	513,776	25.31
102	2,044,023	1,521,533	74.44	522,490	25.56
103	2,058,328	1,530,256	74.34	528,072	25.66
104	2,105,780	1,607,956	76.36	497,824	23.64
105	2,147,763	1,602,067	74.59	545,696	25.41
106	2,188,017	1,632,050	74.59	555,967	25.41
107	2,220,872	1,659,078	74.70	561,794	25.30

資料來源：整理自內政部統計年報及本計畫整理。

貳、都市生活圈之劃分

為避免功能、規模相近之公共設施重覆留設或開闢後閒置之情形，依內政部頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」揭示，應以生活圈模式檢討公共設施用地。

依「桃園市國土計畫(草案)」之指導，對於全市未來發展願景及各都市計畫區之空間與核心發展策略，並考量捷運路網與各都市計畫區間之交通、產業、人文等條件之連結情形，本市空間發展將朝三核心大都會發展，適性規劃六大生活圈，說明如下：

一、桃園都會生活圈

以桃園區為都會核心，八德區及部分龜山區(龜山都市計畫區)為衛星市鎮，除行政及商業服務機能完備外，未來藉由大眾捷運系統及高快速公路系統，形成快速便捷的交通生活圈，又因鄰近雙北的區位優勢，將因與雙北緊密連結而持續發展，成為桃園行政中樞、都會生活與經貿中心。

二、中壢都會生活圈

以中壢區為都會核心，平鎮區及楊梅區為衛星市鎮，未來利用厚實的產業基礎，豐沛的高等教育人力資源，並藉由「亞洲矽谷計畫」，提升產業發展能量，成為新創產業群聚基地。本區域將透過大眾捷運系統及高快速公路系統，提供便捷的交通服務，加上原有生活及商業機能，使中壢都會區域成為都會生活、經貿中心及產學與青創中心。

三、桃園航空城都會生活圈

以大園區與蘆竹區為發展核心，規劃有機能完整的產業、金融服務及生活圈域，並結合青埔特區、亞洲矽谷創新交流中心等，發展新創產業及航空經濟。未來藉由大眾捷運系統及完善聯外道路系統與桃園區、中壢區二個都會核心串連，成為航空經濟樞紐、觀旅商貿服務核心及國際人才交流中心。

四、新鎮生活圈

以龜山區(林口新市鎮特定區)為發展核心，係以林口工業區、華亞科技園區及長庚醫學中心等產業發展需求而形成新市鎮。因與

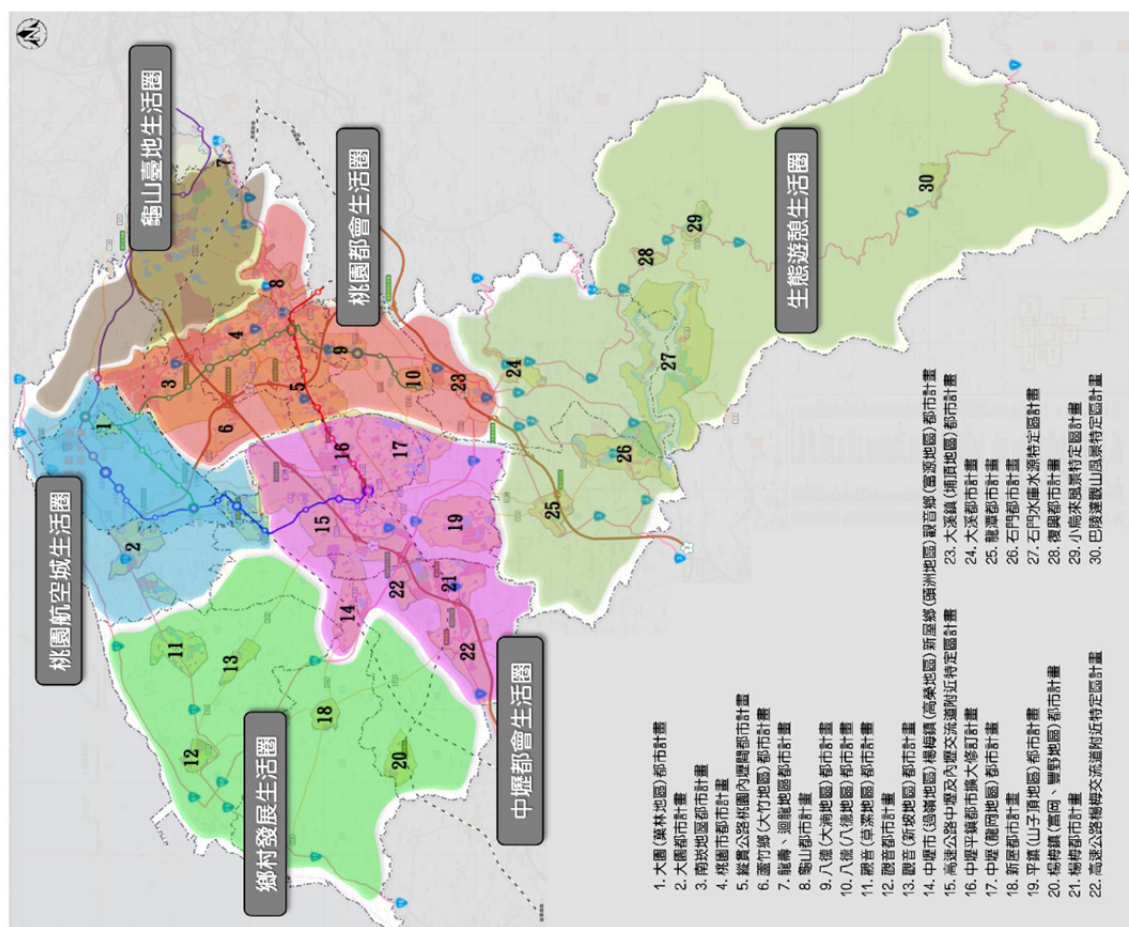
鄰近的新北市林口、新莊等地區較為緊密，具有成為銜接北臺的新市鎮之發展潛力。未來藉由大眾捷運系統，作為連貫桃園都會核心與航空城，並快速到達雙北的中介節點，成為產業及生活新據點，進而使新鎮生活區域成為地方生活中心、產業鏈結發展、運動休閒及宜居郊山據點。

五、鄉村發展生活圈

以觀音區、新屋區為發展核心，特有的農田景觀及海岸生態資源已成為休閒觀光特色區域。此區都市活動集中在現有行政中心附近，各自形成地方生活圈，機能以提供地方性住商服務機能為主，未來配合鄉村地區整體規劃，將投入資源至鄉村發展區域，配合農村再生合併發展新農經濟、鄉村生活及田園景觀區域。

六、生態遊憩生活圈

大溪區、龍潭區與復興區為發展核心，位處大漢溪上游、石門水庫水源特定區及原住民族部落及優美山林地區，因地形限制與大桃園都會核心區域相距較遠，進而保留豐富多元的文化特色與天然的生態景觀資源，未來以發展觀光遊憩產業與生態保育並重都市發展特色，規劃大眾運輸轉運及低碳旅遊，以保區域永續發展與城鄉魅力。



行政區	都市生活圈名稱	都市計畫名稱	面積(公頃)
桃園 八德 蘆竹 龜山 大溪	桃園都會生活圈 桃園區及鄰近 都市發展地區	- 桃園市都市計畫 - 縱貫公路桃園內壢間都市計畫 - 南投地區都市計畫 - 大溪鎮(埔頂地區)都市計畫 - 八德(八德地區)都市計畫 - 八德(大埔地區)都市計畫 - 龜山都市計畫 - 蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫	7,681.64
中壢 平鎮 楊梅 觀音 新屋	中壢都會生活圈 中壢區及鄰近 都市發展地區	- 中壢平鎮都市擴大修訂計畫 - 中壢(龍岡地區)都市計畫 - 中壢市(過溝地區)楊梅鎮(高桑地區)新屋鄉(富源地區)都市計畫 - 平鎮(山仔頂地區)都市計畫 - 楊梅都市計畫 - 高捷公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫 - 高捷公路楊梅交流道附近特定區計畫	9,012.66
龜山	龜山臺地生活圈 位處林口長庚生活地區	- 林口特定區都市計畫 - 龍崎、迴龍地區都市計畫	75.75
大園 蘆竹 中壢	桃園航空城生活圈 桃園航空城發展地區 機場周邊之產業 與生活地區	- 大園都市計畫 - 大園(菓林地區)都市計畫 - 高捷鐵路桃園車站特定區計畫 - 桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫 - 擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫(尚未核定)	780.49
觀音 新屋 楊梅	鄉村發展生活圈 風力、太陽能等 綠能產業地區	- 觀音都市計畫 - 觀音(新坡地區)都市計畫 - 觀音(草寮地區)都市計畫 - 新屋都市計畫 - 楊梅鎮(富岡、豐野地區)都市計畫	1,384.75
大溪 龍潭 復興	生態遊憩生活圈 原鄉部落及自然景觀 提供都會旅遊休憩機能	- 龍潭都市計畫 - 大溪都市計畫 - 石門都市計畫 - 石門水庫水源特定區計畫 - 復興都市計畫 - 小烏來風景特定區計畫 - 巴陵溪風景特定區計畫	5,220.42

註：面積不含林口特定區計畫、桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫、高捷鐵路楊梅車站特定區計畫、擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫(尚未核定)。

圖 3-4 都市生活圈劃定內容示意圖

參、都市計畫人口推估與檢討

一、桃園市人口總量推計

依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，各都市計畫區之人口推計，應以全國區域計畫之人口總量及分派各直轄市、縣(市)之人口數為基礎，參酌近 10 年人口變遷趨勢，核實推計。而依「修正全國區域計畫」分派桃園市 115 年人口總量為 222 萬人，惟截至 108 年底全市人口數已達 224.90 萬人，已超出上開人口總量之分派。

為符實際發展，本案爰依「桃園市國土計畫(草案)」推計結果，作為檢討調整計畫人口之依據，說明如下：

(一)桃園市人口總量推計

「桃園市國土計畫(草案)」係以世代生存法、12 種人口預測數學模式及重大產業建設吸引遷入人口之推計結果，作為桃園市人口總量之依據。考量國發會針對全國最新人口成長預測情形(106 至 150 年)，進行預測模式之選擇，另配合國發會推計年期續推至 150 年，本市於 130 至 140 年間達高峰，約 244 萬至 264 萬人(詳表 3-7)。依推計結果，計畫目標年 125 年人口為 242.3 萬至 256.4 萬人，故採中推計並取整數，訂定目標年計畫人口為 250 萬人。

表 3-7 桃園市預估人口總量一覽表

項 目 (萬人)	低推計 (世代生存 法，社會增加率 4.73‰)	中推計 (12 種趨勢預 測法)	高推計 (世代生存 法，社會增加率 7.78‰)
人口推計	239.2	245.1	253.3
重大建設 引入人口	3.1		
合 計	242.3	248.2	256.4
建議目標 年人口	250 (採中推計，取整數)		

資料來源：「桃園市國土計畫(草案)」公開展覽計畫書，108 年 5 月。

(二)住宅用地供需總量

依中推計本市 125 年 248.2 萬人，其中位於都市計畫地區有 192.5 萬人，其住宅用地需求總量約為 8,117.08 公頃，而現行住宅用地供給總量約為 6,867.03 公頃（不含都市計畫農業區及工業區變更），顯示部分都市計畫之住宅用地供給無法滿足住宅用地需求。經估算本市 11 項重大開發計畫發展期程預估，至 125 年僅能提供約 844.85 公頃之住宅用地(含 40%公共設施)，補足集約發展地區內都市計畫區之部分居住需求，但仍有 556.88 公頃之缺額。

(三)計畫人口分派(增量分派)

1. 分派流程

桃園市目標年 125 年人口總量為 250 萬人，故於不減少現行人口條件下，採增量分派方式將人口分派至都市計畫地區及各行政區，分派流程，詳圖 3-5。

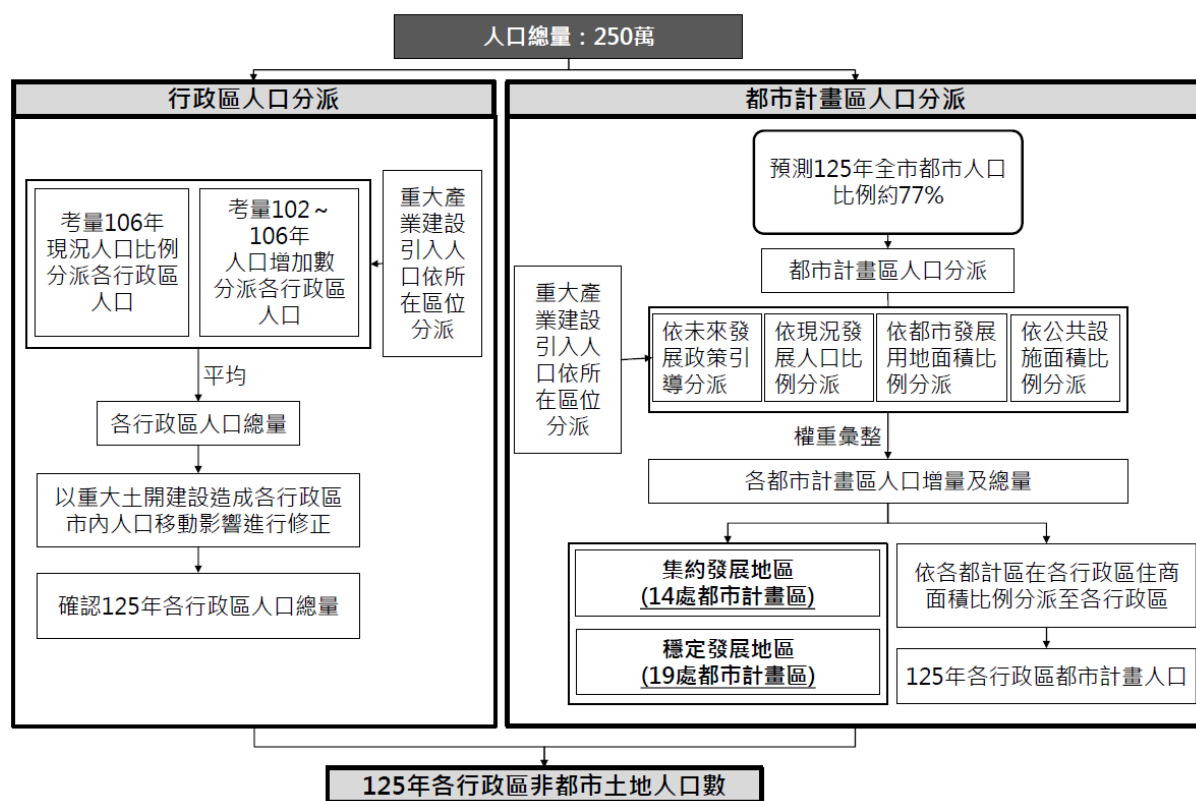


圖 3-5 桃園市人口增量分派流程示意圖

二、各行政區及都市計畫區分派

(一)各行政區人口分派

彙整現況人口及人口增量分派結果，並納入重大建設影響各行政區人口情形後，分派後各行政區增量前 3 名(受重大建設影響)：桃園區、中壢區及蘆竹區。各行政區人口分派結果，如表 3-8 所示。

表 3-8 桃園市各行政區 125 年人口分派一覽表

行政區	106 年 現況人口	現況人口及 人口增量分 派彙整結果	重大建設 對於各行 政區人口 影響	修正後 250 萬人口分派 結果	250 萬人口 分派增量 情形
桃園區	440,840	504,561	-185	504,376	+63,536
中壢區	405,216	453,252	+2,228	455,479	+50,263
平鎮區	224,219	249,458	-3,121	246,336	+22,117
八德區	198,074	226,739	-1,210	225,529	+27,455
楊梅區	167,639	188,423	-1,828	186,595	+18,956
大溪區	94,451	102,347	-1,461	100,885	+6,434
蘆竹區	161,912	199,268	+8,147	207,415	+45,503
大園區	89,281	119,470	+2,828	122,298	+33,017
龜山區	157,633	182,571	-1,967	180,605	+22,972
龍潭區	121,822	134,620	-1,393	133,227	+11,405
新屋區	48,953	52,716	-710	52,006	+3,053
觀音區	66,472	73,585	-1,065	72,521	+6,049
復興區	11,505	11,505	-262	12,728	+1,223
合計	2,188,017	2,500,000	--	2,500,000	+311,983

資料來源：「桃園市國土計畫規劃技術報告」，108 年 5 月。

(二)都市計畫區人口分派

考量各都市計畫之人口發展現況、都市發展用地面積、及公共設施規劃面積等因素，合理推計各都市計畫區之增量人口數。各都市計畫區人口分派結果，如表 3-9 所示。

公開展覽草案

表 3-9 桃園市各都市計畫區人口分派一覽表

編號		都市計畫區	現行計畫 人口	106 年現況 人口	250 萬人分派 (都市土地)		本次專案 檢討基準 人口
					分派結果	增量情形	
集約發展地區	1	大園(菓林地區)都市計畫	18,000	5,775	17,334	11,559	17,300
	2	大園都市計畫	28,000	21,922	28,944	7,022	28,900
	3	桃園航空城貨運暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫	27,000	2,278	25,926	23,648	25,900
	4	南崁地區都市計畫	280,000	284,150	301,528	17,378	301,500
	5	蘆竹(大竹地區)都市計畫	32,000	23,285	32,949	9,664	33,000
	6	高速鐵路桃園車站特定區計畫	60,000	12,531	58,670	46,139	58,700
	7	龜山都市計畫	50,000	61,040	64,280	3,240	64,300
	8	桃園都市計畫	200,000	163,934	205,039	41,105	205,000
	9	縱貫公路桃園內壢間都市計畫	120,000	116,519	143,031	26,512	143,000
	10	中壢平鎮都市計畫	300,000	329,318	344,839	15,521	344,800
	11	高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫	30,000	32,985	37,287	4,302	37,300
	12	八德(大湳地區)都市計畫	80,000	78,122	82,913	4,791	82,900
	13	中壢(龍岡地區)都市計畫	120,000	125,128	130,521	5,393	130,500
	14	八德(八德地區)都市計畫	22,000	17,746	23,061	5,315	23,100
	合 計		1,367,000	1,274,733	1,496,322	221,589	1,496,200
穩定發展地區	15	龍壽、迴龍地區都市計畫(桃園市部分)	10,800	10,553	11,103	550	11,100
	16	林口特定區計畫(桃園市部分)	78,700	62,108	71,679	9,571	71,700
	17	觀音(草漯地區)都市計畫	63,000	10,852	23,704	12,852	23,700
	18	觀音都市計畫	11,000	3,632	5,764	2,132	5,800
	19	觀音(新坡地區)都市計畫	6,000	4,780	5,446	666	5,400
	20	新屋都市計畫	9,500	9,356	10,034	678	10,000
	21	四行政轄區(中壢、楊梅、新屋、觀音)都市計畫	25,000	18,570	21,664	3,094	21,700

公开展覽草案

編號	都市計畫區	現行計畫 人口	106 年現況 人口	250 萬人分派 (都市土地)		本次專案 檢討基準 人口
				分派結果	增量情形	
22	楊梅(富岡、豐野地區)都市計畫	15,000	7,851	10,405	2,554	10,400
23	大溪(埔頂地區)都市計畫	42,000	32,433	36,777	4,344	36,800
24	平鎮(山子頂地區)都市計畫	63,000	52,555	57,918	5,363	57,900
25	楊梅都市計畫	135,000	86,801	104,164	17,363	104,200
26	高速公路楊梅交流道附近特定區計畫	7,000	7,551	8,099	548	8,100
27	大溪都市計畫	22,500	19,958	22,459	2,501	22,500
28	龍潭都市計畫	30,000	22,610	26,092	3,482	26,100
29	石門都市計畫	12,000	5,223	8,050	2,827	8,100
30	復興都市計畫	1,500	783	1,131	348	1,100
31	石門水庫水源特定區計畫	4,000	1,432	2,567	1,135	2,600
32	小烏來風景特定區計畫	1,600	431	1,092	661	1,100
33	巴陵達觀山風景特定區計畫	1,570	118	529	411	500
合 計		539,170	357,597	428,678	71,081	428,800
總 計		1,906,170	1,632,330	1,925,000	292,670	1,925,000

資料來源：「桃園市國土計畫規劃技術報告」，108 年 5 月。

肆、公共設施用地檢討變更原則

內政部為協助地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜，訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，俾作為各該都市計畫擬定機關辦理檢討作業之參據。

表 3-10 內政部訂定之公共設施用地檢討變更原則一覽表

項 目		檢討變更原則	本次專案檢討處理原則
機關用地及其他公民營事業用地		1. 未徵收之機關用地，除該指定用途機關仍有具體事業財務計畫及預算者外，其餘均檢討變更為其他適當分區或用地。 2. 現有使用中之機關用地應按每人合理辦公空間檢討，屬閒置或低度利用者應多目標使用以活化機能，並考量優先騰出部分空間提供其他單位進駐使用；空間不足或新成立之機關單位應優先利用現有閒置廳舍。 3. 未取得之公用事業用地，如已無取得計畫或使用需求者，應予以檢討變更。	1. 本次專案檢討由各機關參酌左列原則，予以評估土地使用需求，如已無取得計畫或使用需求者，再由本府宏觀調控，予以檢討變更為其他適當分區或用地。 2. 仍有使用需求者，後續由各該目的主管機關擬具事業財務計畫及預算，予以徵收、價購取得或透過整體開發、容積移轉、獎勵投資、促進民間參與等多元開發方式辦理。 3. 經檢討無使用需求，予以變更為其他適當分區或用地者，優先以政府公辦方式辦理重劃整體開發；惟屬特殊情形者，得以個別變更辦理回饋。
學校用地	中小學用地	1. 應會同主管教育行政機關核實依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第 8 條之 1 授權訂定之規定檢討學校用地之需求。 2. 檢討原則： (1) 依教育部「國民中小學設備基準」規定，以半徑不超過 1.5 公里，通學時間半小時內為原則估算服務範圍。 (2) 服務範圍內現有國民中小學校面積已超過或達教育部訂頒國民中小學設備基準之國中、國小每人樓地板面積服務水準時，服務範圍內之學校用地應依實際需求予以檢討變更。其中未徵收學校用地、已徵收未開闢學校用地，除教育主管機關有具體之開發財務計畫，經各級都市計畫委員會審議同意後維持原學校用地，否則應檢討變更為其他適當分區或用地。 (3) 配合高齡少子女化趨勢及 12 年國	1. 早期都市計畫規劃即將「埤塘」劃設為學校及公園等公共設施用地，考量私有土地所有人權益及維護埤塘景觀、灌溉及滯洪防災等功能，需依本案「埤塘檢討原則」辦理。 2. 本次專案檢討由本府教育局參酌左列原則，予以評估學校用地使用需求，如已無取得計畫或使用需求者，再由本府宏觀調控，予以檢討變更為其他適當分區或用地。 3. 仍有使用需求者，後續由各該目的主管機關擬具事業財務計畫及預算，予以徵收、價購取得或透過整體開發、容積移轉、獎勵投資、促進民間參與等多元開發方式辦理。 4. 經檢討無使用需求，予以變更為其他適當分區或用地者，優先以政府公辦方式辦理重劃整體開發；惟屬特殊情形者，得以個別變更辦理回饋。

公開展覽草案

項 目		檢討變更原則	本次專案檢討處理原則
		教政策，學校用地之調整應優先採垂直整併方式檢討(如國中小用地、國高中用地)。	
	高中職及大專院校用地	未徵收及已徵收未開闢之高中(職)用地、大專院校用地均應檢討變更為其他適當分區或用地。如因教育政策之配置需求而需保留時，應由教育主管機關及各需地學校提出具體之開發財務計畫，經各級都市計畫委員會審議同意後始得保留。	
市場用地		1. 未開闢之私有市場用地應評估鄰近地區市場需求，以 BOT 或多目標使用方式，鼓勵私人投資興辦；無實際需求者(發布實施已逾 25 年仍未開闢者優先辦理)應以檢討變更為其他適當分區或用地為原則。 2. 已開闢之私有市場用地得配合舊市區再發展政策，優先劃定為都市更新地區，辦理都市更新。	1. 本次專案檢討由本府經發局參酌左列原則，予以評估市場土地使用需求，如已無取得計畫或使用需求者，再由本府宏觀調控，予以檢討變更為其他適當分區或用地。 2. 仍有使用需求者，後續由各該目的主管機關擬具事業財務計畫及預算，予以徵收、價購取得或透過整體開發、容積移轉、獎勵投資、促進民間參與等多元開發方式辦理。 3. 經檢討無使用需求，予以變更為其他適當分區或用地者，優先以政府公辦方式辦理重劃整體開發；惟屬特殊情形者，得以個別變更辦理回饋。
停車場用地		1. 未徵收之停車場用地應依各該地區都市發展情形，核實檢討其實際停車需求，如無取得計畫或使用需求者，應予以檢討變更。 2. 停車需求較高區位應優先利用現有公共設施用地以多目標使用方式設置停車場，以及透過各土地使用分區使用管制規定，要求開發者規劃設置足夠之停車空間，以滿足因土地開發所衍生之停車需求。 3. 現有已開闢之停車場如屬閒置或低度利用者，應以多目標使用及都市更新方式活化機能，或考量釋出空間變更為其它使用。	1. 本次專案檢討由本府交通局參酌左列原則，並訂定停車場用地評估釋出基準如下： (1)基地面積過小，不利規劃停車空間者(原則以 2,000 平方公尺為基準)。 (2)用地周邊已規劃有其他停車場或該區域無停車需求者。 (3)土地現況已有建物或其他使用者。 2. 停車場用地經評估已無取得計畫或使用需求者，再由本府宏觀調控，予以檢討變更為其他適當分區或用地。 3. 仍有使用需求者，後續由各該目的主管機關擬具事業財務計畫及預算，予以徵收、價購取得或透過整體開發、容積移轉、獎勵投資、促進民間參與等多元開發方式辦理。 4. 經檢討無使用需求，予以變更為其他適當分區或用地者，優先以政府

公開展覽草案

項 目	檢討變更原則	本次專案檢討處理原則
		公辦方式辦理重劃整體開發；惟屬特殊情形者，得以個別變更辦理回饋。
公園、綠地、廣場、兒童遊戲場用地	未徵收之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場用地，應依照各該都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。例如：風景特定區計畫外圍已有空曠之山林或農地者，即可核實檢討其現況人口集居情形及使用需求，予以檢討變更。	1. 早期都市計畫規劃即將「埤塘」劃設為學校及公園等公共設施用地，考量私有土地所有人權益及維護埤塘景觀、灌溉及滯洪防災等功能，需依本案「埤塘檢討原則」辦理。 2. 本次專案檢討由本府宏觀調控，予以檢討變更為其他適當分區或用地。 3. 仍有使用需求者，後續由各該目的主管機關擬具事業財務計畫及預算，予以徵收、價購取得或透過整體開發、容積移轉、獎勵投資、促進民間參與等多元開發方式辦理。
體育場用地	體育場係區域性公共設施，應將全直轄市、縣(市)轄內各都市計畫區納入整體考量分析其區位分布及服務範圍人口規模；服務範圍具重疊性者，應考量投資效益，取消較不具效益之公共設施；服務範圍內有規模相近之學校運動設施可替代其功能者，應考量檢討變更。	1. 本次專案檢討由本府體育局參酌左列原則，予以評估體育場用地使用需求，如已無取得計畫或使用需求者，再由本府宏觀調控，予以檢討變更為其他適當分區或用地。 2. 仍有使用需求者，後續由各該目的主管機關擬具事業財務計畫及預算，予以徵收、價購取得或透過整體開發、容積移轉、獎勵投資、促進民間參與等多元開發方式辦理。 3. 經檢討無使用需求，予以變更為其他適當分區或用地者，優先以政府公辦方式辦理重劃整體開發；惟屬特殊情形者，得以個別變更辦理回饋。
河道用地	1. 河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則應依據經濟部、本部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號、台內營字第 0920091568 號會銜函及經濟部 93 年 1 月 13 日經授水字第 09720207480 號函規定辦理：地理形勢自然形成之河川及因而依水利法公告之行水區土地流經都市計畫區者，予以劃定為使用分區，名稱統一為「河川區」，其範圍境界線由水利主管機關依大法官會議釋字第 326 號解釋之精神認定；至原非河道經都市計畫之設置始成為河道之公共設施用地，則予以劃定為「河道用地」。區域排水比照上開認定原則劃設之。	(同左)

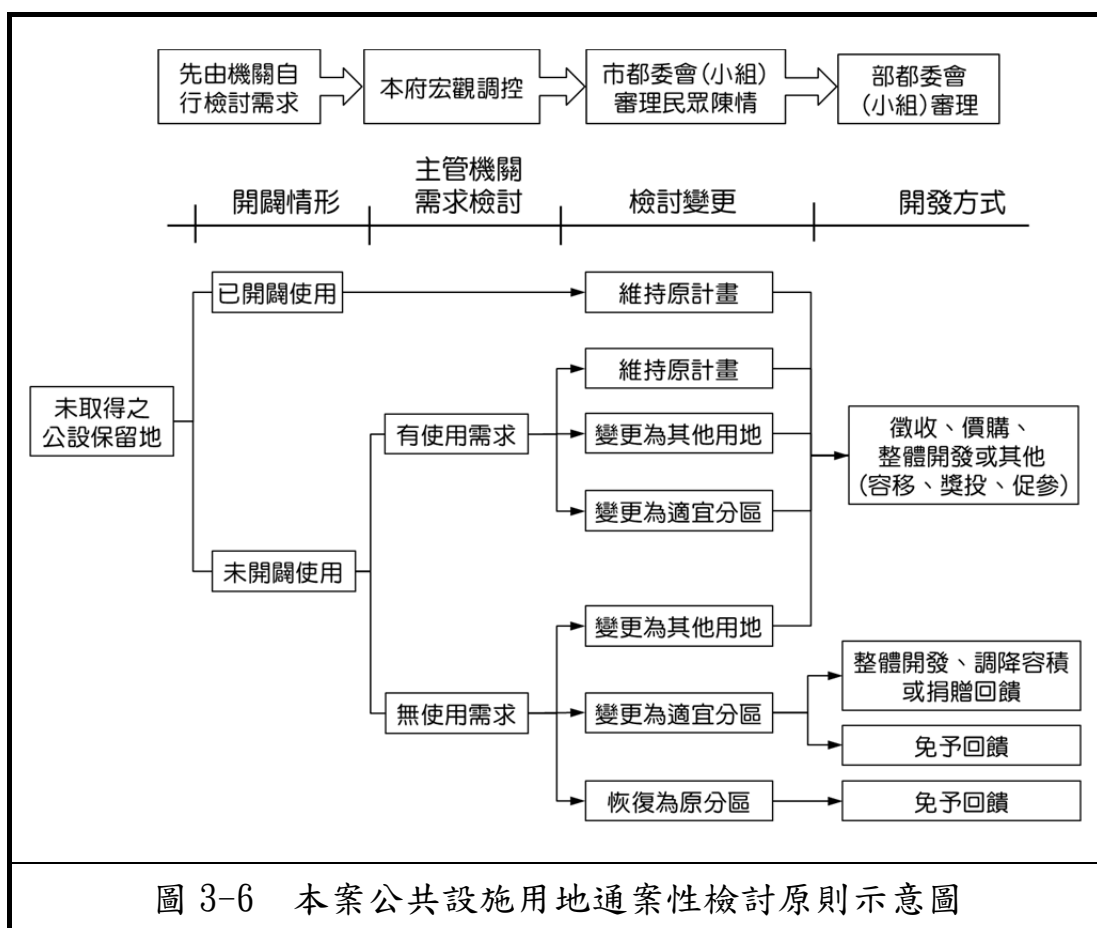
公開展覽草案

項 目	檢討變更原則	本次專案檢討處理原則
	2. 至河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區認定作業程序依經濟部 97 年 9 月 26 日經授水字第 09720207480 號函辦理。 3. 另區域排水外其他各類排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則，應依本部 93 年 5 月 20 日內授營都字第 09300006944 號函辦理。	
港埠用地	配合港埠主管機關之商(漁)港整體建設計畫檢討之。	(同左)
鐵路用地、車站用地或交通用地	配合交通主管機關之整體建設計畫檢討之。	(同左)
社教機構用地	配合社會教育目的事業主管機關之整體建設計畫檢討之。	(同左)
殯儀館、火葬場、墓地用地	1. 殯儀館用地：依據該設施之供需分布、人口集居、交通便利及都市發展情形，核實檢討之。 2. 火化場用地：考量該設施供給明顯不足，用地最為難覓，須充裕時間取得計畫、編列預算及開發期程，除納入殯葬設施專用區整體開發外，不予檢討變更。 3. 公墓用地：配合殯葬管理主管機關之整體建設檢討之，如無取得計畫或使用需求者，應予檢討變更。	(同左)
垃圾處理場、污水處理廠用地	垃圾處理場、廢棄物回收、清除、處理設施、污水處理廠用地，配合環境保護及汙水處理主管機關之整體建設計畫檢討之。	(同左)
道路用地	1. 道路系統之檢討調整應配合交通主管機關之交通建設計畫及預算，調整後應不影響交通系統之完整性。 2. 計畫道路之縮小或撤銷應以無具體事業及財務計畫且不影響建築線之指定者優先處理。 3. 整體開發地區周邊未取得之道路用地，得配合整體開發地區道路系統及建築基地情形，予以檢討；並視整體財務可行性，納入開發一併開闢取得。	(同左)
其他公共設施	配合各目的事業主管機關之整體建設計畫、各計畫地區之特性、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。	(同左)

一、公共設施用地通案性檢討原則

本專案檢討係以解決公共設施保留地為目標，故優先就一般徵收地區尚未取得之公共設施用地進行檢討，並依其用地開闢使用情形、主管機關檢討需求，研提都市計畫變更方案。

經檢討後公共設施如涉及變更為其他分區者，依其分區性質得採整體開發、調降容積、捐贈回饋或免予回饋等方式辦理；如維持原計畫或變更為其他公共設施用地者，得以一般徵收、協議價購、有償或無償撥用、跨區整體開發或其他方式取得(如：容移、獎投、促參等)。



二、公共設施用地涉及埤塘之檢討原則

埤塘是桃園重要的水資源，早年因農漁牧興盛，物產富饒，造就了桃園「千塘之鄉」之美名，隨著農業發展逐漸沒落及因應都市人口成長需求，早期都市計畫規劃即將「埤塘」劃設為學校及公園等公共設施用地。

桃園境內之埤塘、水圳等灌溉系統，其產權大多屬臺灣省桃園農田水利會及臺灣省石門農田水利會等所有，為因應未來水利會之組織改制為公務機關，並考量私有土地所有人權益及維護埤塘景觀生態，以達水利、滯洪、灌溉、景觀、文化、休閒遊憩、生態保育及防災等功能，研擬本案公共設施用地涉及埤塘之檢討原則。

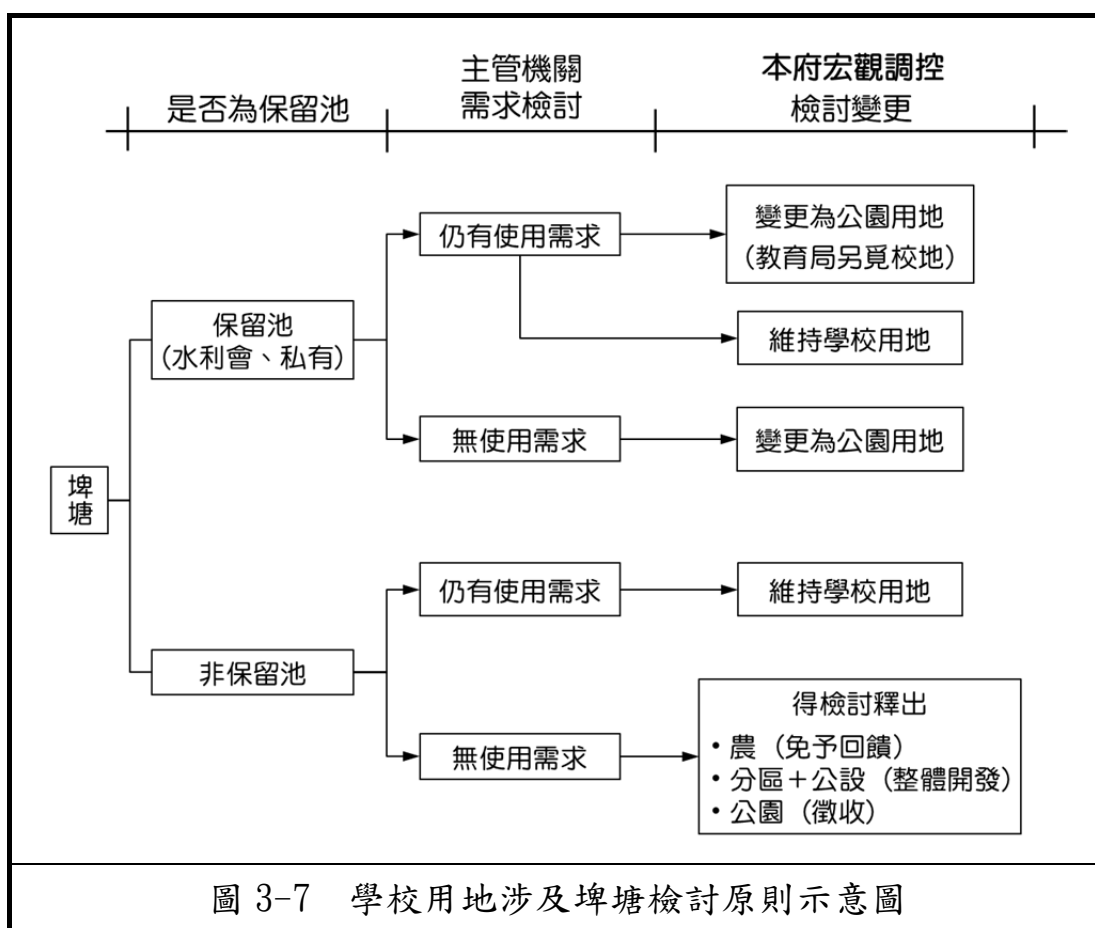
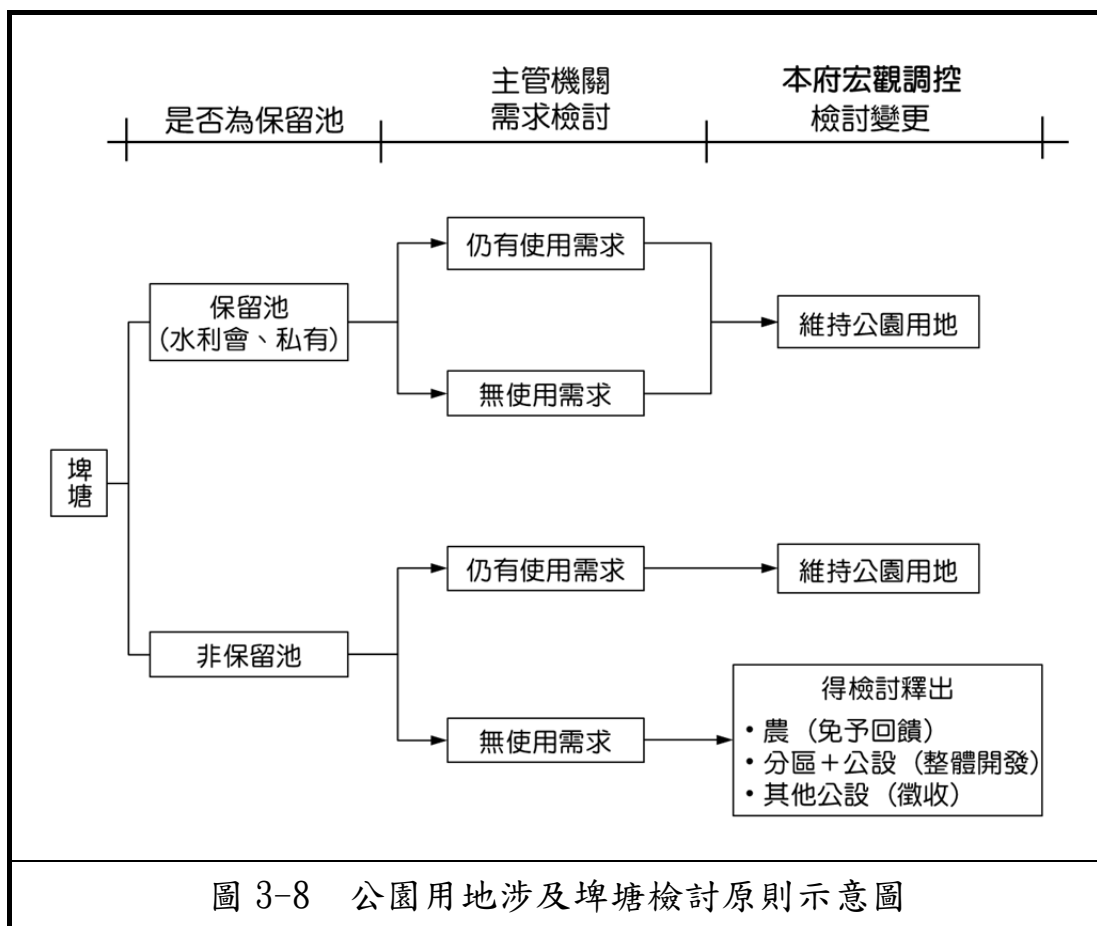


圖 3-7 學校用地涉及埤塘檢討原則示意圖



三、5 項公共設施用地檢討原則

都市計畫辦理通盤檢討時，有關都市計畫法第 45 條列舉之 5 項公共設施用地應依照各都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實予以檢討，以避免重複投資作相同公共建設之浪費等情形。都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」得不受通盤檢討後 5 項公共設施用地計畫面積不得低於通盤檢討前計畫劃設面積限制之情形，內政部為利都市計畫委員會審議通盤檢討案有通案性審議原則，特訂定審議原則明列上開辦法「情形特殊」，並於 106 年 4 月 25 日經內政部都市計畫委員會第 898 次會議同意在案。

表 3-11 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則

規 定	說 明
一、為都市計畫委員會審議通盤檢討案有通案性審議原則，以加速審議時程，特訂定本審議原則。	揭示本審議原則之訂定目的。
二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」，指下列各款情形之一：	為提供都市計畫委員會審議時通案性原則加速審議，予以列舉並說明都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」。
(一)依都市計畫法第 12 條，為發展工業、保持優美風景、水源保護及其他非以居住為目的而劃設之特定區計畫。	為保持優美風景或工業、產業發展所擬定之特定區計畫，以及水源保護之水源特定區計畫，其計畫目的與一般之市鎮計畫及鄉街計畫為集居人口之都市均衡發展目的並不相同，爰予明列。
(二)都市計畫風景區、河川區等闢建有登山景觀步道、河濱親水公園等設施，及都市計畫計畫範圍內之國家公園地區闢建具有公共設施開放空間及設施，已兼具公園用地之休閒遊憩 功能。	多處都市計畫之風景區及河川區等使用分區，以及國家公園地區，已由地方政府投入公共建設，佈設登山步道、各類球場、河濱公園，營造親山親水環境，提供地區居民休閒遊憩之空間，爰列為特殊情形之一。
(三)毗鄰都市計畫範圍之非都市土地闢建有公園、綠地、廣場、體育場所等公共設施開放空間及設施。	為避免重複投入資源作相同公共建設之浪費，毗鄰都市計畫區之非都市土地，闢建有大中型運動公園、體育場(例如：羅東運動公園、屏東運動公園)，功能相近於都市計畫劃設之公園用地及體育場所用地，且服

規 定	說 明
	務範圍涵蓋鄰近之都市計畫區，爰列為特殊情形之一。(非都市土地闢建公共設施開放空間及設施，應就毗鄰都市計畫距離、規模、類型，檢討評估是否具有提供都市計畫區居民休閒遊憩之功能)
(四)都市計畫已開闢學校用地，校園設施提供社區民眾活動使用，以及其他公共設施用地政府設立運動中心，兼具體育場所用地之運動遊憩功能。	目前國中、國小之田徑場、各類運動場、球場，在不影響學生就學及教學情形下，增進學校與社區互動，多已開放供社區居民使用，且部分直轄市、縣(市)政府於機關用地等公共設施用地設立公立運動中心，此類公共設施用地已兼具體育場所提供運動遊憩活動空間之功能。
(五)計畫區內都市發展用地未達計畫總面積百分之五十，且計畫人口未達一萬人。	考量都市發展用地面積未達 50%及計畫人口未達一萬人之都市計畫特性，不同於以居住商業發展型態之都市計畫，爰予以列為特殊情形之一。
(六)通盤檢討後公共設施用地實際取得面積較通盤檢討前增加。	公共設施保留地長達 30、40 年久未徵收開闢，僅止於劃設保留而遲未實質開闢，似無助益實質環境之提升，倘通盤檢討後評估有需要保留之 5 項公共設施用地，且財務可行採跨區整體開發，未來檢討後可實質取得之面積應有增加，有助於提升居民生活環境品質。是以，通盤檢討後公共設施用地實際取得面積較通盤檢討前增加，列為特殊情形之一。
(七)其他經都市計畫委員會審議通過之情形特殊者。	明列其他情形提經都市計畫委員會審議通過後依照辦理，以避免無列舉到之特殊情形適用規定疑義。

本次檢討涉及開放空間型公共設施用地(公園綠地等)變更者，為減少對周邊環境之衝擊，研擬檢討變更調整策略及衝擊減緩措施如下：

(一)檢討變更調整策略

1. 未開闢之公園、兒童遊樂場用地，其毗鄰周邊地區已有同質性之用地或設施，可替代其功能性者，得檢討變更為其他適當分區或用地者，優先以政府公辦方式辦理重劃整體開發；惟屬特殊情形者，得以個別變更辦理回饋。
2. 未開闢之公園、兒童遊樂場用地，其毗鄰周邊地區無同質性

之用地或設施者，為實質提升居住環境品質，並維持服務水準，除保留一定規模公園綠地面積，其餘得檢討變更為其他適當分區或用地者，優先以政府公辦方式辦理重劃整體開發。

3. 具隔離緩衝之綠地或綠帶，其毗鄰周邊地區已有空曠之山林或農地，可替代其功能性者，得檢討變更為毗鄰分區（農業區、保護區），免予回饋。

（二）檢討變更之衝擊減緩措施

1. 未開闢之學校用地，經評估已無使用需求者，優先檢討劃設為公園綠地，補充 5 項公共設施用地之不足。
2. 已取得之機關用地，經評估已無使用需求者，優先檢討劃設為公園綠地，補充 5 項公共設施用地之不足。
3. 透過本次跨區整體開發，優先開闢取得 5 項公共設施用地，實質提升住環境品質。
4. 闢建登山景觀步道、河濱親水公園、埤塘生態公園、石門大圳景觀步道等已兼具公園休閒遊憩設施，提供地區居民休閒遊憩之空間。
5. 透過公共設施用地多目標使用，興闢國民運動中心，提供市民運動遊憩活動空間。

伍、檢討為適宜分區之變更原則

依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」之計畫目標，檢討變更不必要之公共設施保留地，促使土地資源合理利用，並透過政府公辦整體開發方式取得興闢仍有需要之公共設施用地，減輕政府財務負擔。爰此，為確保土地使用之合理性及整體開發財務之可行性，經本案檢討已無使用需求之公共設施用地，研擬變更原則如下：

一、變更為住宅區、商業區或其他適宜分區

- (一)土地範圍完整可供建築使用者。
- (二)劃設之使用分區原則宜與毗鄰土地相同。
- (三)依循都市空間發展紋理，適宜供居住使用者劃設為住宅區，具備商業活動機能者劃設為商業區。
- (四)配合特定使用需求者，劃設為適宜分區(如：文教區、電信專用區、湖濱遊憩專用區等)。

二、變更為農業區或保護區、水庫保護區

- (一)土地畸零狹小無法建築使用，且土地權屬與毗鄰之農業區或保護區、水庫保護區土地相同者，予以劃設為毗鄰之使用分區。
- (二)位於都市外圍地區或空曠農地，且毗鄰土地亦為農業區或保護區、水庫保護區者，予以劃設為毗鄰之使用分區。
- (三)上開土地因非供建築使用，故不予納入整體開發範圍。

公開展覽草案

陸、開發方式辦理原則

一、以政府公辦方式辦理重劃整體開發

(一)負擔比例

1. 重劃總負擔比例以不超過 45% 為原則。部分轄區具特殊情形者(如：涉及坡地或埤塘重劃工程複雜、需維持公設服務水準、負擔比例需與辦竣重劃區一致等)，超過 45% 部分，後續需取得過半同意書。
2. 早期已參與重劃負擔者，為避免重複負擔，以不超過 45% 為原則(屬特殊情形者依該轄區實際比例為準)，計算剩餘應負擔之比例，並以同一重劃開發單元為宜。

(二)整體開發範圍

1. 於整體開發財務可行前提下，將檢討變更為可建築之土地，併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，納入整體開發範圍。
2. 考量可建築土地之區位零散及併同取得公共設施用地之開闢效益，以同一都市計畫區辦理跨區整體開發為原則；惟為重劃開發執行之彈性，得於都市計畫再公開展覽後，視實際需要予以劃分開發單元，並提送內政部都市計畫委員會審議通過後再行辦理。
3. 為避免影響整體重劃財務及開發時程，具特殊情形者，得單獨辦理整體開發。
 - (1) 為實質提升居住品質，需併同開闢取得大型(或一定規模)公園用地者。
 - (2) 配合公設通檢及本府政策推動需優先興闢取得設施，為避免超過 45% 重劃總負擔(或減輕超過 45% 部分之重劃負擔)，將部分公共設施列為重劃非共同負擔，並以公有地及抵費地優先支配者。

(三)公共設施用地納入整體開發原則

1. 考量地價差異性、土地分配公平性及合理性，納入之公共設施用地宜毗鄰或鄰近檢討後之可建築土地。
2. 為實質提升居住環境品質，以尚未開闢使用之公園、兒童遊

樂場、綠地、廣場等開放性用地為優先。

3. 基於整體開發地區出入通行及指定建築線之需要，面臨之計畫道路納入原則：

(1) 未開闢未取得之計畫道路

A. 面臨寬度未達 8 公尺者，以全路寬納入。(原則 1-1)

B. 面臨寬度 8 公尺以上者，以道路中心線為界納入；並得視整體財務可行性、道路系統完整性，以全路寬(或將全路段)予以納入。(原則 1-2)

(2) 已開闢未取得之計畫道路(產權為公私共有者除外)，以面臨未取得部分之全路寬納入。(原則 2)

(3) 部分開闢部分未開闢之計畫道路，以面臨未開闢部分之全路寬納入；並得視整體財務可行性、道路系統完整性，將全路段予以納入。(原則 3)

(4) 其他特殊情形者，依各級都市計畫委員會之決議辦理。(原則 4)

4. 未能納入整體開發範圍開闢取得之計畫道路，建請主管單位配合整體開發作業時程，優先編列經費進行開闢。

二、以個別變更辦理回饋原則

(一) 免予回饋

1. 本次檢討變更為農業區、保護區、水庫保護區或回復為原分區者，故免予回饋。

2. 本次檢討變更為文教區、電信專用區者，原為私立學校用地、機關用地，係屬調整分區名稱，仍維持既有容積率且未作商業使用，故免予回饋。

(二) 採調降容積(或繳交代金)方式辦理

1. 因建物密集難以納入重劃整體開發，依重劃負擔比例(45%)調降容積；若全數土地所有權人同意以土地市價總額 45% 折算代金繳納，則維持原容積。

2. 早期已參與重劃負擔且僅單一坵塊難以辦理重劃整體開發，以不超過 45% 為原則(屬特殊情形者依該轄區實際比例為

準)，計算其剩餘應負擔比例調降容積；若土地所有權人其土地面積達一定規模以上且同意以土地市價總額乘以其應負擔比例折算代金繳納，則維持原容積。

(三)採回饋捐贈公共設施用地(或繳交代金)方式辦理

1. 屬道路系統調整為毗鄰分區、土地畸零或袋地無法建築等難以納入整體開發，辦理方式如下：

(1)依重劃負擔比例(45%)，由土地所有權人無償捐贈變更後之公共設施用地予桃園市政府，否則維持原計畫。

(2)由土地所有權人無償捐贈變更後之公共設施用地及回饋一定比例之代金捐贈予桃園市政府，合計回饋比例依重劃負擔比例不得少於 45%，否則維持原計畫。

(3)依重劃負擔比例(45%)，全數土地所有權人同意以土地市價總額 45%折算代金繳納，否則維持原計畫。

2. 屬特殊需求劃設之分區(湖濱遊憩專用區)，因使用性質、開發強度或價值，有別於一般可建築土地，且涉及地主負擔公平性難以納入整體開發者，得視該分區性質、開發強度或價值，並參照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」回饋一定比例之代金捐贈予桃園市政府，否則維持原計畫。

(四)其他特殊情形

如有其他特殊情形者，依各級都市計畫委員會之決議辦理。

第四章 計畫區公共設施用地檢討規劃構想

壹、計畫區公共設施用地開闢及取得情形

本計畫區面積164.78公頃，劃設公共設施用地面積合計為63.91公頃(含細部計畫)，現已開闢55.86公頃，整體使用率為87.40%。未取得及未完全取得之公共設施用地面積為1.54公頃，除道路用地外，尚有8處用地未取得及未完全取得，未取得比例為2.41%。

表 4-1 計畫區公共設施開闢取得情形彙整表

公共設施 用地名稱	劃設情形		開闢情形		取得情形				備註
	編號	面積 (公頃)	已開闢 (公頃)	使用率 (%)	已取得		未取得		
					已開闢 (公頃)	未開闢 (公頃)	已開闢 (公頃)	未開闢 (公頃)	
機關 用地	機一	0.20	0.20	100.00	0.19	0.00	0.008	0.00	八德區公所、八德圖書館
	機二	0.30	0.30	99.20	0.30	0.00	0.00	0.002	八德派出所、八德區公所 停車場
	機三	0.10	0.10	96.45	0.10	0.00	0.00	0.004	八德區調解委員會
	機四	0.06	0.06	100.00	0.06	0.00	0.00	0.00	福興活動中心
	機五	1.34	0.00	0.00	0.00	1.34	0.00	0.00	北區青少年活動中心(興建 中)，區段徵收
	合計	2.00	0.65	32.71	0.65	1.34	0.01	0.01	
高壓線 接地站 用地	接一	0.14	0.14	100.00	0.14	0.00	0.00	0.00	
	接二	0.17	0.17	100.00	0.17	0.00	0.00	0.00	
	合計	0.31	0.31	100.00	0.31	0.00	0.00	0.00	
學校 用地	文小一	2.75	2.73	99.28	2.73	0.02	0.00	0.00	八德國小，部分未開闢： 土地公廟
	文小二	2.05	0.00	0.00	0.00	2.05	0.00	0.00	棒壘球場，區段徵收
	小計	4.80	2.73	56.94	2.73	2.07	0.00	0.00	
	文中	2.64	2.64	100.00	2.64	0.00	0.0026	0.00	八德國中
	文大	2.55	0.00	0.00	0.00	2.55	0.00	0.00	供中央大學使用，區段徵 收
	合計	9.99	5.37	53.79	5.37	4.62	0.0026	0.00	
市場用地	市	0.13	0.13	100.00	0.13	0.00	0.0022	0.00	八德公有零售市場
停車場 用地	停一	0.17	0.00	0.00	0.00	0.03	0.00	0.14	空地、私人停車使用
	停二	0.15	0.15	100.00	0.15	0.00	0.00	0.00	
	停三	0.14	0.00	0.00	0.00	0.14	0.00	0.00	荒地，區段徵收
	停四	0.21	0.00	0.00	0.00	0.21	0.00	0.00	荒地，區段徵收
	停五	0.17	0.17	100.00	0.17	0.00	0.00	0.00	
	停六	0.28	0.28	100.00	0.28	0.00	0.00	0.00	
	停七	0.24	0.00	0.00	0.00	0.24	0.00	0.00	荒地，區段徵收
	合計	1.36	0.60	44.28	0.60	0.62	0.00	0.14	
灌溉溝渠用地	※	0.05	0.05	100.00	0.05	0.00	0.00	0.00	八德(八德地區)細部計畫
雨水下水道用地	※	0.01	0.01	100.00	0.01	0.00	0.00	0.00	八德(八德地區)細部計畫
排水溝用地	※	0.003	0.003	100.00	0.003	0.00	0.00	0.00	八德(八德地區)細部計畫
公園用地	公一	1.26	1.26	100.00	1.26	0.00	0.00	0.00	
	公二	1.10	1.10	100.00	1.10	0.00	0.00	0.00	建德公園，指定配合埤塘 保留規劃
	公三	1.30	1.30	100.00	1.30	0.00	0.00	0.00	溪濱公園
	公四	0.56	0.56	100.00	0.56	0.00	0.00	0.00	仁德公園
	公五	0.46	0.46	100.00	0.46	0.00	0.00	0.00	指定配合埤塘保留規劃
	公六	0.80	0.80	100.00	0.80	0.00	0.00	0.00	興豐公園，指定配合埤塘

公開展覽草案

公共設施 用地名稱	劃設情形		開闢情形		取得情形				備註
	編號	面積 (公頃)	已開闢 (公頃)	使用率 (%)	已取得		未取得		
					已開闢 (公頃)	未開闢 (公頃)	已開闢 (公頃)	未開闢 (公頃)	
									保留規劃
	公七	1.50	1.50	100.00	1.50	0.00	0.00	0.00	指定配合埤塘保留規劃
	合計	6.98	6.98	100.00	6.98	0.00	0.00	0.00	
	兒一	0.20	0.00	0.00	0.00	0.0009	0.00	0.20	荒地
	兒二	0.17	0.00	0.00	0.00	0.06	0.00	0.11	商家、住宅
兒童遊樂場 用地	※兒三	0.14	0.14	100.00	0.14	0.00	0.00	0.00	指定配合東興宮保留規劃，八德(八德地區)細部計畫
	兒四	0.12	0.00	0.00	0.00	0.12	0.00	0.00	荒地，區段徵收
	合計	0.63	0.14	22.38	0.14	0.17	0.00	0.32	
	綠一	0.84	0.84	100.00	0.84	0.00	0.00	0.00	
	綠二	0.80	0.80	100.00	0.80	0.00	0.00	0.00	
綠地用地	綠三	0.21	0.21	100.00	0.21	0.00	0.00	0.00	
	綠四	0.03	0.00	0.00	0.00	0.03	0.00	0.00	荒地，區段徵收
	綠五	0.01	0.00	0.00	0.00	0.01	0.00	0.00	
	綠六	0.0002	0.00	0.00	0.00	0.0002	0.00	0.00	
	綠七	0.06	0.06	100.00	0.06	0.00	0.00	0.00	
	合計	1.95	1.91	98.23	1.91	0.03	0.00	0.00	
	人行專用 步道用地	—	0.10	0.10	100.00	0.08	0.00	0.02	0.00
人行步道用地	步	0.23	0.16	71.59	0.12	0.04	0.05	0.02	含細計劃設面積
園道用地	園道	13.71	13.71	100.00	13.71	0.00	0.00	0.00	
道路用地	道	26.48	25.72	97.15	25.17	0.33	0.55	0.43	含細計劃設面積
總計		63.91	55.86	87.40	55.22	7.15	0.63	0.91	

註1：劃設面積係依業務單位104年6月提供之計畫圖資丈量，開闢及取得情形調查時間為104年10月、109年5月。

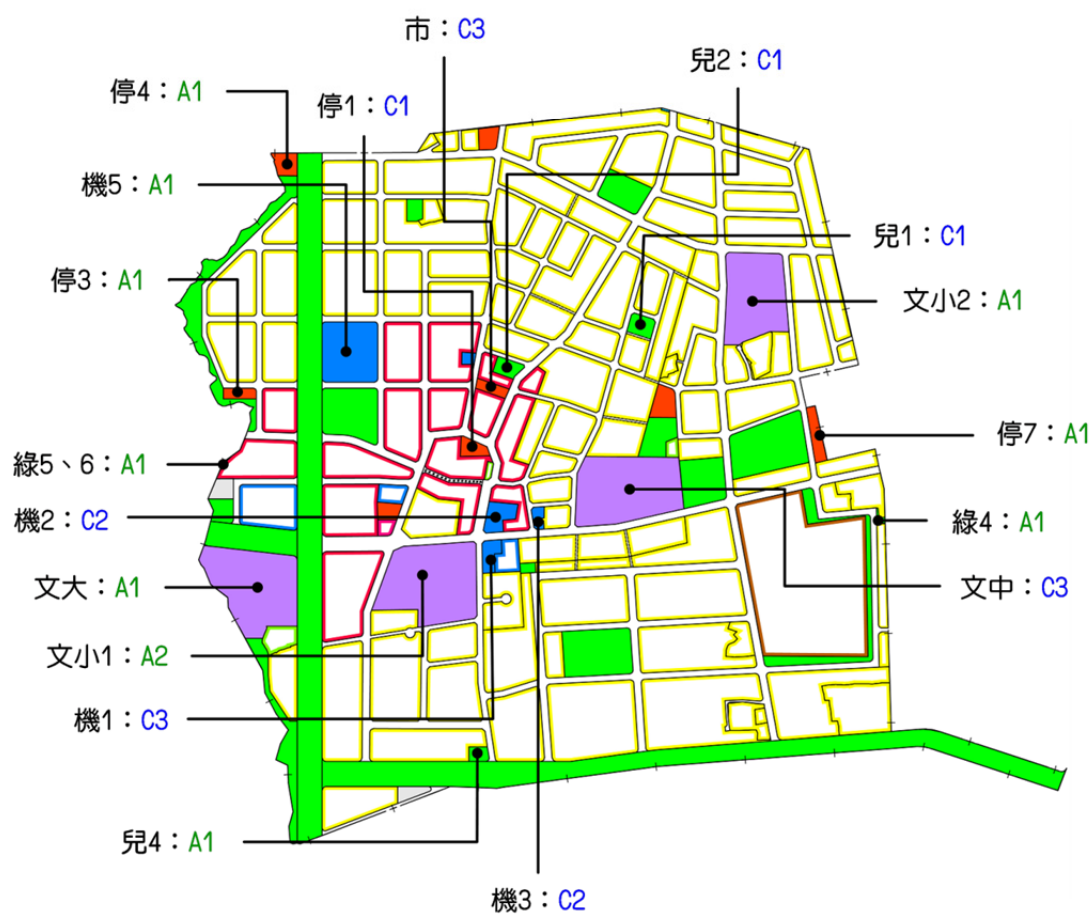
註2：「※」表示為細部計畫劃設之公共設施用地。



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。

圖 4-1 計畫區公共設施開闢取得情形示意圖

貳、公共設施用地需求分析

參據都市計畫法及都市計畫定期通盤檢討實施辦法相關規定，彙整本計畫區所處「桃園都會生活圈」之公共設施需求檢討如下。

一、學校用地

(一)國小用地

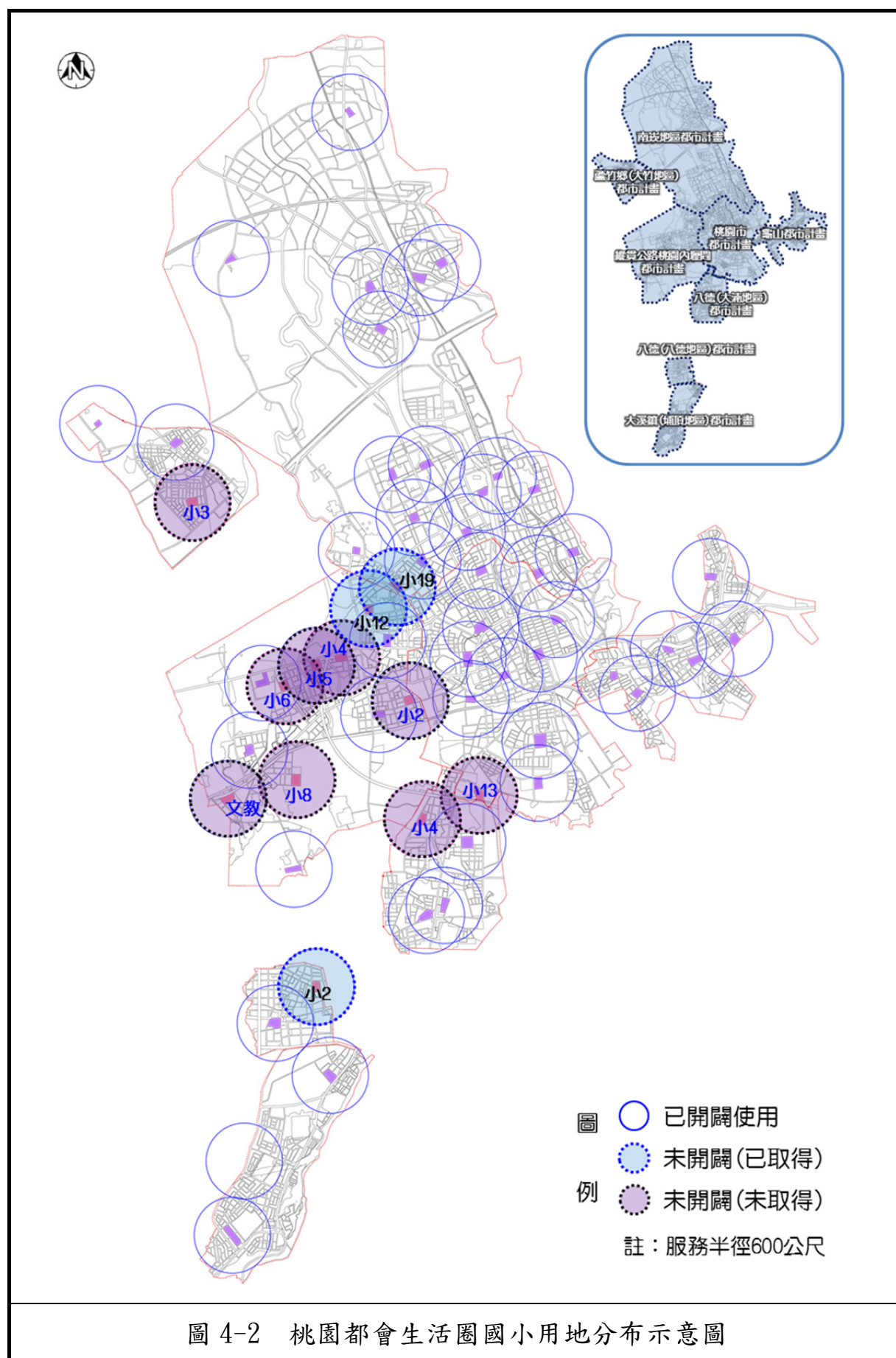
本案以各行政區學齡人口比例推估125年國小學生數，並依教育部頒「國民小學及國民中學設施設備基準」推估所需之國小用地面積。經檢討「桃園市都市計畫」、「南崁地區都市計畫」、「大溪鎮(埔頂地區)都市計畫」、「八德(大湳地區)都市計畫」及「蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫」等人口密集地區之國小用地面積仍有不足；其餘都市計畫區之國小用地劃設面積，已超過需求面積。

表 4-2 桃園都會生活圈國小用地需求推估表

都市計畫區	劃設面積 (公頃)	依教育部「國民小學及國民中學 設施設備基準」計算面積(公頃)	
		需求面積	超過或 不足面積
桃園市都市計畫	24.42	30.47	-6.05
縱貫公路桃園內壢間 都市計畫	24.27	20.32	3.95
南崁地區都市計畫	34.18	45.66	-11.48
大溪鎮(埔頂地區) 都市計畫	5.75	5.85	-0.10
八德(八德地區) 都市計畫	4.80	3.01	1.79
八德(大湳地區) 都市計畫	10.12	11.53	-1.41
龜山都市計畫	11.08	10.16	0.92
蘆竹鄉(大竹地區) 都市計畫	5.06	6.18	-1.12
合 計	119.68	133.17	-13.49

資料來源：本案整理。

註：劃設面積含細部計畫。



(二)國中用地

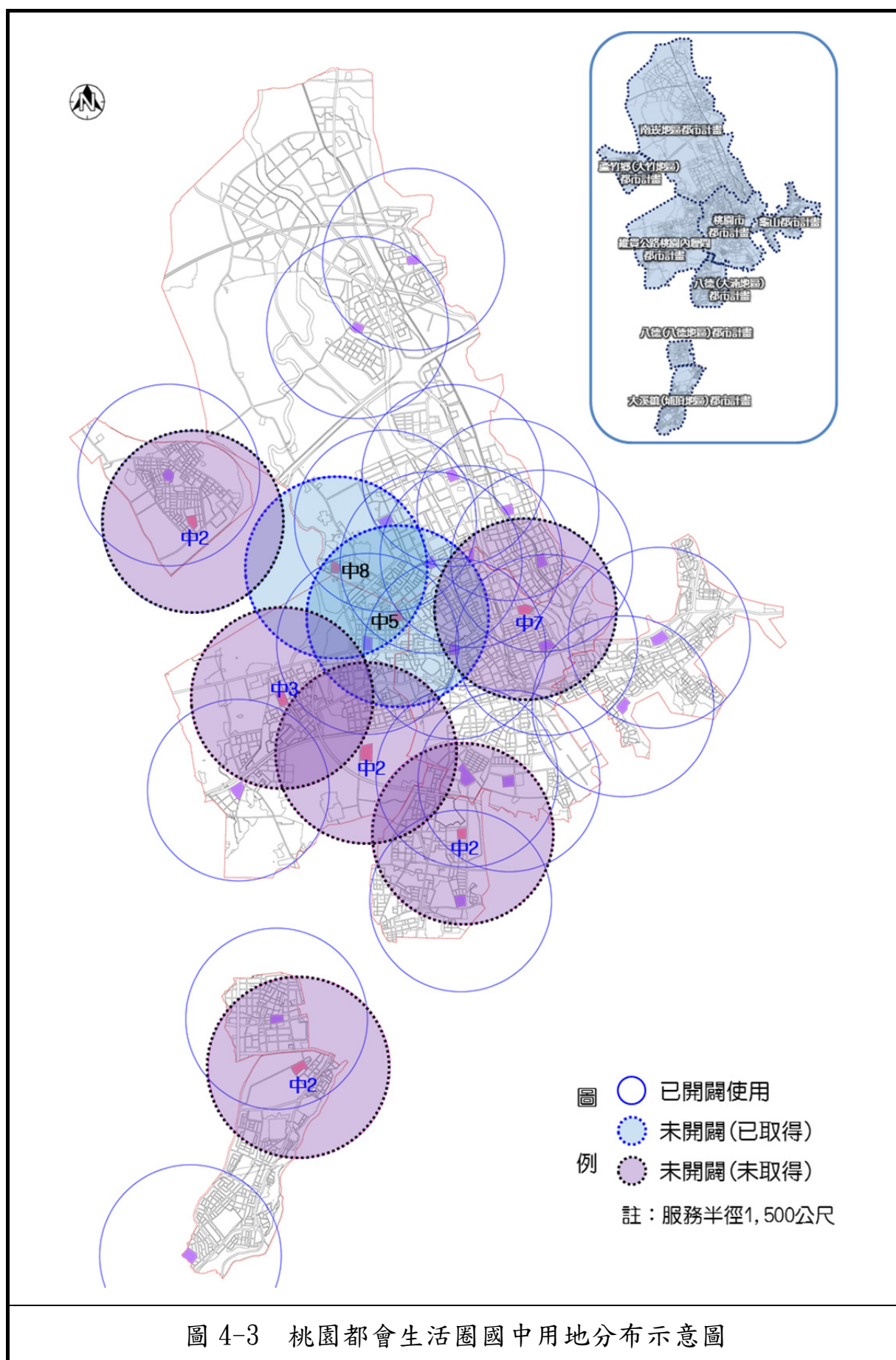
本案以各行政區學齡人口比例推估125年國中學生數，並依教育部頒「國民小學及國民中學設施設備基準」推估所需之國中用地面積。經檢討「桃園市都市計畫」、「南崁地區都市計畫」、「八德(八德地區)都市計畫」、「八德(大湳地區)都市計畫」及「蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫」等人口密集地區之國中用地面積仍有不足；其餘都市計畫區之國中用地劃設面積，已超過需求面積。

表 4-3 桃園都會生活圈國中用地需求推估表

都市計畫區	劃設面積 (公頃)	依教育部「國民小學及國民中學 設施設備基準」計算面積(公頃)	
		需求面積	超過或 不足面積
桃園市都市計畫	22.37	25.80	-3.43
縱貫公路桃園內壢間 都市計畫	18.06	16.80	1.26
南崁地區都市計畫	22.48	36.90	-14.42
大溪鎮(埔頂地區) 都市計畫	6.81	3.95	2.86
八德(八德地區) 都市計畫	2.64	2.85	-0.21
八德(大湳地區) 都市計畫	5.55	7.20	-1.65
龜山都市計畫	10.49	4.30	6.19
蘆竹鄉(大竹地區) 都市計畫	5.39	5.80	-0.41
合 計	93.79	103.60	-9.81

資料來源：本案整理。

註：劃設面積含細部計畫。



二、公園及兒童遊樂場用地

本案依各都市計畫區範圍內各里之分布情形，並以行政轄區之里作為閭鄰單位。經檢討除「八德(大湳地區)都市計畫」、「龜山都市計畫」之公園用地及「桃園市都市計畫」之兒童遊樂場用地面積仍有不足，其餘都市計畫區皆可滿足現行檢討標準。

三、停車場用地

經檢討各都市計畫區皆無法滿足檢討標準。

四、公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地

經檢討各都市計畫區之 5 項公共設施用地皆無法滿足都市計畫法第 45 條之規定(不得少於全部計畫面積 10%)。

表4-4 桃園都會生活圈公共設施需求檢討彙整表

項目	用地劃設標準 (面積：公頃)		桃園市都市計畫			縱貫公路桃園內壢間 都市計畫		
			檢核總量：205,000 人 (計畫區涵蓋 40 個里)			檢核總量：143,000 人 (計畫區涵蓋 24 個里)		
			用地 需求	劃設 面積	超過或 不足	用地 需求	劃設 面積	超過或 不足
公園	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.5 公頃。		20.00	72.69	52.69	12.00	23.83	11.83
	社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在 10 萬人以上，最小面積不少於 4 公頃。							
兒童遊樂場	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.1 公頃。		4.00	1.87	-2.13	2.40	7.98	5.58
停車場	不低於計畫區內車輛預估數 20%。		31.26	2.03	-29.23	21.81	2.73	-19.08
公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等用地	不低於計畫區總面積 10%		112.26	86.43	-25.83	138.97	43.96	-95.01
	不低於都市發展用地總面積 10%		94.09		-7.66	57.04		-13.08
平均每人享有公園、綠地、兒童遊樂場、體育場所及廣場面積			4.22 (m ² /人)			3.07 (m ² /人)		

註 1：車輛預估數之汽車持有率以每千人 305 輛計算、每輛停車空間以 25 m²計算。

註 2：劃設面積含細部計畫。

公開展覽草案

(續)表4-4 桃園都會生活圈公共設施需求檢討彙整表

項目	用地劃設標準 (面積：公頃)		南崁地區都市計畫			大溪鎮(埔頂地區)都市計畫		
			檢核總量：301,500 人 (計畫區涵蓋 49 個里)			檢核總量：36,800 人 (計畫區涵蓋 8 個里)		
			用地 需求	劃設 面積	超過或 不足	用地 需求	劃設 面積	超過或 不足
公園	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.5 公頃。		24.50	27.25	2.75	4.00	9.26	5.26
	社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在 10 萬人以上，最小面積不少於 4 公頃。							
兒童 遊樂場	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.1 公頃。		4.90	7.08	2.18	0.80	3.86	3.06
停車場	不低於計畫區內車輛預估數 20%。		45.98	1.92	-44.06	5.61	0.99	-4.62
公園、兒童遊 樂場、綠地、 廣場、體育場 等用地	不低於計畫區總面積 10%		328.29	89.70	-238.59	45.48	15.42	-30.06
	不低於都市發展用地總面積 10%		186.45		-96.75	36.36		-20.94
平均每人享有公園、綠地、兒童遊樂場、體育場所及廣場面積			2.98 (m ² /人)			4.19 (m ² /人)		

註 1：車輛預估數之汽車持有率以每千人 305 輛計算、每輛停車空間以 25 m²計算。

註 2：劃設面積含細部計畫。

公開展覽草案

(續)表4-4 桃園都會生活圈公共設施需求檢討彙整表

項目	用地劃設標準 (面積：公頃)		八德(八德地區)都市計畫			八德(大湳地區)都市計畫		
			檢核總量：23,100 人 (計畫區涵蓋 4 個里)			檢核總量：82,900 人 (計畫區涵蓋 22 個里)		
			用地 需求	劃設 面積	超過或 不足	用地 需求	劃設 面積	超過或 不足
公園	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.5 公頃。		2.00	7.38	5.38	11.00	5.83	-5.17
	社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在 10 萬人以上，最小面積不少於 4 公頃。							
兒童遊樂場	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.1 公頃。		0.40	0.63	0.23	2.20	6.52	4.32
停車場	不低於計畫區內車輛預估數 20%。		3.52	1.38	-2.14	12.64	3.02	-9.62
公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等用地	不低於計畫區總面積 10%		16.48	10.00	-6.48	40.56	15.73	-24.83
	不低於都市發展用地總面積 10%		16.48		-6.48	34.86		-19.13
平均每人享有公園、綠地、兒童遊樂場、體育場所及廣場面積			4.33 (m ² /人)			1.90 (m ² /人)		

註 1：車輛預估數之汽車持有率以每千人 305 輛計算、每輛停車空間以 25 m²計算。

註 2：劃設面積含細部計畫。

公開展覽草案

(續)表4-4 桃園都會生活圈公共設施需求檢討彙整表

項目	用地劃設標準 (面積：公頃)		龜山都市計畫			蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫		
			檢核總量：64,300 人 (計畫區涵蓋 12 個里)			檢核總量：33,000 人 (計畫區涵蓋 5 個里)		
			用地 需求	劃設 面積	超過或 不足	用地 需求	劃設 面積	超過或 不足
公園	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.5 公頃。		6.00	3.34	-2.66	2.50	5.01	2.51
	社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在 10 萬人以上，最小面積不少於 4 公頃。							
兒童遊樂場	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.1 公頃。		1.20	6.84	5.64	0.50	2.12	1.62
停車場	不低於計畫區內車輛預估數 20%。		9.81	1.53	-8.28	5.03	0.77	-4.26
公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等用地	不低於計畫區總面積 10%		45.85	18.51	-27.34	39.91	8.90	-31.01
	不低於都市發展用地總面積 10%		36.70		-18.19	21.10		-12.20
平均每人享有公園、綠地、兒童遊樂場、體育場所及廣場面積			2.88 (㎡/人)			2.70 (㎡/人)		

註 1：車輛預估數之汽車持有率以每千人 305 輛計算、每輛停車空間以 25 m²計算。

註 2：劃設面積含細部計畫。

公開展覽草案

參、公共設施用地檢討規劃構想

為協調各使用或管理機關，經本府召開公共設施用地機關協調會議，並依各機關評估使用需求，辦理後續公共設施用地檢討作業。本次專案檢討共可歸納以下 13 種處理樣態：

表 4-5 公共設施用地整體檢討處理樣態彙整表

公共設施檢討處理樣態			備 註
多元開發方案	樣態 1	維持原計畫，依整體開發規定辦理。	都市計畫已指定採市地重劃、區段徵收或其他方式取得用地。
	樣態 2	維持原計畫，依獎勵投資興建計畫內容辦理。	申請多目標興建店鋪住宅、住宅或商場大樓或客運轉運站等使用。
	樣態 3	維持原計畫，依附帶條件規定辦理。	自行申請變更案指定採捐贈回饋方式，興闢提供公共設施用地。
	樣態 4	維持原計畫，依定期通檢計畫內容辦理。	已納入定期通檢案檢討辦理。
	樣態 5	維持原計畫，依專案變更計畫內容辦理。	已納入專案檢討變更，以市地重劃、區段徵收或其他方式取得用地。
	樣態 6	維持原計畫或調整為公園用地，依水利會灌溉保留池檢討原則辦理。	因應農田水利會改制為公務機關之資產管理，檢討興闢公共設施。
跨區整體開發	樣態 7	變更為可建築土地，納入整體開發。	
	樣態 8	維持公共設施用地，納入整體開發併同開闢取得。	
變更調降容積	樣態 9	現況建物密集難以納入整體開發，採調降容積率。	
變更回饋捐贈	樣態 10	土地畸零或特殊分區(湖濱遊憩專用區)難以納入整體開發，採回饋捐贈土地或代金。	
變更免予回饋	樣態 11	恢復原分區或變更為毗鄰農業區、保護區、水庫保護區，免予回饋。	
	樣態 12	之 1. 變更為適宜分區(如：文教區、電信專用區…)，免予回饋。	
徵收取得	樣態 13	維持公共設施用地，目的主管機關編列經費取得土地。	

公開展覽草案

依上述處理樣態本計畫區各項公共設施用地檢討情形如下：

一、機關用地

劃設 5 處，其中 2 處用地皆已取得，本次檢討維持原計畫不予變更，其餘檢討情形如下：

(一)機一用地

面積 0.20 公頃，已開闢供區八德區公所及圖書館使用；惟尚有 0.008 公頃未取得，經檢討未取得土地，因土地畸零狹小無法使用，本次檢討維持原計畫不予變更。(樣態 13)

(二)機二用地

面積 0.30 公頃，已開闢供八德派出所及八德區公所停車場使用；惟尚有 0.002 公頃未取得，經檢討未取得土地，因土地畸零狹小無法使用，本次檢討維持原計畫不予變更。(樣態 13)

(三)機三用地

面積 0.10 公頃，已開闢供八德區調解委員會使用；惟尚有 0.004 公頃未取得，經檢討未取得土地，因土地畸零狹小無法使用，本次檢討維持原計畫不予變更。(樣態 13)

二、高壓線接地站用地

劃設 2 處，位於「八德(八德地區)都市計畫」範圍，面積合計 0.31 公頃，台電公司已開闢使用，本次檢討維持原計畫不予變更。

三、國民小學用地

劃設 2 處，文小一尚有 0.02 公頃及文小二尚未開闢外，其餘皆已開闢使用。經檢討本府教育局評估仍有使用需求，本次檢討維持原計畫不予變更。

四、國民中學用地

劃設 1 處，已開闢為八德國中使用，惟尚有 0.0026 公頃土地未取得。經檢討未取得土地，因土地畸零狹小無法使用，本次檢討維持原計畫不予變更。(樣態 13)

五、文大用地

劃設 1 處文大用地，面積 2.55 公頃，供國立中央大學(八德園

區)使用，該用地已由區段徵收開發取得，惟尚未開闢，本次檢討維持原計畫不予變更。

六、市場用地

劃設 1 處，已開闢為八德公有零售市場使用，惟尚有 0.0022 公頃土地未取得。經檢討未取得土地，因土地畸零狹小無法使用，本次檢討維持原計畫不予變更。(樣態 13)

七、停車場用地

劃設 7 處，皆尚未開闢，經檢討其中 1 處(停一)用地配合現況使用情形，本次檢討將部分用地予以變更為宗教專用區。其餘用地已由區段徵收開發取得，經檢討仍有使用需求，本次檢討維持原計畫不予變更。(樣態 7、8)

八、灌溉溝渠用地

劃設面積 0.05 公頃，已開闢供臺灣石門農田水利會之灌溉渠道使用，本次檢討維持原計畫不予變更。

九、雨水下水道用地

劃設面積 0.01 公頃，已開闢使用，本次檢討維持原計畫不予變更。

十、排水溝用地

劃設面積 0.0030 公頃，已開闢使用，本次檢討維持原計畫不予變更。

十一、公園用地

劃設 7 處，皆已開闢使用，本次檢討維持原計畫。

十二、兒童遊樂場用地

劃設 4 處，其中 1 處已開闢使用，本次檢討維持原計畫。其餘 3 處尚未開闢之兒童遊樂場用地經檢討如下：

(一)兒一用地

劃設面積 0.20 公頃，已取得土地面積為 0.0009 公頃，未取得土地面積為 0.20 公頃，尚未開闢使用。經檢討該用地周邊已實質開闢有公四、公五等用地，可替代其功能性，本次檢討變更為住宅區。(樣態 7)

(二)兒二用地

劃設面積0.17公頃，已取得土地面積為0.06公頃，未取得土地面積為0.11公頃，尚未開闢使用。經檢討該用地周邊已劃設有公二等用地，可替代其功能性，本次檢討變更為住宅區。
(樣態9)

(二)兒四用地

劃設面積0.12公頃，該用地已由區段徵收開發取得，惟尚未開闢，本次檢討維持原計畫不予變更。

十三、綠地用地

劃設7處，其中3處已開闢使用，其餘4處用地已由區段徵收開發取得，惟尚未開闢，本次檢討維持原計畫不予變更。

十四、人行專用步道用地

劃設面積0.10公頃，已開闢使用，惟尚有0.02公頃土地未取得。經檢討評估仍有使用需求，本次檢討維持原計畫不予變更。

十五、人行步道用地

劃設面積0.23公頃，已開闢0.16公頃使用，惟尚有0.08公頃土地未取得。經檢討評估仍有使用需求，本次檢討維持原計畫不予變更。

十六、園道用地

劃設面積13.71公頃，已開闢使用，本次檢討維持原計畫不予變更。

公開展覽草案

表 4-6 計畫區公共設施用地檢討構想表

公共設施用地	編號	面積 (公頃)	取得 情形	面積 (公頃)	本案檢討 變更建議	檢討處 理態樣	備 註
機關 用地	機一	0.20	已取得	0.19	維持原計畫	樣態 13	1. 已開闢八德區公所及八德圖書館使用。 2. 未取得土地畸零狹小無法使用。
			未取得	0.008			
	機二	0.30	已取得	0.30	維持原計畫	樣態 13	1. 已開闢八德派出所及八德區公所停車場使用。 2. 未取得土地畸零狹小無法使用。
			未取得	0.002			
	機三	0.10	已取得	0.10	維持原計畫	樣態 13	1. 已開闢八德區調解委員會使用。 2. 未取得土地畸零狹小無法使用。
			未取得	0.004			
	機四	0.06	已取得	0.06	維持原計畫	--	已開闢福興活動中心使用。
	機五	1.34	已取得	1.34	維持原計畫	--	北區青少年活動中心(興建中)。
高壓線接 地站用地	接一	0.14	已取得	0.14	維持原計畫	--	台電公司已開闢使用。
	接二	0.17	已取得	0.17	維持原計畫	--	
學校 用地	文小一	2.75	已取得	2.75	維持原計畫	--	1. 已開闢 2.73 公頃供八德國小使用。 2. 未開闢部分為土地公廟使用。
	文小二	2.05	已取得	2.05	維持原計畫	--	1. 尚未開闢。 2. 教育局評估仍有需求。
	文中	2.64	已取得	2.64	維持原計畫	樣態 13	1. 已開闢八德國中使用。 2. 未取得土地畸零狹小無法使用。
			未取得	0.0026			
	文大	2.55	已取得	2.55	維持原計畫	--	供國立中央大學(八德園區)使用，已由區段徵收開發取得，惟尚未開闢。
市場用地	市	0.13	已取得	0.13	維持原計畫	樣態 13	1. 已開闢八德公有零售市場使用。 2. 未取得土地畸零狹小無法使用。
			未取得	0.002			
停車場 用地	停一	0.17	已取得	0.03	部分用地 變更為宗教 專用區 (變 1(2)案)	樣態 7、8	尚未開闢。
			未取得	0.14			
	停二	0.15	已取得	0.15	維持原計畫	--	尚未開闢，交通局評估仍有使用需求。
	停三	0.14	已取得	0.14	維持原計畫	--	尚未開闢，交通局評估仍有使用需求。
	停四	0.21	已取得	0.21	維持原計畫	--	尚未開闢，交通局評估仍有使用需求。
	停五	0.17	已取得	0.17	維持原計畫	--	尚未開闢，交通局評估仍有使用需求。
	停六	0.28	已取得	0.28	維持原計畫	--	尚未開闢，交通局評估仍有使用需求。
	停七	0.24	已取得	0.24	維持原計畫	--	尚未開闢，交通局評估仍有使用需求。
灌溉溝渠 用地	※	0.05	已取得	0.05	維持原計畫	--	已開闢供臺灣石門農田水利會之灌溉渠道使用。

公開展覽草案

公共設施 用地	編號	面積 (公頃)	取得 情形	面積 (公頃)	本案檢討 變更建議	檢討處 理態樣	備 註
雨水下水道 用地	※	0.01	已取得	0.01	維持原計畫	--	已開闢使用。
排水溝 用地	※	0.0030	已取得	0.0030	維持原計畫	--	已開闢使用。
公園 用地	公一	1.26	已取得	1.26	維持原計畫	--	已開闢公園使用。
	公二	1.10	已取得	1.10	維持原計畫	--	已開闢建德公園使用。
	公三	1.30	已取得	1.30	維持原計畫	--	已開闢公園使用。
	公四	0.56	已取得	0.56	維持原計畫	--	已開闢仁德公園使用。
	公五	0.46	已取得	0.46	維持原計畫	--	已開闢公園使用。
	公六	0.80	已取得	0.80	維持原計畫	--	已開闢興豐公園使用。
	公七	1.50	已取得	1.50	維持原計畫	--	已開闢公園使用。
兒童 遊樂場 用地	兒一	0.20	已取得	0.0009	變更為 住宅區 (變1(1)案)	樣態 7	1. 尚未開闢。 2. 周邊已實質開闢有公四、公五 等用地，可替代其功能性。
			未取得	0.20			
	兒二	0.17	已取得	0.06	變更為 住宅區 (變2案)	樣態 9	1. 尚未開闢。 2. 周邊已劃設有公二等用地，可 替代其功能性。
			未取得	0.11			
	※兒三	0.14	已取得	0.14	維持原計畫	--	已開闢兒童公園使用。
綠地 用地	兒四	0.12	已取得	0.12	維持原計畫	--	已由區段徵收開發取得，惟尚未 開闢。
	綠一	0.84	已取得	0.84	維持原計畫	--	已開闢綠地使用。
	綠二	0.80	已取得	0.80	維持原計畫	--	已開闢綠地使用。
	綠三	0.21	已取得	0.21	維持原計畫	--	已開闢綠地使用。
	綠四	0.03	已取得	0.03	維持原計畫	--	已由區段徵收開發取得，惟尚未 開闢。
	綠五	0.01	已取得	0.01	維持原計畫	--	已由區段徵收開發取得，惟尚未 開闢。
	綠六	0.0002	已取得	0.0002	維持原計畫	--	已由區段徵收開發取得，惟尚未 開闢。
人行專用 步道用地	—	0.10	已取得	0.08	維持原計畫	--	已開闢使用。
			未取得	0.02		--	
人行步道 用地	步	0.23	已取得	0.16	維持原計畫	--	1. 已開闢 0.16 公頃使用。 2. 未取得土地評估仍有使用需 求。
			未取得	0.07			
園道用地	園道	13.71	已取得	13.71	維持原計畫	--	已開闢使用。

資料來源：本案整理。

肆、檢討成果與效益

一、整體檢討成果

依檢討結果，扣除系統性(道路、步道、綠帶)公設用地面積(1.07 公頃)後，私有公設保留地僅餘 3.89%(0.02 公頃)待目的主管機關編列預算徵收及協議價購取得，其餘 96.11%(0.45 公頃)私有公設保留地可獲解決。

表 4-7 計畫區公共設施檢討成果統計表

公共設施檢討處理樣態			面積 (公頃)	百分比 (1)	百分比 (2)
多元開發方案	樣態 1	屬整體開發地區	--	--	-
	樣態 2	申請獎勵投資	--	--	-
	樣態 3	回饋捐贈	--	--	-
	樣態 4	定期通檢已納入檢討	--	--	-
	樣態 5	專案變更已納入檢討	--	--	--
	樣態 6	涉及水利會灌溉保留池檢討	--	--	--
	小 計		--	--	-
跨區整體開發	樣態 7	變更為可建築土地，納入整體開發	0.21	45.28%	13.75%
	樣態 8	維持公設用地，納入整體開發併同開闢取得	0.13	27.34%	8.30%
	小 計		0.34	72.62%	22.06%
變更調降容積	樣態 9	建物密集，採調降容積率	0.11	23.49%	7.14%
變更回饋捐贈	樣態 10	土地畸零或特殊分區，採捐贈土地或代金	--	--	--
變更免予回饋	樣態 11	恢復原分區或變更為農業區、保護區、水庫保護區	--	--	--
	樣態 12	變更為適宜分區(如：文教區、電信專用區…)	--	--	--
	小 計		--	--	--
徵收取得	樣態 13	維持公設用地(非系統性)編列經費	0.02	3.89%	1.18%
		維持公設用地(系統性)編列經費	1.07	--	69.62%
合 計(1) (不含系統性公設)			0.47	100.00%	--
合 計(2) (含系統性公設)			1.54	--	100.00%

二、整體開發地區劃設情形

本計畫區經檢討劃設 1 處整體開發區，開發面積 0.37 公頃，劃設住宅區面積 0.20 公頃、宗教專用區面積 0.02 公頃，並透過重劃開發開闢取得停車場用地面積 0.15 公頃。

三、整體檢討效益

- (一)公共設施保留地久未徵收開闢，長期限制民眾財產及土地使用，造成民怨及對政府施政之信賴，故透過核實檢討公共設施用地劃設需求，釋出無使用需求之公共設施用地，還地於民，減少公共設施保留地，可降低民怨及提升政府威信。
- (二)檢討釋出無使用需求之公共設施用地大幅減輕政府財政負擔，有助於政府將財源及預算運用於其他政策之推動(如：文化教育、社會福利、老年照顧中心等)，提升政府整體施政效能。

第五章 實質計畫檢討

壹、變更內容

依據前述公共設施用地檢討構想，擬具變更內容如下：

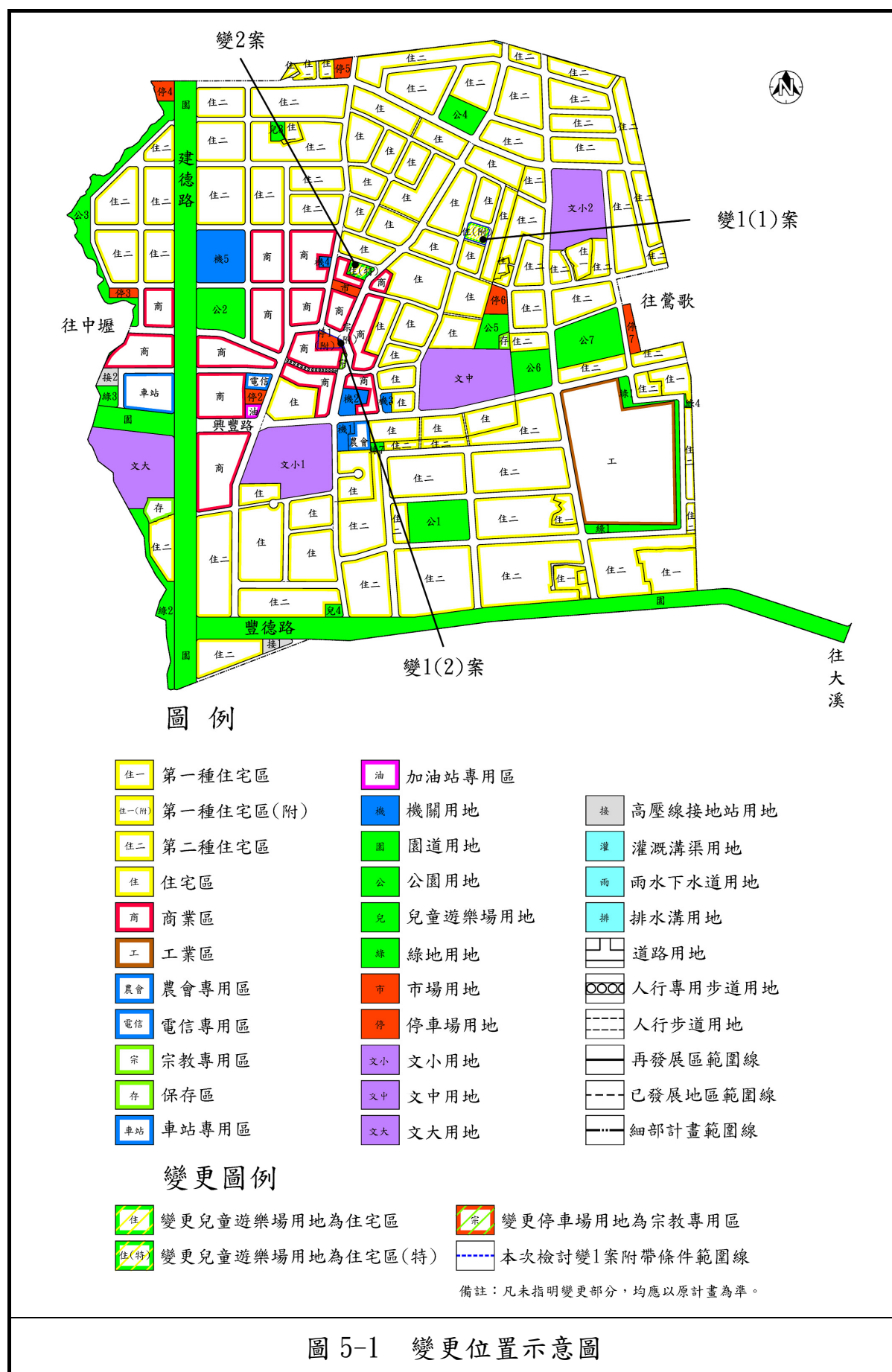
表 5-1 變更內容明細表

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)

公開展覽草案

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。



公開展覽草案

貳、檢討後計畫內容

本次檢討變更後之土地使用計畫內容如下表所示。

一、土地使用分區

本次檢討除下列分區外，其餘各分區面積皆未增減。

(一)住宅區

本次檢討變更部分兒童遊樂場用地為住宅區(變1(1)案)；變更部分兒童遊樂場用地為住宅區(變2案)，檢討後住宅區面積增加0.37公頃。

(二)宗教專用區

本次檢討變更部分停車場用地為宗教專用區(變1(2)案)，檢討後宗教專用區面積增加0.02公頃。

二、公共設施用地

本次檢討除下列用地外，其餘各分區面積皆未增減。

(一)兒童遊樂場用地

本次檢討變更部分兒童遊樂場用地為住宅區(變1(1)案)；變更部分兒童遊樂場用地為住宅區(變2案)，檢討後兒童遊樂場用地面積減少0.37公頃。

(二)停車場用地

本次檢討變更部分停車場用地為宗教專用區(變1(2)案)，檢討後停車場用地面積減少0.02公頃。

公開展覽草案

表 5-2 檢討前後土地使用計畫面積表

項 目		檢討前 計畫面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	檢討後 計畫面積 (公頃)	占都市計畫 總面積比例
土地 使用 分 區	第一種住宅區	2.99	-	2.99	1.81%
	第一種住宅區(附)	0.17	-	0.17	0.10%
	第二種住宅區	53.61	-	53.61	32.53%
	住宅區	22.24	0.20	22.44	13.62%
	住宅區(特)	-	0.17	0.17	0.10%
	商業區	12.76	-	12.76	7.75%
	工業區	7.01	-	7.01	4.25%
	宗教專用區	0.04	0.02	0.06	0.03%
	農會專用區	0.29	-	0.29	0.18%
	電信專用區	0.21	-	0.21	0.13%
	加油站專用區	0.10	-	0.10	0.06%
	車站專用區	1.00	-	1.00	0.61%
	保存區	0.40	-	0.40	0.24%
	小 計	100.82	0.39	101.21	61.42%
公 共 設 施 用 地	機關用地	1.80	-	1.80	1.09%
	學校用地(文大)	2.56	-	2.56	1.55%
	學校用地(文中)	2.64	-	2.64	1.60%
	學校用地(文小)	4.80	-	4.80	2.91%
	公園用地	7.38	-	7.38	4.48%
	綠地用地	1.99	-	1.99	1.21%
	兒童遊樂場用地	0.63	-0.37	0.26	0.15%
	市場用地	0.13	-	0.13	0.08%
	停車場用地	1.38	-0.02	1.36	0.83%
	高壓線接地站用地	0.31	-	0.31	0.19%
	灌溉溝渠用地	0.05	-	0.05	0.03%
	雨水下水道用地	0.01	-	0.01	0.01%
	人行專用步道用地	0.10	-	0.10	0.06%
	人行步道用地	0.23	-	0.23	0.14%
	園道用地	13.48	-	13.48	8.18%
	道路用地	26.47	-	26.47	16.06%
	排水溝用地	0.003	-	0.003	0.00%
	小 計	63.96	-0.39	63.57	38.58%
計畫總面積		164.78	-	164.78	100.00%

註 1：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

三、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%。

四、檢討後公共設施用地需求分析

(一)學校用地

計畫區之國小已超過檢討需求面積；國中用地劃設面積尚不足檢討需求面積，惟不足檢討需求面積僅0.21公頃，尚未達依計畫人口推估國中設校所需之最小面積2.85公頃

(二)公園及兒童遊樂場用地

經檢討計畫區劃設之公園已超過檢討需求面積；兒童遊樂場用地面積尚不足檢討需求面積，惟本計畫區已劃設7.38公頃之公園用地，可補兒童遊樂場用地面積之不足。

(三)停車場用地

經檢討劃設之停車場用地面積不足約2.16公頃，未來可視實際停車需求以立體方式興建提供停車空間，亦可以其他公共設施用地多目標使用方式提供停車空間，以滿足停車需求。

(四)五項公共設施用地

本計畫區檢討後之五項公共設施用地面積較檢討前減少0.37公頃；惟本次檢討劃設1處整體開發區，透過市地重劃開發實際開闢取得之公共設施用地面積較檢討前增加0.13公頃，屬都市計畫定期通盤檢討辦法第17條第2項但書「特殊情形」之第6款規定。

計畫區五項公共設施用地檢討後合計面積為9.63公頃(占計畫區總面積5.85%)，仍低於計畫面積10%之規定，後續補充措施如下：

本計畫區其他實質可提供運動休憩使用之空間或設施(類五項公共設施)，合計面積約2.09公頃，包括已開闢學校(文中、文小)之操場面積(以校地面積30%計算)，約1.61公頃；文大用地開闢為中大公園面積約0.48公頃。若加計上述類五項公共設施之面積，計畫區五項公共設施用地合計面積約11.72公頃(占計畫區總面積7.11%)，增加1.27%之服務水準。

公開展覽草案

表 5-3 檢討後公共設施用地需求分析表

項目	用地劃設標準 (人口 23,100 人) (計畫區涵蓋 4 個里)	面積(公頃)			備註
		用地需求	劃設面積	超過或不足	
國小	依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢,推計計畫目標年學童人數,參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。	3.01	4.80	+1.79	
國中		2.85	2.64	-0.21	
公園	按閭鄰單位設置,每一計畫處所面積不得小於 0.5 公頃。	2.00	7.38	+5.38	
	社區公園每一計畫處所最少設置一處,人口在 10 萬人以上,最小面積不少於 4 公頃。				
兒童遊樂場	按閭鄰單位設置,每一計畫處所面積不得小於 0.1 公頃。	0.40	0.26	-0.14	
停車場	不低於計畫區內車輛預估數 20%。(註 1)	3.52	1.36	-2.16	
公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等用地	檢討後之計畫面積,不得低於檢討前計畫劃設之面積。	10.00	9.63	-0.37	本案符合都市計畫定期通盤檢討辦法第 17 條第 2 項「情形特殊」審議原則第 4、6 項。
	不低於計畫區總面積 10%。	16.48	9.63 (11.72) (註 2)	-6.85 (-4.76)	

註 1：車輛預估數之汽車持有率以每千人 305 輛計算、每輛停車空間以 25 m²計算。

註 2：計畫區其他實質可提供運動休憩使用之空間或設施，合計面積約 2.09 公頃，可補充現行計畫面積之不足。。

公開展覽草案

表 5-4 變更前後平均每人享有公園綠地、廣場、兒童遊戲場及體育場實際開闢面積一覽表

項 目		人口總量：23,100 人		
		變更前 面積	變更後 面積	增減 面積
公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等用地	計畫劃設面積(公頃)	10.00	9.63	-0.37
	平均每人享有五項用地面積(劃設面積)(m ² /人)	4.33	4.17	-0.16
	實際開闢面積(公頃)	8.97	8.97	--
	平均每人享有五項用地面積(實際開闢面積)(m ² /人)	3.88	3.88	--

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 5-5 檢討後公共設施用地明細表

公共設施用地 名稱	編號	計畫面積 (公頃)	位 置	備 註
機關用地	機一	0.20	機二南側	八德區公所、八德圖書館
	機二	0.30	機一北側	八德派出所、八德區公所停車場
	機三	0.10	機二東側	八德區調解委員會
	機四	0.06	市場用地西北側	福興活動中心
	機五	1.34	公二北側	北區青少年活動中心(興建中)，區段徵收
	合計	2.00		
高壓線 接地站用地	接一	0.14	計畫區西南側	
	接二	0.17	綠三北側	
	合計	0.31		
學校用地	文小一	2.75	機一西側	八德國小，部分未開闢：土地公廟
	文小二	2.04	公七北側	棒壘球場，區段徵收
	小計	4.79		
	文中	2.64	公五南側	八德國中
	文大	2.55	計畫區西側	供中央大學使用，區段徵收
	合計	9.98		
市場用地	市	0.13	機四東南側	八德公有零售市場
停車場 用地	停一	0.15	市場用地南側	空地、私人停車使用
	停二	0.15	加油站專用區北側	
	停三	0.14	計畫區西側	荒地，區段徵收
	停四	0.21	計畫區西北側	荒地，區段徵收
	停五	0.17	計畫區北側	

公開展覽草案

公共設施用地 名稱	編號	計畫面積 (公頃)	位 置	備 註
	停六	0.28	公五北側	
	停七	0.24	公七東側	荒地，區段徵收
	合計	1.34		
灌溉溝渠用地	※	0.05	計畫區東北側	八德(八德地區)細部計畫
雨水下水道 用地	※	0.01	計畫區東北側	八德(八德地區)細部計畫
排水溝用地	※	0.003	停六北側	八德(八德地區)細部計畫
公園用地	公一	1.26	文中南側	
	公二	1.10	機五南側	建德公園，指定配合埤塘保留規劃
	公三	1.30	計畫區西北側	溪濱公園
	公四	0.56	計畫區北側	仁德公園
	公五	0.46	文中北側	指定配合埤塘保留規劃
	公六	0.80	文中東側	興豐公園，指定配合埤塘保留規劃
	公七	1.50	停七西側	指定配合埤塘保留規劃
	合計	6.98		
兒童遊樂場 用地	※兒三	0.14	停五西南側	指定配合東興宮保留規劃，八德 (八德地區)細部計畫
	兒四	0.12	計畫區南側	荒地，區段徵收
	合計	0.26		
綠地用地	綠一	0.84	計畫區東南側	
	綠二	0.80	計畫區西南側	
	綠三	0.21	車站專用區西側	
	綠四	0.03	綠一東側	荒地，區段徵收
	綠五	0.01	計畫區西側	
	綠六	0.0002	計畫區西側	
	綠七	0.06	機一東南側	
	合計	1.95		
人行專用步道 用地	—	0.10		
人行步道用地	步	0.23		含細計劃設面積
園道用地	園道	13.71		
道路用地	道	26.48		含細計劃設面積
總計		63.52		

註 1：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

註 2：計畫面積係依業務單位 104 年 6 月提供之計畫圖資丈量。

第六章 實施進度與經費

壹、公共設施用地取得方式

本計畫區檢討後仍保留為公共設施用地，除已納入整體開發或專案變更範圍、已依獎勵投資興建使用、應以回饋捐贈方式取得外，其餘待徵收及協議價購取得公共設施保留地預定期程為 125 年，各用地主管機關依都市計畫法規定可循下列方式籌措建設經費：編列年度預算、工程受益費之收受、土地增值稅部分收入之提撥、私人團體之捐獻、上級政府之補助、其他辦理都市計畫事業之盈餘、都市建設捐之收入。

尚未開闢取得之公共設施保留地，亦可依「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」、「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」、「都市計畫容積移轉辦法」、「促進民間參與公共建設法」等相關規定辦理。

表 6-1 實施進度與經費表

項目	編號	未取得面積 (公頃)	用地取得方式			土地徵購費用 (萬元)	主辦單位	預定期程
			徵購	市地重劃	其他			
機關用地	機一	0.008	✓		✓	360	桃園市政府	民國 125 年
	機二	0.002	✓		✓	238		
	機三	0.004	✓		✓	307		
學校用地	文中一	0.003	✓		✓	117		
市場用地	市	0.002	✓		✓	216		
停車場用地	停一	0.125		✓		-		
人行專用步道用地	—	0.020	✓		✓	2,112		
人行步道用地	步	0.074	✓		✓	4,475		
道路用地	道	0.980	✓		✓	59,554		

註 1：表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

註 2：表列經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整，並以實際完成為準。

註 3：各項用地所需之工程費用，由該主管機關另行編列預算。

貳、市地重劃可行性評估

為利重劃業務推展，本案如涉及排水計畫、水土保持計畫、環境影響評估等應辦事項者，應於本案報請內政部核定前，依規定完成相關審查作業。另為保障重劃後民眾配回土地可立即建築居住使用之權益，本案重劃區內公共設施與區外各項既有道路、排水、污水等設施無法銜接者，建請本府工務局配合本案重劃期程，於道路興闢時同步完成公共管線工程。

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。(註：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、土地交易價格及物價指數變動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。)

一、重劃範圍及計畫內容

(一)重劃範圍及面積

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 0.3674 公頃。(詳圖 6-1)

(二)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 0.0295 公頃，占總面積 8.02%，私有地面積為 0.3379 公頃，占總面積 91.98%。

(三)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。

(四)變更後計畫內容

本案變更後之土地使用計畫內容如下：住宅區面積 0.2005 公頃、宗教專用區面積 0.0200 公頃、停車場用地用地面積 0.1469 公頃。(詳表 6-2、圖 6-1)

表 6-2 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	0.2005	54.57%
	宗教專用區	0.0200	5.44%

公開展覽草案

項 目		面積(公頃)	百分比
	小計	0.2205	60.02%
公共設施 用地	停車場用地	0.1469	39.98%
	小計	0.1469	39.98%
合計		0.3674	100.00%

註：表內面積應以實際地籍分割測量登記後之資料為準。

二、預估公共設施用地負擔

- (一)本重劃區列入共同負擔之公共設施用地面積計有 0.1469 公頃，各項面積如下表：

表 6-3 列入共同負擔之公共設施用地面積表

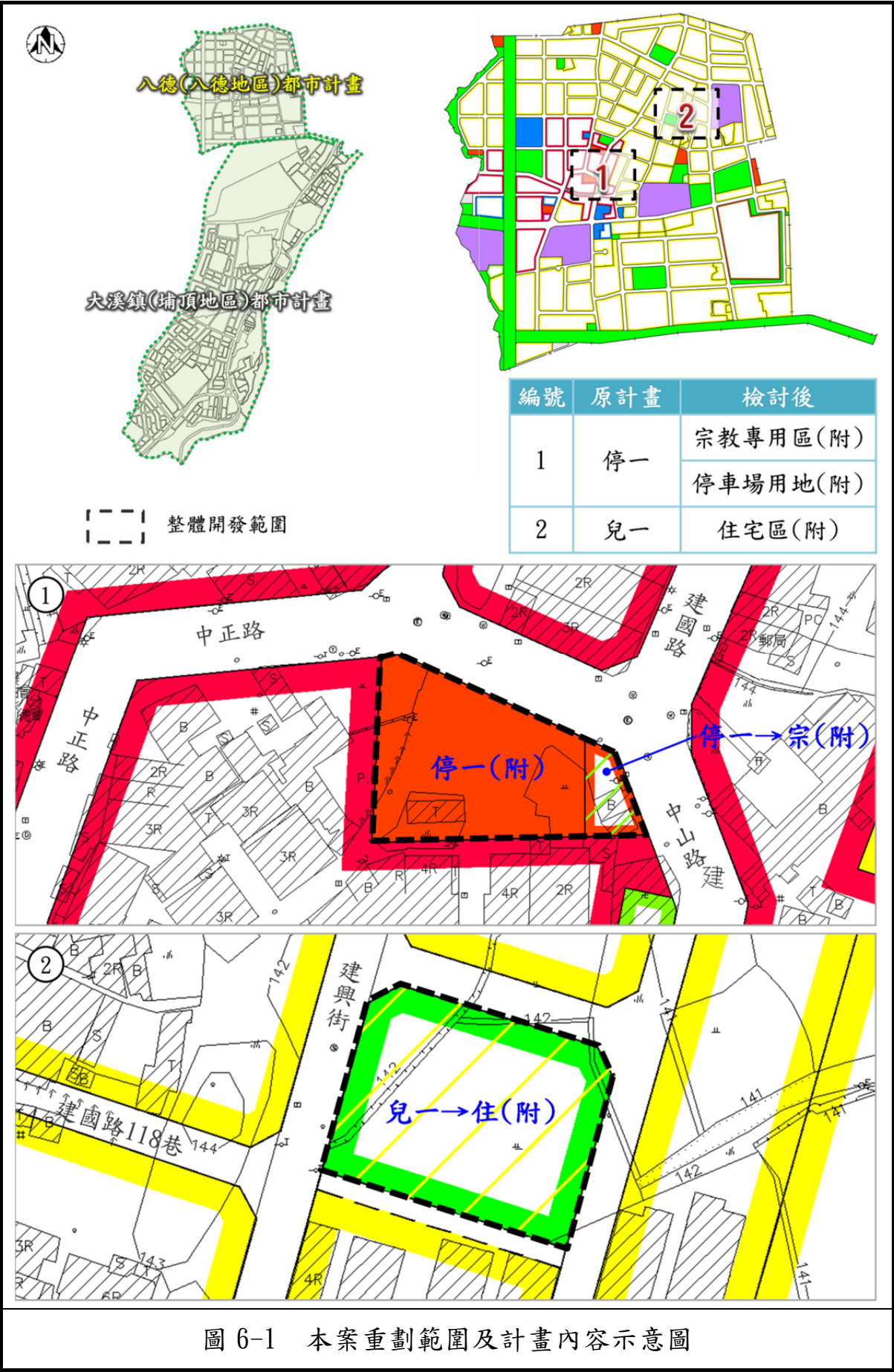
公共設施項目	面積(公頃)	百分比
停車場用地	0.1469	39.98%
小 計	0.1469	39.98%

- (二)土地所有權人負擔公共設施用地面積＝共同負擔之公共設施用地總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積＝ $0.1469 - 0.00 = 0.1469$ 公頃。

- (三)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、河川及未登記地等土地抵充面積)/(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) $\times 100\% = (0.1469 - 0.00)/(0.3674 - 0.00) \times 100\% = 39.98\%$ 。

三、財務計畫

- (一)本案重劃工程費用、重劃費用及貸款利息等總額，合計約 876 萬元。
- (二)預估本案重劃總平均負擔比率未超過平均地權條例第 60 條第 3 項上限(45%)之規定，整體重劃財務尚屬可行。。
- (三)倘實際辦理重劃開發時，重劃總平均負擔比率超出上開規定上限，應取得重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意。



公開展覽草案

附件一、桃園市都市計畫委員會會議紀錄

桃園市都市計畫委員會第 26 次會議紀錄

壹、時間：107 年 8 月 27 日（星期一）下午 2 時。

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 25 次會議紀錄確認情形：

本會 107 年 8 月 6 日第 25 次會議紀錄尚未函送各委員，提下次會議確認。

柒、討論事項

第 1 案：再審議「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(大江購物中心北側附近地區)細部計畫案」

第 2 案：審議「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」

第 3 案：審議「變更小烏來風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案」暨「變更小烏來風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討)案」

第 4 案：審議「變更巴陵拉拉山風景特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案」暨「變更巴陵拉拉山風景特定區細部計畫(第一次通盤檢討)案」

第 5 案：再審議「變更巴陵達觀山風景特定區計畫(部分停車場用地(停一)為加油站用地)案」

第 6 案：再審議「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

捌、散會時間：下午 5 時 00 分。

第 2 案：審議「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」

說 明：

一、辦理緣起：

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採區段徵收或市地重劃方式辦理，致公共設施用地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理。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。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更主要計畫暨變更細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 26 條。

五、變更內容：詳附表。

六、變更位置：詳附圖。

七、辦理歷程：

（一）106 年 7 月 25 日起公開展覽 30 天，並於 106 年 8 月 18 日假八德區公所舉辦說明會。

（二）106 年 11 月 13 日召開專案小組會議。

八、公民或團體陳情意見：無。

決 議：除細部計畫變更內容綜理表第 2、3 案修正通過外，其餘照專案小組初步建議意見通過，變更內容綜理表決議詳附表一、附表二。

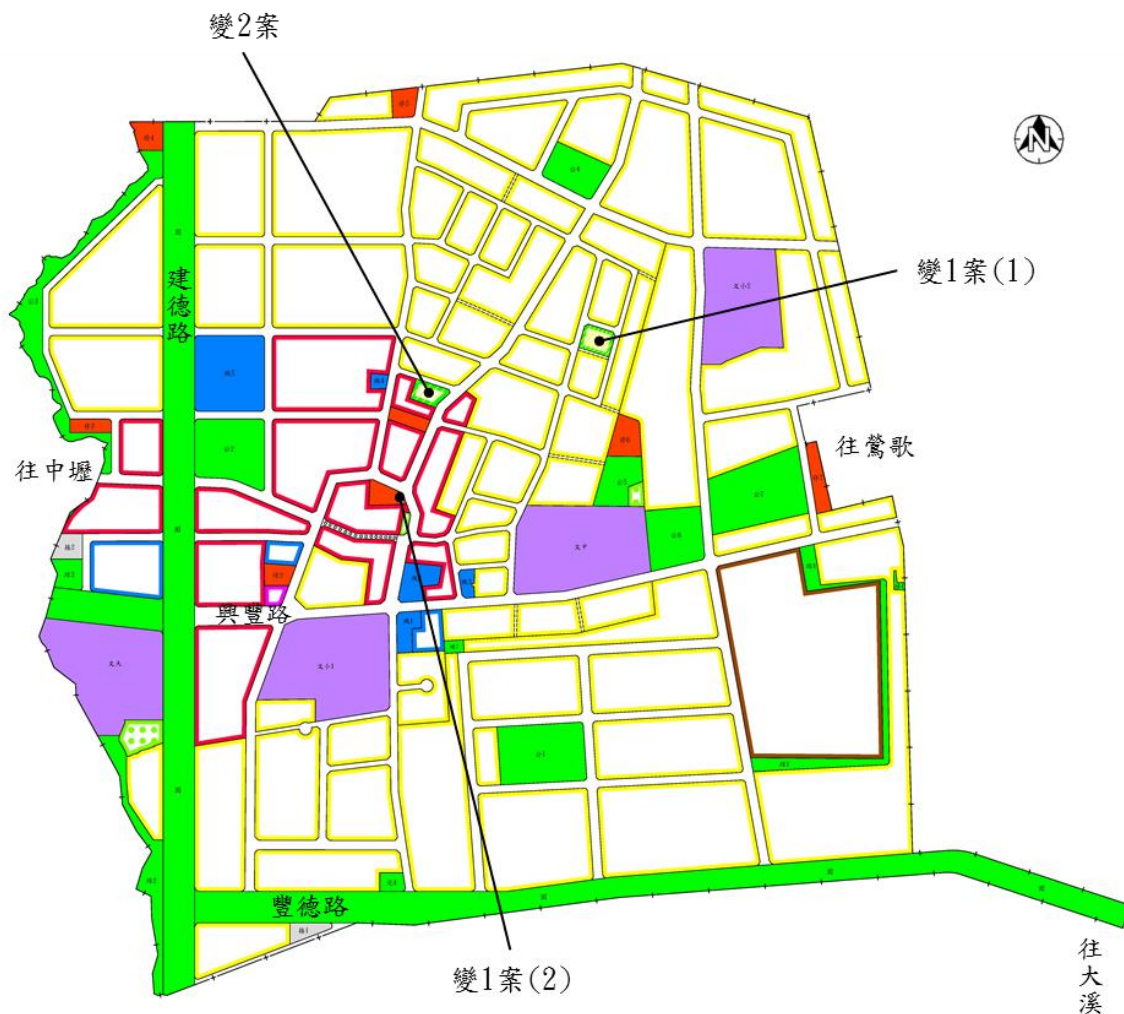


圖 例

住宅區	加油站專用區	文小用地
商業區	機關用地	文中用地
工業區	園道用地	文大用地
農會專用區	公園用地	高壓線接地站用地
電信專用區	兒童遊樂場用地	道路用地
宗教專用區	綠地用地	人行專用步道用地
保存區	市場用地	人行步道用地
車站專用區	停車場用地	計畫範圍線

變更圖例

變更兒童遊樂場用地為住宅區	變更停車場用地為商業區
---------------	-------------

附圖一 主要計畫變更位置示意圖

附表一 主要計畫變更內容綜理表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		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 (0.20)	經檢討兒一用地周邊已劃設有公四、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。	照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。
	(2) 計畫區中央，市場用地南側之停一用地	停車場用地 (0.17)	商業區 (0.02)	經檢討停一用地周邊已劃設有停二等用地，可替代其功能性，本次檢討變更部分為商業區，部分則維持停車場用地，並透過整體開發方式併同取得興闢公共設施用地。		照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。
			停車場用地 (0.15)				
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，本次檢討變更為住宅區，惟現況已為民宅使用，難以納入本案整體開發，爰於細部計畫劃設為住宅區(特)。 2. 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。		除修正變更理由1如下外，餘照公展草案通過。 修正變更理由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，本次檢討變更為住宅區，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)。	照專案小組初步建議意見通過。



圖例

住一 第一種住宅區	油 加油站專用區	接 高壓線接地站用地
住一(附) 第一種住宅區(附)	機 機關用地	灌 灌溉溝渠用地
住二 第二種住宅區	園 園道用地	雨 雨水下水道用地
住 住宅區	公 公園用地	道 道路用地
商 商業區	兒 兒童遊樂場用地	人 人行專用步道用地
工 工業區	綠 綠地用地	人 人行步道用地
農會 農會專用區	市 市場用地	再 再發展區範圍線
電信 電信專用區	停 停車場用地	已 已發展地區範圍線
宗 宗教專用區	文小 文小用地	細 細部計畫範圍線
存 保存區	文中 文中用地	
車站 車站專用區	文大 文大用地	

變更圖例

住 變更兒童遊樂場用地為住宅區	商 變更停車場用地為商業區
住(特) 變更兒童遊樂場用地為住宅區(特)	

附圖二 細部計畫變更位置示意圖

附表二 細部計畫變更內容綜理表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		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 (0.20)	經檢討兒一用地周邊已劃設有公四、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。	照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。
	(2) 計畫區中央，市場用地南側之停一用地	停車場用地 (0.17)	商業區 (0.02) 停車場用地 (0.15)	經檢討停一用地周邊已劃設有停二等用地，可替代其功能性，本次檢討變更部分為商業區，部分則維持停車場用地，並透過整體開發方式併同取得興闢公共設施用地。		照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。
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，本次檢討變更為住宅區，惟現況已為民宅使用，難以納入本案整體開發，爰於細部計畫劃設為住宅區(特)。 2. 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。		除修正變更理由1如下外，餘照公展草案通過。 修正變更理由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，本次檢討變更為住宅區，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，爰劃設為住宅區(特)。	除住宅區(特)容積率調整為不得大於110%外，其餘照專案小組初步建議意見通過。惟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，於都市計畫公告實施前繳交予市府，公有土地管理機關承諾於土地處分時繳交予市府，則同意變更為住宅區，且無須增訂住宅區(特)之土地使用分區管制要點。
3	土地使用分區管制要點	增訂土地使用分區管制要點 (住宅區(特)建蔽率不得大於60%，容積率不得大於120%。)		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。	照案通過。	土地使用分區管制要點。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。

桃園市都市計畫委員會第 49 次會議紀錄

壹、時間：109 年 8 月 31 日(星期一)下午 2 時。

貳、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

參、主持人：李主任委員憲明

紀錄彙整：陳映中

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 48 次會議紀錄確認情形：

本會 109 年 8 月 3 日第 48 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「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」

第 2 案：再審議「變更龍潭都市計畫(第四次通盤檢討)案」

第 3 案：審議「變更桃園都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」

第 4 案：審議「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分學校用地、農業區及乙種工業區為道路用地、部分道路用地為農業區)(配合永豐路截彎取直道路工程)案」

第 5 案：審議「訂定八德(大湳地區)都市計畫桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G04-1、G04-3、G05 捷運開發區都市更新計畫案」、「訂定桃園市都市計畫桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G09 捷運開發區都市更新計畫案」、「訂定大園(菓林地區)都市計畫桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G31 捷運開發區都市更新計畫案」等 3 案

捌、臨時動議(會議決議如後)

第 1 案：再審議「大桃園都市計畫(第一階段)案」、「桃園都會區(八德及埔頂地區)都市計畫(第一階段)案」及「大壠都市計畫(第一階段)案」

玖、散會時間：下午 4 時 25 分

拾、討論事項

第1案：再審議「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」

說 明：

一、辦理緣起：

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採區段徵收或市地重劃方式辦理，致公共設施用地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理。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。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 26 條。

五、原市都委會通過變更內容：詳表 1、2 及圖 1、2。

六、辦理歷程：

(一)106 年 7 月 25 日起公開展覽 30 天，並於 106 年 8 月 18 日假八德區公所舉辦說明會。

(二)106 年 10 月 6 日及 106 年 11 月 13 日召開本市都市計畫委員會專案小組會議。

(三)107 年 8 月 27 日本市都市計畫委員會審議通過(主要計畫及細部計畫)。

(四)108 年 12 月 26 日及 109 年 3 月 26 日召開內政部都市計畫委員會專案小組審查。

(五)109 年 8 月 11 日內政部都市計畫委員會第 974 會議審議修正通過(主要計畫)。

七、公民或團體陳情意見：無。

八、細部計畫再提會審議說明：

本案主要計畫 109 年 8 月 11 日經內政部都市計畫委員會審議通過（詳表 3、圖 3），本次配合主要計畫內政部都市計畫委員會決議及全市通案性附帶條件處理方式修正細部計畫內容（詳表 4、圖 4 及圖 5），爰再提會討論。

決 議：照案通過。

公開展覽草案

討論事項第1案

表1 主要計畫變更內容明細表(107年8月27日市都委會通過)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		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 (0.20)	經檢討兒一用地周邊已劃設有公四、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。	照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。
	(2) 計畫區中央，市場用地南側之停一用地	停車場用地 (0.17)	商業區 (0.02) 停車場用地 (0.15)	經檢討停一用地周邊已劃設有停二等用地，可替代其功能性，本次檢討變更部分為商業區，部分則維持停車場用地，並透過整體開發方式併同取得興闢公共設施用地。		照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。
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，本次檢討變更為住宅區，惟現況已為民宅使用，難以納入本案整體開發，爰於細部計畫劃設為住宅區(特)。 2. 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。		除修正變更理由1如下外，餘照公展草案通過。 修正變更理由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，本次檢討變更為住宅區，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)。	照專案小組初步建議意見通過。

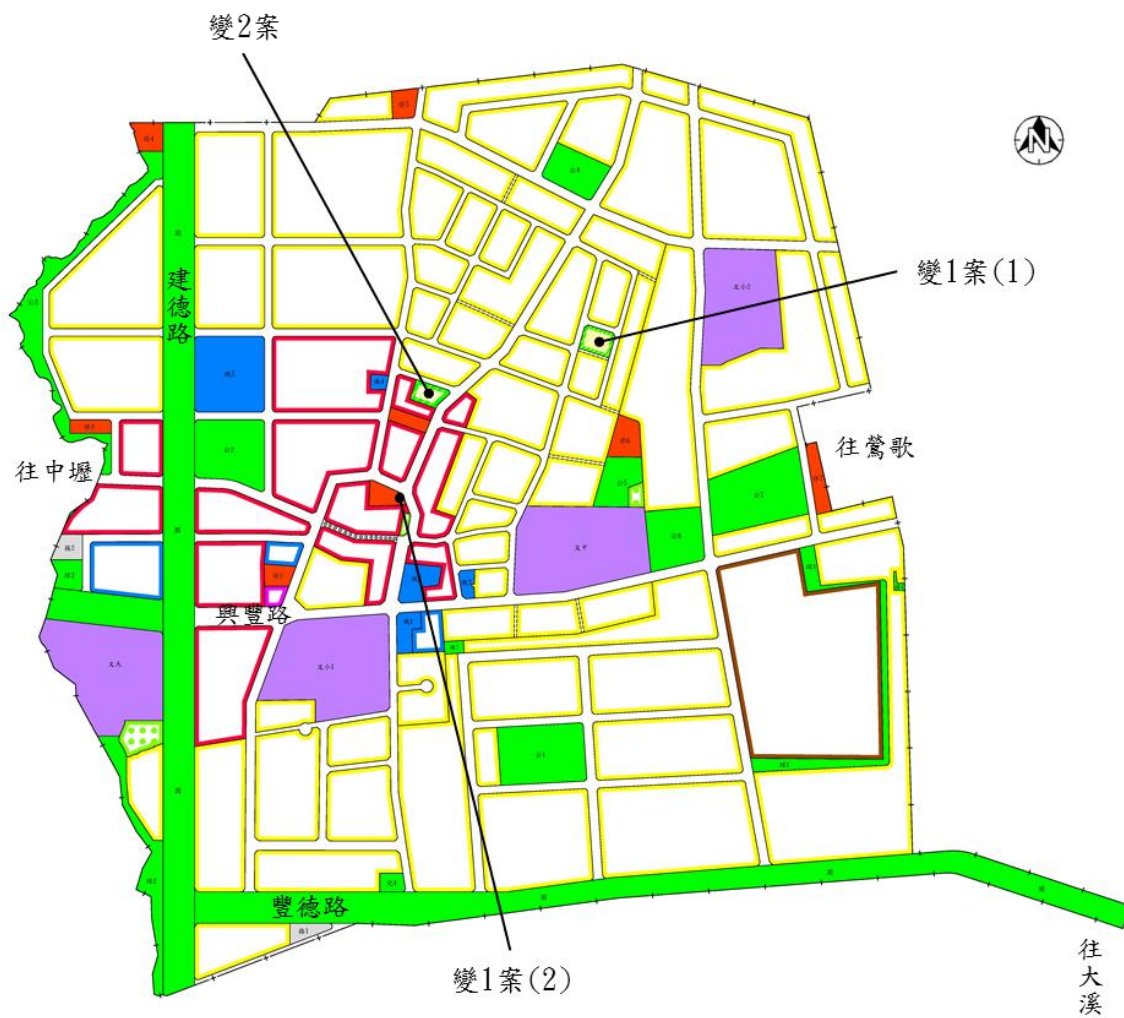


圖 例

住宅區	加油站專用區	文小用地
商業區	機關用地	文中用地
工業區	園道用地	文大用地
農會專用區	公園用地	高壓線接地站用地
電信專用區	兒童遊樂場用地	道路用地
宗教專用區	綠地用地	人行專用步道用地
保存區	市場用地	人行步道用地
車站專用區	停車場用地	計畫範圍線

變更圖例

變更兒童遊樂場用地為住宅區	變更停車場用地為商業區
---------------	-------------

圖 1 主要計畫變更位置示意圖(107 年 8 月 27 日市都委會通過)

公開展覽草案

討論事項第 1 案

表 2 細部計畫變更內容明細表(107 年 8 月 27 日市都委會通過)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		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 (0.20)	經檢討兒一用地周邊已劃設有公四、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。	照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。
	(2) 計畫區中央，市場用地南側之停一用地	停車場用地 (0.17)	商業區 (0.02) 停車場用地 (0.15)	經檢討停一用地周邊已劃設有停二等用地，可替代其功能性，本次檢討變更部分為商業區，部分則維持停車場用地，並透過整體開發方式併同取得興關公共設施用地。		照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。
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，本次檢討變更為住宅區，惟現況已為民宅使用，難以納入本案整體開發，爰於細部計畫劃設為住宅區(特)。 2. 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。		除修正變更理由1如下外，餘照公展草案通過。 修正變更理由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，本次檢討變更為住宅區，惟現況之民宅係屬都市計畫發布實施前繳交予市府，公有土地管理機關承諾於土地處分時繳交予市府，則同意變更為住宅區(特)。	除住宅區(特)容積率調整為不得大於 110% 外，其餘照專案小組初步建議意見通過。惟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，於都市計畫公告實施前繳交予市府，公有土地管理機關承諾於土地處分時繳交予市府，則同意變更為住宅區，且無須增訂住宅區(特)之土地使用分區管制要點。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 (住宅區(特)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。)		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。	照案通過。	



圖 例

住一 第一種住宅區	油 加油站專用區	接 高壓線接地站用地
住一(附) 第一種住宅區(附)	機 機關用地	灌 灌溉溝渠用地
住二 第二種住宅區	園 園道用地	雨 雨水下水道用地
住 住宅區	公 公園用地	道路用地
商 商業區	兒 兒童遊樂場用地	人行專用步道用地
工 工業區	綠 綠地用地	人行步道用地
農會 農會專用區	市 市場用地	再發展區範圍線
電信 電信專用區	停 停車場用地	已發展地區範圍線
宗 宗教專用區	文小 文小用地	細部計畫範圍線
存 保存區	文中 文中用地	
車站 車站專用區	文大 文大用地	

變更圖例

住 變更兒童遊樂場用地為住宅區	商 變更停車場用地為商業區
住(特) 變更兒童遊樂場用地為住宅區(特)	

圖 2 細部計畫變更位置示意圖(107 年 8 月 27 日市都委會通過)

表 3 主要計畫變更內容明細表(109 年 8 月 11 日部都委會通過)

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 (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。(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 (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。	
			停車場用地 (0.15)	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。	
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)



圖例

住宅區	加油站專用區	文小用地
商業區	機關用地	文中用地
工業區	園道用地	文大用地
農會	公園用地	高壓線接地站用地
電信	兒童遊樂場用地	道路用地
宗	綠地用地	人行專用步道用地
存	市場用地	人行步道用地
車站	停車場用地	計畫範圍線

變更圖例

變更兒童遊樂場用地為住宅區	變更停車場用地為宗教專用區
本次檢討變1案附帶條件範圍線	備註：凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。

圖3 主要計畫變更位置示意圖(109年8月11日部都委會通過)

表4 細部計畫變更內容明細表(本次再提會內容)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會決議
		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 (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。 <u>(檢討處理樣態7、8)</u>	照本次再提會內容通過。
	(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 (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。		
			停車場用地 (0.15)	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。		
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。 <u>(檢討處理樣態9)</u>	照本次再提會內容通過。



圖例

住一	第一種住宅區	油	加油站專用區	接	高壓線接地站用地
住一(附)	第一種住宅區(附)	機	機關用地	灌	灌溉溝渠用地
住二	第二種住宅區	園	園道用地	雨	雨水下水道用地
住	住宅區	公	公園用地	排	排水溝用地
商	商業區	兒	兒童遊樂場用地	道	道路用地
工	工業區	綠	綠地用地	人	人行專用步道用地
農會	農會專用區	市	市場用地	人	人行步道用地
電信	電信專用區	停	停車場用地	再	再發展區範圍線
宗	宗教專用區	文小	文小用地	已	已發展地區範圍線
存	保存區	文中	文中用地	細	細部計畫範圍線
車站	車站專用區	文大	文大用地		

變更圖例

住	變更兒童遊樂場用地為住宅區	宗	變更停車場用地為宗教專用區
住(特)	變更兒童遊樂場用地為住宅區(特)	變	本次檢討變1案附帶條件範圍線

備註：凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。

圖 4 細部計畫變更位置示意圖(本次再提會內容)

附件 內政部都市計畫委員會第974次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 974 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 8 月 11 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇

邱委員昌嶽代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員及副主任委員不克出席會議時，由出席委員互推邱委員昌嶽代理主持。）

紀錄彙整：莊主民

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 973 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

核定案件
第 1 案

七、核定案件

第 1 案：桃園市政府函為「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」。

第 2 案：南投縣政府函為「變更草屯都市計畫（部分農業區為自來水事業用地）案」。

第 3 案：嘉義縣政府函為「變更大埔都市計畫（配合水庫治理計畫及穩定供水書圖重製暨專案通盤檢討）案」先行提會討論案。

第 4 案：臺南市政府函為「變更新化都市計畫（部分農業區、灌溉設施專用區為河川區、部分道路用地為道路用地兼供排水使用）（配合前瞻基礎建設計畫-虎頭溪排水離子尾橋至穗芳橋（3K+938~4K+578）護岸治理工程）案」。

第 5 案：臺南市政府函為「變更虎頭埤特定區計畫（部分農業區及公園用地為河川區（排水使用）、部分道路用地為道路用地兼供排水使用、部分高速公路用地為高速公路用

地兼供排水使用)案」。

第 6 案：臺北市政府函為「臺北市大安區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」。

第 7 案：臺中市政府函為「變更臺中市東勢主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案」。

第 8 案：臺中市政府函為「變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫(部分農業區為道路用地)案」。

第 9 案：臺中市政府函為「變更梨山風景特定區計畫(梨山地區、新佳陽地區、環山地區)(第四次通盤檢討)案」。

第 10 案：嘉義縣政府函為「變更高速公路嘉義交流道附近特定區計畫(部分農業區為河川區，部分高速公路用地為河川區兼供高速公路使用)(嘉義縣部分)地區案」。

第 11 案：花蓮縣政府函為「變更東華大學城特定區主要計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」。

八、散會：上午 11 時 52 分

七、核定案件：

第1案：桃園市政府函為「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」。

一、本案業經桃園市都市計畫委員會107年8月27日第26次會審議通過，並准桃園市政府108年10月30日府都計字第1080271646號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第26條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會王前委員秀娟（召集人）、彭委員光輝、張委員梅英、洪委員啟東、邱前委員英浩、王委員靚琇組成專案小組，於108年12月26日及109年4月9日召開2次會議，獲致具體初步建議意見，案經桃園市政府109年6月5日府都計字第1090139707號函送處理情形對照表及修正後計畫書、圖到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及桃園市政府109年6月5日府都計字第1090139707號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、請補充涉及變更之公共設施用地發展現況、土地權屬、擬定時間等資料以及變更後公共設施明細表，納入計

畫書補充敘明。

- 二、本案採整體開發之案件，請市府主管機關依調整後方案，檢討整體開發之可行性評估資料，並納入計畫書敘明。

【附錄】本會 109 年 4 月 9 日專案小組第 3 次會議出席委員初步建議意見（本次係彙整歷次專案小組會議（本案涉及會議共計 2 次））：

本計畫區係屬桃園市政府函報桃園生活圈等 9 處都市計畫範圍，經本會專案小組聽取全案變更通案性原則及態樣，陸續將已完成審議之都市計畫區提請大會審議，本案建議除下列各點外，其餘照桃園市政府核議意見通過，並請市政府以對照表方式補充處理情形及修正計畫書（修正部分請加劃底線）、圖後，提請委員會審議。

- 一、依本部 102 年 11 月 29 日「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，首要工作應核實檢討計畫人口，故請就上位計畫人口分派、人口成長趨勢預測、開發總量容納人口等檢討分析後，詳予補充本案計畫人口之合理性，作為檢討調整計畫人口之依據。
- 二、有關本案檢討變更通案性原則，請依下列意見修正納入計畫書。
 - （一）本次辦理公共設施用地專案通盤檢討，係全盤性檢討計畫區內所有公設用地，其檢討處理樣態應考量整體公平性、一致性並顧及民眾權益等，提出相關具體可行檢討方案，並請詳予檢視是否仍有未處理之公設用地，避免遺漏損及民眾權益。
 - （二）請依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」列表補充說明本次檢討各類公共設施用地處理原則；本次檢討採整體開發方式辦理，又分為跨區整體開發及單獨整體開發，除請說明整體開發範圍劃設策略及整體開發總負擔比例評估原則外，並將跨區整體開發辦理原則以及個別變更回饋原則詳予補充，納入計畫書敘明。
 - （三）本次檢討公共設施用地倘納入其他案件辦理者，請補充說

明其變更內容，以保障土地所有權人權益。

- (四) 有關未開闢之計畫道路納入整體開發部分，除因應整體開發區出入通行及指定建築線需要外，請考量納入道路範圍合理性、公益性、必要性及地主權益等面向後研擬具體可行策略，並納入跨區整體開發辦理原則敘明。
 - (五) 整體開發範圍劃設：整體開發單元第 2 點修改如下：「考量可建築土地之區位零散及併同取得公共設施用地之開闢效益，以同一都市計畫區辦理跨區整體開發為原則；惟為重劃開發執行之彈性，得於都市計畫再公開展覽後，視實際需要予以劃分開發單元，並提送內政部都市計畫委員會審議通過後再行辦理。」
 - (六) 另為加速整體開發地區之發展，劃設整體開發範圍周邊未開闢之計畫道路，建議請主管單位配合整體開發作業時程，優先編列經費進行開闢。
- 三、為減少對周邊環境之衝擊，請詳予補充說明本次開放空間型之公共設施用地（公園綠地等）檢討變更之衝擊減緩措施及調整策略。並請補充變更前後平均每人享有公園綠地、廣場、兒童遊戲場及體育場實際開闢面積等資料，以瞭解居住水準之變化。
- 四、請補充檢討成果與效益、整體開發地區劃設情形、整體檢討效益等內容，納入計畫書敘明。
- 五、本案計畫書載明待徵收取得公共設施保留地預定期程為 130 年，該段文字除請修正「本案計畫書載明待徵收及協議價購取得公共設施保留地預定期程為 130 年」，另為確保土地所有權人權益，有關預定期程部分請配合國土計畫修正，並請該用地主管機關確認，避免主管機關無明確事業及財務計畫，再次造成無限期保留之情形。
- 六、變更內容涉及以市地重劃方式開發者，應依本會 103 年 9 月 30 日第 836 次會議決議之下列通案性處理原則辦理，以配合

整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行：

- (一) 請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、圖報由本部逕予核定後實施；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) 委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

七、其他及應補充事項：

- (一) 有關公共設施取得開闢情形，請補充未取得已開闢資料，公共設施用地檢討構想亦請配合變更內容檢核修正。
- (二) 檢討後無使用需求之公共設施用地請補充相關主管機關同意文件。
- (三) 實施進度及經費表所載列公共設施用地，請釐清後修正。
- (四) 附件二市都委會紀錄請修正為本案內容。
- (五) 本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。

八、變更內容明細表：詳如表1。逾期及逕向內政部陳情意見綜理表：詳如后表2。

表 1、變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
		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 (0.20)	經檢討兒一用地周邊已劃設有公四、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。	本案除下列各點請市府補充修正外，其餘照市政府核議意見通過。 1. 請補充公園用地服務水等內容。 2. 停車場變更為商業區部分逾期及政事部陳情意見綜理表編號第 1 案辦理，變更內容如附表 1、附圖 1。
	(2) 計畫區中央，市場用地南側之停一用地	停車場用地 (0.17)	商業區 (0.02) 停車場用地 (0.15)	經檢討停一用地周邊已劃設有停二等用地，可替代其功能性，本次檢討變更部分為商業區，部分則維持停車場用地，並透過整體開發方式併同取得興關公共設施用地。		
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，本次檢討變更為住宅區，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)。 2. 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。		本案除請補充劃設住宅區之合理性外，其餘照市政府核議意見通過。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 2、逾期及逕向內政部陳情意見綜理表

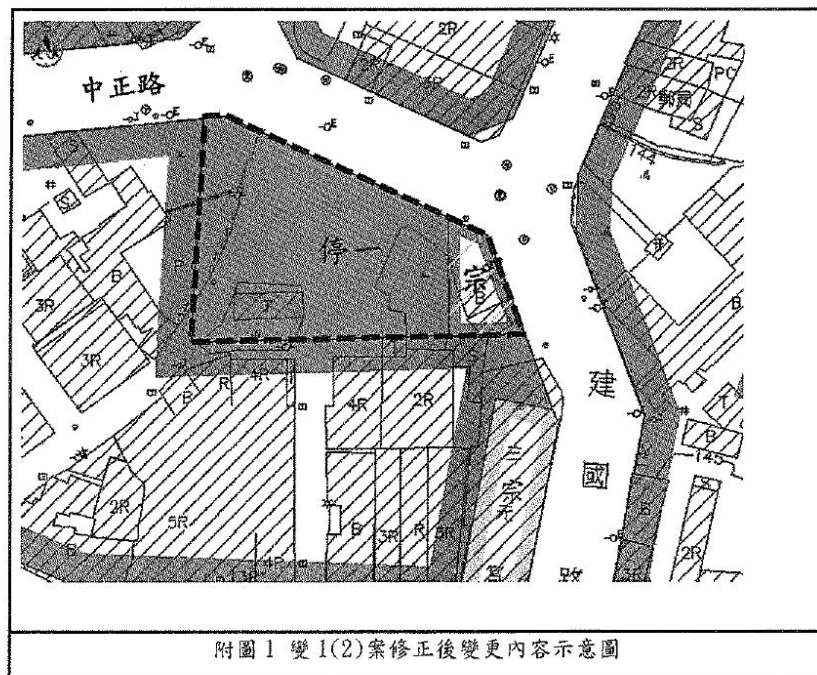
編號	陳情人	陳情內容	市府研析意見	本會專案小組初步建議意見
逕 人 1	八德三元宮 陳情位置： 興仁段 50、51、53 地號	陳情理由及建議事項： 1. 八德區興仁段51、50、53地號是非八德(八德地區)區段徵收範圍內，屬早期公保地，目前納入專案通檢以市地重劃方式，但三筆是屬於八德三元宮用地，懇請貴府除了取得停車場用地外，另增劃設宗教用地。 2. 八德三元宮是八德在地居民重要的信仰中心，宮廟本身的建築承載保留許多台灣傳統寺廟的工藝技法，也呼應著地方的發展，形成珍貴的文化資產。 3. 目前有部份土地所有權是屬於八德三元宮的，其中八德區興仁段50、51地號土地是三元宮的廟身，同段53地號土地所有權是廟產，其他土地則長期向邱家借用，土地面積約300坪，作為三元宮早期辦理建醮、法會、祭典	建議酌予採納。 理由： 1. 三元宮為地方信仰中心且經公告為歷史建物，目前建築物範圍分屬宗教專用區、商業區及停車場用地。 2. 本府原考量停一用地遲未實質開闢，為增加周邊停車空間，並考量重劃財務可行性，將部分停車場用地檢討變更為商業區，部分維持停車場用地，並透過政府公辦方式辦理市地重劃整體開發併同取得興闢停車場用地。 3. 惟再考量三元宮部分建築物係位於八德區興仁段50、51地號土地(停車場用地)，且陳情人建議劃設為宗教專用區，故配	本案除採納市政府列席人員說明(酌予採納)及所提變更內容外，請市政府補充本案符合桃園市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則等說明，並將宗教專用區整體規劃部分納入下次通盤檢討研議，其餘照市政府研析意見通過。變更內容如附表1、附圖1。

編號	陳情人	陳情內容	市府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		等使用。讓香客來廟拜拜非常方便。希望貴府能劃定宗教用地，使得有三百年歷史的三元宮可以有更好的規劃做歷史文化傳承。	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。 4. 變更內容，詳附表、附圖。	
逕人 2	八德三元宮 (呂林○鳳 主任委員) 陳情位置： 興仁段 50、51、53 地號	陳情理由及建議事項： 1. 八德區興仁段 51、50、53 地號是非八德(八德地區)區段徵收範圍內，屬早期公保地，目前納入專案通檢以市地重劃方式，但三筆是屬於八德三元宮用地，懇請貴府除了編停車場用地外另增編宗教用地。 2. 八德三元宮是八德在地居民重要的信仰中心，宮廟本身的建築承載保留許多台灣傳統寺廟的工藝技法，也呼應著地方的發展，形成珍貴的文化資產。 3. 目前有部份土地所有權是屬於八德三元宮的，其中土地八德區興仁段 50、51 地號是三元宮的廟身，同段 53 地號所有權是廟產，長期向邱家借用	併逕人 1 案。	同逕人 1 案。

編號	陳情人	陳情內容	市府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		土地面積約 300 坪，三元宮早期辦理建醮、法會、祭典等使用。讓香客來廟拜拜非常方便。希望貴府能編定宗教用地，使得有三百年歷史的三元宮可以有更好的規劃做歷史文化傳承。		

附表 1、變 1(2)案修正後變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	附帶條件或說明
		原計畫	新計畫		
1 (2)、 逕人 1、 逕人 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 (0.02) 停車場用地 (0.15)	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。	附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。



附圖 1 變 1(2)案修正後變更內容示意圖

公开展覽草案

附件二、市地重劃可行性評估同意函

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：吳元斌
電話：03-3322101#5306
電子信箱：10028821@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局

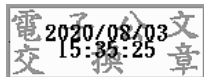
發文日期：中華民國109年8月3日
發文字號：桃地重字第1090038997號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴局檢送修正後「變更八德(八德地區)主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」市地重劃可行性評估資料1份，經檢視後尚屬可行，復請查照。

說明：復貴局109年7月31日桃都計字第1090026827號函。

正本：桃園市政府都市發展局

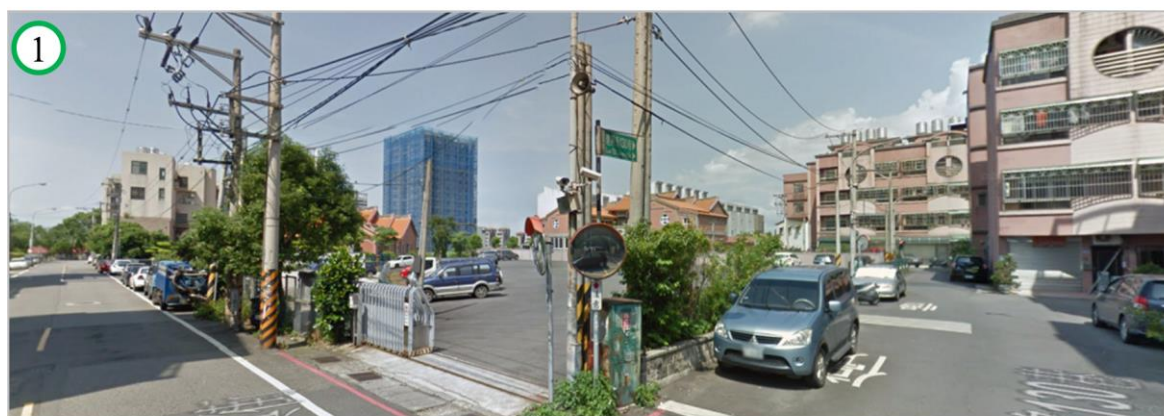
副本：



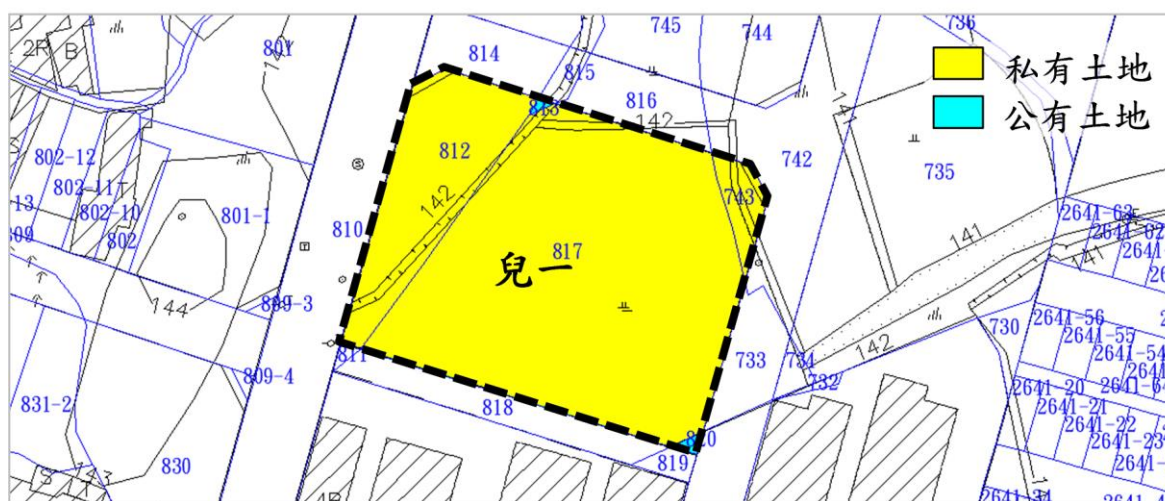
公開展覽草案

附件三、變更內容明細表編號 1~2 案之發展現況及土地權屬等相關資料

兒一用地於民國65年5月31日本都市計畫發布實施即已劃設



□ 兒一用地使用現況



□ 土地權屬分布示意圖

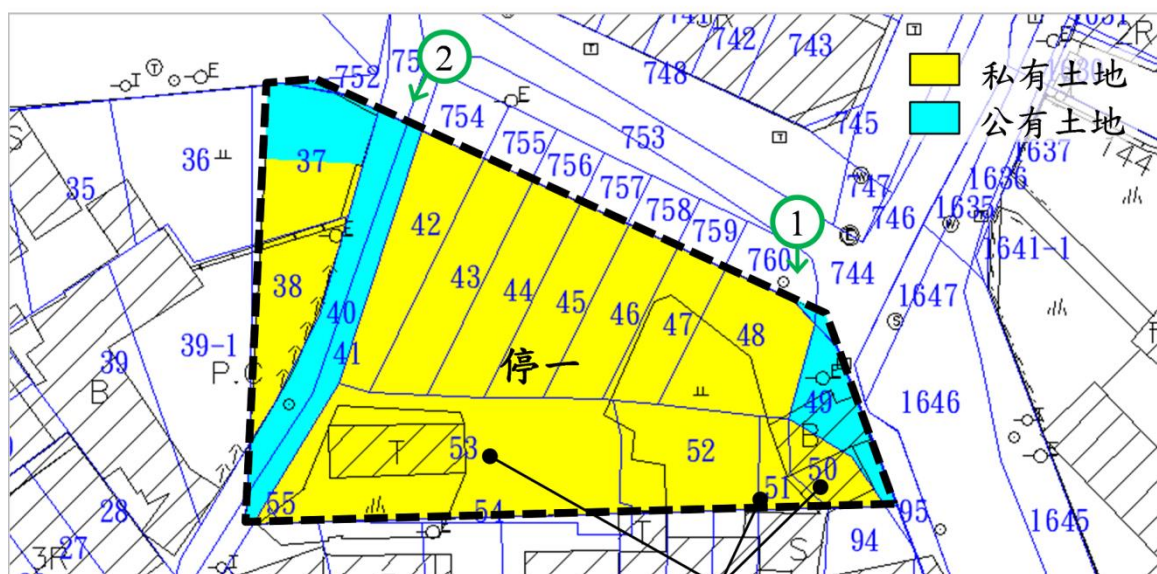
變 1(1)案之發展現況及土地權屬資料



於民國94年4月29日本都市計畫第三次通盤檢討
由市場用地變更為停車場用地



□ 停一用地使用現況



□ 土地權屬分布示意圖

三元宮

變 1(2) 案之發展現況及土地權屬資料



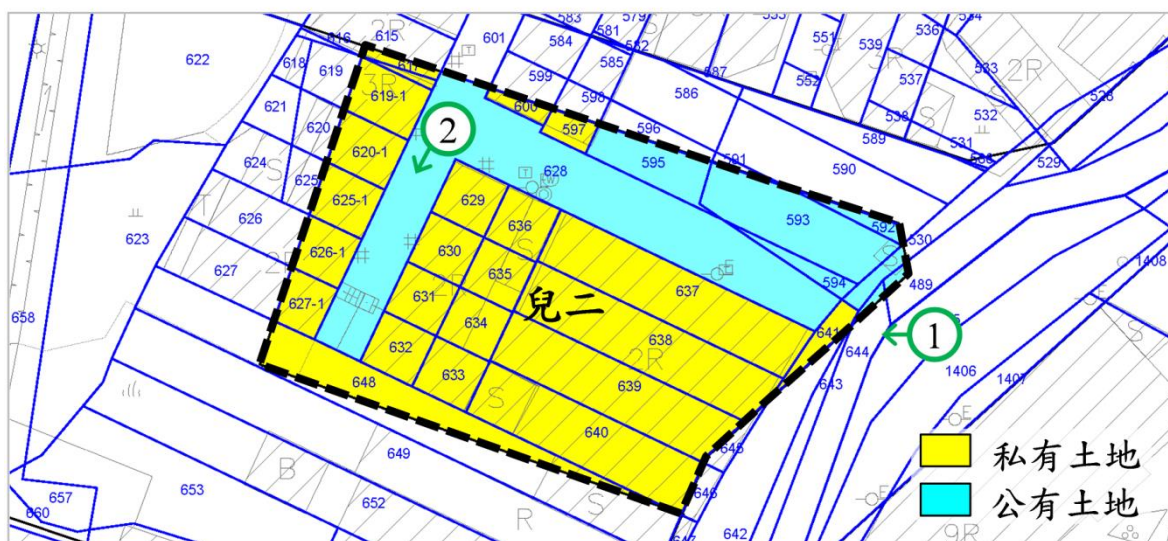
兒二用地於民國65年5月31日本都市計畫發布實施即已劃設



□ 兒二用地使用現況



□ 兒二用地使用現況



□ 土地權屬分布示意圖

變 2 案之發展現況及土地權屬資料



變更八德（八德地區）細部計畫
（公共設施用地專案通盤檢討）書

承 辦	
主 管	

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 109 年 10 月