公開展覽草案

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（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G05 車站轉乘設施）案計畫書

變更機關：桃園市政府

中華民國 111 年 11 月

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（大湳地區）都市計畫（廣豐桃園廠及鄰近地區）細部計畫（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G05 車站轉乘設施）案計畫案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變更都市計畫機關	桃園市政府	
申請變更都市計畫機關名稱	桃園市政府捷運工程局	
本案公開展覽起訖日期	座談會	民國 111 年 9 月 13 日假桃園市八德區大義活動中心舉行。
	公開展覽	
	說明會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	

目　錄

壹、緣起 1
一、計畫緣起 1
二、法令依據 2
三、變更位置與範圍 2
貳、相關及現行計畫 5
一、相關計畫 5
二、現行細部計畫 8
參、發展現況分析 14
一、土地使用現況 14
二、土地權屬 15
三、交通現況 17
肆、變更理由及內容 19
一、變更理由 19
二、變更內容 19
伍、變更後細部計畫 25
一、計畫範圍及面積 25
二、計畫年期 25
三、計畫人口 25
四、土地使用計畫 25
五、公共設施計畫 25
陸、土地使用分區管制要點 29
柒、事業及財務計畫 41
一、土地開發方式 41
二、開發時程 41
三、財務計畫 41
捌、其他 42
附件一、桃園市政府認定本案得依都市計畫法第 27 條辦理都市計畫個案變更函---------- 附 1

圖 目 錄

圖 1　變更位置示意圖 ---------- 3
圖 2　變更範圍示意圖 ---------- 4
圖 3　捷運綠線發展軸帶 ---------- 5
圖 4　現行細部計畫示意圖 ----------10
圖 5　分期分區開發範圍示意圖 ----------13
圖 6　變更範圍土地使用現況示意圖----------14
圖 7　變更範圍土地權屬示意圖 ----------16
圖 8　變更範圍交通系統及大眾運輸系統示意圖----------18
圖 9　變更內容示意圖（一） ----------23
圖 10　變更內容示意圖（二）----------24
圖 11　變更後計畫示意圖（一）----------27
圖 12　變更後計畫示意圖（二）----------28
圖 13　八德（大湳地區）都市計畫（廣豐桃園廠及鄰近地區）細部計畫
增額容積實施範圍示意圖（G05 車站周邊） ----------40

表 目 錄

表 1　捷運綠線各車站發展定位、構想及周邊土地開發策略---------- 6
表 2　八德（大湳地區）都市計畫（廣豐桃園廠及鄰近地區）歷次變更案件一覽表 ---------- 8
表 3　現行都市計畫土地使用計畫面積明細表---------- 9
表 4　土地權屬統計表 ----------15
表 5　變更範圍周邊道路系統說明表----------17
表 6　變更內容明細表 ----------19
表 7　土地使用分區管制要點對照表----------21
表 8　變更前後面積對照表 ----------22
表 9　土地使用計畫面積表 ----------26
表 10　財務計畫表----------42

壹、緣起

一、計畫緣起

桃園市近年產業發展快速，人口顯著成長，是全國人口增加最快縣市之一，於 103 年 12 月 25 日正式升格成為第 6 個直轄市，因應升格後交通需求提升，市府開始積極推動大眾捷運系統建設計畫，整體路網規劃以「三心六線路網」為主要架構；其中綠線路廊（規劃範圍大園－蘆竹－桃園－八德路廊）在桃園都會區整體路網中因符合都市空間發展結構、可配合上位政策計畫及重大發展計畫、屬高交通需求運輸走廊、有效紓解鄰近主要道路如台 4 線與桃園區中正路交通壅塞問題、並與臺鐵地下化、機場捷運及捷運綠線延伸中壢線銜接轉乘構成路網提升運輸效能、符合境內各區與核心區發展之均衡性等特性，為整體路網中可與重大建設與其他交通建設期程上結合的優先計畫，需求性最高，為最優先推動的捷運路線。

捷運綠線建設計畫路線由北至南，北端自航空城特定區之機場捷運 A11（坑口）站起，經台 4 省道高架跨越高速鐵路接中正北路，於國道 1 號高速公路北側由高架轉入地下，沿中正路南行經中正藝文園區至桃園站與臺鐵交會，續向南於延平路轉建國路，再沿介壽路直行地下穿越國道 2 號高速公路，經大湳進入八德地區，由地下出土轉為高架型式，續沿八德擴大都市計畫北側計畫道路，南轉至 50 公尺之建德路，南行至長興路設 G01 站止，另路線西端自機場捷運 A16 站（橫山）起，沿航空城產業園區新闢道路，至台 4 省道(三民路)南轉至 G14 站北側兩線匯合。路線全長約 27.8 公里、共設 21 座車站，其中高架段約 15.3 公里、設 11 座高架車站，地下段約 12.5 公里、設 10 座地下車站，全案經行政院 100 年 8 月 26 日核定可行性研究報告書及 105 年 4 月 20 日核定綜合規劃報告書。

捷運綠線 G05 站出入口位於本市八德區介壽路與大明街口，前經本府 109 年 12 月 8 日發布實施「變更八德（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】G04、G05 車站及相關設施設置）（第二階段）案」為捷運開發區，規劃採土地開發方式辦理。

考量捷運共構開發大樓興建後結合 TOD 大眾運輸導向發展策略，將帶

動捷運場站周邊住、商發展及捷運通車後轉乘民眾車輛停放需求，原都市計畫有變更之必要，規劃調整道路寬度及路型，及將停（三）用地調整至G05 站出入口西側，以打造舒適人本空間與友善都市環境，並提高使用可及性及帶動周邊土地活化再利用，爰擬依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理變更作業。

二、法令依據

依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理個案變更。

三、變更位置與範圍

本案變更範圍位於「擴大及變更八德（大湳地區）都市計畫（廣豐桃園廠及鄰近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」之東北側，介壽路一段與大明街交叉路口西南側，變更面積 3.81 公頃，變更位置及範圍詳圖 1、2。

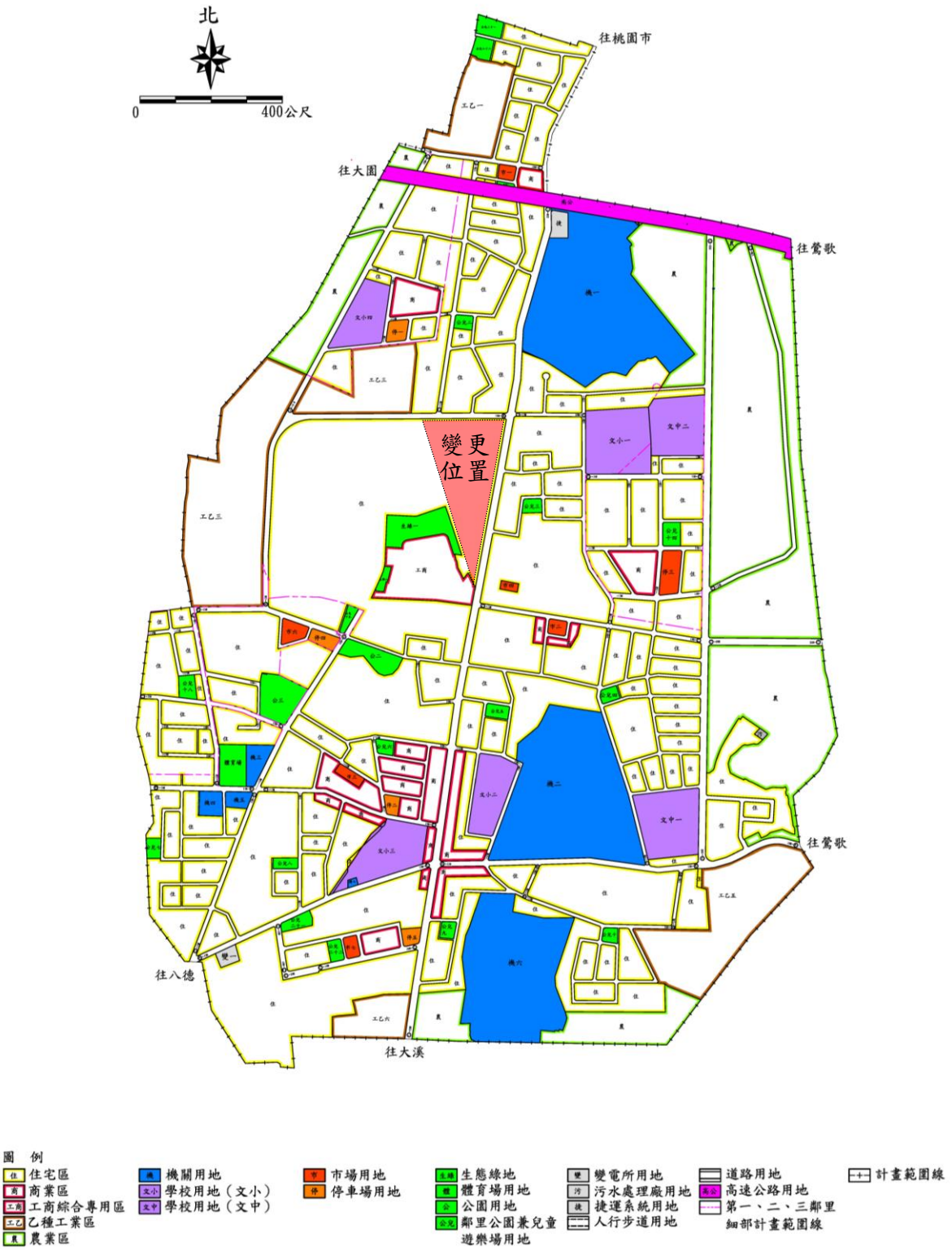
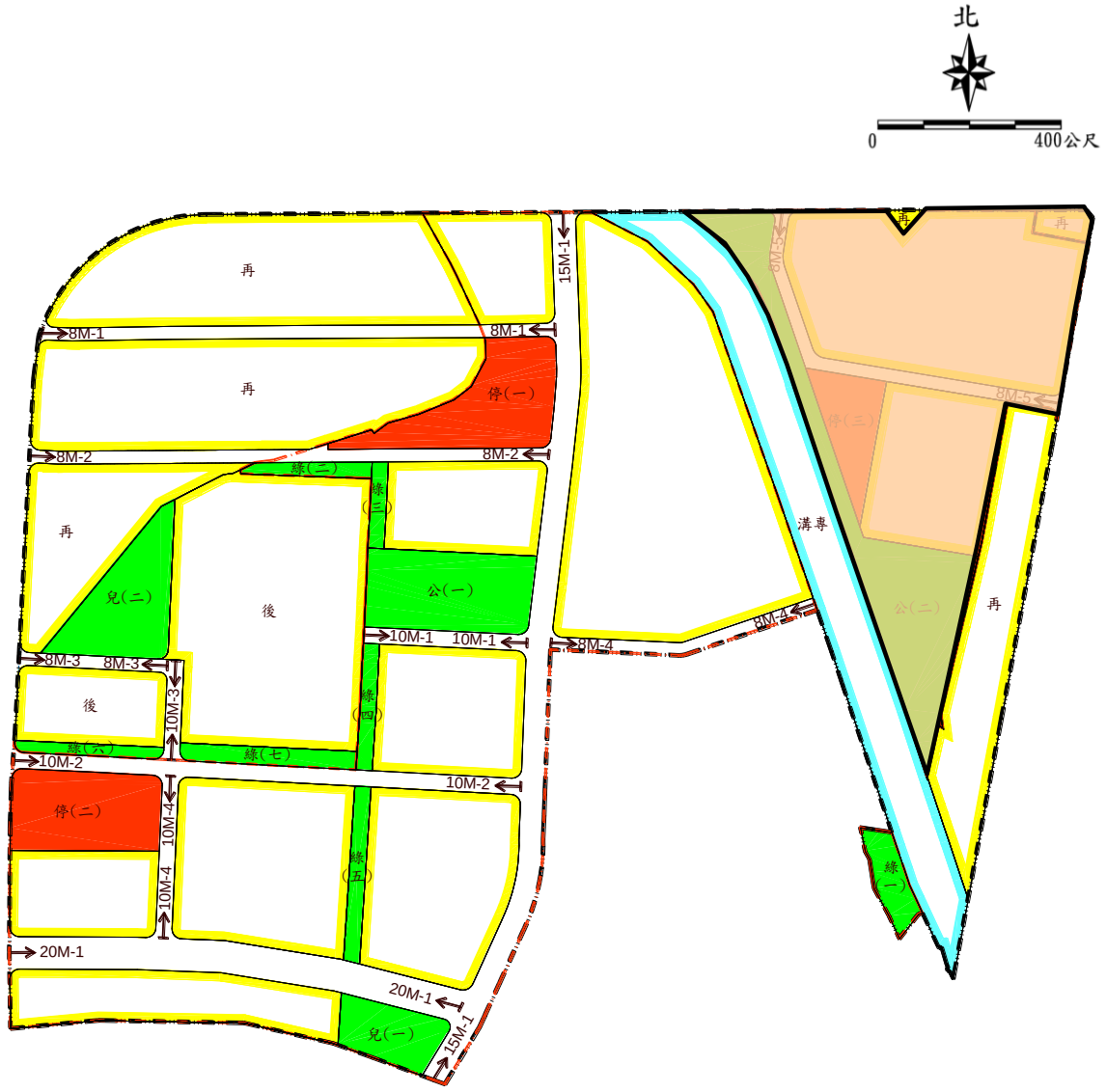

北
0
400公尺
往桃園市
往大園
往鶯歌
變更位置
往鶯歌
往八德
往大溪
圖 例
住宅區
商業區
工商綜合專用區
乙種工業區
農業區
機關用地
學校用地（文小）
學校用地（文中）
市場用地
停車場用地
生態綠地
體育場用地
公園用地
鄰里公園兼兒童遊樂場用地
變電所用地
污水處理廠用地
捷運系統用地
人行步道用地
道路用地
高速公路用地
第一、二、三鄰里細部計畫範圍線
計畫範圍線

圖 1　變更位置示意圖



圖例

住宅區	停車場用地
後 住宅區(後期開發區)	道路用地
再 住宅區(再發展區)	後期開發區範圍
溝專 溝渠專用區	再發展區範圍
公 公園用地	市地重劃區範圍
兒 兒童遊樂場用地	細部計畫範圍
綠 綠地用地	

圖 2　變更範圍示意圖

貳、相關及現行計畫

一、相關計畫

（一）桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線暨土地整合發展計畫綜合規劃

依行政院 105 年 4 月 20 日核定之「桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線暨土地整合發展計畫綜合規劃報告書」，捷運綠線整體規劃及各車站規劃內容概述如下：

1.捷運沿線各場站定位、構想及周邊土地開發策略

捷運綠線沿線劃分為四個主要發展軸帶，由北至南分別為位於航空城周邊地區之「航產支援帶」、位於蘆竹區新興發展地區及南崁都市計畫地區之「發展延伸帶」、位於桃園都市核心之「政經強化帶」以及位於八德地區之「宜居樂活帶」，藉由四大發展軸帶擬具各車站發展定位，以勾勒出沿線整體土地使用發展構想。

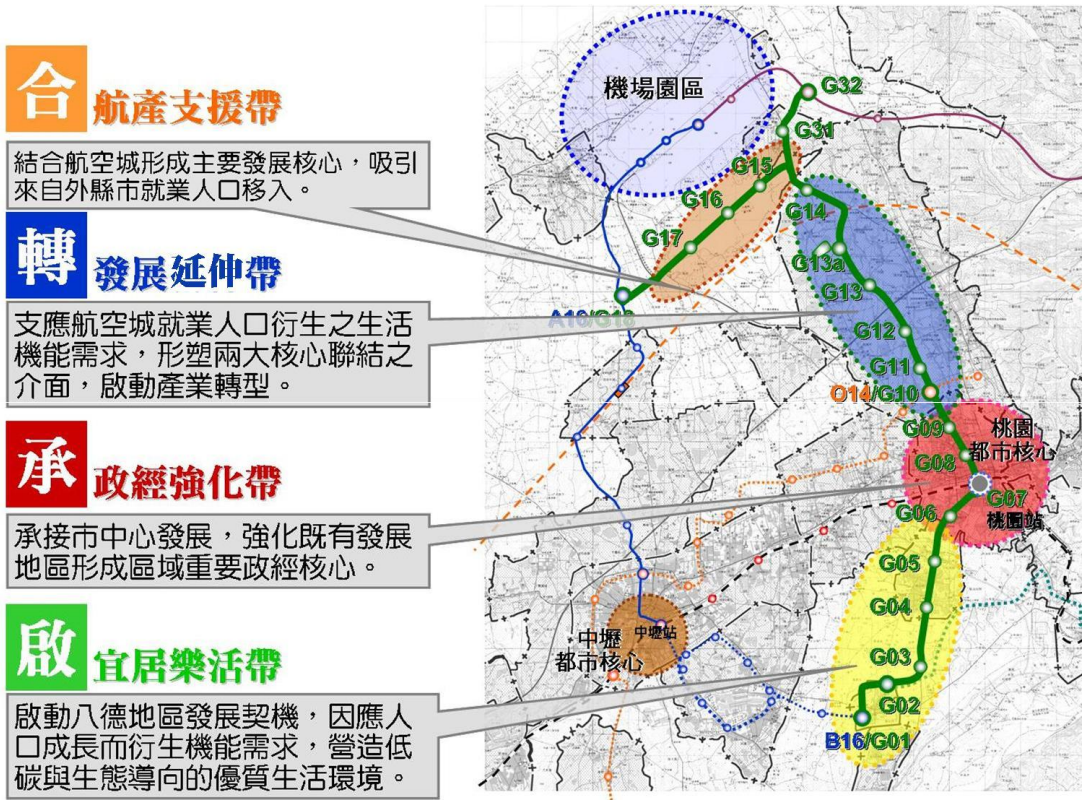


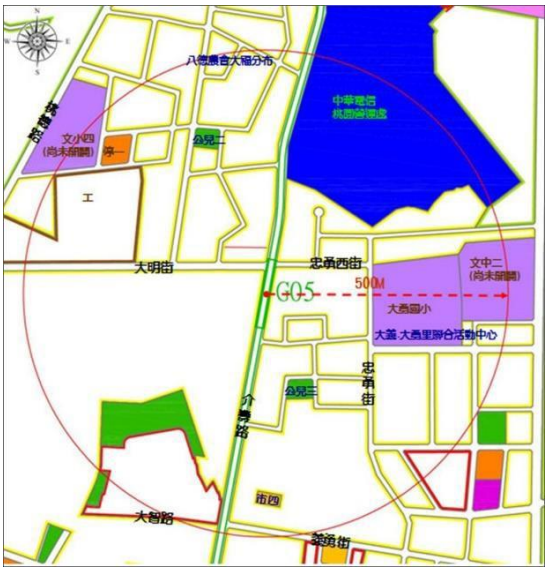
圖 3　捷運綠線發展軸帶

表 1　捷運綠線各車站發展定位、構想及周邊土地開發策略

地區	車站	發展定位	發展構想及周邊土地開發策略
航產支援帶	G15	航空生態生活區	為配合航空城開發計畫，於計畫範圍內設置6個車站，並劃設車站專用區，採區段徵收方式辦理，其中G18及G32車站與機場捷運線連接，促進聯外交通運輸通達並串聯航空城計畫區，以滿足未來航空城計畫區密集發展區之人口大眾運輸需求。
	G16	航空產業發展區	
	G17	航空生態生活區	
	G18	航空生產轉運區	
	G31	航產服務生活區	
	G32	航空轉運商業區	
航產支援帶	G14	航產支援服務區	因應南崁都市計畫區既有都市發展密集區已趨於飽和，並紓解航空城都會區及桃園都會區之人口成長需求，爰擴大檢討農業區發展，沿既有都市發展區周邊劃設G12、G13、G13a、G14車站，並以大眾運輸導向（TOD）理念規劃整體開發區，以支援航空城計畫區產業發展需求及紓解兩都會區間人口成長壓力。
	G13a	產業研發生活區	
	G13	產業研發生活區	
	G12	綠色轉運核心區	
	G11	藝文展演中心區	此區位於多功能藝文園區內，以配合藝文展演中心設置捷運車站，以串聯間周邊公共設施，完善地區服務機能。
	G10	新興商業核心區	
政經強化帶	G09	觀光商業服務區	現況為市場用地，位於發展密集之傳統市街地區，鄰近桃園觀光夜市，藉由捷運於此設站並採土地開發（又稱聯合開發）方式辦理，改善開放空間系統，形塑商圈意象，帶動地區再發展。
	G08	傳統商業服務區	現況為永和市場，且建築物老舊，考量市場屬地方公共開放場所，藉由捷運於此設站並採土地開發（又稱聯合開發）方式辦理，帶動地區再發展。
	G07	活力都會樞紐區	配合鐵路地下化規劃，捷運車站將與臺鐵桃園站共構方式整體興建，結合現有商業活動及交通轉乘便利性，提升地方服務機能。
	G06	地方休閒生活區	利用現有機關用地及公園用地設置捷運車站，透過都市計畫變更為捷運系統用地，並循公共設施用地多目標使用辦法供捷運設施使用，增設車站出入口，以服務住宅社區人口大眾運輸旅運需求。
宜居樂活帶	G05	地方商業服務區	考量現有工業區已檢討變更為附帶條件住宅區，並結合周邊密集住宅區及商業機能，爰設置捷運車站，以滿足住宅區及大型賣場大眾運輸需求。
	G04	地方商業服務區	本區屬八德大湳商圈，利用既有農田水利會土地、停車場、四維派出所等土地設置捷運車站，並考量未來捷運三鶯線乘客轉用需求，規劃設置3個出入口，以滿足本區大眾運輸旅運需求。
	G03	地方生活服務區	區位位於G01車站端點站至G04車站間，屬非都市土地，於適當位置劃設兩處捷運車站，鏈結八德及大湳都市計畫區。
	G02	地方生活服務區	
	G01	地方產業服務區	車站屬捷運綠線端點站，並與捷運綠線延伸線交會，已於八德地區都市計畫內劃設車站專用區，配合劃設商業區帶動地區整體產業發展，並滿足交通轉運端點站旅運需求。

2.捷運車站公共設施聯結情形

捷運綠線車站共有 14 站設於現行都市計畫區內，且位於各計畫區之主要道路旁，車站周邊皆鄰近公共設施，公設聯結便利，另位於非都市計畫區之車站皆設置於地區性道路上，而 G14~G18 及 G32 車站設置於航空城計畫區內。

G05		車站半徑500公尺範圍內多以住宅區使用為主，近鄰大勇國小，此外尚有文中二、文小四兩處尚未開闢之學校用地。

二、現行細部計畫

（一）發布實施歷程

八德（大湳地區）都市計畫（廣豐桃園廠及鄰近地區）細部計畫於民國 91 年 3 月 14 日公告實施，後於民國 96 年 3 月 30 日擴大細部計畫範圍，發布「擴大及變更八德（大湳地區）都市計畫（廣豐桃園廠及鄰近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」，歷次變更案彙整如下：

表 2　八德（大湳地區）都市計畫（廣豐桃園廠及鄰近地區）歷次變更案件一覽表

編號	計畫名稱	公告時間	公告字號
1	擬定八德（大湳地區）都市計畫（廣豐桃園廠及鄰近地區）細部計畫案	91年3月14日	府城鄉字第0910049469號
2	擴大及變更八德（大湳地區）都市計畫（廣豐桃園廠及鄰近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案	96年3月30日	府城鄉字第0960095890號
3	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	106年8月11日	府都計字第060176205號
4	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	108年1月30日	府都綜字第1080016630號
5	變更八德（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】G04、G05車站及相關設施設置）（第一階段）案	108年2月15日	府都綜字第1080026855號
6	變更八德（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】G04、G05車站及相關設施設置）（第二階段）案	109年12月8日	府都綜字第1090299387號
7	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】土地開發）案	111年9月30日	府都綜字第1110224714號

資料來源：桃園市政府都市發展局，本計畫整理。

（二）內容摘要

「擴大及變更八德（大湳地區）都市計畫（廣豐桃園廠及鄰近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」內容摘述如下：

1.計畫範圍及面積

計畫範圍北至大明街、東以介壽路為界、西臨桃德路、南以廣豐桃園廠及零星私有地主之土地界線為界，面積約 25.71 公頃。

2.計畫年期：民國 100 年。

3.計畫人口：6,600 人。

4.土地使用計畫

劃設住宅區分為市地重劃區、再發展區及後期開發區，面積共計 17.44 公頃，佔計畫區總面積 67.85%；溝渠專用區面積 1.56 公頃，佔計畫區總面積 6.06%。

5.公共設施計畫

劃設公園用地、兒童遊樂場用地（公園兼兒童遊戲場用地）、綠地用地、停車場用地及道路用地，面積共計 6.71 公頃，佔計畫區總面積 26.09%。

表 3　現行都市計畫土地使用計畫面積明細表

項目		計畫面積（公頃）	佔計畫總面積比例（%）
土地使用分區	住宅區	10.09	39.25
	住宅區（再）	4.99	19.42
	住宅區（後）	2.36	9.18
	溝渠專用區	1.56	6.06
	小計	19.00	73.91
公共設施用地	公園用地	1.38	5.36
	兒童遊樂場用地（公園兼兒童遊戲場用地）	0.63	2.44
	綠地用地	0.62	2.40
	停車場用地	1.17	4.55
	道路用地	2.92	11.34
	小計	6.71	26.09
計畫總面積		25.71	100.00

資料來源：本計畫整理。

圖例

	住宅區	停	停車場用地
後	住宅區(後期開發區)		道路用地
再	住宅區(再發展區)		後期開發區範圍
溝專	溝渠專用區		再發展區範圍
公	公園用地		市地重劃區範圍
兒	兒童遊樂場用地		細部計畫範圍
綠	綠地用地		

圖 4　現行細部計畫示意圖

6.土地使用分區管制要點

本細部計畫土地使用分區管制要點係依據桃園市政府 111 年 9 月 30 日府都綜字第 1110224714 號函公告實施「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】土地開發）案」。

7.事業及財務計畫

「擴大及變更八德（大湳地區）都市計畫（廣豐桃園廠及鄰近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」按現況發展情形及未來開發之可行性，將計畫區分為市地重劃區、再發展區以及後期開發區，而市地重劃區分為寶豐重劃區及東培重劃區，本計畫區位屬東培重劃區。

（1）市地重劃區

本計畫區之開發方式除計畫區西北側之宏泰社區、東側及東北側部分已開闢建成區、西側之翡翠新都及部分公共設施用地（包括兒（二）、綠（六）、綠（七）及部分道路用地）外，均以市地重劃方式辦理，另重劃負擔以不超過 45%原則，並於本計畫發布實施後 5 年後內開發完成。市地重劃區分為寶豐重劃區及東培重劃區，各區市地重劃以整體一次開發完成。

（2）再發展區

再發展區主要分為桃園大圳以西及以東兩部分。桃園大圳以西、計畫區西北側之宏泰社區以開闢建成，且街廓完整、建築密集，故將其排除於市地重劃範圍外，劃設為再發展區，面積 4.32 公頃；桃園大圳以東、計畫區東側及東北側臨介壽路與大明街處，部分土地已開闢建成，建築密集，亦將其排除於市地重劃範圍外，劃設為再發展區，面積 0.67 公頃。

再發展區應依本計畫訂定之「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】土地開發）案」開發。

（3）後期開發區

計畫區西側之翡翠新都已開闢建成，且街廓完整，建築密集，故將其排除於市地重劃區範圍外，劃設為後期開發區，面積 2.36 公頃，並應依本計畫訂定之「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】土地開發）案」開發。

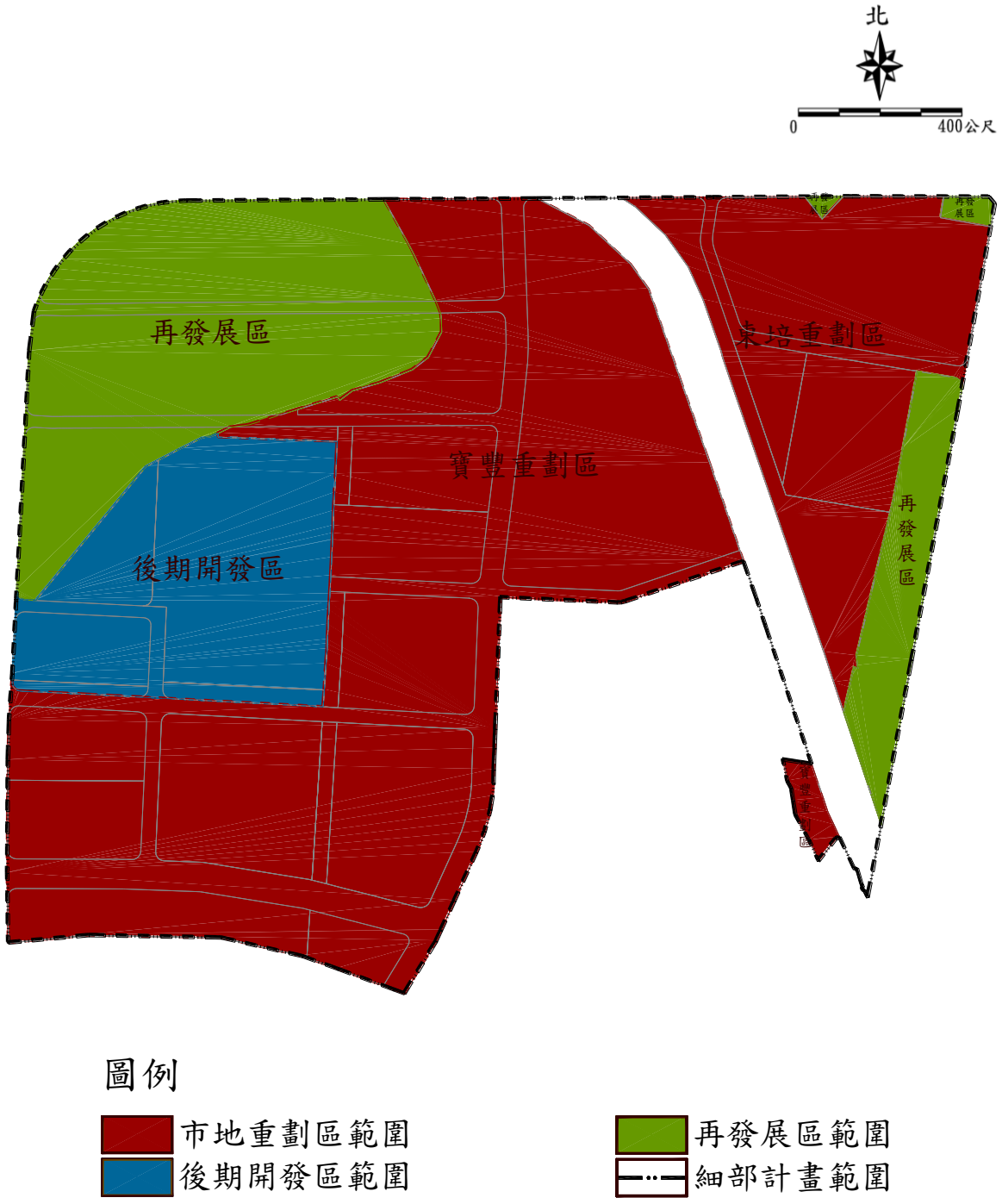


圖 5　分期分區開發範圍示意圖

參、發展現況分析

一、土地使用現況

變更範圍內現況主要為東培工業使用，另有溝渠及巷道，東北側臨介壽路一段部分範圍為捷運 G05 站出入口，目前施工中（詳圖 7）。

圖 6　變更範圍土地使用現況示意圖

二、土地權屬

本變更範圍總計使用桃園市八德區前程段 523-2 地號等 33 筆土地，權屬包括公有土地及私有土地，概述如下，另詳見表 4 及圖 8：

（一）公有土地

本變更範圍內之公有地包含桃園市八德區前程段 523-2、524、525、526、527、567、568、568-1、568-2、568-3、569、569-1、569-2 及 569-3 地號等 14 筆土地，持分均為全部。

公有地分屬中華民國及桃園市土地，中華民國所有土地之管理機關分別為行政院農業委員會農田水利署及財政部國有財產署；國有地面積共計 0.09 公頃，占計畫範圍土地總面積 2.36%；桃園市所有土地之管理機關為桃園市政府捷運工程局；市有地面積共計 0.27 公頃，占計畫範圍土地總面積 7.09%。

（二）私有土地

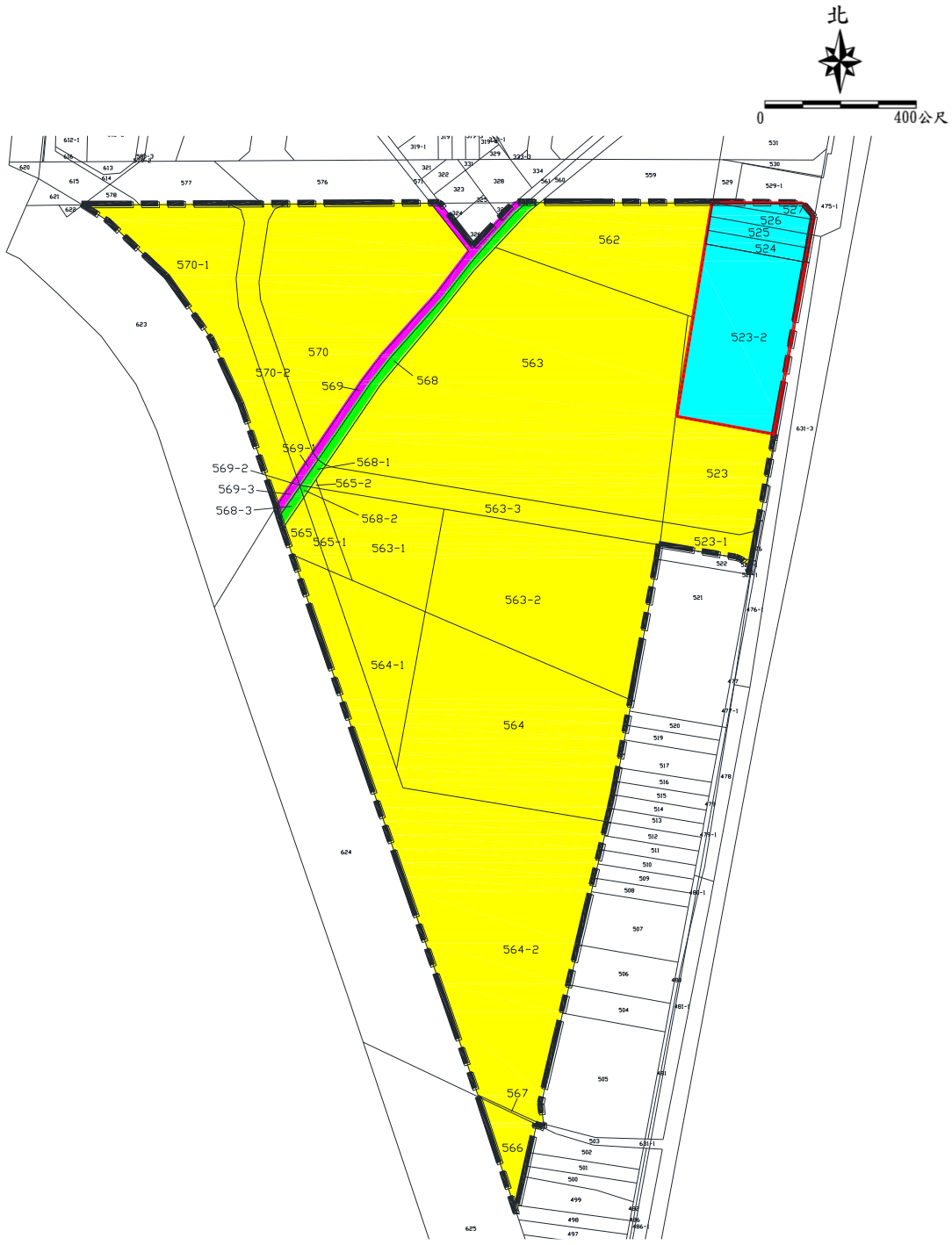
本變更範圍內之私有地包含桃園市八德區前程段 521-1、522-1、523、523-1、562、563、563-1、563-2、563-3、564、564-1、564-2、565、565-1、565-2、566、570、570-1 及 570-2 地號等 19 筆土地，面積計 3.46 公頃，占計畫範圍土地總面積 90.65%。

表 4　土地權屬統計表

權屬/管理機關		土地面積（公頃）	比例（%）
公有土地	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	0.04	1.11
	中華民國/財政部國有財產署	0.04	1.15
	桃園市/桃園市政府捷運工程局	0.27	7.09
	小計	0.35	9.35
私有土地		3.46	90.65
合計		3.81	100

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

資料來源：本計畫整理。



圖例

- 中華民國/行政院農業委員會水利署
- 中華民國/財政部國有財產署
- 桃園市/桃園市政府捷運工程局
- 私人
- 計畫範圍

圖 7　變更範圍土地權屬示意圖

三、交通現況

變更範圍位於八德區大正里，主要為東培工業桃園廠使用，鄰近交通系統狀況說明如下：

（一）聯外道路

省道台 4 線（介壽路一段），計畫道路寬度 20 公尺，全線都在桃園市境內，北起桃園市大園區竹圍，行經台灣桃園國際機場附近、蘆竹區、龜山區、桃園區、八德區以及大溪區，南至桃園市龍潭區石門，全長約為 40 公里。

（二）主要道路

變更範圍東鄰大明街，計畫道路寬度 15 公尺，往東可連接省道台 4 線（介壽路一段），往西可銜接桃德路。

（三）次要道路

變更範圍內次要道路為西側沿桃園大圳之便道（大圳腳路），道路寬度約 7 公尺。另西側有一東北西南向之巷道，道路寬度約 3 公尺。

表 5　變更範圍周邊道路系統說明表

系統	路名	路寬（m）	起點	迄點	長度（m）
連外道路	介壽路一段	20	大明街	廣豐路	430
主要道路	大明街	15	介壽路一段	大圳腳路	215
次要道路	大圳腳路	7	介壽路一段	大明街	465
	無名巷	3	大明街	大圳腳路	125

（四）大眾運輸系統

目前於介壽路一段上有客運忠勇西街站，包括桃園客運 102、5008、5010、5044、5053、5096、捷運綠線 2、157、201、5000、5011、5053A、5056、5060、5090 等及中壢客運 130、5301 等。大明街上則有客運大福街口站，包括 L116 藍線及 L117 藍線等。尚有刻興建中之捷運 G05 站，未來將提供更便捷完善之大眾運輸系統。

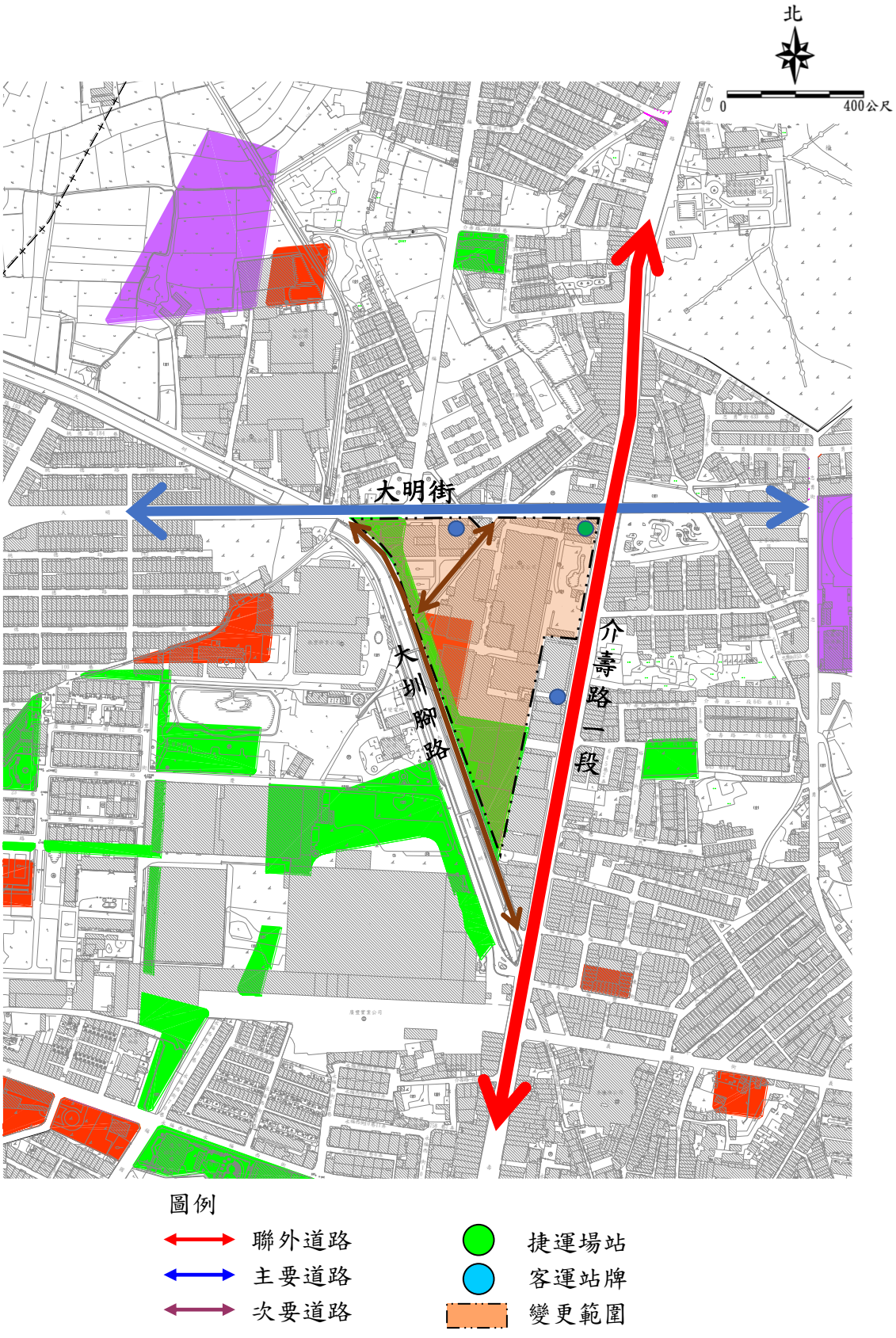


圖 8　變更範圍交通系統及大眾運輸系統示意圖

肆、變更理由及內容

一、變更理由

考量捷運共構開發大樓興建後結合TOD大眾運輸導向發展策略，將帶動捷運場站周邊住、商發展及捷運通車後轉乘民眾車輛停放需求，規劃調整原區內道路寬度及路型，及將停（三）用地調整至G05站出入口西側，以打造舒適人本空間與友善都市環境，並提高使用可及性及帶動周邊土地活化再利用。

二、變更內容

將以維持原公共設施用地比例 37%之原則，適當調整公共設施之規劃，本計畫變更內容說明詳如表6、表7、表8、圖10及圖11。其餘未變更部分，仍依原計畫規定辦理。

表 6　變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
1	計畫區東北側	住宅區（0.17）	停車場用地（0.17）	1.考量96年一通捷運綠線尚未定案，原規劃區位屬服務社區之公共停車需求。 2.調整至G05站出入口西側，滿足轉乘民眾車輛停放需求，提高便利性及公益性。 3.原為三角形基地，變更後基地方正，停車使用效率高。	
2	計畫區北側（原8M-1）	住宅區（0.02）	道路用地（0.02）	調整道路寬度（8公尺變更為10公尺）及路型，規劃較寬敞之人行道或自行車道，提供民眾通行及休閒空間。	
3	計畫區北側（原8M-1）	道路用地（0.06）	住宅區（0.06）		
4	計畫區西側（新設10M-3）	停車場用地（0.07）	道路用地（0.07）	1.考量96年一通捷運綠線尚未定案，原規劃區位屬服務社區之公共停車需求。 2.調整至G05站出入口西側，滿足轉乘民眾車輛停放需求，提高便利性及公益性。 3.原為三角形基地，變更後基地方正，停車使用效率高。	
5	計畫區西側	停車場用地（0.07）	住宅區（0.07）		
6	計畫區西側	停車場用地（0.05）	公園用地（0.05）		
7	計畫區西側	停車場用地（0.05）	住宅區（0.05）		
8	計畫區南側	住宅區	公園用地	公共設施比例維持37%。	

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
	（公二）	（0.02）	（0.02）		
9	計畫區南側（公二）	公園用地（0.09）	住宅區（0.09）		
10	計畫區東側（新設10M-3）	住宅區（0.04）	道路用地（0.04）	調整道路寬度（8公尺變更為10公尺）及路型，規劃較寬敞之人行道或自行車道，提供民眾通行及休閒空間。	
11	計畫區東側（新設10M-3）	住宅區（0.01）	道路用地（0.01）		
12	計畫區東北側	住宅區（0.21）	捷運開發區（0.21）	配合「變更八德（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】G04、G05車站及相關設施設置）案」變更為捷運開發區。	
		住宅區（再）（0.06）	捷運開發區（0.06）		
13	市地重劃範圍	計畫範圍北至大明街、東臨介壽路、西以桃園大圳為界、南以桃園大圳與介壽路交接處為界，面積約3.76公頃。	計畫範圍北至大明街及捷運開發區、東臨介壽路、西以桃園大圳為界、南以桃園大圳與介壽路交接處為界，面積約3.54公頃。	1.市地重劃範圍內部分住宅區已納入「變更八德（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】G04、G05車站及相關設施設置）案」，並劃設為捷運開發區。 2.排除市地重劃範圍為0.2138公頃。	
14	事業及財務計畫	東培公司所有之土地，規劃35%之公共設施用地，以市地重劃方式開發。 市地重劃負擔以不超過45%為原則，並於本計畫發布實施後5年內開發完成。		配合東培市地重劃區部分住宅區改採捷運開發區，重新擬定土地使用計畫。	
15	土地使用分區管制要點	修訂土地使用分區管制要點		增額容積依111年9月30日公告實施「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土地開發）案」第二十點規定，修訂增額容積實施範圍圖。	1.詳表7。 2.修訂後土地使用分區管制要點詳陸、土地使用分區管制要點。

註：1.本計畫未敘明變更部分，應以原計畫為準。

2.表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準

表 7　土地使用分區管制要點對照表

原條文	修正條文	備註
二十、增額容積相關規定： （一）實施範圍內建築基地使用分區為住宅區、商業區、工業區、產業專用區者，得申請增額容積，且最高以基準容積率之20%為限，實施範圍如圖3。 圖 3　八德（大湳地區）都市計畫（廣豐桃園廠及鄰近地區）細部計畫增額容積實施範圍示意圖（G05車站周邊）	二十、增額容積相關規定： （一）實施範圍內建築基地使用分區為住宅區、商業區、工業區、產業專用區者，得申請增額容積，且最高以基準容積率之20%為限，實施範圍如圖13。 圖 13　八德（大湳地區）都市計畫（廣豐桃園廠及鄰近地區）細部計畫增額容積實施範圍示意圖（G05車站周邊）	配合土地使用計畫修訂增額容積實施範圍圖。

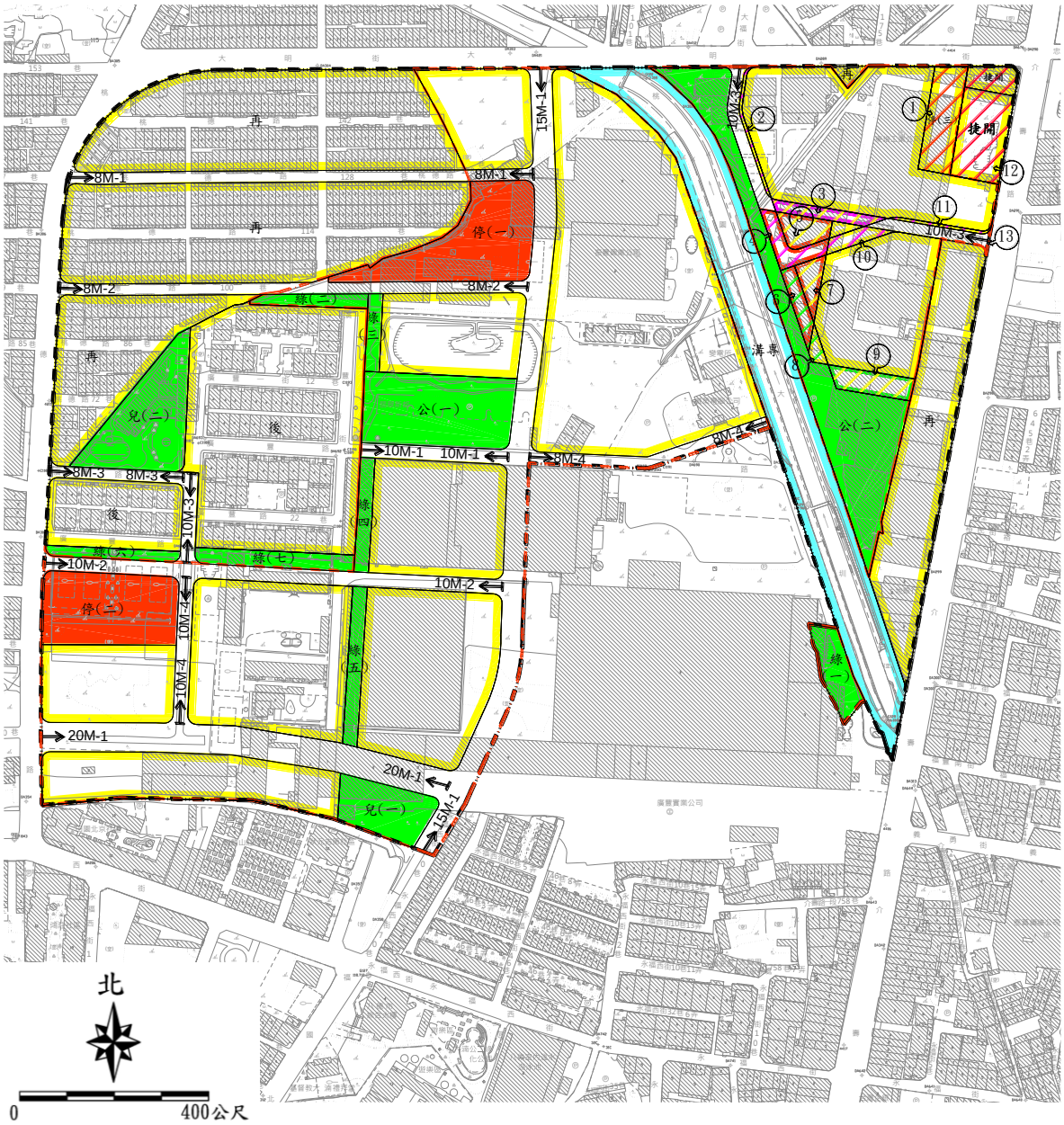
表 8　變更前後面積對照表

項目		現行計畫面積（公頃）	本次變更增減面積（公頃）	本案變更後		備註
				計畫面積（公頃）	佔計畫總面積比率（%）	
土地使用分區	住宅區	9.88	0.00*	9.88	38.44	
	住宅區（再）	4.93		4.93	19.18	
	住宅區（後）	2.36		2.36	9.18	
	捷運開發區	0.27		0.27	1.05	
	溝渠專用區	1.56		1.56	6.06	
	小計	19.00	0.00*	19.00	73.92	
公共設施用地	公園用地	1.38	-0.02	1.36	5.30	
	兒童遊樂場用地（公園兼兒童遊戲場用地）	0.63		0.63	2.44	
	綠地用地	0.62		0.62	2.40	
	停車場用地	1.17	-0.07	1.10	4.29	
	道路用地	2.91	0.09	3.00	11.65	
	小計	6.71	-0.00*	6.71	26.08	
計畫總面積		25.71		25.71	100.00	

註：1.現行計畫面積以「擴大及變更八德（大湳地區）都市計畫（廣豐桃園廠及鄰近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」(96.03）為準。

2.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

3.*面積為 0.0027 公頃。



圖例

住宅區　溝渠專用區　道路用地　細部計畫範圍

住宅區(再)　公園用地　市地重劃區範圍

變更圖例

變更住宅區為捷運開發區　變更住宅區(再)為捷運開發區

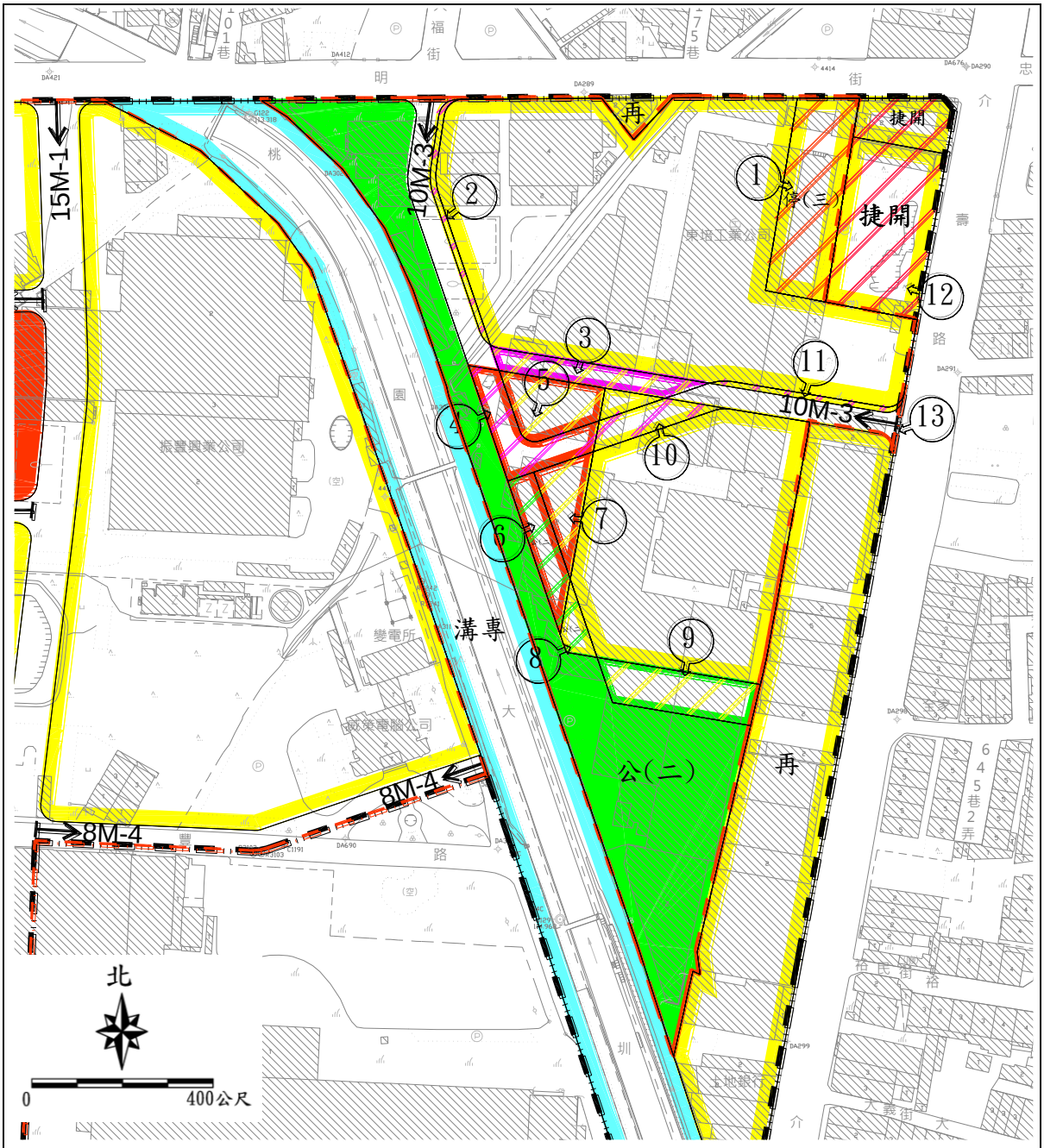
變更住宅區為公園用地　變更停車場用地為住宅區

變更住宅區為停車場用地　變更停車場用地為公園用地

變更住宅區為道路用地　變更停車場用地為道路用地

變更公園用地為住宅區　變更道路用地為住宅區

圖 9　變更內容示意圖（一）



圖例

住宅區　溝專 溝渠專用區　道路用地　細部計畫範圍

公 住宅區(再)　公 公園用地　市地重劃區範圍

變更圖例

捷開 變更住宅區為捷運開發區　捷開 變更住宅區(再)為捷運開發區

公 變更住宅區為公園用地　變更停車場用地為住宅區

停 變更住宅區為停車場用地　公 變更停車場用地為公園用地

變更住宅區為道路用地　變更停車場用地為道路用地

變更公園用地為住宅區　變更道路用地為住宅區

圖 10　變更內容示意圖（二）

伍、變更後細部計畫

一、計畫範圍及面積

計畫範圍北至大明街、東以介壽路為界、西臨桃德路、南以廣豐桃園廠及零星私有地主之土地界線為界，面積約 25.71 公頃，維持原計畫。

二、計畫年期：民國100年，維持原計畫。

三、計畫人口：6,600人，維持原計畫。

四、土地使用計畫

劃設住宅區分為市地重劃區、再發展區及後期開發區，面積共計 17.17 公頃，市地重劃區增加 0.0027 公頃，佔計畫區總面積 66.80%；捷運開發區面積 0.27 公頃，佔計畫區總面積 1.05%，維持原計畫；溝渠專用區面積 1.56 公頃，佔計畫區總面積 6.06%，維持原計畫。

五、公共設施計畫

（一）劃設公園用地、兒童遊樂場用地（公園兼兒童遊戲場用地）、綠地用地、停車場用地及道路用地，面積共計 6.71 公頃。

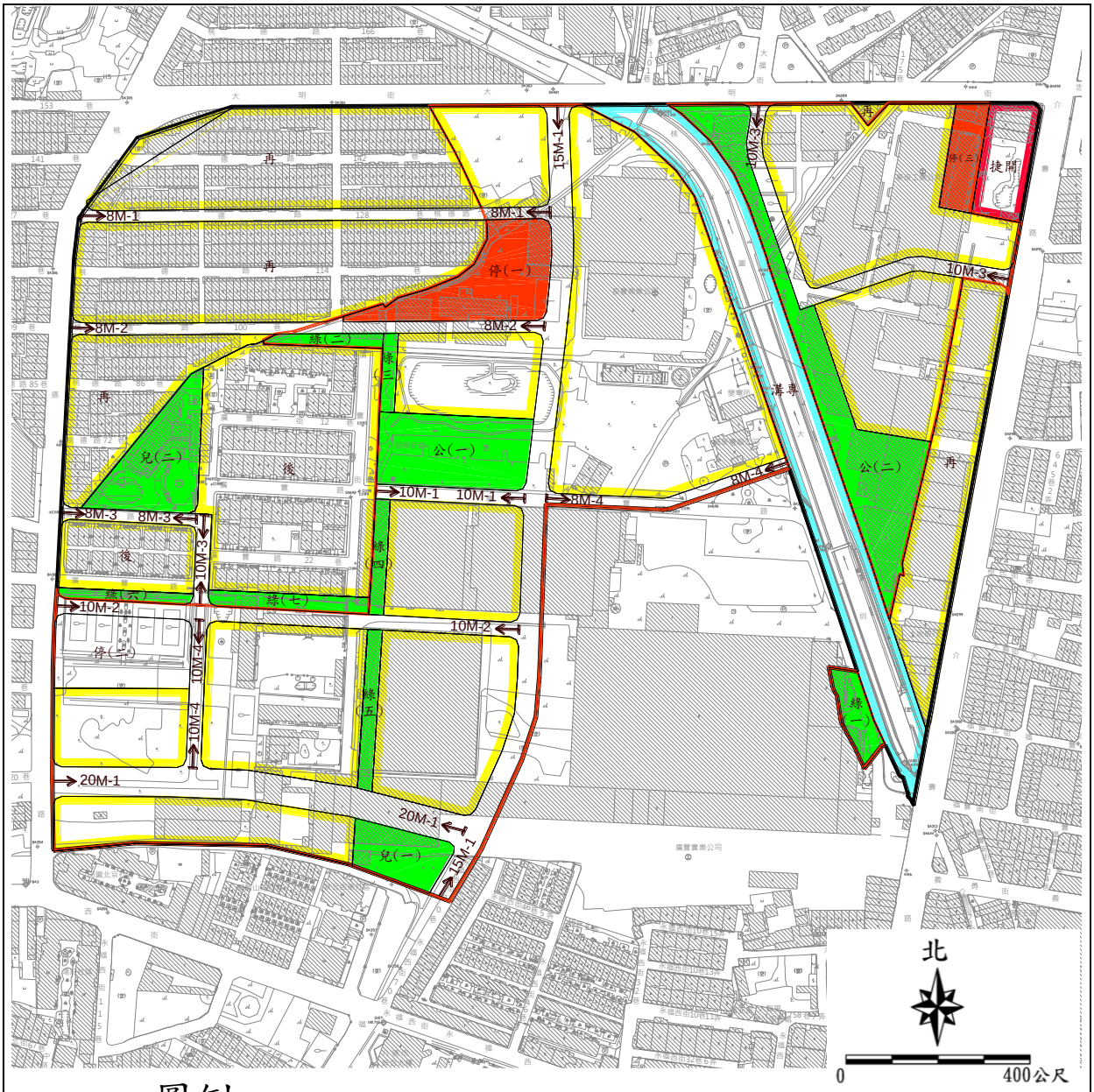
（二）本次變更後公園用地面積減少 0.02 公頃；停車場用地面積減少 0.07 公頃；道路用地面積增加 0.09 公頃。

（三）本次變更後公共設施面積共減少 0.0027 公頃，因本次變更範圍公共設施用地採市地重劃方式取得，公共設施面積雖減少，然市地重劃區公共設施用地負擔由 35%提高至 37%。

表 9　土地使用計畫面積表

項目		計畫面積（公頃）	佔計畫總面積比例（%）	備註
土地使用分區	住宅區	9.88	38.44	
	住宅區（再）	4.93	19.18	
	住宅區（後）	2.36	9.18	
	捷運開發區	0.27	1.05	
	溝渠專用區	1.56	6.06	
	小計	19.00	73.92	
公共設施用地	公園用地	1.36	5.30	
	兒童遊樂場用地(公園兼兒童遊戲場用地)	0.63	2.44	
	綠地用地	0.62	2.40	
	停車場用地	1.10	4.29	
	道路用地	3.00	11.65	
	小計	6.71	26.08	
計畫總面積		25.71	100.00	

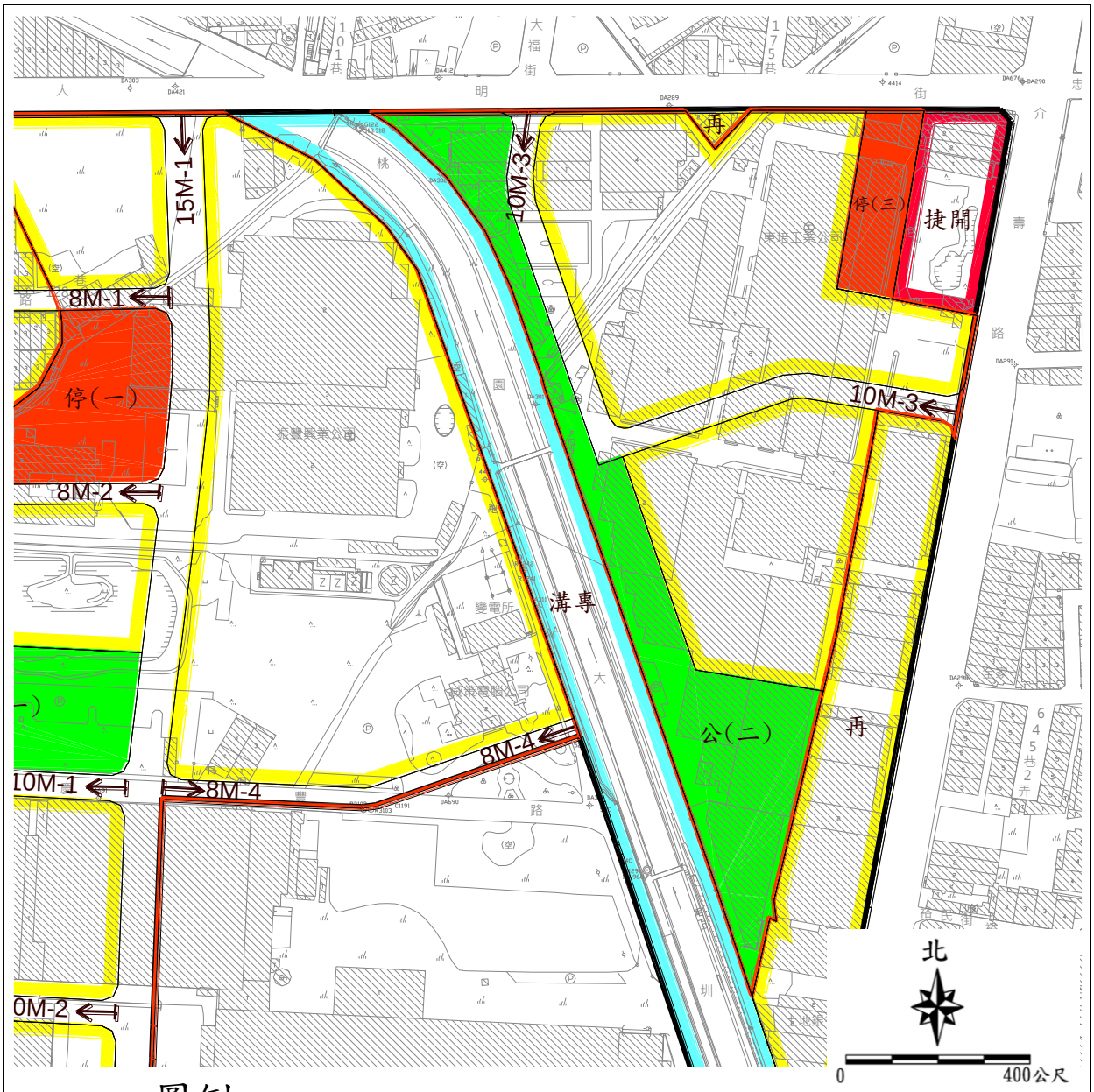
註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準



圖例

	住宅區	綠	綠地用地
後	住宅區(後期開發區)	停	停車場用地
再	住宅區(再發展區)		道路用地
捷開	捷運開發區		後期開發區範圍
溝專	溝渠專用區		再發展區範圍
公	公園用地		市地重劃區範圍
兒	兒童遊樂場用地		細部計畫範圍

圖 11　變更後計畫示意圖（一）



圖例

	住宅區	綠	綠地用地
後	住宅區(後期開發區)	停	停車場用地
再	住宅區(再發展區)		道路用地
捷開	捷運開發區		後期開發區範圍
溝專	溝渠專用區		再發展區範圍
公	公園用地		市地重劃區範圍
兒	兒童遊樂場用地		細部計畫範圍

圖 12　變更後計畫示意圖（二）

陸、土地使用分區管制要點

本計畫配合土地使用計畫修訂土地使用分區管制要點第二十點有關增額容積實施範圍圖，調整後相關要點內容說明如下。

一、本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法桃園市施行細則第三十九條規定訂定之。

二、解釋名詞

（一）市地重劃區

係指本計畫指明應以市地重劃方式開發之地區，其實際範圍及面積得由開發單位於辦理市地重劃時配合合法房屋基地範圍酌予調整。

（二）再發展區

係指本計畫區內未以市地重劃開發之地區，並於都市計畫書圖中標示為再發展區者，其實際範圍及面積得由開發單位於辦理整體開發時配合合法房屋基地範圍酌予調整。

（三）後期開發區

係指本計畫區內未以市地重劃開發之地區，並於都市計畫書圖中標示為後期開發區者，其實際範圍及面積得由開發單位於辦理整體開發時配合合法房屋基地範圍酌予調整。

三、本計畫區內各土地使用分區與公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

項目	種類		建蔽率	容積率
土地使用分區	住宅區（市地重劃區）		50%	200%
	住宅區（再發展區）		50%	100%
	住宅區（後期開發區）		50%	100%
	溝渠專用區		0%	0%
公共設施用地	公園用地		5%	10%
	兒童遊樂場用地		5%	10%
	綠地用地		0%	0%
	停車場用地	平面使用	10%	20%
		立體使用	80%	240%

四、建築基地與公共設施用地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮

5 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，且不得設置圍籬；該退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。但基地情形特殊者，得依桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則辦理。

五、建築基地臨接公園用地、兒童遊樂場用地或綠地用地者，於申請建築時，應自與該用地臨接線至少退縮 5 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，且不得設置圍籬；該退縮部分應自退縮境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化，惟供捷運設施使用者，不受植栽綠化之限制；但基地情形特殊者，得依桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則辦理。

六、建築基地臨接溝渠專用區者，應留設 5 公尺以上帶狀式公共開放空間，並得計入法定空地計算。

七、本計畫區內之綠地用地及建築基地臨接綠地用地側不得指定建築線。

八、住宅區內之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺應增設一部停車空間。

九、本計畫區內之公共設施用地不得作多目標使用；但停（一）用地得供設置活動中心、集會所使用。

十、市地重劃區之住宅街廓基地最小開發規模如下表所示，並應於發照前經都市設計審議同意後，始得核發建造執照，變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面積者不在此限。桃園市都市設計審議委員會必要時得依本管制要點精神另訂詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。

街廓編號	基地最小開發規模	備註
RA1	5,000平方公尺	
RA1-1	100平方公尺	
RA1-2	100平方公尺	
RA2	100平方公尺	
RA3	全街廓開發	
RA4	全街廓開發	

街廓編號	基地最小開發規模	備註
RA5	全街廓開發	
RA6	2,000平方公尺	開發規模4,000平方公尺以上，容積獎勵5%
RA7	2,000平方公尺	開發規模4,000平方公尺以上，容積獎勵5%
RA8	100平方公尺	
RA9	5,000平方公尺	
RA10	全街廓開發	

十一、為獎勵提供公共開放空間，採市地重劃方式開發之建築基地如依本要點第三點表列規定每降低建蔽率 1%者，容積率得提高0.5%，惟建蔽率之調降比率應大於 5%以上，且其因建蔽率調降所提供之公共開放空間應供公眾使用。

十二、為鼓勵設置公共開放空間，故增列設置開放空間獎勵規定：

（一）建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。

（二）建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。

1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

十三、建築量體造型與建築物景觀處理原則

（一）全區意象

1.建築高低層的配合，塑造本地區優美之天際線。

2.配合完善之公共設施，塑造公園化之社區。

（二）建築屋頂處理

屋頂部設置空調、視訊等任何雜項工作物均應為必要之遮蔽或景觀處理。

十四、開放空間設計規定

（一）公園及兒童遊樂場用地之綠覆率不得低於 70%。

（二）公園留設之無頂蓋開放空間面積，占其面積之比率不得低於 90%。無頂蓋開放空間指土地上方無任何構造物或遮蔽物之硬質鋪面或屬綠覆面積內栽植草地或地被之綠覆面。

（三）公園用地應於地下或地面設置雨水儲集設施，雨水儲集設施之可供儲水量不得小於本計畫區計畫人口三日平均用水量之 40%。

十五、動線系統及相關設施規定

（一）本地區建築基地汽車出入口設置應按下列規定：

1.本地區建築基地不得設置二個以上之汽車出入口，但基地合於下列情形者，不在此限。

（1）基地內建築物依法應設置之停車面積總和達 3,000 平方公尺以上或停車數量總和達 150 部以上者。

（2）建築基地面積超過 3,000 平方公尺以上者。

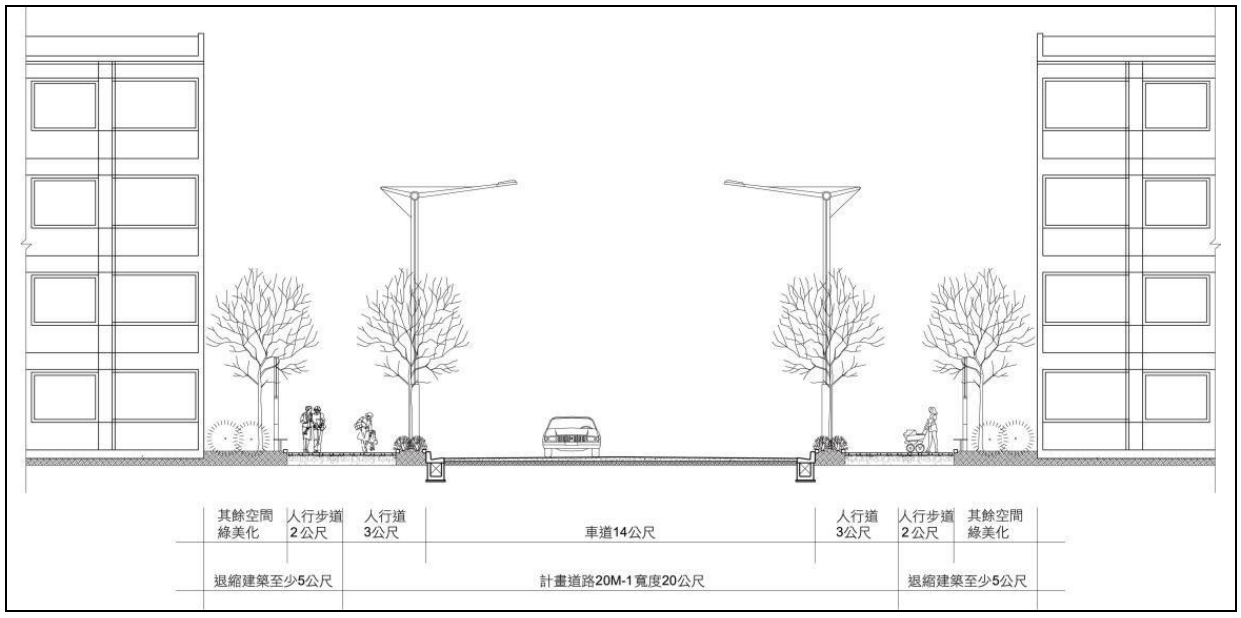
2.建築基地之汽車出入口，除基地條件限制外，不得設置於下列道路及場所。

（1）自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離 5 公尺範圍內。

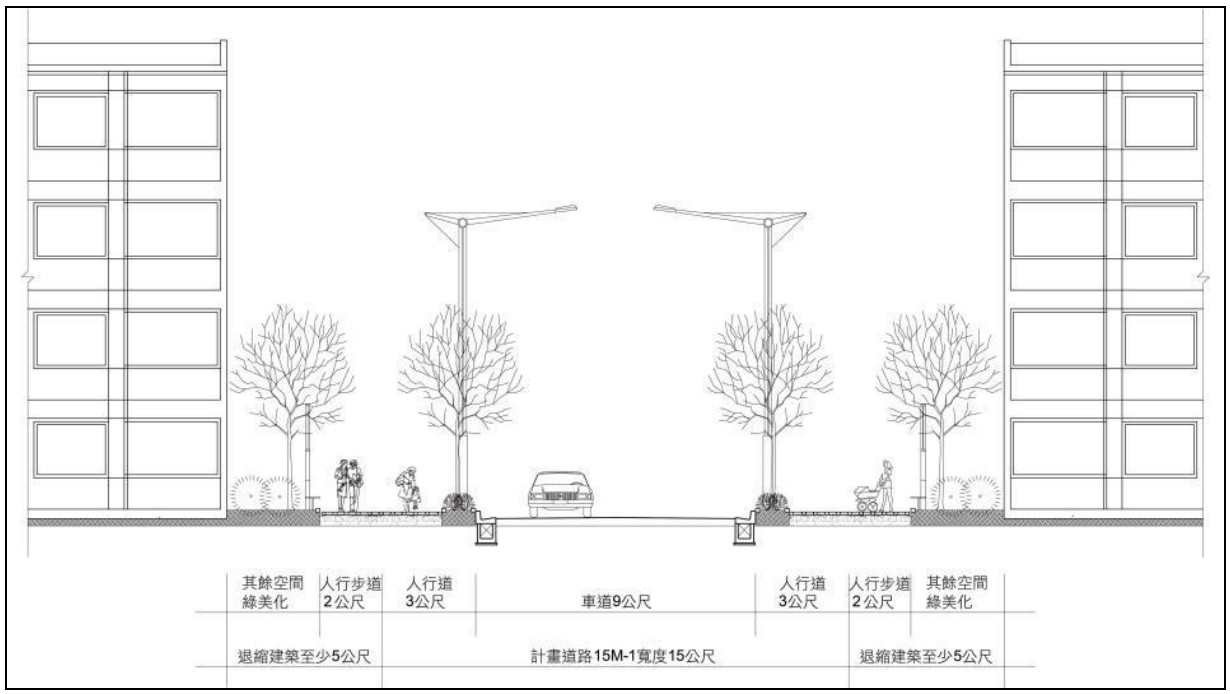
（2）丁字路其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。

（二）基地內以私設通路連通建築線及建築物出入口者，應於私設通路兩側設置人行專用步道，且其寬度不得小於 1.5 公尺。

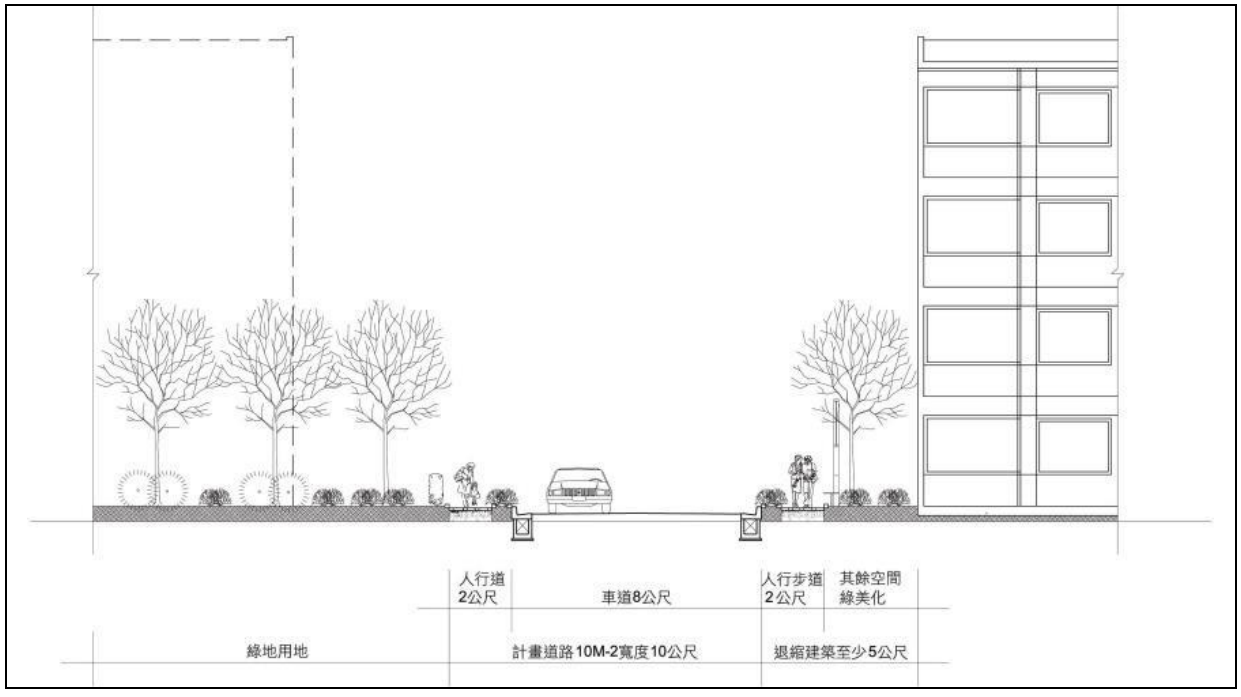
（三）本計畫區 20M-1、15M-1 及 10M-2 道路設計應以下列圖示為原則：



20M-1 計畫道路設計原則示意圖



15M-1 計畫道路設計原則示意圖



10M-2 計畫道路設計原則示意圖

十六、建築基地及建築物附屬設施

（一）特定設施物處理

1.廢氣排出口、通風口應予美化，且不得面對廣場式、帶狀式公共開放空間設置。

2.本地區住宅區之建築物設置廣告物、廣告旗幟及招牌廣告時，其高度不得超過第三層樓之窗台，突出建築物主要外牆面不得超過1公尺。

（二）照明設施

指定留設之公共開放空間應設置中、低光源之照明設施，於夜間平均照度不得低於 10 勒克斯。

（三）鋪面設施

指定留設之帶狀式公共開放空間，其地坪鋪面需為透水性且具防滑之圬工構造鋪材，如遇車道穿越時，該部分鋪面仍應連續。

（四）垃圾貯存空間

本地區建築物總樓地板面積達3,000平方公尺以上之建築基地，應設置集中式垃圾貯存空間，且需依下列規定：

1.建築物應於基地地面層室內外或其上下一層之室內無礙衛生及觀瞻處，以集中方式設置垃圾貯存空間。

2.集中式室內貯存空間之附設面積應以各幢建築物為計算單位，且應設置通風處理及排水設備接通排水溝。

3.集中式垃圾貯存空間設置於法定空地者，應有適當之景觀及公共衛生維護設施，且其場所應可接通建築線或基地內通路。

4.集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出之車道及操作空間。

（五）植栽綠化原則

1.住宅區之綠覆率不得低於 30%。

2.依本要點第四點至第六點退縮建築或指定留設之帶狀式公共開放空間內，每 25 平方公尺至少應植栽喬木一棵，種植之喬木應為具有圓形樹冠者，俾利形成樹蔭遮蔽行人。枝下高應大於 2 公尺。

十七、再發展區土地開發得採行整體開發或個別建築開發方式辦理，後期開發區應採行整體開發方式辦理，採行整體開發者，應依下列

規定辦理。

（一）再發展區及後期開發區土地申請整體開發者，應符合下列規定：

1.最小開發規模屬住宅區部分不得低於 0.2 公頃。

2.再發展區之申請者需擬具整體開發計畫提交都市計畫委員會，經審查同意，得予容積獎勵。且都市計畫委員會必要時得視實際需要調整其開發規模及範圍。如整體開發計畫內容涉及都市計畫之變更者，應依法定程序辦理。

3.後期開發區之申請者需擬具整體開發計畫提交都市設計審議委員會，經審查同意，得予容積獎勵。且都市設計審議委員會必要時得視實際需要調整其開發規模及範圍。如整體開發計畫內容涉及都市計畫之變更者，應依法定程序辦理。

（二）整體開發計畫書、圖應表明下列事項：

1.計畫地區範圍及其面積。

2.開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。

3.發展現況分析。

4.土地及地上物處理計畫。

5.土地使用計畫（包含都市設計及建築物配置初步構想）。

6.公共設施建設計畫。

7.事業及財務計畫。

8.實施進度。

9.其他應配合辦理事項。

（三）再發展區及後期開發區內之建築基地獎勵後容積率總量不得超過 200%。其整體開發之獎勵內容如下：

$V=〔V_0／（1－V_1）〕×（1+V_1+V_2）$

V=獎勵後建築基地容積率

V_0=基準容積率

V_1=提供公共設施之比例，再發展區不得少於申請開發基地總面積之 20%、後期開發區不得少於申請開發基地總面積之 23.75%，

但超過 40%時，V1 以 40%核計。

V_2=整體開發規模係數，如下表：

面積（公頃）	係數（V_2）	備註
0.2（含）～0.4（不含）	0.01	
0.4（含）～0.6（不含）	0.02	
0.6（含）～0.8（不含）	0.03	
0.8（含）～1.0（不含）	0.04	
1.0（含）以上	0.05	

（四）後期開發區之公共設施用地應由申請者以整體開發方式提供，再發展區及後期開發區於整體開發時所提供之公共設施用地，應於開發完成後將權屬登記為桃園市所有。

十八、再發展區及後期開發區得以市地重劃或其他整體開發方式開發，並得依都市更新條例規定辦理開發。依都市更新條例開發時，容積上限得從其規定。

十九、捷運系統用地、捷運開發區及設施之相關規定如下：

（一）捷運系統用地之建蔽率及容積率不予訂定，並得作布設捷運路線及其相關附屬設施（含變電站）等使用。

（二）捷運開發區（G05）依「大眾捷運系統土地開發辦法」開發者，建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 350%，得依都市計畫法桃園市施行細則有關商業區相關規定使用；並得適用「建築技術規則」建築設計施工編依商業區之相關規定。

（三）捷運設施（車站、通風口、出入口、轉乘設施）使用部分得不計入容積率及建蔽率。

（四）私人無償提供建築基地或建築物樓地板面積供捷運設施使用，經本府捷運主管機關同意，並經都市設計審議同意者，其樓地板得依下列規定放寬：

1.建築基地之法定空地提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之總樓地板面積以所占樓地板面積地面層二倍、地下層及地上二層以上一倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第三目放寬容積。

2.既有建築物提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之捷運設施總樓地板面積以所占樓地板面積依地面層四倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第三目放寬容積。

3.新建建築物提供捷運設施使用者，無論共構或分構，其新建建築物允許增加之總樓地板面積以捷運設施所占樓地板面積依地面層三倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之。

（五）建築退縮規定：

1.捷運開發區面臨 15 公尺以上計畫道路者至少退縮 6 公尺建築，未達 15 公尺者至少退縮 4 公尺建築。退縮部分得計入法定空地，除規定留設人行步道空間外，其餘部分應植栽綠化，惟供捷運設施使用者，不受植栽綠化之限制。

2.捷運開發區（G05）與住宅區相鄰者需留設至少 2 公尺人行步道，供公眾通行。

3.建築退縮應留設至少 3 公尺寬之無遮簷人行步道，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。

4.沿街式退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所鄰接之開放空間或人行步道高程不同時，應以坡道相連接，且坡度不得大於 1/12。

5.捷運開發區因配合捷運設施設置而無法滿足前開規定，或基地情形特殊者，其退縮建築標準與開放空間留設方式得經都市設計審議通過後酌予調整。

（六）為維護都市景觀與環境品質，捷運開發區之開發建築，應經都市設計審議通過後始得核發建造執照；變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。

（七）捷運開發區內、捷運系統用地內及與毗鄰街廓建築物之間得設置供公眾使用之人行地下道及架空走道（淨高度應在 4.6 公尺以上，必要時可設置頂蓋）；供公眾使用之架空走道及人行地下道得不計入建蔽率及容積率。

二十、增額容積相關規定：

（一）實施範圍內建築基地使用分區為住宅區、商業區、工業區、產業專用區者，得申請增額容積，且最高以基準容積率之 20%為限，實施範圍如圖 13。

（二）申請增額容積之建築基地符合下列二項情形者，得捐建公益性設施予市府。

1.住宅區建築基地達 3,000 平方公尺以上，商業區建築基地達 2,000 平方公尺以上。但捐建公益性設施空間完整經本府同意，且減少面積未逾最小基地面積之 10%，不在此限。

2.臨接 10 公尺以上計畫道路且臨接道路最小單一面寬達 10 公尺以上。

前項公益性設施應與增額容積同時申請,且增額容積應全數申請。

（三）前點捐建公益性設施，應依下列規定辦理，並得免計容積樓地板面積：

1.公益性設施應為經本府同意完整、合理區劃之空間，捐建之容積樓地板面積不得超過建築基地面積乘以基準容積率之 10%。

2.公益性設施捐建內容應包含相對應土地持分、必要之公共設施持分（不得低於捐建公益性設施容積樓地板面積之 10%）、汽車及機車停車空間（公益性設施容積樓地板面積每 150 平方公尺應設置 1 輛，未滿 1 輛者以 1 輛計算），並繳納 25 年管理維護費用。

3.公益性設施應設置於建築物之第一層、第二層及第三層。設置於第一層者，應設有專用出入口及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道；設置於第二層及第三層者，應設有專用出入口、樓梯、昇降設備及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道。

（四）建築基地除依第（一）點申請增額容積外，捐建公益性設施另給予容積（公益性增額容積），計算方式如下：

公益性增額容積=捐建公益性設施總價值／（公益性設施以上樓層平均單價－直接成本單價－間接成本單價）

前項單價及總價值以估價方式計算，且應計入公益性增額容積免

計容積部分之價值。

（五）本市各機關公益性設施設置之需求項目及其管理維護費用單價，由市府另行公告之。

（六）公益性增額容積核發前應與本府簽訂協議書，並應於核發使用執照前，一次繳納 25 年管理維護費用及繳納保證金，於核發使用執照後三個月內完成捐贈公益性設施事宜。

（七）增額容積及公益性增額容積申請方式、送審書件、容積價金及容積數額估算方式等相關規定，由本府另訂之。

（八）計畫範圍內規定之增額容積適用範圍，應優先申請增額容積，增額容積全數申請後，始得依「都市計畫容積移轉實施辦法」相關規定辦理。但屬於本計畫案公告之生效日前，已依規定申請在案者，得適用原申請時之增額容積及容積移轉法令規定。

（九）已申請或領得建造執照之建築基地，且不增加基地面積者，其依規定申請增額容積及公益性增額容積，得適用原建造執照申請時之法令規定。

（十）本計畫案公告之生效日起，除本要點第八點但書外，原都市計畫書規定增額容積內容不再適用。

（十一）本要點未規定事項，依原計畫及其他有關法令規定辦理。

二十一、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

圖例

- 捷運綠線增額容積實施街廓
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 細部計畫範圍線
- 整體開發區範圍線

註：上圖係彙整相關都市計畫成果繪製，實際應以都市計畫發布實施內容為準，並依土地使用分區管制要點文字認定；後續如有都市計畫變更，亦同。

圖 13　八德（大湳地區）都市計畫（廣豐桃園廠及鄰近地區）細部計畫增額容積實施範圍示意圖（G05 車站周邊）

柒、事業及財務計畫

「擴大及變更八德（大湳地區）都市計畫（廣豐桃園廠及鄰近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」按現況發展情形及未來開發之可行性，將計畫區分為市地重劃區、再發展區以及後期開發區。市地重劃區分為寶豐重劃區及東培重劃區，其中寶豐重劃區已開發完成，而東培重劃區範圍內部分住宅區已納入「變更八德（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】G04、G05 車站及相關設施設置）案」，並劃設為捷運開發區，故面積由 3.7558 公頃調整為 3.5420 公頃。

本細部計畫區之開發方式除計畫區西北側之宏泰社區、東側及東北側部分已開闢建成區、西側之翡翠新都及部分公共設施用地（包括兒（二）、綠（六）、綠（七）及部分道路用地）外，均以市地重劃方式辦理。

市地重劃負擔以不超過 45%為原則，並於本計畫發布實施後 5 年內開發完成，以下章節針對東培重劃區作敘述：

一、土地開發方式

本計畫開發方式維持市地重劃，開發主體為桃園市政府或本市地重劃範圍內土地所有權人。

二、開發時程

自本計畫發布實施日起，應於 5 年內興闢完成公共設施，始得依法申領建造執照。若未依計畫書規定事項辦理者，依程序恢復為原分區。

三、財務計畫

本計畫財務計畫詳見表 10 所示。

表 10　財務計畫表

設施種類	面積（公頃）	土地取得方式				開發經費（萬元）				主辦單位	預定完工期限	經費來源
		區段徵收	市地重劃	無償撥用	其他	公共工程費	重劃費用	貸款利息	合計			
公園用地	0.89		V			5,114	10,580	1,238	16,932	桃園市政府或土地所有權人	自本計畫發布實施日起，應於5年內興闢完成公共設施，始得依法申領建造執照。若未依計畫書規定事項辦理者，依程序恢復為原分區。	由主辦單位籌措經費
停車場用地	0.16		V									
道路用地	0.26		V									
合計	1.31											

捌、其他

本計畫未規定者，悉依原計畫規定內容辦理。

附件一、桃園市政府認定本案得依都市計畫法第 27 條辦理都市計畫個案變更函

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：陳孟毓
電話：03-3322030分機137
傳真：03-3342743
電子信箱：10018703@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府捷運工程局

發文日期：中華民國111年10月3日
發文字號：府捷開字第1110266656號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明

主旨：有關本府辦理「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（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G05車站轉乘設施）案」符合都市計畫法第27條第1項第4款規定，請續辦都市計畫變更相關作業，請查照。

說明：依據本府111年9月30日奉准簽辦理，詳附原簽影本1份。

正本：桃園市政府都市發展局
副本：桃園市政府捷運工程局 電子公文交換章 2022/10/03 12:13:09

土地開發科　111/10/03 13:05
1X1110031630　無附件

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（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G05 車站轉乘設施）案計畫書

製 作	
校 對	

承 辦	
主 管	

桃園市政府

中華民國 111 年 11 月