

變更八德（大湳地區）都市計畫  
（污水處理廠用地為  
公園用地）案計畫書

擬定機關：桃園市政府  
申請單位：桃園市政府水務局  
中華民國 111 年 9 月

變更八德(大湳地區)都市計畫(污水處理廠用地為公園用地)案計畫書

桃園市政府 民國111年9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(污水處理廠用地為公園用地)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或土地權利關係人姓名	桃園市政府水務局	
本案公開展覽起訖日期	公開展覽	
	公開說明會	
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	
	部級	

# 目 錄

壹、緣起.....	1
一、計畫緣起.....	1
二、法令依據.....	1
三、計畫位置與範圍.....	1
四、土地權屬.....	4
貳、上位及相關計畫.....	5
一、上位計畫.....	5
二、相關計畫.....	7
參、現行都市計畫概要.....	12
一、計畫範圍與面積.....	13
二、計畫年期與人口.....	13
三、土地使用計畫.....	13
四、公共設施計畫.....	13
五、交通系統計畫.....	13
肆、發展現況分析.....	16
一、自然環境.....	16
二、基地與周圍環境現況.....	20
三、人口概況.....	22
四、交通現況.....	24
伍、變更內容.....	26
陸、實施進度與經費.....	32
一、土地取得方式與主體.....	32
二、實施進度.....	32
柒、其他.....	33
附件一、符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款認定函	
附件二、土地登記謄本及地籍圖謄本	

## 圖 目 錄

圖 1 變更位置及範圍示意圖.....	2
圖 2 變更位置示意圖.....	3
圖 3 變更範圍地籍示意圖.....	4
圖 4 桃園市污水處理及下水道系統整體規劃建設示意圖.....	6
圖 5 變更八德（大湳地區）都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）示意圖.....	8
圖 6 大湳滯洪池工程模擬示意圖.....	9
圖 7 捷運三鶯延伸線與本計畫相對位置示意圖.....	11
圖 8 現行都市計畫示意圖.....	15
圖 9 區域高程示意圖.....	17
圖 10 區域地質分布圖.....	17
圖 11 山崩與地滑地質敏感區範圍圖.....	18
圖 12 本計畫範圍環境敏感地區示意圖.....	19
圖 13 周邊土地使用現況示意圖.....	20
圖 14 基地現況示意圖.....	21
圖 15 交通路網示意圖.....	25
圖 16 變更內容示意圖(1).....	27
圖 17 變更內容示意圖(2).....	28
圖 18 變更後內容示意圖(1).....	30
圖 19 變更內容示意圖(2).....	31

## 表 目 錄

表 1	土地權屬表.....	4
表 2	八德(大湳地區)(第三次通盤檢討)後都市計畫歷次個案變更一覽表 .....	12
表 3	八德(大湳地區)都市計畫現行土地使用面積表 .....	14
表 4	桃園市及八德區歷年人口數與成長率一覽表.....	22
表 5	桃園市各行政區人口密度彙整表.....	23
表 6	八德區歷年戶數戶量與人口密度統計表.....	23
表 7	變更內容綜理表.....	26
表 8	變更後土地使用面積對照表.....	29
表 9	實施進度與經費說明表.....	32

# 壹、緣起

## 一、計畫緣起

本計畫用地原係屬八德(大湳地區)都市計畫之農業區，於 93 年 12 月 1 日開發者徐豐揚先生與前桃園縣政府簽訂協議，規劃設計與施工開發興建完成後，將該污水處理廠用地自願捐贈予縣府。原八德市公所於 95 年 8 月 29 日德財字第 0950024405 號函同意受贈並予以接管，後於改制升格時移撥至桃園市政府水務局管理。

然依照「桃園縣桃園地區污水下水道系統建設之興建、營運、移轉(BOT)計畫」之集污範圍，此區塊現已無污水處理之需求，故目前暫時依現況維管，爰此，本計畫為符合周邊都市計畫街廓規劃用途，擬變更污水處理廠用地為公園用地，後續可與本案基地相連之西坡埤塘生態公園整體規劃使用，亦可提升整體都市環境品質。

## 二、法令依據

依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理都市計畫個案變更。

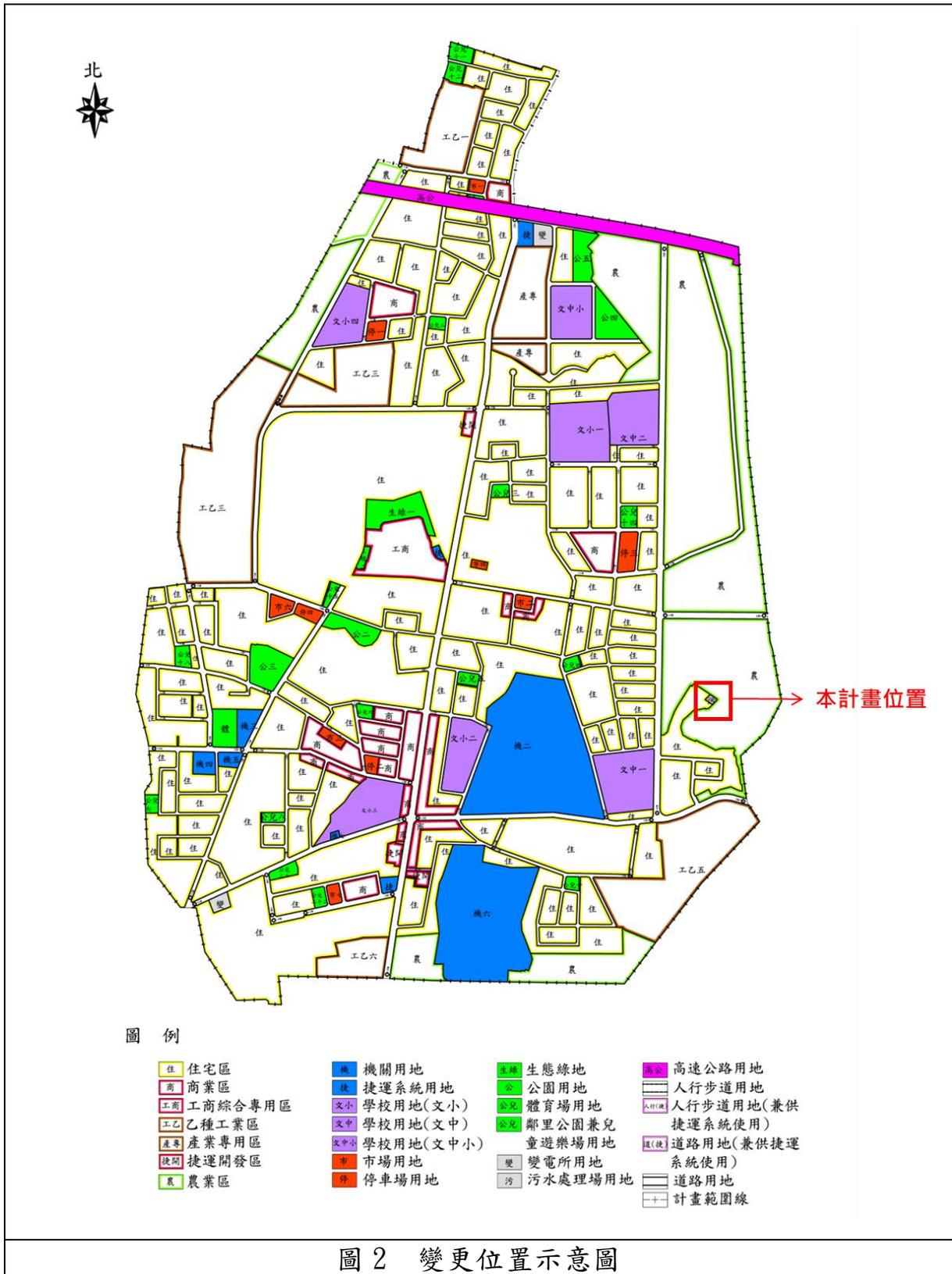
## 三、計畫位置與範圍

本計畫位於桃園市八德區，位於「八德(大湳地區)都市計畫」區東側。計畫範圍西鄰和義二街，南、北側和東側與西坡埤塘生態公園相連，面積為 605.61 平方公尺，現行土地使用分區為污水處理廠用地。



圖 1 變更位置及範圍示意圖

資料來源：本計畫繪製。



資料來源：本計畫繪製。

#### 四、土地權屬

計畫範圍內共有一筆土地，為同福段 423-8 地號，地籍面積共計 605.61 平方公尺，其土地權屬為桃園市政府所有，管理單位為桃園市政府水務局，地籍範圍分布詳下圖所示。

表 1 土地權屬表

鄉鎮市區	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人	管理者
八德區	同福段	423-8	605.61	桃園市政府	桃園市政府水務局
合計			605.61	--	--

資料來源：桃園市八德地政事務所。

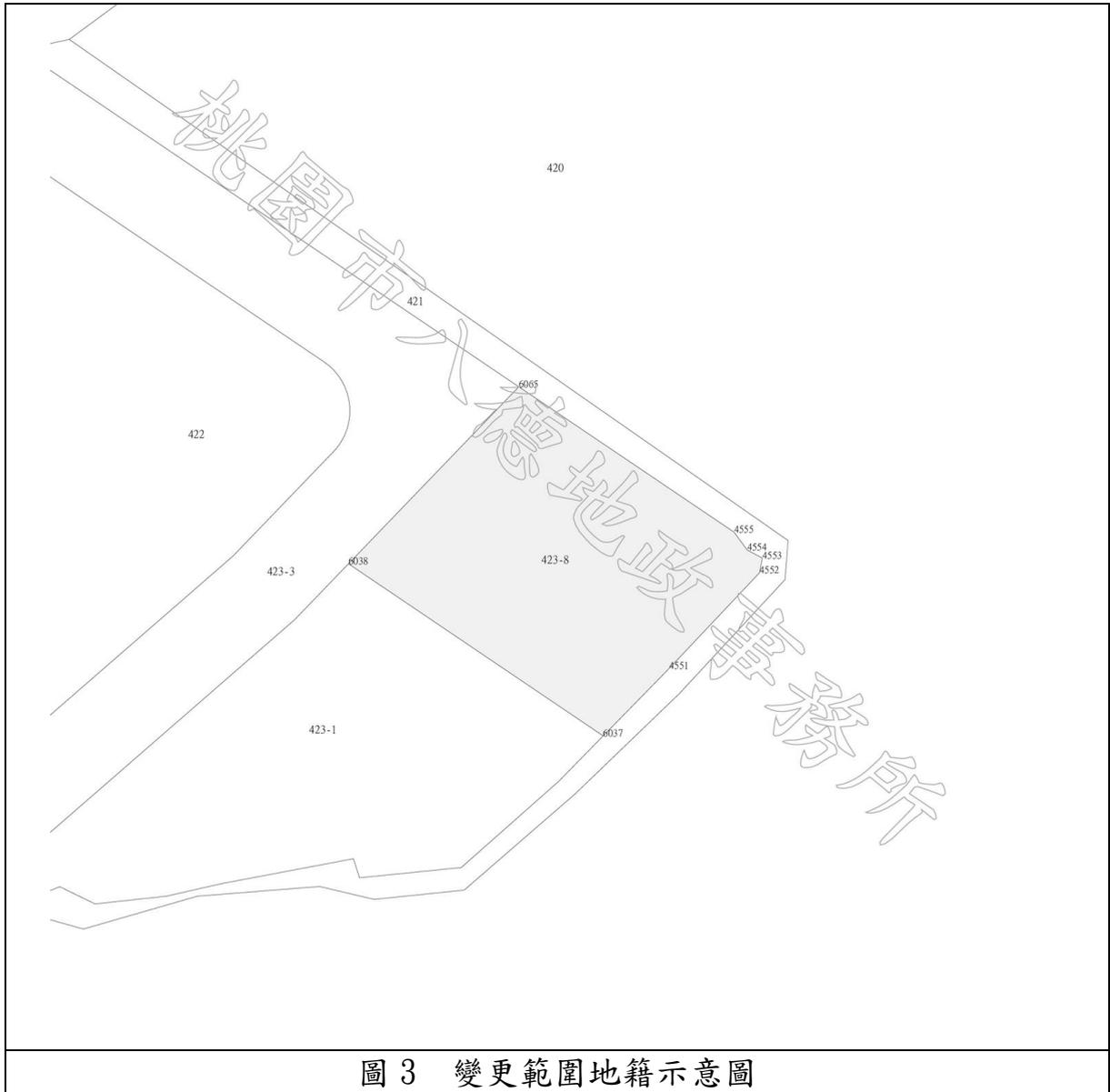


圖 3 變更範圍地籍示意圖

資料來源：桃園市八德地政事務所。

## 貳、上位及相關計畫

### 一、上位計畫

#### (一)全國國土計畫(107年4月)

##### 1. 環境品質提升及公共設施提供策略

有關都市計畫地區之公共設施供給，都市計畫地區應考量人口高齡少子女化、氣候變遷趨勢，並於提升都市競爭力及促進社會公平正義等目標下，核實檢討都市計畫地區內已開闢公共設施，並予以活化或轉型。

##### 2. 公有土地活化機制

針對「公有土地、國營事業土地活化」之機制，直轄市、縣（市）政府得盤點城鄉發展地區內公有及國公營事業土地、設施資源，評估輔助社會弱勢、促進產業創新發展、落實社會公平正義等需求，協同土地及設施管理機關共同規劃，優先研擬公有土地及設施之活化策略，且相關公辦之整體開發、都市更新、促進民間參與公共建設、聯合開發等均應以創造社會公義為目標，進行公益性設施及公共設施規劃，以促使公共資源有效應用於社會。

#### (二)桃園市國土計畫(110年4月)

##### 1. 空間發展計畫(桃園都會生活圈)

本生活圈以桃園區為都會核心，八德區及部分龜山區、大溪區、蘆竹區為衛星市鎮，除行政及商業服務機能完備外，未來藉由臺鐵地下化、航空城捷運綠線、捷運棕線及三鶯延伸線等大眾捷運系統，以及國1、國2、國1甲等高速公路系統，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。

本計畫位於八德區屬桃園都會生活圈，公共設施機能完備，且因應未來逐步完善之交通建設，將吸引人口移入，為滿足居住人口公共設施服務需求，將與鄰接之西坡埤塘生態公園整體規劃，供八德大湳地區民眾使用。

## 2. 部門空間發展計畫(污水處理、下水道)

本市將持續推動污水下水道系統建設，包含楊梅地區污水下水道系統、龜山地區污水下水道系統（既有林口南區污水下水道系統）、石門地區污水下水道系統、大溪地區污水下水道系統、小烏來風景特定區、龍潭平鎮山子頂系統、新屋觀音系統、復興系統、桃園機場捷運A7站系統、桃園地區污水下水道系統(BOT)、中壢地區污水下水道系統（BOT）、埔頂計畫區污水下水道系統（BOT）等 12 處。本計畫位處桃園地區污水下水道系統（BOT）範圍內，故本案污水處理廠用地現已無使用需求。

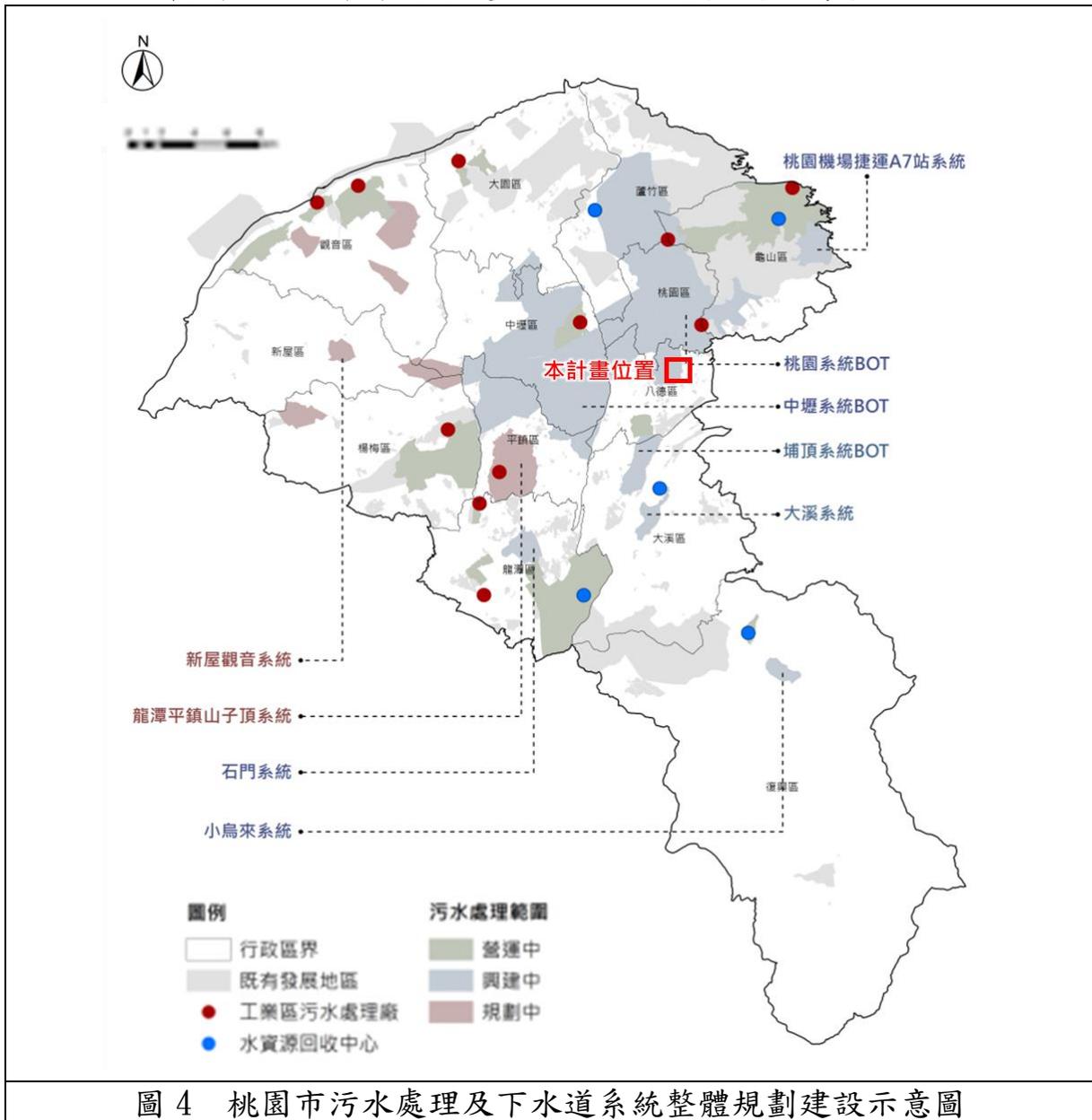


圖 4 桃園市污水處理及下水道系統整體規劃建設示意圖

資料來源：桃園市國土計畫（110年4月），本計畫繪製。

## 二、相關計畫

### (一)變更八德(大湳地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案 (111年1月重新公展版)

#### 1.計畫概述

八德(大湳地區)都市計畫於民國65年5月31日公告實施，第一次通盤檢討於民國75年4月12日公告實施，第二次通盤檢討於民國84年9月27日公告實施，第三次通盤檢討(含都市計畫圖重製)(第三階段)於民國109年9月10日公告實施，其後曾辦理1次專案變更。

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，桃園市政府依此原則及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第14條第4款規定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。

依檢討結果，扣除系統性(道路(含人行步道))公設用地面積(6.54公頃)後，私有公設保留地餘5.73%(0.95公頃)待目的主管機關編列預算徵收及協議價購取得，其餘94.27%(15.64公頃)私有公設保留地可獲解決。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，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。

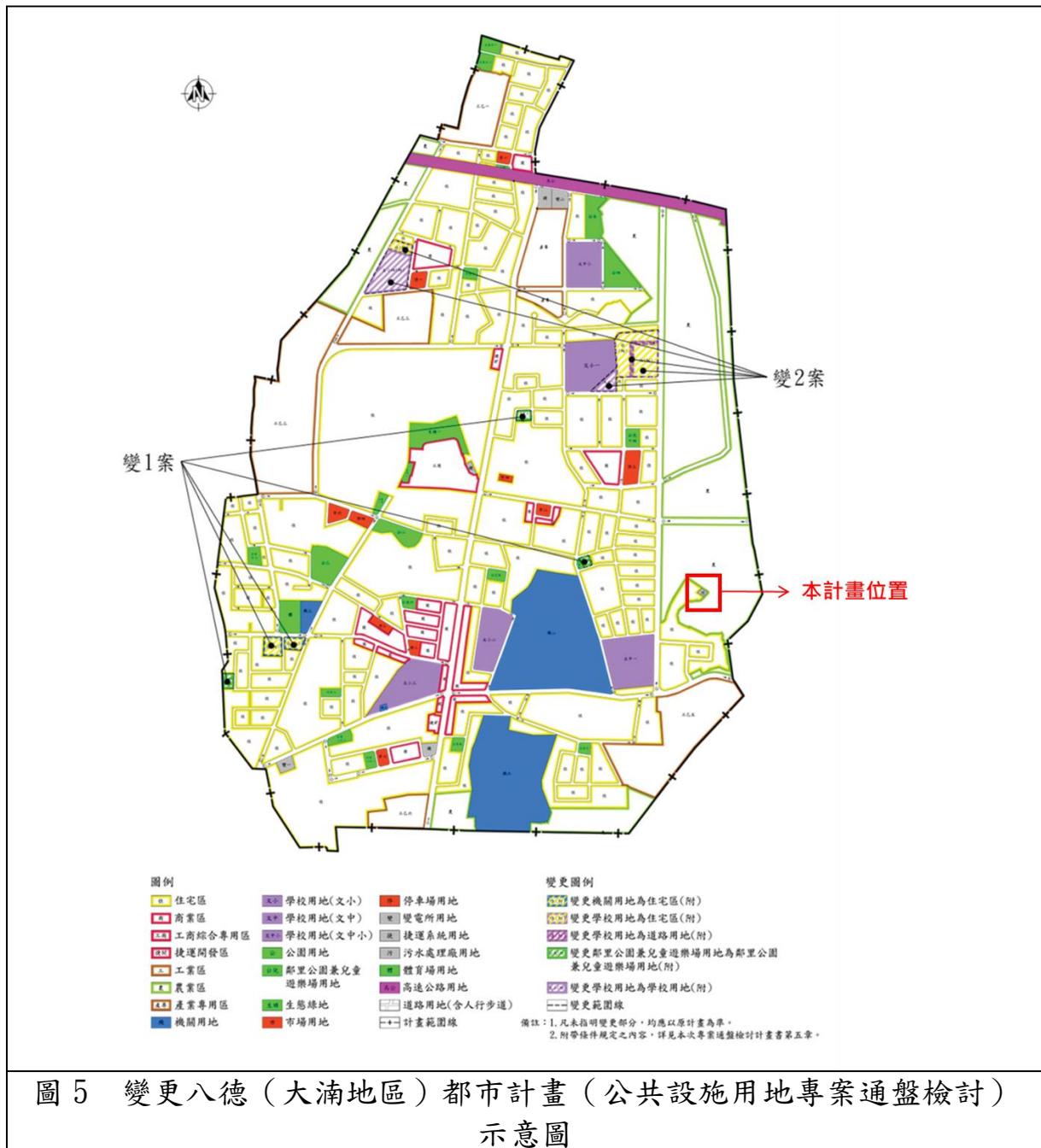


圖 5 變更八德（大湳地區）都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）示意圖

資料來源：變更八德（大湳地區）都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）書(111.01)，本計畫繪製。

## 2. 對本計畫之指導或影響

本案於民國 93 年公告實施規劃為污水處理設施使用，於公告後迄今尚未開闢使用，僅有空屋於基地上，屬未使用之建築，為考量八德區公共設施供給與服務在地民眾，本案管理機關釋出無需求之土地，並針對八德區現行較為缺乏之公共設施供給，提出規劃妥適公共設施，強化公共設施供給效益，滿足在地民眾需求。

## (二)西坡埤塘滯洪工程（員 62 號池）

### 1. 計畫概述

位於桃園市八德區和義二街的石門農田水利會的「員 62 號池」，早期為提供八德區農田灌溉的重要設施，現由桃園市政府及水利會合作轉型為兼具滯洪及休憩的「西坡埤塘生態公園」，其水域面積 5 公頃、陸地面積 1.2 公頃，滯洪效果最高可達 88,000 立方公尺，可有助改善沿線八德大湳跟桃園大樹林地區長久以來的淹水問題。

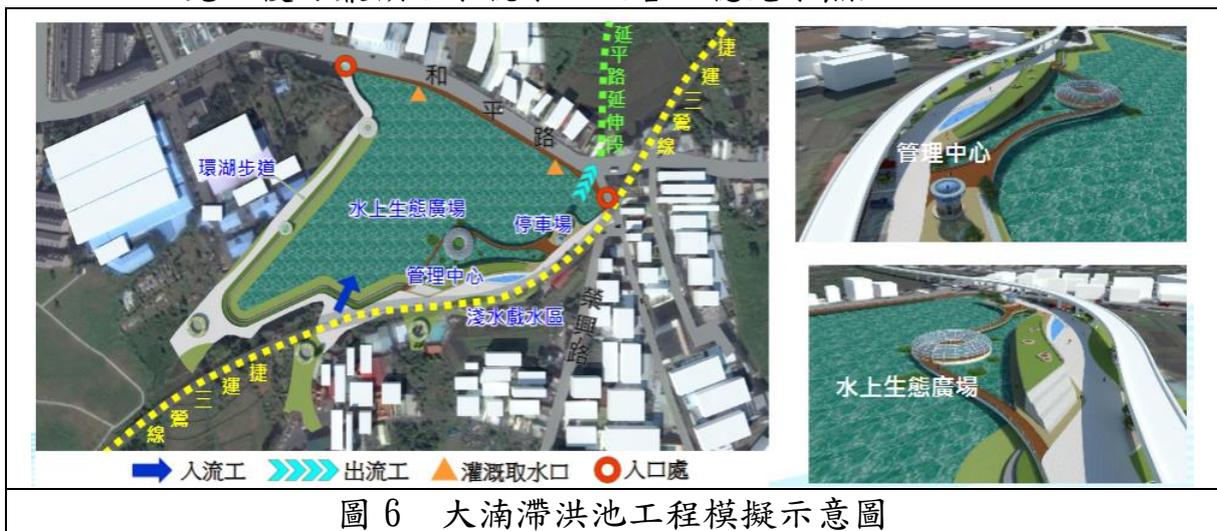
### 2. 對本計畫之指導或影響

西坡埤塘生態公園與本案基地相連，未來可併同整體規劃設計，於本案基地位置設置共融式遊具，提供基地西側住宅區居民與自然融合的親子活動空間。

## (三)八德區大湳滯洪池工程（前瞻計畫）

### 1. 計畫概述

大湳滯洪池工程原為「員 63 號埤」，縣府時代曾打造為大湳水上樂園，桃園升格後，為解決八德區和強路一帶及和平路至鶯歌系統交流道易淹水問題，市府規劃將閒置的大湳水上樂園改造為兼具防災功能的埤塘生態公園，未來滯洪量 15 萬立方公尺，並規劃設置管理中心、河岸公園及環池步道，預計 112 年底完工，完工後可兼顧治水親水、改善八德淹水熱點。



資料來源：桃園市政府水務局。

## 2. 對本計畫之指導或影響

大湳滯洪池與本案基地相連之西坡埤塘滯洪皆為市府為改善八德地區淹水問題所打造的兼具防災功能的埤塘生態公園，可改善地區居住生活品質，調節氣候，提供親水活動場域。

### (四)捷運三鶯線延伸桃園八德段

#### 1. 計畫概述

「臺北都會區大眾捷運系統三鶯線延伸桃園八德段暨周邊土地開發可行性研究報告書」於 108 年 11 月 13 日獲行政院核定，目前綜合規劃已於 111 年 6 月 29 日提報至交通部審議。續於 112 年完成土地取得，並進行工程招標、設計施工等工作，預計 118 年通車營運。

路線規劃上，自三鶯線 LB12 站延伸，採高架方式沿福德一路跨越大湳交流道後於和強路口設置 1 座 LB12a；續沿和強路往西後轉進和強路至介壽路新關道路後，繞經豎啣埤東側設置 1 座 LB13 高架車站；再續往南後下地穿越大湳森林公園後北轉介壽路，與桃園捷運綠線 G04 地下車站共構設置 1 座 LB14 地下車站，路線全長約 4.03 公里，共設 2 座高架車站及 1 座地下車站。三鶯線定位為大漢溪走廊銜接北桃都會區之接駁線，服務功能除串聯三峽、鶯歌、八德生活圈，亦提供聯外大眾運輸需求，可形成完整軌道路網。



圖 7 捷運三鶯延伸線與本計畫相對位置示意圖

資料來源：桃園市政府捷運工程局，本計畫繪製。

## 2. 對本計畫之指導或影響

本案後續可與 LB13 站北側之「西坡埤塘生態公園」進行整體規劃設計，未來捷運三鶯延伸線，進到八德第一站就會看到「西坡埤塘生態公園」和「大湳滯洪池」兩個生態公園，形成多元化之生態廊道，強化人與自然共存生態樣貌，而本計畫未來可配合生態公園特性及在地民眾公共設施需求，以生態公園為核心發展，提供親水、親綠、親生活之設施，活絡地方生活及生態共生關係。

## 參、現行都市計畫概要

八德(大湳地區)都市計畫於65年5月31日發布實施，其後分別歷經75年、84年2次通盤檢討，及107年、108年及109年三階段之第三次通盤檢討作業。現行都市計畫為109年9月10日發布實施之第三次通盤檢討(含都市計畫圖重製)(第三階段)案(圖8)。有關八德(大湳地區)(第三次通盤檢討)後都市計畫歷次變更案，彙整詳表2。

表2 八德(大湳地區)(第三次通盤檢討)後都市計畫歷次個案變更一覽表

編號	變更計畫名稱	發布日期文號
1	變更八德(大湳地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)案	民國107年2月5日 府都計字第1070020369號
2	變更八德(大湳地區)都市計畫(機關用地(機六)(供警政署保安警察使用)為機關用地計畫案	民國107年11月23日 府都綜字第1070290718號
3	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)案計畫書	民國108年2月15日 府都綜字第1080026855號
4	變更八德(大湳地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段)案	民國108年12月10日 府都計字第1080292874號
5	變更八德(大湳地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第三階段)案	民國109年9月10日 府都計字第1090206514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	民國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(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)(第三階段)案	民國111年6月14日 府都綜字第1110149741號

資料來源：桃園市都市計畫地理資訊服務網，本計畫彙整。

## 一、計畫範圍與面積

計畫範圍北至桃園區區界、南至大潤發賣場與非都市土地接壤。東西則以介壽路為中心兩旁約 500 公尺至 1,000 公尺為範圍，計畫面積為 405.61 公頃。

## 二、計畫年期與人口

計畫目標年為民國 115 年。計畫人口為 80,000 人，居住密度為每公頃約為 423 人。

## 三、土地使用計畫

以既有集居地區為基礎並配合集居規模，劃設 3 個住宅鄰里單元及多處住宅區，同時依據現況發展，劃設商業區、工商綜合專用區、乙種工業區、農業區、產業專用區及捷運開發區等土地使用分區，合計 291.08 公頃，占都市發展用地 67.14%，占都市計畫總面積 71.76%。(表 3)

## 四、公共設施計畫

公共設施用地面積為 114.53 公頃，占都市發展用地面積 32.86%，占都市計畫總面積 28.24%。其中屬公園、體育場所、綠地、兒童遊樂場等開放空間型公共設施用地僅占約 3%，面積為 10.46 公頃，都市整體開放空間不足。(表 3)

## 五、交通系統計畫

道路用地包括高速公路、聯外道路、區內主、次要道路、出入道路、人行步道。

表 3 八德(大湳地區)都市計畫現行土地使用面積表

項目		計畫面積 (公頃)	佔都市發展面 積百分比	佔計畫總面積 百分比	備註	
土地 使用 分區	住宅區	181.63	52.11%	44.78%		
	商業區	9.76	2.80%	2.41%		
	工商綜合專用區	3.73	1.07%	0.92%		
	乙種工業區	33.14	9.51%	8.17%		
	農業區	57.04	—	14.06%		
	產業專用區	4.93	1.41%	1.22%		
	捷運開發區	0.85	0.24%	0.21%		
	小計	291.08	67.14%	71.76%		
公共 設施 用地	機關用地	24.60	7.06%	6.06%		
	學校用地	文小	10.12	2.90%	2.50%	
		文中	5.55	1.59%	1.37%	
		文中小	2.05	0.59%	0.51%	
		小計	17.72	5.08%	4.37%	
	公園用地	4.19	1.20%	1.03%		
	鄰里公園兼兒童遊樂 場用地	3.78	1.08%	0.93%		
	生態綠地	1.61	0.46%	0.40%		
	市場用地	1.37	0.39%	0.34%		
	停車場用地	1.53	0.44%	0.38%		
	變電所用地	0.64	0.18%	0.16%		
	污水處理廠用地	0.06	0.02%	0.01%		
	捷運系統用地	0.68	0.20%	0.17%		
	體育場用地	0.88	0.25%	0.22%		
	高速公路用地	4.78	1.37%	1.18%		
	道路用地	52.59	15.09%	12.97%	含人行步 道用地	
	道路用地(兼供捷運系 統使用)	0.06	0.02%	0.01%		
人行步道用地(兼供捷 運系統使用)	0.04	0.01%	0.01%			
小計	114.53	32.86%	28.24%			
都市發展用地面積		348.57	100.00%	—		
都市計畫總面積		405.61	—	100.00%		

註：1. 表內面積僅供參考，實際面積依核定計畫圖實地釘樁分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積不包括農業區面積。

3. 表內面積整理自變更八德(大湳地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第三階段)案後歷次變更案。

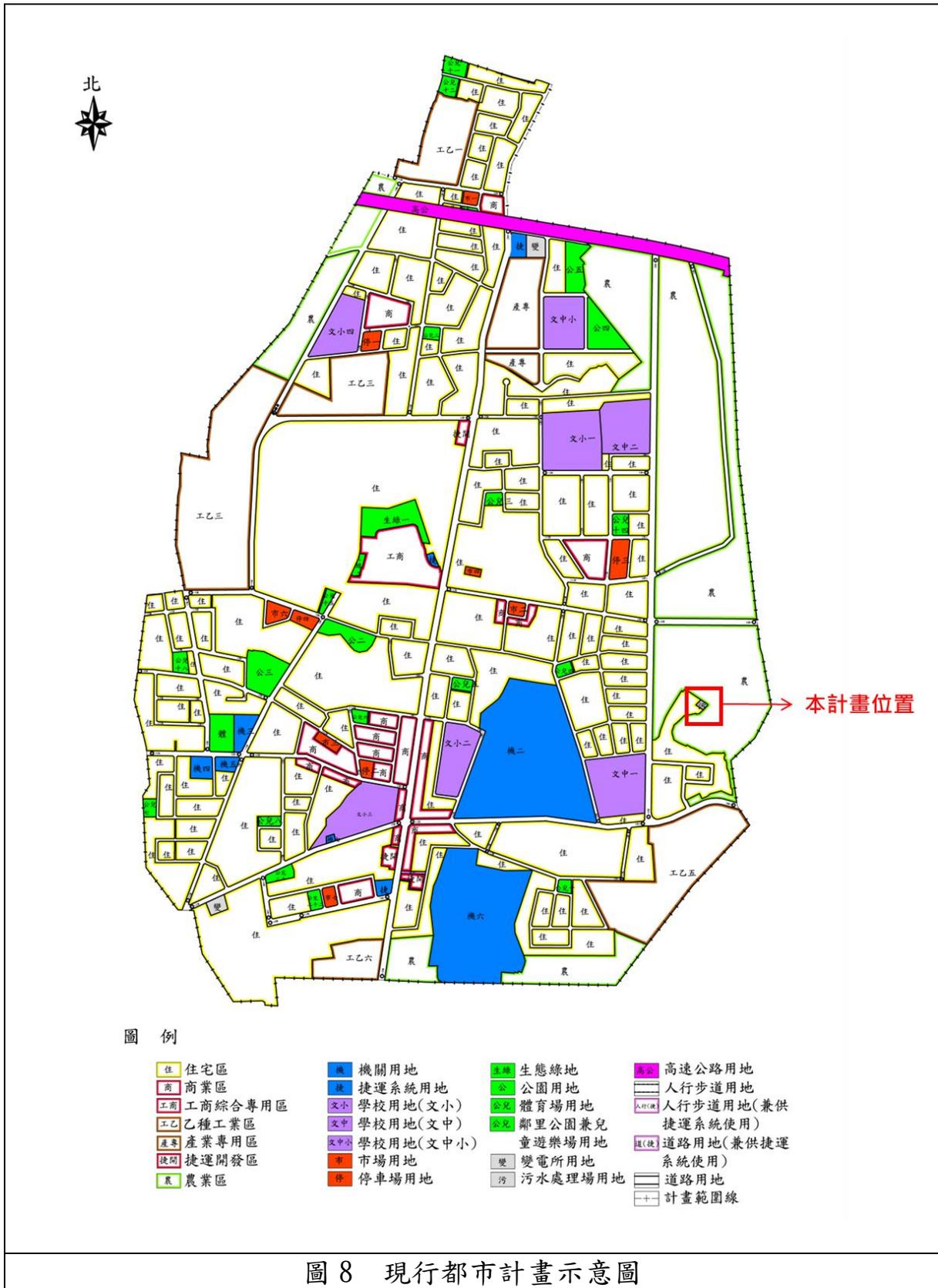


圖 8 現行都市計畫示意圖

資料來源:桃園市政府,整理自變更八德(大湳地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案暨歷次變更案。

## 肆、發展現況分析

### 一、自然環境

#### (一)地形與地勢

八德區位居桃園台地，屬古石門合成沖積扇之一，並與林口台地、中壢台地相接，地形平坦，其地勢由東南向西北緩降，本計畫區位於八德區南區，亦屬於台地地形，故地勢平緩，坡度較小。(圖 9)

#### (二)區域地質

依據中央地質調查所地質資料整合查詢系統顯示，桃園市之區域地質大部分為沉積岩，少部份由火成岩構成。本計畫區地質屬沉積岩，以第四紀岩層為主，其分布面積亦是桃園地區最廣泛，約佔全市面積的 60%。(圖 10)

#### (四)環境災害潛勢分析

依據中央地質調查所公告桃園市山崩與地滑地質敏感區資料，本計畫範圍及周邊地區皆未坐落於地質敏感區。(圖 11)

#### (五)環境敏感地區

依內政部國土規劃地理資訊圖台環境敏感地區項目進行套匯分析，本計畫範圍皆未涉及第一級、第二級敏感地區。(圖 12)



圖 9 區域高程示意圖

資料來源：中央地質調查所地質資料整合查詢系統，本計畫繪製。



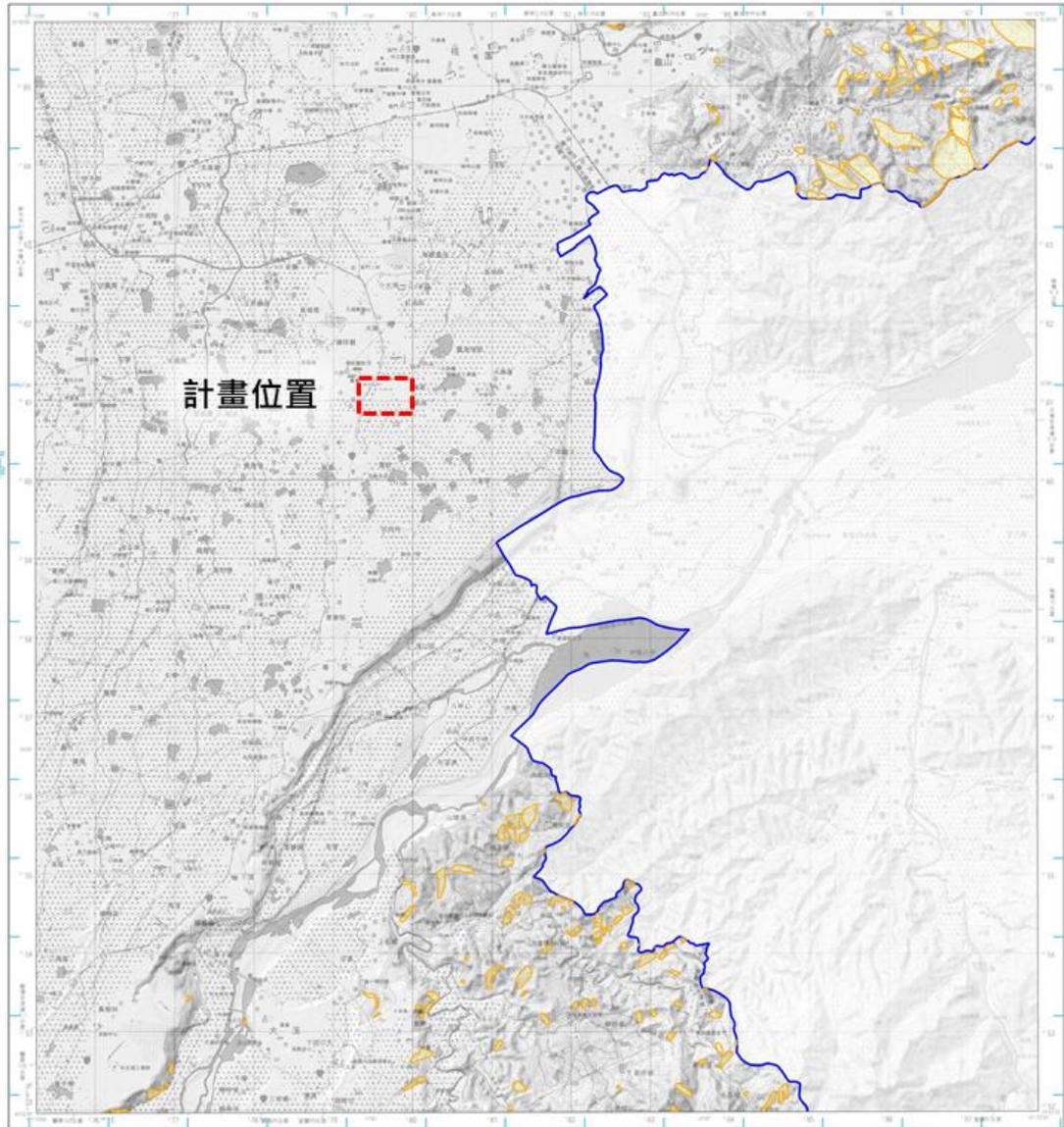
圖 10 區域地質分布圖

資料來源：中央地質調查所地質資料整合查詢系統，本計畫繪製。

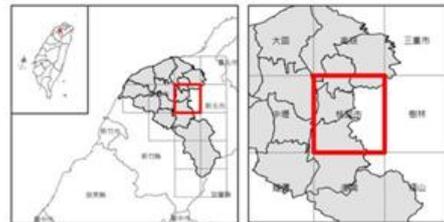
# 山崩與地滑地質敏感區範圍圖

L0011桃園市

【96221NW 桃園市】



- 圖例**
- 本計畫書之適用範圍
  - 山崩與地滑地質敏感區



底圖：臺灣地區二萬五千分之一地形圖(第三版)

地質敏感區劃定：經濟部

圖 11 山崩與地滑地質敏感區範圍圖

資料來源：中央地質調查所公告-96221NW 桃園市，民國 104 年，本計畫繪製。

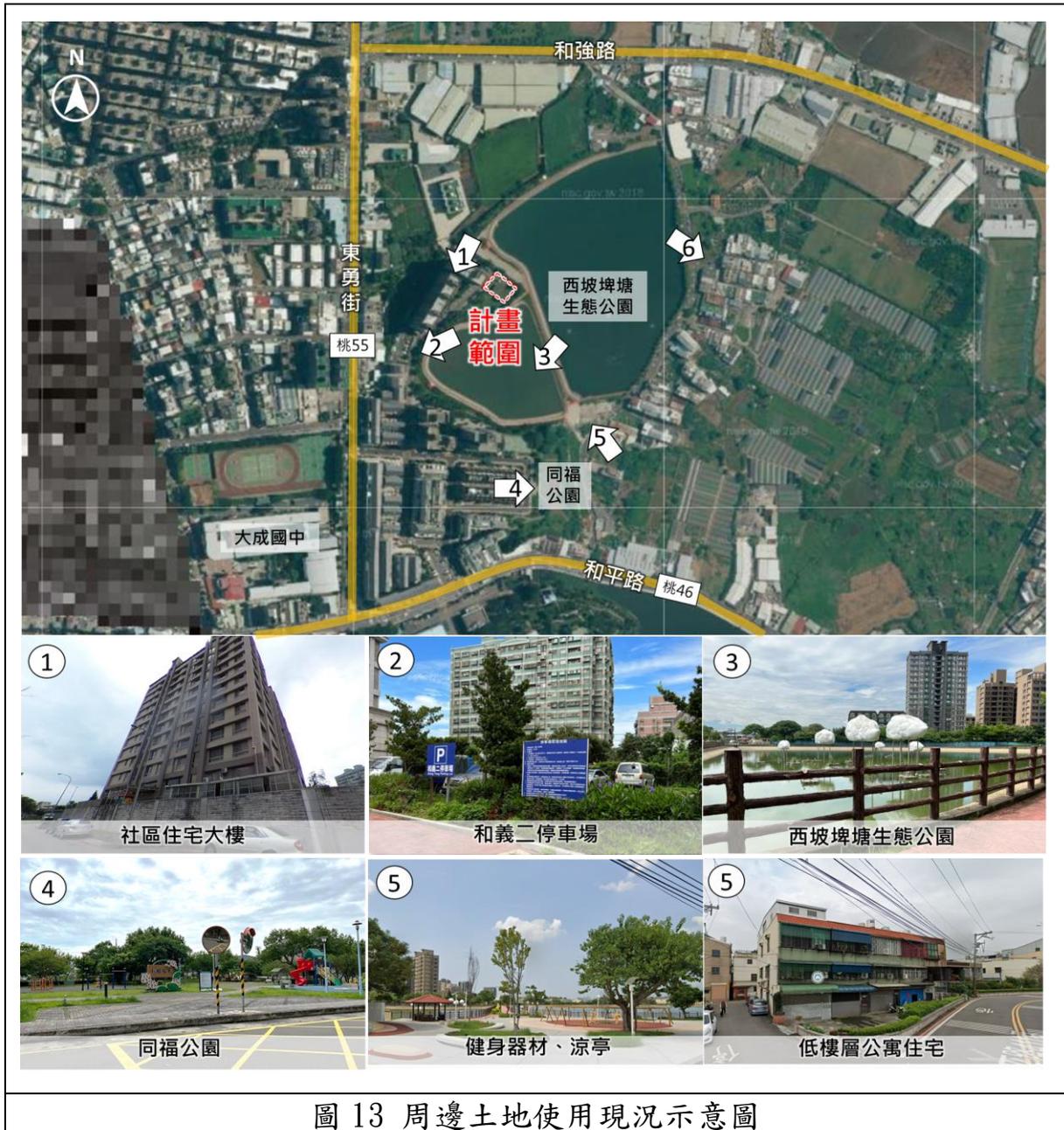


資料來源：內政部國土規劃地理資訊圖台，本計畫繪製。

## 二、基地與周圍環境現況

### (一) 計畫範圍周邊環境現況

檢視本計畫基地周邊環境使用現況，本案基地與西坡埤塘生態公園相連，現況於西坡埤塘生態公園西側及南側多為新式社區住宅大樓，東側則多為低矮樓層的老舊公寓住宅。



資料來源：本計畫繪製。

## (二)變更範圍土地使用現況

檢視本計畫污水處理廠用地內現況，基地土地使用單純，有一機電設施地上物，現已無使用需求。



資料來源：本計畫繪製。

### 三、人口概況

#### (一)人口成長

桃園市人口截至 110 年底為 2,272,391 人，自 100 年至 110 年間，年平均成長率達 1.22%；八德區 110 年底人口數為 209,665 人，人口呈現成長趨勢，年平均成長率為 1.69%。依據八德戶政事務所資料顯示，因本區重劃區近年有眾多建案落成，住戶陸續遷入，故近年人口成長率較高。

表 4 桃園市及八德區歷年人口數與成長率一覽表

民國(年)	桃園市		八德區	
	人口數	成長率	人口數	成長率
100	2,013,305	—	177,435	—
101	2,030,161	0.84%	178,889	0.82%
102	2,044,023	0.68%	179,502	0.34%
103	2,058,328	0.70%	181,431	1.07%
104	2,105,780	2.31%	187,420	3.30%
105	2,147,763	1.99%	192,922	2.94%
106	2,188,017	1.87%	198,074	2.67%
107	2,220,872	1.50%	202,198	2.08%
108	2,249,037	1.27%	205,974	1.87%
109	2,268,807	0.88%	209,202	1.57%
110	2,272,391	0.16%	209,665	0.22%
平均	2,145,317	1.22%	192,974	1.69%

資料來源：桃園市民政局、八德區戶政事務所，111 年。

#### (二)人口密度

依據內政部戶政司 110 年全臺各行政區人口密度統計，桃園市人口密度平均每平方公里約有 1,861 人，高於臺灣地區平均人口密度(644.76 人/平方公里)，又桃園市各行政區人口分佈不均，城鄉差距較大。其中桃園區人口密度最高，每平方公里 13,184 人，最低者為復興區，每平方公里僅 36 人；本計畫八德區人口密度平均每平方公里 6,219 人，八德區之人口密度為桃園市人口密度第二高之地區。戶數上呈現穩定增加，戶量卻減少，已逐漸走向小家庭特性。

表 5 桃園市各行政區人口密度彙整表

行政區	行政區面積 (平方公里)	總人口	人口密度 (人/平方公里)
桃園市	<b>1,861.16</b>	<b>2,272,391</b>	<b>1,861</b>
桃園區	34.80	458,847	13,184
中壢區	76.52	422,529	5,522
大溪區	105.12	94,870	902
楊梅區	89.12	176,757	1,983
蘆竹區	75.50	166,394	2,204
大園區	87.39	92,172	1,055
龜山區	72.02	166,767	2,316
八德區	33.71	209,665	6,219
龍潭區	75.23	124,442	1,654
平鎮區	47.75	228,203	4,779
新屋區	85.02	49,094	577
觀音區	87.98	69,995	796
復興區	350.78	12,656	36

資料來源：縣市重要統計指標查詢系統，111 年。

表 6 八德區歷年戶數戶量與人口密度統計表

民國（年）	八德區		
	戶數（戶）	戶量（人/戶）	人口密度（人/平方公里）
100	59,214	3.00	5,263.40
101	60,739	2.95	5,306.53
102	61,863	2.90	5,324.72
103	63,598	2.85	5,381.94
104	65,893	2.84	5,559.59
105	68,293	2.82	5,722.80
106	70,481	2.81	5,875.63
107	72,220	2.80	5,997.97
108	74,246	2.77	6,109.98
109	76,467	2.74	6,205.73
110	77,844	2.69	6,219.46
平均	68,260	2.83	5,724.34

資料來源：縣市重要統計指標查詢系統，本計畫彙整，111 年。

#### 四、交通現況

本計畫位處八德（大湳地區）都市計畫區東側，主要聯外道路為介壽路（台四線）、東勇街（桃 55 線）及和平路（桃 46 線），基地西側緊鄰和義二街，往南可銜接和平路，與大湳交流道相接，交通便利區位。

##### （一）主要聯外道路

###### 1. 介壽路（台 4 線）

路寬約 20 公尺，為南北向之聯外道路，南可通往大溪、往北可通往桃園。

###### 2. 東勇街（桃 55 線）

路寬約 20 公尺，為南北向之聯外道路，北起福林街，往南可銜接和平路，並可銜接至國道 3 號大溪交流道。

###### 3. 和平路（桃 46 線）

路寬約 18 公尺，為東西向之聯外道路，往西可銜接介壽路（台 4 線），往東與大湳交流道相接。

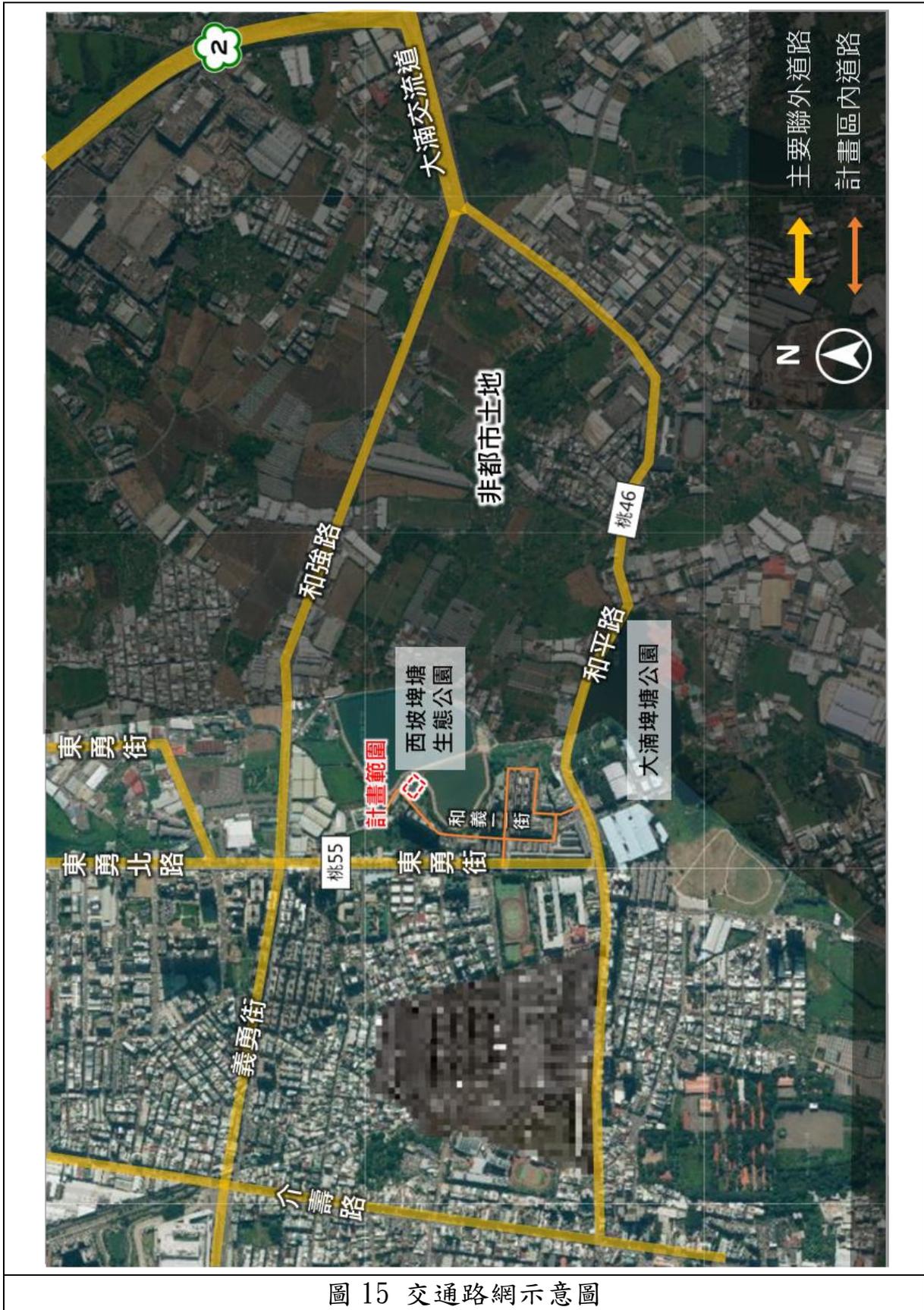
###### 4. 和強路

路寬約 20 公尺，為東西向之聯外道路，往西可銜接義勇街與介壽路相接，往東與大湳交流道相接。

##### （二）計畫區內道路

###### 1. 基地西側：和義二街

路寬約 8 公尺，為南北向之道路，往北可達西坡埤塘生態公園，往南可銜接和平路（桃 46 線），為本基地縱向之主要道路。



資料來源：本計畫繪製。

## 伍、變更內容

本計畫變更污水處理廠用地為公園用地，面積約 0.06 公頃，變更內容詳下表 7，變更前後土地使用面積對照詳表 8，變更內容示意圖詳圖 16。

表 7 變更內容綜理表

位置	變更內容		變更理由
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
都市計畫 東側	污水處理 廠用地 (0.06)	公園 用地 (0.06)	依照「桃園縣桃園地區污水下水道系統建設之興建、營運、移轉(BOT)計畫」之集污範圍，現況污水處理廠用地已無使用需求，為使現況公園用地形狀完整，以利於整體規劃使用，及後續若有申請多目標使用需求，其使用項目較具多元彈性等因素，爰變更為公園用地以利後續規劃。

註：1. 本計畫未敘明變更部分，均應以原計畫為準。表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

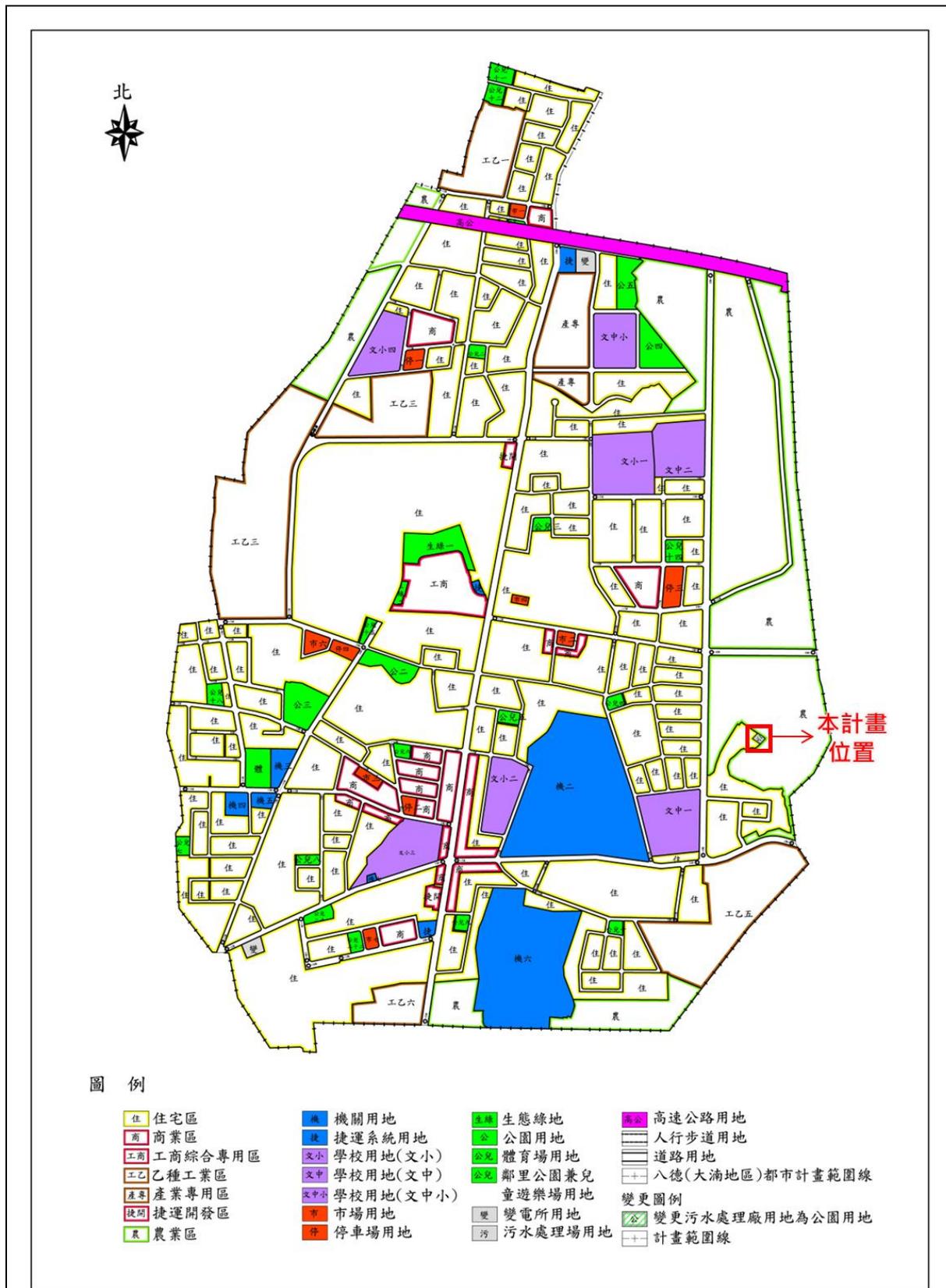


圖 16 變更內容示意圖(1)

資料來源：本計畫繪製。



圖 17 變更內容示意圖(2)

資料來源：本計畫繪製。

表 8 變更後土地使用面積對照表

項目	本次檢討前計畫面積(公頃)	本次檢討增減面積(公頃)	本次檢討後			備註		
			計畫面積(公頃)	占都市發展面積百分比	占計畫總面積百分比			
土地使用分區	住宅區	181.63	-	181.63	52.11%	44.78%		
	商業區	9.76	-	9.76	2.80%	2.41%		
	工商綜合專用區	3.73	-	3.73	1.07%	0.92%		
	乙種工業區	33.14	-	33.14	9.51%	8.17%		
	農業區	57.04	-	57.04	-	14.06%		
	產業專用區	4.93	-	4.93	1.41%	1.22%		
	捷運開發區	0.85	-	0.85	0.24%	0.21%		
	小計	291.08	-	291.08	67.14%	71.76%		
公共設施用地	機關用地	24.60	-	24.60	7.06%	6.06%		
	學校用地	文小	10.12	-	10.12	2.90%	2.50%	
		文中	5.55	-	5.55	1.59%	1.37%	
		文中小	2.05	-	2.05	0.59%	0.51%	
		小計	17.72	-	17.72	5.08%	4.37%	
	公園用地	4.19	+0.06	4.25	1.22%	1.05%		
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	3.78	-	3.78	1.08%	0.93%		
	生態綠地	1.61	-	1.61	0.46%	0.40%		
	市場用地	1.37	-	1.37	0.39%	0.34%		
	停車場用地	1.53	-	1.53	0.44%	0.38%		
	變電所用地	0.64	-	0.64	0.18%	0.16%		
	污水處理場用地	0.06	-0.06	0.00	0.00%	0.00%		
	捷運系統用地	0.68	-	0.68	0.20%	0.17%		
	體育場用地	0.88	-	0.88	0.25%	0.22%		
	高速公路用地	4.78	-	4.78	1.37%	1.18%		
	道路用地	52.59	-	52.59	15.09%	12.97%	含人行步道用地	
道路用地(兼供捷運系統使用)	0.06	-	0.06	0.02	0.01			
人行步道用地(兼供捷運系統使用)	0.04	-	0.04	0.01	0.01			
小計	114.53	+0.00	114.53	32.86%	28.24%			
都市發展用地面積	348.57	+0.00	348.57	100.00%	-			
計畫總面積	405.61	+0.00	405.61	-	100.00%			

註：1. 表內面積僅供參考，實際面積依核定計畫圖實地釘樁分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積不包括農業區面積。

資料來源：本計畫整理。

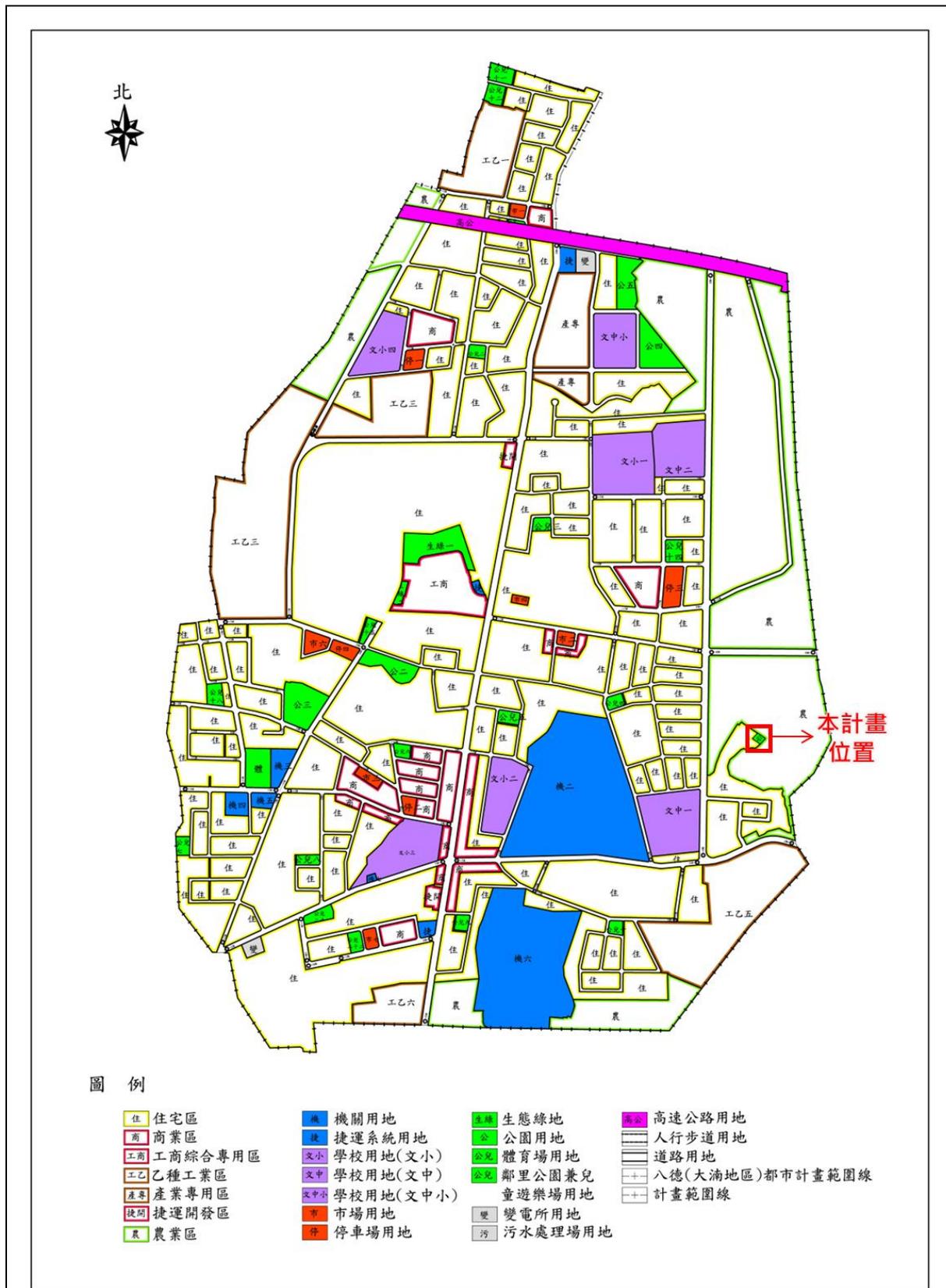


圖 18 變更後內容示意圖(1)

資料來源：本計畫繪製。



圖 19 變更內容示意圖(2)

資料來源：本計畫繪製。

## 陸、實施進度與經費

### 一、土地取得方式與主體

本案計畫範圍內土地皆為市有土地，管理者為桃園市政府水務局，將由桃園市政府依「桃園市市有財產管理自治條例」辦理管理機關變更。

### 二、實施進度

預計於民國 112 年完成。

表 9 實施進度與經費說明表

公共設施種類	面積	土地取得方式				主辦單位	預定完成期限
		協議價購	一般徵收	管理機關變更	其他		
公園用地	0.06 公頃	-	-	√	-	桃園市政府	民國 112 年

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 本案經費及預定完成期限以實際完成為主。

3. 總計造價應視各直轄市或縣（市）物價水準，依實際狀況進行修正。

## 柒、其他

本計畫未規定事項，悉依原計畫及其他有關法令規定辦理。

附件一、符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款認定函

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：葉柏緯  
電話：03-3033688#3753  
電子信箱：10017583@mail.tycg.gov.tw

受文者：盛邦工程顧問有限公司

發文日期：中華民國111年7月28日  
發文字號：府水污設字第1110210060號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如說明一

主旨：為辦理「八德(大湳地區)都市計畫區內污水廠用地變更」  
案，詳如說明，請查照。

說明：。

- 一、依本府110年9月9日簽准案及都市計畫法第27條規定辦理。
- 二、考量「西坡埤塘生態公園」為本府興建之重大設施計畫，認定符合都市計畫法第27條第1項第4款規定，爰請貴局協助辦理都市計畫個案變更作業程序。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：盛邦工程顧問有限公司



**附件二、土地登記謄本及地籍圖謄本**

土地登記第二類謄本（地號全部）  
八德區同福段 0423-0008地號



列印時間：民國111年06月20日10時42分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由盛邦工程顧問有限公司自行列印  
謄本種類碼：J5!LJKCGWH97，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
八德地政事務所 主任 何俊男  
八德電謄字第069145號  
資料管轄機關：桃園市八德地政事務所 謄本核發機關：桃園市八德地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國096年05月21日 登記原因：逕為地目變更  
面積：\*\*\*\*\*605.61平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國111年01月公告土地現值：\*\*\*66,300元/平方公尺  
地上建物建號：同福段 01066-000  
其他登記事項：（一般註記事項）都市土地  
分割自：4 2 3地號

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0006  
登記日期：民國104年01月16日 登記原因：接管  
原因發生日期：民國103年12月25日  
所有權人：桃園市  
統一編號：0006800000  
住址：（空白）  
管理者：桃園市政府水務局  
統一編號：26645667  
住址：桃園市桃園區成功路一段32號七樓  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---（空白）字第-----號  
當期申報地價：111年01月\*\*\*13,400.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
095年08月 \*\*\*19,600.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記  
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

地籍圖謄本

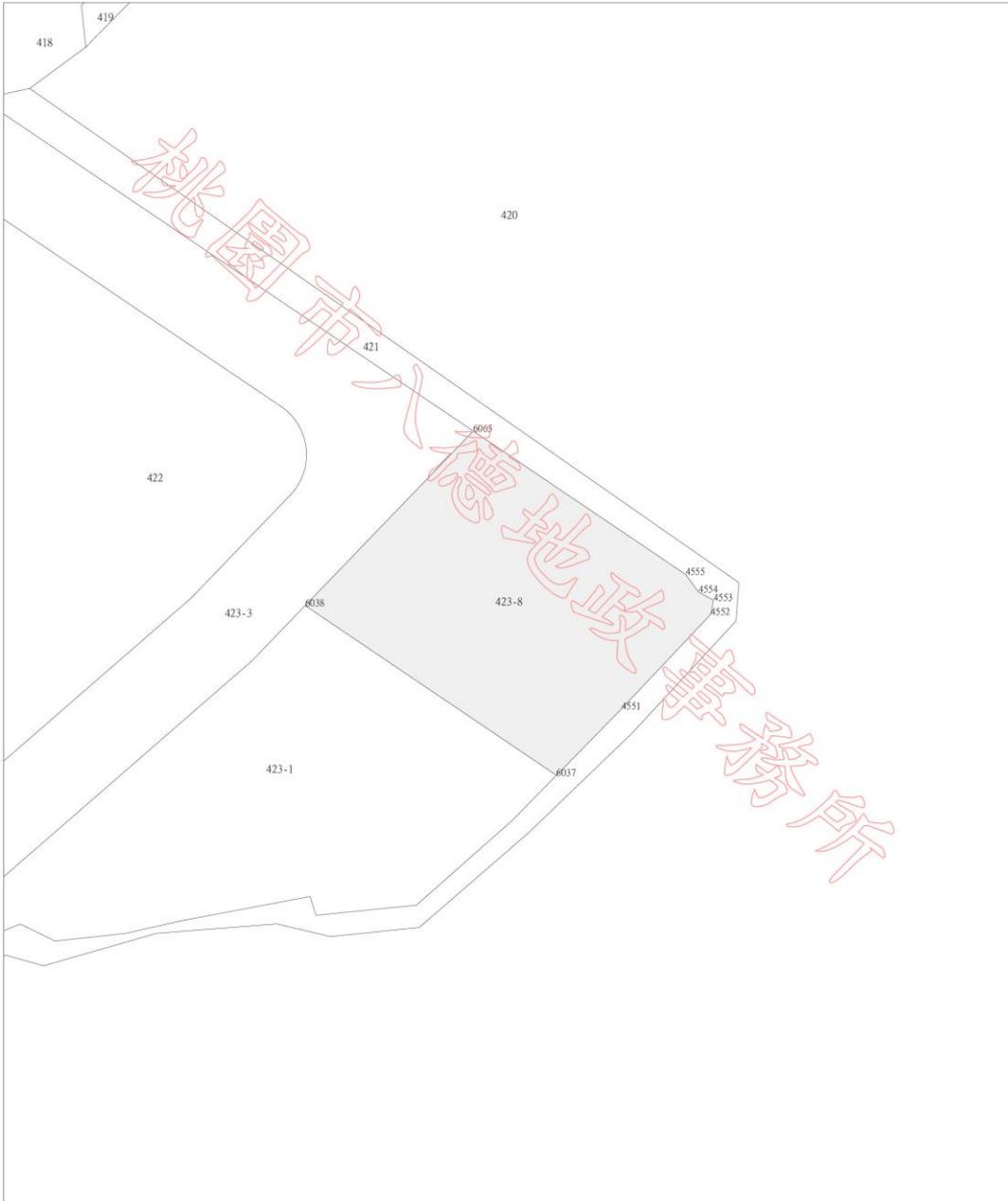
八德電謄字第054540號

土地坐落：桃園市八德區同福段423-8地號共1筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北 資料管轄機關：桃園市八德地政事務所  
本謄本核發機關：桃園市八德地政事務所  
中華民國 111年05月13日09時43分

主任：何俊男



比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由盛邦工程顧問有限公司自行列印  
謄本種類碼：KQBFS55!，可至：<https://cp.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性  
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

變更八德（大湳地區）都市計畫  
（污水處理廠用地為  
公園用地）案計畫書

製作	
校對	
承辦	
主管	

擬定機關：桃園市政府

申請單位：桃園市政府水務局

中華民國 1 1 1 年 9 月