

變更八德(大湳地區)都市計畫(部分農業區
為住宅區、道路用地及污水處理廠用地)細
部計畫(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(大埔地區)都市計畫(部分農業區為住宅區、道路用地及污水處理廠用地)細部計畫(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(部分農業區為住宅區、道路用地及污水處理廠用地)細部計畫(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	

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、相關計畫.....	5
參、現行都市計畫概要.....	8
一、計畫範圍與面積.....	8
二、計畫人口.....	8
三、土地使用計畫.....	8
四、公共設施計畫.....	8
肆、發展現況分析.....	12
一、土地使用現況.....	12
二、交通現況.....	14
伍、變更內容.....	16
陸、事業及財務計畫.....	22
一、土地取得方式與主體.....	22
二、實施進度.....	22
柒、其他.....	23
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 計畫位置示意圖	2
圖 2 變更位置及範圍示意圖	3
圖 3 變更範圍地籍示意圖	4
圖 4 大滯洪池工程模擬示意圖	6
圖 5 捷運三鶯延伸線與本計畫相對位置示意圖	7
圖 6 細部計畫位置示意圖	10
圖 7 現行細部計畫示意圖	11
圖 8 周邊土地使用現況示意圖	12
圖 9 基地現況示意圖	13
圖 10 交通路網示意圖	15
圖 11 變更內容示意圖(1).....	17
圖 12 變更內容示意圖(2).....	18
圖 13 變更後內容示意圖(1).....	20
圖 14 變更後內容示意圖(2).....	21

表 目 錄

表 1	土地權屬表.....	4
表 2	現行細部計畫土地使用面積表.....	9
表 3	變更內容綜理表.....	16
表 4	變更後土地使用面積對照表.....	19
表 5	事業及財務計畫說明表.....	22

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「擬定八德(大湳地區)都市計畫(部分農業區為住宅區、道路用地及污水處理廠用地)細部計畫」區北側。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。

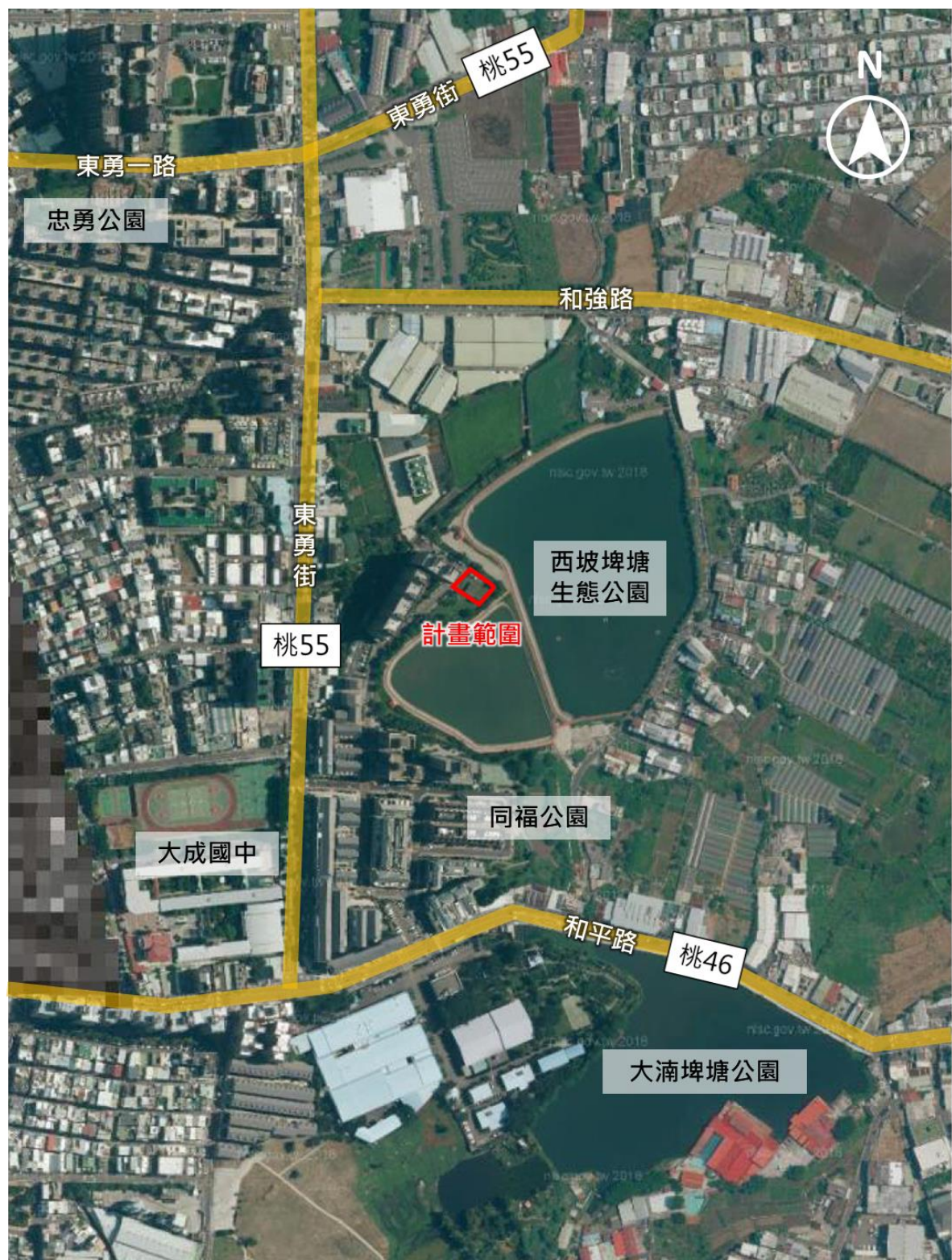


圖 1 計畫位置示意圖

資料來源：本計畫繪製。

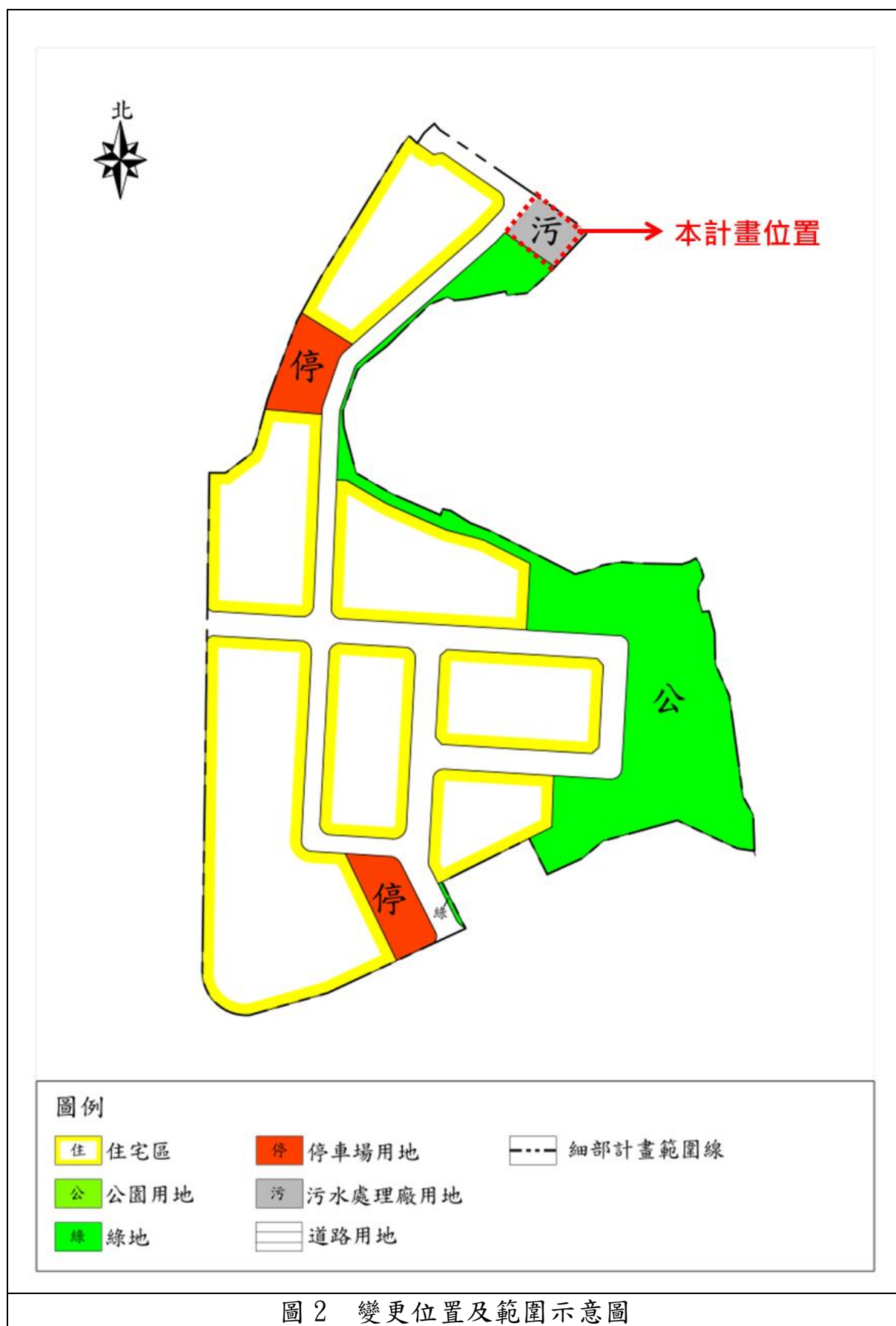


圖 2 變更位置及範圍示意圖

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 ²)	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。

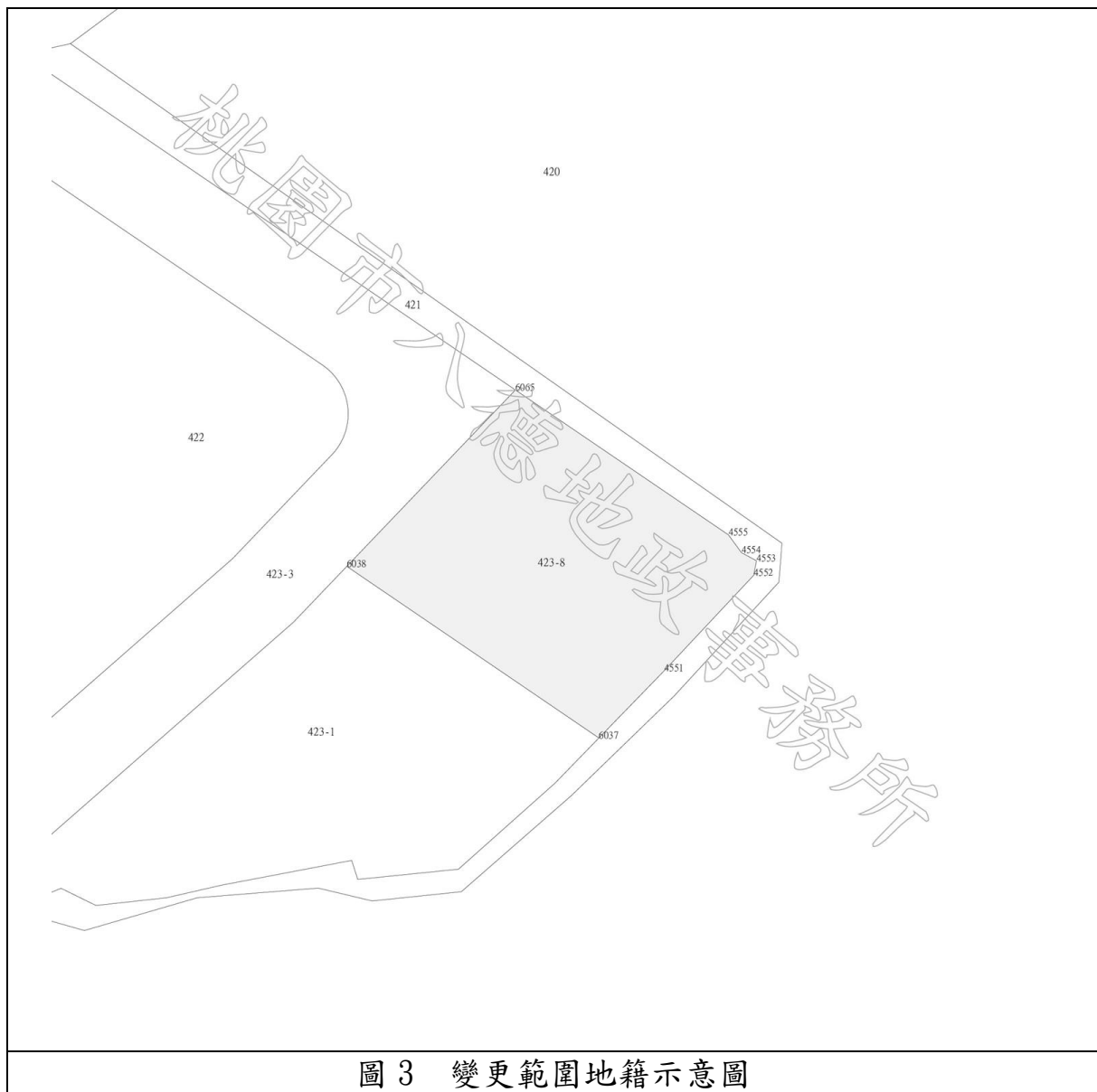


圖 3 變更範圍地籍示意圖

資料來源：桃園市八德地政事務所。

貳、相關計畫

一、西坡埤塘滯洪工程（員 62 號池）

（一）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。

（二）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。

二、八德區大湳滯洪池工程（前瞻計畫）

（一）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。

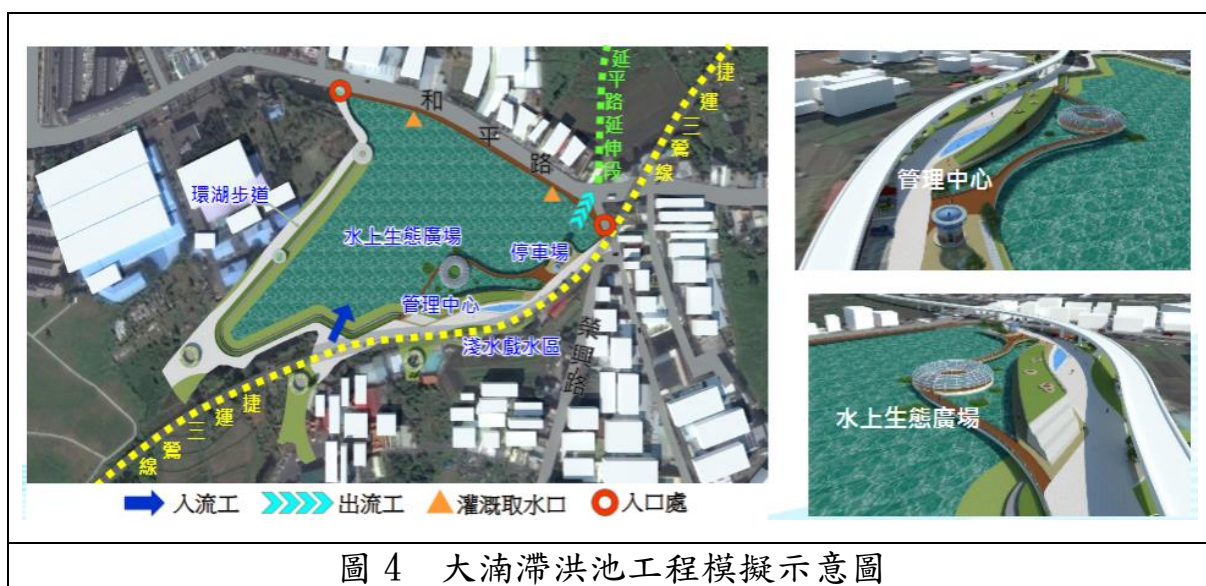


圖 4 大湍滯洪池工程模擬示意圖

資料來源：桃園市政府水務局。

(二)對本計畫之指導或影響

大湍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。

三、捷運三鶯線延伸桃園八德段

(一)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湍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闢道路後，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湍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 5 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。

(二)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

現行都市計畫為 94 年 3 月 3 日發布實施之擬定八德(大湳地區)都市計畫(部分農業區為住宅區、道路用地及污水處理廠用地)細部計畫案，其後並無個案變更，現行都市計畫概述如下分述。

一、計畫範圍與面積

計畫地區位於八德(大湳地區)都市計畫之東側，計畫面積為 5.16 公頃。(圖 8、9)

二、計畫人口

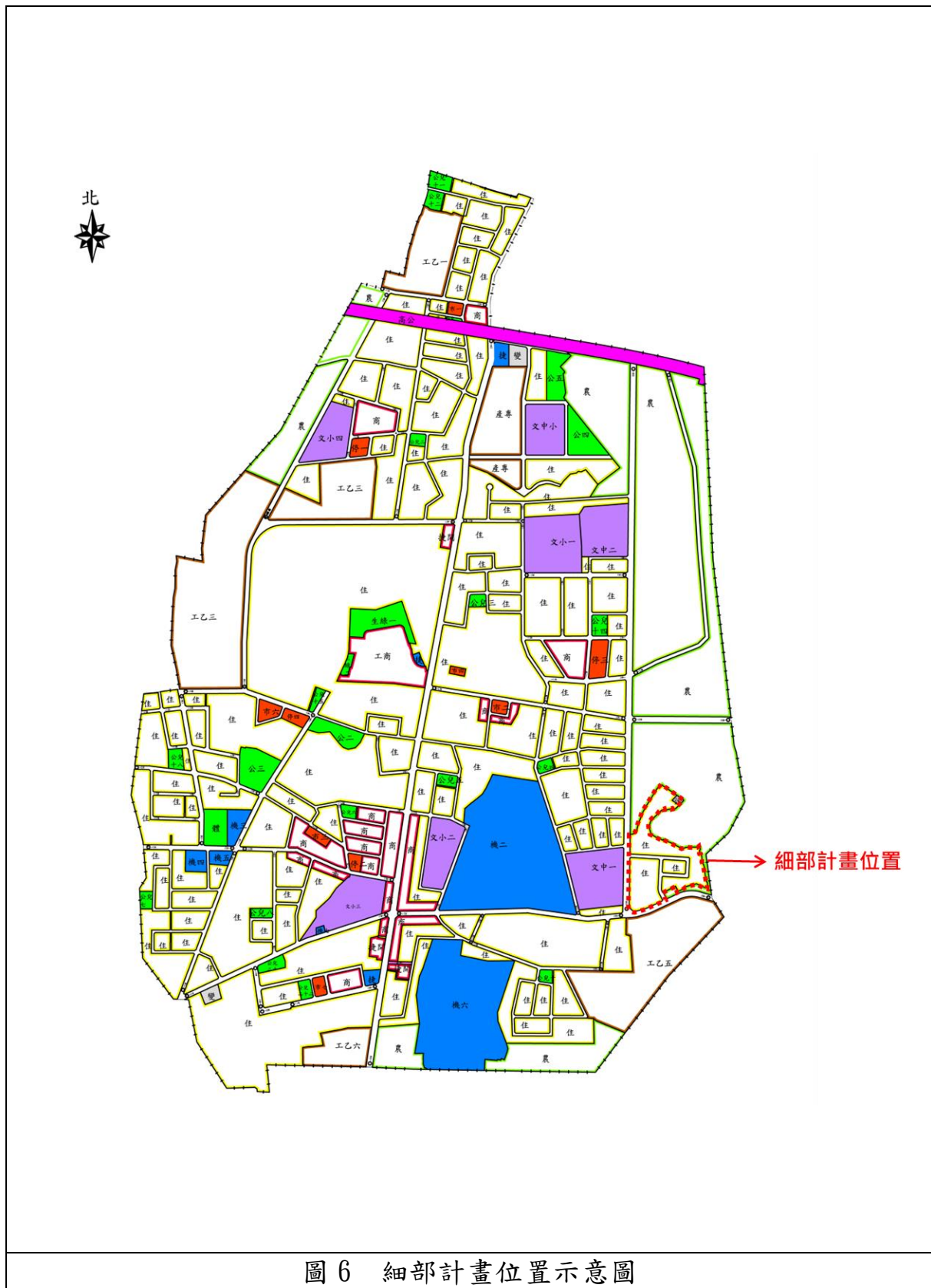
計畫人口為 1,221 人，人口密度為每公頃約 240 人。

三、土地使用計畫

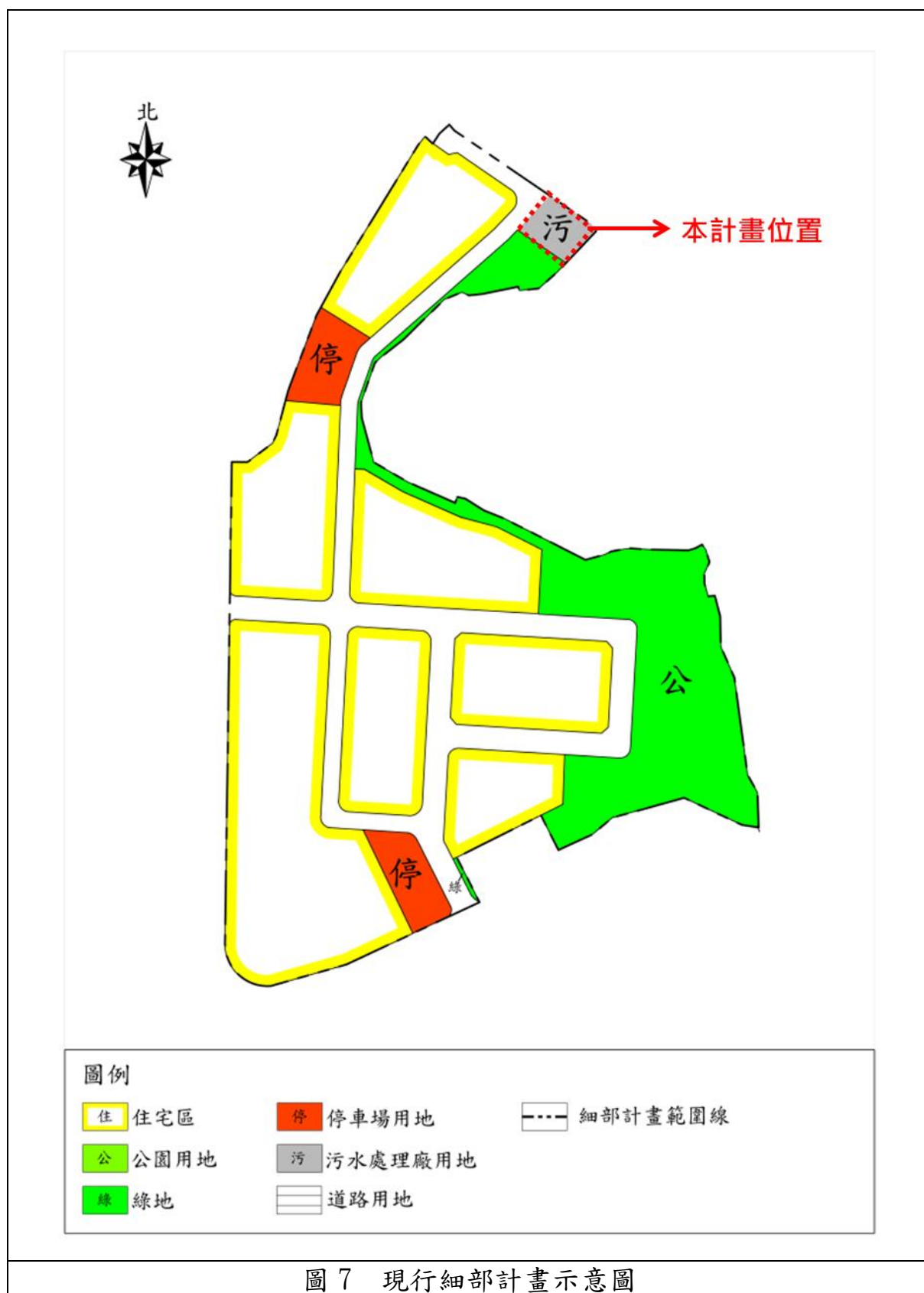
本細部計畫劃設之住宅區共計 3.055 公頃，約佔計畫範圍總面積之 59.22%，容積率為 200%，建蔽率為 50%。(表 2)

四、公共設施計畫

本細部計畫共劃設公園用地、停車場用地、污水處理廠用地、綠地及道路用地等五種公共設施用地，面積共計 2.104 公頃，占計畫範圍總面積之 40.78%。(表 2)



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，本計畫繪製。



資料來源：擬定八德（大湳地區）都市計畫（部分農業區為住宅區、道路用地及污水處理廠用地）細部計畫書（民國 94 年），本計畫繪製。

肆、發展現況分析

一、土地使用現況

(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。



圖 8 周邊土地使用現況示意圖

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。

二、交通現況

本計畫位處擬定八德（大湳地區）都市計畫（部分農業區為住宅區、道路用地及污水處理廠用地）細部計畫區北側，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。

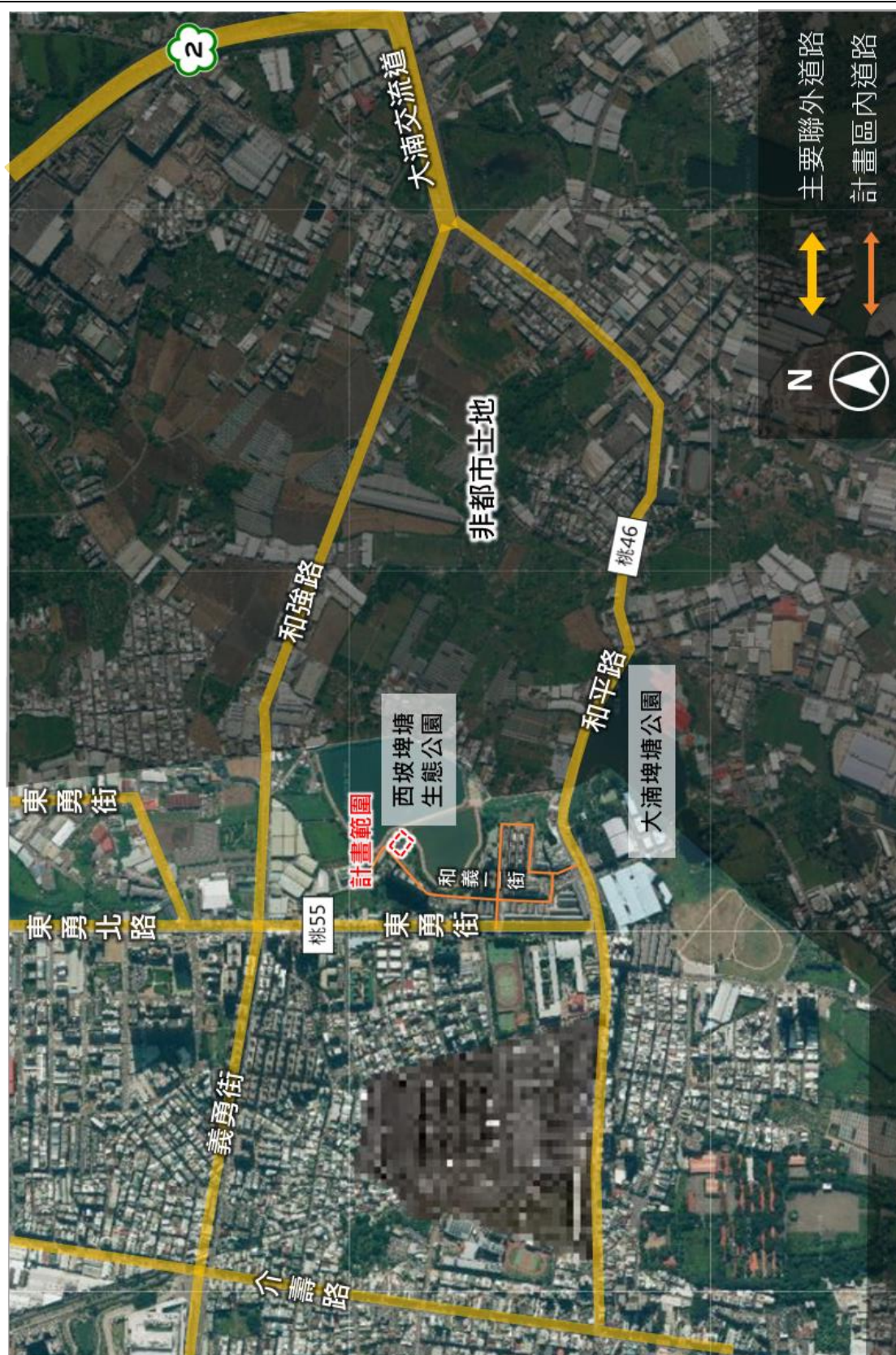
4. 和強路

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 3，變更前後土地使用面積對照詳表 4，變更內容示意圖詳圖 11、12。

表 3 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 北側	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 11 變更內容示意圖(1)

資料來源：本計畫繪製。



圖 12 變更內容示意圖(2)

資料來源：本計畫繪製。

表 4 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	
				計畫面積 (公頃)	占都市發展面 積百分比
土地使用 分區	住宅區	3.055		3.055	59.22%
	小計	3.055		3.055	59.22%
公共設施 用地	公園用地	0.991	+0.06	1.051	20.37%
	綠地	0.004		0.004	0.08%
	停車場用地	0.204		0.204	3.95%
	污水處理廠用地	0.06	-0.06	0	0.00%
	道路用地	0.845		0.845	16.38%
	小計	2.104		2.104	40.78%
計畫總面積		5.159	+0.00	5.159	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。

資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫繪製。

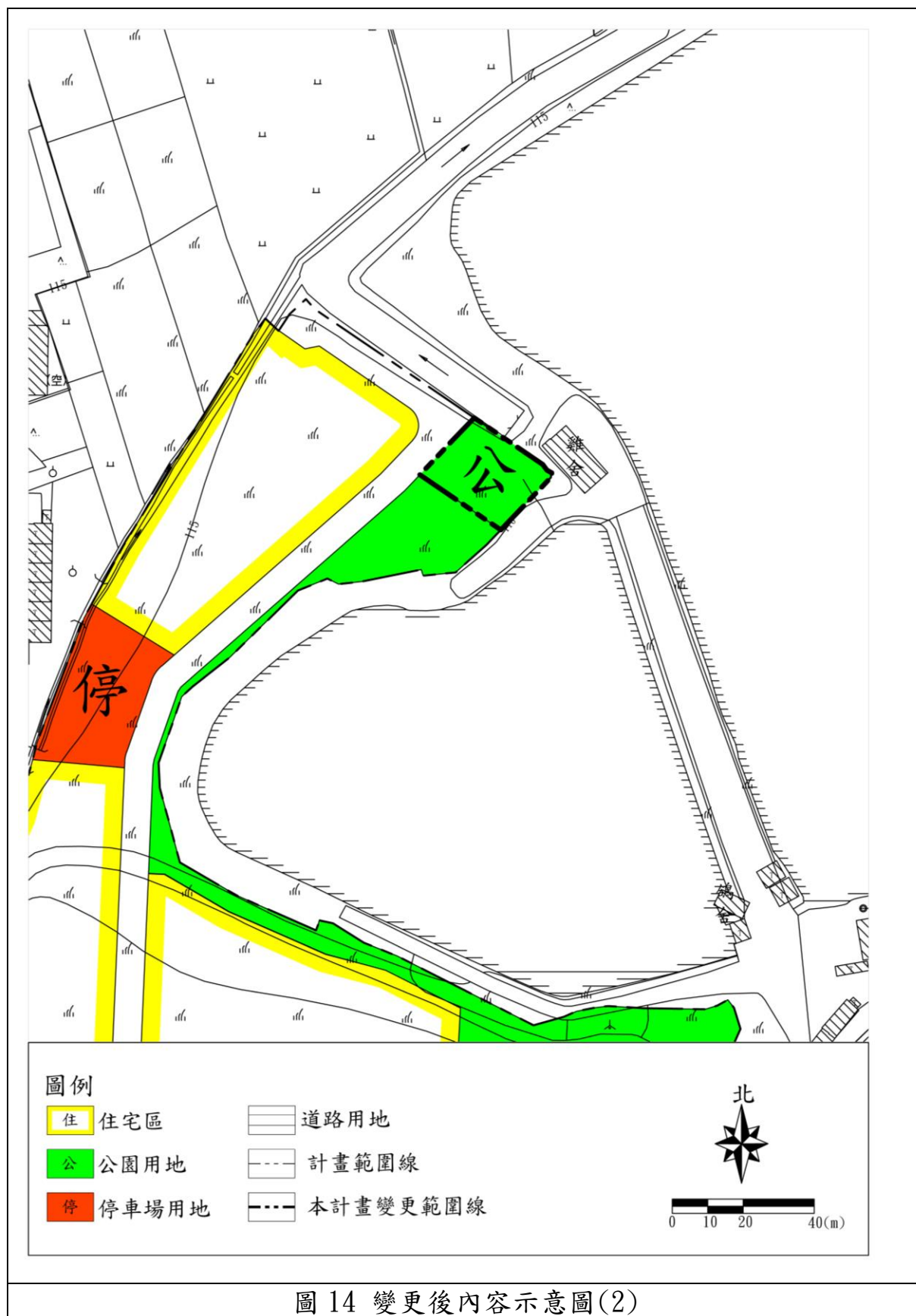


圖 14 變更後內容示意圖(2)

資料來源：本計畫繪製。

陸、事業及財務計畫

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 5 事業及財務計畫說明表

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

八德電膳字第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）

資料管轄機關：

桃園市八德地政事務所

本膳本核發機關

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://ep.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(部分農業區
為住宅區、道路用地及污水處理廠用地)細部
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