

桃園市第 48 期八德區

大福市地重劃區

重劃計畫書



桃園市政府

113 年 3 月



一、重劃地區及範圍

本重劃案以都市計畫指定整體開發範圍並採跨區方式辦理，範圍包括八德區大勇段及大福段部分土地，並以介壽路一段之東西2側各有1個開發區塊，其範圍四至如下：

- (一) 介壽路一段東側：東側臨東勇北路及住宅區為界，南側臨忠勇六街及東勇二路為界，西側以大勇國小及住宅區為界，北側以住宅區為界。
- (二) 介壽路一段西側：東側臨正福五街為界，南側臨正福一街為界，西側臨桃德路為界，北側以住宅區為界。



二、法令依據

- (一) 平均地權條例第 56 條及市地重劃實施辦法第 14 條。
- (二) 110 年 11 月 9 日內政部都市計畫委員會第 1001 次會議審議通過「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」（附件 1）。
- (三) 桃園市政府 113 年 2 月 16 日府都計字第 1130030404 號公告實施「變更八德（大湳地區）都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）（第一階段）案」（附件 2）。
- (四) 本重劃區經桃園市政府 112 年 4 月 10 日府環綜字第 1120090823 號函復，得免實施環境影響評估（附件 3）。
- (五) 本重劃區經桃園市政府水務局 112 年 2 月 16 日桃水坡字第 1120011199 號函復，非屬水土保持法劃定之山坡地範圍，且非屬特定水土保持區，無水土保持法之適用（附件 4）。
- (六) 本重劃區經桃園市政府文化局 111 年 6 月 24 日桃市文資字第 1110014315 號函復，無涉本市法定文化資產（附件 5）。
- (七) 本重劃區經桃園市政府農業局 112 年 1 月 5 日桃農林字第 1120000441 號函復，範圍內無本市列管之受保護樹木或特定樹木（附件 6）。
- (八) 本重劃區範圍內土地均非位屬地質敏感區，檢附公文影本、各縣（市）已公告地質敏感區之行政區列表及查詢結果頁面各 1 份（附件 7）。

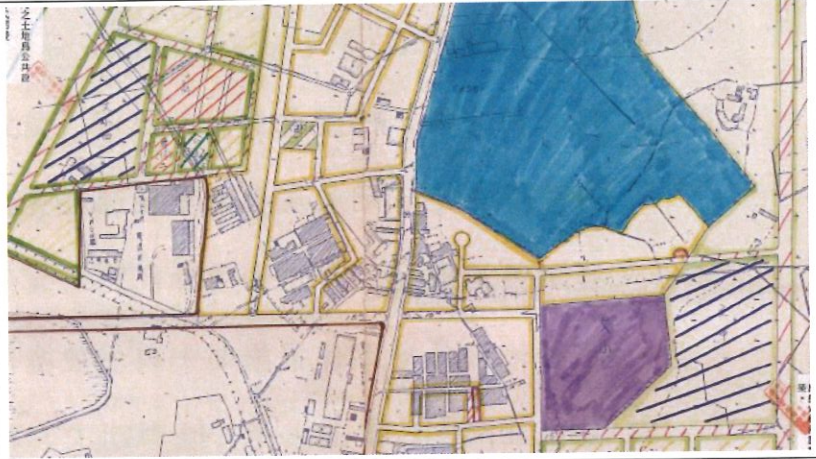
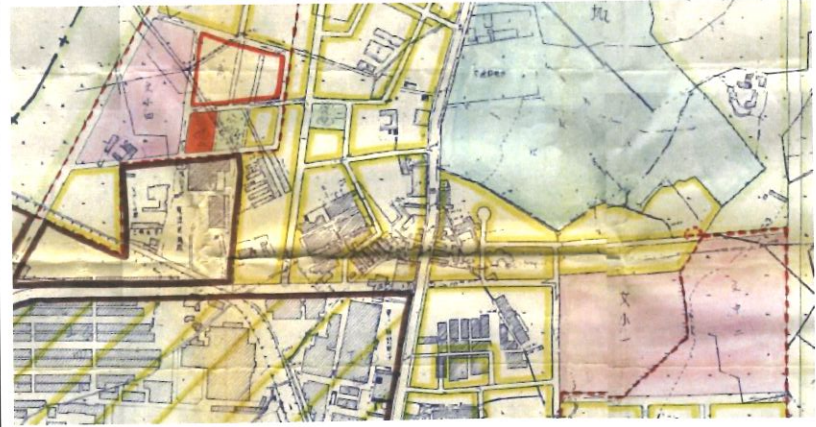
三、辦理重劃原因及預期效益

(一) 都市計畫沿革

本重劃區位屬八德(大湳地區)都市計畫，於65年5月31日發布實施，於70年間辦理該都市計畫案第一次通盤檢討，自75年4月12日府建都字第43416號公告實施為文小及文中用地。現有都市計畫內公共設施保留地因數十年來未落實全面開闢，無法妥善運用又妨礙地方發展，有違憲法保障人民之生存權與財產權，造成民怨，並使民眾對政府施政信賴度下降，為解決此問題，內政部於90年報奉行政院核定「都市計畫公共設施保留地問題處理方案」，並經99年修正該方案，研擬以多元化自償性方式處理協助地方政府取得公共設施保留地，嗣經多次邀集相關部會及地方政府召開研商會議討論獲致共識與結論，並依據會商結論彙整修正完成都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則，以促使有限之土地資源合理利用，發揮效能並減少民怨。

本府配合辦理都市計畫公共設施保留地檢討變更事宜，經彙整各單位之使用需求後，研擬本都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案，經110年11月9日內政部都市計畫委員會第1001次會議審議通過，保留文小一及部分文小四用地，變更部分文小四用地為住宅區，另文中二用地經本府教育局評估已無需保留，變更為住宅區及道路用地，並指定本區應以市地重劃方式開發，由本府依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書(草案)送市地重劃主管機關審核通過，內政部於113年1月29日核定本案都市計畫。

八德（大湳地區）都市計畫歷次發布彙整表

編號	變更案名	發布日期文號	市地重劃範圍土地使用分區沿革
1	八德（大湳地區）都市計畫案	65年5月31日 桃府建都字第53634號	
2	變更八德都市計畫（第一次通盤檢討）案	75年4月12日 府建都字第43416號	
3	八德（大湳地區）都市計畫（第二次通盤檢討）案	84年9月27日 府工都字第190855號	

編號	變更案名	發布日期文號	市地重劃範圍土地使用分區沿革
4	變更八德(大湳地區)都市計畫(第一鄰里)細部計畫(第一次通盤檢討)並配合變更主要計畫案	91年3月12日 府城鄉字第0910049495號	
5	變更八德(大湳地區)都市計畫(第二鄰里)細部計畫(第一次通盤檢討)並配合變更主要計畫案	91年3月12日 府城鄉字第0910042788號	
6	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	107年2月5日 府都計字第1070020369號	

(二) 重劃區辦理原因及特殊情形

1. 本重劃區面積總計 4.94 公頃，公共設施專案通盤檢討前原文小用地面積計 2.44 公頃，文中用地計 2.50 公頃，已劃設 30 年公共設施用地卻遲未開闢，致民眾對政府施政效能低落觀感不佳。
2. 本重劃區透過政府公辦整體開發方式可取得興闢仍有需要之公共設施用地(文小及道路用地)，不僅實質提供地方學校用地，優化教育環境，土地所有權人亦可取回可建築用地(住宅區 26,286 平方公尺)。
3. 本計畫區原經都市計畫規劃為文小及文中用地，為因應大湳地區未來學童就學需求，且區內大勇、大忠及大成國小等 3 間皆有增班之趨勢，並考量該等學校現有校地空間不足及學童就學安全，經本府教育局綜合評估，文小一及文小四用地仍有開闢取得之必要性及迫切性，文中二用地已無保留需求，爰予解編。
4. 本案係為配合都市計畫公共設施保留地專案通盤檢討，開闢文小及道路等公共設施，以解決八德大湳地區學童就學需求，使大勇國小儘速取得完整校地，為確保公共設施用地取得及財務可行(重劃總負擔比率低於 45%)，爰依平均地權條例第 60 條第 2 項、市地重劃實施辦法第 32 條至第 34 條及內政部 86 年 5 月 6 日台(86)內地字第 8603809 號函規定，將國小用地(文小四)2,734 平方公尺列為非共同負擔之公共設施用地，並由公有土地及抵費地優先指配方式辦理，其中抵費地將由桃園市政府教育局配合重劃進度編列經費價購取得國小用地。

(三) 公共設施取得與闢建數量

本重劃區公共設施用地計有學校用地 21,332 平方公尺及道路用地 1,785 平方公尺，預計取得公共設施用地合計 23,117 平方公尺。

(四) 預期效益

1. 解編公共設施保留地：

為因應公共設施用地經劃設保留而未徵收開闢，長期限限制民眾財產及土地使用，並積極處理 102 年監察院針對公保地問題糾正內政部及各級地方政府有違憲法保障人民之生存權與財產權一事，爰辦理都市計畫公共設施保留地檢討變更事宜。本案經本府教育局綜合評估，考量鄰近之大勇市地重劃區已劃設 1 處文中小用地（2.05 公頃），與本案文中 2 用地僅相距約 200 公尺，二者學區範圍及服務功能重疊，為避免公共建設重複留設，爰文中二用地予以解編，另因應大勇國小增班之需求（文小一），並保障介壽路西側之學童就學安全，未來設校（文小四）後學童不需再穿越介壽路就學，爰文小一及文小四用地仍有保留之必要性，以紓解地區小學服務壓力及確保學童通學安全。

本案透過政府公辦市地重劃整體開發方式取得必要之文小一、文小四及道路等公共設施用地，地主亦可分配取得可建築用地，實為積極處理公保地長期限限制利用，及侵害土地所有權人財產權情事，以實現公益並保障私益。

2. 提昇教育品質：本重劃區辦理完成後可取得 2.13 公頃學校用地，解決大勇國小現有校地空間不足之問題，並提升該區學童就學品質，營造良好學習環境。
3. 重新整理地籍：重劃作業將地籍不整或未面臨道路之土地，重新整理分配，使其土地均面臨道路且可建築使用，增加土地價值，減少土地經界糾紛，並消除畸零地之問題。
4. 稅負減輕：重劃區之土地於重劃完成後，土地所有權人於重劃後第一次移轉時，可抵扣土地漲價總數額後，再計減徵百分之四十之土

地增值稅，另地價稅可以減半徵收2年。

5. 減輕政府財務負擔：本案可無償取得學校及道路等公共設施用地計17,362平方公尺，節省政府取得用地經費約新臺幣16億8,238萬元（以近年重劃區周邊之不動產交易實價9萬6,900元/平方公尺計算），建構完善公共設施，提升區內居住環境品質。

（五）檢附重劃區土地使用現況圖1份。（附件8）

四、重劃區土地權屬情形

1. 重劃區土地權屬情形如下表。

所有權人	人數	持分面積 (m ²)	持分比例	備註
公有	4	7,104	14.38%	
私有	88	42,299	85.62%	公同共有土地3筆
合計	92	49,403	100.00%	

備註：上開數據應以實際分割測量登記後之資料為準。

2. 重劃區公有土地產權、面積及使用情形如下表，權屬分布如下圖。

序號	所有權人	管理機關	筆數 (含公私共有)	持分面積 (m ²)	目前使用情形
1	中華民國	行政院農業委員會 農田水利署	9	795	樹木及雜草
2	中華民國	財政部國有財產署	14	1,855	駕訓班、樹木 及雜草
3	中華民國	桃園市政府教育局	3	207	空地、樹木及 雜草
4	中華民國	桃園市八德區 大勇國民小學	1	103	樹木及雜草
5	桃園市	桃園市政府教育局	7	2,107	樹木及雜草
6	桃園市	桃園市八德區 大勇國民小學	5	2,037	空地及停車場
小計			39	7,104	

備註：上開數據應以實際分割測量登記後之資料為準。





五、土地所有權人同意重劃情形

(一) 本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為 44.92%，未達 45%。

(二) 座談會辦理情形：於 111 年 10 月 27 日於桃園市八德區社福館演藝廳召開本重劃區座談會，向土地所有權人說明重劃辦理意旨，並對重劃範圍、重劃期程及土地分配等問題充分溝通，計有 20 位土地所有權人到場，其中私有地主計 17 位出席（親自出席計 13 位、委託代理人出席計 4 位），土地所有權人於會中對本重劃案表達高度配合意願並期盼儘速展辦，會議紀錄均依規定送達，迄今均無反對意見，檢附座談會會議紀錄 1 份（附件 9）。

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

本重劃區內無重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記土地等抵充土地。

七、土地總面積

本重劃區公有土地面積計 7,104 平方公尺，私有土地面積計 42,299 平方公尺，合計約 49,403 平方公尺（實際面積以都市計畫樁位測定後之面積為準）。

八、預估公共設施用地負擔

(一) 列入共同負擔之公共設施用地項目及面積如下表。

公共設施 項目	都市計畫規劃 面積(m ²) A	重劃前政府已取 得用地面積(m ²) B	非共同負擔之 用地面積(m ²) C	列入共同負擔之公共 設施用地面積(m ²) D=A-B-C
文小一	4,092	1,873	0	2,219
文小四	17,240	1,148	2,734	13,358
道路用地	1,785	0	0	1,785
合計	23,117	-	-	17,362

備註：1. 上開數據應以實際分割測量登記後之資料為準。

2. 依市地重劃實施辦法第 21 條第 3 項規定，重劃前已由本府教育局及本市八德區大勇國民小學取得之文小學校用地，其於計算公共設施用地負擔面積時，予以扣除。

(二) 土地所有權人負擔公共設施用地面積=公共設施用地負擔總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積－重劃前政府已取得之共同負擔公共設施用地面積。

$$=20,383-0-3,021=17,362 \text{ (平方公尺)}$$

(三) 公共設施用地平均負擔比率

公共設施用地負擔總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積－
重劃前政府已取得之共同負擔公共設施用地面積

重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積－重劃前政府
已取得之共同負擔公共設施用地面積

×100%

$$= \frac{20,383 \text{ m}^2 - 0 - 3,021 \text{ m}^2}{49,403 \text{ m}^2 - 0 - 3,021 \text{ m}^2} \times 100\% = 37.43\%$$

註：重劃區範圍土地總面積 49,403 平方公尺，重劃前已取得之文小學校用地面積 3,021 平方公尺應予以扣除。

(四) 非共同負擔

本重劃區將學校用地(文小四)2,734 平方公尺列為非共同負擔之公共設施用地，區內市有及國有土地面積經扣除重劃前政府已取得之文小學校用地面積後尚餘約 3,288 平方公尺，並以此面積辦理指配配回 1,811 平方公尺(如下表)，仍不足之 923 平方公尺續以抵費地指配，且經桃園市政府教育局以 107 年 5 月 16 日桃教設字第 1070040005 號函表示，由該局配合重劃進度編列經費價購抵費地(附件 10)。

所有權人	管理機關	面積(m ²)	扣計重劃負擔後 面積(m ²)
桃園市	桃園市政府教育局	330	182
桃園市	桃園市八德區 大勇國民小學	1,000	551
中華民國	桃園市八德區 大勇國民小學	103	56
中華民國	財政部國有財產署	1,855	1,022
合計		3,288	1,811

九、預估費用負擔

(一) 本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額如下表。

開發費用估計明細表

項目		金額 (萬元)	備註
工程費用		22,324	詳附件 11
重劃費用	地上物補償費用	9,510	詳附件 12
	重劃業務費用	1,209	
貸款利息		604	貸款期間 3.5 年，年利率以 1% 計算
合計		33,647	

(二) 費用負擔平均負擔比率

工程費用總額 + 重劃費用總額 + 貸款利息總額

×100%

重劃後平均地價 × (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 - 重劃前政府已取得之共同負擔公共設施用地面積)

$$= \frac{3 \text{ 億 } 3,647 \text{ 萬}}{9.69 \text{ 萬/m}^2 \times (49,403 \text{ m}^2 - 0 \text{ m}^2 - 3,021 \text{ m}^2)} \times 100\% = 7.49\%$$

註：重劃區範圍土地總面積 49,403 平方公尺，重劃前已取得之文小學校用地面積 3,021 平方公尺應予以扣除。

(三) 本重劃區係公保地解編重劃案，為減輕本案財務負擔，開發費用將優先以本府基金調借，基金調借利息以郵局「定期儲金 2 年期機動利率」扣減自償性項目減碼估算約 1%，仍有不足再向金融機構貸款，未來仍以實際借貸利率為準。

(四) 本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 9 萬 6,900 元，係依毗鄰重劃區之住宅區不動產交易實價並參酌市地重劃實施辦法第 20 條所列之考量因素預估之 (附件 13)。

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

$$\begin{aligned}\text{重劃總平均負擔比率} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ &= 37.43\% + 7.49\% \\ &= 44.92\%\end{aligned}$$

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕原則

經清查重劃區範圍內建物坐落情形，區內無合法建物或既成社區，本區無減輕負擔需求。

十二、重劃後土地分配原則

(一) 重劃區內最小分配面積標準

依市地重劃實施辦法第 30 條規定，本案所屬都市計畫未訂有建築基地最小開發規模，爰依規定本重劃區最小分配面積不得小於桃園市畸零地使用自治條例所規定之寬度、深度及面積，且後續將視各街廓土地使用及地區建築情形制定最小分配面積標準，提請桃園市政府市地重劃會審議後辦理。

(二) 重劃區內土地分配原則

本重劃區為跨區市地重劃，重劃範圍包含 2 處開發坵塊，均劃設住宅區及公共設施用地，土地分配作業將依市地重劃實施辦法第 30 條、第 31 條第 1 項及第 34 條第 1 項規定辦理，原則以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓為準。

另重劃後土地位於共同負擔或非共同負擔之公共設施用地範圍者，將在不影響原有土地分配位次情形下，集中分配於可建築用地為原則辦理；同一土地所有權人在重劃區內所有土地

應分配之面積，未達或合併後仍未達最小分配面積標準二分之一者，除通知土地所有權人申請與其他地主合併分配外，則以現金補償；已達最小分配面積標準二分之一者，得於深度較淺、重劃後地價較低之街廓調整分配、繳納差額地價或申請合併分配。

本重劃區後續將視各街廓土地使用情況及分配需要，訂定土地調整分配作業原則，提請桃園市政府市地重劃會審議後，辦理調整分配事宜。

十三、財務計畫

- (一) 重劃負擔總費用計約新臺幣 3 億 3,647 萬元。
- (二) 財源籌措：向桃園市實施平均地權基金與金融機構貸款。
- (三) 償還計畫：由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出（讓）售價款或繳納差額地價償還。
- (四) 現金流量分析：依據本重劃區作業辦理預定進度、重劃負擔總費用及各項收入，預估本重劃區各年度現金流，詳如下表。

重劃區年度現金流量表（單位：萬元）

項目		合計	113 年	114 年	115 年	116 年
重劃負擔 總費用	工程費	22,324	379	623	10,833	10,489
	重劃費用	10,719	9,931	284	279	225
	小計	33,043	10,310	907	11,112	10,714
	貸款利息	604	103	112	224	165
	合計	33,647	10,413	1,019	11,336	10,879
收入	收取差額地價 或出（讓）售 抵費地價款	33,653	-	-	-	33,653
	小計	33,653	-	-	-	33,653
當期淨值		6	(10,413)	(1,019)	(11,336)	6

（五）本重劃區預估取得抵費地面積 3,473 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 9 萬 6,900 元，經試算後預估土地處分收入約 3 億 3,653 萬元，扣除重劃負擔總費用約 3 億 3,647 萬元，預估盈餘約 6 萬元，財務尚屬可行。

十四、預定重劃工作進度

本重劃區預定重劃工作進度表（附件 14）。自民國 110 年 11 月至民國 117 年 1 月。

十五、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖如附件 15

十六、附件

附件 1：內政部都市計畫委員會 110 年 11 月 9 日第 1001 次會議紀錄。

附件 2：桃園市政府 113 年 2 月 16 日府都計字第 11300304041 號函。

附件 3：得免實施環境影響評估。

附件 4：非屬水土保持法劃定之山坡地範圍，且非屬特定水土保持區，無水土保持法適用。

附件 5：非位屬且非鄰接經指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀。

附件 6：查無列管之珍貴樹木。

附件 7：非位屬目前已公告之地質敏感區內。

附件 8：重劃區土地使用現況圖。

附件 9：座談會會議紀錄。

附件 10：桃園市政府教育局 107 年 5 月 16 日函同意配合重劃進度編列預算。

附件 11：工程費用概算表。

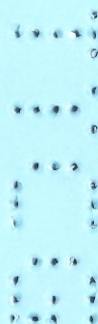
附件 12：重劃費用估算表。

附件 13：鄰近住宅區土地交易價格調查資料。

附件 14：預定重劃工作進度表。

附件 15：重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。

附件



內政部都市計畫委員會第 1001 次會議紀錄

一、時間：中華民國 110 年 11 月 9 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

花兼副主任委員敬群代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。）

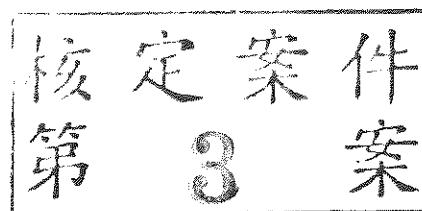
紀錄彙整：吳姵嬋

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 1000 次會議紀錄。

決 定：確定。



審議案件一覽表：

七、核定案件

第 1 案：新北市政府函為「變更三峽都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

第 2 案：桃園市政府函為「變更大園（菓林地區）都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討案」。

第 3 案：桃園市政府函為「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」。

第 4 案：桃園市政府函為「變更龍壽、迴龍地區都市計畫（桃園市部分）（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

第 5 案：桃園市政府函為「變更石門水庫水源特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

第 6 案：南投縣政府函為「變更國姓都市計畫（部分農業區為污水處理廠用地、部分農業區、墳墓用地、綠地及住宅區為道路用地）案」。

第 7 案：彰化縣政府函為「變更鹿港福興主要計畫（配合鹿港溪排水護岸及水岸景觀環境營造工程）案」。

第 8 案：臺東縣政府函為「變更臺東市知本鐵路車站附近地區都市計畫（計畫書圖重製專案通盤檢討）案」。

第 9 案：新竹市政府函為「擬定新竹市都市計畫（頭前溪沿岸地區）主要計畫案」再提會討論案。

八、散會：上午 11 時 35 分。

第 3 案：桃園市政府函為「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」。

說明：

一、本案業經桃園市都市計畫委員會 108 年 7 月 4 日第 34 次會議審議通過，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，由本會洪前委員啟東（召集人）、王前委員秀娟、彭委員光輝、張委員梅英、張前委員學聖及王前委員靚琇（後由王委員成機接任）組成專案小組，於 108 年 12 月 26 日、109 年 12 月 14 日及 110 年 3 月 16 日召開 3 次專案小組會議，獲致具體建議意見，案經桃園市政府 110 年 6 月 9 日府都計字第 1100144377 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正計畫書、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 110 年 6 月 9 日府都計字第 1100144377 號函送修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、有關已取得之公共設施用地若涉及變更調整，請市政府查明釐清有無收回或撤銷徵收之情事，並納入計畫書敘明；而已取得尚未開闢使用之公共設施用地，則應請主

管機關儘速開闢使用，以茲適法。

二、變更內容明細表新編號 1：請市政府於後續辦理市地重劃階段時妥予考量跨區分配之公平性。

三、變更內容明細表新編號 2：

(一)本案擬將部分國小用地列為非共同負擔項目，重劃後以公有土地及抵費地優先指配，故請市政府釐清是否需配合重劃期程編列預算，並檢具相關主管機關書面意見，納入計畫書敘明。

(二)依經濟部訂定「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」規定，請補充本案相關重劃費用評估計算是否已將出流管制計畫相關費用納入估算，並納入計畫書敘明。

五、因本計畫部分變更案件涉及整體開發或附帶條件之執行事宜，為避免影響地方發展，市政府得視實際發展需要，分階段報由內政部核定後，依法公告發布實施。

【附錄】本會專案小組出席委員初步建議意見(彙整108年12月26日、109年12月14日及110年3月16日3次會議)：

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共同原則，提出相關具體可行檢討方案，故請詳予檢視是否仍有未處理之公共設施用地，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，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，該段文字請修正「待徵收及協議價購取得公共設施保留地預定期程為 125 年」。

六、新增變更內容部分

(一) 查本計畫區文小一、文小四及文中二等用地未納入本案檢討，依本部 102 年 11 月 29 日函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，公共設施用地專案通盤檢討時，應針對計畫範圍內之全部公共設施用地，逐一檢討其需求情形，評估可行之開發方式，俾符該原則之計畫目標，有關文小一、文小四及文中二等用地倘屬於 102 年 11 月 29 日後辦理公開展覽者，應優先依檢討變更作業原則納入本次專案通盤檢討案中辦理。本案參採市府列席人員說明所提建議方案（詳表 3），納入本次專案通盤檢討案辦理。

(二) 除請補充跨區整體開發範圍劃設範圍合理性、適當性、必要

性及可及性等內容外，其餘照市政府所提建議方案通過。

- (三) 另本案擬將部分國小用地列為非共同負擔項目，重劃後以公有土地及抵費地優先指配，教育局尚須編列預算價購，故請市政府說明列為非共同負擔之計算方式及位置，並請該府教育局配合重劃期程編列預算，納入計畫書敘明後，始得發布實施。

七、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。

八、其他及應補充事項：

- (一) 有關公共設施取得開闢情形，除請補充未取得已開闢資料外，公共設施用地檢討構想亦請配合變更內容檢核修正。
- (二) 涉及變更之公設用地請補充該用地發展現況、土地權屬、擬定時間等資料以及變更後公共設施明細表，公共設施用地檢討構想亦請配合變更內容檢核修正。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) 另有關實施進度及經費表所載列公共設施用地，請釐清後修正。

(四) 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，並補充整體開發範圍示意圖，納入計畫書敘明。

(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。

(六) 本案計畫書、圖請確實依「都市計畫書圖製作要點」規定辦理。

九、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：詳如表 2。新增變更內容綜理表：詳如表 3。

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	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
1	計畫區西南側之機四、機五、公兒七用地、計畫區中央部分公兒三、部分公兒四用地	機關用地 (0.79)	住宅區 (0.79)	1. 機四、機五用地原已開闢供軍事機關使用，現況閒置中，檢討變更為住宅區。 2. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得興闢公兒七、部分公兒三及部分公兒四用地。	附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。	採納市府列席代表說明，配合108年12月10日公告實施「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」修正面積。(變更內容詳附表1)
		鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.54)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.54)			

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

附表1 變更內容明細表(本次提會修正內容)

編號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	計畫區西南側之機四、機五、公兒七用地、計畫區中央部分公兒三、部分公兒四用地	機關用地 (0.77)	住宅區(附) (0.77)	1. 機四、機五用地原已開闢供軍事機關使用， <u>現況為私人停車場使用</u> ，本次檢討變更為住宅區。 2. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得興闢公兒七、部分公兒三及部分公兒四用地。
		鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.54)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (附) (0.54)	
		二	附帶條件： <u>應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。</u>	

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	陳情人及陳情位置	陳情內容	市府研析意見	專案小組初步建議意見
逕 1	蘇○潔 、鄭○王 、蔡○ 陳情位置： 八德區 興隆段 7、10、13地 號	108.8.26 主旨：坐落八德市(大湳地區) 興隆段7、10、13地號等 3筆民地，使用分區為 「機關用地」(第三次通 盤檢討案)，請惠予辦理 變更為適當用地。 說明： 1. 旨揭3筆土地，原為軍方占 用，再經98年度台灣高法院 98年度上易字第536號台灣 地方法院99年司聲字第1520 號台北地方法院102年度訴 字3913號等民事裁定，軍方 須返還土地，並已付不當得利 等相關費用在案。並經國防部 第31次會議審查同意辦理土 地發還事宜，陸軍已撤營不再 使用。 2. 國防部軍備局工程營產中心 北部地區工程營產處，於103 年8月13日(備北工營字第 1030005465號)函所示請貴 府協助辦理「機關用地」變更 為適當用地。 3. 54年間桃園縣政府因行政作 業缺失，內政部撤銷徵收，無 法補辦徵收，經一甲子時間， 市民土地至今未能使用。 4. 有名無實，何來回饋，不甚合 理。機關用地，侵占錯誤寫 法，請詳查。捐土地，所有權 人條件不一樣，本人不同意 30%回饋，應於各案處理，煩 請再詳查明。 5. 被軍方佔用60幾年土地租金 支付幾十萬，現在又要割地， 實無道理，層層剝削。 6. 法院判決在案軍方不得使 用、無權占有懇請貴府「機關 用地」依法辦理變更為適當使 用分區。勿剝奪我們百姓使用 權益、實感德便。 108.10.9 主旨：坐落八德市(大湳地區) 興隆段7、8、9、10、11、 12、13地號等7筆民地， 其中7、10、13地號3 筆使用分區為「機關用	建議酌予採納。 理由： 1. 查本案機四及機五用地，係 為民國65年原計畫擬定時 劃設，供軍事使用，惟營區 已搬遷，爰納入本次專案通 盤檢討案內檢討變更。 2. 考量周邊土地使用之相容 與適宜性，爰予以變更為住 宅區，並以整體開發方式併 同取得其他需保留之公共 設施用地。 3. 有關本案之回饋比例，係依 據本次專案通盤檢討以公 辦市地重劃整體開發方式 之原則辦理。	本案部份採 納，部分不採 納。 理由： 1. 採納部分：照 市政府研析 意見變更為 住宅區。 2. 部分不採 納：回饋比例 部分依本次 專案通盤檢 討以公辦市 地重劃整體 開發方式之 原則辦理。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情內容	市府研析意見	專案小組初步 建議意見
		地」(第三次通盤檢討案),請惠予辦理變更為適當用地。 說明: 1. 旨揭 7、8、9、10、11、12、13 地號等 7 筆民地,原為軍方占用,再經 98 年度上易字第 536 號,台北地方法院 99 年司聲字第 1520 號,台北地方法院 102 年度訴字 3913 號等民事裁定,軍方須返還土地,並給付不當得利等相關費用在案。並經國防部第 31 次會議審查同意辦理土地發還事宜。陸軍已撤營不再使用。 2. 103 年 8 月 13 日國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處,於 103 年 8 月 13 日(備北工營字第 1030005465 號)函所示請貴府協助辦理「機關用地」變更為適當用地。 3. 54 年間桃園縣政府因行政作業缺失,內政部撤銷徵收,無法補辦徵收,經一甲子時,市民土地至今未能使用。 4. 桃園縣政府於 81 年 5 月 19 日,以需地「機關用地」未撥款交由該府轉發為由「81 府地用字第 81636 號」函請桃園縣桃園地政事務所(下稱桃園地政事務所)註銷徵收登記,並辦理回復登記,為原共有人所有。 5. 現今法院判決在案,軍方需返還民地不得使用,無權占有。目前縣政府未要使用就要變更地目。有名無實,何來回饋,不甚合理。機關用地,侵占錯誤寫法,請詳查。捐土地,所有權人條件不一樣,本人不同意 30% 回饋,應於各案處理,煩請再詳查明。被軍方佔用 60 幾年土地租金支付幾十萬,現在又要割地,實無道理,層層剝削。 6. 法院判決在案軍方不得使用、無權占有懇請貴府「機關用地」依法辦理變更為適當使用分區。勿剝奪我們百姓使用權益、實感德便。		

編號	陳情人及 陳情位置	陳情內容	市府研析意見	專案小組初步 建議意見
		108.11.27 主旨：原土地為桃園縣八德市下庄子段一之三等土地，現為桃園市八德區興隆段 07、08、09、10、11、12、13 等 7 筆民地。其中 07、10、13 等三筆民地為使用分區「機關用地」機四、機五（第三次通盤檢討案變更為適當用地，民地需負擔回饋補償 30% 等費用不甚合理、層層剝削。 說明： 1. 54 年 4 月 10 日桃府地用字第 13987 號函公告徵收、徵收案據存有相關資料查證、徵收計畫書用地補償費用撥款相關函文、因其中共有人之一鄭益和（陳訴人等之父）於 51 年已死亡，無法辦理協議價購徵收，惟具領補償費聯單留存資料未有鄭益和和繼承人等之委託書、戶籍謄本及印鑑證明等證件、因原承辦業已退休且過世，發放補償費情事無法查詢。詳附件一。 2. 於 54 年 1 月 12 日地點在桃園縣政府召開「特種部隊 316 指揮部收購民地第二次會議」，紀載出席單位有國防部聯勤次長室等及均無人簽名。54 年間桃園縣政府因行政作業缺失，內政部撤銷徵收，無法補辦徵收。 3. 桃園縣政府於 81 年 5 月 19 日，以需地「機關用地」未撥款交由該府轉發為由「81 府地用字第 81636 號」函請桃園縣政府地政事務所「下稱桃園地政事務所」註銷徵收登記，並辦理回復登記為原共有人所有。鄭益和部分土地所登記資料未被徵收過。 4. 桃園市八德區興隆段 07、08、09、10、11、12、13 等 7 筆民地，原為軍備局占用，再經 98 年度上易字第 536 號，台北地方法院 99 年司聲字第 1520 號，台北地方法院 102 年度訴字 3913 號民事裁定，		

編號	陳情人及 陳情位置	陳情內容	市府研析意見	專案小組初步 建議意見
		軍方需返還土地，並給付不當得利等相關費用在案。並經國防部第31次會議審查同意辦理土地發還事宜。陸軍已撤營不再使用。54年間曾有領補償費地主也照軍備局所邀求金額歸還。 5. 於103年8月13日國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處，於103年8月13日「備北工營字第1030005465號」函所示請桃園縣政府協助辦理「機關用地」變更為適當用地。 6. 現今軍備局已撤營還民地、由土地所有權人自己管理自用。在案。歸還土地時已於上述函請求相關單位協助辦理地目變更事宜。此件事項並非因都市計劃所需而來，故若仍需徵收回饋似乎不甚合理。 7. 本案件較特殊，行政機關可否另案協商，在法令上請能正義公平原則，感恩。		

表3、新增變更內容綜理表(變2案)

新 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備 註
		原計畫	新計畫		
2	計畫區 北側之 文 中 二、部 分文小 一及文 小四用 地	學校用地 (文中二) (2.50)	住宅區(附) (2.32)	1. 經本府教育局綜合評估，考量「更八德(大湍地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第三階段)案」劃設1處文中小用地(2.05公頃)，並以市地重劃方式開發取得，預估115年可設校招生。本計畫區尚未開闢之文中二用地與上述文中小用地相距約200公尺，二者學區範圍及服務功能重疊，經本府教育局檢討，為減輕政府財政負擔及避免公共建設重複投資浪費，本案文中二用地已無需保留予以解編。 2. 為因應大湍地區未來就學需求，經本府教育局評估，大勇國小、大成國小仍有增班之需求，考量現有校地空間已不足及學童通學安全，為紓解地區國小學區服務壓力及確保學童通學安全，文小一及文小四用地仍有保留之必要性。 3. 本案3處學校用地係早期都市計畫劃設，需由政府以徵收或協議價購方式取得，惟所需徵購費用龐大，經重新檢討新闢學校之使用需求，並考量政府財政負擔，爰依本市公共設施用地專案通盤檢討案之開發原則，以政府公辦方式單獨辦理市地重劃整體開發，併同取得所需之公共設施用地。	(樣態 7、8)
			道路用地(附) (0.18)		
		學校用地 (文小一) (0.41)	學校用地 (文小一)(附) (0.41)		
		學校用地 (文小四) (2.03)	住宅區(附) (0.31)		
			學校用地 (文小四)(附) (1.72)		
		—	附帶條件： 應以政府公辦方式單獨辦理市地重劃整體開發。		

副 本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

附件2

桃園市政府 函

33001

桃園市桃園區縣府路1號3樓

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號2樓

承辦人：科員 賴秋娟

電話：03-3322101轉5225

電子信箱：076005@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府地政局（含公告
及計畫書圖各1份）

發文日期：中華民國113年2月16日

發文字號：府都計字第11300304041號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送「變更八德(大湳地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤
檢討)(第一階段)案」公告及計畫書圖各1份，請張貼公告周
知。

說明：

一、依都市計畫法第21條規定辦理。

二、依內政部113年1月29日台內國字第1130800561號函辦理。

正本：桃園市八德區公所

副本：八德區籍市議員、桃園市不動產開發商業同業公會、桃園市建築師公會、桃園市政府地政局（含公告及計畫書圖各1份）、桃園市政府教育局、桃園市政府建築管理處（含公告及計畫書圖各1份）、桃園市政府都市發展局都市設計科、桃園市政府都市發展局都市開發科（含公告及計畫書圖各1份）、桃園市政府都市發展局都市計畫科（含公告及計畫書圖各3份）

市長張善政



檔 號：

保存年限：

桃園市政府 公告

發文日期：中華民國113年2月16日
發文字號：府都計字第1130030404號
附件：



主旨：公告實施「變更八德(大湳地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案」。

依據：

- 一、都市計畫法第21條。
- 二、依內政部113年1月29日台內國字第1130800561號函辦理。

公告事項：

- 一、自中華民國113年2月19日生效。
- 二、公告方式：
 - (一)書面：公告於本府都市發展局及八德區公所公告欄。
 - (二)網路：公告於本府都市發展局網站(<http://urdb.tycg.gov.tw/>)。
 - (三)登報：刊登於中國時報。
- 三、附貼本案計畫書、圖於本府都市發展局及八德區公所。

市長張善政

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：傅美惠
電話：03-3386021#1111
傳真：03-3348905
電子信箱：00409@tydep.gov.tw

受文者：桃園市政府地政局

發文日期：中華民國112年4月10日
發文字號：府環綜字第1120090823號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：「桃園市第48期八德區大福市地重劃開發案」應否實施環境影響評估一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本府環境保護局案陳貴局112年4月6日桃地重字第1120017606號函辦理。
- 二、開發行為應否實施環境影響評估，應以開發單位向目的事業主管機關申請許可之開發計畫內容，依申請時之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」（以下簡稱認定標準）及環境影響評估法第5條第1項第11款公告規定予以認定。
- 三、經依案附自評表及附件資料，旨案重劃區規劃有住宅區2.63公頃、學校用地2.13公頃、道路用地0.18公頃（道路長度約220公尺），重劃範圍包括本市八德區大勇段139~142、144~146、149、150、150-1、151-1、152-2、735-1、736、738、738-1、739~743、745~751、751-1、752、752-1~752-6、755~757、764-1、765-1地號等41筆，

以及同區大福段402-3、402-4、404-1、410-5、415-1、416、417、418-4、419-2、421~423、425~432、438~441、454~460、460-1、481、488、500、500-1、501、502、525、527-3、556-2地號等41筆，共82筆土地(面積4.94公頃)，非位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境、重要濕地、自來水水質水量保護區、水庫集水區、海拔高度1500公尺以上、山坡地、特定農業區之農業用地、非都市土地等區位或規模。

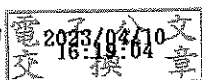
四、上述開發內容參照認定標準第25條第1項第1款(三戶以上之集合住宅或社區興建或擴建)、第5條第1項第2款(道、公路興建或延伸工程、高速公路或快速道、公路之延伸工程或連絡道路、交流道之興建)及第23條第1項第1款(各種文化、教育、訓練、研習設施或研究機構之興建或擴建)等規定，經檢視得免實施環境影響評估。

五、未來倘變更用途或開發內容與原申請之開發類別、區位、規模不同時，仍應重新查詢應否實施環境影響評估。

六、本案係依據所提供之書面資料進行認定，惟所提供之資料如有錯誤不實、變更或不完整之陳述，致影響本府判別產生差異，應自行負相關責任。

正本：桃園市政府地政局

副本：桃園市政府都市發展局



桃園市政府水務局 函

地址：33001桃園市桃園區成功路一段32號
7樓

承辦人：約僱職代 陳逸芬

電話：03-3033688#3786

傳真：03-3374285

電子信箱：10028607@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府地政局

發文日期：中華民國112年2月16日

發文字號：桃水坡字第1120011199號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

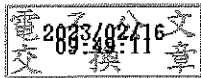
附件：

主旨：有關本市八德區大福市地重劃區土地屬性一案復如說明，
請查照。

說明：

- 一、復貴局112年2月15日桃地重字第1120008120號函。
- 二、旨案地點非屬依水土保持法劃定之山坡地範圍，且非屬特
定水土保持區，無水土保持法之適用。

正本：桃園市政府地政局

副本：



桃園市政府文化局 函

地址：330206桃園市桃園區縣府路21號
承辦人：謝沂真
電話：(03)332-2592#8628
傳真：033316092
電子信箱：10066210@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國111年6月24日
發文字號：桃市文資字第1110014315號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (376736400E_1110014315_ATTACH1.pdf)

主旨：檢陳本市「變更八德（大湳地區）都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）之變2案」重劃範圍勘定表書面意見1份，請鑒核。

說明：

- 一、復鈞府111年6月10日府地重字第1110159323號會勘通知單。
- 二、經查無涉本市法定文化資產，本局不派員與會。

正本：桃園市政府

副本：電 2022/06/24 文
交 15:30:11 章



變更八德（大湳地區）都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）

變 2 案重劃範圍勘定表

111 年 6 月製

審查項目	業務機關	業務機關意見	備註
一、擬辦重劃範圍是否涉及都市計畫檢討變更？	都市發展局 (都市計畫科)		
二、是否符合環境影響評估法第五條規定之開發行為？	都市發展局 (都市計畫科)		
三、重劃範圍都市計畫樁位是否公告確定？	都市發展局 (都市行政科)		
四、是否造成擬辦範圍外土地為畸零地？	建築管理處		
五、擬辦範圍外合法房屋法定空地有無列入重劃範圍？（若有，請提供相關資料）	建築管理處		
六、是否屬土壤及地下水污染控制場址或整治場址？（若是，請提供相關資料）	環境保護局		
七、是否設有應提送土壤污染評估調查及檢測資料之公告事業？（若是，請提供相關資料）	環境保護局		
八、擬增設之道路是否符合規範及影響交通安全？	交通局		
九、是否屬山坡地範圍？（若是，請提供相關資料）	水務局 (坡地管理科)		
十、應否辦理水土保持事宜？	水務局 (坡地管理科)		
十一、是否屬河川及區域排水設施範圍內？（若是，	水務局 (水利行政科)		

審查項目	業務機關	業務機關意見	備註
請提供相關資料)			
十二、有無排水系統？（若有，請提供相關資料）	水務局 （雨水下水道科）		
十三、有無污水系統？（若有，請提供相關資料）	水務局 （污水促參計畫工程科）		
十四、是否屬本市雨水下水道規劃範圍？（若是，請提供相關資料）	水務局 （雨水下水道科）		
十五、是否需辦理出流管制規劃，倘需是否已完成出流管制計畫書申請作業？	水務局 （水利防災科）		
十六、是否位屬古蹟、遺址、歷史建築及文化景觀範圍？（若是，請提供相關資料）	文化局	經查無涉本市法定文化資產，日後如於營建工程或其他開發行為進行中，發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築價值之建造物，以及疑似考古遺址或具古物價值者，請依文化資產保存法第 33 條、第 35 條、第 57 條及第 77 條規定，應立即停止工程或開發行為之進行，並報本局辦理。如未依規通知，依前法第 106 條，處新臺幣 30 萬元以上 200 萬元以下罰鍰。	
十七、重劃範圍是否涉及轄管農田水利設施？	行政院農業委員會 農田水利署		

桃園市政府農業局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號4樓
承辦人：科員 陳明男
電話：03-3322101#5481
電子信箱：10056676@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國112年1月5日
發文字號：桃農林字第1120000441號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本市第48期八德區大福市地重劃區內有無珍貴樹木一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復桃園市政府112年1月4日府地重字第11200026881號函。
- 二、依所附資料查旨揭範圍內無本市列管之受保護樹木或特定樹木。
- 三、為維護綠色資源，倘開發過程中發現一定規格以上之大樹，建議優先於重劃區域範圍內以移植方式辦理。
- 四、如涉及樹木修剪、移植工項應依「桃園市樹木修剪維護作業參考原則」及行政院公共工程委員會之「樹木保育移植作業參考原則」施工綱要規範相關章節內容辦理。
- 五、樹木移植部分請自行遴請專家學者協助審查樹木移植等事宜。

正本：桃園市政府

副本：



各縣(市)已公告地質敏感區之行政區列表(A)

111年12月26日更新

序號	縣(市)	行政區(數量)	涉及之地質敏感區種類
1	基隆市	暖暖區、中山區、中正區、仁愛區、信義區、安樂區及七堵區(7)	地質遺跡 山崩與地滑
2	臺北市	北投區、士林區、內湖區、中山區、南港區、信義區、大安區及文山區(8)	山崩與地滑
3	新北市	平溪區、貢寮區、瑞芳區、中和區、新莊區、新店區、土城區、樹林區、汐止區、鶯歌區、三峽區、淡水區、五股區、泰山區、林口區、深坑區、石碇區、坪林區、三芝區、石門區、八里區、雙溪區、金山區、萬里區、烏來區及板橋區(26)	地質遺跡 山崩與地滑 地下水補注
4	桃園市	蘆竹區、龜山區、桃園區、楊梅區、平鎮區、龍潭區、大溪區、復興區(8)	山崩與地滑
5	新竹市	東區、北區及香山區(3)	活動斷層 山崩與地滑
6	新竹縣	芎林鄉、竹北市、竹東鎮、寶山鄉、湖口鄉、新埔鎮、關西鎮、峨眉鄉、北埔鄉、橫山鄉、五峰鄉及尖石鄉(12)	活動斷層 山崩與地滑
7	苗栗縣	卓蘭鎮、後龍鎮、頭份市、南庄鄉、大湖鄉、苑裡鎮、苗栗市、通霄鎮、造橋鄉、頭屋鄉、泰安鄉、竹南鎮、三灣鄉、公館鄉、西湖鄉、三義鄉、銅鑼鄉及獅潭鄉。(18)	活動斷層 地質遺跡 山崩與地滑
8	臺中市	和平區、后里區、石岡區、豐原區、東勢區、潭子區、新社區、太平區、大里區、霧峰區、北屯區、南屯區、清水區、沙鹿區、大甲區、烏日區、神岡區、大肚區、龍井區、外埔區、大安區、大雅區、西屯區、東區、西區、南區、北區及中區(28)	活動斷層 山崩與地滑 地下水補注
9	南投縣	南投市、埔里鎮、草屯鎮、竹山鎮、集集鎮、名間鄉、鹿谷鄉、中寮鄉、魚池鄉、國姓鄉、水里鄉、信義鄉及仁愛鄉(13)	活動斷層 山崩與地滑 地下水補注 地質遺跡
10	彰化縣	田中鎮、北斗鎮、溪州鄉、田尾鄉、二水鄉、彰化市、芬園鄉、花壇鄉、大村鄉、員林市及社頭鄉(11)	地下水補注 山崩與地滑
11	雲林縣	西螺鎮、莿桐鄉、林內鄉、斗六市及古坑鄉(5)	地下水補注 活動斷層 山崩與地滑
12	嘉義縣	大林鎮、民雄鄉、水上鄉、中埔鄉、竹崎鄉、梅山鄉、番路鄉、大埔鄉及阿里山鄉(9)	山崩與地滑 地質遺跡 活動斷層 地下水補注
13	嘉義市	東區及西區(2)	山崩與地滑 地下水補注
14	臺南市	白河區、柳營區、東山區、六甲區、官田區、大內區、新化區、山上區、玉井區、楠西區、南化區、左鎮區、關廟區、龍崎區、新市區、善化區及麻豆區(17)	山崩與地滑 活動斷層 地下水補注

15	高雄市	桃源區、那瑪夏區、甲仙區、杉林區、六龜區、茂林區、內門區、美濃區、阿蓮區、田寮區、旗山區、燕巢區、大社區、仁武區、鳥松區、楠梓區、左營區、鼓山區、岡山區及大樹區(20)	地下水補注 活動斷層 山崩與地滑 地質遺跡
16	屏東縣	屏東市、九如鄉、內埔鄉、里港鄉、佳冬鄉、枋寮鄉、長治鄉、春日鄉、潮州鎮、泰武鄉、高樹鄉、新埤鄉、萬巒鄉、瑪家鄉、麟洛鄉、鹽埔鄉、琉球鄉、恆春鎮、車城鄉、三地門鄉、來義鄉、枋山鄉、霧臺鄉、滿州鄉、獅子鄉及牡丹鄉(26)	地下水補注 地質遺跡 山崩與地滑
17	宜蘭縣	員山鄉、三星鄉、冬山鄉、大同鄉、頭城鎮、礁溪鄉、蘇澳鎮及南澳鄉(8)	地下水補注 地質遺跡 山崩與地滑
18	花蓮縣	玉里鎮、富里鄉、秀林鄉、新城鄉、吉安鄉、壽豐鄉、萬榮鄉、鳳林鎮、光復鄉、豐濱鄉、瑞穗鄉、卓溪鄉及花蓮市。(13)	活動斷層 山崩與地滑 地質遺跡
19	臺東縣	池上鄉、關山鎮、鹿野鄉、臺東市、成功鎮、大武鄉、太麻里鄉、達仁鄉、金峰鄉、長濱鄉、東河鄉、海端鄉、卑南鄉及延平鄉(14)	活動斷層 山崩與地滑 地質遺跡
20	福建省連江縣	尚無	尚無
21	金門縣	尚無	尚無
22	澎湖縣	馬公市及七美鄉(2)	地質遺跡

註一：應辦理查詢之行政區如有異動，以最新已公告地質敏感區分布行政區為準。

註二：上表未明列之其他行政區屬尚未公告地質敏感區之行政區，各土地開發行為所涉及相關法令如須查詢土地是否位於地質敏感區者，暫免辦理查詢。

註三：計 20 縣(市)，共 250 鄉(鎮、市、區)。

親愛的使用者，您好：
 在您進入本系統查詢之前，可先確認土地是否位在下表所列之行政區：
 一、如不在下表所列行政區（例如臺北市松山區），則該筆土地非位
 屬目前已公告之地質敏感區內。
 二、如在下表所列行政區（例如臺北市北投區），可由下方進入系統查詢。

各縣(市)已公告地質敏感區之行政區列表 111年12月26日更新

序號	縣(市)	行政區(數量)	涉及之地質敏感區種類
1	基隆市	暖暖區、中山區、中正區、仁愛區、信義區、安樂區及七堵區(7)	地質遺跡 山崩與地滑
2	臺北市	北投區、士林區、內湖區、中山區、南港區、信義區、大安區及文山區(8)	山崩與地滑
3	新北市	平溪區、貢寮區、瑞芳區、中和區、新莊區、新店區、土城區、樹林區、汐止區、鶯歌區、三峽區、淡水區、五股區、泰山區、林口區、深坑區、石碇區、坪林區、三芝區、石門區、八里區、雙溪區、金山區、萬里區、烏來區及板橋區(26)	地質遺跡 山崩與地滑 地下水補注
4	桃園市	蘆竹區、龜山區、桃園區、楊梅區、平鎮區、龍潭區、大溪區、復興區(8)	山崩與地滑
5	新竹市	東區、北區及香山區(3)	活動斷層 山崩與地滑

[下載圖說](#) | [進入系統](#)

經濟部中央地質調查所 函

地址：235055新北市中和區華新街109巷2號

承辦人：張恩維

電話：02-29462793#250

電子信箱：enwei@moeacgs.gov.tw

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國112年1月6日

發文字號：經地企字第11200030530號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

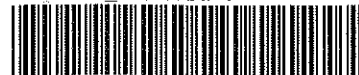
主旨：有關貴府申請查詢桃園市八德區大福市地重劃區，是否位屬已公告之地質敏感區內一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴府112年1月4日府地重字第1120002688號函。
- 二、依「地質敏感區劃定變更及廢止辦法」第13條規定，地質敏感區公告後，應將範圍圖說交轄管地方主管機關保管，提供閱覽及範圍查詢案件答復處理，經查貴府工務局為貴府轄內地質敏感區範圍查詢案件答復處理窗口（111年7月7日府工施字第1110184871號函），合先敘明。
- 三、承上，貴府來函查詢地質敏感區前，可先至本所全球資訊網(<http://www.moeacgs.gov.tw/>)「地質法專區」/「公告」項下自行確認「已公告地質敏感區之行政區」、「未涉及地質敏感區行政區列表」與「地質敏感區應查詢行政區免查詢（未涉及）地段列表」以及「地質敏感區範圍數值檔」等資料，並至本所地質敏感區查詢系統(https://gis2.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b



A110400 重劃敕文:112/01/06



1120005448

無附件

/index.cfm)確認貴管轄內土地是否位於地質敏感區範圍；貴府如對查詢結果有疑義者，請再檢附土地界址坐標表excel檔或GIS坐標檔等空間資料電子檔函轉本所協助套繪釐清，以符程序。

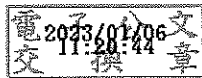
四、查原函因未檢附土地空間坐標電子檔，礙難協助辦理電腦套繪作業。另建請貴府邇後先依前述說明三方式自行查閱確認，以減少公文往返並加速處理時效。

五、另有關已公告之全國地質敏感區各項資訊，均已公開於本所全球資訊網(<http://www.moeacgs.gov.tw/>)「地質法專區」內，供貴府納入土地利用計畫、土地開發審查、災害防治、環境保育及資源開發之參據。

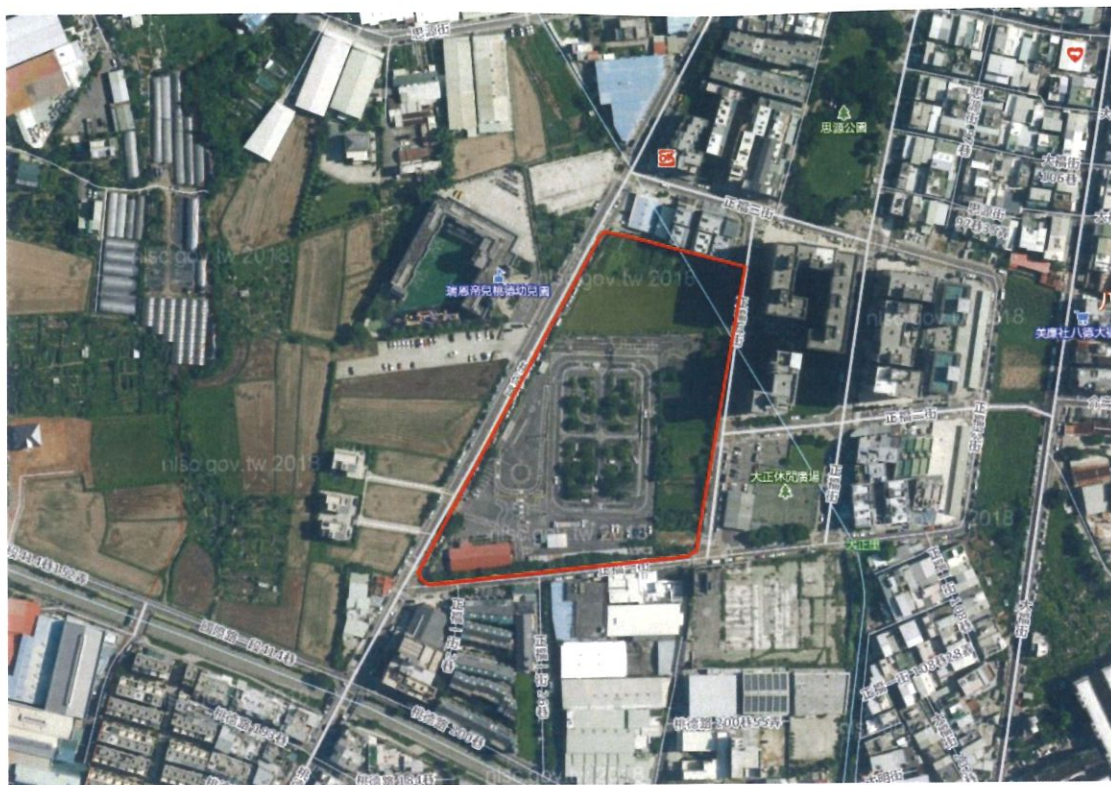
六、本案如有任何問題，請洽本案承辦人張恩維（電話：02-29462793#250；電子郵件：enwei@moeacgs.gov.tw）。

正本：桃園市政府

副本：



3. 重劃區土地使用現況圖(文小4及住宅區)



—— 重劃範圍

「桃園市第 48 期八德區大福市地重劃區座談會」會議紀錄

壹、會議時間：111 年 10 月 27 日（星期四）下午 2 時

貳、會議地點：八德區社福館演藝廳

（地址：桃園市八德區福國北街 220 號）

參、主持人：柯主任秘書俊宏

紀錄：莊靜芬

肆、出席貴賓：詳如簽到簿

伍、列席單位人員：詳如簽到簿

陸、主持人致詞：（略）

貴賓致詞：（略）

柒、主辦機關簡報：（略）

捌、綜合詢答：

編號	姓名	提問內容簡述	市府回應
1	蔡議員	一、本案預估重劃總平均負擔比率為 53.73%，但超過 45% 部分教育局會編列預算支應，地主權益不變，但本區是跨區市地重劃，是否會有文小 4 地主重劃後配到文中 2 這邊的情形？ 二、請問本區最小分配面積為何？ 三、重劃後地主不能分配土地時，市府將發給現金補償，又文小 1 三角地現由教育局辦理專案容積移轉，請讓地主了解地價相關資訊，以利評估選擇申請容積移轉或參加市地重劃。	地政局： 一、本案公共設施用地專案通盤檢討案業經內政部 110 年 11 月 9 日都市計畫委員會第 1001 次會議審定以政府公辦方式辦理跨區市地重劃，依市地重劃實施辦法第 31 條規定，重劃後土地分配之位置，原則上係以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準；至於本區重劃後規劃為公設用地之土地，後續將依規定視全區土地分配情形調整分配。 二、依市地重劃實施辦法第 30 條規定，重劃後土地之最小分配面積標準，由主管機關視各街廓土地使用情況及分配需要於規劃設計時定之，但不得小於畸零地使用規則及都市計畫所規定之寬度、深度及面積，因本案都市計畫無明定最小開發規模限制，後續本府將依規定參酌重劃區各街廓使用情形、權屬、當地建築概況等條件訂定，並提請本府市地重劃會審議。 三、依市地重劃實施辦法第 53 條規定，土

			地所有權人重劃後應分配之土地面積未達重劃區最小分配面積標準二分之一而不能分配土地時，後續將於重劃分配結果公告確定之次日起 60 日內，以其重劃前原有面積按原位置評定重劃後地價發給現金補償。至實際重劃後地價則依市地重劃實施辦法第 20 條規定，於重劃土地分配前，參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形查估，並提請地價評議委員會評定之。 教育局： 大勇國小目前校地相對不足，文小 1 三角地之取得有其急迫性，市府目前仍持續受理專案容積移轉案件，其價格依都市計畫容積移轉實施辦法第 9 條之 1 規定，將由市府委託三家以上專業估價者查估後評定，市府去年已辦理查估作業，之後亦將滾動式修正價格。
2	邱先生	請問會不會因更換市長而取消本案市地重劃？	本公共設施用地專案通盤檢討案業經內政部 110 年 11 月 9 日都市計畫委員會第 1001 次會議審定以政府公辦重劃方式辦理整體開發作業，後續本府將依既定期程積極展辦重劃工作，預計 112 年公告重劃計畫書、113 年辦理地上物查估補償、114 年點交土地。

玖、散會：下午 3 時 30 分

檔 號：

保存年限：

附件10

桃園市政府教育局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號14、15樓

承辦人：薛婷瑄

電話：03-3322101#7402

電子信箱：cuttondy@ms.tyc.edu.tw

受文者：如正副本行文單位

發文日期：中華民國107年5月16日

發文字號：桃教設字第1070040005號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關委託貴校辦理「變更八德(大湳地區)都市計畫(文中二用地為住宅區及併同取得文小四用地、部分文小一用地)整體開發計畫」主要及細部計畫案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本府都市發展局107年1月18日桃都計字第1070002242號函辦理
- 二、依該局107年1月10日召開桃園都會生活圈-八德(大湳地區)都市計畫公共設施用地專案通檢討案專案報告會議紀錄(陳核中)，有關重劃負擔比例超過45%部分，將由本局編列預算支應，請修正本案實施進度及經費、事業及財務計畫後，再送計畫書、圖續辦。

正本：桃園市八德區大勇國民小學

副本：

桃園區大福市地重劃區案工程費用概算

項次	工作項目	費用(萬元)	備註
壹	發包工程費		
甲	直接工程費		
1	道路工程	784	
2	整地工程	2,516	
3	排水工程	1,397	含排水側溝及箱涵
4	滯洪設施	3,505	概估滯洪量 6200m ³
5	污水下水道工程	3,966	
6	公共照明工程	48	含路燈、接電費
7	寬頻工程	132	
8	交通工程	870	含標線、標誌、號誌
9	圍籬工程	386	
10	假設工程	1,360	內容包括整地、施工圍籬(含大門、防溢座)、施工測量、臨時水電、工務所等等工程必要臨時設施(以1至9項總和之10%計算)
11	雜項工程	897	含交通維持、管線臨遷保護及營建廢棄物拆遷及清運費(以1至10項總和之6%計算)
12	自來水管線工程	1,118	
13	電信電力工程	147	電力工程費用負擔1/2 電信工程費用負擔1/3
14	天然氣工程	85	負擔該費用之1/2
	直接工程費	17,211	
乙	間接工程費		
1	環保清潔費	52	約直接工程費之0.3%
2	職業安全衛生管理費	241	約直接工程費之1.4%
3	工程品管費	202	
4	試驗費	172	約直接工程費之1%
5	保險費	51	約直接工程費之0.3%
6	包商工地管理費、利潤及工程雜項費用	1,076	以直接工程費總和及間接工程費1至5項總和之6%計算
	間接工程費	1,794	
丙	營業稅	950	以直接及間接工程費總和之*5%計算
	發包工程費合計	19,955	

貳	工程管理費	294	約直接工程費之 1.7%
參	委託設計服務費	758	約直接工程費之 4.4%
肆	委託監造服務費	588	約直接工程費之 3.4%
伍	基地調查	28	
陸	二級品管試檢驗費	20	約發包工程費之 0.1%
柒	空氣污染防制費	69	本案屬「第二級營建工程」，故以 7060 元/公頃/月計算。
捌	外線補助費	200	約發包工程費之 1%
玖	工程準備金	344	約直接工程費之 2%
拾	技術服務費	68	出流管制計畫等相關審查作業費
總工程費用		22,324	
※ 本重劃區工程費用概算表係由市府工務局概估所需重劃工程經費，費用僅供參考，實際費用應以辦理市地重劃時為準。			

桃園市第 48 期八德區大福市地重劃區重劃費用估算

重劃作業費用估算表

項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註
一、人事費(重劃期程為 3.5 年，1 年以 13.5 個月計算。)					
(一)技術員	人月	47	50,000	2,350,000	技術員 1 人(不含勞健保費)
(二)技工	人月	47	40,000	1,880,000	技工 1 人(不含勞健保費)
(三)勞健保費	人月	47	11,634	546,798	
人事費小計				4,776,798	
二、業務費					
(一)郵電費	月	42	5,000	210,000	
(二)文具/紙張/印刷費	月	42	5,000	210,000	
(三)加班費/誤餐費	人月	84	3,000	252,000	
(四)影像拍攝	式	1	400,000	400,000	
(五)網路資訊平台架設	式	1	400,000	400,000	
(六)地上物查估作業及報告費	公頃	4.9403	180,000	889,254	含估價師簽證費用
(七)地價查估費	公頃	4.9403	160,000	790,448	含估價師簽證費用
(八)地籍資料規費	公頃	4.9403	4,000	19,761	以 4,000 元/公頃計算。
業務費小計				3,171,463	
三、旅運費	月	42	20,000	840,000	
四、設備費	式	1	100,000	100,000	含電腦及周邊設備、辦公桌椅、電話機、影印機、傳真機、飲水機及其他辦公必要設備。
五、測量費					
(一)現況測量	公頃	4.9403	30,000	148,209	
(二)控制測量	公頃	4.9403	80,000	395,224	
(三)都市計畫樁位新建、補建及聯測	式	1	400,000	400,000	
(四)範圍鑑界	筆	83	4,000	332,000	
(五)重劃分配規劃設計費	公頃	4.9403	300,000	1,482,090	
(六)重劃後地籍測量	公頃	4.9403	80,000	395,224	含數值法地籍測量整理實施計畫、配合重劃公共工程施工進度辦理街廓位置及道路邊界檢測。
(七)宗地界樁埋設	支	249	200	49,800	每筆宗地以 3 支界樁計算，界樁費以每支界樁 50 元及埋設工資 150 元計算。
測量費小計				3,202,547	
重劃業務費合計(一~五)				12,090,808	

註：本估算費用僅供參考，實際費用應以辦理市地重劃時為準。

地上物補償費用概算表

項次	項 目	費用(萬元)	備註
一	建築改良物補償費	6,686	包含拆遷補償費及自動拆遷獎勵金， 地上物之 S(鐵皮)及 T(鐵棚)係按合法建 築物補償標準 60%發給拆遷救濟金，並加 發拆遷救濟金 50%之自動拆遷獎勵金。
二	營業損失補償費	2,461	包含駕訓班及商家
三	人口及經營設備遷移費	280	
四	農林作物	83	以每公頃 80 萬元估算
地上物補償費合計(一~四)		9,510	

註：本估算費用僅供參考，實際費用應以辦理市地重劃時為準。

桃園市第 48 期八德區大福市地重劃區周邊土地交易價格分析

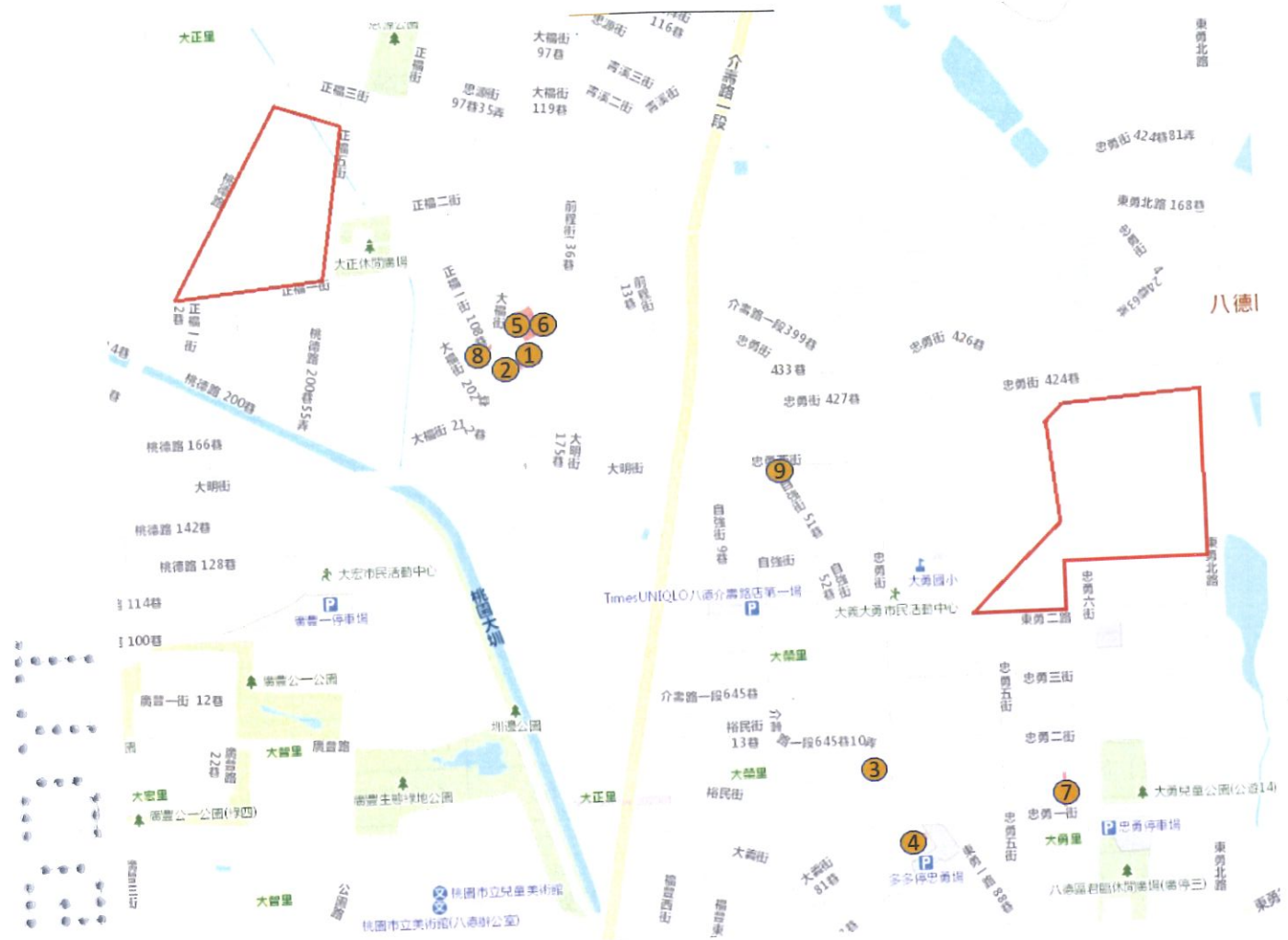
經分析 110 年 3 月至 111 年 8 月間八德大福地區土地交易實例價格，住宅區土地交易單價落於 6 萬 6,584 元至 12 萬 2,499 元之間，依周邊土地住宅區交易面積加權計算，本區重劃後平均地價推估為 9 萬 6,900 元。

八德區大福市地重劃區周邊土地交易價格彙整表

編號	交易月	交易地點	分區	交易總面積 (m ²)	交易總價(元)	交易單價 (元/m ²)
1	110 年 3 月	前程段 306 地號	住宅區	70.61	4,910,000	69,537
2	110 年 3 月	前程段 307 地號	住宅區	56.17	3,740,000	66,584
3	110 年 6 月	大義段 329 地號	住宅區	26.88	1,860,000	69,196
4	110 年 7 月	同福段 591-1 地號	住宅區	213.88	26,200,000	122,499
5	110 年 7 月	前程段 385 地號	住宅區	43.39	3,714,000	85,596
6	110 年 8 月	前程段 386 地號	住宅區	125.44	10,950,000	87,293
7	111 年 3 月	同福段 586 地號	住宅區	141.18	16,200,000	114,747
8	111 年 5 月	前程段 288 地號	住宅區	169.75	15,150,000	89,249
9	111 年 8 月	大勇段 580 地號	住宅區	50.63	4,288,000	84,693
加權平均市價 (元/m ²)						96,900

資料來源：內政部「不動產交易實價查詢服務網」不動產買賣實價登錄查詢資料。

八德區大福市地重劃區周邊土地交易價格分佈圖



桃園市第 48 期八德區大福市地重劃區預定工作進度表

一、都市計畫審定	自 108 年 10 月至 110 年 11 月
二、選定重劃地區	自 110 年 11 月至 111 年 10 月
三、籌編經費	自 111 年 10 月至 112 年 8 月
四、舉行土地所有權人座談會	自 111 年 10 月至 111 年 11 月
五、研訂市地重劃計畫書報審	自 111 年 12 月至 112 年 7 月
六、都市計畫發布	自 112 年 8 月至 113 年 2 月
七、重劃計畫書報核	自 113 年 3 月至 113 年 4 月
八、公告重劃計畫書	自 113 年 5 月至 113 年 7 月
九、舉行業主說明會及處理反對意見	自 113 年 7 月至 113 年 9 月
十、公告禁止土地移轉及禁建等事項 (禁止期間共計 1 年 6 個月，將配合地上物查估補償及土地分配作業實際期程滾動式調整)	自 113 年 9 月至 114 年 2 月 自 115 年 4 月至 116 年 3 月
十一、現況調查及測量(地籍測量實施計畫)	自 113 年 8 月至 114 年 3 月
十二、工程規劃設計	自 113 年 8 月至 114 年 4 月
十三、查定重劃前後地價	自 114 年 5 月至 114 年 9 月
十四、查估及公告、通知發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 113 年 9 月至 114 年 2 月
十五、工程施工	自 114 年 5 月至 116 年 4 月
十六、土地分配設計及計算負擔	自 115 年 1 月至 115 年 6 月
十七、分配草案說明會	自 115 年 7 月至 115 年 9 月
十八、分配結果公告及異議處理	自 115 年 10 月至 115 年 12 月
十九、地籍整理及權利變更登記	自 116 年 1 月至 116 年 3 月
二十、交接及清償	自 116 年 4 月至 116 年 7 月
二十一、財務結算	自 116 年 8 月至 116 年 10 月
二十二、成果報告	自 116 年 11 月至 117 年 1 月