

擬定八德（大湳地區）都市計畫（配合機關用地（機六）暨周邊土地開發計畫）
細部計畫案計畫書

擬定機關：桃園市政府
中華民國 109 年 01 月

擬定八德（大浦地區）都市計畫（配合機關用地（機六）暨周邊土地開發計畫）細部計畫案計畫書

桃園市政府
民國109年01月

桃園市擬定都市計畫審核摘要表

| 項 目 | 說 明 | |
|-------------------|--|--------------------------------|
| 都市計畫名稱 | 擬定八德(大湳地區)都市計畫(配合機關用地(機六)暨周邊土地開發計畫)細部計畫案 | |
| 擬定都市計畫法令依據 | 都市計畫法第17條第1項 | |
| 擬定都市計畫機關 | 桃園市政府 | |
| 本案公開展覽起訖日期 | 公 開 展 覽 | 108年7月9日起公開展覽30天 |
| | 說 明 會 | 108年7月24日假八德區公所辦理公開展覽說明會 |
| 人民團體對本案之反映意見 | 詳公民或團體陳情意見綜理表。 | |
| 本案提交各級都市計畫委員會審核結果 | 市 級 | 108年12月30日桃園市都市計畫委員會第43次會議審議通過 |

目錄

| | |
|------------------------|-----------|
| 壹、緒論 | 1 |
| 一、計畫緣起..... | 1 |
| 二、法令依據..... | 1 |
| 三、計畫位置與範圍..... | 1 |
| 四、細部計畫與主要計畫關係說明..... | 4 |
| 貳、發展現況分析 | 6 |
| 一、自然環境分析..... | 6 |
| 二、社會經濟環境分析..... | 11 |
| 三、實質環境現況..... | 15 |
| 四、交通運輸現況..... | 20 |
| 參、發展目標與構想 | 23 |
| 一、發展願景..... | 23 |
| 二、功能定位..... | 24 |
| 三、規劃構想..... | 27 |
| 肆、實質發展計畫 | 30 |
| 一、計畫年期..... | 30 |
| 二、計畫人口..... | 30 |
| 三、土地使用計畫..... | 30 |
| 四、公共設施計畫..... | 31 |
| 五、交通系統計畫..... | 33 |
| 六、都市防災計畫..... | 35 |
| 七、土地使用分區管制要點..... | 41 |
| 伍、事業及財務計畫 | 43 |
| 一、開發方式及開發主體..... | 43 |
| 二、財務計畫..... | 45 |
| 陸、其他 | 49 |

圖目錄

| | | |
|------|---------------------------|----|
| 圖 1 | 計畫位置示意圖..... | 2 |
| 圖 2 | 計畫範圍示意圖..... | 3 |
| 圖 3 | 區域高程圖..... | 7 |
| 圖 4 | 區域地質圖..... | 7 |
| 圖 5 | 山崩與地滑地質敏感區範圍圖..... | 8 |
| 圖 6 | 淹水潛勢示意圖..... | 10 |
| 圖 7 | 黃鸝鳥活動紀錄示意圖..... | 10 |
| 圖 8 | 周邊土地使用現況示意圖..... | 16 |
| 圖 9 | 基地現況示意圖..... | 17 |
| 圖 10 | 計畫範圍土地權屬示意圖..... | 19 |
| 圖 11 | 基地交通系統示意圖..... | 22 |
| 圖 12 | 發展定位示意圖..... | 26 |
| 圖 13 | 規劃構想示意圖..... | 29 |
| 圖 14 | 土地使用計畫示意圖..... | 32 |
| 圖 15 | 道路系統計畫示意圖..... | 34 |
| 圖 16 | 八德（大湳地區）都市計畫防救災計畫示意圖..... | 37 |
| 圖 17 | 區域防災資源示意圖..... | 38 |
| 圖 18 | 本計畫開發方式範圍示意圖..... | 44 |
| 圖 19 | 更新地區範圍示意圖..... | 47 |
| 圖 20 | 指定免截角位置示意圖..... | 49 |

表目錄

| | | |
|------|--------------------------|----|
| 表 1 | 主要計畫變更內容綜理表..... | 4 |
| 表 2 | 桃園市及八德區歷年人口數與成長率一覽表..... | 11 |
| 表 3 | 桃園市各行政區人口密度彙整表..... | 12 |
| 表 4 | 八德區歷年戶數戶量與人口密度統計表..... | 13 |
| 表 5 | 八德區歷年人口年齡組成統計表..... | 13 |
| 表 6 | 桃園市及八德區工商產業總數表..... | 14 |
| 表 7 | 計畫範圍土地權屬彙整一覽表..... | 18 |
| 表 8 | 主要道路服務水準分析資料..... | 21 |
| 表 9 | 整體開發區土地使用計畫面積表..... | 31 |
| 表 10 | 區段徵收開發總費用概算表..... | 45 |
| 表 11 | 區段徵收後土地處分方式表..... | 46 |

壹、緒論

一、計畫緣起

為配合原保一總隊大湳營區（機關用地（機六））釋出活化為八德大湳森林公園之市政建設計畫，同時考量大湳營區西側將設置捷運綠線 G04 站及捷運三鶯延伸線八德段 LB14 站、東側將開闢生活圈六號道路等重大交通建設，現有兩側農業區未來將因此穿越切割致不利農業生產，爰辦理本案整體檢討機六機關用地暨周邊土地，規劃及調整適當土地使用，以符發展需求。

二、法令依據

依據都市計畫法第 17 條第 1 項規定辦理。

三、計畫位置與範圍

計畫區位於「八德（大湳地區）都市計畫區」南側之機六用地、及其兩側農業區及機六用地北側部分住宅區、商業區。

計畫範圍主要為機六用地及其兩側農業區全部土地，並為完善銜接周邊交通系統，納入部分住宅區及工業區土地，北側以和平路為界，西鄰介壽路二段，東接大興路，南側至都市計畫邊界，面積 16.97 公頃，位置及範圍詳圖 1、2 所示。

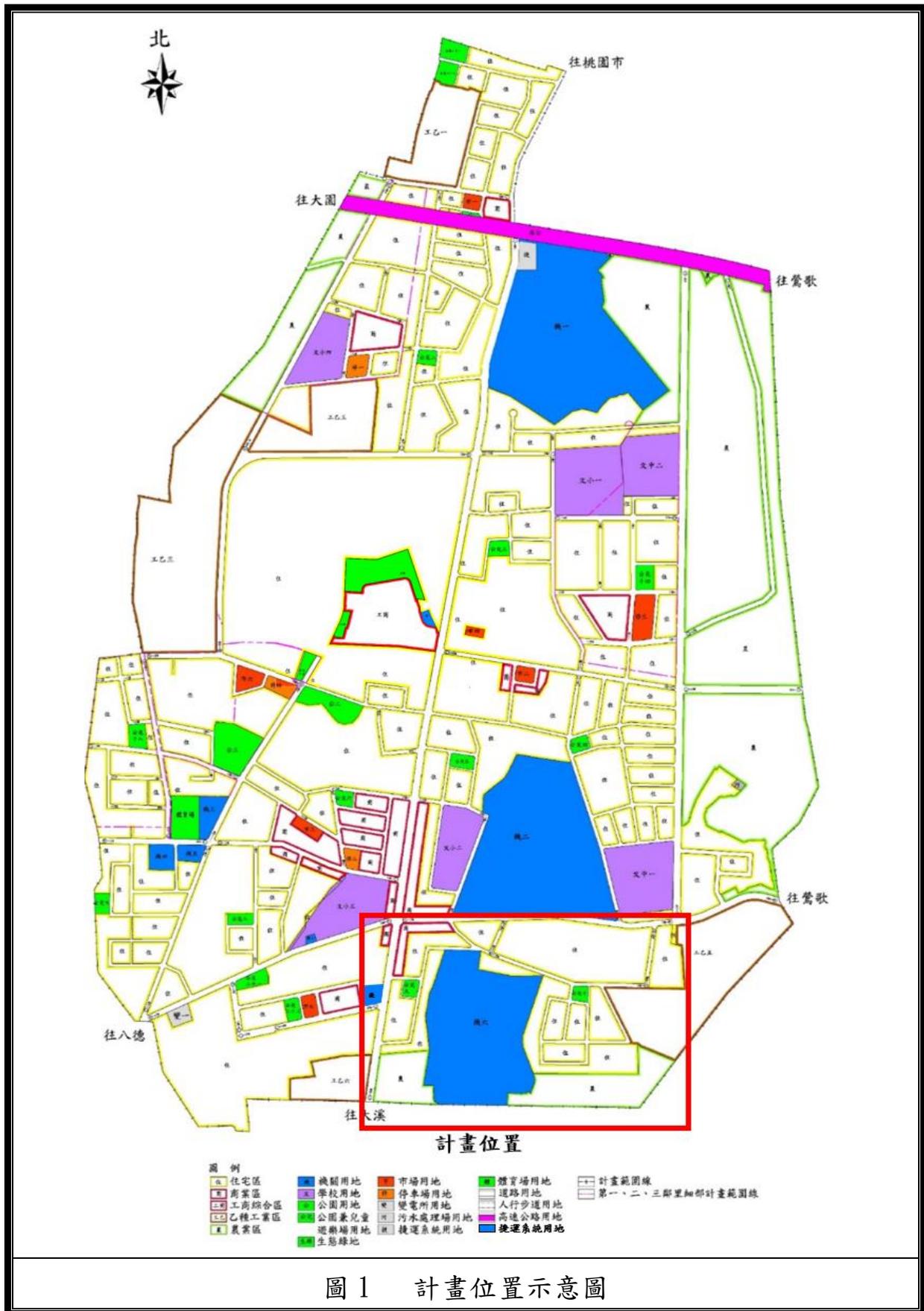


圖 1 計畫位置示意圖

資料來源：本計畫繪製。

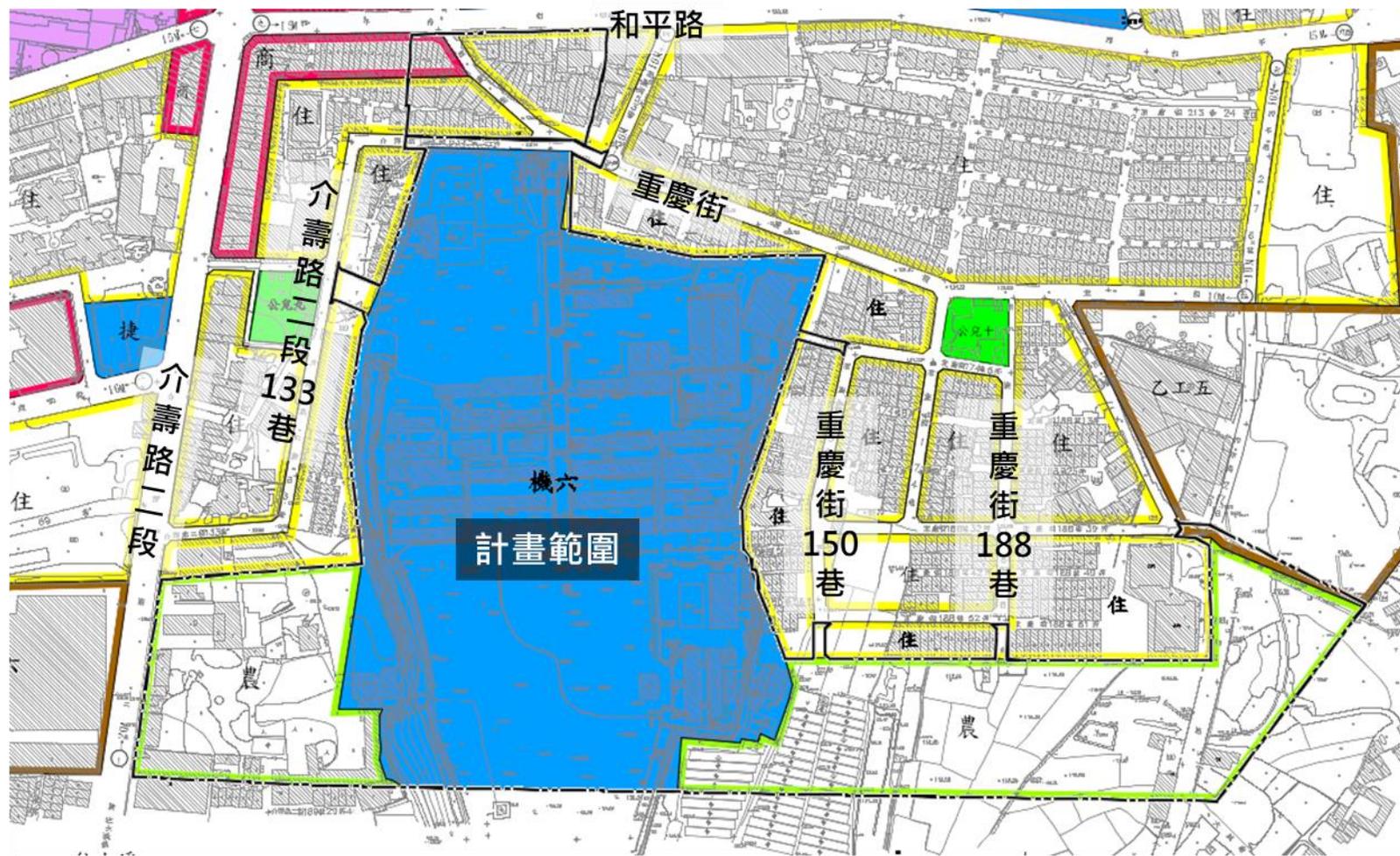


圖 2 計畫範圍示意圖

四、細部計畫與主要計畫關係說明

本細部計畫主要依循主要計畫「變更八德(大湳地區)都市計畫(配合機關用地(機六)暨周邊土地開發計畫)案」辦理。

表 1 主要計畫變更內容綜理表

| 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由及內容 |
|----|---------------|---|--|--|
| | | 原計畫 (公頃) | 新計畫 (公頃) | |
| 變1 | 機六用地及其東、西兩側範圍 | 住宅區 0.14 農業區 5.59 工業區 0.11 機關用地 9.80 | 住宅區 3.24 灌溉設施專用區 0.31 加油站專用區 0.28 公園用地 9.41 道路用地 2.40 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 配合原保一總隊大湳營區(機關用地(機六))釋出活化為八德大湳森林公園之市政建設計畫,調整土地使用分區為公園用地。 2. 考量大湳營區西側將設置捷運綠線 G04 站及捷運三鶯延伸線八德段 LB14 站、東側將開闢生活圈六號道路等重大交通建設,機關用地(機六)現有兩側農業區未來將因此穿越切割致不利農業生產,檢討變更為適當土地使用分區。 3. 為避免於開發時影響桃園大圳導水路隧道段結構,爰依農田水利會土地權屬劃設灌溉設施專用區。 |

| 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由及內容 |
|----|----------|-----------------------------|---|--|
| | | 原計畫 (公頃) | 新計畫 (公頃) | |
| | | | | 4. 為保障計畫區西側既有加油站合法權益，爰劃設為加油站專用區。 |
| 變2 | 機六用地北側範圍 | 住宅區 0.36 道路用地 0.09 | 住宅區 0.01 商業區 0.09 灌溉設施專用區 0.06 公園用地 0.13 園道用地 0.16 | 1. 計畫區北側因現況建物老舊窳陋、道路彎曲狹小，居住品質和消防安全堪慮，為提升該地區環境品質及改善都市防災機能，劃定為都市更新地區。 2. 配合未來大湳森林公園入口意象及改善重慶街交通現況，變更部分住宅區、道路用地為園道用地，並調整既有住宅區、商業區街廓配置。 3. 為避免於開發時影響桃園大圳導水路隧道段結構，爰依農田水利會土地權屬劃設灌溉設施專用區。 |

註1：本計畫未敘明變更部分，均應以原計畫為準。

註2：表內面積應依據核定圖實際分割測量面積為準。

註3：現行都市計畫機關用地 0.34 公頃、住宅區 0.34 公頃、商業區 0.09 及道路用地 0.11 公頃未予以變更。

貳、發展現況分析

一、自然環境分析

(一) 地形地勢

八德區位居桃園台地，屬古石門合成沖積扇之一，其以 100 公尺左右之台地崖與林口台地相接，並以 10-20 公尺之台地崖與中壢台地相連；八德區地形平坦，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 3)

(二) 區域地質

依據桃園市區域計畫規劃成果顯示，桃園市之區域地質大部分為沉積岩，少部份由火成岩構成。本計畫地質屬沉積岩。依據岩層時代劃分，可分為第三紀、新第三紀、及第四紀等三時期，本計畫以第四紀岩層為主，其分布面積亦是桃園地區最廣泛，約佔全市面積的 60%。

(圖 4)

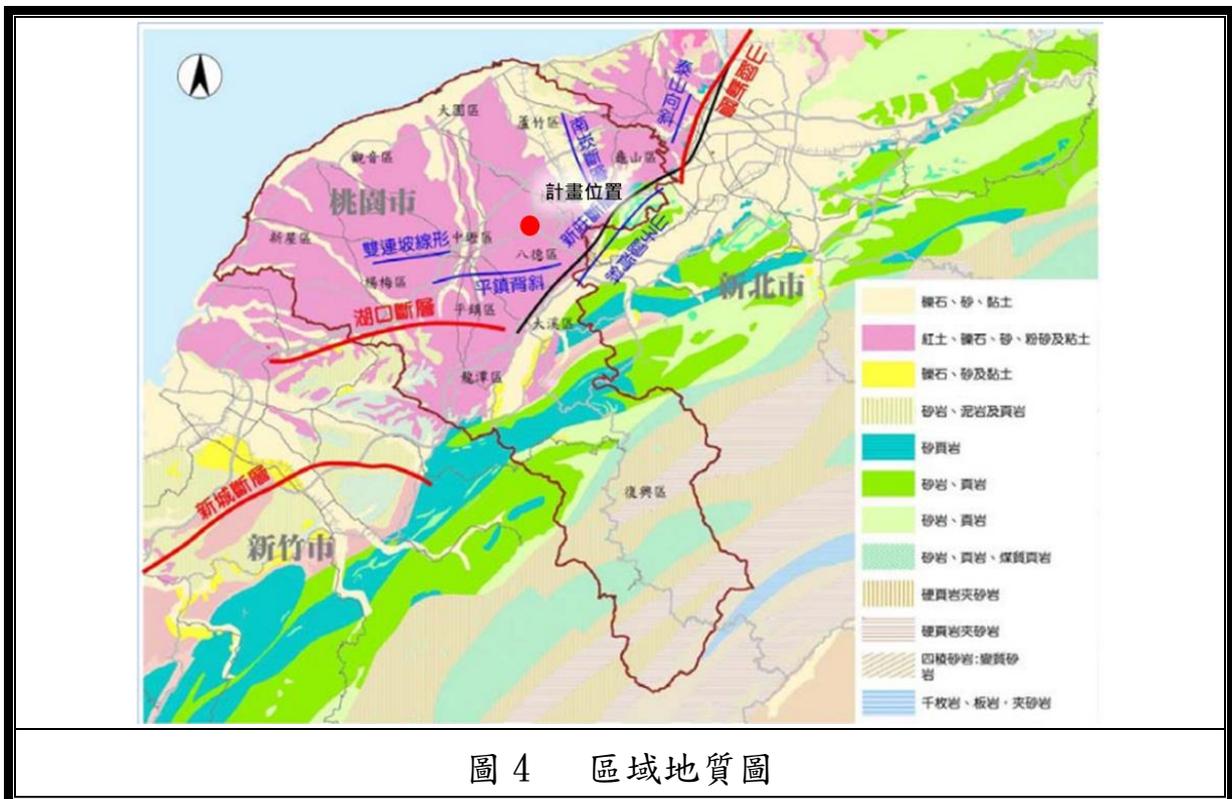
(三) 環境災害潛勢分析

1. 地質環境災害敏感地區

根據中央地質調查所針對各縣市相關地質敏感區公告，桃園市目前公告之地質敏感區為「山崩與地滑」，根據山崩與地滑地質敏感範圍圖(96221NW 桃園圖幅)，本計畫範圍及周邊地區皆未有相關地質敏感區。(圖 5)



資料來源：中央地質調查所地質資料整合查詢系統，本計畫整理。

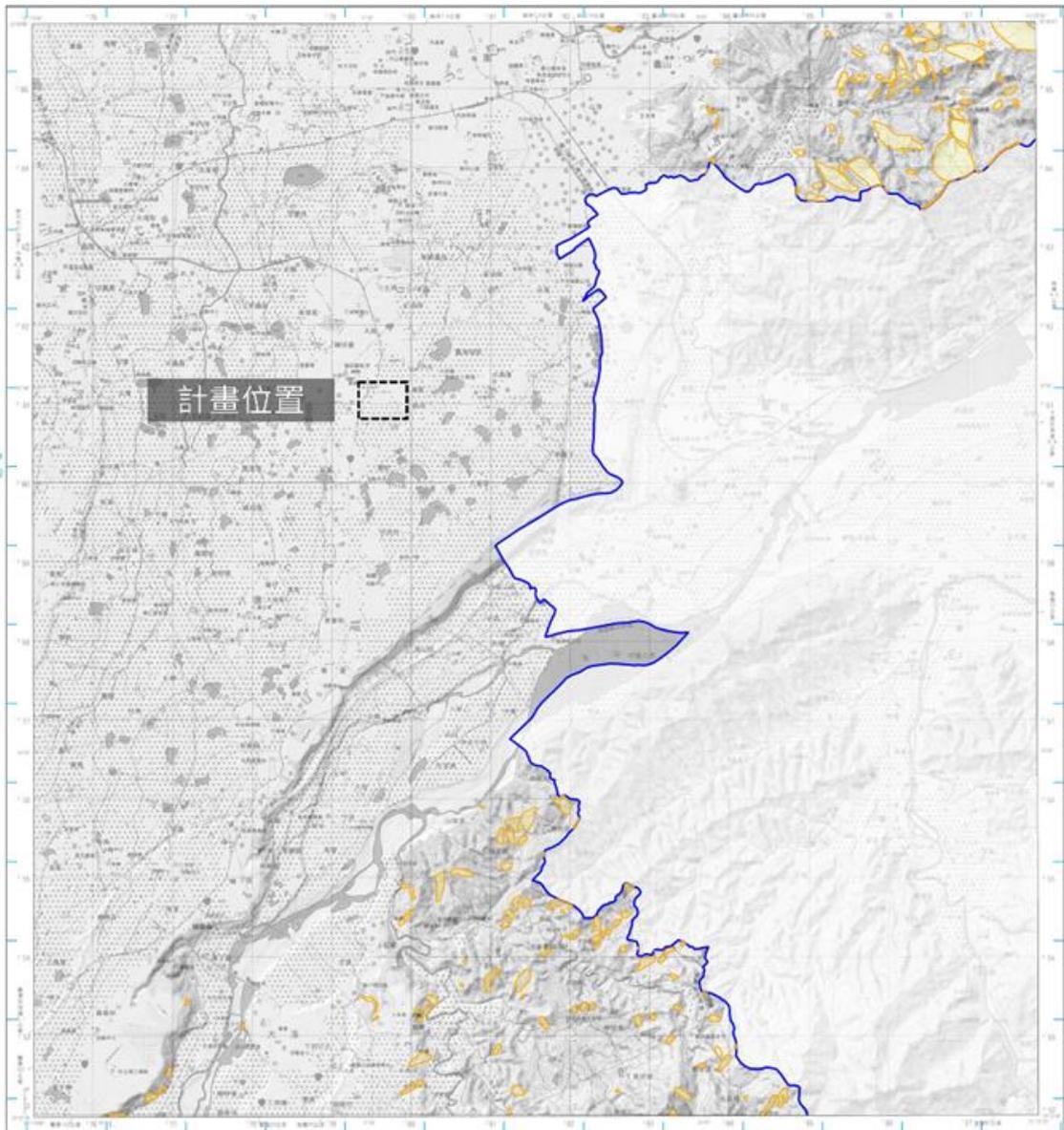


資料來源：中央地質調查所地質資料整合查詢系統，本計畫整理。

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

比例尺：二萬五千分之一

製圖年度：中華民國104年

編者：中央地質調查所
繪圖：中央地質調查所
校對：中央地質調查所
審核：中央地質調查所
編者：中央地質調查所
繪圖：中央地質調查所
校對：中央地質調查所
審核：中央地質調查所

圖 5 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，民國 104 年。

2. 天然災害環境敏感地區

依據國家災害防救科技中心圖資顯示，本計畫區及周邊地區無坡地災害潛勢、海嘯溢淹災害潛勢，土石流潛勢之溪流等天然災害敏感地區。因本計畫區機六用地兩側為農業區，依據淹水潛勢災害圖資顯示，日雨量達 600 毫米情勢下，東側農業區部分具 0.5 公尺至 2.0 公尺之淹水深度，因此需加強淹水災害之防範措施。(圖 6)

3. 生態敏感地區

依據桃園市八德區大湳森林公園生態調查委託技術服務案，生態團隊調查內容顯示，於大湳森林公園已觀察到近 30 種鳥類、4 種蛙類、約 10 種爬蟲類，且於基地內發現第一級保育類黃鸝鳥過境，因此本案進行整體開發時，需考量其活動範圍，降低對黃鸝鳥之影響。(圖 7)

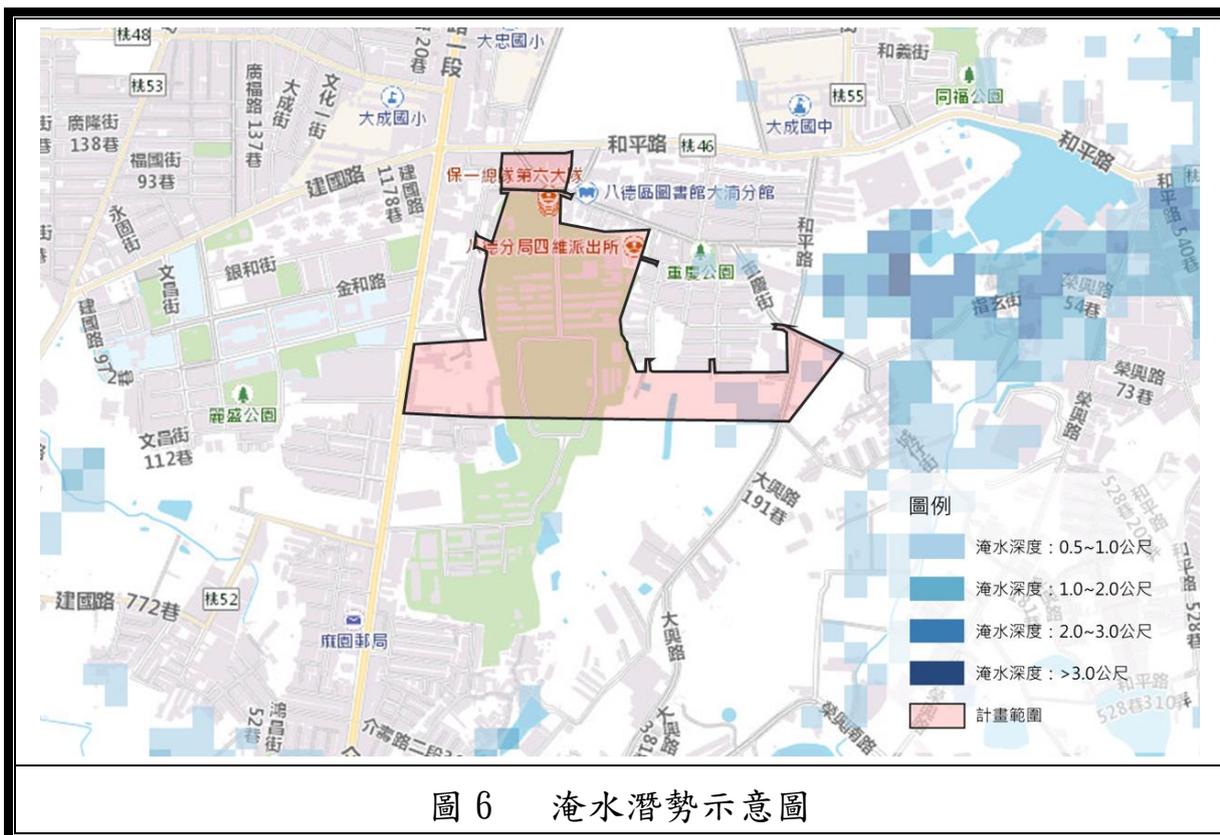


圖 6 淹水潛勢示意圖

資料來源：國家災害防救科技中心，民國 106 年。

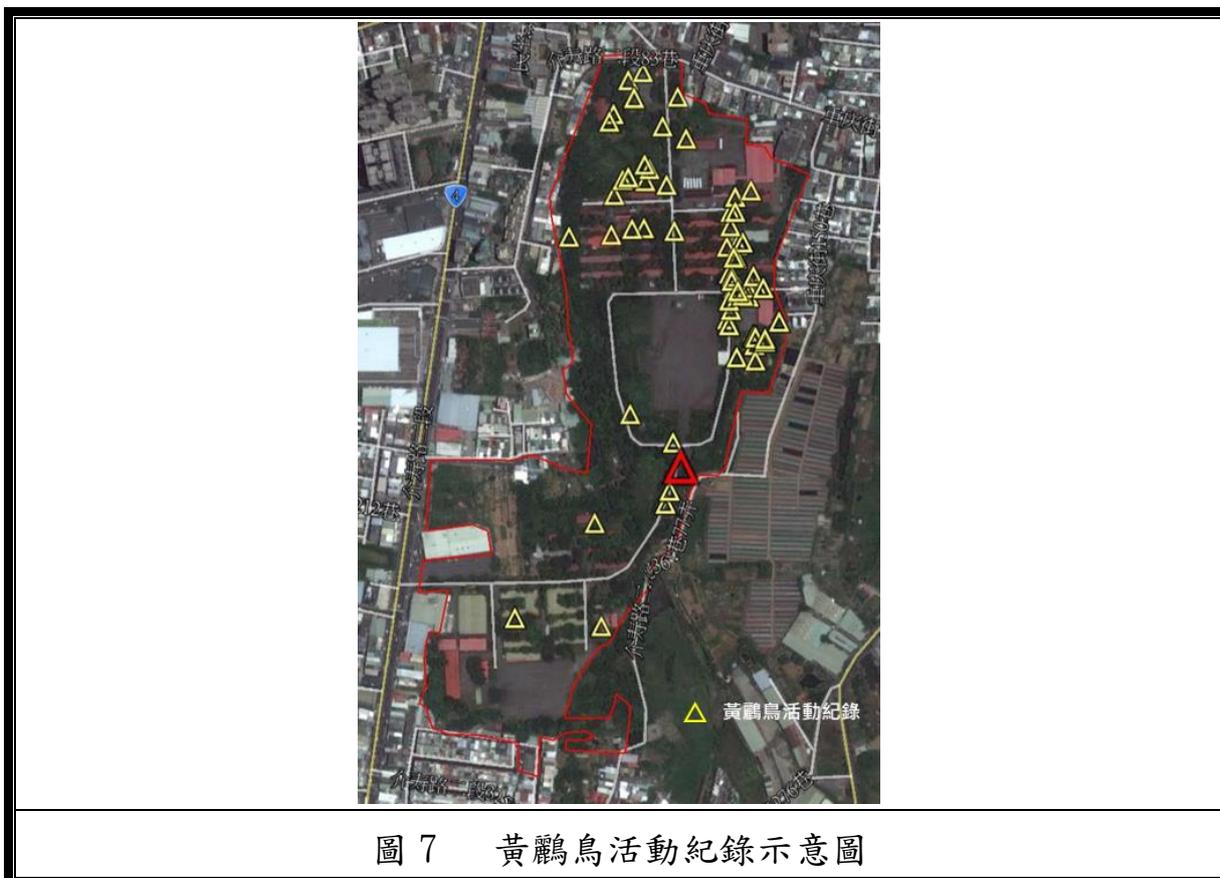


圖 7 黃鸝鳥活動紀錄示意圖

資料來源：桃園市八德區大湳森林公園規劃設計及監造技術服務案。

二、社會經濟環境分析

(一) 人口成長

桃園市人口截至民國 107 年 12 月底止已達 2,220,872 人，自 89 年至 107 年間，年平均成長率達 1.39%，八德區 107 年底人口數為 202,198 人，人口呈現逐年成長趨勢，成長率為 1.14%。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，故近五年人口成長率較高。

表 2 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(%) |
| 89 | 1,732,617 | - | 164,933 | - |
| 90 | 1,762,963 | 1.75% | 166,355 | 0.86% |
| 91 | 1,792,603 | 1.68% | 167,085 | 0.44% |
| 92 | 1,822,075 | 1.64% | 168,910 | 1.09% |
| 93 | 1,853,029 | 1.70% | 169,703 | 0.47% |
| 94 | 1,880,316 | 1.47% | 170,695 | 0.58% |
| 95 | 1,911,161 | 1.64% | 171,697 | 0.59% |
| 96 | 1,934,968 | 1.25% | 172,125 | 0.25% |
| 97 | 1,958,686 | 1.23% | 173,585 | 0.85% |
| 98 | 1,978,782 | 1.03% | 175,127 | 0.89% |
| 99 | 2,002,060 | 1.18% | 176,868 | 0.99% |
| 100 | 2,013,305 | 0.56% | 177,435 | 0.32% |
| 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% |
| 平均 | 1,970,395 | 1.39% | 177,629 | 1.14% |

資料來源：民國 89 年—107 年桃園市民政局及八德區戶政事務所，民國 108 年。

(二) 人口結構

1. 人口密度

依據內政部戶政司民國 107 年全台各鄉鎮人口密度統計數據 (表 3)，桃園市人口密度平均每平方公里約有 1,819 人，高於臺灣地區平均人口密度 (652 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。其中桃園區之人口密度最高，每平方公里約有 12,852 人；本案八德區人口密度平均每平方公里約有 5,998 人，八德區之人口密度為桃園市人口密度第二高之地區。依八德區人口結構顯示，戶數穩定增加，戶量卻減少，已逐漸走向小家庭特性 (表 4)。

2. 人口組成

依歷年人口組成變遷顯示 (表 5)，幼年人口比例逐漸下滑，約佔總人口數 15%，老年人口有攀升之現況，約佔總人口數 11%，至於青壯年人口則呈顯平穩於佔總人口數之 74% 上下幅度擺動，穩定呈顯為較具生產力之人口結構。

表 3 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 | 1,220.95 | 2,220,872 | 1,819 |
| 桃園區 | 34.80 | 447,302 | 12,852 |
| 中壢區 | 76.52 | 412,063 | 5,385 |
| 大溪區 | 105.12 | 94,885 | 903 |
| 楊梅區 | 89.12 | 170,380 | 1,912 |
| 蘆竹區 | 75.50 | 164,384 | 2,177 |
| 大園區 | 87.39 | 90,888 | 1,040 |
| 龜山區 | 72.02 | 160,591 | 2,230 |
| 八德區 | 33.71 | 202,198 | 5,998 |
| 龍潭區 | 75.23 | 123,175 | 1,637 |
| 平鎮區 | 47.75 | 226,412 | 4,741 |
| 新屋區 | 85.02 | 49,210 | 579 |
| 觀音區 | 87.98 | 67,358 | 766 |
| 復興區 | 350.78 | 12,026 | 34 |

資料來源：107 年度縣市重要統計指標查詢系統，民國 108 年。

表 4 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） |
| 95 | 52,328 | 3.28 | 5,093 |
| 96 | 53,205 | 3.24 | 5,106 |
| 97 | 54,656 | 3.18 | 5,149 |
| 98 | 56,478 | 3.10 | 5,195 |
| 99 | 58,258 | 3.04 | 5,247 |
| 100 | 59,214 | 3.00 | 5,263 |
| 101 | 60,739 | 2.95 | 5,307 |
| 102 | 61,863 | 2.90 | 5,325 |
| 103 | 63,598 | 2.85 | 5,382 |
| 104 | 65,893 | 2.84 | 5,560 |
| 105 | 68,293 | 2.82 | 5,723 |
| 106 | 70,481 | 2.81 | 5,876 |
| 107 | 72,220 | -- | 5,998 |
| 平均 | 61,325 | 3.00 | 5,352 |

資料來源：縣市重要統計指標查詢系統，民國 108 年。

表 5 八德區歷年人口年齡組成統計表

| 民國 （年） | 八德區人 口數 （人） | 幼年人口 （14 歲以下） | | 成年人口 （15-64 歲） | | 老年人口 （65 歲以上） | | 扶養 比 |
|-----------|-------------------|------------------|---------|-------------------|---------|------------------|---------|---------|
| | | 人數（人） | 百分 比 | 人數（人） | 百分 比 | 人數（人） | 百分 比 | |
| 95 | 171,697 | 33,215 | 19.3 | 124,564 | 72.55 | 13,918 | 8.11 | 37.84 |
| 96 | 172,125 | 32,143 | 18.67 | 126,315 | 73.39 | 13,667 | 7.94 | 36.27 |
| 97 | 173,585 | 31,283 | 18.02 | 128,411 | 73.98 | 13,891 | 8.00 | 35.18 |
| 98 | 175,127 | 30,332 | 17.32 | 130,715 | 74.64 | 14,080 | 8.04 | 33.98 |
| 99 | 176,868 | 29,160 | 16.49 | 133,448 | 75.45 | 14,260 | 8.06 | 32.54 |
| 100 | 177,435 | 28,160 | 15.87 | 134,737 | 75.94 | 14,538 | 8.19 | 31.69 |
| 101 | 178,889 | 27,516 | 15.38 | 136,206 | 76.14 | 15,167 | 8.48 | 31.34 |
| 102 | 179,502 | 26,820 | 14.94 | 136,815 | 76.22 | 15,867 | 8.84 | 31.20 |
| 103 | 181,431 | 26,489 | 14.60 | 138,228 | 76.19 | 16,714 | 9.21 | 31.25 |
| 104 | 187,420 | 27,172 | 14.50 | 142,385 | 75.97 | 17,863 | 9.53 | 31.63 |
| 105 | 192,922 | 28,169 | 14.60 | 145,306 | 75.32 | 19,447 | 10.08 | 32.77 |
| 106 | 198,074 | 28,973 | 14.63 | 147,973 | 74.71 | 21,128 | 10.67 | 33.86 |
| 107 | 202,198 | 29,715 | 14.70 | 149,647 | 74.01 | 22,836 | 11.29 | 35.12 |

資料來源：縣市重要統計指標查詢系統，民國 108 年。

(三) 產業活動

依民國 95 年及 100 年工商及服務業普查報告資料 (表 6)，八德區工商及服務業成長率為 10.14%，其中工業成長率為 12.98%，略高於桃園市之 9.68%，並以「營造業」有較顯著之成長；服務業成長率為 8.81%，略低於桃園市之 11.65%，並以「資訊及通訊傳播業」有較顯著之成長。顯示近年來八德區與桃園市整體發展趨勢相同，係工業與服務業並進。

表 6 桃園市及八德區工商產業總數表

| 項目 | | 桃園市 | | | 八德區 | | |
|-------|--------------|----------|--------|---------|----------|--------|---------|
| | | 場所單位 (家) | | 成長率 (%) | 場所單位 (家) | | 成長率 (%) |
| | | 95 年 | 100 年 | | 95 年 | 100 年 | |
| 工業部門 | 礦業及土石採取業 | 17 | 14 | -21.43% | - | 1 | - |
| | 製造業 | 13,080 | 13,893 | 5.85% | 1,419 | 1,541 | 7.92% |
| | 電力及燃氣供應業 | 15 | 17 | 11.76% | 1 | 1 | 0.00% |
| | 用水供應及污染整治業 | 420 | 583 | 27.96% | 45 | 54 | 16.67% |
| | 營造業 | 6,565 | 7,745 | 15.24% | 560 | 730 | 23.29% |
| | 小計 | 20,097 | 22,252 | 9.68% | 2,025 | 2,327 | 12.98% |
| 服務業部門 | 批發及零售業 | 34,955 | 37,683 | 7.24% | 2,730 | 2,854 | 4.34% |
| | 運輸倉儲及通信 | 3,654 | 3,469 | -5.33% | 436 | 347 | -25.65% |
| | 住宿及餐飲業 | 6,090 | 8,033 | 24.19% | 302 | 431 | 29.93% |
| | 資訊及通訊傳播業 | 541 | 579 | 6.56% | 28 | 44 | 36.36% |
| | 金融及保險業 | 443 | 758 | 41.56% | 61 | 82 | 25.61% |
| | 不動產及租賃業 | 1,339 | 1,705 | 21.47% | 67 | 96 | 30.21% |
| | 專業、科學及技術服務業 | 2,636 | 3,100 | 14.97% | 150 | 154 | 2.60% |
| | 支援服務業 | 1,736 | 1,899 | 8.58% | 135 | 141 | 4.26% |
| | 教育服務業 | 1,020 | 1,297 | 21.36% | 61 | 73 | 16.44% |
| | 醫療保健及社會工作服務業 | 1,763 | 2,081 | 15.28% | 112 | 143 | 21.68% |
| | 藝術、娛樂及休閒服務業 | 1,320 | 1,345 | 1.86% | 76 | 86 | 11.63% |
| 其他服務業 | 5,522 | 7,115 | 22.39% | 364 | 508 | 28.35% | |
| 小計 | 61,019 | 69,064 | 11.65% | 4,522 | 4,959 | 8.81% | |
| 總計 | 81,116 | 91,316 | 11.17% | 6,547 | 7,286 | 10.14% | |

資料來源：民國 95 年及民國 100 年工商及服務業普查報告。

三、實質環境現況

(一) 土地利用現況

1. 計畫範圍周邊環境現況 (圖 8)

檢視本計畫基地周邊環境使用現況，基地北側和平路上 1 處陸軍五三工兵群龍蟠營區；基地東側有重慶公園及數棟 3—5 層樓之住宅；基地南側屬八德大湍南營區，其建物相較於本基地內建物較為老舊；基地西側臨介壽路，巷弄多為新興社區型住宅。

2. 計畫範圍內現況 (圖 9)

檢視本計畫機六用地內現況，基地中心為司令台及空地，內部設施涵蓋盥洗室、會議室、住宿、操演 T 台、訓練中心等。本計畫兩側為農業區，部分住宅坐落在西側農業區範圍內，其餘多為農業灌溉使用。

範圍北側多為 1 層樓土造或磚造平房，屋況老舊且排列緊密，目前多做為住宅使用，道路彎曲，整體居住環境情況窳陋。



資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫整理。

3. 土地權屬

本計畫範圍座落於八德區大華段及大興段 921 地號等 396 筆土地，包含公有土地、私有土地及公私共有土地。公有土地以內政部警政署保安警察第一總隊之土地為大宗，面積約為 6.01 公頃，佔總面積 35.43%，其他管理單位尚有：財政部國有財產署、交通部公路總局、桃園市政府所屬機關；私有地面積為 7.99 公頃，佔總面積 47.08%；公私共有土地之公有土地面積約為 0.16 公頃，佔總面積 0.94%，私有土地面積約為 1.44 公頃，佔總面積 8.50%。

表 7 計畫範圍土地權屬彙整一覽表

| 土地權屬 | | 管理單位 | 面積 (公頃) | 百分比 (%) |
|--------|------|----------------|---------|---------|
| 公有土地 | | 財政部國有財產署 | 1.00 | 5.87 |
| | | 內政部警政署保安警察第一總隊 | 6.01 | 35.43 |
| | | 交通部公路總局 | 0.01 | 0.08 |
| | | 桃園市八德區公所 | 0.01 | 0.06 |
| | | 桃園市八德地政事務所 | 0.34 | 2.00 |
| | | 桃園市政府農業局 | 0.01 | 0.04 |
| | | 小計 | 7.38 | 43.48 |
| 私有土地 | | 農田水利會 | 0.57 | 3.36 |
| | | 一般私人 | 7.42 | 43.72 |
| | | 小計 | 7.99 | 47.08 |
| 公私共有土地 | 公有土地 | 財政部國有財產署 | 0.14 | 0.83 |
| | | 桃園市政府財政局 | 0.01 | 0.08 |
| | | 桃園市八德區公所 | 0.01 | 0.03 |
| | | 小計 | 0.16 | 0.94 |
| | 私有土地 | 一般私人 | 1.44 | 8.50 |
| | 小計 | 1.60 | 9.44 | |
| 總計 | | | 16.97 | 100.00 |

註 1：表列面積仍應以依據核定之都市計畫圖實地分割測量面積為準。

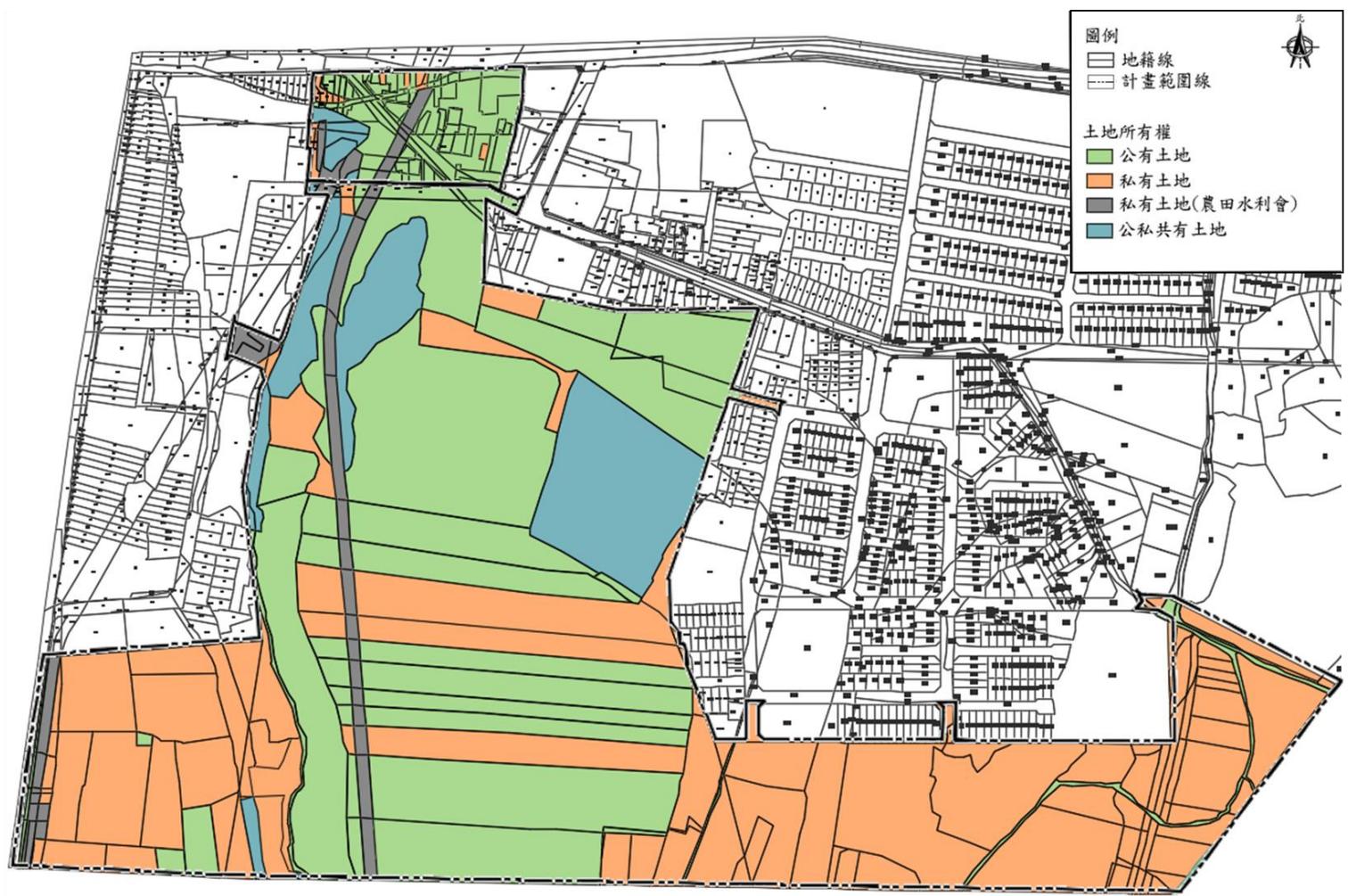


圖 10 計畫範圍土地權屬示意圖

四、交通運輸現況

(一) 道路系統

計畫範圍周邊主要道路為介壽路，次要道路為和平路、建國路、重慶街及大興路，有關道路現況及服務水準，說明如下：

1. 主要幹道

(1) 介壽路

位於本計畫西側，屬省道台4線系統，現況道路寬約20公尺，中央標線分隔、雙向四車道配置，為桃園與八德間之主要聯繫通道。八德(大湳)都市計畫範圍內之介壽路兩側住宅分布及商業活動密集，往北可通往桃園區，往南可通往大溪區。

(2) 和平路、建國路

位於本計畫西北側，和平路及建國路以介壽路為分線，現況道路寬度約15公尺，中央標線分隔、雙向三車道配置，和平路往西與介壽路相交，往東通往鶯歌；建國路往西與福國北街相交通往中壢，往東與介壽路相交。

2. 次要聯外道路

(1) 大興路

位於本計畫東側之南向道路，現況穿越本計畫東側農業區，道路寬度約為12公尺，往北與和平路相交，往南與興豐路相交通往大溪。

(2) 重慶街

位於本計畫北側，緊鄰本計畫出入口，現況路寬約10公尺，與和平路相交。現況為多叉路口並無號誌管制，險象環生，有交通安全之虞。

表 8 主要道路服務水準分析資料

| 項目 | 方向 (往) | 全天 | 尖峰小時 | V/C | 服務水準 |
|----------|--------|----------|-----------|------|------|
| | | 流量 (PCU) | 交通量 (PCU) | | |
| 台 4 介壽路 | 東 | 17,585 | 1,369 | 0.58 | C |
| 桃 46 和平路 | 西 | 18,345 | 1,233 | 0.52 | B |
| | 東 | - | 1,036 | 1.09 | F |

資料來源：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。



圖 11 基地交通系統示意圖

資料來源：本計畫整理。

參、發展目標與構想

一、發展願景

(一) 形塑大湳生活場域

大湳營區現況周邊發展成熟且鄰近未來捷運系統（桃園捷運綠線及三鶯延伸線）建置之站點，本案配合營區釋出，規劃合宜之公共設施，服務地方居民，形塑大湳生活場域。

(二) 生態保護與都市平衡發展

大湳營區過去為警政署保安警察第一總隊所使用，環境干擾相對較低，擁有豐富的自然生態資源，為都市自然環境紋理顯明之處，應結合生態紋理進行規劃，降低人為活動對自然環境衝擊，平衡生活場域與生態之保護。

(三) 綠色運輸網路建構

桃園捷運綠線聯結八德區、桃園區等地區，捷運三鶯延伸線聯結鶯歌、三峽等地區，藉由軌道運輸路線周邊土地規劃，引領城鄉發展軸帶，串聯各個發展核心。配合捷運路網系統，改善整體道路路網，解決區域間之交通需求，並創造以人為本的綠色都會廊道，建構地區綠色運輸網路。

(四) 提升都市居住品質

為考量環境整體性，改善都市防災和提升居住品質，本府將辦理都市更新整理計畫區北側，提升都市景觀質量；並配合上述大湳生活場域的形塑和交通路網建構，促使本計畫區延續並串連原有都市活動。

二、功能定位

(一) 大湳森林公園

為平衡都市擴張速度及生態環境之保育，規劃為桃園地區大型開放空間—大湳森林公園使用，以不另新增建築物為原則，保留現況生態環境做為開放空間，並保存原大湳營區內之藍綠帶系統、生態環境保育，包括珍貴植栽、原桃園大圳水系之發展等，除了提升桃園捷運及周邊地區發展之完整性，也將平衡八德（大湳地區）都市計畫區整體之發展。

(二) 捷運生活圈

大眾運輸建設提升本計畫生活圈之可及性，提供良好的生活機能。為符合車站周邊發展原則，透過整體規劃釋出本案既有農業區為都市發展用地，利用捷運軌道系統，整合沿線都市機能，塑造八德地區宜居生活模式，並帶動地區整體發展。

(三) 運輸系統整合規劃

經檢視既有聚落及道路位置，考量未來捷運車站及行人出入動線，劃設東西向及南北向之聯外通路，強化主要動線功能，提升計畫區內之整體發展及公共設施可及性，同時於道路系統及建築退縮空間留設自行車道及人行步道，形塑友善人行環境。

(四) 公共服務中心

除規劃大型開放空間作森林公園使用外，考量未來捷運車站周邊發展及人口增加，將利用現有建物活化提供機關服務，目前已預計進駐公共服務機關包括玩具圖書館（第一、二期）、里民活動中心、社區關懷據點及社協活動中心等。

(五) 優質之整體環境

考量環境品質整體性的提升，並配合大湳森林公園、捷運車站等重要發展據點，針對捷運出入口動線、環境進行規劃；為使鄰近地區發展紋理相近，有效利用土地以利整體發展，並納入公共安全等議題，變更部分土地以符合未來之劃設，而本計畫區之北側窳陋房屋將一併規劃配合辦理。

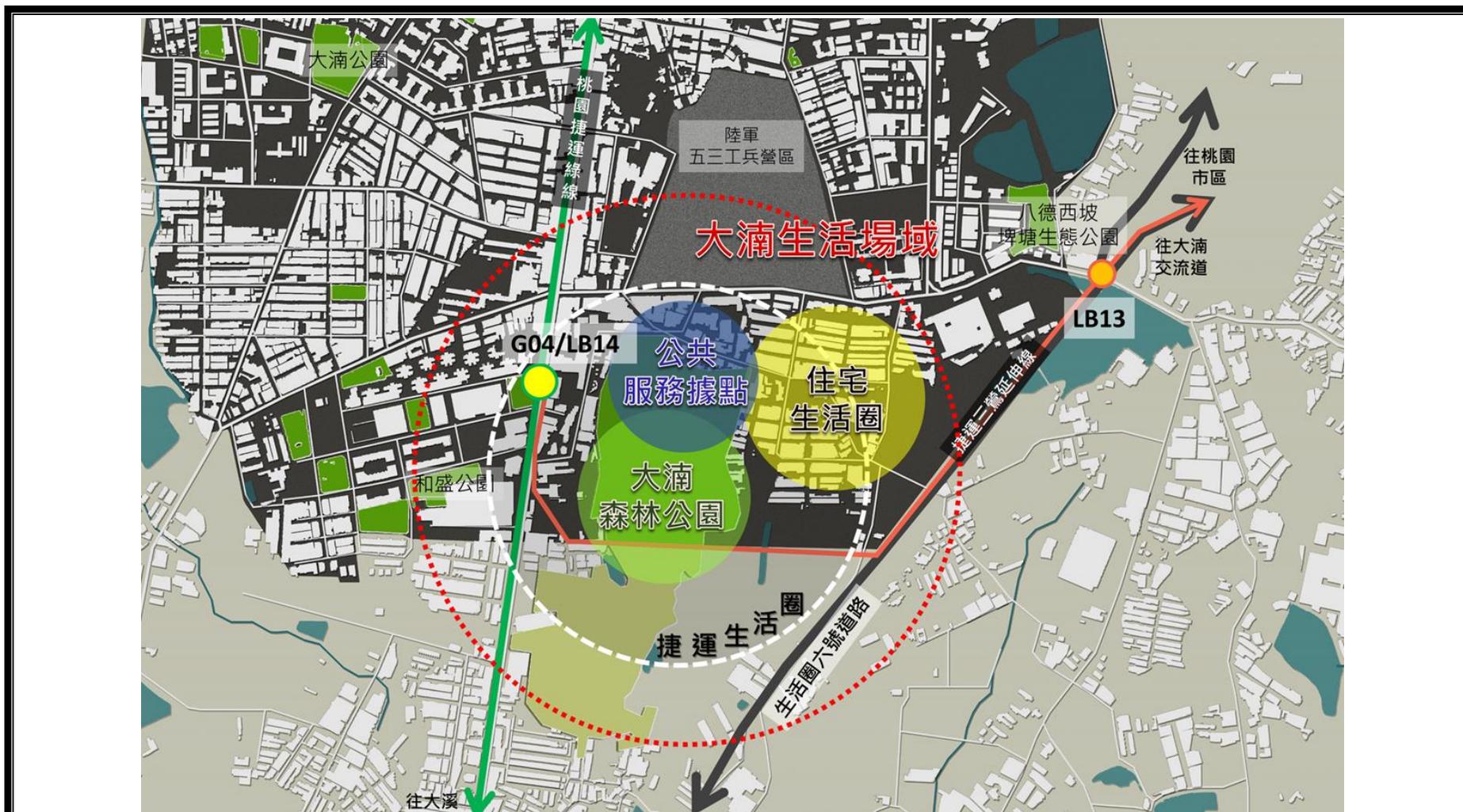


圖 12 發展定位示意圖

資料來源：本計畫繪製。

三、規劃構想

(一) 土地使用規劃構想

1. 配合原保一總隊大湳營區釋出活化為八德大湳森林公園之市政建設計畫，將原營區現有圍牆線內劃設為公園用地，圍牆外機關用地調整劃設為其他適當土地使用分區。
2. 機關用地（機六）兩側農業區配合區段徵收劃設住宅單元。
3. 保障計畫區西側既有加油站合法權益，劃設加油站專用區。
4. 為改善大湳森林公園外北側現況建物窳陋，道路彎曲狹小且建物排列不良，故劃定都市更新地區，並配合道路系統調整周邊土地使用配置。

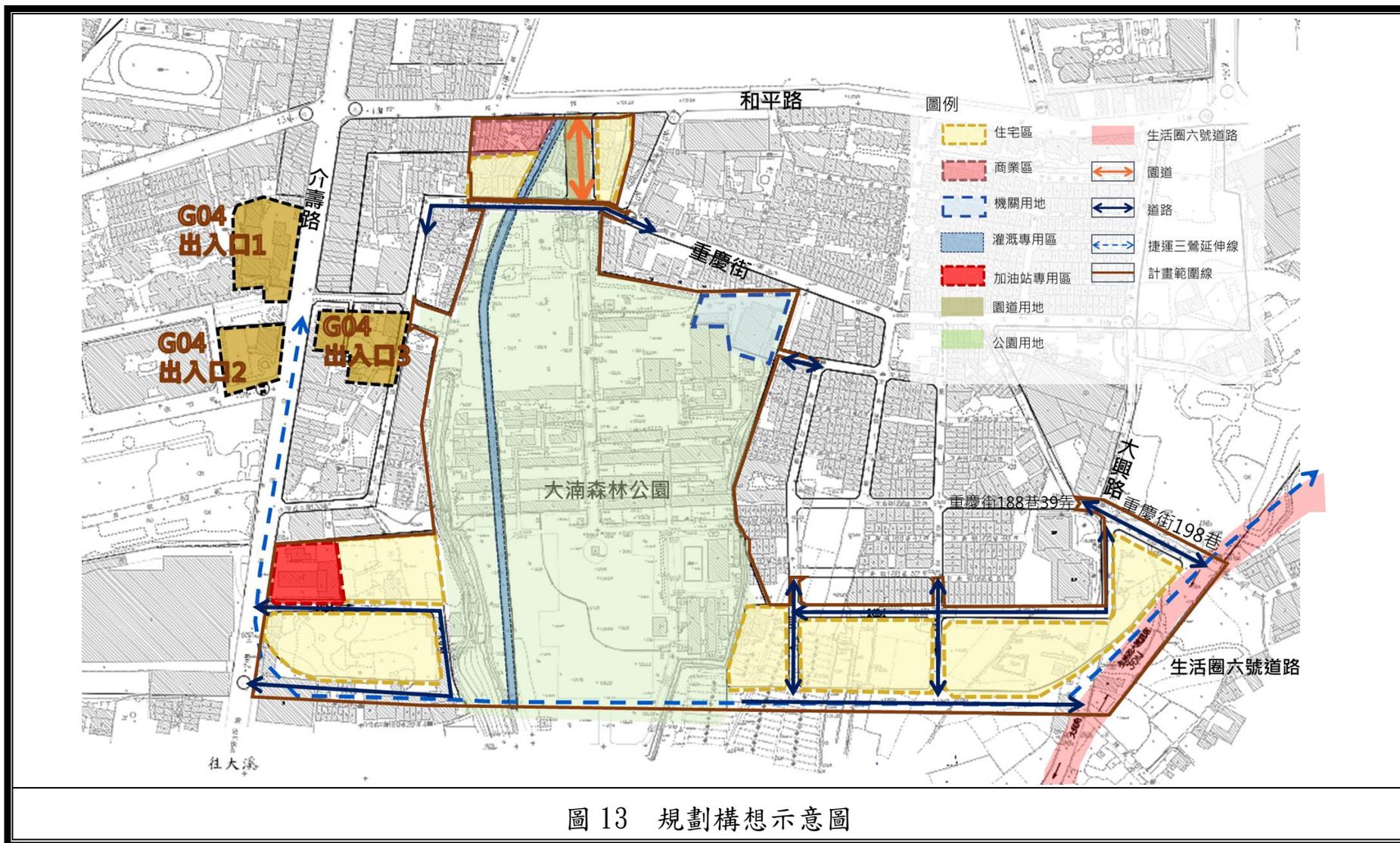
(二) 公共設施規劃構想

1. 配合捷運 G04 及 LB14 車站位置，劃設 20 公尺出入口串聯大湳森林公園，以因應未來發展需求。
2. 保留大湳森林公園內既有建築，活化使用以提供公共服務，如市民活動中心、市玩具圖書館等。
3. 計畫區內八德地政事務所及四維派出所既有範圍維持機關用地，於原位置維持既有使用。

(三) 交通系統規劃構想

1. 為改善並提升大湳森林公園北側出入口意象與可及性，將大湳營區內部現有 10 公尺寬既有道路併同兩側各 6 公尺寬之帶狀植栽，於北側都市更新地區劃設 22 公尺寬園道用地，向北串聯至和平路，並採林蔭道路方式規劃。
2. 計畫區南側配合捷運三鶯延伸線路型，於大湳森林公園兩側劃設道路用地。
3. 計畫區東側配合生活圈六號道路 30 公尺寬，劃設道路用地。

4. 為因應新增生活圈六號道路及計畫區南側園道，拓寬重慶街 198 巷為 15 公尺寬道路連通生活圈六號道路，取代區內現況大興路聯外功能。
5. 配合周邊既有道路系統，包括介壽路、重慶街、重慶街 150 巷、重慶街 174 巷、重慶街 188 巷劃設 6 至 10 公尺次要道路以利串聯。
6. 為配合大湳森林公園並完善道路周邊系統，將介壽路二段 133 巷計畫道路開闢足 8 公尺寬。



資料來源：本計畫繪製。

肆、實質發展計畫

一、計畫年期

民國 117 年。

二、計畫人口

1,600 人。

三、土地使用計畫

(一) 住宅區

住宅區係以現有住宅聚落及建物位置、既有交通設施、道路動線系統及街廓縱深考量作為基礎劃分原則，面積計 3.59 公頃，占計畫區面積 21.15%。

(二) 商業區

商業區係以現有商業發展及延續商業機能為劃設原則。面積 0.18 公頃，占計畫區面積 1.06%。

(三) 加油站專用區

為保障既有加油站合法經營權利，劃設加油站專用區。面積為 0.28 公頃，占計畫區面積 1.65%。

(四) 灌溉設施專用區

為避免於開發時影響桃園大圳導水路隧道段結構，爰依農田水利會土地權屬劃設灌溉設施專用區。面積為 0.37 公頃，占計畫區面積 2.19%。

四、公共設施計畫

(一) 公園用地

配合營區釋出規劃為桃園地區大型開放空間之大湳森林公園使用，以保留營區的自然環境紋理，兼顧可供居民休憩、生態系統保育等功能。公園面積為 9.54 公頃，占計畫區面積 56.22%。

(二) 機關用地

配合保留既有八德地政事務所及四維派出所，維持現有機關用地，面積共計約 0.34 公頃，占計畫面積 2.00%。

(三) 園道用地

配合計畫區既有區內道路及交通系統之規劃構想劃設，園道用地面積共計 0.16 公頃，占計畫區面積 0.94%。

(四) 道路用地

配合計畫區既有道路及未來區內交通系統之規劃構想，劃設道路用地 2.51 公頃，占計畫面積 14.79%。

表 9 整體開發區土地使用計畫面積表

| 項目 | | 面積 (公頃) | 估計畫面積比例 |
|--------|---------|---------|---------|
| 土地使用分區 | 住宅區 | 3.59 | 21.15% |
| | 商業區 | 0.18 | 1.06% |
| | 加油站專用區 | 0.28 | 1.65% |
| | 灌溉設施專用區 | 0.37 | 2.19% |
| | 小計 | 4.42 | 26.05% |
| 公共設施用地 | 機關用地 | 0.34 | 2.00% |
| | 道路用地 | 2.51 | 14.79% |
| | 園道用地 | 0.16 | 0.94% |
| | 公園用地 | 9.54 | 56.22% |
| | 小計 | 12.55 | 73.95% |
| 總計 | | 16.97 | 100.00% |

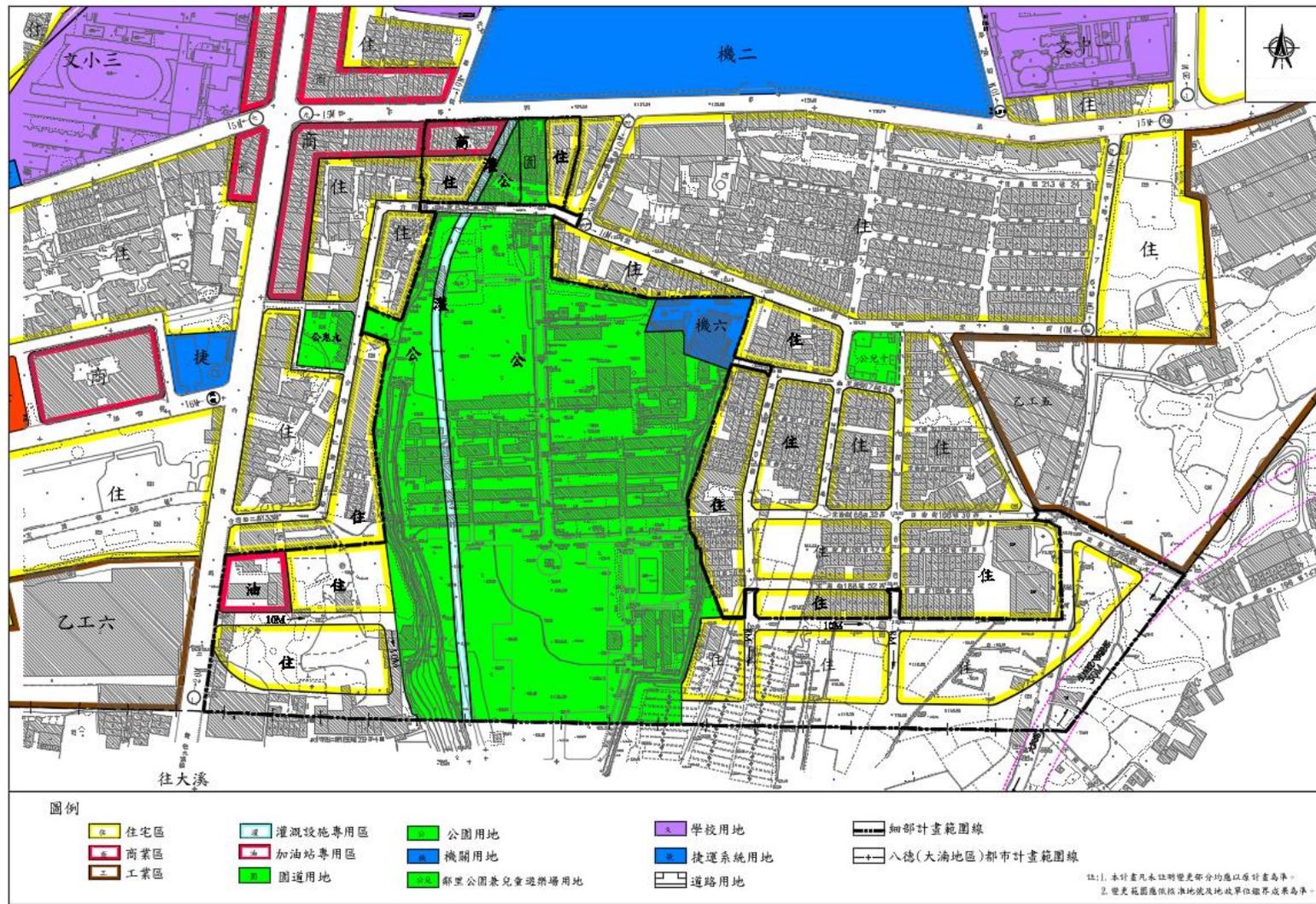


圖 14 土地使用計畫示意圖

五、交通系統計畫

本計畫道路系統包括如下：

(一) 計畫區東側生活圈六號道路 30 公尺主要道路

配合生活圈六號道路路線規劃，於本計畫區東側劃設南北向 30 公尺道路。

(二) 計畫區北側 22 公尺寬園道

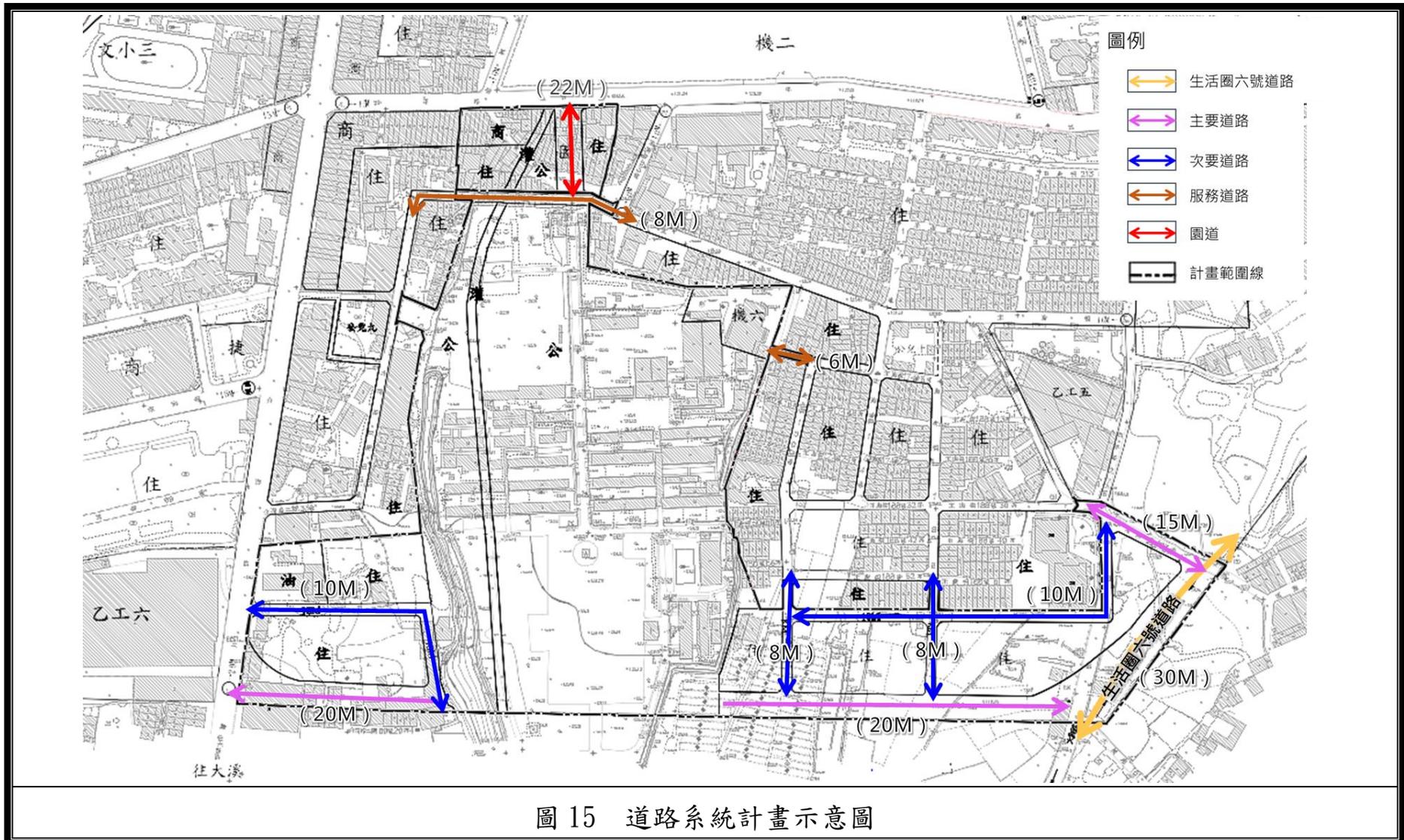
配合大湳森林公園之入口意象，於計畫區北側劃設 22 公尺寬園道。

(三) 計畫區東、西側 20 公尺寬道路

計畫區東、西兩側配合三鶯延伸線規劃路線劃設 20 公尺寬道路用地，作為大湳森林公園重要出入道路。

(四) 計畫區內 15 公尺寬以下次要道路

配合計畫區內既有聚落發展紋理及現況連通道路分布情形，分別劃設 15 公尺寬、10 公尺寬、8 公尺寬及 6 公尺寬之次要道路，以符地方交通實際需求。



資料來源：本計畫繪製。

六、都市防災計畫

考量大規模複合性災害對地區可能造成之衝擊，本計畫依變更八德（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）案研提災害防救計畫（圖 16），檢核區域性的防災資源並規劃地區性防災設施，包括防災避難據點、避難運輸路線以及火災延燒防止帶，建構完善的防災生活圈。

八德（大湳地區）都市計畫依據道路系統沿線之住宅、商業區、零星分布之聚落、工業區等人口聚集地方及參酌學校、公園、兒童遊樂場、停車場等開放空間之可及性，劃設五個生活避難圈，各圈內應成立防災據點及相關避難誘導設施。而計畫區東南側未來預計開通生活圈六號道路，亦可作為緊急避難之動線。

（一）區域防災資源

本計畫區位於都市計畫生活避難圈之南側，以下依民國 105 年「桃園市八德區地區災害防救計畫」，有關區域防災資源包括緊急應變中心、消防救災資源及醫療服務據點檢視本計畫區之區域防災資源，說明如下：

1. 緊急應變中心

鄉鎮層級之緊急應變中心係為八德區公所，針對災時應變救災統籌發號施令，調度整體防救災人力、物力資源。

2. 消防救災據點

全市共設置四大救災救護大隊，其中本計畫區屬於第一大隊責任範圍，其涵蓋桃園區、八德區、龜山區。另本計畫區半徑 0.5 公里範圍內，有一處大湳消防分隊，半徑 2 公里內則有茄苳消防分隊及八德消防分隊，半徑 3 公里內則有大林消防分隊。

3. 警政支援據點

原都市計畫將「機六」機關用地做為警察據點，以發揮保一總隊駐地應有功能及任務，然於本計畫部分機關用地變更為公園用地，將警政支援據點移置基地範圍北側之四維派出所，基地半徑 3 公里範圍內有八德分局、廣興派出所、高明派出所及大安派出所，於災時可作緊急調度支援；未來大湳森林公園則為防災避難據點。

4. 醫療服務據點

桃園市計有 11 間桃園區域緊急醫療網所屬急救責任醫院，可作為緊急醫療主要輸送據點。另半徑 3 公里內則有八德區衛生所可作為計畫區內緊急醫療據點。



圖 16 八德（大湳地區）都市計畫防救災計畫示意圖

資料來源：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）案暨本計畫彙整。

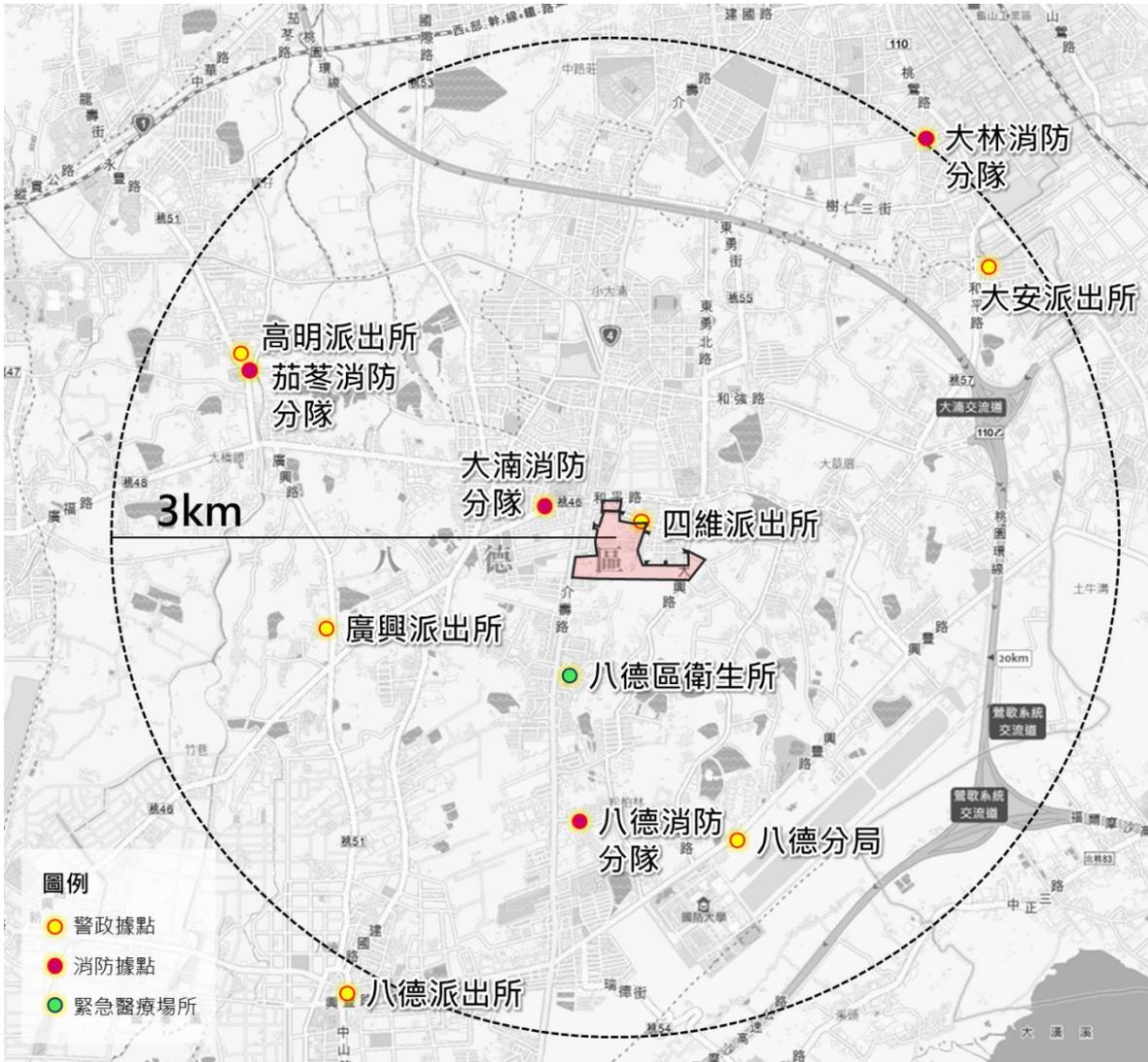


圖 17 區域防災資源示意圖

資料來源：本計畫繪製。

(二) 地區災害防救計畫

地區性的防災計畫包括災時緊急避難收容之據點，規劃火災延燒防止帶及避難運輸路線，彙整上述元素整合為防災圈之系統，作為地區在災時應變指揮系統之依歸。

本地區防災圈之規劃，依地區空間特性及土地使用計畫之內涵，佈設主要避難據點於公園，供鄰里商業及周邊住宅作臨時避難，並做緊急避難、物資發放、緊急醫療之用；其次依主要、次要道路系統劃設避難運輸道路，連結地區及區域性的防災資源；最後依綠帶、道路劃設火災防止帶，降低火災蔓延之可能性。以下分述之：

1. 防災避難據點

考量整體空間特性，選定交通方便、區為適當，臨介壽路方便車輛進出之大湳森林公園作為防災避難據點。提供緊急避難、物資發放、醫療救護等機能：

- (1) 緊急避難：作為地區居民緊急避難與收容之用。
- (2) 物資發放：接收外援物資、分配物資至各受災區域之活動場所，提高災害應變時救災之效能，降低災害之損失。
- (3) 醫療救護：重大災害發生後集中地方之醫療救護資源於據點上，作地區受傷居民至醫院救護之中繼站，可提供地區臨時性的醫療照護。
- (4) 中長期收容據點：大湳森林公園將利用既有建物進駐里民活動中心、社區關懷據點及社協活動中心等，可供作中長期收容據點，提供較完善之設備及庇護場所，作為災後復原重建前的生活空間，提供生活必需設施。

2. 避難運輸系統

(1) 緊急避難道路

以本計畫區內 30 公尺生活圈六號道路及北側園道為緊急避難道路，亦為第一層之主要防災道路，期可延續通達全市各區域。

(2) 救援運輸道路

以本計畫區 10 公尺以上之道路為救援運輸道路，配合主要防災道路建構完整救災路網，此層級道路主要作為消防及車輛運送物資置防災據點之機能，同時亦為避難人員通往避難地區之路徑。

(3) 避難輔助道路

以計畫區 6-8 公尺道路做為避難輔助道路，供災難來臨時居民步行避難、輕型車輛進出之用。

3. 火災延燒防止地帶

指定之本計畫區之道路系統、開放空間及各隔離綠帶為火災延燒防止地帶，可避免震災、重大火災之蔓延燃燒釀災。

七、土地使用分區管制要點

- (一) 本要點依都市計畫法第廿二條及同法桃園市施行細則第三十六及三十九條之規定訂定之。
- (二) 本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：
 1. 住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
 2. 商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%。
 3. 加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
 4. 公園用地建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 45%。
 5. 機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- (三) 灌溉設施專用區地下供桃園大圳導水路隧道段使用，地面應與周邊園道及公園整體規劃設計。
- (四) 本計畫區內各使用分區及用地應依下列規定退縮建築，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。
 1. 臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築。
 2. 臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築。
 3. 公共設施用地均應退縮 4 公尺以上建築。

前項退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。
- (五) 住宅區建築基地附屬停車空間之設置，其建築總樓地板面積在 25 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間。

- (六) 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路、車道及私設通路，致實際空地未達法定空地之二分之一者，則僅限實際空地須種植花草樹木。
- (七) 本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。

伍、事業及財務計畫

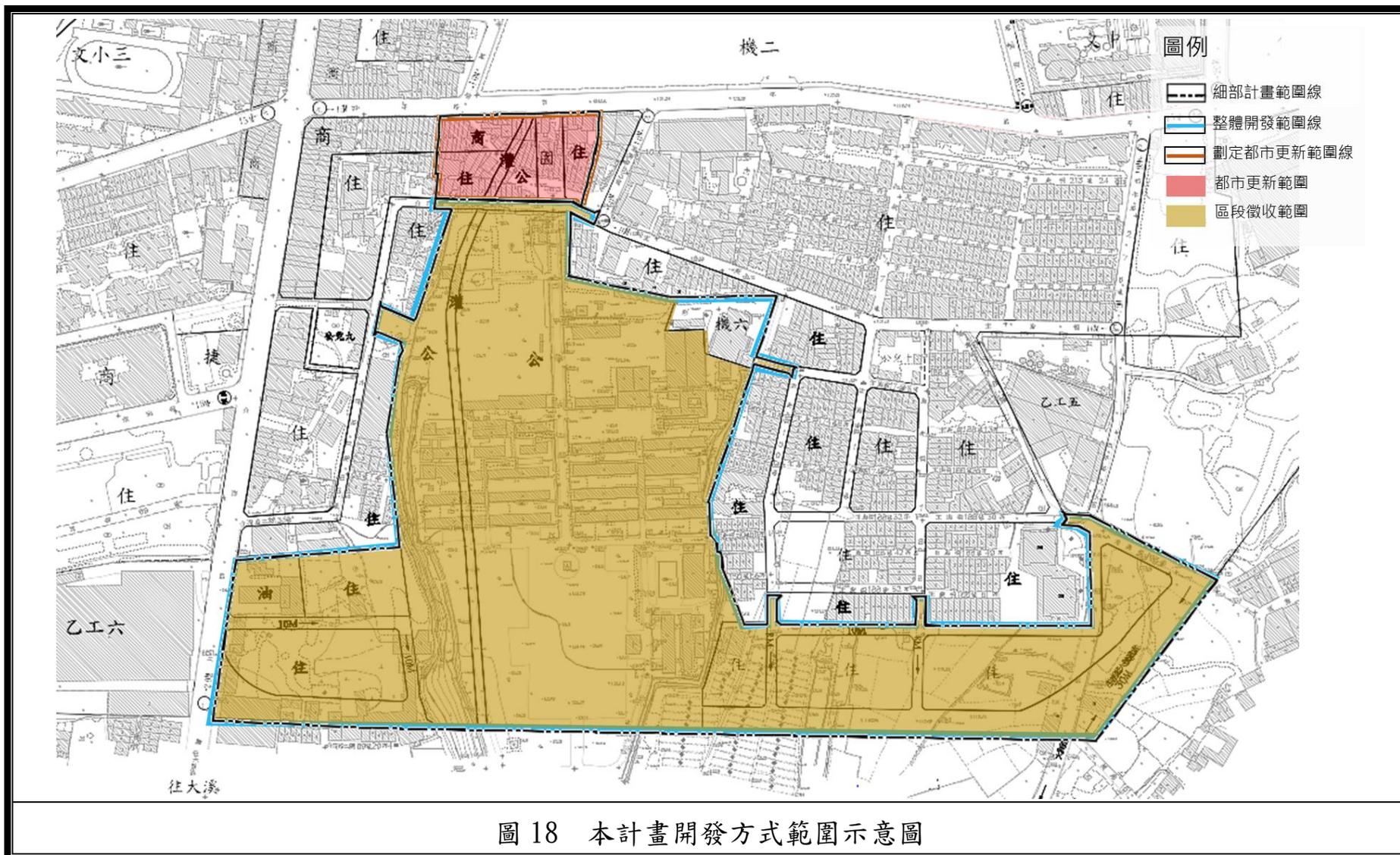
一、開發方式及開發主體

(一) 南側辦理區段徵收整體開發

原機六用地及其周邊地區以區段徵收方式辦理整體開發，開發主體為桃園市政府，面積共計 15.75 公頃。

(二) 北側住宅區、商業區劃定都市更新地區

計畫區北側由於屋況老舊窳陋及道路彎曲狹小，為改善環境，劃定都市更新地區，以公辦都市更新方式辦理，面積共計 0.88 公頃。



資料來源：本計畫繪製。

二、財務計畫

(一) 區段徵收整體開發區

1. 整體開發地區實施範圍與進度

(1) 區段徵收範圍勘選原則

除八德地政事務所及四維派出所屬既有使用範圍(0.34公頃)外,其餘地區皆納入本計畫區段徵收範圍中,面積共計15.75公頃。

(2) 辦理時程

本計畫區辦理區段徵收作業辦理時程約3年、土地標讓售作業時程約5年,開發時程共計約8年,惟實際進度主管機關得視實際狀況酌予調整之。

2. 經費需求及實施方式

(1) 經費需求

區段徵收開發費用包括地價補償費、土地整理費用、公共工程費用、貸款利息等,合計約4億7,865萬元,詳見表10。

表10 區段徵收開發總費用概算表

| 項次 | 項目 | 估算金額(萬元) |
|--------|-------------|----------|
| 1 | 土地徵購暨地上物補償費 | 20,892 |
| 2 | 土地整理費 | 3,780 |
| 3 | 公共工程費 | 18,395 |
| 4 | 貸款利息 | 4,798 |
| 開發費用合計 | | 47,865 |

註1:本表以領現金地價補償比例預估10%計算地價補償費用,地價補償標準依本府估算市價方式計算。

註2:本表係以假設狀況估算費用,估算結果僅供參考,實際區段徵收開發總費用依辦理時之法令規定及實際發生之費用為準。

註3:經費計算至萬元以下採四捨五入,致合計部分與加總略有出入。

(2) 土地處分方式

私有地所有權人領回抵價地比例依土地徵收條例第 39 條第 2 項辦理；發還土地所有權人之抵價地以住宅區、加油站專用區及灌溉設施專用區為原則，且農田水利會優先指配灌溉設施專用區。

本計畫公園用地、道路用地依土地徵收條例第 44 條第 1 項第 2 款，無償登記為桃園市政府所有。

其餘可供建築土地，依土地徵收條例第 44 條第 1 項第 3 款至第 5 款方式辦理。

表 11 區段徵收後土地處分方式表

| 項次 | 類別 | 內容 | 面積（公頃） |
|----|-------------------|--------------------|--------|
| 1 | 發還抵價地土地 | 住宅區、加油站專用區、灌溉設施專用區 | 3.68 |
| 2 | 無償登記供桃園市政府之公共設施用地 | 公園用地、道路用地 | 11.92 |
| 3 | 可供標讓售土地 | 扣除發還抵價地後之土地 | 0.15 |
| 合計 | | | 15.75 |

註：區段徵收抵價地比例以 40% 為估算財務之依據，實際抵價地比例以區段徵收主管機關報經核定之比例為準。

3. 財務評估

因本案公共設施用地劃設比例較高，可供標讓售土地僅 0.15 公頃。開發所需經費不足，將依「桃園市實施平均地權基金收支保管及運用辦法」規定，編列平均地權基金補貼區段徵收開發總費用不足差額。

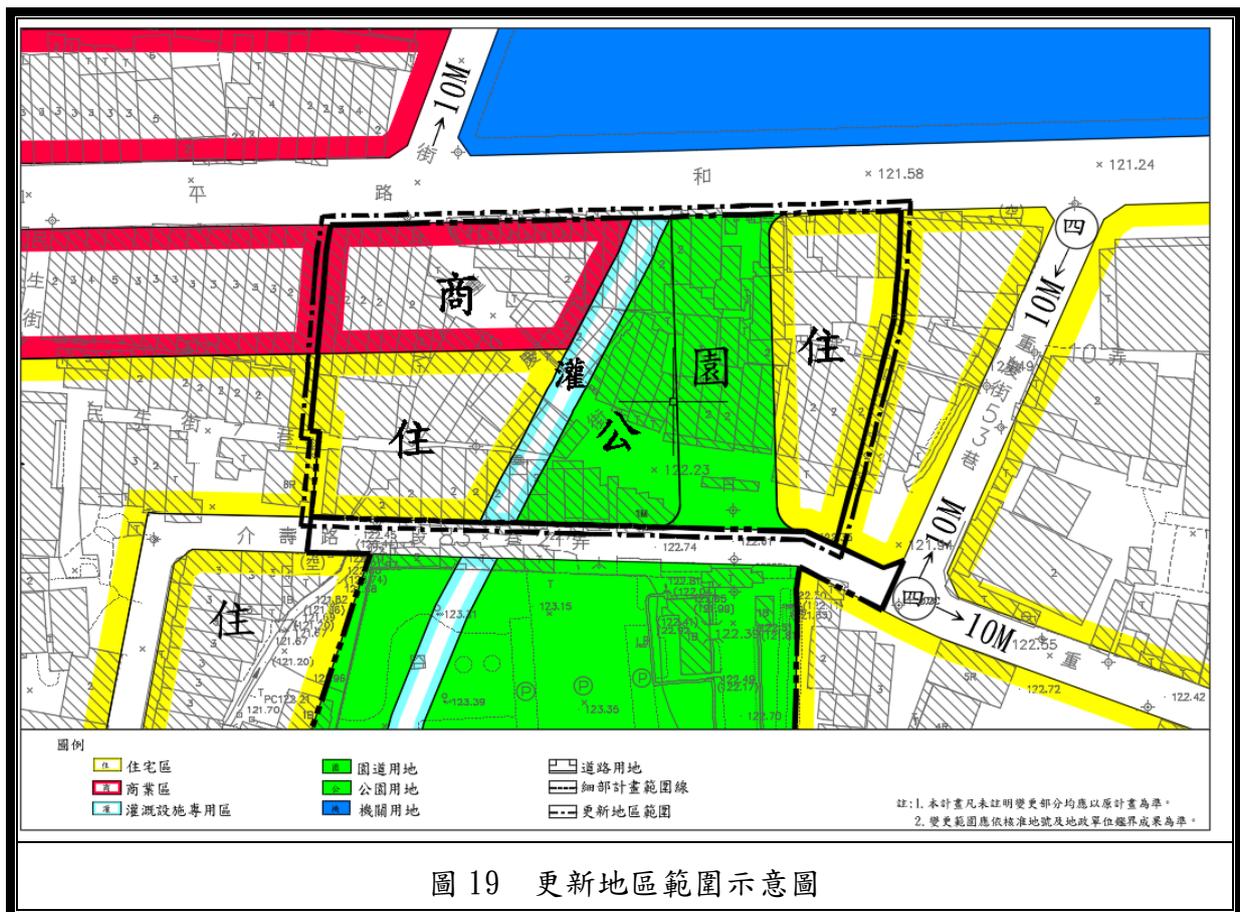
4. 財源籌措

開發所需經費由桃園市政府自行籌措或由桃園市實施平均地權基金先行墊付開發。

(二) 都市更新地區

1. 實施範圍

本計畫範圍北側現況居住環境不甚良好、建物窳陋且道路彎曲狹小，影響市容景觀、公共衛生及社會治安，依都市更新條例第6、8條規定，劃定為更新地區（詳圖19），未來得依「都市更新條例」規定辦理開發。



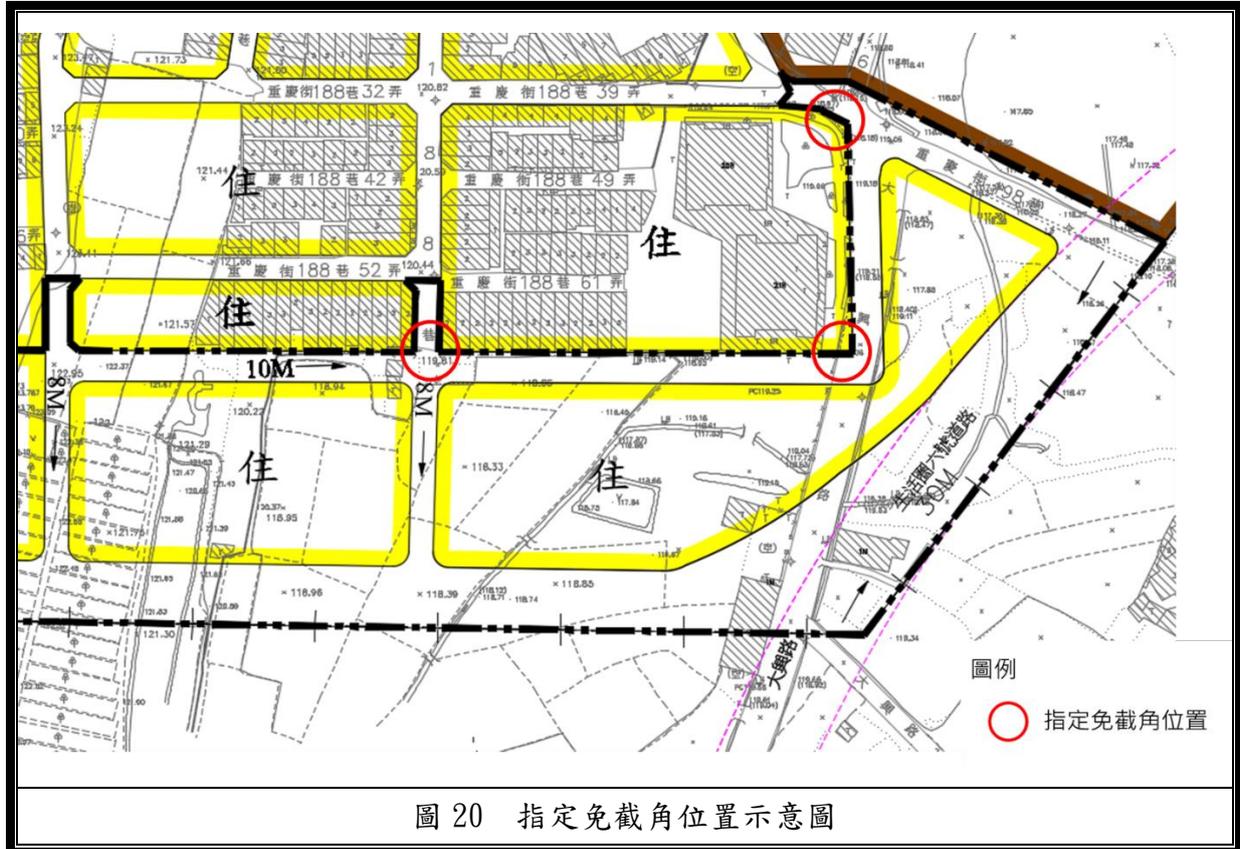
2. 都市更新原則

- (1) 公園用地、園道用地以公有土地撥用方式取得後興闢。
- (2) 公園用地、園道用地以外範圍，依下列原則採公辦都市更新方式重建：
 - A. 農田水利會優先指配灌溉設施專用區後，剩餘土地參加權利變換。

- B. 鑑於本案都市更新地區範圍內現有住戶大多為與國有財產署承租之窳陋建築，辦理都市更新時應研擬妥適之安置計畫。
- C. 都市更新完成前，維持原土地使用分區使用。

陸、其他

本計畫範圍東側與現行住宅區相接之道路，依現況使用指定為免截角，惟未來建物拆除重建時仍須依建築法令規定截角退讓。(圖 20)。



資料來源：本計畫繪製。