

擬定桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線
【綠線】 G04-1、G04-3、G05 都市更新計畫書

擬定機關：桃園市政府
中華民國 109 年 11 月

桃園市都市更新計畫審核摘要表

項 目	說 明
都市更新計畫名稱	擬定桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G04-1、G04-3、G05 都市更新計畫
劃定都市更新地區法令依據	都市更新條例第 5 條及第 6 條第 4 款
劃定都市更新地區機關	桃園市政府
本案公開展覽起訖日期	公 開 展 覽 自民國 109 年 6 月 18 日起計 30 天，刊登於 109 年 6 月 18、19、20 日自由時報。
	說 明 會 民國 109 年 7 月 1 日假八德區公所第一會議室舉行。
人民團體對本案之反映意見	無。
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級 桃園市都市計畫委員會 109 年 8 月 31 日第 49 次會議審議修正後通過。

目錄

壹、計畫緣起與目的	1
一、計畫緣起.....	1
二、辦理目的.....	5
三、法令依據.....	5
貳、更新地區劃定範圍	6
一、G04 車站出入口劃定範圍.....	6
二、G05 車站出入口劃定範圍.....	6
參、發展現況	9
一、現行都市計畫.....	9
二、土地及建物使用現況.....	21
三、公共設施現況.....	37
四、交通系統分析.....	41
五、土地權屬狀況.....	54
六、劃入都市更新地區意願調查.....	58
七、不動產市場分析.....	60
肆、計畫目標與策略	61
一、發展定位.....	61
二、計畫目標.....	61
三、發展策略.....	62
伍、更新課題與對策	66
一、計畫範圍內人行步道空間不足.....	66
二、計畫範圍內建物老舊，土地閒置或低度利用.....	67
三、改善捷運轉乘公車之銜接介面.....	69

陸、 實質再發展概要	70
一、 土地利用計畫構想	70
二、 交通運輸系統構想	73
三、 防災、救災空間構想	73
四、 都市景觀規劃構想	78
柒、 其他應表明事項	82
一、 都市更新單元劃定基準	82
二、 容積獎勵之適用	83
附錄一、G04-1 土地開發基地劃定更新範圍土地清冊	84
附錄二、G04-3 土地開發基地劃定更新範圍土地清冊	85
附錄三、G05 土地開發基地劃定更新範圍土地清冊	89
附件一、桃園市都市計畫委員會第 49 次會議紀錄	92

表目錄

表 1	桃園捷運綠線 6 處土地開發基地基本資料.....	3
表 2	八德（大湳地區）都市計畫第三次通盤檢討（第一階段）案後歷次個案變更及通盤檢討一覽表.....	9
表 3	八德（大湳地區）都市計畫第三次通盤檢討（第一階段）案後配合捷運綠線變更或訂定細部計畫一覽表.....	10
表 4	八德（大湳地區）都市計畫土地使用面積統計表.....	13
表 5	八德（大湳地區）都市計畫建蔽率及容積率彙整表.....	15
表 6	本計畫三處劃定更新地區使用強度彙整表.....	17
表 7	本計畫劃定更新地區範圍建物使用現況投影面積表.....	25
表 8	本計畫劃定更新地區範圍建物樓層分布投影面積表.....	28
表 9	本計畫劃定更新地區範圍建物屋齡分布投影面積表.....	31
表 10	本計畫劃定更新地區範圍建物結構分布投影面積表.....	34
表 11	本計畫三處土地開發基地半徑 500 公尺範圍內公共設施現況表.....	38
表 12	本計畫周邊公車行經路線及站牌.....	42
表 13	本計畫周邊主要道路幾何條件表.....	48
表 14	介壽路道路尖峰小時交通量調查表.....	48
表 15	介壽路道路流量及服務水準評估表.....	48
表 16	本計畫各土地開發基地範圍土地權屬統計表.....	55
表 17	本計畫劃定更新地區範圍內之私有地所有權人參與更新意願統計表...	59
表 18	桃園捷運綠線 G04、G05 站晨峰小時運量預測成果.....	69

圖目錄

圖 1 桃園捷運綠線全線路線示意圖	4
圖 2 桃園捷運綠線沿線都市發展軸帶發展構想示意圖	4
圖 3 桃園捷運綠線 G04-1 及 G04-3 土地開發基地劃定更新地區範圍示意圖 ...	7
圖 4 桃園捷運綠線 G05 土地開發基地劃定更新地區範圍示意圖	8
圖 5 八德（大湳地區）都市計畫示意圖	14
圖 6 本計畫 G04-1 及 G04-3 土地開發基地都市計畫變更內容示意圖	19
圖 7 本計畫 G05 土地開發基地都市計畫變更內容示意圖	20
圖 8 本計畫 G04-1 及 G04-3 土地開發基地土地使用現況照片	21
圖 9 本計畫 G05 土地開發基地土地使用現況照片	22
圖 10 本計畫 G04-1 及 G04-3 土地開發基地周邊土地使用現況照片	23
圖 11 本計畫 G05 土地開發基地周邊土地使用現況照片	24
圖 12 本計畫 G04-1 及 G04-3 土地開發基地內建物及周邊使用現況分布示意 .	26
圖 13 本計畫 G05 土地開發基地內建物及周邊建物使用現況分布示意圖	27
圖 14 本計畫 G04-1 及 G04-3 土地開發基地內建物及周邊建物樓層數分布示意圖	29
圖 15 本計畫 G05 土地開發基地內建物及周邊建物樓層數分布示意圖	30
圖 16 本計畫 G04-1 及 G04-3 土地開發基地內建物及周邊建物屋齡分布示意 .	32
圖 17 本計畫 G05 土地開發基地內建物及周邊建物屋齡分布示意圖	33
圖 18 本計畫 G04-1 及 G04-3 土地開發基地內建物及周邊建物結構分布示意圖	35
圖 19 本計畫 G05 土地開發基地內建物及周邊建物結構分布示意圖	36
圖 20 本計畫 G04-1 及 G04-3 土地開發基地半徑 500 公尺範圍內公共設施分布示 意圖	39
圖 21 本計畫 G05 土地開發基地半徑 500 公尺範圍內公共設施分布示意圖 ...	40
圖 22 本計畫 G04-1 及 G04-3 土地開發基地周邊公車站牌及公共自行車租借站分 布圖	44
圖 23 本計畫 G05 土地開發基地周邊公車站牌及公共自行車租借站分布圖 ...	45

圖 24 本計畫 G04-1 及 G04-3 土地開發基地範圍周邊道路系統示意圖	49
圖 25 本計畫 G05 土地開發基地範圍周邊道路系統示意圖	50
圖 26 本計畫 G04-1 及 G04-3 土地開發基地範圍與周邊機能連結示意圖	52
圖 27 本計畫 G05 土地開發基地範圍與周邊機能連結示意圖	53
圖 28 本計畫 G04-1 及 G04-3 土地開發基地範圍土地權屬示意圖	56
圖 29 本計畫 G05 土地開發基地範圍土地權屬示意圖	57
圖 30 拜訪相關權利人說明照片(1)	58
圖 31 拜訪相關權利人說明照片(2)	58
圖 32 八德(大湳地區)都市計畫增額容積實施範圍示意圖(G04 車站周邊)	64
圖 33 八德(大湳地區)都市計畫增額容積實施範圍示意圖(G05 車站周邊)	65
圖 34 本計畫各出入口範圍人行道現況	66
圖 35 G04-1 土地開發基地閒置倉庫現況	68
圖 36 G04-3 土地開發基地土地使用現況	68
圖 37 G05 土地開發基地建物現況	68
圖 38 本計畫各車站出入口周邊公車站牌現況	69
圖 39 本計畫 G04-1 及 G04-3 土地開發基地範圍土地利用構想示意圖	71
圖 40 本計畫 G05 土地開發基地範圍土地利用構想示意圖	72
圖 41 本計畫 G04-1 及 G04-3 土地開發基地防救災空間規劃示意圖	76
圖 42 本計畫 G05 土地開發基地防救災空間規劃示意圖	77
圖 43 本計畫 G04-1 及 G04-3 土地開發基地都市景觀規劃構想示意圖	80
圖 44 本計畫 G05 土地開發基地都市景觀規劃構想示意圖	81
附錄圖 1 本計畫 G04-1 及 G04-3 土地開發基地範圍土地權屬示意圖(原地號)	87
附錄圖 2 本計畫 G04-1 及 G04-3 土地開發基地範圍土地權屬示意圖(暫編地號)	88
附錄圖 3 本計畫 G05 土地開發基地範圍土地權屬示意圖(原地號)	90
附錄圖 4 本計畫 G05 土地開發基地範圍土地權屬示意圖(暫編地號)	91

壹、計畫緣起與目的

一、計畫緣起

桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線（以下簡稱桃園捷運綠線）為桃園市政府第一條自辦的重大建設之一，捷運路線由南往北主要沿八德區介壽路，經桃園火車站後沿中正路續行到三民路，向北至機場捷運線 A11 站（坑口站），另自 G14 站後路線向西轉向機場捷運線 A16 站（橫山站）（如圖 1）。全線由南往北劃分為「啟、承、轉、合」四個主要發展軸帶（如圖 2），分別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地區之「發展延伸帶」、位於桃園市都市核心之「政經強化帶」以及位於八德地區之「宜居樂活帶」，藉由四大發展軸帶之機能定位，勾勒出捷運沿線整體土地使用發展構想。

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」（以下簡稱綠線綜規報告），提出「低碳生態城鄉-躍升國際，領航新都」之都市發展定位，融合大眾運輸導向（TOD）規劃與綠色運輸理念，藉由軌道運輸路線周邊土地整體規劃連結各個發展核心，引領城鄉發展軸帶，創造以人為本之綠色都會走廊，優質適居的低碳生態環境。為達成桃園捷運綠線以軌道建設帶動場站周邊土地高強度發展之城市生活圈規劃理念，配合綠線綜規報告以「提高大眾運輸場站附近或沿線廊道之發展強度（density）」、「增加大眾運輸系統使用量，適當地混合（diversity）土地使用」以及「有利於步行、轉乘以及大眾運輸系統營運之都市環境設計（design）」之大眾運輸導向（TOD）發展策略，強化場站開發強度，將土地以高密度發展模式重新配置使都市緊密發展。

都市更新能促進都市土地因應整體發展環境之變遷，將老舊市區或低度、閒置利用之土地開發利用，近年都市更新被行政院列為國家重大施政計畫，已成為台灣地區重要之都市發展政策。桃園捷運綠線期以大眾運輸導向（TOD）發展策略結合都市更新發展概念，依都市更新條例第 6 條規定，劃定桃園捷運綠線之土地開發基地為更新地區，配合捷運場站出入口運輸便利性所帶來之發展引力改善地區老舊都市環境機能，

強化土地利用效益，活化區域都市機能，優化地區生活品質。

桃園捷運綠線共規劃 6 處土地開發基地，包含 G04 站西側出入口 1 (G04-1)、G04 站東側八德親子館出入口 3(G04-3)、G05 站西側出入口、G08 站出入口市場用地、G09 站出入口市場用地及 G31 站出入口（如表 1）；其中 G08 站位於「桃園市桃園區舊城區周邊地區都市更新地區」範圍。本次劃定之都市更新地區包含 G04-1、G04-3 及 G05 等三處出入口土地開發基地（以下簡稱 G04-1、G04-3、G05 土地開發基地），其都市計畫變更案業經 107 年 8 月 28 日內政部都市計畫委員會第 929 次會議審議通過變更為捷運開發區，惟因涉及大眾捷運系統土地開發及都市計畫變更回饋，依上開會議決議由桃園市政府與土地所有權人簽訂協議書並納入計畫書後，續報請內政部核定，並採分階段發布實施。

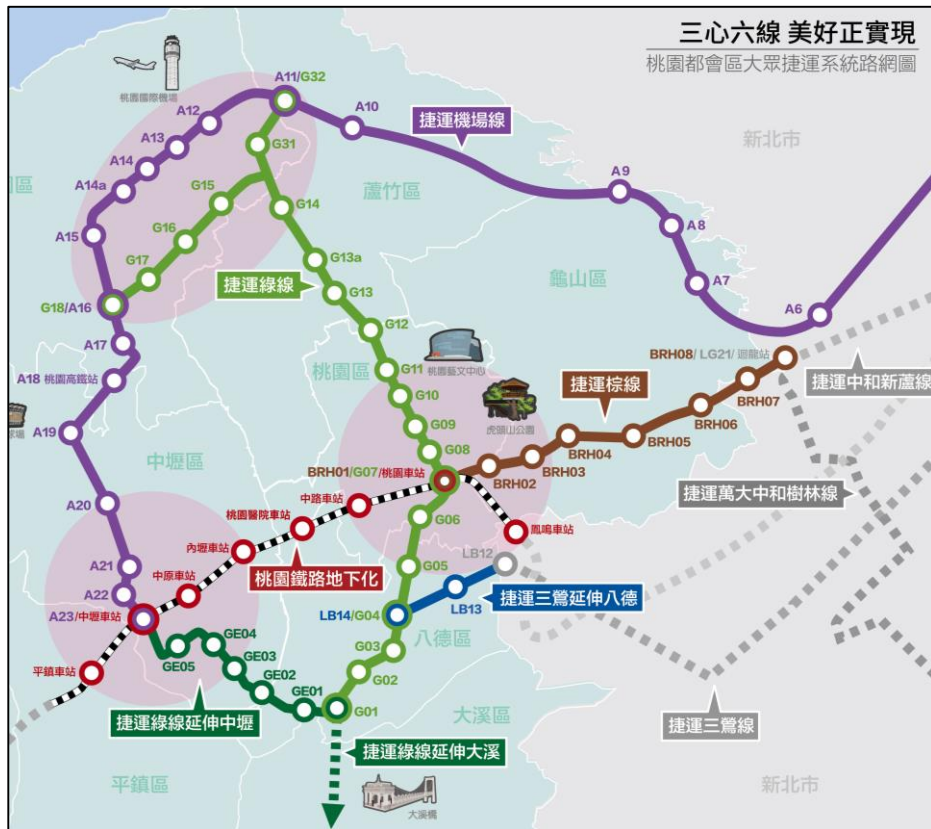
本計畫位於八德（大湳地區）都市計畫範圍內，在地理區位上鄰近桃園市區政經中心及人口稠密地區，向西可前往中壢區、往北可到達桃園區，現況具備大面積都市住宅資源，未來桃園捷運綠線通車後，G04、G05 站將作為帶動住商、產業發展之交通節點，預期將引入可觀人流，提供地區成長動能，藉由住宅腹地支援生活機能，帶動八德大湳地區與鄰近周邊都會空間再發展。惟基地現況多為老舊及臨時建物，為配合綠線綜規報告上位計畫指導原則，提供適當場站土地開發空間，透過都市更新地區劃定啟動更新建設，並配合捷運系統建設整合沿線交通運輸與都市土地規劃，引導都市再生。

表 1 桃園捷運綠線 6 處土地開發基地基本資料

站別	位置	面積 (公頃)	都市計畫區	都市更新地區
G04-1	八德區介壽路二段西側及建國路南側	0.31	八德（大湳地區）都市計畫（107 年 8 月 28 日內政部都市計畫委員會第 929 次會議審議通過）	無
G04-3	八德區介壽路二段東側及和平路南側	0.26	八德（大湳地區）都市計畫（107 年 8 月 28 日內政部都市計畫委員會第 929 次會議審議通過）	無
G05	八德區介壽路一段西側及大明街南側	0.27	八德（大湳地區）都市計畫（107 年 8 月 28 日內政部都市計畫委員會第 929 次會議審議通過）	無
G08	桃園區中正路、和平路及新生路所圍範圍	0.44	桃園市都市計畫（108 年 2 月 25 日府都綜字第 1080030700 號公告實施）	108 年 10 月 17 日府都住更字第 10802282051 號公告實施「擬定桃園市桃園區舊城區周邊地區都市更新計畫」案
G09	桃園區中正路、力行路、埔新路及民光路所圍街廓	0.32	桃園市都市計畫（107 年 10 月 30 日內政部都市計畫委員會第 933 次會議審議通過）	無
G31	大園區三民路二段東側及坑菓路南側附近	0.37	大園（菓林地區）都市計畫（107 年 8 月 28 日內政部都市計畫委員會第 929 次會議審議通過）	無

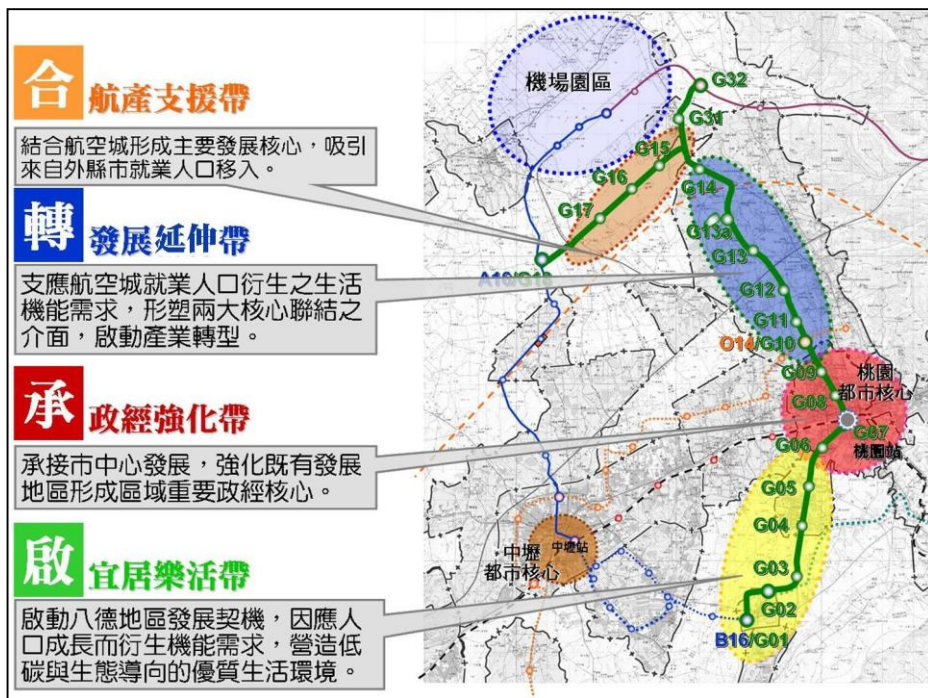
註：表內面積以變更都市計畫發布實施內容及依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：本計畫整理。



資料來源：桃園市政府捷運工程局

圖 1 桃園捷運綠線全線路線示意圖



資料來源：桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線(綠線)暨土地整合發展計畫
綜合規劃(民國 105 年 4 月)

圖 2 桃園捷運綠線沿線都市發展軸帶發展構想示意圖

二、辦理目的

劃定本計畫為更新地區之目的，在於配合桃園捷運綠線重大公共建設契機，改善地區都市環境機能，提供土地開發場站適當發展條件，將捷運土地開發基地之大眾運輸導向(TOD)開發動能與都市更新相結合，提升原地主參與土地開發意願並提高土地開發效益，以引導社區居民參與都市開發及更新事業，塑造捷運沿線都市機能，提供充足住宅商業發展空間，改善舊有商街之形象，提升區位價值，朝向優質住宅社區、便利交通機能及新形態商業意象發展。

三、法令依據

依據都市更新條例第 5 條及第 6 條第 4 款規定辦理，相關說明如下：

(一) 都市更新條例第 5 條

直轄市、縣(市)主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係、人文特色及整體景觀，進行全面調查及評估，並視實際情況劃定更新地區、訂定或變更都市更新計畫。

(二) 都市更新條例第 6 條

有下列各款情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關得優先劃定或變更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫：

1. 建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
2. 建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
3. 建築物未符合都市應有之機能。
4. 建築物未能與重大建設配合。
5. 具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護，或其周邊建築物未能與之配合者。
6. 居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。
7. 經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。
8. 特種工業設施有妨害公共安全之虞。

貳、更新地區劃定範圍

本更新地區為桃園捷運綠線位於八德（大湳地區）都市計畫範圍內之 G04-1、G04-3 及 G05 三處車站出入口，各站劃定範圍說明如下：

一、G04 車站出入口劃定範圍

本案 G04 車站共設置 G04-1、G04-2、G04-3 三處出入口，本次劃定更新地區以 G04-1 及 G04-3 兩處經內政部都市計畫委員會審定變更為捷運開發區範圍之土地為範圍。

- (一) G04-1 土地開發基地更新地區位於桃園市八德區介壽路二段西側及銀和街口北側之土地，包含八德區大和段 252、253、254、269、270(1)、272 及 273 地號等 7 筆土地，總面積約 0.31 公頃（詳附錄一），劃定範圍如圖 3 所示。
- (二) G04-3 土地開發基地更新地區位於介壽路二段東側及介壽路二段 133 巷西側間之土地，包含八德區大華段 661(1)、662、663、664、665(1)、666、668(1)、669、670、671、672、673、674、677、678、679、680、681、682(1)等 19 筆土地，總面積約 0.26 公頃（詳附錄二），劃定範圍如圖 3 所示。

二、G05 車站出入口劃定範圍

本案 G05 車站目前設置一處出入口，本次劃定更新地區以內政部都市計畫委員會審定變更為捷運開發區之土地為範圍，其位於桃園市八德區介壽路一段西側及大明街交街口南側之土地，包含八德區前程段 523(1)、524、525、526、527 地號等 5 筆土地，總面積約 0.27 公頃（詳附錄三），劃定範圍如圖 4 所示。

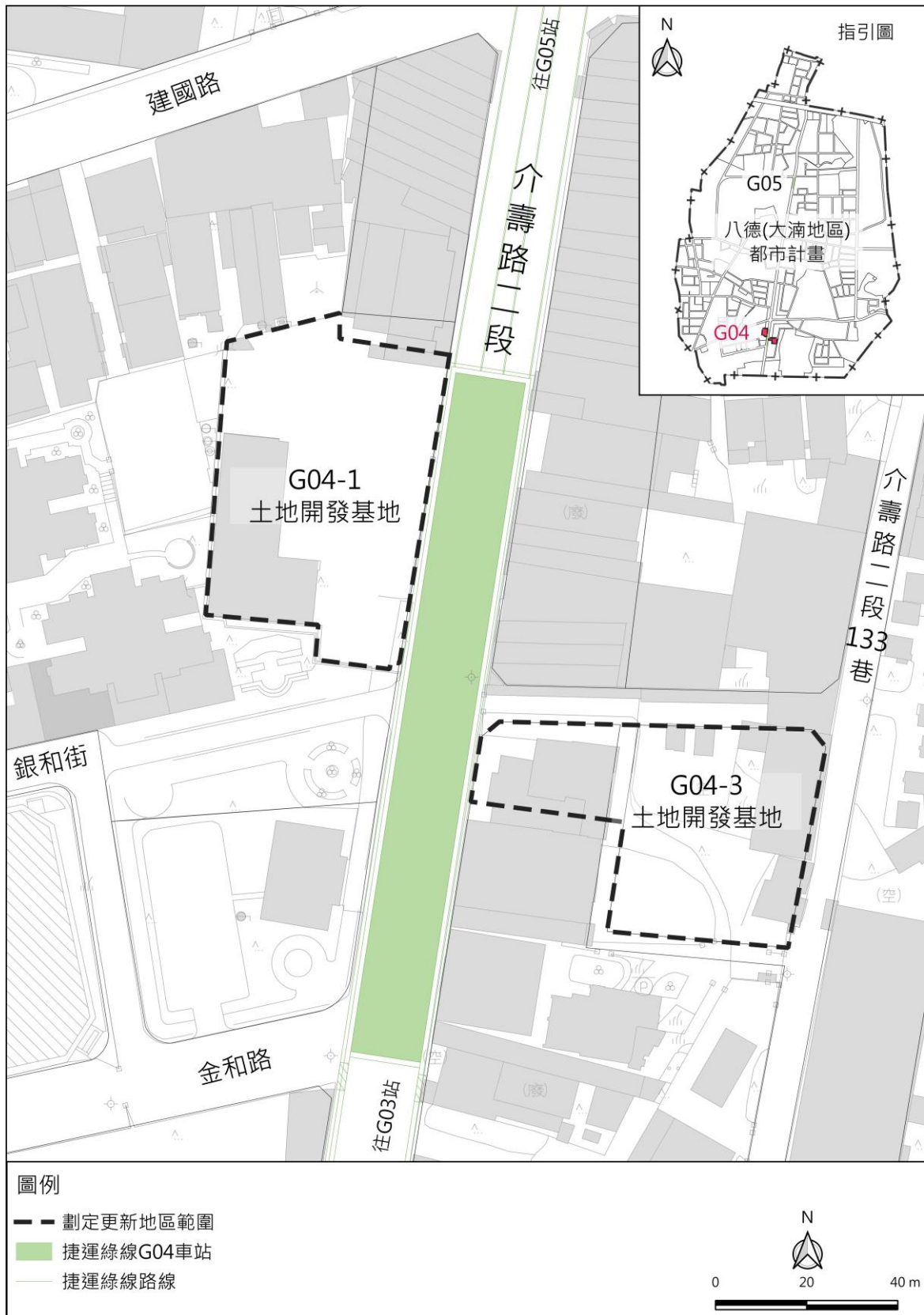


圖 3 桃園捷運綠線 G04-1 及 G04-3 土地開發基地劃定更新地區範圍示意圖



圖 4 桃園捷運綠線 G05 土地開發基地劃定更新地區範圍示意圖

參、發展現況

一、現行都市計畫

(一) 都市計畫辦理歷程

本更新地區屬八德（大湳地區）都市計畫，於民國 65 年 5 月 31 日發布實施，第一次通盤檢討於民國 75 年 4 月 12 日發布實施，第二次通盤檢討於民國 84 年 9 月 27 日發布實施，第三次通盤檢討（含都市計畫圖重製）第一、二及三階段分別於民國 107 年 2 月 5 日、108 年 12 月 10 及 109 年 9 月 10 日發布實施。

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）（第一階段）案發布實施後陸續辦理過 2 次個案變更並陸續發布八德（大湳地區）都市計畫（第三次通盤檢討）（含都市計畫書圖重製）（第二階段）及（第三階段）案（詳表 2）；另配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】案，變更或訂定 6 處細部計畫案（詳表 3）。

表 2 八德（大湳地區）都市計畫第三次通盤檢討（第一階段）案後歷次個案變更一覽表

編號	變更計畫案名	發布文號	發布日期
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	府都計字第 1070020369 號	民國 107 年 2 月 5 日
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	府都綜字第 1070290718 號	民國 107 年 11 月 23 日
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	府都綜字第 1080026855 號	民國 108 年 2 月 15 日
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	府都計字第 1080292874 號	民國 108 年 12 月 10 日

編號	變更計畫案名	發布文號	發布日期
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	府都計字第1090206514號	民國109年9月10日

資料來源：本計畫整理。

表3 八德（大湳地區）都市計畫第三次通盤檢討（第一階段）案後配合捷運綠線變更或訂定細部計畫一覽表

編號	變更計畫案名	發布文號	發布日期
1	變更八德（大湳地區）都市計畫（原工六）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	府都綜字第1080016630號	民國108年1月30日
2	變更八德（大湳地區）都市計畫（原住宅區變更為工商綜合專用區、生態綠地）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	府都綜字第1080016630號	民國108年1月30日
3	變更八德（大湳地區）都市計畫（第二鄰里）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	府都綜字第1080016630號	民國108年1月30日
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	府都綜字第1080016630號	民國108年1月30日
5	變更八德（大湳地區）都市計畫（第一鄰里）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	府都綜字第1080016630號	民國108年1月30日
6	訂定八德（大湳地區）都市計畫（桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區）細部計畫土地使用分區管制要點案	府都綜字第1080016630號	民國108年1月30日

資料來源：本計畫整理。

(二) 計畫內容概述

綜整摘述變更八德（大湳地區）都市計畫（第三次通盤檢）（含都市計畫圖重製）（第一階段）及（第三階段）發布實施之計畫內容如下：

1. 計畫範圍與面積

八德（大湳地區）都市計畫範圍以大成國小附近為中心，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 1000 公尺為範圍，計畫面積為 405.61 公頃。

2. 計畫年期

計畫目標年期為民國 115 年。

3. 計畫人口與密度

計畫人口為 80,000 人，居住淨密度約每公頃 423 人。

4. 土地使用分區計畫

(1) 土地使用

現行都市計畫土地使用分區共劃設住宅區、商業區、工商綜合專用區、乙種工業區、農業區、產業專用區等 6 種土地使用分區。各土地使用分區劃設面積與分布情形參見表 4 及圖 5。

(2) 使用率

以各分區使用率而言，住宅區、商業區使用率各達 80.86% 與 85.25%，其中工商綜合專用區規劃大型購物中心使用，目前雖已完成細部計畫，但尚未開闢，其餘產業用地如工業區使用率已達 81.86%，部分農業區雖現況多為農用，亦有小型違章工廠、倉儲或獨棟建物夾雜於農業區，影響農業生產環境，整體而言除農業區外，各分區土地大致已開闢完成。

5.公共設施計畫

(1)公共設施

現行都市計畫範圍內劃設機關用地、文小用地、文中用地、文中小用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、生態綠地、市場用地、停車場用地、變電所用地、污水處理廠用地、捷運系統用地、體育場用地、高速公路用地及道路用地（含人行步道）等 14 種公共設施用地。各公共設施用地劃設面積與分布情形參見表 4 及圖 5。

(2)公共設施開闢率

現行都市計畫區內機關用地、生態綠地及高速公路用地等開闢率均為 100%，至於學校、鄰里公園兼兒童遊樂場、市場、停車場、道路等公共設施之開闢率已超過 50%。

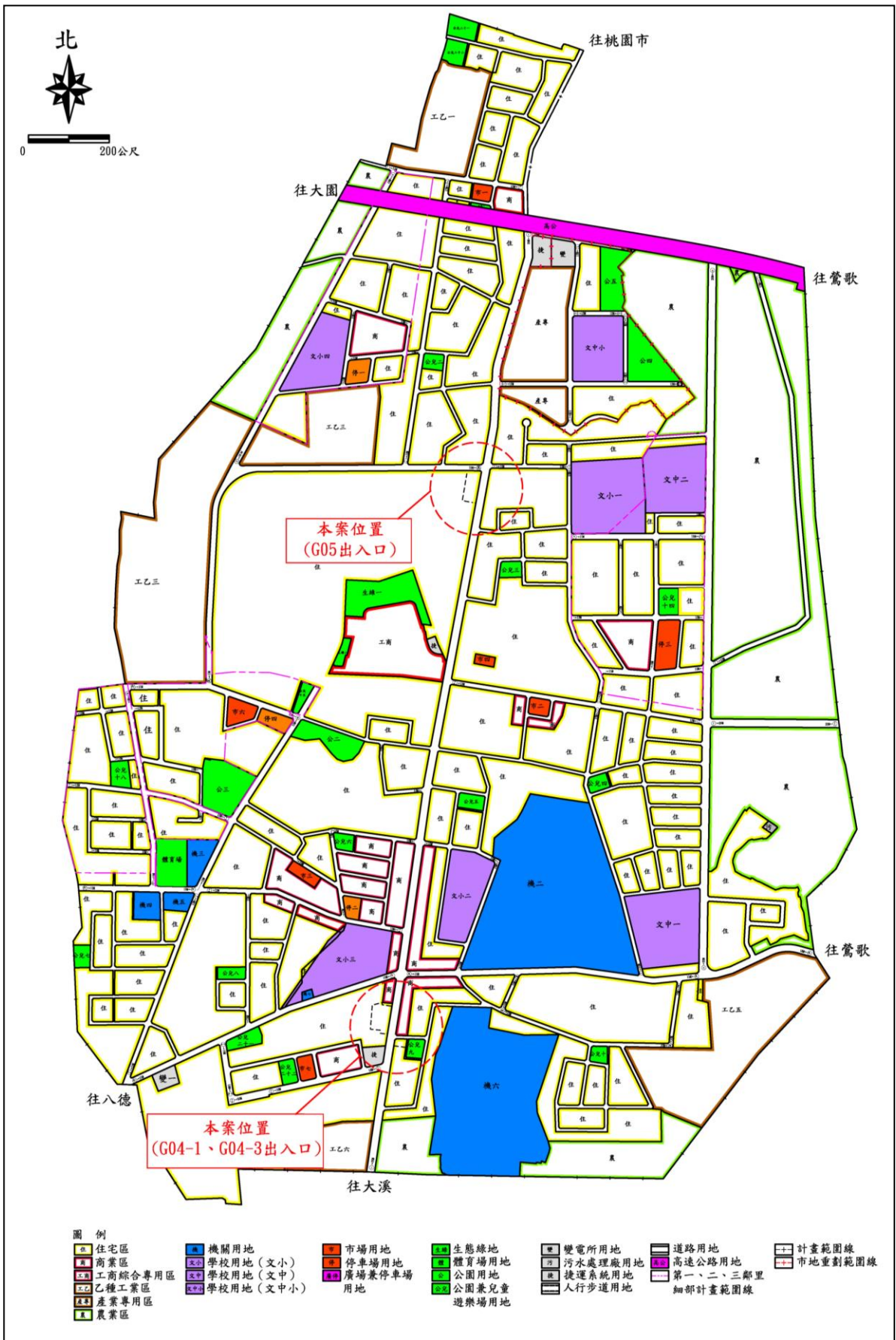
表 4 八德（大湳地區）都市計畫土地使用面積統計表

項目		計畫面積 (公頃)	占計畫總 面積比例 (%)	占都市發展 用地面積 比例 (%)	使用面積 (公頃)	使用率 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	182.29	44.94	52.30	147.40	80.86	
	商業區	9.76	2.41	2.80	8.32	85.25	
	工商綜合專用區	3.76	0.92	1.07	0.00	0.00	
	乙種工業區	33.14	8.17	9.51	27.13	81.86	
	農業區	57.04	14.06	-	-	-	
	產業專用區	4.93	1.22	1.41	0.00	0.00	
	小計	290.89	71.72	67.09	-	-	
公共 設施 用地	機關用地	24.60	6.06	7.06	24.60	100.00	
	學校 用地	文小	10.12	2.50	2.90	7.52	74.31
		文中	5.55	1.37	1.59	3.05	54.95
		文中小	2.05	0.51	0.59	0.00	0.00
		小計	17.72	4.37	5.08	10.57	59.65
	公園用地	4.19	1.03	1.20	2.15	51.31	
	鄰里公園兼兒童 遊樂場用地	3.97	0.98	1.14	2.34	58.94	
	生態綠地	1.61	0.40	0.46	1.61	100.00	
	市場用地	1.37	0.34	0.39	0.99	72.26	
	停車場用地	1.77	0.44	0.51	1.22	68.93	
	變電所用地	0.64	0.16	0.18	0.26	40.63	
	污水處理場用地	0.06	0.01	0.02	0.00	0.00	
	捷運系統用地	0.44	0.11	0.12	0.00	0.00	
	體育場用地	0.88	0.21	0.25	0.00	0.00	
	高速公路用地	4.78	1.18	1.37	4.78	100.00	
	道路用地 (含人行步道)	52.69	12.99	15.12	34.39	65.27	
小計	114.72	28.28	32.91	-	-		
都市發展用地面積合計		348.57	-	100.00	-	-	
都市計畫總面積		405.61	100.00	-	-	-	

註：1 都市發展用地面積不含農業區。

2.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：本計畫整理，綜整自變更八德（大湳地區）都市計畫（第三次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）（第一階段）案及（第三階段）案計畫書（民國 107 年 2 月及民國 109 年 9 月）及歷次個案變更內容。



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）（第三階段）案計畫書（民國 109 年 9 月）及歷次個案變更內容。

圖 5 八德（大湳地區）都市計畫示意圖

6.交通系統計畫

現行都市計畫劃設聯外道路，分別通往桃園、大溪、八德、三峽等地區，並配合主要計畫內容配設區內主、次要道路及出入道路、人行步道等，作為聯繫計畫區內各鄰里單元之道路網絡，共劃設道路面積 52.69 公頃。

現行都市計畫畫依實際發展現況於計畫區北側劃設高速公路用地（以高架經過），即為國道 2 號桃園內環道，為聯絡國道 1 號（中山高）與國道 3 號（北二高）之重要道路，計畫面積 4.78 公頃。

7.土地使用分區管制要點

八德（大湳地區）都市計畫各使用分區建蔽率為 50% - 80%，容積率為 150% ~ 350% 不等，如表 5 所示。

表 5 八德（大湳地區）都市計畫建蔽率及容積率彙整表

項目		建蔽率	容積率
土地 使用 分區	住宅區	60%	200%
	商業區	80%	350%
	工業區（乙種工業區）	70%	210%
	產業專用區	50%	250%
公共 設施 用地	機關用地	50%	250%
	學校用地	50%	150%
	市場用地	60%	240%
	變電所用地	50%	250%
	捷運系統用地	不予訂定	不予訂定
	體育場用地	60%	250%

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）
（第三階段）案計畫書（民國 109 年 9 月）公告實施。

(三) 桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線（綠線）都市計畫變更案

1. 辦理情形說明

桃園市政府為辦理桃園捷運綠線建設計畫，辦理「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」，本案各出入口土地開發基地土地使用分區變更內容如下及圖 6、圖 7 所示：

- (1) G04-1 土地開發基地：變更住宅區為捷運開發區。
- (2) G04-3 土地開發基地：變更住宅區、道路用地、人行步道用地為捷運開發區、道路用地（兼供捷運系統使用）、人行步道用地（兼供捷運系統使用）。
- (3) G05 土地開發基地：變更住宅區為捷運開發區。

前述變更案業經 107 年 8 月 28 日內政部都市計畫委員會第 929 次會議審議通過，惟因涉及大眾捷運系統土地開發及都市計畫變更回饋，依上開會議決議本計畫變更範圍須與土地所有權人簽訂協議書並納入計畫書後，續報請內政部核定，並採分階段發布實施。

2. 土地使用分區管制要點

配合捷運綠線建設計畫，桃園市政府另按都市計畫法第 22 條規定訂定或變更細部計畫，本更新地區分屬 108 年 1 月 30 日發布實施之「訂定八德（大湳地區）都市計畫（桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區）細部計畫土地使用分區管制要點」案及「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】周邊地區）細部計畫土地使用分區管制要點」案細部計畫，相關規定說明如下：

(1) 建蔽率、容積率、容許使用

本案 G04-1、G04-3、G05 三處土地開發基地更新地區皆於主要計畫變更為捷運開發區，相關細部計畫土地使用管制規定如表 6 所示。

表 6 本計畫三處劃定更新地區使用強度彙整表

出入口	使用分區	建蔽率	容積率	相關規定
G04-1	捷運開發區	70%	350%	1. 捷運開發區(G04-1、G04-3)適用「大眾捷運法」及「大眾捷運系統土地開發辦法」及其相關獎勵規定。 2. 使用項目得比照「都市計畫法桃園市施行細則」商業區之規定。
G04-3	捷運開發區	50%	350%	
G05	捷運開發區	70%	350%	

資料來源：

1. 訂定八德(大湳地區)都市計畫(桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區)細部計畫土地使用分區管制要點」案。
2. 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】周邊地區)細部計畫土地使用分區管制要點」案。

(2)建築退縮規定

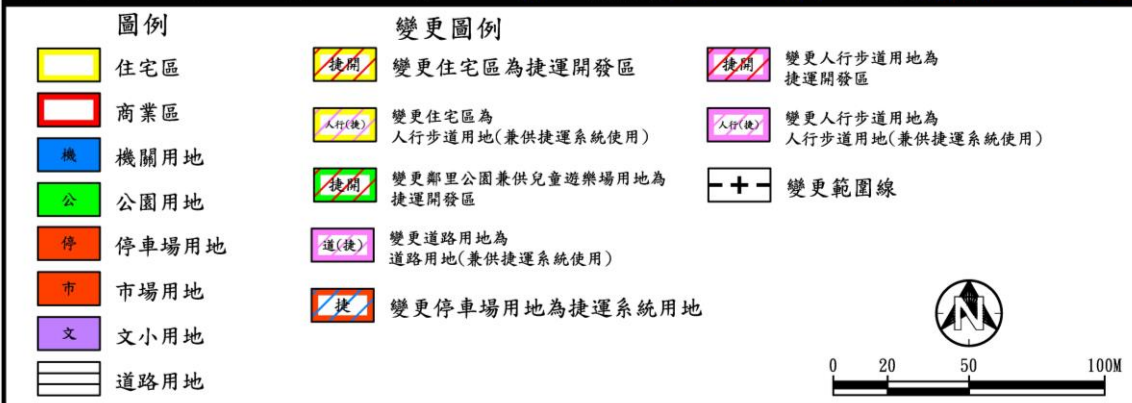
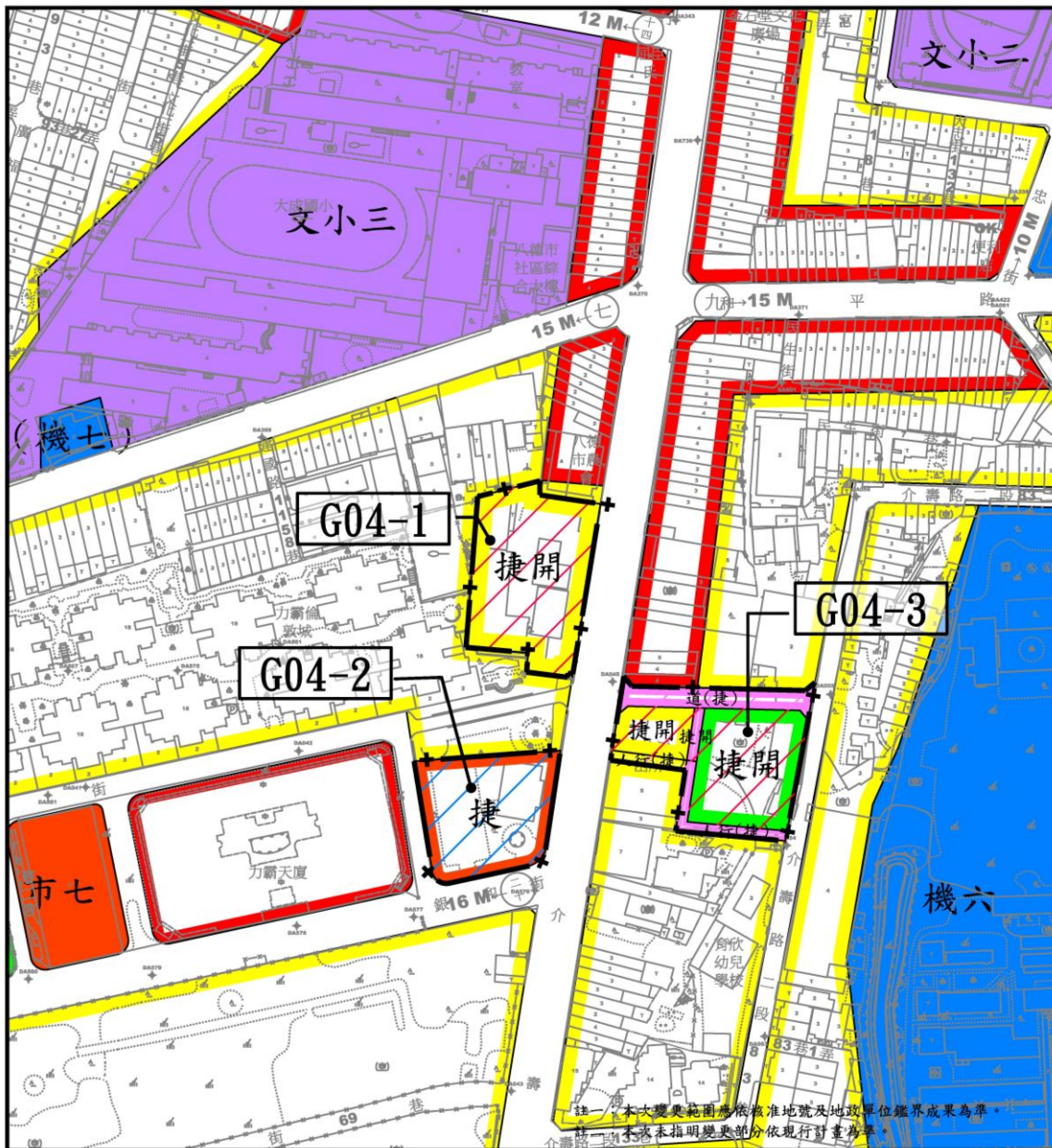
- i. 捷運開發區及捷運系統用地面臨 15 公尺以上計畫道路者，至少退縮 6 公尺建築，未達 15 公尺者至少退縮 4 公尺建築。退縮部分得計入法定空地，除規定留設人行步道空間外，其餘部分應植栽綠化，惟供捷運設施使用者，不受植栽綠化之限制。
- ii. 建築退縮及開放廣場空間應留設至少 3 公尺寬之無遮簷人行步道，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。
- iii. 沿街式退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所鄰接之開放空間或人行步道高程不同時，應以坡道相連接，且坡度不得大於 1/12。
- iv. 捷運開發區及捷運系統用地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。
- v. 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.停車規定

捷運開發區(G04-1、G04-3)開發時，除應提供法定停車位外，須額外分別提供至少 30 個汽車停車位供公眾使用，前述額外提供停車位得依開發實際需求，經本市都市設計審議同意後，部分轉換為機車停車位。

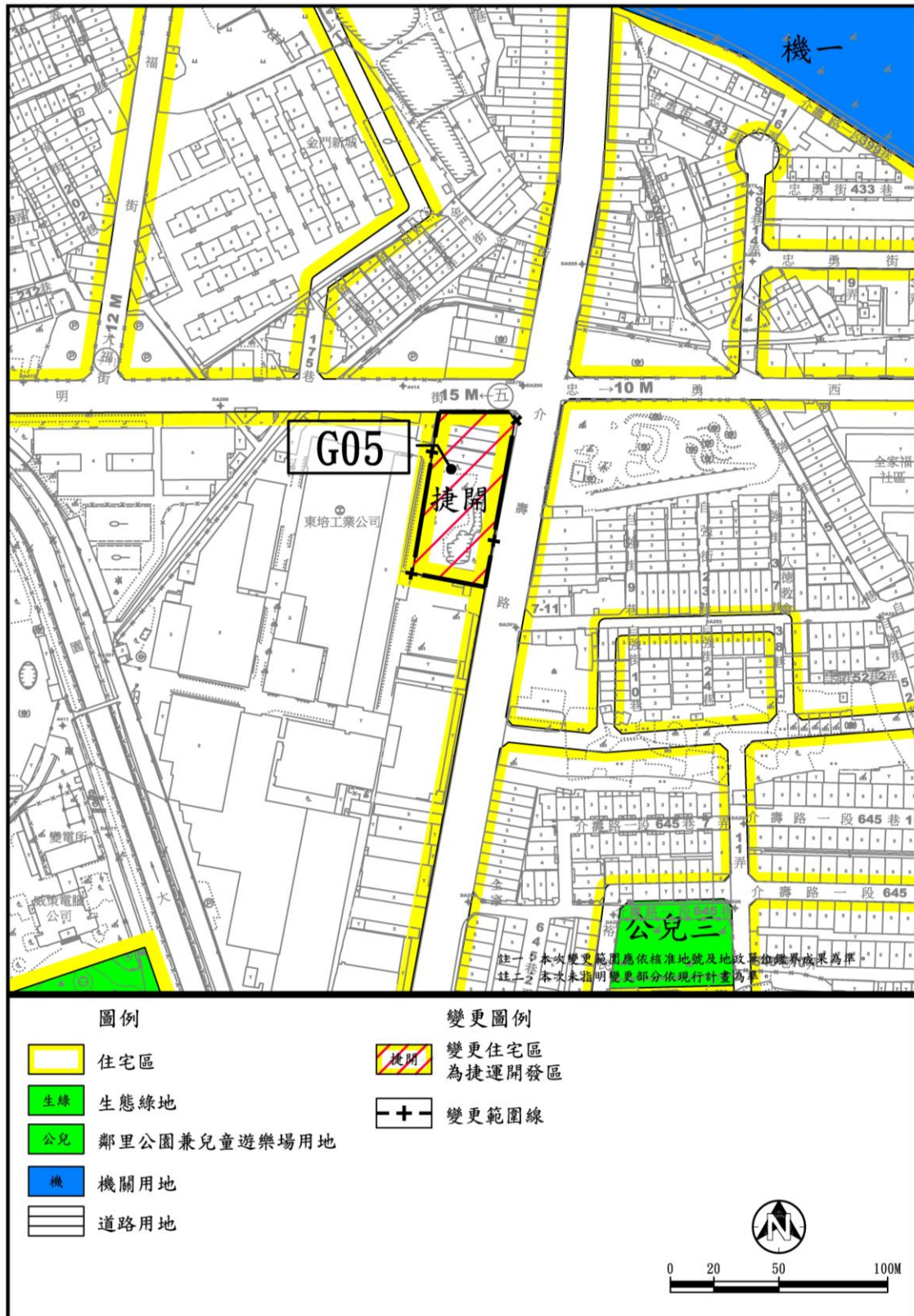
4.都市設計審議

為維護都市景觀與環境品質，捷運開發區及捷運系統用地之開發建築，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。



資料來源：107年8月28日內政部都市計畫委員會第929次會議審議通過「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」。
 註：G04-2出入口依「變更八德(大湳地區)都市計畫(配合桃園航空城捷運線【綠線】G04、G05車站及相關設施設置)(第一階段)案」於108年2月15日公告實施；G04-1、G04-3出入口尚未發布實施。

圖 6 本計畫 G04-1 及 G04-3 土地開發基地都市計畫變更內容示意圖



資料來源：107年8月28日內政部都市計畫委員會第929次會議審議通過「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」。

圖7 本計畫 G05 土地開發基地都市計畫變更內容示意圖

二、土地及建物使用現況

(一) 土地使用現況

本計畫三處車站出入口土地開發基地及其周邊土地使用現況分別說明如下：

1.G04-1 土地開發基地：範圍內建物均為 1 層樓建築物，靠近銀和街之建物原作為跆拳道館及倉庫使用，目前為閒置狀態，部分土地為停車場使用，土地多呈低度利用（如圖 8）。

2.G04-3 土地開發基地：範圍內建物現為 1 棟 3 層樓建築物，現作為八德親子館使用（原派出所），另有鐵皮加蓋建築；計畫範圍東側近介壽路 133 巷為閒置狀態，部分空地作為臨時停車場使用，土地多呈低度利用（如圖 8）。



圖 8 本計畫 G04-1 及 G04-3 土地開發基地土地使用現況照片

3.G05 土地開發基地：範圍內南側土地大部分為東培工業廠房之消防水池、倉庫、警衛室及園區道路（供通行及停車使用），北側部分為2層樓平房，其中部分鐵皮屋加蓋至第3層，大明街與介壽路一段道路轉角之土地現為1層鐵皮屋（如圖9）



圖9 本計畫 G05 土地開發基地土地使用現況照片

4.場站周邊土地使用現況

本計畫 G04-1 及 G04-3 土地開發基地周邊主要為住宅使用，其中 G04-1 土地開發基地一側周邊住宅主要以社區大樓型態為主，G04-3 土地開發基地一側則因大面積機關用地阻隔，除鄰介壽路二段及和平路沿街有大樓型態住宅社區外，其餘多為透天厝及平房型態之住宅使用。介壽路二段與建國路路口處為住商混合使用（如圖10），而 G04-1 土地開發基地北側則為八德區農會大樓。



圖 10 本計畫 G04-1 及 G04-3 土地開發基地周邊土地使用現況照片

本計畫 G05 土地開發基地周邊西側主要為工業使用，現況為東培工業廠房及其行政大樓，東側則多為住宅使用，以公寓、透天厝型態之住宅使用為主。G05 站周邊商業使用原集中於介壽路一段沿側，多以住宅地面層作為商店之混和使用及 G05 土地開發基地對側特力屋等大型量販店為主之商業模式，而廣豐新天地於民國 106 年 6 月開幕後，帶動 G05 站周邊地區再發展，商業核心逐漸移轉至大規模複合型商場，其周邊近期住宅建案也以社區大樓型式為大宗，整體都市風貌、機能逐漸轉為較大尺度之住商使用型態(如圖 11)。



圖 11 本計畫 G05 土地開發基地周邊土地使用現況照片

(二) 建物現況

1. 建物使用情形

G04-1 土地開發基地範圍內建物現況主要作為作其他使用如倉庫，建物投影面積約 759.89 平方公尺。G04-3 土地開發基地範圍內現況臨介壽路二段一側為八德親子館，介壽路二段 133 巷一側現況則為閒置鐵皮倉庫等，皆屬於其他使用，建物投影面積約為 1,103.44 平方公尺。

G04 站兩土地開發基地周邊臨主要幹道介壽路二段沿街房屋多為住商使用，G04-1 土地開發基地南側現況為一公園開放空間(如圖 12)，未來預計作為桃園捷運綠線 G04-2 出入口使用。

G05 土地開發基地範圍內建物使用樣態較多元，南側屬於東培工業所有部分現況為工業用，建物投影面積約 267.47 平方公尺；北側部分則為住家、住商用等住商混合使用模式，建物投影面積約

382.07 及 236.88 平方公尺；大明街與介壽路相交街角則為商業用，建物投影面積約 118.44 平方公尺。

G05 土地開發基地周邊西南側皆屬東培工業所有之工廠廠房及辦公室，屬於工業用，出入口臨主要幹道介壽路一段對側為商業用之量販店，介壽路沿街為住商用為大宗，其餘則以住宅使用之社區為主（如圖 13）。

表 7 本計畫劃定更新地區範圍建物使用現況投影面積表

使用現況	劃定更新地區					
	G04-1 土地開發基地		G04-3 土地開發基地		G05 土地開發基地	
	面積 (m ²)	百分比 (%)	面積 (m ²)	百分比 (%)	面積 (m ²)	百分比 (%)
住家用	0.00	0.00	0.00	0.00	382.07	37.18
住商用	0.00	0.00	0.00	0.00	236.88	23.05
商業用	0.00	0.00	0.00	0.00	118.44	11.52
工業用	0.00	0.00	0.00	0.00	267.47	26.03
其他	759.89	100.00	1,103.44	100.00	22.83	2.22
合計	759.89	100.00	1,103.44	100.00	1,027.69	100.00

資料來源：本計畫整理。

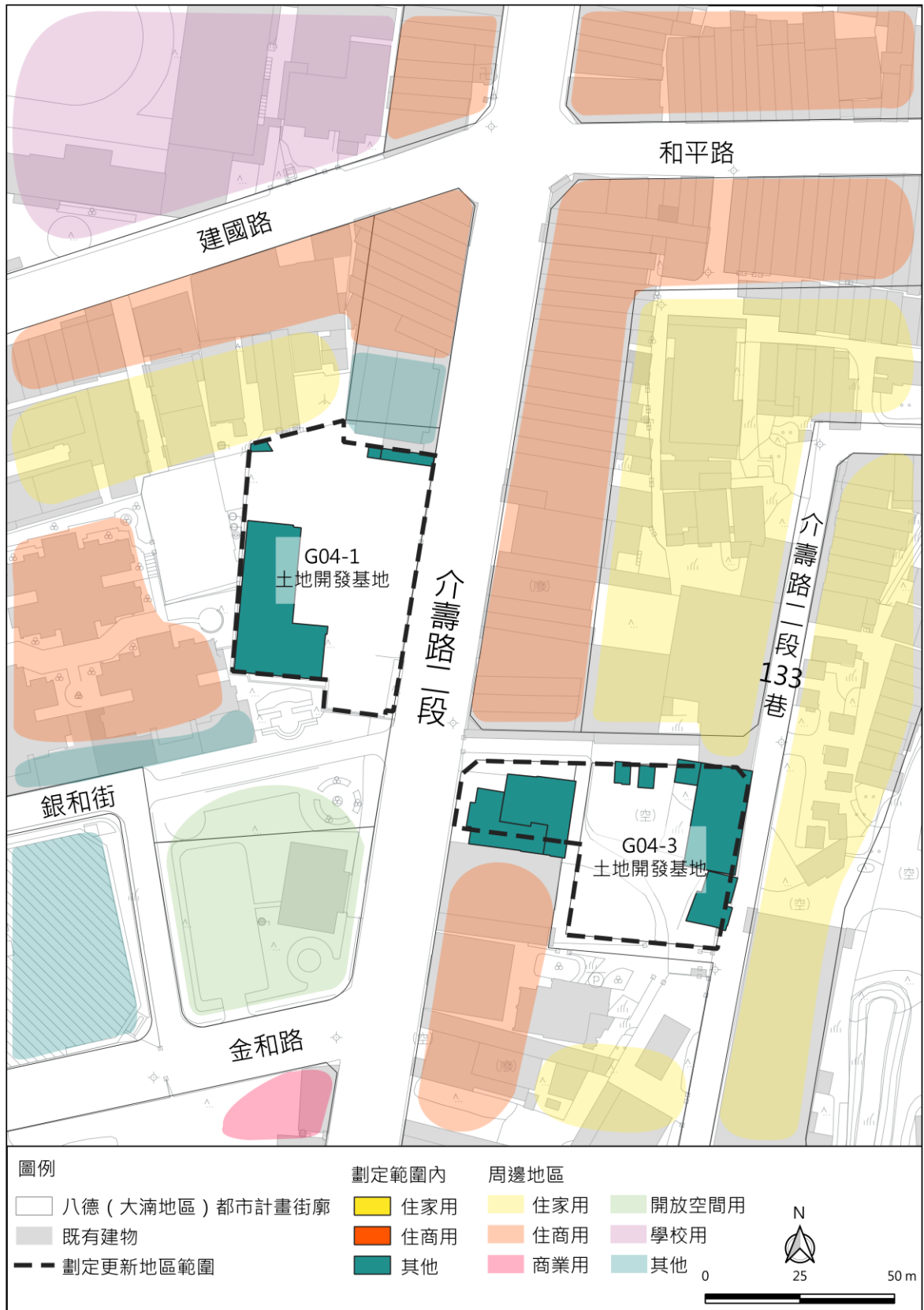


圖 12 本計畫 G04-1 及 G04-3 土地開發基地內建物及周邊使用現況分布示意圖



圖 13 本計畫 G05 土地開發基地內建物及周邊建物使用現況分布示意圖

2.建物樓層

G04-1 土地開發基地範圍內均為 1 層樓建物，建物投影面積約 759.89 平方公尺。G04-3 土地開發基地範圍內除臨介壽路二段之八德親子館為 3 層樓建築物，建物投影面積約 503.23 平方公尺外，其餘皆為 1 層樓臨時建築物，建物投影面積約為 877.29 平方公尺。

G04 站兩土地開發基地周邊臨主要幹道介壽路二段沿街房屋平均多為 4 到 5 層樓建物；G04-1 土地開發基地西北側為臨時建物，跨建國路為大成國小校舍，G04-3 土地開發基地東側街廓內部多為老舊住宅，平均樓層多為 3 層樓以下之建物；另 G04-1 土地開發基地西南側為高層住宅社區，平均樓高均為 10 樓以上（如圖 14）。

G05 土地開發基地範圍內 1 層樓建物較多，建物投影面積約 408.74 平方公尺，其次為 2 層樓建物，建物投影面積約 618.95 平方公尺。

G05 土地開發基地周邊西南側皆屬東培工業所有之工廠廠房及辦公室平均皆為 3 層樓以下；臨介壽路一段及自強街兩側平均樓高為 3-4 層樓透天住宅，另 G05 土地開發基地東側特力屋及北側住宅社區等建物，平均樓高多在 4-5 層或 5 層樓以上（如圖 15）。

表 8 本計畫劃定更新地區範圍建物樓層分布投影面積表

樓高	劃定更新地區					
	G04-1 土地開發基地		G04-3 土地開發基地		G05 土地開發基地	
	面積 (m ²)	百分比 (%)	面積 (m ²)	百分比 (%)	面積 (m ²)	百分比 (%)
1 樓	759.89	100.00	877.29	63.55	408.74	39.77
2 樓	0.00	0.00	0.00	0.00	618.95	38.12
3 樓	0.00	0.00	503.25	36.45	0.00	22.11
4 樓	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合計	759.89	100.00	1,380.54	100.00	1,027.69	100.00

資料來源：本計畫整理。

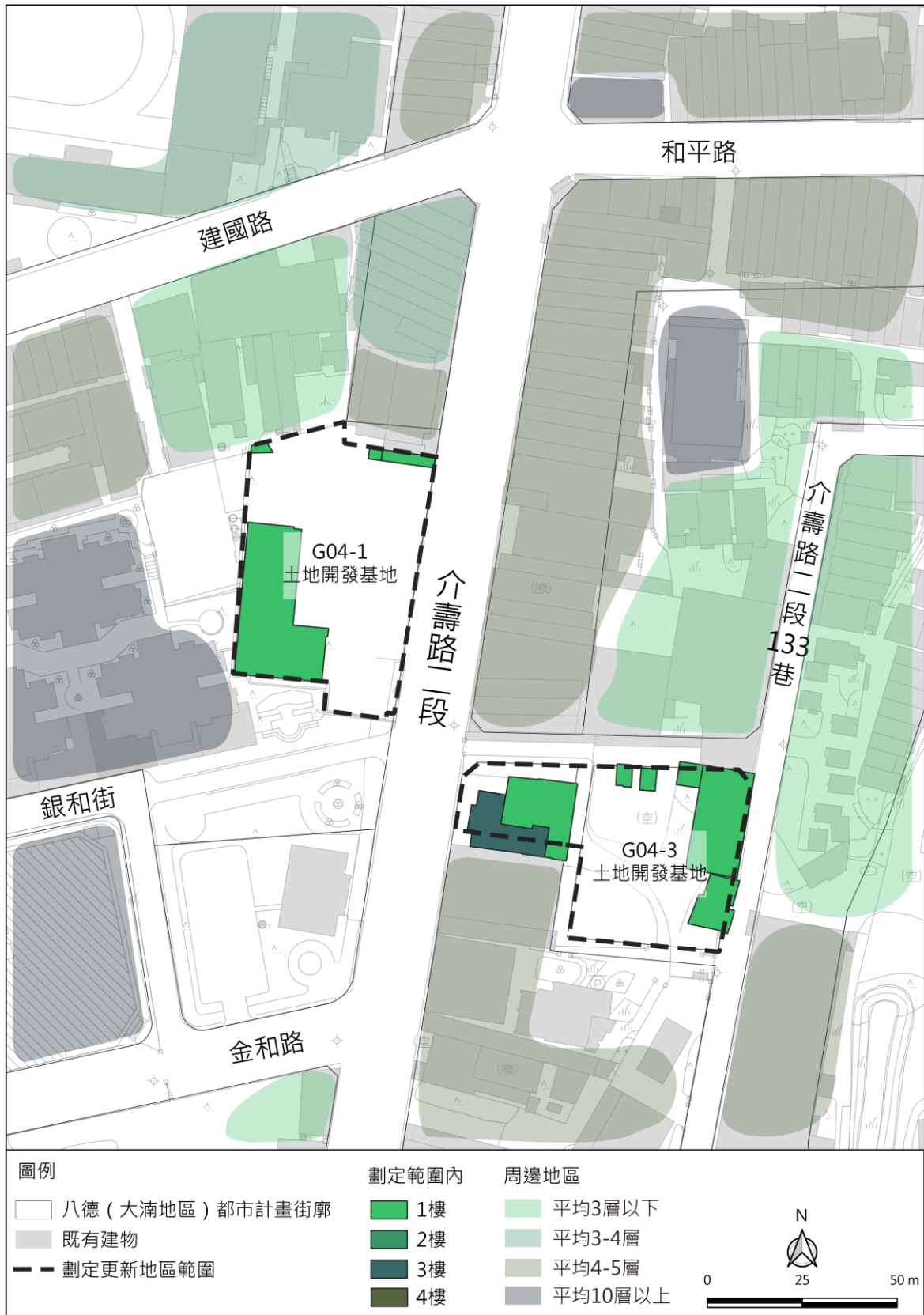


圖 14 本計畫 G04-1 及 G04-3 土地開發基地內建物及周邊建物樓層數分布示意圖

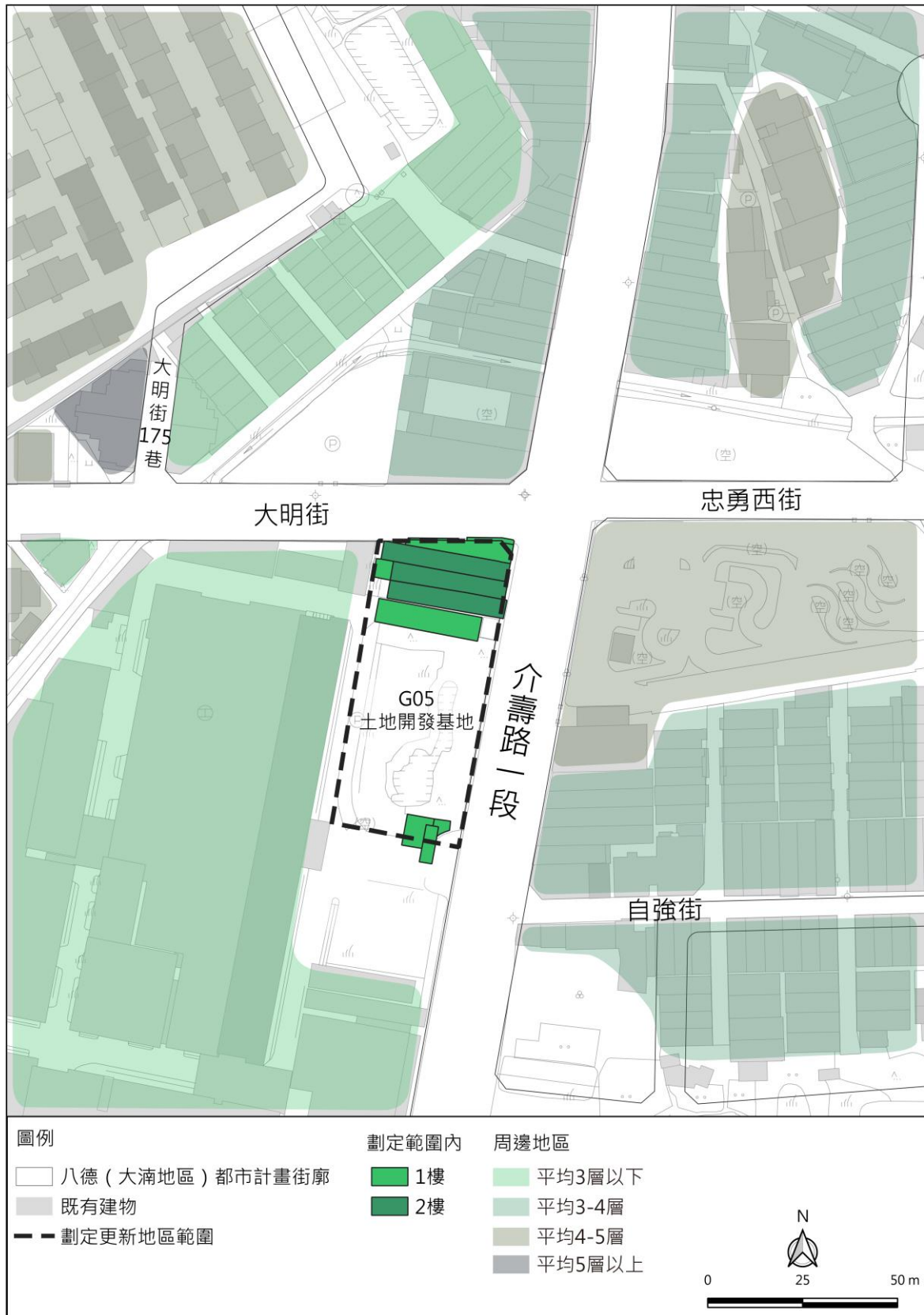


圖 15 本計畫 G05 土地開發基地內建物及周邊建物樓層數分布示意圖

3.建物屋齡

G04-1 土地開發基地範圍內建物屋齡主要為 50 年以上，建物投影面積約 696.93 平方公尺，其餘屋齡約為 21-30 年，建物投影面積約 62.96 平方公尺。G04-3 土地開發基地範圍除八德親子館屋齡約為 31-40 年，建物投影面積約 503.25 平方公尺外，其餘皆屬於臨時建物，無法判定其屋齡，建物投影面積約 877.29 平方公尺。

G04 站兩土地開發基地周邊臨主要幹道介壽路二段沿街房屋屋齡主要約為 31-40 年；G04-1 土地開發基地西側住宅大樓社區屋齡約為 21-30 年；G04 站週邊近期新建案，如銀河街南側、介壽路二段 133 巷西側街區，屋齡皆為 10 年以下（如圖 16）。

G05 土地開發基地範圍內南側屬於東培工業所有之建物屋齡為 41-50 年，建物投影面積約 93.68 平方公尺，北側部分建物 2 棟屋齡約為 21-30 年，1 棟超過 50 年，建物投影面積分別約 391.73 及 227.22 平方公尺，大明街與介壽路相交街角處及北側建物周邊則為臨時建物，無法判斷其屋齡，建物投影面積約 315.06 平方公尺。

G05 土地開發基地周邊西南側皆屬東培工業所有之工廠廠房及辦公室，屋齡約為 41-50 年；臨主要幹道介壽路一段兩側建物屋齡多在 31-40 年間；G05 出入口對側特力屋為屋齡 10 年以下新建物；其餘街廓內住宅社區屋齡約多在 21-30 年間（如圖 17）。

表 9 本計畫劃定更新地區範圍建物屋齡分布投影面積表

屋齡	劃定更新地區					
	G04-1 土地開發基地		G04-3 土地開發基地		G05 土地開發基地	
	面積 (m ²)	百分比 (%)	面積 (m ²)	百分比 (%)	面積 (m ²)	百分比 (%)
10 年以下	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11-20 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
21-30 年	62.96	8.29	0.00	0.00	391.73	38.12
31-40 年	0.00	0.00	503.25	36.45	0.00	0.00
41-50 年	0.00	0.00	0.00	0.00	93.68	9.12
50 年以上	696.93	91.71	0.00	0.00	227.22	22.11
無法判定	0.00	0.00	877.29	63.55	315.06	30.66
合計	759.89	100.00	1380.54	100.00	1027.69	100.00

資料來源：本計畫整理。

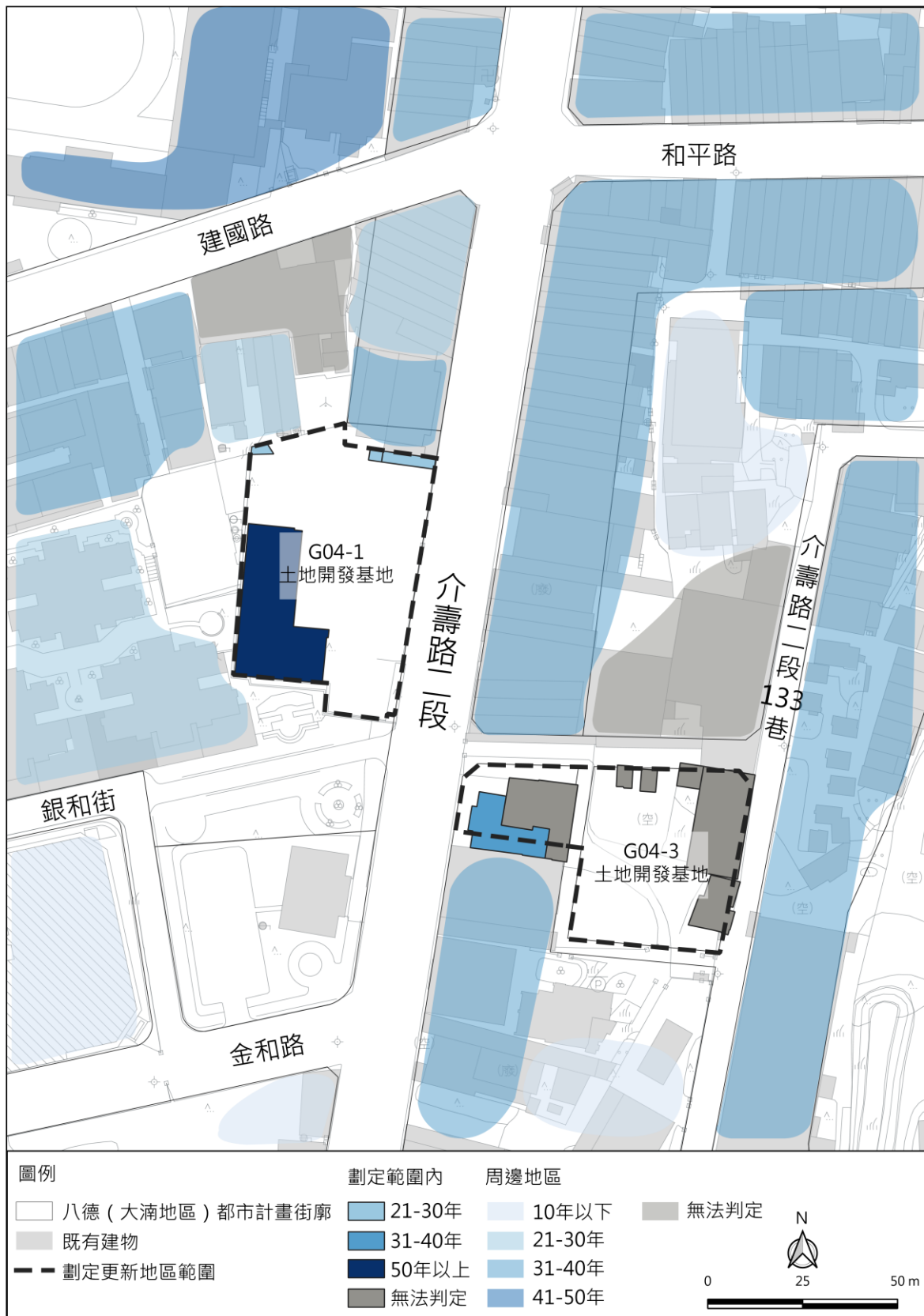


圖 16 本計畫 G04-1 及 G04-3 土地開發基地內建物及周邊建物屋齡分布示意圖

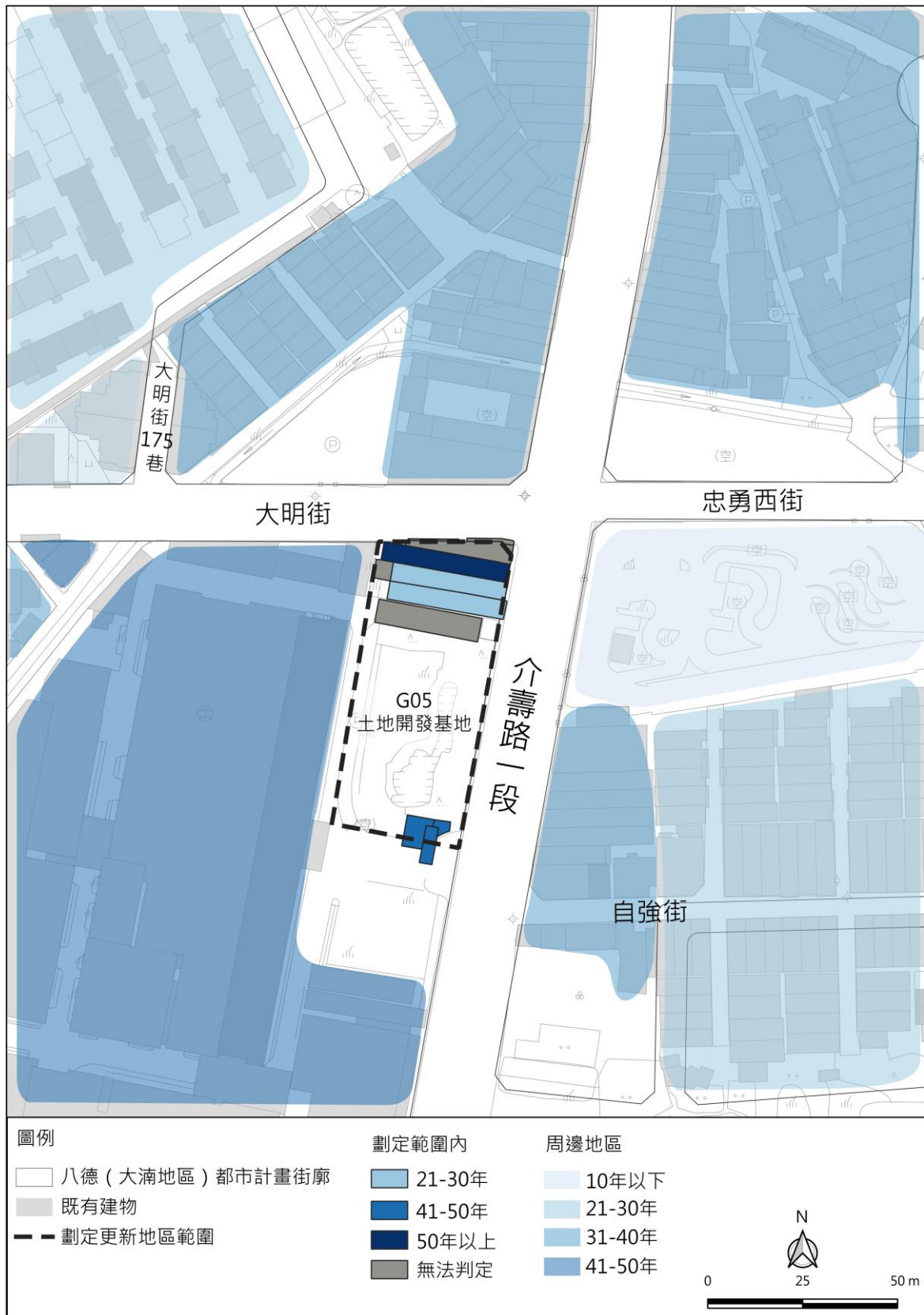


圖 17 本計畫 G05 土地開發基地內建物及周邊建物屋齡分布示意圖

4.建物結構

G04-1 土地開發基地範圍內主要建物倉庫為磚造，建物投影面積約 696.93 平方公尺；北側邊界建物分別為加強磚造，建物投影面積約 50.42 平方公尺及其他建材如鐵皮，建物投影面積約 12.54 平方公尺。G04-3 土地開發基地範圍內八德親子館建物為鋼筋混凝土造，建物投影面積為 503.25 平方公尺，其餘則為其他如鐵皮建材建物，建物投影面積約 877.29 平方公尺。

G04 站周邊建物主要為鋼筋混凝土造，並有兩處鐵皮搭建臨時建物群；另銀和街南側新建物為鋼筋鋼骨混凝土造（如圖 18）。

G05 土地開發基地範圍內南側屬於東培工業所有建物為鋼筋混凝土造，建物投影面積約 93.68 平方公尺；北側部分建物為加強磚造，建物投影面積約 618.95 平方公尺；其餘如大明街與介壽路相交街角處及北側建物周邊街為鐵皮材質之建物，建物投影面積約 315.06 平方公尺。

G05 土地開發基地周邊建物多為鋼筋混凝土造；臨主要幹道介壽路一段過大明街北側沿路建物則多為加強磚造（如圖 19）。

表 10 本計畫劃定更新地區範圍建物結構分布投影面積表

建物結構	劃定更新地區					
	G04-1 土地開發基地		G04-3 土地開發基地		G05 土地開發基地	
	面積 (m ²)	百分比 (%)	面積 (m ²)	百分比 (%)	面積 (m ²)	百分比 (%)
磚造	696.93	91.71	0.00	0.00	0.00	0.00
加強磚造	50.42	6.64	0.00	0.00	618.95	60.23
鋼筋 混凝土造	0.00	0.00	503.25	36.45	93.68	9.12
鋼筋鋼骨 混凝土造	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	12.54	1.65	877.29	63.55	315.06	30.66
合計	759.89	100.00	1380.54	100.00	1027.69	100.00

資料來源：本計畫整理。

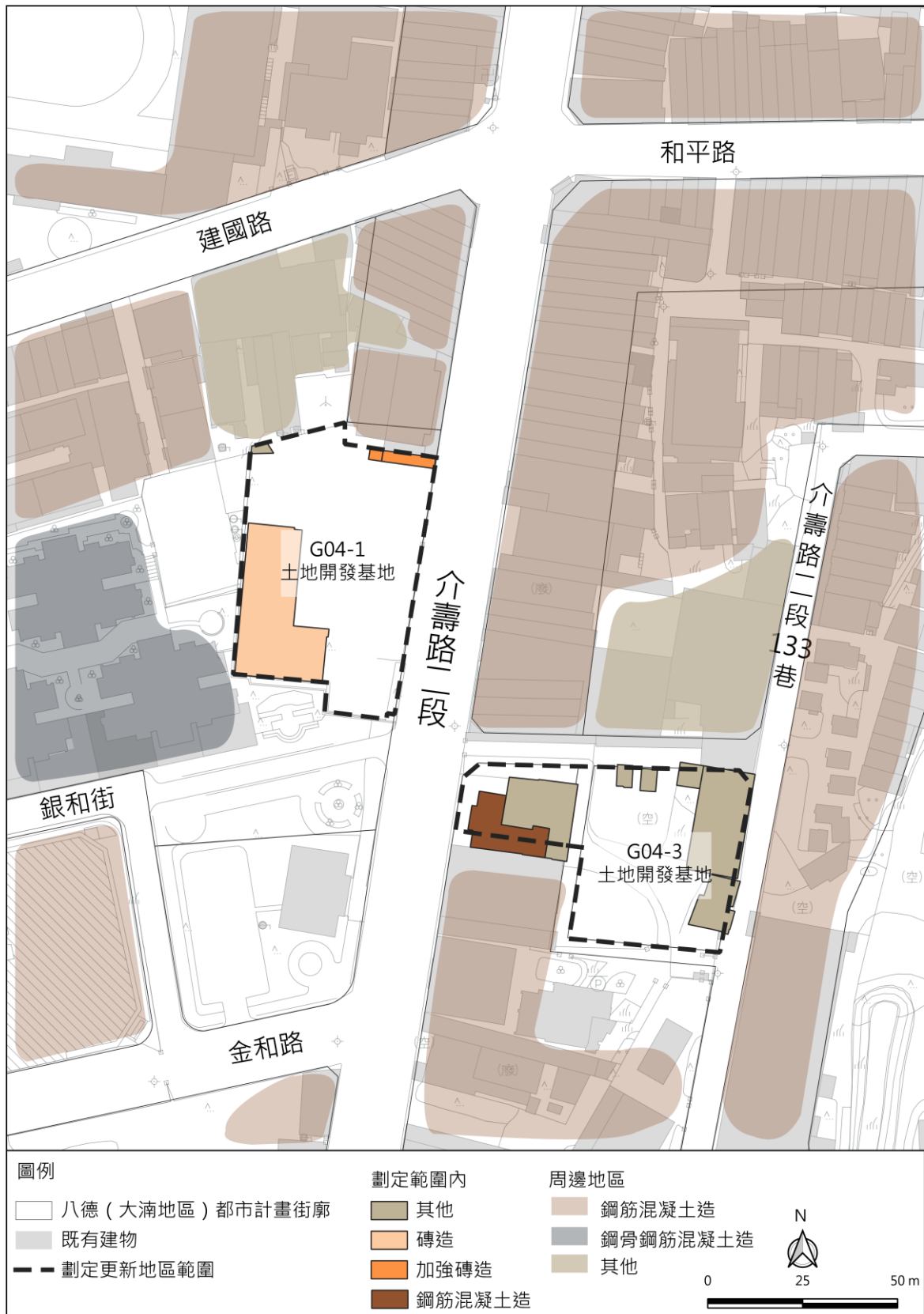


圖 18 本計畫 G04-1 及 G04-3 土地開發基地內建物及周邊建物結構分布示意圖



圖 19 本計畫 G05 土地開發基地內建物及周邊建物結構分布示意圖

三、公共設施現況

依據 109 年 9 月 10 日發布實施之「變更八德（大湳地區）都市計畫（第三次通盤檢討）（含都市計畫書圖重製）（第三階段）案」內容，以本計畫三處捷運出入口為中心，半徑 500 公尺範圍內周邊公共設施如下：

（一）機關用地

範圍內含 3 處機關用地，機二、機六、機七皆已開闢供消防及國防機關使用。

（二）學校用地

範圍內含 6 處學校用地，其中 3 處已開闢為國小，分別為文小一（大勇國小）、文小二（大忠國小）、文小三（大成國小）。

（三）市場用地

範圍內含 3 處市場用地，其中市三（大湳市場）、市四皆已開闢，市七現況為一樓店面、上方作為住宅之大樓。

（四）公園用地

範圍內含 1 處未開闢之公園用地（公四）。

（五）鄰里公園兼供兒童遊樂場用地

範圍內含 8 處公兒用地，其中 3 處已開闢，分別為公兒八（福橋公園）、公兒二十一（建國公園）、公兒二十二（大和公園）。

（六）生態綠地

範圍內含 2 處已開闢作為廣豐公園之生態綠地（生綠一、生綠二）。

（七）停車場用地

範圍內含 2 處已開闢停車場用地，分別為停一（大正休閒廣場）、停二（八德市大湳停一公有停車場）。

（八）捷運系統用地

範圍內含 2 處捷運系統用地，分別為 G04-1 土地開發基地南側作為

桃園捷運綠線 G04-2 出入口之捷運系統用地及 G05 土地開發基地南側作為桃園捷運綠線南側通風豎井之捷運系統用地。

表 11 本計畫三處土地開發基地半徑 500 公尺範圍內公共設施現況表

公共設施用地	編號	面積 (公頃)	已開闢 (公頃)	開闢率 (%)	使用現況
機關用地	機二	13.05	13.05	100.00	軍事用地
	機六	10.14	10.14	100.00	保一總隊駐地
	機七	0.06	0.06	100.00	消防隊
學校用地	文小一	3.33	2.82	84.68	大勇國小
	文小二	2.06	2.06	100.00	大忠國小
	文小三	2.64	2.64	100.00	大成國小
	文小四	2.03	0.00	0.00	未開闢
	文中二	2.50	0.00	0.00	未開闢
	文中小	2.05	0.00	0.00	未開闢
公園用地	公四	1.13	0.00	0.00	未開闢
鄰里公園兼兒童 遊樂場用地	公兒二	0.20	0.00	0.00	未開闢
	公兒三	0.21	0.00	0.00	未開闢
	公兒六	0.19	0.00	0.00	未開闢
	公兒八	0.21	0.21	100.00	福橋公園
	公兒九	0.19	0.00	0.00	未開闢
	公兒十	0.17	0.00	0.00	未開闢
	公兒二十一	0.30	0.30	100.00	建國公園
	公兒二十二	0.24	0.24	100.00	大和公園
生態用地	生綠一	1.46	1.46	100.00	廣豐生態綠地公園
	生綠二	0.15	0.15	100.00	
市場用地	市三	0.23	0.23	100.00	大湳公有零售市場
	市四	0.12	0.12	100.00	住宅區內零售市場
	市七	0.24	0.00	0.00	桃大極社區大樓
停車場用地	停一	0.22	0.22	100.00	大正休閒廣場
	停二	0.22	0.22	100.00	八德市大湳停一 公有停車場
捷運系統用地	-	0.24	0.00	0.00	桃園捷運綠線 G04-2 車站出入口
	-	0.09	0.00	0.00	桃園捷運綠線 南側通風豎井

資料來源：本計畫整理，綜整自變更八德（大湳地區）都市計畫（第三次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）（第一階段）案及（第三階段）案計畫書（民國 107 年 2 月及民國 109 年 9 月）及歷次個案變更內容。

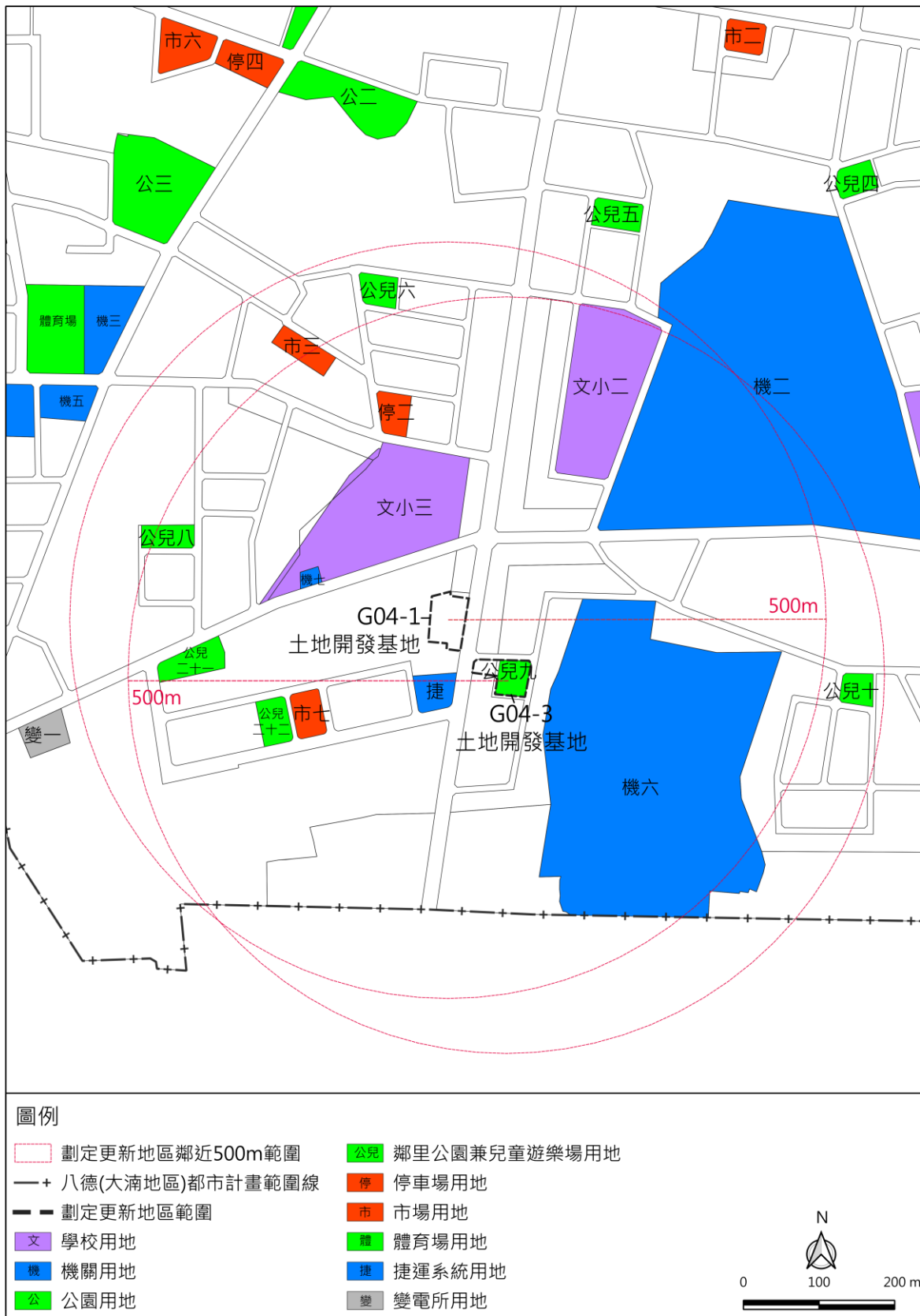


圖 20 本計畫 G04-1 及 G04-3 土地開發基地半徑 500 公尺範圍內公共設施分布示意圖

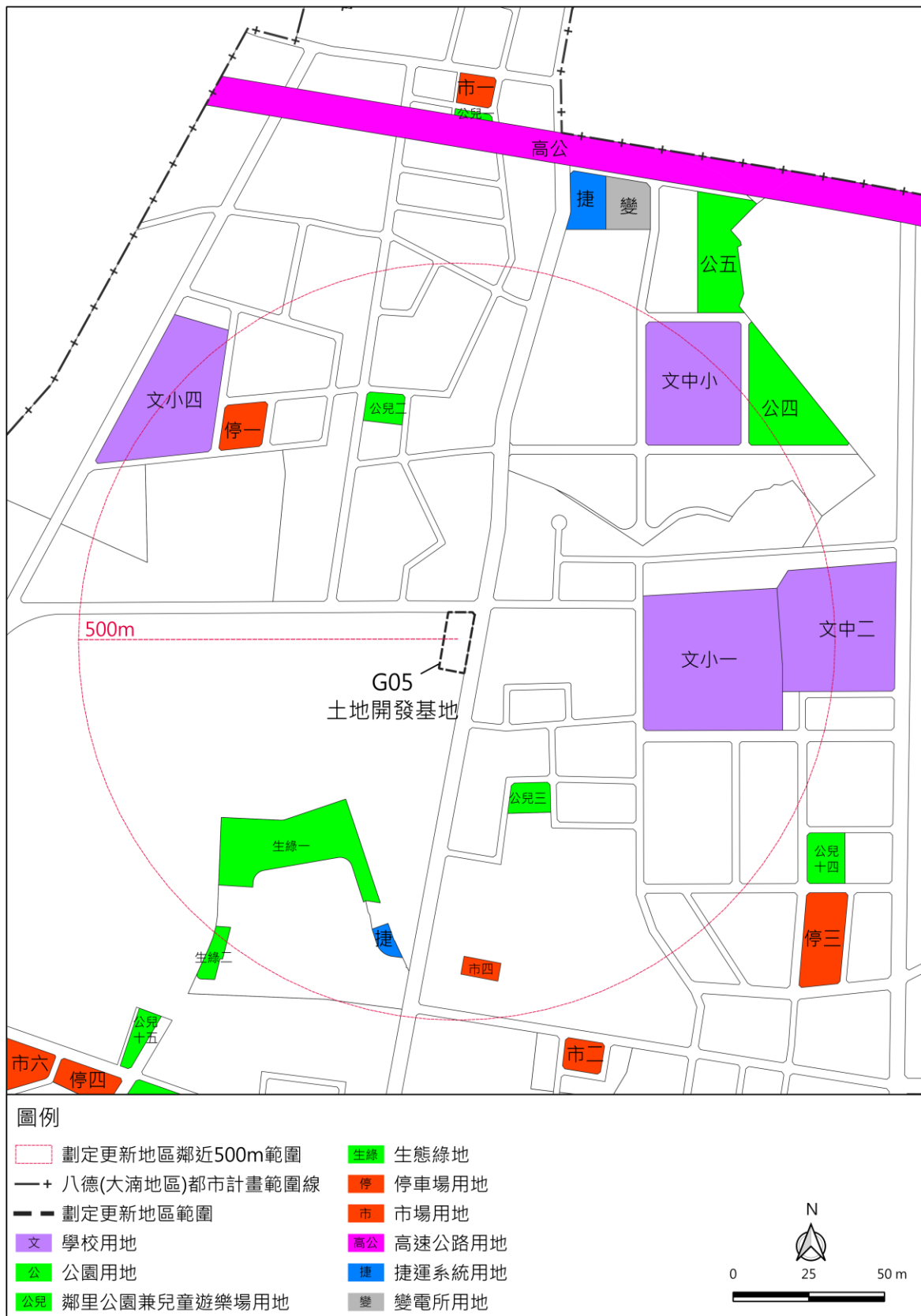


圖 21 本計畫 G05 土地開發基地半徑 500 公尺範圍內公共設施分布示意圖

四、交通系統分析

(一) 大眾運輸系統

1. 大眾捷運系統

本計畫為桃園捷運綠線 G04 站 1、3 號及 G05 站出入口預定地。

2. 公車系統

本計畫範圍包含桃園捷運綠線先導公車 GR2、桃園客運 102 路等，中壢客運 130 路、5301 路及統聯客運 713 路、717 路等多條公車路線行經（如表 12）。

G04-1、G04-3 土地開發基地站附近公車站牌包含位於介壽路二段上之大湳站、大湳辦事處站，和平路上之和平路口站及建國路上之大湳消防分隊站、建國公園站（如圖 22）。

G05 土地開發基地附近公車站牌包含位於介壽路一段上之無線電台站、小大湳站、忠勇西街(東培公司)站，大明街之大幅街口站，忠勇西街上之特力屋站，忠勇街上之大勇國小站及大福街上之東培公司站、大地花園(大福街福德宮)站（如圖 23）。

3. 自行車系統

目前公共自行車系統於八德區設置多個站點，本計畫 G04-1 及 G04-3 土地開發基地範圍 500 公尺內設有「大和休閒廣場」、「大忠停車場」及「和盛公園」3 站，共計可停放 110 台自行車；G05 土地開發基地範圍 500 公尺內設有「大勇國小」及「廣豐公園」2 站，共計可停放 84 台自行車。

表 12 本計畫周邊公車行經路線及站牌

捷運車站	站牌	路線	行駛路線	客運公司	
G04 站	大湳辦事處	GR2	桃園-八德	桃園客運	
		157	桃園-八德-新興高中		
		201	桃園-蘆竹		
		5000	桃園-至善高中		
		5044	桃園-龍潭		
		5053	桃園-龍潭(經九龍村)		
		5056	桃園-石門水庫		
		5060	桃園-榮民之家		
		5090	桃園-上巴陵-林班口		
		5096	桃園-大溪		
		5301	桃園-上巴陵-林班口		
	大成國小	130	桃園-榮民之家	中壢客運	
	和平路口	103	桃園-華映公司	桃園客運	
	大湳				201
		157	桃園-八德-新興高中		
		130	桃園-榮民之家	中壢客運	
	大湳消防分隊	107	桃園-華映公司	桃園客運	
		102	桃園-景雲新村		
		5008	桃園-中壢(經龍岡)		
		5010	桃園-中壢(經八德、仁美)		
	大湳市場	5011	桃園-中壢(經竹巷)	桃園客運	
建國公園		713	八德-捷運永寧站		統聯客運
		717	龍岡圓環-捷運永寧站		
大湳市場	L113	紅線	桃園客運		
	L115	中壢-平東路			
	L120	綠線			

捷運 車站	站牌	路線	行駛路線	客運 公司
G05 站	忠勇西街(東培公司)、 小大滴、 無線電台	102	桃園-景雲新村	桃園 客運
		157	桃園-八德-新興高中	
		201	蘆竹-八德	
		5000	桃園-至善高中	
		5008	桃園-中壢(經龍岡)	
	小大滴、 無線電台	5010	中壢-桃園(經仁美八德)	
		5011	桃園-中壢(經竹巷)	
		5044	桃園-龍潭(經十一份)	
		5053	觀音-中壢(經保生)	
		5056	桃園-石門水庫	
	東培公司	109	桃園-新興高中	
	大地花園(大福街福德宮)			
	大地花園(大福街福德宮)、 大福街口、 特力屋	L113	紅線	
		L115	中壢-平東路	
大勇國小	L116	藍線		
	L117	藍乙線		

資料來源：本計畫整理。



圖 22 本計畫 G04-1 及 G04-3 土地開發基地周邊公車站牌及公共自行車租借站分布圖



圖 23 本計畫 G05 土地開發基地周邊公車站牌及公共自行車租借站分布圖

(二) 道路系統

1. 聯外道路

(1) 介壽路 (台 4 線省道)

主要北往大園、桃園區，南往大溪區、石門等地；屬「桃園—中壢生活圈道路系統網」外環道系統，分別為桃園地區東西向及桃園機場往桃園區之主要幹道及聯絡道路，各路段現況 12-32 公尺寬，各有 2-6 個車道，因作為國道 2 號之主要替代道路，具高速公路連絡道功能。

(2) 和平路 (桃 46 線)

東往新北市鶯歌、本市龜山等地，西接建國路往中壢、霄裡等地；屬「桃園—中壢生活圈道路系統網」外環道系統 (主要幹道) 之南外環，各路段現況為 10-18 公尺寬 (於 91 年 5 月透過個案變更拓寬部分路段為 18 公尺寬) 雙向 2 車道。

(3) 建國路 (桃 46 線)

為一 15 公尺寬道路，東接和平路往新北市鶯歌、本市龜山等地，西往中壢、霄裡等地；屬「桃園—中壢生活圈道路系統網」外環道系統，為國道 2 號及台 4 線之替代道路，目前為 10-20 公尺寬雙向 2-4 車道。

(4) 廣福路 (桃 48 線)

為 12 公尺寬道路及 15 公尺寬 6 號道路，往西可至中壢等地；屬「桃園—中壢生活圈道路系統網」主要幹道系統，路段現況為 10-15 公尺寬雙向 2 車道。

2. 區內道路

(1) 大勇市地重劃道路

依 109 年 9 月發布實施之「變更八德 (大湳地區) 都市計畫第三次通盤檢討案 (含都市計畫書圖重製) (第三階段) 案」，本計畫 G05 土地開發基地東北側為市地重劃範圍，預計開闢多條 6 公尺至 12 公尺計畫道路與現有道路系統銜接，現況新劃設道路尚未開闢 (如圖 25)。

(2)主要道路

本計畫 G04-1 及 G04-3 出入口周邊主要道路為含金和路，寬度為 12 公尺（如圖 24）；G05 站出入口周邊主要道路包含大明街、大福街及忠勇街，寬度分別為 15 公尺、12 公尺及 15 公尺（如圖 25）。

(3)次要道路

本計畫 G04-1 及 G04-3 出入口周邊次要道路包含銀和街、桃新街及桃拾街、介壽路二段 133 巷、重慶街等，寬度分別為 10 公尺及 8 公尺不等（如圖 24）；G05 站出入口周邊次要道路包含忠勇西街、裕民街、介壽路一段 613 巷、介壽路一段 645 巷、忠勇街 472 巷等，寬度分別為 10 公尺及 8 公尺不等（如圖 25）。

3.道路服務水準

本計畫範圍內之主要聯外道路為介壽路(金和路至大明街間)，雙向共設置四混合車道，路寬 20 公尺（詳表 13）。

根據綠線綜規報告調查，本計畫範圍路段之介壽路晨峰及昏峰尖峰小時通過之交通量約為 780 至 1200 PCU 之間，一般市區平面道路單一車道單方向尖峰小時約可負荷 800 PCU 之交通量，而路段平均旅行速率大多呈現 C 至 D 級之服務水準。由此推估，本計畫範圍內主要道路之交通量已達道路容量上限，且恐有道路壅塞之現象（詳表 14）。

計畫範圍內聯外道路如介壽路，已接近道路飽和容量之 D 級，未來捷運通車營運後，預測其交通量分布情況，主要道路以及鄰近平行替代道路之交通量有較明顯減少，介壽路約有 15% 以上的減少幅度之移轉效果（詳表 15）。

表 13 本計畫周邊主要道路幾何條件表

道路名稱	起點	迄點	路權 寬度 (m)	雙向車道配置			分隔 型態	路側 停車	人行道
				快車 道	混合 車道	機慢 車道			
介壽路	金和路	大明街	20	-	4	-	標線	開放	無

資料來源：桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線（綠線）暨土地整合發展計畫綜合規劃報告書（民國 105 年 4 月）。

表 14 介壽路道路尖峰小時交通量調查表

道路名稱	路段說明	方向	晨峰小時 (7-9) (pcu)	昏峰小時 (17-19) (pcu)
介壽路一段 (台 4)	三民路三段—建國路	往北	896	841
		往南	1192	783
介壽路二段 (台 4)	建國路—興豐路	往北	1025	1107
		往南	1176	888

資料來源：桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線（綠線）暨土地整合發展計畫綜合規劃報告書（民國 105 年 4 月）。

表 15 介壽路道路流量及服務水準評估表

道路名稱	路段說明	方向	晨峰小時 (7-9) 交通量 (pcu/hr)		昏峰小時 (17-19) 交通量 (pcu/hr)	
介壽路一段 (台 4)	國道 2 號—建國路	北—南	24.8	D	20.6	D
		南—北	30.3	B	27.5	C
介壽路二段 (台 4)	建國路—興豐路	北—南	28.3	C	24.1	D
		南—北	26.4	C	25.3	C

資料來源：桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線（綠線）暨土地整合發展計畫綜合規劃報告書（民國 105 年 4 月）。



圖 24 本計畫 G04-1 及 G04-3 土地開發基地範圍周邊道路系統示意圖



圖 25 本計畫 G05 土地開發基地範圍周邊道路系統示意圖

(三) 捷運場站與周邊活動連結分析

本節分析以 G04-1、G04-3 及 G05 捷運車站土地開發基地為中心，檢視步行 500 公尺涵蓋範圍內之大眾運輸系統轉乘站點及各項都市機能。

1.G04-1 及 G04-3 土地開發基地

桃園捷運綠線 G04 車站位於八德大湳地區住宅生活發展機能之核心，以本計畫 G04-1、G04-3 兩處土地開發基地為中心出發步行約 500 公尺範圍涵蓋 9 處公車站點及 3 處公共自行車站點，可換乘公車至桃園、蘆竹、中壢及龍潭等地，大眾運輸轉乘方便且開放空間可及性高，可達 6 處公園綠地（大和休閒廣場未來將作為 G04-2 出入口）及 1 處社區集會據點（建國公園內之大和里集會所）；商業娛樂機能部分，G04 車站位於八德大湳地區主要商業軸帶介壽路上，車站往南約 300 公尺處可達大潤發大型量販賣場，往北 400 公尺處可達民和影城（詳圖 26）。未來配合捷運三鶯線建設及 G04 車站東側機六（保一總隊大湳營區）大面積開放空間釋出轉型作森林公園之計畫，預期可吸引人流帶動不動產投資，使捷運與周邊都市活動更為緊密連結，強化大眾運輸導向發展效益。

2.G05 土地開發基地

桃園捷運綠線 G05 車站位於八德大湳地區工商機能核心，以本計畫 G05 土地開發基地為中心出發步行約 500 公尺範圍涵蓋 9 處公車站點及 1 處公共自行車站點，可換乘公車至桃園、蘆竹、中壢及觀音等地，具備便利之大眾運輸轉乘機能，G05 車站東側為特力屋量販店，南側 500 公尺處可達廣豐新天地商場及廣豐生態綠地公園，其中廣豐新天地商場 5、6 樓為桃園市立兒童美術館，除滿足地區商業娛樂需求外，同時也提供周邊地區優良之都會開放空間（詳圖 27）。G05 土地開發基地西側廣豐桃園廠及東北側機一中華電信土地未來預計進行市地重劃再開發，預期可提升 G05 車站周邊都市機能之多樣性，帶動八德大湳地區都市空間轉型，藉由捷運通車提升大眾運輸與周邊都市機能之可及性，強化大眾運輸導向發展效益。



圖 26 本計畫 G04-1 及 G04-3 土地開發基地範圍與周邊機能連結示意圖

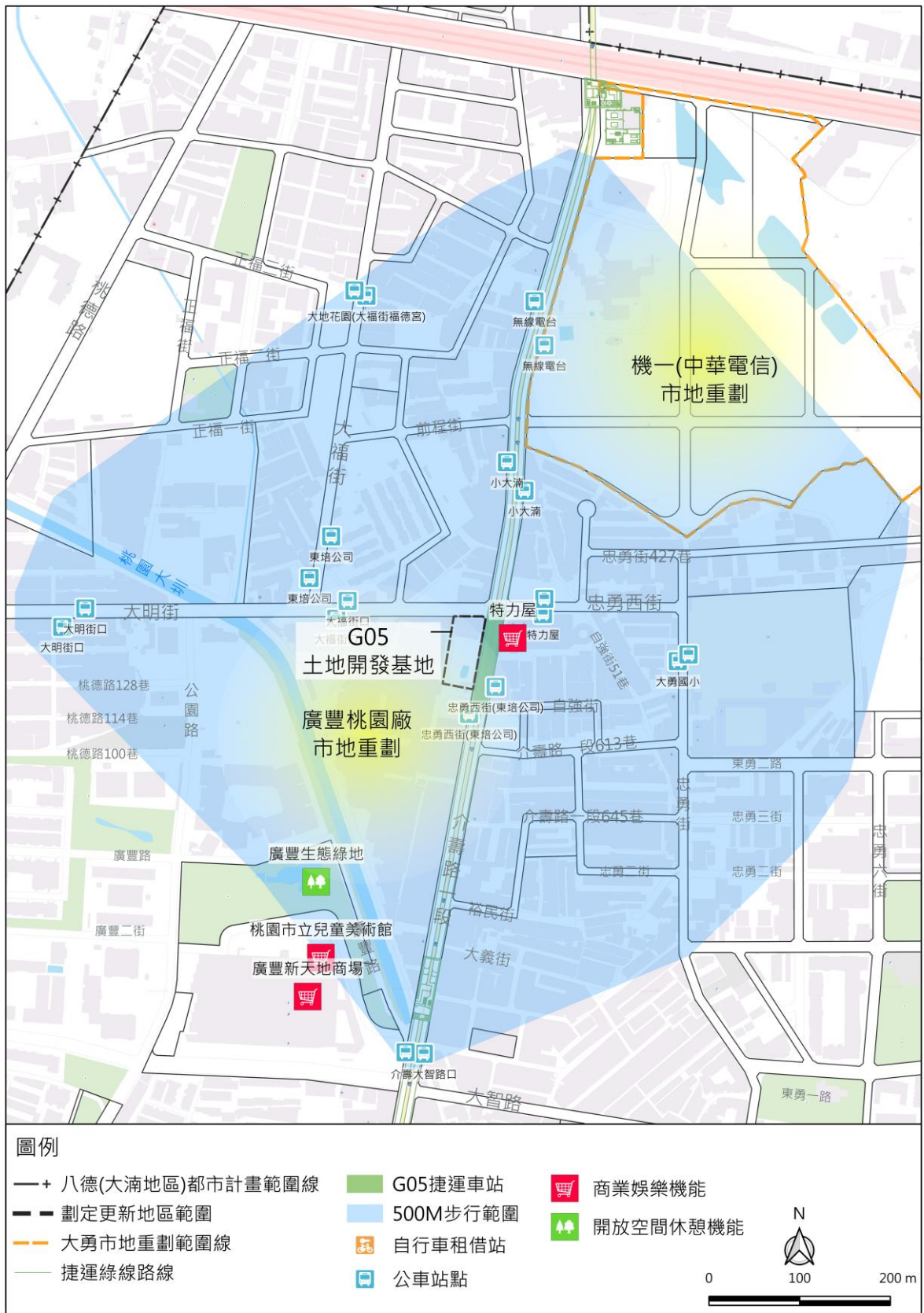


圖 27 本計畫 G05 土地開發基地範圍與周邊機能連結示意圖

五、土地權屬狀況

本計畫範圍內包含 G04-1、G04-3 及 G05 三處土地開發基地，各土地開發基地土地權屬說明如下：

(一) G04-1 土地開發基地

G04-1 土地開發基地包含桃園市八德區大和段 252、253、254、269、270(1)、272 及 273 地號等 7 筆土地詳(圖 28)及(附錄一)，面積約 3,080.01 平方公尺，約 0.31 公頃，土地皆為私有土地，土地權屬包括八德區農會及 1 位私地主，計 2 位私地主。

(二) G04-3 土地開發基地

G04-3 土地開發基地包含八德區大華段 661(1)、662、663、664、665(1)、666、668(1)、669、670、671、672、673、674、677、678、679、680、681、682(1)等 19 筆土地詳(圖 28)及(附錄二)，總面積為 2,567.19 平方公尺，約 0.26 公頃，私有地包含臺灣石門農田水利會及 74 位私地主；公有地分別為中華民國及桃園市政府所有，並分別由財政部國有財產署、桃園市政府養護工程處、桃園市政府捷運工程處管理之(詳附錄二)。

(三) G05 土地開發基地

G05 土地開發基地土地包含八德區前程段 523(1)、524、525、526、527 地號等 5 筆土地詳(圖 29)及(附錄三)，總面積為 2,712.96 平方公尺，約 0.27 公頃，土地皆為私有土地，土地權屬包括東培東培工業股份有限公司及 8 位私地主，計 9 位私地主。

表 16 本計畫各土地開發基地範圍土地權屬統計表

土地開發基地	權屬類別	所有權人、管理機關	更新計畫地區		
			使用面積 (m ²)	佔比(%)	總面積 (m ²)
G04-1	私有 (100%)	1 位私地主	41.66	1.35	3,080.01
		八德區農會	3,038.35	98.65	
G04-3	私有 (22.72%)	6 位私地主	216.89	8.45	2,567.19
		臺灣石門農田水利會	366.44	14.27	
	公有 (36.32%)	桃園市政府捷運工程處	480.69	18.72	
		桃園市政府養護工程處	301.16	11.73	
		財政部國有財產署	150.58	5.87	
公私共有 (40.96%)	68 位私地主、 財政部國有財產署、 桃園市政府養護工程處	1,051.43	40.96		
G05	私有 (100%)	8 位私地主	606.09	22.34	2,712.96
		東培工業股份有限公司	2,106.87	77.66	

資料來源：本計畫整理。

註 1：實際使用面積應以發布實施之都市計畫地政單位分割測量結果為準。

註 2：桃園市政府於 109 年與私有土地所有權人協議價購，部分產權陸續移轉至桃園市政府。

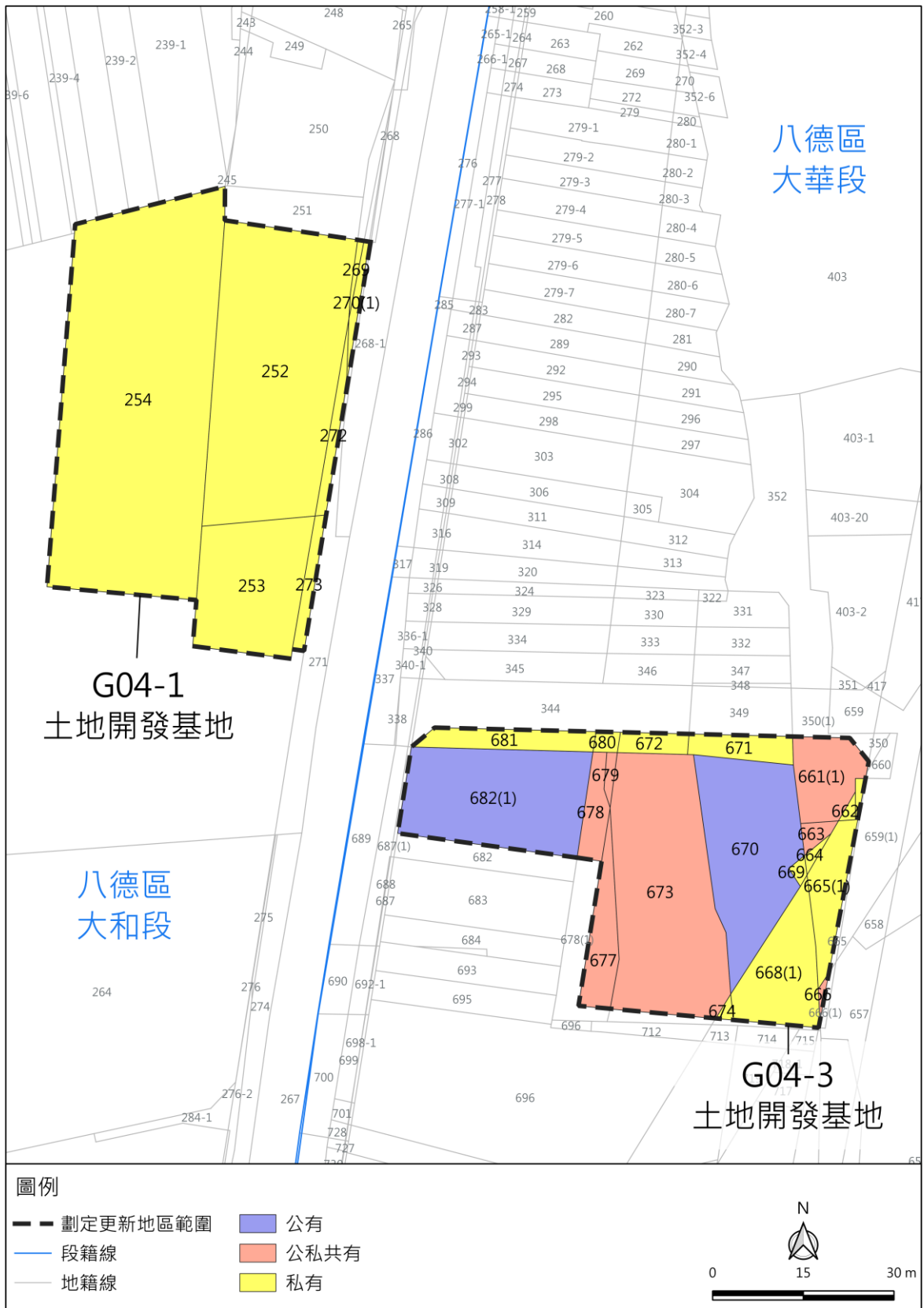


圖 28 本計畫 G04-1 及 G04-3 土地開發基地範圍土地權屬示意圖



圖 29 本計畫 G05 土地開發基地範圍土地權屬示意圖

六、劃入都市更新地區意願調查

桃園市政府於 108 年 6 月至 8 月以發函檢附問卷調查表予本計畫範圍內各私有土地所有權人，並安排訪談之方式，徵詢各相關權利人參與都市更新之意願，依據已回收之問卷，各車站出入口土地所有權人意見回復情形綜整如下：

(一) G04-1 土地開發基地

土地所有權人均贊同將本範圍列入都市更新地區，同時也針對周邊環境提出需改善之建議，如改善人行步道、道路通行等環境問題供本計畫參考，G04-1 土地開發基地所有權人參與更新意願調查詳表 17。

(二) G04-3 土地開發基地

G04-3 土地開發基地土地私地主共計 74 位，已逾 7 成土地所有權人表達參與都市更新意願，惟仍無法與部分私有土地所有權人取得聯繫，且部分私有土地所有權人尚未表達任何意見。目前土地所有權人皆未對於後續土地開發表達其構想或針對周邊公共設施改善之意見，G04-3 土地開發基地所有權人參與更新意願調查詳表 17。

(三) G05 土地開發基地

土地所有權人對於 G05 土地開發基地範圍劃入都市更新地區，均表達高度意願，另土地所有權人皆未對於後續土地開發表達其構想或針對周邊公共設施改善之意見，G05 土地開發基地所有權人參與更新意願調查詳表 17。



圖 30 拜訪相關權利人說明照片(1)



圖 31 拜訪相關權利人說明照片(2)

表 17 本計畫劃定更新地區範圍內之私有地所有權人參與更新意願統計表

項目	劃定更新地區(土地部分)					
	G04-1 土地開發基地		G04-3 土地開發基地		G05 土地開發基地	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和	3,080.01	2	2,567.19	77	2,712.96	9
公有	0.00	0	1,672.86	3	0.00	0
私有	3,080.01	2	894.33	74	2,712.96	9
同意數	3,080.01	2	628.69	53	2,712.96	9
同意比例	100.00%	100.00%	70.30%	71.62%	100.00%	100.00%

資料來源：本計畫整理。

註：本表面積係以持分面積計算之，計算至小數點第二位。

七、不動產市場分析

本計畫範圍 G04-1、G04-3 及 G05 站等三處土地開發基地周邊不動產使用情形主要皆以住宅為主，包含桃大極、力霸倫敦城、歐洲學苑及巴黎花都社區、合雄帝璟等大型社區大樓。G04 站所在之主要幹道介壽路二段兩側沿街多以店面、餐廳使用為主，其中介壽路二段南側的大潤發桃園八德店，為當地主要大型量販供給；G05 站所在之主要幹道介壽路一段西側一帶多為五金零件批發量販店，東側則延續介壽路二段路旁沿線使用模式，以下店上宅之 2、3 層樓住商店面為大宗。介壽路一段西南側與大智路相交街廓為廣豐特區，佔地約 8,000 坪，為八德地區近期大型複合式百貨零售商場；東北側與忠勇西街相交處為特力屋等大型量販店，兩處綜合型商業空間，為八德大湳地區提供便利生活機能，帶動商圈移轉，吸引投資人置產，促進周邊整體不動產市場發展。

依內政部不動產交易實價及 591 房屋交易網資料統計近 2 年內本計畫周邊成交案例及租售行情，住宅、店面及土地市場交易行情概述如下：

(一) 住宅行情

本計畫 G04 站周邊之公寓或電梯大樓成交單價約在 16~30 萬/坪，車位單價則約在 95~145 萬/個；G05 站周邊單價約在 20~26 萬/坪，車位則約在 130~145 萬/個。

(二) 店面行情

G04 站周邊店面買賣成交單價約在 28~50 萬/坪，臨介壽路一樓店面租金行情則約在 1,000~2,000 元/坪/月；G05 站周邊店面交易單價約在 40~50 萬/坪，租金成交單佳約在 700~900 元/坪/月。

(三) 土地行情

G04 站及 G05 站周邊住宅區土地成交單價約在 25~35 萬/坪。

肆、計畫目標與策略

一、發展定位

八德（大湳地區）地理位置毗鄰桃園區，本地區屬未受工業薰染地區，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）」案之發展定位，八德（大湳地區）定位為優質住宅社區，並將其視為「大桃園都會區之後花園」，目前正醞釀具備優質居住環境之花園城市及消費休憩的發展潛能，將來可能廣納毗鄰城市居民。

本計畫範圍 G04 站兩處土地開發基地屬八德區大湳商圈，且 G04 站為桃園捷運綠線與三鶯延伸線之交會站（LB14 站）之出入口預定地，鄰近大湳形象商圈，以診所、小型百貨、餐飲小吃等零售商業為主，生活機能便利；G05 土地開發基地屬於廣豐商圈，其東側及西南側之特力屋大型零售及廣豐新天地複合式商圈為周邊注入新興的商業動能，未來捷運綠線完工後所帶來之交通便利性，將能吸引資金導入開發，使 G05 車站周邊生活機能極具發展潛能，因此將本計畫三處出入口定位為地區商業生活核心。

配合上述八德（大湳地區）都市計畫通盤檢討的發展願景，考量當地發展潛力、規模與未來可能容納之新人口，希望藉由都市更新手段，創造區內緊湊之住宅型態，並採大眾運輸系統導向的規劃手法，藉由軌道運輸場站高強度混合使用方式，提供老舊市區再生的契機，協助老舊商業區經營型態轉型，以當地或周邊居民為主要服務對象，提供完善生活機能與舒適的居住空間。

二、計畫目標

本計畫以打造優良的居住空間，提供便捷交通與完善的生活機能作為計畫目標。透過都市更新與土地開發方式，增加本區土地使用密度及緊湊度，土地採混合使用以加強本區土地使用強度，透過大眾捷運系統引導本區發展，以大眾運輸導向為規劃原則，提供住家透過步行即能完成日常所需之服務，滿足周遭居民消費需求的同時，也為容納未來外地人口的到來做準備，提供舒適的居住環境，並改善舊有商街之形象，提升區位價值，將優質住宅社區、便利的交通機能及新形態商業意象深植人心。

三、發展策略

為達到上述計畫目標，本計畫提出發展策略作為未來計畫執行參考：

(一) 更新老舊建物、活化閒置土地

本計畫 G04-1 土地開發基地範圍內為一層樓老舊低矮建物，部分作為停車場使用；G04-3 土地開發基地範圍內則為一棟三層建物，現況作為八德親子館使用，另有鐵皮加蓋建築及未開闢閒置之公共設施保留地；G05 土地開發基地範圍內現況則多為二層平房，其中部分鐵皮屋加蓋至第三層，範圍南側則為東培工業廠房之消防水池、倉庫、警衛室及園區道路(供通行及提車使用)。未來透過捷運建設，以土地開發方式，興建商場及住宅大樓，提高土地使用效益，進而帶動周邊住宅環境提高使用效率，因應未來透過捷運串聯功能所帶來之人口與新的消費機會。

(二) 捷運共構新商場刺激商業新生機

本計畫鄰近八德區轄內大湳及廣豐商圈，位於介壽路二段南側的大潤發桃園八德店及介壽路一段東側之特力屋為當地主要大型量販店，近年新闢之廣豐新天地購物中心為八德區轄內帶入新興商業型態，惟整體而言介壽路兩側商業經營型態略嫌老舊，透過與捷運共構開發新商場為標的，為本計畫範圍周邊帶來新型態的商業經營模式，預期帶來新的觀光人潮並滿足本地人之消費需求，帶動周邊地區商業機能轉型。

(三) 大眾運輸導向引導土地永續發展

以大眾運輸導向發展引導城市空間，形塑「以車站為發展中心，減少私有機動運具使用」之土地利用與生活型態，透過建物退縮，留設步行空間的規劃方式，提供計畫區內安全的移動廊道，與周邊部分新建集合住宅社區之連續騎樓或人行道進行串聯，並利用城市軌道系統連接居民日常生活圈，滿足多數民眾運輸需求的同時，也顧及環境的永續發展，創造宜居舒適的活動空間。

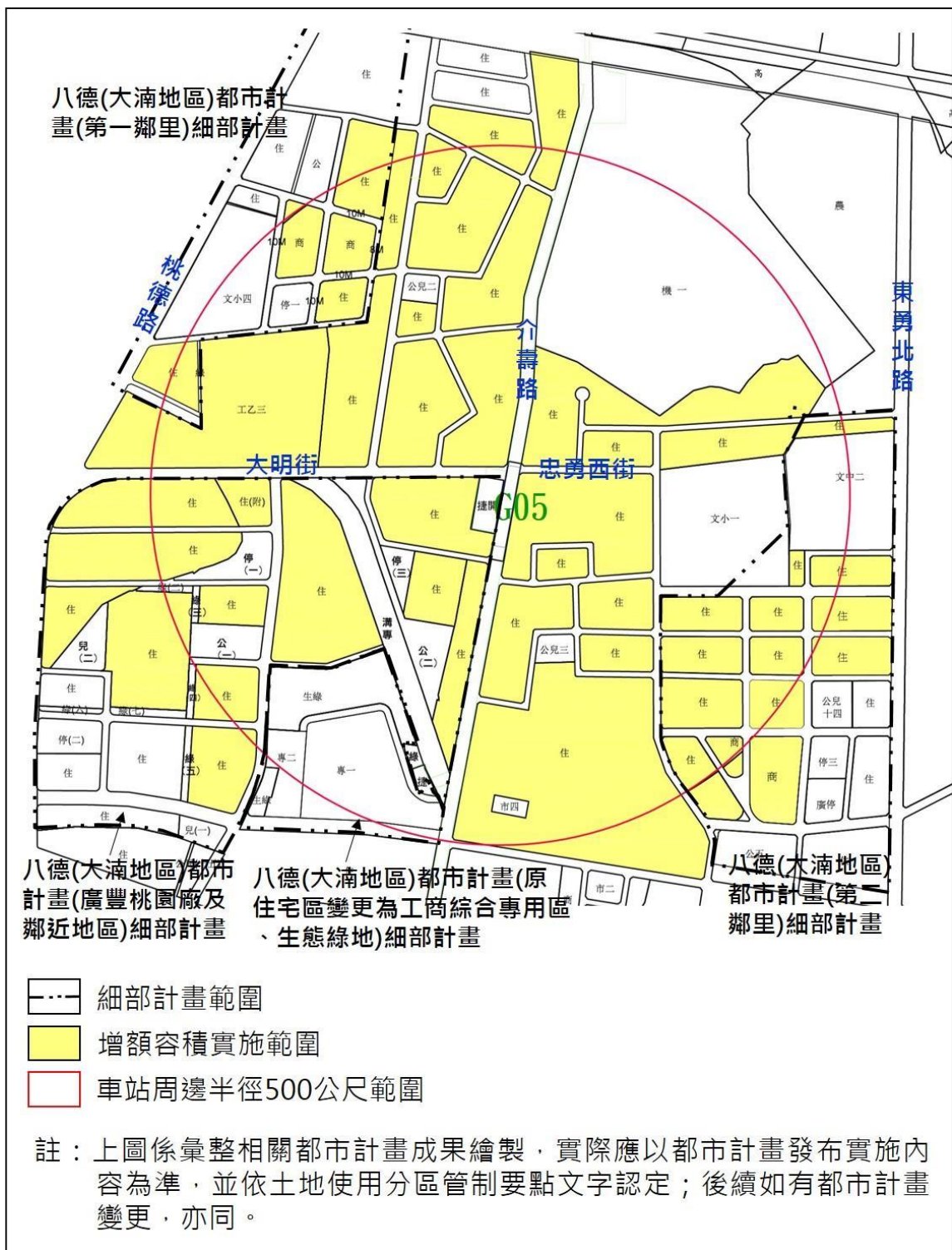
(四) 捷運車站周邊增額容積劃設提高土地開發效益

根據本計畫所設定之大眾運輸導向發展 (TOD) 理念及國內外案例相關研究，大眾運輸之影響範圍約在車站周邊 500 公尺範圍內，在桃園捷運綠線通車後，各車站周邊之發展強度將會有顯著提升之趨勢，故現有容積管制之手法將逐漸不符合發展情形。考慮捷運車站設置後對於地區發展潛力有正面的影響，以捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，且臨接計畫道路路寬達 8 公尺以上、街廓面積超過 1,000 平方公尺以上之住宅區、商業區、工業區、產業專用區，得申請增額容積，本計畫各站土地開發基地所屬細部計畫劃設之增額容積實施範圍如圖 32、圖 33 所示。



資料來源：訂定八德（大湳地區）都市計畫（桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區）細部計畫土地使用分區管制要點案（民國 108 年 1 月公告實施）。

圖 32 八德（大湳地區）都市計畫增額容積實施範圍示意圖（G04 車站周邊）



資料來源：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（民國 108 年 1 月公告實施）。

圖 33 八德（大湳地區）都市計畫增額容積實施範圍示意圖（G05 車站周邊）

伍、更新課題與對策

一、計畫範圍內人行步道空間不足

說明：

本計畫三處土地開發基地臨八德區介壽路兩側，車流量大且車速快，道路兩旁並無劃設連續性人行步道空間(圖 34-G04-1 土地開發基地)，僅有高程不連貫之騎樓空間(圖 34-G04-3 土地開發基地)，且有劃設之部分路段緊鄰馬路，以致當地居民於步行時，造成人車爭道之情形，影響當地人車安全(如圖 34-G05 土地開發基地)。

對策：

透過後續都市更新建築重建時，留設人行步道空間，使當地居民能免於與車爭道，改善步行空間，塑造安全、舒適之公共空間，且提升地區環境品質，塑造良好都市景觀。



圖 34 本計畫各土地開發基地範圍人行道現況

二、計畫範圍內建物老舊，土地閒置或低度利用

說明：

本計畫 G04-1 土地開發基地範圍內之兩主建物為八德區農會所有之加強磚造建物，其中一磚造建物先前為倉庫用途，現今已無繼續使用，位於住宅區卻未能有效利用土地，倉庫缺乏維護整修狀況下導致內部髒亂，建物老舊且濕氣重，市容顯得老舊，影響城市動能發展（如圖 35）；G04-3 土地開發基地則因都市計畫劃設為公共設施，且因土地權屬複雜，至今仍未取得，現況為環境雜亂之臨時停車場（如圖 36），土地低度利用；G05 土地開發基地範圍內因建物老舊，未能與對側特力屋商業空間相容，影響整體都市美觀（如圖 37）。

對策：

未來 G04、G05 車站將作為八德區與周邊地區聯絡交通窗口，將引入大量活動人潮及商業活動，透過捷運土地開發方式規劃捷運共構大樓，結合都市更新手段，重新配置土地使用型態，提高土地利用價值，提供站區周邊發展所需空間機能，並透過周遭空間綠化、美化都市環境，運用便利的轉乘規劃，塑造友善人本環境，並配合周邊新闢商城重塑都市景觀新風貌。



圖 35 G04-1 土地開發基地閒置倉庫現況



圖 36 G04-3 土地開發基地土地使用現況



圖 37 G05 土地開發基地建物現況

三、改善捷運轉乘公車之銜接介面

說明：

根據綠線綜規報告中晨峰運量預測結果，G04 站上午尖峰小時進站約 2,000 人/小時，出站約 2,300 人/小時；G05 站上午尖峰小時進站約 2,100 人/小時，出站約 2,200 人/小時，預計於捷運開通後將會帶入人潮。目前計畫區內各出入口範圍內及周邊之公車站牌缺乏良善且足夠之候車空間，僅於大馬路邊設置站牌（如圖 38-各站公車站牌現況），對於上車、下車及候車的民眾而言，非一安全、舒適之候車空間。

表 18 桃園捷運綠線 G04、G05 站晨峰小時運量預測成果

車站別	晨峰街面進出站		晨峰捷運轉乘		小計	
	進站	出站	進站	出站	進站	出站
G04	2,000	2,300	2,000	2,100	4,000	4,400
G05	2,100	2,200	-	-	2,100	2,200

資料來源：桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線（綠線）暨土地整合發展計畫綜合規劃報告書（民國 105 年 4 月）。

對策：

本計畫三處車站土地開發基地範圍臨介壽路側，於建築時應退縮 6 公尺建築，利用退縮空間提供充足之人行步道，並重新規劃適當之轉乘空間，配置安全且舒適之公車候車亭，安裝電子公車看板提高候車效率，使捷運出入口人潮具備便利之轉乘設施，提供民眾使用捷運轉乘公車、公車轉乘捷運之意願，達到大眾運輸系統導向（TOD）之理念。



圖 38 本計畫各土地開發基地周邊公車站牌現況

陸、實質再發展概要

一、土地利用計畫構想

(一) 商業或住宅空間

本計畫 G04-1、G04-3 及 G05 土地開發基地，三處劃定更新地區範圍內皆規劃高樓層之住宅空間，搭配低樓層之商業空間的複合使用，加強商業服務機能提供便利生活機能，以符合地區商業生活核心之定位。

(二) 交通機能空間

本計畫範圍分別緊臨桃園捷運綠線 G04 及 G05 車站，路線以介壽路為交通軸線，臨介壽路主要沿街住、商軸帶，需至少退縮 6 公尺建築，除了於指定退縮空間內應至少提供 3 公尺寬之無遮簷人行空間供公眾通行之外，三處捷運車站出入口臨介壽路之空間預計規劃公車停靠彎、機車接送停靠彎及小客車停靠彎，提供不同交通運具之轉乘服務。

(三) 捷運系統空間

本計畫範圍分別為桃園捷運綠線 G04-1 及 G04-3 及 G05 土地開發基地，往北可抵桃園火車站，往南通往八德(八德地區)，其中 G04 車站未來也將與臺北捷運三鶯線延伸線交會，配合車站付費區內銜接轉乘共用地面出入口之空間。

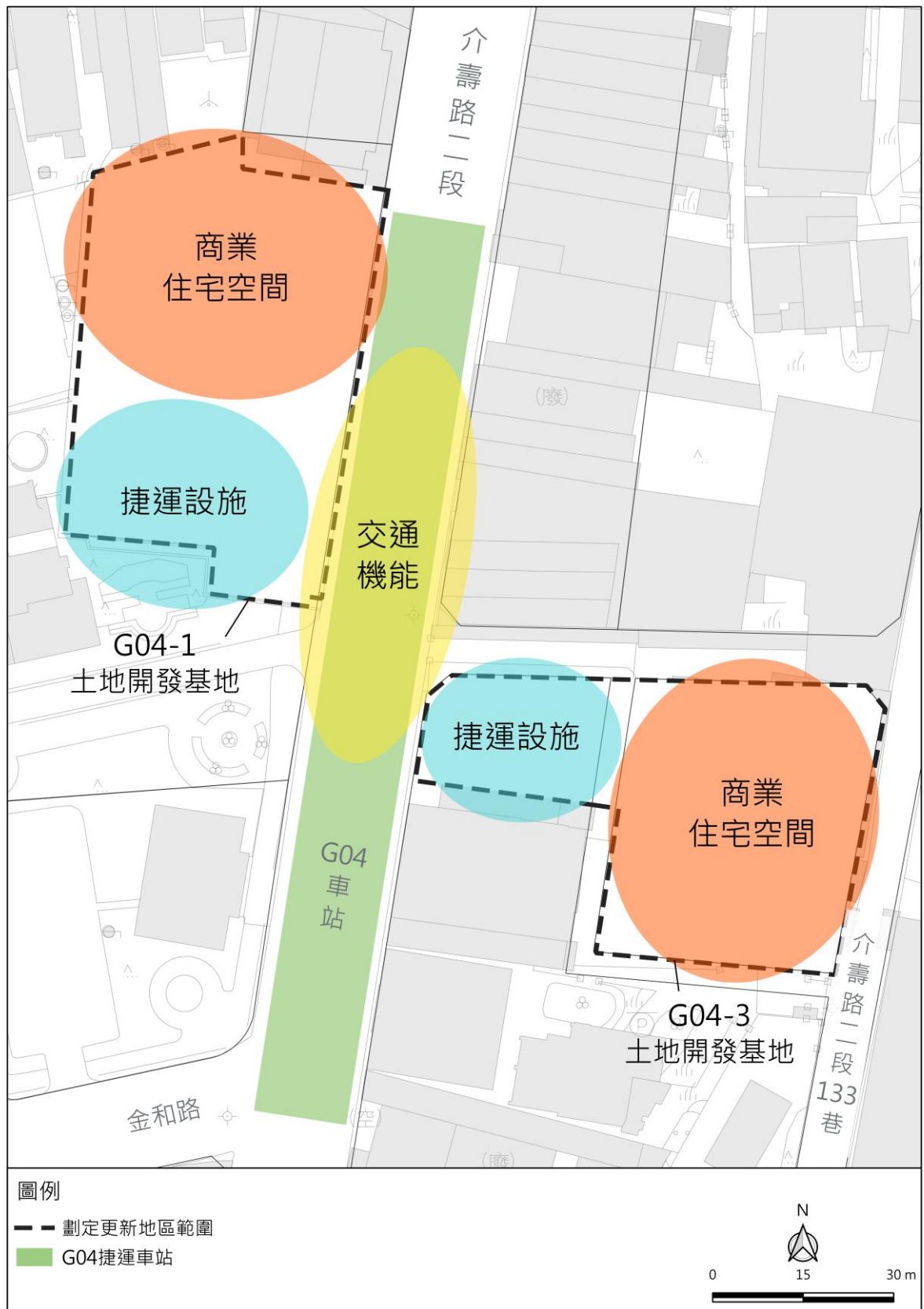


圖 39 本計畫 G04-1 及 G04-3 土地開發基地範圍土地利用構想示意圖



圖 40 本計畫 G05 土地開發基地範圍土地利用構想示意圖

二、交通運輸系統構想

(一) 捷運轉乘

桃園捷運綠線可由 G04、G05 站向北搭乘可至機場捷運線 A11 站(坑口站)，至 G14 站後路線向西轉向機場捷運線 A16 站(橫山站)，且本計畫 G04 站預定與臺北捷運三鶯線延伸線交會，規劃提供與臺北捷運三鶯線端點車站平行交會轉乘設站空間，配合車站付費區內銜接轉乘共用地面出入口之空間需求，可站內直接轉乘，提供往東連接台北之路徑。

(二) 公車轉乘

本計畫三處土地開發基地周邊有多條公車路線行經，藉由公車路線往南可至大溪、石門水庫，往西可至中壢，往北可至蘆竹，透過捷運搭配公車轉乘，打造四通八達的桃園交通路網。

三、防災、救災空間構想

(一) 生活避難圈

依據計畫道路系統沿線之住宅、商業區、零星分佈之聚落、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，本更新計畫三處捷運出入口周邊共有 4 個生活避難圈，於其中設置防救災據點及相關避難誘導設施（如圖 41、圖 42）。

(二) 防救災動線系統

1. 緊急疏散道路

本計畫 G04-1 及 G04-3 土地開發基地周邊以介壽路二段為中心，銜接建國路及和平路，作為緊急疏散道路，分別通往桃園、大溪、八德、三峽及鶯歌等地區，為第一層級緊急疏散道路；G05 土地開發基地則以介壽路一段為中心，接續介壽路二段，往北通往桃園市，作為緊急疏散道路，連接周邊救援輸送路線，在災害發生時必須優先保持暢通且於救災時能進行交通管制。

2. 救援輸送道路

本計畫區 G04-1、G04-3 土地開發基地周邊以廣福路、大成街、

福橋街、銀和街、介壽路二段 133 巷及重慶街等作為車輛運送物資至各消防據點及通往避難場所之路線；G05 土地開發基地部分則以大明街、忠勇西街、忠勇街、裕民街及介壽路 613 巷等連結大勇市地重劃範圍內 12 公尺計畫道路作為救援輸送道路，連結主要幹道及各避難場所，配合緊急道路構成為完整路網，強化此防救災動線系統機能及完整性。

3. 火災防止延燒帶

本計畫 G04-1、G04-3 土地開發基地周邊以大和路接介壽路二段 133 巷，再往重慶街之水平方向道路作為火災防止延燒帶；G05 土地開發基地則以桃園大圳跨介壽路一段後連接忠勇一街再折回介壽路一段 613 巷及大勇市地重劃範圍內 12 公尺計畫道路作為火災防止延燒帶，其除有防災避難疏散功能，並能兼具防止火災延燒之隔離功用，以公園及停車場等開放空間系統作為區隔，防止火災蔓延。

(三) 防救據點

1. 緊急避難場所

本計畫 G04-1、G04-3 土地開發基地周邊之緊急避難場所包含公兒八（福橋公園）、公兒九、公兒二十一（建國公園）、公兒二十二（大和公園）、文小三（大成國小）及機六（保一總隊駐地）；G05 土地開發基地周邊之緊急避難場所包含公四、公五、公兒三、公兒二、生綠一（廣豐生態綠地公園）及文小四，以機關、學校、公園、公園兼兒童遊樂場及綠地等為緊急避難場所（如圖 41、42）。其周邊應保持暢通、減少設置永久性障礙物，並維持其開放性以備隨時作為臨時救災避難場所。

2. 避難收容場所

本計畫區 G04-1、G04-3 土地開發基地周邊之避難收容場所包含文小二（大忠國小）、文小三（大成國小）及機六（保一總隊駐地）；G05 土地開發基地周邊之避難收容場所包含文小一（大勇國小）、文小四及文中小，利用機關、學校提供災變地區復建完成前

之臨時庇護場所（如圖 41、42），機能上具備災民臨時收容、醫療緊急救護、區域物質及飲水之轉運發放、醫療及生活必需品之儲備等功能，另外在防災生活圈中具有傳達正確資訊、供應必要之生活設施、自主消防能力及能供給完善之庇護設施等功能之場所。

3. 警察據點

本計畫主要以 G04-3 土地開發基地東側以機六保一總隊駐地作為警察據點（如圖 41），主要機能為蒐集災變情報資訊及維持災後秩序。

4. 消防據點

本計畫主要以 G04-1 土地開發基地西北側為桃園市消防局大湳消防分隊，以機七（消防隊）為消防據點（如圖 41），指揮計畫區緊急消防事宜。並另指定避難收容所為臨時觀哨所，並儲備消防器材、水源，以因應災變之緊急消防救難。

5. 醫療據點

醫療據點包括臨時醫療據點及長期收容所，本計畫周邊暫無醫院可提供設置長期收容所，雖計畫於 G05 站周邊之文小四用地設置臨時醫療據點，惟該學校用地尚未開闢，目前僅於 G04 站周邊機二、機六（保一總隊駐地）設置臨時醫療據點（如圖 41、42），機動醫療設施急救功能。



圖 41 本計畫 G04-1 及 G04-3 土地開發基地防救災空間規劃示意圖

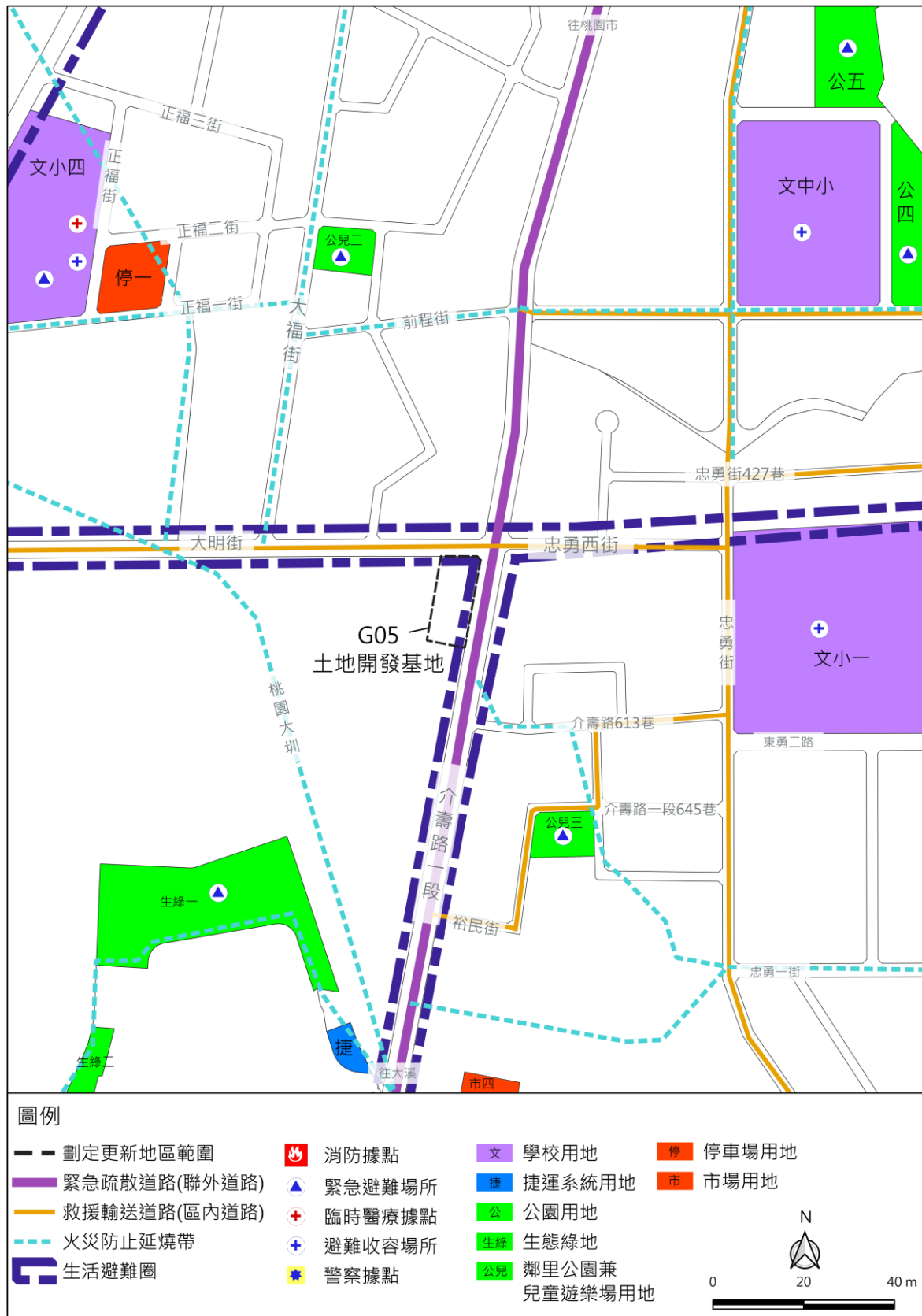


圖 42 本計畫 G05 土地開發基地防救災空間規劃示意圖

四、都市景觀規劃構想

根據捷運綠線細部計畫土地使用分區管制要點內容，本計畫 G04-1、G04-3 及 G05 三處車站土地開發基地周邊都市景觀構想初步規劃如下：

(一) 建物退縮

1.G04-1、G04-3 土地開發基地

- (1) 面臨介壽路二段、建國路及和平路之主要沿街住、商軸帶，需至少退縮 6 公尺建築。
- (2) 面臨銀和街等次要道路至少退縮 4 公尺。

2.G05 土地開發基地

- (1) 面臨介壽路一段之主要沿街住、商軸帶，需至少退縮 6 公尺建築。
- (2) 面臨大明街等次要道路至少退縮 4 公尺。

(二) 人行空間

1.G04-1、G04-3 土地開發基地

計畫範圍內建築退縮留設至少 3 公尺寬之無遮簷人行步道，連接計畫範圍外之退縮所留設之步行空間，於大眾運輸場站周邊提供良好步行環境，減少非綠色運輸之機動運具旅次，朝永續都市型態發展。

2.G05 土地開發基地

計畫範圍內建築退縮留設至少 3 公尺寬之無遮簷人行步道，連接計畫範圍外之退縮所留設之步行空間，並於 G05 站劃定更新範圍西側及南側與住宅區相鄰部分留設至少 2 公尺之人行步道，以利營造大眾運輸場站周邊提供良好步行環境，減少非綠色運輸之機動運具旅次，朝永續都市型態發展。

(三) 景觀綠化空間

本計畫三處劃定更新地區範圍均需於人行空間、地下停車場車道及捷運設施（通風豎井）等周邊開放空間進行景觀綠化，提升空間美感。

(四) 停車空間

1.G04-1、G04-3 土地開發基地

G04-1、G04-3 兩處土地開發基地範圍預計規劃地下停車場，除應提供法定停車位外，須分別提供至少 30 個汽車停車位供公眾使用，並得依開發實際需求提供額外停車位，經本市都市設計審議同意後，可部分轉換為機車停車位。

2.G05 土地開發基地

G05 土地開發基地預計規劃地下停車場供法定停車位使用。

(五) 都市設計審議

為維護都市景觀與環境品質，捷運開發區及捷運系統用地之開發建築，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。



註：本圖為都市景觀規劃構想圖，車站出入口配置及景觀構想依未來實際方案為準。

圖 43 本計畫 G04-1 及 G04-3 土地開發基地都市景觀規劃構想示意圖



註：本圖為都市景觀規劃構想圖，車站出入口配置及景觀構想依未來實際方案為準。

圖 44 本計畫 G05 土地開發基地都市景觀規劃構想示意圖

柒、其他應表明事項

一、都市更新單元劃定基準

本計畫都市更新地區範圍內劃定之更新單元應符合「桃園市都市更新單元劃定基準」規定，說明如下：

都市更新單元之劃定，應符合下列規定之一：

- (一) 為完整之計畫街廓者。
- (二) 街廓內臨接一條計畫道路且土地面積達一千五百平方公尺以上者。
- (三) 街廓內臨接二條以上計畫道路，且土地面積達一千平方公尺以上者。
- (四) 同一街廓內相鄰土地業已建築完成而無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成者，其土地面積達一千平方公尺以上，經敘明理由，提經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過者。
- (五) 跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合前四款規定之一，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。

前項所稱街廓，指四周為計畫道路圍成之基地；如基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防或河川等，其鄰接部分得視為街廓邊界。

本次劃定為實施都市更新地區內之土地，得由桃園市政府或土地及合法建築物所有權人，依上述更新單元劃定基準自行劃定更新單元，除應符合前述之規定外，應以不造成同一街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則。

二、容積獎勵之適用

(一) 都市更新容積獎勵辦法

本計畫符合「都市更新建築容積獎勵辦法」規定者，得申請相關都市更新獎勵。惟其申請獎勵項目與依都市計畫規定申請之容積獎勵項目性質不得重複。

(二) 桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準

本計畫符合「桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準」規定者，得申請相關都市更新獎勵。惟其申請獎勵項目與第(一)點標準規定申請之容積獎勵項目性質不得重複。

(三) 建築技術規則

本計畫內得依「建築技術規則」之規定，放寬其建築物樓地板面積與高度；惟其申請獎勵項目與第(一)、(二)點申請之容積獎勵項目性質不得重複。

各項容積獎勵上限以「都市計畫法桃園市施行細則」第42條，依都市更新法規實施都市更新事業之地區，於基準容積增加建築容積後不得超過建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積為限。

附錄一、G04-1 土地開發基地劃定更新範圍土地清冊

桃園捷運綠線 G04-1 土地開發基地劃定更新地區範圍土地清冊

序號	行政區	段名	地號	暫編地號	騰本面積 (m ²)	使用面積 (m ²)	權利持分	權屬			備註
								公私別	所有權人	管理者	
1	桃園市八德區	大和段	252	252	995.03	995.03	1/1	私法人	桃園市八德區農會		
2	桃園市八德區	大和段	253	253	379.23	379.23	1/1	私法人	桃園市八德區農會		
3	桃園市八德區	大和段	254	254	1,591.22	1,591.22	1/1	私法人	桃園市八德區農會		
4	桃園市八德區	大和段	269	269	40.91	8.44	1/1	私法人	桃園市八德區農會		
5	桃園市八德區	大和段	270	270(1)	32.84	21.72	1/1	私法人	桃園市八德區農會		
6	桃園市八德區	大和段	272	272	42.71	42.71	1/1	私法人	桃園市八德區農會		
7	桃園市八德區	大和段	273	273	41.66	41.66	1/1	私			
總計					3,123.60	3,080.01	-				

註：暫編地號及使用面積係為地政單位預為分割成果，實際使用面積應以發布實施之都市計畫地政單位分割測量結果為準。

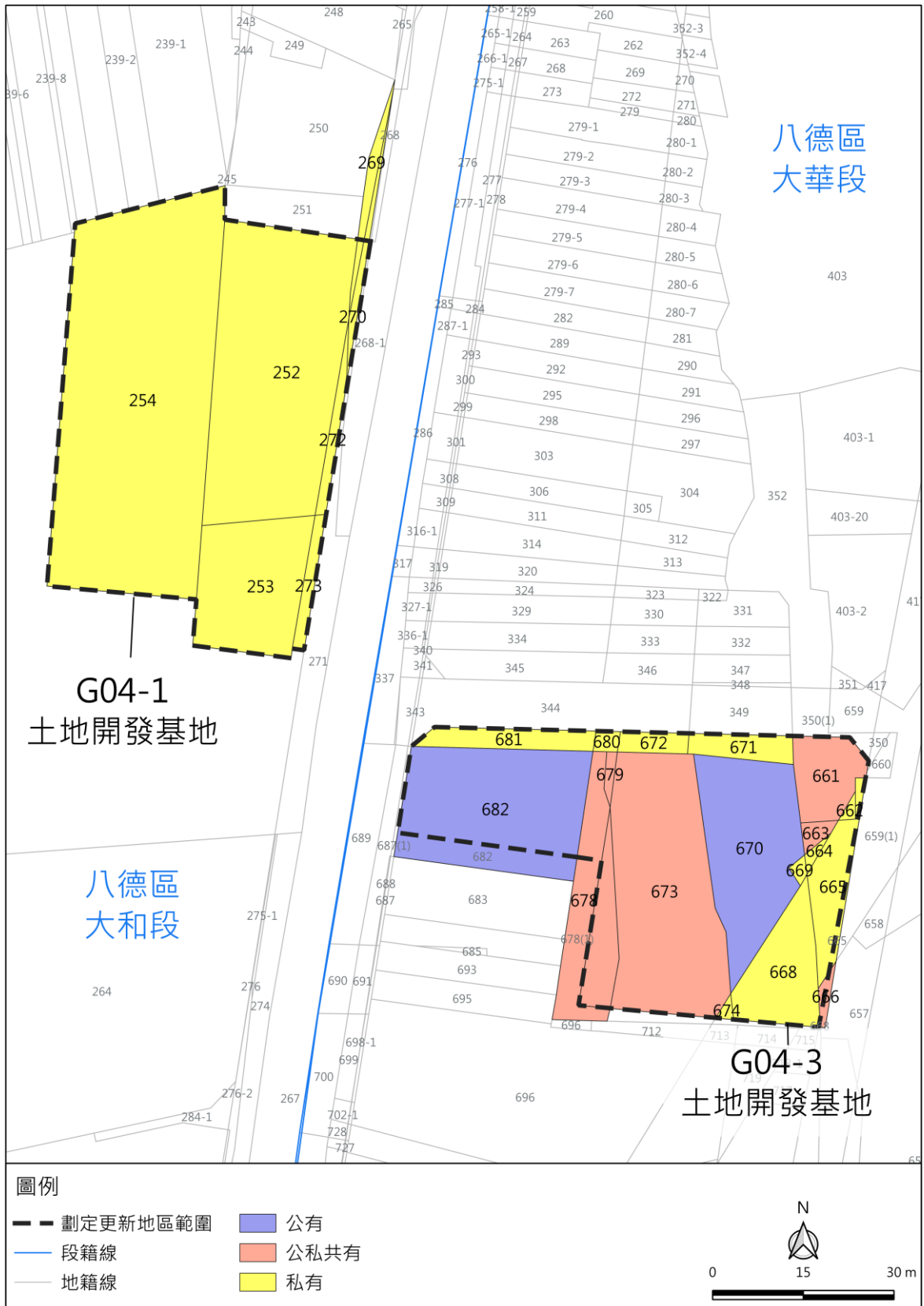
附錄二、G04-3 土地開發基地劃定更新範圍土地清冊

桃園捷運綠線 G04-3 土地開發基地劃定更新地區範圍土地清冊

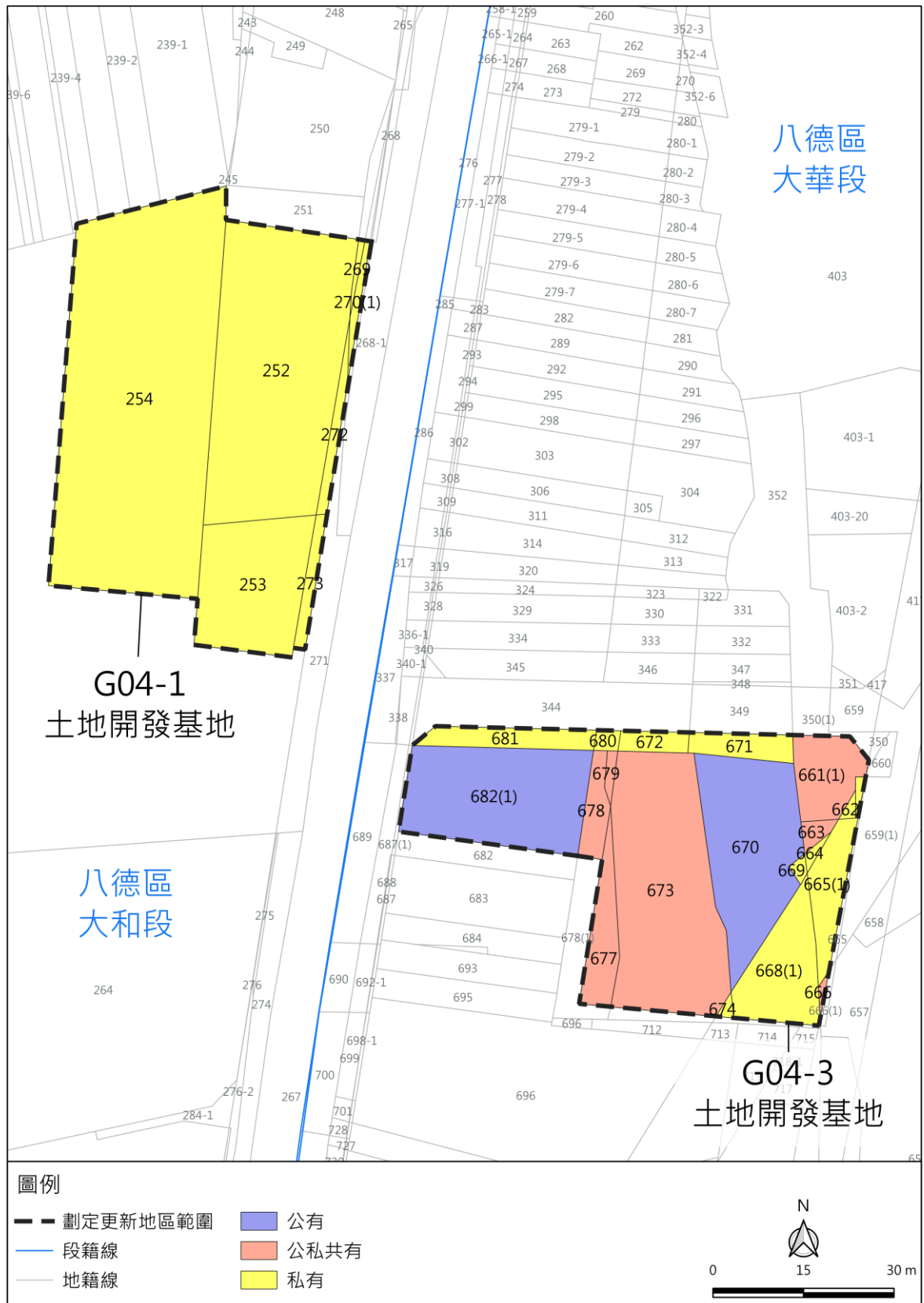
序號	行政區	段名	地號	暫編地號	騰本面積(m ²)	使用面積(m ²)	權利持分	權屬			備註
								公私別	所有權人	管理者	
1	桃園市八德區	大華段	661	661(1)	139.51	139.42	1123/1200	公私共有	37位所有權人		公司共有
							40/960		6位所有權人		
							9/2000		中華民國	財政部國有財產署	
							9/500		桃園市	桃園市政府養護工程處	
2	桃園市八德區	大華段	662	662	6.44	6.44	1/1	私法人	臺灣石門農田水利會		
3	桃園市八德區	大華段	663	663	19.03	19.03	8732/9600	公私共有	38位所有權人		公司共有
							120/9600		8位所有權人		
							270/9600		6位所有權人		公司共有
							239/24000		中華民國	財政部國有財產署	
							228/8000		桃園市	桃園市政府養護工程處	
							17/1500		桃園市	桃園市政府養護工程處	
4	桃園市八德區	大華段	664	664	7.78	7.78	1/1	私法人	臺灣石門農田水利會		
5	桃園市八德區	大華段	665	665(1)	136.38	121.99	1/1	私法人	臺灣石門農田水利會		
6	桃園市八德區	大華段	666	666	14.71	5.05	2143/2400	公私共有	37位所有權人		公司共有
							120/9600		8位所有權人		
							270/9600		6位所有權人		公司共有
							319/24000		中華民國	財政部國有財產署	
							251/6000		桃園市	桃園市政府養護工程處	
							17/1500		桃園市	桃園市政府養護工程處	
7	桃園市八德區	大華段	668	668(1)	216.04	215.87	1/1	私法人	臺灣石門農田水利會		

序號	行政區	段名	地號	暫編地號	騰本面積(m ²)	使用面積(m ²)	權利持分	權屬			備註
								公私別	所有權人	管理者	
8	桃園市八德區	大華段	669	669	8.06	8.06	1/1	私法人	臺灣石門農田水利會		
9	桃園市八德區	大華段	670	670	451.74	451.74	1/3	公	中華民國	財政部國有財產署	
							4/6		桃園市	桃園市政府養護工程處	
10	桃園市八德區	大華段	671	671	69.77	69.77	1/1	私	6位所有權人		共同共有
11	桃園市八德區	大華段	672	672	38.93	38.93	1/1	私	6位所有權人		共同共有
12	桃園市八德區	大華段	673	673	702.33	702.33	1/3	公私共有	中華民國	財政部國有財產署	
							1/6		1位所有權人		
							3/6		桃園市	桃園市政府養護工程處	
13	桃園市八德區	大華段	674	674	6.30	6.30	1/1	私法人	臺灣石門農田水利會		
14	桃園市八德區	大華段	677	677	111.79	111.79	1/3	公私共有	中華民國	財政部國有財產署	
							1/6		1位所有權人		
							3/6		桃園市	桃園市政府養護工程處	
15	桃園市八德區	大華段	678	678	181.49	62.00	1/3	公私共有	中華民國	財政部國有財產署	
							1/6		1位所有權人		
							3/6		桃園市	桃園市政府養護工程處	
16	桃園市八德區	大華段	679	679	11.81	11.81	3/6	公私共有	5位所有權人		
							3/6		桃園市	桃園市政府養護工程處	
17	桃園市八德區	大華段	680	680	13.61	13.61	1/1	私	6位所有權人		共同共有
18	桃園市八德區	大華段	681	681	94.58	94.58	1/1	私	2位所有權人		
19	桃園市八德區	大華段	682	682(1)	600.55	480.69	1/1	公	桃園市	桃園市政府捷運工程處	
總計					2,830.85	2,567.19	-				

註：暫編地號及使用面積係為地政單位預為分割成果，實際使用面積應以發布實施之都市計畫地政單位分割測量結果為準。



附錄圖 1 本計畫 G04-1 及 G04-3 土地開發基地範圍土地權屬示意圖(原地號)



附錄圖 2 本計畫 G04-1 及 G04-3 土地開發基地範圍土地權屬示意圖(暫編地號)

附錄三、G05 土地開發基地劃定更新範圍土地清冊

桃園捷運綠線 G05 土地開發基地劃定更新地區範圍土地清冊

序號	行政區	段名	地號	暫編地號	騰本面積(m ²)	使用面積(m ²)	權利持分	權屬			備註
								公私別	所有權人	管理者	
1	桃園市八德區	前程段	523	523(1)	3,375.20	2,106.87	1/1	私法人	東培工業股份有限公司		
2	桃園市八德區	前程段	524	524	172.13	172.13	1/1	私	4位所有權人		
3	桃園市八德區	前程段	525	525	168.71	168.71	1/1	私			
4	桃園市八德區	前程段	526	526	179.30	179.30	1/1	私			
5	桃園市八德區	前程段	527	527	85.95	85.95	1/1	私	2位所有權人		
總計					3,981.29	2,712.96	-				

註：暫編地號及使用面積係為地政單位預為分割成果，實際使用面積應以發布實施之都市計畫地政單位分割測量結果為準。



附錄圖 3 本計畫 G05 土地開發基地範圍土地權屬示意圖(原地號)



附錄圖 4 本計畫 G05 土地開發基地範圍土地權屬示意圖(暫編地號)

附件一、桃園市都市計畫委員會第 49 次會議紀錄

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2樓
承辦人：技士 陳映中
電話：3322101#5227
電子信箱：10054221@mail.tycg.gov.tw

受文者：本府市長室、本府便民服務中心、桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國109年10月7日

發文字號：桃都計字第1090225785號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

裝

主旨：檢送本市都市計畫委員會109年8月31日第49次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府109年8月24日府都計字第1090203599號開會通知單續辦。
- 二、隨文檢附本會議書面會議紀錄1份予本市都市計畫委員會委員，並請委員以書面方式確認，如委員對本次會議紀錄有修正意見，請於文到7日內以書面方式提出，以利本府綜整；至其餘相關單位及人員則請至本府都市發展局(<http://urdb.tycg.gov.tw/>)「業務資訊－都市計畫科－桃園市都市計畫委員會－委員會會議紀錄」網站下載會議紀錄。

訂

正本：李主任委員憲明、黃副主任委員治峯、盧委員維屏、陳委員錫禎、賴委員宇亭、歐委員美銀、洪委員曙輝、簡委員裕榮、劉委員惠雯、何委員芳子、張委員蓓琪、宋委員立堯、彭委員文惠、白委員仁德、王委員秀娟、賀委員士庶、陳委員銀河、葉委員呂華、韋委員多芳、李委員文科、李委員銘議

線

副本：桃園市議會、八德區籍市議員(討論第1、3、4、5案、臨時動議第1案)、龍潭區籍市議員(討論第2案)、龜山區籍市議員(討論第3案、臨時動議第1案)、桃園區籍市議員(討論第3、5案、臨時動議第1案)、大園區籍市議員(討論第5案)、蘆竹區籍市議員(臨時動議第1案)、中壢區籍市議員(臨時動議第1案)、平鎮區籍市議員(臨時動議第1案)、大溪復興籍市議員(臨時動議第1案)、桃園市政府都市發展局(副局長、主任秘書、專門委員)、中興工程顧問股份有限公司(討論第5案)、桃園市政府地政局(討論第1、2、3、4案)、桃園市政府民政局(討論第1案)、桃園市政府交通局(討論第1、2、3、4案)、桃園市政府農業局(討論第2、4案)、桃園市政府工務局(討論第2、3、4案)、桃園市政府經濟發展局(討論第2、3案)、桃園市政府觀光旅遊局(討論第2案)、桃園市政府教育局(討論第3、4案)、桃園市政府捷運工程局(討論第5案)、桃

園市八德區公所(討論第1、3、4案)、桃園市龍潭區公所(討論第2案)、桃園市桃園地政事務所(討論第3案)、桃園市龜山地政事務所(討論第3案)、桃園市龜山區公所(討論第3案)、桃園市桃園區公所(討論第3案)、桃園市政府住宅發展處(討論第5案)、桃園市政府都市發展局都市行政科(討論第3案)、桃園市政府都市發展局綜合規畫科(臨時動議第1案)、桃園市政府都市發展局都市計畫科(臨時動議第1案)

桃園市都市計畫委員會第 49 次會議紀錄

壹、時間：109 年 8 月 31 日(星期一)下午 2 時。

貳、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

參、主持人：李主任委員憲明

紀錄彙整：陳映中

肆、出席委員：(詳會議簽到簿)。

伍、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

陸、本會第 48 次會議紀錄確認情形：

本會 109 年 8 月 3 日第 48 次會議紀錄尚未函送各委員，提下次會議確認。

柒、討論事項(會議決議如後)

第 1 案：再審議「變更八德(八德地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

第 2 案：再審議「變更龍潭都市計畫(第四次通盤檢討)案」

第 3 案：審議「變更桃園都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」

第 4 案：審議「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分學校用地、農業區及乙種工業區為道路用地、部分道路用地為農業區)(配合永豐路截彎取直道路工程)案」

第 5 案：審議「訂定八德(大湳地區)都市計畫桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G04-1、G04-3、G05 捷運開發區都市更新計畫案」、「訂定桃園市都市計畫桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G09 捷運開發區都市更新計畫案」、「訂定大園(菓林地區)都市計畫桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G31 捷運開發區都市更新計畫案」等 3 案

捌、臨時動議(會議決議如後)

第 1 案：再審議「大桃園都市計畫(第一階段)案」、「桃園都會區(八德及埔頂地區)都市計畫(第一階段)案」及「大中壢都市計畫(第一階段)案」

玖、散會時間：下午 4 時 25 分

第5案：審議「訂定八德(大湳地區)都市計畫桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G04-1、G04-3、G05捷運開發區都市更新計畫案」、「訂定桃園市都市計畫桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G09捷運開發區都市更新計畫案」、「訂定大園(菓林地區)都市計畫桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G31捷運開發區都市更新計畫案」等3案。

說明：

一、辦理緣起：

桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線(綠線)建設計畫行經5處都市計畫區，規劃6處捷運開發區辦理土地開發，包含位於八德(大湳地區)都市計畫之G04-1、G04-3及G05站出入口，桃園市都市計畫之G08及G09站，及大園(菓林地區)都市計畫之G31站出入口等6處。其中G08站位於本府108年10月17日公告實施之「桃園市桃園區舊城區周邊地區都市更新地區」範圍內，本次擬劃定其餘5處捷運開發區為都市更新地區，其都市計畫變更案業分別經107年8月28日及10月30日內政部都市計畫委員會第929次及第933次會議審議通過，並決議「涉及回饋部分，應由市政府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。…桃園市政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。」。

為配合行政院核定之捷運綠線綜合規劃報告指導原則，以軌道建設帶動場站周邊土地高強度發展，結合大眾運輸導向(TOD)發展策略及都市更新，透過捷運場站運輸便利性所帶來的發展引力，促進地區老舊都市環境再發展，活化區域都市機能並強化土地利用效益，藉由捷運沿線交通運輸與土地之整合規劃，引導都市再生。

二、擬定機關：桃園市政府。

三、申請單位：桃園市政府捷運工程局。

四、計畫性質：擬定都市更新計畫、劃定都市更新地區。

五、法令依據：都市更新條例第5、6、10條。

六、計畫位置：

(一)八德(大湳地區)都市計畫：本案計畫範圍為G04-1、G04-3及G05等3處捷運開發區，分別如下：

1. G04-1 捷運開發區：位於八德區介壽路二段西側及銀和街口北側，包含八德區大和段252地號等7筆土地，總面積約0.31公頃(詳附圖一)。
2. G04-3 捷運開發區：位於八德區介壽路二段東側及介壽路133巷西側間，包含八德區大華段661(1)地號等19筆土地，總面積約0.26公頃(詳附圖一)。
3. G05 捷運開發區：位於八德區介壽路一段西側及大明街交街口南側，包含八德區前程段523(1)地號等5筆土地，總面積約0.27公頃(詳附圖二)。

(二)桃園市都市計畫：本案計畫範圍為G09 捷運開發區，位於桃園區中正路、力行路、埔新路及民光路所圍之街廓範圍，包含桃園區埔子段埔子小段1937-73地號等37筆土地，總面積約0.32公頃(詳附圖三)。

(三)大園(菓林地區)都市計畫：本案計畫範圍為G31 捷運開發區，位於大園區三民路二段及坑菓路附近，包含大園區竹圍段拔子林小段57地號等15筆土地及炭下小段475-1(3)地號等10筆土地，總面積約0.37公頃(詳附圖四)。

七、計畫內容：詳計畫書。

八、公民或團體陳情意見：無。

九、本案主要提會審議事項：本計畫期望依循都市更新條例第5條及第6條等相關規定，劃定捷運綠線G04-1、G04-3、

G05、G09 及 G31 等 5 處捷運開發區為都市更新地區，藉由市府擬定都市更新計畫並劃定更新地區，使捷運場站周邊土地有效配合重大公共建設帶來之都市發展契機，活化都市機能，並透過適度之都市更新容積獎勵，提供土地開發場站適當發展條件，提高土地所有權人及投資人參與土地開發意願，強化整體開發效益。

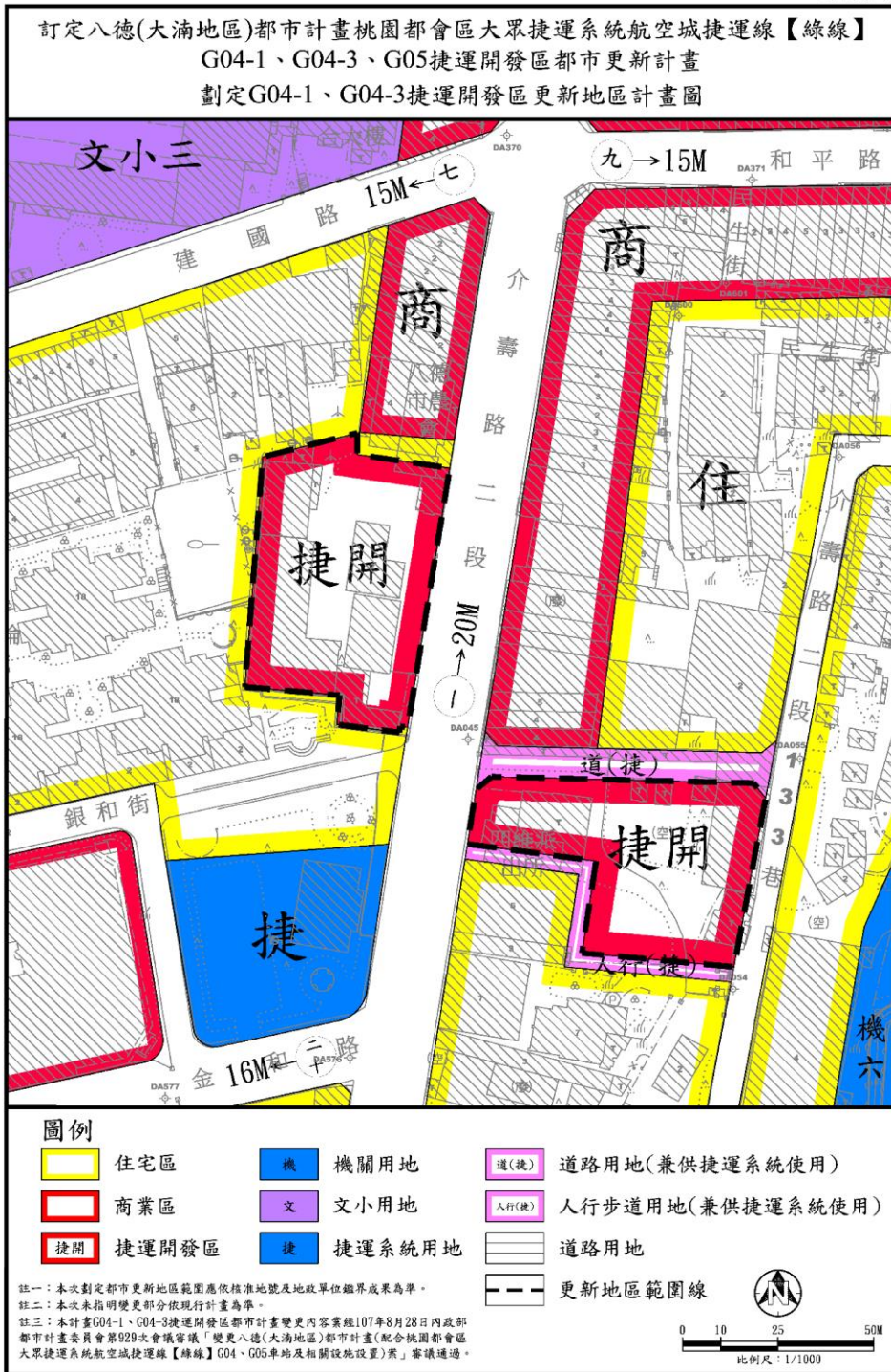
決議：本案修正後通過，依現行都市計畫劃定更新地區，並配合修正案名及圖說，全案依程序發布實施。

附表一 劃定「桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】
G04-1、G04-3、G05、G09及G31捷運開發區都市更新地區」內容表

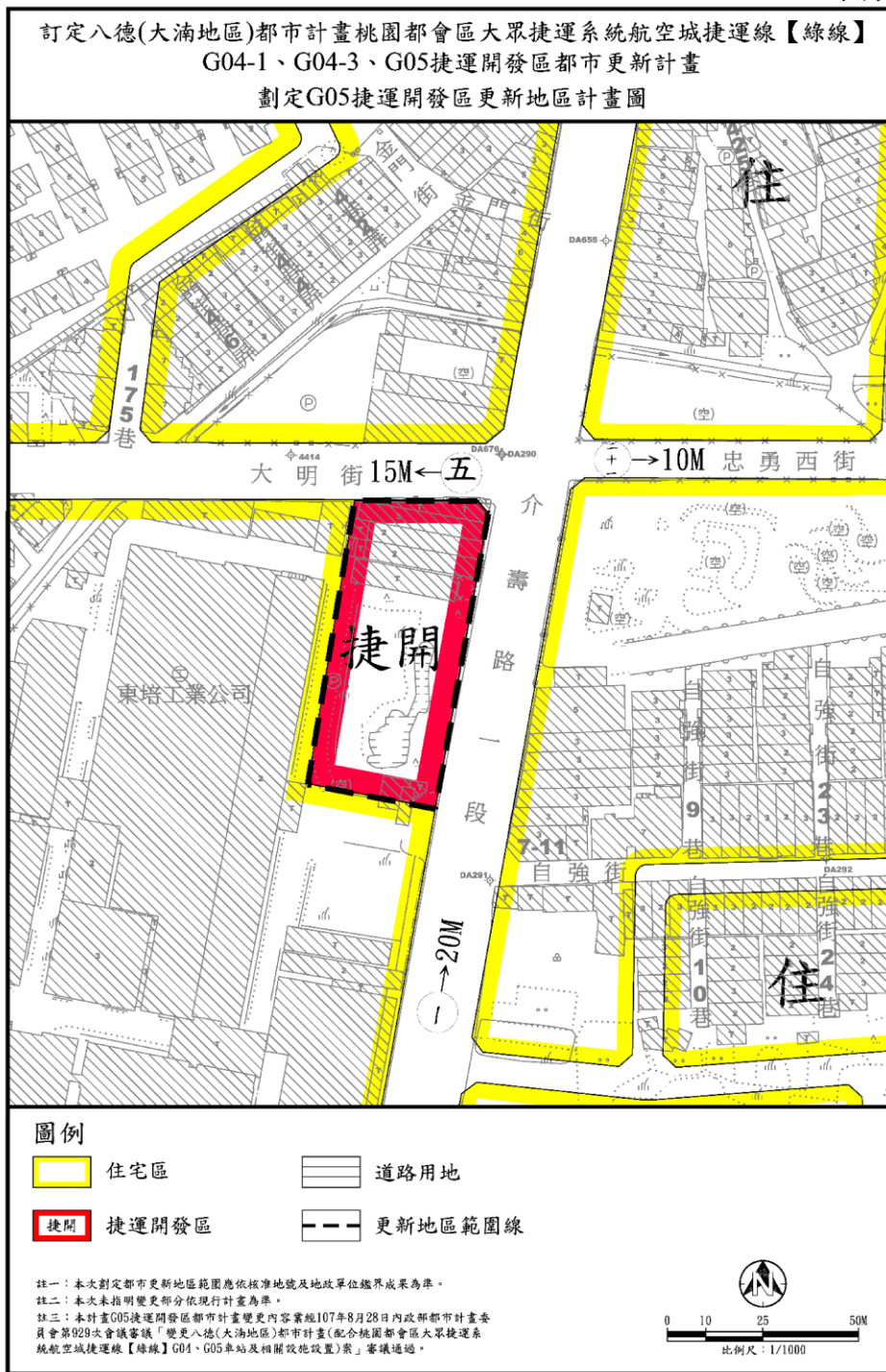
基地	面積 (公頃)	都市計畫 使用分區	基地現況	劃定 依據	涵蓋範圍
G04-1 捷運開發區： 桃園市八德區大和段252地號等7筆土地	0.31	屬「八德(大湳地區)都市計畫」，土地使用分區為捷運開發區，業經107年8月28日內政部都市計畫委員會第929次會議審議通過，尚未公告實施。	計畫範圍內為一棟1層閒置倉庫，部分土地為停車場使用。	都市更新條例第5、6條。	G04-1 捷運開發區位於桃園市八德區介壽路二段西側及銀和街口北側之土地，包含252、253、254、269、270(1)、272及273地號等7筆土地，總面積約0.31公頃。
G04-3 捷運開發區： 桃園市八德區大華段661(1)地號等19筆土地	0.26	屬「八德(大湳地區)都市計畫」，土地使用分區為捷運開發區，業經107年8月28日內政部都市計畫委員會第929次會議審議通過，尚未公告實施。	計畫範圍內為一棟3層樓建物，現作為八德親子館使用(已停業)，另有部分鐵皮臨時建築；臨介壽路133巷為閒置空地。	都市更新條例第5、6條。	G04-3 捷運開發區位於桃園市八德區介壽路二段東側及介壽路133巷西側間之土地，包含八德區大華段661(1)、662、663、664、665(1)、666、668(1)、669、670、671、672、673、674、677、678、679、680、681、682(1)等19筆土地，總面積約0.26公頃。
G05 捷運開發區： 桃園市八德區前程段523(1)地號等5筆土地	0.27	屬「八德(大湳地區)都市計畫」，土地使用分區為捷運開發區，業經107年8月28日內政部都市計畫委員會第929次	範圍內南側部分為東培工業廠房設施，包含消防水池、倉庫、警衛室及部分園區道路(供行	都市更新條例第5、6條。	G05 捷運開發區位於桃園市八德區介壽路一段西側及大明街交街口南側之土地，包含八德區前程段523(1)、524、525、526、527地號等5筆土地，總面積約0.27

基地	面積 (公頃)	都市計畫 使用分區	基地現況	劃定 依據	涵蓋範圍
		會議審議通過，尚未公告實施。	車及停車用)；北側大多為2層樓平房，部分加蓋至3樓，大明街與介壽路街角處為1層鐵皮臨時建物。		公頃。
G09 捷運開發區： 桃園市桃園區埔子段埔子小段 1937-73 地號等 37 筆土地	0.32	屬「桃園市都市計畫」，土地使用分區為捷運開發區，業經 107 年 10 月 30 日內政部都市計畫委員會第 933 次會議審議通過，尚未公告實施。	範圍內建物 1 樓主要為一般零售業、日常服務業、飲食業等商業使用，2 樓以上則以一般住宅使用為主。永安市場位於街廓中央，目前為閒置狀態，屬傳統市街地區。該街廓周圍設有連續騎樓，無人行道設置。	都市更新條例第 5、6 條。	G09 捷運開發區位於桃園市桃園區中正路、力行路、埔新路及民光路所圍之街廓範圍，包含桃園區埔子段埔子小段 1937-73、1937-74、1937-75、1964-3、1964-4、1965-4、1965-5、1965-6、1965-7、1965-8、1965-9、1965-11、1965-12、1965-13、1965-14、1965-15、1965-21、1965-22、1965-27、1965-28、1965-29、1965-30、1965-34、1966-6、1966-7、1966-8、1966-9、1966-10、1966-11、1965、1979-4、1979-5、1979-7、1979-8、1979-9、1965-10、1965-33 地號等 37 筆土地，總面積約 0.32

基地	面積 (公頃)	都市計畫 使用分區	基地現況	劃定 依據	涵蓋範圍
					公頃。
G31 捷運開發區： 桃園市大園區竹圍段拔子林小段 57 地號等 15 比土地及崁下小段 475-1(3) 地號等 10 筆土地	0.37	屬「大園(菓林地區)都市計畫」，土地使用分區為捷運開發區，業經 107 年 8 月 28 日內政部都市計畫委員會第 929 次會議審議通過，尚未公告實施。	範圍內北側為 2 層樓建築物，作為住宅使用，周邊有部分鐵皮加盖建築，部分空地作停車場使用；南側部分土地上原有墳墓坐落，現已完成遷葬，目前為閒置空地。	都市更新條例第 5、6 條。	G31 捷運開發區位於桃園市大園區三民路二段及坑菓路附近，包含大園區竹圍段拔子林小段 57、57-1、57-2、58、58-1、58-2、61、61-8、61-9、205-8、211-1、215-1、240-1(4)、241-20、286-7(1) 及崁下小段 475-1(3)、475-5、475-6、475-7、475-8、476、476-1(1)、476-2、476-3、476-4 地號等 25 筆土地，總面積約 0.37 公頃。



附圖一 桃園捷運線線 G04-1、G04-3 捷運開發區都市更新地區示意圖



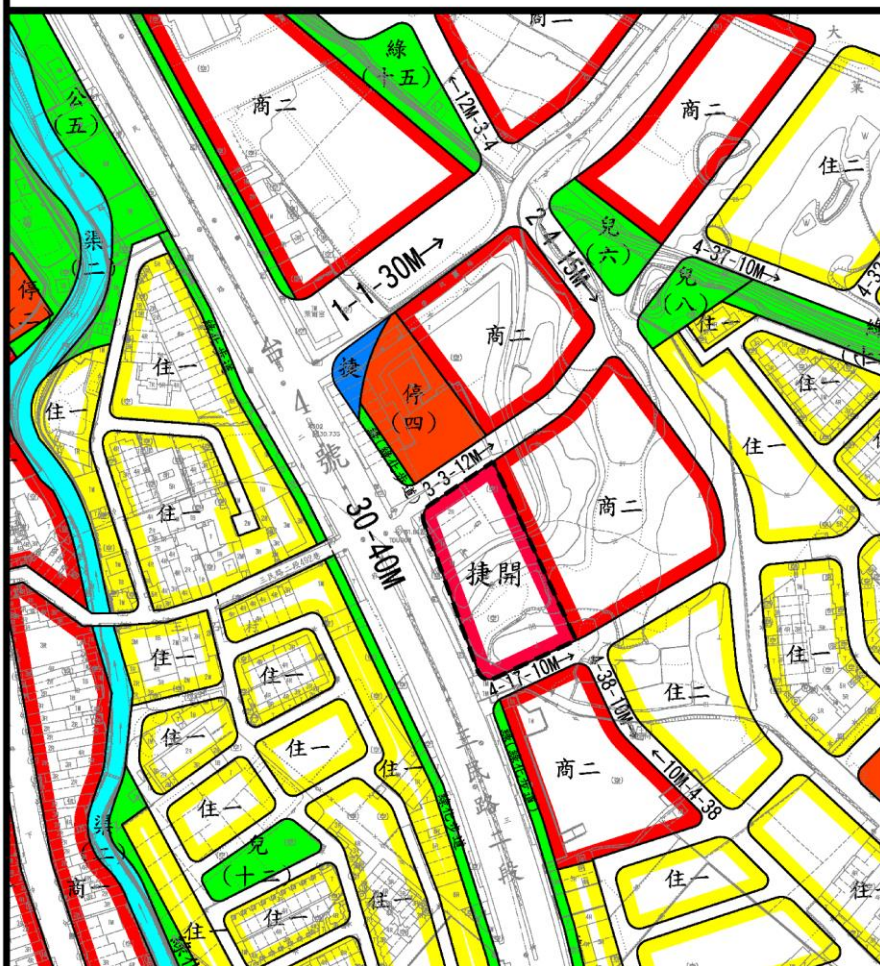
附圖二 桃園捷運綠線 G05 捷運開發區都市更新地區示意圖

訂定桃園市都市計畫桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】
G09捷運開發區都市更新計畫
劃定G09捷運開發區更新地區計畫圖



附圖三 桃園捷運綠線 G09 捷運開發區都市更新地區示意圖

訂定大園(菓林地區)都市計畫桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】
G31捷運開發區都市更新計畫
劃定G31捷運開發區更新地區計畫圖



圖例

- | | | | | | | | |
|----|--------|---|--------|------|------------|--|---------|
| 住一 | 第一種住宅區 | 停 | 停車場用地 | 綠 | 綠地用地 | | 道路用地 |
| 住二 | 第二種住宅區 | 機 | 機關用地 | 新化步道 | 綠化步道用地 | | 更新地區範圍線 |
| 商一 | 第一種商業區 | 渠 | 排水溝渠用地 | 綠 | 綠地兼供綠化步道用地 | | |
| 商二 | 第二種商業區 | 捷 | 捷運系統用地 | 兒 | 兒童遊樂場用地 | | |
| 捷開 | 捷運開發區 | 公 | 公園用地 | | 人行步道用地 | | |

註一：本次劃定都市更新地區範圍應依核準地號及地政單位劃界成果為準。
 註二：本次案指可變更部分依現行計畫為準。
 註三：本計畫G31捷運開發區都市計畫變更內容業經107年8月28日內政部都市計畫委員會第929次會議審議「變更大園(菓林地區)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】G31車站及相關設施設置)案」審議通過。



附圖四 桃園捷運綠線 G31 捷運開發區都市更新地區示意圖