

變 更 大 園 (菓 林 地 區) 都 市 計 畫
(配 合 市 地 重 劃 作 業) 案 計 畫 書

變 更 機 關 : 桃 園 市 政 府
中 華 民 國 113 年 04 月

變更大園（菓林地區）都市計畫（配合市地重劃作業）案計畫書

桃園市政府

民國113年04月

桃園市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更大園（菓林地區）都市計畫（配合市地重劃作業）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變更都市計畫機關	桃園市政府	
本案公開展覽起訖日期	座談會	民國 110 年 11 月 18 日假桃園市大園區公所舉行。
	公開展覽	自民國 111 年 03 月 21 日起計 30 日，刊登 111 年 03 月 21、22、23 日中國時報 D2、D2、D2 版。
	公開說明會	民國 111 年 04 月 07 日上午 10 時 30 分假大園區公所 3 樓大禮堂 3 樓大禮堂舉辦說明會。
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	民國 111 年 6 月 24 日第 70 次會議通過。
	部 級	<u>民國 111 年 12 月 20 日內政部都市計畫委員會第 1025 次、民國 113 年 3 月 26 日內政部都市計畫委員會第 1053 次會議審議通過。</u>

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	2
四、變更位置	3
貳、現行都市計畫及相關計畫	5
一、現行都市計畫概要	5
二、市地重劃辦理沿革	13
三、訂正事項	15
四、相關計畫	16
參、發展現況分析	23
一、自然環境	23
二、社經環境	25
三、實質環境現況	30
肆、變更理由及內容	48
一、變更理由	48
二、變更內容	48
三、變九案變更內容	60
四、變更後計畫內容	65
伍、實施進度與經費	76
一、開發方式及主體	76
二、實施範圍與進度	76
三、市地重劃負擔	77

- 附件一 符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款認定函
- 附件二 「變更大園菓林地區都市計畫（配合市地重劃作業）案」公開展覽
前座談會會議紀錄
- 附件三 「變更大園菓林地區都市計畫（配合市地重劃作業）案」桃園市都
市計畫委員會第 70 次會議紀錄
- 附件四 「變更大園菓林地區都市計畫（配合市地重劃作業）案」內政部都
市計畫委員會第 1025 次會議紀錄
- 附件五 變六案之具體使用開闢計畫及主管機關相關證明文件
- 附件六 「變更大園菓林地區都市計畫（配合市地重劃作業）案」內政部都
市計畫委員會第 1053 次會議紀錄

圖目錄

圖 1 計畫範圍及變更位置示意圖.....	4
圖 2 大園（菓林地區）都市計畫示意圖.....	9
圖 3 分期分區發展示意圖.....	10
圖 4 建築基地最小開發規模示意圖.....	15
圖 5 捷運機場線示意圖.....	17
圖 6 桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫範圍示意圖.....	18
圖 7 G31 車站都市更新範圍示意圖.....	20
圖 8 捷運綠線 G31 車站周邊增額容積實施範圍示意圖.....	22
圖 9 地質與土壤示意圖.....	24
圖 10 淹水潛勢示意圖.....	25
圖 11 大園（菓林地區）都市計畫主要發展地區各里分布圖.....	27
圖 12 計畫區現況使用示意圖.....	30
圖 13 幸福路北側及幸福路 28 巷南側第一種住宅區道路截角現況示意圖 ..	31
圖 14 菓林路西側第二種住宅區與第一種商業區截角交界處現況示意圖 ...	32
圖 15 菓林路西側第一種住宅區與第二種商業區交界處現況示意圖	33
圖 16 變一案土地權屬示意圖.....	34
圖 17 變二案土地權屬示意圖.....	35
圖 18 變三案土地權屬示意圖.....	36
圖 19 變四案土地權屬示意圖.....	37
圖 20 變五案土地權屬示意圖.....	38
圖 21 變六(1)案土地權屬示意圖.....	39
圖 22 變六(2)案土地權屬示意圖.....	39
圖 23 變七案土地權屬示意圖.....	40
圖 24 變八案土地權屬示意圖.....	41
圖 25 計畫區交通系統現況示意圖.....	43
圖 26 捷運綠線示意圖.....	44
圖 27 大園區市民活動中心分布示意圖.....	46
圖 28 大園區兒童托嬰中心分布示意圖.....	47
圖 29 本計畫變一案內容示意圖.....	52
圖 30 本計畫變二案內容示意圖.....	53
圖 31 本計畫變三案內容示意圖.....	54
圖 32 本計畫變四案內容示意圖.....	55

圖 33 本計畫變五案內容示意圖.....	56
圖 34 本計畫變六案內容示意圖.....	57
圖 35 本計畫變七案內容示意圖.....	58
圖 36 本計畫變八案內容示意圖.....	59
圖 37 本計畫變九案之市地重劃範圍變更示意圖	64
圖 38 本計畫變一案變更後內容示意圖.....	67
圖 39 本計畫變二案變更後內容示意圖.....	68
圖 40 本計畫變三案變更後內容示意圖.....	69
圖 41 本計畫變四案變更後內容示意圖.....	70
圖 42 本計畫變五案變更後內容示意圖.....	71
圖 43 本計畫變六案變更後內容示意圖.....	72
圖 44 本計畫變七案變更後內容示意圖.....	73
圖 45 本計畫變八案變更後示意圖.....	74
圖 46 本計畫變九案之市地重劃範圍變更後示意圖	75
圖 47 第 39 期大園區菓林市地重劃區範圍示意圖.....	77

表目錄

表 1 桃園市第 39 期大園區菓林市地重劃區辦理進度一覽表.....	1
表 2 大園（菓林地區）都市計畫歷次變更一覽表	5
表 3 大園（菓林地區）都市計畫土地使用計畫面積表	7
表 1 大園（菓林地區）都市計畫之市地重劃範圍歷次變更一覽表	13
表 4 桃園市及大園區近年人口成長統計表.....	26
表 5 大園（菓林地區）都市計畫近年人口成長統計表	26
表 6 大園（菓林地區）都市計畫主要發展的菓林里、三石里近五年人口數	26
表 7 大園區近年各年齡層人口組成表.....	27
表 8 桃園市 111 年各行政區現住人口密度彙整表	28
表 9 110 年之工業及服務業場所單位經營概況.....	29
表 10 110 年大園區行業生產總額為全國前 3 位之經營概況	29
表 11 大園菓林市地重劃範圍周遭之聯外及主要道路幾何特性彙整表	42
表 12 大園區市民活動中心彙整表.....	45
表 13 大園區兒童托嬰中心彙整表.....	46
表 14 變更內容明細表.....	48
表 15 變七案變更內容面積統計表.....	61
表 16 本次市地重劃範圍內土地使用分區變更面積統計表	63
表 17 大園（菓林地區）都市計畫變更前後土地使用面積對照表	65
表 18 實施進度及經費表.....	78

壹、緒論

一、計畫緣起

基於大園（菓林地區）都市計畫區地理位置鄰近國 1 甲線交流道，並配合「桃園航空城計畫」、捷運（機場線及綠線）聯外交通工程等周邊重大建設計畫，極具交通、人口、景觀等都市發展潛力，爰應藉地理優勢迅行促進地方共榮發展，提升當地土地利用效率，支援航空城相關產業發展所需腹地，提升當地生活環境與機能。由於大園（菓林地區）都市計畫區大部分土地屬未開發狀態，欲透過市地重劃方式予以開發，將區內畸零細碎不整之土地重新整理，規劃「桃園市第 39 期大園區菓林市地重劃區」。自 106 年內政部都市計畫委員會第 903 次會議審定大園菓林第三次通盤檢討案，並於 107 年內政部公告重劃計畫書後確定本計畫區 45.09 公頃之重劃範圍，始辦理重劃作業。

惟菓林市地重劃區自 109 年 12 月 9 日啟動重劃工程後，陸續發現土地使用規劃不符實際現況、原計畫衝擊民眾使用權益與地方發展性、面臨不必要既有建物拆遷、都市計畫樁位偏差致使工程施作困難、需配合基礎設施需求調整等情形，爰迄今尚未工程完工(重劃工程辦理進度詳表 1)，為落實本府重大都市發展政策，不迭延宕重劃作業，本府業於 111 年 1 月 13 日府地重字第 1110009294 號函認定符合「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 4 款規定，配合重劃作業所需之急迫性，辦理都市計畫變更，參酌實際使用與地方訴求情形，調整使用分區及計畫道路、公園、兒童遊樂場、綠地、排水系統等公共設施用地；併同修正重劃區範圍面積，促使地方土地使用計畫具合理性，以滿足地區發展機能之需求，同時俾利重劃工程順利進行，促進都市整體健全發展。

表 1 桃園市第 39 期大園區菓林市地重劃區辦理進度一覽表

項目名稱	完成時間	備註
重劃範圍勘定	106 年 9 月 11 日	
籌編經費	106 年 12 月	
舉辦土地所有權人座談會	106 年 9 月 20 日	
研訂市地重劃計畫書報核	107 年 8 月 13 日	
公告重劃計畫書	107 年 9 月至 107 年 10 月	

項目名稱	完成時間	備註
舉行土地所有權人說明會及處理反對意見	107年9月20日	
公告禁止土地移轉及禁建等事項	107年10月至108年3月 113年4月至114年3月(預計)	
現況調查及測量作業	107年9月27日	
工程規劃設計	109年10月	
查定重劃前後地價	112年6月30日	
查估及公告、通知發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	112年5月29日	
工程施工	113年6月(預計)	目前辦理進度
土地重劃負擔計算及分配設計	113年6月(預計)	
土地分配草案說明會	113年7月(預計)	
土地分配結果公告及異議處理	113年8月(預計)	
地籍整理及權利變更登記	113年10月(預計)	
土地交接及清償	114年2月(預計)	
財務結算	114年6月(預計)	
成果報告	114年8月(預計)	

資料來源：本計畫彙整。

二、法令依據

本計畫依都市計畫法第27條第1項第4款「為配合直轄市或縣(市)興建之重大設施」辦理都市計畫個案變更，並經桃園市政府111年1月13日府地重字第1110009294號函認定符合前揭規定。

三、計畫位置與範圍

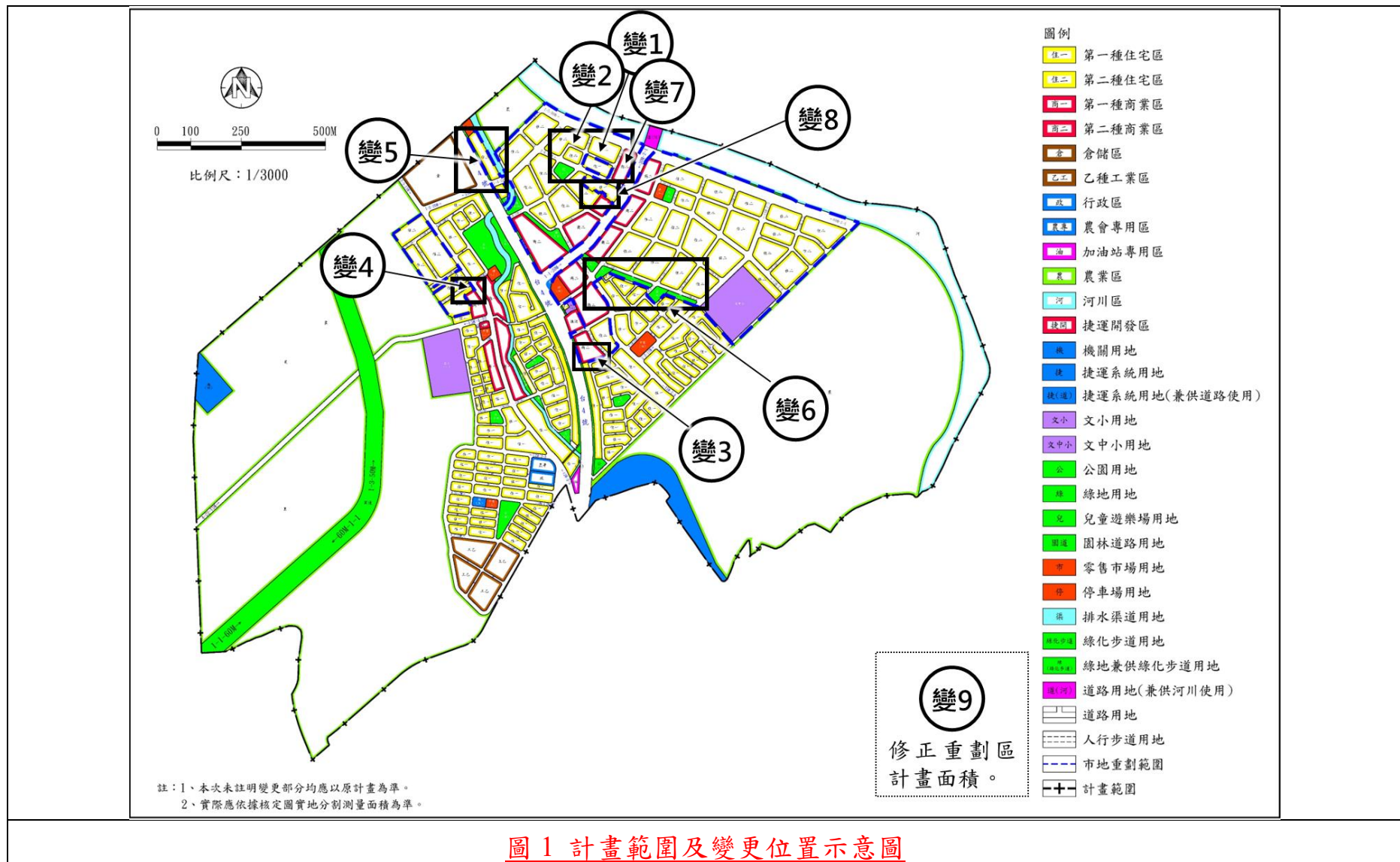
本計畫行政區域隸屬桃園市大園區，鄰近蘆竹區，位於「大園(菓林地區)都市計畫」範圍內，該都市計畫區東以南崁溪為界，南至大園區界及排水溝，西至灌溉溝渠，北至桃園國際機場邊界。

本案係以「大園(菓林地區)都市計畫」107年8月發布實施之第三次通盤檢討案內市地重劃區為範圍，東側以南崁溪為界，南側及西側皆以農業區為界，北側以農業區、排水渠道用地(渠一)為界(依111年公告實施之都市計畫圖重製專案通盤檢討市地重劃面積約42.76公頃)。

四、變更位置

本案變更範圍位於大園（菓林）市地重劃範圍內，變更總面積約0.74公頃，變更位置如圖 1 所示，變更內容如下所述：

- (一)第一案：變更部分第一種住宅區、部分第二種住宅區為道路用地，及變更部分道路用地為第一種住宅區及第二種住宅區。
- (二)第二案：變更部分第二種住宅區為道路用地，及變更部分道路用地為第二種住宅區。
- (三)第三案：變更部分第二種商業區為排水渠道用地（兼供道路使用）。
- (四)第四案：變更部分第二種住宅區為第一種商業區。
- (五)第五案：變更部分綠地用地為綠地兼供綠化步道用地。
- (六)第六案：變更部分兒童遊樂場用地、綠地用地為公園用地。
- (七)第七案：變更部分道路用地為第二種商業區。
- (八)第八案：變更部分第二種住宅區、第二種商業區為第一種住宅區。
- (九)第九案：變更市地重劃範圍。



資料來源：本計畫繪製。

貳、現行都市計畫及相關計畫

一、現行都市計畫概要

(一)發布實施經過

大園（菓林地區）都市計畫自 70 年 8 月 17 日發布實施，至今共辦理 3 次通盤檢討，第一次通盤檢討於 75 年 3 月 18 日發布實施、第二次通盤檢討於 91 年 12 月 19 日發布實施、第三次通盤檢討於 107 年 8 月 3 日發布實施，「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」則於 111 年 3 月 15 日公告實施。歷次通盤檢討與個案變更彙整如表 2 所示。

110 年 10 月 29 日公告實施之「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫（第一階段）案」，業將部分大園（菓林地區）都市計畫區納入變更範圍，惟未於後續發布實施之通盤檢討與個案變更案內訂正面積，爰本案將以配合修正後面積作為依據。

表 2 大園（菓林地區）都市計畫歷次變更一覽表

編號	變更案名	發布文號	發布日期
1	大園鄉（菓林地區）都市計畫案	(70)府建都字第 97006 號	70.08.17
2	變更大園（菓林地區）都市計畫（第一次通盤檢討）案	(75)府建都 32025 號	75.03.18
3	變更大園（菓林地區）都市計畫（第二次通盤檢討）案	府城鄉 09102772742 號	91.12.19
4	變更大園（菓林地區）都市計畫（配合 1-1 及 2-1 號道路拓寬工程）案	府城鄉 0990076294 號	99.03.10
5	變更大園（菓林地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案	府都計 1070187719 號	107.08.03
6	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）（第一階段）案	府都綜 1080030701 號	108.02.25

編號	變更案名	發布文號	發布日期
7	變更大園（菓林地區）都市計畫（部分農業區為捷運系統用地）（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】北機廠建設）案	府都綜 1100148761 號	110.06.24
8	擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫（第一階段）案	府都綜 1100277897 號	110.10.29
9	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	府都計 1110046015 號	111.03.15
10	「變更大園（菓林地區）都市計畫(部分道路用地為捷運系統用地（兼供道路使用）及部分農業區為捷運系統用地）（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】相關設施設置）案」	府都綜 1110130821 號	111.05.30
11	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）（第二階段）案	府都綜 1110246342 號	111.09.30

資料來源：桃園市政府都市發展局。

（二）計畫範圍及面積

本計畫區位於桃園國際機場東側，東以南崁溪為界、南至大園區界及排水溝、西至灌溉溝渠、北至桃園國際機場邊界，包括大園區菓林里、三石里部分及蘆竹區長興里部分，全部面積計 269.57 公頃。

（三）計畫年期與計畫人口

計畫年期以民國 115 年為計畫目標年，計畫人口 18,000 人，居住密度為每公頃 340 人。

（四）土地使用計畫

現行土地使用分區包含住宅區、商業區、乙種工業區、倉儲區、行政區、加油站專用區、農業區、農會專用區、河川區及捷運開發區等，面積合計約 211.63 公頃，占計畫總面積 78.50%。其中又以農業區劃設面積居多，約 140.81 公頃，占計畫總面積 52.24%（詳圖 2）。

(五) 公共設施計畫

劃設之公設包括機關用地、學校用地、公園用地、綠地用地、兒童遊樂場用地、零售市場用地、停車場用地、排水渠道用地、綠化步道用地、綠地兼供綠化步道用地、園林道路用地、捷運系統用地、捷運系統用地(兼供道路使用)、道路用地、道路用地兼供河川使用，面積合計約 57.94 公頃，占計畫總面積 21.50% (詳圖 2)。

(六) 交通系統計畫

1. 聯外道路

主要聯外道路為省道台四線，往南連接南崁交流道、桃園市中心，往北連接桃園國際機場，計畫寬度 30 至 40 公尺。其餘聯外道路包含 1-5 (東側銜接航空城計畫道路系統)、1-2 (坑菓路)、2-1 (坑菓路) 等。

2. 主要道路

15 公尺寬以上道路為大園(菓林地區)都市計畫主要道路，銜接航空城計畫道路系統、既有省道台四線及坑菓路等聯外道路，並銜接捷運 G31 車站，使地區交通路網更加完備。

3. 次要道路

12 公尺寬以下道路為本計畫區次要道路，配合既有聚落發展紋理及現況連通道路分布情形，規劃次要道路以符交通實際需求。

表 3 大園(菓林地區)都市計畫土地使用計畫面積表

項目		計畫面積(公頃)		占計畫總面積比例(%)		占都市發展用地比例(%)		
土地 使用 分區	住宅區	住一	23.45	44.17	8.70	16.39	20.26	38.16
		住二	20.72		7.69		17.90	
	商業區	商一	2.06	7.94	0.76	2.94	1.78	6.86
		商二	5.88		2.18		5.08	
	乙種工業區		2.56		0.95		2.21	
	倉儲區		2.16		0.80		1.87	
	行政區		0.28		0.10		0.24	
	加油站專用區		0.13		0.05		0.11	

項目		計畫面積 (公頃)	占計畫總面積比例(%)	占都市發展用地比例(%)
	農會專用區	0.29	0.11	0.25
	農業區	140.81	52.24	-
	河川區	13.03	4.83	-
	捷運開發區	0.26	0.10	0.22
	小計	211.63	78.50	49.92
公共設施用地	機關用地	1.16	0.43	1.00
	學校用地	4.68	1.74	4.04
	公園用地	1.83	0.68	1.58
	綠地用地	1.07	0.40	0.92
	兒童遊樂場用地	1.18	0.44	1.02
	零售市場用地	0.49	0.18	0.42
	停車場用地	0.49	0.18	0.42
	排水渠道用地	1.51	0.56	1.31
	綠化步道用地	0.67	0.25	0.58
	綠地兼供綠化步道用地	0.18	0.07	0.16
	園林道路用地	7.84	2.91	6.77
	道路用地	33.39	12.38	28.87
	道路用地兼供河川使用	0.25	0.09	0.22
	捷運系統用地	3.20	1.19	2.77
	捷運系統用地 (兼供道路使用)	*0.00	*0.00	*0.00
小計	57.94	21.50	50.08	
合計	都市計畫總面積	269.57	100.00	-
	都市發展面積	115.73	-	100.00

- 註：1.表內面積僅供參考，實際面積依核定計畫圖實地釘樁分割測量面積為準。
2.都市發展用地面積不包含農業區及河川區面積。
3.*0.00表示該分區/用地面積未達0.01公頃/%。
4.依據「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫（第一階段）案」、「變更大園（菓林地區）都市計畫（部分道路用地為捷運系統用地（兼供道路使用）及部分農業區為捷運系統用地）（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】相關設施設置）案」及「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）（第二階段）案」。

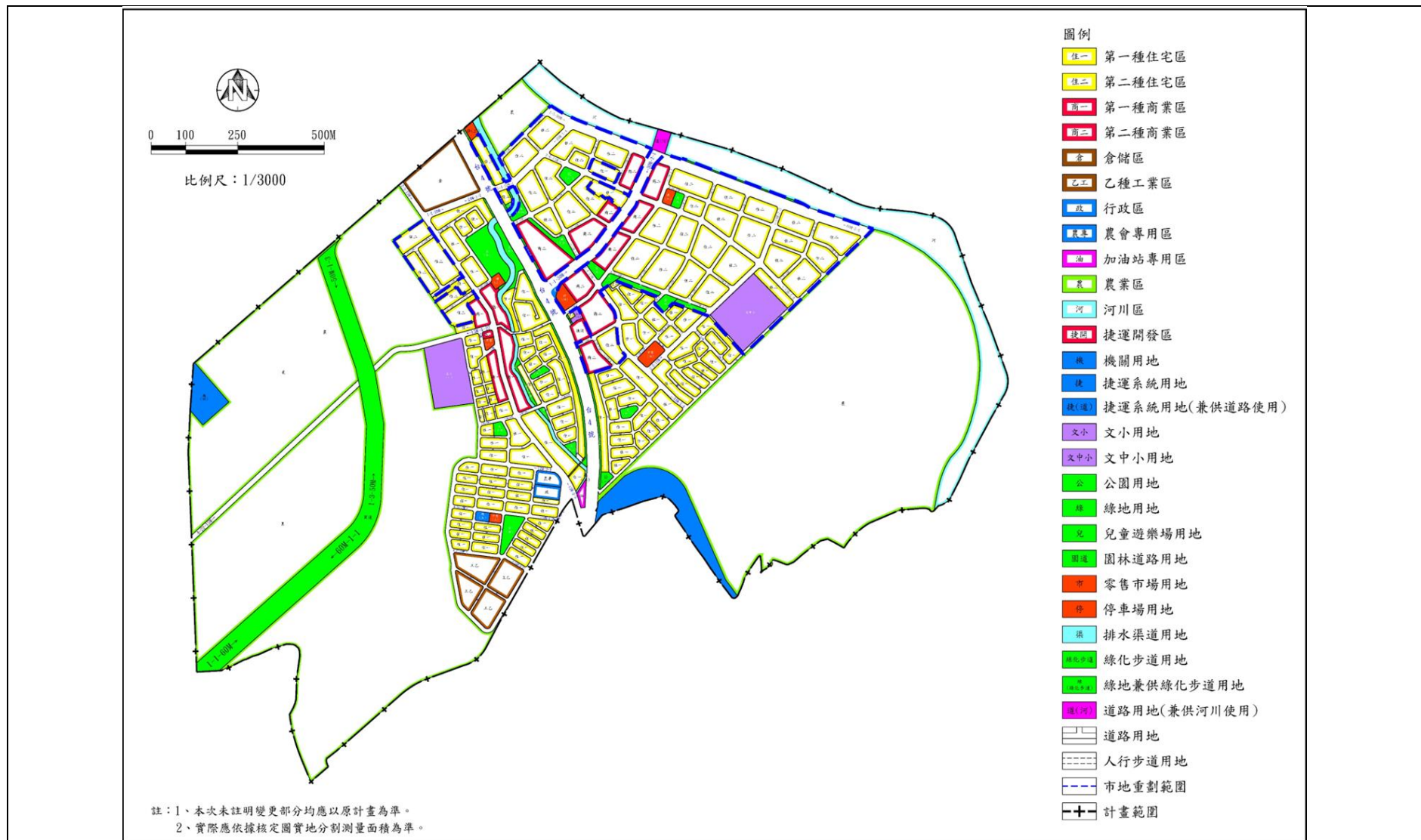


圖 2 大園（菓林地區）都市計畫示意圖

資料來源：桃園市政府都市發展局。

(七) 分期分區發展計畫

現行計畫分期分區發展計畫如下：

1. 分期方式

現行計畫因其開發方式係以市地重劃及一般徵收方式進行。為使市地重劃工作進行順利及考量財源籌措與社會公平等因素，乃配合計畫區實施差別容積措施，分為二區分期實施。現行計畫之分區方式係將市地重劃開發地區列為第一期發展地區；第一期發展地區以外之都市發展用地則列為後期發展地區（詳圖3）。



資料來源：本計畫繪製。

2.事業及財務計畫

現行計畫市地重劃地區之計畫道路或公共設施，其經費可由市地重劃地區土地所有權人平均負擔，市地重劃以外地區以徵收方式辦理。公共設施之建設得依都市計畫公共設施多目標使用方案辦理並獎勵私人團體共同參與開發。

(八) 土地使用分區管制要點

1.本要點依都市計畫法第二十二條及都市計畫法桃園市施行細則第二十六及三十九條之規定訂定之。

2.本計畫之住宅區、商業區以及乙種工業區依開發方式之不同，劃設第一種住宅區(住一)、第二種住宅區(住二)及第一種商業區(商一)、第二種商業區(商二)以及乙種工業區，其內容如下：

(1)市地重劃範圍內(住二、商二)：依原計畫規定以市地重劃方式開發，其建蔽率及容積率不得大於下表規定。

使用分區	建蔽率	容積率
第二種住宅區	60(%)	200(%)
第二種商業區	80(%)	300(%)

(2)市地重劃範圍外(住一、商一、工乙)：得採 a.個別建築，b.併同捐獻公共設施用地之整體開發。

a.採個別建築者，其建蔽率及容積率不得大於下表規定。

使用分區	建蔽率	容積率
第一種住宅區	60(%)	140(%)
第一種商業區	80(%)	240(%)
乙種工業區	70(%)	170(%)

b.採併同捐獻公共設施用地之整體開發：

(a)移入容積計算及辦理程序參照「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦理，並以移轉一次為限。

(b)移入容積加計接受基地之基準容積率不得大於下表規定。

使用分區	建蔽率	容積率
第一種住宅區	60(%)	200(%)
第一種商業區	80(%)	300(%)
乙種工業區	70(%)	210(%)

- 3.倉儲區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
- 4.行政區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
- 5.加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
- 6.農會專用區為供農會相關設施使用而劃定，區內建築物及土地使用依農會法之規定使用為原則，供農會及其業務相關設施使用為限，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
- 7.機關用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
- 8.零售市場用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
- 9.學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
- 10.計畫區內各使用分區，臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築；公共設施(不含綠化步道)及公用事業用地，均應退縮 4 公尺以上建築。退縮部分得計入法定空地，該退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。但基地情形特殊經提桃園市都市設計審議委員會審查同意者，從其規定。
- 11.為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，訂定市地重劃範圍內最小建築基地開發規模規定；任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情形，應加以合併共同開發。
- 12.本計畫區內之住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。
- 13.本計畫區 30 公尺寬以上之計畫道路兩側應留設至少 2 公尺寬作為自行車道使用；15 至 30 公尺寬以上之計畫道路單側應留設至少 2 公尺寬作為自行車道使用。

- 14.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，其植物種類以原生種為原則，且實設空地應留設二分之一以上保有雨水滲透功能。
- 15.本計畫區建築高度應受航空安全高度限制及建築最大高度比限制。
- 16.本計畫區應依據民用航空法及其相關規定外，並應禁止一切會對飛航安全產生不利影響之活動。
- 17.本要點未規定者，適用其他法令規定。

二、市地重劃變更歷程

桃園市大園（菓林地區）都市計畫於 70 年 8 月公告實施，當時規劃以台 4 線道路東側之鄰里區域（面積約 64 公頃）作為市地重劃優先開發地區，迄 91 年 12 月公告實施第二次通盤檢討，將開發地區區分為第一期、第二期發展地區，並劃定 43 公頃之重劃範圍（乃第一期發展地區）。歷經一次個案變更調整 97 年始辦理第三次通盤檢討，配合「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」（桃園航空城計畫）、「航空城捷運線【綠線】G31 車站及相關設施設置變更案」、在地文中小就學需求及整體開發後續配地之可行性，調整重劃範圍為 45.09 公頃。該案於 106 年 7 月 18 日經內政部都市計畫委員會第 903 次會議審定，並於 107 年內政部核定「桃園市第 39 期大園區菓林市地重劃區重劃計畫書」後公告實施。111 年經重製專案通盤檢討之都市計畫圖重製成果，修正重劃範圍為 42.76 公頃。

表 4 大園（菓林地區）都市計畫之市地重劃範圍歷次變更一覽表

編號	案名	發布日期文號	市地重劃範圍說明
1	大園(菓林地區)都市計畫	70年08月17日府建都字第97006號	指定市地重劃方式開發，以臺四線以東為優先發展區。
2	變更大園(菓林地區)都市計畫(第一次通盤檢討)	75年03月18日府建都字第32025號	未調整市地重劃範圍。
3	變更大園(菓林地區)都市	91年12月19日府城鄉字第	劃定重劃範圍：43公頃。

編號	案名	發布日期文號	市地重劃範圍說明
	計畫(第二次通盤檢討)	09102772742號	<p>劃設第一期發展區為重劃範圍，區外(市地重劃範圍外)之都市發展用地，劃設第一種住宅區，並實施差別容積，公共設施採一般徵收方式開發。</p> 
4	變更大園(菓林地區)都市計畫(配合 1-1 及 2-1 號道路拓寬工程)案計畫書	99年03月10日府城鄉字第0990076294號	<p>省道臺4線東側坑菓路部分(1.81公頃，原部分之第二種住宅區、河川區、第二種商業區、停車場用地、機關用地、公園用地、廣場用地、零售市場用地、綠化步道用地、綠地用地、倉儲區)，原以市地重劃方式取得，變更為一般徵收或價購取得。</p>
5	變更大園(菓林地區)都市計畫(第三次通盤檢討)	107年8月3日府都計字第1070187719號	<p>修正重劃範圍：45.09公頃。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 剔除納入航空城計畫部分(原停車場用地(三))。 2. 剔除納入捷運綠線計畫部分(原機關用地及文中小(二)部分用地)。 3. 剔除建物密集區。 4. 剔除已開闢之坑菓路。 5. 納入學校用地，原文中用地變更為文中小用地，原文小(二)變更為商業區、住宅區及道路用地。 
6	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	111年3月15日府都計字第1110046015號	<p>修正重劃範圍：42.76公頃。 依都市計畫圖重製成果，重新測量重劃範圍。</p>

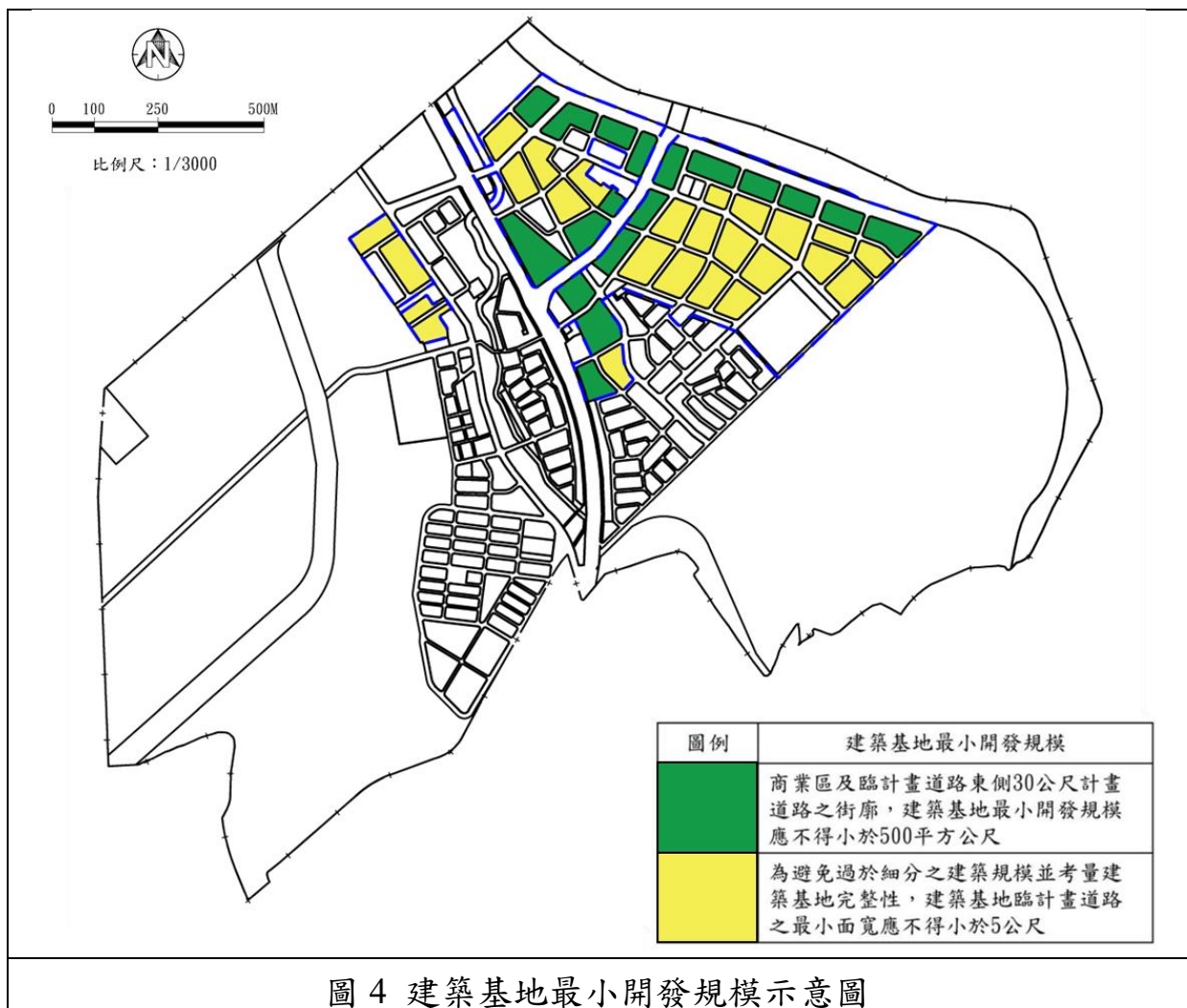
資料來源：「桃園市第39期大園區菓林市地重劃區重劃計畫書」；本計畫彙整。

三、訂正事項

經查 111 年 3 月 15 日公告實施「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」計畫書所載土地使用分區管制要點，部分內容之規劃原意與計畫書內示意圖不一致，以致書、圖不符，爰依規劃原意檢視計畫書、圖不符之處並予以訂正。

本次訂正內容係土地使用分區管制要點第十一點內建築基地最小開發規模規定之示意圖（詳圖 4）：

- (一) 商業區及臨計畫道路東側 30 公尺計畫道路之街廓，建築基地最小開發規模應不得小於 500 平方公尺
- (二) 為避免過於細分之建築規模並考量建築基地完整性，建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺。



資料來源：桃園市政府都市發展局。

四、相關計畫

與本計畫位置或發展相關的計畫包含「臺灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫」、「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」、「擬定桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G31 都市更新計畫」、「變更桃園市捷運場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（增修訂增額容積規定）案」，可見地區發展的活躍性及高度潛力。

（一）臺灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫

1.計畫內容概要

為提供台灣地區民眾及訪台國際人士往來臺灣桃園國際機場便利之聯外交通系統，期使國際航線與國內交通網路得以緊密連結，因而推動「臺灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫」全長約51.03公里的捷運系統，以改善機場聯外交通，連結台北車站、桃園機場、高鐵桃園車站等運輸樞紐。路線起自臺灣桃園國際機場第二航廈，往東經新北市林口、新莊、三重至台北車站，往南經高鐵桃園車站至中壢車站。

2.與本計畫之關聯性

國際機場作為國家門戶，應提供旅客便利、舒適、高水準的運輸轉乘服務，以作為國家之重要表徵。本計畫緊鄰航空城，支援相關產業發展所需腹地，在航空城產業進駐後可立即提供所需的住宅需求，重塑周邊環境品質。



圖 5 捷運機場線示意圖

資料來源：桃園市政府捷運工程局。

(二) 擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫

1. 計畫內容概要

在全球產業供應鏈緊密結合的趨勢下，善加利用桃園國際機場優越的地理位置，以其為引擎，匯聚國際商貿、會展、物流、金融、通信、科技、研發、遊憩、休閒、生活之產業與機能，讓人流、物流、商流、資金流和資訊流無障礙發展，推動現代化多功能之桃園國際航空城，吸引相關產業在其周邊群聚發展，進而形成以機場為中心的多元機能都會區。基於該計畫為行政院核定之國家重大建設計畫，為提升桃園機場服務機能，就區位、規模及機能等項目原則同意辦理新訂都市計畫，並由內政部擔任都市計畫擬定機關，辦理規劃特定區的整體發展構想（詳圖 6）。

2. 與本計畫之關聯性

大園（菓林地區）都市計畫區納入該計畫範圍之面積計 157.34 公頃，變更部分計 156.38 公頃，包括倉儲區、農業區、排

水渠道用地、停車場用地、綠化步道及道路用地等，該計畫第一階段已公告實施，涉及大園（菓林地區）都市計畫變更部分面積為 9.13 公頃，將於下次大園（菓林地區）都市計畫通盤檢討，剔除計畫範圍，並納入該特定區計畫範圍，進行整體的空間規劃。本計畫與此重大建設計畫配合之，共同規劃未來土地整體的開發與發展，滿足地區的機能需求。



圖 6 桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫範圍示意圖

資料來源：內政部營建署城鄉發展分署。

(三) 擬定桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G31 都市更新計畫

1. 計畫內容概要

本計畫位於大園（菓林地區）都市計畫範圍內，自內政部於 98 年起推動桃園航空城計畫後，大園（菓林地區）都市計畫因地理區位臨近桃園國際機場，扮演航空城周邊地區發展之前導角色，支援相關產業發展所需腹地，進而帶動周邊地區發展，以達桃園航空城整體發展目標。該計畫 G31 土地開基地在地理區位上緊鄰桃園國際機場連外幹道三民路二段，向南連結桃園市產業發展重鎮蘆竹區，未來桃園捷運綠線通車後，G31 站將作為帶動菓林地區都會空間發展之交通節點，預期將引入人流，提供地區成長動能，並配合 G31 車站周邊住宅及商業腹地市地重劃開發計畫，滿足大園（菓林地區）與鄰近周邊航空產業城發展生活機能所需。惟基地現況多為老舊及臨時建物且尚有部分低度利用之土地，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（詳圖 7）。

2. 與本計畫之關聯性

該案與本案之市地重劃案共同配合航空城及大眾捷運系統計畫，透過都市更新與土地開發方式，支援相關產業發展所需腹地，以及達到便捷交通與完善的生活機能之目標，提供舒適的居住環境，改善舊有商街之形象，提升區位價值。

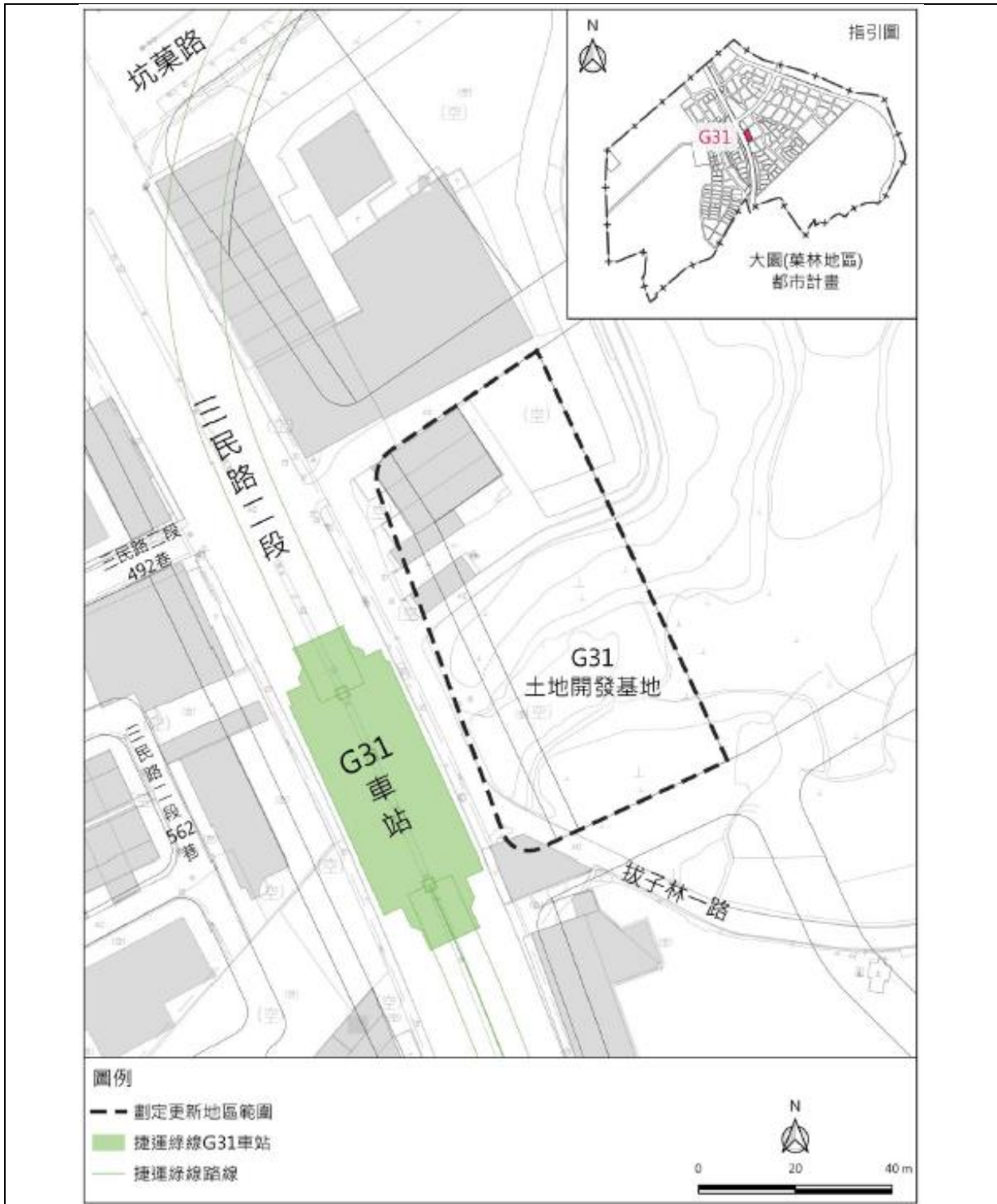


圖 7 G31 車站都市更新範圍示意圖

資料來源：桃園市政府住宅發展處。

(四) 變更桃園市捷運場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點
(增修訂增額容積規定) 案

1. 計畫內容概要

以實踐緊密城市發展為目標，桃園市政府以大眾運輸場站永續都市規劃為導向，為公益性設施捐建空間之完整性及品質，辦理都市計畫變更及土地使用分區管制要點新(修)訂，調整捐建公益性設施之建築基地條件及容積樓地板面積上限等規定。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有顯著提升之趨勢，故現有容積管制規定將逐漸不符發展情形。為建立桃園市各都市計畫有關捷運場站周邊地區之整體性增額容積規定，以振興本市都市計畫土地發展及提升捷運場站周邊各項公共建設服務水準，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，本計畫各站出入口所屬細部計畫劃設之增額容積實施範圍(詳圖 8)。

2. 與本計畫之關聯性

統一各土地使用分區實施增額容積之最高額度，住宅區由原基準容積率之 10% 提升至 20%，以落實大眾運輸場站永續都市規劃導向之需求。

參、發展現況分析

一、自然環境

(一) 氣候

大園區屬副熱帶季風氣候區，在地勢上為臨海的平原，地面上無起伏山丘做屏障，年雨量充沛，濕度甚高，年平均溫度為 23°C；最熱月為 7 月，平均溫度為 27°C，最冷月為 1 月，平均溫度為 13°C，全年平均溼度約為 89%。本區氣候受到 5 月至 9 月的西南季風與 10 月下旬至翌年 3 月的東北季風影響最大，夏季多雨，冬季亦不虞久旱。

(二) 地形、地勢

大園區地勢自西南向東北傾斜，平均高度約海拔 35 公尺，多為平原，西北部則是綿長沙灘海岸。

(三) 水文

本計畫區東側為南崁溪，發源於龜山區坪頂台地牛角坡一帶，向南流經舊路坑，折向西南北經大檜溪及小檜溪之間，會合小檜溪，流經水汙頭，會合茄苳溪、大坑溪、坑子溪，於竹圍漁港附近的彩虹橋入海。沿途流經龜山區、桃園區、蘆竹區及大園區。流域面積 214.67 平方公里，總長 30.73 公里，主要支流有楓樹坑溪、大檜溪等。

(四) 地質與土壤

依經濟部 110 年 7 月 6 日公布全國地質敏感區範圍劃定公告，大園區非屬地質敏感區，另依 110 年大園區地區災害防救計畫，大園區地質分為沖積層及紅土台地堆積層，沖積層分部於本區北部及中部，紅土台地堆積層為於中南部（詳圖 9）。

大園區地質分布圖

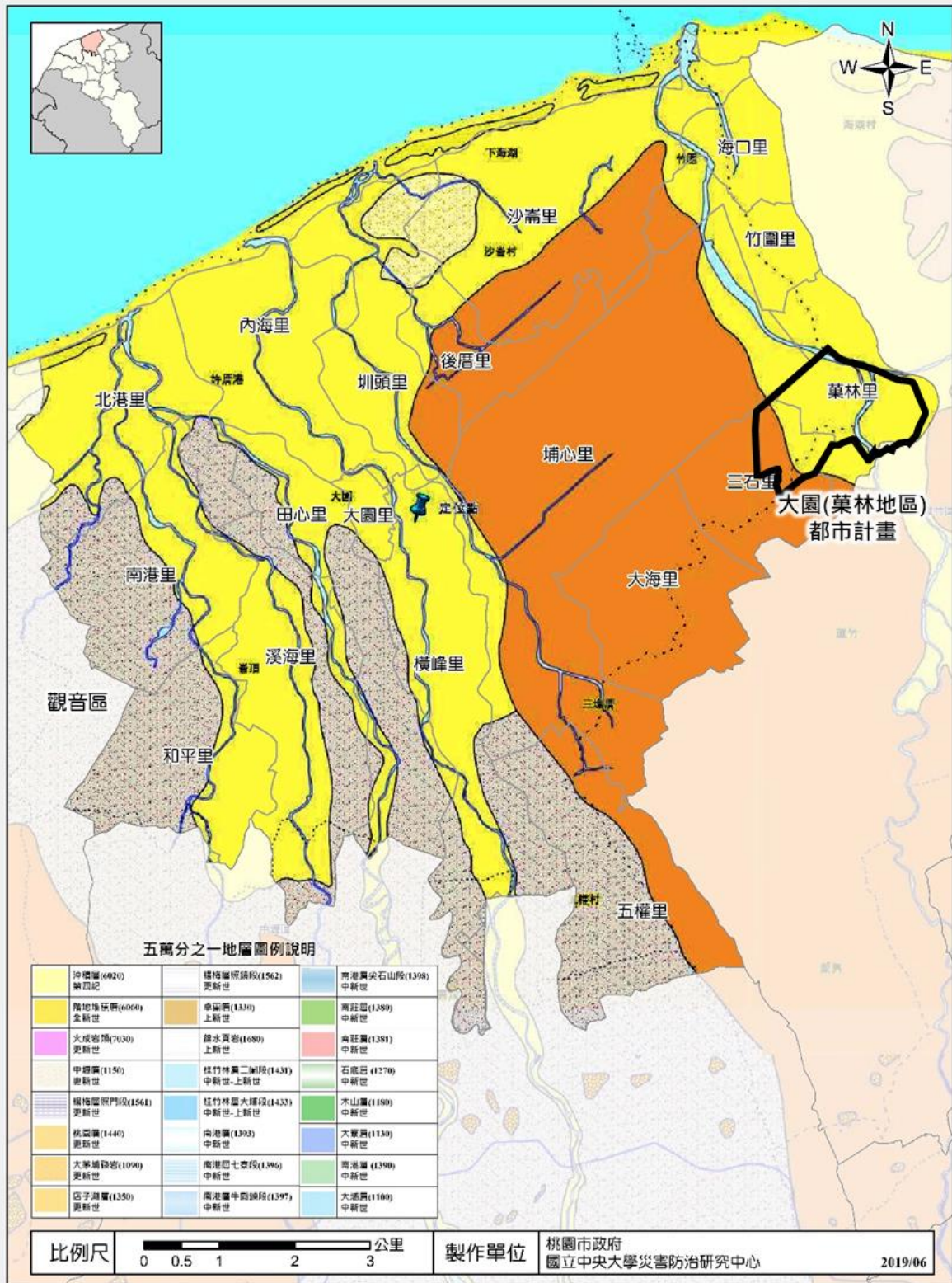


圖 9 地質與土壤示意圖

資料來源：桃園市大園區公所。

(五) 淹水潛勢

本計畫區緊鄰南崁溪，故須注意豪雨是否對本計畫區造成影響。經淹水潛勢模擬，當 24 小時累積降雨量達 500 毫米時，計畫區沿溪邊東側易有淹水狀況，將有 0.5 至 1 公尺之淹水深度，其中東北側更易有淹水問題，淹水深度更為嚴重，平均 1 公尺至 3 公尺間（詳圖 10）。



資料來源：內政部國土測繪中心圖台。

二、社經環境

(一) 人口概況

1. 人口成長

整體而言，近五年桃園市與大園區人口平均成長率分別為 **0.75%及-1.73%**（詳表 4）；而大園（菓林地區）都市計畫區則有別於大園區的人口負成長，人口平均成長率為 **18.26%**，未來人口發展可期（詳表 5）。

進一步檢視本計畫範圍內的里別，分別為大園區人口數第三多的菓林里，人口數倒數第十少的三石里，以及一小部分蘆竹區長興里（詳圖 11）。綜觀主要發展地區（里別）近五年的人口概況，菓林里及三石里人口普遍呈現負成長（詳表 7）。

表 5 桃園市及大園區近年人口成長統計表

民國 (年)	桃園市		大園區	
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)
108	2,249,037	-	93,078	-
109	2,262,440	0.60%	93,887	0.87%
110	2,272,391	0.44%	92,172	-1.83%
111	2,281,464	0.40%	85,991	-6.71%
112	2,317,445	1.58%	86,634	0.75%
平均	2,257,240	0.75%	91,203	-1.73%

資料來源：大園區戶政事務所。

表 6 大園（菓林地區）都市計畫近年人口成長統計表

民國	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年	平均
人口數 (人)	5,750	5,731	8,687	5,958	9,128	7,051
成長率 (%)	-	-0.33	51.58	-31.41%	53.21%	18.26%

資料來源：內政部營建署統計處。

表 7 大園（菓林地區）都市計畫主要發展的菓林里、三石里近五年人口數

區 名	里名	108 年		109 年		110 年		111 年		112 年	
		人口數 (人)	成長量 (人)	人口數 (人)	成長量 (人)	人口數 (人)	成長量 (人)	人口數 (人)	成長量 (人)	人口數 (人)	成長量 (人)
大 園 區	菓林里	8,579	-	8,636	57	8,445	-191	7,940	-505	7,922	-18
	三石里	3,553	-	3,466	-87	3,401	-65	3,512	111	3,440	-72

資料來源：大園區戶政事務所。



圖 111 大園（菓林地區）都市計畫主要發展地區各里分布圖

資料來源：本計畫繪製。

2.人口組成

從大園區歷年人口組成變遷顯示，幼年人口比例穩定，112年約占總人口 **13.54%**，老年人口則有微幅攀升現象，112年占總人口 **14.59%**，而青壯年人口為本區人口組成的主要族群，112年人口比例約占 **71.87%**（詳表 7）。

表 8 大園區近年各年齡層人口組成表

大園區	民國 (年)	0 至 14 歲		15 至 64 歲		65 歲以上	
		人口數 (人)	百分比 (%)	人口數 (人)	百分比 (%)	人口數 (人)	百分比 (%)
	108	13,468	14.47	68,606	73.71	11,004	11.82
	109	13,345	14.21	68,751	73.23	11,791	12.56
	110	12,981	15.06	61,032	70.80	12,193	14.14
	111	11,960	13.91	62,080	72.19	11,951	13.90
	112	11,730	13.54	62,264	71.87	12,640	14.59

資料來源：大園區戶政事務所。

3.人口密度

桃園市人口密度平均每平方公里約有 1,898.06 人，而大園區人口密度平均每平方公里約有 991.35 人（詳表 8）。

表 9 桃園市 111 年各行政區現住人口密度彙整表

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	2,317,445	1,898.06
桃園區	34.80	470,683	13,525.37
中壢區	76.52	431,255	5,635.85
大溪區	105.12	94,607	899.99
楊梅區	89.12	180,032	2,020.11
蘆竹區	75.50	169,237	2,241.55
大園區	87.39	86,634	991.35
龜山區	72.02	178,297	2,475.66
八德區	33.71	213,403	6,330.55
龍潭區	75.23	126,603	1,682.88
平鎮區	47.75	229,686	4,810.18
新屋區	85.02	49,277	579.59
觀音區	87.98	74,521	847.02
復興區	350.78	13,210	37.66

資料來源：大園區戶政事務所。

(二) 經濟產業

桃園市整體產業結構以二、三產業發展為主，境內除了有桃園國際機場外，區位鄰近臺北港，陸上交通位處北部地區樞紐地位，產業發展條件良好，市內工業區、科技園區及自由貿易港區等產業區域林立，為我國工業發展重鎮，民國 110 年底工業及服務業創造全年生產總額近 4 兆 8,417 億元，占全國之 11.5%，在各縣市及 6 都中均排第 2 位。其中大園區為桃園國際機場的所在位置，航空運輸業、航空運輸輔助業、倉儲業尤其蓬勃，產業用機械設備維修及安裝業因受惠於桃園市工業深度發展，均居全國各鄉鎮市區之首，而其他紙漿、紙及紙製品等製造業，生產總額也居全國前 3 位（詳表 10），有極高的產業發展性。

表 10 110 年之工業及服務業場所單位經營概況

地區別	場所單位數量		從業員工人數		全年生產總額		主要發展產業 (生產總額占 該行政區比 率)(%)
	當年度 (家)	5年增減 (%)	當年度 (人)	5年增減 (%)	當年度(百 萬元)	5年增減 (%)	
桃園市	133,935	20.6	1,041,631	11.6	4,841,650	21.5	-
大園區	5,633	19.3	77,042	8.4	408,882	9.6	航空運輸業 (34.55) 產業用機械設 備維修及安裝 業(7.6) 運輸輔助業 (6.7)

資料來源：中華民國統計資訊網。

表 11 110 年大園區行業生產總額為全國前 3 位之經營概況

主要生 產行政 區為大 園區的 行業別	場所單位數量	從業員工人數	全年生產總額		主要生 產行政 區為大 園區， 且其生 產總額 占全國 該業比 率(%)
	當年度(家)	當年度(人)	當年度(百萬元)	全國 排名	
航空運輸業	37	9,457	140,929	1	53.4
食品及 飼品製 造業	51	2,612	21,074	3	2.9
產業用 機械設 備維修 及安裝 業	54	5,815	30,971	2	12.1
紙漿、 紙及紙 製品製 造業	32	1,649	10,003	1	3.8
倉儲業	40	2,795	9,069	1	12.1

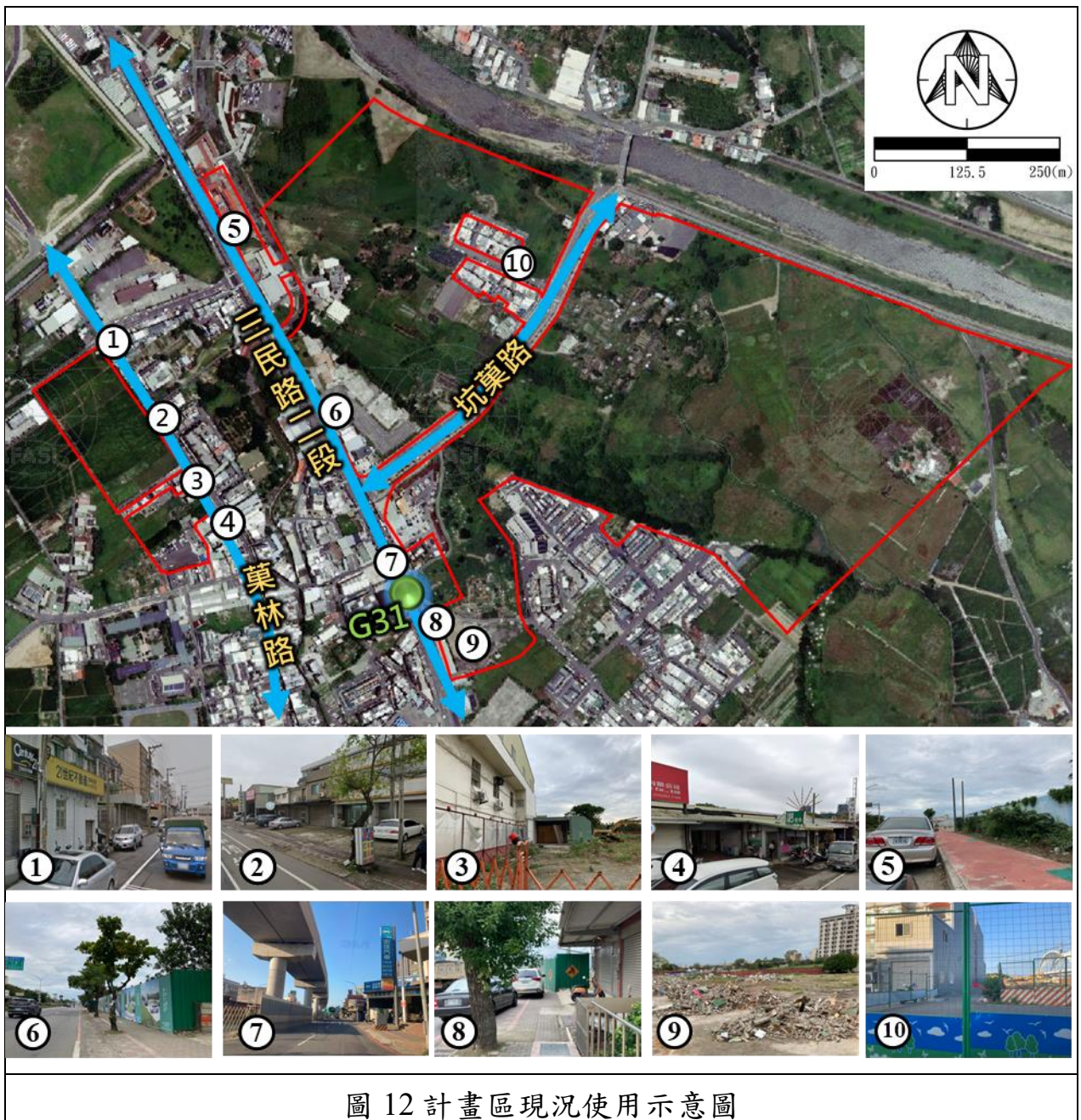
資料來源：中華民國統計資訊網。

三、實質環境現況

(一) 基地環境現況

1. 市地重劃區土地使用現況

本計畫範圍為市地重劃區，周邊住宅及店家主要聚集於重劃區外之三民路及菓林路兩側，區內現況多為未開發完成之土地，刻正辦理重劃工程（詳圖 12）。



資料來源：本計畫繪製。

2. 幸福路北側、幸福路 28 巷南側第一種住宅區道路截角建築物現況

第一種住宅區非屬於市地重劃範圍內，現況其街廓 3 處道路截角存在既有建築物（詳圖 13）。

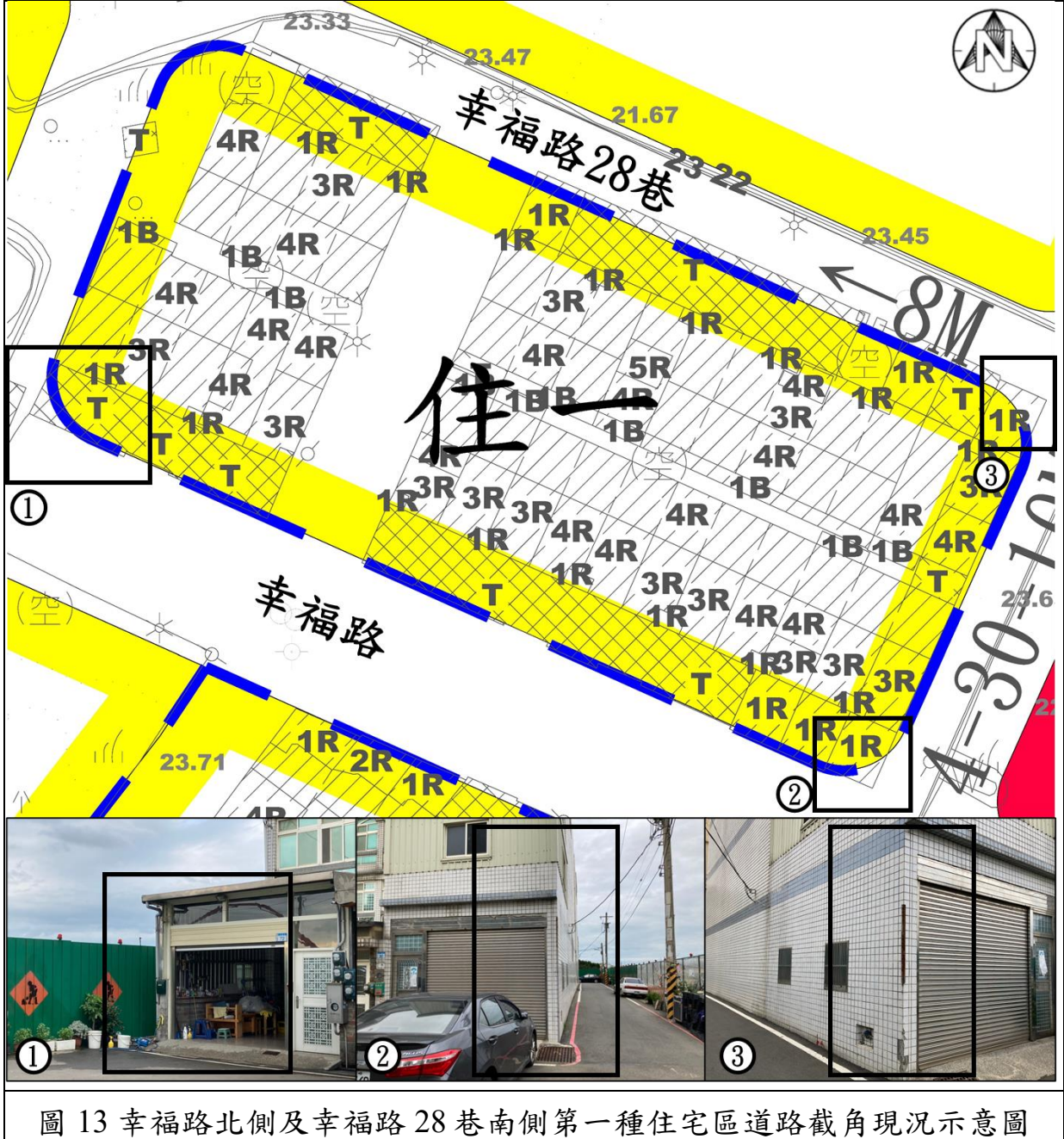


圖 13 幸福路北側及幸福路 28 巷南側第一種住宅區道路截角現況示意圖

資料來源：本計畫繪製。

3. 菓林路西側第二種住宅區與第一種商業區交界處截角建築物現況

本位置屬於重劃範圍內之第二種住宅區與非屬重劃範圍內之第一種商業區交界處截角，現況存在既有建築物（詳圖 14）。



資料來源：本計畫繪製。

4. 坑菓路西側第一種住宅區與第二種商業區交界處建築物現況

第一種住宅區非屬市地重劃範圍內，現況存在既有建築物，而重劃範圍內之第二種商業區內建築物則皆已拆除（詳圖 15）。



圖 15 窠林路西側第一種住宅區與第二種商業區交界處現況示意圖

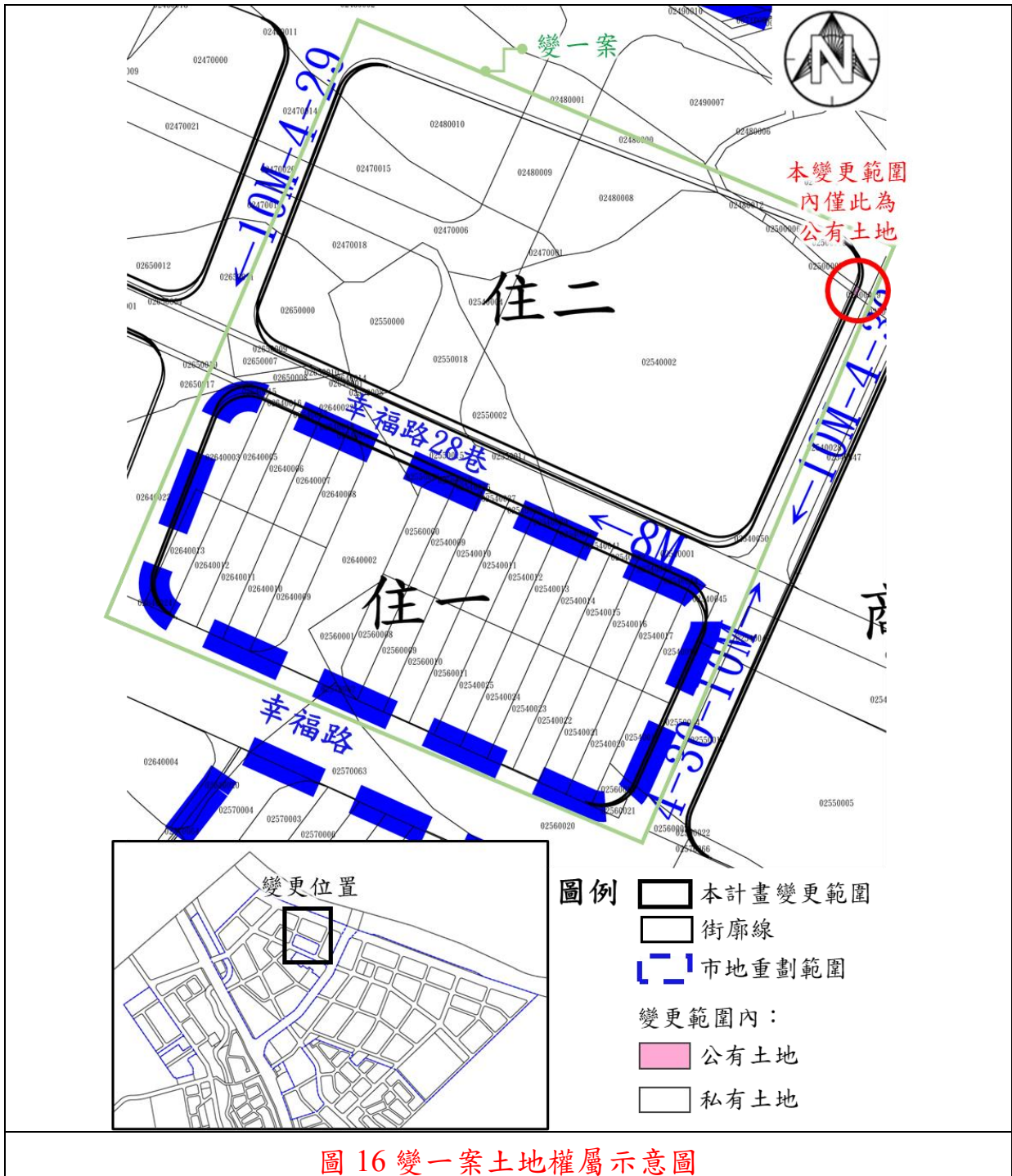
資料來源：本計畫繪製。

(二) 土地權屬

本計畫變更範圍涉及大園區窠林段、竹圍段拔仔林小段及竹圍段崁下小段，包含公有土地、私有土地、公私共有土地及未登記土地。

1. 變一案

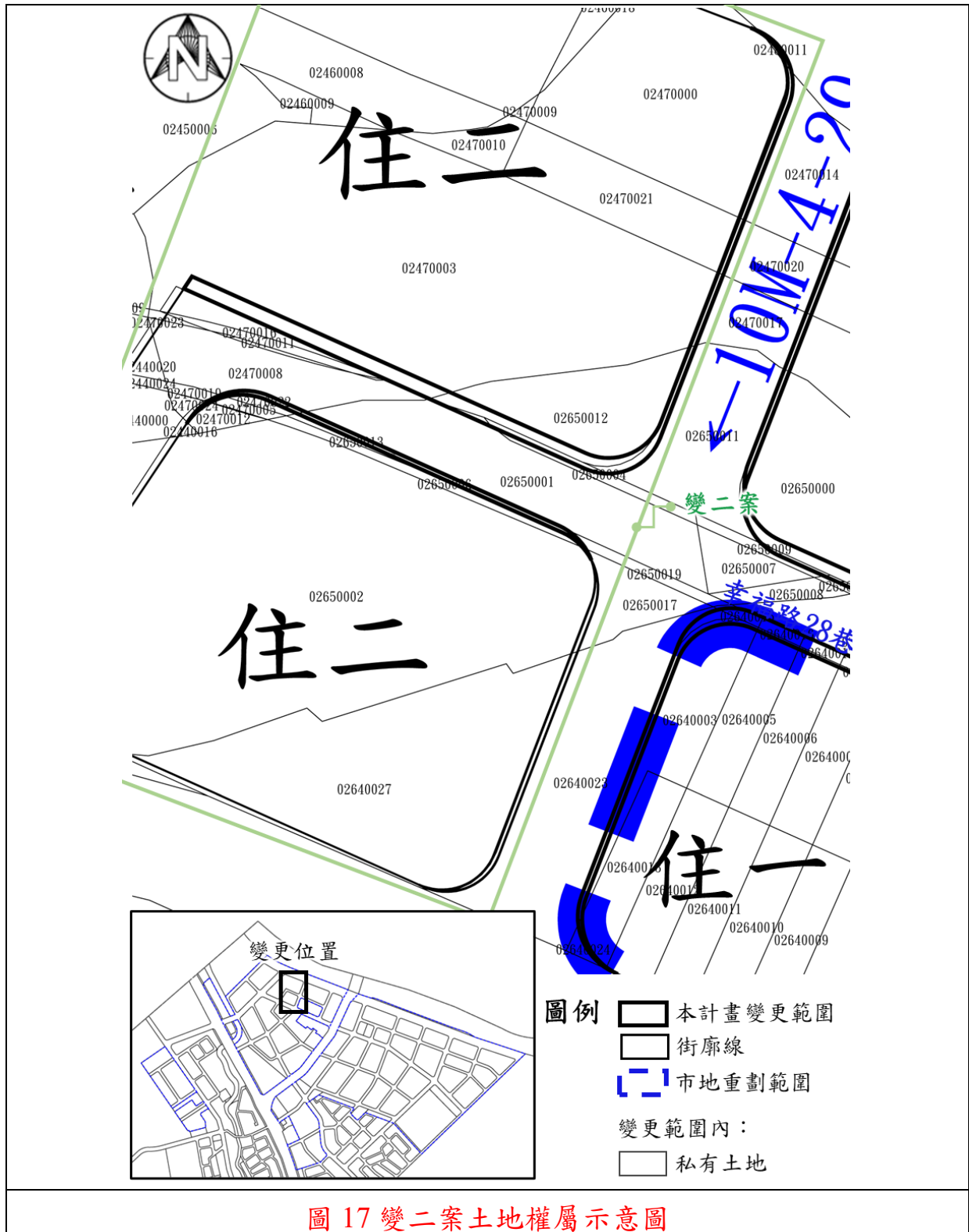
變一案變更範圍內土地以私有土地為大宗，面積約 0.03 公頃，占總面積 99.79%，公有土地則占面積約 0.0001 公頃（0.74 平方公尺），為財政部國有財產署管理之土地，占總面積 0.21%（詳圖 16）。



資料來源：本計畫繪製。

2. 變二案

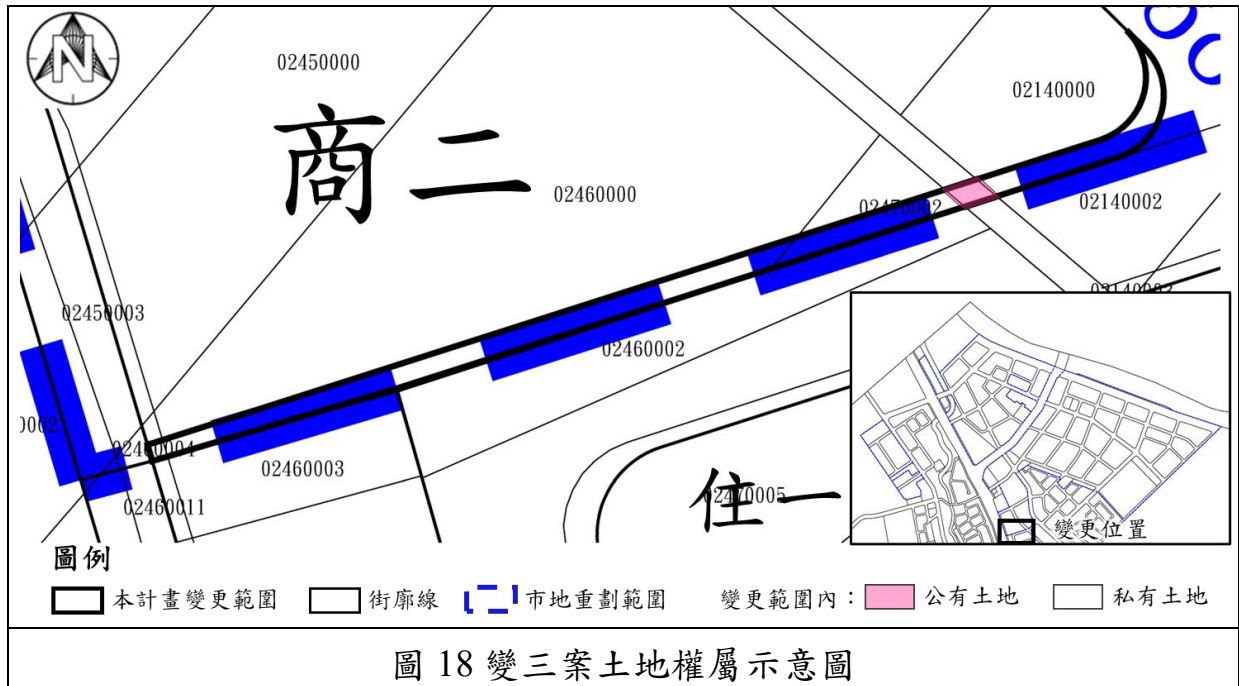
變二案變更範圍內土地皆為私人所有（詳圖 17）。



資料來源：本計畫繪製。

3. 變三案

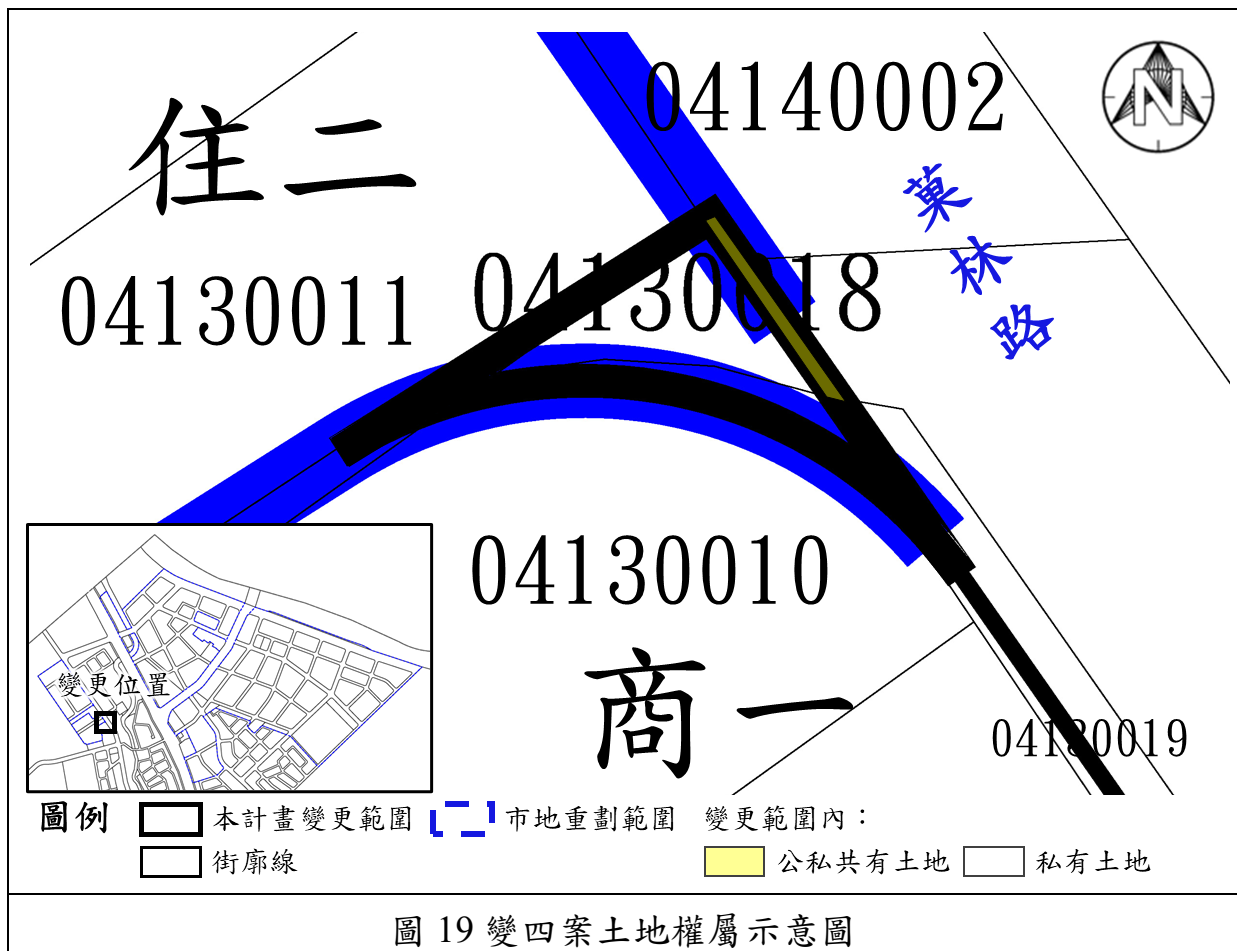
變三案變更範圍內土地以私有土地為大宗，面積約 0.01 公頃，占總面積 96.70%，公有土地則占面積約 0.0003 公頃（3.40 平方公尺），為行政院農業委員會農田水利署管理之土地，占總面積 3.30%（詳圖 18）。



資料來源：本計畫繪製。

4. 變四案

變四案變更範圍內土地以私有土地為主，面積約 0.0007 公頃（7.11 平方公尺），占總面積 94.85%，部分為公私共有土地，面積約 0.00004 公頃（0.37 平方公尺），占總面積 5.15%，管理單位為財政部國有財產署及桃園市政府養護工程處（詳圖 19）。



資料來源：本計畫繪製。

5. 變五案

變五案變更範圍內土地以私有土地為主，面積約 0.07 公頃，占總面積 70.79%，部分為公有土地及未登記土地。公有土地面積約 0.02 公頃，為財政部國有財產署管理之土地，占總面積 27.37%；未登記土地約 0.0012 公頃（12.86 平方公尺），占總面積 1.84%（詳圖 20）。

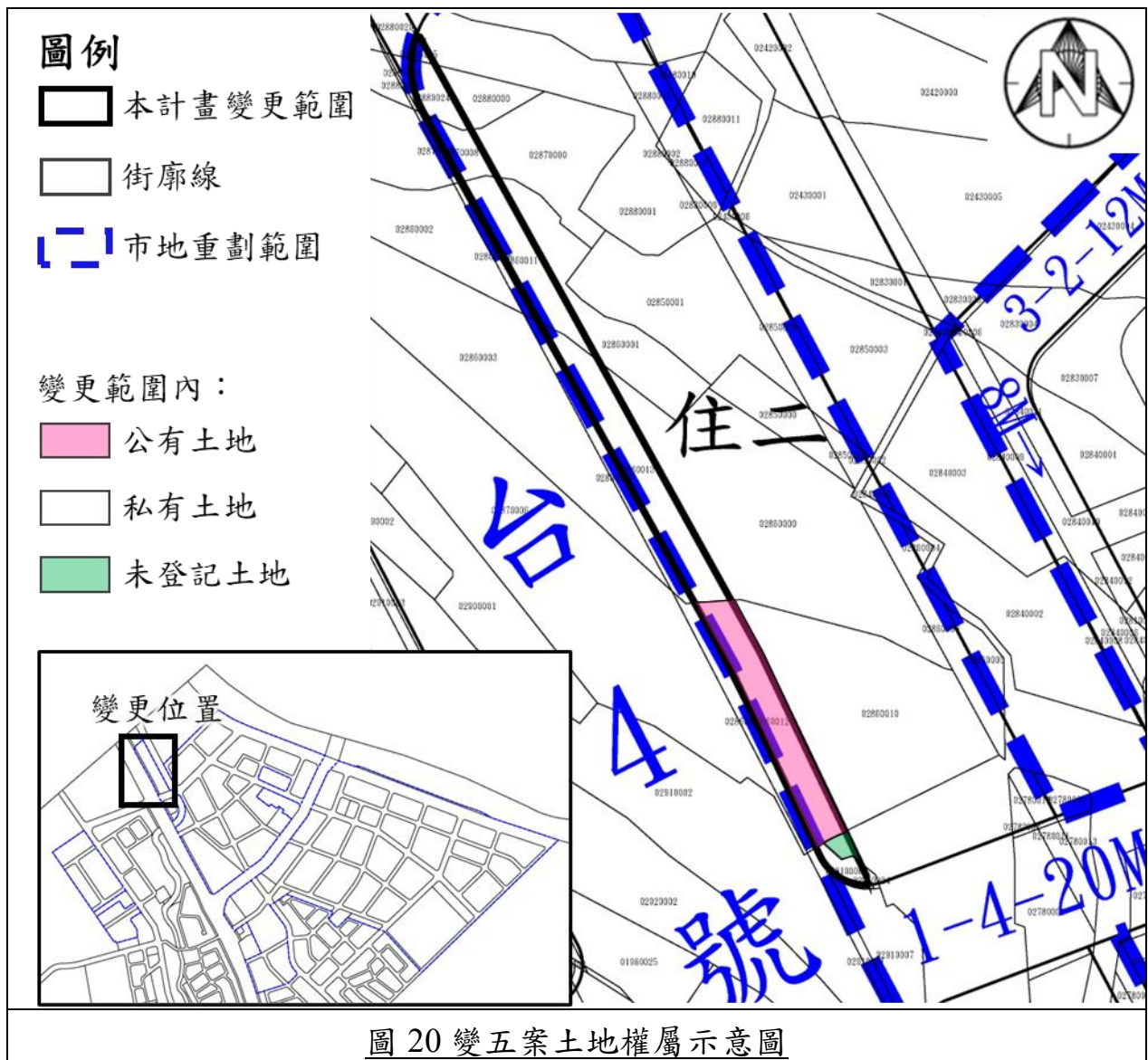


圖 20 變五案土地權屬示意圖

資料來源：本計畫繪製。

6. 變六案

變六案變更範圍內土地以私有土地為主，面積約 0.47 公頃，占總面積 77.82%，其餘有公私共有土地 0.11 公頃，占總面積 19.42%；及公有土地 0.02 公頃，占總面積 2.76%，管理單位包含財政部國有財產署、桃園市大園區公所、行政院農業委員會農田水利署及桃園市政府養護工程處（詳圖 21 及圖 22）。

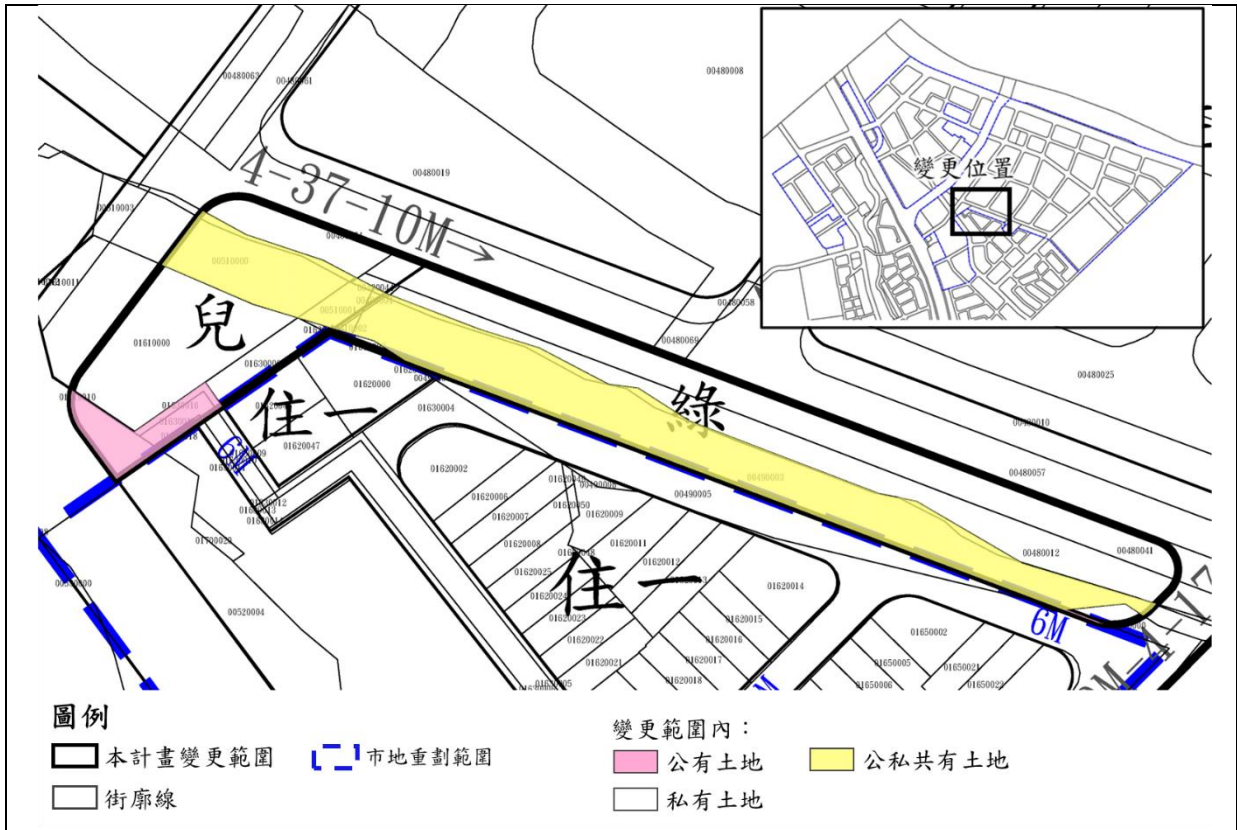


圖 21 變六(1)案土地權屬示意圖

資料來源：本計畫繪製。

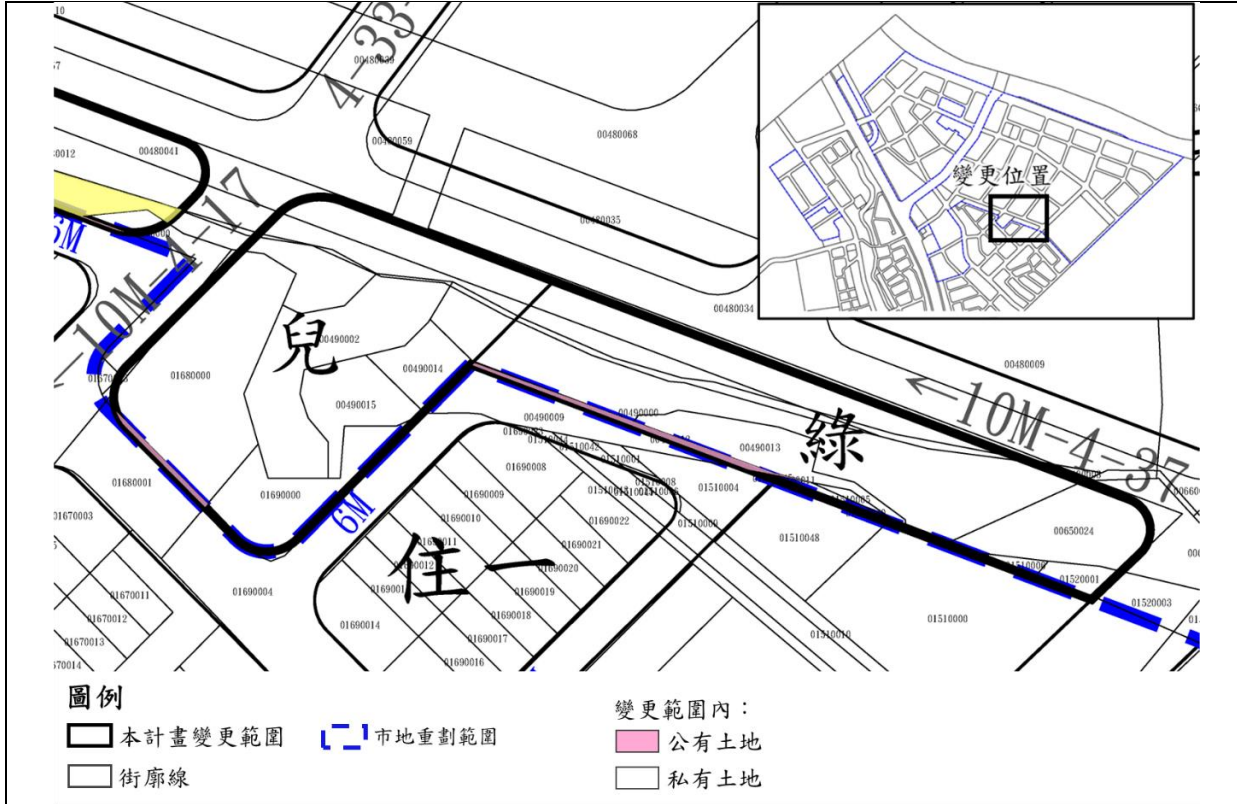
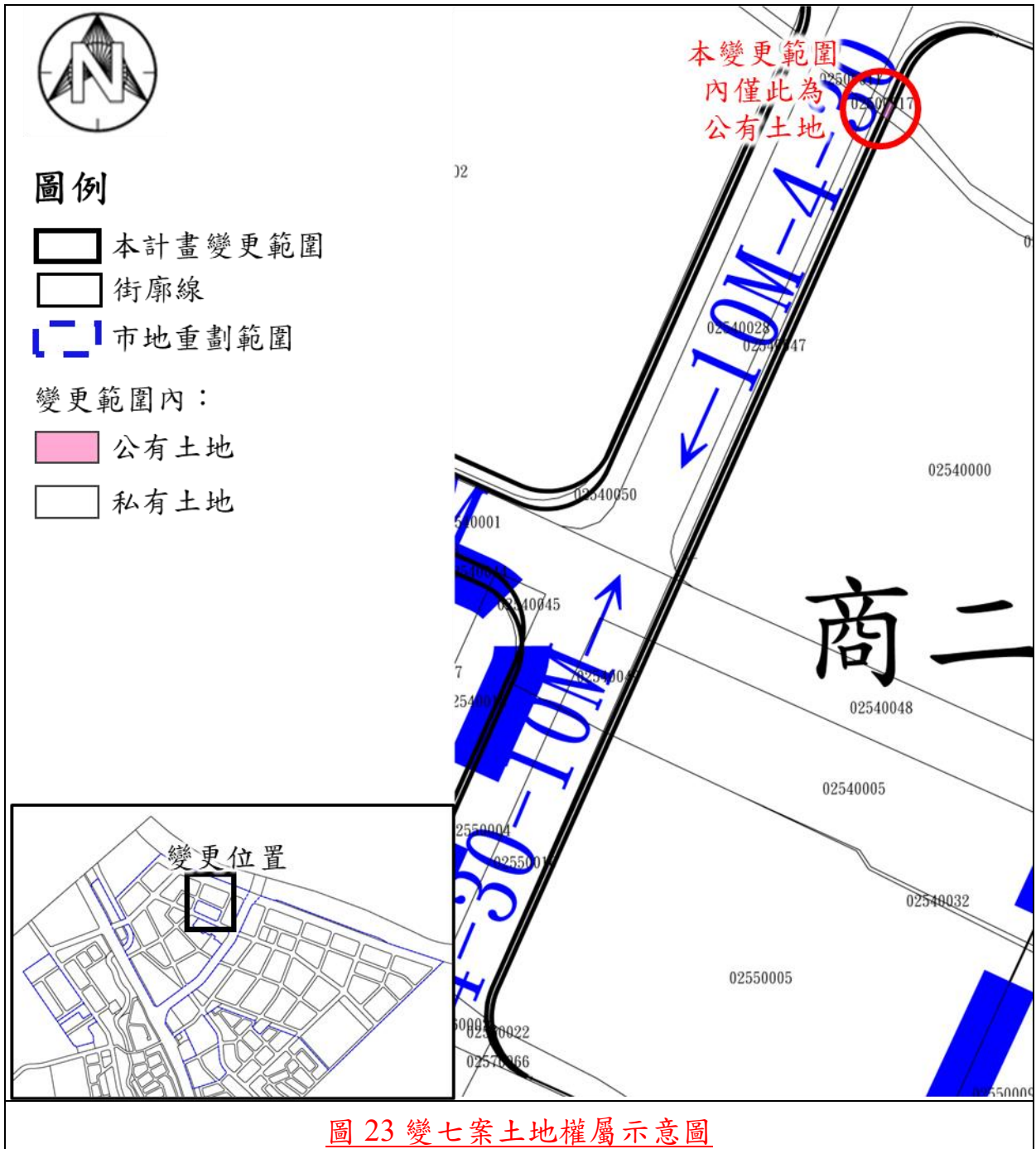


圖 22 變六(2)案土地權屬示意圖

資料來源：本計畫繪製。

7.變七案

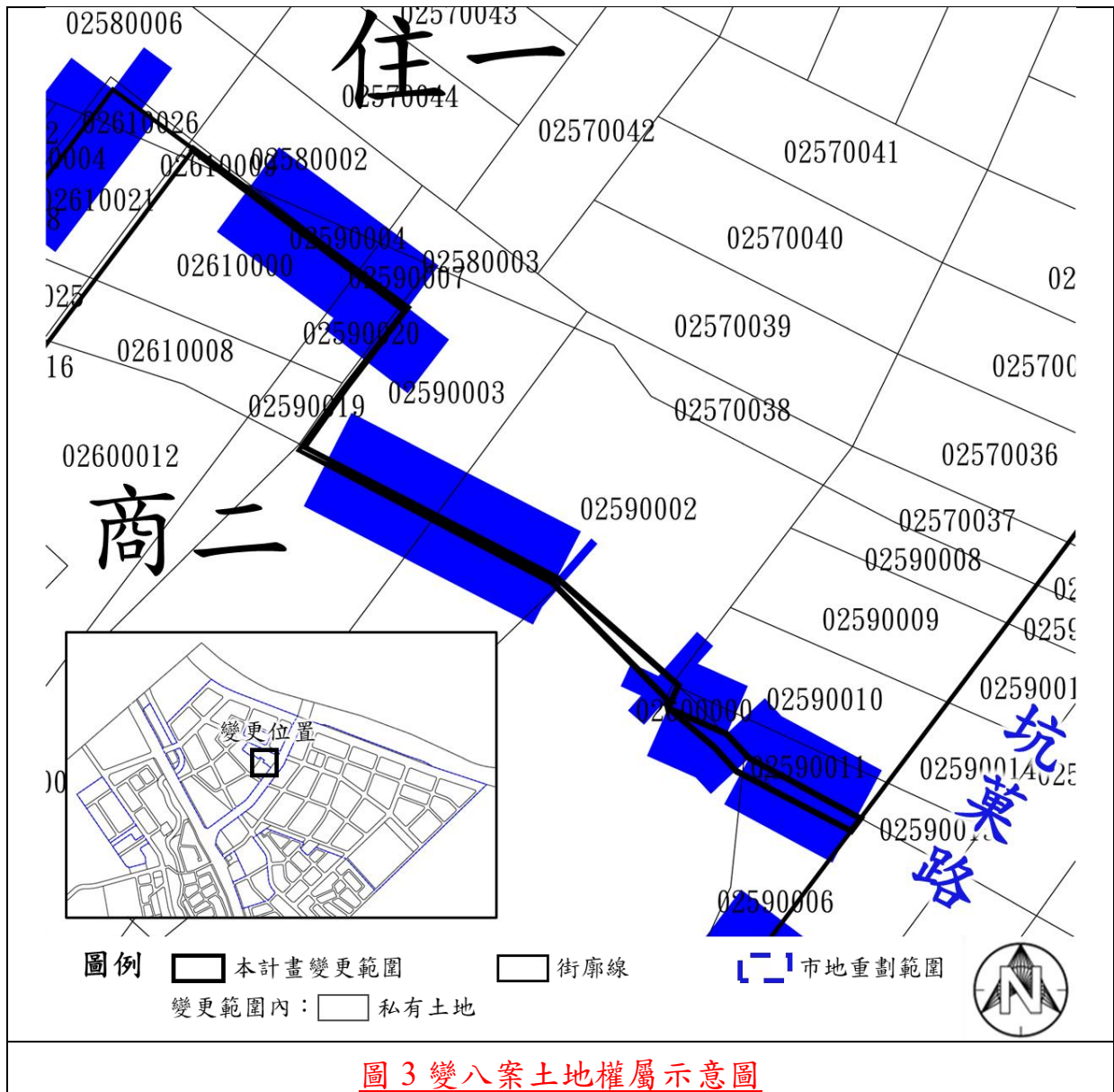
變七案變更範圍內土地以私有土地為大宗，面積約 0.01 公頃，占總面積 98.55%，公有土地則占面積約 0.0001 公頃（0.79 平方公尺），為財政部國有財產署管理之土地，占總面積 1.45%（詳圖 23）。



資料來源：本計畫繪製。

8. 變八案

變八案變更範圍內土地皆為私人所有 (詳圖 24)。



資料來源：本計畫繪製。

(三) 交通運輸現況

1. 聯外道路

省道台四線（三民路二段）為本計畫區之主要聯外幹道，南往南崁交流道、桃園市中心，北往桃園國際機場，計畫寬度約 30 至 40 公尺；1-5 號（東側銜接航空城計畫道路系統）及坑菓路則可分別通往蘆竹（詳圖 25）。

2. 主要道路

菓林路、下崁路及三民路二段 492 巷為本計畫範圍內之主要道路，計畫寬度為 15 公尺，其中鄉道 4-22 號桃 5 線（下崁路）道路可通往埔心（詳圖 25）。

3. 次要道路

次要道路寬度為 12 公尺與 10 公尺，出入道路則在 8 公尺以下，人行步道主要為聯繫各公園活動。

表 12 大園菓林市地重劃範圍周遭之聯外及主要道路幾何特性彙整表

路名	計畫道路寬度 (公尺)	道路等級	分隔型態	車道配置	人行道寬 (公尺)
三民路二段	40	省道	中央實體	雙向 4 快車道 2 機慢車道	2.0-2.5
坑菓路	30	鄉道	中央實體	雙向 4 車道	2.5
下崁路	15	鄉道	中央標線	雙向 2 車道	-
菓林路	15	市區道路	中央標線	雙向 2 車道	-
三民路二段 492 巷	8	鄉道	無	雙向 2 車道	-

資料來源：本計畫彙整。



資料來源：本計畫繪製。

(四) 大眾運輸系統現況

基於桃園市政府積極推動大眾捷運系統建設計畫，整體路網以「三心六線路網」為主要架構；其中綠線路廊規劃配合上位政策計畫及重大發展計畫，為符合都市空間發展結構，與地下化之臺鐵、機場捷運互相串連，銜接轉乘構成路網提升運輸效能，有效紓解鄰近主要道路，如台 4 線與桃園區中正路交通壅塞情形。目前 G31 場站及整條捷運綠線刻正於計畫範圍之三民路二段及坑菓路進行施工（詳圖 26）。



圖 26 捷運綠線示意圖

資料來源：桃園市政府捷運工程局。

(五) 市民活動中心及兒童托嬰中心相關設施現況

1. 市民活動中心

目前大園區共有 25 處市民活動中心，呈現散狀分布，整體而言尚為均衡。以「都市計畫區」為尺度檢視，大園(菓林地區)都市計畫區內僅設立一處三石市民活動中心，其位於本都市計畫區之西南側，未來重劃區開發完成後，此處市民活動中心可能不足以因應計畫區範圍內居民活動使用；進一步以「里」為尺度檢視，大園區內平均一個里設置一處市民活動中心，本計畫範圍內之菓林里則屬大園區內無市民活動中心設置之區域。因此，不論以「都市計畫區」或「里」之尺度檢視，考量未來發展可能帶來的人口成長，此處存有新設市民活動中心之必要性。

表 13 大園區市民活動中心彙整表

編號	市民活動中心	地址
1	和平市民活動中心	桃園市大園區平南路 77 巷 9 號
2	南港市民活動中心	桃園市大園區文治路 20 號
3	大園市民活動中心	桃園市大園區和平東路 89 號 2 樓
4	圳頭市民活動中心	桃園市大園區圳頭里濱海路二段 440 號
5	橫峰市民活動中心	桃園市大園區興德路 131 號
6	田心市民活動中心	桃園市大園區大觀路 118 號
7	大園市民活動中心	桃園市大園區大園里 33 鄰和平東路 89 號(1 樓)
8	溪海市民活動中心	桃園市大園區溪海里 7 鄰崙頂 7 之 1 號
9	橫峰第二市民活動中心	桃園市大園區橫峰里 11 鄰中山南路 361-1 號
10	頂橫峰市民活動中心	桃園市大園區橫峰里 25 鄰中山南路二段 435 號
11	五權第二市民活動中心	桃園市大園區五權里 14 鄰中正東路二段 541 號 (2 樓)
12	埔心市民活動中心	桃園市大園區埔心里 5 鄰埔心街 82 之 4 號(2 樓)
13	三塊厝市民活動中心	桃園市大園區埔心里中正東路 1 段 671 巷 23 號
14	大海市民活動中心	桃園市大園區大海里 9 鄰大牛稠 28 之 11 號
15	建華市民活動中心	桃園市大園區大海里 5 鄰建國八村 164 號
16	三塊石市民活動中心	桃園市大園區三石里 1 鄰三塊石 7 號
17	三石市民活動中心	桃園市大園區三石里 9 鄰三和路 5 號(2 樓)
18	竹圍市民活動中心	桃園市大園區竹圍里 8 鄰竹圍街 90 之 6 號
19	海口市民活動中心	桃園市大園區海口里 4 鄰漁港路 15 號
20	沙崙市民活動中心	桃園市大園區沙崙里 12 鄰沙崙 41 之 3 號
21	后厝市民活動中心	桃園市大園區后厝里 12 鄰中華路 595 號
22	圳頭第二市民活動中心	桃園市大園區圳頭里濱海路二段 432 號
23	北港市民活動中心	桃園市大園區北港里 9 鄰潮音二路 226 號
24	內海市民活動中心	桃園市大園區內海里 2 鄰學府路 11 號
25	內海第二市民活動中心	桃園市大園區內海里 2 鄰學府路 15 之 1 號

資料來源：本計畫彙整。

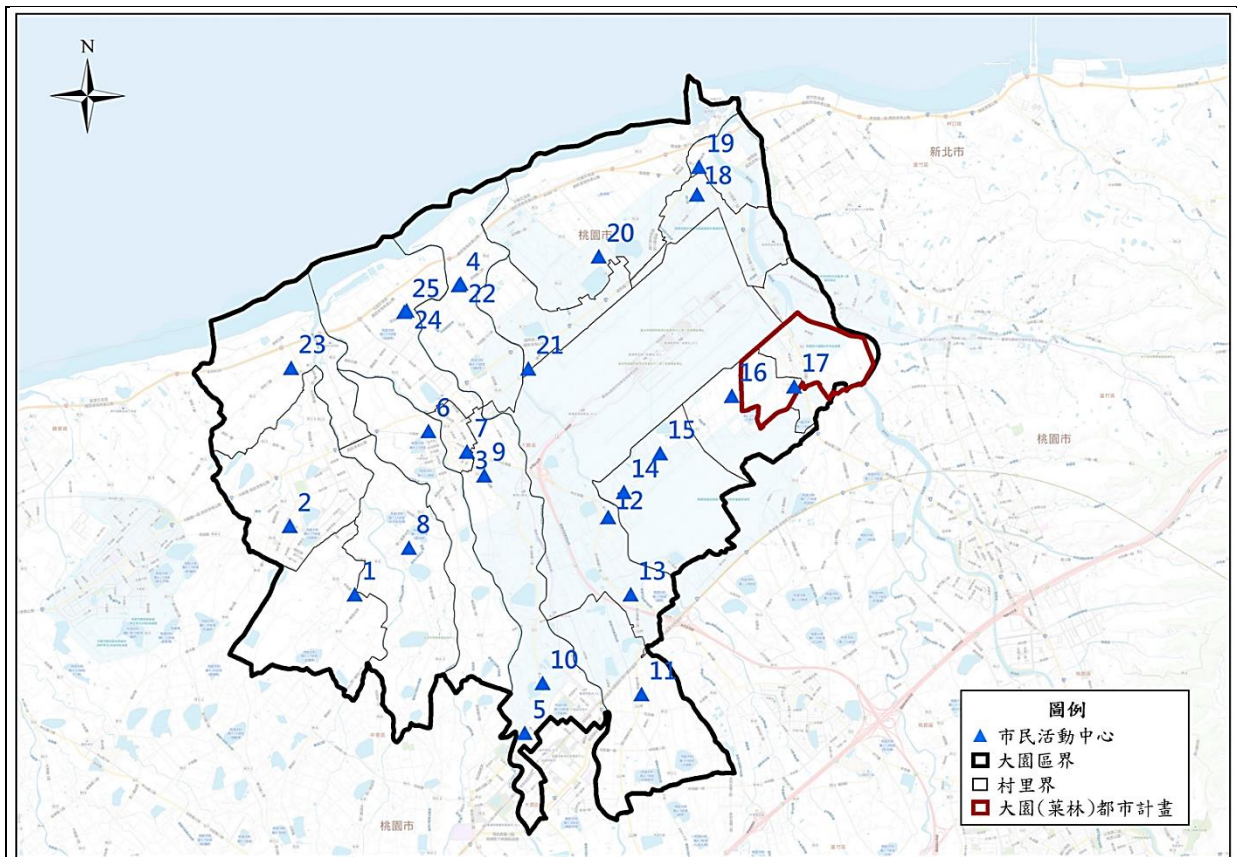


圖 27 大園區市民活動中心分布示意圖

資料來源：本計畫繪製。

2. 兒童托嬰中心

桃園市大園區之(準)公共化兒童托嬰中心僅有 5 所，本都市計畫區內無設置托嬰中心，且大園區內其他托嬰中心大部分與本計畫區相距甚遠，其中距離本計畫區最近之托嬰中心為西側之桃園國際機場附屬托嬰中心，惟該托嬰中心主要服務對象為機場公司及駐場各單位人員的嬰幼兒，爰本計畫區內有設置兒童托嬰中心之需求性。

表 14 大園區兒童托嬰中心彙整表

編號	兒童托嬰中心名稱	地址	收托數
1	桃園國際機場股份有限公司附設私立愛兒寶托嬰中心	桃園市大園區航站南路 15 號 1 樓	30
2	私立童心托嬰中心	桃園市大園區致祥三街 38 號 1-2 樓	35
3	私立貝格爾青埔托嬰中心	桃園市大園區橫峰里 38 鄰青峰路二段 170 號 1、2 樓	46

編號	兒童托嬰中心名稱	地址	收托數
4	公設民營大園托嬰中心	桃園市大園區田心里9鄰中正西路19號3樓	30
5	公設民營大園田心社區公共托育家園	桃園市大園區田心里1鄰大觀路118號2樓	12

資料來源：本計畫彙整。

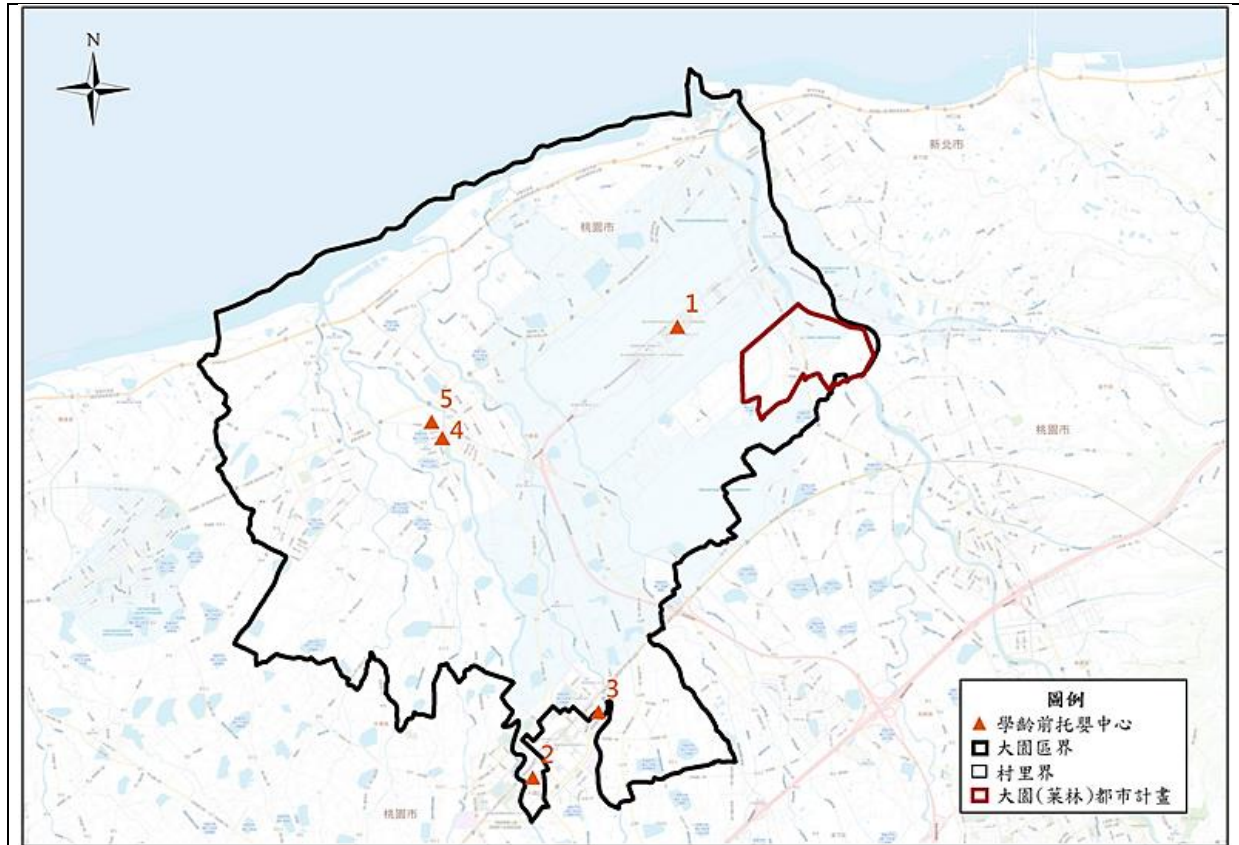


圖 28 大園區兒童托嬰中心分布示意圖

資料來源：本計畫繪製。

肆、變更理由及內容

一、變更理由

本案係為配合「桃園市第 39 期大園區菓林市地重劃區」重劃作業所需，並考量都市發展需求，視都市計畫合理性辦理個案變更，並配合修正重劃區範圍面積。

二、變更內容

本案變更桃園市大園區菓林段、竹圍段崁下小段及竹圍段拔子林小段之住宅區、商業區、綠地用地、兒童遊樂場用地及道路用地，共計約 0.74 公頃（詳表 14、圖 29、圖 30、圖 31、圖 32、圖 33、圖 34、圖 35 及圖 36）。

表 15 變更內容明細表

修訂 編號	編號	位置	變更內容		變更理由
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
二	二	<u>幸福路 28 巷南北兩側住宅區</u>	<u>第一種住宅區</u> (0.00)	<u>道路用地</u> (0.02)	1.配合「修正「111 年度桃園市大園區地籍圖重測」大園(菓林地區)都市計畫椿清理及聯測成果資料」，調整都市計畫椿位偏差，併同修正周邊 8 公尺寬 4-29 計畫道路及 10 公尺寬 4-30 計畫道路範圍，爰予以修正第一種住宅區及第二種住宅區東西側範圍。 2.第一種住宅區北側之變更範圍與毗鄰第一種住宅區土地屬同一土地所有權人所有，且因其現況為私有建物法定空地，如按原計畫辦理市地重劃，該
			<u>第二種住宅區</u> (0.02)		
			<u>第一種住宅區</u> (0.02)	<u>第二種住宅區</u> (0.00)	
			<u>道路用地</u> (0.02)		

修訂 編號	編號	位置	變更內容		變更理由
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
					<u>等地主將因參加重劃面積不足無法配回土地，考量地主權益、避免不必要之既有建物拆遷，參酌地籍線調整 8 公尺寬計畫道路範圍及截角並剔除重劃範圍。</u>
二	二	<u>幸福路 28 巷西側之南北側第二種住宅區</u>	<u>第二種住宅區(0.01)</u>	<u>道路用地(0.01)</u>	<u>1.變更範圍尚無地上建物，爰配合變一案調整計畫道路，與計畫寬度 8 公尺之幸福路 28 巷銜接，將原計畫寬度 7 公尺之道路用地變更為 8 公尺路寬。</u> <u>2.配合「修正「111 年度桃園市大園區地籍圖重測」大園(菓林地區)都市計畫椿清理及聯測成果資料」之第一種住宅區都市計畫椿位調整，併同調整第二種住宅區範圍，維持計畫道路 10 公尺寬。</u>
			<u>道路用地(0.00)</u>	<u>第二種住宅區(0.00)</u>	
三	三	三民路二段東側第二種商業區之南側	第二種商業區(0.01)	排水渠道用地(兼供道路使用)(0.01)	考量區域排水系統路線之連接，以及避免發生無法指定建築線，進而影響重劃配地與有礙商業區未來發展性之情形，變更為排水渠道用地(兼供道路使用)。

修訂 編號	編號	位置	變更內容		變更理由
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
四	四	菓林路西側第二種住宅區與第一種商業區交界處	第二種住宅區(0.00)	第一種商業區(0.00)	<u>原都市計畫規劃為道路用地，於第三次通盤檢討時變更為第二種住宅區，因業無劃設為道路截角之需要，為保全既有建物與土地所有權人權益，調整為無截角之第一種商業區，考量該處建物於都市計畫發布實施前已存在，且變更為商業區後將予以調降容積，爰免予回饋，並剔除重劃範圍。</u>
五	五	三民路二段倉儲區東方	綠地用地(0.07)	綠地兼供綠化步道用地(0.07)	<u>考量毗鄰住宅區車輛通行需求，並保有綠地原有之綠美化及人行功能，變更為綠地兼供綠化步道用地，並於土地使用管制要點增訂供汽車出入相關規範內容。</u>
六	七	拔子林三路53巷北側及拔子林三路53巷36弄北側	綠地用地(0.33)	公園用地(0.60)	因應本市大園區公所之市民活動中心與兒童托嬰中心等設施設置需求，且其已有具體之開闢及財務計畫，爰配合重劃作業變更為公園用地，俾利本計畫區更完善之開放空間規劃及適宜之場所配置。
七	-	幸福路28巷東側之第二種商業區	道路用地(0.01)	第二種商業區(0.01)	<u>配合「修正「111年度桃園市大園區地籍圖重測」大園(菓林地區)都市計畫樁清理及聯測成果資料」之幸福路28巷北側第二種</u>

修訂 編號	編號	位置	變更內容		變更理由
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
					<u>住宅區都市計畫樁位調整(變一案)，併為維持4-30計畫道路10公尺寬，調整道路用地及第二種商業區範圍。</u>
八	二	<u>坑菓路西側之第一種住宅區與第二種商業區交界處</u>	<u>第二種住宅區(*0.00)</u>	<u>第一種住宅區(0.00)</u>	<u>依據「修正『桃園市第39期大園區菓林市地重劃區』都市計畫樁位測定成果」調整都計計畫樁位偏差。</u>
九	八	<u>重劃區範圍</u>	<u>42.76 (詳表 15)</u>	<u>42.74 (詳表 15)</u>	<u>依照都市計畫樁位偏差修正結果及個案變更後範圍予以修正。</u>

註:1.表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2.*0.0000 表示該分區面積未達 0.0000 公頃。

3.變一案：原計畫第一種住宅區(0.0017 公頃)；新計畫第一種住宅區(0.0149 公頃)、第二種住宅區(0.0024 公頃)。

4.變二案：原計畫道路用地(0.0021 公頃)；新計畫第二種住宅區(0.0021 公頃)。

5.變四案：原計畫第二種住宅區(0.0007 公頃)；新計畫第一種商業區(0.0007 公頃)。

6.變八案：原計畫第二種住宅區(0.000013 公頃)、第二種商業區(0.0017 公頃)；新計畫第一種住宅區(0.0017 公頃)。

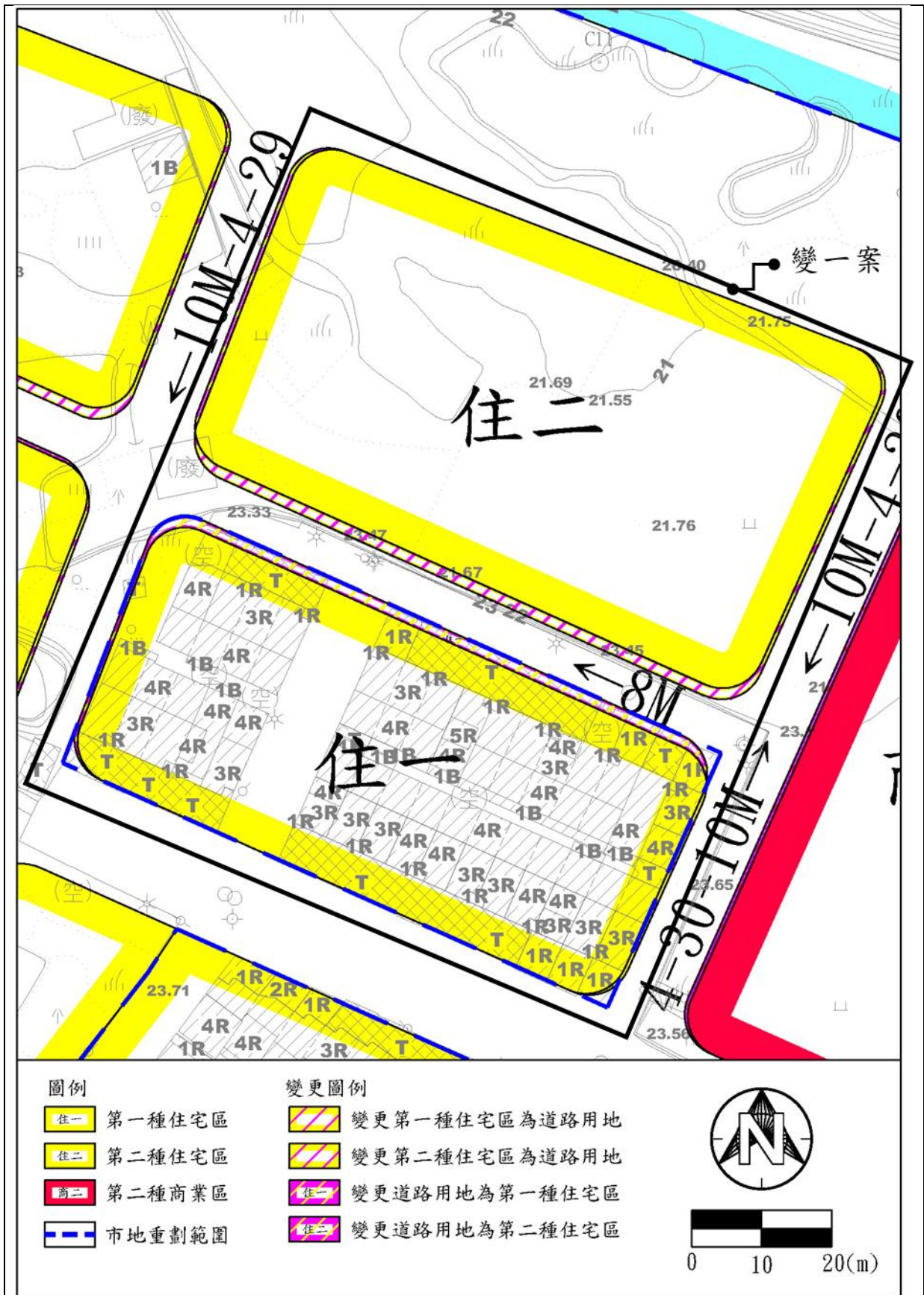


圖 29 本計畫變一案內容示意圖

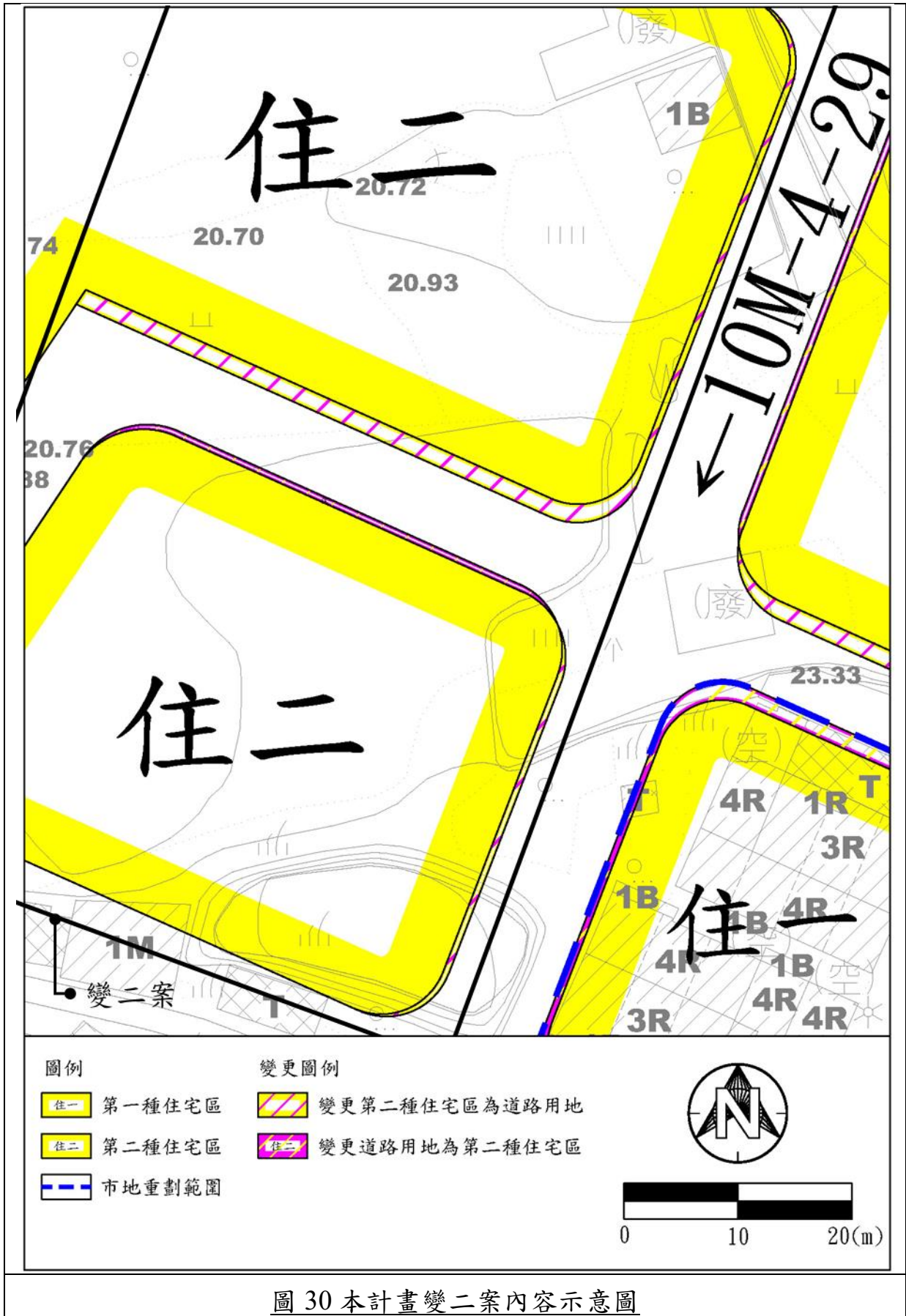


圖 30 本計畫變二案內容示意圖

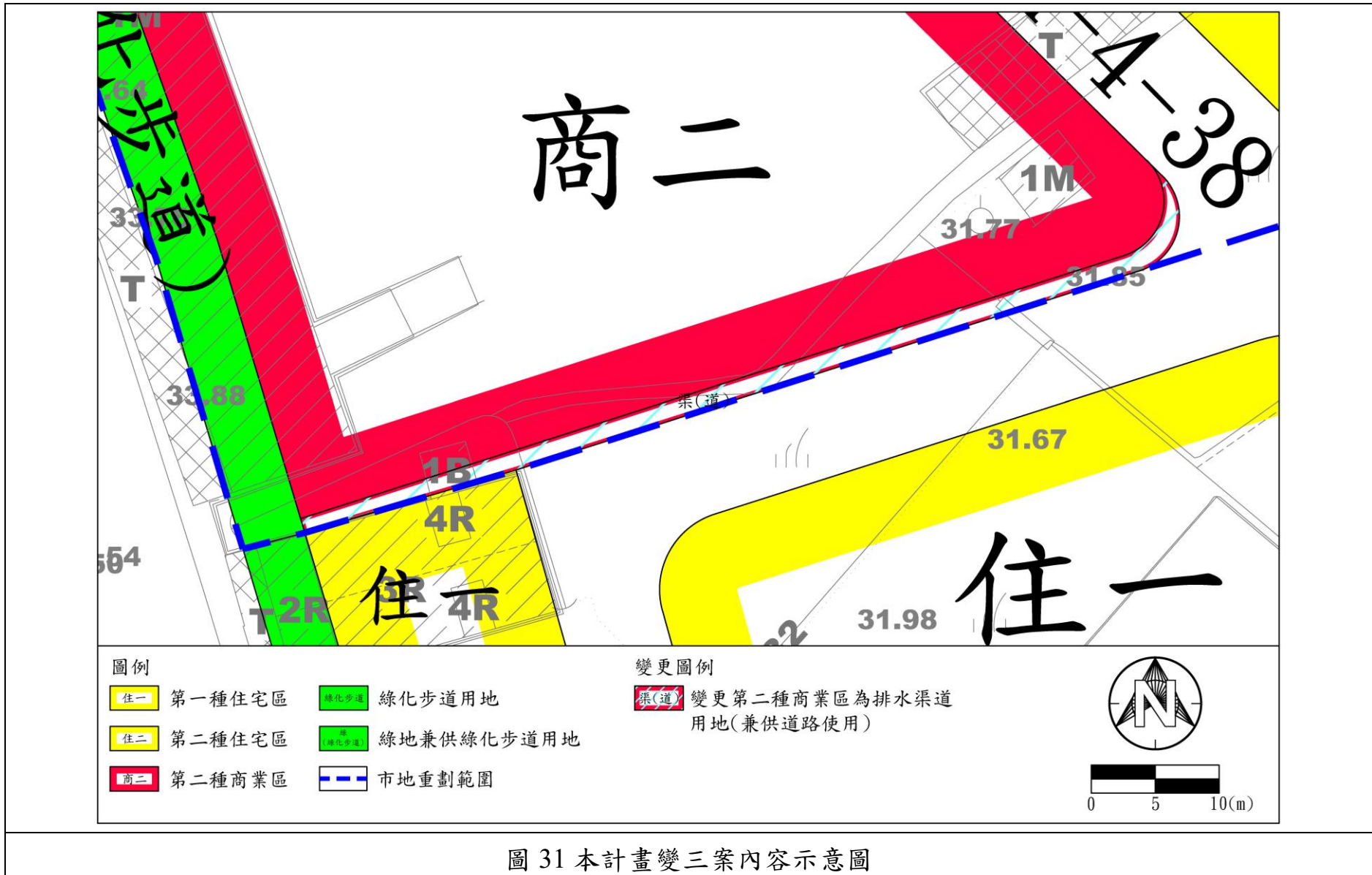
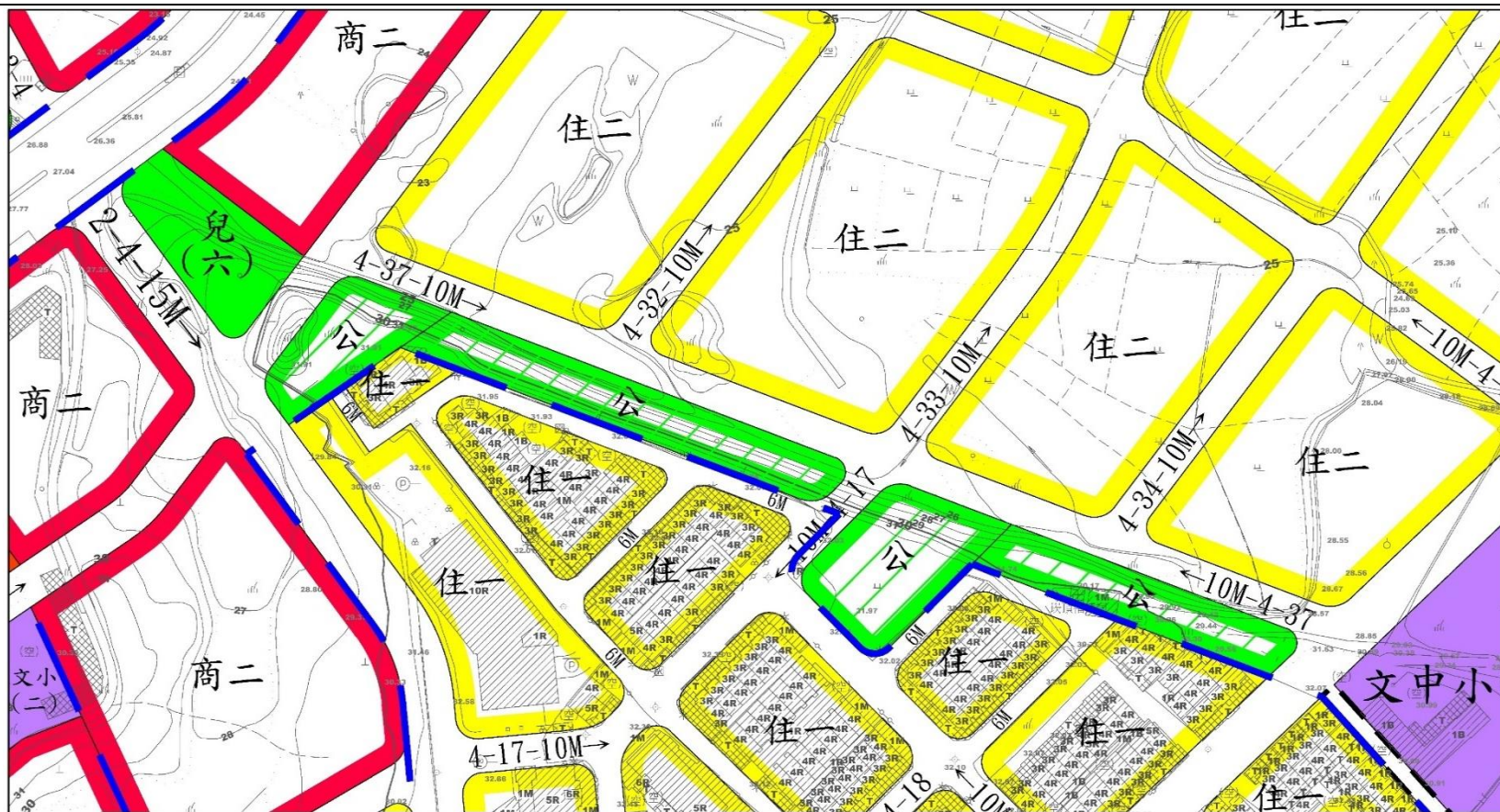


圖 31 本計畫變三案內容示意圖





圖例

- 住一 第一種住宅區
- 住二 第二種住宅區
- 商二 第二種商業區
- 文小 文小用地
- 文中小 文中小用地
- 兒 兒童遊樂場用地

變更圖例

- 公 變更兒童遊樂場用地為公園用地
- 公 變更綠地用地為公園用地

- 市地重劃範圍

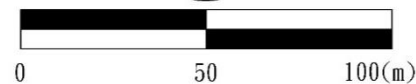


圖 34 本計畫變六案內容示意圖

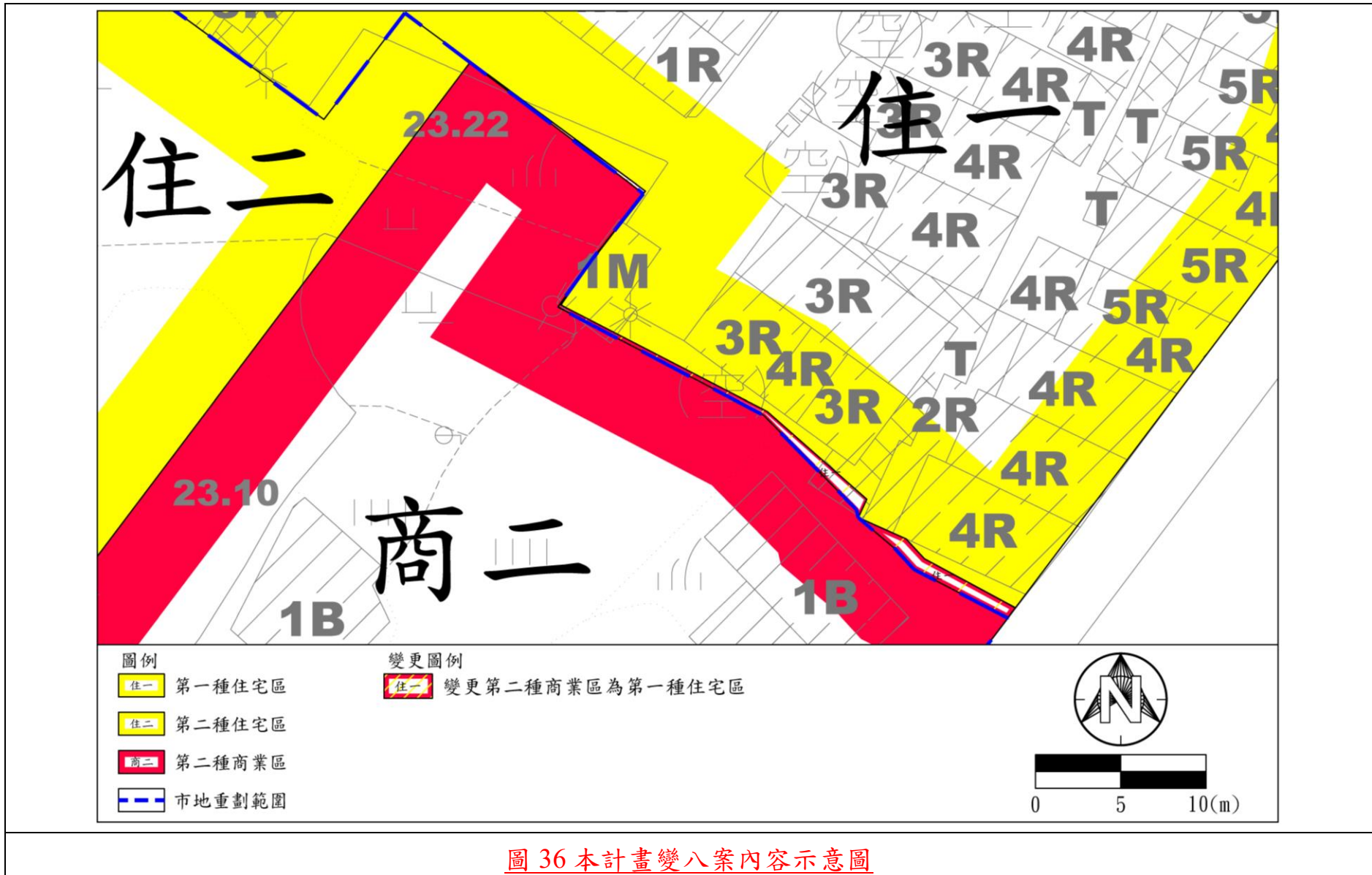


圖 36 本計畫變八案內容示意圖

三、變九案變更內容

有關修訂編號第九案詳細調整內容：本次檢討前市地重劃範圍為 42.76 公頃，經檢討後剔除市地重劃範圍共計 0.02 公頃，市地重劃範圍修正為 42.74 公頃，本次調整市地重劃範圍說明如下（詳表 15、表 16 及圖 37）：

- （一）因變四案已無劃設為道路截角之需要，為保全既有建物與土地所有權人權益，調整為無截角並變更為第一種商業區，剔除重劃範圍（位置詳見圖 37 編號 1）。
- （二）因變一案位處幸福路北側及幸福路 28 號南側之第一種住宅區，其部分為私有建物法定空地，若按原計畫辦理市地重劃，該等地主將因參加重劃面積不足無法配回土地，且由於第三次通盤檢討時增設 4-29、4-30 計畫道路，部分道路截角處現況仍存在既有建物，考量上述情形，為避免不必要之拆遷，爰參酌地籍線及既有建物範圍剔除重劃範圍（位置詳見圖 37 編號 3）。
- （三）配合修正都市計畫樁位偏差結果及重製專案通盤檢討重新測量土地使用分區及公共設施用地面積所產生之市地重劃範圍偏差。

表 16 變七案變更內容面積統計表

項目	原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)	市地重劃範圍變更理由	備註	
現 行 計 畫 市 地 重 劃 範 圍	(1) 本 次 剔 除 範 圍 之 土 地 使 用 變 更	第二種住宅區	0.00	第一種商業區	0.00	已無劃設為道路截角之需要，為保全既有建物與土地所有權人權益，調整為無截角，變更為第一種商業區，剔除重劃範圍。	變四案。
		第二種商業區	0.00	第一種住宅區	0.00	配合都計計畫樁位偏差調整。	變八案。
	道路用地	0.02	第一種住宅區	0.01	部分為私有合法建物法定空地，考量若按原計畫辦理市地重劃，該等地主將因參加重劃面積不足無法配回土地，爰變更第一種住宅區範圍並剔除重劃範圍。	變一案。	
					1.配合都計計畫樁位偏差調整。 2.變一案因其中 3 處計畫道路截角處現況存在既有建物，為避免損及土地及建物所有權人之權益，爰參酌地籍線剔除重劃範圍。		
	合計(1)	0.02	合計(1)	0.02			
	(2) 本 次 增 加 範 圍 之 土 地 使 用 變 更	道路用地	0.00	道路用地	0.00	修正都市計畫樁位偏差結果及重製專案通盤檢討重新測量土地使用分區及公共設施用地面積所產生之市地重劃範圍偏差。	
		合計(2)	0.0	合計(2)	0.00		
	(3) 市 地 重 劃 範 圍 之 土 地 使	第二種住宅區	0.03	道路用地	0.03		變一案及變二案。
		第二種商業區	0.01	排水渠道用地 (兼供道路使用)	0.01		變三案。
		綠地用地	0.40	綠地兼供綠化 步道用地	0.07		變五案。

項目	原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)	市地重劃範圍變更理由	備註
用變更			公園用地	0.33		變六案。
	兒童遊樂場用地	0.27	公園用地	0.27		變六案。
	道路用地	0.01	第二種住宅區	0.00		變一案及變二案。
			第二種商業區	0.01		變七案。
	合計(3)	0.72	合計(3)	0.72		
原計畫市地重劃範圍		42.76	新計畫市地重劃範圍	42.74		

註：1.表內面積應以核定計畫圖實施分割測量面積為準。

2.本次剔除範圍之土地使用變更：第二種住宅區(0.0007 公頃)變更為第一種商業區(0.0007 公頃)；第二種商業區(0.0017 公頃)變更為第一種住宅區(0.0017 公頃)。

3.本次增加範圍之土地使用變更：道路用地(0.0027 公頃)。

4.市地重劃範圍之土地使用變更：第二種住宅區(0.0045 公頃)。

表 17 本次市地重劃範圍內土地使用分區變更面積統計表

項目	本次剔除 及變更前 市地重劃 面積 (公頃)	本次剔除 重劃範圍 面積 (公頃)	本次重劃 範圍內變 更增減面 積(公頃)	本案變更後市地重劃範圍內		
				面積 (公頃)	占市地重劃總面積 比例(%)	
土地 使用 分區	第二種住宅區	20.71	-0.00	-0.02	20.69	48.41
	第二種商業區	5.89	-0.00	-0.01	5.88	13.76
	小計	26.60	-0.00	-0.03	26.57	62.17
公共 設施 用地	文中(小)用地	2.49	=	=	2.49	5.83
	公園用地	0.00	=	0.60	0.60	1.40
	綠地用地	1.03	=	-0.40	0.63	1.47
	兒童遊樂場用地	0.73	=	-0.27	0.46	1.08
	停車場用地	0.37	=	=	0.37	0.87
	排水渠道用地 (兼供道路使 用)	=	=	0.01	0.01	0.02
	綠地兼供綠化步 道用地	0.18	=	0.07	0.25	0.58
	道路用地	11.36	-0.02	0.02	11.36	26.58
小計	16.16	-0.02	0.03	16.17	37.83	
市地重劃範圍面積		42.76	-0.02	=	42.74	100.00

註：1.面積無變化者或無相關聯者以-標示。

2.表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

3.本次剔除重劃範圍面積：第二種住宅區(0.0012 公頃)、第二種商業區(0.0017 公頃)、合計(0.0029 公頃)。

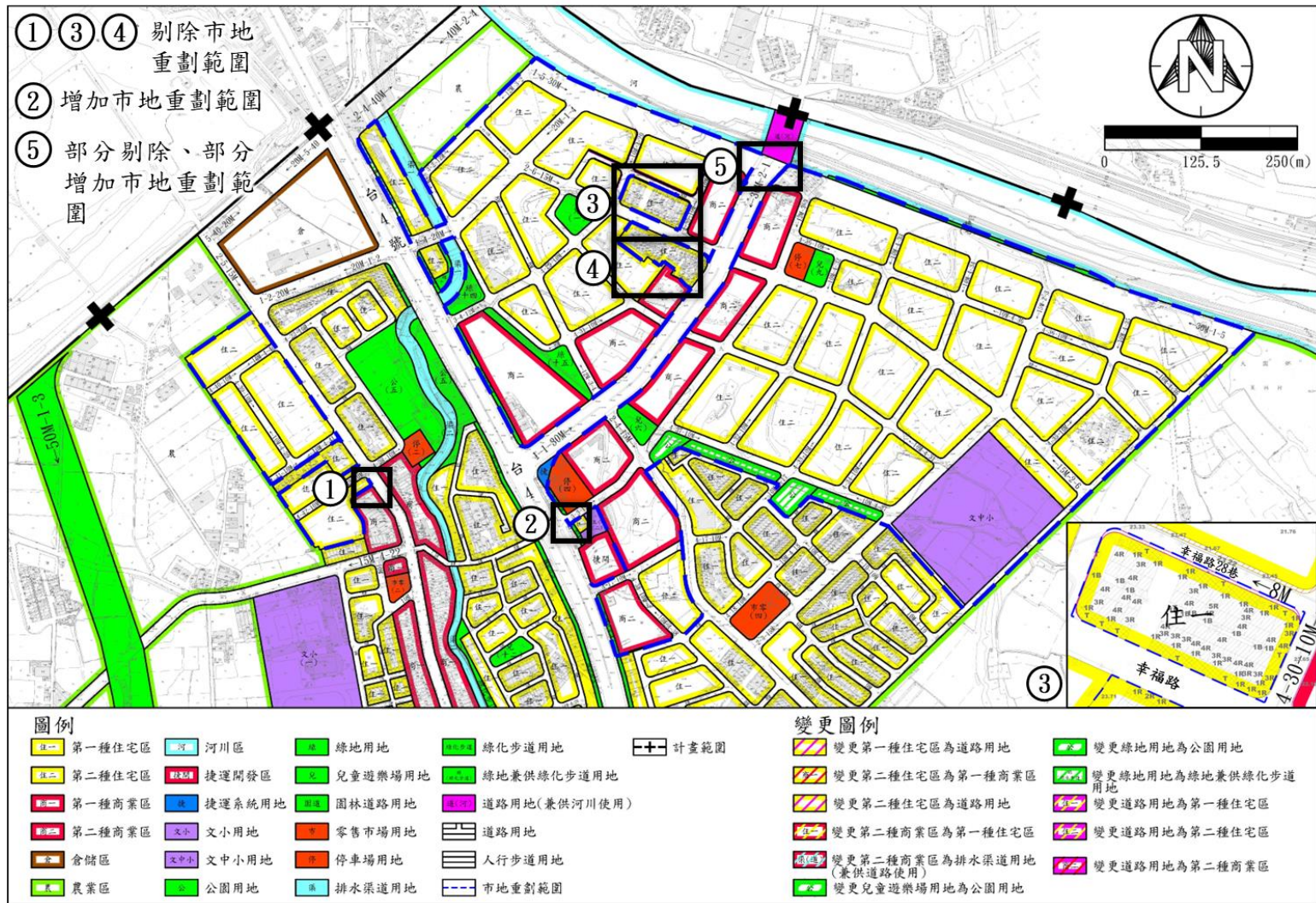


圖 37 本計畫變九案之市地重劃範圍變更示意圖

四、變更後計畫內容

(一) 土地使用計畫

有關本計畫之大園（菓林地區）都市計畫變更前後土地使用面積對照表（詳表 17），及本計畫變更後計畫（詳圖 38、圖 39、圖 40、圖 41、圖 42、圖 43、圖 44、圖 45 及圖 46）。

表 18 大園（菓林地區）都市計畫變更前後土地使用面積對照表

項目	本次變更 前計畫面 積（公 頃）	本次變更 面積（公 頃）	本案變更後				
			計畫面積 （公頃）	占計畫總面 積比例(%)	占都市發展 用地比例 (%)		
土 地 使 用 分 區	住宅區	住一	23.45	+0.02	23.46	8.70	20.29
		住二	20.72	-0.03	20.70	7.68	17.88
	商業區	商一	2.06	*	2.06	0.76	1.78
		商二	5.88	*	5.87	2.18	5.07
	乙種工業區	2.56	=	2.56	0.95	2.21	
	倉儲區	2.16	=	2.16	0.80	1.87	
	行政區	0.28	=	0.28	0.10	0.24	
	加油站專用區	0.13	=	0.13	0.05	0.11	
	農會專用區	0.29	=	0.29	0.11	0.25	
	農業區	140.81	=	140.81	52.24	=	
	河川區	13.03	=	13.03	4.83	=	
	捷運開發區	0.26	=	0.26	0.10	0.22	
	小計	211.63	-0.01	211.61	78.50	49.92	
	公 共 設 施 用 地	機關用地	1.16	=	1.16	0.43	1.00
學校用地		4.68	=	4.68	1.74	4.04	
公園用地		1.83	+0.60	2.43	0.90	2.10	
綠地用地		1.07	-0.40	0.67	0.25	0.58	
兒童遊樂場用地		1.18	-0.27	0.91	0.34	0.78	
零售市場用地		0.49	=	0.49	0.18	0.42	
停車場用地		0.49	=	0.49	0.18	0.42	
排水渠道用地	1.51	=	1.51	0.56	1.30		

項目	本次變更 前計畫面 積 (公 頃)	本次變更 面積 (公 頃)	本案變更後		
			計畫面積 (公頃)	占計畫總面 積比例(%)	占都市發展 用地比例 (%)
排水渠道用地(兼供道 路使用)	=	+0.01	0.01	*0.00	0.01
綠化步道用地	0.67	=	0.67	0.25	0.58
綠地兼供綠化步道用地	0.18	+0.07	0.25	0.09	0.22
園林道路用地	7.84	=	7.84	2.91	6.77
道路用地	33.39	*	33.40	12.39	28.87
道路兼供河川使用用地	0.25	=	0.25	0.09	0.22
捷運系統用地	3.20	=	3.20	1.19	2.77
捷運系統用地(兼供道 路使用)	*0.00	=	*0.00	*0.00	*0.00
小計	57.94	+0.01	57.96	21.50	50.08
計畫面積合計	269.57	=	269.57	100.00	=
都市發展用地面積合計	115.73	=	115.73	=	100.00

- 註：1.資料來源：「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫(第一階段)案」、「變更大園(菓林地區)都市計畫(部分道路用地為捷運系統用地(兼供道路使用)及部分農業區為捷運系統用地)(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】相關設施設置)案」及「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)(第二階段)案」。
- 2.變更面積不足0.01公頃者以*標示。
- 3.面積無變化者或無相關聯者以-標示。
- 4.*0.00表示該分區或用地面積未達0.01公頃。
- 5.表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。
- 6.都市發展用地面積不包含農業區及河川區面積。

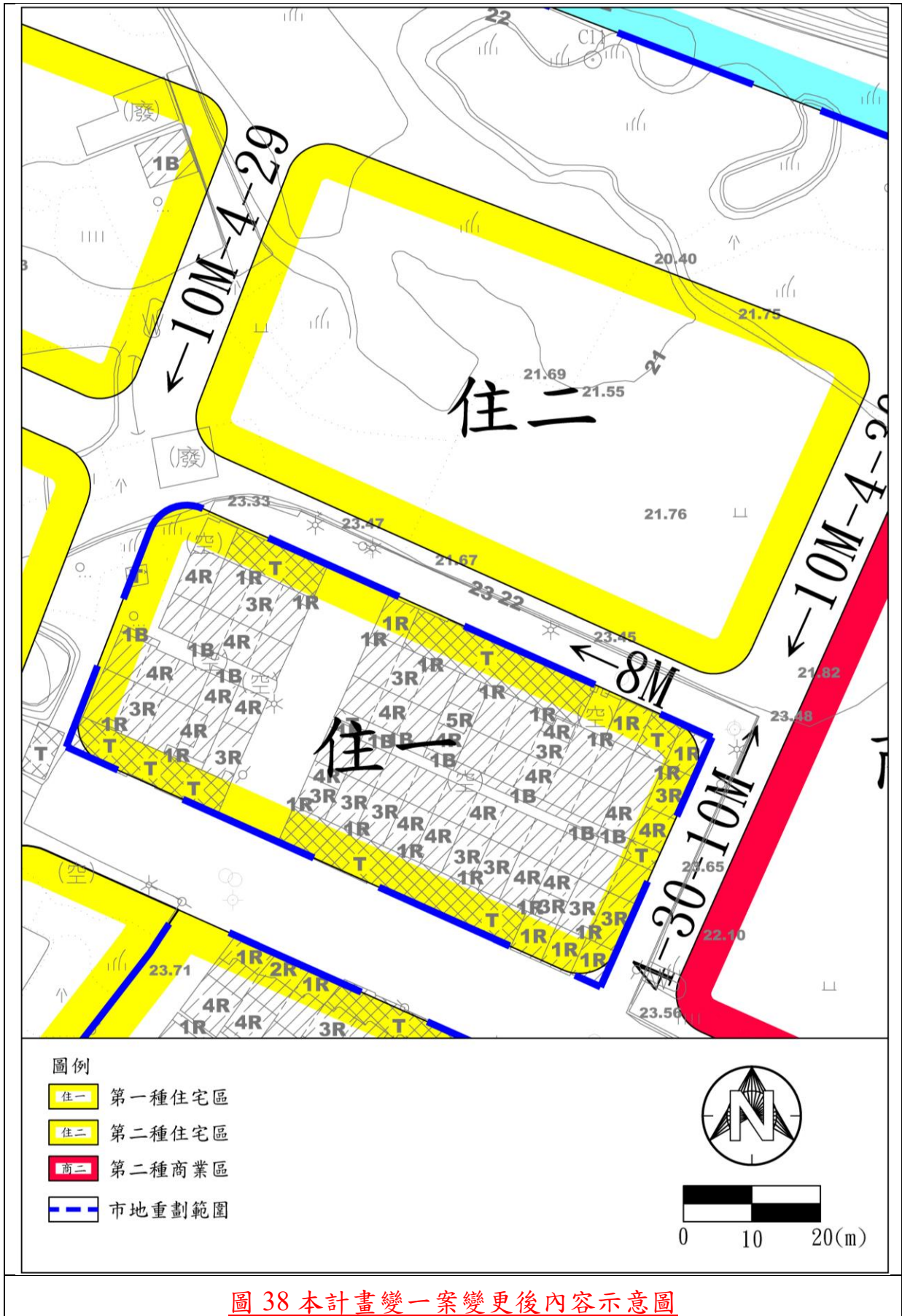


圖 38 本計畫變一案變更後內容示意圖

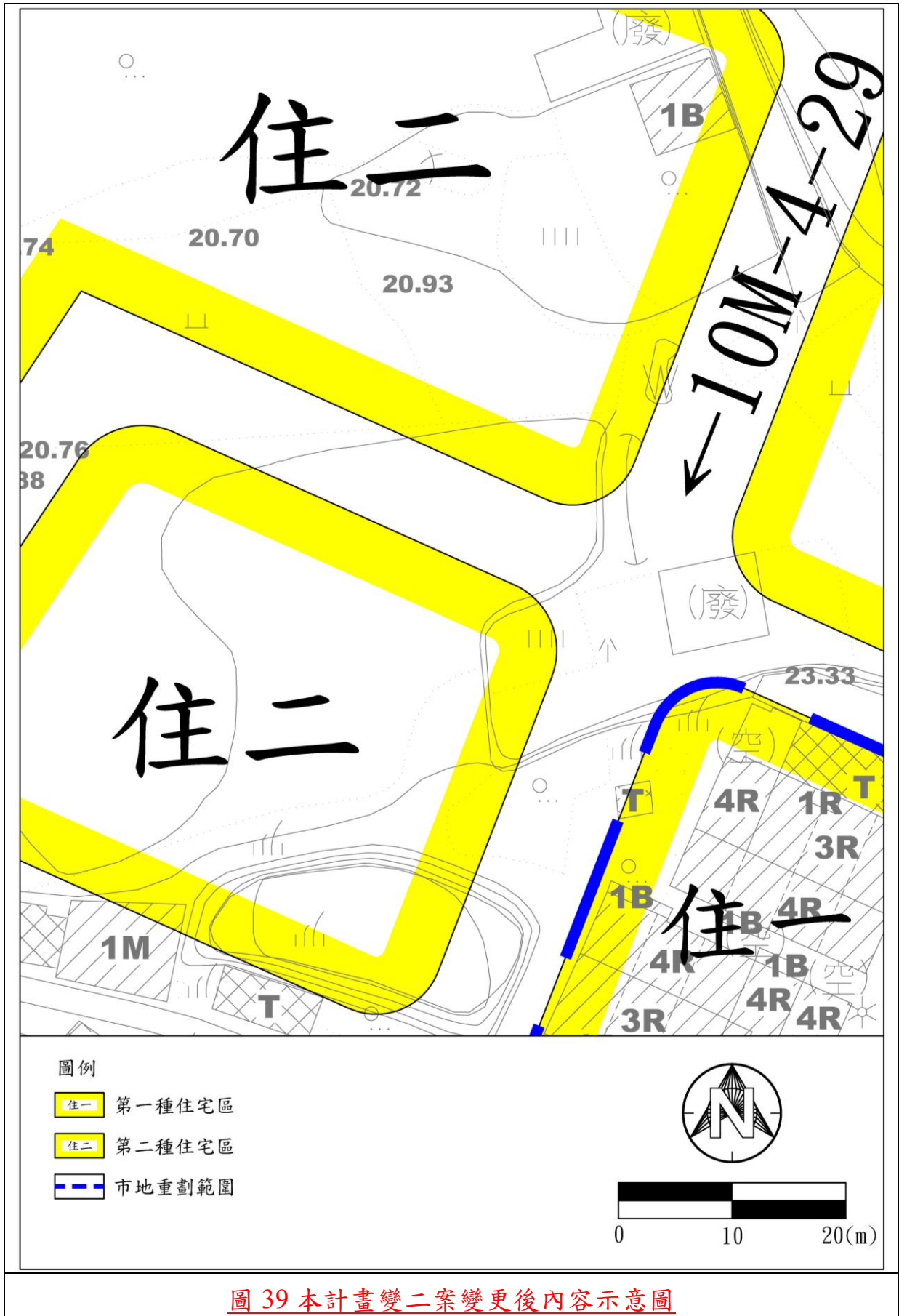


圖 39 本計畫變二案變更後內容示意圖

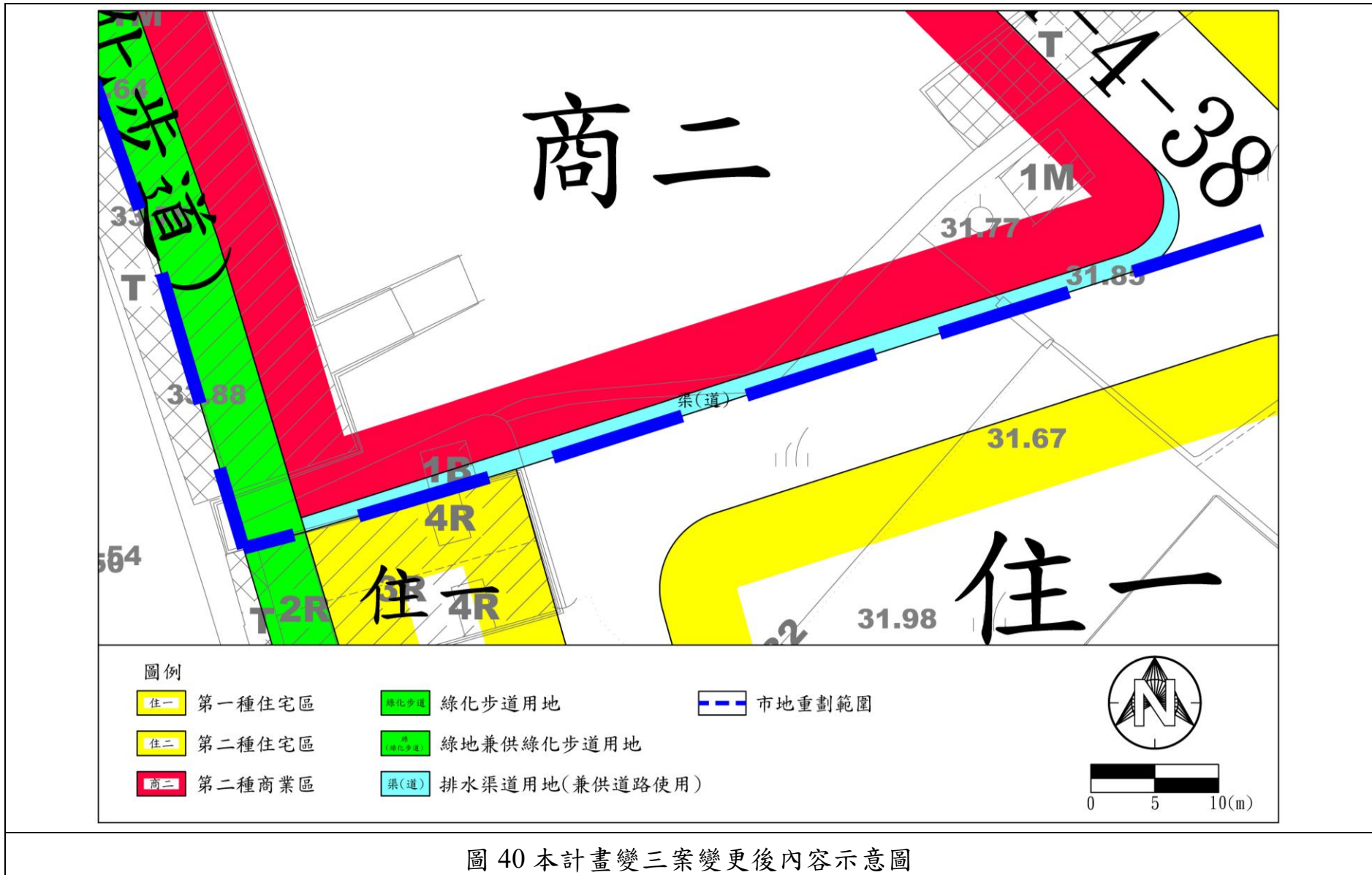


圖 40 本計畫變三案變更後內容示意圖

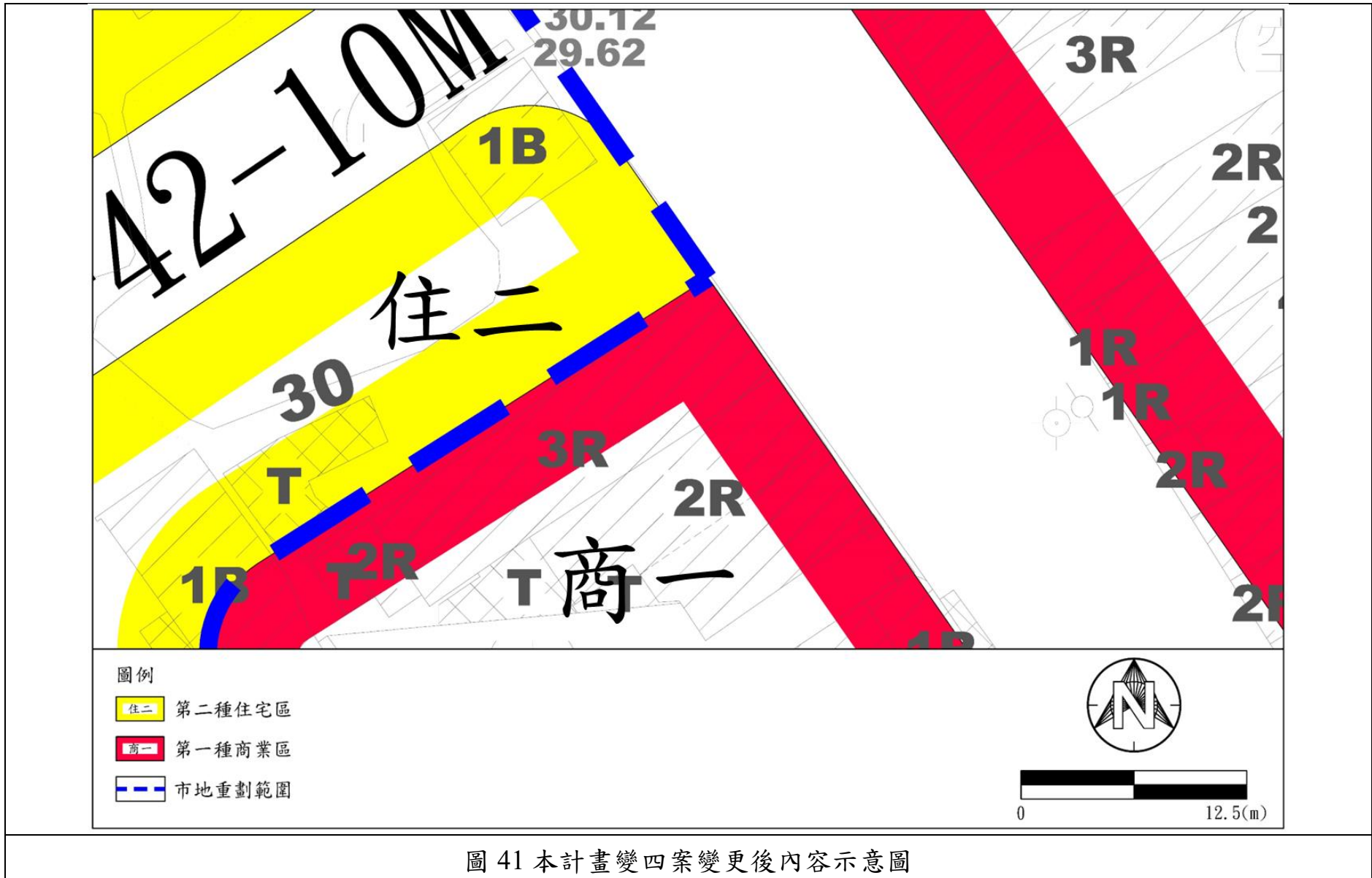


圖 41 本計畫變四案變更後內容示意圖





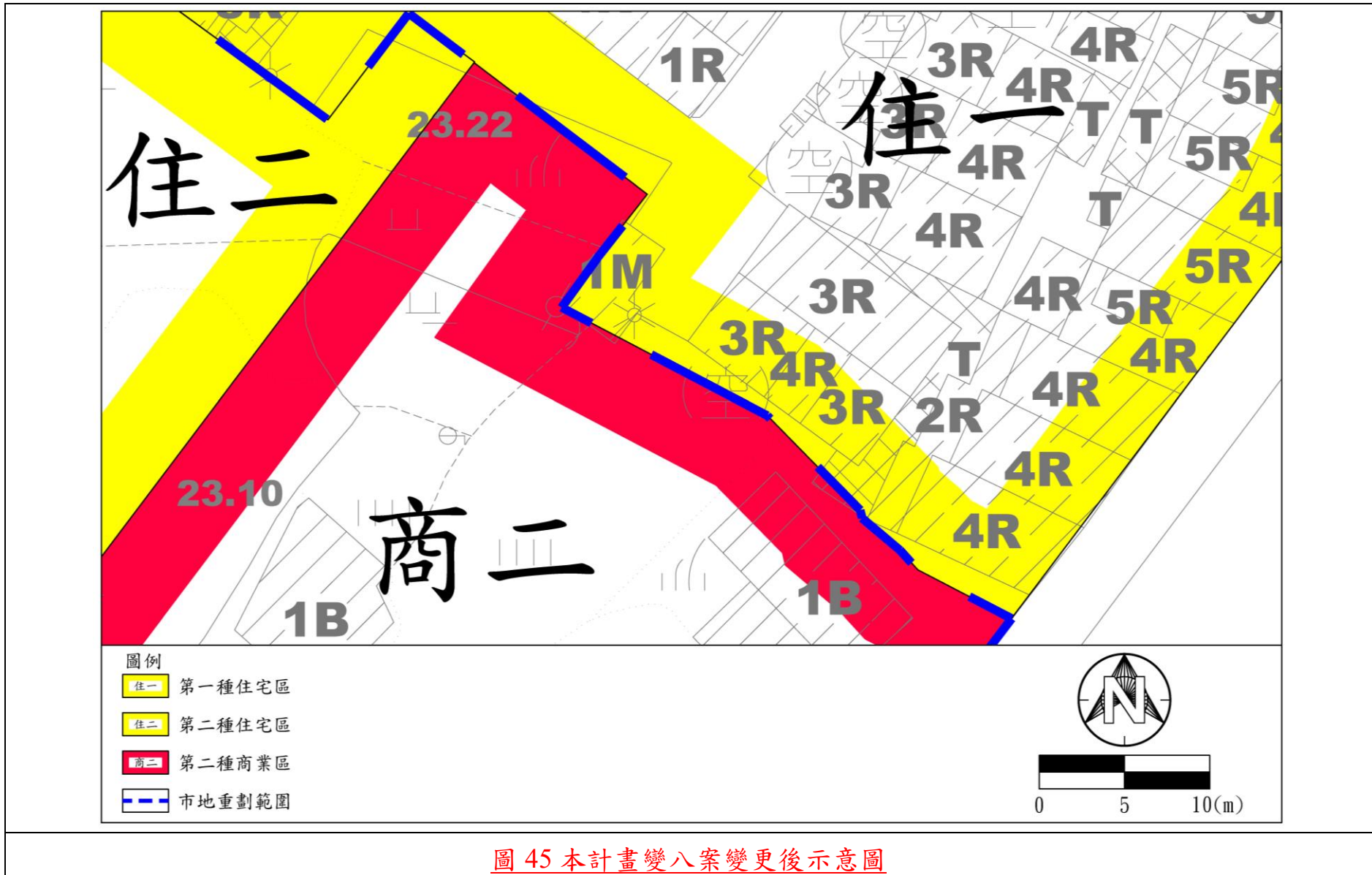
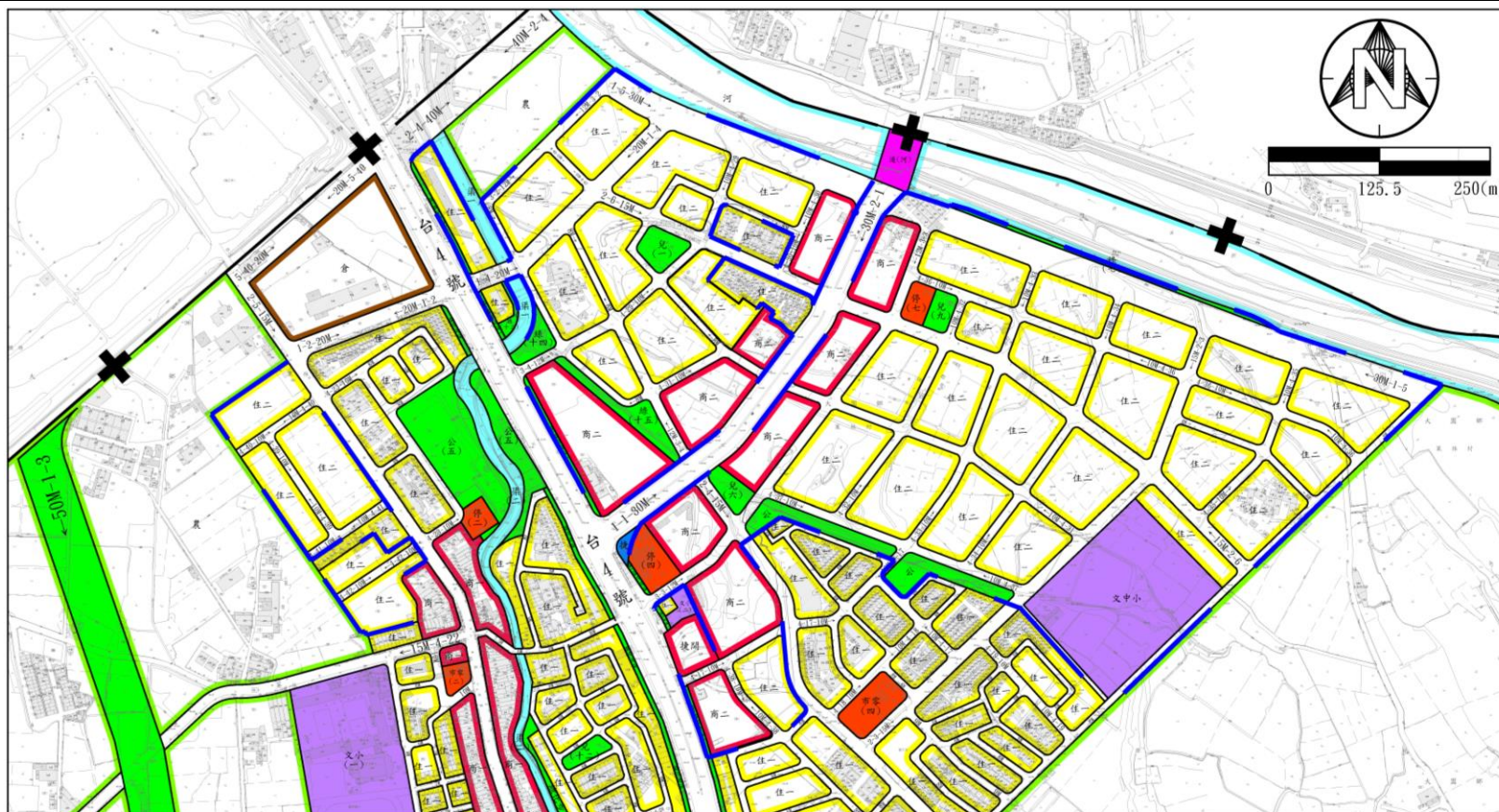


圖 45 本計畫變八案變更後示意圖



圖例

- | | | | | | |
|--------|--------|---------|----------------|--------------|--------|
| 第一種住宅區 | 農業區 | 文中小用地 | 零售市場用地 | 綠地兼供綠化步道用地 | 計畫範圍 |
| 第二種住宅區 | 河川區 | 公園用地 | 停車場用地 | 道路用地(兼供河川使用) | 道路用地 |
| 第一種商業區 | 捷運開發區 | 綠地用地 | 排水渠道用地 | 人行步道用地 | 市地重劃範圍 |
| 第二種商業區 | 捷運系統用地 | 兒童遊樂場用地 | 排水渠道用地(兼供道路使用) | 綠化步道用地 | |
| 倉儲區 | 文小用地 | 園林道路用地 | 綠化步道用地 | | |

圖 46 本計畫變九案之市地重劃範圍變更後示意圖

伍、實施進度與經費

一、開發方式及主體

本計畫由桃園市政府為開發主體，以「市地重劃」方式辦理開發。

二、實施範圍與進度

(一) 實施範圍

本重劃區範圍包括大園區竹圍段崁下小段、竹圍段拔子林小段部分土地，以都市計畫指定整體開發範圍為重劃範圍，總面積約為427,448.77平方公尺，範圍如下（詳圖47）：

1. A 坵塊：東以菓林路為界，西側與北側臨農業區，南側臨桃5線15公尺寬計畫道路。
2. B 坵塊：西以台四線為界，東以南崁溪為界，南臨坑菓路，北側臨農業區、排水渠道用地（渠一）為界。
3. C 坵塊：西以台四線、文小（二）為界，東以南崁溪為界，南以文中小南側、公園用地南側及排水渠道用地（兼供道路使用）南側為界。



資料來源：本計畫繪製。

(二) 辦理時程

本重劃區市地重劃作業自民國 106 年 6 月啟動，預定民國 113 年 6 月工程完工，惟辦理時程與實際進度主管機關得視實際狀況酌予調整之。

三、市地重劃負擔

市地重劃開發負擔包括公共設施用地負擔、費用平均負擔等內容。

(一) 公共設施用地負擔：

$$\frac{((\text{公共設施用地面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}) \div (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積})) \times 100\% = \text{公共設施用地負擔比率}$$

$$\frac{(161,743.77 - 9,999.77) \div (427,448.77 - 9,999.77) \times 100\% = 36.35\%}{}$$

(二) 費用平均負擔：

「((工程費用總額+重劃費用總額+貸款利息總額) + 追加工程經費)÷(重劃後平均地價×(重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川、重劃前已徵收之公共設施用地面積及未登記地等土地抵充面積))」×100%=費用平均負擔比率

$$\frac{(1,900,580,000+596,061,004)}{(70,199 \times (427,448.77 - 9,999.77))} \times 100\% = 8.52\%$$

(三) 土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

公共設施用地負擔比率+費用平均負擔比率=平均負擔比率

$$36.35\% + 8.52\% = 44.87\%$$

表 19 實施進度及經費表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式				開發 主體	預定完成 期限
		徵購	市地 重劃	撥用	其他		
公園用地	0.60		√			桃園 市 政 府	<u>113 年 6 月。</u>
排水渠道用地 (兼 供道路使用)	0.01		√				
綠地兼供綠化步道 用地	0.07		√				
道路用地	0.01		√				

備註：1.表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

2.本表開發經費及預定完成期限主管機關得視實際情形酌予調整。

3.變六案之市民活動中心與兒童托嬰中心等設施另編列經費予以興建。

陸、其他應表明事項

- 一、考量大園區菓林市地重劃區範圍內綠地兼供綠化步道用地毗鄰住宅區及商業區之車輛出入通行需求，本次業經內政部都市計畫委員會專案小組 112 年 7 月 27 日第 1 次會議建議，依據「建築技術規則建築設計施工編」第 3-2 條及內政部 88 年 5 月 12 日台八十八內營字第 8873196 號函，規範綠地兼供綠化步道用地得指定建築線，並得作為建築基地停車空間之車輛出入使用。
- 二、凡本次變更計畫書圖未註明變更者皆以原計畫為準。

附件一

符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款認定函

檔 號：
保存年限：

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：科員 游高晟
電話：03-3322101#5304
傳真：03-3368506
電子信箱：10011549@mail.tycg.gov.tw

受文者：本府都市發展局

發文日期：中華民國111年1月13日
發文字號：府地重字第1110009294號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「變更大園（菓林地區）都市計畫（配合市地重劃作業）案」，經認定符合都市計畫法第27條第1項第4款規定，請查照。

說明：

- 一、依據貴局111年1月5日桃都計字第1110000318號函送會議紀錄、本府110年3月24日奉准簽及110年3月25日府地重字第1100071951號函（諒達）續辦。
- 二、旨案係配合展辦中市地重劃區作業需要，屬「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施」辦理變更作業，請貴局續依規定辦理都市計畫變更事宜。

正本：本府都市發展局

副本：

都市計畫科 111/01/13 14:13



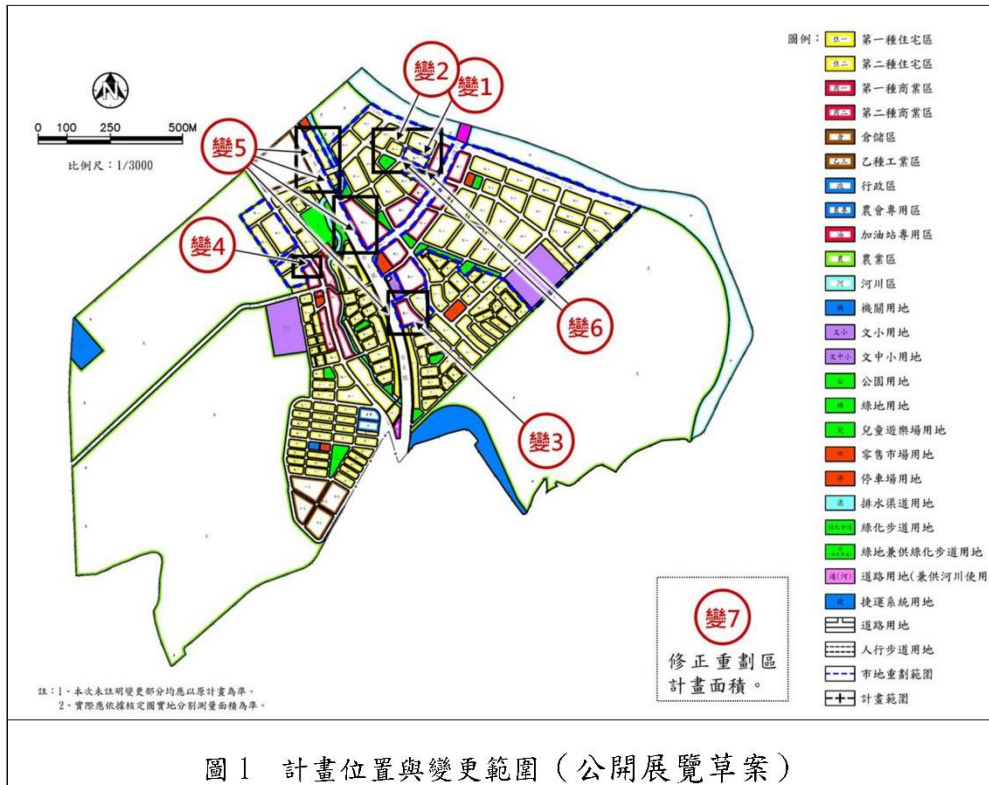
191110001664 無附件

附件二

「變更大園菓林地區都市計畫（配合市地重劃作
業）案」公開展覽前座談會會議紀錄

壹、變更內容

一、公開展覽草案



本案變更桃園市大園區竹圍段崁下小段及竹圍段拔子林小段之道路用地、住宅區、商業區、綠地及綠地兼供綠化步道用地，共計約 0.27 公頃 (詳表 1)，而重劃區範圍變更後總面積合計約 42.74 公頃 (詳表 2)。

「變更大園（菓林地區）都市計畫（配合市地重劃作業）案」

公開展覽前座談會會議紀錄

壹、時間：110年11月18日(星期四)上午10時

貳、地點：大園區公所1樓災害防救辦公室

參、主持人：王股長■婷

紀錄：丁■婷

肆、出(列)席人員：詳簽到簿

伍、各單位及民眾意見：

出席單位及民眾	表達意見
鄭先生	編號4號把住二變成住一，損及土地所有權人權益，住一是因為被建物占用，被占用的土地所有權人權益怎麼辦？應該想兩全其美的方法，維持住二並配地，當作通道使用就好，我們已經跟地政局開過很多次協調會了。
呂小姐	菓林市地重劃保留的五福社區，原來的土地使用分區是商一，但是在市地重劃第三次通檢之後變更為住一，變更的時候只有公告，讓我們這些居民權益受損。今天因重劃作業需要就可以變更，我們陳情這麼多次，卻被回復要等重劃完成及通盤檢討程序。
菓林里陳■達里長	涉及變更事宜應告知地主，不能只是公告，應把我們提出的問題好好思考、納入研議。
業務單位回應	<ol style="list-style-type: none">1. 有關與地政局協調的相關資料及書面意見，可以提供給都發局參考。2. 本案是配合重劃作業所需而辦理的都市計畫變更，若是涉及整體通盤檢討的議題，於後續辦理通盤檢討程序時研議為妥。3. 有關民眾提供的意見，涉及本案之內容將作為規劃參考，至於非涉及本案之訴求，後續是否有機會調整，需

	啟動通盤檢討程序進行討論，若有其他建議意見可以書面提供給都發局。
--	----------------------------------

陸、決議：

本次座談會之會議情形、出席會議相關公民或團體陳述意見彙整後，作為規劃之參考。

柒、散會

座談會說明與討論情形



附件三

「變更大園菓林地區都市計畫（配合市地重劃作業）案」桃園市都市計畫委員會第 70 次會議紀錄

桃園市都市計畫委員會第 70 次會議紀錄

壹、時間：111 年 6 月 24 日(星期五)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：魏谷靜

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 69 次會議紀錄確認情形：

本會 111 年 5 月 31 日第 69 次會議紀錄已於 111 年 6 月 23 日函送各委員，惟迄本次會議召開時間未達 7 日，提下次會議確認。

柒、討論事項(會議決議如後)

- | |
|--|
| <p>第 1 案：再審議「變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)(暫予保留第二案)暨細部計畫案」</p> <p>第 2 案：再審議「變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫(第二次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(第二階段)案」</p> <p>第 3 案：審議「變更縱貫公路桃園內壢間主要計畫(第四次通盤檢討)案」暨「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(縱貫地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」及「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(中路地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」</p> <p>第 4 案：審議「變更大園(菓林地區)都市計畫(配合市地重劃作業)案」</p> <p>第 5 案：審議「變更八德(八德地區)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】土地開發)案」等 9 案</p> <p>第 6 案：審議「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)(部分園道用地為廣場用地(兼供鐵路使用))案」</p> |
|--|

捌、臨時動議(無)

玖、散會時間：下午 4 時 30 分

第4案：審議「變更大園(菓林地區)都市計畫(配合市地重劃作業)案」

說明：

一、辦理緣起：

本案係依107年8月發布實施之第三次通盤檢討案內市地重劃範圍，配合「桃園市第39期大園區菓林市地重劃區」重劃作業之所需及依據都市發展需求，辦理本次個案變更，調整使用分區及公共設施用地，併同修正重劃區範圍面積，使地方土地使用計畫具合理性，以滿足地區發展機能之需求，促進都市整體健全發展。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更主要計畫。

四、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

五、計畫位置與變更範圍：詳計畫書圖及圖1、2。

六、變更內容：詳計畫書及表1、2、3、4。

七、辦理歷程：

(一)110年11月18日假大園區公所舉辦公開展覽前座談會。

(二)111年3月21日起公開展覽30日，並於111年4月7日於大園區公所舉辦公開展覽說明會。

(三)111年4月29日召開1次本市都市計畫委員會專案小組會議。

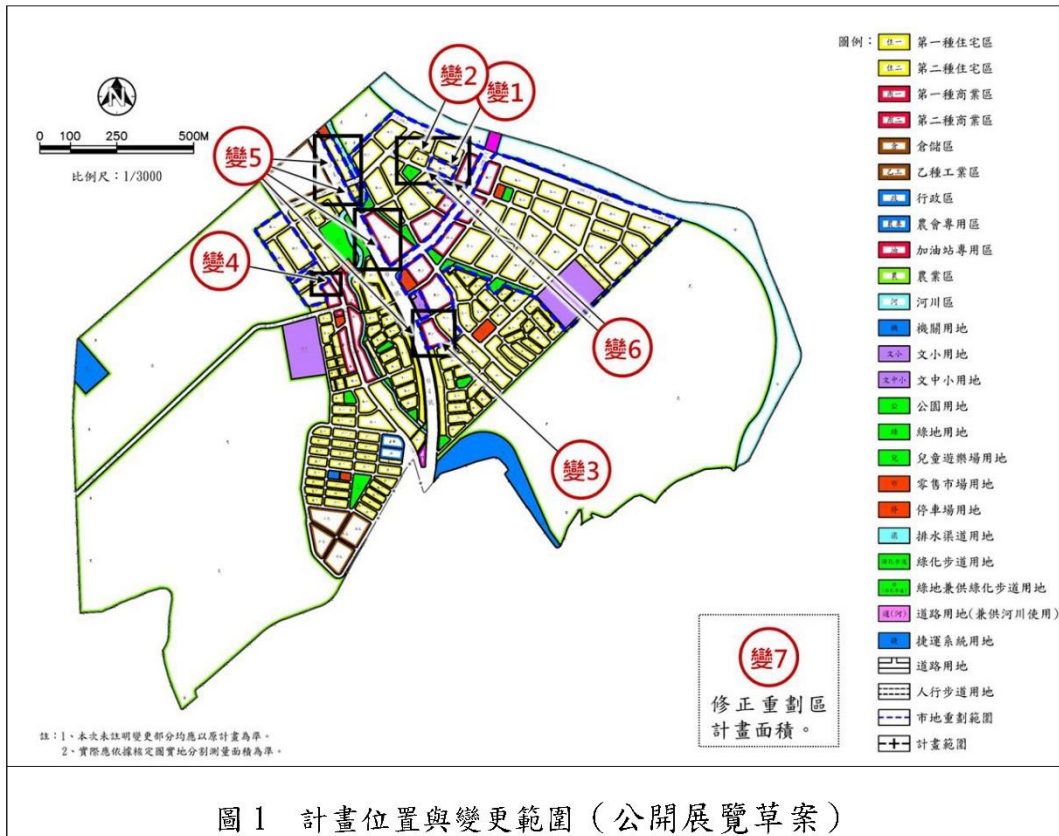
八、公民或團體陳情意見：共計0件。

九、本案業依專案小組初步建議意見修正計畫書、圖。

決議：照本次提會內容通過，變更內容明細表詳表3、4。

壹、變更內容

一、公開展覽草案



本案變更桃園市大園區竹圍段崁下小段及竹圍段拔子林小段之道路用地、住宅區、商業區、綠地及綠地兼供綠化步道用地，共計約 0.27 公頃 (詳表 1)，而重劃區範圍變更後總面積合計約 42.74 公頃 (詳表 2)。

表 1 變更內容明細表（公開展覽草案）

公展編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
一	幸福路28巷南北側住宅區	住宅區(二) (0.0127)	道路用地 (0.0127)	本案現況為私有合法建物法定空地，如按原計畫辦理市地重劃，該等地主將因參加重劃面積不足無法配回土地，考量地主權益、避免不必要之拆遷，保留既有建物，參酌地籍線調整道路範圍及截角並剔除重劃範圍，爰變更道路用地為住宅區(一)，另併同調整對側住宅區(二)為道路用地，維持8公尺路寬。惟未來建物拆除重建時，仍須依建築法令規定截角退讓。	照案通過。
		道路用地 (0.0141)	住宅區(一) (0.141)		
二	幸福路28巷西側南北側住宅區	住宅區(二) (0.0075)	道路用地 (0.0075)	為銜接幸福路28巷計畫寬度8公尺，配合調整原計畫寬度7公尺之道路用地為8公尺路寬。	照案通過。
		道路用地 (0.0028)	住宅區(二) (0.0028)		
三	三民二段東側商業區南側	商業區(二) (0.0103)	排水渠道用地 (0.0103)	考量區域排水系統路線之連接，變更為排水渠道用地。	照案通過。

公展編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
四	萊林路側住宅區與商業區交界處	住宅區(二) (0.0007)	商業區(一) (0.0007) 附帶條件：因涉及住宅區變更為商業區，故依本市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則辦理回饋。	原都市計畫規劃為道路用地，於第三次通盤檢討時變更為第二種住宅區，因已無劃設為道路截角之需要，為保全既有建物與土地所有權人權益，將商業區調整為無截角。	照案通過。
五	三民二路倉儲區東方	綠地用地 (0.0700)	綠地兼道路用地 (0.0700)	考量毗鄰住宅區及商業區車輛通行需求，變更為綠地兼道路用地。	請補充並敘明變更為綠地兼道路用地之理由，以加強變更之合理性。
	三民二路沿線	綠地兼供綠化步道用地 (0.1501)	綠地兼道路用地 (0.1501)		
六	幸福北路側住宅區	道路用地 (0.0015)	住宅區(一) (0.0015)	計畫道路截角處因現況存在既有建物，為避免損及土地及建物所有權人之權益，參酌地籍線調整道路截角並剔除重劃範圍，惟未來建物拆除重建時，仍須依建築法令規定截角退讓。	截角處於未來建物拆除重建時仍須依建築法令規定截角退讓，惟後續退讓出的土地將涉及是否能計入法定空地等議題，建議於土地使用分區管制要點內註明，以利後續發照作業執行。
七	重劃區範圍	原計畫面積(詳表2)	實測面積(詳表2)	按實際測量結果修正重劃區計畫面積。	照案通過。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 2 變七案變更內容面積統計表（公開展覽草案）

項目	原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)	
現 行 計 畫 市 地 重 劃 範 圍	(1) 本次 剔除 範圍	第二種住宅區	0.0007	第一種商業區	0.0007
		道路用地	0.0157	第一種住宅區	0.0157
		合計(1)	0.0164	合計(1)	0.0164
	(2) 市地 重劃 範圍	第二種住宅區	0.0202	道路用地	0.0202
		第二種商業區	0.0103	排水渠道用地	0.0103
		綠地用地	0.0700	綠地兼道路用地	0.0700
		綠地兼供綠化步 道用地	0.1501	綠地兼道路用地	0.1501
		道路用地	0.0028	第二種住宅區	0.0028
		合計(2)	0.2534	合計(2)	0.2534
	原計畫市地重劃範圍		42.7564	新計畫市地重劃 範圍	42.7408

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

二、依專案小組初步建議意見修正後內容

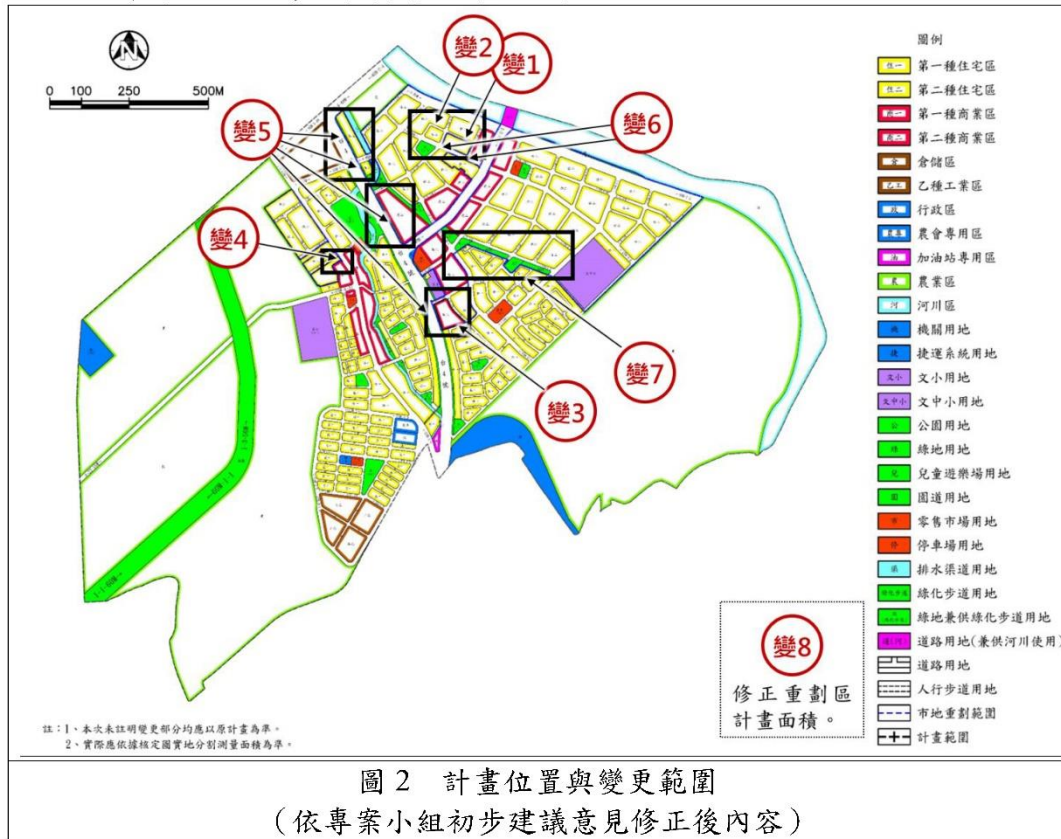


圖 2 計畫位置與變更範圍
(依專案小組初步建議意見修正後內容)

本案變更桃園市大園區竹圍段崁下小段及竹圍段拔子林小段之住宅區、商業區、綠地用地、綠地兼供綠化步道用地、兒童遊樂場用地及道路用地，共計約 0.87 公頃（詳表 3），而重劃區範圍變更後總面積合計約 42.74 公頃（詳表 4）。有關本計畫之大園（菓林地區）都市計畫變更前後土地使用面積對照表（詳表 5）。

表 3 變更內容明細表（依專案小組初步建議意見修正後內容）

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	一	幸福路 28 巷北側住宅區	住宅區 (二) (0.0127)	道路用地 (0.0127)	本案現況為私有合法建物法定空地，如按原計畫辦理市地重劃，該等地主將因參加重劃面積不足無法配回土地，考量地主權益、避免不必要之拆遷，保留既有建物，參酌地籍線調整道路範圍及截角並剔除重劃範圍，爰變更道路用地為住宅區（一），另併同調整對側住宅區（二）為道路用地，維持 8 公尺路寬。惟未來建物拆除重建時，仍須依建築法令規定截角退讓。	照專案小組初步建議意見通過。
		幸福路 28 巷南側住宅區	道路用地 (0.0141)	住宅區（一） (0.0141)		
二	二	幸福路 28 巷西側住宅區	住宅區 (二) (0.0075)	道路用地 (0.0075)	為銜接幸福路 28 巷計畫寬度 8 公尺，配合調整原計畫寬度 7 公尺之道路用地為 8 公尺路寬。	照專案小組初步建議意見通過。
		幸福路 28 巷南側住宅區	道路用地 (0.0028)	住宅區（二） (0.0028)		
三	三	民二東商區南側	商業區 (二) (0.0103)	排水渠道用地 (0.0103)	考量區域排水系統路線之連接，變更為排水渠道用地。	照專案小組初步建議意見通過。

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
四	四	萊林路側住宅與商業交界處 西區商區界	住宅區(二) (0.0007)	商業區(一) (0.0007) 附帶條件：因涉及住宅區變更，故依本市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則辦理回饋。	原都市計畫規劃為道路用地，於第三次通盤檢討時變更為第二種住宅區，因已無劃設為道路截角之需要，為保全既有建物與土地所有權人權益，將商業區調整為無截角。	照專案小組初步建議意見通過。
五	五	三路民二倉區 路段儲東方	綠地用地 (0.0700)	綠地兼道路用地 (0.0700)	考量毗鄰住宅區及商業區車輛通行需求，並保有綠地原有之綠美化功能，變更為綠地兼道路用地，以供通行及綠化規劃。	照專案小組初步建議意見通過。
		三路民二沿 路段線	綠地兼供綠化步道 用地 (0.1501)	綠地兼道路用地 (0.1501)		
六	六	幸福北住宅區 路側	道路用地 (0.0015)	住宅區(一) (0.0015)	計畫道路截角處因現況存在既有建物，為避免損及土地及建物所有權人之權益，參酌地籍線調整道路截角並剔除重劃範圍，惟未來建物拆除重建時，仍須依建築法令規定截角退讓。	照案通過。
七	一	拔林子三53及子三5336北 林路巷拔林路巷弄側	綠地用地 (0.3306)	公園用地 (0.6050)	為提升地區生活環境品質，調整現行都市計畫土地使用配置，變更為公園用地，以利更完善之開放空間規劃及適宜之場所配置。	照本次提會內容通過。
			兒童遊樂場用地 (0.2744)			

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
八	七	重劃範圍	原計畫面積(詳表4)	個案變更後修正之面積(詳表4)	按實際測量結果修正重劃區計畫面積。	照專案小組初步建議意見通過。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表4 變八案變更內容面積統計表(依專案小組初步建議意見修正後內容)

項目	原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)	
現行計畫 市地重劃範圍	(1) 本次剔除範圍	第二種住宅區	0.0007	第一種商業區	0.0007
		道路用地	0.0157	第一種住宅區	0.0157
		合計(1)	0.0164	合計(1)	0.0164
市地重劃範圍	(2) 市地重劃範圍	第二種住宅區	0.0202	道路用地	0.0202
		第二種商業區	0.0103	排水渠道用地	0.0103
		綠地用地	0.4006	綠地兼道路用地	0.0700
				公園用地	0.3306
		兒童遊樂場用地	0.2744	公園用地	0.2744
		綠地兼供綠化步道用地	0.1501	綠地兼道路用地	0.1501
		道路用地	0.0028	第二種住宅區	0.0028
	合計(2)	0.8584	合計(2)	0.8584	
原計畫市地重劃範圍		42.7564	新計畫市地重劃範圍		42.7408

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表5 大園(菓林地區)都市計畫變更前後土地使用面積對照表(依專案小組初步建議意見修正後內容)

項目		本次變更 前面積 (公頃)	本次變更 面積 (公頃)	本案變更後			
				計畫面積 (公頃)	占計畫總面 積比例(%)	占都市發展 用地比例(%)	
土地 使用 分 區	住宅區	住一	23.45	+0.02	23.47	8.70	20.28
		住二	20.72	-0.02	20.70	7.68	17.89
	商業區	商一	2.06	*	2.06	0.76	1.78
		商二	5.88	-0.01	5.87	2.18	5.07
	乙種工業區	2.56	-	2.56	0.95	2.21	
	倉儲區	2.16	-	2.16	0.80	1.87	
	行政區	0.28	-	0.28	0.10	0.24	
	加油站專用區	0.13	-	0.13	0.05	0.11	
	農會專用區	0.29	-	0.29	0.11	0.25	
	農業區	140.81	-	140.81	52.24	-	
	河川區	13.03	-	13.03	4.83	-	
	小計	211.37	-0.01	211.36	78.41	49.70	
	公共 設施 用 地	機關用地	1.16	-	1.16	0.43	1.00
學校用地		文小用地	2.38	-	2.38	0.88	2.06
		文中(小)用地	2.49	-	2.49	0.92	2.15
公園用地		1.83	+0.61	2.44	0.90	2.10	
綠地用地		1.07	-0.40	0.67	0.25	0.58	
兒童遊樂場用地		1.18	-0.27	0.91	0.34	0.78	
零售市場用地		0.49	-	0.49	0.18	0.42	
停車場用地		0.49	-	0.49	0.18	0.42	
排水渠道用地		1.51	+0.01	1.52	0.56	1.31	
綠化步道用地		0.69	-	0.69	0.26	0.60	
綠地兼供綠化步道用地		0.18	-0.15	0.03	0.01	0.03	
園林道路用地		7.84	-	7.84	2.91	6.77	
綠地兼道路用地		0.00	+0.22	0.22	0.08	0.19	
捷運系統用地		3.20	-	3.20	1.19	2.77	
道路用地		33.44	*	33.44	12.41	28.90	
道路兼供河川使用用地	0.25	-	0.25	0.09	0.22		
小計	58.20	+0.01	58.21	21.59	50.30		
計畫面積合計		269.57	-	269.57	100.00	-	
都市發展用地面積合計		115.73	-	115.73	-	100.00	

註：1.資料來源：擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫(第一階段)案及變更大園(菓林地區)都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案。

- 面積不足0.01公頃者以*標示。
- 面積無變化者或無相關聯者以-標示。
- 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。
- 都市發展用地面積不包含農業區及河川區面積。

貳、實施進度與經費

一、開發方式及主體

本計畫由桃園市政府為開發主體，以「市地重劃」方式辦理開發。

二、實施範圍與進度

(一) 實施範圍

本重劃區範圍包括大園區竹圍段崁下小段、竹圍段拔子林小段部分土地，以都市計畫指定整體開發範圍為重劃範圍，總面積約為 427,408.53 平方公尺，範圍如下（詳圖 3）：

- 1.A 坵塊：東以菓林路為界，西側與北側臨農業區，南側臨桃 5 線 15 公尺寬計畫道路。
- 2.B 坵塊：西以台四線為界，東以南崁溪為界，南臨坑菓路，北以農業區、排水渠道用地（渠一）為界。
- 3.C 坵塊：西以台四線、文小（二）為界，東以南崁溪為界，南以文中小南側、綠地（十六）、兒童遊樂場（七）及綠地（十七）為界，北以坑菓路為界。



資料來源：本計畫繪製。

(二) 辦理時程

本重劃區市地重劃作業自民國 106 年 6 月啟動，預定民國 112 年 5 月工程完工，惟辦理時程與實際進度主管機關得視實際狀況酌予調整之。

三、市地重劃負擔

市地重劃開發負擔包括公共設施用地負擔、費用平均負擔等內容。

(一) 公共設施用地負擔：

$$\frac{((\text{公共設施用地面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}) \div (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積})) \times 100\% = \text{公共設施用地負擔比率}$$

$$(161,664.13 - 9,997.49) \div (427,408.53 - 9,997.49) \times 100\% = 36.34\%$$

(二) 費用平均負擔：

$$\frac{\text{「(工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額)} \div (\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川、重劃前已徵收之公共設施用地面積及未登記地等土地抵充面積})) \times 100\% = \text{費用平均負擔比率}$$

$$1,900,580,000 \div (54,728 \times (427,408.53 - 9,997.49)) \times 100\% = 8.32\%$$

(三) 土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

$$\text{公共設施用地負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} = \text{平均負擔比率}$$

$$36.34\% + 8.32\% = 44.66\%$$

附件四

「變更大園菓林地區都市計畫（配合市地重劃作業）案」內政部都市計畫委員會第 1025 次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 1025 次會議紀錄

一、時間：中華民國 111 年 12 月 20 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：花兼主任委員敬群

吳委員欣修代

(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員及副主任委員不克出席會議時，由出席委員互推吳委員欣修代理主席；核定案件第 4 案因與王委員翠雲有間接利害關係，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。)

紀錄彙整：吳姍嬋

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 1024 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「變更臺北港特定區主要計畫(第一次通盤檢討)(第二階段)案」再提會討論案。

第 2 案：桃園市政府函為「變更高速鐵路桃園車站特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案」。

第 3 案：桃園市政府函為「變更大園(菓林地區)都市計畫(配合市地重劃作業)案」。

第 4 案：彰化縣政府函為「變更伸港(全興地區)都市計畫(國宅專用區為第三種住宅區)【供青年住宅使用】案」。

第 5 案：彰化縣政府函為「變更彰化市主要計畫(部分機關用地(機28)為停車場用地)案」再提會討論案。

- 第 6 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫（「機75」機關用地為「社福3」社福用地）（配合內政部社會住宅興辦計畫）案」。
- 第 7 案：臺南市政府函為「變更烏山頭水庫風景特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。
- 第 8 案：臺東縣政府函為「變更池上都市計畫（配合花東地區鐵路雙軌電氣化計畫）案」。
- 第 9 案：臺東縣政府函為「變更鹿野都市計畫（配合花東地區鐵路雙軌電氣化計畫）案」。
- 第 10 案：臺東縣政府函為「變更臺東鐵路新站附近地區主要計畫（配合花東地區鐵路雙軌電氣化計畫）案」。
- 第 11 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（配合花東地區鐵路雙軌電氣化計畫）案」。
- 第 12 案：新竹縣政府函為「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫（第二次通盤檢討）—新竹縣轄部分（寶山鄉）案」再提會討論案。
- 第 13 案：內政部為「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（配合筆秀排水護岸整治工程）案」及「變更高雄新市鎮特定區第二期細部計畫（配合筆秀排水護岸整治工程）案」。

八、散會：中午 12 時 06 分。

第 3 案：桃園市政府函為「變更大園（菓林地區）都市計畫（配合市地重劃作業）案」。

說 明：

一、本案業經桃園市都市計畫委員會111年6月24日第70次會議審議通過，並准桃園市政府111年8月18日府都計字第1110221982號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案依會中委員所提意見，尚涉及依都市計畫法第27條第1項第4款辦理之適當性、變更內容與個案變更法令依據之關聯性及急迫性、道路截角退讓與建築管理等相關法令執行疑義及提列變更之必要性、綠地系統之完整性及整體性考量原則以及計畫書、圖疏漏修正等課題，案情複雜有待進一步釐清，故退請桃園市政府詳為補充資料，並由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行聽取市政府簡報說明，俟獲致具體建議意見後，再提會討論。

附件五

變六案之具體使用開闢計畫及
主管機關相關證明文件

檔 號：
保存年限：

桃園市大園區公所 函

地址：33750桃園市大園區中正西路12號
承辦人：工程助理 許琇惠
電話：03-3861123
傳真：03-3860344
電子信箱：10029349@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國112年11月2日

發文字號：桃市園工字第1120029917號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (376435600A_1120029917_ATTACH1.pdf、
376435600A_1120029917_ATTACH2.pdf)

主旨：檢送「變更大園(菓林地區)都市計畫(配合市地重劃作業)案」，內政部都市計畫委員會專案小組變更內容明細表-編號七案補充資料1份，請查照。

說明：依據貴局112年10月6日桃都計字第1120032729號函及桃園市政府工務局112年10月31日桃工景字第1120044750號函辦理。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：桃園市政府工務局、本所工務課



都市計畫科 112/11/02 17:47



191120036857 有附件

大園菓林都市計畫兒七、兒八、綠十六、綠十七用地變更公園用地

開闢計畫評估



計畫緣起

2

- 因本所辦理「大園菓林都市計畫兒七用地新建市民活動中心」、「大園菓林都市計畫兒八用地新建學齡前兒童托嬰中心」可行性規劃評估，決議確認兒(七)用地及兒(八)用地無法依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定規劃市民活動中心及學齡前兒童托嬰中心，且兒(七)用地無法與綠(十七)用地合併使用，兒(八)用地無法與綠(十六)用地合併使用，爰欲將兒童遊樂場用地及綠地用地變更為公園用地，後續得採多目標使用辦法，完善開放空間之場所配置。



- 本基地位於三民路二段與坑菓路交叉口東南側，以及拔子林三路53巷及拔子林三路53巷36弄北側之兒(七)、兒(八)及綠(十六)、綠(十七)用地，面積共計0.60公頃。



變更前

綠地用地

- 容積率0%；建蔽率0%。
- 多目標使用：地下可供停車場、電動汽車充電站、資源回收站、機電設施、天然氣設施使用。

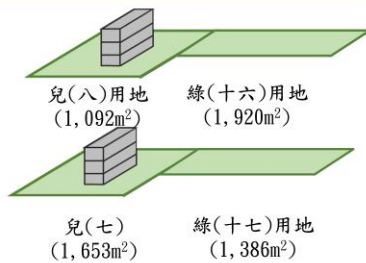
兒童遊樂場用地

- 容積率15%；建蔽率45%。
- 多目標使用：地下可供停車場及電信設施使用；平面可供**教保服務設施**及**托嬰中心使用**，但使用面積不得超過該用地面積25%。

變更後

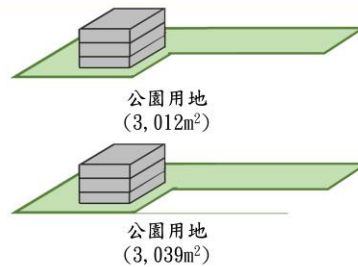
公園用地

- 容積率15%；建蔽率45%。
- 多目標使用：地下可供停車場、電動汽車充電站、資源回收站、機電設施、天然氣設施使用、兒童遊樂設施、商場、社會教育機構、**集會所**、**民眾活動中心**、**社會福利設施使用**；另，平面可供**社會教育機構**及文化機構、體育館、休閒運動設施、**集會所**、**民眾活動中心**、兒童遊樂設施等使用。



變更前

- 容積率、建蔽率：
 - 兒童遊樂場用地15%；45%
 - 綠地用地0%；0%
- 總樓地板面積：
 - 兒童遊樂場用地1,234.8m²
 - 綠地用地0m²
 - 共計**1,234.8m²**



變更後

- 容積率、建蔽率：
 - 公園用地15%；45%
- 總樓地板面積：
 - 共計**2,722.5m²**

- 相較於多目標使用兒童遊樂場用地，本案變更可增加興闢設施之樓地板面積。
- 剩餘空地可規劃遊憩設施、停車空間等，減少對於民眾使用**開放空間**權益之影響。



都市計畫變更內容



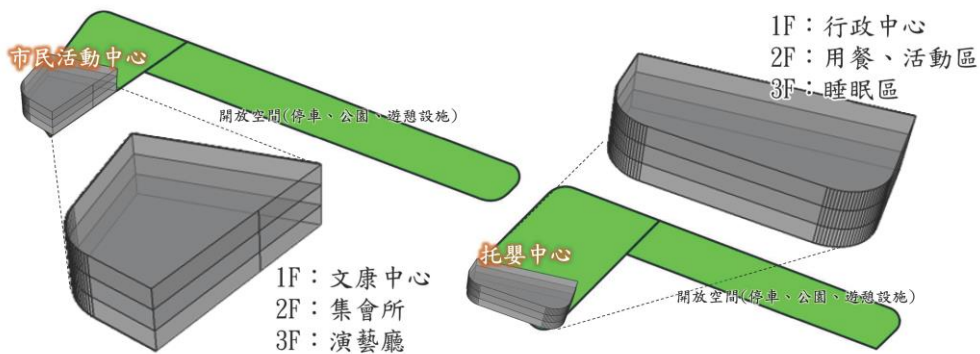
位置	變更內容		圖則
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
拔子林三路53巷北側 及拔子林三路53巷36 弄北側	綠地用地 (0.33)	公園用地(0.60)	
	兒童遊樂場用地(0.27)		



規劃構想

依據都市計畫法桃園市施行細則，公園用地建蔽率為15%、容積率為45%，本案基地共計2處，可分別獨立興建市民活動中心及托嬰中心，空間規劃與機能如下：

市民活動中心(可建築面積：451.80平方公尺)		托嬰中心(可建築面積：455.74平方公尺)	
樓層	使用規劃	樓層	使用規劃
1F	文康中心	1F	行政管理區
2F	集會所	2F	用餐區、活動區
3F	演藝廳	3F	睡眠區
戶外場域	槌球場、停車場	戶外場域	活動區、停車場





市民活動中心模擬示意圖



托嬰中心模擬示意圖

附件六

「變更大園菓林地區都市計畫（配合市地重劃作
業）案」內政部都市計畫委員會第 1053 次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 1053 次會議紀錄

一、時間：中華民國 113 年 3 月 26 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部國土管理署 601 會議室。

三、主席：林兼主任委員右昌 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席。核定案件第 1 案與陳委員玉雯有間接利害關係，第 5 案與王委員翠雲有間接利害關係，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。）

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 1052 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件

審議案件一覽表

第 1 案：新北市政府函為「變更新店都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

第 2 案：桃園市政府函為「變更大園（菓林地區）都市計畫（配合市地重劃作業）案」再提會討論案。

第 3 案：臺南市政府函為「變更仁德都市計畫（配合仁德區勝利路計畫道路工程）案」。

第 4 案：臺南市政府函為「變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（配合仁德區勝利路計畫道路工程）案」。

第 5 案：臺南市政府函為「變更曾文水庫特定區主要計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）（臺南市轄部分）案」再提會討論案。

第 6 案：屏東縣政府函為「變更萬丹都市計畫（配合公共設施用地專案通盤檢討）案」。

- 第 7 案：澎湖縣政府函為「變更馬公都市計畫主要計畫（變更部份機關用地為商業區）案」。
- 第 8 案：高雄市政府函為「變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫（配合台39線高鐵橋下道路延伸線優先路段工程）案」。
- 第 9 案：內政部為「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（配合台39線高鐵橋下道路延伸線優先路段工程）案」。

八、散會：上午11時40分。

第 2 案：桃園市政府函為「變更大園（菓林地區）都市計畫（配合市地重劃作業）案」再提會討論案。

說明：

一、本案前經本會 111 年 12 月 20 日第 1025 次會議審決略以：「本案依會中委員所提意見，尚涉及依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理之適當性、變更內容與個案變更改法令依據之關聯性及急迫性、道路截角退讓與建築管理等相關法令執行疑義及提列變更之必要性、綠地系統之完整性及整體性考量原則以及計畫書、圖疏漏修正等課題，案情複雜有待進一步釐清，故退請桃園市政府詳為補充資料，並由本會委員組成專案小組（成員另案簽請兼主任委員核可）先行聽取市政府簡報說明，俟獲致具體建議意見後，再提會討論。」在案。

二、本案經簽奉核可，由本會王委員翠雲（召集人）、陳委員玉雯、簡委員仔貞、石前委員豐宇及王委員成機組成專案小組，於 112 年 7 月 27 日召開 1 次專案小組會議，獲致具體建議意見，並經桃園市政府 113 年 2 月 22 日府都計字第 1130044577 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，爰再提會討論。

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 113 年 2 月 22 日府都計字第 1130044577 號函送修正內容通過，並退請該府併同本會 111 年 12 月 20 日第 1025 次會議決議依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、本次提會修正部分，參採市政府列席代表補充說明，係配合市政府公告之「修正『111 年度桃園市大園區地籍圖重測』大園(菓林地區)都市計畫樁清理及聯測成果資料」等測定成果，經市府重新檢核後，同意市政府所提修正變更內容如附表 1。

二、變更內容明細表編號四，參採市政府列席代表說明，有關附帶條件內容涉及回饋規定部分，請市政府補充回饋機制及處理原則等內容，納入計畫書敘明，如無須回饋，則請於計畫書敘明具體理由，以利查考。

附表 1、修正變更內容明細表

修訂 編號	編號	位置	變更內容	
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)
一	一	幸福路 28 巷 南北兩側住宅 區	第一種住宅區 (0.00)	道路用地 (0.02)
			第二種住宅區 (0.02)	
			道路用地 (0.02)	第一種住宅區 (0.02) 第二種住宅區 (0.00)
二	二	幸福路 28 巷 西側之南北側 第二種住宅區	第二種住宅區 (0.01)	道路用地 (0.01)
			道路用地 (0.00)	第二種住宅區 (0.00)
三	三	三民路二段東 側第二種商業 區之南側	第二種商業區 (0.01)	排水渠道用地(兼供道 路使用)(0.01)

修訂 編號	編號	位置	變更內容	
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)
四	四	菓林路西側第二種住宅區與第一種商業區交界處	第二種住宅區 (0.00)	<u>第一種商業區</u> (0.00)
五	五	三民路二段倉儲區東方	綠地用地 (0.07)	綠地兼供綠化步道用地 (0.07)
六	七	拔子林三路53巷北側及拔子林三路53巷36弄北側	綠地用地 (0.33)	公園用地(0.60)
			兒童遊樂場用地 (0.27)	
七	-	<u>幸福路28巷東側之第二種商業區</u>	<u>道路用地</u> (0.01)	<u>第二種商業區</u> (0.01)
八	-	<u>坑菓路西側之第一種住宅區與第二種商業區交界處</u>	<u>第二種商業區</u> (0.00)	<u>第一種住宅區</u> (0.00)
九	八	重劃區範圍	42.76	42.74

註:1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. *0.0000 表示該分區面積未達 0.0000 公頃。

3. 變一案：原計畫第一種住宅區(0.0017 公頃)；新計畫第一種住宅區(0.0149 公頃)、第二種住宅區(0.0024 公頃)。

4. 變二案：原計畫道路用地(0.0021 公頃)；新計畫第二種住宅區(0.0021 公頃)。

5. 變四案：原計畫第二種住宅區(0.0007 公頃)；新計畫第一種商業區(0.0007 公頃)。

6. 變八案：第二種商業區(0.0017 公頃)；新計畫第一種住宅區(0.0017 公頃)。

【附錄】本會專案小組出席委員初步建議意見(112年7月27日會議)

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、本案法令依據為都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款，涉及依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理之適當性，故請就涉及重劃作業的急迫性及必要性、重劃工程核准與動工期程，以及本案變更對重劃之影響等妥予補充，並強化論述變更之適當性及必要性。
- 二、考量本案變更範圍涉及「變更大園(菓林地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」變更內容，故請詳予補充現行計畫內容、變更歷程、市地重劃辦理階段、開發之課題與本次需辦理變更之具體理由等內容，並納入計畫書敘明，以瞭解本案變更內容與個案變更法令依據之關聯性及急迫性。
- 三、本案涉及變更內容部分包括計畫道路、排水系統、綠地用地、開放空間以及修正重劃區範圍調整，故請於計畫緣起詳予補充本次變更內容重點、理由及辦理進度，以供本案變更之依循。
- 四、內政部地政司書面意見
 - (一)變 1 案及變 4 案考量土地所有權人權益，剔除於重劃區範圍外，擬同意其調整方案；至於變 3 案商業區邊緣涉及排水配置，變更為排水渠道以符實際，惟該商業區原緊鄰 8 米道路，中間改以排水渠道做分隔，是否影響未來商業區之通行及建築線指定事宜，建請桃園市政府說明釐清。
 - (二)本次變更涉及多處重劃範圍邊界之調整及其邊緣規劃用地與公設配置之界線調整，為利重劃作業之推動，建議桃園市政府於都市計畫階段，能核實測繪重劃區範圍邊界，避免重劃工作

階段須再配合都市計畫變更作業，延宕相關作業，影響民眾之土地分配權益。又本案相關配置變更後，預估重劃負擔未超過原報核之重劃計畫書內容，仍請桃園市政府併予查明是否影響民眾權益及辦理重劃計畫書修正等事宜。

五、本案經本會審決通過後，變更內容如有超出原公開展覽範圍部分，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；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、其他及應補充事項

(一)計畫書審核摘要表補充公民或團體陳情意見等資訊，以資完備。

(二)請補充本案變更範圍之土地使用現況與現有建物之分布情形、道路系統、土地權屬、市地重劃範圍及剔除範圍面積等基礎分析與圖說資料，以資完備。

(三)變更內容請依現行計畫及現行面積單位修正，變更圖例誤植部分，請確實查明修正；計畫書、圖請確實依「都市計畫書圖製作要點」相關規定辦理。

(四)請加強計畫書實施進度及經費乙節相關內容，以利查考。

七、變更內容明細表：詳如表 1。

表 1、變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
一	幸福路 28 巷南北兩側住宅區	住宅區(二) (0.0127)	道路用地 (0.0127)	本案現況為私有合法建物法定空地，如按原計畫辦理市地重劃，該等地主將因參加重劃面積不足無法配回土地，考量地主權益、避免不必要之拆遷，保留既有建物，參酌地籍線調整道路範圍及截角並剔除重劃範圍，爰變更道路用地為住宅區(一)，另併同調整對側住宅區(二)為道路用地，維持 8 公尺路寬。惟未來建物拆除重建時，仍須依建築法令規定截角退讓。	本案除下列各點請市政府補充修正外，其餘照市政府核議意見通過。 1. 請確認是否影響既有合法建物，另變更為住宅區部分請釐清與毗鄰住宅區是否為同一土地所有權人。 2. 請補充地籍分割情況、釐清是否為逕為分割及分區疑義以及相關歷程說明。 3. 有關道路截角部分維持原計畫。(修正後變更內容詳表 2 修訂編號一)。
		道路用地 (0.0141)	住宅區(一) (0.0141)		
二	幸福路 28 巷西側之南北側住宅區	住宅區(二) (0.0075)	道路用地 (0.0075)	為銜接幸福路 28 巷計畫寬度 8 公尺，配合調整原計畫寬度 7 公尺之道路用地為 8 公尺路寬。	本案除下列各點請市政府補充修正外，其餘照市政府核議意見通過。 1. 請確認是否影響既有合法建物，另變更為住宅區部分請釐清與毗鄰住宅區是否為同一土地所有
		道路用地 (0.0028)	住宅區(二) (0.0028)		

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
					權人。 2. 請補充地籍分割情況、釐清是否為逕為分割及分區疑義以及相關歷程說明。
三	三民路二段東側商業區之南側	商業區(二) (0.0103)	排水渠道用地 (0.0103)	考量區域排水系統路線之連接，變更為排水渠道用地。	本案除請留設道路截角及併專案小組初步建議四(一)補充說明外，其餘參採市政府列席代表說明考量指定建築線事宜，故同意市政府所提修正為排水渠道用地(兼供道路使用)。
四	萊林路西側住宅區與商業區交界處	住宅區(二) (0.0007)	商業區(一) (0.0007) 附帶條件：因涉及住宅區變更為商業區，故依本市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則辦理回饋。	原都市計畫規劃為道路用地，於第三次通盤檢討時變更為第二種住宅區，因已無劃設為道路截角之需要，為保全既有建物與土地所有權人權益，將商業區調整為無截角。	本案除請補充相關合法建物證明文件，並查明有無符合「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」規定以及免于回饋之理由外，其餘照市政府核議意見通過。
五	三民路二段倉儲區東方	綠地用地 (0.0700)	綠地兼道路用地(0.0700)	考量毗鄰住宅區及商業區車輛通行需求，並保有綠地原有之綠美化功能，變更為綠地兼道路用地，以供通行及綠化規劃。	本案除下列各點請市政府補充修正外，其餘照市政府核議意見通過。 1. 請補充綠地系統規劃之完整性、需求
	三民路二段沿線	綠地兼供綠化步道用地 (0.1501)	綠地兼道路用地(0.1501)		

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
					性、整體性考量原則及變更之必要性等內容。 2. 參採市政府列席代表說明考量毗鄰住宅區及商業區之出入通行需要,爰增訂得供出入使用。
六	幸福路北側住宅區	道路用地 (0.0015)	住宅區(一) (0.0015)	計畫道路截角處因現況存在既有建物,為避免損及土地及建物所有權人之權益,參酌地籍線調整道路截角並剔除重劃範圍,惟未來建物拆除重建時,仍須依建築法令規定截角退讓。	本案參採市政府列席代表說明,考量道路截角退讓與建築管理等相關法令執行疑義及提列變更之必要性,仍維持劃設道路截角,故維持原計畫。
七	拔子林三路53巷北側及拔子林三路53巷36弄北側	綠地用地 (0.3306) 兒童遊樂場用地 (0.2744)	公園用地 (0.6050)	為提升地區生活環境品質,調整現行都市計畫土地使用配置,變更為公園用地,以利更完善之開放空間規劃及適宜之場所配置。	本案除請補充重劃工程需要之關聯性、具體使用開闢計畫及主管機關相關證明文件等內容,並納入變更理由敘明外,其餘照市政府核議意見通過。
八	重劃區範圍	原計畫面積 (詳表12)	個案變更後修正之面積 (詳表12)	按實際測量結果修正重劃區計畫面積。	本案除請補充變更前後面積對照表外,其餘參採市政府列席代表所提修正面積通過。 (修正後變更內

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
					容詳表 2 修訂編號七)。

註:表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 2、修正變更內容明細表

修訂編號	編號	位置	變更內容	
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)
一	一	幸福路 28 巷 南北兩側住宅區	第二種住宅區 (0.0127)	道路用地 (0.0127)
			道路用地 (0.0134)	第一種住宅區 (0.0134)
七	八	重劃區範圍	原計畫面積 (42.7564)	個案變更後修正之面積 (42.7409)

註:表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

變更大園（菓林地區）都市計畫
（配合市地重劃作業）案計畫書

承辦	
主管	

桃園市政府
中華民國 113 年 4 月