

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】G31 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 6 月 30 日假大園區老人文康綜合活動中心視聽室舉行。
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
參、發展現況	8
一、現行都市計畫	8
二、土地及建物使用現況	18
三、公共設施現況	28
四、交通系統分析	32
五、土地權屬狀況	41
六、劃入都市更新地區意願調查	43
七、不動產市場分析	44
肆、計畫目標與策略	45
一、發展定位	45
二、計畫目標	45
三、發展策略	46
伍、更新課題與對策	48
一、計畫範圍周邊地區都市機能無法滿足上位計畫發展定位需求	48
二、計畫範圍內建物老舊，土地閒置或低度利用	50
三、整合捷運轉乘公車之銜接介面	52
陸、實質再發展概要	54
一、土地利用計畫構想	54
二、交通運輸系統構想	56
三、防災、救災空間構想	56
四、都市景觀規劃構想	59

柒、 其他應表明事項	61
一、 都市更新單元劃定基準	61
二、 容積獎勵之適用	62
附錄一、G31 土地開發基地劃定更新範圍土地清冊	63
附件一、桃園市都市計畫委員會第 49 次會議紀錄	67

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	大園（菓林地區）都市計畫第三次通盤檢討案後歷次個案變更一覽表..	8
表 3	大園（菓林地區）都市計畫第三次通盤檢討案後配合捷運綠線訂定細部計畫土地使用分區管制要點一覽表.....	8
表 4	大園（菓林地區）都市計畫土地使用面積統計表.....	11
表 5	大園（菓林地區）都市計畫土地使用分區管制要點表(1).....	13
表 6	大園（菓林地區）都市計畫土地使用分區管制要點表(2).....	14
表 7	大園（菓林地區）都市計畫土地使用分區管制要點表(3).....	14
表 8	大園（菓林地區）都市計畫土地使用分區管制要點表(4).....	14
表 9	本計畫劃定更新地區範圍建物使用現況投影面積表.....	20
表 10	本計畫劃定更新地區範圍建物樓層分布投影面積表.....	22
表 11	本計畫劃定更新地區範圍建物屋齡分布投影面積表.....	24
表 12	本計畫劃定更新地區範圍建物結構分布投影面積表.....	26
表 13	本計畫 G31 土地開發基地半徑 500 公尺範圍內公共設施現況表.....	30
表 14	本計畫周邊公車行經路線及站牌.....	33
表 15	本計畫周邊主要道路幾何條件表.....	37
表 16	三民路一~二段(台 4)道路尖峰小時交通量調查表.....	37
表 17	三民路一~二段(台 4)道路流量及服務水準評估表.....	37
表 18	本計畫 G31 土地開發基地範圍土地權屬統計表.....	41
表 19	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...	43
表 20	桃園捷運綠線 G31 站晨峰小時運量預測成果.....	52

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 G31 土地開發基地劃定更新地區範圍示意圖	7
圖 4	大園（菓林地區）都市計畫示意圖	12
圖 5	本計畫 G31 土地開發基地都市計畫變更內容示意圖	17
圖 6	本計畫 G31 土地開發基地土地使用現況照片	18
圖 7	本計畫 G31 土地開發基地周邊土地使用現況照片	19
圖 8	本計畫 G31 土地開發基地範圍內建物及周邊使用現況分布示意圖	21
圖 9	本計畫 G31 土地開發基地範圍內建物及周邊建物樓層數分布示意圖 ...	23
圖 10	本計畫 G31 土地開發基地範圍內建物及周邊建物屋齡分布示意圖	25
圖 11	本計畫 G31 土地開發基地範圍內建物及周邊建物結構分布示意圖	27
圖 12	本計畫 G31 土地開發基地半徑 500 公尺範圍內公共設施分布示意圖 ...	31
圖 13	本計畫 G31 土地開發基地周邊公車站牌及公共自行車租借站分布圖 ...	34
圖 14	本計畫 G31 土地開發基地周邊道路系統示意圖	38
圖 15	本計畫 G31 土地開發基地範圍與周邊機能連結示意圖	40
圖 16	本計畫 G31 土地開發基地土地權屬示意圖	42
圖 17	大園（菓林地區）都市計畫增額容積實施範圍示意圖（G31 車站周邊）	47
圖 18	計畫範圍北側沿街商業分布示意圖	49
圖 19	計畫範圍南側沿街商業分布示意圖	49
圖 20	本計畫 G31 土地開發基地北側建物現況	51
圖 21	本計畫 G31 土地開發基地南側公共設施保留地遷葬前現況	51
圖 22	本計畫 G31 土地開發基地周邊公車站牌現況示意圖	53
圖 23	本計畫 G31 土地開發基地周邊公車站與捷運出入口基地現況高程差示意圖	53
圖 24	本計畫 G31 土地開發基地範圍土地利用構想示意圖	55
圖 25	本計畫 G31 土地開發基地防救災空間規劃示意圖	58
圖 26	本計畫 G31 土地開發基地都市景觀規劃構想示意圖	60
附錄圖 1	本計畫 G31 土地開發基地土地權屬示意圖(原地號)	65
附錄圖 2	本計畫 G31 土地開發基地土地權屬示意圖(暫編地號)	66

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為 G31 出入口土地開發基地(以下簡稱 G31 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。

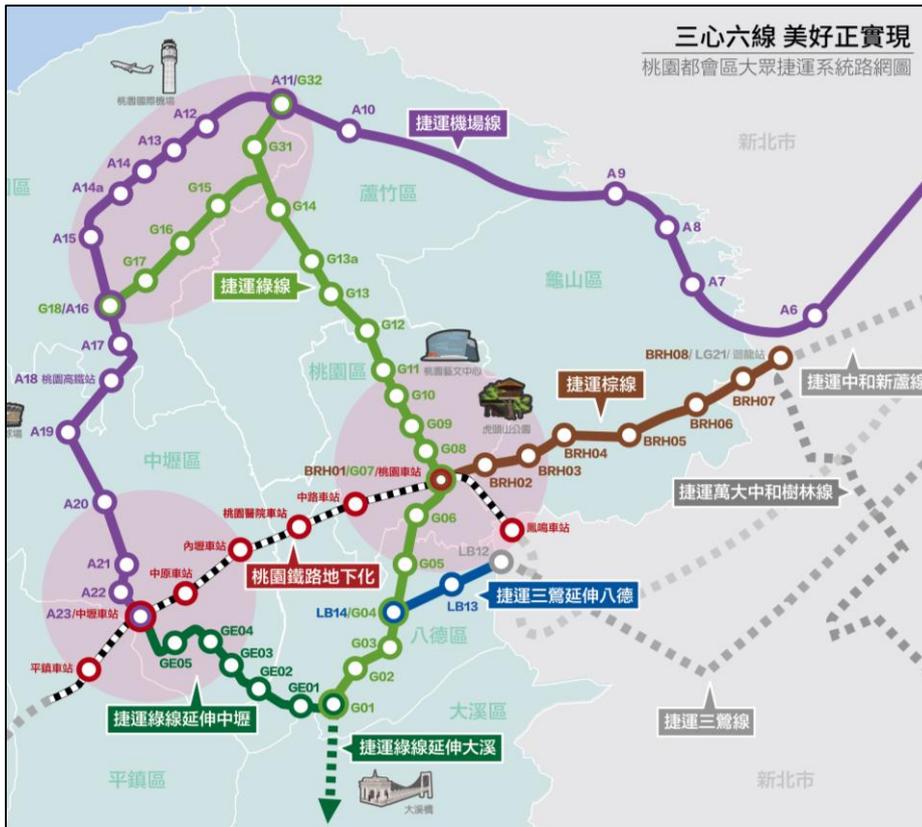
本計畫位於大園(菓林地區)都市計畫範圍內，自內政部於 98 年起推動桃園航空城計畫後，大園(菓林地區)都市計畫因地理區位臨近桃園國際機場，扮演航空城周邊地區發展之前導角色，支援相關產業發展所需腹地，進而帶動周邊地區發展，以達桃園航空城整體發展目標。本計畫 G31 土地開發基地在地理區位上緊鄰桃園國際機場連外幹道三民路二段，向南連結桃園市產業發展重鎮蘆竹區，未來桃園捷運綠線通車後，G31 站將作為帶動菓林地區都會空間發展之交通節點，預期將引入人流，提供地區成長動能，並配合 G31 車站周邊住宅及商業腹地市地重劃開發計畫，滿足大園(菓林地區)與鄰近周邊航空產業城發展生活機能所需。惟基地現況多為老舊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

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

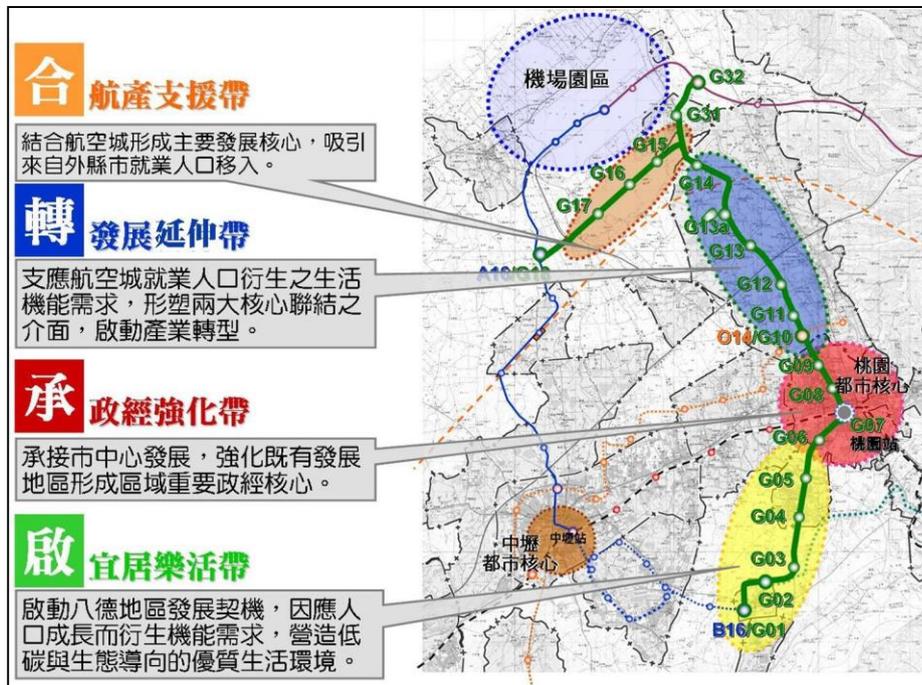
註：基地面積以地政單位依發布實施之都市計畫實際分割結果為準。

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大園（菓林地區）都市計畫範圍內之 G31 土地開發基地，劃定範圍說明如下：

本案 G31 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預計變更為捷運開發區之土地為範圍。其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（詳附錄一），劃定範圍如圖 3 所示。

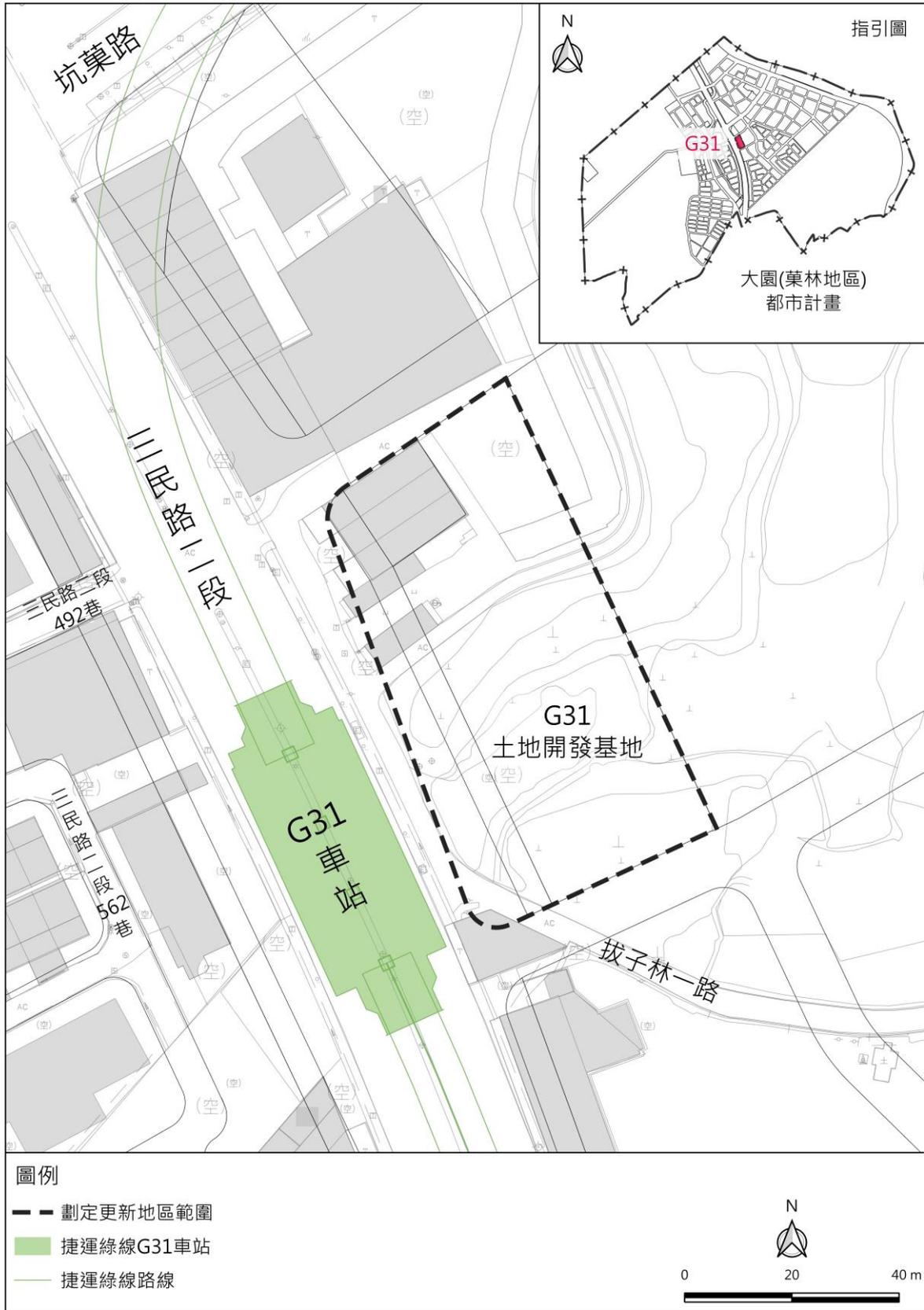


圖 3 桃園捷運綠線 G31 土地開發基地劃定更新地區範圍示意圖

參、發展現況

一、現行都市計畫

(一) 都市計畫辦理歷程

本更新地區屬大園(菓林地區)都市計畫，於民國70年8月17日發布實施，第一次通盤檢討於民國75年3月18日發布實施，第二次通盤檢討於民國91年12月19日發布實施，並於民國107年8月3日發布實施「變更大園(菓林地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」，之後陸續辦理過1次個案變更(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，訂定1處細部計畫土地使用分區管制要點案(詳表3)。

表2 大園(菓林地區)都市計畫第三次通盤檢討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	府都綜字第1080030701號	民國108年2月25日

資料來源：本計畫整理。

表3 大園(菓林地區)都市計畫第三次通盤檢討案後配合捷運綠線訂定細部計畫土地使用分區管制要點一覽表

編號	變更計畫案名	發布文號	發布日期
1	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】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

摘述變更大園（菓林地區）都市計畫（第三次通盤檢）案計畫內容如下：

1. 計畫範圍與面積

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，包括大園區菓林里及三石里部分，全部面積計 277.43 公頃。

2. 計畫年期

計畫年期以民國 115 年為目標年。

3. 計畫人口與密度

計畫人口為 18,000 人，居住淨密度約每公頃 340 人。

4. 土地使用分區計畫

(1) 土地使用

現行計畫劃設住宅區、商業區、乙種工業區、倉儲區、行政區、加油站專用區、農業區、農會專用區及河川區等分區，面積合計約 231.31 公頃，佔計畫總面積 83.38%。

(2) 使用率

以各分區使用率而言，其中加油站專用區及農會專用區已完全開闢，部分住宅區、商業區、行政區已建築使用，住宅區住一、住二使用率各達 76.58%與 10.65%；商業區商一、商二使用率各達 86.98%與 6.12%；行政區使用率為 28.57%；農會專用區使用率為 100%，另產業用地如乙種工業區使用率已達 88.40%，詳如表 4 及圖 4 所示。

5.公共設施計畫

(1)公共設施

現行計畫劃設機關用地、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、道路用地及道路用地兼供河川使用等公共設施，面積合計約 46.12 公頃，佔計畫總面積 16.62%。

(2)公共設施開闢率

現行都市計畫區內市零(三)、公(四)、文小(一)、機(四)、渠(一)及渠(二)已興闢使用；市零(三)為三和公有市場使用；公(四)作為籃球場、公園等使用；文小(一)為菓林國小；機(四)現況供機場變電所使用，詳如表 4 及圖 4 所示。

表 4 大園（菓林地區）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 地比例 (%)	使用面積 (公頃)	使用率 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	住一	24.77	8.93	23.29	18.97	76.58
		住二	21.41	7.72	20.13	2.28	10.65
	商業區	商一	1.69	0.61	1.59	1.47	86.98
		商二	6.37	2.30	5.99	0.39	6.12
	乙種工業區	2.50	0.90	2.35	2.21	88.40	
	倉儲區	2.80	1.01	2.63	1.61	57.50	
	行政區	0.28	0.10	0.26	0.08	28.57	
	加油站專用區	0.14	0.05	0.13	0.14	100.00	
	農會專用區	0.29	0.10	0.27	0.29	100.00	
	農業區	157.56	56.79	-	-	-	
	河川區	13.50	4.87	-	-	-	
	合計	231.31	83.38	56.64	-	-	
公共 設施 用地	機關用地		1.27	0.46	1.19	1.08	85.04
	學校 用地	文小	2.37	0.85	2.23	2.09	88.19
		文中	0.00	-	-	-	-
		文中(小)	2.50	0.90	2.35	0.00	0.00
		小計	4.87	1.75	4.58	2.09	42.92
	公園用地		1.84	0.66	1.73	0.38	20.65
	綠地用地		1.10	0.40	1.03	-	-
	兒童遊樂場用地		1.27	0.46	1.19	-	-
	廣場用地		0.00	-	-	-	-
	零售市場用地		0.49	0.18	0.46	0.09	18.37
	停車場用地		0.64	0.23	0.60	-	-
	排水渠道用地		1.80	0.65	1.69	0.87	48.33
	綠化步道用地		0.68	0.25	0.64	-	-
	綠地兼供綠化步道 用地		0.25	0.09	0.24	-	-
	道路用地		31.61	11.39	29.72	9.73	30.78
道路用地兼供河川 使用		0.25	0.09	0.24	0.25	100.00	
捷運系統用地		0.05	0.02	0.05	0.05	0.00	
合計		46.12	16.62	43.36	-	-	
都市發展用地面積合計		106.37	-	100.00	-	-	
都市計畫總面積		277.43	100.00	-	-	-	

註：1.都市發展用地面積不含農業區、河川區。

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，綜整自變更大園（菓林地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案計畫書（民國107年8月）及歷次個案變更內容。

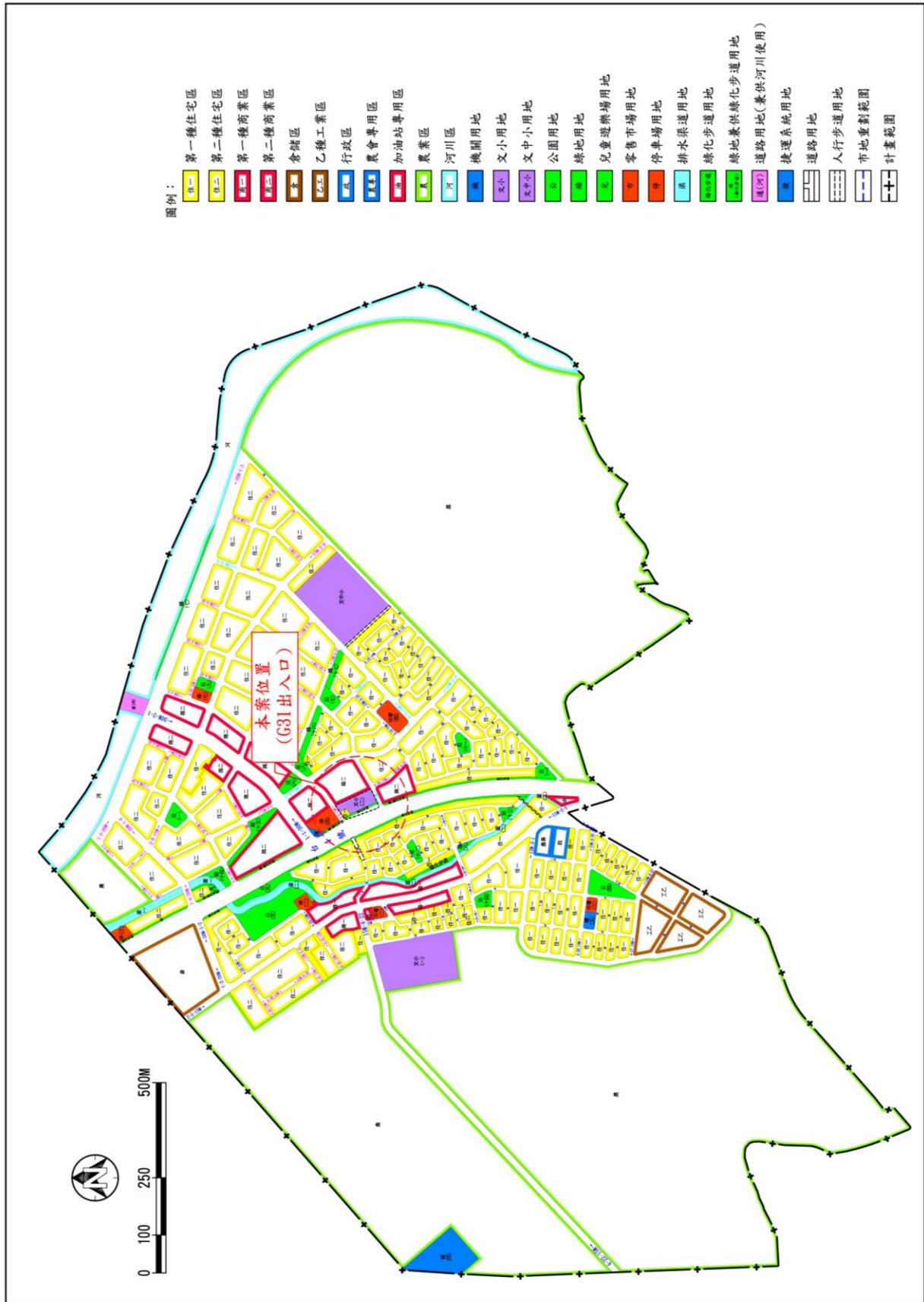


圖 4 大園（菓林地區）都市計畫示意圖

資料來源：變更大園（菓林地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案計畫書（民國 107 年 8 月）及歷次個案變更內容。

6.交通系統計畫

大園(菓林地區)都市計畫共劃設 31.86 公頃之道路用地，道路系統說明如下：

(1)聯外道路

包括省道台四線、坑菓路等 30 公尺以上道路。

(2)主要道路

包括省道菓林路、下崁路(桃 5 號市道)等 15 公尺以上道路。

(3)次要道路

計畫區內 12 公尺寬以下之道路為次要道路，包括拔子林一路、福德路及三和路等。

7.土地使用分區管制要點

大園（菓林地區）都市計畫各使用分區建蔽率為 40% - 80%，容積率為 120%~300%不等，其中住宅區、商業區以及乙種工業區依開發方式不同，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，規定內容綜整如下：

(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，其建蔽率不得大於表 5 規定。

表 5 大園（菓林地區）都市計畫土地使用分區管制要點表(1)

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

資料來源：變更大園（菓林地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案計畫書
（民國 107 年 8 月）公告實施。

(2)市地重劃範圍外(住一、商一、工乙)：得採 1.個別建築，2.併同捐獻公共設施用地之整體開發。

i.採個別建築者，其建蔽率及容積率不得大於表 6 規定。

表 6 大園（菓林地區）都市計畫土地使用分區管制要點表(2)

土地使用分區	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%

資料來源：變更大園（菓林地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案計畫書
（民國 107 年 8 月）公告實施。

ii.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表 7 規定。

表 7 大園（菓林地區）都市計畫土地使用分區管制要點表(3)

土地使用分區	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%

資料來源：變更大園（菓林地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案計畫書
（民國 107 年 8 月）公告實施。

(3)其餘各使用分區及公共設施用地規定如表 8 所示。

表 8 大園（菓林地區）都市計畫土地使用分區管制要點表(4)

項目		建蔽率	容積率
土地 使用 分區	倉儲區	70%	210%
	行政區	60%	240%
	加油站專用區	40%	120%
	農會專用區	60%	240%
公共 設施 用地	機關用地	60%	240%
	零售市場用地	60%	240%
	學校用地	50%	150%

資料來源：變更大園（菓林地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案計畫書
（民國 107 年 8 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」，變更第一種住宅區、學校用地、綠化步道用地及道路用地為捷運開發區，變更內容如圖 5 所示，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 條規定訂定細部計畫，本更新地區屬 108 年 1 月 30 日發布實施之「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】周邊地區）細部計畫土地使用分區管制要點」案，其規定說明如下：

(1) 建蔽率、容積率、容許使用

本案 G31 出入口更新地區於主要計畫變更為捷運開發區，依上開細部計畫土地使用管制規定。依「大眾捷運系統土地開發辦法」開發者，建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 240%，使用項目得比照「都市計畫法桃園市施行細則」商業區項目之規定。

(2) 建築退縮規定

- i. 捷運開發區面臨 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. 捷運開發區(G31)東側與商業區相鄰側，須留設 6 公尺寬帶狀開放空間，供公眾通行。
- iii. 捷運開發區(G31)街廓臨三民路二段南北街角處，應留設至少

100 平方公尺街角開放空間。開放空間不得設置障礙物，除設置出入口、通風井、街道家具及植栽設施外，僅供行人通行，但經都市設計審議通過後得設置之。

iv. 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。

v. 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。

vi. 捷運開發區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。

(3) 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」。

註：G31-G32轉彎段依「變更大園(菓林地區)都市計畫(配合桃園航空城捷運線【綠線】G31車站及相關設施設置)(第一階段)案」於108年2月25日公告實施；G31捷運開發區尚未發布實施。

圖5 本計畫 G31 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 G31 土地開發基地及其周邊土地使用現況分別說明如下：

1.G31 土地開發基地：本計畫範圍內北側現為 2 層樓建築物，作為民宅使用，周邊有部分鐵皮加蓋建築，部分空地作停車場使用；計畫範圍南側臨近拔子林一路一帶為閒置空地，部分土地上原有墳墓坐落，現況已完成遷葬（如圖 6）。

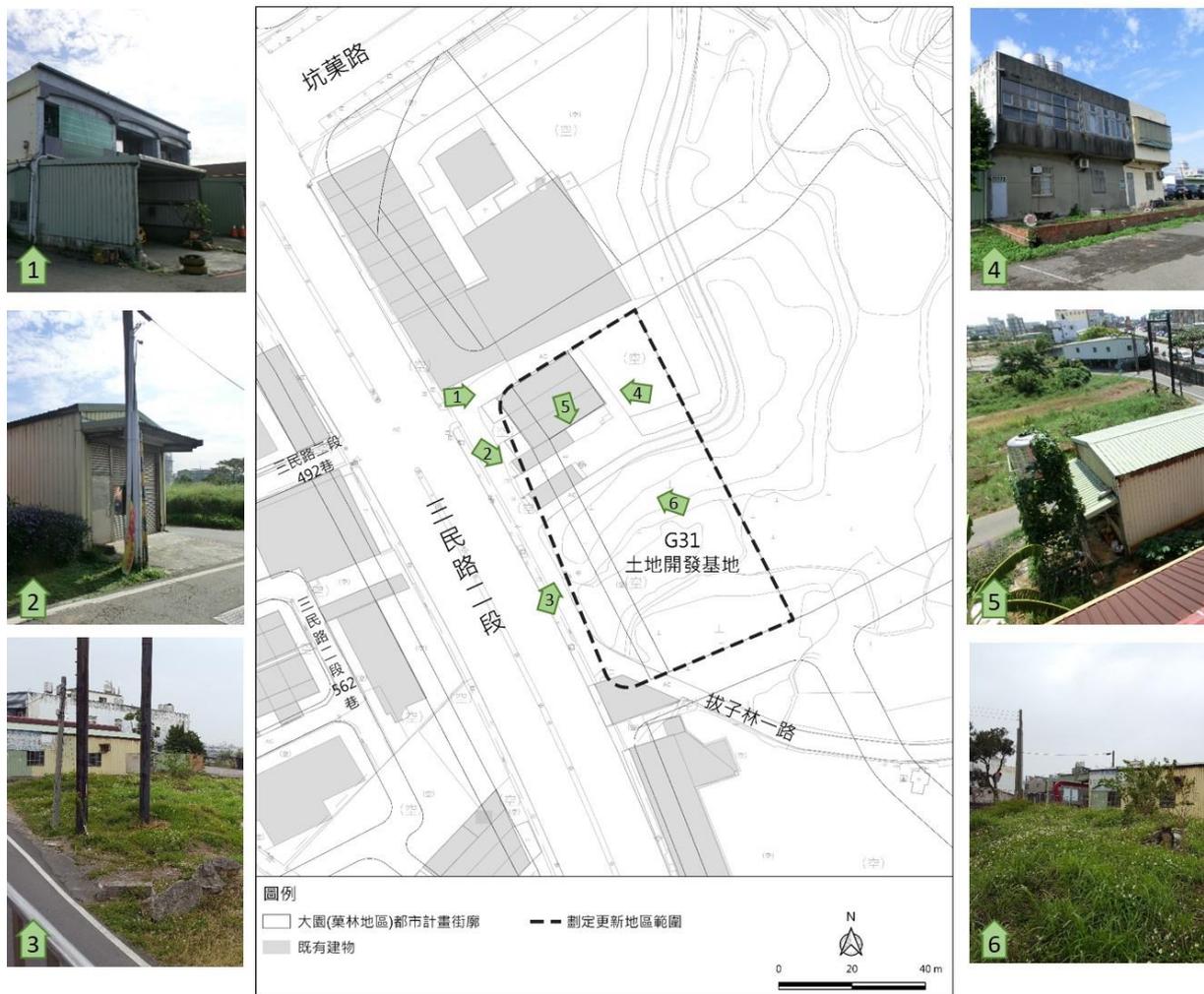


圖 6 本計畫 G31 土地開發基地土地使用現況照片

2.場站周邊土地使用現況

本計畫 G31 土地開發基地周邊主要為住宅及農業使用，南側有少部分鐵皮建築作為一般零售商業使用，如小吃店、餐廳、日用品雜貨等，地區主要商業機能則集中於菓林路南側沿線。住宅及學校(菓林國小)則多分佈於三民路二段及下崁路兩側，G31 土地開發基地跨三民路二段西側，及東側學校用地旁皆有新建之住宅大樓，原東側墳墓亦已於 108 年 5 月陸續配合市地重劃作業完成遷葬程序。東南側亦分佈有連棟住宅社區，周邊其餘土地則多為農地或閒置土地，其中坑菓路兩側農地刻正辦理市地重劃作業，未來預計開發作為住宅、商業及開放空間公共設施等使用（如圖 7）。



圖 7 本計畫 G31 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

G31 土地開發基地範圍內建物現況主要作為住家使用，建物投影面積約 387.65 平方公尺，住宅周邊有部分鐵皮屋做為車庫、佛堂等其他使用，建物投影面積約 154.90 平方公尺。另本計畫範圍西南側有部分商業使用之鐵皮屋，建物投影面積約 146.36 平方公尺。

G31 土地開發基地周邊臨主要幹道三民路二段沿街房屋多為商業或住商使用，跨三民路對側近年陸續興闢住宅社區大樓。G31 捷運開發區東側現況仍為未開闢之空地，原有部分墳墓分布，現已於 108 年 5 月完成遷葬程序，未來將依照 107 年 8 月發布之「變更大園（菓林地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案」納入市地重劃範圍，預計供商業使用（如圖 8）。

表 9 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	G31 土地開發基地劃定更新地區	
	面積 (m ²)	百分比 (%)
住家用	387.65	56.27
住商用	0.00	0.00
商業用	146.36	21.25
工業用	0.00	0.00
其他	154.90	22.48
合計	688.91	100.00

資料來源：本計畫整理。

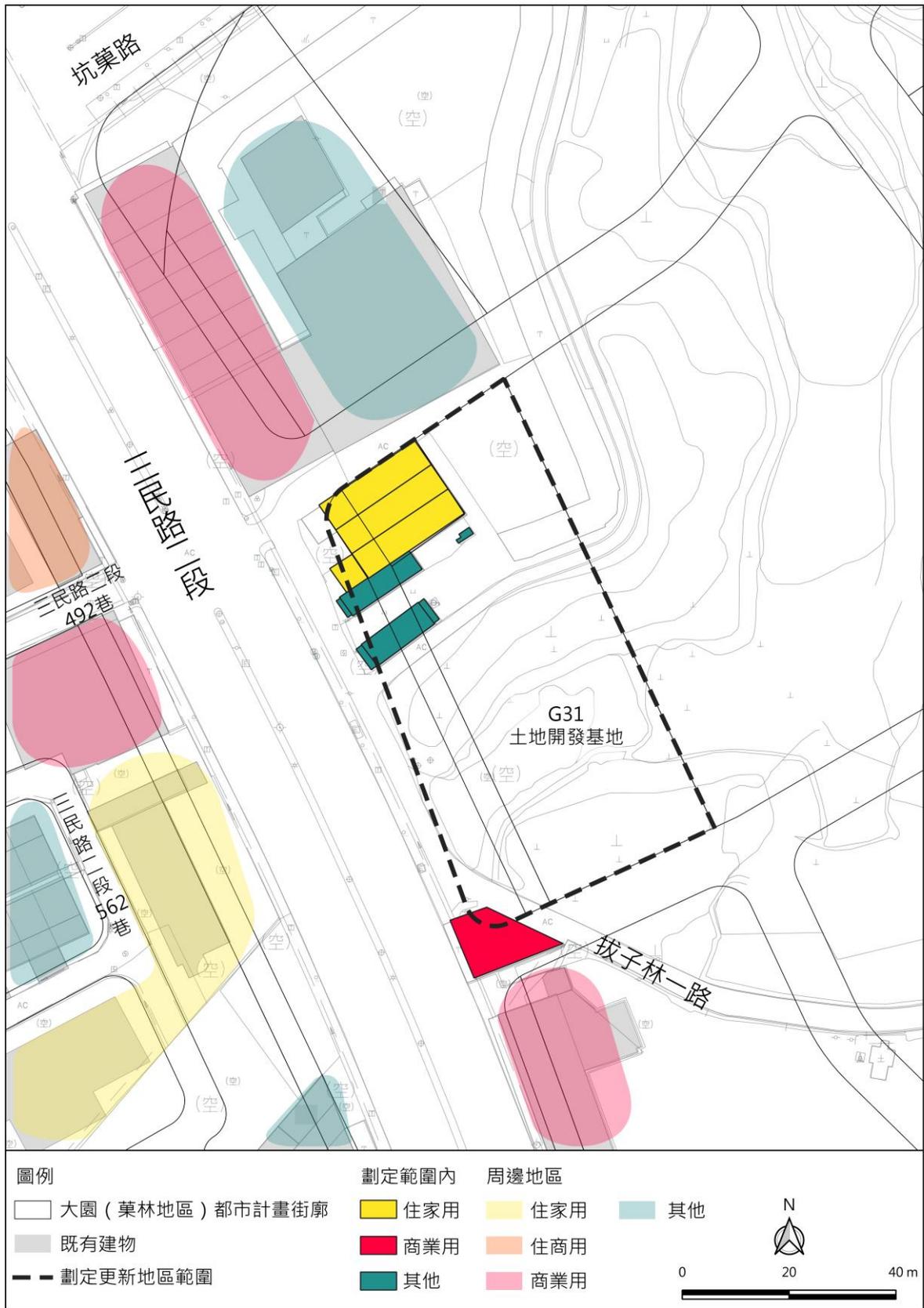


圖 8 本計畫 G31 土地開發基地範圍內建物及周邊使用現況分布示意圖

2.建物樓層

G31 土地開發基地範圍內主要為 2 層樓建物，建物投影面積約 360.70 平方公尺，其餘皆為 1 層樓臨時建築物，建物投影面積約為 328.21 平方公尺。

G31 土地開發基地周邊臨主要幹道三民路二段沿街房屋平均多為 3 層樓以下之臨時建物，跨三民路二段對側為近年興闢住宅社區大樓，平均樓高為 10 層以上，大樓周邊有部分連棟開闢之住宅社區，平均樓高多為 4-5 層樓（如圖 9）。

表 10 本計畫劃定更新地區範圍建物樓層分布投影面積表

樓高	G31 土地開發基地劃定更新地區	
	面積 (m ²)	百分比 (%)
1 樓	328.21	47.64
2 樓	360.70	52.36
3 樓	0.00	0.00
4 樓	0.00	0.00
合計	688.91	100.00

資料來源：本計畫整理。



圖 9 本計畫 G31 土地開發基地範圍內建物及周邊建物樓層數分布示意圖

3.建物屋齡

G31 土地開發基地範圍內建物屋齡主要為 31-40 年以上之住宅，建物投影面積約 360.70 平方公尺，其餘皆屬於臨時建物，無法判定其屋齡，建物投影面積約 328.21 平方公尺。

G31 土地開發基地周邊過去屬桃園都會區發展邊陲帶，發展率相對較低，近年因國防部解除大園（菓林地區）航高管制及航空城計畫推動，逐漸有較多住宅社區開闢，例如 G31 捷運開發區跨主要幹道三民路二段對側住宅社區大樓，屋齡皆為 10 年以下，其周邊連棟式住宅社區屋齡也多為 11-20 年左右，惟三民路二段及坑菓路兩側多分布臨時建物，無法判定其屋齡（如圖 10）。

表 11 本計畫劃定更新地區範圍建物屋齡分布投影面積表

屋齡	G31 土地開發基地劃定更新地區	
	面積 (m ²)	百分比 (%)
10 年以下	0.00	0.00
11-20 年	0.00	0.00
21-30 年	0.00	0.00
31-40 年	360.70	52.36
41-50 年	0.00	0.00
50 年以上	0.00	0.00
無法判定	328.21	47.64
合計	688.91	100.00

資料來源：本計畫整理。

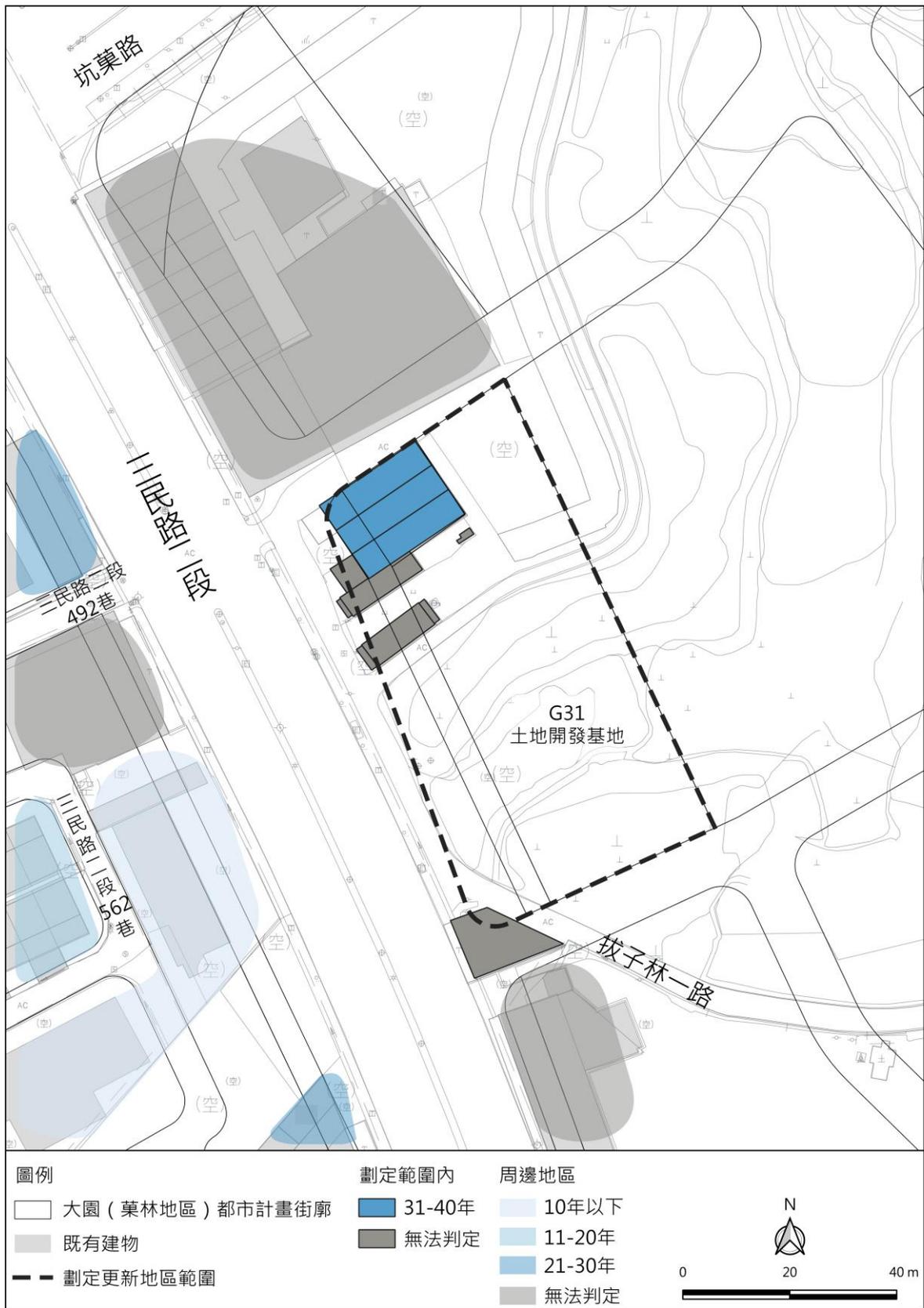


圖 10 本計畫 G31 土地開發基地範圍內建物及周邊建物屋齡分布示意圖

4.建物結構

G31 土地開發基地範圍內主要建物為鋼筋混凝土造之住宅，建物投影面積約 360.70 平方公尺，其餘皆為以鐵皮為建材所搭建之臨時建物，建物投影面積約 328.21 平方公尺。

G31 土地開發基地周邊建物多為鋼筋混凝土造之連棟式住宅及大樓，其餘多為臨主要幹道三民路二段及坑菓路沿側以鐵皮搭建之臨時建物（如圖 11）。

表 12 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	G31 土地開發基地劃定更新地區	
	面積 (m ²)	百分比 (%)
磚造	0.00	0.00
加強磚造	0.00	0.00
鋼筋混凝土造	360.70	52.36
鋼筋鋼骨混凝土造	0.00	0.00
其他	328.21	47.64
合計	688.91	100.00

資料來源：本計畫整理。

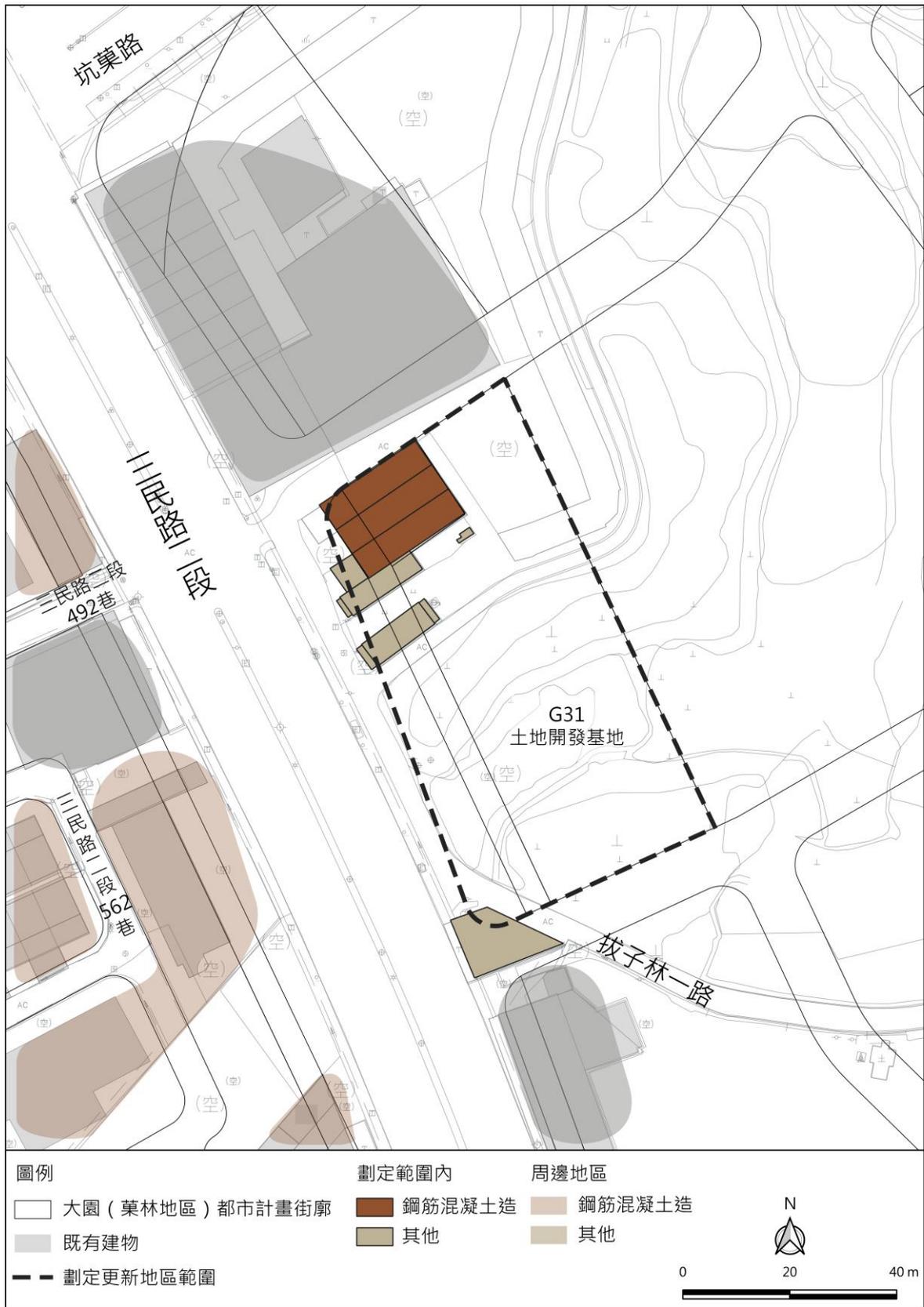


圖 11 本計畫 G31 土地開發基地範圍內建物及周邊建物結構分布示意圖

三、公共設施現況

依據 107 年 8 月 3 日發布實施之「變更大園（菓林地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案」計畫及桃園捷運綠線歷次個案變更內容，以本計畫 G31 土地開發基地為中心，半徑 500 公尺範圍內周邊公共設施如下：

（一）學校用地

範圍內含 3 處學校用地，其中文小一已開闢，現況為菓林國小，本計畫範圍內之文小二用地及東側文中小用地則尚未開闢。

（二）零售市場用地

範圍內含 2 處零售市場用地，現況皆未開闢。

（三）兒童遊樂場用地

範圍內含 9 處兒童遊樂場用地，現況皆未開闢。

（四）公園用地

範圍內含 2 處公園用地，現況皆未開闢。

（五）綠地用地

範圍內含 6 處綠地用地，現況皆未開闢。

（六）綠化步道用地

範圍內劃設約 0.67 公頃之綠化步道用地，現況皆未開闢。

（七）綠地兼供綠化步道用地

範圍內劃設約 0.25 公頃之綠地兼供綠化步道用地，現況皆未開闢。

（八）停車場用地

範圍內含 3 處停車場用地，現況皆未開闢。

（九）排水渠道用地

範圍內含 2 處已開闢之排水渠道用地（渠一、渠二）。

(一〇) 捷運系統用地

範圍內含 1 處作為桃園捷運綠 G31-G32 車站路線段行經之線捷運系統用地。

表 13 本計畫 G31 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
學校 用地	文小(一)	2.09	2.09	100.00	菓林國小
	文小(二)	0.28	0.00	0.00	未開闢
	文中小	2.50	0.00	0.00	未開闢
零售市場 用地	市零(二)	0.20	0.00	0.00	未開闢
	市零(四)	0.21	0.00	0.00	未開闢
兒童遊樂 場用地	兒(一)	0.21	0.00	0.00	未開闢
	兒(六)	0.15	0.00	0.00	未開闢
	兒(七)	0.19	0.00	0.00	未開闢
	兒(八)	0.11	0.00	0.00	未開闢
	兒(九)	0.13	0.00	0.00	未開闢
	兒(十一)	0.14	0.00	0.00	未開闢
	兒(十二)	0.10	0.00	0.00	未開闢
	兒(十三)	0.09	0.00	0.00	未開闢
公園 用地	公(一)	0.10	0.00	0.00	未開闢
	公(五)	1.36	0.00	0.00	未開闢
綠地 用地	綠(八)	0.05	0.00	0.00	未開闢
	綠(十三)	0.05	0.00	0.00	未開闢
	綠(十四)	0.16	0.00	0.00	未開闢
	綠(十五)	0.49	0.00	0.00	未開闢
	綠(十六)	0.20	0.00	0.00	未開闢
	綠(十七)	0.15	0.00	0.00	未開闢
綠化步道用地		0.67	0.00	0.00	未開闢
綠地兼供綠化步道用地		0.25	0.00	0.00	未開闢
停車場 用地	停(二)	0.12	0.00	0.00	未開闢
	停(四)	0.27	0.00	0.00	未開闢
	停(七)	0.13	0.00	0.00	未開闢
排水渠道 用地	渠(一)	0.54	0.41	75.93	菓林排水渠道
	渠(二)	1.26	0.46	36.51	菓林排水渠道
捷運系統用地		0.05	0.00	0.00	桃園捷運綠線 G31- G32 車站路線 行經段

資料來源：本計畫整理，綜整自變更大園（菓林地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案計畫書（民國 107 年 8 月）及歷次個案變更內容。

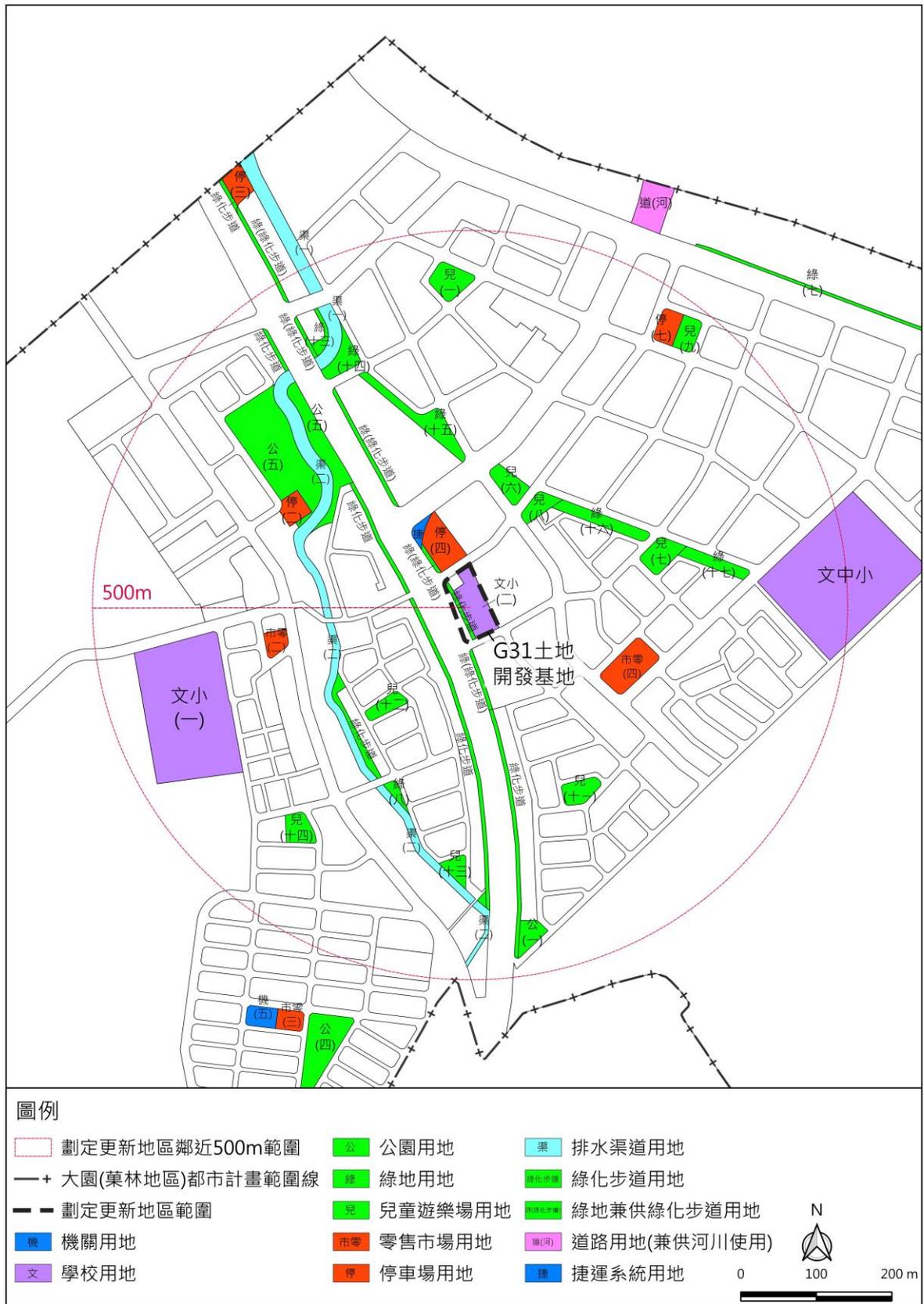


圖 12 本計畫 G31 土地開發基地半徑 500 公尺範圍內公共設施分布示意圖

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 G31 站出入口預定地。

2. 公車系統

本計畫範圍有桃園捷運綠線先導公車 GR、桃園客運 5059、5250 路等，亞通客運 L501、L503 路及國光客運 1842、1841 路等多條公車路線行經（如表 14）。

G31 土地開發基地附近公車站牌包含位於三民路二段上之崁下站、菓林站及與坑菓路交叉之三民坑菓路口等站，其餘站點多集中於菓林路及下崁路沿線，包含拔子林、拔子林(菓林國小)、同心家園、三和社區等站（如圖 13）。

3. 自行車系統

目前公共自行車系統於大園區設置站點較少，本計畫 G31 土地開發基地範圍 500 公尺內僅有「菓林國小」1 站，可停放 26 台自行車。

表 14 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	
G31 站	坑菓幸福路口	GR	桃園後站-捷運坑口站	桃園客運	
	炭下(家康診所)、炭下		5059		桃園機場-桃園(經南炭)
			703		竹圍-中壢
		L501	紅土厝(和平村)-長庚桃園分院(林口長庚紅線)		
		L503	大園區公所-桃園榮民總醫院(黃線)		
	炭下、菓林	GR	桃園後站-捷運坑口站	桃園客運	
		5250	竹圍-松山機場	亞通客運	
		5250A	竹圍-松山機場		
		1842A	大園-松山機場(經林口長庚醫院)	國光客運	
		1842	大園-松山機場		
		1841A	桃園機場-松山機場(桃園航空貨運園區)		
		1841	桃園機場-松山機場		
	菓林	GR	桃園後站-捷運坑口站	桃園客運	
		5059	桃園機場-今日飯店		
		703	竹圍-中壢	亞通客運	
	坑菓幸福路口、三民坑菓路口、拔子林、下拔子林、同心家園、三和社區	5022A	竹圍-桃園(經南炭)(繞駛捷運坑口站)	桃園客運	
		5022	竹圍-桃園(經南炭)		
		5019	沙崙-桃園(經蘆竹)		
		5015	大園-桃園(經南炭)		
		5017	竹圍-中壢(經楊厝)		
	拔子林(菓林國小)	5023	大園-桃園(經楊厝)	亞通客運	
		L503	大園區公所-桃園榮民總醫院(黃線)		
	拔子林(菓林國小對面)	L503	大園區公所-桃園榮民總醫院(黃線)	亞通客運	

資料來源：本計畫整理。



圖 13 本計畫 G31 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) 三民路二段 (台 4 線省道)

主要北往大園竹圍地區，南往南崁交流道、桃園市中心等地；屬「桃園—中壢生活圈道路系統網」外環道系統，為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 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) 坑菓路 (桃 5 線)

坑菓路屬原桃園縣「98-103 年生活圈道路交通系統(市區道路)建設計畫」中之「大園(菓林地區)都市計畫(配合 1-1 及 2-1 號道路拓寬工程)」。為因應菓林計畫區與機場捷運 A11 車站連接及配合桃園航空城之開發所帶來之交通運輸需求，係於民國 99 年 1 月依「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，經都市計畫個案變更為 30 公尺之計畫道路，並於民國 100 年 11 月完成其拓寬工程。坑菓路往東連接機場捷運 A11 坑口站，往西連接三民路二段(台 4 線省道)，雙向設置 4 混和車道。

2. 區內道路

(1) 菓林市地重劃計畫道路

依 107 年 8 月發布實施之「變更大園(菓林地區)都市計畫第三次通盤檢討案」，本計畫 G31 土地開發基地東側為市地重劃範圍，預計開闢多條 6 公尺至 15 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 14)。

(2) 主要道路

本計畫 G31 土地開發基地周邊主要道路分別為菓林路，寬度為 15 公尺、下崁路(桃 5 線)，寬度為 15 公尺及三民路二段 492 巷，寬度為 8 公尺(如圖 14)。

(3) 次要道路

本計畫 G31 土地開發基地周邊次要道路包含福德路、福

德路 68 巷、福德路 102 巷、拔子林一路、拔子林三路、三民路二段 595 巷、菓林路 89 巷及菓林路 370 巷等，寬度分別為 12 公尺及 8 公尺不等（如圖 14）。

3.道路服務水準

本計畫範圍內之主要聯外道路為三民路二段（南崁路二段至三民路一段間），雙向共設置二快車道、二混合車道、二機慢車道，路寬為 25~30 公尺（詳表 15）。

根據綠線綜規報告調查，本計畫範圍路段之三民路一~二段晨峰及昏峰尖峰小時通過之交通量約為 980 至 2075 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，本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 16）。

計畫範圍內聯外道路如三民路二段，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（詳表 17）。

表 15 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			
三民路二段 (台 4)	南崁路二段	國際路	25~30	2	2	2	實體	開放	兩側

資料來源：1.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）。

2.桃園都會區大眾運輸系統航空城捷運線環境影響說明書（民國 103 年 8 月）。

表 16 三民路一~二段(台 4)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)
三民路一~二段 (台 4)	國際路—南崁路	往北	2075	1080
		往南	989	1711

資料來源：1.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）。

2.桃園都會區大眾運輸系統航空城捷運線環境影響說明書（民國 103 年 8 月）。

表 17 三民路一~二段(台 4)道路流量及服務水準評估表

道路名稱	路段說明	方向	晨峰 (7-9) 平均速率 (km/hr)		昏峰 (17-19) 平均速率 (km/hr)	
			速率	服務水準	速率	服務水準
三民路一~二段 (台 4)	國際路—南崁路	北—南	24.7	D	26.7	C
		南—北	30.8	B	27.4	C

資料來源：1.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）。

2.桃園都會區大眾運輸系統航空城捷運線環境影響說明書（民國 103 年 8 月）。

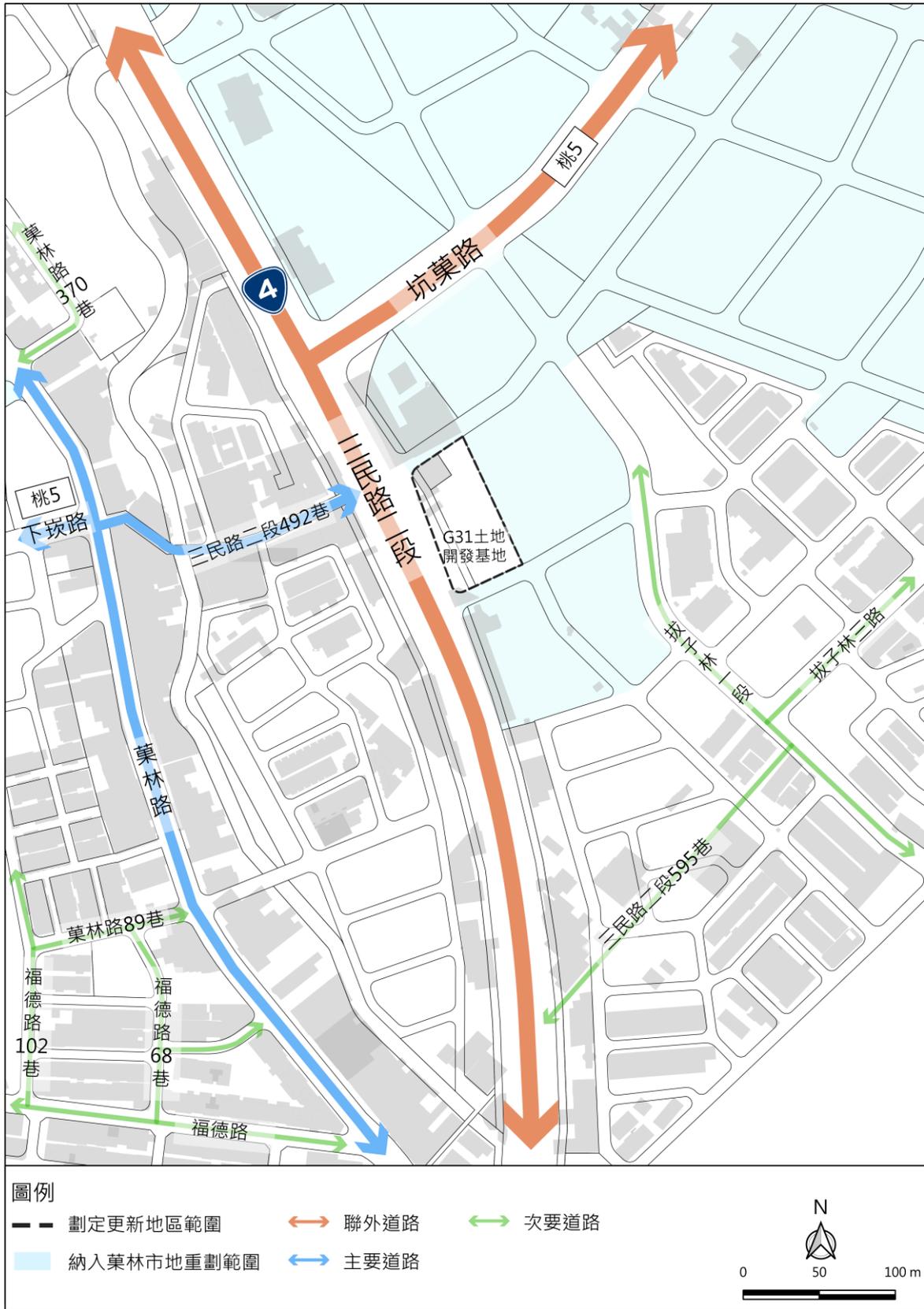


圖 14 本計畫 G31 土地開發基地周邊道路系統示意圖

(三) 捷運場站與周邊活動連結分析

本節分析以 G31 土地開發基地為中心，檢視步行 500 公尺所涵蓋之範圍內之大眾運輸系統轉乘站點及各項都市機能。

桃園捷運綠線 G31 車站緊鄰大園菓林地區主要聯外幹道三民路二段，以本計畫 G31 土地開發基地為中心出發步行約 500 公尺範圍涵蓋 10 處公車站點及 1 處公共自行車站點，可換乘公車至桃園、蘆竹坑口、中壢及台北松山機場等地，具備便利之大眾運輸轉乘機能。惟現況菓林地區商業及生活機能較集中菓林地區西南側以菓林路為發展帶之舊市區，由 G31 土地開發基地往西南約 500 公尺可達全聯連鎖賣場及近年啟用之桃園市大園區菓林社區活動中心（兒十四兒童遊樂公園暨管理中心）；G31 土地開發基地東側為未來菓林市地重劃範圍，重劃區周邊為連棟住宅社區，僅有零星社區型零售商業分佈（詳圖 15）。

菓林重劃區預期作為桃園航空城計畫前導發展腹地，近期 G31 土地開發基地周邊住宅區為因應航空城計畫引進航空相關產業之計畫目標所衍伸之住宅需求，陸續開闢新住宅建案，如喬崙 MOMA 飯店式管理之住宅大樓，G31 土地開發基地未來預期可作為周邊住宅區交通轉運及商業機能新核心，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。



圖 15 本計畫 G31 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

本計畫範圍土地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（詳圖 16 及附錄一），總面積為 3,718.00 平方公尺，私有地包含臺灣桃園農田水利會及 15 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、交通部公路總局、桃園市大園區公所管理之（詳附錄一）。

表 18 本計畫 G31 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)
G31	私有 (45.83%)	15 位私地主	1,675.00	45.05	3,718.00
		臺灣桃園農田水利會	29.00	0.78	
	公有 (54.17%)	交通部公路總局	418.00	11.24	
		桃園市大園區公所	52.00	1.40	
		財政部國有財產署	1,544.00	41.53	

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。

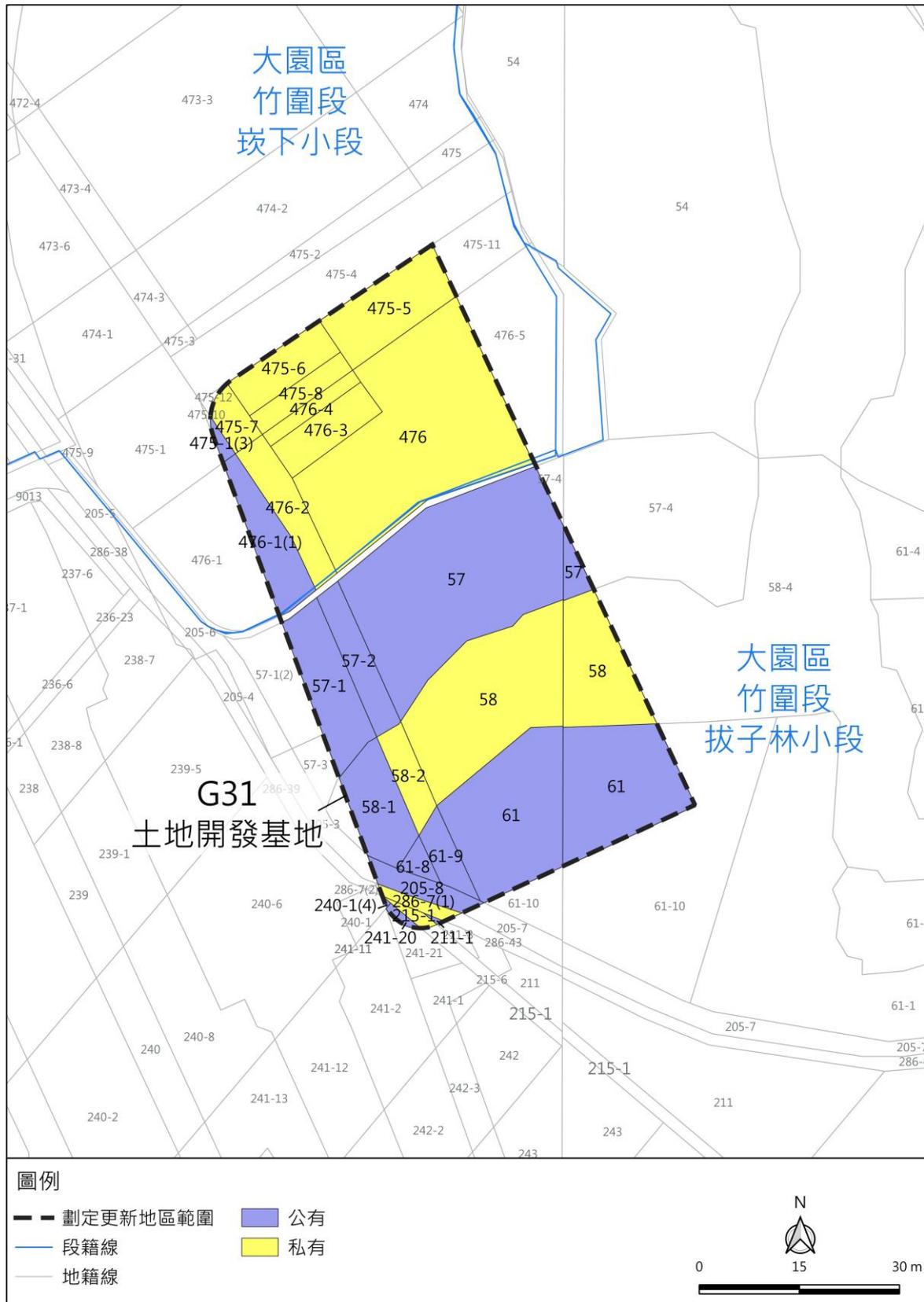


圖 16 本計畫 G31 土地開發基地土地權屬示意圖

註：大園區竹圍段拔子林小段及崁下小段地籍資料尚未數值化，劃定更新地區範圍內空白處為地籍圖幅接合處偏差產生。

六、劃入都市更新地區意願調查

桃園市政府於 109 年 2 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。根據訪談及問卷回收情形，約 5 成表達參與都市更新意願，惟仍有部分私有土地所有權人尚未表達任何意見。

依據已回收之意願調查表，最希望改善之環境問題包含鄰里公園、綠地、步行空間不足等，最希望引入的公共設施包含綠地公園、停車場及活動中心等，G31 土地開發基地所有權人參與更新意願調查詳表 19。

表 19 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)	
	面積 (m ²)	所有權人數(人)
全區總和	3,718.00	19
公有	2,014.00	3
私有	1,074.00	16
同意數	441.25	9
同意比例	41.06%	56.25%

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

本計畫範圍周邊不動產使用情形主要以住宅為主，因國防部於民國102年解除航高管制、桃園捷運綠線 G31 車站設站及菓林市地重劃計畫推動等因素，促進周邊整體不動產市場發展，帶動開發商進場投資興闢，近期新建住宅案包括喬歲 MOMA、洸泉天璽等大型社區大樓。

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 G31 站周邊之新屋成交單價約在 18~24 萬/坪，車位單價則約在 40~60 萬/個。

(二) 店面行情

本計畫 G31 站周邊地區店面成交行情資料較少，參考蘆竹區店面買賣行情約 20~40 萬/坪，租金行情約 600~700 元/坪/月。

(三) 土地行情

本計畫 G31 站周邊住宅區土地成交單價約在 15~20 萬/坪。

肆、計畫目標與策略

一、發展定位

大園（菓林地區）地理位置毗鄰蘆竹區，屬桃園航空城計畫產業發展地區，依「變更大園（菓林地區）都市計畫（第三次通盤檢討）」案之發展定位，大園（菓林地區）定位為桃園航空城計畫前導發展角色，支援航空城相關產業發展所需腹地，目前刻正辦理市地重劃開發，預期可吸引開發商置產投資，強化菓林地區周邊住商機能發展。

本計畫範圍臨近大園（菓林地區）兩條主幹道三民路二段及坑菓路交叉口，道路兩側為地區商業機能主要分布地帶，以診所、汽機車維修、日用品雜貨及餐飲小吃等零售商業為主，交通生活機能便利。

配合上述大園（菓林地區）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，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

本計畫範圍內北側為三棟二層民宅，周邊有部分鐵皮加蓋建築，其餘大多為未開闢閒置之公共設施保留地。未來透過捷運建設及土地開發方式，提高土地使用效益。

(二) 捷運共構引領新商機帶動區域商業帶發展

本計畫緊鄰之主要幹道三民路二段兩側為菓林地區商業機能主要分布帶，惟整體而言三民路二段兩側商業經營型態略嫌老舊且零散，透過與捷運共構開發引發新商機，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，與周邊使用以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，本計畫各站出入口所屬細部計畫劃設之增額容積實施範圍如圖17所示。



資料來源：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】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 17 大園（菓林地區）都市計畫增額容積實施範圍示意圖（G31 車站周邊）

伍、更新課題與對策

一、計畫範圍周邊地區都市機能無法滿足上位計畫發展定位需求

說明：

大園（菓林地區）都市計畫為「航空城區域計畫」之發展地區，應扮演航空城計畫開發前導角色，強化既有都市機能，朝向支應航空城「居住」及「商業、服務業」二大機能發展，並考量三大機能彼此間交互影響。

爰此，「變更大園（菓林地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案」調整原土地使用計畫，期望以市地重劃方式開闢住宅商業腹地，改善整體不動產投資環境，吸引投資，惟現況大園（菓林地區）都市計畫範圍內商業機能零散分布於地區主要幹道兩側，缺乏一較為高強度商業核心，可作為帶動周邊住商機能發展之成長極（如圖 18、19）。

對策：

本計畫 G31 土地開發基地之土地開發共構大樓，透過後續都市更新提升開發強度，並藉由捷運提升菓林地區交通可及性及配合「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】周邊地區）細部計畫土地使用分區管制要點」增額容積相關規定，適度提升 G31 出入口周邊住宅、商業區開發強度，強化地區都市機能，提升周邊整體不動產投資引力，以符合上位計畫支援航空城計畫前導發展目標及回應大眾運輸系統導向（TOD）場站周邊土地高強度混合使用之發展精神。



圖 18 計畫範圍北側沿街商業分布示意圖



圖 19 計畫範圍南側沿街商業分布示意圖

二、計畫範圍內建物老舊，土地閒置或低度利用

說明：

本計畫範圍內北側為三棟兩層樓建物，現況為住宅使用，其周邊有部分鐵皮加蓋建物，範圍南側為都市計畫劃設之學校用地，惟因近年少子化趨勢，且文小(一)已開闢為菓林國小，足敷菓林都市計畫區內學童使用，並無開闢需求，至今仍未取得，原為零星分布墳墓用地，現況已完成遷葬，惟土地仍呈現低度利用情況(如圖 20、21)。

對策：

未來 G31 車站將作為大園區與周邊地區聯絡交通窗口及發展核心，將引入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，帶動周邊發展，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 20 本計畫 G31 土地開發基地北側建物現況



圖 21 本計畫 G31 土地開發基地南側公共設施保留地遷葬前現況

三、整合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，G31 站上午尖峰小時進站約 1,200 人/小時，出站約 1,000 人/小時。目前 G31 土地開發基地前公車站牌雖已配置公車候車亭、電子公車看板等設施，惟其與後方捷運開發區地面高程不一（如圖 22、23），需考量未來捷運站出入口設置後所增加之交通運量整體規劃考量，提供捷運與公車不同運具間舒適之轉運空間。

表 20 桃園捷運綠線 G31 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
G31	1,200	1,000	-	-	1,200	1,000

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：

本計畫範圍臨三民路二段一側，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，並規劃公車停靠彎，使捷運出入口具備便利且舒適之轉乘設施，提高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 22 本計畫 G31 土地開發基地周邊公車站牌現況示意圖



圖 23 本計畫 G31 土地開發基地周邊公車站與捷運出入口基地現況高程差示意圖

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 G31 土地開發基地劃定更新地區範圍內初步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，後續於實際開發階段將再行進行市場分析並徵詢土地所有權人之意願，加強商業服務機能提供便利生活機能，以符合市場需求及地區商業生活核心之定位。

(二) 交通機能空間

本計畫範圍位於桃園捷運綠線 G31 車站，路線以三民路二段為交通軸線，臨三民路二段主要沿街住、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，本處捷運車站出入口臨三民路之空間預計規劃公車停靠彎、小客車及機車接送轉乘停車位，提供不同交通運具之轉乘服務。

(三) 捷運系統空間

本計畫範圍往北通往 G32 站與機場捷運線 A11 站（坑口站）交會，往南至 G14 站後路線向西轉向機場捷運線 A16 站（橫山站），提供往東連接台北之路徑。

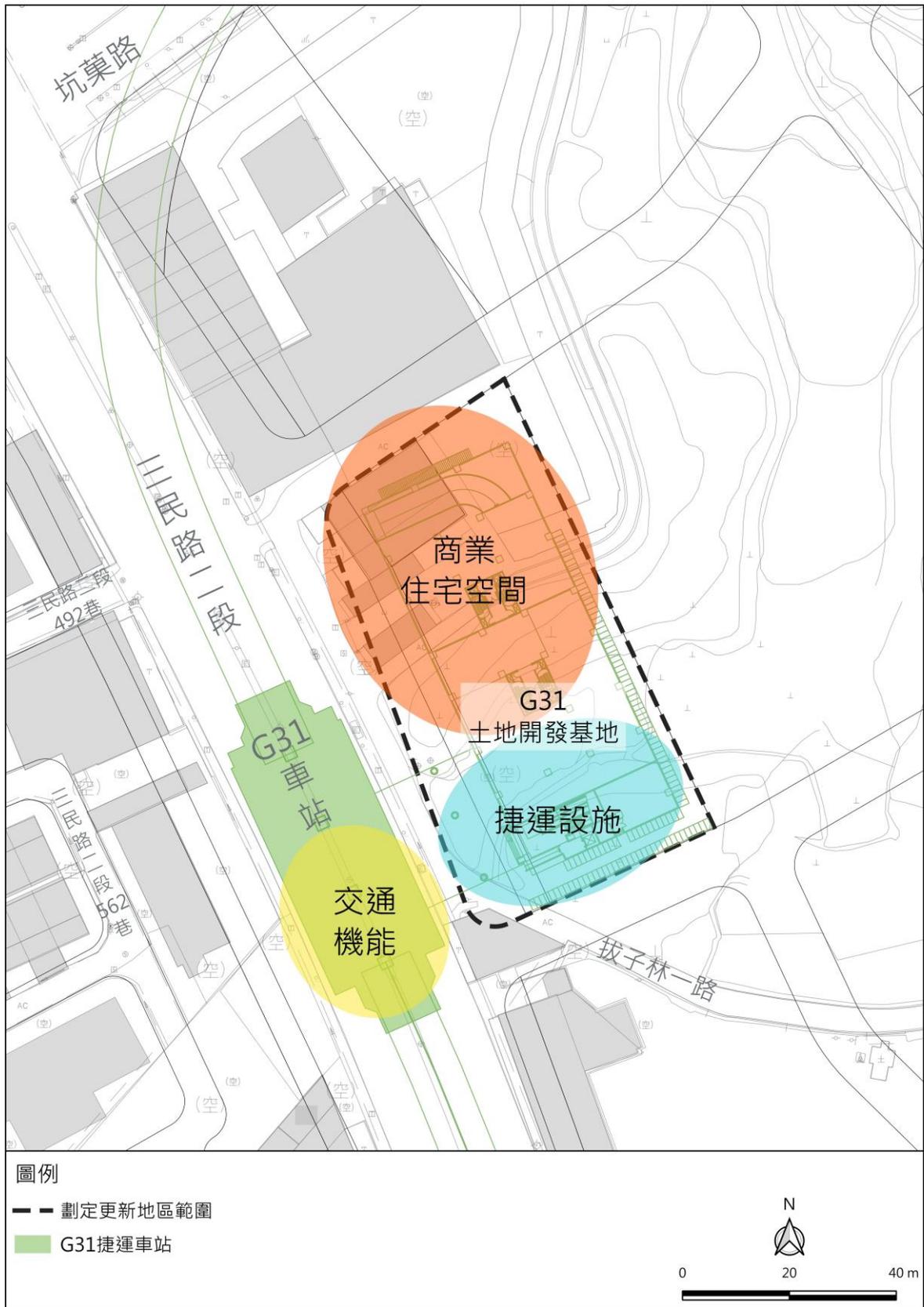


圖 24 本計畫 G31 土地開發基地範圍土地利用構想示意圖

二、交通運輸系統構想

(一) 捷運轉乘

桃園捷運綠線可由 G31 站向北搭乘可至機場捷運線 A11 站(坑口站)，向南至 G14 站後路線向西轉向機場捷運線 A16 站(橫山站)，另桃園捷運綠線 G07 站預定與臺鐵地下化之桃園站交會；G04 站預定與臺北捷運三鶯線延伸線交會，規劃提供與臺鐵及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 G31 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蘆竹、桃園，往西可至大園，往北可至竹圍，往東可至林口等，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) 防救災動線系統

1. 緊急疏散道路

本計畫區周邊以寬度 30 公尺以上之聯外道路為緊急疏散道路，以三民路二段為中心，銜接坑菓路，為第一層級緊急疏散道路，分別通往蘆竹、大園等地區，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(如圖 25)。

2. 救援輸送道路

本計畫區周邊以寬度 15 公尺以上之計畫道路為救援輸送道路，如菓林路、下崁路、拔子林一路及三民路二段 492 巷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，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(如圖 25)。

3. 火災防止延燒帶

本計畫區周邊以地區開放空間及道路系統作為火災防止延燒帶，包括寬度 15 公尺以上之計畫道路，如菓林路、下炭路、拔子林一路及三民路二段 492 巷等，以及各種隔離綠帶，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，另配合於土地使用管制中規定建築物退縮區隔，防止火災蔓延（如圖 25）。

（二）防救據點

1. 臨時避難場所

本計畫區周邊主要以公園用地、綠地、兒童遊樂場用地、停車場用地及綠化步道用地等開放空間為臨時避難場所。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（如圖 25）。

2. 中長期收容場所

本計畫區周邊之中長期收容場所包含文小一（菓林國小）及文中小（尚未開闢），利用學校提供災變地區較完善之設備和庇護場所，機能上除具備災民臨時收容、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外，另具有傳達正確資訊、供應必要之生活設施、自主消防能力（如圖 25）。

3. 災害防救指揮中心（警察據點）

本計畫區周邊以機（五）大園分局三菓派出所為災害防救指揮中心，主要進行災變情報資訊蒐集及維持災後秩序（如圖 25）。

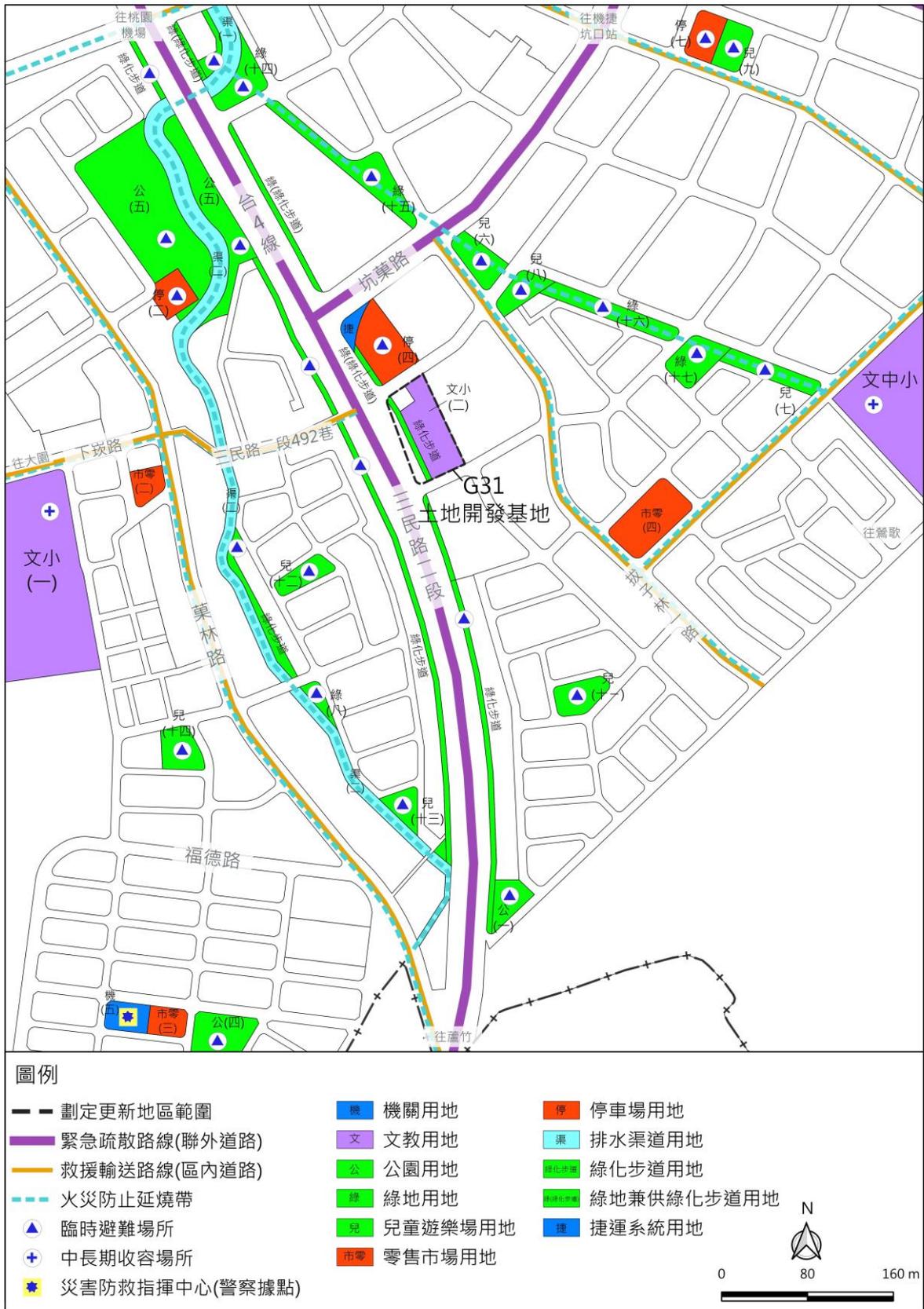


圖 25 本計畫 G31 土地開發基地防救災空間規劃示意圖

四、都市景觀規劃構想

根據「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】周邊地區）細部計畫土地使用分區管制要點案」內容，本計畫 G31 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.面臨三民路二段、坑菓路、菓林路及下崁路之主要沿街住、商軸帶，需至少退縮 6 公尺建築。
- 2.面臨福德路等次要道路至少退縮 4 公尺。

（二）人行空間

- 1.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.捷運開發區（G31）東側與商業區相鄰側，須留設 6 公尺寬帶狀開放空間，供公眾通行。
- 3.捷運開發區（G31）街廓臨三民路二段南北街角處，應留設至少 100 平方公尺街角開放空間。開放空間不得設置障礙物，除設置出入口、通風井、街道家具及植栽等設施外，僅供行人通行，但經都市設計審議通過後得設置之。

（三）景觀綠化空間

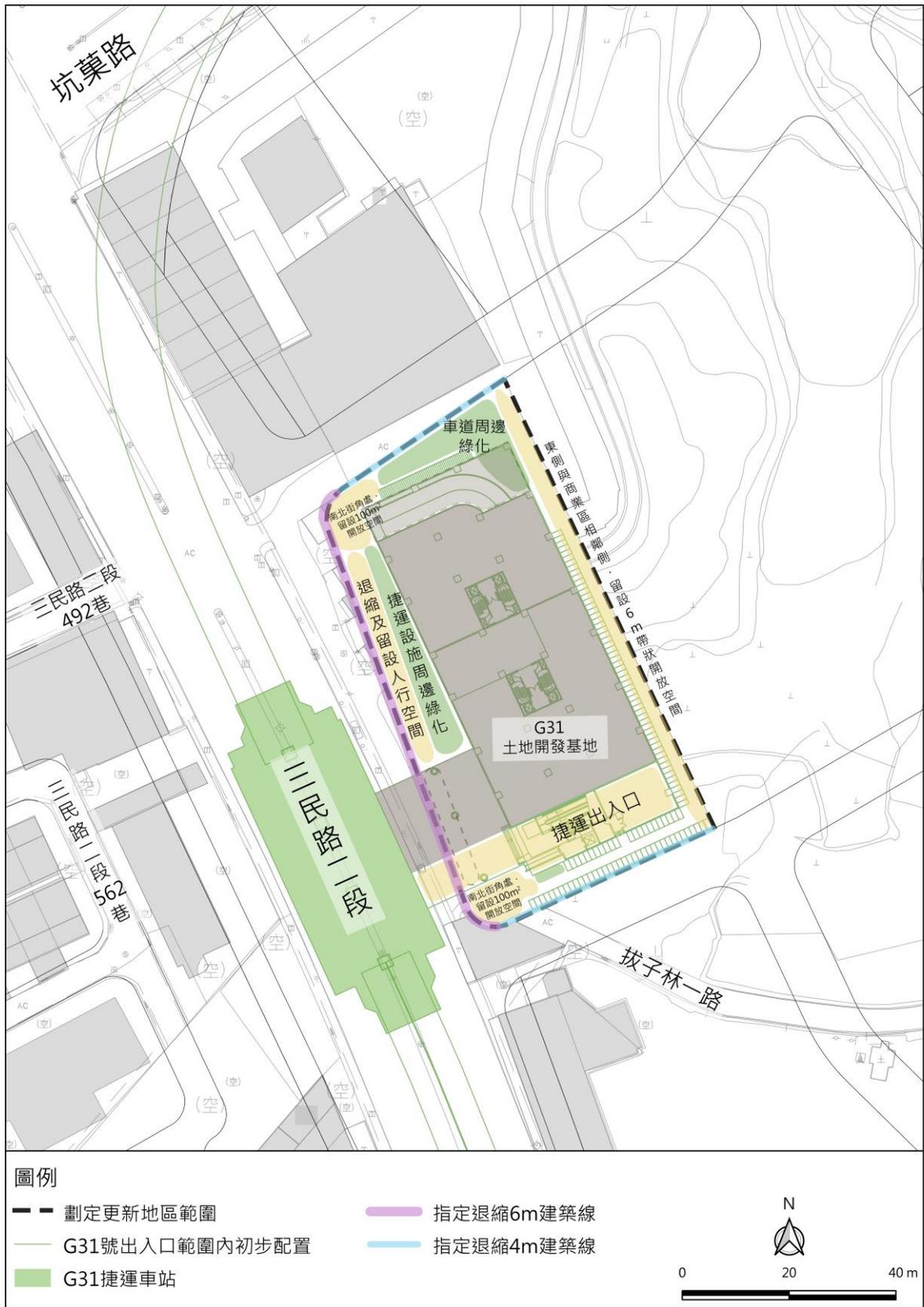
本計畫 G31 劃定更新地區範圍均需於人行空間、地下停車場車道及捷運設施（通風豎井）等周邊開放空間進行景觀綠化，提升空間美感。

（四）停車空間

G31 出入口範圍預計規劃地下停車場。

（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 26 本計畫 G31 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。

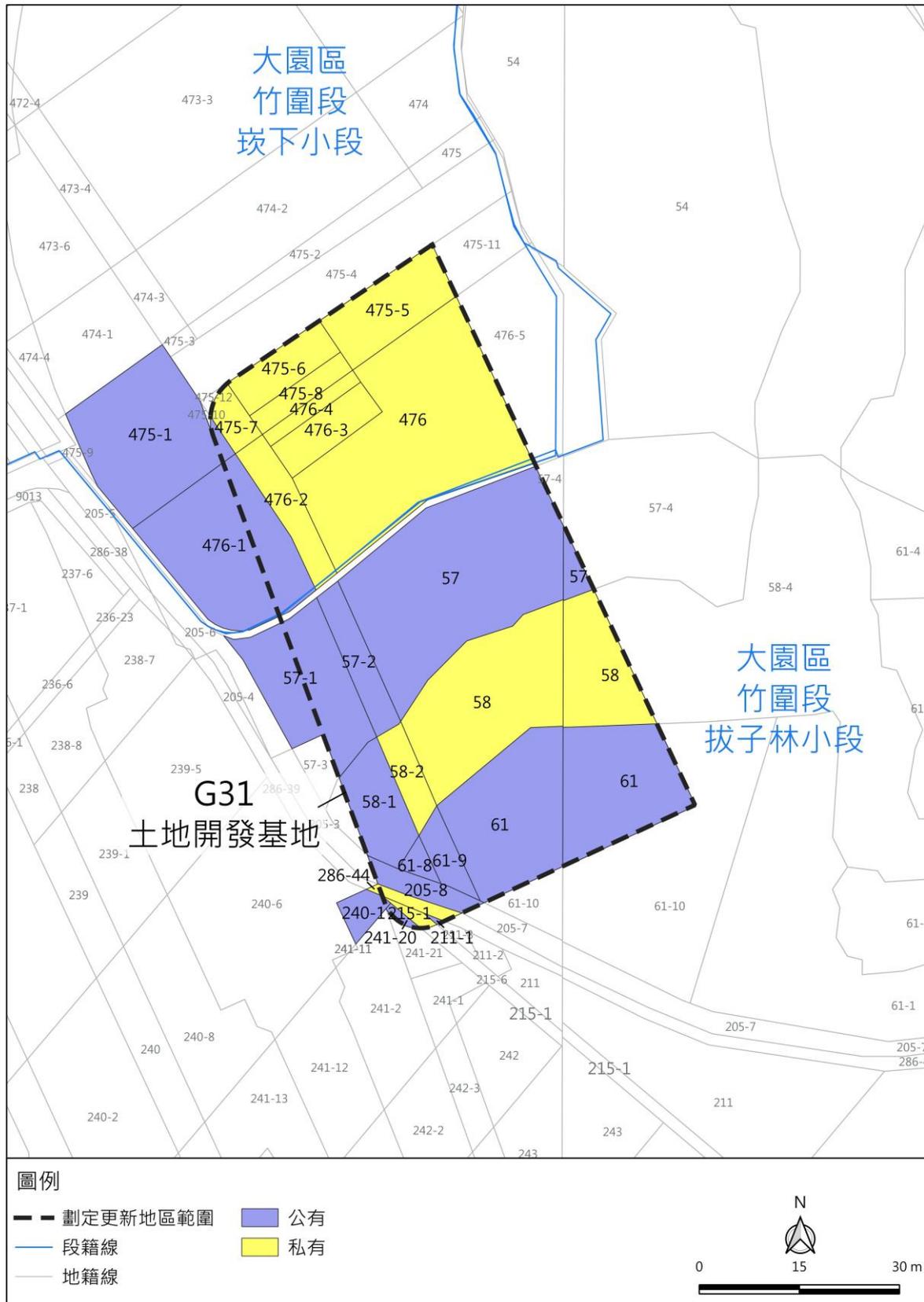
附錄一、G31 土地開發基地劃定更新範圍土地清冊

桃園捷運綠線 G31 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	桃園市大園區	竹圍段拔子林小段	57	-	715.00	715.00	1/1	公	中華民國	財政部國有財產署	
2	桃園市大園區	竹圍段拔子林小段	57-1	57-1	272.00	156.00	1/1	公	中華民國	交通部公路總局	
3	桃園市大園區	竹圍段拔子林小段	57-2	-	103.00	103.00	1/1	公	中華民國	財政部國有財產署	
4	桃園市大園區	竹圍段拔子林小段	58	-	601.00	601.00	7/8	私	9位所有權人		公司共有
							1/8		8位所有權人		
5	桃園市大園區	竹圍段拔子林小段	58-1	-	127.00	127.00	1/1	公	中華民國	交通部公路總局	
6	桃園市大園區	竹圍段拔子林小段	58-2	-	69.00	69.00	7/8	私	9位所有權人		公司共有
							1/8		8位所有權人		
7	桃園市大園區	竹圍段拔子林小段	61	-	652.00	652.00	1/1	公	中華民國	財政部國有財產署	
8	桃園市大園區	竹圍段拔子林小段	61-8	-	15.00	15.00	1/1	公	中華民國	財政部國有財產署	
9	桃園市大園區	竹圍段拔子林小段	61-9	-	59.00	59.00	1/1	公	中華民國	財政部國有財產署	
10	桃園市大園區	竹圍段拔子林小段	205-8	-	52.00	52.00	1/1	公	桃園市	桃園市大園區公所	
11	桃園市大園區	竹圍段拔子林小段	211-1	-	2.00	2.00	1/1	公	中華民國	交通部公路總局	
12	桃園市大園區	竹圍段拔子林小段	215-1	-	10.00	10.00	1/1	私法人	臺灣桃園農田水利會		
13	桃園市大園區	竹圍段拔子林小段	240-1	240-1(4)	33.00	1.00	1/1	公	中華民國	交通部公路總局	
14	桃園市大園區	竹圍段拔子林小段	241-20	-	7.00	7.00	1/1	公	中華民國	交通部公路總局	

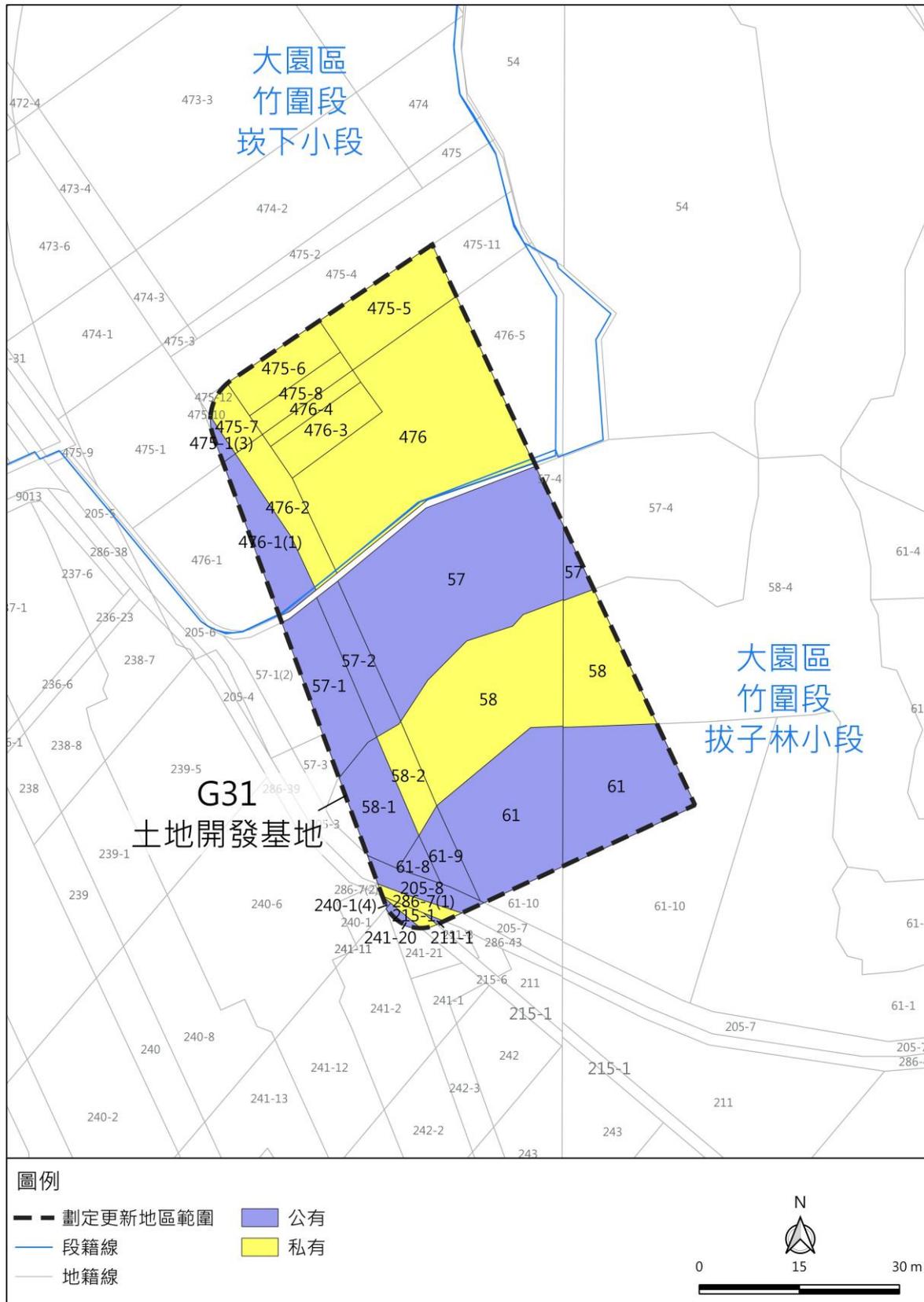
序號	行政區	段名	地號	暫編地號	謄本面積(m ²)	使用面積(m ²)	權利持分	權屬			備註
								公私別	所有權人	管理者	
15	桃園市大園區	竹圍段拔子林小段	286-44	286-7(1)	22.00	19.00	1/1	私法人	臺灣桃園農田水利會		
16	桃園市大園區	竹圍段炭下小段	475-1	475-1(3)	383.00	9.00	1/1	公	中華民國	交通部公路總局	
17	桃園市大園區	竹圍段炭下小段	475-5	-	168.00	168.00	1/1	私	3位所有權人		公司共有
18	桃園市大園區	竹圍段炭下小段	475-6	-	95.00	95.00	1/1	私	1位所有權人		
19	桃園市大園區	竹圍段炭下小段	475-7	-	43.00	43.00	1/1	私	3位所有權人		公司共有
20	桃園市大園區	竹圍段炭下小段	475-8	-	53.00	53.00	1/1	私	3位所有權人		公司共有
21	桃園市大園區	竹圍段炭下小段	476	-	401.00	401.00	1/1	私	3位所有權人		公司共有
22	桃園市大園區	竹圍段炭下小段	476-1	476-1(1)	400.00	116.00	1/1	公	中華民國	交通部公路總局	
23	桃園市大園區	竹圍段炭下小段	476-2	-	110.00	110.00	1/1	私	3位所有權人		公司共有
24	桃園市大園區	竹圍段炭下小段	476-3	-	95.00	95.00	1/1	私	1位所有權人		
25	桃園市大園區	竹圍段炭下小段	476-4	-	40.00	40.00	1/1	私	3位所有權人		公司共有
總計					4,527.00	3,718.00	-				

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 G31 土地開發基地土地權屬示意圖(原地號)

註：大園區竹圍段拔子林小段及崁下小段地籍資料尚未數值化，劃定更新地區範圍內空白處為地籍圖幅接合處偏差產生。



附錄圖 2 本計畫 G31 土地開發基地土地權屬示意圖(暫編地號)

註：大園區竹圍段拔子林小段及崁下小段地籍資料尚未數值化，劃定更新地區範圍內空白處為地籍圖幅接合處偏差產生。

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

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。

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、歐委員美環、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、宋委員立堃、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

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。

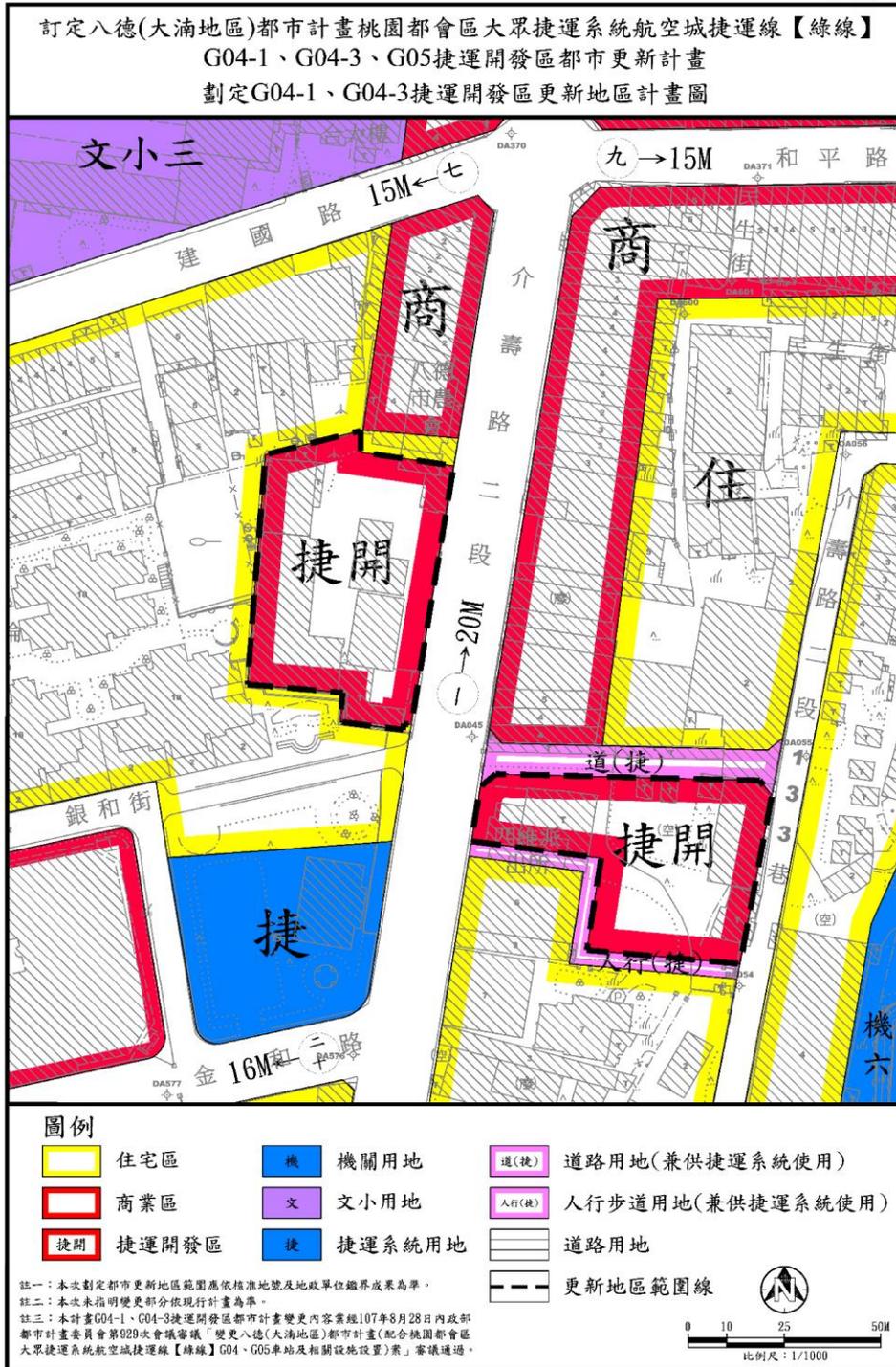
決議：本案修正後通過，依現行都市計畫劃定更新地區，並配合修正案名及圖說，全案依程序發布實施。

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

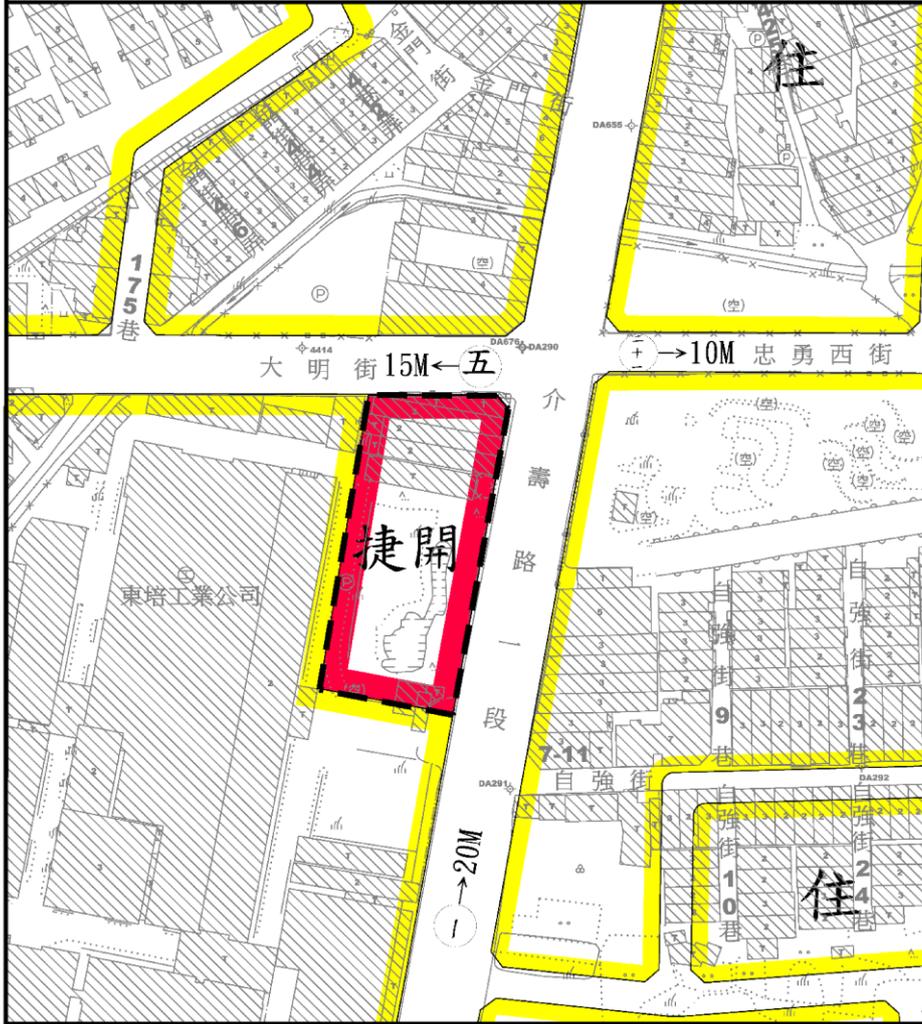
基地	面積 (公頃)	都市計畫 使用分區	基地現況	劃定 依據	涵蓋範圍
		會議審議通過，尚未公告實施。	車及停車用)，北側大多為 2 層樓平房，部分加蓋至 3 樓，大明街與介壽路街角處為 1 層鐵皮臨時建物。		公頃。
G09 捷運開發區： 桃園市桃園區埔子段埔子小段 1937-73 地號等 37 筆土地	0.32	屬「桃園市都市計畫」，土地使用分區為捷運開發區，業經 107 年 10 月 30 日內政部都市計畫委員會第 933 次會議審議通過，尚未公告實施。	範圍內建物 1 樓主要為一般零售業、日常服務業、飲食業等商業使用，2 樓以上則以一般住宅使用為主。永安市場位於街廓中央，目前為閒置狀態，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(萊林地區)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，周邊有部分鐵皮加蓋建築，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 桃園捷運綠線 G04-1、G04-3 捷運開發區都市更新地區示意圖

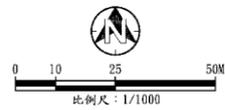
訂定八德(大湳地區)都市計畫桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】
G04-1、G04-3、G05捷運開發區都市更新計畫
劃定G05捷運開發區更新地區計畫圖



圖例

- | | | | |
|---|-------|---|---------|
|  | 住宅區 |  | 道路用地 |
|  | 捷運開發區 |  | 更新地區範圍線 |

註一：本次劃定都市更新地區範圍應依據準地號及地政單位疆界成果為準。
註二：本次未指明變更部分依現行計畫為準。
註三：本計畫G05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」審議通過。



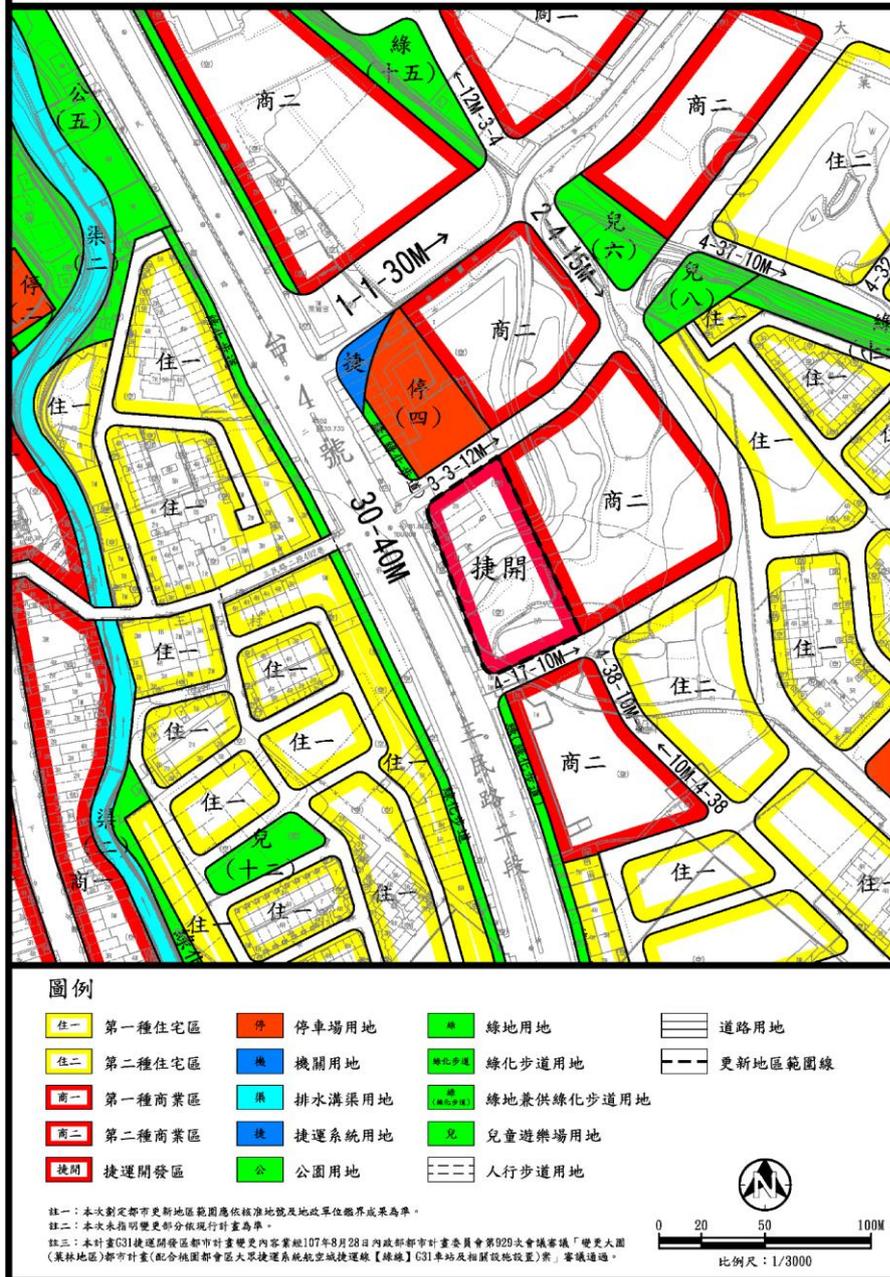
附圖二 桃園捷運綠線 G05 捷運開發區都市更新地區示意圖

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



附圖四 桃園捷運綠線 G31 捷運開發區都市更新地區示意圖