

變更大園(菓林地區)都市計畫
(公共設施用地專案通盤檢討)案
計畫書

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 106 年 8 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(公共設施用地專案通盤檢討)案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 26 條	
變更都市計畫機關	桃園市政府	
申請變更都市計畫 之機關名稱或土地 權利關係人姓名	桃園市政府	
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公告徵 求意見	自民國 102 年 12 月 25 日起公告 30 天，並刊登於民國 102 年 12 月 25 日聯合報。
	公 開 展 覽	
	公 開 說明會	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	
	內政部	

目 錄

第一章 緒論

壹、緣起與目的	1
貳、檢討範圍	2

第二章 現行都市計畫概述

壹、辦理歷程	5
貳、現行計畫概要	6

第三章 桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案摘要

壹、桃園市整體環境概要	9
貳、都市生活圈之劃分	19
參、都市計畫人口推估與檢討	21
肆、公共設施用地檢討變更原則	24
伍、檢討為適宜分區之變更原則	26
陸、辦理跨區整體開發之原則	27

第四章 計畫區公共設施用地檢討規劃構想

壹、計畫區公共設施用地開闢及取得情形	28
貳、公共設施用地需求分析	31
參、公共設施用地檢討規劃構想	34

第五章 實質計畫檢討

壹、變更內容	39
貳、檢討後計畫內容	41

第六章 實施進度與經費

壹、公共設施用地取得方式	44
貳、市地重劃可行性評估	46

圖 目 錄

圖 1-1	桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案範圍示意圖.....	3
圖 1-2	計畫區位置及範圍示意圖.....	4
圖 2-1	現行都市計畫示意圖.....	8
圖 3-1	桃園市地形及斷層位置示意圖.....	10
圖 3-2	桃園市已公告實施之都市更新地區分布示意圖.....	13
圖 3-3	桃園市人口分布示意圖.....	16
圖 3-4	都市生活圈劃定內容示意圖.....	20
圖 4-1	計畫區公共設施開闢取得情形示意圖.....	30
圖 4-2	桃園航空城生活圈國小、國中用地分布示意圖	32
圖 5-1	變更位置示意圖.....	40
圖 6-1	大園(菓林地區)都市計畫區重劃範圍計畫內容示意圖.....	47

表 目 錄

表 2-1	計畫區都市計畫辦理歷程一覽表	5
表 2-2	計畫區土地使用計畫面積表	7
表 3-1	上位及相關計畫彙整表	11
表 3-2	桃園市都市更新計畫(含劃定都市更新地區)案件一覽表.....	12
表 3-3	全國、桃園市歷年人口數與成長率一覽表	14
表 3-4	桃園市各行政區民國 105 年底人口數一覽表	15
表 3-5	桃園市歷年人口結構一覽表	17
表 3-6	都市計畫及非都市計畫地區歷年人口成長概況一覽表	18
表 3-7	民國 115 年桃園市及各行政區人口推估表	21
表 3-8	各都市計畫區民國 115 年計畫人口檢討訂定彙整表	22
表 3-9	內政部訂定之公共設施用地檢討變更原則一覽表	24
表 4-1	計畫區公共設施開闢取得情形彙整表	28
表 4-2	桃園航空城生活圈國小用地需求推估表	31
表 4-3	桃園航空城生活圈國中用地需求推估表	31
表 4-4	桃園航空城生活圈公共設施需求檢討彙整表	33
表 4-5	計畫區公共設施用地檢討構想表	36
表 5-1	變更內容明細表	39
表 5-2	檢討前後土地使用計畫面積表	41
表 5-3	檢討後公共設施用地需求分析表	43
表 6-1	實施進度與經費表	44
表 6-2	大園(菓林地區)都市計畫重劃開發範圍之土地使用面積表.....	46
表 6-3	列入共同負擔之公共設施用地面積表	48
表 6-4	重劃負擔總費用估算表	49
表 6-5	重劃工程費用一覽表	50

第一章 緒論

壹、緣起與目的

都市計畫公共設施用地係根據人口、土地使用、交通及產業分布，並預測未來 25 年都市發展需要，選擇適當地點預先劃設供道路、公園、綠地、廣場、學校、機關及體育場等公共使用之土地；惟民國 81 年以前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定公共設施用地採區段徵收或市地重劃方式辦理，致公共設施保留地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理，其費用全由政府負擔。統計全國尚未取得公共設施保留地約 2 萬餘公頃，所需徵購費用計約 7 兆餘元，實非政府財政所能負擔。

監察院於民國 101 年 12 月針對都市計畫公共設施保留地提出「逾數十年未取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題，內政部於民國 102 年 11 月擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，積極協助地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜。

爰此，桃園市政府依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理全市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討，藉以解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題。另為確認及彙整各使用或管理單位之用地使用需求，本府業於民國 105 年 1 月依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 45 條規定召開機關協調會議，以協調各使用或管理機關，並依各機關評估使用需求，辦理後續計畫檢討作業。

貳、檢討範圍

一、桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案範圍

桃園市現行都市計畫共計 33 個，其中內政部擬定之「林口特定區計畫」將由內政部辦理專案通盤檢討，另「桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫」及「高速鐵路桃園車站特定區計畫」採區段徵收方式開發，公共設施用地皆已完成用地取得，故上述 3 處都市計畫區皆不列入本次專案通盤檢討；又桃園市有 7 處都市計畫區採主要計畫及細部計畫分離，亦將其細部計畫納入檢討，故本次專案通盤檢討以 30 個主要計畫區及 7 個細部計畫區為檢討範圍。

二、本都市計畫區位置及範圍

本都市計畫區位於桃園國際機場之東方，其範圍東至南坎溪，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，計畫面積為 277.43 公頃。



第二章 現行都市計畫概述

壹、辦理歷程

本計畫區自民國 70 年 8 月 17 日公告實施至今共辦理 2 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，另於 99 年 3 月 10 日辦理 1 次道路拓寬之個案變更。

表 2-1 計畫區都市計畫辦理歷程一覽表

編號	變更計畫名稱	發布日期文號
1	大園鄉(菓林地區)都市計畫案	民國 70 年 8 月 17 日 府建都字第 97006 號
2	變更大園(菓林地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案	民國 75 年 3 月 18 日 府建都字第 32025 號
3	變更大園(菓林地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案	民國 91 年 12 月 19 日 府城鄉字第 09102772742 號
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	民國 99 年 3 月 10 日 府城鄉字第 0990076294 號

註：製表日期截至 106 年 8 月。

貳、現行計畫概要

一、計畫年期及計畫人口

現行計畫以民國 100 年為計畫目標年；現行計畫之計畫人口為 18,000 人。

二、土地使用計畫

劃設住宅區、商業區、倉儲區、乙種工業區、行政區、加油站專用區、農業區及河川區，面積合計 230.99 公頃(占計畫總面積 83.26%、占都市發展用地面積 56.34%)。

三、公共設施計畫

劃設機關用地、學校用地、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地、廣場用地、零售市場用地、停車場用地、排水渠道用地、綠化步道用地及道路用地，面積合計 46.44 公頃(占計畫總面積 16.74%、占都市發展用地面積 43.66%)。

四、交通系統計畫

省道臺 4 線為本計畫之主要聯外幹道，南往南崁交流道及桃園市中心，北通桃園國際機場，計畫寬度 30 至 40 公尺；主要道路共劃設 9 條，計畫寬度為 15 至 30 公尺；次要道路寬度為 10 至 12 公尺，出入道路則在 8 公尺以下，人行步道用地主要為聯繫各公園活動；另沿省道臺 4 線配設綠化步道，加強植栽綠美化，創造景觀道路之意象。

表 2-2 計畫區土地使用計畫面積表

項 目			原計畫 面積 (公頃)	歷次變更 增減面積 (公頃)	本案檢討前		
					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	23.74		23.74	8.56%	22.32%
		住二	25.30	-0.12	25.18	9.08%	23.67%
	商業區	商一	1.69		1.69	0.61%	1.59%
		商二	2.53	-0.20	2.33	0.84%	2.19%
	乙種工業區		2.50		2.50	0.90%	2.35%
	倉儲區		3.83	-0.05	3.78	1.36%	3.55%
	行政區		0.57		0.57	0.21%	0.54%
	加油站專用區		0.14		0.14	0.05%	0.13%
	農業區		157.56		157.56	56.79%	-
	河川區		13.65	-0.15	13.50	4.87%	-
	小 計		231.51	-0.52	230.99	83.26%	56.34%
公共 設施 用地	機關用地		1.86	-0.04	1.82	0.66%	1.71%
	學校用地		7.26		7.26	2.62%	6.83%
	公園用地		2.98	-0.02	2.96	1.07%	2.78%
	兒童遊樂場用地		1.31		1.31	0.47%	1.23%
	綠地用地		0.63	-0.01	0.62	0.22%	0.58%
	廣場用地		0.58	-0.03	0.55	0.20%	0.52%
	零售市場用地		0.63	-0.03	0.60	0.22%	0.56%
	停車場用地		0.97	-0.02	0.95	0.34%	0.89%
	排水渠道用地		2.02		2.02	0.73%	1.90%
	綠化步道用地		0.95	-0.01	0.94	0.34%	0.88%
	道路用地		26.73	+0.68	27.41	9.88%	25.77%
	小 計		45.92	+0.52	46.44	16.74%	43.66%
計畫總面積			277.43		277.43	100.00%	
都市發展用地面積			106.22		106.37		100.00%

註：都市發展用地面積不包括農業區及河川區面積。

資料來源：桃園市都市計畫地理資訊服務網(歷次變更都市計畫書圖)

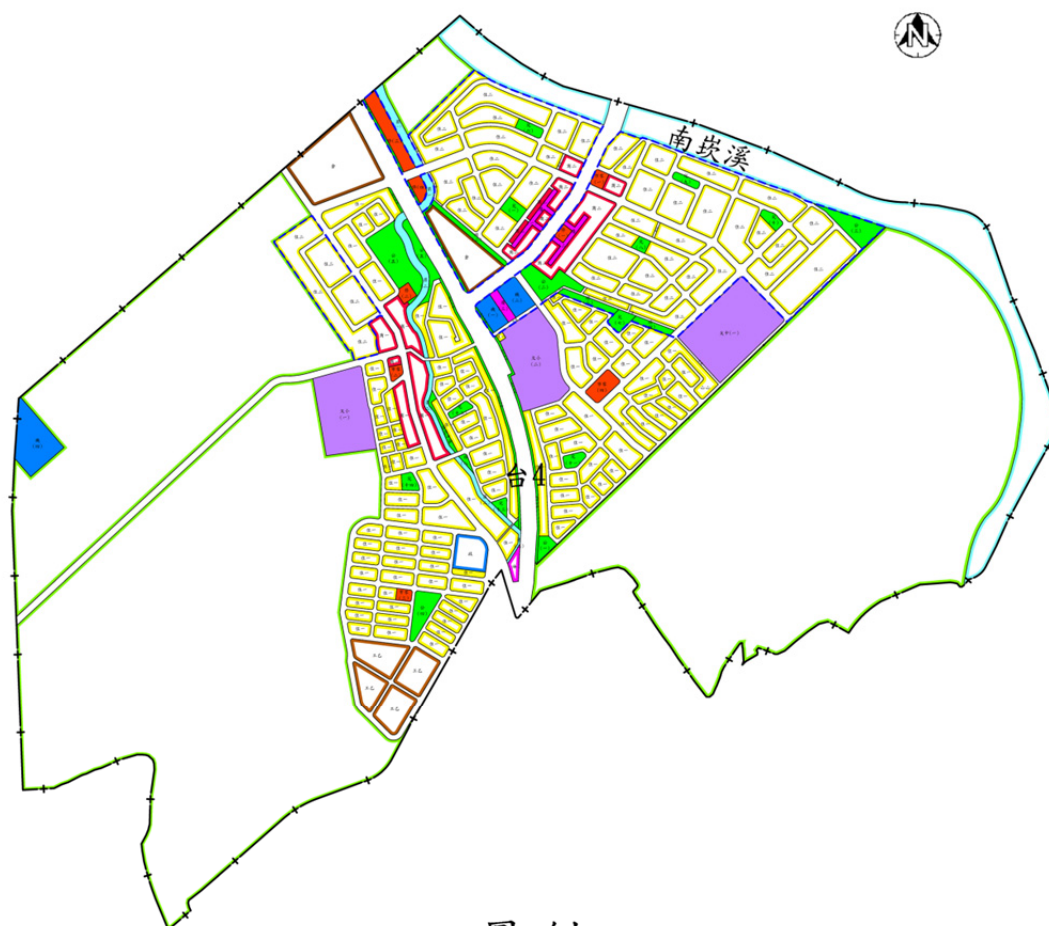


圖 例

住一 第一種住宅區	油 加油站專用區	綠化步道 綠化步道用地
住二 第二種住宅區	農 農業區	廣 廣場用地
商一 第一種商業區	河 河川區	市 零售市場用地
商二 第二種商業區	機 機關用地	停 停車場用地
乙工 乙種工業區	文 學校用地	渠 排水渠道用地
倉 倉儲區	公 公園用地	道路 道路用地
政 行政區	兒 兒童遊樂場用地	市地重劃範圍
	綠 綠地用地	計畫範圍

圖 2-1 現行都市計畫示意圖

第三章 桃園市各都市計畫公共設施用地 專案通盤檢討案摘要

壹、桃園市整體環境概要

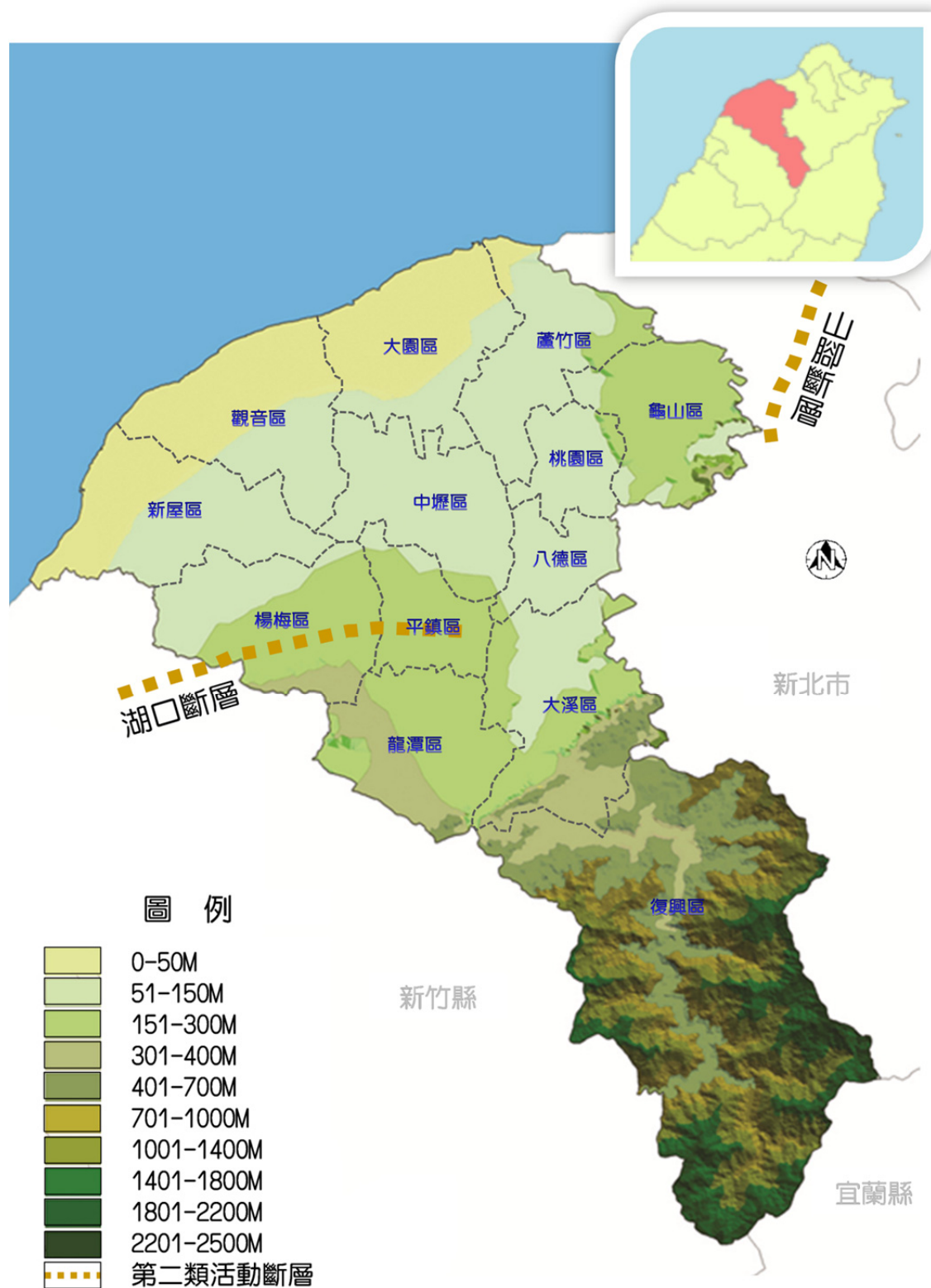
一、自然地形環境

桃園市位於臺灣本島西北部，東南以達觀山與新北市及宜蘭縣分界，西南以雪白山、李棟山與新竹縣之尖石鄉接壤，林口台地和龜崙嶺突起於市境東北，為臺北盆地與桃園台地之天然區劃。本市中心位置為龍潭區三林里，極東為復興區棲蘭山，極西為新屋區蠓殼港，極南為復興區西丘斯山，極北為蘆竹區坑子口，總面積為 122,095.40 公頃。

本市地形呈西北、東南走向，自石門起經大溪區東北出境的大漢溪，將本市劃分為東南與西北兩大部分，東南部為標高 300 公尺以上的丘陵地、階地及山岳，愈向東南地勢愈高，山形峻峭，河谷穿狹，桃園市大致可分為山地、台地及海濱沖積平原等三區，本市東南為山地區，山地區的地勢由東南向西北遞降，至中部及北部而為一寬廣的台地區，達西北濱海一帶則為沖積平原。楊梅區、龍潭區、大溪區及復興區之標高在 320 公尺以上，桃園區、龜山區、中壢區、蘆竹區、八德區及平鎮區之標高為 30~320 公尺，西北沿海地區的大園區、觀音區及新屋區之標高在 30 公尺以下。地形主要褶皺構造包括新埔向斜、平鎮背斜、楊梅向斜、圓山背斜、觀音背斜及中壢向斜等。活動斷層主要為第二類活動斷層之湖口斷層，通過楊梅區及平鎮區。

二、上位及相關計畫

彙整國土空間發展策略計畫、全國區域計畫、桃園縣區域計畫（草案）、桃園縣綜合發展計畫、桃園航空城計畫等計畫摘要與對本案之影響如後表所示。

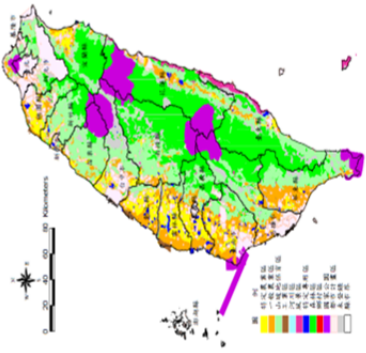
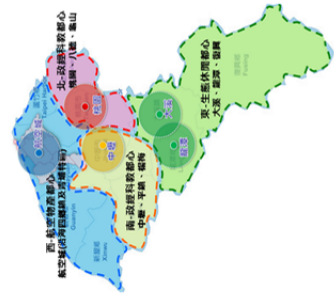
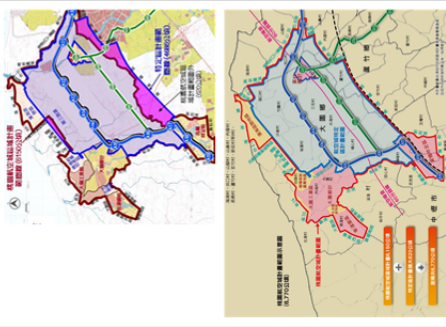


資料來源：

1. 地形資料整理自桃園縣級鄉村風貌綱要規劃成果報告。
2. 斷層資料整理自經濟部中央地質調查所，活動斷層觀測系統，<http://fault.moeacgs.gov.tw>。

圖 3-1 桃園市地形及斷層位置示意圖

表3-1 上位及相關計畫彙整表

計畫名稱	國土空間發展策略計畫	全國區域計畫	桃園縣區域計畫	桃園縣綜合發展計畫	航空城計畫
說明	- 屬原則性及指導性的策略方向，該計畫目的在於「以國土為基礎」的策略，整合不同部門政策間的競合，促進國土空間秩序有效安排，改善資源分配無效率，減少發展差距。 - 依循該計畫目標，將國土空間結構及發展構想分為四個階層： 1. 國際階層 2. 全國階層 3. 區域階層 4. 地方階層 	- 配合國土計畫法草案之空間計畫架構，整併為「全國區域計畫」，並調整為政策計畫性質，研擬各類型土地利用基本原則。 - 承續「國土空間發展策略計畫」精神提升整體競爭力。 - 策略性空間規劃作為直轄市及縣市區域計畫指導原則。 - 以國土資源保育觀點全面落實土地地使用管理。 	- 計畫年期：短程-民國110年，長程-民國130年。 - 將「生態城鄉」納入市境發展基礎考量，整合全市地理、人口、資源、經濟等面向，提出具前瞻性之願景、目標與部門計畫，推動桃園市成為具國際競爭力城市。 	海、田、城、山，擬將桃園市由西至東分為濱海發展帶、產業發展帶、城市發展帶與觀光發展帶四個空間發展帶，規劃各發展帶之主要發展概念，勾勒出桃園市整體發展之空間格局，以期以落實發展核心、發展軸帶與發展面向的空間結構發展構想。 	由原「桃園航空城區域計畫」6,150公頃(含機場用地、大園都計、菓林都計、高鐵桃園站特定區及大園工業區等已開發地區)，加上「新訂桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」擴大620公頃，面積共6,770公頃。 
對本案之影響	- 桃園市位於西部成長管理軸，屬「桃園生活圈」。 - 透過各地方政府對基礎建設及公共設施的規劃，形成優質的生活圈型態。	- 桃園市屬主要核心。 - 桃園市每人平均享有公設面積35平方公尺/人，低於全國平均。 - 桃園市計約73萬住宅數位居第5，空間住宅率位居第4。 115年人口預估221萬人。	- 共分為三個發展區與四大都心： 1. 北政經科教都心 2. 南政經科教都心 3. 生態休閒都心 4. 航空物產都心	- 共分為四個空間發展帶與五大分區： 1. 北運籌 2. 中政經 3. 東遊憩 4. 南研發 5. 西港產	桃園航空城之開發，將形塑創新區域核心價值之國際門戶，並促進周邊地區人口及產業活動之活絡。

三、桃園市都市更新整體計畫及示範地區

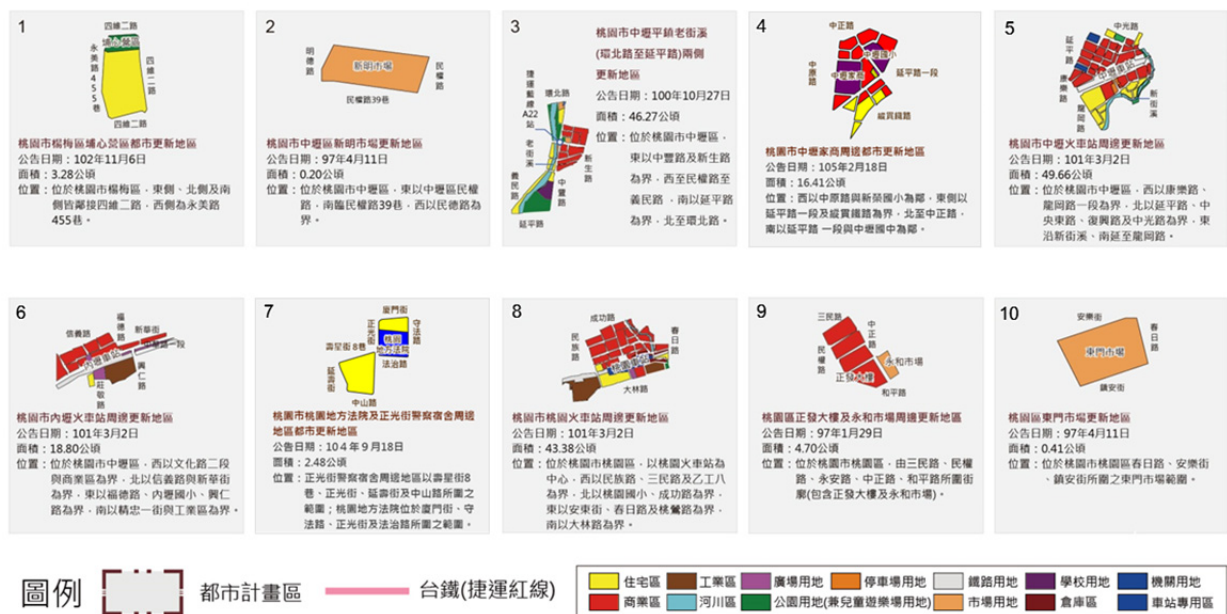
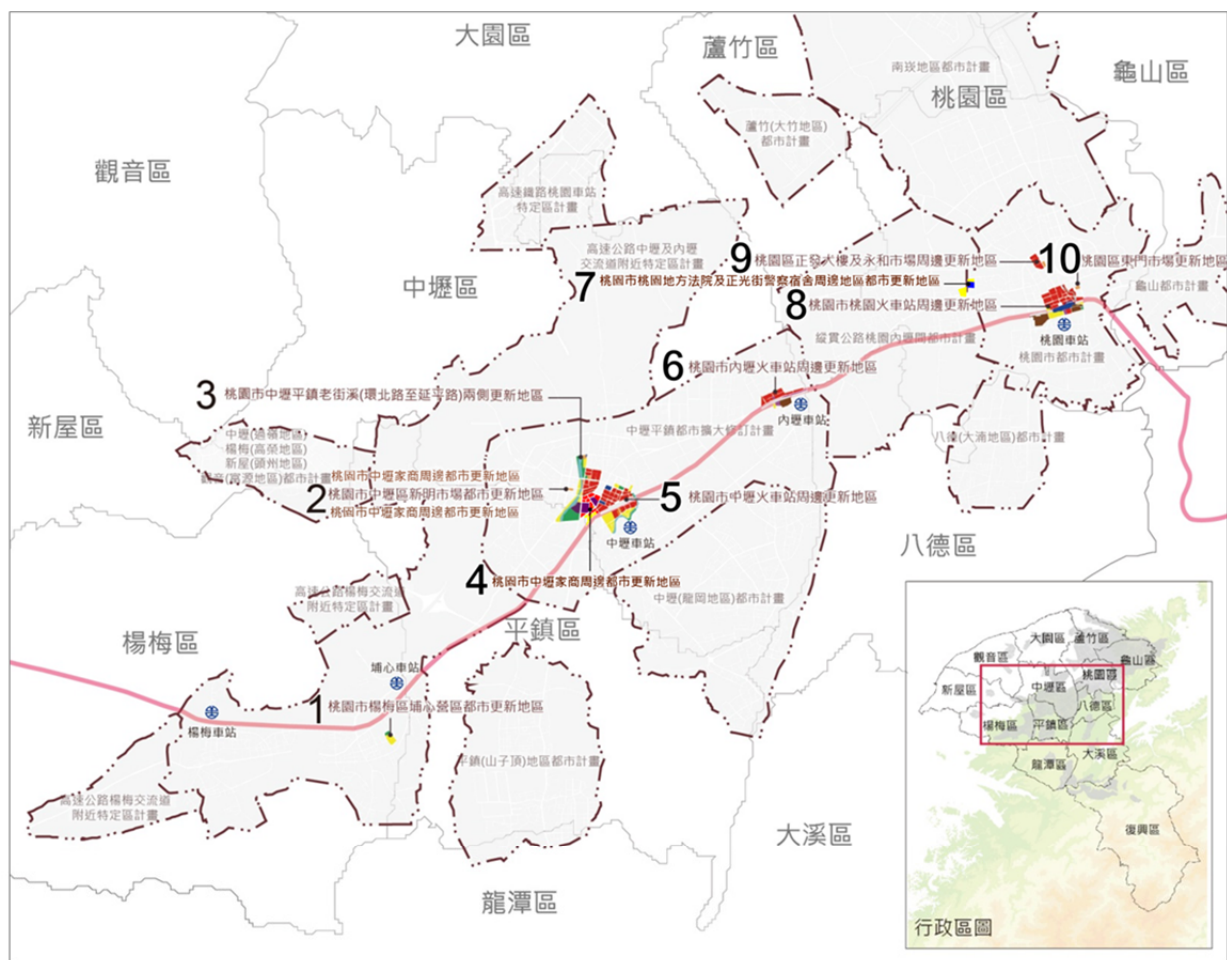
桃園市多處早期發展地區因建物老舊、商業活動型態改變等因素，面臨環境品質降低、產業活動逐漸沒落及土地低度使用等狀況，對都市景觀與安全皆造成極大傷害，故前已選定新明市場、正發大樓、永和市場及東門市場等 4 處，作為桃園市第一期都市更新示範計畫實施地區。

後續為達桃園市升格後「創意、永續、桃花園」的發展願景，落實多元防災、文化保存、生態節能、創意服務等都市發展目標，將桃園市翻轉為以人為本的樂活適居城市(Lohas city)，期透過公共投資與建設之挹注，以及再發展策略方案之導入，重新塑造市中心空間多元機能、景觀美化、提升土地利用價值及整體發展潛力，故積極辦理市區整體更新活化工作——桃園市都市更新計畫(含劃定都市更新地區)。

表 3-2 桃園市都市更新計畫(含劃定都市更新地區)案件一覽表

編號	都市更新計畫案名	公告日期
1	擬定桃園市正發大樓及永和市場周邊更新地區都市更新計畫案	民國 97 年 1 月 29 日
2	擬定中壢市新明市場更新地區都市更新計畫案	民國 97 年 4 月 11 日
3	擬定桃園市東門市場更新地區都市更新計畫案	民國 97 年 4 月 11 日
4	擬定桃園縣中壢平鎮老街溪(環北路至延平路)兩側更新地區都市更新計畫案	民國 100 年 10 月 27 日
5	擬定桃園縣桃園火車站周邊更新地區都市更新計畫案	民國 101 年 3 月 2 日
6	擬定桃園縣內壢火車站周邊更新地區都市更新計畫案	民國 101 年 3 月 2 日
7	擬定桃園縣中壢火車站周邊更新地區都市更新計畫案	民國 101 年 3 月 2 日
8	擬定桃園縣楊梅市草湳坡段埔心小段(埔心營區)都市更新計畫案	民國 102 年 11 月 6 日
9	擬定桃園市桃園地方法院及正光街警察宿舍周邊地區都市更新計畫案	民國 104 年 9 月 18 日
10	擬定桃園市中壢家商周邊都市更新地區都更計畫案	民國 105 年 2 月 18 日

資料來源：整理自桃園市政府住宅發展處，105 年 3 月。



資料來源：整理自桃園市政府住宅發展處，105年3月。

圖 3-2 桃園市已公告實施之都市更新地區分布示意圖

四、人口發展

(一)人口分析

1. 桃園市人口成長

桃園市近年人口均呈現穩定增加，總人口數截至民國 105 年底已達 2,147,763 人(約為全國人口數之 9.12%)，人口密度約 1,760 人/平方公里，民國 90 年至 105 年間人口平均成長率為 1.35%，高於全國(0.35%)。

表 3-3 全國、桃園市歷年人口數與成長率一覽表

年度 (民國)	全 國		桃園市	
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)
90	22,405,568	0.58	1,762,963	1.75
91	22,520,776	0.51	1,792,603	1.68
92	22,604,550	0.37	1,822,075	1.64
93	22,689,122	0.37	1,853,029	1.70
94	22,770,383	0.36	1,880,316	1.47
95	22,876,527	0.47	1,911,161	1.64
96	22,958,360	0.36	1,934,968	1.25
97	23,037,031	0.34	1,958,686	1.23
98	23,119,772	0.36	1,978,782	1.03
99	23,162,123	0.18	2,002,060	1.18
100	23,224,912	0.27	2,013,305	0.56
101	23,315,822	0.39	2,030,161	0.84
102	23,373,517	0.25	2,044,023	0.68
103	23,433,753	0.26	2,058,328	0.70
104	23,492,074	0.25	2,105,780	2.31
105	23,539,816	0.20	2,147,763	1.99
平均	-	0.35	-	1.35

資料來源：整理自內政部統計年報。

2. 桃園市各行政區人口概況

桃園市行政區劃為 13 個區，主要發展核心為桃園區、中壢區及平鎮區。桃園區為桃園市政府所在地區，歷年來人口居桃園市之冠，人口數約為全市五分之一(至民國 105 年

底人口數為 434,243 人，占桃園市 20.22%)。中壢區、平鎮區為桃園市發展歷程較早之行政區，至民國 105 年底人口數為分別為 396,453 人及 221,587 人，占全市 18.46%、10.32%。

以民國 105 年底桃園市各行政區比較，性別比以復興區 119.84 為高，新屋區 114.08 居次，最低者為桃園區 94.66，次低為中壢區 97.50，再次為蘆竹區 99.97。性別比高之地區，以偏遠及沿海地區較多；反之，都市發展程度較高之地區，性別比明顯較低。

表 3-4 桃園市各行政區民國 105 年底人口數一覽表

地 區	人口數(人)	占全市比例	性別比
桃園區	434,243	20.22%	94.66
中壢區	396,453	18.46%	97.50
平鎮區	221,587	10.32%	99.05
八德區	192,922	8.98%	100.89
大溪區	94,102	4.38%	104.38
楊梅區	163,959	7.63%	102.00
蘆竹區	158,802	7.39%	98.97
大園區	87,158	4.06%	105.05
龜山區	152,817	7.12%	99.85
龍潭區	120,201	5.60%	100.88
新屋區	48,772	2.27%	114.08
觀音區	65,555	3.05%	109.28
復興區	11,192	0.52%	119.84

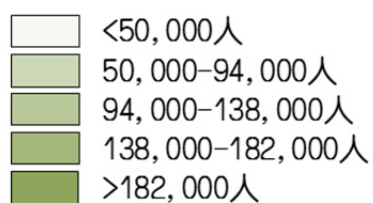
資料來源：整理自桃園市政府主計處及各區戶政事務所。

(二)人口密度

民國 105 年底桃園市人口密度約為 1,760 人/平方公里，高於臺灣地區的 647 人/平方公里。其中桃園區人口密度最高，為 11,992 人/平方公里，相較於復興區人口密度僅 31 人/平方公里，約為其 387 倍。都市化程度較高之地區，人口密度亦高於偏遠或沿海地區。



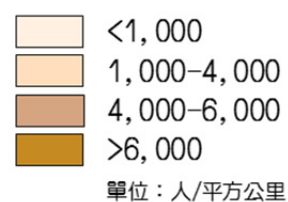
各行政區 人口數圖例



男 > 女 女 > 男



各行政區 人口密度圖例



資料來源：

1. 圖資整理自內政部統計處，國土資訊系統社會經濟資料庫 <http://segis.moi.gov.tw>。
2. 桃園市政府主計處及各區戶政事務所。

圖 3-3 桃園市人口分布示意圖

(三)人口組成

桃園市於民國 91 年底幼年人口數(0~14 歲)計 419,807 人，占總人口數之 23.42%，至 105 年底幼年人口數計 329,307 人，占總人口數之 15.33%，顯示全市幼年人口呈減少之趨勢。91 年底青壯年人口數(15~64 歲)計 1,238,135 人，占總人口數之 69.07%，至 105 年底青壯年人口數計 1,599,031 人，占總人口數之 74.45%，顯示桃園市現階段勞動力資源充沛。另 91 年老年人口數(65 歲以上)計 134,661 人，占總人口數之 7.51%，至 105 年老年人口數計 219,425 人，占總人口數之 10.22%，同全國逐步進入老年化人口結構之趨勢走向。

現況桃園市人口扶養比〔每 100 位青壯年人口所扶養的依賴人口(幼年人口+老年人口)數〕為 34.32，即每 100 位青壯年人口所扶養的依賴人口約為 34 位。老化指數則逐年增加，顯示桃園市已逐漸朝向高齡化都市結構趨勢發展。

表 3-5 桃園市歷年人口結構一覽表

年度 (民國)	桃園市 人口數 (人)	幼年人口 (0~14 歲)		青壯年人口 (15~64 歲)		老年人口 (65 歲以上)		扶養比	老化 指數 (%)
		人口數 (人)	占全市 比例 (%)	人口數 (人)	占全市 比例 (%)	人口數 (人)	占全市 比例 (%)		
91	1,792,603	419,807	23.42	1,238,135	69.07	134,661	7.51	44.78	32.08
92	1,822,075	415,934	22.83	1,268,339	69.61	137,802	7.56	43.66	33.13
93	1,853,029	413,397	22.31	1,298,465	70.07	141,167	7.62	42.71	34.15
94	1,880,316	406,910	21.64	1,328,155	70.63	145,251	7.72	41.57	35.70
95	1,911,161	401,456	21.01	1,359,807	71.15	149,898	7.84	40.55	37.34
96	1,934,968	394,093	20.37	1,387,612	71.71	153,263	7.92	39.45	38.89
97	1,958,686	386,146	19.71	1,414,937	72.24	157,603	8.05	38.43	40.81
98	1,978,782	375,565	18.98	1,441,272	72.84	161,945	8.18	37.29	43.12
99	1,976,441	363,341	18.38	1,448,084	73.27	165,016	8.35	36.49	45.42
100	2,013,305	350,658	17.42	1,494,077	74.21	168,570	8.37	34.75	48.07
101	2,030,161	340,982	16.80	1,514,913	74.62	174,266	8.58	34.01	51.11
102	2,044,023	333,658	16.32	1,528,505	74.78	181,860	8.90	33.73	54.50
103	2,058,321	326,256	15.85	1,540,482	74.84	191,590	9.31	33.62	58.72
104	2,105,780	326,854	15.52	1,575,296	74.81	203,630	9.67	33.68	62.30
105	2,147,763	329,307	15.33	1,599,031	74.45	219,425	10.22	34.32	66.63

資料來源：整理自桃園市政府主計處。

(四)都市計畫地區人口發展

桃園市共計有 33 處都市計畫區，截至民國 104 年底桃園市各都市計畫區現況人口已達 1,607,956 人。桃園市都市計畫地區現況人口數占全市人口比例自 91 年的 72.42%，成長至 104 年的 76.36%，顯示人口都市化比例逐年提高，人口往都市計畫地區集中。

表 3-6 都市計畫及非都市計畫地區歷年人口成長概況一覽表

年度 (民國)	桃園市 人口數 (人)	都市計畫地區		非都市計畫地區	
		現況人口數 (人)	占全市比例 (%)	現況人口數 (人)	占全市比例 (%)
91	1,792,603	1,298,260	72.42	494,343	27.58
92	1,822,075	1,298,260	71.25	523,815	28.75
93	1,853,029	1,305,644	70.46	547,385	29.54
94	1,880,316	1,329,620	70.71	550,696	29.29
95	1,911,161	1,349,825	70.63	561,336	29.37
96	1,934,968	1,368,439	70.72	566,529	29.28
97	1,958,686	1,402,394	71.60	556,292	28.40
98	1,978,782	1,457,166	73.64	521,616	26.36
99	1,976,441	1,465,977	74.17	510,464	25.83
100	2,013,305	1,484,756	73.75	528,549	26.25
101	2,030,161	1,516,385	74.69	513,776	25.31
102	2,044,023	1,521,533	74.44	522,490	25.56
103	2,058,321	1,530,256	74.34	528,065	25.66
104	2,105,780	1,607,956	76.36	497,824	23.64

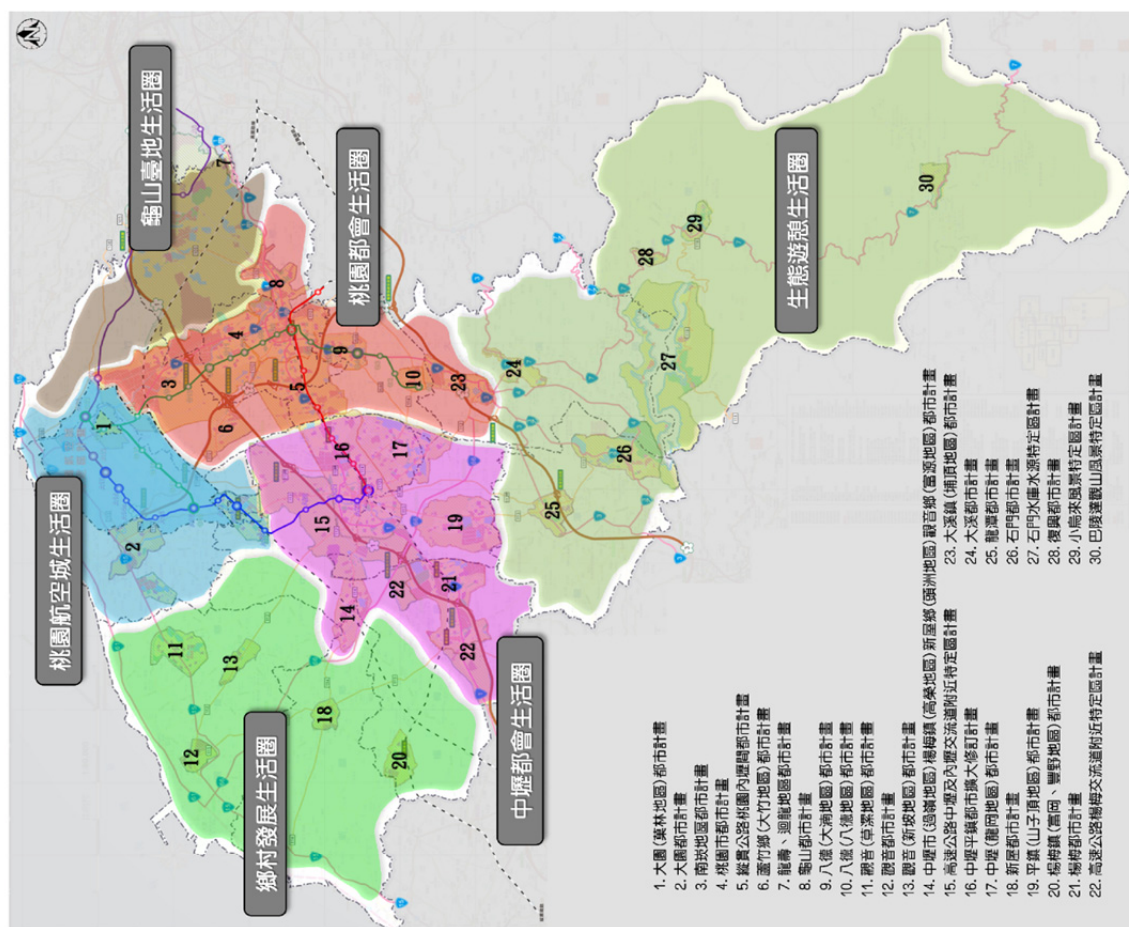
資料來源：整理自內政部統計年報。

貳、都市生活圈之劃分

為避免功能、規模相近之公共設施重覆留設或開闢後閒置之情形，依內政部頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」揭示，應以生活圈模式檢討公共設施用地，並參考「全國區域計畫」之都市階層與功用及公共設施參考表，以都市階層之生活圈概念聯合周邊都市計畫區整體檢討發展強度及公共設施投資。

依「全國區域計畫」之都市階層劃分，桃園市定位為主要核心，並參酌其篩選原則(服務範圍人口達 50~100 萬人)，指認桃園區及中壢區為次要核心，並為本市之二大都市發展中心。

另本案參據「桃園縣區域計畫(草案)」及「桃園縣都市計畫整併規劃及實施計畫」對於全市未來發展願景及各都市計畫區之空間與核心發展策略，並考量捷運路網與各都市計畫區間之交通、產業、人文等條件之連結情形，將本市 33 處都市計畫區及尚未核定之「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」劃分為「桃園都會生活圈」、「中壢都會生活圈」、「龜山臺地生活圈」、「桃園航空城生活圈」、「鄉村發展生活圈」及「生態遊憩生活圈」等 6 大生活圈。



行政區	都市生活圈名稱	都市計畫名稱	面積(公頃)
桃園 八德 蘆竹 龜山 大溪	桃園都會生活圈 桃園區及鄰近 都市發展地區	- 桃園市都市計畫 - 縱貫公路桃園內壢間都市計畫 - 南坎地區都市計畫 - 大溪鎮(埔頂地區)都市計畫 - 八德(八德地區)都市計畫 - 八德(大埔地區)都市計畫 - 龜山都市計畫 - 蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫	7,681.64
中壢 平鎮 楊梅 觀音 新屋	中壢都會生活圈 中壢區及鄰近 都市發展地區	- 中壢平鎮都市擴大修訂計畫 - 中壢(龍岡地區)都市計畫 - 中壢市(過溝地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(富源地區)都市計畫 - 平鎮(山仔頂地區)都市計畫 - 楊梅都市計畫 - 高捷公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫 - 高捷公路楊梅交流道附近特定區計畫	9,012.66
龜山	龜山臺地生活圈 位處林口長庚生活地區	- 林口特定區都市計畫 - 龍壽、迴龍地區都市計畫	75.75
大園 蘆竹 中壢	桃園航空城生活圈 桃園航空城發展地區 機場周邊之產業 與生活地區	- 大園都市計畫 - 大園(菓林地區)都市計畫 - 高捷鐵路桃園車站特定區計畫 - 桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫 - 擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫(尚未核定)	780.49
觀音 新屋 楊梅	鄉村發展生活圈 風力、太陽能等 綠能產業地區	- 觀音都市計畫 - 觀音(新坡地區)都市計畫 - 觀音(草寮地區)都市計畫 - 新屋都市計畫 - 楊梅鎮(富岡、豐野地區)都市計畫	1,384.75
大溪 龍潭 復興	生態遊憩生活圈 原鄉部落及自然景觀 提供都會旅遊休憩機能	- 龍潭都市計畫 - 大溪都市計畫 - 石門都市計畫 - 石門水庫水源特定區計畫 - 復興都市計畫 - 小烏來風景特定區計畫 - 巴陵溪風景山風景特定區計畫	5,220.42

註：面積不含林口特定區計畫、桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫、高捷鐵路楊梅車站特定區計畫、擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫(尚未核定)。

圖 3-4 都市生活圈劃定內容示意圖

參、都市計畫人口推估與檢討

一、桃園市及各行政區人口總量

依「全國區域計畫」揭示，民國 115 年桃園市人口推估分派總量為 221 萬人。本案參酌各行政區近 10 年人口發展趨勢，並以各行政區人口數占全市人口數之平均值，推估民國 115 年本市 13 個行政區之人口總量如下表所示。

表 3-7 民國 115 年桃園市及各行政區人口推估表

行政區	現況人口(人) (105 年底)	近 10 年人口數 占全市人口數 之平均值	民國 115 年 人口推估總量 (人)
桃園市	2,147,763	100.00%	2,210,000
桃園區	434,243	20.30%	448,600
中壢區	396,453	18.50%	408,800
平鎮區	221,587	10.37%	229,200
八德區	192,922	8.85%	195,600
大溪區	94,102	4.54%	100,300
楊梅區	163,959	7.55%	166,800
蘆竹區	158,802	7.17%	158,500
大園區	87,158	4.09%	90,400
龜山區	152,817	6.90%	152,500
龍潭區	120,201	5.71%	126,200
新屋區	48,772	2.41%	53,300
觀音區	65,555	3.08%	68,100
復興區	11,192	0.53%	11,700

資料來源：本案整理。

二、都市計畫區人口分派及檢核

依上開人口推估結果，另以民國 105 年底各都市計畫區之現況人口數占該範圍內各行政區人口總數之比例進行人口分派，並考量後續捷運建設計畫跨域增值開發地區衍生人口及計畫區人口發展率，據以檢核民國 115 年各都市計畫區之人口總量如下表所示。

表 3-8 各都市計畫區民國 115 年計畫人口檢討訂定彙整表

計畫名稱	現行計畫人口 (人)	現況人口 (人)	民國 115 年推估人口(人)				本案人口 檢核總量 (人)	備 註
			人口成長 趨勢分派	捷運建設 進駐人口	合 計	人口 發展率		
桃園市都市計畫	200,000	165,268	170,700	-	170,700	85%	200,000	
縱貫公路桃園內壢間都市計畫	120,000	112,794	116,100	-	116,100	97%	120,000	
南崁地區都市計畫	280,000	276,512	281,900	2,500	284,400	102%	284,400	
龜山都市計畫	50,000	62,834	62,700	-	62,700	125%	62,700	
蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫	32,000	22,192	22,100	-	22,100	69%	22,100	
八德(大湳地區)都市計畫	80,000	74,743	75,900	-	75,900	95%	80,000	
八德(八德地區)都市計畫	22,000	15,282	15,500	-	15,500	70%	22,000	已辦竣區段徵收作業，並取得公共設施用地，予以維持現行計畫人口。
大溪鎮(埔頂地區)都市計畫	42,000	34,689	36,900	-	36,900	88%	42,000	
中壢平鎮都市擴大修訂計畫	300,000	318,084	328,200	5,700	333,900	111%	333,900	
高速公路中壢及內壢間交流道附近特定區計畫	30,000	36,663	37,800	2,300	40,100	134%	40,100	
中壢(龍岡地區)都市計畫	120,000	124,292	128,200	-	128,200	107%	128,200	
中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)都市計畫	25,000	18,983	19,700	-	19,700	79%	25,000	多已完成市地重劃開發，並取得公共設施用地，予以維持現行計畫人口。
平鎮(山子頂地區)都市計畫	63,000	55,135	57,000	-	57,000	90%	63,000	
楊梅都市計畫	135,000	83,581	85,000	-	85,000	63%	85,000	
高速公路楊梅交流道附近特定區計畫	7,000	8,470	8,600	-	8,600	123%	8,600	
林口特定區都市計畫(桃園市部分)	78,700	56,509	56,400	17,500	73,900	94%	78,700	
龍壽、迴龍地區都市計畫(桃園市部分)	10,800	10,839	10,800	-	10,800	100%	10,800	
大園都市計畫	28,000	23,084	23,900	-	23,900	85%	28,000	
大園(菓林地區)都市計畫	18,000	11,268	11,700	-	11,700	65%	11,700	
桃園航空貨運園區(大園南港地區)特定區計畫	27,000	1,218	1,300	-	1,300	5%	27,000	已辦竣區段徵收作業，並取得公共設施用地，予以維持現行計畫人口。
高速鐵路桃園車站特定區計畫	60,000	8,578	8,900	-	8,900	15%	60,000	已辦竣區段徵收作業，並取得公共設施用地，予以維持現行計畫人口。

計畫名稱	現行計畫 人口 (人)	現況人口 (人)	民國 115 年推估人口(人)				本案人口 檢核總量 (人)	備 註
			人口成長 趨勢分派	捷運建設 進駐人口	合 計	人口 發展率		
觀音(草漯地區) 都市計畫	63,000	9,679	10,100	-	10,100	16%	63,000	刻正辦理市地重劃 作業，為避免影響 重劃開發，予以維 持現行計畫人口。
觀音(新坡地區) 都市計畫	6,000	4,318	4,500	-	4,500	75%	4,500	
觀音都市計畫	11,000	3,899	4,100	-	4,100	37%	4,100	
新屋都市計畫	9,500	8,396	9,200	-	9,200	97%	9,500	
楊梅鎮(富岡、豐野 地區)都市計畫	15,000	8,197	8,300	-	8,300	56%	8,300	
龍潭都市計畫	30,000	22,765	23,900	-	23,900	80%	30,000	
大溪都市計畫	22,500	20,915	22,300	-	22,300	99%	22,500	
石門都市計畫	12,000	8,420	8,800	-	8,800	73%	8,800	
石門水庫 水源特定區計畫	4,000	1,865	2,000	-	2,000	50%	2,000	
復興都市計畫	1,500	1,114	1,200	-	1,200	80%	1,500	
小烏來 風景特定區計畫	1,600	1,160	1,200	-	1,200	75%	1,200	
巴陵達觀山 風景特定計畫區	1,570	850	900	-	900	57%	900	
合 計	1,906,170	1,612,595	1,655,800	28,000	1,683,800	-	1,889,500	

資料來源：「桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案生活圈整體發展研究規劃報告」，106 年 3 月。

肆、公共設施用地檢討變更原則

內政部為協助地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜，訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，俾作為各該都市計畫擬定機關辦理檢討作業之參據。

表 3-9 內政部訂定之公共設施用地檢討變更原則一覽表

項 目		檢討變更原則
機關用地及其他 公民營事業用地		1. 未徵收之機關用地，除該指定用途機關仍有具體事業財務計畫及預算者外，其餘均檢討變更為其他適當分區或用地。 2. 現有使用中之機關用地應按每人合理辦公空間檢討，屬閒置或低度利用者應多目標使用以活化機能，並考量優先騰出部分空間提供其他單位進駐使用；空間不足或新成立之機關單位應優先利用現有閒置廳舍。 3. 未取得公用事業用地，如已無取得計畫或使用需求者，應予以檢討變更。
學校 用地	中小學 用地	1. 應會同主管教育行政機關核實依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第 8 條之 1 授權訂定之規定檢討學校用地之需求。 2. 檢討原則： (1) 依教育部「國民中小學設備基準」規定，以半徑不超過 1.5 公里，通學時間半小時內為原則估算服務範圍。 (2) 服務範圍內現有國民中小學校面積已超過或達教育部訂頒國民中小學設備基準之國中、國小每人樓地板面積服務水準時，服務範圍內之學校用地應依實際需求予以檢討變更。其中未徵收學校用地、已徵收未開闢學校用地，除教育主管機關有具體之開發財務計畫，經各級都市計畫委員會審議同意後維持原學校用地，否則應檢討變更為其他適當分區或用地。 (3) 配合高齡少子女化趨勢及 12 年國教政策，學校用地之調整應優先採垂直整併方式檢討(如國中小用地、國高中用地)。
	高中職及 大專院校 用地	未徵收及已徵收未開闢之高中(職)用地、大專院校用地均應檢討變更為其他適當分區或用地。如因教育政策之配置需求而需保留時，應由教育主管機關及各需地學校提出具體之開發財務計畫，經各級都市計畫委員會審議同意後始得保留。
市場用地		1. 未開闢之私有市場用地應評估鄰近地區市場需求，以 BOT 或多目標使用方式，鼓勵私人投資興辦；無實際需求者(發布實施已逾 25 年仍未開闢者優先辦理)應以檢討變更為其他適當分區或用地為原則。 2. 已開闢之私有市場用地得配合舊市區再發展政策，優先劃定為都市更新地區，辦理都市更新。
停車場用地		1. 未徵收之停車場用地應依各該地區都市發展情形，核實檢討其實際停車需求，如無取得計畫或使用需求者，應予以檢討變更。 2. 停車需求較高區位應優先利用現有公共設施用地以多目標使用方式設置停車場，以及透過各土地使用分區使用管制規定，要求開發者規劃設置足夠之停車空間，以滿足因土地開發所衍生之停車需求。 3. 現有已開闢之停車場如屬閒置或低度利用者，應以多目標使用及都市更新方式活化機能，或考量釋出空間變更為其它使用。

項 目	檢討變更原則
公園、綠地、廣場、兒童遊戲場用地	未徵收之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場用地，應依照各該都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。例如：風景特定區計畫外圍已有空曠之山林或農地者，即可核實檢討其現況人口集居情形及使用需求，予以檢討變更。
體育場用地	體育場係區域性公共設施，應將全直轄市、縣(市)轄內各都市計畫區納入整體考量分析其區位分布及服務範圍人口規模；服務範圍具重疊性者，應考量投資效益，取消較不具效益之公共設施；服務範圍內有規模相近之學校運動設施可替代其功能者，應考量檢討變更。
河道用地	1. 河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則應依據經濟部、本部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號、台內營字第 0920091568 號會銜函及經濟部 93 年 1 月 13 日經授水字第 09720207480 號函規定辦理：地理形勢自然形成之河川及因而依水利法公告之行水區土地流經都市計畫區者，予以劃定為使用分區，名稱統一為「河川區」，其範圍境界線由水利主管機關依大法官會議釋字第 326 號解釋之精神認定；至原非河道經都市計畫之設置始成為河道之公共設施用地，則予以劃定為「河道用地」。區域排水比照上開認定原則劃設之。 2. 至河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區認定作業程序依經濟部 97 年 9 月 26 日經授水字第 09720207480 號函辦理。 3. 另區域排水外其他各類排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則，應依本部 93 年 5 月 20 日內授營都字第 09300006944 號函辦理。
港埠用地	配合港埠主管機關之商(漁)港整體建設計畫檢討之。
鐵路用地、車站用地或交通用地	配合交通主管機關之整體建設計畫檢討之。
社教機構用地	配合社會教育目的事業主管機關之整體建設計畫檢討之。
殯儀館、火葬場、墓地用地	1. 殯儀館用地：依據該設施之供需分布、人口集居、交通便利及都市發展情形，核實檢討之。 2. 火化場用地：考量該設施供給明顯不足，用地最為難覓，須充裕時間取得計畫、編列預算及開發期程，除納入殯葬設施專用區整體開發外，不予檢討變更。 3. 公墓用地：配合殯葬管理主管機關之整體建設檢討之，如無取得計畫或使用需求者，應予檢討變更。
垃圾處理場、污水處理廠用地	垃圾處理場、廢棄物回收、清除、處理設施、污水處理廠用地，配合環境保護及汙水處理主管機關之整體建設計畫檢討之。
道路用地	1. 道路系統之檢討調整應配合交通主管機關之交通建設計畫及預算，調整後應不影響交通系統之完整性。 2. 計畫道路之縮小或撤銷應以無具體事業及財務計畫且不影響建築線之指定者優先處理。 3. 整體開發地區周邊未取得道路用地，得配合整體開發地區道路系統及建築基地情形，予以檢討；並視整體財務可行性，納入開發一併開闢取得。
其他公共設施	配合各目的事業主管機關之整體建設計畫、各計畫地區之特性、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。

伍、檢討為適宜分區之變更原則

依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」之計畫目標，檢討變更不必要之公共設施保留地，促使土地資源合理利用，並透過政府公辦整體開發方式取得興闢仍有需要之公共設施用地，減輕政府財務負擔。爰此，為確保土地使用之合理性及整體開發財務之可行性，經本案檢討已無使用需求之公共設施用地，研擬變更原則如下：

一、變更為住宅區、商業區或特定專用區

- (一)土地範圍完整可供建築使用者。
- (二)劃設之使用分區原則宜與毗鄰土地相同。
- (三)依循都市空間發展紋理，適宜供居住使用者劃設為住宅區，具備商業活動機能者劃設為商業區。

二、變更為農業區或保護區、水庫保護區

- (一)土地畸零狹小無法建築使用，且土地權屬與毗鄰之農業區或保護區、水庫保護區土地相同者，予以劃設為毗鄰之使用分區。
- (二)位於都市外圍地區或空曠農地，且毗鄰土地亦為農業區或保護區、水庫保護區者，予以劃設為毗鄰之使用分區。
- (三)上開土地因非供建築使用，故不予納入整體開發範圍。

陸、辦理跨區整體開發之原則

依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」揭示，經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估可行之整體開發方式及整體開發範圍。為利後續辦理整體開發，研擬開發原則如下：

一、以政府公辦方式辦理整體開發

二、跨區整體開發之模式

本案辦理跨區整體開發之模式，原則以同一生活圈為範圍；惟考量地理區位、都市發展程度、地價差異性及開發規模適宜性等因素，為保留開發之彈性，開發單位得視整體開發之可行性，採以下跨區模式辦理：

- (一)聯合周圍數個計畫區：屬相鄰接之計畫區、計畫區未鄰接但行政區相同者、計畫區未鄰接亦非同行政區且面積規模過小者。
- (二)同一計畫區：非屬上述情形或基地特殊情形者。

三、公共設施用地納入整體開發勘選原則

為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過政府公辦整體開發方式取得興闢公共設施用地，研擬勘選原則如下：

- (一)基於重劃土地分配係以原位次分配為原則，為避免重劃範圍之地價差異過大影響民眾權益，以檢討釋出為可供建築土地之毗鄰或其周邊地區尚未開闢取得之公共設施保留地，優先納入整體開發範圍；並考量生活地域性，上述土地宜為相同行政轄區。
- (二)考量公共建設之開發效益，以尚未開闢使用之公共設施用地為優先；其次為已開闢使用但部分土地尚未取得者，惟該面積宜大於 0.1 公頃。
- (三)為確保生活環境品質，於整體開發財務可行前提下，納入整體開發取得之用地類別依序如下：
 - 1. 公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地。
 - 2. 停車場(含廣停)用地。
 - 3. 學校用地。
 - 4. 道路用地(配合重劃配地需求)。
 - 5. 配合相關政策推動之需要者。

第四章 計畫區公共設施用地檢討規劃構想

壹、計畫區公共設施用地開闢及取得情形

本計畫區面積 277.43 公頃，劃設公共設施用地面積合計為 46.05 公頃，現已開闢 21.20 公頃，整體使用率為 46.04%。未取得及未完全取得之公共設施用地面積為 26.84 公頃，除道路用地外，尚有 33 處用地未取得及未完全取得，未取得比例為 58.28%。

表 4-1 計畫區公共設施開闢取得情形彙整表

公共設施 用地名稱	劃設情形		開闢情形		取得情形			備 註
	編號	面積 (公頃)	已開闢 (公頃)	使用率 (%)	已取得 已開闢 (公頃)	已取得 未開闢 (公頃)	未取得 (公頃)	
機關用地	機一	0.31	0.00	0.00	0.00	0.01	0.30	供派出所、消防安全等使用，現況為鐵皮屋，市地重劃
	機二	0.41	0.00	0.00	0.00	0.13	0.28	供社區活動中心、衛生所、郵局、里辦公室、電信局使用，現況為鐵皮屋、空地，市地重劃
	機四	1.06	1.06	100.00	1.06	0.00	0.00	供機場變電所使用
	合計	1.78	1.06	59.55	1.06	0.14	0.58	
學校用地	文小一	2.10	2.10	100.00	2.10	0.00	0.00	菓林國小
	文小二	2.27	0.00	0.00	0.00	0.81	1.46	荒地
	小計	4.37	2.10	48.05	2.10	0.81	1.46	
	文中	2.86	0.00	0.00	0.00	0.29	2.57	農田
	合計	7.23	2.10	29.05	2.10	1.10	4.03	
零售市場 用地	市一	0.11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.11	荒地，市地重劃
	市二	0.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.09	荒地
	市三	0.09	0.09	100.00	0.09	0.00	0.00	
	市四	0.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.30	農田
	合計	0.59	0.09	15.25	0.09	0.00	0.50	
停車場 用地	停一	0.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.09	荒地，市地重劃
	停二	0.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.12	樹叢、荒地
	停三	0.56	0.00	0.00	0.00	0.20	0.36	鐵皮屋，市地重劃
	停四	0.15	0.00	0.00	0.00	0.06	0.09	荒地、鐵皮屋，市地重劃
	合計	0.92	0.00	0.00	0.00	0.26	0.66	
廣場用地	廣一	0.21	0.00	0.00	0.00	0.02	0.19	荒地、農田，市地重劃
	廣二	0.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.19	荒地、農田，市地重劃
	廣三	0.15	0.00	0.00	0.00	0.01	0.14	鐵皮屋，市地重劃
	合計	0.55	0.00	0.00	0.00	0.03	0.52	
排水渠道 用地	渠一	0.54	0.54	100.00	0.54	0.00	0.00	
	渠二	1.05	1.05	100.00	0.76	0.00	0.29	
	渠三	0.19	0.19	100.00	0.01	0.00	0.18	
	合計	1.78	1.78	100.00	1.31	0.00	0.47	

公共設施 用地名稱	劃設情形		開闢情形		取得情形			備 註
	編號	面積 (公頃)	已開闢 (公頃)	使用率 (%)	已取得 已開闢 (公頃)	已取得 未開闢 (公頃)	未取得 (公頃)	
公園用地	公一	0.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.15	鐵皮屋
	公二	0.52	0.00	0.00	0.00	0.14	0.38	樹叢、荒地，市地重劃
	公三	0.51	0.00	0.00	0.00	0.03	0.48	農田，市地重劃
	公四	0.41	0.41	100.00	0.41	0.00	0.00	社區公園、圖書館，三和社區內
	公五	1.31	0.00	0.00	0.00	0.20	1.11	樹叢、荒地
	合計	2.90	0.41	14.14	0.41	0.37	2.12	
兒童 遊樂場 用地	兒一	0.18	0.00	0.00	0.00	0.01	0.17	農田、荒地，市地重劃
	兒六	0.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.14	荒地，市地重劃
	兒七	0.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.18	荒地，市地重劃
	兒八	0.10	0.00	0.00	0.00	0.01	0.09	荒地，市地重劃
	兒九	0.11	0.00	0.00	0.00	0.02	0.09	荒地，市地重劃
	兒十	0.13	0.00	0.00	0.00	0.03	0.10	農田、荒地，市地重劃
	兒十一	0.13	0.00	0.00	0.00	0.01	0.12	鐵皮屋
	兒十二	0.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.10	樹叢
	兒十三	0.09	0.00	0.00	0.00	0.02	0.07	建築物
	兒十四	0.13	0.00	0.00	0.00	0.13	0.00	空地
	合計	1.29	0.00	0.00	0.00	0.23	1.06	
綠地用地	綠二	0.22	0.00	0.00	0.00	0.04	0.18	樹叢、荒地，市地重劃
	綠三	0.20	0.00	0.00	0.00	0.04	0.16	樹叢，市地重劃
	綠四	0.14	0.00	0.00	0.00	0.01	0.13	樹叢，市地重劃
	綠八	0.05	0.00	0.00	0.00	0.02	0.03	樹叢
	合計	0.61	0.00	0.00	0.00	0.11	0.50	
綠化步道 用地	綠步	0.99	0.86	87.17	0.10	0.08	0.81	
道路用地	道	27.41	14.90	54.36	10.77	1.05	15.59	含人行步道
總 計		46.05	21.20	46.04	15.84	3.37	26.84	

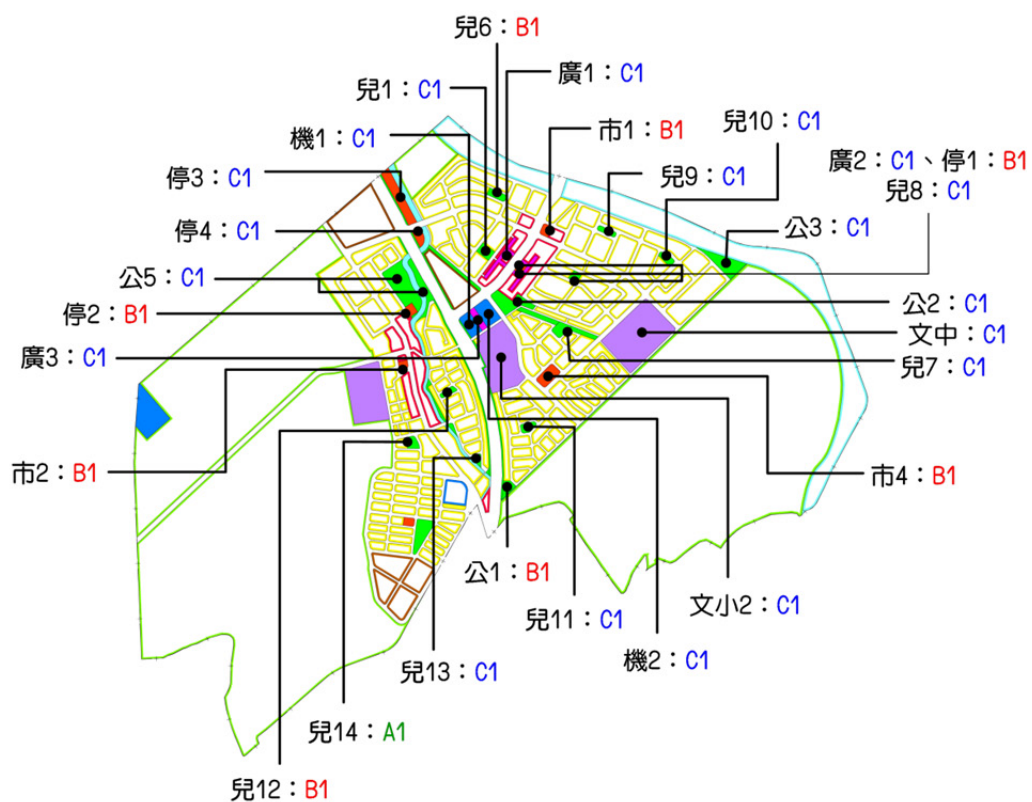
註：劃設面積係依業務單位 104 年 6 月提供之計畫圖資丈量，開闢情形調查時間為同年 10 月，取得情形係依業務單位同年 6 月所提供地籍資料進行統計。



大園(菓林地區)都市計畫

- 計畫面積：277.43公頃
- 公共設施用地面積：46.05公頃
- 尚未開闢公設面積：24.85公頃
- 尚未取得公設面積：26.84公頃

取得情形	類別	開闢情形
已 取 得	A1	未 開 闢
	A2	部分開闢
未 取 得	B1	未 開 闢
	B2	部分開闢
	B3	已 開 闢
部分取得	C1	未 開 闢
	C2	部分開闢
	C3	已 開 闢



註：渠2(C3)、渠3(C3)、綠2(C1)、綠3(C1)、綠4(C1)、綠8(B1)、綠步(C2)及道路(C2)等用地，未納入標繪。

圖 4-1 計畫區公共設施開闢取得情形示意圖

貳、公共設施用地需求分析

參據都市計畫法及都市計畫定期通盤檢討實施辦法相關規定，彙整本計畫區所處「桃園航空城生活圈」之公共設施需求檢討如下。

一、學校用地

(一)國小用地

本案以各行政區學齡人口比例推估115年小學學生數，並依教育部頒「國民中小學設備基準」推估所需之國小用地面積。經檢討本生活圈整體劃設之國小用地面積超出需求面積。

表 4-2 桃園航空城生活圈國小用地需求推估表

都市計畫區	劃設面積 (公頃)	依教育部「國民中小學設備基準」計算面積(公頃)	
		需求面積	超過或不足 面積
大園都市計畫	8.61	5.09	3.52
大園(菓林地區)都市計畫	4.37	2.38	1.99
合 計	12.98	7.47	5.51

資料來源：本案整理。

(二)國中用地

本案以各行政區學齡人口比例推估115年中學學生數，並依教育部頒「國民中小學設備基準」推估所需之國中用地面積。經檢討本生活圈整體劃設之國中用地面積超出需求面積。

表 4-3 桃園航空城生活圈國中用地需求推估表

都市計畫區	劃設面積 (公頃)	依教育部「國民中小學設備基準」計算面積(公頃)	
		需求面積	超過或不足 面積
大園都市計畫	4.96	3.10	1.86
大園(菓林地區)都市計畫	2.86	2.50	0.36
合 計	7.82	5.60	2.22

資料來源：本案整理。

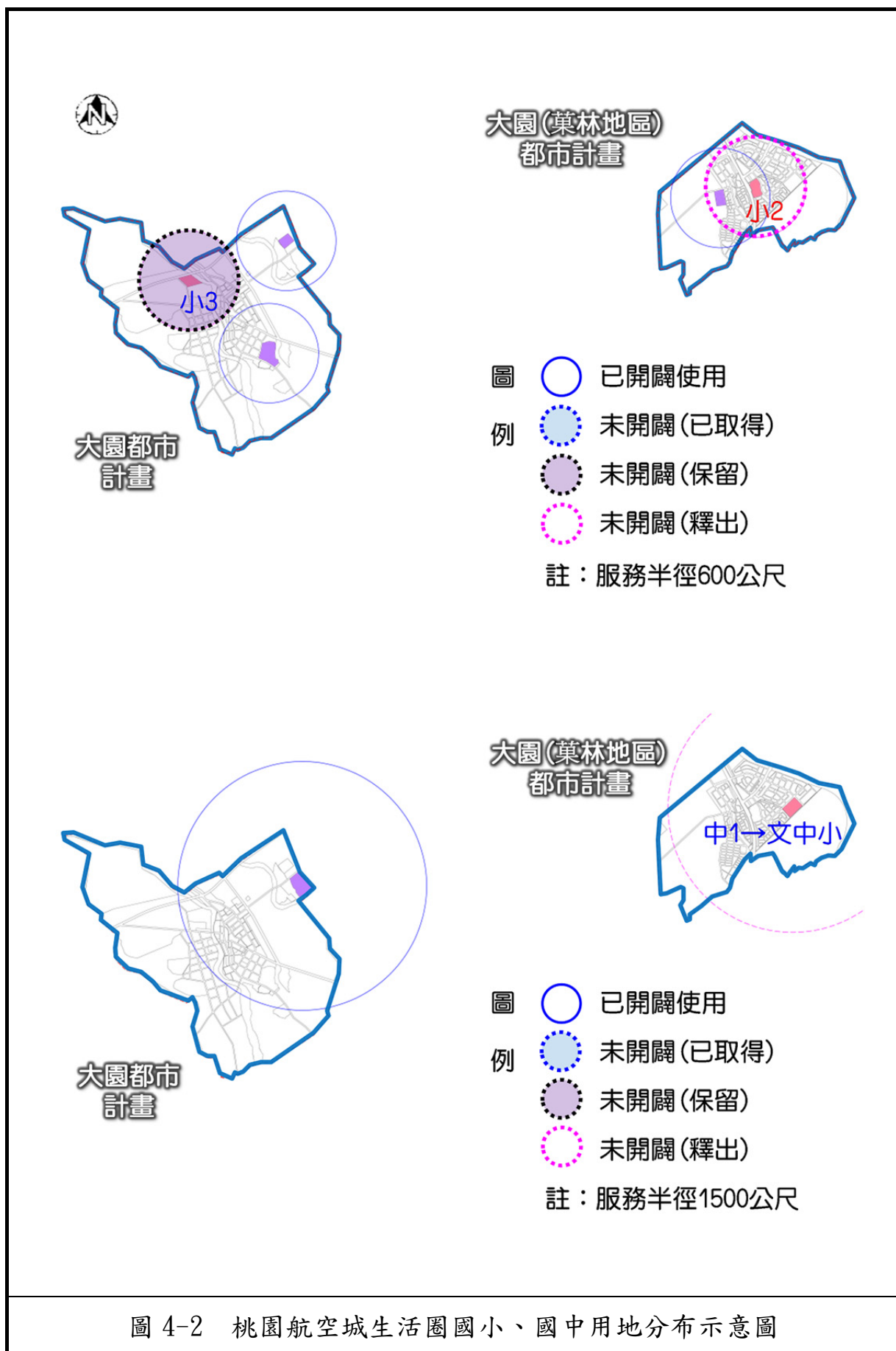


圖 4-2 桃園航空城生活圈國小、國中用地分布示意圖

二、公園及兒童遊樂場用地

本案依各都市計畫區範圍內各里之分布情形，並以行政轄區之里作為閭鄰單位。經檢討本生活圈整體之公園及兒童遊樂場用地面積均可滿足現行檢討標準。

三、停車場用地

依車輛預估數 20%之標準檢討，本生活圈劃設之停車場用地無法滿足檢討標準；另停車場用地採立體使用時可滿足檢討標準。

四、公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地

經檢討各都市計畫區之 5 項公共設施用地皆無法滿足都市計畫法第 45 條之規定(不得少於全部計畫面積 10%)。

表 4-4 桃園航空城生活圈公共設施需求檢討彙整表

單位：公頃

項目	用地劃設標準 (面積：公頃)	大園都市計畫			大園(菓林地區)都市計畫		
		檢核總量：28,000 人 (計畫區涵蓋 3 個里)			檢核總量：11,700 人 (計畫區涵蓋 2 個里)		
		用地需求	劃設面積	超過或不足	用地需求	劃設面積	超過或不足
公園	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.5 公頃。	1.50	8.02	6.52	1.00	2.90	1.90
	社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在 10 萬人以上，最小面積不少於 4 公頃。						
兒童遊樂場	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.1 公頃。	0.30	0.44	0.14	0.20	1.29	1.09
停車場	不低於計畫區內車輛預估數 20%。	4.05	0.72	-3.33	1.69	0.91	-0.78
公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等用地	不低於計畫區總面積 10%。	50.31	13.30	-37.01	27.74	5.35	-22.39
	不低於都市發展用地總面積 10%。	20.16		-6.86	10.62		-5.27

註：車輛預估數之汽車持有率以每千人 289 輛計算、每輛停車空間以 25 m²計算。

參、公共設施用地檢討規劃構想

為協調各使用或管理機關，經本府召開公共設施用地機關協調會議，並依各機關評估使用需求，辦理後續公共設施用地檢討作業。本計畫區各項公共設施用地檢討情形如下：

一、機關用地

劃設3處，其中1處已開闢使用，其餘2處屬都市計畫附帶條件規定之應辦理市地重劃開發地區，已納入「大園(菓林地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」檢討。

二、學校用地

劃設3處，其中1處已開闢使用，其餘2處尚未開闢，已納入「大園(菓林地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」檢討。

三、零售市場用地

劃設4處，經檢討計2處已無使用需求，予以納入本次檢討變更，其餘則維持原計畫。檢討情形如下：

(一)市二用地

劃設面積0.09公頃，尚未開闢取得，經本府經濟發展局評估已無使用需求，本次檢討予以變更為商業區。

(二)市四用地

劃設面積0.30公頃，尚未開闢取得，經本府經濟發展局評估已無使用需求，本次檢討予以變更為住宅區。

四、停車場用地

劃設4處，經檢討計1處已無使用需求，予以納入本次檢討變更，其餘則維持原計畫。檢討情形如下：停二用地劃設面積0.12公頃，尚未開闢取得，經本府交通局評估已無使用需求，本次檢討將部分面積予以變更為商業區，並考量南側緊鄰之公五用地面積狹窄，不利於未來規劃使用，故配合調整變更部分面積為公園用地。

五、廣場用地

劃設3處，尚未開闢使用，皆屬都市計畫附帶條件規定之應辦理市地重劃開發地區，已納入「大園(菓林地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」檢討。

六、公園用地

劃設 5 處，其中 1 處已開闢使用，2 處屬都市計畫附帶條件規定之應辦理市地重劃開發地區；其餘 2 處尚未開闢之公園用地經檢討如下：

(一)公一用地

劃設面積 0.15 公頃，尚未開闢取得。公一及兒十一用地服務範圍具重疊性，經評估兒十一用地之區位及服務人口規模較佳予以保留，公一用地部分面積檢討變更為住宅區，並配合本案三通 106.7.18. 內政部都委會第 903 次會議決議之內容，將部分面積變更為道路用地。

(二)公五用地

劃設面積 1.31 公頃，已取得土地面積為 0.20 公頃，未取得土地面積為 1.11 公頃，尚未開闢使用。經檢討為實質提升都市居住環境品質，部分變更為住宅區，部分則維持公園用地，並納入整體開發範圍。

七、兒童遊樂場用地

劃設 9 處，計 1 處已開闢取得，計 6 處屬都市計畫附帶條件規定之應辦理市地重劃開發地區，已納入「大園(菓林地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」檢討。其餘 3 處經本府工務局評估仍有使用需求，為確保都市居住環境品質，維持原計畫不予變更。考量整體財務可行性，將兒十一用地納入本案整體開發範圍。

八、綠地用地

劃設 4 處，計 3 處屬都市計畫附帶條件規定之應辦理市地重劃開發地區，已納入「大園(菓林地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」檢討。其餘 1 處屬配合都市藍綠景觀風貌設置之綠地，本次檢討皆維持原計畫。

九、綠化步道用地

劃設 1 處，面積 0.99 公頃，已開闢 0.86 公頃使用，惟尚有 0.81 公頃土地未取得。經檢討評估仍有使用需求，維持原計畫不予變更。部分未取得土地配合本案三通 106.7.18. 內政部都委會第 903

次會議決議之內容，變更為道路用地。

十、排水溝渠用地

劃設 3 處，尚未完全開闢取得，經查渠三用地已納入「大園(菓林地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」檢討，配合 106.7.18. 內政部都委會第 903 次會議決議之內容，將部分面積變更為道路用地，其餘皆維持原計畫。

表 4-5 計畫區公共設施用地檢討構想表

公共設施用地	編號	面積 (公頃)	取得 情形	面積 (公頃)	本案檢討 變更建議	備 註
機關用地	機一	0.31	已取得	0.01	維持原計畫	1. 尚未開闢，屬都市計畫附帶條件規定之應辦理市地重劃開發地區。 2. 已納入「大園(菓林地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」檢討。
			未取得	0.30		
	機二	0.41	已取得	0.13	維持原計畫	1. 尚未開闢，屬都市計畫附帶條件規定之應辦理市地重劃開發地區。 2. 已納入「大園(菓林地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」檢討。
			未取得	0.28		
	機四	1.06	已取得	1.06	維持原計畫	已開闢供桃園國際機場之變電設施使用。
學校用地	文小一	2.10	已取得	2.10	維持原計畫	已開闢菓林國小使用。
	文小二	2.27	已取得	0.81	維持原計畫	尚未開闢，已納入「大園(菓林地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」檢討。
			未取得	1.46		
	文中	2.86	已取得	0.29	維持原計畫	尚未開闢，已納入「大園(菓林地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」檢討。
			未取得	2.57		
零售市場用地	市一	0.11	未取得	0.11	維持原計畫	1. 尚未開闢，屬都市計畫附帶條件規定之應辦理市地重劃開發地區。 2. 已納入「大園(菓林地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」檢討。
	市二	0.09	未取得	0.09	變更為商業區	尚未開闢，經發局評估已無使用需求，予以檢討變更。
	市三	0.09	已取得	0.09	維持原計畫	已開闢三和公有市場使用。
	市四	0.30	未取得	0.30	變更為住宅區	尚未開闢，經發局評估已無使用需求，予以檢討變更。
停車場用地	停一	0.09	未取得	0.09	維持原計畫	1. 尚未開闢，屬都市計畫附帶條件規定之應辦理市地重劃開發地區。 2. 已納入「大園(菓林地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」檢討。
	停二	0.12	未取得	0.12	變更為商業區及公園用地	1. 尚未開闢，交通局評估無使用需求，予以檢討變更。 2. 考量南側緊鄰之公五用地面積狹窄，不利於未來規劃使用，故配合調整。
	停三	0.56	已取得	0.20	維持原計畫	1. 尚未開闢，屬都市計畫附帶條件規定之應辦理市地重劃開發地區。 2. 已納入「大園(菓林地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」檢討。
			未取得	0.36		

公共設施 用地	編號	面積 (公頃)	取得 情形	面積 (公頃)	本案檢討 變更建議	備 註
停車場用地	停四	0.15	已取得	0.06	維持原計畫	1. 尚未開闢，屬都市計畫附帶條件規定之應辦理市地重劃開發地區。 2. 已納入「大園(菓林地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」檢討。
			未取得	0.09		
廣場用地	廣一	0.21	已取得	0.02	維持原計畫	1. 尚未開闢，屬都市計畫附帶條件規定之應辦理市地重劃開發地區。 2. 已納入「大園(菓林地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」檢討。
			未取得	0.19		
	廣二	0.19	未取得	0.19	維持原計畫	1. 尚未開闢，屬都市計畫附帶條件規定之應辦理市地重劃開發地區。 2. 已納入「大園(菓林地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」檢討。
	廣三	0.15	已取得	0.01	維持原計畫	1. 尚未開闢，屬都市計畫附帶條件規定之應辦理市地重劃開發地區。 2. 已納入「大園(菓林地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」檢討。
			未取得	0.14		
	廣四	0.15	未取得	0.15	維持原計畫	1. 尚未開闢，屬都市計畫附帶條件規定之應辦理市地重劃開發地區。 2. 已納入「大園(菓林地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」檢討。
排水渠道 用地	渠一	0.54	已取得	0.54	維持原計畫	現況為油車溪。
	渠二	1.05	已取得	0.76	維持原計畫	現況為油車溪，水務局評估仍有使用需求。
			未取得	0.29		
	渠三	0.19	已取得	0.01	維持原計畫	1. 已納入「大園(菓林地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」檢討。 2. 部分未取得土地配合三通部決議草案之內容調整。
			未取得	0.17		
公園用地	公一	0.15	未取得	0.15	變更為住宅區 及道路用地	1. 公一用地及兒十一用地服務範圍具重疊性，經評估兒十一用地之區位及服務人口規模較佳予以保留，公一用地予以檢討變更。 2. 部分土地配合本計畫三通部決議草案之內容調整。
	公二	0.52	已取得	0.14	維持原計畫	1. 尚未開闢，屬都市計畫附帶條件規定之應辦理市地重劃開發地區。 2. 已納入「大園(菓林地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」檢討。
			未取得	0.38		
	公三	0.51	已取得	0.03	維持原計畫	1. 尚未開闢，屬都市計畫附帶條件規定之應辦理市地重劃開發地區。 2. 已納入「大園(菓林地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」檢討。
			未取得	0.48		
	公四	0.41	已取得	0.41	維持原計畫	已開闢供社區公園及圖書館使用。
	公五	1.31	已取得	0.20	變更為住宅區	為實質提升都市居住環境品質，部分變更為住宅區，部分則維持公園用地，並納入整體開發範圍。
			未取得	1.11		
兒童遊樂場 用地	兒一	0.18	已取得	0.01	維持原計畫	1. 尚未開闢，屬都市計畫附帶條件規定之應辦理市地重劃開發地區。 2. 已納入「大園(菓林地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」檢討。
			未取得	0.17		
	兒六	0.14	未取得	0.14	維持原計畫	1. 尚未開闢，屬都市計畫附帶條件規定之應辦理市地重劃開發地區。 2. 已納入「大園(菓林地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」檢討。

公共設施 用地	編號	面積 (公頃)	取得 情形	面積 (公頃)	本案檢討 變更建議	備 註
兒童遊樂場 用地	兒七	0.18	未取得	0.18	維持原計畫	1. 尚未開闢，屬都市計畫附帶條件規定之應辦理市地重劃開發地區。 2. 已納入「大園(菓林地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」檢討。
	兒八	0.10	已取得	0.01	維持原計畫	1. 尚未開闢，屬都市計畫附帶條件規定之應辦理市地重劃開發地區。 2. 已納入「大園(菓林地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」檢討。
			未取得	0.09		
	兒九	0.11	已取得	0.02	維持原計畫	1. 尚未開闢，屬都市計畫附帶條件規定之應辦理市地重劃開發地區。 2. 已納入「大園(菓林地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」檢討。
			未取得	0.09		
	兒十	0.13	已取得	0.03	維持原計畫	1. 尚未開闢，屬都市計畫附帶條件規定之應辦理市地重劃開發地區。 2. 已納入「大園(菓林地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」檢討。
			未取得	0.10		
	兒十一	0.13	已取得	0.01	維持原計畫	尚未開闢，工務局評估仍有使用需求。 納入整體開發範圍。
	兒十二	0.10	未取得	0.10		
綠地用地	綠二	0.22	已取得	0.04	維持原計畫	1. 尚未開闢，屬都市計畫附帶條件規定之應辦理市地重劃開發地區。 2. 已納入「大園(菓林地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」檢討。
			未取得	0.18		
	綠三	0.20	已取得	0.04	維持原計畫	1. 尚未開闢，屬都市計畫附帶條件規定之應辦理市地重劃開發地區。 2. 已納入「大園(菓林地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」檢討。
			未取得	0.16		
	綠四	0.14	已取得	0.01	維持原計畫	1. 尚未開闢，屬都市計畫附帶條件規定之應辦理市地重劃開發地區。 2. 已納入「大園(菓林地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」檢討。
			未取得	0.13		
	綠八	0.05	已取得	0.02	維持原計畫	屬配合都市藍綠景觀風貌設置之綠地。
			未取得	0.03		
綠化步道 用地	綠步	0.99	已取得	0.18	維持原計畫	1. 已部分開闢。 2. 未取得土地評估仍有使用需求。 3. 部分未取得土地配合本計畫三通部決議草案之內容調整。
				0.80		
			未取得	0.01	變更為 道路用地	

資料來源：本案整理。

第五章 實質計畫檢討

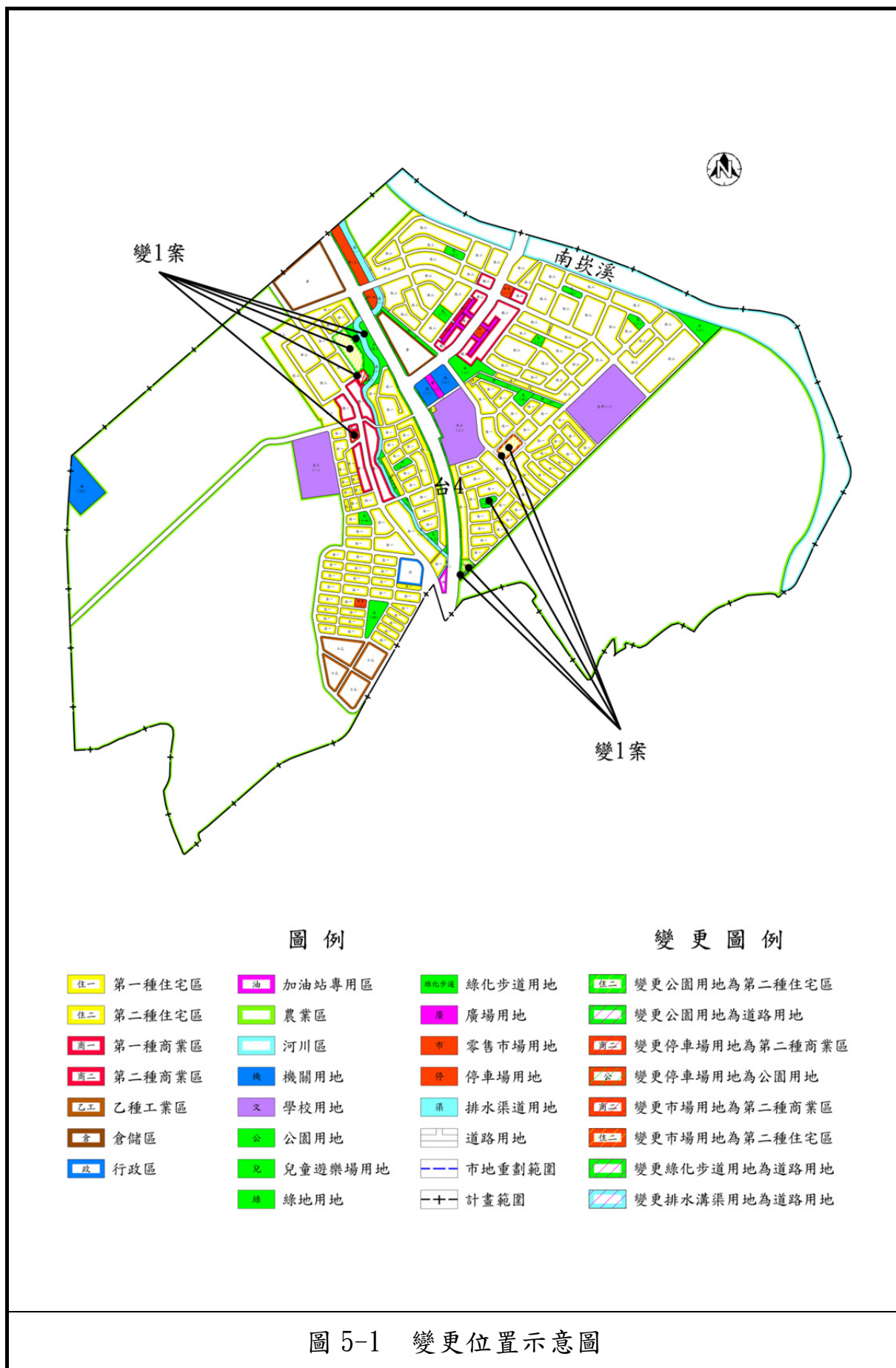
壹、變更內容

依據前述公共設施用地檢討構想，擬具變更內容如下：

表 5-1 變更內容明細表

編號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備 註
		原計畫	新計畫		
1	計畫區中央省道台4線西側及省道台4線東側	公園用地(一)(五)(0.73)	第二種住宅區(0.73)	1. 為提升都市居住環境品質，將公五用地部分變更為第二種住宅區，部分維持公園用地，並納入整體開發範圍。 2. 經本府經濟發展局評估，市二及市四用地已無使用需求，故檢討變更為毗鄰分區。 3. 經本府交通局評估停二用地已無使用需求，故檢討部分面積變更為毗鄰分區，並考量其南側緊鄰排水溝渠部分設置河濱公園之需要，增加變更後商業區之退縮深度。 4. 經評估兒十一用地之區位及服務人口規模較佳予以保留，公一用地部分面積檢討變更為第二種住宅區，並配合本案三通106.7.18.內政部都委會第903次會議決議之內容，於公一用地南側劃設8公尺計畫道路。 5. 為減輕政府財政負擔，並提升都市整體生活品質，透過整體開發方式，併同取得興闢公共設施用地。	附帶條件：應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。
		市場用地(四)(0.30)	第二種住宅區(0.30)		
		市場用地(二)(0.09)	第二種商業區(0.09)		
		停車場用地(二)(0.11)	第二種商業區(0.11)		
		停車場用地(二)(0.01)	公園用地(五)(0.01)		
		公園用地(一)(0.04)	道路用地(0.04)		
		綠化步道用地(0.01)	道路用地(0.01)		
		排水溝渠用地(三)(0.01)	道路用地(0.01)		
		公園用地(五)(0.70)	公園用地(五)(0.70)		
		兒童遊樂場用地(十一)(0.13)	兒童遊樂場用地(十一)(0.13)		
		道路用地(0.16)	道路用地(0.16)		

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



貳、檢討後計畫內容

一、土地使用計畫

本次檢討變更後之土地使用計畫內容如下表所示。

表 5-2 檢討前後土地使用計畫面積表

項 目			檢討前 計畫面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	檢討後 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	23.74		23.74	8.56%	22.32%
		住二	25.18	+1.03	26.21	9.45%	24.64%
	商業區	商一	1.69		1.69	0.61%	1.59%
		商二	2.33	+0.20	2.53	0.91%	2.38%
	乙種工業區		2.50		2.50	0.90%	2.35%
	倉儲區		3.78		3.78	1.36%	3.55%
	行政區		0.57		0.57	0.21%	0.54%
	加油站專用區		0.14		0.14	0.05%	0.13%
	農業區		157.56		157.56	56.79%	－
	河川區		13.50		13.50	4.87%	－
	小 計		230.99	+1.23	232.22	83.70%	57.50%
公共 設施 用地	機關用地		1.82		1.82	0.66%	1.71%
	學校用地		7.26		7.26	2.62%	6.83%
	公園用地		2.96	-0.76	2.20	0.79%	2.07%
	兒童遊樂場用地		1.31		1.31	0.47%	1.23%
	綠地用地		0.62		0.62	0.22%	0.58%
	廣場用地		0.55		0.55	0.20%	0.52%
	零售市場用地		0.60	-0.39	0.21	0.08%	0.20%
	停車場用地		0.95	-0.12	0.83	0.30%	0.78%
	排水渠道用地		2.02	-0.01	2.01	0.72%	1.89%
	綠化步道用地		0.94	-0.01	0.93	0.34%	0.87%
	道路用地		27.41	+0.06	27.47	9.90%	25.82%
	小 計		46.44	-1.23	45.21	16.30%	42.50%
計畫總面積			277.43	0.00	277.43	100.00%	
都市發展用地面積			106.37		106.37		100.00%

註 1：都市發展用地面積不包括農業區及河川區面積。

註 2：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

二、檢討後公共設施用地需求分析

(一)學校用地

經檢討計畫區之文小、文中用地劃設面積，可滿足檢討需求面積。

(二)公園及兒童遊樂場用地

經檢討計畫區劃設之公園及兒童遊樂場用地面積，可滿足檢討需求。

(三)停車場用地

經檢討停車場用地面積仍有不足，未來應透過公共設施作多目標使用，提供停車空間需求。

(四)五項公共設施用地

1. 本計畫區檢討後之五項公共設施用地面積合計為 4.59 公頃（占計畫區總面積 1.65%），低於全部計畫面積 10%(27.74 公頃)之規定。
2. 依據內政部 105 年 11 月 30 日「研訂都市計畫定期通盤檢討第 17 條第 2 項規定但書『情形特殊』審議原則」會議記錄揭示，審議原則名列但書「情形特殊」得不受通盤檢討後 5 項面積不得低於檢討前之面積限制。審議原則如下：
 - (1)依都市計畫法第 12 條，為發展工業、保持優美風景、水源保護及其他非以居住為目的而劃設之特定區計畫。
 - (2)都市計畫風景區、河川區等闢建有登山景觀步道、河濱親水公園等設施，及都市計畫範圍內之國家公園地區闢建具有公共設施開放空間及設施，已兼具公園用地之休閒遊憩功能。
 - (3)毗鄰都市計畫範圍之非都市土地闢建有公園、綠地、廣場、體育場所等公共設施開放空間及設施。
 - (4)都市計畫已開闢學校用地，校園設施提供社區民眾活動使用，以及其他公共設施用地政府設立運動中心，兼具體育場所用地之運動遊憩功能。
 - (5)計畫區內都市發展用地未達計畫總面積百分之五十，且

計畫人口未達一萬人。

(6)通盤檢討後公共設施用地實際取得面積較通盤檢討前增加。

(7)其他經都市計畫委員會審議通過之情形特殊者。

3. 本計畫區符合情形特殊說明

(1)計畫區內已開闢學校用地，校園設施已提供社區民眾活動使用，符合原則 4。

(2)本次檢討後公共設施用地實際取得面積較通盤檢討前增加 0.84 公頃，符合原則 6。

表 5-3 檢討後公共設施用地需求分析表

項 目	用地劃設標準 (人口 11,700 人) (計畫區涵蓋 2 個里)	面積(公頃)			備 註
		用地 需求	劃設 面積	超過或 不足	
文小	依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。	2.38	4.37	+1.99	
文中		2.50	2.86	+0.36	
公園	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.5 公頃。	1.00	2.14	+1.14	
	社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在 10 萬人以上，最小面積不少於 4 公頃。				
兒童遊樂場	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.1 公頃。	0.20	1.29	+1.09	
停車場	不低於計畫區內車輛預估數 20%。	1.69	0.80	-0.89	
公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等用地	檢討後之計畫面積，不得低於檢討前計畫劃設之面積。	5.35	4.59	-0.76	本案符合都市計畫定期通盤檢討辦法第 17 條第 2 項「情形特殊」審議原則第 4、6 項。
	不低於計畫區總面積 10%。	27.74		-23.15	

註：車輛預估數之汽車持有率以每千人 289 輛計算、每輛停車空間以 25 m²計算。

第六章 實施進度與經費

壹、公共設施用地取得方式

本計畫區檢討後仍保留為公共設施用地，除已納入整體開發或專案變更範圍、已依獎勵投資興建使用、應以回饋捐贈方式取得外，其餘尚未取得部分，依都市計畫法規定可循下列方式籌措建設經費：編列年度預算、工程受益費之收受、土地增值稅部分收入之提撥、私人團體之捐獻、上級政府之補助、其他辦理都市計畫事業之盈餘、都市建設捐之收入。

尚未開闢取得之公共設施保留地，亦可依「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」、「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」、「都市計畫容積移轉辦法」、「促進民間參與公共建設法」等相關規定辦理。

表 6-1 實施進度與經費表

項 目	編 號	面積 (公頃)	用地取得方式			土地徵購 費用(萬元)	主辦 單位	預定 期程
			徵 購	市地 重劃	其 他			
機關用地	機一	0.30		✓		-	桃園市 政府	民國 130年
	機二	0.28		✓		-		
學校用地	文小二	1.46	✓		✓	59,580		
	文中	2.57	✓		✓	71,168		
零售市場 用地	市一	0.11		✓		-		
停車場 用地	停一	0.09		✓		-		
	停三	0.36		✓		-		
	停四	0.09		✓		-		
廣場用地	廣一	0.19		✓		-		
	廣二	0.19		✓		-		
	廣三	0.14		✓		-		
排水溝渠 用地	渠二	0.29	✓		✓	13,619		
	渠三	0.17	✓		✓	3,103		
公園用地	公二	0.38		✓		-		
	公三	0.48		✓		-		

(續)表 6-1 實施進度與經費表

項 目	編 號	面積 (公頃)	用地取得方式			土地徵購 費用(萬元)	主辦 單位	預定 期程
			徵 購	市地 重劃	其 他			
兒童遊樂場 用地	兒一	0.17		√		-	桃園市 政府	民國 130年
	兒六	0.14		√		-		
	兒七	0.18		√		-		
	兒八	0.09		√		-		
	兒九	0.09		√		-		
	兒十	0.10		√		-		
	兒十二	0.10	√		√	4,032		
	兒十三	0.07	√		√	2,822		
綠地用地	綠二	0.18		√		-		
	綠三	0.16		√		-		
	綠四	0.13		√		-		
	綠八	0.03	√		√	1,210		
道路用地	道	15.43	√		√	551,341		
綠化步道 用地	綠化步道	0.71	√		√	38,041		

註 1：表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

註 2：表列經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整，並以實際完成為準。

註 3：各項用地所需之工程費用，由該主管機關另行編列預算。

貳、市地重劃可行性評估

一、開發主體及方式：以市地重劃方式辦理跨區整體開發，開發主體為桃園市政府。

二、開發範圍及計畫內容

(一)開發範圍及面積

依本案辦理跨區整體開發原則，開發單位得自行評估整體開發之可行性，採聯合周圍數個計畫區或同一計畫區模式辦理跨區整體開發，合計面積約 2.27 公頃。

(二)土地使用計畫內容

包括第二種住宅區及商業區面積為 1.22 公頃，及公園用地、兒童遊樂場用地及道路用地，面積為 1.05 公頃。

表 6-2 大園(菓林地區)都市計畫重劃開發範圍之土地使用面積表

項 目		大園(菓林地區)都市計畫	
		面積(公頃)	百分比(%)
使用分區	第二種住宅區	1.03	45.21
	第二種商業區	0.20	8.69
	小 計	1.22	53.89
公共設施 用地	公園用地	0.70	30.94
	兒童遊樂場用地	0.13	5.87
	道路用地	0.21	9.30
	小 計	1.05	46.11
合 計		2.27	100.00

註：表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

三、重劃可行性評估

(一)基本假設

1. 私有土地所有權人重劃後應分配之土地面積未達最小分配面積標準二分之一者皆與其他土地所有權人合併分配土地，無發給現金補償。
2. 不考慮重劃後與土地所有權人差額地價退補。
3. 依平均地權條例第 60 條規定，重劃前公有道路、溝渠、河川及未登記等土地應辦理抵充作業，惟其抵充面積仍應以辦理市地重劃作業之實際情形計算，爰暫不予列入。
4. 重劃期程為 2 年；貸款利息以年利率 2.63%計算。

(二)預估公共設施用地負擔

1. 本重劃區列入共同負擔之公共設施用地面積計有 1.05 公頃，各項面積如下表：

表 6-3 列入共同負擔之公共設施用地面積表

項 目		面積(公頃)	百分比
公共 設施 用地	公園用地	0.70	30.94%
	兒童遊樂場用地	0.13	5.87%
	道路用地	0.21	9.30%
	小 計	1.05	46.11%

註：表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

2. 土地所有權人負擔公共設施用地面積
= 共同負擔之公共設施用地總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積
= $1.05 - 0.20 = 0.85$ 公頃。
3. 公共設施用地平均負擔比率
= (共同負擔之公共設施用地總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積) / (重劃區總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積) × 100%
= $(1.05 - 0.20) / (2.27 - 0.20) \times 100\% = 40.90\%$ 。

(三) 預估費用負擔

1. 本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額，如下表：

表 6-4 重劃負擔總費用估算表

項 目		金額(萬元)	備 註
1. 工程費用	工程費	2,566	詳表 6-5。
	代辦管線費	990	
	其他費用	348	
2. 重劃費用	地上物拆遷補償費	979	
	重劃業務費	451	
3. 貸款利息		281	貸款期間 2 年，以年利率 2.63% 計算。
合 計		5,615	

註：本估算費用僅供參考，實際費用應以辦理市地重劃時為準。

2. 費用負擔平均負擔比率＝4.08%

(1) 依「桃園住宅及不動產資訊桃寶網」實價登錄資料，大園(菓林地區)都市計畫其鄰近之住宅區及商業區交易價格約 57,480～78,650 元/m²(約 19～26 萬元/坪)，預估重劃後平均地價約 66,550 元/m²(約 22 萬元/坪)。

(2) 費用負擔平均負擔比率計算如下：

$$\begin{aligned} & \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\% \\ &= 5,615 / 66,550 \times (2.27 - 0.20) \times 100\% = 4.08\% \end{aligned}$$

(四) 土地所有權人平均重劃負擔比率概計

重劃總平均負擔比率＝公共設施用地平均負擔比率＋費用平均負擔比率＝40.90%＋4.08%＝44.98%。

表 6-5 重劃工程費用一覽表

項 目		單位	數量	單價(元)	複價(元)	備 註
工 程 費	8 公尺寬道路工程	公尺	220	10,000	2,200,000	
	整地工程	公頃	2.27	1,000,000	2,270,059	
	污水工程	公尺	220	12,000	2,640,000	
	路燈工程	盞	7	55,000	385,000	
	公園、兒童遊樂場工程	平方公尺	8,356	2,000	16,712,435	
	雜項工程	式	1	1,452,450	1,452,450	以工程費6%計算
	小 計				25,659,944	
代 辦 管 線 費	電力工程	公尺	220	18,000	1,980,000	負擔該費用之1/2
	電信工程	公尺	220	18,000	1,320,000	負擔該費用之1/3
	自來水工程	公尺	220	20,000	4,400,000	
	交通工程	公尺	220	10,000	2,200,000	含標線、標誌、號誌
	小 計				9,900,000	
其 他 費 用	工程設計及監造費	式	1	2,344,467	2,344,467	約工程費9.68%
	工程管理費	式	1	438,112	438,112	約工程費1.81%
	空氣污染防制費	式	1	315,284	315,284	
	路燈接電費	處	2	80,000	160,000	
	管理維護費	式	1	227,006	227,006	
	小 計				3,484,869	
合 計					39,044,813	

註：本估算費用僅供參考，實際費用應以辦理市地重劃時為準。

變 更 大 園 (菓 林 地 區) 都 市 計 畫
(公 共 設 施 用 地 專 案 通 盤 檢 討) 案 計 畫 書

承 辦	
主 管	

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 106 年 8 月 編 訂