

公開展覽草案

變更大園都市計畫  
(公共設施用地專案通盤檢討)書

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 110 年 9 月





# 公开展覽草案

| 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              | 1.都市計畫法第26條<br>2.都市計畫定期通盤檢討實施辦法第14條第4款 |                                                      |
| 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                                  |                                                      |
| 本案公开展覽之起訖日期             | 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                                | 第1次：自民國106年9月13日起計30日，刊登106年9月13、14及15日自由時報。<br>第2次： |
|                         | 公 開 說明會                                | 第1次：民國106年9月26日上午9時30分假大園老人文康中心大禮堂舉辦說明會。<br>第2次：     |
| 人民團體對本案之反映意見            | 詳公民或團體陳情意見綜理表                          |                                                      |
| 本案提交各級都市計畫委員會審核結果       | 市 級                                    | 桃園市都市計畫委員會108年8月23日第37次會議審議修正通過                      |
|                         | 內政部                                    | 內政部都市計畫委員會110年8月3日第995次會議審議通過                        |



# 公開展覽草案

## 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 .....  | 22 |
| 肆、公共設施用地檢討變更原則 ..... | 27 |
| 伍、檢討為適宜分區之變更原則 ..... | 37 |
| 陸、開發方式辦理原則 .....     | 38 |

### 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 ..... | 41 |
| 貳、公共設施用地需求分析 .....       | 44 |
| 參、公共設施用地檢討規劃構想 .....     | 47 |
| 肆、檢討成果與效益 .....          | 54 |

### 第五章 實質計畫檢討

|                 |    |
|-----------------|----|
| 壹、變更內容 .....    | 56 |
| 貳、檢討後計畫內容 ..... | 60 |

### 第六章 實施進度與經費

|                    |    |
|--------------------|----|
| 壹、公共設施用地取得方式 ..... | 66 |
| 貳、市地重劃可行性評估 .....  | 67 |

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| 附件一、內政部都市計畫委員會會議紀錄..... | 附 1-1 |
|-------------------------|-------|

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| 附件二、桃園市都市計畫委員會會議紀錄..... | 附 2-1 |
|-------------------------|-------|

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| 附件三、需地機關無使用需求函文 ..... | 附 3-1 |
|-----------------------|-------|

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| 附件四、市地重劃可行性評估認可函..... | 附 4-1 |
|-----------------------|-------|

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| 附件五、涉及變更用地發展現況及土地權屬..... | 附 5-1 |
|--------------------------|-------|

## 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 .....           | 21 |
| 圖 3-5 | 桃園市人口增量分派流程示意圖 .....         | 23 |
| 圖 3-6 | 本案公共設施用地通案性檢討原則示意圖 .....     | 31 |
| 圖 3-7 | 學校用地涉及埤塘檢討原則示意圖 .....        | 32 |
| 圖 3-8 | 公園用地涉及埤塘檢討原則示意圖 .....        | 32 |
| 圖 4-1 | 計畫區公共設施開闢取得情形示意圖 .....       | 43 |
| 圖 4-2 | 桃園航空城生活圈國小、國中用地分布示意圖 .....   | 45 |
| 圖 5-1 | 變更位置示意圖 .....                | 58 |
| 圖 6-1 | 本案重劃範圍及計畫內容示意圖 .....         | 69 |

# 公開展覽草案

## 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 109 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  | 桃園市預估人口總量一覽表.....                               | 22 |
| 表 3-8  | 桃園市各行政區 125 年人口分派一覽表.....                       | 24 |
| 表 3-9  | 桃園市各都市計畫區人口分派一覽表.....                           | 25 |
| 表 3-10 | 內政部訂定之公共設施用地檢討變更原則一覽表.....                      | 27 |
| 表 3-11 | 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書<br>「情形特殊」審議原則 ..... | 34 |
| 表 4-1  | 計畫區公共設施開闢取得情形彙整表.....                           | 41 |
| 表 4-2  | 桃園航空城生活圈國小用地需求推估表.....                          | 44 |
| 表 4-3  | 桃園航空城生活圈國中用地需求推估表.....                          | 44 |
| 表 4-4  | 桃園航空城生活圈公共設施需求檢討彙整表.....                        | 46 |
| 表 4-5  | 公共設施用地整體檢討處理樣態彙整表.....                          | 47 |
| 表 4-6  | 計畫區公共設施用地檢討構想表.....                             | 52 |
| 表 4-7  | 計畫區公共設施檢討成果統計表.....                             | 54 |
| 表 5-1  | 變更內容明細表.....                                    | 56 |
| 表 5-2  | 變更內容面積增減表.....                                  | 59 |
| 表 5-3  | 檢討前後土地使用計畫面積表.....                              | 61 |
| 表 5-4  | 檢討後公共設施用地需求分析表.....                             | 63 |
| 表 5-5  | 變更前後平均每人享有公園綠地、廣場、兒童遊戲場<br>及體育場實際開闢面積一覽表.....   | 64 |
| 表 5-6  | 檢討後公共設施用地明細表.....                               | 64 |
| 表 6-1  | 實施進度與經費表.....                                   | 66 |
| 表 6-2  | 本案重劃範圍公私有土地面積統計表.....                           | 67 |
| 表 6-3  | 本案重劃範圍土地使用計畫面積表.....                            | 68 |
| 表 6-4  | 重劃總費用估算表.....                                   | 70 |



## 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。

# 公开展覽草案

## 貳、檢討範圍

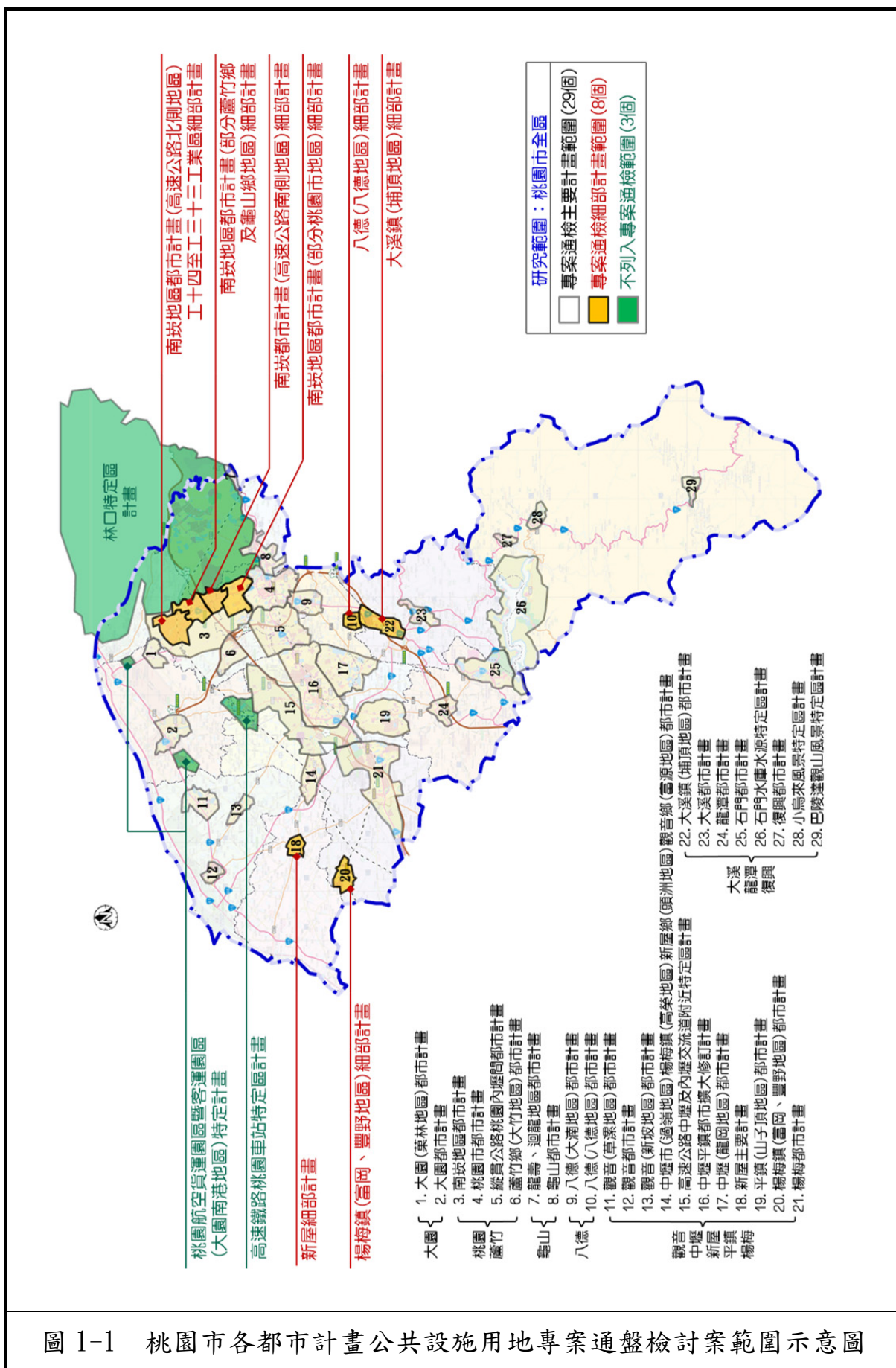
### 一、桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案範圍

桃園市現行都市計畫共計 32 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；並桃園市有 8 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 29 個主要計畫區及 8 個細部計畫區為檢討範圍。

### 二、本都市計畫區位置及範圍

本都市計畫區位於大園區，鄰近桃園國際機場及客運園區。計畫範圍東以新街溪、大園國中及桃園國際機場為界、南至農田小水溝、西至田心子溪、北至大園工業區之南緣，包括大園里之全部以及田心、橫峰、內海里之一部分，面積合計 503.07 公頃。







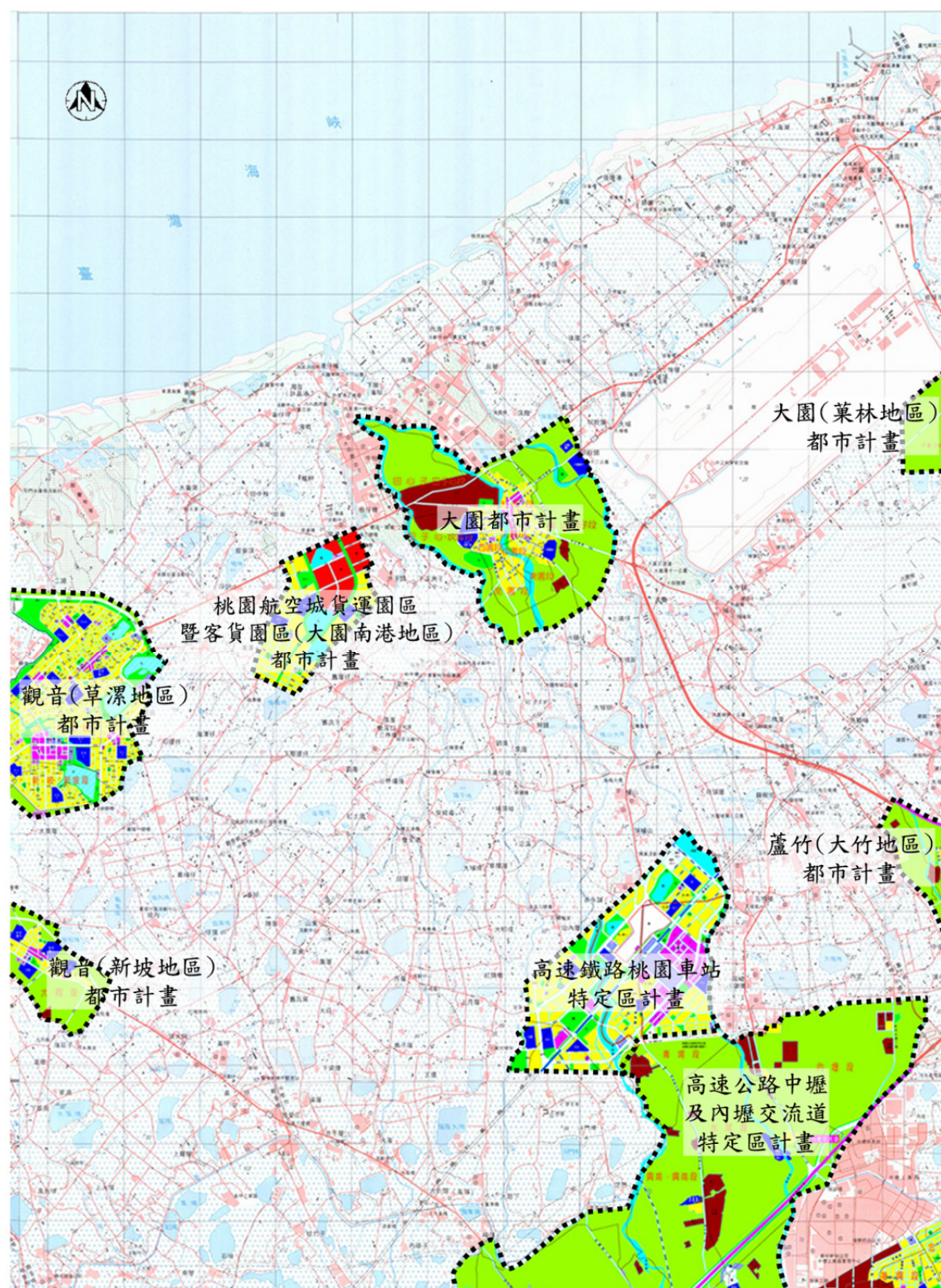


圖 1-2 計畫區位置及範圍示意圖

## 第二章 現行都市計畫概述

### 壹、辦理歷程

本計畫區於民國 65 年 1 月 5 日公告實施，迄今業已辦理 3 次通盤檢討，分別於民國 76 年、92 年及 103 年公告實施，於 65 年至 109 年共辦理 10 次個案變更。

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                                                                                                  | 發文日期文號                                   |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| 1  | 大園都市計畫案                                                                                                 | 民國 65 年 1 月 5 日<br>桃府建都字 127043 號        |
| 2  | 變更大園鄉都市計畫部分農業區公墓用地案                                                                                     | 民國 69 年 03 月 15 日<br>府建都字 28889 號        |
| 3  | 變更大園都市計畫(第一次通盤檢討)計畫案                                                                                    | 民國 76 年 12 月 30<br>府建都字 193942 號         |
| 4  | 變更大園都市計畫(部份農業區為機關用地)案                                                                                   | 民國 77 年 12 月 28 日<br>府建都字 191837 號       |
| 5  | 變更大園都市計畫(第二次通盤檢討)案                                                                                      | 民國 92 年 07 月 11 日<br>府城鄉字 920150219 號    |
| 6  | 變更大園都市計畫(配合中正國際機場聯外捷運系統建設計畫)案                                                                           | 民國 93 年 05 月 21 日<br>府城鄉字 930120688 號    |
| 7  | 變更大園都市計畫(部分河川、農業區及道路用地為高速公路用地)(配合國道二號拓寬工程)                                                              | 民國 98 年 05 月 12 日<br>府城規字 0980175038 號   |
| 8  | 變更大園都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)計畫案                                                                               | 民國 99 年 09 月 23 日<br>府城規字第 0990368388 號  |
| 9  | 變更大園都市計畫(高速公路用地為河川區、農業區及道路用地)案                                                                          | 民國 101 年 02 月 15 日<br>府城都字第 1010032164 號 |
| 10 | 變更大園都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案                                                                                | 民國 103 年 08 月 27 日<br>府城綜 1030181134 號   |
| 11 | 變更「大園都市計畫(部分農業區、公墓用地、體育場用地為高速公路用地，部分河川區為河川區兼供高速公路使用及部分道路用地為道路用地兼供高速公路使用)(配合國道 2 號大園交流道至台 5 線新闢高速公路工程)」案 | 民國 106 年 03 月 14 日<br>府都計字第 1060042571 號 |
| 12 | 變更大園都市計畫(部分農業區為道路用地及部分河川區為河川區兼供道路使用)(配合客運園區至機場聯絡道路(大園區環區北路及環區東路路口-老街溪)新闢工程)案                            | 民國 107 年 06 月 06 日<br>府都計字第 1070124784 號 |
| 13 | 變更大園都市計畫(部分農業區為工業區、停車場用地、公園用地及綠地)案                                                                      | 民國 108 年 07 月 08 日<br>府都綜字第 1080140090 號 |
| 14 | 擬定大園都市計畫(部分農業區為工業區、停車場用地、公園用地及綠地)細部計畫案                                                                  | 民國 108 年 07 月 08 日<br>府都綜字第 1080140090 號 |
| 15 | 變更大園都市計畫(部分農業區為工業區及河川區)案                                                                                | 民國 109 年 10 月 08 日<br>府都綜字第 1090235762 號 |
| 16 | 擬定大園都市計畫(部分農業區為工業區及河川區)細部計畫案                                                                            | 民國 109 年 10 月 08 日<br>府都綜字第 1090235762 號 |

註：製表日期截至 110 年 8 月。

# 公開展覽草案

## 貳、現行計畫概要

### 一、計畫年期及計畫人口

現行計畫以民國 110 年為計畫目標年；計畫人口為 28,000 人，居住密度約每公頃 290 人。

### 二、土地使用計畫

劃設住宅區、商業區、乙種工業區、電信專用區、農業區、河川區、河川區(兼供捷運設施使用)、河川區(兼供高速公路用地)及河川區(兼供道路使用)等，面積合計 421.07 公頃(占計畫總面積 83.70%、占都市發展用地面積 63.00%)。

### 三、公共設施計畫

計畫劃設機關用地、學校用地(文小、文中、高職)、公園用地、綠地用地、體育場用地、兒童遊樂場用地、廣場用地、零售市場用地、停車場用地、加油站用地、公墓用地、捷運設施用地、高速公路用地、道路用地及道路用地(兼供高速公路用地)等，面積合計 82.00 公頃(占計畫總面積 16.30%、占都市發展用地面積 37.00%)。

### 四、交通系統計畫

#### (一)捷運設施用地

劃設捷運設施用地，面積 0.42 公頃。

#### (二)高速公路用地

配合國道 2 號大園交流道至台 15 線新闢高速公路工程設計畫，面積 4.27 公頃。

#### (三)道路用地

計畫道路系統包括聯外道路、區內主要道路及人行步道用地，寬度分別為 30、25、20、15、12、10、8 公尺，並於住宅區鄰里單位內劃設 8 公尺道路，以利民眾進出。本計畫區之道路計畫面積合計 35.48 公頃。

# 公開展覽草案

表 2-2 計畫區土地使用計畫面積表

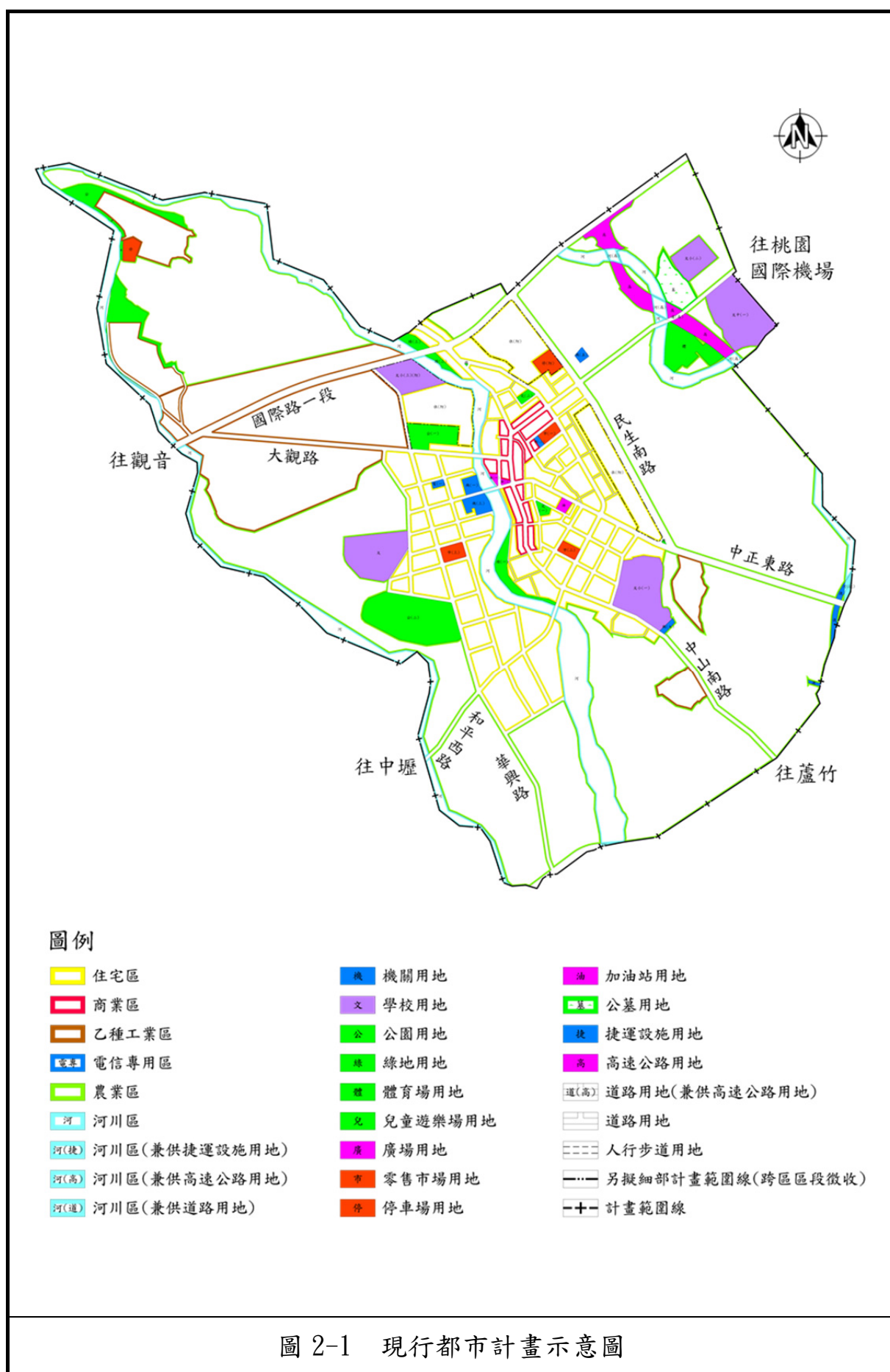
| 項 目            |                    | 第三次通盤<br>檢討後面積<br>(公頃) | 歷次<br>變更增減<br>(公頃) | 本次檢討前        |                 |                  |
|----------------|--------------------|------------------------|--------------------|--------------|-----------------|------------------|
|                |                    |                        |                    | 計畫面積<br>(公頃) | 占計畫總面<br>積比例(%) | 占都市發展<br>面積比例(%) |
| 土地<br>使用<br>分區 | 住宅區                | 72.83                  | -                  | 72.83        | 14.48%          | 32.87%           |
|                | 商業區                | 4.93                   | -                  | 4.93         | 0.98%           | 2.22%            |
|                | 乙種工業區              | 51.57                  | 10.12              | 61.69        | 12.26%          | 27.84%           |
|                | 電信專用區              | 0.15                   | -                  | 0.15         | 0.03%           | 0.07%            |
|                | 農業區                | 250.74                 | -20.15             | 230.59       | 45.84%          | -                |
|                | 河川區                | 50.60                  | -0.65              | 49.95        | 9.93%           | -                |
|                | 河川區(兼供捷運設<br>施使用)  | 0.11                   | -                  | 0.11         | 0.02%           | -                |
|                | 河川區(兼供高速公<br>路用地)  | -                      | 0.77               | 0.77         | 0.15%           | -                |
|                | 河川區(兼供道路使<br>用)    | -                      | 0.05               | 0.05         | 0.01%           | -                |
|                | 小 計                | 430.93                 | -9.86              | 421.07       | 83.70%          | 63.00%           |
| 公共<br>設施<br>用地 | 機關用地               | 1.48                   | -                  | 1.48         | 0.29%           | 0.67%            |
|                | 學校用地               | 17.54                  | -                  | 17.54        | 3.49%           | 7.92%            |
|                | 公園用地               | 8.21                   | 0.96               | 9.17         | 1.82%           | 4.14%            |
|                | 綠地用地               | 2.03                   | 2.95               | 4.98         | 0.99%           | 2.25%            |
|                | 體育場用地              | 2.28                   | -0.04              | 2.24         | 0.45%           | 1.01%            |
|                | 兒童遊樂場用地            | 0.50                   | -                  | 0.50         | 0.10%           | 0.23%            |
|                | 廣場用地               | 0.17                   | -                  | 0.17         | 0.03%           | 0.08%            |
|                | 零售市場用地             | 1.39                   | -                  | 1.39         | 0.28%           | 0.63%            |
|                | 停車場用地              | 0.67                   | 0.56               | 1.23         | 0.24%           | 0.56%            |
|                | 加油站用地              | 0.21                   | -                  | 0.21         | 0.04%           | 0.09%            |
|                | 公墓用地               | 2.38                   | -0.24              | 2.14         | 0.43%           | 0.97%            |
|                | 捷運設施用地             | 0.42                   | -                  | 0.42         | 0.08%           | 0.19%            |
|                | 道路用地               | 34.85                  | 1.29               | 36.14        | 7.18%           | 16.31%           |
|                | 道路用地(兼供高速<br>公路用地) | -                      | 0.11               | 0.11         | 0.02%           | 0.05%            |
|                | 高速公路用地             | -                      | 4.27               | 4.27         | 0.85%           | 1.93%            |
|                | 小 計                | 72.13                  | 9.86               | 81.99        | 16.30%          | 37.00%           |
| 計畫面積合計         |                    | 503.06                 | -                  | 503.06       | 100.00%         | -                |
| 都市發展用地面積合計     |                    | 201.61                 | -                  | 221.59       | -               | 100.00%          |

註：都市發展用地面積不包括農業區、河川區、河川區(兼供捷運設施使用)、河川區(兼供高速公路用地)及河川區(兼供道路使用)面積。

資料來源：110年8月以前歷年公告實施之大園都市計畫計畫書。



# 公開展覽草案



## 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，極西為新屋區蠔殼港，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

彙整全國國土計畫、修正全國區域計畫、桃園市國土計畫、桃園縣區域計畫(草案)、桃園航空城計畫等計畫摘要與對本案之影響如後表所示。

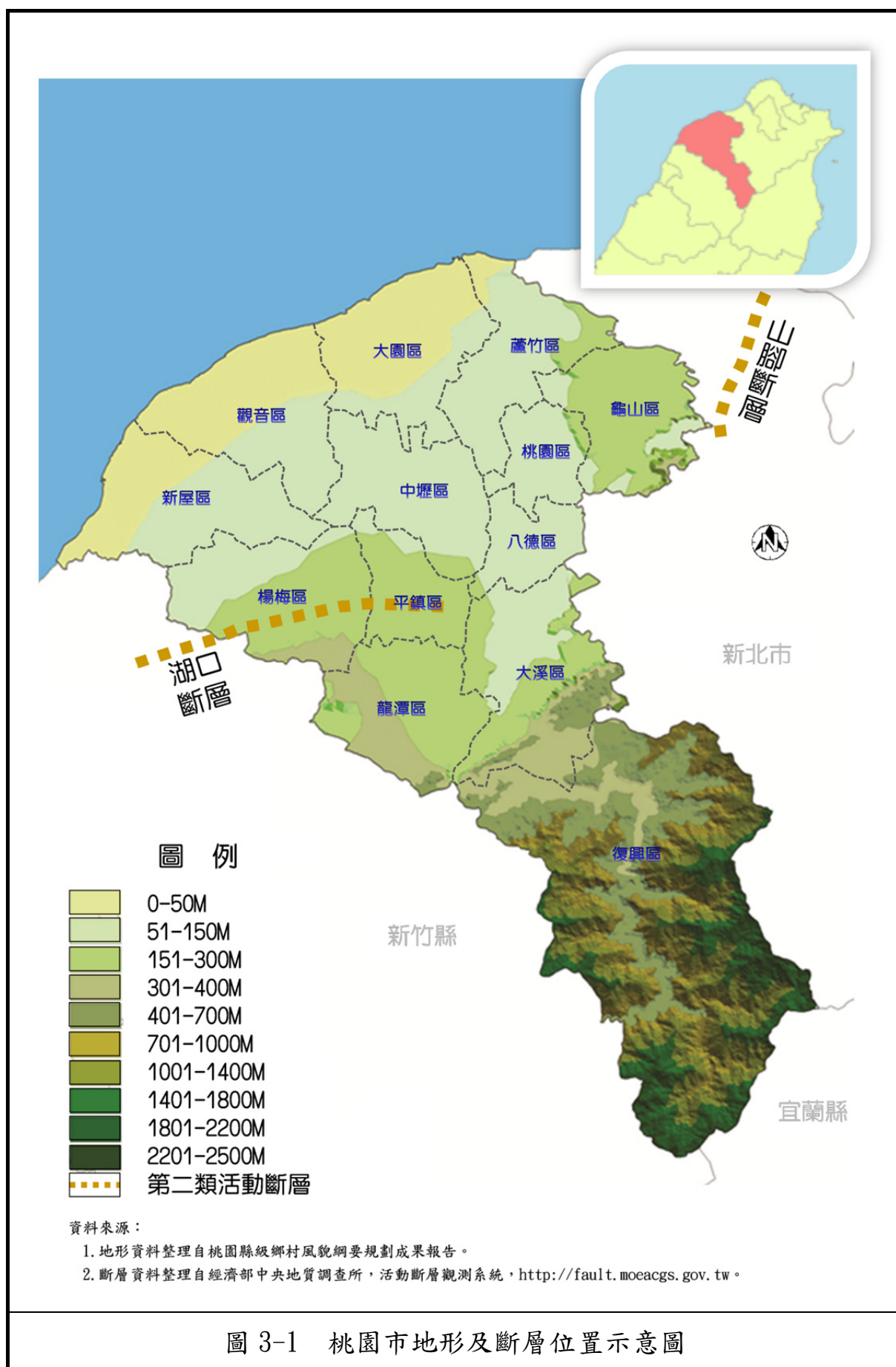
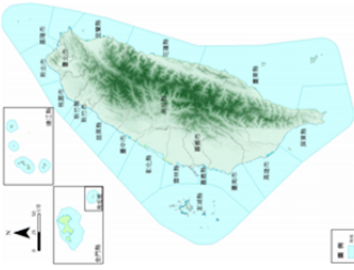
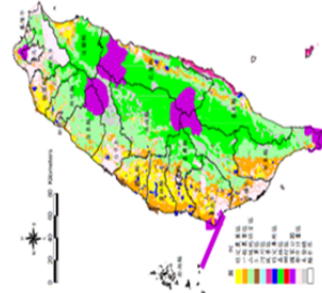
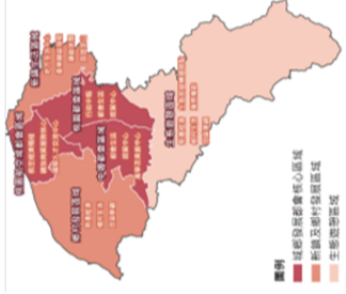
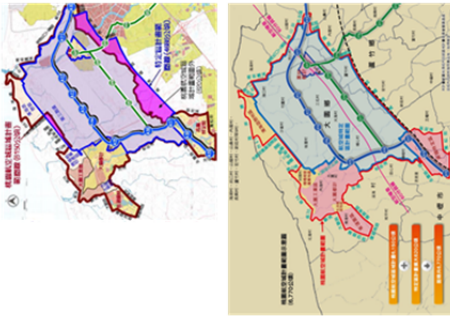




表3-1 上位及相關計畫彙整表

| 計畫名稱   | 全國國土計畫                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 修正全國區域計畫                                                                                                                                                                                                                                            | 桃園市國土計畫                                                                                                                                                                                                                                                                | 桃園縣區域計畫(草案)                                                                                                                                                                                                                                         | 桃園航空城計畫                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 說明     | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 研擬氣候變遷調適策略，並指明適宜發展與不適宜發展的區位及研訂土地使用原則。</li> <li>● 計畫年期：民國125年。</li> <li>● 計畫重點                             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 加強國土保育保安</li> <li>2. 加強農地維護管理</li> <li>3. 因應未來發展需求</li> <li>4. 強化空間計畫指導</li> <li>5. 尊重原民傳統文化</li> </ol> </li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 配合國土計畫法之空間架構，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。</li> <li>● 計畫年期：民國115年。</li> <li>● 以國土資源保育觀點全面落實土地使用管理。</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 依循全國國土計畫指示事項，提出綜合性與前瞻性之空間發展目標與計畫，指導全市實質空間發展及使用管制。</li> <li>● 計畫年期：民國125年。</li> <li>● 計畫人口：250萬人。</li> <li>● 桃園市空間發展將朝三核心大都會發展。</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 計畫年期：短程-民國110年，長程-民國130年。</li> <li>● 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。</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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820公頃，面積共6,770公頃。</li> </ul>  |
| 對本案之影響 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 評估合理公共設施服務水準，明定優先開發之公共設施之區位及開發期程，多元方式確保公共設施提供。</li> <li>● 不符發展所需之公共設施保留地，應予檢討及變更，並透過整體開發方式，加速土地活化。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 桃園市屬主要核心。</li> <li>● 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。</li> <li>● 桃園市計約73萬住宅數位居第5，空間住宅率位居第4。</li> <li>● 預估115年桃園市人口為222萬人。</li> </ul>                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 適性規劃六大生活圈：                             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 桃園都會生活圈</li> <li>2. 中壢都會生活圈</li> <li>3. 桃園航空城都會生活圈</li> <li>4. 新鎮生活圈</li> <li>5. 鄉村發展生活圈</li> <li>6. 生態遊憩生活圈</li> </ol> </li> </ul>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 共分為三個發展區與四大都心：                             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 北政經科教都心</li> <li>2. 南政經科教都心</li> <li>3. 生態休閒都心</li> <li>4. 航空物產都心</li> </ol> </li> </ul>                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>                                                                                                                                              |

## 公開展覽草案

### 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。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。

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                                                 | 發布日期               |
|----|----------------------------------------------------------|--------------------|
| 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 2 月 29 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 2 月 29 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 2 月 29 日  |
| 8  | 擬定桃園縣楊梅市草湳坡段埔心小段 33-114 地號等 11 筆土地(埔心營區)都市更新地區都市更新計畫案    | 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更新地區都市更新計畫案                                   | 民國 105 年 2 月 18 日  |
| 11 | 擬定桃園市桃園火車站周邊(桃園區東門段 177-1 地號等 167 筆土地)更新地區都市更新計畫案        | 民國 106 年 1 月 23 日  |
| 12 | 劃定桃園市龜山區陸光段 361 地號等 36 筆土地(金山、光峰社區)都市更新地區計畫案             | 民國 107 年 1 月 4 日   |
| 13 | 劃定桃園市桃園區中平段 716 地號等 9 筆土地(集賢社區大樓)都市更新地區計畫案               | 民國 107 年 1 月 4 日   |
| 14 | 擬定桃園市龜山區建國一村周邊地區都市更新計畫案                                  | 民國 108 年 2 月 27 日  |
| 15 | 擬定桃園市桃園區舊城區周邊地區都市更新計畫案                                   | 民國 108 年 10 月 18 日 |
| 16 | 擬定桃園市桃園區埔子段埔子小段 2039-6 地號及埔子段埔子小段 4-33 地號等 27 筆土地都市更新計畫案 | 民國 109 年 6 月 9 日   |

資料來源：整理自桃園市政府住宅發展處。

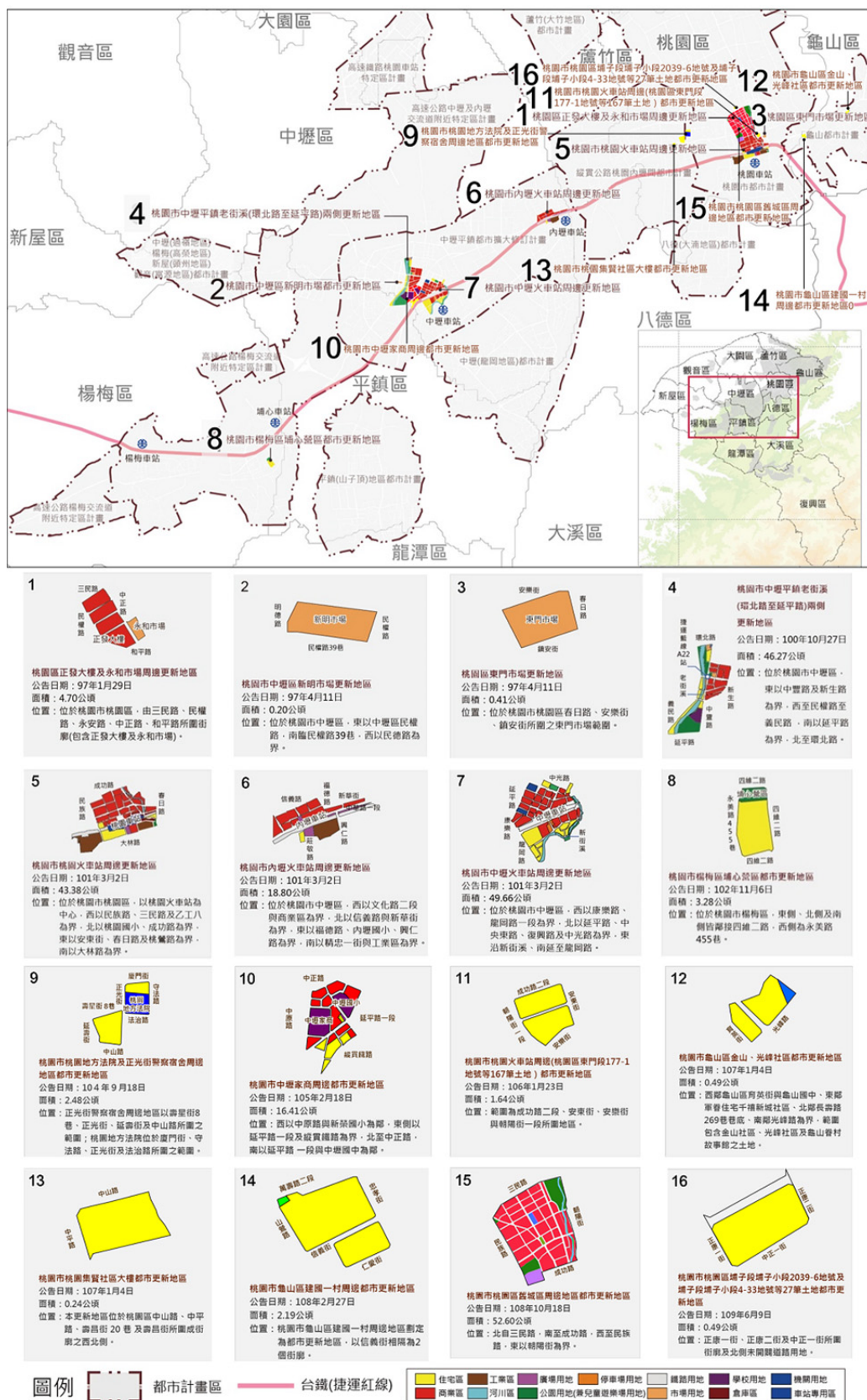


圖 3-2 桃園市已公告實施之都市更新地區分布示意圖

# 公開展覽草案

## 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 109 年底已達 2,268,807 人(約為全國人口數之 9.63%)，人口密度約 1,923 人/平方公里，民國 91 年至 109 年間人口平均成長率為 1.32%，高於全國(0.26%)。

表 3-3 全國、桃園市歷年人口數與成長率一覽表

| 年度<br>(民國) | 全 國        |        | 桃園市       |        |
|------------|------------|--------|-----------|--------|
|            | 人口數(人)     | 成長率(%) | 人口數(人)    | 成長率(%) |
| 91         | 22,520,776 | 0.51   | 1,792,603 | 1.65   |
| 92         | 22,604,550 | 0.37   | 1,822,075 | 1.62   |
| 93         | 22,689,122 | 0.37   | 1,853,029 | 1.67   |
| 94         | 22,770,383 | 0.36   | 1,880,316 | 1.45   |
| 95         | 22,876,527 | 0.46   | 1,911,161 | 1.61   |
| 96         | 22,958,360 | 0.36   | 1,934,968 | 1.23   |
| 97         | 23,037,031 | 0.34   | 1,958,686 | 1.21   |
| 98         | 23,119,772 | 0.36   | 1,978,782 | 1.02   |
| 99         | 23,162,123 | 0.18   | 2,002,060 | 1.16   |
| 100        | 23,224,912 | 0.27   | 2,013,305 | 0.56   |
| 101        | 23,315,822 | 0.39   | 2,030,161 | 0.83   |
| 102        | 23,373,517 | 0.25   | 2,044,023 | 0.68   |
| 103        | 23,433,753 | 0.26   | 2,058,328 | 0.69   |
| 104        | 23,492,074 | 0.25   | 2,105,780 | 2.25   |
| 105        | 23,539,816 | 0.20   | 2,147,763 | 1.95   |
| 106        | 23,571,227 | 0.13   | 2,188,017 | 1.84   |
| 107        | 23,588,932 | 0.08   | 2,220,872 | 1.48   |
| 108        | 23,603,121 | 0.06   | 2,249,037 | 1.25   |
| 109        | 23,561,236 | -0.18  | 2,268,807 | 0.87   |
| 平均         | -          | 0.26   | -         | 1.32   |

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

## 公開展覽草案

口居桃園市之冠，人口數約為全市五分之一(至民國 109 年底人口數為 457,245 人，占桃園市 20.15%)。中壢區、平鎮區為桃園市發展歷程較早之行政區，至民國 109 年底人口數為分別為 422,471 人及 228,611 人，占桃園市 18.62%、10.08%。

以民國 109 年底桃園市各行政區比較，性別比以復興區 116.89 為高，新屋區 113.42 居次，最低者為桃園區 93.59，次低為中壢區 96.06，再次為蘆竹區 97.88 及平鎮區 97.98。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 109 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 | 457,245 | 20.15% | 93.59  |
| 中壢區 | 422,471 | 18.62% | 96.06  |
| 平鎮區 | 228,611 | 10.08% | 97.98  |
| 八德區 | 209,202 | 9.22%  | 98.91  |
| 大溪區 | 95,664  | 4.22%  | 103.34 |
| 楊梅區 | 175,142 | 7.72%  | 100.73 |
| 蘆竹區 | 167,060 | 7.36%  | 97.88  |
| 大園區 | 93,887  | 4.14%  | 103.60 |
| 龜山區 | 164,398 | 7.25%  | 98.47  |
| 龍潭區 | 124,408 | 5.48%  | 99.34  |
| 新屋區 | 49,333  | 2.17%  | 113.42 |
| 觀音區 | 69,032  | 3.04%  | 107.22 |
| 復興區 | 12,354  | 0.54%  | 116.89 |

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

109 年底桃園市人口密度約為 1,923 人/平方公里，高於臺灣地區的 651 人/平方公里。其中桃園區人口密度最高，為 13,137 人/平方公里，相較於復興區人口密度僅 35 人/平方公里，約為其 375 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。



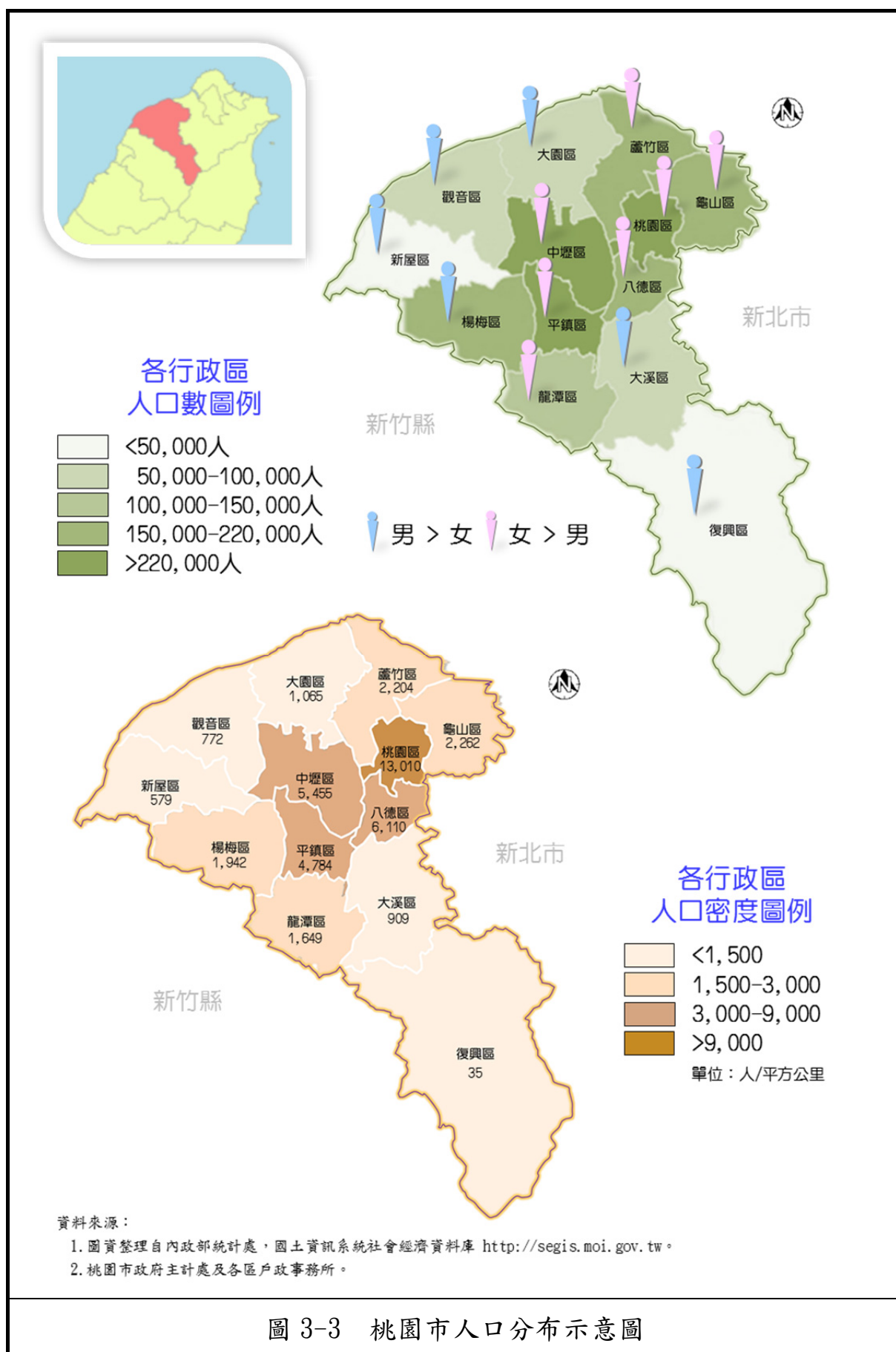


圖 3-3 桃園市人口分布示意圖

# 公開展覽草案

## (三)人口組成

桃園市 91 年底幼年人口數(0~14 歲)計 419,807 人，占總人口數之 23.42%，至民國 109 年底幼年人口數計 323,110 人，占總人口數之 14.24%，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%，至民國 109 年底青壯年人口數計 1,653,638 人，占總人口數之 72.89%，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%，至民國 109 年老年人口數計 292,059 人，占總人口數之 12.87%，同全國邁入老年化人口結構之趨勢。

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 37.20，即每 100 位青壯年人口所扶養的依賴人口約 37 位。老化指數則逐年增加，顯示桃園市已邁入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<br>(民國) | 桃園市<br>人口數<br>(人) | 幼年人口<br>(0~14 歲) |                  | 青壯年人口<br>(15~64 歲) |                  | 老年人口<br>(65 歲以上) |                  | 扶養比   | 老化<br>指數<br>(%) |
|------------|-------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|-------|-----------------|
|            |                   | 人口數<br>(人)       | 占全市<br>比例<br>(%) | 人口數<br>(人)         | 占全市<br>比例<br>(%) | 人口數<br>(人)       | 占全市<br>比例<br>(%) |       |                 |
| 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           |

# 公開展覽草案

| 年度<br>(民國) | 桃園市<br>人口數<br>(人) | 幼年人口<br>(0~14 歲) |                  | 青壯年人口<br>(15~64 歲) |                  | 老年人口<br>(65 歲以上) |                  | 扶養比   | 老化<br>指數<br>(%) |
|------------|-------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|-------|-----------------|
|            |                   | 人口數<br>(人)       | 占全市<br>比例<br>(%) | 人口數<br>(人)         | 占全市<br>比例<br>(%) | 人口數<br>(人)       | 占全市<br>比例<br>(%) |       |                 |
| 105        | 2,147,763         | 329,307          | 15.33            | 1,599,031          | 74.45            | 219,425          | 10.22            | 34.32 | 66.63           |
| 106        | 2,188,017         | 331,649          | 15.16            | 1,620,364          | 74.06            | 236,004          | 10.79            | 35.03 | 71.16           |
| 107        | 2,220,872         | 334,424          | 15.06            | 1,633,235          | 73.54            | 253,213          | 11.40            | 35.98 | 75.72           |
| 108        | 2,249,037         | 334,572          | 14.88            | 1,642,117          | 73.01            | 272,348          | 12.11            | 36.96 | 81.40           |
| 109        | 2,268,807         | 323,110          | 14.24            | 1,653,638          | 72.89            | 292,059          | 12.87            | 37.20 | 90.39           |

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 32 處都市計畫區，民國 91 年都市計畫地區現況人口數為 1,298,260 人，截至民國 108 年人口成長至 1,628,330 人。

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<br>(民國) | 桃園市<br>人口數<br>(人) | 都市計畫地區       |              | 非都市計畫地區      |              |
|------------|-------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|            |                   | 現況人口數<br>(人) | 占全市比例<br>(%) | 現況人口數<br>(人) | 占全市比例<br>(%) |
| 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        |
| 105        | 2,147,763         | 1,602,067    | 74.59        | 545,696      | 25.41        |
| 106        | 2,188,017         | 1,632,050    | 74.59        | 555,967      | 25.41        |
| 107        | 2,220,872         | 1,659,078    | 74.70        | 561,794      | 25.30        |
| 108        | 2,249,037         | 1,628,330    | 72.40        | 620,707      | 27.60        |

資料來源：內政部統計年報及本計畫整理。



# 公開展覽草案

## 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。

依「桃園市國土計畫」之指導，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，本市空間發展將朝三核心大都會發展，適性規劃六大生活圈，說明如下：

### 一、桃園都會生活圈

以桃園區為都會核心，八德區及部分龜山區(龜山都市計畫區)為衛星市鎮，除行政及商業服務機能完備外，未來藉由大眾捷運系統及高快速公路系統，形成快速便捷的交通生活圈，又因鄰近雙北的區位優勢，將因與雙北緊密連結而持續發展，成為桃園行政中樞、都會生活與經貿中心。

### 二、中壢都會生活圈

以中壢區為都會核心，平鎮區及楊梅區為衛星市鎮，未來利用厚實的產業基礎，豐沛的高等教育人力資源，並藉由「亞洲矽谷計畫」，提升產業發展能量，成為新創產業群聚基地。本區域將透過大眾捷運系統及高快速公路系統，提供便捷的交通服務，加上原有生活及商業機能，使中壢都會區域成為都會生活、經貿中心及產學與青創中心。

### 三、桃園航空城都會生活圈

以大園區與蘆竹區為發展核心，規劃有機能完整的產業、金融服務及生活圈域，並結合青埔特區、亞洲矽谷創新交流中心等，發展新創產業及航空經濟。未來藉由大眾捷運系統及完善聯外道路系統與桃園區、中壢區二個都會核心串連，成為航空經濟樞紐、觀旅商貿服務核心及國際人才交流中心。

### 四、新鎮生活圈

以龜山區(林口新市鎮特定區)為發展核心，係以林口工業區、華亞科技園區及長庚醫學中心等產業發展需求而形成新市鎮。因與

## 公開展覽草案

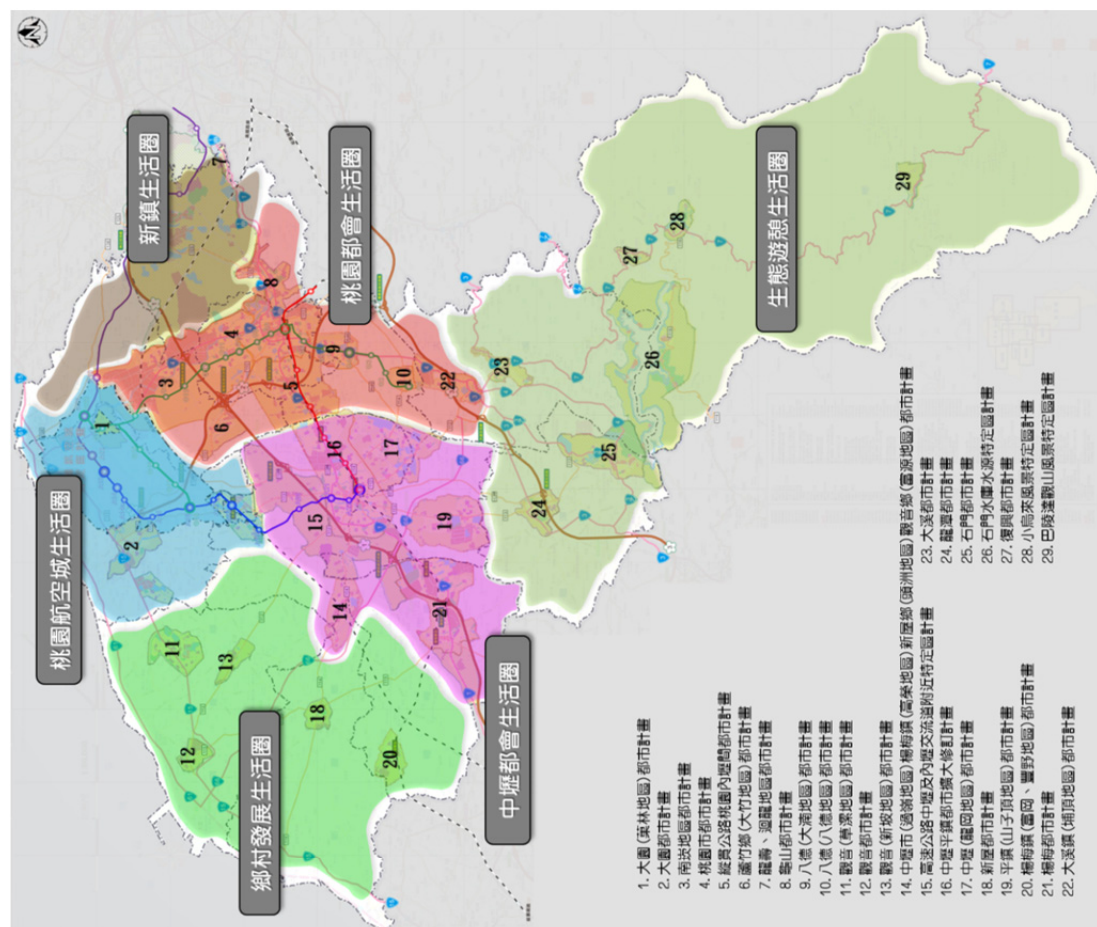
鄰近的新北市林口、新莊等地區較為緊密，具有成為銜接北臺的新市鎮之發展潛力。未來藉由大眾捷運系統，作為連貫桃園都會核心與航空城，並快速到達雙北的中介節點，成為產業及生活新據點，進而使新鎮生活區域成為地方生活中心、產業鏈結發展、運動休閒及宜居郊山據點。

### 五、鄉村發展生活圈

以觀音區、新屋區為發展核心，特有的農田景觀及海岸生態資源已成為休閒觀光特色區域。此區都市活動集中在現有行政中心附近，各自形成地方生活圈，機能以提供地方性住商服務機能為主，未來配合鄉村地區整體規劃，將投入資源至鄉村發展區域，配合農村再生合併發展新農經濟、鄉村生活及田園景觀區域。

### 六、生態遊憩生活圈

大溪區、龍潭區與復興區為發展核心，位處大漢溪上游、石門水庫水源特定區及原住民族部落及優美山林地區，因地形限制與大桃園都會核心區域相距較遠，進而保留豐富多元的文化特色與天然的生態景觀資源，未來以發展觀光遊憩產業與生態保育並重都市發展特色，規劃大眾運輸轉運及低碳旅遊，以保區域永續發展與城鄉魅力。



| 行政區                        | 都市生活圈名稱                                          | 都市計畫名稱                                                                                                                                                                                                       | 面積(公頃)              |
|----------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 桃園<br>八德<br>龍潭<br>龜山<br>大溪 | <b>桃園都會生活圈</b><br>桃園區及鄰近<br>都市發展地區               | <ul style="list-style-type: none"> <li>桃園市都市計畫</li> <li>縱貫公路桃園內壢間都市計畫</li> <li>南崁地區都市計畫</li> <li>大溪鎮(埔頂地區)都市計畫</li> <li>八德(八德地區)都市計畫</li> <li>八德(大埔地區)都市計畫</li> <li>龜山都市計畫</li> <li>蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫</li> </ul> | 7,681.64            |
| 中壢<br>平鎮<br>楊梅<br>觀音<br>新屋 | <b>中壢都會生活圈</b><br>中壢區及鄰近<br>都市發展地區               | <ul style="list-style-type: none"> <li>中壢平鎮都市擴大修訂計畫</li> <li>中壢(龍岡地區)都市計畫</li> <li>中壢市(過港地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(高榮地區)都市計畫</li> <li>平鎮(山子頂地區)都市計畫</li> <li>楊梅都市計畫</li> <li>高溪公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫</li> </ul>            | 9,012.66            |
| 龜山                         | <b>新鎮生活圈</b><br>位處林口長庚生活地區                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>林口特定區都市計畫</li> <li>龍潭、湖龍地區都市計畫</li> </ul>                                                                                                                             | 75.75 <sup>註</sup>  |
| 大園<br>蘆竹<br>中壢             | <b>桃園航空城生活圈</b><br>桃園航空城發展地區<br>機場周邊之產業<br>與生活地區 | <ul style="list-style-type: none"> <li>大園都市計畫</li> <li>大園(菓林地區)都市計畫</li> <li>高溪鐵路桃園車站特定區計畫</li> <li>桃園航空貨運園區管理範圍區(大園南港地區)特定區計畫</li> <li>擬定桃園國際機場範圍區及附近地區特定區計畫(尚未核定)</li> </ul>                               | 780.49 <sup>註</sup> |
| 觀音<br>新屋<br>楊梅             | <b>鄉村發展生活圈</b><br>風力、太陽能等<br>綠能產業地區              | <ul style="list-style-type: none"> <li>觀音都市計畫</li> <li>觀音(新坡地區)都市計畫</li> <li>觀音(椰菜地區)都市計畫</li> <li>新屋都市計畫</li> <li>楊梅鎮(龍岡、豐野地區)都市計畫</li> </ul>                                                               | 1,364.75            |
| 大溪<br>龍潭<br>復興             | <b>生態遊憩生活圈</b><br>原鄉部落及自然景觀<br>提供都會旅遊休憩機能        | <ul style="list-style-type: none"> <li>龍潭都市計畫</li> <li>大溪都市計畫</li> <li>石門都市計畫</li> <li>石門水庫水邊特定區計畫</li> <li>復興都市計畫</li> <li>小烏來風景特定區計畫</li> <li>巴陵風景區(龍岡、豐野地區)都市計畫</li> <li>巴陵風景區(龍岡、豐野地區)都市計畫</li> </ul>    | 5,220.42            |

註：而情不為林口特定區計畫、桃園航空城發展地區(大園南港地區)特定區計畫、高溪鐵路桃園車站特定區計畫、擬定桃園國際機場範圍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

# 公開展覽草案

## 參、都市計畫人口推估與檢討

依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，各都市計畫區之人口推計，應以全國區域計畫之人口總量及分派各直轄市、縣(市)之人口數為基礎，參酌近 10 年人口變遷趨勢，核實推計。而依「修正全國區域計畫」分派桃園市 115 年人口總量為 222 萬人，惟截至 108 年底全市人口數已達 224.90 萬人，已超出上開人口總量之分派。

為符實際發展，本案參照「桃園市國土計畫」推計結果，作為本次專案檢討之基準人口，說明如下：

### 一、桃園市人口總量推計

#### (一)桃園市人口總量推計

「桃園市國土計畫」係以世代生存法、12 種人口預測數學模式及重大產業建設吸引遷入人口之推計結果，作為桃園市人口總量之依據。依推計結果，計畫目標年 125 年人口為 242.3 萬至 256.4 萬人，故採中推計並取整數，訂定目標年計畫人口為 250 萬人。

表 3-7 桃園市預估人口總量一覽表

| 項 目<br>(萬人)  | 低推計<br>(世代生存<br>法，社會增加率<br>4.73%) | 中推計<br>(12 種趨勢預<br>測法) | 高推計<br>(世代生存<br>法，社會增加率<br>7.78%) |
|--------------|-----------------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| 人口推計         | 239.2                             | 245.1                  | 253.3                             |
| 重大建設<br>引入人口 | 3.1                               |                        |                                   |
| 合 計          | 242.3                             | 248.2                  | 256.4                             |
| 建議目標<br>年人口  | 250 (採中推計，取整數)                    |                        |                                   |

資料來源：「桃園市國土計畫」，110 年 4 月。

#### (二)住宅用地供需總量

推計本市 125 年 250 萬人，其中位於都市計畫地區有 192.5 萬人，其住宅用地需求總量約為 8,117.08 公頃，而現行住宅用地供給總量約為 6,867.03 公頃（不含都市計畫農業區及工

## 公開展覽草案

業區變更)，顯示部分都市計畫之住宅用地供給無法滿足住宅用地需求。依本計畫桃園、中壢、航空城三大都會生活圈集約發展構想，集約發展地區內都市計畫住宅用地缺額為 1,354.78 公頃，經估算本市 8 項重大開發計畫發展期程預估，至 125 年僅能提供約 797.86 公頃之住宅用地(含 40%公共設施)，補足集約發展地區內都市計畫區之部分居住需求，但仍有 556.92 公頃之缺額。

### (三)計畫人口分派(增量分派)

#### 1. 分派流程

桃園市目標年 125 年人口總量為 250 萬人，故於不減少現行人口條件下，採增量分派方式將人口分派至都市計畫地區及各行政區，分派流程，詳圖 3-5。

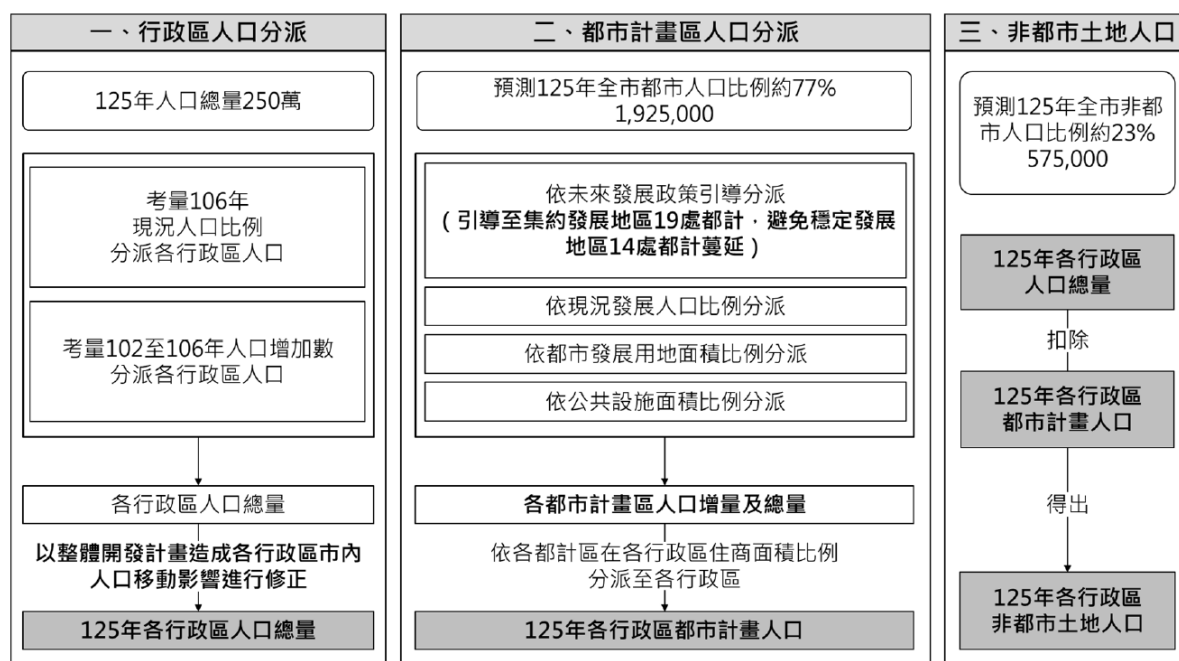


圖 3-5 桃園市人口增量分派流程示意圖

# 公開展覽草案

## 二、各行政區及都市計畫區分派

### (一)各行政區人口分派

彙整現況人口及人口增量分派結果，並納入重大建設影響各行政區人口情形後，分派後各行政區增量前 3 名(受重大建設影響)：桃園區、中壢區及蘆竹區。各行政區人口分派結果，如表 3-8 所示。

表 3-8 桃園市各行政區 125 年人口分派一覽表

| 行政區 | 106 年<br>現況人口 | 現況人口及<br>人口增量分<br>派彙整結果 | 重大建設<br>對於各行<br>政區人口<br>影響 | 修正後 250<br>萬人口分派<br>結果 | 250 萬人口<br>分派增量<br>情形 |
|-----|---------------|-------------------------|----------------------------|------------------------|-----------------------|
| 桃園區 | 440,840       | 494,086                 | -879                       | 493,207                | +52,367               |
| 中壢區 | 405,216       | 457,022                 | +2,781                     | 459,803                | +54,587               |
| 平鎮區 | 224,219       | 251,439                 | -2,733                     | 248,706                | +24,487               |
| 八德區 | 198,074       | 228,989                 | -2,647                     | 226,342                | +28,268               |
| 楊梅區 | 167,639       | 190,055                 | -1,653                     | 188,402                | +20,763               |
| 大溪區 | 94,451        | 102,966                 | -1,321                     | 101,645                | +7,194                |
| 蘆竹區 | 161,912       | 194,735                 | +8,369                     | 203,105                | +41,193               |
| 大園區 | 89,281        | 120,293                 | +2,962                     | 123,255                | +33,974               |
| 龜山區 | 157,633       | 184,529                 | -1,778                     | 182,751                | +25,118               |
| 龍潭區 | 121,822       | 135,624                 | -1,259                     | 134,365                | +12,543               |
| 新屋區 | 48,953        | 53,012                  | -642                       | 52,369                 | +3,416                |
| 觀音區 | 66,472        | 74,144                  | -963                       | 73,181                 | +6,709                |
| 復興區 | 11,505        | 13,106                  | -237                       | 12,869                 | +1,364                |
| 合計  | 2,188,017     | 2,500,000               | --                         | 2,500,000              | +311,983              |

資料來源：「桃園市國土計畫規劃技術報告」，110 年 4 月。

### (二)都市計畫區人口分派

考量各都市計畫之人口發展現況、都市發展用地面積、及公共設施規劃面積等因素，合理推計各都市計畫區之增量人口數。

其中桃園、中壢及航空城為本市都會發展三大核心，位於都會生活圈範圍內之都市計畫區為集約發展都市計畫；位於都會生活圈範圍外者，為穩定發展都市計畫，本計畫區屬位於桃

# 公開展覽草案

園航空城生活區之集約發展都市計畫區。各都市計畫區人口分派結果，如表 3-9 所示。

表 3-9 桃園市各都市計畫區人口分派一覽表

| 編號     | 都市計畫區                       | 現行計畫人口    | 106 年現況人口 | 250 萬人分派<br>(都市土地) |         | 本次專案<br>檢討基準<br>人口 |
|--------|-----------------------------|-----------|-----------|--------------------|---------|--------------------|
|        |                             |           |           | 分派結果               | 增量情形    |                    |
| 集約發展地區 | 1 大園(菓林地區)都市計畫              | 18,000    | 5,775     | 15,295             | 9,520   | 15,300             |
|        | 2 大園都市計畫                    | 28,000    | 21,922    | 28,026             | 6,104   | 28,000             |
|        | 3 桃園航空城貨運暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫 | 27,000    | 2,278     | 21,823             | 19,545  | 21,800             |
|        | 4 南崁地區都市計畫                  | 280,000   | 284,150   | 302,837            | 18,687  | 302,800            |
|        | 5 蘆竹(大竹地區)都市計畫              | 32,000    | 23,285    | 31,603             | 8,318   | 31,600             |
|        | 6 高速鐵路桃園車站特定區計畫             | 60,000    | 12,531    | 50,847             | 38,316  | 50,800             |
|        | 7 龜山都市計畫                    | 50,000    | 61,040    | 64,524             | 3,484   | 64,500             |
|        | 8 桃園都市計畫                    | 200,000   | 163,934   | 199,551            | 35,617  | 199,600            |
|        | 9 縱貫公路桃園內壢間都市計畫             | 120,000   | 116,519   | 122,984            | 6,465   | 130,000            |
|        | 10 中壢平鎮都市計畫                 | 300,000   | 329,318   | 346,008            | 16,690  | 346,000            |
|        | 11 高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫      | 30,000    | 32,985    | 37,611             | 4,626   | 37,600             |
|        | 12 八德(大湳地區)都市計畫             | 80,000    | 78,122    | 82,826             | 4,704   | 82,800             |
|        | 13 中壢(龍岡地區)都市計畫             | 120,000   | 125,128   | 130,927            | 5,799   | 130,900            |
|        | 14 八德(八德地區)都市計畫             | 22,000    | 17,746    | 22,449             | 4,703   | 22,400             |
|        | 15 四行政轄區(中壢、楊梅、新屋、觀音)都市計畫   | 25,000    | 18,570    | 25,165             | 6,595   | 25,200             |
|        | 16 大溪(埔頂地區)都市計畫             | 42,000    | 32,433    | 41,966             | 9,533   | 42,000             |
|        | 17 平鎮(山子頂地區)都市計畫            | 63,000    | 52,555    | 63,630             | 11,075  | 63,600             |
|        | 18 楊梅都市計畫                   | 135,000   | 86,801    | 129,965            | 43,164  | 130,000            |
|        | 19 高速公路楊梅交流道附近特定區計畫         | 7,000     | 7,551     | 8,369              | 818     | 8,400              |
|        | 合計                          | 1,639,000 | 1,472,643 | 1,726,406          | 253,763 | 1,733,300          |



# 公開展覽草案

| 編號     |    | 都市計畫區              | 現行計畫人口    | 106 年現況人口 | 250 萬人分派<br>(都市土地) |           | 本次專案<br>檢討基準<br>人口 |
|--------|----|--------------------|-----------|-----------|--------------------|-----------|--------------------|
|        |    |                    |           |           | 分派結果               | 增量情形      |                    |
| 穩定發展地區 | 20 | 大溪都市計畫             | 22,500    | 19,958    | 22,366             | 2,408     | 22,400             |
|        | 21 | 楊梅(富岡、豐野地區)都市計畫    | 15,000    | 7,851     | 10,266             | 2,415     | 10,300             |
|        | 22 | 林口特定區計畫(桃園市部分)     | 78,700    | 62,108    | 72,265             | 10,157    | 72,300             |
|        | 23 | 龍潭都市計畫             | 30,000    | 22,610    | 26,011             | 3,482     | 26,000             |
|        | 24 | 新屋都市計畫             | 9,500     | 9,356     | 10,079             | 723       | 10,100             |
|        | 25 | 觀音都市計畫             | 11,000    | 3,632     | 5,582              | 1,950     | 5,600              |
|        | 26 | 觀音(新坡地區)都市計畫       | 6,000     | 4,780     | 5,440              | 660       | 5,400              |
|        | 27 | 觀音(草漯地區)都市計畫       | 63,000    | 10,852    | 22,252             | 11,400    | 22,300             |
|        | 28 | 復興都市計畫             | 1,500     | 783       | 1,124              | 341       | 1,100              |
|        | 29 | 石門都市計畫             | 12,000    | 5,223     | 7,949              | 2,726     | 7,900              |
|        | 30 | 石門水庫水源特定區計畫        | 4,000     | 1,432     | 2,534              | 1,102     | 2,500              |
|        | 31 | 小烏來風景特定區計畫         | 1,600     | 431       | 1,087              | 656       | 1,100              |
|        | 32 | 龍壽、迴龍地區都市計畫(桃園市部分) | 10,800    | 10,553    | 11,145             | 592       | 11,100             |
|        | 33 | 巴陵達觀山風景特定區計畫       | 1,570     | 118       | 495                | 377       | 500                |
| 合 計    |    | 267,170            | 159,687   | 198,594   | 38,907             | 198,600   |                    |
| 總 計    |    | 1,906,170          | 1,632,330 | 1,925,000 | 292,670            | 1,925,000 |                    |

資料來源：「桃園市國土計畫規劃技術報告」，110 年 4 月。

# 公開展覽草案

## 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 3-10 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 本次專案檢討處理原則                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 機關用地及其他公民營事業用地 |       | <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>3. 未取得之公用事業用地，如已無取得計畫或使用需求者，應予以檢討變更。</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本次專案檢討由各機關參酌左列原則，予以評估土地使用需求，如已無取得計畫或使用需求者，再由本府宏觀調控，予以檢討變更為其他適當分區或用地。</li> <li>2. 仍有使用需求者，後續由各該目的主管機關擬具事業財務計畫及預算，予以徵收、價購取得或透過整體開發、容積移轉、獎勵投資、促進民間參與等多元開發方式辦理。</li> <li>3. 經檢討無使用需求，予以變更為其他適當分區或用地者，優先以政府公辦方式辦理重劃整體開發；惟屬特殊情形者，得以個別變更辦理回饋。</li> </ol>                                                                                             |
| 學校用地           | 中小學用地 | <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2. 檢討原則： <ol style="list-style-type: none"> <li>(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。</li> <li>(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。</li> <li>(3) 配合高齡少子女化趨勢及 12 年國</li> </ol> </li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 早期都市計畫規劃即將「埤塘」劃設為學校及公園等公共設施用地，考量私有土地所有人權益及維護埤塘景觀、灌溉及滯洪防災等功能，需依本案「埤塘檢討原則」辦理。</li> <li>2. 本次專案檢討由本府教育局參酌左列原則，予以評估學校用地使用需求，如已無取得計畫或使用需求者，再由本府宏觀調控，予以檢討變更為其他適當分區或用地。</li> <li>3. 仍有使用需求者，後續由各該目的主管機關擬具事業財務計畫及預算，予以徵收、價購取得或透過整體開發、容積移轉、獎勵投資、促進民間參與等多元開發方式辦理。</li> <li>4. 經檢討無使用需求，予以變更為其他適當分區或用地者，優先以政府公辦方式辦理重劃整體開發；惟屬特殊情形者，得以個別變更辦理回饋。</li> </ol> |

# 公开展覽草案

| 項 目   |            | 檢討變更原則                                                                                                                                                                                                                                                                              | 本次專案檢討處理原則                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |            | 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  |            | <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>                                                                           | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本次專案檢討由本府經發局參酌左列原則，予以評估市場土地使用需求，如已無取得計畫或使用需求者，再由本府宏觀調控，予以檢討變更為其他適當分區或用地。</li> <li>2. 仍有使用需求者，後續由各該目的主管機關擬具事業財務計畫及預算，予以徵收、價購取得或透過整體開發、容積移轉、獎勵投資、促進民間參與等多元開發方式辦理。</li> <li>3. 經檢討無使用需求，予以變更為其他適當分區或用地者，優先以政府公辦方式辦理重劃整體開發；惟屬特殊情形者，得以個別變更辦理回饋。</li> </ol>                                                                                                                                                     |
| 停車場用地 |            | <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本次專案檢討由本府交通局參酌左列原則，並訂定停車場用地評估釋出基準如下： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)基地面積過小，不利規劃停車空間者(原則以 2,000 平方公尺為基準)。</li> <li>(2)用地周邊已規劃有其他停車場或該區域無停車需求者。</li> <li>(3)土地現況已有建物或其他使用者。</li> </ol> </li> <li>2. 停車場用地經評估已無取得計畫或使用需求者，再由本府宏觀調控，予以檢討變更為其他適當分區或用地。</li> <li>3. 仍有使用需求者，後續由各該目的主管機關擬具事業財務計畫及預算，予以徵收、價購取得或透過整體開發、容積移轉、獎勵投資、促進民間參與等多元開發方式辦理。</li> <li>4. 經檢討無使用需求，予以變更為其他適當分區或用地者，優先以政府</li> </ol> |

# 公开展覽草案

| 項 目              | 檢討變更原則                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 本次專案檢討處理原則                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 公辦方式辦理重劃整體開發；惟屬特殊情形者，得以個別變更辦理回饋。                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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。                                                                                                                                                                                                            | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 早期都市計畫規劃即將「埤塘」劃設為學校及公園等公共設施用地，考量私有土地所有人權益及維護埤塘景觀、灌溉及滯洪防災等功能，需依本案「埤塘檢討原則」辦理。</li> <li>2. 本次專案檢討由本府宏觀調控，予以檢討變更為其他適當分區或用地。</li> <li>3. 仍有使用需求者，後續由各該目的主管機關擬具事業財務計畫及預算，予以徵收、價購取得或透過整體開發、容積移轉、獎勵投資、促進民間參與等多元開發方式辦理。</li> </ol>                              |
| 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。                                                                                                                                                                                                     | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本次專案檢討由本府體育局參酌左列原則，予以評估體育場用地使用需求，如已無取得計畫或使用需求者，再由本府宏觀調控，予以檢討變更為其他適當分區或用地。</li> <li>2. 仍有使用需求者，後續由各該目的主管機關擬具事業財務計畫及預算，予以徵收、價購取得或透過整體開發、容積移轉、獎勵投資、促進民間參與等多元開發方式辦理。</li> <li>3. 經檢討無使用需求，予以變更為其他適當分區或用地者，優先以政府公辦方式辦理重劃整體開發；惟屬特殊情形者，得以個別變更辦理回饋。</li> </ol> |
| 河道用地             | <ol style="list-style-type: none"> <li>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 09302600470 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」。</li> </ol> | (同左)                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

# 公開展覽草案

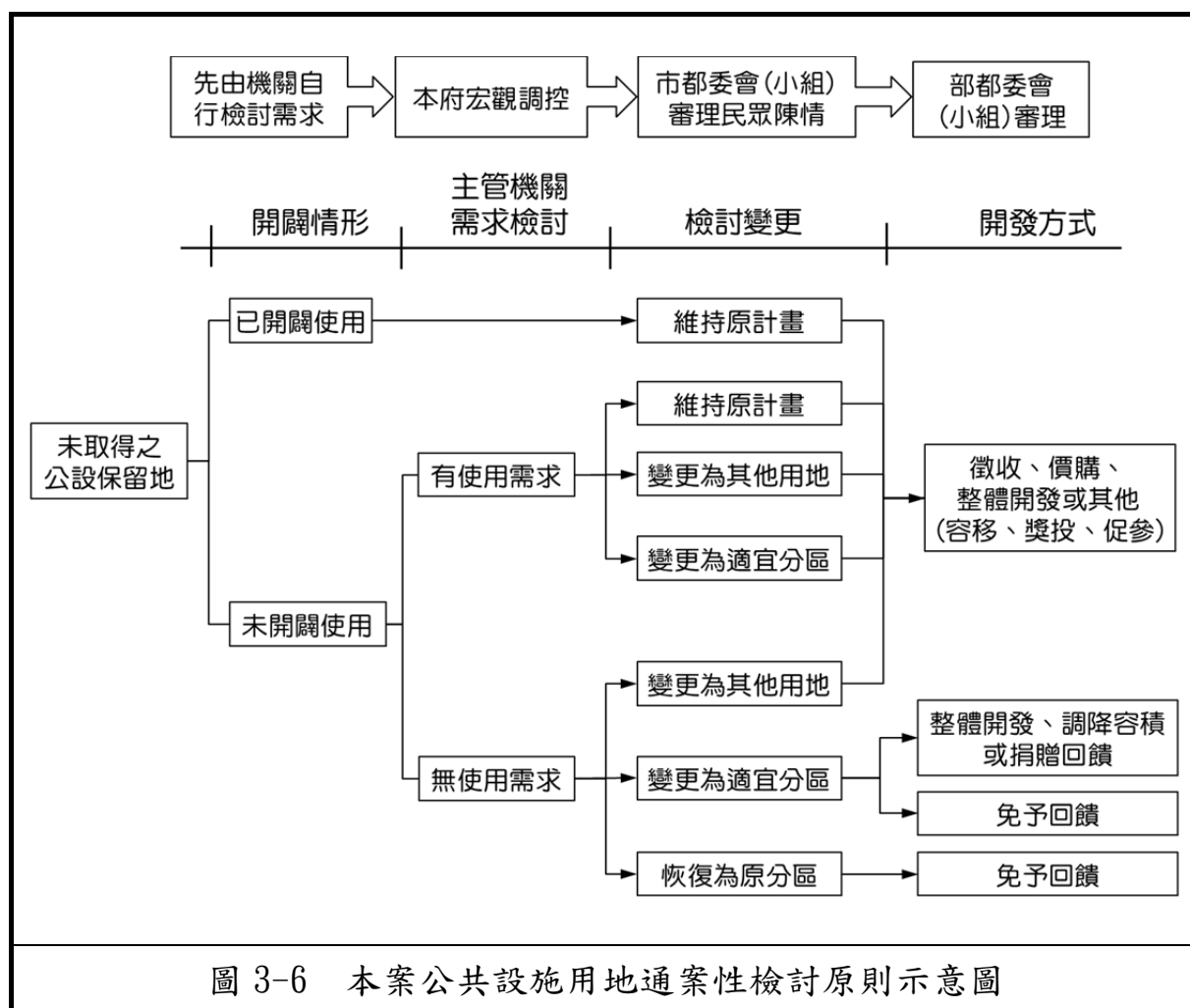
| 項 目            | 檢討變更原則                                                                                                                                                                                   | 本次專案檢討處理原則 |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|                | <p>設之。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>               |            |
| 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。                                                                                                                                                                 | (同左)       |
| 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。                                                                                                                                                                      | (同左)       |
| 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。                                                                                                                                                                | (同左)       |
| 殯儀館、火葬場、墓地用地   | <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> | (同左)       |
| 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。                                                                                                                                   | (同左)       |
| 道路用地           | <p>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。</p> <p>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。</p> <p>3. 整體開發地區周邊未取得之道路用地，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。</p>      | (同左)       |
| 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。                                                                                                                                           | (同左)       |

# 公开展覽草案

## 一、公共設施用地通案性檢討原則

本專案檢討係以解決公共設施保留地為目標，故優先就一般徵收地區尚未取得之公共設施用地進行檢討，並依其用地開闢使用情形、主管機關檢討需求，研提都市計畫變更方案。

經檢討後公共設施如涉及變更為其他分區者，依其分區性質得採整體開發、調降容積、捐贈回饋或免予回饋等方式辦理；如維持原計畫或變更為其他公共設施用地者，得以一般徵收、協議價購、有償或無償撥用、跨區整體開發或其他方式取得(如：容移、獎投、促參等)。



## 二、公共設施用地涉及埤塘之檢討原則

埤塘是桃園重要的水資源，早年因農漁牧興盛，物產富饒，造就了桃園「千塘之鄉」之美名，隨著農業發展逐漸沒落及因應都市人口成長需求，早期都市計畫規劃即將「埤塘」劃設為學校及公園等公共設施用地。

桃園境內之埤塘、水圳等灌溉系統，其產權大多屬(改制前)臺灣省桃園農田水利會及臺灣省石門農田水利會等所有，為配合農田水利會改制為農田水利署，並考量私有土地所有人權益及維護埤塘景觀生態，以達水利、滯洪、灌溉、景觀、文化、休閒遊憩、生態保育及防災等功能，研擬本案公共設施用地涉及埤塘之檢討原則如下。

### (一)學校用地涉及埤塘檢討原則

#### 1. 屬灌溉保留池

教育主管機關仍有使用需求，經本府宏觀調控評估未影響灌溉使用，予以維持學校用地；惟評估無法維持灌溉使用者，則變更為公園用地，並由教育局另覓校地。另教育主管機關已無使用需求者，予以變更為公園用地。

#### 2. 非屬灌溉保留池

教育主管機關仍有使用需求者，予以維持學校用地。若已無學校使用需求，得檢討釋出變更為適宜分區。

### (二)公園用地涉及埤塘檢討原則

#### 1. 屬灌溉保留池

予以維持公園用地，以維持灌溉使用功能。

#### 2. 非屬灌溉保留池

主管機關仍有使用需求者，予以維持公園用地。若已無公園使用需求，得檢討釋出變更為適宜分區。



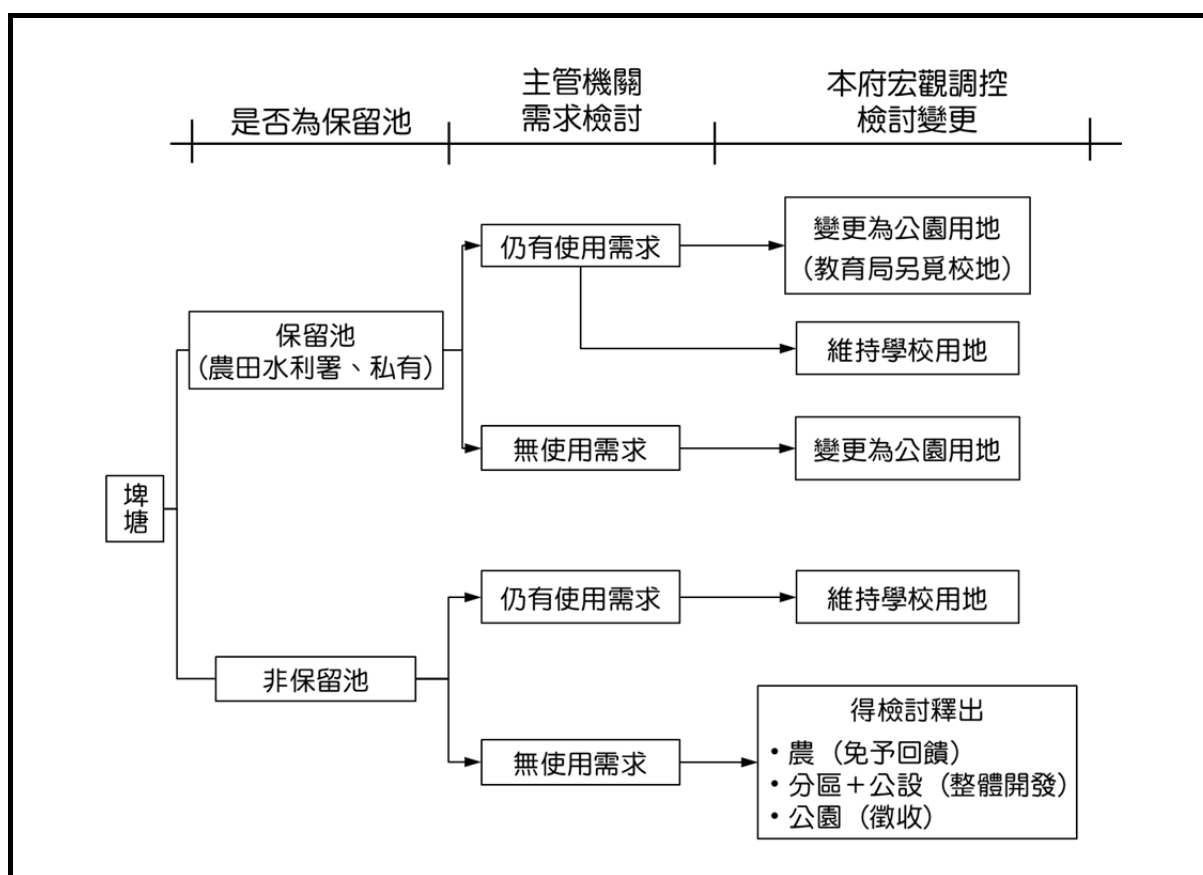


圖 3-7 學校用地涉及埤塘檢討原則示意圖

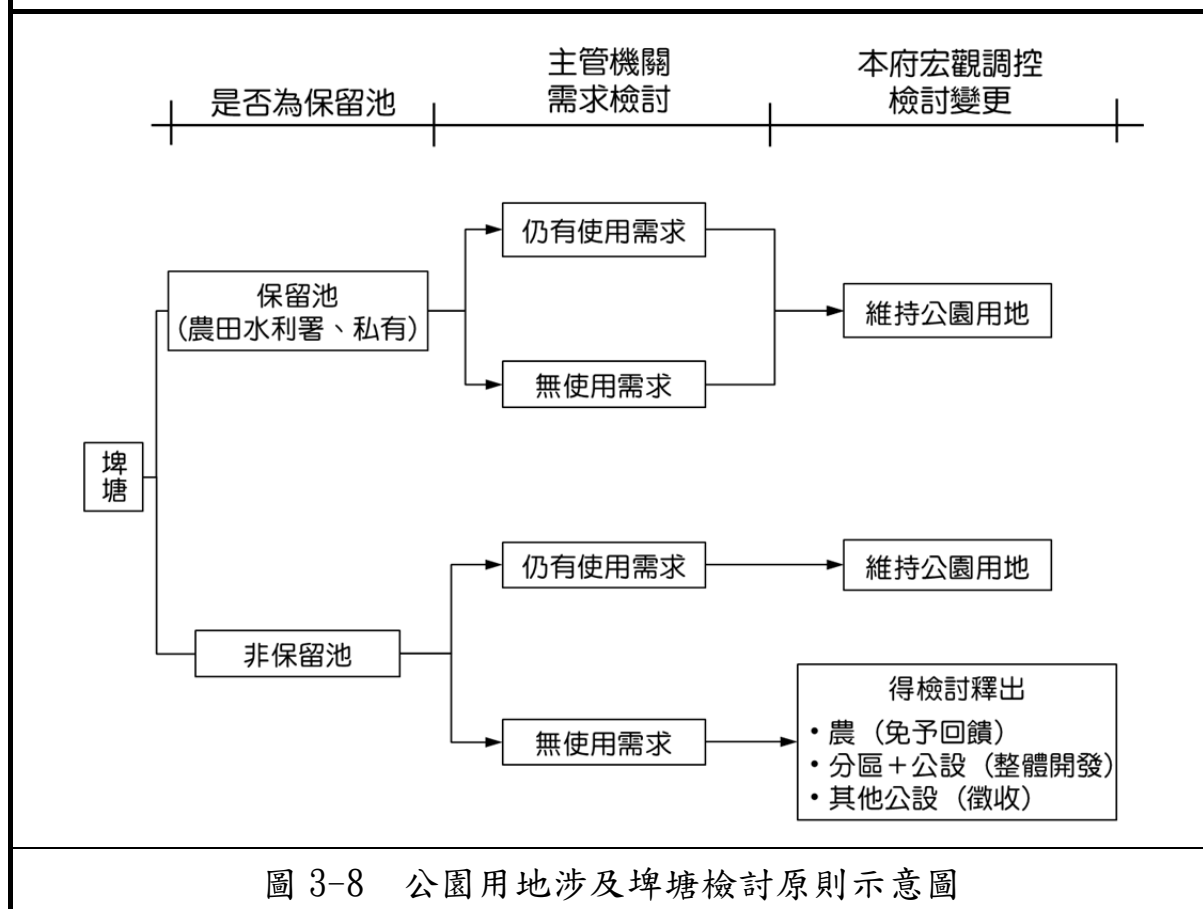


圖 3-8 公園用地涉及埤塘檢討原則示意圖

## 公開展覽草案

### 三、5 項公共設施用地檢討原則

都市計畫辦理通盤檢討時，有關都市計畫法第 45 條列舉之 5 項公共設施用地應依照各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，核實予以檢討，以避免重複投資作相同公共建設之浪費等情形。都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」得不受通盤檢討後 5 項公共設施用地計畫面積不得低於通盤檢討前計畫劃設面積限制之情形，內政部為利都市計畫委員會審議通盤檢討案有通案性審議原則，特訂定審議原則明列上開辦法「情形特殊」，並於 106 年 4 月 25 日經內政部都市計畫委員會第 898 次會議同意在案。

表 3-11 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則

| 規 定                                                                                 | 說 明                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 一、為都市計畫委員會審議通盤檢討案有通案性審議原則，以加速審議時程，特訂定本審議原則。                                         | 揭示本審議原則之訂定目的。                                                                                |
| 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」，指下列各款情形之一：                                      | 為提供都市計畫委員會審議時通案性原則加速審議，予以列舉並說明都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」。                             |
| (一)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。                               | 為保持優美風景或工業、產業發展所擬定之特定區計畫，以及水源保護之水源特定區計畫，其計畫目的與一般之市鎮計畫及鄉街計畫為集居人口之都市均衡發展目的並不相同，爰予明列。           |
| (二)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。 | 多處都市計畫之風景區及河川區等使用分區，以及國家公園地區，已由地方政府投入公共建設，佈設登山步道、各類球場、河濱公園，營造親山親水環境，提供地區居民休閒遊憩之空間，爰列為特殊情形之一。 |
| (三)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。                                      | 為避免重複投入資源作相同公共建設之浪費，毗鄰都市計畫區之非都市土地，闢建有大型運動公園、體育場(例如：羅東運動公園、屏東運動公園)，功能相近於都市計畫劃設之公園用地及體育場所      |

## 公开展覽草案

| 規 定                                                               | 說 明                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                   | 用地，且服務範圍涵蓋鄰近之都市計畫區，爰列為特殊情形之一。（非都市土地闢建公共設施開放空間及設施，應就毗鄰都市計畫距離、規模、類型，檢討評估是否具有提供都市計畫區居民休閒遊憩之功能）                                                                     |
| （四）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。 | 目前國中、國小之田徑場、各類運動場、球場，在不影響學生就學及教學情形下，增進學校與社區互動，多已開放供社區居民使用，且部分直轄市、縣(市)政府於機關用地等公共設施用地設立公立運動中心，此類公共設施用地已兼具體育場所提供運動遊憩活動空間之功能。                                       |
| （五）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。                             | 考量都市發展用地面積未達 50%及計畫人口未達一萬人之都市計畫特性，不同於以居住商業發展型態之都市計畫，爰予以列為特殊情形之一。                                                                                                |
| （六）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。                                     | 公共設施保留地長達 30、40 年久未徵收開闢，僅止於劃設保留而遲未實質開闢，似無助益實質環境之提升，倘通盤檢討後評估有需要保留之 5 項公共設施用地，且財務可行採跨區整體開發，未來檢討後可實質取得之面積應有增加，有助於提升居民生活環境品質。是以，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，列為特殊情形之一。 |
| （七）其他經都市計畫委員會審議通過之情形特殊者。                                          | 明列其他情形提經都市計畫委員會審議通過後依照辦理，以避免無列舉到之特殊情形適用規定疑義。                                                                                                                    |

本次檢討涉及開放空間型公共設施用地(公園綠地等)變更者，為減少對周邊環境之衝擊，研擬檢討變更調整策略及衝擊減緩措施如下：

### （一）檢討變更調整策略

1. 未開闢之公園、兒童遊樂場用地，其毗鄰周邊地區已有同質性之用地或設施，可替代其功能性者，得檢討變更為其他適

## 公開展覽草案

當分區或用地者，優先以政府公辦方式辦理重劃整體開發；惟屬特殊情形者，得以個別變更辦理回饋。

2. 未開闢之公園、兒童遊樂場用地，其毗鄰周邊地區無同質性之用地或設施者，為實質提升居住環境品質，並維持服務水準，除保留一定規模公園綠地面積，其餘得檢討變更為其他適當分區或用地者，優先以政府公辦方式辦理重劃整體開發。
3. 具隔離緩衝之綠地或綠帶，其毗鄰周邊地區已有空曠之山林或農地，可替代其功能性者，得檢討變更為毗鄰分區（農業區、保護區），免予回饋。

### （二）檢討變更之衝擊減緩措施

1. 未開闢之學校用地，經評估已無使用需求者，優先檢討劃設為公園綠地，補充 5 項公共設施用地之不足。
2. 已取得之機關用地，經評估已無使用需求者，優先檢討劃設為公園綠地，補充 5 項公共設施用地之不足。
3. 透過本次跨區整體開發，優先開闢取得 5 項公共設施用地，實質提升住環境品質。
4. 闢建登山景觀步道、河濱親水公園、埤塘生態公園、石門大圳景觀步道等已兼具公園休閒遊憩設施，提供地區居民休閒遊憩之空間。
5. 透過公共設施用地多目標使用，興闢國民運動中心，提供市民運動遊憩活動空間。

# 公开展覽草案

## 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、商業區或其他適宜分區

- (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。
- (四)配合特定使用需求者，劃設為適宜分區(如：文教區、電信專用區等)。

### 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。

# 公開展覽草案

## 陸、開發方式辦理原則

### 一、以政府公辦方式辦理重劃整體開發

#### (一)負擔比例

1. 重劃總負擔比例以不超過 45% 為原則。部分轄區具特殊情形者(如：涉及坡地或埤塘重劃工程複雜、需維持公設服務水準、負擔比例需與辦竣重劃區一致等)，超過 45% 部分，後續需取得過半同意書。
2. 早期已參與重劃負擔者，為避免重複負擔，以不超過 45% 為原則(屬特殊情形者依該轄區實際比例為準)，計算剩餘應負擔之比例，並以同一重劃開發單元為宜。

#### (二)整體開發範圍

1. 於整體開發財務可行前提下，將檢討變更為可建築之土地，併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，納入整體開發範圍。
2. 考量可建築土地之區位零散及併同取得公共設施用地之開闢效益，以同一都市計畫區辦理跨區整體開發為原則；惟為重劃開發執行之彈性，得於都市計畫再公開展覽後，視實際需要予以劃分開發單元，並提送內政部都市計畫委員會審議通過後再行辦理。
3. 為避免影響整體重劃財務及開發時程，具特殊情形者，得單獨辦理整體開發。
  - (1) 為實質提升居住品質，需併同開闢取得大型(或一定規模)公園用地者。
  - (2) 配合公設通檢及本府政策推動需優先興闢取得設施，為避免超過 45% 重劃總負擔(或減輕超過 45% 部分之重劃負擔)，將部分公共設施列為重劃非共同負擔，並以公有地及抵費地優先指配者。

#### (三)公共設施用地納入整體開發原則

1. 考量地價差異性、土地分配公平性及合理性，納入之公共設施用地宜毗鄰或鄰近檢討後之可建築土地。

## 公開展覽草案

2. 為實質提升居住環境品質，以尚未開闢使用之公園、兒童遊樂場、綠地、廣場等開放性用地為優先。
3. 基於整體開發地區出入通行及指定建築線之需要，面臨之計畫道路納入原則：
  - (1) 未開闢未取得之計畫道路
    - A. 面臨寬度未達 8 公尺者，以全路寬納入。(原則 1-1)
    - B. 面臨寬度 8 公尺以上者，以道路中心線為界納入；並得視整體財務可行性、道路系統完整性，以全路寬(或將全路段)予以納入。(原則 1-2)
  - (2) 已開闢未取得之計畫道路(產權為公私共有者除外)，以面臨未取得部分之全路寬納入。(原則 2)
  - (3) 部分開闢部分未開闢之計畫道路，以面臨未開闢部分之全路寬納入；並得視整體財務可行性、道路系統完整性，將全路段予以納入。(原則 3)
  - (4) 其他特殊情形者，依各級都市計畫委員會之決議辦理。(原則 4)
4. 未能納入整體開發範圍開闢取得之計畫道路，建請主管單位配合整體開發作業時程，優先編列經費進行開闢。

## 二、以個別變更辦理回饋原則

### (一) 免予回饋

1. 本次檢討變更為農業區、保護區、水庫保護區或回復為原分區者，故免予回饋。
2. 本次檢討變更為文教區、電信專用區者，原為私立學校用地、機關用地，係屬調整分區名稱，仍維持既有容積率且未作商業使用，故免予回饋。

### (二) 採調降容積(或繳交代金)方式辦理

1. 因建物密集難以納入重劃整體開發，依重劃負擔比例(45%)調降容積；若全數土地所有權人同意以土地市價總額 45%折算代金繳納，則維持原容積。
2. 早期已參與重劃負擔且僅單一坵塊難以辦理重劃整體開發，

## 公开展覽草案

以不超過 45% 為原則(屬特殊情形者依該轄區實際比例為準)，計算其剩餘應負擔比例調降容積；若土地所有權人其土地面積達一定規模以上且同意以土地市價總額乘以其應負擔比例折算代金繳納，則維持原容積。

### (三)採回饋捐贈公共設施用地(或繳交代金)方式辦理

屬道路系統調整為毗鄰分區、土地畸零或袋地無法建築等難以納入整體開發，辦理方式如下：

1. 依重劃負擔比例(45%)，由土地所有權人無償捐贈變更後之公共設施用地予桃園市政府，否則維持原計畫。
2. 由土地所有權人無償捐贈變更後之公共設施用地及回饋一定比例之代金捐贈予桃園市政府，合計回饋比例依重劃負擔比例不得少於 45%，否則維持原計畫。
3. 依重劃負擔比例(45%)，全數土地所有權人同意以土地市價總額 45% 折算代金繳納，否則維持原計畫。

### (四)其他特殊情形

如有其他特殊情形者，依各級都市計畫委員會之決議辦理。



## 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503.06公頃，劃設公共設施用地面積合計為81.99公頃，現已開闢68.31公頃，整體使用率為83.31%。未取得及未完全取得之公共設施用地面積為11.14公頃，除道路用地外，尚有16處用地未取得及未完全取得，未取得比例為13.58%，而其中有4處用地合計2.60公頃之公共設施用地將以區段徵收取得。

表 4-1 計畫區公共設施開闢取得情形彙整表

| 公共設施<br>用地名稱 | 劃設情形 |            | 開闢情形        |            | 取得情形        |             |             |             | 備 註              |
|--------------|------|------------|-------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------|
|              | 編號   | 面積<br>(公頃) | 已開闢<br>(公頃) | 使用率<br>(%) | 已取得         |             | 未取得         |             |                  |
|              |      |            |             |            | 已開闢<br>(公頃) | 未開闢<br>(公頃) | 已開闢<br>(公頃) | 未開闢<br>(公頃) |                  |
| 機關用地         | 機一   | 0.40       | 0.40        | 100.00     | 0.40        | 0.00        | 0.00        | 0.00        | 大園區公所            |
|              | 機二   | 0.10       | 0.10        | 100.00     | 0.10        | 0.00        | 0.00        | 0.00        | 台灣自來水公司          |
|              | 機三   | 0.67       | 0.67        | 100.00     | 0.67        | 0.00        | 0.00        | 0.00        | 警察局大園分局、衛生所、台電公司 |
|              | 機五   | 0.19       | 0.00        | 0.00       | 0.00        | 0.19        | 0.00        | 0.00        | 內海公園             |
|              | 機七   | 0.12       | 0.12        | 100.00     | 0.12        | 0.00        | 0.00        | 0.00        | 橫峰社區活動中心         |
|              | 合計   | 1.48       | 1.29        | 87.16      | 1.29        | 0.19        | 0.00        | 0.00        |                  |
| 學校用地         | 文小一  | 4.63       | 4.63        | 100.00     | 4.59        | 0.00        | 0.04        | 0.00        | 大園國小             |
|              | 文小二  | 1.80       | 1.80        | 100.00     | 1.7969      | 0.00        | 0.00        | 0.0031      | 圳頭國小             |
|              | 文小三  | 2.00       | 0.00        | 0.00       | 0.00        | 0.08        | 0.00        | 1.92        | 荒地、民宅，區段徵收       |
|              | 小計   | 8.43       | 6.43        | 76.28      | 6.39        | 0.08        | 0.04        | 1.92        |                  |
|              | 文中   | 4.95       | 4.95        | 100.00     | 4.9474      | 0.00        | 0.00        | 0.0026      | 大園國中             |
|              | 高職   | 4.16       | 4.16        | 100.00     | 4.16        | 0.00        | 0.00        | 0.00        | 大興高中(原大興工商)      |
|              | 合計   | 17.54      | 15.54       | 88.60      | 15.49       | 0.08        | 0.04        | 1.93        |                  |
| 體育場用地        | 體    | 2.24       | 1.02        | 45.54      | 0.87        | 0.00        | 0.15        | 1.22        | 部分已開闢籃球場使用       |
| 零售市場用地       | 市一   | 0.39       | 0.39        | 100.00     | 0.39        | 0.00        | 0.00        | 0.00        | 大園公有零售市場         |
|              | 市二   | 0.40       | 0.00        | 0.00       | 0.00        | 0.04        | 0.00        | 0.36        | 舊大興市場，現況閒置       |
|              | 市三   | 0.60       | 0.60        | 100.00     | 0.00        | 0.00        | 0.60        | 0.00        | 大興市場             |
|              | 合計   | 1.39       | 1.99        | 71.22      | 0.39        | 0.04        | 0.60        | 0.36        |                  |
| 停車場用地        | 停一   | 0.67       | 0.00        | 0.00       | 0.00        | 0.00        | 0.00        | 0.67        | 鐵皮屋、工廠、商家，區段徵收   |
|              | 停二   | 0.56       | 0.56        | 100.00     | 0.56        | 0.00        | 0.00        | 0.00        | 正隆紙業變更案新增        |
|              | 合計   | 1.23       | 0.56        | 45.53      | 0.56        | 0.00        | 0.00        | 0.67        |                  |
| 廣場用地         | 廣一   | 0.09       | 0.00        | 0.00       | 0.00        | 0.01        | 0.00        | 0.08        | 商家               |
|              | 廣二   | 0.08       | 0.00        | 0.00       | 0.00        | 0.00        | 0.00        | 0.08        | 商家               |
|              | 合計   | 0.17       | 0.00        | 0.00       | 0.00        | 0.01        | 0.00        | 0.16        |                  |
| 加油站用地        | 油    | 0.21       | 0.16        | 85.71      | 0.14        | 0.00        | 0.02        | 0.05        |                  |

# 公開展覽草案

| 公共設施<br>用地名稱           | 劃設情形 |            | 開闢情形        |            | 取得情形        |             |             |             | 備 註                        |
|------------------------|------|------------|-------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------------------|
|                        | 編號   | 面積<br>(公頃) | 已開闢<br>(公頃) | 使用率<br>(%) | 已取得         |             | 未取得         |             |                            |
|                        |      |            |             |            | 已開闢<br>(公頃) | 未開闢<br>(公頃) | 已開闢<br>(公頃) | 未開闢<br>(公頃) |                            |
| 公園用地                   | 公一   | 1.74       | 1.63        | 93.68      | 1.62        | 0.02        | 0.01        | 0.09        | 大園公園                       |
|                        | 公二   | 6.47       | 6.47        | 100.00     | 6.47        | 0.00        | 0.00        | 0.00        | 華興公園、灌溉埤塘                  |
|                        | 公三   | 0.96       | 0.96        | 100.00     | 0.96        | 0.00        | 0.00        | 0.00        | 正隆紙業變更案新增                  |
|                        | 合計   | 9.17       | 9.06        | 98.80      | 9.05        | 0.02        | 0.01        | 0.09        |                            |
| 兒童遊樂場<br>用地            | 兒一   | 0.24       | 0.24        | 100.00     | 0.24        | 0.00        | 0.00        | 0.00        | 兒童遊樂場                      |
|                        | 兒二   | 0.26       | 0.26        | 100.00     | 0.26        | 0.00        | 0.00        | 0.00        | 兒童遊樂場                      |
|                        | 合計   | 0.50       | 0.50        | 100.00     | 0.50        | 0.00        | 0.00        | 0.00        |                            |
| 綠地用地                   | 綠一   | 1.21       | 1.21        | 100.00     | 1.21        | 0.00        | 0.00        | 0.00        | 公園                         |
|                        | 綠二   | 0.31       | 0.00        | 0.00       | 0.00        | 0.00        | 0.00        | 0.31        |                            |
|                        | 綠三   | 0.51       | 0.00        | 0.00       | 0.00        | 0.00        | 0.00        | 0.51        |                            |
|                        | 綠四   | 0.61       | 0.61        | 100.00     | 0.61        | 0.00        | 0.00        | 0.00        | 正隆紙業變更案新增                  |
|                        | 綠五   | 0.19       | 0.19        | 100.00     | 0.19        | 0.00        | 0.00        | 0.00        | 正隆紙業變更案新增                  |
|                        | 綠六   | 0.08       | 0.08        | 100.00     | 0.08        | 0.00        | 0.00        | 0.00        | 正隆紙業變更案新增                  |
|                        | 綠七   | 2.08       | 2.08        | 100.00     | 2.08        | 0.00        | 0.00        | 0.00        | 永盛變更案新增                    |
|                        | 合計   | 4.99       | 4.17        | 83.56      | 4.17        | 0.00        | 0.00        | 0.82        |                            |
| 公墓用地                   | 墓    | 2.14       | 2.14        | 100.00     | 1.72        | 0.00        | 0.42        | 0.00        | 大園第 22 公墓                  |
| 捷運設施用地                 | 捷    | 0.42       | 0.42        | 100.00     | 0.42        | 0.00        | 0.00        | 0.00        | 桃園機場捷運                     |
| 高速公路用地                 | 高    | 4.27       | 0.00        | 0.00       | 0.00        | 4.27        | 0.00        | 0.00        | 國道 2 號大園交流道<br>至台 15 線新闢工程 |
| 道路用地(兼<br>供高速公路用<br>地) | 道(高) | 0.11       | 0.11        | 100.00     | 0.11        | 0.00        | 0.00        | 0.00        |                            |
| 道路用地                   | 道    | 36.14      | 33.08       | 91.53      | 30.99       | 0.38        | 2.09        | 2.68        |                            |
| 總 計                    |      | 82.00      | 68.80       | 83.90      | 65.52       | 4.99        | 3.33        | 8.16        |                            |

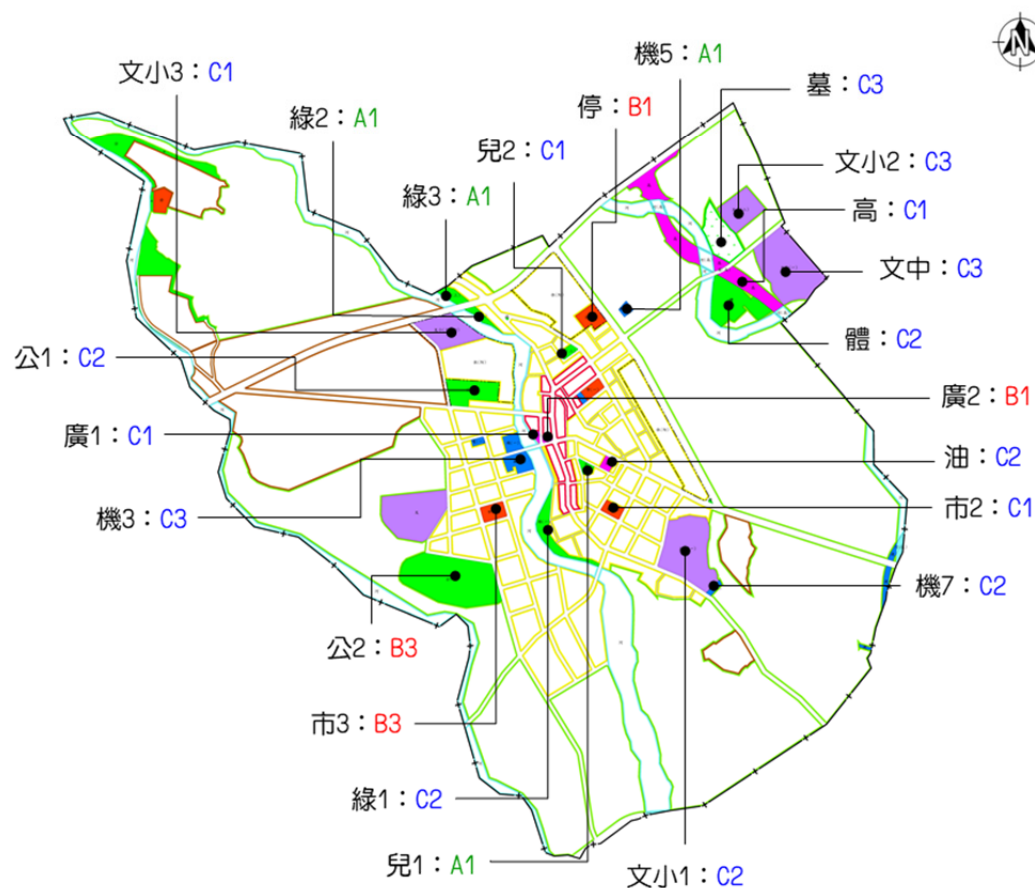
註：劃設面積係依配合第三次通盤檢討及桃園市政府 104 年 6 月提供之計畫圖資丈量，開闢及取得情形調查時間為同年 10 月及 110 年 7 月。



### 大園都市計畫

- 計畫面積：503.07公頃
- 公共設施用地面積：82.00公頃
- 尚未開闢公設面積：12.97公頃
- 尚未取得公設面積：11.31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：道路用地 (C2)，未納入標繪。

圖 4-1 計畫區公共設施開闢取得情形示意圖

# 公開展覽草案

## 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125年國小學生數，並依教育部頒「國民小學及國民中學設施設備基準」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<br>(公頃) | 依教育部「國民小學及國民中學設施設備基準」計算面積(公頃) |         |
|--------------|--------------|-------------------------------|---------|
|              |              | 需求面積                          | 超過或不足面積 |
| 大園都市計畫       | 8.43         | 5.51                          | +2.92   |
| 大園(菓林地區)都市計畫 | 4.37         | 2.38                          | +1.99   |
| 合 計          | 12.80        | 7.89                          | +4.91   |

資料來源：本案整理。 註：劃設面積含細部計畫。

#### (二)國中用地

本案以各行政區學齡人口比例推估125年中學學生數，並依教育部頒「國民小學及國民中學設施設備基準」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<br>(公頃) | 依教育部「國民小學及國民中學設施設備基準」計算面積(公頃) |         |
|--------------|--------------|-------------------------------|---------|
|              |              | 需求面積                          | 超過或不足面積 |
| 大園都市計畫       | 4.95         | 3.50                          | 1.45    |
| 大園(菓林地區)都市計畫 | 2.86         | 2.50                          | 0.36    |
| 合 計          | 7.81         | 6.00                          | 1.81    |

資料來源：本案整理。 註：劃設面積含細部計畫。

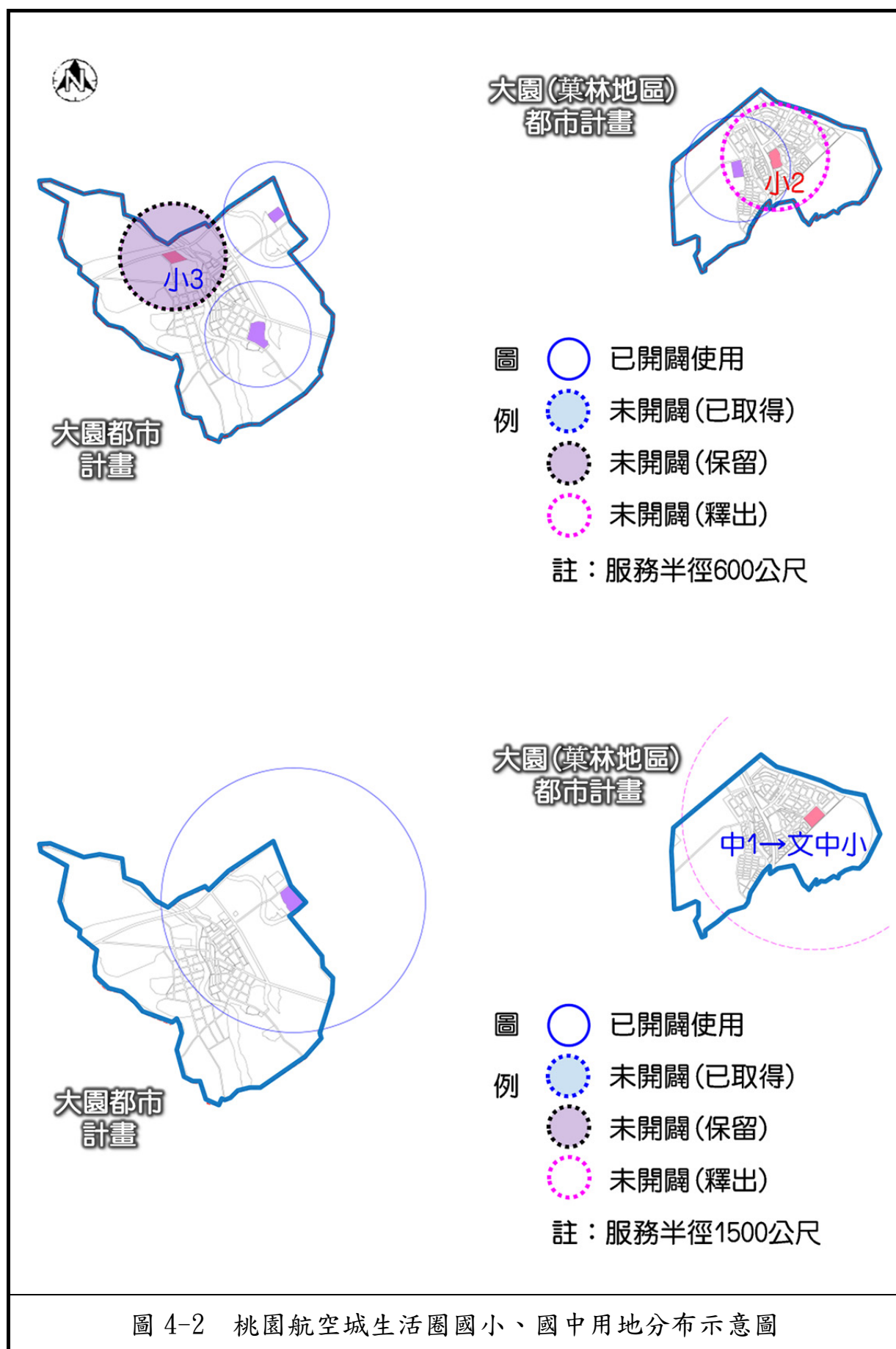


圖 4-2 桃園航空城生活圈國小、國中用地分布示意圖

# 公開展覽草案

## 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

經檢討本生活圈個都市計畫區皆無法滿足檢討標準；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<br>(面積：公頃)                          |  | 大園都市計畫                        |       |        | 大園(菓林地區)都市計畫                  |      |        |
|-----------------------------|--------------------------------------------|--|-------------------------------|-------|--------|-------------------------------|------|--------|
|                             |                                            |  | 檢核總量：28,900 人<br>(計畫區涵蓋 3 個里) |       |        | 檢核總量：17,300 人<br>(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                          | 9.17  | 7.67   | 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                          | 0.50  | 0.20   | 0.20                          | 1.29 | 1.09   |
| 停車場                         | 不低於計畫區內車輛預估數 20%。                          |  | 6.17                          | 1.23  | -4.94  | 3.69                          | 0.64 | -3.05  |
| 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                         | 17.06 | -33.25 | 27.74                         | 5.14 | -22.60 |
|                             | 不低於都市發展用地總面積 10%                           |  | 21.43                         |       | -4.37  | 10.64                         |      | -5.50  |
| 平均每人享有公園、綠地、兒童遊樂場、體育場所及廣場面積 |                                            |  | 5.90<br>(㎡/人)                 |       |        | 2.97<br>(㎡/人)                 |      |        |

註：劃設面積含細部計畫。

## 公开展覽草案

### 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。本次專案檢討共可歸納以下 13 種處理樣態：

表 4-5 公共設施用地整體檢討處理樣態彙整表

| 公共設施檢討處理樣態 |       |                                        | 備 註                            |
|------------|-------|----------------------------------------|--------------------------------|
| 多元開發方案     | 樣態 1  | 維持原計畫，依整體開發規定辦理。                       | 都市計畫已指定採市地重劃、區段徵收或其他方式取得用地。    |
|            | 樣態 2  | 維持原計畫，依獎勵投資興建計畫內容辦理。                   | 申請多目標興建店鋪住宅、住宅或商場大樓或客運轉運站等使用。  |
|            | 樣態 3  | 維持原計畫，依附帶條件規定辦理。                       | 自行申請變更案指定採捐贈回饋方式，興闢提供公共設施用地。   |
|            | 樣態 4  | 維持原計畫，依定期通檢計畫內容辦理。                     | 已納入定期通檢案檢討辦理。                  |
|            | 樣態 5  | 維持原計畫，依專案變更計畫內容辦理。                     | 已納入專案檢討變更，以市地重劃、區段徵收或其他方式取得用地。 |
|            | 樣態 6  | 維持原計畫或調整為公園用地，依水利會灌溉保留池檢討原則辦理。         | 因應農田水利會改制為公務機關之資產管理，檢討興闢公共設施。  |
| 跨區整體開發     | 樣態 7  | 變更為可建築土地，納入整體開發。                       |                                |
|            | 樣態 8  | 維持公共設施用地，納入整體開發併同開闢取得。                 |                                |
| 變調降容積      | 樣態 9  | 現況建物密集難以納入整體開發，採調降容積率。                 |                                |
| 變更回饋捐贈     | 樣態 10 | 土地畸零或特殊分區(湖濱遊憩專用區)難以納入整體開發，採回饋捐贈土地或代金。 |                                |
| 變更免予回饋     | 樣態 11 | 恢復原分區或變更為毗鄰農業區、保護區、水庫保護區，免予回饋。         |                                |
|            | 樣態 12 | 變更為適宜分區(如：文教區、電信專用區…)，免予回饋。            |                                |
| 協議價購徵收取得   | 樣態 13 | 維持公共設施用地，目的主管機關編列經費取得土地。               |                                |

# 公開展覽草案

依上述處理樣態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 5 處，4 處皆已取得且開闢使用，經檢討機五用地尚未開闢，現況作內海公園使用，配合地方未來機關單位使用彈性需求，本次檢討仍維持原計畫。

## 二、學校用地

### (一)文小用地

劃設3處，除1處(文小三)尚未開闢使用外，其餘2處分別開闢為大園國小(文小一)(樣態8)及圳頭國小(文小二)(樣態1)使用，經檢討2處文小用地未取得土地零星散布且畸零狹小；另文小三(樣態1)用地，劃設面積2.00公頃，已取得土地面積為0.08公頃，未取得土地面積為1.92公頃，經檢討該用地係屬都市計畫附帶條件規定之區段徵收整體開發地區，本府都市發展局刻正辦理細部計畫擬定作業，故本次檢討皆維持原計畫不予變更，惟文小一零星未取得土地納入本案重劃開發取得。

### (二)文中用地

劃設1處，面積4.95公頃，已開闢供大園國中使用，惟尚有0.0026公頃未取得。經檢討未取得土地畸零狹小，並已列入航空城計畫範圍，納入區段徵收，本次檢討維持原計畫不予變更。(樣態1)

### (三)高職用地

劃設1處，面積4.16公頃，已開闢為私立大興高中使用，本次檢討，配合本市變更私立學校之通案性規定，變更為文教區。(樣態12)

## 三、零售市場用地

劃設 3 處，除 1 處(市二)尚未開闢使用外，其餘 2 皆已開闢使用。市二用地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，其餘維持原計畫。(樣態 7)

## 四、停車場用地

劃設 2 處，面積 1.23 公頃。停一面積為 0.67 公頃，經檢討該



## 公开展覽草案

用地係都市計畫附帶條件規定之區段徵收整體開發地區，本府都市發展局刻正辦理細部計畫擬定作業，本次檢討維持原計畫不予變更。(樣態 1)，另停二已開闢使用，面積為 0.56 公頃。

### 五、廣場用地

劃設 2 處，均尚未開闢取得，經檢討本府工務局評估皆仍有使用需求，本次檢討均維持原計畫。(樣態 13)

### 六、加油站用地

劃設 1 處，面積 0.21 公頃，已開闢 0.14 公頃供中油公司使用，惟尚有 0.07 公頃土地未取得。經檢討中油公司仍有其中臨路 0.02 公頃用地之使用需求，本次檢討維持原計畫不予變更。

另加油站用地東側未取得面積為 0.05 公頃，中油公司表示尚無擴大經營規模取得用地之需要，故檢討變更為毗鄰住宅區。(樣態 7、13)

此變更範圍屬裡地，周邊道路尚未開闢，為配合重劃配地需要應配合開闢南側計畫道路，惟該東側南北向 8 公尺計畫道路與中正一街距離過近，有功能重疊且易造成路口過多之問題，故予以取消劃設，改納入南側計畫道路一併開闢。

另變更後之住宅區重劃配地後與周邊地籍產權一致，其基地深度較深，並以中正一街為出入口，未來申請建照時應與加油站保持一定距離建築，以提升消防救災系統機能。

### 七、公園用地

劃設 3 處，分別開闢為大園公園(公一)及華興公園(公二)使用及公三用地，分述如下：

#### (一)公一用地

劃設面積 1.74 公頃，已開闢 1.64 公頃為大園公園使用，惟尚有 0.10 公頃土地未取得。經檢討本府工務局評估，為確保都市居住環境品質，本次檢討維持原計畫不予變更。(樣態 13)

#### (二)公二用地

劃設面積 6.47 公頃，用地已取得，現況為桃園農田水利署灌溉保留池(桃 6-12、6-13 號池)。經檢討該用地現有埤塘仍有

## 公開展覽草案

灌溉使用需求，且本府已完成綠美化工程，關建華興公園使用，本次檢討維持原計畫不予變更。

### (三)公三用地

劃設面積0.96公頃，已開闢使用。

## 八、兒童遊樂場用地

劃設2處，皆已取得且開闢使用，故本次檢討皆維持原計畫不予變更。

## 九、綠地用地

劃設7處，劃設面積4.98公頃，已取得土地面積為3.98公頃，未取得土地面積為1.00公頃，已開闢3.92公頃。

經檢討大興高中校門口之綠地面積為0.09公頃，屬私立大興高中所有，目前作為該校地進出口，檢討變更為文教區，以符管用合一(樣態12)。其餘為形塑都市藍綠景觀風貌，本次檢討維持原計畫不予變更。

## 十、體育場用地

劃設1處，面積2.24公頃，係76年第一次通盤檢討自農業區變更為體育場用地，目前已開闢1.02公頃為籃球場及游泳池等設施使用，尚有1.37公頃土地未取得。

考量該用地劃設迄今已逾30年仍未徵收開闢，本次檢討除尚未開闢取得土地部分予以恢復成原分區(農業區)。(樣態11)

考量變更後農業區之通行可及性，該農業區及體育場用地之進出動線與交通聯外系統仍以現行既有4公尺寬之道路連接至中華路，並無入受阻問題。

## 十一、捷運設施用地

劃設面積0.42公頃，已開闢供桃園機場捷運系統使用，本次檢討維持原計畫不予變更。

## 十二、高速公路用地

劃設面積4.27公頃，係配合國道2號大園交流道至台15線新闢工程劃設，本次檢討維持原計畫不予變更。

## 十三、公墓用地

## 公开展覽草案

劃設 1 處已開闢使用，面積 2.14 公頃，已開闢為大園第 22 公墓使用，本次檢討維持原計畫不予變更。(樣態 13)

# 公開展覽草案

表 4-6 計畫區公共設施用地檢討構想表

| 公共設施<br>用地 | 編號  | 面積<br>(公頃)  | 取得<br>情形 | 面積<br>(公頃) | 本案檢討<br>變更建議 | 檢討處<br>理態樣 | 備 註                                                            |
|------------|-----|-------------|----------|------------|--------------|------------|----------------------------------------------------------------|
| 機關用地       | 機一  | 0.40        | 已取得      | 0.40       | 維持原計畫        | --         | 已開闢供大園區公所使用。                                                   |
|            | 機二  | 0.10        | 已取得      | 0.10       | 維持原計畫        | --         | 已開闢供台灣自來水公司使用。                                                 |
|            | 機三  | 0.67        | 已取得      | 0.67       | 維持原計畫        | --         | 已開闢警察局大園分局、衛生所及台電公司使用。                                         |
|            | 機五  | 0.19        | 已取得      | 0.19       | 維持原計畫        | --         | 1. 尚未開闢，現況作內海公園使用。<br>2. 各單位均無使用需求。                            |
|            | 機七  | 0.12        | 已取得      | 0.12       | 維持原計畫        | --         | 已開闢供橫峰社區活動中心使用。                                                |
| 學校用地       | 文小一 | 4.63        | 已取得      | 4.59       | 納入重劃開        | --         | 1. 已開闢 4.61 公頃供大園國小使用。<br>2. 未取得土地零星散布且畸零狹小。                   |
|            |     |             | 未取得      | 0.04       | 發取得          | 樣態 8       |                                                                |
|            | 文小二 | 1.80        | 已取得      | 1.7969     | 維持原計畫        | --         | 1. 已開闢供圳頭國小使用。<br>2. 未取得土地零星散布且畸零狹小。<br>(列入航空城計畫)              |
|            |     |             | 未取得      | 0.0031     |              | 樣態 1       |                                                                |
|            | 文小三 | 2.00        | 已取得      | 0.08       | 維持原計畫        | --         | 1. 尚未開闢。<br>2. 屬都市計畫附帶條件規定之區段徵收整體開發地區。                         |
|            |     |             | 未取得      | 1.92       |              | 樣態 1       |                                                                |
|            | 文中  | 4.95        | 已取得      | 4.9474     | 維持原計畫        | --         | 1. 已開闢供大園國中使用。<br>2. 未取得土地畸零狹小。(列入航空城計畫)                       |
|            |     |             | 未取得      | 0.0026     |              | 樣態 1       |                                                                |
| 體育場<br>用地  | 體   | 2.24        | 已取得      | 0.87       | 維持原計畫        | --         | 部分現況為籃球場及游泳池等設施。                                               |
|            |     |             | 未取得      | 0.15       |              | 樣態 13      |                                                                |
|            |     |             | 未取得      | 1.22       | 變更為農業區       | 樣態 11      | 係 76 年自農業區變更為體育場用地，劃設迄今已逾 30 年仍未徵收開闢，部分予以恢復成原分區。               |
| 零售市場<br>用地 | 市一  | 0.39        | 已取得      | 0.39       | 維持原計畫        | --         | 已開闢大園公有零售市場使用。                                                 |
|            | 市二  | 0.39<br>(註) | 已取得      | 0.03       | 變更為住宅區       | --         | 尚未開闢，經發局評估已無使用需求。                                              |
|            |     |             | 未取得      | 0.36       |              | 樣態 7       |                                                                |
| 停車場<br>用地  | 市三  | 0.60        | 未取得      | 0.60       | 維持原計畫        | 樣態 2       | 已作多目標興建店舖住宅使用。(大興市場)                                           |
|            | 停一  | 0.67        | 未取得      | 0.67       | 維持原計畫        | 樣態 1       | 1. 尚未開闢。<br>2. 已納入三通都市計畫附帶條件規定以區段徵收取得。                         |
| 廣場用地       | 停二  | 0.56        | 已取得      | 0.56       | 維持原計畫        | --         | 正隆紙業變更案                                                        |
|            | 廣一  | 0.09        | 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。                                              |
|            |     |             | 未取得      | 0.08       |              | 樣態 13      |                                                                |
| 加油站<br>用地  | 廣二  | 0.08        | 未取得      | 0.08       | 維持原計畫        | 樣態 13      | 尚未開闢，工務局評估仍有使用需求。                                              |
|            | 油   | 0.21        | 已取得      | 0.14       | 部分變更為住宅區     | --         | 1. 現況供中油公司使用。<br>2. 未取得土地部分仍有使用需求。                             |
|            |     |             | 未取得      | 0.07       |              | 樣態 7、13    |                                                                |
| 公園用地       | 公一  | 1.74        | 已取得      | 1.64       | 維持原計畫        | --         | 1. 已開闢 1.63 公頃為大園公園使用。<br>2. 工務局評估仍有使用需求。                      |
|            |     |             | 未取得      | 0.10       |              | 樣態 13      |                                                                |
|            | 公二  | 6.47        | 已取得      | 6.47       | 維持原計畫        | --         | 現況為桃園農田水利署灌溉保留池(桃 6-12、6-13 號池)，仍有灌溉使用需求，且本府已完成綠美化工程，闢建華興公園使用。 |
| 兒童遊樂       | 公三  | 0.96        | 已取得      | 0.96       | 維持原計畫        | --         | 正隆紙業變更案                                                        |
|            | 兒一  | 0.24        | 已取得      | 0.24       | 維持原計畫        | --         | 已開闢兒童公園使用。                                                     |

# 公開展覽草案

| 公共設施<br>用地                 | 編號   | 面積<br>(公頃) | 取得<br>情形 | 面積<br>(公頃) | 本案檢討<br>變更建議 | 檢討處<br>理態樣 | 備 註                                               |
|----------------------------|------|------------|----------|------------|--------------|------------|---------------------------------------------------|
| 場用地                        | 兒二   | 0.26       | 已取得      | 0.26       | 維持原計畫        | --         | 已開闢兒童公園使用。                                        |
| 綠地用地                       | 綠一   | 1.21       | 已取得      | 1.03       | 維持原計畫        | --         |                                                   |
|                            |      |            | 未取得      | 0.18       | 維持原計畫        | 樣態 13      |                                                   |
|                            | 綠二   | 0.31       | 未取得      | 0.31       | 維持原計畫        | 樣態 13      | 1. 已開闢為河濱公園及道路槽化島使用。<br>2. 屬配合都市藍綠景觀風貌設置及道路槽化之綠帶。 |
|                            | 綠三   | 0.51       | 未取得      | 0.51       | 維持原計畫        | 樣態 13      |                                                   |
|                            | 綠四   | 0.61       | 已取得      | 0.61       | 維持原計畫        | --         | 正隆紙業變更案                                           |
|                            | 綠五   | 0.19       | 已取得      | 0.19       | 維持原計畫        | --         | 正隆紙業變更案                                           |
|                            | 綠六   | 0.08       | 已取得      | 0.08       | 維持原計畫        | --         | 正隆紙業變更案                                           |
|                            | 綠七   | 0.61       | 已取得      | 2.08       | 維持原計畫        | --         | 永盛變更案                                             |
| 公墓用地                       | 墓    | 2.14       | 已取得      | 2.07       | 維持原計畫        | --         | 已開闢為大園第 22 公墓使用。                                  |
|                            |      |            | 未取得      | 0.07       | 維持原計畫        | 樣態 13      | 係 69 年自農業區變更為公墓用地，劃設迄今已逾 30 年仍未徵收取得。              |
| 捷運設施<br>用地                 | 捷    | 0.42       | 已取得      | 0.42       | 維持原計畫        | --         | 已開闢供桃園機場捷運系統使用。                                   |
| 高速公路<br>用地                 | 高    | 4.27       | 已取得      | 4.27       | 維持原計畫        | --         | 已納入國道 2 號大園交流道至台 15 線新闢工程辦理。                      |
| 道路用地<br>(兼供高<br>速公路用<br>地) | 道(高) | 0.11       | 已取得      | 0.11       | 維持原計畫        | --         |                                                   |
| 道路用地                       | 道    | 36.14      | 已取得      | 31.37      | 維持原計畫        | --         |                                                   |
|                            |      |            | 未取得      | 0.14       |              | 樣態 8       |                                                   |
|                            |      |            | 未取得      | 4.63       |              | 樣態 13      |                                                   |

資料來源：本計畫整理。

註：市二面積以重製後之面積(0.39)為準。

# 公開展覽草案

## 肆、檢討成果與效益

### 一、整體檢討成果

依檢討結果，扣除系統性(道路、步道、綠帶)公設用地面積(4.65 公頃)後，私有公設保留地剩餘 13.91%(1.48 公頃)待目的主管機關編列預算徵收及協議價購取得，其餘 86.09%(9.16 公頃)私有公設保留地可獲解決。

表 4-7 計畫區公共設施檢討成果統計表

| 公共設施檢討處理樣態       |       |                     | 面積<br>(公頃) | 百分比<br>(1) | 百分比<br>(2) |
|------------------|-------|---------------------|------------|------------|------------|
| 多元開發方案           | 樣態 1  | 屬整體開發地區             | 2.60       | 24.39%     | 16.97%     |
|                  | 樣態 2  | 申請獎勵投資              | 0.60       | 5.64%      | 3.92%      |
|                  | 樣態 3  | 回饋捐贈                | -          | -          | -          |
|                  | 樣態 4  | 定期通檢已納入檢討           | -          | -          | -          |
|                  | 樣態 5  | 專案變更已納入檢討           | -          | -          | -          |
|                  | 樣態 6  | 涉及水利會灌溉保留池檢討        | -          | -          | -          |
|                  | 小 計   |                     | 3.20       | 30.02%     | 20.89%     |
| 跨區整體開發           | 樣態 7  | 變更為可建築土地，納入整體開發     | 0.41       | 3.85%      | 2.68%      |
|                  | 樣態 8  | 維持公設用地，納入整體開發併同開闢取得 | 0.18       | 1.67%      | 1.16%      |
|                  | 小 計   |                     | 0.59       | 5.52%      | 3.84%      |
| 變更調降容積           | 樣態 9  | 建物密集，採調降容積率         | -          | -          | -          |
| 變更回饋捐贈           | 樣態 10 | 土地畸零或特殊分區，採捐贈土地或代金  | -          | -          | -          |
| 變更免予回饋           | 樣態 11 | 恢復原分區或變更為農業區        | 1.22       | 11.46%     | 7.98%      |
|                  | 樣態 12 | 變更為適宜分區(文教區)        | 4.16       | 39.08%     | 27.20%     |
|                  | 小 計   |                     | 5.38       | 50.55%     | 35.17%     |
| 徵收取得             | 樣態 13 | 維持公設用地(非系統性)編列經費    | 1.48       | 13.91%     | 9.68%      |
|                  |       | 維持公設用地(系統性)編列經費     | 4.65       | -          | 30.42%     |
|                  | 小 計   |                     | 6.13       |            | 40.09%     |
| 合 計(1) (不含系統性公設) |       |                     | 10.64      | 100.00%    | -          |
| 合 計(2) (含系統性公設)  |       |                     | 15.30      | -          | 100.00%    |

# 公开展覽草案

## 二、整體開發地區劃設情形

本計畫區經檢討劃設 3 處整體開發區，開發面積 0.69 公頃，劃設住宅區面積 0.51 公頃，並透過重劃開發開闢取得學校用地(文小 1)0.04 公頃及道路用地 0.14 公頃。

## 三、整體檢討效益

- (一)公共設施保留地久未徵收開闢，長期限制民眾財產及土地使用，造成民怨及對政府施政之信賴，故透過核實檢討公共設施用地劃設需求，釋出無使用需求之公共設施用地，還地於民，減少公共設施保留地，可降低民怨及提升政府威信。
- (二)檢討釋出無使用需求之公共設施用地大幅減輕政府財政負擔，有助於政府將財源及預算運用於其他政策之推動(如：文化教育、社會福利、老年照顧中心等)，提升政府整體施政效能。

## 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

| 新<br>編<br>號 | 原<br>編<br>號 | 位<br>置          | 變更內容(公頃)                     |                              | 變更理由                                                                                                                                                                                             | 備註           |
|-------------|-------------|-----------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|             |             |                 | 原計畫                          | 新計畫                          |                                                                                                                                                                                                  |              |
| 1           | 1           | 計畫區東北側，文中一用地西南側 | 體育場用地<br>(1.22)              | 農業區<br>(1.22)                | 1. 體育場用地原係民國 76 年第一次通盤檢討自農業區變更，目前已開闢 1.02 公頃為籃球場及游泳池等設施使用，尚有 1.37 公頃土地尚未取得，局部檢討恢復為原農業區。<br>2. 為使體育場用地之範圍連接，將局部已作體育場通路使用之農業區檢討變更為體育場用地。                                                           | (檢討處理樣態 11)  |
|             |             |                 | 農業區<br>(0.01)                | 體育場用地<br>(0.01)              |                                                                                                                                                                                                  |              |
| 2           | 2           | 計畫區東北側及計畫區中央    | 零售市場用地(二)<br>(0.39)<br>(註 3) | 住宅區(附)<br>(0.39)(註 3)        | 1. 市二用地經本府經濟發展局評估已無使用需求，故檢討變更為毗鄰住宅區。<br>2. 加油站用地經中油表示尚無擴大經營規模取得用地之需要，故檢討變更為住宅區。<br>3. 南北向 8 公尺計畫道路與中正一街距離過近，且與周邊地籍產權一致，故變更為住宅區。<br>4. 配合市二及部分加油站用地之釋出，以整體開發方式取得尚未取得之文小一及道路用地，其中道路用地之納入為配合重劃配地需要。 | (檢討處理樣態 7、8) |
|             |             |                 | 加油站用地<br>(0.05)              | 住宅區(附)<br>(0.05)             |                                                                                                                                                                                                  |              |
|             |             |                 | 學校用地<br>(文小 1)<br>(0.04)     | 學校用地(附)<br>(文小 1)<br>(0.04)  |                                                                                                                                                                                                  |              |
|             |             |                 | 道路用地<br>(0.06)               | 住宅區(附)<br>(0.06)             |                                                                                                                                                                                                  |              |
|             |             |                 | 道路用地<br>(0.14)               | 道路用地(附)<br>(0.14)            |                                                                                                                                                                                                  |              |
|             |             |                 | --                           | 附帶條件：<br>應以政府公辦方式辦理市地重劃整體開發。 |                                                                                                                                                                                                  |              |



# 公開展覽草案

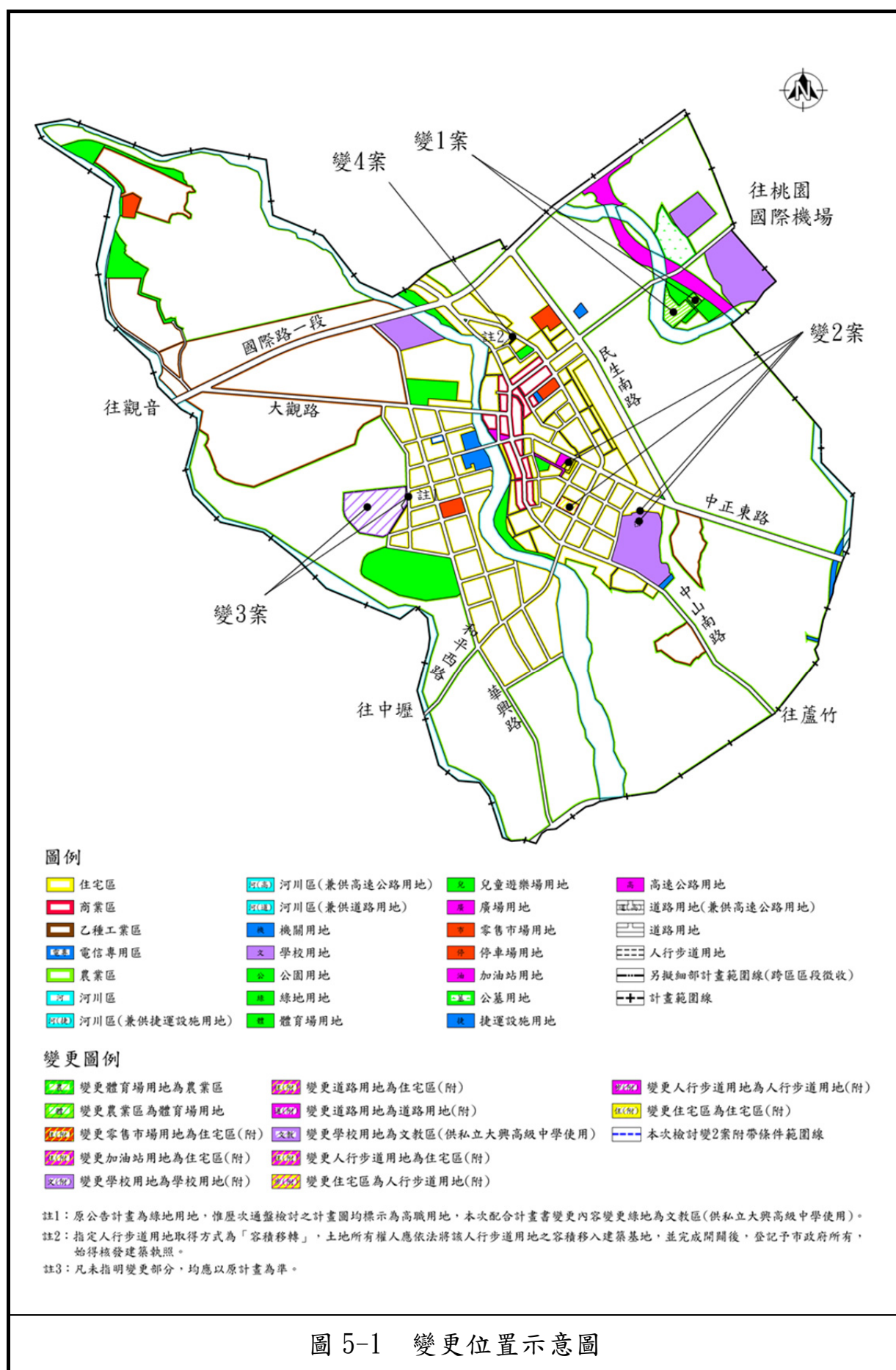
| 新編號 | 原編號 | 位置            | 變更內容(公頃)          |                                                                                   | 變更理由                                                                                                                                                                                    | 備註                                                                |
|-----|-----|---------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
|     |     |               | 原計畫               | 新計畫                                                                               |                                                                                                                                                                                         |                                                                   |
| 3   | 3   | 計畫區西側、大興高中校門口 | 綠地用地<br>(0.09)    | 文教區<br>(供私立大興高級中學使用)<br>(4.16)                                                    | 1. 此綠地用地為大園區田心段 249、250 二筆地號，屬私立大興高中所有，目前作為該校地進出口。<br>2. 此二地號民國 65 年原公告大園都市計畫劃設為綠地用地，其後歷次通盤檢討之計畫圖均標示為高職用地，而計畫書均未提列變更案，應屬計畫書圖不符情形。<br>3. 統一變更為文教區(供私立大興高級中學使用)，為本市變更私立學校之通案性規定，並符管用合一原則。 | 文教區<br>(供私立大興高級中學使用)之遮蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。<br><br>(檢討處理樣態 12) |
|     |     |               | 學校用地<br>(4.07)    |                                                                                   |                                                                                                                                                                                         |                                                                   |
| 4   | 4   | 計畫區北側         | 人行步道用地<br>(0.01)  | 住宅區(附)(0.01)                                                                      | 原計畫人行步道用地及二側毗鄰住宅區皆屬同一土地所有權人，為避免人行步道用地造成土地畸零無法建築之情形，將人行步道用地往東側調整，以確保建築基地之完整性。                                                                                                            | (檢討處理樣態 10)                                                       |
|     |     |               | 住宅區<br>(0.01)     | 人行步道用地(附)<br>(0.01)                                                               |                                                                                                                                                                                         |                                                                   |
|     |     |               | 人行步道用地<br>(0.001) | 人行步道用地(附)<br>(0.001)                                                              |                                                                                                                                                                                         |                                                                   |
|     |     |               | 住宅區<br>(0.05)     | 住宅區(附)<br>(0.05)                                                                  |                                                                                                                                                                                         |                                                                   |
|     |     |               | --                | 附帶條件：<br>指定人行步道用地取得方式為「容積移轉」，土地所有權人應依法將該人行步道用地之容積移入建築基地，並完成開闢後，登記予市政府所有，始得核發建築執照。 |                                                                                                                                                                                         |                                                                   |

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 「原編號」係依市都委會審議通過修正後之編號；「新編號」係依部都委會審議通過修正後之編號。

3. 原三通面積為 0.40 公頃，重製面積為 0.39 公頃，本案採重製後面積。

# 公開展覽草案



# 公開展覽草案

表 5-2 變更內容面積增減表

(單位：公頃)

| 新編號    |                  | 1     | 2     | 3     | 4    | 合計    |
|--------|------------------|-------|-------|-------|------|-------|
| 原編號    |                  | 1     | 2     | 3     | 4    |       |
| 土地使用分區 | 住宅區              |       | 0.50  |       | 0.00 | 0.50  |
|        | 商業區              |       |       |       |      | 0.00  |
|        | 乙種工業區            |       |       |       |      | 0.00  |
|        | 電信專用區            |       |       |       |      | 0.00  |
|        | 文教區(供私立大興高級中學使用) |       |       | 4.16  |      | 4.16  |
|        | 農業區              | 1.21  |       |       |      | 1.21  |
|        | 河川區              |       |       |       |      | 0.00  |
|        | 河川區(兼供捷運設施使用)    |       |       |       |      | 0.00  |
|        | 河川區(兼供高速公路用地)    |       |       |       |      | 0.00  |
|        | 河川區(兼供道路使用)      |       |       |       |      | 0.00  |
|        | 小計               | 1.21  | 0.50  | 4.16  | 0.00 | 5.87  |
| 公共設施用地 | 機關用地             |       |       |       |      | 0.00  |
|        | 學校用地             |       | 0.00  | -4.07 |      | -4.07 |
|        | 公園用地             |       |       |       |      | 0.00  |
|        | 綠地用地             |       |       | -0.09 |      | -0.09 |
|        | 體育場用地            | -1.21 |       |       |      | -1.21 |
|        | 兒童遊樂場用地          |       |       |       |      | 0.00  |
|        | 廣場用地             |       |       |       |      | 0.00  |
|        | 零售市場用地           |       | -0.39 |       |      | -0.39 |
|        | 停車場用地            |       |       |       |      | 0.00  |
|        | 加油站用地            |       | -0.05 |       |      | -0.05 |
|        | 公墓用地             |       |       |       |      | 0.00  |
|        | 捷運設施用地           |       |       |       |      | 0.00  |
|        | 道路用地(含人行步道用地)    |       | -0.06 |       | 0.00 | -0.06 |
|        | 道路用地(兼供高速公路用地)   |       |       |       |      | 0.00  |
|        | 高速公路用地           |       |       |       |      | 0.00  |
|        | 小計               | -1.21 | -0.50 | -4.16 | 0.00 | -5.87 |

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

# 公開展覽草案

## 貳、檢討後計畫內容

### 一、土地使用分區

本次檢討除下列分區外，其餘各分區面積皆未增減。

#### (一)住宅區

本次檢討變更部分市場用地及道路用地為住宅區(變2案)，變更部分人行步道用地為住宅區(變4案)，檢討後住宅區面積增加0.50公頃。

#### (二)文教區(供私立大興高級中學使用)

本次檢討變更學校用地及綠地用地為文教區(供私立大興高級中學使用)(變3案)，檢討後文教區(供私立大興高級中學使用)面積增加4.16公頃。

#### (三)農業區

本次檢討變更體育場用地為農業區，檢討後農業區面積增加1.21公頃。(變1案)

### 二、公共設施用地

本次檢討除下列用地外，其餘各分區面積皆未增減。

#### (一)學校用地

本次檢討變更部分學校用地為文教區(供私立大興高級中學使用)(變3案)，檢討後學校用地面積減少4.07公頃。

#### (二)綠地用地

本次檢討變更部分綠地用地為文教區(供私立大興高級中學使用)(變3案)，檢討後綠地用地面積減少0.09公頃。

#### (三)體育場用地

本次檢討變更部分體育場用地為農業區(變1案)，檢討後體育場用地面積減少1.21公頃。

#### (四)零售市場用地

本次檢討變更部分零售市場用地為住宅區(變2案)，檢討後零售市場用地面積減少0.39公頃。

#### (五)加油站用地

本次檢討變更部分加油站用地為住宅區(變2案)，檢討後加油站用地面積減少0.05公頃。

# 公開展覽草案

表 5-3 檢討前後土地使用計畫面積表

| 項 目            |                  | 檢討前<br>計畫面積<br>(公頃) | 本次變更<br>增減面積<br>(公頃) | 檢討後計畫      |                |                  |
|----------------|------------------|---------------------|----------------------|------------|----------------|------------------|
|                |                  |                     |                      | 面積<br>(公頃) | 占計畫面積<br>比例(%) | 占都市發展<br>面積比例(%) |
| 土地<br>使用<br>分區 | 住宅區              | 72.83               | 0.50                 | 73.33      | 14.58%         | 33.27%           |
|                | 商業區              | 4.93                | 0.00                 | 4.93       | 0.98%          | 2.24%            |
|                | 乙種工業區            | 61.69               | 0.00                 | 61.69      | 12.26%         | 27.99%           |
|                | 電信專用區            | 0.15                | 0.00                 | 0.15       | 0.03%          | 0.07%            |
|                | 文教區(供私立大興高級中學使用) | -                   | 4.16                 | 4.16       | 0.83%          | 1.89%            |
|                | 農業區              | 230.59              | 1.21                 | 231.80     | 46.08%         |                  |
|                | 河川區              | 49.95               | 0.00                 | 49.95      | 9.93%          |                  |
|                | 河川區(兼供捷運設施使用)    | 0.11                | 0.00                 | 0.11       | 0.02%          |                  |
|                | 河川區(兼供高速公路用地)    | 0.77                | 0.00                 | 0.77       | 0.15%          |                  |
|                | 河川區(兼供道路使用)      | 0.05                | 0.00                 | 0.05       | 0.01%          |                  |
|                | 小 計              | 421.07              | 5.87                 | 426.94     | 84.87%         | 65.46%           |
| 公共<br>設施<br>用地 | 機關用地             | 1.48                | 0.00                 | 1.48       | 0.29%          | 0.67%            |
|                | 學校用地             | 17.54               | -4.07                | 13.47      | 2.68%          | 6.11%            |
|                | 公園用地             | 9.17                | 0.00                 | 9.17       | 1.82%          | 4.16%            |
|                | 綠地用地             | 4.98                | -0.09                | 4.89       | 0.97%          | 2.22%            |
|                | 體育場用地            | 2.24                | -1.21                | 1.03       | 0.20%          | 0.47%            |
|                | 兒童遊樂場用地          | 0.50                | 0.00                 | 0.50       | 0.10%          | 0.23%            |
|                | 廣場用地             | 0.17                | 0.00                 | 0.17       | 0.03%          | 0.08%            |
|                | 零售市場用地           | 1.39                | -0.39                | 1.00       | 0.20%          | 0.45%            |
|                | 停車場用地            | 1.23                | 0.00                 | 1.23       | 0.24%          | 0.56%            |
|                | 加油站用地            | 0.21                | -0.05                | 0.16       | 0.03%          | 0.07%            |
|                | 公墓用地             | 2.14                | 0.00                 | 2.14       | 0.43%          | 0.97%            |
|                | 捷運設施用地           | 0.42                | 0.00                 | 0.42       | 0.08%          | 0.19%            |
|                | 道路用地(含人行步道用地)    | 36.14               | -0.06                | 36.08      | 7.17%          | 16.37%           |
|                | 道路用地(兼供高速公路用地)   | 0.11                | 0.00                 | 0.11       | 0.02%          | 0.05%            |
|                | 高速公路用地           | 4.27                | 0.00                 | 4.27       | 0.85%          | 1.94%            |
|                | 小 計              | 81.99               | -5.87                | 76.12      | 15.13%         | 34.54%           |
| 計畫面積合計         |                  | 503.06              | 0.00                 | 503.06     | 100.00%        |                  |
| 都市發展用地面積合計     |                  | 221.59              |                      | 220.38     |                | 100.00%          |

註 1：都市發展用地面積不包括農業區、河川區、河川區(兼供捷運設施使用)、河川區(兼供高速公路用地)及河川區(兼供道路使用)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。

# 公開展覽草案

## 三、檢討後公共設施用地需求分析

### (一)學校用地

計畫區之學校用地(國小、國中)劃設面積檢討後可滿足使用需求。

### (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

經檢討劃設之停車場用地面積不足約4.94公頃，未來可視實際停車需求以立體方式興建提供停車空間，亦可以其他公共設施用地多目標使用方式提供停車空間，以滿足停車需求。

### (四)五項公共設施用地

本計畫區檢討後之五項公共設施用地面積較檢討前減少1.30公頃，主因為縮減市區外圍地區未取得之體育場用地；本次檢討劃設3處整體開發區，透過市地重劃開發實際開闢取得之公共設施用地面積較檢討前增加0.18公頃，應符都市計畫定期通盤檢討辦法第17條第2項但書「特殊情形」之第4款規定。

本計畫區檢討後之五項公共設施用地面積合計為15.76公頃(占計畫區總面積3.13%)，低於全部計畫面積10%(50.31公頃)之規定，後續補充措施如下：

1. 本計畫區外圍尚劃設有大面積之農業區，面積計 231.80 公頃，未來若有新增都市發展用地之需求時，再予補充劃設。
2. 本計畫區其他實質可提供運動休憩使用之空間或設施(類五項公共設施)，合計面積約 13.38 公頃，包括已開闢學校(文中、文小一、二)。計畫區五項公共設施用地加計上述類五項公共設施之面積，合計面積約 29.14 公頃(占計畫區總面積 5.79%)，可增加市街地區之服務水準。

# 公開展覽草案

表 5-4 檢討後公共設施用地需求分析表

| 項 目                   | 用地劃設標準<br>(人口 28,900 人)<br>(計畫區涵蓋 3 個里)                              | 面積(公頃)   |          |           | 備 註                                         |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------|----------|----------|-----------|---------------------------------------------|
|                       |                                                                      | 用地<br>需求 | 劃設<br>面積 | 超過或<br>不足 |                                             |
| 國 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。 | 5.51     | 8.43     | +2.92     |                                             |
| 國 中                   |                                                                      | 3.50     | 4.95     | +1.45     |                                             |
| 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     | 9.17     | +7.67     |                                             |
|                       | 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     | 0.50     | +0.20     |                                             |
| 停車場                   | 不低於計畫區內車輛預估數 20%。                                                    | 6.17     | 1.23     | -4.94     |                                             |
| 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。                                             | 17.07    | 15.77    | -1.30     | 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 項。 |
|                       | 不低於計畫區總面積 10%。                                                       | 50.31    | 15.77    | -34.54    |                                             |

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

## 公開展覽草案

表 5-5 變更前後平均每人享有公園綠地、廣場、兒童遊戲場及體育場實際開闢面積一覽表

| 項 目                   |                                               | 人口總量：28,900 人 |           |          |
|-----------------------|-----------------------------------------------|---------------|-----------|----------|
|                       |                                               | 變更前<br>面積     | 變更後<br>面積 | 增減<br>面積 |
| 公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等用地 | 計畫劃設面積(公頃)                                    | 17.07         | 15.77     | -1.30    |
|                       | 平均每人享有五項用地面積(劃設面積)( $\text{m}^2/\text{人}$ )   | 5.91          | 5.46      | -0.45    |
|                       | 實際開闢面積(公頃)                                    | 14.25         | 14.25     | +0.00    |
|                       | 平均每人享有五項用地面積(實際開闢面積)( $\text{m}^2/\text{人}$ ) | 4.93          | 4.93      | +0.00    |

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 5-6 檢討後公共設施用地明細表

| 公共設施<br>用地 | 編號  | 計畫面積<br>(公頃) | 位 置                | 備 註              |
|------------|-----|--------------|--------------------|------------------|
| 機關<br>用地   | 機一  | 0.40         | 老街溪與中正西路交口之西北側     | 大園區公所            |
|            | 機二  | 0.10         | 忠孝三街北側，市一西側        | 台灣自來水公司          |
|            | 機三  | 0.67         | 機一之南側              | 警察局大園分局、衛生所及台電公司 |
|            | 機五  | 0.19         | 民生路東側，中華路北側        | 內海公園             |
|            | 機七  | 0.12         | 文小一東側，中山南路東北側      | 橫峰社區活動中心         |
| 學校<br>用地   | 文小一 | 4.63         | 中山南路北側，中正三街東側      | 大園國小             |
|            | 文小二 | 1.80         | 計畫區東北面中華路西北側，體一東北側 | 圳頭國小             |
|            | 文小三 | 2.00         | 國際路一段南側，公一北側       | 區段徵收整體開發地區       |
|            | 文中  | 4.95         | 計畫區東北面中華路東南側，體一東側  | 大園國中             |
| 體育場<br>用地  | 體   | 1.03         | 新街溪東側，文中西南側        | 籃球場、游泳池及公園設施     |
| 市場<br>用地   | 市一  | 0.39         | 忠孝三街北側，機二東側        | 大園公有零售市場         |
|            | 市三  | 0.60         | 新興路與華中街交口之西南側      | 大興市場             |
| 停車場<br>用地  | 停一  | 0.67         | 民生路西側，兒二東北側        | 區段徵收整體開發地區       |
|            | 停二  | 0.56         | 洽溪東側               | 正隆紙業變更案新增        |
| 廣場用地       | 廣一  | 0.09         | 仁壽路西側              | 商家               |
|            | 廣二  | 0.08         | 仁壽路東側              | 商家               |
| 加油站<br>用地  | 油   | 0.16         | 兒一東側，中正東路西南側       | 中油加油站            |



## 公開展覽草案

| 公共設施用地             | 編號   | 計畫面積<br>(公頃) | 位 置            | 備 註              |
|--------------------|------|--------------|----------------|------------------|
| 公園<br>用地           | 公一   | 1.74         | 老街溪西側，大觀路北側    | 大園公園             |
|                    | 公二   | 6.47         | 私立大興高中東南側      | 水利署灌溉保留池，闢建為華興公園 |
|                    | 公三   | 0.96         | 洽溪東側           | 正隆紙業變更案新增        |
| 兒童遊樂<br>場用地        | 兒一   | 0.24         | 中山南路東側，加油站用地西側 | 兒童遊樂場            |
|                    | 兒二   | 0.26         | 新生北路西側，中華路北側   | 兒童遊樂場            |
| 綠地<br>用地           | 綠一   | 1.21         | 老街溪東側，仁壽路西側    | 公園               |
|                    | 綠二   | 0.31         | 老街溪東側、國際路一段南側  |                  |
|                    | 綠三   | 0.51         | 老街溪東側、國際路一段北側  |                  |
|                    | 綠四   | 0.61         | 老街溪西側          | 正隆紙業變更案新增        |
|                    | 綠五   | 0.19         | 洽溪東側           | 正隆紙業變更案新增        |
|                    | 綠六   | 0.08         | 洽溪東側           | 正隆紙業變更案新增        |
|                    | 綠七   | 2.08         | 計畫區西北側         | 永盛變更案新增          |
| 公墓用地               | 墓    | 2.14         | 文小二西南側         | 大園第 22 公墓        |
| 捷運設施<br>用地         | 捷    | 0.42         | 計畫區東側之中正東路兩側   | 桃園機場捷運系統         |
| 高速公路<br>用地         | 高    | 4.27         | 計畫區東北側         |                  |
| 道路用地<br>(兼供高速公路用地) | 道(高) | 0.11         | 計畫區東北側         |                  |
| 道路用地               | 道    | 36.08        |                |                  |

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

### 三、土地使用分區管制要點

配合本次檢討新增之文教區(供私立大興高級中學使用)，增訂土地使用分區管制要點如下，其餘仍應依原計畫之土地使用分區管制要點辦理。

文教區(供私立大興高級中學使用)之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

## 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，其餘待徵收及協議價購取得公共設施保留地預定期程為 125 年，各用地主管機關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<br>(公頃) | 用地取得方式 |          |    | 土地徵購<br>費用(萬元) | 開闢費用<br>(萬元) | 主辦<br>單位          | 預定<br>期程   |
|-------|-----|------------|--------|----------|----|----------------|--------------|-------------------|------------|
|       |     |            | 徵購     | 區段<br>徵收 | 其他 |                |              |                   |            |
| 學校用地  | 文小二 | 0.0031     |        | ✓        |    | 納入桃園航空城計畫      |              | 桃園<br>市<br>政<br>府 | 民國<br>125年 |
|       | 文小三 | 1.92       |        | ✓        |    | -              | -            |                   |            |
|       | 文中  | 0.0026     |        | ✓        |    | 納入桃園航空城計畫      |              |                   |            |
| 體育場用地 | 體   | 0.15       | ✓      |          | ✓  | 1,905          | -            |                   |            |
| 停車場用地 | 停   | 0.67       |        | ✓        |    | -              | -            |                   |            |
| 廣場用地  | 廣一  | 0.08       | ✓      |          | ✓  | 6,059          | 120          |                   |            |
|       | 廣二  | 0.08       | ✓      |          | ✓  | 10,512         | 120          |                   |            |
| 公園用地  | 公一  | 0.10       | ✓      |          | ✓  | 2,830          | 200          |                   |            |
| 綠地用地  | 綠一  | 0.18       | ✓      |          | ✓  | 3,366          | 360          |                   |            |
| 綠地用地  | 綠二  | 0.31       | ✓      |          | ✓  | 1,116          | 620          |                   |            |
| 綠地用地  | 綠三  | 0.51       | ✓      |          | ✓  | 1,836          | 1,020        |                   |            |
| 公墓用地  | 墓   | 0.07       | ✓      |          | ✓  | 924            | 210          |                   |            |
| 道路用地  | 道   | 4.77       | ✓      |          | ✓  | 256,426        | 14,310       |                   |            |

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。

# 公開展覽草案

## 貳、市地重劃可行性評估

為利重劃業務推展，本案如涉及出流管制計畫、水土保持計畫、環境影響評估等應辦事項者，應於本案報請內政部核定前，依規定完成相關審查作業。

本案市地重劃可行性評估經本府地政局檢視尚屬可行(詳附件四)，相關評估內容說明如下。

### 一、重劃範圍及計畫內容

#### (一)重劃範圍

本案重劃範圍計有 3 個坵塊，辦理市地重劃開發，面積合計約 0.6859 公頃。(詳圖 6-1)

#### (二)重劃範圍公私有土地面積

本案重劃範圍內之公有土地面積為 0.0601 公頃，占總面積 8.76%，私有地面積為 0.6258 公頃，占總面積 91.24%。詳如下表：

表 6-2 本案重劃範圍公私有土地面積統計表

| 類別  | 所有權人(管理機關)     | 面積<br>(公頃) | 占總面積<br>百分比 |
|-----|----------------|------------|-------------|
| 公有地 | 中華民國(財政部國有財產署) | 0.0184     | 8.76%       |
|     | 桃園市(桃園市大園區公所)  | 0.0417     |             |
|     | 小計             | 0.0601     |             |
| 私有地 |                | 0.6258     | 91.24%      |
| 合 計 |                | 0.6859     | 100.00%     |

註：1. 表內面積應以實際地籍分割測量登記後之資料為準。

2. 表內百分比計算至小數點以下二位，小數點以下第三位四捨五入。

#### (三)原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積

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，惟考量其抵充面積仍須以辦理市地重劃作業之實際情形計算，本案暫不予列入。

#### (四)變更後計畫內容

本案變更後土地使用計畫內容如下：

## 公开展覽草案

表 6-3 本案重劃範圍土地使用計畫面積表

| 項 目    |      | 面積(公頃) | 百分比     |
|--------|------|--------|---------|
| 土地使用分區 | 住宅區  | 0.5086 | 74.15%  |
|        | 小計   | 0.5086 | 74.15%  |
| 公共設施用地 | 文小用地 | 0.0395 | 5.76%   |
|        | 道路用地 | 0.1378 | 20.09%  |
|        | 小計   | 0.1773 | 25.85%  |
| 合 計    |      | 0.6859 | 100.00% |

註：1. 表內面積應以實際地籍分割測量登記後之資料為準。

2. 表內百分比計算至小數點以下二位，小數點以下第三位四捨五入。

### 二、預估公共設施用地負擔

(一)不列入共同負擔之公共設施用地包括面積為 0.0134 公頃。

經查本案現有 8 公尺計畫道路已取得之公有地面積為 0.0134 公頃，所有權人為桃園市，故依市地重劃實施辦法第 21 條第 3 項第 2 款規定，不列入共同負擔，並納入原地原配計算。

(二)列入共同負擔之公共設施用地面積為  $0.1773 - 0.0134 = 0.1639$  公頃。

(三)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面積 - 重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積 =  $0.1639 - 0 = 0.1639$  公頃。

(四)公共設施用地平均負擔比率 =  $(\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積} - \text{重劃前已取得公設面積}) / (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積} - \text{重劃前已取得公設面積}) \times 100\%$   
 $= (0.1773 - 0 - 0.0134) / (0.6859 - 0 - 0.0134) \times 100\%$   
 $= 24.37\%$ 。

### 三、預估費用負擔

(一)本案重劃工程費用、重劃費用及貸款利息等總額，合計約 8,637 萬元。

# 公開展覽草案

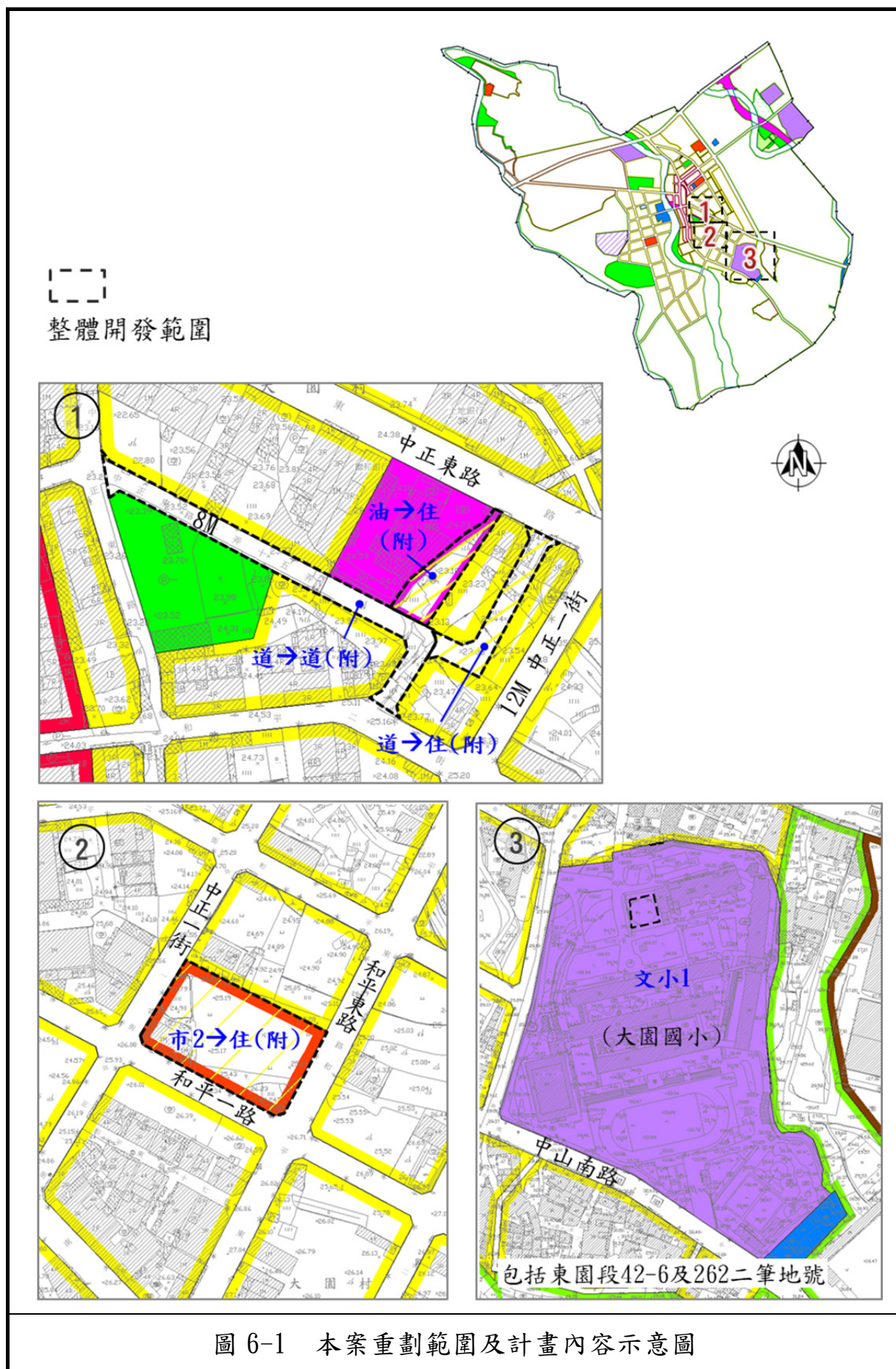


表 6-4 重劃總費用估算表

| 項 目    |          | 金額(萬元) |
|--------|----------|--------|
| 一、工程費  | 工程費      | 778    |
|        | 代辦管線費    | 318    |
|        | 其他費用     | 233    |
| 二、重劃費用 | 地上物拆遷補償費 | 6,653  |
|        | 重劃業務費    | 253    |
| 三、貸款利息 |          | 402    |
| 合 計    |          | 8,637  |

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。

## (二)費用平均負擔比率=19.82%

1. 依桃園市政府「桃園住宅及不動產資訊桃寶網」實價登錄查詢之交易資料顯示，本重劃區周邊土地交易價格為 8.0～35.9 萬元/坪。預估本案可建地區位較佳因素，重劃後住宅區平均價格約 63,525 元/m<sup>2</sup>(21 萬元/坪)。

2. 費用平均負擔比率計算如下：

$$\begin{aligned}
 & \text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額} \\
 = & \frac{\quad}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原} \\
 & \text{公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\% \\
 = & 8,637 / 63,525 \times [(0.6859 - 0)] = 19.82\%。
 \end{aligned}$$

## 四、重劃總平均負擔比率

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 = 24.37% + 19.82% = 44.19%。

## 五、財務計畫

本重劃區預估取得抵費地面積 1,359.62 平方公尺(0.6859×19.82%×10,000)，若以平均價格每平方公尺 63,525 元(21 萬元/坪)辦理土地標售，預估土地處分收入約 8,637 萬元，抵付重劃負擔總費用(約 8,637 萬元)後，本案重劃財務自償尚屬可行。

# 公开展覽草案

## 附件一 內政部都市計畫委員會會議紀錄





## 內政部都市計畫委員會第 995 次會議紀錄

一、時間：中華民國 110 年 8 月 3 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室(採視訊會議)。

三、主席：徐兼主任委員國勇                      花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持。）

紀錄彙整：楊靜怡

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 993 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「變更北海岸風景特定區主要計畫(配合磺溪清水堤防(第二期)工程)(部分農業區為河川區、部分道路用地為河川區(兼供道路使用))案」。

第 2 案：桃園市政府函為「變更八德(大湳地區)都市計畫(部分工業區為住宅區、公園用地、停車場用地及道路用地；部分住宅區為道路用地)主要計畫再提會討論案」。

第 3 案：桃園市政府函為「變更大園都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。

第 4 案：桃園市政府函為「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」。

第 5 案：桃園市政府函為「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。

## 公開展覽草案

第 6 案：苗栗縣政府函為「擴大及變更後龍都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）先行提會討論案」。

第 7 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫（部分農業區為「5-27-6M」道路用地）（配合公 82 增設道路工程）案」。

第 8 案：臺南市政府函為「變更佳里都市計畫（部分公墓用地為機關用地、綠地用地與道路用地，部分農業區為道路用地）（配合佳里區第二聯合活動中心新建工程）案」。

第 9 案：臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫主要計畫（配合華南路以東銜接向上路工程）案」再提會討論案。

第 10 案：臺中市政府函為「訂正臺中市都市計畫主要計畫（部分農業區為公墓用地）（北屯區第 28 公墓）案」。

### 八、報告案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為修正「變更蘇澳（新馬地區）主要計畫（配合新城溪以南、三號道路以北地區細部計畫（第一次通盤檢討））案」之會議記錄案。

九、散會：中午 12 時 45 分。

## 公開展覽草案

第 3 案：桃園市政府函為「變更大園都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經桃園市都市計畫委員會 108 年 8 月 23 日第 37 次會議審議通過，並准桃園市政府 108 年 12 月 12 日府都計字第 1080312188 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會劉前委員曜華（召集人）、彭委員光輝、謝委員靜琪、張前委員馨文、王委員成機組成專案小組，於 109 年 4 月 29 日、109 年 5 月 15 日及 109 年 7 月 17 日召開 3 次專案小組會議，獲致具體建議意見，案經桃園市政府 110 年 2 月 4 日府都計字第 1100027432 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後計畫書、圖到部，爰提會討論。

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 110 年 2 月 4 日府都計字第 1100027432 號函送修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

## 公開展覽草案

- 一、計畫人口推估與檢討以及計畫年期乙節請補充相關分析資料內容，納入計畫書敘明。
- 二、變更內容新編號 1：考量變更後農業區之通行可及性，請市政府詳予補充進出動線與交通聯外系統，納入計畫書敘明。
- 三、變更內容新編號 2：除請市政府補充道路調整之評估、加油站用地之隔離及周邊整體交通、防救災系統改善提升等內容外，其餘同意市政府所提修正方案如附表 1、附圖 1。
- 四、實施進度與經費乙節，有關用地取得方式請查明後修正，並補充相關公共設施用地之開闢經費，以茲完備。
- 五、因本計畫部分變更案件涉及整體開發或附帶條件之執行事宜，為避免影響地方發展，市政府得視實際發展需要，分階段報由內政部核定後，依法公告發布實施。

# 公開展覽草案

附表 1、新編號 2 變更內容明細表

| 新<br>編<br>號 | 位<br>置      | 變更內容(公頃)            |                              | 變更理由                                                                                                                                                                                               |
|-------------|-------------|---------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             |             | 原計畫                 | 新計畫                          |                                                                                                                                                                                                    |
| 2           | 計畫區北側及計畫區中央 | 零售市場用地(二)<br>(0.39) | 住宅區(附)<br>(0.39)             | 1. 市二用地經本府經濟發展局評估已無使用需求，故檢討變更為毗鄰住宅區。<br>2. 加油站用地經中油表示尚無擴大經營規模取得用地之需要，故檢討變更為住宅區。<br>3. 南北向 8 公尺計畫道路與中正一街距離過近，且與周邊地籍產權一致，故變更為住宅區。<br>4. 配合市二及部分加油站用地之釋出，以整體開發方式取得尚未取得之文小 1 及道路用地，其中道路用地之納入為配合重劃配地需要。 |
|             |             | 加油站用地<br>(0.05)     | 住宅區(附)<br>(0.05)             |                                                                                                                                                                                                    |
|             |             | 學校用地(文小一)<br>(0.04) | 學校用地(文小一)(附)<br>(0.04)       |                                                                                                                                                                                                    |
|             |             | 道路用地<br>(0.06)      | 住宅區(附)<br>(0.06)             |                                                                                                                                                                                                    |
|             |             | 道路用地<br>(0.14)      | 道路用地(附)<br>(0.14)            |                                                                                                                                                                                                    |
|             |             | --                  | 附帶條件：<br>應以政府公辦方式辦理市地重劃整體開發。 |                                                                                                                                                                                                    |



附圖 1、新編號 2 變更內容示意圖

**【附錄】本會專案小組出席委員初步建議意見(彙整 109 年 4 月 29 日、5 月 15 日及 7 月 17 日 3 次會議)：**

本計畫區係屬桃園市政府函報鄉村生活圈及桃園航空城生活圈等 7 處都市計畫範圍，經本會專案小組聽取全案變更通案性原則及態樣，陸續將已完成審議之都市計畫區提請大會審議，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、依本部 102 年 11 月 29 日「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，首要工作應核實檢討計畫人口，故請就上位計畫人口分派、人口成長趨勢預測、開發總量容納人口等檢討分析後，詳予補充本案計畫人口之合理性，作為檢討調整計畫人口之依據。
- 二、有關本案檢討變更通案性原則，請依下列意見修正納入計畫書。
  - （一）本次辦理公共設施用地專案通盤檢討，係全盤性檢討計畫區內所有公設用地，其檢討處理樣態應考量整體公平性、一致性並顧及民眾權益等共同原則，提出相關具體可行檢討方案，故請詳予檢視是否仍有未處理之公共設施用地，避免遺漏損及民眾權益。
  - （二）請依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」列表補充說明本次檢討各類公共設施用地處理原則；本次檢討採整體開發方式辦理，又分為跨區整體開發及單獨整體開發，除請說明整體開發範圍劃設策略及整體開發總負擔比例評估原則外，並將跨區整體開發辦理原則以及個別變更回饋原則詳予補充，納入計畫書敘明。



## 公開展覽草案

- (三) 本次檢討公共設施用地倘納入其他案件辦理者，請補充說明其變更內容，以保障土地所有權人權益。
  - (四) 有關未開闢之計畫道路納入整體開發部分，除因應整體開發區出入通行及指定建築線需要外，請考量納入道路範圍合理性、公益性、必要性及地主權益等面向後研擬具體可行策略，並納入跨區整體開發辦理原則敘明。
  - (五) 整體開發範圍劃設：整體開發單元第 2 點修改如下：「考量可建築土地之區位零散及併同取得公共設施用地之開闢效益，以同一都市計畫區辦理跨區整體開發為原則；惟為重劃開發執行之彈性，得於都市計畫再公開展覽後，視實際需要予以劃分開發單元，並提送內政部都市計畫委員會審議通過後再行辦理。」
  - (六) 另為加速整體開發地區之發展，劃設整體開發範圍周邊未開闢之計畫道路，建議請主管單位配合整體開發作業時程，優先編列經費進行開闢。
- 三、為減少對周邊環境之衝擊，請詳予補充說明本次開放空間型之公共設施用地（公園綠地等）檢討變更之衝擊減緩措施及調整策略。並請補充變更前後平均每人享有公園綠地、廣場、兒童遊戲場及體育場實際開闢面積等資料，以瞭解居住水準之變化。
- 四、請補充檢討成果與效益、整體開發地區劃設情形、整體檢討效益等內容，納入計畫書敘明。
- 五、本案計畫書載明待徵收取得公共設施保留地預定期程為 130 年，為確保土地所有權人權益，有關預定期程部分請配合國土計畫修



## 公开展覽草案

正，該段文字請修正「待徵收及協議價購取得公共設施保留地預定期程為 125 年」。

六、變更內容涉及以市地重劃方式開發者，應依本會 103 年 9 月 30 日第 836 次會議決議之下列通案性處理原則辦理，以配合整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行：

- (一) 請於桃園市都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請都市計畫擬定機關於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
- (二) 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

七、其他及應補充事項：

- (一) 有關公共設施取得開闢情形，除請補充未取得已開闢資料外，公共設施用地檢討構想亦請配合變更內容檢核修正。
- (二) 涉及變更之公設用地請補充該用地發展現況、土地權屬、擬定時間等資料以及變更後公共設施明細表，公共設施用地檢討構想亦請配合變更內容檢核修正。檢討後無使用需求之公共設施用地請補充相關主管機關同意文件。

## 公開展覽草案

(三) 另有關實施進度及經費表所載列公共設施用地，請釐清後修正。

(四) 本案採整體開發之案件，請市府主管機關依調整後方案，檢討整體開發之可行性評估資料，並納入計畫書敘明。

(五) 本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，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，免再提會審議；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) 本案計畫書、圖請確實依「都市計畫書圖製作要點」規定辦理。

八、變更內容明細表：詳如表1。

表 1、變更內容明細表

| 新編號 | 原編號  | 位置              | 變更內容(公頃)            |                 | 變更理由                                                                                                                                   | 備註                | 專案小組初步建議意見                                               |
|-----|------|-----------------|---------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------|
|     |      |                 | 原計畫                 | 新計畫             |                                                                                                                                        |                   |                                                          |
| 1   | 2    | 計畫區東北側，文中一用地西南側 | 體育場用地<br>(0.68)     | 農業區<br>(0.68)   | 1. 體育場用地原係民國 76 年第一次通盤檢討自農業區變更，目前已開闢 0.55 公頃為籃球場及游泳池等設施使用，尚有 1.30 公頃土地尚未取得，局部檢討恢復為原農業區。<br>2. 為使體育場用地之範圍連接，將局部已作體育場通路使用之農業區檢討變更為體育場用地。 |                   | 考量該農業區係屬裏地，且體育場用地現況已開闢使用，故採納市政府所提建議方案配合現況調整(詳附表 1、附圖 1)。 |
|     |      |                 | 農業區<br>(0.01)       | 體育場用地<br>(0.01) |                                                                                                                                        |                   |                                                          |
| 2   | 3、人1 | 計畫區東北側及計畫區中央    | 零售市場用地(二)<br>(0.39) | 住宅區<br>(0.39)   | 1. 市二用地經本府經濟發展局評估已無使用需求，故檢討變更為毗鄰住宅區。<br>2. 加油站用地經中油表示尚無擴大經營規模取得用地之需要，故檢討變更為毗鄰住                                                         | 附帶條件：應以政府公辦方式辦理跨區 | 本案請市政府依下列各點補充修正，將調整後方案提大會報告。<br>1. 南北向 8 公尺計畫道路與中        |
|     |      |                 | 加油站用地<br>(0.05)     | 住宅區<br>(0.05)   |                                                                                                                                        |                   |                                                          |

# 公开展覽草案

| 新<br>編<br>號 | 原<br>編<br>號 | 位<br>置        | 變更內容(公頃)                |                                | 變更理由                                                                                                                                                                                | 備註                                     | 專案小組初步建議意見                                                                                 |
|-------------|-------------|---------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|             |             |               | 原計畫                     | 新計畫                            |                                                                                                                                                                                     |                                        |                                                                                            |
|             |             |               | 體育場用地<br>(0.54)         | 公園用地<br>(0.54)                 | 宅區。<br>3. 臨新街溪之部分體育場用地及農業區，多屬公有土地範圍，為提升整體環境品質，打造藍綠帶景觀空間，檢討變更為公園用地。<br>4. 配合市二及部分加油站用地之釋出，以整體開發方式取得公園用地及未取得之文小一用地。                                                                   | 市地重劃整體開發。                              | 正一街距離過近，且與周邊地籍產權一致，故建議變更為住宅區。<br>2. 加油站用地東側無使用需求部分請研議調整為適當分區。<br>3. 考量整體開發可行性將周邊未開闢道路用地納入。 |
|             |             |               | 農業區<br>(0.22)           | 公園用地<br>(0.22)                 |                                                                                                                                                                                     |                                        |                                                                                            |
|             |             |               | 學校用地<br>(文小1)<br>(0.04) | 學校用地<br>(文小1)<br>(0.04)        |                                                                                                                                                                                     |                                        |                                                                                            |
| 3           | 人3          | 計畫區西側、大興高中校門口 | 綠地用地<br>(0.09)          | 文教區<br>(供私立大興高級中學使用)<br>(4.16) | 1. 此綠地用地為大園區田心段249、250二筆地號，屬私立大興高中所有，目前作為該校地進出口。<br>2. 此二地號民國65年原公告大園都市計畫劃設為綠地用地，其後歷次通盤檢討之計畫圖均標示為高職用地，而計畫書均未提列變更案，應屬計畫書圖不符情形。<br>3. 統一變更為文教區(供私立大興高級中學使用)，為本市變更私立學校之通案性規定，並符管用合一原則。 |                                        | 照市政府核議意見通過。                                                                                |
|             |             |               | 學校用地<br>(4.07)          |                                |                                                                                                                                                                                     |                                        |                                                                                            |
| 4           | 人4          | 計畫區北側         | 人行步道用地<br>(0.01)        | 住宅區<br>(0.01)                  | 原計畫人行步道用地及二側毗鄰住宅區皆屬同一土地所有權人，為避免人行步道用地造成土地畸零無法建築之情形，將人行步道用地往東側調整，以確保建築基地之完整性。                                                                                                        | 指定人行步道用地取得方式為「容積移轉」，土地所有權人得依法將該人行步道用地之 | 本案除請市政府增列附帶條件規定包括應回饋捐贈並完成開闢外，其餘照市政府核議意見通過。(修正後變更內容如附表2、附圖2)                                |
|             |             |               | 住宅區<br>(0.01)           | 人行步道用地<br>(0.01)               |                                                                                                                                                                                     |                                        |                                                                                            |
|             |             |               | 人行步道用地<br>(0.001)       | 人行步道用地<br>(0.001)              |                                                                                                                                                                                     |                                        |                                                                                            |

## 公开展覽草案

| 新編號 | 原編號 | 位置         | 變更內容(公頃)     |     | 變更理由                                  | 備註                  | 專案小組初步建議意見           |
|-----|-----|------------|--------------|-----|---------------------------------------|---------------------|----------------------|
|     |     |            | 原計畫          | 新計畫 |                                       |                     |                      |
|     |     |            |              |     |                                       | 容積移入建築基地，並登記予市政府所有。 |                      |
| 5   | 新增  | 土地使用分區管制要點 | 增訂土地使用分區管制要點 |     | 配合本次檢討變更內容，增訂土地使用管制規定。(詳土地使用分區管制要點乙節) |                     | 請納入相關變更內容備註敘明後，予以刪除。 |

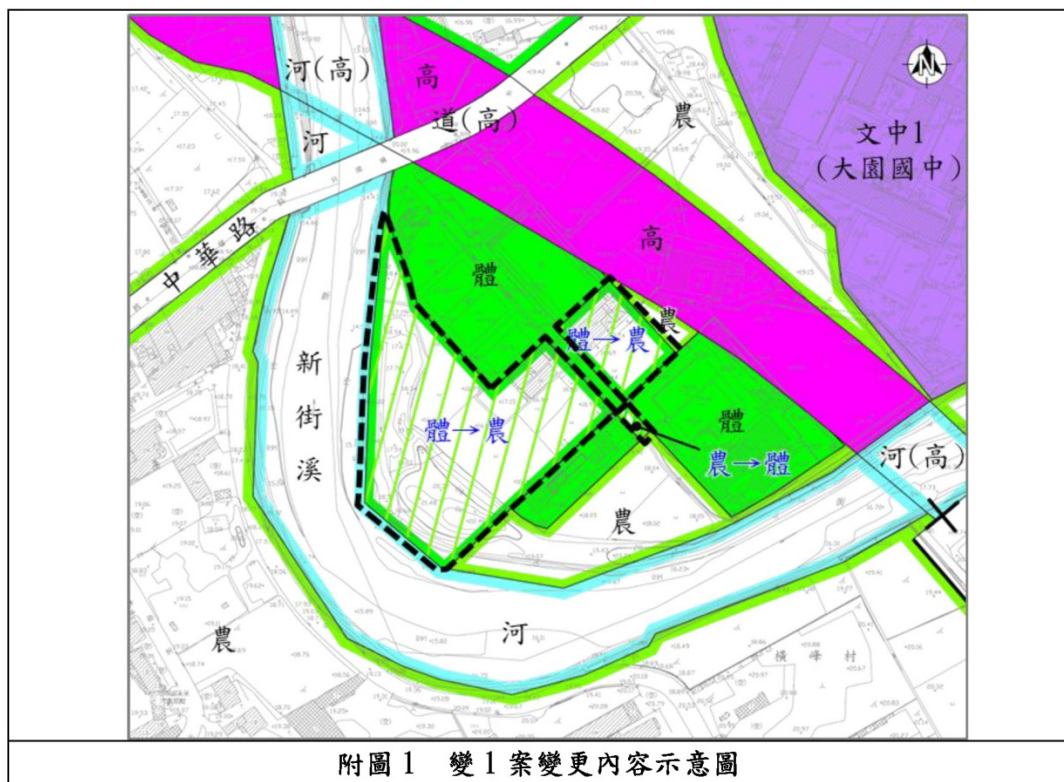
註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 「原編號」為公展草案之編號；「新編號」係依市都委會決議修正後之編號。

# 公开展覽草案

附表 1、變 1 案修正後變更內容明細表

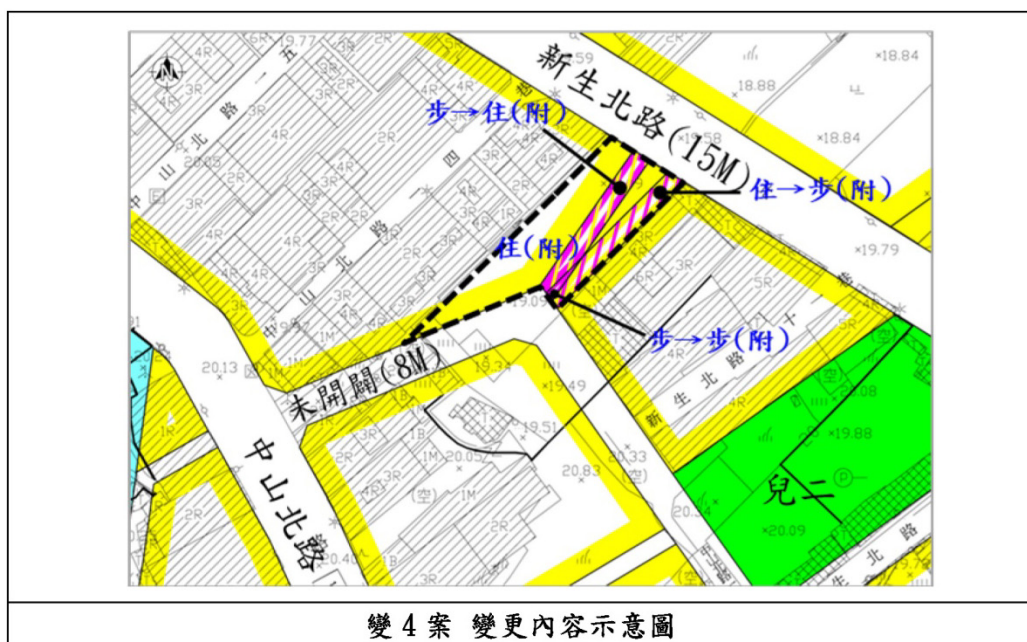
| 編號 | 位 置                         | 變更內容(公頃)            |                     | 變更理由                                                                                                                                       |
|----|-----------------------------|---------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                             | 原計畫                 | 新計畫                 |                                                                                                                                            |
| 1  | 計畫區<br>東北側，<br>文中一用地<br>西南側 | 體育場<br>用地<br>(1.22) | 農業區<br>(1.22)       | 1. 體育場用地原係民國 76 年第一次通盤檢討自農業區變更，目前已開闢 0.55 公頃為籃球場及游泳池等設施使用，尚有 1.30 公頃土地尚未取得，尚未取得部分檢討恢復為原農業區。<br>2. 為使體育場用地之範圍連接，將局部已作體育場通路使用之農業區檢討變更為體育場用地。 |
|    |                             | 農業區<br>(0.01)       | 體育場<br>用地<br>(0.01) |                                                                                                                                            |



# 公開展覽草案

附表 2、變 4 案修正後變更內容明細表

| 編號 | 位置    | 變更內容(公頃)      |                                                                                   | 變更理由                                                                         |
|----|-------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|    |       | 原計畫           | 新計畫                                                                               |                                                                              |
| 4  | 計畫區北側 | 人行步道用地(0.01)  | 住宅區(附)(0.01)                                                                      | 原計畫人行步道用地及二側毗鄰住宅區皆屬同一土地所有權人，為避免人行步道用地造成土地畸零無法建築之情形，將人行步道用地往東側調整，以確保建築基地之完整性。 |
|    |       | 住宅區(0.01)     | 人行步道用地(附)(0.01)                                                                   |                                                                              |
|    |       | 人行步道用地(0.001) | 人行步道用地(附)(0.001)                                                                  |                                                                              |
|    |       | 住宅區(0.05)     | 住宅區(附)(0.05)                                                                      |                                                                              |
|    |       | --            | 附帶條件：<br>指定人行步道用地取得方式為「容積移轉」，土地所有權人應依法將該人行步道用地之容積移入建築基地，並完成開闢後，登記予市政府所有，始得核發建築執照。 |                                                                              |



## 公开展覽草案

### 附件二 桃園市都市計畫委員會會議紀錄





# 公開展覽草案

## 桃園市都市計畫委員會第 37 次會議紀錄

壹、時間：108 年 8 月 23 日（星期五）上午 9 時。

貳、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

參、主持人：游主任委員建華（討論事項第 4 案由盧委員維屏代理）（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，副主任委員亦不克出席者，由出席委員互推一人代理主席。）

記錄彙整：柯佩婷

肆、出席委員：（詳會議簽到簿）。

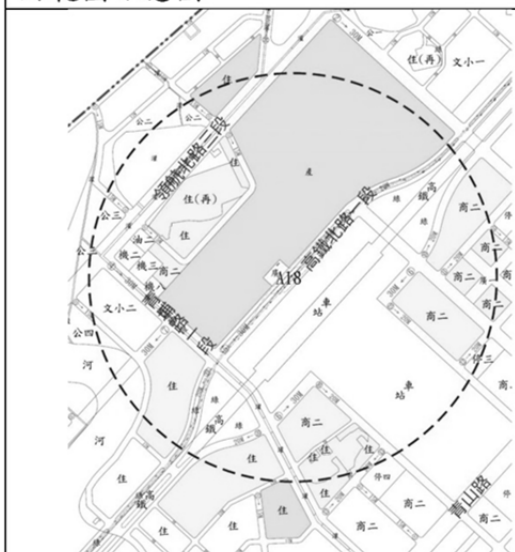
伍、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

陸、本會第 33~36 次會議紀錄確認情形：

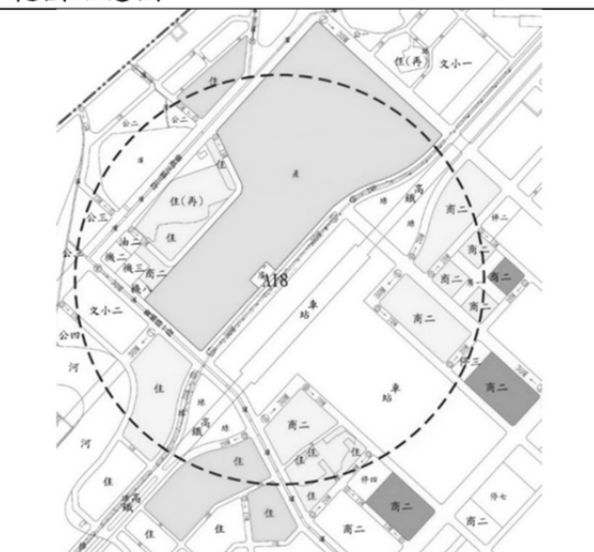
（一）108 年 6 月 18 日第 33 次會議紀錄業於 108 年 8 月 2 日函送各委員，惟經本府檢視討論第 3 案擬修正會議紀錄如下，會議紀錄併予確認。

討論第 3 案：審議「變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫土地使用分區管制要點（修訂增額容積規定）案」等 4 案

市都委會 108.6.18 誤植實施增額容積適用範圍示意圖

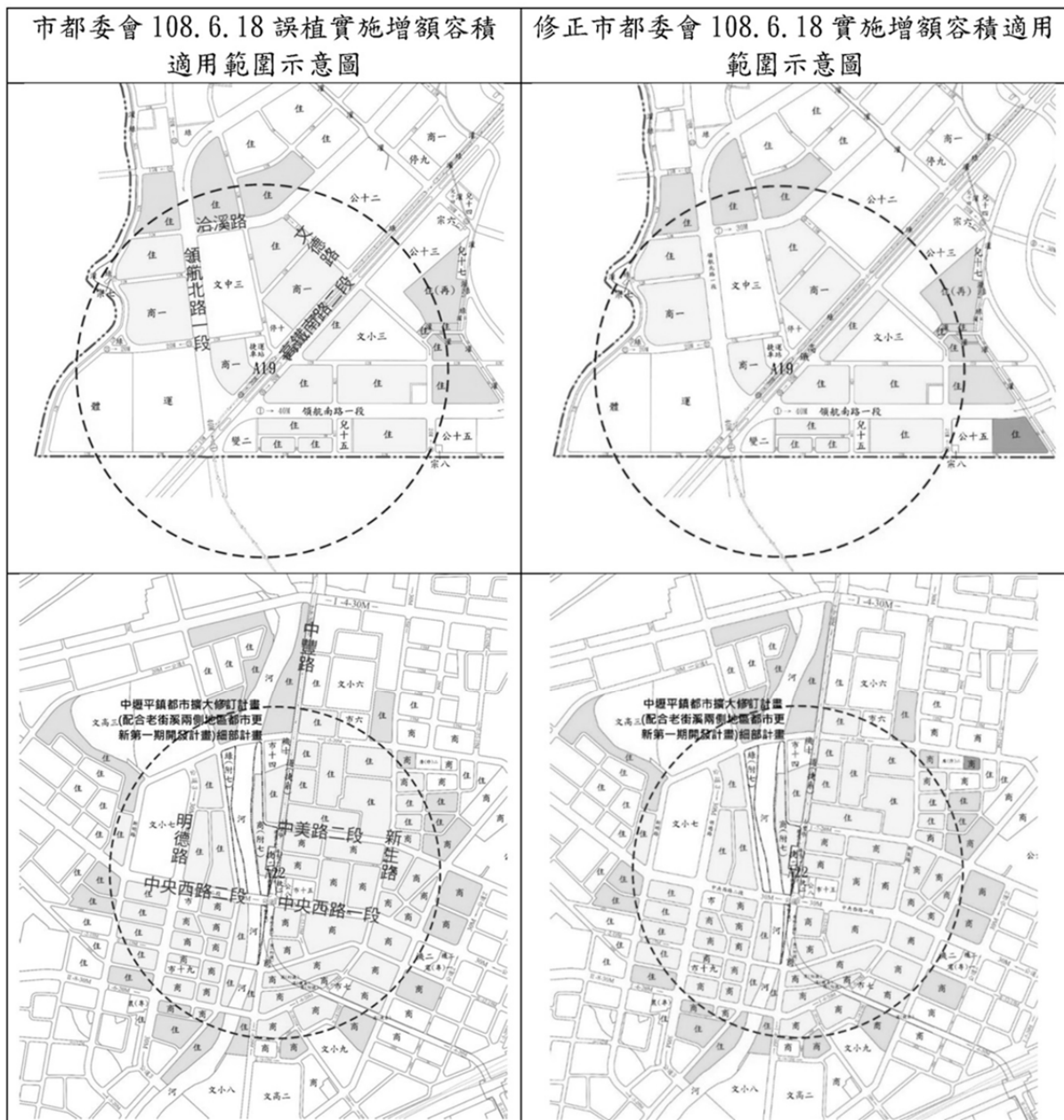


修正市都委會 108.6.18 實施增額容積適用範圍示意圖



# 公开展覽草案

討論事項第 1 案



# 公開展覽草案

討論事項第 1 案

| 市都委會 108.6.18 誤植實施增額容積適用範圍示意圖 | 修正市都委會 108.6.18 實施增額容積適用範圍示意圖 |
|-------------------------------|-------------------------------|
|                               |                               |

(二) 本會 108 年 7 月 4 日第 34 次、108 年 7 月 24 日第 35 次以及 108 年 8 月 5 日第 36 次會議紀錄均尚未函送各委員，提下次議確認。

## 柒、討論事項

- 第 1 案：審議「變更大園都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」
- 第 2 案：審議「變更觀音(新坡地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」
- 第 3 案：審議「變更新屋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案
- 第 4 案：審議「變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」暨「變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

捌、散會時間：上午 10 時 40 分。

## 柒、討論事項

### 第 1 案：審議「變更大園都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

#### 說明：

##### 一、辦理緣起：

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採區段徵收或市地重劃方式辦理，致公共設施用地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理。為解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，本府依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。

##### 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 26 條。

##### 五、變更內容：詳附表 1、2。

##### 六、變更位置：詳附圖 1、2。

##### 七、辦理歷程：

(一)106 年 9 月 13 日起公告公開展覽 30 天，並於 106 年 9 月 26 日上午 9 時 30 分於大園老人文康綜合活動中心大禮堂舉辦公開展覽說明會。

(二)106 年 12 月 29 日、107 年 5 月 18 日、107 年 9 月 7 日及 108 年 8 月 16 日，共召開 4 次專案小組會議。

##### 八、公民或團體陳情意見：計 5 件，詳附圖 5、附表 3。

##### 九、依歷次專案小組初步建議意見修正計畫書、圖，市地重劃可行性評估經本府地政局檢視尚屬可行，提請委員會審議。

#### 決議：本案修正通過，並請依下列修正：

- 一、本案因調整體育場用地變更為農業區面積，涉及本案跨區整體開發地區範圍，視全案之財務可行性，調整併同取得文小用地，並補充未取得之公共設施用地處理情形納入計畫書敘明。

- 二、 配合私立學校土地使用分區劃定之通案性原則，變更學校用地(高職)為文教區(供私立大興高級中學使用)，並維持原建蔽率(50%)及容積率(200%)，配合分區調整新增土管規定。
- 三、 其餘照專案小組初步建議意見通過，變更內容及公民或團體陳情意見綜理表決議詳附表 1、2、3。

附表 1 變更內容綜理表

| 編號 | 位置              | 變更內容(公頃)          |                   | 變更理由                                                                                                                                       | 歷次專案小組初步建議意見                                                                                                                 | 市都委會決議                |
|----|-----------------|-------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|    |                 | 原計畫               | 新計畫               |                                                                                                                                            |                                                                                                                              |                       |
| 1  | 計畫區北側，停車場用地東側   | 機關用地(五)<br>(0.19) | 兒童遊樂場用地<br>(0.19) | 機五用地已取得，現況已開闢為內海公園使用，經各機關協調會討論，已無使用需求，故檢討變更為兒童遊樂場用地。                                                                                       | 維持原計畫。<br>理由：<br>考量保留機關用地仍可作為綠化使用，配合市府升格地方未來機關單位使用之彈性需求，維持機關用地。                                                              | 照專案小組初步建議意見通過。        |
| 2  | 計畫區東北側，文中一用地西南側 | 體育場用地<br>(0.69)   | 農業區<br>(0.69)     | 1. 體育場用地原係民國 76 年第一次通盤檢討自農業區變更，目前已開闢 0.55 公頃為籃球場及游泳池等設施使用，尚有 1.30 公頃土地尚未取得，尚未取得部分檢討恢復為原農業區。<br>2. 為使體育場用地之範圍連接，將局部已作體育場通路使用之農業區檢討變更為體育場用地。 | 修正通過。<br>理由：<br>依體育局意見，部分屬私人所有之體育場用地辦理徵收仍有阻力，建議參考原公展方案及配合變 3 案調整部分體育場用地變更為農業區之範圍。                                            | 照專案小組初步建議意見通過。        |
|    |                 | 農業區<br>(0.01)     | 體育場用地<br>(0.01)   |                                                                                                                                            |                                                                                                                              |                       |
| 3  | 計畫區東北側及計畫區中央    | 市場用地(二)<br>(0.39) | 住宅區<br>(0.39)     | 1. 市二用地經本府經濟發展局評估已無使用需求，故檢討變更為住宅區。<br>2. 原體育場用地西側臨新街溪部分，多屬公有土地，為提升整體環境品質，打造藍綠帶景觀空間，檢討變更為公園用地。並配合市二用地之釋出，以整體開發方式取得公園用地。                     | 除下列修正外，其餘照案通過：<br>1. 有關民眾陳情計畫區內加油站用地已無開闢需求，經中油公司表示該加油站用地確無擴大經營取得用地需要。建議納入本案整體開發範圍，變更為毗鄰住宅區。<br>2. 考量河岸空間規劃為公園，可結合藍綠帶景觀資源，提供地 | 照本次提會內容通過，修正後內容詳附表 2。 |
|    |                 | 體育場用地<br>(0.65)   | 公園用地<br>(0.65)    |                                                                                                                                            |                                                                                                                              |                       |

# 公开展覽草案

討論事項第 1 案

| 編號 | 位置 | 變更內容(公頃) |     | 變更理由 | 歷次專案小組<br>初步建議意見                                                                                      | 市都委會<br>決議 |
|----|----|----------|-----|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|    |    | 原計畫      | 新計畫 |      |                                                                                                       |            |
|    |    |          |     |      | 區民眾休憩之場所，建議參考未登錄地範圍修正公園用地變更範圍，並納入整體開發範圍取得公園用地。<br>3. 有關本案地政局建議周邊道路開闢事宜，請工務局配合後續市地重劃作業期程予以開闢，俾利重劃土地分配。 |            |

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

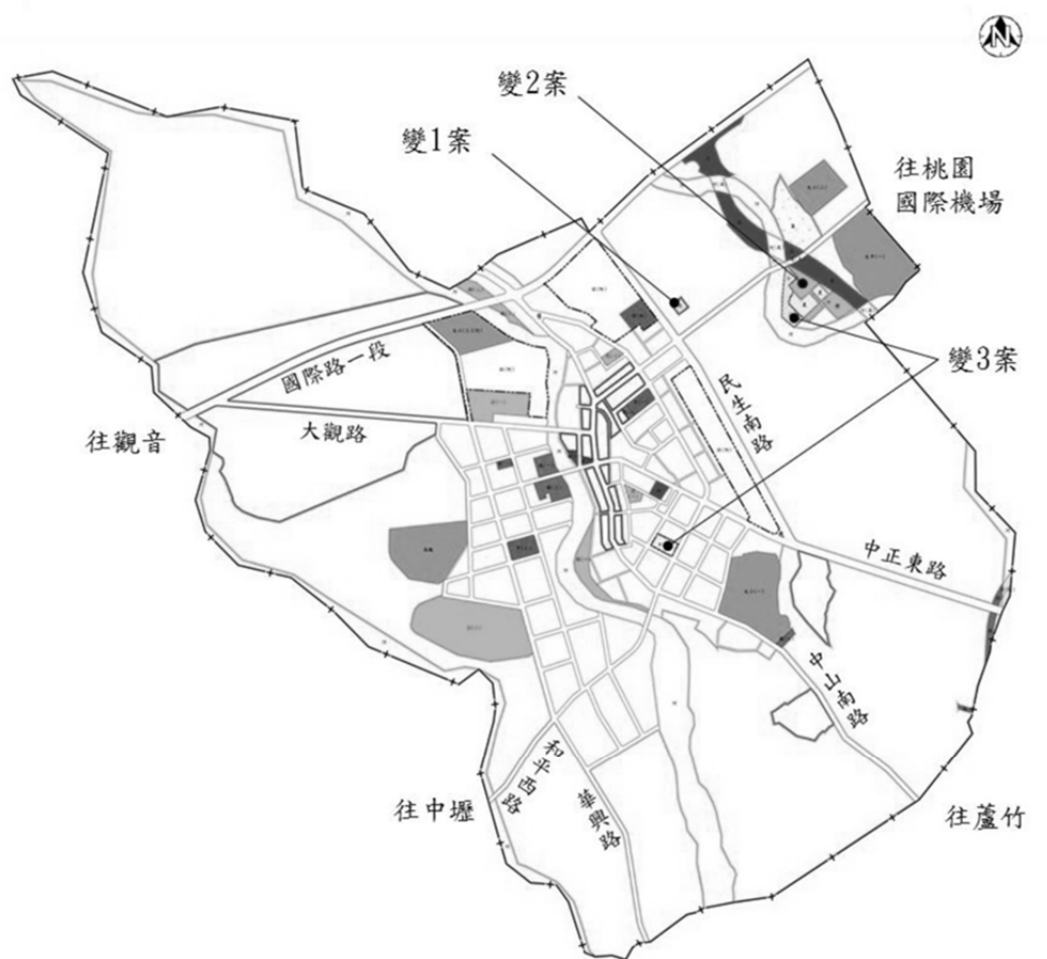


圖 例

|               |               |        |                   |
|---------------|---------------|--------|-------------------|
| 住宅區           | 河川區(兼供高速公路用地) | 廣場用地   | 道路用地(兼供高速公路用地)    |
| 商業區           | 機關用地          | 零售市場用地 | 道路用地              |
| 乙種工業區         | 學校用地          | 停車場用地  | 人行步道用地            |
| 電信專用區         | 公園用地          | 加油站用地  | 另擬細部計畫範圍線(跨區區段徵收) |
| 農業區           | 綠地用地          | 公墓用地   | 整體開發範圍線           |
| 河川區           | 體育場用地         | 捷運設施用地 | 計畫範圍線             |
| 河川區(兼供捷運設施用地) | 兒童遊樂場用地       | 高速公路用地 |                   |

變更圖例

|                |
|----------------|
| 變更機關用地為兒童遊樂場用地 |
| 變更體育場用地為農業區    |
| 變更體育場用地為公園用地   |
| 變更農業區為體育場用地    |
| 變更零售市場用地為住宅區   |

附圖 1 變更位置示意圖(公開展覽)



附表 2 變更內容綜理表(本次提會內容)

| 新<br>編<br>號 | 原<br>編<br>號 | 位<br>置          | 變更內容(公頃)                 |                          | 變更理由                                                                                                                                                                                            | 備註                         | 本市都委會決議           |
|-------------|-------------|-----------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------|
|             |             |                 | 原計畫                      | 新計畫                      |                                                                                                                                                                                                 |                            |                   |
| 1           | 2           | 計畫區東北側，文中一用地西南側 | 體育場用地<br>(0.68)          | 農業區<br>(0.68)            | 1. 體育場用地原係民國 76 年第一次通盤檢討自農業區變更，目前已開闢 0.55 公頃為籃球場及游泳池等設施使用，尚有 1.30 公頃土地尚未取得，局部檢討恢復為原農業區。<br>2. 為使體育場用地之範圍連接，將局部已作體育場通路使用之農業區檢討變更為體育場用地。                                                          |                            | 照本次提會內容通過。        |
|             |             |                 | 農業區<br>(0.01)            | 體育場用地<br>(0.01)          |                                                                                                                                                                                                 |                            |                   |
| 2           | 3、人 1       | 計畫區東北側及計畫區中央    | 市場用地<br>(二)<br>(0.39)    | 住宅區<br>(0.39)            | 1. 市二用地經本府經濟發展局評估已無使用需求，故檢討變更為毗鄰住宅區。<br>2. 加油站用地經中油表示尚無擴大經營規模取得用地之需要，故檢討變更為毗鄰住宅區。<br>3. 臨新街溪之部分體育場用地及農業區，多屬公有土地範圍，為提升整體環境品質，打造藍綠帶景觀空間，檢討變更為公園用地。<br>4. 配合市二及部分加油站用地之釋出，以整體開發方式取得公園用地及未取得之文小一用地。 | 附帶條件：應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。 | 照本次提會內容通過。(詳附圖 3) |
|             |             |                 | 加油站用地<br>(0.05)          | 住宅區<br>(0.05)            |                                                                                                                                                                                                 |                            |                   |
|             |             |                 | 體育場用地<br>(0.54)          | 公園用地<br>(0.54)           |                                                                                                                                                                                                 |                            |                   |
|             |             |                 | 農業區<br>(0.22)            | 公園用地<br>(0.22)           |                                                                                                                                                                                                 |                            |                   |
|             |             |                 | 學校用地<br>(文小 1)<br>(0.04) | 學校用地<br>(文小 1)<br>(0.04) |                                                                                                                                                                                                 |                            |                   |
| 3           | 人 3         | 計畫區西側、大興高中校門口   | 綠地用地<br>(0.09)           | 學校用地<br>(0.09)           | 1. 此綠地用地為大園區田心段 249、250 二筆地號，屬私立大興高中所有，目前作為該校地進出門口。<br>2. 此二地號民國 65 年原公告大園都市計畫劃設為綠地用地，其後歷次通盤檢討之計畫圖均標示為高職用地，而計畫書均未提列變更案，應屬計畫書圖不符情形。<br>3. 變更為學校用地以符管用合一。                                         |                            | 照本次提會內容通過。        |

# 公開展覽草案

討論事項第 1 案

| 新<br>編<br>號 | 原<br>編<br>號          | 位<br>置       | 變更內容(公頃)                 |                          | 變更理由                                                                                | 備註                                                               | 本市都委會決議           |
|-------------|----------------------|--------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------|
|             |                      |              | 原計畫                      | 新計畫                      |                                                                                     |                                                                  |                   |
| <u>4</u>    | <u>人</u><br><u>4</u> | <u>計畫區北側</u> | <u>人行步道用地</u><br>(0.01)  | <u>住宅區</u><br>(0.01)     | <u>原計畫人行步道用地及二側毗鄰住宅區皆屬同一土地所有權人，為避免人行步道用地造成土地畸零無法建築之情形，將人行步道用地往東側調整，以確保建築基地之完整性。</u> | <u>指定人行步道用地取得方式為「容積移轉」，土地所有權人得依法將該人行步道用地之容積移入建築基地，並登記予市政府所有。</u> | 照本次提會內容通過。(詳附圖 4) |
|             |                      |              | <u>住宅區</u><br>(0.01)     | <u>人行步道用地</u><br>(0.01)  |                                                                                     |                                                                  |                   |
|             |                      |              | <u>人行步道用地</u><br>(0.001) | <u>人行步道用地</u><br>(0.001) |                                                                                     |                                                                  |                   |

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 「原編號」為公展草案之編號；「新編號」係依專案小組意見修正後之編號。

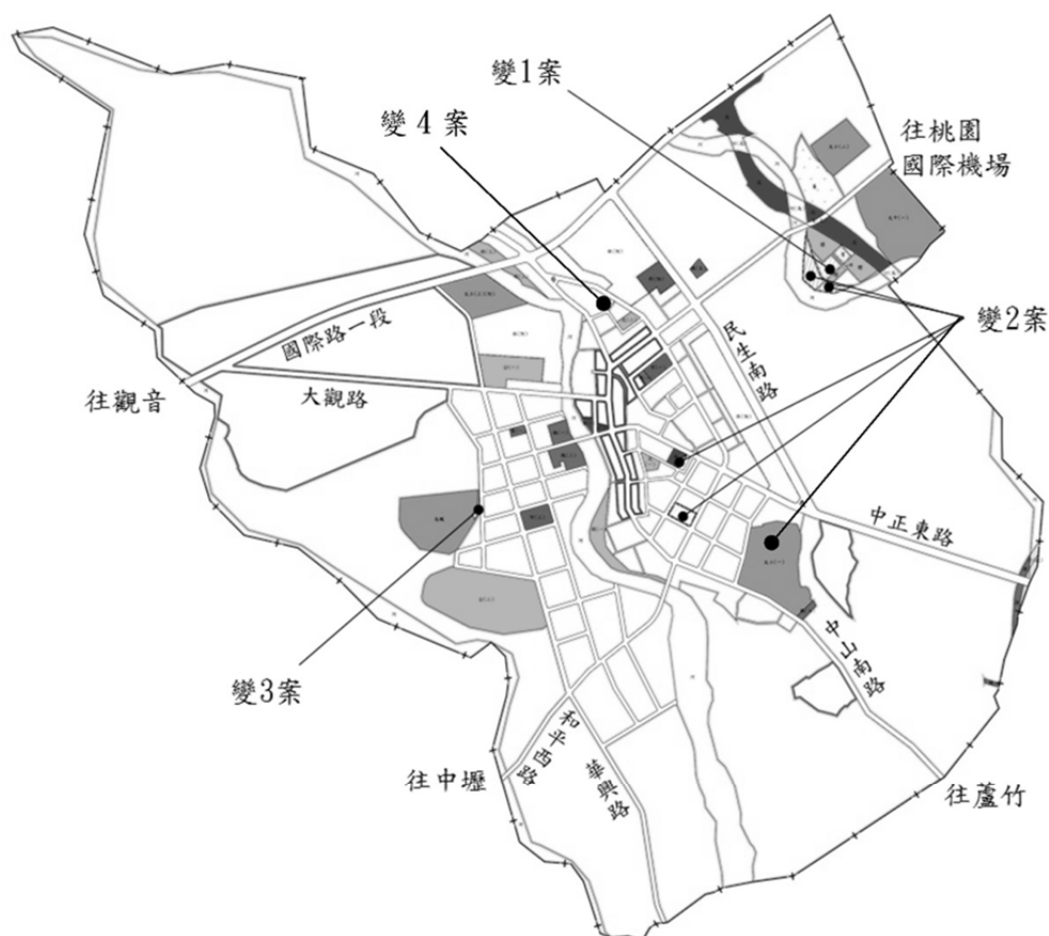


圖 例

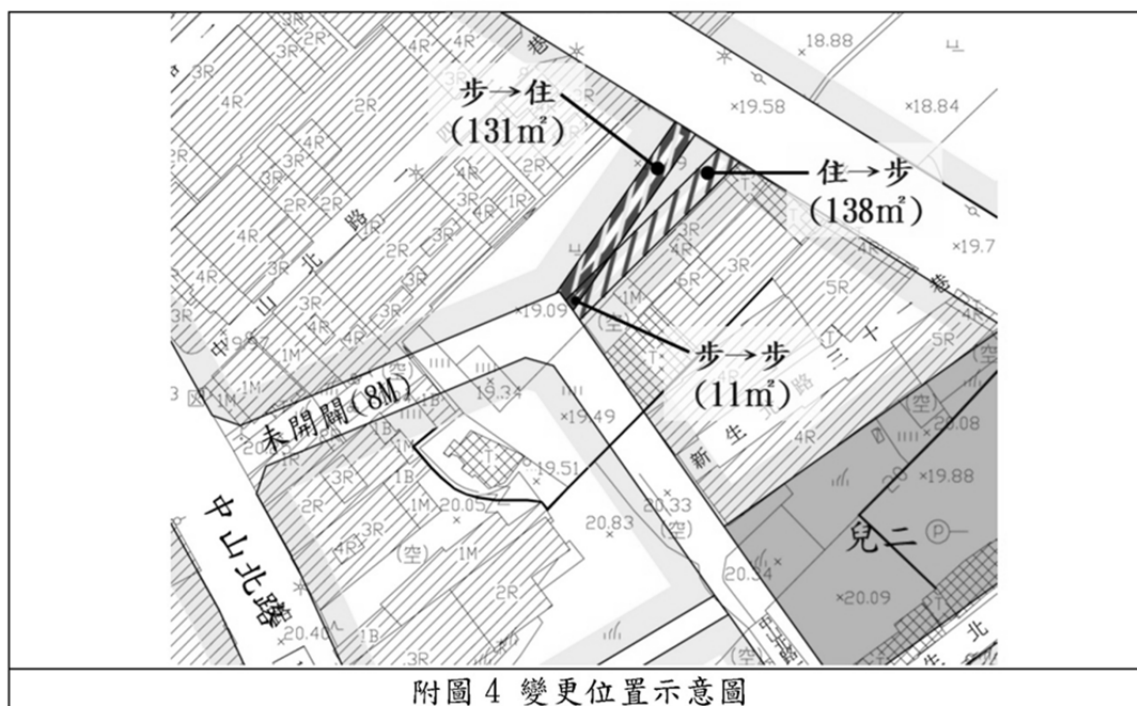
|               |               |        |                   |
|---------------|---------------|--------|-------------------|
| 住宅區           | 河川區(兼供高速公路用地) | 廣場用地   | 道路用地(兼供高速公路用地)    |
| 商業區           | 機關用地          | 零售市場用地 | 道路用地              |
| 乙種工業區         | 學校用地          | 停車場用地  | 人行步道用地            |
| 電信專用區         | 公園用地          | 加油站用地  | 另擬細部計畫範圍線(跨區區段徵收) |
| 農業區           | 綠地用地          | 公墓用地   | 整體開發範圍線           |
| 河川區           | 體育場用地         | 捷運設施用地 | 計畫範圍線             |
| 河川區(兼供捷運設施用地) | 兒童遊樂場用地       | 高速公路用地 |                   |

變更圖例

|              |              |
|--------------|--------------|
| 變更體育場用地為農業區  | 變更零售市場用地為住宅區 |
| 變更體育場用地為公園用地 | 變更加油站用地為住宅區  |
| 變更農業區為公園用地   | 變更綠地用地為學校用地  |
| 變更農業區為體育場用地  |              |

附圖 2 變更位置示意圖(本次提會內容)





附表 3 公民或團體陳情意見

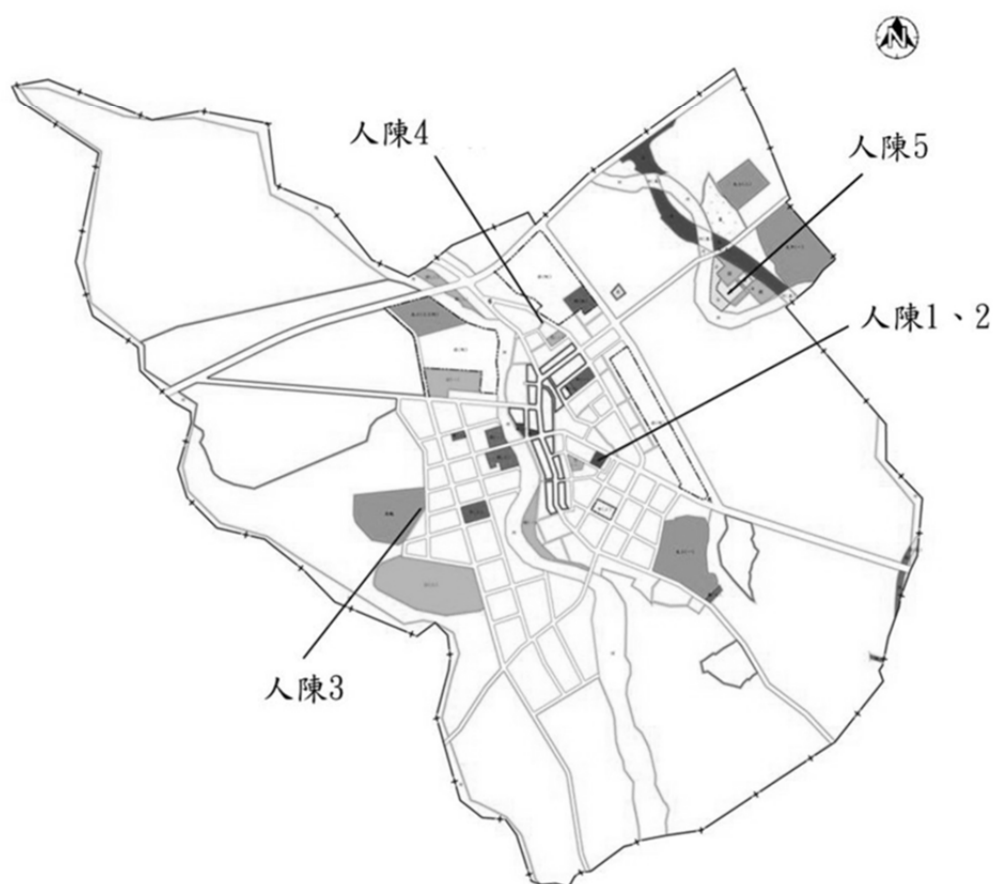
| 編號 | 陳情人                                             | 陳情內容                                                                                                                                      | 歷次專案小組初步建議意見                                                                                                                                                                                                                                                                            | 市都委會決議         |
|----|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1  | 張○雄、黃○雪等 2 人<br>陳情位置：大園區中園段 393-1 及 422 等 2 筆地號 | 本人一塊地 3 種地目，其中：<br>1. 393-1 地號為加油站用地(加油站無徵收意願)。<br>2. 422 為道路用地，卻無開發必要，希望能還地於民，以利興建。                                                      | 酌予採納。<br>理由：<br>1. 陳情土地中園段 393-1 地號，台灣中油公司於 106.12.14.(桃行發字第 10602627080 號)來函表示大園區中園段 392-1、393-1、394-1、394-7、395-4、396、397-1、398-1 地號 8 筆土地，尚無擴大經營規模取得用地之需要。又考量該地號與毗鄰住宅區土地，皆為相同土地所有權人，爰建議納入本次檢討變更整體開發範圍，變更為住宅區。<br>2. 有關中園段 422 地號，考量計畫區內道路系統完整性，且取消計畫道路將造成部分住宅區無法指定建築線之問題，故維持原分區道路用地。 | 照專案小組初步建議意見通過。 |
| 2  | 台灣中油股份有限公司<br>陳情位置：大園區中園段 387 地號                | 大園加油站為民國 60 年興建，前方 387 地號土地橫互於大園加油站與道路用地之間，該地因 65 年都市計畫發佈劃設為加油站用地，致大園站未鄰接道路迄今多年，原採協議價購取得該地，惟地主索取高價致取得困難，亦影響本站營運不確定性，請求貴府將該地劃設回道路用地，以杜絕紛爭。 | 不予採納。<br>理由：<br>陳情事項涉及道路寬度之一致性，將造成計畫道路路幅不等寬(15M、17M)。                                                                                                                                                                                                                                   | 照專案小組初步建議意見通過。 |

| 編號 | 陳情人                                                             | 陳情內容                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 歷次專案小組<br>初步建議意見                                                                                                                                                                         | 市都委會<br>決議                                                                                                                                                                                                     |
|----|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3  | 大興學校<br>財團法人<br>陳情位<br>置：<br>大園區田<br>心段 249<br>及 250 等 2<br>筆地號 | <p>1. 本地號土地於 65 年大園都市計畫公布時，部分土地即為當時已成立之大興工商校地進出門口，然其使用分區卻編定為綠地用地，後於 76 年一通時將校區減半變更為農業區，剩下之校地完全依賴這二筆土地連接計畫道路進出，惟其都市計畫圖之圖示已將綠地用地變更為學校用地，但獨缺漏記載變更事項，學校亦依學校用地分區取得產權，時至目前為止本地號之都市計畫圖仍為學校用地，然貴局日前卻核發使用分區為綠地用地。</p> <p>2. 為考量學校用地之完整性及合理性，懇請准予變更本地號土地為學校用地。</p>                                       | <p>予以採納。</p> <p>理由：<br/>經查陳情土地於民國 65 年原公告大園都市計畫，劃設為綠地用地，其後歷次通盤檢討之計畫圖均標示為學校用地，而計畫書均未提列變更案，應屬計畫書圖不符情形，土地現況為校門口進出使用，且屬私立大興高中所有，建議檢討變更綠地用地為學校用地。</p>                                         | <p>予以採納。另配合私立學校土地使用分區劃定之通案性原則，修正理由如下：<br/>理由：<br/>經查陳情土地於民國 65 年原公告大園都市計畫，劃設為綠地用地，其後歷次通盤檢討之計畫圖均標示為學校用地，而計畫書均未提列變更案，應屬計畫書圖不符情形，土地現況為校門口進出使用，且屬私立大興高中所有，建議檢討變更綠地用地為<u>文教區(供私立大興高級中學使用)</u>，其餘學校用地(高職)併同調整分區。</p> |
| 4  | 楊○治<br>陳情位<br>置：大園<br>區大園段<br>174 地號                            | <p>陳情理由：<br/>大園區大園段 174 地號因都市計畫劃，該筆土地規劃了道路及人行步道，土地因此成五筆地號(174、174-1、174-2、174-3、174-4)，其中 174-4&amp;174-2&amp;174-3 均已規劃成道路，而 174-4 僅約 9 坪無法利用，剩下 174 尚可利用但已屬畸形地。雪上加霜的是在計劃中另外規劃了一條人行步道，直接斜貫穿在僅存的 174 地號上，熟知此地狀況的人士都說：地主到底得罪了誰？怎麼規劃的這麼不合情理？好好的一塊地因此四分五裂無法利用。<br/>陳情多年均得到相同答案，會納入都市計劃通盤檢討時考量</p> | <p>酌予採納。</p> <p>理由：<br/>1. 本案人行步道用地及二側毗鄰住宅區皆屬同一土地所有權人，考量周邊住宅區皆已建築使用，為避免該人行步道用地造成土地畸零無法建築之情形，將人行步道用地往東側調整，以確保建築基地之完整性。<br/>2. 指定用地取得方式為「容積移轉」，未來由土地所有權人將該人行步道用地之容積，移入建築基地，並將土地登記予市政府所</p> | <p>照專案小組初步建議意見通過。</p>                                                                                                                                                                                          |

| 編號 | 陳情人                       | 陳情內容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 歷次專案小組<br>初步建議意見                                                                                                                                                                                                                                                         | 市都委會<br>決議     |
|----|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|    |                           | 而石沉大海，都市計劃中未謀其利先受其害的無奈市民，期盼能夠得到正面的回應。<br>建議事項：<br>1. 建議 174 地號上之人行步道予以刪除，因前後均有道路可通行，人行步道分必要存在。<br>計劃內道路至今已超過 30 年並未實際徵收辦理，嚴重影響都市發展，建議解編。                                                                                                                                                                                                                                                 | 有。                                                                                                                                                                                                                                                                       |                |
| 5  | 劉○光<br>陳情位<br>置：體育<br>場用地 | 主旨：依 106 年度變更大園都市計畫案(公共設施用地專案通盤檢討)案，提出無意願被變更公園用地，恢復還原農業區，提出依法保障權利。<br>說明：<br>一、民國 76 年大園都市計劃案將其多筆土地，以購得方法變更為體育用地，其購得方法變更，以登記不實。又因土地所有權人至區公所聲明異議，黃○輝承辦因會議處置不當，被變更之土地為體育用，至使土地所有權人會議中，送往桃園敏盛醫院急救，發生事宜已致所有權人名譽受損、財產無法處置之侵權及精神重大傷害，而產生重大傷殘事件發生。<br>二、76 大園都市計畫案，多處計畫案件，處置不當和登記不實，以違反憲法之保障權利及有刑事案件責任問題。向桃園市政府申請土地分區證明，採已被購得方法變更體育用地，告知過系屬知情，其核發土地分區，有體育場用地及農業區核發不明，就法律屬共犯關係。<br>三、依大園都市計劃案件，就 | 酌予採納。<br>理由：<br>1. 體育場用地西側部分，因臨接新街溪且多屬公有土地，為提升整體環境品質，打造藍綠帶景觀空間，檢討變更為公園用地，並納入整體開發範圍。本案陳情土地(埔心段海豐坡小段 13-1(部分)、13-3 及 901 地號)，位於上述公園用地面積約 197 m <sup>2</sup> ，將透過跨區重劃方式予以開闢取得。<br>2. 其餘陳情土地(埔心段海豐坡小段 13-1 地號(部分)、898、899、地號)面積約 2,333 m <sup>2</sup> ，本府體育局已無使用需求，予以回復為農業區。 | 照專案小組初步建議意見通過。 |



| 編號 | 陳情人 | 陳情內容                                                                                                                                                                                                 | 歷次專案小組<br>初步建議意見 | 市都委會<br>決議 |
|----|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------|
|    |     | <p>已開發籃球場及游泳池部分為變更體育場用地，其未購得部分恢復還原農業區。</p> <p>四、案件說明於民國 108 年 6 月 25 日，於徐其萬議員處所已會議說明，未購得被變更。就先前以存證方法告施桃園市府承辦處。就事實購得範圍變更，其未購得部分請於收文後十日內，恢復變更為農業區。</p> <p>五、民國 76 年變更大園都市計畫案件，就發生事實屬完全都沒有購得任何土地狀況。</p> |                  |            |



附圖 5 公民或團體陳情意見位置示意圖



# 公开展覽草案

## 附件三 需地機關無使用需求函文



# 公開展覽草案

## 一、體育場用地

檔 號：  
保存年限：

### 桃園市政府體育局 函

地址：33049桃園市桃園區三民路1段1號  
承辦人：曾滢滢  
電話：03-3194510分機7007  
電子信箱：10014478@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局

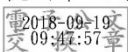
發文日期：中華民國107年9月19日  
發文字號：桃體設字第1070012644號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關變更大園都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）變  
2案修正內容，建請將體育場用地保留一案，請查照。

說明：

- 一、依據鈞府107年8月22日府都計字第1070209481號開會通知單辦理。
- 二、旨案擬將部分體育場用地變更為農業區，變更理由為體育場用地尚未取得之面積為1.19公頃，為配合新規劃之大園區體育園區及砲陣地公園綠美化工程計畫，保留部分體育場用地，其他部分屬私人所有之土地，檢討恢復為原農業區。
- 三、本局於107年7月10日向市長專案報告大園體育園區設置一事，會議決議由本局針對國防砲陣地運動公園、舊鄉立游泳池及籃網球場進行規劃設置大園體育園區，前揭用地範圍皆屬在大園體育園區預定地內，建請貴局將體育場用地保留。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：



# 公開展覽草案

## 二、零售市場(二)用地

檔 號：  
保存年限：

### 桃園市政府經濟發展局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號2樓  
承辦人：劉麗子  
電話：03-3322101\*5266~9  
電子信箱：092011@mail.tycg.gov.tw

受文者：本府都市發展局

發文日期：中華民國104年9月2日

發文字號：桃經市字第1040030311號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：本文附件請至本府附件下載區(<http://attach.tycg.gov.tw/>)下載，附件驗證碼：  
：5N5WJJ

主旨：檢送本局市場用地評估需求資料一份，請查照。

說明：復貴局104年8月17日桃都計字第1040027419號函。

正本：本府都市發展局

副本：電子公文  
2015-09-02  
12:18:45章

裝

訂

線



# 公開展覽草案

| 序號  | 都市計畫區             | 市場用地編號 | 地段       | 地號                                 | 位置                      | 面積(公頃) | 土地權屬 | 土地管理機關 | 開闢情形 | 使用現況              | 用地處理建議                             |
|-----|-------------------|--------|----------|------------------------------------|-------------------------|--------|------|--------|------|-------------------|------------------------------------|
| 95  | 蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫市場用地 | 市二     | 大新段      | 165 地號                             | 上興路、興仁路                 | 0.21   | 公有   | 蘆竹鄉公所  |      | 大竹區守望相助使用及綠化供公眾使用 | D. 建議變更市場用地為其他分區                   |
| 96  | 蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫市場用地 | 市三     |          |                                    | 博愛街、愛國一路                | 0.2    |      |        | 已開闢  | 愛國大市場、住宅          | D. 建議變更市場用地為其他分區                   |
| 97  | 大園都市計畫            | 市一     | 北園段      | 726、727、728 地號                     | 忠孝三街 19 號               | 0.39   | 公有   | 大園鄉公所  | 已開闢  | 大園公有零售市場          | A. 建議維持市場用地                        |
| 98  | 大園都市計畫            | 市二     | 東園段      | 618、619、622、622-1、261 地號           | 中正一街以東、和平東路以西、和平一街以北    | 0.4    | 私有   | 私有     |      | 空地及空鐵皮屋           | D. 建議變更市場用地為其他分區                   |
| 99  | 大園都市計畫            | 市三     | 南園段      | 194~282 地號 (共 89 筆)                | 華興路以東、華中街以南、新興路以西、新園街以北 | 0.6    | 私有   | 私有     | 已開闢  | 大興市場(閒置中)及住宅      | B. 未徵收、有開闢需求，建議維持市場用地，可獎勵民間投資或辦理徵收 |
| 100 | 菓林都市計畫            | 市零一    | 竹園段拔子林小段 | 39-6、39-23 地號                      | 南崁溪兩側、山菓路西側、停一北側        | 0.11   | 私有   | 私有     |      | 空地                | D. 建議變更市場用地為其他分區                   |
| 101 | 菓林都市計畫            | 市零二    | 竹園段拔子林小段 | 98-38、98-66、343、343-5、343-6、344 地號 | 桃五號道南側、菓林街西側、菓林國小東側     | 0.1    | 私有   | 私有     |      | 空地、鐵皮屋            | D. 建議變更市場用地為其他分區                   |
| 102 | 菓林都市計畫            | 市零三    | 竹園段拔子林小段 | 375-2872 地號                        |                         | 0.09   | 公有   | 桃園市    | 已開闢  | 兩層樓間置市場           | A. 建議維持市場用地                        |





# 公开展覽草案

## 附件四 市地重劃可行性評估認可函



檔 號：  
保存年限：

桃園市政府地政局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號3樓  
承辦人：科員 陳允麾  
電話：03-3322101#5305  
傳真：03-3368506  
電子信箱：10035028@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局

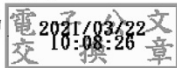
發文日期：中華民國110年3月22日  
發文字號：桃地重字第1100014324號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴局檢送「變更大園都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」修正後市地重劃可行性評估資料一案，經檢視尚屬可行，復請查照。

說明：依據貴局110年2月25日「大園、大園(菓林地區)、楊梅及觀音(草漯地區)等都市計畫公設專通案重劃可行性評估」研商會議紀錄辦理，兼復貴局110年2月18日桃都計字第1100004567號函。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：桃園市政府工務局



都市計畫科 110/03/22 10:52



191100009521 無附件



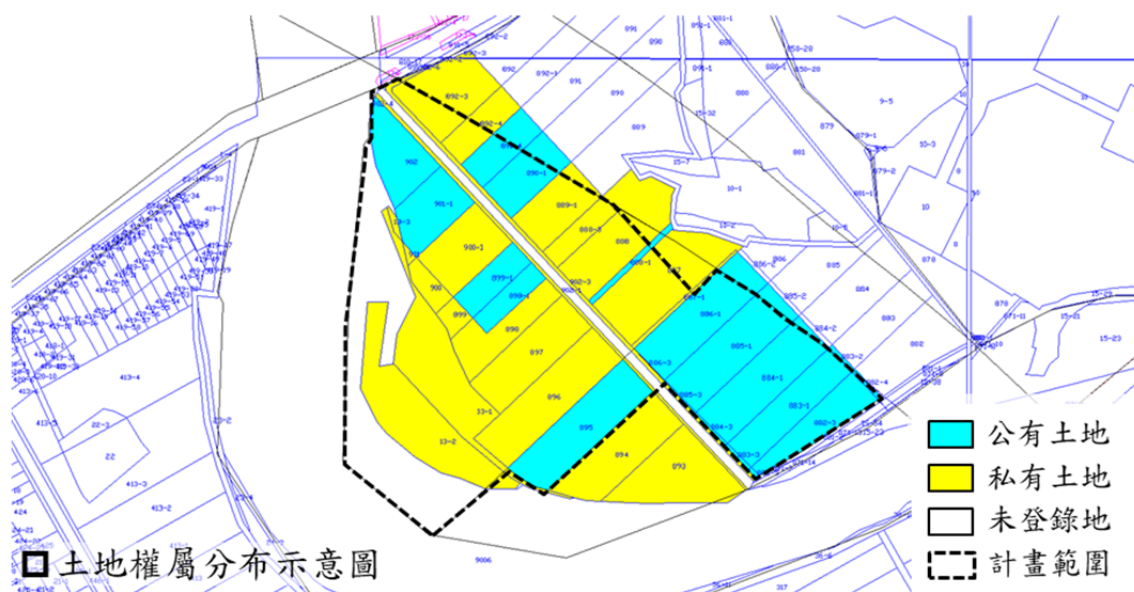
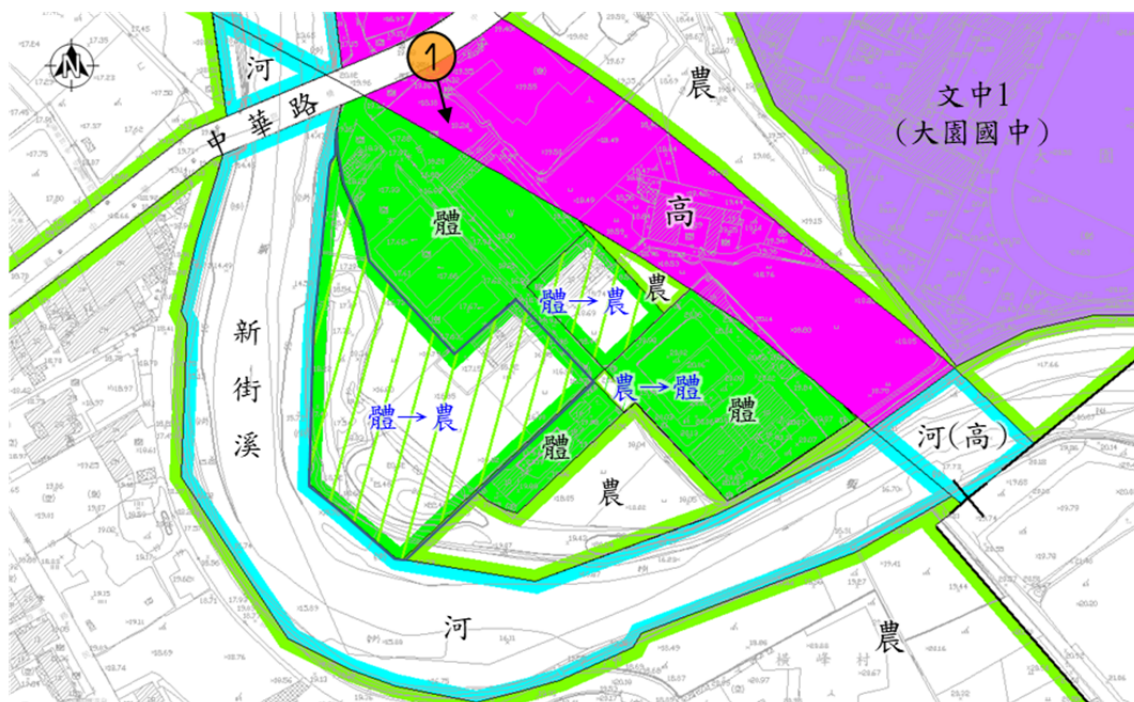
# 公开展覽草案

## 附件五 涉及變更用地發展現況及土地權屬



# 公開展覽草案

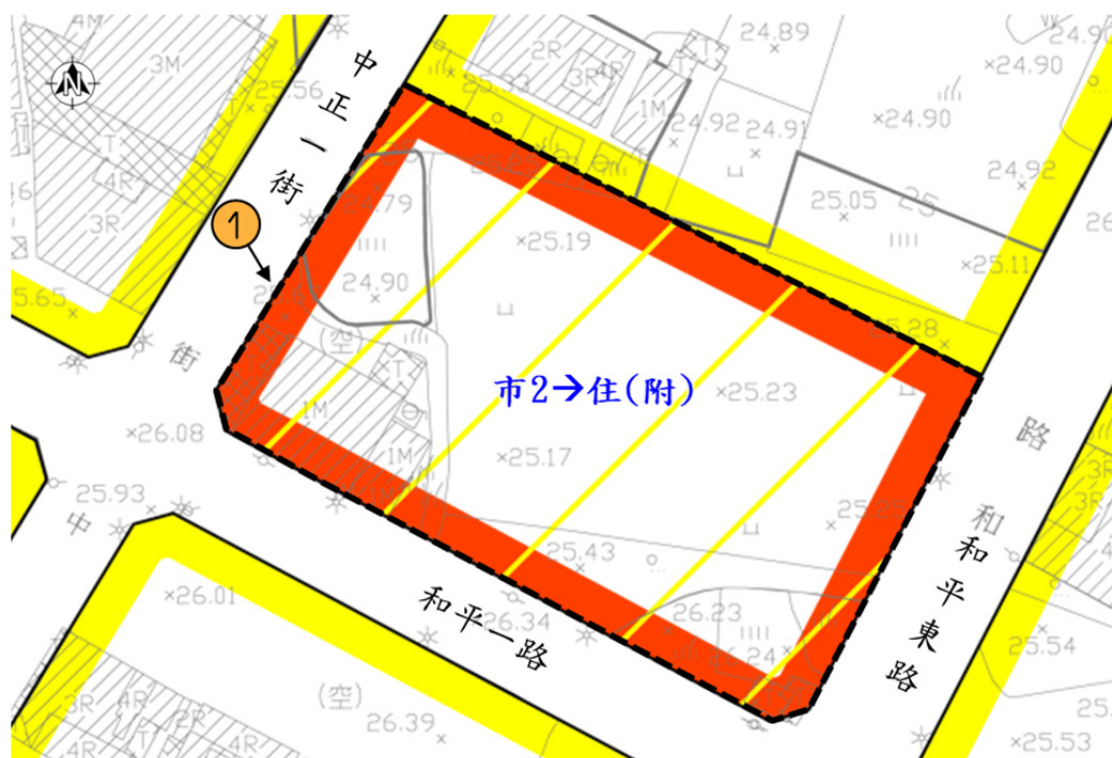
體育場用地於民國76年12月30日本都市計畫第一次通盤檢討發布實施劃設。



變1案用地發展現況及土地權屬

# 公開展覽草案

市場(二)用地於民國65年1月5日新訂本都市計畫發布實施劃設。

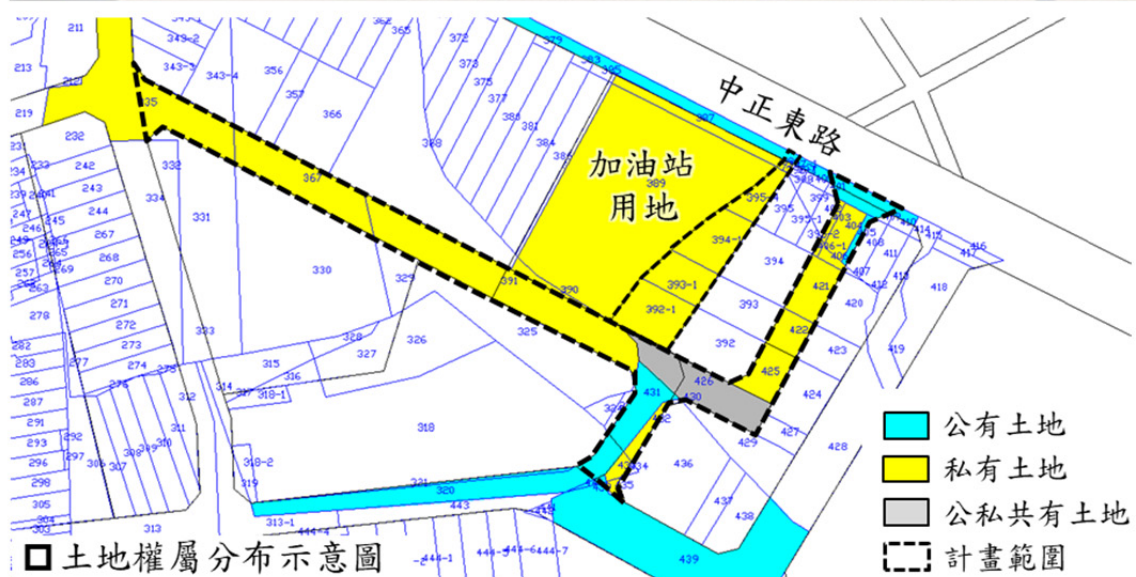


變 2 案用地發展現況及土地權屬



# 公开展覽草案

加油站用地於民國65年1月5日新訂本都市計畫發布實施劃設。

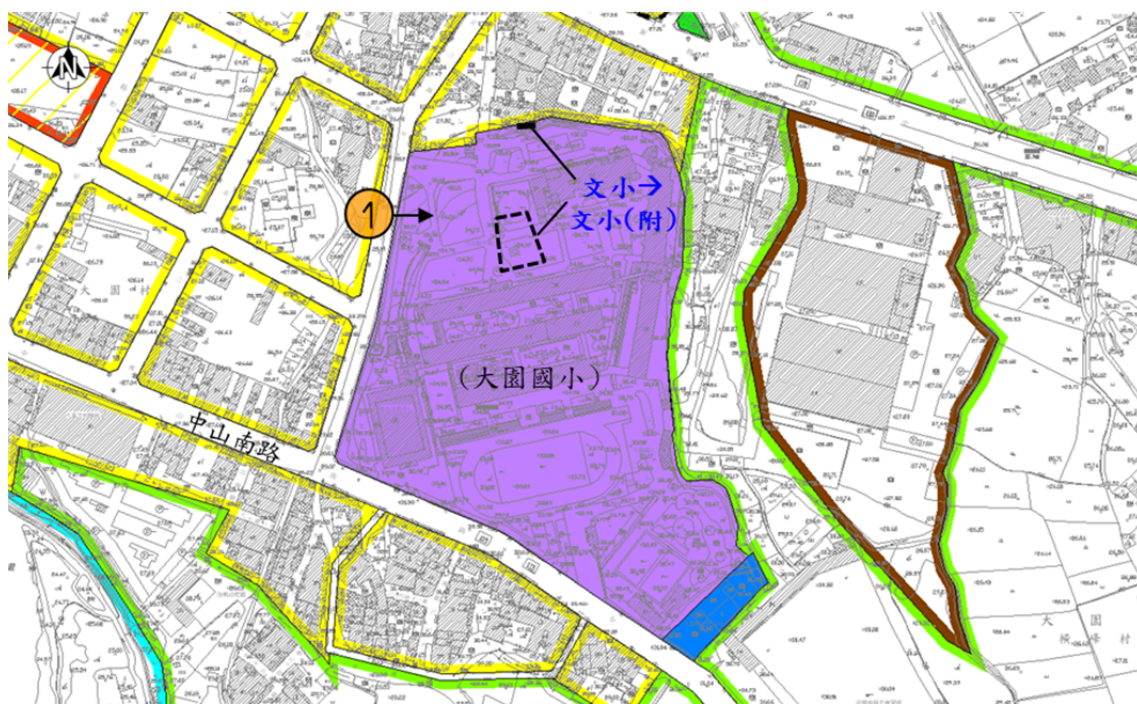


變 2 案用地發展現況及土地權屬



# 公開展覽草案

文小用地於民國65年1月5日新訂本都市計畫發布實施劃設。



變 2 案用地發展現況及土地權屬

# 公开展覽草案

文教區於民國65年1月5日新訂本都市計畫發布實施劃設，原為學校用地。

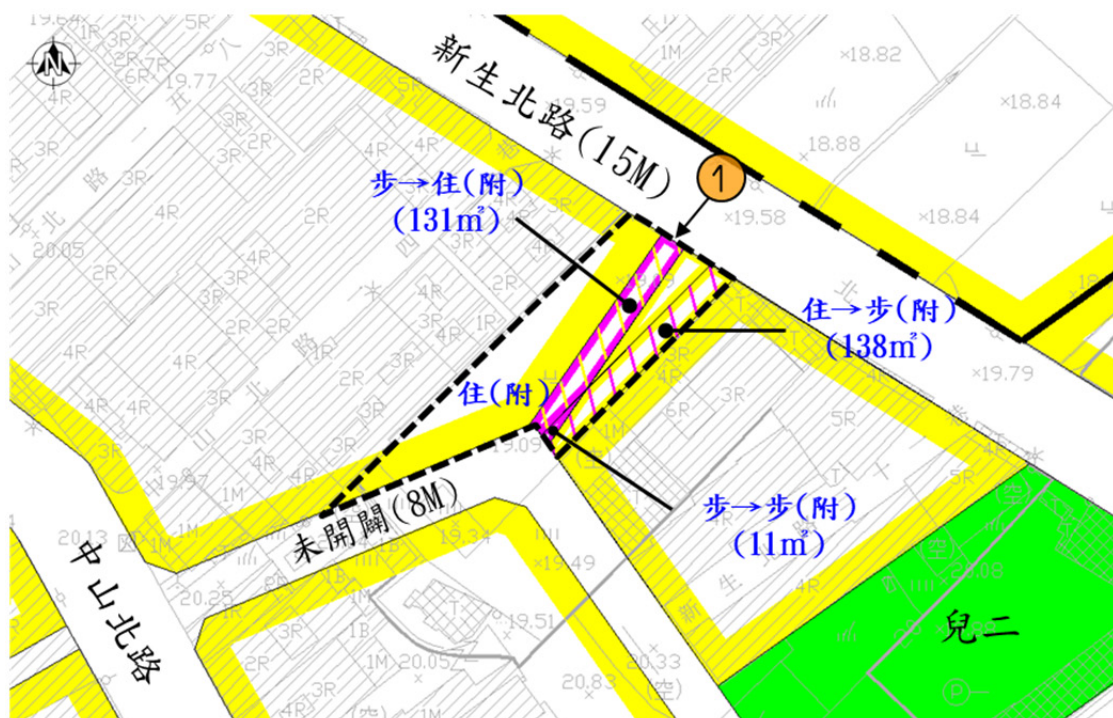


變3案用地發展現況及土地權屬



## 公開展覽草案

住宅區及人行步道用地於民國65年1月5日新訂本都市計畫發布實施劃設。



變 4 案用地發展現況及土地權屬

變更大園都市計畫  
(公共設施用地專案通盤檢討)書

|     |  |
|-----|--|
| 承 辦 |  |
| 主 管 |  |

桃 園 市 政 府

中華民國 106 年 8 月 編訂

中華民國 108 年 12 月 修訂

中華民國 110 年 9 月 修訂