

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

重新公開展覽說明會

桃 園 市 政 府

110年10月1日

(本府都發局) 都市計畫檢討作業

• 102.12.25.

公告徵求意見

公設用地機關協調會

製作計畫書圖(草案)

• 106.9.13. 起公告30日

公開展覽及說明會

人民及團體陳情意見彙整

• 108.12.3. 通過

市都委會審議及修正

110.8.3
部都委會995次會通過

部都委會審議及修正

重新公開展覽
及說明會

• 110.9.22. 起公告30日

重劃計畫書
報內政部核定
(地政局)

計畫核定實施

重劃開發作業 (本府地政局)

勘選重劃範圍

重劃計畫書報請內政部
核定後公告及通知

召開座談會及
處理地主意見

重劃計畫書
公告30日

公告重劃區禁止事項

測量、調查、規劃設計

工程測量、規劃

現況測量、調查

地價查定、分配設計

工程設計

地上物查估
及拆遷補償

土地交換分合、
計算負擔

工程施工

分配結果陳報核定

分配結果公告及通知

異議處理

測量、釘樁

分配結果公告確定

地籍整理

重劃後土地標示變更登記

交接及清償

換發土地權利書狀

財務結算

重劃成果報告書陳報核備

■ 依據：都市計畫法第19條及第28條

■ 公告日期：自民國110年9月22日起公告30日

■ 公告方式：

1. 書面：本府都市發展局、大園區公所公告欄。

2. 網路：本府都市發展局網站(<http://urdb.tycg.gov.tw/>)

3. 登報：刊登於中國時報及本府公報。

■ 說明會時間及地點：

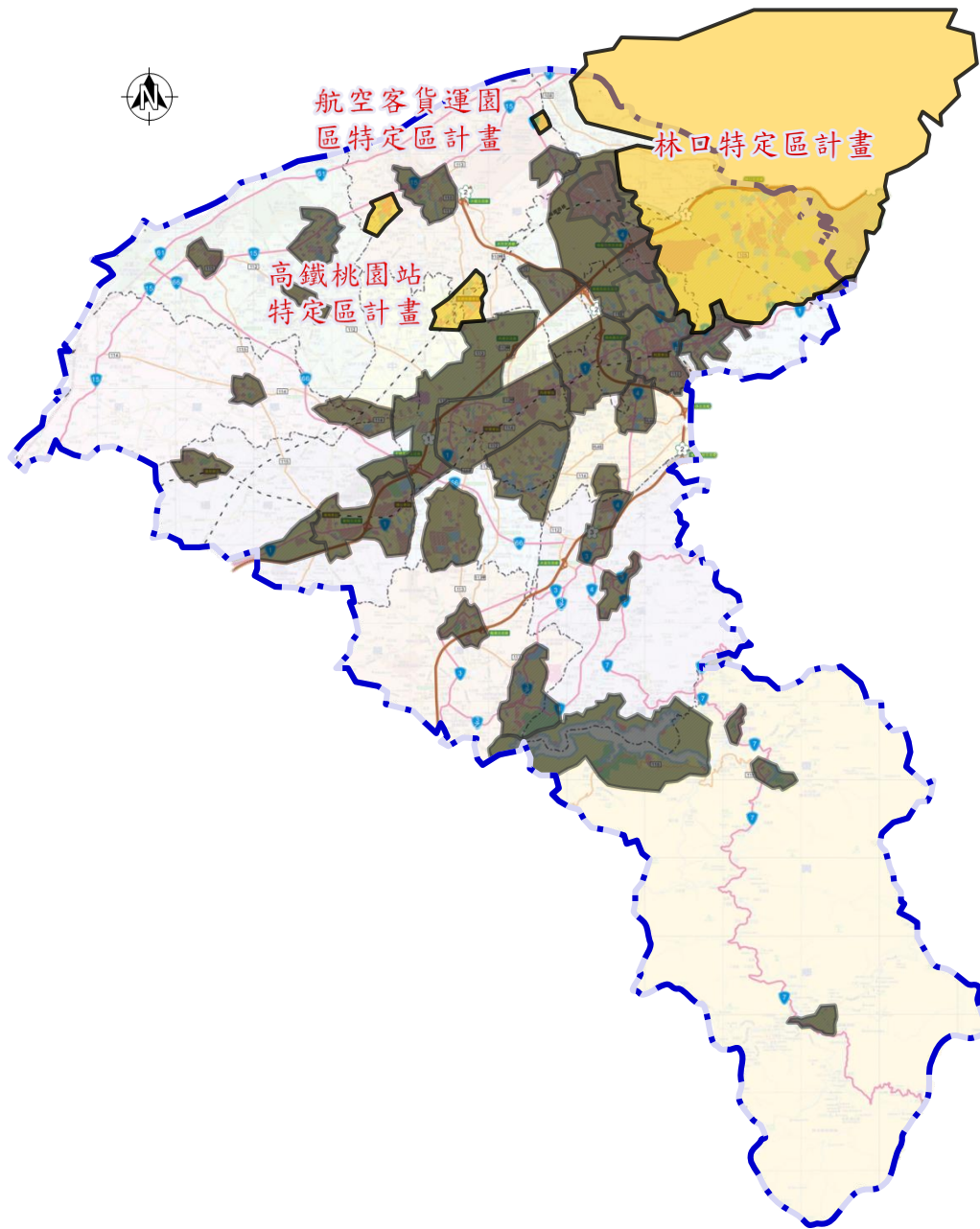
時間：110年10月1日(星期五)下午3時

地點：大園區公所3樓大禮堂

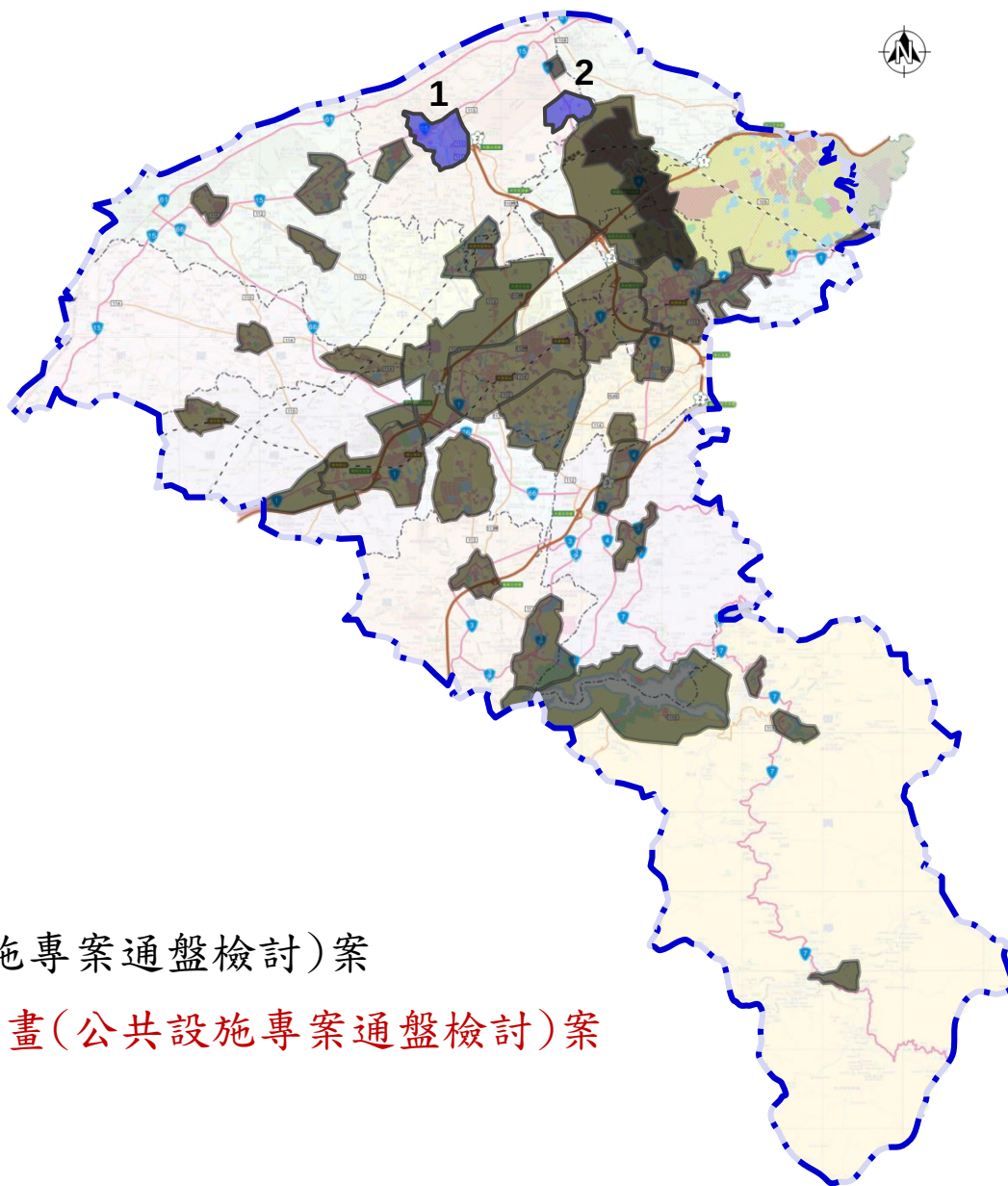


◆ 桃園市共計32處都市計畫

- 1處由內政部辦理(林口特定區)、2處完成區徵開發(航空客貨運園區及高鐵車站特定區計畫)，計3處計畫區不列入本案檢討。
- 其餘29處計畫區為檢討範圍。
- 另採主細計分離之8處細部計畫區一併檢討。



◆ 桃園航空城生活圈
(計2處都市計畫區)



1. 變更大園都市計畫(公共設施專案通盤檢討)案

2. 變更大園(菓林地區)都市計畫(公共設施專案通盤檢討)案

■ 計畫區辦理變更歷程：

- 70年8月17日公告實施
- 75年3月18日第一次通盤檢討公告實施。
- 91年12月19日第二次通盤檢討公告實施。
- 107年8月3日第三次通盤檢討公告實施。
- 三通後共辦理4次個案變更。

■ 計畫人口：18,000人。

■ 土地使用計畫：劃設各項使用分區面積合計228.16公頃，占計畫區面積比例82.24%。

■ 公共設施計畫：劃設各項公共設施用地面積合計49.27公頃，占計畫區面積比例17.76%。



圖例

住一 第一種住宅區	政 行政區	文 學校用地	渠 排水渠道用地	人行步用地
住二 第二種住宅區	農會專用區	公 公園用地	綠化步用地	計畫範圍線
商一 第一種商業區	站 加油站專用區	兒 兒童遊樂場用地	綠地兼供綠化步用地	
商二 第二種商業區	農 農業區	綠 綠地用地	道 道路用地(兼供河川使用)	
乙工 乙種工業區	河 河川區	零 零售市場用地	捷 捷運系統用地	
倉 倉儲區	機 機關用地	停 停車場用地	道 道路用地	

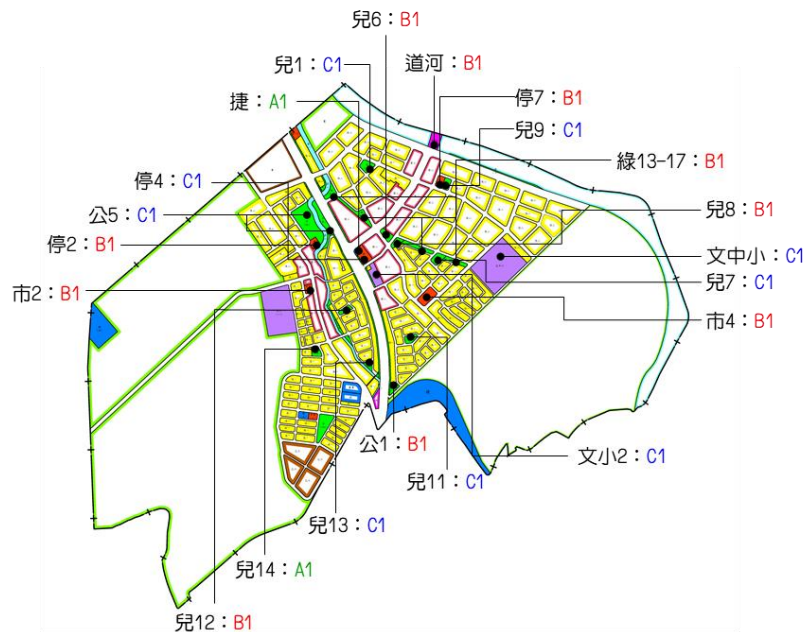
公共設施 用地名稱	劃設情形		取得情形(公頃)			
	編號	面積 (公頃)	已取得		未取得	
			已開闢	未開闢	已開闢	未開闢
機關用地	機	1.27	1.27	0.00	0.00	0.00
學校用地	文小	2.37	2.09	0.13	0.00	0.15
	文中小	2.50	0.00	0.21	0.00	2.29
零售市場用地	市	0.49	0.09	0.00	0.00	0.40
停車場用地	停	0.64	0.12	0.06	0.00	0.46
排水渠道用地	渠	1.80	1.80	0.00	0.00	0.00
公園用地	公	1.84	0.38	0.20	0.00	1.26
兒童遊樂場 用地	兒	1.27	0.00	0.28	0.00	0.99
綠地用地	綠	1.10	0.00	0.02	0.00	1.08
綠化步道用地	綠步	0.68	0.10	0.08	0.00	0.50
綠地兼供 綠化步道用地		0.25	0.25	0.00	0.00	0.00
捷運系統用地	捷	3.20	0.00	0.05	0.00	3.15
道路用地	道	31.61	13.92	2.40	1.99	13.30
道路用地 兼供河川使用		0.25	0.00	0.00	0.00	0.25
總 計		49.27	20.02	3.43	1.99	23.83



大園(菓林地區)都市計畫

- 計畫面積：277.43公頃
- 公共設施用地面積：49.27公頃
- 尚未開闢公設面積：27.26公頃
- 尚未取得公設面積：25.82公頃

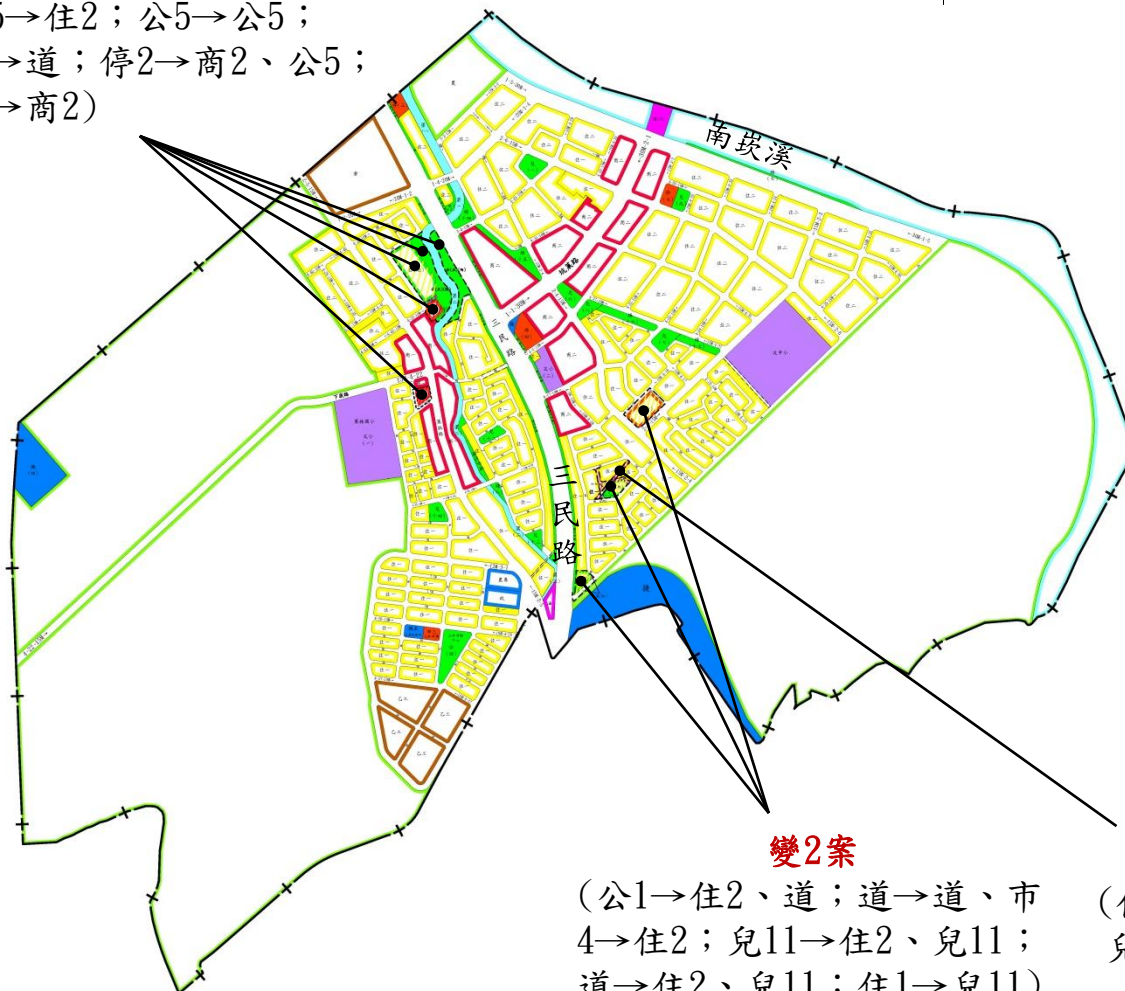
取得情形	類別	開闢情形
已 取 得	A1	未 開 闢
	A2	部分開闢
未 取 得	B1	未 開 闢
	B2	部分開闢
	B3	已 開 闢
部分取得	C1	未 開 闢
	C2	部分開闢
	C3	已 開 闢



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

變2案

(公5→住2；公5→公5；
公5→道；停2→商2、公5；
市2→商2)



變2案

(公1→住2、道；道→道、市
4→住2；兒11→住2、兒11；
道→住2、兒11；住1→兒11)

檢討變更內容

■ 變更為適宜分區

• 變1(住1、兒11)

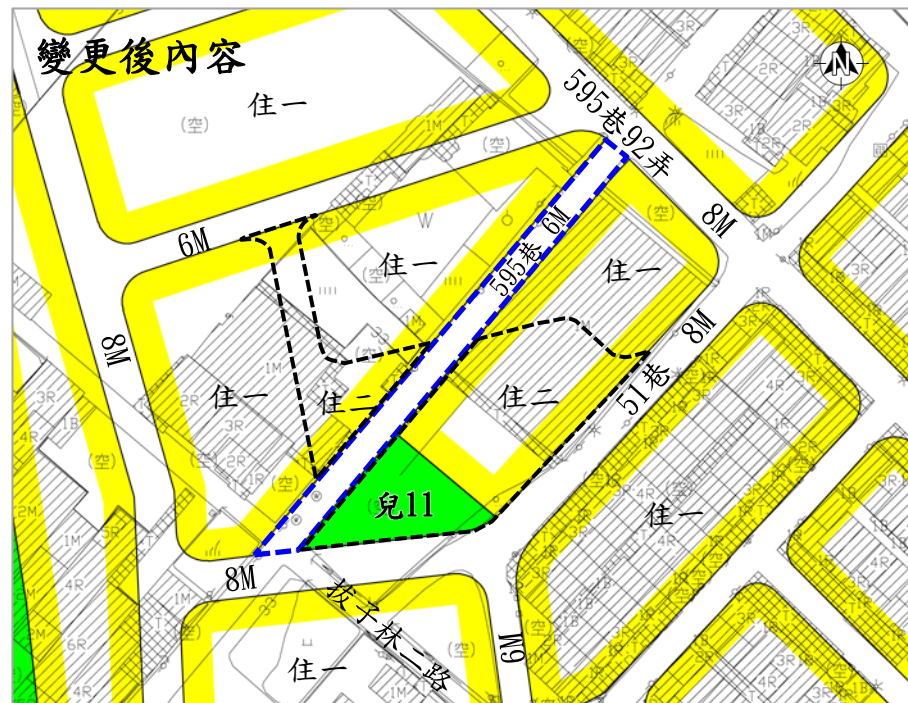
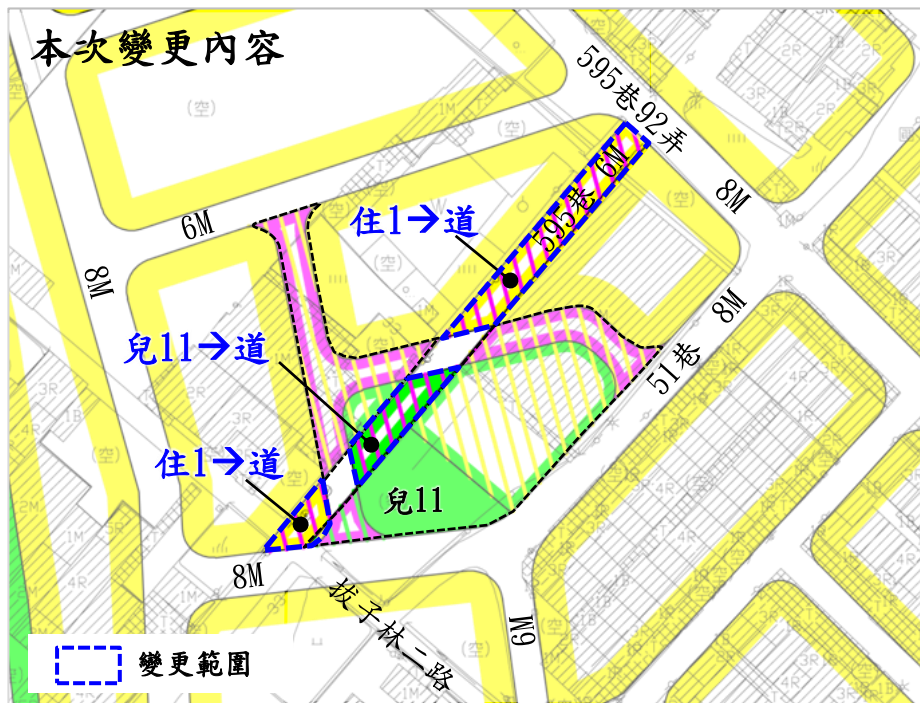
■ 辦理跨區整體開發

變2(公5、停2、市2、
公1、道、市4、兒11
、住1)

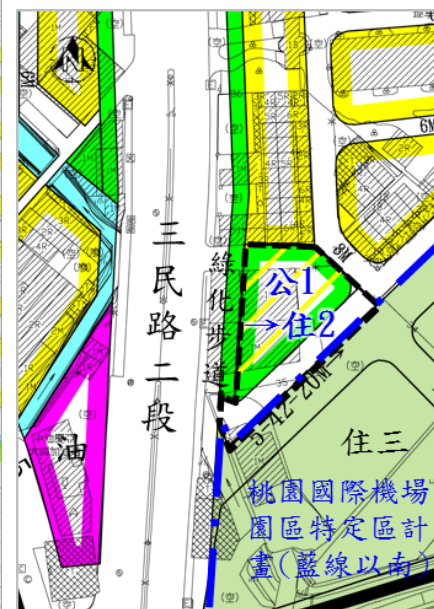
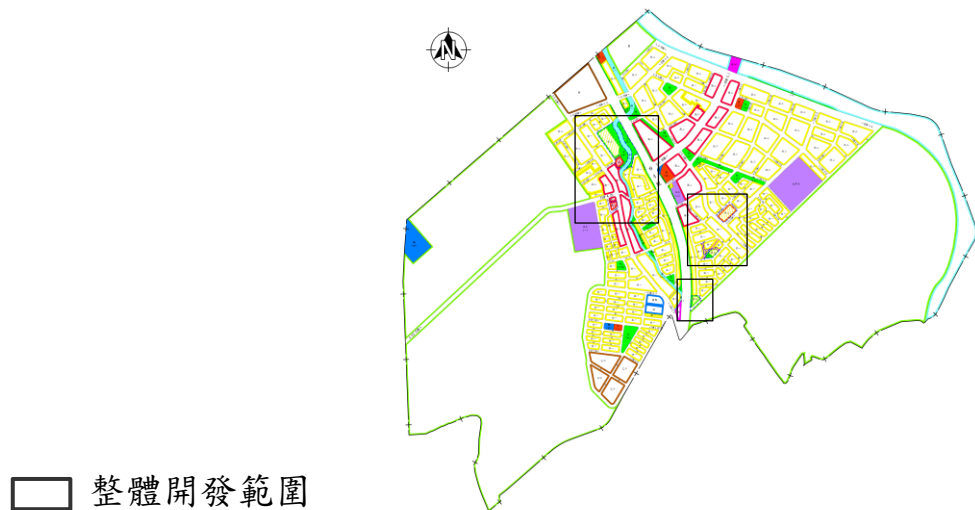
變1案

(住1→道；
兒11→道)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	計畫區中央，台4線東側，兒11北側	第一種住宅區(0.04)	道路用地(0.04)	1. 考量現況為早期農地重劃所興闢之農路及排水路難以廢除，配合既有紋理調整道路系統，以改善周邊公共設施環境品質。又既有道路權屬多為公有土地，將現況道路提升劃設為6M計畫道路，未來可透過退縮建築，留設開放空間，減緩交通衝突。 2. 另為避免劃設計畫道路後產生畸零地，劃設範圍北以水利會產權為界，向東南側單邊拓寬，不納入整體開發，涉及私有土地部分，未來可依都市計畫容積移轉實施辦法辦理。 3. 另為避免影響道路周邊零星地主，無需劃設截角。
		兒童遊樂場用地(十一)(0.01)	道路用地(0.01)	



編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
2	計畫區 中央省 道台4線 西側及 省道台4 線東側	公園用地(一)、(五) (0.71)	第二種住宅區(附) (0.71)	1. 為提升都市居住環境品質，將 公五用地 部分變更為 第二種住宅區 ，部分維持公園用地，並納入整體開發範圍。 2. 經本府經濟發展局評估， 市二及市四用地已無使用需求 ，故檢討變更為毗鄰分區。 3. 經本府交通局評估， 停二用地已無使用需求 ，故檢討部分面積變更為毗鄰分區，並考量其南側緊鄰排水溝渠部分設置河濱公園之需要，增加變更後商業區之退縮深度。 4. 本府檢視 兒十一用地及其周圍計畫道路 等公共設施，考量現況已有道路供通行使用，故取消部分計畫道路及調整兒11用地面積變更為第二種住宅區，並納入整體開發，公一用地部分面積檢討變更為第二種住宅區。 5. 為減輕政府財政負擔，並提升都市整體生活品質，透過整體開發方式，併同取得興闢公共設施用地。
		市場用地(四)(0.30)	第二種住宅區(附)(0.30)	
		市場用地(二)(0.09)	第二種商業區(附)(0.09)	
		停車場用地(二)(0.11)	第二種商業區(附)(0.11)	
		停車場用地(二)(0.01)	公園用地(五)(附)(0.01)	
		停車場用地(二)(4m ²)	道路用地(附)(4m ²)	
		公園用地(一)(8m ²)	道路用地(附)(8m ²)	
		公園用地(五)(0.69)	公園用地(五)(附)(0.69)	
		公園用地(五)(0.02)	道路用地(附)(0.02)	
		兒童遊樂場用地(十一) (0.08)	第二種住宅區(附) (0.08)	
		道路用地(0.07)	第二種住宅區(附)(0.07)	
		第一種住宅區(7m ²)	兒童遊樂場用地(十一) (附)(7m ²)	
		道路用地(0.01)	兒童遊樂場用地(十一) (附)(0.01)	
		兒童遊樂場用地(十一) (0.04)	兒童遊樂場用地(十一) (附)(0.04)	
		道路用地(0.15)	道路用地(附)(0.15)	
		--	附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市 地重劃整體開發。	





意見表達方式

12

- 依都市計畫法第19條規定，任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向本府提出意見，以供都市計畫委員會審議參考。

郵寄地點及電話：桃園市政府都市發展局	地址：桃園市桃園區縣府路一號
	電話：(03)3375225

- 填表時請注意：一、本意見表不必另備文。（本意見表請勿裁開）
二、建議理由及辦法請針對計畫範圍內儘量以簡要文字條列。
三、請檢附建議位置圖、修正意見圖及有關資料。

公民團體對「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」意見表

陳情位置	土地標示：	段	小段	地號		
	門牌號碼：	區巷	里弄	鄰號	路(街)樓	段
陳情理由						
建議事項						

申請人或其代表：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國

年

月

日



簡報完畢