

公開展覽草案

變更桃園航空客運園區(大園南港地區)
特定區主要計畫(第二次通盤檢討)書

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 1 1 1 年 3 月

公開展覽草案

桃園市變更都市計畫審核摘要表		
項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更桃園航空客運園區(大園南港地區)特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 26 條	
變更都市計畫機關	桃園市政府	
申請變更都市計畫 之機關名稱或土地 權利關係人姓名	桃園市政府	
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公 告 徵 求 意 見	自民國 110 年 7 月 13 日起公告 30 天，刊登於聯合報及本府公報。並於 110 年 8 月 2 日上午 10 時假桃園市大園區南港里活動中心舉辦座談會。
	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	
	內 政 部	

公開展覽草案

目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	1
參、計畫範圍及面積.....	1
肆、現行都市計畫概述.....	3
伍、都市計畫圖重製.....	7
陸、相關計畫與發展現況分析.....	11
柒、發展課題與對策.....	54
捌、發展定位及構想.....	57
玖、主細計畫劃分原則及劃分後主要計畫內容.....	59
拾、檢討變更內容.....	64
拾壹、檢討後計畫內容.....	69
一、計畫範圍及面積.....	69
二、計畫年期.....	69
三、計畫人口及密度.....	69
四、土地使用計畫.....	69
五、公共設施計畫.....	70
六、交通系統計畫.....	77
七、防災計畫.....	80
拾貳、實施進度及經費.....	84

公開展覽草案

圖 目 錄

圖 1	計畫區地理位置示意圖	2
圖 2	現行都市計畫示意圖	6
圖 3	都市計畫圖展繪後示意圖	9
圖 4	桃園市六大生活圈發展構想示意圖	18
圖 5	桃園航空城功能分區分布示意圖	19
圖 6	擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫範圍示意圖.....	20
圖 7	擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫示意圖.....	22
圖 8	桃園都會區大眾捷運系統路網示意圖	23
圖 9	大園區客運園區至機場連絡道路(環區北路及東路至老街溪)新闢工程 路線示意圖.....	24
圖 10	計畫區地質分布示意圖.....	26
圖 11	計畫區天然災害潛勢示意圖.....	27
圖 12	桃園市人口增量分派流程示意圖	40
圖 13	計畫區土地使用現況示意圖	45
圖 14	計畫區道路系統示意圖	51
圖 15	計畫區土地權屬分布示意圖	53
圖 16	計畫區發展定位及構想示意圖	58
圖 17	劃分後主要計畫示意圖	63
圖 18	本次檢討變更內容及位置示意圖	67
圖 19	變更桃園航空客運園區(大園南港地區)特定區主要計畫 (第二次通盤檢討)示意圖.....	73
圖 20	計畫區道路系統示意圖	79
圖 21	區域防(救)災據點示意圖	82
圖 22	都市防災計畫示意圖	83

公開展覽草案

表 目 錄

表 1	歷次個案變更及通盤檢討案件一覽表	3
表 2	現行都市計畫土地使用計畫面積表	5
表 3	都市計畫圖重製前後土地使用計畫面積表	10
表 4	桃園市工業及服務業場所單位經營概況表	29
表 5	桃園市工業及服務業場所單位數及從業員工人數增減情形 (按行業別).....	32
表 6	桃園市各區工業及服務業場所單位數及從業員工人數增減情形.....	33
表 7	桃園市各行政區工商及服務業場所單位數	33
表 8	桃園市各行政區工商及服務業場所單位從業員工數.....	34
表 9	桃園市與大園區歷年人口數與成長率一覽表.....	37
表 10	大園區與本計畫區人口成長一覽表	37
表 11	大園區戶數戶量與性比例統計表	38
表 12	大園區人口年齡組成統計表	38
表 13	桃園市預估人口總量一覽表	39
表 14	桃園市各行政區 125 年人口分派一覽表	41
表 15	桃園市各都市計畫區人口分派一覽表	42
表 16	計畫區土地使用現況面積表	44
表 17	現行都市計畫公共設施開闢情形及需求分析表.....	48
表 18	計畫區土地權屬分析表	52
表 19	主要計畫與細部計畫劃分原則表	61
表 20	主、細計畫劃分前後土地使用面積表	62
表 21	變更內容明細表	64
表 22	變更內容面積增減表	68
表 23	本次檢討前後土地使用計畫面積表	74
表 24	本次檢討後公共設施用地面積檢討分析表	75
表 25	本次檢討後公共設施用地明細表	76
表 26	本次檢討後道路編號明細表	77
表 27	防災避難場所容納避難人數統計表	84
表 28	實施進度與經費表	84

公開展覽草案

壹、計畫緣起

「桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫」於民國 87 年 2 月 17 日公告實施，其後於民國 105 年 1 月 30 日發布實施第一次通盤檢討案。依據都市計畫法第 26 條規定，都市計畫發布實施後，擬定機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，爰辦理本次通盤檢討作業，期以有效利用都市土地，落實都市計畫之執行。

本計畫區之都市計畫地形圖為民國 86 年間測繪(TWD67 座標系統)，即將屆滿二十五年，地形地貌與實際發展有所落差。本計畫區為區段徵收整體開發地區，配合區段徵收開發案測量、地籍整理及土地分配作業，於民國 91 年 8 月公告都市計畫樁位座標系統改算成果報告書(TWD67 座標系統轉換 TWD97 座標系統)，並於民國 92 年 10 月完成區段徵收及抵價地抽籤暨配地作業。為利本案通盤檢討作業之進行，本府業於民國 98 年 12 月辦理都市計畫區一千分之一 GIS 數值地形圖測製，並完成都市計畫區數值地形測量及現況數值地形圖資料建置；本次檢討依上開測製成果，辦理計畫區地形圖修補測量及更新作業，併同辦理都市計畫圖重製作業，藉以改善都市計畫地形圖老舊及執行偏差等情形。

另為符都市計畫之主要計畫與細部計畫拆離之政策目標及落實地方自治之精神，於本次檢討前將現行都市計畫劃分主要計畫及細部計畫應表示之實質內容，以劃分後之主要計畫內容作為本案檢討依據。

貳、法令依據

都市計畫法第 26 條。

參、計畫範圍及面積

本計畫區分為貨運園區及客運園區(大園南港地區)二處，總面積合計 242.56 公頃，地理位置分述如下：(詳圖 1)

一、貨運園區：東以大園區行政轄區界線為界，南以台北至桃園國際機場捷運系統預定路廊為界，西以南崁溪東岸河川治理線為界，北以距離桃園國際機場北跑道禁建區南側約 50 公尺為界，計畫面積 45.02 公頃。

二、客運園區：東以雙溪左岸、長發工業區及長發小鎮邊境為界，南以桃

公開展覽草案

園國際機場北跑道北移 65 分貝等噪音線北側為界，西以桃 40 號道路西側及大園區行政轄區界線為界，北以台 15 號省道為界，計畫面積 197.54 公頃。

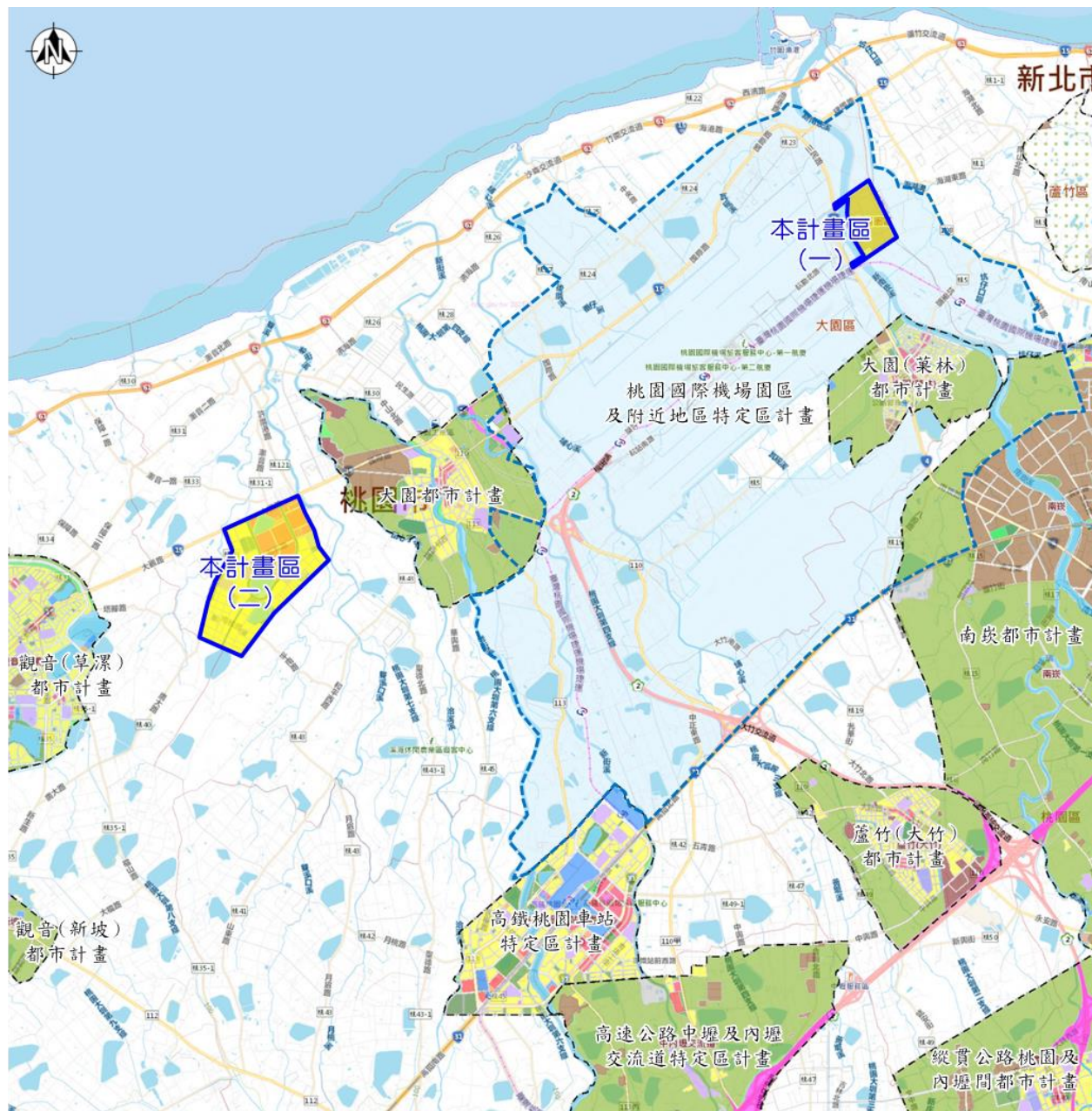


圖 1 計畫區地理位置示意圖

公開展覽草案

肆、現行都市計畫概述

一、發布實施經過

本計畫區於民國 87 年 2 月 17 日發布實施，其後辦理 5 次個案變更，於 105 年 1 月 30 日公告實施第一次通盤檢討案，歷次變更及發布實施日期詳如表 1。

表 1 歷次個案變更及通盤檢討案件一覽表

編號	變更計畫名稱	發布日期文號
1	訂定桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫案	民國 87 年 2 月 17 日 (87)府工都 25552 號
2	變更桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫(配合區段徵收及都市設計變更計畫暨訂定都市設計管制)案	民國 89 年 1 月 21 日 (89)府工都 8995 號
3	變更桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫(配合區段徵收變更整體開發街廓)案	民國 92 年 6 月 6 日 府城鄉 09201110142 號
4	變更桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫(部份貨物集散專用區為變電所用地)案	民國 94 年 4 月 13 日 府城鄉 09400930181 號
5	變更桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫(航空貨運專用區暨貨物集散專用區為貨運及貨物加值專用區案	民國 94 年 4 月 14 日 府城鄉 09400963701 號
6	變更桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫(部分住宅區為自來水事業用地)案	民國 96 年 12 月 21 日 府城鄉 0960423994 號
7	變更桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫(第一次通盤檢討)案	民國 105 年 1 月 30 日 府都行 1050008017 號

資料來源：本計畫彙整。

二、計畫年期及計畫人口

現行計畫以民國 115 年為計畫目標年，計畫人口為 27,000 人。

三、土地使用計畫

現行計畫劃設貨運及貨物加值專用區、航空客運服務專用區、第一種住宅區、第二種住宅區、第三種住宅區、商業區、商業區(再發展區)、灌溉設施專用區、宗教專用區及電信專用區，面積合計 170.40 公頃(占計畫總面積 67.53%、占都市發展用地面積 70.25%)。

公开展覽草案

四、公共設施計畫

現行計畫劃設文小用地、文中用地、文高用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、停車場用地、變電所用地、電力設施用地、污水處理廠用地、自來水事業用地、人行步道用地、園道用地及道路用地，面積合計 72.15 公頃(占計畫總面積 32.47%、占都市發展用地面積 29.75%)。

五、交通系統計畫

(一)貨運園區

環繞貨運及貨物加值專用區規劃 40 公尺寬道路並使北側出入道路為進出機場之主要航空貨運專用道路，南側出入道路藉桃五號道路銜接台四號省道。

(二)客運園區(大園南港地區)

1. 規劃 40 公尺與 30 公尺寬園道串聯主要開放空間系統(灌溉設施專用區、公園、學校)，並區隔各鄰里單元，同時亦為主要聯外道路。
2. 劃設 20 公尺寬主要道路，採環狀道路系統規劃，提供本特定區聯外交通運輸。
3. 配合鄰里單元規劃，布設 15 公尺寬次要道路系統，以與聯外道路系統銜接，建構特定區範圍的主要路網。
4. 在 40 公尺、30 公尺園道、20 公尺主要道路及 15 公尺寬次要道路之路網架構下，規劃 10 公尺寬出入道路，以作為鄰里單元進出之道路。
5. 為考量住宅區各建築基地出入之便利性及適當規範建築基地規模，劃設 6 公尺寬道路連繫各路網，俾建構一完整道路系統。
6. 於灌溉設施專用區周邊規劃 6 公尺寬人行步道以提供休閒之親水環境。

公開展覽草案

表 2 現行都市計畫土地使用計畫面積表

項 目		計畫面積 (公頃)	占都市發展用 地面積比例	占計畫總面積 比例
土地 使用 分區	貨運及貨物加值專用區	35.57	16.01%	14.67%
	航空客運服務專用區	16.19	7.29%	6.67%
	第一種住宅區	28.28	12.73%	11.66%
	第二種住宅區	41.71	18.77%	17.20%
	第三種住宅區	5.42	2.44%	2.23%
	商業區	22.27	10.02%	9.18%
	商業區(再發展區)	0.38	0.17%	0.16%
	灌溉設施專用區	20.32	—	8.38%
	宗教專用區	0.05	0.02%	0.02%
	電信專用區	0.21	0.09%	0.09%
	小計	170.40	67.53%	70.25%
公共 設施 用地	文小用地	1.52	0.68%	0.63%
	文中用地	5.41	2.43%	2.23%
	文高用地	2.82	1.27%	1.16%
	公園用地	5.83	2.62%	2.40%
	公園兼兒童遊樂場用地	2.23	1.00%	0.92%
	廣場用地	0.28	0.13%	0.12%
	廣場兼停車場用地	0.67	0.30%	0.28%
	停車場用地	1.98	0.89%	0.82%
	變電所用地	1.15	0.52%	0.47%
	電力設施用地	0.03	0.01%	0.01%
	污水處理廠用地	1.49	0.67%	0.61%
	自來水事業用地	0.22	0.10%	0.09%
	人行步道用地	0.98	0.44%	0.40%
	園道用地	12.17	5.48%	5.02%
	道路用地	35.37	15.92%	14.58%
	小計	72.15	32.47%	29.75%
都市發展用地面積合計		222.23	100.00%	—
計畫總面積合計		242.55	—	100.00%

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積不包括灌溉設施專用區。



公開展覽草案

伍、都市計畫圖重製

一、緣起

- (一)本計畫區都市計畫地形圖為民國 86 年間測繪(TWD67 座標系統)，即將屆滿二十五年，地形地貌與實際發展有所落差。
- (二)本計畫區為區段徵收整體開發地區，配合區段徵收開發案測量、地籍整理及土地分配作業，於民國 91 年 8 月公告都市計畫樁位座標系統改算成果報告書(TWD67 座標系統轉換 TWD97 座標系統)，並於民國 92 年 10 月完成區段徵收及抵價地抽籤暨配地作業。
- (三)本府委託辦理「桃園縣都市計畫區一千分之一 GIS 數值地形圖測製計畫案」，以航空測量輔以地面測量方式(採用電子測距經緯儀或 GPS)重新測繪數值地形圖(TWD97 座標系統)，並於民國 98 年 12 月完成數值地形測量及資料建置。另本次檢討依上開測製成果，於 110 年 11 月完成計畫區地形圖修補測量及更新作業。

二、展繪依據與原則

(二)展繪依據

1. 現行都市計畫書圖。
2. 歷次檢討、變更都市計畫書圖。
3. 都市計畫樁位成果圖表。
4. 地籍圖資料。
5. 新測數值地形圖檔。

(三)展繪套合作業原則

本案依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁址，參酌地籍圖，配合實地情形依下列原則辦理都市計畫圖展繪：

1. 有實樁者：依實測樁轉繪成果經檢核與現行計畫均相符，表示執行線與計畫線相符，採實測樁轉繪成果。
2. 無實測樁，有樁位成果者：依成果展點轉繪，經檢核與現行計畫相符者，表示執行線與計畫線相符，故依展點樁位轉繪。若檢核與現行計畫不符則併第四項處理。
3. 無實測樁，亦無樁位成果者：依規劃原意參酌現況地形地物或以鄰

公開展覽草案

近街廓、地物為準，於現行計畫圖量取長度形狀後，轉繪現行計畫線。

4. 計畫線不明或計畫書圖不一致，或現況與現行計畫不符者，或樁位成果及現況線、地籍線與計畫線均不符者：則同時表示現行都市計畫線、樁位展繪線及地籍線於新測地形圖上，並依轉繪研商會議結論辦理。

三、重製疑義及成果

(一)重製疑義處理

依前述展繪套合作業將重製疑義問題予分類，並擬具建議處理原則，本府於111年1月14日邀集相關單位召開轉繪疑義研商會議，並以轉繪後之計畫圖(如圖3)作為本次通盤檢討作業依據。

本案重製疑義共計4案，類型包括C1、D2、E1、F等類別，經召開重製轉繪疑義研商會議，依樁位展繪線與地籍線之重合線展繪及依地籍線展繪，不提列變更。

(二)重製成果

本次展繪後之計畫總面積為242.39公頃，較現行計畫總面積242.55公頃，減少0.16公頃。經分析其面積差異，現行計畫係為辦理區段徵收前之面積，本次重製後則為區段徵收及抵價地抽籤暨配地作業完成後之面積，故對民眾之權益並無影響。

各項土地使用分區及公共設施用地展繪前後之面積差異詳如表3所示。



公開展覽草案

表 3 都市計畫圖重製前後土地使用計畫面積表

項 目		重製前 計畫面積 (公頃)	增減 面積 (公頃)	重製後 計畫面積 (公頃)	占都市發展 用地面積 比例	占計畫總面 積比例
土地 使用 分 區	貨運及貨物加值專用區	35.57	0.22	35.79	16.11%	14.76%
	航空客運服務專用區	16.19	0.02	16.21	7.30%	6.69%
	第一種住宅區	28.28	0.10	28.38	12.78%	11.71%
	第二種住宅區	41.71	0.03	41.74	18.79%	17.22%
	第三種住宅區	5.42	-0.19	5.23	2.36%	2.16%
	商業區	22.27	-0.03	22.24	10.02%	9.18%
	商業區(再發展區)	0.38	-0.02	0.36	0.16%	0.15%
	灌溉設施專用區	20.32	-	20.32	-	8.38%
	宗教專用區	0.05	-	0.05	0.02%	0.02%
	電信專用區	0.21	-0.01	0.20	0.09%	0.08%
	小計	170.40	0.12	170.52	67.64%	70.35%
公共 設 施 用 地	文小用地	2.59	-0.01	2.58	1.16%	1.06%
	文中用地	4.34	0.02	4.36	1.96%	1.80%
	文高用地	2.82	-	2.82	1.27%	1.16%
	公園用地	5.83	0.08	5.91	2.66%	2.44%
	公園兼兒童遊樂場用地	2.23	0.01	2.24	1.01%	0.92%
	廣場用地	0.28	-0.02	0.26	0.12%	0.11%
	廣場兼停車場用地	0.67	0.01	0.68	0.30%	0.28%
	停車場用地	1.98	-	1.98	0.89%	0.82%
	變電所用地	1.15	0.01	1.16	0.52%	0.48%
	電力設施用地	0.03	-	0.03	0.02%	0.01%
	污水處理廠用地	1.49	-	1.49	0.67%	0.62%
	自來水事業用地	0.22	-	0.22	0.10%	0.09%
	人行步道用地	0.98	0.01	0.99	0.44%	0.41%
	園道用地	12.17	1.27	13.44	6.05%	5.54%
	道路用地	35.37	-1.66	33.71	15.18%	13.91%
	小計	72.15	-0.28	71.87	32.36%	29.65%
都市發展用地面積合計		222.23	-0.16	222.07	100.00%	-
計畫總面積合計		242.55	-0.16	242.39	-	100.00%

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積不包括灌溉設施專用區。

公開展覽草案

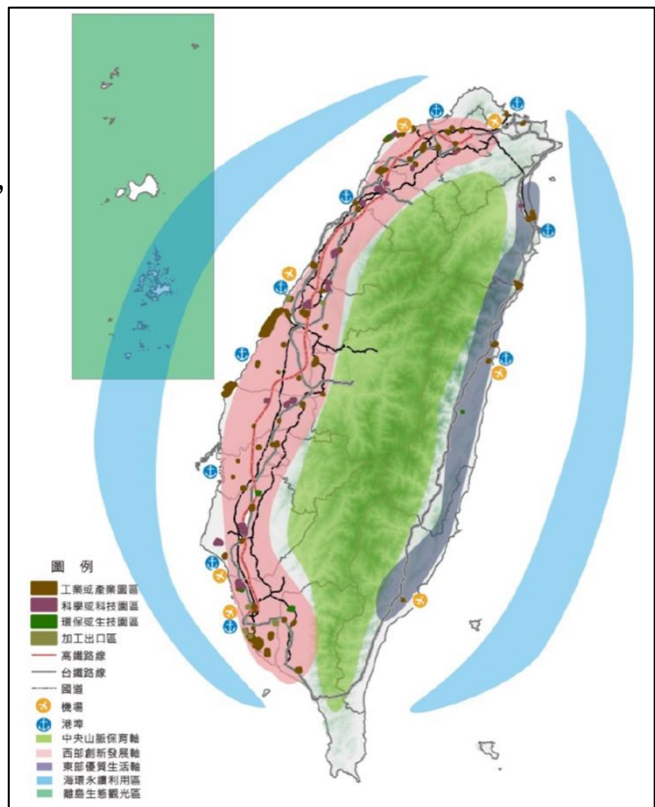
陸、相關計畫與發展現況分析

一、上位及相關計畫

(一)全國國土計畫(內政部，民國 107 年 5 月)

1. 計畫範圍：為我國管轄之陸域及海域，包括臺灣地區及金門縣、連江縣等之陸域及海域。
2. 計畫年期：民國 125 年。
3. 計畫概述

計畫屬全國性位階，其內容係以追求國家永續發展願景下，就全國尺度所研訂具有目標性、政策性及整體性之空間發展及土地使用指導原則。為因應國土保安、生態保育、資源維護、糧食安全、經濟發展及城鄉管理等不同面向問題，計畫重點如下：



(1)強化國土防災策略

就山脈保育軸帶、河川廊道、重要海岸及河口濕地等範圍內之珍貴森林資源、生態資源、水源涵養區域，屬於重要自然資源及生物多樣性環境，就必要範圍，劃設為國土保育地區，予以禁止或限制其他使用，以確保國土保安。

(2)加強農地維護管理

以原屬區域計畫法及都市計畫法規定供糧食生產之農地為基礎，考量過去非都市土地開發建設趨勢、農地使用現況、未來 20 年住商、產業、重大公共設施或公用設備發展需求者外，其餘農地均應積極維護，以確保糧食生產安全。

公開展覽草案

(3)因應未來發展需求

研訂成長管理策略，規範城鄉發展總量、區位及順序，並納入衰退轉型、鄉村地區整體規劃策略及未登記工廠輔導合法策略，以促進國土有效利用。

(4)強化空間計畫指導

國土保育地區以保育及保安為原則，海洋資源地區以整合多元需求之資源永續利用為原則，農業發展地區則以確保糧食安全為重要目標，城鄉發展地區以集約發展、成長管理為原則，創造寧適和諧之生活環境及有效率生產環境。

(5)尊重原民傳統文化

藉由國土空間規劃啟動原住民土地之特定區域計畫，針對原住民族地區居住、耕作及殯葬等需求，規劃部落空間配置並指導其土地使用，以維護原住民族文化。

(二)修正全國區域計畫(內政部，民國 106 年 5 月)

1. 計畫範圍：包括臺灣地區及金門縣、連江縣等之陸域及海域。
2. 計畫年期：為民國 115 年。
3. 計畫體系及性質調整

配合國土計畫法之空間計畫架構，將現行臺灣北、中、南、東部等 4 個區域計畫，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，俾未來轉化為「全國國土計畫」。

4. 因應全球氣候變遷趨勢，研訂土地使用調整策略。

(1)因應氣候變遷趨勢，研擬土地使用調適策略原則。

(2)將現行「限制發展地區」及「條件發展地區」整併為「環境敏感地區」，除避免直接限縮人民權利義務關係外，並依災害、生態、資源及景觀之不同性質，按其環境敏感程度研擬土地使用管制原則。

(3)檢討嚴重地層下陷地區、海岸地區等特定區域之土地使用指導原則，因應該特殊地區之土地使用管制需求。

5. 依據全國糧食安全需求，訂定農地需求總量及檢討使用管制規定。

公開展覽草案

- (1)為因應全國糧食安全需求，依據行政院農業委員會訂定之農地需求面積，研訂全國農地需求總量(74~81 萬公頃)及直轄市、縣(市)農地需求總量(分別為 0.4 萬公頃至 10 萬公頃不等)。
 - (2)依據行政院農業委員會意見，修訂非都市土地特定農業區及一般農業區之劃定或檢討變更原則，以利後續重新檢討特定農業區及一般農業區之區位及範圍。
 - (3)明確規定特定農業區應儘量避免變更使用，並限縮特定農業區容許使用項目，俾後續據以修正非都市土地使用管制規則。
 - (4)指示都市計畫農業區應依據訂定發展定位，並檢討其土地 使用管制規定。
6. 建立計畫指導使用機制及簡化審議流程。
- (1)研訂新訂或擴大都市計畫總量、區位、機能、規模之指導原則，未來直轄市、縣(市)區域計畫內應訂定全市(縣)之新訂或擴大都市計畫之區位、規模及機能；且係屬配合重大建設計畫需要之都市計畫畫及已列入公告實施直轄市、縣(市)區域計畫者，得逕依都市計畫法規定辦理，無須再提區委會審議。又未來均將以直轄市、縣(市)區域計畫辦理政策環評，不再就零星個案辦理，大幅簡化辦理程序。
 - (2)訂定「開發利用申請設施型使用分區變更區位」之指導原則，並簡化開發許可之審查流程，以建立計畫引導土地使 用模式，提高審查效率；並在符合現行法令規定情形下，於計畫書內訂定政府為推動重大建設計畫有迫切需要，得辦理土地使用分區變更之相關機制。
7. 研訂專案輔導合法化原則，並依據行政院政策指示，協助未登記工廠土地合理及合法使用。
8. 計畫目標
- (1)賡續劃設環境敏感地區，落實國土保育與管理。
 - (2)配合流域綜合治理計畫，進行土地使用規劃與檢討。
 - (3)加強海岸地區管理，因應氣候變遷與防災。
 - (4)確保農地總量，並維護糧食生產環境。

公開展覽草案

- (5)整合產業發展需求，提升產業發展競爭力。
- (6)檢討各級土地使用計畫，促使產業土地活化與再發展。
- (7)落實集約城市理念，促進城鄉永續發展。
- (8)擬定都會區域及特定區域計畫，促進跨域資源整合。

(三)桃園市國土計畫(桃園市政府，110 年 4 月)

- 1. 計畫範圍：桃園市管轄之陸域及海域。
- 2. 計畫年期：民國 125 年。
- 3. 計畫人口：250 萬人。
- 4. 計畫目標：宜居、宜業、魅力桃花源。
 - (1)宜居：發展集約緊湊高效智慧的捷運城市、建立多元均衡健康生活城市、建立樂活休閒之精緻農村社區。
 - (2)宜業：建立產業創新典範城市，發展多元創新創業環境、提供完善且智慧化產業用地，打造舒適工作環境、打造智慧應用的研發中心與試驗場域、發展集約科技精緻的智慧農業。
 - (3)魅力：打造都會商貿魅力據點、建立多元鄉村魅力據點。

3. 城鄉空間發展構想

(1)依空間屬性劃分六大生活圈

依據本市各地區發展特性及重大建設開發，桃園、中壢及航空城為本市都會發展三大核心，因此本計畫考量各地區空間屬性與發展趨勢，適性規劃六大生活圈(如圖 5 所示)，說明如下：

A. 桃園都會生活圈

本生活圈以桃園區為都會核心，八德區及部分龜山區、大溪區、蘆竹區為衛星市鎮，除行政及商業服務機能完備外，未來藉由臺鐵地下化、航空城捷運綠線、捷運棕線及三鶯延伸線等大眾捷運系統，以及國 1、國 2、國 1 甲等高速公路系統，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。

B. 中壢都會生活圈

公開展覽草案

本生活圈以中壢區為都會核心，平鎮區及部分楊梅區為衛星市鎮，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。本區域將透過高鐵青埔、鐵路地下化、機場捷運線、航空城捷運綠線延伸線，及國 1、國 3、台 66、台 31 等路網完整的鐵公路系統，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。

C. 桃園航空城都會生活圈

大園區與蘆竹區為桃園航空城產業發展核心及腹地，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，將吸引國內外高級人才聚集，發展新創產業及航空經濟。未來藉由高鐵、機場捷運、航空城捷運綠線、及完善聯外道路系統與桃園、中壢二個都會核心串連，朝大都會格局發展為集約緊湊高效的捷運TOD 城市，進而使桃園航空城都會區域成為航空經濟樞紐、觀旅商貿服務核心及國際人才交流中心。

D. 新鎮生活圈

龜山區西側與桃園區相隔有大片山林之保護區，其都市發展主要位於東側鄰接林口新市鎮、國道 1 號高速公路以南地區，因應林口工業區、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。因地理區位及天然屏障的關係，其發展與桃園都會核心關聯性較弱，而與鄰近的新北市林口、新莊等地區較為緊密，成為銜接北臺的新市鎮。未來機場捷運、捷運棕線將提供便捷大眾運輸，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。

E. 鄉村發展生活圈

觀音區、新屋區農業發展及埤塘遍布，特有的農田景觀

公開展覽草案

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。

F. 生態遊憩生活圈

大溪區、龍潭區與復興區位處大漢溪上游、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，未來配合鄉村地區整體規劃及原住民族部落發展規劃，將投入資源至生態遊憩區域，進而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。

(2) 集約發展為原則

為避免都市蔓延失控，城鄉空間以集約發展為原則，本計畫將桃園、中壢及航空城三大都會生活圈劃為集約發展地區，其他生活圈則為穩定發展地區，如圖 5 所示。

(3) 都市計畫整併

本市現有 32 處都市計畫區係依傳統鄉街、市鎮計畫發展而成，部分都市計畫區不僅彼此相鄰，發展上更已同屬一生活圈，有併同整體考量土地使用計畫、公共設施配置、道路系統串連等實質規劃內容之必要，因此應重新以直轄市格局，依循本計畫六大生活圈發展架構及集約發展構想，推動桃園、中壢及航空城都會生活圈內都市計畫整併作業，以促進各都市計畫區之合理發展，同時提升都市計畫檢討變更之效率。

(4) 都市計畫縫合

桃園、中壢及航空城都會生活圈內夾雜於都市計畫區間之非都市土地，現況已有一定程度發展，考量與周邊毗鄰都市計畫區之土地使用與公共設施配置整合及道路系統串連，建議未來配合既有聚落或大眾運輸場站周邊住商發展、新增產業用地

公開展覽草案

等實際發展需求，適時以新訂或擴大都市計畫方式，與周邊毗鄰都市計畫縫合發展。

(5)依 TOD 規劃理念適時釋出都市計畫農業區

都市計畫農業區係作為本市未來發展之儲備用地。本市住商用地缺額主要位於集約發展地區，將依 TOD 規劃理念，循序檢討大眾運輸場站周邊都市計畫農業區，以整體開發方式供給住商及產業用地，並補足舊市區之公共設施需求。

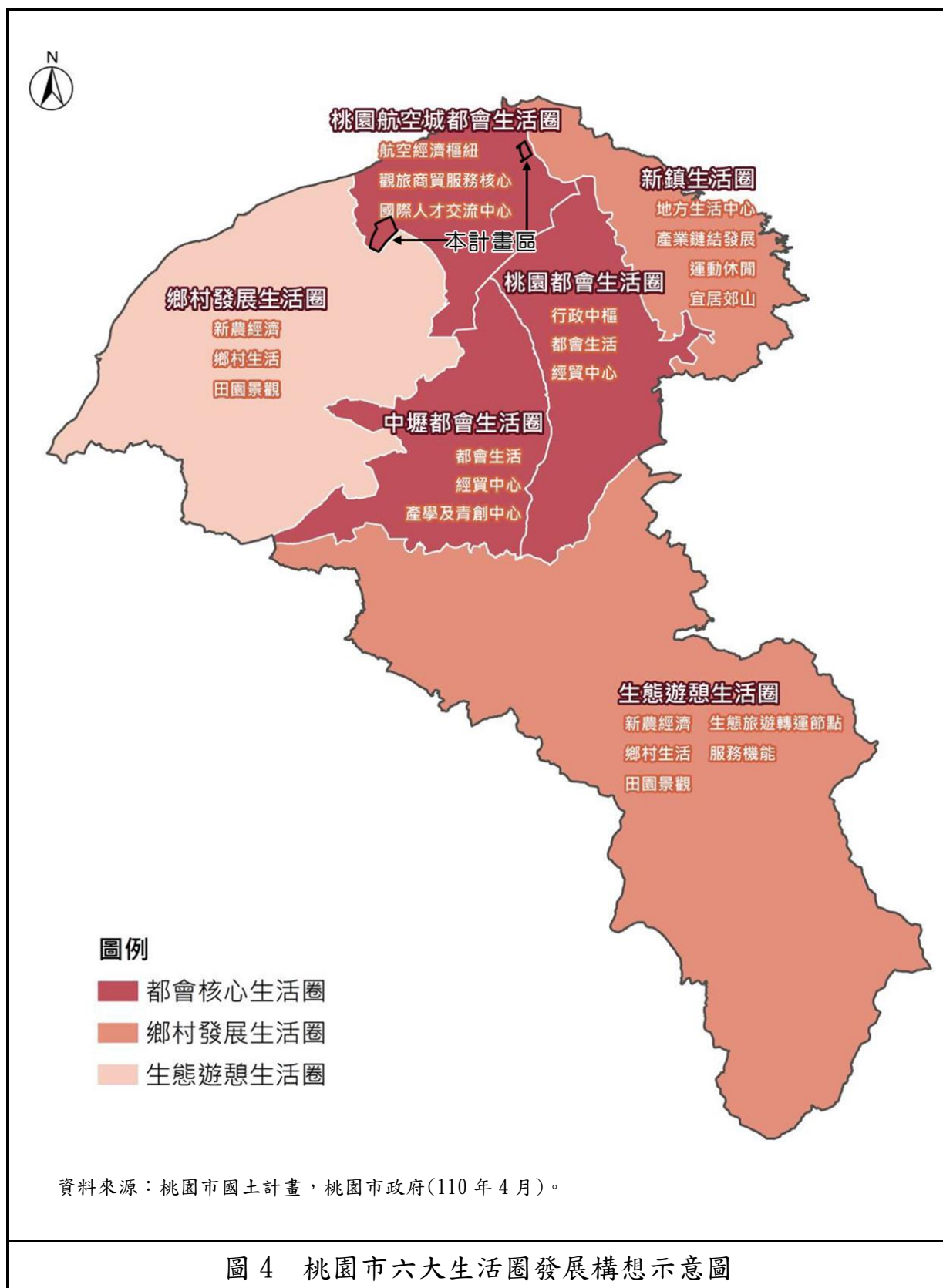
(6)滿足未來產業發展需求

A. 產業發展供給區位

為滿足產業發展需求用地，其供給區位將優先佈設於桃園、中壢、航空城三大都會生活圈之中介地區、沿國道 1 號及省道之既有產業發展廊帶及工業區周邊。

B. 違章工廠聚落輔導區位

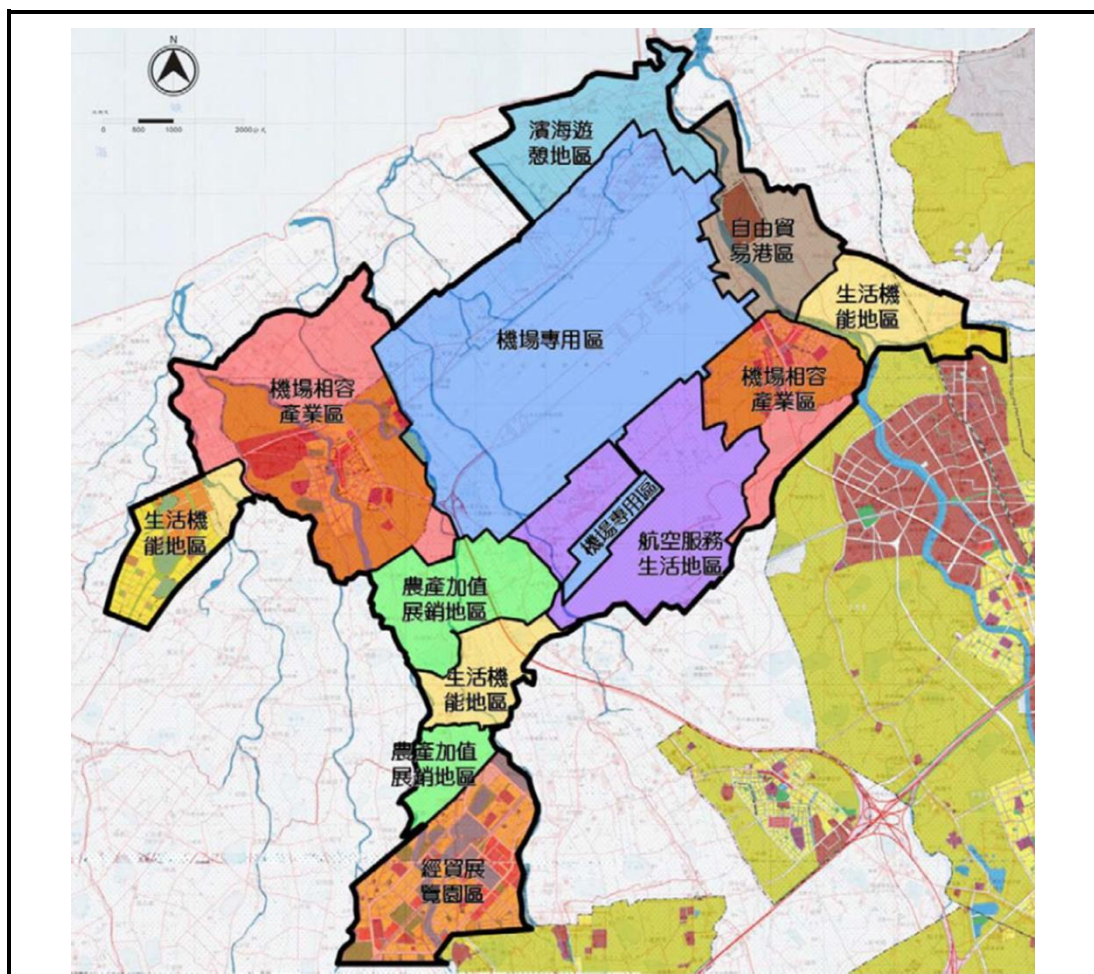
考量違章工廠形成之產業聚落，本計畫透過區位適宜性分析，排除位於環境敏感地區範圍、現況產業聚集達一定規模（5 公頃以上）、在地產業鏈結度高等原則，並考量納管產業聚集區位周邊 1 公里內之零星違章工廠，加計 40%公共設施及其他必要用地後，劃定違章工廠聚落輔導區位，依據「工廠管理輔導法」予以輔導納管。



公開展覽草案

(四)桃園航空城區域計畫

為整合桃園國際機場及其周邊特定區域之地理、人口、資源、經濟活動等相互依賴及共同利益關係，內政部民國 99 年 4 月 28 日內授營綜字第 0990803264 號函核定「桃園航空城區域計畫」，第一階段目標年為民國 110 年，計畫面積 6,150 公頃。期以「東亞航空轉運中心」作為國際之基礎，建構「臺灣航空產業鏈結中心」引領航空產業發展，並以「綠色優質環境永續生態城」作為因應全球氣候變遷首要前導示範地區。桃園航空城區域計畫規劃八大功能分區，包括機場專用區、自由貿易港區、機場相容產業園區、經貿展覽園區、生活機能地區、航空服務生活地區、農產加值展銷地區與濱海遊憩地區；建構六軸三環發展軸帶，以交通建設串聯各功能分區之機能，相互帶動地區發展。



資料來源：桃園航空城區域計畫，99 年 4 月。

圖 5 桃園航空城功能分區分布示意圖

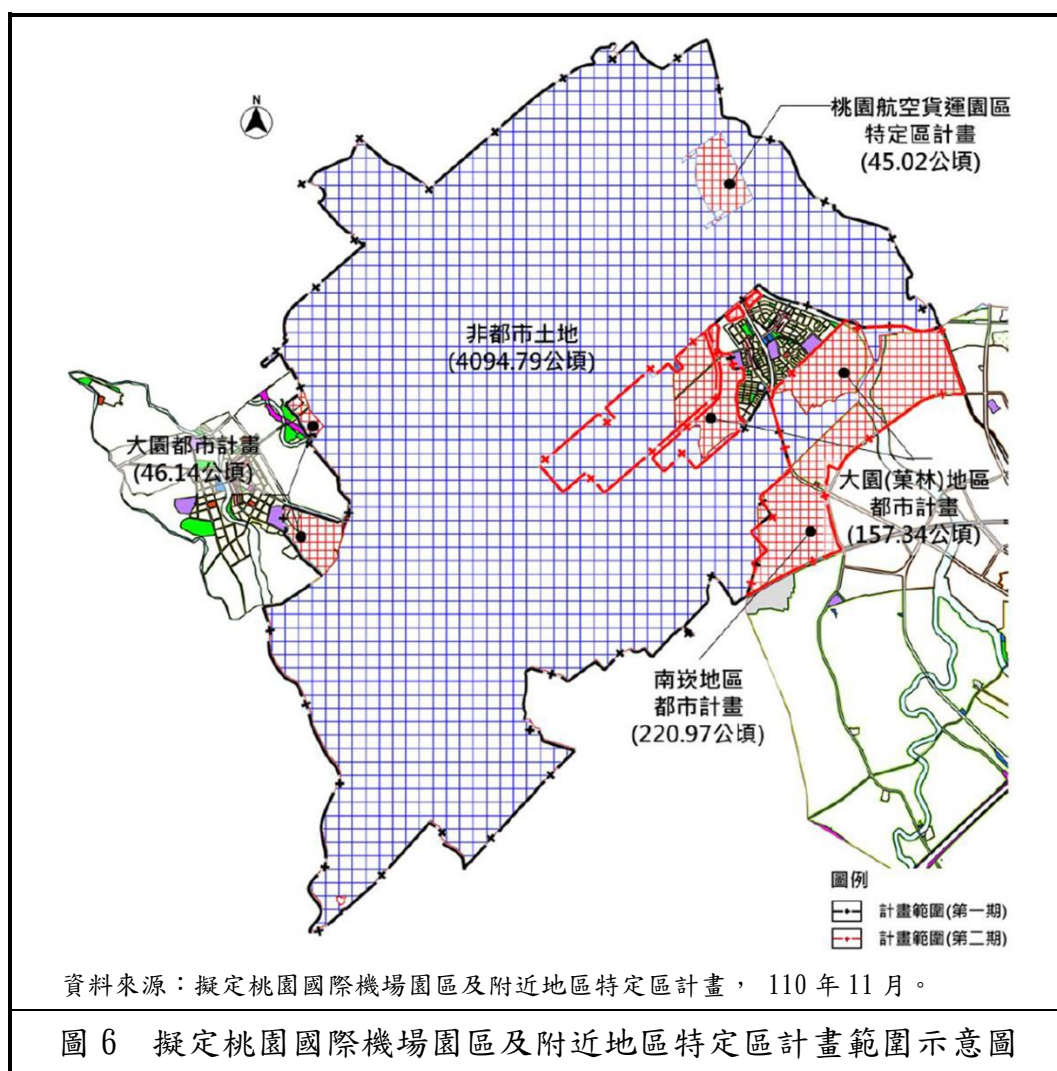
公開展覽草案

(五)擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫

歷經桃園市政府與中央政府多年推動，計畫內容包括興建第三跑道、第三航廈及擴大自由貿易港區等建設，並以桃園國際機場及機場捷運線各車站為核心擴大發展，訂定「桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」並分二期開發，該計畫業於110年11月2日公告實施第一階段案，刻正辦理區段徵收工程。

1. 計畫範圍及面積

包括非都市土地約4,094.79公頃及都市土地469.47公頃(部分大園(菓林地區)都市計畫土地約157.34公頃、部分桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫土地約45.02公頃、部分南崁地區都市計畫土地約220.97公頃及部分大園都市計畫土地約46.14公頃)，合計面積4,564.26公頃。



公開展覽草案

2. 計畫目標

(1)發展成為東亞樞紐機場，打造首要門戶提升國家競爭力

依循桃園國際機場園區綱要計畫之指導，提供機場專用區及自由貿易港區擴建所需土地，提升國際機場運輸能量。

(2)引領自由經濟啟航，帶動國家產業產值提昇及轉型

配合機場及核心產業帶領關聯產業群聚發展，提供產業發展腹地，規劃便捷的運輸系統，創造就業能量，引領自由經濟啟航，帶動國家產業轉型。

(3)保存文化資產，建立獨特地方識別

維護既有紋理、建築，將在地航空文化融入空間規劃構想，結合相關產業及周邊住宅、商業機能，帶動觀光、文化產業之發展，呼應本計畫以機場及航空為主軸之城市特色。

(4)串連活化捷運廊帶，發揮軌道運輸效能

以捷運車站為 TOD 發展核心，提供居住、商業、行政、教育、娛樂、休閒的完善機能，發揮軌道運輸最大效能。

(5)優質創意藍綠軸帶，形塑北臺區域新都心

因應全球化及全球暖化之趨勢，保存埤塘水圳特色資源，蘊育優質創意生態都市環境，形塑北臺區域新都心。

(6)尊重在地人文，妥善安置適居環境

妥善規劃各項安置措施，提供適居環境，滿足抵價地之需求，吸納產業發展衍生之居住需求。

3. 計畫內容

(1)計畫年期：民國 130 年。

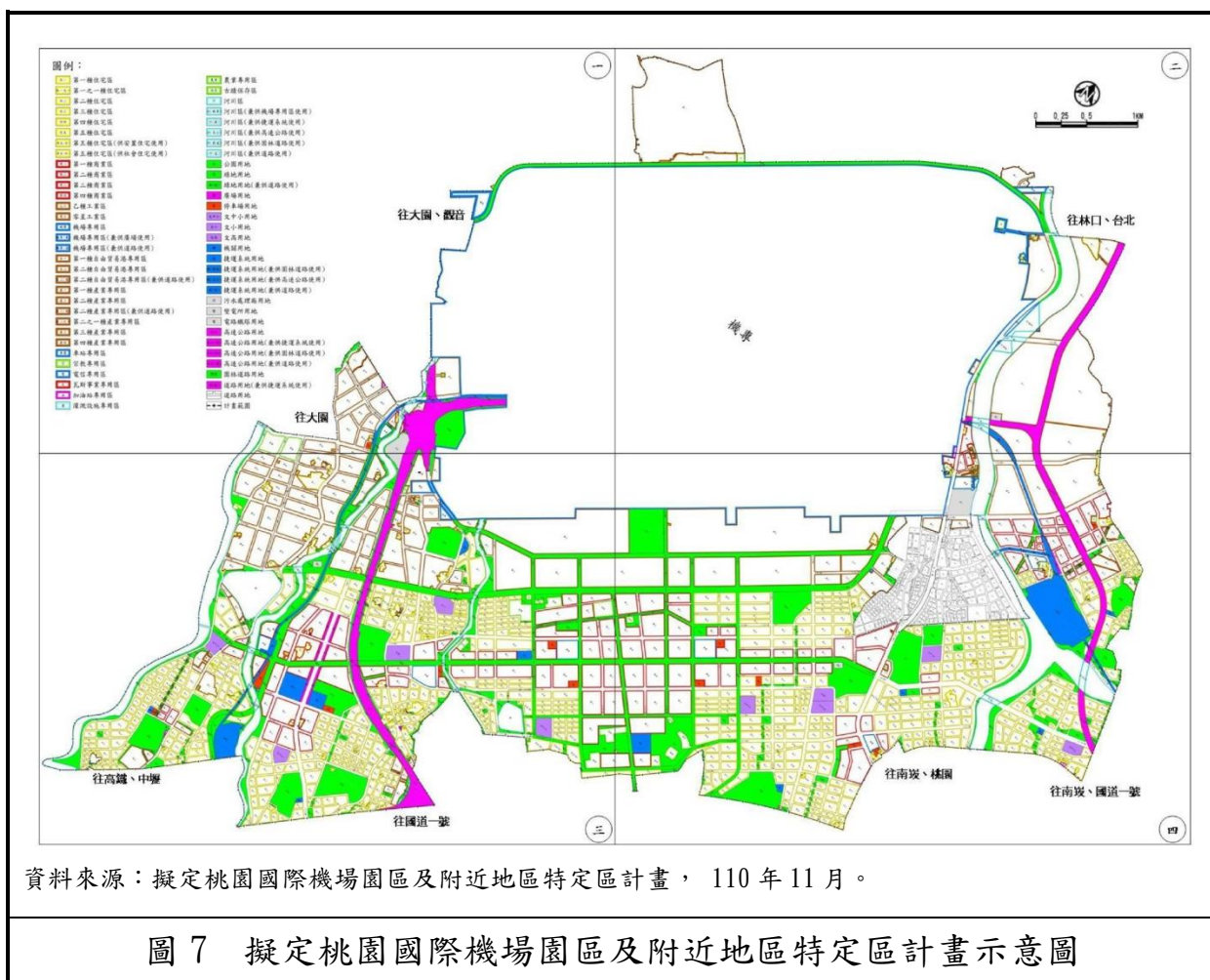
(2)計畫人口：18 萬人(包含第一期和第二期範圍)。

(3)土地使用計畫：包括住宅區、商業、乙種工業區、零星工業區、機場專用區、機場專用區(兼供道路使用)、自由貿易港專用區、產業專用區、車站專用區、宗教專用區、電信專用區、加油站專用區、農業專用區、古蹟保存區、社會福利專用區、河川區等，面積計 3,186.29 公頃(占計畫面積 79.39%)。

(4)公共設施計畫：包括公園用地、綠地用地、綠地用地(兼供道路

公開展覽草案

使用)、廣場用地、停車場用地、學校用地、機關用地、抽水站用地、污水處理廠用地、變電所用地、電路鐵塔用地、灌溉設施用地、捷運系統用地、高速公路用地、園林道路用地、道路用地等，面積計 825.78 公頃(占計畫面積 20.61%)。



(六)桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線暨土地整合發展計畫綜合規劃報告書

基於桃園都會區願景及桃園民眾需求的捷運路網之考量，桃園都會區之整體軌道路網將以「目字型路網」為主要架構，其中之綠線路廊為整體路網中可與重大建設與其他交通建設期程上結合的優先計畫，因此列為桃園都會區捷運路網中優先推動的捷運路線。

捷運綠線由八德區建德路起，經八德區介壽路、桃園區建國路、延平路，再經臺鐵桃園站，續沿桃園區中正路、蘆竹區中正北路、

公開展覽草案

省道台 4 線，轉玩菓路，與機場捷運 A11 站銜接。另自 G14 站後路線分岔往西，與機場捷運 A16 站銜接，共設 21 座車站(地下 10 站、高架 11 站)，全長 27.8 公里。

另考量桃園未來都市發展及提昇大眾運輸使用率，規劃捷運綠線延伸中壢，以連結捷運機場線與桃園捷運綠線，提昇大眾運輸效益，達成永續運輸發展願景。該規劃路線起點自本市八德區桃園捷運綠線 G01 站往西延伸，沿「建德路至崁頂路」新闢道路(原生活圈六號道路)採高架型式至霄裡坡轉為地下型式接中山東路，於中壢區中山東路與環中東路交岔路口左轉接環中東路二段，行至環中東路與龍岡路交叉路口右轉接龍岡路二段，最後再直行經健行路至捷運機場線 A23 站，未來將連結捷運機場線及桃園捷運綠線，形成環狀捷運路網。本計畫路線全長約 7.18 公里，共設置 5 座捷運車站(4 座地下車站，1 座高架車站)及 1 座駐車機廠。



公開展覽草案

(七)大園區客運園區至機場連絡道路(環區北路及東路至老街溪)新闢工程

為加強客運園區至航空城之連結及帶動客運園區蓬勃發展，桃園市政府於 105 年提報內政部營建署「生活圈道路交通系統建設計畫」，辦理西起自桃園航空貨運暨客運園區(大園南港地區)都市計畫範圍邊界(環區北路及環區東路路口)跨過雙溪口溪和平支線後，沿大園都市計畫範圍邊界至跨越老街溪。本新闢道路工程總長約 2,474 公尺，計畫道路寬度為 30 公尺包含 4 座橋梁共計 207 公尺，搭配相關灌、排水、景觀、照明及纜線管路埋設工程。工程規劃設計配合節能減碳與循環經濟政策，包含採用 LED 路燈、透水鋪面磚等，另道路亦採人本道路設計配置，營造安全舒適的人行環境。



資料來源：客運園區至機場連絡道路新建工程用地徵收土地計畫書，桃園市政府，108年10月。

圖 9 大園區客運園區至機場連絡道路(環區北路及東路至老街溪)新闢工程路線示意圖

公開展覽草案

三、自然環境

(一)地形地勢

桃園地區地形高度由東南側向西北方向降低，主要以台地為主，由北而南有桃園台地、中壢台地、平鎮台地、伯公崗台地及湖口台地等。大園區地勢自西南向東北傾斜，平均高度約海拔 35 公尺，區內多為平原、稻田、或是廣闊之平地，西北部則是綿長沙灘海岸。

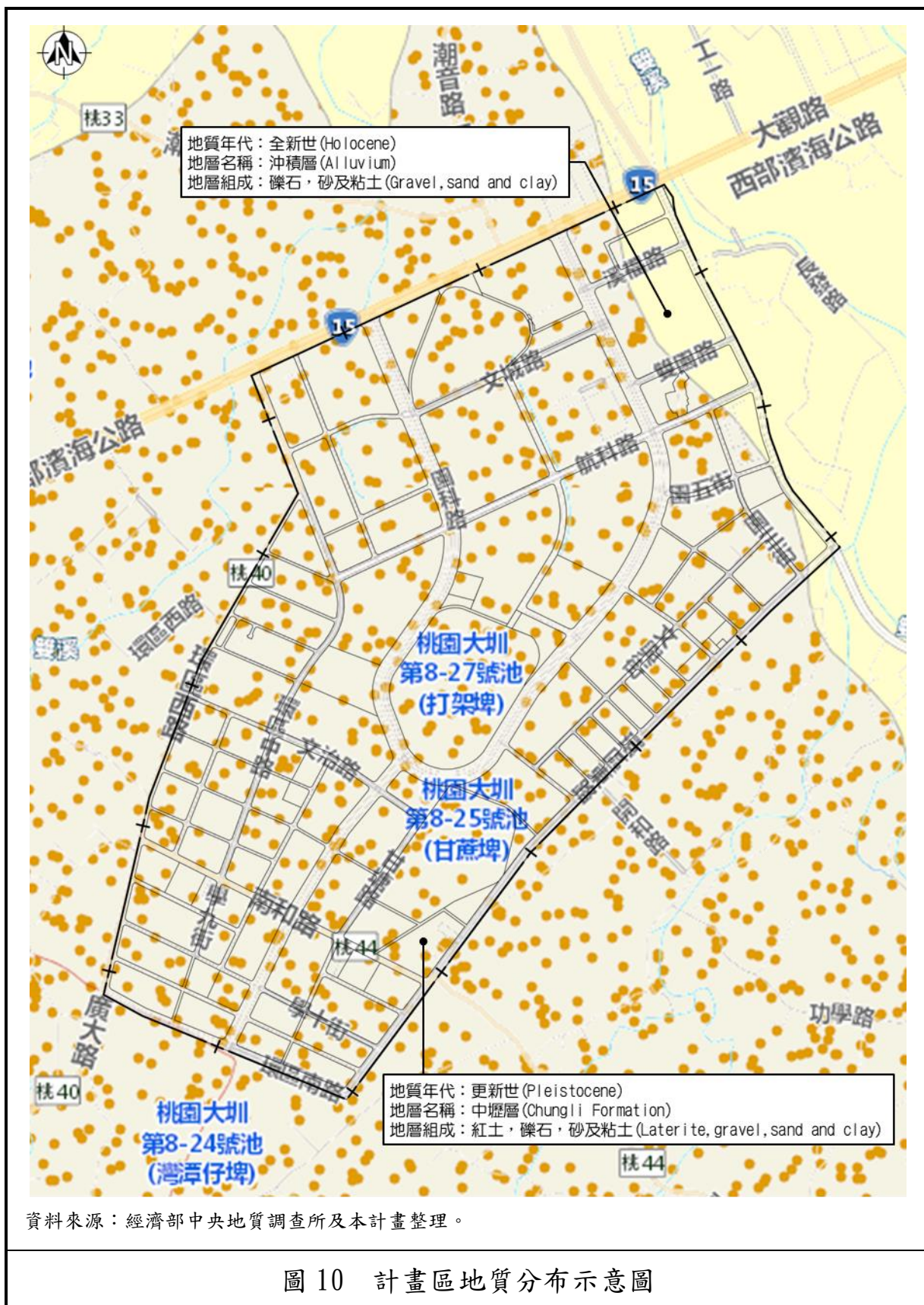
(二)地質及土壤

構成桃園台地各台地之礫石層一般稱為「台地礫層」，亦有學者以「紅土台地堆積層」稱之。此紅土礫石層常被細分成不同地層，即店子湖層、中壢層及桃園層。這些地層的岩性相差不大，主要由下部的礫石層與上部的紅土層組成，礫石主要為白色石英岩、暗灰色砂質砂岩、淺灰色砂岩，另含少量黑色玄武岩，礫石直徑則通常在 10 至 30 公分之間。

依經濟部中央地質調查所地質資料整合查詢系統(詳圖 10)，本計畫區位處大園區境內，主要為更新世之中壢層，詳細地質之概況分述如下：「中壢層」出露於中壢台地上，構成高低不同之數段階地。主要以礫石和上覆 1 公尺左右之紅土質土壤所組成，礫石主要為砂質砂岩，其中混有砂質黑色頁岩，膠結物為泥砂，有時被鐵質溶液所侵染。礫石之淘選甚差，各種大小粒度之圓形礫石錯綜混合，排列毫無系統。全層一般厚度在 20 至 30 公尺之間，其中紅土厚度平均約為 1 公尺。

(三)埤塘

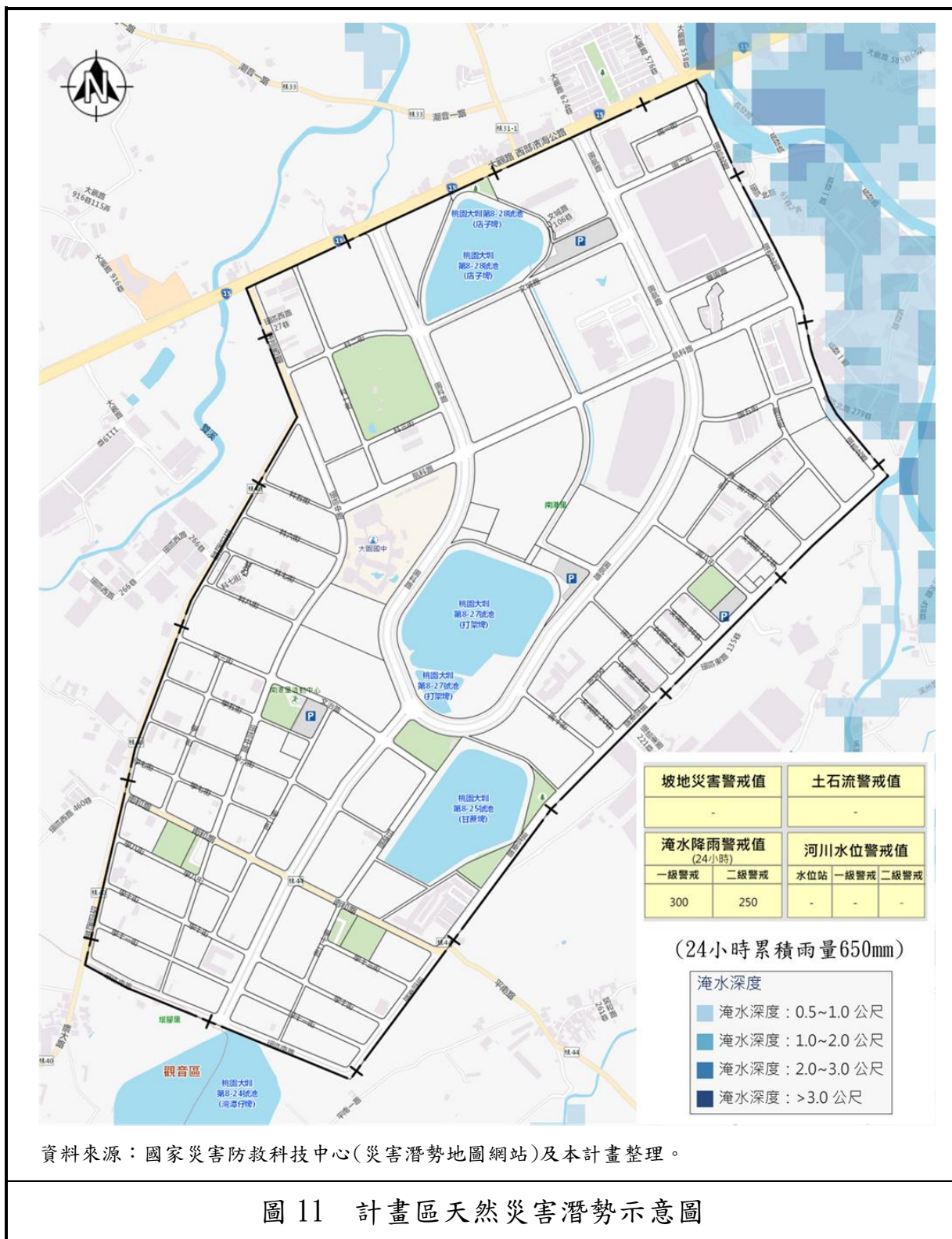
本計畫區內分布有 3 口埤塘，為行政院農業委員會農田水利署桃園管理處之桃園大圳第 8-28 號池(店子埤)、第 8-27 號池(打架埤)、第 8-25 號池(甘蔗埤)，仍具灌溉需求，已劃設為灌溉專用區。



公开展覽草案

四、天然災害潛勢分析

依據國家災害防救科技中心災害潛勢地圖顯示(詳圖 11)，本計畫區無淹水、坡地及土石流災害。



公開展覽草案

五、經濟產業

(一)總體產業概況

民國 105 年底本市工業及服務業場所單位數 11 萬 997 家，占全國之 8.09%，若與 100 年底比較，增加 1 萬 4,117 家(14.57%)，增幅高於全國平均之 10.03%，亦高於民國 100 年普查之 12.90%。若就部門別觀察，工業部門為 2 萬 7,374 家，5 年間增加 4,028 家(17.25%)，其中製造業 1 萬 6,156 家，增加 8.55%；服務業部門為 8 萬 3,623 家(占 75.34%)，增加 1 萬 89 家(13.72%)，其中批發及零售業 4 萬 2,208 家，增加 5.28%，不動產業雖僅 2,558 家，惟增幅達 45.51%。

民國 105 年底本市工業及服務業場所單位從業員工人數 93 萬 1,550 人，占全國之 10.55%，5 年間增加 10 萬 2,419 人(12.35%)，增幅高於民國 100 年普查之 10.24%，亦高於全國平均之 10.14%。若就部門別觀察，工業部門 51 萬 987 人或占 54.85%，5 年間增加 3 萬 8,843 人(8.23%)，其中製造業 45 萬 9,527 人，增加 3 萬 3,392 人(7.84%)；服務業部門為 42 萬 563 人，增加 6 萬 3,576 人(17.81%)，其中批發及零售業 15 萬 1,296 人，微增 2.29%；而 5 年間以住宿及餐飲業增幅 46.54%最高，其次為運輸及倉儲業之 42.05%。

民國 105 年本市工業及服務業場所單位全年生產總額為 3 兆 5,670 億元，占全國之 11.51%，受製造業因行動裝置市場競爭激烈、國際石化及金屬產品價格低檔影響，5 年間減少 898 億元(2.46%)，低於全國之增幅 3.91%。若按部門別觀察，工業部門生產總額 2 兆 6,011 億元，占本市全體生產總額之 72.92%，惟 5 年間減少 3,397 億元(11.55%)，其中製造業 2 兆 3,921 億元，5 年間減少 3,747 億元(13.54%)；服務業部門生產總額 9,659 億元(占 27.08%)，以運輸及倉儲業 3,534 億元居冠，5 年間增加 82.77%亦最快。

公開展覽草案

表 4 桃園市工業及服務業場所單位經營概況表

項 目	105 年底場所單位數 (家)	5 年 增減率	105 年底從業 員工人數 (人)	5 年 增減率	全年生產總 額(百萬元)	5 年 增減率
總 計	110,997	14.57%	931,550	12.35%	3,567,019	-2.46%
工業部門	27,374	17.25%	510,987	8.23%	2,601,134	-11.55%
製造業	16,156	8.55%	459,527	7.84%	2,392,109	-13.54%
營建工程業	10,489	34.49%	45,032	11.12%	134,382	32.36%
服務業部門	83,623	13.72%	420,563	17.81%	965,884	34.90%
批發及零售業	42,208	5.28%	151,296	2.29%	232,185	6.64%
運輸及倉儲業	4,395	15.81%	57,628	42.05%	353,447	82.77%
住宿及餐飲業	11,289	36.14%	47,418	46.54%	64,786	55.63%
不動產業	2,558	45.51%	10,180	25.15%	28,964	14.77%

資料來源：民國 105 年工業及服務業普查報告。

(二)產業發展分析

1. 主力產業

- (1)電子零組件製造業：生產總額 6,296 億元居本市首位，占全國該業之 15.43%，居各縣市第 2 位，5 年間增加 23 億元(0.37%)；從業員工 12 萬 9,592 人，較 100 年底增加 4,240 人(3.38%)；以龜山區及龍潭區為主要生產地，合計貢獻本市該中行業 48.71%生產總額。
- (2)航空運輸業：生產總額 2,366 億元，占全國該業之 75.29%，從業員工 1 萬 8,151 人，因桃園國際機場發展及航空城政策推動，5 年間生產總額及從業員工皆呈倍數成長，分別增加 1,255 億元及 1 萬 1,551 人；以大園區及蘆竹區為營運地區。
- (3)電腦、電子產品及光學製品製造業：生產總額 2,123 億元，占全國該業之 14.43%，居各縣市第 3 位，惟 5 年間因行動裝置市場競爭激烈，減少 3,112 億元(59.45%)；從業員工 3 萬 5,685 人，亦較 100 年底減少 9,303 人(20.68%)；龜山區及桃園區合

公開展覽草案

計創造 7 成 8 之生產總額。

- (4)汽車及其零件製造業：生產總額 2,022 億元，占全國該業之 39.95%，居各縣市首位，惟受進口車攀增衝擊，5 年間減少 300 億元(12.94%)；從業員工 2 萬 5,439 人，亦較 100 年底減少 2,580 人(9.21%)；以中壢區、楊梅區及觀音區為主要生產地，合計貢獻本市該中行業 7 成 6 之生產總額。
- (5)石油及煤製品製造業：生產總額 1,492 億元，占全國該業之 14.59%，居各縣市第 3 位，因國際油價下跌影響，5 年間減少 248 億元(14.28%)；從業員工 1,577 人，則較 100 年底增加 186 人(13.37%)；以龜山區為主要生產中心，貢獻本市該中行業生產總額之 9 成 9。
- (6)化學材料製造業：生產總額 1,488 億元，占全國該業之 10.58%，受國際原材物料價格大跌影響，5 年間減少 250 億元(14.40%)；從業員工 1 萬 1,989 人，較 100 年底增加 2,433 人(25.46%)；以觀音區及龜山區為主要生產地，合計貢獻本市該中行業 7 成之生產總額。

2. 特色產業

- (1)紡織業：生產總額 1,039 億元，占全國該業 26.27%，以觀音區、中壢區及蘆竹區為主要生產地。
- (2)其他化學製品製造業：生產總額 652 億元，占全國該業 22.77%，主要生產地為觀音區及大園區。
- (3)產業用機械設備維修及安裝業：生產總額 504 億元，占全國該業 27.94%，大園區為主要生產中心，貢獻本市該中行業生產總額逾 8 成。
- (4)倉儲業：生產總額 161 億元，占全國該業 34.23%，以大園區、中壢區及蘆竹區為主要營運據點。

(三)區域發展

- 1. 桃園區：場所單位 2 萬 5,072 家(占 22.59%)，從業員工 15 萬 5,420 人(占 16.68%)，創造生產總額 3,865 億元(占 10.84%)，以電腦、電子產品及光學製品製造業、批發業為主要產業，就其小行業觀察，

公開展覽草案

通訊傳播設備製造業生產總額 481 億元，占全國該業之 15.34%，居全國各鄉鎮市區第 3 位。

2. 中壢區：場所單位 2 萬 1,467 家(占 19.34%)，從業員工 16 萬 260 人(占 17.20%)，創造生產總額 4,907 億元(占 13.76%)，以電子零組件製造業、汽車及其零件製造業為主要發展產業，就其小行業觀察，因汽車產業鏈群聚完整，致汽車製造業生產總額居全國各鄉鎮市區第 1 位，另印刷電路板製造業以 209 億元居全國第 3 位。
3. 平鎮區：場所單位 9,973 家(占 8.98%)，從業員工 6 萬 2,528 人(占 6.71%)，創造生產總額 1,752 億元(占 4.91%)，以電子零組件製造業、化學材料製造業為主力發展產業。
4. 龜山區：場所單位 9,946 家(占 8.96%)，從業員工 12 萬 5,055 人(占 13.42%)，創造生產總額 7,221 億元(占 20.24%)，居本市各區首位，以電子零組件製造業、石油及煤製品製造業、電腦、電子產品及光學製品製造業為主力產業，就相關小行業觀察，印刷電路板製造業生產總額為 292 億元，居全國各鄉鎮市區第 2 位，石油及煤製品製造業 1,470 億元居全國第 3 位。
5. 蘆竹區：場所單位 8,893 家(占 8.01%)，從業員工 11 萬 1,023 人(占 11.92%)，創造生產總額 4,495 億元(占 12.60%)，以航空運輸業及電子零組件製造業為主要發展產業，就相關小行業觀察，印刷電路板製造業生產總額 608 億元，占全國該業之 18.77%，居全國各鄉鎮市區第 1 位，航空運輸業 1,103 億元，占全國該業之 35.12%，居全國第 2 位。
6. 大園區：生產總額為 3,651 億元(占 10.24%)，因境內有國際機場，帶動航空相關產業發展，就小行業觀察，航空運輸業、航空運輸輔助業及倉儲業生產總額均居全國各鄉鎮市區首位，其中航空運輸業 1,262 億元，貢獻該區 34.55%生產總額；另受惠於本市工業深度發展，產業用機械設備維修及安裝業亦居全國各鄉鎮市區之首。
7. 觀音區：生產總額為 2,579 億元，以化學材料製造業為主要發展產業，貢獻該區生產總額逾 2 成，其小行業之化學原材料製造業生產總額 416 億元，居全國各鄉鎮市區第 3 位。

公開展覽草案

8. 龍潭區：因科學園區及渴望園區等產業園區設立，眾多科技大廠進駐，致電子零組件製造業創造 1,356 億元生產總額，貢獻該區生產總額近 6 成。

9. 楊梅區：汽車及其零件製造業貢獻該區生產總額近 2 成，其中汽車製造業生產總額居全國各鄉鎮市區第 3 位。

表 5 桃園市工業及服務業場所單位數及從業員工人數增減情形(按行業別)

類 別		年底場所單位數(家)			年底從業員工人數(人)		
		100 年	105 年	增減率	100 年	105 年	增減率
工業部門	礦業及土石採取	14	17	21.43%	126	178	41.27%
	製造業	14,884	16,156	8.55%	426,135	459,527	7.84%
	電力及燃氣供應業	31	43	38.71%	1,533	1,998	30.33%
	用水供應及污染整治業	618	669	8.25%	3,825	4,252	11.16%
	營建工程業	7,799	10,489	34.49%	40,525	45,032	11.12%
	小計	23,346	27,374	17.25%	472,144	510,987	8.23%
服務業部門	批發及零售業	40,092	42,208	5.28%	147,908	151,296	2.29%
	運輸及倉儲業	3,795	4,395	15.81%	40,568	57,628	42.05%
	住宿及餐飲業	8,292	11,289	36.14%	32,359	47,418	46.54%
	出版、影音製作、傳播及資訊服務業	671	900	34.13%	6,201	6,961	12.26%
	金融及保險業、強制性社會安全	1,538	1,885	22.56%	18,209	18,641	2.37%
	不動產業	1,758	2,558	45.51%	8,134	10,180	25.15%
	專業、科學及技術服務業	3,212	3,545	-	12,251	14,365	-
	支援服務業	2,054	2,458	19.67%	32,579	42,792	31.35%
	教育業	1,649	1,924	-	9,505	12,687	-
	醫療保健及社會工作服務業	1,875	2,032	8.37%	29,314	34,887	19.01%
	藝術、娛樂及休閒服務業	1,374	1,675	21.91%	6,205	6,948	11.97%
	其他服務業	7,224	8,754	21.18%	13,754	16,760	21.86%
	小計	73,534	83,623	13.72%	356,987	420,563	17.81%
總 計		96,880	110,997	14.57%	829,131	931,550	12.35%

註：專業、科學及技術服務業中研究發展服務業，以及教育業中幼兒園係為 105 年普查新增範圍，爰 5 年增減不予比較。

資料來源：民國 105 年工商及服務業普查報告。

公開展覽草案

表 6 桃園市各區工商及服務業場所單位數及從業員工人數增減情形

行政區	年底場所單位數(家)			年底從業員工人數(人)		
	100 年	105 年	增減率	100 年	105 年	增減率
桃園區	23,134	25,072	8.38%	151,885	155,420	2.33%
中壢區	19,330	21,467	11.06%	143,356	160,260	11.79%
大溪區	3,884	4,334	11.59%	22,347	23,775	6.39%
楊梅區	6,024	7,143	18.58%	56,682	60,694	7.08%
蘆竹區	7,255	8,893	22.58%	97,709	111,023	13.63%
大園區	4,047	4,719	16.60%	51,487	70,143	36.23%
龜山區	8,100	9,946	22.79%	107,680	125,055	16.14%
八德區	7,286	8,577	17.72%	47,974	49,254	2.67%
龍潭區	4,783	5,511	15.22%	39,578	48,355	22.18%
平鎮區	8,721	9,973	14.36%	56,320	62,528	11.02%
新屋區	1,763	2,435	38.12%	14,879	20,514	37.87%
觀音區	2,237	2,616	16.94%	38,512	43,786	13.69%
復興區	316	311	-1.58%	722	743	2.91%
總 計	96,880	110,997	14.57%	829,131	931,550	12.35%

資料來源：民國 105 年工商及服務業普查報告。

表 7 桃園市各行政區工商及服務業場所單位數

行政區	礦業及土石採取	製造業	電力及燃氣供應業	用水供應及污染整治業	營建工程業	批發及零售業	運輸及倉儲業	住宿及餐飲業	出版、影音製作、傳播及資訊服務業
桃園區	-	2,011	4	101	2,151	10,554	837	2,239	276
中壢區	1	1,880	7	113	1,685	8,622	707	2,653	216
大溪區	3	608	3	20	562	1,648	203	471	24
楊梅區	-	1,295	1	52	757	2,453	328	805	40
蘆竹區	1	2,248	3	77	714	2,996	324	754	64
大園區	1	773	3	56	476	1,655	440	438	28
龜山區	2	2,292	12	40	770	3,384	423	1,161	59
八德區	1	1,680	2	54	1,066	3,224	355	565	53
龍潭區	1	884	2	36	546	1,986	187	684	41
平鎮區	2	1,221	2	60	1,219	3,915	404	865	81
新屋區	4	583	1	24	189	842	74	278	9
觀音區	1	679	3	36	343	811	101	263	8
復興區	-	2	-	-	11	118	12	113	1
總 計	17	16,156	43	669	10,489	42,208	4,395	11,289	900

資料來源：民國 105 年工商及服務業普查報告。

公開展覽草案

(續)表 7 桃園市各行政區工商及服務業場所單位數

鄉鎮市	金融及保險業、強制性社會安全	不動產業	專業、科學及技術服務業	支援服務業	教育業	醫療保健及社會工作服務業	藝術、娛樂及休閒服務業	其他服務業	合 計
桃園區	650	840	1,313	653	481	635	430	1,897	25,072
中壢區	404	572	767	580	373	473	385	2,029	21,467
大溪區	41	45	104	81	83	60	50	328	4,334
楊梅區	88	124	146	134	135	110	98	577	7,143
蘆竹區	175	213	228	140	169	139	114	534	8,893
大園區	65	104	82	103	56	57	51	331	4,719
龜山區	128	208	200	182	120	149	148	668	9,946
八德區	100	139	202	188	114	127	99	608	8,577
龍潭區	57	78	117	81	110	105	95	501	5,511
平鎮區	137	178	318	218	201	128	133	891	9,973
新屋區	20	21	31	50	29	21	33	226	2,435
觀音區	17	34	34	42	42	21	32	149	2,616
復興區	3	2	3	6	11	7	7	15	311
總 計	1,885	2,558	3,545	2,458	1,924	2,032	1,675	8,754	110,997

資料來源：民國 105 年工商及服務業普查報告。

表 8 桃園市各行政區工商及服務業場所單位從業員工數

行政區	礦業及土石採取	製造業	電力及燃氣供應業	用水供應及污染整治業	營建工程業	批發及零售業	運輸及倉儲業	住宿及餐飲業	出版、影音製作、傳播及資訊服務業
桃園區	-	39,590	899	403	9,768	35,819	6,253	10,307	2,810
中壢區	(D)	67,338	(D)	572	6,844	30,946	5,998	11,671	961
大溪區	(D)	11,409	(D)	68	2,246	4,561	699	1,619	92
楊梅區	-	36,072	(D)	419	2,835	7,455	2,980	2,236	(D)
蘆竹區	(D)	64,754	(D)	432	4,068	14,380	12,337	4,825	259
大園區	(D)	27,003	(D)	423	2,328	9,200	20,754	3,714	84
龜山區	(D)	79,163	(D)	231	4,935	14,885	3,156	4,289	174
八德區	(D)	23,995	(D)	252	3,693	10,747	1,187	1,952	155
龍潭區	(D)	31,270	(D)	411	1,972	5,534	555	2,236	208
平鎮區	(D)	27,987	(D)	478	4,241	12,919	2,242	3,070	590
新屋區	26	(D)	(D)	160	703	1,980	384	685	19
觀音區	(D)	35,885	(D)	403	1,359	2,690	1,055	557	(D)
復興區	-	(D)	-	-	40	180	28	257	(D)
總 計	178	459,527	1,998	4,252	45,032	151,296	57,628	47,418	6,961

註：(D)表示不陳示數值以保護個別資料。

公開展覽草案

(續)表 8 桃園市各行政區工商及服務業場所單位從業員工數

鄉鎮市	金融及保險業、強制性社會安全	不動產業	專業、科學及技術服務業	支援服務業	教育業	醫療保健及社會工作服務業	藝術、娛樂及休閒服務業	其他服務業	合 計
桃園區	6,649	3,641	4,888	16,320	3,268	9,257	1,766	3,782	155,420
中壢區	5,564	2,373	3,226	10,996	2,683	5,162	1,641	4,177	160,260
大溪區	323	154	225	401	463	501	360	555	23,775
楊梅區	632	430	459	1,399	763	1,867	579	969	60,694
蘆竹區	1,302	875	1,000	2,280	1,313	962	688	1,482	111,023
大園區	694	386	666	3,137	340	525	87	634	70,143
龜山區	964	613	1,605	2,400	778	9,837	484	1,221	125,055
八德區	946	552	597	1,659	874	1,273	267	1,087	49,254
龍潭區	553	438	522	366	649	1,987	610	973	48,355
平鎮區	685	571	790	3,322	1,052	2,885	297	1,370	62,528
新屋區	204	(D)	(D)	208	182	353	57	289	20,514
觀音區	(D)	85	241	269	263	228	57	205	43,786
復興區	(D)	(D)	(D)	35	59	50	55	16	743
總 計	18,641	10,180	14,365	42,792	12,687	34,887	6,948	16,760	931,550

註：(D)表示不陳示數值以保護個別資料。

資料來源：民國 105 年工商及服務業普查報告。

公開展覽草案

五、人口分析及推估

(一)人口成長概況

1. 大園區

民國 95 年大園區人口為 79,683 人，至民國 109 年全區人口增加為 93,887 人，15 年間平均每年人口增加 947 人，年平均成長率為 1.10%。

2. 本計畫區

本計畫區係於民國 92 年完成區段徵收及抵價地抽籤暨配地作業，民國 95 年現況人口為 794 人，至民國 109 年人口增加至 2,709 人，15 年間平均每年人口增加 155 人，年平均成長率為 35.80%；惟依營建署統計年報資料顯示，民國 98~104 年間人口數暴增為 4,563~5,356 人，經初步分析該統計資料係將本計畫區所處之南港里，以全里之人口數納入計算，故產生本計畫區人口成長統計有所偏差。

(二)人口組成

依大園區近年人口結構顯示，戶數逐年增長，戶量則逐年減少，已逐漸走向小家庭特性，且男女人口性比例有下降之趨勢。(詳表 11)

另依歷年人口組成變遷顯示，大園區之幼年人口比例逐年下滑，約占總人口 14.21%，而老年人口呈現逐年攀升之現象，約占總人口 12.56%，顯示該地區已逐漸邁向高齡社會。(詳表 12)

公開展覽草案

表 9 桃園市與大園區歷年人口數與成長率一覽表

年度 (民國)	桃園市			大園區		
	人口數(人)	增加數(人)	成長率(%)	人口數(人)	增加數(人)	成長率(%)
95	1,911,161	30,845	1.64	79,354	-329	-0.41
96	1,934,968	23,807	1.25	79,627	273	0.34
97	1,958,686	23,718	1.23	80,274	647	0.81
98	1,978,782	20,096	1.03	81,309	1,035	1.29
99	2,002,060	23,278	1.18	81,966	657	0.81
100	2,013,305	11,245	0.56	82,136	170	0.21
101	2,030,161	16,856	0.84	82,756	620	0.75
102	2,044,023	13,862	0.68	83,586	830	1.00
103	2,058,328	14,305	0.70	84,531	945	1.13
104	2,105,780	47,452	2.31	85,565	1,034	1.22
105	2,147,763	41,983	1.99	87,158	1,593	1.86
106	2,188,017	40,254	1.87	89,281	2,123	2.44
107	2,220,872	32,855	1.50	90,888	1,607	1.80
108	2,249,037	28,165	1.27	93,078	2,190	2.41
109	2,268,807	19,770	0.88	93,887	809	0.87
平均成長率	-	25,899	1.32	-	947	1.10

資料來源：桃園市統計要覽及大園區戶政事務所。

表 10 大園區與本計畫區人口成長一覽表

年度 (民國)	大園區			本計畫區		
	人口數(人)	增加數(人)	成長率(%)	人口數(人)	增加數(人)	成長率(%)
95	79,354	-329	-0.41	794	414	108.95
96	79,627	273	0.34	794	-	0.00
97	80,274	647	0.81	850	56	7.05
98	81,309	1,035	1.29	4,563	3,713	436.82
99	81,966	657	0.81	4,784	221	4.84
100	82,136	170	0.21	5,025	241	5.04
101	82,756	620	0.75	5,266	241	4.80
102	83,586	830	1.00	5,266	-	0.00
103	84,531	945	1.13	5,310	44	0.84
104	85,565	1,034	1.22	5,356	46	0.87
105	87,158	1,593	1.86	2,044	-3,312	-61.84
106	89,281	2,123	2.44	2,271	227	11.11
107	90,888	1,607	1.80	2,395	124	5.46
108	93,078	2,190	2.41	2,415	20	0.84
109	93,887	809	0.87	2,709	294	12.17
平均成長率	-	947	1.10	-	155	35.80

資料來源：大園區戶政事務所及營建統計年報。

公開展覽草案

表 11 大園區戶數戶量與性比例統計表

民國(年)	戶數 (戶)	人口數(人)			戶量 (人/戶)	性比例 (男/女*100)
		合 計	男性	女性		
95	23,387	79,354	41,499	37,855	3.39	109.63
96	23,671	79,627	41,548	38,079	3.36	109.11
97	24,584	80,274	41,807	38,467	3.27	108.68
98	25,493	81,309	42,277	39,032	3.19	108.31
99	26,168	81,966	42,550	39,416	3.13	107.95
100	26,444	82,136	42,600	39,536	3.11	107.75
101	27,118	82,756	42,792	39,964	3.05	107.08
102	28,072	83,586	43,088	40,498	2.98	106.40
103	29,822	84,531	43,474	41,057	2.83	105.89
104	30,549	85,565	43,953	41,612	2.80	105.63
105	31,533	87,158	44,653	42,505	2.76	105.05
106	32,988	89,281	45,638	43,643	2.71	104.57
107	33,661	90,888	46,359	44,529	2.70	104.11
108	34,997	93,078	47,355	45,723	2.66	103.57
109	35,742	93,887	47,773	46,114	2.63	103.60

資料來源：大園區戶政事務所及本計畫彙整。

表 12 大園區人口年齡組成統計表

民國 (年)	人口數 (人)	幼年人口 (14 歲以下)		成年人口 (15-64 歲)		老年人口 (65 歲以上)		扶養率 (%)
		人數(人)	百分比	人數(人)	百分比	人數(人)	百分比	
95	79,354	17,148	21.61%	55,277	69.66%	6,929	8.73%	43.56%
96	79,627	16,460	20.67%	56,114	70.47%	7,053	8.86%	41.90%
97	80,274	15,928	19.84%	57,150	71.19%	7,196	8.96%	40.46%
98	81,309	15,505	19.07%	58,446	71.88%	7,358	9.05%	39.12%
99	81,966	14,939	18.23%	59,605	72.72%	7,422	9.05%	37.52%
100	82,136	14,302	17.41%	60,385	73.52%	7,449	9.07%	36.02%
101	82,756	13,861	16.75%	61,308	74.08%	7,587	9.17%	34.98%
102	83,586	13,562	16.23%	62,159	74.37%	7,865	9.41%	34.47%
103	84,531	13,253	15.68%	63,126	74.68%	8,152	9.64%	33.91%
104	85,565	12,993	15.18%	64,052	74.86%	8,520	9.96%	33.59%
105	87,158	13,007	14.92%	65,115	74.71%	9,036	10.37%	33.85%
106	89,281	13,117	14.69%	66,517	74.50%	9,647	10.81%	34.22%
107	90,888	13,336	14.67%	67,268	74.01%	10,284	11.32%	35.11%
108	93,078	13,468	14.47%	68,606	73.71%	11,004	11.82%	35.67%
109	93,887	13,345	14.21%	68,751	73.23%	11,791	12.56%	36.56%

資料來源：大園區戶政事務所及本計畫彙整。

公開展覽草案

(三)人口推估

1. 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 13 桃園市預估人口總量一覽表

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

資料來源：「桃園市國土計畫」計畫書，110 年 4 月。

2. 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。

3. 計畫人口分派(增量分派)

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 12。

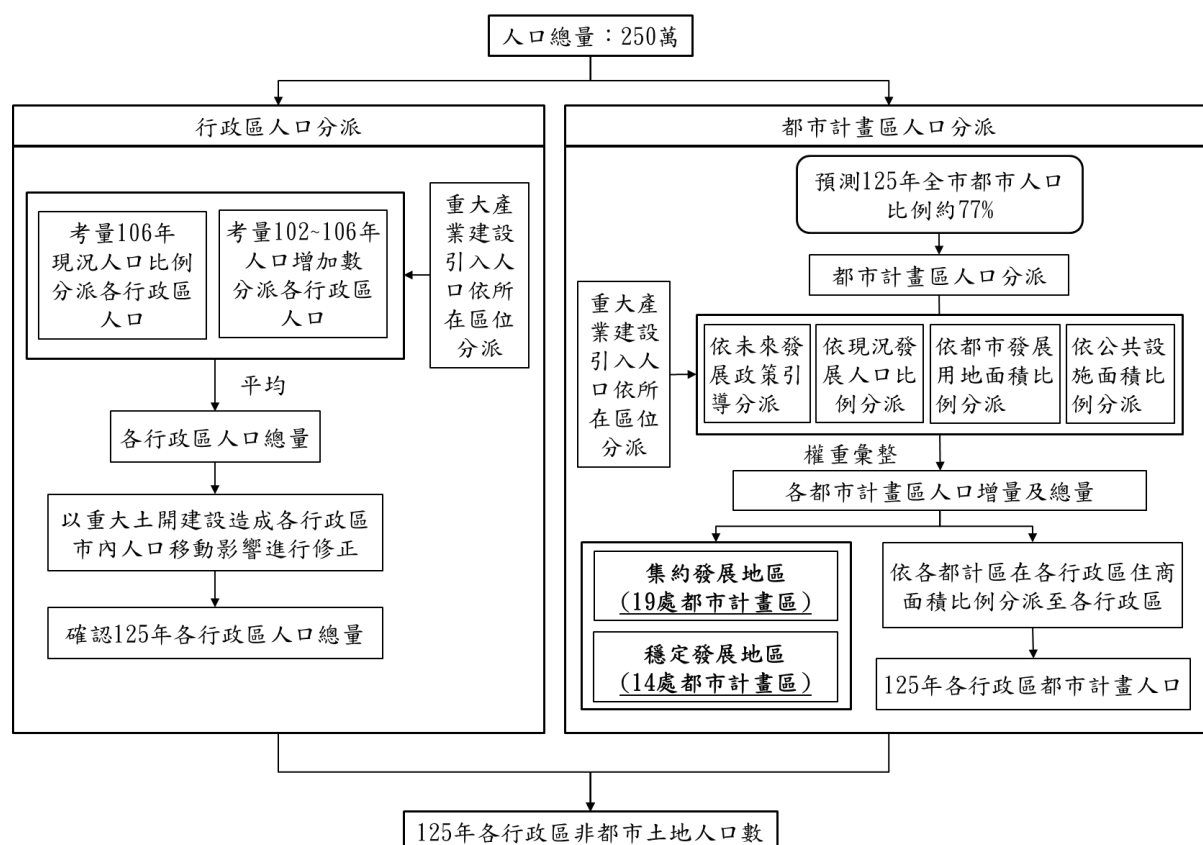


圖 12 桃園市人口增量分派流程示意圖

(1)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 14 所示。

(2)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。各都市計畫區人口分派結果，如表 15 所示。

(四)計畫人口訂定

依桃園市國土計畫之指導，空間布局將轉變為桃園、中壢及航空城三核心發展，並依人口分派民國 125 年本計畫區人口為 21,823 人。而桃園航空城特定區計畫業於 110 年 10 月 29 日公告實施，刻

公開展覽草案

正辦理區段徵收開發作業，本計畫區位屬桃園航空城都會生活圈，因鄰近桃園國際機場未來將延續核心地區之發展，且區內公共設施皆已闢建完成，加上本府積極投入各項重大建設，並藉由完善的聯外道路系統，帶動地區發展與促進土地利用，預期未來人口仍有成長空間，故建議本次檢討計畫人口仍維持 27,000 人。

表 14 桃園市各行政區 125 年人口分派一覽表

行政區	106 年 現況人口	現況人口及 人口增量分 派彙整結果	重大建設對 於各行政區 人口影響	修正後 250 萬人口分派 結果	250 萬人口 分派增量情 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。

公開展覽草案

表 15 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 (都市土地)	
					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
	2	大園都市計畫	28,000	21,922	28,026	6,104
	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
	4	南崁地區都市計畫	280,000	284,150	302,837	18,687
	5	蘆竹(大竹地區)都市計畫	32,000	23,285	31,603	8,318
	6	高速鐵路桃園車站特定區計畫	60,000	12,531	50,847	38,316
	7	龜山都市計畫	50,000	61,040	64,524	3,484
	8	桃園都市計畫	200,000	163,934	199,551	35,617
	9	縱貫公路桃園內壢間都市計畫	120,000	116,519	122,984	6,465
	10	中壢平鎮都市計畫	300,000	329,318	346,008	16,690
	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
	12	八德(大湳地區)都市計畫	80,000	78,122	82,826	4,704
	13	中壢(龍岡地區)都市計畫	120,000	125,128	130,927	5,799
	14	八德(八德地區)都市計畫	22,000	17,746	22,449	4,703
	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
	16	大溪(埔頂地區)都市計畫	42,000	32,433	41,966	9,533
	17	平鎮(山子頂地區)都市計畫	63,000	52,555	63,630	11,075
	18	楊梅都市計畫	135,000	86,801	129,965	43,164
	19	高速公路楊梅交流道附近特定區計畫	7,000	7,551	8,369	818
	合 計			1,639,000	1,472,643	1,726,406
穩定發展地區	20	大溪都市計畫	22,500	19,958	22,366	2,408
	21	楊梅(富岡、豐野地區)都市計畫	15,000	7,851	10,266	2,415
	22	林口特定區計畫(桃園市部分)	78,700	62,108	72,265	10,157
	23	龍潭都市計畫	30,000	22,610	26,011	3,482
	24	新屋都市計畫	9,500	9,356	10,079	723
	25	觀音都市計畫	11,000	3,632	5,582	1,950
	26	觀音(新坡地區)都市計畫	6,000	4,780	5,440	660
	27	觀音(草漯地區)都市計畫	63,000	10,852	22,252	11,400
	28	復興都市計畫	1,500	783	1,124	341
	29	石門都市計畫	12,000	5,223	7,949	2,726
	30	石門水庫水源特定區計畫	4,000	1,432	2,534	1,102
	31	小烏來風景特定區計畫	1,600	431	1,087	656
	32	龍壽、迴龍地區都市計畫(桃園市部分)	10,800	10,553	11,145	592
	33	巴陵達觀山風景特定區計畫	1,570	118	495	377
	合 計			267,170	159,687	198,594
總 計			1,906,170	1,632,330	1,925,000	292,670

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

六、土地使用發展現況

本計畫區整體土地使用分區之使用率約 53%，各分區發展現況概述如下：(參見表 16、圖 13)

(一)貨運及貨物加值專用區

現行計畫劃設貨運及貨物加值專用區面積 35.79 公頃，現況已開闢使用，使用率為 100%。

(二)航空客運服務專用區

現行計畫劃設航空客運服務專用區面積 16.21 公頃，現況已開闢使用，使用率為 100%。

(三)住宅區

現行計畫劃設第一種住宅區、第二種住宅區、第三種住宅區，合計面積 75.35 公頃，已發展使用面積約 15.15 公頃，使用率約 20%。

(四)商業區

現行計畫劃設商業區面積 22.24 公頃，已發展使用面積約 2.38 公頃，使用率約 11%。

(五)商業區(再發展區)

現行計畫劃設商業區(再發展區)面積 0.36 公頃，現況為花東新城社區使用，使用率為 100%。

(六)灌溉設施專用區

現行計畫劃設 3 處灌溉設施專用區，面積 20.32 公頃，現況為桃園大圳第 8-28 號池(店子埤)、第 8-27 號池(打架埤)、第 8-25 號池(甘蔗埤)使用，使用率為 100%。

(七)宗教專用區

現行計畫劃設 1 處宗教專用區，面積 0.05 公頃，尚未開闢使用。

(八)電信專用區

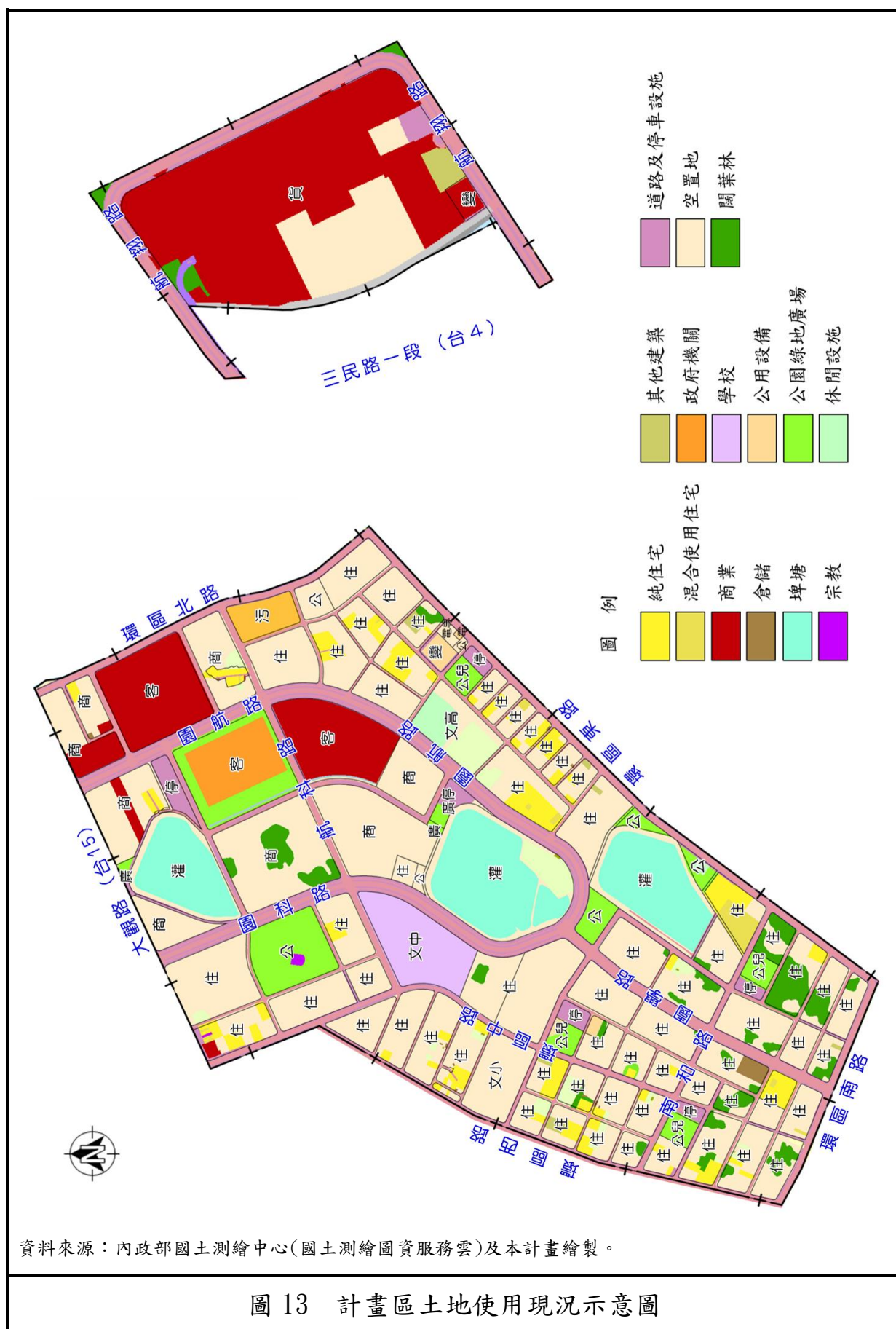
現行計畫劃設 1 處電信專用區，面積 0.20 公頃，尚未開闢使用。

公開展覽草案

表 16 計畫區土地使用現況面積表

項目		計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率
土地使用 分區	貨運及貨物加值專用區	35.79	35.79	100.00%
	航空客運服務專用區	16.21	16.21	100.00%
	第一種住宅區	28.38	5.05	17.79%
	第二種住宅區	41.74	10.10	24.20%
	第三種住宅區	5.23	-	0.00%
	商業區	22.24	2.38	10.70%
	商業區(再發展區)	0.36	0.36	100.00%
	灌溉設施專用區	20.32	20.32	100.00%
	宗教專用區	0.05	-	0.00%
	電信專用區	0.20	-	0.00%
	小計	170.52	90.21	52.90%
公共設 施用地	文小用地	2.58	-	0.00%
	文中用地	4.36	4.36	100.00%
	文高用地	2.82	-	0.00%
	公園用地	5.91	5.00	84.60%
	公園兼兒童遊樂場用地	2.24	2.24	100.00%
	廣場用地	0.26	0.26	100.00%
	廣場兼停車場用地	0.68	0.67	99.12%
	停車場用地	1.98	1.98	100.00%
	變電所用地	1.16	1.16	100.00%
	電力設施用地	0.03	0.03	100.00%
	污水處理廠用地	1.49	1.49	100.00%
	自來水事業用地	0.22	0.22	100.00%
	人行步道用地	0.99	0.99	100.00%
	園道用地	13.44	13.44	100.00%
	道路用地	33.71	33.61	99.70%
	小計	71.87	65.46	91.08%
計畫總面積合計		242.39	155.67	64.22%

註：表內實際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

七、公共設施開闢情形

本計畫區各項公共設施開闢情形參見表 17，各用地使用現況如下：

(一)文小用地

現行計畫劃設 1 處文小用地，面積 2.58 公頃，尚未開闢。

(二)文中用地

現行計畫劃設 1 處文中用地，面積 4.36 公頃，已開闢供大園國中使用。

(三)文高用地

現行計畫劃設 1 處文高用地，面積 2.82 公頃，尚未開闢，目前供大園國中棒球練習場使用。

(四)公園用地

現行計畫劃設 7 處公園用地，面積 5.91 公頃，已開闢面積 5.00 公頃，使用率約 85%。

1. 公一：面積 3.40 公頃，已開闢使用。
2. 公三：面積 0.82 公頃，已開闢使用。
3. 公四：面積 0.34 公頃，已開闢使用。
4. 公五：面積 0.44 公頃，已開闢使用。
5. 公六：面積 0.67 公頃，係為第一次通盤檢討案之變更應回饋捐贈部分，尚未開闢使用。
6. 公七：面積 0.09 公頃，係為第一次通盤檢討案之變更應回饋捐贈部分，尚未開闢使用。
7. 公八：面積 0.15 公頃，係為第一次通盤檢討案之變更應回饋捐贈部分，尚未開闢使用。

(五)公園兼兒童遊樂場用地

現行計畫劃設 4 處公園兼兒童遊樂場用地，面積 2.24 公頃，皆已開闢使用。

1. 公兒一：面積 0.60 公頃，已開闢使用。
2. 公兒二：面積 0.55 公頃，已開闢使用。
3. 公兒三：面積 0.55 公頃，已開闢使用。
4. 公兒四：面積 0.54 公頃，已開闢使用。

(六)停車場用地

現行計畫劃設 5 處停車場用地，面積 1.98 公頃，皆已開闢使用。

公開展覽草案

1. 停一：面積 0.74 公頃，已開闢使用。
2. 停三：面積 0.39 公頃，已開闢使用。
3. 停四：面積 0.28 公頃，已開闢使用。
4. 停五：面積 0.29 公頃，已開闢使用。
5. 停六：面積 0.28 公頃，已開闢使用。

(七)廣場用地

現行計畫劃設 2 處廣場用地，面積 0.26 公頃，皆已開闢使用。

1. 廣一：面積 0.19 公頃，已開闢使用。
2. 廣二：面積 0.07 公頃，已開闢使用。

(八)廣場兼停車場用地

現行計畫劃設 2 處廣場兼停車場用地，面積 0.68 公頃，已開闢面積 0.66 公頃，使用率約 97%。

1. 廣停一：面積 0.66 公頃，已開闢使用。
2. 廣停二：面積 0.02 公頃，係為第一次通盤檢討案配合區段徵收區內既有社區留設通道之變更案，尚未開闢使用。

(九)變電所用地

現行計畫劃設 2 處變電所用地，面積 1.16 公頃，皆已開闢使用。

1. 變一：面積 0.54 公頃，已開闢使用。
2. 變二：面積 0.62 公頃，已開闢使用。

(十)電力設施用地

現行計畫劃設 2 處電力設施用地，面積 0.03 公頃，皆已開闢使用。

1. 電一：面積 0.0048 公頃，已開闢使用。
2. 電二：面積 0.03 公頃，已開闢使用。

(十一)自來水事業用地

現行計畫劃設 1 處自來水事業用地，面積 0.22 公頃，已開闢使用。

(十二)污水處理廠用地

現行計畫劃設 1 處污水處理廠用地，面積 1.49 公頃，已開闢使用。

(十三)園道用地

現行計畫劃設園道用地，面積 13.44 公頃，皆已開闢使用。

公開展覽草案

(十四)道路用地

現行計畫劃設道路用地，面積 33.71 公頃，已開闢面積 33.61 公頃，使用率約 99%。另尚未開闢部分係為第一次通盤檢討案配合區段徵收區內既有社區留設 6 公尺聯外道路之變更案。

(十五)人行步道用地

現行計畫劃設人行步道用地，面積 0.99 公頃，皆已開闢使用。

表 17 現行都市計畫公共設施開闢情形及需求分析表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	已開闢 面積 (公頃)	開闢率	檢討標準 (計畫人口：27,000 人)	需求 面積 (公頃)	超過或 不足面積 (公頃)	備 註
文小 用地	文小	2.58	-	0.00%	應會同主管教育行政機關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。	3.20	-0.62	
文中 用地	文中	4.36	4.36	100.00%		2.75	1.61	大園國中
文高 用地	文高	2.82	-	0.00%	由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。	-	-	
公園 用地	公一	3.40	3.40	100.00%	閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人以上之計畫處所最小面積不得小於 4 公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	2.00	3.91	以 4 處閭鄰單位計算
	公三	0.82	0.82	100.00%				
	公四	0.34	0.34	100.00%				
	公五	0.44	0.44	100.00%				
	公六	0.67	-	0.00%				
	公七	0.09	-	0.00%				
	公八	0.15	-	0.00%				
	小計	5.91	5.00	84.60%				
公園兼 兒童遊 樂場用 地	公兒一	0.60	0.60	100.00%	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。	0.40	1.84	以 4 處閭鄰單位計算
	公兒二	0.55	0.55	100.00%				
	公兒三	0.55	0.55	100.00%				
	公兒四	0.54	0.54	100.00%				
	小計	2.24	2.24	100.00%				
停車場 用地	停一	0.74	0.74	100.00%	不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。	5.93	-3.95	1. 汽車持有率以每千人 314 輛計
	停三	0.39	0.39	100.00%				
	停四	0.28	0.28	100.00%				

公開展覽草案

項目	編號	計畫面積 (公頃)	已開闢 面積 (公頃)	開闢率	檢討標準 (計畫人口：27,000 人)	需求 面積 (公頃)	超過或 不足面積 (公頃)	備 註
	停五	0.29	0.29	100.00%				算。 2. 每輛停車空間以 35 m ² 計算。
	停六	0.28	0.28	100.00%				
	小計	1.98	1.98	100.00%				
廣場用地	廣一	0.19	0.19	100.00%	視實際需求檢討。	-	-	
	廣二	0.07	0.07	100.00%				
	小計	0.26	0.26	100.00%				
廣場兼停車場用地	廣停一	0.66	0.66	100.00%	視實際需求檢討。	-	-	
	廣停二	0.02	-	0.00%				
	小計	0.68	0.66	97.06%				
變電所用地	變一	0.54	0.54	100.00%	視實際需求檢討。	-	-	
	變二	0.62	0.62	100.00%				
	小計	1.16	1.16	100.00%				
電力設施用地	電一	(48 m ²)	(48 m ²)	100.00%	視實際需求檢討。	-	-	
	電二	0.03	0.03	100.00%				
	小計	0.03	0.03	100.00%				
自來水事業用地	自	0.22	0.22	100.00%	視實際需求檢討。	-	-	
污水處理廠用地	污	1.49	1.49	100.00%	視實際需求檢討。	-	-	
人行步道用地		0.99	0.99	100.00%	視實際需求檢討。	-	-	
園道用地		13.44	13.44	100.00%	視實際需求檢討。	-	-	
道路用地		33.71	33.61	99.70%	視實際需求檢討。	-	-	

公开展覽草案

八、交通系統

(一)貨運園區

環繞貨運園區劃設 40 公尺寬道路並使北側出入道路為進出機場之主要航空貨運專用道路，南側出入道路銜接省台 4 號道。

(二)客運園區

1. 劃設 40 公尺與 30 公尺寬園道串聯主要開放空間系統(灌溉設施專用區、公園、廣場兼停車場及學校等)，並區隔各鄰里單元，同時亦為主要聯外道路。
2. 劃設 20 公尺寬主要道路，採環狀道路系統規劃，提供計畫區聯外交通運輸。
3. 配合鄰里單元規劃，劃設 15 公尺寬次要道路系統，以與聯外道路系統銜接，建構計畫區主要路網。
4. 配合主要、次要道路之路網架構，劃設 10 公尺寬出入道路，以作為鄰里單元進出之道路。
5. 考量住宅區各建築基地出入之便利性及適當規範建築基地規模，劃設 6 公尺寬道路連繫各路網，俾建構一完整道路系統。
6. 考量人行活動空間及結合休閒之親水環境，於灌溉設施專用區周邊及住宅區內劃設 6 公尺寬人行步道。



公開展覽草案

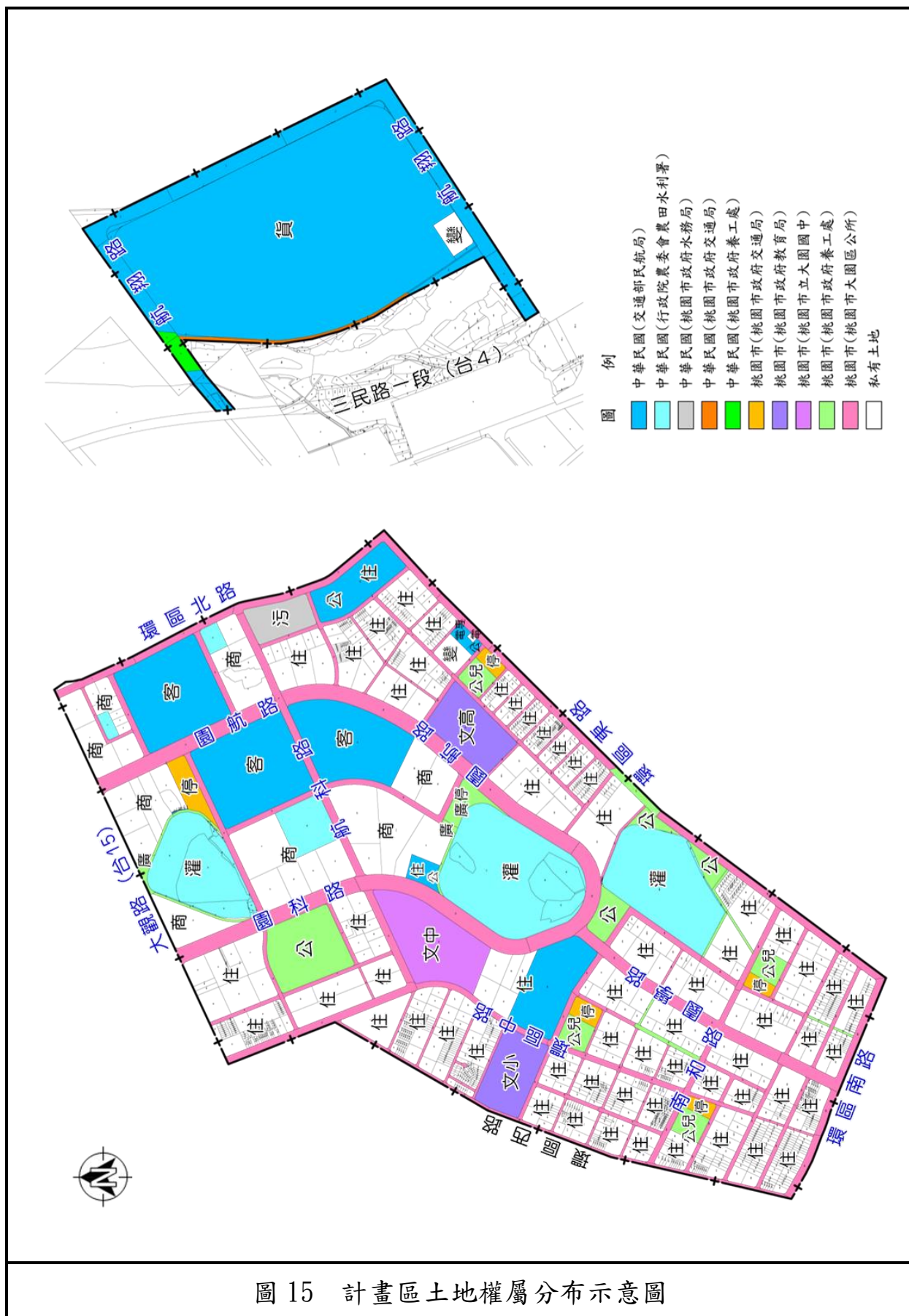
九、土地權屬

本計畫區已辦竣區段徵收，其中公有土地面積約 150.32 公頃(約占 62%)；屬私有土地部分，面積約 92.07 公頃(約占 38%)。有關公有土地之管理機關，詳如下表。

表 18 計畫區土地權屬分析表

土地權屬 / 管理機關			面積 (公頃)	百分比
公有土地	中華民國	交通部民用航空局	65.90	27.19%
		行政院農業委員會農田水利署	22.44	9.26%
		桃園市政府水務局	1.49	0.62%
		桃園市政府交通局	0.57	0.24%
		桃園市政府養護工程處	0.50	0.20%
		小 計	90.90	37.50%
	桃園市	桃園市大園區公所	38.14	15.74%
		桃園市立大園國民中學	4.36	1.80%
		桃園市政府交通局	2.06	0.85%
		桃園市政府教育局	5.40	2.23%
		桃園市政府養護工程處	9.46	3.90%
		小 計	59.42	24.51%
	合 計		150.32	62.02%
私有土地		92.07	37.98%	
總 計		242.39	100.00%	

資料來源：本計畫整理。



公開展覽草案

柒、發展課題與對策

課題一：現行計畫年期為民國 115 年，即將屆滿，應予調整。

對 策：配合國土計畫之計畫年期，調整計畫目標年為民國 125 年。

課題二：計畫人口之檢討。

說 明：

- (一)本計畫區係於民國 92 年完成區段徵收及抵價地抽籤暨配地作業，民國 95 年現況人口為 794 人，至民國 109 年底現況人口為 2,709 人。
- (二)依桃園市國土計畫之指導，空間布局將轉變為桃園、中壢及航空城三核心發展，並依人口分派民國 125 年本計畫區人口為 21,823 人。
- (三)桃園航空城特定區計畫業於 110 年 10 月 29 日公告實施，刻正辦理區段徵收開發作業。

對 策：本計畫區位屬桃園航空城都會生活圈，因鄰近桃園國際機場未來將延續核心地區之發展，且計畫區內公共設施皆已闢建完成，加上本府積極投入各項重大建設，並藉由完善的聯外道路系統，帶動地區發展與促進土地利用，預期未來人口仍有成長空間，故建議本次檢討計畫人口仍維持 27,000 人。

課題三：現行計畫圖地形與現況發展不符，造成規劃及執行之困擾。

說 明：

- (一)本計畫區都市計畫圖比例尺為一千分之一，係民國 86 年測繪圖資，實施迄今地形、地物多所變遷，與現況發展不符，以致產生都市計畫執行之困擾。
- (二)本府於 98 年 12 月辦理完成都市計畫區數值地形測量及現況數值地形圖資料建置，本次檢討併同辦理計畫區地形圖修補測量及更新作業，並於民國 110 年 11 月完成地形修補測量。

對 策：以新測繪數值地形圖作為本次通盤檢討規劃作業之基本圖，並將計畫圖予以重製以提昇都市計畫圖之品質，達成電腦化之作業目

公開展覽草案

標，供日後多方面之利用。

課題四：配合「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」，調整計畫範圍及案名。

說明：經查 110 年 10 月 29 日公告實施「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫(第一階段)案」已將計畫區之貨運及貨物加值專用區、變電所用地及道路用地納入該計畫範圍，並載明本計畫區辦理通盤檢討時，應將其剔除計畫範圍。

對策：本次檢討配合調整計畫範圍及計畫案名。

課題五：需因應地方發展需求，辦理主要計畫與細部計畫拆離。

說明：本計畫區屬主、細合併擬定之計畫性質，為符都市計畫層級之規定，應辦理主要計畫與細部計畫拆離。

對策：依據都市計畫法第 15 條及第 22 條之規定及考量現行計畫劃設之內容，將現行計畫劃分主要計畫及細部計畫應表示之實質內容，以符合政策目標及落實地方自治之精神。

課題六：檢討原計畫附帶條件規定，以利後續土地之處分及管理。

說明：

(一)「變更桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫(第一次通盤檢討)案」之變 10、13 案，原為垃圾焚化爐用地、天然氣設施用地及機關用地，因無使用需求，故配合桃園航空城特定區計畫區段徵收範圍內合法建物之安置計畫，變更為第三種住宅區及捐贈回饋公園用地；惟目前尚未依原計畫完成回饋捐贈公園用地。

(二)依交通部民用航空局 110 年 10 月 22 日航工行字第 1105027048 號函，第三種住宅區已無安置住宅興建需求，前開之變更理由已不存在，建請納入檢討變更為適宜分區，以利後續相關土地之處分及管理。

公开展覽草案

對 策：

- (一)考量土地使用分區劃設合理性及公園用地開闢效益，於主要計畫將部分住宅區及公園用地變更為商業區，並為符變更回饋比例之面積，將部分住宅區變更為公園用地；另涉及住宅區細分區之檢討部分，則於細部計畫再予以劃分。
- (二)為確保計畫開發執行，爰依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」增列附帶條件規定。

公開展覽草案

捌、發展定位及構想

一、發展定位

桃園市屬多核心機能之都市空間發展結構，依桃園市國土計畫之指導，空間布局將轉變為桃園、中壢及航空城三核心發展。本計畫區位屬桃園航空城都會生活圈，未來將延續核心地區之發展，藉由完善的聯外道路系統，帶動地區發展與促進土地利用，並整合藍綠帶資源，提供優質住宅及生態休憩等機能，建立永續生態之宜居城市。故本計畫區之發展定位為「優質衛星居住市鎮、支援航空城產業及生活服務機能」。

二、發展構想

本計畫區之貨運園區已納併「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫案」計畫範圍，並依桃園國際機場園區綱要計畫指導規劃為自由貿易港區，故本案將配合桃園航空城特定區計畫，將上開貨運園區別除於計畫範圍，爰依前述發展定位，本計畫區之發展構想歸納如下：

(一) 宜居生活區

計畫區擁有高比例之開放綠化空間，將藉由便利的聯外交通系統，吸引航空相關產業之高級從業人員定居，並支援提供桃園航空城特定區計畫所需之安置及合宜住宅機能。

(二) 商業活動區

型塑地區性商業活動空間，提供舒適、安全、多元特色的購物休閒街區環境。

(三) 產業加值區

計畫區之航空客運服務專用區，除提供會議、展示、商務、旅館、航空服務訓練、辦公、國際物流配銷、文化創意、醫療美容等相關產業使用外，未來亦可藉由航空科學館之建設，提供休閒文藝及教育功能，強化計畫區之人文藝術機能。

(四) 藍綠帶休憩空間

計畫區內有 3 處埤塘(灌溉設施專用區)，並以環湖步道建立休閒的親水環境；另透過園林道路串連區內綠地開放空間系統，型塑藍綠帶休憩空間，提供優質居住環境品質。

□ 發展定位

「優質衛星居住市鎮、支援航空城產業及生活服務機能」

- 宜居生活區
- 商業活動區
- 產業增值區
- 藍綠帶休憩空間

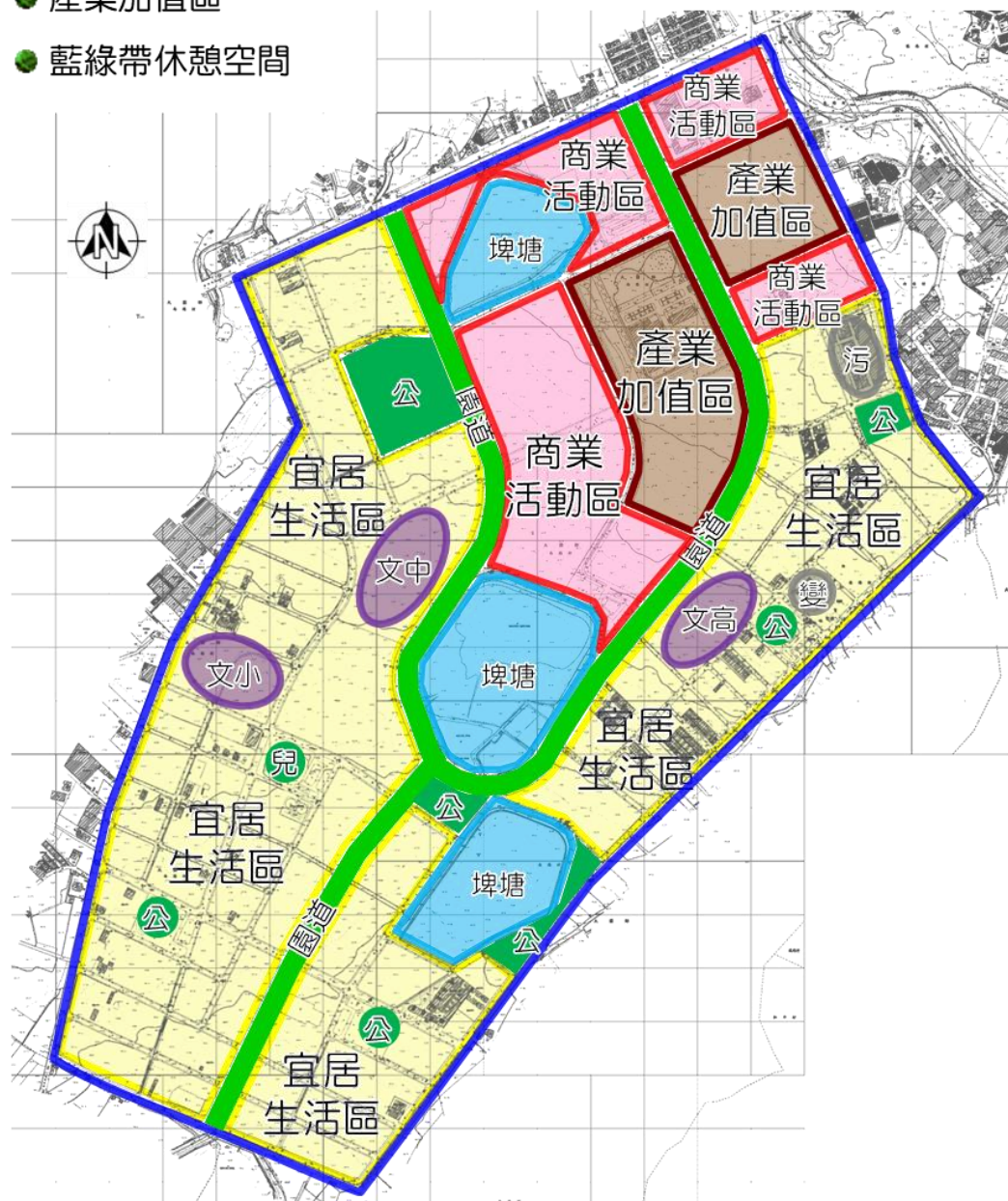
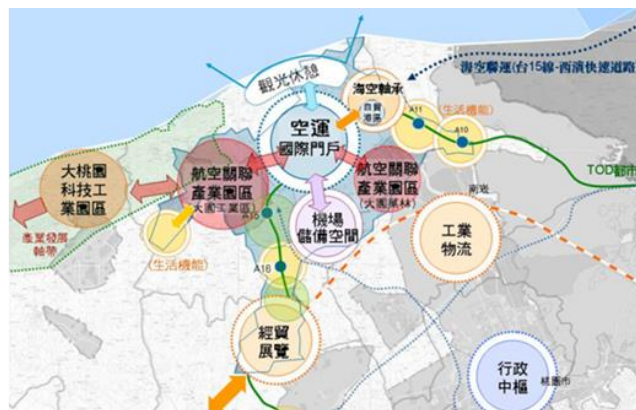


圖 16 計畫區發展定位及構想示意圖

公开展覽草案

玖、主細計畫劃分原則及劃分後主要計畫內容

本次檢討將原屬主、細合併擬定之計畫內容，依據都市計畫法第 15 條及第 22 條之規定及考量現行計畫之內容，擬具主要及細部計畫內容劃分原則(如表 19)，係以各使用分區及公共設施之性質或層級為依據，如使用分區屬不同性質者，即於主要計畫表明(如：住宅區、商業區、航空客運服務專用區等)；公共設施用地屬區域型服務設施者(如：公園、學校、污水處理廠、變電所等)於主要計畫表明，屬鄰里型服務設施者(如：廣場、廣場兼停車場等)，則於細部計畫表明。另非屬上述情形者，則依實際予以劃分。劃分前後土地使用計畫內容異動如表 20、圖 17 所示。

一、土地使用分區

(一)可於細部計畫再劃設細分區及公共設施用地者

1. 住宅區

(1)第一種住宅區、第二種住宅區、第三種住宅區等細分區於主要計畫表明為住宅區。

(2)配合道路系統之劃分(寬度 10 公尺以下計畫道路及人行步道)，及鄰里型服務設施(停車場)，於主要計畫表明為住宅區；於細部計畫再表明為公共設施用地。

2. 商業區

(1)商業區(再發展區)等細分區於主要計畫表明為商業區。

(2)配合道路系統之劃分(寬度 10 公尺以下計畫道路及人行步道)，及鄰里型服務設施(廣場、廣場兼停車場等)，於主要計畫表明為商業區；於細部計畫再表明為公共設施用地。

(二)貨運及貨物加值專用區、航空客運服務專用區、灌溉設施專用區、宗教專用區、電信專用區等，於主要計畫即予表明。

二、公共設施用地

(一)文小用地、文中用地、文高用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、變電所用地、電力設施用地、污水處理廠用地、自來水事業用地等，於主要計畫即予表明。

(二)停車場用地：供商業或產業活動使用者，於主要計畫即予表明；供住宅鄰里使用者，於細部計畫再予表明。

公開展覽草案

(三)廣場用地、廣場兼停車場用地：於細部計畫再予表明。

(四)園道用地：於主要計畫即予表明。

(五)道路用地：寬度 15 公尺以上計畫道路、寬度 10 公尺以下計畫道路屬不同分區或用地間必要之分隔道路者，於主要計畫即予表明；其餘則於細部計畫再予表明。

(六)人行步道用地：於細部計畫再予表明。

三、實施進度及經費：依都市計畫法第 15 條規定列為主要計畫應表明內容。

四、事業及財務計畫：依都市計畫法第 22 條規定列為細部計畫應表明內容。

五、土地使用分區管制：依都市計畫法第 22 條規定列為細部計畫應表明內容。

公开展覽草案

表 19 主要計畫與細部計畫劃分原則表

項 目		屬主要計畫性質/內容	屬細部計畫性質/內容
土地 使用 分區	住宅區	主要計畫道路所圍之住宅區	依主要計畫劃設之住宅區 據以細分屬細部計畫之第一種住宅區、第二種住宅區、第三種住宅區及公共設施用地。
	商業區	主要計畫道路所圍之商業區	依主要計畫劃設之商業區 據以細分屬細部計畫之商業區、商業區(再發展區)及公共設施用地。
	貨運及貨物加值專用區	屬主要計畫性質	—
	航空客運服務專用區	屬主要計畫性質	—
	灌溉設施專用區	屬主要計畫性質	—
	宗教專用區	屬主要計畫性質	—
	電信專用區	屬主要計畫性質	—
公共 設施 用地	文小用地	屬主要計畫性質	—
	文中用地	屬主要計畫性質	—
	文高用地	屬主要計畫性質	—
	公園用地	屬主要計畫性質	—
	公園兼兒童遊樂場用地	屬主要計畫性質	—
	廣場用地	—	屬細部計畫性質
	廣場兼停車場用地	—	屬細部計畫性質
	停車場用地	供商業或產業活動使用 屬主要計畫性質	供住宅鄰里使用 屬細部計畫性質
	變電所用地	屬主要計畫性質	—
	電力設施用地	屬主要計畫性質	—
	污水處理廠用地	屬主要計畫性質	—
	自來水事業用地	屬主要計畫性質	—
	園道用地	屬主要計畫性質	—
	道路用地	1. 寬度 15 公尺以上計畫道路。 2. 寬度 10 公尺以下計畫道路，屬不同分區或用地間必要之分隔道路者。	寬度10公尺以下計畫道路， 屬鄰里單元出入道路者。
	人行步道用地	—	屬細部計畫性質
實施進度及經費		屬主要計畫性質	—
事業及財務計畫		—	屬細部計畫性質
土地使用分區管制		—	屬細部計畫性質

公開展覽草案

表 20 主、細計畫劃分前後土地使用面積表

項 目		計畫面積 (公頃)	增減 面積 (公頃)	劃分後主要計畫		
				計畫面積 (公頃)	占都市發展 用地面積 比例	占計畫總面 積比例
土地 使用 分區	貨運及貨物加值專用區	35.79	-	35.79	16.11%	14.76%
	航空客運服務專用區	16.21	-	16.21	7.30%	6.69%
	住宅區	-	85.09	85.09	38.32%	35.11%
	第一種住宅區	28.38	-28.38	-	0.00%	0.00%
	第二種住宅區	41.74	-41.74	-	0.00%	0.00%
	第三種住宅區	5.24	-5.24	-	0.00%	0.00%
	商業區	22.24	1.99	24.23	10.91%	9.99%
	商業區(再發展區)	0.36	-0.36	-	0.00%	0.00%
	灌溉設施專用區	20.32	-	20.32	-	8.38%
	宗教專用區	0.05	-	0.05	0.02%	0.02%
	電信專用區	0.20	-	0.20	0.09%	0.08%
	小計	170.52	11.37	181.89	72.76%	75.04%
公共 設施 用地	文小用地	2.58	-	2.58	1.16%	1.06%
	文中用地	4.36	-	4.36	1.96%	1.80%
	文高用地	2.82	-	2.82	1.27%	1.16%
	公園用地	5.91	-	5.91	2.66%	2.44%
	公園兼兒童遊樂場用地	2.24	-	2.24	1.01%	0.92%
	廣場用地	0.26	-0.26	-	0.00%	0.00%
	廣場兼停車場用地	0.68	-0.68	-	0.00%	0.00%
	停車場用地	1.98	-1.24	0.74	0.33%	0.31%
	變電所用地	1.16	-	-	0.52%	0.48%
	電力設施用地	0.03	-	-	0.02%	0.01%
	污水處理廠用地	1.49	-	-	0.67%	0.62%
	自來水事業用地	0.22	-	-	0.10%	0.09%
	人行步道用地	0.99	-0.99	-	0.00%	0.00%
	園道用地	13.44	-	-	6.05%	5.54%
	道路用地	33.71	-8.21	25.50	11.48%	10.52%
	小計	71.87	-11.37	60.50	27.24%	24.96%
都市發展用地面積合計		222.07	-	222.07	100.00%	-
計畫總面積合計		242.39	-	242.39	-	100.00%

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積不包括灌溉設施專用區。



公開展覽草案

拾、檢討變更內容

依前述發展現況及檢討分析，本次檢討變更內容明細詳如表 21，變更內容面積增減詳如表 22，變更位置如圖 18。

表 21 變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫年期	民國 115 年	民國 125 年	配合桃園市國土計畫之計畫年期，調整計畫目標年。	
2	重製後計畫區面積	242.55	242.39	1. 配合地形圖重測及依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46、47 條規定，辦理計畫圖重製。 2. 本次檢討以新測繪數值地形圖(TWD97 座標系統)為計畫圖，比例尺為三千分之一。 3. 本次重製疑義計有 4 案，包括 C1、D2、E1、F 等類別，依重製轉繪疑義會議結論，依樁位展繪線與地籍線之重合線展繪、依地籍線展繪，不提列變更。	
3	計畫範圍調整	貨運及貨物加值專用區(35.79 公頃) 變電所用地(0.62 公頃) 道路用地(8.61 公頃)	剔除於本計畫納入桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫範圍(45.02)	「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫(第一階段)案」業於 110 年 10 月 29 日公告實施，並將本計畫區之貨運及貨物加值專用區、變電所用地及道路用地納入該計畫範圍，故本次檢討配合調整計畫範圍及計畫案名。	
4	計畫案名調整	桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫	桃園航空客運園區(大園南港地區)特定區計畫		

公开展覽草案

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備 註
		原計畫	新計畫		
5	主要計畫與細部計畫拆離	第一種住宅區 (28.38) 第二種住宅區 (41.74) 第三種住宅區 (5.24)	住宅區 (75.36)	本次檢討將原屬主、細合併擬定之計畫內容，依據都市計畫法之規定，予以分拆隸屬主要計畫與細部計畫，以符合計畫層級之規定。	變更後仍屬細部計畫之公共設施用地。
		停車場用地 (停三、停四、停五、停六)(1.24) 道路用地(7.92) 人行步道用地 (0.59)	住宅區 (9.75)		
		商業區(再發展區) (0.36)	商業區(0.36)		
		廣場用地 (廣一、廣二)(0.26) 廣場兼停車場用地 (廣停一、廣停二) (0.68) 道路用地(0.29) 人行步道用地 (0.40)	商業區 (1.63)		
6	計畫區東側，污水處理廠用地東側；計畫區中央，文中用地東側	住宅區(1.60)	住宅區(附) (1.41)	1. 本案係 105 年 1 月 30 日公告實施「變更桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫(第一次通盤檢討)案」之變 10 及 13 案，原為垃圾焚化爐用地、天然氣設施用地及機關用地，因已無使用需求，故配合「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」區段徵收範圍內合法建物之安置計畫，變更為第三種住宅區及公園用地，並依公共設施變更回	
			公園用地(公六) (附)(0.19)		
		公園用地(公六) (0.67)	公園用地(公六) (附)(0.67)		
		公園用地(公七) (0.09)	公園用地(公七) (附)(0.09)		
		住宅區(0.35)	商業區(附) (0.50)		
		公園用地(公八) (0.15)			
		--	附帶條件： 1. 本案土地所有權人應於都市計畫公告實施前，將公園用地開闢完成，並將土地無償登記為本市所		

公开展覽草案

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
			有，並應一次繳納 25 年之管理維護費用，其數額依該公共設施目的事業主管機關實際管理維護需求計算，並於簽訂協議書時另定之。 2. 本案應與本府簽訂協議書，並同意將下列事項納入都市計畫書規定： (1) 管理維護費用應於都市計畫公告實施前完成繳交後，始得申請建築執照。 (2) 違反協議書協議事項，本府得依都市計畫法定程序檢討變更恢復為原計畫，且已捐贈之土地、代金不予發還，土地權利關係人不得提出異議。		

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

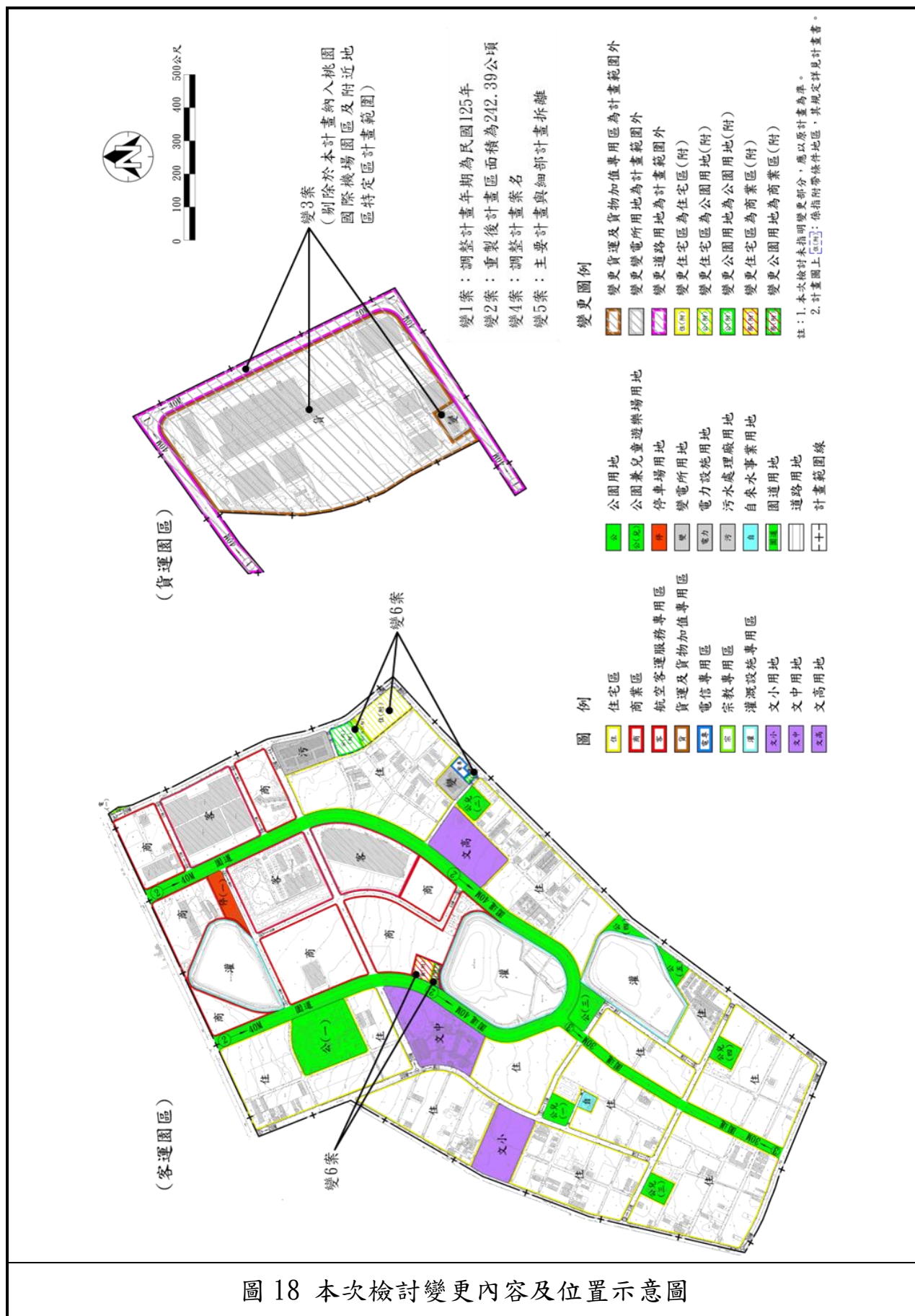


圖 18 本次檢討變更內容及位置示意圖

公開展覽草案

表 22 變更內容面積增減表

單位：公頃

編 號		1	2	3	4	5	6	合 計
土地 使用 分區	貨運及貨物加值專用區	調整計畫年期為民國 125 年	重製後計畫區面積為 242.39 公頃	-35.79	調整計畫案名為桃園航空客運園區(大園南港地區)特定區計畫	主要計畫與細部計畫拆離(變更後仍屬細部計畫之公共設施用地)		-35.79
	航空客運服務專用區			-				-
	住宅區			-			-0.54	-0.54
	商業區			-			0.50	0.50
	灌溉設施專用區			-				-
	宗教專用區			-				-
	電信專用區			-				-
	小 計			-35.79			-0.04	-35.83
公共 設施 用地	文小用地			-				-
	文中用地			-				-
	文高用地			-				-
	公園用地			-			0.04	0.04
	公園兼兒童遊樂場用地			-				-
	停車場用地			-				-
	變電所用地			-0.62				-0.62
	電力設施用地			-				-
	污水處理廠用地			-				-
	自來水事業用地			-				-
	園道用地	-		-				
	道路用地	-8.61		-8.61				
小 計		-9.23	0.04	-9.19				
合 計			-45.02	0.00	-45.02			

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

拾壹、檢討後計畫內容

一、計畫範圍及面積

計畫範圍東以環區東路為界，南以環區南路為界，西以環區西路為界，北以省台 15 號道(大觀路)為界，計畫面積 197.37 公頃。

二、計畫年期

以民國 125 年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

檢討後計畫人口為 27,000 人，居住密度約每公頃 247 人(計畫人口/住宅區及商業區之面積)。

四、土地使用計畫

檢討後土地使用分區分述如下：

(一)貨運及貨物加值專用區

原計畫劃設 1 處貨運及貨物加值專用區，面積 35.79 公頃。配合 110 年 10 月 29 日公告實施「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫(第一階段)案」已將貨運及貨物加值專用區納入該計畫範圍，本次檢討予以剔除於本計畫，檢討後已無貨運及貨物加值專用區。

(二)航空客運服務專用區

原計畫劃設 3 處航空客運服務專用區，面積 16.21 公頃，本次檢討維持原計畫。

(三)住宅區

原計畫劃設住宅區面積 85.09 公頃。前次(第一次)通盤檢討之住宅區(供安置住宅使用)附帶條件規定尚未完成開發(應回饋捐贈公園用地)，經交通部民用航空局 110 年 10 月 22 日航工行字第 1105027048 號函表示，「桃園航空城機場園區特定區土地區段徵收案」均已無區外(客運園區)安置住宅計畫，本計畫區已無安置住宅興建需求。為加速附帶條件地區之開發執行，並考量土地使用分區劃設合理性，本次檢討變更部分住宅區及公園用地為商業區，變更

公開展覽草案

部分住宅區為公園用地。本次檢討減少住宅區面積 0.54 公頃，檢討後面積為 84.55 公頃。

(四)商業區

原計畫劃設 6 處商業區，面積 24.23 公頃。前次(第一次)通盤檢討之住宅區(供安置住宅使用)附帶條件規定尚未完成開發(應回饋捐贈公園用地)，經交通部民用航空局 110 年 10 月 22 日航工行字第 1105027048 號函表示，「桃園航空城機場園區特定區土地區段徵收案」均已無區外(客運園區)安置住宅計畫，本計畫區已無安置住宅興建需求。為加速附帶條件地區之開發執行，並考量土地使用分區劃設合理性，本次檢討變更部分住宅區及公園用地為商業區。本次檢討增加商業區面積 0.50 公頃，檢討後面積為 24.73 公頃。

(五)灌溉設施專用區

原計畫劃設 3 處灌溉設施專用區，面積 20.32 公頃，本次檢討維持原計畫。

(六)宗教專用區

原計畫劃設 1 處宗教專用區，面積 0.05 公頃，本次檢討維持原計畫。

(七)電信專用區

原計畫劃設 1 處電信專用區，面積 0.20 公頃，本次檢討維持原計畫。

五、公共設施計畫

檢討後公共設施用地分述如下：

(一)文小用地

原計畫劃設 1 處文小用地，面積 2.58 公頃，本次檢討維持原計畫。

(二)文中用地

原計畫劃設 1 處文中用地，面積 4.36 公頃，本次檢討維持原計畫。

(三)文高用地

原計畫劃設 1 處文高用地，面積 2.82 公頃，本次檢討維持原計畫。

公开展覽草案

畫。

(四)公園用地

原計畫劃設 7 處公園用地，面積 5.91 公頃。前次(第一次)通盤檢討之住宅區(供安置住宅使用)附帶條件規定尚未完成開發(應回饋捐贈公園用地)，經交通部民用航空局 110 年 10 月 22 日航工行字第 1105027048 號函表示，「桃園航空城機場園區特定區土地區段徵收案」均已無區外(客運園區)安置住宅計畫，本計畫區已無安置住宅興建需求。為加速附帶條件地區之開發執行，並考量土地使用分區劃設合理性，本次檢討變更部分住宅區及公園用地為商業區，變更部分住宅區為公園用地。本次檢討增加公園用地面積 0.04 公頃，檢討後面積為 5.95 公頃。

(五)公園兼兒童遊樂場用地

原計畫劃設 4 處公園兼兒童遊樂場用地，面積 2.24 公頃，本次檢討維持原計畫。

(六)停車場用地

原計畫劃設 1 處停車場用地，面積 0.74 公頃，本次檢討維持原計畫。(註：另於細部計畫劃設 4 處停車場用地。)

(七)變電所用地

原計畫劃設 2 處變電所用地，面積 1.16 公頃。配合 110 年 10 月 29 日公告實施「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫(第一階段)案」已將部分變電所用地納入該計畫範圍，本次檢討予以剔除於本計畫。本次檢討減少變電所用地面積 0.62 公頃，檢討後面積為 0.54 公頃。

(八)電力設施用地

原計畫劃設 2 處電力設施用地，面積 0.03 公頃，本次檢討維持原計畫。

(九)自來水事業用地

原計畫劃設 1 處自來水事業用地，面積 0.22 公頃，本次檢討維持原計畫。

公开展覽草案

(十)污水處理廠用地

原計畫劃設 1 處污水處理廠用地，面積 1.49 公頃，本次檢討維持原計畫。

(十一)園道用地

原計畫劃設園道用地，面積 13.44 公頃，本次檢討維持原計畫。

(十二)道路用地

原計畫劃設道路用地，面積 25.50 公頃。配合 110 年 10 月 29 日公告實施「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫(第一階段)案」已將部分道路用地納入該計畫範圍，本次檢討予以剔除於本計畫。本次檢討減少道路用地面積 8.61 公頃，檢討後面積為 16.89 公頃。



公開展覽草案

表 23 本次檢討前後土地使用計畫面積表

項 目		本次檢討前 計畫面積 (公頃)	本次檢討 增減面積 (公頃)	本次檢討後		
				計畫面積 (公頃)	占都市發 展面積百 分比	占計畫面 積百分比
土 地 使 用 分 區	貨運及貨物加值專用區	35.79	-35.79	0.00	0.00%	0.00%
	航空客運服務專用區	16.21	-	16.21	9.16%	8.21%
	住宅區	85.09	-0.54	84.55	47.76%	42.84%
	商業區	24.23	0.50	24.73	13.97%	12.53%
	灌溉設施專用區	20.32	-	20.32	-	10.30%
	宗教專用區	0.05	-	0.05	0.03%	0.02%
	電信專用區	0.20	-	0.20	0.11%	0.10%
	小 計	181.89	-35.83	146.06	71.02%	74.00%
公 共 設 施 用 地	文小用地	2.58	-	2.58	1.46%	1.31%
	文中用地	4.36	-	4.36	2.46%	2.21%
	文高用地	2.82	-	2.82	1.59%	1.43%
	公園用地	5.91	0.04	5.95	3.36%	3.01%
	公園兼兒童遊樂場用地	2.24	-	2.24	1.26%	1.13%
	停車場用地	0.74	-	0.74	0.42%	0.38%
	變電所用地	1.16	-0.62	0.54	0.30%	0.27%
	電力設施用地	0.03	-	0.03	0.02%	0.02%
	污水處理廠用地	1.49	-	1.49	0.84%	0.76%
	自來水事業用地	0.22	-	0.22	0.13%	0.11%
	園道用地	13.44	-	13.44	7.59%	6.81%
	道路用地	25.50	-8.61	16.89	9.54%	8.56%
	小 計	60.50	-9.19	51.31	28.98%	26.00%
合 計	都市發展用地面積	222.07	-45.02	177.05	100.00%	-
	計畫總面積	242.39	-45.02	197.37	-	100.00%

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積係計畫總面積扣除灌溉設施專用區面積。

公開展覽草案

表 24 本次檢討後公共設施用地面積檢討分析表

設施類別	用地劃設標準 (計畫人口：27,000 人)	面積 (公頃)			備 註
		用地需求	劃設面積	超過或不足	
文小	依據學齡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。	3.20	2.58	-0.62	
文中		2.75	4.36	1.61	
公園	按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則。	2.00	5.95	3.95	以 4 處閭鄰單位計算
兒童遊樂場	按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。	0.40	2.24	1.84	以 4 處閭鄰單位計算
停車場	不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。	5.93	0.74 (1.24)	-4.05 (-3.95)	1. 汽車持有率以每千人 314 輛計算。 2. 每輛停車空間以 35 m ² 計算。 3. 本案細部計畫另劃設 4 處停車場用地，面積計 1.24 公頃。
公園、兒童遊樂場用地、綠地、廣場、體育場所	檢討後之計畫面積，不得低於檢討前計畫劃設之面積。	8.15	8.19	0.04	本計畫區尚劃設有園道用地(13.44 公頃)及灌溉設施專用區(20.32 公頃)，可提供日常休憩使用，補計畫面積之不足。
	不低於計畫區總面積 10%。	19.74		-11.55	

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 25 本次檢討後公共設施用地明細表

項 目	編 號	面積 (公頃)	位 置	備 註 (現況使用)
文小用地	文小	2.58	計畫區西側，文中用地西側	
文中用地	文中	4.36	計畫區西側，公一用地南側	大園國中
文高用地	文高	2.82	計畫區東側，公兒二用地西側	
公園用地	公一	3.40	計畫區北側，文中用地北側	
	公三	0.82	計畫區南側，文中用地南側	
	公四	0.34	計畫區南側，公三用地東側	
	公五	0.44	計畫區南側，公四用地南側	
	公六	0.86	計畫區東側，污水處理廠用地南側	
	公七	0.09	計畫區東側，變電所用地南側	
	小 計	5.89		
公園兼兒童 遊樂場用地	公兒一	0.60	計畫區西側，文小用地南側	
	公兒二	0.55	計畫區東側，文高用地東側	
	公兒三	0.55	計畫區南側，公兒一用地南側	
	公兒四	0.54	計畫區南側，公三用地南側	
	小 計	2.24		
停車場 用地	停一	0.74	計畫區北側，公一用地東側	
變電所 用地	變一	0.30	計畫區東側，文高用地東側	
電力設施 用地	電一	(48 m ²)	計畫區北側，停一用地東北側	
	電二	0.03	計畫區東側，公七用地東側	
	小 計	0.03		
自來水事業 用地	自	0.22	計畫區南側，公兒一用地南側	
污水處理廠 用地	污	1.49	計畫區東側，公六用地北側	
園道用地	園道	13.44	計畫區中央環狀道路	
道路用地		16.89	全計畫區道路系統	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

公开展覽草案

六、交通系統計畫

- (一)劃設寬 40、30 公尺園道串聯主要開放空間系統(灌溉設施專用區、公園及學校等)，並區隔各鄰里單元，同時亦為主要聯外道路。
- (二)劃設寬 20 公尺主要道路，採環狀道路系統規劃，提供計畫區聯外交通運輸。
- (三)配合鄰里單元規劃，劃設寬 15 公尺次要道路系統，以與聯外道路系統銜接，建構計畫區主要路網。
- (四)配合主要、次要道路之路網架構，規劃寬 10 公尺以下出入道路，以作為鄰里單元進出之道路。

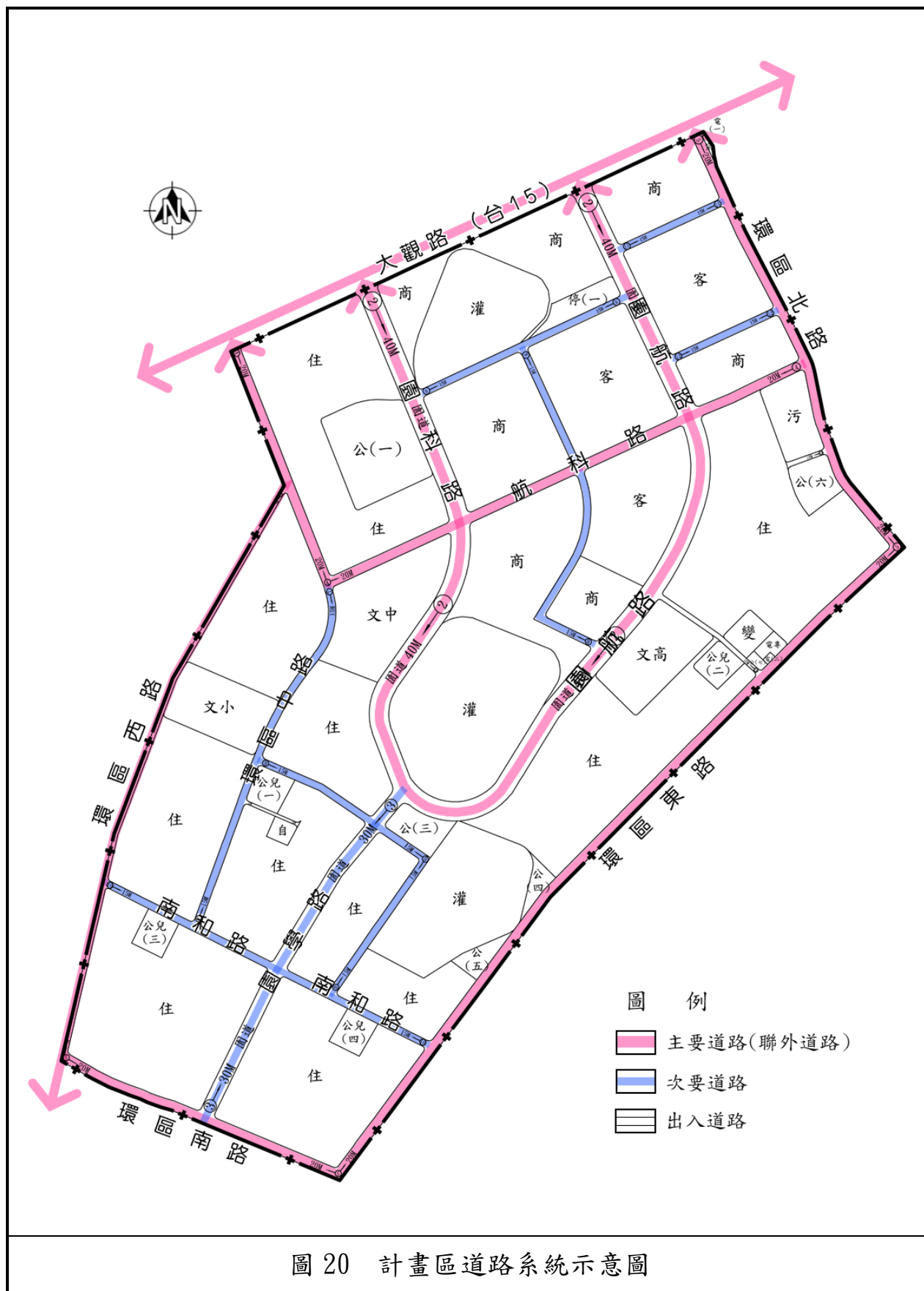
表 26 本次檢討後道路編號明細表

道路功能分類		編號	起迄點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備 註
主要道路	聯外道路	園 2	計畫區北端起環繞灌溉設施專用區至計畫區北端止	40	2,775	園科路、園航路
	區內道路	園 3	自 2 號道路起至 5 號道路止	30	773	園學路
	聯外道路	4	自 5 號道路起至計畫區北端止	20	1,520	航科路、環區中路、環區西路
	聯外道路	5	計畫區西側，自 4 號道路起至 5 號道路止	8	1,260	環區西路 (桃 40 號道)
			計畫區東北端起沿計畫區外圍至計畫區西南端止	20	3,316	環區北路、環區東路、環區南路
次要道路	區內道路	6	停一南側，自 2 號道路起至 2 號道路止	15	460	文城路
	區內道路	7	文中西側，自 4 號道路起至 10 號道路止	15	759	環區中路
	區內道路	8	停一西南側，自 6 號道路起至 2 號道路止	15	737	南園中路
	區內道路	9	文小東南側，自 7 號道路起至 10 號道路止	15	705	文治路、甘塘路
	區內道路	10	停五、停六北側，自 5 號道路起至 5 號道路止	15	714	南和路
	區內道路	11	停一東北側，自 2 號道路起至 5 號道路止	15	230	溪福路
	區內道路	12	停一東南側，自 2 號道路起至 5 號道路止	15	235	雙園路
	區內道路	26	公六北側起至 5 號道路止	10	85	園五街

公开展覽草案

道路功能分類		編號	起迄點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備 註
	區內道路	28	文高東側，自 2 號道路起至 5 號道路止	10	259	園八街
	區內道路	未編號	自來水事業用地北側起至 7 號道路止	6	120	學五街

註：表內道路長度及面積應以核定計畫圖實地測釘之樁距為準。



公開展覽草案

七、防災計畫

本特定區依循「桃園市地區災害防救計畫」之指導，研擬都市防災計畫如下：(詳圖 21、圖 22)

(一)區域防災系統

1. 消防救災體系

於市政府設置桃園市救災救護指揮中心，各行政區則以各區公所為核心。全市共設置四大救災救護大隊，距計畫區半徑 3.5 公里範圍，計有第三救護大隊之大園消防分隊。

2. 警察據點

距計畫區半徑 3.5 公里範圍內，計有大園、潮音、草漯等 3 處派出所。

3. 醫療服務據點

桃園市計有 11 家急救責任醫院，其中距離計畫區最近者為天成醫療社團法人天晟醫院；另計畫區半徑 3.5 公里範圍內之醫院，則有大園敏盛醫院及居善醫院。

(二)防(救)災動線系統

1. 緊急疏散道路

以計畫區中央之園道及計畫區北側聯外道路(省台 15 號道)為緊急疏散道路，亦為第一層之主要防災道路，可延續通達並串聯各區域，在災害發生時必須優先保持暢通且於救災時能進行交通管制。

2. 救援輸送道路

以計畫區寬度 20、15 公尺計畫道路為救援輸送道路，此層級道路主要作為消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主，亦為避難人員通往避難地區路徑之用。

3. 避難輔助道路

以計畫區內街廓間 10 公尺以下計畫道路及人行步道為避難輔助道路，使道路層級主要作為各指定避難場所、防災據點之設施無法臨主要、次要防救災道路之路網時，必須藉由輔助性質的路進連結其他避難空間、據點或連通緊急道路、救援輸送道路之路網。

公开展覽草案

4. 火災延燒防止地帶

以計畫區 20 公尺以上計畫道路及開放空間系統等為火災延燒防止地帶，以避免火災的漫延，降低災害程度。

(三) 防災避難場所

1. 臨時避難場所

臨時避難場所之劃設，係考量因空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用；指定計畫區之公園、公園兼兒童遊樂場及停車場等用地為臨時避難場所，合計可容納人數為 44,650 人。

2. 中長期收容場所

中長期收容場所之劃設，除因應前項空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用外，並提供較完善之設備和庇護場所，收容場主要為提供災後都市復建完成前，避難生活所需設施，並且為當地避難人員獲得各種資訊的場所，須提供較完善的設施及可供蔽護的場所；指定本計畫區之文小、文中及文高等用地為中長期收容場所，合計可容納人數為 32,533 人。

(四) 滯洪設施

依據國家災害防救科技中心災害潛勢地圖顯示，本計畫區無淹水災害；另計畫區內計有 3 處埤塘(灌溉設施專用區)，可作為都市之滯洪防災及蓄水防旱之緊急備用資源，亦可有效舒緩並調節都市逕流。

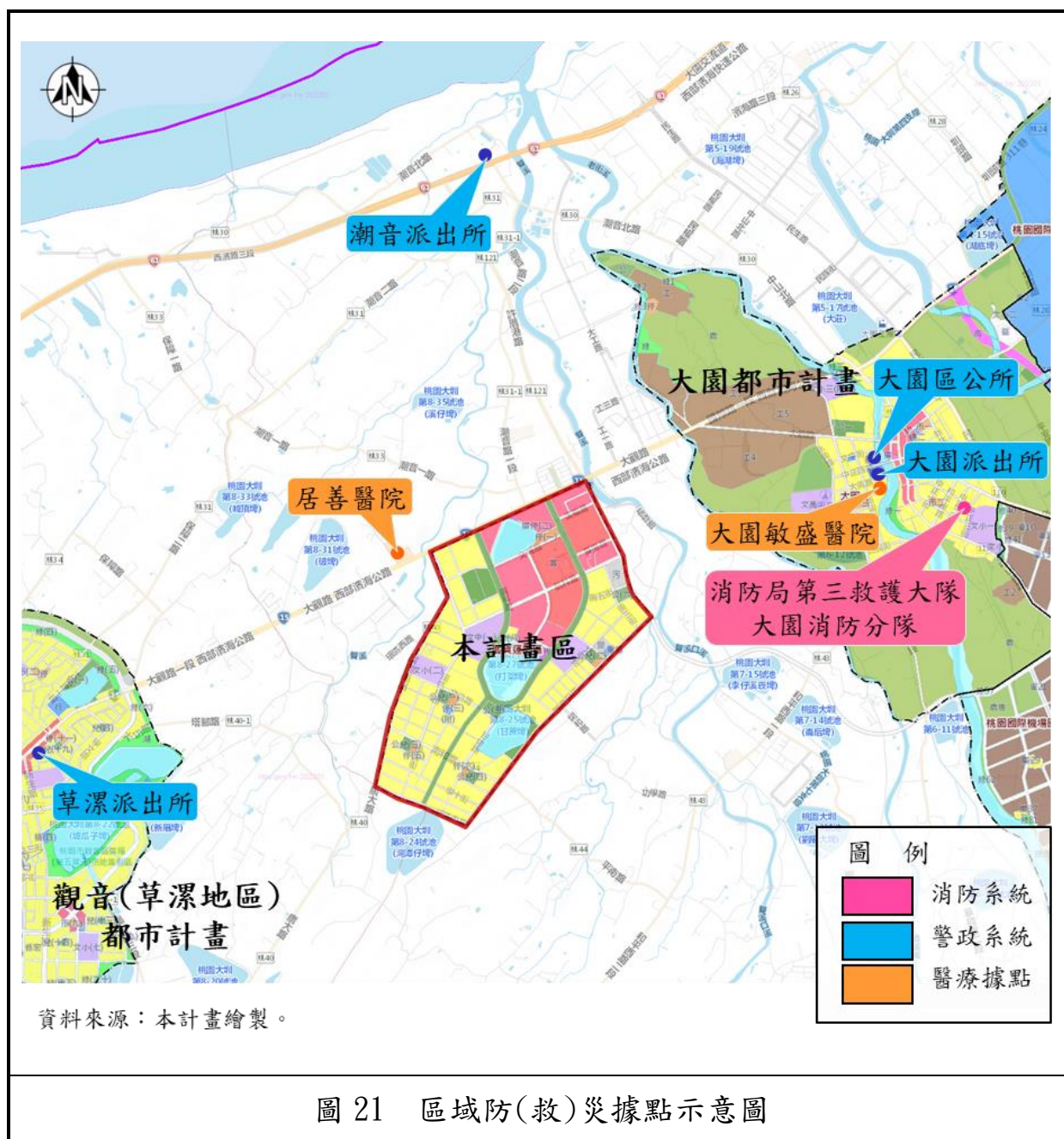
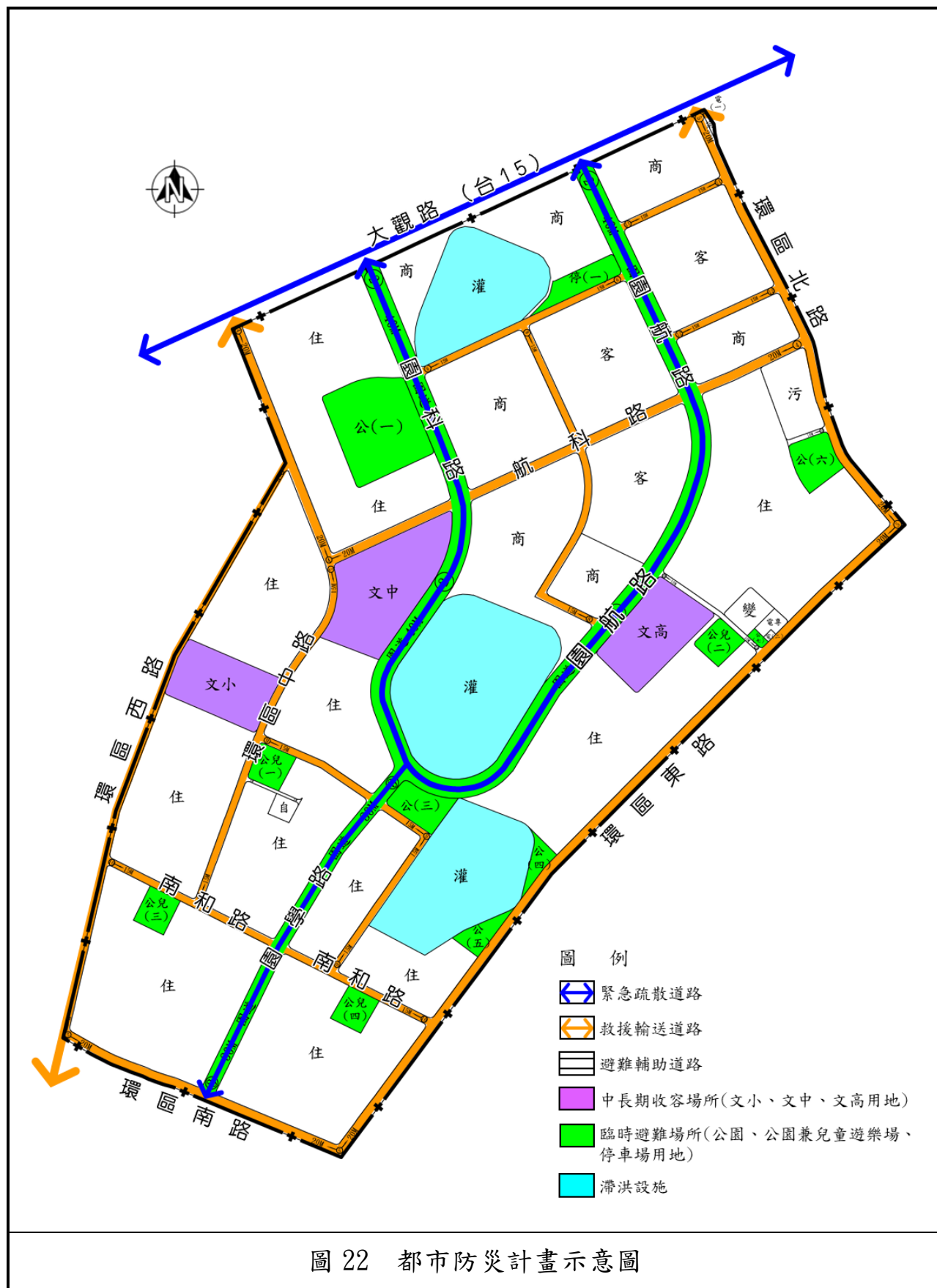


圖 21 區域防(救)災據點示意圖



公开展覽草案

表 27 防災避難場所容納避難人數統計表

項目	現況/原則	規劃內容	可容納避難人數計算			
			避難場所	面積 (公頃)	避難 空間 (公頃)	避難 人數 (人)
臨時避難場所	依鄰里單元防 規畫地區場所 災避難場所 結合公共設 施、法定空地 等開放空地 間，做為未來 都市避難及 緊急疏散場 所。	公園、公園兼 兒童遊樂場等 及停車場用地	公園用地	5.95	2.975	29,750
			公園兼兒童 遊樂場用地	2.24	1.120	11,200
			停車場用地	0.74	0.370	3,700
			小 計	8.93	4.465	44,650
中長期 收容場所		文小、文中及 文高等用地	文小用地	2.58	2.58	8,600
			文中用地	4.36	4.36	14,533
			文高用地	2.82	2.82	9,400
			小 計	9.76	9.76	32,533

註 1: 公園、公園兼兒童遊樂場、停車場等用地之避難空間以其面積×50%計算。

註 2: 每人以 1 m²及 3 m²計算臨時避難場所及長期收容場所可容納人數。

拾貳、實施進度及經費

本計畫區已辦竣區段徵收作業，公共設施用地除 2 處公園(公六、公七)用地，係屬變更回饋項目，後續應由交通部民用航空局開闢捐贈予桃園市政府，其餘皆已開闢取得。另文小用地及文高用地，則尚未設校，相關開發時程則由本府教育局依實際需求自行興闢。

表 28 實施進度與經費表

項 目	編號	面積 (公頃)	用地取得方式			開發經費(萬元)			主辦 單位	預定 期程
			徵購	區段 徵收	回饋 捐贈	土地徵 購費用	開闢 費用	合 計		
公園 用地	公六	0.86			V	—	1,720	1,720	交通部 民用航空局	民國 125 年
	公七	0.09			V	—	180	160		

註：1. 表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

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。

變更桃園航空客運園區(大園南港地區)
特定區主要計畫(第二次通盤檢討)書

承 辦	
主 管	

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 111 年 3 月 編 訂