

變 更 大 園 (菓 林 地 區) 都 市 計 畫
(配 合 市 地 重 劃 作 業) 案 計 畫 書

變 更 機 關 : 桃 園 市 政 府
中 華 民 國 1 1 1 年 0 3 月

變更大園（菓林地區）都市計畫（配合市地重劃作業）案計畫書

桃園市政府
民國111年03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	變更大園(菓林地區)都市計畫(配合市地重劃作業)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第27條第1項第4款	
變更都市計畫機關	桃園市政府	
本案公開展覽起訖日期	座談會	民國110年11月18日於桃園市大園區大園區公所
	公開展覽	
	說明會	
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	
	部 級	

公開展覽草案

目錄

壹、緒論	1
一、計畫緣起.....	1
二、法令依據.....	1
三、計畫位置與範圍.....	1
四、變更位置.....	2
貳、現行都市計畫及相關計畫	4
一、計畫沿革.....	4
二、現行都市計畫內容摘要.....	5
三、相關計畫.....	8
參、發展現況分析	15
一、自然環境.....	15
二、社經環境.....	17
三、實質環境現況.....	22
肆、變更理由及內容	26
一、變更理由.....	26
二、變更內容.....	26
三、變更後計畫內容.....	35
伍、實施進度與經費	43
一、開發方式及主體.....	43
二、實施範圍與進度.....	43
三、市地重劃負擔.....	44
陸、其他	46
附件一 符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款認定函	
附件二 「變更大園菓林地區都市計畫（配合市地重劃作業）案」公開展覽 前座談會會議紀錄	

公開展覽草案

圖目錄

圖 1	計畫範圍及變更位置示意圖.....	3
圖 2	大園（菓林地區）都市計畫示意圖.....	7
圖 3	捷運機場線示意圖.....	9
圖 4	計畫範圍示意圖.....	10
圖 5	G31 車站都市更新範圍示意圖.....	12
圖 6	捷運綠線 G31 車站周邊增額容積實施範圍示意圖.....	14
圖 7	地質與土壤示意圖.....	16
圖 8	淹水潛勢示意圖.....	17
圖 9	大園（菓林地區）都市計畫主要發展地區各里分布圖.....	19
圖 10	計畫區現況使用示意圖.....	22
圖 11	計畫區交通系統現況示意圖.....	24
圖 12	捷運綠線示意圖.....	25
圖 13	本計畫變更 1、2、6 案內容示意圖.....	29
圖 14	本計畫變更 4 案內容示意圖.....	30
圖 15	本計畫變更 5(1)案內容示意圖.....	31
圖 16	本計畫變更 5(2)案內容示意圖.....	32
圖 17	本計畫變更 5(3)、3 案內容示意圖.....	33
圖 18	本計畫變更 7 案之市地重劃範圍變更示意圖.....	34
圖 19	本計畫變更 1、2、6 案變更後內容示意圖.....	37
圖 20	本計畫變更 4 案變更後內容示意圖.....	38
圖 21	本計畫變更 5(1)案變更後內容示意圖.....	39
圖 22	本計畫變更 5(2)案變更後內容示意圖.....	40
圖 23	本計畫變更 5(3)、3 案變更後內容示意圖.....	41
圖 24	本計畫變更 7 案之市地重劃範圍變更後示意圖.....	42
圖 25	第 39 期大園區菓林市地重劃區範圍示意圖.....	44

公開展覽草案

表目錄

表 1	大園（菓林地區）都市計畫歷次變更一覽表	4
表 2	大園（菓林地區）都市計畫土地使用計畫面積表	6
表 3	桃園市及大園區近年人口成長統計表.....	18
表 4	大園（菓林地區）都市計畫近年人口成長統計表	18
表 5	大園（菓林地區）都市計畫主要發展的菓林里、三石里近五年人口數	18
表 6	大園區近年各年齡層人口組成表.....	19
表 7	桃園市 110 年各行政區現住人口密度彙整表.....	20
表 8	105 年之工業及服務業場所單位經營概況.....	21
表 9	105 年桃園市工業及服務業場所單位生產總額重要中行業之經營概況	21
表 10	大園菓林市地重劃範圍周遭之聯外及主要道路幾何特性彙整表	23
表 11	變更內容明細表	26
表 12	變七案變更內容面積統計表.....	28
表 13	大園（菓林地區）都市計畫變更前後土地使用面積對照表	35

公開展覽草案

壹、緒論

一、計畫緣起

在全球化及亞太地區熱絡發展的趨勢之下，中央及桃園市政府刻正積極推動「桃園航空城計畫」（擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫）。本計畫地理位置鄰近國 1 甲線交流道，並配合「桃園航空城計畫」、捷運（機場線及綠線）聯外交通工程等周邊重大建設計畫之發展，大園菓林市地重劃地區成為鄰近桃園機場最大且極具交通、人口、景觀等都市發展潛力的新市鎮。探究大園（菓林地區）都市計畫區之土地利用情形，前因附帶條件限制致重劃區內大部分皆為未開發之土地或農地使用，且重劃區外可建築用地之發展逐漸飽和，益顯緊鄰航空城之本重劃區開發的重要性及必要性。本計畫區透過市地重劃方式予以開發，以避免發生無序的蛙躍式土地開發模式，有助於支援未來相關產業及地區發展所需之腹地，提供航空城產業未來進駐後帶動的人口成長所需住宅需求，塑造航空城北側發展的新市鎮軸心。

本案係依 107 年 8 月發布實施之第三次通盤檢討案內市地重劃範圍，配合「桃園市第 39 期大園區菓林市地重劃區」重劃作業之所需，辦理本次個案變更，調整使用分區及公共設施用地，併同修正重劃區範圍面積，使地方土地使用計畫具合理性，以滿足地區發展機能之需求，促進都市整體健全發展。

二、法令依據

本計畫依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理都市計畫個案變更。

三、計畫位置與範圍

本計畫行政區域隸屬桃園市大園區，鄰近蘆竹區，位於「大園（菓林地區）都市計畫」範圍內，該都市計畫區東以南崁溪為界，南至大園區界及排水溝，西至灌溉溝渠，北至桃園國際機場邊界。本計畫範圍係依據 107 年 8 月發布實施之第三次通盤檢討案內市地重劃範圍，面積約 45.09 公頃。

公開展覽草案

四、變更位置

本案變更範圍（以下簡稱本計畫）位於大園（菓林地區）都市計畫市地重劃範圍內，變更總面積約 0.27 公頃，變更位置如圖 1 所示，變更內容如下所述：

- (一) 第一案：變更部分第二種住宅區為道路用地及部分道路用地為第一種住宅區。
- (二) 第二案：變更部分第二種住宅區為道路用地及部分道路用地為第二種住宅區。
- (三) 第三案：變更部分第二種商業區為排水渠道用地。
- (四) 第四案：變更部分第二種住宅區為第一種商業區。
- (五) 第五案：變更部分綠地用地為綠地兼道路用地及部分綠地兼供綠化步道用地為綠地兼道路用地。
- (六) 第六案：變更部分道路用地為第一種住宅區。
- (七) 第七案：變更市地重劃範圍。

公開展覽草案



圖 1 計畫範圍及變更位置示意圖

資料來源：本計畫繪製。

公開展覽草案

貳、現行都市計畫及相關計畫

一、計畫沿革

大園（菓林地區）都市計畫自 70 年 8 月 17 日發布實施，至今共辦理 3 次通盤檢討，第一次通盤檢討於 75 年 3 月 18 日發布實施、第二次通盤檢討於 91 年 12 月 19 日發布實施、第三次通盤檢討於 107 年 8 月 3 日發布實施。

表 1 大園（菓林地區）都市計畫歷次變更一覽表

編號	變更內容	發布文號	發布日期
1	大園鄉（菓林地區）都市計畫案	(70)府建都字第 97006 號	70.08.17
2	變更大園（菓林地區）都市計畫（第一次通盤檢討）案	(75)府建都 32025 號	75.03.18
3	變更大園（菓林地區）都市計畫（第二次通盤檢討）案	府城鄉 09102772742 號	91.12.19
4	變更大園（菓林地區）都市計畫（配合 1-1 及 2-1 號道路拓寬工程）案	府城鄉 0990076294 號	99.03.10
5	變更大園（菓林地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案	府都計 1070187719 號	107.08.03
6	變更大園（菓林地區）都市計畫（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G31 車站及相關設施設置）（第一階段）案	府都綜 1080030701 號	108.02.25
7	變更大園（菓林地區）都市計畫（部分農業區為捷運系統用地）（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】北機廠建設）案	府都綜 1100148761 號	110.06.24

資料來源：桃園市政府都市發展局。

公開展覽草案

二、現行都市計畫內容摘要

(一) 計畫範圍及面積

本計畫區位於桃園國際機場東側，東以南崁溪為界、南至大園區界及排水溝、西至灌溉溝渠、北至桃園國際機場邊界，包括大園區菓林里、三石里部分及蘆竹區長興里部分，全部面積計 269.57 公頃。

(二) 計畫年期與計畫人口

計畫年期以民國 115 年為計畫目標年，計畫人口 18,000 人，居住密度為每公頃 340 人。

(三) 土地使用計畫

現行土地使用分區包含住宅區、商業區、乙種工業區、倉儲區、行政區、加油站專用區、農業區、農會專用區及河川區等，面積合計約 220.19 公頃，占計畫總面積。其中又以農業區劃設面積居多，約 149.25 公頃，占計畫總面積 55.37% (詳圖 2)。

(四) 公共設施計畫

劃設之公設包括機關用地、學校用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、公園用地、零售市場用地、停車場用地、排水渠道用地、綠化步道用地、綠地兼供綠化步道用地、捷運系統用地、道路用地、道路用地兼供河川使用，面積合計約 49.38 公頃，占計畫總面積 18.32%。

(五) 交通系統計畫

1. 聯外道路

主要聯外道路為省道台四線，往南連接南崁交流道、桃園市中心，往北連接桃園國際機場，計畫寬度 30 至 40 公尺。其餘聯外道路包含 1-5 (東側銜接航空城計畫道路系統)、1-2 (坑菓路)、2-1 (坑菓路) 等。

公開展覽草案

2.主要道路

15 公尺寬以上道路為大園（菓林地區）都市計畫主要道路，銜接航空城計畫道路系統、既有省道台四線及坑菓路等聯外道路，並銜接捷運 G31 車站，使地區交通路網更加完備。

3.次要道路

12 公尺寬以下道路為本計畫區次要道路，配合既有聚落發展紋理及現況連通道路分布情形，規劃次要道路以符交通實際需求。

表 2 大園（菓林地區）都市計畫土地使用計畫面積表

項目		計畫面積（公頃）		占計畫總面積比例(%)		占都市發展用地比例(%)		
土地 使用 分區	住宅區	住一	23.45	44.17	8.70	16.39	21.86	41.17
		住二	20.72		7.69		19.31	
	商業區	商一	2.06	7.94	0.76	2.94	1.92	7.40
		商二	5.88		2.18		5.48	
	乙種工業區		2.56		0.95		2.39	
	倉儲區		2.54		0.94		2.37	
	行政區		0.28		0.10		0.26	
	加油站專用區		0.13		0.05		0.12	
	農會專用區		0.29		0.11		0.27	
	農業區		149.25		55.37		-	
	河川區		13.03		4.83		-	
	小計		220.19		81.68		53.98	
公共 設施 用地	機關用地		1.16		0.43		1.08	
	學校 用地	文小	2.38	4.87	0.88	1.81	2.22	4.54
		文中（小）	2.49		0.92		2.32	
	公園用地		1.83		0.68		1.71	
	綠地用地		1.09		0.40		1.02	
	兒童遊樂場用地		1.18		0.44		1.10	
	零售市場用地		0.49		0.18		0.45	
	停車場用地		0.61		0.23		0.57	
	排水渠道用地		1.59		0.59		1.48	
	綠化步道用地		0.69		0.26		0.64	
	綠地兼供綠化步道 用地		0.18		0.07		0.17	
	捷運系統用地		3.20		1.19		2.98	
	道路用地		32.24		11.96		30.05	
	道路用地兼供河川 使用		0.25		0.09		0.23	
	小計		49.38		18.32		46.02	
合計	都市計畫總面積		269.57		100.00		-	
	都市發展面積		107.29		-		100.00	

註：1.表內面積僅供參考，實際面積依核定計畫圖實地釘樁分割測量面積為準。

2.都市發展用地面積不包含河川區及農業區面積。

3.依據變更大園（菓林地區）都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案 110 年 11 月 9 日審定版。

公開展覽草案



圖 2 大園（菓林地區）都市計畫示意圖

資料來源：桃園市政府都市發展局。

公開展覽草案

三、相關計畫

與本計畫位置或發展相關的計畫包含「臺灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫」、「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」、「擬定桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G31 都市更新計畫」、「變更桃園市捷運場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（增修訂增額容積規定）案」，可見地區發展的活躍性及高度潛力。

（一）臺灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫

1.計畫內容概要

為提供台灣地區民眾及訪台國際人士往來臺灣桃園國際機場便利之聯外交通系統，期使國際航線與國內交通網路得以緊密連結，因而推動「臺灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫」全長約 51.03 公里的捷運系統，以改善機場聯外交通，連結台北車站、桃園機場、高鐵桃園車站等運輸樞紐。路線起自臺灣桃園國際機場第二航廈，往東經新北市林口、新莊、三重至台北車站，往南經高鐵桃園車站至中壢車站。

2.與本計畫之關聯性

國際機場作為國家門戶，應提供旅客便利、舒適、高水準的運輸轉乘服務，以作為國家之重要表徵。本計畫緊鄰航空城，支援相關產業發展所需腹地，在航空城產業進駐後可立即提供所需的住宅需求，重塑周邊環境品質。

公開展覽草案



圖 3 捷運機場線示意圖

資料來源：桃園市政府捷運工程局。

(二) 擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫

1. 計畫內容概要

在全球產業供應鏈緊密結合的趨勢下，善加利用桃園國際機場優越的地理位置，以其為引擎，匯聚國際商貿、會展、物流、金融、通信、科技、研發、遊憩、休閒、生活之產業與機能，讓人流、物流、商流、資金流和資訊流無障礙發展，推動現代化多功能之桃園國際航空城，吸引相關產業在其周邊群聚發展，進而形成以機場為中心的多元機能都會區。基於該計畫為行政院核定之國家重大建設計畫，為提升桃園機場服務機能，就區位、規模及機能等項目原則同意辦理新訂都市計畫，並由內政部擔任都市計畫擬定機關，辦理規劃特定區的整體發展構想（詳圖 4）。

2. 與本計畫之關聯性

大園(菓林地區)都市計畫區納入該計畫範圍之面積計 157.34 公頃，變更部份計 156.38 公頃，包括倉儲區、農業區、排水渠道

公開展覽草案

用地、停車場用地、綠化步道及道路用地等，其變更後內容將於下次大園（菓林地區）都市計畫通盤檢討，剔除計畫範圍，並納入該特定區計畫範圍，進行整體的空間規劃。本計畫與此重大建設計畫配合之，規劃未來土地整體發展，滿足地區的機能需求。



圖 4 計畫範圍示意圖

資料來源：內政部營建署城鄉發展分署。

(三) 擬定桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G31 都市更新計畫

1. 計畫內容概要

本計畫位於大園（菓林地區）都市計畫範圍內，自內政部於 98 年起推動桃園航空城計畫後，大園（菓林地區）都市計畫因地理區

公開展覽草案

位臨近桃園國際機場，扮演航空城周邊地區發展之前導角色，支援相關產業發展所需腹地，進而帶動周邊地區發展，以達桃園航空城整體發展目標。該計畫 G31 土地開基地在地理區位上緊鄰桃園國際機場連外幹道三民路二段，向南連結桃園市產業發展重鎮蘆竹區，未來桃園捷運綠線通車後，G31 站將作為帶動菓林地區都會空間發展之交通節點，預期將引入人流，提供地區成長動能，並配合 G31 車站周邊住宅及商業腹地市地重劃開發計畫，滿足大園(菓林地區)與鄰近周邊航空產業城發展生活機能所需。惟基地現況多為老舊及臨時建物且尚有部分低度利用之土地，為配合綠線綜規報告上位計畫指導原則，提供適當場站土地開發空間，透過都市更新地區劃定啟動更新建設，並配合捷運系統建設整合沿線交通運輸與都市土地規劃，引導都市再生（詳圖 5）。

2.與本計畫之關聯性

該案與本案之市地重劃案共同配合航空城及大眾捷運系統計畫，透過都市更新與土地開發方式，支援相關產業發展所需腹地，以及達到便捷交通與完善的生活機能之目標，提供舒適的居住環境，改善舊有商街之形象，提升區位價值。

公開展覽草案

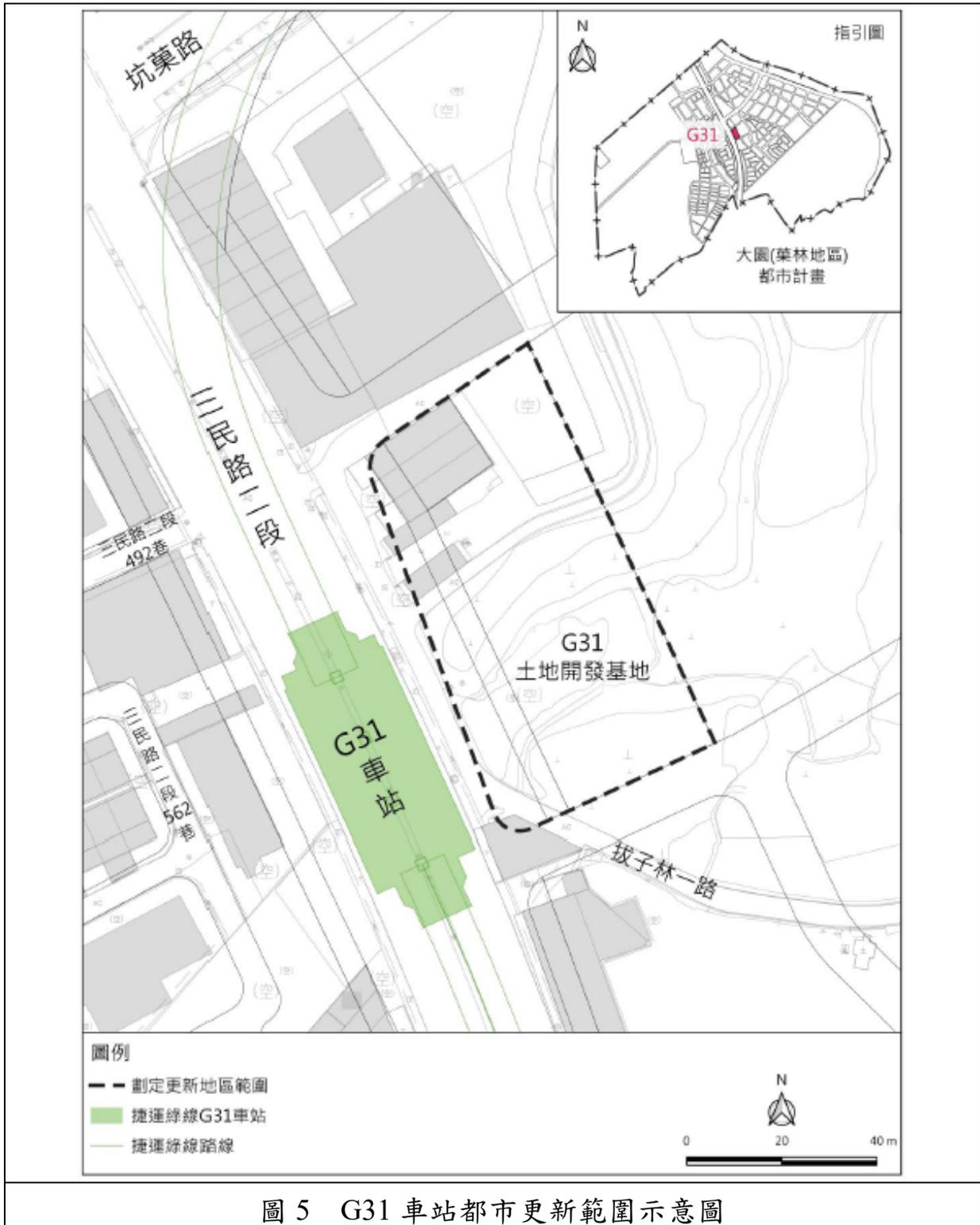


圖 5 G31 車站都市更新範圍示意圖

資料來源：桃園市政府住宅發展處。

公開展覽草案

(四) 變更桃園市捷運場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點 (增修訂增額容積規定) 案

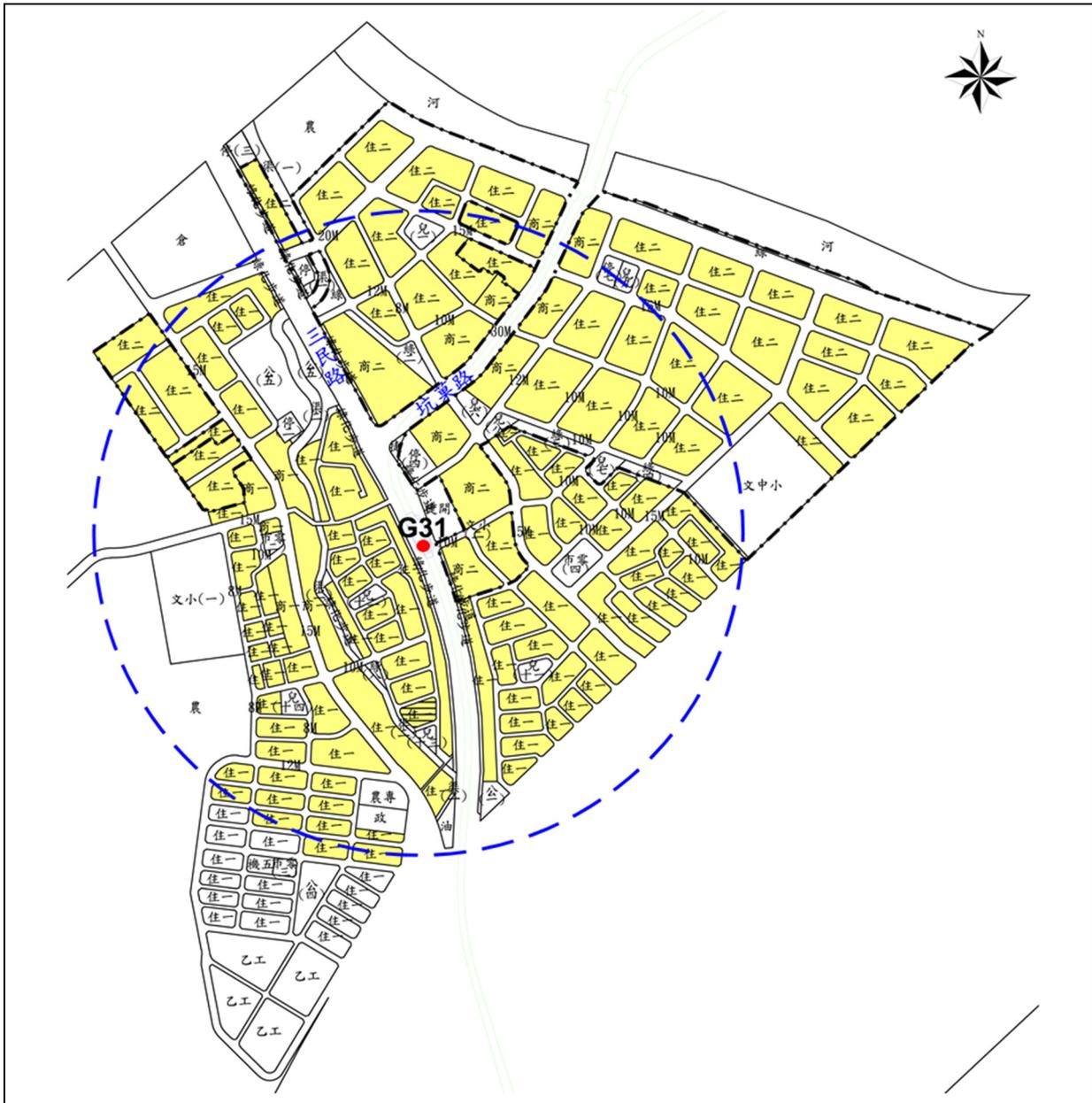
1. 計畫內容概要

以實踐緊密城市發展為目標，桃園市政府以大眾運輸場站永續都市規劃為導向，為公益性設施捐建空間之完整性及品質，辦理都市計畫變更及土地使用分區管制要點新(修)訂，調整捐建公益性設施之建築基地條件及容積樓地板面積上限等規定。大眾運輸之影響範圍約在車站周邊 500 公尺範圍內，在桃園捷運綠線通車後，各車站周邊之發展強度將有顯著提升之趨勢，故現有容積管制規定將逐漸不符發展情形。為建立桃園市各都市計畫有關捷運場站周邊地區之整體性增額容積規定，以振興本市都市計畫土地發展及提升捷運場站周邊各項公共建設服務水準，以捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，且臨接計畫道路路寬達 8 公尺以上、街廓面積超過 1,000 平方公尺以上之住宅區、商業區、工業區、產業專用區，得申請增額容積，本計畫各站出入口所屬細部計畫劃設之增額容積實施範圍(詳圖 6)。

2. 與本計畫之關聯性

統一各土地使用分區實施增額容積之最高額度，住宅區由原基準容積率之 10% 提升至 20%，以落實大眾運輸場站永續都市規劃導向之需求。

公開展覽草案



圖例

- 捷運綠線增額容積實施街廓
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 整體開發區範圍線

註：上圖係彙整相關都市計畫成果繪製，實際應以都市計畫發布實施內容為準，並依土地使用分區管制要點文字認定；後續如有都市計畫變更，亦同。

圖 6 捷運綠線 G31 車站周邊增額容積實施範圍示意圖

資料來源：桃園市政府都市發展局。

公開展覽草案

參、發展現況分析

一、自然環境

(一) 氣候

大園區屬副熱帶季風氣候區，在地勢上為臨海的平原，地面上無起伏山丘做屏障，年雨量充沛，濕度甚高，年平均溫度為 23°C；最熱月為 7 月，平均溫度為 27°C，最冷月為 1 月，平均溫度為 13°C，全年平均溼度約為 89%。本區氣候受到 5 月至 9 月的西南季風與 10 月下旬至翌年 3 月的東北季風影響最大，夏季多雨，冬季亦不虞久旱。

(二) 地形、地勢

大園區地勢自西南向東北傾斜，平均高度約海拔 35 公尺，多為平原，西北部則是綿長沙灘海岸。

(三) 水文

本計畫區東側為南崁溪，發源於龜山區坪頂台地牛角坡一帶，向南流經舊路坑，折向西南北經大檜溪及小檜溪之間，會合小檜溪，流經水汴頭，會合茄苳溪、大坑溪、坑子溪，於竹圍漁港附近的彩虹橋入海。沿途流經龜山區、桃園區、蘆竹區及大園區。流域面積 214.67 平方公里，總長 30.73 公里，主要支流有楓樹坑溪、大檜溪等。

(四) 地質與土壤

依經濟部 110 年 7 月 6 日公布全國地質敏感區範圍劃定公告，大園區非屬地質敏感區，另依 110 年大園區地區災害防救計畫，大園區地質分為沖積層及紅土台地堆積層，沖積層分部於本區北部及中部，紅土台地堆積層為於中南部（詳圖 7）。

大園區地質分布圖

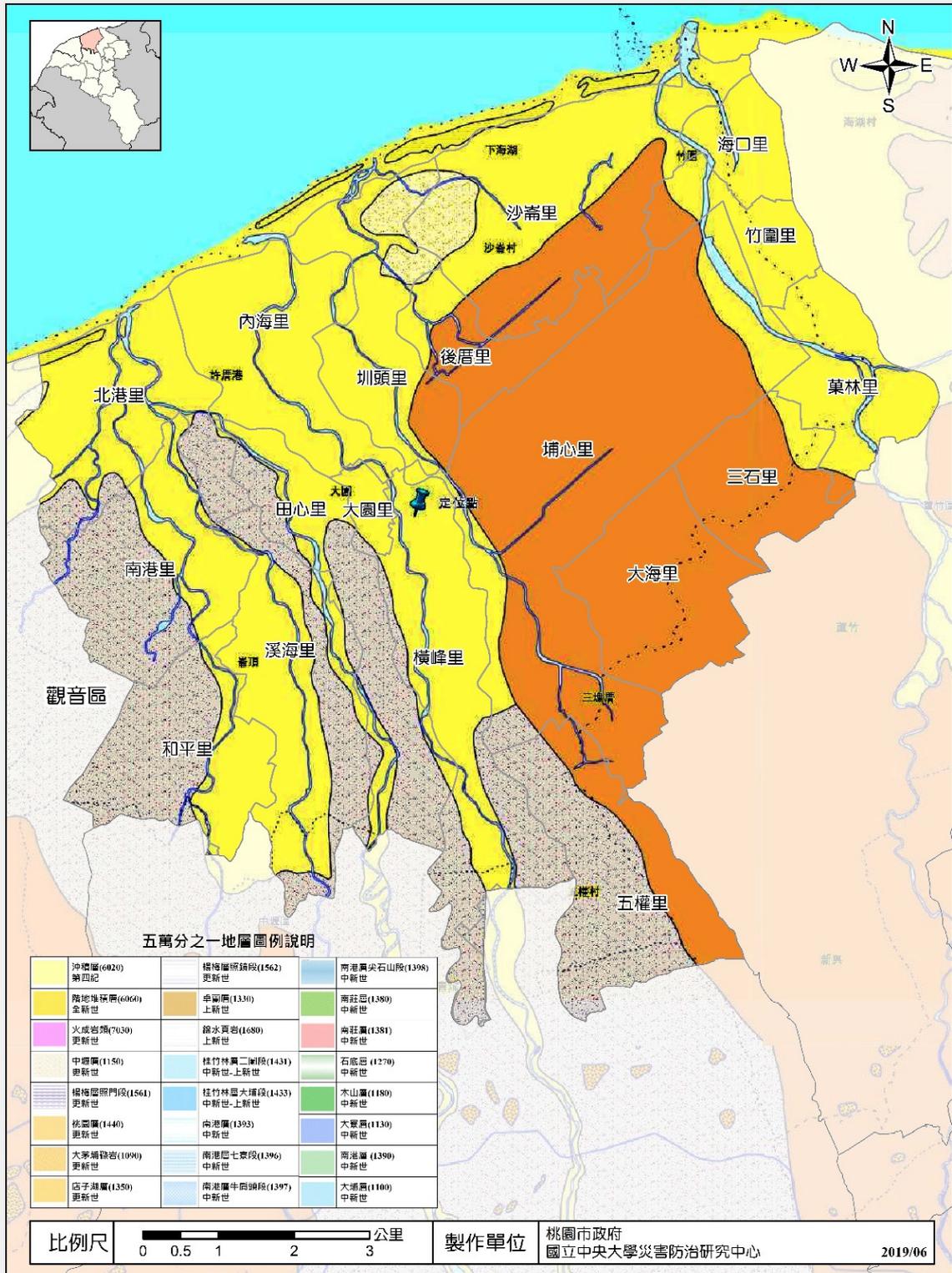


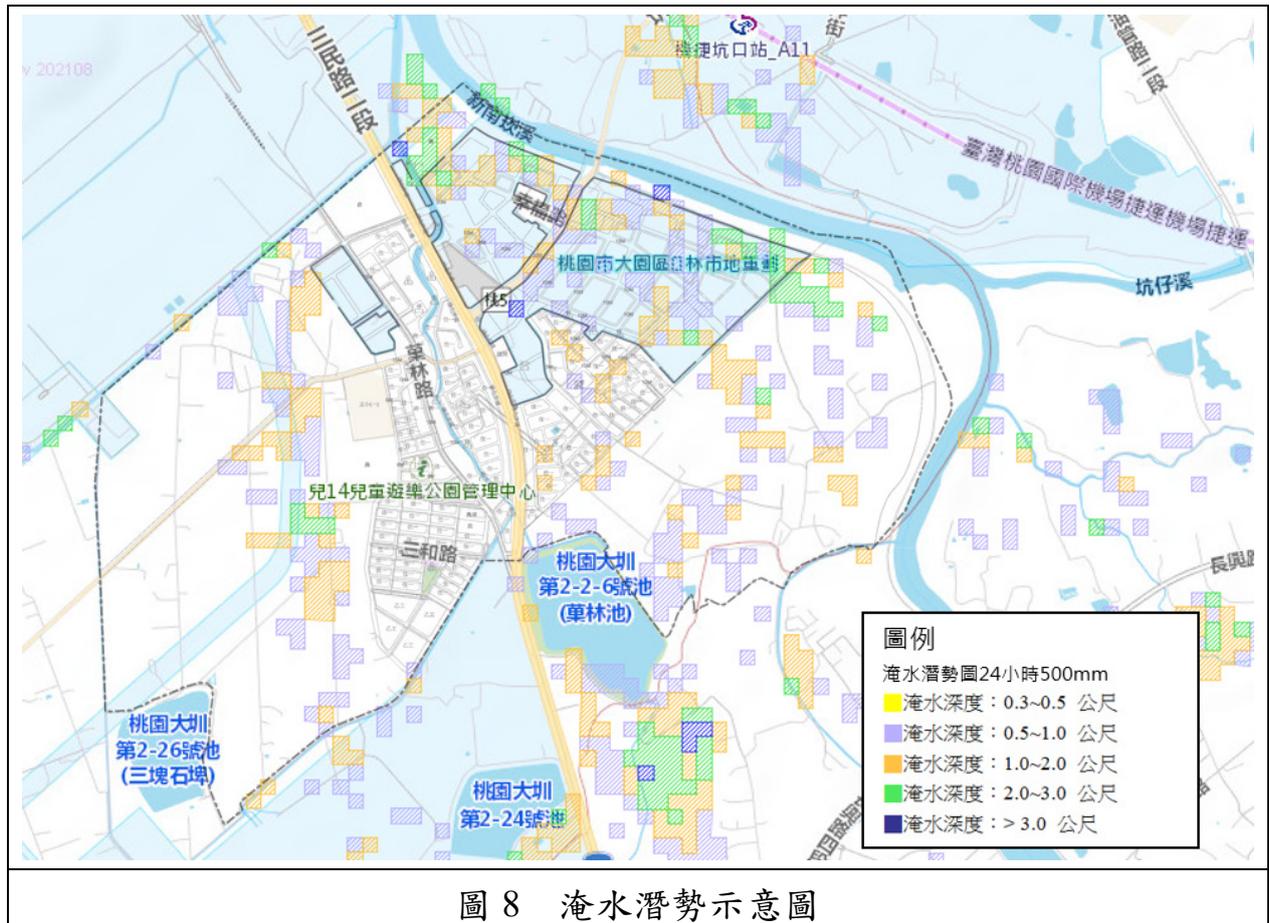
圖 7 地質與土壤示意圖

資料來源：桃園市大園區公所。

公開展覽草案

(五) 淹水潛勢

本計畫區緊鄰南崁溪，故須注意豪雨是否對本計畫區造成影響。經淹水潛勢模擬，當 24 小時累積降雨量達 500 毫米時，計畫區沿溪邊東側易有淹水狀況，將有 0.5 至 1 公尺之淹水深度，其中東北側更易有淹水問題，淹水深度更為嚴重，平均 1 公尺至 3 公尺間(詳圖 8)。



資料來源：內政部國土測繪中心圖台。

二、社經環境

(一) 人口概況

1. 人口成長

整體而言，近五年桃園市與大園區人口平均成長率分別為 1.28% 及 1.14% (詳表 3)；而大園 (菓林地區) 都市計畫區人口平均成長率則為 6.11%，尤其 109 年人口呈現顯著成長趨勢，未來人口發展可期 (詳表 4)。

公開展覽草案

進一步檢視本計畫範圍內的里別，分別為大園區人口數第二多的菓林里和三石里，以及一小部分蘆竹區長興里（詳圖 9）。綜觀主要發展地區（里別）近五年的人口概況，菓林里人口普遍呈現正成長，僅民國 107 年及 110 年呈現負成長，而三石里則普遍呈現負成長（詳表 5）。

表 3 桃園市及大園區近年人口成長統計表

民國(年)	桃園市		大園區	
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)
106	2,188,017	1.99	89,281	2.44
107	2,220,872	1.87	90,888	1.80
108	2,249,037	1.50	93,078	2.41
109	2,262,440	0.60	93,887	0.87
110	2,272,391	0.44	92,172	-1.83
平均	2,238,551	1.28	91,861	1.14

資料來源：大園區戶政事務所。

表 4 大園（菓林地區）都市計畫近年人口成長統計表

民國	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年	平均
人口數	5,575	5,796	5,750	5,731	8,687	6,308
成長率(%)	-23.88	3.96	-0.79	-0.33	51.58	6.11

資料來源：內政部營建署統計處。

表 5 大園（菓林地區）都市計畫主要發展的菓林里、三石里近五年人口數

區名	里名	106 年		107 年		108 年		109 年		110 年	
		人口數(人)	成長量								
大園區	菓林里	8,438	228	8,427	-11	8,579	152	8,636	57	8,445	-191
	三石里	3,591	26	3,545	-46	3,553	8	3,466	-87	3,401	-65

資料來源：大園區戶政事務所。

公開展覽草案



圖 9 大園（菓林地區）都市計畫主要發展地區各里分布圖

資料來源：本計畫繪製。

2. 人口組成

從大園區歷年人口組成變遷顯示，幼年人口比例穩定，約占總人口 14%，老年人口則有微幅攀升現象，目前占總人口 13%，而青壯年人口為本區人口組成的主要族群，人口比例呈現下降趨勢，約占 73%（詳表 6）。

表 6 大園區近年各年齡層人口組成表

民國 (年)	0 至 14 歲		15 至 64 歲		65 歲以上	
	人口數 (人)	百分比 (%)	人口數 (人)	百分比 (%)	人口數 (人)	百分比 (%)
106	13,117	15%	66,517	75%	9,647	11%
107	13,336	15%	67,268	74%	10,284	11%
108	13,468	14%	68,606	74%	11,004	12%
109	13,345	14%	68,751	73%	11,791	13%
110	12,981	14%	61,032	73%	12,193	13%

資料來源：大園區戶政事務所。

公開展覽草案

3.人口密度

桃園市人口密度平均每平方公里約有 1,861 人，而大園區人口密度平均每平方公里約有 1,055 人（詳表 7）。

表 7 桃園市 110 年各行政區現住人口密度彙整表

區名	總人口(人)	行政區面積(平方公里)	人口密度(人/平方公里)
桃園區	458,847	34.8	13,185
八德區	209,665	33.7	6,222
龜山區	166,767	72.0	2,316
蘆竹區	166,394	75.5	2,204
大園區	92,172	87.4	1,055
大溪區	94,870	105.1	903
中壢區	422,529	76.5	5,523
平鎮區	228,203	47.8	4,774
楊梅區	176,757	89.1	1,983
龍潭區	124,442	75.2	1,655
新屋區	49,094	85.0	578
觀音區	69,995	88.0	795
復興區	12,308	350.8	35
桃園市	2,272,391	1,221	1,861

註：大園區戶政事務所。

(二) 經濟產業

桃園市整體產業結構以二、三產業發展為主，境內除了有桃園國際機場外，區位鄰近臺北港，陸上交通位處北部地區樞紐地位，產業發展條件良好，市內工業區、科技園區及自由貿易港區等產業區域林立，為我國工業發展重鎮，民國 105 年底工業及服務業創造全年生產總額近 3 兆 6 千億元，占全國之 11.51%（詳表 8），居全國第 5 位。其中大園區為桃園國際機場的所在位置，航空運輸業、航空運輸輔助業、倉儲業尤其蓬勃，產業用機械設備維修及安裝業因受惠於桃園市工業深度發展，均居全國各鄉鎮市區之首，而其他化學製品製造業、紙漿、紙及紙製品製造業，生產總額也居全國首位（詳表 9），有極高的產業發展性。大園區民國 105 年生產總額高達 3,650 億元，其中航空運輸業 1,262 億元，貢獻大園區 34.55% 生產總額（詳表 8）。

公開展覽草案

表 8 105 年之工業及服務業場所單位經營概況

地區別	場所單位數量		從業員工人數		全年生產總額		主要發展產業 (生產總額占該 行政區比 率)(%)
	當年度 (家)	5 年增 減(%)	當年度 (人)	5 年增 減(%)	當年度(百 萬元)	5 年增 減(%)	
桃園市	110,997	14.57	931,550	12.35	3,567,019	-2.46	-
大園區	4,719	16.60	70,143	36.23	365,097	79.71	航空運輸業 (34.55) 產業用機械設 備維修及安裝 業(11.19) 運輸輔助業 (8.19)

資料來源：中華民國統計資訊網。

表 9 105 年桃園市工業及服務業場所單位生產總額重要中行業之經營概況

主要生 產行政 區為大 園區的 行業別	場所單位數量		從業員工人數		全年生產總額			主要生 產行政 區為大 園區，且 其生產 總額占 桃園市 該業比 率(%)
	當年度 (家)	5 年增 減(%)	當年度 (人)	5 年增 減(%)	當年度 (百萬元)	5 年增 減(%)	全 國 排 名	
航空運輸業	15	-	18,151	175.02	236,564	75.29	1	53.33
食品及飼 品製造業	599	13.88	19,290	32.88	78,915	13.76	2	20.81
其他化學 製品製造 業	451	17.45	11,184	13.20	65,218	22.77	1	15.40
產業用機 械設備維 修及安裝 業	772	37.12	9,268	28.42	50,393	27.94	1	81.09
紙漿、紙 及紙製品 製造業	372	4.79	7,278	15.85	36,356	16.75	1	19.73
倉儲業	192	47.69	5,463	28.57	16,085	34.23	1	27.44

資料來源：中華民國統計資訊網。

公開展覽草案

三、實質環境現況

(一) 基地環境現況

本計畫範圍內之住宅及店家主要聚集於三民路及菓林路上，現況多為未開發完成之土地，多數刻正辦理市地重劃工程，而位在三民路二段南側位置的桃園捷運綠線 G31 車站及其捷運路線沿線的坑菓路、部分三民路二段皆辦理捷運工程中（詳圖 10）。

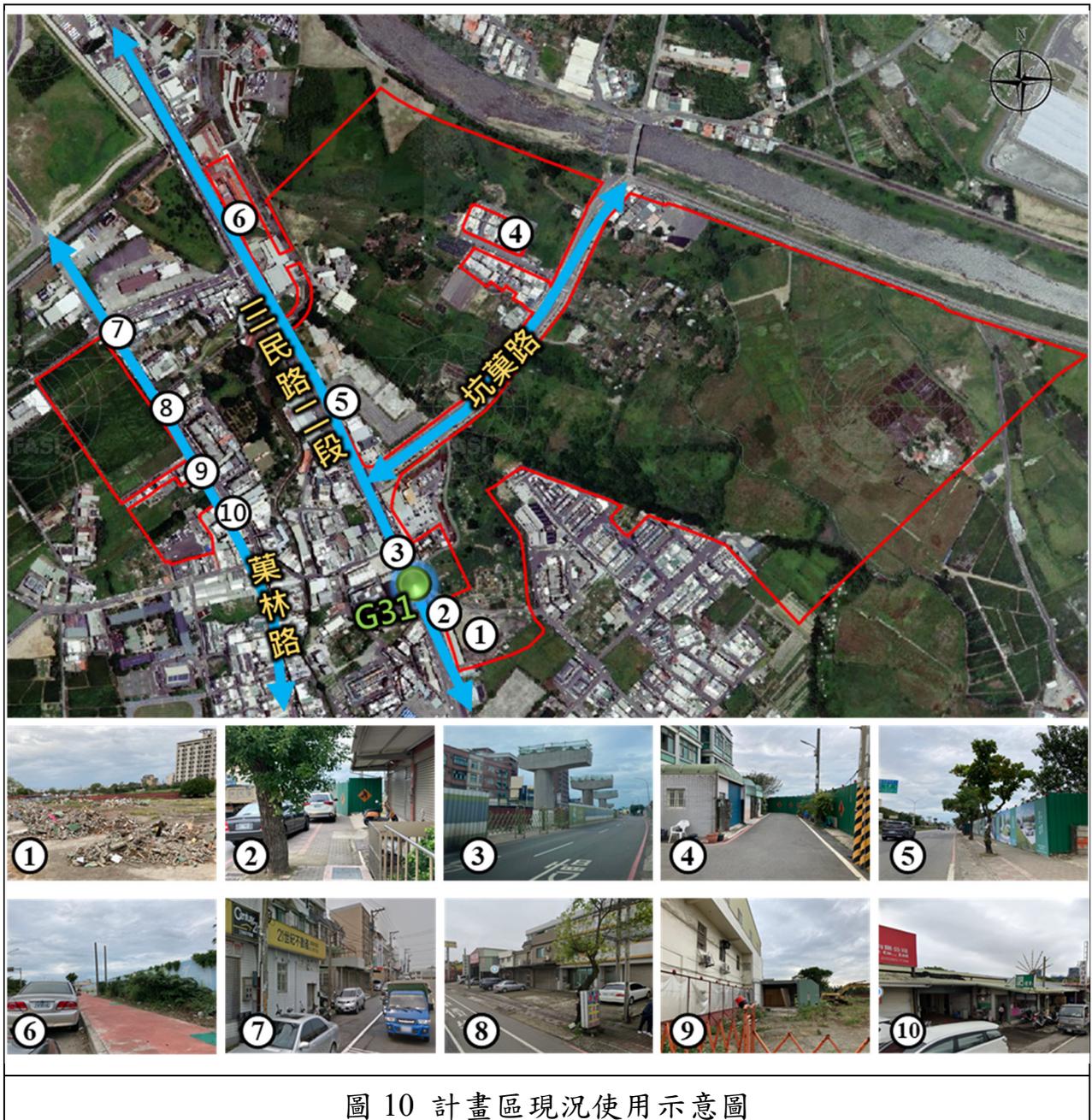


圖 10 計畫區現況使用示意圖

資料來源：本計畫繪製。

公開展覽草案

(二) 交通運輸現況

1. 聯外道路

省道台四線(三民路二段)為本計畫區之主要聯外幹道，南往南崁交流道、桃園市中心，北往桃園國際機場，計畫寬度約 30 至 40 公尺；1-5 號(東側銜接航空城計畫道路系統)及坑菓路則可分別通往蘆竹(詳圖 11)。

2. 主要道路

菓林路及下崁路為本計畫範圍內之主要道路，計畫寬度為 15 公尺，其中鄉道 4-22 號桃 5 線(下崁路)道路可通往埔心(詳圖 11)。

3. 次要道路

次要道路寬度為 12 公尺與 10 公尺，出入道路則在 8 公尺以下，人行步道主要為聯繫各公園活動。

表 10 大園菓林市地重劃範圍周遭之聯外及主要道路幾何特性彙整表

路名	計畫道路寬度 (公尺)	道路等級	分隔型態	車道配置	人行道寬 (公尺)
三民路二段	40	省道	中央實體	雙向 4 快車道 2 機慢車道	2.0-2.5
坑菓路	30	鄉道	中央實體	雙向 4 車道	2.5
下崁路	15	鄉道	中央標線	雙向 2 車道	-
菓林路	15	市區道路	中央標線	雙向 2 車道	-

資料來源：本計畫彙整。

公開展覽草案



圖 11 計畫區交通系統現況示意圖

資料來源：本計畫繪製。

(三) 大眾運輸系統現況

基於桃園市政府積極推動大眾捷運系統建設計畫，整體路網以「三心六線路網」為主要架構；其中綠線路廊規劃配合上位政策計畫及重大發展計畫，為符合都市空間發展結構，與地下化之臺鐵、機場捷運互相串連，銜接轉乘構成路網提升運輸效能，有效紓解鄰近主要道路，如台 4 線與桃園區中正路交通壅塞情形。目前 G31 場站及整條捷運綠線刻正於計畫範圍之三民路二段及坑菓路進行施工(詳圖 12)。

公開展覽草案



資料來源：桃園市政府捷運工程局。

公開展覽草案

肆、變更理由及內容

一、變更理由

本案係為配合「桃園市第 39 期大園區菓林市地重劃區」重劃作業之所需，考量地主權益、使用需求，視都市計畫合理性辦理個案變更，並配合修正重劃區範圍面積。

二、變更內容

本案變更桃園市大園區竹圍段崁下小段及竹圍段拔子林小段之道路用地、住宅區、商業區、綠地及綠地兼供綠化步道用地，共計約 0.27 公頃（詳表 11、圖 13、圖 14、圖 15、圖 16 及圖 17），而重劃區範圍變更後總面積合計約 42.74 公頃（詳表 12 及圖 18）。

表 11 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
一	幸福路 28 巷南北兩側住宅區	住宅區(二) (0.0127)	道路用地 (0.0127)	本案現況為私有合法建物法定空地，如按原計畫辦理市地重劃，該等地主將因參加重劃面積不足無法配回土地，考量地主權益、避免不必要之拆遷，保留既有建物，參酌地籍線調整道路範圍及截角並剔除重劃範圍，爰變更道路用地為住宅區(一)，另併同調整對側住宅區(二)為道路用地，維持 8 公尺路寬。惟未來建物拆除重建時，仍須依建築法令規定截角退讓。
		道路用地 (0.0141)	住宅區(一) (0.141)	
二	幸福路 28 巷西側之南北側住宅區	住宅區(二) (0.0075)	道路用地 (0.0075)	為銜接幸福路 28 巷計畫寬度 8 公尺，配合調整原計畫寬度 7 公尺之道路用地為 8 公尺路寬。
		道路用地 (0.0028)	住宅區(二) (0.0028)	

公開展覽草案

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
三	三民路二段東側商業區之南側	商業區(二) (0.0103)	排水渠道用地 (0.0103)	考量區域排水系統路線之連接，變更為排水渠道用地。
四	菓林路西側住宅區與商業區交界處	住宅區(二) (0.0007)	商業區(一) (0.0007) 附帶條件：因涉及住宅區變更為商業區，故依本市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則辦理回饋。	原都市計畫規劃為道路用地，於第三次通盤檢討時變更為第二種住宅區，因已無劃設為道路截角之需要，為保全既有建物與土地所有權人權益，將商業區調整為無截角。
五	三民路二段倉儲區東方	綠地用地 (0.0700)	綠地兼道路用地 (0.0700)	考量毗鄰住宅區及商業區車輛通行需求，變更為綠地兼道路用地。
	三民路二段沿線	綠地兼供綠化步道用地 (0.1501)	綠地兼道路用地 (0.1501)	
六	幸福路北側住宅區	道路用地 (0.0015)	住宅區(一) (0.0015)	計畫道路截角處因現況存在既有建物，為避免損及土地及建物所有權人之權益，參酌地籍線調整道路截角並剔除重劃範圍，惟未來建物拆除重建時，仍須依建築法令規定截角退讓。
七	重劃區範圍	原計畫面積 (詳表 10)	實測面積 (詳表 10)	按實際測量結果修正重劃區計畫面積。

註：實際面積仍須依據後續變更範圍確立為準。

公開展覽草案

表 12 變七案變更內容面積統計表

項目	原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)	
現 行 計 畫 市 地 重 劃 範 圍	(1) 本次 剔除 範圍	第二種住宅區	0.0007	第一種商業區	0.0007
		道路用地	0.0157	第一種住宅區	0.0157
		合計(1)	0.0164	合計(1)	0.0164
	(2) 市地 重劃 範圍	第二種住宅區	0.0202	道路用地	0.0202
		第二種商業區	0.0103	排水渠道用地	0.0103
		綠地用地	0.0700	綠地兼道路用地	0.0700
		綠地兼供綠化步 道用地	0.1501	綠地兼道路用地	0.1501
		道路用地	0.0028	第二種住宅區	0.0028
		合計(2)	0.2534	合計(2)	0.2534
	原計畫市地重劃範圍		42.7564	新計畫市地重劃 範圍	42.7408

備註：表內面積應以核定計畫圖實施分割測量面積為準。

公開展覽草案



圖 13 本計畫變更 1、2、6 案內容示意圖

公開展覽草案

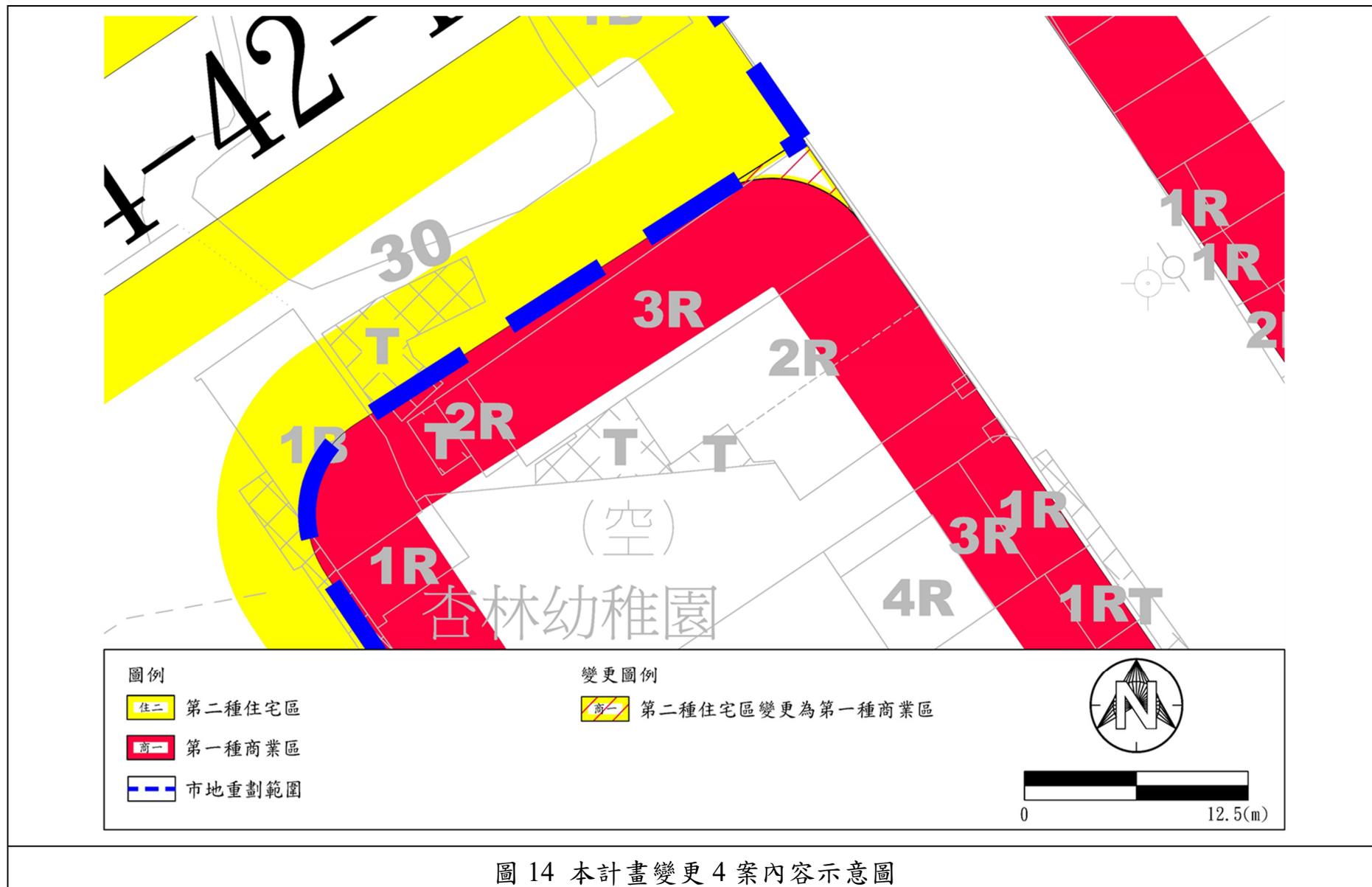


圖 14 本計畫變更 4 案內容示意圖

公開展覽草案

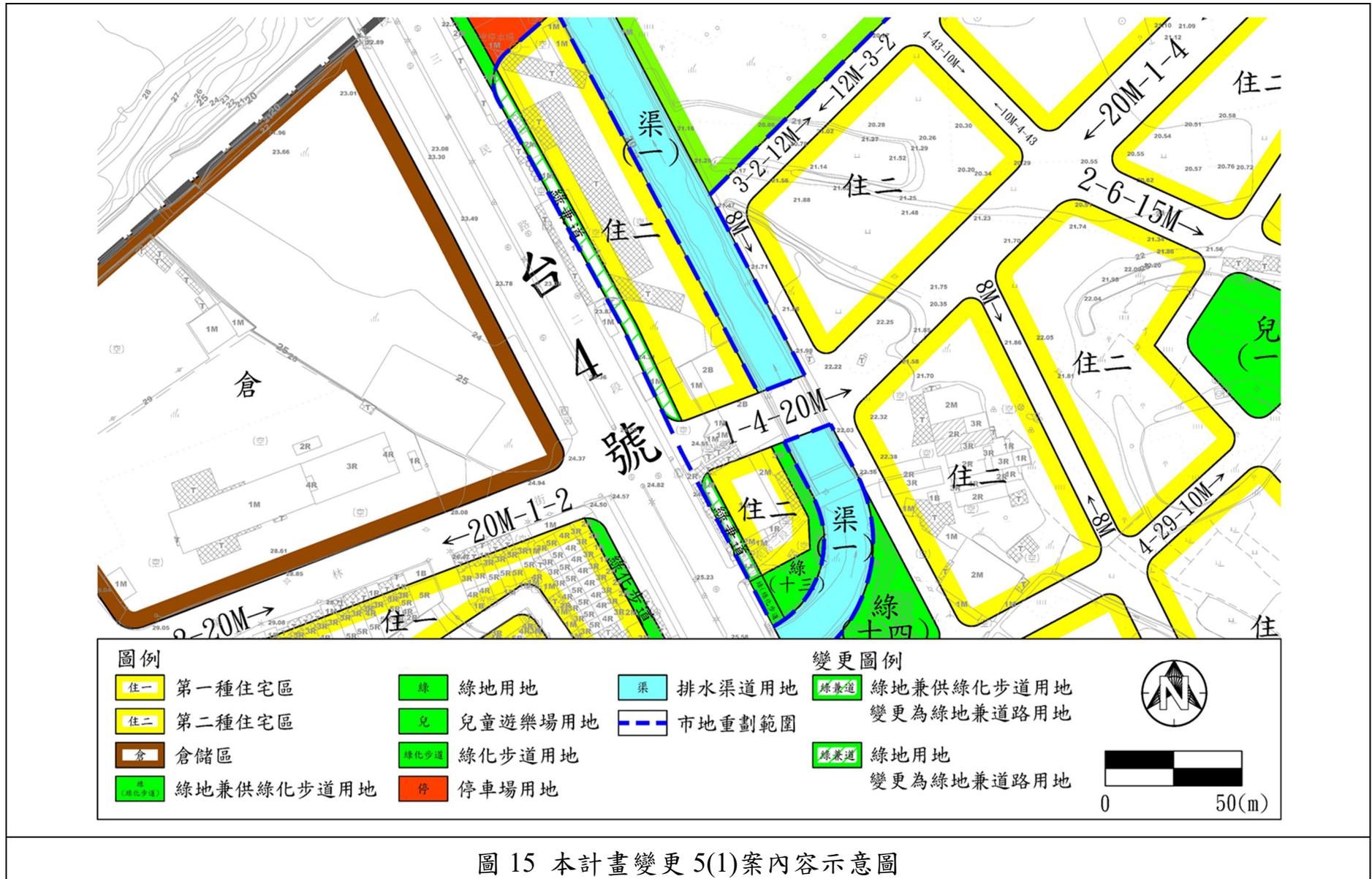


圖 15 本計畫變更 5(1)案內容示意圖

公開展覽草案

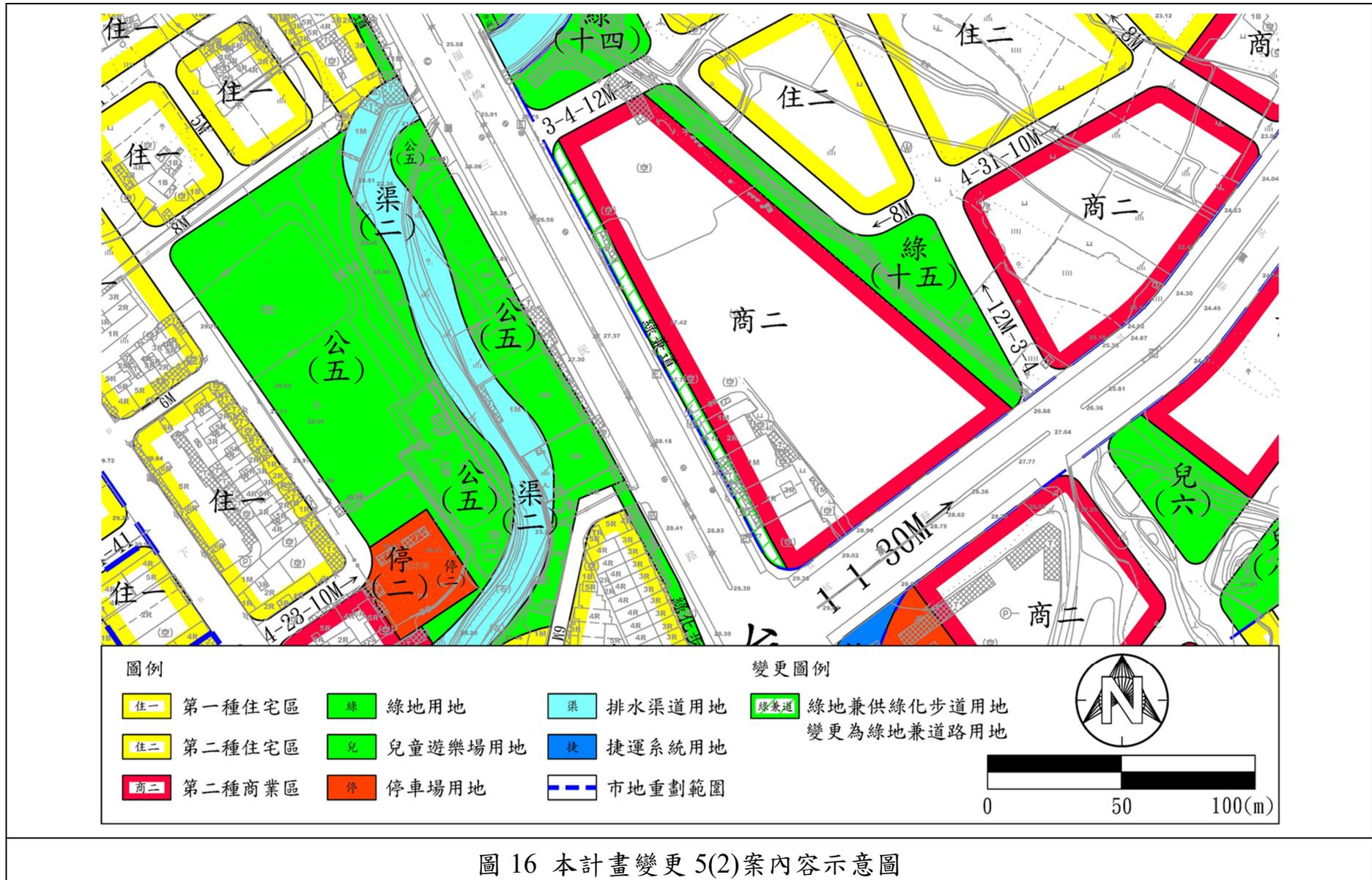


圖 16 本計畫變更 5(2)案內容示意圖

公開展覽草案

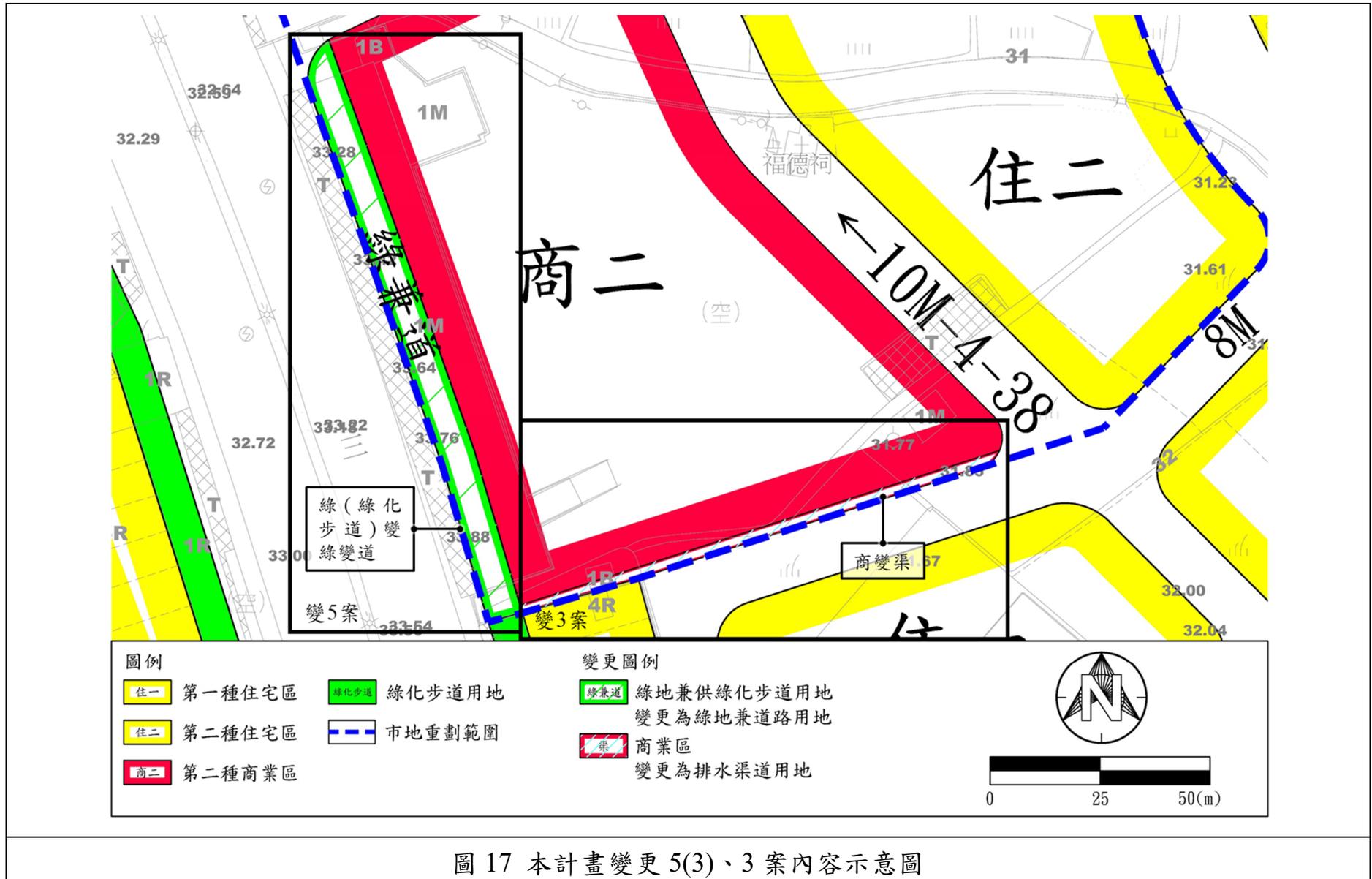
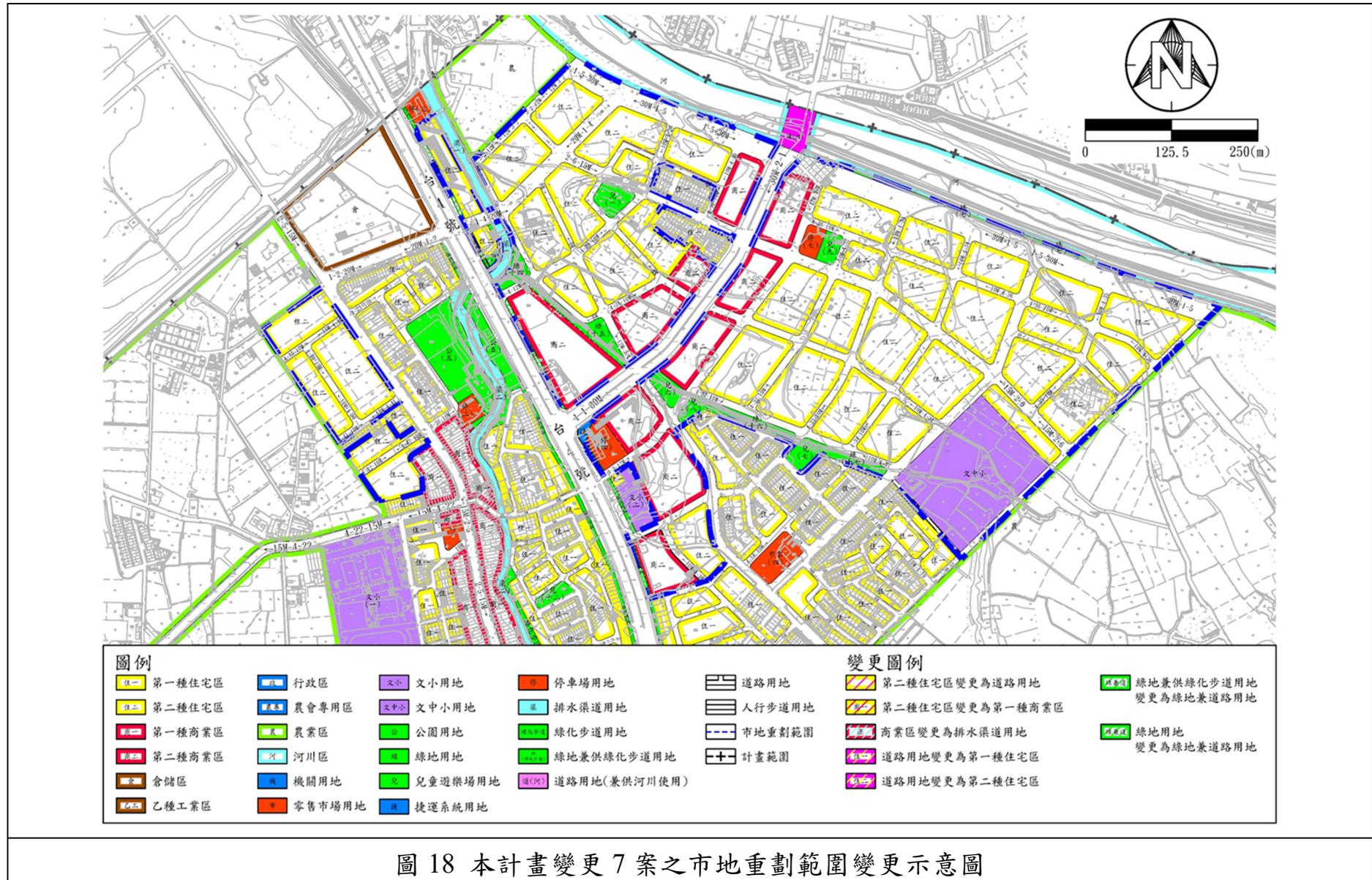


圖 17 本計畫變更 5(3)、3 案內容示意圖

公開展覽草案



公開展覽草案

三、變更後計畫內容

有關本計畫之大園（菓林地區）都市計畫變更前後土地使用面積對照表（詳表 13），及本計畫變更後計畫（詳圖 19、圖 20、圖 21、圖 22、圖 23 及圖 24）。

表 13 大園（菓林地區）都市計畫變更前後土地使用面積對照表

項目		本次變更 前面積 (公頃)	本次變更 面積 (公頃)	本案變更後			
				變更後計畫 面積(公頃)	占計畫總面 積比例(%)	占都市發展 用地比例(%)	
土地 使用 分區	住宅區	住一	23.45	+0.02	23.47	8.71	21.88
		住二	20.72	-0.02	20.70	7.68	19.29
	商業區	商一	2.06	*	2.06	0.77	1.92
		商二	5.88	-0.01	5.87	2.18	5.47
	乙種工業區	2.56	-	2.56	0.95	2.38	
	倉儲區	2.54	-	2.54	0.94	2.36	
	行政區	0.28	-	0.28	0.11	0.26	
	加油站專用區	0.13	-	0.13	0.05	0.13	
	農會專用區	0.29	-	0.29	0.11	0.27	
	農業區	149.25	-	149.25	55.36	-	
	河川區	13.03	-	13.03	4.84	-	
	小計	220.19	-	220.19	81.68	53.97	
公共 設施 用地	機關用地		1.16	-	1.16	0.43	1.08
	學校用地	文小用地	2.38	-	2.38	0.88	2.22
		文中(小)用地	2.49	-	2.49	0.92	2.32
	公園用地		1.83	-	1.83	0.68	1.71
	綠地用地		1.09	-0.07	1.01	0.37	0.94
	兒童遊樂場用地		1.18	-	1.18	0.44	1.10
	零售市場用地		0.49	-	0.49	0.18	0.45
	停車場用地		0.61	-	0.61	0.23	0.57
	排水渠道用地		1.59	+0.01	1.60	0.59	1.48
	綠化步道用地		0.69	-	0.69	0.26	0.65
綠地兼供綠化步道用地		0.18	-0.15	0.03	0.01	0.03	

公開展覽草案

項目	本次變更 前面積 (公頃)	本次變更 面積 (公頃)	本案變更後		
			變更後計畫 面積(公頃)	占計畫總面 積比例(%)	占都市發展 用地比例(%)
綠地兼供道路使用用地	0.00	+0.22	0.22	0.08	0.21
捷運系統用地	3.20	-	3.20	1.19	2.98
道路用地	32.24	*	32.24	11.96	30.05
道路兼供河川使用用地	0.25	-	0.25	0.09	0.23
小計	49.38	-	49.38	18.32	46.03
計畫面積合計	269.57	-	269.57	100.00	-
都市發展用地面積合計	107.29	-	107.29	-	100.00

註：1.資料來源：變更大園（菓林地區）都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案 110
年 11 月 9 日審定版。

2.面積不足 0.01 公頃者以*標示。

3.表內面積僅供參考，實際面積依核定計畫圖實地釘樁分割測量面積為準。

4.都市發展用地面積不包含農業區及河川區面積。

公開展覽草案

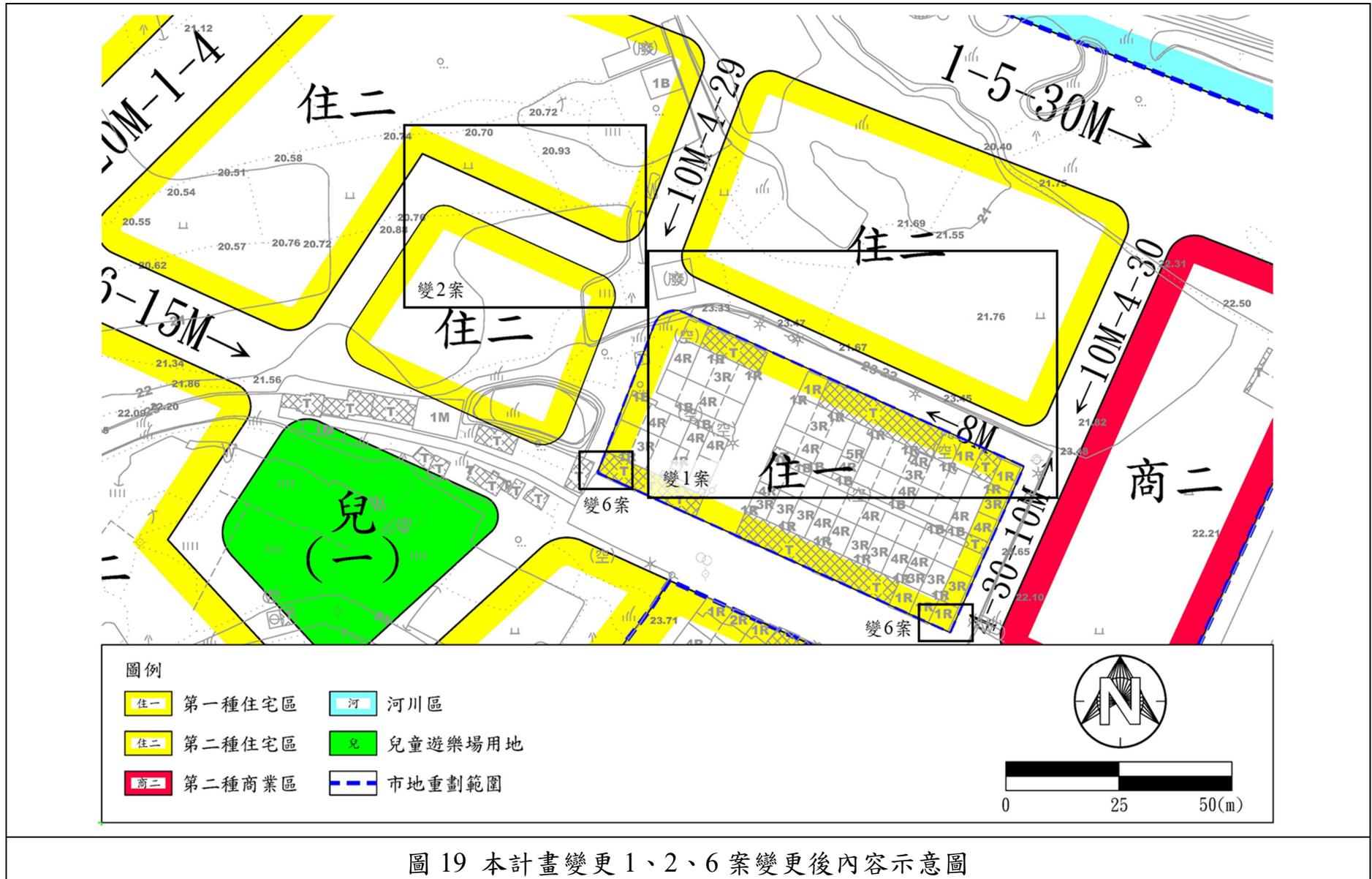


圖 19 本計畫變更 1、2、6 案變更後內容示意圖

公開展覽草案

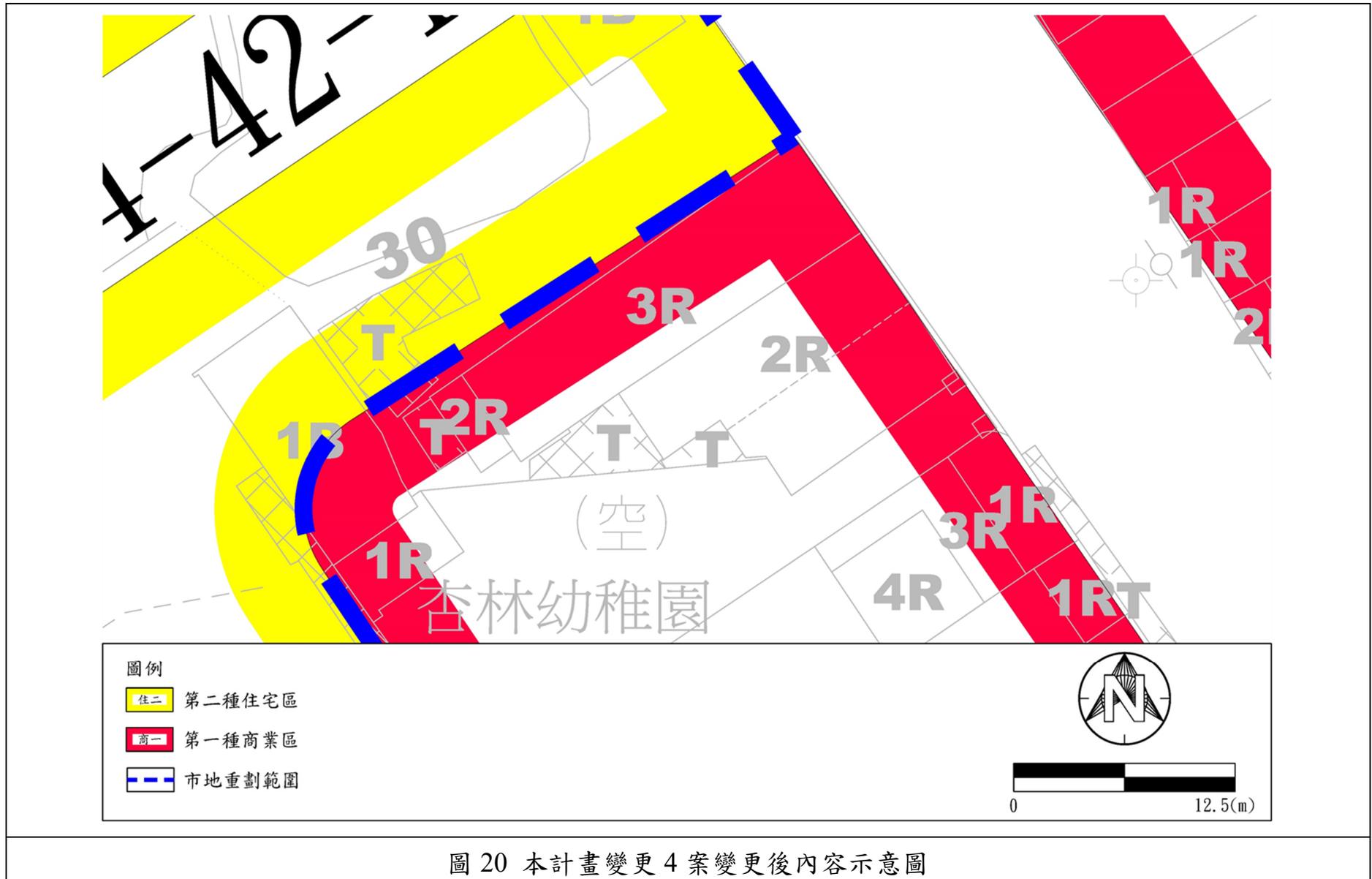


圖 20 本計畫變更 4 案變更後內容示意圖

公開展覽草案

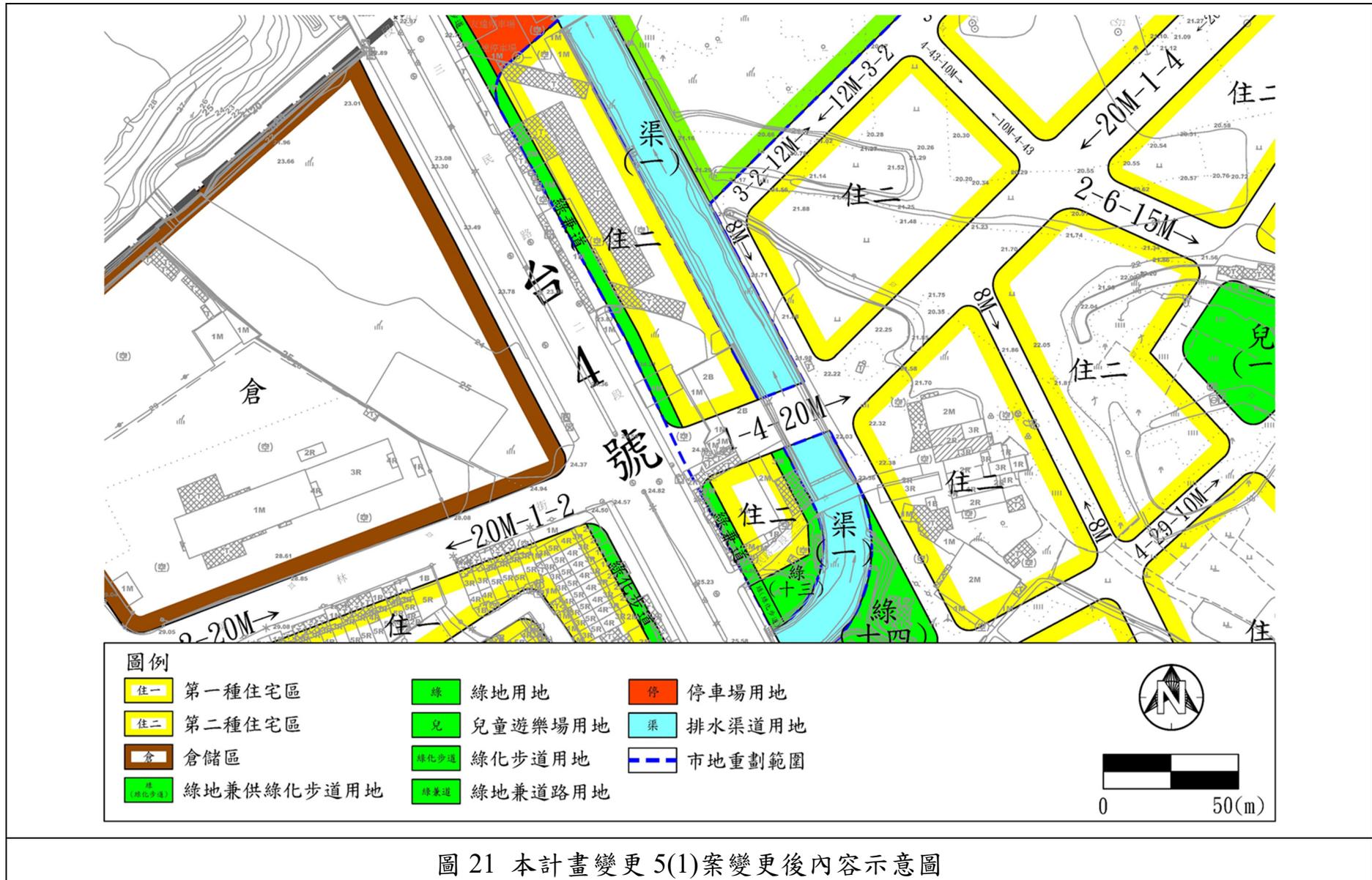


圖 21 本計畫變更 5(1)案變更後內容示意圖

公開展覽草案



圖 22 本計畫變更 5(2)案變更後內容示意圖

公開展覽草案

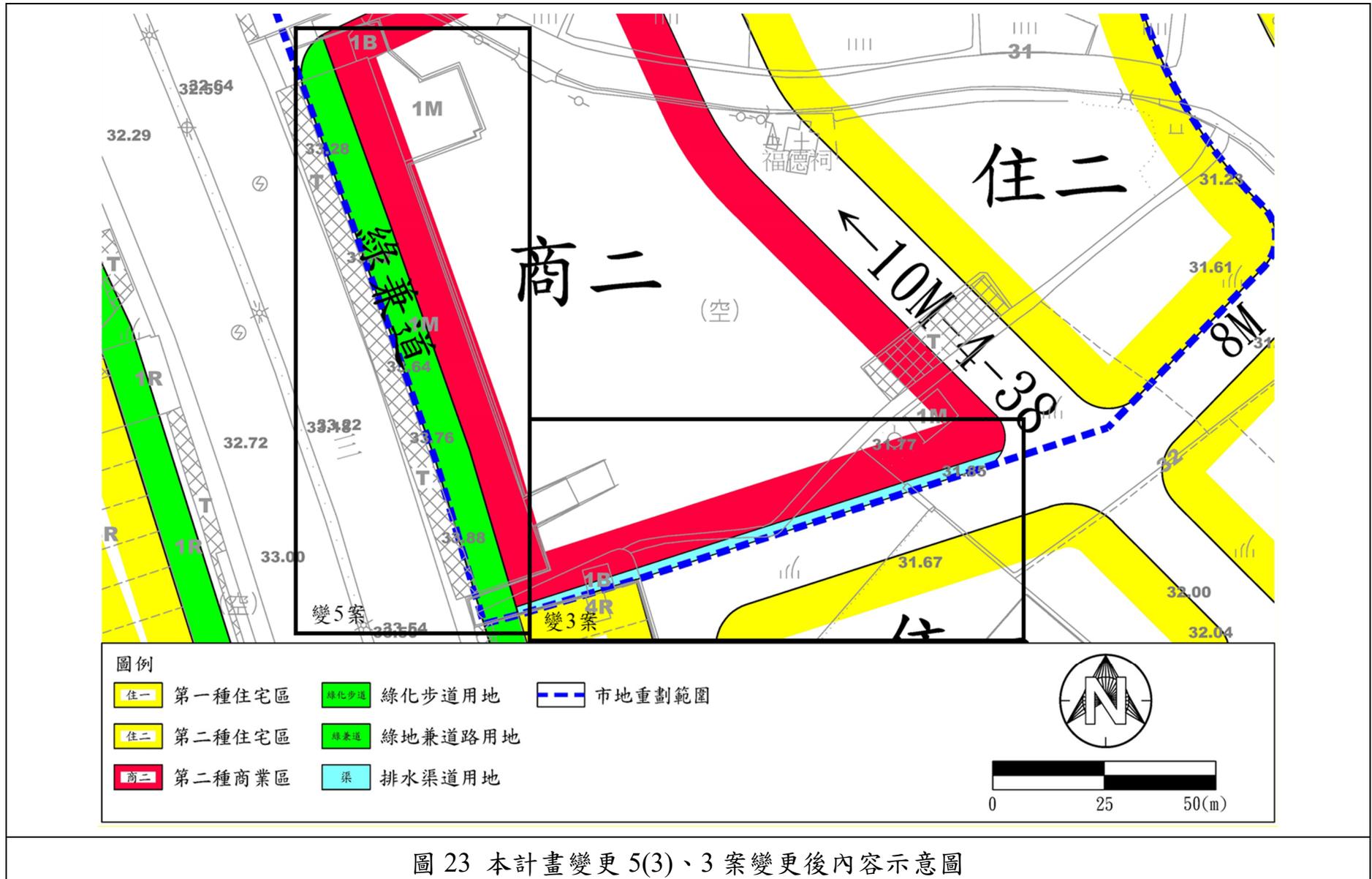


圖 23 本計畫變更 5(3)、3 案變更後內容示意圖

公開展覽草案

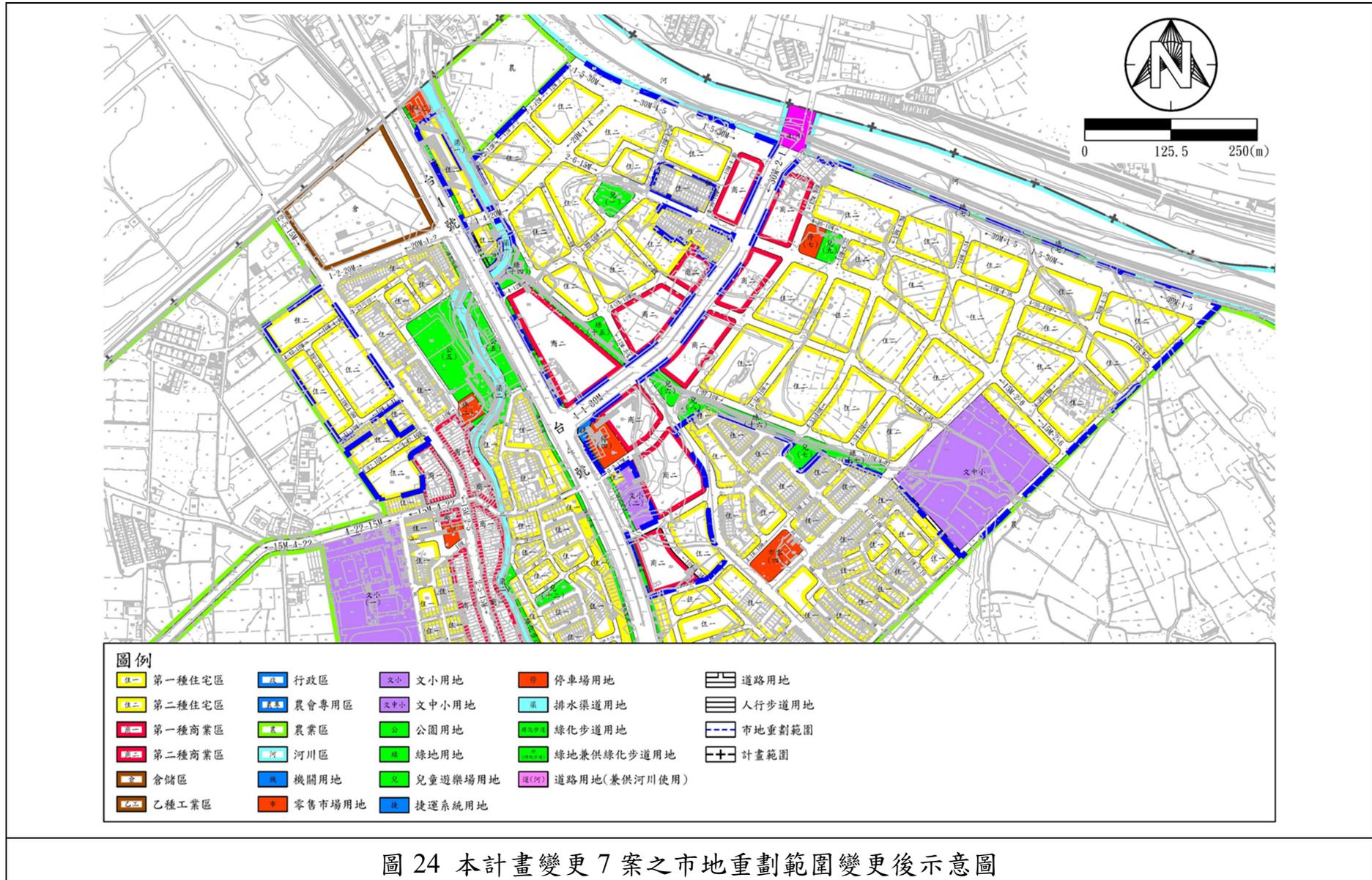


圖 24 本計畫變更 7 案之市地重劃範圍變更後示意圖

公開展覽草案

伍、實施進度與經費

一、開發方式及主體

本計畫由桃園市政府為開發主體，以「市地重劃」方式辦理開發。

二、實施範圍與進度

(一) 實施範圍

本重劃區範圍包括大園區竹圍段崁下小段、竹圍段拔子林小段部分土地，以都市計畫指定整體開發範圍為重劃範圍，總面積約為427,408.53 平方公尺，範圍如下（詳圖 25）：

- 1.A 坵塊：東以菓林路為界，西側與北側臨農業區，南側臨桃 5 線 15 公尺寬計畫道路。
- 2.B 坵塊：西以台四線為界，東以南崁溪為界，南臨坑菓路，北以農業區、排水渠道用地（渠一）為界。
- 3.C 坵塊：西以台四線、文小（二）為界，東以南崁溪為界，南以文中小南側、綠地（十六）、兒童遊樂場（七）及綠地（十七）為界，北以坑菓路為界。

公開展覽草案



資料來源：本計畫繪製。

(二) 辦理時程

本重劃區辦理市地重劃作業預定辦理時程約 6 年，自民國 106 年 6 月至民國 112 年 5 月，惟實際進度主管機關得視實際狀況酌予調整之。

三、市地重劃負擔

市地重劃開發負擔包括公共設施用地負擔、費用平均負擔等內容。

(一) 公共設施用地負擔：

$$\frac{((\text{公共設施用地面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}))}{(\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積})} \times 100\% = \text{公共設施用地負擔比率}$$

$$(161,664.13 - 9,997.49) \div (427,408.53 - 9,997.49) \times 100\% = 36.34\%$$

公開展覽草案

(二) 費用平均負擔：

「(工程費用總額+重劃費用總額+貸款利息總額) ÷ (重劃後平均地價 × (重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川、重劃前已徵收之公共設施用地面積及未登記地等土地抵充面積))」×100% = 費用平均負擔比率

$$1,900,580,000 \div (54,728 \times (427,408.53 - 9,997.49)) \times 100\% = 8.32\%$$

(三) 土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

公共設施用地負擔比率+費用平均負擔比率=平均負擔比率

$$36.34\% + 8.32\% = 44.66\%$$

公開展覽草案

陸、其他

本次變更計畫書圖未註明變更者皆以原計畫為準。

公開展覽草案

附件一

符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款認定函

公開展覽草案

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：科員 游高晟
電話：03-3322101#5304
傳真：03-3368506
電子信箱：10011549@mail.tycg.gov.tw

受文者：本府都市發展局

發文日期：中華民國111年1月13日
發文字號：府地重字第1110009294號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

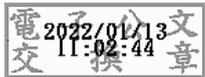
主旨：有關「變更大園（菓林地區）都市計畫（配合市地重劃作業）案」，經認定符合都市計畫法第27條第1項第4款規定，請查照。

說明：

- 一、依據貴局111年1月5日桃都計字第1110000318號函送會議紀錄、本府110年3月24日奉准簽及110年3月25日府地重字第1100071951號函（諒達）續辦。
- 二、旨案係配合展辦中市地重劃區作業需要，屬「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施」辦理變更作業，請貴局續依規定辦理都市計畫變更事宜。

正本：本府都市發展局

副本：



公開展覽草案

附件二

「變更大園菓林地區都市計畫（配合市地重劃作業）案」公開展覽前座談會會議紀錄

檔 號：
保存年限：

公開展覽草案

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：丁彥婷
電話：03-3322101#5223
電子信箱：10056322@mail.tycg.gov.tw

受文者：盛邦工程顧問有限公司

發文日期：中華民國110年12月10日
發文字號：府都計字第1100327302號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (376735800G_1100327302_ATTACH1.pdf)

主旨：檢送本府110年11月18日召開「變更大園菓林地區都市計畫（配合市地重劃作業）案」公開展覽前座談會會議紀錄1份，請查照。

說明：依本府110年11月5日府都計字第1100283625號函續辦。

正本：盛邦工程顧問有限公司

副本：



公開展覽草案

「變更大園（菓林地區）都市計畫（配合市地重劃作業）案」

公開展覽前座談會會議紀錄

壹、時間：110年11月18日(星期四)上午10時

貳、地點：大園區公所1樓災害防救辦公室

參、主持人：王股長世婷

紀錄：丁彥婷

肆、出(列)席人員：詳簽到簿

伍、各單位及民眾意見：

出席單位及民眾	表達意見
鄭先生	編號4號把住二變成住一，損及土地所有權人權益，住一是因為被建物占用，被占用的土地所有權人權益怎麼辦？應該想兩全其美的方法，維持住二並配地，當作通道使用就好，我們已經跟地政局開過很多次協調會了。
呂小姐	菓林市地重劃保留的五福社區，原來的土地使用分區是商一，但是在市地重劃第三次通檢之後變更為住一，變更的時候只有公告，讓我們這些居民權益受損。今天因重劃作業需要就可以變更，我們陳情這麼多次，卻被回復要等重劃完成及通盤檢討程序。
菓林里陳錫達里長	涉及變更事宜應告知地主，不能只是公告，應把我們提出的問題好好思考、納入研議。
業務單位回應	<ol style="list-style-type: none">1. 有關與地政局協調的相關資料及書面意見，可以提供給都發局參考。2. 本案是配合重劃作業所需而辦理的都市計畫變更，若是涉及整體通盤檢討的議題，於後續辦理通盤檢討程序時研議為妥。3. 有關民眾提供的意見，涉及本案之內容將作為規劃參考，至於非涉及本案之訴求，後續是否有機會調整，需

公开展覽草案

	啟動通盤檢討程序進行討論，若有其他建議意見可以書面提供給都發局。
--	----------------------------------

陸、決議：

本次座談會之會議情形、出席會議相關公民或團體陳述意見彙整後，作為規劃之參考。

柒、散會

公開展覽草案

座談會說明與討論情形



公開展覽草案

變更大園（菓林地區）都市計畫
（配合市地重劃作業）案計畫書

承辦	
主管	

桃園市政府

中華民國 111 年 3 月