



# 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

桃 園 市 政 府

1 1 0 年 1 1 月 1 8 日

# 計畫緣起

▶ 本案配合「桃園市第39期大園區菓林市地重劃區」重劃作業之所需，辦理都市計畫個案變更

**110年目前市地重劃進度**

重劃工程正在施工中，完成後才會進行土地分配

107年8月3日

第三次通盤檢討

修正重劃範圍：剔除航空城及捷運綠線計畫部分、建物密集區等，並納入學校用地

91年12月19日

第二次通盤檢討

劃定市地重劃範圍



市地重劃範圍  
面積43公頃

75年03月18日

第一次通盤檢討

70年8月17日

大園菓林都市計畫  
公告實施

指定市地重劃開發  
及分期分區發展



圖例

- 市地重劃區
- 市地重劃範圍線
- 剔除市地重劃範圍
- 大園(菓林地區)都市計畫區
- 納入市地重劃範圍

面積  
45.09公頃

# 計畫範圍

- 本計畫位於「大園(菓林地區)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。



# 現行都市計畫概述

## 變更大園(菓林地區)都市計畫 (第三次通盤檢討) 計畫案 (107年8月3日發布實施)



### 計畫年期與人口

目標年：115年

計畫人口：18,000人

### 土地使用計畫

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

### 公共設施用地

設機關用地、學校用地、公園用  
地、兒童遊樂場用地、綠地用地、  
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、道路用地、  
道路用地兼供河川使用及捷運系  
統用地



註：1、本次未註明變更部分均應以原計畫為準。  
2、實際應依據核定圖實地分割測量面積為準。

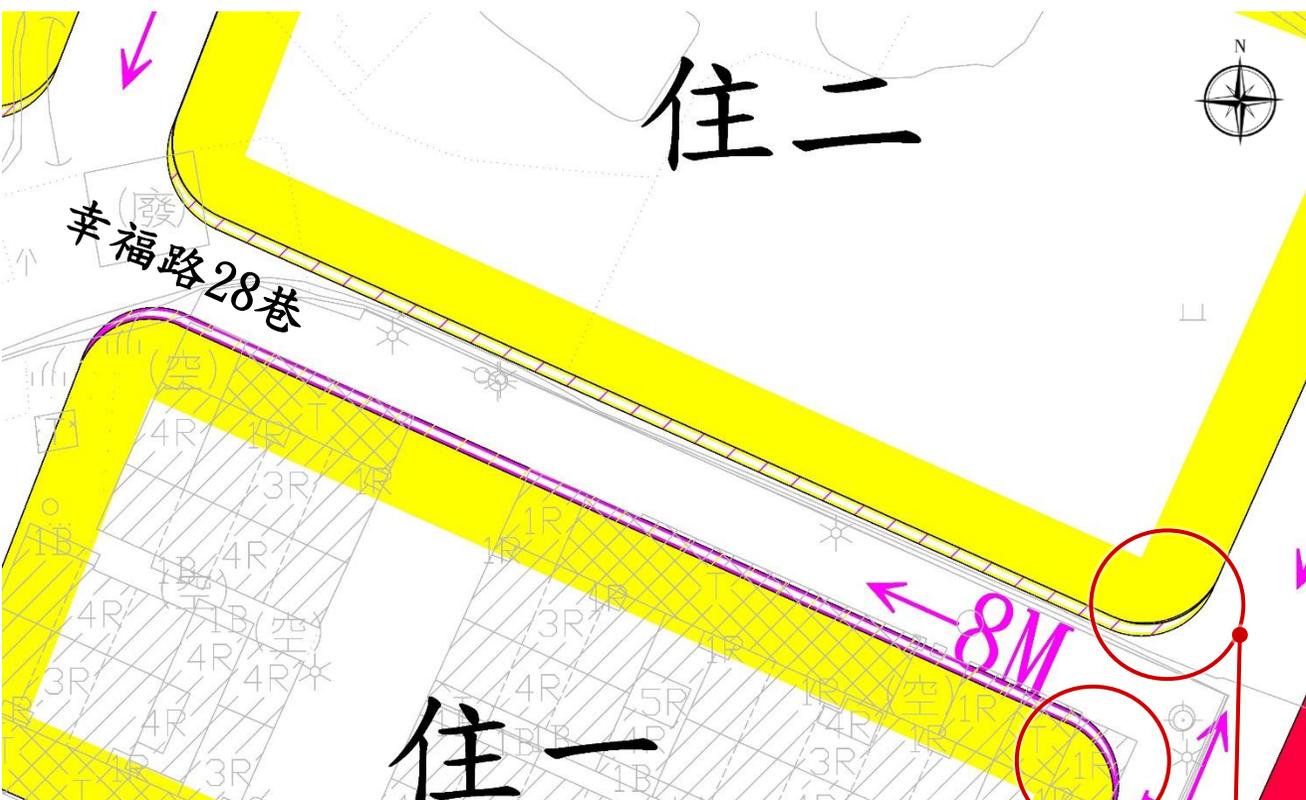
# 本次配合變更位置

- 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都市計畫變更



圖例

市地重劃範圍線



位置	變更內容		變更理由
	變更前	變更後	
幸福路28巷南北兩側	道路用地 (87.47 m <sup>2</sup> )	住宅區(一) (87.47 m <sup>2</sup> )	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，考量地主權益及避免不必要之拆遷，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米路寬。
	住宅區(二) (88.30 m <sup>2</sup> )	道路用地 (88.30 m <sup>2</sup> )	

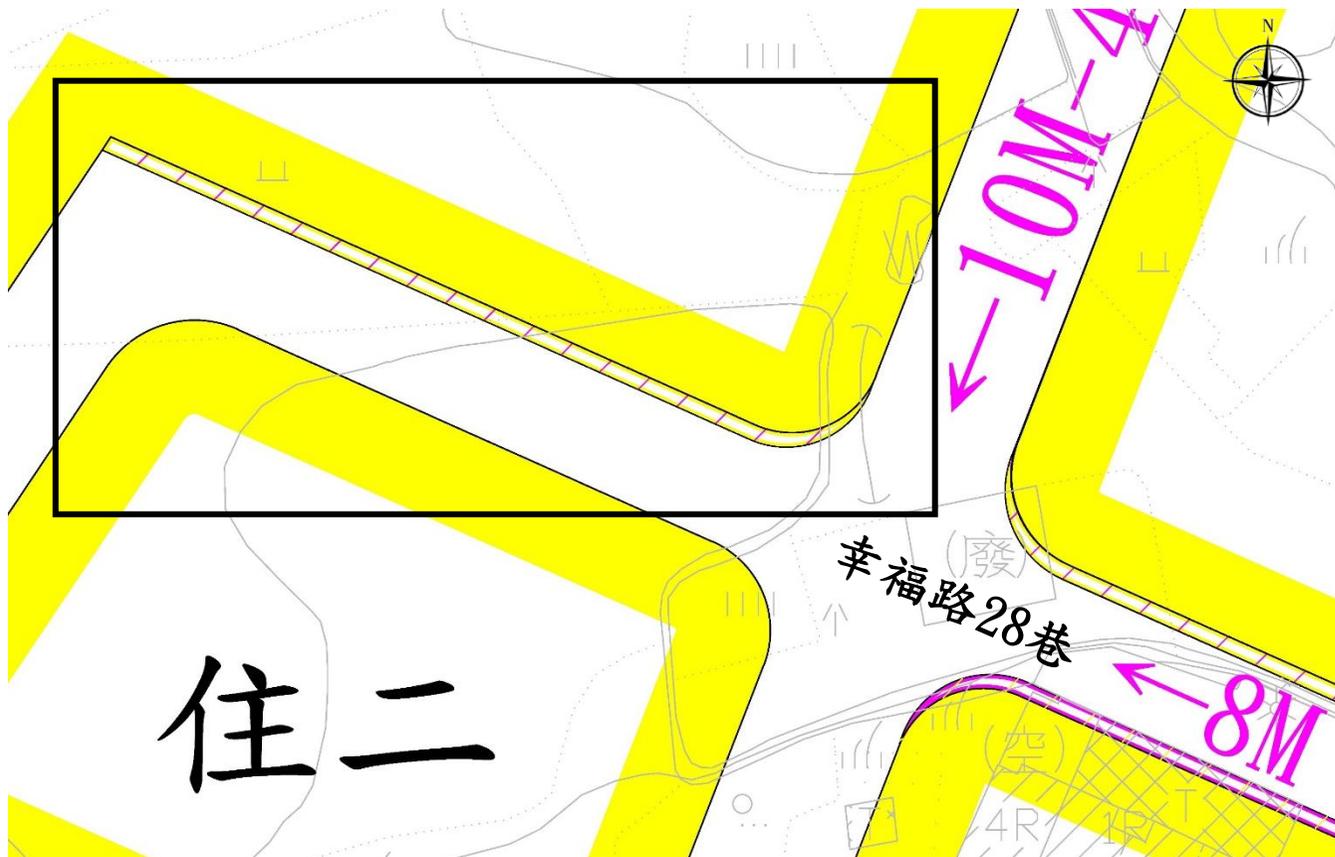
**圖例**

- 住一 第一種住宅區
- 住二 第二種住宅區
- 商二 第二種商業區
- 道路用地

**變更圖例**

- 道 變更第二種住宅區為道路用地
- 住一 變更道路用地為第一種住宅區





位置	變更內容		變更理由
	變更前	變更後	
幸福路28巷北側 (現況此路段尚未開闢)	住宅區(二) (51.63m <sup>2</sup> )	道路用地 (51.63m <sup>2</sup> )	為道路寬度一致性，建議調整道路用地寬度為8米

**圖例**

住二 第二種住宅區

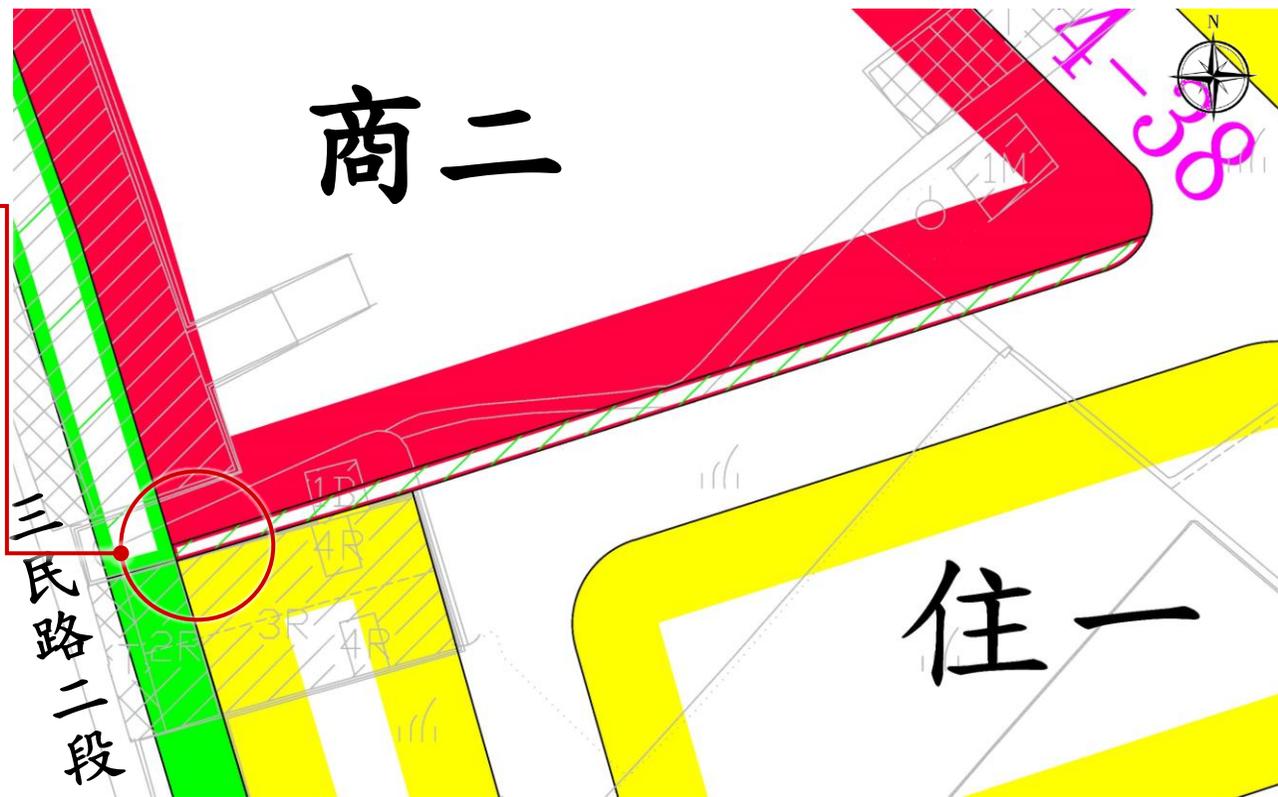
道 道路用地

**變更圖例**

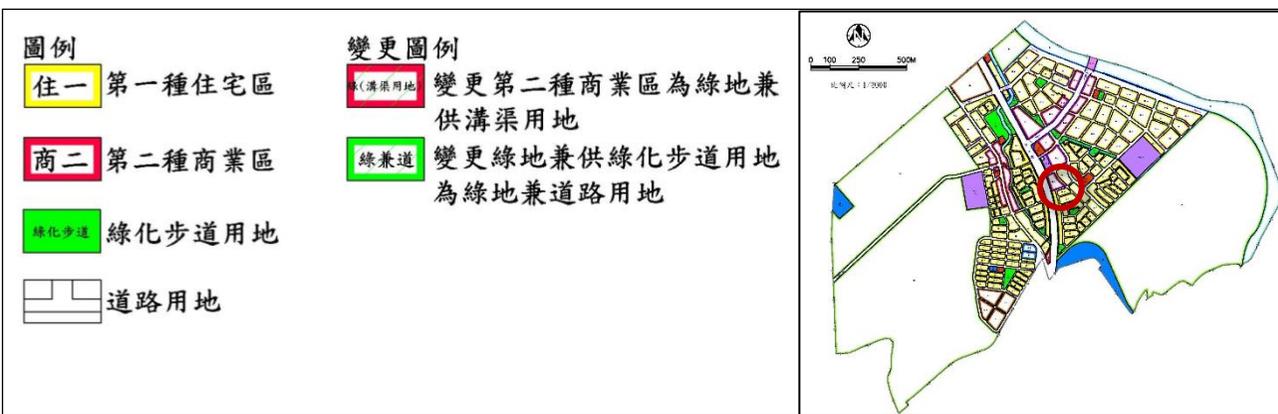
道 變更第二種住宅區為道路用地

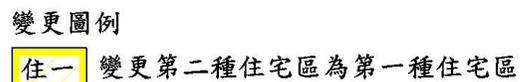
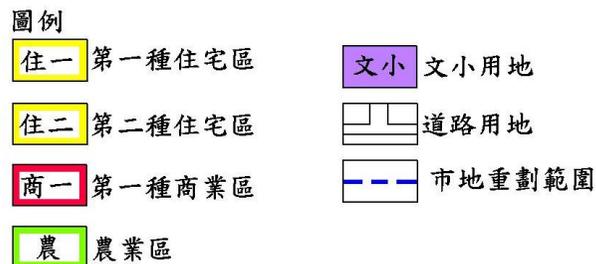
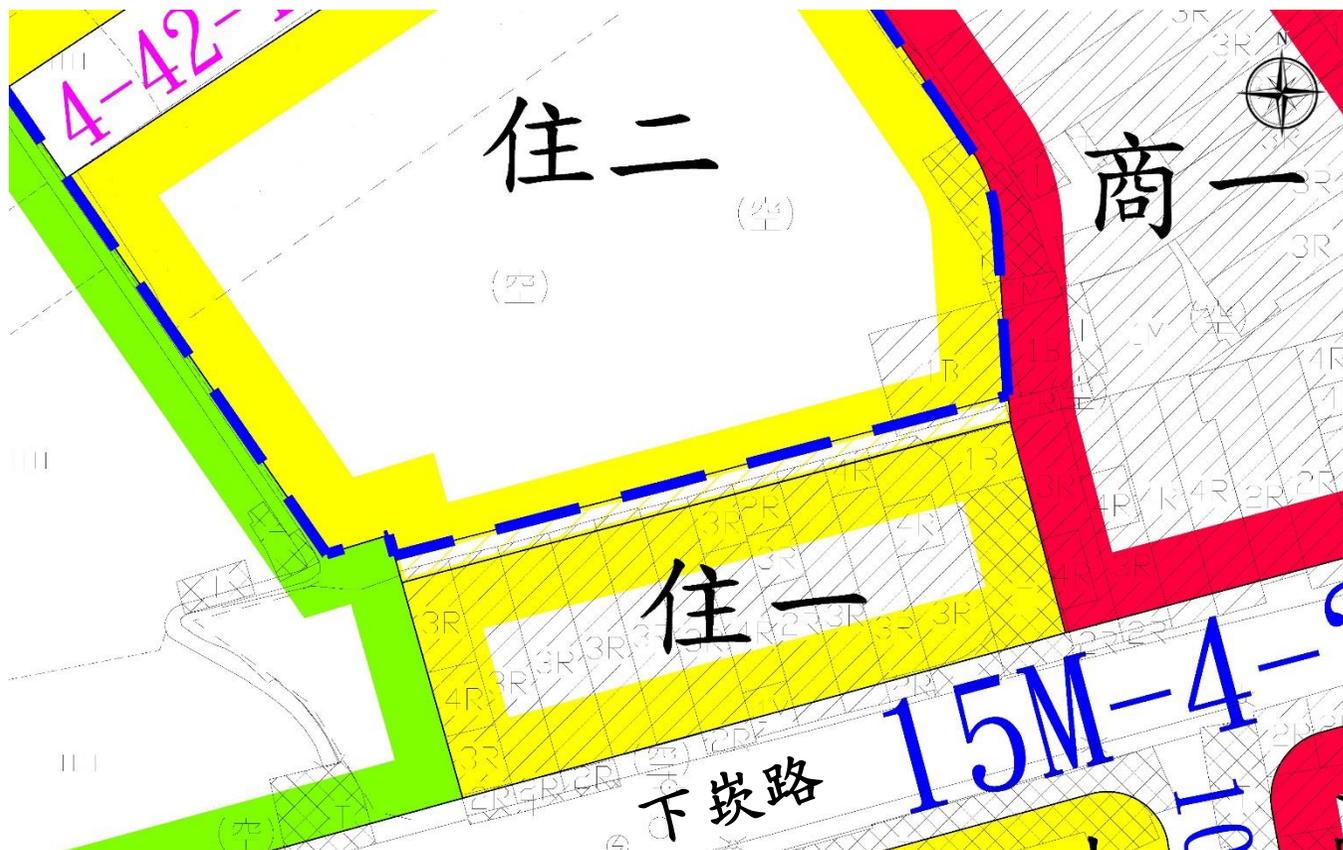
住一 變更道路用地為第一種住宅區

0 100 250 500M  
比例尺: 1:12000

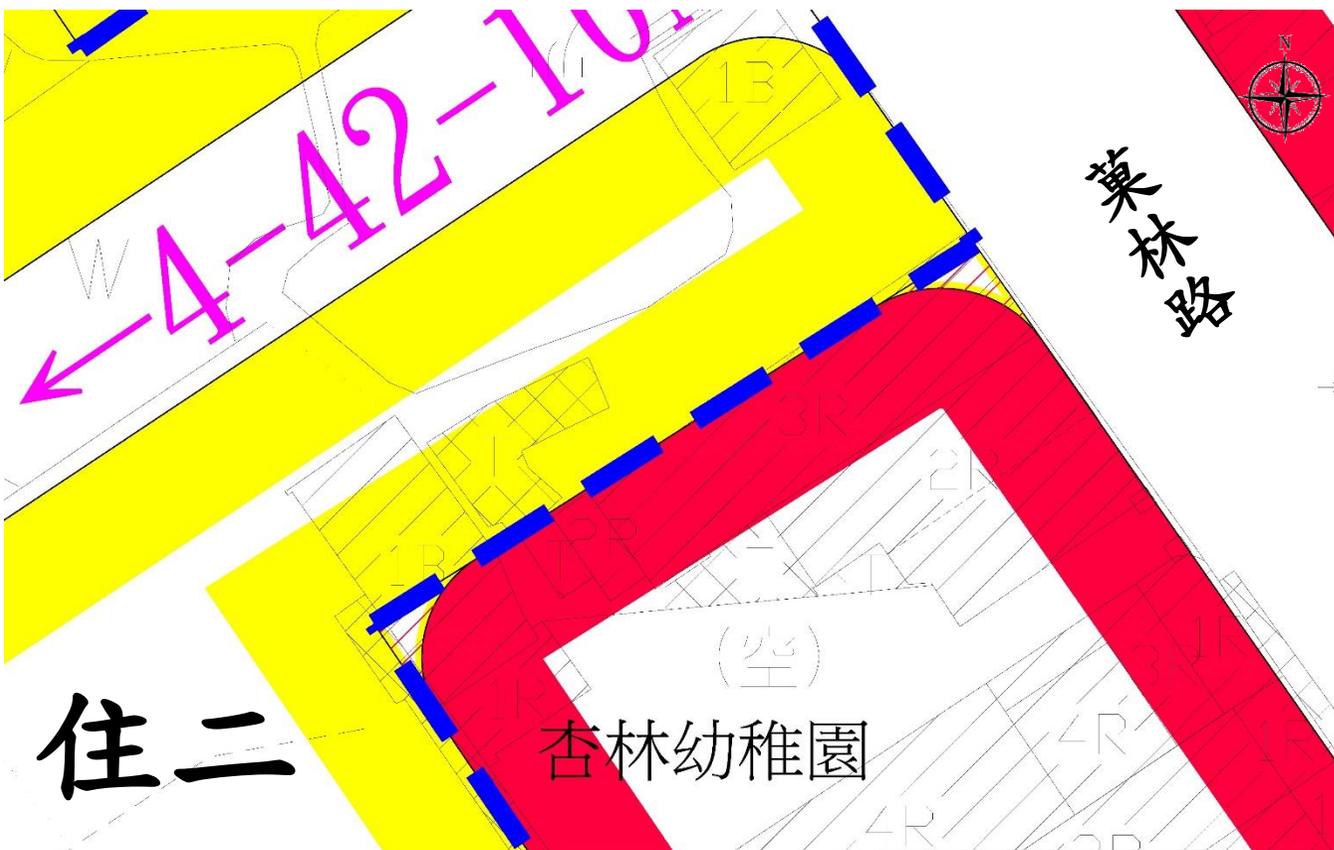


位置	變更內容		變更理由
	變更前	變更後	
三民路二段東側商二南方	商業區(二) (102.90 m <sup>2</sup> )	綠地兼供溝渠用地 (102.90 m <sup>2</sup> )	重劃區外毗鄰計畫道路尚未開闢，按原計畫辦理市地重劃將導致原排水系統被截斷，調整部分原商業區為綠地兼供溝渠用地。





位置	變更內容		變更理由
	變更前	變更後	
下崁路北側住界與路二之交處	住宅區 (二) (142.80 m <sup>2</sup> )	住宅區 (一) (142.80 m <sup>2</sup> )	現重外排使因土用爭剔劃地為區物水，及使權，重土況劃建汙用涉地私議除範圍。



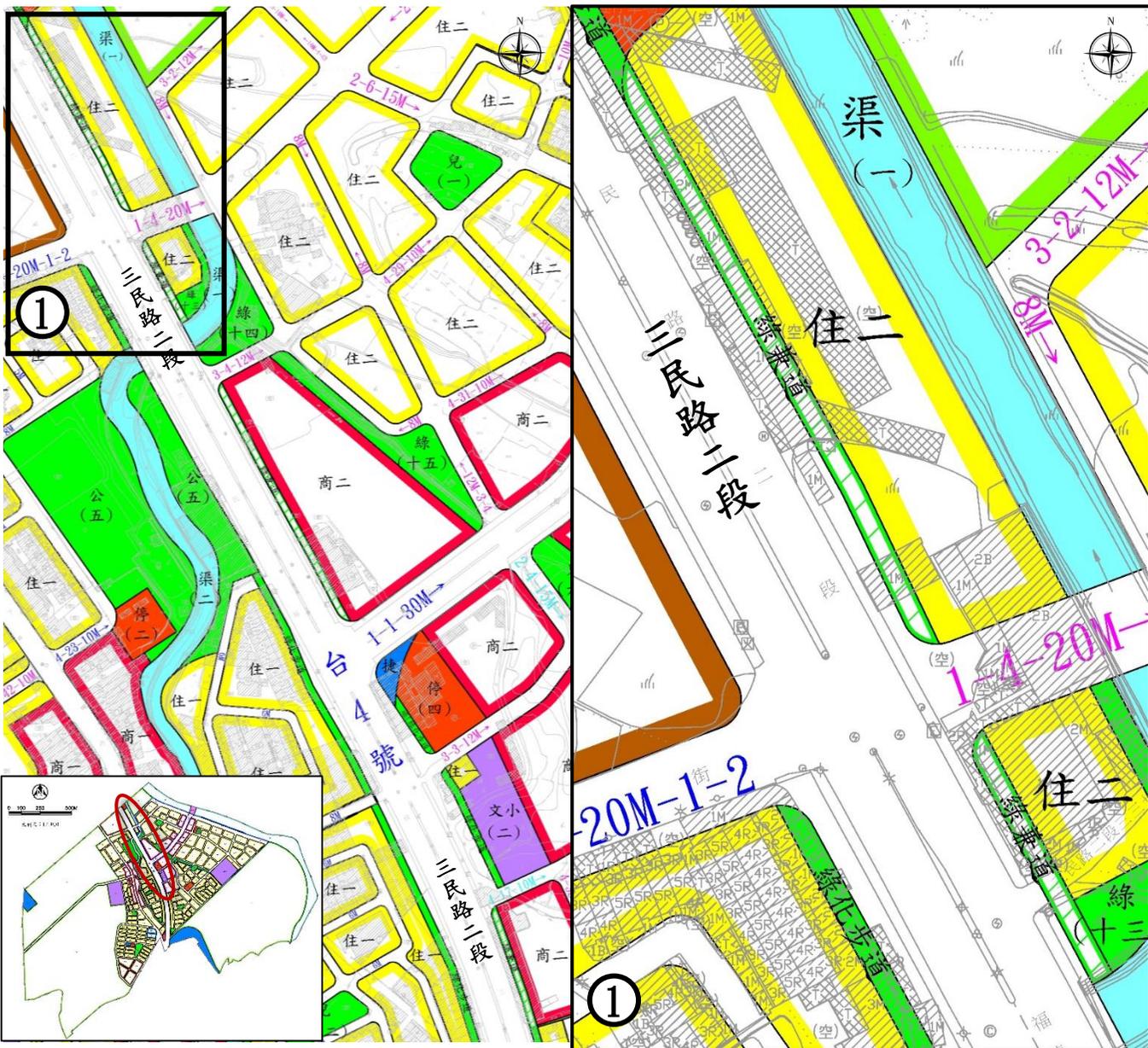
- 圖例**
- 住一 第一種住宅區
  - 住二 第二種住宅區
  - 商一 第一種商業區
  - 道路用地
  - 市地重劃範圍

- 變更圖例**
- 商一 變更第二種住宅區為第一種商業區



位置	變更內容		變更理由
	變更前	變更後	
菓林路西與界 側住二交界 商處	住宅區 (二) (15.54 m <sup>2</sup> )	商業區 (一) (15.54m <sup>2</sup> ) 備註：因 涉及住宅 區變更為 商業區， 故將依本 市都市計 畫土地變 更負擔回 饋審議原 則辦理。	無毗鄰 道路， 調整為 無截角

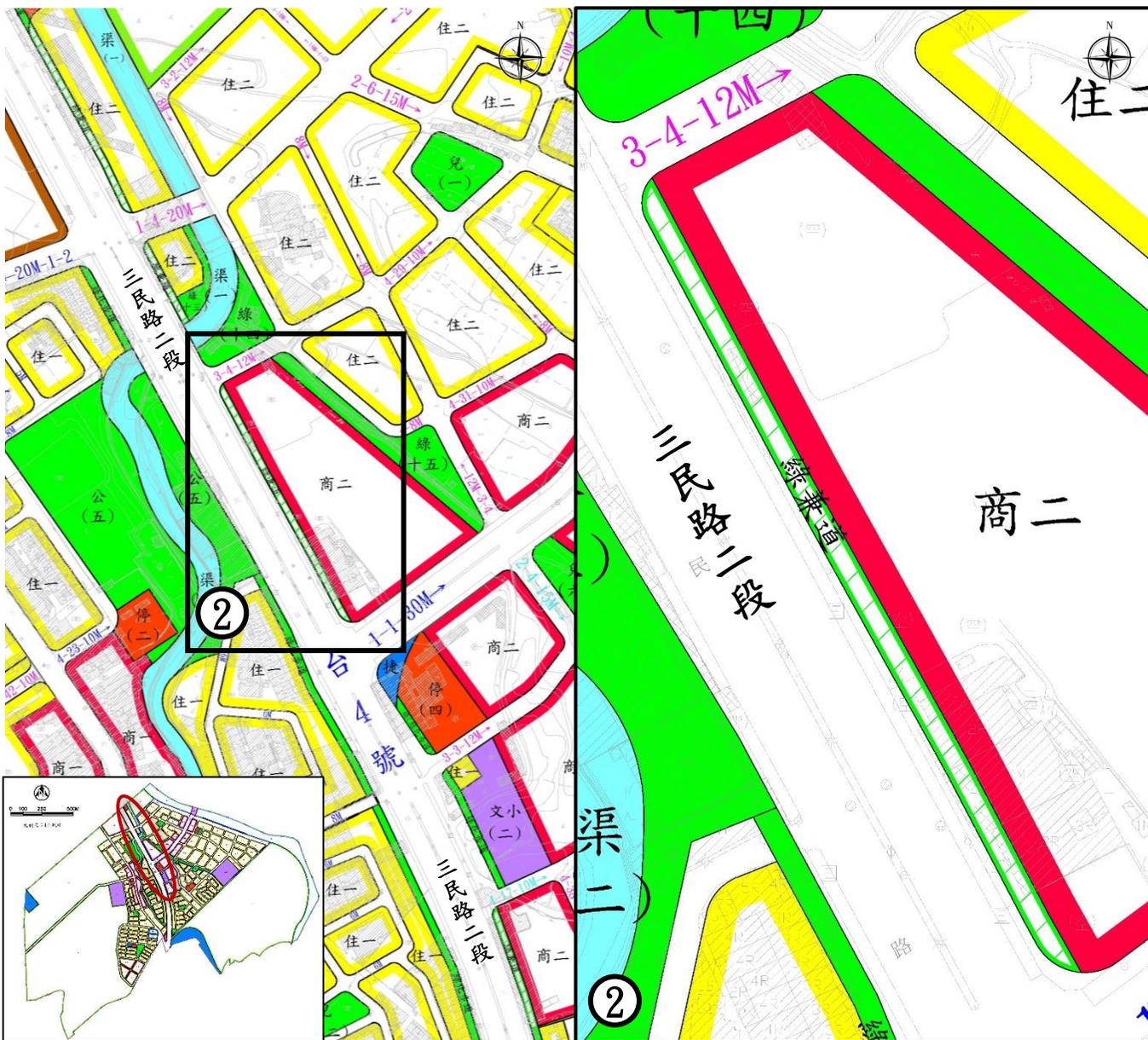
# 變更內容-編號6-1



圖例

- 住一 第一種住宅區
  - 住二 第二種住宅區
  - 商一 第一種商業區
  - 商二 第二種商業區
  - 捷 捷運系統用地
  - 公 公園用地
  - 綠 綠地用地
  - 綠化步道 綠化步道用地
  - 倉 倉儲區
  - 文小 文小用地
  - 渠 排水渠道用地
  - 停 停車場用地
  - 道路用地
- 變更圖例
- 綠兼道 變更綠地用地為綠地兼道路用地
  - 綠兼道 變更綠地兼供綠化步道用地為綠地兼道路用地

位置	變更內容		變更理由
	變更前	變更後	
三民路二段倉儲區東方	綠地用地 (699.68 m <sup>2</sup> )	綠地兼道路用地 (699.68 m <sup>2</sup> )	考量毗鄰住宅區通車行，求更兼為綠道用地
三民路二段沿線	綠地兼供綠化步道用地 (294.32 m <sup>2</sup> )	綠地兼道路用地 (294.32 m <sup>2</sup> )	



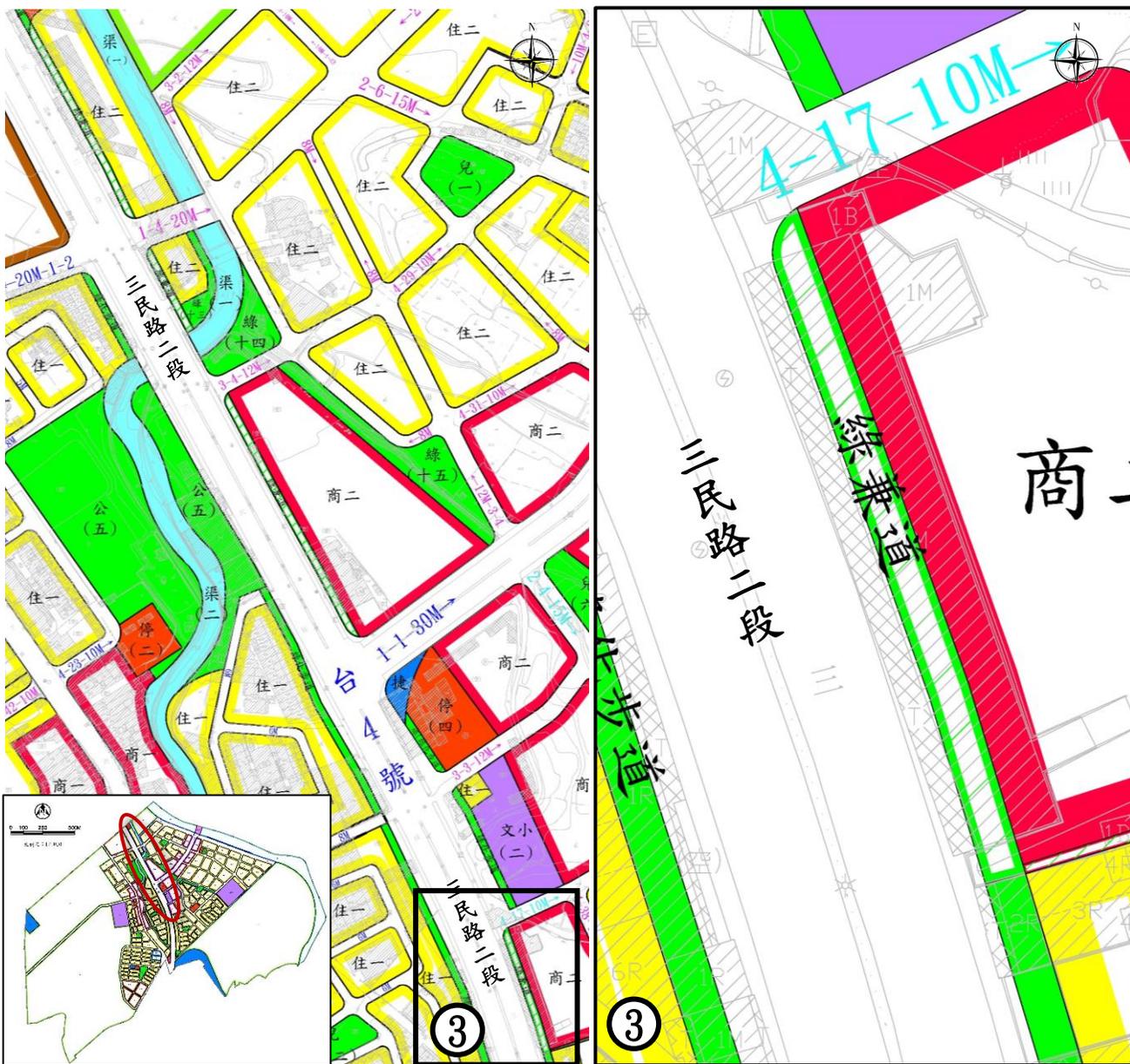
圖例

- 住一 第一種住宅區
- 住二 第二種住宅區
- 商一 第一種商業區
- 商二 第二種商業區
- 捷 捷運系統用地
- 公 公園用地
- 綠 綠地用地
- 綠化步道 綠化步道用地
- 倉 倉儲區
- 文小 文小用地
- 渠 排水渠道用地
- 停 停車場用地
- 道路 道路用地

變更圖例

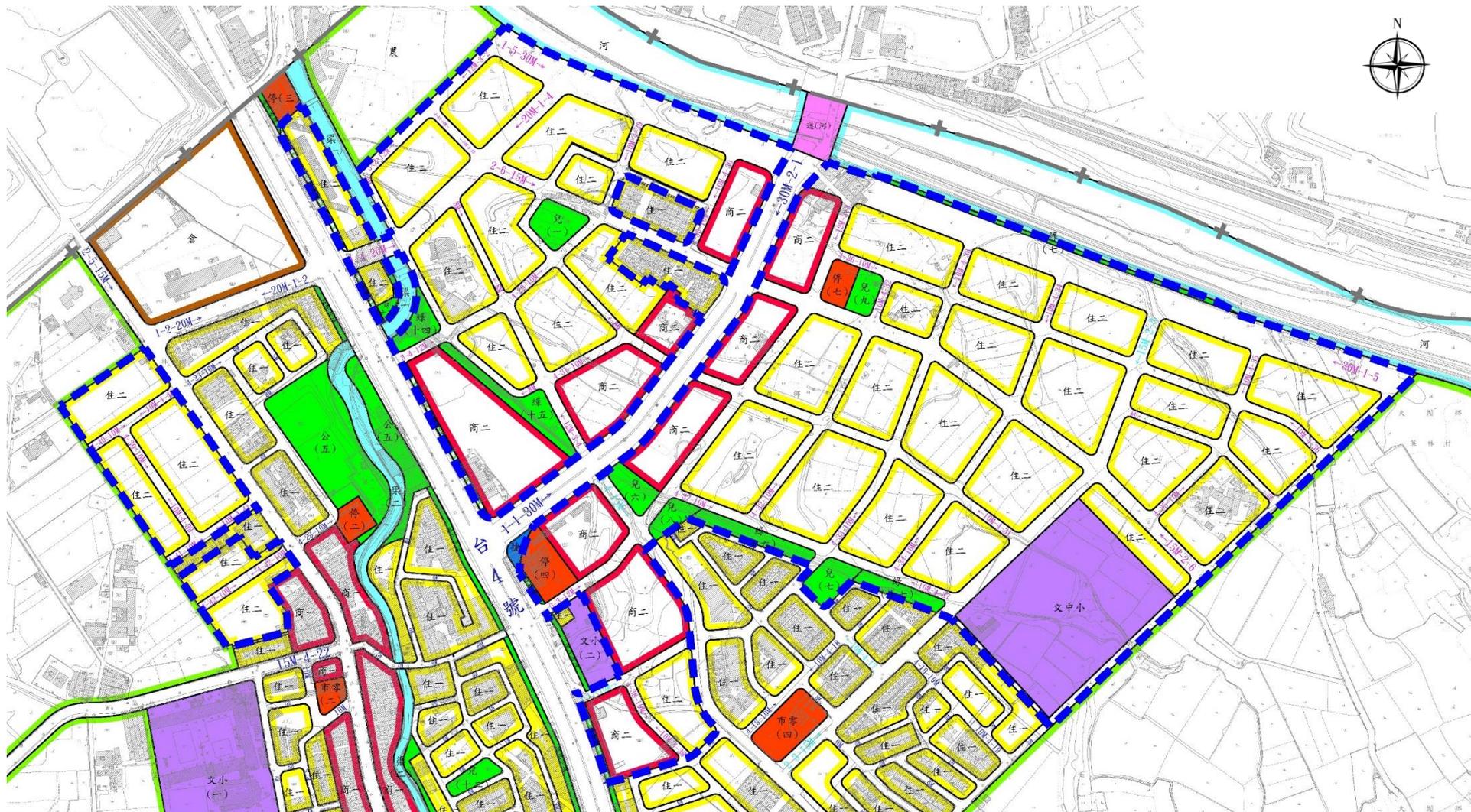
- 綠兼道 變更綠地兼供綠化步道用地  
為綠地兼道路用地

位置	變更內容		變更理由
	變更前	變更後	
三民路二段沿線	綠地兼供綠化步道用地 (880.79 m <sup>2</sup> )	綠地兼道路用地 (880.79 m <sup>2</sup> )	考量毗鄰商業區車輛通行需求，變更為綠地兼道路用地



- 圖例**
- 住一 第一種住宅區
  - 倉 倉儲區
  - 住二 第二種住宅區
  - 文小 文小用地
  - 商一 第一種商業區
  - 渠 排水渠道用地
  - 商二 第二種商業區
  - 停 停車場用地
  - 捷 捷運系統用地
  - 路 道路用地
  - 公 公園用地
  - 綠 綠地用地
  - 綠化步道 綠化步道用地
- 變更圖例**
- 商二(溝渠用地) 變更第二種商業區為綠地兼供溝渠用地
  - 綠兼道 變更綠地兼供綠化步道用地為綠地兼道路用地

位置	變更內容		變更理由
	變更前	變更後	
三民路二段沿線	綠地兼供綠化步道用地 (417.26 m <sup>2</sup> )	綠地兼道路用地 (417.26 m <sup>2</sup> )	考量毗鄰商業區車輛通行需求，變更為綠地兼道路用地



位置	變更內容		變更理由
	變更前	變更後	
重劃區範圍	原計畫面積 (45.09公頃)	實測面積 (約42.75公頃)	按實際測量結果修正重劃區計畫面積

110年11月

都市計畫  
公開展覽前舉行座談會

彙整民眾陳情、建議意見

研擬都市計畫書圖草案

都市計畫書圖草案  
辦理公開展覽

彙整民眾陳情、建議意見

提送各級都市計畫委員  
會審議

核定發布實施

■ 目前辦理事項  
■ 後續辦理事項

# 意見表達方式

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)332-2101#5223

- 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 (配合市地重劃作業) 案意見表

陳情位置	土地標示：	段	小段	地號		
	門牌號碼：	區 弄	村(里) 號	鄰 樓	路(街)	段 巷
陳情理由						
建議事項						

申請人或其代表：

聯絡地址：

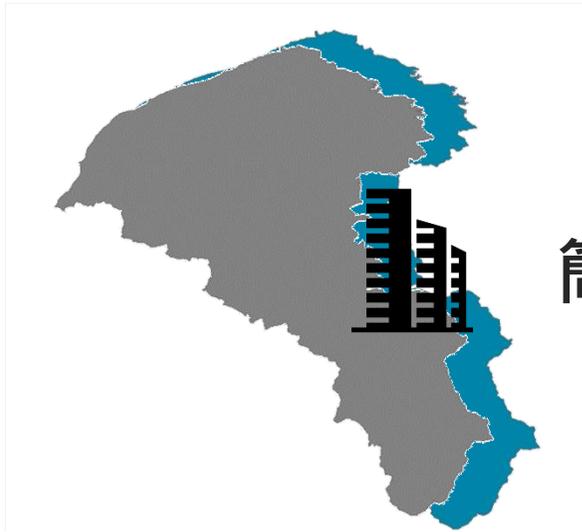
聯絡電話：

中華民國

年

月

日



簡報結束，感謝聆聽

---