

中華民國 109 年 10 月 13 日

府地重字第1090257524號

# 桃園市第 41 期楊梅區

## 仁美市地重劃區

### 重劃計畫書



桃園市政府

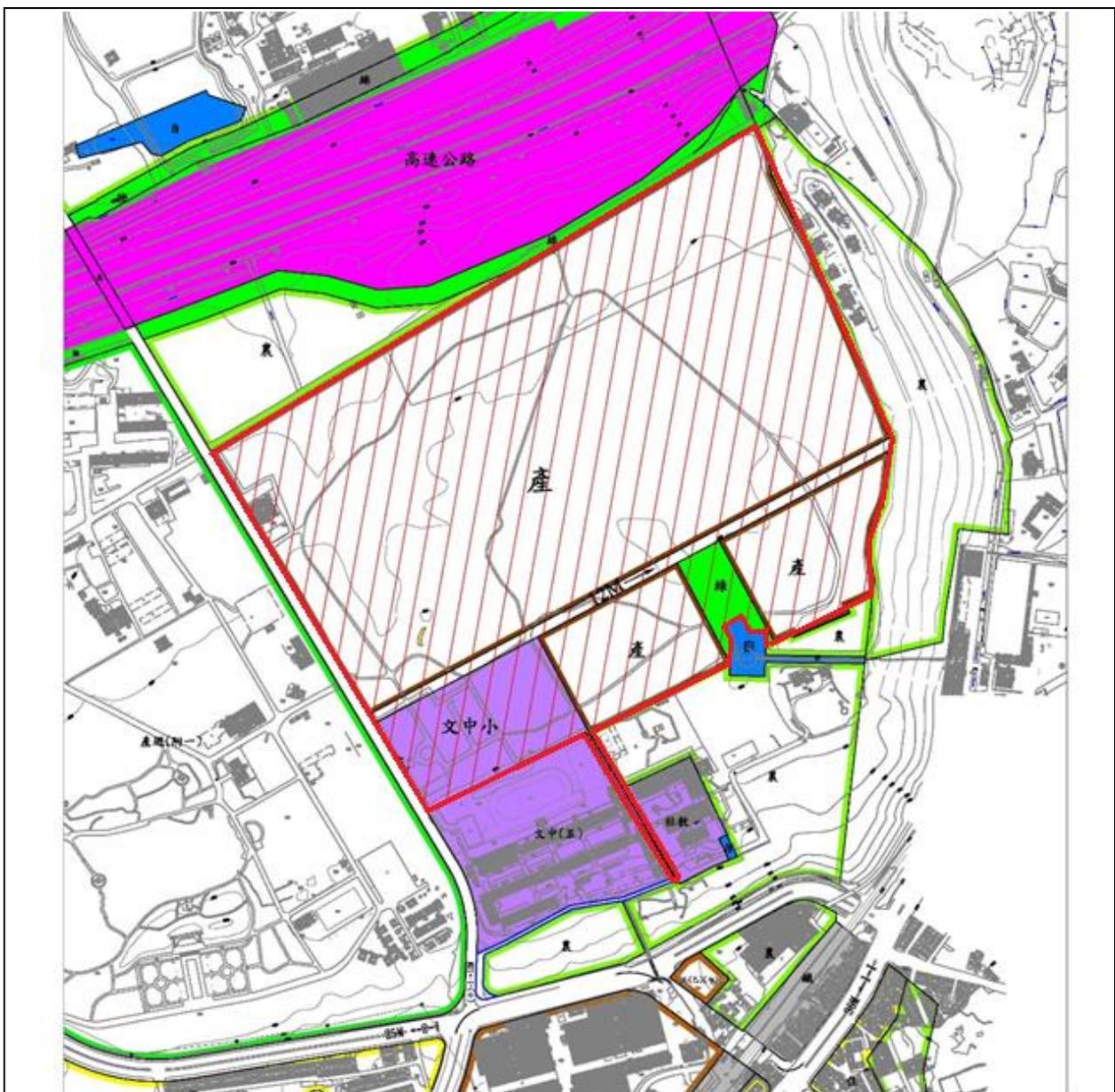
109 年 10 月



## 一、重劃地區及範圍

本重劃區坐落楊梅區，範圍包括仁美段部分土地，以都市計畫指定整體開發範圍為重劃範圍，總面積約 339,665 平方公尺，範圍四至如下：

- (一) 東側臨農業區。
- (二) 南側以仁美國民中學、農業區及自來水用地為界。
- (三) 西側以梅獅路為界(不含梅獅路)。
- (四) 北側以國道 1 號-中山高速公路及農業區為界。



重劃範圍示意圖

## 二、法令依據

- (一) 平均地權條例第 56 條第 1 項第 2 款及市地重劃實施辦法第 14 條。
- (二) 桃園市政府 109 年 8 月 17 日府都計字 1090187096 號公告實施「變更楊梅都市計畫(電信專用區為產業專用區、學校用地、綠地用地、道路用地，部分人行步道用地為道路用地、學校用地，部分農業區為道路用地)案」暨「擬定楊梅都市計畫(電信專用區為產業專用區、學校用地、綠地用地、道路用地，部分人行步道用地為道路用地、學校用地，部分農業區為道路用地)細部計畫案」(附件 1)。
- (三) 內政部都市計畫委員會 108 年 3 月 5 日第 941 次會議審定「變更楊梅都市計畫(電信專用區為產業專用區、學校用地、綠地用地、道路用地，部分人行步道用地為道路用地、學校用地，部分農業區為道路用地)案」(附件 2)。
- (四) 桃園市都市計畫委員會 108 年 12 月 30 日第 43 次會議再審定「擬定楊梅都市計畫(電信專用區為產業專用區、學校用地、綠地用地、道路用地，部分人行步道用地為道路用地、學校用地，部分農業區為道路用地)」細部計畫案(附件 3)。
- (五) 本重劃案經桃園市政府環境保護局 109 年 3 月 4 日桃環綜字第 1090009402 號函復免實施環境影響評估(附件 4)。
- (六) 本重劃區經桃園市政府水務局 108 年 1 月 22 日桃水坡字第 1080003757 號函復非屬「山坡地保育利用條例」劃定之山坡地範圍，故無需辦理水土保持計畫事宜(附件 5)。
- (七) 本重劃區經桃園市政府文化局 107 年 12 月 25 日桃市文資字第 1070025034 號函復，非位屬且非鄰接古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、史蹟、文化景觀及考古遺址之所在地，亦無位屬 105 年 7 月普查之「桃園考古遺址普查計畫」區域內(附件 6)。
- (八) 本重劃區經桃園市政府農業局 108 年 5 月 13 日桃農林字第 1080014845 號函復查無該局所列管之珍貴樹木(附件 7)。

- (九) 本重劃區經桃園市政府環境保護局 107 年 12 月 27 日桃環水字第 1070110777 號函復，非位屬桃園市列管之土壤及地下水污染控制場址、整治場址、土壤及地下水污染管制區範圍(附件 8)。
- (十) 本重劃區經經濟部中央地質調查所 108 年 3 月 15 日經地企字第 10800009750 號函復，非位屬目前已公告之地質敏感區內(附件 9)。

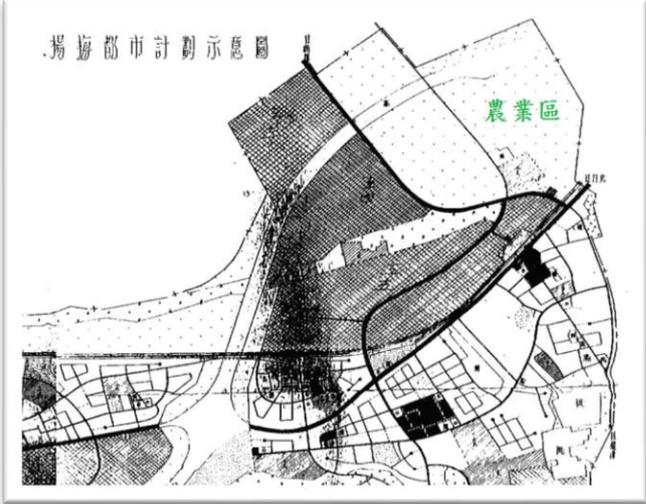
### 三、辦理重劃原因及預期效益

#### (一) 都市計畫沿革

桃園市身兼傳統工業大市及國家門戶角色，為北臺灣各產業軸帶之樞紐，而其中楊梅區為工業區群聚據點，為落實土地合理使用及配合國家十四項重要建設之一電信現代化之土地需求，本案部分基地於民國 80 年個案變更及 82 年通盤檢討變更為電信用地，又為因應中華電信股份有限公司於 94 年 8 月完成公司民營化，於民國 99 年電信事業土地專案通盤檢討案，與西南側機關用地一併變更使用分區為電信專用區。惟現今中華電信股份有限公司僅需一座工作機房，其餘電信專用區土地又因受限於土地使用分區管制要點，須維持電信本業相關設施不得作商業及服務業使用之規定，以致閒置多年無法開發使用。

為活化產業環境與解決鄰近學校校園空間不足情形，辦理電信專用區及部分公共設施用地檢討變更，「變更楊梅都市計畫(電信專用區為產業專用區、學校用地、綠地用地、道路用地，部分人行步道用地為道路用地、學校用地，部分農業區為道路用地)案」於 106 年 8 月 30 日起公開展覽，並指定本區應以市地重劃方式開發，經 108 年 3 月 5 日內政部都市計畫委員會第 941 次會議審定，由本府依平均地權條例相關規定，擬具市地重劃計畫書(草案)送市地重劃主管機關審核通過後，內政部於 109 年 7 月 23 日核定本案都市計畫。

楊梅都市計畫歷次發布彙整表

編號	變更案名	發布日期文號	市地重劃範圍土地使用分區沿革
1	楊梅都市計畫	62年9月14日 桃府建都字第 65001號	 <p>楊梅都市計畫示意圖</p> <p>農業區</p>
2	變更楊梅都市計畫 (部份農業區為電 信用地)案	80年9月10日 府工都字第 159949號	 <p>變更位置</p> <p>部分農業區變 更為電信用地</p> <p>往新屋 往台北 往高隆</p>
3	變更楊梅都市計畫 (第三次通盤檢討)	82年6月28日 府工都字第 126165號	 <p>農業區變 更為電信用地</p> <p>往新屋 往台北 往龍潭</p> <p>圖例 展地區 發展地區 發展地區 分區範圍線</p>

編號	變更案名	發布日期文號	市地重劃範圍土地使用分區沿革
4	變更楊梅主要計畫 (電信事業土地專案通盤檢討)案	99年9月2日 府城規字第 0990330684號	
5	變更楊梅都市計畫 (電信專用區為產業專用區、學校用地、綠地用地、道路用地，部分人行步道用地為道路用地、學校用地，部分農業區為道路用地)案	109年8月17日 府都計字 1090187096號	

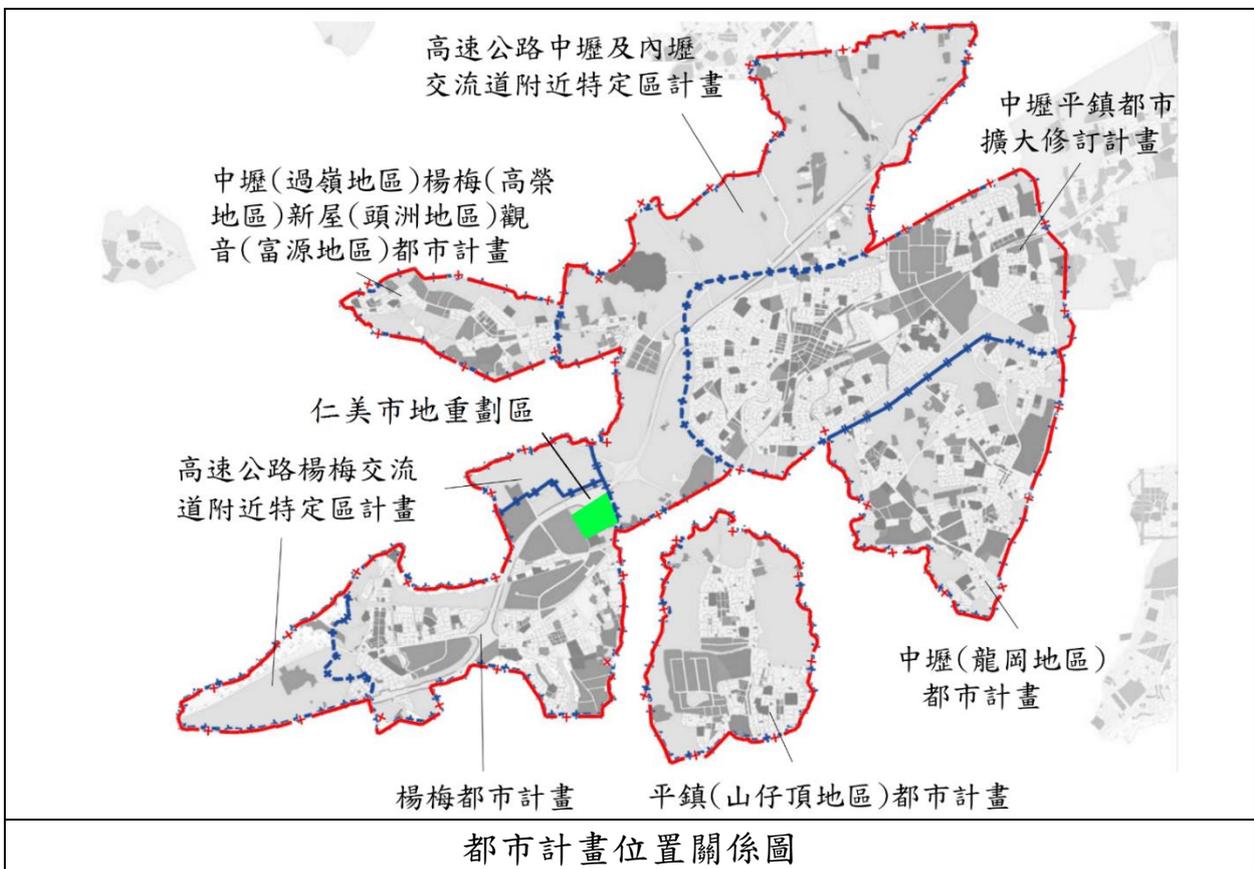
## (二) 重劃區辦理原因

### 1. 開闢產業用地

重劃區週邊可供產業發展土地使用率均已趨近飽和，各都市計畫區工業區使用率如下表，位置關係如下圖。

都市計畫 (最近一次通盤檢討日期)	產業/工業區 面積(公頃)	使用面積 (公頃)	使用率
桃園幼獅工業區 (109.01.30)	61.57	61.57	100.00%
楊梅都市計畫 (含原高速公路楊梅交流道附近特定區、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區之楊梅區部分) (108.12.10)	270.84	200.46	74.01%
高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫 (95.06.23)	97.55	93.72	96.07%
平鎮(山仔頂地區)都市計畫 (106.11.28)	127.20	111.64	87.77%
中壢平鎮都市擴大修訂計畫 (82.07.17)	295.30	292.26	98.97%

資料來源：各區都市計畫書、109 年度經濟部轄管工業區閒置土地公告清冊



## 2. 建構智慧產業園區

桃園市因具備絕佳交通優勢、產業聚落完整、年輕創新活力的勞動資源及完整且豐富的學研體系等 4 項發展優勢，前經國家發展委員會指認為亞洲·矽谷計畫之計畫執行基地，爰就都市發展趨勢，積極向外拓展產業發展軸線，發展國際物流倉儲、高科技研發等優勢產業，重新進行產業空間布局。

## 3. 興闢教育場域

重劃區南側之桃園市立仁美國民中學，自民國 97 年成立附設華德福中小學，為桃園市唯一實驗國中小，近年學生人數逐漸增長，校地空間趨於飽和，又國中部與華德福部作息時間、課程安排設計、校園空間使用等均大不相同，造成兩部之間互相干擾，嚴重影響學生受教權益，亟待增加校園空間。

## 4. 公共設施取得及闢建

本重劃區可無償取得公共設施用地計有綠地、學校用地及道路用地各 1 處，面積合計 3.90 公頃，節省政府取得用地經費約新臺幣 7 億 6,050 萬元（以近年重劃區周邊之不動產交易實價 19,500 元/平方公尺計算），另重劃區工程併同重劃作業辦理施作，將區內都市計畫公共設施予以闢建。

## 5. 預期效益

- (1) 促進產業發展及土地利用：為營造完善產業環境，產業專用區除原電信專用區容許使用項目之外，新增物流事業、馬達研發事業等使用項目，期望活化閒置土地，帶動區域發展。

(2) 因應台商回流發展情勢：桃園市為「國門之都」是台商積極尋地的對象，經洽詢經濟部有來自物流業、紡織業、塑橡膠業、電子材料業等產業廠商有意願回台投資，本重劃區辦理完成後可提供 30.07 公頃產業專用區土地，紓解台商回流發展之用地需求。

(3) 提昇教育品質：本重劃區辦理完成後可取得 2.56 公頃學校用地，期望能滿足學校校園增闢需求，打造仁美國中部及華德福部各自獨立的學習空間，並因應華德福教育之多元課程，提供不同型態之室內室外教學場域。

6. 檢附重劃區土地使用現況圖 1 份。(如附件 10)

#### 四、重劃區土地權屬情形

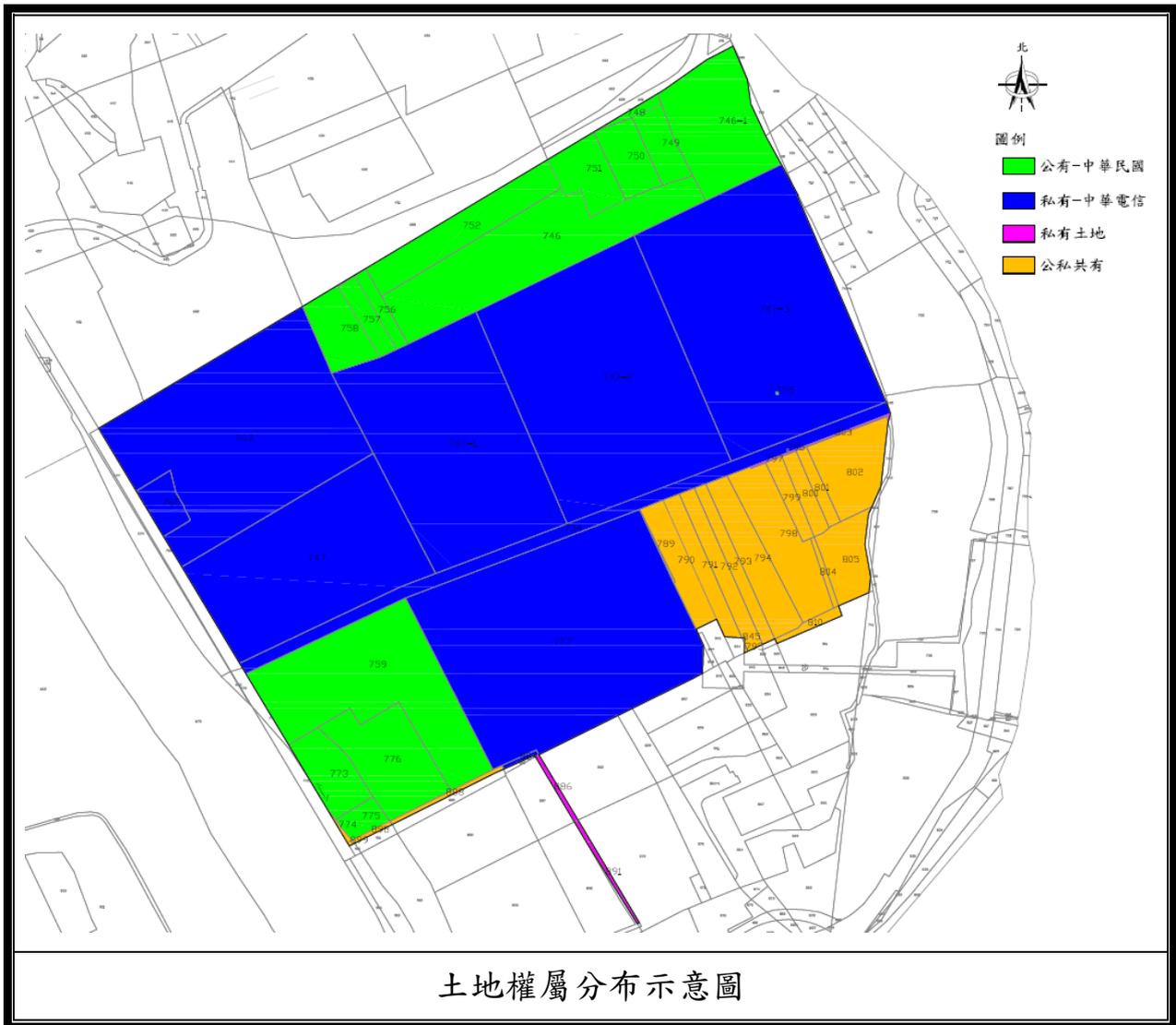
1. 重劃區土地權屬情形如下表。

所有權人	人數	持分面積(m <sup>2</sup> )	持分比例	備註
中華民國	1	96,883	28.52%	
中華電信股份有限公司	1	241,851	71.20%	
其他私有	29	931	0.28%	
總計	31	339,665	100.00%	

備註：上開數據應以實際分割測量登記後之資料為準。

2. 重劃區公有土地產權、面積及使用情形如下表，權屬分布如下圖。

序號	所有權人	管理機關	筆數 (含公私共有)	持分面積 (m <sup>2</sup> )	目前使用情形
1	中華民國	財政部國有財產署	35	96,883	樹木及雜草
小計			35	96,883	



## 五、土地所有權人同意重劃情形

(一) 本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為 21.48%，未達 45%。

(二) 座談會辦理情形：108 年 4 月 18 日召開重劃區座談會，向土地所有權人說明重劃辦理意旨，並對重劃範圍、土地分配及公設規劃等問題充分溝通，又區內較淺街廓之深度約 130 公尺，除中華電信股份有限公司外，其他私有地主所有土地面積皆未達 400 平方公尺，重劃後無法配回土地，將按重劃前面積乘以原位置重劃後地價發給現金補償，截至座談會召開日，小面積私有地主共計 5 位，有 2 位親自出席，1 位由繼承人代表出席，會議紀錄均依規定送達，迄今均無反對意見(附件 11)。

## 六、土地總面積

本重劃區公有土地面積計 96,883 平方公尺、中華電信土地面積計 241,851 平方公尺、其他私有土地面積計 931 平方公尺，合計 339,665 平方公尺（實際面積以都市計畫樁位測定後之面積為準）。

## 七、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

本重劃區內無重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記土地，區內南側人行步道用地尚未完成開闢。

## 八、預估公共設施用地負擔

### （一）列入共同負擔之公共設施用地及面積

道路用地 8,000 平方公尺、綠地用地 5,400 平方公尺、學校用地 25,600 平方公尺，合計 39,000 平方公尺。

### （二）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扣除抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積即為土地所有權人負擔之公共設施用地面積。

### （三）公共設施用地負擔比率

$$\frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}$$

$$\times 100\% = \frac{39,000 - 0}{339,665 - 0} \times 100\% = 11.48\%$$

## 九、預估費用負擔

(一) 本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額如下表。

開發費用估計明細表

項目		金額(萬元)	備註
工程費用		52,495	詳附件 12
重劃費用	地上物補償費用	9,529	詳附件 13
	重劃業務費用	2,708	
貸款利息		1,475	貸款期間 4 年，年利率以 1%計算
合計		66,207	

(二) 費用平均負擔比率

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、河川及未登記地面積)

$$\times 100\% = \frac{662,070,000}{19,500 \times (339,665 - 0)} \times 100\% = 10.00\%$$

(三) 貸款利率係參考五大銀行平均基準利率，加以參酌過往辦理市地重劃

案例估算，未來仍以實際借貸利率為準。

(四) 本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 19,500 元，係依毗鄰重劃

區之工業區不動產交易實價並參酌市地重劃實施辦法第 20 條所列

之考量因素預估之(附件 14)。

## 十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

(一) 重劃總負擔比率 = 公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率

$$= 11.48\% + 10.00\%$$

$$= 21.48\%$$

(二) 依 99 年變更楊梅主要計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案計畫書載明，各變更案涉及回饋者，回饋項目以負擔公共設施用地為原則，以提升都市地區整體生活環境品質，本案所屬變更都市計畫書考量產業專用區與工業區性質相近且使用內容相較單純，爰參照變更為工業區者回饋比例 20%之回饋原則調整回饋比例為 15%，回饋面積約為 5.1 公頃，其中 3.9 公頃為重劃區共同負擔之公共設施用地，剩餘 1.2 公頃由財政部國有財產署及中華電信股份有限公司捐贈重劃後產業專用區土地，爰土地所有權人平均重劃負擔比率 21.48%尚屬合理。

#### 十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕原則

- (一) 重劃區內僅有 1 棟合法建物，考量土地所有權人應可原位置配回，且無須增配土地繳納差額價款，本區無減輕負擔需求。
- (二) 為配合產業發展需求，本案都市計畫訂有最小開發規模以促進整體開發，產業專用區建築基地最小開發規模應不得小於 5,000 平方公尺，按市地重劃實施辦法第 30 條規定，重劃後土地之最小分配面積標準，不得小於都市計畫所規定之寬度、深度及面積，爰本重劃區僅有中華民國(管理機關：財政部國有財產署)及中華電信股份有限公司達到最小分配面積標準，其餘土地所有權人依據市地重劃實施辦法第 53 條規定，按重劃前面積乘以原位置重劃後地價發給現金補償。

## 十二、財務計畫

- (一) 重劃負擔總費用計約新臺幣 6 億 6,207 萬元。
- (二) 財源籌措：向桃園市實施平均地權基金與金融機構貸款。
- (三) 償還計畫：由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售價款或繳納差額地價償還。
- (四) 現金流量分析：依據本重劃區作業辦理預定進度、重劃負擔總費用及各項收入，預估本重劃區各年度現金流，詳如下表。

重劃區年度現金流量表 (單位：萬元)

項目		合計	109 年	110 年	111 年	112 年
重劃負擔 總費用	工程費	52,495	1,675	9,270	25,130	16,420
	重劃費用	12,237	10,239	1,540	233	225
	小計	64,732	11,914	10,810	25,363	16,645
	貸款利息	1,475	119	227	481	648
	小計	66,207	12,391	11,134	25,870	16,811
收入	收取差額地價 或出售抵費地 價款	66,236	-	-	-	66,236
	小計	66,236	-	-	-	66,236
當期淨值		29	(12,391)	(11,134)	(25,870)	29

(五) 本重劃區預估取得抵費地面積 33,967 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 19,500 元，經試算後預估土地處分收入約 6 億 6,236 萬元，扣除重劃負擔總費用約 6 億 6,207 萬元，預估盈餘約 29 萬元，財務尚屬可行。

### 十三、預定重劃工作進度

本重劃區預定重劃工作進度表（附件 15）。自民國 108 年 3 月至民國 113 年 4 月。

### 十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖如附件 16

### 十五、附件

附件 1：都市計畫公告實施。

附件 2：內政部都市計畫委員會 108 年 3 月 5 日第 941 次會議紀錄。

附件 3：桃園市都市計畫委員會 108 年 12 月 30 日第 43 次會議紀錄。

附件 4：免實施環境影響評估。

附件 5：非屬山坡地保育利用條例劃定之山坡地範圍，故無需辦理水土保持計畫事宜。

附件 6：非屬經指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀。

附件 7：查無列管之珍貴樹木。

附件 8：非位屬桃園市列管之土壤及地下水污染控制場址、整治場址、土壤及地下水污染管制區範圍。

附件 9：非位屬目前已公告之地質敏感區內。

附件 10：重劃區土地使用現況圖。

附件 11：座談會會議紀錄。

附件 12：工程費用概算表。

附件 13：重劃費用估算表。

附件 14：重劃後地價推估報告。

附件 15：預定重劃工作進度表。

附件 16：重劃區範圍都市計畫套繪地籍圖。

# 附件



發文方式：紙本傳遞

檔 號：

保存年限：

## 桃園市政府 公告

發文日期：中華民國109年8月17日  
發文字號：府都計字第1090187096號  
附件：



主旨：公告實施「變更楊梅都市計畫(電信專用區為產業專用區、學校用地、綠地用地、道路用地，部分人行步道用地為道路用地、學校用地，部分農業區為道路用地)案」暨「擬定楊梅都市計畫(電信專用區為產業專用區、學校用地、綠地用地、道路用地，部分人行步道用地為道路用地、學校用地，部分農業區為道路用地)細部計畫案」。

依據：

- 一、都市計畫法第21條及第28條。
- 二、內政部109年7月23日台內營字第1090034441號函。

公告事項：

- 一、自中華民國109年8月18日生效。
- 二、公告方式：
  - (一)書面：公告於本府及楊梅區公所公告欄。
  - (二)網路：公告於本府都市發展局網站(<http://urdb.tycg.gov.tw/>)。
  - (三)登報：刊登於自由時報。
- 三、附貼本案計畫書、圖於本府都市發展局及楊梅區公所。

市長鄭文燦



## 內政部都市計畫委員會第 941 次會議紀錄

一、時間：中華民國 108 年 3 月 5 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

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：林文義

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 940 次會議紀錄。

決 定：確定。

核定案件  
第 4 案

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更土城（頂埔地區）都市計畫（第三次通盤檢討）報部審議新編號第 10 案及第 26 案再提會討論案」。

第 2 案：桃園市政府函為「變更八德（大湳地區）都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

第 3 案：桃園市政府函為「變更中壢平鎮主要計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

第 4 案：桃園市政府函為「變更楊梅都市計畫（電信專用區為產業專用區、學校用地、綠地用地、道路用地，部分人行步道用地為道路用地、學校用地，部分農業區為道路用地）案」。

第 5 案：內政部逕為「變更中興新村（含南內轆地區）都市計畫（配合中興園區計畫）案」。

第 6 案：雲林縣政府函為「變更斗六（含大潭地區）都市計畫（配

合人文特區整體規劃) 主要計畫案」。

第 7 案：雲林縣政府函為「變更高速公路斗南交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案」再提會討論案。

第 8 案：臺南市政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分農業區為抽水站用地及溝渠用地)(配合大灣抽水站第一、二期工程)案」。

第 9 案：屏東縣政府函為「變更九如都市計畫(第三次通盤檢討)再提會討論案」。

第 10 案：屏東縣政府函為「變更恆春都市計畫(原「公(兒)三」鄰里公園兼兒童遊樂場用地為停車場用地)案」。

第 4 案：桃園市政府函為「變更楊梅都市計畫（電信專用區為產業專用區、學校用地、綠地用地、道路用地，部分人行步道用地為道路用地、學校用地，部分農業區為道路用地）案」。

說明：

一、本案業經 106 年 10 月 13 日、106 年 11 月 3 日桃園市都市計畫委員會第 17、18 次及 107 年 3 月 16 日第 21 次會議審議通過，並准桃園市政府 107 年 6 月 14 日府都字第 1070142585 號函檢附計畫書、圖報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

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，由本會劉委員曜華（召集人）、周前委員宜強、王委員俊雄、洪委員鴻智及王委員靚琇（地政司代表）等 5 位委員組成專案小組，專案小組分別以 107 年 8 月 30 日及 107 年 12 月 4 日召開 2 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，案經桃園市政府以 108 年 1 月 15 日府都計字第 1080010179 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：本案准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及桃園市政府 108 年 1 月 15 日府都計字第 1080010179 號函送依專案小組初步建議意見修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

**【附錄】本會107年12月4日專案小組初步建議意見(彙整107年8月30日、107年12月4日初步建議意見)：**

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、本案係依據都市計畫法27條第1項第3款規定辦理個案變更，以發展智慧產業園區（包括物流及智慧馬達等產業）及因應學校發展需求為目的而辦理整體開發，為符合都市計畫變更改法令之依據，強化本案規劃之合理性與必要性，請詳予補充本案適應經濟發展需要及市府審查過程等資料、電信專用區閒置20多年無法開發之原因、後續引進產業之需求、台商回台投資的輔導措施、引導領有臨時工廠登記廠商之作法以及透過本次變更調整對於周邊地區環境帶來之效益等內容，並彙整目前該都市計畫區刻正辦理工業區個案變更之資料，納入計畫書中敘明。
- 二、整體發展目標：本案涉及桃園整體產業發展之定位、產業用地之需求、現有產業專用區之現況使用情形等課題，另查「桃園市產業發展暨都市計畫工業區檢討策略」前提本會105年2月23日第869次會議報告後決定洽悉，並作為相關變更案件之辦理依據，請市政府一併補充說明本案與上開報告案之關聯性，納入計畫書中敘明。
- 三、本次變更產業專用區30.07公頃，為強化本案規劃之合理性與必要性，請詳予補充本案產業專用區之引進產業性質、內容、使用強度及必要性服務設施等，妥為補充及製作示意圖清楚標繪相關位置後，並納入計畫書敘明。另有關容許使用項目

部分，參據桃園市政府列席人員說明，刪除物流事業之空盤櫃維修服務區；馬達製造事業部分修正為供低污染馬達研發、製造、加工、組裝等相關使用；其他使用部分增列領有臨時工廠登記證之廠商，並請市府於主要計畫訂定原則作為擬定細部計畫之依據。

- 四、本案變更學校用地2.4公頃，請市政府詳予評估本計畫區之人口推估、國小、國中等就學人口及校地需求，並檢附經教育主管機關認可之學校用地供需、區位等正式資料，及本案學校用地之校園規劃配置概要（含校舍建物配置圖、交通出入動線、操場空間之劃設等）基本資料，並納入計畫書敘明。另考量公設檢討需求及現況學校使用，參據桃園市政府列席人員說明，本案變更為學校用地後續供文中小使用。
- 五、為確保都市機能之平衡發展，並改善都市生活環境品質，請補充說明本計畫區公共設施用地劃設情形、周邊地區交通路網系統、社區鄰里情形、公共設施服務範圍水準等資料，並考量公共設施及防災設施內部化原則，重新審視本案鄰里性公共設施用地（如消防局、派出所等）之需求，並納入計畫書敘明。
- 六、考量本案未來開發完成後，將增加當地交通旅次，造成附近地區交通系統之衝擊，請市政府提出區域性及基地內交通動線之規劃方案、基地開發完成後如何有效紓解周邊交通之改善計畫，並提出本案之次要出入動線等資料，納入計畫書敘明。另本案劃設之12米計畫道路請依規定劃設道路截角，有關基地開發後物流車輛種類進出所造成之交通影響，同意桃

園市政府列席人員說明，將納入細部計畫考量。另參據桃園市政府列席人員說明，本案變更基地西側埔心牧場都市計畫變更案涉及基地週邊交通系統調整，請納入計畫書中敘明。

七、本案請檢附經桃園市政府地政局認可之市地重劃可行性評估，供委員會審議參考。另變更附帶條件規定12M計畫道路以南之產業專用區1.2公頃應無償捐贈予桃園市政府所有，並由中華電信及財政部國有財產署依比例共同負擔1事（第2次小組補充資料p43），核與重劃負擔無關，建議該文字予以修正，屬中華電信及財政部國有財產署經管土地，於重劃分配後，另按比例捐贈1.2公頃之產業專用區土地予桃園市政府。

八、本案擬採徵購方式取得之道路用地，考量其非僅針對產業專用區之聯外道路需求，同意桃園市政府列席人員說明，仍維持徵購方式取得。

九、本計畫區內之開發行為如符合「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」及依「環境影響評估法」第5條規定應實施環評者，應依其規定辦理。

十、其他及應補充事項：

（一）有關計畫書所載列之變更內容明細表部分變更面積出現誤植，修正後面積詳附表1；財務計畫表與簡報內容有所差異，請釐清後修正，另有關財務計畫表之土地取得方式無償撥用請修正為撥用，區段徵收請修正為其他，修正後內容詳附表2。

（二）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。

(三) 為配合本計畫有關市地重劃整體開發計畫之期程，並確保變更後之都市計畫具體可行，故參據本部都市計畫委員會103年9月30日第836次會：「有關『都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則』案」決議文辦理之規定，本案依下列方式辦理：

1. 本案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。
2. 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重新辦理檢討變更。

附表1：變更內容綜理表

位置	變更內容		變更理由	附帶條件
	原計畫	新計畫		
楊梅都市計畫仁美段	電信專用區 33.81 (公頃)	產業專用區 30.07 公頃	1. 因應都市結構與空間發展變遷，改變土地利用型態，促進土地活化，帶動地區發展。 2. 因應區域產業用地需求，促進桃園市經濟產業發展。 3. 考量地方學校用地需求，提供校地，優化教育環境。 4. 依據實際使用現況及都市計畫完整性調整公共設施用地。	1. 應以市地重劃方式開發。 2. 12M計畫道路以南之產業專用區應無償捐贈1.2公頃予桃園市政府所有，並由中華電信及財政部國有財產署依比例共同負擔，且於都市計畫發布實施前簽訂捐贈協議書。
		道路用地 0.80 公頃		
		綠地 0.54 公頃		
		學校用地 2.4 公頃		
	人行步道用地 0.26(公頃)	學校用地 0.16 公頃	1. 配合未來產業進駐衍生車流，拓寬梅獅路及幼獅路交會路口，提升交通安全性。 2. 考量使用現況及道路連接完整性，調整人行步道用地為道路用地。	應以徵購方式開發
		道路用地 0.1 公頃		
農業區 0.05(公頃)	道路用地 0.05 公頃			
合計		34.12 公頃		

註：本計畫未敘明變更部分，均應以原計畫為準。表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

附表2 財務計畫表

種類	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵購	市地重劃	撥用	其他	土地徵收費	工程費	重劃費	貸款利息			
產業專用區	30.07		✓							桃園市政府	109年	桃園市政府編列預算
綠地用地	0.54		✓									
學校用地	2.56		✓			52,244	8,030	6,341	66,614			
道路用地	0.8		✓									
道路用地	0.15	✓		✓	✓	607	179		786			
合計	34.12								67,400			

註：本開發經費及預定完成期限得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整。

## 桃園市都市計畫委員會第 43 次會議紀錄

壹、時間：108 年 12 月 30 日（星期一）上午 9 時 30 分。

貳、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

參、主持人：游主任委員建華

紀錄彙整：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 41 及 42 次會議紀錄確認情形：

（一）本會 108 年 12 月 3 日第 41 次會議紀錄已於 108 年 12 月 23 日函送各委員，並請委員以書面方式確認，各委員均未對該會議紀錄提出書面意見，爰確認該會議紀錄。

（二）108 年 12 月 23 日第 42 次會議紀錄尚未函送各委員，提下次會議確認。

柒、討論事項(會議決議如後)

第 1 案：再審議「擬定楊梅都市計畫(電信專用區為產業專用區、學校用地、綠地用地、道路用地，部分人行步道用地為道路用地、學校用地，部分農業區為道路用地)細部計畫案」

第 2 案：審議「變更龜山都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案」等 5 案暨「訂定龜山都市計畫(臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫車站周邊及沿線地區)細部計畫土地使用分區管制要點案」等 13 案

第 3 案：審議「變更八德(大湳地區)都市計畫(配合機關用地(機六)暨周邊土地開發計畫)案」暨「擬定八德(大湳地區)都市計畫(配合機關用地(機六)暨周邊土地開發計畫)細部計畫案」

捌、報告事項

第 1 案：「變更高速鐵路桃園車站特定區主要計畫(機關用地(機九)、灌溉設施專用區為藝文展演用地)(配合桃園流行音樂露天劇場暨國際原住民族文化創意產業園區)

案」、「修訂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)(配合桃園流行音樂露天劇場暨國際原住民族文化創意產業園區)案」

玖、臨時動議

第 1 案：審議「桃園市都市計畫(三民路以北、民生路內側以東至南崁溪整治線間)學校用地(文中)申請公共設施多目標作中繼市場臨時使用案」

壹拾、散會時間：下午 12 時 20 分。

## 柒、討論事項

第 1 案：再審議「擬定楊梅都市計畫(電信專用區為產業專用區、學校用地、綠地用地、道路用地，部分人行步道用地為道路用地、學校用地，部分農業區為道路用地)細部計畫案」

說明：

### 一、辦理緣起

桃園市身兼傳統工業大市及國家門戶角色，為北臺灣各產業軸帶之樞紐，其中楊梅區為工業區群聚據點，為落實土地合理使用，環視區域環境現況，本基地為楊梅都市計畫區之電信專用區，於民國 80 年個案變更及 82 年通盤檢討變更為電信用地，並於民國 99 年電信事業土地專案通盤檢討案，與西南側機關用地一併變更為電信專用區。因受限其土地使用分區管制點，須維持電信本業相關之設施，不得作商業及服務業之使用，現今中華電信僅需一座工作機房得以運作，以致電信專用區其餘用地閒置 20 多年無法開發使用。應調整土地使用分區，重新活化產業環境。

另為促使都市土地資源合理有效利用，檢視周邊土地需求，其中桃園市立仁美國國民中學，為桃園市唯一華德福實驗國中小學校，因近年學生人數增長，校地空間趨於飽和，校方希冀增加校地，提供完善華德福教育環境，優化教育品質。

爰此，配合桃園市產業發展及仁美國中附設華德福中小學校地需求，依都市計畫法第 17 及第 22 條之規定，提擬細部計畫，建立產業發展場域，並規劃適宜校地空間形塑完善教育環境，帶動地方繁榮發展。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更主要計畫暨擬定細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 17 條及第 22 條。

五、計畫位置：位於桃園市楊梅區，楊梅都市計畫區東北側之電信專

用區、部分人行步道用地及部分農業區，計畫面積34.12公頃(341249.08平方公尺)，詳附圖1。

六、計畫內容：詳計畫書及附件。

七、辦理歷程：

- (一)106年08月30日起辦理公開展覽30日，並於106年09月20日假楊梅區公所辦理公開展覽說明會。
- (二)106年10月13日本市都市計畫委員會第17次會議決議，本案涉及議題廣泛、案情複雜，為妥適研處，另籌組本市都市計畫委員會專案小組先行審查，俟專案小組獲致具體意見後，再提委員會審議。
- (三)106年10月25日本市都市計畫委員會第1次專案小組會議
- (四)106年11月03日本市都市計畫委員會第18次會議決議修正通過，並配合本案計畫範圍及內容之調整，重新檢視計畫書、圖內容，於修正後辦理重新公開展覽。
- (五)107年01月19日起辦理重新公開展覽30日，並於107年02月07日假楊梅區公所辦理重新公開展覽說明會。
- (六)107年03月16日本市都市計畫委員會第21次會議決議修正通過。
- (七)108年03月05日內政部都市計畫委員會第941次會議審議決議通過。
- (八)108年06月18日桃園市都市計畫委員會第33次會議審議修正通過。

八、公民或團體陳情意見：無

九、細部計畫再提會審議說明：

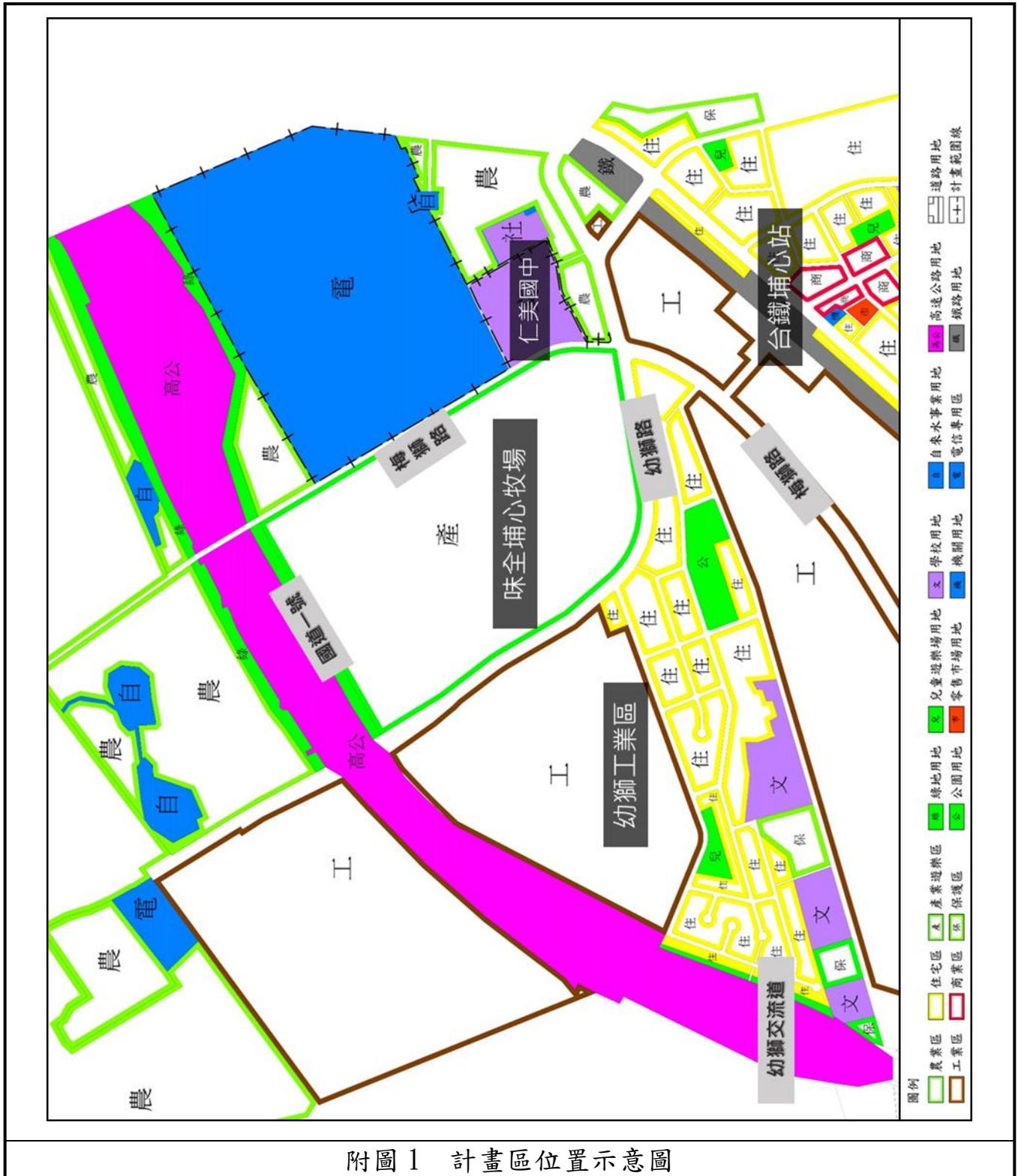
本案變更主要計畫及擬定細部計畫內容前經本市都市計畫委員會107年3月16日第21次會議審議通過，並續行報請內政部核定。為考量本案產業專用區容積率250%高於楊梅都市計畫工業區之容積率210%，若引進製造業將提高量體，恐影響

環境品質，並有公平性之疑慮。擬排除製造相關之容許使用項目，營造良善產業環境，本案細部計畫之內容配合修正，爰再提會討論。

決議：本案修正通過。土地使用分區管制要點決議詳附表 3。

附件 計畫內容摘要

一、計畫範圍及位置



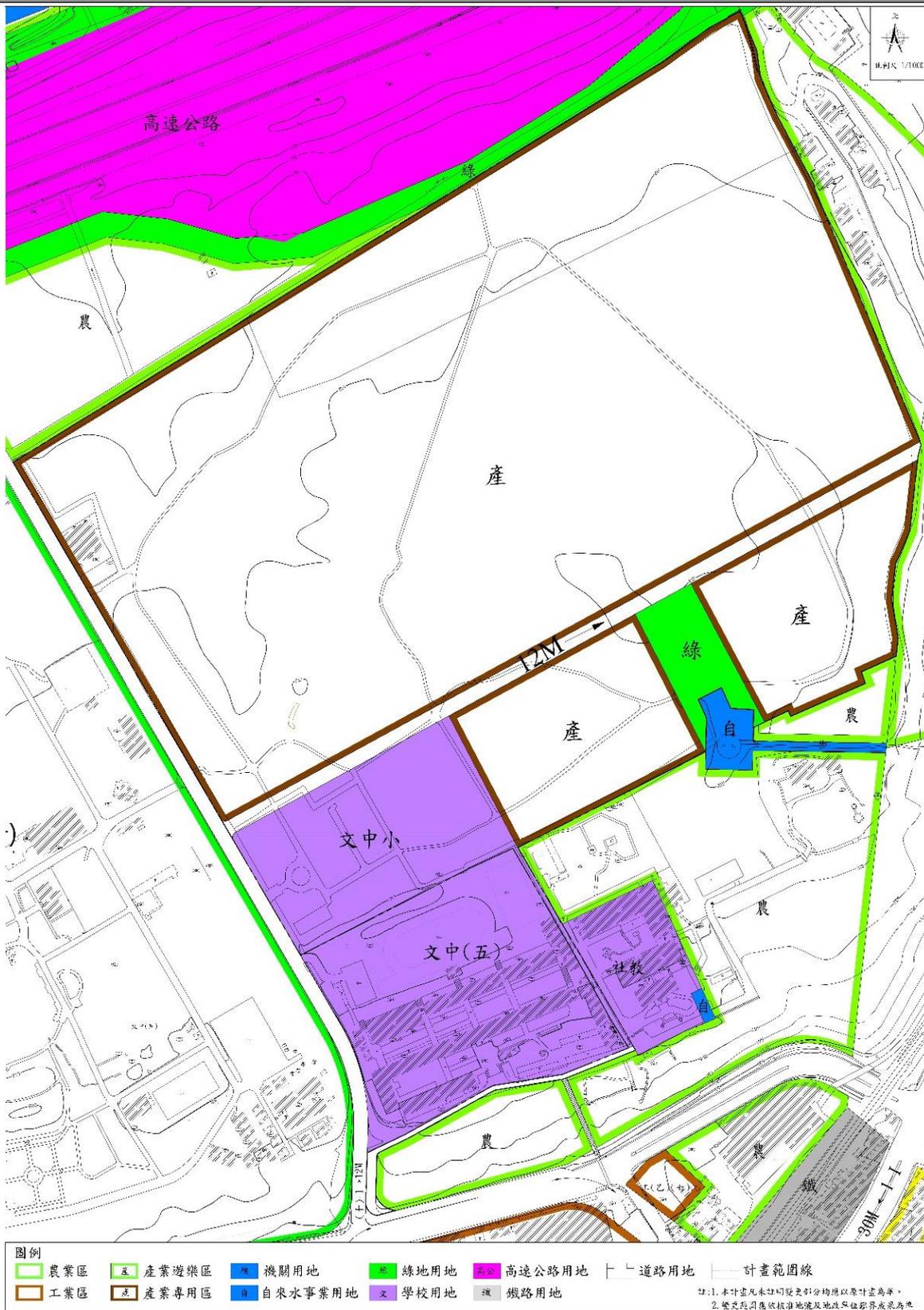
附圖 1 計畫區位置示意圖

## 二、變更計畫內容

附表 1 主要計畫變更內容明細表(108.3.5 內政部都委會第 941 次會議通過內容)

位置	變更內容		變更理由	附帶條件
	原計畫	新計畫		
楊梅都市計畫仁美段	電信專用區 33.81 (公頃)	產業專用區 30.07(公頃)	1. 因應都市結構與空間發展變遷，改變土地利用型態，促進土地活化，帶動地區發展。 2. 因應區域產業用地需求，促進桃園市經濟產業發展。 3. 考量地方學校用地需求，提供校地，優化教育環境。 4. 依據實際使用現況及都市計畫完整性調整公共設施用地。	1. 應以市地重劃方式開發。 2. 屬中華電信及財政部國有財產署經管土地，於重劃分配後，另按比例捐贈 12M 計畫道路以南之 1.2 公頃產業專用區土地予桃園市政府。
		道路用地 0.80(公頃)		
		綠地 0.54(公頃)		
		學校用地 2.4(公頃)		
	人行步道用地 0.26(公頃)	學校用地 0.16(公頃)	1. 配合未來產業進駐衍生車流，拓寬梅獅路及幼獅路交會路口，提升交通安全性。 2. 考量使用現況及道路連接完整性，調整人行步道用地為道路用地。	應以徵購方式開發
		道路用地 0.1(公頃)		
農業區 0.05(公頃)	道路用地 0.05(公頃)			
合計		34.12(公頃)		

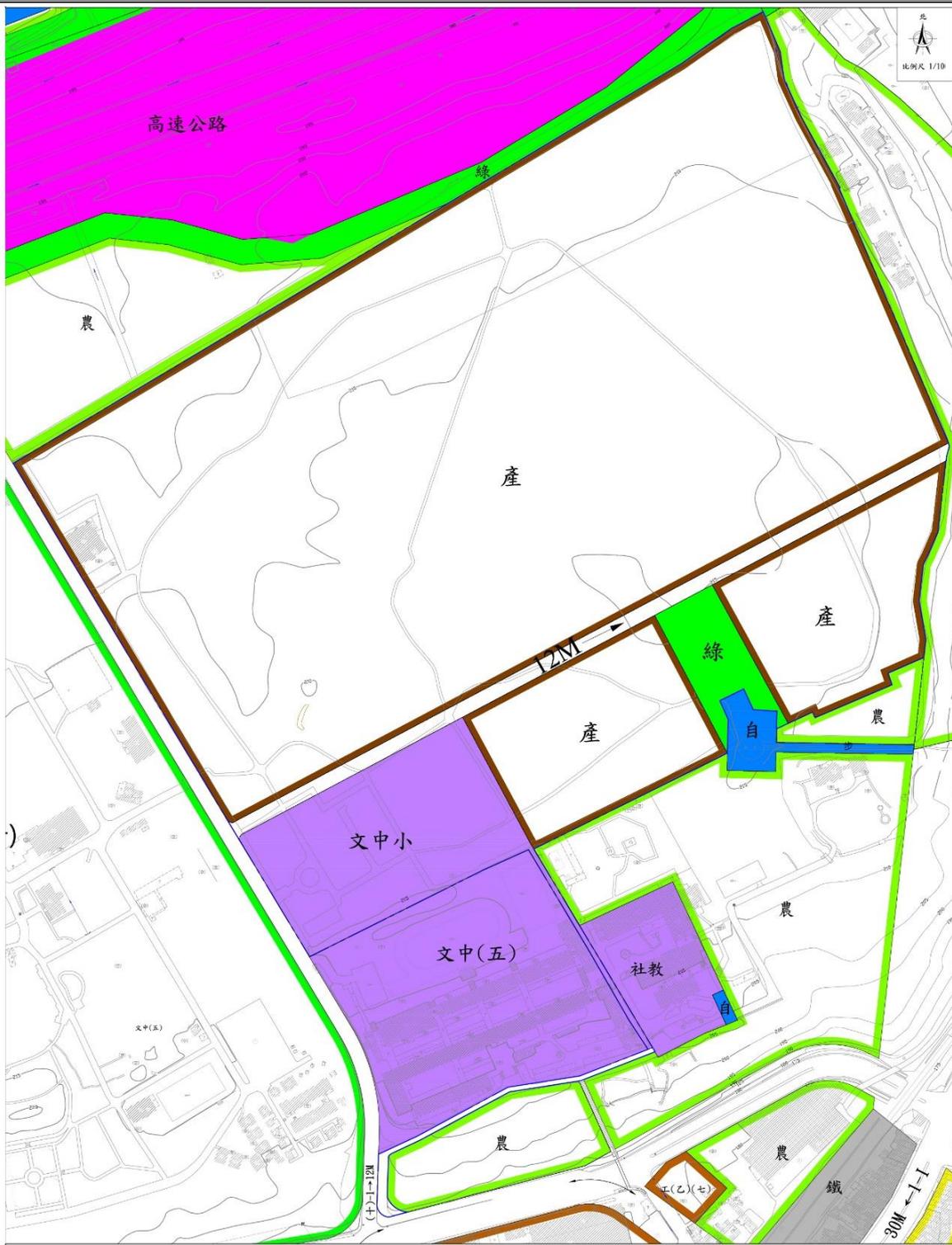
註：本計畫未敘明變更部分，應以原計畫為準。表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



附圖 2 主要計畫示意圖(108.3.5 內政部都委會第 941 次會議通過內容)

附表 2 擬定細部計畫內容明細表(108.6.18 市都委會第 33 次會議通過內容)

項目		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	產業專用區	30.07	88.1%
	小計	30.07	88.1%
公共設施用地	綠地用地	0.54	1.6%
	學校用地	2.56	7.5%
	道路用地	0.95	2.8%
	小計	4.05	11.9%
合計		34.12	100%



農業區	產業遊樂區	機關用地	綠地用地	高速公路用地	道路用地	計畫範圍線
工業區	產業專用區	自來水事業用地	學校用地	鐵路用地		

註: 1. 本計畫凡未註明變更部分均應以原計畫為準。  
2. 變更範圍應依核准地號及地政單位疆界成果為準。

附圖 3 細部計畫示意圖(108.06.18 市都委會第 33 次會議通過內容)

## 三、土地使用分區管制要點修正對照表

附表 3 土地使用分區管制要點修正對照表

108.6.18 市都委會第 33 次會議通過內容	本次提會修(增)訂條文	修(增)訂理由	市都委會決議
(一)本要點依都市計畫法第 22 條、都市計畫法桃園市施行細則第 39 條訂定之。	維持原條文	-	照本次提會修(增)訂條文通過。
(二)本計畫區之產業專用區，其建蔽率不得大於 50%、容積率不得大於 250%。	維持原條文	-	照本次提會修(增)訂條文通過。
(三)本計畫區退縮建築規定如下： 1. 產業專用區臨梅獅路(12 公尺)部分，自道路境界線退縮 4 公尺建築供車輛進出緩衝使用。 2. 考量未來產業專用區大型車輛迴車之需求，應於計畫範圍新闢 12 公尺計畫路東側留設迴車空間。 3. 臨 12 公尺計畫道路部分，至少退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘部分設置人行步道。 4. 鄰接農業區部分，應自分區界線退縮 10 公尺建築，鄰接學校用地及綠地用地部分，應自分區界線退縮 4 公尺建築，該退縮部分得計入法定空地，且退縮部分應植栽綠化，並優先種植喬木。	維持原條文	-	照本次提會修(增)訂條文通過。

108.6.18 市都委會第 33 次會議通過內容	本次提會修(增)訂條文	修(增)訂理由	市都委會決議
(四)建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	維持原條文	-	照本次提會修(增)訂條文通過。
<p>(五)產業專用區除原電信專用區之容許使用項目，並為促進本市產業發展，營造完善的產業環境，引進物流事業、電信製造事業、馬達研發事業等產業為限，細分下列各項使用：</p> <p>1.電信事業</p> <p>(1)經營電信事業所需設施包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。</p> <p>(2)電信必要附屬設施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。</li> <li>● 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。</li> <li>● 員工托育中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所(室)。</li> <li>● 其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。</li> </ul> <p>(3)與電信運用發展有關設施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 網路增值服務業。</li> <li>● 有線、無線及電腦資訊業。</li> <li>● 資料處理服務業。</li> </ul> <p>(4)與電信業務經營有關設</p>	<p>(五)產業專用區除原電信專用區之容許使用項目，並為促進本市產業發展，營造完善的產業環境，引進物流事業、<del>電信製造事業</del>、馬達研發事業等產業為限，細分下列各項使用：</p> <p>1.電信事業</p> <p>(1)經營電信事業所需設施包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。</p> <p>(2)電信必要附屬設施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。</li> <li>● 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。</li> <li>● 員工托育中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所(室)。</li> <li>● 其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。</li> </ul> <p>(3)與電信運用發展有關設施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 網路增值服務業。</li> <li>● 有線、無線及電腦資訊業。</li> <li>● 資料處理服務業。</li> </ul> <p>(4)與電信業務經營有關設</p>	<p>為考量本案產業專用區容積率 250%高於楊梅都市計畫工業區之容積率 210%，若引進製造業將提高量體，恐影響環境品質，並有公平性之疑慮。擬排除製造相關之容許使用項目，營造良善產業環境，本案細部計畫之內容配合修正。</p>	<p>除第 4 項其它使用，依經濟發展局列席代表所提修正內容為「經桃園市政府審查核准得供與產業發展有密切關聯，包括領有臨時工廠登記證，經輔導轉型為研發、物流等非屬製造業之廠商，且非供居住之相關設施使用。」外，其餘照本次提會修(增)訂條文通過。</p>

108.6.18 市都委會第 33 次會議通過內容	本次提會修(增)訂條文	修(增)訂理由	市都委會決議
<p>施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 電子資訊供應服務業。</li> <li>● 電信器材零售業。</li> <li>● 電信工程業。</li> <li>● 金融業派駐機構。</li> </ul> <p>2. 物流事業</p> <p>(1) 物流發貨中心、批發倉儲及集散站</p> <p>(2) 與航空貨運相關之設施</p> <p>(3) 貨物加值工廠、包括物流簡單加值工廠及相關設施，產業深層加值工廠。</p> <p>(4) 關聯產業辦公室</p> <p>3. 電信製造事業</p> <p>本產業專用區，未來將發展電信器材製造之使用，得下列使用</p> <p>(1) 辦公室</p> <p>(2) 廠房、作業場所</p> <p>(3) 研發、試驗及訓練設施</p> <p>(4) 推廣、展示設施</p> <p>4. 馬達研發事業</p> <p>供低污染馬達研發、製造、加工、組裝等相關使用。</p> <p>5. 其他使用</p> <p>經桃園市政府審查核准得供與產業發展有密切關聯，包括領有臨時工廠登記證之廠商，且非供居住之相關設施使用。</p>	<p>施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 電子資訊供應服務業。</li> <li>● 電信器材零售業。</li> <li>● 電信工程業。</li> <li>● 金融業派駐機構。</li> </ul> <p>2. 物流事業</p> <p>(1) 物流發貨中心、批發倉儲及集散站</p> <p>(2) 與航空貨運相關之設施</p> <p>(3) 貨物加值<del>工廠</del>相關設施，包括物流簡單加值<del>工廠</del>及<del>相關設施</del>，產業深層加值<del>工廠</del>等相關設施。</p> <p>(4) 關聯產業辦公室</p> <p><del>3. 電信製造事業</del></p> <p><del>本產業專用區，未來將發展電信器材製造之使用，得下列使用</del></p> <p><del>(1) 辦公室</del></p> <p><del>(2) 廠房、作業場所</del></p> <p><del>(3) 研發、試驗及訓練設施</del></p> <p><del>(4) 推廣、展示設施</del></p> <p>3. 馬達研發事業</p> <p>供低污染馬達研發<del>製造、加工、組裝</del>等相關使用。</p> <p>4. 其他使用</p> <p>經桃園市政府審查核准得供與產業發展有密切關聯，包括<del>領有臨時工廠登記證</del>非屬製造業之廠商，且非供居住之相關設施使用。</p>		
<p>(六) 本計畫範圍產業專用區建築基地最小開發規模應不得小於 5,000 平方公尺。建築基地申請開發，如造成鄰地因未達成前述規定無法開發之情形，應加以合併共同</p>	<p>維持原條文</p>	<p>-</p>	<p>照本次提會修(增)訂條文通過。</p>

108.6.18 市都委會第 33 次會議通過內容	本次提會修(增)訂條文	修(增)訂理由	市都委會決議
開發。			
(七)為保留本區既有之樹木，維護都市自然景觀，有關本計畫區樹木保護及維護處理原則，由桃園市政府另訂之。	維持原條文	-	照本次提會修(增)訂條文通過。
(八)為落實建築基地與公共設施用地及農業區間介面之適當退縮等事宜，本計畫區之開發建築，應經都市設計審議通過後始得核發建造執照；變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。	維持原條文	-	照本次提會修(增)訂條文通過。
(九)本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。	維持原條文	-	照本次提會修(增)訂條文通過。

檔 號：  
保存年限：

## 桃園市政府環境保護局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號10、  
11樓

承辦人：蔡承憲

電話：03-3386021#1105

傳真：03-3348905

電子信箱：001192@tydep.gov.tw

受文者：桃園市政府地政局

發文日期：中華民國109年3月4日

發文字號：桃環綜字第1090009402號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本市第41期楊梅區仁美市地重劃應否實施環境影響評估案，請查照。

說明：

- 一、依據貴局109年2月5日桃經發字第1090003898號函暨行政院環境保護署109年2月20日環署綜字第1090009654號函辦理。
- 二、開發行為應否實施環境影響評估，應以開發單位向目的事業主管機關申請許可之開發內容，依申請時之開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準（以下簡稱認定標準）及環境影響評估法第5條第1項第11款規定予以認定。
- 三、本案擬於本市楊梅區仁美段辦理市地重劃，申請開發及累積開發面積33.97公頃，擬規劃設置道路用地0.8公頃、綠地0.54公頃、學校2.56公頃以及產業專用區30.07公頃。
- 四、依據行政院環境保護署109年2月20日環署綜字第1090009654號函示略以：「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」（簡稱認定標準）第2條第8款定

重劃科 109/03/04 12:21



181090010032 無附件

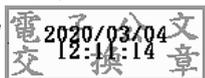


義之「園區」：指工業區、加工出口區、科學工業園區、環保科技園區、生物科技園區或其他供業者進駐從事生產、製造、技術服務等相關業務之園區。本案規劃之產業專用區，如僅係依都市計畫法規定辦理，而非屬依產業創新條例或其他目的事業主管機關法令申請設置之產業園區、加工出口區、科學工業園區…等，請貴局確認該產業專用區是否符合「供業者進駐從事生產、製造、技術服務等相關業務」，如是，則屬認定標準第2條第8款定義之園區，依認定標準第4條規定，位於都市土地，申請開發面積5公頃以上，應實施環境影響評估；如否，則非屬認定標準第2條第8款定義之園區，無認定標準第4條規定之適用。」

- 五、依據本府地政局所提之開發行為應否實施環境影響評估開發單位自評表及貴局所提之開發行為應否實施環境影響評估目的事業主管機關確認表，本案係都市計畫土地使用分區管制要點規定，除原電信專用區之容許使用項目，以物流事業、馬達研發事業等產業為限，皆非屬認定標準第4條規定所述從事生產、製造、技術服務等相關業務之園區。
- 六、依說明四之判定原則，本案開發行為非屬認定標準第4條園區之開發行為，免依前揭規定實施環境影響評估。
- 七、本案係依據本府地政局所提供之「開發行為應實施環境影響評估開發單位自評表」及貴局所提供之「開發行為應否實施環境影響評估目的事業主管機關確認表」進行認定，惟所提供之資料如有錯誤不實、變更或不完全之陳述，致影響判別產生差異，應由開發單位負相關責任。
- 
- 

正本：桃園市政府經濟發展局

副本：桃園市政府地政局



裝

訂



線





檔 號：

保存年限：

## 桃園市政府水務局 函

地址：33043桃園市桃園區成功路一段32  
號6樓

承辦人：周孟融

電話：(03)3033688轉3786

電子信箱：10016584@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府地政局

發文日期：中華民國108年1月22日

發文字號：桃水坡字第1080003757號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本市第41期楊梅區仁美市地重劃區（等48筆地號），  
是否屬山坡地範圍及應否辦理水土保持事宜案，復如說  
明，請查照。

說明：

- 一、復貴局108年1月15日桃地重字第1080002556號函。
- 二、經查旨案土地非屬山坡地保育利用條例劃定之山坡地範圍，故無需辦理水土保持計畫事宜。

正本：桃園市政府地政局

裝

訂

線



檔 號：

保存年限：

## 桃園市政府文化局 函

地址：33053桃園市桃園區縣府路21號  
承辦人：趙嘉華  
電話：03-3322592分機8603  
傳真：03-3316092  
電子信箱：10037610@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國107年12月25日

發文字號：桃市文資字第1070025034號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三(1070025034\_Attach01.doc)

主旨：有關本市第41期楊梅區仁美市地重劃區範圍勘定一案，復請查照。

說明：

- 一、復鈞府107年12月22日府地重字第1070323968號會勘通知單。
- 二、經查鈞府所詢土地並非位屬且非鄰接古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、史蹟、文化景觀及考古遺址之所在地，亦無位經本局105年7月普查之「桃園考古遺址普查計畫」區域內；惟日後如於營建工程或其他開發行為進行中時，發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築價值之建造物，以及疑似考古遺址或具古物價值者，請依文化資產保存法第33、57與77條規定，應立即停止工程或開發行為之進行，並報本局辦理。
- 三、本案無涉文化資產，會勘當日本局不另派員出席。檢附「市地重劃範圍勘定表」1份。

正本：桃園市政府



檔 號：

保存年限：

## 桃園市政府農業局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號4樓  
承辦人：王世希  
電話：03-3322101轉5481  
電子信箱：10029087@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府地政局

發文日期：中華民國108年5月13日  
發文字號：桃農林字第1080014845號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如說明四(1080014845\_Attach01.pdf)

主旨：有關貴局函詢「本市第41期楊梅區仁美市地重劃區」內有無珍貴樹木一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復桃園市政府108年5月6日桃地重字第1080022114號函。
- 二、經查旨案重劃範圍內無本局所列管之珍貴樹木，惟重劃範圍內若具有保留價值之樹木，請以現地保留或採替代方案為原則，致力維護綠色資源、生態平衡之責任及符合社會大眾期許。
- 三、另施作單位請自行邀請（園藝景觀專家）評估現地保留樹木原則及效益，將重劃範圍內必須移植之樹木種類、數量合理分配需求單位或就近於現有公園、綠地逕行考量移植，並須取得移植地點之主管單位同意。
- 四、檢附行政院公共工程委員會「樹木移植作業參考原則」及「桃園市樹木修剪維護作業參考原則」相關移植規範各1份供參。

正本：桃園市政府地政局



檔 號：

保存年限：

## 桃園市政府環境保護局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號  
10、11樓

承辦人：曾雅楓

電話：03-3386021分機1324

電子信箱：001039@tydep.gov.tw

受文者：桃園市政府地政局

發文日期：中華民國107年12月27日

發文字號：桃環水字第1070110777號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴局辦理「本市第41期楊梅區仁美市地重劃區範圍勘定」會勘一案，本局不派員前往，請查照。

說明：

- 一、依據桃園市政府107年12月22日府地重字第1070323968號函。
- 二、有關旨揭重劃區範圍非位屬桃園市列管之土壤及地下水污染控制場址、整治場址、土壤及地下水污染管制區範圍。
- 三、行政院環境保護署已設立土壤及地下水污染整治網(<http://sgw.epa.gov.tw/public/default.aspx>)，可供瀏覽及查詢，後續有類似案件建請逕由行政院環境保護署土壤及地下水污染整治網查詢。

正本：桃園市政府地政局



檔 號：

保存年限：

## 經濟部中央地質調查所 函

地址：23568新北市中和區華新街109巷2  
號

承辦人：林昶成

電話：29462793#250

電子信箱：sorewase@moeacgs.gov.tw

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國108年3月15日

發文字號：經地企字第10800009750號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明(00009750A0C\_ATTCH1.pdf)

主旨：貴府函詢桃園市楊梅區仁美段746地號等48筆土地，是否位屬已公告之地質敏感區內一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴府108年3月11日府地重字第1080055523號函。
- 二、旨揭48筆土地(如附件)依據來函所附資料，經查皆非位屬目前已公告之地質敏感區內。
- 三、依「地質敏感區劃定變更及廢止辦法」第十三條規定，地質敏感區公告後，地質法之地方主管機關應答復地質敏感區範圍查詢案件。有關地質敏感區查詢相關案件，可逕洽貴府地質敏感區查詢窗口。
- 四、已公告之全國地質敏感區相關訊息可至本所全球資訊網(<http://www.moeacgs.gov.tw/>)地質法專區參閱與下載。

正本：桃園市政府

副本：



# 楊梅區仁美市地重劃區土地使用現況圖



— 重劃範圍



「桃園市第 41 期楊梅區仁美市地重劃區座談會」會議紀錄

壹、會議時間：108 年 4 月 18 日（星期四）下午 2 時

貳、會議地點：桃園市政府市政大樓 3 樓 307 會議室

參、主持人：蕭科長巧如 紀錄：游高晟

肆、出席貴賓：議員李家興服務處黃主任華府

伍、列席單位人員：

本府都市發展局：張媛婷

本府經濟發展局：林奕琪、劉映君

楊梅區公所：陳敏惠

楊梅地政事務所：吳昌國、吳震緯

主持人致詞：(略)

陸、貴賓致詞：(略)

柒、主辦機關簡報（詳附件）

捌、綜合詢答：

姓名	提問內容簡述	市府回應
桃園仁愛之家	產業專用區與鄰近分區土地於圖面上相互毗鄰，建議依桃園市都市計畫委員會第 21 次會議紀錄陳述意見綜理表略以：「考量產業專用區宜與鄰近分區使用作適度隔離，以降低環境衝擊」辦理。	都市發展局： 有關產業專用區與鄰近使用分區土地隔離，並非以分區之間增設綠帶處理，而是於土地使用分區管制要點明訂退縮建築及建蔽率，且退縮部分應以植栽綠化，又地主通常會優先選擇於臨道路處建築，實際建築使用與鄰近土地間隔的距離會更長。
中華電信股份有限公司	1. 土地清冊(會議資料)未列及本公司於重劃區內所有 36 筆土地。 2. 重劃區內樹木如由地主自行移植，請核實計算費用。	地政局： 1. 重劃區範圍明確，土地清冊應不致有爭議，其中差異是否為部分土地非屬重劃區範圍內，請中華電信股份有限公司於會後提供資料。 2. 地主可以先自行移植樹木，後續本府辦理移植範圍以有妨礙重劃土地分配或重劃工程施工所必須拆遷者為限，並以實際支出計算費用負擔。

玖、散會：下午 2 時 50 分



楊梅區仁美市地重劃區公共工程預算經費概估

項次	工作項目	單位	數量	工程費		備註
壹	發包工程費					
甲	直接工程費					
一	整地工程	式	1	50,955,000		
二	道路工程	式	1	13,668,000		道路鋪面及人行道
三	排水工程	式	1	119,330,000		含排水側溝、箱涵及滯洪池
四	共同管道工程(纜線管路)	式	1	14,740,000		電力工程費用負擔1/2。 電信工程費用負擔1/3。
五	污水管線工程	式	1	11,256,000		
六	自來水管線工程	式	1	12,060,000		
七	交通工程	式	1	1,670,000		含標線、標誌、號誌
八	景觀及植栽工程	式	1	22,355,000		含綠地及道路植栽
九	植栽移植工程	式	1	124,553,000		
十	圍籬工程	式	1	2,809,000		
十一	機電照明工程	式	1	4,480,000		
十二	雜項工程	式	1	18,893,800		含交通維持、管線臨邊保護及營建廢棄物拆遷及清運等(以一~十一項總和5%預估)
	直接工程費計			396,769,800		
乙	間接工程費					
一	環保清潔費			1,190,309		約0.3%直接工程費
二	職業安全衛生管理費			5,554,777		約1.4%直接工程費
三	工程品管費			3,674,158		
四	試驗費			1,190,309		約0.3%直接工程費
五	保險費			1,983,849		約0.5%直接工程費
六	包商工地管理費、利潤及工程雜項費用			22,868,160		
	間接工程費計			36,461,562		
丙	營業稅(5%)			21,661,568		
	發包工程費合計			454,892,930		
貳	工程管理費			3,823,733		詳1
參	專案管理服務費			14,437,425		詳2
肆	委託設計服務費			16,649,910		詳3
伍	委託監造服務費			12,934,930		詳3
陸	基地調查(含鑽探、測量及管線調查)及BIM建置			2,000,000		
陸	二級品管試驗費			3,967,698		直接工程費*1%
柒	空氣污染防制費			4,718,025		
捌	傳統管線遷移費			1,000,000		
拾壹	電力外管線補助費			600,000		
拾貳	工程準備金(含物價指數調整費)			9,919,245		直接工程費*2.5%
	總價(總計)			524,943,897		



## 桃園市第 41 期楊梅區仁美市地重劃區重劃費用估算

## 地上物補償費用估算表

地上物 補償費用	植栽面積(平方公尺)	補償單價(元)/平方公尺	補償總價(元)
	288,745	330	95,285,850

註：本計畫範圍預估現況約 85%之面積為樹木，依據桃園市農作改良物與農業機具設備畜產水產養殖物徵收補償費及遷移費查估基準，密植花木不分種類，一律按面積給予補償費，其每平方公尺之補償費木本為 330 元，其餘土地現況為無需拆除之建築物及草地。

## 重劃作業費用估算表

項次	項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註
一	人事費(重劃期程為 4 年，1 年以 13.5 個月計算，技術員 2 人。)					
	1. 技術員	(人月)	108	50,000	5,400,000	
	2. 勞健保費	(人月)	96	5,865	563,040	
	小計					5,963,040
二	業務費					
	1. 郵電費	(月)	48	8,000	384,000	
	2. 文具/紙張/印刷費	(月)	48	10,000	480,000	
	3. 加班費/誤餐費	(人月)	96	5,000	480,000	
	4. 水電費	(月)	48	15,000	720,000	
	5. 地上物查估費	(式)	1	1,800,000	1,800,000	
	6. 地價查估費	(公頃)	33.97	200,000	6,794,000	含市地重劃前後地價查估作業、編造重劃前後地價評議圖冊及說明書、計算負擔、分配設計及依據土地分配成果辦理地價換算及編造相關書表圖冊、辦理標售抵費地底價查估作業等項目。
	7. UAV 正射影像拍攝	(式)	1	400,000	400,000	
	8. 網路資訊平台架設	(式)	1	400,000	400,000	
	9. 地籍資料規費	(公頃)	33.97	5,000	169,850	
小計					11,627,850	

項次	項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註
三	旅運費	(月)	48	20,000	960,000	
四	設備費	(式)	1	200,000	200,000	
五	測量費					
	1. 地形測量	公頃	33.97	30,000	1,019,100	
	2. 控制測量	公頃	33.97	25,000	849,250	
	3. 街廓及道路邊界檢測	公頃	33.97	8,000	271,760	
	4. 重劃分配規劃設計費	公頃	33.97	180,000	6,114,600	
	5. 重劃後地籍測量	筆	20	4,000	80,000	
	小計					8,334,710
總計					27,085,600	

桃園市第 41 期楊梅區仁美市地重劃區  
重劃後地價推估報告

鼎盛不動產估價師事務所

中 華 民 國 1 0 9 年 3 月 6 日

## 壹、重劃後地價推估

### 一、本案鄰近地區買賣實例：

本重劃區完竣後之可供建築土地使用分區為產業專用區，故本案以工業區進行分析。本報告書蒐集買賣實例係先以本重劃區為中心，直徑 2.5 公里範圍內工業區土地為基礎，自民國 107 年 01 月至今為蒐集期間，共計 20 個買賣實例，發現其鄰近地區交易多屬持分交易，依不動產估價技術規則第 23 條之規定，該交易價格無法有效掌握及量化調整時不予採用，因本案有最小面積開發規模 5,000 m<sup>2</sup> 之限制，故從中選取與勘估標的條件相近且面積具有一定規模之代表性 3 個比較標的進行比較分析，並將採用及不採用之理由詳述，詳下表所示，其相對位置如下頁圖所示。

鄰近地區工業區土地交易價格一覽表：

實例編號	區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/m <sup>2</sup> )	總面積(m <sup>2</sup> )	備註(採用及不採用理由)
1	草湳坡段草湳坡小段 1~30 地號	108/10	4,174	4.6	902.02	部分土地持分交易
2	幼獅段 361~390 地號	107/6	1,890	4.5	416.29	部分土地為農業區及部分持分道路交易
3	草湳坡段草湳坡小段 1~30 地號	107/8	3,391	4.3	795.19	部分土地持分道路交易
4	草湳坡段草湳坡小段 1~30 地號	107/10	4,752	4.2	1,122.20	部分土地持分道路交易
5	草湳坡段草湳坡小段 1~30 地號	107/5	7,720	4	1,916.30	部分土地持分道路交易
6	草湳坡段草湳坡小段 61~90 地號	107/3	8,000	3.6	2,204.00	所屬區位條件與本重劃區相似，且面積具有一定規模，相較於比較標的 1~3 交易時間較久，故不採用。
7	草湳坡段草湳坡小段 1~30 地號	107/10	1,040	3.3	313.08	受債權債務影響或債務抵償之交易。
8	草湳坡段草湳坡小段 31~60 地號	107/10	300	3	99.00	畸零地或有合併使用之交易。
9	草湳坡段草湳坡小段 31~60 地號	107/11	326	3	108.00	畸零地或有合併使用之交易。
10	草湳坡段草湳坡小段 31~60 地號	108/4	14,535	2.9	5,058.00	所屬區位條件與本重劃區相似，且面積具有一定規模，採用為比較標的 1。



## 二、價格推估：

經蒐集 107 年 01 月至 108 年 12 月之間重劃區所在地附近性質相近工業區實際成交價格，成交價格約介於 2 萬元/m<sup>2</sup>~4 萬元/m<sup>2</sup>，並挑選出 3 個較符合本區重劃後區位條件之案例 10、11、15 作為比較標的，採買賣實例比較法進行評估；經期日、區域及個別因素調整試算後，預估合理價格為 27,400 元/m<sup>2</sup>。

## 三、成熟度修正後價格推估

開發區自開發完成至形成與買賣實例相同之居住環境，尚需經歷一段時間，方稱得上為一成熟且能產業聚集之地區，又區域內鮮少與其相似情形之交易案例，因此，成熟發展地區土地之正常價格，尚需作區域環境差異成熟度修正，求得合理之開發後地價。折現率之決定係採不動產估價技術規則第 43 條之規定，選用風險溢酬法。

### (一) 折現率

採風險溢酬法評估，評估期間為開發完成後之土地標售階段，考慮銀行定期存款利率、政府公債利率、不動產投資之風險性、貨幣變動狀況及不動產價格之變動趨勢等因素，選擇最具一般性財貨之投資報酬率為基準，比較觀察該投資財貨與勘估標的個別特性之差異，並就流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較決定之。因此，折現率以銀行定存利率與政府公債利率為基礎，並就開發完成後流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較推定為 7%。

項目		利率	權重
銀行定存利率		1.04%	50%
政府公債利率		0.48%	50%
一般性財貨之投資報酬率		0.8%	
項目及調整率	1. 流通性	2.5%	
	2. 風險性	2.5%	
	3. 增值性	0.0%	
	4. 管理上之難易	1.2%	
	總調整率合計	6.2%	
折現率		7.0%	

## (二) 成熟度修正率計算

本案考量區域內不動產發展之各項因素，預計本開發區開發完成後需經約 5 年時間始可與買賣實例區域環境成熟度相比較，故本案以 5 年為折現期間基礎。

$$\text{成熟度修正率} = 1 / (1 + 7\%)^5 = 71.30\%$$

## (三) 預估開發後土地市場交易價格

透過環境發展成熟度修正，將比準街廓之地價由發展成熟區域地價修正為開發完成初期之土地價格，**預估開發後土地市場交易價格為 19,500 元/m<sup>2</sup>**。(27,400 X 71.30%≐19,500)



桃園市第 41 期楊梅區仁美市地重劃區預定工作進度表

一、選定重劃地區	自 108 年 3 月至 108 年 4 月
二、籌編經費	自 108 年 4 月至 108 年 10 月
三、舉行土地所有權人座談會	自 108 年 4 月至 108 年 5 月
四、研訂市地重劃計畫書報核	自 108 年 6 月至 109 年 3 月
五、公告重劃計畫書	自 109 年 10 月至 109 年 11 月
六、舉行業主說明會及處理反對意見	自 109 年 12 月至 110 年 1 月
七、公告禁止土地移轉及禁建等事項	自 110 年 2 月至 110 年 7 月 自 111 年 1 月至 111 年 12 月
八、現況調查及測量（地籍測量實施計畫）	自 110 年 2 月至 110 年 7 月
九、工程規劃設計	自 109 年 7 月至 110 年 8 月
十、查定重劃前後地價	自 110 年 9 月至 110 年 12 月
十一、查估及公告、通知發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 110 年 2 月至 110 年 7 月
十二、工程施工	自 110 年 10 月至 112 年 3 月
十三、土地分配設計及計算負擔	自 111 年 1 月至 111 年 4 月
十四、分配草案說明會	自 111 年 5 月至 111 年 7 月
十五、分配結果公告及異議處理	自 111 年 8 月至 111 年 12 月
十六、地籍整理及權利變更登記	自 112 年 1 月至 112 年 3 月
十七、交接及清償	自 112 年 4 月至 112 年 7 月
十八、財務結算	自 112 年 8 月至 112 年 12 月
十九、成果報告	自 113 年 1 月至 113 年 4 月



