

擬定楊梅都市計畫
(配合楊梅幼獅工業區擴大【第二期】)
細部計畫案計畫書

擬定機關：桃園市政府

中華民國一〇九年三月

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	擬定楊梅都市計畫（配合楊梅幼獅工業區擴大【第二期】）細部計畫案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 17 條	
擬定都市計畫機關	桃園市政府	
本案公開展覽起訖日期	公開展覽	
	說明會	
人民團體對本案之反應意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	

公開展覽草案

目錄

壹、緒論	1
一、計畫緣起與目的.....	1
二、法令依據.....	2
三、計畫位置與範圍.....	2
四、主要計畫與細部計畫關係說明	2
貳、桃園市產業發展分析	9
一、桃園市產業用地需求.....	9
二、楊梅都市計畫產業發展分析	11
參、發展現況分析	14
一、自然環境現況.....	14
二、人口分析.....	19
三、土地使用現況.....	21
四、公共設施現況.....	35
五、周邊重要道路與服務水準	35
肆、整體規劃構想	42
一、提供產業升級轉型及擴廠之產業用地	42
二、建構完善交通系統並分流客貨車動線	42
三、尊重既有合法居住權益及安置需求	42
四、預留污水處理廠滿足幼獅工業區擴大（第一期）污水處理 需求.....	42
五、塑造產業及住居共融之友善環境	42
六、尊重地方重要生態、地景及文化等空間紋理	43
七、電信用地採變更回饋方式一併辦理檢討	43
伍、實質發展計畫	45
一、計畫範圍及面積.....	45
二、計畫年期.....	45
三、就業人口.....	45

公開展覽草案

四、計畫人口	45
五、土地使用計畫	45
六、道路系統計畫	52
七、整地排水計畫	63
八、都市防災計畫	67
九、土地使用分區管制要點	69
十、都市設計管制準則	71
陸、事業及財務計畫	75
一、開發方式	75
二、開發期程	78
三、區段徵收財務計畫	78

圖目錄

圖 1-1	幼獅產業聚落示意圖	4
圖 1-2	本計畫位置示意圖	5
圖 1-3	本計畫細部計畫範圍示意圖	6
圖 1-4	「變更暨擴大楊梅都市計畫（配合楊梅幼獅工業區擴大【第二期】）專案通盤檢討」案變更後土地使用計畫示意圖	8
圖 2-1	六都工廠營業收入趨勢比較圖	9
圖 2-2	六都工廠年研發投資經費趨勢比較圖	9
圖 2-3	桃園市各業別產業年產值及排名比較圖（10 高及 8 大產業）	10
圖 2-4	桃園市工業產值趨勢預測示意圖	10
圖 2-5	桃園市產業用地供給及需求推估示意圖	11
圖 2-6	周邊產業用地及工廠分布示意圖	13
圖 2-7	周邊產業發展現況示意圖	13
圖 3-1	計畫區周邊既有灌排水路分布圖	14
圖 3-2	基地高程及坡向分析圖	15
圖 3-3	基地坡度分析圖	16
圖 3-4	本計畫鄰近活動斷層位置示意圖	17
圖 3-5	計畫區環境敏感地區分布示意圖	18
圖 3-6	本計畫區淹水潛勢地區分布示意圖	19
圖 3-7	計畫範圍暨周邊都市計畫土地使用分區示意圖	22
圖 3-8	計畫範圍周邊非都市土地使用分區示意圖	23
圖 3-9	計畫範圍周邊非都市土地使用地示意圖	23
圖 3-10	土地使用現況示意圖	25
圖 3-11	土地使用現況航拍圖	26
圖 3-12	計畫範圍內建物結構現況示意圖	28
圖 3-13	計畫範圍內建物樓層數現況示意圖	29
圖 3-14	計畫範圍內暨周邊土地權屬現況示意圖	31

公開展覽草案

圖 3-15	計畫範圍內公告地價分布示意圖	33
圖 3-16	計畫範圍內公告現值分布示意圖	34
圖 3-17	計畫範圍周邊公共設施現況示意圖	35
圖 3-18	計畫範圍周邊道路示意圖	36
圖 4-1	土地使用規劃構想示意圖	44
圖 5-1	本計畫土地使用計畫示意圖	51
圖 5-2	本計畫道路系統示意圖	54
圖 5-3	本計畫開發前、後道路服務水準（含新設臺 66 匝道）改善 比較示意圖	58
圖 5-4	I-15-35m 主要道路斷面示意圖	59
圖 5-5	I-15-30m 主要道路斷面（漸變段）示意圖	59
圖 5-6	I-15-30m 主要道路斷面（銜接臺 66 段）示意圖	60
圖 5-7	I-16-25m 主要道路斷面示意圖	60
圖 5-8	I-18~21-20m 次要道路斷面示意圖	61
圖 5-9	I-17-24m 連絡道路斷面示意圖	62
圖 5-10	I-22-12m 連絡道路斷面示意圖	62
圖 5-11	計畫區整地高程示意圖	65
圖 5-12	計畫區整地挖填區位圖	65
圖 5-13	本計畫滯洪設施配置示意圖	66
圖 5-14	本計畫都市防災計畫示意圖	68
圖 5-15	本計畫退縮建築留設帶狀開放空間示意圖	74
圖 6-1	本計畫區段徵收範圍示意圖	78

表目錄

表 1-1	本計畫主要計畫土地使用計畫面積表	7
表 3-1	基地坡度分析表	16
表 3-2	近 10 年楊梅都市計畫人口成長統計表	20
表 3-3	全國、桃園市及楊梅區人口結構比較綜理表	21
表 3-4	計畫範圍現況土地使用分區一覽表	22
表 3-5	計畫範圍現況土地利用一覽表	24
表 3-6	計畫範圍建物結構與樓層數面積表	27
表 3-7	計畫範圍土地權屬分析表	30
表 3-8	計畫範圍鄰近道路系統幾何現況	38
表 3-9	道路服務水準等級評估標準（高速公路基本路段）	39
表 3-10	道路服務水準等級評估標準（市區高架道路基本路段） ..	39
表 3-11	道路服務水準等級評估標準（郊區多/雙車道公路）	39
表 3-12	計畫範圍鄰近道路系統現況服務水準（晨峰）	40
表 3-13	計畫範圍鄰近道路系統現況服務水準（昏峰）	41
表 5-1	本計畫人口推估表	45
表 5-2	本計畫土地使用計畫面積表	49
表 5-3	本計畫公共設施用地明細表	50
表 5-4	本計畫道路編號明細表	52
表 5-5	有、無本計畫區開發對周邊道路系統影響分析（晨峰）	56
表 5-6	有、無本計畫區開發對周邊道路系統影響分析（昏峰）	57
表 5-7	整地挖填量計算彙整表	64
表 6-1	本計畫區段徵收範圍之土地使用計畫面積一覽表	77

公開展覽草案

公開展覽草案

壹、緒論

一、計畫緣起與目的

桃園過去配合國家經濟發展政策方向，以優越的地理區位、產業群聚、人力資源與便捷的交通基礎建設，使工業得以持續蓬勃發展為全國第一工業城市。依據行政院主計處及經濟部統計資料，本市工業產值、製造業營業收入、倉儲業產值及研發投資額多年來亦均位居全國首位，顯示本市歷經國家、市府及民間的產業投資，不僅奠定深厚產業發展基礎，更已成為全國製造、研發與倉儲大城，以及國家重要產業發展核心之一。

桃園市國土計畫（草案）預測 125 年產值將達 3.7 兆，桃園產業成長趨勢旺盛；用地需求方面，至 125 年仍有 2,335 公頃之新增產業用地需求。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，以擴大方式預先供給未來產業發展用地，逐步儲備產業發展用地，以利適時釋出供產業發展使用，延續桃園市產業發展動能。

本計畫區臨幼獅交流道，幼獅交流道周邊為本市重要產業發展聚落，包含廠商進駐已飽合之幼獅工業區、幼獅工業區擴大（第一期）、高山頂段工業區，以及推動中之幼獅國際青年創業村暨馬達矽谷園區及幼獅智慧產業園區等相關產業園區群聚於此（詳圖 1-1）；周邊產業發展以機械馬達及汽車零件為主要產業群聚，包含汽車及其零件製造業、電子零組件製造業、機械設備製造業、金屬製品製造業、塑膠製品製造業、物流產業等相關產業。惟計畫區現況因緊鄰幼獅工業區且交通便利，致未登記工廠、住宅聚落與農地混雜，且楊梅幼獅工業區擴大（第一期）並未設置污水處理廠統一收集處理及放流，導致環境空間品質下降，農地遭受污染與侵蝕。

因此，本計畫考量楊梅幼獅交流道周邊既有工業區已飽合，且為營造潔淨、舒適產業環境，擇定幼獅工業區北側都市計畫農業區辦理「楊梅幼獅工業區擴大（第二期）」，滿足產業發展

公開展覽草案

用地需求及完善公共設施用地，並預留楊梅幼獅工業區擴大（第一期）污水處理需求用地；另本計畫一併檢討整體交通系統，將計畫區東側已開闢之臺 66 線路權、擬配合匝道拓寬所需之道路範圍及北側榮平路拓寬後屬於非都市土地者，一併納入楊梅都市計畫區。爰辦理「變更暨擴大楊梅都市計畫（配合楊梅幼獅工業區擴大【第二期】）專案通盤檢討」案，未來將結合幼獅產業聚落發展，達到提供工業區廠商擴廠或創新升級需求，解決臺商回流設廠用地取得、地區未登記工廠輔導遷廠收容等問題，及改善整體交通系統、塑造產業及住居共融友善環境等計畫目標。

因此，為落實「變更暨擴大楊梅都市計畫（配合楊梅幼獅工業區擴大【第二期】）專案通盤檢討」案相關規定，並達成前述計畫目的，爰辦理本次「擬定楊梅都市計畫（配合楊梅幼獅工業區擴大【第二期】）細部計畫」作業（以下簡稱：本計畫）。

二、法令依據

依據《都市計畫法》第 17 條規定辦理。

三、計畫位置與範圍

計畫區東側以幼平街 259 巷至臺 66 線為界；西側以幼獅工業區擴大（第一期）及青年路二段為界；南側以幼獅工業區及中山高速公路（國道 1 號）為界；北側以榮平路及幼獅路二段為界，計畫面積約 125.53 公頃（詳圖 1-2 及圖 1-3）。

四、主要計畫與細部計畫關係說明

本計畫係依主要計畫「變更暨擴大楊梅都市計畫（配合楊梅幼獅工業區擴大【第二期】）專案通盤檢討」案相關內容辦理，包含主要計畫已將計畫區變更為住宅區、工業區、產業專用區、宗教專用區、自來水事業專用區、自來水事業專用區（兼供道路使用）、灌溉設施專用區、保存區及埤塘專用區等 9 種土地使用分區及公園用地、公園用地（兼供道路使用）、公園用地（兼供污水處理廠使用）、自來水事業用地、電信用地、綠地用地、污水處理廠用地、高速公路用地、快速公路用地及道路用地等

公開展覽草案

10 種公共設施用地（詳表 1-1、圖 1-4），本計畫將考量地方特性及實際發展需要，針對主要計畫之土地使用分區及公共設施用地再予細分並予以不同程度之管制。

另依循主要計畫指示，本計畫亦會依循「剔除於區段徵收範圍劃設原則」指定剔除區段徵收之實際範圍，以利後續區段徵收計畫及相關作業之執行。

主要計畫內容說明如下：

（一）主要計畫範圍及面積

細部計畫範圍係依「變更暨擴大楊梅都市計畫（配合楊梅幼獅工業區擴大【第二期】）專案通盤檢討案」檢討變更範圍，面積約 125.53 公頃，詳圖 1-4。

（二）計畫年期

民國 115 年為計畫目標年。

（三）計畫人口

計畫人口為 142,000 人。

（四）實質計畫

1. 土地使用計畫

劃設住宅區、工業區、產業專用區、宗教專用區、自來水事業專用區、自來水事業專用區（兼供道路使用）、灌溉設施專用區、保存區及埤塘專用區等 9 種土地使用分區，合計面積約 88.69 公頃，佔計畫面積 70.66%。

2. 公共設施計畫

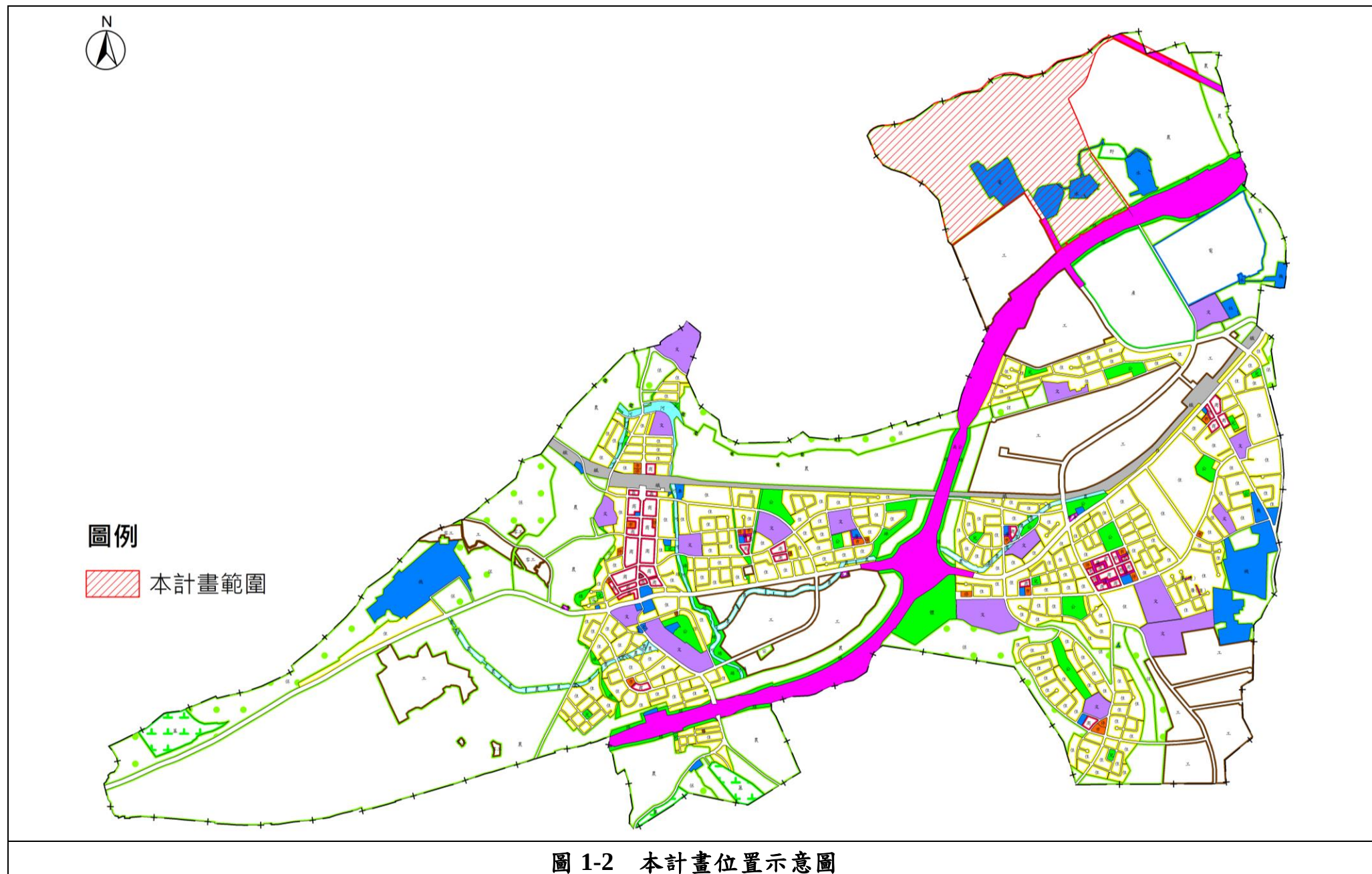
劃設公共設施用地有公園用地、公園用地（兼供道路使用）、公園用地（兼供污水處理廠使用）、污水處理廠用地、高速公路用地、快速公路用地及道路用地等 7 種公共設施用地，合計面積約 36.84 公頃，佔計畫面積 29.34%。

（五）開發方式

本計畫區段徵收方式整體開發，開發主體為桃園市政府；附帶條件自行開發地區採變更回饋方式辦理。



圖 1-1 幼獅產業聚落示意圖



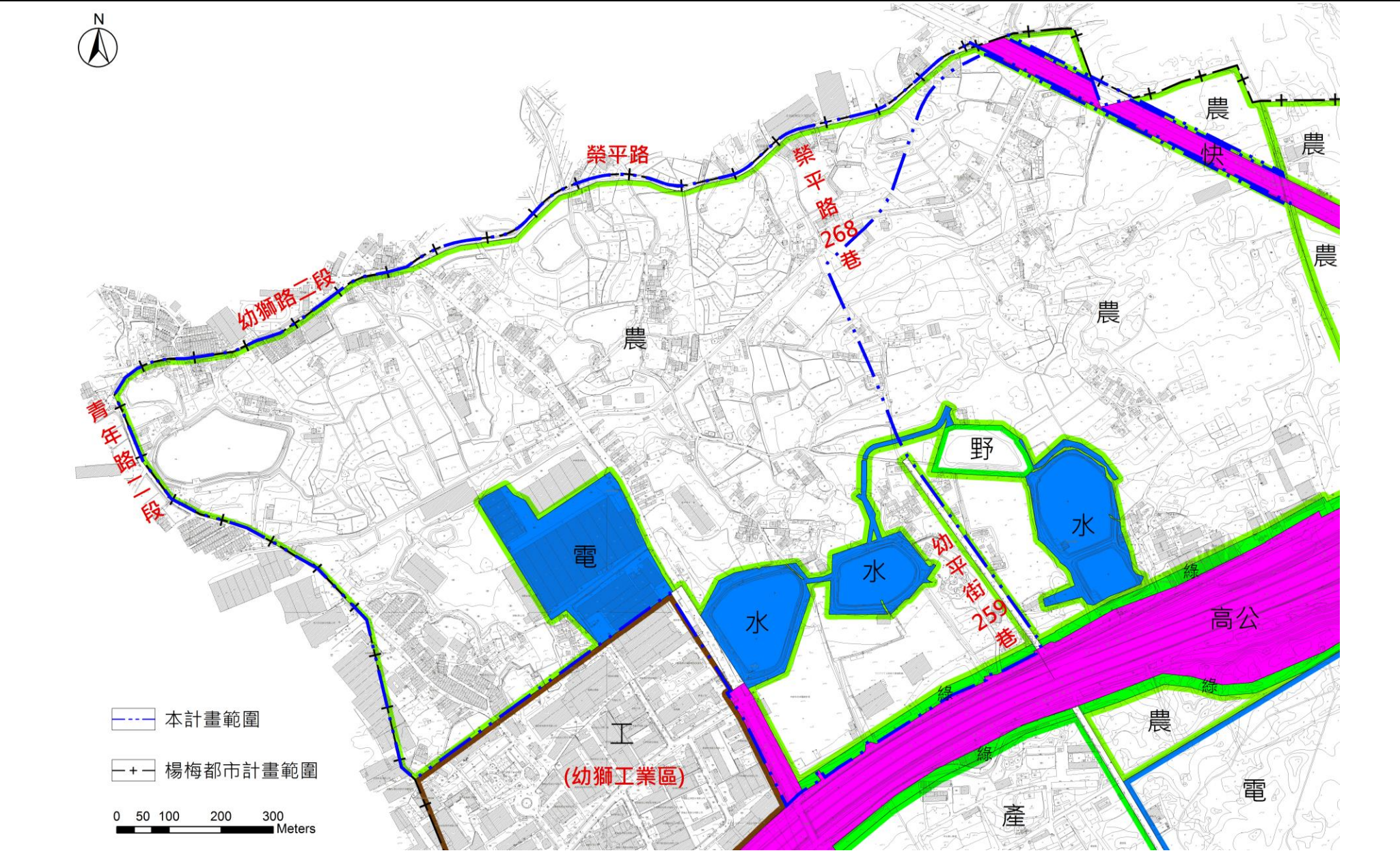


圖 1-3 本計畫細部計畫範圍示意圖

公開展覽草案

表 1-1 本計畫主要計畫土地使用計畫面積表

類 型	使用項目	面積 (公頃)	佔計畫面積 (%)	佔都市發展 用地面積 (%)
土 地 使 用 分 區	住宅區	11.32	9.02	9.37
	工業區	1.35	1.08	1.12
	產業專用區	65.08	51.84	53.85
	自來水事業專用區	5.93	4.72	4.91
	自來水事業專用區（兼供道路使用）	0.02	0.02	0.02
	宗教專用區	0.31	0.25	0.26
	灌溉設施專用區	1.48	1.18	1.21
	保存區	0.93	0.74	-
	埤塘專用區	2.27	1.81	-
	小計	88.69	70.66	69.52
公 共 設 施 用 地	公園用地	16.42	13.08	13.59
	公園用地（兼供道路使用）	0.30	0.24	0.25
	污水處理廠用地	1.13	0.90	0.94
	公園用地（兼供污水處理廠使用）	2.14	1.70	1.77
	快速公路用地	0.14	0.11	0.12
	高速公路用地	0.95	0.76	0.79
	道路用地	15.76	12.55	13.04
	小計	36.84	29.34	30.48
計畫面積合計		125.53	100.00	-
都市發展用地面積		120.85	-	100.00

註：1.表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

2.都市發展用地不包括灌溉設施專用區、保存區及埤塘專用區。

資料來源：本計畫整理。

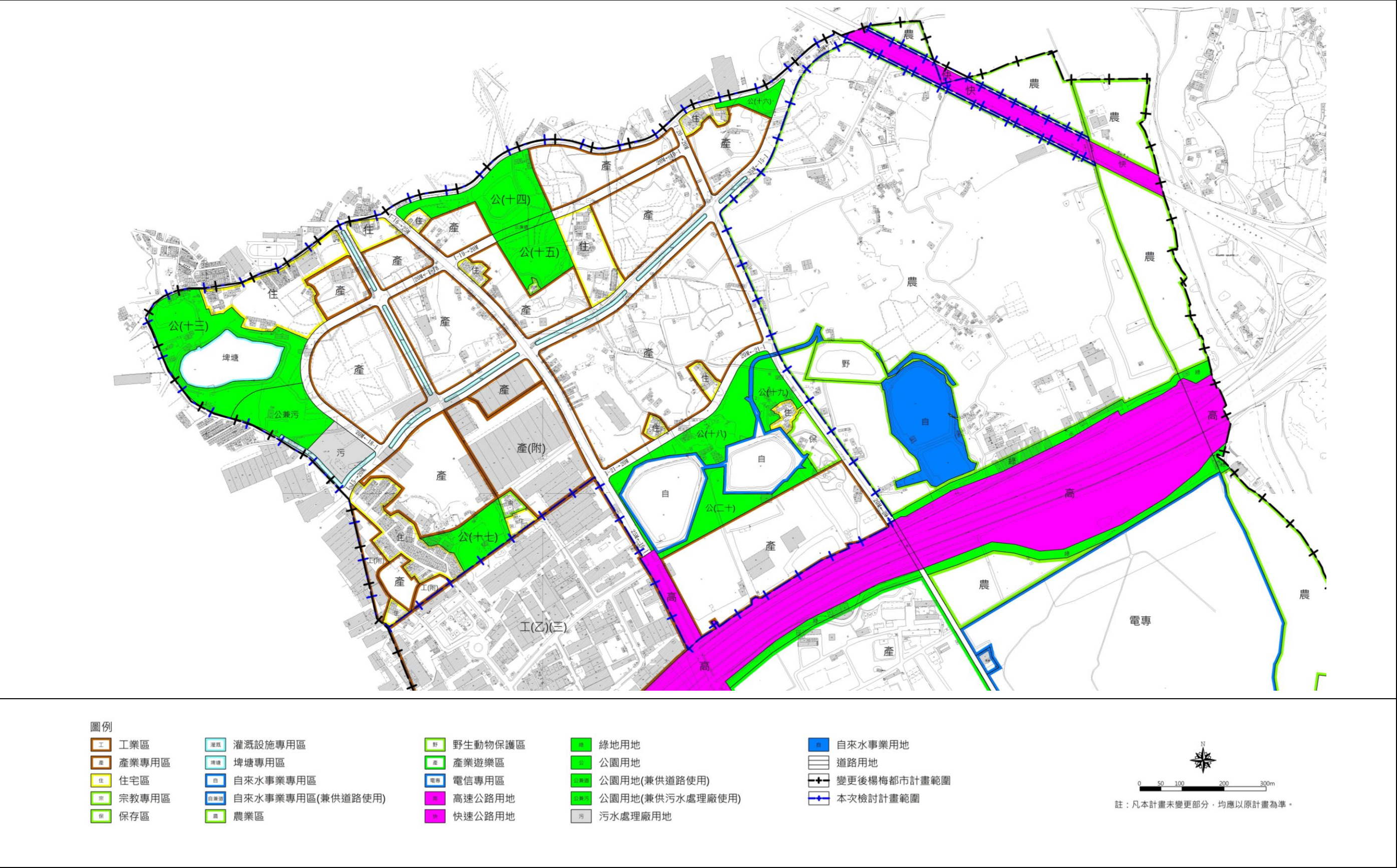


圖 1-4 「變更暨擴大楊梅都市計畫（配合楊梅幼獅工業區擴大【第二期】）專案通盤檢討」案變更後土地使用計畫示意圖

公開展覽草案

貳、桃園市產業發展分析

一、桃園市產業用地需求

從總體產業的發展角度來看，桃園農業生產非屬全國主力，107 年產值占全國 2.45%，以支援北臺灣需求為主。在工業發展方面，106 年桃園工廠營業收入及研發投資經費全國第 1，並以電子零組件製造為高產值產業（詳圖 2-1、圖 2-2、圖 2-3），為北臺灣製造及研發中心。在商業發展部分，桃園因鄰近機場特性，105 年航空運輸業及倉儲業全國產值第 1，如圖 2-3 所示，為北臺灣航空物流重要節點。

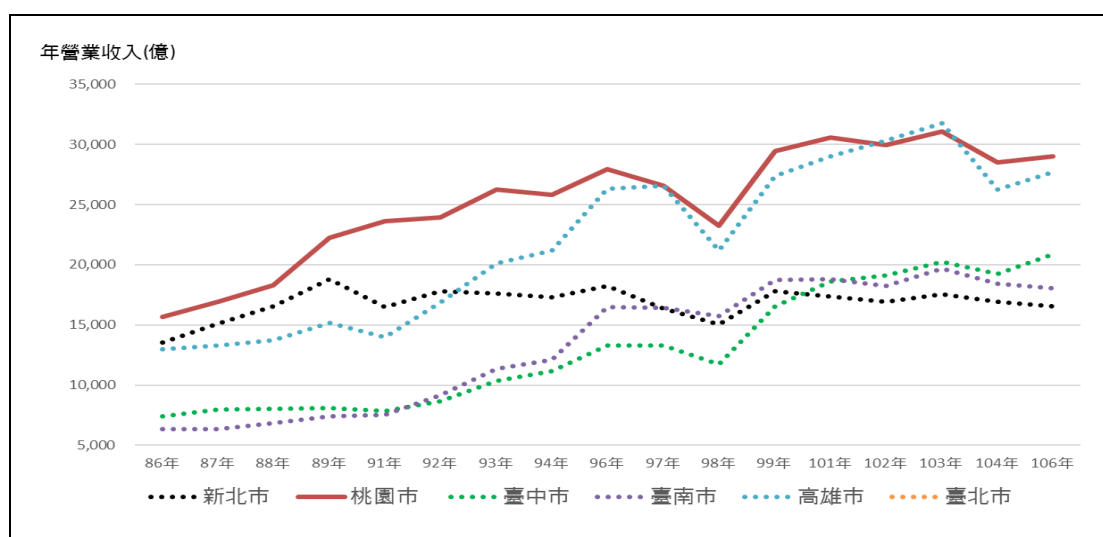


圖 2-1 六都工廠營業收入趨勢比較圖

資料來源：1.經濟部統計處，工廠校正暨營運調查。2.本計畫整理。

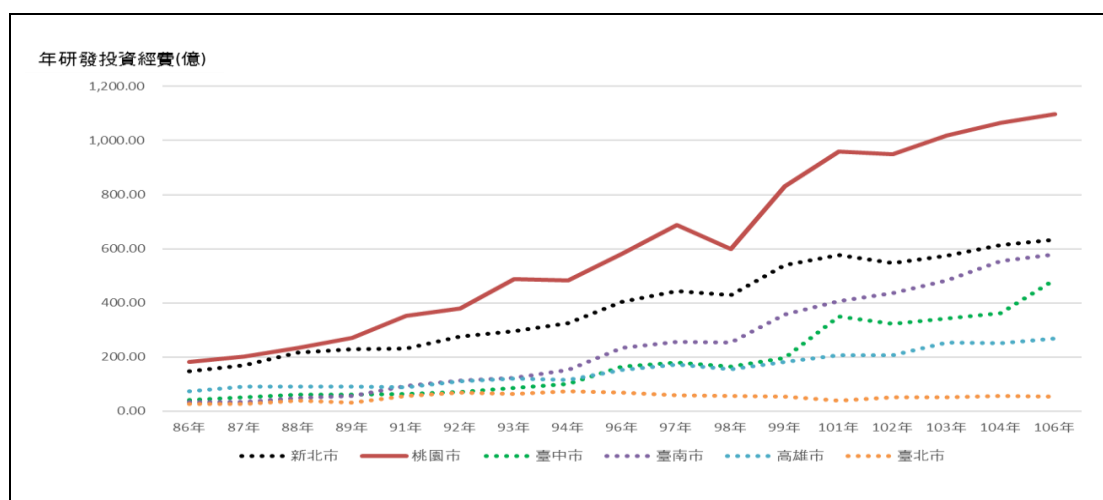


圖 2-2 六都工廠年研發投資經費趨勢比較圖

資料來源：1.經濟部統計處，工廠校正暨營運調查。2.本計畫整理。

公開展覽草案

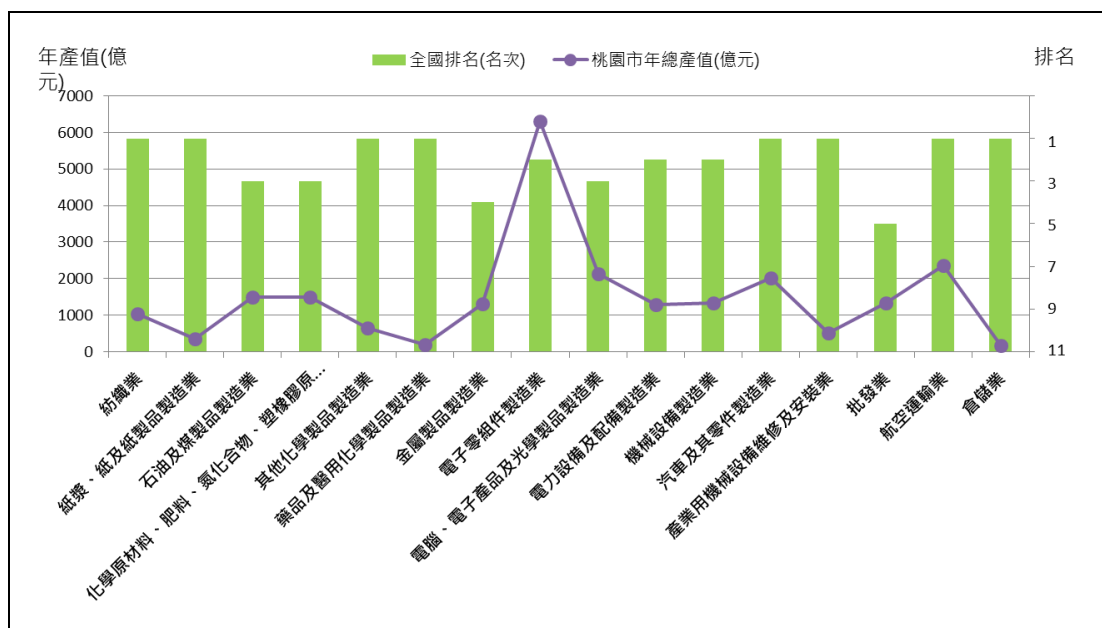


圖 2-3 桃園市各業別產業年產值及排名比較圖(10 高及 8 大產業)

資料來源：1.行政院主計總處，工商普查資料。2.本計畫整理。

另依據桃園市國土計畫(草案)，桃園市工業產值逐年增加，預估 125 年工業產值將達到 3.7 兆元，相對應之工業產值衍生產業用地需求亦將持續增長，在扣除違章工業使用、未來 20 年桃園市產業用地供給計畫及景氣波動影響後，125 年產業用地需求將約需 2,335 公頃，含製造業用地 1,994 公頃及倉儲業用地 341 公頃（詳圖 2-4、圖 2-5）。

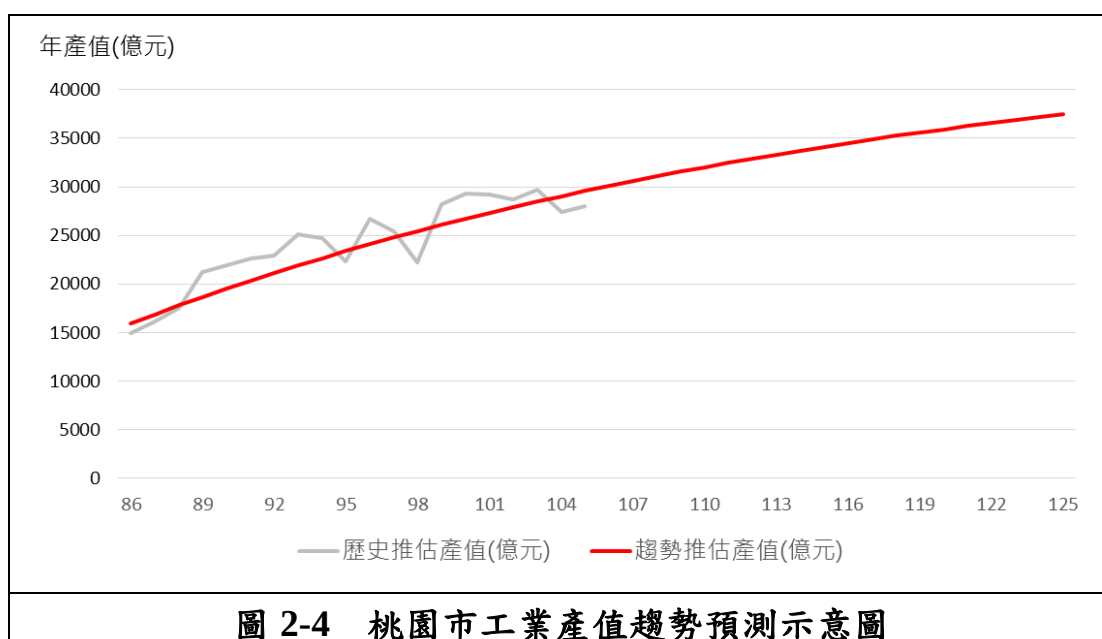


圖 2-4 桃園市工業產值趨勢預測示意圖

資料來源：桃園市國土計畫（草案）。

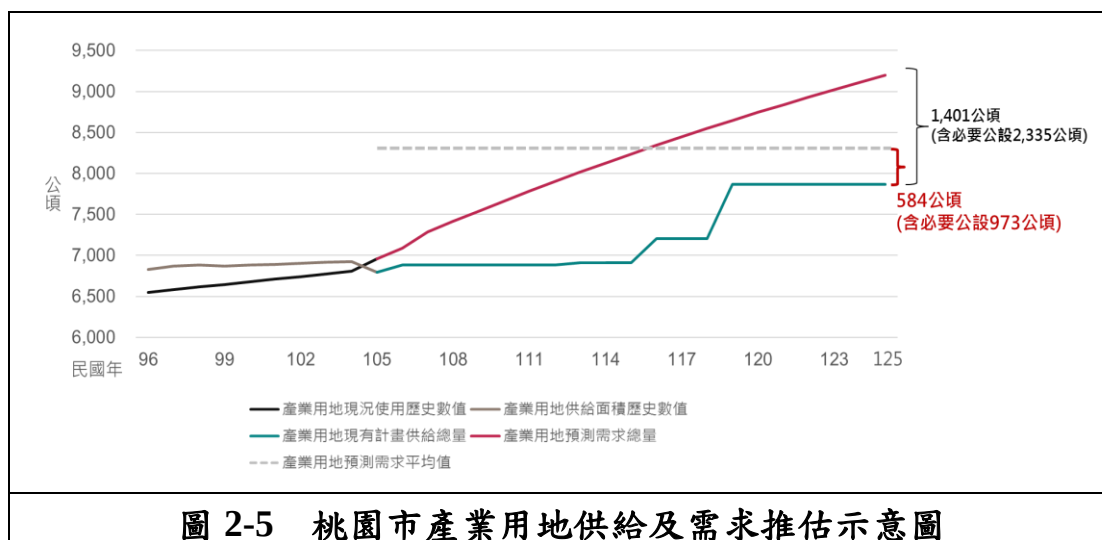


圖 2-5 桃園市產業用地供給及需求推估示意圖

資料來源：桃園市國土計畫（草案）。

二、楊梅都市計畫產業發展分析

（一）都市計畫產業發展現況

楊梅都市計畫區內鐵路沿線含幼獅工業區等三處乙種工業區，現況均為二級產業發展使用，三級產業則分布於住宅區周邊，型態以零售商店為主；北側之計畫範圍則屬一級產業發展。

原高速公路楊梅交流道附近特定區計畫之南側計畫範圍，內含中興紡織廠楊梅化纖總廠，其餘則屬一級產業發展。

原高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫內小型工廠零星分布，二級產業發展地區較鄰近地區少，三級產業則主要分布於中央大學及住宅區周邊範圍，型態以零售服務商店為主，此區一級產業發展面積較少。

（二）計畫範圍周邊產業發展現況

本計畫範圍位處楊梅都市計畫區內幼獅工業區北側，鄰近之幼獅交流道周邊區域為本市重要產業發展聚落，周邊主要產業用地包括經濟部開闢之幼獅工業區、私人開闢之都市計畫乙種工業區，本府開闢之幼獅工業區擴大（第一期）、幼獅國際青年創業村暨馬達矽谷園區及幼獅智慧產業園區，私人開闢之高山頂段工業區等（詳圖 1-1）。其中由經濟部及市府主導開闢之工業區，除馬達矽谷園區及幼獅智慧產業園區尚在推動中外，其餘廠商進駐率現況亦達 90%以上。

公開展覽草案

依據經濟部工業局工廠公示資料查詢系統，本計畫範圍周邊產業發展現況廠商家數大部分為金屬製品製造業，其次為機械設備製造業、塑膠製品製造業、電子零組件製造業、化學製品製造業、食品製造業、紡織業及汽車零件業等產業；其中包含上市百大廠商華新麗華股份有限公司、和泰汽車股份有限公司等。綜上，周邊產業主力廠商以金屬製品、機械設備等電工器材產業為主，化學、民生、物流產業為輔，並有汽車零組件及機械馬達產業群聚現象產生（詳圖 2-6 及圖 2-7）。

配合行政院於 106 年提出「五加二加二」產業，與本計畫相關包含汽車零組件及機械馬達產業等重點培植產業，並以工業 4.0 結合智慧化生產為推動方向，具體產業內容包含推動智慧機械、智慧物流、精密汽車工業零組件等，作為驅動臺灣下世代產業成長的核心，其中本市為臺灣最大工業生產聚落，具備產業環境發展優勢，將在既有基礎上智慧加值產業帶動整體發展升級。

結合產業發展政策、本市產業發展能量及周邊產業群聚現況，本計畫產業發展可望依循工業 4.0 產業自動化與生產線聯網趨勢，結合 AI 人工智慧「智動化」模式，朝向智慧工廠升級與轉型的示範基地，逐步輔導加值區域廠商朝向智慧機械、智慧物流及精密汽車工業零組件發展。

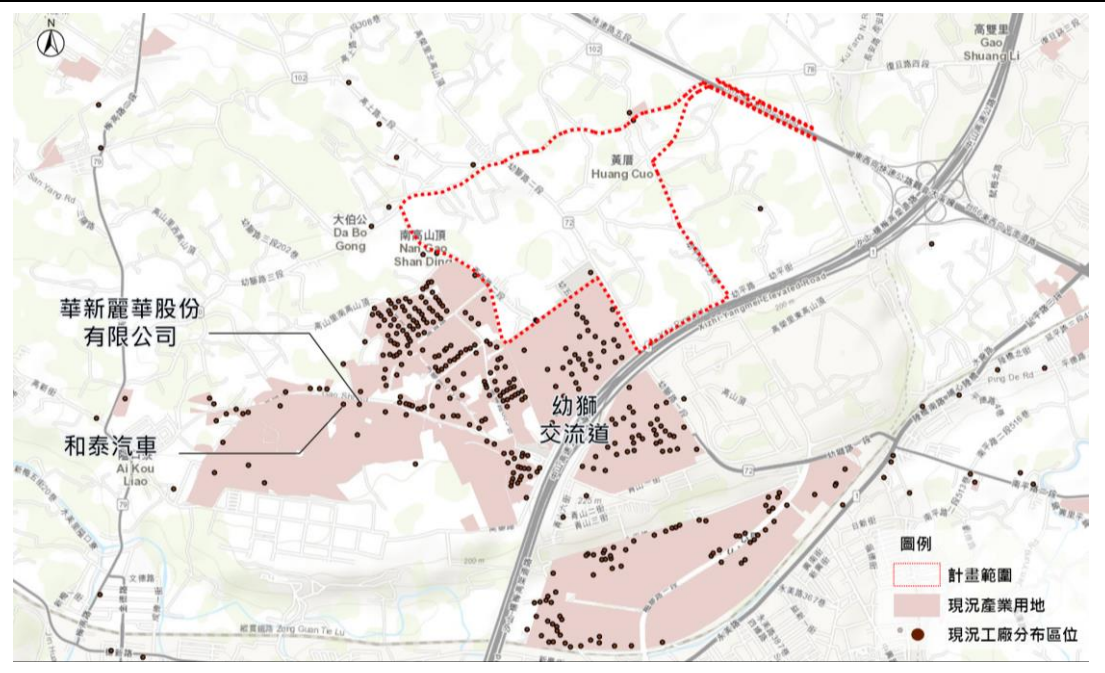


圖 2-6 周邊產業用地及工廠分布示意圖

資料來源：1.經濟部工業局工廠公示資料查詢系統、內政部國土測繪圖資服務雲。2.本計畫整理。

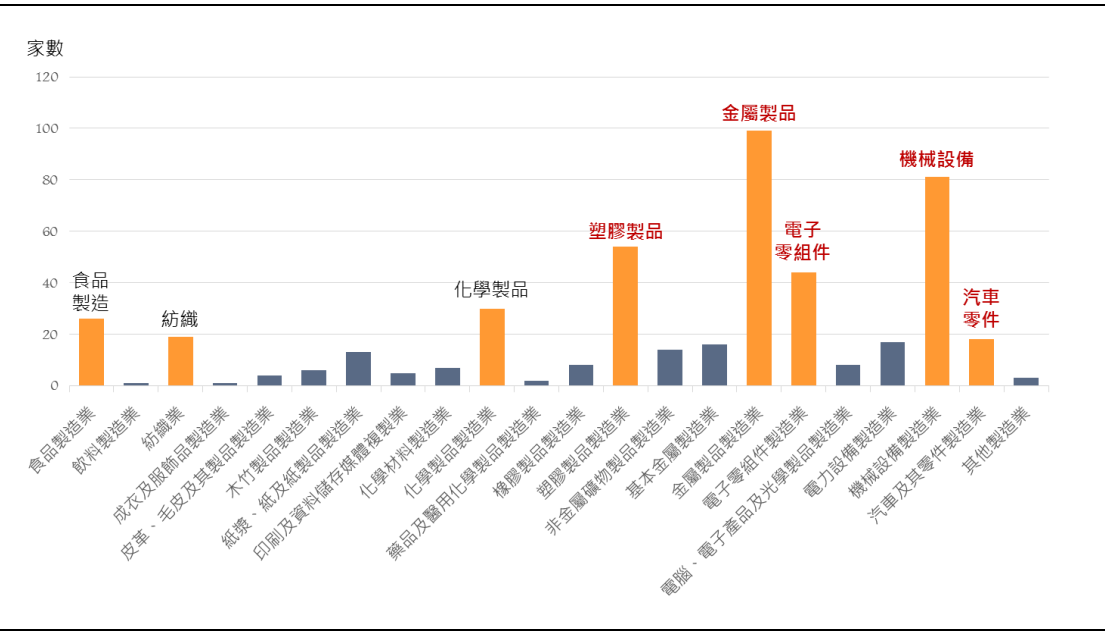


圖 2-7 周邊產業發展現況示意圖

公開展覽草案

參、發展現況分析

一、自然環境現況

(一) 水文

本計畫現況位於本市楊梅區都市計畫農業區範圍，計畫區內灌溉溝渠密佈，經查本府 106 年「桃園市楊梅區（埔心地區）雨水下水道系統重新檢討規劃報告」，計畫區內並無設置雨水下水道幹線，雨水逕流僅依賴計畫區內農用排水路及道路側溝排放。本計畫既有灌排水路位置如圖 3-1 所示。另計畫範圍內分布各式大、小型埤塘，其中西北側之埤塘為桃園埤圳重要濕地保育利用計畫範圍，屬於水資源涵養區。

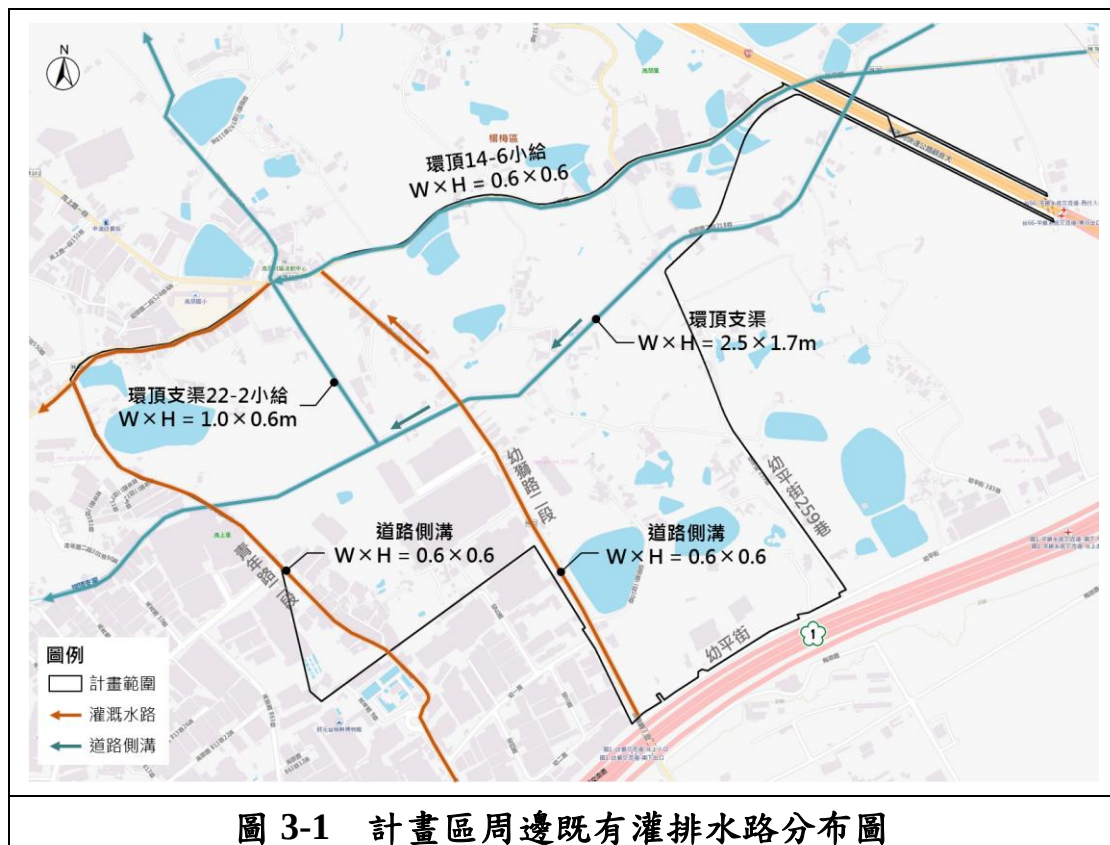


圖 3-1 計畫區周邊既有灌排水路分布圖

資料來源：本計畫繪製。

公開展覽草案

(二) 地形

1. 高程及坡向分析

計畫區位於楊梅都市計畫北側，現況使用分區主要為農業區、自來水事業用地、綠地道路用地及高速公路用地。西南側為乙種工業區，為楊梅幼獅工業區範圍；基地南北長約 1,230m，東西寬約介於 1,300~1,800m 間，基地現地高程約介於 EL.160~196m，坡向由東南向西北傾斜（詳圖 3-2）。

2. 坡度分析

以既有地形圖並依水土保持技術規範進行 25x25 公尺方格網坵塊之坡度分析，坡度分析詳圖 4-3，各級坡所佔面積及百分比如表 3-1 所示。計畫區依建築技術規則規定，全區皆可配置建築物（三級坡以下 $S \leq 30\%$ ）。

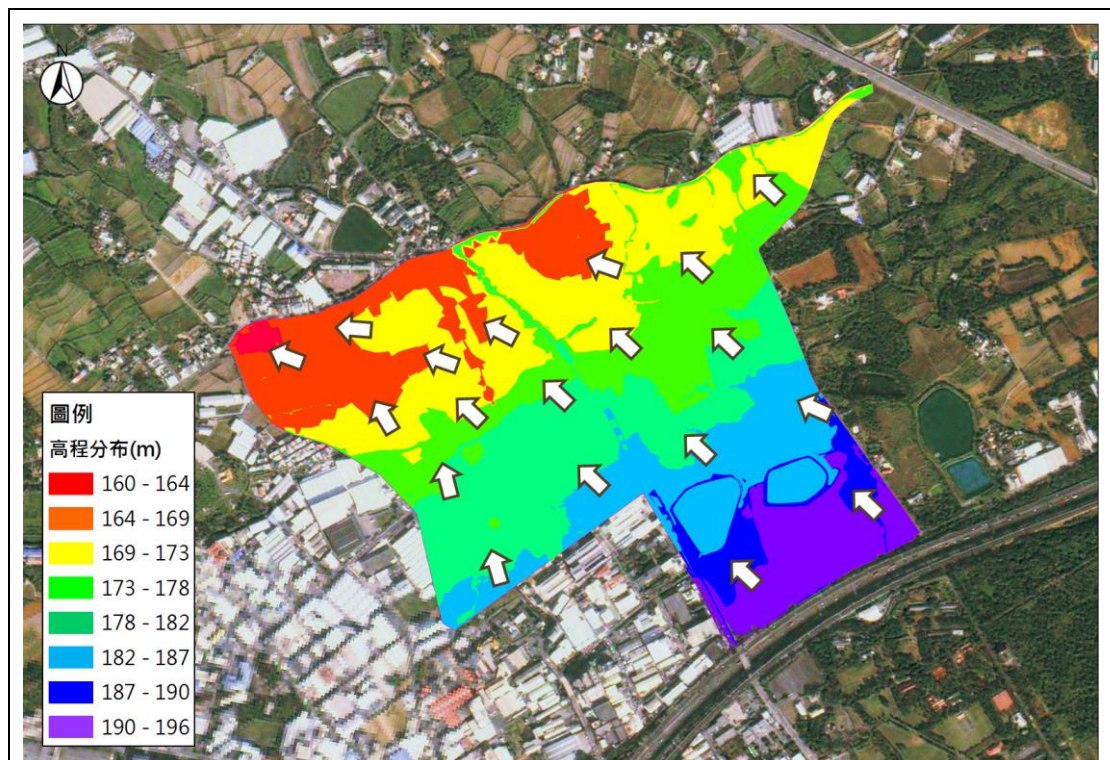


圖 3-2 基地高程及坡向分析圖

資料來源：本計畫繪製。

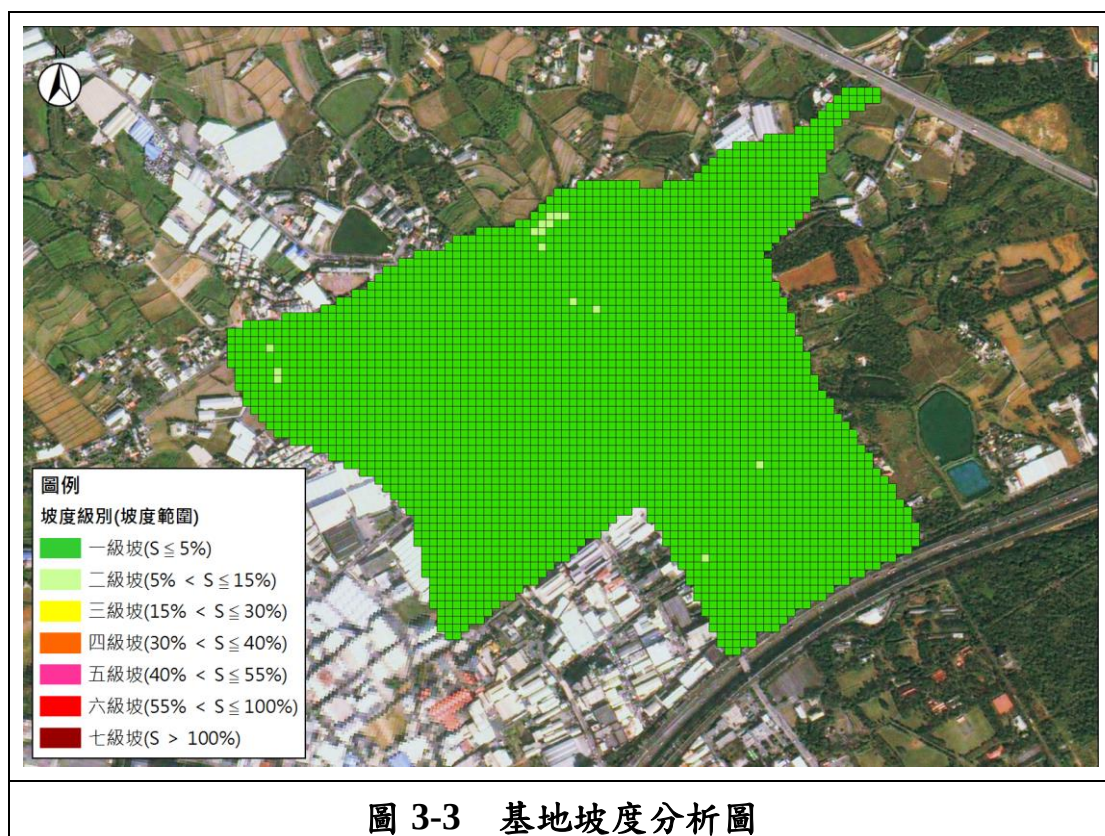


圖 3-3 基地坡度分析圖

資料來源：本計畫繪製。

表 3-1 基地坡度分析表

坡度級別	坡度 (S) 範圍	百分比 (%)
一級坡	$S \leq 5\%$	98.79
二級坡	$5\% < S \leq 15\%$	1.21
三級坡	$15\% < S \leq 30\%$	0.00
四級坡	$30\% < S \leq 40\%$	0.00
五級坡	$40\% < S \leq 55\%$	0.00
六級坡	$55\% < S \leq 100\%$	0.00
七級坡	$S > 100\%$	0.00

資料來源：本計畫整理。

(三) 災害潛勢

1. 活動斷層帶

依經濟部中央地質調查所活動斷層 GIS 查詢系統，本計畫範圍南側約 2.5 公里處有湖口斷層，屬第二類掩覆或推測斷層，詳圖 3-4 所示。

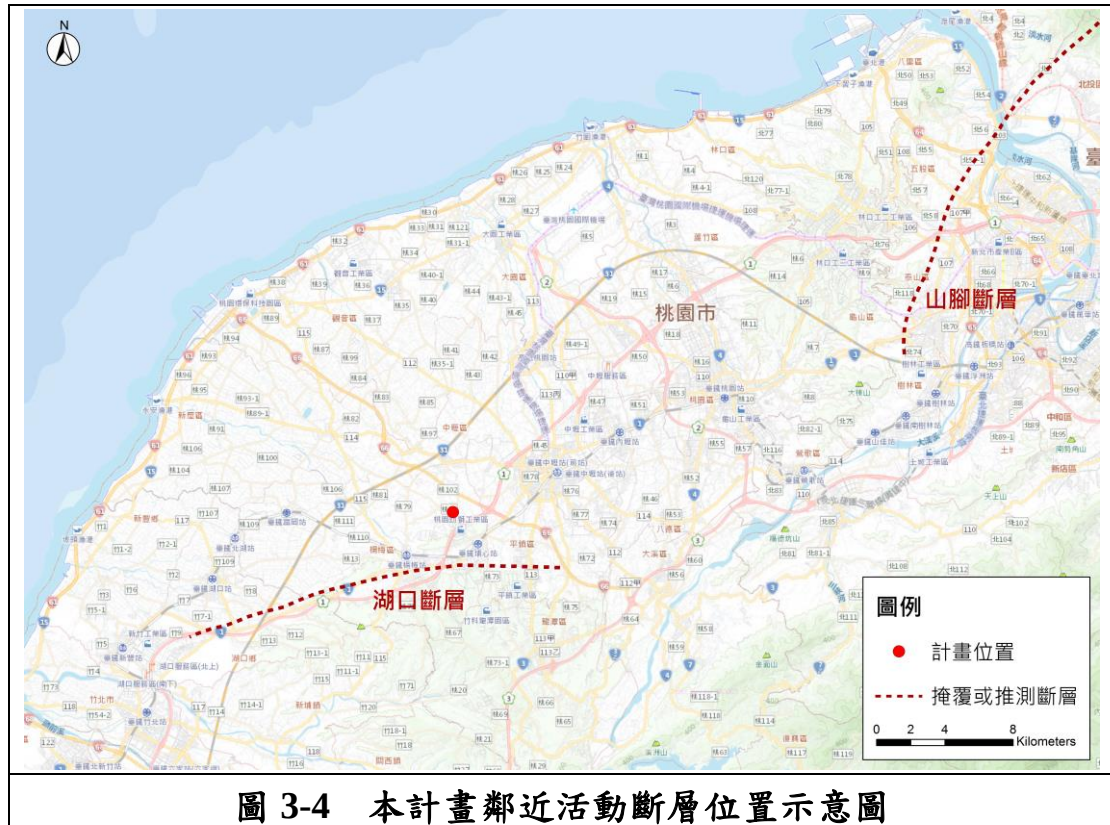


圖 3-4 本計畫鄰近活動斷層位置示意圖

2.環境敏感地區

綜合考量各種環境敏感地區分布情形，如圖 3-5 所示，本計畫區範圍並未位於第一級環境敏感地區，而位於第二級環境敏感地區者，應就計畫區內位於環境敏感地區之土地提出具體防範及補救措施，並不得違反各項環境敏感地區劃設所依據之中央目的事業法令之禁止或限制規定，並就所屬環境敏感地區特性規範土地使用種類及強度。

(1) 公路兩側禁建限建地區

本計畫範圍約有 1.32 公頃位於國道 1 號之高速公路禁建範圍（高速公路兩側路權邊界外 8 公尺以內地區），約占計畫範圍總面積 1.05%。依《公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法》第 6 條規定，在禁建範圍內，除依公路用地使用規則之規定外，不得建築及設置廣告物。

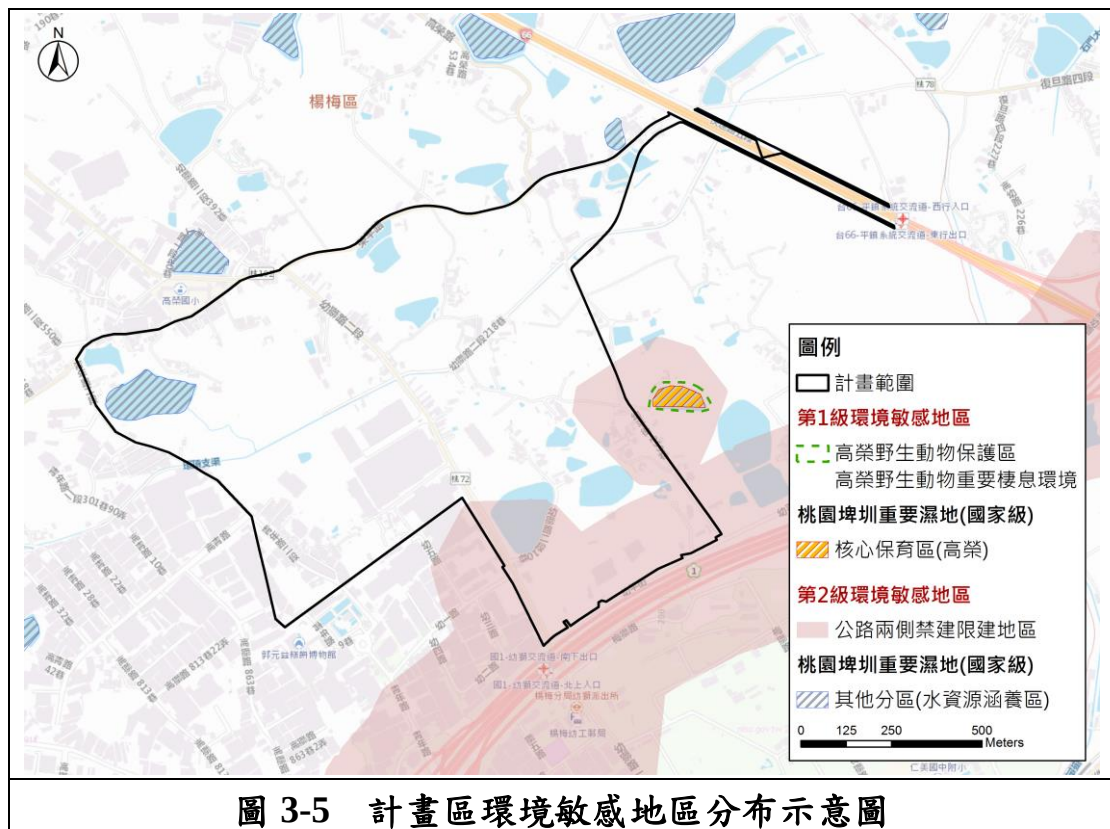
本計畫範圍約有 18.35 公頃位於國道 1 號之高速公路限建範圍（高速公路兩側路權邊界外 200 公尺以內地

公開展覽草案

區)，約占計畫範圍總面積 14.57%。依「公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法」第 7 條規定，在限建範圍內，不得建造、設置危害公路路基、妨礙行車安全或有礙沿途景觀之建築物及廣告物。

(2) 國家級重要濕地

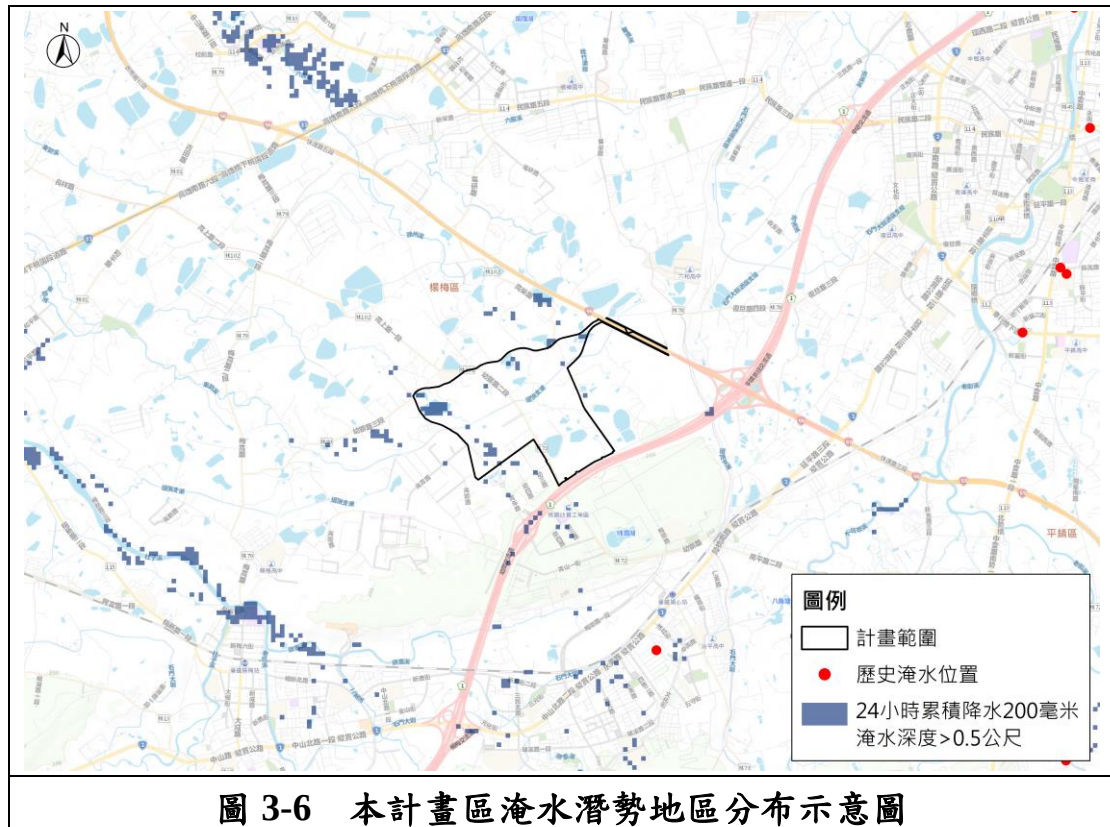
本計畫範圍內西側有 1 處埤塘為桃園埤圳重要濕地（國家級），依據內政部 106 年公告之「桃園埤圳重要濕地（國家級）保育利用計畫」劃設為其他分區（水資源涵養區），除依《濕地保育法》之規定外，亦應遵循濕地保育利用計畫進行管理。



公開展覽草案

3.災害潛勢

本計畫經套疊淹水、土石流、山崩、斷層、土壤液化、海嘯溢淹、核災等災害潛勢圖資，本計畫區內除淹水潛勢外，並無其他災害潛勢之疑慮，且無歷史淹水事件，如圖 3-6 所示。



二、人口分析

(一) 人口分布現況

本計畫位於本市楊梅區，人口主要分布於楊梅都市計畫區，除舊聚落與舊市街人口分布較集中外，其餘多分布於臺鐵埔心車站、臺鐵楊梅車站及楊梅交流道周邊地區。本計畫區後續開發將可提供更多產業發展空間及就業機會，帶動桃園市及楊梅區的人口成長與產業發展。

本計畫現況人口數於 98 年為 87,063 人，至 107 年增為 94,467 人，10 年間增加 9,404 人，年平均增加率約為 1.95%（詳表 3-2）。

表 3-2 近 10 年楊梅都市計畫人口成長統計表

年度 (民國)	楊梅都市計畫	高速公路楊梅交流道附近特定區計畫	合計 (人)	增減量 (人)	成長率 (%)
	現況人口數(人)	現況人口數(人)			
98	80,196	6,867	87,063	-	-
99	82,359	7,081	89,440	2,377	2.73
100	97,382	11,161	108,543	19,103	21.36
101	102,557	11,086	113,643	5,100	4.70
102	104,017	10,248	114,265	622	0.55
103	105,163	10,242	115,405	1,140	1.00
104	116,129	11,187	127,316	11,911	10.32
105	84,816	7,597	92,413	-34,903	-27.41
106	87,024	7,567	94,591	2,178	2.36
107	88,953	7,514	96,467	1,876	1.98

註：楊梅都市計畫區已於「變更楊梅都市計畫（第四次通盤檢討）（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）案」整併周邊都市計畫區，但因高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫之楊梅區部分多為農業區，不影響本案之人口成長，故不納入檢討。

資源來源：1.營建署統計年報（民國 98～107 年版）。2.本計畫整理。

（二）人口結構

依據內政部人口統計資料顯示，楊梅區近 5 年人口漸趨向高齡化，且青壯年人口與幼年人口比例逐年下降。惟經比較 103 至 107 年度全國、本市及楊梅區之人口結構統計，楊梅區近五年之幼年人口（0～14 歲）佔比由 16.13%降為 15.21%，適於勞動人口（15～64 歲）由 74.67%降為 73.83%，但仍然優於桃園市及全國之比例。

整體而言，人口雖漸趨向高齡化，但勞動人口仍優於全國。本計畫開發後，更能加強楊梅區及本市之勞動人口比例，減輕高齡化之影響（詳表 3-3）。

表 3-3 全國、桃園市及楊梅區人口結構比較綜理表

年 度	行政 區域	人數（人）			所佔比例（%）			合計
		0-14 歲	15-64 歲	65 歲 以上	0-14 歲	15-64 歲	65 歲 以上	
103	楊梅區	25,350	117,380	14,470	16.13	74.67	9.20	157,200
	桃園市	326,256	1,540,482	191,590	15.85	74.84	9.31	2,058,328
	全國	3,277,300	17,347,763	2,808,690	14.30	74.14	11.53	23,240,639
104	楊梅區	25,320	120,520	15,258	15.72	74.81	9.47	161,098
	桃園市	326,854	1,575,296	203,630	15.52	74.81	9.67	2,105,780
	全國	3,187,780	17,365,715	2,938,579	13.57	73.92	12.51	23,492,074
105	楊梅區	25,338	122,230	16,391	15.45	74.55	10.00	163,959
	桃園市	329,307	1,599,031	219,425	15.33	74.45	10.22	2,147,763
	全國	3,141,881	17,291,830	3,106,105	13.35	73.46	13.2	23,539,816
106	楊梅區	25,652	124,440	17,547	15.30	74.23	10.47	167,639
	桃園市	331,649	1,620,364	236,004	15.16	74.06	10.79	2,188,017
	全國	3,091,873	17,211,341	3,268,013	13.12	73.02	13.86	23,571,227
107	楊梅區	25,919	125,788	18,673	15.21	73.83	10.96	170,380
	桃園市	334,424	1,633,235	253,213	15.06	73.54	11.40	2,220,872
	全國	3,048,227	17,107,188	3,433,517	12.92	72.52	14.56	23,588,932

資源來源：1.內政部戶政司人口統計分析。2.本計畫整理。

三、土地使用現況

（一）土地使用分區

本計畫位於楊梅都市計畫及部份非都市土地，位於都市計畫範圍內現況土地使用分區為農業區、自來水事業用地、綠地、電信用地、道路用地及高速公路用地（詳圖 3-7）。北側計畫邊界包含部份非都市土地，使用分區為特定農業區、一般農業區，使用地以農牧用地、交通用地為主（詳圖 3-8、圖 3-9）。

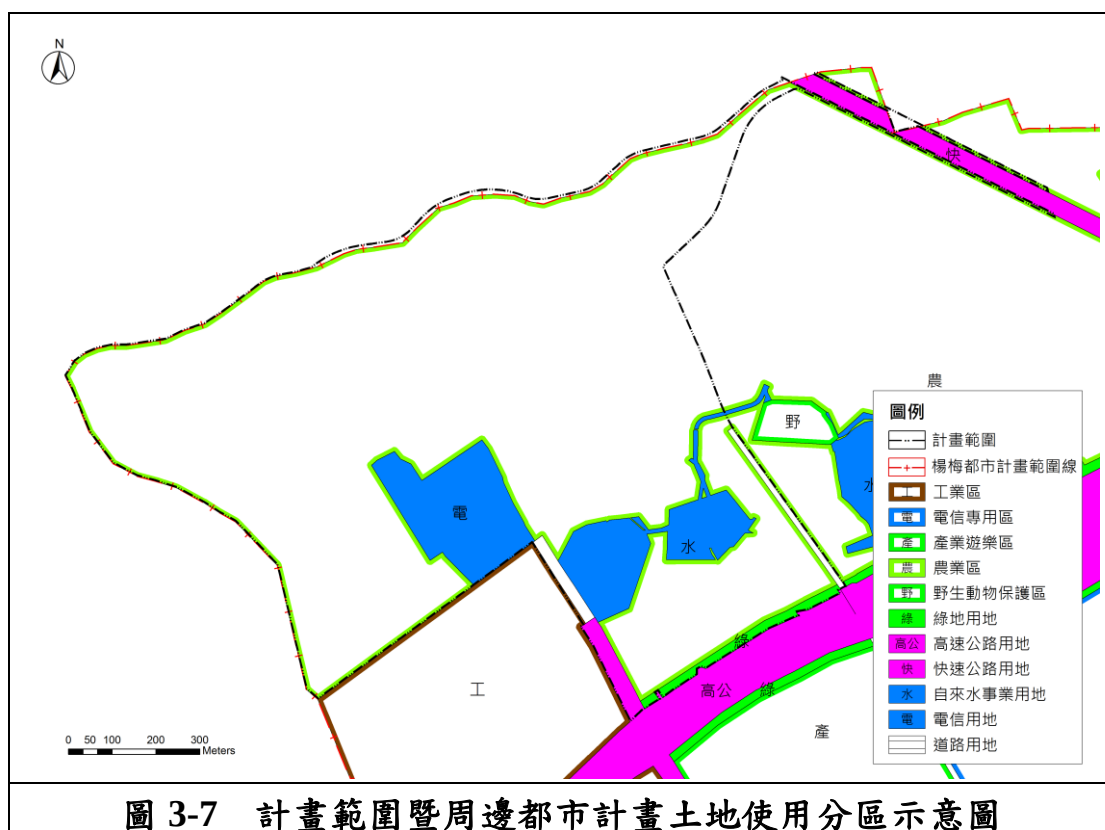
本計畫東側為農業區及野生動物保護區，為本府公告之高榮野生動物保護區範圍，屬於桃園埤圳重要濕地的核心保育區；東北側為快速道路用地；西南側為乙種工業區，為楊梅幼獅工業區範圍，現況開發率已達 99%；東南側為產業遊樂區，現況為埔心牧場。

表 3-4 計畫範圍現況土地使用分區一覽表

土地使用分區		面積（公頃）	比例（%）
土地使用分區	工業區	0.09	0.07
	農業區	109.1	86.91
	小計	109.19	86.98
公共設施用地	自來水事業用地	5.91	4.71
	電信用地	6.45	5.14
	綠地用地	1.05	0.84
	道路用地	0.87	0.69
	高速公路用地	0.95	0.76
	快速公路用地	0.14	0.11
	小計	16.34	12.25
非都市土地		0.97	0.77
總計		125.53	100.00

註：實際面積依計畫核定圖實施分割測量面積為準。

資料來源：本計畫整理。



資料來源：1.變更楊梅都市計畫（第四次通盤檢討）（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）（第一階段）案，108 年 12 月 10 日。
2.本計畫繪製。

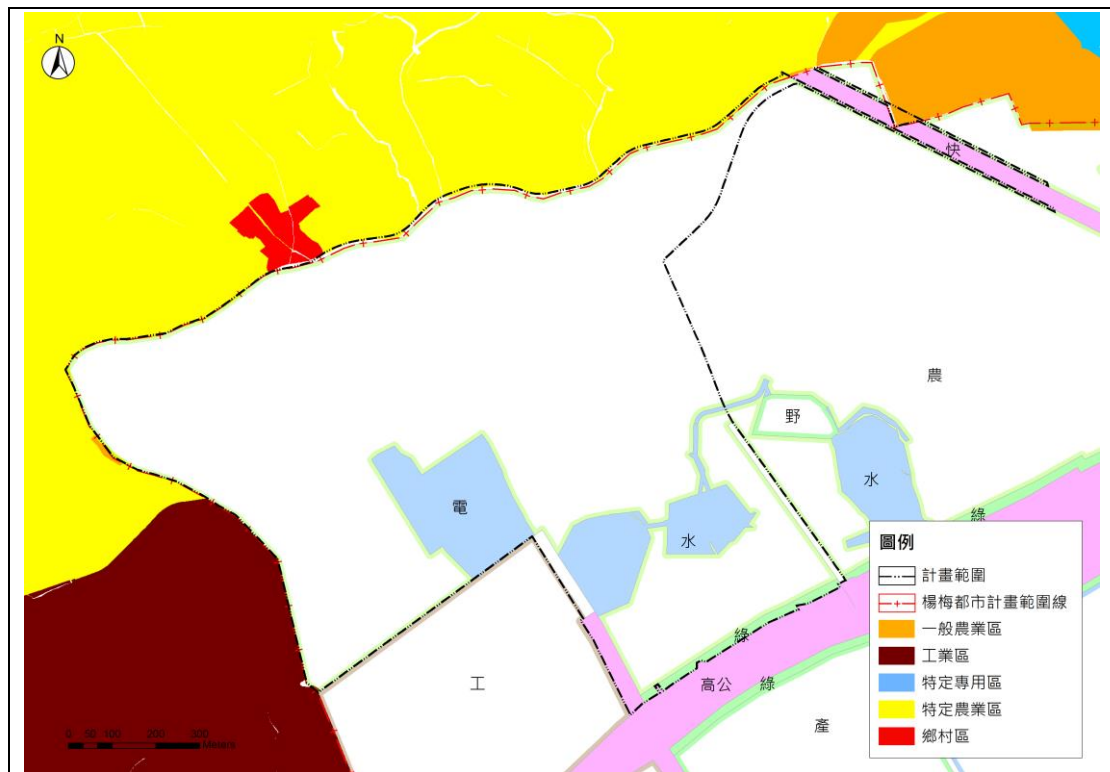


圖 3-8 計畫範圍周邊非都市土地使用分區示意圖

資料來源：1.國土測繪圖資服務雲。2.本計畫繪製。

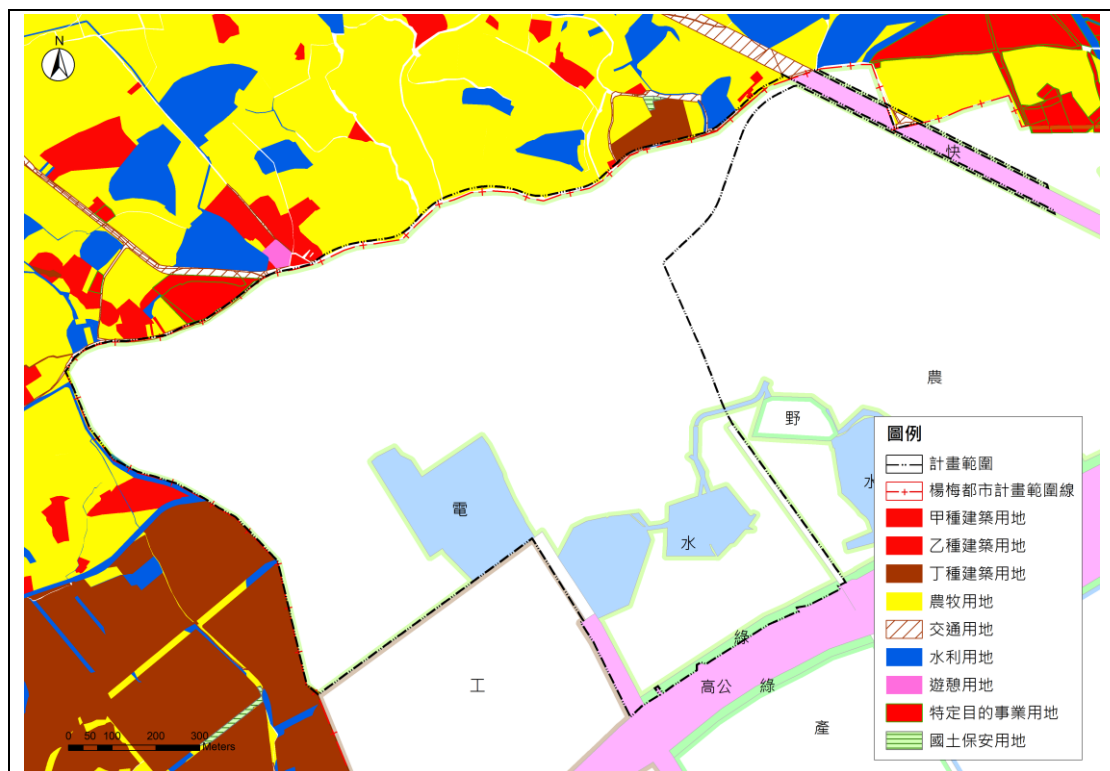


圖 3-9 計畫範圍周邊非都市土地使用地示意圖

資料來源：1.國土測繪圖資服務雲。2.本計畫繪製。

公開展覽草案

(二) 土地使用現況

本計畫範圍內土地使用現況以農業及建築利用為主，約佔 43.60%及 31.67%（詳表 3-5），主要為旱作、雜木林，以及部分住宅、商業及製造業使用。計畫範圍東南側臨國道 1 號，沿線有較大面積非農業使用土地，主要作為私人宗祠、汽車廠及貨櫃堆置場使用，計畫範圍西南側臨楊梅幼獅工業區，有小型聚落分布於此，供鄰里商業與住宅使用。此外，計畫範圍內分布各式大、小型埤塘，其中西北側之埤塘為桃園埤圳重要濕地保育利用計畫範圍，屬於水資源涵養區（詳圖 3-10、圖 3-11）。

表 3-5 計畫範圍現況土地利用一覽表

項目	面積（公頃）	比例（%）
公共利用土地	1.39	1.11
水利利用土地	4.19	3.33
交通利用土地	6.59	5.25
其他利用土地	9.90	7.89
建築利用土地	39.76	31.67
森林利用土地	7.82	6.23
農業利用土地	54.74	43.60
遊憩利用土地	1.16	0.93
總計	125.56	100.00

資料來源：1.106 年度國土利用調查，內政部國土測繪中心。2.本計畫整理。



資料來源：1.106 年國土利用調查，內政部國土測繪中心。2.本計畫整理。

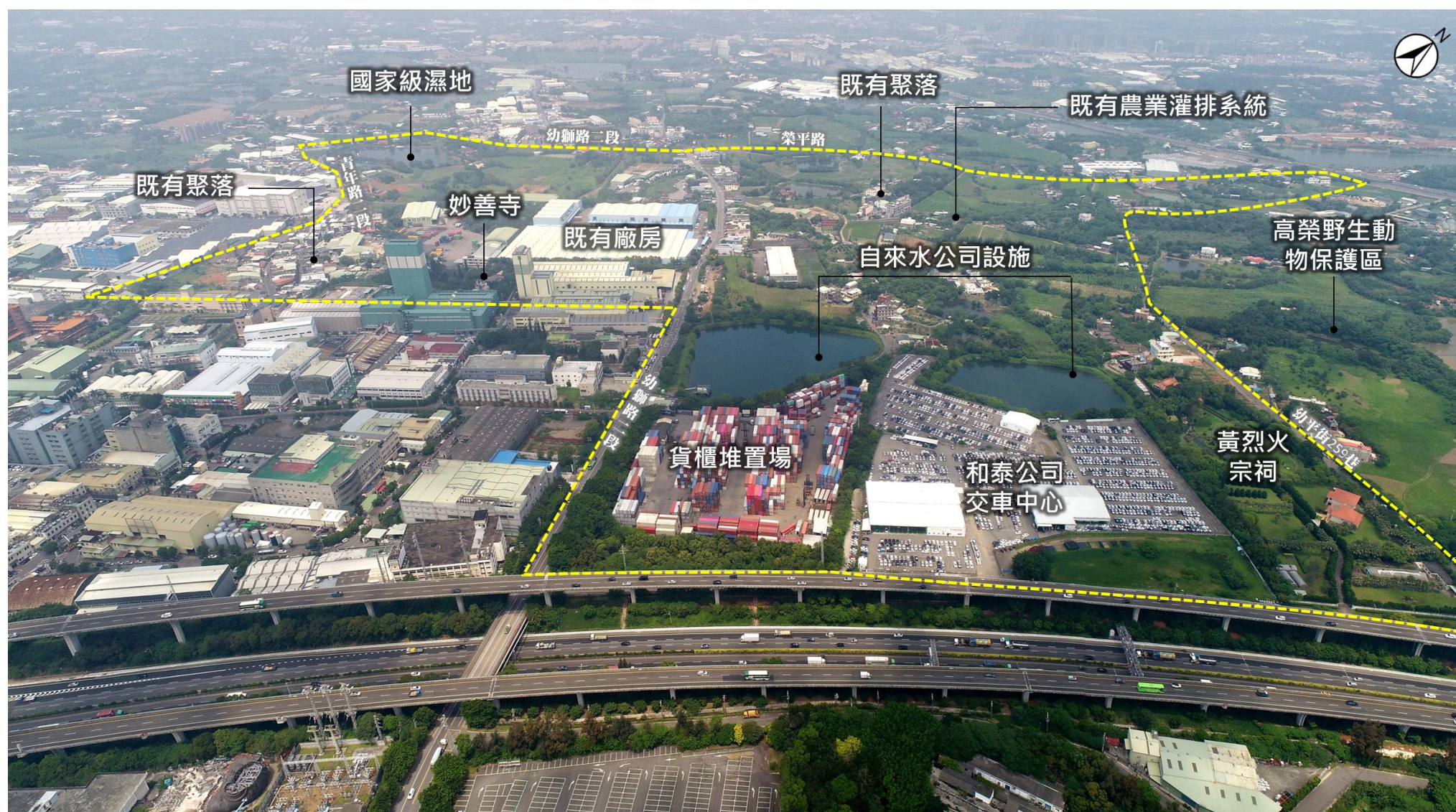


圖 3-11 土地使用現況航拍圖

資料來源：本計畫繪製。

公開展覽草案

(三) 建物使用現況

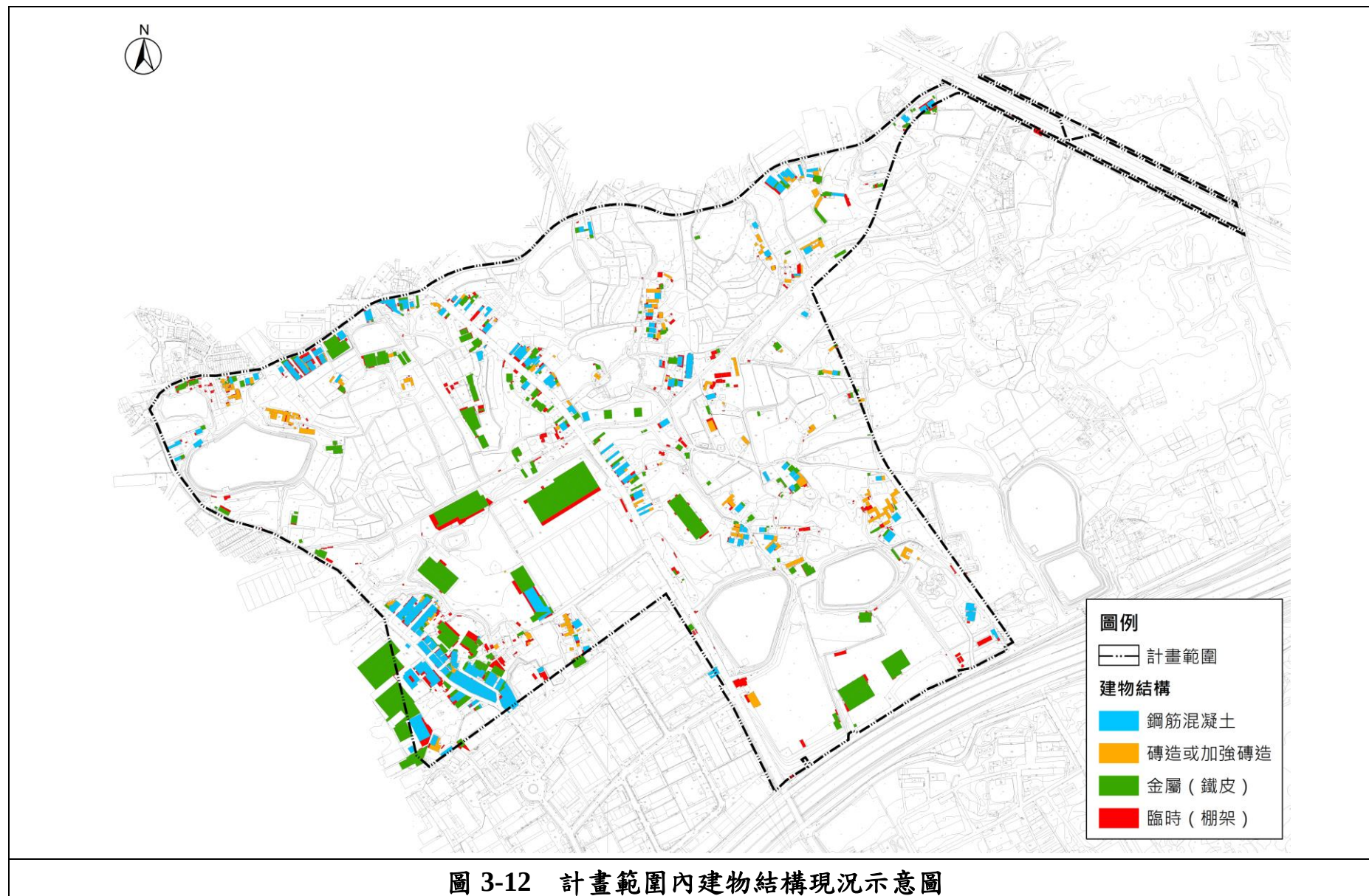
本計畫範圍內建物結構以建物基地面積來看，以金屬構造之鐵皮建物最多，鋼筋混凝土結構建物為其次；以棟數來看，以臨時棚架最多，鋼筋混凝土結構建物為其次。以建物樓層數來看，面積及棟數皆以 1 至 3 層樓低矮建物最多，如表 3-6、圖 3-12 及圖 3-13 所示。

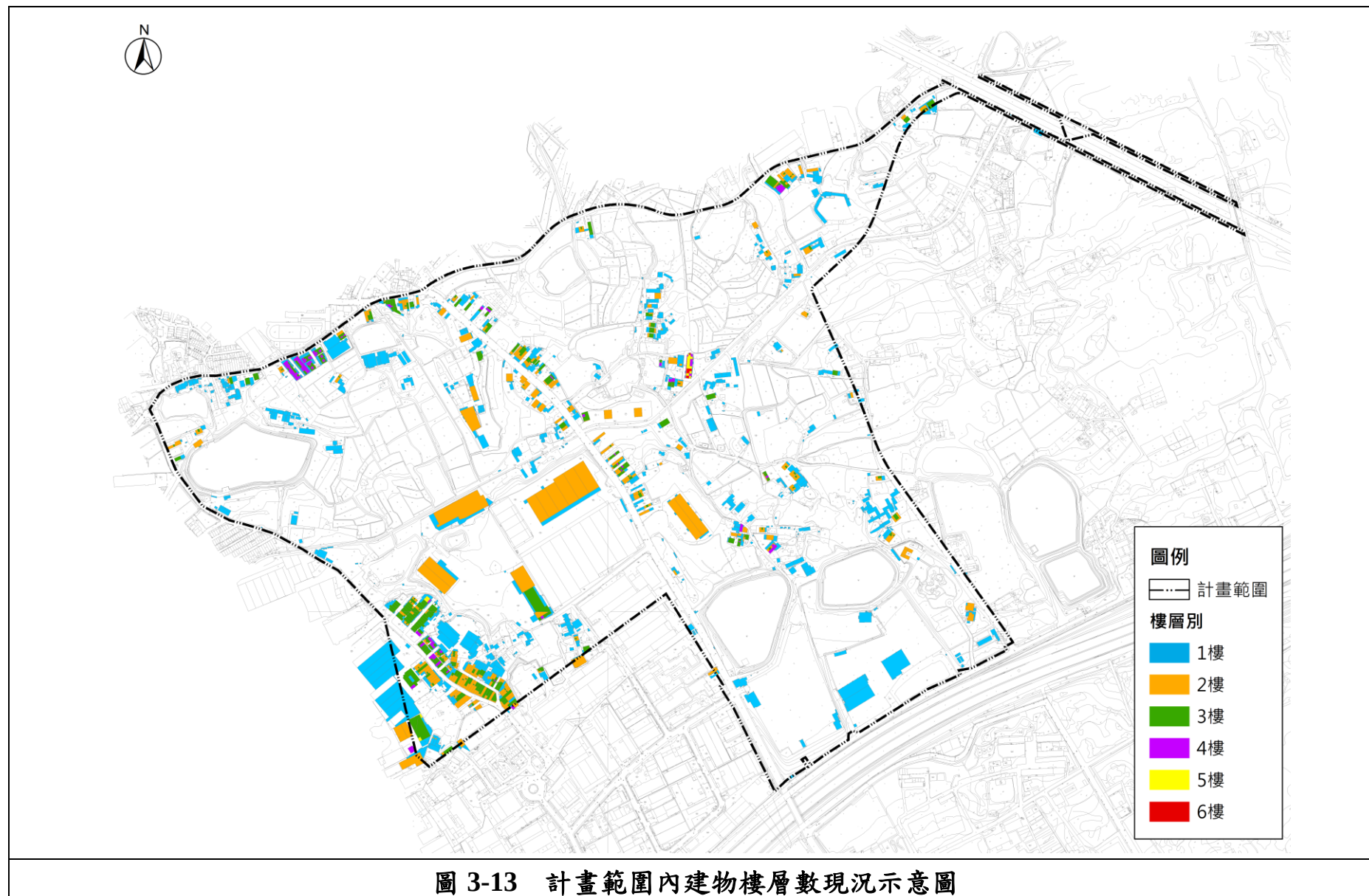
表 3-6 計畫範圍建物結構與樓層數面積表

項目		建物基地面積（公頃）	棟數
建築結構	臨時（棚架）	1.89	662
	鋼筋混凝土	3.67	608
	金屬（鐵皮）	6.36	289
	磚造或加強磚造	1.45	255
合計		13.37	1,814
建物樓層數	1 樓	7.17	1,197
	2 樓	4.07	256
	3 樓	1.77	268
	4 樓	0.3	83
	5 樓	0.05	7
	6 樓	0.01	3
合計		13.37	1,814

註：表內所載面積及棟數應以實際辦理地上物調查為準。

資料來源：本計畫整理。





公開展覽草案

(四) 土地權屬分析

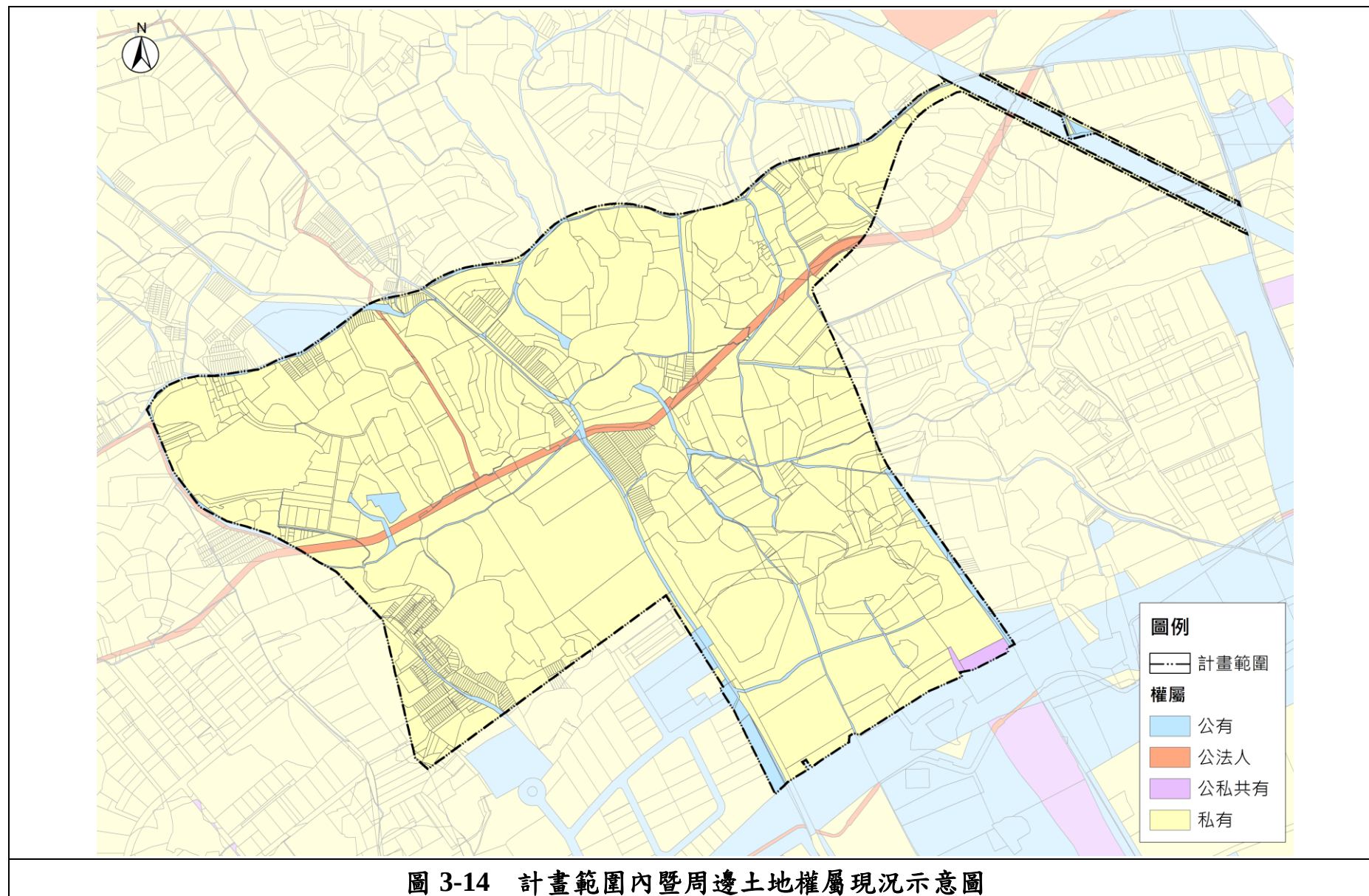
基地位於楊梅區仁美段、幼獅段、高上段、高雙段，土地共 1,447 筆，範圍內土地權屬約 93.15%為私有土地，共計約 1,231 筆土地；0.29%為公私共有土地；1.94%為公法人所有，管理者為臺灣石門農田水利會；公有土地約占總面積 4.62%，以財政部國有財產署管理土地為主（詳表 3-7 及圖 3-14 所示）。

表 3-7 計畫範圍土地權屬分析表

公私別	管理者	面積（公頃）	比例（%）
公有	交通部公路總局	0.14	0.11
	交通部高速公路局	0.67	0.53
	桃園市政府養護工程處	0.16	0.13
	桃園市楊梅區公所	0.53	0.42
	桃園市楊梅區高榮國民小學	0.00	0.00
	財政部國有財產署	3.77	3.00
	國防部軍備局	0.01	0.01
	勞動部勞動力發展署桃竹苗分署	0.12	0.10
	經濟部	0.12	0.10
	經濟部水利署北區水資源局	0.28	0.22
	小計	5.80	4.62
公私共有	財政部國有財產署	0.36	0.29
公法人	臺灣石門農田水利會	2.43	1.94
私有		116.94	93.15
總計		125.53	100.00

註：實際面積依計畫核定圖實施分割測量面積為準。

資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫繪製。

公開展覽草案

（五）地價分析

1.公告地價

本計畫區內農業區公告地價多分布於 1,000 元/平方公尺以下，既有聚落及臨幼獅路二段之土地公告地價較高，落在 1,000-4,000 元/平方公尺之間，其分布詳圖 3-15。

2.公告現值

本計畫區內農業區公告現值以 5,000 元/平方公尺以下為主，既有聚落及幼獅路二段之土地公告現值較高，界於 5,000-20,000 元/平方公尺之間，其分布詳圖 3-16。

（六）不動產分析

依據內政部不動產交易實價查詢服務網資料顯示，本計畫區周遭 2.5 公里內之不動產交易自 105 年 1 月至 109 年 3 月，土地交易以住宅區為主，共計 10 筆，平均單價為 3.36 萬元/平方公尺，以本計畫區南側較為密集；工業區共有 40 筆交易，集中於計畫區南側，平均單價為 3.89 萬元/平方公尺。

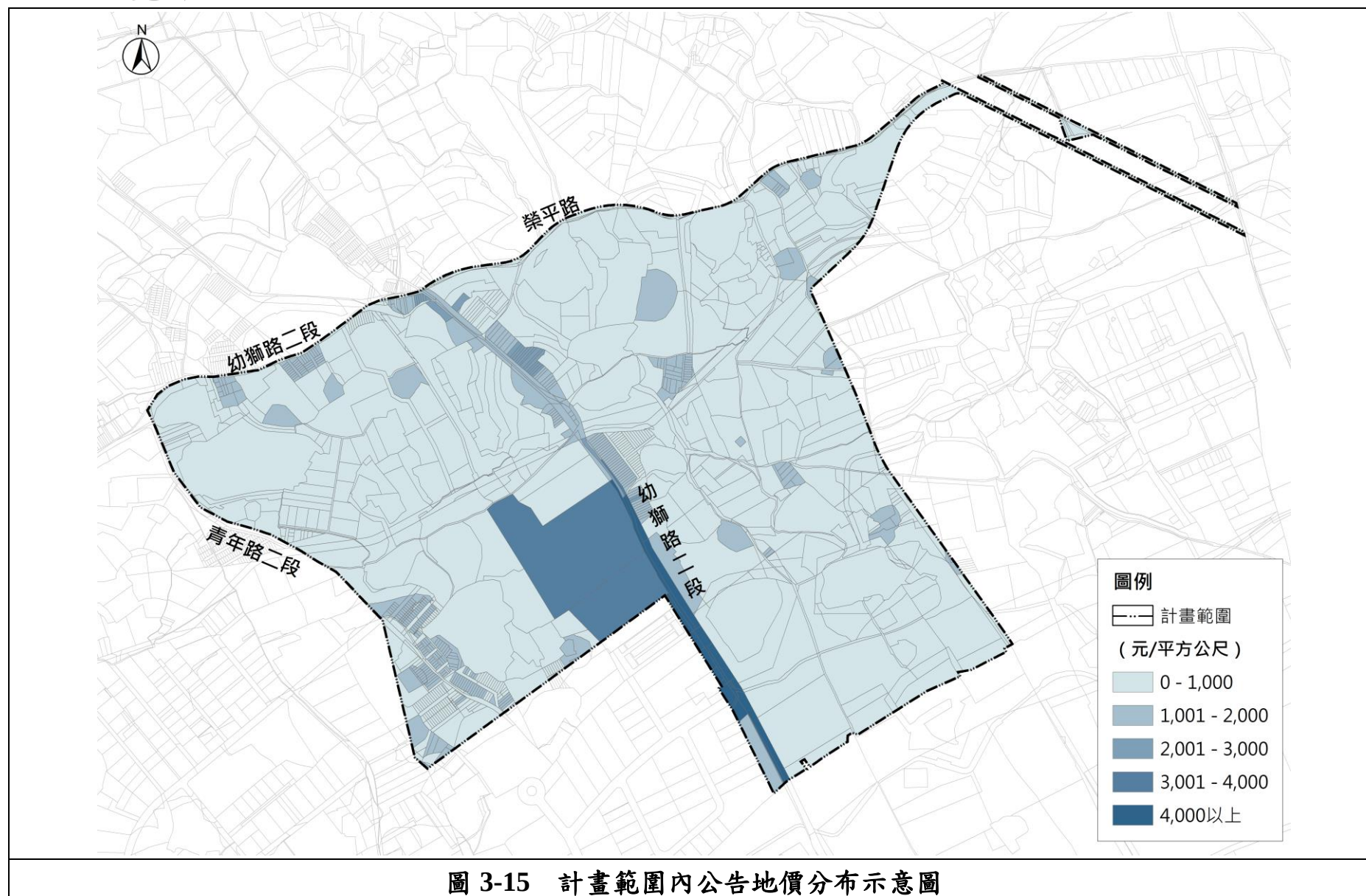
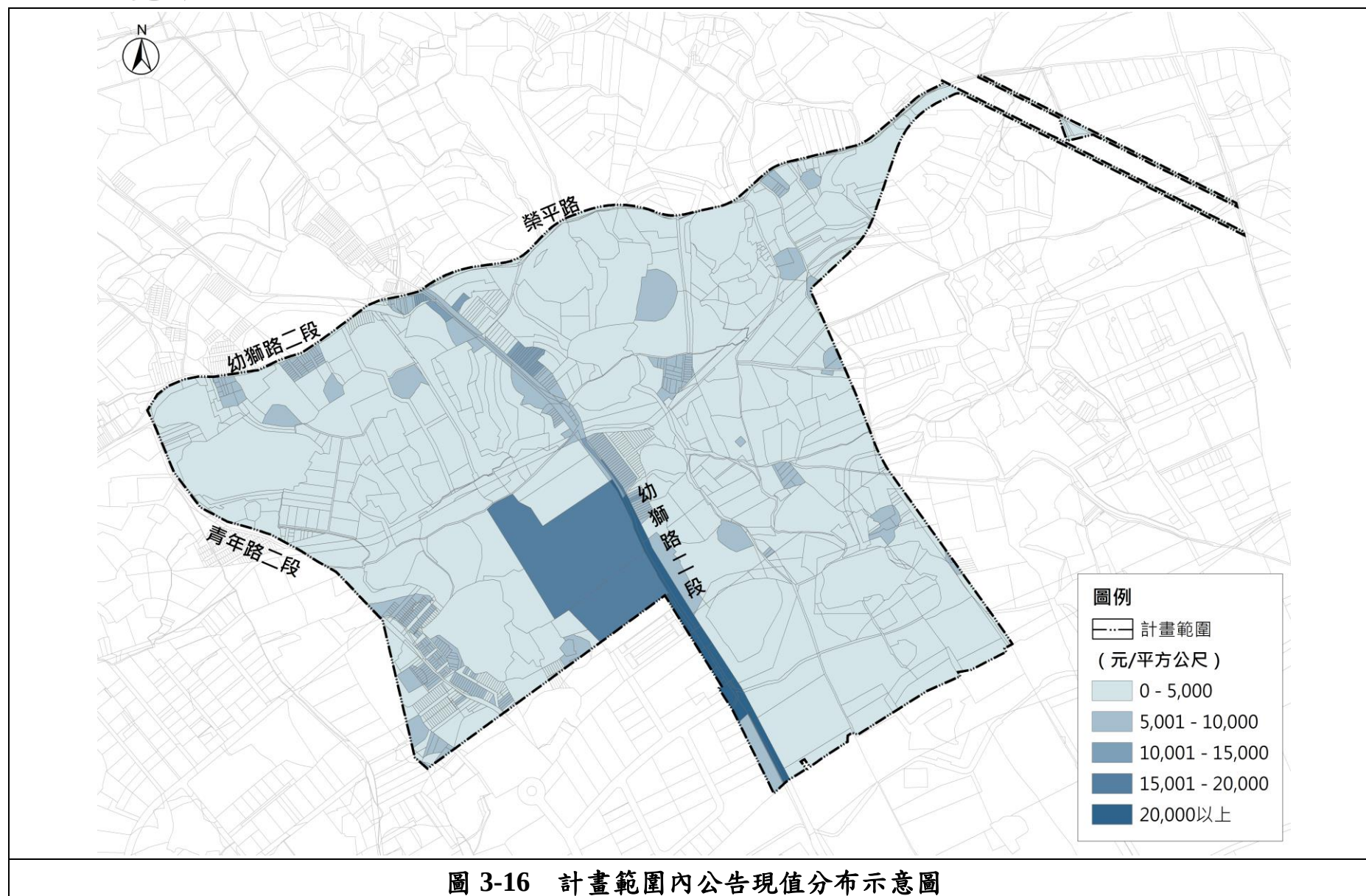


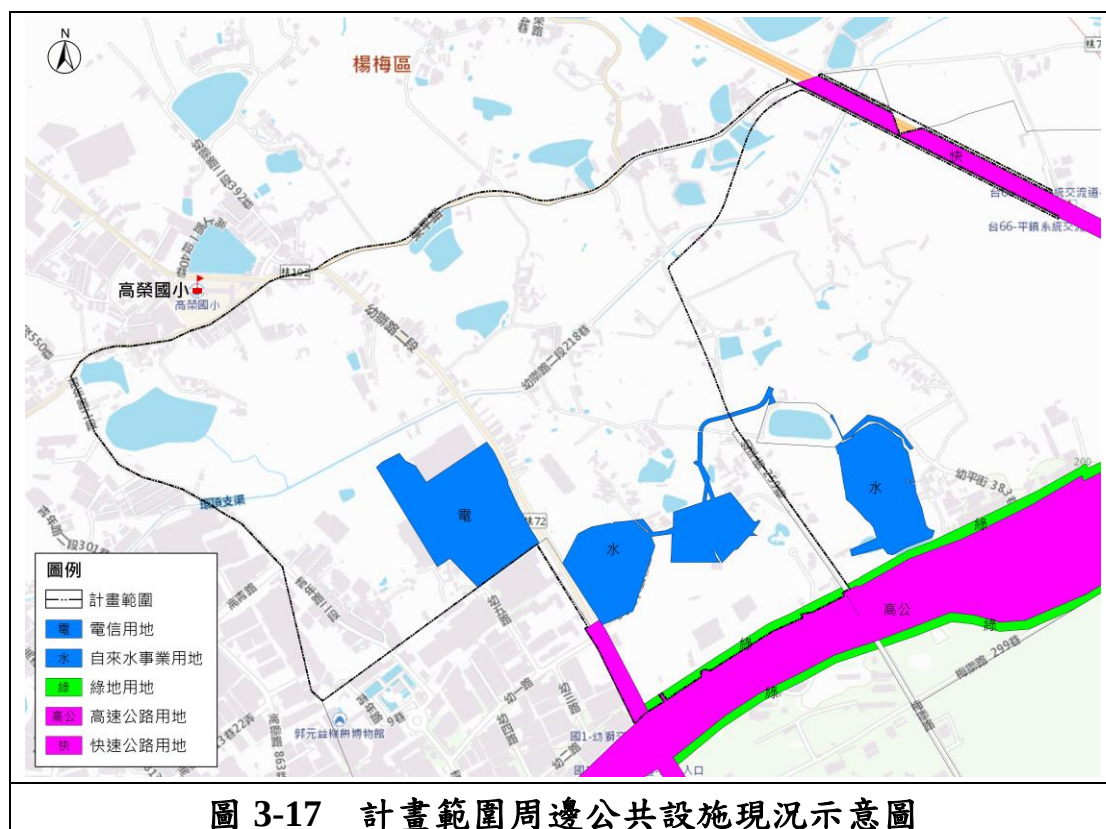
圖 3-15 計畫範圍內公告地價分布示意圖



公開展覽草案

四、公共設施現況

本計畫區範圍內之公共設施用地，現況有電信用地、自來水事業用地、綠地用地、高速公路用地（國道 1 號）及快速公路用地（臺 66 線），其中電信用地現況為如毅物流公司作物流倉儲使用；而周邊之公共設施僅有位於非都市土地之高榮國小，如圖 3-17 所示。



五、周邊重要道路與服務水準

（一）重要道路系統現況

計畫範圍鄰近之主要道路系統包含國道 1 號、臺 66 線、幼獅路、青年路、高獅路、幼一路與高上路等，如圖 3-18 所示，計畫範圍周邊鄰近道路特性分述如下，並彙整於表 3-8。

1. 國道 1 號

臺灣第一條高速公路，其連接臺灣西部各大都市、城鎮，為臺灣西部最重要的交通廊道，鄰近本計畫區域設有平鎮系統交流道與幼獅交流道，為本計畫區域通往南北各地重要道路。本計畫周邊平鎮系統至楊梅路段車道佈設平面採雙向 6 車道，採實體分隔；高架路段則採雙向 4 車道，採實體分隔。

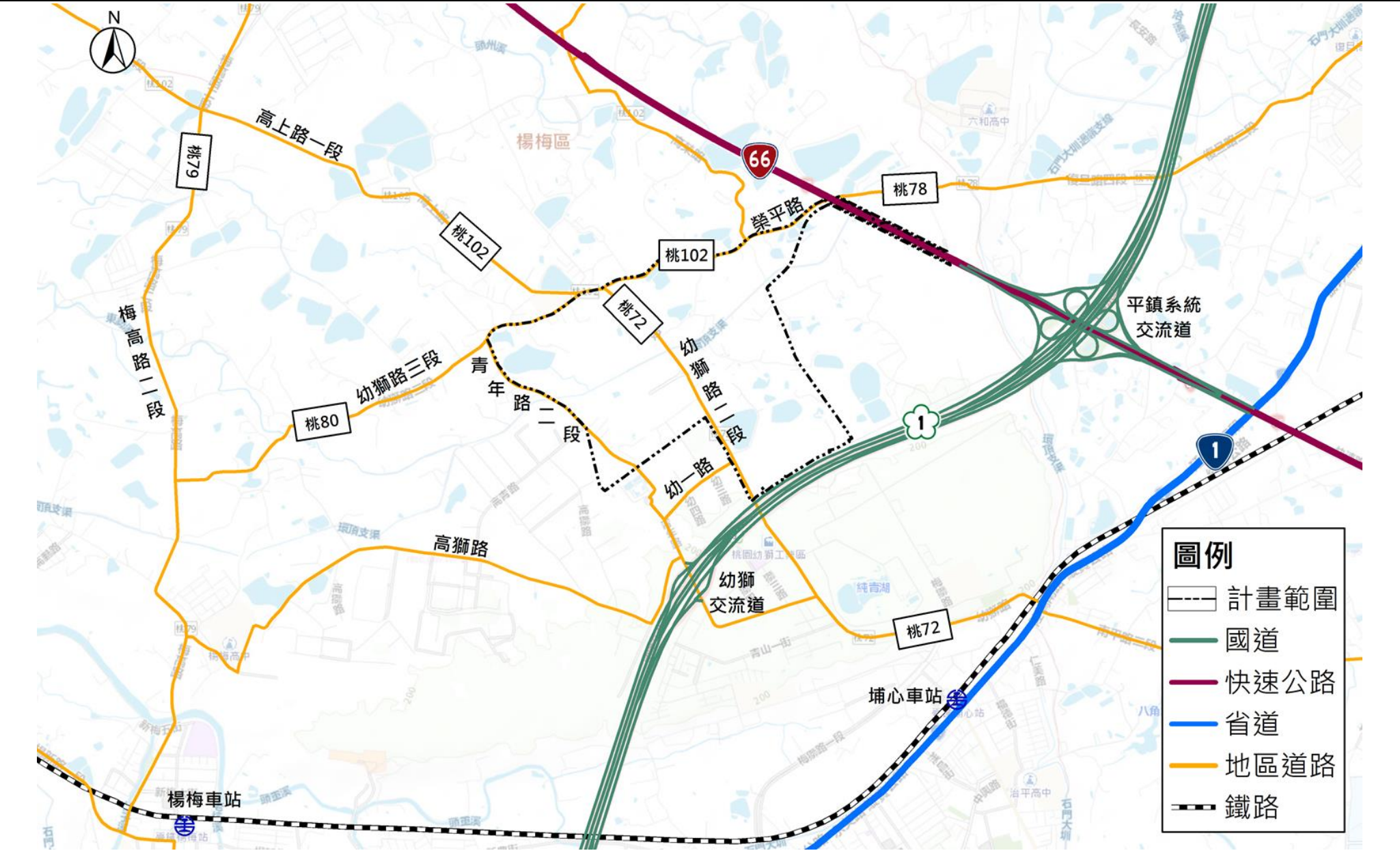


圖 3-18 計畫範圍周邊道路示意圖

資料來源：本計畫繪製。

公開展覽草案

2.省道臺 66 線

為「東西向快速公路－觀音大溪線」，是臺灣東西向省道快速公路之一。西起觀音區觀音交流道（連接臺 61 線），東至大溪區市道 112 甲線，於本計畫周邊銜接國道 1 號平鎮系統交流道。省道臺 66 線全線採雙向 4 車道部設，並且以實體中央分隔島分隔雙向車流。

3.幼獅路

為穿越本計畫區域之重要幹道，可連接青年路通往國道 1 號幼獅交流道。現況採雙向雙車道配置，並採標線分隔，未來配合本計畫將拓寬為雙向 4 車道之道路配置，增加道路容量，提升其道路服務水準。

4.青年路

為國道 1 號幼獅交流道之聯絡道，其中圓環以西部分採雙向單車道配置，圓環以東部分採雙向雙車道並以標線作為雙向車流之分隔。

5.高獅路

為青年路（幼獅交流道）與幼獅工業區擴大（第一期）之主要聯絡道路，全線採雙向雙車道配置，並以標線分隔雙向車流。

6.幼一路

連接青年路與幼獅路，全線採雙向雙車道配置，並以標線分隔雙向車流。

7.高上路

連接幼獅路與榮平路，往西串連省道台 31 線，全線採雙向雙車道配置，並以標線分隔雙向車流。

8.榮平路

為本計畫區域西側穿越省道臺 66 線之道路，現況為雙向單車道配置，未來配合本計畫開發將拓寬為雙向雙車道之道路配置。

表 3-8 計畫範圍鄰近道路系統幾何現況

道路名稱	路段	車道配置	中央分隔	停車管制
國道 1 號	平鎮系統~楊梅（平面）	雙向 6 車道	實體分隔	禁止停車
	平鎮系統~楊梅（高架）	雙向 4 車道	實體分隔	禁止停車
臺 66 線	國道 1 號~台 31 線	雙向 4 車道	實體分隔	禁止停車
幼獅路	臺 66 線~梅高路	雙向雙車道	標線分隔	無管制
青年路	幼獅路~圓環	雙向單車道	-	可臨時停車
	圓環~獅一路	雙向雙車道	標線分隔	可臨時停車
高獅路	梅高路~青年路	雙向雙車道	標線分隔	無管制
幼一路	幼獅路~青年路	雙向雙車道	標線分隔	禁止停車
高上路	幼獅路~梅高路	雙向雙車道	標線分隔	無管制
榮平路	幼獅路~臺 66 線	雙向單車道	-	無管制

資料來源：本計畫整理。

（二）道路現況服務水準分析

本計畫蒐集高速公路局之車流量資料並調查計畫周邊地區道路之交通量資料，依據交通部運輸研究所於民國 100 年所出版之「2011 年臺灣地區公路容量手冊」與其於 107 年所更新之服務水準評估方法，評估各路段服務水準。國道 1 號採「高速公路基本路段」之評估標準（詳表 3-9），省道臺 66 線採「市區高架道路基本路段」之評估標準（詳表 3-10），其餘地區道路則採「郊區多車道公路」及「郊區雙車道公路」為評估標準（詳表 3-11），計畫範圍周邊鄰近道路之服務水準分析如表 3-12 與表 3-13 所示。

公開展覽草案

表 3-9 道路服務水準等級評估標準（高速公路基本路段）

服務水準	V/C 值	服務水準	平均速率與速限差距 (公里/小時)
A	$V/C \leq 0.35$	1	≤ 5
B	$0.35 < V/C \leq 0.60$	2	6~10
C	$0.60 < V/C \leq 0.85$	3	11~15
D	$0.85 < V/C \leq 0.95$	4	16~25
E	$0.95 < V/C \leq 1$	5	26~35
F	$V/C > 1$	6	>35

資料來源：「2011 年臺灣地區公路容量手冊」，交通部運輸研究所，民國 100 年 10 月。

表 3-10 道路服務水準等級評估標準（市區高架道路基本路段）

服務水準等級	劃分標準		相關佔有率，K (%)
	密度，D (小客車/公里/車道)	平均速率，V (公里/小時)	
A	$D \leq 13$	$V \geq 70$	$K \leq 8.9$
B	$13 < D \leq 20$	$V \geq 65$	$8.9 < K \leq 13.9$
C	$20 < D \leq 28$	$V \geq 60$	$13.9 < K \leq 17.7$
D	$28 < D \leq 38$	$V \geq 50$	$17.7 < K \leq 24.0$
E	$38 < D \leq 50$	$V \geq 40$	$24.0 < K \leq 31.6$
F	$D > 50$	$V < 40$	$K > 24.0$

資料來源：「2011 年臺灣地區公路容量手冊」，交通部運輸研究所，民國 100 年 10 月。

表 3-11 道路服務水準等級評估標準（郊區多/雙車道公路）

服務水準	V/C 值	績效指標 U (公里/小時)	平均速率與速限差距 (公里/小時)
A	$V/C \leq 0.35$	1	$U \geq 8$
B	$0.35 < V/C \leq 0.60$	2	$3 \leq U < 8$
C	$0.60 < V/C \leq 0.85$	3	$-2 \leq U < 3$
D	$0.85 < V/C \leq 0.95$	4	$-7 \leq U < -2$
E	$0.95 < V/C \leq 1.0$	5	$-12 \leq U < -7$
F	$V/C > 1.0$	6	$U < -12$
$U \text{ (公里/小時)} = \text{平均速率} - \text{速限}$			

資料來源：臺灣地區公路容量分析專區，交通部運輸研究所，民國 107 年 05 月。

表 3-12 計畫範圍鄰近道路系統現況服務水準（晨峰）

道路名稱	路段	方向	道路容量 (pcu/hr)	晨峰小時 交通量 (pcu/hr)	晨峰 V/C	晨峰 旅行速率 (km/hr)	晨峰 服務水準
國道 1 號 (平面)	平鎮系統交流道~ 幼獅交流道	北	6,900	4,701	0.68	97	C1
		南	6,900	5,166	0.75	85	C3
國道 1 號 (高架)	校前路交流道~ 楊梅端	北	4,600	2,536	0.55	103	B1
		南	4,600	2,979	0.65	93	C2
臺 66 線 (主線)	榮平路~高榮路	西	6,500	3,911	0.60	73	A
		東	6,500	3,051	0.47	78	A
幼獅路	幼一路~幼平路	北	1,500	1,561	1.04	18.20	F6
		南	1,500	690	0.46	23.70	B6
	幼獅路二段 345 巷~ 高上路	北	1,200	785	0.65	18.20	C6
		南	1,200	1,088	0.91	23.70	D6
	高上路~青年路	北	550	310	0.56	31.00	B5
		南	550	509	0.93	20.50	D6
	青年路~梅高路	北	1,200	286	0.24	51.20	A3
		南	1,200	202	0.17	53.40	A2
青年路	幼獅路~高青路	西	550	194	0.35	43.20	B2
		東	550	484	0.88	33.90	D4
	幼一路~高獅路	西	1,200	996	0.83	43.20	C4
		東	1,200	533	0.44	33.90	B6
	高獅路~國道一號	西	1,500	2,067	1.38	18.30	F6
		東	1,500	832	0.55	35.40	B6
高獅路	青年路~ 高獅路 836 巷	北	1,200	523	0.44	36.90	B6
		南	1,200	1,244	1.04	19.90	F6
	梅高路~楊梅高中	北	1,200	847	0.71	32.70	C6
		南	1,200	383	0.32	46.50	A4
		南	550	700	1.27	25.20	F6
榮平路	快速路五段~ 幼獅路	北	550	100	0.18	27.30	A6
		南	550	104	0.19	25.20	A6
幼一路	幼獅路~幼三路	北	1,200	239	0.20	28.40	A6
		南	1,200	859	0.72	27.10	C6
	幼二路~青年路	北	1,200	519	0.43	28.40	B6
		南	1,200	632	0.53	27.10	B6
高上路	梅高路~萬源魚池	西	1,200	700	0.58	-	B
		東	1,200	547	0.46	-	B
	萬源魚池~幼獅路	西	1,200	855	0.71	-	C
		東	1,200	611	0.51	-	B
梅高路	新榮路~高上路	北	1,500	764	0.51	-	B
		南	1,500	455	0.30	-	A
	幼獅路~高獅路	西	1,500	805	0.54	-	B
		東	1,500	456	0.30	-	A
	高獅路~楊新路	西	1,500	1,517	1.01	-	F
		東	1,500	909	0.61	-	C

資料來源：1.高公局 VD 資料，108 年 12 月 10 日。2.本計畫調查分析。

表 3-13 計畫範圍鄰近道路系統現況服務水準（昏峰）

道路名稱	路段	方向	道路容量 (pcu/hr)	昏峰小時 交通量 (pcu/hr)	昏峰 V/C	昏峰 旅行速率 (km/hr)	昏峰 服務水準
國道 1 號 (平面)	平鎮系統交流道~ 幼獅交流道	北	6,900	4,256	0.62	86	C3
		南	6,900	3,665	0.53	84	B4
國道 1 號 (高架)	校前路交流道~ 楊梅端	北	4,600	2,591	0.56	94	B2
		南	4,600	2,154	0.47	87	B3
臺 66 線 (主線)	榮平路~高榮路	西	6,500	1,789	0.28	93	A
		東	6,500	2,966	0.46	73	A
幼獅路	幼一路~幼平路	北	1,500	547	0.36	28.30	B6
		南	1,500	1,331	0.89	23.80	D6
	幼獅路二段 345 巷~ 高上路	北	1,200	1,030	0.86	28.30	D6
		南	1,200	581	0.48	23.80	B6
	高上路~青年路	北	550	392	0.71	12.30	C6
		南	550	233	0.42	31.90	B6
	青年路~梅高路	北	1,200	169	0.14	46.40	A4
		南	1,200	210	0.18	44.30	A4
青年路	幼獅路~高青路	西	550	348	0.63	26.70	C6
		東	550	173	0.31	38.70	A3
	幼一路~高獅路	西	1,200	357	0.30	26.70	A6
		東	1,200	970	0.81	38.70	C5
	高獅路~國道一號	西	1,500	595	0.40	38.60	B5
		東	1,500	1,783	1.19	33.70	F6
高獅路	青年路~ 高獅路 836 巷	北	1,200	949	0.79	16.90	C6
		南	1,200	395	0.33	37.60	A6
	梅高路~楊梅高中	北	1,200	230	0.19	43.40	A4
		南	1,200	620	0.52	42.40	B5
榮平路	快速路五段~ 幼獅路	北	550	190	0.35	20.50	A6
		南	550	86	0.16	32.70	A5
幼一路	幼獅路~幼三路	北	1,200	511	0.43	19.60	B6
		南	1,200	285	0.24	19.10	A6
	幼二路~青年路	北	1,200	353	0.29	19.60	A6
		南	1,200	385	0.32	19.10	A6
高上路	梅高路~萬源魚池	西	1,200	466	0.39	-	B
		東	1,200	685	0.57	-	B
	萬源魚池~幼獅路	西	1,200	461	0.38	-	B
		東	1,200	832	0.69	-	C
梅高路	新榮路~高上路	北	1,500	426	0.28	-	A
		南	1,500	631	0.42	-	B
	幼獅路~高獅路	西	1,500	388	0.26	-	A
		東	1,500	657	0.44	-	B
	高獅路~楊新路	西	1,500	704	0.47	-	B
		東	1,500	1,223	0.82	-	C

資料來源：1.高公局 VD 資料，108 年 12 月 10 日。2.本計畫調查分析。

肆、整體規劃構想

一、提供產業升級轉型及擴廠之產業用地

桃園市國土計畫（草案）預測產業用地需求，至 125 年仍有 2,335 公頃之新增產業用地需求，且幼獅交流道周邊既有產業園區，包含幼獅工業區、幼獅工業區擴大（第一期）及高山頂段工業區等廠商進駐多已飽和，故仍需藉由本計畫提供工業區廠商之產業發展用地需求，以厚植產業產能與在地產業升級。

二、建構完善交通系統並分流客貨車動線

幼獅交流道周邊為桃園市重要產業發展聚落，目前客貨車主要皆透過幼獅交流道進出，且周邊無完善交通系統因應，造成幼獅交流道及周邊交通嚴重阻塞（F6 等級），故檢討新增臺 66 匝道及銜接高青路直接連結高獅路來分流客貨運車流，劃設主、次要、連絡及服務道路，配合道路層級及使用需求拓寬幼獅路二段及榮平路，建構幼獅產業聚落完善交通系統環境。

三、尊重既有合法居住權益及安置需求

本計畫基於尊重既有合法居住權益，合法既有聚落以原地保留為原則，檢討劃設為第一種住宅區，剔除於區段徵收範圍；另考量部分需要被拆除合法建築之安置需求，於聚落生活區內檢討劃設第二種住宅區。

四、預留污水處理廠滿足幼獅工業區擴大（第一期）污水處理需求

楊梅幼獅工業區擴大（第一期）並未設置污水處理廠統一收集處理及放流，導致環境空間品質下降，有農地遭受污染與侵蝕之疑慮。本計畫劃設公園用地（兼供污水處理廠使用），預留污水處理廠設置空間，以解決幼獅工業區擴大（第一期）污水處理問題，惟未興建前將與公園用地做整體規劃使用。

五、塑造產業及住居共融之友善環境

本計畫為營造潔淨、舒適產業環境，未來產業園區開發應積極協助周邊既有產業環境更新升級，並營造友善生活環境，如留設大型開放空間，妥適處理工廠廢污水，及留設足夠的行人步行空間等作為。期以建立對周邊環境友善的潔淨產業及舒適工作與居住環境為目標。

公開展覽草案

六、尊重地方重要生態、地景及文化等空間紋理

在尊重既有重要生態目標下，採保留既有埤塘結合公園進行整體環境營造為原則，若埤塘無法保留者，則依損失水體面積，劃設等面積之公園用地；計畫區內妙善寺，依使用範圍原位置保留，檢討劃設為宗教專用區，以及楊梅都市計畫（第四次通盤檢討）附帶條件劃設之宗教專用區，亦配合先行留設；黃烈火宗祠及周邊土地，考量土地持有面積、配回比例及使用的完整性予以保留，檢討劃設為保存區；既有重要灌溉水路，環頂支渠、環頂支渠 22-2 小給，調整線型但予以保留，檢討劃設為灌溉設施專用區。

七、電信用地採變更回饋方式一併辦理檢討

因中華電信公司所有之電信用地，現況由如毅物流公司作物流倉儲使用，與本案未來產業發展方向一致，基於整體規劃考量，一併納入本案處理。惟考量電信用地使用性質與農業區不同，原則比照電信事業土地專案通盤檢討，除屬於必要公共設施外，不納入區段徵收範圍，將採變更回饋方式辦理。

公開展覽草案



資料來源：本計畫繪製。

公開展覽草案

伍、實質發展計畫

一、計畫範圍及面積

計畫區東側以幼平街 259 巷至臺 66 線為界；西側以幼獅工業區擴大（第一期）及青年路二段為界；南側以幼獅工業區及中山高速公路（國道 1 號）為界；北側以榮平路及幼獅路二段為界，計畫面積約 125.53 公頃。

二、計畫年期

民國 115 年為計畫目標年。

三、就業人口

本計畫產業類型與幼獅工業區及幼獅工業區擴大（第一期）類似，評估現行就業人口數與產業用地面積之比例，平均每公頃約有 100 位就業人口。本計畫劃設工業區及產業專用區面積計約 63.22 公頃，經計算約有 6,300 位就業人口。

四、計畫人口

本計畫劃設第一種住宅區及第二種住宅區，以桃園市平均每一居住人口約使用 50.6 平方公尺之樓地板面積計算，可容納 2,694 人，故本計畫計畫人口訂為 2,700 人。但因本計畫所劃設之住宅區屬於既有聚落及安置使用，故不影響主要計畫之計畫人口。

表 5-1 本計畫人口推估表

項目	數值	備註
第一種住宅區	7.29 公頃	容積率 120%
第二種住宅區	2.44 公頃	容積率 200%
總容積樓地板面積	136,280m ²	
可容納人口數	2,694 人	居住樓地板面積以每人 50.6m ² 計算
計畫人口數	2,700 人	居住淨密度為每公頃 278 人

五、土地使用計畫

（一）土地使用分區

公開展覽草案

本計畫劃設土地使用分區有第一種住宅區、第二種住宅區、工業區、產業專用區、自來水事業專用區、自來水事業專用區（兼供道路使用）、宗教專用區、灌溉設施專用區、保存區、埤塘專用區等（詳表 5-2、圖 5-1），說明如下：

1.住宅區

住宅區面積合計約 9.73 公頃，佔計畫面積 7.75%，另考量區位、使用目的及使用特性區分為第一種住宅區及第二種住宅區。

（1）第一種住宅區

為保留既有合法社區及聚落，符合下列原則者，劃設為第一種住宅區，劃設面積約 7.29 公頃，佔計畫面積約 5.81%。

A.既有合法社區及建物密集聚落，並不影響地區景觀且與地區發展相符者，劃設為「第一種住宅區」。

B.範圍以社區及聚落坐落土地地籍線，以及出入通路、建築結構安全及區段徵收工程安全距離等必要範圍為界。

（2）第二種住宅區

基於尊重既有合法居住權益及安置需求，毗鄰第一種住宅區或高榮國小之既有聚落周邊畫設第二種住宅區，得配合安置計畫，指定為安置街廓，劃設面積約 2.44 公頃，佔計畫面積約 1.94%。

2.工業區

考量土地所有權人與緊鄰工業區土地所有權人為同一人，且已作為產業相關使用者，劃設為工業區，劃設面積約 1.35 公頃，佔計畫面積約 1.08%。

3.產業專用區

公開展覽草案

提供作為產業發展使用，劃設面積約 61.87 公頃，其中產業專用區面積約 55.63 公頃、產業專用區(附)面積約 6.24 公頃，估計畫面積約 49.29%。

4.自來水事業專用區

屬於自來水公司所有土地範圍及考量分區使用完整性，劃設為自來水事業專用區，劃設面積約 5.93 公頃，估計畫面積約 4.72%。

5.自來水事業專用區（兼供道路使用）

劃設面積約 0.02 公頃，估計畫面積約 0.02%。

6.宗教專用區

屬於楊梅都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）部委會第 914 次審竣新編號第 18 案（上田寮福德祠：變更農業區為宗教專用區）及妙善寺使用範圍，劃設面積約 0.30 公頃，估計畫面積約 0.24%。

7.灌溉設施專用區

配合計畫區外農田灌溉需求，將環頂支渠、環頂支渠 22-2 小給及周邊範圍劃設為灌溉設施專用區，劃設面積約 1.48 公頃，估計畫面積約 1.18%。

8.保存區

黃烈火宗祠及附近地區，考量土地持有面積、配回比例及使用的完整性予以保留，劃設為保存區，劃設面積約 0.92 公頃，估計畫面積約 0.73%。

9.埤塘專用區

屬於已公告國家級重要濕地範圍，劃設為埤塘專用區，劃設面積約 2.27 公頃，估計畫面積約 1.81%。

（二）公共設施用地

本計畫劃設公園用地、公園用地（兼供道路使用）、綠地用地、廣場用地、污水處理廠用地、公園用地（兼供污水

公開展覽草案

處理廠使用)、快速公路用地、高速公路用地、道路用地等(詳表 5-2、表 5-3、圖 5-1),說明如下:

1.公園用地

配合既有埤塘區位,結合公園用地作整體規劃使用及補償埤塘損失水體面積,共劃設公園用地 8 處,劃設面積約 16.41 公頃,估計畫面積約 13.07%。

2.公園用地(兼供道路使用)

配合道路用地之使用劃設公園用地(兼供道路使用) 1 處,劃設面積約 0.30 公頃,估計畫面積約 0.24%。

3.綠地用地

屬於畸零地無法建築及無指定建築線之需要者,劃設為綠地用地,劃設面積約 0.18 公頃,估計畫面積約 0.14%。

4.廣場用地

考量上田寮福德祠(宗教專用區)指定回饋廣場用地之使用效益,一併劃設周邊地區為廣場用地,劃設面積約 0.02 公頃,估計畫面積約 0.02%。

5.污水處理廠用地

考量計畫區內污水處理需求,劃設污水處理廠用地 1 處,劃設面積約 1.13 公頃,估計畫面積約 0.90%。

6.公園用地(兼供污水處理廠使用)

預留楊梅幼獅工業區擴大(第一期)污水處理需求所需用地,劃設公園用地(兼供污水處理廠使用) 1 處,未興建前應與公園用地作整體規劃使用,劃設面積約 2.14 公頃,估計畫面積約 1.70%。

7.快速公路用地

屬於臺 66 線位於非都市土地之範圍,主要計畫已將其納入楊梅都市計畫區內,劃設面積約 0.14 公頃,估計畫面積約 0.11%。

公開展覽草案

8.高速公路用地

本計畫 25 公尺計畫道路與該高速公路用地連結，因部分屬於私有地，故納入本計畫一併處理，劃設面積約 0.95 公頃，估計畫面積約 0.76%。

9.道路用地

道路用地係配合計畫區既有道路及區內交通系統之規劃構想劃設，劃設面積約 20.39 公頃，估計畫面積約 16.24%。

表 5-2 本計畫土地使用計畫面積表

類型	使用項目	面積 (公頃)	估計畫面積 (%)	佔都市發展用 地面積 (%)
土地 使用 分區	第一種住宅區	7.29	5.81	6.03
	第二種住宅區	2.44	1.94	2.02
	工業區	1.35	1.08	1.12
	產業專用區	61.87	49.29	51.19
	自來水事業專用區	5.93	4.72	4.91
	自來水事業專用區（兼供道路使用）	0.02	0.02	0.02
	宗教專用區	0.30	0.24	0.25
	灌溉設施專用區	1.48	1.18	
	保存區	0.92	0.73	
	埤塘專用區	2.27	1.81	
	小計	83.87	66.82	66.76
公共 設施 用地	公園用地	16.41	13.07	13.58
	公園用地（兼供道路使用）	0.30	0.24	0.25
	綠地用地	0.18	0.14	0.15
	廣場用地	0.02	0.02	0.02
	污水處理廠用地	1.13	0.90	0.93
	公園用地（兼供污水處理廠使用）	2.14	1.70	1.77
	快速公路用地	0.14	0.11	0.11
	高速公路用地	0.95	0.76	0.79
	道路用地	20.39	16.24	16.87
	小計	41.66	33.18	34.46
計畫面積合計		125.53	100.00	
都市發展用地面積		120.86		100.00

註：1.表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地不包括灌溉設施專用區、保存區及埤塘專用區。

資料來源：本計畫整理。

公開展覽草案

表 5-3 本計畫公共設施用地明細表

項目	編號	面積（公頃）	位置
公園用地	公十三	4.32	本計畫區西北側，I-18 號道路西側
	公十四	2.85	本計畫區北側，I-16 號道路東側
	公十五	1.77	本計畫區北側，公（十四）南側
	公十六	0.52	本計畫區東北側，I-21 號道路南側
	公十七	1.55	本計畫區西南側
	公十八	2.64	本計畫區東南側，I-20 號道路南側
	公十九	1.02	本計畫區東南側，公（十八）東側
	公二十	1.74	本計畫區東南側，公（十八）南側
公園用地（兼供道路使用）		0.30	本計畫區北側，公（十四）南側、公（十五）北側
綠地用地		0.18	
廣場用地		0.02	公（十五）南側
污水處理廠用地		1.13	本計畫區西側，I-15 號道路北側
公園用地（兼供污水處理廠使用）		2.14	本計畫區西側，公（十三）南側
快速公路用地		0.14	計畫區東北側
高速公路用地		0.95	計畫區南側
道路用地		20.39	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：本計畫整理。

公開展覽草案

六、道路系統計畫

(一) 道路系統

主要計畫為建構完善交通系統、區分道路層級，劃設 2 條主要道路寬度 20~35 公尺及 25 公尺；次要道路寬度 20 公尺、連絡道路寬度 24 公尺及服務道路寬度 12 公尺，連接原楊梅都市計畫道路系統及周邊現有主要道路系統。

另本計畫劃設 13 條細部計畫道路，其編號明細如表 5-4、圖 5-2 所示。

表 5-4 本計畫道路編號明細表

編號	起訖點	寬度（公尺）	長度（公尺）	備註
I-15	起於青年路，訖於臺 66 線側車道，銜接至高青路之東西向道路	20~35 (部分含 9 公尺灌溉設施專用區)	1,650	主要道路
I-16	起於 I-21 (榮平路)，訖於國道 1 號之南北向道路	25	1,030	主要道路，幼獅路二段
I-17	起於幼獅路三段，訖於 I-15 之東西向道路	24 (含 9 公尺灌溉設施專用區)	325	連絡道路
I-18	起於 I-15，訖於 I-16 道路	20	715	次要道路
I-19	起於 I-16，訖於 I-20 之南北向道路	20	610	次要道路
I-20	起於 I-21 (榮平路)，訖於國道 1 號	20	1,090	次要道路
I-21	起於 I-16，訖於 I-20 之南北向道路	20	525	次要道路
I-22	起於 I-16，訖於 I-16 之東西向道路	12	1,085	連絡道路，榮平路
細-1	起於 I-21 (榮平路)，訖於 I-15 之東西向道路	15	410	連絡道路
細-2	起於 I-19，訖於 I-15 之東西向道路	15	200	連絡道路

公開展覽草案

編號	起訖點	寬度（公尺）	長度（公尺）	備註
細-3	起於 I-16（幼獅路二段），訖於 I 細-2 之南北向道路	15	300	連絡道路
細-4	起於 I-15，訖於 I-21 之東西向道路	15	320	連絡道路
細-5	起於 I-15，訖於細-11 之東西向道路	15	220	連絡道路
細-6	起於 I-15，訖於細-11 之東西向道路	15	230	連絡道路
細-7	起於國道 1 號，訖於 I-20 之南北向道路	15	490	連絡道路
細-8	起於幼獅路三段，訖於 I-18 之東西向道路	12	190	服務道路
細-9	起於公園用地，訖於 I-17 之南北向道路	10	320	服務道路
細-10	起於 I-17，訖於 I-16 之幼獅路二段	12	100	服務道路
細-11	起於第一種住宅區，訖於細-6 之南北向道路	12	210	服務道路
細-12	起於 I-15，訖於青年路	8	320	連絡道路，青年路
細-13	起於細-12（青年路），訖於青年路 9 巷	8	200	服務道路

註：1.道路編號明細表僅表示涉及本計畫變更後之道路用地。

2.道路長度依實際釘樁測量後長度為準。

資料來源：本計畫整理。

圖 5-2 本計畫道路系統示意圖

公開展覽草案

(二) 開發後交通衝擊影響分析

依據本計畫周邊道路現況交通量調查成果，並以 0.5% 之年平均成長率進行預測。基地開發所衍生的交通量依旅次產生吸引之方向性指派至基地鄰近之道路路網上，分派比例依據本地區運輸需求特性，將上述衍生交通量依旅次分佈比例，指派到幼獅路、青年路、高獅路、榮平路、幼一路等道路上，即可得到本計畫開發後附近道路所增加之尖峰小時衍生交通量。

1. 開發前道路服務水準分析

將交通量自然成長評估基地開發前路段服務水準如表 5-5 與表 5-6 所示。由表中可知，基地開發前，由於交通量自然成長且道路無拓寬之情況下，周邊道路服務水準有下降之趨勢，幼獅路、青年路與高獅路皆出現 V/C 大於 1 之情況，服務水準達 F6 等級。

2. 開發後道路服務水準分析

據本計畫衍生之交通量，評估基地開發後路段服務水準如表 5-5 與表 5-6 所示。基地開發後，由於配合本計畫之道路拓寬與新闢之道路分攤了車流量，道路 v/c 有下降之趨勢，各道路之服務水準會有顯著變化，其中，配合本計畫區開發，幼獅路由原有之雙向雙車道道路拓寬至雙向 4 車道，榮平路由原有雙向單車道拓寬至雙向雙車道。新闢 35-1 計畫道路可銜接高青路通往幼獅工業區擴大（第一期），道路較原動線青年路接高獅路筆直且寬敞，可轉移大部分文化一路交通量，現況道路之流量得以紓緩（詳圖 5-3），各道路晨、昏峰交通量與道路服務水準詳如表 5-5 與表 5-6 所示。

3. 交通改善措施

由於本計畫區開發衍生大量之通勤旅次，開發完成後應以運輸需求管理（TDM）措施為原則，以降低私人運具之使用以及交通尖峰集中程度，期將現有的道路及大眾運輸系統設施，作最有效之運用，如推動彈性上下班制度、提供便利大眾運輸服務、推動員工共乘制度、尖峰時段進出車輛管制與交通動線導引等。

公开展覽草案

表 5-5 有、無本計畫區開發對周邊道路系統影響分析（晨峰）

道路名稱	路段	方向 (往)	道路容量 (pcu/hr)	無本計畫區開發				有本計畫區開發			
				尖峰 交通量 (pcu/hr)	V/C	行駛 速率 (km/hr)	服務 水準	尖峰 交通量 (pcu/hr)	V/C	行駛 速率 (km/hr)	服務 水準
幼獅路	幼一路~幼平路	北	1,500 (2,250) 註	1,699	1.13	13.40	F6	1,709	0.76	42.91	C5
		南	1,500 (2,250) 註	751	0.50	26.82	B6	755	0.34	40.27	A5
	幼獅路二段 345 巷~ 高上路	北	1,200	854	0.71	17.49	C6	785	0.65	18.20	C6
		南	1,200	1,184	0.99	19.45	E6	1,088	0.91	23.70	D6
	高上路~青年路	北	550	337	0.61	30.49	C5	310	0.56	31.00	B5
		南	550	554	1.01	16.56	F6	509	0.93	20.50	D6
	青年路~梅高路	北	1,200	311	0.26	51.20	A3	286	0.24	51.20	A3
		南	1,200	220	0.18	53.40	A2	202	0.17	53.40	A2
青年路	幼獅路~高青路	西	550	211	0.38	43.16	B2	194	0.35	43.20	B2
		東	550	527	0.96	28.39	E5	484	0.88	33.90	D4
	幼一路~高獅路	西	1,200	1,084	0.90	37.65	D6	996	0.83	43.20	C4
		東	1,200	580	0.48	33.76	B6	553	0.46	33.90	B6
	高獅路~國道一號	西	1,500	2,250	1.50	11.53	F6	1,463	0.98	25.16	E6
		東	1,500	906	0.60	34.86	C6	556	0.37	43.38	B4
高獅路	青年路~ 高獅路 836 巷	北	1,200	569	0.47	36.77	B6	219	0.18	44.52	A4
		南	1,200	1,354	1.13	14.70	F6	560	0.47	45.15	B4
	梅高路~楊梅高中	北	1,200	922	0.77	30.75	C6	847	0.71	32.70	C6
		南	1,200	417	0.35	46.47	A4	383	0.32	46.50	A4
榮平路	快速路五段~幼獅路	南	550 (1,200) 註	109	0.20	27.30	A6	109	0.09	44.36	A2
		北	550 (1,200) 註	113	0.21	25.20	A6	114	0.09	45.95	A2
幼一路	幼獅路~幼三路	南	550	260	0.22	28.40	A6	239	0.20	28.40	A6
		北	1,200	935	0.78	25.36	C6	859	0.72	27.10	C6
	幼二路~青年路	南	1,200	565	0.47	28.30	B6	519	0.43	28.40	B6
		北	1,200	688	0.57	26.80	B6	632	0.53	27.10	B6

註：配合本計畫道路拓寬後之道路容量。

資料來源：本計畫整理。

公开展覽草案

表 5-6 有、無本計畫區開發對周邊道路系統影響分析（昏峰）

道路名稱	路段	方向 (往)	道路容量 (pcu/hr)	無本計畫區開發				有本計畫區開發			
				尖峰 交通量 (pcu/hr)	V/C	行駛 速率 (km/hr)	服務 水準	尖峰 交通量 (pcu/hr)	V/C	行駛 速率 (km/hr)	服務 水準
幼獅路	幼一路~幼平路	北	1,500 (2,250) 註	595	0.40	31.41	B6	599	0.27	40.95	A5
		南	1,500 (2,250) 註	1,449	0.97	19.82	E6	1,457	0.65	41.31	C5
	幼獅路二段 345 巷~ 高上路	北	1,200	1,121	0.93	24.15	D6	1,030	0.86	28.30	D6
		南	1,200	632	0.53	23.64	B6	581	0.48	23.80	B6
	高上路~青年路	北	550	427	0.78	11.52	C6	392	0.71	12.30	C6
		南	550	254	0.46	31.80	B6	233	0.42	31.90	B6
	青年路~梅高路	北	1,200	184	0.15	46.40	A4	169	0.14	46.40	A4
		南	1,200	229	0.19	44.30	A4	210	0.18	44.30	A4
青年路	幼獅路~高青路	西	550	379	0.69	25.81	C6	348	0.63	26.70	C6
		東	550	188	0.34	38.68	A3	173	0.31	38.70	A3
	幼一路~高獅路	西	1,200	389	0.32	26.69	A6	357	0.30	26.70	A6
		東	1,200	1,056	0.88	34.26	D6	970	0.81	38.70	C5
	高獅路~國道一號	西	1,500	648	0.43	38.52	B5	442	0.29	46.44	A4
		東	1,500	1,941	1.29	22.66	F6	1,346	0.90	27.19	D6
高獅路	青年路~ 高獅路 836 巷	北	1,200	1,033	0.86	15.14	D6	264	0.22	40.74	A5
		南	1,200	430	0.36	37.58	B6	392	0.33	41.36	A5
	梅高路~楊梅高中	北	1,200	250	0.21	43.40	A4	230	0.19	43.40	A4
		南	1,200	675	0.56	41.97	B5	620	0.52	42.40	B5
榮平路	快速路五段~幼獅路	南	550 (1,200) 註	207	0.38	20.48	B6	208	0.17	43.35	A2
		北	550 (1,200) 註	94	0.17	32.70	A5	94	0.08	53.14	A1
幼一路	幼獅路~幼三路	南	550	556	0.46	19.54	B6	511	0.43	19.60	B6
		北	1,200	310	0.26	19.10	A6	285	0.24	19.10	A6
	幼二路~青年路	南	1,200	384	0.32	19.59	A6	353	0.29	19.60	A6
		北	1,200	419	0.35	19.09	A6	385	0.32	19.10	A6

註：配合本計畫道路拓寬後之道路容量。

資料來源：本計畫整理。



（三）道路斷面配置原則

依據未來引進產業別以及目標年交通運輸分析結果，據以配置車道數，同時為考量園區未來發展性與作業需求，道路斷面配置除依計畫寬度及交通需求之必要車道數外，另景觀、人本交通均為配置時重要因子，基地道路配置構想分述如下：

1. 主要道路

I-15 主要道路寬度因起點要銜接 15 公尺高青路，故於路口縮減至 20 公尺，但仍維持雙向 4 車道，採縮減公共設施帶之方式漸變處理，迄點銜接臺 66 線道因受限於橋下涵洞寬度，故採漸變方式縮減至 30 公尺，車道數亦維持雙向 4 車道。不等寬 20~35 公尺之道路斷面請詳圖 5-4、圖 5-5、圖 5-6。

I-16 主要道路寬度 25 公尺，布設採用雙向 4 車道（含一般車道 3.5 公尺及混合車道 4 公尺），中央採用實體分隔

公開展覽草案

島 (3.5 公尺)，兩側設施帶作道路水溝之用 (1 公尺)，並預留行人通行與自行車道之空間 (2 公尺) (詳圖 5-7)。

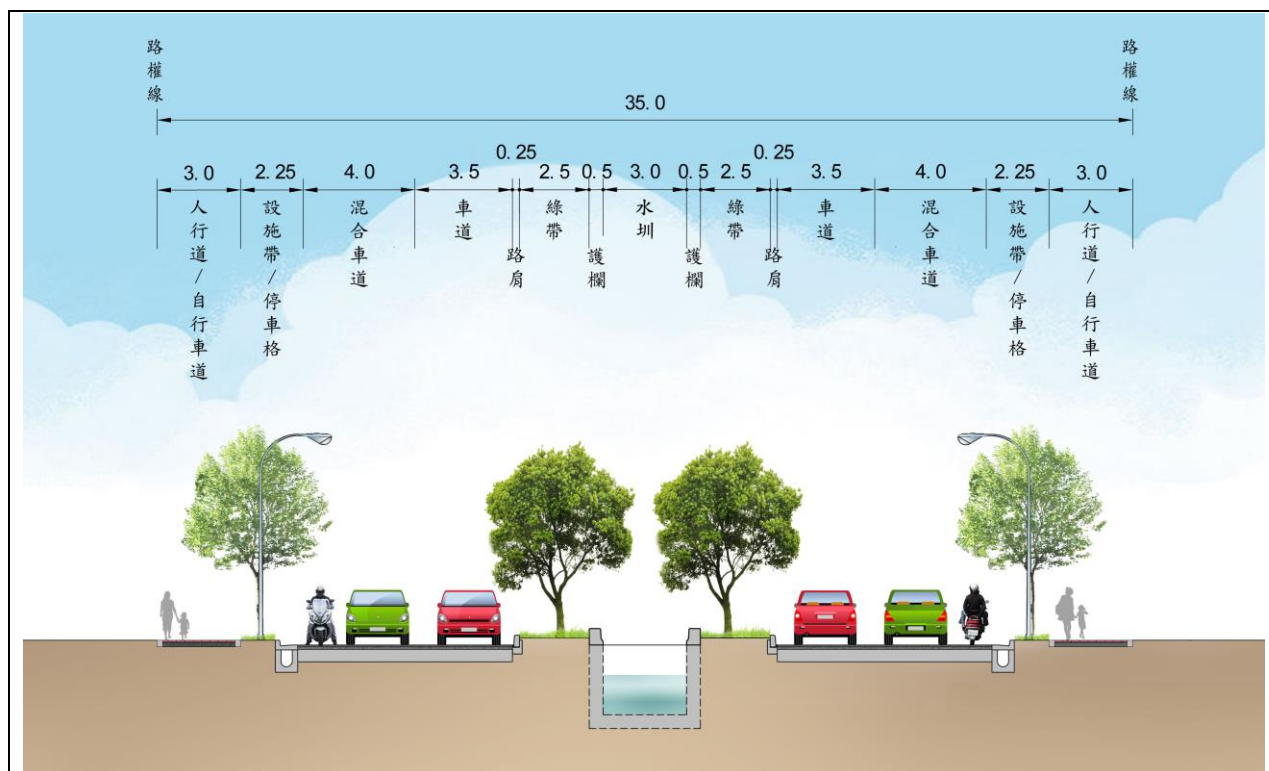


圖 5-4 I-15-35m 主要道路斷面示意圖

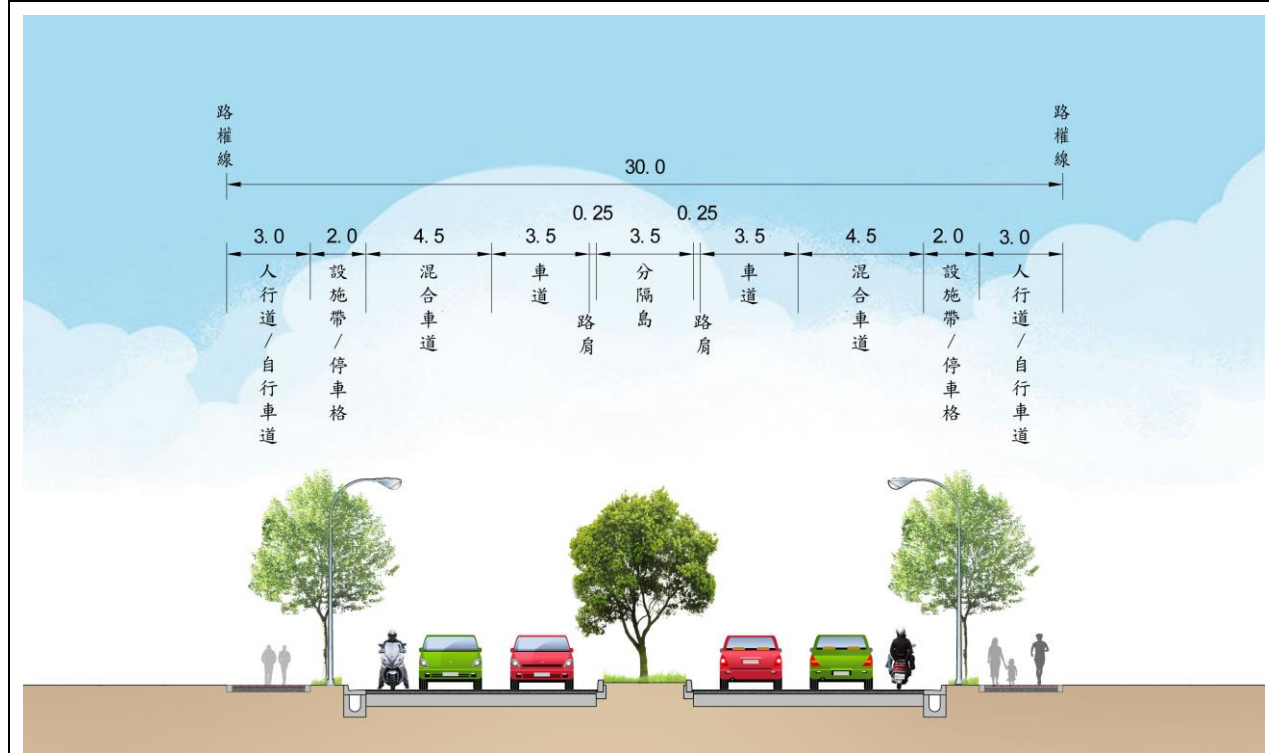


圖 5-5 I-15-30m 主要道路斷面 (漸變段) 示意圖

公開展覽草案

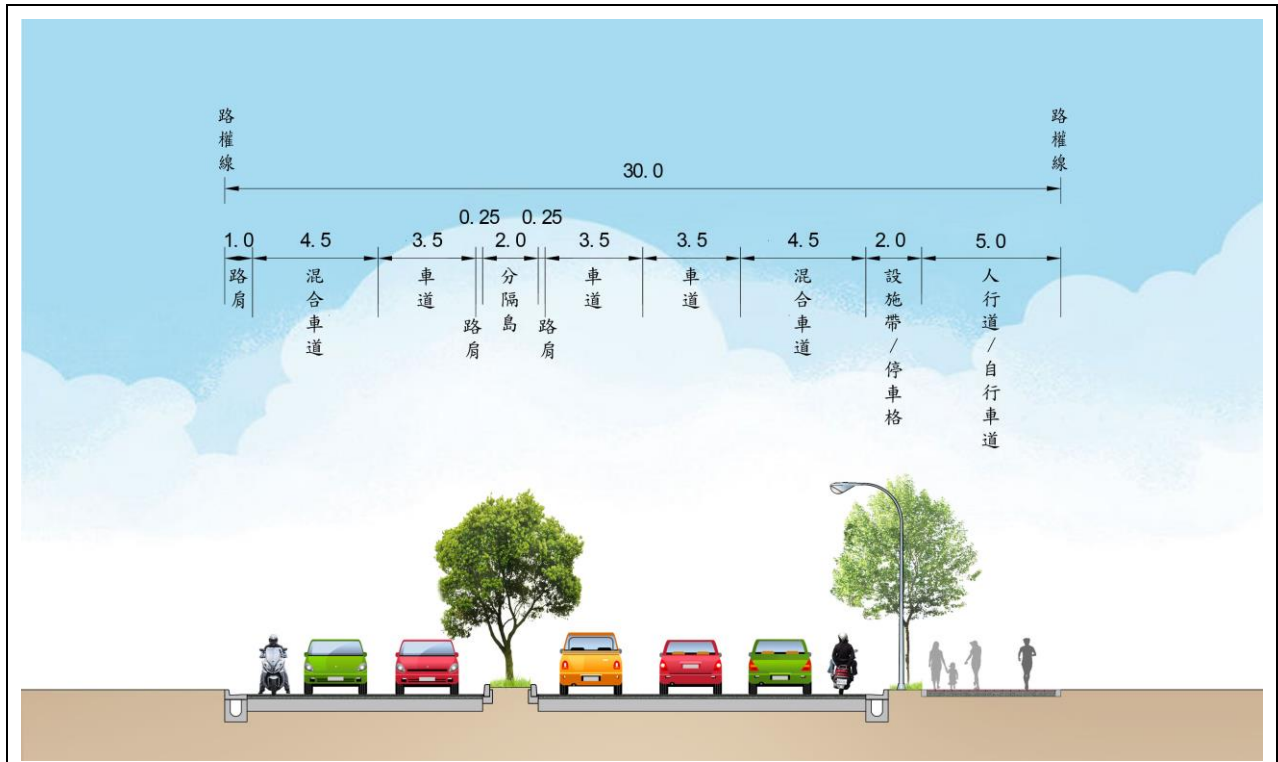


圖 5-6 I-15-30m 主要道路斷面（銜接臺 66 段）示意圖

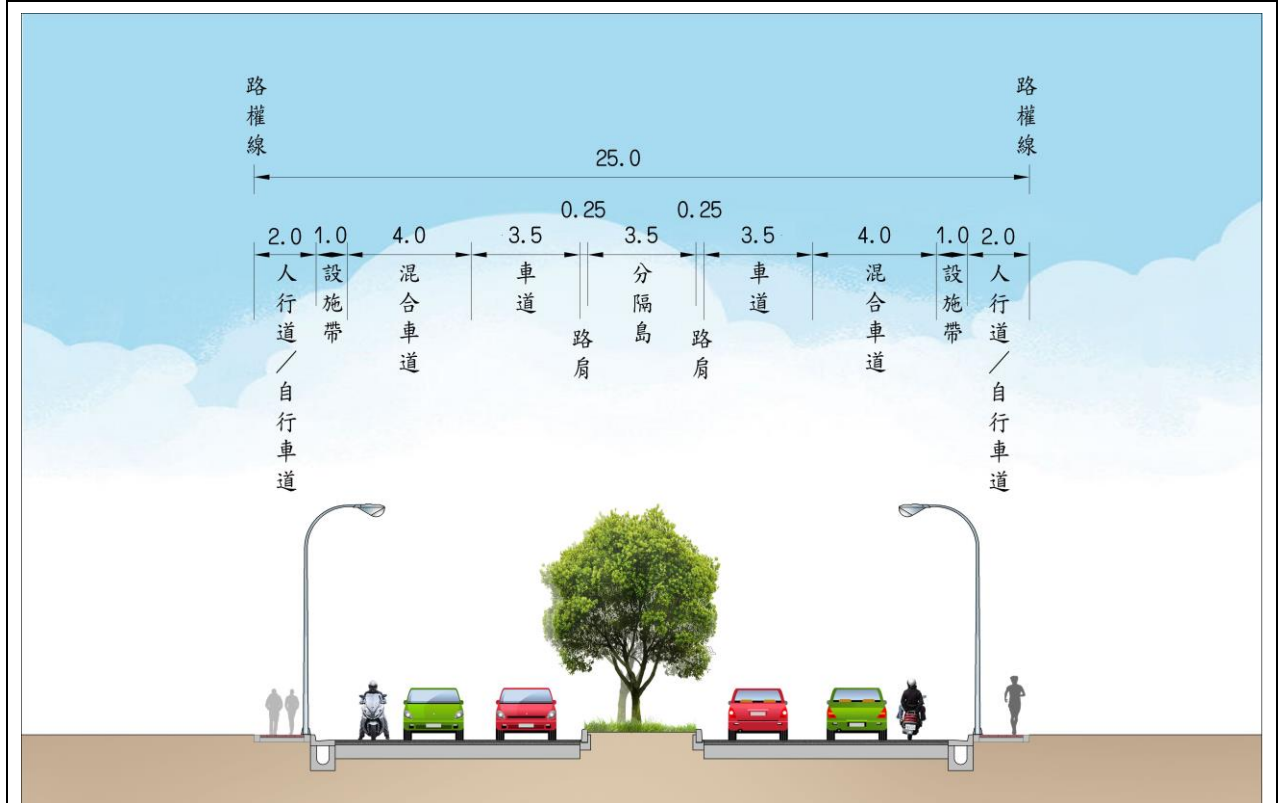


圖 5-7 I-16-25m 主要道路斷面示意圖

註：退縮帶寬度依細部計畫土地使用分區管制規定為準。

資料來源：本計畫繪製。

公開展覽草案

2.次要道路

I-18、I-19、I-20、I-21 次要道路寬度 20 公尺，布設雙向 4 車道（含一般車道 3.5 公尺及混合車道 3.5 公尺），中央劃設行車分向線，兩側設施帶作道路水溝之用（1 公尺），並預留行人通行之空間（2 公尺）（詳圖 5-8）。

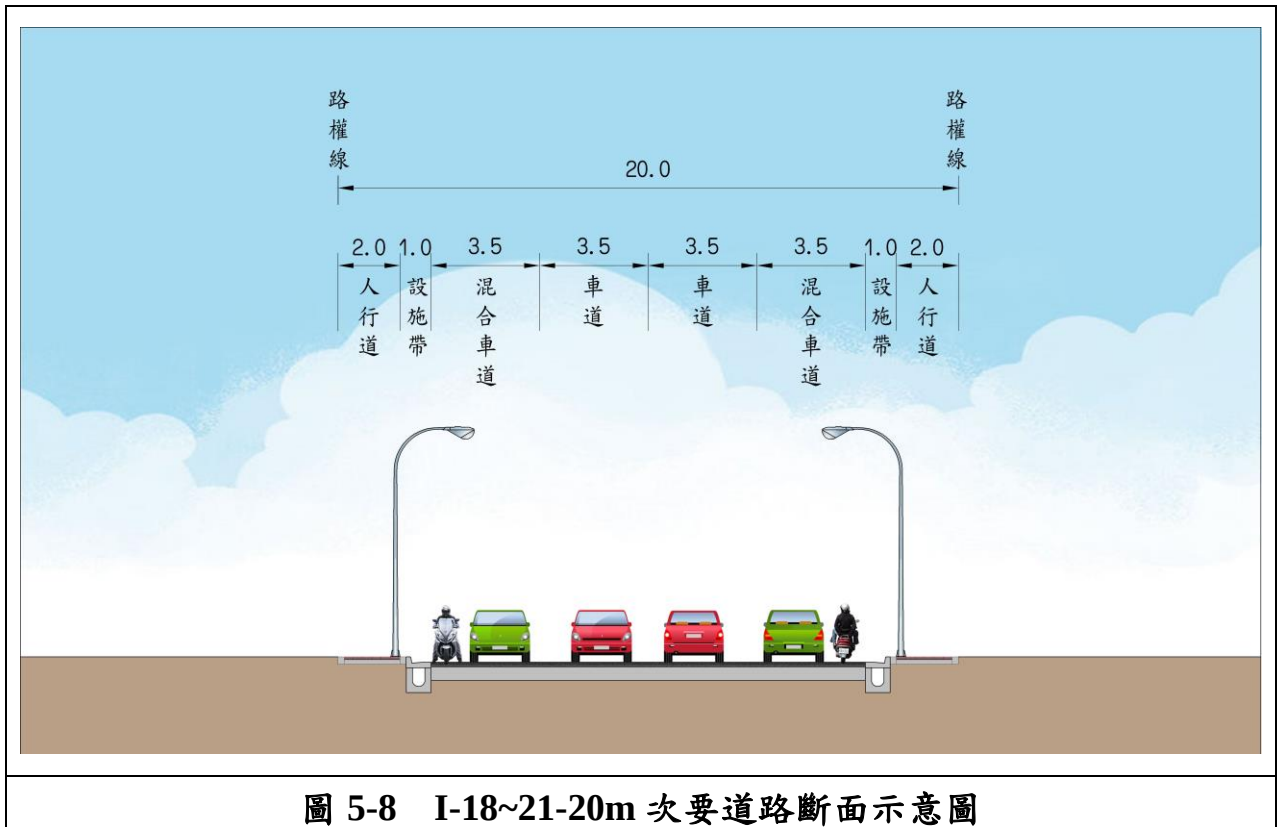


圖 5-8 I-18~21-20m 次要道路斷面示意圖

註：退縮帶寬度依細部計畫土地使用分區管制規定為準。

資料來源：本計畫繪製。

3.連絡道路

I-17 連絡道路寬度 24 公尺，布設採用雙向雙車道（混合車道 4.5 公尺），中央水圳（3 公尺），護欄與路肩之間布設綠帶（2.5 公尺），兩側設施帶作為水溝使用（0.75 公尺），並預留行人通行空間（2 公尺）（詳圖 5-9）。

I-22 連絡道路（榮平路）寬度 12 公尺，因配合本府先行開闢 8 公尺設計內容，布設雙向 2 線混合車道（4.5 公尺），中央劃設行車分向線，僅右側預留道路照明與行人通行之空間（0.8 公尺）與行人通行之空間（2.2 公尺），避免重複鋪設問題（詳圖 5-10）。

公開展覽草案

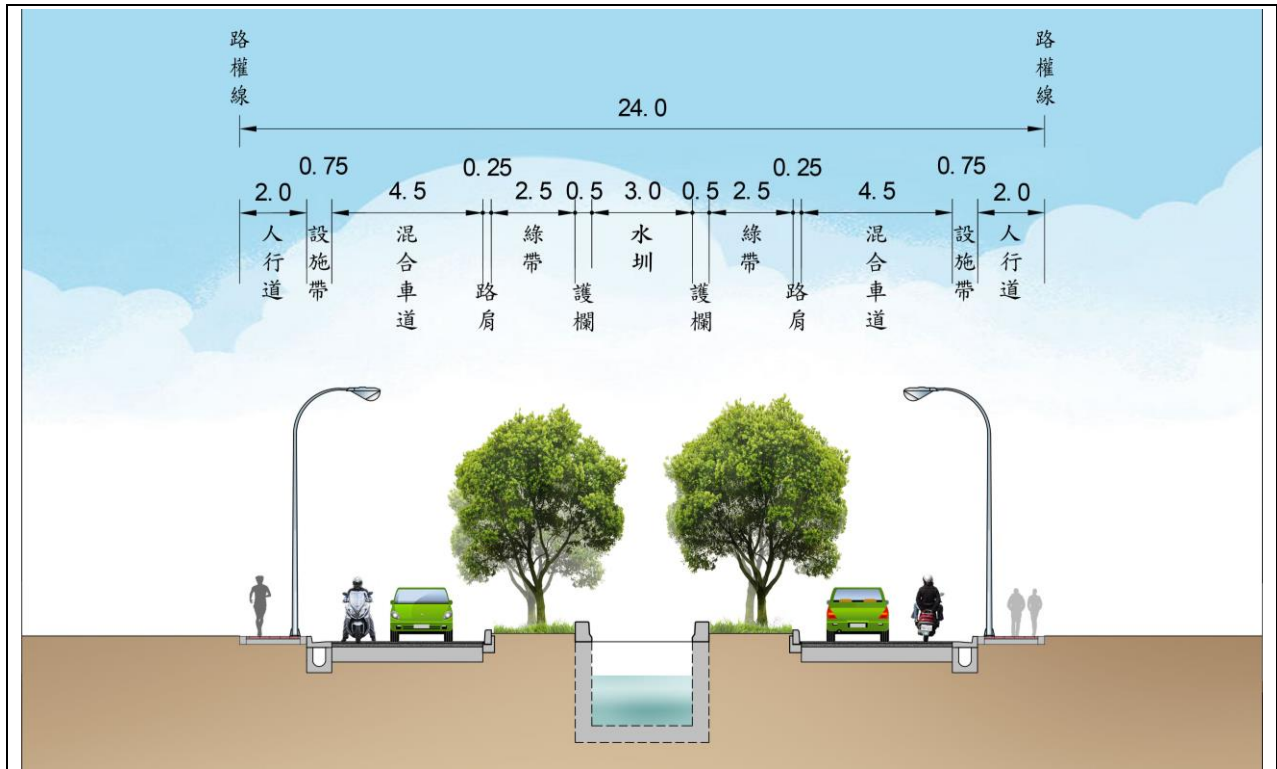


圖 5-9 I-17-24m 連絡道路斷面示意圖

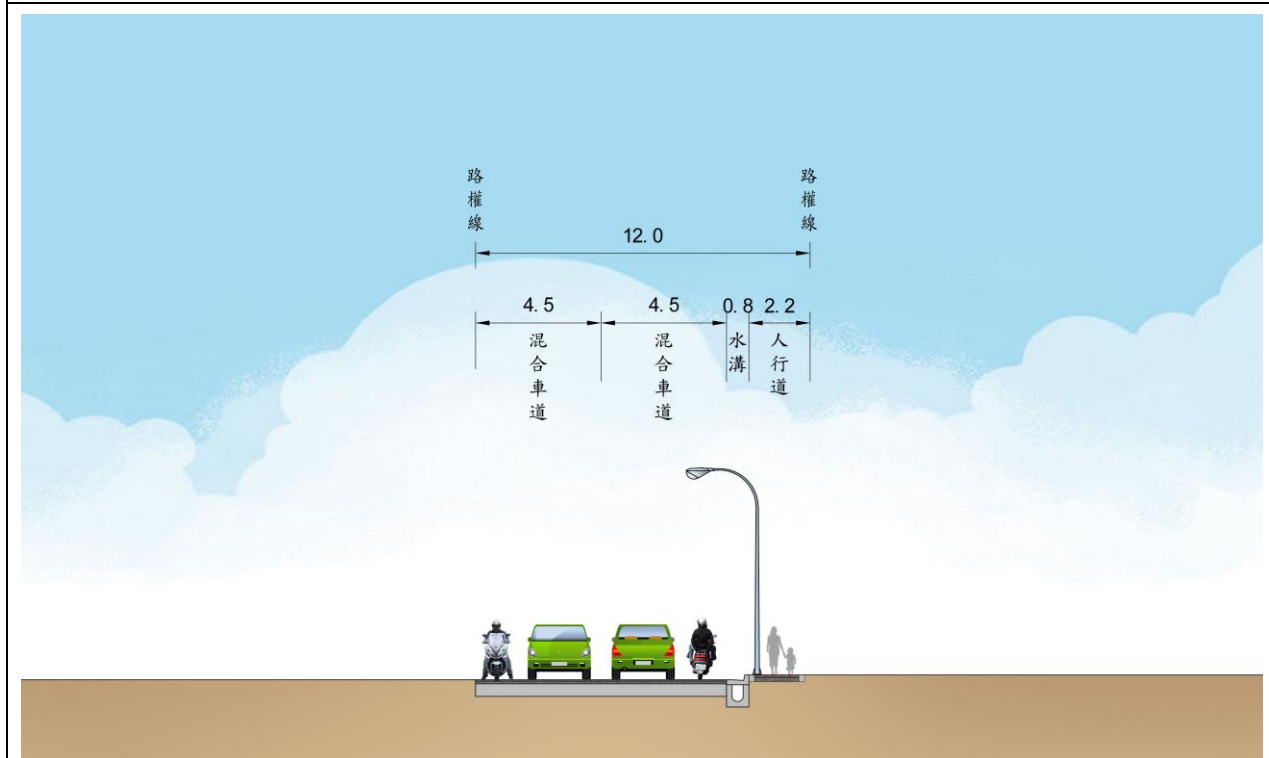


圖 5-10 I-22-12m 連絡道路斷面示意圖

資料來源：本計畫繪製。

公開展覽草案

七、整地排水計畫

（一）整地規劃原則

整地工程是依計畫區各分區不同的使用目的及各區所需面積及範圍，以工程方法將基地予以規劃整理，使其符合安全、經濟、環保與景觀之要求，使基地合乎使用，並達到安全排水防洪之目的。

本計畫開發之整地設計高程與坡度需滿足地形、地勢與排水防洪之要求，以防止潛勢淹水之虞；也應符合使用需求以及配合計畫區四周既有道路之路面高程，以提供後續進出之便利性。整地工程規劃設計原則如下：

- 1.配合區內排水系統之需要而妥適規劃整地坡向。
- 2.整地除應順應自然地形變化之外，同時亦應妥適研擬與鄰近道路之高程平順銜接，以利進出。
- 3.整地坡度儘量控制於 1% 以內，最大不超過 4%，同時配合施工階段實施植生綠化並採取防水措施，以維持坡面填土之穩定性，並避免因雨水沖蝕破壞，造成土石流失。
- 4.公園綠地及緩衝綠帶，應儘量順應原地形變化而整地。原地表清除與掘除後之雜草與樹根等，除部分須外運處理之外，其餘之表土可移作公園綠地、景觀植栽之客土使用，以減少棄土。
- 5.訂定施工期間之臨時性土方堆置、施工便道、臨時排水及防制施工災害等計畫。
- 6.計畫區內如土方未能平衡，將依內政部函頒「營建剩餘土石方處理方案」規定，以申報公共工程土石方交換利用。否則視開發時程則由鄰近合法「土石方收容處理場所」進行借土再利用。

（二）整地設計構想：順應地形、最適配置、最小挖填

相關整地考量重點包括區內外及道路高程銜接，儘量不改變原地形以減少土方量及保存樹木、排水需求等；經考量各項條件，計算整地土方需考量道路工程、排水設施、滯洪

公開展覽草案

池開挖、管線開挖與建築工程興建之餘土，以進行整地挖填土方量試算，以挖填平衡為目標，而酌予調整道路與坵塊之設計高程。基地整地高程示意如圖 5-11。

（三）土方損失課題

清除地面之雜草、農作物、殘枝、竹、木及掘除地面以下之樹根及埋沒之大樹等。除農地清掘深度以 30CM 為原則外，其餘坵塊清掘深度以 15CM 為原則，此不適用表土建議可部分先行堆置，留作後續植栽工程沃土使用，其餘不適用表土則予以運棄。初步評估本工程農地清掘除土方損失量約 6.2 萬 M^3 ，坵塊清掘除土方損失量約 12 萬 M^3 ，合計清掘除土方損失量約 18.2 萬 M^3 。

（四）挖、填方區位及數量

依據上述整地規劃之建議，挖填土方量以 DTM 法（不規則三角網法），建立數值不規則三角網（TIN）計算各分區之土石方量，整地挖填量計算如表 5-7，基地整地挖填區位，如圖 5-12。

表 5-7 整地挖填量計算彙整表

項目	挖方 (萬 M^3)	填方 (萬 M^3)	填方體積淨值 (萬 M^3)
坵塊整地	76.3	162.8	86.5
清掘除土方損失量	-	18.2	18.2
合計	76.3	181.0	104.7

資料來源：本計畫整理。

（五）出流管制規劃

本計畫變更區域地勢平坦，應依《水利法》規定提出「出流管制規劃書」送審，決定減洪設施之量體與位置，並採開發前後 10 年重現期流量設計（重力排流方式估算），並依相關審查會議結論於區內公共設施用地完成排水及滯洪設施，為削減基地開發後逕流量，本計畫依現行集水分區劃分為四處排水分區（詳圖 5-13），並依整地後地勢於區內公園用地設置滯洪設施，排放至下游排水路。

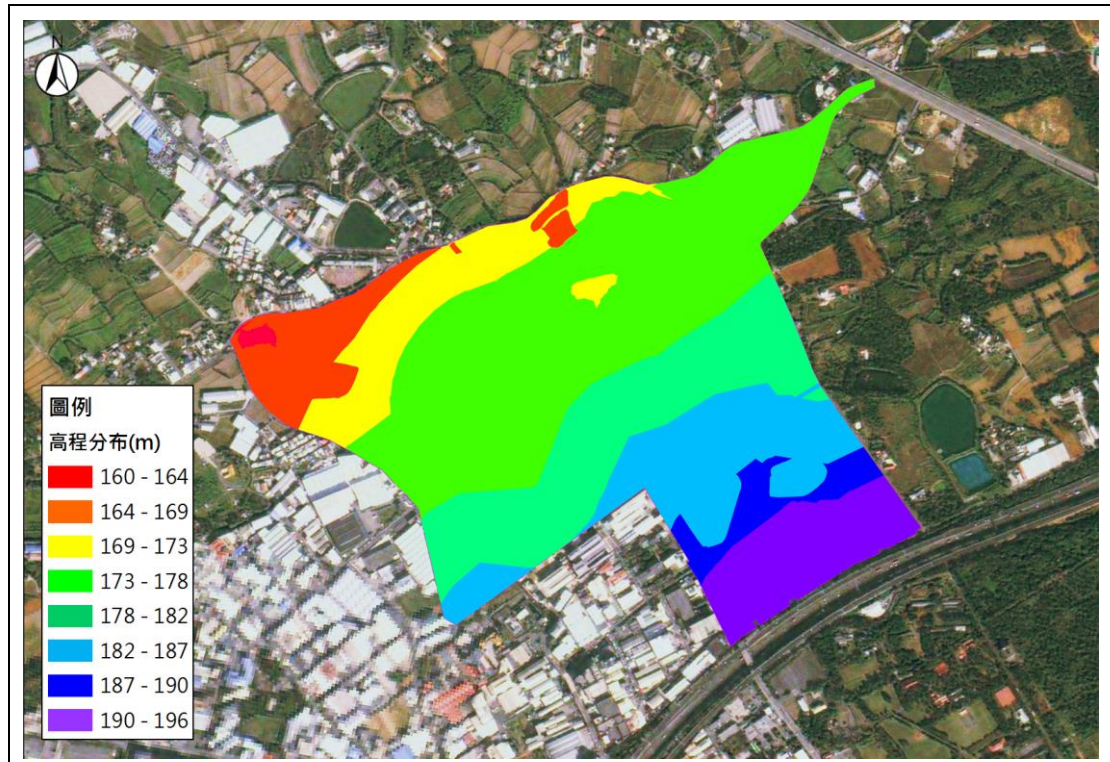


圖 5-11 計畫區整地高程示意圖

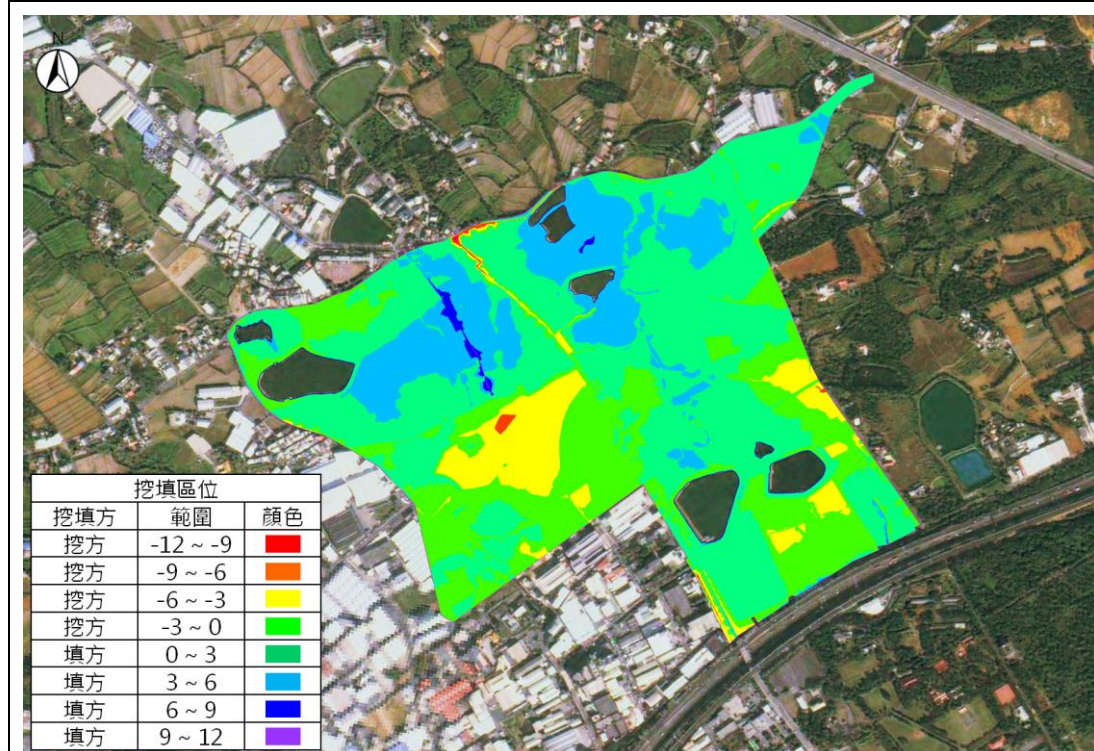


圖 5-12 計畫區整地挖填區位圖

資料來源：本計畫繪製。



資料來源：本計畫繪製。

八、都市防災計畫

計畫區防災系著重於防災道路、防災避難空間及火災延燒防止地帶等進行防災計畫研擬，詳圖 5-14 所示，相關說明如下：

（一）防災道路

1.道路等級

計畫區內主要計畫道路共 8 條，其中 25 公尺（含）以上道路 2 條、20 公尺（含）以上道路 5 條、12 公尺道路 1 條，另有細部計畫道路 13 條，依道路寬度與區位之不同，加以分級並定位防災功能。

2.防救災道路劃設

計畫區之道路系統，將依據服務功能或寬度，劃分為緊急道路、救援輸送道路及避難輔助道路等

（1）緊急道路

I-15、I-16 號計畫道路為緊急道路，此道路為本計畫區內之主要道路，除寬度考量外並因其貫穿本計畫區內相當重要之防災道路。

（2）救援、輸送道路

I-17、I-18、I-19、I-20、I-21、細-1、細-4、細-5、細-6、細-7 及細-12 號計畫道路為救援輸送道路，並做為消防及擔負車輛運送區外救援物資至計畫區內之機能為主。

（3）避難輔助道路

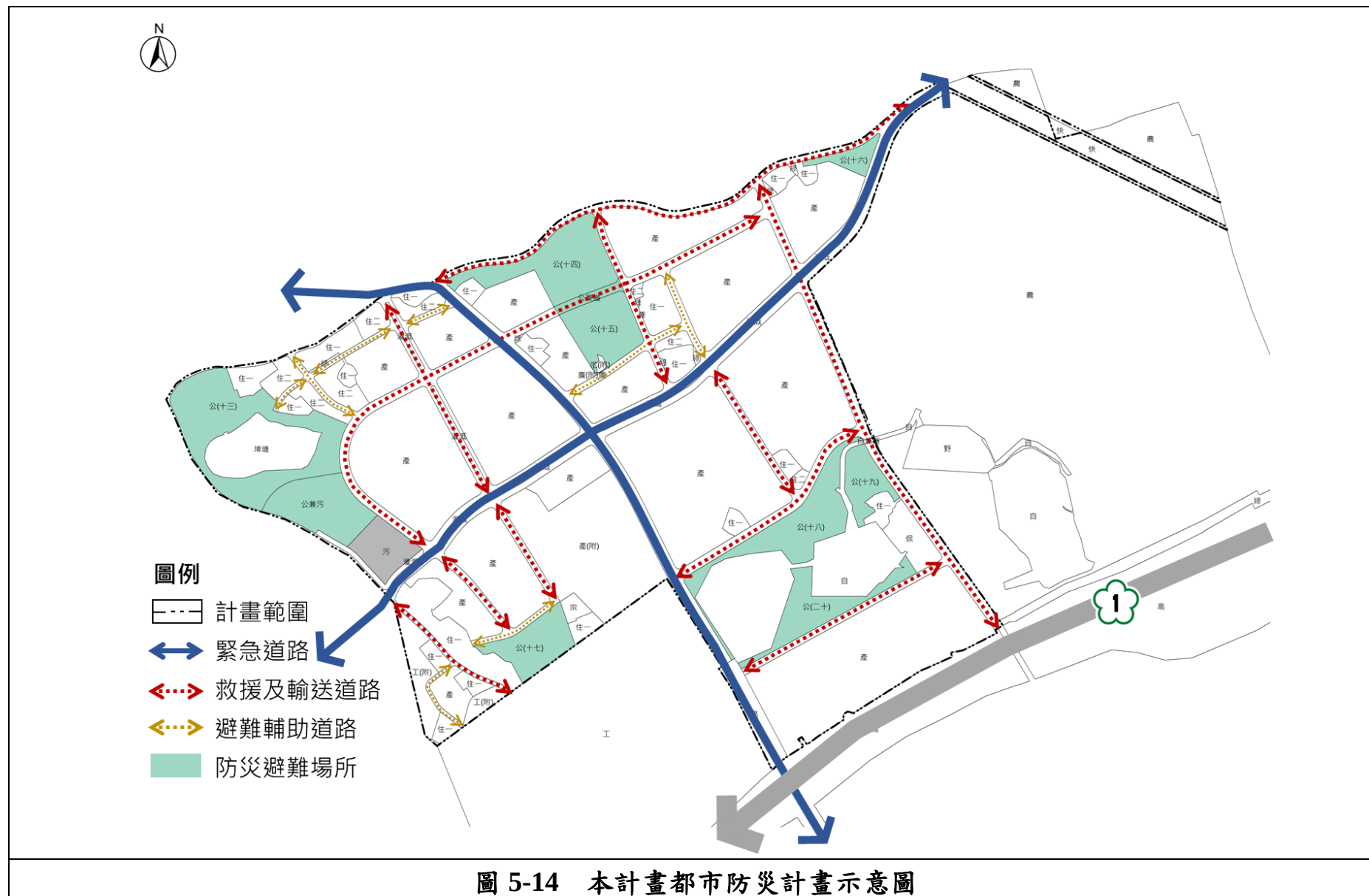
細-2、細-3、細-8、細-9、細-10、細-11 及細-13 號計畫道路為避難輔助道路，以完善計畫區之都市防災道路系統。

（二）防災避難空間

利用計畫區內所劃設之 5 處大型公園用地作為防災避難空間。

（三）其他-火災延燒防止地帶

計畫區延燒防止地帶之劃設，利用主要幹道及公園等建立都市防災路軸系統及配合劃設火災延燒防止地帶。



資料來源：本計畫繪製。

公開展覽草案

九、土地使用分區管制要點

(一) 本要點依都市計畫法第 22 條及同法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。

(二) 產業專用區為培植新興產業及配合地方發展，得為下列使用：

1. 核心產業：生技產業、綠建築產業、綠能產業(含 LED、LED 照明、太陽能光電)、精密機械產業(含電動車)、智慧型機器人產業、資訊產業(含資訊服務業)、通訊產業(含通訊服務業)、研發創新產業、設計產業、企業營運總部及其關係企業、文化創意產業、其他經行政院核定科技或產業計畫之重點產業，以及汽車零組件、機械設備、電子零組件、金屬製品、化學製品、塑膠製品等製造業。
2. 次核心產業：倉儲物流業、人才培訓產業、外國駐臺經貿科技商務中心、工商服務及展覽產業、媒體視訊傳播產業。
3. 核心、次核心產業附屬設施：倉庫、研發、人才培訓、推廣、服務辦公室、環保、勞工衛生與安全、防災、宿舍、餐廳等設施。
4. 支援性產業或設施：公務機關、法人機構、社會福利、醫療保健服務、幼稚園、文教設施、社區通訊、公共事業設施、零售業、服務業、事務所、金融保險業、旅館業、批發業、運動休閒產業或設施、旅遊及運輸服務業。
5. 其他經桃園市政府產業主管機關核准之使用項目。

(三) 自來水事業專用區供自來水事業相關設施使用。

(四) 埤塘專用區以供水利、滯洪、灌溉、景觀、文化、休閒遊憩、生態保育及防災等設施使用，應維持現有水域面積，確保水源穩定性。

公開展覽草案

(五) 灌溉設施專用區除供灌溉儲存水及灌溉水圳使用外，僅得施作綠美化，都市生活及事業廢水不得排入。

(六) 本計畫各土地使用分區之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

土地使用分區類別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
第一種住宅區	60	120	
第二種住宅區	60	200	
工業區	70	210	
產業專用區	70	350	產業專用區附帶條件開發者，完成回饋後容積率不得大於294%，且不得作商業使用。
自來水事業專用區	50	250	
宗教專用區	60	160	
保存區	60	160	區內原有建築物已超過者，不在此限。
埤塘專用區	-	-	
灌溉設施專用區	-	-	

(七) 本計畫各公共設施用地之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

公共設施用地項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
公園用地	15	45	得作滯洪設施使用
公園用地(兼供道路使用)	-	-	
綠地用地	-	-	
廣場用地	-	-	
污水處理廠用地	60	120	

(八) 計畫區內建築基地及公共設施用地於建築或施工時，應依下列規定退縮建築，並指定為公共開放空間，退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，但基地情形特殊者，得依「桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則」辦理。

1. 面臨 20 公尺以上計畫道路者及產業專用區，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築；面臨 15 公尺以上計畫道路者，應

公開展覽草案

自道路境界線至少退縮 4 公尺建築；面臨未達 15 公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築。

2.產業專用區及工業區臨接住宅區應退縮 5 公尺以上建築。

(九)住宅區之建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：

1.建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。

2.建築總樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。

3.機車停車格位尺寸長 2 公尺寬 1 公尺，機車車道寬度 1.5 公尺以上。

(十)為塑造本計畫區整體意象及風格，另訂定都市設計管制準則，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。

(十一)本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

十、都市設計管制準則

(一)本計畫區內基地均應依本管制準則辦理之，有下列情形者，並應於核發建造執照或施工前經都市設計審議通過。「桃園市都市設計審議委員會」必要時得依本管制事項精神修訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。

1.產業專用區及公園用地。

2.私有建築基地面積達 1,500 平方公尺。

3.公有建築物符合「桃園市都市設計審議作業要點」。

公開展覽草案

(二) 退縮建築留設帶狀開放空間

- 1.計畫區內建築基地及公共設施用地於建築或施工時，退縮建築留設帶狀開放空間設計如下：

項目		建築退縮規定	帶狀開放空間留設說明
1	面臨20公尺以上計畫道路者及產業專用區	應自道路境界線至少退縮6公尺建築	自計畫道路境界線起留設2公尺寬人行步道，其餘部分應植栽綠化，不得設置圍牆或其他屏障物，且自臨人行步道側起1.5公尺內應種植喬木。
2	面臨15公尺以上計畫道路者	應自道路境界線至少退縮4公尺建築	自計畫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，其餘設置人行步道
3	面臨未達15公尺計畫道路者	應自道路境界線至少退縮3.5公尺建築	
4	產業專用區及工業區臨接住宅區側	應退縮5公尺以上建築	自分區界線起算至少留設2公尺寬人行步道，其餘部分應植栽綠化，不得設置圍牆或其他屏障物

- 2.建築基地面臨或鄰接公園、綠地者，退縮建築空間應配合該公共開放空間予以設計。
- 3.上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。

(四) 人行步道系統

- 1.退縮建築空間留設之人行步道，需配合面臨計畫道路及相鄰建築基地人行道之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。
- 2.都市計畫公共設施應配合周邊人行步道系統規劃留設人行步道。
- 3.人行步道為無遮簷方式，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。

公開展覽草案

- 4.退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得小於 1/12。
 - 5.退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面，車道穿越時，其鋪面仍應需考量與人行道之銜接設計。
- (六) 本計畫區內建築基地面積達 1,500 平方公尺以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 1,500 平方公尺者，地下開挖率不得超過 80%。基地情況特殊，並經本市都市設計審議通過者，得不受前項規定限制。
- (七) 公園用地供滯洪池使用時，應採生態工法配合作整體規劃。
- (八) 建築物設計、圍牆、植栽綠化等內容，應依「桃園市都市設計審議原則」規定辦理。
- (九) 建築基地情形特殊經提都市設計審議通過者，從其規定。

公开展覽草案



圖 5-15 本計畫退縮建築留設帶狀開放空間示意圖

公開展覽草案

陸、事業及財務計畫

一、開發方式

(一) 區段徵收

本計畫依行政院民國 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函規定應辦理區段徵收，惟區段徵收範圍應以區段徵收計畫書為準，並依土地徵收條例、平均地權條例及其相關法令規定辦理後續開發相關事宜。

本計畫開發方式除下列地區得剔除於區段徵收範圍外，均以區段徵收方式開發，經剔除後區段徵收範圍約 102.87 公頃，土地使用分區面積約 63.08 公頃，佔區段徵收面積 60.69%、公共設施用地面積約 40.85 公頃，佔區段徵收面積 39.31%（詳表 6-1、圖 6-1）。

- 1.第一種住宅區。
- 2.自來水事業專用區及高速公路用地已由目的事業主管機關取得部分。
- 3.快速公路用地。
- 4.屬於附帶條件自行開發之工業區（附）、產業專用區（附）、宗教專用區（附）及廣場用地（附）。

(二) 附帶條件自行開發地區

1.產業專用區（附），附帶條件：

- (1) 依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」規定，回饋比例為 15%，以繳交代金方式回饋，完成回饋後容積率不得大於 294%，且不得作商業使用。
- (2) 上開代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。
- (3) 範圍內現況道路幼獅路二段 55 巷，未來仍應保留並留設為 12 公尺道路與西側細部計畫道路銜接，以供公眾通行使用。

公開展覽草案

- (4) 為確保申請變更都市計畫之實施，土地所有權人應於內政部都市計畫委員會審議通過之日起 3 個月內，由土地所有權人與本府簽定協議書，具結保證回饋方式及內容與依核定之都市計畫書所載內容及開發時程限期實施，並納入都市計畫書規定，否則維持原計畫。

2.工業區（附），附帶條件：

- (1) 以繳交代金方式回饋，回饋比例不得低於變更面積之 30%。
- (2) 上開代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。
- (3) 為確保申請變更都市計畫之實施，土地所有權人應於內政部都市計畫委員會審議通過之日起 3 個月內，由土地所有權人與本府簽定協議書，具結保證回饋方式及內容與依核定之都市計畫書所載內容及開發時程限期實施，並納入都市計畫書規定，否則維持原計畫。

3.宗教專用區（附），附帶條件：

土地所有權人須將申請變更面積無償捐贈 10%以上土地予桃園市政府，應於楊梅都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）內政部都市計畫委員會審議通過並經本府通知一年內與本府簽訂協議書，具結保證後，納入計畫書內載明，否則變更為公園用地。

公開展覽草案

表 6-1 本計畫區段徵收範圍之土地使用計畫面積一覽表

類型	使用項目	面積 (公頃)	佔計畫面積 (%)	佔都市發展用 地面積 (%)
土地 使用 分區	第二種住宅區	2.44	2.35	2.46
	產業專用區	55.63	53.53	56.04
	自來水事業專用區	0.10	0.10	0.10
	宗教專用區	0.24	0.23	0.24
	灌溉設施專用區	1.48	1.42	-
	保存區	0.92	0.89	-
	埤塘專用區	2.27	2.18	-
	小計	63.08	60.69	58.85
公共 設施 用地	公園用地	16.41	15.79	16.53
	公園用地(兼供道路使用)	0.30	0.29	0.30
	綠地用地	0.19	0.18	0.19
	污水處理廠用地	1.13	1.09	1.14
	公園用地(兼供污水處理廠使用)	2.14	2.06	2.16
	廣場用地	0.01	0.01	0.01
	高速公路用地	0.28	0.27	0.28
	道路用地	20.39	19.62	20.54
	小計	40.85	39.31	41.15
計畫面積合計		103.93	100.00	-
都市發展用地面積		99.26	-	100.00

註：1.表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地不包括灌溉設施專用區、保存區及埤塘專用區。

資料來源：本計畫整理。

公開展覽草案



資料來源：本計畫繪製。

二、開發期程

- (一) 採區段徵收方式開發者，應於內政部都市計畫委員會審議通過後擬具區段徵收計畫書，送經中央主管機關核准後，再檢具變更計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。
- (二) 屬於附帶條件自行開發者，應依附帶條件時程規定辦理。

三、區段徵收財務計畫

- (一) 預計土地所有權人領回抵價地比例

有關本計畫區段徵收土地所有權人領回抵價地比例，參考桃園本市近期及鄰近地區辦理區段徵收之案例，在考量本區特性、開發目的及開發總費用等因素後，抵價地總面積預計以徵收總面積百分之四十辦理，惟實際土地所有權人領回抵價地比例仍以經中央區段徵收主管機關（內政部）核定之抵價地比例為準。

公開展覽草案

（二）區段徵收後土地處理

有關本計畫區段徵收後土地計畫處分方式，區分為可建築土地及公共設施用地兩類，其說明如後。

- 1.規劃以「第二種住宅區及產業專用區」為抵價地提供分配，可建築土地面積合計為 58.07 公頃。
- 2.屬土地徵收條例第 44 條第 1 項第 2、3 款所列之公共設施用地及屬於工業區必要設施者，無償登記為當地直轄市有、縣（市）有。故本計畫區內之「公園用地、公園用地（兼供道路使用）、綠地用地、污水處理廠用地、公園用地（兼供污水處理廠使用）、廣場用地、道路用地」無償登記為桃園市所有。
- 3.部分自來水事業專用區非屬臺灣自來水公司所有，面積約 0.11 公頃，優先分配予臺灣自來水公司。
- 4.灌溉設施專用區及埤塘專用區，面積約 3.75 公頃，優先分配予臺灣石門農田水利會。
- 5.保存區屬於黃烈火基金會宗祠及其周邊土地，面積約 0.92 公頃，優先分配予黃烈火基金會。
- 6.高速公路用地仍屬私有地部分，面積約 0.28 公頃，以區段徵收方式取得，取得後專案讓售予交通部高速公路局，以達管用合一之目標。

（三）財務收支分析

經本計畫區段徵收整體財務評估，在抵價地 40%之情境下，尚可達財務平衡，顯示具財務自償性。