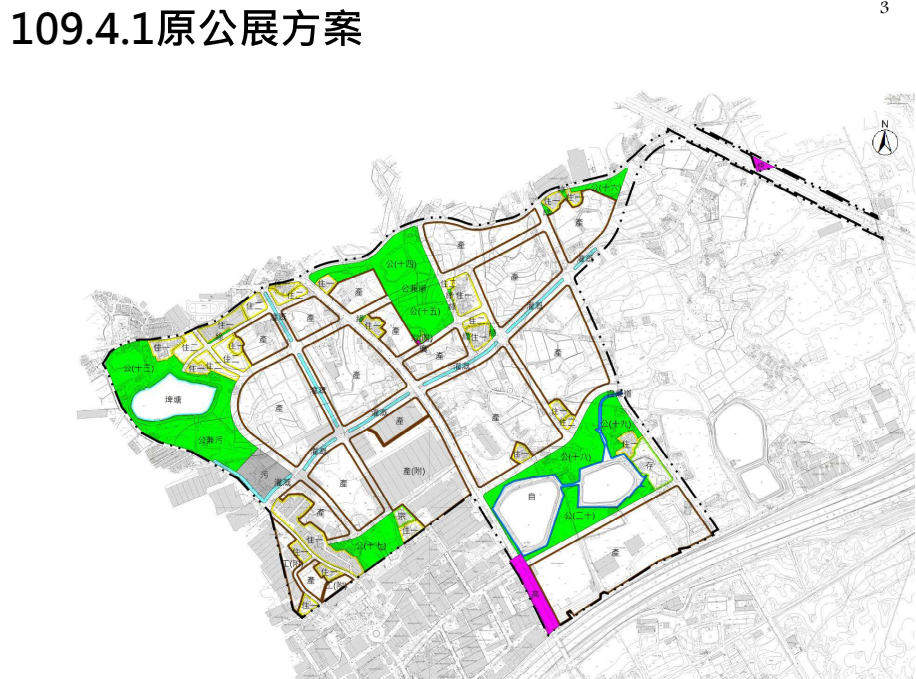


變更暨擴大楊梅都市計畫
(配合楊梅幼獅工業區擴大【第二期】)
專案通盤檢討案及擬定細部計畫案
重新公開展覽說明會

桃園市政府
110年2月



都市計畫辦理歷程

依都市計畫法第26條、17條規定辦理專案通盤檢討及擬定細部計畫
依都市計畫法第19條、23條及28條規定辦理公開展覽及舉行說明會

■公告徵求意見：自109.02.14起30天

■公開展覽：自109.04.01起公告公開展覽30天

■桃園市都市計畫委員會審議：

➢109.06.19~109.10.29分別召開5次專案小組會議，聽取及審議人民陳情意見、實質計畫內容審議

➢專案小組審議修正事項：

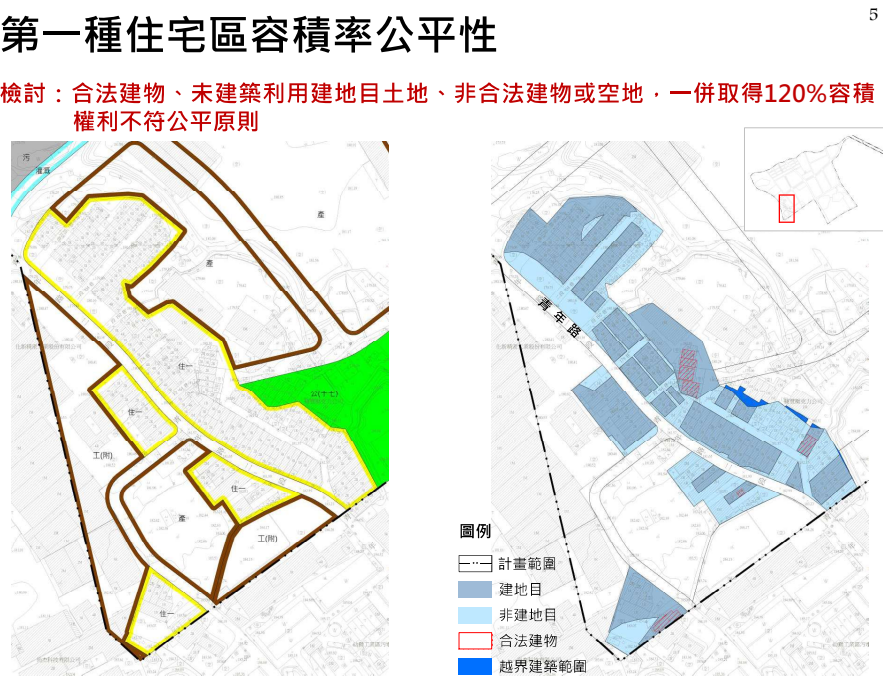
•第一種住宅區容積率公平性

•第一種住宅區與產業專用區之相容性

•其他-人民陳情及市都委會專案小組意見之修正

➢因本案修正幅度較大，為維護民眾權益，修正計畫書、圖後重新辦理公開展覽

■重新公開展覽：自110.01.22起公告公開展覽30天



第一種住宅區容積率公平性

■第一種住宅區：

合法建築坐落或原屬建地目之土地
→容積率120%

■第一之一種住宅區：

非屬合法建築坐落或非屬建地目之土地
→容積率0%

■第一之二種住宅區：

既有建物越界建築之範圍，納入區段徵收後專案讓售予建物所有權人
→容積率200%

■第一種住宅區及第一之一種住宅區得依規定向市府申購容積，惟增加後容積率最高以第二種住宅區之容積率(200%)為限。

重新公展方案

第一種住宅區及產業專用區之相容性

建物原地保留造成住宅與廠房夾雜

■居住環境品質不佳

■產業用地零碎不具規模



第一種住宅區及產業專用區之相容性

安置計畫

■土地補償

1.一戶既有建築物，安置一建築單元

•建築物所有權人或其直系血親、兄弟姊妹，及前開對象之配偶，於區段徵收公告前6個月至區段徵收公告時有設籍該處並有居住事實者

•每一安置單元以面寬5公尺、面積100平方公尺為原則，並視街廓深度酌予調整

•街角地面積以300平方公尺為原則

2.安置配地

•安置土地分配作業採分階段方式辦理，第一階段由合法建築物先行分配，第二階段再由其他建築物（本案109.02.14公告徵求意見前即已存在、地面層居住面積達50平方公尺以上且非為竹木或鐵皮型態之簡易構造）就剩餘安置土地進行選配

3.以土地權值抵付

•安置戶以自有或他人應領抵價地權值抵付

•安置戶以自有土地權值抵付不足，或以分別共有土地權值抵付不足（於本案都市計畫109年2月14日公告徵求意見後並未移轉，且足供抵付配回安置土地50%以上面積者）時，可依規定繳納差額地價

第一種住宅區及產業專用區之相容性

10

安置計畫

- 建築物補償
 - 合法建築物
 - 按徵收公告當期，該合法建築物之「重建價格」估定發給補償費
 - 所有權人於規定期限內自動拆遷完竣，加發補償費50%之自動拆遷獎勵金
 - 其他建築物
 - 按合法建築物補償標準 60% 發給拆遷救濟金
 - 所有權人於規定期限內自動拆遷完竣，加發拆遷救濟金50%之自動拆遷獎勵金
- 其他補償
 - 農作改良物補償費
 - 合法營業損失及工廠生產設備搬遷補助費
 - 土地徵收遷移費及遷葬補償費
 - 房租補助費：針對建物因徵收而必須拆除者，本府亦將依徵收開發期程需要，另予發給房屋租金補助費

第一種住宅區及產業專用區之相容性

11

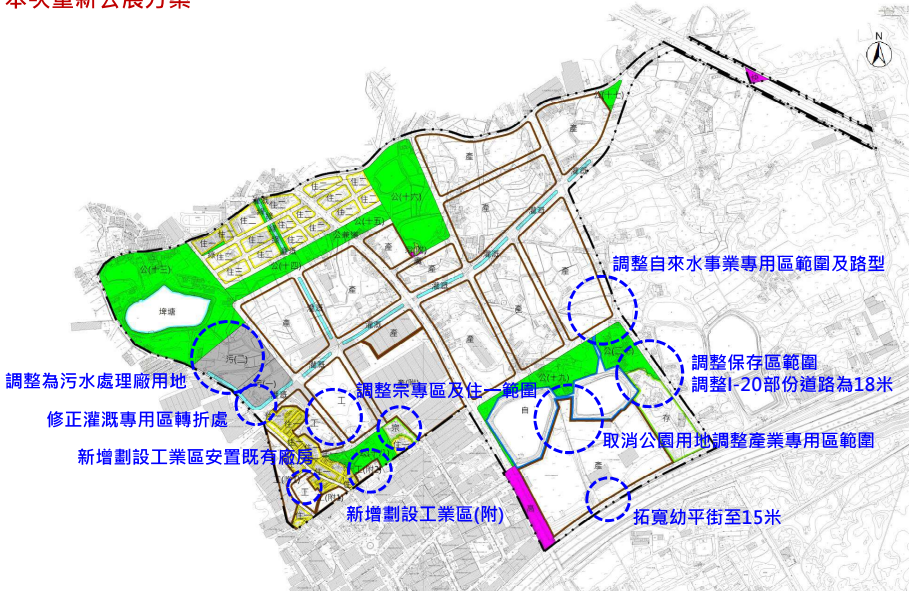
安置計畫

- 安置住宅
 - 由市府興建，供安置戶承購或承租，可以領取之土地補償費、建物補償費作為承購安置住宅之資金來源
 - 實際數量及規劃房型，依家戶調查需求調整
 - 本市多為30坪、40坪、50坪房型(含公設)
 - 土地補償費、建物補償費不足購買最小坪數安置住宅者，未來市府將協調銀行提供優惠貸款利率，以減輕民眾負擔

其他-人民陳情及市都委會專案小組意見之修正

12

本次重新公展方案



重新公展方案

13



土地使用計畫

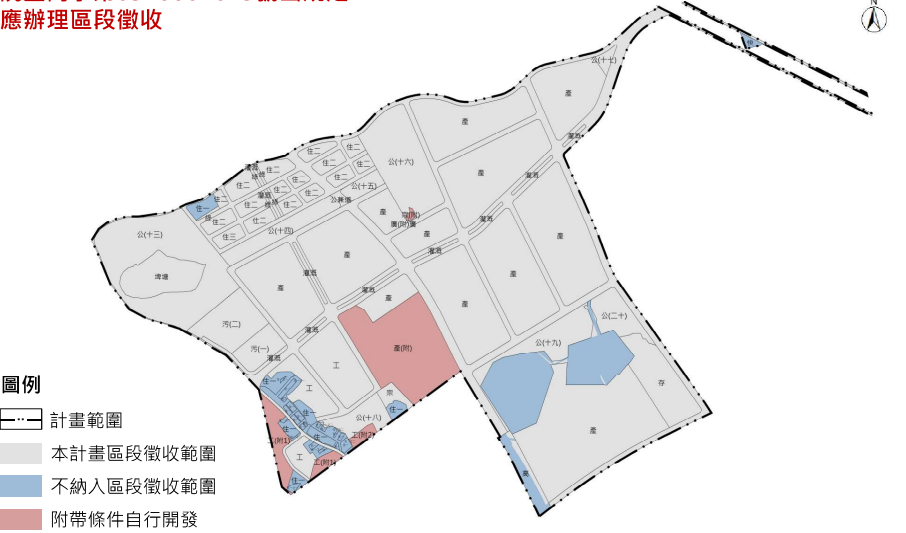
14

類型	使用項目	面積（公頃）	估計書面積（%）	建蔽率（%）	容積率（%）
土地 使用 分區	第一種住宅區	2.15	1.71	60	120
	第一之一種住宅區	0.94	0.74	-	-
	第一之二種住宅區	0.03	0.02	60	200
	第二種住宅區	4.69	3.71	60	200
	第三種住宅區	0.35	0.28	50	300
	工業區	6.23	4.93	70	210
	產業專用區	54.73	43.35	70	350
	自來水事業專用區	5.81	4.60	50	250
	宗教專用區	0.43	0.34	60	160
	灌溉設施專用區	1.39	1.10	-	-
	保存區	2.71	2.15	-	-
公共 設施 用地	埤塘專用區	2.27	1.80	-	-
	小計	81.73	64.73	-	-
	公園用地	18.74	14.84	15	45
	公園用地（兼供道路使用）	0.13	0.10	-	-
	綠地用地	0.29	0.23	-	-
	廣場用地	0.02	0.02	-	-
	污水處理廠用地	3.34	2.65	60	120
	快速公路用地	0.14	0.11	-	-
	高速公路用地	1.01	0.80	-	-
	道路用地	20.85	16.52	-	-
計 畫 面 積 合 計	小計	44.52	35.27	-	-
	計畫面積合計	126.25	100.00	-	-

開發方式 / 區段徵收

15

農業區變更依行政院91年12月6日
院臺內字第0910061625號函規定
應辦理區段徵收



開發方式 / 附帶條件自行開發地區

16

產業專用區（附）

- 以繳交代金方式回饋，回饋比例為15%，完成回饋後容積率不得大於294%，且不得作商業使用。
- 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。
- 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。
- 內政部都委會審議通過之日起3個月內，由土地所有權人與本府簽定協議書，並納入都市計畫書規定，否則維持原計畫。

工業區（附1）

- 以繳交代金方式回饋，回饋比例不得低於變更面積之30%。
- 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。
- 內政部都委會審議通過之日起3個月內，由土地所有權人與本府簽定協議書，並納入都市計畫書規定，否則變更為產業專用區，以區段徵收方式開發。

工業區（附2）

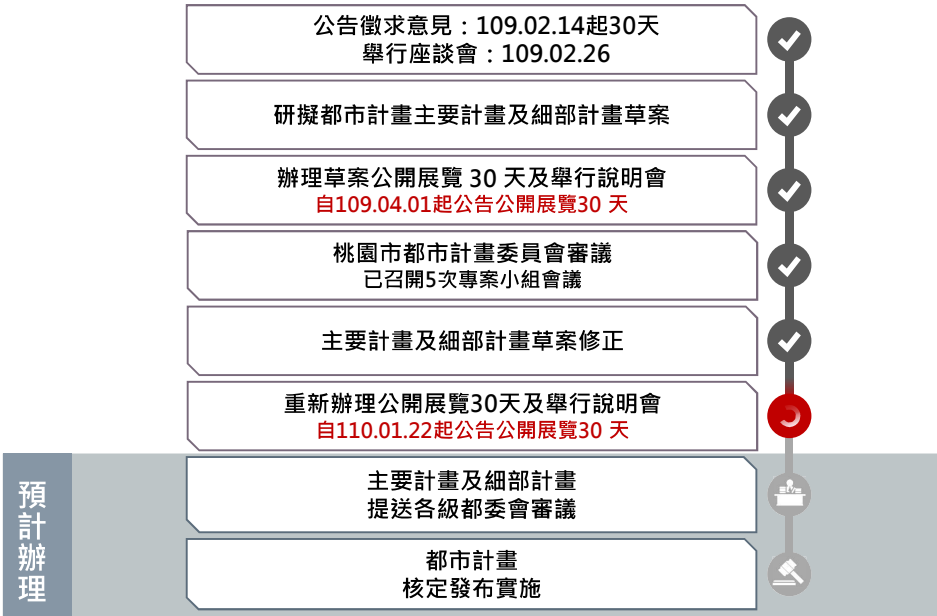
- 以繳交代金方式回饋，回饋比例不得低於變更面積之30%。
- 代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。
- 內政部都委會審議通過之日起3個月內，由土地所有權人與本府簽定協議書，並納入都市計畫書規定，否則變更為公園用地，以區段徵收方式開發。

宗教專用區（附）

- 配合楊梅都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）內政部都委會第914次審竣新編號第18案辦理。
- 變更面積無償捐贈10%以上土地予本府，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，以區段徵收方式開發。

都市計畫法定程序

17



意見表達方式

18

- 公開展覽說明會
 - 110年2月5日（星期五）上午10：00-楊梅區高山市民活動中心
 - 110年2月5日（星期五）下午02：00-楊梅區高山市民活動中心
 - 110年2月8日（星期一）上午10：00-楊梅區高山市民活動中心
 - 110年2月8日（星期一）下午02：00-楊梅區高山市民活動中心
- 任何公民或團體對本計畫案如有意見，請於公開展覽期間以書面載明姓名或名稱、地址、聯絡方式、建議事項、位置、理由及地籍圖說等資料，向本府提出意見，以供本市都市計畫委員會審議參考。
- 桃園市政府地址：桃園市桃園區縣府路1號
- 對本案有任何疑問，歡迎來電洽詢：
 - 桃園市政府都市發展局 綜合規劃科
 - （03）332-2101分機5222黃小姐或李小姐