

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】)
專案通盤檢討案計畫書

變更機關：桃園市政府

中華民國 109 年 12 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	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條	
變更都市計畫機關	桃園市政府	
本案公開展覽之起迄日期	公告徵求意見	109 年 2 月 14 日起公告 30 天 109 年 2 月 14 日刊登於聯合報
	座談會	109 年 2 月 26 日假楊梅區高山市民活動中心舉行
	公開展覽	109 年 4 月 1 日起公告 30 天 109 年 4 月 1 日至 3 日刊登於自由時報
	公說明會	109 年 4 月 23 日上午及下午、 24 日上午及下午假楊梅區埔心公園舉行 4 場次說明會
人民團體對本案之反映意見		
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、計畫緣起與目的.....	1
二、法令依據.....	2
三、檢討範圍.....	2
貳、現行計畫概要與訂正	6
一、發布實施歷程.....	6
二、現行計畫內容摘要.....	6
三、訂正事項.....	9
參、桃園市產業發展分析	13
一、桃園市產業用地需求.....	13
二、楊梅都市計畫產業發展分析	15
肆、發展現況分析	18
一、自然環境現況.....	18
二、人口分析.....	23
三、土地使用現況.....	25
四、公共設施現況.....	39
五、周邊重要道路與服務水準	39
伍、整體規劃構想	46
一、提供產業升級轉型及擴廠之產業用地	46
二、建構完善交通系統並分流客貨車動線	46
三、尊重既有合法居住權益及安置需求	46
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.....	46
五、塑造產業及住居共融之友善環境	47
六、尊重地方重要生態、地景及文化等空間紋理	47
七、電信用地採變更回饋方式一併辦理檢討	47
陸、變更理由與內容	49

公開展覽草案

柒、檢討後之計畫	55
一、楊梅都市計畫.....	55
二、檢討範圍實質計畫內容	61
捌、實施進度及經費	76
一、開發方式.....	76
二、實施進度.....	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	3
圖 1-2	檢討位置示意圖	4
圖 1-3	檢討範圍示意圖	5
圖 2-1	訂正楊梅都市計畫內容示意圖	10
圖 2-2	訂正後楊梅都市計畫現行計畫示意圖	12
圖 3-1	六都工廠營業收入趨勢比較圖	13
圖 3-2	六都工廠年研發投資經費趨勢比較圖	13
圖 3-3	桃園市各業別產業年產值及排名比較圖（10 高及 8 大產業）	14
圖 3-4	桃園市工業產值趨勢預測示意圖	14
圖 3-5	桃園市產業用地供給及需求推估示意圖	15
圖 3-6	周邊產業用地及工廠分布示意圖	17
圖 3-7	周邊產業發展現況示意圖	17
圖 4-1	計畫區周邊既有灌排水路分布圖	18
圖 4-2	基地高程及坡向分析圖	19
圖 4-3	基地坡度分析圖	20
圖 4-4	本計畫鄰近活動斷層位置示意圖	21
圖 4-5	本計畫區環境敏感地區分布示意圖	22
圖 4-6	本計畫區淹水潛勢地區分布示意圖	23
圖 4-7	計畫範圍暨周邊都市計畫土地使用分區示意圖	26
圖 4-8	計畫範圍周邊非都市土地使用分區示意圖	27
圖 4-9	計畫範圍周邊非都市土地使用地編定示意圖	27
圖 4-10	土地使用現況示意圖	29
圖 4-11	土地使用現況航拍圖	30
圖 4-12	計畫範圍內建物結構現況示意圖	32
圖 4-13	計畫範圍內建物樓層數現況示意圖	33
圖 4-14	計畫範圍內暨周邊土地權屬現況示意圖	35
圖 4-15	計畫範圍內公告地價分布示意圖	37
圖 4-16	計畫範圍內公告現值分布示意圖	38
圖 4-17	計畫範圍周邊公共設施現況示意圖	39

公开展覽草案

圖 4-18	計畫範圍周邊道路示意圖	40
圖 5-1	土地使用規劃構想示意圖	48
圖 6-1	本計畫變更暨擴大內容示意圖	54
圖 7-1	本計畫變更後土地使用計畫示意圖	65
圖 7-2	本計畫變更後道路系統示意圖	67
圖 7-3	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	71
圖 7-4	本計畫滯洪設施配置示意圖	73
圖 7-5	本計畫都市防災計畫示意圖	75

表目錄

表 2-1	楊梅都市計畫現行計畫土地使用計畫面積明細表.....	8
表 2-2	訂正後楊梅都市計畫現行計畫土地使用計畫面積明細表....	11
表 4-1	基地坡度分析表	20
表 4-2	近 10 年楊梅都市計畫人口成長統計表	24
表 4-3	全國、桃園市及楊梅區人口結構比較綜理表	25
表 4-4	計畫範圍現況土地使用分區一覽表	26
表 4-5	計畫範圍現況土地利用一覽表	28
表 4-6	計畫範圍建物結構與樓層數面積表	31
表 4-7	計畫範圍土地權屬分析表	34
表 4-8	計畫範圍鄰近道路系統幾何現況	42
表 4-9	道路服務水準等級評估標準（高速公路基本路段）	43
表 4-10	道路服務水準等級評估標準（市區高架道路基本路段） ..	43
表 4-11	道路服務水準等級評估標準（郊區多/雙車道公路）	43
表 4-12	計畫範圍鄰近道路系統現況服務水準（晨峰）	44
表 4-13	計畫範圍鄰近道路系統現況服務水準（昏峰）	45
表 6-1	本計畫變更內容綜理表	49
表 6-2	本計畫變更面積統計表	53
表 7-1	本計畫變更前後楊梅都市計畫土地使用計畫面積對照表....	60
表 7-2	本計畫土地使用計畫面積表	63
表 7-3	本計畫公共設施用地明細表	64
表 7-4	本計畫變更後道路編號明細表	66
表 7-5	有、無本計畫區開發對周邊道路系統影響分析（晨峰）	69
表 7-6	有、無本計畫區開發對周邊道路系統影響分析（昏峰）	70

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。爰依《都市計畫法》第 26 條規定，辦理本次都市計畫變更作業，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。

二、法令依據

依據《都市計畫法》第 26 條規定辦理。

三、檢討範圍

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 126.25 公頃（詳圖 1-2 及圖 1-3），其中屬於楊梅都市計畫範圍內者約 125.28 公頃，屬於非都市土地者（擴大都市計畫範圍）約 0.97 公頃。



圖 1-1 幼獅產業聚落示意圖

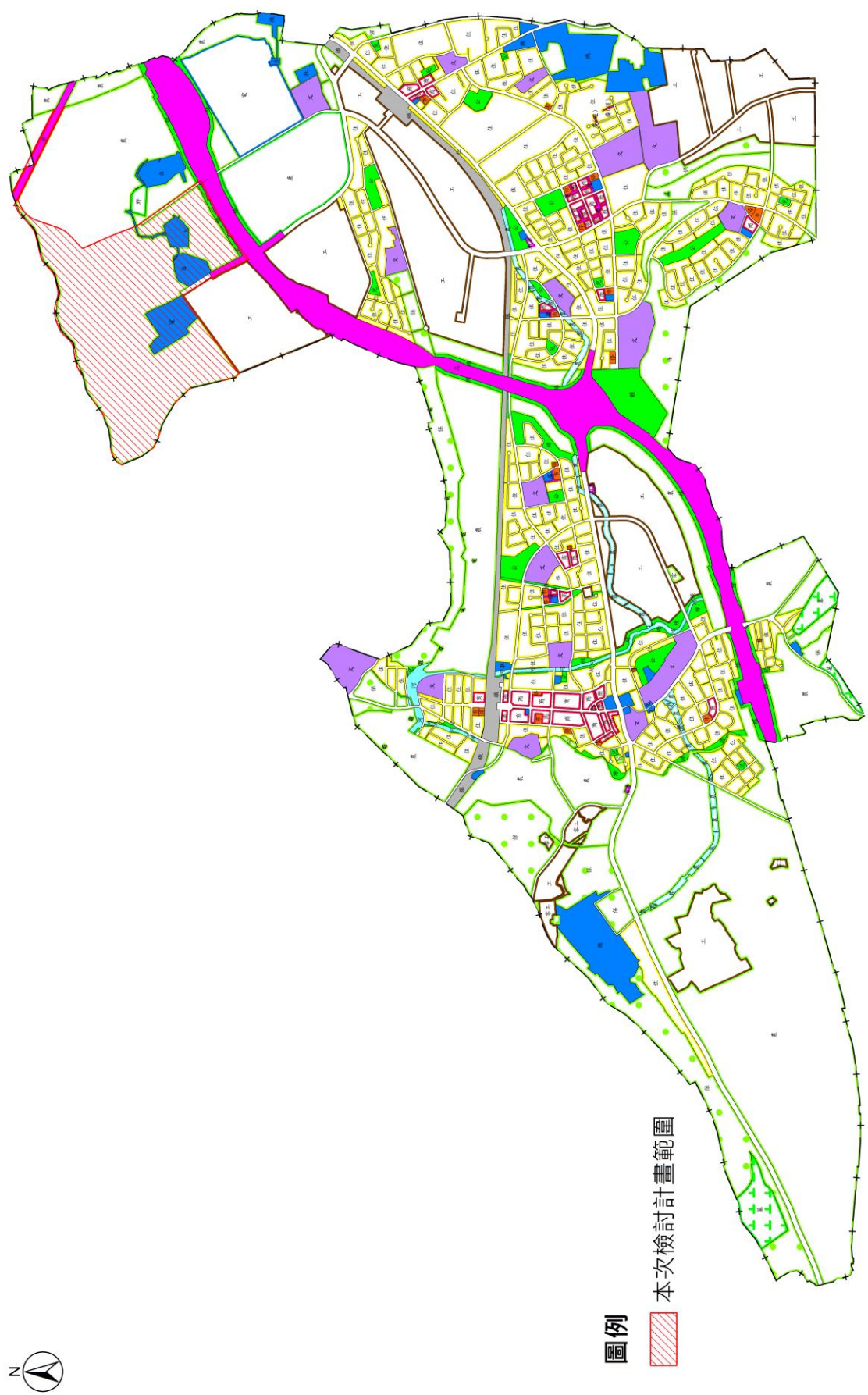


圖 1-2 檢討位置示意圖

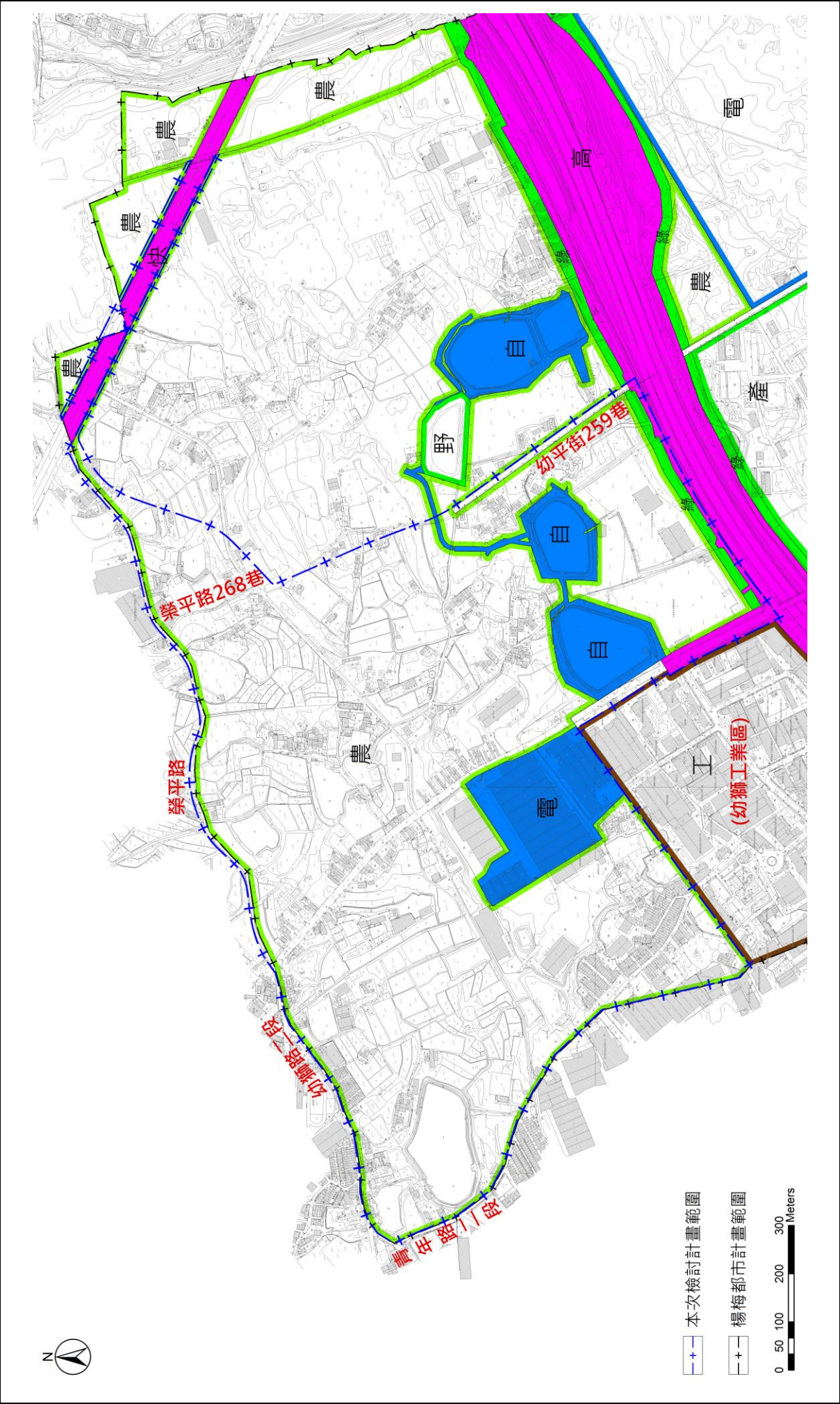


圖 1-3 檢討範圍示意圖

公開展覽草案

貳、現行計畫概要與訂正

一、發布實施歷程

本計畫原分屬於「高速公路楊梅交流道附近特定區計畫」及「楊梅都市計畫」，楊梅都市計畫於 82 年 6 月發布實施「變更楊梅主要計畫（第三次通盤檢討）案」後，並於 108 年 12 月 10 日發布實施「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」，將「高速公路楊梅交流道附近特定區計畫」、「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」納入楊梅都市計畫範圍，故本計畫區現行屬楊梅都市計畫區。

「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」，發布實施至今尚無其他個案變更案。

二、現行計畫內容摘要

「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」內容摘要說明如下：

（一）計畫範圍及面積

原楊梅都市計畫區位於楊梅市東側楊梅及埔心地區；高速公路楊梅交流道附近特定區計畫，計畫範圍包括楊梅都市計畫地區外北面與西面兩區，其中北面地區包含高山及高榮兩里之部分，西面地區位於楊梅區之西南側，南以高速公路用地北緣為界，北至省道臺 1 線北面之丘陵小徑。計畫面積合計 1,967.41 公頃。

（二）計畫年期、人口及密度

以民國 115 年為計畫目標年；計畫人口為 142,000 人，居住密度每公頃約 404 人。

公開展覽草案

（三）土地使用計畫

現行計畫共劃設 13 種使用分區，包括住宅區、商業區、工業區、零星工業區、宗教專用區、加油站專用區、電信專用區、產業遊樂區、保護區、農業區、河川區、水利專用區、野生動物保護區等，面積計約 1,511.72 公頃（詳表 2-1）。

（四）公共設施計畫

現行計畫共劃設 22 種公共設施用地，包括機關用地、學校用地、公園用地、兒童遊樂場用地、社教機構用地、文化設施用地、自來水事業用地、電信用地、電路鐵塔用地、體育場用地、綠地用地、零售市場用地、停車場用地、河道用地、墓地用地、鐵路用地、高速公路用地、快速公路用地、道路用地、車站用地、人行廣場用地、廣場兼道路用地等，面積計約 455.69 公頃（詳表 2-1）。

（五）交通系統計畫

計畫區內有高速公路以東北西南走向貫穿，包含幼獅交流道與楊梅交流道，向北為往臺北方向，向南為往新竹方向；省道臺 1 線、市 115 號道路等聯外道路可至桃園區、新屋區、龍潭區等地；區內配設主要、次要及出入道路，並設置人行步道。縱貫鐵路貫穿計畫區中心地帶，大致呈東西走向，向東連接中壢地區，向西連接楊梅富岡車站以及新竹湖口地區，計畫區內包含楊梅火車站與埔心火車站。

公開展覽草案

表 2-1 楊梅都市計畫現行計畫土地使用計畫面積明細表

項目		面積（公頃）	佔都市發展用地 比例（%）	佔計畫總面積 比例（%）
土地 使用 分區	住宅區	338.65	29.83%	17.21%
	商業區	23.23	2.05%	1.18%
	工業區	267.81	23.59%	13.61%
	零星工業區	2.14	0.19%	0.11%
	宗教專用區	1.10	0.10%	0.06%
	加油站專用區	0.51	0.04%	0.03%
	電信專用區	33.83	2.98%	1.72%
	產業遊樂區	40.07	-	2.04%
	保護區	135.35	-	6.88%
	農業區	651.96	-	33.14%
	河川區	3.13	-	0.16%
	水利專用區	12.41	1.09%	0.63%
	野生動物保護區	1.56	-	0.08%
	小計	1,511.75	59.87%	76.84%
公共 設施 用地	機關用地	41.94	3.69%	2.13%
	學校用地	60.89	5.36%	3.09%
	公園用地	19.84	1.75%	1.01%
	兒童遊樂場用地	3.44	0.30%	0.17%
	社教機構用地	0.96	0.08%	0.05%
	文化設施用地	0.27	0.02%	0.01%
	自來水事業用地	12.02	1.06%	0.61%
	電信用地	6.42	0.57%	0.33%
	電路鐵塔用地	0.16	0.01%	0.01%
	體育場用地	9.99	0.88%	0.51%
	綠地用地	22.43	1.98%	1.14%
	零售市場用地	2.74	0.24%	0.14%
	停車場用地	2.14	0.19%	0.11%
	河道用地	3.84	0.34%	0.20%
	墓地用地	15.77	1.39%	0.80%
	鐵路用地	23.79	2.10%	1.21%
	高速公路用地	93.93	8.27%	4.77%
	快速公路用地	2.41	0.21%	0.12%
	道路用地	129.68	11.42%	6.59%
	車站用地	0.5	0.04%	0.03%
	人行廣場用地	1.24	0.11%	0.06%
	廣場兼道路用地	1.26	0.11%	0.06%
	小計	455.66	40.09%	23.16%
都市發展用地面積		1,135.37	100.00%	
計畫區總面積		1,967.41		100.00%

註：1.表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

2.都市發展用地不包括產業遊樂區、保護區、農業區、河川區及野生動物保護區。

資料來源：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。

公開展覽草案

三、訂正事項

「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」部分電信用地誤繪為農業區，經查 86 年 7 月 12 日發布實施之「變更高速公路楊梅交流道附近特定區計畫（部分農業區為電信用地）案」，農業區變更為電信用地之變更範圍為原高山頂段 480 地號（現況地段地號為幼獅段 12 地號），爰本計畫依據原變更範圍，將部分農業區更正為電信用地，如圖 2-1 所示；更正後面積，農業區 651.93 公頃、電信用地 6.45 公頃、都市發展用地 1,135.37 公頃，如表 2-2 所示。

公開展覽草案

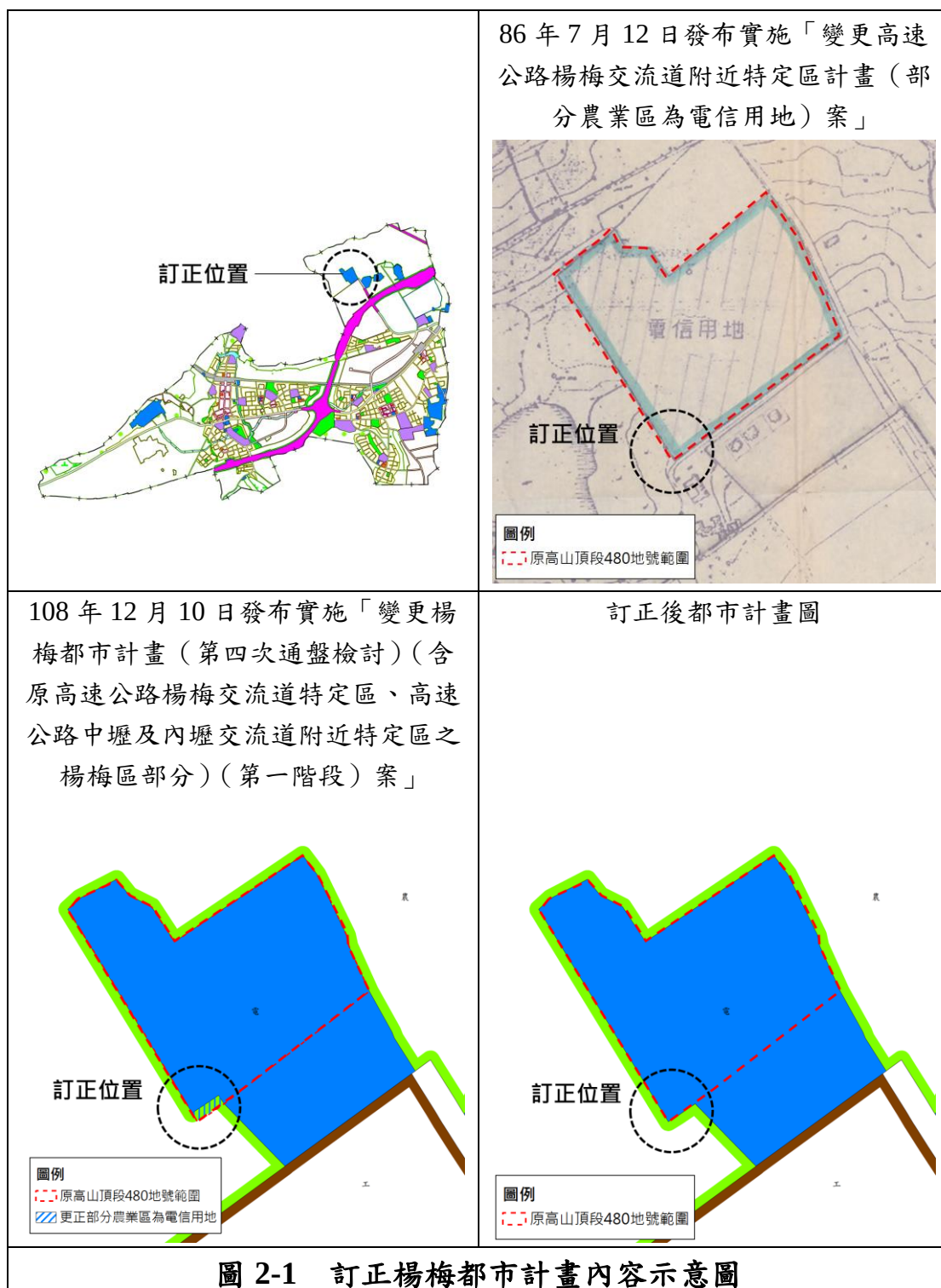


圖 2-1 訂正楊梅都市計畫內容示意圖

公開展覽草案

表 2-2 訂正後楊梅都市計畫現行計畫土地使用計畫面積明細表

項目		面積（公頃）	佔都市發展用地比例（%）	佔計畫總面積比例（%）
土地 使用 分區	住宅區	338.65	29.83%	17.21%
	商業區	23.23	2.05%	1.18%
	工業區	267.81	23.59%	13.61%
	零星工業區	2.14	0.19%	0.11%
	宗教專用區	1.10	0.10%	0.06%
	加油站專用區	0.51	0.04%	0.03%
	電信專用區	33.83	2.98%	1.72%
	產業遊樂區	40.07	-	2.04%
	保護區	135.35	-	6.88%
	農業區	651.93	-	33.14%
	河川區	3.13	-	0.16%
	水利專用區	12.41	1.09%	0.63%
	野生動物保護區	1.56	-	0.08%
	小計	1,511.72	59.86%	76.84%
公共 設施 用地	機關用地	41.94	3.69%	2.13%
	學校用地	60.89	5.36%	3.09%
	公園用地	19.84	1.75%	1.01%
	兒童遊樂場用地	3.44	0.30%	0.17%
	社教機構用地	0.96	0.08%	0.05%
	文化設施用地	0.27	0.02%	0.01%
	自來水事業用地	12.02	1.06%	0.61%
	電信用地	6.45	0.57%	0.33%
	電路鐵塔用地	0.16	0.01%	0.01%
	體育場用地	9.99	0.88%	0.51%
	綠地用地	22.43	1.98%	1.14%
	零售市場用地	2.74	0.24%	0.14%
	停車場用地	2.14	0.19%	0.11%
	河道用地	3.84	0.34%	0.20%
	墓地用地	15.77	1.39%	0.80%
	鐵路用地	23.79	2.10%	1.21%
	高速公路用地	93.93	8.27%	4.77%
	快速公路用地	2.41	0.21%	0.12%
	道路用地	129.68	11.42%	6.59%
	車站用地	0.5	0.04%	0.03%
	人行廣場用地	1.24	0.11%	0.06%
	廣場兼道路用地	1.26	0.11%	0.06%
	小計	455.69	40.14%	23.16%
都市發展用地面積		1,135.37	100.00%	
計畫區總面積		1,967.41		100.00%

註：1.表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

2.都市發展用地不包括產業遊樂區、保護區、農業區、河川區及野生動物保護區。

資料來源：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。

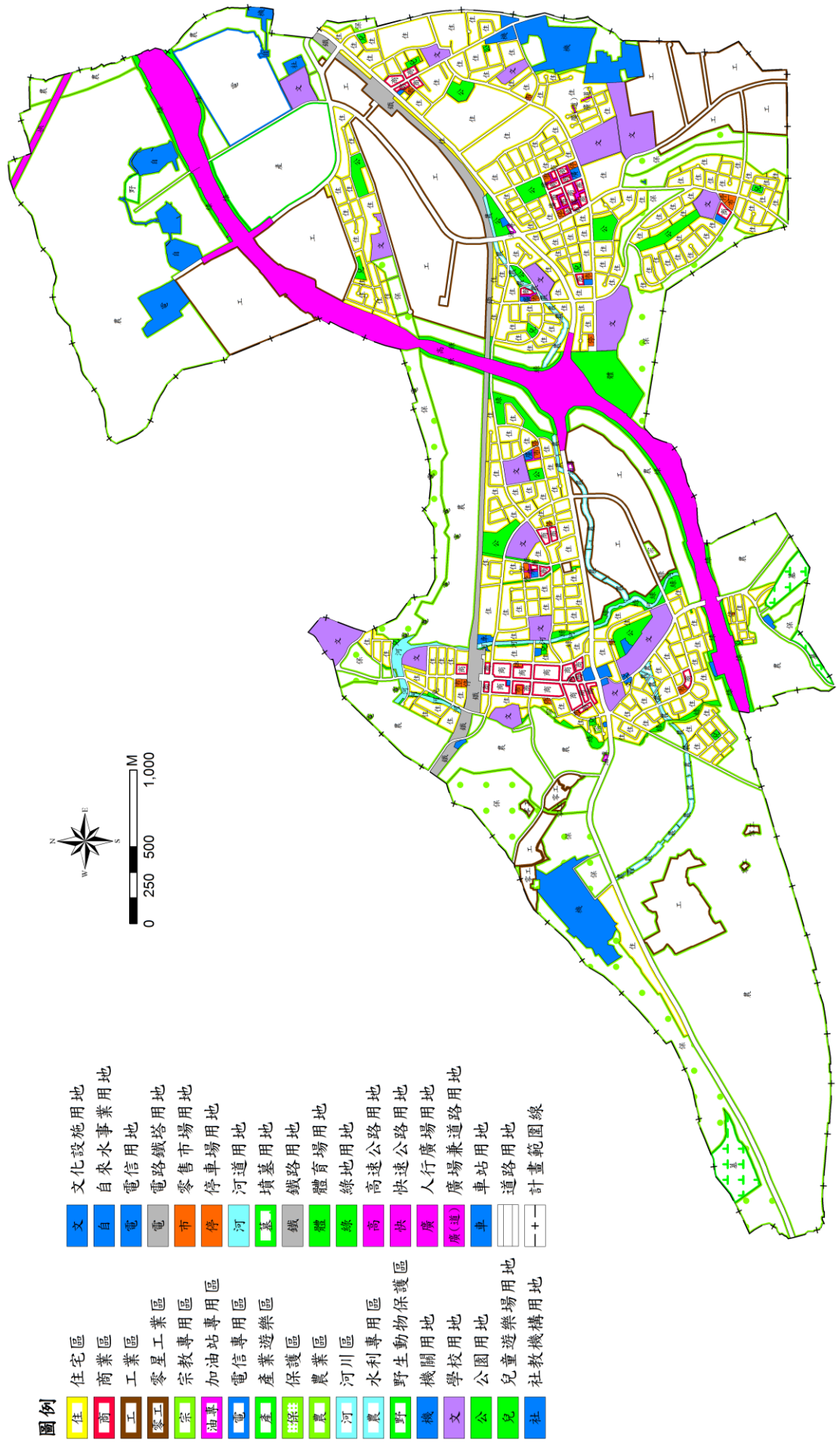


圖 2-2 訂正後楊梅都市計畫現行計畫示意圖

公開展覽草案

參、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 3-1、圖 3-2、圖 3-3），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 3-3 所示，為北臺灣航空物流重要節點。

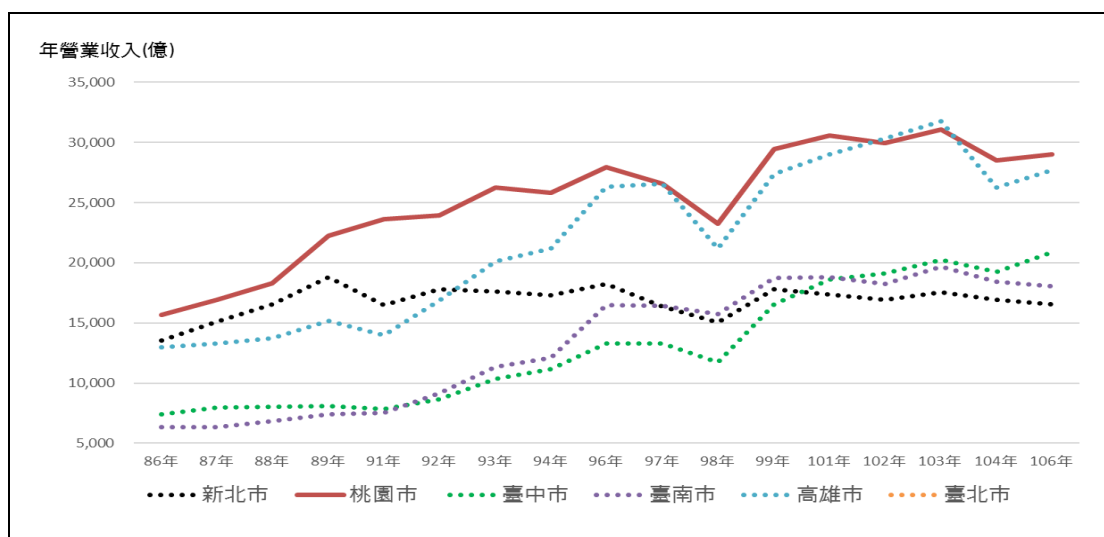


圖 3-1 六都工廠營業收入趨勢比較圖

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。

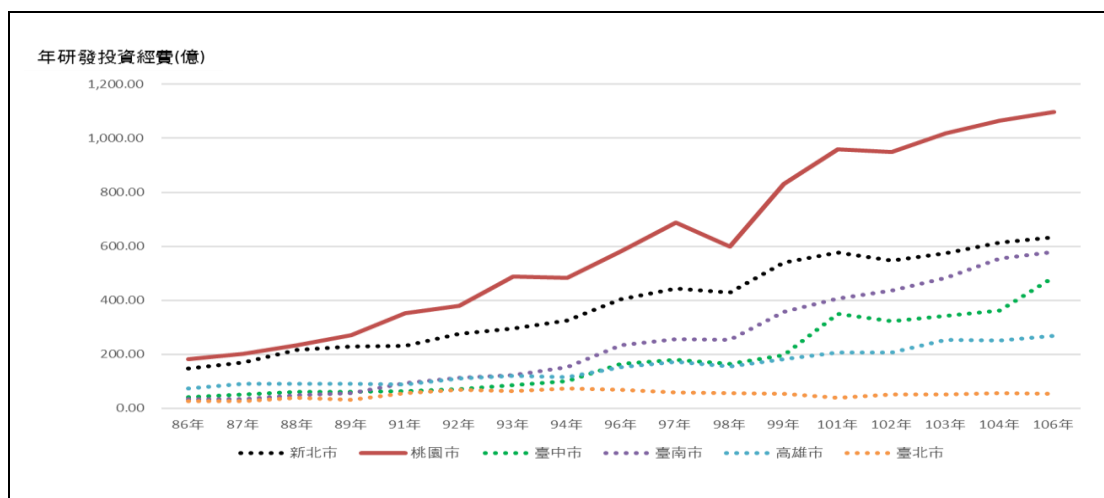


圖 3-2 六都工廠年研發投資經費趨勢比較圖

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

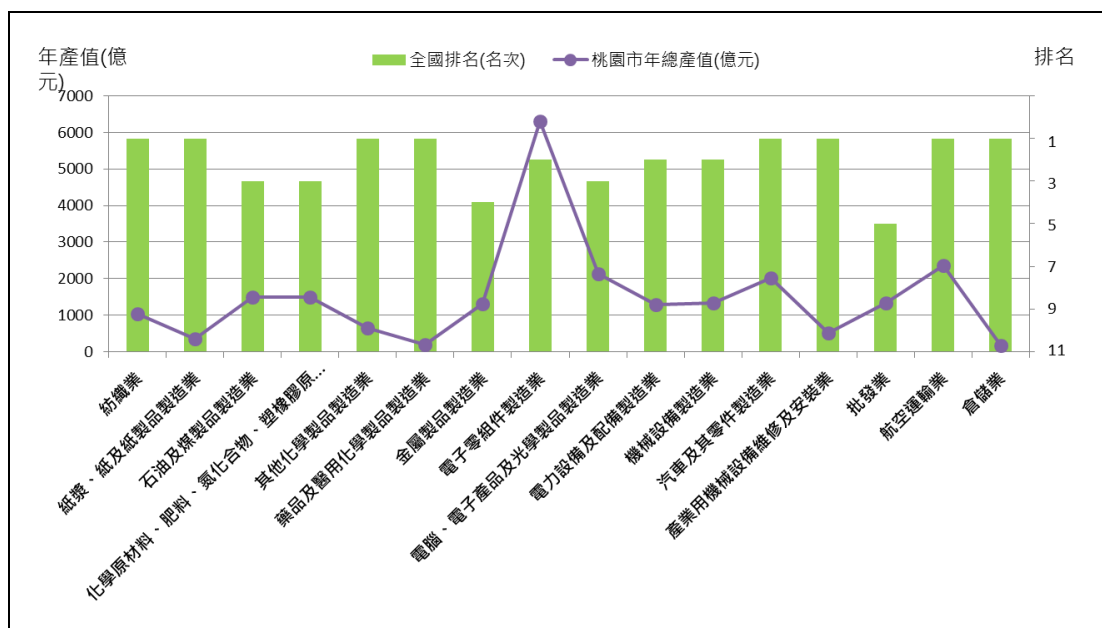


圖 3-3 桃園市各業別產業年產值及排名比較圖(10 高及 8 大產業)

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 3-4、圖 3-5）。

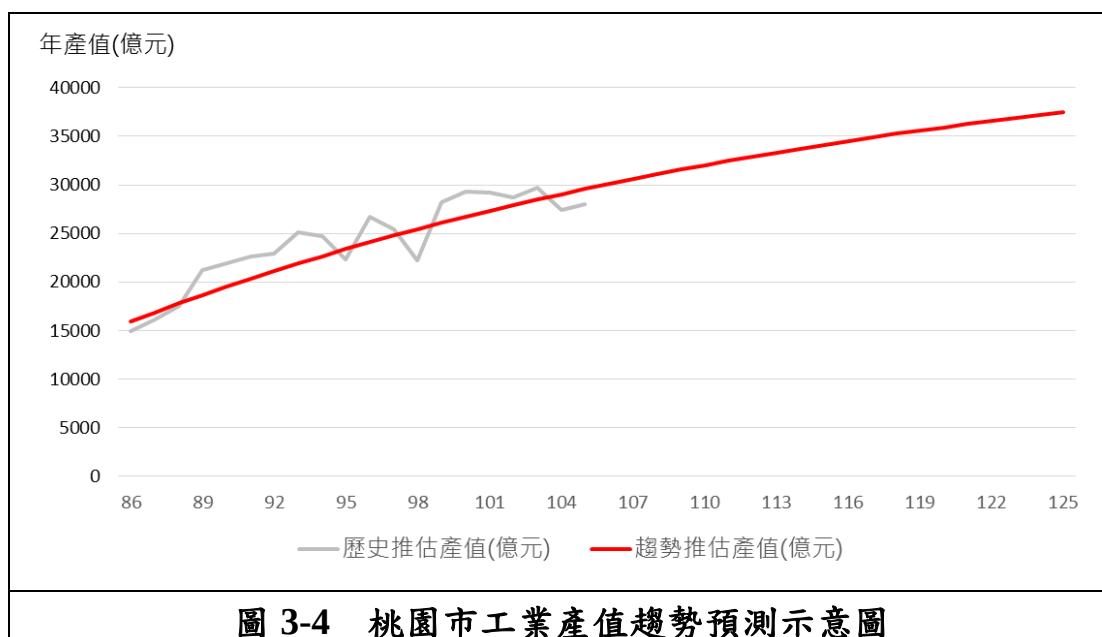


圖 3-4 桃園市工業產值趨勢預測示意圖

資料來源：桃園市國土計畫(草案)。

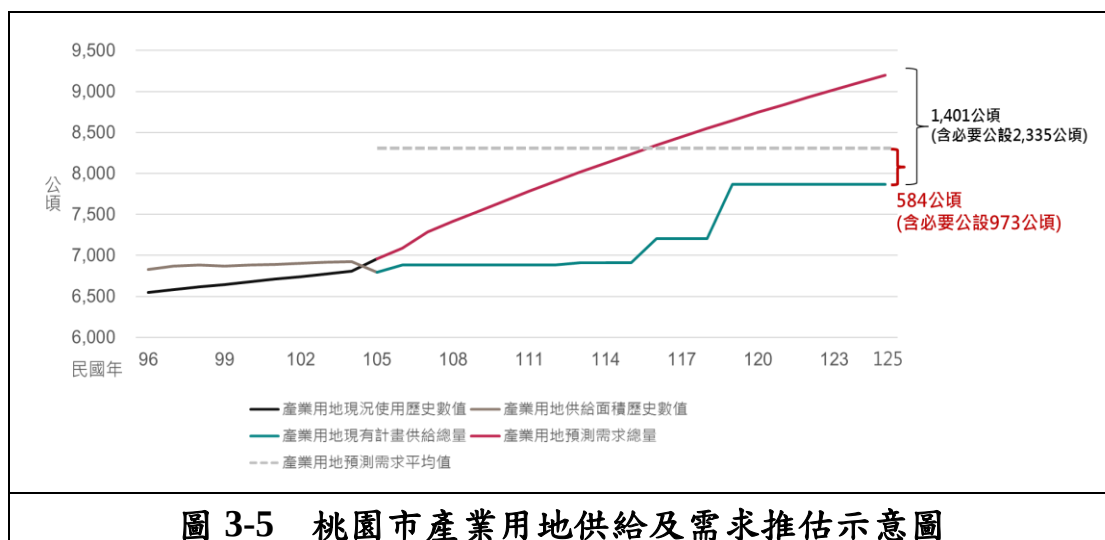


圖 3-5 桃園市產業用地供給及需求推估示意圖

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 3 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

公開展覽草案

區尚在推動中外，其餘廠商進駐率現況亦達 90%以上。

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 3-6 及圖 3-7）。

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。

公開展覽草案

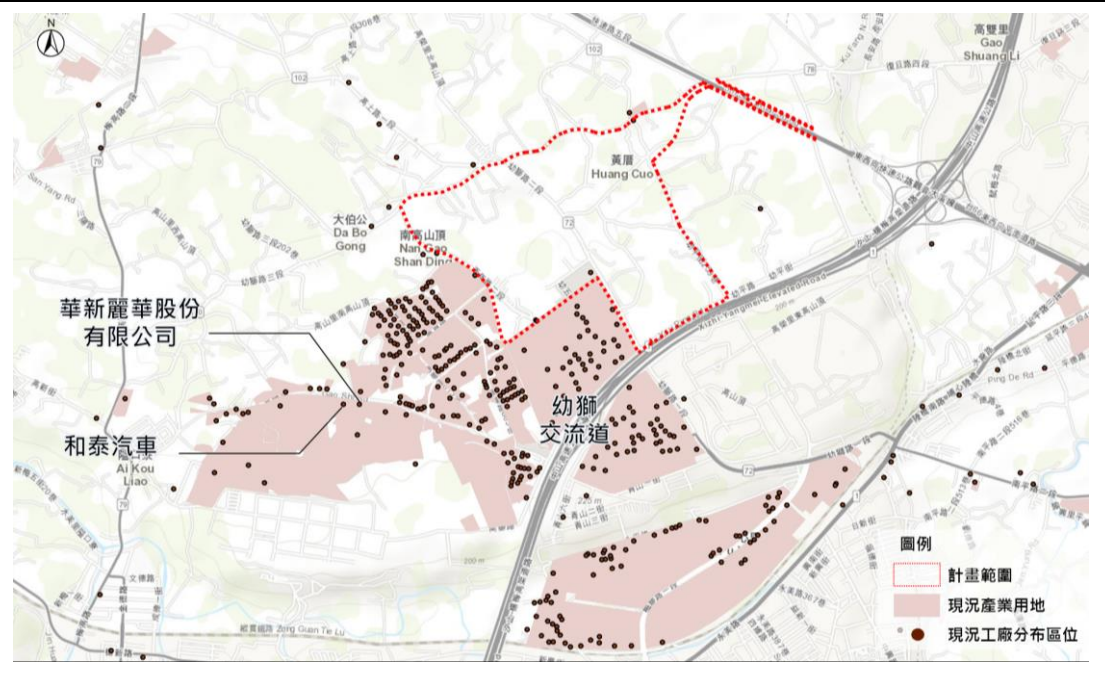


圖 3-6 周邊產業用地及工廠分布示意圖

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。

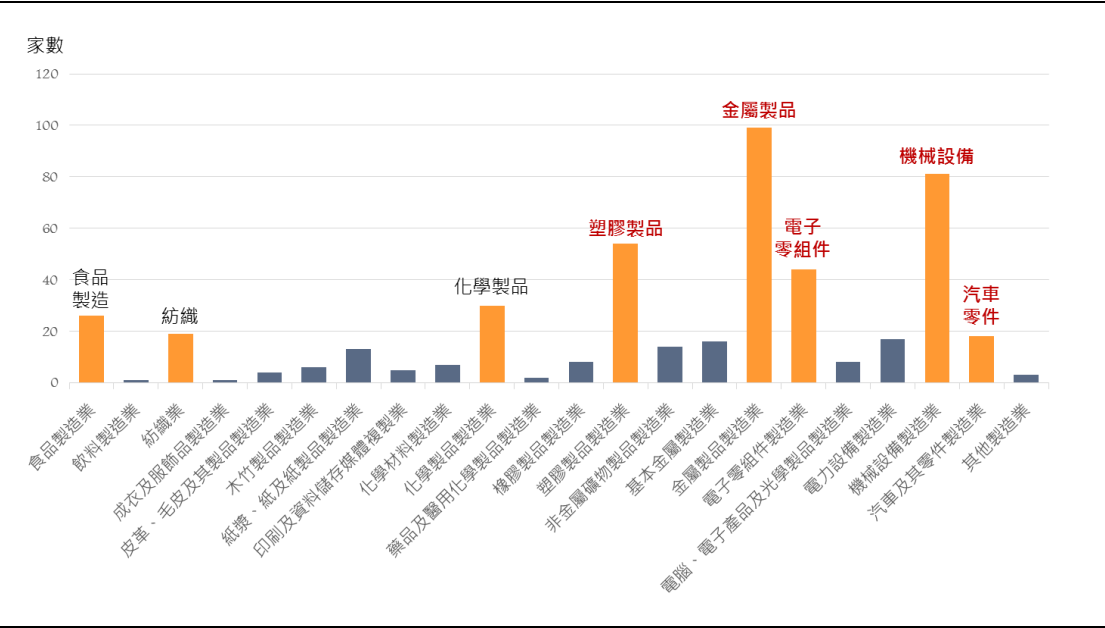


圖 3-7 周邊產業發展現況示意圖

資料來源：1.經濟部工業局工廠公示資料查詢系統。2.本計畫整理。

公開展覽草案

肆、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 4-1 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。



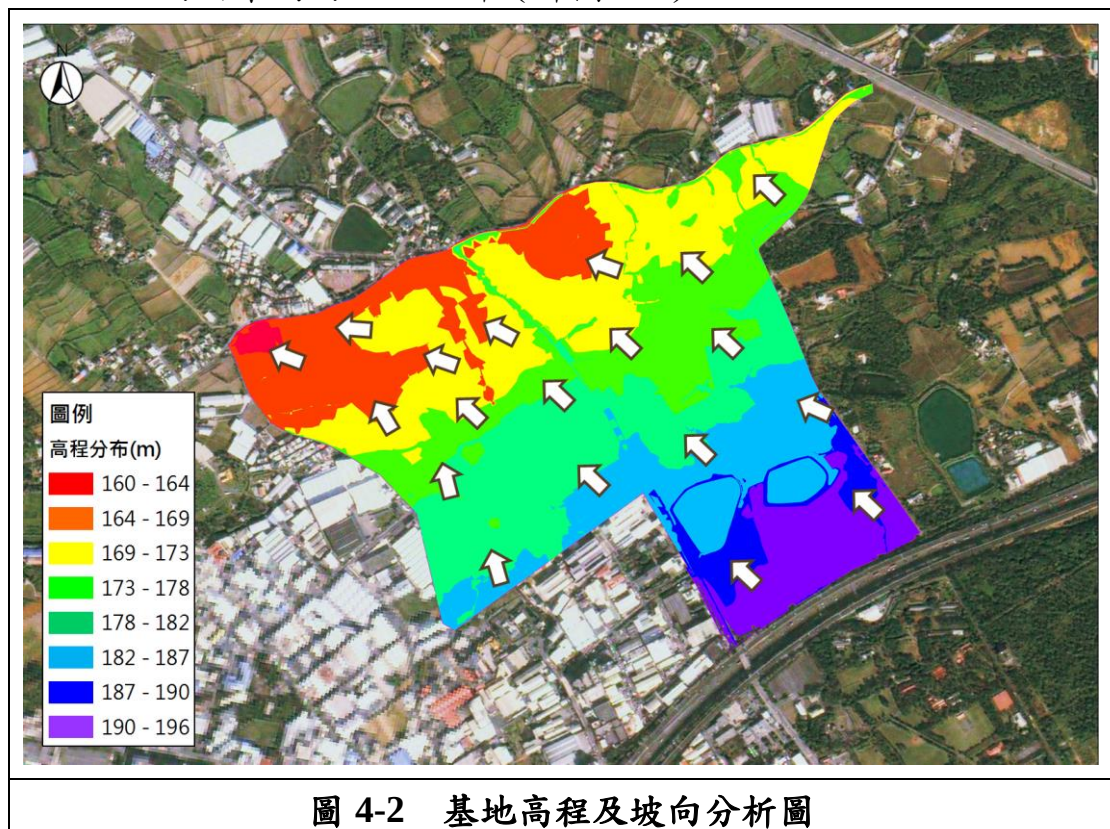
資料來源：本計畫繪製。

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、電信用地、綠地用地、道路用地、快速公路用地及高速公路用地等。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 4-2）。



資料來源：本計畫繪製。

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 4-1 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 $S \leq 30\%$ ）。

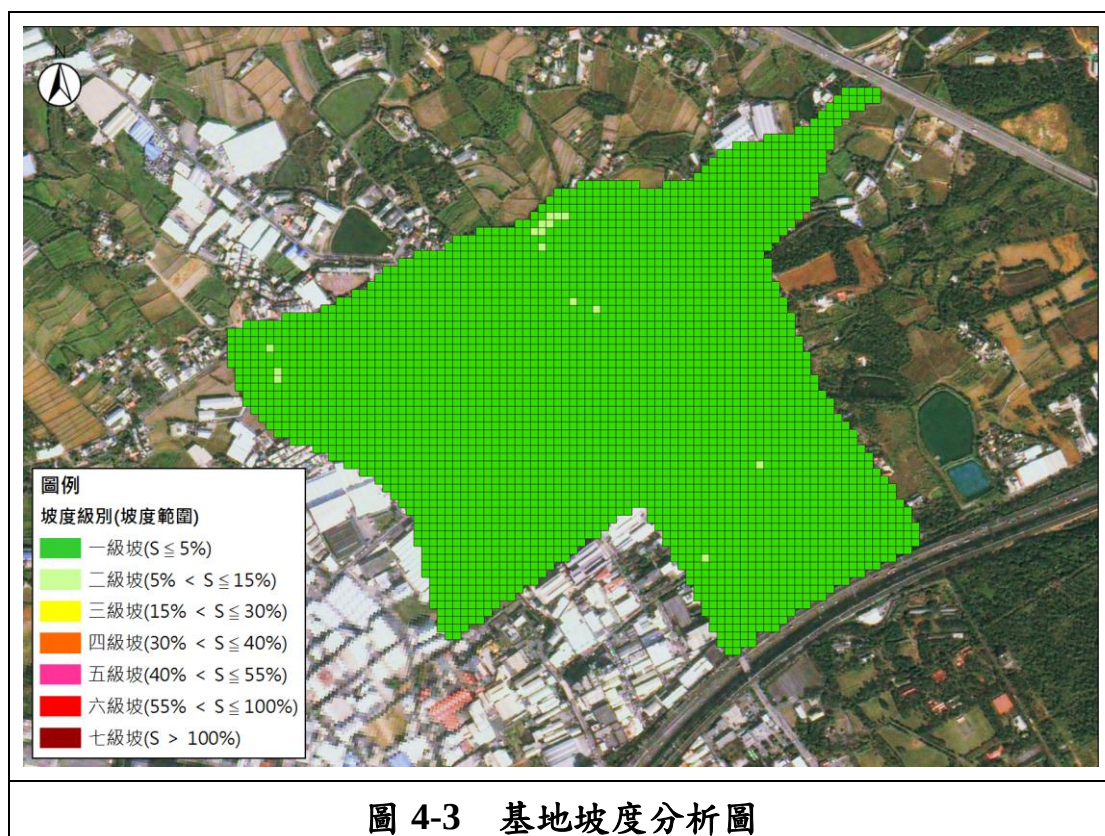


圖 4-3 基地坡度分析圖

資料來源：本計畫繪製。

表 4-1 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 4-4 所示。

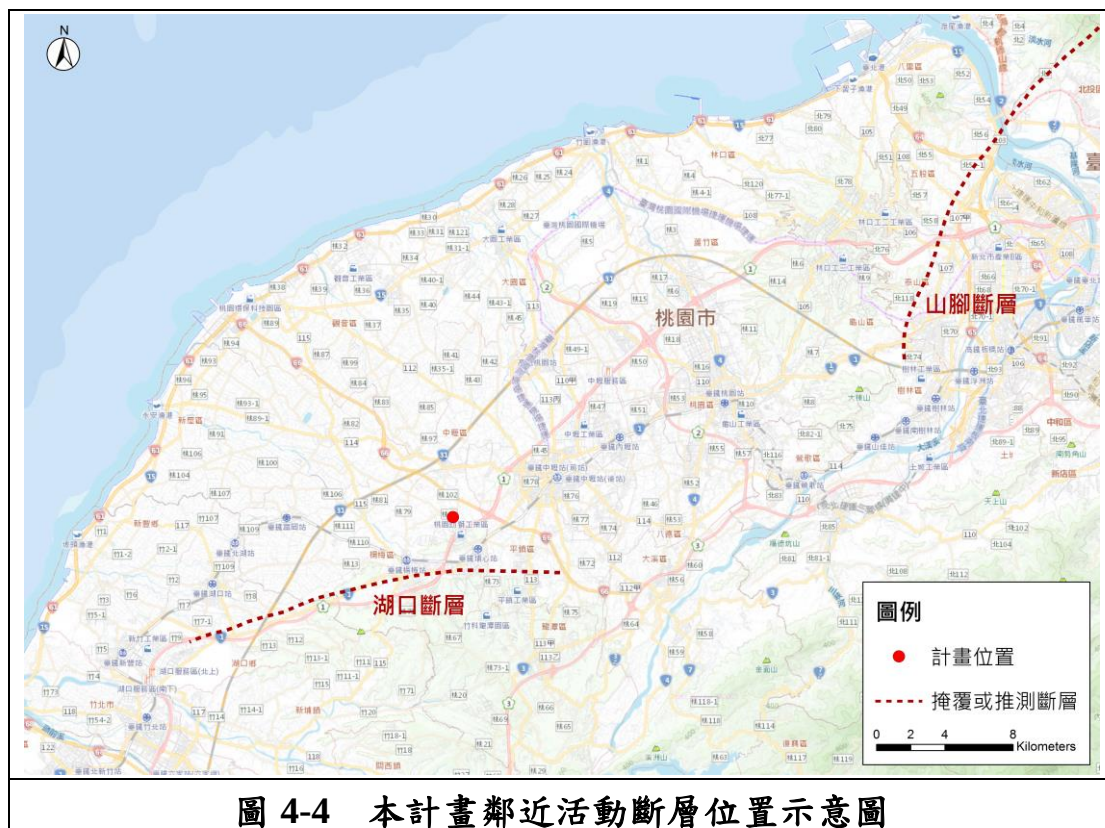


圖 4-4 本計畫鄰近活動斷層位置示意圖

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 4-5 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。

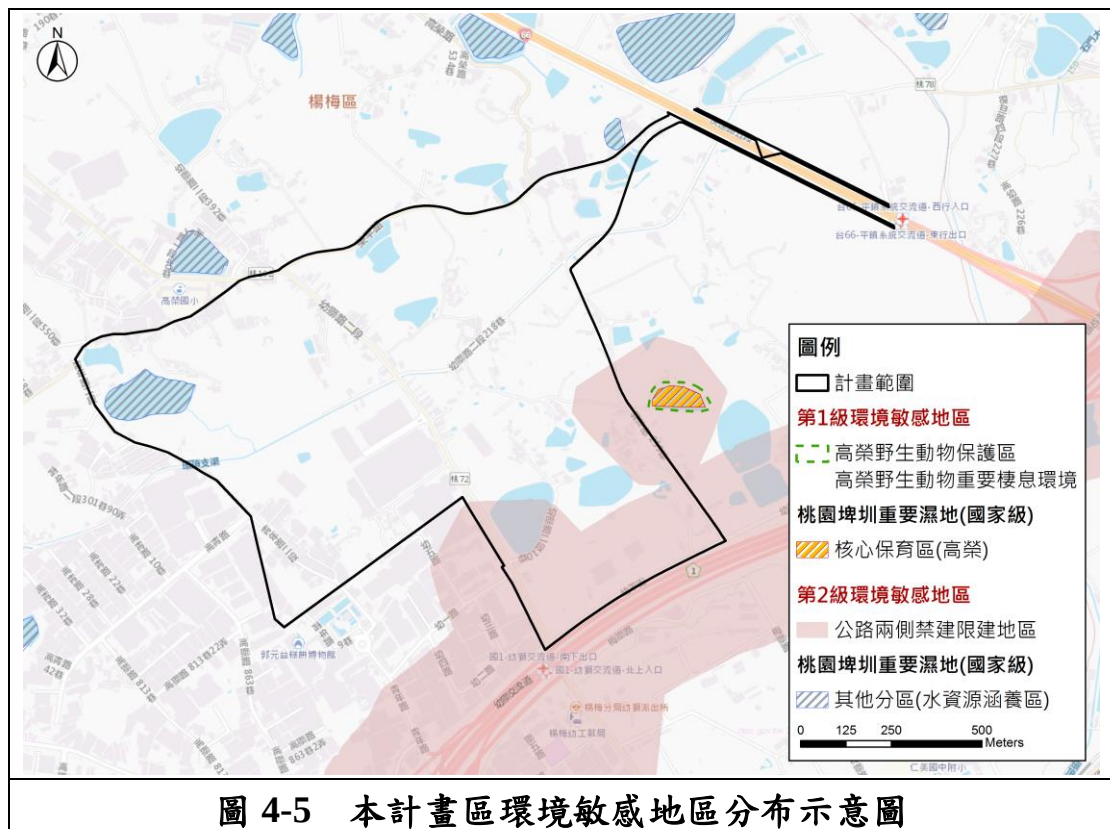
本計畫範圍約有 18.35 公頃位於國道 1 號之高速公路限建範圍（高速公路兩側路權邊界外 200 公尺以內地

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

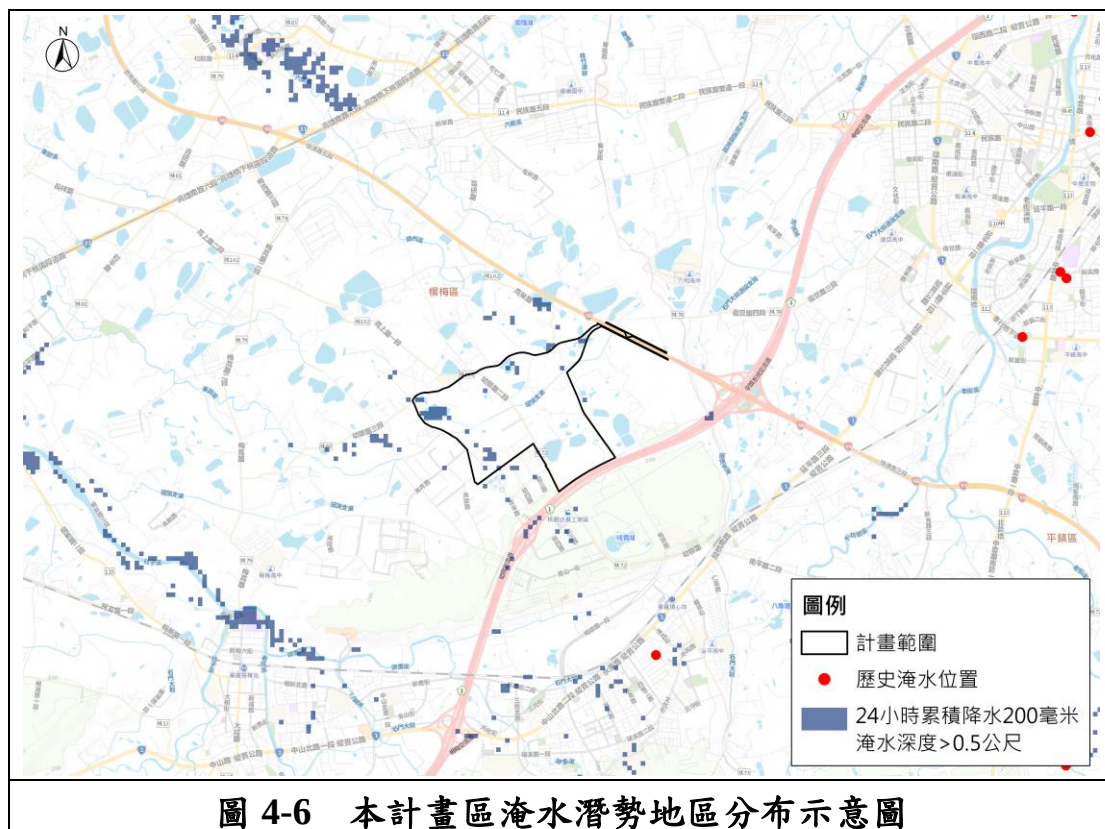
本計畫範圍內西側有 1 處埤塘為桃園埤圳重要濕地（國家級），依據內政部 106 年公告之「桃園埤圳重要濕地（國家級）保育利用計畫」劃設為其他分區（水資源涵養區），除依《濕地保育法》之規定外，亦應遵循濕地保育利用計畫進行管理。



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 4-6 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 4-2）。

表 4-2 近 10 年楊梅都市計畫人口成長統計表

年度	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 5 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 4-3）。

表 4-3 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分非都市土地，位於都市計畫範圍內現況土地使用分區為農業區、工業區、自來水事業用地、綠地用地、電信用地、道路用地及高速公路用地（詳圖 4-7）。北側計畫邊界包含部分非都市土地，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 4-8、圖 4-9）。

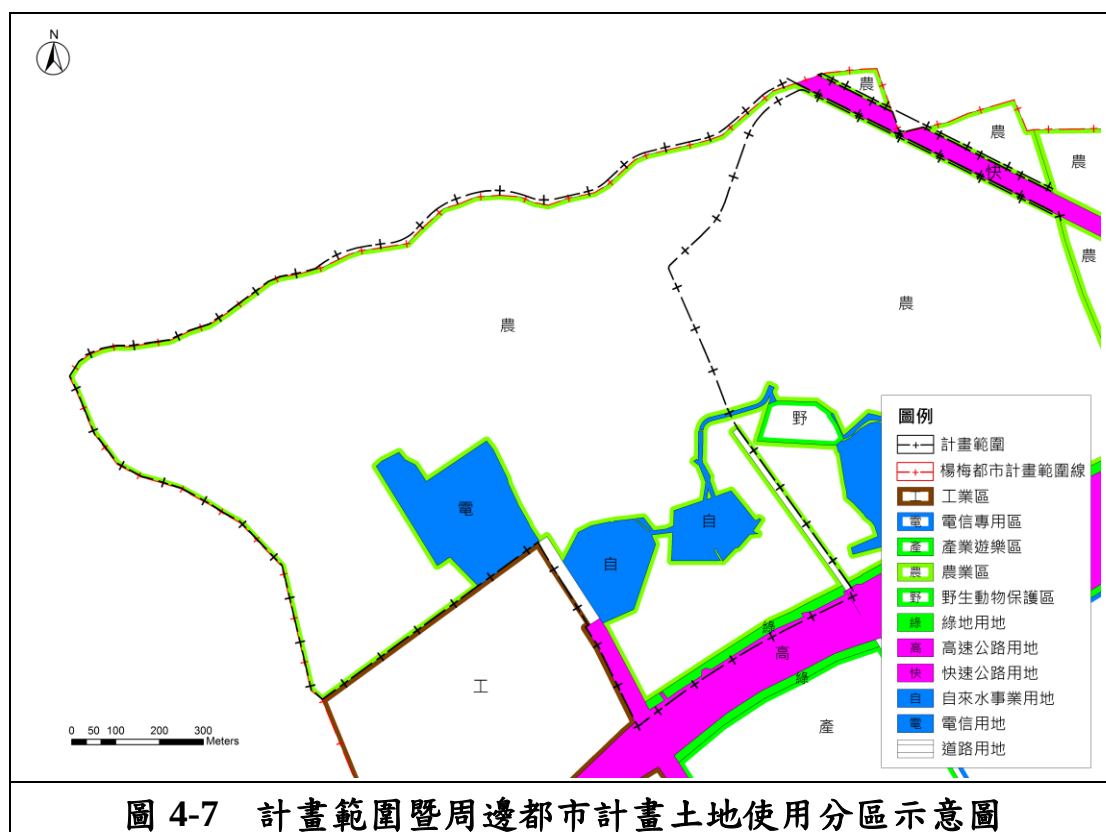
本計畫東側為農業區及野生動物保護區，為本府公告之高榮野生動物保護區範圍，屬於桃園埤圳重要濕地的核心保育區；東北側為快速公路用地；西南側為乙種工業區，為楊梅幼獅工業區範圍，現況開發率已達 99%；東南側為產業遊樂區，現況為埔心牧場。

表 4-4 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	109.04	86.37
	小計	109.13	86.44
公共設施用地	自來水事業用地	5.91	4.68
	電信用地	6.45	5.11
	綠地用地	1.05	0.83
	道路用地	1.08	0.86
	高速公路用地	1.66	1.31
	小計	16.15	12.79
非都市土地		0.97	0.77
總計		126.25	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。

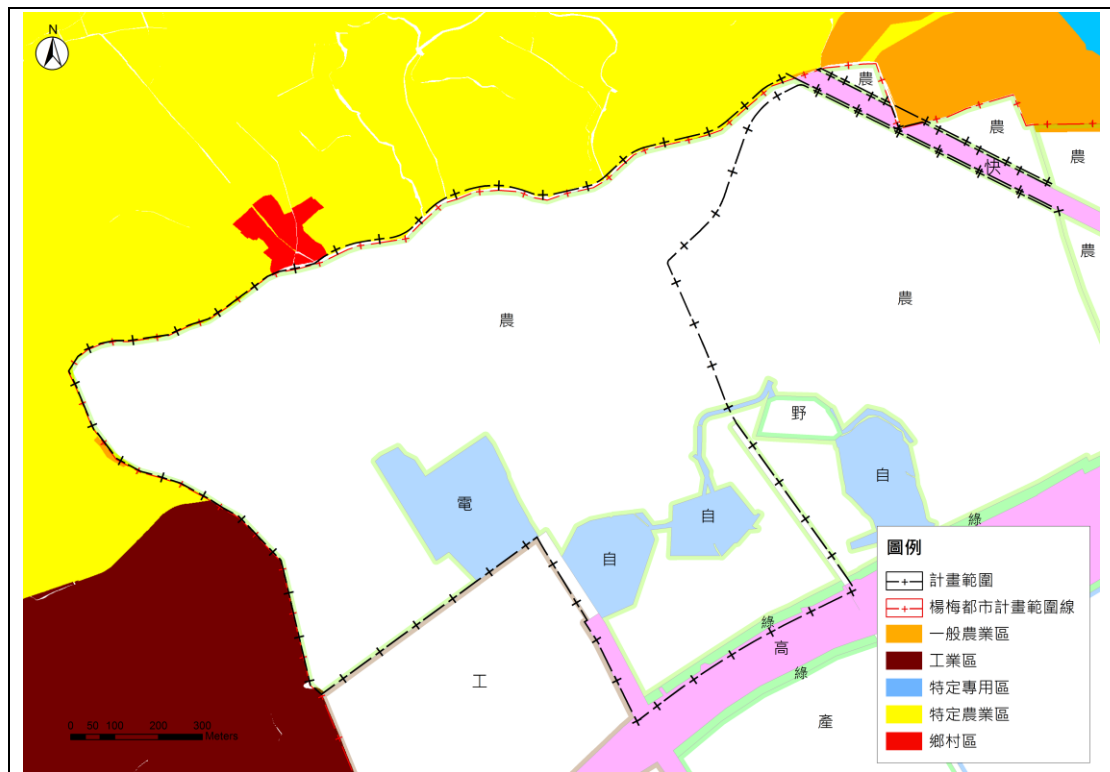


圖 4-8 計畫範圍周邊非都市土地使用分區示意圖

資料來源：1.國土測繪圖資服務雲。2.本計畫繪製。

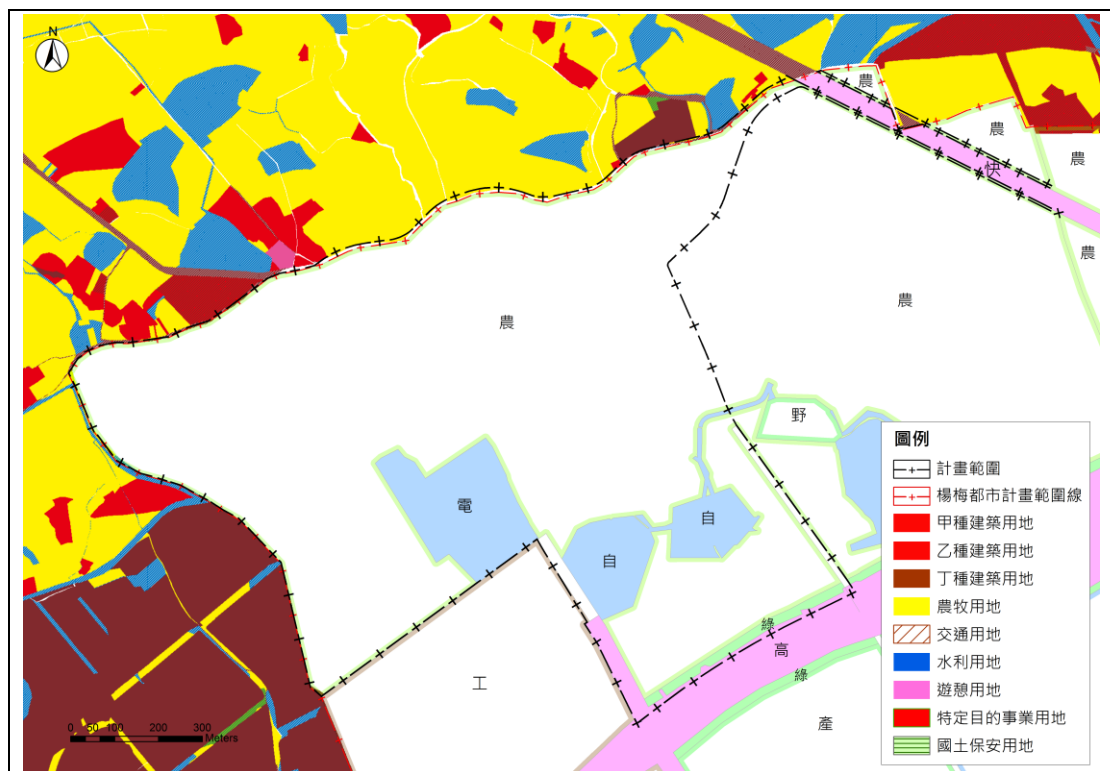


圖 4-9 計畫範圍周邊非都市土地編定示意圖

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 43.36%及 31.51%（詳表 4-5），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 4-10、圖 4-11）。

表 4-5 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	1.10
水利利用土地	4.19	3.32
交通利用土地	7.13	5.65
其他利用土地	9.96	7.89
建築利用土地	39.79	31.51
森林利用土地	7.89	6.25
農業利用土地	54.74	43.36
遊憩利用土地	1.16	0.92
總計	126.25	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。

公開展覽草案



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。

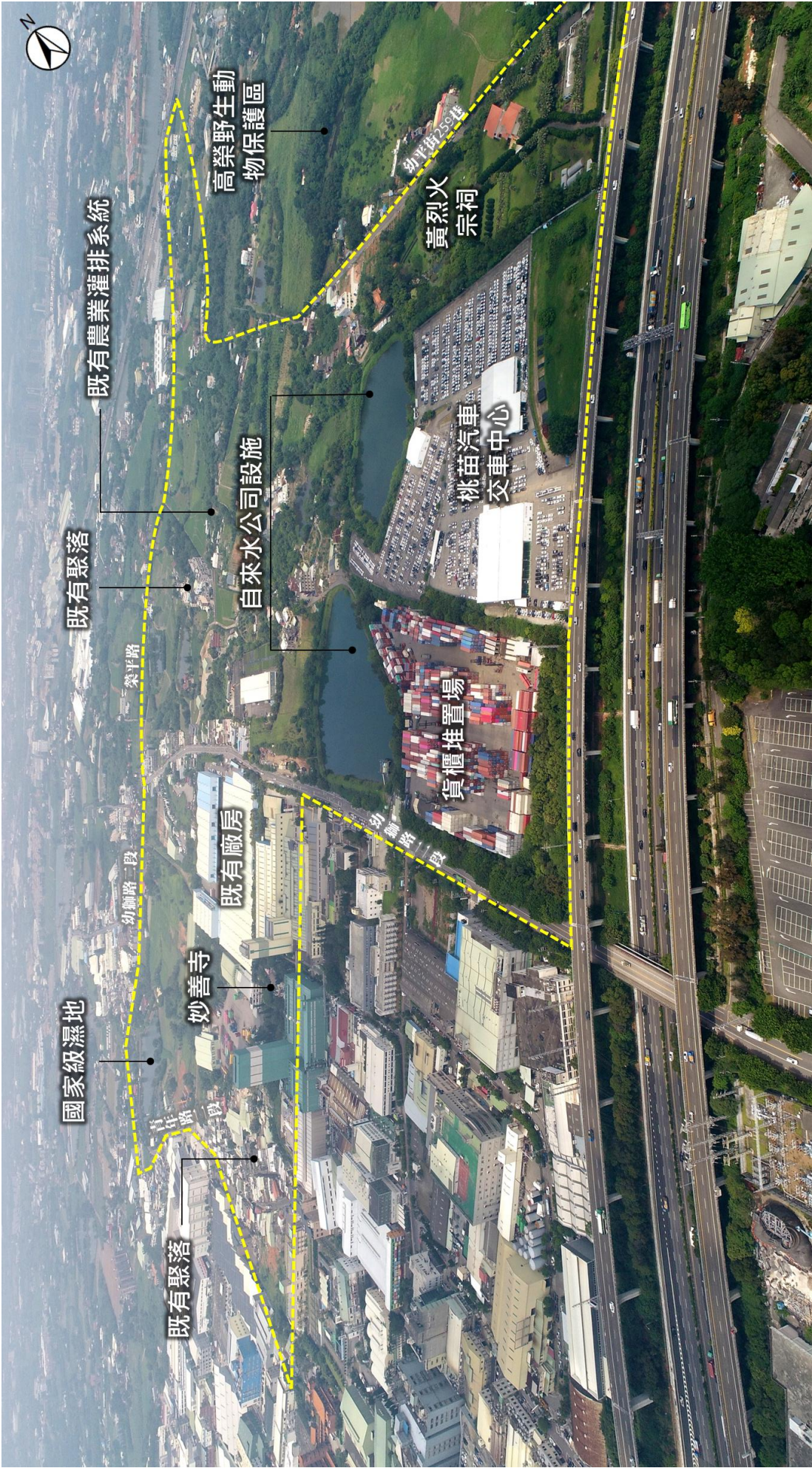


圖 4-11 土地使用現況航拍圖

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 4-6、圖 4-12 及圖 4-13 所示。

表 4-6 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。

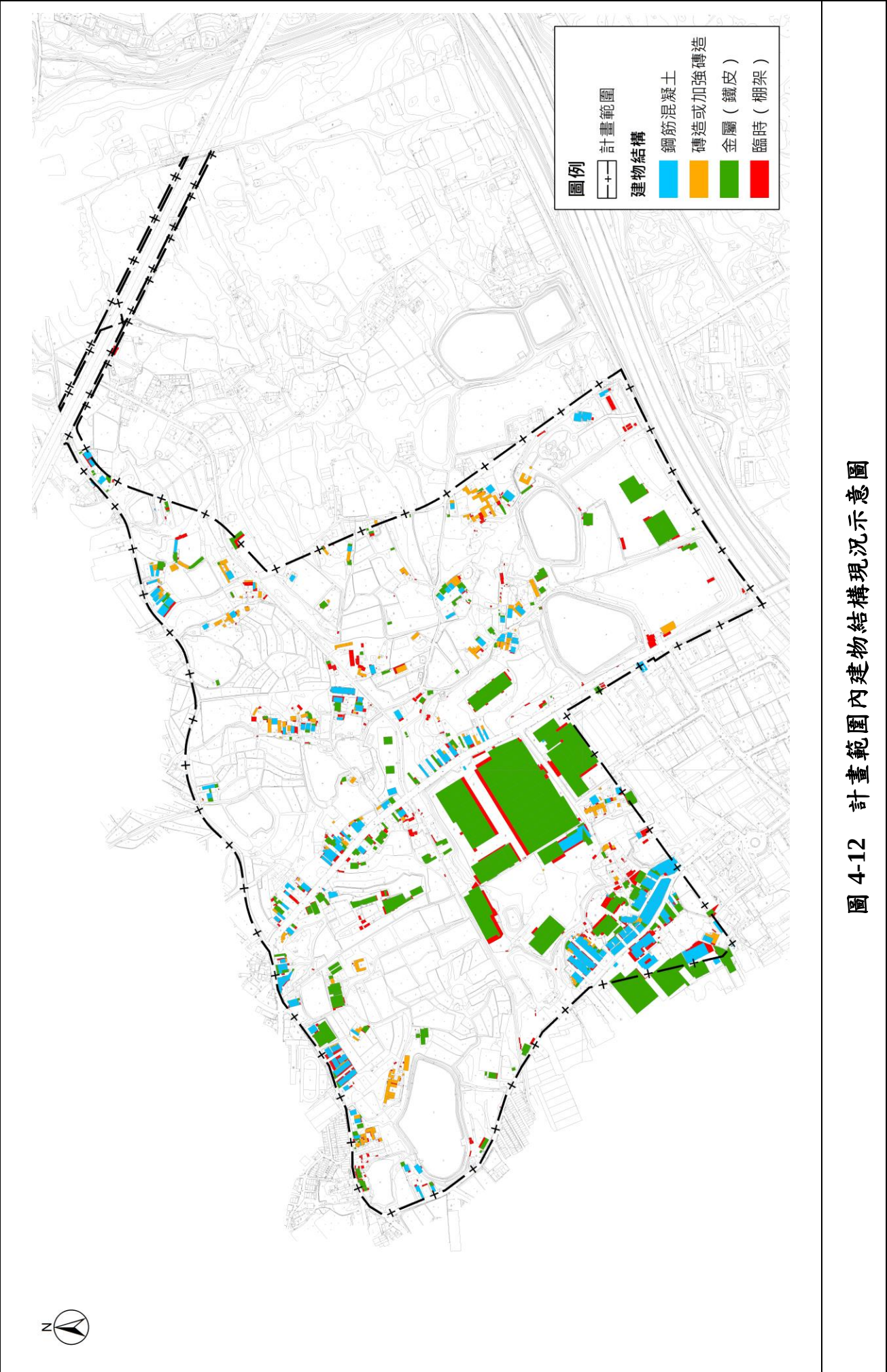
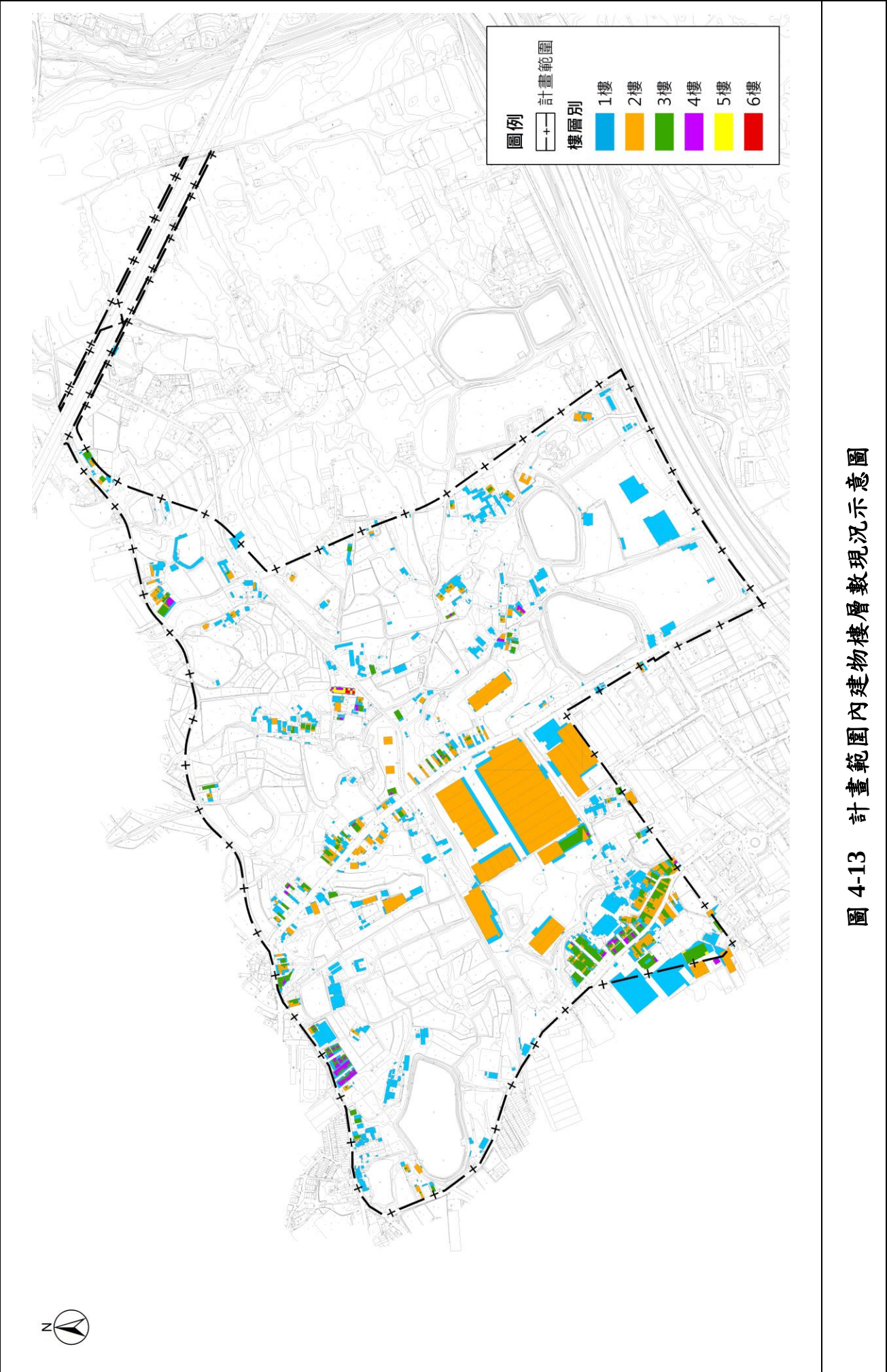


圖 4-12 計畫範圍內建物結構現況示意圖



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 1,446 筆，範圍內土地權屬約 88.45%為私有土地，共計約 1,222 筆土地；4.57%為公私共有土地；公有土地約占總面積 6.98%，以財政部國有財產署管理土地為主（詳表 4-7 及圖 4-14 所示）。

表 4-7 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	1.31	1.04
	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	0.0017	0.00
	財政部國有財產署	3.72	2.95
	國防部軍備局	0.01	0.00
	勞動部勞動力發展署桃竹苗分署	0.11	0.09
	經濟部	0.12	0.10
	經濟部水利署北區水資源局	0.28	0.22
	行政院農業委員會農田水利署	2.43	1.92
	小計	8.86	6.98
公私共有	財政部國有財產署	0.37	0.29
	行政院農業委員會農田水利署	5.40	4.28
私有		111.67	88.45
總計		126.25	100.00

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

資料來源：本計畫整理。

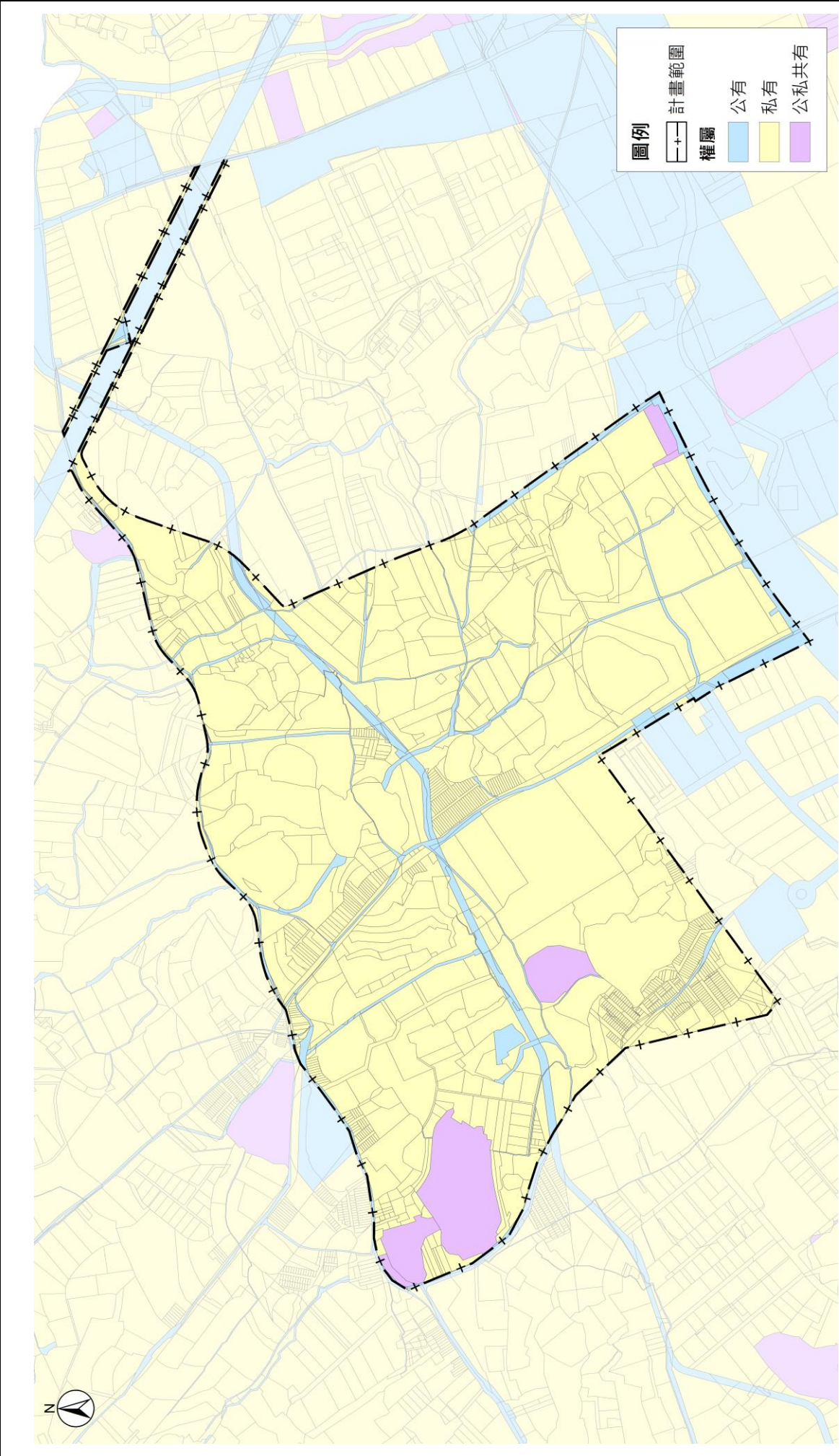


圖 4-14 計畫範圍內暨周邊土地權屬現況示意圖

公開展覽草案

（五）地價分析

1.公告地價

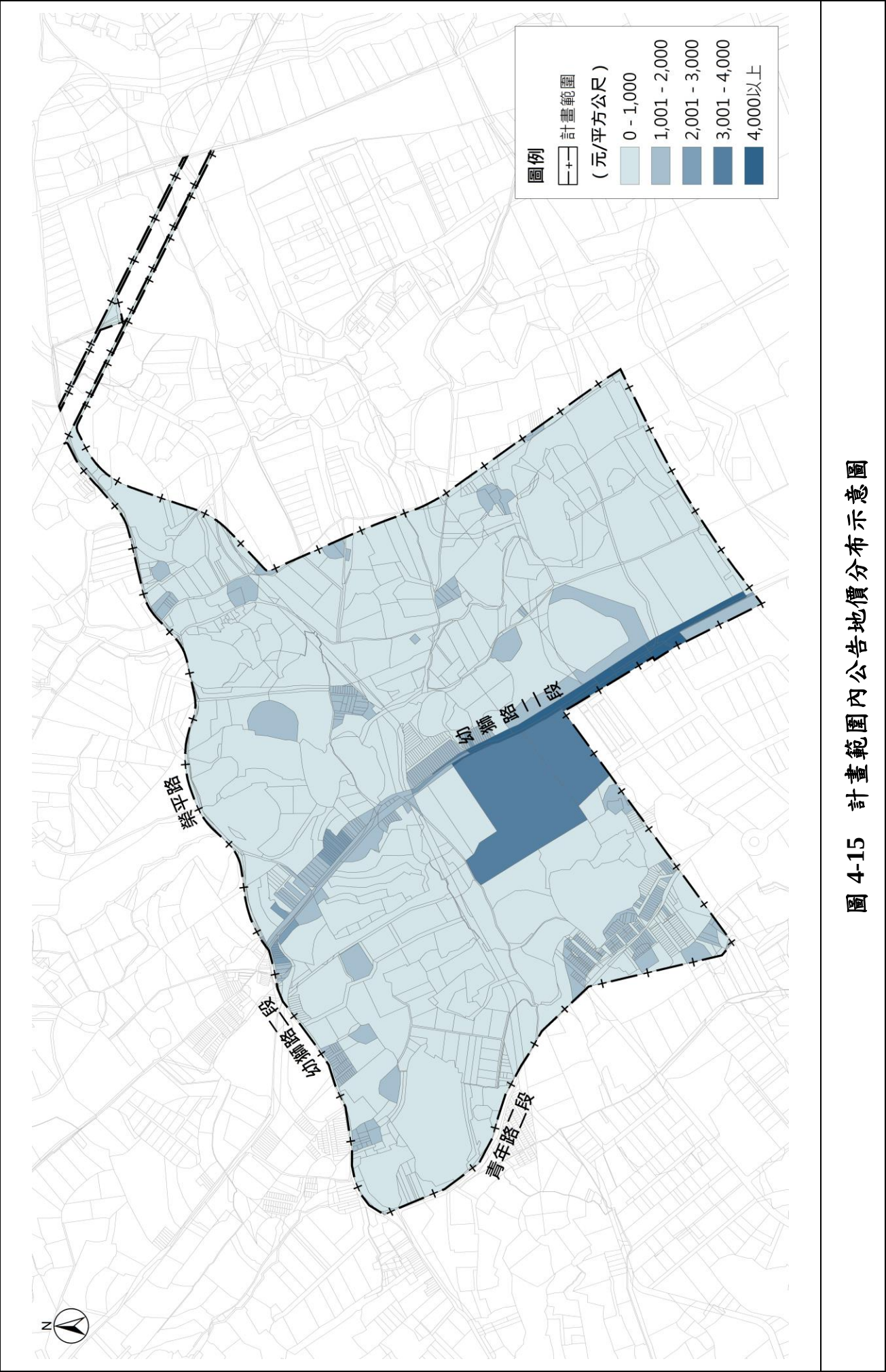
本計畫區內農業區公告地價多分布於 1,000 元/平方公尺以下，既有聚落及臨幼獅路二段之土地公告地價較高，落在 1,000-4,000 元/平方公尺之間，其分布詳圖 4-15。

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 4-16。

（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。



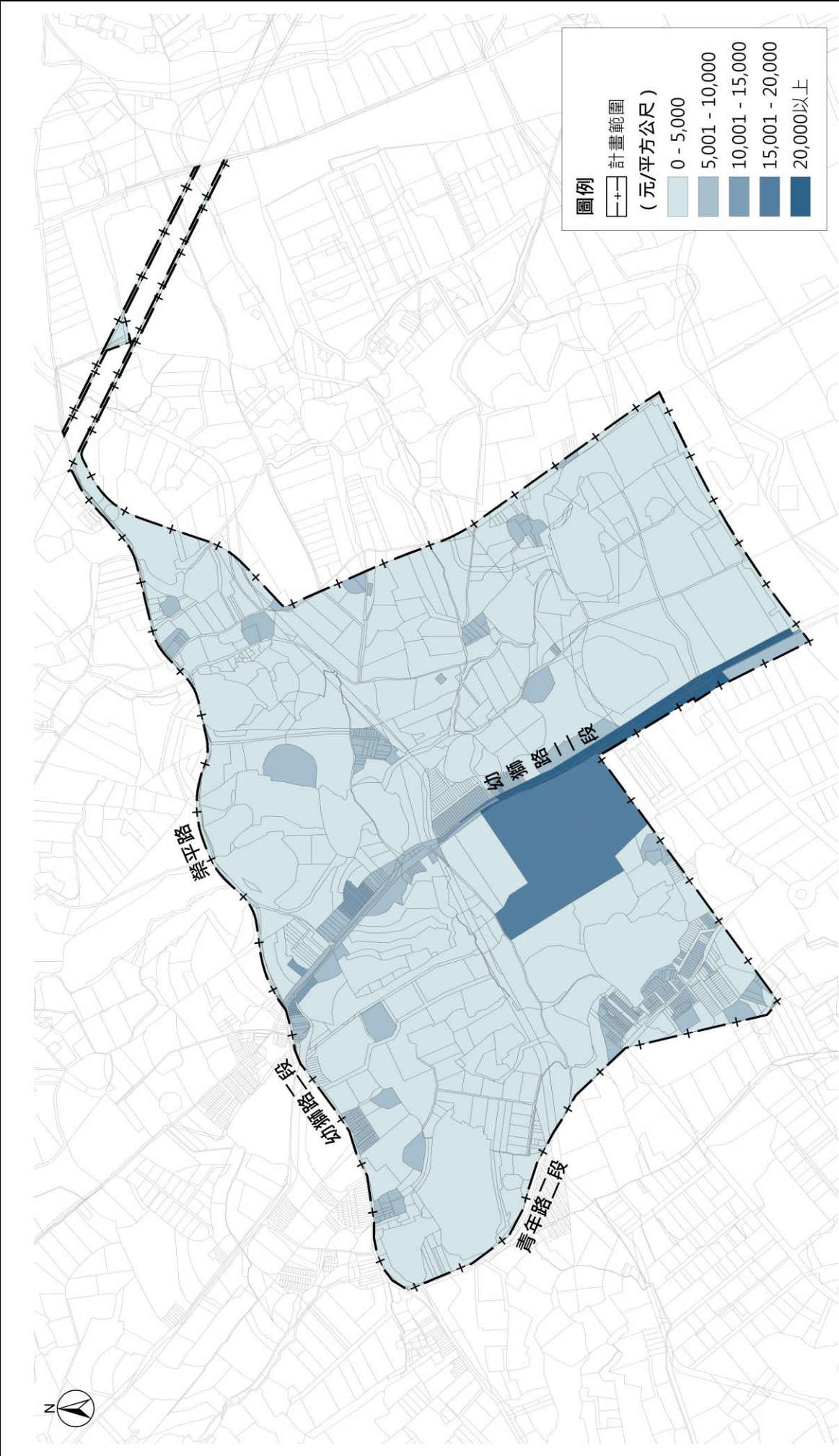
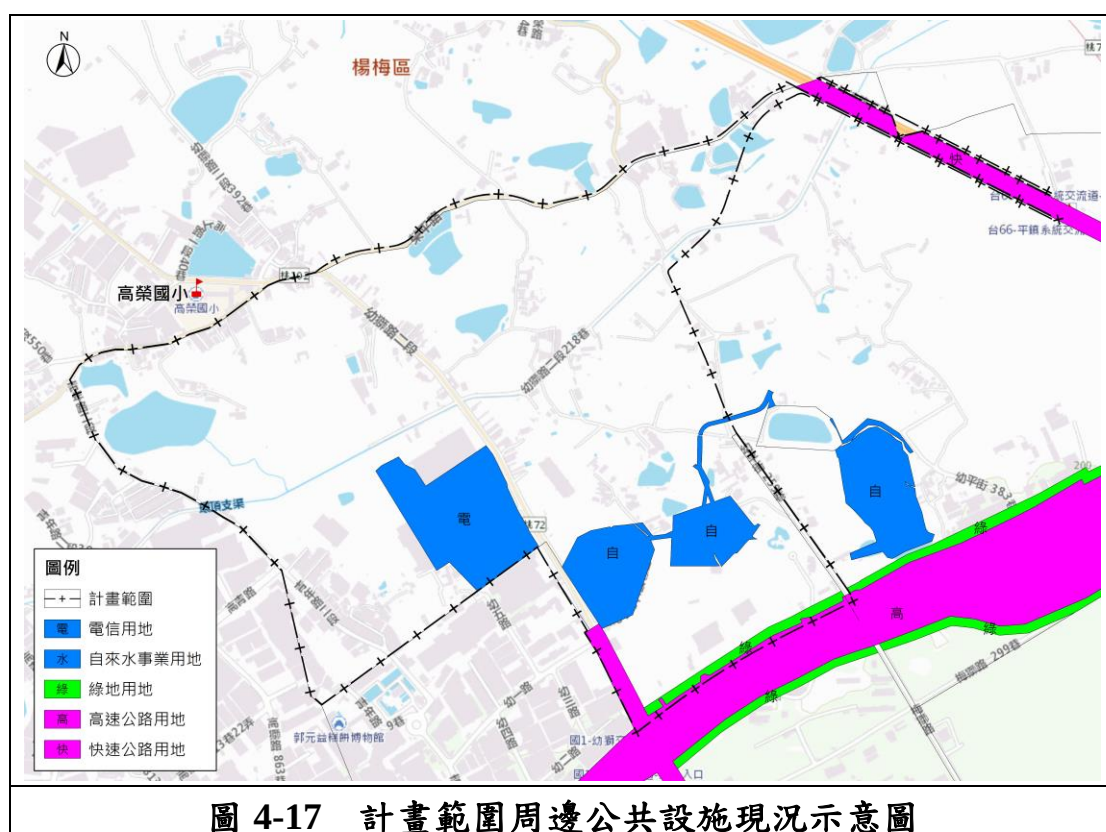


圖 4-16 計畫範圍內公告現值分布示意圖

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 4-17 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 4-18 所示，計畫範圍周邊鄰近道路特性分述如下，並彙整於表 4-8。

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。

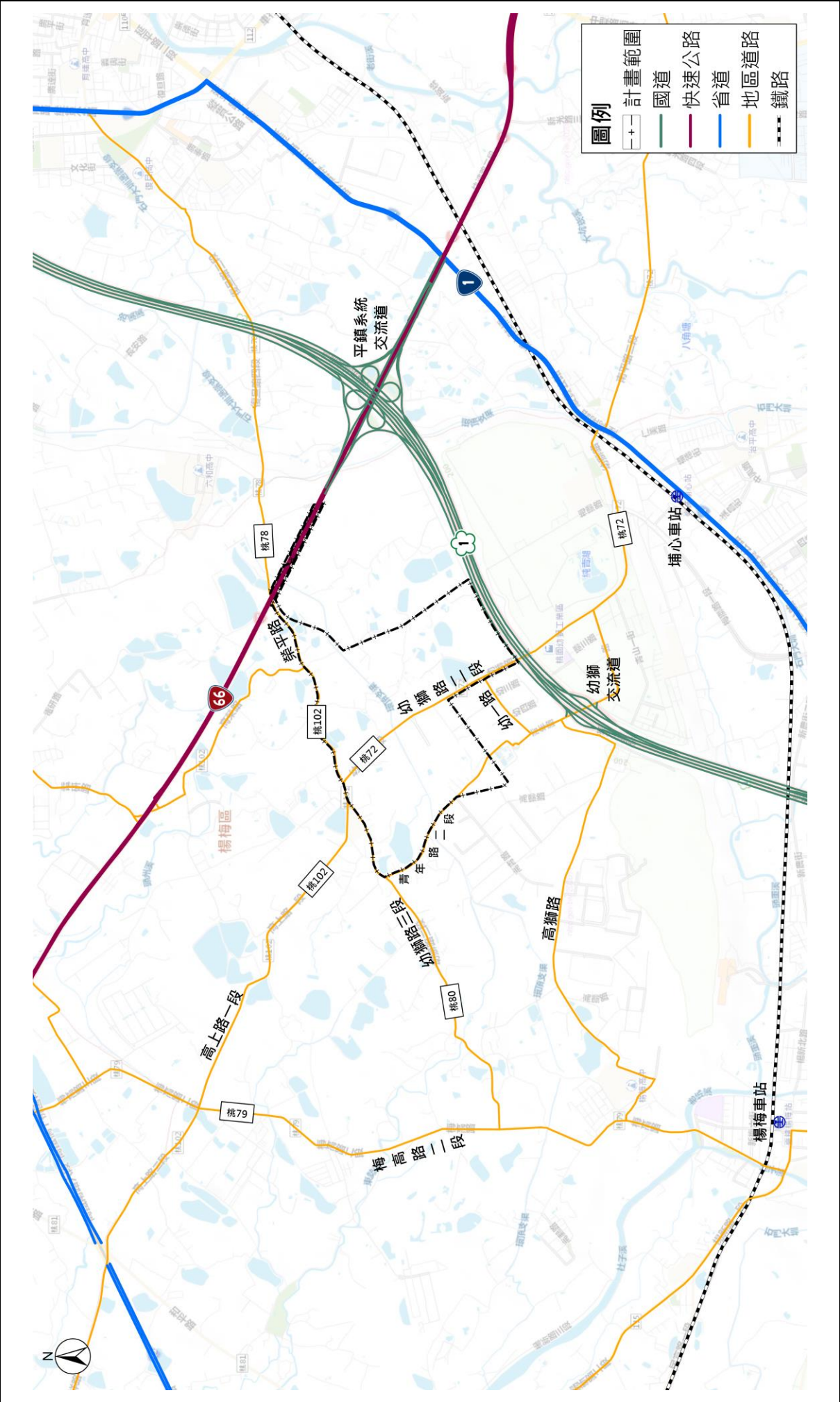


圖 4-18 計畫範圍周邊道路示意圖

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

為本計畫區域北側穿越省道臺 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 4-8 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 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 4-9），省道臺 66 線採「市區高架道路基本路段」之評估標準（詳表 4-10），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 4-11），計畫範圍周邊鄰近道路之服務水準分析如表 4-12 與表 4-13 所示。

公開展覽草案

表 4-9 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 4-10 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 4-11 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 4-12 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 4-13 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。

伍、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

本計畫為尊重既有合法居住權益及提供環境品質良好居住空間，並兼顧產業專用區整體利用，合法既有聚落未夾雜於產業專用區者，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；夾雜於產業專用區者，於鄰近高榮社區（高榮國小）之聚落生活區內檢討劃設第二種住宅區及第三種住宅區予以異地安置，並規劃適當寬度之帶狀公園用地作為住宅區與產業專用區之隔離、緩衝空間。

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 2 處污水處理廠用地，其中污（二）用地為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。

公開展覽草案

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。

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；黃烈火先生故居範圍，考量使用完整性予以保留，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。

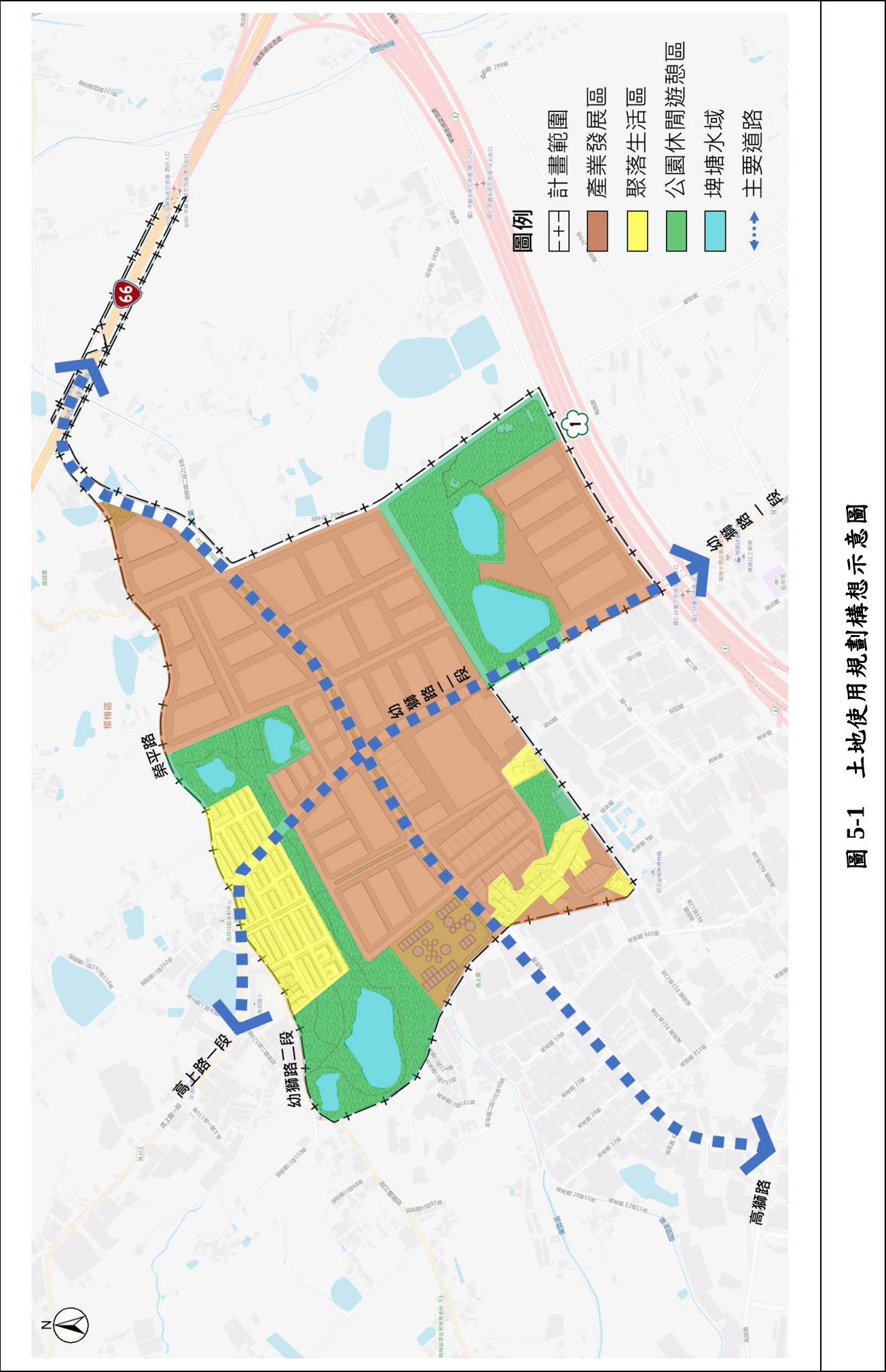


圖 5-1 土地使用規劃構想示意圖

公開展覽草案

陸、變更理由與內容

本計畫變更暨擴大楊梅都市計畫範圍之變更內容共計 5 案，詳表 6-1 及表 6-2，變更內容示意圖詳圖 6-1，凡本次計畫未指明變更部分，均應依原計畫為準。

表 6-1 本計畫變更內容綜理表

編號	位置	原計畫（公頃）	新計畫（公頃）	變更理由
1	屬於產業發展、聚落生活、休閒遊憩、污水處理及道路系統等所需用地範圍	農業區 (107.36)	產業專用區 (51.29)	1.提供產業升級轉型及擴廠之產業用地，檢討變更為產業專用區。 2.提供既有違章工廠安置需求，檢討變更為工業區。 3.尊重既有合法居住權益及安置需求，毗鄰既有聚落處檢討變更為住宅區。 4.屬於自來水公司所有土地範圍及考量分區使用完整性，檢討農業區一併變更為自來水事業專用區。 5.尊重地方重要生態、地景及文化等空間紋理，檢討變更為灌溉設施專用區、保存區、宗教專用區及埤塘專用區。 6.為營造潔淨、舒適產業環境，檢討變更為污水處理廠等必要公共設施。 7.為建構幼獅產業聚落完善交通系統環境，檢討變更為道路用地。
			工業區 (5.73)	
			住宅區 (10.89)	
			灌溉設施專用區 (1.35)	
			自來水事業專用區 (0.04)	
			保存區 (2.50)	
			宗教專用區 (0.38)	
			埤塘專用區 (2.27)	
			公園用地 (18.65)	
			公園用地 (兼供道路使用) (0.13)	
			污水處理廠用地 (3.34)	
			道路用地 (10.79)	
		工業區 (0.09)	道路用地 (0.09)	
		道路用地 (0.09)	公園用地 (0.09)	
		高速公路用地 (0.65)	產業專用區 (0.02)	
			保存區 (0.00*)	

公開展覽草案

編號	位置	原計畫（公頃）	新計畫（公頃）	變更理由
		自來水事業用地 (5.90)	道路用地 (0.63)	
			產業專用區 (0.08)	
			保存區 (0.01)	
			道路用地 (0.04)	
			自來水事業專用區 (5.77)	
		綠地用地 (1.05)	產業專用區 (0.65)	1.基於整體規劃考量及保障私有地主權益，一併納入本案處理。 2.因高速公路禁限建範圍內之相關使用已另有法令規定，故解編綠地用地，由申請人開發時依相關規定辦理即可。
			保存區 (0.20)	
			道路用地 (0.20)	
		電信用地 (0.22)	灌溉設施專用區 (0.04)	必要公共設施規劃需求，納入區段徵收範圍。
			道路用地 (0.18)	
2	幼獅路二段西側之電信用地	電信用地 (6.23)	產業專用區（附） (6.23)	1.因中華電信公司所有幼獅段 12 及 219 地號土地範圍之電信用地，現況由如穀物流公司作物流倉儲使用，符合本案未來產業發展方向，基於整體規劃考量，一併納入檢討。 2.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。
			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。	

公開展覽草案

編號	位置	原計畫（公頃）	新計畫（公頃）	變更理由
			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。 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，由土地所有權人與桃園市政府簽定協議書，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	青年路二段西側、幼獅工業區北側之農業區	農業區 (1.61)	工業區（附 1） (1.35)	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，原位置保留變更為工業區（附）。採變更回饋方式辦理，不納入區段徵收範圍。
			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，由土地所有權人與桃園市政府簽定協議書，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，否則變更為產業專用區，以區段徵收方式開發。	
			工業區（附 2） (0.26)	
			附帶條件： 1.以繳交代金方式回饋，回	

公開展覽草案

編號	位置	原計畫（公頃）	新計畫（公頃）	變更理由
			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，由土地所有權人與桃園市政府簽定協議書，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，否則變更為公園用地，以區段徵收方式開發。	理，不納入區段徵收範圍。
4	幼獅路二段 228 巷北側之上田寮福德祠	農業區 (0.07)	宗教專用區（附） (0.07) 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，以區段徵收方式開發。	配合楊梅都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）部都委會第 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、廣場用地），本變更案仍應完成附帶條件規定，爰變更為宗教專用區（附）。
5	計畫區東側及北側	非都市土地 (0.97)	快速公路用地 (0.14) 道路用地 (0.83)	基於整體交通系統考量，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。

註：1.表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

2.表內面積不足 0.01 者以*標註，面積為 0.0032 公頃。

3.本計畫未變更部分，均應以原計畫為準。

資料來源：本計畫整理。

公開展覽草案

表 6-2 本計畫變更面積統計表

項目		變 1	變 2	變 3	變 4	變 5	合計
土地 使用 分區	住宅區	10.89					10.89
	商業區						
	工業區	5.64		1.61			7.25
	零星工業區						
	產業專用區	52.04	6.23				58.27
	宗教專用區	0.38			0.07		0.45
	加油站專用區						
	電信專用區						
	自來水事業專用區	5.81					5.81
	灌溉設施專用區	1.39					1.39
	產業遊樂區						
	保存區	2.71					2.71
	保護區						
	農業區	-107.36		-1.61	-0.07		-109.04
	河川區						
	埤塘專用區	2.27					2.27
	水利專用區						
	野生動物保護區						
公共 設施 用地	機關用地						
	學校用地						
	公園用地	18.74					18.74
	公園用地 (兼供道路使用)	0.13					0.13
	兒童遊樂場用地						
	社教機構用地						
	文化設施用地						
	自來水事業用地	-5.90					-5.90
	電信用地	-0.22	-6.23				-6.45
	電路鐵塔用地						
	體育場用地						
	綠地用地	-1.05					-1.05
	零售市場用地						
	停車場用地						
	污水處理廠用地	3.34					3.34
	河道用地						
	墓地用地						
	鐵路用地						
	高速公路用地	-0.65					-0.65
	快速公路用地					0.14	0.14
	道路用地	11.84				0.83	12.67
	車站用地						
	人行廣場用地						
	廣場兼道路用地						
	非都市土地					-0.97	-0.97

註：1.表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

2.本計畫未變更部分，應依原計畫為準。

資料來源：本計畫整理。

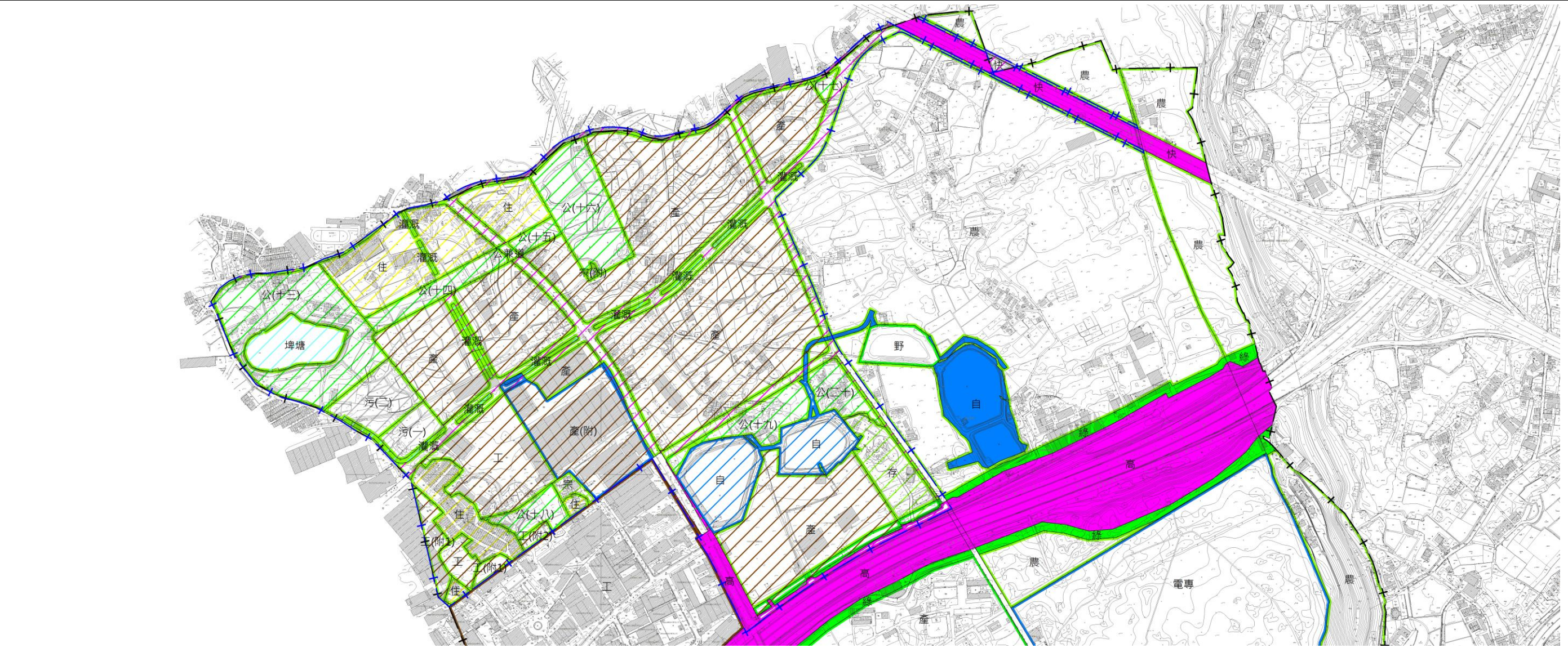


圖 6-1 本計畫變更暨擴大內容示意圖

公開展覽草案

柒、檢討後之計畫

一、楊梅都市計畫

本計畫擴大東北側榮平路擴寬後位於非都市土地之範圍及東側臺 66 快速公路及新增臺 66 匝道所需之道路範圍，合計擴大面積約 0.97 公頃，擴大後楊梅都市計畫面積合計約 1,968.38 公頃，詳表 7-1。

(一) 計畫年期

民國 115 年為計畫目標年。

(二) 計畫人口及密度

因本計畫劃設之住宅區為既有聚落及提供安置使用，屬現況人口，故計畫人口維持楊梅都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)為 142,000 人，居住密度每公頃約 404 人。

(三) 土地使用計畫

1. 土地使用分區

(1) 住宅區

原計畫住宅區面積為 338.65 公頃，本次檢討後住宅區面積為 349.54 公頃。

(2) 商業區

原計畫商業區面積共 23.40 公頃，本次檢討暫不予增加商業區面積。

(3) 工業區

原計畫工業區面積為 267.81 公頃，本次檢討後工業區面積為 275.06 公頃。

(4) 零星工業區

原計畫零星工業區面積共 2.14 公頃，本次檢討暫不予增加零星工業區面積。

公開展覽草案

(5) 產業專用區

原計畫未劃設產業專用區，本次檢討後劃設產業專用區面積為 58.27 公頃。

(6) 宗教專用區

原計畫宗教專用區面積為 1.10 公頃，本次檢討後宗教專用區面積為 1.55 公頃。

(7) 加油站專用區

原計畫加油站專用區面積為 0.51 公頃，本次檢討暫不予增加加油站專用區面積。

(8) 電信專用區

原計畫電信專用區面積共 33.83 公頃，本次檢討暫不予增減電信專用區面積。

(9) 自來水事業專用區

原計畫未劃設自來水事業專用區，本次檢討後劃設自來水事業專用區面積為 5.81 公頃。

(10) 灌溉設施專用區

原計畫未劃設灌溉設施專用區，本次檢討後劃設灌溉設施專用區面積為 1.39 公頃。

(11) 產業遊樂區

原計畫產業遊樂區面積共 40.07 公頃，本次檢討暫不予增減產業遊樂區面積。

(12) 保存區

原計畫未劃設保存區，本次檢討後劃設保存區面積為 2.71 公頃。

(14) 保護區

原計畫保護區面積共 135.35 公頃，本次檢討暫不予增減保護區面積。

(15) 農業區

原計畫農業區面積為 651.93 公頃，本次檢討後農業區面積為 542.89 公頃。

公開展覽草案

(16) 河川區

原計畫河川區面積共 3.13 公頃，本次檢討暫不予增減河川區面積。

(17) 埤塘專用區

原計畫未劃設埤塘專用區，本次檢討後劃設埤塘專用區面積為 2.27 公頃。

(18) 水利專用區

原計畫水利專用區面積共 12.41 公頃，本次檢討暫不予增減水利專用區面積。

(19) 野生動物保護區

原計畫野生動物保護區面積共 1.56 公頃，本次檢討暫不予增減野生動物保護區面積。

2. 公共設施計畫

(1) 機關用地

原計畫機關用地面積共 41.94 公頃，本次檢討暫不予增減機關用地面積。

(2) 學校用地

原計畫學校用地面積為 60.89 公頃，本次檢討暫不予增減學校用地面積。

(3) 公園用地

原計畫公園用地面積為 19.84 公頃，本次檢討後新增公園用地 8 處，面積為 38.58 公頃。

(4) 公園用地（兼供道路使用）

原計畫未劃設公園用地（兼供道路使用），本次檢討後劃設公園用地（兼供道路使用）面積為 0.13 公頃。

(5) 兒童遊樂場用地

原計畫兒童遊樂場用地面積為 3.44 公頃，本次檢討暫不予增減兒童遊樂場用地面積。

(6) 社教機構用地

原計畫社教機構用地面積為 0.96 公頃，本次檢討暫不予增減社教機構用地面積。

公開展覽草案

(7) 文化設施用地

原計畫文化設施用地面積為 0.27 公頃，本次檢討暫不予增減文化設施用地面積。

(8) 自來水事業用地

原計畫自來水事業用地面積為 12.02 公頃，本次檢討後自來水事業用地面積為 6.12 公頃。

(9) 電信用地

原計畫電信用地面積為 6.45 公頃，本次檢討後已無電信用地。

(10) 電路鐵塔用地

原計畫電路鐵塔用地面積為 0.16 公頃，本次檢討暫不予增減電路鐵塔用地面積。

(11) 體育場用地

原計畫體育場用地面積為 9.99 公頃，本次檢討暫不予增減體育場用地面積。

(12) 綠地用地

原計畫綠地用地面積為 22.43 公頃，本次檢討後綠地用地面積為 21.38 公頃。

(13) 零售市場用地

原計畫零售市場用地面積為 2.74 公頃，本次檢討暫不予增減零售市場用地面積。

(15) 停車場用地

原計畫停車場用地面積為 2.14 公頃，本次檢討暫不予增減停車場用地面積。

(16) 污水處理廠用地

原計畫未劃設污水處理廠用地，本次檢討後劃設污水處理廠用地面積為 3.34 公頃。

(17) 河道用地

原計畫河道用地面積為 3.84 公頃，本次檢討暫不予增減河道用地面積。

(18) 墓地用地

原計畫墓地用地面積為 15.77 公頃，本次檢討暫不予增減墓地用地面積。

公開展覽草案

(19) 鐵路用地

原計畫鐵路用地面積為 23.79 公頃，本次檢討暫不予增減鐵路用地面積。

(20) 高速公路用地

原計畫高速公路用地面積為 93.93 公頃，本次檢討配合擴大計畫範圍，變更後高速公路用地面積為 93.28 公頃。

(21) 快速公路用地

原計畫快速公路用地面積為 2.41 公頃，本次檢討配合擴大計畫範圍，變更後快速公路用地面積為 2.55 公頃。

(22) 道路用地

原計畫道路用地面積為 129.68 公頃，本次檢討配合擴大計畫範圍，劃設道路用地面積為 142.35 公頃。

(23) 車站用地

原計畫車站用地面積為 0.50 公頃，本次檢討暫不予增減車站用地面積。

(24) 人行廣場用地

原計畫人行廣場用地面積為 1.24 公頃，本次檢討暫不予增減人行廣場用地面積。

(25) 廣場兼道路用地

原計畫廣場兼道路用地面積為 1.26 公頃，本次檢討暫不予增減廣場兼道路用地面積。

公開展覽草案

表 7-1 本計畫變更前後楊梅都市計畫土地使用計畫面積對照表

項目		原計畫面積 (公頃)	本次變更增減 面積(公頃)	本次檢討後			
				面積 (公頃)	佔都市發展用地 (%)	估計畫總 面積(%)	
土地 使用 分區	住宅區	338.65	10.89	349.54	28.21	17.76	
	商業區	23.23		23.23	1.88	1.18	
	工業區	267.81	7.25	275.06	22.20	13.97	
	零星工業區	2.14		2.14	0.17	0.11	
	產業專用區	-	58.27	58.27	4.70	2.96	
	宗教專用區	1.10	0.45	1.55	0.13	0.08	
	加油站專用區	0.51		0.51	0.04	0.02	
	電信專用區	33.83		33.83	2.73	1.72	
	自來水事業專用區	-	5.81	5.81	0.47	0.30	
	灌溉設施專用區	-	1.39	1.39	-	0.07	
	產業遊樂區	40.07		40.07	-	2.03	
	保存區	-	2.71	2.71	-	0.14	
	保護區	135.35		135.35	-	6.88	
	農業區	651.93	-109.04	542.89	-	27.58	
	河川區	3.13		3.13	-	0.16	
	埤塘專用區	-	2.27	2.27	-	0.11	
	水利專用區	12.41		12.41	1.00	0.63	
	野生動物保護區	1.56		1.56	-	0.08	
	小計	1,511.72	-20.00	1,491.72	61.53	75.78	
公共 設施 用地	機關用地	41.94		41.94	3.39	2.13	
	學校用地	60.89		60.89	4.91	3.09	
	公園用地	19.84	18.74	38.58	3.11	1.96	
	公園用地 (兼供道路使用)	-	0.13	0.13	0.01	0.01	
	兒童遊樂場用地	3.44		3.44	0.28	0.17	
	社教機構用地	0.96		0.96	0.08	0.05	
	文化設施用地	0.27		0.27	0.02	0.01	
	自來水事業用地	12.02	-5.90	6.12	0.49	0.31	
	電信用地	6.45	-6.45	-	-	-	
	電路鐵塔用地	0.16		0.16	0.01	0.01	
	體育場用地	9.99		9.99	0.81	0.51	
	綠地用地	22.43	-1.05	21.38	1.73	1.09	
	零售市場用地	2.74		2.74	0.22	0.14	
	停車場用地	2.14		2.14	0.17	0.11	
	污水處理廠用地	-	3.34	3.34	0.27	0.17	
	河道用地	3.84		3.84	0.31	0.20	
	墓地用地	15.77		15.77	1.27	0.80	
	鐵路用地	23.79		23.79	1.92	1.21	
	高速公路用地	93.93	-0.65	93.28	7.53	4.74	
	快速公路用地	2.41	0.14	2.55	0.21	0.13	
	道路用地	129.68	12.67	142.35	11.49	7.23	
	車站用地	0.50		0.50	0.04	0.03	
	人行廣場用地	1.24		1.24	0.10	0.06	
	廣場兼道路用地	1.26		1.26	0.10	0.06	
	小計	455.69	20.97	476.66	38.47	24.22	
	都市發展用地面積		1,135.37	104.16	1,239.53	100.00	-
	計畫區總面積		1,967.41	0.97	1,968.38	-	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、產業遊樂區、保護區、農業區、河川區、保存區、埤塘專用區及野生動物保護區。

資料來源：本計畫整理。

公開展覽草案

二、檢討範圍實質計畫內容

(一) 計畫範圍及面積

本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 126.25 公頃，詳表 7-2 及圖 7-1。

(二) 土地使用計畫

1. 土地使用分區

(1) 住宅區

為保留既有合法社區及聚落，以及基於尊重既有合法居住權益及安置需求，劃設住宅區面積合計約 10.89 公頃，佔計畫面積 8.63%。

(2) 工業區

考量既有違章工廠安置需求，及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 7.34 公頃，佔計畫面積約 5.81%。

(3) 產業專用區

提供作為產業發展使用，劃設面積約 58.27 公頃，佔計畫面積約 46.15%。

(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 5.81 公頃，佔計畫面積約 4.60%。

(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）部都委會第 914 次審竣新編號第 18 案（上田寮福德祠：

公開展覽草案

變更農業區為宗教專用區)及妙善寺使用範圍，劃設面積約 0.45 公頃，估計畫面積約 0.36%。

(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 1.39 公頃，估計畫面積約 1.10%。

(8) 保存區

考量黃烈火先生為和泰汽車及味全食品之創辦人，退休後籌備黃烈火社會福利基金會，並將故居捐贈基金會作為規劃及辦理公益活動之使用場域。為紀念黃烈火先生對於汽車及食品產業發展之貢獻、表達對於黃烈火社會福利基金會歷年來公益成果之認同，及保留故居範圍內現況之自然資源及花園景觀，將黃烈火先生宗祠、故居範圍及其周邊土地劃設為保存區，劃設面積約 2.71 公頃，估計畫面積約 2.15%。

(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 1.80%。

2. 公共設施計畫

(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 18.74 公頃，估計畫面積約 14.84%。

(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 0.13 公頃，估計畫面積約 0.10%。

(3) 污水處理廠用地

考量計畫區內污水處理需求，及預留楊梅幼獅工業區擴大(第一期)污水處理需求所需用地，劃設污水處

公開展覽草案

理廠用地 2 處，劃設面積約 3.34 公頃，估計畫面積約 2.65%。

(4) 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%。

(5) 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 1.01 公頃，估計畫面積約 0.80%。

(6) 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 13.76 公頃，估計畫面積約 10.90%。

表 7-2 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	住宅區	10.89	8.63	9.08
	工業區	7.34	5.81	6.12
	產業專用區	58.27	46.15	48.60
	自來水事業專用區	5.81	4.60	4.85
	宗教專用區	0.45	0.36	0.38
	灌溉設施專用區	1.39	1.10	-
	保存區	2.71	2.15	-
	埤塘專用區	2.27	1.80	-
	小計	89.13	70.60	69.03
公共設施用地	公園用地	18.74	14.84	15.63
	公園用地（兼供道路使用）	0.13	0.10	0.11
	污水處理廠用地	3.34	2.65	2.79
	快速公路用地	0.14	0.11	0.12
	高速公路用地	1.01	0.80	0.84
	道路用地	13.76	10.90	11.48
	小計	37.12	29.40	30.97
計畫面積合計		126.25	100.00	-
都市發展用地面積		119.87	-	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。

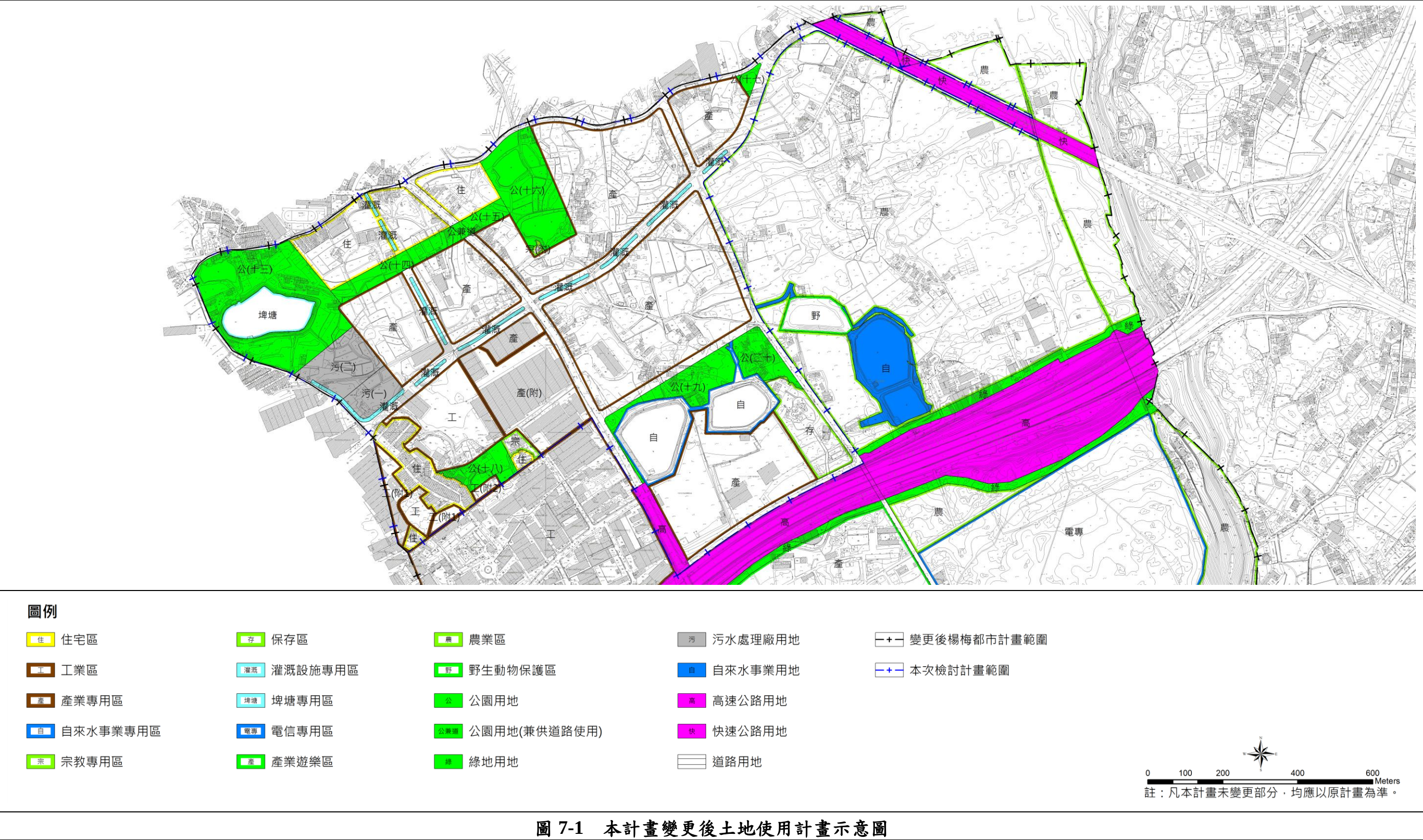
公開展覽草案

表 7-3 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	7.22	本計畫區西北側
	公十四	1.65	本計畫區北側，I-16 號道路西側
	公十五	0.55	本計畫區北側，I-16 號道路東側
	公十六	4.31	本計畫區北側，公（十五）東側
	公十七	0.24	本計畫區東北側，I-21 號道路南側
	公十八	1.19	本計畫區西南側
	公十九	2.17	本計畫區東南側，I-19 號道路南側
	公二十	1.41	本計畫區東南側，公（十九）東側
公園用地（兼供道路使用）		0.13	本計畫區北側，公（十四）東側、公（十五）西側
污水處理廠用地	污一	1.11	本計畫區西側，I-15 號道路北側
	污二	2.23	本計畫區西側，污（一）北側
快速公路用地		0.14	計畫區東北側
高速公路用地		1.01	計畫區西南面
道路用地		13.76	

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

(三) 道路系統計畫

1. 道路系統

本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 18~20 公尺、24 公尺、15 公尺及 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。

本計畫新劃設及調整後之道路及其編號明細如表 7-4、圖 7-2 所示。

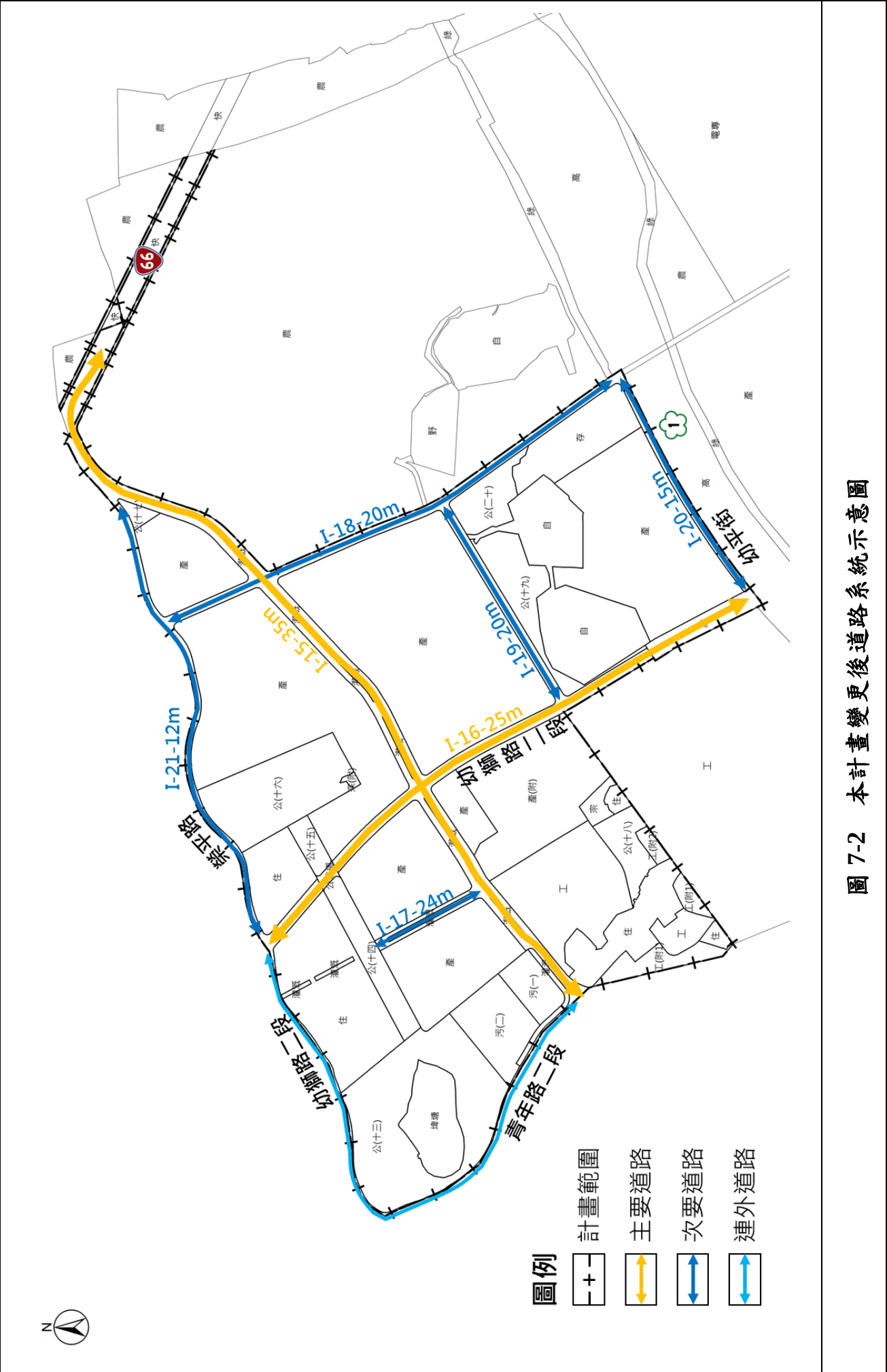
表 7-4 本計畫變更後道路編號明細表

編號	起訖點	寬度（公尺）	長度（公尺）	備註
I-15	起於青年路二段，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(含部分原 I-2)	25	1,030	主要道路， 幼獅路二段
I-17	起於公(十四)，訖於 I-15 之南北向道路	24 (含 9 公尺灌溉設施專用區)	240	次要道路
I-18	起於 I-21(榮平路)，訖於 I-20 之南北向道路(含部分原(十)-1)	18~20	1,090	次要道路
I-19	起於 I-16，訖於 I-18 之東西向道路	20	480	次要道路
I-20	起於 I-16，訖於 I-18 之東西向道路	15	540	次要道路， 幼平街
I-21	起於 I-16，訖於 I-15 之東西向道路	12	1,085	次要道路， 榮平路

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。



公開展覽草案

2.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 7-5 與表 7-6 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 7-5 與表 7-6 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部分車流量，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 I-15-35m 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，可轉移大部分青年路交通量，現況道路之流量得以紓緩（詳圖 7-3），各道路晨、昏峰交通量與道路服務水準詳如表 7-5 與表 7-6 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 7-5 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。

公開展覽草案

表 7-6 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。



3.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。

（四）整地排水計畫

1.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。

公開展覽草案

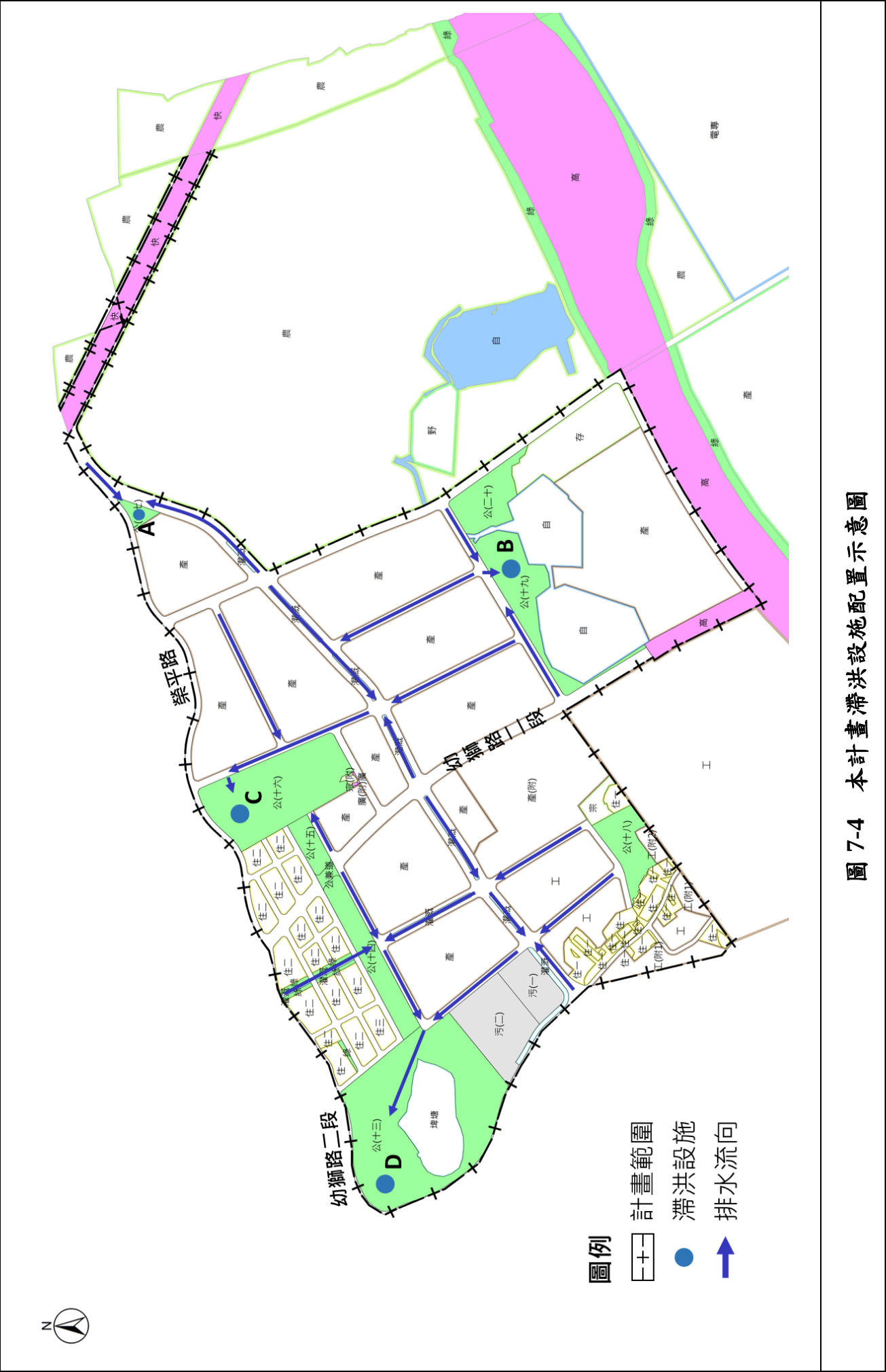
- (2) 整地除應順應自然地形變化之外，同時亦應妥適研擬與鄰近道路之高程平順銜接，以利進出。
- (3) 整地坡度儘量控制於 1% 以內，最大不超過 4%，同時配合施工階段實施植生綠化並採取防水措施，以維持坡面填土之穩定性，並避免因雨水沖蝕破壞，造成土石流失。
- (4) 公園綠地及緩衝綠帶，應儘量順應原地形變化而整地。原地表清除與掘除後之雜草與樹根等，除部分須外運處理之外，其餘之表土可移作公園綠地、景觀植栽之客土使用，以減少棄土。
- (5) 訂定施工期間之臨時性土方堆置、施工便道、臨時排水及防制施工災害等計畫。
- (6) 計畫區內如土方未能平衡，將依內政部函頒「營建剩餘土石方處理方案」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

2. 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。

3. 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，規劃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 4 處排水分區，並依整地後地勢於區內公園用地設置滯洪設施（詳圖 7-4），排放至下游排水路。本計畫亦於土地使用分區管制要點以容積獎勵方式規定產業專用區應於建築基地設置雨水溢流貯集滯洪設施，以分擔雨水逕流。



公開展覽草案

（五）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 7-5 所示，相關說明如下：

1. 防災道路

（1）道路等級

計畫區內計畫道路共 7 條，其中 25 公尺（含）以上道路 2 條、20 公尺（含）以上道路 3 條、15 公尺道路 1 條、12 公尺道路 1 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

A. 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。

B. 救援、輸送道路

I-17、I-18、I-19、I-20、I-21 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。

C. 避難輔助道路

本計畫並未劃設避難輔助道路，應於細部計畫劃設避難輔助道路，以完善計畫區之都市防災道路系統。

2. 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。

3. 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。

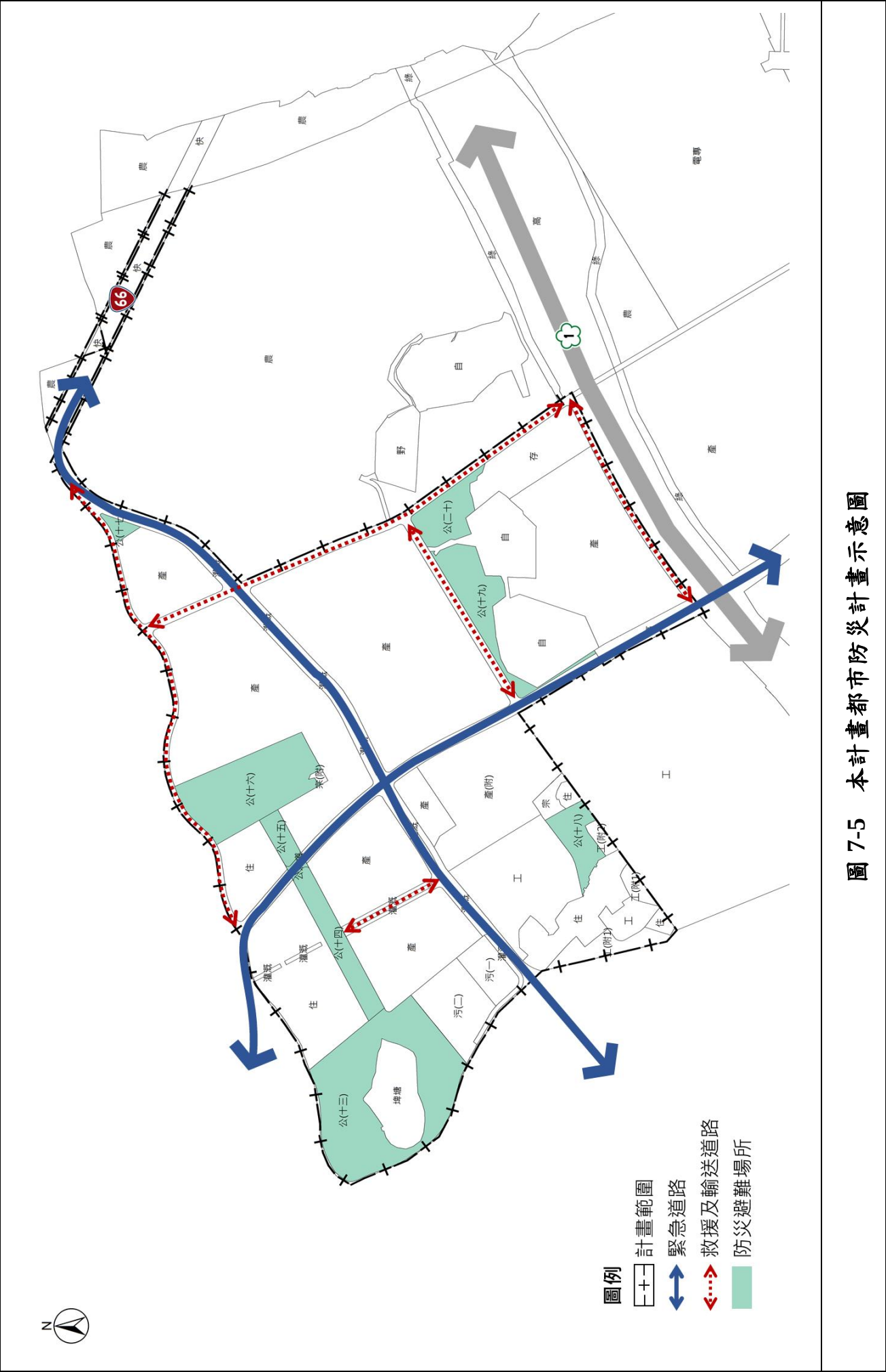


圖 7-5 本計畫都市防災計畫示意圖

公開展覽草案

捌、實施進度及經費

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。

本計畫開發方式除符合下列原則得剔除於區段徵收範圍外，均以區段徵收方式開發。細部計畫應指定剔除區段徵收之實際範圍。

- 1.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，於主要計畫規劃為住宅區，並於細部計畫劃設為「第一種住宅區」、「第一之一種住宅區」者。
- 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）及宗教專用區（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 1），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，否則變更為產業專用區，以區段徵收方式開發。

3.工業區（附 2），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，否則變更為公園用地，以區段徵收方式開發。

4.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

公開展覽草案

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。

二、實施進度

- (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 40%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。

- (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、工業區及產業專用區」為抵價地提供分配，可建築土地面積合計為 57.81 公頃。
2. 第一之二種住宅區面積約 0.03 公頃，專案讓售予青年路二段 108 巷東側既有建築物之所有權人。
3. 第三種住宅區面積約 0.35 公頃，優先分配予桃園市政府興建安置住宅使用。
4. 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、廣場用地、道路用地」無償登記為桃園市所有。

公開展覽草案

- 5.部分自來水事業專用區非屬台灣自來水股份有限公司所有，面積約 0.11 公頃，優先分配予台灣自來水股份有限公司。
- 6.灌溉設施專用區及埤塘專用區，面積約 3.66 公頃，優先分配予行政院農業委員會農田水利署。
- 7.保存區屬於黃烈火先生宗祠、故居範圍及其周邊土地，面積約 2.71 公頃，優先分配予財團法人黃烈火社會福利基金會（宗祠範圍得優先分配予純青實業股份有限公司）。
- 8.高速公路用地仍屬私有地部分，面積約 0.27 公頃，以區段徵收方式取得，取得後有償撥用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。