

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

幼獅交流道周邊為本市重要產業發展聚落

既有工業區已發展飽和



選取幼獅交流道北側都計農業區新闢產業園區

計畫面積：約126.25公頃 [都市計畫區：125.28公頃
擴大都市計畫：0.97公頃(榮平路、台66線及側車道)]



- +— 本次檢討計畫範圍
- +— 楊梅都市計畫範圍

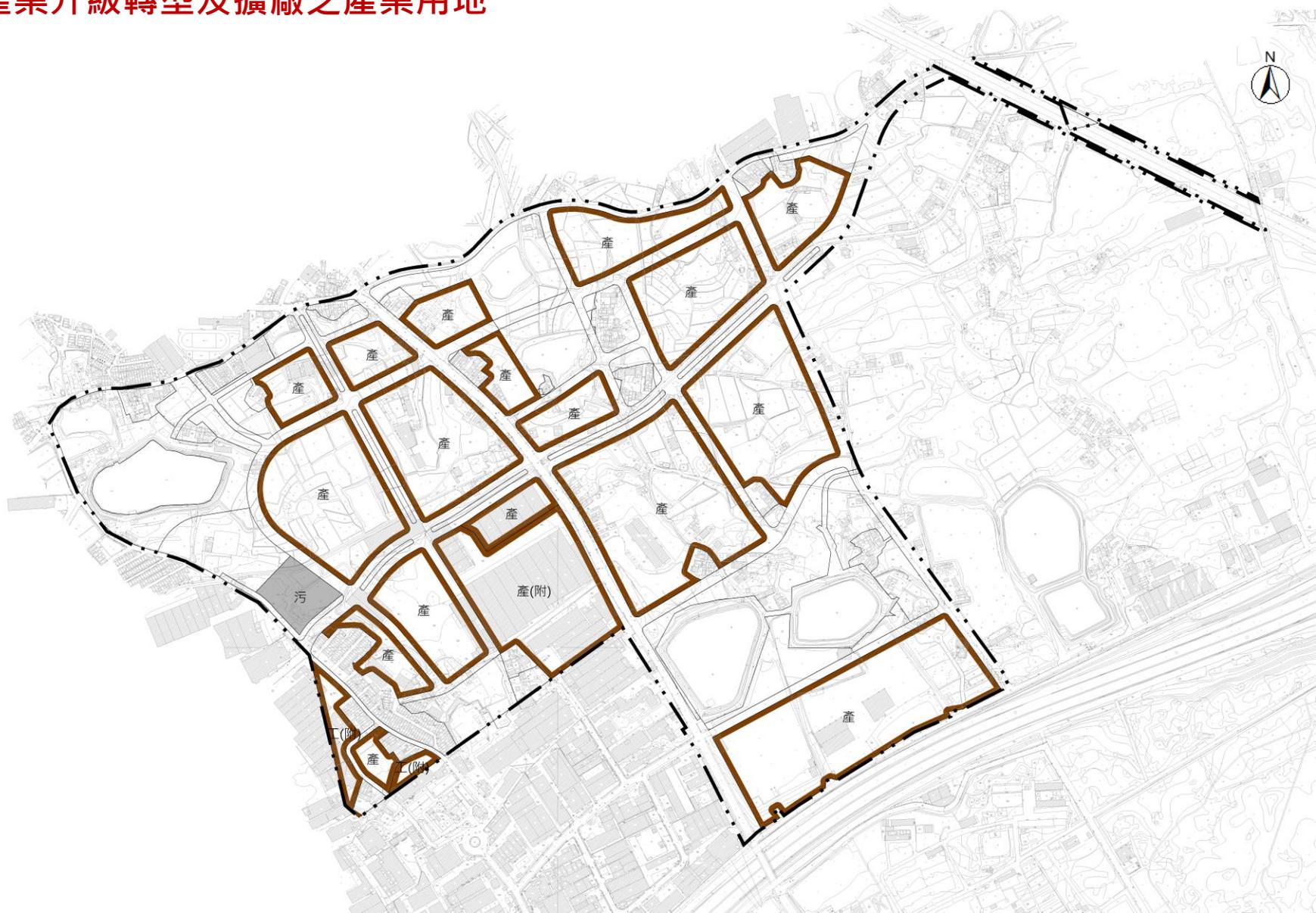
整體規劃構想

建構完善交通系統並分流客貨車動線



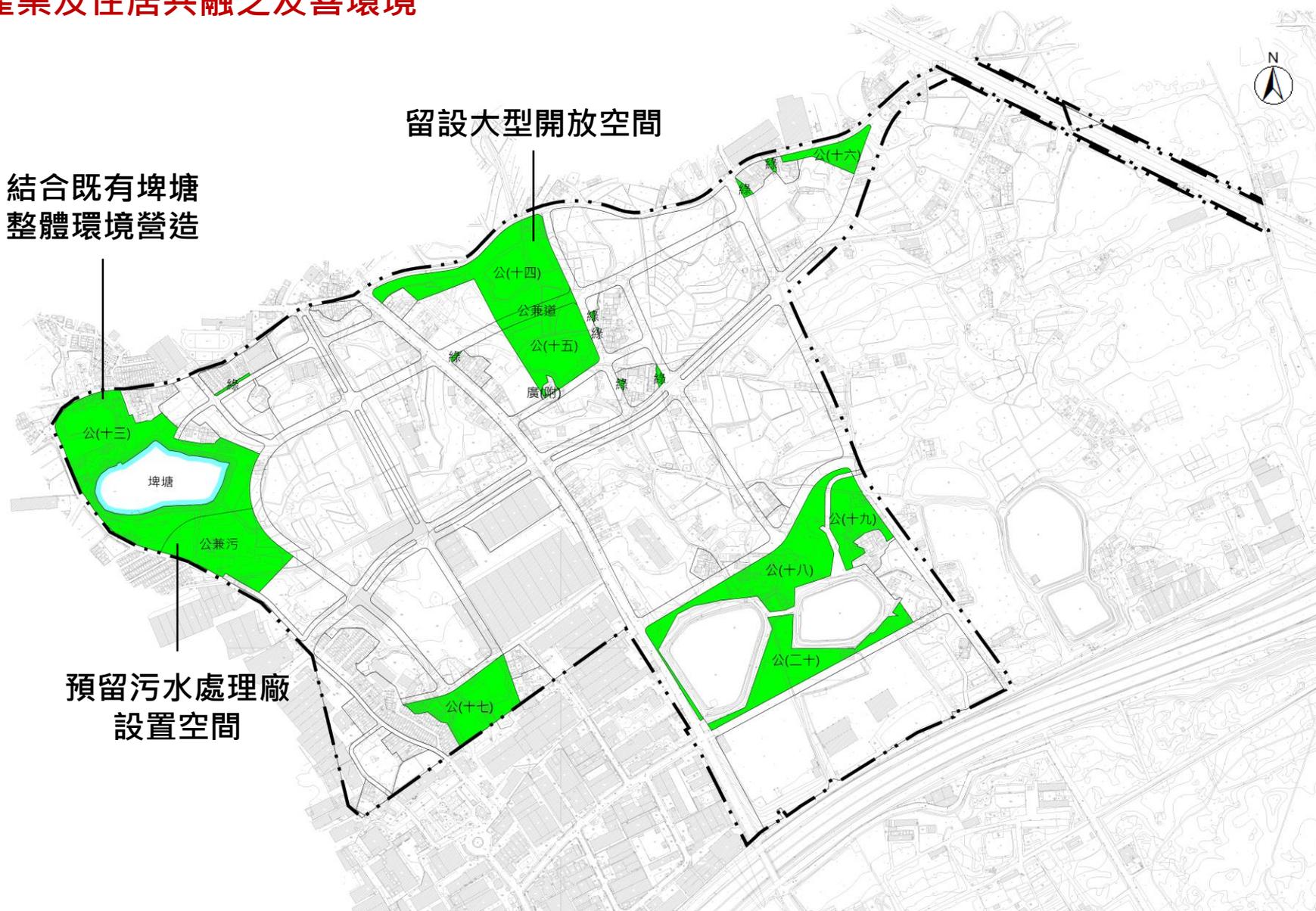
整體規劃構想

提供產業升級轉型及擴廠之產業用地



整體規劃構想

塑造產業及住居共融之友善環境

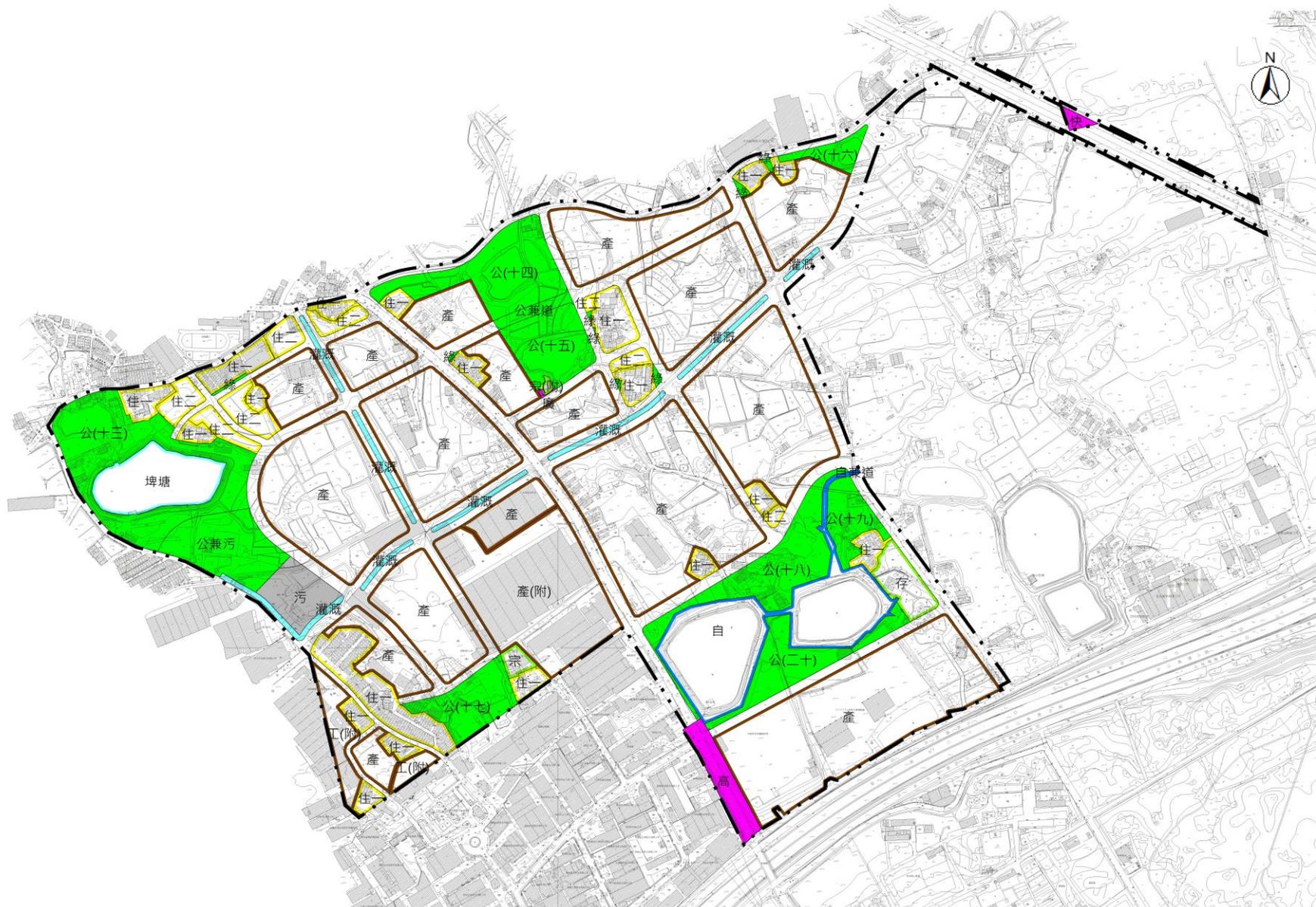


整體規劃構想

尊重地方重要生態、地景及文化等空間紋理



109.4.1原公展方案



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

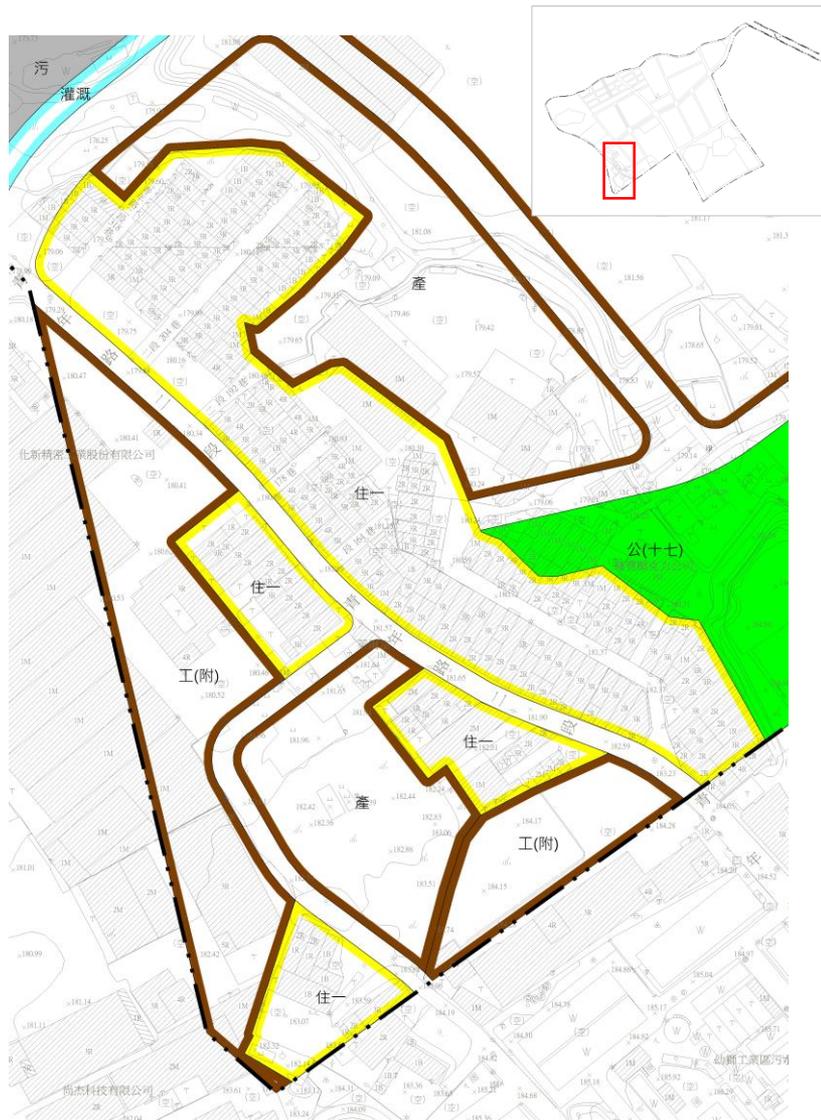
依都市計畫法第19條、23條及28條規定辦理公開展覽及舉行說明會

- 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

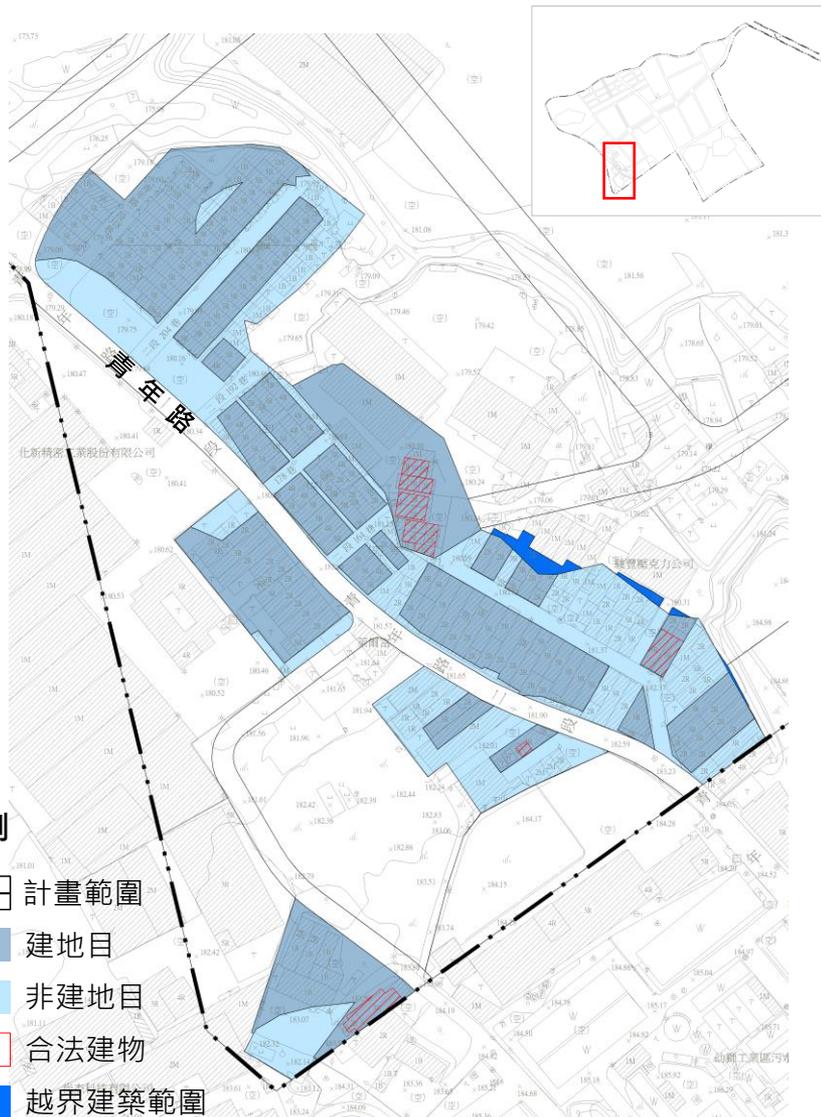
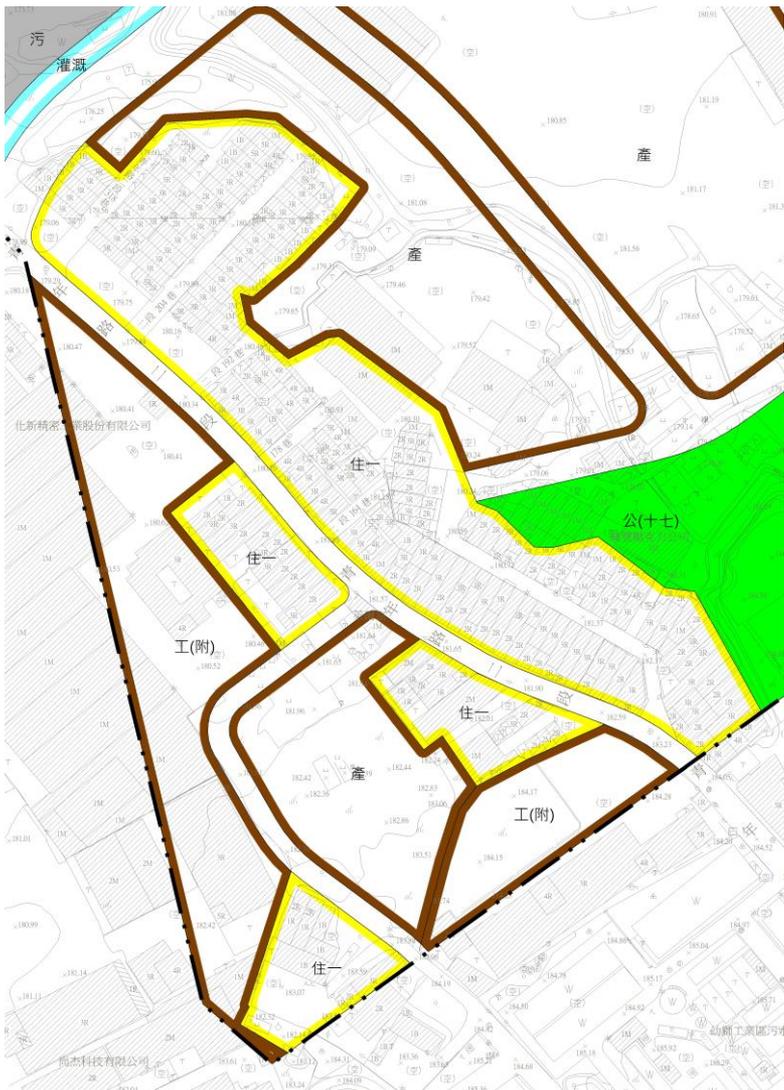
109.4.1公展方案第一種住宅區剔除於區段徵收而未有共同負擔，因此酌予降低容積

- **第一種住宅區**：既有合法社區及建物**密集聚落**，且不影響地區景觀並與地區發展相符者，以社區及聚落坐落土地地籍線，以及出入通路、建築結構安全及維生設施等必要範圍為界予以**適當保留**，剔除於區段徵收範圍，考量其未共同負擔本計畫公共設施，降低容積率為120%，以符合公平原則



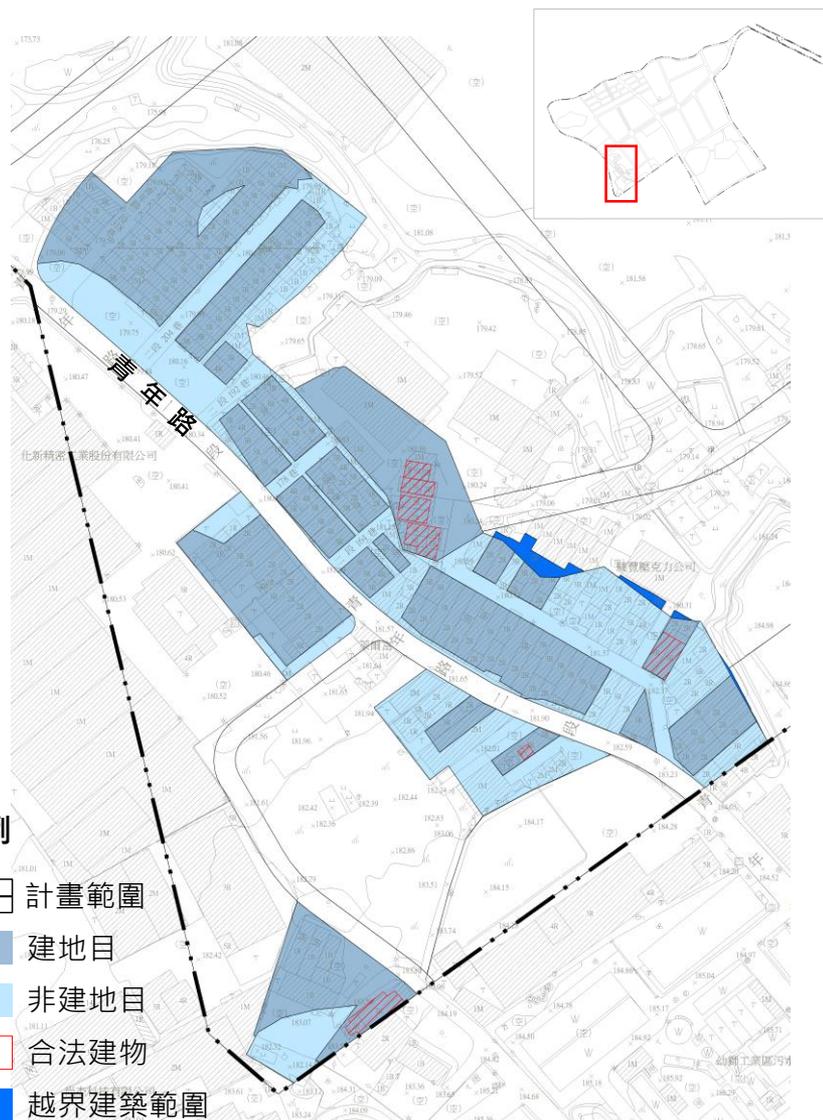
第一種住宅區容積率公平性

檢討：合法建物、未建築利用建地目土地、非合法建物或空地，一併取得120%容積權利不符公平原則

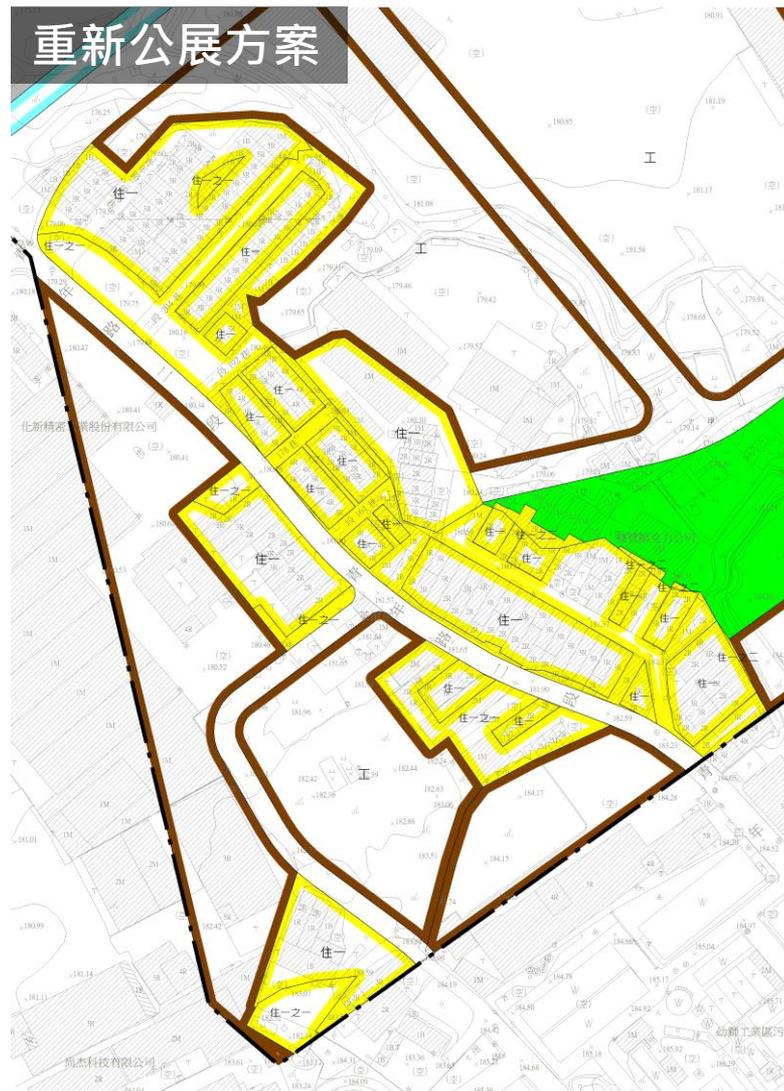
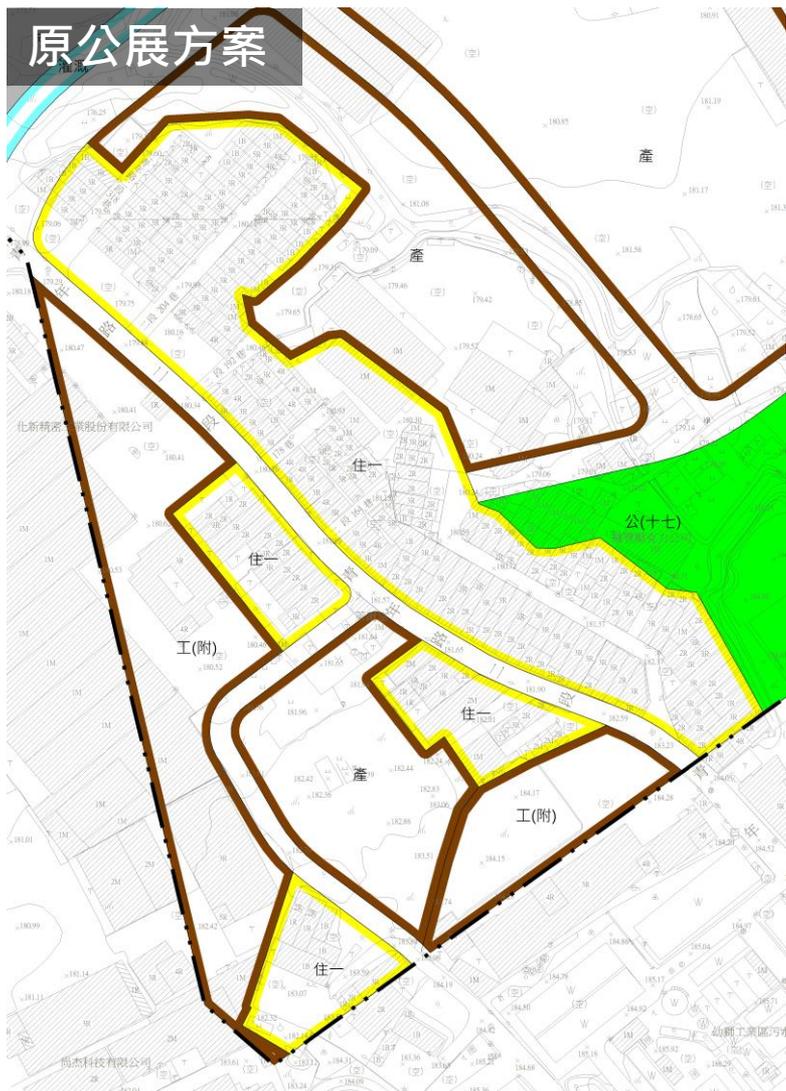


第一種住宅區容積率公平性

- **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%



第一種住宅區容積率公平性



第一種住宅區容積率公平性

申購容積規定

- 第一種住宅區及第一之一種住宅區土地建築時，得向市府申購增加容積，惟增加後容積率最高以第二種住宅區之容積率(200%)為限。申購容積程序及容積價金計算方式依《桃園市政府都市計畫增額容積及容積移轉代金申請案件審查許可要點》辦理
- 第一之一種住宅區土地原建蔽率及容積率均為0%，依前項規定申購容積者，於第一次申購時，須至少申購達容積率120%，申購後建蔽率為60%，並以容積率120%為基準容積

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



圖例

第一種住宅區以外既有住宅建物

第一種住宅區及產業專用區之相容性

共有土地不易處理：現況農地、農建地多人共有、多棟建物

- 土地產權複雜
- 土地交換分合不易



第一種住宅區及產業專用區之相容性

參與區段徵收後，依各自持有土地面積換算選配抵價地

土地面積500 坪，5人分別共有		
所有權人	持分	土地面積(坪)
甲	1 / 5	100
乙	1 / 5	100
丙	2 / 5	200
丁	1 / 10	50
戊	1 / 10	50



參與區段徵收，換算配地		
所有權人	土地面積(坪)	配地面積(坪)
甲	100	40
乙	100	40
丙	200	80
丁	50	20
戊	50	20

*依抵價地比例平均40%計算

第一種住宅區及產業專用區之相容性

建物老舊自費重建VS.區徵重建

- 現況建物屋齡多已超過30年以上，未來建物老舊至不堪使用時，須自行負擔重建成本
- 保留劃設住一容積率120%(住一之一容積率0%)，重建時如不敷使用還需增購容積至200%
- 參加區段徵收建物依重建價格補償



第一種住宅區及產業專用區之相容性

- 臨近高榮國小集中劃設新住宅社區，異地安置區內既有建物，並以公園綠地做為緩衝
- 兼顧居住品質及產業整體利用



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

安置計畫

■ 建築物補償

1. 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

2. 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

1. 農作改良物補償費

2. 合法營業損失及工廠生產設備搬遷補助費

3. 土地徵收遷移費及遷葬補償費

4. 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

安置計畫

■ 安置住宅

1. 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
2. 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)
3. 土地補償費、建築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

模擬示意圖



模擬示意圖

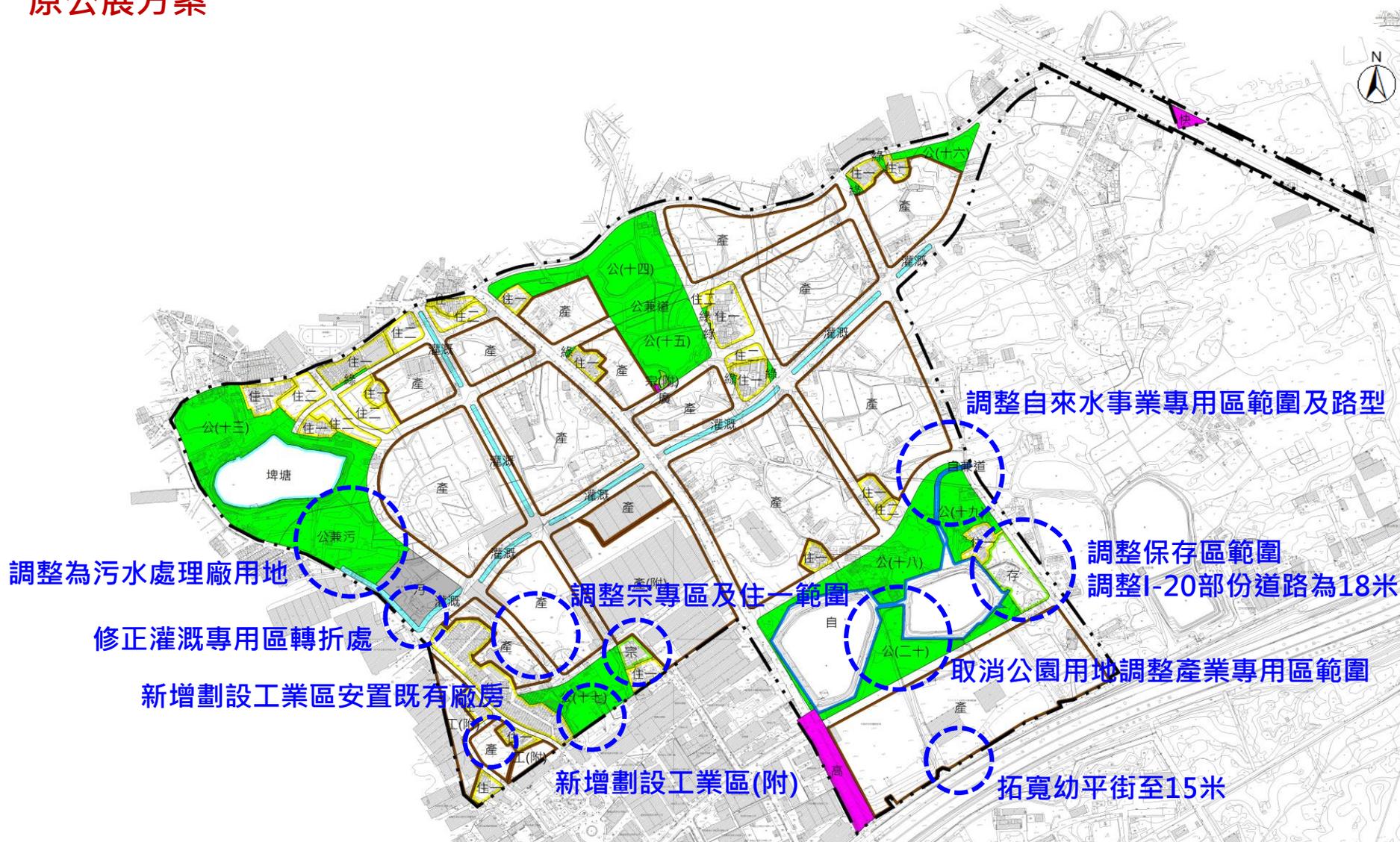


模擬示意圖



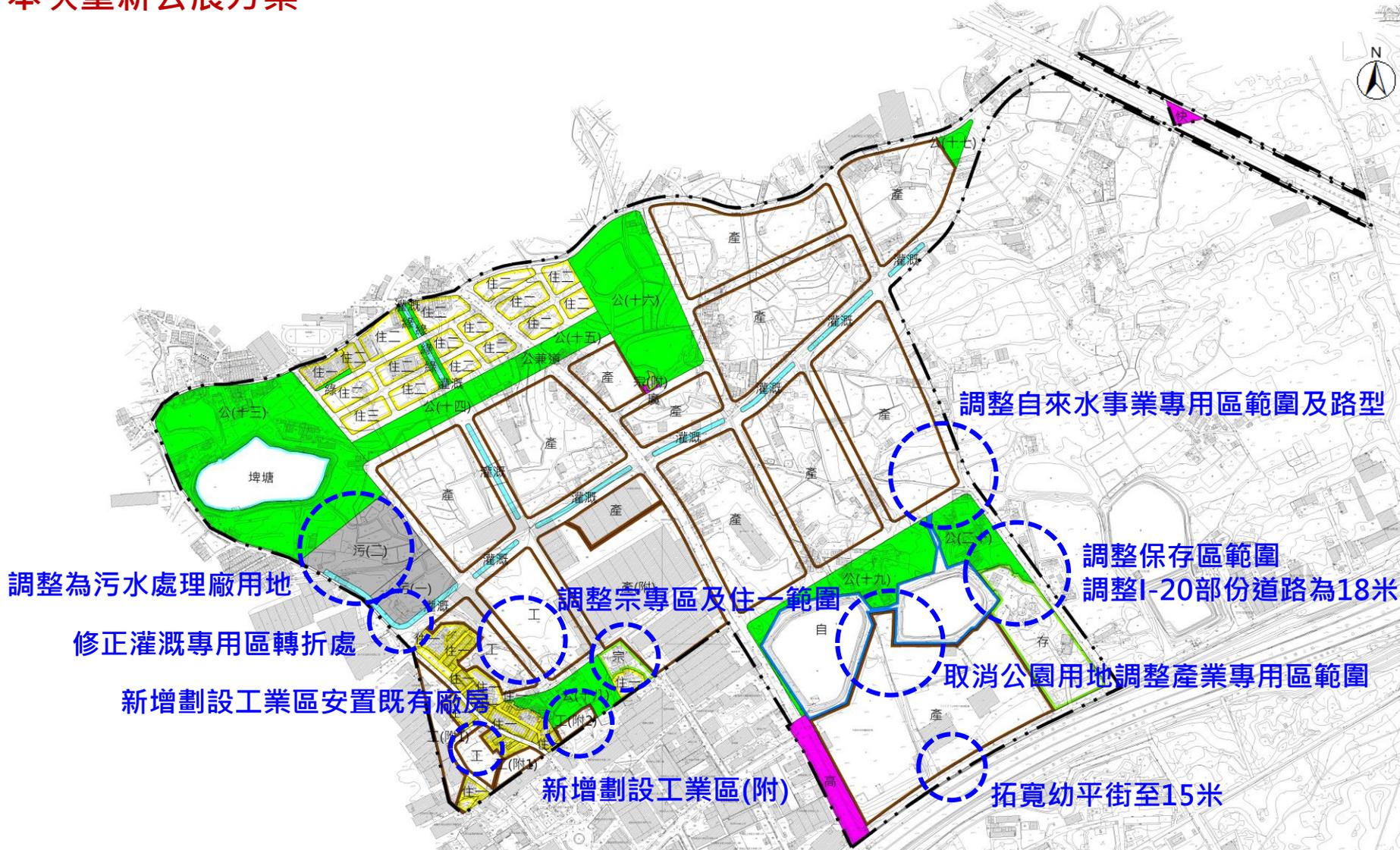
其他-人民陳情及市都委會專案小組意見之修正

原公展方案



其他-人民陳情及市都委會專案小組意見之修正

本次重新公展方案



調整為污水處理廠用地

修正灌溉專用區轉折處

新增劃設工業區安置既有廠房

新增劃設工業區(附)

調整宗專區及住一範圍

調整自來水事業專用區範圍及路型

調整保存區範圍
調整I-20部份道路為18米

取消公園用地調整產業專用區範圍

拓寬幼平街至15米

重新公展方案



土地使用計畫

類型	使用項目	面積 (公頃)	估計畫面積 (%)	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	-	-
	埤塘專用區	2.27	1.80	-	-
	小計	81.73	64.73	-	-
公共 設施 用地	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	-	-
小計	44.52	35.27	-	-	
計畫面積合計		126.25	100.00	-	-

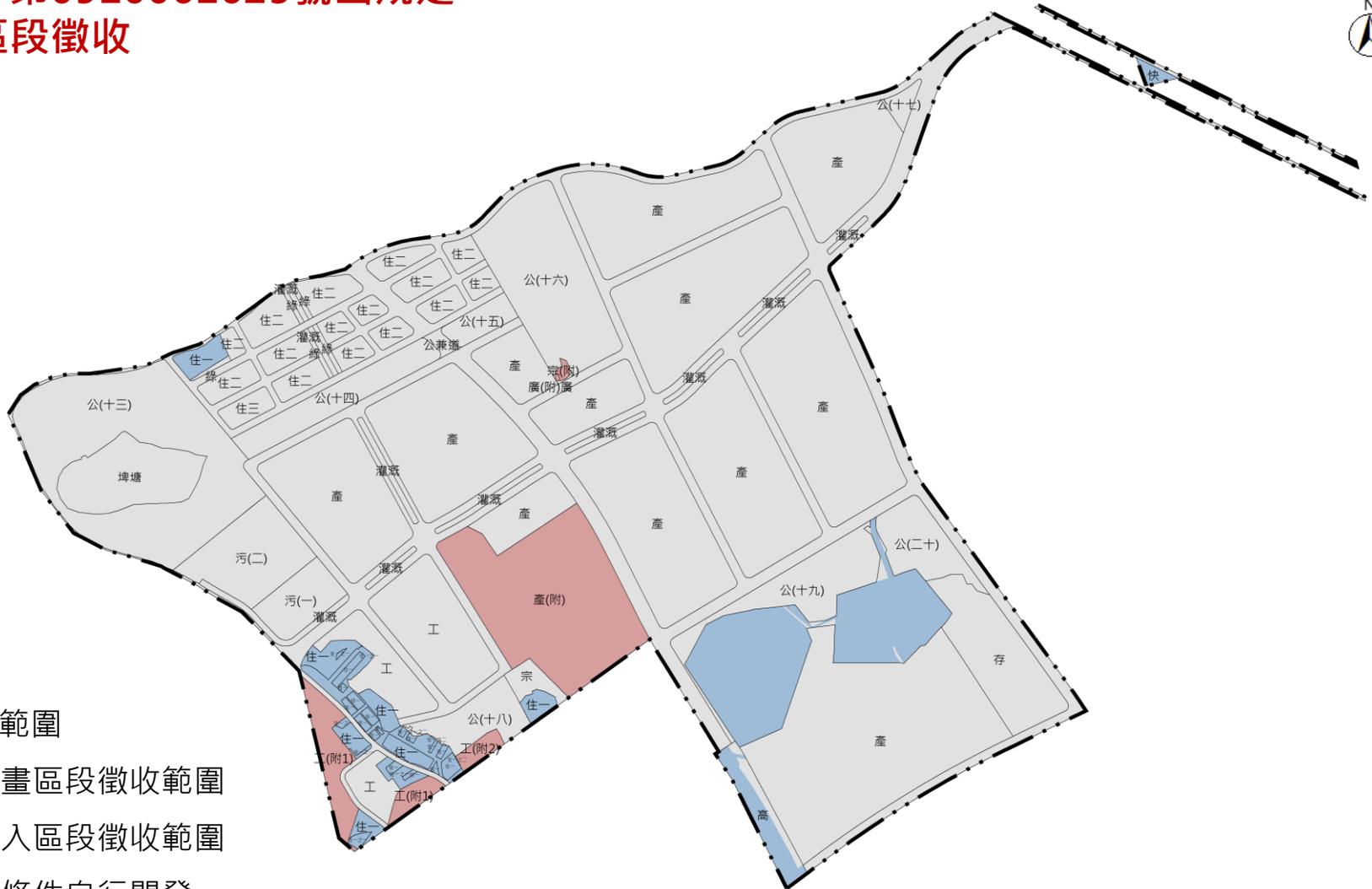
註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

模擬示意圖



開發方式 / 區段徵收

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



圖例

-  計畫範圍
-  本計畫區段徵收範圍
-  不納入區段徵收範圍
-  附帶條件自行開發

開發方式 / 附帶條件自行開發地區

產業專用區（附）

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。
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。

開發方式 / 附帶條件自行開發地區

工業區（附）

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。

• 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。

• 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。

開發方式 / 附帶條件自行開發地區

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）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）。

- 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。

都市計畫法定程序

公告徵求意見：109.02.14起30天
舉行座談會：109.02.26

研擬都市計畫主要計畫及細部計畫草案

辦理草案公開展覽 30 天及舉行說明會
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
已召開5次專案小組會議

主要計畫及細部計畫草案修正

重新辦理公開展覽30天及舉行說明會
自110.01.22起公告公開展覽30 天

主要計畫及細部計畫
提送各級都委會審議

都市計畫
核定發布實施



意見表達方式

- 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

意見表達方式

郵寄地點及電話：桃園市政府都市發展局

地址：桃園市桃園區縣府路一號

電話：(03)332-2101#5222

- 填表時請注意：
- 一、本意見表不必另備文。（本意見表請勿裁開）
 - 二、建議理由及辦法請針對計畫範圍內儘量以簡要文字條列。
 - 三、請檢附建議位置圖、修正意見圖及有關資料。

公民團體對變更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意見表

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

申請人或其代表：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國

年

月

日

簡報結束

感謝聆聽