



變更楊梅都市計畫 (公共設施用地專案通檢)案

重新公開展覽說明會

桃園市政府

中華民國111年11月15日



都市計畫檢討及重劃作業流程

2

(本府都發局)

都市計畫檢討作業

• 102.12.25 公告徵求意見

公設用地機關協調會

製作計畫書圖(草案)

• 106.4.28起公告30日

公開展覽及說明會

人民及團體陳情意見彙整

• 108.3.8 通過

市都委會審議及修正

111.8.16

部都委1017次會通過

部都委會審議及修正

重新公開展覽
及說明會

• 111.10.28起公告30日

重劃計畫書
報內政部核定
(地政局)

計畫核定實施

重劃開發作業

(本府地政局)

勘選重劃範圍

重劃計畫書報請內政部
核定後公告及通知

召開座談會及
處理地主意見

重劃計畫書
公告30日

公告重劃區禁止事項

測量、調查、規劃設計

工程測量、規劃

現況測量、調查

地價查定、分配設計

工程設計

地上物查估
及拆遷補償

土地交換分合、
計算負擔

工程施工

分配結果陳報核定

分配結果公告及通知

異議處理

測量、釘樁

分配結果公告確定

地籍整理

重劃後土地標示變更登記

交接及清償

換發土地權利書狀

財務結算

重劃成果報告書陳報核備



公開展覽日期及說明會地點

3

■ 依據：都市計畫法第19條及第28條

■ 公告日期：自民國111年10月28日起公告30日

■ 公告方式：

(一)書面：本府都市發展局及楊梅區公所公告欄。

(二)網路：本府都市發展局網站(<http://urdb.tycg.gov.tw/>)

(三)登報：刊登於聯合報及本府公報。



■ 說明會時間及地點：

場次	行政區	時間		說明會地點
1	楊梅區	111年11月15日 (星期二)	上午10時整	楊梅區農會3樓禮堂
2			下午2時整	



意見表達方式

4

- 依都市計畫法第19條規定，任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向本府提出意見，以供都市計畫委員會審議參考。

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)3375225

- 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「變更楊梅都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」意見表					
陳情位置	土地標示：	段	小段	地號	
	門牌號碼：	區 巷	里 弄	鄰 號	路(街) 段 樓
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

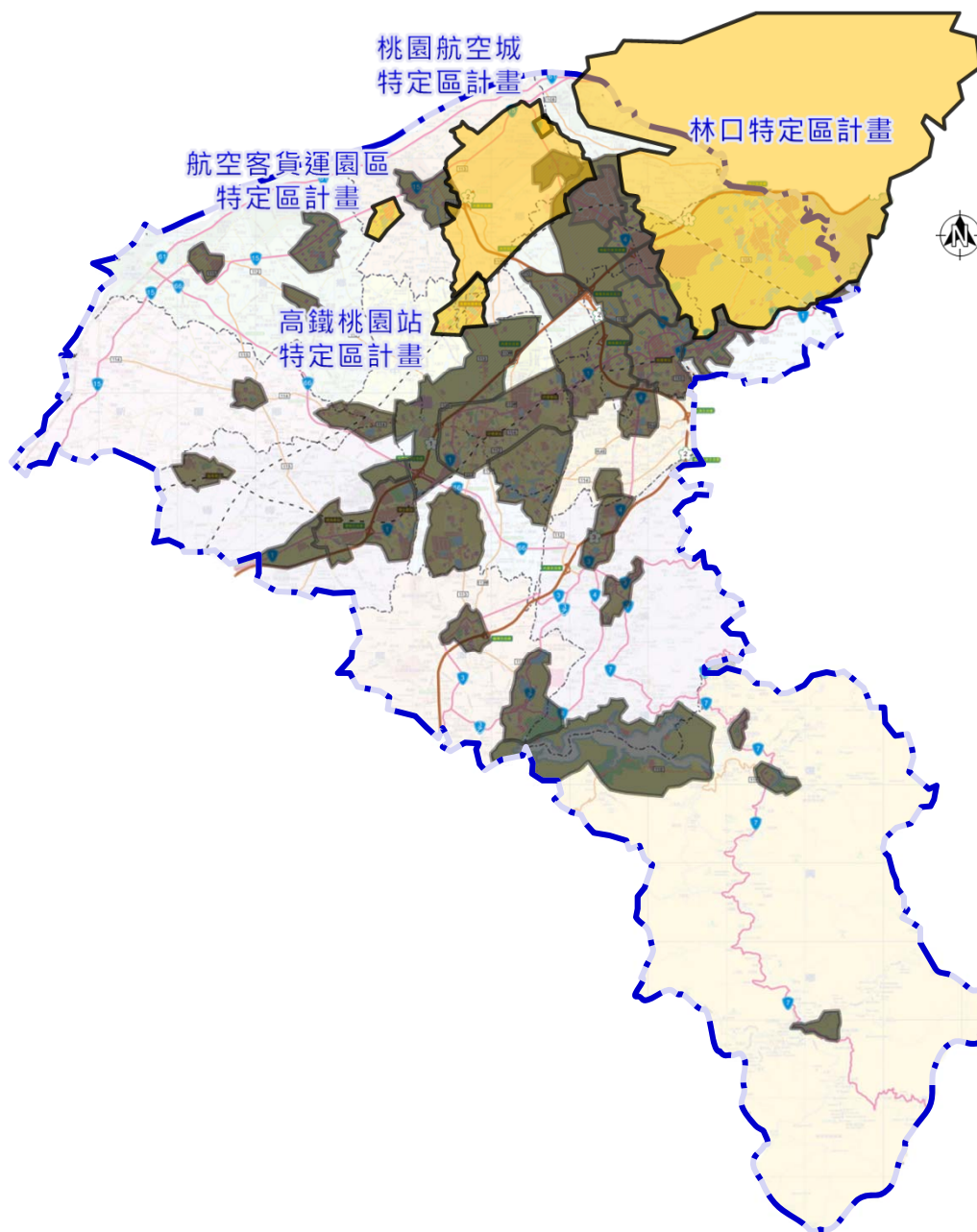
年

月

日

◆ 桃園市共計 33 處都市計畫

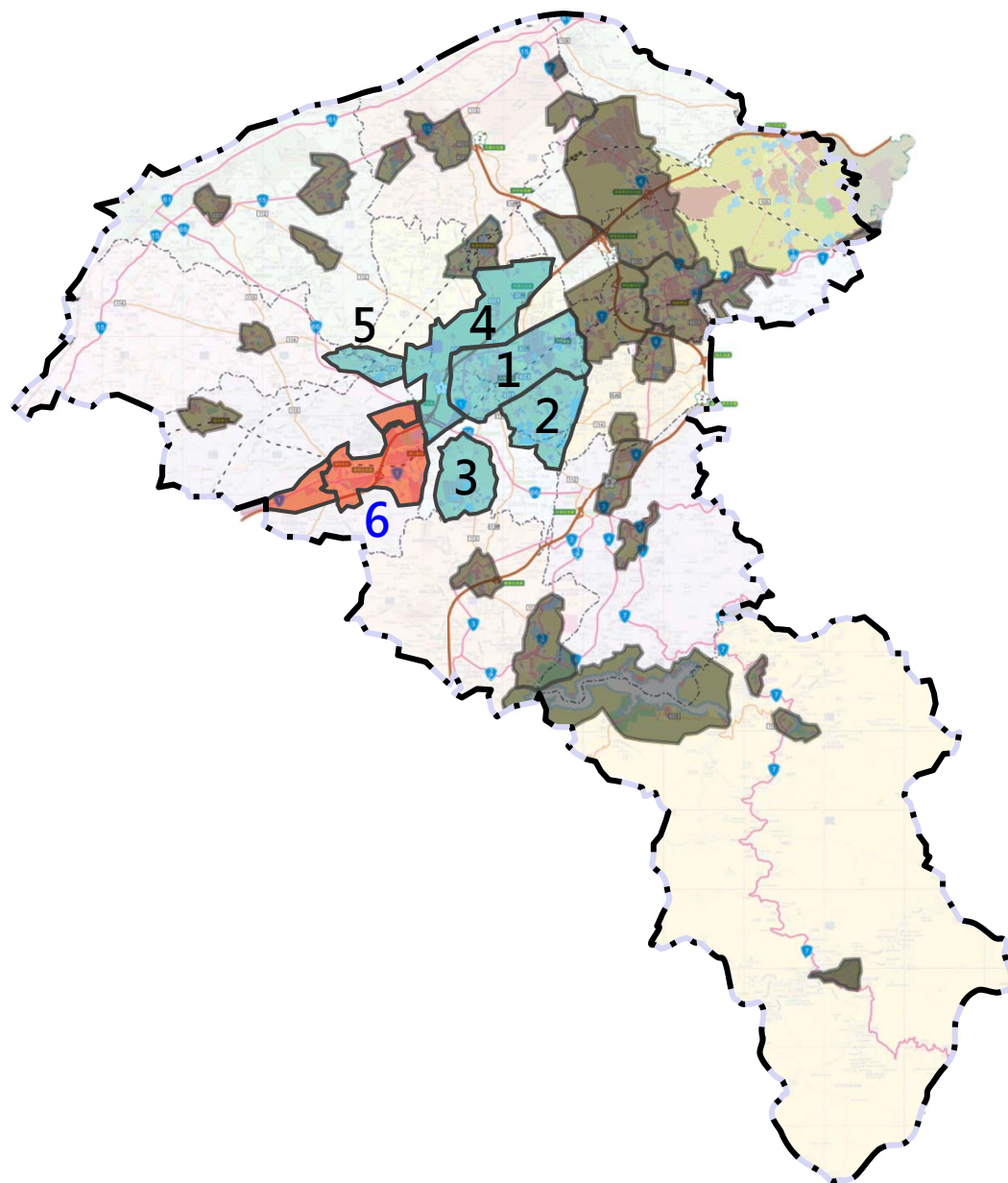
- 1 處由內政部辦理(林口特定區)、2 處完成區徵開發(航空客貨運園區及高鐵桃園站特定區計畫)、1 處未完成區徵開發(航空城特定區計畫一階)，計 4 處計畫區不列入本案檢討。
- 其餘 29 處計畫區為檢討範圍。
- 另採主細計分離之 8 處細部計畫區一併檢討。





◆ 計 6 個都市計畫區

1. 中壢平鎮主要計畫
2. 中壢(龍岡地區)都市計畫
3. 平鎮(山子頂地區)都市計畫
4. 高速公路中壢及內壢交流道
附近特定區計畫
5. 四鄉鎮都市計畫
6. 楊梅都市計畫

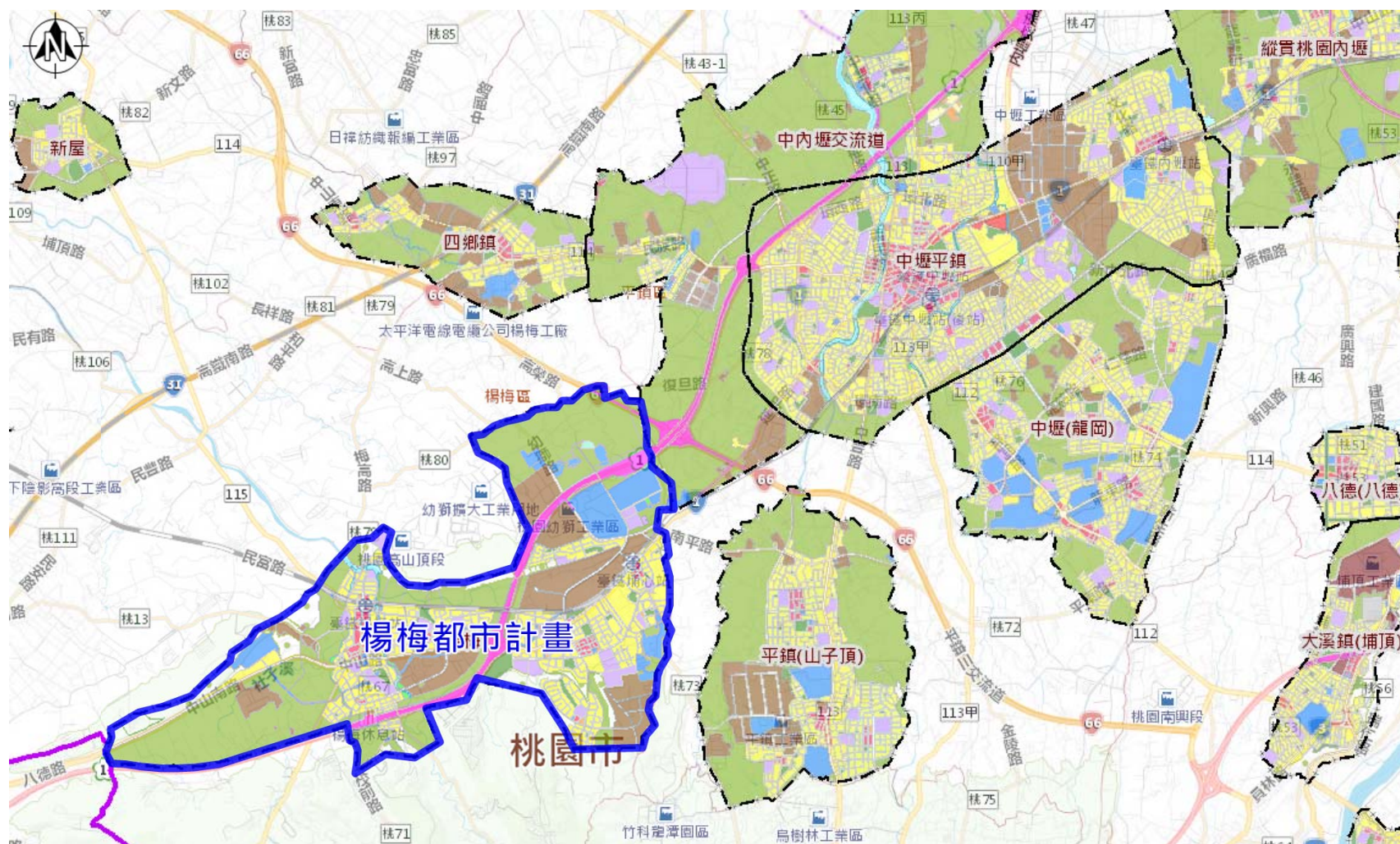




計畫區位置及範圍

7

- ◆ 本計畫範圍包括楊梅都市計畫地區外北側與西側兩區，其中北側地區包含高山及高榮兩里之部分，西側地區位於楊梅區之西南側，南以高速公路用地北緣為界，北至臺一號省道北側之丘陵小徑，計畫面積合計1,967.41公頃。





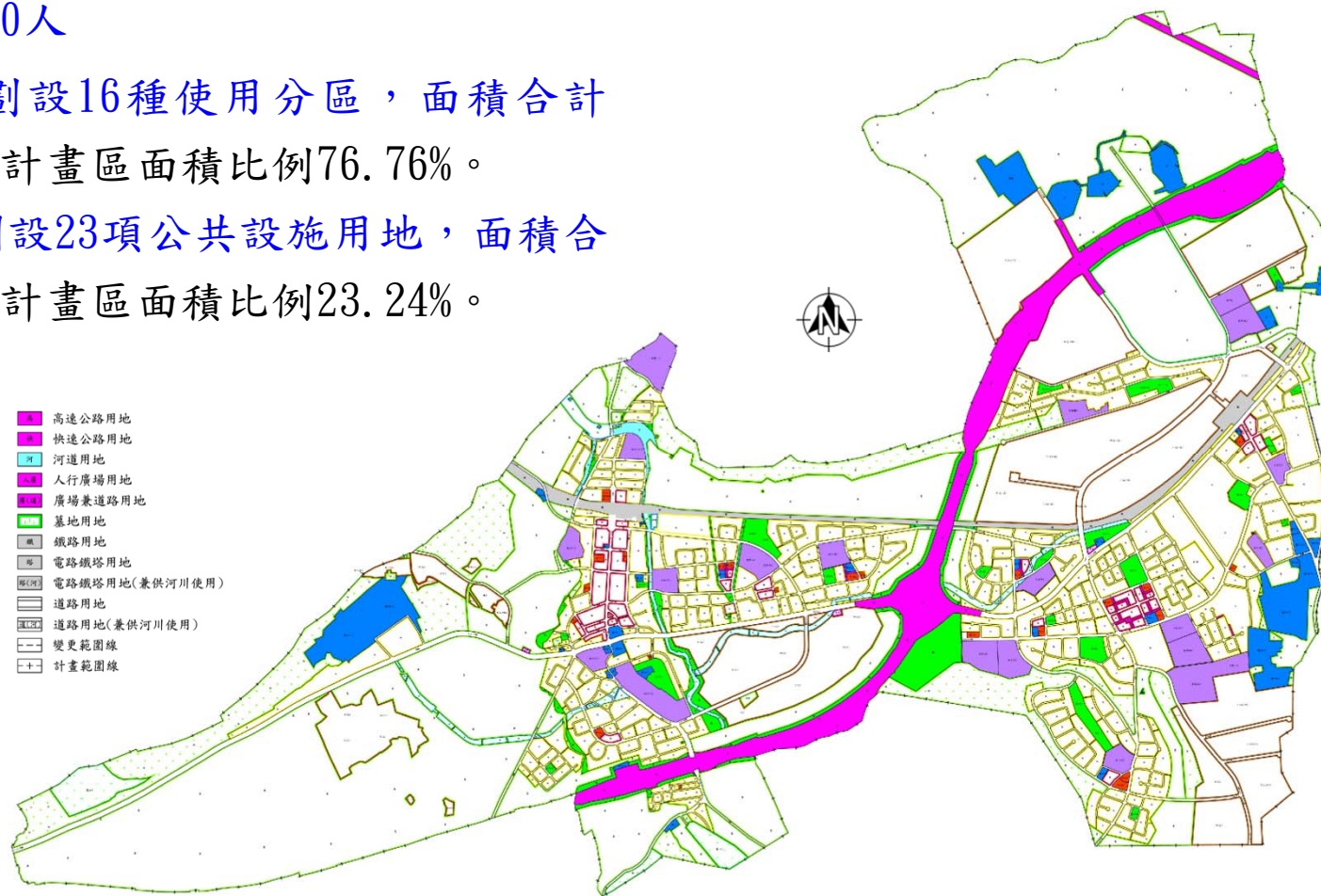
現行都市計畫概述

8

- ◆ 民國62年9月14日發布實施，期間分別於65、72年辦理第一、二次通盤檢討，後於82年6月28日公告實施第三次通盤檢討案，108年12月10日公告實施第四次通盤檢討(第一階段)案、110年1月28日公告實施第四次通盤檢討(第二階段)案。
- ◆ 計畫年期：民國115年
- ◆ 計畫人口：142,000人
- ◆ 土地使用計畫：劃設16種使用分區，面積合計1,510.11公頃，占計畫區面積比例76.76%。
- ◆ 公共設施計畫：劃設23項公共設施用地，面積合計457.30公頃，占計畫區面積比例23.24%。

圖 例

住宅區	水利專用區	高速公路用地
商業區	車站專用區	快速公路用地
工業區	自來水事業用地	河道用地
零星工業區	機關用地	人行廣場用地
產業專用區	文化設施用地	廣場兼道路用地
產業遊樂區	社教機構用地	墓地用地
野生動物保護區	學校用地	鐵路用地
宗教專用區	公園用地	電路鐵塔用地
農業區	兒童遊樂場用地	電路鐵塔用地(兼供河川使用)
保護區	體育場用地	道路用地
電信專用區	綠地用地	道路用地(兼供河川使用)
加油站專用區	零售市場用地	變更範圍線
河川區	停車場用地	計畫範圍線





公共設施開闢取得情形

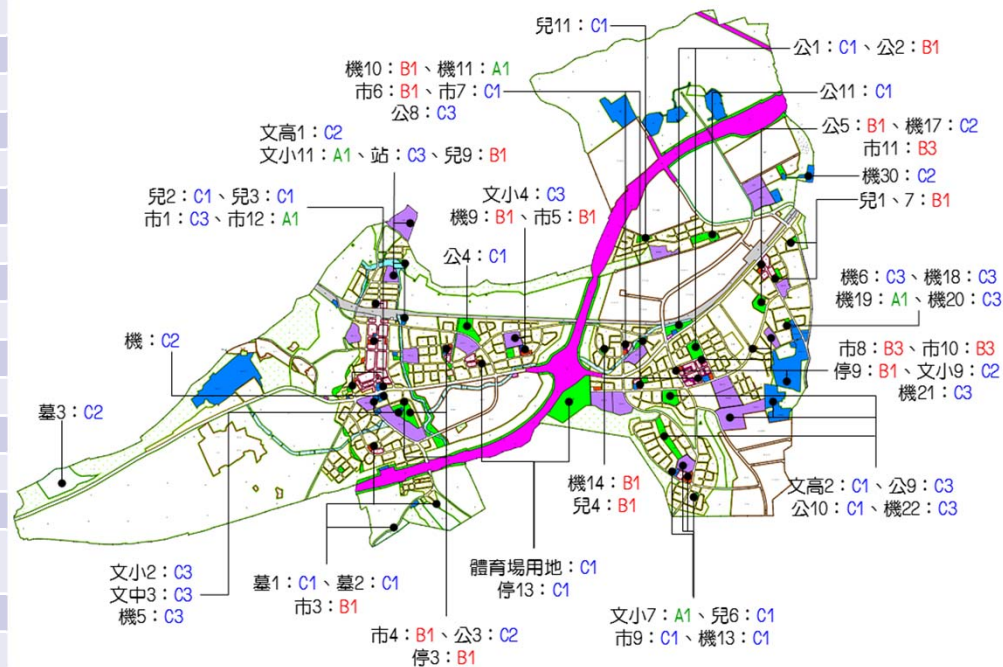
9

公共設施用地	劃設情形		開闢情形		取得情形			
	編號	面積(公頃)	已開闢(公頃)	使用率(%)	已取得		未取得	
					已開闢(公頃)	未開闢(公頃)	已開闢(公頃)	未開闢(公頃)
機關	機	41.96	40.45	96.40	40.33	0.21	0.12	1.30
電路鐵塔地	塔	0.11	0.11	100.00	0.11	0.00	0.00	0.00
電路鐵塔(兼供河川使用)	塔(河)	0.05	0.05	100.00	0.05	0.00	0.00	0.00
自來水事業	自	12.02	12.02	100.00	12.02	0.00	0.00	0.00
學校	文小	24.04	19.81	82.40	19.80	4.21	0.01	0.02
	文中	20.83	20.83	100.00	20.83	0.00	0.00	0.00
	文高	13.61	5.19	38.13	5.19	1.85	0.00	6.57
	文高職	2.41	2.41	100.00	2.41	0.00	0.00	0.00
體育場	體	9.99	3.67	36.74	3.67	0.10	0.00	6.22
社教機構	社教	0.96	0.96	100.00	0.96	0.00	0.00	0.00
文化設施	文	0.27	0.27	100.00	0.27	0.00	0.00	0.00
電信	電信	6.42	6.42	100.00	6.42	0.00	0.00	0.00
市場	市	2.74	0.88	32.12	0.24	0.34	0.64	1.52
停車場	停	2.14	1.77	82.71	1.77	0.00	0.00	0.37
鐵路	鐵	22.68	19.37	85.41	17.89	0.00	1.48	3.31
河道	河	3.30	3.30	100.00	2.75	0.00	0.55	0.00
公園	公	19.84	5.87	29.59	3.79	1.49	2.08	12.48
兒童遊樂場地	兒	3.44	1.39	40.41	1.20	0.13	0.19	1.92
綠地	綠	23.03	5.29	22.97	4.12	5.05	1.17	12.69
墓地	墓	15.77	2.71	17.18	2.58	0.38	0.13	12.68
高速公路地	高	93.93	93.93	100.00	90.43	0.00	3.50	0.00
快速公路	快	2.41	2.41	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
道路	道	130.15	112.95	86.78	99.19	6.93	13.76	10.27
道路(兼供河川使用)	道(河)	0.12	0.12	100.00	0.12	0.00	0.00	0.00
人行廣場	廣	1.24	1.03	83.06	1.03	0.11	0.00	0.10
廣場兼道路	廣(道)	1.28	1.28	100.00	1.28	0.00	0.00	0.00
合計		457.30	364.57	79.72	340.94	23.28	23.63	69.45

□ 未取得之公設面積93.08公頃(比例為20.35%)

- 扣除道路用地後之未取得公設面積為69.05公頃(比例為15.10%)

取得情形	類別	開闢情形
已取得	A1	未開闢
	A2	部分開闢
未取得	B1	未開闢
	B2	部分開闢
部分取得	B3	已開闢
	C1	未開闢
	C2	部分開闢
	C3	已開闢



註：河(C3)、綠(C2)、高(C2)及道路(C2)等用地，未納入標繪。



- 變1、變4

- 變2、變3

- 跨區重劃開發(計1案)

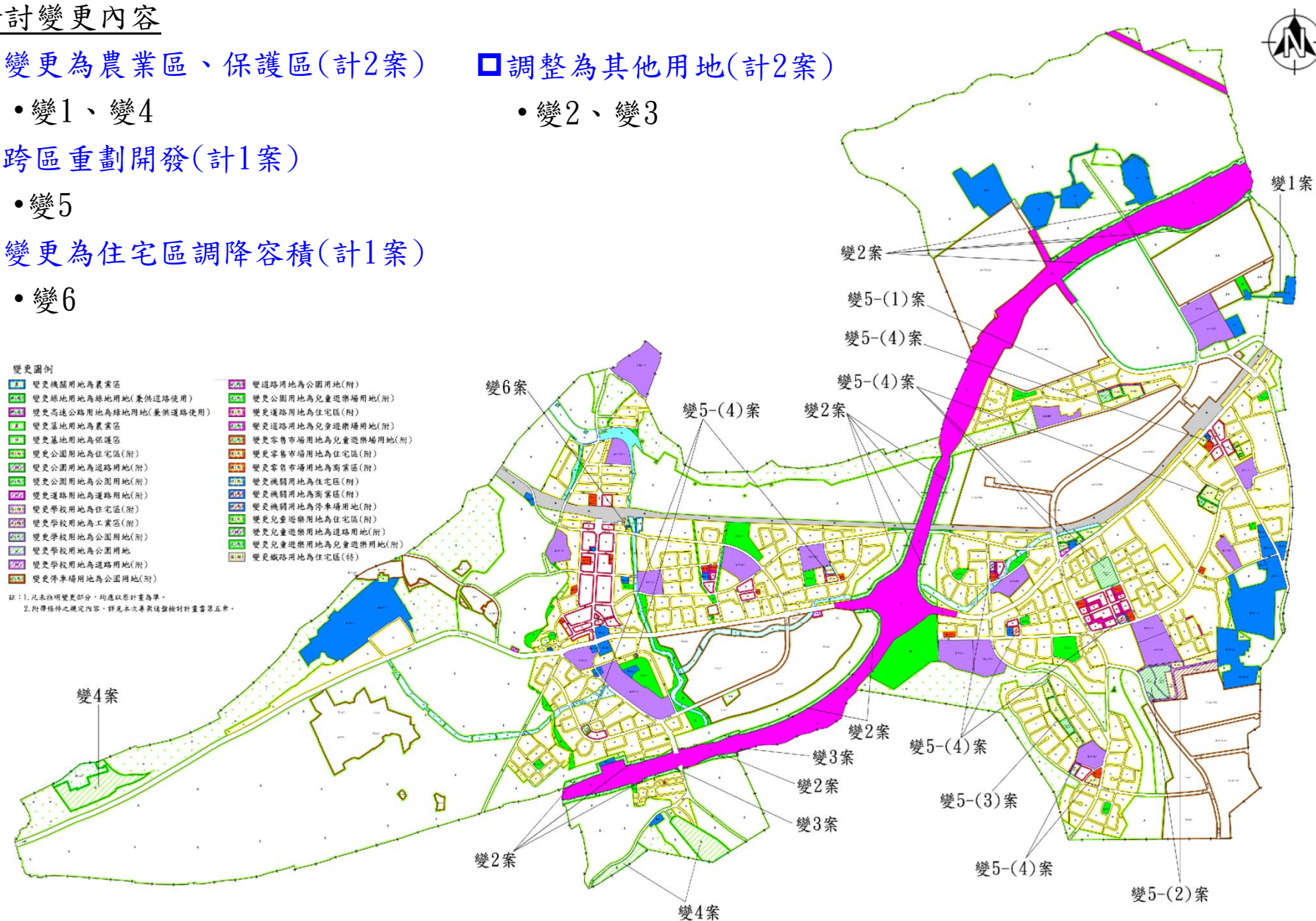
- 變5

- ### ■變更為住宅區調降容積(計1案)

- 變6



註：1. 凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。
2. 附帶條件之規定內容，詳見本次專案這個檢討計畫書第五頁。

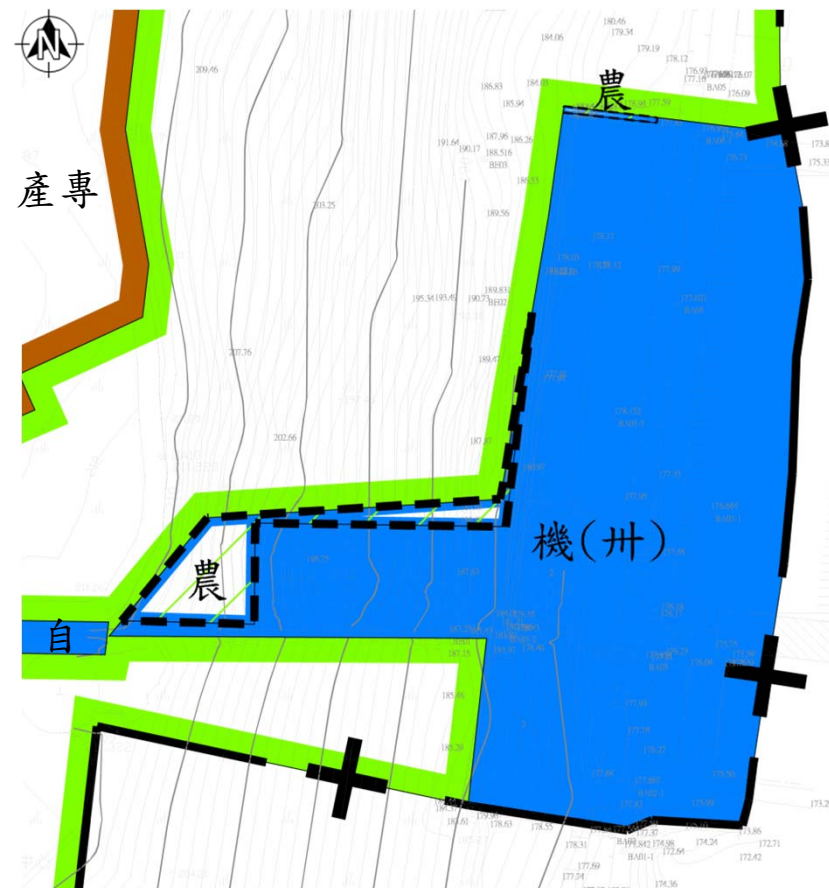
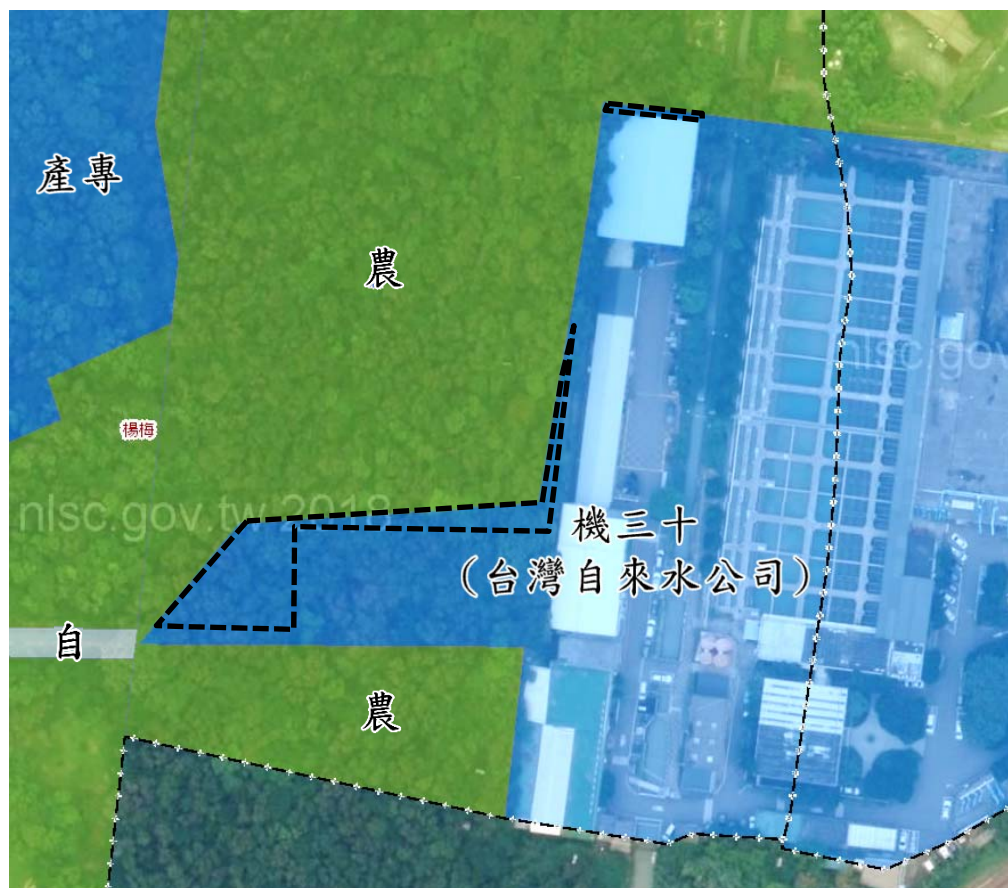




檢討變更內容(變1案) (樣態11)

11

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	計畫區東側，自來水用地東側之機三十用地	機關用地 (機三十) (0.09)	農業區 (0.09)	經檢討該用地尚未開闢取得土地，台灣自來水公司已無使用需求，本次檢討予以變更為毗鄰之農業區。

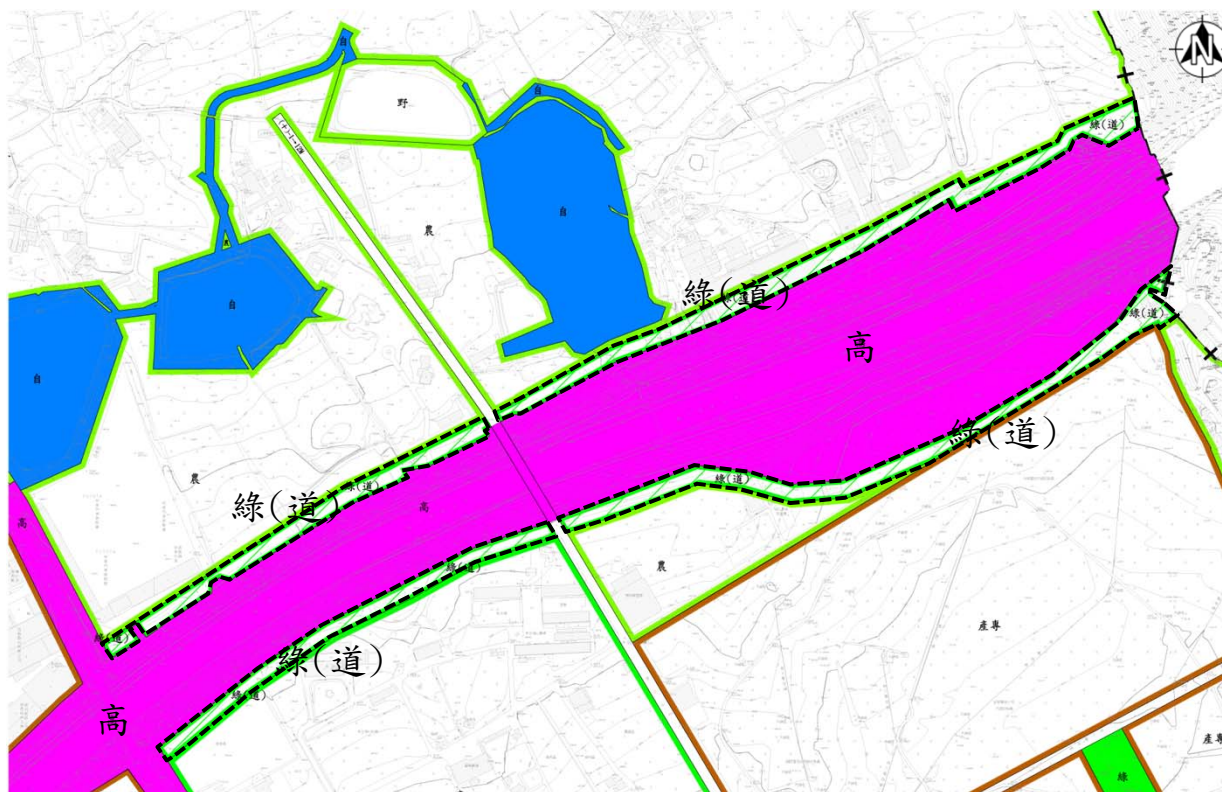
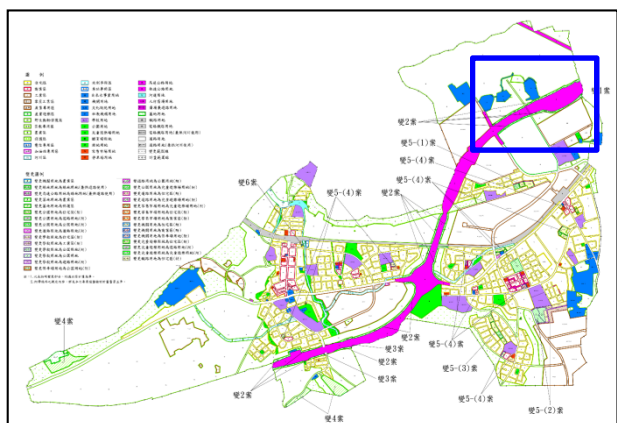




檢討變更內容(變2案) (樣態13)

12

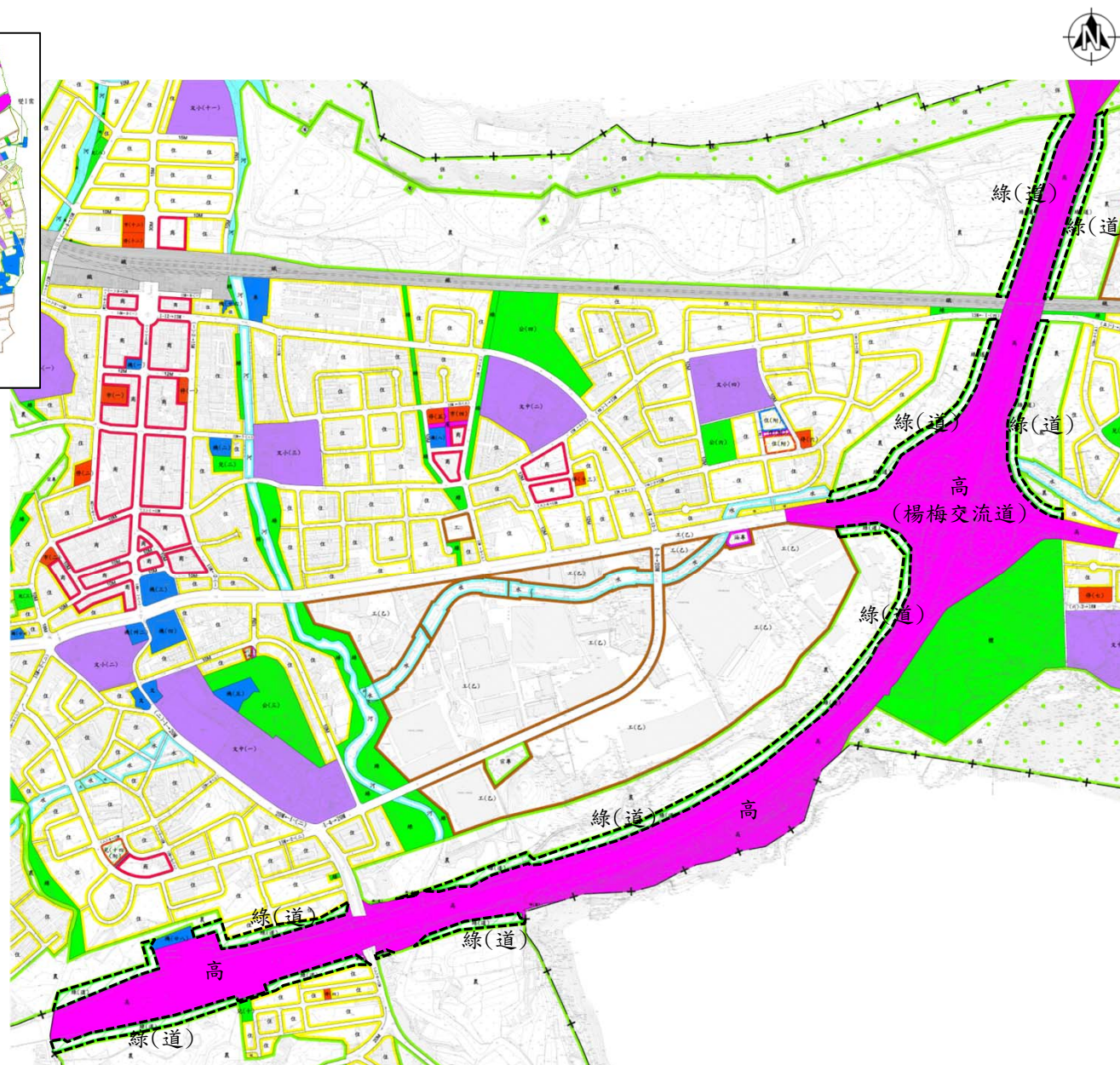
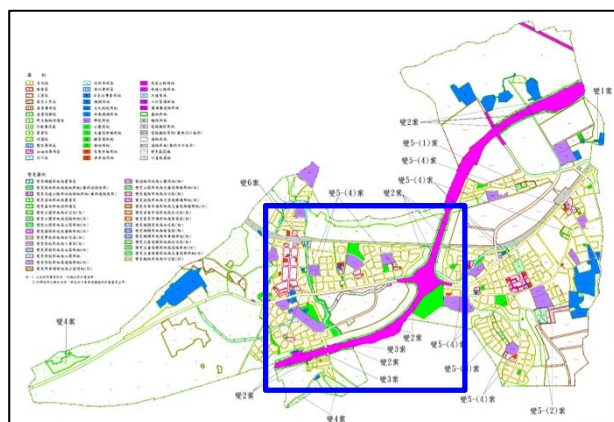
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
2	高速公路兩側之綠地用地	綠地用地 (16.19)	綠地用地 (兼供道路使用) (16.19)	1. 國道1 號高速公路串聯桃園及中壢都會生活圈，而二側綠地部分現況已作道路使用，提供地區交通聯繫功能。 2. 本市人口持續成長，為因應地區日益增加之交通需求，本府刻就高速公路二側綠地及既有道路系統進行路網規劃。 3. 配合未來交通路網闢建之用地需求，並考量綠地已供既有道路使用之地主權益，調整綠地用地為綠地(兼供道路使用)，並可透過逐年編列預算及容積移轉方式取得。





檢討變更內容(變2案) (樣態13)

13

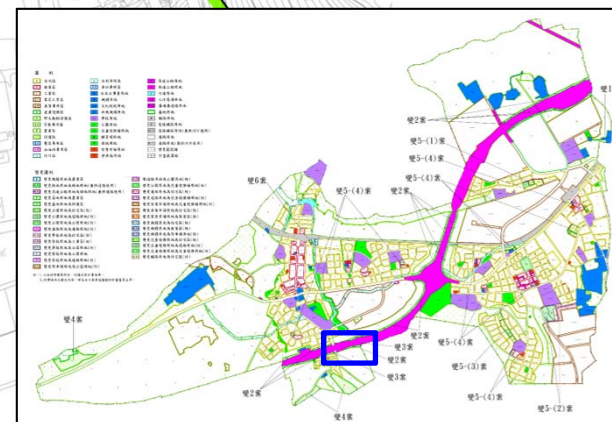
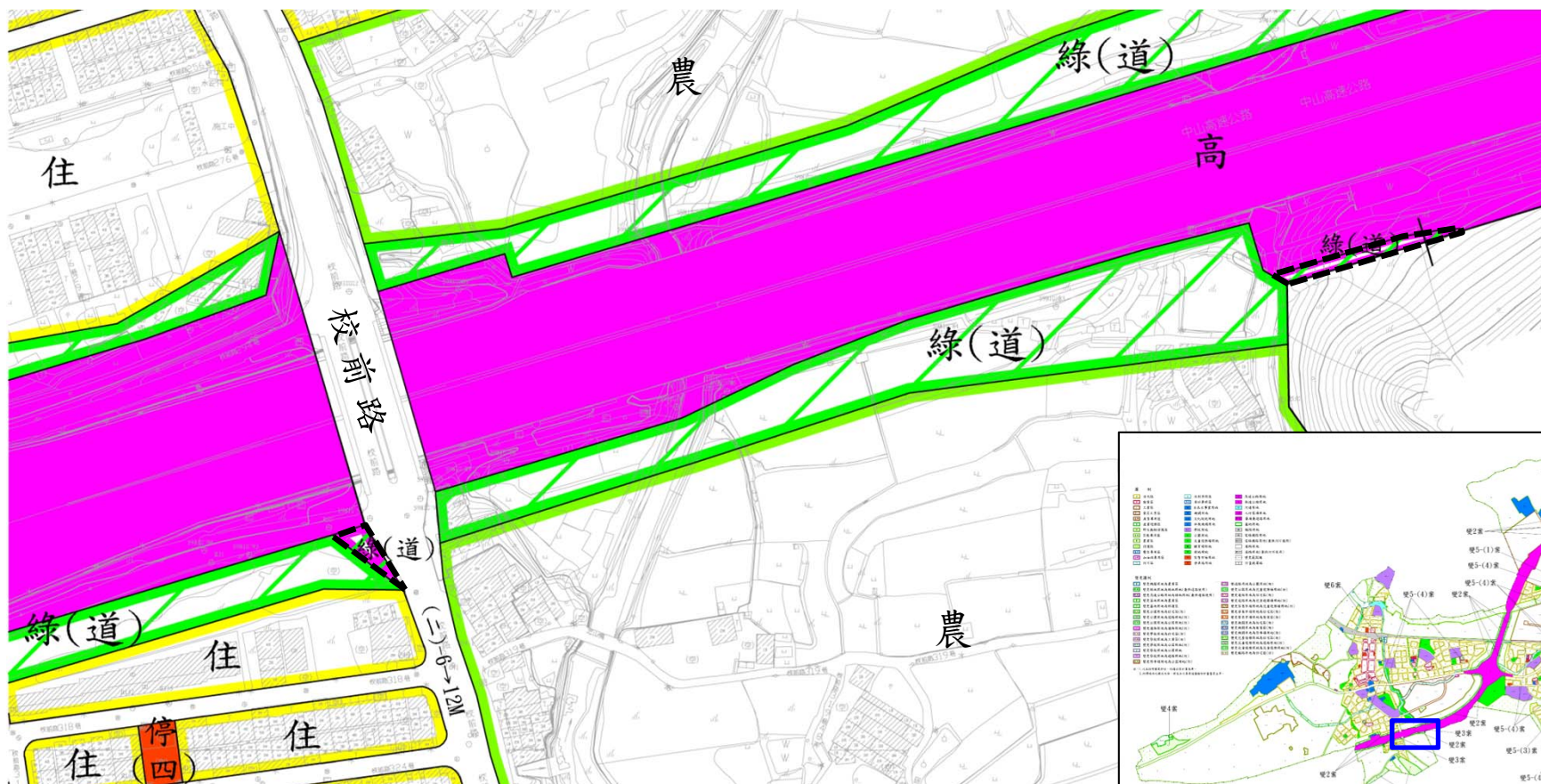




檢討變更內容(變3案) (樣態13)

14

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
3	計畫區西南側之高速公路用地	高速公路用地 (0.05)	綠地用地 (兼供道路使用) (0.05)	1. 本案經洽交通部臺灣區國道高速公路局表示，該土地位於該局路權範圍外。 2. 考量該土地非屬國道路權範圍，且權屬與毗鄰土地相同，配合未來交通路網闢建之用地需求，一併調整綠地用地為綠地(兼供道路使用)，並可透過逐年編列預算及容積移轉方式取得。

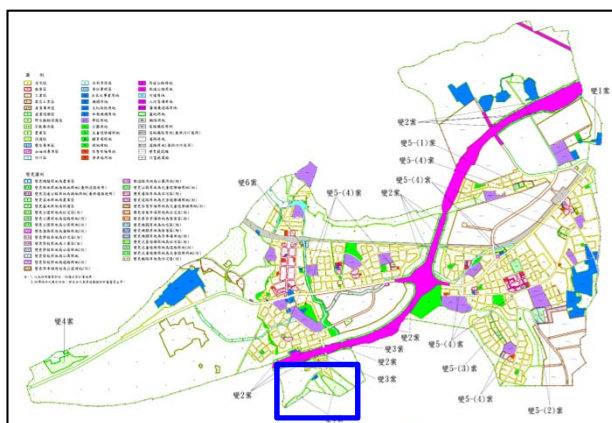




檢討變更內容(變4案)(樣態11)

15

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
4	計畫區西南側之墓一、墓二用地	墓地用地 (墓一)(4.65) (墓二)(1.93)	農業區 (6.58)	經本府民政局評估已無使用需求，予以檢討變更為毗鄰之農業區。
	計畫區西南之墓三用地	墓地用地 (墓三)(6.48)	保護區 (6.48)	該用地尚未取得部分經本府民政局評估已無使用需求，考量其權屬與毗鄰土地相同，予以檢討變更為保護區。

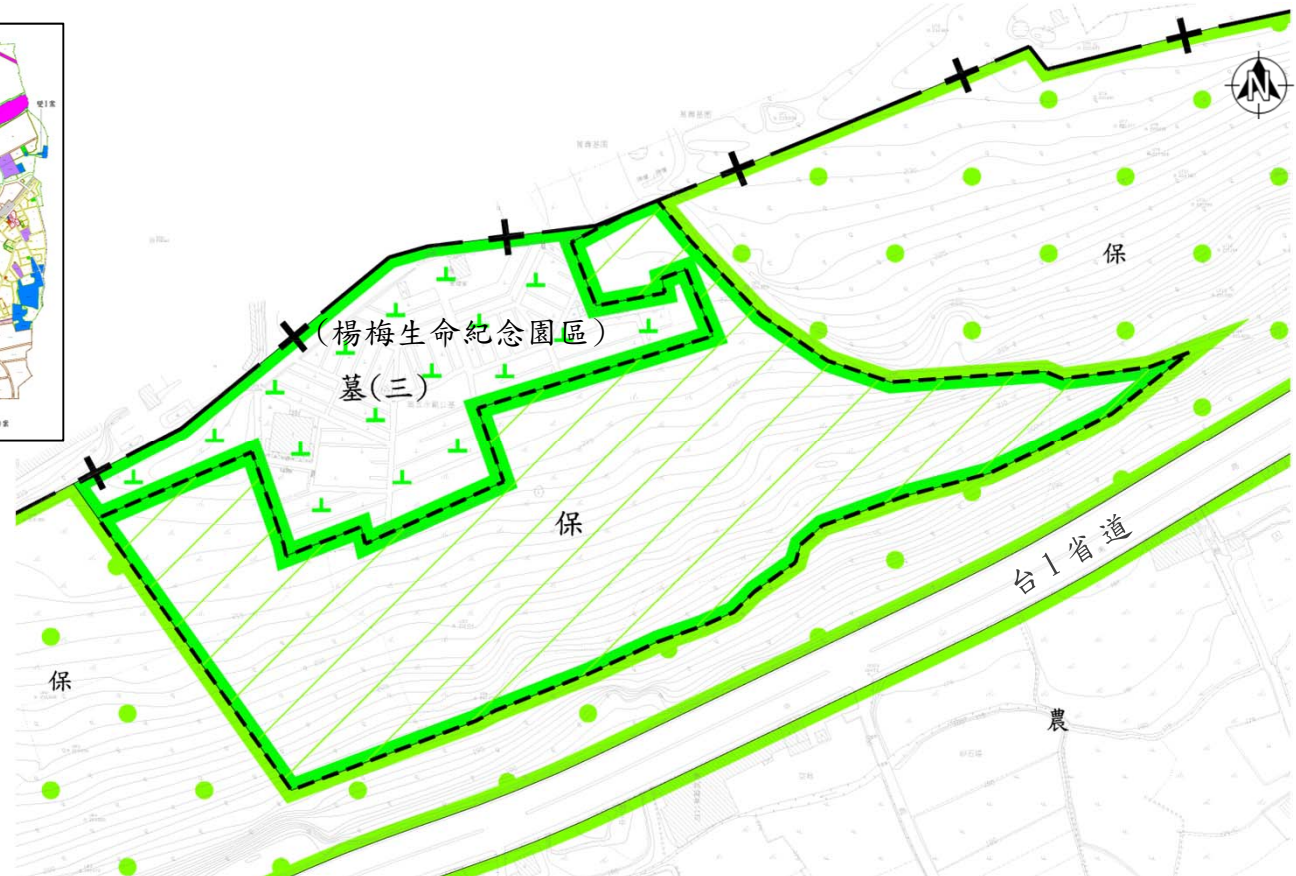
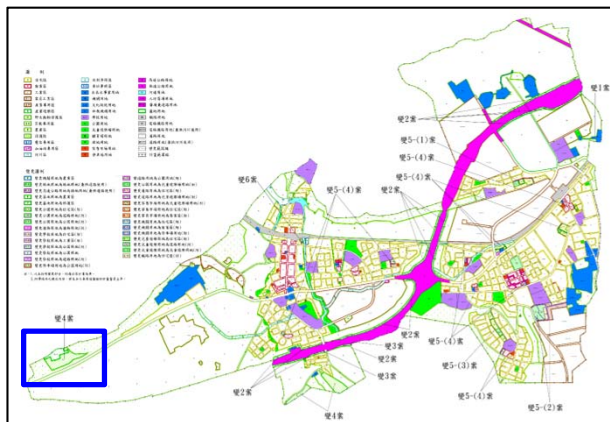




檢討變更內容(變4案)(樣態11)

16

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
4	計畫區西南側之墓一、墓二用地	墓地用地 (墓一)(4.65) (墓二)(1.93)	農業區 (6.58)	經本府民政局評估已無使用需求，予以檢討變更為毗鄰之農業區。
	計畫區西南之墓三用地	墓地用地 (墓三)(6.48)	保護區 (6.48)	該用地尚未取得部分經本府民政局評估已無使用需求，考量其權屬與毗鄰土地相同，予以檢討變更為保護區。

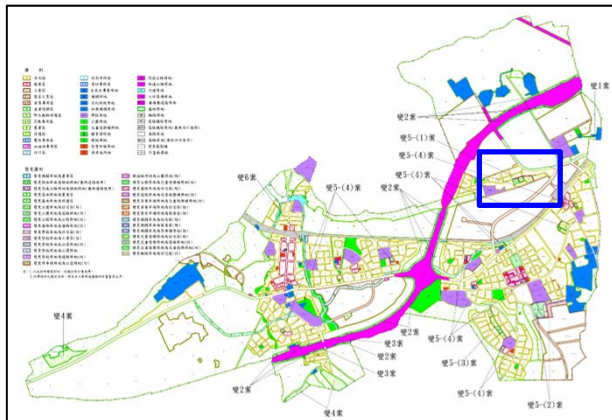




檢討變更內容(變5-1案) (樣態7、8)

17

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
5	(1) 計畫區東側，味全埔心牧場南側之公十一用地及道路用地	公園用地(公十一)(2.01)	住宅區(附)(1.33)	1. 經檢討公十一用地因長期未能開闢，無法實質提供地區日常休憩活動使用，且北側之產業遊樂區已開闢可替代公十一用地之功能性。 2. 為改善實質居住環境品質及重劃配地需求，本次檢討予以變更部分公園用地為住宅區及道路用地。 3. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過重劃整體開發方式併同取得興闢公共設施用地。
			公園用地(公十一)(附)(0.51)	
			道路用地(附)(0.17)	
		道路用地(0.33)	道路用地(附)(0.33)	
		—	附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。	

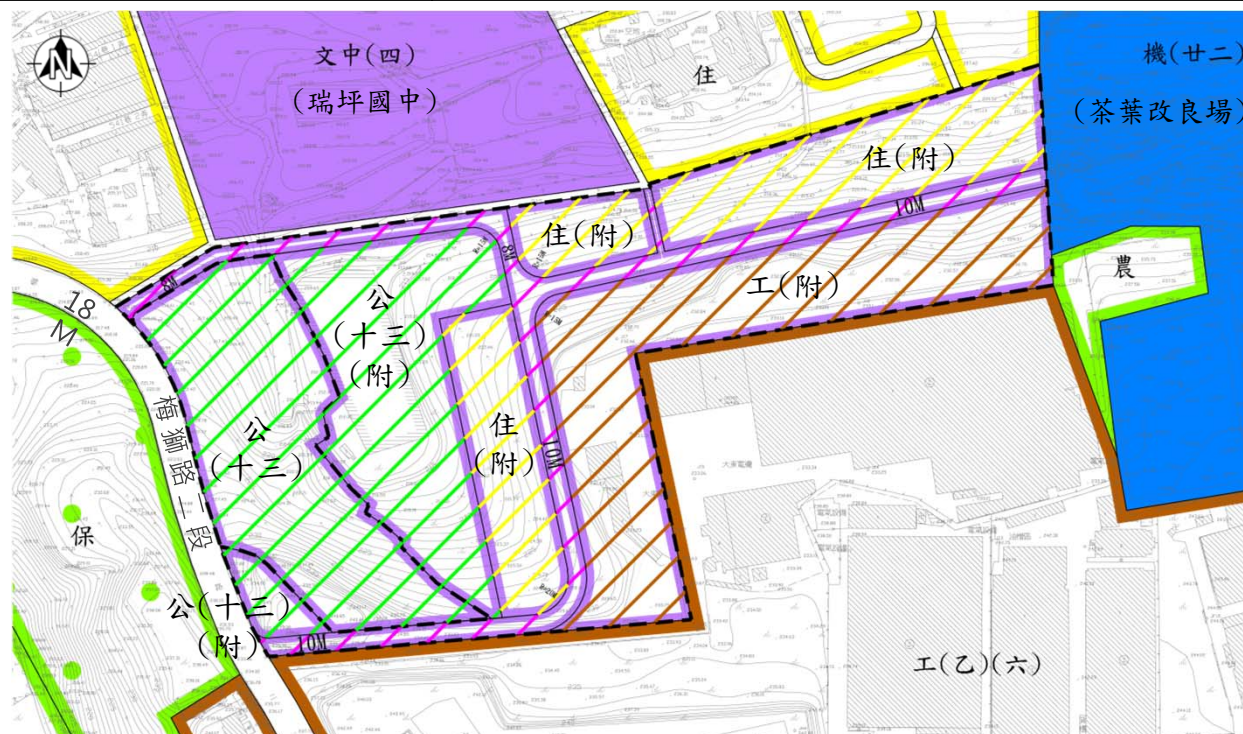
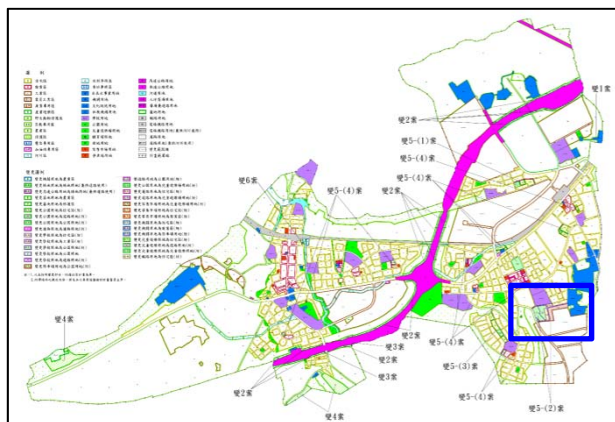




檢討變更內容(變5-2案) (樣態7、8)

18

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
5	(2) 計畫區東南側，文中四用地南側之文高二用地	學校用地(文高二)(6.39)	住宅區(附)(1.93)	1. 文高二用地經本府教育局評估已無使用需求，本次檢討變更為毗鄰之住宅區及工業區。 2. 考量整體開發地區指定建築線及消防救災、聯外進出使用需求，劃設10、8公尺道路系統。 3. 為實質提升都市生活品質，依本次專案檢討變更調整策略，劃設公園用地，並透過重劃整體開發方式併同取得興闢公共設施用地。
			工業區(附)(2.03)	
			公園用地(公十三)(附)(1.57)	
		—	道路用地(附)(0.86)	
		—	附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。	
		學校用地(文高二)(1.61)	公園用地(公十三)(1.61)	依本次專案檢討變更調整策略，本案屬公有地優先劃設為公園用地，不納入重劃整體開發範圍。

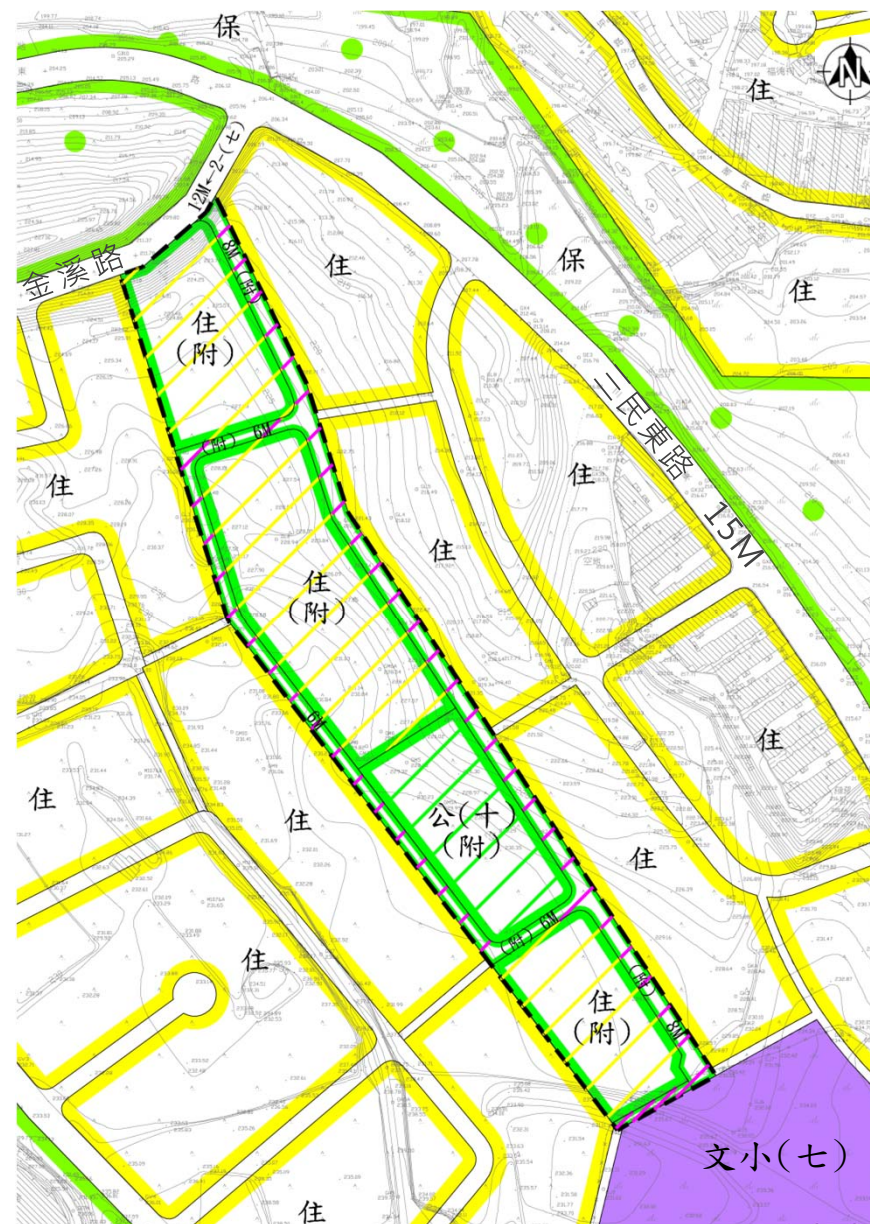
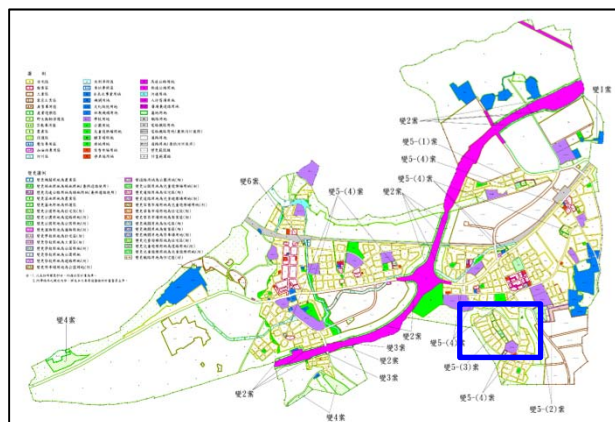




檢討變更內容(變5-3案)(樣態7、8)

19

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
5	(3)計畫區東南側之公十用地	公園用地(公十)(2.91)	住宅區(附)(1.78)	1. 本案公十用地劃設保留遲未實質開闢為實質提升居住環境品質，並配合整體開發地區出入通行及指定建築線之需求，本次檢討變更部分為住宅區及道路用地，部分則維持公園用地。 2. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過重劃整體開發方式併同取得興闢公共設施用地。
			公園用地(公十)(附)(0.50)	
			道路用地(附)(0.63)	
		—	附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。	

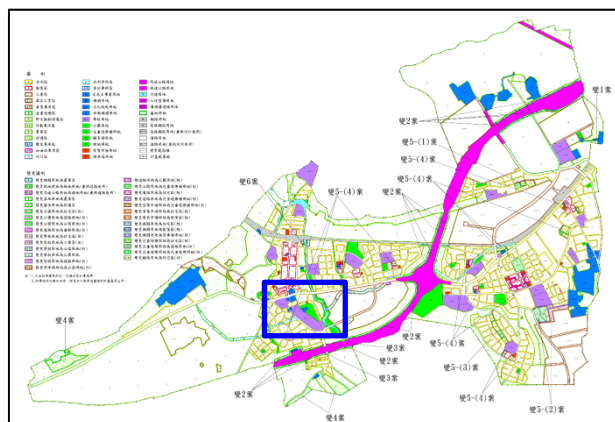




檢討變更內容(變5-4案)(樣態7、8)

20

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
5	(4)計畫區之 停三 、公一、公二、公五、兒七、市三、市五、市七、市九、機九、機十、機十三、機十四及 道路 等用地	停車場用地 (停三)(0.06)	公園用地 (公三)(附) (0.08)	經本府交通局面評估該用地面使用效益，考量現況已開闢公園使用，併同毗鄰道路檢討變更為公園用地納入重劃整體開發範圍。
		道路用地 (0.02)		
		—	附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。	





檢討變更內容(變5-4案) (樣態7、8)

21

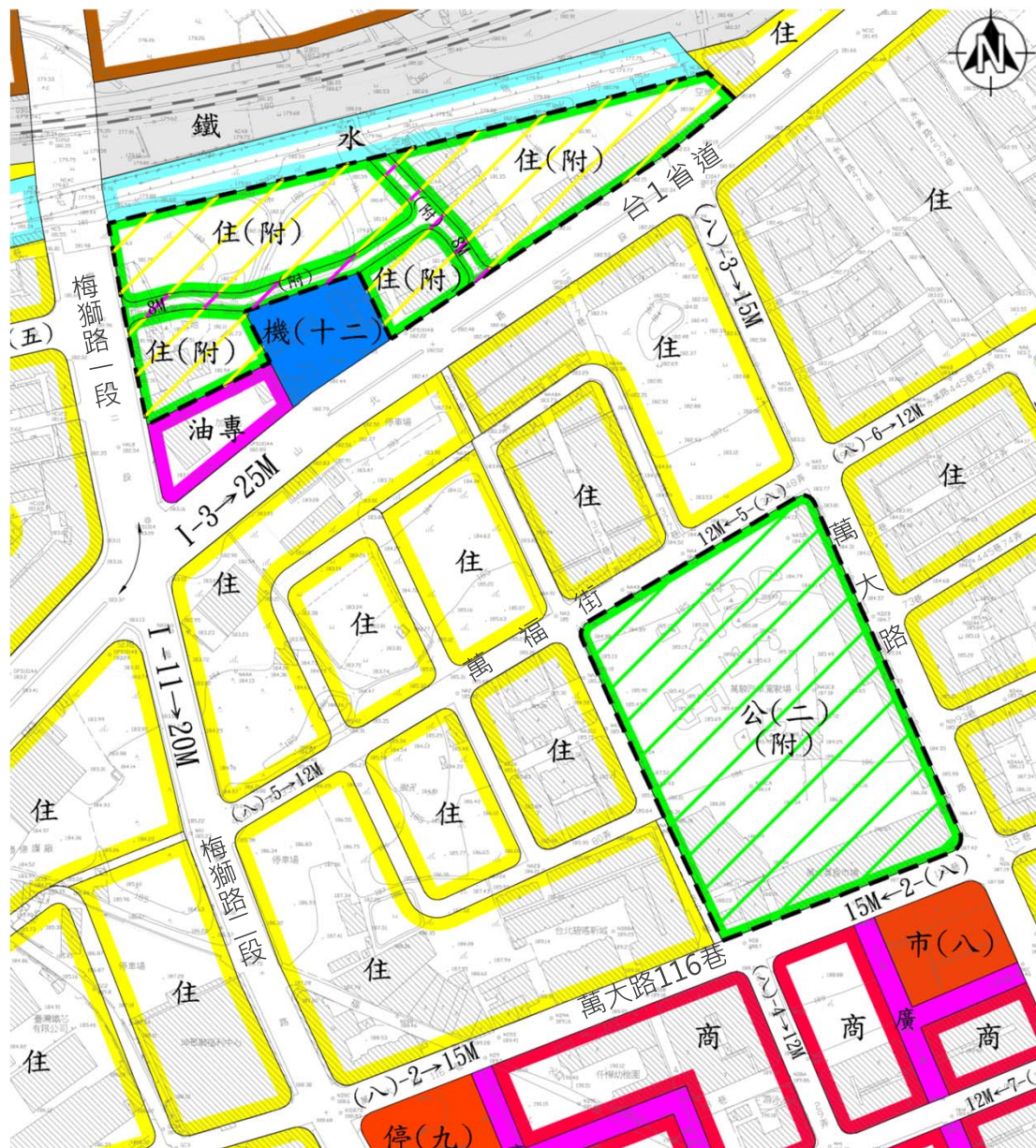
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
5	(4) 計畫區之停 三、 公一 、 公二 、 公五 、 兒七、市三、 市五、市七、 市九、機九、 機十、機十三、 機十四及 道路 等 用地	公園用地(公一) (1.69)	住宅區(附)(1.51)	1. 經檢討公一、公二、公五用地長期未能開闢，無法實質提供地區日常休憩活動使用為改善實質居住環境品質，並配合重劃配地需求，本次檢討變更部分為住宅區、兒童遊樂場用地及道路用地，部分則維持公園用地；另部分毗鄰之道路用地，併同納入檢討為適宜分區或用地。 2. 本案公五用地新增劃設8公尺計畫道路，惟北側之路段因與既有巷道(文化路56巷)及15公尺計畫道路(漢昌路)交織，考量道路安全及交通順暢，劃設特殊截角，並透過交通號誌工程，改善路口交通。 3. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過重劃整體開發方式併同取得興闢公共設施用地。
			道路用地(附)(0.18)	
		公園用地(公二) (2.04)	公園用地(公二)(附) (2.04)	
		公園用地(公五) (1.63)	住宅區(附)(1.28)	
			兒童遊樂場用地(兒十三) (附)(0.19)	
			道路用地(附)(0.16)	
		道路用地 (0.11)	住宅區(附)(0.04)	
			兒童遊樂場用地(兒十三) (附)(0.04)	
			道路用地(附)(0.03)	
		—	附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區 市地重劃整體開發。	



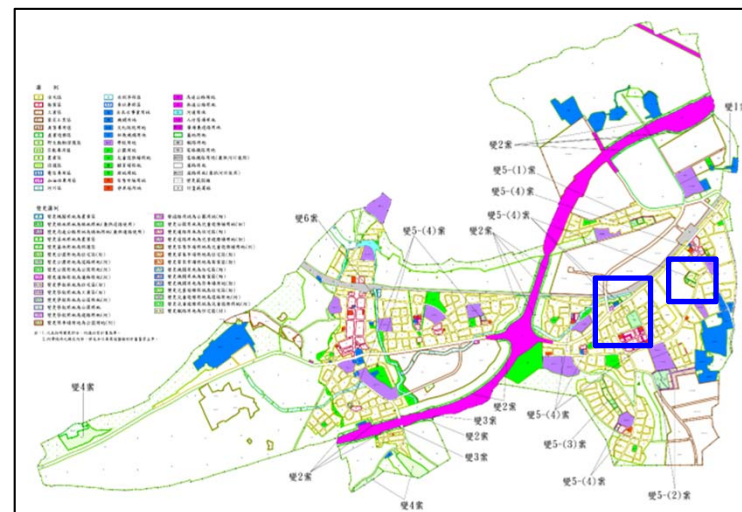
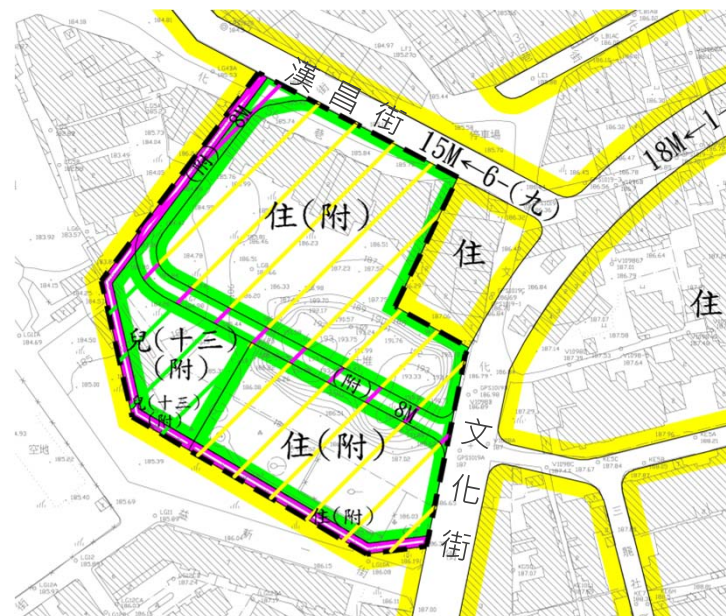
檢討變更內容(變5-4案) (樣態7、8)

22

□ 公1→住、道；公2→公2



□ 公5、道→住、兒、道





檢討變更內容(變5-4案) (樣態7、8)

23

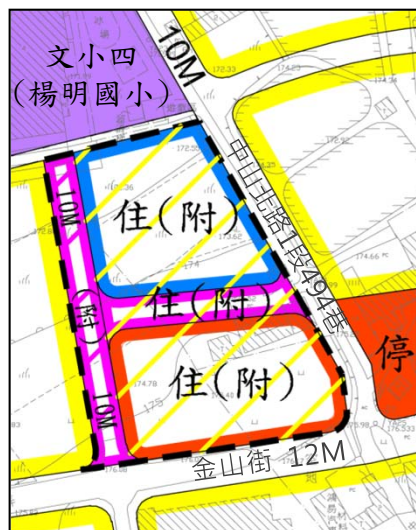
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
5	(4) 計畫區之停三、公一、公二、公五、兒七、市三、市五、市七、市九、機九、機十、機十三、機十四及道路等用地	零售市場用地(市三)(0.25)	兒童遊樂場用地 (兒十四)(附)(0.27)	1. 本案5處機關用地及5處市場用地經納入「變更楊梅都市計畫(第四次通盤檢討)案」變30案檢討變更惟經提106年12月19日內政部都委會審議決議(略以)：本案涉及公共設施用地之整體規劃與檢討標準，建議納入「都市計畫公共設施保留地專案通盤檢討」辦理。 2. 經重新檢討，除市六用地(已申請興建住宅多目標使用)及機十一用地(皆為公有地有設置活動中心使用需求)予以維持原計畫外，其餘8處用地納入檢討變更為住宅區、商業區、兒童遊樂場用地及停車場用地。 3. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過重劃整體開發方式併同取得興闢公共設施用地
		道路用地(0.02)		
		零售市場用地(市五)(0.29)	住宅區(附)(0.63)	
		機關用地(機九)(0.27)		
		道路用地(0.07)		
		道路用地(0.10)	道路用地(附)(0.10)	
		零售市場用地(市七)(0.25)	商業區(附)(0.25)	
		零售市場用地(市九)(0.45)	住宅區(附)(0.45)	
		機關用地(機十)(0.19)	商業區(附)(0.19)	
		機關用地(機十三)(0.39)	商業區(附)(0.34)	
			停車場用地(停十一)(附)(0.05)	
		機關用地(機十四)(0.28)	住宅區(附)(0.28)	
		道路用地(0.10)	道路用地(附)(0.10)	
		—	附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。	



檢討變更內容(變5-4案) (樣態7、8)

24

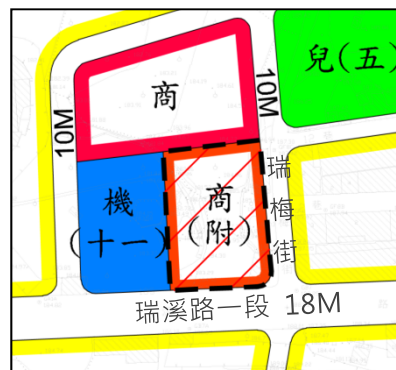
市5、機9、道→住；
道→道



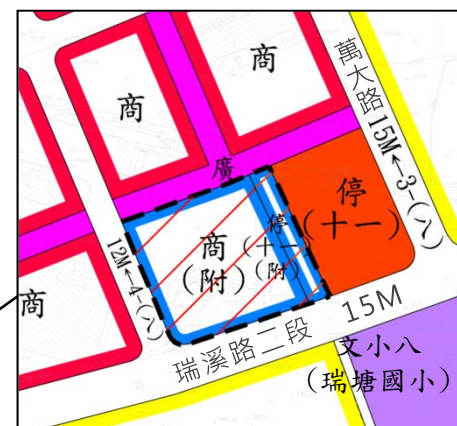
機10→商



市7→商



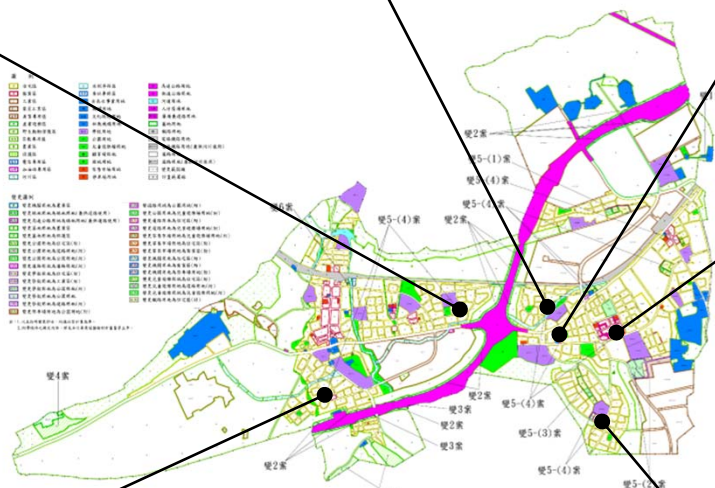
機13→商、停11



市3、道→兒14



市9、機14→住；道→道

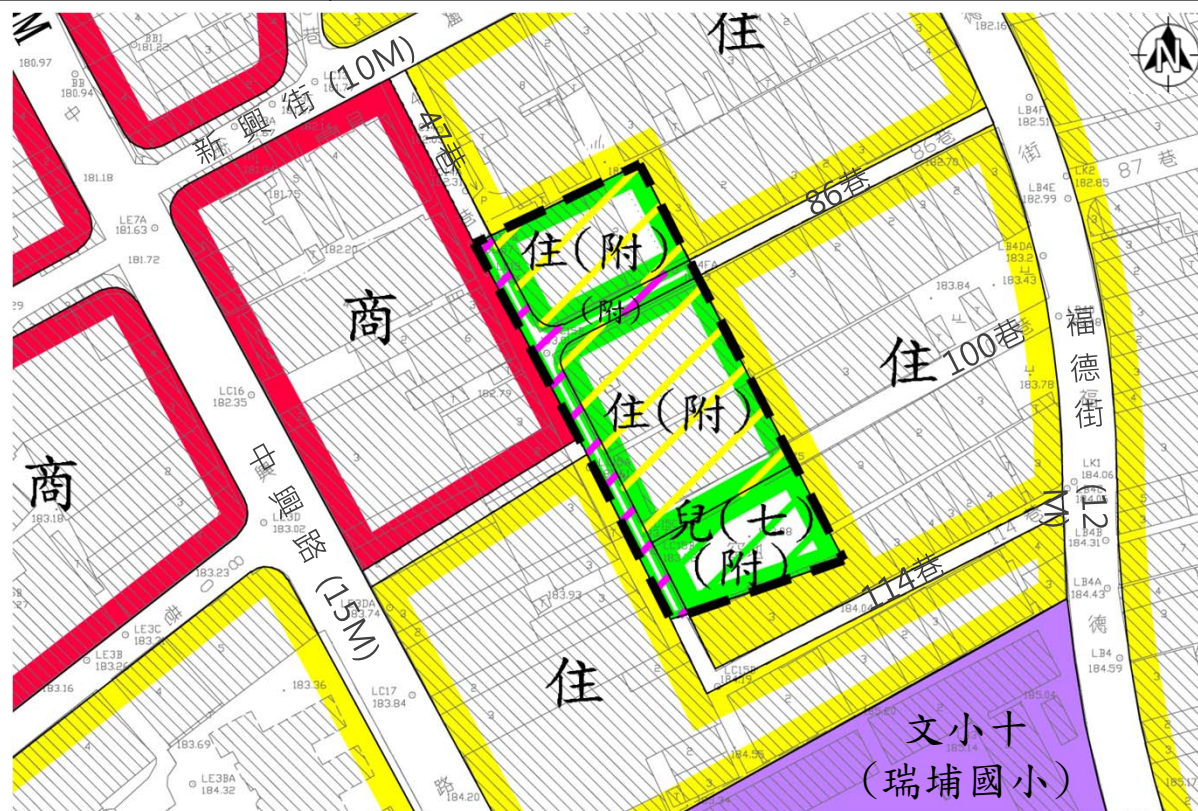
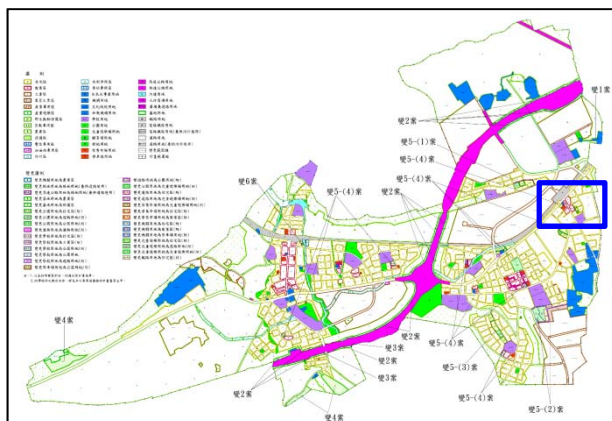




檢討變更內容(變5-4案)(樣態7、8)

25

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
5	(4) 計畫區之停三、公一、公二、公五、 兒七 、市三、市五、市七、市九、機九、機十、機十三、機十四及道路等用地	兒童遊樂場用地(兒七)(0.38)	住宅區(附)(0.25)	1. 本案兒七用地劃設迄今遲未實質開闢，現況建物密集亦有既有巷道穿越，經本府工務局評估無該用地相關開闢計畫及使用需求。 2. 考量土地取得費用過於龐大，另楊梅區近年來已有多座公園陸續完工，休閒機能頗為健全，故無該用地相關開闢徵收計畫及使用需求。為加速公共設施用地取得開闢，實質提升居住環境品質，本次檢討予以變更部分為住宅區、部分為兒童遊樂場用地及道路用地，並透過重劃整體開發方式併同取得興闢公共設施用地。
			兒童遊樂場用地(兒七)(附)(0.07)	
			道路用地(附)(0.06)	
		—	附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。	

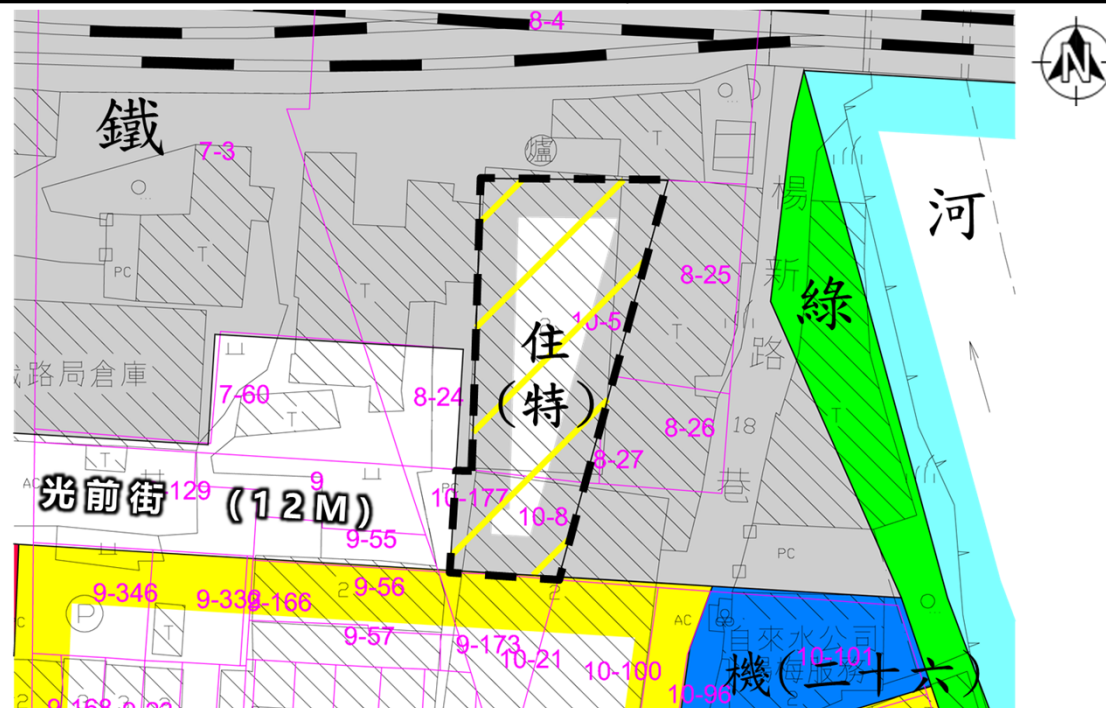
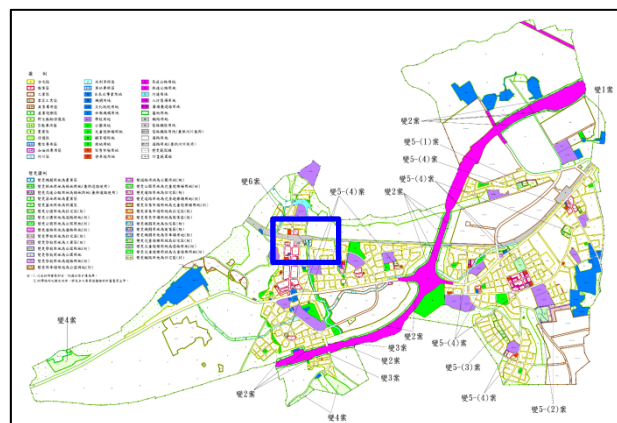




檢討變更內容(變6案) (樣態9)

26

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
6	計畫區西側之鐵路用地(楊梅火車站東側)	鐵路用地(0.07)	住宅區(特)(0.07)	1. 經查該土地初始都市計畫劃設為鐵路用地，惟未徵收價購取得，經交通部臺灣鐵路管理局表示無使用需求(110年3月17日北工產字第1100002813號函、110年8月12日北工產字第100009236號函)。 2. 本案土地已鄰接計畫道路及現有巷道，且現況已供公眾通行使用，故依本次專案檢討開發方式辦理原則，予以變更為住宅區(特)，並以重劃負擔比例調降變更後土地之容積率；另後續申請建築使用時，應依「桃園市建築管理自治條例」相關規定辦理。	1. 住宅區(特)建蔽率不得大於60%，容積率不得大於110%。 2. 倘變更範圍內土地所有權人同意以其土地市價總額45%折算代金，於申請建築執照時繳交予市府，則其土地得適用住宅區之容積率。 3. 有關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。





簡報完畢