

公開展覽草案

變 更 楊 梅 都 市 計 畫
(公 共 設 施 用 地 專 案 通 盤 檢 討) 書

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 111 年 10 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	變更楊梅都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	1. 都市計畫法第 26 條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款	
變更都市計畫機關	桃園市政府	
申請變更都市計畫 之機關名稱或土地 權利關係人姓名	桃園市政府	
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公告徵 求意見	自民國 102 年 12 月 25 日起公告 30 天，刊登 民國 102 年 12 月 25 日聯合報。
	公 開 展 覽	第 1 次：自民國 106 年 4 月 28 日起公告 30 日， 刊登 106 年 4 月 28、29、30 日中國時 報。 第 2 次：
	公 開 說明會	第 1 次：民國 106 年 5 月 16 日假楊梅區公所 舉辦說明會。 第 2 次：
人民團體對本案 之 反 映 意 見	詳附件一及附件二之公民或團體陳情意見綜理表	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	桃園市都市計畫委員會 108 年 3 月 8 日 第 30 次會議審議修正通過
	內政部	內政部都市計畫委員會 111 年 8 月 16 日 第 1017 次會議審議通過

公開展覽草案

目 錄

第一章 緒論

壹、緣起與目的	1
貳、檢討範圍	2

第二章 現行都市計畫概述

壹、辦理歷程	5
貳、現行計畫概要	7

第三章 桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案摘要

壹、桃園市整體環境概要	11
貳、都市生活圈之劃分	22
參、都市計畫人口推估與檢討	25
肆、公共設施用地檢討變更原則	30
伍、檢討為適宜分區之變更原則	40
陸、開發方式辦理原則	41

第四章 計畫區公共設施用地檢討規劃構想

壹、計畫區公共設施用地開闢及取得情形	44
貳、公共設施用地需求分析	49
參、公共設施用地檢討規劃構想	57
肆、本次涉及用地變更概況	73
伍、檢討成果與效益	87

第五章 實質計畫檢討

壹、變更內容	89
貳、檢討後計畫內容	109

第六章 實施進度與經費

壹、公共設施用地取得方式	120
貳、市地重劃可行性評估	122

附件一 內政部都市計畫委員會會議紀錄

附件二 桃園市都市計畫委員會會議紀錄

附件三 變1~6案之發展現況、土地權屬資料及相關主管機關文件

公开展覽草案

圖 目 錄

圖 1-1	桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案範圍示意圖	3
圖 1-2	計畫區位置及範圍示意圖	4
圖 2-1	現行都市計畫示意圖	10
圖 3-1	桃園市地形及斷層位置示意圖	12
圖 3-2	桃園市已公告實施之都市更新地區分布示意圖	16
圖 3-3	桃園市人口分布示意圖	18
圖 3-4	都市生活圈劃定內容示意圖	24
圖 3-5	桃園市人口增量分派流程示意圖	26
圖 3-6	本案公共設施用地通案性檢討原則示意圖	34
圖 3-7	學校用地涉及埤塘檢討原則示意圖	36
圖 3-8	公園用地涉及埤塘檢討原則示意圖	36
圖 3-9	公共設施用地涉及私立學校之檢討原則示意圖	36
圖 4-1	計畫區公共設施開闢取得情形示意圖	48
圖 4-2	中壢都會生活圈國小用地分布示意圖	50
圖 4-3	中壢都會生活圈國中用地分布示意圖	52
圖 4-4	本次涉及用地變更之使用概況說明圖	73
圖 5-1	變更位置示意圖	95
圖 5-2	變更內容示意圖	96
圖 6-1	本案重劃範圍及計畫內容示意圖(開發單元 1)	124
圖 6-2	本案重劃範圍及計畫內容示意圖(開發單元 2)	130
圖 6-3	本案重劃範圍及計畫內容示意圖(開發單元 3)	136
圖 6-4	本案重劃範圍及計畫內容示意圖(開發單元 4)	142

公開展覽草案

表 目 錄

表 2-1	計畫區都市計畫辦理歷程一覽表.....	5
表 2-2	計畫區土地使用計畫面積表.....	9
表 3-1	上位及相關計畫彙整表.....	13
表 3-2	桃園市都市更新計畫(含劃定都市更新地區)案件一覽表.....	14
表 3-3	全國、桃園市歷年人口數與成長率一覽表.....	17
表 3-4	桃園市各行政區 108 年底人口數一覽表.....	18
表 3-5	桃園市歷年人口結構一覽表.....	20
表 3-6	都市計畫及非都市計畫地區歷年人口成長概況一覽表.....	21
表 3-7	桃園市預估人口總量一覽表.....	25
表 3-8	桃園市各行政區 125 年人口分派一覽表.....	27
表 3-9	桃園市各都市計畫區人口分派一覽表.....	28
表 3-10	內政部訂定之公共設施用地檢討變更原則一覽表.....	30
表 3-11	都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書 「情形特殊」審議原則.....	37
表 4-1	計畫區公共設施開闢取得情形彙整表.....	44
表 4-2	中壢都會生活圈國小用地需求推估表.....	49
表 4-3	中壢都會生活圈國中用地需求推估表.....	51
表 4-4	中壢都會生活圈公共設施需求檢討彙整表.....	54
表 4-5	公共設施用地整體檢討處理樣態彙整表.....	57
表 4-6	計畫區公共設施用地檢討構想表.....	67
表 4-7	計畫區公共設施檢討成果統計表.....	87
表 5-1	變更內容明細表.....	89
表 5-2	變更內容面積增減表.....	107
表 5-3	檢討前後土地使用計畫面積表.....	112
表 5-4	檢討後公共設施用地需求分析表.....	115
表 5-5	變更前後平均每人享有公園綠地、廣場、兒童遊戲場 及體育場實際開闢面積一覽表.....	116
表 5-6	檢討後公共設施用地明細表.....	116
表 6-1	實施進度與經費表.....	120
表 6-2	本案重劃範圍公私有土地面積統計表(開發單元 1).....	122

公开展覽草案

表 6-3	本案重劃範圍土地使用計畫面積表(開發單元 1)	123
表 6-4	列入共同負擔之公共設施用地面積表(開發單元 1)	125
表 6-5	重劃總費用估算表(開發單元 1)	126
表 6-6	本案重劃範圍公私有土地面積統計表(開發單元 2)	128
表 6-7	本案重劃範圍土地使用計畫面積表(開發單元 2)	129
表 6-8	列入共同負擔之公共設施用地面積表(開發單元 2)	131
表 6-9	重劃總費用估算表(開發單元 2)	132
表 6-10	本案重劃範圍公私有土地面積統計表(開發單元 3)	134
表 6-11	本案重劃範圍土地使用計畫面積表(開發單元 3)	135
表 6-12	列入共同負擔之公共設施用地面積表(開發單元 3)	137
表 6-13	重劃總費用估算表(開發單元 3)	138
表 6-14	本案重劃範圍公私有土地面積統計表(開發單元 4)	140
表 6-15	本案重劃範圍土地使用計畫面積表(開發單元 4)	141
表 6-16	列入共同負擔之公共設施用地面積表(開發單元 4)	145
表 6-17	重劃總費用估算表(開發單元 4)	146

第一章 緒論

壹、緣起與目的

都市計畫公共設施用地係根據人口、土地使用、交通及產業分布，並預測未來 25 年都市發展需要，選擇適當地點預先劃設供道路、公園、綠地、廣場、學校、機關及體育場等公共使用之土地；惟民國 81 年以前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定公共設施用地採區段徵收或市地重劃方式辦理，致公共設施保留地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理，其費用全由政府負擔。統計全國尚未取得公共設施保留地約 2 萬餘公頃，所需徵購費用計約 7 兆餘元，實非政府財政所能負擔。

監察院於民國 101 年 12 月針對都市計畫公共設施保留地提出「逾數十年不取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題，內政部於民國 102 年 11 月擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，積極協助地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜。

爰此，桃園市政府依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理全市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討，藉以解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題。

公開展覽草案

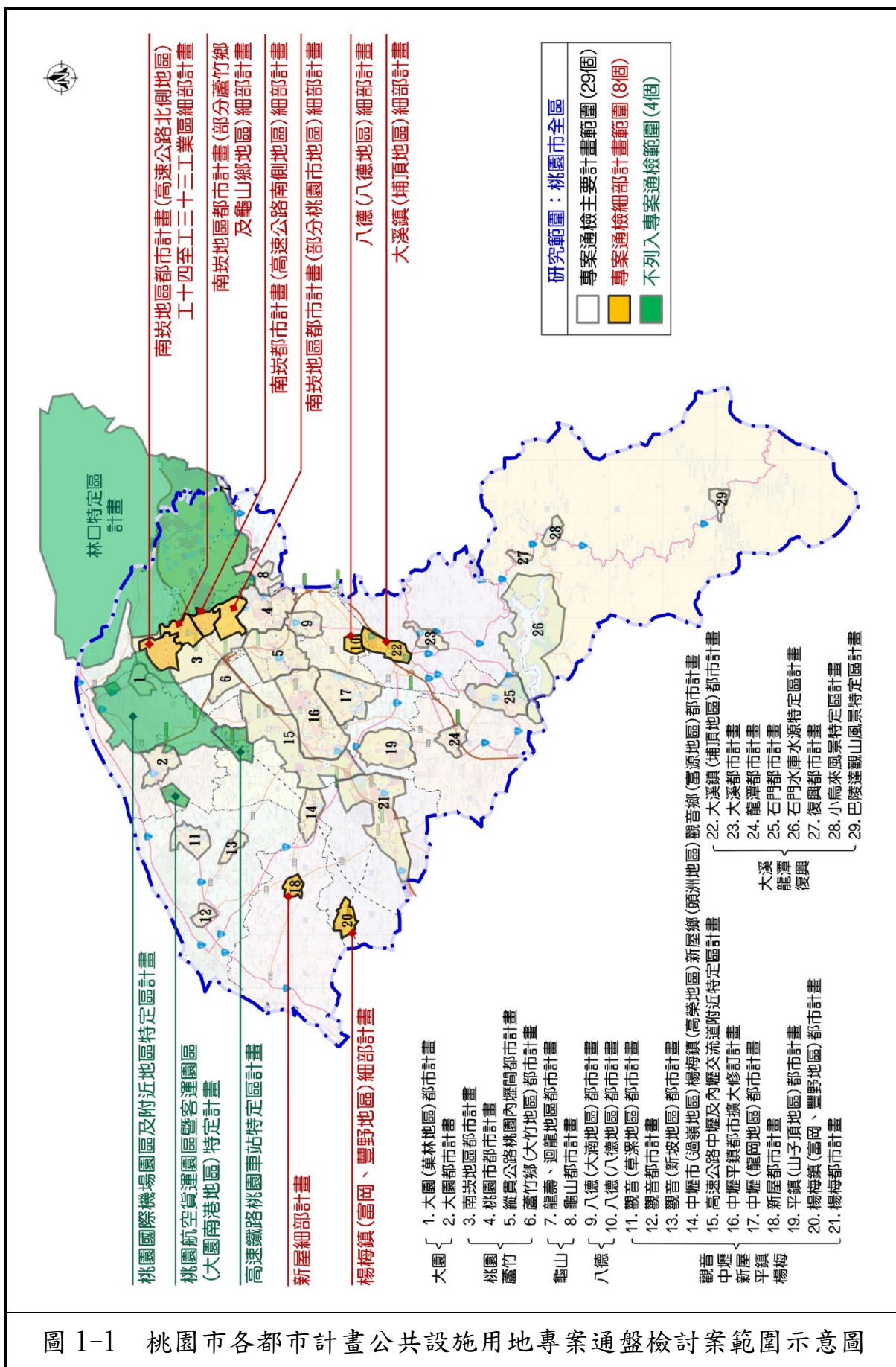
貳、檢討範圍

一、桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案範圍

桃園市現行都市計畫共計 33 個，其中內政部擬定之「林口特定區計畫」將由內政部辦理專案通盤檢討，另「桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫」及「高速鐵路桃園車站特定區計畫」採區段徵收方式開發，公共設施用地皆已完成用地取得，「桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」刻正辦理區徵開發，故上述 4 處都市計畫區皆不列入本次專案通盤檢討；並桃園市有 8 處都市計畫區採主要計畫及細部計畫分離，亦將其細部計畫納入檢討，故本次專案通盤檢討以 29 個主要計畫區及 8 個細部計畫區為檢討範圍。

二、本都市計畫區位置及範圍

108 年 12 月 10 日公告實施「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)案」，將楊梅交流道附近特定區計畫及部分高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫屬楊梅區行政範圍區域納入楊梅都市計畫區，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。



公開展覽草案

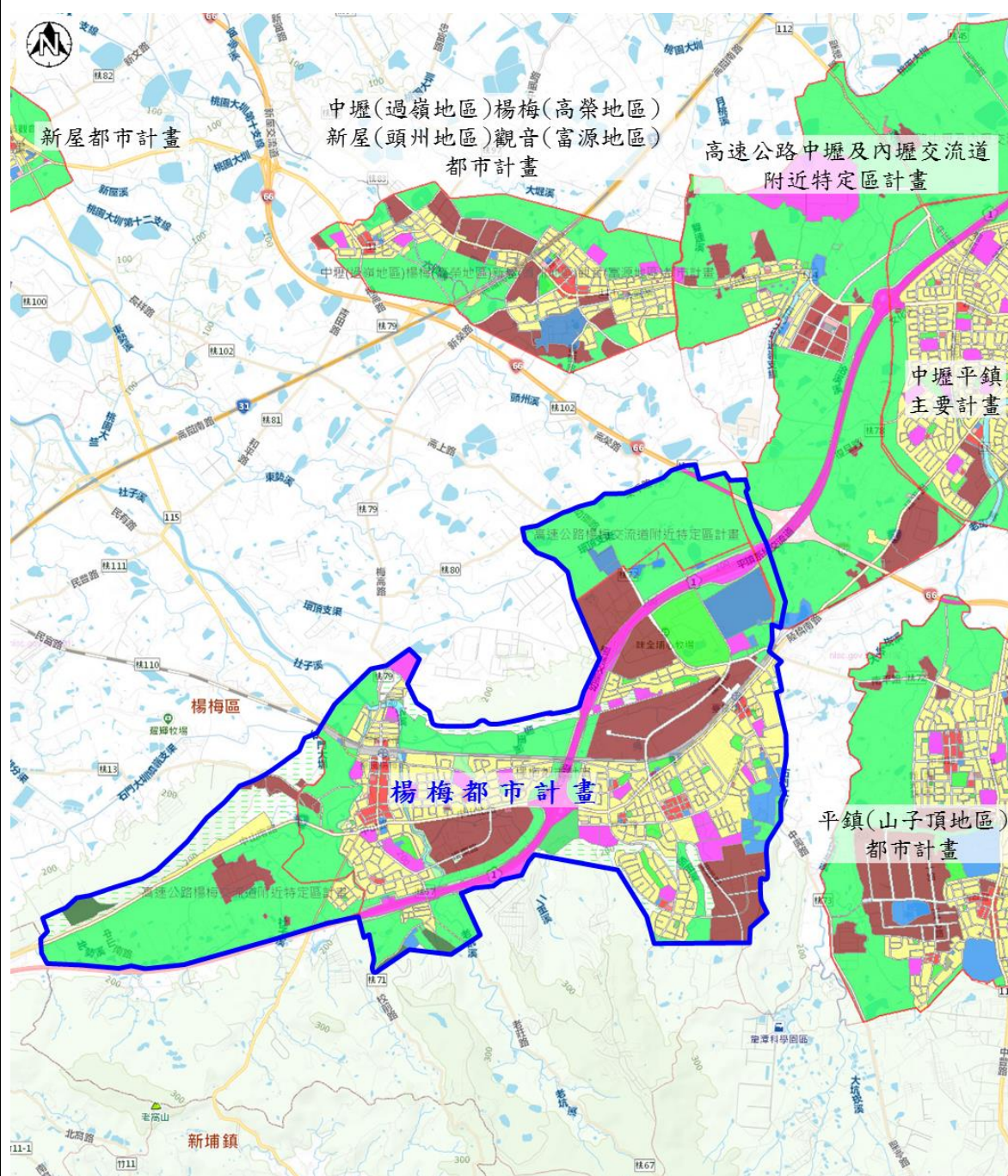


圖 1-2 計畫區位置及範圍示意圖

第二章 現行都市計畫概述

壹、辦理歷程

本計畫區於民國 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。歷次變更及發布實施日期詳如表 1。

表 2-1 計畫區都市計畫辦理歷程一覽表

編號	變更計畫名稱	發布日期文號
1	變更楊梅都市計畫(部分農業區為社教機構用地及部分社教機構用地為自來水事業用地)案	82 年 11 月 3 日府工都字第 216942 號
2	變更楊梅主要計畫(部分機關、住宅區為住宅區、道路用地-埔心新社區)案	84 年 1 月 17 日府工都字第 1245 號
3	變更楊梅都市計畫(部分鐵路用地為道路用地、部分道路用地為鐵路用地、部分道路用地為農業區、部分農業區為道路用地)案	84 年 6 月 20 日府工都字第 120237 號
4	擬定楊梅(埔心新社區)細部計畫案	84 年 8 月 7 日府工都字第 165153 號
5	變更楊梅都市計畫(部分道路用地為住宅區、綠地、河川區、學校用地、兒童遊樂場，部分住宅區為兒童遊樂場、學校用地，部分學校用地為住宅區暨部分保護區、住宅區、河川區、學校用地為道路用地)案	85 年 03 月 02 日府工都字第 43005 號
6	變更楊梅主要計畫(部分住宅區、綠地為高速公路用地，部分高速公路用地為綠地)	85 年 9 月 25 日府工都字第 210553 號
7	變更楊梅都市計畫(部分河川區、農業區為河道用地)案	85 年 11 月 27 日府工都字第 265806 號
8	變更楊梅都市計畫(部分農業區、綠地為道路用地及部分道路用地為綠地)案	88 年 11 月 24 日府工都字第 249601 號
9	訂定楊梅都市計畫(土地使用分區管制要點)案	90 年 12 月 24 日府城鄉字第 49871 號
10	變更楊梅都市計畫(部分農業區、保護區為電路鐵塔用地)案	92 年 2 月 21 日府城鄉字第 0920030904 號
11	擬定楊梅都市計畫(三龍新村、金門新村及鄰近地區)細部計畫案	95 年 10 月 12 日府城鄉字第 0950294870 號
12	「擬定楊梅都市計畫(三龍新村、金門新村及鄰近地區)細部計畫案」禁建書、圖，禁建範圍實施禁建一年	95 年 10 月 12 號府城鄉字第 950015614 號

公開展覽草案

編號	變更計畫名稱	發布日期文號
13	變更楊梅都市計畫(部分工業區、農業區、保護區、體育場用地、綠地、道路用地、鐵路用地為高速公路用地)(配合國道 1 號五股至楊梅段拓寬工程)案	98 年 6 月 10 日府城規字第 0980215286 號
14	變更楊梅都市計畫(增【修】訂土地使用分區管制要點)案	99 年 1 月 21 日府成規字 0990018514 號
15	變更楊梅主要計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案	99 年 9 月 2 日府城規字第 0990330684 號
16	變更楊梅都市計畫(部分綠地為高速公路用地)(配合國道 1 號五股至楊梅段拓寬工程)案	100 年 3 月 16 日府城都字第 1000091251 號
17	變更楊梅都市計畫【部分高速公路用地為工業區】(配合國 1 號五股至楊梅段拓寬工程)案	100 年 11 月 18 日府城都字第 1000460283 號
18	變更楊梅都市計畫(部分農業區為機關用地、部分機關用地為道路用地)(配合埔心消防分隊之設置)案	102 年 6 月 17 日府城都字第 1020139708 號
19	擬定楊梅都市計畫(第三次通盤檢討變更內容明細表第 13 案)細部計畫案	103 年 7 月 28 日府城都字第 1030172633 號
20	變更楊梅都市計畫(配合馬祖新村眷村文化保存)案	103 年 12 月 3 日府城都字第 1030290179 號
21	變更楊梅都市計畫(部分農業區、綠地為高速公路用地)(配合國道 1 號五楊高架道路楊梅端緊急應變及災害防救動線改善計畫—增設校前路匝道工程)案	104 年 6 月 24 日府都計字第 104015393 號
22	變更楊梅都市計畫(部分農業區、住宅區、綠地為道路用地)(配合國道 1 號五楊高架道路楊梅端緊急應變及災害防救動線改善計畫—校前路改善工程)案	106 年 3 月 9 日府都計字第 1060038887 號
23	變更楊梅都市計畫(部分住宅區、學校用地為文化設施用地)(供楊梅故事園區使用)案	106 年 12 月 27 日府都計字第 1060303408 號
24	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 日府都計字第 1080306190 號
25	變更楊梅都市計畫(電信專用區為產業專用區、學校用地、綠地用地、道路用地，部分人行步道用地為道路用地、學校用地，部分農業區為道路用地)案	109 年 8 月 17 日府都計字第 1090187096 號
26	擬定楊梅都市計畫(電信專用區為產業專用區、學校用地、綠地用地、道路用地，部分人行步道用地為道路用地、學校用地，部分農業區為道路用地)細部計畫案	109 年 8 月 17 日府都計字第 10901870961 號
27	變更楊梅都市計畫(部分農業區、河道用地、綠地用地為河川區，部分電路鐵塔用地為電路鐵塔用地(兼供河川使用)及部分道路用地為道路用地(兼供河川使用))(配合社子溪整治計畫)案	109 年 12 月 1 日府都計第 1090284856 號
28	擬定楊梅都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)案	110 年 1 月 28 日府都計第 1100013701 號

公开展覽草案

編號	變更計畫名稱	發布日期文號
29	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)(第二階段)案計畫書	110 年 1 月 28 日府都計第 1100008506 號
30	變更楊梅都市計畫(部分住宅區為道路用地，部分道路用地、人行步道用地為住宅區)(配合五守街至福羚路道路興闢)案	110 年 1 月 28 日府都計第 1100081343 號
31	變更楊梅都市計畫(停車場用地為機關用地)案	111 年 8 月 30 日府都計第 1110223639 號

註：整理自桃園市政府都市發展局。

貳、現行計畫概要

一、計畫年期及計畫人口

現行計畫以民國 115 年為計畫目標年；現行計畫之計畫人口為 142,000 人。

二、土地使用計畫

劃設土地使用分區包括：住宅區、住宅區(再發展區)、商業區、工業區、零星工業區、產業專用區、宗教專用區、加油站專用區、電信專用區、車站專用區、產業遊樂區、保護區、農業區、河川區、水利專用區及野生動物保護區等，面積合計 1,510.11 公頃。

三、公共設施計畫

劃設公共設施用地包括：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、電路鐵塔用地(兼供河川使用)、體育場用地、綠地用地、零售市場用地、停車場用地、河道用地、墓地位、鐵路用地、高速公路用地、快速公路用地、道路用地、道路用地(兼供河川使用)、人行廣場用地、廣場兼道路用地等，面積合計 457.30 公頃。

四、交通系統計畫

包括鐵路、快速道路、高速公路及計畫道路等，計畫道路依機能可分為聯外、主要、次要、出入道路等。

公開展覽草案

表 2-2 計畫區土地使用計畫面積表

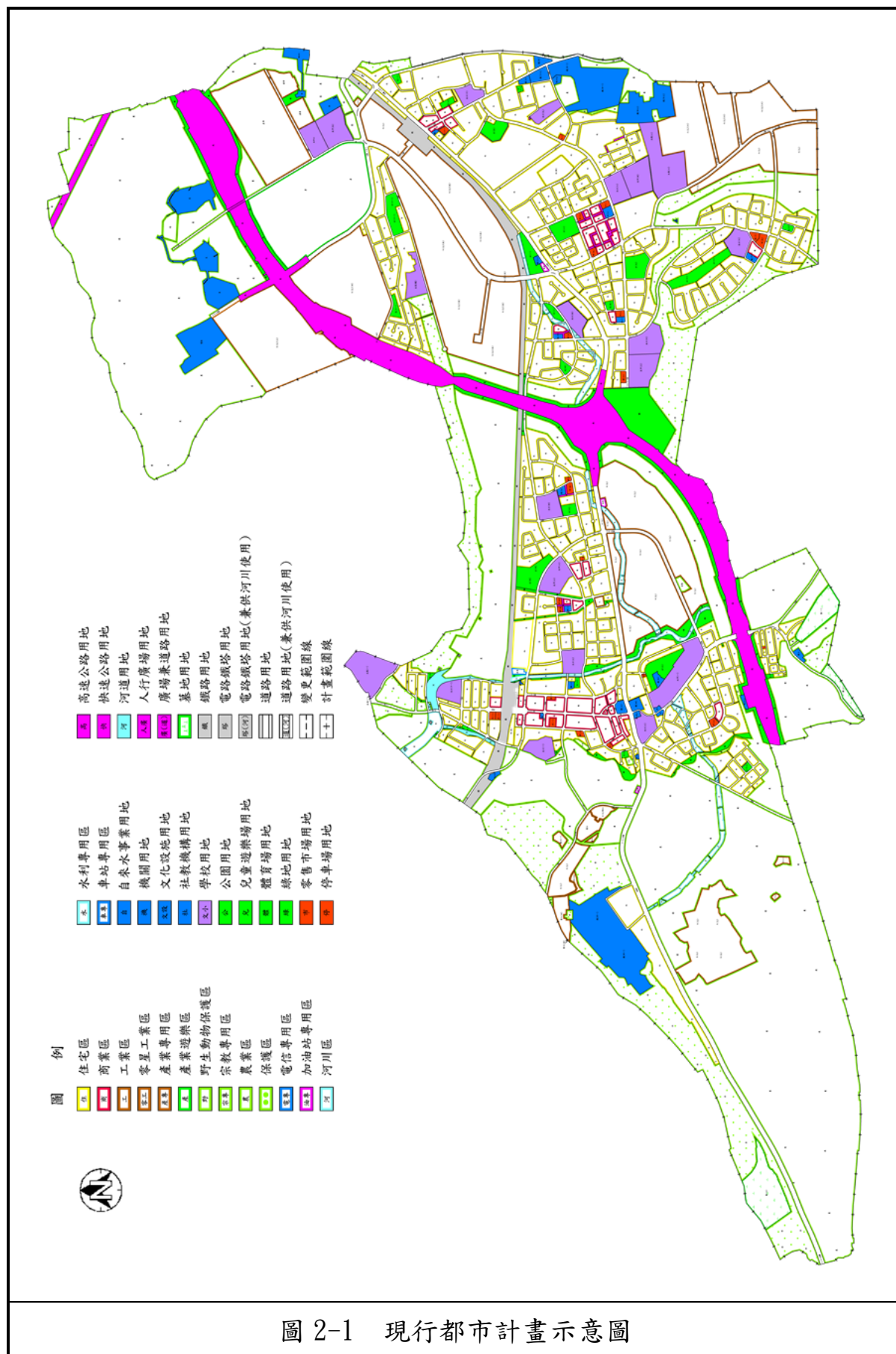
項 目		計畫面積 (公頃)	占都市發展用 地比例	占計畫總面積 比例
土地 使用 分區	住宅區	338.72	29.84%	17.22%
	住宅區(再發展區)	1.15	0.10%	0.06%
	商業區	23.23	2.05%	1.18%
	工業區	267.81	23.59%	13.61%
	零星工業區	2.14	0.19%	0.11%
	產業專用區	30.07	2.65%	1.53%
	宗教專用區	1.38	0.12%	0.07%
	加油站專用區	0.51	0.04%	0.03%
	電信專用區	0.02	0.00%	0.00%
	產業遊樂區	40.07	—	2.04%
	保護區	135.35	—	6.88%
	農業區	649.45	—	33.01%
	河川區	5.84	—	0.30%
	水利專用區	12.41	1.09%	0.63%
	野生動物保護區	1.56	—	0.08%
	小 計	1,510.11	59.71%	76.76%
公共 設施 用地	機關用地	42.10	3.71%	2.14%
	學校用地	63.45	5.59%	3.23%
	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	0.11	0.01%	0.01%
	電路鐵塔用地(兼供河川使用)	0.05	0.00%	0.00%
	體育場用地	9.99	0.88%	0.51%
	綠地用地	23.03	2.03%	1.17%
	零售市場用地	2.74	0.24%	0.14%
	停車場用地	2.00	0.18%	0.10%
	河道用地	3.30	0.29%	0.17%
	墓地用地	15.77	1.39%	0.80%
	鐵路用地	22.68	2.00%	1.15%

公開展覽草案

項 目		計畫面積 (公頃)	占都市發展用 地比例	占計畫總面積 比例
	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	130.15	11.47%	6.62%
	道路用地(兼供河川使用)	0.12	0.01%	0.01%
	人行廣場用地	1.24	0.11%	0.06%
	廣場兼道路用地	1.26	0.11%	0.07%
	小計	457.30	40.29%	23.24%
都市發展用地面積		1,135.14	100.00%	—
計畫區總面積		1,967.41	—	100.00

註：1. 表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地不包括括產業遊樂區、保護區、農業區、河川區及野生動物保護區。



第三章 桃園市各都市計畫公共設施用地 專案通盤檢討案摘要

壹、桃園市整體環境概要

一、自然地形環境

桃園市位於臺灣本島西北部，東南以達觀山與新北市及宜蘭縣分界，西南以雪白山、李棟山與新竹縣之尖石鄉接壤，林口台地和龜崙嶺突起於市境東北，為臺北盆地與桃園台地之天然區劃。本市中心位置為龍潭區三林里，極東為復興區棲蘭山，極西為新屋區蠔殼港，極南為復興區西丘斯山，極北為蘆竹區坑子口，總面積為 122,095.40 公頃。

本市地形呈西北、東南走向，自石門起經大溪區東北出境的大漢溪，將本市劃分為東南與西北兩大部分，東南部為標高 300 公尺以上的丘陵地、階地及山岳，愈向東南地勢愈高，山形峻峭，河谷穿狹，桃園市大致可分為山地、台地及海濱沖積平原等三區，本市東南為山地區，山地區的地勢由東南向西北遞降，至中部及北部而為一寬廣的台地區，達西北濱海一帶則為沖積平原。楊梅區、龍潭區、大溪區及復興區之標高在 320 公尺以上，桃園區、龜山區、中壢區、蘆竹區、八德區及平鎮區之標高為 30~320 公尺，西北沿海地區的大園區、觀音區及新屋區之標高在 30 公尺以下。地形主要褶皺構造包括新埔向斜、平鎮背斜、楊梅向斜、圓山背斜、觀音背斜及中壢向斜等。活動斷層主要為第二類活動斷層之湖口斷層，通過楊梅區及平鎮區。

二、上位及相關計畫

彙整全國國土計畫、修正全國區域計畫、桃園市國土計畫、桃園縣區域計畫(草案)、桃園航空城計畫等計畫摘要與對本案之影響如後表所示。

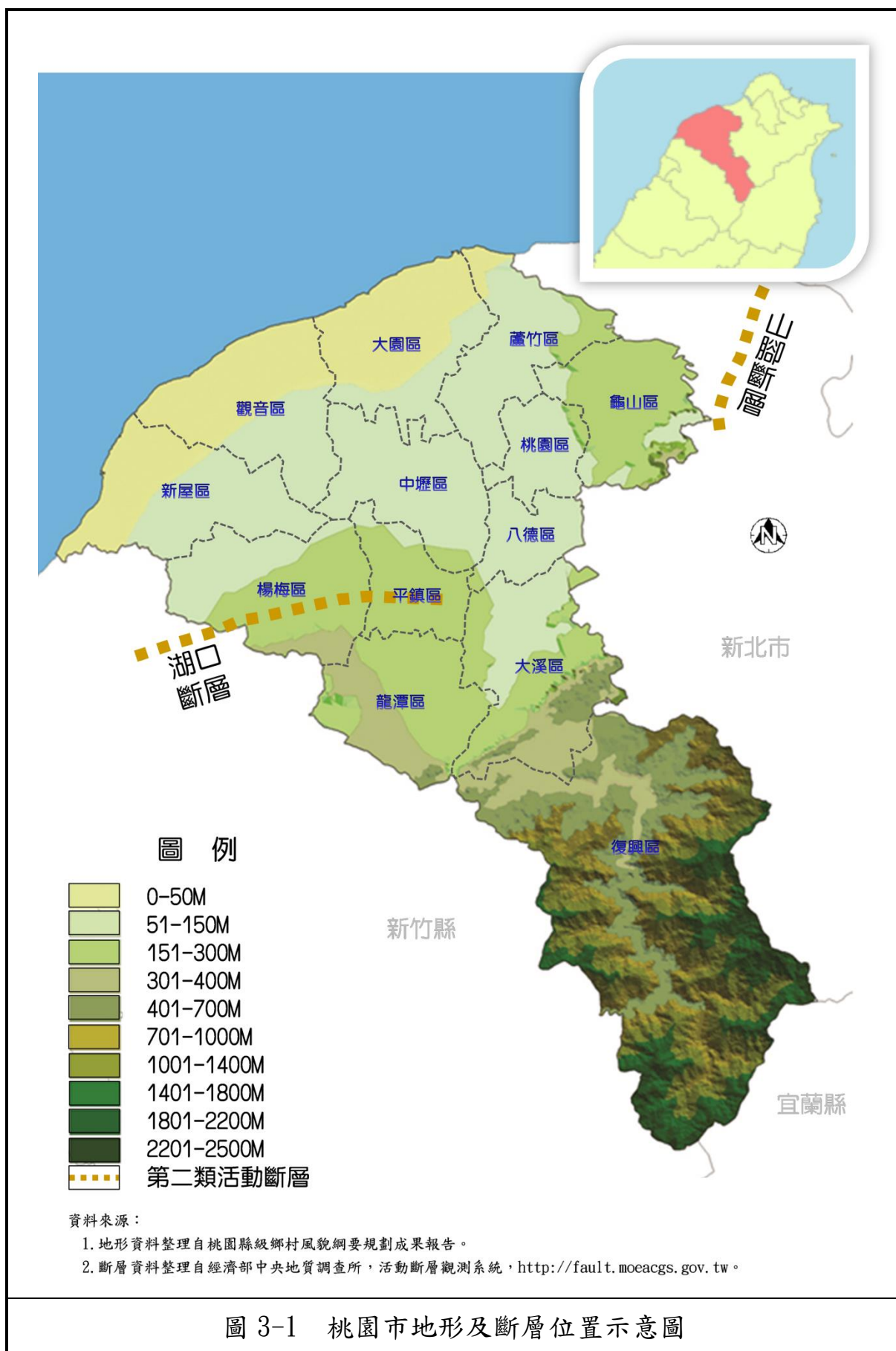
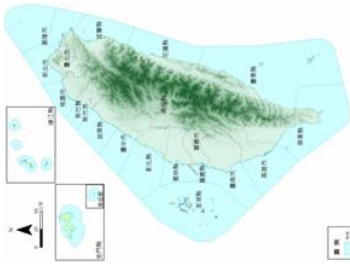
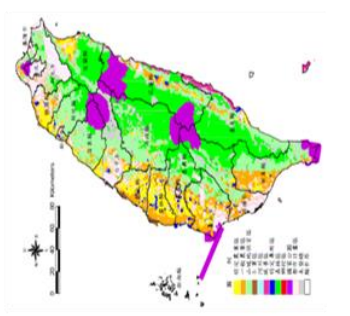
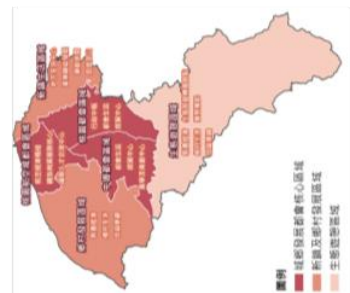
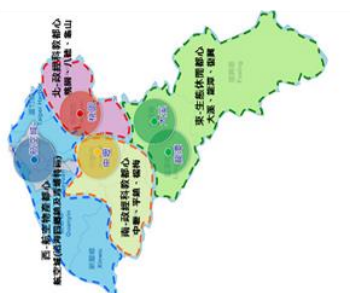
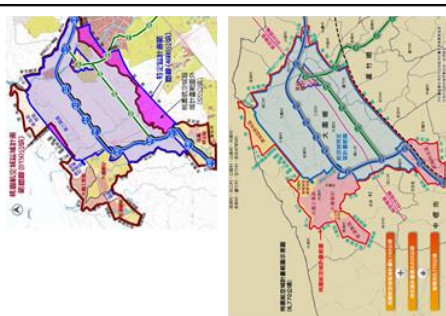


表3-1 上位及相關計畫彙整表

計畫名稱	全國國土計畫	修正全國區域計畫	桃園市國土計畫	桃園縣區域計畫(草案)	桃園航空城計畫
說明	● 研擬氣候變遷調適策略，並指明適宜發展與不適宜發展的區位及研訂土地使用原則。 ● 計畫年期：民國 125 年。 ● 計畫重點 1. 加強國土保育保安 2. 加強農地維護管理 3. 因應未來發展需求 4. 強化空間計畫指導 5. 尊重原民傳統文化 	● 配合國土計畫法之空間架構，整併為「全國區域計畫」，並調整為政策計畫性質，研擬各類型土地利用基本原則。 ● 計畫年期：民國 115 年。 ● 以國土資源保育觀點全面落實土地使用管理。 	● 依循全國國土計畫指示事項，提出綜合性與前瞻性之空間發展目標與計畫，指導全市實質空間發展及使用管制。 ● 計畫年期：民國 125 年。 ● 計畫人口：250萬人。 ● 桃園市空間發展將朝三核心大都會發展。 	● 計畫年期：短程-民國 110 年，長程-民國 130 年。 ● 將「生態城鄉」納入市境發展基礎考量，整合全市地理、人口、資源、經濟等面向，提出具前瞻性之願景、目標與部門計畫，推動桃園市成為具國際競爭力城市。 	● 由原「桃園航空城區域計畫」6,150公頃(含機場用地、大園都計、菓林都計、高鐵桃園站特定區及大園工業區等已開發地區)，加上「新訂桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」擴大620公頃，面積共6,770公頃。 
對本案之影響	● 評估合理公共設施服務水準，明定優先開發之公共設施之區位及開發期程，多元方式確保公共設施提供。 ● 不符發展所需之公共設施保留地，應予檢討及變更，並透過整體開發方式，加速土地活化。	● 桃園市屬主要核心。 ● 桃園市每人平均享有公設面積 35 平方公尺/人，低於全國平均。 ● 桃園市計約 73 萬住宅數位居第 5，空間住宅率位居第 4。 ● 預估 115 年桃園市人口為 222 萬人。	● 適性規劃六大生活圈： 1. 桃園都會生活圈 2. 中壢都會生活圈 3. 桃園航空城都會生活圈 4. 新鎮生活圈 5. 鄉村發展生活圈 6. 生態遊憩生活圈	● 共分為三個發展區與四大都心： 1. 北政經科教都心 2. 南政經科教都心 3. 生態休閒都心 4. 航空物產都心	● 桃園航空城之開發，將形塑創新區域核心價值之國際門戶，並促進同邊地區人口及產業活動之活絡。

公開展覽草案

三、桃園市都市更新計畫

桃園市多處早期發展地區因建物老舊、商業活動型態改變等因素，面臨環境品質降低、產業活動逐漸沒落及土地低度使用等狀況，對都市景觀與安全皆造成極大傷害。為達桃園市升格後「創意、永續、桃花園」的發展願景，落實多元防災、文化保存、生態節能、創意服務等都市發展目標，將桃園市翻轉為以人為本的樂活適居城市(Lohas city)，期透過公共投資與建設之挹注，以及再發展策略方案之導入，重新塑造市中心空間多元機能、景觀美化、提升土地利用價值及整體發展潛力，故積極辦理市區整體更新活化工作。

表 3-2 桃園市都市更新計畫(含劃定都市更新地區)案件一覽表

編號	都市更新計畫案名	發布日期
1	擬定桃園市正發大樓及永和市場周邊更新地區都市更新計畫案	民國 97 年 1 月 29 日
2	擬定中壢市新明市場更新地區都市更新計畫案	民國 97 年 4 月 11 日
3	擬定桃園市東門市場更新地區都市更新計畫案	民國 97 年 4 月 11 日
4	擬定桃園縣中壢平鎮老街溪(環北路至延平路)兩側更新地區都市更新計畫案	民國 100 年 10 月 27 日
5	擬定桃園縣桃園火車站周邊更新地區都市更新計畫案	民國 101 年 2 月 29 日
6	擬定桃園縣內壢火車站周邊更新地區都市更新計畫案	民國 101 年 2 月 29 日
7	擬定桃園縣中壢火車站周邊更新地區都市更新計畫案	民國 101 年 2 月 29 日
8	擬定桃園縣楊梅市草湳坡段埔心小段 33-114 地號等 11 筆土地(埔心營區)都市更新地區都市更新計畫案	民國 102 年 11 月 6 日
9	擬定桃園市桃園地方法院及正光街警察宿舍周邊地區都市更新計畫案	民國 104 年 9 月 18 日
10	擬定桃園市中壢家商周邊更新地區都市更新計畫案	民國 105 年 2 月 18 日
11	擬定桃園市桃園火車站周邊(桃園區東門段 177-1 地號等 167 筆土地)更新地區都市更新計畫案	民國 106 年 1 月 23 日
12	劃定桃園市龜山區陸光段 361 地號等 36 筆土地(金山、光峰社區)都市更新地區計畫案	民國 107 年 1 月 4 日
13	劃定桃園市桃園區中平段 716 地號等 9 筆土地(集賢社區大樓)都市更新地區計畫案	民國 107 年 1 月 4 日
14	擬定桃園市龜山區建國一村周邊地區都市更新計畫案	民國 108 年 2 月 27 日
15	擬定桃園市桃園區舊城區周邊地區都市更新計畫案	民國 108 年 10 月 18 日
16	擬定桃園市桃園區埔子段埔子小段 2039-6 地號及埔子段埔子小段 4-33 地號等 27 筆土地都市更新計畫案	民國 109 年 6 月 9 日
17	擬定桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G31	民國 109 年 12 月 31 日

公開展覽草案

編號	都市更新計畫案名	發布日期
	都市更新計畫案	
18	擬定桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G09 都市更新計畫案	民國 109 年 12 月 31 日
19	擬定桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G04-1、G04-3、G05 都市更新計畫案	民國 109 年 12 月 31 日
20	變更桃園市桃園地方法院及正光路警察宿舍周邊地區都市更新計畫(配合正光路警察宿舍公辦更新)案	民國 110 年 1 月 11 日

資料來源：整理自桃園市政府住宅發展處。

公开展覽草案

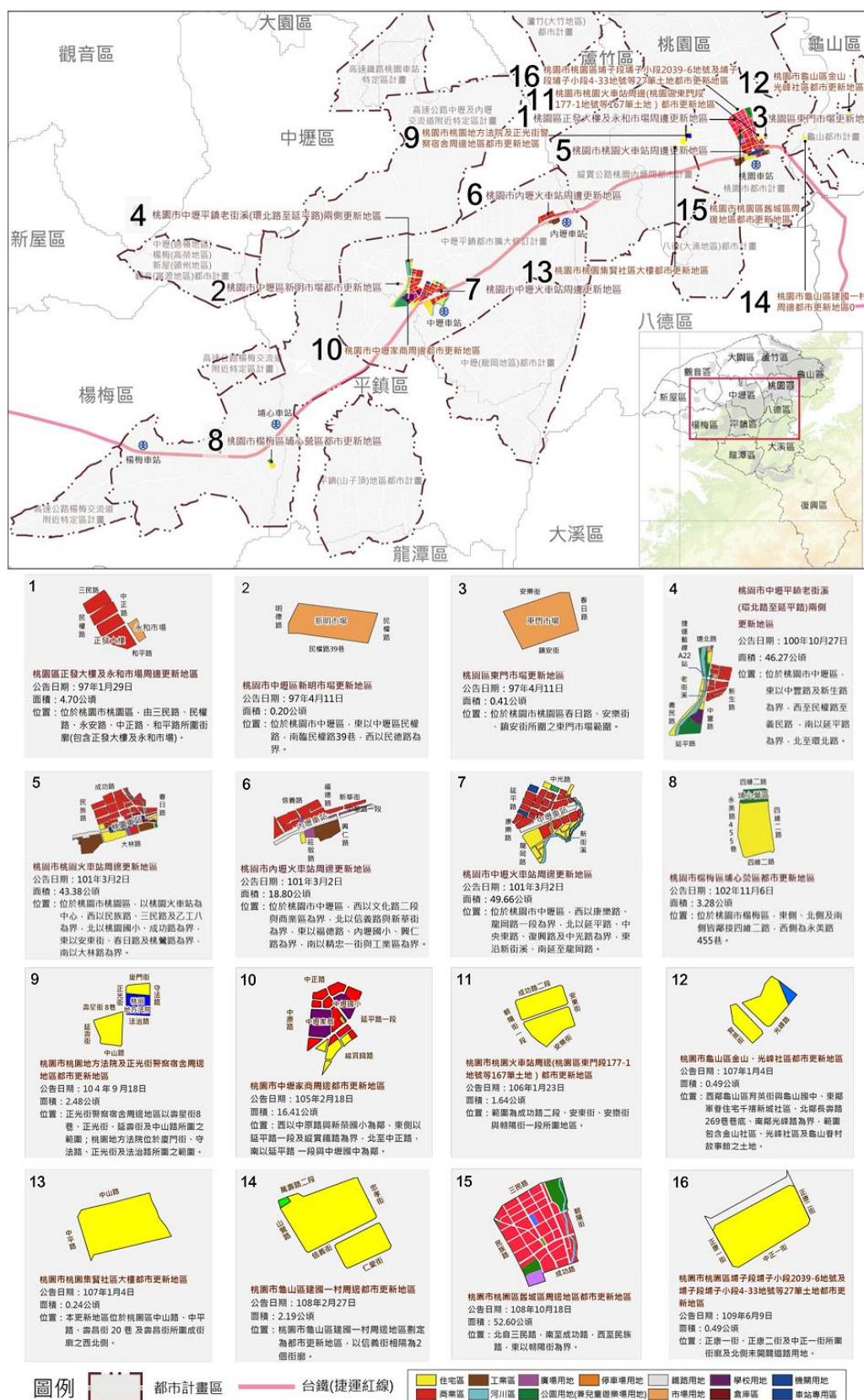


圖 3-2 桃園市已公告實施之都市更新地區分布示意圖

公開展覽草案

四、人口發展

(一)人口分析

1. 桃園市人口成長

桃園市近年人口均呈現穩定增加，總人口數截至 110 年底已達 2,272,391 人(約為全國人口數之 9.72%)，人口密度約 1,861 人/平方公里，民國 91 年至 110 年間人口平均成長率為 1.36%，高於全國(0.23%)。

表 3-3 全國、桃園市歷年人口數與成長率一覽表

年度 (民國)	全 國		桃園市	
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)
91	22,520,776	0.51	1,792,603	1.65
92	22,604,550	0.37	1,822,075	1.62
93	22,689,122	0.37	1,853,029	1.67
94	22,770,383	0.36	1,880,316	1.45
95	22,876,527	0.46	1,911,161	1.61
96	22,958,360	0.36	1,934,968	1.23
97	23,037,031	0.34	1,958,686	1.21
98	23,119,772	0.36	1,978,782	1.02
99	23,162,123	0.18	2,002,060	1.16
100	23,224,912	0.27	2,013,305	0.56
101	23,315,822	0.39	2,030,161	0.83
102	23,373,517	0.25	2,044,023	0.68
103	23,433,753	0.26	2,058,328	0.69
104	23,492,074	0.25	2,105,780	2.25
105	23,539,816	0.20	2,147,763	1.95
106	23,571,227	0.13	2,188,017	1.84
107	23,588,932	0.08	2,220,872	1.48
108	23,603,121	0.06	2,249,037	1.25
109	23,561,236	-0.18	2,268,807	0.87
110	23,375,314	-0.80	2,272,391	0.16
平均	-	0.23	-	1.36

資料來源：整理自內政部統計年報。

2. 桃園市各行政區人口概況

桃園市行政區劃為 13 個區，主要發展核心為桃園區、中壢區及平鎮區。桃園區為桃園市政府所在地區，歷年來人

公開展覽草案

口居桃園市之冠，人口數約為全市五分之一(至民國 110 年底人口數為 458,847 人，占桃園市 20.19%)。中壢區、平鎮區為桃園市發展歷程較早之行政區，至民國 110 年底人口數為分別為 422,529 人及 228,203 人，占桃園市 18.59%、10.04%。

以民國 110 年底桃園市各行政區比較，性別比以復興區 114.62 為高，新屋區 113.16 居次，最低者為桃園區 93.29，次低為中壢區 95.98，再次為平鎮區 97.82 及蘆竹區 97.90。性別比高之地區，以偏遠及沿海地區較多；反之，都市發展程度較高之地區，性別比明顯較低。

表 3-4 桃園市各行政區 110 年底人口數一覽表

地 區	人口數(人)	占全市比例	性別比
桃園區	458,847	20.19%	93.29
中壢區	422,529	18.59%	95.98
平鎮區	228,203	10.04%	97.82
八德區	209,665	9.23%	98.70
大溪區	94,870	4.17%	103.39
楊梅區	176,757	7.78%	100.49
蘆竹區	166,394	7.32%	97.90
大園區	92,172	4.06%	103.13
龜山區	166,767	7.34%	98.41
龍潭區	124,442	5.48%	99.44
新屋區	49,094	2.16%	113.16
觀音區	69,995	3.08%	107.26
復興區	12,656	0.56%	114.62

資料來源：整理自桃園市政府主計處及各區戶政事務所。

(二)人口密度

110 年底桃園市人口密度約為 1,861 人/平方公里，高於臺灣地區的 645 人/平方公里。其中桃園區人口密度最高，為 13,184 人/平方公里，相較於復興區人口密度僅 36 人/平方公里，約為其 366 倍。都市化程度較高之地區，人口密度亦高於偏遠或沿海地區。

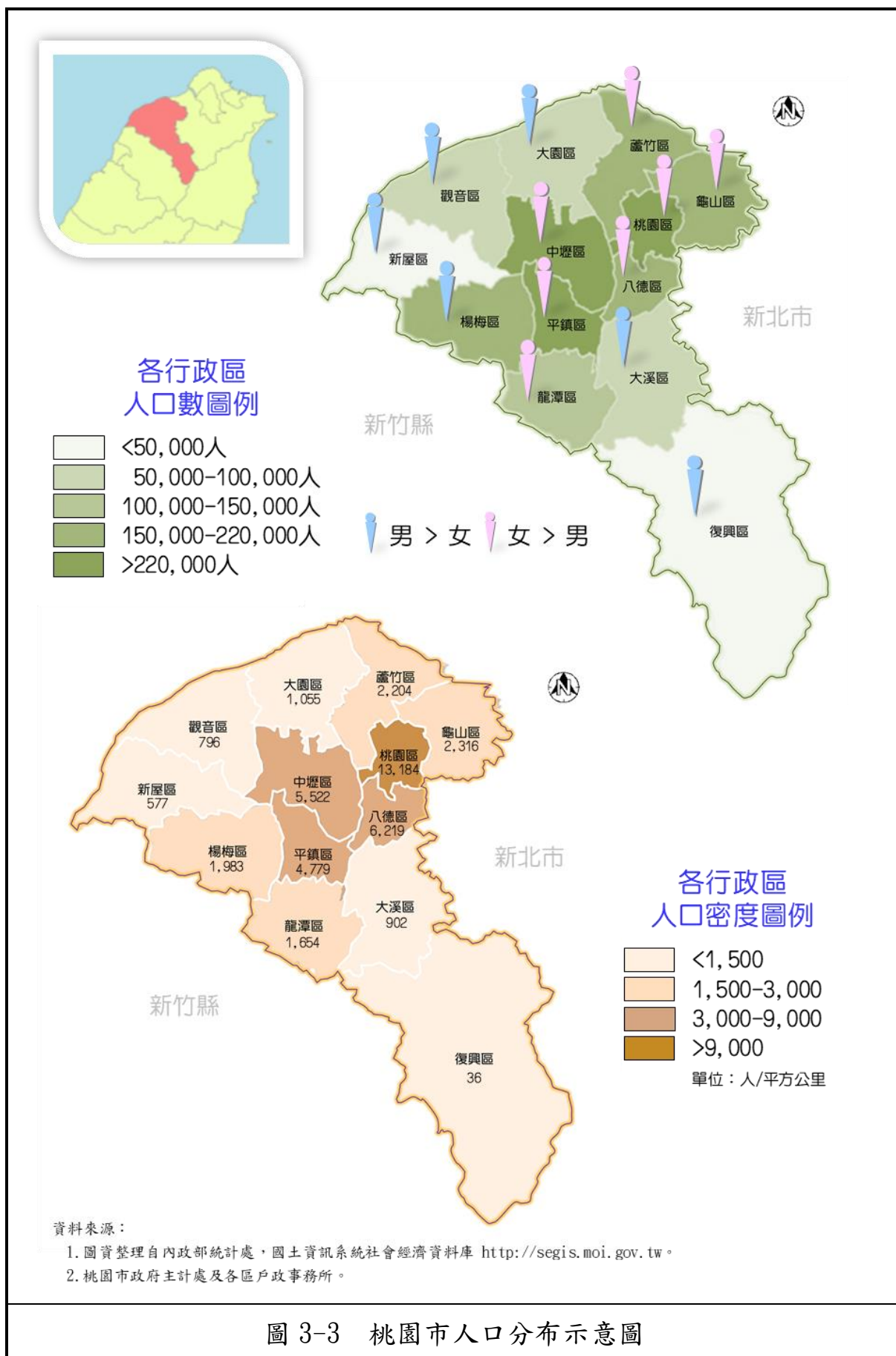


圖 3-3 桃園市人口分布示意圖

公開展覽草案

(三)人口組成

桃園市 91 年底幼年人口數(0~14 歲)計 419,807 人，占總人口數之 23.42%，至民國 110 年底幼年人口數計 326,025 人，占總人口數之 14.35%，顯示全市幼年人口呈減少之趨勢。91 年底青壯年人口數(15~64 歲)計 1,238,135 人，占總人口數之 69.07%，至民國 110 年底青壯年人口數計 1,637,326 人，占總人口數之 72.05%，顯示桃園市現階段勞動力資源充沛。另 91 年老年人口數(65 歲以上)計 134,661 人，占總人口數之 7.51%，至民國 110 年老年人口數計 309,040 人，占總人口數之 13.60%，同全國邁入老年化人口結構之趨勢。

現況桃園市人口扶養比〔每 100 位青壯年人口所扶養的依賴人口(幼年人口+老年人口)數〕為 38.79，即每 100 位青壯年人口所扶養的依賴人口約 38 位。老化指數則逐年增加，顯示桃園市已邁入高齡化都市結構趨勢發展。

表 3-5 桃園市歷年人口結構一覽表

年度 (民國)	桃園市 人口數 (人)	幼年人口 (0~14 歲)		青壯年人口 (15~64 歲)		老年人口 (65 歲以上)		扶養比	老化 指數 (%)
		人口數 (人)	占全市 比例 (%)	人口數 (人)	占全市 比例 (%)	人口數 (人)	占全市 比例 (%)		
91	1,792,603	419,807	23.42	1,238,135	69.07	134,661	7.51	44.78	32.08
92	1,822,075	415,934	22.83	1,268,339	69.61	137,802	7.56	43.66	33.13
93	1,853,029	413,397	22.31	1,298,465	70.07	141,167	7.62	42.71	34.15
94	1,880,316	406,910	21.64	1,328,155	70.63	145,251	7.72	41.57	35.70
95	1,911,161	401,456	21.01	1,359,807	71.15	149,898	7.84	40.55	37.34
96	1,934,968	394,093	20.37	1,387,612	71.71	153,263	7.92	39.45	38.89
97	1,958,686	386,146	19.71	1,414,937	72.24	157,603	8.05	38.43	40.81
98	1,978,782	375,565	18.98	1,441,272	72.84	161,945	8.18	37.29	43.12
99	1,976,441	363,341	18.38	1,448,084	73.27	165,016	8.35	36.49	45.42
100	2,013,305	350,658	17.42	1,494,077	74.21	168,570	8.37	34.75	48.07
101	2,030,161	340,982	16.80	1,514,913	74.62	174,266	8.58	34.01	51.11
102	2,044,023	333,658	16.32	1,528,505	74.78	181,860	8.90	33.73	54.50
103	2,058,321	326,256	15.85	1,540,482	74.84	191,590	9.31	33.62	58.72
104	2,105,780	326,854	15.52	1,575,296	74.81	203,630	9.67	33.68	62.30

公開展覽草案

年度 (民國)	桃園市 人口數 (人)	幼年人口 (0~14 歲)		青壯年人口 (15~64 歲)		老年人口 (65 歲以上)		扶養比	老化 指數 (%)
		人口數 (人)	占全市 比例 (%)	人口數 (人)	占全市 比例 (%)	人口數 (人)	占全市 比例 (%)		
105	2,147,763	329,307	15.33	1,599,031	74.45	219,425	10.22	34.32	66.63
106	2,188,017	331,649	15.16	1,620,364	74.06	236,004	10.79	35.03	71.16
107	2,220,872	334,424	15.06	1,633,235	73.54	253,213	11.40	35.98	75.72
108	2,249,037	334,572	14.88	1,642,117	73.01	272,348	12.11	36.96	81.40
109	2,268,807	331,764	14.62	1,644,984	72.50	292,059	12.87	37.92	88.03
110	2,272,391	326,025	14.35	1,637,326	72.05	309,040	13.60	38.79	94.79

資料來源：整理自桃園市政府主計處。

(四)都市計畫地區人口發展

桃園市共計有 33 處都市計畫區，民國 91 年都市計畫地區現況人口數為 1,298,260 人，截至民國 110 年人口成長至 1,707,163 人。

表 3-6 都市計畫及非都市計畫地區歷年人口成長概況一覽表

年度 (民國)	桃園市 人口數 (人)	都市計畫地區		非都市計畫地區	
		現況人口數 (人)	占全市比例 (%)	現況人口數 (人)	占全市比例 (%)
91	1,792,603	1,298,260	72.42	494,343	27.58
92	1,822,075	1,298,260	71.25	523,815	28.75
93	1,853,029	1,305,644	70.46	547,385	29.54
94	1,880,316	1,329,620	70.71	550,696	29.29
95	1,911,161	1,349,825	70.63	561,336	29.37
96	1,934,968	1,368,439	70.72	566,529	29.28
97	1,958,686	1,402,394	71.60	556,292	28.40
98	1,978,782	1,457,166	73.64	521,616	26.36
99	1,976,441	1,465,977	74.17	510,464	25.83
100	2,013,305	1,484,756	73.75	528,549	26.25
101	2,030,161	1,516,385	74.69	513,776	25.31
102	2,044,023	1,521,533	74.44	522,490	25.56
103	2,058,321	1,530,256	74.34	528,065	25.66
104	2,105,780	1,607,956	76.36	497,824	23.64
105	2,147,763	1,602,067	74.59	545,696	25.41
106	2,188,017	1,632,050	74.59	555,967	25.41
107	2,220,872	1,659,078	74.70	561,794	25.30
108	2,249,037	1,628,330	72.40	620,707	27.60

公開展覽草案

年度 (民國)	桃園市 人口數 (人)	都市計畫地區		非都市計畫地區	
		現況人口數 (人)	占全市比例 (%)	現況人口數 (人)	占全市比例 (%)
109	2,268,807	1,704,539	75.13	564,268	24.87
110	2,272,391	1,707,163	75.13	565,228	24.87

資料來源：內政部統計年報及本計畫整理。

貳、都市生活圈之劃分

為避免功能、規模相近之公共設施重覆留設或開闢後閒置之情形，依內政部頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」揭示，應以生活圈模式檢討公共設施用地。

依「桃園市國土計畫」之指導，對於全市未來發展願景及各都市計畫區之空間與核心發展策略，並考量捷運路網與各都市計畫區間之交通、產業、人文等條件之連結情形，本市空間發展將朝三核心大都會發展，適性規劃六大生活圈，說明如下：

一、桃園都會生活圈

以桃園區為都會核心，八德區及部分龜山區(龜山都市計畫區)為衛星市鎮，除行政及商業服務機能完備外，未來藉由大眾捷運系統及高快速公路系統，形成快速便捷的交通生活圈，又因鄰近雙北的區位優勢，將因與雙北緊密連結而持續發展，成為桃園行政中樞、都會生活與經貿中心。

二、中壢都會生活圈

以中壢區為都會核心，平鎮區及楊梅區為衛星市鎮，未來利用厚實的產業基礎，豐沛的高等教育人力資源，並藉由「亞洲矽谷計畫」，提升產業發展能量，成為新創產業群聚基地。本區域將透過大眾捷運系統及高快速公路系統，提供便捷的交通服務，加上原有生活及商業機能，使中壢都會區域成為都會生活、經貿中心及產學與青創中心。

三、桃園航空城都會生活圈

以大園區與蘆竹區為發展核心，規劃有機能完整的產業、金融服務及生活圈域，並結合青埔特區、亞洲矽谷創新交流中心等，發展新創產業及航空經濟。未來藉由大眾捷運系統及完善聯外道路系

公開展覽草案

統與桃園區、中壢區二個都會核心串連，成為航空經濟樞紐、觀旅商貿服務核心及國際人才交流中心。

四、新鎮生活圈

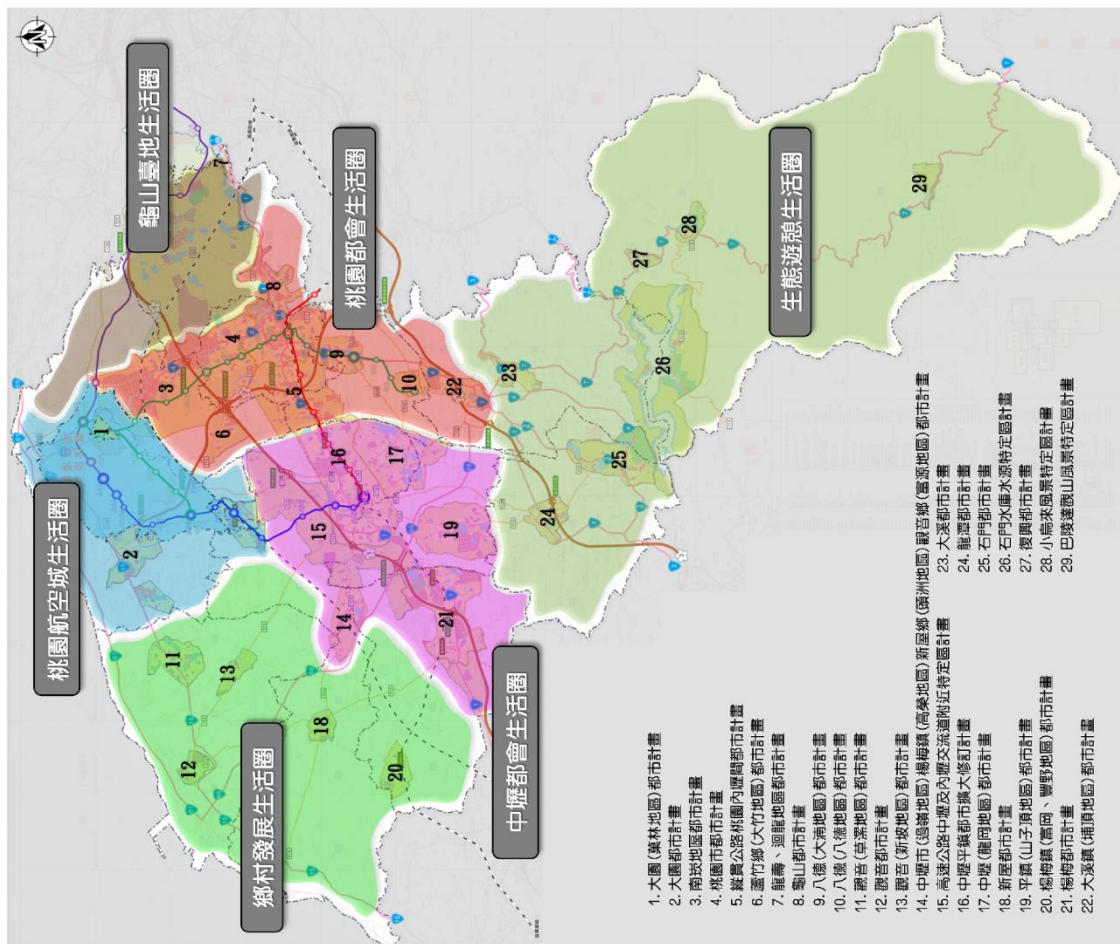
以龜山區(林口新市鎮特定區)為發展核心，係以林口工業區、華亞科技園區及長庚醫學中心等產業發展需求而形成新市鎮。因與鄰近的新北市林口、新莊等地區較為緊密，具有成為銜接北臺的新市鎮之發展潛力。未來藉由大眾捷運系統，作為連貫桃園都會核心與航空城，並快速到達雙北的中介節點，成為產業及生活新據點，進而使新鎮生活區域成為地方生活中心、產業鏈結發展、運動休閒及宜居郊山據點。

五、鄉村發展生活圈

以觀音區、新屋區為發展核心，特有的農田景觀及海岸生態資源已成為休閒觀光特色區域。此區都市活動集中在現有行政中心附近，各自形成地方生活圈，機能以提供地方性住商服務機能為主，未來配合鄉村地區整體規劃，將投入資源至鄉村發展區域，配合農村再生合併發展新農經濟、鄉村生活及田園景觀區域。

六、生態遊憩生活圈

大溪區、龍潭區與復興區為發展核心，位處大漢溪上游、石門水庫水源特定區及原住民族部落及優美山林地區，因地形限制與大桃園都會核心區域相距較遠，進而保留豐富多元的文化特色與天然的生態景觀資源，未來以發展觀光遊憩產業與生態保育並重都市發展特色，規劃大眾運輸轉運及低碳旅遊，以保區域永續發展與城鄉魅力。



行政區	都市生活圈名稱	都市計畫名稱	面積(公頃)
桃園 八德 蘆竹 龜山 大溪	桃園都會生活圈 桃園區及鄰近 都市發展地區	- 桃園市都市計畫 - 統貫公路桃園內壢間都市計畫 - 南坊地區都市計畫 - 大溪鎮(埔頂地區)都市計畫 - 八德(八德地區)都市計畫 - 八德(大溝地區)都市計畫 - 龜山都市計畫 - 蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫	7,681.64
中壢 平鎮 楊梅 觀音 新屋	中壢都會生活圈 中壢區及鄰近 都市發展地區	- 中壢平鎮都市擴大修訂計畫 - 中壢(龍岡地區)都市計畫 - 中壢市(過溝地區)楊梅鎮(高架地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)都市計畫 - 平鎮(山子頂地區)都市計畫 - 楊梅都市計畫 - 高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫	9,012.66
龜山	龜山臺地生活圈 位處林口長庚生活地區	- 林口特定區都市計畫 - 龍壽、迴龍地區都市計畫	75.75 ^註
大園 蘆竹 中壢	桃園航空城生活圈 桃園航空城發展地區 機場周邊之產業 與生活地區	- 大園都市計畫 - 大園(東林地區)都市計畫 - 高速鐵路桃園車站特定區計畫 - 桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫 - 桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫	780.49 ^註
觀音 新屋 楊梅	鄉村發展生活圈 風力、太陽能等 綠能產業地區	- 觀音都市計畫 - 觀音(新坡地區)都市計畫 - 觀音(草湫地區)都市計畫 - 新屋都市計畫 - 楊梅鎮(高岡、雙野地區)都市計畫	1,364.75
大溪 龍潭 復興	生態遊憩生活圈 原鄉部落及自然景觀 提供都會旅遊休憩機能	- 龍潭都市計畫 - 大溪都市計畫 - 石門都市計畫 - 石門水庫水源特定區計畫 - 復興都市計畫 - 小烏來風景特定區計畫 - 巴陵達觀山風景特定區計畫	5,220.42

註：面積不含林口特定區計畫、桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫、高速鐵路桃園車站特定區計畫、桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫。

圖 3-4 都市生活圈劃定內容示意圖

公開展覽草案

參、都市計畫人口推估與檢討

一、桃園市人口總量推計

本案依參照「桃園市國土計畫」推計結果，作為檢討調整計畫人口之依據，說明如下：

(一)桃園市人口總量推計

「桃園市國土計畫」係以世代生存法、12 種人口預測數學模式及重大產業建設吸引遷入人口之推計結果，作為桃園市人口總量之依據。依推計結果，計畫目標年 125 年人口為 242.3 萬至 256.4 萬人，故採中推計並取整數，訂定目標年計畫人口為 250 萬人。

表 3-7 桃園市預估人口總量一覽表

項 目 (萬人)	低推計 (世代生存 法，社會增加率 4.73‰)	中推計 (12 種趨勢預 測法)	高推計 (世代生存 法，社會增加率 7.78‰)
人口推計	239.2	245.1	253.3
重大建設 引入人口	3.1		
合 計	242.3	248.2	256.4
建議目標 年人口	250 (採中推計，取整數)		

資料來源：「桃園市國土計畫」，110 年 4 月。

(二)住宅用地供需總量

推計本市 125 年 250 萬人，其中位於都市計畫地區有 192.5 萬人，其住宅用地需求總量約為 8,117.08 公頃，而現行住宅用地供給總量約為 6,867.03 公頃（不含都市計畫農業區及工業區變更），顯示部分都市計畫之住宅用地供給無法滿足住宅用地需求。依本計畫桃園、中壢、航空城三大都會生活圈集約發展構想，集約發展地區內都市計畫住宅用地缺額為 1,354.78 公頃，經估算本市 8 項重大開發計畫發展期程預估，至 125 年僅能提供約 797.86 公頃之住宅用地(含 40%公共設施)，補足集約發展

公開展覽草案

地區內都市計畫區之部分居住需求，但仍有 556.92 公頃之缺額。

(三)計畫人口分派(增量分派)

桃園市目標年 125 年人口總量為 250 萬人，故於不減少現行人口條件下，採增量分派方式將人口分派至都市計畫地區及各行政區，分派流程，詳圖 3-5。



圖 3-5 桃園市人口增量分派流程示意圖

公開展覽草案

二、各行政區及都市計畫區分派

(一)各行政區人口分派

彙整現況人口及人口增量分派結果，並納入重大建設影響各行政區人口情形後，分派後各行政區增量前 3 名(受重大建設影響)：桃園區、中壢區及蘆竹區。各行政區人口分派結果，如表 3-8 所示。

表 3-8 桃園市各行政區 125 年人口分派一覽表

行政區	106 年 現況人口	現況人口及 人口增量分 派彙整結果	重大建設 對於各行 政區人口 影響	修正後 250 萬人口分派 結果	250 萬人口 分派增量 情形
桃園區	440,840	504,561	-185	504,376	+63,536
中壢區	405,216	453,252	+2,228	455,479	+50,263
平鎮區	224,219	249,458	-3,121	246,336	+22,117
八德區	198,074	226,739	-1,210	225,529	+27,455
楊梅區	167,639	188,423	-1,828	186,595	+18,956
大溪區	94,451	102,347	-1,461	100,885	+6,434
蘆竹區	161,912	199,268	+8,147	207,415	+45,503
大園區	89,281	119,470	+2,828	122,298	+33,017
龜山區	157,633	182,571	-1,967	180,605	+22,972
龍潭區	121,822	134,620	-1,393	133,227	+11,405
新屋區	48,953	52,716	-710	52,006	+3,053
觀音區	66,472	73,585	-1,065	72,521	+6,049
復興區	11,505	11,505	-262	12,728	+1,223
合計	2,188,017	2,500,000	--	2,500,000	+311,983

資料來源：「桃園市國土計畫規劃技術報告」，110 年 4 月。

(二)都市計畫區人口分派

考量各都市計畫之人口發展現況、都市發展用地面積、及公共設施規劃面積等因素，合理推計各都市計畫區之增量人口數。

其中桃園、中壢及航空城為本市都會發展三大核心，位於都會生活圈範圍內之都市計畫區為集約發展都市計畫；位於都會生活圈範圍外者，為穩定發展都市計畫，而本計畫區位於中

公開展覽草案

壠都會生活區，屬集約發展地區之都市計畫區。各都市計畫區人口分派結果，如表 3-9 所示。

表 3-9 桃園市各都市計畫區人口分派一覽表

編號	都市計畫區	現行計畫人口	106 年現況人口	250 萬人分派 (都市土地)		本次專案 檢討基準 人口
				分派結果	增量情形	
集約發展地區	1 大園(菓林地區)都市計畫	18,000	5,775	15,295	9,520	15,300
	2 大園都市計畫	28,000	21,922	28,026	6,104	28,000
	3 桃園航空城貨運暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫	27,000	2,278	21,823	19,545	21,800
	4 南崁地區都市計畫	280,000	284,150	302,837	18,687	302,800
	5 蘆竹(大竹地區)都市計畫	32,000	23,285	31,603	8,318	31,600
	6 高速鐵路桃園車站特定區計畫	60,000	12,531	50,847	38,316	50,800
	7 龜山都市計畫	50,000	61,040	64,524	3,484	64,500
	8 桃園都市計畫	200,000	163,934	199,551	35,617	199,600
	9 縱貫公路桃園內壠間都市計畫	120,000	116,519	122,984	6,465	130,000
	10 中壠平鎮都市計畫	300,000	329,318	346,008	16,690	346,000
	11 高速公路中壠及內壠交流道附近特定區計畫	30,000	32,985	37,611	4,626	37,600
	12 八德(大湳地區)都市計畫	80,000	78,122	82,826	4,704	82,800
	13 中壠(龍岡地區)都市計畫	120,000	125,128	130,927	5,799	130,900
	14 八德(八德地區)都市計畫	22,000	17,746	22,449	4,703	22,400
	15 四行政轄區(中壠、楊梅、新屋、觀音)都市計畫	25,000	18,570	25,165	6,595	25,200
	16 大溪(埔頂地區)都市計畫	42,000	32,433	41,966	9,533	42,000
	17 平鎮(山子頂地區)都市計畫	63,000	52,555	63,630	11,075	63,600
	18 楊梅都市計畫	135,000	86,801	129,965	43,164	130,000
	19 高速公路楊梅交流道附近特定區計畫	7,000	7,551	8,369	818	8,400
	合計	1,639,000	1,472,643	1,726,406	253,763	1,733,300

公開展覽草案

編號		都市計畫區	現行計畫人口	106 年現況人口	250 萬人分派 (都市土地)		本次專案 檢討基準 人口
					分派結果	增量情形	
穩定發展地區	20	大溪都市計畫	22,500	19,958	22,366	2,408	22,400
	21	楊梅(富岡、豐野地區)都市計畫	15,000	7,851	10,266	2,415	10,300
	22	林口特定區計畫(桃園市部分)	78,700	62,108	72,265	10,157	72,300
	23	龍潭都市計畫	30,000	22,610	26,011	3,482	26,000
	24	新屋都市計畫	9,500	9,356	10,079	723	10,100
	25	觀音都市計畫	11,000	3,632	5,582	1,950	5,600
	26	觀音(新坡地區)都市計畫	6,000	4,780	5,440	660	5,400
	27	觀音(草漯地區)都市計畫	63,000	10,852	22,252	11,400	22,300
	28	復興都市計畫	1,500	783	1,124	341	1,100
	29	石門都市計畫	12,000	5,223	7,949	2,726	7,900
	30	石門水庫水源特定區計畫	4,000	1,432	2,534	1,102	2,500
	31	小烏來風景特定區計畫	1,600	431	1,087	656	1,100
	32	龍壽、迴龍地區都市計畫(桃園市部分)	10,800	10,553	11,145	592	11,100
	33	巴陵達觀山風景特定區計畫	1,570	118	495	377	500
合 計		267,170	159,687	198,594	38,907	198,600	
總 計		1,906,170	1,632,330	1,925,000	292,670	1,925,000	

資料來源：「桃園市國土計畫規劃技術報告」，110 年 4 月。

公開展覽草案

肆、公共設施用地檢討變更原則

內政部為協助地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜，訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，俾作為各該都市計畫擬定機關辦理檢討作業之參據。

表 3-10 內政部訂定之公共設施用地檢討變更原則一覽表

項 目		檢討變更原則	本次專案檢討處理原則
機關用地及其他公民營事業用地		1. 未徵收之機關用地，除該指定用途機關仍有具體事業財務計畫及預算者外，其餘均檢討變更為其他適當分區或用地。 2. 現有使用中之機關用地應按每人合理辦公空間檢討，屬閒置或低度利用者應多目標使用以活化機能，並考量優先騰出部分空間提供其他單位進駐使用；空間不足或新成立之機關單位應優先利用現有閒置廳舍。 3. 未取得之公用事業用地，如已無取得計畫或使用需求者，應予以檢討變更。	1. 本次專案檢討由各機關參酌左列原則，予以評估土地使用需求，如已無取得計畫或使用需求者，再由本府宏觀調控，予以檢討變更為其他適當分區或用地。 2. 仍有使用需求者，後續由各該目的主管機關擬具事業財務計畫及預算，予以徵收、價購取得或透過整體開發、容積移轉、獎勵投資、促進民間參與等多元開發方式辦理。 3. 經檢討無使用需求，予以變更為其他適當分區或用地者，優先以政府公辦方式辦理重劃整體開發；惟屬特殊情形者，得以個別變更辦理回饋。
學校用地	中小學用地	1. 應會同主管教育行政機關核實依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第 8 條之 1 授權訂定之規定檢討學校用地之需求。 2. 檢討原則： (1) 依教育部「國民中小學設備基準」規定，以半徑不超過 1.5 公里，通學時間半小時內為原則估算服務範圍。 (2) 服務範圍內現有國民中小學校面積已超過或達教育部訂頒國民中小學設備基準之國中、國小每人樓地板面積服務水準時，服務範圍內之學校用地應依實際需求予以檢討變更。其中未徵收學校用地、已徵收未開闢學校用地，除教育主管機關有具體之開發財務計畫，經各級都市計畫委員會審議同意後維持原學校用地，否則應檢討變更為其他適當分區或用地。 (3) 配合高齡少子女化趨勢及 12 年國	1. 早期都市計畫規劃即將「埤塘」劃設為學校及公園等公共設施用地，考量私有土地所有人權益及維護埤塘景觀、灌溉及滯洪防災等功能，需依本案「埤塘檢討原則」辦理。 2. 本次專案檢討由本府教育局參酌左列原則，予以評估學校用地使用需求，如已無取得計畫或使用需求者，再由本府宏觀調控，予以檢討變更為其他適當分區或用地。 3. 仍有使用需求者，後續由各該目的主管機關擬具事業財務計畫及預算，予以徵收、價購取得或透過整體開發、容積移轉、獎勵投資、促進民間參與等多元開發方式辦理。 4. 經檢討無使用需求，予以變更為其他適當分區或用地者，優先以政府公辦方式辦理重劃整體開發；惟屬特殊情形者，得以個別變更辦理回饋。

公开展覽草案

項 目		檢討變更原則	本次專案檢討處理原則
		教政策，學校用地之調整應優先採垂直整併方式檢討(如國中小用地、國高中用地)。	
	高中職及大專院校用地	未徵收及已徵收未開闢之高中(職)用地、大專院校用地均應檢討變更為其他適當分區或用地。如因教育政策之配置需求而需保留時，應由教育主管機關及各需地學校提出具體之開發財務計畫，經各級都市計畫委員會審議同意後始得保留。	
市場用地		1. 未開闢之私有市場用地應評估鄰近地區市場需求，以 BOT 或多目標使用方式，鼓勵私人投資興辦；無實際需求者(發布實施已逾 25 年仍未開闢者優先辦理)應以檢討變更為其他適當分區或用地為原則。 2. 已開闢之私有市場用地得配合舊市區再發展政策，優先劃定為都市更新地區，辦理都市更新。	1. 本次專案檢討由本府經發局參酌左列原則，予以評估市場土地使用需求，如已無取得計畫或使用需求者，再由本府宏觀調控，予以檢討變更為其他適當分區或用地。 2. 仍有使用需求者，後續由各該目的主管機關擬具事業財務計畫及預算，予以徵收、價購取得或透過整體開發、容積移轉、獎勵投資、促進民間參與等多元開發方式辦理。 3. 經檢討無使用需求，予以變更為其他適當分區或用地者，優先以政府公辦方式辦理重劃整體開發；惟屬特殊情形者，得以個別變更辦理回饋。
停車場用地		1. 未徵收之停車場用地應依各該地區都市發展情形，核實檢討其實際停車需求，如無取得計畫或使用需求者，應予以檢討變更。 2. 停車需求較高區位應優先利用現有公共設施用地以多目標使用方式設置停車場，以及透過各土地使用分區使用管制規定，要求開發者規劃設置足夠之停車空間，以滿足因土地開發所衍生之停車需求。 3. 現有已開闢之停車場如屬閒置或低度利用者，應以多目標使用及都市更新方式活化機能，或考量釋出空間變更為其它使用。	1. 本次專案檢討由本府交通局參酌左列原則，並訂定停車場用地評估釋出基準如下： (1)基地面積過小，不利規劃停車空間者(原則以 2,000 平方公尺為基準)。 (2)用地周邊已規劃有其他停車場或該區域無停車需求者。 (3)土地現況已有建物或其他使用者。 2. 停車場用地經評估已無取得計畫或使用需求者，再由本府宏觀調控，予以檢討變更為其他適當分區或用地。 3. 仍有使用需求者，後續由各該目的主管機關擬具事業財務計畫及預算，予以徵收、價購取得或透過整體開發、容積移轉、獎勵投資、促進民間參與等多元開發方式辦理。 4. 經檢討無使用需求，予以變更為其他適當分區或用地者，優先以政府

公開展覽草案

項 目	檢討變更原則	本次專案檢討處理原則
		公辦方式辦理重劃整體開發；惟屬特殊情形者，得以個別變更辦理回饋。
公園、綠地、廣場、兒童遊戲場用地	未徵收之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場用地，應依照各該都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。例如：風景特定區計畫外圍已有空曠之山林或農地者，即可核實檢討其現況人口集居情形及使用需求，予以檢討變更。	1. 早期都市計畫規劃即將「埤塘」劃設為學校及公園等公共設施用地，考量私有土地所有人權益及維護埤塘景觀、灌溉及滯洪防災等功能，需依本案「埤塘檢討原則」辦理。 2. 本次專案檢討由本府宏觀調控，予以檢討變更為其他適當分區或用地。 3. 仍有使用需求者，後續由各該目的主管機關擬具事業財務計畫及預算，予以徵收、價購取得或透過整體開發、容積移轉、獎勵投資、促進民間參與等多元開發方式辦理。
體育場用地	體育場係區域性公共設施，應將全直轄市、縣(市)轄內各都市計畫區納入整體考量分析其區位分布及服務範圍人口規模；服務範圍具重疊性者，應考量投資效益，取消較不具效益之公共設施；服務範圍內有規模相近之學校運動設施可替代其功能者，應考量檢討變更。	1. 本次專案檢討由本府體育局參酌左列原則，予以評估體育場用地使用需求，如已無取得計畫或使用需求者，再由本府宏觀調控，予以檢討變更為其他適當分區或用地。 2. 仍有使用需求者，後續由各該目的主管機關擬具事業財務計畫及預算，予以徵收、價購取得或透過整體開發、容積移轉、獎勵投資、促進民間參與等多元開發方式辦理。 3. 經檢討無使用需求，予以變更為其他適當分區或用地者，優先以政府公辦方式辦理重劃整體開發；惟屬特殊情形者，得以個別變更辦理回饋。
河道用地	1. 河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則應依據經濟部、本部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號、台內營字第 0920091568 號會銜函及經濟部 93 年 1 月 13 日經授水字第 09720207480 號函規定辦理：地理形勢自然形成之河川及因而依水利法公告之行水區土地流經都市計畫區者，予以劃定為使用分區，名稱統一為「河川區」，其範圍境界線由水利主管機關依大法官會議釋字第 326 號解釋之精神認定；至原非河道經都市計畫之設置始成為河道之公共設施用地，則予以劃定為「河道用地」。區域排水比照上開認定原則劃設之。	(同左)

公開展覽草案

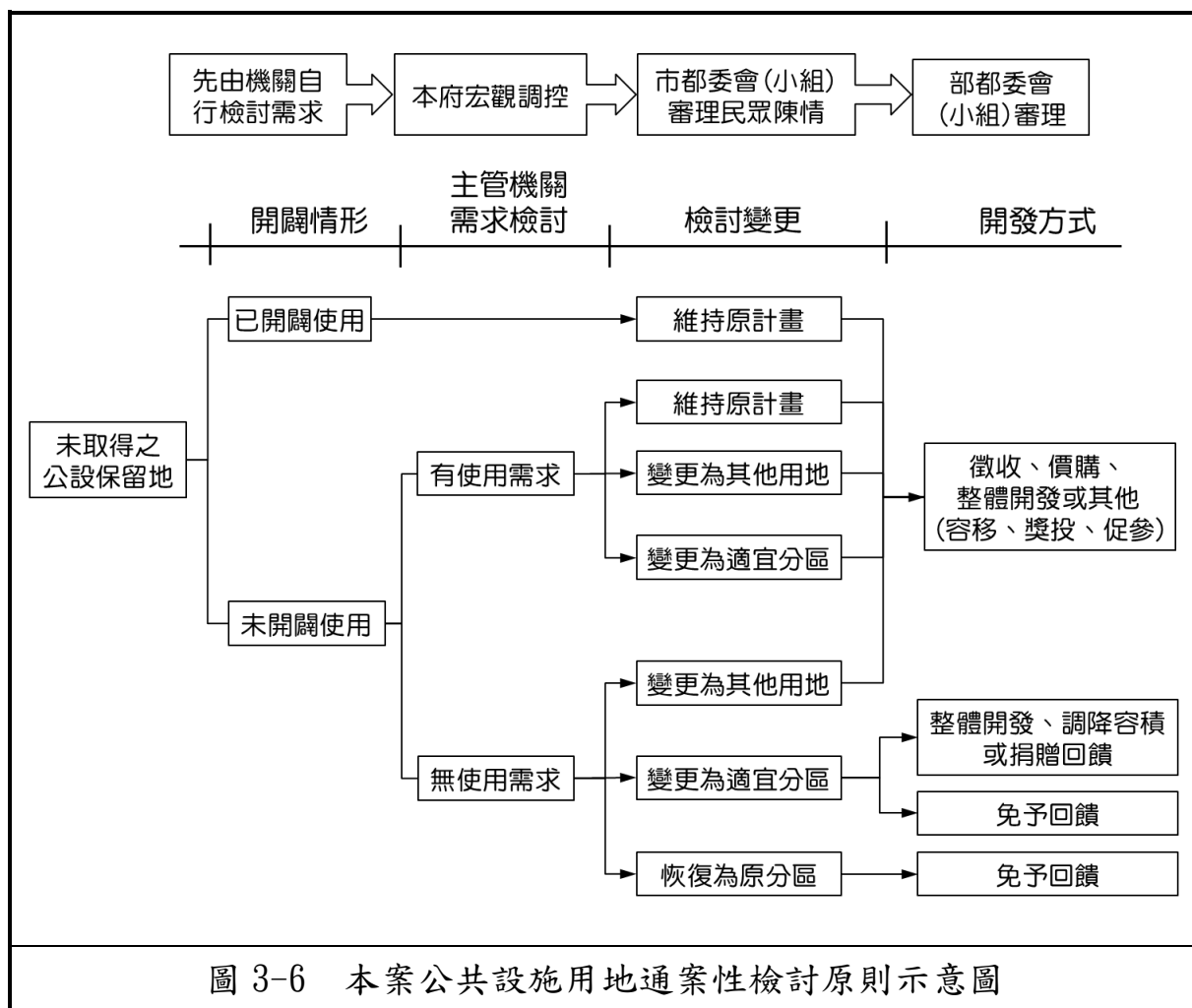
項 目	檢討變更原則	本次專案檢討處理原則
	2. 至河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區認定作業程序依經濟部 97 年 9 月 26 日經授水字第 09720207480 號函辦理。 3. 另區域排水外其他各類排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則，應依本部 93 年 5 月 20 日內授營都字第 09300006944 號函辦理。	
港埠用地	配合港埠主管機關之商(漁)港整體建設計畫檢討之。	(同左)
鐵路用地、車站用地或交通用地	配合交通主管機關之整體建設計畫檢討之。	(同左)
社教機構用地	配合社會教育目的事業主管機關之整體建設計畫檢討之。	(同左)
殯儀館、火葬場、墓地用地	1. 殯儀館用地：依據該設施之供需分布、人口集居、交通便利及都市發展情形，核實檢討之。 2. 火化場用地：考量該設施供給明顯不足，用地最為難覓，須充裕時間取得計畫、編列預算及開發期程，除納入殯葬設施專用區整體開發外，不予檢討變更。 3. 公墓用地：配合殯葬管理主管機關之整體建設檢討之，如無取得計畫或使用需求者，應予檢討變更。	(同左)
垃圾處理場、污水處理廠用地	垃圾處理場、廢棄物回收、清除、處理設施、污水處理廠用地，配合環境保護及汙水處理主管機關之整體建設計畫檢討之。	(同左)
道路用地	1. 道路系統之檢討調整應配合交通主管機關之交通建設計畫及預算，調整後應不影響交通系統之完整性。 2. 計畫道路之縮小或撤銷應以無具體事業及財務計畫且不影響建築線之指定者優先處理。 3. 整體開發地區周邊未取得之道路用地，得配合整體開發地區道路系統及建築基地情形，予以檢討；並視整體財務可行性，納入開發一併開闢取得。	(同左)
其他公共設施	配合各目的事業主管機關之整體建設計畫、各計畫地區之特性、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。	(同左)

公开展覽草案

一、公共設施用地通案性檢討原則

本專案檢討係以解決公共設施保留地為目標，故優先就一般徵收地區尚未取得之公共設施用地進行檢討，並依其用地開闢使用情形、主管機關檢討需求，研提都市計畫變更方案。

經檢討後公共設施如涉及變更為其他分區者，依其分區性質得採整體開發、調降容積、捐贈回饋或免予回饋等方式辦理；如維持原計畫或變更為其他公共設施用地者，得以一般徵收、協議價購、有償或無償撥用、跨區整體開發或其他方式取得(如：容移、獎投、促參等)。



公開展覽草案

二、公共設施用地涉及埤塘之檢討原則

埤塘是桃園重要的水資源，早年因農漁牧興盛，物產富饒，造就了桃園「千塘之鄉」之美名，隨著農業發展逐漸沒落及因應都市人口成長需求，早期都市計畫規劃即將「埤塘」劃設為學校及公園等公共設施用地。

桃園境內之埤塘、水圳等灌溉系統，其產權大多屬(改制前)臺灣省桃園農田水利會及臺灣省石門農田水利會等所有，為配合農田水利會改制為農田水利署，並考量私有土地所有人權益及維護埤塘景觀生態，以達水利、滯洪、灌溉、景觀、文化、休閒遊憩、生態保育及防災等功能，研擬本案公共設施用地涉及埤塘之檢討原則如下。

(一)學校用地涉及埤塘檢討原則

1. 屬灌溉保留池

教育主管機關仍有使用需求，經本府宏觀調控評估未影響灌溉使用，予以維持學校用地；惟評估無法維持灌溉使用者，則變更為公園用地，並由教育局另覓校地。另教育主管機關已無使用需求者，予以變更為公園用地。

2. 非屬灌溉保留池

教育主管機關仍有使用需求者，予以維持學校用地。若已無學校使用需求，得檢討釋出變更為適宜分區。

(二)公園用地涉及埤塘檢討原則

1. 屬灌溉保留池

予以維持公園用地，以維持灌溉使用功能。

2. 非屬灌溉保留池

主管機關仍有使用需求者，予以維持公園用地。若已無公園使用需求，得檢討釋出變更為適宜分區。

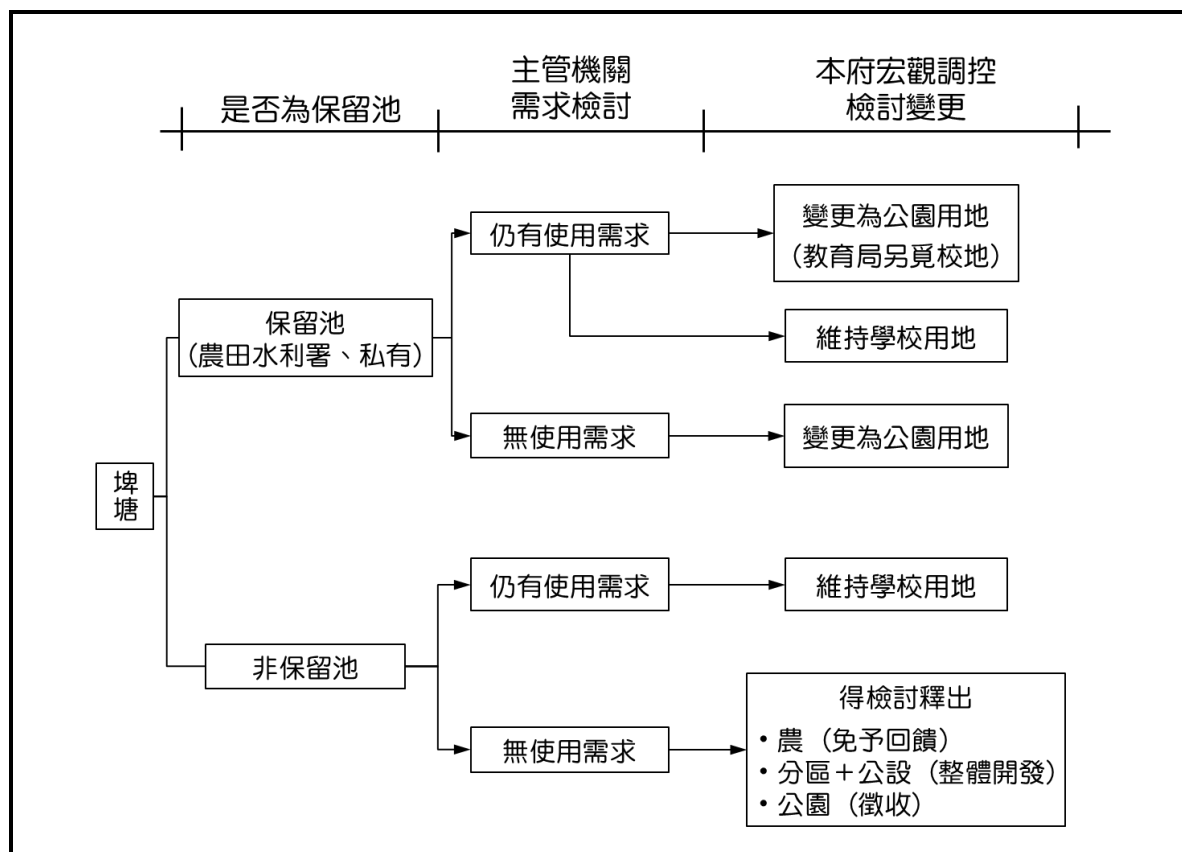


圖 3-7 學校用地涉及埤塘檢討原則示意圖

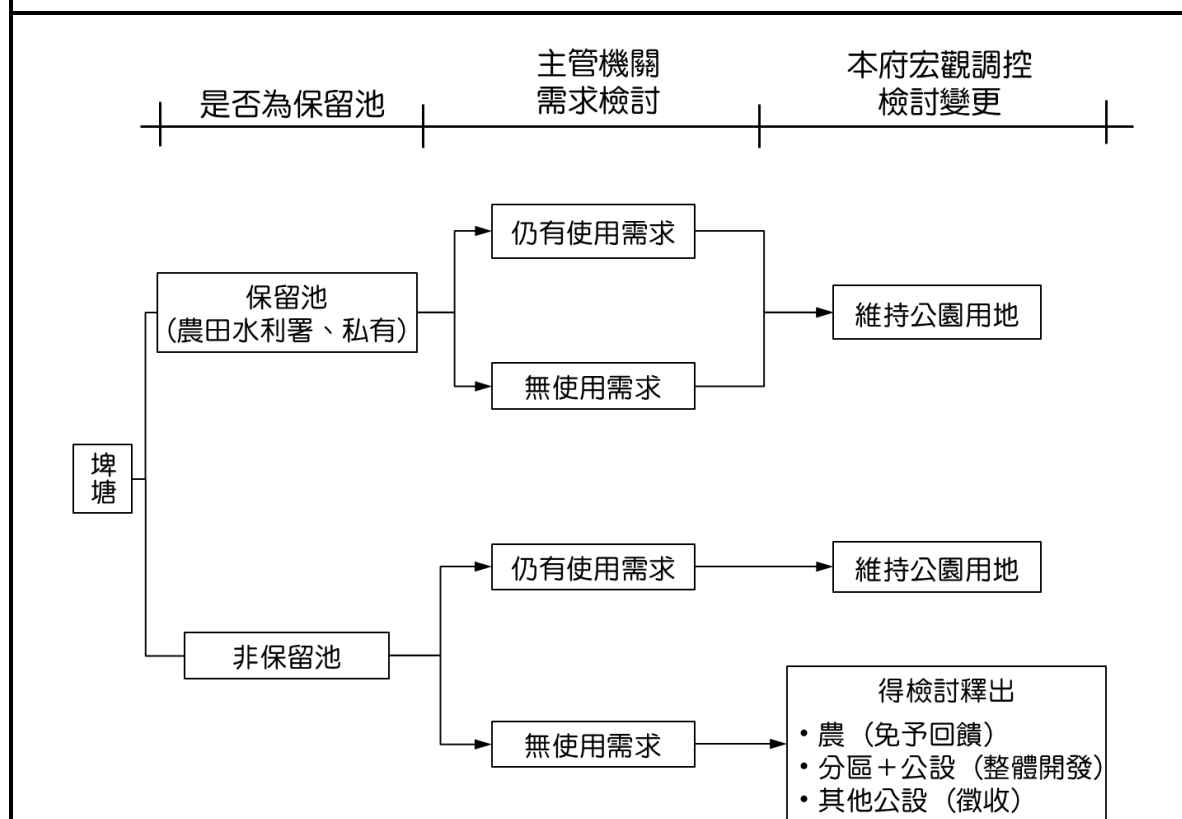


圖 3-8 公園用地涉及埤塘檢討原則示意圖

公開展覽草案

三、5 項公共設施用地檢討原則

都市計畫辦理通盤檢討時，有關都市計畫法第 45 條列舉之 5 項公共設施用地應依照各都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實予以檢討，以避免重複投資作相同公共建設之浪費等情形。都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」得不受通盤檢討後 5 項公共設施用地計畫面積不得低於通盤檢討前計畫劃設面積限制之情形，內政部為利都市計畫委員會審議通盤檢討案有通案性審議原則，特訂定審議原則明列上開辦法「情形特殊」，並於 106 年 4 月 25 日經內政部都市計畫委員會第 898 次會議同意在案。

表 3-11 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則

規 定	說 明
一、為都市計畫委員會審議通盤檢討案有通案性審議原則，以加速審議時程，特訂定本審議原則。	揭示本審議原則之訂定目的。
二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」，指下列各款情形之一：	為提供都市計畫委員會審議時通案性原則加速審議，予以列舉並說明都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」。
(一)依都市計畫法第 12 條，為發展工業、保持優美風景、水源保護及其他非以居住為目的而劃設之特定區計畫。	為保持優美風景或工業、產業發展所擬定之特定區計畫，以及水源保護之水源特定區計畫，其計畫目的與一般之市鎮計畫及鄉街計畫為集居人口之都市均衡發展目的並不相同，爰予明列。
(二)都市計畫風景區、河川區等闢建有登山景觀步道、河濱親水公園等設施，及都市計畫計畫範圍內之國家公園地區闢建具有公共設施開放空間及設施，已兼具公園用地之休閒遊憩功能。	多處都市計畫之風景區及河川區等使用分區，以及國家公園地區，已由地方政府投入公共建設，佈設登山步道、各類球場、河濱公園，營造親山親水環境，提供地區居民休閒遊憩之空間，爰列為特殊情形之一。
(三)毗鄰都市計畫範圍之非都市土地闢建有公園、綠地、廣場、體育場所等公共設施開放空間及設施。	為避免重複投入資源作相同公共建設之浪費，毗鄰都市計畫區之非都市土地，闢建有大型運動公園、體育場(例如：羅東運動公園、屏東運動公園)，功能相近於都市計畫劃設之公園用地及體育場所

公開展覽草案

規 定	說 明
	用地，且服務範圍涵蓋鄰近之都市計畫區，爰列為特殊情形之一。（非都市土地闢建公共設施開放空間及設施，應就毗鄰都市計畫距離、規模、類型，檢討評估是否具有提供都市計畫區居民休閒遊憩之功能）
(四)都市計畫已開闢學校用地，校園設施提供社區民眾活動使用，以及其他公共設施用地政府設立運動中心，兼具體育場所用地之運動遊憩功能。	目前國中、國小之田徑場、各類運動場、球場，在不影響學生就學及教學情形下，增進學校與社區互動，多已開放供社區居民使用，且部分直轄市、縣(市)政府於機關用地等公共設施用地設立公立運動中心，此類公共設施用地已兼具體育場所提供運動遊憩活動空間之功能。
(五)計畫區內都市發展用地未達計畫總面積百分之五十，且計畫人口未達一萬人。	考量都市發展用地面積未達 50%及計畫人口未達一萬人之都市計畫特性，不同於以居住商業發展型態之都市計畫，爰予以列為特殊情形之一。
(六)通盤檢討後公共設施用地實際取得面積較通盤檢討前增加。	公共設施保留地長達 30、40 年久未徵收開闢，僅止於劃設保留而遲未實質開闢，似無助益實質環境之提升，倘通盤檢討後評估有需要保留之 5 項公共設施用地，且財務可行採跨區整體開發，未來檢討後可實質取得之面積應有增加，有助於提升居民生活環境品質。是以，通盤檢討後公共設施用地實際取得面積較通盤檢討前增加，列為特殊情形之一。
(七)其他經都市計畫委員會審議通過之情形特殊者。	明列其他情形提經都市計畫委員會審議通過後依照辦理，以避免無列舉到之特殊情形適用規定疑義。

本次檢討涉及開放空間型公共設施用地(公園綠地等)變更者，為減少對周邊環境之衝擊，研擬檢討變更調整策略及衝擊減緩措施如下：

(一)檢討變更調整策略

1. 未開闢之公園、兒童遊樂場用地，其毗鄰周邊地區已有同質性之用地或設施，可替代其功能性者，得檢討變更為其他適當分

公开展覽草案

區或用地者，優先以政府公辦方式辦理重劃整體開發；惟屬特殊情形者，得以個別變更辦理回饋。

2. 未開闢之公園、兒童遊樂場用地，其毗鄰周邊地區無同質性之用地或設施者，為實質提升居住環境品質，並維持服務水準，除保留一定規模公園綠地面積，其餘得檢討變更為其他適當分區或用地者，優先以政府公辦方式辦理重劃整體開發。
3. 具隔離緩衝之綠地或綠帶，其毗鄰周邊地區已有空曠之山林或農地，可替代其功能性者，得檢討變更為毗鄰分區（農業區、保護區），免予回饋。

（二）檢討變更之衝擊減緩措施

1. 未開闢之學校用地，經評估已無使用需求者，優先檢討劃設為公園綠地，補充 5 項公共設施用地之不足。
2. 已取得之機關用地，經評估已無使用需求者，優先檢討劃設為公園綠地，補充 5 項公共設施用地之不足。
3. 透過本次跨區整體開發，優先開闢取得 5 項公共設施用地，實質提升住環境品質。
4. 闢建登山景觀步道、河濱親水公園、埤塘生態公園、石門大圳景觀步道等已兼具公園休閒遊憩設施，提供地區居民休閒遊憩之空間。
5. 透過公共設施用地多目標使用，興闢國民運動中心，提供市民運動遊憩活動空間。

公开展覽草案

伍、檢討為適宜分區之變更原則

依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」之計畫目標，檢討變更不必要之公共設施保留地，促使土地資源合理利用，並透過政府公辦整體開發方式取得興闢仍有需要之公共設施用地，減輕政府財務負擔。爰此，為確保土地使用之合理性及整體開發財務之可行性，經本案檢討已無使用需求之公共設施用地，研擬變更原則如下：

一、變更為住宅區、商業區或其他適宜分區

- (一)土地範圍完整可供建築使用者。
- (二)劃設之使用分區原則宜與毗鄰土地相同。
- (三)依循都市空間發展紋理，適宜供居住使用者劃設為住宅區，具備商業活動機能者劃設為商業區。
- (四)配合特定使用需求者，劃設為適宜分區(如：文教區、電信專用區等)。

二、變更為農業區或保護區、水庫保護區

- (一)土地畸零狹小無法建築使用，且土地權屬與毗鄰之農業區或保護區、水庫保護區土地相同者，予以劃設為毗鄰之使用分區。
- (二)位於都市外圍地區或空曠農地，且毗鄰土地亦為農業區或保護區、水庫保護區者，予以劃設為毗鄰之使用分區。
- (三)上開土地因非供建築使用，故不予納入整體開發範圍。

公開展覽草案

陸、開發方式辦理原則

一、以政府公辦方式辦理重劃整體開發

(一)負擔比例

1. 重劃總負擔比例以不超過 45% 為原則。部分轄區具特殊情形者(如：涉及坡地或埤塘重劃工程複雜、需維持公設服務水準、負擔比例需與辦竣重劃區一致等)，超過 45% 部分，後續需取得過半同意書。
2. 早期已參與重劃負擔者，為避免重複負擔，以不超過 45% 為原則(屬特殊情形者依該轄區實際比例為準)，計算剩餘應負擔之比例，並以同一重劃開發單元為宜。

(二)整體開發範圍

1. 於整體開發財務可行前提下，將檢討變更為可建築之土地，併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，納入整體開發範圍。
2. 考量可建築土地之區位零散及併同取得公共設施用地之開闢效益，以同一都市計畫區辦理跨區整體開發為原則；惟為重劃開發執行之彈性，得於都市計畫再公開展覽後，視實際需要予以劃分開發單元，並提送內政部都市計畫委員會審議通過後再行辦理。
3. 為避免影響整體重劃財務及開發時程，具特殊情形者，得單獨辦理整體開發。
 - (1) 為實質提升居住品質，需併同開闢取得大型(或一定規模)公園用地者。
 - (2) 配合公設通檢及本府政策推動需優先興闢取得設施，為避免超過 45% 重劃總負擔(或減輕超過 45% 部分之重劃負擔)，將部分公共設施列為重劃非共同負擔，並以公有地及抵費地優先支配者。

(三)公共設施用地納入整體開發原則

1. 考量地價差異性、土地分配公平性及合理性，納入之公共設施用地宜毗鄰或鄰近檢討後之可建築土地。
2. 為實質提升居住環境品質，以尚未開闢使用之公園、兒童遊樂

公開展覽草案

場、綠地、廣場等開放性用地為優先。

3. 基於整體開發地區出入通行及指定建築線之需要，面臨之計畫道路納入原則：

(1) 未開闢未取得之計畫道路

A. 面臨寬度未達 8 公尺者，以全路寬納入。(原則 1-1)

B. 面臨寬度 8 公尺以上者，以道路中心線為界納入；並得視整體財務可行性、道路系統完整性，以全路寬(或將全路段)予以納入。(原則 1-2)

(2) 已開闢未取得之計畫道路(產權為公私共有者除外)，以面臨未取得部分之全路寬納入。(原則 2)

(3) 部分開闢部分未開闢之計畫道路，以面臨未開闢部分之全路寬納入；並得視整體財務可行性、道路系統完整性，將全路段予以納入。(原則 3)

(4) 其他特殊情形者，依各級都市計畫委員會之決議辦理。(原則 4)

4. 未能納入整體開發範圍開闢取得之計畫道路，建請主管單位配合整體開發作業時程，優先編列經費進行開闢。

二、以個別變更辦理回饋原則

(一) 免予回饋

1. 本次檢討變更為農業區、保護區、水庫保護區或回復為原分區者，故免予回饋。
2. 本次檢討變更為文教區、電信專用區者，原為私立學校用地、機關用地，係屬調整分區名稱，仍維持既有容積率且未作商業使用，故免予回饋。

(二) 採調降容積(或繳交代金)方式辦理

1. 因建物密集難以納入重劃整體開發，依重劃負擔比例(45%)調降容積；若全數土地所有權人同意以土地市價總額 45%折算代金繳納，則維持原容積。
2. 早期已參與重劃負擔且僅單一坵塊難以辦理重劃整體開發，以不超過 45%為原則(屬特殊情形者依該轄區實際比例為準)，

公开展覽草案

計算其剩餘應負擔比例調降容積；若土地所有權人其土地面積達一定規模以上且同意以土地市價總額乘以其應負擔比例折算代金繳納，則維持原容積。

(三)採回饋捐贈公共設施用地(或繳交代金)方式辦理

屬道路系統調整為毗鄰分區、土地畸零或袋地無法建築等難以納入整體開發，辦理方式如下：

1. 依重劃負擔比例(45%)，由土地所有權人無償捐贈變更後之公共設施用地予桃園市政府，否則維持原計畫。
2. 由土地所有權人無償捐贈變更後之公共設施用地及回饋一定比例之代金捐贈予桃園市政府，合計回饋比例依重劃負擔比例不得少於 45%，否則維持原計畫。
3. 依重劃負擔比例(45%)，全數土地所有權人同意以土地市價總額 45%折算代金繳納，否則維持原計畫。

(四)其他特殊情形

如有其他特殊情形者，依各級都市計畫委員會之決議辦理。

第四章 計畫區公共設施用地檢討規劃構想

壹、計畫區公共設施用地開闢及取得情形

本計畫區面積 1,967.41 公頃，其劃設公共設施用地面積合計為 457.30 公頃，現已開闢 364.43 公頃，整體使用率為 79.69%。未取得及未完全取得之公共設施用地面積為 92.79 公頃，整體未取得比例為 20.29%。

表 4-1 計畫區公共設施開闢取得情形彙整表

公共設施 用地	劃設情形		開闢情形		取得情形				備 註
	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 用地	機一	0.08	0.08	100.00	0.08	0.00	0.00	0.00	中華電信
	機二	0.21	0.21	100.00	0.21	0.00	0.00	0.00	郵局
	機三	0.52	0.52	100.00	0.52	0.00	0.00	0.00	楊梅區公所
	機四	0.59	0.53	89.83	0.53	0.00	0.00	0.06	警察局楊梅分局
	機五	0.41	0.41	100.00	0.37	0.00	0.04	0.00	台灣自來水公司第二區管理處
	機六	0.32	0.32	100.00	0.31	0.00	0.01	0.00	農委會茶葉改良場
	機七	0.34	0.34	100.00	0.34	0.00	0.00	0.00	戶政事務所、衛生所、地政事務所
	機八	0.18	0.18	100.00	0.18	0.00	0.00	0.00	楊梅消防分隊
	機九	0.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.27	荒地
	機十	0.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.19	鐵皮屋、貨車停車場
	機十一	0.21	0.00	0.00	0.00	0.21	0.00	0.00	菜園
	機十二	0.22	0.22	100.00	0.22	0.00	0.00	0.00	北區國稅局楊梅稽徵所
	機十三	0.39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.39	菜園
	機十四	0.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.28	樹林、荒地
	機十七	0.10	0.08	80.00	0.08	0.00	0.00	0.02	草湳派出所
	機十八	0.95	0.95	100.00	0.92	0.00	0.03	0.00	農委會茶葉改良場
	機二十	0.56	0.56	100.00	0.55	0.00	0.01	0.00	農委會茶葉改良場
	機二十一	10.59	10.59	100.00	10.56	0.00	0.03	0.00	農委會茶葉改良場
	機二十二	6.29	6.29	100.00	6.29	0.00	0.00	0.00	農委會茶葉改良場
	機二十四	0.27	0.27	100.00	0.27	0.00	0.00	0.00	臺灣菸酒公司
	機二十六	0.04	0.04	100.00	0.04	0.00	0.00	0.00	台灣自來水公司
	機二十七	0.07	0.07	100.00	0.07	0.00	0.00	0.00	本府稅務局楊梅分局
	機二十八	0.25	0.25	100.00	0.25	0.00	0.00	0.00	國道警察局楊梅分隊
	機二十九	0.30	0.30	100.00	0.30	0.00	0.00	0.00	埔心消防分隊
	機三十	1.38	1.29	93.48	1.29	0.00	0.00	0.09	台灣自來水公司(原屬高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫之機一用地)
	機三十一	16.76	16.76	100.00	16.76	0.00	0.00	0.00	太平營區
	機三十二	0.19	0.19	100.00	0.19	0.00	0.00	0.00	警察局宿舍
	機	0.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.14	0.00	供設置市民活動中心與幼兒園使用
	合計	42.10	40.45	96.08	40.33	0.35	0.12	1.30	

公開展覽草案

公共設施 用地	劃設情形		開闢情形		取得情形				備 註
	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)	
電路鐵塔 用地	塔	0.11	0.11	100.00	0.11	0.00	0.00	0.00	共 7 處
電路鐵塔 用地(兼 供河川使 用)	塔(河)	0.05	0.05	100.00	0.05	0.00	0.00	0.00	共 2 處(109 年 12 月 1 日個案變更新增劃設)
自來水事 業用地	自	12.02	12.02	100.00	12.02	0.00	0.00	0.00	台灣自來水公司
學校 用地	文小一	2.23	2.23	100.00	2.23	0.00	0.00	0.00	楊心國小
	文小二	1.94	1.94	100.00	1.94	0.00	0.00	0.00	楊梅國小
	文小三	2.20	2.20	100.00	2.20	0.00	0.00	0.00	大同國小
	文小四	2.38	2.38	100.00	2.37	0.00	0.01	0.00	楊明國小
	文小五	2.18	2.18	100.00	2.18	0.00	0.00	0.00	瑞梅國小
	文小六	3.42	3.42	100.00	3.42	0.00	0.00	0.00	楊光國民中小學
	文小七	2.22	0.00	0.00	0.00	2.22	0.00	0.00	
	文小八	2.37	2.37	100.00	2.37	0.00	0.00	0.00	瑞塘國小
	文小九	1.53	1.51	98.69	1.51	0.00	0.00	0.02	四維國小
	文小十	1.58	1.58	100.00	1.56	0.00	0.00	0.00	瑞埔國小
	文小十一	1.99	0.00	0.00	0.00	1.99	0.00	0.00	棒壘球、槌球場
	小計	24.04	19.81	82.40	19.80	4.21	0.01	0.02	
	文中一	6.47	6.47	100.00	6.47	0.00	0.00	0.00	楊梅國中
	文中二	3.21	3.21	100.00	3.21	0.00	0.00	0.00	楊明國中
	文中三	3.73	3.73	100.00	3.73	0.00	0.00	0.00	楊光國民中小學
	文中四	3.69	3.69	100.00	3.69	0.00	0.00	0.00	瑞坪國中
	文中五	3.81	3.81	100.00	3.81	0.00	0.00	0.00	仁美國中
	小計	20.83	20.83	100.00	20.83	0.00	0.00	0.00	
	文高一	5.61	5.19	92.51	5.19	0.00	0.00	0.42	楊梅高中
	文高二	8.00	0.00	0.00	0.00	1.85	0.00	6.15	
	小計	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	私立永平工商
	文中小	2.48	0.00	0.00	0.00	2.48	0.00	0.00	(109 年 8 月 17 日個案 變更新增劃設)
	合計	63.45	48.32	76.15	48.31	8.54	0.01	6.59	
體育場 用地	體	9.99	3.67	36.74	3.67	0.10	0.00	6.22	
社教機構 用地	社教	0.96	0.96	100.00	0.96	0.00	0.00	0.00	桃園仁愛之家
文化設施 用地	文	0.27	0.27	100.00	0.27	0.00	0.00	0.00	楊梅故事園區
電信用地	電信	6.42	6.42	100.00	6.42	0.00	0.00	0.00	(原屬高速公路楊梅交 流道附近特定區計畫)
零售市場 用地	市一	0.24	0.24	100.00	0.13	0.00	0.11	0.00	大成市場
	市二	0.11	0.11	100.00	0.11	0.00	0.00	0.00	第一市場
	市三	0.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.25	空地
	市四	0.16	0.16	100.00	0.00	0.00	0.16	0.00	集合住宅大樓
	市五	0.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.29	空地
	市六	0.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.19	0.00	多目標店鋪住宅
	市七	0.25	0.00	0.00	0.00	0.13	0.00	0.12	菜園
	市八	0.23	0.23	100.00	0.00	0.00	0.23	0.00	多目標店鋪住宅
	市九	0.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.45	荒地

公開展覽草案

公共設施 用地	劃設情形		開闢情形		取得情形				備 註
	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)	
	市十	0.14	0.14	100.00	0.00	0.00	0.14	0.00	集合住宅大樓
	市十一	0.22	0.22	100.00	0.00	0.00	0.22	0.00	多目標店鋪住宅
	市十二	0.21	0.00	0.00	0.00	0.21	0.00	0.00	停車場
	合計	2.74	0.88	32.12	0.24	0.34	0.64	1.52	
停車場 用地	停一	0.12	0.12	100.00	0.12	0.00	0.00	0.00	第一停車場
	停二	0.18	0.18	100.00	0.18	0.00	0.00	0.00	第二停車場
	停三	0.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.06	貴山公園
	停四	0.04	0.04	100.00	0.04	0.00	0.00	0.00	永福停車場
	停六	0.12	0.12	100.00	0.12	0.00	0.00	0.00	金山停車場
	停七	0.28	0.28	100.00	0.28	0.00	0.00	0.00	瑞溪停車場
	停九	0.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.24	
	停十	0.27	0.27	100.00	0.27	0.00	0.00	0.00	瑞坪停車場
	停十一	0.25	0.25	100.00	0.25	0.00	0.00	0.00	瑞塘停車場
	停十二	0.18	0.18	100.00	0.18	0.00	0.00	0.00	梅高停車場
	停十三	0.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.07	空地
	停十五	0.19	0.19	100.00	0.19	0.00	0.00	0.00	四維停車場
	合計	2.14	1.77	82.71	1.77	0.00	0.00	0.37	
鐵路用地	鐵	22.68	19.37	85.41	17.89	0.00	1.48	3.31	
河道用地	河	3.30	3.30	100.00	2.75	0.00	0.55	0.00	
公園 用地	公一	1.69	0.00	0.00	0.00	0.02	0.00	1.67	空地、工廠、住宅
	公二	2.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.04	駕訓班
	公三	2.71	2.29	84.50	0.21	0.00	2.08	0.42	貴山公園
	公四	2.88	0.00	0.00	0.00	0.72	0.00	2.16	鐵皮屋、空地
	公五	1.63	0.00	0.00	0.00	0.29	0.00	1.34	
	公六	0.67	0.67	100.00	0.67	0.00	0.00	0.00	楊明公園
	公八	0.68	0.63	92.65	0.63	0.00	0.00	0.05	頭重溪公園
	公九	2.46	2.28	92.68	2.28	0.00	0.00	0.18	公九公園
	公十	2.91	0.00	0.00	0.00	0.07	0.00	2.84	荒地
	公十一	2.01	0.00	0.00	0.00	0.52	0.00	1.49	荒地
	公十二	0.16	0.00	0.00	0.00	0.16	0.00	0.00	
	合計	19.84	5.87	29.59	3.79	1.49	2.08	12.48	
兒童遊樂 場用地	兒一	0.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.27	住宅
	兒二	0.23	0.00	0.00	0.00	0.05	0.00	0.18	停車場
	兒三	0.19	0.19	100.00	0.00	0.00	0.19	0.00	伯公山公園
	兒四	0.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.44	空地
	兒五	0.32	0.32	100.00	0.32	0.00	0.00	0.00	瑞溪公園
	兒六	0.30	0.00	0.00	0.00	0.01	0.00	0.29	
	兒七	0.38	0.00	0.00	0.00	0.01	0.00	0.37	住宅
	兒八	0.20	0.20	100.00	0.20	0.00	0.00	0.00	新梅兒童公園
	兒九	0.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.15	荒地
	兒十	0.12	0.12	100.00	0.12	0.00	0.00	0.00	永福兒童公園
	兒十一	0.58	0.30	51.72	0.30	0.06	0.00	0.22	
	兒十二	0.26	0.26	100.00	0.26	0.00	0.00	0.00	國寶兒童公園(原屬高速公路楊梅交流道附近特定區計畫)
	合計	3.44	1.39	40.41	1.20	0.13	0.19	1.92	
綠地用地	綠	23.03	5.29	22.97	4.12	5.05	1.17	12.69	
墓地用地	墓一	4.65	0.00	0.00	0.00	0.27	0.00	4.38	
	墓二	1.93	0.00	0.00	0.00	0.11	0.00	1.82	

公开展覽草案

公共設施 用地	劃設情形		開闢情形		取得情形				備 註
	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)	
	基三	9.19	2.71	29.49	2.58	0.00	0.13	6.48	(原屬高速公路楊梅交流道附近特定區計畫)
	合計	15.77	2.71	17.18	2.58	0.38	0.13	12.68	
高速公路 用地	高	93.93	93.93	100.00	90.43	0.00	3.50	0.00	
快速公路 用地	快	2.41	2.41	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	(原屬高速公路楊梅交流道附近特定區計畫)
道路用地	道	130.15	112.95	86.78	99.19	6.93	13.76	10.27	
道路用地 (兼供河 川使用)	道(河)	0.12	0.12	100.00	0.12	0.00	0.00	0.00	(109 年 12 月 1 日個案 變更新增劃設)
人行廣場 用地	廣	1.24	1.03	83.06	1.03	0.11	0.00	0.10	
廣場兼道 路用地	廣(道)	1.28	1.28	100.00	1.28	0.00	0.00	0.00	
合 計		457.30	364.43	79.69	340.80	23.71	23.63	69.16	

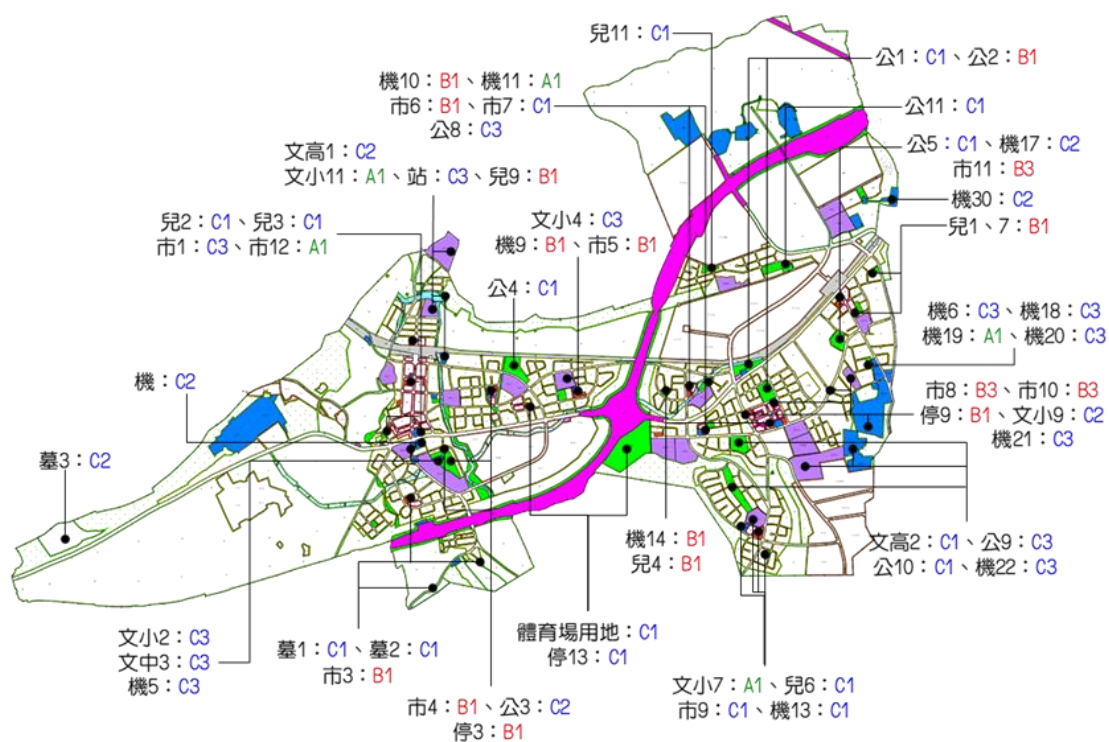
註：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。



楊梅都市計畫

- 計畫面積：1,967.41公頃
- 公共設施用地面積：457.30公頃
- 尚未開闢公設面積：92.87公頃
- 尚未取得公設面積：92.79公頃

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
	B3	已 開 闢
部分取得	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。

圖 4-1 計畫區公共設施開闢取得情形示意圖

公開展覽草案

貳、公共設施用地需求分析

參據都市計畫法及都市計畫定期通盤檢討實施辦法相關規定，彙整本計畫區所處「中壢都會生活圈」之公共設施需求檢討如下。

一、學校用地

(一)國小用地

本案以各行政區學齡人口比例推估 125 年國小學生數，並依教育部頒「國民小學及國民中學設施設備基準」推估所需之國小用地面積。經檢討本生活圈整體劃設之國小用地面積無法滿足需求面積；惟就個別都市計畫區檢視，「中壢(龍岡地區)都市計畫」及「高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫」之國小用地面積可滿足現行檢討標準。

表 4-2 中壢都會生活圈國小用地需求推估表

都市計畫區	劃設面積 (公頃)	依教育部「國民小學及國民中學 設施設備基準」計算面積(公頃)	
		需求面積	超過或 不足面積
中壢平鎮主要計畫	43.42	62.40	-18.98
中壢(龍岡地區) 都市計畫	23.61	22.68	0.93
中壢市(過嶺地區) 楊梅鎮(高榮地區) 新屋鄉(頭洲地區) 觀音鄉(富源地區) 都市計畫	4.93	5.28	-0.35
平鎮(山子頂地區) 都市計畫	11.33	12.16	-0.83
楊梅都市計畫	24.04	29.04	-5.00
高速公路中壢及內壢 交流道附近特定區計畫	6.81	6.56	0.25
合 計	114.14	138.12	-23.98

資料來源：「桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案生活圈整體發展研究規劃報告」。

公開展覽草案

(二)國中用地

本案以各行政區學齡人口比例推估 125 年國中學生數，並依教育部頒「國民小學及國民中學設施設備基準」推估所需之國中用地面積。經檢討本生活圈整體劃設之國中用地面積無法滿足需求面積；惟就個別都市計畫區檢視，「中壢(龍岡地區)都市計畫」、「平鎮(山子頂地區)都市計畫」及「楊梅都市計畫」之國中用地面積可滿足現行檢討標準。

表 4-3 中壢都會生活圈國中用地需求推估表

都市計畫區	劃設面積 (公頃)	依教育部「國民小學及國民中學 設施設備基準」計算面積(公頃)	
		需求面積	超過或 不足面積
中壢平鎮主要計畫	28.55	40.50	-11.95
中壢(龍岡地區) 都市計畫	19.49	15.80	3.69
中壢市(過嶺地區) 楊梅鎮(高榮地區) 新屋鄉(頭洲地區) 觀音鄉(富源地區) 都市計畫	4.68	5.30	-0.62
平鎮(山子頂地區) 都市計畫	10.68	9.90	0.78
楊梅都市計畫	20.91	15.60	5.31
高速公路中壢及內壢 交流道附近特定區計畫	2.44	4.30	-1.86
合 計	86.75	91.40	-4.65

資料來源：「桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案生活圈整體發展研究規劃報告」。

圖 4-3 中壢都會生活圈國中用地分布示意圖

公開展覽草案

二、公園及兒童遊樂場用地

本案依各都市計畫區範圍內各里之分布情形，並以行政轄區之里作為閭鄰單位。經檢討本生活圈整體之公園及兒童遊樂場用地面積可滿足現行檢討標準；惟就個別都市計畫區檢視，「中壢平鎮主要計畫」之兒童遊樂場用地面積尚有不足。

三、停車場用地

經檢討各都市計畫區之停車場用地劃設面積皆無法滿足現行檢討標準。

後續處理策略應透過公共設施用地作多目標使用或劃設路邊公有停車格，提供公共所需之停車空間。

四、公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地

經檢討各都市計畫區之 5 項公共設施用地皆無法滿足都市計畫法第 45 條之規定(不得少於全部計畫面積 10%)。

後續處理策略除透過其他實質可提供運動休憩使用之空間或設施，補現行計畫面積之不足外，未來若有新增都市發展用地之需求時，再予補充劃設。

公開展覽草案

表 4-4 中壢都會生活圈公共設施需求檢討彙整表

項目	用地劃設標準 (面積：公頃)		中壢平鎮主要計畫			中壢(龍岡地區)都市計畫		
			檢核總量：346,000 人 (計畫區涵蓋 74 個里)			檢核總量：130,900 人 (計畫區涵蓋 31 個里)		
			用地 需求	劃設 面積	超過或 不足	用地 需求	劃設 面積	超過或 不足
公園	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.5 公頃。		37.00	41.67	4.67	15.50	24.18	8.68
	社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在 10 萬人以上，最小面積不少於 4 公頃。							
兒童遊樂場	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.1 公頃。		7.40	0.93	-6.47	3.10	10.45	7.35
停車場	不低於計畫區內車輛預估數 20%。		76.05	3.86	-72.19	28.77	4.93	-23.84
公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等用地		不低於計畫區總面積 10%	207.31	76.67	-130.64	125.64	41.98	-83.66
		不低於都市發展用地總面積 10%	175.47		-98.80	87.75		-45.77
平均每人享有公園、綠地、兒童遊樂場、體育場所及廣場面積			2.22 (m ² /人)			3.21 (m ² /人)		

資料來源：「桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案生活圈整體發展研究規劃報告」。

註：檢核人口應以各都市計畫區實際檢討及各級都委會審議內容為準。

公開展覽草案

(續)表4-4 中壢都會生活圈公共設施需求檢討彙整表

項目	用地劃設標準 (面積：公頃)		中壢市(過嶺地區) 楊梅鎮(高榮地區) 新屋鄉(頭洲地區) 觀音鄉(富源地區) 都市計畫			平鎮(山子頂地區) 都市計畫		
			檢核總量：25,200 人 (計畫區涵蓋 5 個里)			檢核總量：63,600 人 (計畫區涵蓋 12 個里)		
			用地 需求	劃設 面積	超過或 不足	用地 需求	劃設 面積	超過或 不足
公園	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.5 公頃。		2.50	3.57	1.07	6.00	12.26	6.26
	社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在 10 萬人以上，最小面積不少於 4 公頃。							
兒童遊樂場	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.1 公頃。		0.50	1.92	1.42	1.20	4.25	3.05
停車場	不低於計畫區內車輛預估數 20%。		5.54	0.87	-4.67	13.98	2.30	-11.68
公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等用地		不低於計畫區總面積 10%	46.62	6.84	-39.78	100.03	16.78	-83.25
		不低於都市發展用地總面積 10%	27.62		-20.78	54.18		-37.40
平均每人享有公園、綠地、兒童遊樂場、體育場所及廣場面積			2.71 (㎡/人)			2.64 (㎡/人)		

資料來源：「桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案生活圈整體發展研究規劃報告」。

註：檢核人口應以各都市計畫區實際檢討及各級都委會審議內容為準。

公開展覽草案

(續)表4-4 中壢都會生活圈公共設施需求檢討彙整表

項目	用地劃設標準 (面積：公頃)		楊梅都市計畫			高速公路中壢及內壢交流道 附近特定區計畫		
			檢核總量：138,400 人 (計畫區涵蓋 25 個里)			檢核總量：37,600 人 (計畫區涵蓋 13 個里)		
			用地 需求	劃設 面積	超過或 不足	用地 需求	劃設 面積	超過或 不足
公園	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.5 公頃。		12.50	19.84	7.34	6.50	14.19	7.69
	社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在 10 萬人以上，最小面積不少於 4 公頃。							
兒童遊樂場	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.1 公頃。		2.50	3.44	0.94	1.30	0.49	-0.81
停車場	不低於計畫區內車輛預估數 20%。		30.42	2.00	-28.42	8.26	5.99	-2.27
公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等用地	不低於計畫區總面積 10%		196.74	58.73	-138.01	221.22	33.75	-187.47
	不低於都市發展用地總面積 10%		113.48		-54.75	56.33		-22.58
平均每人享有公園、綠地、兒童遊樂場、體育場所及廣場面積			4.24 (m ² /人)			8.98 (m ² /人)		

資料來源：「桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案生活圈整體發展研究規劃報告」。

註：檢核人口應以各都市計畫區實際檢討及各級都委會審議內容為準。

公开展覽草案

參、公共設施用地檢討規劃構想

為協調各使用或管理機關，經本府召開公共設施用地機關協調會議，並依各機關評估使用需求，辦理後續公共設施用地檢討作業。本次專案檢討共可歸納以下 13 種處理樣態：

表 4-5 公共設施用地整體檢討處理樣態彙整表

公共設施檢討處理樣態			備 註
多元開發方案	樣態 1	維持原計畫，依整體開發規定辦理。	都市計畫已指定採市地重劃、區段徵收或其他方式取得用地。
	樣態 2	維持原計畫，依獎勵投資興建計畫內容辦理。	申請多目標興建店鋪住宅、住宅或商場大樓或客運轉運站等使用。
	樣態 3	維持原計畫，依附帶條件規定辦理。	自行申請變更案指定採捐贈回饋方式，興闢提供公共設施用地。
	樣態 4	維持原計畫，依定期通檢計畫內容辦理。	已納入定期通檢案檢討辦理。
	樣態 5	維持原計畫，依專案變更計畫內容辦理。	已納入專案檢討變更，以市地重劃、區段徵收或其他方式取得用地。
	樣態 6	維持原計畫或調整為公園用地，依水利會灌溉保留池檢討原則辦理。	因應農田水利會改制為公務機關之資產管理，檢討興闢公共設施。
跨區整體開發	樣態 7	變更為可建築土地，納入整體開發。	
	樣態 8	維持公共設施用地，納入整體開發併同開闢取得。	
變調降容積	樣態 9	現況建物密集難以納入整體開發，採調降容積率。	
變更回饋捐贈	樣態 10	土地畸零或特殊分區(湖濱遊憩專用區)難以納入整體開發，採回饋捐贈土地或代金。	
變更免予回饋	樣態 11	恢復原分區或變更為毗鄰農業區、保護區、水庫保護區，免予回饋。	
	樣態 12	變更為適宜分區(如：文教區、電信專用區…)，免予回饋。	
協議價購徵收取得	樣態 13	維持公共設施用地，目的主管機關編列經費取得土地。	

公開展覽草案

依上述處理樣態本計畫區各項公共設施用地檢討情形如下：

一、機關用地

劃設 28 處，經檢討計有 12 處未取得土地，予以納入本次檢討，其餘則維持原計畫。檢討情形如下：

(一)機四用地

劃設面積0.59公頃，已開闢供警察局楊梅分局使用，惟尚有0.06公頃土地未取得。經檢討未取得土地仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態13)

(二)機五用地

劃設面積0.41公頃，已開闢供台灣自來水公司第二區管理處使用，惟尚有0.04公頃土地未取得。經檢討未取得土地仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態13)

(三)機六用地

劃設面積0.32公頃，已開闢供行政院農委會茶葉改良場使用，惟尚有0.01公頃土地未取得。經檢討未取得土地畸零狹小，本次檢討維持原計畫。(樣態13)

(四)機九用地

劃設面積0.27公頃，尚未開闢使用。經檢討各單位皆無使用需求，本次檢討予以變更為住宅區。(樣態7)

(五)機十用地

劃設面積0.19公頃，尚未開闢使用。經檢討各單位皆無使用需求，本次檢討予以變更為商業區。(樣態7)

(六)機十三用地

劃設面積0.39公頃，尚未開闢使用。經檢討各單位皆無使用需求，本次檢討予以變更為商業區及停車場用地。(樣態7、8)

(七)機十四用地

劃設面積0.28公頃，尚未開闢使用。經檢討各單位皆無使用需求，本次檢討予以變更為住宅區。(樣態7)

公開展覽草案

(八)機十七用地

劃設面積0.10公頃，已開闢供警察局楊梅分局草湳派出所使用，惟尚有0.02公頃土地未取得。經檢討未取得土地畸零狹小，本次檢討維持原計畫。(樣態13)

(九)機十八用地

劃設面積0.95公頃，已開闢供行政院農委會茶葉改良場使用，惟尚有0.03公頃土地未取得。經檢討未取得土地畸零狹小，本次檢討維持原計畫。(樣態13)

(十)機二十用地

劃設面積0.56公頃，已開闢供行政院農委會茶葉改良場使用，惟尚有0.01公頃土地未取得。經檢討未取得土地畸零狹小，本次檢討維持原計畫。(樣態13)

(十一)機二十一用地

劃設面積10.59公頃，已開闢供行政院農委會茶葉改良場使用，惟尚有0.03公頃土地未取得。經檢討未取得土地畸零狹小，本次檢討維持原計畫。(樣態13)

(十二)機三十用地

劃設面積1.38公頃，已開闢供台灣自來水公司使用，惟尚有0.09公頃土地未取得，本次檢討變更為農業區。(樣態11)

二、體育場用地

劃設1處，面積9.99公頃，已取得土地面積為3.77公頃，未取得土地面積為6.22公頃。經檢討本府體育局評估仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態13)

三、學校用地

(一)文高用地

劃設2處，檢討情形如下：

1. 文高一用地

劃設面積5.61公頃，已開闢供市立楊梅高中使用，惟尚有0.42公頃土地未取得。經檢討本府教育局評估仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態13)

公开展覽草案

2. 文高二用地

劃設面積 8.00 公頃，已取得土地面積為 1.85 公頃，未取得土地面積為 6.15 公頃，尚未開闢使用。經檢討本府教育局評估已無使用需求，本次檢討變更為住宅區、工業區、公園用地、道路用地。(樣態 7、8)

(二)文高(職)用地

劃設 1 處，面積 2.41 公頃，已開闢供私立永平高中使用，用地皆已取得，本次檢討維持原計畫。

(三)文中用地

劃設 5 處，用地皆已取得並開闢使用，本次檢討皆維持原計畫。

(四)文小用地

劃設 11 處，經檢討計有 2 處未取得土地，予以納入本次檢討，其餘則維持原計畫。檢討情形如下：

1. 文小四用地

劃設面積 2.38 公頃，已開闢供楊明國小使用，惟尚有 0.01 公頃土地未取得。經檢討本府教育局評估仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態 13)

2. 文小九用地

劃設面積 1.53 公頃，已開闢供四維國小使用，惟尚有 0.02 公頃土地未取得。經檢討本府教育局評估仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態 13)

(五)文中小用地

劃設 1 處，面積 2.48 公頃，刻正辦理重劃開發作業，本次檢討皆維持原計畫。

四、文化設施用地

劃設面積 0.27 公頃，已開闢供楊梅故事館使用，用地皆已取得，本次檢討維持原計畫。

五、社教機構用地

劃設面積 0.96 公頃，已開闢供桃園仁愛之家使用，用地皆已取得，本次檢討維持原計畫。

公開展覽草案

六、零售市場用地

劃設 12 處，經檢討計有 9 處未取得土地，予以納入本次檢討，其餘則維持原計畫。檢討情形如下：

(一)市一用地

劃設面積0.24公頃，已開闢供大成市場使用，惟尚有0.11公頃土地未取得。經檢討本府經濟發展局評估仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態13)

(二)市三用地

劃設面積0.25公頃，尚未開闢取得。經檢討本府經濟發展局評估已無使用需求，本次檢討變更為兒童遊樂場用地。(樣態8)

(三)市四用地

劃設面積0.16公頃，已申請多目標興建集合住宅大樓使用，本次檢討維持原計畫。(樣態2)

(四)市五用地

劃設面積0.29公頃，尚未開闢取得。經檢討本府經濟發展局評估已無使用需求，本次檢討予以變更為住宅區。(樣態7)

(五)市六用地

劃設面積0.19公頃，已申請多目標興建店鋪住宅使用，本次檢討維持原計畫。(樣態2)

(六)市七用地

劃設面積0.25公頃，尚未開闢取得。經檢討本府經濟發展局評估已無使用需求，本次檢討予以變更為商業區。(樣態7)

(七)市八用地

劃設面積0.23公頃，已申請多目標興建集合住宅大樓使用，本次檢討維持原計畫。(樣態2)

(八)市九用地

劃設面積0.45公頃，尚未開闢取得。經檢討本府經濟發展局評估已無使用需求，本次檢討予以變更為住宅區。(樣態7)

公開展覽草案

(九)市十一用地

劃設面積0.22公頃，已申請多目標興建店舖住宅使用，本次檢討維持原計畫。(樣態2)

七、停車場用地

劃設12處，經檢討計有3處未取得土地，予以納入本次檢討，其餘則維持原計畫。檢討情形如下：

(一)停三用地

劃設面積0.06公頃，經檢討本府交通局評估該用地已無使用需求，本次檢討變更為毗鄰之公園用地。(樣態8)

(二)停九用地

劃設面積0.24公頃，經檢討本府交通局評估仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態13)

(三)停十三用地

劃設面積0.07公頃，經檢討本府交通局評估該用地仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態13)

八、公園用地

劃設11處，經檢討計有9處未取得土地，予以納入本次檢討，其餘則維持原計畫。檢討情形如下：

(一)公一用地

劃設面積1.69公頃，尚未開闢使用。經檢討該用地位於主要幹道，地區交通車流量大，公園服務可及性低，且公二用地與其相距僅160公尺，二者服務範圍重疊可替代其功能性，本次檢討變更為住宅區及道路用地。(樣態7、8)

(二)公二用地

劃設面積2.04公頃，尚未開闢使用。經檢討本府工務局評估仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態8)

(三)公三用地

劃設面積2.71公頃，已開闢貴山公園使用，惟尚有2.50公頃土地未取得。經檢討本府工務局評估仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態13)

公開展覽草案

(四)公四用地

劃設面積2.88公頃，尚未開闢使用。經檢討本府工務局評估仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態13)

(五)公五用地

劃設面積1.63公頃，尚未開闢使用。經檢討該用地長期未能開闢，無法實質提供地區日常休憩活動使用，且周邊地區已開闢埔心公園、四維兒童公園及四維國小、瑞埔國小等設施，可提供市民遊憩活動使用，本次檢討變更為住宅區、兒童遊樂場用地及道路用地。(樣態7、8)

(六)公八用地

劃設面積0.68公頃，已開闢頭重溪公園使用，惟尚有0.05公頃土地未取得。經檢討本府工務局評估仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態13)

(七)公九用地

劃設面積2.46公頃，已開闢公九公園使用，惟尚有0.18公頃土地未取得。經檢討本府工務局評估仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態13)

(八)公十用地

劃設面積2.91公頃，尚未開闢使用。經檢討該用地長期未能開闢，無法實質提供地區日常休憩活動使用，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。(樣態7、8)

(九)公十一用地

劃設面積2.01公頃，尚未開闢使用。經檢討該用地長期未能開闢，無法實質提供地區日常休憩活動使用，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。(樣態7、8)

九、兒童遊樂場用地

劃設12處，經檢討計有8處未取得土地，予以納入本次檢討，其餘則維持原計畫。檢討情形如下：

(一)兒一用地

劃設面積0.27公頃，尚未開闢使用。經檢討本府工務局評

公開展覽草案

估仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態13)

(二)兒二用地

劃設面積0.23公頃，尚未開闢使用。經檢討本府工務局評估仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態13)

(三)兒三用地

劃設面積0.19公頃，已開闢伯公山公園使用，惟用地尚未取得。經檢討本府工務局評估仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態13)

(四)兒四用地

劃設面積0.44公頃，尚未開闢使用。經檢討本府工務局評估仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態13)

(五)兒六用地

劃設面積0.30公頃，尚未開闢使用。經檢討本府工務局評估仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態13)

(六)兒七用地

劃設面積0.38公頃，尚未開闢使用。經檢討該用地長期未能開闢，無法實質提供地區日常休憩活動使用，本次檢討變更部分為住宅區及道路用地，部分則維持兒童遊樂場用地。(樣態7、8)

(七)兒九用地

劃設面積0.15公頃，尚未開闢使用。經檢討本府工務局評估仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態13)

(八)兒十一用地

劃設面積0.58公頃，部分已開闢使用，惟尚有0.22公頃土地未取得。經檢討本府工務局評估仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態13)

十、綠地用地

共劃設 22.96 公頃，經檢討配合未來交通路網闢建之用地需求，並考量部分綠地已供既有道路使用之地主權益，本次檢討變更高速公路二側之綠地用地(面積 16.19 公頃)為綠地用地(兼供道路使

公開展覽草案

用)；其餘皆維持原計畫。(樣態 13)

十一、自來水事業用地

劃設 5 處，面積 12.02 公頃，已開闢取得供台灣自來水公司使用，本次檢討維持原計畫。

十二、電路鐵塔用地

劃設 7 處，面積計 0.11 公頃，已開闢取得供梅湖-高榮一六一/六九仟伏輸電線路之電路鐵塔使用，本次檢討維持原計畫。

十三、電路鐵塔用地(兼供河川使用)

劃設 2 處，面積計 0.05 公頃，已開闢取得供梅湖-高榮一六一/六九仟伏輸電線路之電路鐵塔使用，並兼供社子溪使用，本次檢討維持原計畫。

十四、墓地用地

劃設 3 處，面積 15.77 公頃，檢討情形如下：

(一)墓一用地

劃設面積 4.65 公頃，尚未開闢使用。經檢討本府民政局評估已無使用需求，本次檢討予以變更為毗鄰之農業區。(樣態 11)

(二)墓二用地

劃設面積 1.93 公頃，尚未開闢使用。經檢討本府民政局評估已無使用需求，本次檢討予以變更為毗鄰之農業區。(樣態 11)

(三)墓三用地

劃設面積 9.19 公頃，已開闢供楊梅第五公墓使用，惟尚有 6.61 公頃土地未取得。經檢討該用地南側未取得土地部分(面積 6.48 公頃)，本府民政局評估已無使用需求，本次檢討變更為毗鄰之保護區(樣態 11)；其餘則維持原計畫(樣態 13)。

十五、鐵路用地

劃設面積 22.68 公頃，已取得土地面積為 17.89 公頃，現況為西部縱貫鐵路使用，未取得土地面積為 4.79 公頃。經檢討部分未取得土地(面積 0.07 公頃)，交通局臺鐵局已無使用需求，且現況已有建築物，本次檢討變更為住宅區(樣態 9)；其餘則維持原計畫(樣態 13)。

公开展覽草案

十六、高速公路用地

劃設面積 93.93 公頃，經檢討部分土地(面積 0.05 公頃)非屬國道路權範圍，本次檢討變更為綠地用地(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，其餘皆維持原計畫。(樣態 13)

十七、快速公路用地

劃設面積 2.41 公頃，已開闢供省道台 66 號道路使用，用地皆已取得，本次檢討維持原計畫

十八、河道用地

劃設面積 3.30 公頃，為老坑溪及社子溪流域，惟尚有 0.55 公頃土地未取得，本次檢討維持原計畫。(樣態 13)

十九、人行廣場用地

劃設面積 1.24 公頃，部分已開闢使用，惟尚有 0.10 公頃土地未取得，本次檢討維持原計畫。(樣態 13)

二十、廣場兼道路用地

劃設面積 1.28 公頃，已開闢取得，本次檢討維持原計畫

公開展覽草案

表 4-6 計畫區公共設施用地檢討構想表

公共設施用地	編號	面積 (公頃)	取得 情形	面積 (公頃)	本案檢討 變更建議	檢討處 理態樣	備 註
機關 用地	機一	0.08	已取得	0.08	維持原計畫	--	已開闢供中華電信公司使用。
	機二	0.21	已取得	0.21	維持原計畫	--	已開闢供中華郵政公司使用。
	機三	0.52	已取得	0.52	維持原計畫	--	已開闢供楊梅區公所使用。
	機四	0.59	已取得	0.53	維持原計畫	樣態 13	1. 已開闢供警察局楊梅分局使用。 2. 未取得土地仍有需求。
			未取得	0.06			
	機五	0.41	已取得	0.37	維持原計畫	樣態 13	1. 已開闢供台灣自來水公司使用。 2. 未取得土地仍有需求。
			未取得	0.04			
	機六	0.32	已取得	0.31	維持原計畫	樣態 13	1. 已開闢供農委會茶葉改良場使用。 2. 未取得土地畸零狹小。
			未取得	0.01			
	機七	0.34	已取得	0.34	維持原計畫	--	已開闢供楊梅戶政事務所、衛生所、地政事務所等使用。
	機八	0.18	已取得	0.18	維持原計畫	--	已開闢供楊梅消防分隊使用。
	機九	0.27	未取得	0.27	變更為住宅區(變 5 案)	樣態 7	已無使用需求。
	機十	0.19	未取得	0.19	變更為商業區(變 5 案)	樣態 7	已無使用需求。
	機十一	0.21	已取得	0.21	維持原計畫	--	尚未開闢，經評估仍有使用需求。
	機十二	0.22	已取得	0.22	維持原計畫	--	已開闢供北區國稅局楊梅稽徵所使用。
	機十三	0.39	未取得	0.39	變更為商業區及停車場用地(變 5 案)	樣態 7、8	已無使用需求。
	機十四	0.28	未取得	0.28	變更為住宅區(變 5 案)	樣態 7	已無使用需求。
	機十七	0.10	已取得	0.08	維持原計畫	樣態 13	1. 已開闢供楊梅分局草湳派出所使用。 2. 未取得土地畸零狹小。
			未取得	0.02			
	機十八	0.95	已取得	0.92	維持原計畫	樣態 13	1. 已開闢供農委會茶葉改良場使用。 2. 未取得土地畸零狹小。
			未取得	0.03			
	機二十	0.56	已取得	0.55	維持原計畫	樣態 13	1. 已開闢供農委會茶葉改良場使用。 2. 未取得土地畸零狹小。
			未取得	0.01			
	機二十一	10.59	已取得	10.56	維持原計畫	樣態 13	1. 已開闢供農委會茶葉改良場使用。
			未取得	0.03			

公開展覽草案

公共設施用地	編號	面積 (公頃)	取得 情形	面積 (公頃)	本案檢討 變更建議	檢討處 理態樣	備 註
							2. 未取得土地畸零狹小。
	機二十二	6.29	已取得	6.29	維持原計畫	--	已開闢供農委會茶葉改良場使用。
	機二十四	0.27	已取得	0.27	維持原計畫	--	已開闢供臺灣菸酒公司使用。
	機二十六	0.04	已取得	0.04	維持原計畫	--	已開闢供台灣自來水公司使用。
	機二十七	0.07	已取得	0.07	維持原計畫	--	已開闢供本府地方稅務局楊梅分局使用。
	機二十八	0.25	已取得	0.25	維持原計畫	--	已開闢供國道公路警察局楊梅分隊使用。
	機二十九	0.30	已取得	0.30	維持原計畫	--	已開闢供埔心消防分隊使用。
	機三十	1.38	已取得	1.29	維持原計畫	--	已開闢供台灣自來水公司使用。
			未取得	0.09	變更為農業區(變1案)	樣態 11	台灣自來水公司已無使用需求(原屬高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫之機一用地)。
	機三十一	16.76	已取得	16.76	維持原計畫	--	已開闢供太平營區使用。
	機三十二	0.19	已取得	0.19	維持原計畫	--	已開闢供警察局宿舍使用。
	機	0.14	已取得	0.14	維持原計畫	--	供設置市民活動中心與幼兒園使用。
體育場 用地	體	9.99	已取得	3.77	維持原計畫	樣態 13	1. 尚未開闢。 2. 體育局仍有使用需求。
			未取得	6.22			
學校 用地	文小一	2.23	已取得	2.23	維持原計畫	--	已開闢供楊心國小使用。
	文小二	1.94	已取得	1.94	維持原計畫	--	已開闢供楊梅國小使用。
	文小三	2.20	已取得	2.20	維持原計畫	--	已開闢供大同國小使用。
	文小四	2.38	已取得	2.37	維持原計畫	樣態 13	1. 已開闢楊明國小使用。 2. 未取得土地屬公私共有。
			未取得	0.01			
	文小五	2.18	已取得	2.18	維持原計畫	--	已開闢供瑞梅國小使用。
	文小六	3.42	已取得	3.42	維持原計畫	--	已開闢供楊光國中小使用。
	文小七	2.22	已取得	2.22	維持原計畫	--	尚未開闢，教育局仍有使用需求。
	文小八	2.37	已取得	2.36	維持原計畫	--	已開闢供瑞塘國小使用。
	文小九	1.53	已取得	1.51	維持原計畫	樣態 13	1. 已開闢四維國小使用。 2. 未取得土地畸零狹小無法使用。
			未取得	0.02			
	文小十	1.58	已取得	1.58	維持原計畫	--	已開闢供瑞埔國小使用。
	文小十一	1.99	已取得	1.99	維持原計畫	--	尚未開闢，教育局仍有使用

公開展覽草案

公共設施用地	編號	面積 (公頃)	取得 情形	面積 (公頃)	本案檢討 變更建議	檢討處 理態樣	備 註
							需求。
	文中一	6.47	已取得	6.47	維持原計畫	--	已開闢供楊梅國中使用。
	文中二	3.21	已取得	3.21	維持原計畫	--	已開闢供楊明國中使用。
	文中三	3.73	已取得	3.73	維持原計畫	--	已開闢供楊光國中小使用。
	文中四	3.69	已取得	3.69	維持原計畫	--	已開闢供瑞坪國中使用。
	文中五	3.73	已取得	3.73	維持原計畫	--	已開闢供仁美國中使用。
	文高一	5.61	已取得	5.19	維持原計畫	樣態 13	已開闢供市立楊梅高中使用，教育局仍有使用需求。
			未取得	0.42			
	文高二	8.00	已取得	1.85	變更為住宅區、工業區、公園用地、道路用地（變 5 案）	樣態 7、8	尚未開闢使用，教育局已無使用需求。
			未取得	6.15			
	文高(職)	2.41	已取得	2.41	維持原計畫	--	已開闢供私立永平高中使用。
	文中小	2.48	已取得	2.48	維持原計畫	--	刻正辦理重劃開發作業。
社教機構用地	社教	0.96	已取得	0.95	維持原計畫	--	已開闢供桃園仁愛之家使用。
文化設施用地	文	0.27	已取得	0.27	維持原計畫	--	已開闢供楊梅故事園區使用。
電信用地	電信	6.42	已取得	6.42	維持原計畫	--	已開闢供中華電信公司使用。
零售市場用地	市一	0.24	已取得	0.13	維持原計畫	樣態 13	1. 已開闢供公有大成市場使用。 2. 經發局仍有使用需求。
			未取得	0.11			
	市二	0.11	已取得	0.11	維持原計畫	--	已開闢供公有第一市場使用。
	市三	0.25	未取得	0.25	變更為兒童遊樂場用地（變 5 案）	樣態 8	尚未開闢，經發局已無使用需求。
	市四	0.16	未取得	0.16	維持原計畫	樣態 2	已作多目標興建集合住宅大樓使用。
	市五	0.29	未取得	0.29	變更為住宅區（變 5 案）	樣態 7	尚未開闢，經發局評估已無使用需求。
	市六	0.19	未取得	0.19	維持原計畫	樣態 2	已作多目標興建店鋪住宅使用。
	市七	0.25	已取得	0.13	變更為商業區（變 5 案）	樣態 7	尚未開闢，經發局已無使用需求。
			未取得	0.12			
	市八	0.23	未取得	0.23	維持原計畫	樣態 2	已作多目標興建店鋪住宅使用。
	市九	0.45	未取得	0.45	變更為住宅區（變 5 案）	樣態 7	尚未開闢，經發局已無使用需求。

公開展覽草案

公共設施用地	編號	面積 (公頃)	取得 情形	面積 (公頃)	本案檢討 變更建議	檢討處 理態樣	備 註
	市十	0.14	未取得	0.14	維持原計畫	樣態 2	已作多目標興建集合住宅大樓使用。
	市十一	0.22	未取得	0.22	維持原計畫	樣態 2	已作多目標興建店舖住宅使用。
	市十二	0.21	已取得	0.21	維持原計畫	--	1. 尚未開闢，現況為停車場使用。 2. 經發局仍有使用需求。
停車場 用地	停一	0.12	已取得	0.12	維持原計畫	--	已開闢為第一停車場。
	停二	0.18	已取得	0.18	維持原計畫	--	已開闢為第二停車場。
	停三	0.06	未取得	0.06	變更為公園 用地(變 5 案)	樣態 8	尚未開闢，交通局評估該用地面積過小無使用效益。
	停四	0.04	已取得	0.04	維持原計畫	--	已開闢為永福停車場。
	停六	0.12	已取得	0.12	維持原計畫	--	已開闢為金山公有停車場。
	停七	0.28	已取得	0.28	維持原計畫	--	已開闢為瑞溪停車場。
	停九	0.24	未取得	0.24	維持原計畫	樣態 13	尚未開闢，交通局仍有使用需求。
	停十	0.27	已取得	0.27	維持原計畫	--	已開闢為瑞坪停車場。
	停十一	0.25	已取得	0.25	維持原計畫	--	已開闢為瑞塘停車場。
	停十二	0.18	已取得	0.18	維持原計畫		已開闢為梅高停車場。
	停十三	0.07	未取得	0.07	維持原計畫	樣態 13	尚未開闢，交通局仍有使用需求。
	停十五	0.19	已取得	0.19	維持原計畫	--	已開闢為四維停車場。
公園 用地	公一	1.69	已取得	0.02	變更為住宅 區、道路用地 (變 5 案)	樣態 7、8	尚未開闢，該用地位於主要幹道，地區交通車流量大，公園服務可及性低，且公二用地可替代其功能性。
			未取得	1.67			
	公二	2.04	未取得	2.04	維持原計畫 (變 5 案)	樣態 8	尚未開闢，工務局仍有使用需求。
	公三	2.71	已取得	0.21	維持原計畫	樣態 13	1. 已開闢為貴山公園。 2. 工務局仍有使用需求。
			未取得	2.50			
	公四	2.88	已取得	0.72	維持原計畫	樣態 13	尚未開闢，工務局仍有使用需求。
			未取得	2.16			
	公五	1.63	已取得	0.29	變更為住宅 區、兒童遊樂 場用地、道路 用地(變 5 案)	樣態 7、8	尚未開闢，為加速公共設施用地取得開闢，實質提升居住環境品質。
			未取得	1.34			
	公六	0.67	已取得	0.67	維持原計畫	--	已開闢為楊明公園。
	公八	0.68	已取得	0.63	維持原計畫	樣態 13	1. 已開闢為頭重溪公園。 2. 工務局仍有使用需求。
			未取得	0.05			
	公九	2.46	已取得	2.28	維持原計畫	樣態 13	1. 已開闢為公九公園。 2. 工務局仍有使用需求。
			未取得	0.18			

公開展覽草案

公共設施用地	編號	面積 (公頃)	取得 情形	面積 (公頃)	本案檢討 變更建議	檢討處 理態樣	備 註
	公十	2.91	已取得	0.07	變更為住宅區、公園地、道路用地(變5案)	樣態 7、8	尚未開闢，為加速公共設施用地取得開闢，實質提升居住環境品質。
			未取得	2.84			
	公十一	2.01	已取得	0.50	變更為住宅區、公園用地、道路用地(變5案)	樣態 7、8	尚未開闢，為加速公共設施用地取得開闢，實質提升居住環境品質。
			未取得	1.49			
	公十二	0.16	已取得	0.16	維持原計畫	--	
	兒一	0.27	未取得	0.27	維持原計畫	樣態 13	尚未開闢，工務局仍有使用需求。
兒童遊樂場用地	兒二	0.23	已取得	0.05	維持原計畫	樣態 13	尚未開闢，工務局仍有使用需求。
			未取得	0.18			
	兒三	0.19	未取得	0.19	維持原計畫	樣態 13	1. 已開闢為伯公山公園。 2. 工務局仍有使用需求。
	兒四	0.44	未取得	0.44	維持原計畫	樣態 13	尚未開闢，工務局仍有使用需求。
	兒五	0.32	已取得	0.32	維持原計畫	--	已開闢為瑞溪公園。
	兒六	0.30	已取得	0.01	維持原計畫	樣態 13	尚未開闢，工務局仍有使用需求。
			未取得	0.29			
	兒七	0.38	已取得	0.01	變更為住宅區、兒童遊樂場用地、道路用地(變5案)	樣態 7、8	未開闢，為加速公共設施用地取得開闢，實質提升居住環境品質
			未取得	0.37			
	兒八	0.20	已取得	0.20	維持原計畫	--	已開闢為新梅兒童公園。
	兒九	0.15	未取得	0.15	維持原計畫	樣態 13	尚未開闢，工務局仍有使用需求。
	兒十	0.12	已取得	0.12	維持原計畫	--	已開闢為永福兒童公園。
綠地用地	高速公路二側之綠地	16.19	已取得	4.55	變更為綠地用地(兼供道路使用)(變2案)	樣態 13	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，變更為綠地用地(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。
			未取得	11.64			
	綠	6.84	已取得	4.62	維持原計畫	樣態 13	工務局仍有使用需求。
			未取得	2.22			

公开展覽草案

公共設施用地	編號	面積 (公頃)	取得 情形	面積 (公頃)	本案檢討 變更建議	檢討處 理態樣	備 註
自來水 事業用 地	自	12.02	已取得	12.02	維持原計畫	--	已開闢供台灣自來水公司使用。
電路鐵 塔用地	塔	0.11	已取得	0.11	維持原計畫	--	已開闢供輸電線路使用。
電路鐵 塔用地 (兼供河 川使用)	塔(河)	0.05	已取得	0.05	維持原計畫	--	已開闢供輸電線路及社子溪使用。
墓地 用地	墓	15.77	已取得	2.58	維持原計畫	樣態 13	已開闢供楊梅第五公墓使用，仍有使用需求。
			未取得	0.13			
			已取得	0.38	變更為農業區、保護區(變 4 案)	樣態 11	尚未開闢，民政局已無使用需求。
			未取得	12.68			
鐵路 用地	鐵	22.68	已取得	17.89	維持原計畫	樣態 13	已開闢為西部縱貫鐵路，仍有使用需求。
			未取得	4.72			
			未取得	0.07	變更為住宅區(變 6 案)	樣態 9	1. 交通部臺鐵局已無使用需求。 2. 已有既有建築物，難以納入重劃整體開發。
高速公路 用地	高	93.93	已取得	90.43	維持原計畫	樣態 13	已開闢供國道 1 號高速公路使用。
			未取得	3.45			
			未取得	0.05	變更為綠地用地(兼供道路使用)(變 3 案)	樣態 13	非高速公路路權範圍，變更為綠地用地(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。
快速公 路用地	快	2.41	已取得	2.41	維持原計畫	--	已開闢供省道台 66 號道路使用。
河道 用地	河	3.30	已取得	2.75	維持原計畫	樣態 13	現為老坑溪及社子溪流域使用。
			未取得	0.55			
道路用 地(兼供 河川使 用)	道(河)	0.12	已取得	0.12	維持原計畫	--	
人行廣 場用地	人廣	1.24	已取得	1.14	維持原計畫	樣態 13	工務局仍有使用需求。
			未取得	0.10			
廣場兼 道路用 地	廣(道)	1.28	已取得	1.28	維持原計畫	--	

資料來源：本案整理。

公開展覽草案

肆、本次涉及用地變更概況

有關機關用地(機九、十、十三、十四、三十)、墓地用地(墓一、二、三)、市場用地(市三、五、七、九)、停車場用地(停三、八)、學校用地(文高二)、公園用地(公一、二、五、十、十一)、兒童遊樂場用地(兒七)、綠地用地、高速公路用地、鐵路用地等使用概況如下圖4-4所示，其他相關內容詳附件三。



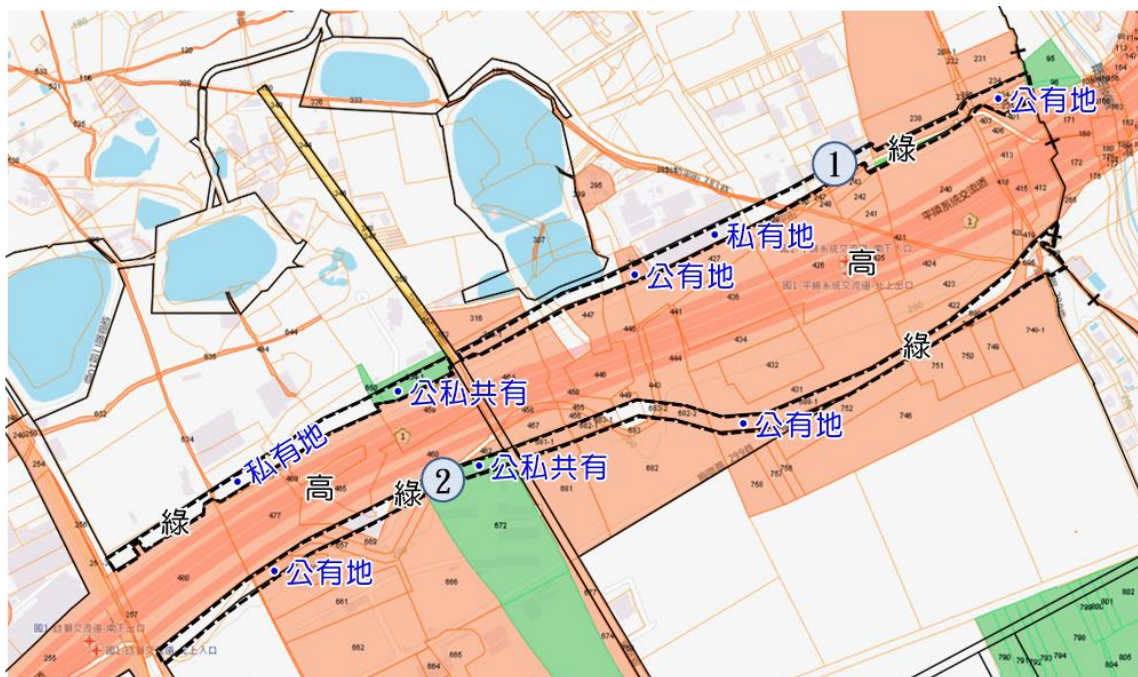
□ 變1案(機三十)土地權屬



□ 機三十土地使用現況

圖 4-4 本次涉及用地變更之使用概況說明圖

公開展覽草案



□ 變2案(綠地)土地權屬分布示意圖

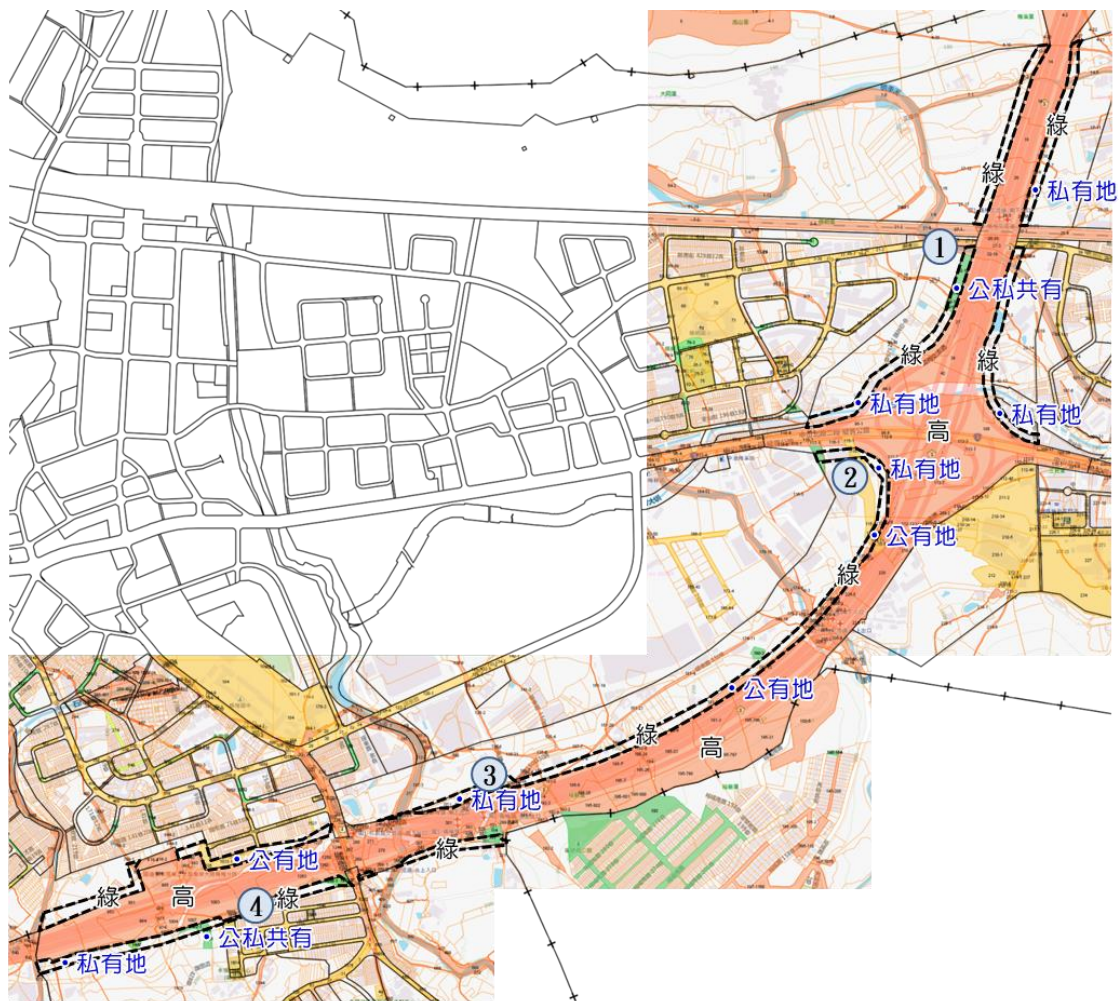


□ 綠地使用現況



□ 部分綠地現況為道路使用

(續)圖 4-4 本次涉及用地變更之使用概況說明圖



□ 變2案(綠地)土地權屬分布示意圖



□ 綠地使用現況

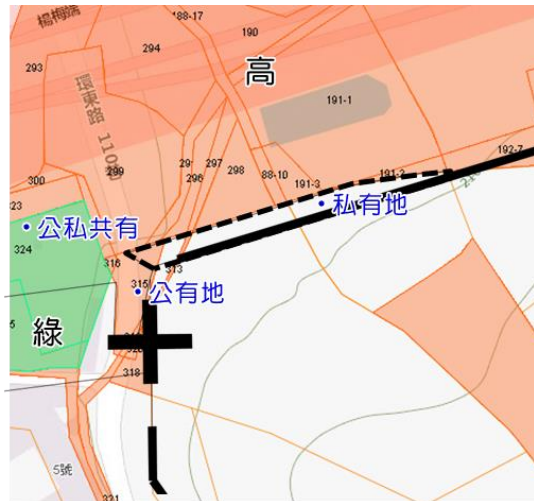


□ 綠地使用現況



(續)圖 4-4 本次涉及用地變更之使用概況說明圖

公開展覽草案



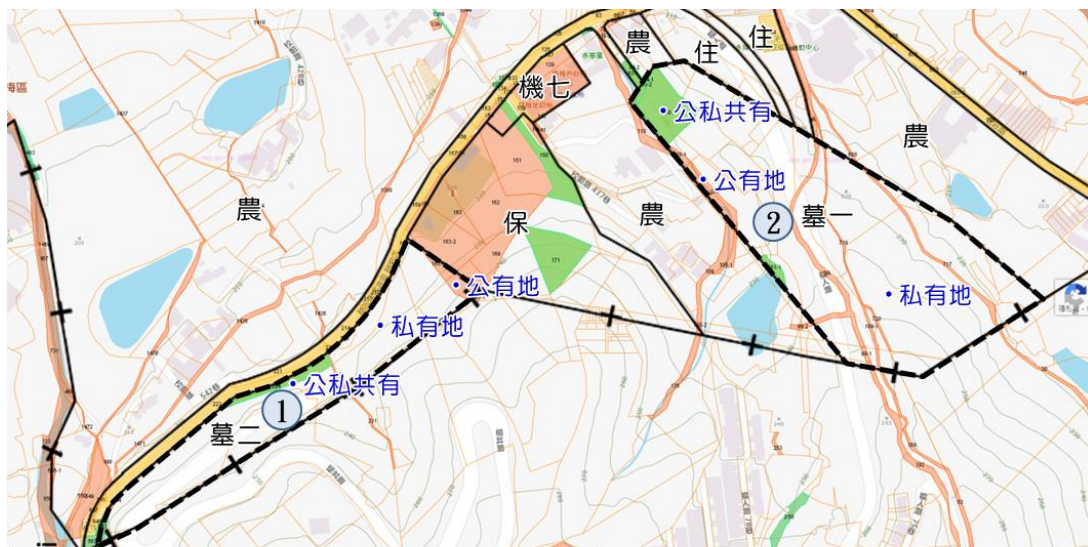
□ 變3案(高速公路用地)土地權屬分布示意圖



□ 高速公路用地使用現況(非國道路權)

(續)圖 4-4 本次涉及用地變更之使用概況說明圖

公開展覽草案



□ 變4案(墓地)土地權屬分布示意圖



□ 墓二用地使用現況



□ 墓一用地使用現況



□ 變4案(墓地)土地權屬分布示意圖

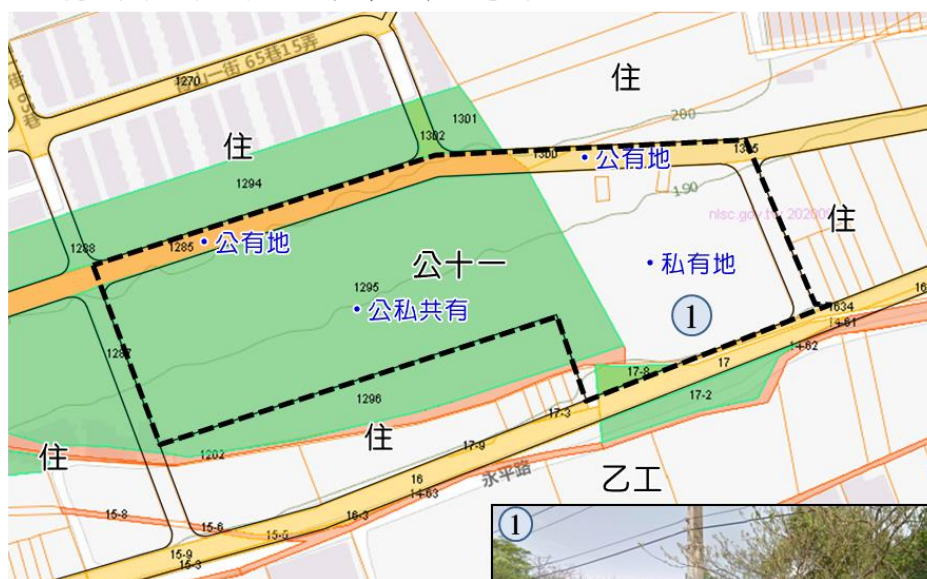


□ 墓三用地南側未開闢使用

(續)圖 4-4 本次涉及用地變更之使用概況說明圖

公開展覽草案

□ 變5案(公十一)土地權屬分布示意圖



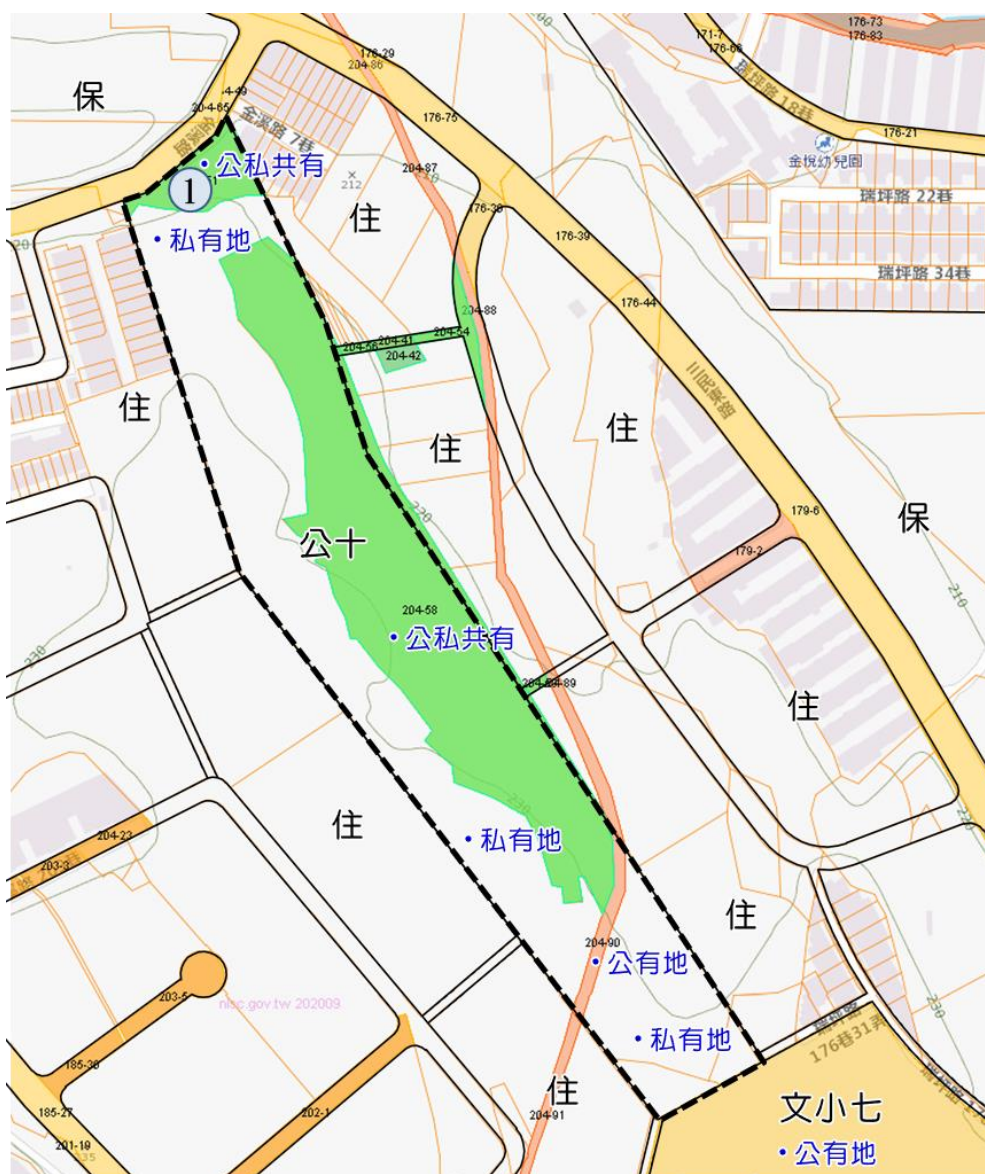
□ 公十一用地使用現況

□ 變5案(文高二)土地權屬分布示意圖



□ 文高二用地使用現況

(續)圖 4-4 本次涉及用地變更之使用概況說明圖



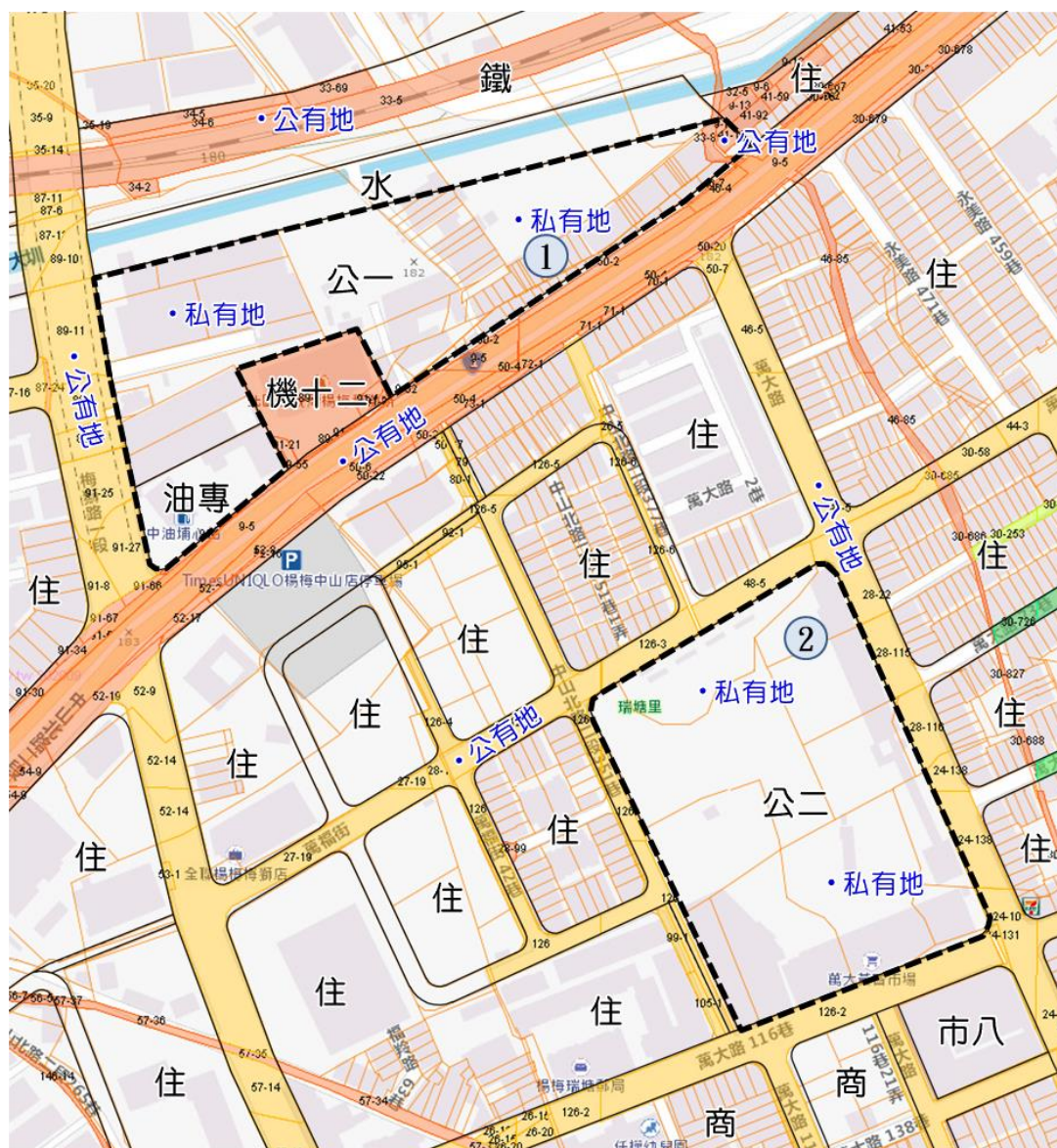
□ 變5案(公十)土地權屬分布示意圖



□ 公十用地使用現況

(續)圖 4-4 本次涉及用地變更之使用概況說明圖

公開展覽草案



□ 變5案(公一、公二)土地權屬分布示意圖



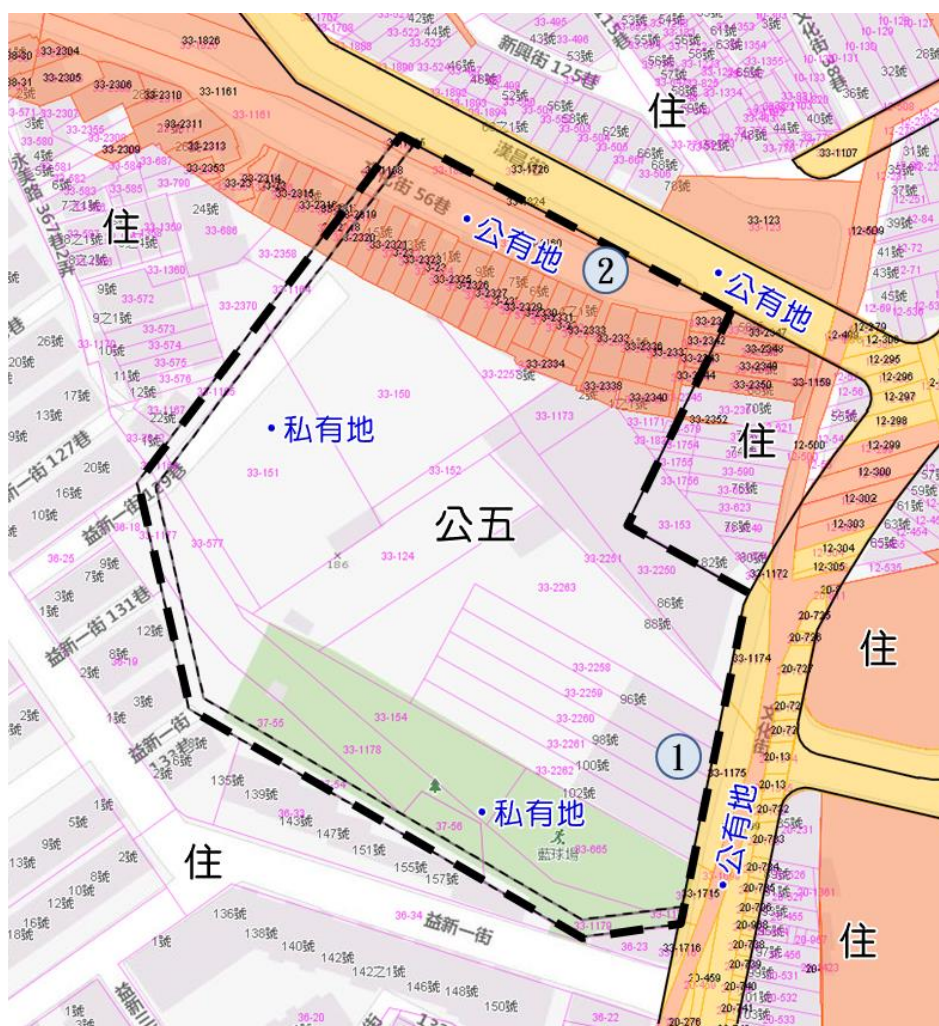
□ 公一用地使用現況



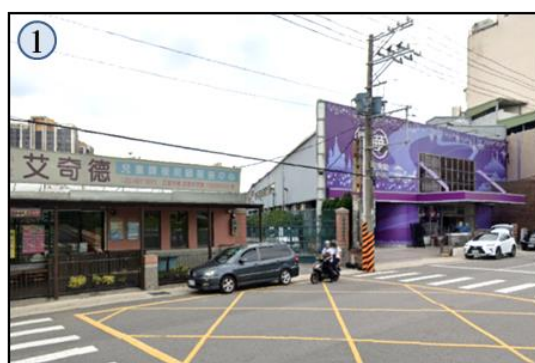
□ 公二用地使用現況

(續)圖 4-4 本次涉及用地變更之使用概況說明圖

公開展覽草案



□ 變5案(公五)土地權屬分布示意圖



□ 公五用地使用現況



□ 既有巷道與計畫道路交織情形

(續)圖 4-4 本次涉及用地變更之使用概況說明圖

公开展覽草案



□ 變5案(市三、停三)土地權屬分布示意圖



□ 市三用地使用現況



□ 停三用地使用現況



□ 機九用地使用現況



□ 市五用地使用現況

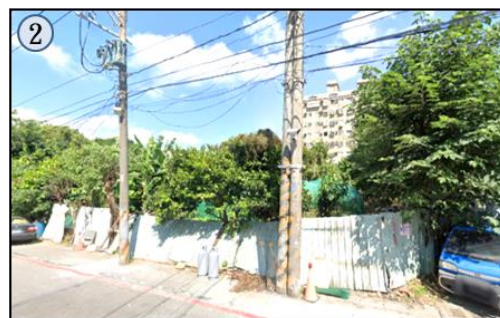
□ 變5案(機九、市五)土地權屬分布示意圖

(續)圖 4-4 本次涉及用地變更之使用概況說明圖

公開展覽草案



□ 機十用地使用現況



□ 市七用地使用現況



□ 機十三用地使用現況

□ 變5案(機十、機十三、市七)土地權屬分布示意圖

(續)圖 4-4 本次涉及用地變更之使用概況說明圖



□ 變5案(機十四、市九)土地權屬分布示意圖



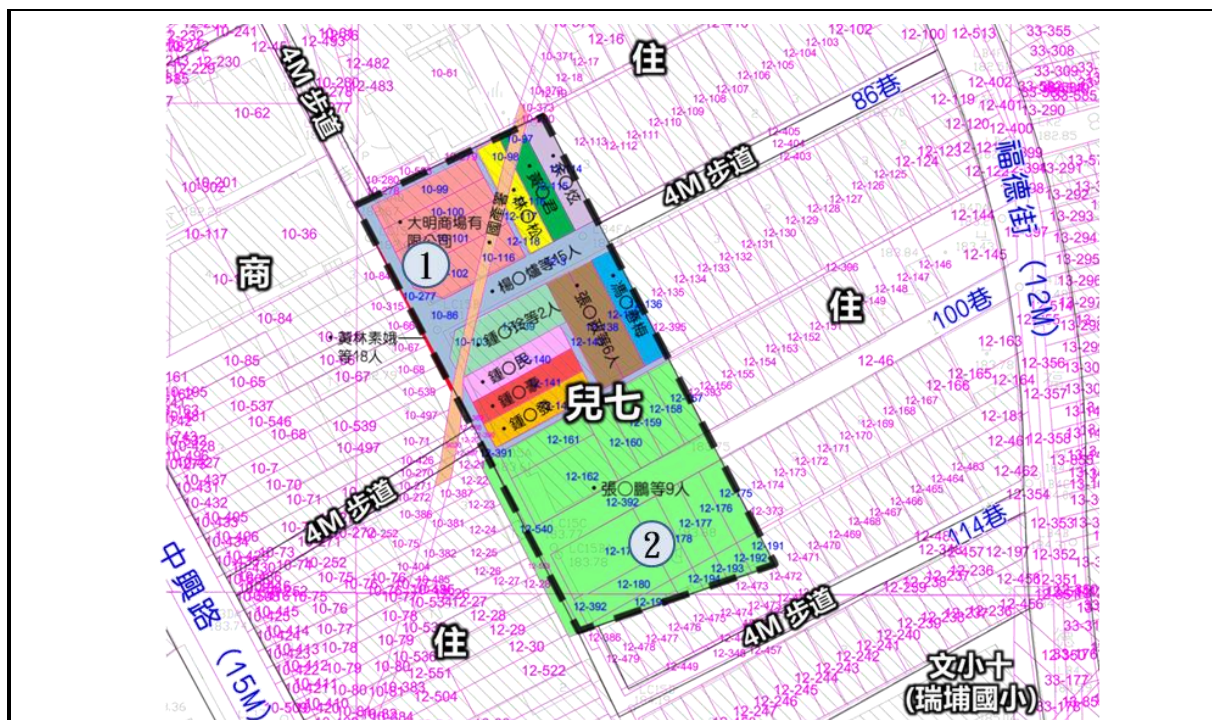
□ 機十四用地使用現況



□ 市九用地使用現況

(續)圖 4-4 本次涉及用地變更之使用概況說明圖

公開展覽草案



□ 變5案(兒七)土地權屬分布示意圖

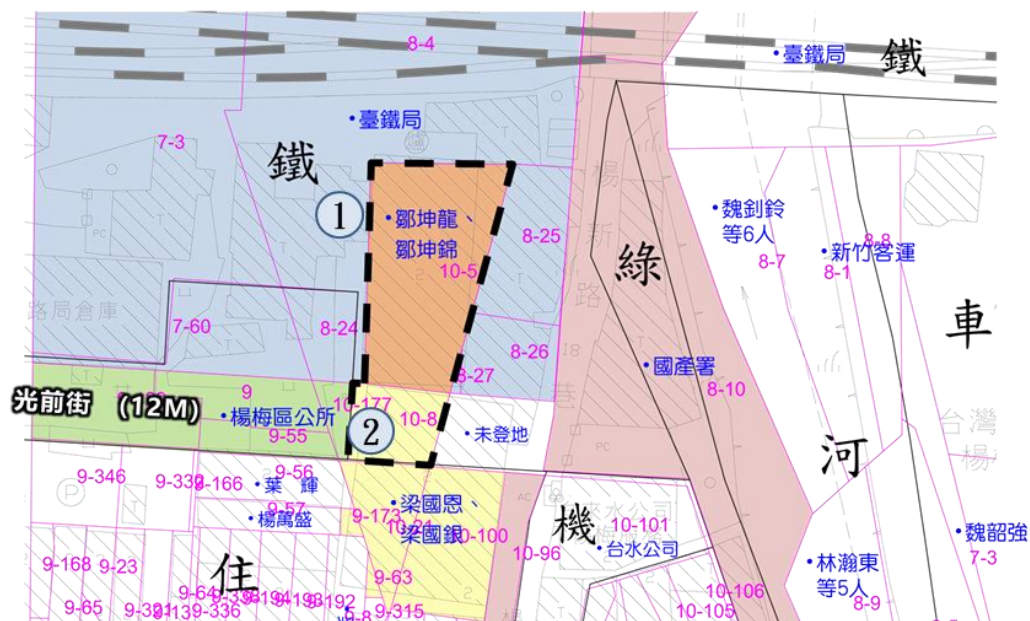


□ 兒七用地使用現況



□ 兒七用地使用現況

(續)圖 4-4 本次涉及用地變更之使用概況說明圖



□ 變6案(鐵路)土地權屬分布示意圖



□ 鐵路用地使用現況



□ 鐵路用地使用現況

(續)圖 4-4 本次涉及用地變更之使用概況說明圖

公开展覽草案

伍、檢討成果與效益

一、整體檢討成果

依檢討結果，扣除系統性(道路、高速公路、快速公路、鐵路用地、河道、綠地等)公設用地面積(46.17 公頃)後，私有公設保留地約 30.35%(14.15 公頃)待目的主管機關編列預算徵收及協議價購取得，其餘 69.65%(32.47 公頃)私有公設保留地可獲解決。

表 4-7 計畫區公共設施檢討成果統計表

公共設施檢討處理樣態			面積 (公頃)	百分比 (1)	百分比 (2)
多元開發方案	樣態 1	屬整體開發地區	--	--	--
	樣態 2	申請獎勵投資	0.94	2.02%	1.01%
	樣態 3	回饋捐贈	--	--	--
	樣態 4	定期通檢已納入檢討	--	--	--
	樣態 5	專案變更已納入檢討	--	--	--
	樣態 6	涉及水利會灌溉保留池檢討	--	--	--
	小 計		0.94	2.02%	1.01%
跨區整體開發	樣態 7	變更為可建築土地，納入整體開發	11.26	24.15%	12.13%
	樣態 8	維持公設用地，納入整體開發併同開闢取得	7.43	15.94%	8.01%
	小 計		18.69	40.09%	20.14%
變更調降容積	樣態 9	建物密集，採調降容積率	0.07	0.15%	0.08%
變更回饋捐贈	樣態 10	土地畸零或特殊分區，採捐贈土地或代金	--	--	--
變更免予回饋	樣態 11	恢復原分區或變更為農業區、保護區、水庫保護區	12.77	27.39%	13.76%
	樣態 12	變更為適宜分區(如：文教區、電信專用區…)	--	--	--
	小 計		12.77	27.39%	13.76%
協議價購 徵收取得	樣態 13	維持公設用地(非系統性)編列經費	14.15	30.35%	15.25%
		維持公設用地(系統性)編列經費	46.17	--	49.76%
合 計(1) (不含系統性公設)			46.62	100.00%	--
合 計(2) (含系統性公設)			92.79	--	100.00%

公開展覽草案

二、整體開發地區劃設情形

本計畫區經檢討劃設 4 處整體開發區，開發面積 20.2257 公頃，劃設住宅區面積 9.4825 公頃、商業區面積 0.7652 公頃、工業區面積 2.0303 公頃，並透過重劃開發開闢取得公園用地面積 4.6993 公頃、兒童遊樂場用地面積 0.5722 公頃、停車場用地面積 0.0535 公頃、道路用地面積 2.6227 公頃。

本次檢討透過整體開發可併同開闢取得之五項公設用地，面積計 5.2715 公頃，可實質提升計畫區居住環境品質。

三、整體檢討效益

- (一)公共設施保留地久未徵收開闢，長期限制民眾財產及土地使用，造成民怨及對政府施政之信賴，故透過核實檢討公共設施用地劃設需求，釋出無使用需求之公共設施用地，還地於民，減少公共設施保留地，可降低民怨及提升政府威信。
- (二)檢討釋出無使用需求之公共設施用地大幅減輕政府財政負擔，有助於政府將財源及預算運用於其他政策之推動(如：文化教育、社會福利、老年照顧中心等)，提升政府整體施政效能。

第五章 實質計畫檢討

壹、變更內容

依據前述公共設施用地檢討構想，擬具變更內容如下：

表 5-1 變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備 註
			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(圖幅 25)	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。	(檢討處理樣態 11) (原屬高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫)
2	2	高速公路用地兩側之綠地用地(圖幅 15~17、21~23、43、44、58~60、75~77、93~96)	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。	(檢討處理樣態 13)
3	3	計畫區西南側之高速公路用地(圖幅 94~96)	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	(檢討處理樣態 13)

公開展覽草案

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備 註
			原計畫	新計畫		
					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。	
4	4	計畫區西南側之墓一、墓二用地 (圖幅 112~114)	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。	(檢討處理樣態 11)
	-	計畫區西南之墓三用地 (圖幅 85、86)	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。	(檢討處理樣態 11) (原屬高速公路楊梅交流道附近特定區計畫)
5	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 (圖幅 32、33)	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。	(檢討處理樣態 7、8)
				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。		
5	5	(2) 計畫區東南側，文中四用地南	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。	(檢討處理樣態 7、8)
				工業區(附) (2.03)		

公开展覽草案

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備 註
			原計畫	新計畫		
		側之文高二用地 (圖幅 81、82)		公園用地 (公十三)(附) (1.57)	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。	
				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。	(屬公有地無涉用地取得)
5	5	(3) 計畫區東南側之公十用地 (圖幅 79、80、98、99)	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。	(檢討處理樣態 7、8)
				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。		
5	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	停車場用地 (停三)(0.06) 道路用地 (0.02)	公園用地 (公三)(附) (0.08)	經本府交通局評估該用地面積過小無使用效益，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。	(檢討處理樣態 8)
			—	附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。		
			公園用地 (公一)	住宅區(附) (1.51)	1. 經檢討公一、公二、公五用地長期未能開	(檢討處理樣態 7、8)

公开展覽草案

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備 註	
			原計畫	新計畫			
		及道路等 用地 (圖幅 46、 48、58、60 ~62、73、 79~82、 93、98、99)	(1.69)	道路用地(附) (0.18)	關，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 方式併同取得興關公 共設施用地。		
	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。				
	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			(檢討處理 樣態 7、8)
	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)					

公开展覽草案

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備 註
			原計畫	新計畫		
			零售市場用地 (市七)(0.25)	商業區(附) (0.25)	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。	
			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。		
5	—		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	(檢討處理 樣態 7、8)
				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。		

公开展覽草案

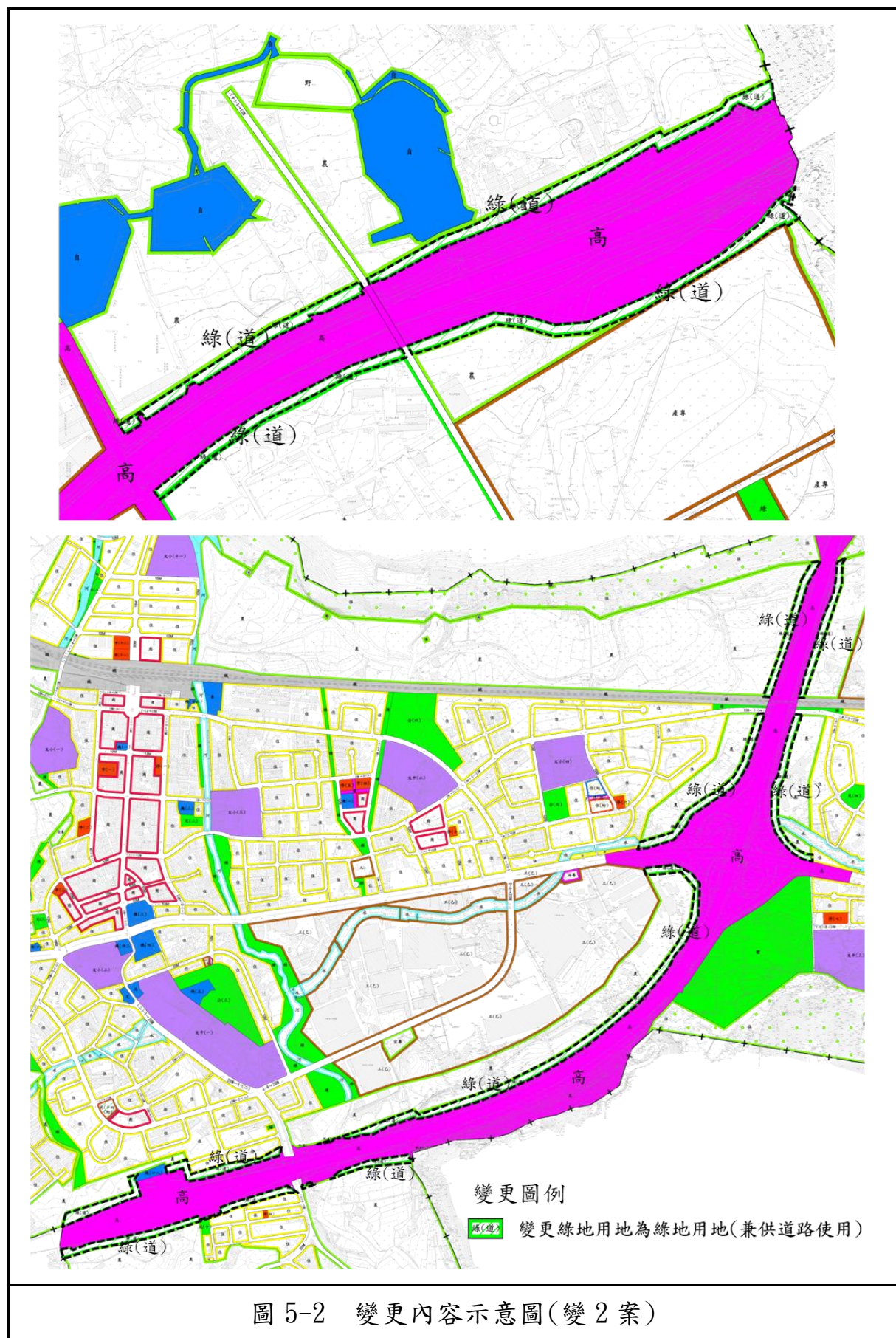
新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備 註
			原計畫	新計畫		
6	-	計畫區西側之鐵路用地(楊梅火車站東側) (圖幅 39)	鐵路用地 (0.07)	住宅區(特) (0.07)	透過重劃整體開發方式併同取得興闢公共設施用地。 1. 經查該土地初始都市計畫劃設為鐵路用地，惟未徵收價購取得，經交通部臺灣鐵路管理局表示無使用需求(110年3月17日北工產字第 1100002813 號函、110年8月12日北工產字第 100009236 號函)。 2. 本案土地已鄰接計畫道路及現有巷道，且現況已供公眾通行使用，故依本次專案檢討開發方式辦理原則，予以變更為住宅區(特)，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。

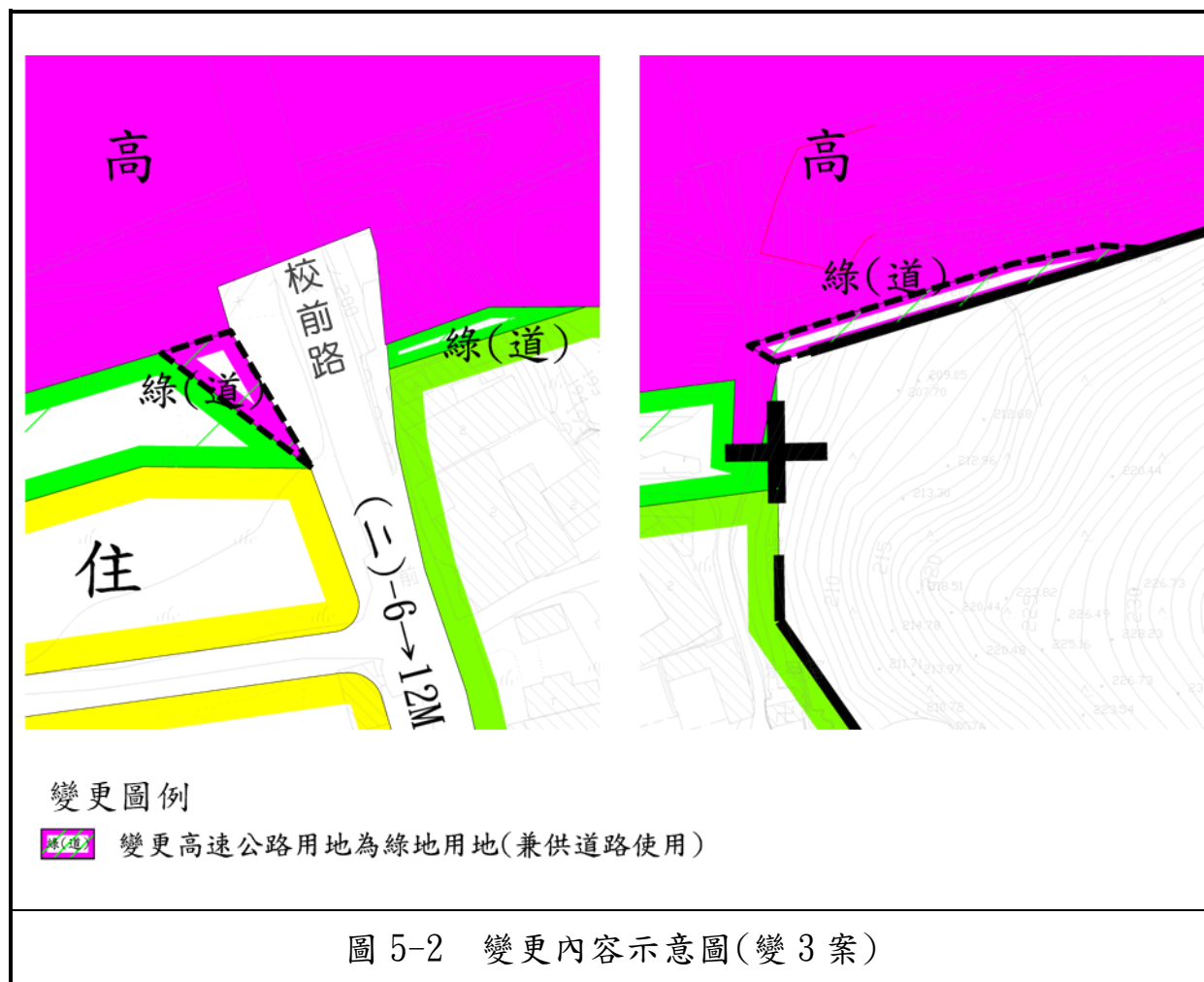
註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 「原編號」為市都委會審議通過之編號；「新編號」為部都委會審議通過之編號。

圖 5-1 變更位置示意圖









公開展覽草案

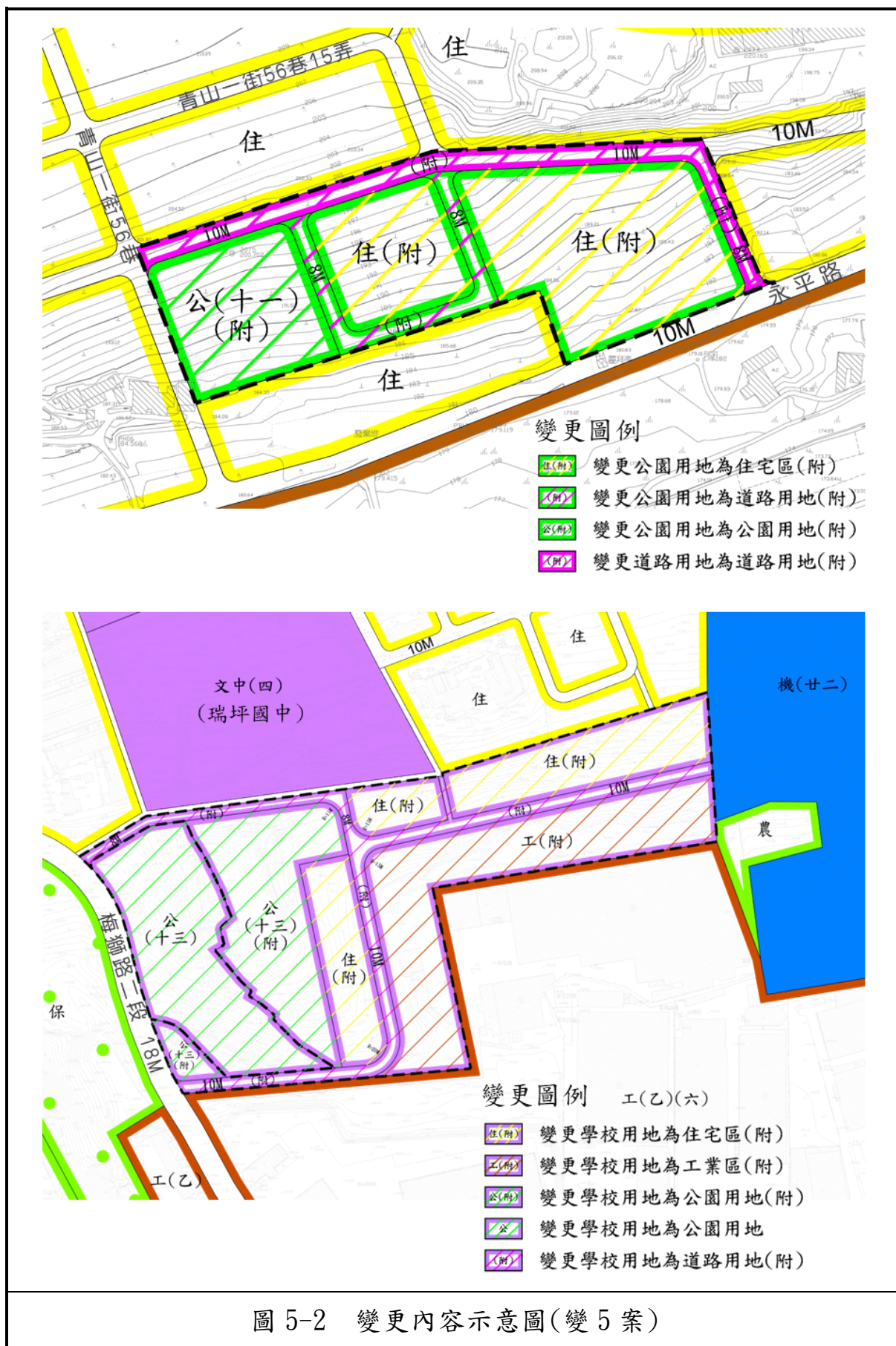
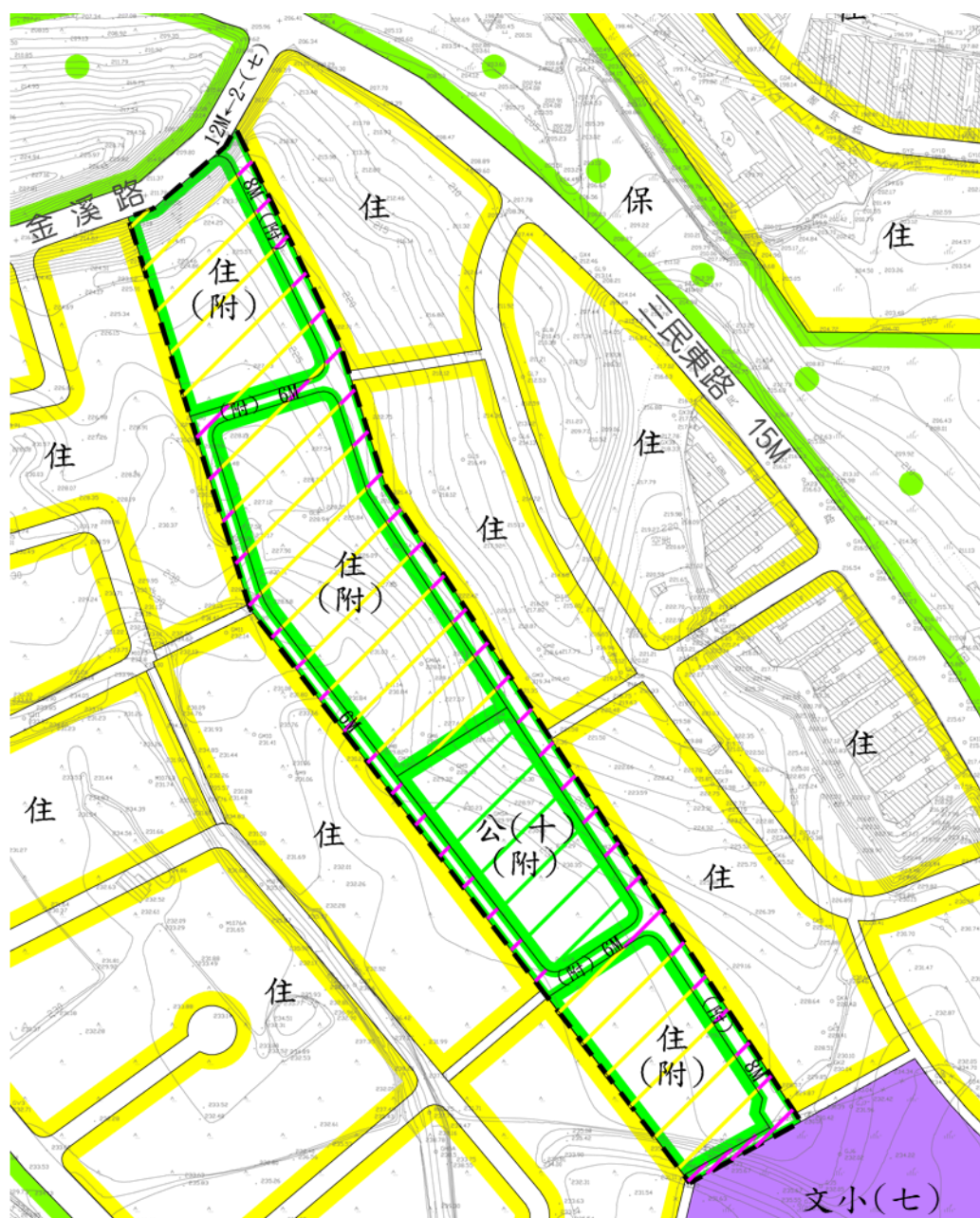


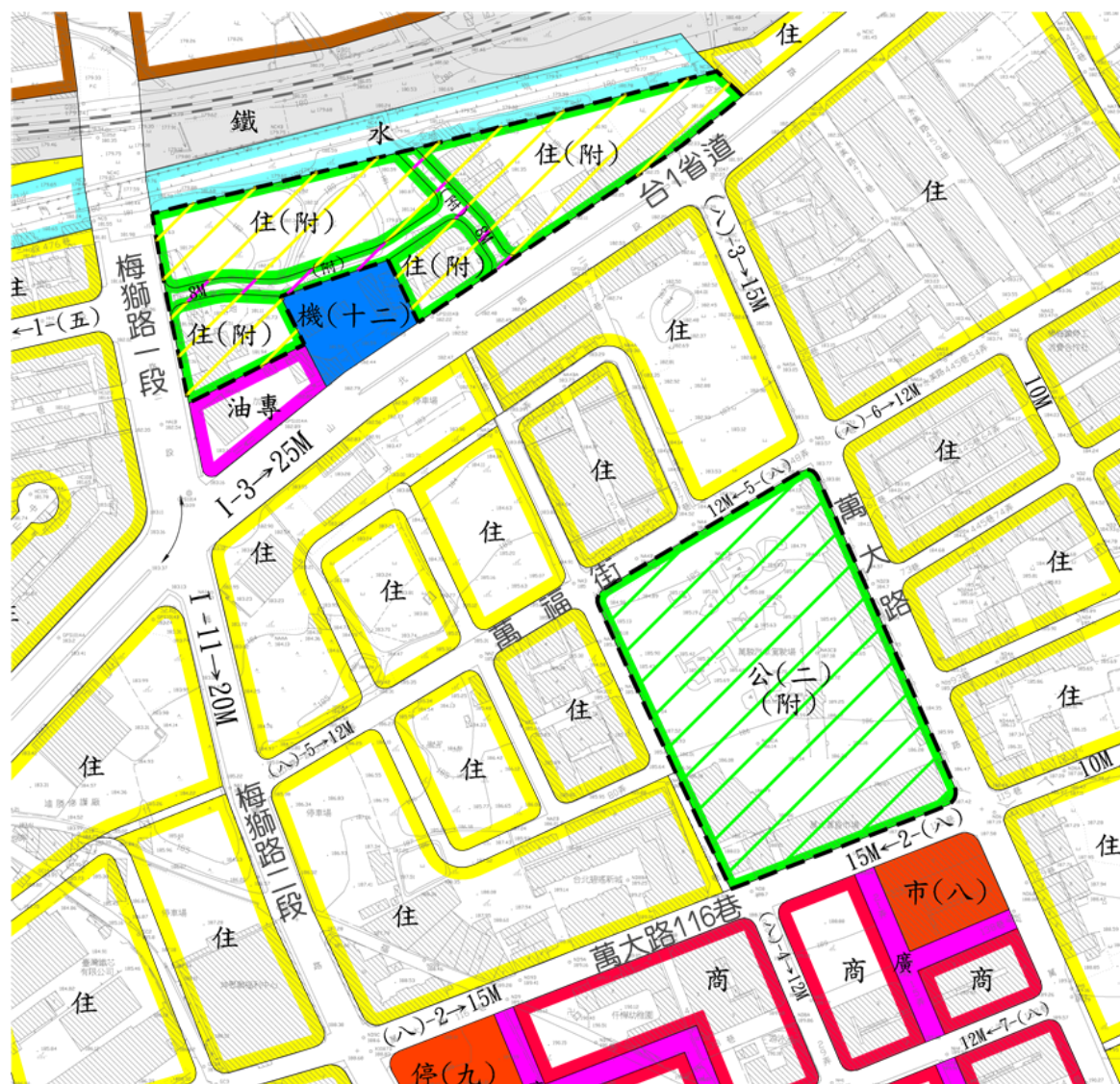
圖 5-2 變更內容示意圖(變 5 案)



變更圖例

- 住(附) 變更公園用地為住宅區(附)
- (附) 變更公園用地為道路用地(附)
- 公(附) 變更公園用地為公園用地(附)

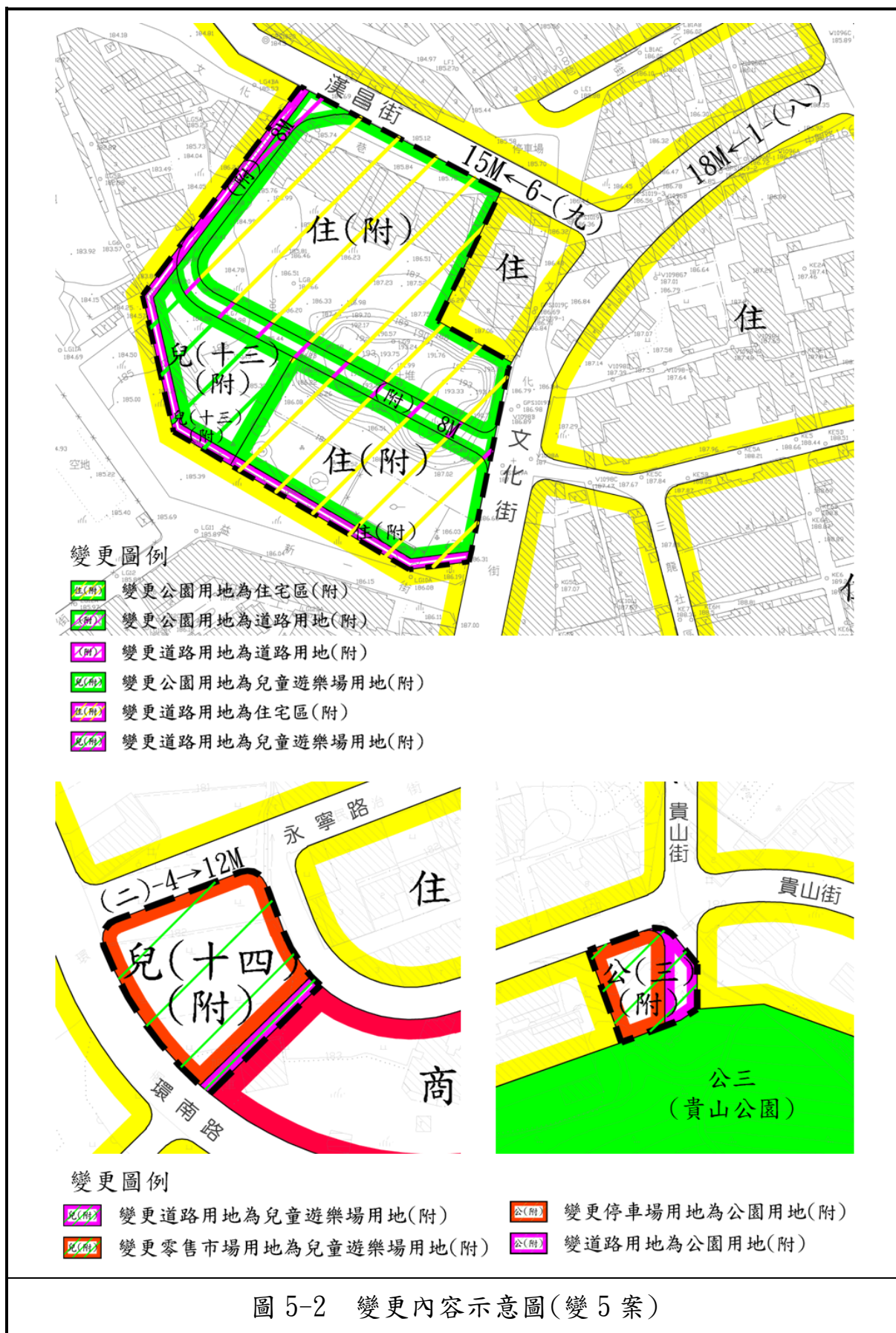
圖 5-2 變更內容示意圖(變 5 案)



變更圖例

- 住(附) 變更公園用地為住宅區(附)
- (附) 變更公園用地為道路用地(附)
- 公(附) 變更公園用地為公園用地(附)

圖 5-2 變更內容示意圖(變 5 案)



公開展覽草案



圖 5-2 變更內容示意圖(變 5 案)



公開展覽草案

表 5-2 變更內容面積增減表

新編號		1	2	3	4	5(1)
原編號		-	2	3	4	5(1)
土地 使用 分區	住宅區					1.33
	住宅區(特)					
	住宅區(再發展區)					
	商業區					
	工業區					
	零星工業區					
	產業專用區					
	宗教專用區					
	加油站專用區					
	電信專用區					
	車站專用區					
	產業遊樂區					
	保護區				6.48	
	農業區	0.09			6.58	
	河川區					
	水利專用區					
	野生動物保護區					
	小 計	0.09	0.00	0.00	13.06	1.33
公共 設施 用地	機關用地	-0.09				
	學校用地					
	公園用地					-1.50
	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					
	電路鐵塔用地(兼供河川使用)					
	體育場用地					
	綠地用地		-16.19			
	綠地用地(兼供道路使用)		16.19	0.05		
	零售市場用地					
	停車場用地					
	河道用地					
	墓地用地				-13.06	
	鐵路用地					
	高速公路用地			-0.05		
	快速公路用地					
	道路用地					+0.17
	道路用地(兼供河川使用)					
	人行廣場用地					
	廣場兼道路用地					
	小 計	-0.09	0.00	0.00	-13.06	-1.33
合 計		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

公開展覽草案

(續)表 5-2 變更內容面積增減表

新編號		5(2)	5(3)	5(4)	6	合計
原編號		5(2)	5(3)	5(4)	-	
土地 使用 分區	住宅區	1.93	1.78	4.44		9.48
	住宅區(特)				0.07	0.07
	住宅區(再發展區)					
	商業區			0.78		0.78
	工業區	2.03				2.03
	零星工業區					
	產業專用區					
	宗教專用區					
	加油站專用區					
	電信專用區					
	車站專用區					
	產業遊樂區					
	保護區					6.48
	農業區					6.67
	河川區					
	水利專用區					
	野生動物保護區					
	小 計	3.96	1.78	5.22	0.07	25.51
公共 設施 用地	機關用地			-1.13		-1.22
	學校用地	-8.00				-8.00
	公園用地	3.18	-2.41	-3.24		-3.97
	兒童遊樂場用地			0.19		0.19
	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					
	電路鐵塔用地(兼供河川使用)					
	體育場用地					
	綠地用地					-16.19
	綠地用地(兼供道路使用)					16.24
	零售市場用地			-1.24		-1.24
	停車場用地			-0.01		-0.01
	河道用地					
	墓地用地					-13.06
	鐵路用地				-0.07	-0.07
	高速公路用地					-0.05
	快速公路用地					
	道路用地	0.86	0.63	0.21		1.87
	道路用地(兼供河川使用)					
	人行廣場用地					
	廣場兼道路用地					
	小 計	-3.96	-1.78	-5.22	-0.07	-25.51
合 計		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

公開展覽草案

貳、檢討後計畫內容

本次檢討變更後之土地使用計畫內容詳表 5-3 所示。

一、土地使用分區

本次檢討除下列分區外，其餘各分區面積皆未增減。

(一)住宅區

本次檢討變更部分公園(一)、(五)、(十)、(十一)用地、部分兒童遊樂場(七)用地、部分文高(二)用地、市場(五)、(九)用地、機關(九)、(十四)用地及部分道路用地為住宅區，檢討後住宅區面積增加9.48公頃。(變5案)

(二)住宅區(特)

本次檢討變更部分鐵路用地為住宅區(特)，檢討後新增住宅區(特)面積0.07公頃。(變6案)

(三)商業區

本次檢討變更市場(七)用地、機關(十)用地及部分機關(十三)用地為商業區，檢討後商業區面積增加0.78公頃。(變5案)

(四)工業區

本次檢討變更部分文高(二)用地為工業區，檢討後工業區面積增加2.03公頃。(變5案)

(五)農業區

本次檢討變更部分機關(三十)用地、墓地(一)、(二)用地為農業區，檢討後農業區面積增加6.67公頃。(變1、4案)

(六)保護區

本次檢討變更部分墓地(三)用地為保護區，檢討後保護區面積增加6.48公頃。(變4案)

二、公共設施用地

本次檢討除下列用地外，其餘各用地面積皆未增減。

(一)機關用地

本次檢討變更部分機關(三十)用地為農業區；變更機關(九)、(十)、(十三)、(十四)用地為住宅區、商業區及停車場用地。檢討後機關用地面積減少1.22公頃。(變1、5案)

公開展覽草案

(二)學校用地

本次檢討變更文高(二)用地為住宅區、工業區、公園(十三)用地及道路用地，檢討後學校用地面積減少8.00公頃。(變5案)

(三)公園用地

本次檢討變更公園(一)用地為住宅區及道路用地；變更公園(五)用地為住宅區、兒童遊樂場(十三)用地及道路用地；變更部分公園(十)、(十一)用地為住宅區及道路用地；變更部分文高(二)用地為公園(十三)用地。檢討後公園用地面積減少3.97公頃。(變5案)

(四)兒童遊樂場用地

本次檢討變更部分公園(五)用地及部分道路用地為兒童遊樂場(十三)用地；變更市場(三)用地及部分道路用地為兒童遊樂場(十四)用地；變更部分兒童遊樂場(七)用地為住宅區。檢討後兒童遊樂場用地面積增加0.19公頃。(變5案)

(五)綠地用地

本次檢討變更部分綠地用地為綠地用地(兼供道路使用)，檢討後綠地用地面積減少16.19公頃。(變2案)

(六)綠地用地(兼供道路使用)

本次檢討變更部分綠地用地、高速公路用地為綠地用地(兼供道路使用)，檢討後新增綠地用地(兼供道路使用)面積16.24公頃。(變2、3案)

(七)零售市場用地

本次檢討變更市場(三)用地為兒童遊樂場(十四)用地；變更市場(五)、(九)用地為住宅區；變更市場(七)用地為商業區。檢討後市場用地面積減少1.24公頃。(變5案)

(八)停車場用地

本次檢討變更停車場(三)用地為公園(三)用地；變更部分機關(十三)用地為停車場用地。檢討後停車場用地面積減少0.01公頃。(變5案)

公開展覽草案

(九)墓地用地

本次檢討變更墓地(一)、(二)用地為農業區；變更部分墓地(三)用地為保護區。檢討後墓地用地面積減少13.06公頃。(變4案)

(十)高速公路用地

本次檢討變更部分高速公路用地為綠地用地(兼供道路使用)，檢討後高速公路用地面積減少0.05公頃。(變3案)

(十一)鐵路用地

本次檢討變更部分鐵路用地為住宅區(特)，檢討後鐵路用地面積減少0.07公頃。(變6案)

(十二)道路用地

本次檢討變更部分道路用地為住宅區、兒童遊樂場(十三)、(十四)用地；變更部分公園(一)、(五)、(十)、(十一)用地、部分文高(二)用地為道路用地；變更部分兒童遊樂場(七)用地為道路用地。檢討後道路用地面積增加1.87公頃。(變5案)

公開展覽草案

表 5-3 檢討前後土地使用計畫面積表

項 目		本次檢討前 計畫面積 (公頃)	本次檢討 增減面積 (公頃)	本次檢討		
				檢討後 計畫面積	占都市發展 用地面積比 例	占計畫面積 總比例
土地 使用 分區	住宅區	338.72	9.48	348.20	31.03%	17.70%
	住宅區(特)	—	0.07	0.07	0.01%	0.00%
	住宅區(再發展區)	1.15	—	1.15	0.10%	0.06%
	商業區	23.23	0.78	24.01	2.14%	1.22%
	工業區	267.81	2.03	269.84	24.05%	13.72%
	零星工業區	2.14	—	2.14	0.19%	0.11%
	產業專用區	30.07	—	30.07	2.68%	1.53%
	宗教專用區	1.38	—	1.38	0.12%	0.07%
	加油站專用區	0.51	—	0.51	0.05%	0.03%
	電信專用區	0.02	—	0.02	0.00%	0.00%
	車站專用區	0.40	—	0.40	0.04%	0.02%
	產業遊樂區	40.07	—	40.07	—	2.04%
	保護區	135.35	6.48	141.83	—	7.21%
	農業區	649.45	6.67	656.12	—	33.35%
	河川區	5.84	—	5.84	—	0.30%
	水利專用區	12.41	—	12.41	1.11%	0.63%
	野生動物保護區	1.56	—	1.56	—	0.08%
	小 計	1,510.11	25.51	1,535.62	61.52%	78.05%
公共 設施 用地	機關用地	42.10	-1.22	40.88	3.64%	2.08%
	學校用地	63.45	-8.00	55.45	4.94%	2.82%
	公園用地	19.84	-3.97	15.87	1.41%	0.81%
	兒童遊樂場用地	3.44	0.19	3.63	0.32%	0.18%
	社教機構用地	0.96	—	0.96	0.09%	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	—	12.02	1.07%	0.61%
	電信用地	6.42	—	6.42	0.57%	0.33%
	電路鐵塔用地	0.11	—	0.11	0.01%	0.01%
	電路鐵塔用地(兼供河川使用)	0.05	—	0.05	0.00%	0.00%
	體育場用地	9.99	—	9.99	0.89%	0.51%
	綠地用地	23.03	-16.19	6.84	0.61%	0.35%
	綠地用地(兼供道路使用)	—	16.24	16.24	1.45%	0.83%

公开展覽草案

項 目	本次檢討前 計畫面積 (公頃)	本次檢討 增減面積 (公頃)	本次檢討		
			檢討後 計畫面積	占都市發展 用地面積比 例	占計畫面積 總比例
零售市場用地	2.74	-1.24	1.50	0.13%	0.08%
停車場用地	2.00	-0.01	1.99	0.18%	0.10%
河道用地	3.30	—	3.30	0.29%	0.17%
墓地用地	15.77	-13.06	2.71	0.24%	0.14%
鐵路用地	22.68	-0.07	22.61	2.02%	1.15%
高速公路用地	93.93	-0.05	93.88	8.37%	4.77%
快速公路用地	2.41	—	2.41	0.21%	0.12%
道路用地	130.15	1.87	132.02	11.77%	6.71%
道路用地(兼供河 川使用)	0.12	—	0.12	0.01%	0.01%
人行廣場用地	1.24	—	1.24	0.11%	0.06%
廣場兼道路用地	1.28	—	1.28	0.11%	0.07%
小 計	457.30	-25.51	431.79	38.48%	21.95%
都市發展用地面積	1,135.14	-13.15	1,121.99	100.00%	—
計畫面積	1,967.41	—	1,967.41	—	100.00%

註1：都市發展用地面積不包括產業遊樂區、保護區、農業區、河川區及野生動物保護區面積。

註2：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

公開展覽草案

二、檢討後公共設施用地需求分析

(一)學校用地

經檢討計畫區之文小、文中用地劃設面積可滿足計畫需求。

(二)公園及兒童遊樂場用地

經檢討計畫區劃設之公園及兒童遊樂場用地面積，可滿足現行檢討標準。

(三)停車場用地

經檢討後計畫區整體停車空間仍有不足，後續處理措施及改善對策如下：

1. 於主要道路規劃設置路邊公有停車格，提供停車使用需求。
2. 透過公共設施用地作多目標使用，補充公共所需之停車空間。
3. 本市通案性之土地使用管制要點設置停車空間規定(每戶至少留設一部汽車及機車停車空間)，相較建築技術規則之規定更加嚴格，可降低建築開發停車空間外部化。

(四)五項公共設施用地

本計畫區檢討後之五項公共設施用地面積較檢討前減少 3.73 公頃；惟本次檢討劃設 4 處整體開發區，透過市地重劃開發實際開闢取得之五項公共設施用地面積較檢討前增加 5.27 公頃，屬都市計畫定期通盤檢討辦法第 17 條第 2 項但書「特殊情形」之第(六)款情形。

本計畫區檢討後之五項公共設施用地面積合計為 52.57 公頃(占計畫區總面積 2.67%)，無法滿足不得少於全部計畫面積 10% 之規定，後續補充措施如下：

1. 本計畫區外圍尚劃設有大面積之農業區，面積計 656.12 公頃，未來若有新增都市發展用地之需求時，再予補充劃設。
2. 本計畫區其他實質可提供運動休憩使用之空間或設施(類五項公共設施)，合計面積約 18.51 公頃，可補現行計畫面積之不足。包括學校(國中、國小)之操場面積(以校地面積 30%計算)，約 14.23 公頃；老坑溪水岸綠廊面積約 4.28 公頃。若加計上述類五項公共設施之面積，計畫區五項公共設施用地面積合計約 71.08 公頃，約占計畫區總面積 3.61%，較檢討前增加 0.94 %之服務水準。

公开展覽草案

表 5-4 檢討後公共設施用地需求分析表

項目	用地劃設標準 (人口 138,400 人) (計畫區涵蓋 25 個里)	面積(公頃)			備 註
		用地 需求	劃設 面積	超過或 不足	
文小	依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標	16.30	24.04	7.74	
文中	年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。	11.25	23.39	12.14	
公園	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.5 公頃。	12.50	15.87	3.37	
	社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在 10 萬人以上，最小面積不少於 4 公頃。				
兒童遊樂場	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.1 公頃。	2.50	3.63	1.13	
停車場	不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。	30.42	1.99	-28.43	
公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等用地	檢討後之計畫面積，不得低於檢討前計畫劃設之面積。	56.30	52.57	-3.73	本次檢討後實際取得之五項公共設施用地面積較檢討前增加 5.27 公頃，屬都市計畫定期通盤檢討辦法第 17 條地 2 項但書「特殊情形」之第(六)款情形。
	不低於計畫區總面積 10%。	196.74	52.57	-196.74	

公开展覽草案

表 5-5 變更前後平均每人享有公園綠地、廣場、兒童遊戲場及體育場實際開闢面積一覽表

項 目		人口總量：138,400 人		
		變更前 面積	變更後 面積	增減 面積
公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等用地	計畫劃設面積(公頃)	56.30	52.57	-3.73
	平均每人享有五項用地面積(劃設面積)(m ² /人)	4.07	3.80	-0.27
	實際開闢面積(公頃)	16.22	21.49	+5.27
	平均每人享有五項用地面積(實際開闢面積)(m ² /人)	1.17	1.55	+0.38

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 5-6 檢討後公共設施用地明細表

項 目	編號	面積 (公頃)	位 置	備 註
機關用地	機一	0.08	楊梅火車站南側	中華電信公司
	機二	0.21	兒二北側	中華郵政公司
	機三	0.52	機四北側	楊梅區公所
	機四	0.59	文中一北側	警察局楊梅分局
	機五	0.41	公三西側	台灣自來水公司
	機六	0.32	文小九東側	農委會茶葉改良場
	機七	0.34	文中二西側	楊梅戶政事務所、衛生所、地政事務所
	機八	0.18	文中二西側	楊梅消防分隊
	機十一	0.21	市七西側	
	機十二	0.22	公一南側	北區國稅局楊梅稽徵所
	機十七	0.10	埔心火車站南側	楊梅分局草湳派出所
	機十八	0.95	文小九東側	農委會茶葉改良場
	機二十	0.56	文小九東側	農委會茶葉改良場
	機二十一	10.59	文小九東側	農委會茶葉改良場
	機二十二	6.29	文小九東側	農委會茶葉改良場
	機二十四	0.27	文小一北側	臺灣菸酒公司
	機二十六	0.04	I-12 號道路西側北段	台灣自來水公司
	機二十七	0.07	文小二北側	本府地方稅務局楊梅分局

公開展覽草案

項 目	編號	面積 (公頃)	位 置	備 註
	機二十八	0.25	市三南側	國道公路警察局楊梅分隊
	機二十九	0.30	I-1 道路西段北側	埔心消防分隊
	機三十	1.29	計畫範圍東側	台灣自來水公司
	機三十一	16.76	零工四南側	太平營區
	機三十二	0.19	文小二東側	警察局宿舍
	機	0.14	市四西側	供設置市民活動中心與幼兒園使用
	小計	40.88		
體育場用地	體	9.99	文中三西側	
學校用地	文小一	2.23	楊梅火車站南側	楊心國小
	文小二	1.94	I-1 號道路西段南側	楊梅國小
	文小三	2.20	(一)-7 號道路東側	大同國小
	文小四	2.38	楊梅交流道西側	楊明國小
	文小五	2.18	楊梅交流道東側	瑞梅國小
	文小六	3.42	公七東側	楊光國中小
	文小七	2.22	公十南側	
	文小八	2.37	計畫區東南側	瑞塘國小
	文小九	1.53	市十東側	四維國小
	文小十	1.58	埔心火車站南側	瑞埔國小
	文小十一	1.99	兒九南側	
	文中一	6.47	公三西側	楊梅國中
	文中二	3.21	公四南側	楊明國中
	文中三	3.73	文小六西側	楊光國中小
	文中四	3.69	計畫區東南側	瑞坪國中
	文中五	3.81	I-1 號道路北側	仁美國中
	文中小	2.48	文中五北側	
	文高一	5.61	計畫區西北側	市立楊梅高中
	文高(職)	2.41	兒十一南側	私立永平高中
	小計	55.45		
社教機構用地	社教	0.96	文中五東側	桃園仁愛之家
文化設施用地	文	0.27	文小二南側	楊梅故事園區
電信用地	電信	6.42	工三北側	中華電信公司
零售市場用地	市一	0.24	停五東側	公有大成市場
	市二	0.11	停五東側	公有第一市場
	市四	0.16	停五東側	
	市六	0.19	文小五西北側	
	市八	0.23	公二南側	
	市十	0.14	文小九西側	

公開展覽草案

項 目	編號	面積 (公頃)	位 置	備 註
	市十一	0.22	埔心火車站南側	埔心市場
	市十二	0.21	停十二北側	
	小計	1.50		
停車場 用地	停一	0.12	楊梅火車站南側	第一停車場
	停二	0.18	文小一南側	第二停車場
	停四	0.04	機七北側	永福停車場
	停六	0.12	公六東側	金山公有停車場
	停七	0.28	文中三北側	瑞溪停車場
	停九	0.24	公二南側	
	停十	0.27	文小七南側	瑞坪停車場
	停十一	0.30	文小八北側	瑞塘停車場
	停十二	0.18	楊梅火車站北側	梅高停車場
	停十三	0.07	文中二南側	
	停十五	0.19	(八)-8 號道路東側	四維停車場
	小計	1.99		
公園用地	公二	2.04	市八北側	
	公三	2.79	文中一東側	貴山公園
	公四	2.88	文中二北側	
	公六	0.67	文小四南側	楊明公園
	公八	0.68	文小五北側	頭重溪公園
	公九	2.46	文小六東側	公九公園
	公十	0.50	文小七北側	
	公十一	0.51	文高(職)東側	
	公十二	0.16	機六西側	
	公十三	3.18	文中四南側	本次檢討新增
	小計	15.87		
兒童遊樂場 用地	兒一	0.27	市十一東側	
	兒二	0.23	機二南側	
	兒三	0.19	機二十七北側	伯公山公園
	兒四	0.44	機十西側	
	兒五	0.32	文小五南側	瑞溪公園
	兒六	0.30	文小七南側	
	兒七	0.07	文小十北側	
	兒八	0.20	文小十一西南側	新梅兒童公園
	兒九	0.15	文小十一北側	
	兒十	0.12	停四西側	永福兒童公園
	兒十一	0.58	文高(職)北側	

公開展覽草案

項 目	編號	面積 (公頃)	位 置	備 註
	兒十二	0.26	機二十八西側	國寶兒童公園
	兒十三	0.23	文小十西側	本次檢討新增劃設
	兒十四	0.27	機二十八北側	本次檢討新增劃設
	小計	3.63		
綠地用地	綠	6.84		
綠地用地(兼供道路使用)	綠(道)	16.24	高速公路二側	本次檢討新增劃設
自來水事業用地	自	12.02	電信用地東側	台灣自來水公司
電路鐵塔用地	塔	0.11		輸電線路
電路鐵塔用地(兼供河川使用)	塔(河)	0.05		輸電線路及社子溪
墓地用地	墓	2.71	計畫區西側	楊梅第五公墓
鐵路用地	鐵	22.61		西部縱貫鐵路
高速公路用地	高	93.88		國道 1 號高速公路
快速公路用地	快	2.41		道台 66 號道路
河道用地	河	3.30		老坑溪及社子溪。
道路用地	道	132.02		
道路用地(兼供河川使用)	道(河)	0.12		
人行廣場用地	廣	1.24		
廣場兼道路用地	廣(道)	1.28		
合 計		431.79		

註：表內側積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

第六章 實施進度與經費

壹、公共設施用地取得方式

本次檢討後仍待公共設施主管機關以協議價購、徵收、市地重劃或其他方式開闢之公共設施用地，其土地取得方式、預估開發經費、主辦單位、經費來源及實施進度詳如表 6-1 所示。

本計畫區內其他未取得之公共設施用地經檢討後維持原計畫，且無納入其他專案變更或跨區市地重劃整體開發取得者，應由目的事業主管機關編列經費，並依主管機關之興闢計畫開闢，或透過容積移轉等方式取得。

表 6-1 實施進度與經費表

項目	編號	面積 (公頃)	用地取得方式					土地徵購費 用(萬元)	開闢費用 (萬元)	主辦 單位	預定期程
			徵 購	區段 徵收	市地 重劃	撥 用	其 他				
機關 用地	機四	0.06	✓				✓	2,130	480	桃園 市政府	民國 125年
	機五	0.04	✓				✓	1,260	320		
	機六	0.01	✓				✓	666	80		
	機十一	0.21				✓		—	1,680		
	機十七	0.02	✓				✓	1,423	160		
	機十八	0.03	✓				✓	1,574	240		
	機二十	0.01	✓				✓	462	80		
	機二十一	0.03	✓				✓	1,159	240		
機	0.14				✓		—	15,760			
學校 用地	文小四	0.01	✓				✓	315	80		
	文小九	0.02	✓				✓	1,199	160		
	文高一	0.42	✓				✓	3,296	3,360		
零售市 場用地	市一	0.11	✓				✓	9,585	880		
停車場 用地	停九	0.24	✓				✓	11,913	360		
	停十一	0.05			✓			依市地重劃計畫書為準			
	停十三	0.07	✓				✓	2,863	105		
公園 用地	公二	2.04			✓			依市地重劃計畫書為準			
	公三	2.50	✓				✓	78,756	5,000		
		0.08			✓			依市地重劃計畫書為準			
	公四	2.88	✓			✓	✓	82,540	5,760		
	公八	0.05	✓				✓	1,943	100		
	公九	0.18	✓				✓	6,393	180		
	公十	0.50			✓			依市地重劃計畫書為準			
	公十一	0.51			✓						
	公十二	0.16				✓		—	320		
公十三	1.57			✓			依市地重劃計畫書為準				

公開展覽草案

項目	編號	面積 (公頃)	用地取得方式					土地徵購費 用(萬元)	開闢費用 (萬元)	主辦 單位	預定 期程
			徵 購	區段 徵收	市地 重劃	撥 用	其 他				
		1.61				√		—	3,220		
兒童遊 樂場 用地	兒一	0.27	√				√	12,571	540		
	兒二	0.18	√				√	7,652	360		
	兒三	0.18	√				√	9,724	360		
	兒四	0.44	√				√	14,080	880		
	兒六	0.29	√				√	7,424	580		
	兒七	0.07	√		√			依市地重劃計畫書為準			
	兒九	0.15	√				√	1,501	300		
	兒十一	0.22	√				√	5,094	440		
	兒十三	0.23			√			依市地重劃計畫書為準			
	兒十四	0.27			√						
綠地 用地	綠	2.22	√				√	32,634	2,220		
綠地用 地(兼供 道路使 用)	綠(道)	16.24	√			√	√	171,887	48,720		
體育場 用地	體	6.22	√				√	79,576	15,550		
墓地 用地	墓三	0.13	√				√	416	260		
鐵路 用地	鐵	4.79	√				√	132,730	14,370		
高速公 路用地	高	3.45	√				√	31,160	10,350		
河道 用地	河	0.55	√				√	2,560	3,550		
道路 用地	道	28.86	√			√	√	745,620	86,580		
		2.10			√			依市地重劃計畫書為準			
人行廣 場用地	人廣	0.21	√			√	√	4,880	315		

註：1. 表內面積應依據徵收或開闢計畫實際面積為準。

2. 表列經費及預定期程得視主辦單位財務狀況酌予調整，並以實際完成為準。

公开展覽草案

貳、市地重劃可行性評估

為利重劃業務推展，本案如涉及排水計畫、水土保持計畫、環境影響評估等應辦事項者，應於本案報請內政部核定前，依規定完成相關審查作業。另為保障重劃後民眾配回土地可立即建築居住使用之權益，本案重劃區內公共設施與區外各項既有道路、排水、污水等設施無法銜接者，建請本府工務局配合本案重劃期程，於道路興闢時同步完成公共管線工程。

本案重劃可行性評估所列數據及負擔比率，未來仍可能因都市計畫審議時調整、土地交易價格及物價指數變動等相關因素影響而有所修正，故實際數值仍應以未來內政部核定之重劃計畫書為準。

一、開發單元 1

(一)重劃範圍及計畫內容

1. 重劃範圍

重劃開發單元 1 範圍，東、北以住宅區為界、西以 8 公尺計畫道路為界、南以住宅區及 10 公尺計畫道路(永平路)為界，面積約 2.3452 公頃。(詳圖 6-1)

2. 重劃範圍公私有土地面積

重劃範圍內之之公有土地面積為 0.8021 公頃，占總面積 34.20%，私有地面積為 1.5431 公頃，占總面積 65.80%。詳如下表：

表 6-2 本案重劃範圍公私有土地面積統計表(開發單元 1)

類別	所有權人(管理機關)	面積 (公頃)	占總面積 百分比
公有地	中華民國(財政部國有財產署)	0.5844	24.92%
	桃園市(桃園市政府養護工程處)	0.0008	0.03%
	桃園市(桃園市楊梅區公所)	0.2109	8.99%
	未登記地	0.0060	0.26%
	小計	0.8021	34.20%
私有地		1.5431	65.80%
合計		2.3452	100.00%

註：1. 表內面積應以實際地籍分割測量登記後之資料為準。

2. 表內百分比計算至小數點以下 2 位，小數點以下第 3 位四捨五入。

公開展覽草案

3. 原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積

依平均地權條例第 60 條規定，重劃前公有道路、溝渠、河川及未登記等土地應辦理抵充作業，惟考量其抵充面積仍須以辦理市地重劃作業之實際情形計算，本案暫不予列入。

4. 變更後計畫內容

本案變更後土地使用計畫內容如下：住宅區面積 1.3246 公頃、公園用地面積 0.5130 公頃、道路用地面積 0.5076 公頃。(詳表 6-3、圖 6-1)

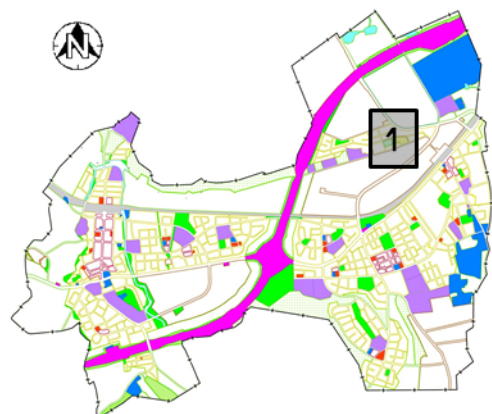
表 6-3 本案重劃範圍土地使用計畫面積表(開發單元 1)

項 目		面積(公頃)	百分比
土地使用 分區	住宅區	1.3246	56.48%
	小計	1.3246	56.48%
公共設施 用地	公園用地	0.5130	21.88%
	道路用地	0.5076	21.64%
	小計	1.0206	43.52%
合 計		2.3452	100.00%

註：1. 表內面積應以實際地籍分割測量登記後之資料為準。

2. 表內百分比計算至小數點以下 2 位，小數點以下第 3 位四捨五入。

公開展覽草案



編號	原計畫(公頃)	檢討後(公頃)
1	公11 (2.01)	住宅區 (1.33)
		公11 (0.51)
		道路 (0.17)
	道路 (0.33)	道路 (0.33)

重劃開發範圍

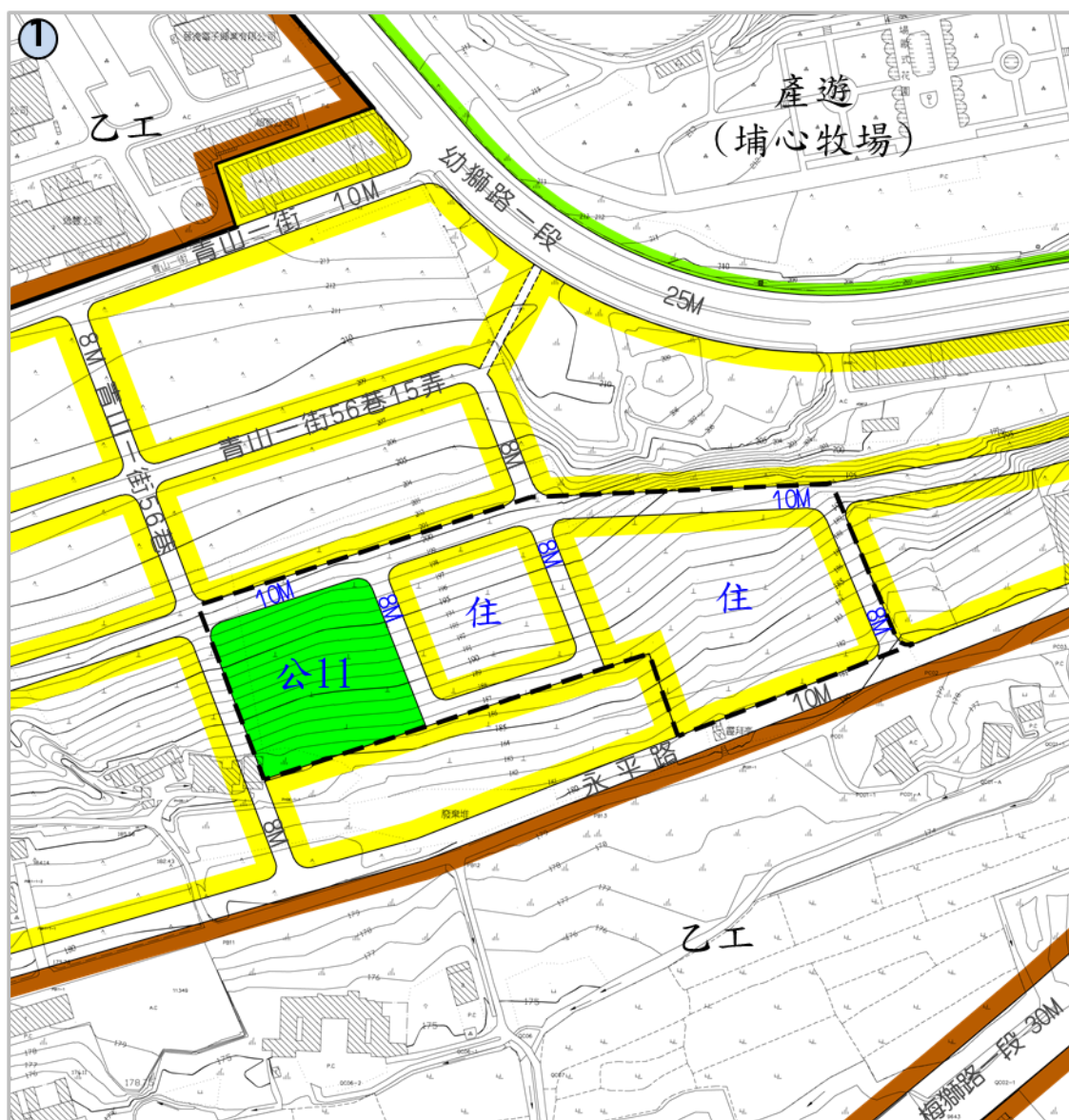


圖 6-1 本案重劃範圍及計畫內容示意圖(開發單元1)

公開展覽草案

(二)預估公共設施用地負擔

本案預估重劃總平均負擔比率超過超過 45%，若本案未能取得重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意，後續將依平均地權條例施行細則第 83 條規定，將部分公園用地面積列為非共同負擔，並以重劃區內之公有土地優先指配。說明如下：

1. 共同負擔之公共設施用地面積

(1)列為共同負擔之公共設施用地面積計有 0.6841 公頃，各項面積如下：

表 6-4 列入共同負擔之公共設施用地面積表(開發單元 1)

公共設施項目	面積(公頃)
公園用地	0.1765
道路用地	0.5076
小 計	0.6841

(2)共同負擔之公共設施用地平均負擔比率＝(共同負擔之公共設施用地總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)/(重劃區總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)×100%＝(0.6841－0.0)/(2.3452－0.0)×100%＝29.17%。(註：計算至小數點以下 2 位，小數點以下第 3 位四捨五入。)

2. 非共同負擔之公共設施用地面積

本案依平均地權條例施行細則第 83 條規定之順序，將部分公園用地面積列為非共同負擔，並依平均地權條例第 60 條第 2 項及市地重劃實施辦法第 34 條規定，以重劃區內之公有土地優先指配。

(1)列為非共同負擔之公共設施用地(公園用地)面積為 0.3365 公頃。

(2)非共同負擔之公共設施用地平均負擔比率＝(非共同負擔之公共設施用地總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)/(重劃區總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)×100%＝(0.3365－0.0)/(2.3452－

公開展覽草案

$0.0) \times 100\% = 14.35\%$ 。(註：計算至小數點以下 2 位，小數點以下第 3 位四捨五入。)

(三) 預估費用負擔

1. 本案重劃工程費用、重劃費用及貸款利息等總額，合計約 18,050 萬元。

表 6-5 重劃總費用估算表(開發單元 1)

項 目		金額(元)
一、工程費	工程費	98,686,466
	代辦管線費	19,706,400
	其他費用	34,014,295
二、重劃費用	地上物拆遷補償費	9,525,600
	重劃業務費	4,841,194
三、貸款利息 (貸款期間 3 年，以年利率 2.64% 計算。)		13,729,937
合 計		180,503,892

註：本估算費用僅供參考，實際費用應以辦理市地重劃時為準。

2. 費用平均負擔比率 = 15.80%

(1) 依桃園市政府「桃園住宅及不動產資訊桃寶網」實價登錄查詢之交易資料顯示，本重劃區周邊住宅區交易價格為 41,440 ~ 103,460 元/㎡ (13.7 ~ 34.2 萬元/坪)，預估本案重劃後住宅區平均價格約 48,700 元/㎡ (16.10 萬元/坪)，則本重劃區費用平均負擔比率為 15.80%。(註：計算至小數點以下 2 位，小數點以下第 3 位四捨五入。)

(2) 費用平均負擔比率計算如下：

$$\begin{aligned}
 & \text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額} \\
 &= \frac{\quad}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\% \\
 &= 180,503,892 / 48,700 \times [(2.3452 - 0.0) \times 10,000] \times 100\% \\
 &= 15.80\%。
 \end{aligned}$$

公开展覽草案

(四)重劃總平均負擔比率

重劃總平均負擔比率＝共同負擔之公共設施用地平均負擔比率＋費用平均負擔比率＝29.17%＋15.80%＝44.97%。

(五)財務計畫

1. 本案列為非共同負擔之公共設施用地(公園用地面積 0.3365 公頃)，將以 0.3365 公頃之公有土地優先指配，並由本府工務局於重劃完成後依規定辦理撥用(假設均為無償)。
2. 本重劃區預估取得抵費地面積約 0.3724 公頃(2.3452 公頃×15.8042%)，若以平均價格每平方公尺 48,700 元(16.10 萬元/坪)辦理土地標售，預估土地處分收入約 18,050 萬元，抵付重劃負擔總費用(約 18,050 萬元)後，本案重劃財務得以自償尚屬可行。

公開展覽草案

二、開發單元2

(一)重劃範圍及計畫內容

1. 重劃範圍

重劃開發單元2範圍，東、西以住宅區為界、北以12公尺計畫道路(金溪路)為界、南以文小(七)用地為界，面積約2.9104公頃。(詳圖6-2)

2. 重劃範圍公私有土地面積

重劃範圍內之之公有土地面積為0.0673公頃，占總面積2.31%，私有地面積為2.8431公頃，占總面積97.69%。詳如下表：

表6-6 本案重劃範圍公私有土地面積統計表(開發單元2)

類別	所有權人(管理機關)	面積 (公頃)	占總面積 百分比
公有地	中華民國(財政部國有財產署)	0.0467	1.60%
	竹南鎮(苗栗縣竹南鎮公所)	0.0206	0.71%
	小計	0.0673	2.31%
私有地		2.8431	97.69%
合 計		2.9104	100.00%

註：1. 表內面積應以實際地籍分割測量登記後之資料為準。

2. 表內百分比計算至小數點以下2位，小數點以下第3位四捨五入。

3. 原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積

依平均地權條例第60條規定，重劃前公有道路、溝渠、河川及未登記等土地應辦理抵充作業，惟考量其抵充面積仍須以辦理市地重劃作業之實際情形計算，本案暫不予列入。

4. 變更後計畫內容

案變更後土地使用計畫內容如下：住宅區面積1.7836公頃、公園用地面積0.5006公頃、道路用地面積0.6262公頃。(詳表6-7、圖6-2)

公开展覽草案

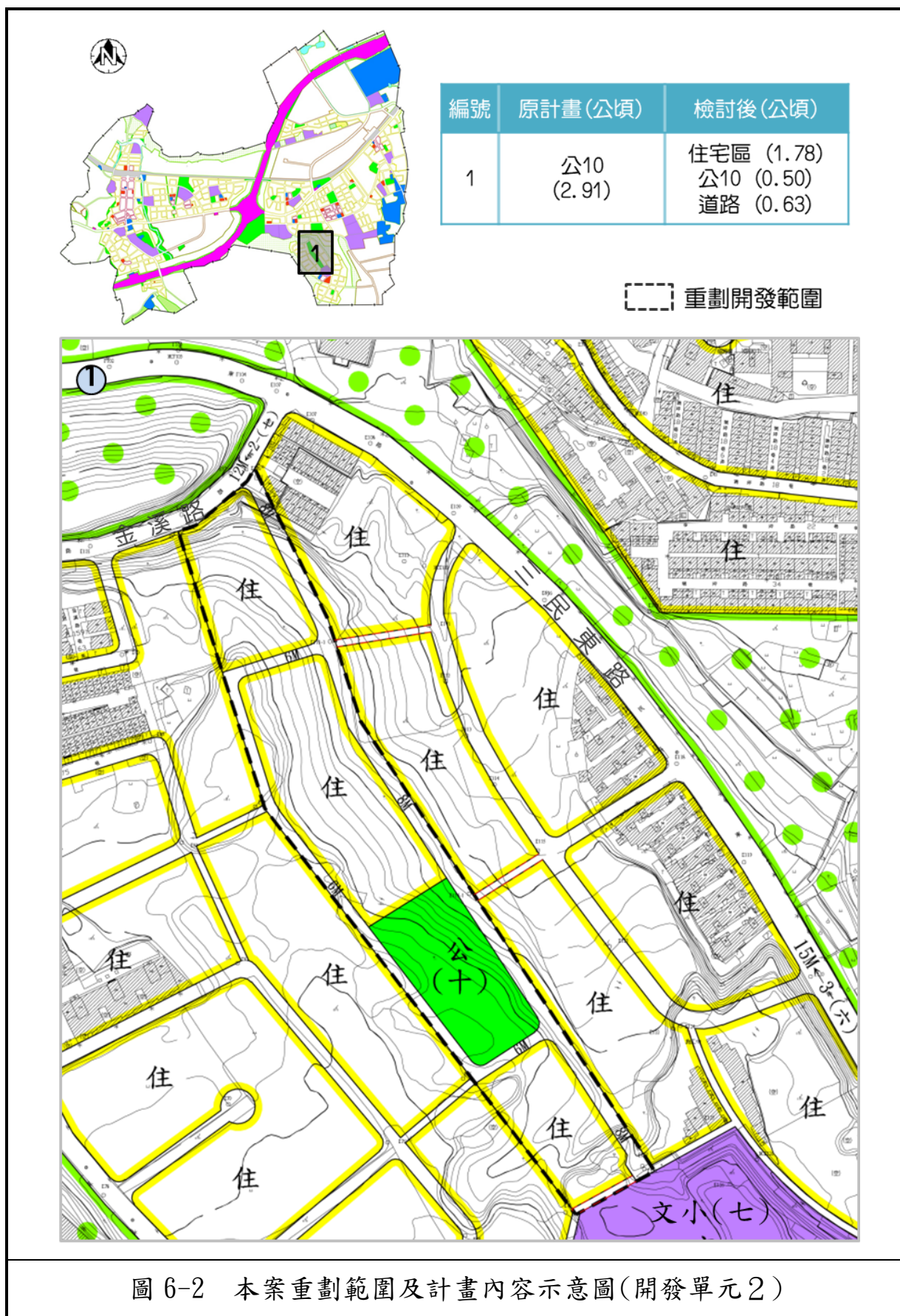
表 6-7 本案重劃範圍土地使用計畫面積表(開發單元 2)

項 目		面積(公頃)	百分比
土地使用 分區	住宅區	1.7836	61.28%
	小計	1.7836	61.28%
公共設施 用地	公園用地	0.5006	17.20%
	道路用地	0.6262	21.52%
	小計	1.1268	38.72%
合 計		2.9104	100.00%

註：1. 表內面積應以實際地籍分割測量登記後之資料為準。

2. 表內百分比計算至小數點以下 2 位，小數點以下第 3 位四捨五入。

公開展覽草案



公開展覽草案

(二)預估公共設施用地負擔

本案預估重劃總平均負擔比率超過 45%，若本案未能取得重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意，後續將依平均地權條例施行細則第 83 條規定，將部分公園用地面積列為非共同負擔，並以抵費地優先指配。說明如下：

1. 共同負擔之公共設施用地面積

(1)列為共同負擔之公共設施用地面積計有 0.9053 公頃，各項面積如下：

表 6-8 列入共同負擔之公共設施用地面積表(開發單元 2)

公共設施項目	面積(公頃)
公園用地	0.2791
道路用地	0.6262
小 計	0.9053

(2)共同負擔之公共設施用地平均負擔比率＝(共同負擔之公共設施用地總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)/(重劃區總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)×100%＝(0.9053－0.0)/(2.9104－0.0)×100%＝31.11%。(註：計算至小數點以下 2 位，小數點以下第 3 位四捨五入。)

2. 非共同負擔之公共設施用地面積

本案依平均地權條例施行細則第 83 條規定之順序，將部分公園用地面積列為非共同負擔，並依平均地權條例第 60 條第 2 項及市地重劃實施辦法第 34 條規定，以抵費地指配。

(1)列為非共同負擔之公共設施用地(公園用地)面積為 0.2215 公頃。

(2)非共同負擔之公共設施用地平均負擔比率＝(非共同負擔之公共設施用地總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)/(重劃區總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)×100%＝(0.2215－0.0)/(2.9104－0.0)×100%＝7.61%。(註：計算至小數點以下 2 位，小數點

公开展覽草案

以下第 3 位四捨五入。)

(三) 預估費用負擔

1. 本案重劃工程費用、重劃費用及貸款利息等總額，合計約 21,491 萬元。

表 6-9 重劃總費用估算表(開發單元 2)

項 目		金額(元)
一、工程費	工程費	121,804,914
	代辦管線費	29,809,500
	其他費用	39,614,155
二、重劃費用	地上物拆遷補償費	2,328,320
	重劃業務費	5,004,774
三、貸款利息 (貸款期間 3 年，以年利率 2.64% 計算。)		16,346,912
合 計		214,908,575

註：本估算費用僅供參考，實際費用應以辦理市地重劃時為準。

2. 費用平均負擔比率 = 13.87%

(1) 依桃園市政府「桃園住宅及不動產資訊桃寶網」實價登錄查詢之交易資料顯示，本重劃區周邊住宅區交易價格為 40,840 ~ 108,900 元/m²(13.5 ~ 36.0 萬元/坪)。預估本案重劃後住宅區平均價格約 53,240 元/m²(17.6 萬元/坪)，則本重劃區費用平均負擔比率為 13.87%。(註：計算至小數點以下 2 位，小數點以下第 3 位四捨五入。)

- (2) 費用平均負擔比率計算如下：

$$\begin{aligned} & \text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額} \\ &= \frac{\quad}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\% \\ &= 214,908,575 / 53,240 \times [(2.9104 - 0.00) \times 10,000] \times 100\% \\ &= 13.87\%。 \end{aligned}$$

公开展覽草案

(四)重劃總平均負擔比率

重劃總平均負擔比率＝共同負擔之公共設施用地平均負擔比率＋費用平均負擔比率＝31.11%＋13.87%＝44.98%。

(五)財務計畫

本案列為非共同負擔之公共設施用地(公園用地面積 0.2215 公頃)，將以 0.2215 公頃之抵費地指配，上述之抵費地於土地分配結果確定後，按底價讓售(0.2215 公頃*53,240 元/m²＝約 11,793 萬元)予本府工務局，並由工務局配合編列預算價購；另尚有約 0.1822 公頃之抵費地(2.9104 公頃*13.87%-0.2215 公頃)可供標售，預估土地處分收入約 9,700 萬元(0.1822 公頃*53,240 元/m²)，合計收入約 21,493 萬元，抵付重劃負擔總費用(約 21,491 萬元)後，本案重劃財務得以自償尚屬可行。

公開展覽草案

三、開發單元3

(一)重劃範圍及計畫內容

1. 重劃範圍

重劃開發單元3範圍，東以機關(二十二)用地為界、北以住宅區及4公尺人行步道為界、西以18公尺計畫道路(梅獅路二段)為界、南以工業區為界，面積約6.3938公頃。(詳圖6-3)

2. 重劃範圍公私有土地面積

本案重劃範圍內之公有土地面積為0.1953公頃，占總面積3.05%，私有地面積為6.1985公頃，占總面積96.95%。詳如下表：

表6-10 本案重劃範圍公私有土地面積統計表(開發單元3)

類別	所有權人(管理機關)	面積 (公頃)	占總面積 百分比
公有地	中華民國(行政院農業委員會茶業改良場)	0.0431	0.67%
	中華民國(財政部國有財產署)	0.1478	2.31%
	台北市(臺北市政府財政局)	0.0044	0.07%
	小計	0.1953	3.05%
私有地		6.1985	96.95%
合 計		6.3938	100.00%

註：1. 表內面積應以實際地籍分割測量登記後之資料為準。

2. 表內百分比計算至小數點以下2位，小數點以下第3位四捨五入。

3. 原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積

依平均地權條例第60條規定，重劃前公有道路、溝渠、河川及未登記等土地應辦理抵充作業，惟考量其抵充面積仍須以辦理市地重劃作業之實際情形計算，本案暫不予列入。

4. 變更後計畫內容

本案變更後土地使用計畫內容如下：住宅區面積1.9297公頃、工業區面積2.0303公頃、公園用地面積1.5673公頃、道路用地面積0.8665公頃。(詳表6-11、圖6-3)

公开展覽草案

表 6-11 本案重劃範圍土地使用計畫面積表(開發單元 3)

項 目		面積(公頃)	百分比
土地使 用分區	住宅區	1.9297	30.18%
	工業區	2.0303	31.75%
	小計	3.9600	61.94%
公共設 施用地	公園用地	1.5673	24.51%
	道路用地	0.8665	13.55%
	小計	2.4338	38.06%
合 計		6.3938	100.00%

註：1. 表內面積應以實際地籍分割測量登記後之資料為準。

2. 表內百分比計算至小數點以下 2 位，小數點以下第 3 位四捨五入。

公開展覽草案



圖 6-3 本案重劃範圍及計畫內容示意圖(開發單元3)

公開展覽草案

(二)預估公共設施用地負擔

本案預估重劃總平均負擔比率超過 45%，若本案未能取得重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意，後續將依平均地權條例施行細則第 83 條規定，將部分公園用地面積列為非共同負擔，並以重劃區內之抵費地優先指配。說明如下

1. 共同負擔之公共設施用地面積

(1)列為共同負擔之公共設施用地面積計有 2.2412 公頃，各項面積如下：

表 6-12 列入共同負擔之公共設施用地面積表(開發單元 3)

公共設施項目	面積(公頃)
公園用地	1.3747
道路用地	0.8665
小 計	2.2412

(2)共同負擔之公共設施用地平均負擔比率＝(共同負擔之公共設施用地總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)/(重劃區總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)×100%＝(2.2412－0.0)/(6.3938－0.0)×100%＝35.05%。(註：計算至小數點以下 2 位，小數點以下第 3 位四捨五入。)

2. 非共同負擔之公共設施用地面積

本案依平均地權條例施行細則第 83 條規定之順序，將部分公園用地面積列為非共同負擔，並依平均地權條例第 60 條第 2 項及市地重劃實施辦法第 34 條規定，以抵費地指配。

(1)列為非共同負擔之公共設施用地(公園用地)面積為 0.1925 公頃。

(2)非共同負擔之公共設施用地平均負擔比率＝(非共同負擔之公共設施用地總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)/(重劃區總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)×100%＝(0.1925－0.0)/(6.3938－0.0)×100%＝3.01%。(註：計算至小數點以下 2 位，小數點

公开展覽草案

以下第 3 位四捨五入。)

(三) 預估費用負擔

1. 本案重劃工程費用、重劃費用及貸款利息等總額，合計約 35,414 萬元。

表 6-13 重劃總費用估算表(開發單元 3)

項 目		金額(元)
一、工程費	工程費	212,259,953
	代辦管線費	31,166,100
	其他費用	63,112,439
二、重劃費用	地上物拆遷補償費	11,901,329
	重劃業務費	8,766,087
三、貸款利息 (貸款期間 3 年，以年利率 2.64% 計算。)		26,937,759
合 計		354,143,667

註：本估算費用僅供參考，實際費用應以辦理市地重劃時為準。

2. 費用平均負擔比率=9.93%

(1) 依桃園市政府「桃園住宅及不動產資訊桃寶網」實價登錄查詢之交易資料顯示，本重劃區周邊工業區交易價格為 18,150 ~ 74,110 元/m²(6.0 ~ 24.5 萬元/坪)、住宅區交易價格為 37,510 ~ 102,850 元/m²(12.4 ~ 34.0 萬元/坪)。預估本案重劃後住宅區平均價格約 62,620 元/m²(20.7 萬元/坪)、工業區平均價格約 49,340 元/m²(16.31 萬元/坪)，整體平均價格約 55,810 元/m²(18.45 萬元/坪)，則本重劃區費用平均負擔比率為 9.93%。(註：計算至小數點以下 2 位，小數點以下第 3 位四捨五入。)

公开展覽草案

(2)費用平均負擔比率計算如下：

$$\begin{aligned} & \text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額} \\ = & \frac{\quad}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃} \\ & \text{前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\% \\ = & 354,143,667 / 55,810 \times [(6.3938 - 0.00) \times 10,000] \times 100\% \\ = & 9.93\%。 \end{aligned}$$

(四)重劃總平均負擔比率

重劃總平均負擔比率 = 共同負擔之公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率 = 35.05% + 9.93% = 44.98%。

(五)財務計畫

本案列為非共同負擔之公共設施用地(公園用地面積 0.1925 公頃)，將以 0.1925 公頃之抵費地指配，上述之抵費地於土地分配結果確定後，按底價讓售(0.1925 公頃*55,810 元/m² = 約 10,743 萬元)予本府工務局，並由工務局配合編列預算價購；另尚有約 0.4424 公頃之抵費地(6.3938 公頃*9.93%-0.1925 公頃)可供標售，預估土地處分收入約 24,690 萬元(0.4424 公頃*55,810 元/m²)，合計收入約 35,433 萬元，抵付重劃負擔總費用(約 35,414)後，本案重劃財務得以自償尚屬可行。

公開展覽草案

四、開發單元4

(一)重劃範圍及計畫內容

1. 重劃範圍

重劃開發單元4範圍計有12個坵塊，併同辦理跨區市地重劃開發，面積約8.5762公頃。(詳圖6-4)

2. 重劃範圍公私有土地面積

本案重劃範圍內之公有土地面積為0.6041公頃，占總面積7.04%，私有地面積為7.9721公頃，占總面積92.96%。詳如下表：

表6-14 本案重劃範圍公私有土地面積統計表(開發單元4)

類別	所有權人(管理機關)	面積 (公頃)	占總面積 百分比
公有地	中華民國(財政部國有財產署)	0.1658	1.93%
	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局)	0.0104	0.12%
	中華民國(交通部公路總局)	0.0010	0.01%
	中華民國(行政院農業委員會農田水利署)	0.3117	3.64%
	桃園市(桃園市政府養護工程處)	0.1020	1.19%
	桃園市(桃園市楊梅區公所)	0.0132	0.15%
	小計	0.6041	7.04%
私有地		7.9721	92.96%
合 計		8.5762	100.00%

註：1. 表內面積應以實際地籍分割測量登記後之資料為準。

2. 表內百分比計算至小數點以下2位，小數點以下第3位四捨五入。

3. 原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積

依平均地權條例第60條規定，重劃前公有道路、溝渠、河川及未登記等土地應辦理抵充作業，惟考量其抵充面積仍須以辦理市地重劃作業之實際情形計算，本案暫不予列入。

4. 變更後計畫內容

本案變更後土地使用計畫內容如下：住宅區面積4.4446公頃、商業區面積0.7652公頃、公園用地面積2.1184公頃、兒童遊樂場用地面積0.5722公頃、停車場用地面積0.0535公頃、道路用地面積0.6224公頃。(詳表6-15、圖6-4)

公开展覽草案

表 6-15 本案重劃範圍土地使用計畫面積表(開發單元 4)

項 目		面積(公頃)	百分比
土地使 用分區	住宅區	4.4446	51.83%
	商業區	0.7652	8.92%
	小計	5.2097	60.75%
公共設 施用地	公園用地	2.1184	24.70%
	兒童遊樂場用地	0.5722	6.67%
	停車場用地	0.0535	0.62%
	道路用地	0.6224	7.26%
	小計	3.3665	39.25%
合 計		8.5762	100.00%

註：1. 表內面積應以實際地籍分割測量登記後之資料為準。

2. 表內百分比計算至小數點以下 2 位，小數點以下第 3 位四捨五入。

公开展覽草案



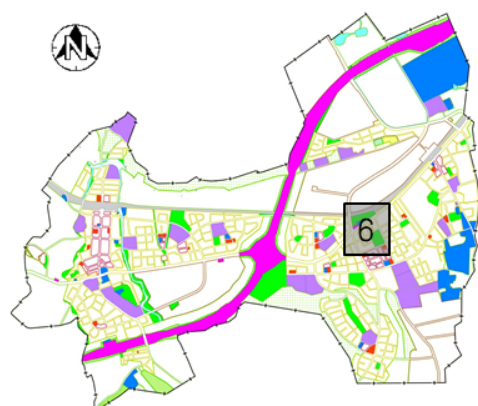
編號	原計畫(公頃)	檢討後(公頃)
1	市3 (0.25) 道路 (0.02)	兒 (0.27)
2	停3 (0.06) 道路 (0.02)	公 (0.08)
3	市5 (0.29) 機9 (0.27) 道路 (0.07)	住宅區 (0.63)
	道路 (0.10)	道路 (0.10)
4	機10 (0.19)	商業區 (0.19)
5	市7 (0.25)	商業區 (0.25)

重劃開發範圍



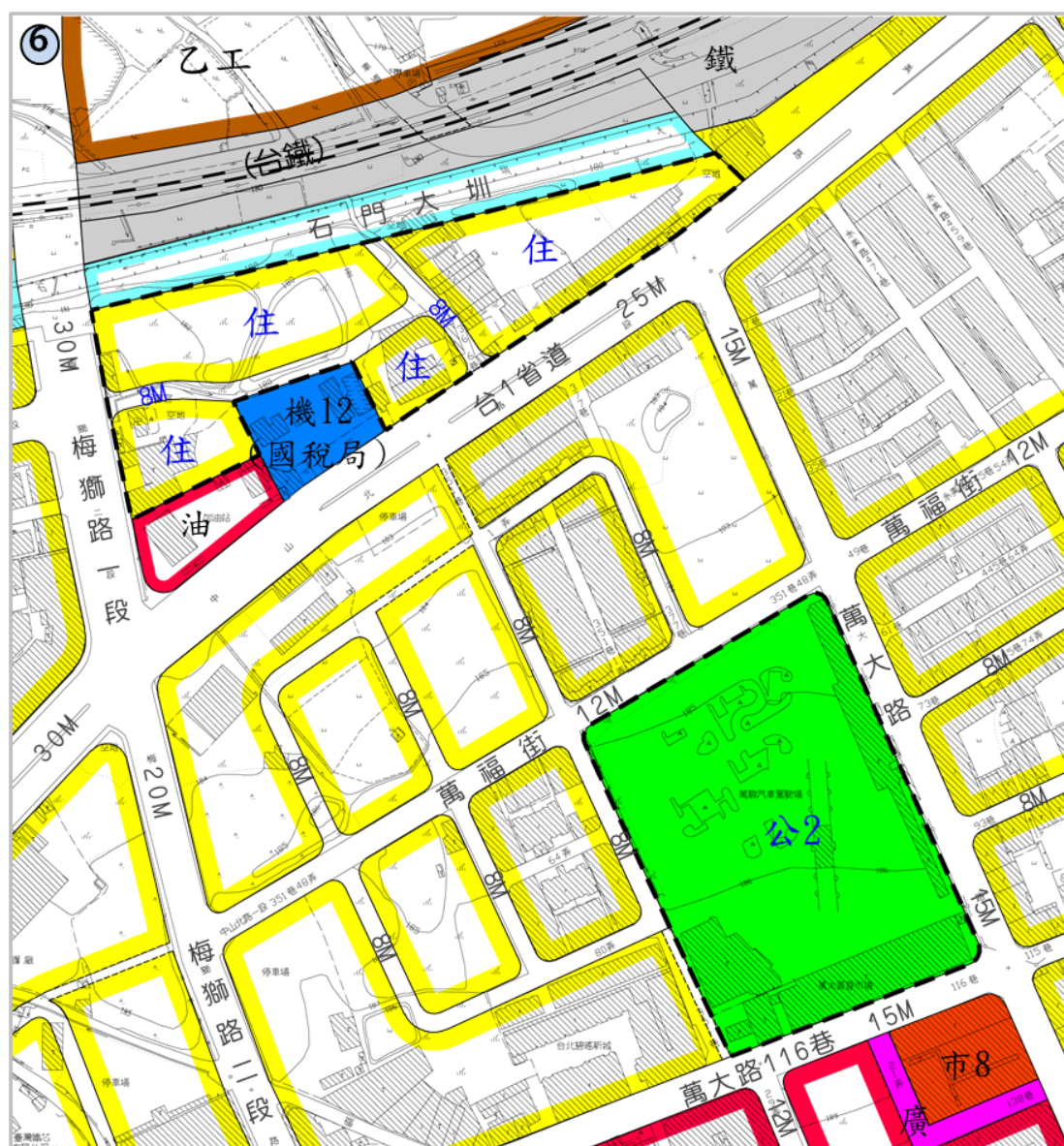
圖 6-4 本案重劃範圍及計畫內容示意圖(開發單元4)

公開展覽草案



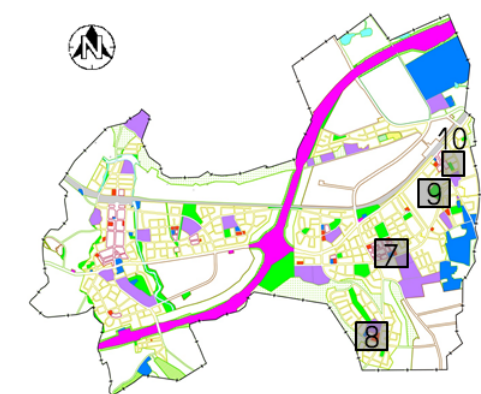
編號	原計畫(公頃)	檢討後(公頃)
6	公1 (1.69)	住宅區 (1.51) 道路 (0.18)
	公2 (2.04)	公2 (2.04)

重劃開發範圍



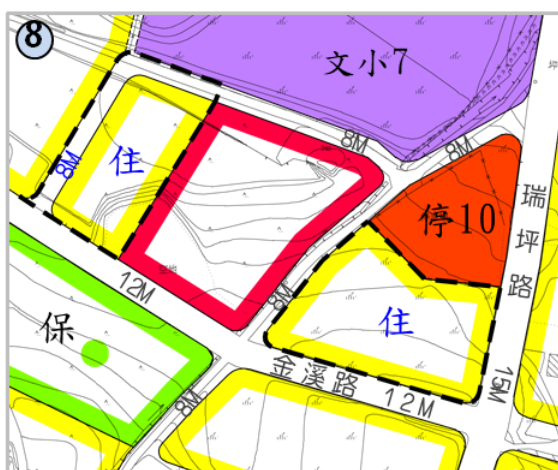
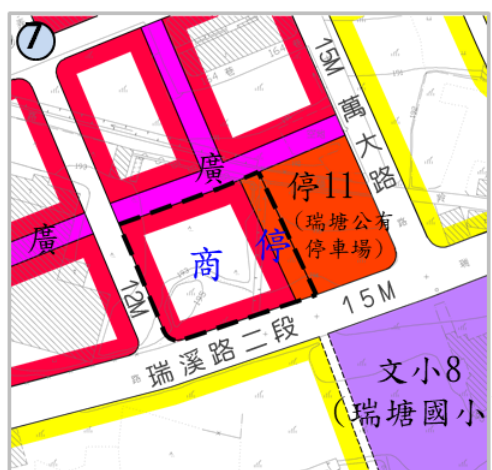
(續)圖 6-4 本案重劃範圍及計畫內容示意圖(開發單元4)

公開展覽草案



重劃開發範圍

編號	原計畫(公頃)	檢討後(公頃)
7	機13 (0.39)	商業區 (0.34) 停 (0.05)
8	市9 (0.45) 機14 (0.28) 道路 (0.10)	住宅區 (0.73) 道路 (0.10)
9	公5 (1.63) 道路 (0.11)	住宅區 (1.28) 兒 (0.19) 道路 (0.16) 住宅區 (0.04) 兒 (0.04) 道路 (0.03)
10	兒7 (0.38)	住宅區 (0.25) 兒7 (0.07) 道路 (0.06)



(續)圖 6-4 本案重劃範圍及計畫內容示意圖(開發單元4)

公開展覽草案

(二)預估公共設施用地負擔

本案預估重劃總平均負擔比率超過 45%，若本案未能取得重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意，後續將依平均地權條例施行細則第 83 條規定，將部分公共設施用地面積列為非共同負擔，並以重劃區內之抵費地優先指配。說明如下：

1. 共同負擔之公共設施用地面積

(1)列為共同負擔之公共設施用地面積計有 2.8220 公頃，各項面積如下：

表 6-16 列入共同負擔之公共設施用地面積表(開發單元 4)

公共設施項目	面積(公頃)
公園用地	1.6274
兒童遊樂場用地	0.5722
道路用地	0.6224
小 計	2.8220

(2)共同負擔之公共設施用地平均負擔比率＝(共同負擔之公共設施用地總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)/(重劃區總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)×100%＝(2.8220－0.0)/(8.5762－0.0)×100%＝32.90%。(註：計算至小數點以下 2 位，小數點以下第 3 位四捨五入。)

2. 非共同負擔之公共設施用地面積

本案依平均地權條例施行細則第 83 條規定之順序，將停車場用地及部分公園用地面積列為非共同負擔，並依平均地權條例第 60 條第 2 項及市地重劃實施辦法第 34 條規定，以重劃區內之公有土地及抵費地優先指配。

(1)列為非共同負擔之公共設施用地面積為 0.5445 公頃(停車場用地面積 0.0535 公頃、公園用地面積 0.4910 公頃)。

(2) 非共同負擔之公共設施用地平均負擔比率＝(非共同負擔之公共設施用地總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未

公开展覽草案

登記地面積)/(重劃區總面積—重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積) $\times 100\% = (0.5445 - 0.0)/(8.5762 - 0.0) \times 100\% = 6.35\%$ 。(註：計算至小數點以下 2 位，小數點以下第 3 位四捨五入。)

(三) 預估費用負擔

1. 本案重劃工程費用、重劃費用及貸款利息等總額，合計約 70,191 萬元。

表 6-17 重劃總費用估算表(開發單元 4)

項 目		金額(元)
一、工程費	工程費	209,255,700
	代辦管線費	28,702,800
	其他費用	63,575,754
二、重劃費用	地上物拆遷補償費	331,001,830
	重劃業務費	11,129,950
三、貸款利息 (貸款期間 3 年，以年利率 2.64% 計算。)		53,390,473
合 計		701,910,587

註：本估算費用僅供參考，實際費用應以辦理市地重劃時為準。

2. 費用平均負擔比率 = 12.08%

(1) 依桃園市政府「桃園住宅及不動產資訊桃寶網」實價登錄查詢之交易資料顯示，本重劃區周邊住宅區交易價格為 37,510 ~ 110,110 元/㎡(12.4 ~ 36.4 萬元/坪)。預估本案重劃後住宅區住宅區平均價格約 65,420 元/㎡(21.63 萬元/坪)、商業區平均價格約 81,430 元/㎡(26.92 萬元/坪)，整體平均價格約 67,770 元/㎡(22.4 萬元/坪)，則本重劃區費用平均負擔比率為 12.08%。(註：計算至小數點以下 2 位，小數點以下第 3 位四捨五入。)

公开展覽草案

(2)費用平均負擔比率計算如下：

$$\begin{aligned} & \text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額} \\ = & \frac{\quad}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃} \\ & \text{前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\% \\ = & 701,910,587 / 67,770 \times [(8.5762 - 0.0) \times 10,000] \times 100\% \\ = & 12.08\%。 \end{aligned}$$

(四)重劃總平均負擔比率

重劃總平均負擔比率 = 共同負擔之公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率 = 32.90% + 12.08% = 44.98%。

(五)財務計畫

本案列為非共同負擔之公共設施用地(停車場用地面積 0.0535 公頃、公園用地面積 0.4910 公頃)，將以 0.0634 公頃之桃園市公有土地(假設均為無償)及 0.4811 公頃之抵費地優先指配，上述之抵費地於土地分配結果確定後，按底價讓售(0.4811 公頃*67,770 元/m²=約 32,604 萬元)予本府工務局，並由工務局配合編列預算價購；另尚有約 0.5549 公頃之抵費地(8.5762 公頃*12.08%-0.4811 公頃)可供標售，預估土地處分收入約 37,605 萬元(0.5549 公頃*67,770 元/m²)，合計收入約 70,209 萬元，抵付重劃負擔總費用(約 70,191 萬元)後，本案重劃財務得以自償尚屬可行。

公開展覽草案

附 件 一

內政部都市計畫委員會會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 1017 次會議紀錄

一、時間：中華民國 111 年 8 月 16 日(星期二)上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇

花兼副主任委員敬群代

(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。)

紀錄彙整：吳姵嬋

四、出席委員：(詳會議簽到簿)。

五、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

六、確認本會第 1016 次會議紀錄。

決 定：確定。

核定案件
第 7 案

審議案件一覽表

七、核定案件

第 1 案：高雄市政府函為「變更原高雄市主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。

第 2 案：臺中市政府函為「變更臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫(部分機關用地為宗教專用區)(配合大新福德祠遷移)案」。

第 3 案：內政部為「變更林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)案」。

第 4 案：新北市政府函為「變更北海岸風景特定區主要計畫(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製)案」再提會討論案。

第 5 案：桃園市政府函為「變更南崁地區都市計畫(文高一用地為住宅區、油業事業用地及文小用地)案」再提會討論案。

第 6 案：桃園市政府函為「變更石門水庫水源特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」再提會討論案。

- 第 7 案：桃園市政府函為「變更楊梅都市計畫(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)(公共設施用地專案通盤檢討)案」。
- 第 8 案：新竹縣政府函為「變更竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部分)(部分甲種工業區為科技商務服務專用區、公園用地、停車場用地及道路用地)(開發期程展延)案」。
- 第 9 案：苗栗縣政府函為「變更通霄都市計畫【配合通霄溪水系主流通霄溪(含上游南勢溪)水道治理計畫(第一次修正)】案」。
- 第 10 案：彰化縣政府函為「變更永靖都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)暨部分人行步道用地變更為道路用地及商業區變更為道路用地案」。
- 第 11 案：嘉義縣政府函為「變更民雄都市主要計畫(第四次通盤檢討)案」再提會討論案。
- 第 12 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫(部分「完全中學(文中)37」學校用地為「機87」機關用地)(配合臺南市政府警察局第四分局新建工程)案」。
- 第 13 案：臺北市政府函為「變更臺北市北投區行義段一小段38地號等保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」再提會討論案。

八、散會：中午 12 時 35 分。

第 7 案：桃園市政府函為「變更楊梅都市計畫(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)(公共設施用地專案通盤檢討)案」。

說 明：

一、本案業經桃園市都市計畫委員會108年3月8日第30次會議審議通過，並准桃園市政府108年8月14日府都計字第1080195719號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第26條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會彭委員光輝（召集人）、張委員梅英、陳委員永森、蘇前委員瑛敏、王前委員秀娟、王前委員靚琇及王委員成機組成專案小組，於108年9月19日、109年5月7日、109年6月18日、109年7月21日及110年10月7日召開5次專案小組會議，獲致具體建議意見，案經桃園市政府111年1月7日府都計字第1100338128號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正計畫書、圖到部，爰提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見(詳附錄)及桃園市政府 111 年 1 月 7 日府都計字第1100338128 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

- 一、經查文小七學校用地業已完成徵收，惟至今尚未開闢興建使用，為避免產生廢止徵收之情事，仍需請市政府協調教育主管機關提出具體開闢時程、設校需求規劃以及預算經費編列等內容後，再提會討論。
- 二、專案小組後逕向本部陳情意見綜理表編號逕 9，依會中委員所提意見，尚涉及具體期程說明、可行替代方案以及公共設施用地需求評估等內容，為求審慎周延，請市政府詳予審慎評估，並整合土地所有權人相關意見研提具體方案後，再提會討論。
- 三、專案小組後逕向本部陳情意見部分，詳附表本會決議欄。
- 四、變更內容涉及以市地重劃方式開發者，請依下列各點辦理：
 - (一)請檢附地政單位認可之市地重劃可行性評估相關證明文件，納入計畫書敘明。
 - (二)為確保都市計畫具體可行，請於桃園市都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；未能依照上開意見辦理者，則維持原計畫。
- 五、變更內容新編號 5(2)請補充現況坡度情形及因應處理措施等內容，納入計畫書敘明。
- 六、計畫案名請修正為「變更楊梅都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

七、逾期及逕向內政部陳情意見綜理表編號逕 4 案與逕 7 案所陳內容相同，故修正逕 4 案專案小組初步建議意見：「併逕 7 案辦理。」。

附表、專案小組後逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	桃園市政府研析意見	本會決議
逕 9	張潘○梅 陳情位置： 楊梅區楊梅段 60-13、60-19 等地號	申請書： 民張潘○梅(住桃園市楊梅區大同里自立街 29 巷 12 弄 10 號)有土地 60-19 等筆座落楊梅區，於民國 62 年被政府劃為(遊二)至今已 40 年之久我也 80 歲了今天接到(都市發展局公文)來要本人上台北開會，一則喜一則憂，我已 80 歲上一趟台北對健康的人是很正常，而對我拿身障卡的人來說是很累的事。因為你們這些大官這 20 年來去不知換了幾位了，連總統都換了好幾位了，我的土地還是放在那無期盼望，讓我這老人家不知怎麼處理。這塊土地是我辛苦節儉存錢買下來想蓋房子住而非投資，沒像建商那樣或有錢人可以取得。這 2 年疫情關係對身心靈也有點影響到我健康退化了(千言萬語)希望政府能給我們一個公道，決定土地是要還給民，還是要徵收，因為癌症開 2 次又跌倒受傷的我，現在時間不多上西天日指日了，也是我最後的請求。因為這塊地位於(左邊郵局對面一條大河，大同國小右邊隔一條馬路有公園)這樣一小塊地請拜託盡快決定好嗎？	建議不予採納。理由： 1. 本案兒二用地經 110 年 10 月 7 日部都委會專案小組 9 次會議之初步建議意見，請市政府評估納入跨區整體開發取得之可行性，倘經評估無法納入整體開發，則維持原計畫，並請主管機關儘速編列預算取得，以維護民眾權益。 2. 經本府評估整體重劃財務可行性，本案兒二用地難以納入重劃併同取得，故仍維持兒童遊樂場用地，後續將請本府工務局加速編列預算開闢取得。	併本會決議二辦理，並請市政府修正研析意見。
逕 10	國防部軍備局工程營產中心北部工營處	陳情理由： 國防部軍備局經管坐落楊梅區仁美段 234-1 及 235-1 地號等 2 筆國有土	建議不予採納。 理由：本案為高速公路二側之綠地用地，配合未來交通路網	除請補充整體交通路網需求及替代性等內容並

公开展覽草案

編號	陳情人/陳情位置	陳情理由	桃園市政府 研析意見	本會決議
	陳情位置： 楊梅區仁美 段 234-1、 235-1 地號	地，現況位於營區範圍 內，為符合營區整體規劃 使用，建議由使用分區「綠 地」變更為「機關用地」， 以符合管合用合一。	闢建之用地需 求，本次檢討變更 為綠地用地(兼供 道路使用)，並經 本市都委會 108 年 3 月 8 日第 30 次會議決議在 案；故陳情變更部 分綠地為機關用 地，建議不予採 納。	納入計畫書 敘明外，其餘 照市政府研 析意見。

【附錄】本會專案小組出席委員初步建議意見(彙整歷次會議)

本計畫區係屬桃園市政府函報中壢生活圈 7 處都市計畫範圍，經本會專案小組聽取全案變更通案性原則及態樣，陸續將已完成審議之都市計畫區提請大會審議，本案建議除下列各點外，其餘照桃園市政府核議意見通過，並請市政府以對照表方式補充處理情形及修正計畫書(修正部分請加劃底線)、圖後，提請委員會審議。

- 一、查楊梅都市計畫、高速公路楊梅交流道附近特定區計畫已納入 108 年 12 月 12 日公告實施「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」，爰後續相關案件配合整併後都市計畫內容調整。
- 二、依本部 102 年 11 月 29 日「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，首要工作應核實檢討計畫人口，故請就上位計畫人口分派、人口成長趨勢預測、開發總量容納人口等檢討分析後，詳予補充本案計畫人口之合理性，作為檢討調整計畫人口之依據。
- 三、有關本案檢討變更通案性原則，請依下列意見修正納入計畫書。
 - (一)本次辦理公共設施用地專案通盤檢討，係全盤性檢討計畫區內所有公設用地，其檢討處理樣態應考量整體公平性、一致性並顧及民眾權益等共同原則，提出相關具體可行檢討方案，故請詳予檢視是否仍有未處理之公共設施用地，避免遺漏損及民眾權益。
 - (二)請依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」列表補充說明本次檢討各類公共設施用地處理原則；本次檢討採整體開發方式辦理，又分為跨區整體開發及單獨整體開發，除請說明整體開發範圍劃設策略及整體開發總負擔比例評估原則外，並將跨區整體開發辦理原則以及個別變更回饋原則詳予補充，納入計畫書敘明。

- (三)本次檢討公共設施用地倘納入其他案件辦理者，請補充說明其變更內容，以保障土地所有權人權益。
 - (四)有關未開闢之計畫道路納入整體開發部分，除因應整體開發區出入通行及指定建築線需要外，請考量納入道路範圍合理性、公益性、必要性及地主權益等面向後研擬具體可行策略，並納入跨區整體開發辦理原則敘明。
 - (五)整體開發範圍劃設，整體開發單元第 2 點修改如下：「考量可建築土地之區位零散及併同取得公共設施用地之開闢效益，以同一都市計畫區辦理跨區整體開發為原則；惟為重劃開發執行之彈性，得於都市計畫再公開展覽後，視實際需要予以劃分開發單元，並提送內政部都市計畫委員會審議通過後再行辦理。」
 - (六)另為加速整體開發地區之發展，劃設整體開發範圍周邊未開闢之計畫道路，建議請主管單位配合整體開發作業時程，優先編列經費進行開闢。
- 四、為減少對周邊環境之衝擊，請詳予補充說明本次開放空間型之公共設施用地(公園綠地等)檢討變更之衝擊減緩措施及調整策略。並請補充變更前後平均每人享有公園綠地、廣場、兒童遊戲場及體育場實際開闢面積等資料，以瞭解居住水準之變化。
- 五、請補充檢討成果與效益、整體開發地區劃設情形、整體檢討效益等內容，納入計畫書敘明。
- 六、本案計畫書載明待徵收取得公共設施保留地預定期程為 130 年，為確保土地所有權人權益，有關預定期程部分請配合國土計畫修正，該段文字請修正「待徵收及協議價購取得公共設施保留地預定期程為 125 年」。
- 七、變更內容涉及以市地重劃方式開發者，應依本會 103 年 9 月 30 日第 836 次會議決議之下列通案性處理原則辦理，以配合

整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行：

- (一)請於桃園市都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請都市計畫擬定機關於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
- (二)委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

八、其他及應補充事項：

- (一)有關公共設施取得開闢情形，除請補充未取得已開闢資料外，公共設施用地檢討構想亦請配合變更內容檢核修正。
- (二)涉及變更之公設用地請補充該用地發展現況、土地權屬、擬定時間等資料以及變更後公共設施明細表，公共設施用地檢討構想亦請配合變更內容檢核修正。檢討後無使用需求之公共設施用地請補充相關主管機關同意文件。
- (三)另有關實施進度及經費表所載列公共設施用地，請釐清後修正。
- (四)有關楊梅都市計畫文小七用地，查該學校用地已完成徵收，據市府列席人員說明該用地仍有需求，故請市政府提出未來使用需求、具體之開發財務計畫及實施進度等內容，並納入計畫書敘明。
- (五)案附以市地重劃整體開發之變更範圍位置分散，計 14 個坵塊，其中變更後仍維持公共設施用地之土地所有權人須調整分配至其他地區，應特別考量各區土地重劃前後地價之差異性、土地分配之公平性及合理性，還有土地所有權人之意願

等審慎評估整體開發範圍。另桃園市政府地政局出具之可行性評估前提，要求排水計畫應先提送水務局審查同意，請該府將地政局意見納入，重新檢視重劃之財務情形。

(六)本案採整體開發之案件，請市府主管機關依調整後方案，檢討整體開發之可行性評估資料，並補充整體開發範圍示意圖，納入計畫書敘明。

(七)本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。

(八)因本計畫部分變更案件涉及整體開發或附帶條件之執行事宜，為避免影響地方發展，本計畫案經委員會審議通過後，市政府得視實際發展需要，分階段報由內政部核定後，依法公告發布實施。

(九)本案計畫書、圖請確實依「都市計畫書圖製作要點」規定辦理。

九、變更內容明細表：詳如表 1、表 2。逾期及逕向內政部陳情意見綜理表：詳如表 3。

公開展覽草案

表 1、原高速公路楊梅交流道附近特定區計畫變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	附帶條件或 說明	專案小組初 步建議意見
			原計畫	新計畫			
1	1	計畫區西側 之基地用地	基地用地 (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。	變 更 範 圍：楊梅區 長岡嶺段 692-1、 694、702、 703、705、 708、709、 711、712 等地號。	本案除請市 政府補充主 管機關已無 需求相關文 件外，其餘 照市政府核 議意見通 過。

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 「原編號」為公展草案之編號；「新編號」係依市都委會審議通過修正後之編號。

表 2、原楊梅都市計畫變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	附帶條件 或說明	專案小組初步 建議意見
			原計畫	新計畫			
1	2	計畫區 西側，楊 梅國小 西側之 油一用 地	加油站 用地 (0.12)	農業區 (0.12)	經台灣中油公司評估已無使 用需求，並考量其權屬與毗 鄰土地相同，予以檢討變更 為毗鄰之農業區。	變更範圍：楊梅 區大平段 893、 898、899 地號 等 3 筆土地。	採納市政府列 席人員說明本 案已納入「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」變更為 加油站專用 區，爰予以撤 案。

公開展覽草案

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	附帶條件 或說明	專案小組初步 建議意見
			原計畫	新計畫			
2	3	高速公路用地 兩側之綠地用地	綠地用地 (14.81)	綠地用地 (兼供道路 使用) (14.81)	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. 配合未來交通路網開建之用地需求，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。	變更範圍：楊梅區頭重溪段 4-15、大金山下段大金山下小段 26-12、二重溪段 174-12、永福段 760、仁美段 239、老莊段 202 地號等 353 筆土地。	照市政府核議意見通過。
3	人 8、 人 9、 人 14	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，配合未來交通路網開建之用地需求，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。	變更範圍：楊梅區永福段 1270 地號、老莊段 312、313、314、315 地號及二重溪段 191 地號等 6 筆土地。	照市政府核議意見通過。
4	4	計畫區 西南側之 墓地 用地	墓地用地 (6.40)	農業區 (6.40)	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。	變更範圍：楊梅區永寧段 48-1 及老莊段 688 地號等 72 筆土地。	本案除請市政府補充主管機關已無需求相關文件外，其餘照市政府核議意見通過。

公開展覽草案

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	附帶條件 或說明	專案小組初步 建議意見
			原計畫	新計畫			
5	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11) (1.99)	住宅區 (1.32) 公園用地 (公11) (0.51) 道路用地 (0.16)	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。	附帶條件： 應以政府公辦 方式辦理跨區 市地重劃整體 開發。	本案除請市 政府於新計 畫內容及計 畫圖標註附 帶條件外，其 餘照市政府 核議意見通 過。
5	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2) (6.32)	住宅區 (1.86) 工業區 (2.03) 公園用地 (1.79) 道路用地 (0.64)	1. 文高二用地經本府教育局 評估已無使用需求，本次檢 討變更為住宅區、工業區、 公園用地及道路用地。 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 公共設施用地。	附帶條件： 應以政府公辦 方式辦理跨區 市地重劃整體 開發。	本案採納市政 府列席人員說 明及所提變更 內容(如附表 1.4、附圖 1。)，並請市 政府將整體交 通系統完整性 及防災動線等 內容納入補充 敘明。
5	-	(3) 計畫區 東南側 之公十 用地	公園用地 (公10) (2.91)	住宅區 (1.77) 公園用地 (公10) (0.52) 道路用地 (0.62)	1. 經檢討公十用地長期未能 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，本次檢討予以 變更部分公園用地為住宅 區及道路用地。 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。	附帶條件： 應以政府公辦 方式辦理跨區 市地重劃整體 開發。	本案採納市政 府列席人員說 明及所提變更 內容(如附表 2.4、附圖 2。)，並請市 政府將公園用 地區位適宜 性、服務範圍 分析等相關內 容納入補充敘 明。

公開展覽草案

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	附帶條件 或說明	專案小組初步 建議意見
			原計畫	新計畫			
5	13	(4) 計畫區 之停車 三、公 一、公 二、公 五、市 三、市 五、市 七、市 九、機 九、機 十、機 十、機 三、機 四及道 路等用 地	停車場 用地(停3) (0.04)	公園用地 (0.07)	經本府交通局評估該用地面積過小無使用效益，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。	附帶條件： 應以政府公辦 方式辦理跨區 市地重劃整體 開發。	本案採納市政府列席人員說明及所提變更內容(如附表3.4、附圖3。)，公5用地及道路用地變更部分請市政府將交通系統調整部分等相關內容納入補充敘明。
			道路用地 (0.03)				
			公園用地 (公1) (1.70)	住宅區 (1.52) 道路用地 (0.18)	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. 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2) (2.04)	公園用地 (公2) (2.04)			
			公園用地 (公5) (1.63)	住宅區 (1.32) 兒童遊樂場 用地 (0.24)			
			道路用地 (0.11)	道路用地 (0.18)			
5	17	零售市場用 地(市3) (0.25) 道路用地 (0.02)	兒童遊樂場 用地(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			
		零售市場用 地(市5) (0.29) 機關用地 (機9) (0.27) 道路用地 (0.17)	住宅區 (0.63) 道路用地 (0.10)				

公開展覽草案

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	附帶條件 或說明	專案小組初步 建議意見
			原計畫	新計畫			
			零售市場用地(市 7) (0.25)	商業區 (0.25)	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。		
			零售市場用地(市 9) (0.45)	住宅區 (0.45)			
			機關用地 (機 10) (0.19)	商業區 (0.19)			
			機關用地 (機 13) (0.39)	商業區 (0.34) 停車場 用地 (0.05)			
			機關用地 (機 14) (0.28) 道路用地 (0.10)	住宅區 (0.28) 道路用地 (0.10)			
新 增	-	計畫區 東側,自 來水用 地東側 之機三 十用地	機關用地 (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。		本案採納市政府列席人員說明配合計畫範圍調整將原高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫變更內容納入本案辦理。

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 「原編號」為公展草案之編號；「新編號」係依市都委會審議通過修正後之編號。

表3、逾期及逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	市府研析意見	專案小組初步建議意見
逕人 1	呂○雅 陳情位置： 楊梅區大金山下大金山下小段112-45、112-29、112-30等地號	主旨：有關都市發展局辦理變更楊梅都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案，都市計畫委員會第30次會議裡審議疑惑請查照。 說明： 1. 查在桃園市都市計畫委員會第30次會議-討論事項第六案，能否把大金山下大金山下小段112-45、112-29、112-30，納入解編公共設施用地專案通盤檢討議題、因這三塊地從72年已經被鎖了36年，無法使用。 2. 因受託兩位地主之請託，現行高速公路路權範圍已設置土堤邊坡，已具隔離綠帶之功能性。並沒有劃設公共保留地之必要。 3. 懇請以大法官釋憲366文獻指出，人民的財產應有所保護而不是獵奪。在土地法第二百十四條所定保留地為期五年，期滿不徵收，應還欲人民才對。 4. 請核示該案件進度諒達。 5. 附上大金山下大金山下小段地號112-45土地分區。 6. 附上第11次專案小組後新增之逕人陳案，逕編號第133號一份。 7. 發文字號：桃都計字第1050018558號，說明三請貴局把這三筆地號納入公共設施專案通盤檢討議題裡，本案影響甚鉅，宜請慎重視之敬陳。	建議不予採納，併變2案。 理由： 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通行使用，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. 綜上，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，將綠地用地變更為綠地用地(兼供道路使用)，並本計畫區之整體開發財務，無法將上開用地納入整體開發範圍併同取得，未來除由目的事業主管機關，以逐年編列預算方式予以徵收取得外，亦可依「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」或「都市計畫容積移轉辦法」等相關規定辦理。	照市政府研析意見通過。
逕人 2	鄭○英 陳情位置： 楊梅區楊梅段79-5、79-8、80、80-12等地號	陳情理由： 1. 陳情將公設保留地解編，還地於民，變更為建築用地。 2. 上述土地自有楊梅都市計畫以來即劃設為公設保留地之綠地用地，長久以來閒置無用，又政府未編列預算徵收，至地主權益受損且代代相傳。 3. 土地所在位置旁為社子溪支流，已經完成建築邊坡堤防，且堤防建築部分越界於本建於	建議不予採納。 理由： 1. 經查陳情土地皆為綠地用地，該用地係沿社子溪支流劃設，呈帶狀分布，位於住宅區及農業區之間，未鄰接計畫道路。 2. 經洽本府水務局社子溪支流屬區域排水系統，雖有堤防設施，惟尚未辦理相關河川治理計畫。	考量綠地用地西側社子溪河川治理線尚未確認，除請市政府補充相關說明內容納入敘明，其餘照市政府

公開展覽草案

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	市府研析意見	專案小組初步建議意見
		陳情土地上，至地主權益受損且未受任何補償。 建議事項： 1. 將 80 及 80-12 地號全部解編為建築用地。 2. 退而言之，就上述五筆土地的地形看，80 地號腹地特別深又寬。若有設置綠帶的必要是否考量順著 79-5 往 80 地號劃設相同寬度(約 6 米)的土地為綠地，其餘解編為建築用地。如地籍圖所示，希望解編範圍以表示。附第一類土地謄本五張籍地籍圖一張。	3. 綜上，本案綠地用地因屬帶狀系統性公設用地，土地形狀畸零且未鄰接計畫道路，縱使解編為可建築土地，仍無法指定建築線申請建築及聯外進出，又未來尚有河川治理計畫用地範圍需配合調整等問題，故建議維持原計畫。 4. 本計畫區之整體開發財務，無法將上開綠地用地納入整體開發範圍併同取得，未來除由目的事業主管機關，以逐年編列預算方式予以徵收取得外，亦可依「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」或「都市計畫容積移轉辦法」等相關規定辦理。	研析意見通過。
逕人 3	謝○玉 陳情位置：楊梅區老莊段 203 地號	主旨：有關土地座落於桃園市楊梅區老莊段 203 地號建地一筆，(重測前原地號楊梅區老坑段 266-1 地號)面積 1945.34 平方公尺，逕被劃分為農業建地與綠地二筆地號，(楊梅區老莊段 203 地號面積 1837.73 平方公尺及綠地楊梅區老莊段 203-1 地號面積 106.61 平方公尺)，請市府都發局轉送內政部都委會錄案審議。 說明： 1. 收到市政府發文字號：府都計字第 1080210946 號函，得知市都委會決議不予採納本人陳情內容。 2. 重測前原地號楊梅區老坑段 266-1 地號，使用分區為楊梅都市計畫農業區間 62 年 9 月 14 日)，於民國 35 年已編定為建地目，自得適用上開條文規定。(詳附件 1) 3. 檢附原始詳細資料供查核。(附件 2)	併逕人 1 案。	照市政府研析意見通過。

公開展覽草案

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	市府研析意見	專案小組初步建議意見
逕4	鄒○龍 陳情位置： 楊梅區楊梅段10-5地號	陳情理由： 1. 公共設施用地，當地機關為交通部鐵路局。(詳附件) 2. 土地於民國57年取得，建築物民國60年完工(原建號884，現為521)詳附件至今已長達48年。 3. 楊梅火車站新站斥資1億4千萬，才剛啟用幾年，相信往後幾十年也不會有什麼變動，楊梅站轉為鐵路地下化也更加不可能。 建議事項： 請相關單位苦民所苦，還地於民，讓所有權人能善加利用，讓市容更加美化。	建議不予採納。 理由： 經查陳情土地及其毗鄰土地皆為鐵路用地，未鄰接計畫道路，縱使解編為可建築土地，仍無法指定建築線申請建築及聯外進出，故建議維持原計畫，由目的事業主管機關以逐年編列預算方式予以徵收取得。	照市政府研析意見通過。
逕5	張潘○梅 陳情位置： 楊梅區楊梅段60-13、60-19等地號	陳情書 一、鄭市長您好：謝謝您桃園市長，市政做得很好，發展社區名列第一。我等還你支持您沒選錯人。 二、民張潘○梅於民國六十一年，平日省吃儉用，購買楊梅鎮楊梅段60-13、60-19兩筆土地。本想蓋房子居住，不幸於民國62年被政府都市計畫劃為「遊二」公共設施地，迄今49年之久，民已七十八歲了，頭髮都白了，又在上重病，而政府既不徵收又不開放還民，還要繳稅，欺負小民、怨聲載道。請鄭文燦市長還地於民，感謝德政，再感謝。	建議予以採納。 理由： 1. 兒二用地部分地主提出陳情辦理公共設施保留地解編，經本府工務局評估(110年7月29日桃工景字第1100028333號函)，該土地權屬為私人所有，且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。 2. 為加速公共設施用地取得開闢及考量人民陳情意見，建議予以採納陳情意見，檢討變更兒二用地為部分住宅區、部分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。 3. 變更內容詳附表1、附圖1。	本案兒童遊樂場用地請市政府評估納入跨區整體開發取得之可行性，倘經評估無法納入整體開發，則維持原計畫，並請主管機關儘速編列預算取得，以維護民眾權益。
逕6	葉○弘 陳情位置： 楊梅區草埔坡段埔心小段12-46、2-157、12-158、12-159、12-160、12-161、	主旨： 有關變更楊梅都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案計畫書，「兒七」面積0.38公頃，請貴大局同意解除公設編定，復如說明，請查照。 說明： 一、旨揭本案基地「變更楊梅都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案計畫書」，於民國106年7月	1. 陳情公設解編部分，建議予以採納。 理由：兒七用地部分地主提出陳情辦理公共設施保留地解編，經本府工務局重新評估(110年7月29日桃工景字第1100028333號函)，該土地權屬為私人所有，且土地取得費用過於龐大，另楊梅區	本案除請市政府納入跨區整體開發辦理外，其餘照市政府研析意見通過(如附圖4)。

公開展覽草案

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	市府研析意見	專案小組初步建議意見
	12-162、 12-175、 12-176、 12-178、 12-179、 12-180、 12-191、 12-192、 12-193、 12-194、 12-195、 12-373、 12-392、 12-457、 12-480、 12-539、 12-540 等 23 筆地號土地	25 日公展，桃園市都市計畫委員會 108 年 7 月 24 日第 35 次會議審議通過，內政部都市計畫委員會 109 年 10 月 27 日第 979 次會議審議通過，109 年 12 月 25 日再公展，前揭公共設施解除編定通盤檢討，按報告書內容仍維持計畫，因屬遺漏，為本都市計畫於民國 62 年編定至今，遲至今未辦理徵收開闢，雖有公共設施需求但已逾 50 年未辦理徵收開闢，以至於地主土地未能有效利用，因此懇請貴大局同意辦理公設解編，以重劃方式取得公設用地且符合都市紋理，促進地方發展。 二、爰依前開說明，本人持有桃園市楊梅區草湳坡段埔心小段 12-46、2-157、12-158、12-159、12-160、12-161、12-162、12-175、12-176、12-178、12-179、12-180、12-191、12-192、12-193、12-194、12-195、12-373、12-392、12-457、12-480、12-539、12-540 等 23 筆土地，為本人持有併同代表共同持分所有權人陳情，請貴大局同意解除公設編定已取得兒七公設用地，以自辦重劃方式實施，由地主辦理公設捐贈開闢，自行負擔財務計畫，故請查照惠予同意。	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。故為加速公共設施用地取得開闢及考量人民陳情意見，建議予以採納陳情意見，檢討變更兒七用地為部分住宅區、部分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。 2. 陳情採自辦重劃方式開發部分，建議不予採納。 理由：依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」本案市地重劃體開發，應以政府公辦方式辦理。 3. 變更內容詳附表 2、附圖 2。	
逕 7	鄭○龍、鄭○ 錦 陳情位置： 楊梅區楊梅段 10-5 地號	陳情理由： 一、基地座落本市楊梅區楊梅段 10-5 等地號土地 1 筆業於 62 年 9 月 14 日被劃設為鐵路用地將近 48 年之久。 二、本人所擁有土地於都市計畫前(民國 57 年)已有房屋存在，然需地機關台鐵局四十八年來皆未徵收價購，土地	建議酌予採納。理由： 1. 經查陳情地號土地都市計畫發布實施時即劃設為鐵路用地，惟該用地目前仍未徵收價購取得。 2. 上開鐵路用地經交通部臺灣鐵路管理局臺北工務段(110 年 3 月 17 日北工產字第 1100002813 號函)表示，目前	本案除請市政府妥予向陳情人說明回饋內容，並將協商同意文件納入計畫書外，其餘照

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	市府研析意見	專案小組初步建議意見
		只能低度利用，影響車站周邊發展。 三、目前楊梅站相關建設均已完成，且台鐵局並不須要這塊鐵路用地，建議變更為住宅區(再發展區)，以保障地主權益。 四、另本案土地未來建築通路(楊梅段 8-4 地號)問題正與台鐵局協商中。 五、檢附建議位置圖，修正意見及有關資料如附件一～十一。 建議事項： 將楊梅區楊梅段 10-5 地號土地從鐵路用地解編為住宅區(再發展區)，以保障地主權益及促進車站周邊土地合理使用。 陳情理由： 一、基地座落本市楊梅區楊梅段 10-5 等地號土地 1 筆業於 62 年 9 月 14 日被劃設為鐵路用地將近 48 年之久，業經交通部台灣鐵路管理局台北工務段 110.3.17 北工產字第 1100002813 號函，第二項說明本案楊梅段 10-5 地號土地，使用分區現為鐵路用地，地上且有門牌為光前街 6 巷 10 號(521 建號)之建物使用中，本局業務目前並無使用需求，爰其都市計畫變更事宜，請逕向桃園市都市發展局申請辦理。(如附件) 二、本人所擁有土地於都市計畫前(民國 57 年)已有房屋存在，然需地機關台鐵局四十八年來皆未徵收價購，土地只能低度利用，影響車站周邊發展。 三、目前楊梅站相關建設均已完成，且台鐵局並不須要這塊鐵路用地，建議變更為住宅區(再發展區)，以保障地主權益。 四、另本案土地未來建築通路(楊	並無使用需求；另臺鐵局經管之楊梅段 8-4 地號鐵路用地(夾於楊梅段 8-24 地號與陳情土地間之細狹範圍)，經臺鐵局表示該部分土地為連接光前街道路之通行空間，現況已作公眾通行使用。 3. 本案陳情土地交通部臺灣鐵路管理局無使用需求，且地上已有既有建物，難以納入重劃整體開發，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。 4. 另陳情土地與計畫道路間之鐵路用地，既經交通部臺灣鐵路管理局表示現況已作公眾通行使用，後續申請建築使用時應依相關規定辦理。 5. 變更內容詳附表 3、附圖 3。	市政府研析意見通過(如附表 5、附圖 5)。

公開展覽草案

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	市府研析意見	專案小組初步建議意見
		梅段 8-4 地號)，業經交通部台灣鐵路管理局台北工務段 110.3.17 北工產字第 1100002813 號函，第三項說明查該部分土地為連接光前街道路之通行空間，現況已作公眾通行使用。(如附件) 五、檢附建議位置圖，修正意見及有關資料如附件一～十一。 建議事項： 將楊梅區楊梅段 10-5 地號土地從鐵路用地解編為住宅區(再發展區)，以保障地主權益及促進車站周邊土地合理使用。		
逕 8	梁○恩、梁○銀 陳情位置： 楊梅區楊梅段 10-8 地號	陳情理由： 本人梁○恩/梁○銀名下所有之房屋位於桃園市楊梅區楊新路 20-1 號，於民國 50 年即建造完成並使用迄今已逾 60 年，但本人近日才知道，此房屋建物所在之土地其中 0010-0008/面積 128.00 公尺為鐵路用地，於實際使用用途不符。 建議事項： 特懇請貴局依都市計畫案惠予德便變更為住家用地。無限感祈之！	建議酌予採納。理由： 1. 經查陳情地號土地都市計畫發布實施時即劃設為鐵路用地，惟該用地目前仍未徵收價購取得。 2. 上開鐵路用地經交通部臺灣鐵路管理局臺北工務段(110 年 8 月 12 日北工產字第 100009236 號函)表示無使用需求；其地上已有既有建築物，難以納入重劃整體開發，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。 3. 變更內容詳附表 3、附圖 3。	併逕 7 案辦理。

公開展覽草案

附表1、楊梅都市計畫變更內容明細表(變5(2)案)

新 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		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)		
	二		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。	

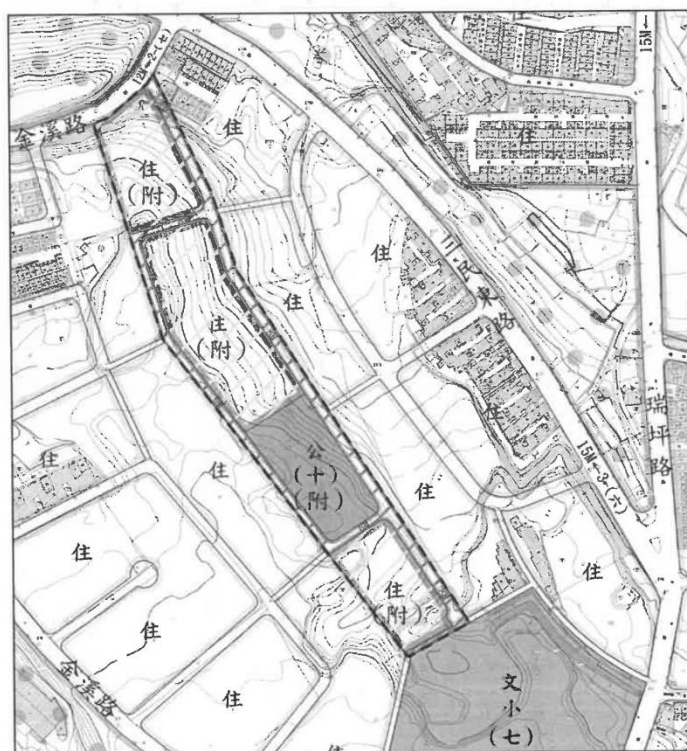


附圖1、變更內容明細表編號第5(2)案變更示意圖(文高二)

公开展覽草案

附表 2、楊梅都市計畫變更內容明細表(變 5(3)案)

新 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		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)		
		二	附帶條件： 應以政府公辦方式 辦理跨區市地重劃 整體開發。		



附圖 2、變更內容明細表編號第 5(3)案變更示意圖(公十)

公開展覽草案

附表 3、楊梅都市計畫變更內容明細表(變 5(4)案)(公五用地)

新 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
5	(4) 計畫區之 公五及道 路等用地	公園用地 (公五) (1.63)	<u>住宅區(附)</u> (1.28) <u>兒童遊樂場用地</u> (兒十三)(附) (0.19) <u>道路用地(附)</u> (0.16)	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. 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 (0.11)	<u>住宅區(附)</u> (0.04) <u>兒童遊樂場用地</u> (兒十三)(附) (0.04) <u>道路用地(附)</u> (0.03)			
	二	<u>附帶條件：</u> <u>應以政府公辦方式</u> <u>辦理跨區市地重劃</u> <u>整體開發。</u>			



附圖 3、變更內容明細表編號第 5(4)案變更示意圖(公五)

公開展覽草案

附表 4、楊梅都市計畫變更內容明細表(變 5 案修正後變更內容)

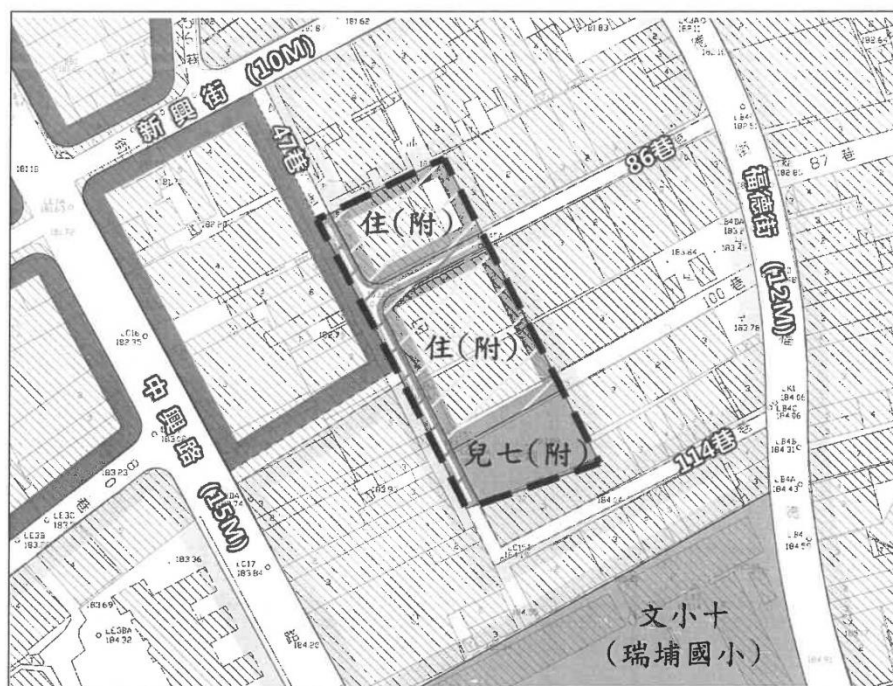
新 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
5	(1) 計畫區東側，味全埔心牧場南側之公十一用地及道路用地	公園用地 (公十一) (1.99)	住宅區(附) (1.32)	1. 經檢討公十一用地因長期未能開闢，無法實質提供地區日常休憩活動使用，且北側之產業遊樂區已開闢可替代公十一用地之功能性。 2. 為改善實質居住環境品質及重劃配地需求，本次檢討予以變更部分公園用地為住宅區及道路用地。 3. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過重劃整體開發方式併同取得興闢公共設施用地。	
			公園用地 (公十一)(附) (0.51)		
			道路用地(附) (0.16)		
		道路用地 (0.35)	道路用地(附) (0.35)		
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)		
		二	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)	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。	
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	
			公園用地 (公十)(附) (0.50)		
			道路用地(附) (0.63)		

公開展覽草案

新 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		二	附帶條件： 應以政府公辦方式 辦理跨區市地重劃 整體開發。	升都市生活品質，透過重劃 整體開發方式併同取得興 關公共設施用地。	
5	(4) 計畫區之 停三、公 一、公二、 公五、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)(0.04)	公園用地 (公三)(附) (0.07)	經本府交通局評估該用地面 積過小無使用效益，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 (0.03)			
		二	附帶條件： 應以政府公辦方式 辦理跨區市地重劃 整體開發。		
		公園用地 (公一) (1.70)	住宅區(附) (1.52) 道路用地(附) (0.18)	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。	
		公園用地 (公二) (2.04)	公園用地 (公二)(附) (2.04)	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 關公共設施用地。	
		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)		
		二	附帶條件： 應以政府公辦方式 辦理跨區市地重劃 整體開發。		
		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，	
		道路用地 (0.02)			

公开展覽草案

新 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		零售市場用地 (市五)(0.29)	住宅區(附) (0.63)	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關公共設施用地。	
		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)		
		二	附帶條件： 應以政府公辦方式 辦理跨區市地重劃 整體開發。		

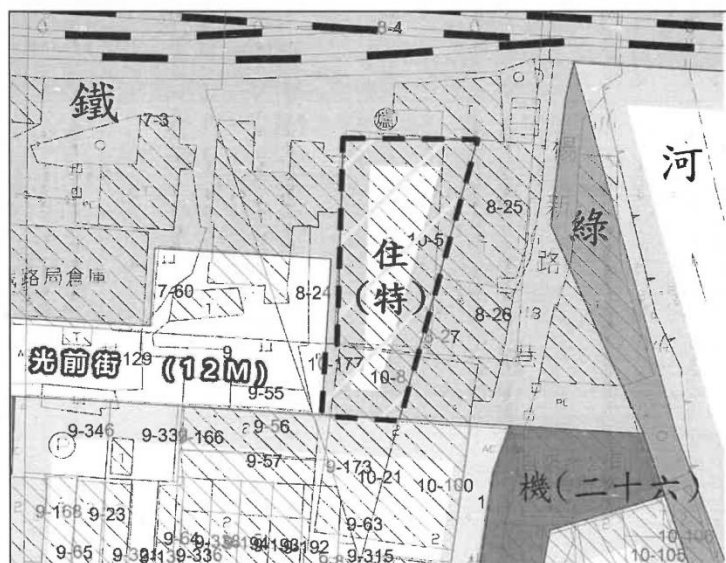


附圖 4、逕人 6 變更內容示意圖(兒七用地)

公開展覽草案

附表 5、遷入 7、8 變更內容明細表(部分鐵路用地)

位置	變更內容(公頃)		變更理由	備 註
	原計畫	新計畫		
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)。 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。



附圖 5、逕人 7、8 變更內容示意圖(部分鐵路用地)

公開展覽草案

附 件 二

桃園市都市計畫委員會會議紀錄

桃園市都市計畫委員會第 30 次會議紀錄

壹、時間：108 年 3 月 8 日（星期五）下午 1 時 30 分。

貳、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

參、主持人：游主任委員建華

紀錄彙整：柯佩婷

肆、出席委員：（詳會議簽到簿）。

伍、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

陸、本會第 28 及 29 次會議紀錄確認情形：

本會 107 年 11 月 9 日第 28 次及 107 年 12 月 10 日第 29 次會議紀錄業分別於 107 年 12 月 14 日及 108 年 1 月 29 日函送各委員，並請委員以書面方式確認，各委員均未對該會議紀錄提出書面意見，爰確認該會議紀錄。

柒、討論事項

第 1 案：審議「變更大溪都市計畫(市場用地(市二)為機關用地(機五))案」

第 2 案：審議「變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

第 3 案：審議「變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

第 4 案：審議「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

第 5 案：審議「變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

第 6 案：審議「變更楊梅都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

第 7 案：審議「變更高速公路楊梅交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

第 8 案：再審議「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

捌、散會時間：下午 4 時 45 分。

第 6 案：審議「變更楊梅都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

說 明：

一、辦理緣起：

民國 81 年以前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定採區段徵收或市地重劃方式辦理，致公共設施用地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理。為解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，本府依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理全市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更主要計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 26 條。

五、變更內容：詳附表 1、附表 3。

六、變更位置：詳附圖 1、附圖 2。

七、辦理歷程：

(一)106 年 4 月 28 日起公開展覽 30 天，並於 106 年 5 月 16 日假楊梅區公所舉辦說明會。

(二)106 年 9 月 19 日、106 年 11 月 14 日、107 年 5 月 10、107 年 8 月 9 日，共召開 4 次專案小組會議。

八、公民或團體陳情意見：計 20 件，詳附圖 3、附表 5。

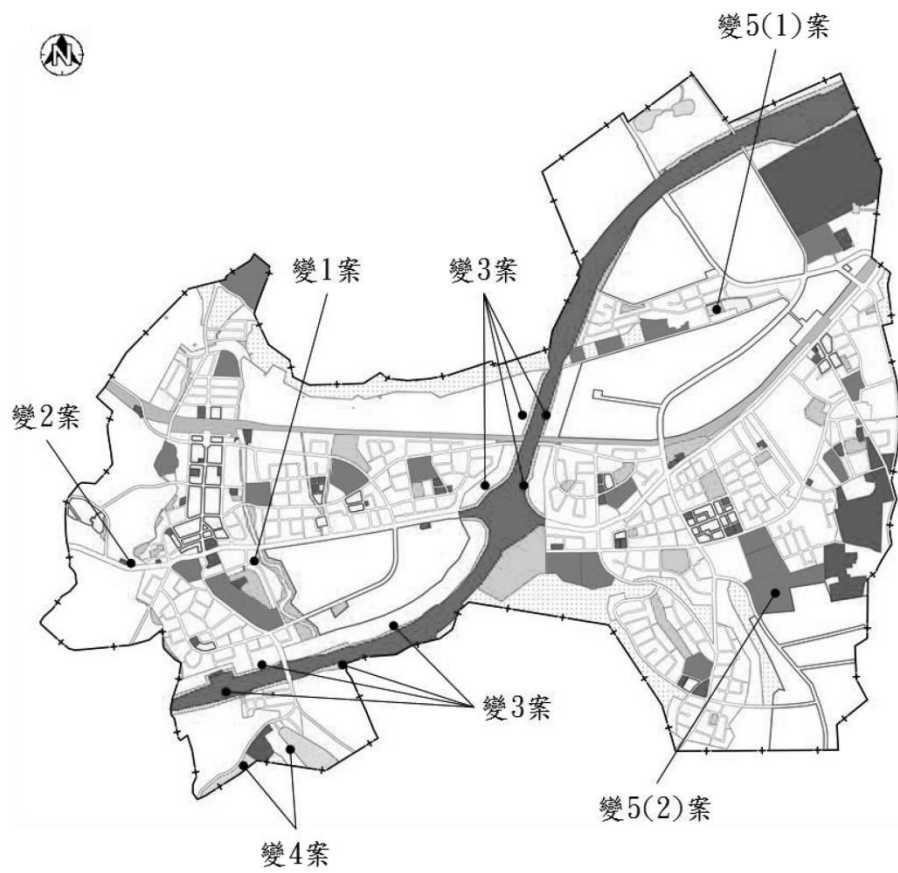
九、依歷次專案小組初步建議意見修正計畫書、圖，市地重劃可行性評估經本府地政局檢視尚屬可行，提請委員會審議。

十、本府刻正就高速公路二側綠地進行路網規劃，為配合未來交通路網闢建之用地需求，並考量部分現況已作道路使用之地主權益，擬調整變 3 案將綠地用地變更為綠地用地(兼供道路使用)及修正所涉人陳第 1、3、4、5、8、9、14、15、20 案，爰併案提會討論。(修正內容詳附表 4)

決 議：考量高速公路二側綠地未來配合交通路網闢建之用地需求，以及部分現況已作道路使用之地主權益，本案除變更內容綜

討論事項第 6 案

理表第 3 案照本次提會內容通過外，其餘照專案小組初步建議意見通過，變更內容綜理表、新增變更內容綜理表及公民或團體陳情意見綜理表決議詳附表 1、附表 2、附表 5。



附圖 1 變更位置示意圖(公開展覽)

公開展覽草案

討論事項第6案

附表1 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	106.11.14 第2次專案小組初步建議意見	107.5.10 第3次專案小組初步建議意見	107.8.9 第4次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫					
1	計畫區中央之停車場用地	停車場用地(0.04)	公園用地(0.04)	經本府交通局評估該用地面積過小無使用效益，予以檢討變更為毗鄰之公園用地。	照公展草案通過。	1. 修正通過。 理由：停3用地經交通局評估面積過小無使用效益，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，並納入重劃整體開發範圍。 2. 有關重劃財務可行性請都發局會同本府地政局確認，如有必要得酌予調整計畫內容，提請市都委會大會議論。	--	照專案小組初步建議通過，修正後內容詳附表3。
2	計畫區西側，楊梅國小之油一用地	加油站用地(0.12)	農業區(0.12)	經台灣中油公司評估已無使用需求，並考量其權屬與毗鄰土地相同，予以檢討變更為毗鄰之農業區。	照公展草案通過。	--	--	照專案小組初步建議通過。
3	高速公路兩側之綠地用地	綠地用地(14.81)	農業區(14.81)	1. 依「公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法」第3條規定，高速公路兩側路權邊界外8公尺	除變更理由第2點修正如下：「2. 現行高速公路路權範圍已設置土堤邊坡，並栽植	--	--	照本次提會內容通過，修正後內容詳附表4。

公開展覽草案

討論事項第 6 案

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	106.11.14 第 2 次專案小組 初步建議意見	107.5.10 第 3 次專案小組初 步建議意見	107.8.9 第 4 次專案小組初 步建議意見	市都委會 決議
		原計畫	新計畫					
				以內地區為禁建範圍，已可管制高速公路二側土地之使用，實無劃設綠地系統之必要性。 2. 現行高速公路路權範圍已設置土堤邊坡，並栽植樹木已具隔離綠帶之功能性，故本次檢討除毗鄰住宅區部分仍有維持必要外，其餘毗鄰農業區部分，予以變更為農業區。	樹木已具隔離綠帶之功能性，已無留設綠地之必要，故本次檢討予以變更為農業區。」，其餘照公展草案通過。			
4	計畫區西南側之墓地用地	墓地用地 (6.40)	農業區 (6.40)	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。	照公展草案通過。	--	--	照專案小組初步建議意見通過。
5	(1) 計畫區東側，味全埔心牧場南側之十一用地及道路用地	公園用地 (1.99) 道路用地 (0.17)	住宅區 (1.29) 公園用地 (0.70) 道路用地 (0.17)	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，本次檢討予以變更部分公園用地為住宅區。 3. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式併同取得興闢公共	本案因涉及地形地勢及重劃開發可行性，暫予保留，並請補充相關分析資料，提下次小組討論。	1. 原則同意公展草案內容。 2. 有關重劃財務可行性請都發局會同本府地政局確認，如有必要得酌予調整計畫內容，提請市都委會討論。	為利市地重劃土地分配，調整修正土地使用配置意見如下：將公 11 用地北側及東側完整寬度之道路用地納入計畫範圍，並增設 8M 計畫道路及縮減公園用地面積。	照專案小組初步建議意見通過，修正後內容詳附表 3。

公開展覽草案

討論事項第 6 案

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	106.11.14 第 2 次專案小組初步建議意見	107.5.10 第 3 次專案小組初步建議意見	107.8.9 第 4 次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫					
5	(2) 計畫區東南側，文中四南側之文高二用地	學校用地 (8.00)	住宅區 (4.29) 公園用地 (2.48) 道路用地 (1.23)	設施用地；另配合重劃配地需求，需併同取得興闢毗鄰之道路用地。 1. 文高二用地經本府教育局評估已無使用需求，本次檢討變更為住宅區、公園用地及道路用地。 2. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得公共設施用地。	本案因涉及地形地勢及重劃開發可行性，暫予保留，並請補充相關分析資料，提下次小組討論。	1. 修正通過。理由： (1) 文高二西側之公有地優先劃設為公園用地，不納入整體開發範圍。 (2) 本案屬山坡地範圍，為降低開發對環境之影響，坡度陡峭地區以劃設公園用地為原則；另為避免不同分區間之干擾及市地重劃配地可行性，計畫道路往東側延伸，其餘土地變更為毗鄰分區。 2. 有關重劃財務可行性請都發局會同本	文高二用地之變更內容，同意照市府會中所提之檢討方案。	照專案小組初步建議意見通過，修正後內容詳附表 3。

公開展覽草案

討論事項第 6 案

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	106.11.14 第 2 次專案小組 初步建議意見	107.5.10 第 3 次專案小組初 步建議意見	107.8.9 第 4 次專案小組初 步建議意見	市都委會 決議
		原計畫	新計畫					
						府地政局 確認，如 有必要得 酌予調整 計畫內 容，提請 市都委會 大會討 論。		

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

附表 2 新增變更內容綜理表

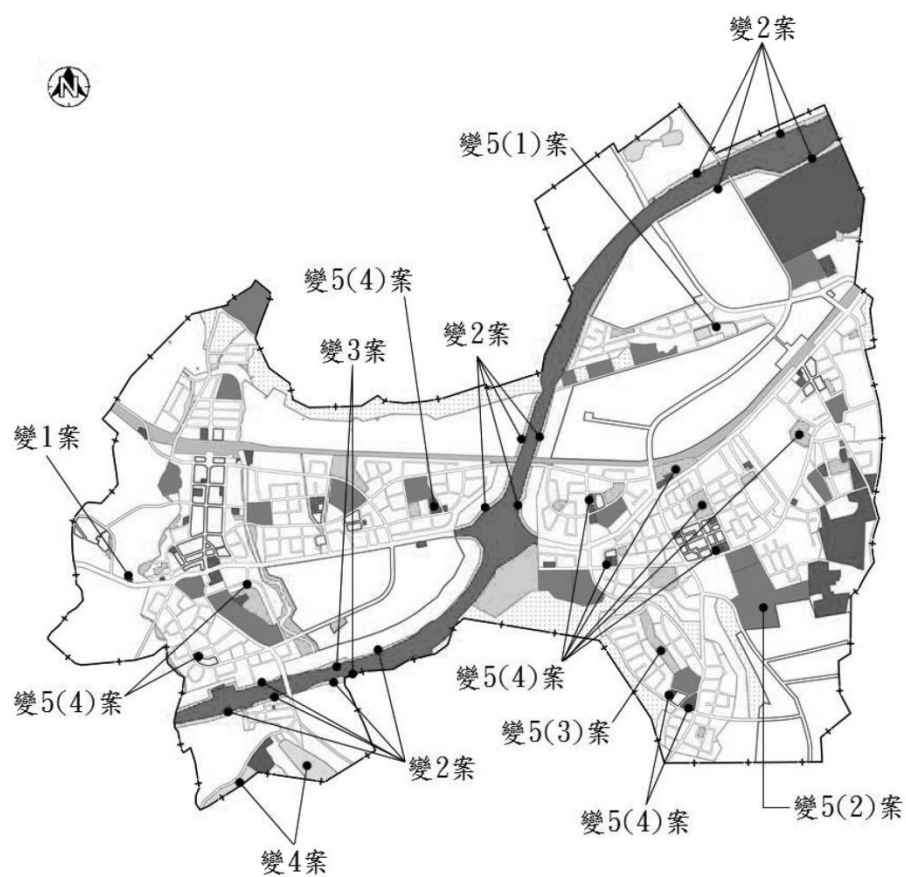
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	107.5.10 第 3 次專案小組初步建議意見	107.8.9 第 4 次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
1	市 3、市 5、市 6、市 7、市 9、機 9、機 10、機 11、機 13、機 14	市場用地(市 3)(0.25)	兒童遊樂場用地(0.27)	1. 本案 5 處機關用地及 5 處市場用地，經納入「變更楊梅都市計畫(第四次通盤檢討)案」變 30 案檢討變更，惟經提 106 年 12 月 19 日內政部都委會審議決議(略以)：本案涉及公共設施用地之整體規劃與檢討標準，建議納入「都市計畫公共設施保留地專案通盤檢討」辦理。 2. 本案經重新檢討，除市 6 用地(已申請興建住宅多目標使用)及機 11 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 處用地及毗鄰之道路用地一併納入檢討變更為住宅區及商業區，並辦理重劃整體開發。 3. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得公共設施用地。	除市 6 用地、機 11 用地維持原計畫外，其餘同意照市府會中所提之檢討方案。	為利市地重劃土地分配，調整修正土地使用配置意見如下： 1. 機 9、市 5 用地：將西側 10M 計畫道路納入重劃範圍及併同開闢該計畫道路。 2. 機 14 用地：將西、北側 8M 計畫道路納入重劃範圍及併同開闢該計畫道路。	照專案小組初步建議意見通過，修正後內容詳附表 3。
		市場用地(市 5)(0.29)	住宅區(0.29)				
		市場用地(市 7)(0.25)	商業區(0.25)				
		市場用地(市 9)(0.45)	住宅區(0.45)				
		機關用地(機 9)(0.27)	住宅區(0.34)				
		機關用地(機 10)(0.19)	商業區(0.19)				
		機關用地(機 13)(0.39)	商業區(0.34) 停車場用地(0.05)				
		機關用地(機 14)(0.28)	住宅區(0.28)				
		市場用地(市 6)(0.20)	市場用地(市 6)(0.20)				
2	公 1、公 2、公 5、公 10	公園用地(公 1)(1.70)	住宅區(1.54) 道路用地(0.16)	1. 經檢討公 1、公 2、公 5、公 10 用地，因長期未能開闢無法提供休憩活動使用，為有助提升居民生活環境品質，本次檢討變更部分為住宅區、	同意照市府會中所提之檢討方案。	1. 公 5 用地之變更內容，同意照市府會中所提之檢討方案。 2. 為利市地	照專案小組初步建議意見通過，修正後內容詳附表 3。
		公園用地(公 2)(2.04)	公園用地(公 2)(2.04)				

公開展覽草案

討論事項第 6 案

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	107.5.10 第 3 次專案小組初步建議意見	107.8.9 第 4 次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
		公園用地 (公 5)(1.63) 道路用地 (0.11)	住宅區 (1.32) 兒童遊樂場 用地(0.24) 道路用地 (0.18)	兒童遊樂場用地及道路用地，部分則維持公園用地，並辦理重劃整體開發。 2. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得公共設施用地。		重劃土地分配，調整修正土地使用配置意見如下： (1) 公 1 用地：修正縱向道路為 8M，橫向 8M 道路向東延伸銜接。 (2) 公 10 用地：增設 6M 計畫道路及縮減公園用地面積。	
		公園用地 (公 10)(2.91)	住宅區 (1.82) 公園用地 (公 10)(0.63) 道路用地 (0.46)				

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



附圖 2 變更位置示意圖(依專案小組初步建議意見修正)

附表 3 變更內容綜理表(依專案小組意見修正)

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會決議
			原計畫	新計畫		
2	3 、 人 20	高 速 公 路 用 地 兩 側 之 綠 地 用 地	綠地用地 (14.72)	農業區 (14.72)	1. 依「公路兩側公私有建築物與廣告物 禁建限建辦法」第 3 條規定,高速公路 兩側路權邊界外 8 公尺以內地區為禁 建範圍,已可管制高速公路二側土地之 使用,實無劃設綠地系統之必要性。 2. 現行高速公路路權範圍已設置土堤邊 坡,並栽植樹木已具隔離綠帶之功能 性,故本次檢討除毗鄰住宅區部分仍有 維持必要外,其餘毗鄰農業區部分,予 以變更為農業區。	照本次提會內 容通過,修正 後內容詳附表 4。
			綠地用地 (0.09)	住宅區 (附) (0.09)	1. 經檢視永福段 1276 地號之住宅區土 地,基地狹長約 150 公尺,且深度不足 (約 3.78~12.33 公尺不等),無法有效 建築使用,考量其毗鄰之綠地已無使用 需求,且亦為陳情人所有,可檢討變更 部分綠地為住宅區,以解決住宅區深度 不足、無法建築使用之情形;其餘則維 持恢復為農業區。另依「桃園市畸零地 使用自治條例」規定,上開住宅區最小 深度以 14 公尺為原則。 2. 本案綠地變更為住宅區部分,因土地 狹長且未來仍需自行留設通路後方可 建築使用,納入重劃開發有無法配地之 情形。考量本案基地情形特殊,為符社 會公平原則,本案應無償捐贈變更面積 30%土地,並改以代金折算繳納予桃園 市政府,其計算方式及數額,依「桃園 市都市計畫土地變更負擔回饋審議原 則」規定辦理。	
3	人 8 、 人 9 、 人 14	高 速 公 路 用 地	高速公路 用地 (0.05)	農業區 (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,併同高速公路二側 綠地用地,予以變更為農業區。	依決議一及其 所涉人陳辦 理,將高速公 路用地變更為 綠地用地(兼 供道路使用)。
5	5	(1) 計 畫 區 東 側, 味 全 埔 心 牧 場 南 公 側 之 公 十 一 用 地 及 道	公園用地 (公 11) (1.99)	住宅區 (1.32) 公園用地 (公 11) (0.51) 道路用地 (0.16)	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	照專案小組初 步建議意通 過。

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會決議
			原計畫	新計畫		
			(0.35)	(0.35)		
		路用地			活品質,透過 <u>重劃</u> 整體開發方式併同取得興闢公共設施用地。	
5	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2) (6.32)	住宅區 (1.86) 工業區 (2.03) 公園用地 (1.79) 道路用地 (0.64)	1. 文高二用地經本府教育局評估已無使用需求,本次檢討變更為住宅區、 <u>工業區</u> 、公園用地及道路用地。 2. 為減輕政府財政負擔,並提升都市生活品質,透過 <u>重劃</u> 整體開發方式,併同取得公共設施用地。	照專案小組初步建議意通過。
			學校用地 (文高2) (1.68)	公園用地 (1.68)	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。	
5	-	(3) 計畫區東南側之公十用地	公園用地 (公10) (2.91)	住宅區 (1.77) 公園用地 (公10) (0.52) 道路用地 (0.62)	1. 經檢討公十用地長期未能開闢,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,本次檢討予以變更部分公園用地為住宅區及道路用地。 2. 為減輕政府財政負擔,並提升都市生活品質,透過 <u>重劃</u> 整體開發方式併同取得興闢公共設施用地。	照專案小組初步建議意通過。
5	1、 入 13、 入 17	(4) 計畫區之停三、公一、公二、公五、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4) (0.04) 道路用地 (0.03)	公園用地 (0.07)	經本府交通局評估該用地面積過小無使用效益,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。	照專案小組初步建議意通過。
			公園用地 (公1) (1.70)	住宅區 (1.52) 道路用地 (0.18)	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. 為減輕政府財政負擔,並提升都市生活品質,透過 <u>重劃</u> 整體開發方式併同取得興闢公共設施用地。	
			公園用地 (公2) (2.04)	公園用地 (公2) (2.04)		
			公園用地 (公5) (1.63) 道路用地 (0.11)	住宅區 (1.32) 兒童遊樂場用地 (0.24) 道路用地 (0.18)		
			市場用地 (市3) (0.25) 道路用地 (0.02)	兒童遊樂場用地 (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	
			市場用地 (市5)	住宅區 (0.63)		

公开展覽草案

討論事項第 6 案

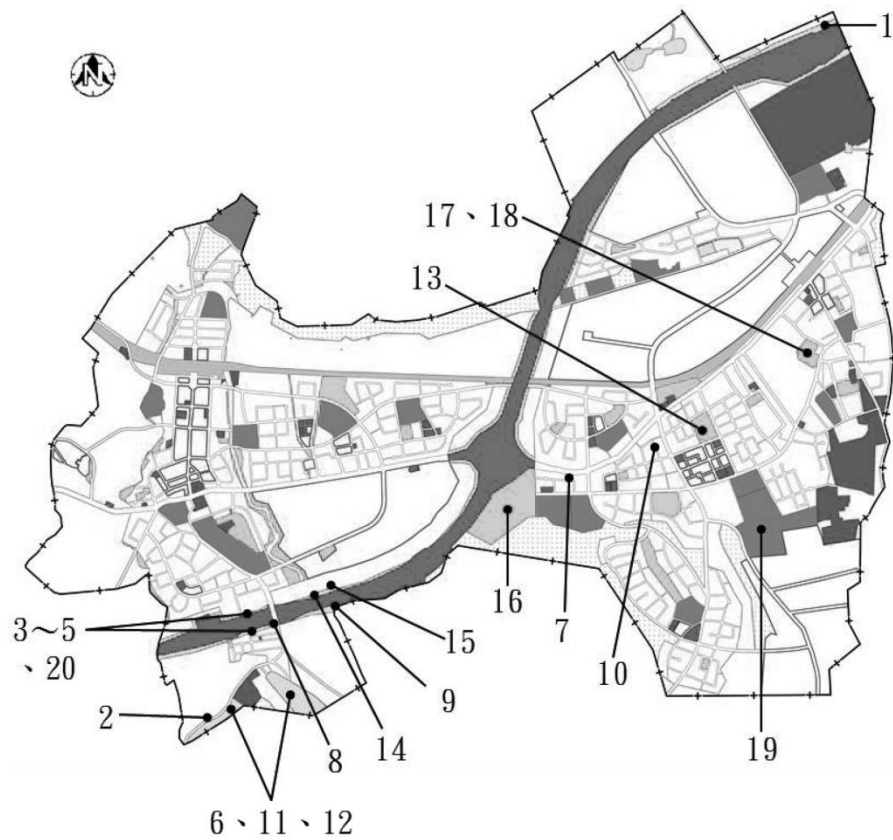
新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會決議
			原計畫	新計畫		
			<u>(0.29)</u> <u>機關用地</u> <u>(機 9)</u> <u>(0.27)</u> <u>道路用地</u> <u>(0.17)</u>	<u>道路用地</u> <u>(0.10)</u>	<u>理。</u> 2. 經重新檢討，除市六用地(已申請興建住宅多目標使用)及機十一用地(皆為公有地有設置活動中心使用需求)予以維持原計畫外，其餘 8 處用地納入檢討變更為住宅區、商業區、兒童遊樂場用地及停車場用地。 3. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過重劃整體開發方式併同取得興闢公共設施用地。	
			<u>市場用地</u> <u>(市 7)</u> <u>(0.25)</u>	<u>商業區</u> <u>(0.25)</u>		
			<u>市場用地</u> <u>(市 9)</u> <u>(0.45)</u>	<u>住宅區</u> <u>(0.45)</u>		
			<u>機關用地</u> <u>(機 10)</u> <u>(0.19)</u>	<u>商業區</u> <u>(0.19)</u>		
			<u>機關用地</u> <u>(機 13)</u> <u>(0.39)</u>	<u>商業區</u> <u>(0.34)</u> <u>停車場</u> <u>用地</u> <u>(0.05)</u>		
			<u>機關用地</u> <u>(機 14)</u> <u>(0.28)</u> <u>道路用地</u> <u>(0.10)</u>	<u>住宅區</u> <u>(0.28)</u> <u>道路用地</u> <u>(0.10)</u>		

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

附表 4 變更內容綜理表(本次提會內容)

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會決議
			原計畫	新計畫		
<u>2</u>	3	高速公路 用地兩側 之綠地用 地	綠地用地 (14.81)	<u>綠地用地</u> (<u>兼供道路使用</u>) (14.81)	1. <u>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。</u> 2. <u>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。</u> 3. <u>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。</u>	照本次提會 內容通過。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



附圖 3 公民或團體陳情意見位置示意圖

附表5 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容	106.11.14 第2次專案 小組初步建 議意見	107.5.10 第3次專案 小組初步建 議意見	市府研析意見	市都委會 決議
1	國防部軍備局北部工營處 陳情位置：楊梅區仁美段238地號土地	1. 陳情理由：國防部軍備局列管坐落楊梅區仁美段238地號土地，現況位於營區範圍內，為符合營區整體規劃使用，建議由「綠地」變更為「機關用地」，以符合管用合一。 2. 建議事項：建議由「綠地」變更為「機關用地」，以符合管用合一政策。	不予採納。 理由： 1. 經查本案已納入公展草案之變3案，考量現行高速公路路權範圍已設置邊坡，並栽植樹木隔離之功能，已無留設地之必要，本次檢討變更為農業區。 2. 經查本案周邊土地皆為軍備局所管之地，現行土地使用分為農業區，故本案變後並不影響該區整體規劃使用。	--	建議不予採納。 理由： 配合本次提會內容，修正理由如下： 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通行使用，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	照市府研析意見通過。

公開展覽草案

討論事項第 6 案

編號	陳情人	陳情內容	106.11.14 第 2 次專案 小組初步建 議意見	107.5.10 第 3 次專案 小組初步建 議意見	市府研析意見	市都委會 決議
					可透過逐年編列預算及容積移轉或其他多元方式取得。	
2	周○村 陳情位置：楊梅區永寧段 226 等 6 筆地號土地	陳情理由： 上述六筆地號土地，業已開闢為揚昇高爾夫球場之聯外道路，路名登錄為揚昇路，係銜接都市計畫道路(校前路)往高爾夫球場之通道。 建議事項： 建議將都市計畫線退縮至校前路，讓揚昇路全部坐落於非都市土地之範圍，以利於整體環境之規劃，將揚昇路變更為交通用地。	不予採納。 理由：本次專案檢討辦理目的，係為解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，本案陳情調整都市計畫範圍，非屬本專案檢討範疇。	--	-	照專案小組初步建議意見通過。
3	呂○雅 陳情位置：楊梅區永福段 1214、1215 等 2 筆地號土地	陳情理由： 有關都市發展局辦理(變更楊梅都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案)，經參與公開展覽會，106 年 5 月 12 日召開說明，經查證列舉該地號恢復編定一案，位於楊梅區永福段 1214、1215 地號共兩筆位於高速公路近應退縮 20 米無建築線，因公設保留地恢復農地無法合併起照，請查照。 建議事項： 1. 查該位於楊梅區永福段 1214 地號，面積 1,469.91 平方公尺(445 坪)公告現值 17,150 元，是逕為分割土地。有八個地主，經協商因建築線無法申請與恢復農地無法一併使用，予以都市土地徵收條例第八條不堪使用申請徵收。 2. 查該位於楊梅區永福段 1215 地號，面積 671.32 平方公尺(203 坪)公告現值 21,667 元，有八個地主，經協商因建築線無法申請	不予採納。 理由：經查本案已納入公展草案之變 3 案，考量現行高速公路路權範圍已設置土堤邊坡，並栽植樹木已具隔離綠帶之功能性，已無留設綠地之必要，本次檢討予以變更為農業區。	--	建議酌予採納。 理由： 同人陳編號 1。	照市府研析意見通過。

公開展覽草案

討論事項第 6 案

編號	陳情人	陳情內容	106.11.14 第 2 次專案 小組初步建 議意見	107.5.10 第 3 次專案 小組初步建 議意見	市府研析意見	市都委會 決議
		與恢復農地無法一併使用，予以都市土地徵收條例第八條不堪使用申請徵收。				
4	呂○雅 陳 情 位 置：楊梅 區永福段 1032 等 7 筆地號土 地	陳情理由： 有關都市發展局辦理(變更楊梅都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案)，經參與公開展覽會，106 年 5 月 12 日召開說明，經查證列舉該地號恢復編定一案，位於楊梅區永福段 1032、1033、1033-1、1035、1047-1、1212-1、1213 地號共七筆位於高速公路沿帶，請查照。 建議事項： 1. 楊梅區永福段 1032 地號，竟公告現值 12,684 元，面積 22.63 平方公尺，相當於 6.8 坪，如恢復農地也不堪使用。以達到土地徵收條例的範例現況也擱置 30 年之久，訴請以徵收土地條例辦理。 2. 楊梅區永福段 1212-1 地號，竟公告現值 15,887 元，面積 96.81 平方公尺相當於 29.29 坪，查在楊梅第四次通盤檢裡，住宅區 7 坪，綠地 21.78 坪，在建築法規裡，住宅區深度也不到建築法裡的深度(六米)，而恢復農地也不能合併使用，有如廢地以達到土地徵收條例之原則。 3. 楊梅區永福段 1033 地號，面積 28.28 平方公尺，竟公告現值 4,300 元，共 8.6 坪，有如廢地以達到土地徵收條例之原則。 4. 楊梅區永福段 1033-1 地號，面積 2,457.31 平方公尺，相當於 743 坪，公共設施保留地即使恢復農地，也沒有水源也不能蓋農舍	同人陳 3。	--	建議酌予採納。 理由： 同人陳編號 1。	照市府研析意見通過。

公開展覽草案

討論事項第 6 案

編號	陳情人	陳情內容	106.11.14 第 2 次專案 小組初步建 議意見	107.5.10 第 3 次專案 小組初步建 議意見	市府研析意見	市都委會 決議
		有如廢地，應適用土地徵收條例第八條規定可以徵收。 5. 楊梅區永福段 1035 地號，面積 138.24 平方公尺換算 42 坪，在高速公路邊角公告現值 12,684 元，既恢復農地也不堪使用，可用土地徵收條例第八條辦理。 6. 楊梅區永福段 1047-1 地號，面積 0.32 平方公尺，換算為 0.968 坪，公告現值 12,684 元，總共 31 個人持分，此地經過地主多次協商，希望縣府能徵收此地，以達到不堪使用的地步。既使恢復農地也無法使用。已達到土地徵收條例來辦理。 7. 楊梅區永福段 1213 地號，面積 100.01 平方公尺，換算為 30 坪，既使恢復農地也不堪使用。				
5	呂○雅 陳 情 位 置：楊梅 區永福段 1276 等 3 筆地號土 地	陳情理由： 有關都市發展局辦理(變更楊梅都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案)，經參與公開展覽會，106 年 5 月 12 日召開說明，經查證列舉該地號恢復編定一案，請查照。 建議事項： 1. 位於楊梅區永福段 1276、1351-1，1351-2 地號，查楊梅第四次通盤檢討案裡‘訴求因現況有八米寬道路並非七米，位於校前路 298 巷(附上現況圖兩張)，與空照圖(1276，1351-1，1351-2 三張)，土地範圍都被鋪設柏油路。 2. 有關楊梅區永福段 1276 部分恢復農地，1351-1 恢復農地，1351-2 恢復農地，有下列細載不同意之事	同人陳 3。	--	建議酌予採納。 理由： 同人陳編號 1。	照市府研析意見通過。

公开展覽草案

討論事項第 6 案

編號	陳情人	陳情內容	106.11.14 第 2 次專案 小組初步建 議意見	107.5.10 第 3 次專案 小組初步建 議意見	市府研析意見	市都委會 決議
		項。 (1)楊梅區永福段 1276 部分恢復農地，基地面積於 4,246.00 m²，綠地用地卻涵蓋被鋪設柏油路近高速公路景觀範圍裡共 2,171.59 m²，人行步道用地 56.04 m²，住宅區卻 2,018.37 m²，請問，被鋪設柏油路涵蓋景觀範圍土地面積是否可還給人民呢？多與貴府開會，用換地之方式或回饋金的方式也不予理會，又查恢復農地與住宅區是不能一併發照申請建築的深度也不夠七米是無法申請建築執照的，卻要納稅人繳如此沉重稅賦以致貴府資料檔案中，遺產稅更是天價，剝奪人民財產明顯之至。大法官釋憲 366 文獻指出，人民的財產應有所保護而不是獵奪。在土地法第二百十四條所定保留地為期五年，期滿不徵收，應還於人民才對。 (2)楊梅區永福段 1351-1 地號，面積 515.11 平方公尺，公共設施保留地恢復農地卻在七米道路上未經地主同意鋪設，雖恢復農地也不堪使用，應適用土地徵收條例第八條規定可以市價徵收。 (3)楊梅區永福段 1351-2 地號，恢復農地，面積 356.40 平方公尺但卻被一半柏油路，在道路貼面算起以外，應逕為分割出來，請市府以市價徵收。				

公開展覽草案

討論事項第 6 案

編號	陳情人	陳情內容	106.11.14 第 2 次專案 小組初步建 議意見	107.5.10 第 3 次專案 小組初步建 議意見	市府研析意見	市都委會 決議
6	黃○豪 陳 情 位 置：楊梅 區老莊段 715 等 5 筆地號土 地	1. 陳情理由：本人所有上述土地，早期規劃為都市範圍內土地，理應為都市計畫使用，且同屬計畫內之鄰地 701~706 地號土地已供建築使用，本人所有之土地理應同時開放建築使用，已盡地利，而不應再浪費土地資源。 2. 建議事項：本楊梅區內荒廢閒置農業土地不少，為處進本區發展，理應提高土地之利用價值，不需要再增加農業用地，而已就本人上述所有土地開放規劃為住宅使用，已盡地利。	不予採納。 理由：經查本案已納入公展草案變 4 案，經本府民政局評估尚未開闢之基地用地已無使用需求，本次予以檢討變更為毗鄰之農業區。	--	-	照 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見 通 過。
7	楊梅區永寧里辦公處 陳 情 位 置：校前 路（高速 公路沿線 綠帶）	陳情理由： 建議鈞所函轉市府，由本區中山北路二段麥當勞後方，經體育園區至東流里。興建外環道，連接台一線，以有效紓解三民、裕成、中山、永寧、大平、秀才、東流等里，多年來飽受交通壅塞之苦乙案，詳如說明，請 鑒核。 建議事項： 1. 查日前市府辦理都市計畫通盤檢討時，將校前路(高速公路沿線綠帶)之地目變更為農業用地。 2. 然原綠帶係屬畸零地，即使將其變更為農業用地，亦無法耕作。至民眾感受不到市府的良政善意。 3. 次查高速公路沿線之三民、裕成、中山、永寧、大平、秀才、東流等里。經常因車流量大，而發生塞車情形，民眾均苦不堪言。 4. 本里辦公處受民所託，傳達民意，敬請 鈞所建議市府，體恤民情，盡速派員現勘憑辦為禱。	本案陳情增設地區聯外道路，雖非屬本專案檢討標的，惟考量該陳情事項屬地方之公共建設具公益性，另請本府交通局納入研議。	--	-	照 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見 通 過。
8	顧○隆 陳 情 位	陳情理由： 1. 本人所有座落於桃園市楊	予以採納。 理由：	--	建議酌予採納。	照 市 府 研 析 意 見 通

公開展覽草案

討論事項第 6 案

編號	陳情人	陳情內容	106.11.14 第 2 次專案 小組初步建 議意見	107.5.10 第 3 次專案 小組初步建 議意見	市府研析意見	市都委會 決議
	置：楊梅區永福段 1270 地號土地	梅區永福段 1270 地號土地（面臨校前路），經查貴府辦理變更楊梅都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案公展計畫圖，發現土地切割作為高速公路用地使用，切割後造成本人土地無法面臨道路，影響本人土地使用權益甚鉅，且現況土地並無高速公路局設置圍籬，應非為高速公路使用範圍，建議本次公共設施用地專案通盤檢討將此筆地號整筆土地變更為農業區，俾利使用。 2. 另查貴府土地使用分區線上查詢系統，本人此筆土地之土地使用分區所示有 3 種土地使用分區，似有錯誤，建請貴府一併修正。	1. 經查陳情土地屬綠地部分業已納入公展草案之變 3 案，考量現行高速公路路權範圍已設置土堤邊坡，並栽植樹木已具隔離綠帶之功能性，已無留設綠地之必要，本次檢討予以變更為農業區。 2. 陳情土地位於高速公路用地部分，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。考量該土地非屬國道路權範圍，且權屬與毗鄰土地相同，請併同高速公路二側綠地變更案，予以變更為農業區。		理由： 配合本次提會內容，修正理由如下： 1. 本案屬綠地部分，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或其他多元方式取得。 2. 陳情土地位於高速公路用地部分，因非屬國道路權範圍，考量該土地權屬與毗鄰綠地相同，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	過。

公開展覽草案

討論事項第 6 案

編號	陳情人	陳情內容	106.11.14 第 2 次專案 小組初步建 議意見	107.5.10 第 3 次專案 小組初步建 議意見	市府研析意見	市都委會 決議
					預算及容積移轉或其他多元方式取得。	
9	張○勝 陳 情 位 置：楊梅 區老莊段 322、314 等 2 筆地 號土地	本土地座落楊梅區老莊段 322、314 二筆地號為建地，附上民國 63 年謄本一份，因本土地座落靠近高速公路因高速道路拓寬二筆建地就一直編為公共設施用地，適逢這次貴都市發展局為楊梅開說明會，本人才有機會向貴單位陳情，因本建地申請建照都因為公共設施用地限制，還有因為靠近高速公路又有 8 米建築距離，所以二筆建地被限制近 40 年無法利用，請都市發展局能早日把二筆土地能解套。	予以採納。 理由： 1. 經查陳情土地(老莊段 322 地號)屬綠地部分業已納入公展草案之變 3 案，考量現行高速公路路權範圍已設置土堤邊坡，並栽植樹木已具隔離綠帶之功能性，已無留設綠地之必要，本次檢討予以變更更為農業區。 2. 本案陳情土地為高速公路用地，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。 3. 經檢討老莊段 312、313、314、315 地號及二重溪段 191 地	--	建議不予採納。 理由： 配合本次提會內容，修正理由如下： 1. 本案屬綠地部分，配合未來交通路網闢建之地需求，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或其他多元方式取得。 2. 經檢討老莊段 312、313、314、315 地號及二重溪段 191 地號等 5 筆高速公路用地，因非屬國道路權範圍，考量該土	照市府研析意見通過。

公開展覽草案

討論事項第 6 案

編號	陳情人	陳情內容	106.11.14 第 2 次專案 小組初步建 議意見	107.5.10 第 3 次專案 小組初步建 議意見	市府研析意見	市都委會 決議
			號等 5 筆土地，非屬國道路權範圍，考量該土地權屬與毗鄰土地相同，請併同高速公路二側綠地變更案，予以變更為農業區。		地權屬與毗鄰綠地相同，配合未來交通網路闢建之用地需求，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或其他多元方式取得。	
10	黃○安 陳情位置：楊梅區草埔坡段埔心小段 57-10、58-4 等 2 筆地號土地	陳情理由： 陳情人所有上述地號之土地係坐落於楊梅都市計畫區內，且經查詢貴局「土地使用分區線上查詢及證明核發系統」之土地使用分區，係屬道路用地之用途。而經本人查詢楊梅都市計畫圖，可知貴局擬徵收本人上述土地作為都市計畫道路之用，然而，在本人土地旁目前已有一現有供公眾通行之道路可與計畫道路聯繫，亦即本人土地並無使用於公共設施上之需要，應無繼續保留之必要性，但本次進行公共設施用地專案通盤檢討時並未將此列入變更範圍。 建議事項： 建請貴局將本人上述土地列入解編之土地範圍內，避免土地利用上之浪費。	不予採納。 理由：經查本陳情案前於「變更楊梅都市計畫(第四次通盤檢討案)」經內政部都委會 106 年 4 月 20 日第 11 次專案小組會議決議：考量地區道路系統完整性問題，維持現行計畫使用，並配合地區發展狀況，逐步辦理徵收作業。	--	-	照專案小組初步建議意見通過。
11	呂○雅 陳情位置：楊梅區永寧段 49-1 等 5 筆地號土地	陳情理由： 有關貴單位都市發展局辦理(變更楊梅都市計畫(公共設施專案通盤檢討案))，該案在 106 年 5 月 12 日招開說明，經查證列舉該地號恢復	不予採納。 理由：經查本案已納入公展草案變 4 案，經本府民政局評估尚	--	-	照專案小組初步建議意見通過。

公開展覽草案

討論事項第 6 案

編號	陳情人	陳情內容	106.11.14 第 2 次專案 小組初步建 議意見	107.5.10 第 3 次專案 小組初步建 議意見	市府研析意見	市都委會 決議
	地	編訂案如下：位於楊梅區永寧段 49-1、51-2、92、96、97 共五筆地號，有爭議列舉請查照。 建議事項： - 楊梅區永寧段地號 49-1，公告現值 5,852 元，位於山坡地，面積 9.68 平方公尺等於 3 坪，土地使用分區：墓地用地，查此地公共設施解編為農地，但山坡地坡度將近 50 度，如開發（因面積不夠）懇請以土地徵收條例來徵收。 - 楊梅區永寧段地號 51-2，公告現值 5,852 元，位於山坡地，面積 1.61 平方公尺等於 0.487025 坪，不到一坪，土地使用分區：墓地用地，查此地公共設施解編為農地，但是，沒有水源坪數也不夠，如開發（因面積不夠）懇請以土地徵收條例來徵收。 - 楊梅區永寧段地號 92，公告現值 5,852 元，面積 1,361.03 平方公尺，等於 412 坪，因被楊梅區區公所工務課所鋪設柏油，土地分區為墓地，此地因公共設施解編為農地，但沒有水源，應解編成住宅區，才能整體開發，因被鋪設事實未經告知地主，以訴法官讓八米路其餘還於人民，懇請。 - 楊梅區永寧段地號 96，公告現值 5,852 元，面積 827.34 平方公尺，等於 250 坪，因被楊梅區區公所工務課所鋪設柏油，土地分區為墓地，此地因公共設施解編為農地，但沒有水源，應解編成住宅區，才能整體開發，因被鋪設事實未經告知地主，以訴法官	未開闢之墓地用地已無使用需求，本次予以檢討變更為毗鄰之農業區。			

公開展覽草案

討論事項第 6 案

編號	陳情人	陳情內容	106.11.14 第 2 次專案 小組初步建 議意見	107.5.10 第 3 次專案 小組初步建 議意見	市府研析意見	市都委會 決議
		讓八米路其餘還於人民，懇請。 5. 楊梅區永寧段地號 97，公告現值 5,852 元，面積 2,363.50 平方公尺，等於 715 坪，因被楊梅區區公所工務課所鋪設柏油，土地分區為墓地，此地因公共設施解編為農地，但沒有水源，應解編成住宅區，才能整體開發，因被鋪設事實未經告知地主，以訴法官讓八米路其餘還於人民，懇請。				
12	呂○雅 陳情位置：楊梅區永寧段 165 等 3 筆地號土地	陳情理由： 有關貴單位都市發展局辦理（變更楊梅都市計畫（公共設施專案通盤檢討案）），該案在 106 年 5 月 12 日招開說明，經查證列舉該地號恢復編訂案如下：位於楊梅區永寧段 165、165-1、190 共 3 筆地號，有爭議列舉 請查照。 建議事項： 1. 楊梅區永寧段地號 165，公告現值 3,750 元，位於山坡地，面積 231.40 平方公尺，等於 70 坪，土地使用分區：墓地用地，查此公共設施解編為農地，但山坡地坡度將近 60 度，如開發（因面積不夠）懇請以土地徵收條例來徵收。 2. 楊梅區永寧段地號 165-1，公告現值 2,800 元，位於山坡地，面積 0.01 平方公尺，等於不到一坪，土地使用分區：墓地用地，查此公共設施解編為農地，但山坡地坡度將近 60 度，如開發（因面積不夠）懇請以土地徵收條例來徵收。 3. 楊梅區永寧段地號 190，公告現值 2,500 元，面積 1561.99 平方公尺，等於 473 坪，土地使用分區為墓	同人陳 11。	--	-	照專案小組初步建議意見通過。

公开展覽草案

討論事項第 6 案

編號	陳情人	陳情內容	106.11.14 第 2 次專案 小組初步建 議意見	107.5.10 第 3 次專案 小組初步建 議意見	市府研析意見	市都委會 決議
		地，此因公共設施解編為農地，但是，山坡地無法整體開發，坡度 60 度又沒水源，如開發(因面積不夠)懇請以土地徵收條例來徵收。				
13	桃園市政府工務局 陳情位置：公二用地	有關楊梅區瑞塘里辦公處提議徵收開闢楊梅都市計畫公二公園 1 案，查旨案用地 93% 為私有且有地上建物，徵收費用以土地面積乘以 106 年土地公告現值之 1.4 倍計算高達 9 億元(未含地上建物補償)，且方圓 1 公里內已有 5 座公園，本局暫無開發計畫，為利本區發展及加速公共設施取得及開闢，建請貴局評估本案是否納入都市計畫檢討減半徵收。	本案暫予保留，並請本府工務局補充說明計畫區現有公園用地開闢情形及闢建期程，以利後續審議參考。	不予採納。 理由： 1. 經檢視公 2 用地之服務範圍，該地區人口密集，欠缺大型公園用地，為維護整體居住環境品質，提供市民日常休憩活動空間使用，公 2 用地仍有保留之必要。 2. 本案公 2 用地北側約 160 公尺處，另劃設有公 1 用地，二者服務範圍具重疊性，經評估公 1 用地位於主要幹道，地區交通車流量大服務可及性低，為避免公共建設重複投資浪費，本次	-	照專案小組初步建議意見通過。

公开展覽草案

討論事項第 6 案

編號	陳情人	陳情內容	106.11.14 第 2 次專案 小組初步建 議意見	107.5.10 第 3 次專案 小組初步建 議意見	市府研析意見	市都委會 決議
				將公 1 用地檢討釋出，並透過整體開發予以取得公 2 用地，減輕政府徵收財務負擔。		
14	交通部台灣區國道高速公路局 陳情位置：楊梅區老莊段 284、287 等 2 筆地號	陳情理由： 本案涉本局部分為老莊段 284、287 地號等 2 筆私有土地(使用分區為部分高速公路用地及綠地用地)，上開地號位於本局路權範圍外，故本局並無徵收、協議價購、發放補償或核准私人、團體投資興辦紀錄，該地號本局目前無使用需求，故無留待將來取得之計畫。 建議事項： 該等地號建議貴局於通盤檢討時，將適用分區為高速公路用地部分，變更其他適當分區。	予以採納。 理由： 1. 經查老莊段 284 地號現為綠地用地，已納入公展草案之變 3 案，予以變更為農業區。 2. 老莊段 287、289 地號現為綠地用地及高速公路用地，目前屬綠地用地部分，已納入公展草案之變 3 案，予以變更為農業區；其餘屬高速公路用地部分，參酌國道公速公路局意見，併同高速公路二側綠地變更案，予以變更為農業區。	--	建議予以採納。 理由： 配合本次提會內容，修正理由如下： 1. 本案老莊段 284、287、289 地號，屬綠地部分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或其他多元方式取得。 2. 其餘屬高速公路用地部分，因非屬國道路權範圍，考量	照市府研析意見通過。

公開展覽草案

討論事項第 6 案

編號	陳情人	陳情內容	106.11.14 第 2 次專案 小組初步建 議意見	107.5.10 第 3 次專案 小組初步建 議意見	市府研析意見	市都委會 決議
					該土地權屬與毗鄰綠地相同，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或其他多元方式取得。	
15	謝○玉 陳 情 位 置：楊梅 區老莊段 203 地號	1. 有關土地坐落於桃園市楊梅區老莊段 203 地號，建地一筆原面積：1945.34 平方公尺，逕被劃分為農業建地及綠地區別。 2. 近期欲將此地設計新建房屋發現有被都市發展局劃上綠地用地，因此損失了 106.61 平方公尺建地，也深深影響整體規劃，損失很大，經向都發局相關單位詢問後得知此綠地用地正在做公共設施專案通盤檢討中。因本建地正在申請建築線卻因綠地用地分割及建蔽容積不能歸納使用，造成地主損失慘重欲哭無淚，可否請相關單位將本案盡速列為專案處理，實感便德。	予以採納。 理由：經查陳情土地屬綠地部分業已納入公展草案之變 3 案，予以變更為農業區。	--	建議不予採納。 理由： 同人陳編號 1。。	照市府研析意見通過。
16	黃○安 陳 情 位 置： 體育場用 地	1. 有關中山高楊梅交流道旁，楊梅體育園區預定地維持原計畫一案，建請貴局重新慎重考量。 2. 依據公共設施用地檢討變更原則-體育場用地： (1)應將全直轄市內各都市	(未審理)	不予採納。 理由： 1. 本案體育場用地經本府體育局評估仍有使用需	-	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情內容	106.11.14 第 2 次專案 小組初步建 議意見	107.5.10 第 3 次專案 小組初步建 議意見	市府研析意見	市都委會 決議
		計畫區納入「整體」考量分析其區位分布及服務範圍人口規模；服務範圍距重疊，性者，應考量投資效益，取消較不具效益之公共設施；服務範圍內具有規模相近之學校運動設施可替代其功能者，應考量檢討變更。 (2)經查桃園市光南區就已設有中壢體育園區、龍潭體育園區等二座分別距離楊梅體育園區預訂地皆不到 10 公里，且南區大型的公用運動休閒設施還有中壢網球場、平鎮棒球場、射箭場、南區活動中心等。 (3)楊梅區內也有網球場，體育園區預定地旁還有陽光國中、周邊皆是丘陵地（詳如附件一圖示），可供民眾使用之休閒活動場域比比皆是。而每次此預定地召開公聽會時，貴府體育局皆無法提出具體成本效益分析數字。 (4)此外關於綠地用地，依內政部對此名詞之定義為「都市計畫地區內，除為休憩性開放空間，並兼具隔離、緩衝機能之用地。」故應將本案體育場用地周邊之保護區（如附件二）部分一併納入計算，應計入「法定公共設施用地不得少於全部計畫面積 10%」之內，而不能將保護區排除。 (5)綜上，桃園南區現已有大型體育場，也不乏各類體育場館、休閒步道等，請貴局應依上述(1)之原則整體檢討其重疊		求，預計興建跆拳道訓練中心、多功能運動暨體育展演中心，並規劃公園休憩運動設施及園區步道景觀綠地等。 2. 本體育場用地採分期全區開發，第一期用地徵收計畫業於 107 年 4 月 24 日經內政部同意，本府地政局於 107 年 5 月 8 日辦理徵收公告。		

公開展覽草案

討論事項第 6 案

編號	陳情人	陳情內容	106.11.14 第 2 次專案 小組初步建 議意見	107.5.10 第 3 次專案 小組初步建 議意見	市府研析意見	市都委會 決議
		性、可替代性、服務人口規模等相關問題。 3. 依據辦理跨區整體開發之原則： (1) 可變更公共設施用地為住宅區、商業區或特定專用區。 (2) 應遵循跨區整體開發模式。 (3) 依此原則，旨案體育園區用地若要變更可變為與接鄰之使用分區相同，如商業區、住宅區、學校用地、交通用地等。而陳情人建議，此案（立於國道一號楊梅交流道旁，其地理條件優越。而現今智慧創新模式興起，智慧運輸、無人車隊列隊行駛，日本、歐盟各國皆開始試辦；加上環保意識抬頭柴油車禁止進入市區也將成為國際趨勢，歐盟甚至已明文規定 2025 年開始實施，未來智慧運輸相對重要，將可預見未來國道周邊必須設有轉運站，目前全國都會區周邊交流道皆已有建築設施，可改作智慧運輸據點之地可能僅剩此處，而桃園又為物流重鎮，因此依變更原則建議本案體育場用地可改為與接鄰之土地相同分區之交通用地。				
17	鍾○光、 鍾黃○ 華、鍾○ 良、鍾○ 倫、胡○ 淇、鍾○ 祥、鍾○ 豪	1. 查楊梅都市計畫係於民國 62 年 9 月 14 日發布實施，上列土地即被劃為公園用地(公五)。惟歷經 40 餘年，仍未見政府有徵收此土地做為公園之計畫，卻另已於附近設置完成埔心公園、四維兒童公園、三民公園、頭重溪公園、瑞溪兒	(未審理)	酌予採納。 理由： 1. 經檢視公 5 用地周 邊 500 公 尺範圍， 已開闢埔 心公園、 四維兒童	-	照專案小 組初步建 議意見通 過。

公開展覽草案

討論事項第 6 案

編號	陳情人	陳情內容	106.11.14 第 2 次專案 小組初步建 議意見	107.5.10 第 3 次專案 小組初步建 議意見	市府研析意見	市都委會 決議
	陳 情 位 置：楊梅 區草湳坡 段埔心小 段 33- 124 等 9 筆地號 (公五用 地)	童公園等 5 座公園供埔心 地區居民使用，顯見原規 劃之公五公園實已無設置 之必要。若真設置，惟恐因 使用率不高或淪為蚊子公 園、或淪為治安死角。此舉 不僅浪費土地資源，虛擲 設置經費且日後尚須編列 高額維持經費。 2. 懇請貴局於近期針對楊梅 都市計畫檢討，為地盡其 利，勿造成土地資源之不 當使用且樽節市府之財政 支出，建請准將公五公園 用地變更為商業區或住宅 區，充分讓地能盡其利，促 進地方蓬勃發展。		公園及四 維國小、 瑞埔國小 等設施， 可提供市 民遊憩活 動使用。 2. 本案公 5 用地長期 未能開闢 無法提供 休憩活動 使用，為 改善實質 居住環境 品質，再 研議檢討 變更可行 方案。		
18	何○緯 陳 情 位 置： 楊梅區草 湳坡段埔 心 小 段 33-124 等 54 筆 地號 (公五用 地)	1. 楊梅都市計畫公園用地 (五)於民國 62 年被劃為 公園用地，土地一直遲遲 未徵收取得，若確認有開 闢之必要，請需地機關儘 速徵收開闢，若無開闢之 必要，請速依程序解編，地 盡其利，不要耽誤民眾對 該地之使用權利。 2. 請依法將楊梅都市計畫公 園用地(五)之土地檢討解 編，以維民眾權益。				
19	大東電業 股份有限公司 (林○明) 陳 情 位 置： 楊梅區梅 獅段 70 地號 (文高二 用地)	民國 106 年 5 月於楊梅 區公所舉辦公開展覽說明會， 有關「變更楊梅都市計畫(公 共設施用地專案通盤檢討) 案」變更文高二用地為住宅 區、公園用地及道路用地，附 帶條件為應以政府公辦方式 辦理跨區市地重劃整體開發。 蒙 貴府體現百姓意見，保障 人民財產權益，不勝感荷。 本公司緊鄰文高二用地 南側，文高二用地北側、瑞坪 國中東側之住宅區，常有民眾 誤認鄰近工廠之空氣問題為 本公司產生，並至公司大門咆 嗽，造成本公司營運困擾，實 感無奈。承蒙 貴府規劃變更	(未審理)	酌予採納， 併變 5(2) 案。	-	照專案小 組初步建 議意見通 過。

公開展覽草案

討論事項第 6 案

編號	陳情人	陳情內容	106.11.14 第 2 次專案 小組初步建 議意見	107.5.10 第 3 次專案 小組初步建 議意見	市府研析意見	市都委會 決議
		文高二為住宅區、公園用地及道路用地，相信能有效改善鄰里關係，共創地方發展與和諧。 本公司多年以來，基於敦親睦鄰需要，出錢出力，協助地方興闢與維護瑞塘國小、國中學生通學步道等，以回饋地方鄰里，對地方之建設與治安維護不遺餘力。 此次有關文高二用地之變更與整體開發案，期待 貴府研提具有前瞻性之規劃方案並早日定案，使環境永續，共存共榮。 建議事項： 1. 文高二整體變更方案請注意並加強建立隔離綠帶，以減少住宅區與工業間之影響與干擾。 2. 基於文高二所有地主大多年事已高，日殷深盼懸久未決之事能早日獲得確定以求心安，本公司秉持一貫服務鄉里的精神，本陳情案請准擬大東電業股份有限公司代表出席本市都委會補充說明。				
20	張○惠 (代理人： 呂○雅) 陳 情 位 置： 楊梅區永 福 段 1276-8 地號	主旨：有關在楊梅區永福段 1276 住宅區深度不夠，請求解編公共設施 1276-8(竟為分割該地號)懇請查照。 說明： 一、都市發展局辦理(變更楊梅都市計畫(公共設施專案通盤檢討)案)，經參與公開展覽會，106 年 5 月 12 日召開說明，經查證永福段 1276-8 地號列舉該地號恢復編定為農地，細算為 710 坪，土地使用分區：住宅區，綠地用地導致 1276 為 404.85 坪、住宅區深度不夠無	(未審理)	酌予採納。 理由： 1. 經檢視永福段 1276 地號之住宅區土地，基地狹長約 150 公尺，且深度不足(約 3.78 ~ 12.33 公尺不等)，無法有效建築使用，考量其毗鄰	建議不予採納。 理由： 同人陳編號 1。。	照市府研析意見通過。

公開展覽草案

討論事項第 6 案

編號	陳情人	陳情內容	106.11.14 第 2 次專案 小組初步建 議意見	107.5.10 第 3 次專案 小組初步建 議意見	市府研析意見	市都委會 決議
		法蓋建築面積，明顯是在規劃永福段 30 期重劃區嚴重錯誤。 二、該案已在楊梅第四次通盤檢討裡被駁回，永福段 1276-8 帝號不應劃入過多公設地，因臨路有八米道路（校前路 298 巷），現況已鋪設柏油路。 三、永福段 1276-7 土地使用分區：住宅區、綠地用地(12 坪)1276-8 地號 710 坪，土地使用分區：住宅區、綠地用地，因可公設比納入回饋金百分之 15 來處理。 （附件：桃園縣公辦地重劃區成果統計表）第 30 期楊梅永福市地重劃區，無償取得公共設施用地面積比例甚多。應可解編列入解決 1276 深度問題，為何歷經六年遲遲漠視這議題，原本逕為分割與樁位問題，應可讓都市行政課測量課協助辦理，歷經此案承辦人本人都有公文作為紀錄，陳情許久才知道都市避重就輕的回答，卻在五年後都市發展行政科網站上公告已處理其他有問題的樁位與可逕為分割的行序之處理，發文字號：府城都字第 1030130143 號，指出因陳情係涉變更楊梅都市計畫（第四次通盤檢討）案，卻在楊梅都市計畫（第四次通盤檢討）案裡，市府研析意見表裡：細關陳情人所陳情事項係屬釘樁問題，未涉及都市		之綠地已無使用需求，且亦為陳情人所有，可檢討變更部分綠地為住宅區，以解決住宅區深度不足、無法建築使用之情形；其餘則維持公展變 3 案恢復為農業區。另依「桃園市畸零地使用自治條例」規定，上開住宅區最小深度以 14 公尺為原則。 2. 本案綠地變更為住宅區部分，因土地狹長且未來仍需自行留設通路後方可建築使用，納入重劃開發有無法配地之情形。考量本案基地情形特殊，為符社會公平		

公开展覽草案

討論事項第 6 案

編號	陳情人	陳情內容	106.11.14 第 2 次專案 小組初步建 議意見	107.5.10 第 3 次專案 小組初步建 議意見	市府研析意見	市都委會 決議
		計畫檢討變更，非屬通盤檢討範疇，建議不予討論。(附件楊梅第四次通盤檢討三張)，附件：發文字號：府都行字第 10602631501 號，已自行解決這議題，讓民眾質疑是否觸及公務人員法，大法官釋字第 469 號。 四、永福段 1276-9 地號土地使用分區：人行步用地(14.8 坪) 五、永福段 1276-10 地號土地使用分區：住宅區(112.59 坪) 六、楊梅區永福段 1276 地號已逕為分割為 1276-1276-8、1276-9、1276-7、1276-10 五筆地號 七、依據發文字號：桃城行字第 1010006570 號，發文日期：中華民國 101 年 05 月 07 日，該地號土地並無附帶條件需參與市地重劃使得建築申請建築。(附上公文一張)，經過建築師評估永福段 1276-8 地號為 710 坪，並沒有臨接住宅區永福段 1276 地號，唯有 1276-8 開農路銜接住宅區建築區才能解套， 八、永福段 1276-9 地號土地使用分區：人行步用地，可用捐公設比方式，人行步道加長 25 公尺，寬 4.8 公尺(附圖)建築師所劃出的來處理，懇請與永寧段南側方案一起討論開會解決。 九、永福段 1276-7 土地使用分區：住宅區、綠地用地(12 坪)，應切進永		原則，建議本案以無償捐贈變更面積 30%土地，並改以代金折算繳納予桃園市政府，其計算方式及數額，依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」規定辦理。		

公开展覽草案

討論事項第 6 案

編號	陳情人	陳情內容	106.11.14 第 2 次專案 小組初步建 議意見	107.5.10 第 3 次專案 小組初步建 議意見	市府研析意見	市都委會 決議
		福段 1276-9 地號捐入公設比計算。 十、在 107 年 2 月 9 日致貴出單位由主秘主持下，開會細節部分，有討論該案，未得實際方向出來，望各單位能在楊梅第四次通盤檢討未出來時，還於百姓財產以解決困境。 十一、永福段 1276 地號已逕為分割 1276-8 被楊梅區公所鋪設柏油路 249.20 坪加上 27.03 坪，總坪為 276.23 坪（附公文一張）應可還永福段 1276 深度與坪數不足的困境。				

第 7 案：審議「變更高速公路楊梅交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

說 明：

一、辦理緣起：

民國 81 年以前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定採區段徵收或市地重劃方式辦理，致公共設施用地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理。為解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，本府依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理全市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更主要計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 26 條。

五、變更內容：詳附表 1。

六、變更位置：詳附圖 1。

七、辦理歷程：

(一)106 年 4 月 28 日起公开展覽 30 天，並於 106 年 5 月 16 日假楊梅區公所舉辦說明會。

(二)106 年 11 月 14 日召開專案小組會議。

八、公民或團體陳情意見：計 2 件，詳附表 2。

九、依專案小組初步建議意見，修正計畫書、圖，提請委員會審議。

決 議：本案照專案小組初步建議意見通過，變更內容綜理表及公民或團體陳情意見綜理表決議詳附表 1、附表 2。



附圖 1 變更位置示意圖

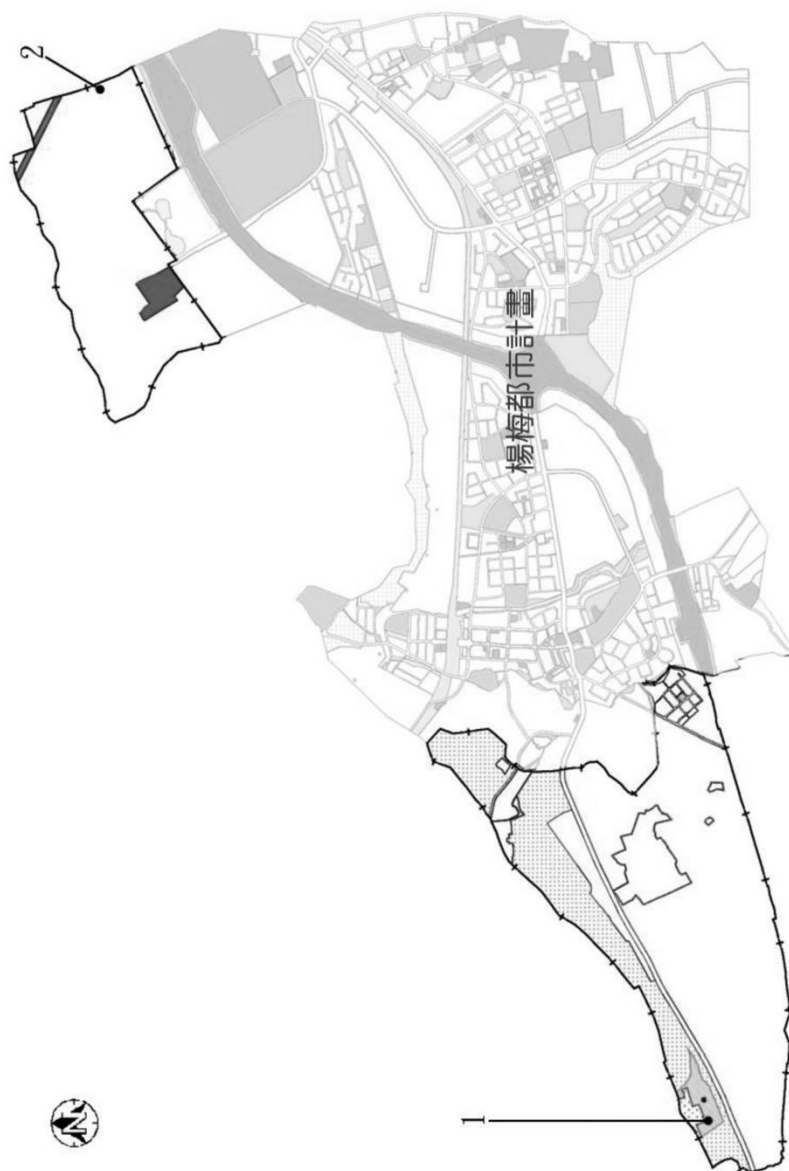
公開展覽草案

討論事項第 7 案

附表 1 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
1	計畫區西側之基地用地	墓地用地 (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。	照公展草案通過。	照專案小組初步建議意見通過。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



附圖 1 變更位置示意圖

附表 2 公民或團體陳情意見

編號	陳情人	陳情內容	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
1	費○汀、費○龍 陳情位置：長岡嶺段 707 地號等 10 筆土地	陳情理由： 1. 「高速公路楊梅交流道附近特定區計畫」自民國 66 年 9 月 1 日製定到現在已 40 年高速公路及匝道等早已建好定位，早應將原計畫註銷改為對交通上更有新需求及更新計畫來改進。 2. 「高速公路楊梅交流道附近特定區計畫」包括、「墓地用地」及「保護區」土地使用分區（或公共設施用地）土地取得方式為徵購、獎勵投資，需地機關為楊梅鎮公所，楊梅鎮公所迄今 40 年未能辦理徵購。政府為避免徵收抗爭衝突，已修改徵收條例以市價徵收，應將「高速公路楊梅交流道附近特定區計畫」註銷一因墓地及保護區土地與高速公路毫關連，而是楊梅區公所為取得墓地及保護區土地等利益而設計附入楊梅交流道案中，往年的醜事，還有保留的必要嗎？ 3. 本案附件： (1) 桃園縣政府都市計畫土地使用分區證明書一份。 (2) 長岡嶺段 707 至 716 土地地籍謄本一份。 建議事項： 1. 變更高速公路楊梅交流道附近特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案自民國 66 年 9 月 1 日製定迄今 40 年，因時代以不同，早該註銷，連同所規定「公共設施用地取得方式	不予採納。 理由： 1. 陳情土地位於墓地用地（長岡嶺段 708、709、711 及 712 地號）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。 2. 本次專案檢討辦理目的，係為解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，故陳情取消都市計畫名稱及保護區部分，非屬本專案檢討範疇。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情內容	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		為徵購、獎勵投資，需地機關為楊梅鎮公所」一併取消、保護區註銷，政府應專責辦理行政上事務，減少營業經營上業務，使土地可自由買賣，更希望政府放寬土地使用條件，因需求不同而不能發揮到土地上的特質。		
2	國防部軍備局 工程營產中心 北部地區工程 營產處 陳情位置：仁美段 204 地號等 24 筆土地	陳情理由： 桃園市楊梅區仁美段 204、204-1、204-2、205、205-1、206-1、206-2、217、219、221、223、225、227、229、231、231-1、232、232-1、233、234、236、238、地號等 22 筆農業區，面積 60,126.23 m ² ，同段 234-1 地號 1 筆綠地，面積 677.46 m ² ，及同段 235-1 地號 1 筆道路用地，面積 157.86 m ² ，現況位於營區範圍，為符合營區整體規劃使用，建議由「農業區」、「綠地」及「道路用地」變更為「機關用地」。	不予採納。 理由：本次專案檢討辦理目的，係為解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，故陳請農業區變更為機關用地部分，非屬本專案檢討範疇。	照專案小組初步建議意見通過。

附 件 三

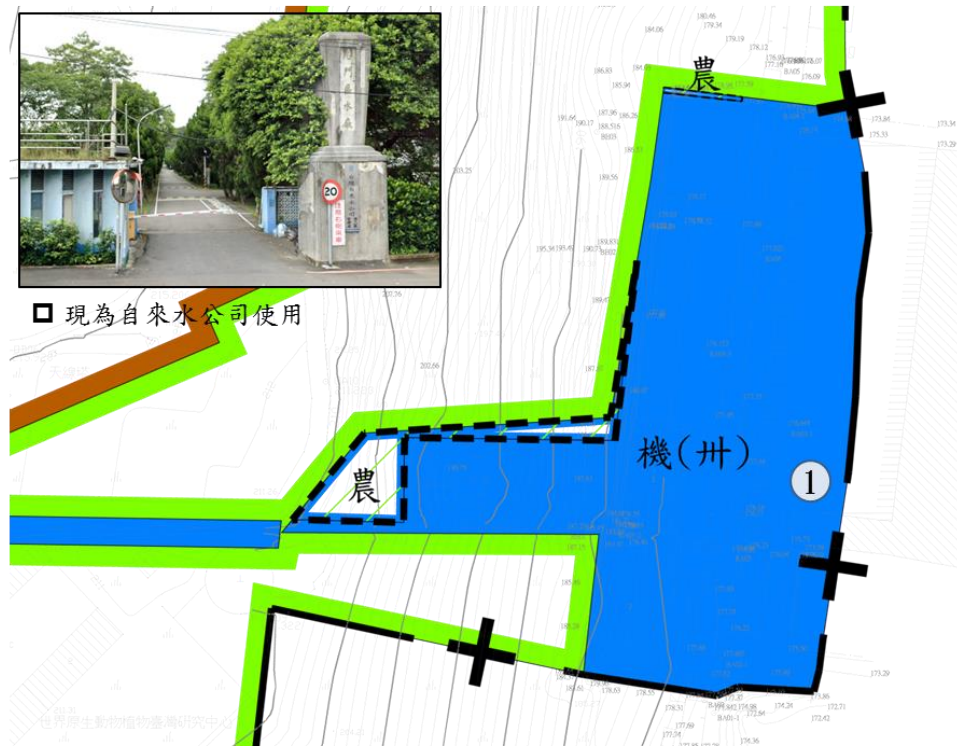
變 1～6 案之發展現況、土地權屬資料
及相關主管機關文件

公開展覽草案

楊梅都市計畫於民國62年9月14日擬定發布實施



□ 現為自來水公司使用



□ 變更範圍示意圖



□ 土地權屬分布示意圖

(原高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫之機一用地)

變1案之發展現況及土地權屬資料

檔 號：
保存年限：

台灣自來水股份有限公司北區工程處 函

地址：23447新北市永和區水源街52號
承辦人：郭耀庭
電話：0229282999
電子信箱：willis@mail.water.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國105年5月16日
發文字號：台水北一字第10500033240號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴局105年4月15日、105年4月19日及105年4月20日召開「桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案」等3場草案會議紀錄，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局105年5月11日桃都計字第1050013326號函、105年5月11日桃都計字第10500133261號函及105年5月12日桃都計字第10500133262號函。
- 二、經查於龍潭都市計畫機二用地及高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫機一用地，本處尚無用地需求。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：台灣自來水股份有限公司、本處第一課



裝

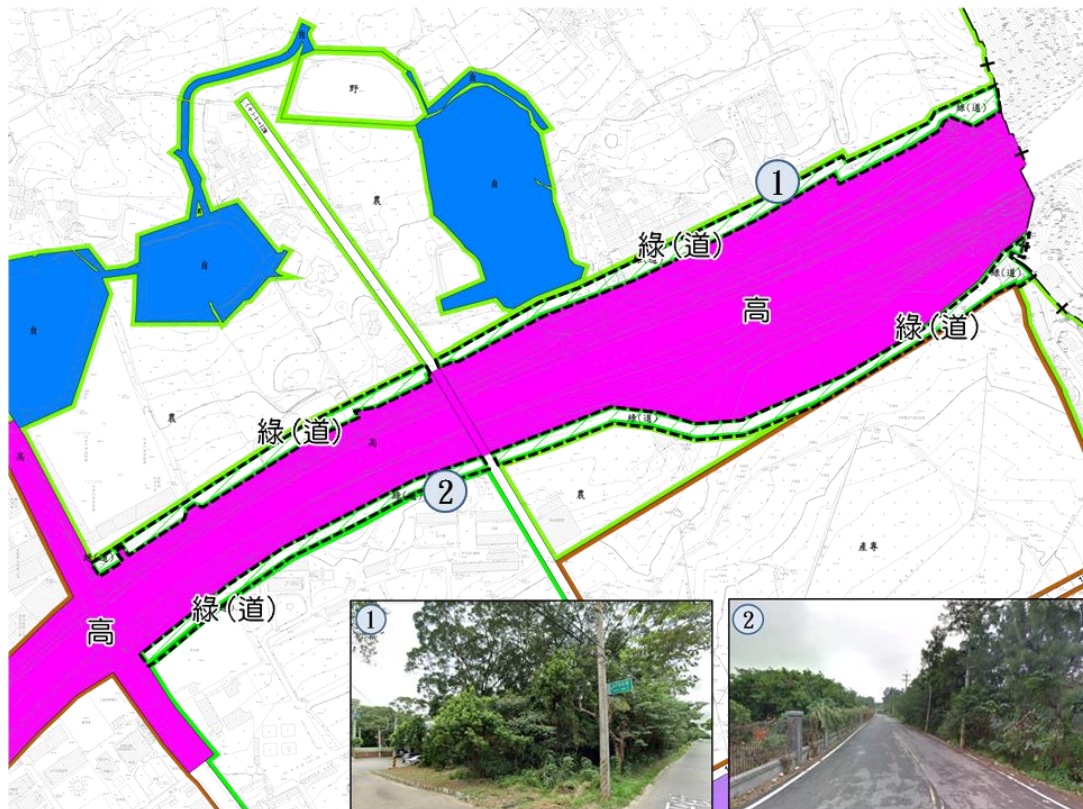
訂

線



公開展覽草案

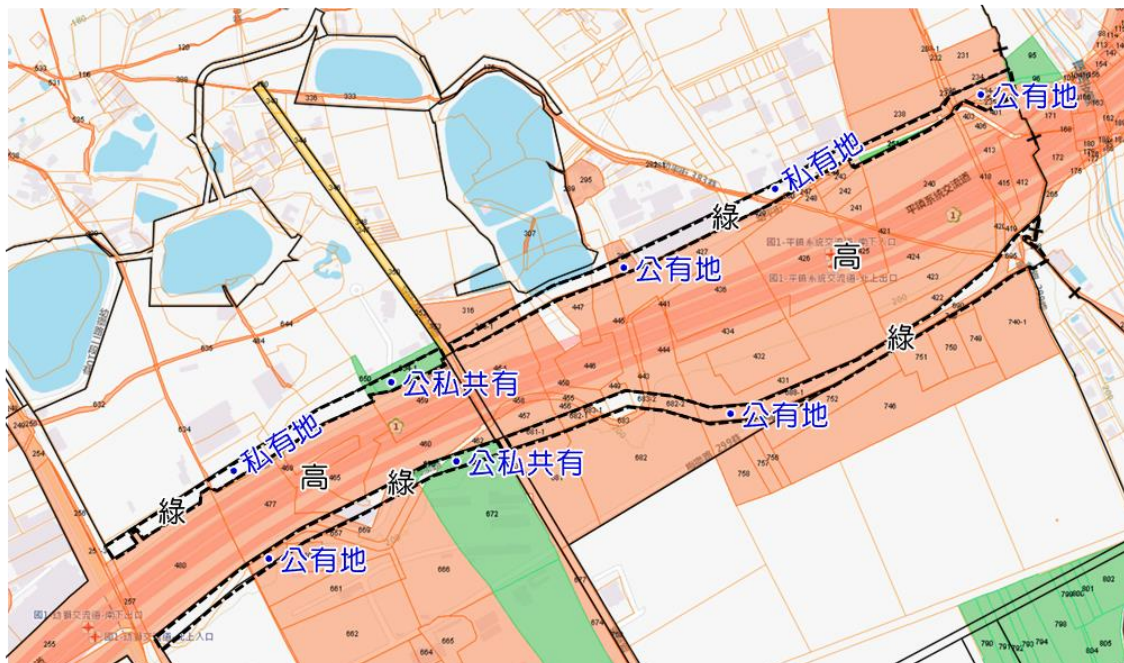
楊梅都市計畫於民國62年9月14日擬定發布實施



□ 變更範圍示意圖

□ 綠地使用現況

□ 部分綠地現況為道路(梅獅路)使用

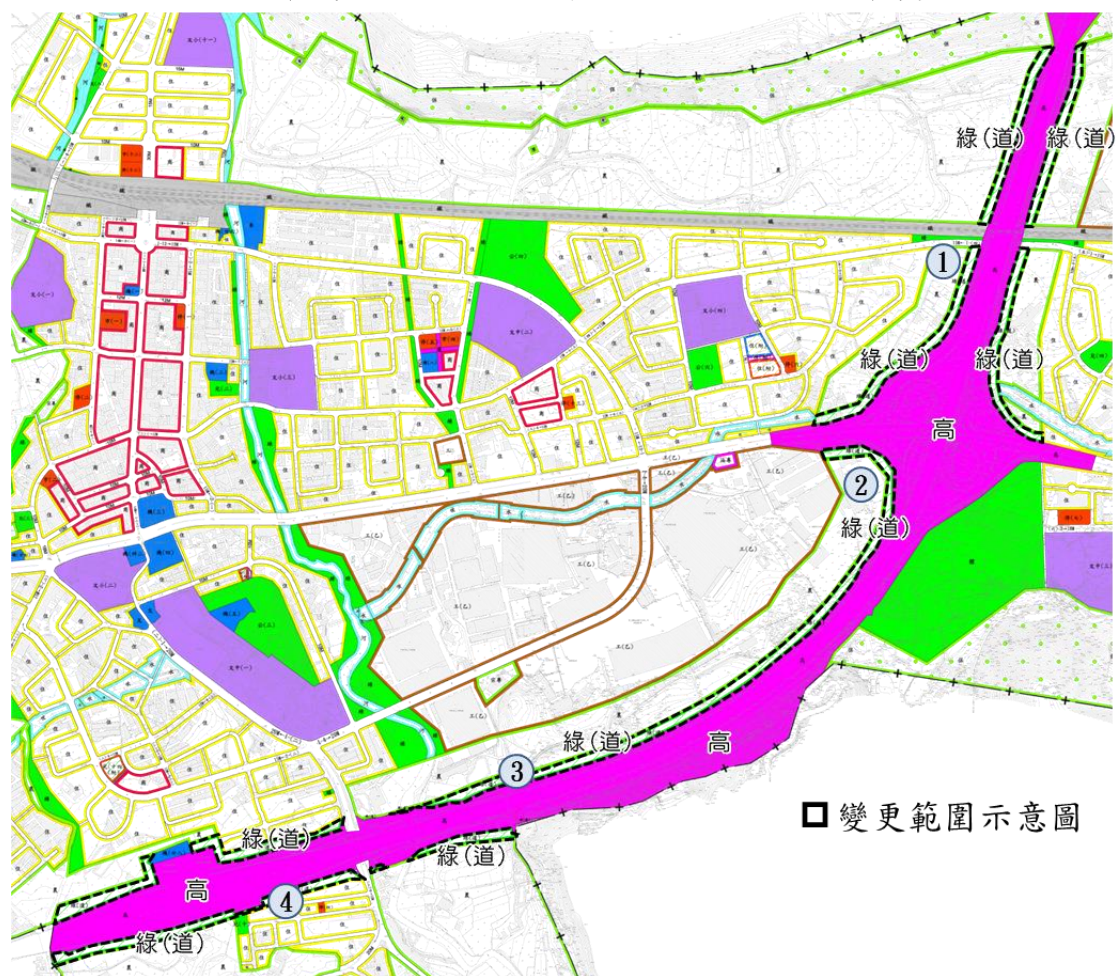


□ 土地權屬分布示意圖

變 2 案之發展現況及土地權屬資料(1/3)

公開展覽草案

楊梅都市計畫於民國62年9月14日擬定發布實施



□ 變更範圍示意圖



□ 綠地尚未開闢使用



□ 綠地尚未開闢使用



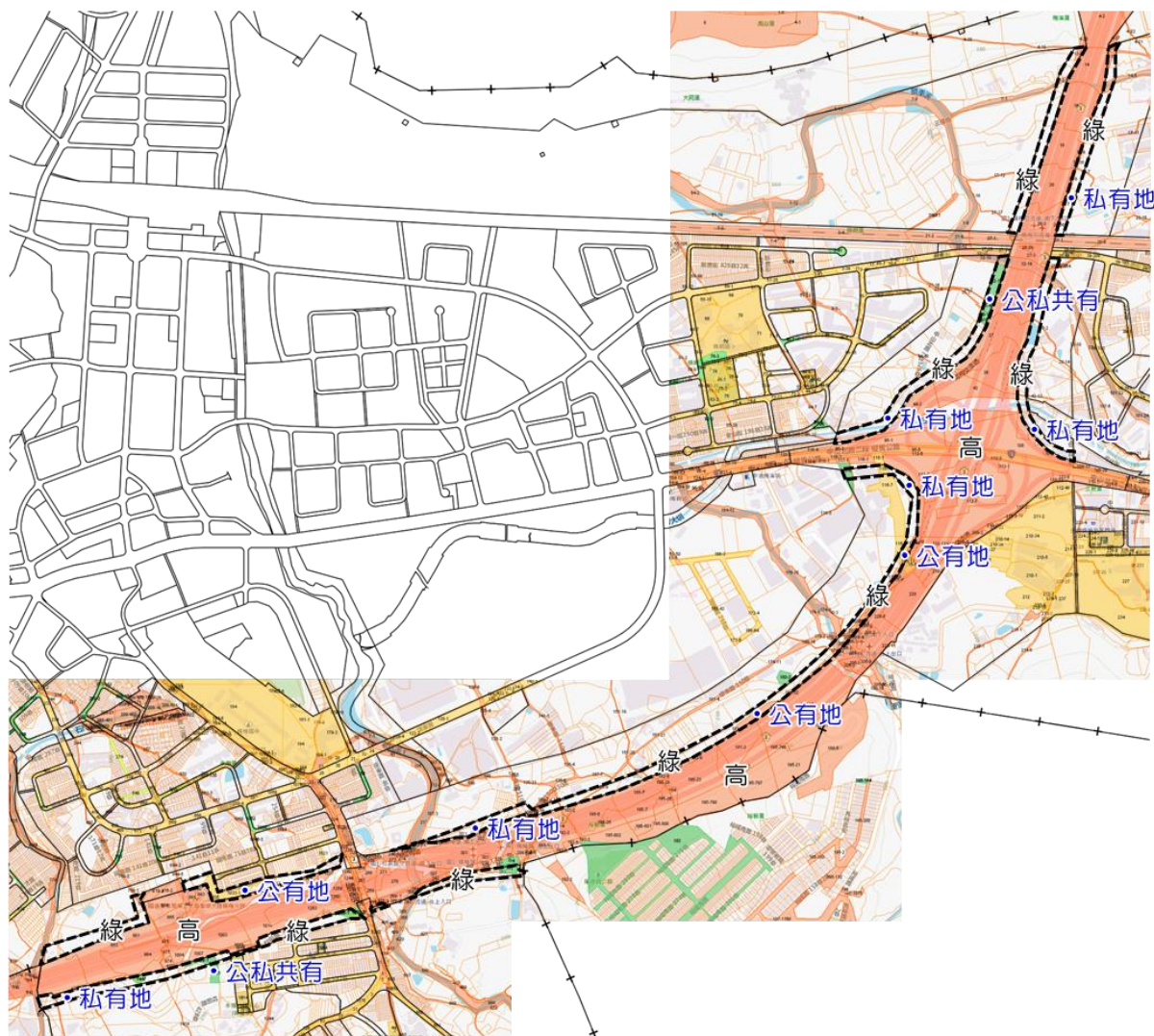
□ 綠地尚未開闢使用



□ 部分綠地現況為道路使用

變 2 案之發展現況及土地權屬資料(2/3)

楊梅都市計畫於民國62年9月14日擬定發布實施



□ 土地權屬分布示意圖

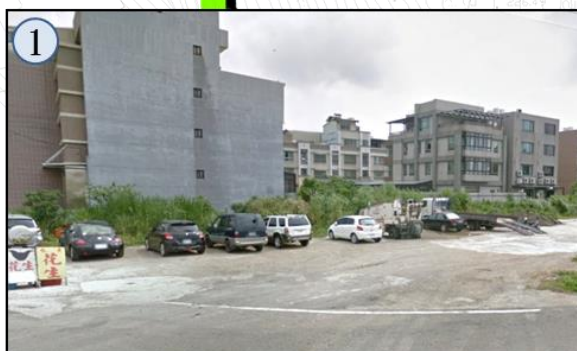
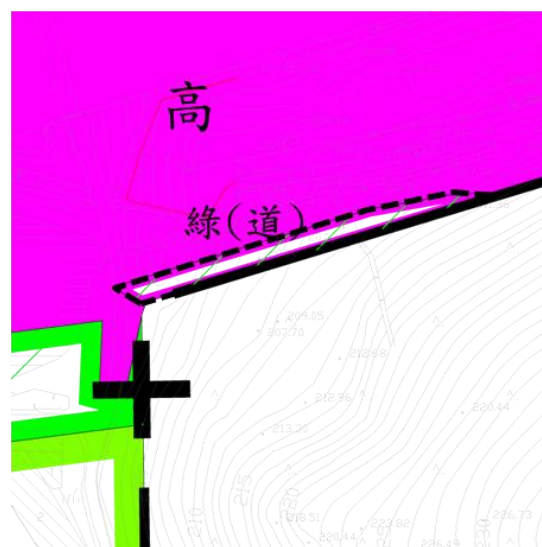
變 2 案之發展現況及土地權屬資料(3/3)

公開展覽草案

楊梅都市計畫於民國62年9月14日擬定發布實施



□ 變更範圍示意圖



□ 非屬國道1號路權



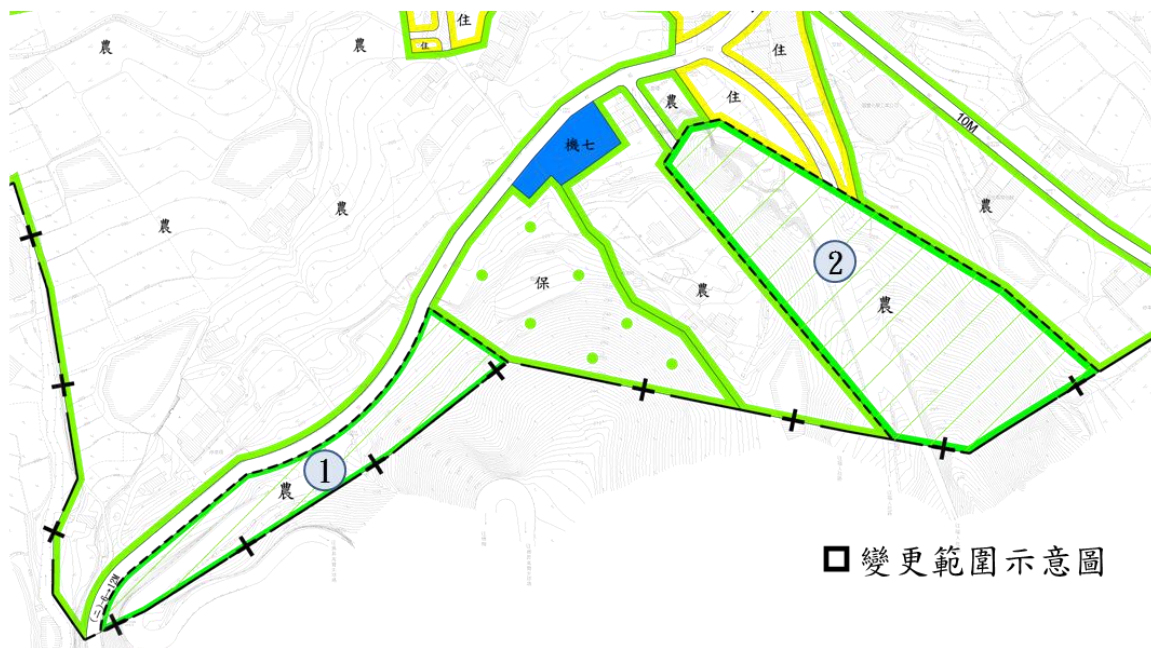
□ 土地權屬分布示意圖



變 3 案之發展現況及土地權屬資料

公開展覽草案

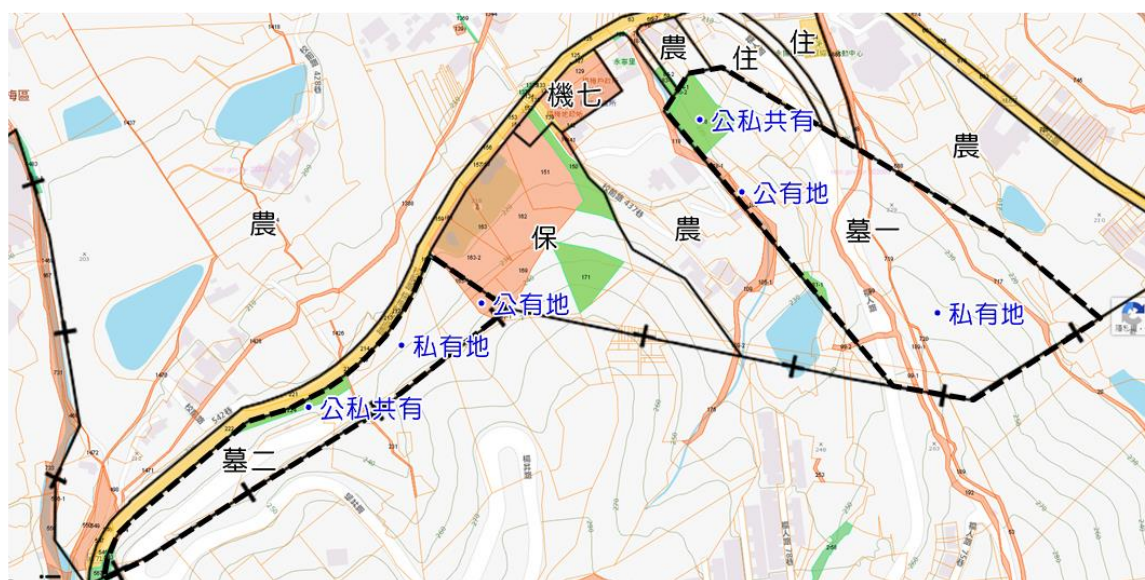
楊梅都市計畫於民國62年9月14日擬定發布實施



■ 墓二用地未開闢使用



■ 墓一用地未開闢使用



■ 土地權屬分布示意图

變 4 案之發展現況及土地權屬資料(1/2)

公開展覽草案

楊梅都市計畫於民國62年9月14日擬定發布實施



□ 變更範圍示意圖



□ 墓三用地南側未開闢使用



□ 土地權屬分布示意圖

變 4 案之發展現況及土地權屬資料(2/2)

檔 號：
保存年限：

桃園市政府民政局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號6樓
承辦人：陳燕惠
電話：03-3322101轉5631
傳真：03-3364817
電子信箱：10010803@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局

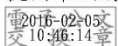
發文日期：中華民國105年2月5日
發文字號：桃民秘字第1050002125號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案」
第3場機關協調會(中壢平鎮、中壢龍岡、高速公路中內壢
、四鄉鎮、平鎮山子頂、楊梅、高速公路楊梅交流道、楊
梅富岡豐野等8區都市計畫)案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本府105年1月27日府都計字第10500225772號函辦理。
- 二、旨揭楊梅都市計畫公共設施用地：墓一、墓二等2筆土地
本局無使用需求。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：

A060700_都市105/02/05 10:59



191050003959 無附件

檔 號：
保存年限：

桃園市政府民政局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號6樓
承辦人：陳燕惠
電話：03-3322101轉5631
傳真：03-3364817
電子信箱：10010803@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國105年5月19日
發文字號：桃民秘字第1050009260號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關105年4月25日召開「桃園市各都市計畫公共設施用地
專案通盤檢討案」第4場草案研商會議(中壢龍岡、平鎮山
子頂、楊梅、高速公路楊梅交流道等4區都市計畫)，詳如
說明，請查照。

說明：

一、復貴局105年5月11日桃都計字第10500133263號函。

二、有關旨揭都市計畫用地需求說明如下：

(一)平鎮區山子頂124地號目前為第四公墓所在地，已實施
禁葬，唯仍有使用需求。

(二)楊梅區長岡嶺段704地號現為該區生命紀念園區(第5公
墓)，仍有使用需求，其餘未取得土地部分，則尚無使用
需求。

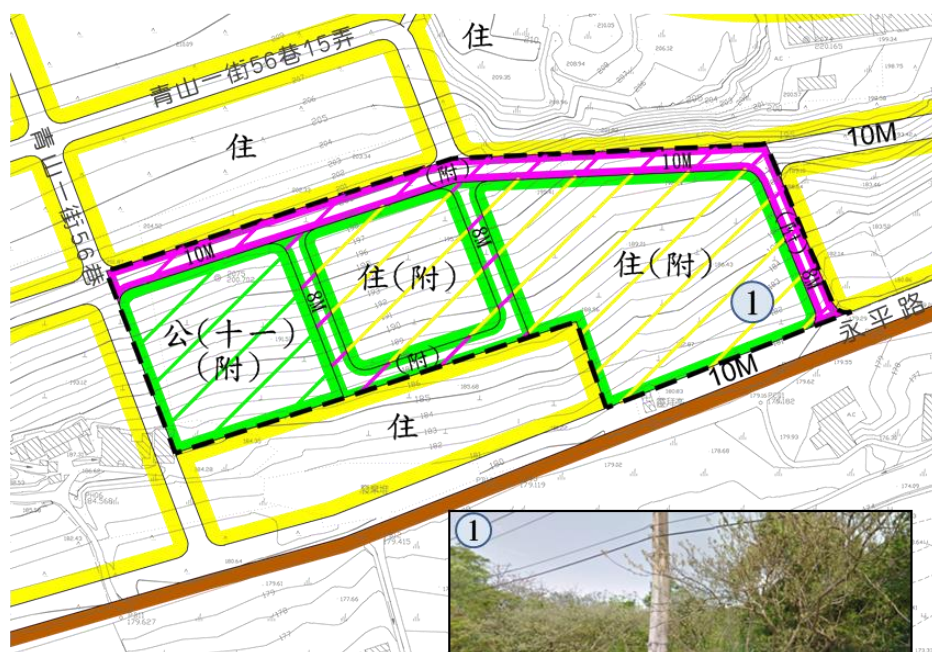
正本：桃園市政府都市發展局

副本：2016-05-19
交 09:28:19 章



公開展覽草案

楊梅都市計畫於民國62年9月14日擬定發布實施



□ 變更範圍示意圖



□ 公十一用地使用現況



□ 土地權屬分布示意圖

變 5(1) 案之發展現況及土地權屬資料

公開展覽草案

楊梅都市計畫於民國62年9月14日擬定發布實施



□ 變更範圍示意圖



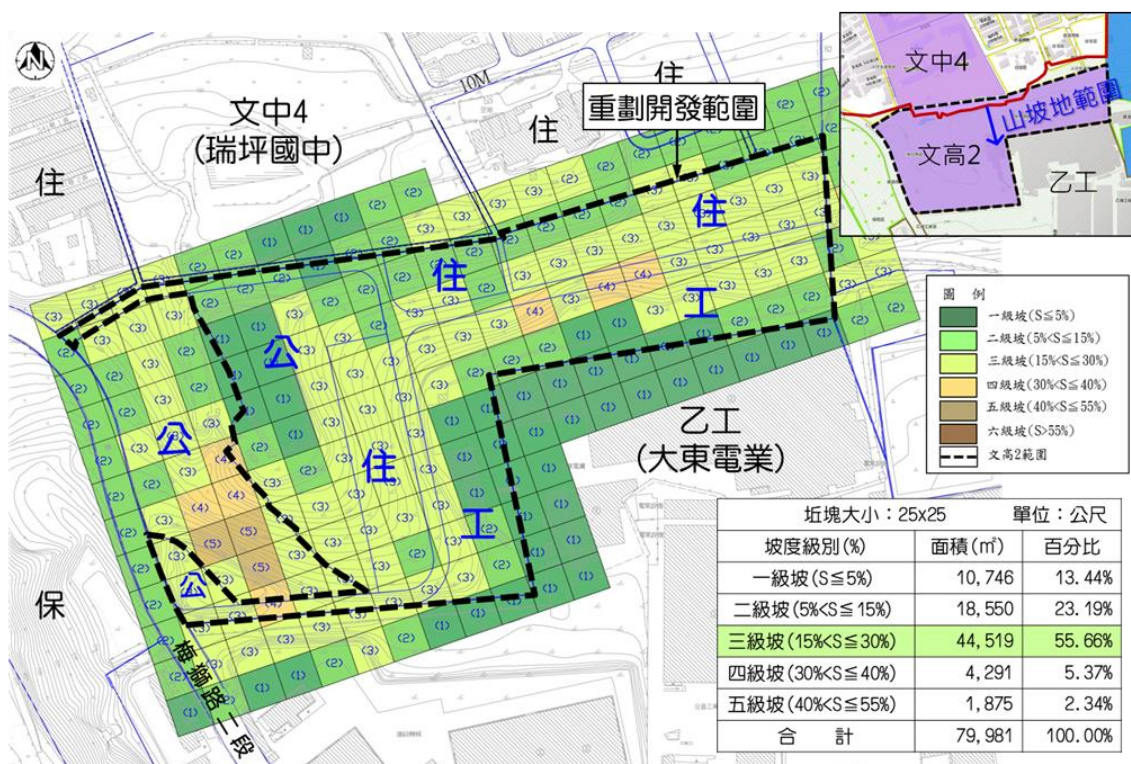
□ 文高二用地使用現況



□ 土地權屬分布示意圖

變 5(2) 案之發展現況及土地權屬資料

文高二坡度分析示意圖（20M*20M方格）



□ 因應處理措施

1. 本案涉及山坡地範圍，後續進行開發時應依規定擬具水土保持計畫，如屬依法應進行環境影響評估者，應檢附環境影響評估審查結果一併送核。
2. 申請建築使用時，應依山坡地建築管理辦法相關規定辦理。

變 5(2) 案之現況坡度分析及因應處理措施

抄 本

發文方式：電子交換（第一類，不加密）

檔 號：

保存年限：

桃園縣政府教育局 函

地址：33001桃園縣桃園市縣府路1號14樓

承辦人：鄭儀萍

電話：03-3322101#7406

傳真：03-3380497

電子信箱：civ014@ms.tyc.edu.tw

受文者：本府城鄉發展局等

發文日期：中華民國103年10月14日

發文字號：桃教設字第1030074149號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴局辦理「變更楊梅都市計畫（第四次通盤檢討）案」
之文高用地(文高二)有無保留必要一案，復如說明，請查
照。

說明：

一、復 貴局103年7月16日桃城都字第1030013214號、教育部國民及學前教育署103年8月13日臺教國署秘字第1030084643號函。

二、有關座落楊梅市梅獅段70地號等26筆土地是否有保留之必要，
說明如下：

(一)設立國立高中經教育部國民及學前教育署評估目前尚無新
設國立高中之規劃。

(二)設立縣立高中之評估如下：

1、103學年度全縣國中畢業生人數為27,194人，而楊梅市
國中畢業生2,344人，楊梅市公私立高中職103學年度招
生本縣學生數計3,017人(楊梅高中594人、大華高中34
人、永平工商1,074人、治平高中1,315人)。

2、就免試入學共同就學區規劃而言，楊梅市列為本縣與竹
苗區之新竹縣新埔鎮、關西鎮、新豐鄉、湖口鄉雙方間
之共同就學區，即楊梅市國中畢業生除可選桃連區高中

職外，並可同時選擇竹苗區關西高中等5所學校。

- 3、因目前高中容納人數已有供過於求的趨勢，及依本府民政局103年8月份桃園縣各鄉鎮市人口年齡層統計表顯示，受少子化影響，桃園縣各年齡層總人口數及楊梅市各年齡層人口數持續逐年下滑，另依預估未來10年楊梅市國中應屆畢業生人數統計表顯示103學年度有小幅增加，惟往後幾年預估人數仍呈下滑趨勢，至108學年度預估人數約2萬1,894人教101學年度減少約6,413人，畢業生人數亦呈下滑現象，故該區應無增設縣立高中之急迫需求。

三、綜上，經評估，考量目前高中容納人數已有供過於求的趨勢，及現階段少子化情形日益嚴重，該地區無增設高中之需求，故旨揭文高用地無保留之必要。

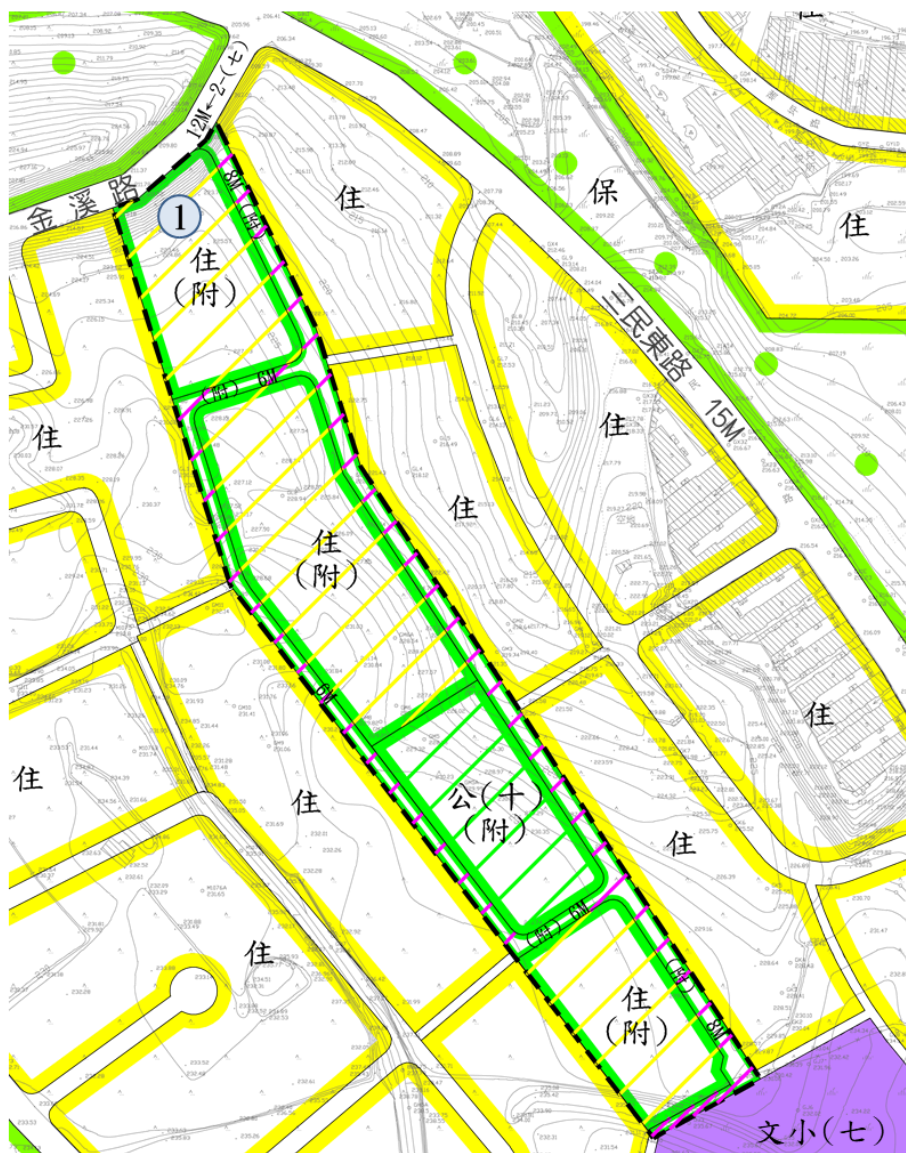
正本：本府城鄉發展局

副本：教育部國民及學前教育署、本府教育局中等教育科

電子交換：教育部國民及學前教育署

郵寄：本府城鄉發展局、本府教育局中等教育科

楊梅都市計畫於民國62年9月14日擬定發布實施

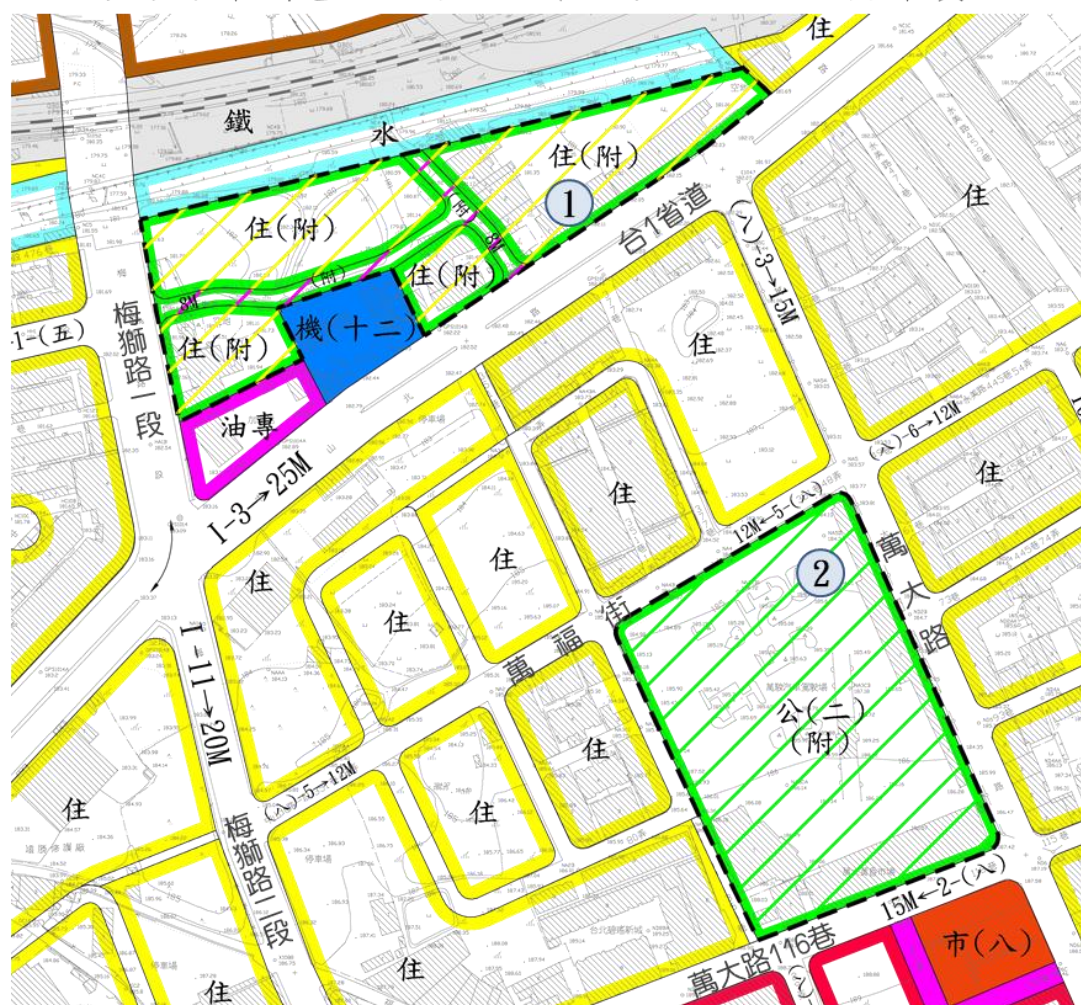


□ 變更範圍示意圖



□ 公十用地使用現況

楊梅都市計畫於民國62年9月14日擬定發布實施



□ 變更範圍示意圖



□ 公一用地使用現況

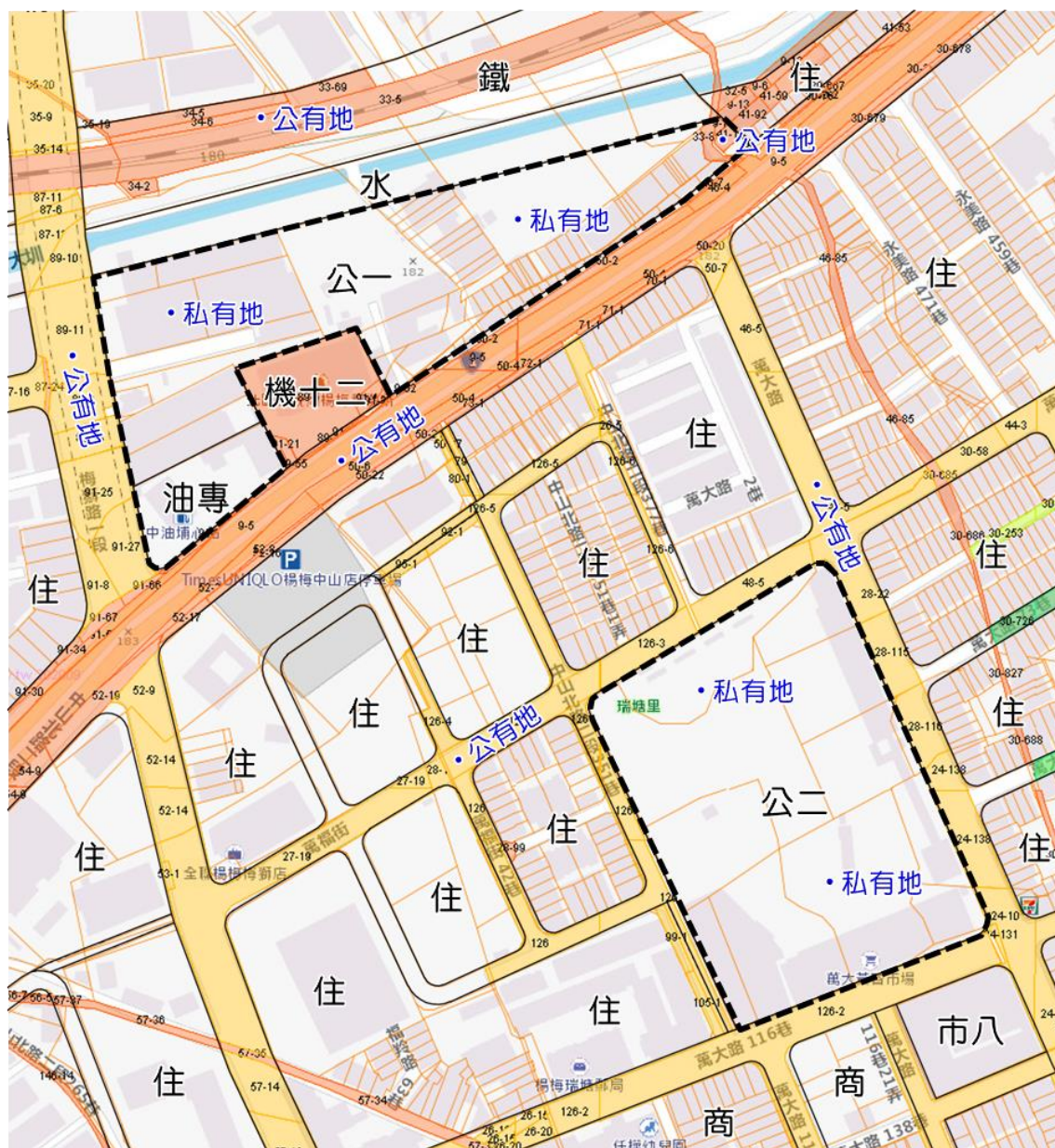


□ 公二用地使用現況

變 5(4)案之發展現況及土地權屬資料(1/10)

公開展覽草案

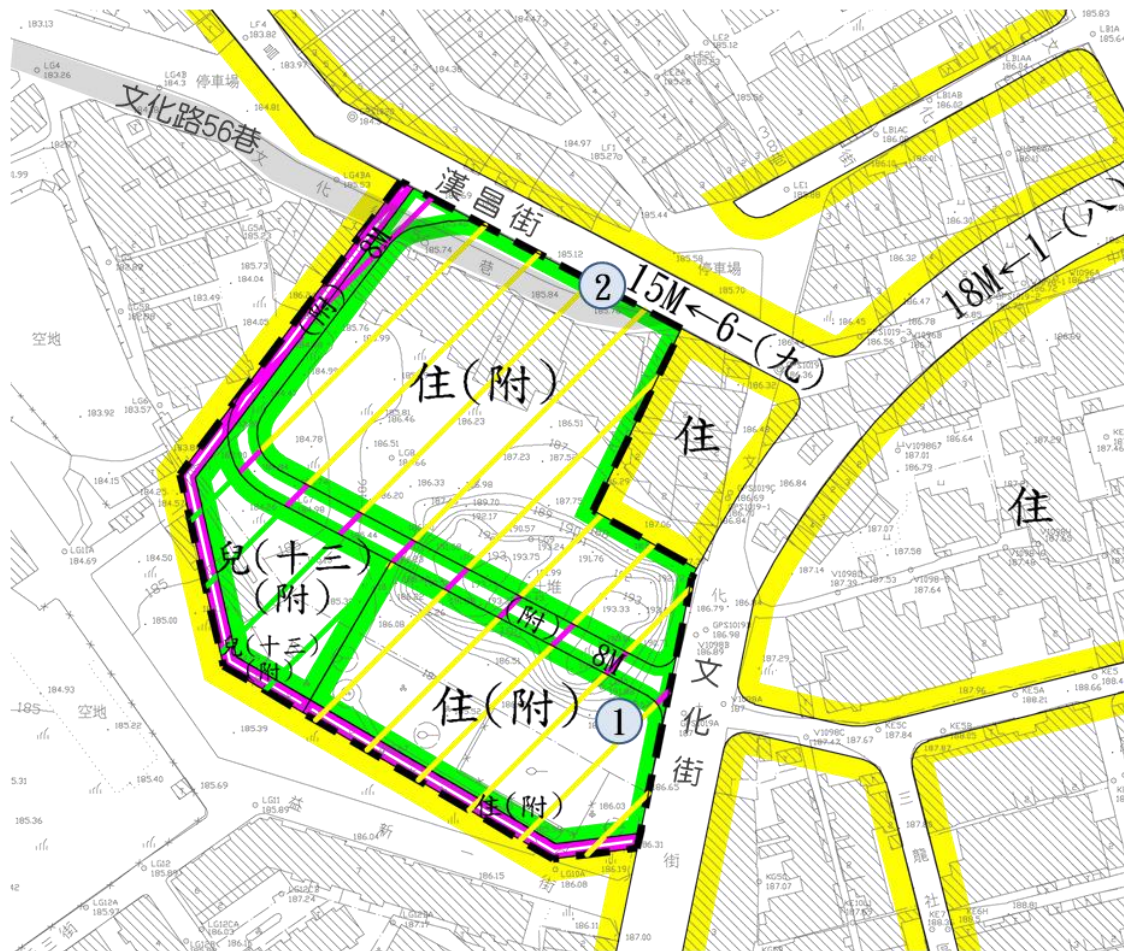
楊梅都市計畫於民國62年9月14日擬定發布實施



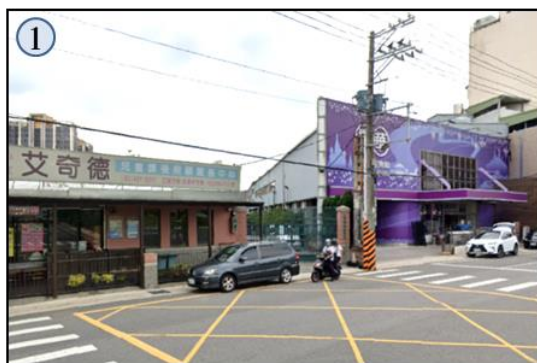
□ 土地權屬分布示意圖

變 5(4)案之發展現況及土地權屬資料(2/10)

楊梅都市計畫於民國62年9月14日擬定發布實施



□ 變更範圍示意圖



□ 公五用地使用現況

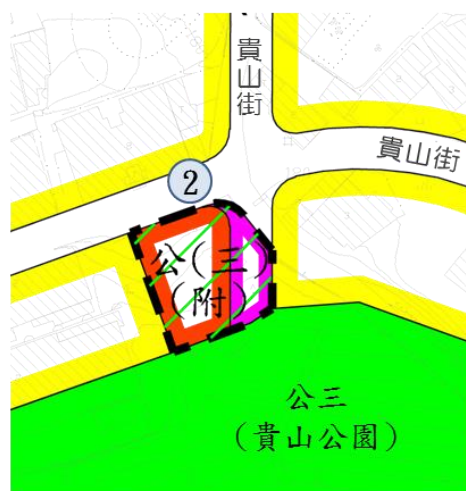


□ 既有巷道(文化路56巷)與計畫道路交織情形

變 5(4)案之發展現況及土地權屬資料(3/10)

公開展覽草案

楊梅都市計畫於民國62年9月14日擬定發布實施



□ 變更範圍示意圖



□ 市三用地使用現況



□ 停三用地使用現況



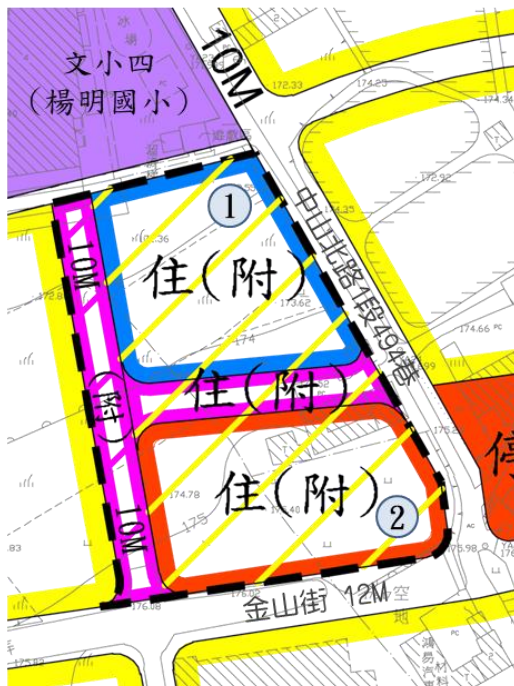
□ 土地權屬分布示意圖



變 5(4)案之發展現況及土地權屬資料(5/10)

公開展覽草案

楊梅都市計畫於民國62年9月14日擬定發布實施



□ 變更範圍示意圖



□ 機九用地使用現況



□ 市五用地使用現況

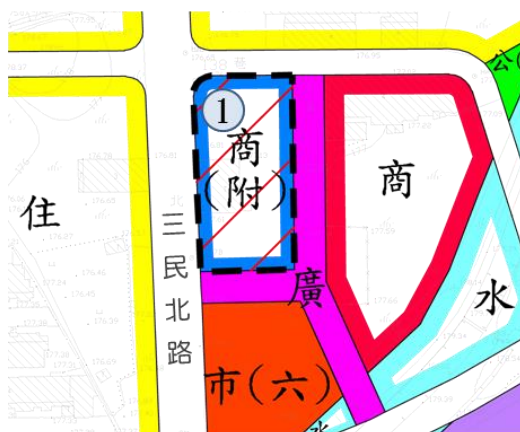


□ 土地權屬分布示意圖

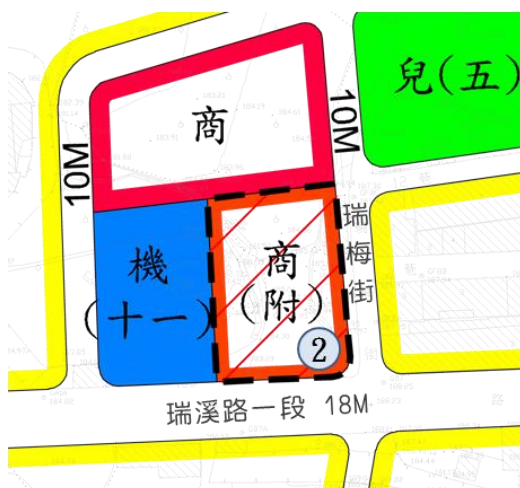
變 5(4)案之發展現況及土地權屬 資料(6/10)

公开展覽草案

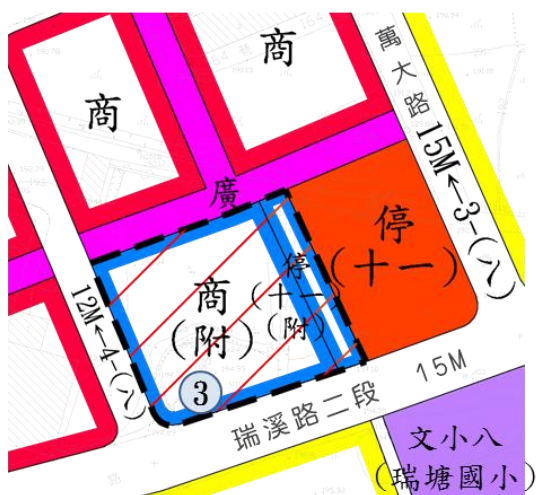
楊梅都市計畫於民國62年9月14日擬定發布實施



□ 機十土地使用現況



□ 市七土地使用現況



□ 機十三土地使用現況

□ 變更範圍示意圖

變 5(4)案之發展現況及土地權屬資料(7/10)

楊梅都市計畫於民國62年9月14日擬定發布實施



□ 土地權屬分布示意圖

公开展覽草案

楊梅都市計畫於民國62年9月14日擬定發布實施



■ 變更範圍示意圖



□ 機十四用地使用現況



□ 市九用地使用現況



□ 土地權屬分布示意圖

變 5(4)案之發展現況及土地權屬資料(9/10)

公開展覽草案

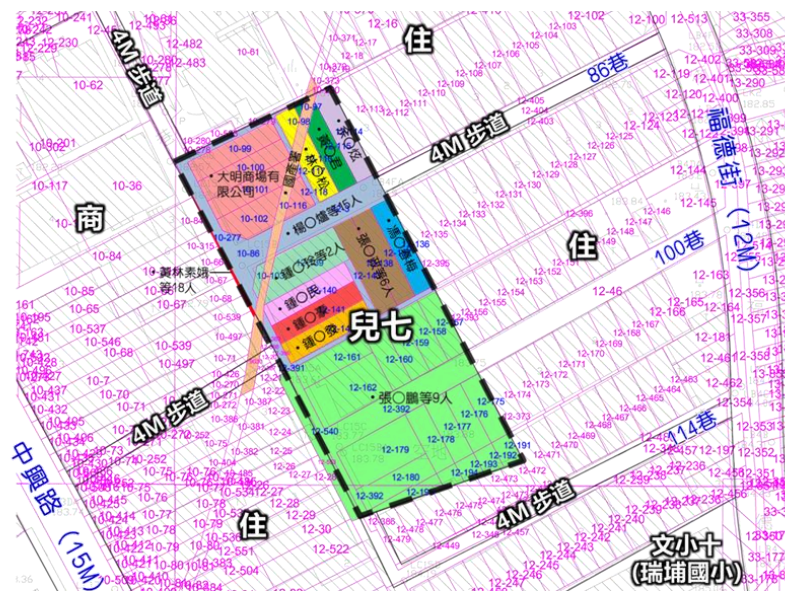
楊梅都市計畫於民國62年9月14日擬定發布實施



□ 兒七用地使用現況



□ 兒七用地使用現況



□ 土地權屬分布示意圖

變 5(4) 案之發展現況及土地權屬資料(10/10)

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府交通局 函

33001
桃園市桃園區縣府路1號2樓

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號新棟
8樓

承辦人：蘇奕瑄

電話：03-3322101 #6866

電子信箱：10013089@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國105年5月30日

發文字號：桃交停字第1050019712號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送修正後「桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討
需求評估資料表」1份，復請查照。

說明：復貴局105年5月13日府都計字第1050116070號開會通知單。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：

局長高邦基

都市計畫科 105/05/31 10:40



191050016667

有附件

第1頁 共1頁

都市計畫名稱：楊梅都市計畫

公共設施 用地名稱	劃設情形		需求情形	備註	已取得	未取得
	編號	面積 (公頃)				
停車場用地	停一	0.12	維持使用	新成立體停車場	0.12	0
停車場用地	停二	0.18	維持使用	大模停車場	0.18	0
停車場用地	停三	0.04	建議解編	私有土地，現況為樹叢，且面積過小	0	0.04
停車場用地	停四	0.04	維持使用	永福停車場	0.04	0
停車場用地	停五	0.15	維持使用	生命自立停車場	0.15	0
停車場用地	停六	0.12	維持使用	金山停車場	0.12	0
停車場用地	停七	0.28	維持使用	瑞溪停車場	0.28	0
停車場用地	停八	0.26	維持使用	三元停車場	0.26	0
停車場用地	停九	0.24	維持使用	便利商店+空地	0	0.24
停車場用地	停十	0.27	維持使用	瑞坪停車場	0.27	0
停車場用地	停十一	0.25	維持使用	瑞璫停車場	0.25	0
停車場用地	停十二	0.18	維持使用	梅高停車場	0.18	0
停車場用地	停十三	0.07	維持使用	四維停車場	0	0.07
停車場用地	※停	0.36	三龍、金龍新村細部計畫	無此計畫	0.36	0
停車場用地	※停	0.19	埔新新社區細部計畫	無此計畫	0.19	0

變5(4)案主管機關無使用需求之文件

公開展覽草案

「桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案」第3場機關協調會(中壢平鎮、中壢龍岡、高速公路中內壢、四鄉鎮、平鎮山子頂、楊梅、高速公路楊梅交流道、楊梅富岡豐野等8區都市計畫)會議紀錄

- 一、開會時間：105年01月08日(星期五)上午9時30分
- 二、開會地點：本府2樓206會議室
- 三、出席單位：(如簽到簿)
- 四、會議主持人：黃主任秘書穗鵬 記錄：柯佩婷
- 五、會議簡報：略
- 六、與會單位意見及會議結論：

- (一)請規劃單位依下列各表之公設需求情形錄案研處，評估其整體開發之可行性，並納入後續規劃參考。
- (二)交通局交通事件裁決處(辦公廳舍)提供用地需求資料，俾利錄案研處。
- (三)下列各表尚未確認之公共設施用地，請各權責單位於文到次日起7天內提供需求意見，俾納入本專案規劃參考。

表1 中壢平鎮都市擴大修訂計畫公共設施用地需求情形

公共設施 用地名稱	劃設情形		需求情形	備註
	編號	面積 (公頃)		
機關用地	機一	0.48	請交通局交通事件裁決處提供辦公廳舍需求資料	鐵皮屋
	機二	0.58	維持使用	中壢憲兵分隊、國稅局中壢第二辦公室、台灣電力公司、台灣菸酒公司、土地銀行、合作金庫
	機三	0.62	維持使用	警察局中壢分局
	機五	0.62	請經濟部標檢局提供意見	經濟部標檢局

公開展覽草案

公共設施 用地名稱	劃設情形		需求情形	備 註
	編號	面積 (公頃)		
快速道路 用地	快道	1.06	維持使用	
墓地用地	墓	1.82	維持使用	

表 6 楊梅都市計畫公共設施用地需求情形

公共設施 用地名稱	劃設情形		需求情形	備註
	編號	面積 (公頃)		
機關用地	機一	0.08	維持使用，中華電信建議變更為電信專用區	中華電信
	機二	0.21	維持使用	郵局
	機三	0.49	維持使用	楊梅區公所
	機四	0.61	維持使用	警察局楊梅分局、戶政事務所
	機五	0.42	業務單位提供資料，再詢問各單位需求	
	機六	0.27	維持使用	茶業改良場
	機七	2.18	維持使用	戶政事務所、衛生所、地政事務所
	機八	0.18	維持使用	楊梅消防分隊
	機九	0.27	各單位無使用需求	荒地
	機十	0.18	各單位無使用需求	鐵皮屋、貨車停車場
	機十一	0.20	各單位無使用需求	菜園
	機十二	0.24	維持使用	北區國稅局楊梅稽徵所
	機十三	0.39	各單位無使用需求	菜園
	機十四	0.28	各單位無使用需求	樹林、荒地
	機十七	0.09	維持使用	草湳派出所
	機十八	0.86	維持使用	茶業改良場
	機十九	0.38	各單位無使用需求	荒地，三龍新村、金門新村及鄰近地區細部計畫

公开展覽草案

公共設施 用地名稱	劃設情形		需求情形	備註
	編號	面積 (公頃)		
	機二十	0.56	維持使用	茶業改良場
	機二十一	10.48	維持使用	茶業改良場
	機二十二	6.09	維持使用	茶業改良場
	機二十三	0.43	維持使用。修正分區名稱為 車站用地	新竹客運楊梅站
	機二十四	0.27	維持使用	台灣菸酒公司
	機二十五	0.92	維持使用	仁愛之家
	機二十六	0.04	維持使用	自來水公司
	機二十七	0.07	維持使用	稅捐稽徵處楊梅分處
	機二十八	0.18	維持使用	國道公路警察局楊梅 分隊
	機三十一	0.30	維持使用	配合埔心消防分隊設 置
電路鐵塔 用地	塔	0.15	維持使用	共 9 處
自來水事 業用地	自	3.60	維持使用	
學校用地	文小一	2.19	維持使用	楊心國小
	文小二	1.93	維持使用	楊梅國小
	文小三	2.21	維持使用	大同國小
	文小四	2.33	維持使用	楊明國小
	文小五	2.00	維持使用	瑞楊國小
	文小六	3.40	維持使用	楊光國民中小學
	文小七	2.22	請教育局提供意見	
	文小八	2.36	維持使用	瑞塘國小
	文小九	1.55	維持使用	四維國小
	文小十	1.56	維持使用	瑞埔國小
	文小十一	1.98	請教育局提供意見	棒壘球、槌球場
	文中一	6.66	維持使用	楊梅國中
	文中二	3.38	維持使用	楊明國中
	文中三	3.64	維持使用	楊光國民中小學
	文中四	3.68	維持使用	瑞坪國中
	文中五	3.73	維持使用	仁美國中
	文高一	5.60	維持使用	楊梅高中

檔 號：
保存年限：

桃園市政府經濟發展局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號2樓
承辦人：劉麗子
電話：03-3322101*5266-9
電子信箱：092011@mail.tycg.gov.tw

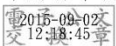
受文者：本府都市發展局

發文日期：中華民國104年9月2日
發文字號：桃經市字第1040030311號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：本文附件請至本府附件下載區(<http://attach.tycg.gov.tw/>)下載，附件驗證碼：5N5WJJ

主旨：檢送本局市場用地評估需求資料一份，請查照。

說明：復貴局104年8月17日桃都計字第1040027419號函。

正本：本府都市發展局

副本：

裝

訂

線



公開展覽草案

序號	都市計畫區	市場用地編號	地段	地號	位置	面積(公頃)	土地權屬	土地管理機關	開闢情形	使用現況	用地處理建議
103	葉林都市計畫	市零四	竹園段拔子林小段	194、194-1、195 地號	文小二東側、田園社區西側	0.3	私有	私有		空地	D. 建議變更市場用地為其他分區
104	八德都市計畫	(市)	福興段	662、663、664、656 地號	廣興路、建國路	0.13	公有	八德市公所	已開闢	八德公有零售市場	A. 建議維持市場用地
105	新屋都市計畫	市一	新生段	1136(商業區) 1137 1140(商業區)	中正路、中興北路	0.14	公有	新屋鄉公所	已開闢	第一公有零售市場	A. 建議維持市場用地
106	新屋都市計畫	市二	中華段	362 地號	新福二路、大仁街	0.16	公有	新屋鄉公所	已開闢	停車場	D. 建議變更市場用地為其他分區
107	頭洲都市計畫	市一(附)			楊梅區民族路五段 227 巷	0.20				接待中心	D. 建議變更市場用地為其他分區
108	頭洲都市計畫	市二(附)			中壢區松勇路、松信路	0.42				空地	D. 建議變更市場用地為其他分區
109	頭洲都市計畫	市三(附)	頭洲段	1070 號	中山東路二段、766 巷路口	0.27	公有	工商發展局公用事業科		空地	D. 建議變更市場用地為其他分區
110	楊梅都市計畫	市二	楊梅段	77-19、77-23、77-277	楊梅市紅梅里武營街、復華街	0.1	公有	楊梅市公所	已開闢	第一公有零售市場	A. 建議維持市場用地
111	楊梅都市計畫	市一	楊梅段	44-54、44-55、44-56	楊梅市大成路、大平街、大模路	0.24	公有	楊梅市公所	已開闢	大成公有市場	A. 建議維持市場用地
112	楊梅都市計畫	市三	永福段	492	環南路、民治街	0.22	私有	私有		空地	D. 建議變更市場用地為其他分區

變 5(4)案主管機關無使用需求之文件

公開展覽草案

序號	都市計畫區	市場用地編號	地段	地號	位置	面積(公頃)	土地權屬	土地管理機關	開闢情形	使用現況	用地處理建議
113	楊梅都市計畫	市四	二重溪段	51-3	自立街	0.17	私有	私有	已開闢	多目標使用·楊梅商場	A.建議維持市場用地
114	楊梅都市計畫	市五	大金山下段大金山下小段	72-1、73-7、73-1、73-6	金山街	0.27	私有	私有		空地	D.建議變更市場用地為其他分區
115	楊梅都市計畫	市六	頭重溪段	82-6、82-10、43-10、39-98	三民北路、三元街	0.19	私有	私有		空地	D.建議變更市場用地為其他分區
116	楊梅都市計畫	市七	頭重溪段	159-5、159-6、157-6、157-18、160-20、160-4	瑞溪路一段、瑞梅街	0.22	私有	私有		空地	D.建議變更市場用地為其他分區
117	楊梅都市計畫	市八	草湳坡段埔心小段	24-6	萬大路、瑞梅街	0.23	私有	私有	已開闢	多目標使用·元福商業市場大樓	A.建議維持市場用地
118	楊梅都市計畫	市九	梅獅段	1124	金溪路、瑞坪路	0.37	私有	私有		空地	D.建議變更市場用地為其他分區
119	楊梅都市計畫	市十	草湳坡段埔心小段	20-19	文化街、五守街	0.14	私有	私有	已開闢	多目標使用·文化金都商場	A.建議維持市場用地
120	楊梅都市計畫	市十一	草湳坡段埔心小段	33-91、33-330、33-322、33-331、33-323、33-324、33-91、33-325、33-326、33-327、33-328、33-329、33-345、33-358、33-357、33-348、33-349、33-350、33-351、33-340、33-337、33-338	新興街	0.21	私有	私有	已開闢	私有市場	C.未徵收、已高度利用·建議維持市場用地·可獎勵其進行更新

變 5(4)案主管機關無使用需求之文件

中壢都會生活圈-楊梅都市計畫及高速公路楊梅交流道附近特定區計畫公共設施用地專案通盤檢討案 市長專案報告 會議紀錄

一、開會時間：107 年 1 月 8 日(星期一)上午 8 時 30 分

二、開會地點：本府 12 樓 1202 會議室

三、主持人：鄭市長文燦

記錄：張媛婷

四、出席人員及單位：詳會議簽到簿

五、主席致詞：略

六、本府都市發展局報告：略

七、結論：

(一)本市中山高速公路 2 側綠地均維持，不予變更，以因應未來交通需求，增設為道路。另為保障地主權益，該綠地用地如申請容積移轉，工務局應同意收受，以利本府取得用地。

(二)機 11 用地，保留供地方設置活動中心等公共設施使用，不予變更。

(三)機 13 用地，變更部分為停車場用地，與停 11 用地合併為 0.3 公頃，以達停車場設置規模，其餘部分維持變更為商業區。

(四)考量市地重劃執行彈性，請都發局及地政局研議將楊梅都計區拆分市地重劃區辦理之可行性。

八、散會：上午 9 時 10 分。

檔 號：
保存年限：

桃園市政府工務局 函

地址：330206桃園市桃園區縣府路1號新棟
7樓

承辦人：張緹玲

電話：03-3322101#6794

電子信箱：10039304@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國110年7月29日

發文字號：桃工景字第1100028333號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴局函詢「變更楊梅都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」，需評估楊梅區兒童遊樂場用地(二)、(七)一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴局110年7月16日桃都計字第1100024813號函附陳情人等人陳情意見表辦理。
- 二、查旨揭地號土地全屬私人所有，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，故本局無旨揭用地開闢計畫及使用需求，請貴局依都市計畫通盤檢討權責卓處。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：桃園市政府工務局景觀工程科

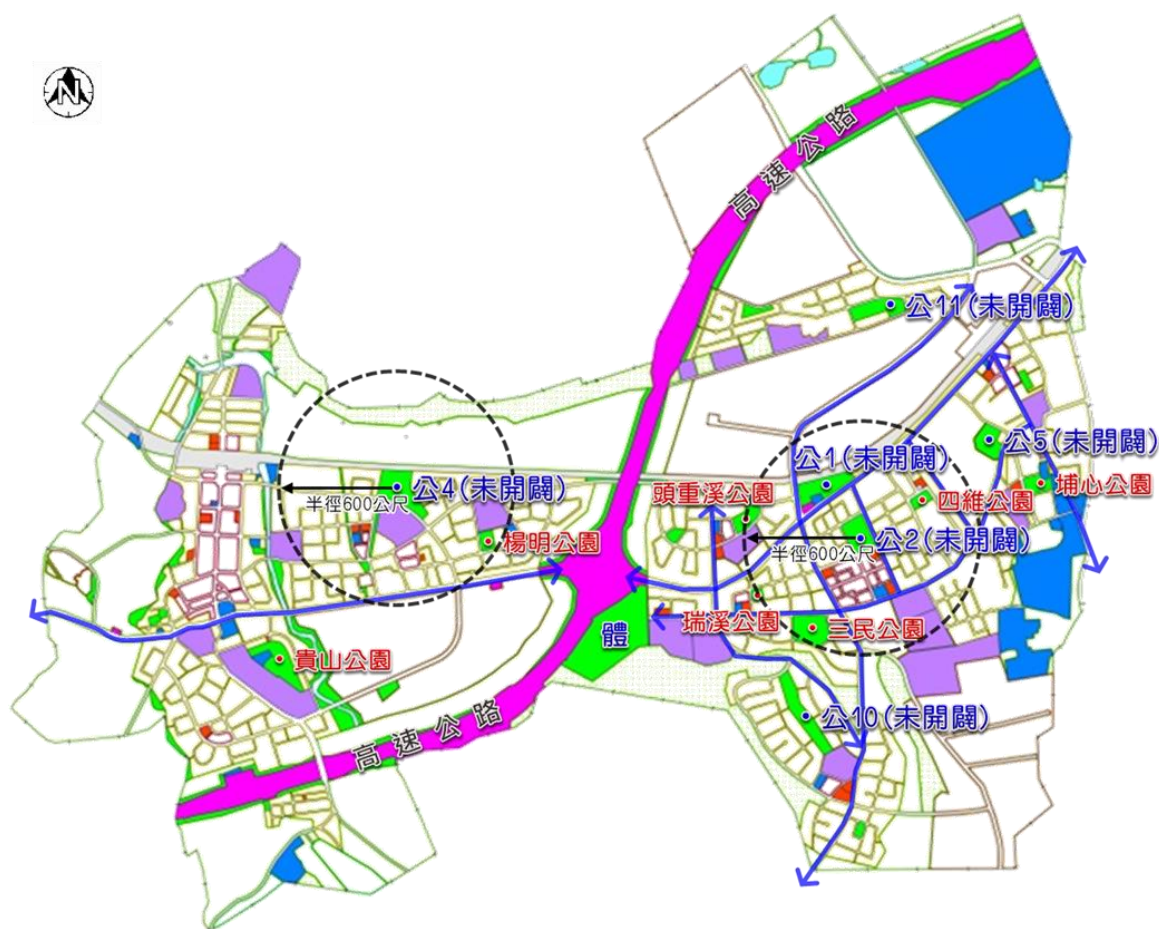


都市計畫科 110/07/29 16:31



191100026372 無附件

公开展覽草案



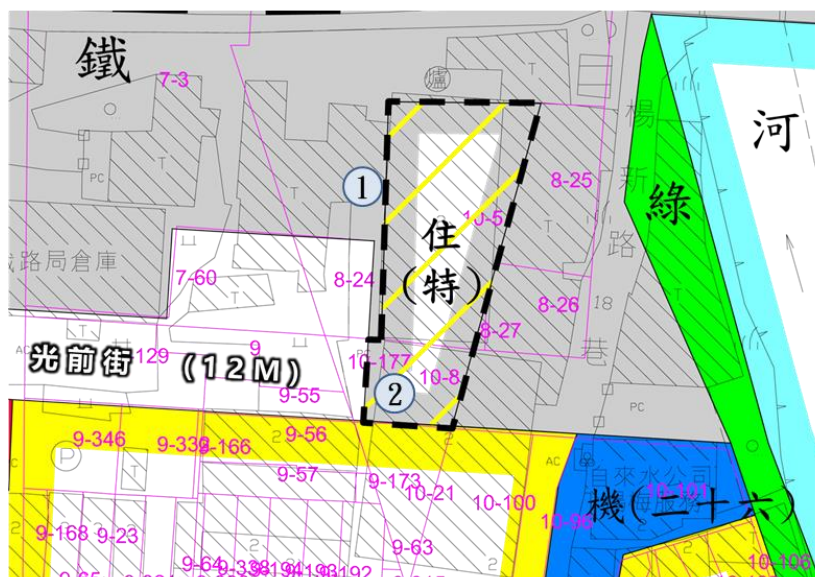
- 計畫區劃設11處公園用地，尚有6處公園用地，經評估公2、公4用地所在之地區，人口密集且無大型公園遊憩設施，為維護整體居住環境品質，提供市民日常休憩活動空間使用，仍有保留之必要。
- 其餘4處公園用地納入檢討變更，並透過整體開發留有一定公園規模，以維持公共設施服務水準，並減輕政府徵收財務負擔。

用地	編號	面積 (公頃)	檢討建議
公園	公1	1.70	釋出
	公2	2.04	保留
	公4	3.07	保留
	公5	1.63	部分釋出
	公10	2.84	部分釋出
	公11	1.99	部分釋出
合計		13.27	

本計畫區公園用地區位適宜性及服務範圍分析

公開展覽草案

楊梅都市計畫於民國62年9月14日擬定發布實施



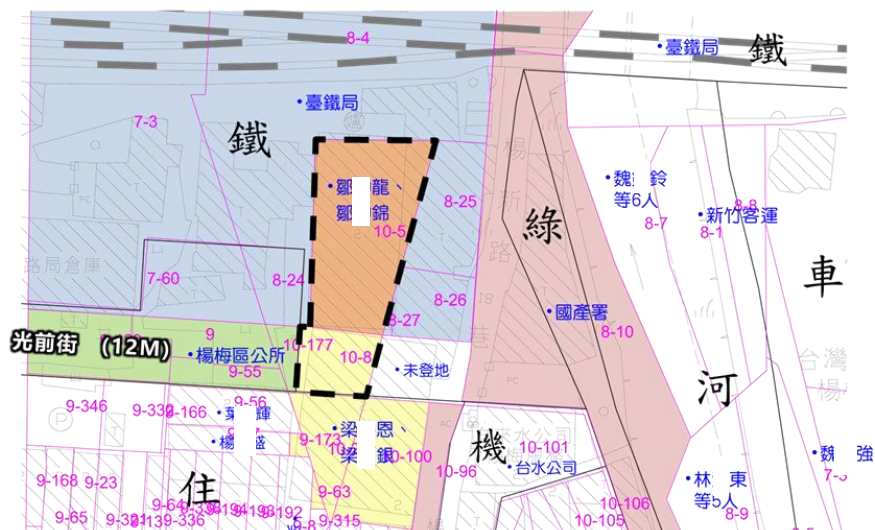
□ 變更範圍示意圖



□ 鐵路用地使用現況



□ 鐵路用地使用現況



□ 土地權屬分布示意圖

變 6 案之發展現況及土地權屬資料

副本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

影本與正本相符

交通部臺灣鐵路管理局臺北工務段 函

32659

桃園市楊梅區新農街2段133號

地址：23844新北市樹林區立仁街3號

承辦人：馮格慶

電話：(03)5253507、鐵路(026)257

傳真：(03)5253507、鐵路(026)236

電子信箱：0702231@railway.gov.tw

受文者：李 垣君

發文日期：中華民國110年3月17日

發文字號：北工產字第1100002813號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關臺端等2人函請其所有桃園市楊梅區楊梅段10-5地號（鐵路）土地辦理都市計畫變更，並請本局同意經營之同段8-4地號部分國有土地供公眾通行使用一案，請查照。

說明：

- 一、依本局110年3月11日鐵工地字第1100007639號函轉臺端110年3月8日寶旺申字第1100308003號函辦理。
- 二、查本案臺端等所有楊梅段10-5地號土地，使用分區現為鐵路用地，地上且有門牌為光前街6巷10號（521建號）之建物使用中，本局業務目前並無使用需要，爰其都市計畫變更事宜，請逕向桃園市政府都市發展局申請辦理。
- 三、另本局楊梅段8-4地號土地，使用分區為鐵路用地，臺端等申請部分供公眾通行使用（夾於本局楊梅段8-24地號與臺端10-5地號土地間之細狹範圍），查該部分土地為連接光前街道路之通行空間，現況已作公眾通行使用。

正本：

副本：

段長王北賢

檔 號：
保存年限：

交通部臺灣鐵路管理局臺北工務段 函

地址：23844新北市樹林區立仁街3號
承辦人：馮格慶
電話：(03)5253507、鐵路(026)257
傳真：(03)5253507、鐵路(026)236
電子信箱：0702231@railway.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國110年8月12日
發文字號：北工產字第110009236號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

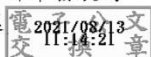
主旨：有關貴局為辦理「變更楊梅都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」需要，請本局評估楊梅段10-8地號之私有鐵路用地是否仍有使用需求一案，請查照。

說明：

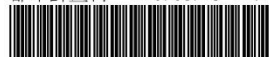
- 一、依本局110年8月11日鐵工地字第1100028075號函轉貴局110年8月10日桃都計字第1100027681號函辦理。
- 二、查本案鐵路用地，位於楊新路18巷及光前街巷底之間，距離本局車站及路線用地甚遠，本局業務並無使用需要，請依權責辦理通盤檢討，以利都市發展。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：本局工務處



都市計畫科 110/08/13 14:40



191100028320 無附件

正 本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府都市發展局 函

桃園市楊梅區新農街二段133號

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號2樓
承辦人：張媛婷
電話：03-3322101#5223
電子信箱：076086@mail.tycg.gov.tw

受文者：鄒 龍君

發文日期：中華民國110年12月1日

發文字號：桃都計字第1100042784號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關「變更楊梅都市計畫、高速公路楊梅交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」，詳如說明，請查照。

說明：

- ✓一、查臺端之土地坐落於「楊梅都市計畫」鐵路用地範圍內，前經檢討已納入旨揭通盤檢討案規劃變更為住宅區(特)，建蔽率不得大於60%，容積率不得大於110%，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，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，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200%。
- 二、為瞭解臺端意願及提供後續審議參考，爰請臺端就是否同意上開檢討變更內容協助提供意見，並請於本函文發文次日起10日內回復本局，俾利辦理後續作業。

正本：

副本：

局長盧維屏

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任決行

正 本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府都市發展局 函

桃園市楊梅區新農街二段133號

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號2樓
承辦人：張媛婷
電話：03-3322101#5223
電子信箱：076086@mail.tycg.gov.tw

受文者：鄒 錦君

發文日期：中華民國110年12月1日

發文字號：桃都計字第1100042784號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關「變更楊梅都市計畫、高速公路楊梅交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、查臺端之土地坐落於「楊梅都市計畫」鐵路用地範圍內，前經檢討已納入旨揭通盤檢討案規劃變更為住宅區(特)，建蔽率不得大於60%，容積率不得大於110%，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，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，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200%。
- 二、為瞭解臺端意願及提供後續審議參考，爰請臺端就是否同意上開檢討變更內容協助提供意見，並請於本函文發文次日起10日內回復本局，俾利辦理後續作業。

正本：

副本：

局長 盧維屏

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任決行

鄒 龍、鄒 錦 函

地 址：桃園縣楊梅市新農街二段 133 號

電 話：03-4829036，0972887948

聯絡人：李銘垣

受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國 110 年 12 月 9 日

發文字號：美婷代字第 111209006 號

速別：

附件：桃園市政府函

主 旨：檢陳貴局相關「變更楊梅都市計畫、高速公路楊梅交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」，詳如說明，請查照。

說 明：

一、依據貴局 110 年 12 月 1 日桃都計字第 1100042784 號辦理。

二、本人鄒 龍、鄒 錦同意貴局函示說明一之解釋說明條款，且無任何異議特函覆貴局。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：鄒 龍、鄒 錦

都市計畫科 110/12/09 15:37



191100044144 有附件



同意書

本人梁 恩、梁 銀持有桃園市楊梅段 10-8 地號土地, 原為鐵路用地範圍內, 本次呈請要納入【變更楊梅都市計劃、高速公路楊梅交流道附近區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案】, 變更為住宅區(特)。

本人同意貴局發文日期中華民國 110 年 12 月 1 日, 發文字號桃都計字第 1100042784 號函所載明之變更條件及回饋內容, 並請惠以辦理, 感祈之!

特立本同意書。

此致

桃園市政府都市發展局

立同意書人

地址:桃園市楊梅區楊新路 28 號

0921-875-751

中華民國 110 年 12 月 8 日

都市計畫科 110/12/10 13:42



191100044276 無附件

變 更 楊 梅 都 市 計 畫
(公 共 設 施 用 地 專 案 通 盤 檢 討) 書

承 辦	
主 管	

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 106 年 3 月 編 訂

中 華 民 國 111 年 10 月 修 訂