

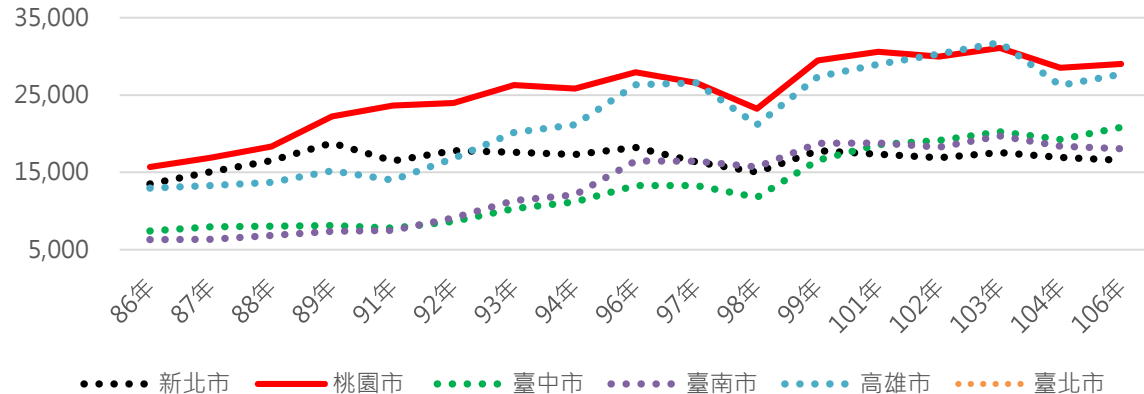
變更暨擴大楊梅都市計畫
(配合楊梅幼獅工業區擴大【第二期】)
專案通盤檢討案及擬定細部計畫案

公開展覽說明會

桃園市政府
109年4月

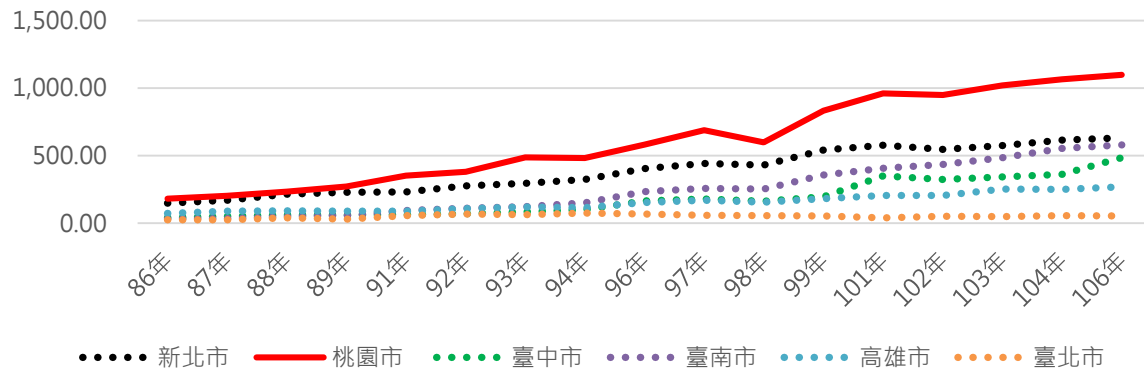
桃園歷年均為北臺製造及研發重鎮

年營業收入(億)



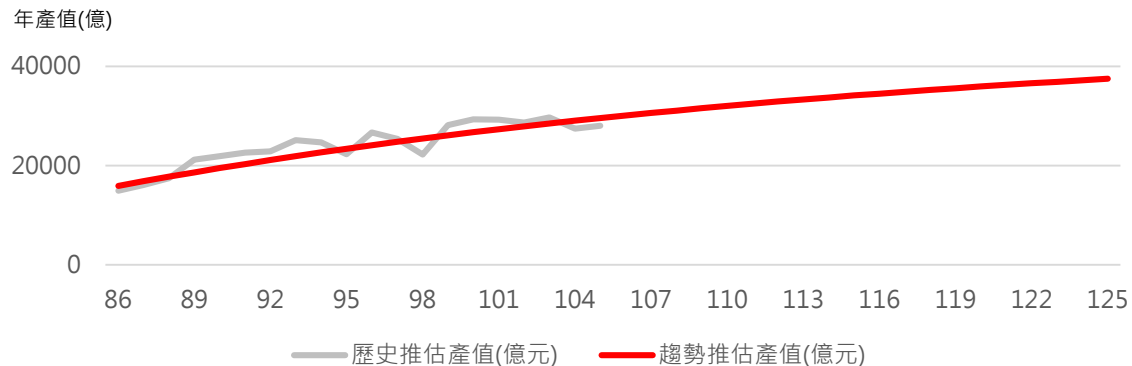
桃園、高雄均為台灣生產製造主力
桃園市為北臺生產製造重鎮

年研發投資經費(億)

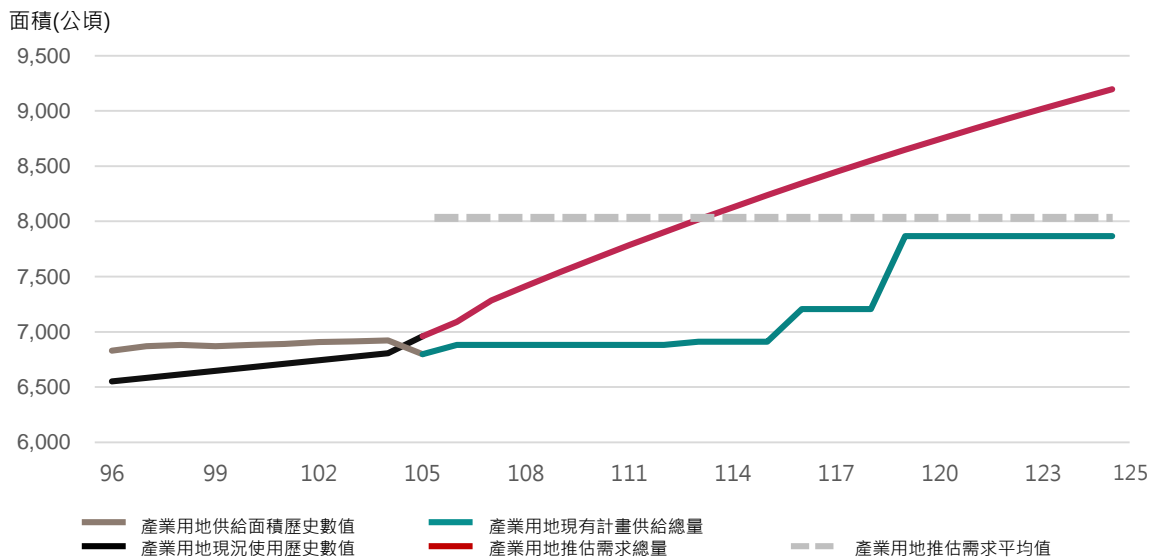


桃園、新竹縣市工廠研發投資額高
桃園為北臺研發投資重鎮

滿足未來發展需求，產業用地需逐年供給



國土計畫預測125年產值將達3.7兆
桃園產業成長趨勢旺盛



國土計畫預測125年產業用地需求，仍有
2,335公頃差額

產業用地供給需滿足需求

幼獅交流道周邊為本市重要產業發展聚落

既有工業區已發展飽和



選取幼獅交流道北側都計農業區新闢產業園區

計畫面積：約125.53公頃
都市計畫區：124.56公頃
擴大都市計畫：0.97公頃(榮平路、台66線及側車道)

依都市計畫法第26條規定辦理專案通盤檢討

依都市計畫法第19條、23條及28條規定舉行說明會

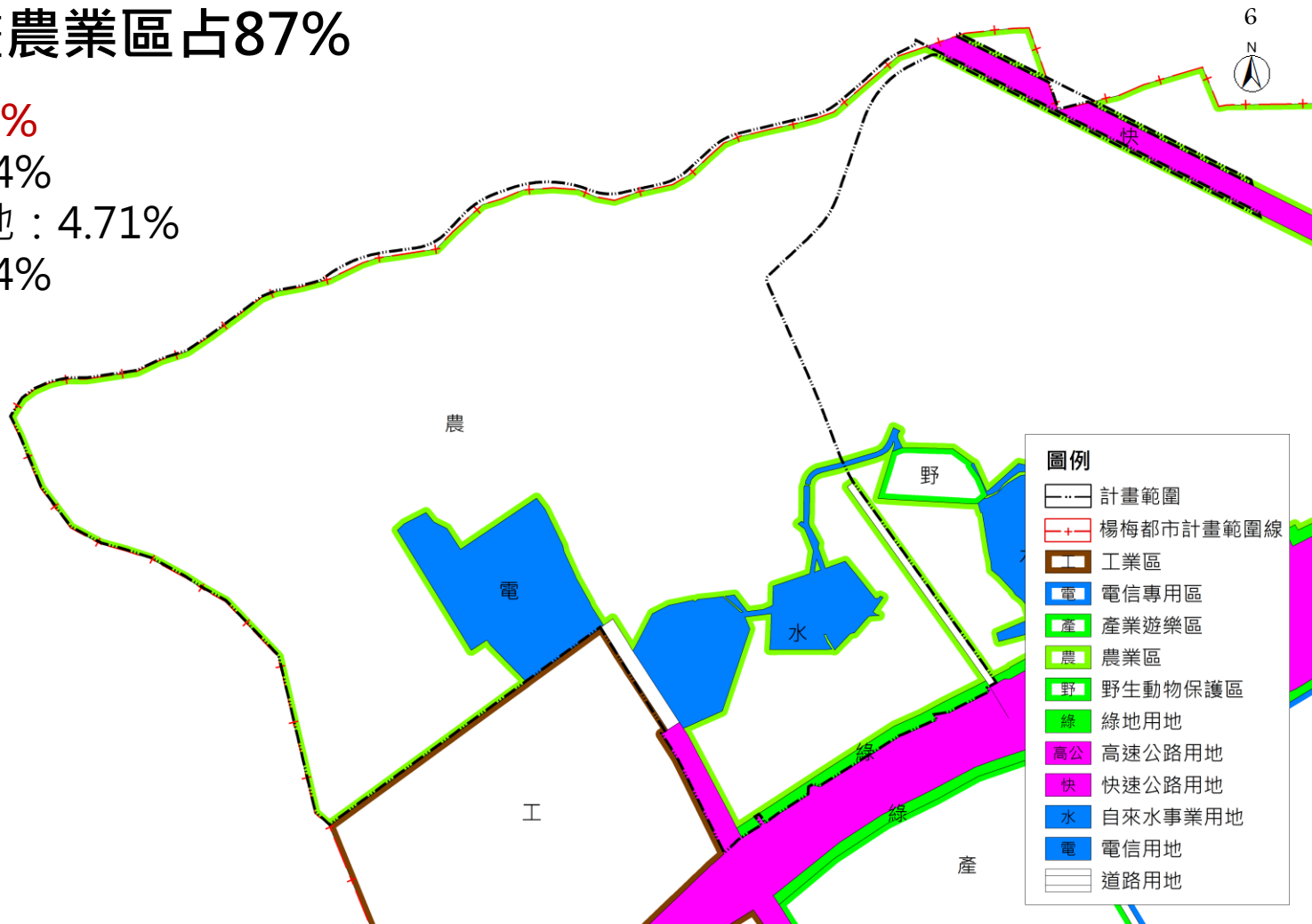


—+— 本次檢討計畫範圍

—+— 楊梅都市計畫範圍

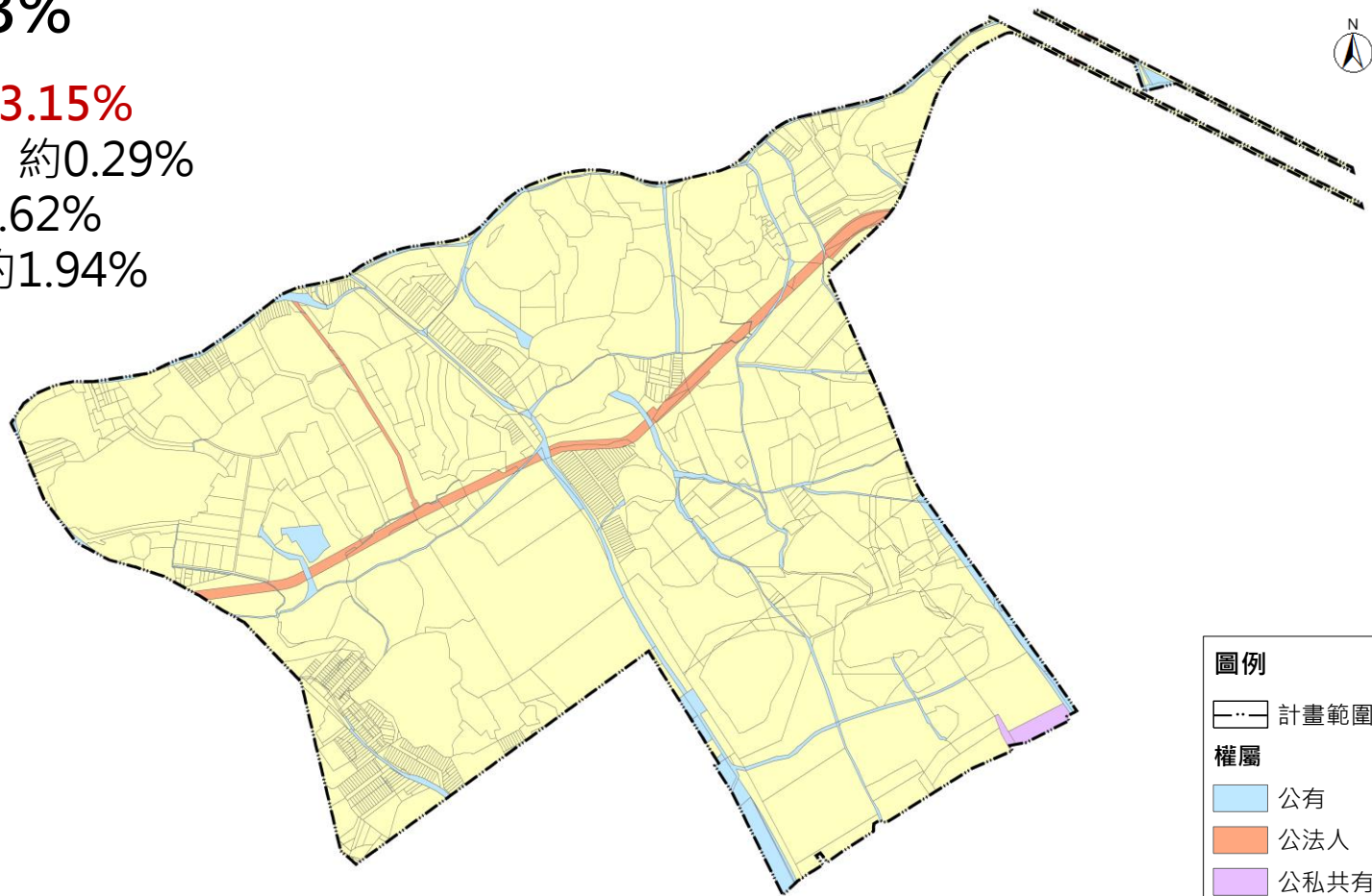
現行都市計畫農業區占87%

- 農業區：86.91%
- 電信用地：5.14%
- 自來水事業用地：4.71%
- 綠地用地：0.84%
- 其他：2.4%

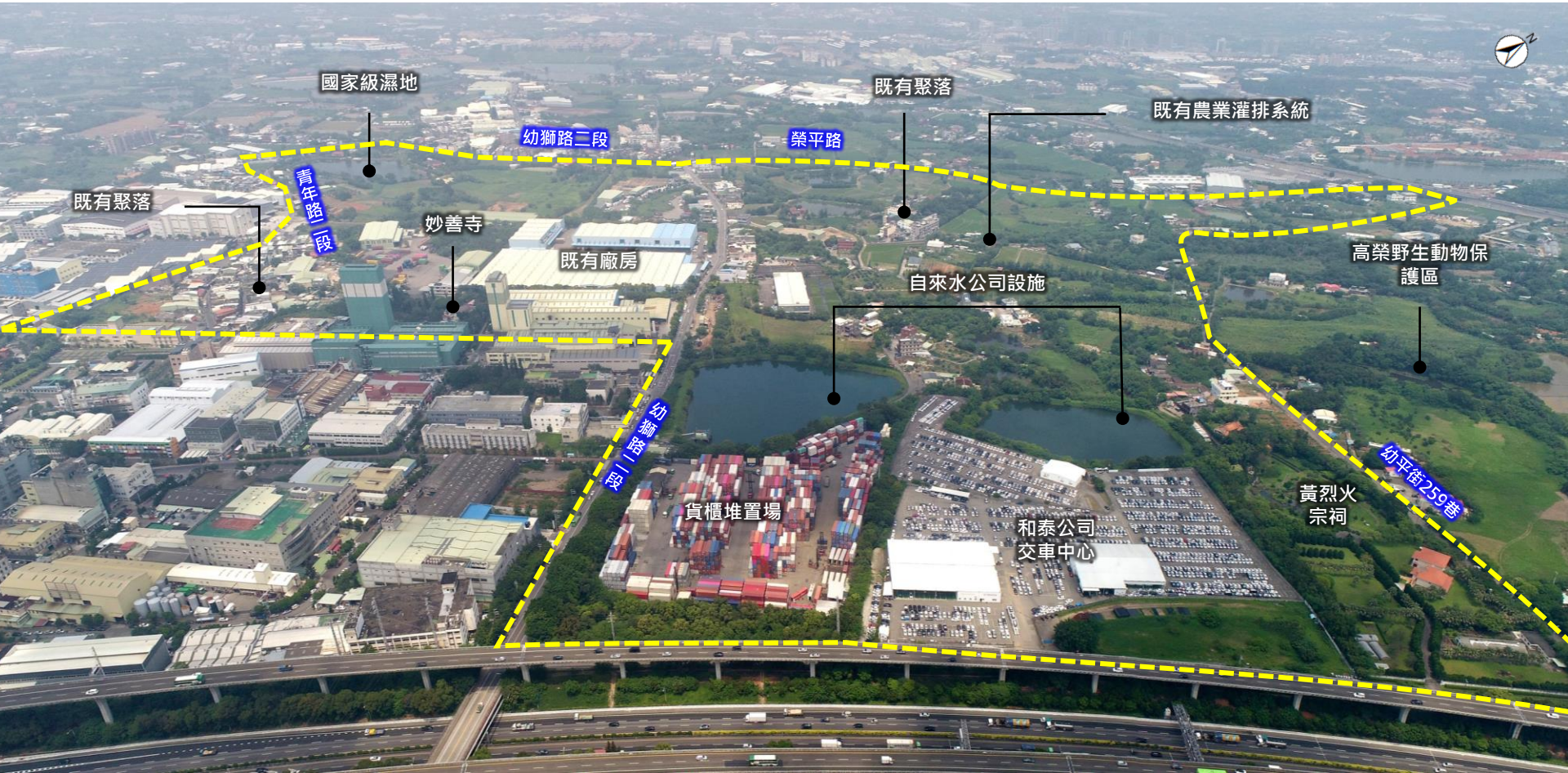


私有土地占93%

- **私有土地**：約93.15%
- 公私共有土地：約0.29%
- 公有土地：約4.62%
- 農田水利會：約1.94%

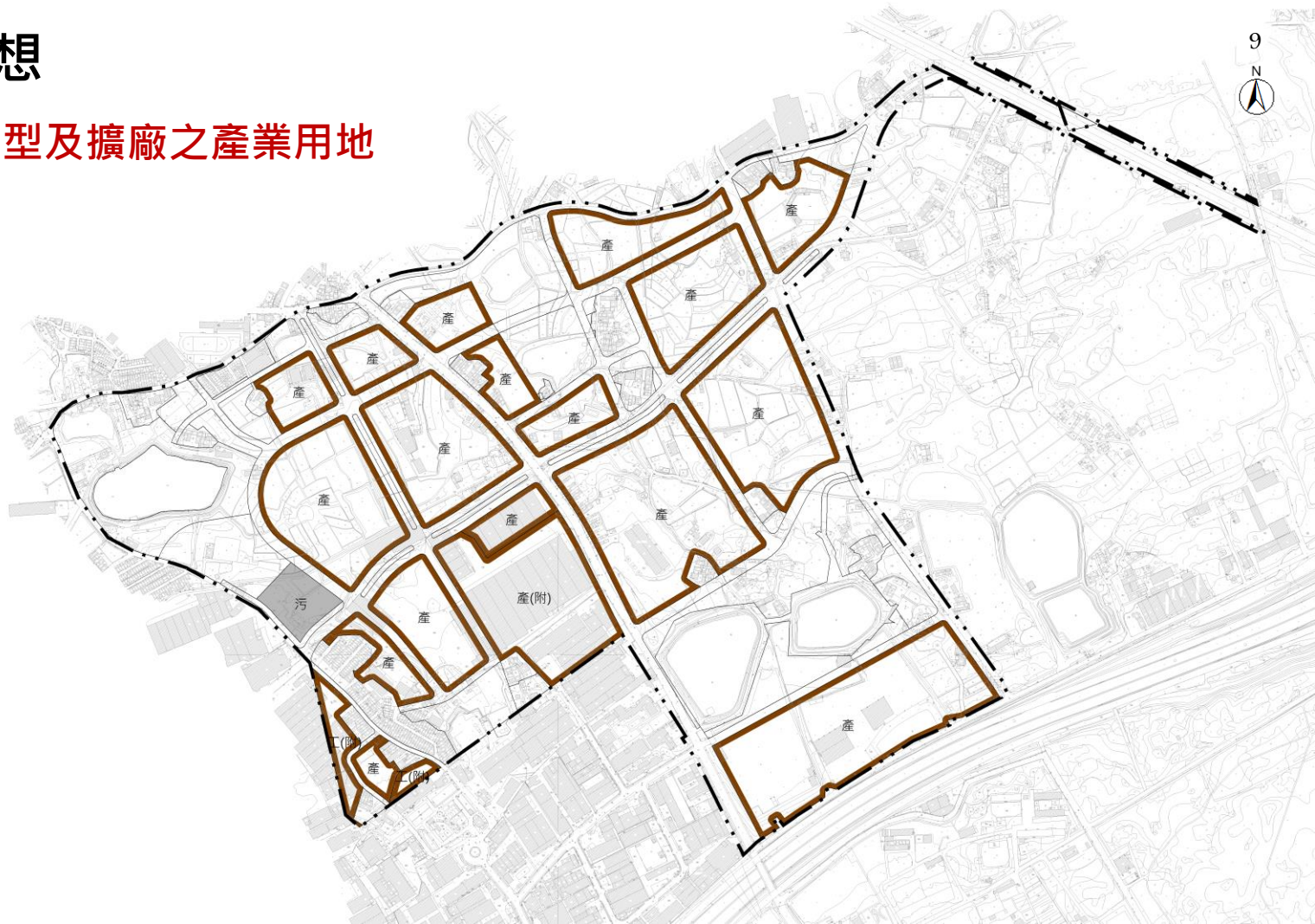


現況農業使用佔44%



整體規劃構想

提供產業升級轉型及擴廠之產業用地



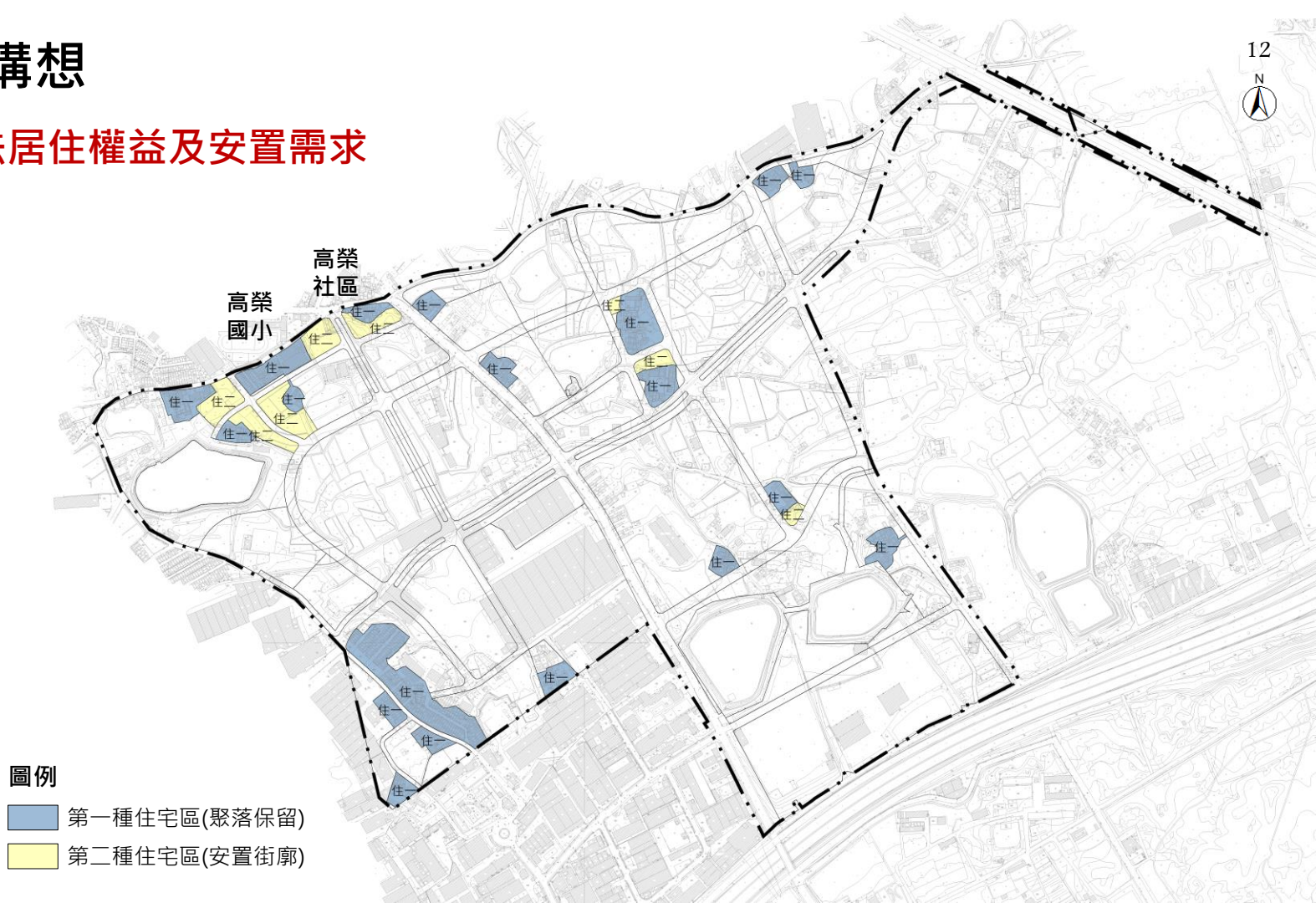
整體規劃構想

產業專用區容許使用項目

- **核心產業**：生技產業、綠建築產業、綠能產業（含LED、LED照明、太陽能光電）、精密機械產業（含電動車）、智慧型機器人產業、資訊產業（含資訊服務業）、通訊產業（含通訊服務業）、研發創新產業、設計產業、企業營運總部及其關係企業、文化創意產業、其他經行政院核定科技或產業計畫之重點產業，以及汽車零組件、機械設備、電子零組件、金屬製品、化學製品、塑膠製品等製造業。
- **次核心產業**：倉儲物流業、人才培訓產業、外國駐臺經貿科技商務中心、工商服務及展覽產業、媒體視訊傳播產業。
- **核心、次核心產業附屬設施**：倉庫、研發、人才培訓、推廣、服務辦公室、環保、勞工衛生與安全、防災、宿舍、餐廳等設施。
- **支援性產業或設施**：公務機關、法人機構、社會福利、醫療保健服務、幼稚園、文教設施、社區通訊、公共事業設施、零售業、服務業、事務所、金融保險業、旅館業、批發業、運動休閒產業或設施、旅遊及運輸服務業。
- **其他經桃園市政府產業主管機關核准之使用項目**。

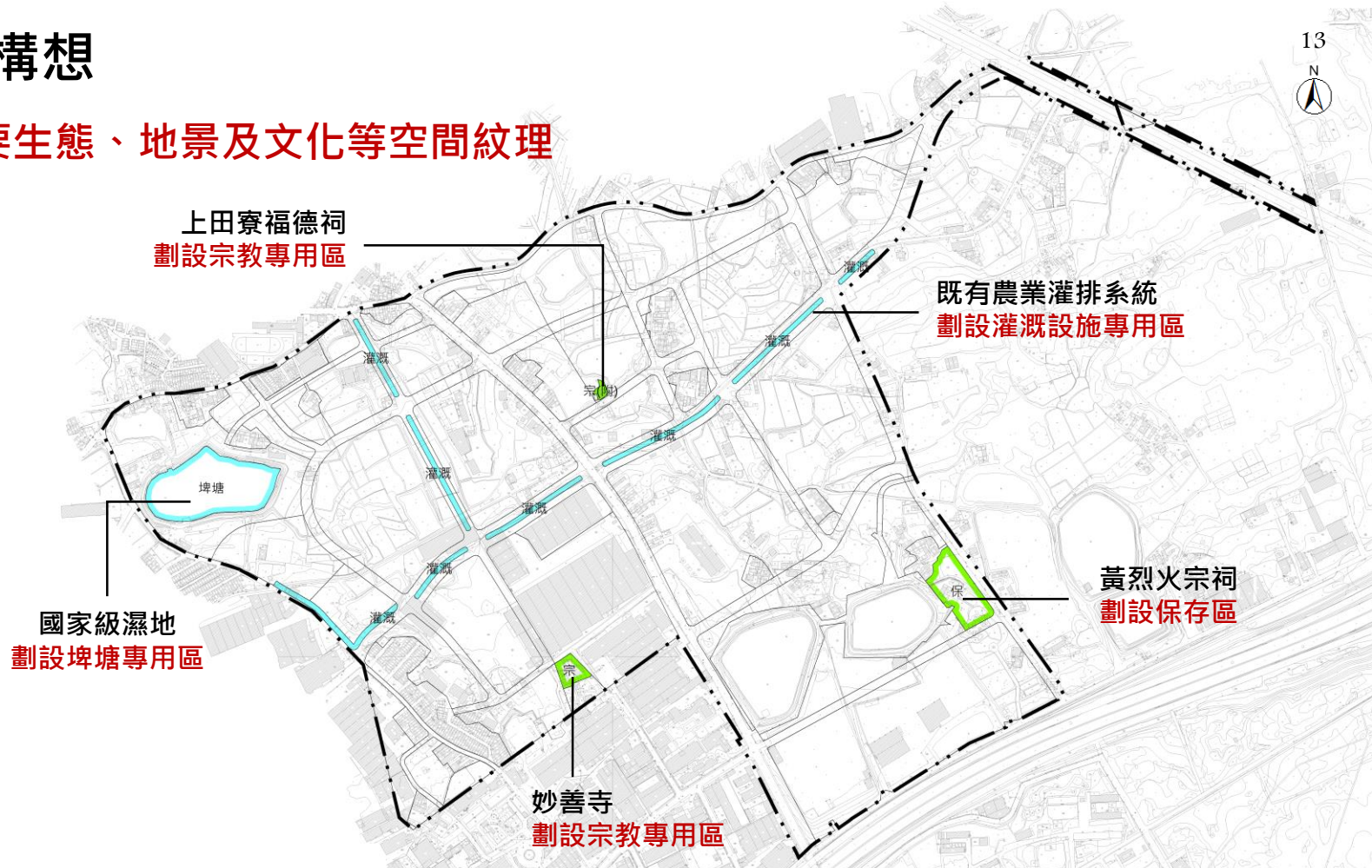
整體規劃構想

尊重既有合法居住權益及安置需求



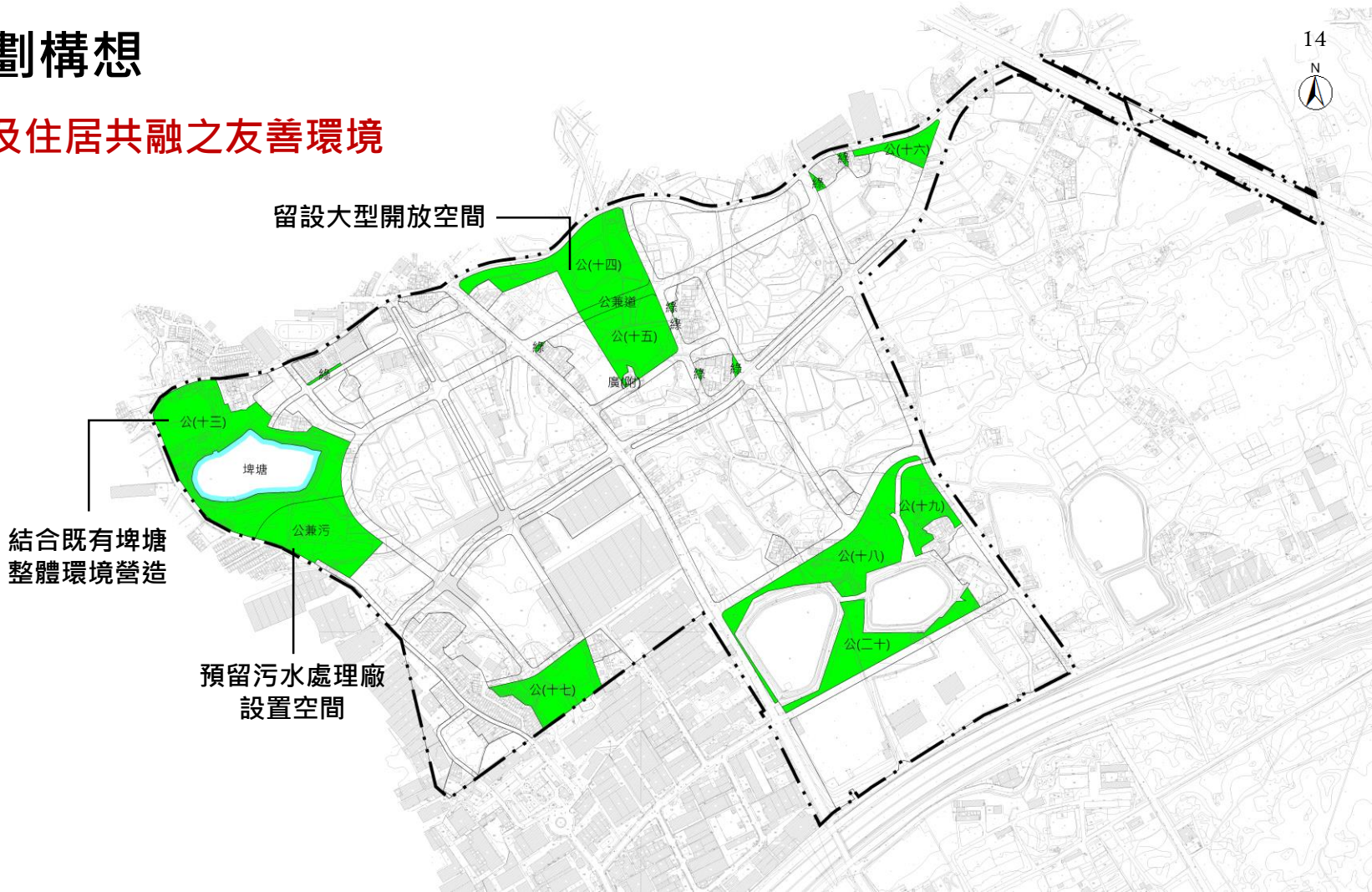
整體規劃構想

尊重地方重要生態、地景及文化等空間紋理



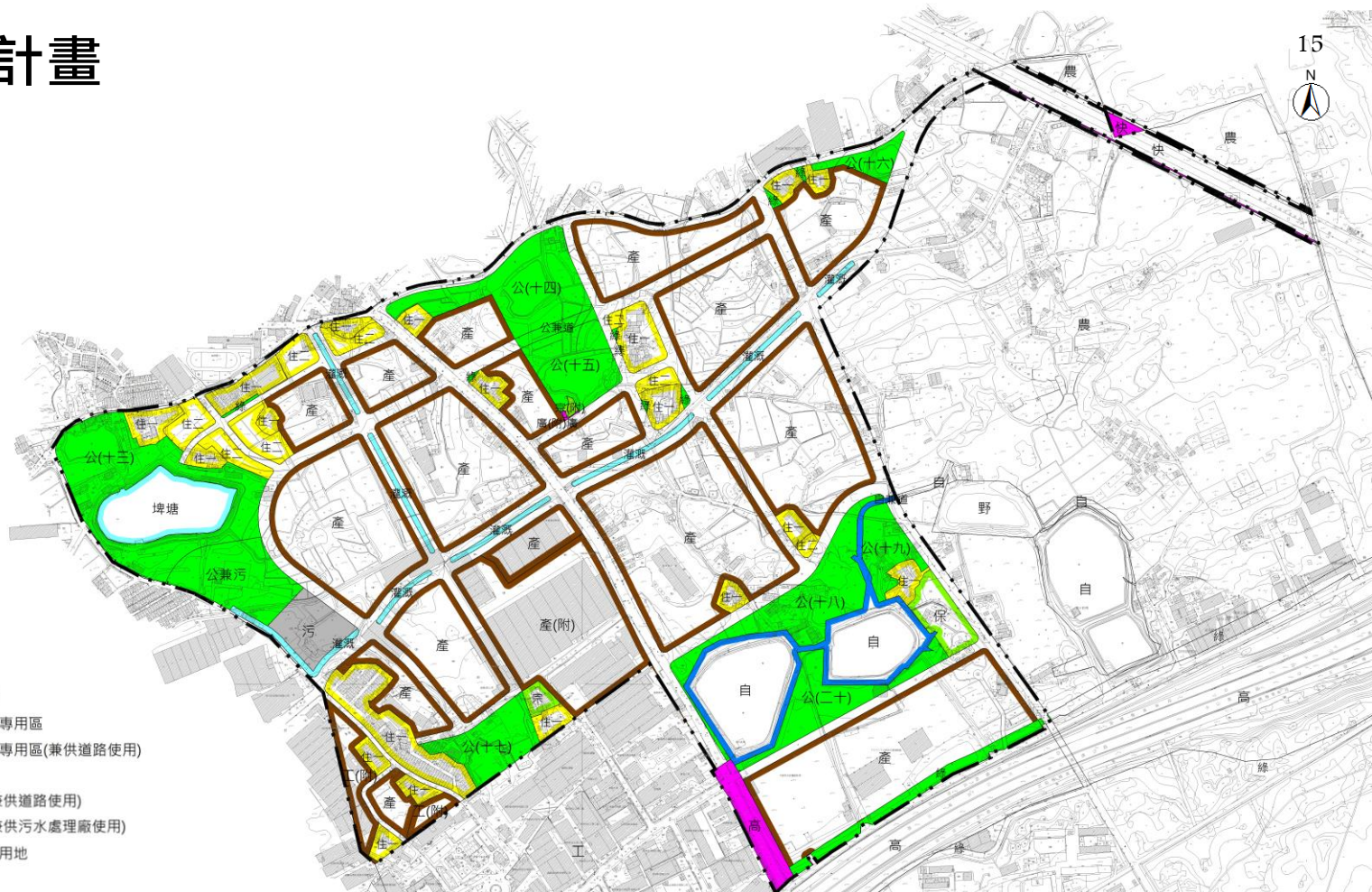
整體規劃構想

塑造產業及住居共融之友善環境



變更後都市計畫

- | | | | |
|--|---------|--|------------------|
|  | 工業區 |  | 埤塘專用區 |
|  | 產業專用區 |  | 自來水事業專用區 |
|  | 第一種住宅區 |  | 自來水事業專用區(兼供道路使用) |
|  | 第二種住宅區 |  | 保存區 |
|  | 宗教專用區 |  | 公園用地(兼供道路使用) |
|  | 灌溉設施專用區 |  | 公園用地(兼供污水處理廠使用) |
|  | 高速公路用地 |  | 污水處理廠用地 |
|  | 快速公路用地 |  | 廣場用地 |
|  | 綠地用地 |  | 道路用地 |
|  | 公園用地 | | |



土地使用計畫

類型	使用項目	面積 (公頃)	估計畫面積 (%)	建蔽率 (%)	容積率 (%)
土地使用分區	第一種住宅區	7.29	5.81	60	120
	第二種住宅區	2.44	1.94	60	200
	工業區	1.35	1.08	70	210
	產業專用區	61.87	49.29	70	350
	自來水事業專用區	5.93	4.72	50	250
	自來水事業專用區 (兼供道路使用)	0.02	0.02	-	-
	宗教專用區	0.30	0.24	60	160
	灌溉設施專用區	1.48	1.18	-	-
	保存區	0.92	0.73	60	160
	埤塘專用區	2.27	1.81	-	-
	小計	83.87	66.82	-	-
公共設施用地	公園用地	16.41	13.07	15	45
	公園用地 (兼供道路使用)	0.30	0.24	-	-
	綠地用地	0.18	0.14	-	-
	廣場用地	0.02	0.02	-	-
	污水處理廠用地	1.13	0.90	60	120
	公園用地 (兼供污水處理廠使用)	2.14	1.70	-	-
	快速公路用地	0.14	0.11	-	-
	高速公路用地	0.95	0.76	-	-
	道路用地	20.39	16.24	-	-
小計	41.66	33.18	-	-	
計畫面積合計		125.53	100.00	-	-

開發方式-附帶條件自行開發地區

產業專用區（附）

考量電信用地使用性質與農業區不同，原則比照電信事業土地專案通盤檢討，除屬於必要公共設施外，不納入區段徵收範圍，將採變更回饋方式辦理。

• 附帶條件：

1. 依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」規定，回饋比例為15%，以繳交代金方式回饋，完成回饋後容積率不得大於294%，且不得作商業使用。
2. 上開代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。
3. 範圍內現況道路幼獅路二段55巷，未來仍應保留並留設為12公尺道路與西側細部計畫道路銜接，以供公眾通行使用。
4. 為確保申請變更都市計畫之實施，土地所有權人應於內政部都市計畫委員會審議通過之日起3個月內，由土地所有權人與本府簽定協議書，具結保證回饋方式及內容與依核定之都市計畫書所載內容及開發時程限期實施，並納入都市計畫書規定，否則維持原計畫。

開發方式-附帶條件自行開發地區

工業區（附）

考量土地所有權人與緊鄰工業區土地所有權人為同一人，且已作為產業相關使用者，原位置保留變更為工業區（附），採變更回饋方式辦理，不納入區段徵收範圍。

• 附帶條件：

1. 以繳交代金方式回饋，回饋比例不得低於變更面積之30%。
2. 上開代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。
3. 為確保申請變更都市計畫之實施，土地所有權人應於內政部都市計畫委員會審議通過之日起3個月內，由土地所有權人與本府簽定協議書，具結保證回饋方式及內容與依核定之都市計畫書所載內容及開發時程限期實施，並納入都市計畫書規定，否則維持原計畫。

開發方式-附帶條件自行開發地區

宗教專用區（附）

配合楊梅都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）部都委會第914次審竣新編號第18案（上田寮福德祠：變更農業區為宗教專用區、廣場用地），本變更案仍應完成附帶條件規定，爰變更為宗教專用區（附）。

- 附帶條件：

土地所有權人須將申請變更面積無償捐贈10%以上土地予桃園市政府，應於楊梅都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）內政部都市計畫委員會審議通過並經本府通知一年內與本府簽訂協議書，具結保證後，納入計畫書內載明，否則變更為公園用地。

都市計畫法定程序

公告徵求意見：109.02.14起30天
舉行座談會：109.02.26



研擬都市計畫主要計畫及細部計畫草案



都市計畫主要計畫及細部計畫草案
公開展覽 30 天及舉行說明會
109.04.01起 30 天



主要計畫及細部計畫
提送各級都委會審議



都市計畫
核定發布實施



意見表達方式

- 公開展覽說明會
 - 109年4月23日（星期四）上午9：30-楊梅區埔心公園
 - 109年4月23日（星期四）下午1：30-楊梅區埔心公園
 - 109年4月24日（星期五）上午9：30-楊梅區埔心公園
 - 109年4月24日（星期五）下午1：30-楊梅區埔心公園
- 任何公民或團體對本計畫案如有意見，請於公開展覽期間以**書面**載明**姓名或名稱、地址、聯絡方式、建議事項、位置、理由及地籍圖說**等資料，向本府提出意見，以供本市都市計畫委員會審議參考。
- 桃園市政府地址：桃園市桃園區縣府路1號
- 對本案有任何疑問，歡迎來電洽詢：
 - 桃園市政府都市發展局 綜合規劃科
 - (03) 332-2101分機5230黃小姐或5220李小姐

意見表達方式

郵寄地點及電話：桃園市政府都市發展局

地址：桃園市桃園區縣府路一號

電話：(03)332-2101#5230

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

公民團體對變更暨擴大楊梅都市計畫(配合楊梅幼獅工業區擴大【第二期】)專案通盤檢討案及擬定細部計畫案意見表

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

申請人或其代表：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國

年

月

日

簡報結束

感謝聆聽