

第 案：桃園市政府函為「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」

本部都市計畫委員會專案小組 111 年 3 月 22 日第 1 次會議出席委員初步建議意見：

本案建議請桃園市政府依下列各點研提補充資料，俾供本會專案小組下次會議之參考。

一、請就全國國土計畫及桃園市國土計畫之指導，補充說明擬引進產業發展型態、擴大產業發展腹地之劃設區位選址、公用事業承载力及開發成長管理等具體規劃內容，並就周邊地區土地使用相容性研擬更明確發展機能及構想，供本案發展依循。

二、本案係為提供幼獅工業區新增產業用地之需求，涉及全市產業政策、產業發展需求及整體發展構想等，故請依下列各點補充說明。

(一)請具體說明桃園市整體產業發展政策與國內相關產業連結之相關論述、產業類型需求分析，新增用地之需求、產業發展必要性以及擬引進產業之未來發展預測等事項。

(二)有關本案未來擴大產業發展腹地發展類別、實質開發用水、用電計畫、公用事業承载力、減碳策略及環境敏感地區之規劃內容，請於計畫書中補充敘明。

(三)因應本案涉及鄰近埤塘溼地、野生動物保護區及地景地貌變動(埤塘填平)之課題，請補充說明國土計畫指導對環境敏感地區及災害潛勢分析，並對於本案變更後對現況地貌、聚落、埤塘及居民既有生活模式之影響，提出相對應之開發保護策略及未來開發配置原則。

(四)請加強農業區工廠之現況分析，包括工業使用相關調查資料(未登、臨登、特登之類別、家數、面積、員工人數、產業類別、年產值)。相關裁罰、輔導或整治計畫、廠商安置需求、後續管理說明(只租不售)與可行計畫(先建後拆措施)及後續因應對策及配套措施。

(五)本案現況土地部分已作住宅使用與為避免遷就現況，開發後產生住宅區與工業區混雜，請就土地使用規劃合理性、居民意願與鄰近地區關係，補充相關融合處理策略及減輕措施。

三、有關高榮野生動物保護區、埤塘及濕地等生態部分議題，考量兼顧產業發展與生態保存，請市政府補充現況保護區、埤塘調查狀況及相關生態整體調查資料等，並研擬與產業專用區相關界面之開發保護原則及減輕影響等因應措施，及檢附主管機關之文件，納入計畫書敘明。

四、交通系統部分：現況基地聯外道路交通服務水準不佳，考量本案以產業發展為主，為避免日後開發造成交通衝擊，請補充說明整體交通路網與既有路網關係、衍生之交通流量、預計衍生之產業人口及周邊相關交通建設計畫等資料，並研提交通影響分析或具體改善措施，納入計畫書敘明。

五、都市防災

(一)請依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，因應本計畫區未來可能產生之各類型災害，研擬具體明確之防災計畫，詳加規劃防災避難場所及設施、救災路線、開放空間等事項，並於計畫書中補充敘明。

(二)為確保計畫區內之排水滯洪功能無虞，且避免因氣候極端異常，提高鄰近地區之淹水災害潛勢發生風險，請補充淹水潛勢情境降雨分析評估、區域排水示意圖說、相關整治計畫、區內滯洪系統及對周邊聚落之影響，並提出相關防災應變措施及開發逕流處理機制。

六、本案開發方式包括區段徵收、不納入區徵範圍及附帶條件，涉及土地所有權人權益，故請就剔除的理由、發還比例、個別回饋方式、安置配套措施等面向，說明地主負擔情形之公平性及可行性等內容，以兼顧民眾安置及補償之權益。

七、請補充說明本案未來毗鄰農業區之開發使用，是否有留設隔離空

間或綠帶之規範，現況既有農灌排水路發展資料、整體規劃及後續因應對策及配套措施等內容，以減少對農地資源之衝擊。

八、本案開發範圍現況多數仍維持農業使用，請市政府依土地徵收條例第 3 條之 2、區段徵收實施辦法第 5 條之 1 及本部 101 年 11 月 22 日台內地字第 1010367327 號函示規定項目(內容含括土地所有權人參與區段徵收及繼續耕作意願調查情形、安置計畫……等)先綜合評估本案區段徵收之公益性及必要性，並釐清本案是否有劃設農業區與因安置需求需調整都市計畫規劃之必要。

九、地政司

(一)依土地徵收條例第 3-1 條規定：「農業區農牧用地，除零星夾雜難以避免者外，不得徵收。」，又依同條例施行細則第 2-1 條規定，所稱零星夾雜面積不超過 0.25 公頃，故請補充說明本案納入區段徵收範圍之特定農業區農牧用地面積。

(二)查本次整體開發係配合幼獅工業區新增產業用地之需求辦理區段徵收，配合劃設產業專用區 57.24 公頃，為釐清本案產業專用區面積規劃之合理性，擬請桃園市政府加強說明劃設需求之具體評估依據。

(三)本區開發範圍現況多數仍維持農業使用，且亦有民眾陳述意見表示希望維持農業使用現況，為維護該等所有權人權益，請桃園市政府辦理區內私有土地所有權人農耕意願調查，及評估劃設農業專用區之可行性。

(四)請補充本案抵價地比例，並請說明本案抵價地比例評估將規劃作為區徵範圍外楊梅幼獅工業區擴大(第一期)汙水處理之汙水處理廠用地納入本區段徵案共同負擔之公平性、合理性。

十、行政院農業委員會

(一)考量本案東側緊鄰動物保護區、北側緊鄰特定農業區及一般農業區，另本案西北側為重要溼地，對周邊農業生產環境具水利、資源涵養、生態調節等功能，基於保護周圍農業生產環境完整性，請說明重要濕地納入本案範圍之合理性及必要性。

(二)本案重要溼地周邊規劃汙水處理廠，其使用與溼地水源涵養功能

是否有所衝突，針對該不相容性質使用間之規劃宜請補充污水處理廠相關配置及相關保護因應措施(如是否改變鄰近農地供水條件或影響周圍農業使用權益等)，減少對農地資源環境之影響。

十一、環境保護署書面意見

- (一)計畫內之開發行為，應以開發單位向目的事業主管機關申請許可之開發行為內容，依申請時之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」(以下簡稱認定標準)及本署依環評法第 5 條第 1 項第 11 款公告規定認定應否實施環評。如涉及已通過環評書件內容之變更，開發單位應依環評法第 16 條及施行細則第 36 條至第 38 條規定辦理。
- (二)都市計畫涉及變更為住宅區者，認定標準第 25 條第 1 項第 1 款規定，社區興建或擴建，符合該款規定之一者，應實施環評；同條第 4 項規定，依第 1 項第 1 款規定實施環評，以市地重劃或區段徵收取得土地者，應於都市計畫之細部計畫核定前辦理。
- (三)應實施環評之開發行為，其環評審查主管機關，依環評法施行細則第 12 條附表一之分工認定。

十二、其他

- (一)請桃園市政府依土地徵收條例第 3-2 條、區段徵收實施辦法第 5-1 條及本部 101 年 11 月 22 日台內地字第 1010367327 號函示規定項目(內容包括土地所有權人參與區段徵收及繼續耕作意願調查情形、安置計畫……等)先綜合評估本案區段徵收之公益性及必要性，再提內政部都委會審議，若有必要調整開發方式或土地使用內容，則再交由專案小組續審。
- (二)本案如應實施環境影響評估，於報請核定時，應檢附環保主管機關審查通過之環境影響評估報告相關書件。
- (三)請補充市政府相關單位包括經發局、農業局、水利局、環保局、交通局及地政局等主管機關對本案相關具體意見。
- (四)本案以區段徵收方式辦理整體開發，請說明本案公共設施比例及負擔等內容，並提供經桃園市政府地政主管機關審認之區段徵收可行性評估報告，供小組審議之參考。
- (五)計畫書、圖請確實依「都市計畫書圖製作要點」相關規定辦理。