

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 11 月 15 日第 2 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、本案係因應楊梅幼獅工業區擴大之需求，新增產業發展用地，故請市政府依「環境影響評估法」第 5 條等相關規定釐清是否應實施環境影響評估，並檢附環評主管機關書面意見，供審議參考。

二、產業型態與未來發展需求

(一)請詳加補充幼獅工業區與幼獅工業區擴大(第一期)產業發展之型態、鄰近產業用地利用現況內容，並就未來產業政策目標與產業發展需求、產業群聚發展潛力、引進產業型態與本案計畫目標之鍵結等妥予分析。

(二)請就整體需求面積推估提出具體量化分析資料，以強化本案產業專用區劃設規模之合理性。

(三)為落實本案未來發展積極管理作為，請補充本案廠商安置配套措施與媒合機制、違章工廠處理策略、現有工廠是否符合優先進駐條件、開發與營運方式(只租不售)與可行計畫(先建後拆措施)等內容。

(四)考量新增產業用電、用水需求管理及確保供電，請補充本案用水及用電需求推估、再生能源發電規劃構想等內容，並檢附相關主管機關同意供應之文件。

三、本案變更後對現況地形地貌、聚落及居民既有生活模式產生影響，故請市政府妥為補充都市發展紋理、安置措施、住宅與農地需求之整體規劃配套措施、周邊都市生活環境之改善等具體規劃內容。

四、生態部分議題

(一)本案涉及埤塘溼地、鄰近野生動物保護區等環境敏感區，市政府後續應以整體環境保育面向加以審視檢討，對於如何減緩本案變更對周邊環境衝擊、環境永續發展、自然及景觀資源之管理維護及排放水處理等，研提相關因應對策與配套方案。

(二)考量埤塘溼地具生態濕地水源涵養的功能，請再加強補充納入本案變更之必要性，並釐清是否有違反濕地保育法規定。

(三)本案變更範圍土地有 86%為農業區，基於保護周圍農業生產環境完整性，請補充農業區納入之合理性、必要性及無可替代性，並就是否影響上下游灌溉功能補充說明。

五、本案開發方式主要為區段徵收，須符合公益性、必要性，請妥為補充土地徵收之必要性、開發方式適切性、區段徵收可行性、農耕意願及民眾意願調查等相關論述內容，供審議參考。

六、為邁向永續發展並落實淨零轉型目標，請補充本案連結 ESG 發展需求規劃內容(如進駐產業的對象等)，並將 2050 淨零排放策略適度納入土地使用分區管制要點，以為後續執行指導。

七、本案開發基地鄰近高速公路，考量聯外動線大車出入和交通影響之整體性與安全性，請補充整體交通路網與既有路網關係、衍生之交通流量、交通影響分析或具體改善措施及周邊相關交通建設計畫等圖說資料，並檢附交通主管機關之意見。

八、地政司

(一)本案開發目的為因應既有幼獅工業區發展飽和，提供未來產業需求儲備腹地，惟因採取區段徵收方式辦理，屬強制取得民眾財產之用地取得方式，須符合公益性、必要性、急迫性及最小侵害之比例原則，爰請桃園市政府加強本案需取得 55.4 公頃產業發展用地急迫性之具體論述及實際廠商需地評估之量化數據。

(二)查土地徵收條例第 3 之 1 條第 4 項規定，特定農業區農牧用地，除零星夾雜難以避免者外，不得徵收。但國防、交通、水利事業、公用事業供輸電線路使用者所必須或經行政院核定之重大建設所需者，不在此限。其但書所稱國防、交通、水利事業、公用事業供輸電線路使用者所必須者，係以整體興辦事業目的作為認定依據，而非依該特定農業區農牧用地實際座落位置未來擬變更後之用地類型作為判斷依據。因此本案目前納入區段徵收範圍內之特定農業區農牧用地面積合計達 0.33 公頃，大於同條例施行細則第 2 條之 1 第 1 項規定，所稱零星夾雜面積不得超過 0.25 公頃之規定，爰依前述徵收條例第 3 之 1 條第 4 項後段規

定，須經行政院核定之重大建設所需者始得徵收。

- (三)另依同條例施行細則第 2 條之 1 第 2 項規定，本條例第 3 條之 1 第 4 項所稱行政院核定之重大建設，指其建設計畫由中央目的事業主管機關會商相關主管機關，針對計畫之政策方向、總量管制、合理性及使用特定農業區農牧用地之無可替代性等事項進行審查認定為重大建設，並循程序報經行政院核定者。故本案請桃園市政府再行審慎評估本案 0.33 公頃特定農業區農牧用地納入區段徵收範圍之必要性，如確有需要，請市政府先依前述條列施行細則第 2 條之 1 規定，擬具建設計畫循序報請行政院核定為重大建設。
- (四)又查土地徵收條例第 47 條規定，區段徵收範圍內得按原位置保留分配之既成建築物基地，係指合法建物，如屬非合法建物者，應無該條例申請原位置保留分配之適用。經查本案區段徵收範圍內多數為特登工廠及未登記工廠，未來是否可依市府目前安置因應對策及配套措施申請原位置保留，請市府釐清確認，以免造成廠商誤解，引發後續執行爭議。
- (五)目前市府規劃安置街廓面積為 3.34 公頃，約可劃設 203 個安置單元，但區內須拆遷之建物棟數達 250 棟，安置單元數量是否足夠，請市府再確認，以避免發生目前航空城機場園區及附近地區(第 1 期)區段徵收案安置單元不足，須重新辦理都市計畫變更之情形發生。

九、其他

- (一)有關區位選址涉及環境條件部分，請補充增列都市計畫農業區農業生產條件或農業生產質量等論述，又產業條件部分建議補充說明產業群聚效應之後，能增加產業之競爭優勢，並減少散漫式發展。
- (二)有關產業發展型態之內容，係參考桃園市國土計畫，以 105 年之資料為主，建議相關資料更新最新年度，以便前後敘述更趨一致。
- (三)本案規劃工-15、工-19 計畫道路之水路建議保持明渠使用，後續依農田灌溉排水管理辦法規定辦理。