

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 113 年 10 月 1 日第 3 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、本案為配合楊梅幼獅工業區擴大以專案通盤檢討方式辦理，為強化本案規劃之合理性與必要性以及符合專案通盤檢討之目的，請依下列各點妥為補充說明：

- (一)請補充本案開發範圍之勘選、有無其他可替代地區、整體用地面積規劃需求分析、周邊產業用地使用情形、實際廠商需地評估之量化數據以及桃園市政府產業主管機關之相關需求評估結果與潛在引進廠商資料，以確保本計畫土地使用所規劃之產業用地如實回應產業需求及進駐意願。
- (二)本計畫區以產業發展為主軸，請具體補充工業區開發與產業發展政策之契合、引進產業需求與類型、鄰近產業專用區佈局發展、與既有產業聚落鏈結性、六大核心戰略產業與本案之連結等，並就後續優先進駐產業策略、公有產專區之用地儲備及營運管理、以及區外容納未登記工廠之進駐需求等，研提相關管控機制及配套措施。
- (三)本案為農業區變更，涉及國土發展政策，工業區土地不宜無限擴張，須於永續發展條件下，與環境共榮共存，故請詳予補充楊梅都市計畫區整體農業區發展規劃策略、本案區位適宜性，以及透過本次變更調整對於周邊地區環境帶來之影響等內容，並提出積極回應遏止農地破壞之管理策略。

二、本計畫區南側與楊梅都市計畫相鄰，本案主要規劃作為產業發展及住宅使用，涉及都市計畫縫合、周邊土地整體發展機能定位、公共設施服務以及整體交通系統銜接等，故請市政府先就大尺度空間補充楊梅都市計畫整體發展願景，並詳予補充土地使用規劃與楊梅都市計畫之互動關聯、變更之公益性及必要性，以及因應

發展需求所提供土地使用與公共設施規劃構想等，以期實質串聯楊梅都市計畫。

- 三、有關本案住宅劃設合理性部分，請補充住宅區之供給需求分析、劃設住宅區之必要性、與舊聚落社區之環境品質管理策略、住宅與產業發展混雜之因應以及公共設施需求與服務水準等內容。
- 四、本計畫區變更範圍土地多為農業區，基於保護周圍農業生產環境完整性以及維護土地所有權人權益，請補充農業區納入之合理性、必要性、區內土地所有權人農耕需求及意願調查，以及調查方式與內容，供審議參考。
- 五、本計畫區涉及埤塘溼地、鄰近野生動物保護區等環境敏感區，請補充生態敏感區之管制方式、埤塘的功能與後續改造規劃以及野生動物區之保育措施等，並為衡平考量經濟發展與環境保護，研提土地使用規劃與環境影響衝擊合理性之因應對策與配套方案。
- 六、本計畫區以區段徵收之開發方式，應加強徵收合理性之具體論述內容，並補充公益性及必要性的衡量、開發目的、範圍勘選、土地使用規劃內容、土地分回比例及地主意願等分析說明，另有關區段徵收可行性評估請配合調整後方案予以更新，並檢附主管機關文件。
- 七、有關社會住宅用地需求係依生活圈盤點規劃，本計畫可結合產業發展，就近滿足就業員工的居住需求，故請補充社會住宅相關評估需求分析內容，並依規定最少規劃 5% 用地，相關用地建議規劃為社會福利設施用地。另有關社會住宅用地規劃應以基地集中、臨街道路、基地面寬 20 公尺及深度 30 公尺為原則。
- 八、為落實人本交通政策，打造以人為本的交通環境，請補充人本交通空間規劃(如人行環境規劃設計、通學道規劃設計、交通寧靜區規劃設計、都市自行車環境規劃設計、道路交叉口整合設計及公共運輸場站周邊環境規劃等)，以及加強落實人本交通環境配置策略等內容，並研提交通影響分析或具體改善措施。
- 九、考量非都市發展用地檢討變更為都市發展用地時，變更範圍內應劃設之公共設施用地以原都市計畫劃設不足者或汽車、機車及自

行車停車場、社區公園、綠地等項目為優先，請補充本案引進人口與公共設施用地規劃之連結性、公共設施用地區位配置適宜性，以及就本案之開發對於提升周邊整體環境之助益等內容。

十、都市防災規劃部分請加強在氣候變遷、災害發生頻率上升之自然環境下，如何透過都市之規劃與土地使用調整，建立因應災害發生時之空間防災系統等實質環境之對策，並結合地區災害防救計畫研提本計畫防災具體規劃內容。

十一、地政司書面意見

(一)依臺北高等行政法院判決理由揭示，土地徵收並非調整人民居住環境以解決外部性問題或為調整人民土地使用合於分區管制之方法，地用之公共利益，尚難謂有徵收之公益上目的，且區段徵收並非達成地用行政管制所不得不採之必要手段，亦非侵害最小之方式，故請確認本案目前規劃須拆遷之建物、工廠是否同意參與區段徵收及配合拆遷，如其不同意參與區段徵收，則請市府研議評估其他適宜之配套處理方案。

(二)請補充說明本區地主參與區段徵收意願調查結果。

(三)請針對陳情反對參與區段徵收之地主，其所有之個別土地納入或剔除區段徵收範圍，對本區段徵收案之實質影響、關聯性與必要性提出具體說明，及評估該等土地剔除區段徵收之可行性；倘經評估無法剔除，則請說明該等土地對於本區段徵收案之不可或缺及必要性程度。

(四)經查行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函釋並無一律以區段徵收方式辦理之文字，故有關本案開發方式適切性請補充說明本案是否可依前述行政院函釋採特殊案例處理原則之適用情形。

(五)有關開發方式優劣分析部分，請依本案開發目的及用地需求加強論述各種用地(含市地重劃及一般徵收)取得方式之可行性評估分析與關聯性，並從各種角度強調各開發方式優缺點，及加強本案須以區段徵收方式辦理之必要性理由。

(六)依本部 102 年 12 月 24 日內授中辦地字第 1026652415 號令釋，有關調查原土地所有權人於區段徵收後繼續從事耕作之意願，

其調查對象應以區段徵收前已有耕作事實之土地所有權人為限。有關農業專用區劃設需求及耕作意願調查，請依前述規定辦理，並確認本案是否確有劃設農業專用區之需求。

- 十二、有關市政府所提區段徵收剔除範圍部分(第一種住宅區、第一之一種住宅區)，基於公共設施用地負擔之公平性及民眾權益等，請補充說明剔除之合理性，並請市政府就第一種住宅區範圍內如土地所有權人申請參加區段徵收者，研議納入區段徵收之具體可行方案；另本案第一之一種住宅區規劃零容積率及建蔽率，請補充說明其適法性與合理性，另為符合公平、一致處理原則，有關後續執行機制，市政府應就既有建物、土地使用情形及基地條件等，研議納入區段徵收之具體可行方案，或規劃合理之使用分區，並訂定公平可行之回饋條件及處理機制等配套措施。
- 十三、交通部運輸研究所書面意見：本案 P.20 提及「12m 以上計畫道路皆有留設至少 1.5m 之人行道(可兼自行車道使用)」，惟依據都市人本交通道路規劃設計手冊(第二版)，行人與自行車共用道係以 $\geq 2.5\text{m}$ 為宜，最小則要有 2.0m，爰建議依照上開規定調整道路斷面配置。
- 十四、本案資料所引用條文及相關政策內容請完整載列並更新。