

本市都市計畫委員會專案小組聽取本府簡報「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(部分農業區為工業區及公園用地)
案」暨擬定細部計畫案 第2次會議紀錄

壹、開會時間：113年5月23日(星期四)上午10時

貳、開會地點：本府10樓1001會議室

參、主持人：白召集人仁德

紀錄：李佩蓉

肆、出(列)席單位與人員：詳簽到簿

伍、出席委員初步建議意見(本次係彙整112年3月16日及113年5月23日2次專案小組會議)：照公展草案修正通過，並請申請單位依下列意見補充相關資料並納入計畫書敘明，並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)後，提請本市都市計畫委員會審議。

- 一、請補充說明桃園市國土計畫對於農業及產業發展現況與未來導向，並分析對於本計畫之規範及指導，且分析該都市計畫區之定位對於本計畫之影響，以論述本案變更合理性。
- 二、請補充鄰近工業區土地之使用現況、開闢率、確實無工業區可供擴建之情形並說明本案變更之適宜性與必要性。
- 三、變更範圍切割農業區造成南側農地零星破碎不完整，不利農業生產使用並易發生未來違規使用之情形，請說明變更範圍合理性並評估納入申請範圍內。
- 四、請加強分析環境敏感因子(如地質、水文、災害分析、動植物環境)且補充說明本案與桃園高榮野生動物保護區距離，以及評估開發案對該保護區之影響。
- 五、釐清變更範圍所涉水路屬區域排水或是農業灌溉用水，及未來因應工廠興建擬調整水路之方案，並補充說明工廠製作流程，是否有產生廢棄物及廢水等與相關清運模式，以確保不影響周邊農業使用之

土地。

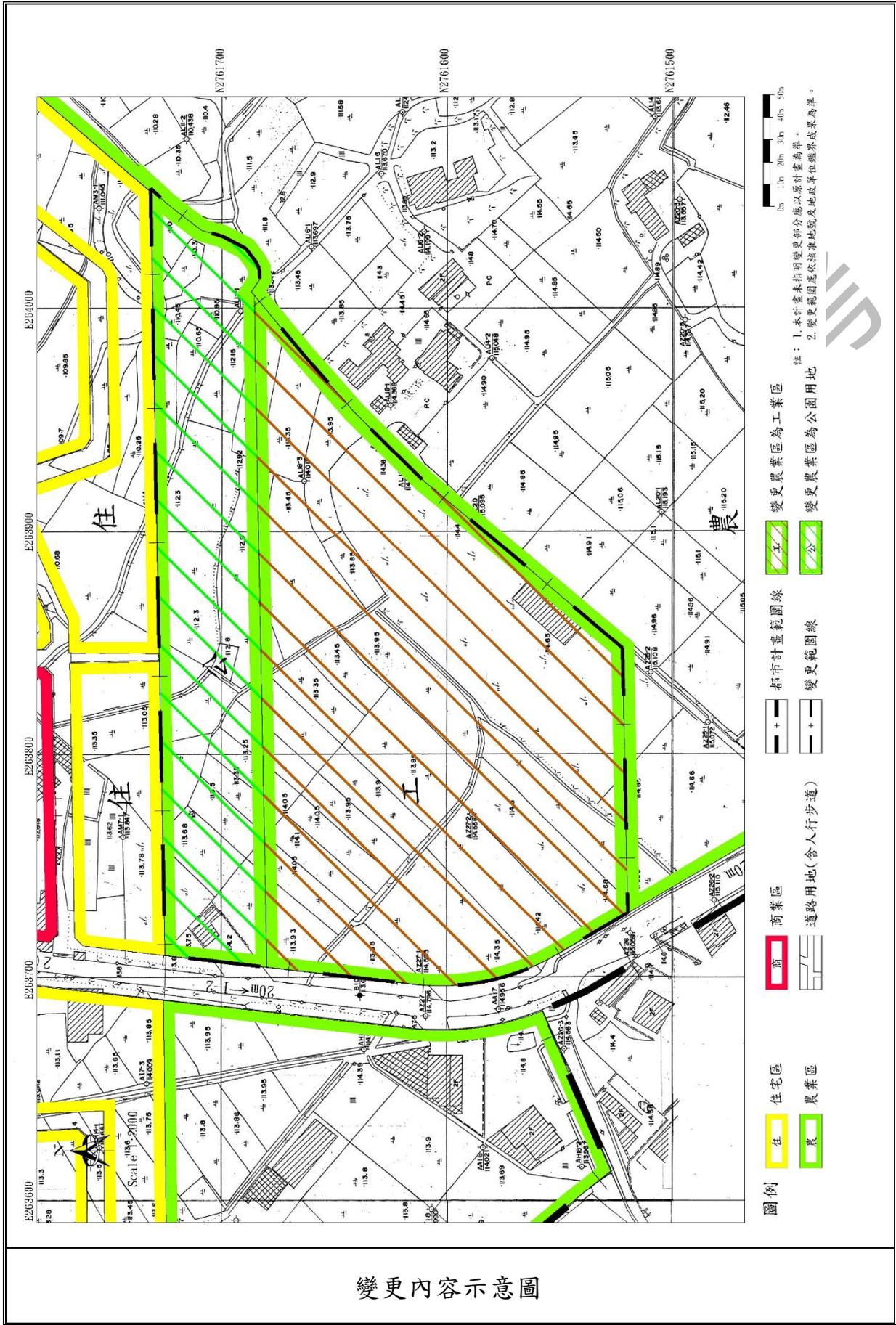
- 六、本案劃設之公共設施用地為公園用地，深度逾 340 公尺，請補充說明劃設範圍的合理性及分析公園用地與周邊住宅之關聯與服務對象，另補充說明該都市計畫區其他公共設施用地之需求分析。
- 七、公園之規劃應考量生態物種且綠化量應達 60%並至少設置 2 個出入口。另有關土地公廟位於公園用地上之處理模式，應於計畫書內敘明且未來公園規劃配置圖說於施工前須經本府工務局審查通過。
- 八、本案基地位置鄰接梅高路三段彎道段，考量行車安全，建議工廠出入口設置於道路直線段。請併同現有道路缺口(如：青田路口)位置一併檢視，並分析廠區內機車、汽車及貨車流量與動線規劃及對外交通動線分析。另針對工廠大門設計建議可考量採通透性或是退縮設計，以提升廠區內進出之安全性。
- 九、本案開發面積已達「桃園市基地開發交通影響評估審查規定」審查門檻，須辦理交評審查並於提送市都委會大會審議前完成且將交評部分內容納入計畫書內敘明。
- 十、本案擬變更大面積之農業區，依農業發展條例第十條規定(略以)：「農業用地於劃定或變更為非農業使用時，應以不影響農業生產環境之完整，並先徵得主管機關之同意」，故請補充本案變更是否影響農業生產環境(如農水路)及檢附農業主管機關同意文件。
- 十一、本案面積達 2 公頃以上應依「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」辦理相關程序。另有關出流管制之設施應內部化配置於工業區內，並於開發基地工程申請開工前取得出流管制計畫書核定函。
- 十二、本案於後續工廠興建廠房時，申請者應徵詢本府環境保護局相關環保法令及是否應辦理環境影響評估。
- 十三、本案係變更為乙種工業區，請配合修正案名。
- 十四、土地使用分區管制要點請依下列補充修正：
 - (一)補充臨接計畫道路退縮條文及廠區內退縮示意圖。
 - (二)本案開發面積較大，應於發照前經「本市都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照。

(三)本案公園用地得做多目標使用，以供作非營業性之公共使用者為限，不得做商場、超級市場使用，且綠化量應達 60%。

變更內容綜理表

位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
梅高路三段及新洲五街之東南側	農業區(4.95)	工業區(3.46)	一、近年因時碩工業業務擴充，除新屋本廠區外，陸續於楊梅幼獅工業區承租設立一~三廠，考量管理效能、租金及公司未來擬推動「光學應用產品」，勢必需整合現有租賃廠房，建立一個可供長期發展的生產基地，以擴大廠區面積，因應公司成長之需求。	照案通過。
		公園用地(1.49)	二、擴廠後，可促使現有中小精密工業零組件協力廠商加入時碩工業，預計總投資金額達新台幣20億，並增加地方約2千個就業機會，帶動地方繁榮發展，實現台灣精密機械加工業連接在地，銜接國際，創造未來的三大目標，就時碩工業而言，不僅擴展自有生產基地，同時將策略夥伴引入，擴大生產規模，並朝向工業4.0邁進。	

註：凡本次未指明變更部分，均應以原有計畫為準。



圖例

- 住宅區
- 商業區
- 工業區
- 農業區
- 都市計畫範圍線
- 變更農業區為工業區
- 變更農業區為公園用地
- 道路用地(含人行步道)
- 變更範圍線

注：1. 本計畫未指用變更部分應以原計畫為準。
2. 變更範圍應依標準地號及地政單位圖件成果為準。

變更內容示意圖