

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
計畫書

申請單位：時碩工業股份有限公司

擬定機關：桃園市政府

中華民國 112 年 1 月

公開展覽草案

桃園市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	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	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第27條第1項第3款	
變 更 都 市 計 畫 機 關	桃園市政府	
申 請 變 更 都 市 計 畫 之 機 關 名 稱 或 土 地 權 利 關 係 人 姓 名	時碩工業股份有限公司	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
人 民 及 機 關 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	
	部 級	

目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	2
參、變更位置及範圍	
一、變更位置.....	3
二、變更範圍.....	5
肆、現行計畫概述	
一、現行都市計畫.....	9
二、上位計畫及相關計畫.....	14
伍、發展現況分析	
一、自然環境分析.....	30
二、社經環境分析.....	31
三、產業現況分析.....	34
四、交通運輸分析.....	40
陸、發展定位及構想	
一、發展定位.....	43
二、發展構想.....	43
三、配置規劃構想.....	44
柒、變更理由及內容	
一、變更理由.....	47
二、變更內容.....	48

公開展覽草案

捌、實質發展計畫

一、計畫範圍及面積·····	51
二、土地使用計畫·····	51
三、公共設施計畫·····	51
四、交通系統計畫·····	51
五、都市防災計畫·····	52

玖、回饋計畫

一、捐贈原則·····	56
二、捐贈比例規定·····	56
三、捐贈公共設施·····	56
四、公共設施管理維護代金·····	56

拾、實施進度及經費

一、開發方式·····	57
二、經費來源·····	57
三、開發期程·····	57

附件一、相關單位同意函文

附件二、公開展覽前座談會會議記錄

附件三、都市計畫農業區變更使用審議規範處理情形查核表及查核函
文

圖 目 錄

圖3-1 計畫區示意圖·····	4
圖3-2 計畫區位置圖·····	4
圖3-3 計畫區土地與新屋本廠區位置·····	5
圖3-4 計畫區地籍示意圖·····	7
圖3-5 土地權屬示意圖·····	8
圖4-1 現行都市計畫示意圖·····	13
圖4-2 六大生活圈構想示意圖·····	25
圖4-3 桃園都會區捷運路網計畫示意圖·····	29
圖5-1 桃園市都市計畫工業區轉型發展地區及產業發展地區示意圖·····	38
圖5-2 區域交通系統示意圖·····	41
圖5-3 土地使用現況圖·····	42
圖5-4 農田灌溉排水設施系統現況示意圖·····	42
圖6-1 配置規劃構想示意圖·····	46
圖7-1 變更內容示意圖·····	50
圖8-1 計畫區交通系統示意圖·····	52
圖8-2 區域防(救)災據點示意圖·····	54
圖8-3 計畫區防災計畫示意圖·····	55

表 目 錄

表3-1 計畫區土地清冊表·····	6
表4-1 歷次變更案一覽表·····	11
表4-2 現行都市計畫土地使用面積表·····	12
表5-1 桃園市與新屋區人口成長率比較表·····	32
表5-2 新屋區自然增加率統計表·····	33
表5-3 新屋區地區人口結構表·····	34
表5-4 工業及服務業年底從業員工人數增減情形表·····	37
表5-5 周邊主要道路幾何特性一覽表·····	41
表7-1 變更內容綜理表·····	48
表7-2 變更前後土地使用計畫面積對照表·····	49
表9-1 本計畫區變更回饋規定及劃設面積檢核表·····	56
表10-1 開發經費表·····	57

公開展覽草案

壹、計畫緣起

時碩工業股份有限公司(以下簡稱時碩工業)主力在專業精密機械加工金屬製品之開發、生產及銷售。產品應用領域涵蓋汽車安全系統、燃油傳動系統、工業、航太及醫療之精密機械加工零組件，是屬於專業精密機械加工產業的國際化集團中成員之一；時碩工業成立於2000年並於2018/2/5於證交所上市，公司一直以來秉持專業化、系統化(IATF 16949 國際汽車產業認證，AS 9100 國際航太產業認證)及國際化的路線聚焦全球利基市場深耕核心客戶，透過做專、做精、做強不做獨大的策略，並整合上下游相關資源一起齊心協力。

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。

為執行擴大營運計畫，遂取得新屋區新洲段 582 地號等 12 筆土地，並依相關法令規定申請變更為工業區，期能在競爭激烈的精密機械加工產業中，結合中小精密工業零組件加工廠，形成一股強大的力量，以小博大，並連結在地，銜接國際，達到提升產業發展，永續經營，同時完成繁榮地方，創造就業人口之目標。

公開展覽草案

貳、法令依據

- 一、都市計畫法第27條第1項第3款規定略以：「都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：…三、為適應國防或經濟發展之需要時。…」，本計畫經桃園市政府111年8月1日以府經開字第1110214543號函同意認定本案符合「都市計畫法」第27條第1項第3款規定之適用範圍（詳附件一）。
- 二、都市計畫農業區變更使用審議規範。

公開展覽草案

參、變更位置及範圍

一、變更位置

本計畫區位於「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)都市計畫區」之西南側(詳圖3-1)，新屋區梅高路三段及新洲五街之東南側，現行土地使用分區為農業區，東側及南側臨農業區，西側臨20米計畫道路(梅高路三段-桃79線)，北側臨住宅區(詳圖3-2)。

時碩工業新屋本廠區位於新屋區快速路六段與青田路交界，惟新屋本廠區周邊已無大面積之工業土地可供設廠，因此時碩工業遂整合鄰近之都市計畫農業區土地申請變更為工業區，以提供擴廠及整合現有廠房之使用。本計畫區土地與新屋本廠區隔梅高路三段及青田路相近(詳圖3-3)，現況可藉由青田路往來時碩工業新屋本廠區，車行時間約1分鐘即可抵達，除可有效節省生產及運輸成本外，在人力編制上亦可相互支援，發揮群聚效益。

公開展覽草案

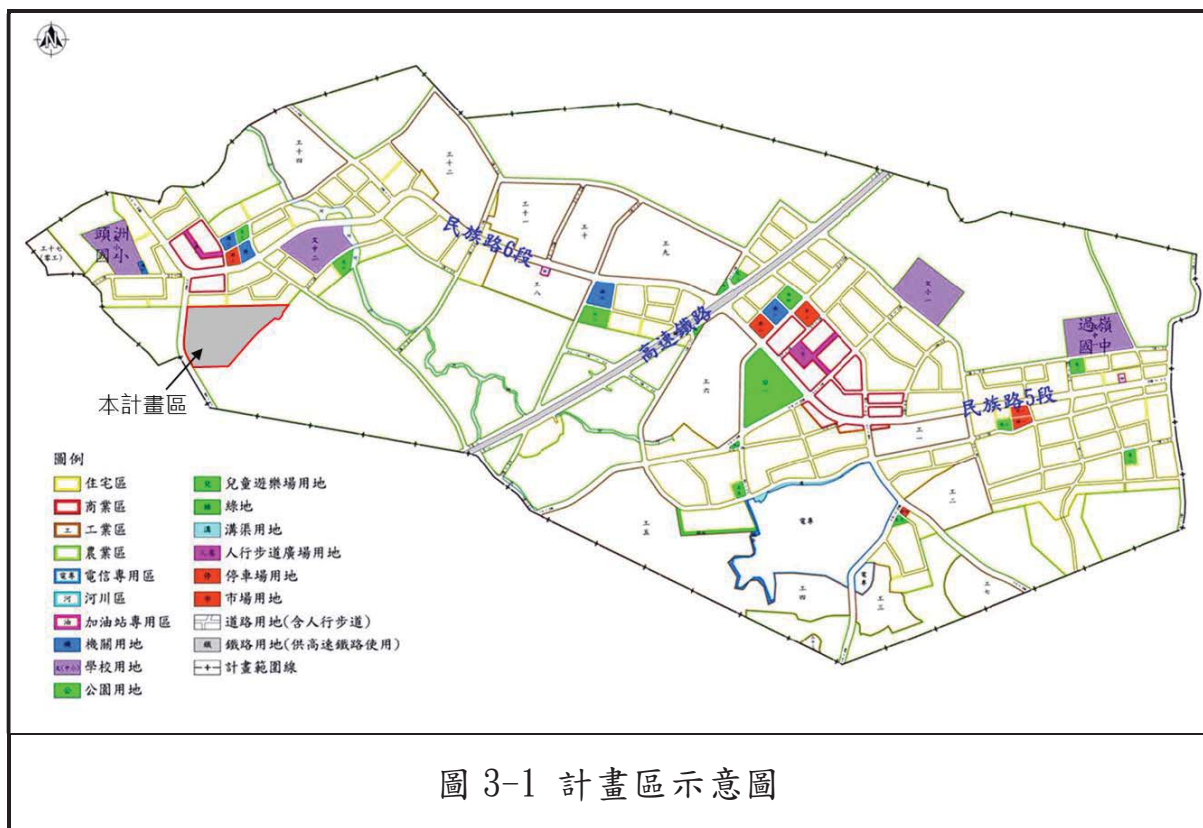




圖 3-3 計畫區土地與新屋本廠區位置圖

二、變更範圍

本計畫區範圍包含桃園市新屋區新洲段582地號等12筆土地，其中11筆土地所有權人為時碩工業股份有限公司所有，餘1筆土地所有權人為中華民國所有(管理者為財政部國有財產署)，謄本面積約為54,730.90m²，變更面積約為49,500.00m²(4.95公頃)，計畫區土地清冊詳表3-1。

公開展覽草案

表3-1 計畫區土地清冊表

編號	縣市鄉鎮	地段	地號	使用分區	謄本面積(m ²)	變更面積(m ²)	所有權人
1	桃園市新屋區	新洲段	582	農業區	866.88	270.55	中華民國 (管理者為財政部 國有財產署)
2	桃園市新屋區	新洲段	585	農業區	1,641.21	1,590.88	時碩工業股份有限公司
3	桃園市新屋區	新洲段	586	農業區	40.57	40.57	時碩工業股份有限公司
4	桃園市新屋區	新洲段	587	農業區	628.07	628.07	時碩工業股份有限公司
5	桃園市新屋區	新洲段	588	農業區	782.06	782.06	時碩工業股份有限公司
6	桃園市新屋區	新洲段	589	農業區	2,657.49	2,657.49	時碩工業股份有限公司
7	桃園市新屋區	新洲段	590	農業區	1,074.28	1,074.28	時碩工業股份有限公司
8	桃園市新屋區	新洲段	591	農業區	8,102.03	8,102.03	時碩工業股份有限公司
9	桃園市新屋區	新洲段	592	農業區	12,994.65	12,994.65	時碩工業股份有限公司
10	桃園市新屋區	新洲段	593	農業區	1,987.87	1,987.87	時碩工業股份有限公司
11	桃園市新屋區	新洲段	646	農業區	13,561.99	8,977.75	時碩工業股份有限公司
12	桃園市新屋區	新洲段	654	農業區	10,393.80	10,393.80	時碩工業股份有限公司
合計					54,730.90	49,500.00	

註：表內所載面積應以核定計畫圖實際地籍分割面積為準。

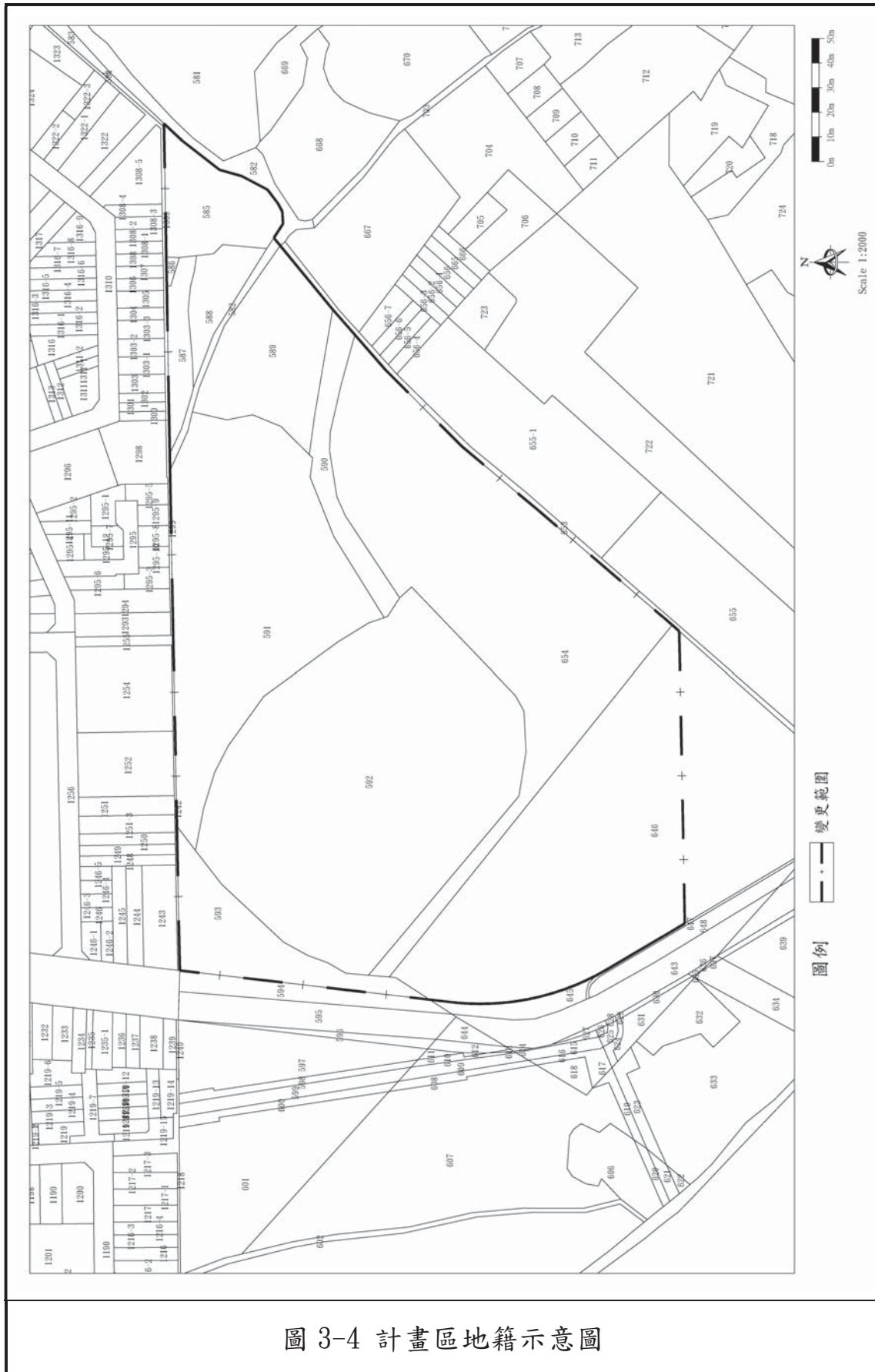
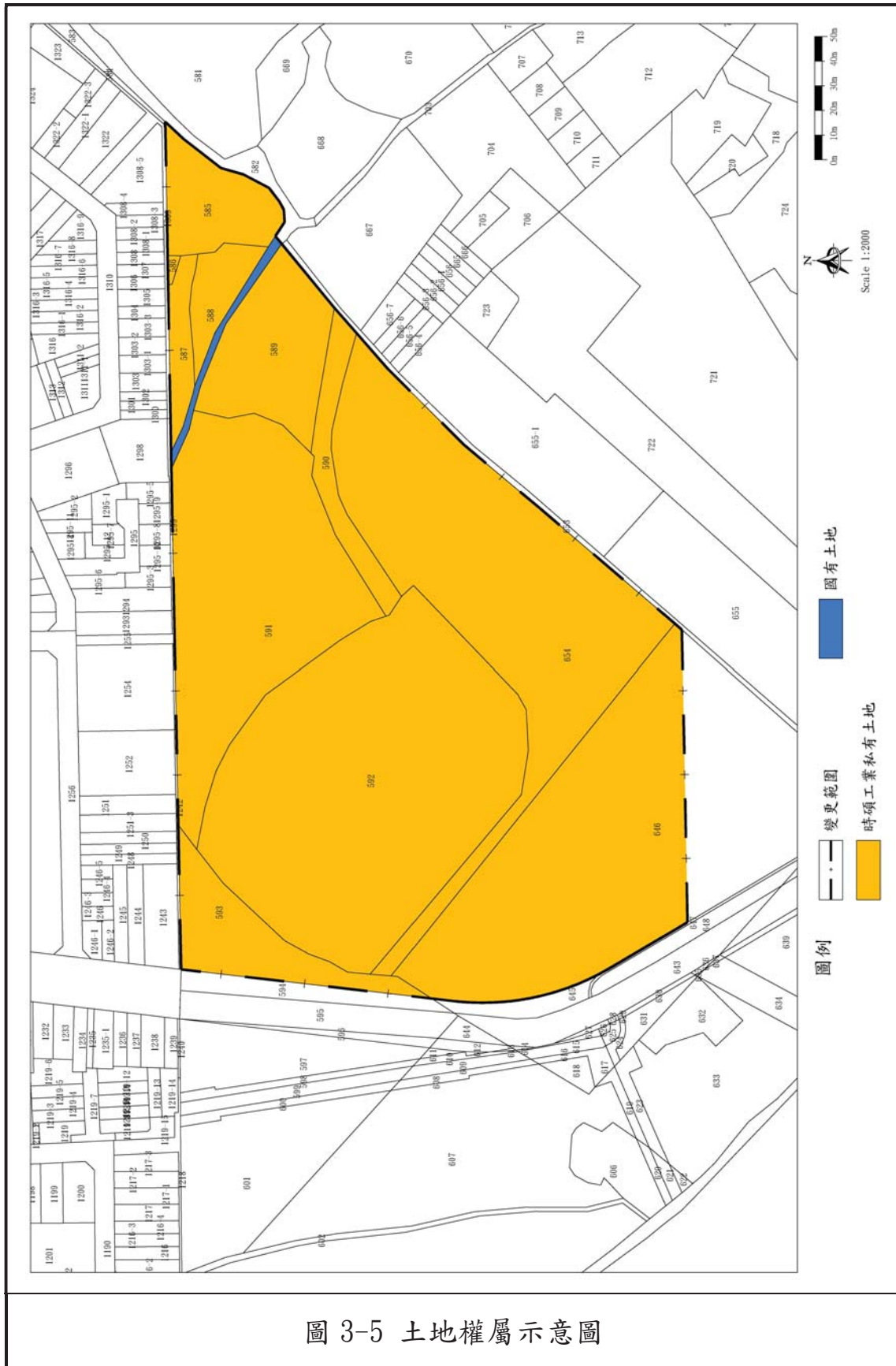


圖 3-4 計畫區地籍示意圖

公開展覽草案



肆、現行計畫概述

一、現行都市計畫

(一)發布實施經過

本都市計畫區係於79年11月29日發布實施，後於82年11月18日主要計畫(楊梅轄區第一次通盤檢討)案發布實施，主要計畫第一、二次通盤檢討分別於85年8月22日、94年11月4日發布實施，歷次變更及發布實施日期詳如表4-1。

(二)計畫年期及計畫人口

現行計畫以100年為計畫目標年；現行計畫之計畫人口為25,000人。

(三)土地使用計畫

現行計畫係就計畫區內已發展地區為基礎並參酌未來發展趨勢，劃設住宅區、商業區、工業區、加油站專用區、農業區、河川區、電信專用區等。

(四)公共設施計畫

劃設公共設施用地包括：機關用地、學校用地、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地、人行步道廣場用地、市場用地、停車場用地、道路用地(含人行步道)、鐵路用地(供高速鐵路使用)及溝渠用地等。

公開展覽草案

(五)交通系統計畫

聯外道路以市道114號(民族路、中山東路)為主軸，並劃設9條主要聯外道路(1-1號至1-9號)通往桃園、新竹高鐵車站、連接中山高速公路及台66號東西向快速道路，及鄰近之觀音、中壢、新屋、楊梅等地區，計畫寬度為24公尺至15公尺；另配設主要道路6條，計畫寬度為15公尺、次要道路13條，計畫寬度為10至12公尺、出入道路及人行步道等。另高速鐵路南北向貫穿本計畫區中央，劃設鐵路用地(供高速鐵路使用)。

公開展覽草案

表4-1 歷次變更案一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期及文號
1	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)主要計畫案	79年11月29日(79)府工都字第183581號
2	修正中壢(過嶺地區)楊梅(高榮地區)新屋(頭洲地區)觀音(富源地區)主要計畫(楊梅鎮轄區地形圖)案	82年5月6日(82)府工都字第79818號
3	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)主要計畫(楊梅鎮轄區第一次通盤檢討)案	82年11月18日(82)府工都字第211122號
4	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)主要計畫(部分住宅區、工業區、農業區、學校、道路及河道為鐵路用地)(供高速鐵路使用)案	84年6月29日(84)府工都字第134104號
5	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)主要計畫(第一次通盤檢討)案	85年8月22日(85)府工都字第181573號
6	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(工十一工業區為住宅區)案	90年8月2日(90)府城鄉字第124636號
7	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)主要計畫部分住宅區、工業區、農業區、綠地、兒童遊樂場、河川區為道路用地；部分道路用地、人行步道為住宅區；部分住宅區道路用地為綠地)案	91年1月28日府城鄉字第0910013629號
8	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)主要計畫(配合高速鐵路站區聯外道路改善計畫及市地重劃工程)案	91年7月22日府城鄉字第09101521042號
9	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)主要計畫(第二次通盤檢討)案	94年11月4日府城鄉字第0940308881號
10	擬定中壢市(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(原「工十一」工業區變更為住宅區)細部計畫案	95年6月16日府城鄉字第0950169449號
11	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(部分住宅區為原工十一工業區)案	101年2月20日府城都字第1010037134號
12	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)主要計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案	103年2月19日府城都字第1030026591號
13	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)主要計畫【市場用地(市三)為機關用地】案	107年10月15日府都行字第1070252078號
14	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(公共設施用地專案通盤檢討)案	111年5月13日府都行字第1110117148號
15	變更中壢、楊梅、新屋、觀音(四行政轄區交界處)細部計畫(第一次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(第一階段)案	111年8月24日府都行字第1110205731號

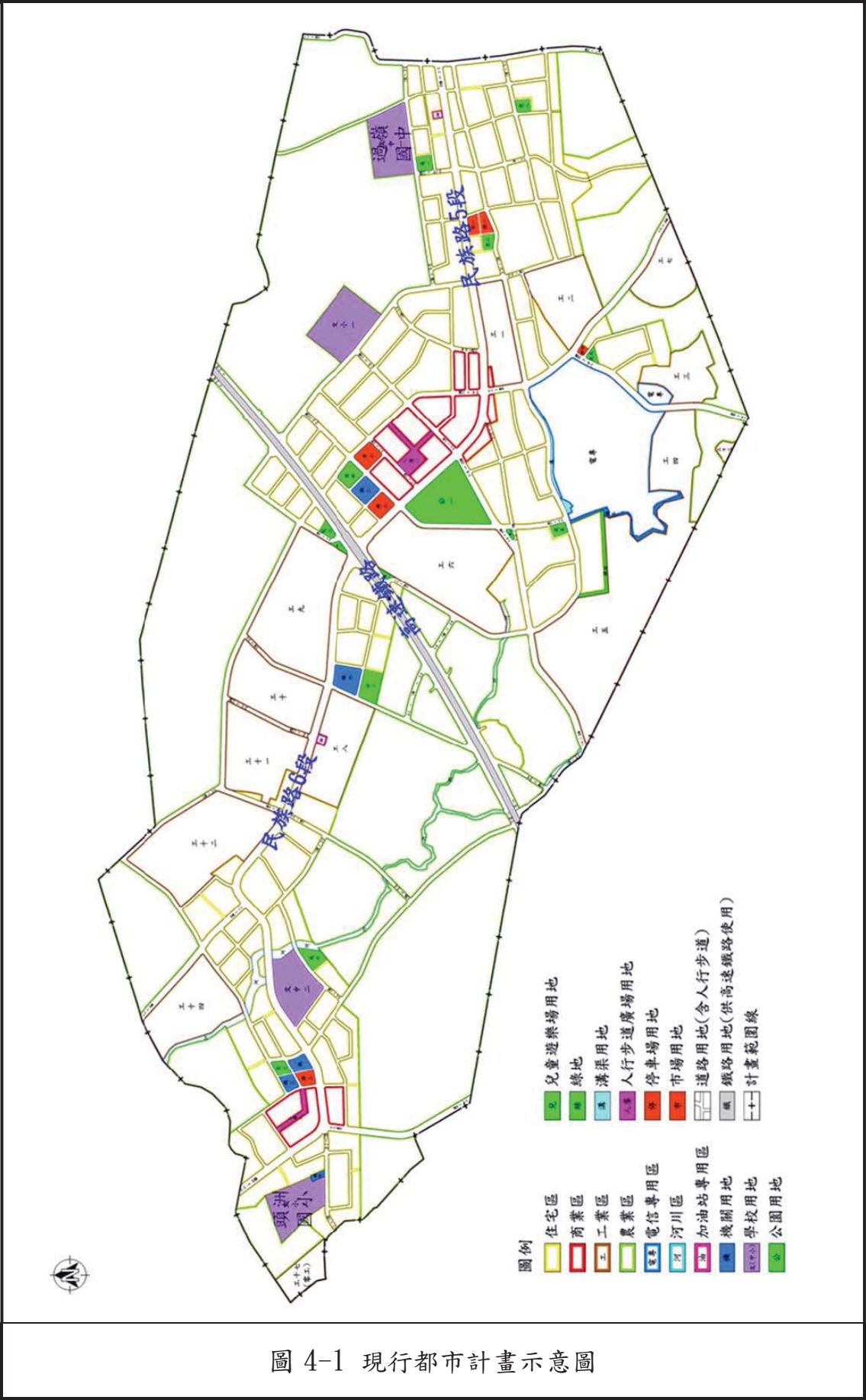
資料來源：桃園市政府都市計畫書圖查詢系統

公開展覽草案

表4-2 現行都市計畫土地使用面積表

項 目		計 畫 面 積 (公 頃)	占 都 市 發 展 用 地 面 積 百 分 比 (%)	占 計 畫 總 面 積 百 分 比 (%)
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	95.87	34.71%	20.56%
	商 業 區	9.50	3.44%	2.04%
	工 業 區	79.72	28.86%	17.10%
	加 油 站 專 用 區	0.16	0.06%	0.03%
	農 業 區	187.16	—	40.15%
	河 川 區	2.82	—	0.60%
	電 信 專 用 區	15.00	5.43%	3.22%
	小 計	390.23	72.50%	83.71%
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	1.93	0.70%	0.41%
	學 校 用 地	9.61	3.48%	2.06%
	公 園 用 地	3.57	1.29%	0.77%
	兒 童 遊 樂 場 用 地	1.92	0.70%	0.41%
	綠 地	0.53	0.19%	0.11%
	人 行 步 道 廣 場 用 地	0.82	0.30%	0.18%
	市 場 用 地	0.62	0.22%	0.13%
	停 車 場 用 地	0.87	0.31%	0.19%
	道 路 用 地 (含 人 行 步 道)	52.64	19.06%	11.29%
	鐵 路 用 地 (供 高 速 鐵 路 使 用)	3.20	1.16%	0.69%
	溝 渠 用 地	0.25	0.09%	0.05%
	小 計	75.96	27.50%	16.29%
都 市 發 展 用 地 面 積		276.21	100.00%	—
計 畫 面 積		466.19	—	100.00%

資料來源：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(公共設施用地專案通盤檢討)案



公開展覽草案

二、上位計畫及相關計畫

(一)全國國土計畫(內政部，107年5月)

1. 計畫範圍：為我國管轄之陸域及海域，包括臺灣地區及金門縣、連江縣等之陸域及海域。
2. 計畫年期：125年。
3. 計畫概述

計畫屬全國性位階，其內容係以追求國家永續發展願景下，就全國尺度所研訂具有目標性、政策性及整體性之空間發展及土地使用指導原則。為因應國土保安、生態保育、資源維護、糧食安全、經濟發展及城鄉管理等不同面向問題，計畫重點如下：

(1)強化國土防災策略

就山脈保育軸帶、河川廊道、重要海岸及河口濕地等範圍內之珍貴森林資源、生態資源、水源涵養區域，屬於重要自然資源及生物多樣性環境，就必要範圍，劃設為國土保育地區，予以禁止或限制其他使用，以確保國土保安。

(2)加強農地維護管理

以原屬區域計畫法及都市計畫法規定供糧食生產之農地為基礎，考量過去非都市土地開發建設趨勢、農地使用現況、未來20年住商、產業、重大公共設施或公用設備發

公開展覽草案

展需求者外，其餘農地均應積極維護，以確保糧食生產安全。

(3)因應未來發展需求

研訂成長管理策略，規範城鄉發展總量、區位及順序，並納入衰退轉型、鄉村地區整體規劃策略及未登記工廠輔導合法策略，以促進國土有效利用。

(4)強化空間計畫指導

國土保育地區以保育及保安為原則，海洋資源地區以整合多元需求之資源永續利用為原則，農業發展地區則以確保糧食安全為重要目標，城鄉發展地區以集約發展、成長管理為原則，創造寧適和諧之生活環境及有效率生產環境。

(5)尊重原民傳統文化

藉由國土空間規劃啟動原住民土地之特定區域計畫，針對原住民族地區居住、耕作及殯葬等需求，規劃部落空間配置並指導其土地使用，以維護原住民族文化。

公開展覽草案

(二)修正全國區域計畫(內政部，106年5月)

1. 計畫範圍：包括臺灣地區及金門縣、連江縣等之陸域及海域。
2. 計畫年期：115年。
3. 計畫體系及性質調整

配合國土計畫法之空間計畫架構，將現行臺灣北、中、南、東部等4個區域計畫，整併為「全國區域計畫」，並調整為政策計畫性質，研擬各類型土地利用基本原則，俾未來轉化為「全國國土計畫」。

4. 因應全球氣候變遷趨勢，研訂土地使用調整策略。

(1)因應氣候變遷趨勢，研擬土地使用調適策略原則。

(2)將現行「限制發展地區」及「條件發展地區」整併為「環境敏感地區」，除避免直接限縮人民權利義務關係外，並依災害、生態、資源及景觀之不同性質，按其環境敏感程度研擬土地使用管制原則。

(3)檢討嚴重地層下陷地區、海岸地區等特定區域之土地使用指導原則，因應該特殊地區之土地使用管制需求。

公開展覽草案

5. 依據全國糧食安全需求，訂定農地需求總量及檢討使用管制規定。

(1) 為因應全國糧食安全需求，依據行政院農業委員會訂定之農地需求面積，研訂全國農地需求總量(74~81萬公頃)及直轄市、縣(市)農地需求總量(分別為0.4萬公頃至10萬公頃不等)。

(2) 依據行政院農業委員會意見，修訂非都市土地特定農業區及一般農業區之劃定或檢討變更原則，以利後續重新檢討特定農業區及一般農業區之區位及範圍。

(3) 明確規定特定農業區應儘量避免變更使用，並限縮特定農業區容許使用項目，俾後續據以修正非都市土地使用管制規則。

(4) 指示都市計畫農業區應依據訂定發展定位，並檢討其土地使用管制規定。

6. 建立計畫指導使用機制及簡化審議流程。

(1) 研訂新訂或擴大都市計畫總量、區位、機能、規模之指導原則，未來直轄市、縣(市)區域計畫內應訂定全市(縣)之新訂或擴大都市計畫之區位、規模及機能；且係屬配合重大建設計畫需要之都市計畫畫及已列入公告實施直轄市、

公開展覽草案

縣(市)區域計畫者，得逕依都市計畫法規定辦理，無須再提區委會審議。又未來均將以直轄市、縣(市)區域計畫辦理政策環評，不再就零星個案辦理，大幅簡化辦理程序。

- (2)訂定「開發利用申請設施型使用分區變更區位」之指導原則，並簡化開發許可之審查流程，以建立計畫引導土地使用模式，提高審查效率；並在符合現行法令規定情形下，於計畫書內訂定政府為推動重大建設計畫有迫切需要，得辦理土地使用分區變更之相關機制。

7. 研訂專案輔導合法化原則，並依據行政院政策指示，協助未登記工廠土地合理及合法使用。

8. 計畫目標

- (1)賡續劃設環境敏感地區，落實國土保育與管理。
- (2)配合流域綜合治理計畫，進行土地使用規劃與檢討。
- (3)加強海岸地區管理，因應氣候變遷與防災。
- (4)確保農地總量，並維護糧食生產環境。
- (5)整合產業發展需求，提升產業發展競爭力。
- (6)檢討各級土地使用計畫，促使產業土地活化與再發展。
- (7)落實集約城市理念，促進城鄉永續發展。
- (8)擬定都會區域及特定區域計畫，促進跨域資源整合。

公開展覽草案

(三)桃園市國土計畫(桃園市政府，110年4月)

1. 計畫範圍：桃園市管轄之陸域及海域。
2. 計畫年期：125年。
3. 計畫人口：250萬人。
4. 計畫目標：宜居、宜業、魅力桃花源。

(1)宜居：發展集約緊湊高效智慧的捷運城市、建立多元均衡健康生活城市、建立樂活休閒之精緻農村社區。

(2)宜業：建立產業創新典範城市，發展多元創新創業環境、提供完善且智慧化產業用地，打造舒適工作環境、打造智慧應用的研發中心與試驗場域、發展集約科技精緻的智慧農業。

(3)魅力：打造都會商貿魅力據點、建立多元鄉村魅力據點。

5. 城鄉空間發展構想

(1)依空間屬性劃分六大生活圈

依據本市各地區發展特性及重大建設開發，桃園、中壢及航空城為本市都會發展三大核心，因此本計畫考量各地區空間屬性及發展趨勢，適性規劃六大生活圈，說明如下：

公開展覽草案

A. 桃園都會生活圈

本生活圈以桃園區為都會核心，八德區及部分龜山區、大溪區、蘆竹區為衛星市鎮，除行政及商業服務機能完備外，未來藉由臺鐵地下化、航空城捷運綠線、捷運棕線及三鶯延伸線等大眾捷運系統，以及國1、國2、國1甲等高快速公路系統，形成快速便捷的交通生活圈，又因鄰近雙北的區位優勢，將因與雙北緊密連結而持續發展，成為桃園行政中樞、都會生活與經貿中心。

B. 中壢都會生活圈

本生活圈以中壢區為都會核心，平鎮區及部分楊梅區為衛星市鎮，未來利用厚實的產業基礎，豐沛的高等教育人力資源，並藉由「亞洲矽谷計畫」，提升產業發展能量，成為新創產業群聚基地。本區域將透過高鐵青埔、鐵路地下化、機場捷運線、航空城捷運綠線延伸線，及國1、國3、台66、台31等路網完整的鐵公路系統，提供便捷的交通服務，加上原有生活及商業機能，使中壢都會區域成為都會生活、經貿中心及產學與青創中心。

公開展覽草案

C. 桃園航空城都會生活圈

大園區與蘆竹區為桃園航空城產業發展核心及腹地，規劃有機能完整的產業、金融服務及生活圈域，並結合青埔特區、亞洲矽谷創新交流中心等，將吸引國內外高級人才聚集，發展新創產業及航空經濟。未來藉由高鐵、機場捷運、航空城捷運綠線、及完善聯外道路系統與桃園、中壢二個都會核心串連，朝大都會格局發展為集約緊湊高效的捷運TOD城市，進而使桃園航空城都會區域成為航空經濟樞紐、觀旅商貿服務核心及國際人才交流中心。

D. 新鎮生活圈

龜山區西側與桃園區相隔有大片山林之保護區，其都市發展主要位於東側鄰接林口新市鎮、國道1號高速公路以南地區，因應林口工業區、華亞科技園區及長庚醫學中心等產業發展需求而形成新市鎮。因地理區位及天然屏障的關係，其發展與桃園都會核心關聯性較弱，而與鄰近的新北市林口、新莊等地區較為緊密，成為銜接北臺的新市鎮。未來機場捷運、捷運棕線將提供便捷大眾運輸，作為連貫桃園都會核心與航空城，並快速到達雙北的中介節點，成為產業及生活新據點，進而使新鎮生活區域成為地方生活中心、產業鏈結發

公開展覽草案

展、運動休閒及宜居郊山據點。

E. 鄉村發展生活圈

觀音區、新屋區農業發展及埤塘遍布，特有的農田景觀及海岸生態資源已成為休閒觀光特色區域。此區都市活動集中在現有行政中心附近，各自形成地方生活圈，機能以提供地方性住商服務機能為主，未來配合鄉村地區整體規劃，將投入資源至鄉村發展區域，配合農村再生合併發展新農經濟、鄉村生活及田園景觀區域。

F. 生態遊憩生活圈

大溪區、龍潭區與復興區位處大漢溪上游、石門水庫水源特定區及原住民族部落及優美山林地區，因地形限制與大桃園都會核心區域相距較遠，進而保留豐富多元的文化特色與天然的生態景觀資源，未來配合鄉村地區整體規劃及原住民族部落發展規劃，將投入資源至生態遊憩區域，進而發展觀光遊憩產業與生態保育並重都市發展特色，規劃大眾運輸轉運及低碳旅遊，以保區域永續發展與城鄉魅力。

(2) 集約發展為原則

為避免都市蔓延失控，城鄉空間以集約發展為原則，本計畫將桃園、中壢及航空城三大都會生活圈劃為集約發展地

公開展覽草案

區，其他生活圈則為穩定發展地區。

(3)都市計畫整併

本市現有32處都市計畫區，係依傳統鄉街、市鎮計畫發展而成，部分都市計畫區不僅彼此相鄰，發展上更已同屬一生活圈，有併同整體考量土地使用計畫、公共設施配置、道路系統串連等實質規劃內容之必要，因此應重新以直轄市格局，依循本計畫六大生活圈發展架構及集約發展構想，推動桃園、中壢及航空城都會生活圈內都市計畫整併作業，以促進各都市計畫區之合理發展，同時提升都市計畫檢討變更之效率。

(4)都市計畫縫合

桃園、中壢及航空城都會生活圈內夾雜於都市計畫區間之非都市土地，現況已有一定程度發展，考量與周邊毗鄰都市計畫區之土地使用與公共設施配置整合及道路系統串連，建議未來配合既有聚落或大眾運輸場站周邊住商發展、新增產業用地等實際發展需求，適時以新訂或擴大都市計畫方式，與周邊毗鄰都市計畫縫合發展。

公開展覽草案

(5)依TOD規劃理念適時釋出都市計畫農業區

都市計畫農業區係作為本市未來發展之儲備用地。本市住商用地缺額主要位於集約發展地區，將依TOD規劃理念，循序檢討大眾運輸場站周邊都市計畫農業區，以整體開發方式供給住商及產業用地，並補足舊市區之公共設施需求。

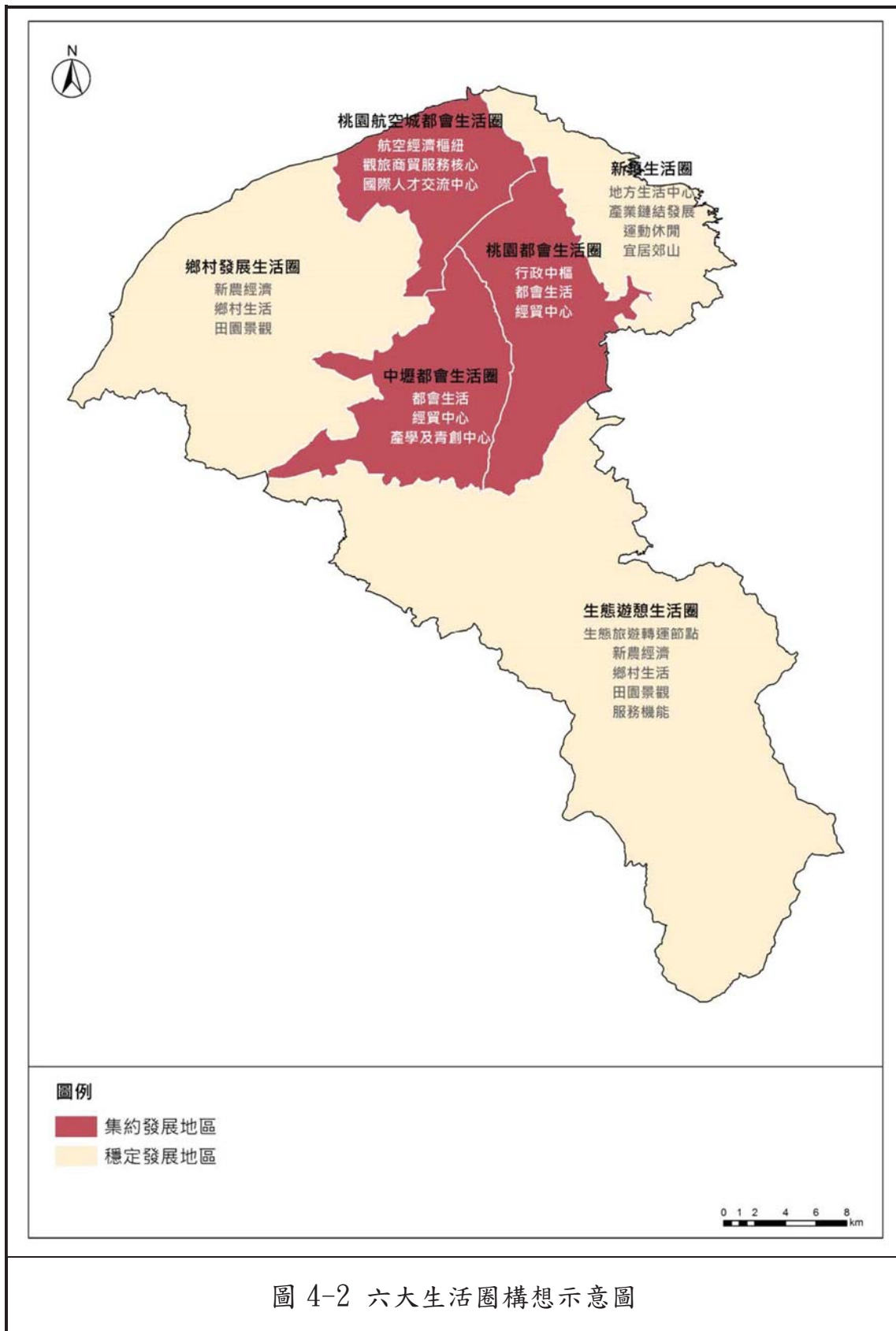
(6)滿足未來產業發展需求

A. 產業發展供給區位

為滿足產業發展需求用地，其供給區位將優先佈設於桃園、中壢、航空城三大都會生活圈之中介地區、沿國道1號及省道之既有產業發展廊帶及工業區周邊。

B. 違章工廠聚落輔導區位

考量違章工廠形成之產業聚落，本計畫透過區位適宜性分析，排除位於環境敏感地區範圍、現況產業聚集達一定規模（5公頃以上）、在地產業鏈結度高等原則，並考量納管產業聚集區位周邊1公里內之零星違章工廠，加計40%公共設施及其他必要用地後，劃定違章工廠聚落輔導區位，依據「工廠管理輔導法」予以輔導納管。



公開展覽草案

(四)桃園都會區捷運路網計畫(桃園市政府，109年)

透過捷運系統運輸路網之規劃建設，搭配城鄉產業發展策略，規劃都市及非都市土地作合理有效之利用，以及無線寬頻環境之建構，使桃園逐步發展成為便捷、舒適、永續、繁榮，且具科技、人文、運動休閒、觀光遊憩等多元化國際競爭力的大都會。捷運系統係大眾運輸路網建設之一環，發展以桃園都會區為本之大眾捷運系統，並可結合地方發展特色與實際需求，進行沿線地區之都市更新與活化再造，加速場站周邊土地整體開發，有效提昇土地利用價值，實踐TOD 大眾運輸導向之整體都市發展與市政願景，也正是推動桃園都會區捷運建設之積極目標。

目前桃園都會區之大眾捷運整體路網由藍線、紅線、綠線、橘線及棕線等構成，其中藍線已併入機場捷運線；另為提供觀音及新屋等地區便捷之大眾運輸服務，路線概略說明如下：

1. 藍線：機場聯外捷運系統(捷運藍線)延伸至中壢車站，由A21站(環北站)起，沿中壢區中豐路南行，經中正路銜接臺鐵中壢車站，沿線設置A22站(老街溪站)及A23站(與臺鐵中壢站共構)等2座地下車站，總長度2.06公里，建設經費為138億元，將連結桃園國際機場、高鐵桃園站及臺鐵中壢站，加速航空

公開展覽草案

城、高鐵桃園車站特定區及中壢都會區之都市發展。

2. 紅線：東由市境外之鳳鳴站起經桃園站西至中壢站止，以鐵路高架捷運化之方式提供服務，沿線設有鳳鳴站、桃園站、中路站、永豐站、內壢站、中原站及中壢站等，重新擬定都市計畫與土地使用，串聯桃園與中壢兩核心發展區間東西向之主要廊道並構成都市主軸線空間，提供都市再發展之契機，可與藍線及綠線銜接提供便捷路網之轉乘功能。

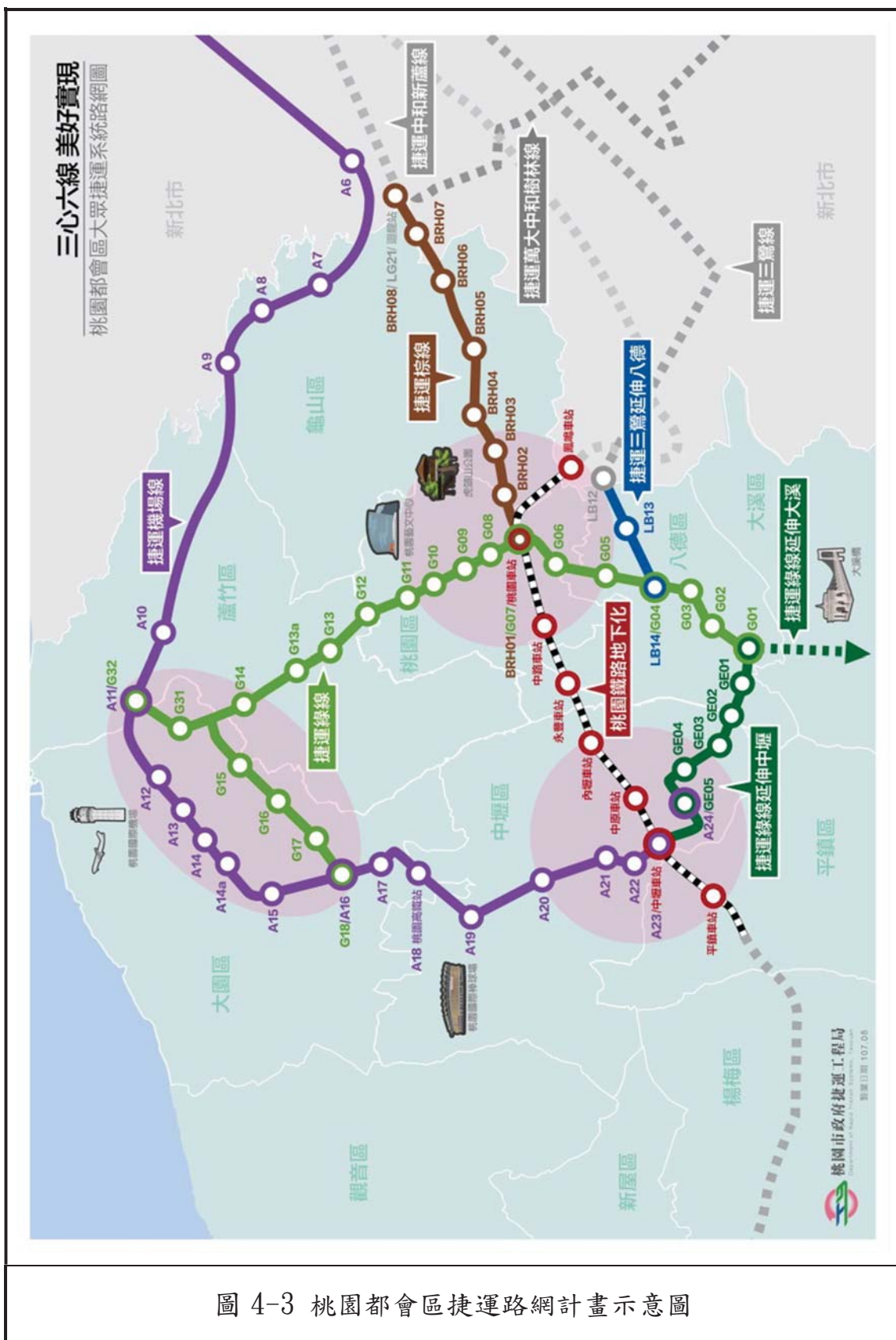
3. 綠線(桃園航空城捷運線)：航空城捷運(綠)線由八德擴大都市計畫建德路起，經八德區介壽路、桃園區建國路、延平路，再經桃園火車站，續沿桃園區中正路、蘆竹區中正北路、省道台4線，轉坑菓路，與機場聯外捷運A11站銜接。另自G14站後路線分岔往西，與機場聯外捷運A16站銜接，共設21座車站(地下10站、高架11站)，全長27.8公里。103年7月已通過環境影響評估，預計綜合規劃報告核定後8年(預計113年)陸續通車。

4. 橘線：計畫東自捷運棕線大興路口起，沿大興西路走廊經中路都市計畫擬定區、中福都市計畫擬定區、中壢工業區銜接至捷運藍線A21站(中豐路與環北路口)後，續向西行經環西、環南路走廊至中豐路，並保留續向南延伸服務龍潭地區之彈

公開展覽草案

性機制，提供桃園都會區於桃園-中路-中福-內壢-中壢-平鎮至龍潭間主要廊帶之交通運輸服務，同時計畫串聯銜接捷運棕線、綠線與藍線構成完整路網。

5. 棕線：計畫由桃園火車站續向東行沿萬壽路走廊至臺北捷運新莊線迴龍站，以軌道運輸系統提供服務，可銜接桃園捷運與臺北捷運路網，同時提供龜山沿線地區民眾往來桃園及臺北都會區之大眾運輸服務。路線起於桃園火車站東側桃園捷運綠線G07站並與之相交轉乘，沿萬壽路三段東行，續行萬壽路二段，轉至東萬壽路銜接萬壽路一段，並續行新莊中正路至捷運新莊迴龍機廠後與捷運新莊線銜接並相交轉乘，全線採高架型式，全長約11.5公里。



伍、發展現況分析

一、自然環境分析

(一)氣候

屬潮濕亞熱帶季風氣候，依據歷年氣象資料統計，年平均氣溫為攝氏21.5度，平均最高溫約為28.2度，平均最低溫度約為14.2度，冬季相對濕度平均為85%，年平均降雨量在1,600公釐以上，以3~9月之春夏兩季雨量較豐，每年值11月至翌年3月東北季風盛行時，陰雨綿綿，但雨量不多，致降雨日數，冬季反較夏季多。

常年風向冬季吹東北風，夏季吹西南風，年平均風速約為每秒3.2公尺，西南季風盛行期間，因受蘇澳、豐原間高山阻擋，居於背風面，故天氣較為晴朗。

(二)地形、地質

位於中壢台地上，境內地勢平坦，標高介於海拔105至106公尺之間，以東南地區地勢較高，逐漸向西北緩傾，起伏不大，平均坡度約0.7%。

地質多屬於含紅土階地堆積，地質承载力大，適合都市發展；土壤分布多屬黃紅壤及沖積土類，土性肥沃度較小，呈酸性反應且黏度大，不宜深根類作物生長。

公開展覽草案

(三)水文

因中壢台地地形上缺水不利耕種，因而利用坡度造堤蓄水，即所謂的「埤」或「陂」，星羅密佈於台地上，屬灌溉保留池塘；其池塘除了調整農田供水外，還可兼供養殖淡水魚種。除了因蓄水而開闢的池塘之外，水文系統以六股溪為主，並有許多因農業發展而開闢之農業灌溉設施渠道。

二、社經環境分析

(一)人口成長概況

1. 桃園市

桃園市於94年全市人口為1,880,316人，至110年人口增加為2,272,391人，年平均成長率為12.72%，人口成長率均呈現正成長，尤其於104年時，以2.31%之正成長為最高。

2. 新屋區

新屋區於94年人口數為49,634人，至110年人口減至49,094人，人口年平均成長率為-0.07%，除95~96年及103~109年人口成長率為正成長外，其餘皆為小幅負成長，尤其於99~101年變動幅度較大，近年來已逐漸趨緩，為小幅度正成長。

表5-1 桃園市與新屋區人口成長率比較表

年	桃園市		新屋區	
	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)
94	1,880,316	—	49,634	—
95	1,911,161	1.64	49,844	0.42
96	1,934,968	1.25	49,961	0.23
97	1,958,686	1.23	49,683	-0.56
98	1,978,782	1.03	49,576	-0.22
99	2,002,060	1.18	49,112	-0.94
100	2,013,305	0.56	48,652	-0.95
101	2,030,161	0.84	48,276	-0.78
102	2,044,023	0.68	48,025	-0.52
103	2,058,328	0.70	48,058	0.07
104	2,105,780	2.31	48,409	0.73
105	2,147,763	1.99	48,772	0.74
106	2,188,017	1.87	48,953	0.37
107	2,220,872	1.50	49,210	0.52
108	2,249,037	1.27	49,256	0.09
109	2,268,807	0.88	49,333	0.16
110	2,272,391	0.16	49,094	-0.49
平均	—	1.19	—	-0.07

資料來源：桃園區戶政事務所及本計畫彙整

(二)人口組成

依新屋區近年人口結構顯示，戶數小幅度增長且男女人口比例差距較為懸殊。另依歷年人口結構變遷顯示，新屋區幼年人口於94年達9,971人，佔全區人口比例為20.09%，於110年減少至5,627人，佔全區人口比例下降至11.46%；老年人口呈現逐年攀升之現象，於94年達6,561人，佔全區人口比例為13.22%，至110年增加至9,104人，佔全區人口比例提升至18.54%；另新屋區相較桃園市

公開展覽草案

屬較為高齡化之行政轄區，顯示新屋區人口結構已逐漸邁向高齡化趨勢。

表5-2 新屋區自然增加率統計表

年	戶數(戶)	人口數 (人)	男 (人)	女 (人)
94	13,965	49,634	26,570	23,064
95	14,200	49,844	26,658	23,186
96	14,402	49,961	26,707	23,254
97	14,595	49,683	26,566	23,117
98	14,827	49,576	26,453	23,123
99	14,970	49,112	26,266	22,846
100	15,051	48,652	26,063	22,589
101	15,186	48,276	25,848	22,428
102	15,277	48,025	25,705	22,320
103	15,532	48,058	25,751	22,307
104	15,751	48,409	25,884	22,525
105	16,006	48,772	25,990	22,782
106	16,287	48,953	26,048	22,905
107	16,585	49,210	26,183	23,027
108	16,915	49,256	26,202	23,054
109	17,274	49,333	26,218	23,115
110	17,554	49,094	26,062	23,032

資料來源：新屋區戶政事務所及本計畫彙整

表 5-3 新屋區地區人口結構表

年	幼年人口 (14 歲以下)		成年人口 (15-64 歲)		老年人口 (65 歲以上)		扶養比 (%)
	0-14 歲 (人)	百分比 (%)	15-64 歲 (人)	百分比 (%)	65 歲以上 (人)	百分比 (%)	
94	9,971	20.09	33,102	66.69	6,561	13.22	40.74
95	9,658	19.38	33,445	67.10	6,741	13.52	39.81
96	9,333	18.68	33,752	67.56	6,876	13.76	39.52
97	8,875	17.86	33,867	68.17	6,941	13.97	40.12
98	8,359	16.86	34,151	68.89	7,066	14.25	38.24
99	7,823	15.93	34,246	69.73	7,043	14.34	37.09
100	7,265	14.93	34,314	70.53	7,073	14.54	37.17
101	6,853	14.20	34,327	71.11	7,096	14.70	37.62
102	6,564	13.67	34,337	71.50	7,124	14.83	37.65
103	6,320	13.15	34,444	71.67	7,294	15.18	37.34
104	6,152	12.71	34,860	72.01	7,397	15.28	38.02
105	6,126	12.56	35,007	71.78	7,639	15.66	39.32
106	5,998	12.25	35,041	71.58	7,914	16.17	39.70
107	5,940	12.07	35,125	71.38	8,145	16.55	40.10
108	5,873	11.92	34,956	70.97	8,427	17.11	40.91
109	5,757	11.67	34,782	70.50	8,794	17.83	41.83
110	5,627	11.46	33,965	69.18	9,104	18.54	43.37

資料來源：新屋區戶政事務所及本計畫彙整

三、產業現況分析

(一)工業區發展現況

1. 桃園市

桃園市鄰大台北都會區，已發展為全國五大都會區之一，陸上交通處北部地區樞紐地位，境內有桃園國際機場，工商業發達，且政府積極推動經濟建設計畫，吸引各類型廠商前來投資生產，產業空間分布，主要依據產業屬性座落於市內各個工業區。

公開展覽草案

桃園市是全國第一工業科技大市，臺灣五百大製造業有超過三分之一在桃園設廠，工業產值常居全國之冠，桃園市擁有34個報編工業區，從傳統產業到高科技產業，涵括了物流、光電、高科技、航太、汽車零件、生技、農業、綠色能源及傳統產業等產業聚落；無數「Made in Taoyuan」的產品，不僅滿足了國人每一天的食衣住行育樂美醫，也是締造台灣經濟奇蹟不可或缺的幕後推手。

本市工業區共計34處，其中包括中央政府開發7處、桃園市政府開發4處，民營企業報編開發17處，未編定工業區計有4處，另有其他都市計畫區內2處之工業區，期加速帶動桃園市工商業發展，提升就業人口數及經濟效益。

現有工業園區包括經濟部工業區：桃園幼獅工業區、龜山工業區、平鎮工業區、大園工業區、觀音工業區、林口工三工業區、中壢工業區；桃園市政府開發工業園區：桃園市環保科技園區、大潭濱海特定工業區、桃園科技工業園區、沙崙產業園區；民營企業報編工業園區：日禕紡織報編工業區、桃園新屋大洋工業區、龍潭華映工業園區、龍潭銅鑼圈高楊工業區、東和鋼鐵工業區、美超微科技園區、太平洋電線電纜楊梅工業區、大興工業區、桃園許厝港正隆工業區、桃園高山頂工業區、太平洋電線電纜大溪南興工業區、桃園下陰影窩工業區、華新麗華工業園區、長榮集團大園產業園區、

公開展覽草案

山隆大園物流產業園區、宥辰八德工業區；報編未開發工業區：新屋永安工業用地、龍潭區烏樹林工業用地、楊梅幼獅擴大工業用地、蘆竹海湖坑口工業用地；另有都市計畫工業區：華亞科技園區、工四工業區等。

2. 本案都市計畫區

「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」工業區面積為79.72公頃，使用面積為52.61公頃，使用率約65.99%，已開發使用土地多以紡織、橡膠及機械等工業類別使用為主。本都市計畫區距中壢區約4公里，距離高鐵桃園站約7公里，中壢區為本市政經發展核心地區，而高鐵桃園站地區為經貿展覽中心，使本區具有多元之發展特色，除維持既有產業發展外，並可支援中壢地區之居住及生活服務機能。

因時碩工業新屋本廠區周邊已無大面積之工業土地可供設廠，故時碩工業遂整合鄰近之都市計畫農業區土地，申請變更為工業區，以提供擴廠及整合現有廠房之使用。車行時間約1分鐘即可抵達時碩工業新屋本廠區，除可有效節省生產及運輸成本外，在人力編制上亦可相互支援，發揮群聚效益；雖然本都市計畫區工業區發展尚未飽和，但考量新屋本廠區之便捷性，故選擇本計畫區開發基地。

公開展覽草案

(二)就業人口分析

各行政區就業員工人口數而言，100年~105年工業及服務業年底從業員工人數，達50,000人以上行政區有7個，依序為桃園區、中壢區、楊梅區、蘆竹區、大園區、龜山區及平鎮區；成長比例而言，大多行政區為穩定成長，桃園區則稍為減少，其中新屋區成長比例最大，成長37.87%。

上述行政區以桃園區、中壢區為都市化程度較高之地區，龜山區及蘆竹區因鄰近雙北市都會區及交通便利因素，平鎮區、楊梅區及新屋區則因國道3號高速公路、國道1號五楊高架道路及台66線之交通便利，帶動地區整體工商業發展。

表 5-4 工業及服務業年底從業員工人數增減情形表

行政區	100 年	105 年	增減比較(%)
桃園區	159,872	155,420	-2.78
中壢區	142,133	160,260	12.75
大溪區	22,347	23,775	6.39
楊梅區	56,388	60,694	7.64
蘆竹區	96,899	111,023	14.58
大園區	51,987	70,143	34.92
龜山區	102,901	125,055	21.53
八德區	47,974	49,254	2.67
龍潭區	39,578	48,355	22.18
平鎮區	55,285	62,528	13.10
新屋區	14,879	20,514	37.87
觀音區	37,263	43,786	17.51
復興區	722	743	2.91
總 計	828,228	931,550	12.48

資料來源：主計總處統計及本計畫彙整，110 年尚在普查中

公開展覽草案

(三)未來發展規劃

因應近年時碩工業業務擴充與發展並有效利用土地，係依據「桃園市都市計畫工業區變更規範」，其規範為申請都市計畫工業區變更之政策指導；爰此，該計畫盤點產業發展地區及轉型發展地區，本案鄰近產業發展地區，適宜配合產業發展政策，並可補足產業轉型發展用地空間需求，提供所需用地，同時完成繁榮地方，創造就業人口之目標。

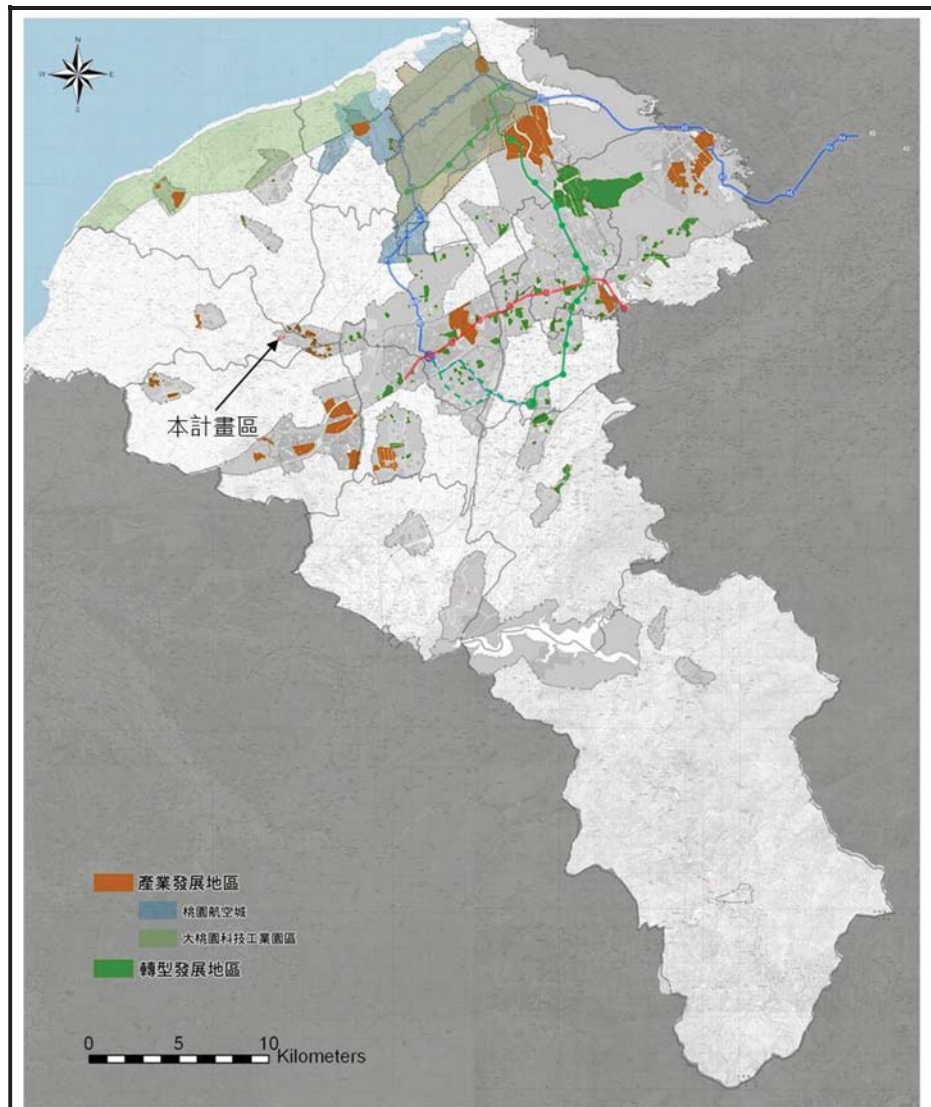


圖 5-1 桃園市都市計畫工業區轉型發展地區及產業發展地區示意圖

公開展覽草案

(四)時碩工業現況

時碩工業主力在專業精密機械加工金屬製品之開發、生產及銷售，產品應用領域涵蓋汽車安全系統、燃油傳動系統、工業、航太及醫療之精密機械加工零組件，是屬於專業精密機械加工產業的國際化集團中成員之一；近年因時碩工業業務擴充，除新屋本廠區，陸續於楊梅幼獅承租設立一~三廠；其中腳踏車零件中心(A+C)營收與獲利都增長，保持傳統30%營收成長，其內部為有機式成長，年均複合成長率(CAGR)約為10%，2025年之年營業額約為新台幣65億，外部透過合併與收購(M&A)的策略規劃，貢獻約新台幣35億的營業額，預計2025年成為股本新台幣10億，年營收新台幣100億的集團企業。

目前國內有新屋本廠，土地面積約20,509m²，廠房面積約11,527m²(樓層約1~3F)，員工人數約383人；幼獅一~三租賃廠，土地面積約14,876m²，廠房面積約15,537m²(樓層約1~2F)，每月租金達1,575,000元。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。

本計畫為因應上述需求及活化土地，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，並配合周邊環境使用現況，藉此增加原有土地使用效益，提升地方環境品質，帶動區域發展。

公開展覽草案

四、交通運輸分析

(一)周邊交通環境

1. 道路系統現況

本計畫範圍周邊主要道路系統包括省道台66線東西向快速公路、中山東路二段(市道114線)及梅高路(桃79線)等道路。各道路之幾何特性分述如下：

(1)台66線東西向快速公路

全長約27.2公里，東起大溪區與市道112甲線銜接，西迄觀音區與省道台61線西濱快速公路銜接，全線採快速道路標準。平鎮系統交流道以西多為平面路段，採中央實體分隔雙向6車道配置；以東則為高架路段，採中央實體分隔雙向4車道配置。

(2)中山東路(市道114線)

全長約56.9公里，東起萬華區省道台3線西迄新屋區與省道61線西濱快速公路銜接，行經台北市、新北市及桃園市共10處行政轄區，道路寬度為24公尺，採中央標線分隔雙向4車道配置。

(3)梅高路(桃79線)

全長約5.874公里，南起中山東路(市道114線)，北至楊新路(市道115線)，全線道路寬度為20公尺，採中央標線分隔雙向2車道配置。

公開展覽草案

表 5-5 周邊主要道路幾何特性一覽表

道路名稱	路段	道路開闢寬度(公尺)	分隔型式	車道配置(雙向)	
				快車道	混合車道
台66 線	主線道	20	中央實體	4	—
	側車道	30	中央實體	4	2
中山東路	永富路-省道台66線	22	中央實體	—	2
梅高路	中山東路-楊新路	20	中央標線	—	2

資料來源：本計畫彙整

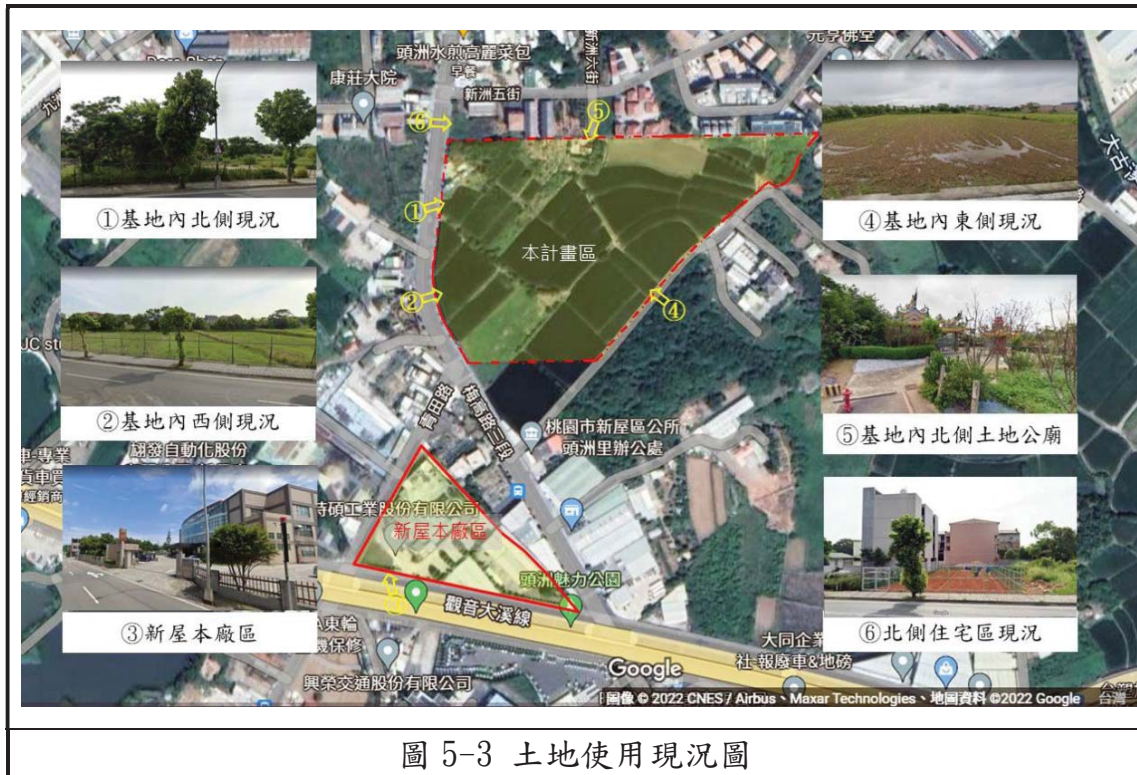


圖 5-2 區域交通系統示意圖

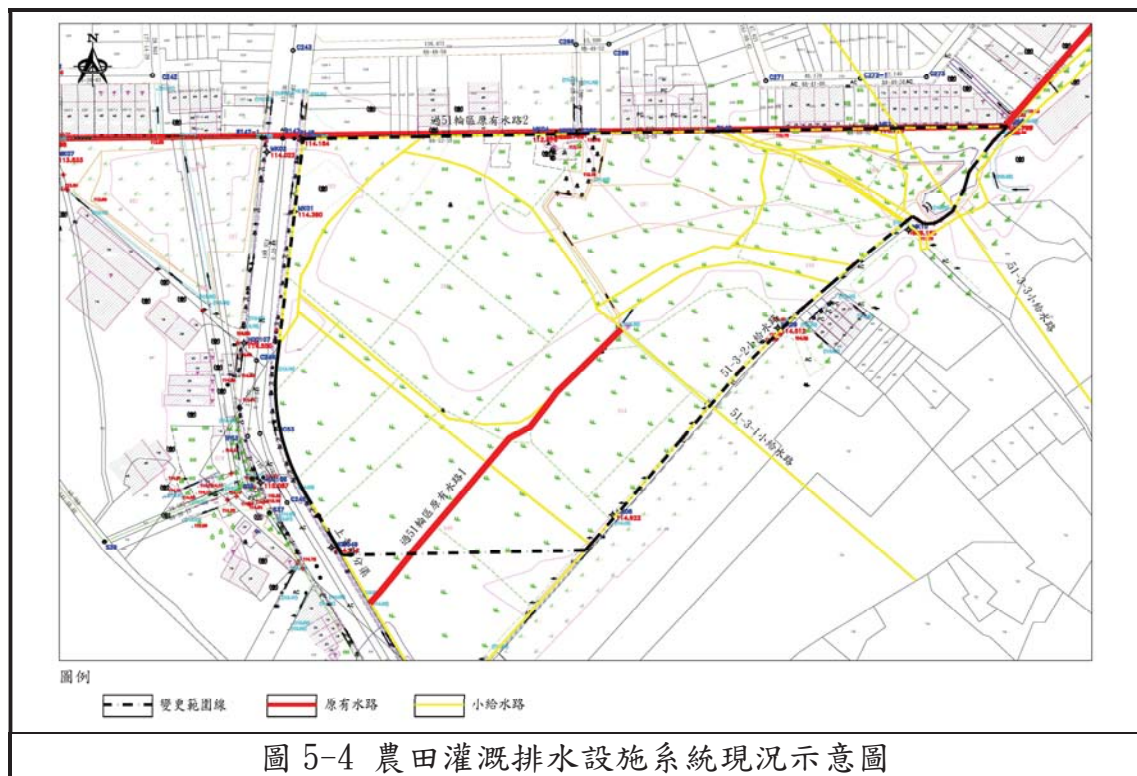
五、使用現況分析

本計畫區範圍共12筆土地，其中11筆為時碩工業所有，餘1筆為中華民國所有(管理者為財政部國有財產署)。基地範圍內以農地及荒地為主，北側有一土地公廟，為當地信仰中心之一，毗連基地北側之住宅區，為部分住宅及閒置土地；基地周邊之農地有少部分種植水稻及蔬菜，多數則休耕，荒地以草生地及雜林為主，使用現況如圖5-3。

公開展覽草案



有關計畫區範圍內農田灌溉排水設施系統現況，經行政院農業委員會農田水利署石門管理處現地勘察後，尚有部分灌排水路使用中，如圖5-4，故將依相關規定辦理灌溉排水水路改道申請。



陸、發展定位及構想

一、發展定位

本計畫區之計畫原則係以工業區開發為基本發展構想，因此未來發展以追求工業生產流程之完整性、增加工廠之產值、產量及整合上、下游產業，並建立完整的產業鏈，以降低對鄰近環境之影響為主。發展定位原則如下：

- (一) 本計畫區與新屋本廠發展能有效配合，同時結合上、下游產業鏈，作整體性之發展，並配合周邊環境使用現況，藉此增加原有土地使用效益，提升地方環境品質，帶動區域發展。
- (二) 為提高本計畫區之環境品質，並且降低對鄰近地區之影響，依相關法令規定，提供合理且適當之公共設施用地，以劃設公園用地為主，創造舒適之視覺(阻隔)效果與降低對居住環境的影響。
- (三) 促使中小精密工業零組件相關加工廠進駐，增加地方就業機會，帶動地方繁榮發展。

二、發展構想

除配合當地現況周邊土地使用情形，提供適當合理之公共設施外，亦應滿足設廠需求，俾利變更後順利建廠營運。發展構想原則如下：

公開展覽草案

- (一) 本計畫基地位於住宅區與農業區交界處，為避免開發行為影響生活機能，臨住宅區基地側，皆規劃公園用地；為隔離鄰地之不相容使用，臨農業區之基地周邊採退縮建築及植栽綠化方式，以作為開發行為之緩衝。
- (二) 考量極端氣候衝擊，並降低開發對區域排水影響，於本計畫區工業區內西北側設置地下滯洪沉砂池，收集區內雨水逕流，供滯洪沉砂使用。
- (三) 爭取開發時效，加速計畫區之建設開發，減少開發期間之社會成本。

三、配置規劃構想

綜合上述說明配置構想如下：

(一) 工業區

於本計畫區內新建三棟作業廠房及一棟警衛室，並配合生產流程妥善配置，提高產能。未來開發建築時，建築基地與東側毗鄰農業區鄰接部分，須退縮建築並植栽綠化，作為隔離緩衝綠帶。

(二) 公共設施

依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」相關規定，申請變更為工業區者，其公共設施及公用設備用地及代用地之面

公開展覽草案

積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之三十，並應捐贈予當地直轄市、縣（市）政府。

於本計畫區北側集中規劃一處完整區塊之公園用地，作為開發行為之緩衝，創造舒適之視覺(阻隔)效果與降低對居住環境的影響，並提供周邊居民休閒、信仰及環境保護之用，以提昇整體居住環境品質。

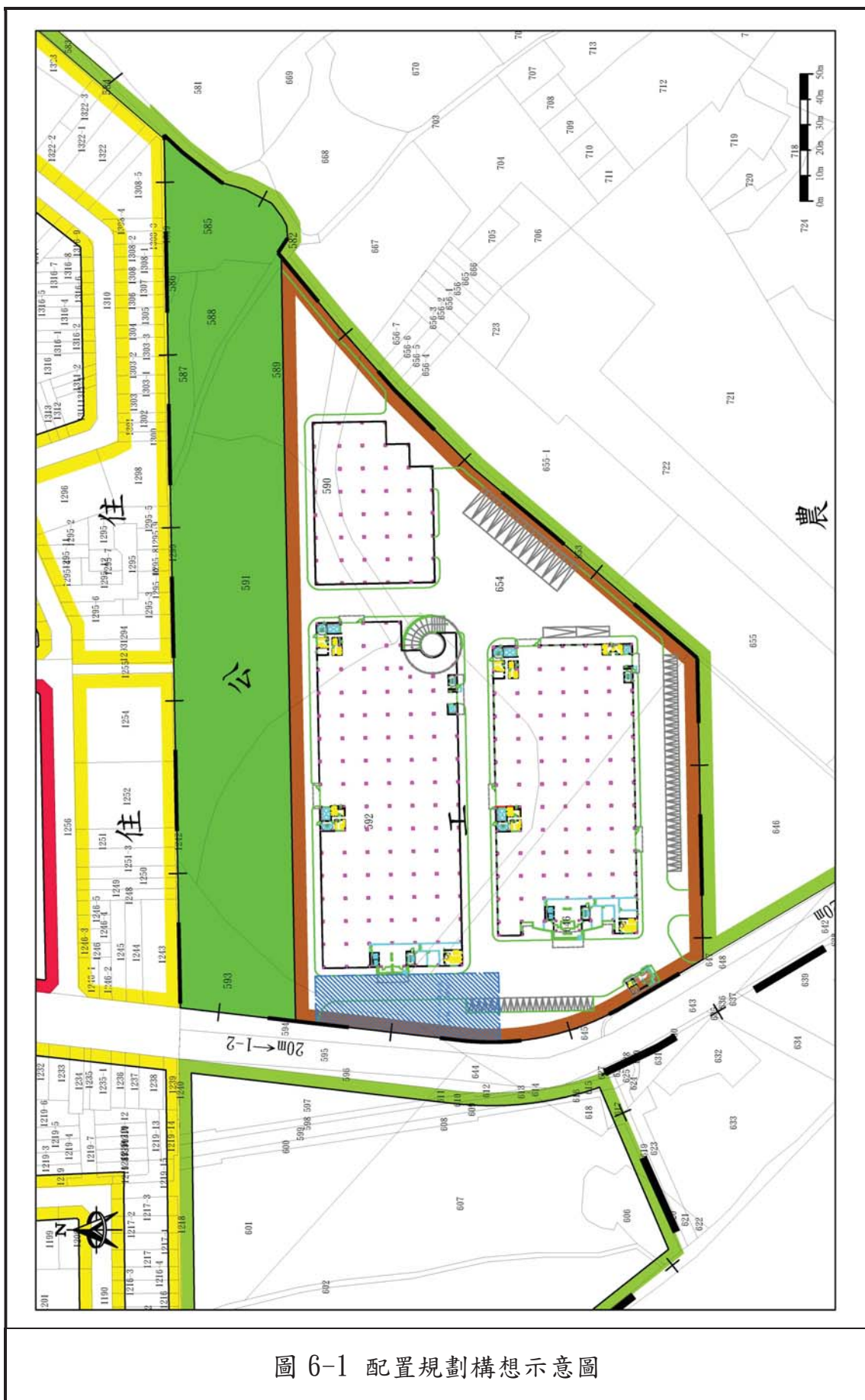


圖 6-1 配置規劃構想示意圖

柒、變更理由及內容

一、變更理由

(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。

(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。

公開展覽草案

二、變更內容

本計畫區位於「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」區，新屋區梅高路三段及新洲五街之東南側，現行土地使用分區為農業區，計畫總面積為 4.95 公頃，規劃變更為工業區 3.46 公頃及公園用地 1.49 公頃，整體變更之內容如表 7-1 及圖 7-1，其變更前後原計畫之土地使用面積增減情形詳表 7-2。

表 7-1 變更內容綜理表

位置	變更內容		變更理由
	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。 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。
		公園用地 (1.49)	

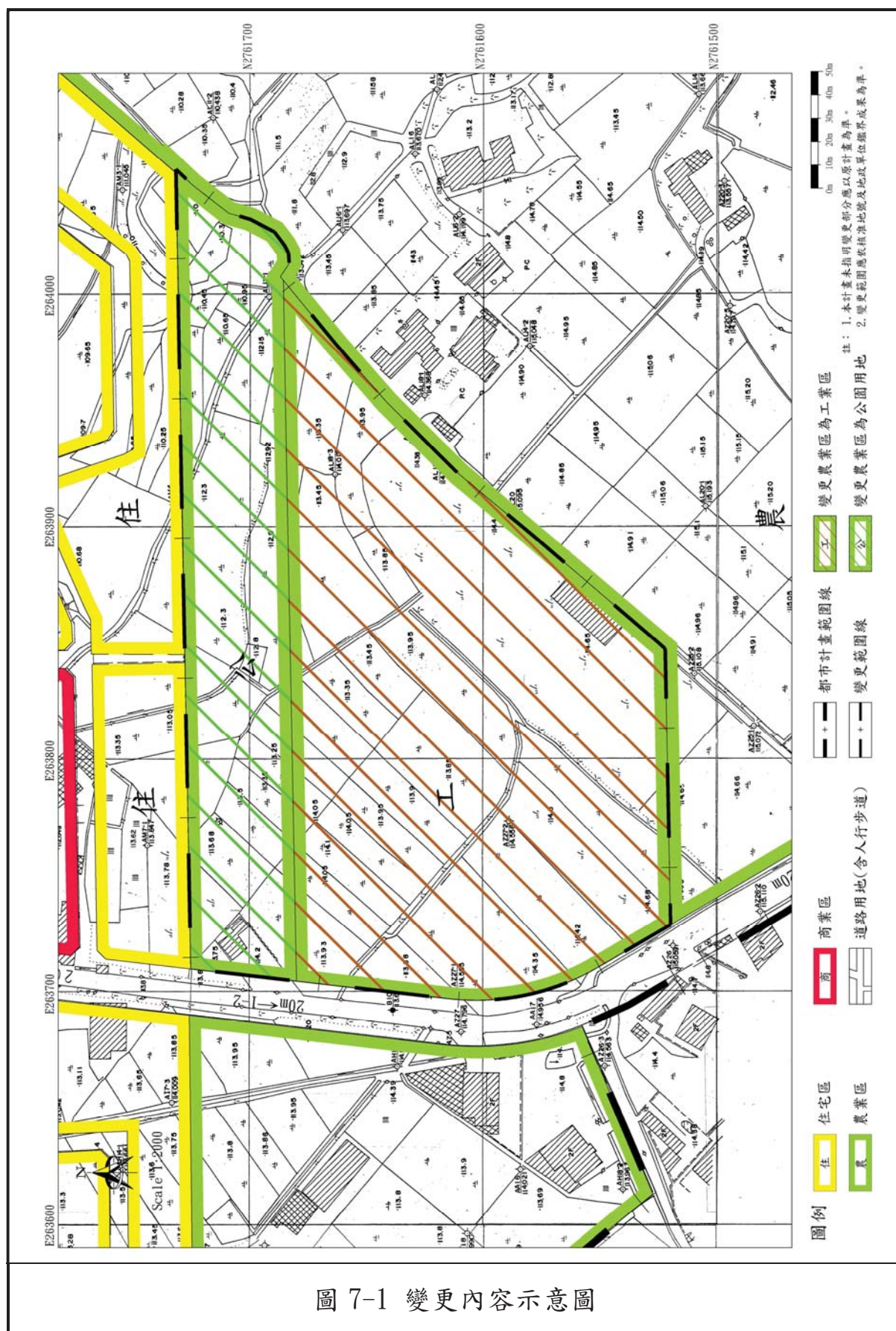
註：凡本次未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

公開展覽草案

表 7-2 變更前後土地使用計畫面積對照表

項 目		原 計 畫 面 積 (公頃)	本 次 變 更 增 減 面 積 (公頃)	計 畫 面 積 (公頃)	佔 都 市 發 展 用 地 面 積 百 分 比 (%)	佔 計 畫 總 面 積 百 分 比 (%)
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	95.87		95.87	34.10	20.56
	商 業 區	9.50		9.50	3.38	2.04
	工 業 區	79.72	+3.46	83.18	29.58	17.84
	加 油 站 專 用 區	0.16		0.16	0.06	0.03
	農 業 區	187.16	-4.95	182.21	—	39.08
	河 川 區	2.82		2.82	—	0.60
	電 信 專 用 區	15.00		15.00	5.34	3.22
	小 計	390.23	-1.49	388.74	72.46	83.37
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	1.93		1.93	0.69	0.41
	學 校 用 地	9.61		9.61	3.42	2.06
	公 園 用 地	3.57	+1.49	5.06	1.80	1.09
	兒 童 遊 樂 場 用 地	1.92		1.92	0.68	0.41
	綠 地	0.53		0.53	0.19	0.11
	人 行 步 道 廣 場 用 地	0.82		0.82	0.29	0.18
	市 場 用 地	0.62		0.62	0.22	0.13
	停 車 場 用 地	0.87		0.87	0.31	0.19
	道 路 用 地 (含人行步道)	52.64		52.64	18.72	11.29
	鐵 路 用 地 (供高速鐵路使用)	3.20		3.20	1.14	0.69
	溝 渠 用 地	0.25		0.25	0.08	0.05
	小 計	75.96	+1.49	77.45	27.54	16.63
都市發展用地面積		276.21	—	281.16	100.00	—
計 畫 總 面 積		466.19	—	466.19	—	100.00

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



公開展覽草案

捌、實質發展計畫

一、計畫範圍及面積

計畫範圍為新屋區新洲段582地號等12筆土地，面積為4.95公頃。
(實際面積應以核定計畫圖實際地籍分割面積為準)

二、土地使用計畫

本計畫劃設工業區，面積為3.46公頃。

三、公共設施計畫

於本計畫區北側集中規劃一處完整區塊之公園用地，面積為1.49公頃，作為開發行為之緩衝，創造舒適之視覺(阻隔)效果與降低對居住環境的影響，並提供周邊居民休閒、信仰及環境保護之用，以提昇整體居住環境品質。

四、交通系統計畫

本計畫區對外聯繫道路為梅高路三段，故依周邊道路之路網分布情形，劃設本計畫區內主要及出入道路等系統，說明如下：

(一)聯外道路：為西側20公尺寬之梅高路三段。

(二)主要道路：於工業區中規劃各廠區間之道路，配合各生產工廠自行留設通行系統，提供區內使用，並配合本計畫區之聯外交通及消防救災需求劃設相關道路。

公開展覽草案



五、都市防災計畫

本計畫區之防災系統著重於防火及防震方面，其中防(救)災據點包括避難場所及避難設施等；防(救)災路線包括消防救災路線和火災延燒地帶。

(一)區域防災系統

1. 醫療服務據點

本計畫區鄰近桃園市重度急救責任醫院之一，為西北側距計畫區約4.4公里之衛生福利部桃園醫院新屋分院，屬區域醫院層級。

2. 警政及消防據點

本計畫區屬於桃園市政府消防局第二大隊責任範圍，其涵蓋蘆竹區、大園區、觀音區，而負責本計畫區消防救災任務為新屋分隊，位於計畫區西北側約5公里處。

公開展覽草案

3. 防災救難指揮中心

本計畫未來將以工業區西南側之D棟(作業廠房)作為區內之救災指揮中心，各類災害發生時，將成為本計畫區之緊急應變中心。

(二)防(救)災動線系統

1. 緊急疏散道路

以本計畫區西側20公尺寬之梅高路三段為緊急疏散道路，亦為第一層之主要防災道路，可延續通達並串聯各區域，在災害發生時必須優先保持暢通且於救災時能進行交通管制。

2. 救援輸送道路

以工業區內各廠區間之道路為救援輸送道路，此層級道路主要作為消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主，亦為避難人員通往避難地區路徑之用。

(三)防災避難場所

1. 臨時避難場所

臨時避難場所之劃設，係考量因空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用；指定本計畫區北側之公園用地為臨時避難場所，其周邊應保持暢通、減少設置永久性障礙物，並維持其開放性。此外，計畫區周邊開闊之農業區亦可作為災變時之緊急避難場所。

2. 中長期收容場所

中長期收容場所之劃設，除因應前項空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用外，並提供較完善之設備和庇護場所，收容場主要為提供災後都市復建完成前，避難生活所需設施，並且為當地避難人員獲得各種資訊的場所，須提供較完善的設施及可供庇護的場所；本計畫區周邊完善之避難收容處所，有頭洲市民活動中心、頭洲國小等場所可供為中長期收容場所。

公開展覽草案

(四)火災延燒防止地帶

1. 公共設施用地

以計畫範圍北側劃設之公園用地作為本計畫區首當其衝之火災延燒防止地帶，避免火災延燒至南側相鄰之廠房，影響相關人員安危。

2. 工業區退縮建築之隔離綠帶

工業區與相鄰之農業區需退縮設置隔離綠帶，南側及東側農業區現況建築物不多，工業區需退縮建築至少10公尺以上，並留有相當之空間可供步行深入適當位置，將有效延緩火災延燒至鄰房之時間，增加消防救災時間。

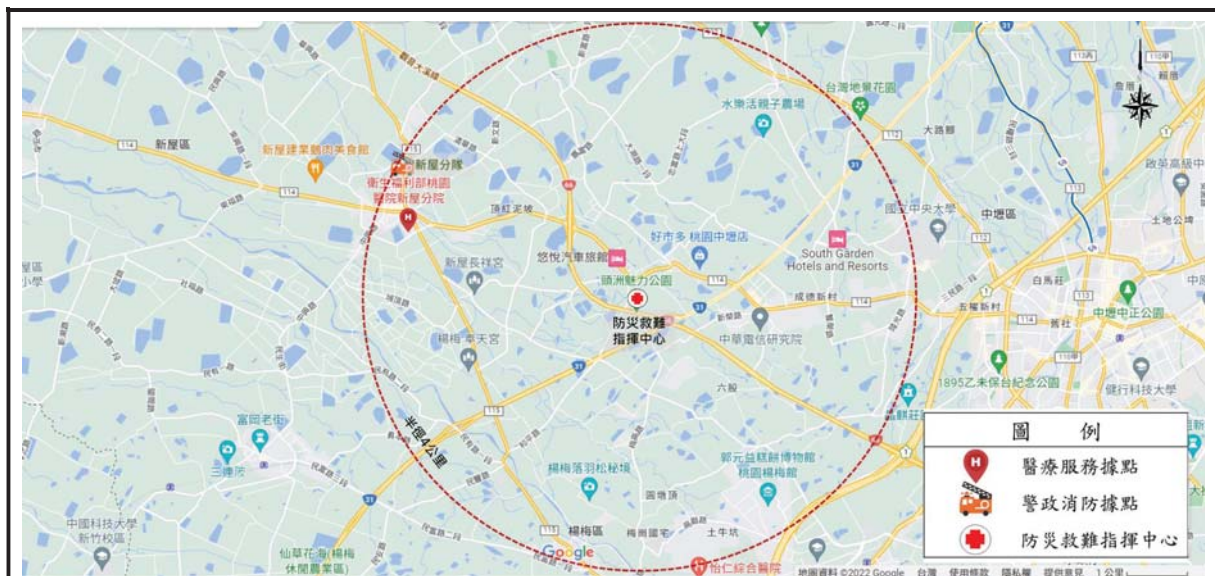


圖 8-2 區域防(救)災據點示意圖

公開展覽草案

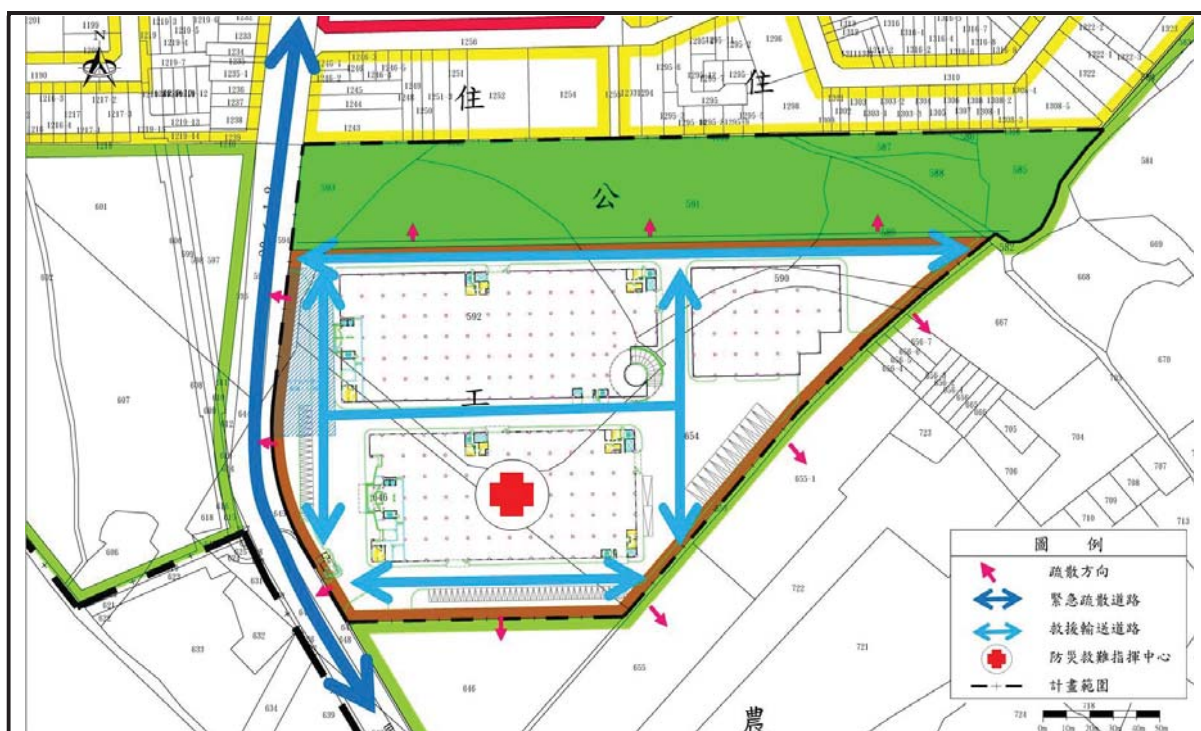


圖 8-3 計畫區防災計畫示意圖

公開展覽草案

玖、回饋計畫

一、捐贈原則

本計畫區依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，計算及捐贈公共設施、公用設備用地及代用地。

二、捐贈比例規定

依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」相關規定，申請變更為工業區者，其公共設施及公用設備用地及代用地之面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之三十，並應捐贈予當地直轄市、縣(市)政府。

三、捐贈公共設施

本計畫區依規定捐贈公園用地，比例為 30.01%，符合不得低於申請變更使用總面積之百分之三十之規定。

9-1 本計畫區變更回饋規定及劃設面積檢核表

項目		面積(m ²)	比例(%)
土地使用分區	工業區	34,647.43	69.99
公共設施用地	公園用地	14,852.57	30.01
合計		49,500.00	100.00

註：表內所載面積應以核定計畫圖實際地籍分割面積為準。

四、公共設施管理維護代金

前項之公共設施用地面積為 14,852.57 平方公尺，管理維護費用以 200 元/平方公尺，一次繳納 25 年計算，合計新台幣 74,262,850 元，應於都市計畫變更案公告實施前完成繳交。

公開展覽草案

拾、實施進度及經費

一、開發方式

本次變更依內政部頒訂「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，劃設及提供之公共設施用地，由申請單位自行興闢完成後，無償捐贈予桃園市政府。

二、經費來源

本案公共設施用地之建設及樁位測釘費用，均由申請單位自行籌措負擔，相關建設經費來源包括銀行貸款(土地設定抵押貸款及營建融資貸款)及自有資金。

三、開發期程

本案公共設施用地應於細部計畫公告實施後 1 年內由申請單位依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」規定興闢並捐贈予桃園市政府，其餘變更後之工業區始得核發建築執照，並應於細部計畫公告實施後 3 年內取得建築執照。

表 10-1 開發經費表

項 目	面積 (公頃)	土地取得方式	開闢經費(萬元)			主辦 單位	預定 期程	經費 來源
		自願捐贈	土地 成本	工程 費用	合計			
公 園 地	1.49	✓	31,552	5,215	36,767	申 請 人	本 案 公 告 實 施 後 1 年 內 完 成 公 設， 3 年 內 開 發	由申請 單位自 行籌措
合 計	1.49	—	31,552	5,215	36,767			

註：實際面積應以核定後地籍分割面積為準。

公開展覽草案

附件一、相關單位同意函文

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：科員 沈亭君
電話：(03)3322101#5273-5275
電子信箱：10040711@mail.tycg.gov.tw

受文者：時碩工業股份有限公司

發文日期：中華民國111年8月1日
發文字號：府經開字第1110214543號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二

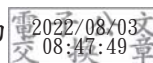
主旨：有關時碩工業股份有限公司申請「變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)都市計畫(部分農業區為工業區、兒童遊樂場用地、綠地及道路用地)」案，經認定符合都市計畫法第27條第1項第3款，請查照。

說明：

- 一、旨案經本府核予認定符合都市計畫法第27條第1項第3款規定，得辦理都市計畫個案變更。
- 二、檢附旨案都市計畫書及細部計畫書各1份。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：時碩工業股份有限公司、桃園市政府經濟發展局



公開展覽草案

附件二、公開展覽前座談會會議記錄

公開展覽草案

時碩工業股份有限公司

辦理『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、兒童遊樂場用地、綠地及道路用地)案』

公開展覽前座談會會議記錄

壹、時間：一一一年七月二十日(星期三)上午十點

貳、地點：桃園市新屋區快速路6段638號(本公司新屋廠一樓大廳)

參、主辦單位：時碩工業股份有限公司

紀錄：許鴻森

肆、出席單位：如簽到單

伍、會議內容

一、主席致辭：(略)

二、規劃單位簡報：(略)

三、意見徵詢：(依發言順序)

(一)陳睿生議員：聽取簡報內容，時碩是少數提供那麼多在地就業機會的上市公司，想要在當地繼續開發繼續投資，本人是舉雙手贊同，因為能為當地帶來更多就業機會及經濟發展，樂見其成，而里民所在乎就是工廠設立是不會對周邊環境有影響，一個上市企業對社會責任，相信他們會做的很好，彼此有問題可以立即溝通處理；里長也在此，大家所關心也是頭洲經濟就業發展，居民關心環保跟噪音問題，參觀過現有廠區環境真的很棒，一切若按法令規定辦理，未來是可期。

(二)新屋區公所代表：區公所原則支持，後續相關手續依法規辦理。

公開展覽草案

(三)姜歐秀美里長：站在里民的角度，他們會擔心工廠設立會不會影響他們的居住環境，像空氣水的污染，我住家也在新蓋工廠的附近，工廠設立是可以創造在地就業機會，也希望重視及作好對里民生活品質有影響的環保問題。

(四)桃園市政府都市發展局代表：先說明一下本案變更所依法規規劃前先辦理民眾座談會，之後會再進行公開展覽及說明會，再經市都委會及內政部都委會審議，廠區較明確的規劃會在公開展覽會呈現，在此先說明。

(五)里民徐○○：建議應於住宅區及工廠間劃設隔離帶。

規劃單位回覆：由於廠區鄰近住宅，目前廠區初步規劃30%公設用地及70%廠房用地，預計北側將設30公尺的隔離綠帶及設施，鄰近住宅只會看到綠樹而看不到工廠，但以上初步規劃還是需主管機關同意。

(六)里民黃○○：建議公共設施(如兒童遊樂場等)應先完成供居民使用。

規劃單位回覆：初步規劃30%公設用地，比例上不會低於30%，主要還是需經主管機關同意，未來是會供里民使用，且程序上，本案審定完竣後會先辦理公共設施工程，驗收合格依規定捐贈於市政府。

(七)里民姜○○：建議妥善安排員工停車問題，避免造成地方困擾。

規劃單位回覆：廠區初步規劃，廠房用地僅剩70%，未來廠區工作人員近1300人，鑑此，時碩企業在廠區東北角有購買一塊近1.5公頃之土地，將依規定辦理都市計畫農業區土地容許使用，作為停車場使用，未來廠區將有一條計劃道路可以直通停車場，供員工及參訪使用，不會造成地方困擾。

公開展覽草案

(八)里民李○○：開發中，是否會影響附近農業區的耕作？

規劃單位回覆：對於耕作影響主要來自於灌溉水路，經洽詢農田水利署，未來會依法規辦理鄰近灌溉水路改道或廢道，如此才不會影響下游農業區耕作。

(九)里民陳○○：開發後，工廠營運是否會造成環境污染？

規劃單位回覆：營運後環境污染主要是空氣水噪音...等，時碩工業是屬金屬加工業，主要是研磨金屬，製程中不會產異味，對空氣不會有影響；但金屬加工製程中多少會產生研磨水，這部份會委由合格環保廠商代為清運處理，不會對外排外；噪音及振動，由於廠區是封閉式不會外傳，目前各位所在廠區並無聽到明顯噪音振動；廢棄物部份，金屬加工會產生下腳料，這些會回收再利用。新廠區營運不會對環境造成污染，如同現在新屋廠一樣。

陸、結論：

謝謝各位長官及鄉親意見，時碩工業在地深耕十多年，員工也是在地居民，時碩秉持互利共生，在地資源創造在地就業，為地方發展，樂於配合地方民眾意見為地方謀福，也讓公司發展。

柒、散會。

捌、會議照片

公開展覽草案

座談會相片(一)



會場入口海報公告



會議開始-主席致辭



陳睿生議員致辭



新屋區公所致辭

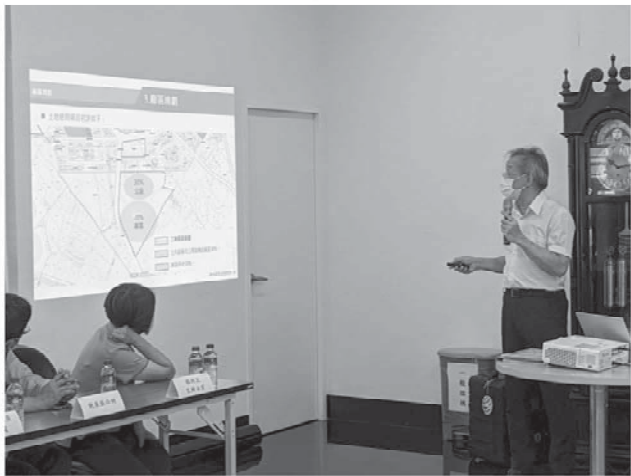
頭洲里里長致辭



桃園市政府都市發展局致辭



簡報說明



簡報說明



簡報說明



會議現場



會議現場



里民發問



里民發問



里民發問



里民發問



里民發問



會議結束-主席致辭

公開展覽草案

附件三、都市計畫農業區變更使用審議
規範處理情形查核表及查核函文

公開展覽草案

都市計畫農業區變更使用審議規範處理情形查核表

條文內容	處理情形說明
壹、總則	
一、本規範依都市計畫法第二十七條之一第二項訂定之。	*敬悉。
二、都市計畫農業區變更使用，除另訂有變更用途之使用區審議規範或處理原則者，從其規定外，依本規範之規定辦理。	*敬悉。
二之一、都市計畫農業區變更使用，有下列情事之一者，得由各級都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。 (一) 變更範圍內現有聚落建築密集者。 (二) 因計畫書圖不符、發照錯誤、地形修測、計畫圖重製或基地畸零狹小，配合都市整體發展而變更者。 (三) 經目的事業主管機關同意興辦教育、文化、社會福利、醫療照顧服務、寺廟宗教、公用設施或公益設施等事業需要而變更者。 (四) 各級政府整體開發而變更者。	*敬悉。
三、申請人依本規範申請變更使用，應檢具土地使用同意書及變更都市計畫書圖（含建築計畫及環境調查分析報告）送請直轄市或縣（市）政府於查核相關書圖文件無誤後，依都市計畫法第二十七條規定辦理都市計畫變更，其申辦程序如附圖。申請人擬舉辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後辦理。	*遵照辦理；本案業經桃園市政府經濟發展局111年8月1日府經開字第1110214543號函，認定符合都市計畫法第27條第1項第3款，請詳附件一、相關單位同意及查核函文，1、都市計畫變更認定函。 *本案基地內有夾雜一筆公有土地，新洲段582地號，謄本面積866.88m ² ，變更面積270.55m ² ，業於111年10月24日向財政部國有財產署北區分署，辦理申請專案讓售中。
四、辦理都市計畫變更之機關依第三點及第十二點至第十九點基地條件相關規定查核計畫書圖及相關文件無誤，並經認定符合都市計畫法第二十七條規定後，應即依法辦理公開展覽及舉行說明會，並於完成公開展覽後一個月內提該管都市計畫委員會審議。直轄市、縣（市）都市計畫委員會審議通過後，直轄市、縣（市）政府應於三個月內依都市計畫法第十九條規定將其審議結果，連同都市計畫書圖及相關	*敬悉。

公開展覽草案

條文內容	處理情形說明
文件報請內政部核定。 各級都市計畫委員會審議都市計畫變更案件，應確實依各級都市計畫委員會組織規程第十條規定，允許與案情有關之公民或團體代表列席聽取案情說明，並表達意見。	
五、依本規範申請變更使用時，其依法須辦理環境影響評估及實施水土保持之處理與維護者，都市計畫變更之審議、環境影響評估及水土保持計畫之審查，得採平行作業方式辦理。但依法須辦理環境影響評估者，於各該都市計畫變更案報請核定时，必須檢具環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告書。	*遵照辦理。
六、申請人於都市計畫變更案經核定機關都市計畫委員會審議通過後，應即與當地直轄市或縣（市）政府簽訂協議書。都市計畫核定機關於申請人完成協議書簽訂後，應即予核定或轉報備案，層交直轄市、縣（市）政府依法發布實施，以及依規定核發開發許可。	*遵照辦理。
七、申請人於取得開發許可後，應先依規定申領雜項執照，並於完成雜項工程及興闢完成公共設施，經直轄市或縣（市）政府查驗合格，辦理移交予該管政府。並完成自願捐贈土地之移轉登記及現金之提供後，始得依法申領建造執照。 前項現金之提供，如因情形特殊，經申請人與當地直轄市、縣（市）政府協議，報經該管都市計畫委員會同意者，得以分期方式繳納，並納入都市計畫書規定。	*遵照辦理。
八、依本規範規定辦理都市計畫變更，其辦理機關為各該都市計畫原擬定機關。但都市計畫原擬定機關為鄉（鎮、市）公所者，由縣政府辦理；申請變更範圍跨越省（市）境或縣（市）境者，由申請範圍較大之直轄市或縣（市）政府主辦之。	*敬悉。
九、依本規範規定辦理都市計畫變更，其細部計畫得一併辦理擬定。	*遵照辦理。
十、辦理都市計畫變更之機關受理依本規範申請變更使用案件時，若發現計畫書圖及相	*遵照辦理。

公開展覽草案

條文內容	處理情形說明
關文件不符（全）者，應一次限期申請人補正（件）。申請人無正當理由逾期不補正（件）者，應將其申請案退回，並副知上級主管機關。	
十一、依本規範申請變更使用，涉及環境影響評估及水土保持者，應依環境影響評估及水土保持有關規定辦理。	* 遵照辦理。
貳、基地條件	
十二、都市計畫農業區申請變更使用之土地區位，應以鄰近已發展地區或規劃為發展區者優先，且土地面積應符合下列規定： （一）直轄市計畫、省轄市計畫及縣轄市計畫地區：不得小於三公頃。 （二）鄉街計畫、鎮計畫及特定區計畫地區：不得小於五公頃。 申請人擬興辦之事業計畫經中央主管機關同意或申請變更土地四周因下列情形致無法擴展者，得不受前項面積規定之限制： （一）為河川、湖泊或山崖等自然地形阻隔者。 （二）為八公尺以上之既成或計畫道路或其他人為重大設施阻隔者。 （三）為已發展或規劃為發展區所包圍者。	* 本案土地位於「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」之西南側，新屋區梅高路三段及新洲五街之東南側，面積約為49,500 m ² ，現行土地使用分區為農業區，東側臨農業區，南側臨3米寬既有巷道，西側臨20米寬計畫道路(梅高路三段-桃79線)，北側臨住宅區，無受地形阻隔，符合規定。
十三、申請變更使用之土地形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得少於三十公尺。但為既成道路或都市計畫道路分隔者，視同完整連接。	* 本案土地形狀為完整連接，符合規定。
十四、申請變更使用之土地應臨接或設置八公尺以上之聯外道路，且該聯外道路須有足夠容量可容納該開發所產生之交通需求。	* 本案土地西側臨20米寬計畫道路(梅高路三段-桃79線)，符合規定。
十五、依本規範申請變更使用之土地，不得位於下列地區： （一）重要水庫集水區：凡現有、興建中、規劃完成且核定，做為供民生用水者或集水區面積大於五十平方公里之水庫或離槽水庫者為重要水庫；其集水區範圍依各水庫治理機關認定之管理範圍為標準，或大壩（含離槽水庫）上游全流	* 本案土地經查「內政部營建署環境敏感地區單一窗口查詢平台—應免查範圍查詢」，重要水庫集水區(1-21項及2-19項)為免查項目，請詳附件三-2、環境敏感地區查詢結果。

公開展覽草案

條文內容	處理情形說明
域面積。 (二) 相關主管機關依法劃定或相關法規規定禁止開發之土地(詳如附表)。	
十六、申請變更使用之土地，如位於自來水水質水量保護區之範圍者，應依自來水法之規定管制。基地污水排放之承受水體如未能達到環境保護主管機關公告該水體分類之水質標準或河川水體之容納污染量已超過主管機關依該水體之涵容能力所定之管制總量者或經水利主管機關認為對河防安全堪虞者，不得開發。 前項土地所在之自來水水質水量保護區，如已依法公告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區者，並應依飲用水管理條例相關規定辦理；如尚未依法公告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離之地區者，並應符合下列規定。但在水源水質水量保護區劃定公告前已實施都市計畫地區者，或基於國家社會經濟發展需要且無污染貽害水源、水質與水量行為之虞，經提出廢水三級處理及其他工程技術改善措施，並經飲用水水源水質保護區及自來水水質水量保護區主管機關審查同意後，送經各級都市計畫委員會審查通過者，不在此限。 (一) 距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺之範圍，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。 (二) 取水口上游半徑一公里內集水區及下游半徑四百公尺，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。 (三) 距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺以外之水源保護區，其開發管制應依自來水法之規定管制。	* 本案土地經查「內政部營建署環境敏感地區單一窗口查詢平台—應免查範圍查詢」，自來水水質水量保護區(2-20項)為免查項目，請詳附件三-2、環境敏感地區查詢結果。
十七、第十六點水岸緩衝區所指河川及水體之認定基準如下： (一) 河川：指河川(溪流)之主流、支流，及支流上一級之支流；至支流上一級之支流之認定方式，以內政部出版之二萬	* 敬悉。

公開展覽草案

條文內容	處理情形說明
五千分之一之經建版地形圖上有標示河(溪)名，且級序應為“2”(包含2)以上者。 (二)水體： 1. 河川已築有堤防者，以堤防為準。 2. 未築堤防，而已依水利法第八十二條公告有水道治理計畫線或堤防預定線者，以公告線為準，水道治理計畫線及堤防預定線皆已公告者，以堤防預定線為準。 3. 未築堤防且未公告水道治理計畫線或堤防預定線者，以該溪流五年洪水頻率所到之處為準。	
十八、申請變更使用之土地，若位於自來水淨水廠取水口上游豐水期水體岸邊水平距離一千公尺以內，且尚無銜接至淨水廠取水口下游之專用污水下水道系統者，應暫停受理都市計畫之變更。但提出上述系統之設置計畫，且已解決該系統所經地區之土地問題者，不在此限，其設置計畫並應優先施工完成。 前項土地如位於自來水水質水量保護區，依第十六點規定辦理。	*敬悉。
十九、申請變更使用之土地，若位於依法劃定之海岸(域)管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區或要塞堡壘地帶之範圍者，其開發除應依主管機關公告之管制事項管制外，於辦理變更審議時並應先徵詢主管機關之意見。	*本案土地非位屬海岸(域)管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區(2-33項)之範圍，請詳附件三-2，中華民國航空測量及遙感探測學會111.04.25航測會字第1119024961號函。 *本案土地經查「內政部營建署環境敏感地區單一窗口查詢平台一應免查範圍查詢」，要塞堡壘地帶(2-34項)為免查項目，請詳附件三-2、環境敏感地區查詢結果。
參、土地使用與公共設施計畫	
二十、申請變更使用之土地位於山坡地者，除應符合山坡地建築管理辦法規定外，其使用限制如下： (一) 丘塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地貌，不得開發利用，其餘土地得規劃作道路、公園及綠地等設施使用。 (二) 丘塊圖上之平均坡度在百分之三十以上	*本案土地經查「內政部營建署環境敏感地區單一窗口查詢平台一應免查範圍查詢」，山坡地(2-6項)為免查項目，請詳附件三-2、環境敏感地區查詢結果。

公開展覽草案

條文內容	處理情形說明
未逾四十之地區，以作為開放性之公共設施使用為限，不得建築使用。	
二十一、申請變更使用的土地如位於山坡地，應順應地形地勢規劃，避免大規模整地。整地後每宗建築基地最大高差不得超過十二公尺，且每三公尺應設置駁坎，並須臨接建築線，其臨接長度不得小於六公尺。	* 本案土地經查「內政部營建署環境敏感地區單一窗口查詢平台一應免查範圍查詢」，山坡地(2-6項)為免查項目，請詳附件三-2、環境敏感地區查詢結果。
二十二、申請變更使用範圍內之原有水路、農路功能應儘量予以維持，如必須變更原有水路、農路，應以對地形、地貌及毗鄰農業區之農業生產環境影響最小之方式合理規劃。	* 遵照辦理；本案刻正與行政院農業委員會農田水利署石門管理處，辦理灌溉排水水路改道申請作業中。
二十二之一、申請變更使用之土地開發後，包含基地之各級集水區，應以二十五年發生一次暴雨產生對外排放逕流量總和，不得超出開發前之逕流量總和，並應以一百年發生一次暴雨強度之計算標準提供滯洪設施，以阻絕因基地開發增加之逕流量。有關逕流係數之採用，得參考行政院農業委員會訂頒之水土保持技術規範，並取上限值計算。 前項逕流量之計算，應經依法登記開業之相關專業技師簽證。但由政府相關專業機關提供，並由機關內依法取得相當類科技師證書者為之者，不在此限。 第一項滯洪設施面積之計算標準，山坡地開發案件，如水土保持法相關規定另有規定者，從其規定。	* 遵照辦理；因本案計畫面積超過2公頃，後續將依「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」辦理。
二十三、申請變更使用範圍內未申請開發之土地，應維持其出入功能。	* 本案範圍內無未申請開發之土地。
二十四、可供建築基地應就地質承載安全無虞之地區儘量集中配置，並使基地法定空地儘量集中留設並與開放空間相聯貫，以發揮最大保育、休憩與防災功能。	* 遵照辦理。

公開展覽草案

條文內容	處理情形說明
二十五、申請變更使用範圍內應規劃設置足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶。	*遵照辦理；請詳主要計畫書 P. 48~P. 51，捌、實質發展計畫，七、都市防災計畫一節及細部計畫書 P. 25~P. 28，陸、實質發展計畫，七、都市防災計畫一節。
二十六、申請變更使用範圍毗鄰外側土地，除面臨具隔離功能之海、湖、河等公共水域，或山林、公園等永久性公共綠地、空地者外，應設置隔離綠地或退縮建築，其距離須在十公尺以上。	*遵照辦理；請詳細部計畫書 P. 29，柒、土地使用分區管制要點一章。
二十七、依本規範申請變更使用應先進行都市設計，並納入都市計畫書規定。 前項都市設計之內容須視實際需要，表明下列事項： (一) 公共開放空間系統配置與管制事項。 (二) 人行空間或步道系統動線配置事項。 (三) 交通運輸系統配置及管制事項。 (四) 建築量體、公共設施及公用設備之配置、高度、造型、色彩與風格等管制事項。 (五) 環境保護設施配置與管制事項。 (六) 綠化植栽及景觀計畫。	*遵照辦理。
二十八、公共管線應以地下化為原則，若管線暴露於公共主要道路線上時，應加以美化處理。	*遵照辦理。
二十九、申請變更使用範圍內應依消防法設置消防設施。	*遵照辦理。
三十、依本規範變更為住宅社區使用時，得規劃部分土地作為社區性商業使用，其面積不得超過申請變更使用土地總面積之百分之十。	*本案非變更為住宅社區使用。
三十一、依本規範申請變更使用範圍內之建築基地，應於計畫書內載明不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	*遵照辦理。
三十二、依本規範申請變更使用，應規劃提供變更使用範圍內及全部或局部都市計畫地區使用之公共設施及公用設備。	*本案劃設有公園用地，提供變更使用範圍內及全部或局部都市計畫地區使用。
三十三、應依第三十二點規定劃設而未能在變更使用範圍內劃設提供之公共設施及公用設備，應提供完整可建築土地	*本案劃設有公園用地，占申請變更使用總面積之30.01%。

公開展覽草案

條文內容	處理情形說明
予直轄市或縣（市）政府作為設置之代用地，或經都市計畫委員會同意後，得改捐贈代金方式折算捐贈。 前項捐贈代金之數額，由直轄市、縣（市）主管機關委託三家以上專業估價者按變更後土地使用分區查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式捐贈；其所需費用，由申請人負擔。 捐贈代金之數額＝三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格（取最高價計算）×變更後應捐贈可建築土地面積／變更後全部可建築土地面積	
三十四、依前二點劃設及提供之公共設施及公用設備用地及代用地，其面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之四十，其中代用地面積不得低於百分之五。但申請變更為工業區者，其公共設施及公用設備用地及代用地之面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之三十。	* 本案劃設有公園用地，占申請變更使用總面積之30.01%。
三十五、依本規範申請變更使用範圍內所劃設之公共設施及公用設備用地，如擬依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限，其項目並應在計畫書中敘明。	* 遵照辦理。
三十六、變更使用範圍內依規定設置之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之十。	* 本案劃設有公園用地，占申請變更使用總面積之30.01%。
三十七、變更使用範圍內之主要道路應採人車分離之原則劃設人行步道，且步道寬度不得小於一·五公尺。	* 遵照辦理。
三十八、變更使用範圍內除每一住宅單元（住戶）至少應設置一路外汽車停車位外，並應按範圍內居住規模或服務人口車輛預估數之百分之二十設置足夠之公共停車場。	* 本案停車空間，將依「建築技術規則」檢討設置。

公開展覽草案

條文內容	處理情形說明
三十九、依本規範申請變更使用範圍內之建築基地，其原始地形在坵塊圖上之平均坡度達百分之十五以上者，除本規範另有規定外，其建蔽率不得超過百分之四十，平均容積率不得超過百分之一百；其餘建築基地之建蔽率不得超過百分之五十，平均容積率不得超過百分之二百。但所提供之公共設施及公用設備用地及代用地超過本規範所定最低比例者，得酌予提高其平均容積率；其提高部分不得超過上述所訂平均容積率上限之百分之二十。	* 遵照辦理；本案變更使用範圍內平均坡度未達百分之十五以上。其建築基地之建蔽率未超過百分之五十，及平均容積率未超過百分之二百，符合規定。
肆、附帶條件	
四十、申請變更使用範圍內規劃做為商業使用之土地，應提供三家以上專業估價者查估變更後商業使用土地價格（取最高價計算）之百分之五金額，其中二分之一撥中央農業主管機關供農業建設；二分之一撥供直轄市或縣（市）政府從事地方、鄉村建設及辦理農地使用管制經費。	* 本案申請變更使用範圍內無規劃做為商業使用之土地。
四十一、申請變更使用範圍內之道路、學校、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、停車場等公共設施用地，應捐贈予當地直轄市、縣（市）政府。	* 遵照辦理。
四十二、代用地及前二點捐贈之土地及提供之現金，應於變更都市計畫核定或備案機關都市計畫委員會審議通過後與直轄市或縣（市）政府簽訂協議書。	* 遵照辦理。
四十二之一、申請人同意確實依本規範所定附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比率並應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。	* 本案非以重劃方式開發。
四十三、依本規範申請變更使用如為住宅社區者，應檢具社區經營管理計畫，其內容如附件。	* 本案非申請變更為住宅社區使用。

公開展覽草案

條文內容	處理情形說明
四十四、協議書應載明下列事項： （一）具結保證依核准之都市計畫實施進度及事業財務計畫開發建設辦理，其變更為住宅社區使用者，並切結依核准之社區經營管理計畫實施。 （二）自願捐贈之公共設施用地及代用地座落、面積及現金金額。 （三）違反前二款規定之效力。	* 遵照辦理。
四十五、第四十四點第三款所定之效力包括： （一）廢止開發許可並公告之。 （二）限期依都市計畫法定程序，將土地變更為原使用分區或其他適當分區。 （三）已完成所有權移轉登記之公共設施用地、代用地及提供之現金不予發還。	* 敬悉。
四十六、申請變更使用範圍內若無公共下水道系統可供接用，或雖有公共下水道系統接用，其設置容量無法收集處理因開發所產生之污水量者，應依下水道法規定設置專用下水道系統及管理組織，並應採用雨水與污水分流方式處理，其經處理之污水應符合放流水排放標準。若排入原灌溉設施者，應經管理機構同意及主管機關核准。	* 遵照辦理。
四十七、申請人應擬具有關廢棄物處理、清運、收集及設置地點等計畫，該計畫應經環保主管機關同意。	* 遵照辦理。
四十八、申請人應檢附相關事業（電力、電信、自來水）主管機構之明確同意供應文件。但各該機構不能提供供應服務，而由申請人自行處理，並經各該主管機構同意者，不在此限。	* 遵照辦理。
四十九、（本點刪除）	
伍、附則	
五十、申請人違反協議書規定事項，當地直轄市、縣（市）政府得廢止其開發許可，並即由原都市計畫變更機關依協議書或都市計畫書內載明之期限，依都市計畫法定程序將其土地變更回復為原使用分區或其他適當分區，其已完成移轉登記之自願捐贈土地及已提供之現金不予發還。	* 遵照辦理。

公開展覽草案

條文內容	處理情形說明
五十一、基地內夾雜零星或狹小公有土地或未登錄土地，基於整體規劃開發及水土保持需要，應先依規定取得同意合併開發證明書。	*遵照辦理；本案基地內有夾雜一筆公有土地，新洲段582地號，謄本面積866.88m ² ，變更面積270.55m ² ，業於111年10月24日向財政部國有財產署北區分署，辦理申請專案讓售中。
五十二、本規範規定事項，如直轄市、縣（市）政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定者，或其屬配合國家重大建設者，得經內政部都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。若仍有未規定事項，仍以內政部都市計畫委員會之決議為準。	*遵照辦理。

公開展覽草案

附表 依本規範申請變更使用之土地不得位於下列地區查詢結果

查 詢 項 目	查詢結果及 限制內容	查詢機關(單位)及文號	備註
一、依水利法及臺灣省水庫蓄水使用管理辦法公告之水庫蓄水範圍。	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	*本案土地經查「內政部營建署環境敏感地區單一窗口查詢平台－應免查範圍查詢」，水庫蓄水範圍(1-22項)為免查項目，請詳附件三-2、環境敏感地區查詢結果。	附件三-2
二、依水利法及淡水河洪水平原管制辦法公告之防洪區。	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	*本案土地經查「內政部營建署環境敏感地區單一窗口查詢平台－應免查範圍查詢」，防洪區(1-3項及2-2項)為免查項目，請詳附件三-2、環境敏感地區查詢結果。	附件三-2
三、依水利法劃設之河道或行水區。	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	*本案土地非位屬河道(1-2項)及行水區(1-4項)之範圍，請詳附件三-2，中華民國航空測量及遙感探測學會111.04.25航測會字第1119024961號函。	附件三-2
四、依文化資產保存法劃定之古蹟保存區。	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	*本案土地非位屬古蹟保存區(1-13項)之範圍，請詳附件三-2，中華民國航空測量及遙感探測學會111.04.25航測會字第1119024961號函。	附件三-2
五、依文化資產保存法指定之生態保育區、自然保留區。	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	*本案土地經查「內政部營建署環境敏感地區單一窗口查詢平台－應免查範圍查詢」，生態保育區(1-6項)及自然保留區(1-7項)為免查項目，請詳附件三-2、環境敏感地區查詢結果。	附件三-2
六、依野生動物保育法之野生動物保護區。	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	*本案土地經查「內政部營建署環境敏感地區單一窗口查詢平台－應免查範圍查詢」，野生動物保護區(1-8項)為免查項目，請詳附件三-2、環境敏感地區查詢結果。	附件三-2
七、依國家安全法施行細則劃定公告之下列地區： (一)海岸管制區之禁建區。 (二)山地管制區之禁建區。 (三)重要軍事設施管制區之禁建區。	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	*本案土地經查「內政部營建署環境敏感地區單一窗口查詢平台－應免查範圍查詢」，海岸管制區之禁建區(2-33項)為免查項目，請詳附件三-2、環境敏感地區查詢結果。 *本案土地非位屬山地管制區及重要軍事設施管制區之禁建區(2-33項)之範圍，請詳附件三-2，中華民國航空測量及遙感探測學會111.04.25航	附件三-2

公開展覽草案

		測會字第1119024961號函。	
八、依電信法及衛星微波通信放射電波範圍禁止及限制建築辦法劃定之禁止建築地區。	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	*本案土地經查「內政部營建署環境敏感地區單一窗口查詢平台－應免查範圍查詢」，依電信法及衛星微波通信放射電波範圍禁止及限制建築辦法劃定之禁止建築地區(2-26項)為免查項目，請詳附件三-2、環境敏感地區查詢結果。	附件三-2
九、位屬依民用航空法及航空站、飛行場、助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法劃定之禁止建築地區。	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	*本案土地非位屬依民用航空法及航空站、飛行場、助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法劃定之禁止建築地區(2-27項)之範圍，請詳附件三-2，中華民國航空測量及遙感探測學會111.04.25航測會字第1119024961號函。	附件三-2
十、依公路法及公路兩側公私有建物廣告物禁建限建辦法劃定之禁建地區。	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	*本案土地非位屬依公路法及公路兩側公私有建物廣告物禁建限建辦法劃定之禁建地區(2-30-2項)之範圍，請詳附件三-2，中華民國航空測量及遙感探測學會111.04.25航測會字第1119024961號函。	附件三-2
十一、依大眾捷運法及大眾捷運系統兩側公私有建築物與廣告物禁止及限制建築辦法劃定之禁建地區。	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	*本案土地經查「內政部營建署環境敏感地區單一窗口查詢平台－應免查範圍查詢」，依大眾捷運法及大眾捷運系統兩側公私有建築物與廣告物禁止及限制建築辦法劃定之禁建地區(2-31項)為免查項目，請詳附件三-2、環境敏感地區查詢結果。	附件三-2
十二、依原子能法施行細則劃定之禁建區。	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	*本案土地經查「內政部營建署環境敏感地區單一窗口查詢平台－應免查範圍查詢」，依原子能法施行細則劃定之禁建區(2-29項)為免查項目，請詳附件三-2、環境敏感地區查詢結果。	附件三-2
十三、依行政院核定之臺灣沿海地區自然環境保護計畫劃設之自然保護區。	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	*本案土地經查「內政部營建署環境敏感地區單一窗口查詢平台－應免查範圍查詢」，自然保護區(1-10項)為免查項目，請詳附件三-2、環境敏感地區查詢結果。	附件三-2
十四、其他。		—	

內政部營建署環境敏感地區單一窗口查詢平台 — 應免查範圍查詢

應免查範圍查詢位置為：桃園市新屋區頭洲里與桃園市新屋區新洲段

- 因應臺南市文化資產管理處查詢作業調整，有關臺南市行政轄區範圍內之第一級環境敏感地區「13.古蹟保存區」、「14.考古遺址」及第二級環境敏感地區「12.歷史建築」、「13.聚落建築群」、「14.文化景觀」、「15.紀念建築」及「16.史蹟」等項目。如有查詢需求，請逕至臺南市開發行為涉及有形文化資產查詢系統查詢（網址：<https://tchgis.tainan.gov.tw>）。
- 有關第一級第11項「一級海岸保護區」及第二級第9項「二級海岸保護區」之判定，因涉內政部107年4月25日台內營字第1070807457號函指定「第1階段海岸保護區」之29種保護區項目，倘申請人有查詢需求，請併同查詢其他環境敏感地區項目。
 (1)、查詢第一級第11項「一級海岸保護區」，請併同查詢：第一級第6項「國家公園區內之特別景觀區、生態保護區」、第7項「自然保留區」、第8項「野生動物保護區」、第9項「野生動物重要棲息環境」、第12項「國際級重要濕地或國家級重要濕地核心保育區、生態復育區」、第13項「古蹟保存區」、第14項「考古遺址」、第18項「水下文化資產」、第19項「國家公園內之史蹟保存區」、第20項「飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區」、第22項「水庫蓄水範圍」、第23項「森林」、第24項「溫泉露頭及其一定範圍」、第25項「水產動植物繁殖保育區」，以及第二級第17項「地質敏感區（地質遺跡）」。
 (2)、查詢第二級第9項「二級海岸保護區」，請併同查詢：第二級第11項「國家級重要濕地核心保育區、生態復育區以外分區以及地方級重要濕地核心保育區、生態復育區」、第12項「歷史建築」、第18項「國家公園內之一般管制區及遊憩區」、第20項「自來水水質水量保護區」、第22項「礦區（場）、礦業保留區、地下礦坑分布地區」，以及第24項「人工魚礁區及保護礁區」。
- 下列項目包含以「村里」為判定依據，若未輸入「村里」，該項查詢結果可能顯示「無法判定」：第一級第8項「野生動物保護區」、第9項「野生動物重要棲息環境」、第13項「古蹟保存區」、第14項「考古遺址」、第23-2項「森林（大專院校實驗林地）」，以及第二級第12項「歷史建築」、第13項「聚落建築群」、第27項「民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍」、第28項「航空噪音防制區」和第32項「鐵路兩側限建地區（臺鐵鐵路兩側限建地區）」。
- 下列項目包含以「地段」為判定依據，若查詢條件未輸入「地段」，該項查詢結果可能顯示「無法判定」：第一級第6項「國家公園區內之特別景觀區、生態保護區」、第7項「自然保留區」、第8項「野生動物保護區」、第9項「野生動物重要棲息環境」、第10項「自然保護區」、第11項「一級海岸保護區」、第19項「國家公園內之史蹟保存區」、第23-1項「森林（國有林事業區、保安林等森林地區）」、第23-3項「森林（大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區）」，以及第二級第1項「地質敏感區（活動斷層、山崩與地滑）」、第3項「嚴重地層下陷地區」、第9項「二級海岸保護區」、第17項「地質敏感區（地質遺跡）」、第18項「國家公園內之一般管制區及遊憩區」、第23項「地質敏感區（地下水補注）」、第30項「公路兩側禁建限建地區（高速公路兩側禁建限建地區）」和第31項「大眾捷運系統兩側禁建限建地區」。



2022-04-07 09:59:57(906e8c8b14f9)

應查或免查	等級	環境敏感項目名稱	行政區查詢層級	行政區名稱	查復機關
免查	第一級	1、是否位屬特定水土保持區？		桃園市新屋區	
應查	第一級	2、是否位屬河川區域？	鄉鎮市區	桃園市新屋區	桃園市政府水務局
免查	第一級	3、是否位屬洪氾區一級管制區及洪水平原一級管制區？【名稱：洪氾區一級管制區】	縣市	桃園市	經濟部水利署、桃園市政府水務局
免查	第一級	3、是否位屬洪氾區一級管制區及洪水平原一級管制區？【名稱：洪水平原一級管制區】		桃園市新屋區	
應查	第一級	4、是否位屬區域排水設施範圍？	鄉鎮市區	桃園市新屋區	桃園市政府水務局、經濟部水利署
免查	第一級	5、是否位屬活動斷層兩側一定範圍？		桃園市新屋區	
免查	第一級	6、是否位屬國家公園區內之特別景觀區、生態保護區？		桃園市新屋區	
免查	第一級	7、是否位屬自然保留區？		桃園市新屋區	
免查	第一級	8、是否位屬野生動物保護區？		桃園市新屋區頭洲里	
無法判定	第一級	8、是否位屬野生動物保護區？		桃園市新屋區新洲段	
免查	第一級	9、是否位屬野生動物重要棲息環境？		桃園市新屋區頭洲里	
無法判定	第一級	9、是否位屬野生動物重要棲息環境？		桃園市新屋區新洲段	
免查	第一級	10、是否位屬自然保護區？		桃園市新屋區	

公開展覽草案

附件三-2

無法判定	第一級	11、是否位屬一級海岸保護區？		桃園市新屋區頭洲里	
免查	第一級	11、是否位屬一級海岸保護區？	地段	桃園市新屋區新洲段	內政部營建署綜合計畫組
應查	第一級	12、是否位屬國際級重要濕地或國家級重要濕地核心保育區、生態復育區？【名稱：國際級重要濕地】	鄉鎮市區	桃園市新屋區	內政部營建署城鄉發展分署
應查	第一級	12、是否位屬國際級重要濕地或國家級重要濕地核心保育區、生態復育區？【名稱：國家級重要濕地之核心保育區、生態復育區】	鄉鎮市區	桃園市新屋區	內政部營建署城鄉發展分署
應查	第一級	13、是否位屬古蹟保存區？	鄉鎮市區	桃園市新屋區	桃園市政府文化局
應查	第一級	14、是否位屬考古遺址？	鄉鎮市區	桃園市新屋區	桃園市政府文化局
免查	第一級	15、是否位屬重要聚落建築群？		桃園市新屋區	
免查	第一級	16、是否位屬重要文化景觀？		桃園市新屋區	
免查	第一級	17、是否位屬重要史蹟？	縣市	桃園市	文化部文化資產局
免查	第一級	18、是否位屬水下文化資產？		桃園市新屋區	
免查	第一級	19、是否位屬國家公園內之史蹟保存區？		桃園市新屋區	
免查	第一級	20、是否位屬飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區？【名稱：飲用水水源水質保護區】		桃園市新屋區	
免查	第一級	20、是否位屬飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區？【名稱：飲用水取水口一定距離內之地區】		桃園市新屋區	
免查	第一級	21、是否位屬水庫集水區（供家用或供公共給水）？		桃園市新屋區	
免查	第一級	22、是否位屬水庫蓄水範圍？	鄉鎮市區	桃園市新屋區	經濟部水利署
免查	第一級	23、23-1. 是否位屬森林（國有林事業區、保安林等森林地區）？【名稱：國有林事業區】		桃園市新屋區	
無法判定	第一級	23、23-1. 是否位屬森林（國有林事業區、保安林等森林地區）？【名稱：保安林】		桃園市新屋區頭洲里	
免查	第一級	23、23-1. 是否位屬森林（國有林事業區、保安林等森林地區）？【名稱：保安林】	地段	桃園市新屋區新洲段	行政院農業委員會林務局
應查	第一級	23、23-2. 是否位屬森林（區域計畫劃定之森林區）？【名稱：森林區】	鄉鎮市區	桃園市新屋區	桃園市政府地政局
免查	第一級	23、23-3. 是否位屬森林（大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區）？【名稱：大專院校實驗林地】		桃園市新屋區	
免查	第一級	23、23-3. 是否位屬森林（大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區）？【名稱：林業試驗林地】		桃園市新屋區	
免查	第一級	24、是否位屬溫泉露頭及其一定範圍？		桃園市新屋區	
免查	第一級	25、是否位屬水產動植物繁殖保育區？		桃園市新屋區	
應查	第一級	26、是否位屬優良農地？	縣市	桃園市	桃園市政府農業局
免查	第二級	1、是否位屬地質敏感地區（活動斷層、山崩與地滑、土石流）？【名稱：地質敏感區（活動斷層）】	縣市	桃園市	經濟部中央地質調查所
免查	第二級	1、是否位屬地質敏感地區（活動斷層、山崩與地滑、土石流）？【名稱：地質敏感區（山崩與地滑）】	鄉鎮市區	桃園市新屋區	經濟部中央地質調查所
免查	第二級	1、是否位屬地質敏感地區（活動斷層、山崩與地滑、土石流）？【名稱：地質敏感區（土石流）】	縣市	桃園市	經濟部中央地質調查所
免查	第二級	2、是否位屬洪氾區二級管制區及洪水平原二級管制區？【名稱：洪氾區二級管制區】	縣市	桃園市	經濟部水利署、桃園市政府水務局
免查	第二級	2、是否位屬洪氾區二級管制區及洪水平原二級管制區？【名稱：洪水平原二級管制區】		桃園市新屋區	
免查	第二級	3、是否位屬嚴重地層下陷地區？		桃園市新屋區	
應查	第二級	4、是否位屬海堤區域？	鄉鎮市區	桃園市新屋區	經濟部水利署
應查	第二級	5、是否位屬淹水潛勢？	縣市	桃園市	經濟部水利署

公開展覽草案

附件三-2

免查	第二級	6、是否位屬山坡地？		桃園市新屋區	
免查	第二級	7、是否位屬土石流潛勢溪流地區？		桃園市新屋區	
免查	第二級	8、是否位屬前依「莫拉克颱風災後重建特別條例」劃定公告之「特定區域」，尚未公告廢止之範圍？	縣市	桃園市	行政院農業委員會水土保持局
無法判定	第二級	9、是否位屬二級海岸保護區？		桃園市新屋區頭洲里	
免查	第二級	9、是否位屬二級海岸保護區？	地段	桃園市新屋區新洲段	內政部營建署綜合計畫組
應查	第二級	10、是否位屬海域區？	鄉鎮市區	桃園市新屋區	桃園市政府地政局
應查	第二級	11、是否位屬國家級重要濕地核心保育區、生態復育區以外分區以及地方級重要濕地核心保育區、生態復育區？【名稱：國家級重要濕地核心保育區、生態復育區以外分區】	鄉鎮市區	桃園市新屋區	內政部營建署城鄉發展分署
免查	第二級	11、是否位屬國家級重要濕地核心保育區、生態復育區以外分區以及地方級重要濕地核心保育區、生態復育區？【名稱：地方級重要濕地核心保育區、生態復育區】		桃園市新屋區	
應查	第二級	12、是否位屬歷史建築？	鄉鎮市區	桃園市新屋區	桃園市政府文化局
免查	第二級	13、是否位屬聚落建築群？		桃園市新屋區	
應查	第二級	14、是否位屬文化景觀？	鄉鎮市區	桃園市新屋區	桃園市政府文化局
免查	第二級	15、是否位屬紀念建築？		桃園市新屋區	
免查	第二級	16、是否位屬史蹟？		桃園市新屋區	
免查	第二級	17、是否位屬地質敏感區（地質遺跡）？	縣市	桃園市	經濟部中央地質調查所
免查	第二級	18、是否位屬國家公園內之一般管制區及遊憩區？		桃園市新屋區	
免查	第二級	19、是否位屬水庫集水區（非供家用或非供公共給水）？		桃園市新屋區	
免查	第二級	20、是否位屬自來水水質水量保護區？		桃園市新屋區	
應查	第二級	21、是否位屬優良農地以外之農業用地？	縣市	桃園市	桃園市政府農業局
免查	第二級	22、是否位屬礦區（場）、礦業保留區、地下礦坑分布地區？【名稱：礦區（場）】		桃園市新屋區	
免查	第二級	22、是否位屬礦區（場）、礦業保留區、地下礦坑分布地區？【名稱：礦業保留區】		桃園市新屋區	
免查	第二級	22、是否位屬礦區（場）、礦業保留區、地下礦坑分布地區？【名稱：地下礦坑分布地區】		桃園市新屋區	
免查	第二級	23、是否位屬地質敏感區（地下水補注）？	縣市	桃園市	經濟部中央地質調查所
免查	第二級	24、是否位屬人工魚礁區及保護礁區？		桃園市新屋區	
應查	第二級	25、是否位屬氣象法之禁止或限制建築地區？	鄉鎮市區	桃園市新屋區	交通部中央氣象局
免查	第二級	26、是否位屬電信法之禁止或限制建築地區？		桃園市新屋區	
應查	第二級	27、是否位屬民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍？	鄉鎮市區	桃園市新屋區	交通部民用航空局
免查	第二級	28、是否位屬航空噪音防制區？		桃園市新屋區頭洲里	
無法判定	第二級	28、是否位屬航空噪音防制區？		桃園市新屋區新洲段	
免查	第二級	29、是否位屬核子反應器設施周圍之禁制區及低密度人口區？		桃園市新屋區	
免查	第二級	30、是否位屬公路兩側禁建限建地區？【名稱：高速公路兩側禁建限建地區】		桃園市新屋區	
應查	第二級	30、是否位屬公路兩側禁建限建地區？【名稱：省道兩側禁建限建地區】	鄉鎮市區	桃園市新屋區	交通部公路總局第一區養護工程處中壢工務段
免查	第二級	30、是否位屬公路兩側禁建限建地區？【名稱：縣道、鄉道兩側禁建限建地區】	縣市	桃園市	桃園市政府工務局
免查	第二級	31、是否位屬大眾捷運系統兩側禁建限建地區？		桃園市新屋區	
應查	第二級	32、是否位屬鐵路兩側限建地區？【名稱：高速	鄉鎮市區	桃園市新屋區	交通部鐵道局

公開展覽草案

附件三-2

		鐵路兩側限建地區】			
免查	第二級	32、是否位屬鐵路兩側限建地區？【名稱： 臺鐵鐵路兩側限建地區】		桃園市新屋區	
免查	第二級	33、是否位屬海岸管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區之禁建、限建地區？【名稱： 海岸管制區】		桃園市新屋區	
應查	第二級	33、是否位屬海岸管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區之禁建、限建地區？【名稱： 山地管制區】	鄉鎮市區	桃園市新屋區	陸軍第六軍團指揮部
應查	第二級	33、是否位屬海岸管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區之禁建、限建地區？【名稱： 重要軍事設施管制區之禁建、限建地區】	鄉鎮市區	桃園市新屋區	陸軍第六軍團指揮部
免查	第二級	34、是否位屬要塞堡壘地帶？		桃園市新屋區	

2022-04-07 09:59:57(906e8c81b4f9)

注意：

- 1、僅列出有提供之應免查範圍資料之環境敏感地區項目，未提供應免查範圍資料之環境敏感地區項目不在查詢結果之列。
- 2、表列各環境敏感地區項目之查詢範圍倘經主管機關公告異動，該項目應查詢或免查詢地區尚未配合修正時，其查詢範圍仍以主管機關公告之最新資料為準。
- 3、本系統地段資料為介接地政司「地政整合資訊服務共享協作平台」，正確資料請以地政事務所地段資料為準。
- 4、查詢結果可作為業務執行之用。

內政部營建署

Construction and Planning Agency
Ministry of the Interior

檔 號：

保存年限：

中華民國航空測量及遙感探測學會 函

機關地址：臺北市11681文山區羅斯福路5段113號3樓

聯絡人：陳怡如

電話：(02)2931-1112#29；(02)8931-5299

傳真：(02)29317225

新北市板橋區文化路2段317號8樓

受文者：統億開發股份有限公司

發文日期：中華民國 111 年 04 月 25 日

發文字號：航測會字第1119024961號

速別：

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：有關申請桃園市新屋區新洲段590地號等22筆土地（面積：6.292公頃）有無位於相關環境敏感地區1案，復請查照。

說明：

- 一、內政部營建署自103年起推動環境敏感地區單一窗口查詢服務機制，並於111年度委託本會辦理「環境敏感地區單一窗口查詢工作案」，由本會協助申請人進行60項環境敏感地區查詢服務相關作業。
- 二、依臺端111年04月07日申請書（案號：1110414532）。
- 三、旨揭申請案經各環境敏感地區查復機關確認後，查詢結果請至環境敏感地區查詢平臺進行下載。（下載網址：<https://eland.cpami.gov.tw/seportal/?k=2PTWL1-zSdK>）。
- 四、依據環境敏感地區單一窗口查詢申請作業要點第6點規定，本案查詢結果通知書有效期間為1年，本案查詢結果通知書所載查詢結果有誤差或爭議時，或期間內環境敏感地區範圍有變更情形者，以各環境敏感地區主管機關查認結果為準。又因地籍圖與地形圖套繪容有誤差，須以各環境敏感地區圖資套疊查詢者，本案係依所附位置圖標示位置辨識，所附地籍資料及地籍圖係供參考，爰臺端如對個別查詢結果有疑義，建議可逕向該環境敏感地區主管機關確認。

正本：統億開發股份有限公司

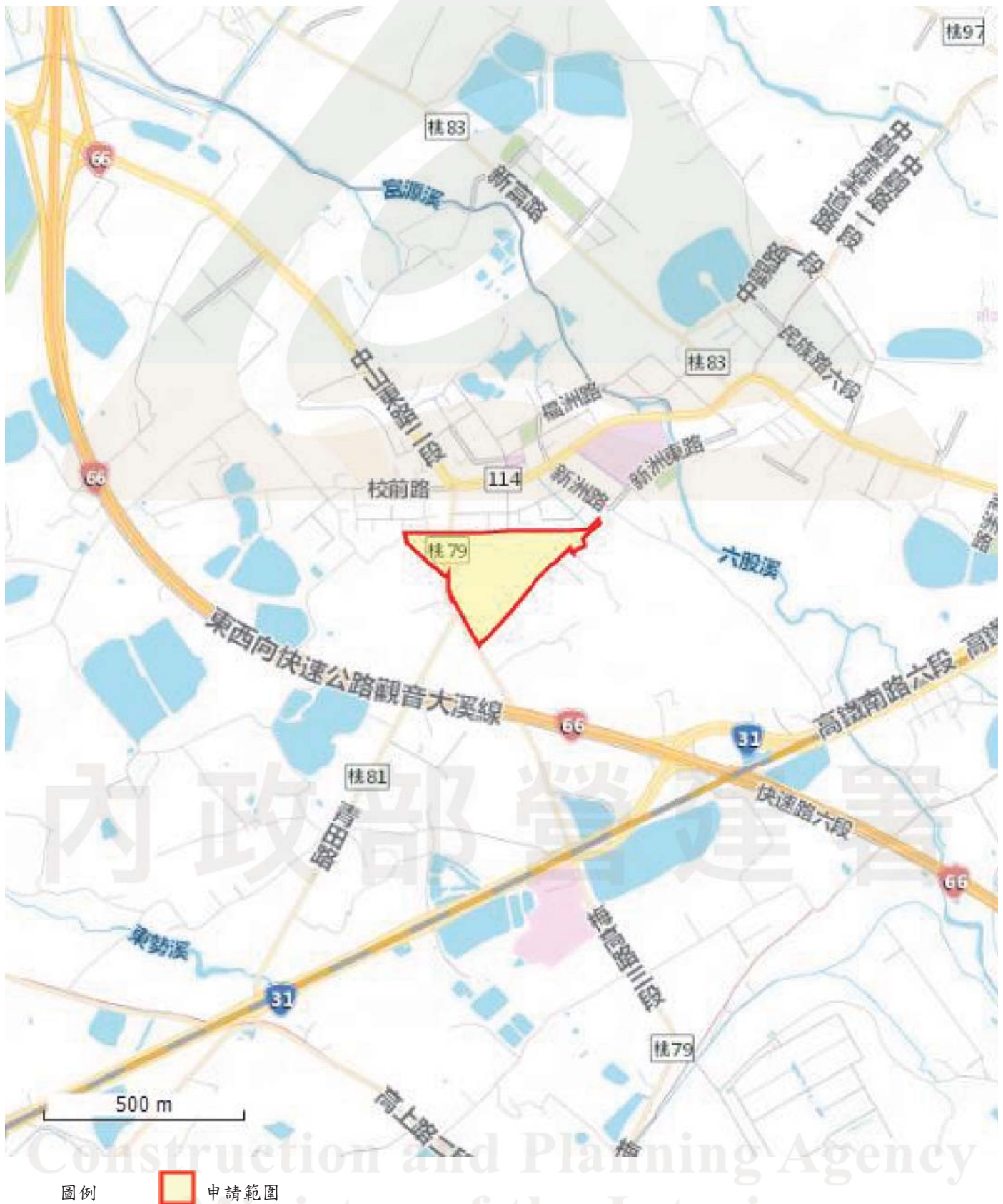
理事長 趙鍵哲

環境敏感地區
單一窗口查詢
平台專用印

申請桃園市新屋區新洲段590地號等22筆土地（面積：6.292公頃）

(案號：1110414532)

附表1 申請查詢範圍位置圖



申請案件位置略圖



圖例



申請範圍

Construction and Planning Agency
Ministry of the Interior

申請桃園市新屋區新洲段590地號等22筆土地（面積：6.292公頃）

（案號：1110414532）

附表2 申請查詢地籍清冊

項次	縣市	鄉鎮市區	村里	段名	段碼	地號	使用分區	使用地類別
1	桃園市	新屋區	頭洲里	新洲段	HD0685	596		
2	桃園市	新屋區	頭洲里	新洲段	HD0685	595		
3	桃園市	新屋區	頭洲里	新洲段	HD0685	594		
4	桃園市	新屋區	頭洲里	新洲段	HD0685	589		
5	桃園市	新屋區	頭洲里	新洲段	HD0685	588		
6	桃園市	新屋區	頭洲里	新洲段	HD0685	587		
7	桃園市	新屋區	頭洲里	新洲段	HD0685	586		
8	桃園市	新屋區	頭洲里	新洲段	HD0685	585		
9	桃園市	新屋區	頭洲里	新洲段	HD0685	584		
10	桃園市	新屋區	頭洲里	新洲段	HD0685	582		
11	桃園市	新屋區	頭洲里	新洲段	HD0685	601		
12	桃園市	新屋區	頭洲里	新洲段	HD0685	600		
13	桃園市	新屋區	頭洲里	新洲段	HD0685	599		
14	桃園市	新屋區	頭洲里	新洲段	HD0685	598		
15	桃園市	新屋區	頭洲里	新洲段	HD0685	597		
16	桃園市	新屋區	頭洲里	新洲段	HD0685	654		
17	桃園市	新屋區	頭洲里	新洲段	HD0685	651		
18	桃園市	新屋區	頭洲里	新洲段	HD0685	646		
19	桃園市	新屋區	頭洲里	新洲段	HD0685	593		
20	桃園市	新屋區	頭洲里	新洲段	HD0685	592		
21	桃園市	新屋區	頭洲里	新洲段	HD0685	591		
22	桃園市	新屋區	頭洲里	新洲段	HD0685	590		

內政部營建署

Construction and Planning Agency
Ministry of the Interior

申請桃園市新屋區新洲段590地號等22筆土地（面積：6.292公頃）

（案號：1110414532）

附表3 申請查詢結果綜理表

本案為中華民國航空測量及遙感探測學會111年4月25日航測會字第1119024961號函查詢結果。

依據環境敏感地區單一窗口查詢申請作業要點第6點規定，本案查詢結果通知書有效期間為1年（民國112年04月25日止）。

有無位於環境敏感地區	第1級	第2級
有	0項	2項
無	12項	12項
查詢項目合計	12項	14項



一、第1級環境敏感地區

環境敏感地區項目		有無位於環境敏感地區	複查確認機關	備註
2	是否位屬河川區域？	有 ☐ 無 ☒	桃園市政府水務局	
4	是否位屬區域排水設施範圍？	有 ☐ 無 ☒	經濟部水利署、桃園市政府水務局	經濟部水利署： 本案經查非位於中央管區域排水設施範圍內；是否位於縣（市）管排水設施範圍內，請逕洽土地所在縣（市）政府水利單位查詢。 桃園市政府水務局： 經查旨揭地號22筆土地非坐落於水利法劃設公告之市管區域排水設施範圍內，該申請地號土地內或鄰近地區若有既有水路，應維持原有水路通水功能且不得私自填塞及占用。
8	是否位屬野生動物保護區？	有 ☐ 無 ☒		免查範圍或非屬應查範圍
9	是否位屬野生動物重要棲息環境？	有 ☐ 無 ☒		免查範圍或非屬應查範圍
11	是否位屬一級海岸保護區？	有 ☐ 無 ☒		免查範圍或非屬應查範圍
12	是否位屬國際級重要濕地或國家級重要濕地核心保育區、生態復育區？	有 ☐ 無 ☒	內政部營建署城鄉發展分署	
13	是否位屬古蹟保存區？	有 ☐ 無 ☒	桃園市政府文化局	桃園市政府文化局： 一、復貴學會111年4月12日航測會字第1119022862號函。 二、經查所詢土地並非位屬且非鄰接古蹟保存區、考古遺址、歷史建築及文化景觀之所在地，亦無位經本局105年7月普查之「桃園考古遺址普查計畫」區域內，惟如於土地開發時發現具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之建造物，以及疑似考古遺址或具古物價值者，請依文化資產保存法第33條、第35條、第57條及第77條規定，立即停工並函報

				本局辦理。如未依規通知，依前法第106條，處新臺幣三十萬元以上二百萬元以下罰鍰。
14	是否位屬考古遺址？	有 ☐ 無 ☒	桃園市政府文化局	桃園市政府文化局： 一、復貴學會111年4月12日航測會字第1119022862號函。 二、經查所詢土地並非位屬且非鄰接古蹟保存區、考古遺址、歷史建築及文化景觀之所在地，亦無位經本局105年7月普查之「桃園考古遺址普查計畫」區域內，惟日如於土地開發時發現具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之建造物，以及疑似考古遺址或具古物價值者，請依文化資產保存法第33條、第35條、第57條及第77條規定，立即停工並函報本局辦理。如未依規通知，依前法第106條，處新臺幣三十萬元以上二百萬元以下罰鍰。
23	23-1. 是否位屬森林（國有林事業區、保安林等森林地區）？	有 ☐ 無 ☒		免查範圍或非屬應查範圍
23	23-2. 是否位屬森林（區域計畫劃定之森林區）？	有 ☐ 無 ☒		1、依地政司地籍資料判定。 2、本項查詢應以申請開發計畫當時土地使用分區為準。
23	23-3. 是否位屬森林（大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區）？	有 ☐ 無 ☒		免查範圍或非屬應查範圍
26	是否位屬優良農地？	有 ☐ 無 ☒		免查範圍或非屬應查範圍

內政部營建署

Construction and Planning Agency
Ministry of the Interior

申請桃園市新屋區新洲段590地號等22筆土地（面積：6.292公頃）

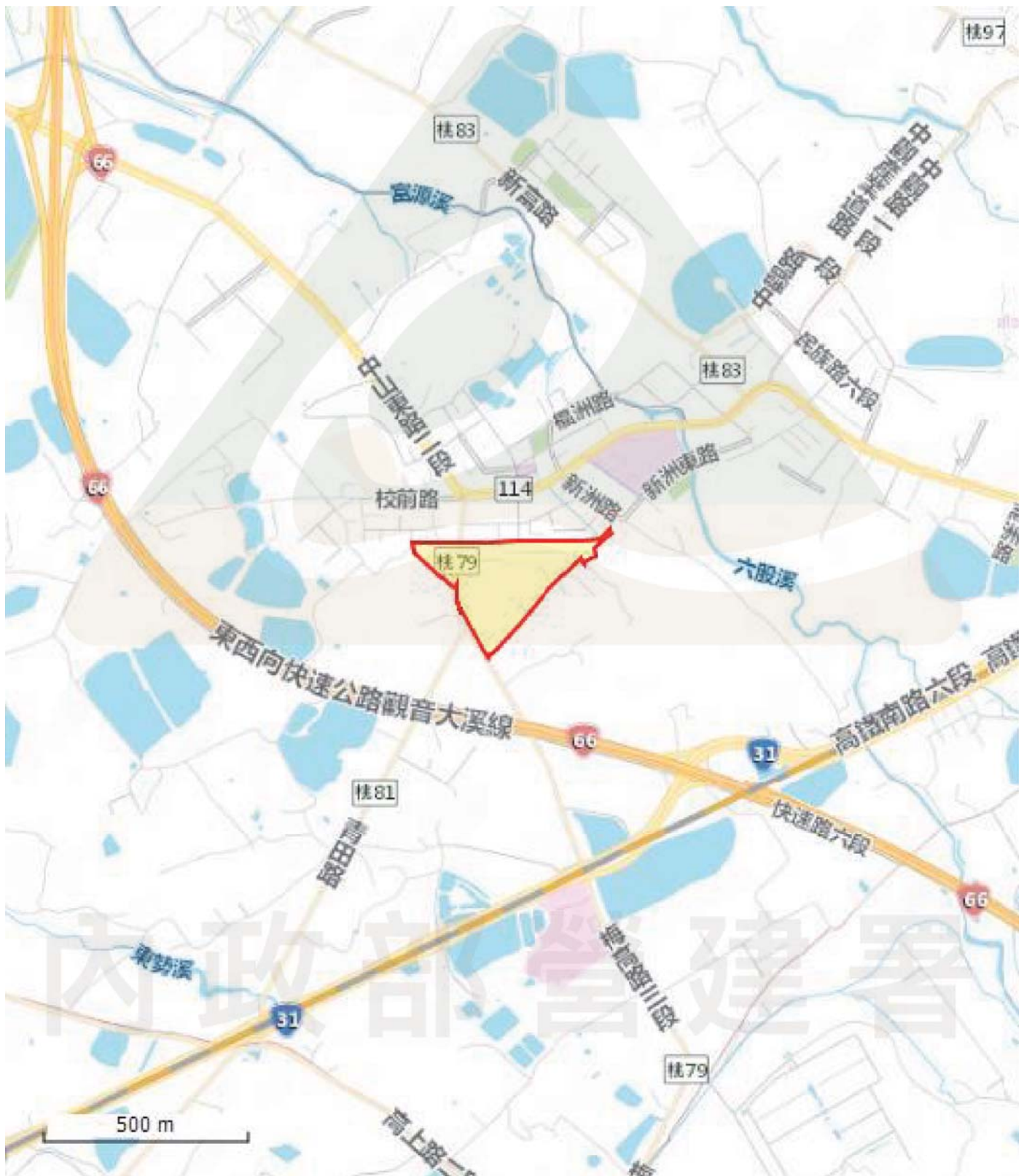
（案號：1110414532）

二、第2級環境敏感地區

環境敏感地區項目		有無位於環境敏感地區	複查確認機關	備註
4	是否位屬海堤區域？	有 ☐ 無 ☒	經濟部水利署	
5	是否位屬淹水潛勢？	有 ☒ 無 ☐		（一）淹水潛勢圖係依「災害防救法」及「水災潛勢資料公開辦法」規定產製之淹水潛勢圖，經審議後由經濟部函送直轄市、縣（市）政府公開並接受人民申請提供；公開之淹水潛勢圖僅供防救災使用，相關土地管制或土地利用限制及其他相關措施，應依各目的事業主管機關相關法令規定辦理。 （二）本項查詢係經行政院環保署、內政部地政司及營建署等查詢需求主管機關達成共識，以第三代圖資「連續24小時降水500毫米」之定量降水情境作為查詢依據，若申請人對查詢結果有疑義，請洽水利主管機關。
9	是否位屬二級海岸保護區？	有 ☐ 無 ☒		免查範圍或非屬應查範圍
10	是否位屬海域區？	有 ☐ 無 ☒	桃園市政府地政局	
11	是否位屬國家級重要濕地核心保育區、生態復育區以外分區以及地方級重要濕地核心保育區、生態復育區？	有 ☐ 無 ☒	內政部營建署城鄉發展分署	
12	是否位屬歷史建築？	有 ☐ 無 ☒	桃園市政府文化局	桃園市政府文化局： 一、復貴學會111年4月12日航測會字第1119022862號函。 二、經查所詢土地並非位屬且非鄰接古蹟保存區、考古遺址、歷史建築及文化景觀之所在地，亦無位經本局105年7月普查之「桃園考古遺址普查計畫」區域內，惟日如於土地開發時發現具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之建造物，以及疑似考古遺址或具古物價值者，請依文化資產保存法第33條、第35條、第57條及第77條規定，立即停工並函報本局辦理。如未依規通知，依前法第106條，處新臺幣三十萬元以上二百萬元以下罰鍰。
14	是否位屬文化景觀？	有 ☐ 無 ☒	桃園市政府文化局	桃園市政府文化局： 一、復貴學會111年4月12日航測會字第1119022862號函。 二、經查所詢土地並非位屬且非鄰接古蹟保存區、考古遺址、歷史建築及文化景觀之所在地，亦無位經本局105年7月普查之「桃園考古遺址普查計畫」區域內，惟日如於土地開發時發現具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之建造物，以及疑似考古遺址或具古物價值者，請依文化資產保存法第33條、第35條、第57條及第77條規定，立即停工並函報本局辦理。如未依規通知，依前法第106條，處新臺幣三十萬元以上二百萬元以下罰鍰。

				者，請依文化資產保存法第33條、第35條、第57條及第77條規定，立即停工並函報本局辦理。如未依規通知，依前法第106條，處新臺幣三十萬元以上二百萬元以下罰鍰。
21	是否位屬優良農地以外之農業用地？	有 ☒ 無 ☐	桃園市政府農業局	
25	是否位屬氣象法之禁止或限制建築地區？	有 ☐ 無 ☒	交通部中央氣象局	
27	是否位屬民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍？	有 ☐ 無 ☒	交通部民用航空局場站組	交通部民用航空局場站組： 一、查本案場址非位於依「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」及「航空站飛行場及助航設備四周禁止或限制燈光照射角度管理辦法」所劃定之禁止或限制範圍內。 二、本案場址爾後若有興建計畫高度（含屋突、水塔、避雷針、天線及其他雜項工程之總高度）60公尺以上者，請提供標示基地位置之地形圖、經緯度（WGS84系統）、基地高程及建物高度等資料予本局，俾利評估是否影響助航設備訊號效能及民航機儀航程序。 三、倘本案涉及風力發電機組申設，以上意見不得作為向能源局申請備查或籌設之意見書或同意證明文件。
28	是否位屬航空噪音防制區？	有 ☐ 無 ☒		免查範圍或非屬應查範圍
30	是否位屬公路兩側禁建限建地區？	有 ☐ 無 ☒	交通部高速公路局、交通部公路總局第一區養護工程處中壢工務段、交通部公路總局	交通部公路總局第一區養護工程處中壢工務段： 有關統億開發股份有限公司申請桃園市新屋區新洲段590地號等22筆土地未毗鄰本段轄管省道公路系統，本處辦理省道道路規劃時，並未對路權以外土地採特別規定；惟公路兩側土地發現足以影響路基、行車安全及景觀情事，方依相關法規辦理。
32	是否位屬鐵路兩側限建地區？	有 ☐ 無 ☒	交通部鐵道局、交通部臺灣鐵路管理局	
33	是否位屬海岸管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區之禁建、限建地區？	有 ☐ 無 ☒		本項查詢依據陸軍第三作戰區指揮部109年11月19日陸六軍作字第1090017510號函檢送應查範圍辦理。

環境敏感圖資：淹水潛勢，申請案件位置圖



Construction and Planning Agency
Ministry of the Interior

公開展覽草案

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 計畫書

承辦	
主管	

桃園市政府

中華民國 112 年 1 月

