



桃園市政府
Taoyuan City Government

「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

公開展覽說明會

申請單位：時碩工業股份有限公司

擬定機關：桃園市政府

112年2月1日



01 / 計畫緣起及法令依據

計畫緣起，辦政法令依據、流程

02 / 變更位置及計畫範圍

變更計畫範圍、土地權屬

03 / 發展現況及規劃構想

周遭發展現況，發展定位、規劃構想

04 / 變更理由及內容

變更理由、主細計概要內容

05 / 回饋計畫

回饋原則、捐贈比例

06 / 實施進度與經費

開發方式，經費說明

計畫緣起及目的

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。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。

01 計畫緣起及法令依據

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(詳計畫書附件一)。
- 二. 都市計畫農業區變更使用審議規範。

檔 號：
保存年限：

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



01 計畫緣起及法令依據

本案都市計畫流程

都計計畫草案擬定前舉行公開座談會

依據「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」第四點辦理，本變更案於111年7月20日舉行公開座談會。

依都市計畫法第27條第1項第3款辦理逕行變更

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。

辦理公開展覽及說明會

目前階段，112年1月12日起公告40日，並訂於112年2月1日上午10時30分於新屋區公所3樓第一會議室舉辦說明會。

桃園市都委會審議

內政部都委會審議

發布實施

確認回饋事項並與市政府簽訂協議書。

公共設施(公園用地)興闢

捐贈用地予市政府。

01 計畫緣起及法令依據

公開展覽公告方式

- 一. 書面：公告於桃園市政府都市發展局及新屋區公所公告欄。
- 二. 網路：公告於桃園市政府都市發展局網站 (<http://urdb.tycg.gov.tw/>) 公展公告。
- 三. 登報：刊登於聯合報及桃園市政府公報。

民眾意見表

任何公民或團體對於本計畫案如有意見，得於公開展覽期間以書面載明姓名或名稱、地址及建議事項，向本府都市發展局或新屋區公所提出意見，以供本市都市計畫委員會審議參考。

桃園市政府都市發展局都市計畫科
電話：(03) 3322101轉5226 李小姐

郵寄地點及電話：桃園市政府都市發展局		地址：桃園市桃園區縣府路一號	
		電話：(03)3375225	
填表時請注意：一、本意見表不必另備文。(本意見表請勿裁開) 二、建議理由及辦法請針對計畫範圍內儘量以簡要文字條列。 三、請檢附建議位置圖、修正意見圖及有關資料。			
公民團體對「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」意見表			
陳情位置	土地標示：	段	小段
	門牌號碼：	區	村(里) 鄰
		段	巷 弄
			路(街) 號 樓
陳情理由			
建議事項			
申請人或其代表：			
聯絡地址：			
聯絡電話：			
中華民國 年 月 日			

02 變更位置及計畫範圍

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，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。



本計畫區位置圖



都市計畫區示意圖

02 變更位置及計畫範圍

計畫區土地與新屋本廠區位置

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，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。



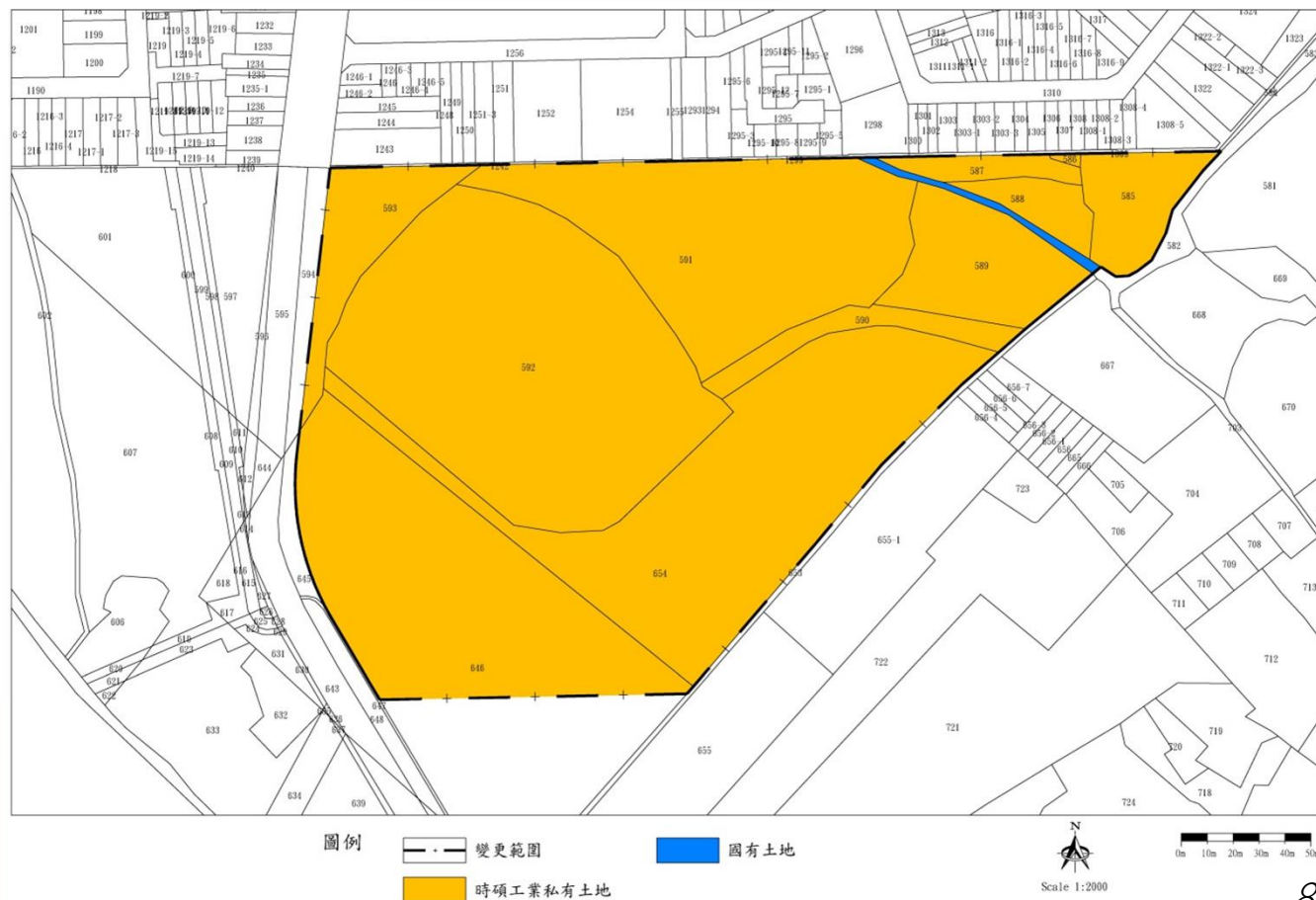
02 變更位置及計畫範圍

變更範圍及土地權屬

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)，騰本面積約為54,730.90m²，變更面積約為 49,500.00m²(4.95公頃)。

編號	縣市鄉鎮	地段	地號	使用分區	騰本面積(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。



本案都市計畫區工業發展現況

「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。

03 發展現況及規劃構想

時碩工業現況

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。

03 發展現況及規劃構想

土地使用現況

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。



03 發展現況及規劃構想

發展定位

原則以工業區開發為基本發展構想，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。

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：

- 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。

03 發展現況及規劃構想

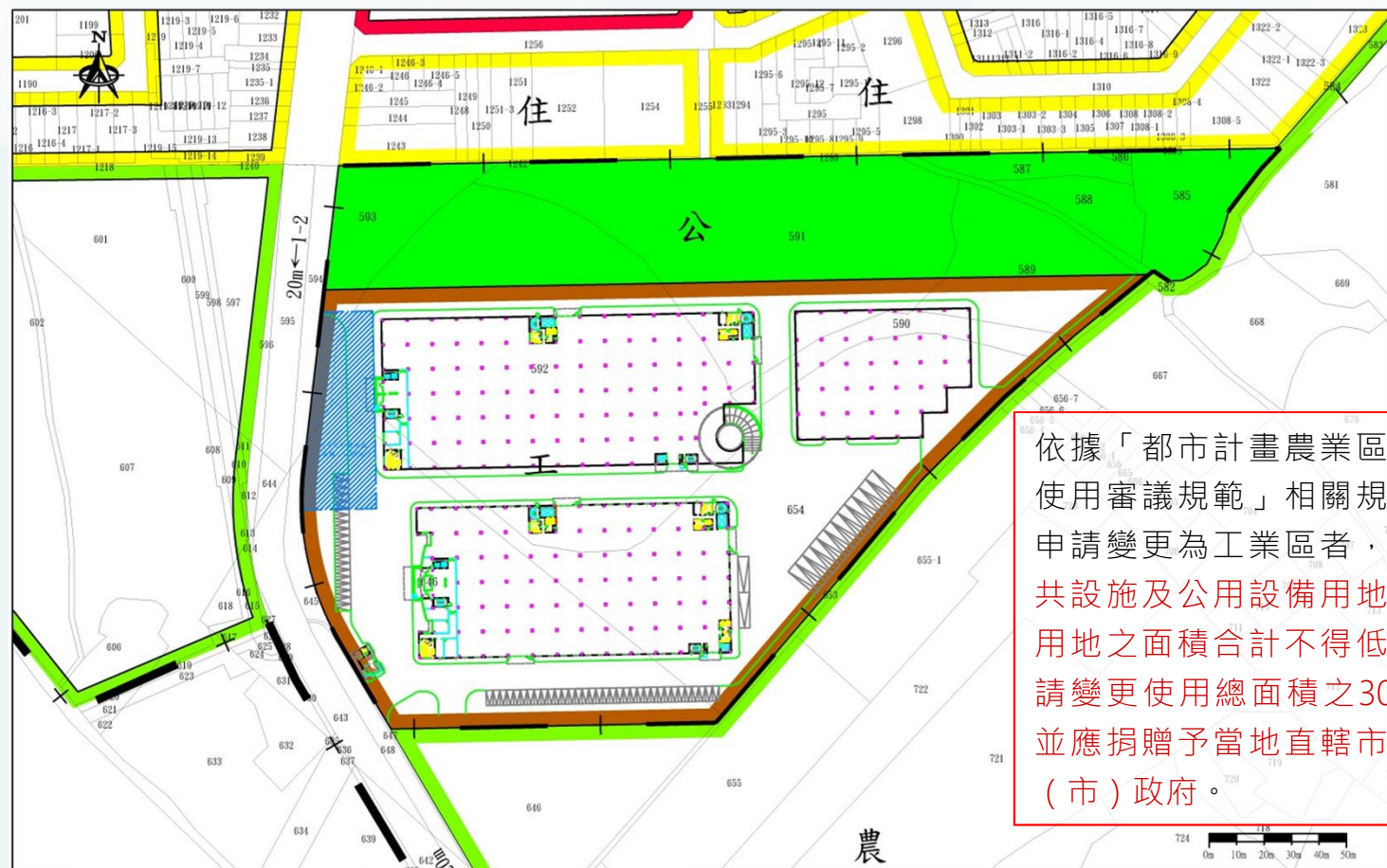
規劃構想

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。

公共設施(公園用地)

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。



04 變更理由及內容

變更理由

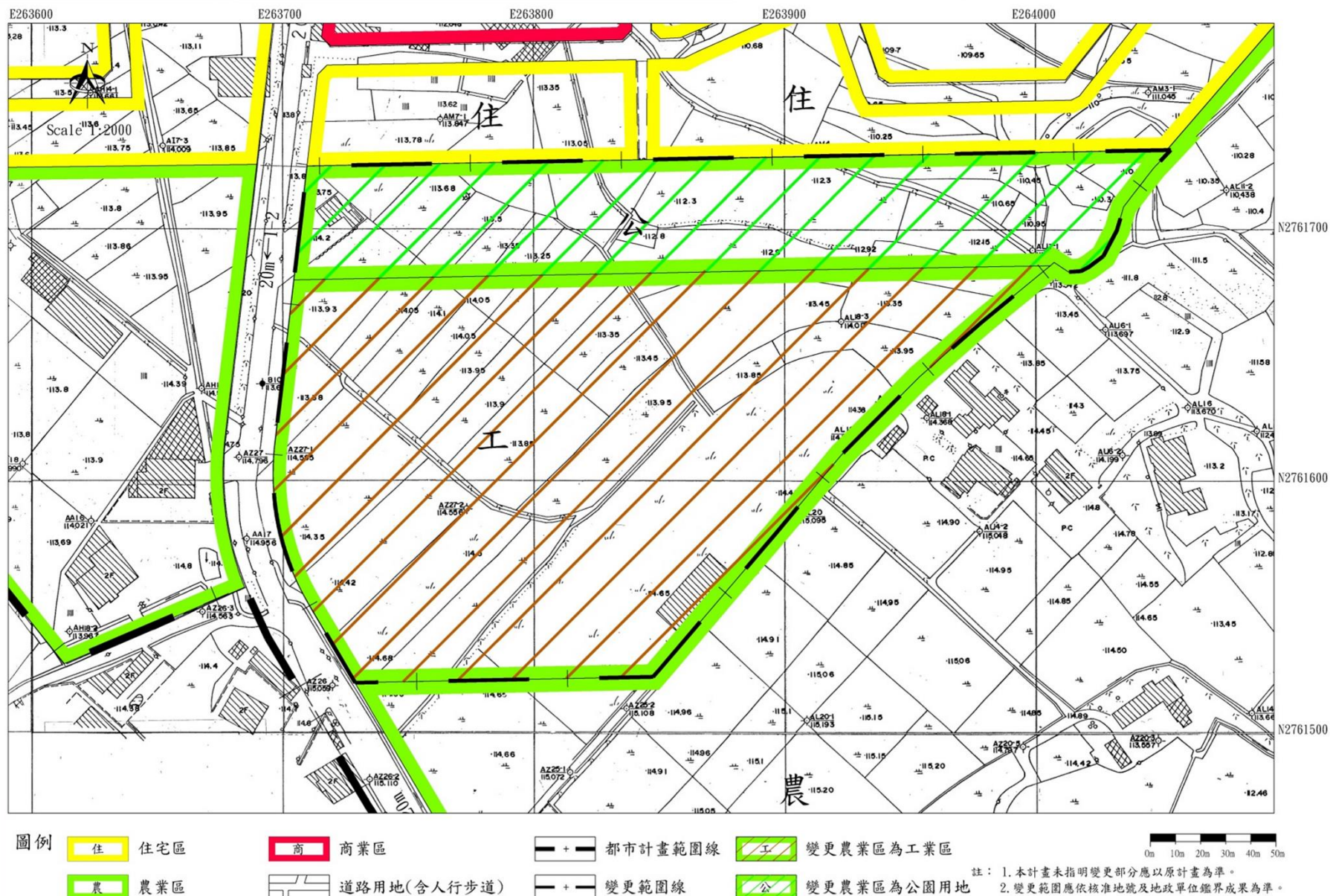
- 一. 近年因時碩工業業務擴充，除新屋本廠區外，陸續於楊梅幼獅工業區承租設立一~三廠，考量管理效能、租金及公司未來擬推動「光學應用產品」，勢必需整合現有租賃廠房，建立一個可供長期發展的生產基地，以擴大廠區面積，因應公司成長之需求。
- 二. 擴廠後，可促使現有中小精密工業零組件協力廠商加入時碩工業，預計總投資金額達新台幣20億，並增加地方約2千個就業機會，帶動地方繁榮發展，實現台灣精密機械加工業連接在地，銜接國際，創造未來的三大目標，就時碩工業而言，不僅擴展自有生產基地，同時將策略夥伴引入，擴大生產規模，並朝向工業4.0邁進。

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。

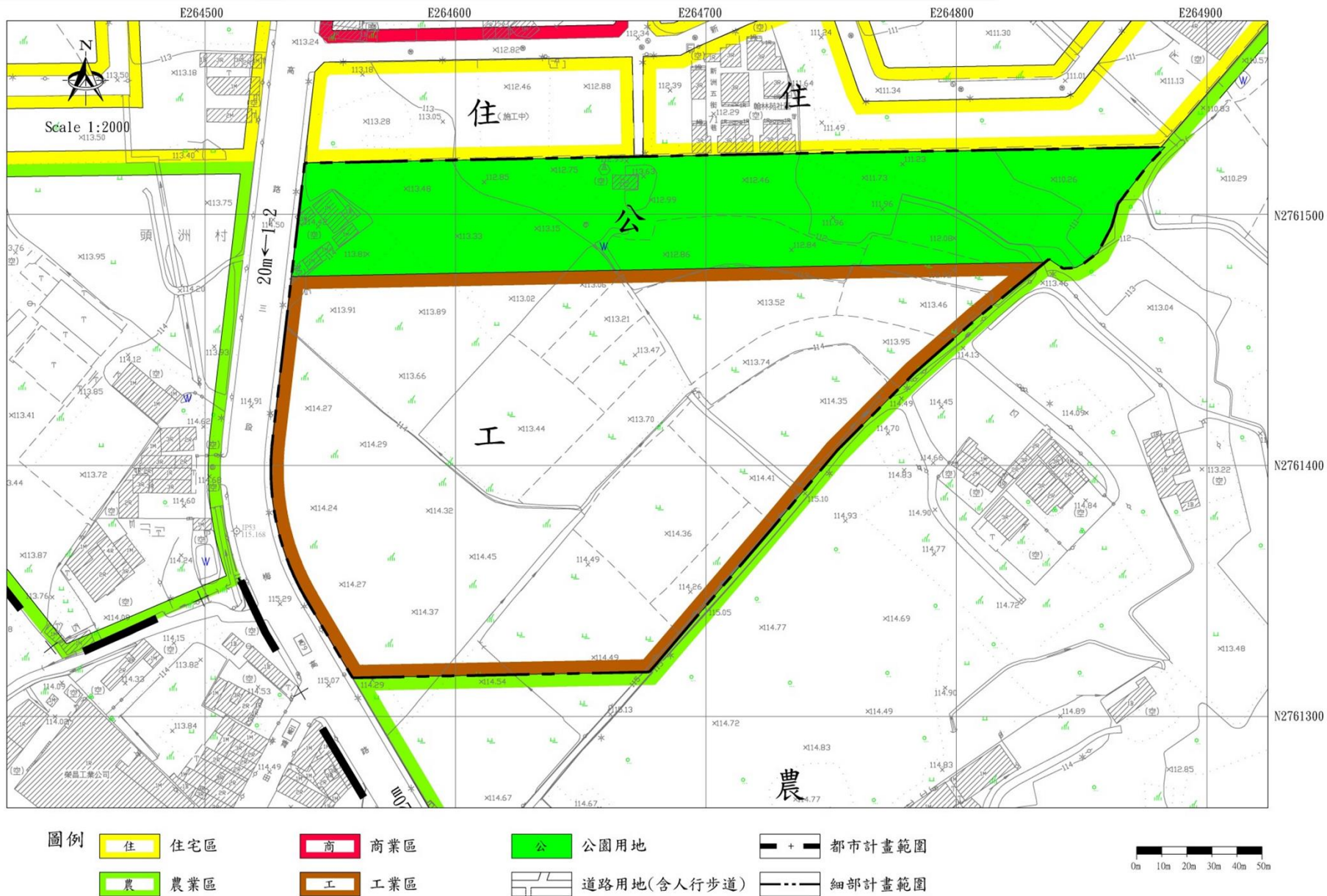
04 變更理由及內容

- 工業區3.46公頃
- 公園用地1.49公頃



主要計畫變更內容示意圖

04 變更理由及內容



細部計畫內容示意圖

回饋原則及比例

- 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。
- 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。

捐贈公共設施及設施維護代金

- 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。
- 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。

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
	公園用地	14,852.57	30.01
合計		49,500.00	100.00

06 實施進度與經費

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。

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。

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。

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。



簡報結束
敬請指教

IATF 16949
AS 9100

GLOBALTEK 奇異股份有限公司