本市都市計畫委員會專案小組聽取本府簡報「變更大園都市計畫（永盛開發實業股份有限公司擴廠專案通盤檢討）案」
第 1 次專案小組會議紀錄

壹、會議時間：115 年 9 月 15 日(星期二) 上午 10 時

貳、開會地點：桃園市政府 10 樓 1001 會議室

參、主持人：江召集人南志(歐副局長政一代)　　紀錄：曾芹蓁

肆、出(列)席單位：如後附簽到簿

伍、會議結論：

一、本次提會內容除請規劃單位參依本府 103 年 8 月 27 日公告實施之「變更大園都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」計畫區內工業區皆變更為乙種工業區，將原公展內容道路用地變更為工業區部分，修正變更為乙種工業區，其餘照案通過，並續提大會審議。

二、本案至會議召開前共收訖 1 件公民或團體陳情案，本次會議聽取及審議陳情件數 1 件，已於會中發言完畢，公民或團體陳情意見綜理表之專案小組初步建議意見詳附表。

陸、散會：下午 12 時 30 分

計畫尚未發布僅供參考

附表、公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情人 建議事項	專案小組初步建議意見
1	永盛開發實業股份有限公司	田心子段田心子小段34地號等49筆土地	一、本案所在之基地東西側為大園工業區及大園擴大工業區，南側即為永盛開發實業股份有限公司(下稱本公司)所在之大園都市計畫工業區，基地北側亦屬大園都市計畫工業區使用，長久以來係桃園市整體產業發展重要地區(附件 1)，綜觀未來土地使用發展配置而言，周邊土地迭有積極變更農業區為工業區之案件，地區產業用地使用飽和，未來發展顯然為產業聚集，聯結桃園航空城、貨運中心等重大建設，帶動產業發展自明性之發展特色地區；故不論從土地使用規劃、地區發展、產業政策引導等層面，均有地區發展特性及產業政策實質意義，自不應恢復原都市計畫農業區，阻礙產業及都市地區發展之未來性。同時，本案6月10日公開徵求意見之座談會中，當地資深議員亦派員(徐其萬議員之辦公室郭主任)到場，表達對於鄰近地區產業開發角色之定位，並憂心永盛公司規劃公共設施若未開闢將影響鄰近農業區聯外通行問題，並提出若未來變更重新辦理分區再開發恐再度耗費大量時間之擔憂(附件 2)，足見本案開發對於地區發展、產業政策及公共設施提供之重要正面效益。 二、本案基地(永盛開發實業股份有限公司擴廠基地)自民國(下同)93年7月30日取得經濟部擴廠計畫審議取得核准函後，即積極著手進行都市計畫土地使用分區變更規劃及法定程序之進行，自95年4月24日都市計畫變更	一、**本案不應恢復原都市計畫農業區之使用** 本案所在之基地東西側為大園工業區及大園擴大工業區，南側即為永盛開發實業股份有限公司所在之大園都市計畫工業區，基地北側亦屬大園都市計畫工業區使用，長久以來都是桃園市整體產業重要發展地區，再加上鄰近桃園航空城、貨運中心等重大建設，顯然區位發展上為一具備國際性、高度區域發展性之地區；其次，本案基地周圍之農業區既非高度環境敏感地區，又為101年桃園縣農業發展地區分類	一、有關陳情人建議事項第二點：建議不予採納，理由如下： 依行政訴訟法第116條規定，原處分或決定之執行，除法律另有規定外，不因提起行政訴訟而停止。 二、其餘陳情人陳情理由與建議事項：建議不予討論。理由如下： 有關陳情人所提內容，業經113年11月22日桃園市都市計畫委員會第90次會決議，不予同意展延期限在案，本案係依原都市計畫案協議書與「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第4點第1項第

計畫尚未發布僅供參考

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情人 建議事項	專案小組初步建議意見
			草案簽辦公開展覽啟動都市計畫土地使用分區變更法定程序開始，期間歷經桃園市政府及內政部都市計畫委員會之審議及第二次公開展覽程序等，終於**108年5月17日由永盛公司與桃園市政府、國產署簽訂三方協議書，並於民國109年1月22日依協議書內容繳交代金及回饋金等金額1億6,764萬9,718元**後，至109年10月13日主要計畫及細部計畫公告實施(附件3)，**期間逾14年終於完成都市計畫變更土地使用分區之所有法定程序**；惟，至此僅完成都市計畫變更土地使用變更之法定程序，後續仍須依協議書內容完成公園綠地公共設施、道路等公共設施之審查、施作、完工後將公共設施移交桃園市政府後，方得進行後續工業區開發行為。**傳統產業為求產業升級、擴廠合法一路積極配合各層級審議意見修訂及要求，不禁感嘆堅持合法變更土地使用分區程序之踐行真艱難！** 三、其次，為踐行協議書之承諾事項及時程，永盛公司於109年10月細部計畫發布實施後即積極進行測量作業，雖因**COVID19疫情初起，防疫等級及各項防疫管制措施不斷加強及變動**，許多外業廠商作業多存觀望致原定廠商幾經變動延宕，**至110年5月始確認測量廠商可施作並於同年5月14日經市政府同意進行測量作業**，然而**測量作業過程卻遇有重大測量疑義(地政機關與水務局資料不符)**，永盛公司積極報經桃園市政府於111年1月21日	分級劃設成果報告中指認為第三種農業區，允許彈性使用及農地轉用地區，配合周邊土地使用發展狀況，未來土地使用配置具備產業聚集，帶動產業發展自明性之地區發展特色，顯見原農業區使用之土地利用型態並不適合該地區發展屬性。再者，本案基地開發配置除產業使用萬，包括地區性重要道路設施、因應氣候變遷且肩負都市重要防災功能之滯洪池設施，都是地區發展上重要之公共設施，具備公共利益目標。因此，本案附近地區之農業區已因鄰近工業	6款規定，辦理專案通盤檢討，恢復為原計畫土使用分區。

計畫尚未發布僅供參考

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情人 建議事項	專案小組初步建議意見
			召開疑義會議後，終於111年6月14日公告樁位測量結果，確認土地使用分區與公共設施界線；同年(111年)10月11日永盛公司依測量樁位結果提交公共設施工程施工設計規劃案(包括道路工程、道路照明設施工程及綠地工程規劃)予市政府(工務局)審查，但因本案綠地工程規劃涉及滯洪沉沙池設施，經市政府(水務局)確定應提送排水計畫，故綠地工程規劃先審定未核定，永盛公司另依審定之緣地工程規劃旋即於同年12月15日提送出流水管制計畫予市政府(水務局)審查。 四、豈料，**出流水管制計畫於112年3月8日第一次審查會議中，竟出現經濟部新修訂「洽溪治理計畫」仍在審議中、農田水利署圖資尚未更新，致市政府劃定計畫範圍與水幹管治理計畫範圍不符情形**，由於涉及經濟部水利署治理計畫、農水署農水路及水幹管治理計畫、農水署農路橋涵許可等事項，**需經各相關行政機關協商討論並釐清，確定農水署更新後圖資及灌排水治理計畫後，方可依據確認之地及及灌排水設施狀況，續行出流水管制計畫之審議程序**，因此雖112年3月30日仍進行出流水管制計畫第二次審查會議，但經市政府委外審查單位「社團法人台北市水利技師公會」之專業經驗判斷，建議永盛公司向市政府申請出流水管制計畫暫停審議，以避免因冗長之機關間行政協商造成延誤審議流程而遭程序駁回，故永盛公司遵循專業審議單位之建議，於112年6月2	使用干擾生產環境而被指認為可轉用土地，更不應因意欲恢復原畫之土地使用分區而使土地既無法從事優良農糧生產使用，又造成都市計畫區內地區性必要公共設施提供的缺口。 **二、本案正於高等行政法院審理爭議中，應待法院釐清相關爭議及法律關係後，再依法院判斷處理，故目前本案進行之程序應予停止** 本案基地(永盛開發實業股份有限公司擴廠基地)前已歷經14年之都市計畫變更程序始完成合法土地使用變更作業，後續並已依三方簽訂	

計畫尚未發布僅供參考

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情人 建議事項	專案小組初步建議意見
			日提出暫停審查出流水計畫之申請，最終**市政府基於「本案基地內灌排水路需取得農田水利署同意函，且基地內洽溪排水幹管用地範圍線內後續維護管理計畫確有釐清必要」等緣由，同意暫停審查在案**，暫停審查期間自112年5月11日至113年1月30日共計8.5個月；出流水管制計畫自113年1月30日重行審查後，終於113年3月22日予以核定，至此，單就出流水管制計畫即已耗費約8.5個月，應屬**非乙方因素**之各機關間之行政協商與圖資更新確認程序，此部分既經市政府同意，應屬得展延之事由，自當扣除於協議書承諾期程之外，方屬合理。再者，永盛公司於113年5月1日依據同年3月22日核定之出流水管制計畫，修訂原已審定之綠地工程規劃，並再度送工務局核定，嗣於同年8月19日依審查委員意見修訂後檢送修訂計畫在案，惟迄今遲未獲進一步審查意見回饋或核定訊息。期間道路及照明工程雖於113年7月16日已核定准予開工，但綠地工程規劃仍在審議中。倘綠地工程規劃於審議過程中復有大幅修訂，即須就修正內容辦理出流管制計畫變更送審，俟核定後另行送工務局審查；實務上亦可能連帶影響已審定之道路及照明工程內容。加以疫情之後缺工缺料情形明顯，站在工程施作角度，自應俟三項工程設計審議均完成審議核定後，一次發包，一次施作完成，而不宜就道路及照明工程先行開工，該二項工程雖經核定，其內容仍	協議書之內容，逐項完成協議承諾(回饋金等)，並依序進行測量、河川治理範圍協調、公共設施、道路設施、滯洪池設施等重要公共設施之設計及審查作業，雖囿於新冠疫情爆發、致公部門行政協調、設施審查程序等部分審查程序尚未完成而未實際進行工程開工作業，永盛公司仍積極持續並配合各項審議、行政程序等作業之進行，因此。永盛公司祈請行政部門儘速完成未完成之審查作業，讓本案後續開發工作持續進行完成，以確實完成地區性必要公共設施並帶	

計畫尚未發布僅供參考

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情人 建議事項	專案小組初步建議意見
			有因綠地工程規劃及出流管制計畫審議結果而變動之可能。以上配合市政府各項行政審查、行政協調程序等審議過程之努力，均非永盛公司所能控制，非可歸責予永盛公司之事由，但很遺憾市政府執意以工程未開工為由，在113年11月22日桃園市都市計畫委員會第90次會議紀錄，片面終止協議書並停止仍在審議中之綠地計畫迄今，嚴重斲傷永盛公司14年來苦苦配合完成都市計畫變更程序，以及積極配合各項行政審查予行政協調作業已履行協議書內容之努力! 五、然而，**永盛公司**有鑑於前述公共設施工程規劃設計行政審議期程之不斷延長之經驗，眼看日歷一天天翻過，故積極**於113年1月30日檢具各相關審查階段函文行文市政府，表達審議程序及疫情對開發期程之影響甚鉅而欲申請期程展延乙事，後經市政府於2個月後之3月27日召開協商會議，要求永盛公司於原開發期限(以日歷天計算為113年4月12日)前以正式文件回應考量是否依計畫內容持續開發**；詎想，永盛公司已積極依法配合都市計畫土地使用分區變更法定程序，以近20年時間終完成法定程序，簽訂協議書後已依協議書內容向銀行貸款繳交回饋金及代金等約 1.67 億元予市政府在案，更積極配合公共設施各設計審議單位與程序之進行，努力配合進行各項行政要求與專業規劃，其持續開發之意願與作為至為明確，因此**永盛公司於113年4月8日基於當時**	動地區產業發展，非自行以市都委會會議方式片面以所謂不予展延期限之會議決議，立即行停止本案基地所有進行中及應續行之開發審查及相關作業之進行，嚴重影響本案所有權人權益及對政府之信賴；而本案基地有關行政處分及行政契約爭議仍在行政訴訟程序中，更不應於113年11月22日第90次桃園市都市計畫委員會會議決議之1年5個月後，於高等行政法院4月24日開庭並諭令調解後的115年5月28日方啟動針對原土地使用變更案之所謂「專案」「通盤	

計畫書未經市僅供參考

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情人 建議事項	專案小組初步建議意見
			對公共設施工程之審議及施工時程預估評量，向市政府提出公共工程展延至115年4月及115年8月取得建照之期限展延申請，市政府於接獲永盛公司申請3個月後，於7月1日經桃園市政府都市計畫委員會第87次會議同意受理原告展延申請，並要求原告敘明展延理由及基地開發營運內容再提會討論。詎料，桃園市都市計畫委員會嗣於113年11月22日第90次會議決議不同意展延申請。 六、**永盛公司對無法預期發生之各行政機關間協調、行政審議程序等時程，均非永盛公司因素所造成，更非永盛公司可得控制之時程，即屬協議書第二條第二點之「非乙方之因素」，而市政府竟將其行政作業、審查期程、與農水署協調等時程均全數計算於協議書承諾之3年6個月期程內，亦有違協議書之雙方公平誠信精神。** 七、詎料，市政府除未詳細審酌實際非永盛公司之行政程序等時程因素外，驟於113年11月22日桃園市政府都市計畫委員會第90次會議中決議:「經查本案公共工程皆未開工，未積極依協議書規定細部計畫公告實施後3年6個月完成公共設施開闢及捐贈，並考量原工廠登記已廢止且建物已拆除，其依都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則之開發目的已喪失，爰不同意本案申請展延期限，後續依本案協議書規定辦理恢復原分區等相關事宜。」云云即認定永盛公司未積極依協議書規定而否准原告申請展延之申請，並	檢討」程序，繼續侵害本案土地所有權人之權益，故「變更大園都市計畫(永盛開發實業股份有限公司擴廠專案通盤檢討)案」之程序應予停止。	

計畫尚未發布僅供參考

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情人 建議事項	專案小組初步建議意見
			僅以一紙會議記錄通知永盛公司後即停止所有仍在市政府審議中之公共設施規劃審查程序(附件 4)，此舉不僅完全抹煞永盛公司於土地使用分區變更程序中依法近 20 年之投入與積極配合政府法定程序之努力，無視於雙方協議書執行期限中，顯有政府行政審議及各行政機關間行政協調屬「非乙方之因素」之存在外，更無視於企業經營對於員工工作場所安全責任及產業升級作為。**就工廠登記廢止及廠房拆除之緣由，實與開發目的之喪失無涉，茲說明如下：永盛公司自 95 年提出都市計畫變更土地使用分區申請後，因據廠基地尚在審議程序中，就原 62 年建置之舊廠房，無論係環保設施設備之更新或產業升級措施之投入，均因未來廠區配置未定而難以貿然進行。迄 104 年，變更程序仍進展緩慢，永盛公司乃決定汰除舊廠房內之老舊設備，著手規劃新廠房及產業升級事宜，並因工廠校正程序廢止原工廠登記——此係而非放棄營運。嗣因部分舊廠房坐落於本案規劃道路用地上，財政部國有財產署除追繳過去 10 年之使用補償金外，並多次催促拆除該等廠房；惟舊廠房結構相連，僅拆除部分恐致整體建築倒塌之危險，永盛公司遂於 113 年向市政府申請拆除執照獲准後，不得不將廠房建物全數拆除。尤應說明者，舊廠房拆除迄今，永盛公司仍派駐廠長留守現場，靜候新廠建置後恢復營運——凡此均足證永盛公司廢止登記、拆除廠房，皆係配合本案開發及機**		

計畫尚未發布僅供參考

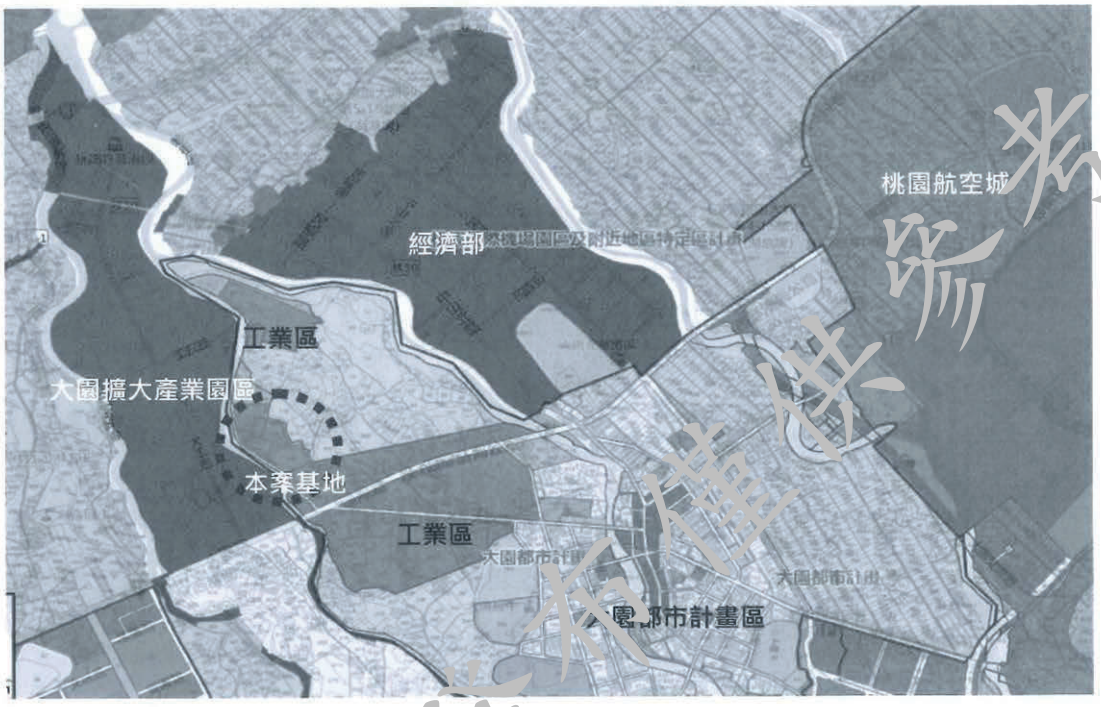
編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情人 建議事項	專案小組初步建議意見
			關要求所為之必要準備行為，其設廠營運之目的自始未曾變更；試問，近 20 年了，企業基於產業升級及汰除涉及原工作安全之舊廠房設備與合法拆除建築，竟成為無法展延期限之新增理由，並新增且囿限於有原老舊廠房必須存在之擴廠條件，不僅偏離原主管機關核准擴廠案之基礎事實，以及近 20 年來之地區與基地實質狀況之變化，而市政府除無視於協議書中應審酌「非乙方因素」之事由，而逕以日曆天計算履約期限、工程未開工、舊廠房已拆除等等片面理由，撕毀三方協議書、抹煞永盛公司多年之積極作為予努力！ 八、最後，依據桃園市政府啟動本案之法令依據係依依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第 4 點第 1 項第 6 款、「都市計畫法」第 26 條、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 14 條第 4 款、46 條及「都市計畫草案公開展覽前應行注意事項」第 3 點辦理。然而，依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第 4 點第 1 項第 6 款之規定：「申請人未依核准開發期限完成擴建者，內政部同意依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第四款規定由該管都市計畫擬定機關迅即辦理通盤檢討，**確實查明於六個月內依法檢討變更恢復為原計畫之使用分區**，不得以任何理由，申請變更為住宅區、商業區或其他建築用地」。**桃園市政府應於 6 個月內確實查明後辦理**；惟本案於 113 年 11 月 22 日第 90 次桃園市		

計畫尚未發布僅供參考

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情人 建議事項	專案小組初步建議意見
			都市計畫委員會在未給予永盛公司充分陳述之情形下，單方面做成不予展延協議書之會議結論後，即行停止各工程設計審查程序，並於決議後1年5個月即在高等行政法院115年4月24日開庭雙方同意進入調解程序後，115年5月28日方啟動針對原土地使用變更案之所謂「專案」「通盤檢討」變更回原編定程序。並在115年7月13日進入公開展覽程序後於115年7月28日通知法院取消調解。		

計畫尚未發布僅供參考

附件 1　本案周邊地區產業使用及重大建設



本案周邊地區產業使用及重大建設示意圖

計畫尚未發布 僅供參考

附件 2　「變更大園都市計畫(永盛開發實業股份有限公司擴廠專案通盤檢討)案」徵求民眾意見座談會會議記錄

桃園市政府都市發展局
「變更大園都市計畫（永盛開發實業股份有限公司擴廠專案通盤檢討）案」
公告徵求民眾意見座談會紀錄

壹、 **會議時間**：115 年 6 月 10 日(星期三) 下午 2 時整

貳、 **開會地點**：大園區公所 3 樓大禮堂

參、 **主持人**：王專員世婷　　紀錄：[illegible]

肆、 **出(列)席單位**：(略)

伍、 **各單位及民眾意見**：

出席單位及民眾	表達意見	業務單位回應
徐其萬議員服務處 郭OO主任	1. 有關計畫範圍東側的農業區，目前經濟發展局是否正在推動產業園區等相關的產業用地計畫？ 2. 大園配合航空城計畫，許多產業專用區都陸續開發，若周邊唯獨本計畫範圍未開發，是否產生步調不一的問題?例如永盛案公共設施未開闢將影響鄰近農業區未來開發的聯外通行等。 3. 若未來要重新辦理變更分區再開發，相關行政程序恐需耗費大量時間。	1. 經濟發展局目前尚未對該處農業區提出都市計畫調整。 2. 本案依「都市計畫工業區畸零土地變更處理原則」規定，申請人未依核准開發期限完成擴建者，必須先恢復為原計畫之使用分區，如後續實有產業發展需求，得視情況辦理個案變更，或由市府透過通盤檢討進行整體規劃。

計畫尚未發布僅供參考

出席單位及民眾	表達意見	業務單位回應
永盛開發實業股份有限公司	1. 澄清本公司於都市計畫發布實施後皆持續辦理相關程序，包含繳納 1 億多元回饋金，目前程序僅剩「綠地審查」即可完成，期間因疫情等導致時程延宕，屬不可歸責於本公司之因素，若將原訂開發期限扣除上述不可歸責之時間，應尚未屆滿。 2. 本公司已依法提出行政訴訟，法院已排訂於 7 月 7 日調解，故對本次座談會感到錯愕。 3. 本公司當初是配合相關要求，且經核准才辦理拆除原工廠，相關資料皆已提交法院。	1. 本府理解並尊重永盛公司的立場，法院協調程序與都市計畫的行政審議程序可併行處理，永盛公司之各項主張皆可於都市計畫相關程序提出與表述。 2. 原案係依「都市計畫工業區畝邨土地變更處理原則」辦理變更，且協議書針對開發期限、增贈事項等皆有明確規範，考量原工廠登記已廢止且建物已拆除，已不符合前開處理原則之開發目的，故辦理本次變更案。

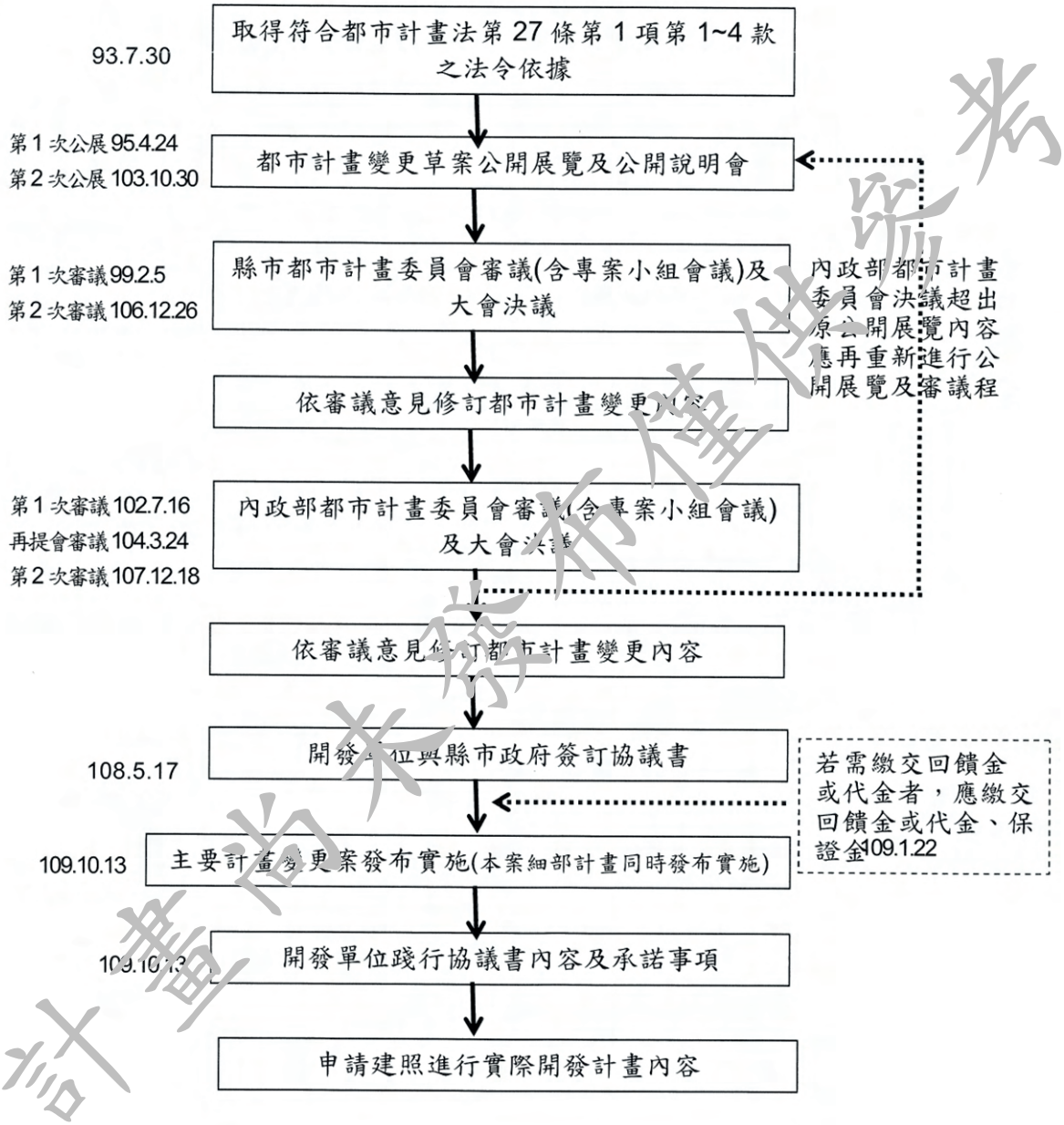
陸、 決議：

本次座談會之會議情形、出席會議相關公民或團體陳述意見彙整後，作為本次規劃之參考。

柒、 散會：下午 2 時 30 分

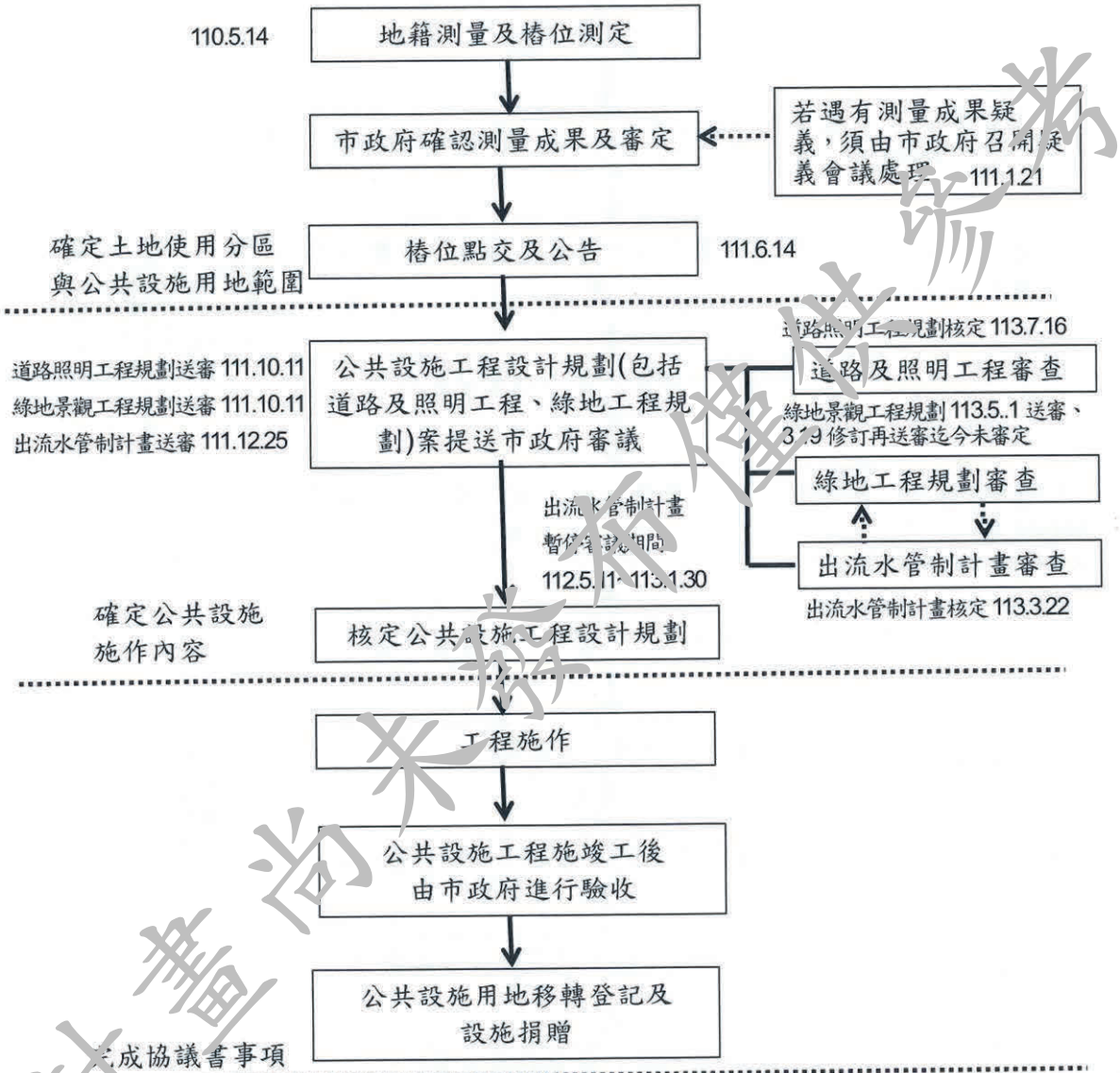
計畫尚未發布僅供參考

附件 3　都市計畫主要計畫個案變更程序及本案時序流程



計畫尚未發布僅供參考

附件 4　公共設施開闢及捐贈應完成事項之流程與本案時序



計畫尚未核定