

抄 本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

## 桃園市政府 開會通知單

受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國113年6月26日

發文字號：府都計字第1130163001號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如備註一、二

開會事由：桃園市都市計畫委員會第87次會議

開會時間：中華民國113年7月1日（星期一）下午1時30分

開會地點：本府10樓1001都市發展審議室

主持人：王主任委員明鉅

聯絡人及電話：魏谷靜 03-3322101~5225

出席者：溫副主任委員代欣、江委員南志、蔡委員金鐘、汪委員在宙、張委員新福、何委員芳子、葉委員呂華、許委員阿雪、董委員娟鳴、洪委員禾秣、賀委員士麇、劉委員振誠、高委員志揚、劉委員守禮、蘇委員國棟、白委員仁德、陳委員雅雯、邵委員琇珮、陳委員姿伶

列席者：桃園市政府捷運工程局（討論第1案）、桃園市政府交通局（討論第1案）、桃園市政府工務局（討論第1、3案）、桃園市政府地政局（討論第2案）、桃園市政府經濟發展局（討論第2、3案、報告第2案）、桃園市政府建築管理處（討論第1案、報告第1案）、桃園市政府住宅發展處（報告第1案）、桃園市八德區公所（討論第1案）、桃園市大園區公所（討論第3案）、桃園市楊梅區公所（報告第2案）、城紹科技股份有限公司（報告第2案）

副本：桃園市議會、八德區籍市議員（討論第1案）、大園區籍市議員（討論第3案）、楊梅區籍市議員（報告第2案）、桃園市政府都市發展局（歐副局長政一）、桃園市政府都市發展局（游總工程司立偉）、桃園市政府都市發展局（劉主任秘書怡吟）、桃園市政府都市發展局（周專門委員健杰）、桃園市政府都市發展局（黃專門委員浩珽）、桃園市政府都市發展局綜合規劃科（討論第1、2、3案）

備註：

- 一、出席委員隨文檢附會議議程及提案說明各1份，敬請親自出席（機關代表委員因故不能親自出席時，請指派代表出席）。
- 二、列席單位請指派熟悉業務相關人員列席說明，各區公所請指派課長級以上主管人員與會，會議議程及提案說明請至本府都市發展局(<http://urdb.tycg.gov.tw/>)「業務資訊—都市計畫

科一桃園市都市計畫委員會—最新開會資訊」網站下載。

- 三、本次會議如有未及審議之都市計畫案件，留待下次會議繼續審議。
- 四、列席單位及陳情人於審議各該相關案件時始得進入會場，提前到場者請於本府10樓等候。
- 五、本會議會場秩序依「桃園市都市計畫委員會會場秩序注意事項」規定辦理：
  - (一)本會開會時除出席委員、列席機關代表、工作人員外，其他人員須由工作人員通知始得進入會場。
  - (二)除工作人員外，其餘人員請勿攜帶攝影、錄音等相關器材進入會場。
  - (三)計畫內容如具爭議性，為確保委員審議發言不受干擾威脅之獨立性，必要時會議主席得要求申請單位離席。
  - (四)陳情人如需陳述意見，須先向工作人員申請登記發言並配帶識別證，由工作人員引導進入會場，並經會議主席同意後始得發言。會場內請保持肅靜，勿大聲喧嘩、鼓噪；如有妨礙會議進行，會議主席得要求離席，必要時得由警衛人員強制驅離。
  - (五)相同陳情意見由陳情人推派1至2人代表陳述意見，每人以不超過3分鐘為原則，經會議主席同意後始得延長發言時間，除回答委員詢問或經會議主席同意外，所有陳情人發言完畢後應立即退席。

## 桃園市都市計畫委員會第 87 次會議議程

次 序	項 目	內 容	備 註
壹	確認上次會議紀錄	桃園市都市計畫委員會第 86 次會議紀錄	
貳	討論事項	1. 審議「變更八德(大湳地區)都市計畫(部分乙種工業區為道路用地(兼供捷運系統使用))(配合八德區和強路至介壽路道路新闢工程)案」	工務局報告 委員審議
		2. 審議「桃園市都市計畫整體開發地區加油站專用區劃設原則」	都發局報告 委員審議
		3. 再審議「擬定大園都市計畫(部分農業區為工業區及河川區)細部計畫案」	都發局報告 委員審議
參	報告事項	1. 「桃園市防災都更專案計畫」	住宅處報告
		2. 「變更楊梅都市計畫(部分保護區為零星工業區)案」暨細部計畫案撤案	申請人報告
肆	散 會		

## 貳、討論事項

第 1 案：審議「變更八德(大湳地區)都市計畫(部分乙種工業區為道路用地(兼供捷運系統使用))(配合八德區和強路至介壽路道路新闢工程)」案

說 明：

### 一、辦理緣起：

桃園市自 103 年升格直轄市後，在交通量持續成長情況下，部分道路容量已然不足，為提升道路服務水準並整合捷運路網規劃，開始積極構建地方生活道路系統，透過生活圈六號道路之建置，將有效連接八德、中壢、平鎮及大溪等區域，紓解南北交通問題。

生活圈六號道路全線起於八德區和強路，止於平鎮區台 66 線快速道路金陵路口，沿途與桃園捷運綠線、綠線延伸中壢段及三鶯線延伸八德段等共線，全長約 13.5 公里，行經非都市計畫區 10.9 公里、都市計畫區 2.6 公里，依興闢之起迄路段，由北至南共分別為和強-介壽、介壽-建德、建德-崁頂、崁頂-台 66 等四段。

本案基地位於和強-介壽段內，為「八德(大湳地區)都市計畫」東南側之乙種工業區，為改善通行環境，配合地區道路系統調整，桃園市政府工務局刻正辦理「八德區和強路至介壽路道路新闢工程」，路線北起和強路，往西南與「捷運三鶯線延伸桃園八德段」共線，沿大湳滯洪池東側銜接至介壽路，全長約 3.5 公里，期藉新闢道路，打造便捷順暢之交通路網，強化台北都會區及桃園大眾運輸系統串聯效益，擴大都會生活圈範圍，促進桃園八德大湳地區整體發展。

爰此，本案配合桃園市八德區之交通需求及道路新闢工程，針對位於八德(大湳地區)都市計畫區內寬度約 0~19 公尺不等、長度約 67 公尺之道路範圍，辦理相關用地之都市計畫變更作業。

二、申請單位：桃園市政府工務局

三、變更機關：桃園市政府。

四、計畫性質：主要計畫。

五、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

六、計畫位置：

本案變更位置位於「八德(大湳地區)都市計畫」東南邊界處，現行都市計畫之土地使用分區為乙種工業區，面積約 0.06 公頃。

七、計畫內容：詳計畫書圖。

八、辦理歷程：

(一)112 年 11 月 16 日起公開展覽 30 天，並於 112 年 12 月 7 日假八德區公所舉行公開展覽說明會。

(二)113 年 3 月 6 日及 113 年 5 月 17 日召開 2 次專案小組會議，初步建議意見摘略如下：

1. 請補充說明並修正本個變案無法納入通盤檢討辦理之原因及依內政部個案變更認定函釋加強補充說明個案變更之必要性、合理性等。
2. 請補充說明本案路段選址評估過程、期程規劃、捷運三鶯線延伸八德段綜合規劃最新內容、與周邊道路系統之連結、相關計畫位置與本案關係等。
3. 請將歷次路型規劃方案以工程可行性、道路安全、車行速率、交通流量、車行流暢度、道路寬度、拆遷補償、經費負擔等考量因素進行綜合分析，及以捷運地下段所需路幅寬度及地上道路車行速率、車行流暢度等，評估有無縮減綠地寬度而調整道路寬度可行性。
4. 請補充說明生活圈六號道路效益、全線各路段寬度，並說明本變更範圍為 24 公尺之理由及生活圈道路與捷運共線的優勢。
5. 公民或團體陳情意見綜理表本府工務局研析意見未便

採納理由，請釐清並補充說明本案變更範圍南側非都建築物是否為合法建築物及與本路段之關係、變更本案必要性、經多次考量陳情意見及各種工程層面(如可行性、安全性等)因素下，最大極限僅能縮小至 24 公尺寬。

九、公民或團體陳情意見：計 2 件，詳表 3。

十、本案業依歷次專案小組初步建議意見修正計畫書、圖，提請委員會審議。

決 議：

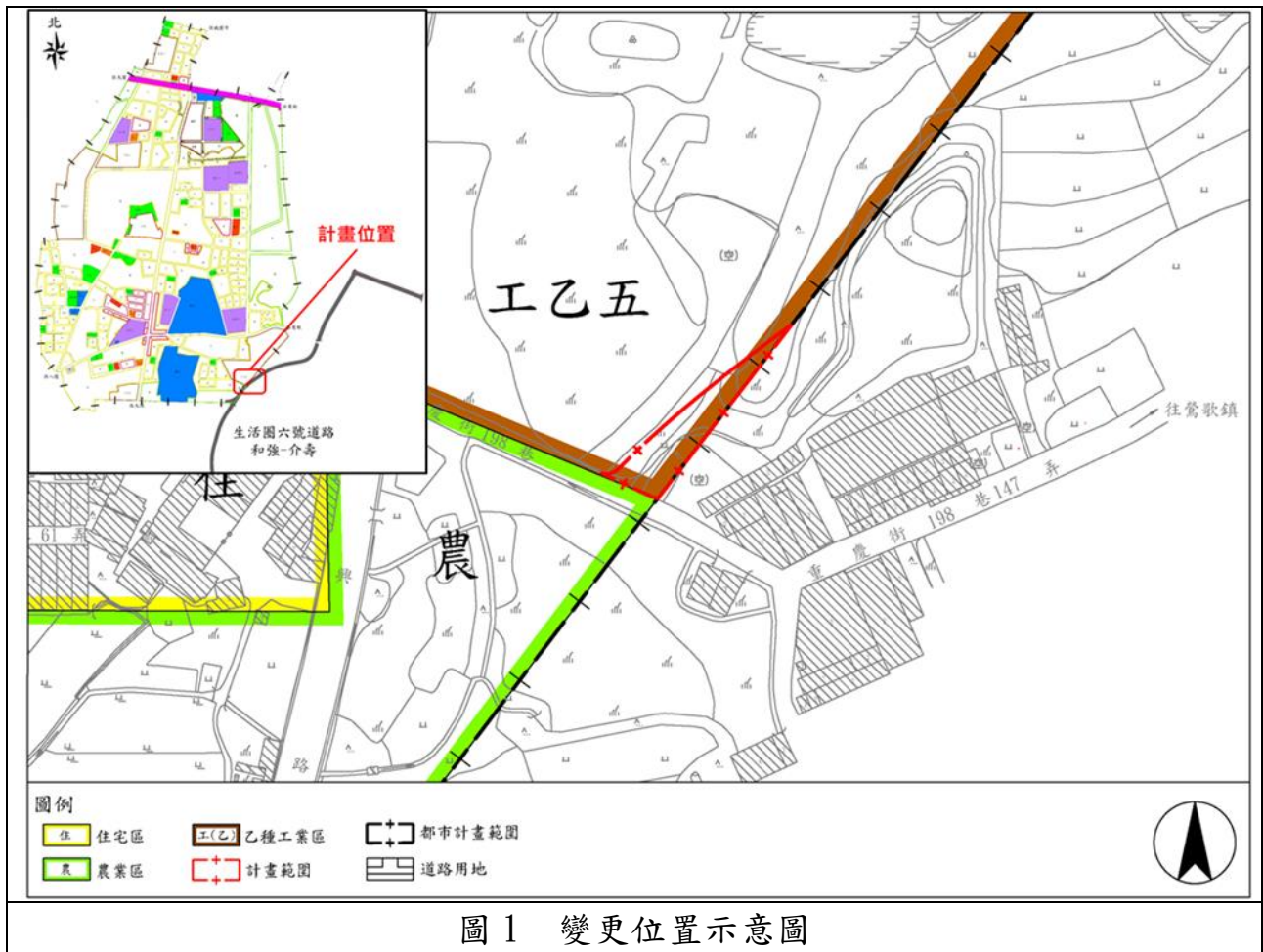


表 1 主要計畫變更內容明細表(公開展覽草案)

變更位置	變更內容		變更理由
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
八德(大湳地區)都市計畫區南側乙種工業區	乙種工業區 (0.06)	道路用地 (兼供捷運系統使用) (0.06)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依循「生活圈六號道路計畫」及桃園市政府工務局規劃之「八德區和強路至介壽路道路新闢工程」道路工程內容，本案配合變更。</li> <li>2. 因應桃園市升格直轄市後部分道路流量成長，及八德、中壢區區域聯繫路網不足，造成交通瓶頸、服務水準惡化之情形，將透過生活圈六號道路新增替代道路、紓解區域交通。</li> <li>3. 未來路段整合捷運路網規劃將與「捷運三鶯線延伸桃園八德段」共線，串聯捷運三鶯線及綠線，成為與捷運共構的轉運中心，藉此強化台北都會區及桃園大眾運輸系統之效益，促進桃園八德大湳地區整體發展。</li> <li>4. 和強-介壽段道路新闢工程屬生活圈六號道路，全長 3.5 公里，考量民眾權益已進行部分道路寬度調整，惟仍有長約 67 公尺、寬約 0 至 19 公尺之道路用地範圍行經都市計畫，故變更部分乙種工業區為道路用地(兼供捷運系統使用)。</li> </ol>

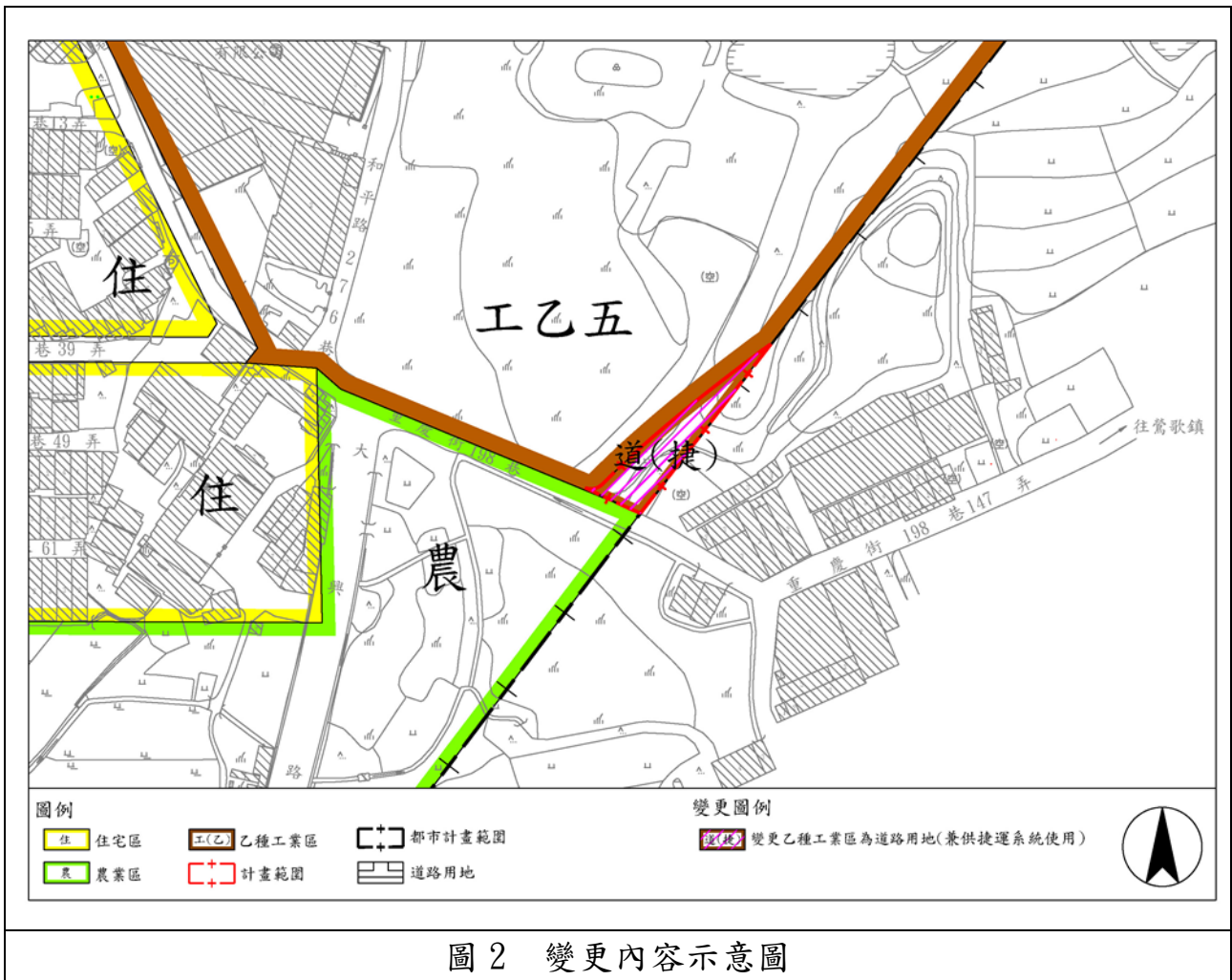
註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 2 主要計畫變更內容明細表(依專案小組意見修正)

變更位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
八德(大湳地區)都市計畫區南側乙種工業區	乙種工業區 (0.06)	道路用地 (兼供捷運系統使用) (0.06)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 因應桃園升格直轄市後道路流量成長及八德、中壢之聯繫路網不足，需開闢「生活圈六號道路」以紓解區域交通，並透過與「捷運三鶯線延伸桃園八德段」共線，促進公共設施用地多元使用，並串聯捷運三鶯線及綠線，強化台北都會區及桃園大眾運輸系統之效益，促進桃園八德大湳地區整體發展。</li> <li>2. 生活圈六號道路之和強-介壽段全長 3.5 公里，部分路段與捷運共線，道路寬度以 27、30 公尺為原則，考量民眾權益，已依循「市區道路及附屬工程設計標準」及捷運出入土段位置，縮減部分道路寬度至 24 公尺，惟仍有部分範圍與八德(大湳地區)都市計畫交會。故依調整後之新闢工程範圍，變更部分乙種工業區為道路用地(兼供捷運系統使用)。</li> </ol>	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。





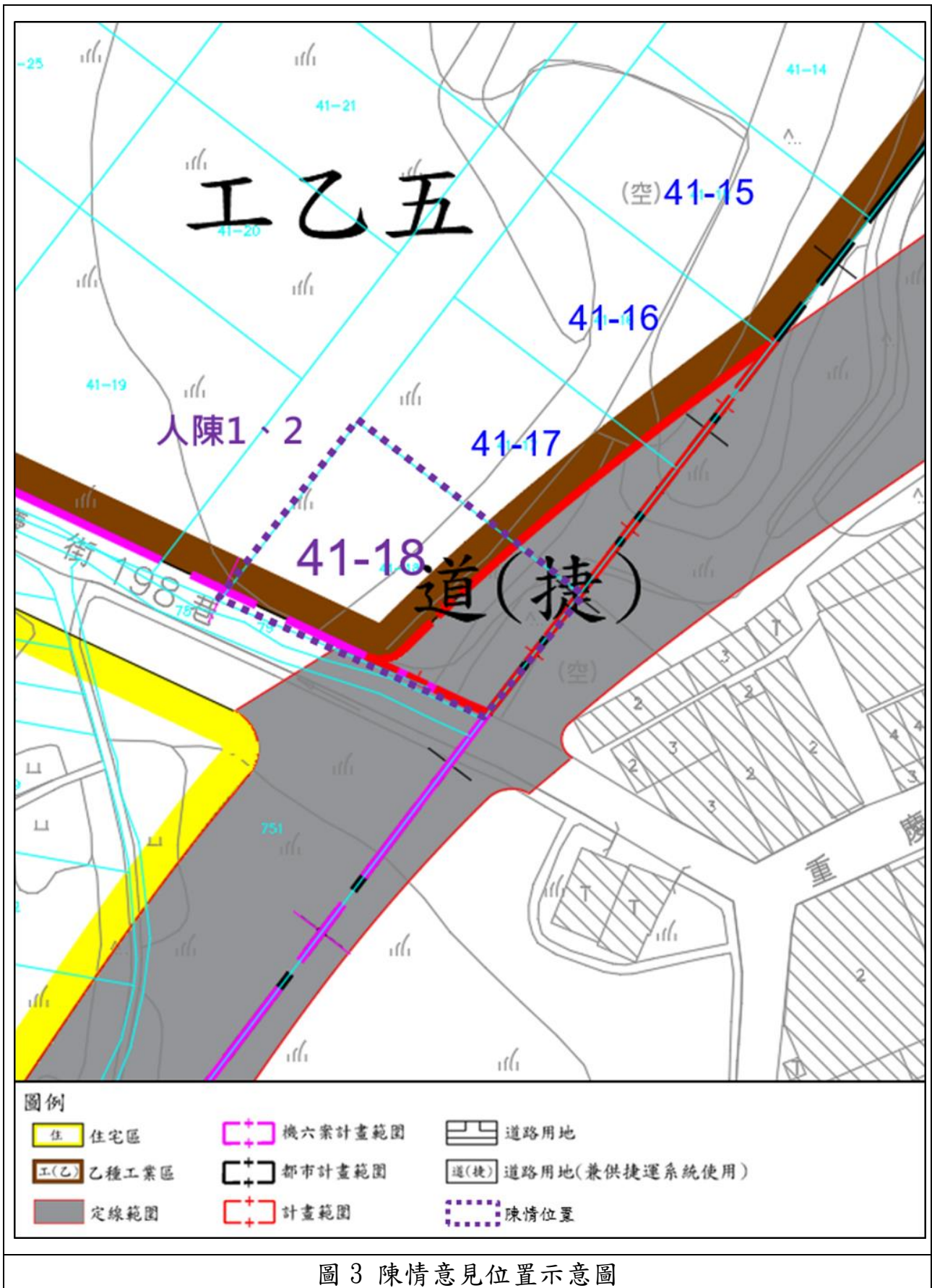


圖3 陳情意見位置示意圖

表 2 公民或團體陳情意見綜理表(依專案小組意見修正)

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	本府工務局研析意見	市都委會決議
1	徐○琪 陳情位置： 八德區大興段 41-18 地號	陳情理由： 1. 陳情人所有桃園市八德區大興段 41-18 地號土地(下稱系土地)位於計畫區東側，依主要計畫書 112.11.16 公展版之 pdf 檔第 72 頁所示，經本計畫及生活圈 6 號道路規劃後，系爭土地將受南北向 24 公尺寬道路。經陳情人電詢都發局及工務局始得知，1082.67 平方公尺之系爭土地，將因辦理新設南北向道路而被徵收 316.7 平方公尺。換言之，系爭土地於徵收後僅餘 765.97 平方公尺，已占原土地面積 3 成。 2. 再加上，臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築；臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築。陳情人系土地之建築線均各須退縮 4 公尺，可建築土地面積所剩無幾，嚴重侵害陳情人就系爭土地之合理利用。 3. 綜上所述，陳情人所營事業乃生產製造冷凍機械設備，亟需大面積廠房以製造及存放設備，然系爭土地在徵收及建築退縮後，所餘可建築面積不到 7 成，嚴重侵害陳情人之財產權及事業營運。	未便採納。 1. 本案道路線型係經市府多次檢討評估，線型規劃期間亦於民國 109 年 10 月 13 日、110 年 10 月 15 日、111 年 08 月 01 日分別召開 3 次說明會調整路型，綜合歷次土地所有權人陳情意見及工程可行性、道路安全、交通順暢、經費負擔等因素，以盡可能減少涉及都市計畫工業區範圍及避免拆遷既有 RC 建物為原則確立合理方案。 2. 考量第三次說明會相對前二次說明會方案，於工程可行中除得銜接計畫道路、避開大滯洪池設施外，另得避免既有 RC 建物拆遷、減少使用都市計畫土地；於拆遷補償、費用負擔相加之總計經費負擔亦為三次方案中最輕者，故現行都市計畫範圍以第三次定線說明會方案為準。 3. 倘依本案陳情人建議採用直線路段，將影響非都市土地內至少 2 棟 2 層樓既有住宅建物拆遷，經查榮興段 119、200、201 地號上之建物皆為合法建物，並領有自用農舍使用執照，與本案「避免拆遷既有 RC 建物」原則相左。 4. 八德區和強路至介壽路道路新闢工程，與捷運桃園三鶯	

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	本府工務局研析意見	市都委會決議
		<p>建議事項： 新設南北向道路，不應徵收系爭土地。</p> <p>1. 貴府應重新評估道路線型，應將道路截彎取直，開拓之路線也不應僅犧牲工業地。</p> <p>2. 依計畫書第 30 頁斷面圖來看，道路中間有 8.9 公尺的分隔島(綠帶)，若將該分隔島在接近 41-16、1-17、1-18 及指玄街時，逐漸減縮，即可縮小對工業地造成的影響。</p>	<p>線延伸八德段共線，其道路線型規劃須同時考量主要道路及捷運工程需求，現況捷運出入土段位置及道路寬度皆已無調整空間，其原因如下：</p> <p>(1) 捷運出入土段位置：捷運三鶯線延伸桃園八德段，自 LB13 至桃園綠線 G04(LB14) 站經出入土段，轉為地下段。為避免影響國家級濕地大湳滯洪池，路線應自滯洪池南側通過，並為避免阻斷「機六案」都市計畫道路出入土段向前移至指玄街前，後為避免影響既有橫向道路(指玄街、大興路)通行，由明挖覆蓋改為潛遁工法施工，並在捷運縱坡限制(-5.43%之下降幅度)，出入土引道總長仍需約 0.25 公里，目前捷運出入土段及地下段交界已往北至極限，並需 11 公尺空間，由生活圈六號道路留設於道路中央。</p> <p>(2) 道路寬度縮減：和強-介壽段與桃園捷運三鶯線延伸八德段共線部分包含兩側雙向一般道路及於中央之捷運結構，寬度以 27、30 公尺、速率以時速 60 公里/小時為原則。捷運自出入土段進入地</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	本府工務局研析意見	市都委會決議
			<p>下段後雖無實際使用道路中央空間之需求，整體道路路寬仍需配合市區道路及附屬工程設計標準 4.3.5：「車道必須逐次縮減，不可同時縮減二車道以上。縮減之漸變率宜採用 Vd/2 比 1」縮減，配合調降時速為 50 公里/小時，至多可將 27 公尺道路縮減至 24 公尺，以避免產生道路瓶頸，亦即中央構造物(分隔島)調整至 8.9 公尺已為極限。</p>	
2	<p>廖○燊</p> <p>陳情位置： 八德區大興段 41-18 地號</p>	<p>陳情理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 生活圈六號道路僅偏向工業區側，而民宅部分完全避開，因 1 戶民宅而影響 3 塊工業地，明顯不公平。</li> <li>2. 如 112 年 11 月的公開展覽計畫書 P. 30、P. 31 的圖 19 與圖 20 所示，請將捷運地下段提前 50 公尺以上進入地下話，則依圖 20 可縮減中間帶尺寸，則 41-18、41-17、41-16 土地可減少徵收面積。</li> </ol> <p>建議事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請徵收 1 戶民宅後，將道路往民宅方向調整，可減少徵收工業地面積，道路也比較筆直，雖然徵收民宅困難重重，懇請貴單位再做努力！</li> <li>2. 請將捷運地下段提前 50 公尺以上進入地下化，如此，</li> </ol>	<p>未便採納。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案道路線型係經市府多次檢討評估，線型規劃期間亦於民國 109 年 10 月 13 日、110 年 10 月 15 日、111 年 08 月 01 日分別召開 3 次說明會調整路型，綜合歷次土地所有權人陳情意見及工程可行性、道路安全、交通順暢、經費負擔等因素，以盡可能減少涉及都市計畫工業區範圍及避免拆遷既有 RC 建物為原則確立合理方案。</li> <li>2. 考量第三次說明會相對前二次說明會方案，於工程可行中除得銜接計畫道路、避開大滯洪池設施外，另得避免既有 RC 建物拆遷、減少使用都市計畫土地；於拆遷補償、費用負擔相加之總計經費負擔亦為三次方案中最輕者，故現行都市計畫範圍以</li> </ol>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	本府工務局研析意見	市都委會決議
		<p>六號道路的中間帶可以縮小，進而減少工業地的徵收面積，也不影響上方車道的大小，請再與捷運局協調。</p>	<p>第三次定線說明會方案為準。</p> <p>3. 倘依本案陳情人建議，將影響非都市土地內至少 2 棟 2 層樓既有住宅建物拆遷，相關建物已於線型規劃期間亦徵詢該區域民宅屋主是否有意願配合本工程進行用地徵收及建物拆遷補償事宜，所有權人皆表示無拆遷意願，且經查榮興段 119、200、201 地號上之建物皆為合法建物，並領有自用農舍使用執照，將與本案「避免拆遷既有 RC 建物」原則相左。</p> <p>4. 捷運三鶯線延伸桃園八德段，自 LB13 至桃園綠線 G04(LB14)站經出入土段，轉為地下段。為避免影響國家級濕地大湳滯洪池，路線自滯洪池南側通過，並為避免阻斷「機六案」都市計畫道路出入土段向前移至指玄街前，後為避免影響既有橫向道路(指玄街、大興路)通行，由明挖覆蓋改為潛遁工法施工，並在捷運縱坡限制(-5.43%之下降幅度)，出入土引道總長仍需約 0.25 公里，故目前捷運出入土段及地下段交界已往北至極限，未便採納陳情人建議。</p>	



第 2 案：審議「桃園市都市計畫整體開發地區加油站專用區劃設原則」  
說 明：

一、辦理緣起：

本府已推動多處整體開發計畫，對於整體開發地區都市計畫公開展覽前已合法興建使用之加油站，經考量原合法使用權益保障，及配合地方需求，故保留原加油站服務功能，劃設為加油站專用區。惟後續改建時，需符合都市計畫土地使用管制規定(如退縮、綠化面積…等)，導致原加油站營業使用面積受到影響。爰本府依以往執行經驗及案例，研訂本市整體開發地區加油站專用區劃設原則提請審議，俾利後續變更案件參照依循。

二、檢附「桃園市都市計畫整體開發地區加油站專用區劃設原則」  
(詳附件)。

決 議：



## 附件

### 桃園市都市計畫整體開發地區加油站專用區劃設原則

- 一、為辦理桃園市(以下簡稱本市)都市計畫整體開發地區劃設加油站專用區檢討變更之審議，特訂定本原則。
- 二、於整體開發地區都市計畫公開展覽前已合法興建使用，為保障原合法使用權益，並配合地方服務需要，劃為加油站專用區。
- 三、加油站專用區劃設原則如下：
  - (一)原合法申請加油站之核准使用面積。
  - (二)考量使用現況且符合「加油站設置管理規則」規定之經營項目及設置附屬設施使用面積劃設。
  - (三)加油站專用區區位不得影響周邊公共設施用地劃設。
- 四、依上述原則劃設之加油站專用區，如因整體開發地區之土地使用管制等相關規定或法令，而限縮原經營使用面積者，申請人(加油站經營者)得提出擴大加油站專用區之意見，供都市計畫主管機關錄供審議參考。
- 五、加油站專用區之增設後總面積不得超過原申請核准使用面積之二倍；另超過原劃設加油站專用區之增設面積，為考量整體開發公平性，應以申請人應領抵價地之權利價值扣抵，或自行協調其他領有抵價地之土地所有權人，以其權利價值足額合併分配，不得以繳納價金方式補足。
- 六、本原則之訂定及修正應經本市都市計畫委員會審議通過。

第3案：再審議「擬定大園都市計畫(部份農業區為工業區及河川區)細部計畫案」申請展延實施進度期程

說明：

一、辦理緣起：

本案位於大園都市計畫西北側，申請單位為永盛開發實業股份有限公司，主要生產工業包裝紙及水泥袋等相關製品，因擴廠需求，前依都市計畫法第27條第1項第3款及「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定，申請辦理變更部分農業區為工業區及河川區，並擬定細部計畫於109年10月12日公告實施。

本案計畫實施進度為細部計畫公告實施後3年6個月內完成開發，5年內取得廠房建造執照(含污水處理廠)。

申請人考量相關建設因諸多行政作業與時程不確定因素，申請提出展延實施期程，並以113年1月30日永大字第113001號函表示(摘錄)：因本案審查及作業期間正逢新冠疫情肆虐，工作進度及審查皆受其影響甚鉅，致使開發進度恐無法於113年4月12日如期完成，並於113年4月8日以永大字第113003號函說明展延本案公共設施展延至115年4月完成，於115年8月取得建照。

二、申請單位：永盛開發實業股份有限公司。

三、計畫性質：細部計畫。

四、計畫位置：桃園市大園區大園都市計畫內，包括大園區田心子段田心子小段34地號等共49筆土地，面積共計7.73公頃。詳附圖1。

五、計畫內容：詳附件。

六、辦理歷程：

(一)109年10月12日公告實施。

(二)113年1月30日申請人向本府申請展延。

- (三)113年3月27日本府都市發展局召開研商會議，決議為請申請單位於原定開發期程前以正式文件回覆本局，以利後續執行。
- (四)113年4月8日申請人向本府申請展延，並說明本案公共設施工程展延至115年4月，並在115年8月取得建照。
- (五)113年6月13日本府都市發展局召開第二次研商會議。

七、本次再提會討論事項：

本案計畫實施進度為細部計畫公告實施後3年6個月內(113年3月12日)應完成公共設施開闢及捐贈，5年內(114年10月12日)取得廠房建造執照(含污水處理廠)，因本案尚於工程階段，爰再提會展延開發期限。

決 議：

## 附件 計畫內容摘要

### 一、土地使用及公共設施計畫

- (一) 總面積為 7.73 公頃。
- (二) 主要計畫變更為工業區(4.82 公頃)、河川區(0.17 公頃)、綠地用地(2.08 公頃)及道路用地(0.66 公頃)。
- (三) 細部計畫則劃設工業區(4.82 公頃)、河川區(0.17 公頃)、綠地用地(2.08 公頃)及道路用地(0.66 公頃)。

### 二、事業及財務計畫：

依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定，必要之公共設施或其他必要性服務設施，應由申請人自行負擔所有開發經費」，故本計畫以自行開發負擔方式進行開發。

本案計畫實施進度為細部計畫公告實施後 3 年 6 個月內完成開發，5 年內取得廠房建造執照(含污水處理廠)。

### 三、協議書有關規定

- (一) 第三條：採全區一次開發，公共設施開闢及捐贈應於本案細部計畫公告實施後 3 年 6 個月內完成。如有非乙方因素，無法於期限內完成，由乙方於期限屆滿前敘明理由，向甲方申請延長開發期程，否則本案依程序回復農業區。
- (二) 第九條：乙方違反本協議書之規定時，甲方應將違反事由書面通知乙方，乙方於限期內未改善者，甲、丙方得逕為下列處置，乙方不得要求任何損害賠償：一、恢復原計畫使用分區；二、已轉移登記予甲方之公共設施用地、代金、管理維護費不予發還。

表1 主要計畫變更內容明細表

位置	變更內容				變更理由
	原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)	
計畫區 西北側、 洽溪東 側之土 地	農業區	7.45	工業區	4.82	1. 永盛紙業舊有廠區機械設備老舊，且土地 使用已達飽和。 2. 因應包裝材料品質之要求日益增加，原 生產的牛皮紙板逐漸失去市場，有必要 建立新的製程與添購新的設備，以提升 市場競爭力，亟需利用鄰近土地作為擴 廠之用，使工廠能完整規劃與發展。 3. 擴廠計畫已獲經濟部93年7月30日經 授工字第09321006680號函通過在案。
			河川區	0.17	
			綠地	2.08	
			道路用地	0.38	
	工業區	0.28	道路用地	0.28	

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

表2 細部計畫土地使用計畫面積表

項 目		面積 (公頃)	百分比 (1)(%)	百分比 (2)(%)	備 註	原分區
土地使 用分區	工業區	4.82	63.73	62.33		農業區
	河川區	0.17	—	2.20		農業區
	小 計	4.99	63.73	64.53		
公共設 施用地	綠 地	2.08	27.54	26.93	應自行興闢，完成 分割後，贈與地方 政府。	農業區
	道路用地	0.38	5.03	4.92		農業區
		0.28	3.70	3.62		工業區
	小 計	2.74	36.27	35.47		
總計(1)		7.56	100.00	—	不含河川區面積	
總計(2)		7.73	—	100.00	含河川區總面積	

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

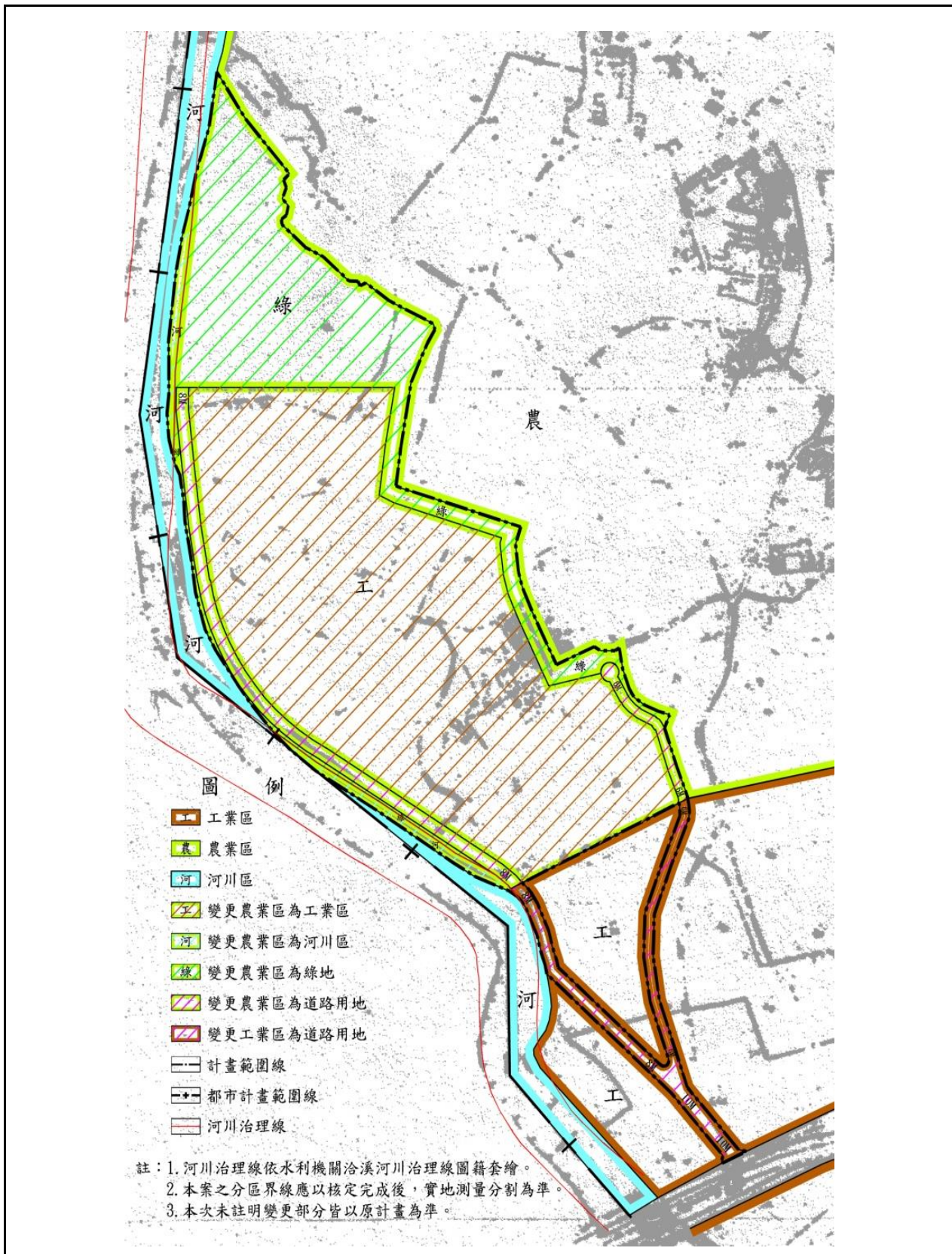
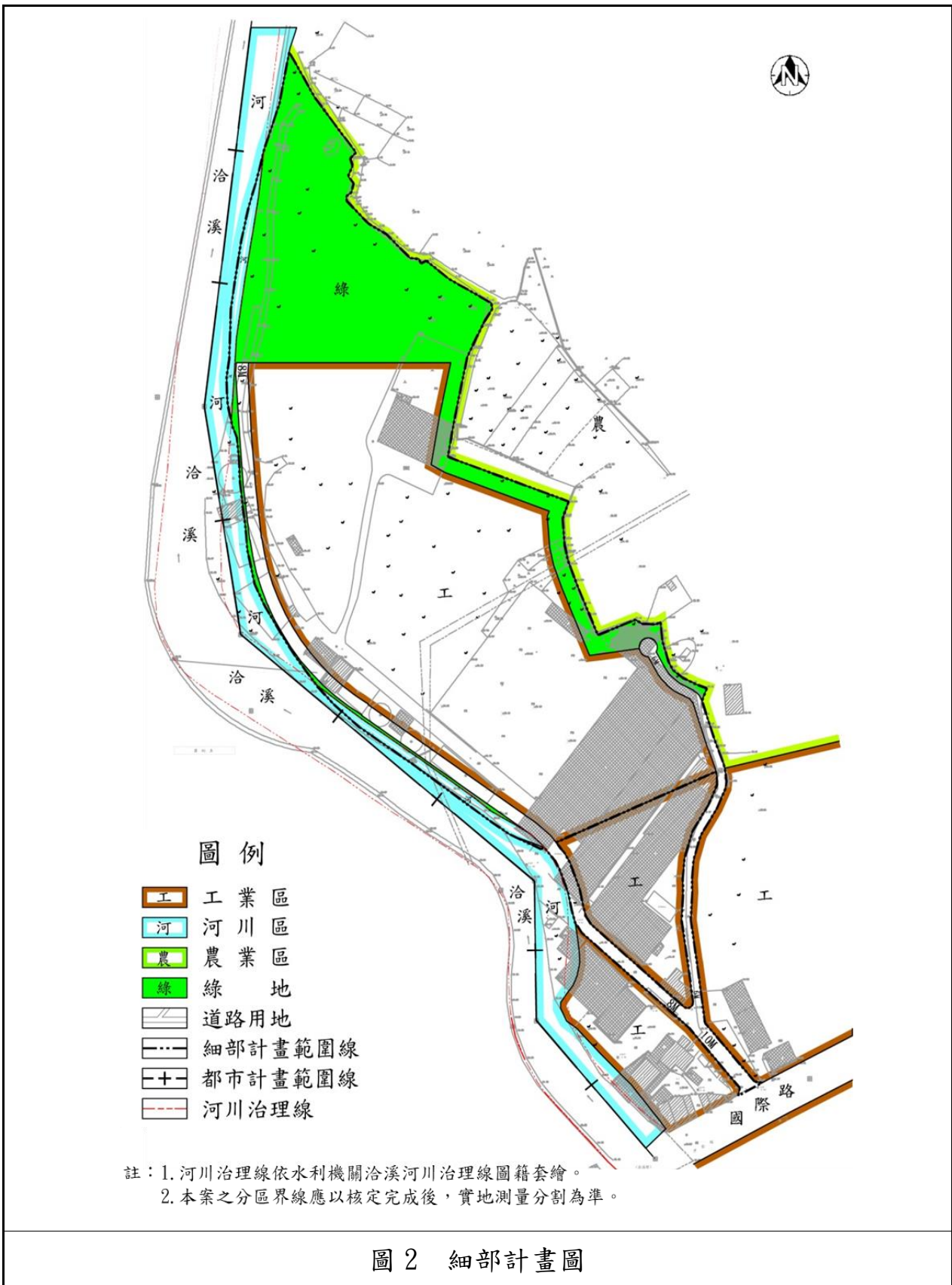


圖 1 主要計畫圖





## 參、報告事項

### 第1案：「桃園市防災都更專案計畫」

#### 說明：

##### 一、辦理緣起：

為加速本市境內高氯離子鋼筋混凝土、耐震能力不足及老舊複合危險建築物等具明顯危害公共安全之建築物，採都市更新方式拆除重建，爰由本府透過都市計畫變更調整基準容積或原容積，增加民眾參與都市更新誘因，早日消弭危險。

##### 二、實施方式：

位於本市都市計畫範圍內，適用本計畫之範圍得以基準容積二倍或原容積一點五倍採都市更新方式重建。

##### 三、擬定機關：桃園市政府。

##### 四、計畫內容：詳專案計畫。

##### 五、本專案計畫通案實施方式提會報告，後續依申請個案再行提會審議。

#### 決議：



## 桃園市防災都更專案計畫（草案）

### 壹、辦理源起及目的

為加速桃園市境內高氯離子鋼筋混凝土、耐震能力不足及老舊複合危險建築物等具明顯危害公共安全之建築物，採都市更新方式拆除重建，爰由桃園市政府(以下簡稱本府)透過都市計畫變更調整基準容積或原容積，增加民眾參與都市更新誘因，早日消弭危險。

### 貳、辦理機關

主辦機關：桃園市政府都市發展局

執行機關：桃園市政府住宅發展處

### 參、辦理依據

依都市計畫法及都市更新條例等相關規定辦理。

### 肆、專案期程

本計畫期程自公告日起至 116 年 8 月 31 日止提出受理申請。

### 伍、實施方式

位於桃園市都市計畫範圍內，適用本計畫之範圍得以基準容積二倍或原容積一點五倍採都市更新方式重建。

### 陸、申請辦法

#### 一、申請資格

本計畫申請基地須符合以下資格：

- (一)申請基地應符合「桃園市都市更新單元劃定基準」且基地面積達 1,000 平方公尺以上或依主管機關劃定之更新單元辦理。

(二)屬本府建築管理處列管「危險建築物標的清冊」之建築物：

1. 列管有案之高氯離子鋼筋混凝土建築物。
2. 符合「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」第三條規定（ $ID_1$ 小於 0.35、 $ID_2$ 小於 0.35）之合法建築物。
3. 列管有案之老舊危險複合用途建築物。
4. 震損列管之紅單建築物。

(三)與前款屬同一使用執照範圍內之合法建築物，亦得適用本計畫。

(四)適用本計畫之建築基地應臨接八公尺以上計畫道路或已指定建築線之現有巷道。

(五)適用本計畫之範圍得納入毗鄰土地合併開發。

## 二、申請方式

(一)符合上開資格者，以實施者為申請人，於事業計畫報核時，檢具以下文件向本府提出申請。

1. 申請書（附件）。
2. 依都市更新條例及相關規定檢送都市更新事業計畫及相關文件，並於「辦理緣起與法令依據」、「與都市計畫之關係」、「申請容積項目及額度」等章節敘明適用本專案相關內容；倘以權利變換實施者，應併送都市更新權利變換計畫。
3. 依都市計畫法、都市更新條例第三十五條及相關規定，併同檢具擬訂或變更都市計畫書及相關證明文件。

(二)檢具文件不符規定或文件缺漏，本府得退回申請人限期辦理補件。

## 柒、作業流程

本計畫分為變更都市計畫、限期申請建照兩階段。

### 一、第一階段：變更都市計畫

申請人於申請事業計畫報核時，檢附前述申請文件，於公開展覽期

滿後，由本府提送桃園市都市計畫委員會審議，並於都市更新事業計畫或權利變換計畫提送桃園市都市更新及爭議處理審議會前，審竣變更都市計畫內容。

## 二、第二階段：限期申請建照

申請人應於都市更新事業計畫或權利變換計畫核定之日起一年內申請建造執照；逾期未申請建造執照者，應依變更前之土地使用管制規定辦理。

## 捌、容積及建築設計規範

一、適用本專案之範圍得以基準容積二倍或原容積一點五倍重建，但不得再以其他方式增加容積。

二、適用本專案之範圍得毗鄰土地合併開發，惟其容積應依相關規定分別核算。

三、建築基地應依各該都市計畫土地使用分區管制要點規定退縮。

### 四、雙標章認證

(一)新建之建築物應取得綠建築標章(含能效標示)銀級及耐震設計標章。

(二)前開標章申請人應於都市更新事業計畫核定時，與本府簽訂協議書，並於領得使用執照前完納相關費用。

## 玖、其他應遵行事項

一、屆建造執照失效期限仍未完成拆除者，本府得逕為恢復原都市計畫規定。

二、如有未盡事宜，本府得另行補充之。

第 2 案：「變更楊梅都市計畫（部分保護區為零星工業區）案」暨細部計畫案撤案

說明：

一、辦理緣起：

城紹科技股份有限公司長期生產健身器材與醫療器材，為因應疫情影響下之經濟發展、創造就業機會與國內外市場成長需求，原有廠房已不敷使用，且鄰近工業區皆已作工業廠房，以製造業及倉儲業為主，整體工業發展密度高，無產業發展腹地可供使用，有擴建廠房並採個案變更之必要性與急迫性。

本案向經濟部提出擴建計畫，申請將毗鄰原廠區之楊梅區大平段 30、31 等二筆保護區土地變更為零星工業區，以增加用地空間供擴建廠房使用，案經經濟部 111 年 4 月 7 日認定符合「附加價值高之投資事業」核准同意擴建，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定申請辦理都市計畫個案變更。

二、申請單位：城紹科技股份有限公司。

三、變更機關：桃園市政府。

四、計畫性質：變更主要計畫暨擬定細部計畫。

五、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款、都市計畫法第 24 條。

六、計畫位置：

本計畫區位於桃園市楊梅都市計畫區內之保護區，聯外道路以北側楊湖路一段 367 巷為主。變更範圍北側與原廠區（零星工業區）相毗鄰，西側為保護區，南側為機關用地（三十一），包含楊梅區大平段 30、31 地號等 2 筆土地，面積 810.45 平方公尺。

七、計畫內容：詳附件。

八、辦理歷程：

（一）112 年 5 月 8 日起公開展覽 30 日，並於 112 年 6 月 2 日

上午 10 時 30 分假楊梅區公所 4 樓會議室舉辦公開展覽說明會。

(二) 112 年 8 月 14 日召開桃園市都市計畫委員會第 1 次專案小組會議。

(三) 112 年 10 月 27 日召開桃園市都市計畫委員會第 83 次會議。決議如下：

1. 本案回饋之公共設施用地未臨接計畫道路，不具可及性及公共使用效益，應以繳交代金方式辦理。
2. 請市府經濟發展局洽經濟部釐清該部 111 年 4 月 7 日經授工字第 11120411010 號函是否依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定予以審查核准，並就地方產業主管機關立場提供意見後再提會審議。

(四) 113 年 4 月 24 日城紹公司函文表示，因疫後訂單狀況不如預期，待後續訂單回溫，再評估做變更。本公司目前暫停此案，不再繼續申請變更。

九、公民或團體陳情意見：計 3 件，詳附表 4。

十、本次提會報告事項：

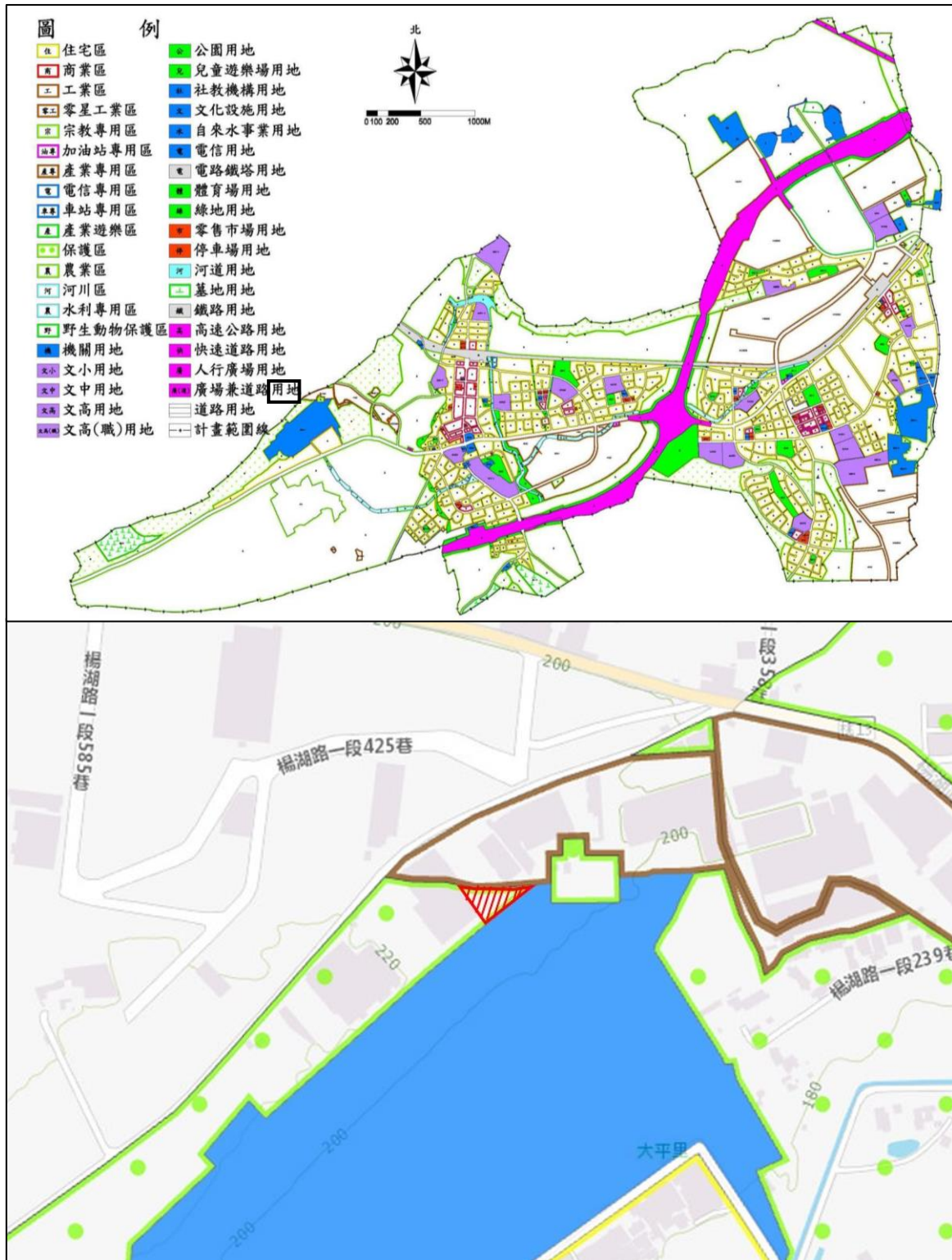
本計畫原係因應新冠疫情影響下全球對健身器材與醫療器材之需求快速成長，為加速需求以因應定單需求，辦理擴廠計畫及都市計畫個案變更。惟全球疫情趨緩後訂單銳減，城紹公司現有廠房產能尚可負擔訂單需求，已無擴建廠房之必要性與急迫性，故無須辦理個案變更，爰擬撤銷本計畫案。

決 議：

## 附件 計畫內容摘要

### 壹、主要計畫內容

本案擬變更楊梅都市計畫內西北側部分保護區為零星工業區，以供本公司擴建廠房使用，變更計畫面積為 0.0810 公頃。



附圖1 變更範圍示意圖

附表 1 主要計畫變更內容明細表(公開展覽內容)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
一	機關用地 31 北側	保護區 (0.08 公頃)	零星工業區 (0.08 公頃)	<p>(一)隨著新冠肺炎之爆發，全球對健身器材與醫療器材之需求快速成長，本公司現有廠房已不敷使用，在業績快速成長且周邊工業區無可供擴廠之情況下，擬利用毗鄰之保護區進行變更，作為擴建廠房使用，增設生產設備及生產線以提高產值，以因應市場成長需求。</p> <p>(二)本案擴建計畫業經經濟部民國 111 年 4 月 7 日經授工字第 11120411010 號函核准同意在案，預估未來年產值增加為新台幣 100.5 億元，平均每公頃年產值達 252 億元，屬於附加產值高之投資事業，具有擴廠實益。</p> <p>(三)本公司擴廠後將投入自動化管理系統、自動化組裝機械以及全自動化沖床機等機器設備，朝自動化生產邁進，將傳統製造業結合智慧化轉型與升級，朝高科技生產技術邁進，符合國發會推動產業「智慧機械化」之政策，以及桃園市國土計畫發展策略性重點產業、鼓勵創新創業及智慧升級之目標，更有助於提升生產效率及產品品質。</p> <p>(四)本公司擴建完成後，將增加生產、設計、組裝員工需求，現有員工數為 10 人，為提高作業效率與產能，預計將增加現有員工數 60% 人力（增加 6 人），可提高在地就業率。</p>	楊梅區 大平段 30、31 地號等 兩筆土地

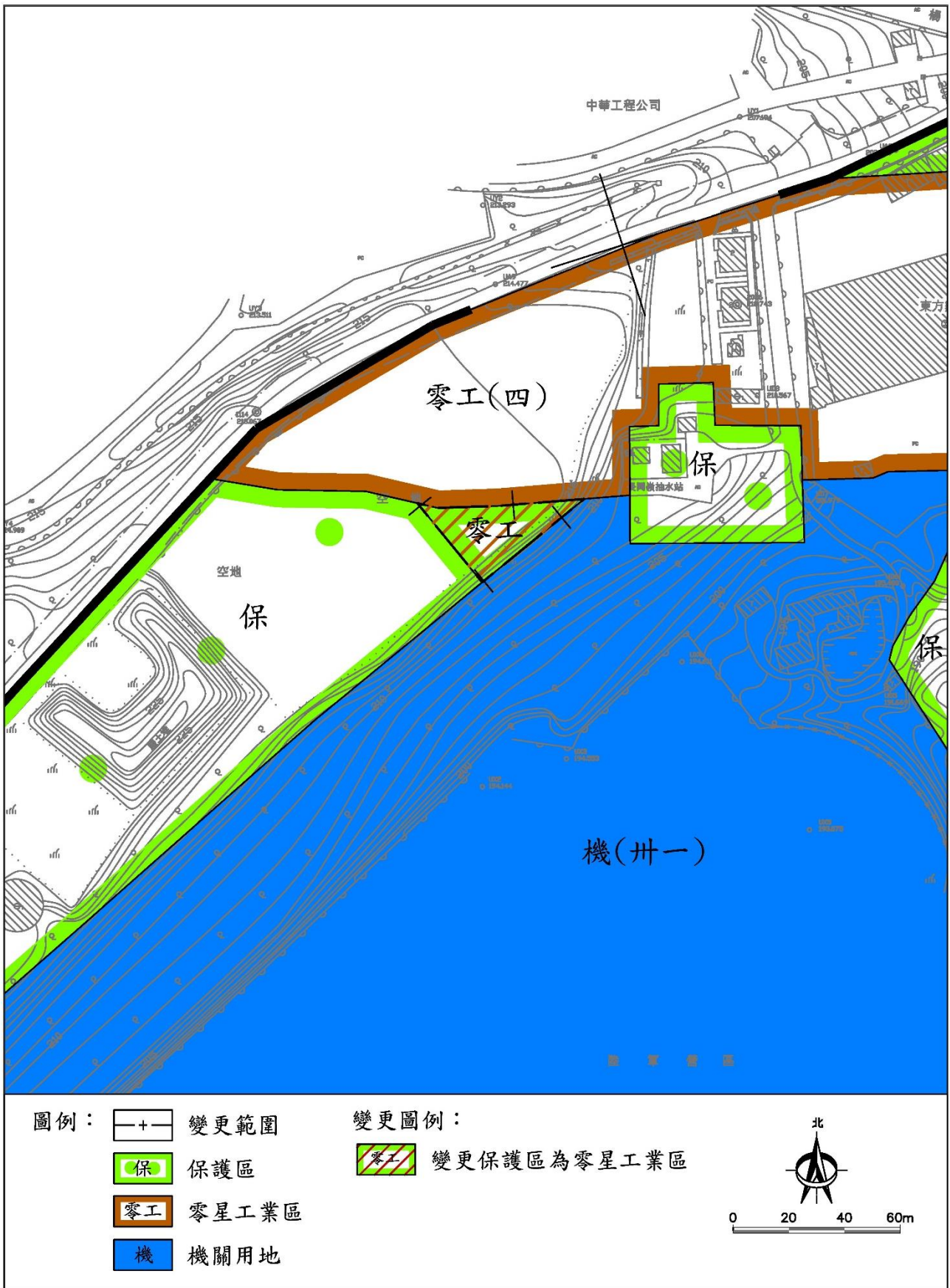
註：表內所載面積應以核定計畫圖實際地籍分割面積為準。

附表 2 主要計畫變更內容明細表(依專案小組初步建議意見修正後內容)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
一	機關用地 31 北側	保護區 (0.08 公頃)	零星工業區 (0.08 公頃)	<p>(一)隨著新冠肺炎之爆發，全球對健身器材與醫療器材之需求快速成長，本公司現有廠房已不敷使用，在業績快速成長且周邊工業區無可供擴廠之情況下，擬利用毗鄰之保護區進行變更，作為擴建廠房使用，增設生產設備及生產線以提高產值，以因應市場成長需求。</p> <p>(二)本案擴建計畫業經經濟部民國 111 年 4 月 7 日經授工字第 11120411010 號函核准同意在案，預估未來年產值增加為新台幣 100.5 億元，平均每公頃年產值達 252 億元，屬於附加產值高之投資事業，具有擴廠實益。</p> <p>(三)本公司擴廠後將投入自動化管理系統、自動化組裝機械以及全自動化沖床機等機器設備，朝自動化生產邁進，將傳統製造業結合智慧化轉型與升級，朝高科技生產技術邁進，符合國發會推動產業「智慧機械化」之政策，以及桃園市國土計畫發展策略性重點產業、鼓勵創新創業及智慧升級之目標，更有助於提升生產效率及產品品質。</p> <p>(四)本公司擴建完成後，將增加生產、設計、組裝員工需求，現有員工數為 30 人，為提高作業效率與產能，預計將增加現有員工數 67% 人力（增加 20 人），可提高在地就業率。</p>	楊梅區大平段 30、31 地號等兩筆土地

註：表內所載面積應以核定計畫圖實際地籍分割面積為準。





附圖2 變更內容示意圖

## 貳、擬定細部計畫內容

### 一、土地使用計畫

劃設零星工業區面積 0.0565 公頃，主要供城紹科技股份有限公司擴廠增設廠房及生產設備使用。

### 二、公共設施計畫

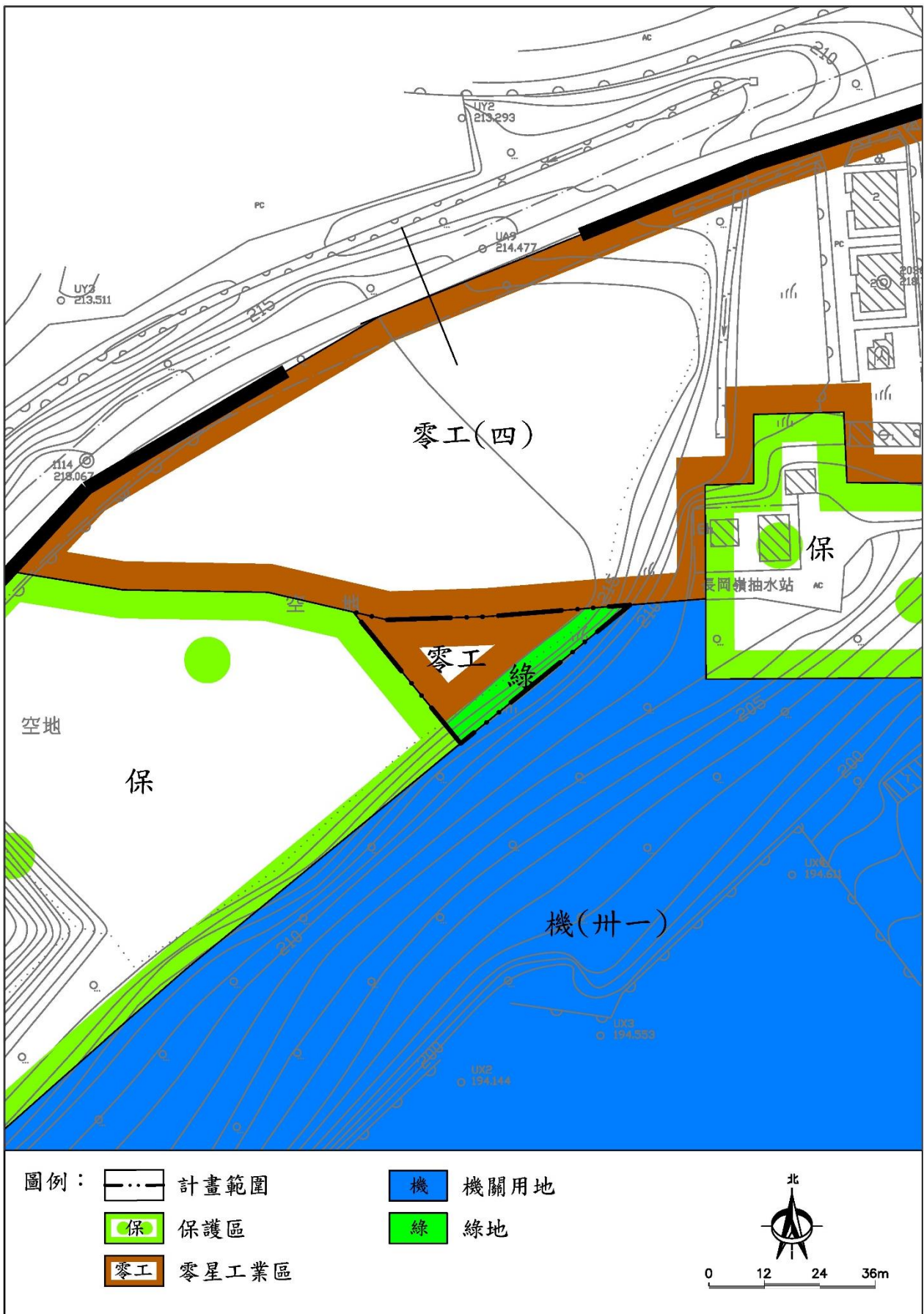
本計畫範圍南側毗鄰土地為太平營區，且地形上有高低坡坎與營區相隔，因此於計畫範圍南側劃設綠地用地作為緩衝隔離綠帶，面積為 0.0245 公頃。

附表3 土地使用計畫面積表（公開展覽內容）

項 目		計畫面積 (公頃)	占計畫區 面積百分比
土地使用分區	零星工業區	0.0565	69.75%
公共設施用地	綠地用地	0.0245	30.25%
合計		0.0810	100.00%

### 參、回饋計畫

公開展覽內容	112.8.14 專案小組 建議意見
依據「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定，劃設變更範圍總面積 30%以上之土地，做為公共設施用地，將須劃設 0.0243 公頃(0.0810*30%)公共設施用地，本案細部計畫已劃設 0.0245 公頃之綠地用地，由城紹科技股份有限公司自行開闢及管理維護，並無償捐贈予桃園市政府。	另依桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則，回饋之公共設施面積小於 1,000 平方公尺者較無經濟效率，建議改以繳交代金方式辦理。



附圖 3 細部計畫內容示意圖

## 肆、實施進度及經費

## 一、開發主體及方式

本案由本公司自行開發，計畫範圍土地皆為本公司所有，土地取得無虞。

## 二、開發時程

本案應自都市計畫發布實施 1 年內完成公共設施開闢供公眾使用，變更後之零星工業區始得核發建築執照；發布實施後 5 年內完成擴廠使用(含擴廠完成、領得使用執照及完成工廠變更登記)，完成使用之日起 5 年內不得以一部或全部轉售、轉租、設定地上權或以其他方式供他人使用。

## 三、開發經費來源

本案擴廠土地屬本公司所有，擴廠建築工程費用、購置生產機器設備費用及公共設施用地工程費用皆由本公司自行籌措資金開發。

附表4 實施進度及經費來源表

土地使用分區	面積 (公頃)	土地取得方式			開發經費(萬元)			主辦單位	開發年期	經費來源
		撥用	捐贈	其他	土地成本	工程費	合計			
零星工業區	0.08			√	自有	23,420	23,420	城紹股份有限公司	都市計畫發布實施1年內完成公共設施開闢供公眾使用；發布實施後5年內完成擴廠使用	由城紹股份有限公司自行籌措

註：1.本表所列開發經費係屬預估，未來應依實際發生費用為準。

2.表內所載面積應以核定計畫圖實際地籍分割面積為準。

附表 5 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	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見
1	張○蓉	-	-	桃園經濟現況普遍不佳，應鼓勵企業投資，本投資案可促進地方繁榮，本人表示支持。	本府將依城紹科技股份有限公司提出內容辦理法定程序。	依市府研析意見通過。
2	范○晴	-	-	政府審查申請案件速度太慢，尤其都市計畫變更案流程太長，建議政府簡化程序，加速開發案之進行。	(一)都市計畫擬定、公開展覽、審議、核定及公告均須依都市計畫法及都市計畫法桃園市施行細則規定辦理。 (二)本府將依規定期程辦理並提昇行政效率。	依市府研析意見通過。
3	張○煒	-	-	城紹公司是當地著名企業，對地方經濟貢獻很大，本人支持擴廠計畫。	同人陳 1。	依市府研析意見通過。