抄　本

檔　　號：

發文方式：紙本遞送

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111年10月11日
發文字號：府都計字第1110280014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74次會議

開會時間：中華民國111年10月21日（星期五）下午2時

開會地點：本府16樓1602會議室

主持人：李主任委員憲明

聯絡人及電話：魏谷靜 03-3322101~5225

出席者：黃副主任委員治峯、盧委員維屏、蔡委員金鐘、賴委員宇亭、歐委員美鐶、洪委員曙輝、何委員芳子、劉委員惠雯、賴委員碧瑩、張委員蓓琪、宋委員立垚、彭委員文惠、葉委員呂華、王委員秀娟、許委員阿雪、董委員娟鳴、洪委員禾秣、韋委員多芳、李委員文科、吳委員俊霖

列席者：華勝科技股份有限公司（討論第3案）、桃園市政府工務局（討論第1、2、3案）、桃園市政府農業局（討論第1、2、3案）、桃園市政府交通局（討論第1、2、3案）、桃園市政府地政局（討論第1案)、桃園市政府民政局（討論第2案）、桃園市政府經濟發展局（討論第3案）、桃園市中壢區公所（討論第1案）、桃園市平鎮區公所（討論第2案）、桃園市大溪區公所（討論第3案）、桃園市政府都市發展局綜合規劃科（討論第1案）

副本：桃園市議會、中壢區籍市議員（討論第1案）、平鎮區籍市議員（討論第2案）、大溪復興區籍市議員（討論第3案）、桃園市政府都市發展局（副局長）、桃園市政府都市發展局（主任秘書）、桃園市政府都市發展局（專門委員）、桃園市政府都市發展局（簡任技正）

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－桃園市都市計畫委員會－最新開會資訊」網站下載。

三、與會人員請務必戴上口罩再進入會場開會。如有發燒或咳嗽等情形者，請勿參加會議，如有意見表達可提書面意見並洽請業務單位代為轉達。

四、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。

五、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16樓等候。

六、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74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 73 次會議紀錄	
貳	討論事項	1.審議「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區、學校用地、公園用地為道路用地、農業區、公園用地)(配合南園二路延伸中豐北路道路新闢工程)案」、「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫）細部計畫案」、「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(興南國中附近地區)細部計畫」案	工務局報告 委員審議
		2.審議「變更中壢平鎮主要計畫(部分農業區為公園用地)案」	工務局報告 委員審議
		3.審議「變更大溪鎮（埔頂地區）主要計畫（部分農業區為工業區）（配合華勝科技股份有限公司擴廠）案」暨細部計畫案	華勝科技股份有限公司報告 委員審議
參	散　　會		

第 1 案：審議「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區、學校用地、公園用地為道路用地、農業區、公園用地)(配合南園二路延伸中豐北路道路新闢工程)案」、「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫)細部計畫案」、「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(興南國中附近地區)細部計畫」案

說　明：

一、 辦理緣起：

為減輕內壢及中壢交流道之交通壓力，國道 1 號預計於 114 年完成中壢中豐交流道之建設，現況中壢地區需經過南園二路、新生路、環北路(台 1 線)、中豐北路繞行方可銜接國道，尖峰時刻交通流量大，道路服務水準僅 C~D 級，未來此路段交通量增長，道路服務水準將降至 F 級，恐呈現交通嚴重壅塞，無法負荷用路人實際需求。

因應交流道增設後之交通需求，桃園市政府工務局刻正於中壢區南園二路及中豐北路間，屬「高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫」之農業區、公園用地及學校用地辦理「中壢區南園二路延伸中豐北路」之新闢工程，以紓解新生路及環北路交通壅塞情形、提升道路服務水準，並同時提供桃園機場捷運 A21 站區域往返中壢工業區之替代道路，而原學校用地部分變更為道路使用，導致學校用地不完整，土地無法有效利用，且學校用地亦無使用需求，故需辦理都市計畫變更。

爰此，因應本案配合桃園市中壢區之交通需求及道路新闢工程，辦理變更本都市計畫中，農業區、公園用地及學校用地為道路用地、農業區、公園用地使用。

二、 變更機關：桃園市政府。

三、 計畫性質：主要計畫及細部計畫。

四、 法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

五、 計畫位置：

本案變更位置於桃園市中壢區「高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫」中央偏南，現行都市計畫之土地使用分區為農業區、學校用地、公園用地，面積合計約 1.48 公頃之土地。

涉及細部計畫包含「高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(興南國中附近地區)細部計畫」，面積約 1.30 公頃及「高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫）細部計畫」，面積約 0.11 公頃。

六、 計畫內容：詳表 1~表 3 及圖 2、4、6。

七、 辦理歷程：

自 111 年 8 月 26 日起辦理公開展覽 30 天， 111 年 9 月 6 日下午 2 時 30 分於桃園市中壢區公所地下室大禮堂辦理公開展覽說明會。

八、 公民或團體陳情意見：計 2 件，詳表 4。

決　議：

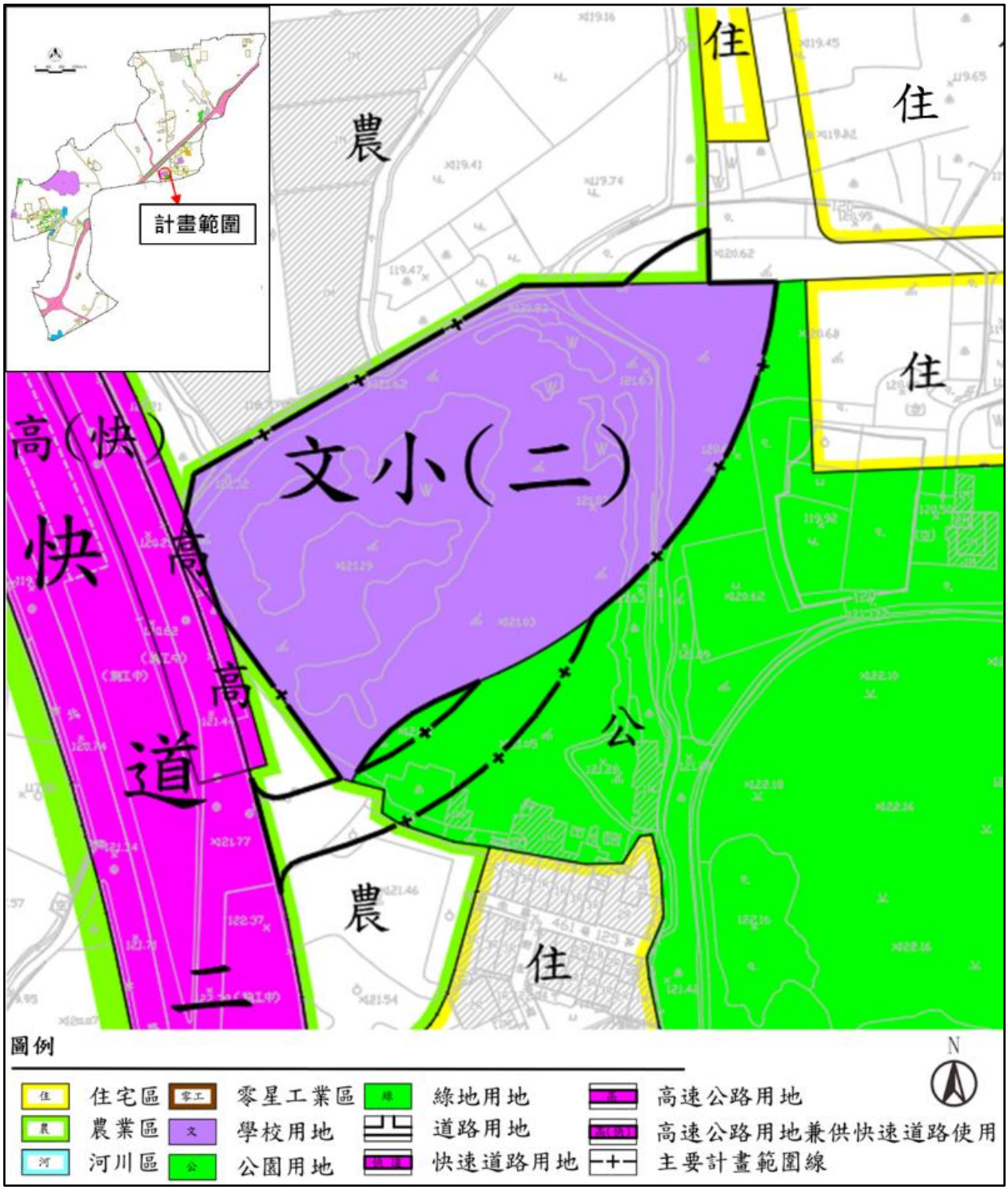


圖 1　主要計畫變更位置示意圖(公開展覽草案)

表 1　主要計畫變更內容明細表(公開展覽草案)

<table>
<tr><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容</th><th rowspan="2">變更理由</th><th rowspan="2">市都委會決議</th></tr>
<tr><th>原計畫（公頃）</th><th>新計畫（公頃）</th></tr>
<tr><td rowspan="3">一</td><td rowspan="6">北東園以豐以南路中路至二西</td><td rowspan="3">學校用地（1.30）</td><td>道路用地（0.21）</td><td rowspan="6">1. 依桃園市政府工務局規劃「南園二路延伸中豐北路」道路新闢工程內容，本案配合變更。
2. 為減輕國道 1 號內壢及中壢交流道之交通壓力，預計於 114 年完成中壢中豐交流道之建設，現況中壢地區需經多條道路繞行方可銜接國道，但尖峰時刻交通流量大，未來此路段交通量增長，道路服務水準將降至 F 級，恐呈現交通嚴重壅塞，無法負荷用路人實際需求。
3. 因應中壢中豐交流道之增設，新闢南園二路延伸至中豐北路，紓解新生路及環北路交通壅塞情形，提升道路服務水準，同時提供桃園機場捷運 A21 站區域往返中壢工業區之替代道路。
4. 原學校用地部分變更為道路使用，導致學校用地不完整，無法有效利用，同時學校用地亦無使用需求，故變更為毗鄰之農業區及公園用地。</td><td rowspan="6"></td></tr>
<tr><td>農業區(0.89)</td></tr>
<tr><td>公園用地(0.20)</td></tr>
<tr><td>二</td><td>公園用地(0.11)</td><td>道路用地(0.11)</td></tr>
<tr><td>三</td><td>農業區(0.07)</td><td>道路用地(0.07)</td></tr>
</table>

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

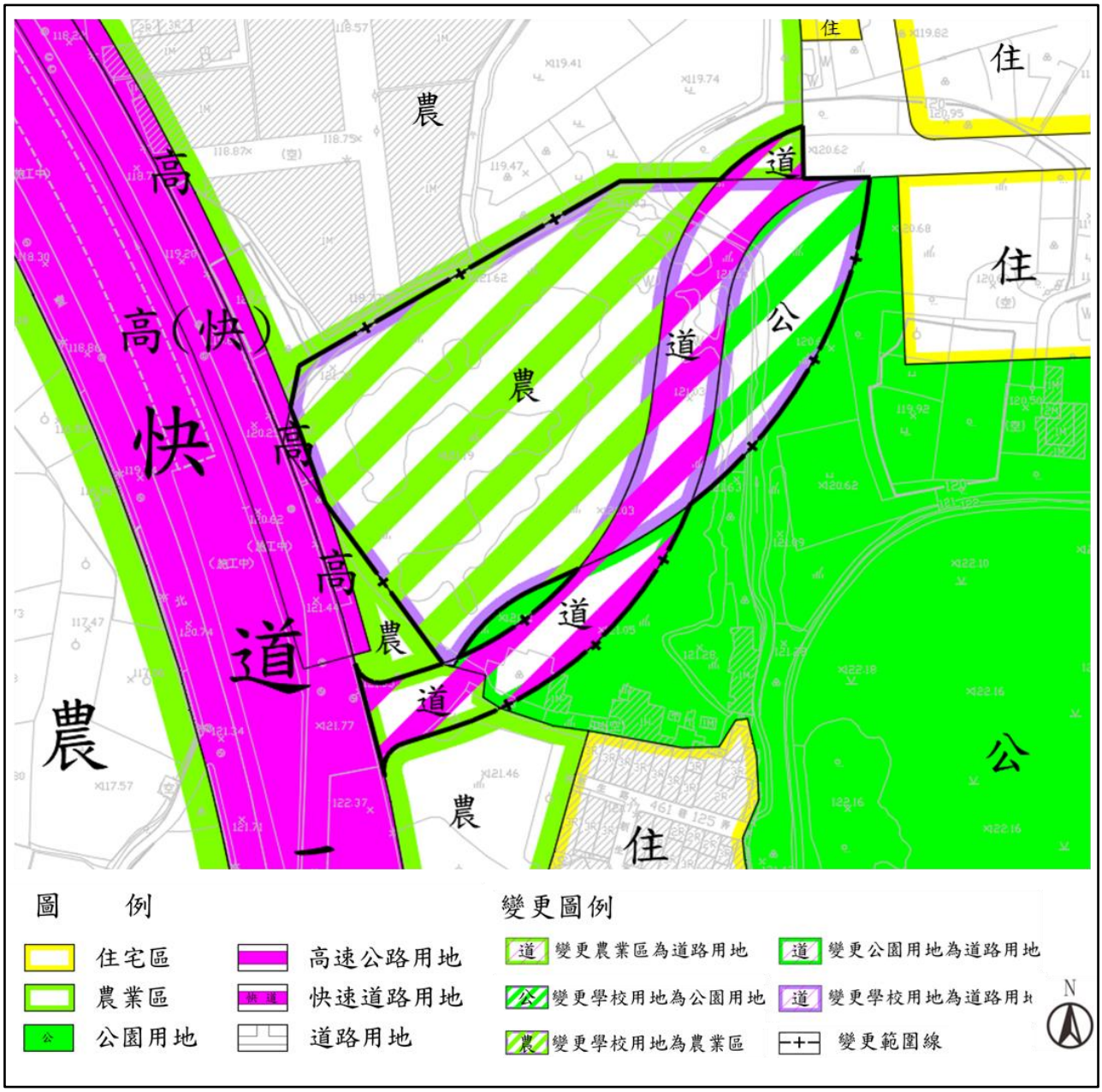


圖 2　主要計畫變更內容示意圖(公開展覽草案)

圖 3　「高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(興南國中附近地區)細部計畫」變更位置示意圖（公開展覽草案）

表 2 「高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(興南國中附近地區)細部計畫」變更內容明細表（公開展覽草案）

<table>
<tr><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容</th><th rowspan="2">變更理由</th><th rowspan="2">市都委會決議</th></tr>
<tr><th>原計畫（公頃）</th><th>新計畫（公頃）</th></tr>
<tr><td rowspan="3">一</td><td rowspan="3">中豐北路以東至南園二路以西</td><td rowspan="3">學校用地（1.30）</td><td>道路用地（0.21）</td><td rowspan="3">1. 依桃園市政府工務局規劃「中壢區南園二路延伸中豐北路」道路新闢工程內容，本案配合變更。
2. 為減輕國道 1 號內壢及中壢交流道之交通壓力，預計於 114 年完成中壢中豐交流道之建設，現況中壢地區需經多條道路繞行方可銜接國道，但尖峰時刻交通流量大，未來此路段交通量增長，道路服務水準將降至 F 級，恐呈現交通嚴重壅塞，無法負荷用路人實際需求。
3. 因應中壢中豐交流道之增設，新闢南園二路延伸至中豐北路，紓解新生路及環北路交通壅塞情形，提升道路服務水準，同時提供桃園機場捷運 A21 站區域往返中壢工業區之替代道路。
4. 原學校用地部分變更為道路使用，導致學校用地不完整，無法有效利用，同時學校用地亦無使用需求，故變更為毗鄰之農業區及公園用地。</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>農業區(0.89)</td></tr>
<tr><td>公園用地(0.20)</td></tr>
</table>

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

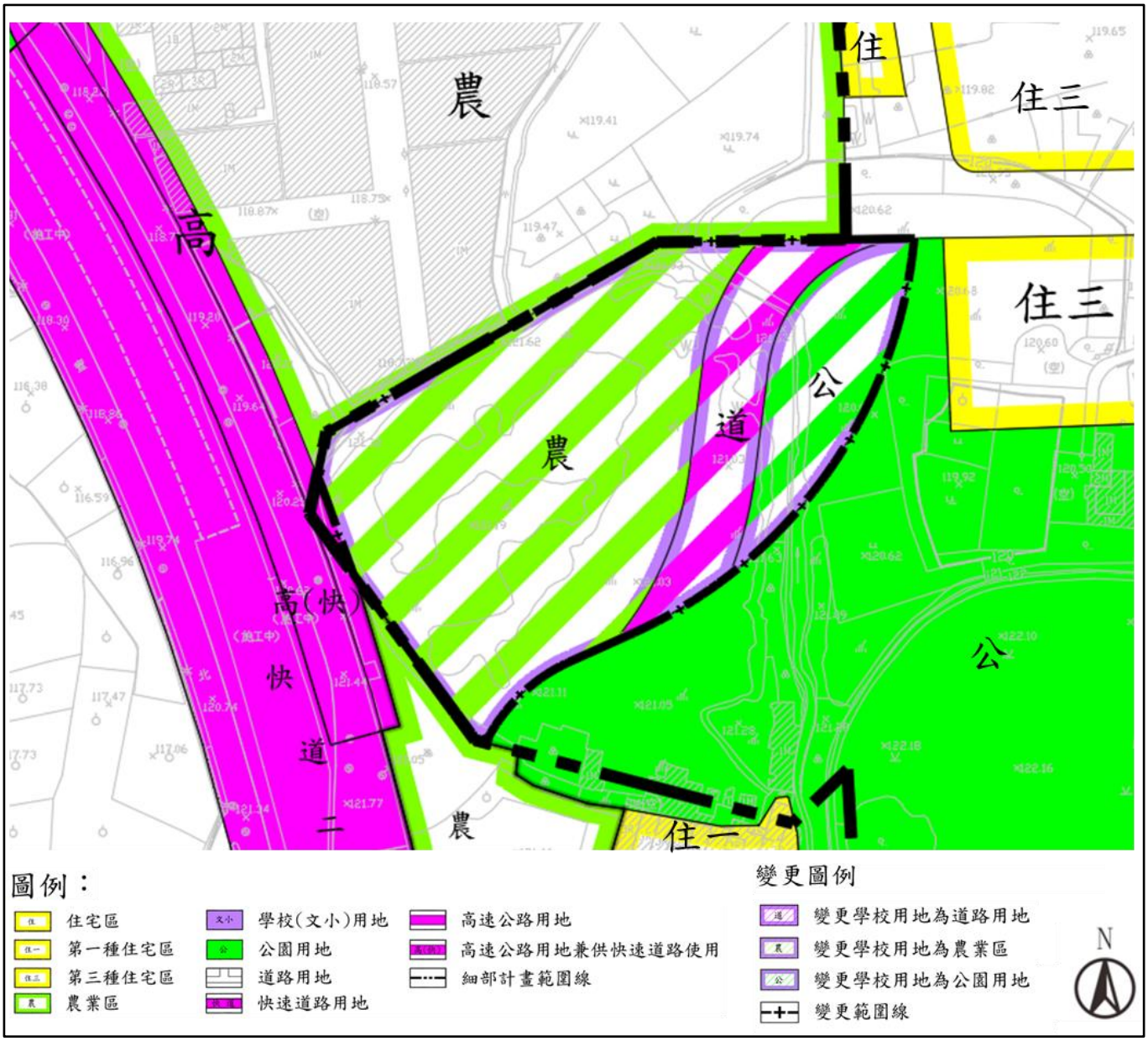


圖 4 「高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(興南國中附近地區)細部計畫」變更內容示意圖(公開展覽草案)

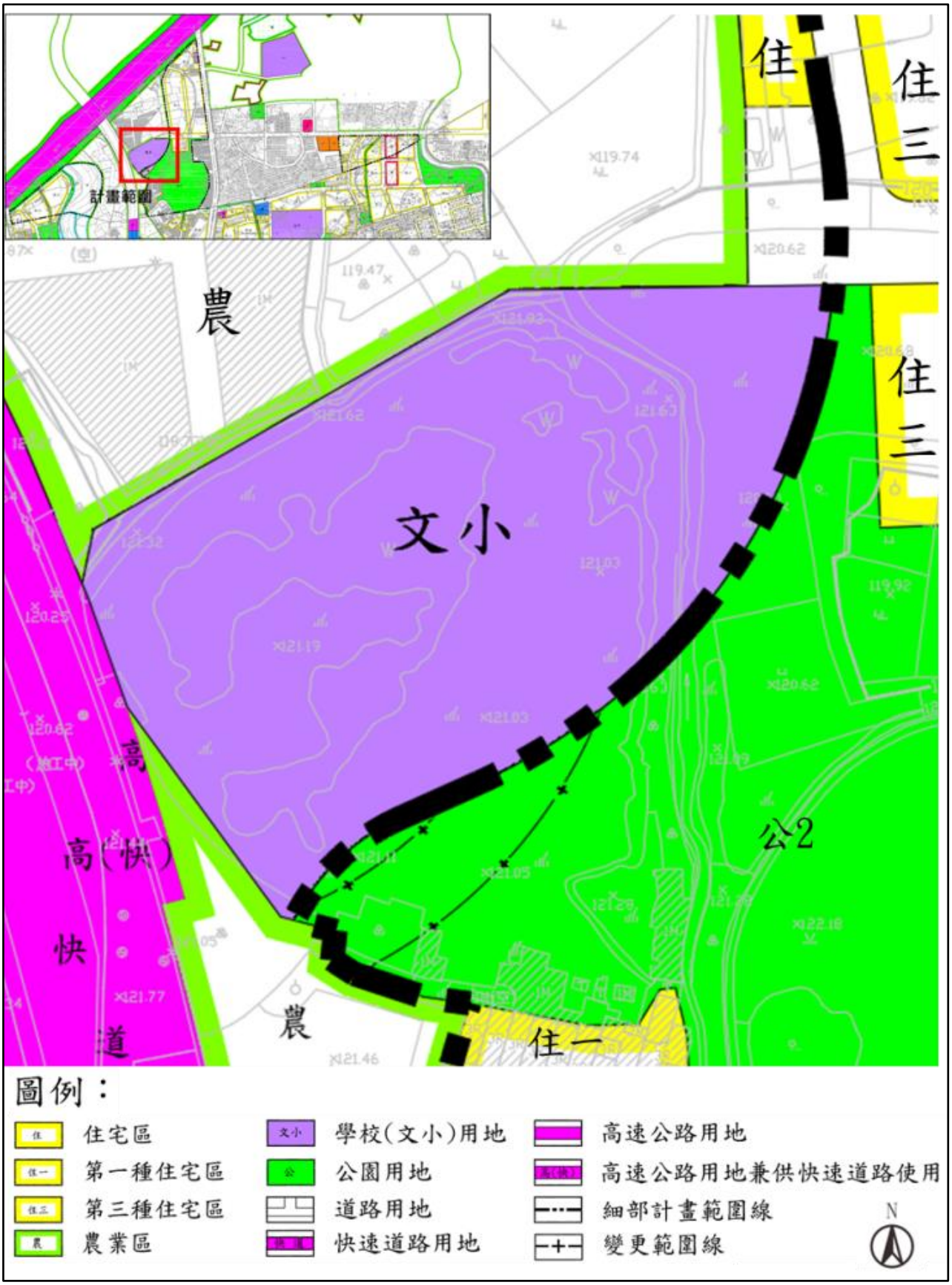


圖 5 「高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫）細部計畫」變更位置示意圖(公開展覽草案)

表 3 「高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫）細部計畫」變更內容明細表(公開展覽草案)

編號	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）		
一	豐路東南二以中北以至園路西	公園用地 (0.11)	道路用地 (0.11)	1. 依桃園市政府工務局規劃「中壢區南園二路延伸中豐北路」道路新闢工程內容，本案配合變更。 2. 為減輕國道 1 號內壢及中壢交流道之交通壓力，預計於 114 年完成中壢中豐交流道之建設，現況中壢地區需經多條道路繞行方可銜接國道，但尖峰時刻交通流量大，未來此路段交通量增長，道路服務水準將降至 F 級，恐呈現交通嚴重壅塞，無法負荷用路人實際需求。 3. 因應中壢中豐交流道之增設，新闢南園二路延伸至中豐北路，紓解新生路及環北路交通壅塞情形，提升道路服務水準，同時提供桃園機場捷運 A21 站區域往返中壢工業區之替代道路。	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

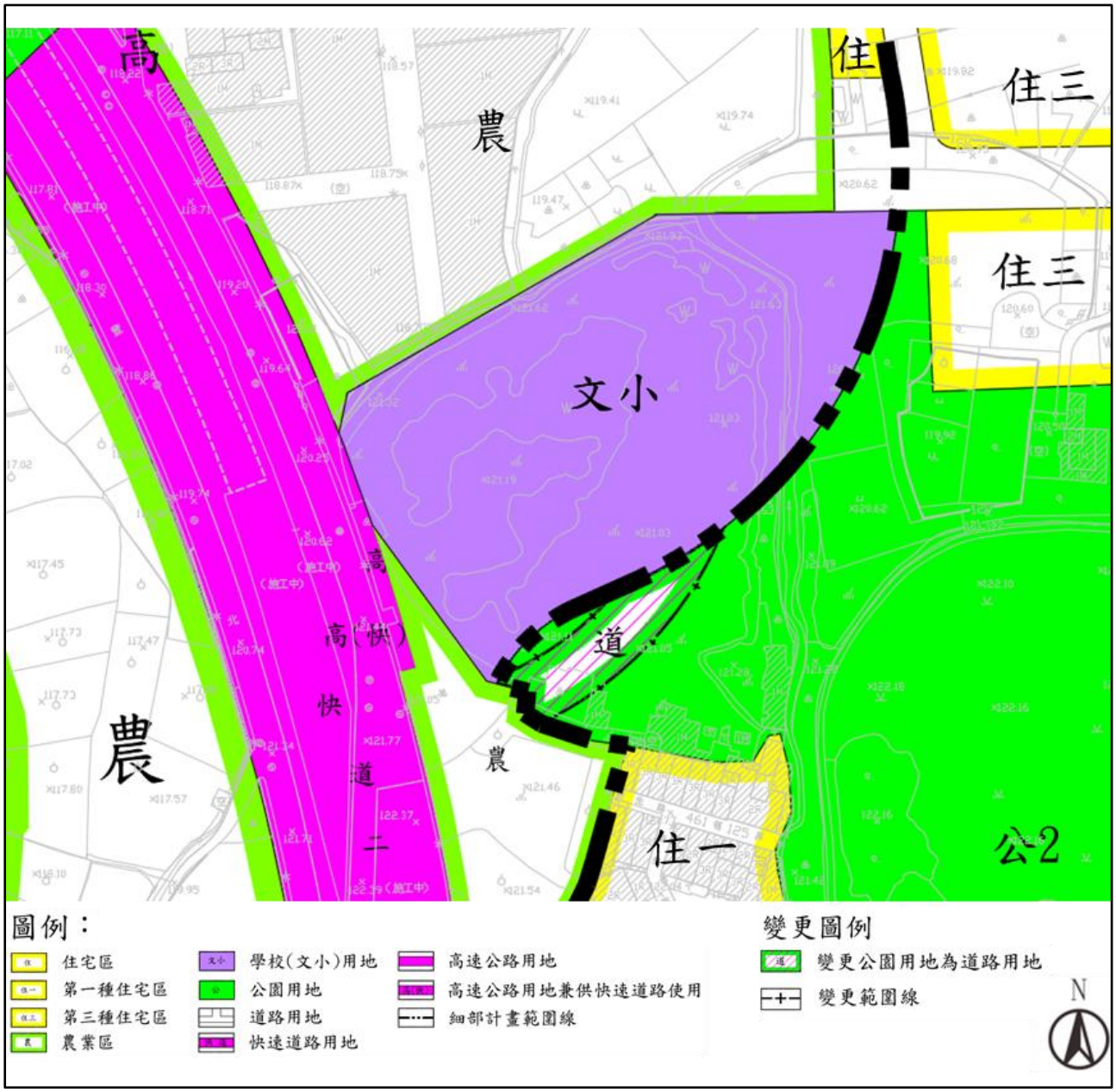


圖 6 「高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫）細部計畫」變更內容示意圖(公開展覽草案)

表 4　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	本府研析意見
1	邱○明	興南段公坡小段242地號	1. 公坡242地號，幾十年被編為文小用地，政府不徵收開發，地主無法使用，現今又編回農業區，封殺地主任何想利用之可能，連抵繳遺產稅也不可能。 2. 政府徵收用地，常以較低之評定地價徵收，不符政府以市價徵收之立法美意。	1. 將公坡 242 剩餘土地變更編定為住宅區或公園，讓地主有處分該地之可能。 2. 請比照鄰近區段徵收區之實際買賣市價為徵收土地之評定地價。	**未便採納。** 1. 本案變更目的係配合「中壢區南園二路延伸中豐北路」道路新闢工程，部分變更為道路用地後，致使原學校用地無法有效利用，且目的事業主管機關亦無開闢需求，故將道路兩側配合變更為毗鄰之農業區及公園用地。 2. 住宅區之變更涉及整體都市計畫發展預測及需求之分析。本計畫區毗鄰桃園國際機場聯外捷運系統A21車站周邊土地開發計畫，目前為區段徵收工程階段，其鄰近地區如欲變更為住宅區，未來將視A21整體開發地區實際都市發展用地發展情形滾動檢討。 3. 本案變更為農業區部分已屬一般使用分區，所有權人得為相關之處分、使用、收益。變更為公共設施之道路、公園用地部分，則將由市府編列預算徵收。 4. 徵收補償之基準，自民國 101 年 01 月 04 日土地徵收條例修正後已改由市價補償。依該條例第 30 條第一項規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。」故本案涉及徵收範圍之私有土地，後續將依毗鄰之一般使用分區市場正常價格為目標，進行市價查估，發給土地徵收補償費。
2	邱○浩	興南段公坡小段242	本計畫擬變更興南段公坡小段 242 地號，草率魯莽地將其劃入『農業區』，此舉措將完全扼殺該	應審慎重行研議本案如下： 1. 將上開興南段公坡小段 242 地號全數劃入	**未便採納。** 同人陳編號 1 辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情人建議事項	本府研析意見
		地號	地區之經濟建設與發展，傷害土地所有權人之權利，本人強烈表達反對!	『住宅區』，與鄰近住宅區連成更大區塊，並立即停止道路用地部分之徵收，以帶動本區人口、建設、經濟之發展，提高人民生活品質！ 2. 退萬步言，縱若不能將興南段公坡小段 242 地號全數劃入『住宅區』，亦應規畫以『區段徵收』方式，依法以市價徵收該區土地，以保障土地所有權人權益。	

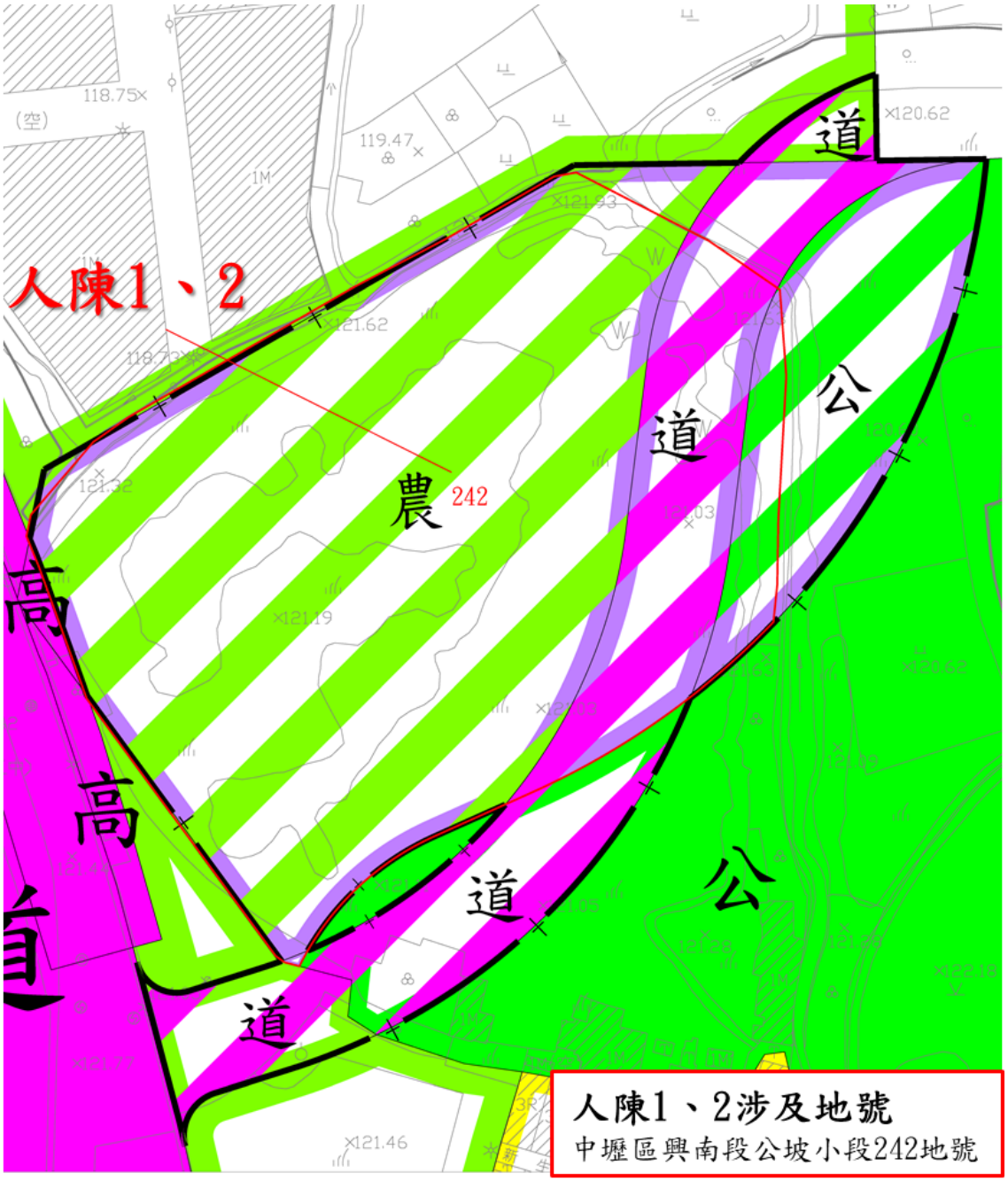


圖 7 陳情意見位置示意圖

第 2 案：審議「變更中壢平鎮主要計畫(部分農業區為公園用地)」案

說　明：

一、 辦理緣起：

本案基地位於變更中壢平鎮主要計畫之農業區，基地內之桃園市平鎮區第九公墓土地長年閒置，近年殯葬習俗變遷，為維護市容觀瞻與居住品質，該公墓已於民國 109 年禁葬，並預計於 111 年完成遷葬作業，為避免公有土地閒置，興闢公共設施、活化閒置土地使用。

本案周邊住宅區林立人口密度高，考量本基地周邊地區多為住宅區，有休憩場域空間之需求，透過劃設公園綠地，達到永續環境之發展目標。且鄰接平興國小、復旦中學等學區，周邊社區巷道狹小，期藉公共設施多目標使用增設停車空間，提升周邊生活休閒機能、改善停車秩序、促進停車空間有效管理，滿足地方發展需求。

爰此，本案審酌周邊居民活動場域空間之欠缺，興闢鄰里公園設施，並配合周邊民眾對停車用地之使用需求與公墓用地利用之政策，促進閒置公有土地活化利用，辦理變更本都市計畫農業區為公園用地。

二、 變更機關：桃園市政府。

三、 計畫性質：主要計畫

四、 法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

五、 計畫位置：

本案變更位置於桃園市平鎮區「中壢平鎮主要計畫」西測，現行都市計畫之土地使用分區為農業區，面積約 0.88 公頃，詳附圖 1。

六、 計畫內容：詳附表 1 及附圖 2。

七、 辦理歷程：

自 111 年 7 月 11 日起辦理公開展覽 30 天，並於 111 年 7 月 18 日下午 2 時整於桃園市平鎮區公所 3 樓第一會議室辦理公開展覽說明會。

八、 公民或團體陳情意見：無。

決　議：

附件　計畫內容摘要

一、　計畫範圍及位置

附圖 1　變更位置示意圖

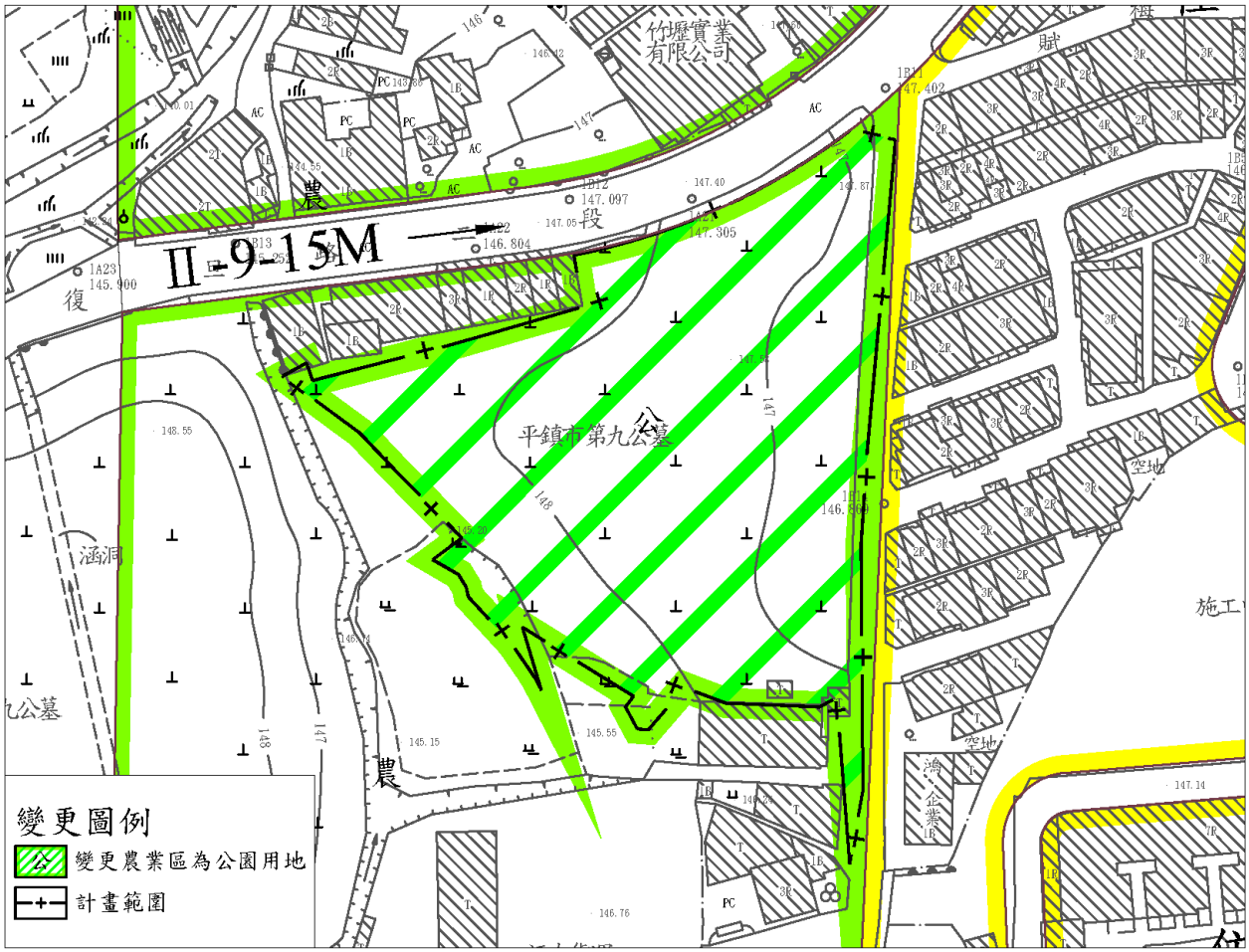
二、 變更內容

附表 1 變更內容綜理表(公開展覽草案)

編號	變更位置	變更內容		變更理由
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）	
一	復旦路二段與梅賦路交叉口	農業區（0.88）	公園用地（0.88）	1. 屬中壢平鎮都市計畫西側，鄰近國道一號中壢及平鎮交流道，基地現況為平鎮第九公墓，該公墓已於民國 109 年禁葬，並預計於 111 年完成遷葬作業，為因應政府禁葬、遷葬政策，且避免公有土地閒置，配合鄰近地區紋理，並調整遷葬後之公有土地為其他適宜使用分區，提升土地利用效益。 2. 依都市計畫法第 45 條之規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十，本計畫區上述 5 項公共設施用地劃設面積為 74.59 公頃，僅佔計畫區總面積約 3.6%，仍無法滿足都市計畫法第 45 條之規定。審酌本區域欠缺市民活動場域空間，配合實際需要，變更本計畫區部分農業區為公園用地，以興闢公園設施，供民眾戶外休閒遊憩活動使用，提升地區公共設施服務品質 3. 本案基地周邊住宅區林立，人口密度高且社區巷道狹小，同時鄰接平興國小、復旦中學等學區，依據現行計畫停車空間檢討，停車空間所需面積仍不足 37.89 公頃，低於計畫區內車輛預估停車需求，考量周邊地區停車需求分析，停車供給未能及時補足，可依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請公園用地多目標使用，強化公共設施多目標使用劃設為公園用地之必要性，藉由公園整體開發規劃，提供適量停車空間，改善停車秩序，同時促進停車空間管理，提升該地區生活機能。

註 1：凡本次變更案未指明變更部分，均應以原核定計畫為準。

註 2：表內所載面積應以實際地及分割測量面積為準。



附圖 2　變更內容示意圖(公開展覽草案)

註 1：凡本次變更案未指明變更部分，均應以原核定計畫為準。

資料來源：本計畫繪製。

三、 實施進度及經費

(一)實施進度

本計畫預計執行期程為都市計畫發布實施後 3 年內完成。

(二)實施經費

本案土地為桃園市市有土地，「管理機關為桃園市政府民政局」，後續配合辦理管理機關變更開闢為公園用地，開發建設經費來源由桃園市政府編列預算支應，預估開發經費約為 1,960 萬元，如附表 2 所示。

附表 2 實施進度及經費表

項目	面積（公頃）	土地取得方式		開發經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限
		徵購	公地撥用	土地徵收費用（萬元）	工程費（萬元）	地上物補償（萬元）	合計(萬元)		
公園用地	0.88	-	∨		1,929	31	1,960	桃園市政府	發佈實施後 3 年內

註 1：表內實際面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。
註 2：本案建築物拆遷補償費依照桃園市興辦公共工程建築改良物拆遷補償標準」計算建築物拆遷補償費。
註 3：工程費用以本案面積乘上公園工程及整地費用 22,000,000 元/公頃估算。
註 4：本表開發經費及預定完成期限主辦單位得視財務狀況酌予調整。

第 3 案：審議「變更大溪鎮（埔頂地區）主要計畫（部分農業區為工業區）（配合華勝科技股份有限公司擴廠）案」暨「變更大溪鎮（埔頂地區）細部計畫（部分農業區為第一種工業區及綠地用地）（配合華勝科技股份有限公司擴廠）」案

說　明：

一、辦理緣起：

興辦工業人「華勝科技股份有限公司」創設於民國 82 年迄今已有 25 年的歷史，主要營業項目為專業點膠設備的設計與製造且設計一系列單液及雙組份雙液點膠、混膠機與 PU 發泡機，其廠區總面積為 0.14 公頃。

華勝科技股份有限公司位於桃園市「大溪鎮（埔頂地區）都市計畫區」工業區內，為配合國家經濟發展、加強投資，尤其 WTO 開放後，資訊更為流通，市場更為開放；故本公司透過傳統產業全面升級、新興產業加速推動、製造業服務化等因應措施，以優化產業結構，提高生產效能。為達成上述計畫勢必投入更多機械設備及人力，惟現有廠區可用土地所剩無幾，至此，乃有提出利用廠區周邊土地擴廠之構想，期能利用現有廠區毗鄰之農業區土地擴建廠房，增加既有產能，並創造就業機會。

依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定，申請人應提具擴建計畫經經濟部審查核准，徵得同意或審查核准後，內政部同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理都市計畫變更。華勝科技股份有限公司依前開變更處理原則規定檢送擴建計畫，並由經濟部認定符合處理原則第 2 點第 1 款「附加產值高之投資事業」在案（經濟部 110 年 4 月 13 日經授工字第 11020413020 號函），旋即依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定「為適應經濟發展之需要」辦理都市計畫個案變更（內政部營建署 107 年 12 月 4 日營署部字第 1071340222 號函）。

二、申請單位：華勝科技股份有限公司。

三、 變更機關：桃園市政府。

四、 計畫性質：主要計畫及細部計畫。

五、 法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3、4 款、都市計畫法第 24 條。

六、 計畫位置：

本計畫區位於「大溪鎮（埔頂地區）都市計畫區」北側，其聯外道路以東側介壽路為主，往北可通達桃園國際機場。變更範圍北側及西側為農業區，南側為道路用地及住宅區，東側與原廠區（工一）相毗鄰，包含大溪松樹段 171-1、173-1、175-1 及 200 地號等 4 筆土地，面積合計為 2,001.67m2，詳圖 1。

七、 計畫內容：詳附件。

八、 辦理歷程：

(一)111 年 1 月 13 日起公告公開展覽 30 日，並於 111 年 1 月 27 日下午 2 時 30 分假大溪區公所 2 樓 2202 會議室舉辦公開展覽說明會。

(二)111 年 2 月 23 日及 111 年 8 月 8 日召開 2 次專案小組會議，初步建議意見摘略如下：

1. 請補充說明本計畫範圍及原廠區之土地使用現況及權屬情形，並說明本計畫區東西兩側農業區與工業區之土地使用現況及權屬情形。

2. 請加強說明本案增設新廠房之必要性，及對未來經濟發展之實質益處，並請補充說明新廠房與原廠房之整體配置構想、人員及車行出入動線、停車場整體規劃、停車供需分析、路網系統、交通現況服務水準、開發前後交通模擬預測與分析，及本計畫開發後對周邊環境之影響。

3. 請因應本案之整體配置構想，加強說明本案都市防災計畫，補充說明本基地運用介壽路 384 巷作為救援輸送道路之可行性；為確保基地西側之介壽路 384 巷防

災救援之可行性及通行安全，請於計畫書內敘明本基地退縮並補足該巷道之寬度至少 4 米以上，並於基地南側轉彎處維持適當弧度，以維安全。。

4. 請補充說明本案綠地用地之定位、服務半徑及植栽計畫等內容，並建議該用地之開闢形式需經市府主管機關同意；本案變更回饋計畫係採公共設施用地不捐贈產權，並繳交回饋代金方式辦理，請依市府通案性規定辦理並修正計畫書內容。

5. 考量廠房興建進度，建議擴廠工程與綠地開闢同步施作，請配合修正計畫實施進度及時程內容；綠地用地之配置、出入口位置及未來將開放給公眾使用等內容請於計畫書內敘明，該用地之規劃及開發計畫須經本府工務局同意後興闢之。

6. 本案建築配置、人車出入動線及綠地配置等圖面請精準繪製，並提出確實可執行之方案內容。

7. 請市府與申請人研議捐贈原廠地東側(松樹段 172、174、176 地號)之道路用地作為回饋方式之可行性。

8. 本案基地東側與農業區之間零星農業區(部分松樹段 180 地號、松樹段 182、366、367 及 368 地號)，建議納入通盤檢討案處理。

九、 公民或團體陳情意見：無。

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：

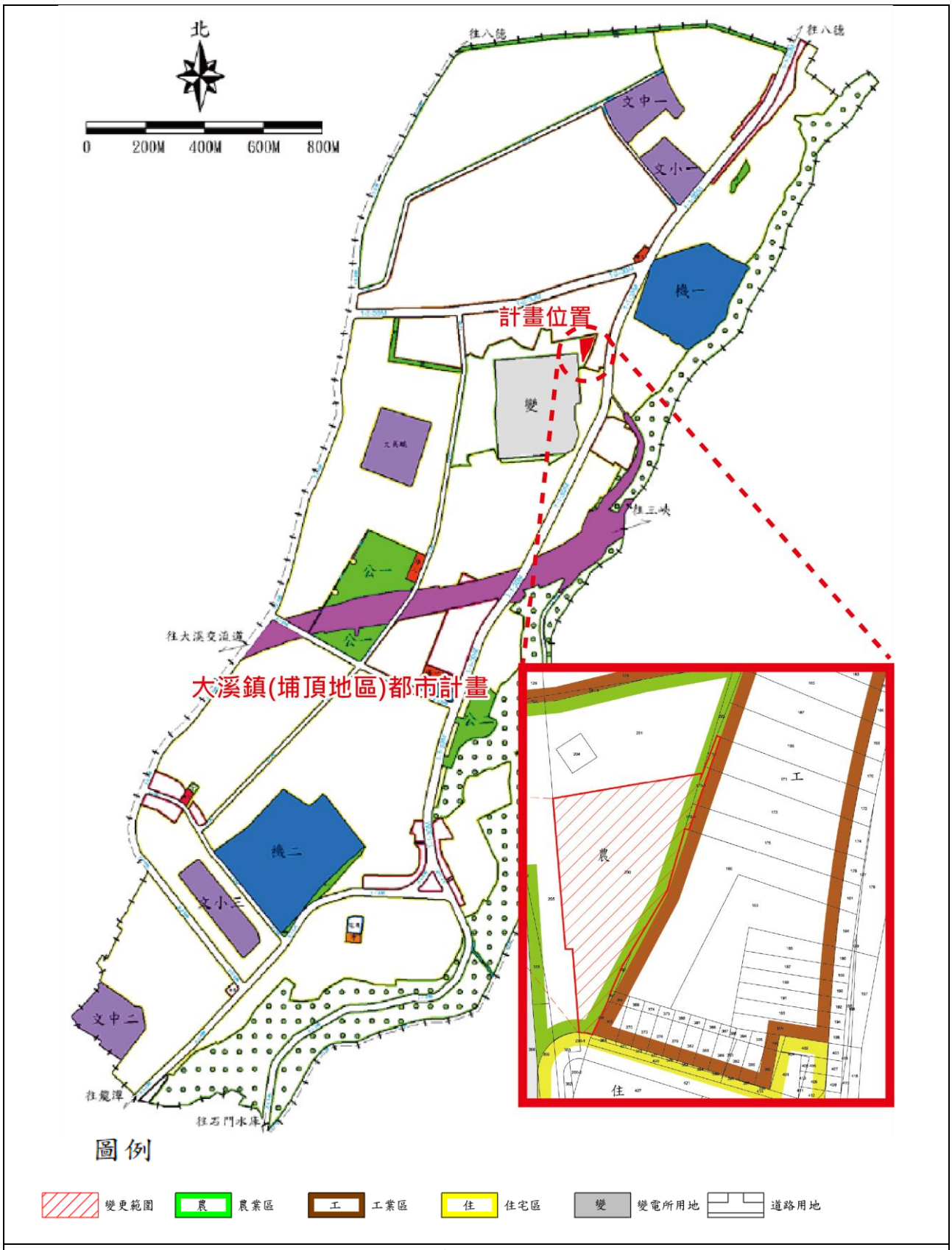

北
0
200M
400M
600M
800M
往八德
往八德
文中一
文小一
機一
計畫位置
變
文長城
往三峽
公一
公一
往大溪交流道
大溪鎮(埔頂地區)都市計畫
公一
機二
文小三
文中二
往龍潭
往石門水庫
工
農
住
圖例
變更範圍
農
農業區
工
工業區
住
住宅區
變
變電所用地
道路用地

圖 1　計畫範圍及位置圖

附件　計畫內容摘要

壹、主要計畫及細部計畫變更內容

表 1　變更大溪鎮（埔頂地區）主要計畫（部分農業區為工業區）(配合華勝科技股份有限公司擴廠）案變更內容明細表(公開展覽內容)

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
大溪鎮（埔頂地區）變電所東北側	農業區（0.20 公頃）	工業區（0.20 公頃）	1.原廠地已不敷使用： 因作業廠區內除機具設備放置空間外，需要較為寬闊之產品配置及組裝空間，本公司產品訂單逐年上升情形下，原來廠房已不敷使用，為使作業流程更加順暢、增加數部機具設備完成自動化升級及人員加入生產，因此計畫利用毗連用地擴展工業以達成年產量及年產值增加的目標。 2.原廠區逐步更新計畫： 為引進新型機台朝向自動化生產及 AI 智慧型工業等目標，華勝科技股份有限公司急需透過本次都市計畫變更，透過毗鄰土地變更之方式以增加廠房使用面積，除利於廠區逐步更新、提昇品質水準、生產線運作外，更有助於提高產能，滿足客戶需求。 3.提升工作效率，提升在地就業率： 因原廠用地不足，致可自行生產之組件（例如產品外殼板件）需委外製造生產，於整合組裝及貨運往返之情狀下，不僅消耗時間成本也消耗人力成本影響工作效率，於無形中產生許多非必要成本。待計畫擴展完成後，將增加生產線，委外生產之配件亦將自行製作生產，除使生產流程更加順暢外，亦降低營運成本。另本公司員工人數為 25 人，預計增加現有員工數 40%（約增加 10 人）加入本公司作業，將可提高在地就業率。 4.落實工業政策 政府自 105 年 7 月起推動「智慧機械產業推動方案」，運用雲端、大數據、物聯網、智慧機器人等工業 4.0 技術，以「連結在地」、「連結未來」、「連結國際」3 大策略，希望將台灣從精密機械升級為智慧機械、創造就業並擴大整線整廠輸出，另「2015 年經濟發展願景」計畫中提出「協助利用毗連土地擴大投資，以營造優良投資環境」之發展重點，華勝科技股份有限公司擴展目的除持續不斷從事產品研發與精益求精的技術，透過投資更多廠房與基礎建設，以確保與消費者的需求同步成長。華勝科技股份有限公司預計擴展後將能提高 20%產能，創造年產值每公頃新臺幣 3.91 億元之效益，將更為活絡桃園市經濟發展。

註：1.凡本案未指明變更部分，均應以現行計畫為準。
　　2.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 2　變更大溪鎮（埔頂地區）主要計畫（部分農業區為工業區）(配合華勝科技股份有限公司擴廠）案變更內容明細表(依專案小組初步建議意見修正後內容)

位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
	原計畫	新計畫		
大溪鎮（埔頂地區）變電所東北側	農業區（0.20公頃）	工業區（0.20公頃）	1.原廠地已不敷使用： 為使作業流程順暢、增加數部機具設備完成自動化升級及人員加入生產，惟原廠區已不敷使用且無容納設備之空間，故計畫利用毗連用地擴展工業以達成年產量及年產值增加的目標。 2.原廠區逐步更新計畫： 為朝向自動化生產及 AI 智慧工業等目標，故透過毗鄰土地變更以增加使用面積，以利廠區機具更新、提高品質、產能，滿足客戶需求。 3.提升工作效率，提升在地就業率： 擴展完成後，將增加生產線，委外生產之組件亦將自行製作生產，使生產流程更為順暢，降低營運成本。另預計擴廠完成後增加現有員工數 40%（約增加 10 人)，可提高在地就業率。 4.落實工業政策 政府推動「智慧機械產業推動方案」，希望台灣從精密機械升級為智慧機械，另於「2015 年經濟發展願景」中提出「協助利用毗連土地擴大投資，以營造優良投資環境」，本案擴展後以升級為工業 4.0 為目標，透過投資機台、廠房與基礎建設，以確保與消費者的需求同步成長。 5.本計畫區之擴廠計畫業經經濟部民國 110 年 4 月 13 日經授工字第 11020413020 號函同意在案，預估未來年產值增加為新台幣 0.784 億元，平均每公頃年產值約達 2 億元以上，屬於附加產值高之投資事業具有擴廠實益。	

註：1.凡本案未指明變更部分，均應以現行計畫為準。
　　2.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

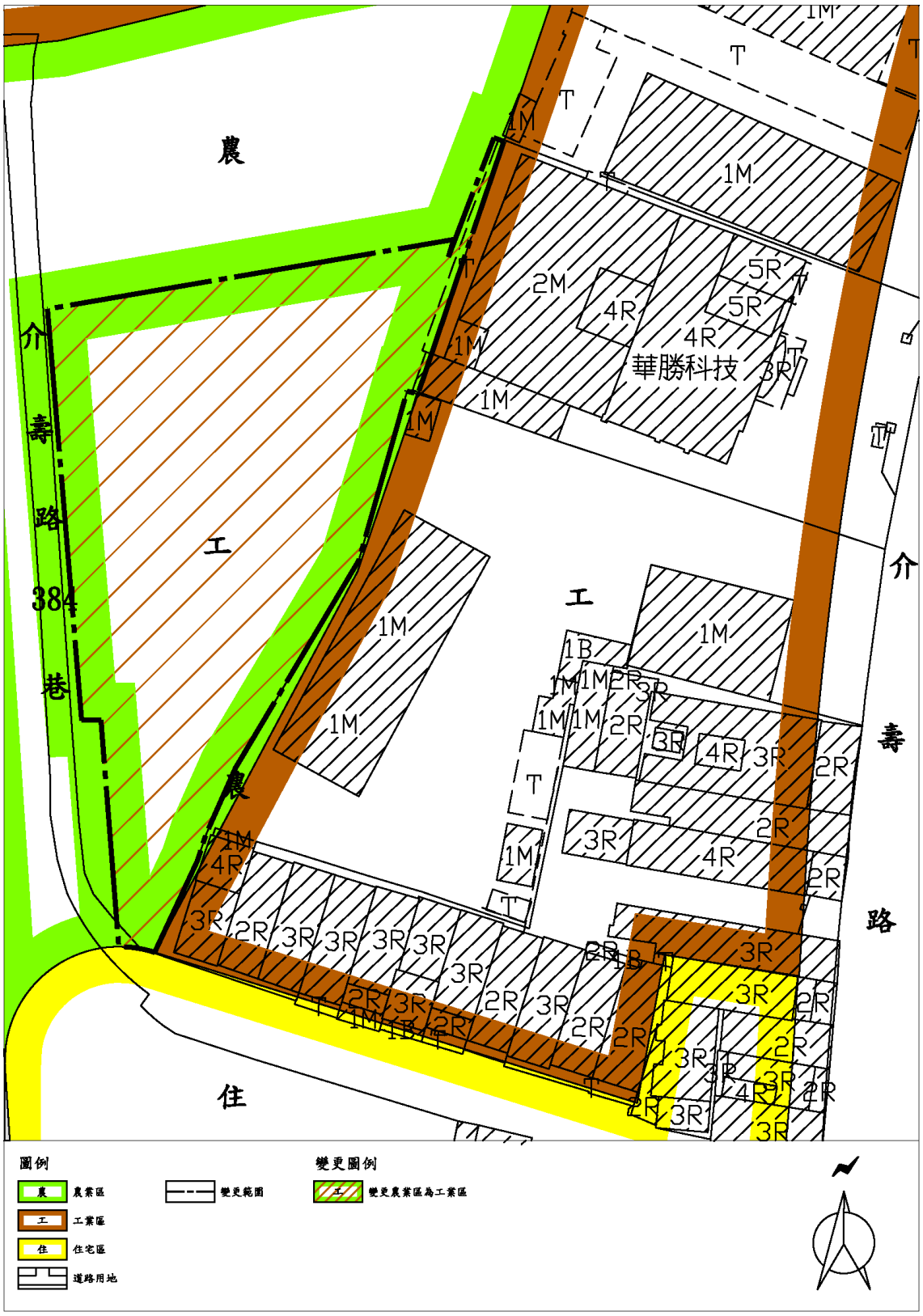


圖 2　變更大溪鎮（埔頂地區）主要計畫（部分農業區為工業區）（配合華勝科技股份有限公司擴廠）案變更示意圖

表 3　變更大溪鎮（埔頂地區）細部計畫（部分農業區為第一種工業區及綠地用地）（配合華勝科技股份有限公司擴廠）案變更內容明細表（公開展覽內容）

<table>
<tr><th rowspan="2">位置</th><th colspan="2">變更內容</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td rowspan="2">大溪鎮（埔頂地區）變電所東北側</td><td rowspan="2">農業區（0.20 公頂）</td><td>第一種工業區（0.14 公頂）</td><td rowspan="2">1.原廠地已不敷使用：
因作業廠區內除機具設備放置空間外，需要較為寬闊之產品配置及組裝空間，本公司產品訂單逐年上升情形下，原來廠房已不敷使用，為使作業流程更加順暢、增加數部機具設備完成自動化升級及人員加入生產，因此計畫利用毗連用地擴展工業以達成年產量及年產值增加的目標。
2.原廠區逐步更新計畫：
為引進新型機台朝向自動化生產及 AI 智慧型工業等目標，華勝科技股份有限公司急需透過本次都市計畫變更，透過毗鄰土地變更之方式以增加廠房使用面積，除利於廠區逐步更新、提昇品質水準、生產線運作外，更有助於提高產能，滿足客戶需求。
3.提升工作效率，提升在地就業率：
因原廠用地不足，致可自行生產之組件（例如產品外殼板件）需委外製造生產，於整合組裝及貨運往返之情狀下，不僅消耗時間成本也消耗人力成本影響工作效率，於無形中產生許多非必要成本。待計畫擴展完成後，將增加生產線，委外生產之配件亦將自行製作生產，除使生產流程更加順暢外，亦降低營運成本。另本公司員工人數為 25 人，預計增加現有員工數 40%（約增加 10 人）加入本公司作業，將可提高在地就業率。
4.落實工業政策
政府自 105 年 7 月起推動「智慧機械產業推動方案」，運用雲端、大數據、物聯網、智慧機器人等工業 4.0 技術，以「連結在地」、「連結未來」、「連結國際」3 大策略，希望將台灣從精密機械升級為智慧機械、創造就業並擴大整線整廠輸出，另「2015 年經濟發展願景」計畫中提出「協助利用毗連土地擴大投資，以營造優良投資環境」之發展重點，華勝科技股份有限公司擴展目的除持續不斷從事產品研發與精益求精的技術，透過投資更多廠房與基礎建設，以確保與消費者的需求同步成長。華勝科技股份有限公司預計擴展後將能提高 20%產能，創造年產值每公頃新臺幣 3.91 億元之效益，將更為活絡桃園市經濟發展。</td></tr>
<tr><td>綠地用地（0.06 公頂）</td></tr>
</table>

註：1.凡本案未指明變更部分，均應以現行計畫為準。
　　2.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 4　變更大溪鎮（埔頂地區）細部計畫（部分農業區為第一種工業區及綠地用地)(配合華勝科技股份有限公司擴廠）案變更內容明細表(依專案小組初步建議意見修正後內容)

<table>
<tr><th rowspan="2">位置</th><th colspan="2">變更內容</th><th rowspan="2">變更理由</th><th rowspan="2">市都委會決議</th></tr>
<tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td rowspan="2">大溪鎮（埔頂地區）變電所東北側</td><td rowspan="2">農業區（0.20公頃）</td><td>第一種工業區（0.14公頃）</td><td rowspan="2">1.原廠地已不敷使用：
為使作業流程順暢、增加數部機具設備完成自動化升級及人員加入生產，惟原廠區已不敷使用且無容納設備之空間，故計畫利用毗連用地擴展工業以達成年產量及年產值增加的目標。
2.原廠區逐步更新計畫：
為朝向自動化生產及 AI 智慧工業等目標，故透過毗鄰土地變更以增加使用面積，以利廠區機具更新、提高品質、產能，滿足客戶需求。
3.提升工作效率，提升在地就業率：
擴展完成後，將增加生產線，委外生產之組件亦將自行製作生產，使生產流程更為順暢，降低營運成本。另預計擴廠完成後增加現有員工數 40%（約增加 10 人)，可提高在地就業率。
4.落實工業政策
政府推動「智慧機械產業推動方案」，希望台灣從精密機械升級為智慧機械，另於「2015 年經濟發展願景」中提出「協助利用毗連土地擴大投資，以營造優良投資環境」，本案擴展後以升級為工業 4.0 為目標，透過投資機台、廠房與基礎建設，以確保與消費者的需求同步成長。
5.本計畫區之擴廠計畫業經經濟部民國 110 年 4 月 13 日經授工字第 11020413020 號函同意在案，預估未來年產值增加為新台幣 0.784 億元，平均每公頃年產值約達 2 億元以上，屬於附加產值高之投資事業具有擴廠實益。</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>綠地用地（0.06公頃）</td></tr>
</table>

註：1.凡本案未指明變更部分，均應以現行計畫為準。
　　2.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

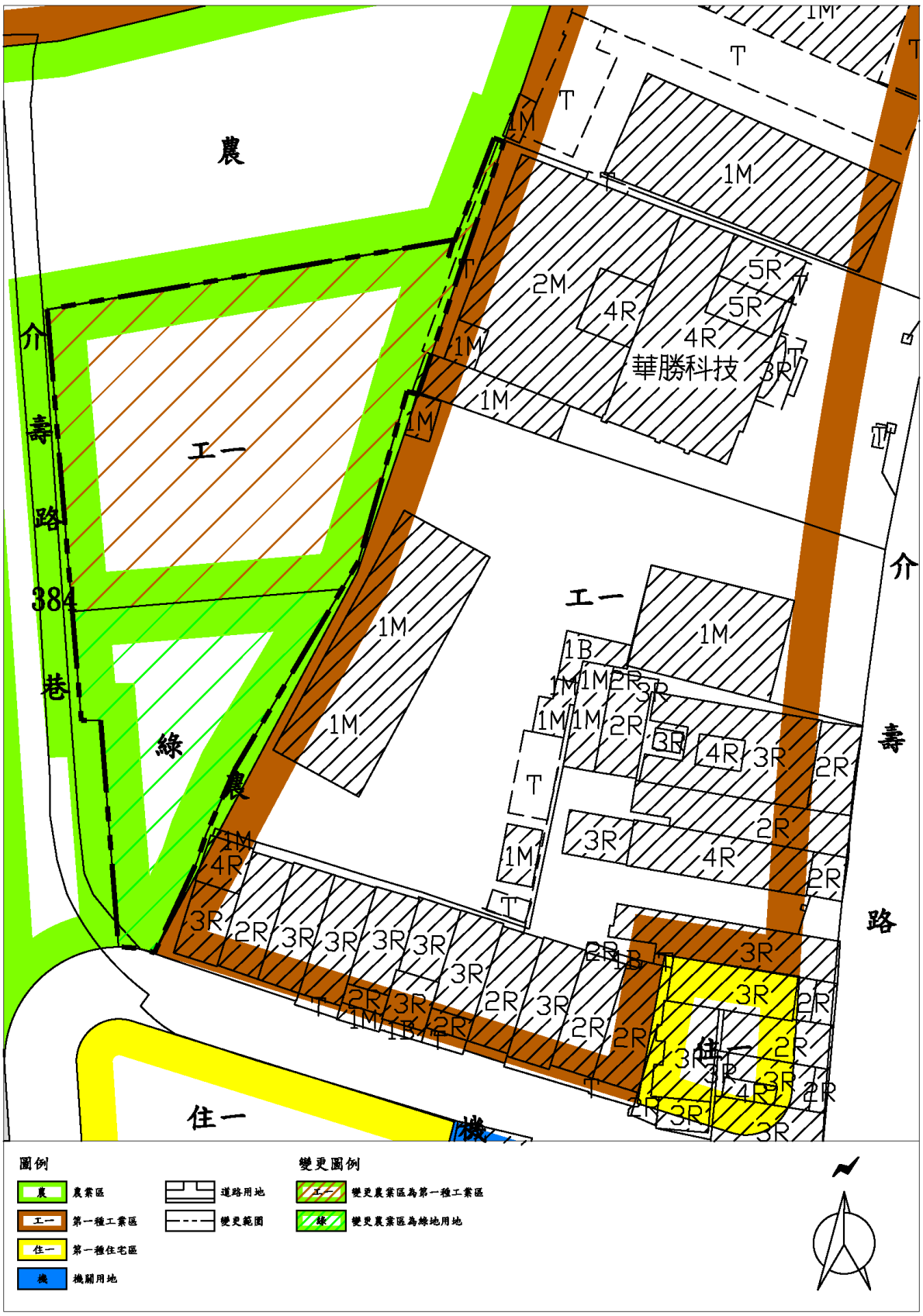


圖 3　變更大溪鎮（埔頂地區）細部計畫（部分農業區為第一種工業區及綠地用地）（配合華勝科技股份有限公司擴廠）案變更示意圖

貳、事業及財務計畫

一、開發方式

(一)土地取得

本計畫範圍之土地，除 171-1 地號為華勝科技股份有限公司所有外，其餘 173-1、175-1 及 200 地號等 3 筆土地為私人所有，面積約 0.19 公頃，業已同意無條件、無償供華勝科技股份有限公司為擴廠使用，並均已取得土地使用同意書。

(二)開發主體

本計畫開發主體均由華勝科技股份有限公司負責辦理一切開發事宜。

二、財務計畫

(一)開發經費

本計畫案預估開發建設經費約 5,118 萬元，包括整地工程費用、營建工程費用、生產機具設備購置費用及公共設施用地取得與興闢費用等項目，事業及財務計畫詳表 5 及表 6。

(二)經費來源

本計畫所有建設經費將由華勝科技股份有限公司負責自行籌措。

三、計畫實施進度

本計畫實施進度將自都市計畫發布實施之日起 3 年內完成公共設施及擴廠完成使用。未依計畫書規定事項辦理者，都市計畫主管機關得依法定程序變更恢復原計畫為農業區，其土地權利關係人不得以任何理由提出異議，但經主管機關同意延長者，不在此限。

表 5　變更大溪鎮（埔頂地區）主要計畫（部分農業區為工業區）(配合華勝科技股份有限公司擴廠）案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			
工業區	0.20			V	自有	5,118	5,118	華勝科技股份有限公司	本案應於主要計畫及細部計畫發布實施後三年內取得建築執造	由華勝科技股有公自行籌措

註：1.本計畫實施進度為自都市計畫發布實施之日起 3 年內完成公共設施及擴廠完成使用。前述期限如需延長，應報請桃園市政府核准。
2.本表所列開闢費用係以各項工程單價為依據，實際費用應以辦理開發時為準。
3.表內之面積應依核定圖實地分割測量為主。

表 6　變更大溪鎮（埔頂地區）細部計畫（部分農業區為第一種工業區及綠地用地)(配合華勝科技股份有限公司擴廠）案事業及財務計畫表

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			
第一種工業區	0.14			V	自有	5,118	5,118	華勝科技股份有限公司	本案應於主要計畫及細部計畫發布實施後三年內取得建築執造	由華勝科技股有公自行籌措
綠地用地	0.06			V						

註：1.本計畫實施進度為自都市計畫發布實施之日起 3 年內完成公共設施及擴廠完成使用。前述期限如需延長，應報請桃園市政府核准。
2.本表所列開闢費用係以各項工程單價為依據，實際費用應以辦理開發時為準。
3.表內之面積應依核定圖實地分割測量為主。

四、回饋方式

本計畫依據 107 年 1 月 4 日「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第四點第（一）款之規定需劃設 30%公共設施用地並無償捐贈予直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所。本案回饋計畫如下：

(一)本案劃設之綠地用地，其面積約為 0.06 公頃，占變更土地總面積之 30%，惟考量其面積較小，且鄰接介壽路 384 巷之寬度僅四公尺，本案綠地開放的可及性及公益性不大，原則改以捐贈代金方式回饋繳納，並於計畫發布實施前與桃園市政府簽訂協議書，承諾未來將由華勝科技股份有限公司自行開闢及維護管理，該用地之開闢形式需經桃園市政府主管機關同意。

(二)捐獻代金數額參照「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理捐獻代金數額參照「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」及「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」之規定辦理，計算項目如表 7，並俟捐贈代金後，變更後之工業區土地始得發照建築。

(三)本案細部計畫公共設施用地後續不得因任何理由（如擴廠需要）變更為廠房使用，亦不得向桃園市政府提出徵收公共設施保留地之要求。

(四)本回饋計畫由華勝科技股份有限公司與桃園市政府簽訂回饋協議書，協議書應納入都市計畫書作為執行依據，都市計畫始得核定發布實施。

表 7　公共設施用地折算代金捐贈計算表

項目		內容	備註
1	細部計畫面積	0.2001 公頃	
2	應提供公共設施面積	0.06003 公頃	0.2001×0.3=0.0600 公頃
3	規劃公共設施面積	0.06003 公頃	0.06003÷0.2001×100%=30%≧30%
4	捐贈代金公設面積	0.06003 公頃	
5	變更後土地市價	※註 1	
6	折算代金捐贈金額	※註 2	

註：1.經土地估價機構所評定土地之最高值。

2.捐贈代金之數額=三家專業估價者公會查估之變更後土地價格（取最高值計算）×變更後無法捐贈公共設施用地面積／變更後全部土地面積。

3.表內之面積實際應依核定圖實際分割測量為準。