

# 變更高速公路中壢及內壢交流道附近特 定區計畫 (部分農業區為乙種工業區)案 計畫書

擬定機關：桃園市政府

申請單位：吉利展精機股份有限公司

中 華 民 國 107 年 4 月

變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（部分農業區為乙種工業區）案計畫書

一〇七年四月

# 桃園市變更都市計畫審核摘要表

| 項 目                              | 明 說                                        |  |
|----------------------------------|--------------------------------------------|--|
| 都 市 計 畫 名 稱                      | 變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區為乙種工業區)案        |  |
| 變 更 都 市 計 畫<br>法 令 依 據           | 都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款<br>都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則 |  |
| 變 更 都 市 計 畫 機 關                  | 桃園市政府                                      |  |
| 自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱<br>或土地關係人姓名 | 吉利展精機股份有限公司                                |  |
| 本 案 公 開 展 覽<br>之 起 訖 日 期         | 公開展覽                                       |  |
|                                  | 公開說明會                                      |  |
| 人 民 團 體 對 本 案<br>之 反 應 意 見       |                                            |  |
| 本案提交各級都市計畫<br>委 員 會 審 核 結 果      | 市級                                         |  |
|                                  | 部級                                         |  |

## 目錄

|                 |    |
|-----------------|----|
| 壹、計畫緣起.....     | 1  |
| 貳、法令依據.....     | 1  |
| 參、計畫範圍及面積.....  | 1  |
| 肆、現行都市計畫概述..... | 4  |
| 伍、發展現況說明.....   | 8  |
| 陸、變更計畫內容.....   | 15 |
| 柒、都市防災計畫.....   | 18 |
| 捌、回饋計畫.....     | 23 |
| 玖、實施進度及經費.....  | 24 |
| 壹拾、其他.....      | 24 |

## 附件

|                                 |       |
|---------------------------------|-------|
| 附件一、經濟部工業局擴建核准函、經濟部公文勘誤表.....   | 附 1-1 |
| 附件二、內政部營建署同意公文.....             | 附 2-1 |
| 附件三、地籍圖謄本、土地登記簿謄本.....          | 附 3-1 |
| 附件四、土地使用分區證明.....               | 附 4-1 |
| 附件五、土地使用同意書.....                | 附 5-1 |
| 附件六、相關環境敏感地之函文.....             | 附 6-1 |
| 附件七、「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」檢核表..... | 附 7-1 |
| 附件八、建築線指示成果圖.....               | 附 8-1 |

## 圖目錄

|      |                                             |    |
|------|---------------------------------------------|----|
| 圖 1  | 計畫範圍圖 .....                                 | 2  |
| 圖 2  | 計畫區位置圖 .....                                | 3  |
| 圖 3  | 變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）<br>示意圖 ..... | 6  |
| 圖 4  | 廠區配置示意圖 .....                               | 10 |
| 圖 5  | 計畫區附近交通動線示意圖 .....                          | 11 |
| 圖 6  | 廠區動線及車位分布示意圖 .....                          | 12 |
| 圖 7  | 土地權屬示意圖 .....                               | 14 |
| 圖 8  | 變更內容示意圖 .....                               | 16 |
| 圖 9  | 廠區災害疏散動線圖 .....                             | 20 |
| 圖 10 | 都市計畫防災示意圖 .....                             | 21 |
| 圖 11 | 區域緊急醫療服務據點示意圖 .....                         | 22 |

## 表目錄

|     |                                                   |    |
|-----|---------------------------------------------------|----|
| 表 1 | 變更範圍土地一覽表 .....                                   | 1  |
| 表 2 | 變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)<br>土地使用計畫面積表 ..... | 7  |
| 表 3 | 計畫區主要計畫道路系統現況分析表 .....                            | 9  |
| 表 4 | 變更土地權屬表 .....                                     | 13 |
| 表 5 | 變更內容明細表 .....                                     | 15 |
| 表 6 | 變更前後土地使用面積對照表 .....                               | 17 |
| 表 7 | 公共設施用地折算代金捐贈計算表 .....                             | 23 |
| 表 8 | 實施進度及經費表 .....                                    | 24 |

## 壹、計畫緣起

「吉利展精機股份有限公司」(以下簡稱本廠)創立於民國 68 年，主要以機械零組件為大宗業務；民國 104 年，本廠廠房面積為 0.090199 公頃，基於廠區內土地使用空間已達飽和狀態不敷使用，為確保生產流程順暢及產品移動空間充足，進而有效管控營運成本與提昇競爭能力，擬於原廠址旁增建廠房以因應未來業務之需求。

本案原廠址因業務需求擴增依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第五點第(一)款，先提具擴廠計畫書經經濟部 104 年 8 月 11 日函認符合原則第二點第(一)款「附加產值高之投資事業」標準，並經內政部營建署 105 年 11 月 9 日函復逕依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理個案變更，將鄰近之雙連段 195-10 地號(原使用分區為農業區)依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」申請變更為乙種工業區。

## 貳、法令依據

一、都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

二、都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則。

## 參、計畫範圍及面積

本廠位於桃園市平鎮區民族路雙連二段 118 巷 53 弄 48 號(桃園市平鎮區雙連段 661 地號，都市計畫乙種工業區)(詳圖 1 及圖 2)申請變更之毗鄰土地位於該工廠之北側(桃園市平鎮區雙連段 195-10 地號)，現為都市計畫農業區，謄本面積為 0.135266 公頃，申請面積為 0.135266 公頃(詳表 1 及圖 1)。

表 1 變更範圍土地一覽表

| 縣市  | 鄉鎮市 | 地段  | 地號     | 使用分區 | 謄本面積<br>(公頃) | 申請面積<br>(公頃) | 所有權人 |
|-----|-----|-----|--------|------|--------------|--------------|------|
| 桃園市 | 平鎮區 | 雙連段 | 195-10 | 農業區  | 0.135266     | 0.135266     | 林勝利  |



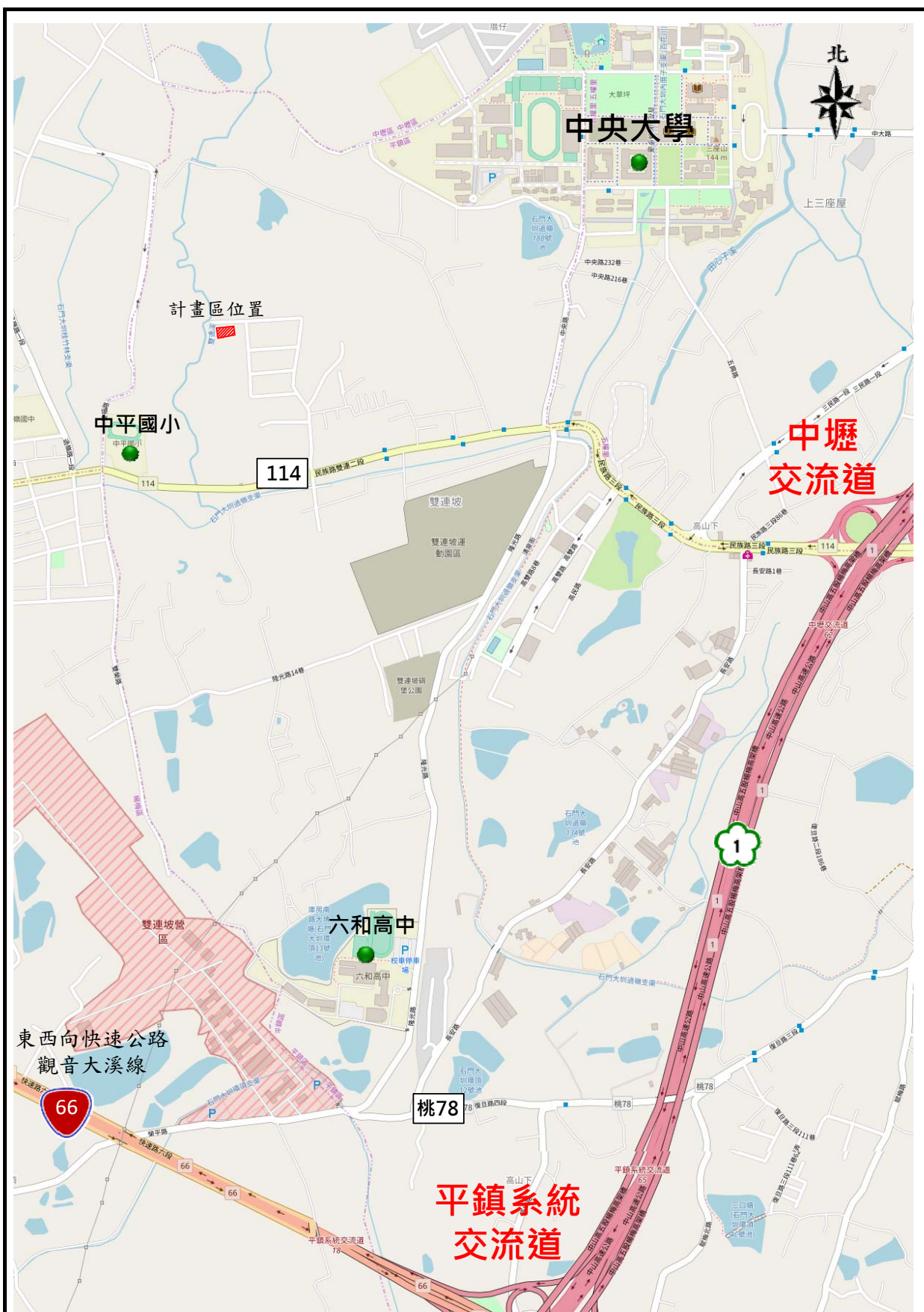


圖 2 計畫區位置圖

## 肆、現行都市計畫概述

### 一、實施經過

高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫於民國 68 年 6 月 2 日發布實施，並於民國 75 年、84 年及 95 年分別完成第一次、第二次及第三次通盤檢討，以下概述第三次通盤檢討內容。

### 二、計畫範圍及面積

計畫範圍東至中壢平鎮都市計畫界線，南至新光纖維公司南側，西至中央大學西側，北至大江紡織公司北側，面積 2196.30 公頃。行政轄區包括中壢市興和里與水尾里全部及內定里、永福里、忠福里、青埔里、芝芭里、永光里、五權里與三民里之部分地區；在平鎮市為高雙里全部及復旦里、雙連里與宋屋里之部分地區。

### 三、計畫人口與密度

計畫人口為 30,000 人，住宅區密度每公頃約 400 人。

### 四、土地使用分區計畫

計畫區以舊有聚落為基礎，劃設為 3 個住宅鄰里單元及多處住宅區，面積合計為 56.19 公頃。另劃設有工商綜合專用區 5.33 公頃、乙種工業區 97.55 公頃(含零星工業區 32.02 公頃)、貨物轉運中心區 32.60 公頃、行政區 0.27 公頃、文教區 7.32 公頃、保存區 0.5 公頃及農業區 1735.96 公頃等土地使用分區。

### 五、公共設施計畫

計畫區劃設有機關 7 處、學校 4 處、社教用地 1 處、鄰里公園 6 處、兒童遊樂場 3 處、綠地、生態綠地 2 處、市場 3 處、停車場 4 處、廣場 2 處、變電所 2 處、電路鐵塔用地 1 處、殯儀館 1 處、火

葬場 1 處、墓地 1 處、溝渠、高速公路、快速道路及道路等公共設施用地、面積合計為 272.40 公頃。

## 六、交通系統計畫

### （一）高速公路

現有中山公速公路，北往桃園、南至楊梅。

### （二）快速道路

劃設快速道路 2 條，1 條位於計畫區南側，即觀音-大溪線，東往大溪，西至觀音之東西向快速道路(快道一)；另 1 條則位於計畫區北側，即通往高速鐵路桃園站區之(青埔-中壢)南北向快速道路(快道二)。

### （三）一般道路

原劃設連外道路 6 條，分別通往大園、大溪、觀音、新屋、新竹；另配設區內主、次要道路及出入道路、人行步道等。

## 七、土地使用管制要點

為有效控制土地使用強度，確保公共設施服務水準，以創造優美都市景觀，維護良好生活環境所訂定，現行土地使用分區管制要點包含：

### （一）土地使用分區管制及開發強度

### （二）停車空間及退縮建築管制事項

### （三）容積獎勵措施等規定



表2 變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)都市計畫土地  
地使用計畫面積表

| 項目                         |         | 本次檢討<br>前計畫面<br>積（公頃） | 本次檢討<br>增減面積<br>（公頃） | 本次檢討後        |                     |                      |
|----------------------------|---------|-----------------------|----------------------|--------------|---------------------|----------------------|
|                            |         |                       |                      | 計畫面積<br>（公頃） | 估計畫總面<br>積比例<br>（%） | 佔都市發展<br>用地比例<br>（%） |
| 土地<br>使用<br>分區             | 住宅區     | 56.19                 |                      | 56.19        | 2.65                | 11.92                |
|                            | 工商綜合專用區 | 5.33                  |                      | 5.33         | 0.24                | 1.13                 |
|                            | 乙種工業區   | 65.53                 |                      | 65.53        | 2.98                | 13.90                |
|                            | 零星工業區   | 32.02                 | -2.14                | 29.88        | 1.36                | 6.34                 |
|                            | 貨物轉運中心區 | 32.60                 |                      | 32.60        | 1.48                | 6.91                 |
|                            | 行政區     | 0.27                  |                      | 0.27         | 0.01                | 0.06                 |
|                            | 文教區     | 7.32                  |                      | 7.32         | 0.33                | 1.55                 |
|                            | 保存區     | 0.50                  | -0.50                | 0.00         | 0.00                | 0.00                 |
|                            | 宗教專用區   | 0.00                  | 0.50                 | 0.50         | 0.02                | 0.11                 |
|                            | 殯葬設施專用區 | 0.00                  | 1.54                 | 1.54         | 0.07                | 0.33                 |
|                            | 農業區     | 1735.96               | -11.22               | 1724.74      | 78.53               | -                    |
|                            | 小 計     | 1935.72               | -11.82               | 1923.90      | 87.60               | 42.23                |
| 公<br>共<br>設<br>施<br>用<br>地 | 機關用地    | 10.59                 |                      | 10.59        | 0.48                | 2.25                 |
|                            | 學校用地    | 64.70                 | 1.10                 | 65.80        | 3.00                | 13.95                |
|                            | 社教用地    | 0.26                  |                      | 0.26         | 0.01                | 0.06                 |
|                            | 鄰里公園用地  | 5.41                  | 2.68                 | 8.09         | 0.37                | 1.72                 |
|                            | 兒童遊樂場用地 | 0.61                  |                      | 0.61         | 0.03                | 0.13                 |
|                            | 綠地      | 18.38                 |                      | 18.38        | 0.84                | 3.90                 |
|                            | 生態綠地    | 2.98                  |                      | 2.98         | 0.14                | 0.63                 |
|                            | 零售市場用地  | 1.13                  |                      | 1.13         | 0.05                | 0.24                 |
|                            | 停車場用地   | 1.05                  | 2.34                 | 3.39         | 0.15                | 0.72                 |
|                            | 廣場用地    | 0.54                  |                      | 0.54         | 0.02                | 0.11                 |
|                            | 變電所用地   | 0.80                  |                      | 0.80         | 0.04                | 0.17                 |
|                            | 電路鐵塔用地  | 0.02                  |                      | 0.02         | *                   | *                    |
|                            | 殯儀館用地   | 1.10                  | -0.04                | 1.06         | 0.05                | 0.22                 |
|                            | 火葬場用地   | 0.60                  |                      | 0.60         | 0.03                | 0.13                 |
|                            | 墓地      | 3.70                  | -0.17                | 3.53         | 0.16                | 0.75                 |
|                            | 溝渠用地    | 3.18                  |                      | 3.18         | 0.14                | 0.67                 |
|                            | 垃圾場用地   | 0.00                  | 4.16                 | 4.16         | 0.19                | 0.88                 |
|                            | 高速公路用地  | 72.71                 |                      | 72.71        | 3.31                | 15.42                |
|                            | 快速道路用地  | 29.09                 |                      | 29.09        | 1.32                | 6.17                 |
|                            | 道路用地    | 43.73                 | 1.75                 | 45.48        | 2.07                | 9.64                 |
|                            | 小 計     | 260.56                | 11.82                | 272.40       | 12.40               | 57.77                |
| 合<br>計                     | 都市計畫總面積 | 2196.30               | 0                    | 2196.3       | 100                 | -                    |
|                            | 都市發展面積  | 460.34                | 11.22                | 471.56       | -                   | 100.00               |

資料來源：變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)書，95.6.23。

註：1.表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展面積不含農業區。

3.「\*」表示面積過小，不列入計算。

## 伍、發展現況說明

### 一、土地使用現況

#### (一) 計畫區

屬高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫內之農業區，位於都市計畫西南側，現況為閒置農地，現有廠房配置詳圖 4。

#### (二) 計畫周邊

申請變更之土地使用分區毗鄰於乙種工業區，地形完整銜接，現況周邊土地西側、北側及南側三面緊鄰農業區外，南側緊鄰乙種工業區。(詳見圖 4)

### 二、交通運輸現況

#### (一) 主要連外道路 (詳見圖 5)

主要聯外道路為基地南側縣道 114(民族路雙連二段)之 20M 計畫道路，計畫區可藉此東往中壢市區等地；往西可連接新屋，交通便利。縣道 114 路段服務水準為 B 級，車流順暢無壅塞情形；另經調查於尖峰小時(17:00~18:00)由民族路雙連二段進入民族路雙連二段 118 巷之車流量僅 39PCU，對民族路雙連二段 118 巷車流衝擊甚低。

#### (二) 現有出入道路

申請範圍進出聯絡主要道路為本廠基地前之既成道路，為民族路雙連二段 118 巷 53 弄，路寬約 8 公尺，基地由此道路與其他道路做聯繫；民族路雙連二段 118 巷 53 弄往東約 150 公尺可連接民族路雙連二段 118 巷，由 118 巷往南約 400 公尺可連

接至計畫道路民族路(縣 114)；民族路往東至中壢核心市區，往西可至新屋，交通狀況便利良好。

### (三) 其他一般道路

申請範圍北側有一既成道路民族路雙連二段 118 巷 93 弄，路寬約為 8 公尺，道路兩旁皆為農地及荒地，未來將納入作為防災計畫疏散路線之一。

表 3 計畫區主要計畫道路系統現況分析表

| 道路<br>編號 | 路面<br>寬度<br>(m) | 雙向車<br>道數 | 方向 | 道路<br>容量<br>(puc) | 交通量  |      | V/C  | 尖峰小時服務<br>水準 |
|----------|-----------------|-----------|----|-------------------|------|------|------|--------------|
|          |                 |           |    |                   | 全日   | 尖峰小時 |      |              |
| 縣 114    | 20              | 4         | 往東 | 1125              | 5042 | 611  | 0.54 | B            |
|          |                 |           | 往西 | 1125              | 5056 | 705  | 0.63 | B            |

資料來源：本計畫調查及整理

### (四) 廠內停車供需情形

本廠房目前聘僱員工 24 人，現有廠區車位已足數使用，廠內汽機車停車位置及未來可供增設車位之區位詳圖 6 所示。

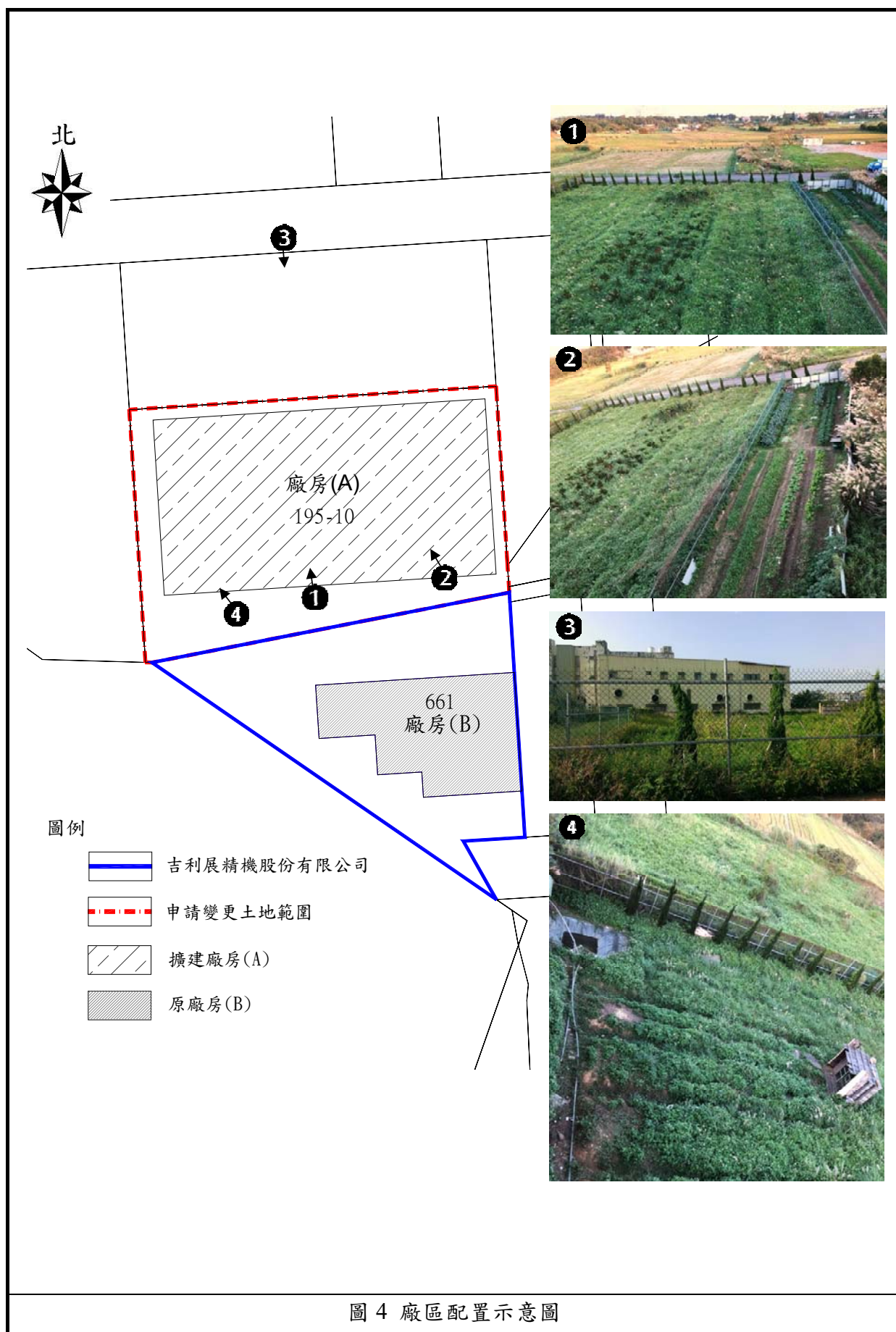


圖 4 廠區配置示意圖

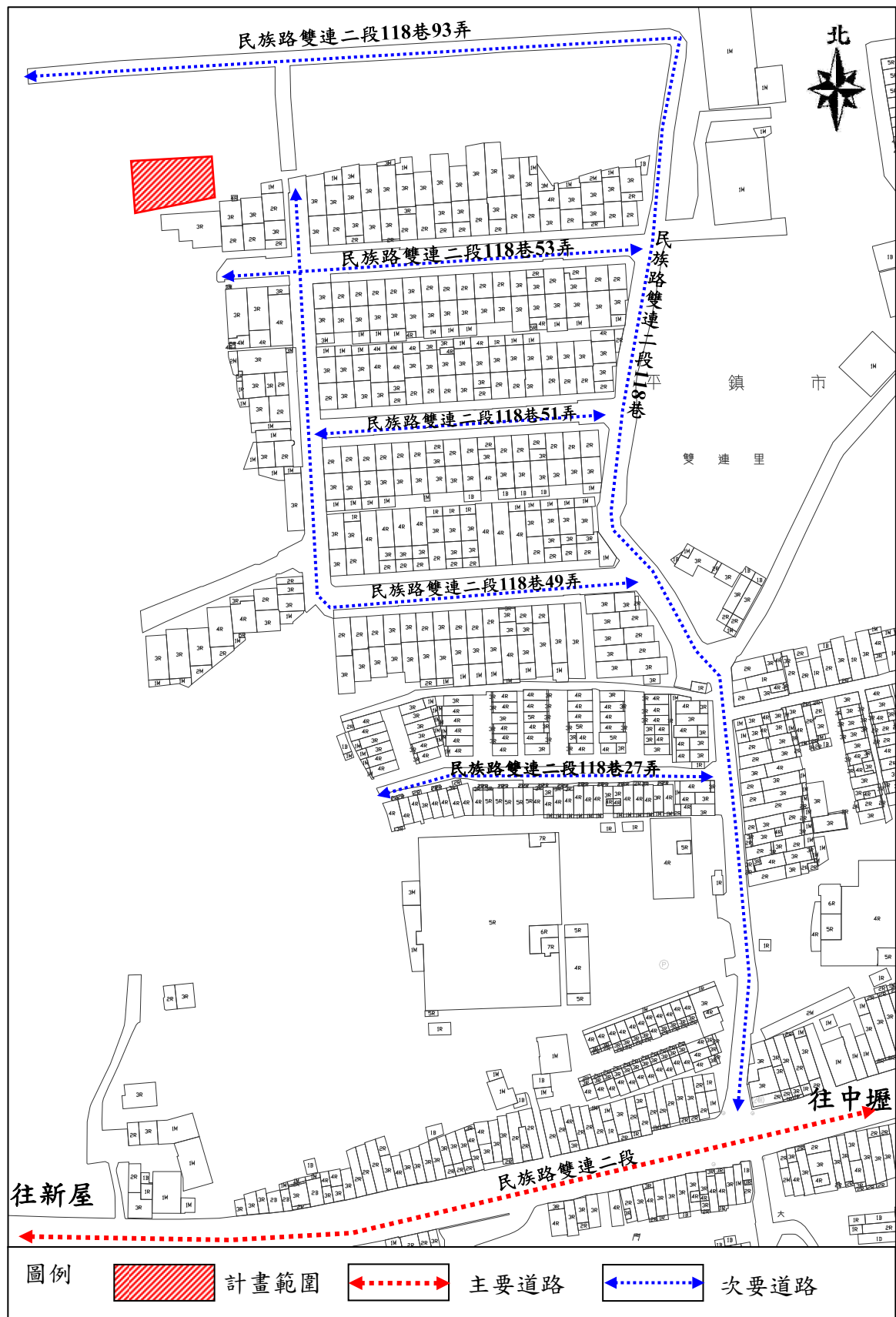
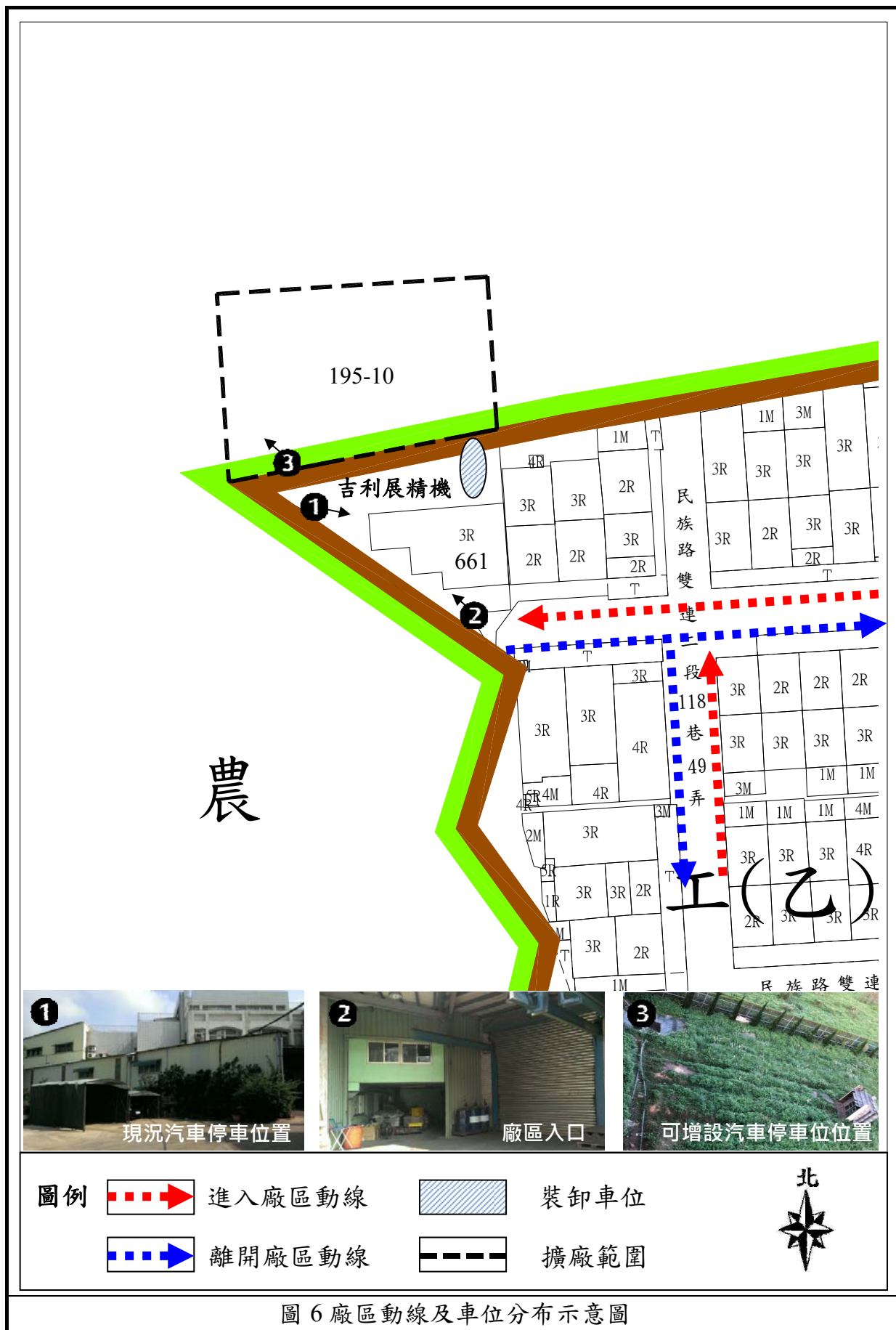


圖 5 計畫區附近交通動線示意圖



### 三、土地權屬分析

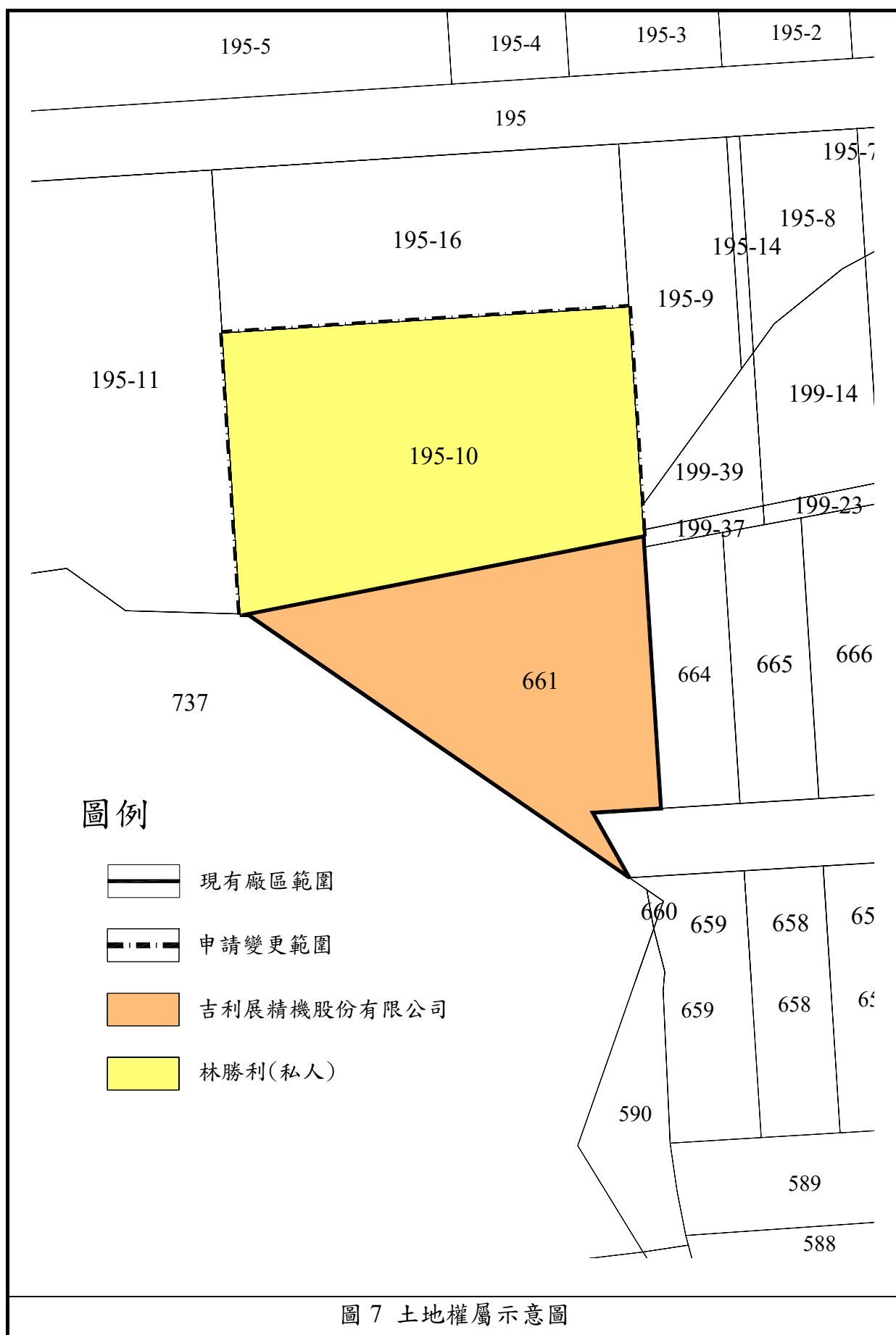
本計畫範圍僅桃園市中壢區雙連段 195-10 地號 1 筆土地屬私有地，所有權人為林勝利所有，面積為 0.135266 公頃，占計畫面積 100%（詳表 4 及圖 7）。

表 4 變更土地權屬表

| 土地權屬 |     | 面積(公頃)   | 百分比(%) | 備註          |
|------|-----|----------|--------|-------------|
| 私有土地 | 林勝利 | 0.135266 | 100    | 土地使用同意書詳附件五 |
| 總計   |     | 0.135266 | 100    |             |

註:1.實際變更面積，依樁位測量及核定圖實際分割測量為準。

2.本計畫未指明變更部分，應以現行計畫為準。



## 陸、變更計畫內容

變更主要計畫內容如下：(詳見表 5 及圖 8)。

表 5 變更內容明細表

| 變更位置                    | 變更內容              |                     | 變更理由                                                                                                                                                                                  | 備註                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------|-------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         | 原計畫<br>(公頃)       | 新計畫<br>(公頃)         |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                               |
| 平鎮區<br>雙連段<br>地號 195-10 | 農業區<br>(0.135266) | 乙種工業區<br>(0.135266) | <p>(一)吉利展精機股份有限公司因廠區土地使用業已達飽和，難以妥善容納移入設備。</p> <p>(二)為提升本廠產能及確保生產流程順暢及產品移動空間充足，並進而有效管控營運成本與提昇競爭能力，亟需利用乙種工業區鄰近土地。</p> <p>(三)擴廠計畫業經經濟部民國 104 年 8 月 11 日經授工字第 10420419850 號函同意(詳附件一)。</p> | <p>(一)依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第四點第(六)款規定，申請人須依核准開發期限完成擴建。</p> <p>(二)依「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% 公共設施並無償捐贈與直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所。惟考量本案所劃設之公共設施位於乙種工業區內且無臨路，對外可及性及公益性不大，故所劃設之公共設施用地擬不捐贈產權，並改以市價計算代金捐贈。</p> |



表 6 變更前後土地使用面積對照表

| 項目             |         | 原計畫面積<br>(公頃) | 變更面積<br>(公頃) | 變更後          |                 |                  |
|----------------|---------|---------------|--------------|--------------|-----------------|------------------|
|                |         |               |              | 計畫面積(公頃)     | 估計畫總面積<br>比例(%) | 佔都市發展用<br>地比例(%) |
| 土地<br>使用<br>分區 | 住宅區     | 56.19         | -            | 56.19        | 2.56            | 11.91%           |
|                | 工商綜合專用區 | 5.32          | -            | 5.33         | 0.24            | 1.13%            |
|                | 乙種工業區   | 65.53         | +0.135266    | 65.665266    | 2.99            | 13.92%           |
|                | 零星工業區   | 29.88         | -            | 29.88        | 1.36            | 6.33%            |
|                | 貨物轉運中心區 | 32.60         | -            | 32.60        | 1.48            | 6.91%            |
|                | 行政區     | 0.27          | -            | 0.27         | 0.01            | 0.06%            |
|                | 文教區     | 7.32          | -            | 7.32         | 0.33            | 1.55%            |
|                | 保存區     | 0.00          | -            | 0.00         | 0.00            | 0.00%            |
|                | 宗教專用區   | 0.50          | -            | 0.50         | 0.02            | 0.11%            |
|                | 殯葬設施專用區 | 1.54          | -            | 1.54         | 0.07            | 0.33%            |
|                | 農業區     | 1,724.74      | -0.135266    | 1,724.604734 | 78.52           | -                |
|                | 小計      | 1,923.90      | 0.00         | 1,923.90     | 87.60           | 42.25%           |
| 公共<br>設施<br>用地 | 機關用地    | 10.59         | -            | 10.59        | 0.48            | 2.25%            |
|                | 學校用地    | 65.80         | -            | 65.80        | 3.00            | 13.95%           |
|                | 社教用地    | 0.26          | -            | 0.26         | 0.01            | 0.06%            |
|                | 鄰里公園用地  | 8.08          | -            | 8.08         | 0.37            | 1.71%            |
|                | 兒童遊樂場用地 | 0.61          | -            | 0.61         | 0.03            | 0.13%            |
|                | 綠地      | 18.38         | -            | 18.38        | 0.84            | 3.90%            |
|                | 生態綠地    | 2.98          | -            | 2.98         | 0.14            | 0.63%            |
|                | 零售市場用地  | 1.13          | -            | 1.13         | 0.05            | 0.24%            |
|                | 停車場用地   | 3.39          | -            | 3.39         | 0.15            | 0.72%            |
|                | 廣場用地    | 0.54          | -            | 0.54         | 0.02            | 0.11%            |
|                | 變電所用地   | 0.80          | -            | 0.80         | 0.04            | 0.17%            |
|                | 電路鐵塔用地  | 0.02          | -            | 0.02         | *               | *                |
|                | 殯儀館用地   | 1.06          | -            | 1.06         | 0.05            | 0.22%            |
|                | 火葬場用地   | 0.60          | -            | 0.60         | 0.03            | 0.13%            |
|                | 墓地用地    | 3.53          | -            | 3.53         | 0.16            | 0.75%            |
|                | 溝渠用地    | 3.18          | -            | 3.18         | 0.14            | 0.67%            |
|                | 垃圾場用地   | 4.16          | -            | 4.16         | 0.19            | 0.88%            |
|                | 高速公路    | 72.71         | -            | 72.71        | 3.31            | 15.41%           |
|                | 快速道路    | 29.09         | -            | 29.09        | 1.32            | 6.17%            |
|                | 道路用地    | 45.48         | -            | 45.48        | 2.07            | 9.64%            |
|                | 小計      | 272.40        | -            | 272.40       | 12.40           | 57.75%           |
| 合計             | 都市發展總面積 | 471.56        | +0.135266    | 471.695266   | -               | 100.00           |
|                | 計畫區總面積  | 2,196.30      |              | 2,196.30     | 100.00          |                  |

資料來源：變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)書與本計畫整理。

註：1.都市發展用地面積不含農業區。

2.表內之面積僅供統計參考，實際應依核定圖實地分割測量為準。

3.「\*」表示面積過小，不列入計算。

## 柒、都市防災計畫

工業區為人口聚集、產經活動的場所，由於工業區內工廠的群聚特性，一旦發生重大災害引發連鎖效應，將造成生命財產嚴重的損失。從災害的特性、災害之影響、實質之破壞及各項防災計畫之擬訂對策，可防制天然災害的發生與所帶來的影響。藉由防災避難計畫可降低天然災害所造成的傷害，當發生災害時能有效遏止災害擴大及迅速疏散員工，本案之防災規劃構想及防災避難計畫說明如下：

### 一、廠內防災

#### （一）適用範圍

工廠內發生火災、水災、地震及爆炸等災害時，成立緊急應變小組處理廠內災害。

#### （二）緊急應變組織

防救災指揮中心以南側廠區之辦公廠區作為防救災指揮中心，由廠長擔任應變指揮，協助統籌災害救援及處理災害相關工作。

#### （三）防災程序

災害發生後由應變指揮向救災單位通報請求支援，並對廠區宣布成立緊急應變組織處理災害相關工作。

#### （四）疏散動線

有關廠內疏散動線詳見圖 9 所示。

### 二、廠外防災（如圖 10 所示）

#### （一）疏散及逃生方向

建築物出入口配置均鄰接主要防救災動線，當災害發生時，可有效將廠內工作人員疏散至公共開放空間、周圍空曠地區。

## （二）防災避難場所

臨時避難場所之劃設，在於考量突發性之緊急事故，廠內工作人員暫時之避難空間之使用。本案計畫區內將綠地用地及停車場等開放性空間規劃作為臨時避難場所，為維持其開放性，並提供足夠且分散的容納空間，該開放空間應避免永久性障礙物之設置。

## （三）緊急避難道路

以計畫區南側民族雙連二段 118 巷 53 弄為緊急避難路線，連接至民族路 118 巷通往民族路雙連二段，提高道路之聯外救援系統的串連性。本通道應隨時保持暢通，以作為災害發生時消防車輛及運送物資使用，同時作為救災、避難輸送緊急道路通道。

## 三、防火規劃

### （一）建築物防火區劃

建築物內部之防火區劃，於未來開發時應依建築技術規則之相關規定設計施作。

### （二）火災防燒延止地帶

將計畫區內之開放空間(包括供作廣場、停車場與綠地使用部分及法定空地)作為火災延燒防止地帶，以阻絕火勢蔓延，維護公共安全。

## 四、醫療服務據點

桃園市計有 11 家桃園區域緊急醫療網所屬急救責任醫院，其中壠新醫院為距離計畫最近之區域醫院，可作為計畫區緊急醫療主要輸送據點，距計畫區約 4.5 公里。(詳圖 11)



圖 9 廠區災害疏散動線示意圖





## 捌、回饋計畫

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% 公共設施並無償捐贈與直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所。惟考量本案所劃設之公共設施位於乙種工業區內且無臨路，對外可及性及公益性不大，故所劃設之公共設施用地捐贈改以代金捐贈，捐贈代金之數額依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第四點第(三)款規定計算，計算公式如下：

捐贈代金之數額＝三家以上專業估價者查估變更後全部土地價格  
(取最高價計算)×變更後無法捐贈公共設施用地面積／變更後全部土地面積。

本案基地較小且北側及東西兩側緊臨農業區，基地未來作為工業用地使用，故於基地劃設帶狀公共設施並於北側及東西兩側劃設綠地，南側劃設廣場用地兼供停車場使用，以作為隔離緩衝空間，確保與相鄰之農業區安全性及其公共設施可及性及開放性。

依上開規定本案提供之公共設施用地面積計 0.040583 公頃，以自願捐贈代金方式折算，計算項目如下表。

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    | 0.135266 公頃  |                                                       |
| 2  | 應提供公共設施面積 | 0.0405798 公頃 | $0.135266 \times 0.3 = 0.0405798$ 公頃                  |
| 3  | 規劃公共設施面積  | 0.040583 公頃  | $0.040583 / 0.135266 \times 100\% = 30.0002\% > 30\%$ |
| 4  | 捐贈代金公設面積  | 0.040583 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價格之平均值。

2. 捐贈代金之數額＝三家以上專業估價者查估變更後全部土地價格(取最高價計算)×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。

## 玖、實施進度及經費

依「都市計畫工業區毗鄰地變更處理原則」第四點規定，申請人應自行擬定細部計畫，配置必要之公共設施，並應自行負擔所有開發經費。

### 一、開發主體及方式

本案由吉利展精機股份有限公司自行開發土地建設。

### 二、開發時程

本案應自細部計畫發布實施日起兩年內完成擴建，申請人因故無法於前項所定期限內完成使用，應向直轄市或縣（市）主管機關申請展延。

### 三、開發經費來源

本案土地為吉利展精機股份有限公司所有權人所有，開發經費為 112.27 萬元，經費將由吉利展精機股份有限公司自行籌措財源開發。

表 8 實施進度及經費表

| 項目        | 面積<br>(公頃) | 土地取得方式   |          |    | 開發經費(萬元)  |      |        |        | 主辦<br>單位    | 完成<br>期限                  | 經費<br>來源 |
|-----------|------------|----------|----------|----|-----------|------|--------|--------|-------------|---------------------------|----------|
|           |            | 自行<br>取得 | 市地<br>重劃 | 其他 | 土地<br>徵購費 | 整地費  | 工程費    | 合計     |             |                           |          |
| 乙種<br>工業區 | 0.135266   | ✓        |          |    |           | 4.06 | 108.21 | 112.27 | 吉利展精機股份有限公司 | 細部計畫發布<br>實施日起兩年<br>內完成擴建 | 自行<br>籌措 |

註：1.表內之面積實際應依核定圖實際分割測量為準。

2.概估單價:整地費 30 萬元/公頃、工程費 800 萬元/公頃。

3.回饋方式改以捐贈代金方式回饋，擴廠後設置之公共設施自行管理維護不需移轉給桃園市政府。

4.開發經費係屬預估，未來應依實際發生費用為準。

## 拾壹、其他

一、本次變更書圖未註明變更者皆以原計畫為準。

二、本案變更後土地使用分區管制係依據民國 95 年 6 月 23 日公告「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案」規定辦理。

## 附件一

經濟部工業局擴建核准函、經濟部公文勘誤表

## 經濟部 函

機關地址：106臺北市信義路三段41-3號

聯絡人：陳信良

聯絡電話：(02)27541255 分機2534

電子郵件：slchen2@moeaidb.gov.tw

傳真：(02)27043757



300

新竹市東香里五福路二段707號(中華大學  
育成中心509室)

受文者：吉利展精機股份有限公司

發文日期：中華民國104年8月11日

發文字號：經授工字第10420419850號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：有關貴公司依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」，  
申請將桃園市平鎮區雙連段195-1地號土地部分面積變更為  
工業區一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本部工業局案陳貴公司104年8月4日和字第10408001號函辦理。
- 二、本案土地使用分區為農業區，登記面積2,214.61m<sup>2</sup>，貴公司申請變更部分面積土地(1352.66m<sup>2</sup>)為工業區，請先行辦理土地分割作業，以利後續分區變更事宜之進行。
- 三、經查貴公司擴廠計畫書所擬擴建廠房生產產品所，預估未來年產值已逾平均每公頃年產值2億元以上（以申請變更面積1352.66m<sup>2</sup>計），符合旨揭處理原則第二點第(1)款「附加產值高之投資事業」認定標準，針對旨揭地號申請面積(1352.66m<sup>2</sup>)部分，請逕依都市計畫法相關規定申請都市計畫變更。
- 四、本案倘經內政部及桃園市政府同意變更擴建計畫後，其製程、原料使用量、空污排放量、噪音及廢棄物產生量若有所變動，應空氣污染防治法第24條、水污染防治法第13條、廢棄物清理法第31條及土壤及地下水污染整治法第9條第1項等規定向環保機關辦理相關文件之變更事宜。
- 五、副本抄送內政部及桃園市政府，隨函檢送本案擴廠計畫書1分，請參辦。

正本：吉利展精機股份有限公司

副本：內政部、桃園市政府(均含附件)

部長鄧振中



正本

## 經濟部 公文勘誤表

發文日期：中華民國104年12月21日  
發文字號：經授工字第10420432470號

|       |                                                                  |
|-------|------------------------------------------------------------------|
| 原發文日期 | 104年8月11日                                                        |
| 原發文字號 | 經授工字第10420419850號                                                |
| 受文者   | 吉利展精機股份有限公司                                                      |
| 正本    | 吉利展精機股份有限公司                                                      |
| 副本    | 內政部、桃園市政府                                                        |
| 錯誤部份  | 主旨：有關貴公司依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」，申請將桃園市平鎮區雙連段195-1地號土地部分面積變更為工業區一案。  |
| 更正事項  | 主旨：有關貴公司依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」，申請將桃園市平鎮區雙連段195-10地號土地部分面積變更為工業區一案。 |

表列事項煩請 惠予更正

# 經濟部

## 附件二

內政部營建署同意公文

檔 號：

保存年限：

## 內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號  
聯絡電話：(02) 87712616  
聯絡人：李志祥  
電子郵件：ljs@cpami.gov.tw  
傳真：02-87712624

台中市北屯區河北一街66巷33號

受文者：吉利展精機股份有限公司

發文日期：中華民國105年11月9日

發文字號：營署都字第1050068729號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：有關貴公司擬依都市計畫法第27條第1項第3款規定，申請辦理「變更高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫（部分農業區為乙種工業區）（配合吉利展精機股份有限公司擴廠）案」乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴公司105年10月31日吉管字第105103101S號函。
- 二、查「申請人提出申請時，除僅增設污染防治設備者，應徵得直轄市、縣（市）政府同意外，應先提具擴建計畫（含鄰近工業區土地使用狀況）經經濟部審查核准。經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。」為「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第5點所明定。準此，本案擴建計畫如經經濟部審查核准者，無須再報請內政部認定，請逕依都市計畫法第27條第1項第3款規定辦理都市計畫變更。

正本：吉利展精機股份有限公司

副本：經濟部、桃園市政府、本署都市計畫組（二科）

署長 許文龍

## 附件三

地籍圖謄本、土地登記簿謄本

# 地籍圖謄本

平鎮電謄字第120390號

土地坐落：桃園市平鎮區雙連段661,195-10地號共2筆



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）



資料管轄機關：

桃園市平鎮地政事務所

本謄本核發機關：

桃園市平鎮地政事務所

主任：陳銘隆

中 華 民 國

106年10月26日14時39分



比例尺：1/1200

原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由尚鴻開發顧問有限公司自行列印  
謄本種類碼：7L\*X93PGK2H，可至：<http://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性  
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

# 土地登記第一類謄本（土地標示及所有權部）

## 平鎮區雙連段 0661-0000地號

列印時間：民國106年10月18日15時06分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由尚鴻開發顧問有限公司自行列印

謄本種類碼：E8!PQ7D2\*!FD，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

平鎮地政事務所 主 任 陳銘隆

平鎮電謄字第116808號

資料管轄機關：桃園市平鎮地政事務所 謄本核發機關：桃園市平鎮地政事務所

\*\*\*\*\*

### 土地標示部

\*\*\*\*\*

登記日期：民國102年10月24日

登記原因：合併

面 積：\*\*\*\*\*901.99平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國106年01月 公告土地現值：\*\*\*17,100元／平方公尺

地上建物建號：共1棟

其他登記事項：分割自：1 3 6 地號

（一般註記事項）9 7 年度地籍重測區

重測前：雙連坡段0 1 3 6－0 0 0 1地號

合併自：0 6 6 2－0 0 0 0、0 6 6 3－0 0 0 0地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

\*\*\*\*\*

### 土地所有權部

\*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0029

登記日期：民國102年06月25日

登記原因：贈與

原因發生日期：民國102年06月10日

所有權人：吉利展精機股份有限公司

統一編號：70532228

住 址：桃園縣平鎮市民族路雙連二段1 1 8巷5 3弄4 8號

權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

權狀字號：102桃平資字第024656號

當期申報地價：105年01月\*\*\*\*2,800.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

089年06月 \*\*\*\*7,000.0元／平方公尺

歷次取得權利範圍：\*\*\*\*\*10000分之7621\*\*\*\*\*

102年06月 \*\*\*13,100.0元／平方公尺

歷次取得權利範圍：\*\*\*\*\*10000分之2379\*\*\*\*\*

相關他項權利登記次序：0002-000

其他登記事項：（空白）

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本

〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。

二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。

三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

# 土地登記第一類謄本（土地標示及所有權部）

## 平鎮區雙連段 0195-0010地號

列印時間：民國106年10月26日14時07分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由尚鴻開發顧問有限公司自行列印

謄本種類碼：NWC49R5N8，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

平鎮地政事務所 主任 陳銘隆

平鎮電謄字第120366號

資料管轄機關：桃園市平鎮地政事務所 謄本核發機關：桃園市平鎮地政事務所

\*\*\*\*\*

### 土地標示部

\*\*\*\*\*

登記日期：民國106年10月23日

登記原因：分割

面積：\*\*\*\*1,352.66平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國106年01月 公告土地現值：\*\*\*\*6,900元／平方公尺

地上建物建號：共0棟

其他登記事項：分割自：0195-0000地號

合併自：0195-0015、0199-0038、0199-0040

地號

因分割增加地號：0195-0016地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

\*\*\*\*\*

### 土地所有權部

\*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0027

登記日期：民國101年05月31日

登記原因：買賣

原因發生日期：民國101年05月10日

所有權人：林勝利

統一編號：

出生日期：

住址：桃園縣平鎮市雙連里44鄰民族路雙連二段118巷53弄48號

權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

權狀字號：106桃平資字第016101號

當期申報地價：105年01月\*\*\*\*1,120.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

067年06月 \*\*\*\*\*65.0元／平方公尺

歷次取得權利範圍：\*\*\*\*\*1000分之584\*\*\*\*\*

070年05月 \*\*\*\*\*80.0元／平方公尺

歷次取得權利範圍：\*\*\*\*\*1000分之138\*\*\*\*\*

078年09月 \*\*\*\*\*400.0元／平方公尺

歷次取得權利範圍：\*\*\*\*\*1000分之111\*\*\*\*\*

089年01月 \*\*\*\*\*1,700.0元／平方公尺

歷次取得權利範圍：\*\*\*\*\*1000分之1\*\*\*\*\*

091年06月 \*\*\*\*\*1,799.9元／平方公尺

歷次取得權利範圍：\*\*\*\*\*1000分之165\*\*\*\*\*

100年10月 \*\*\*\*\*3,600.0元／平方公尺

歷次取得權利範圍：\*\*\*\*\*1000分之1\*\*\*\*\*

相關他項權利登記次序：0001-000

其他登記事項：（空白）

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本  
〈本謄本列印完畢〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。

二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。

三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

# 附件四

## 土地使用分區證明

# 桃園市政府都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                      |                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| 申請人                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 吳澤楙                                  | (106)桃市都行字第13467號<br>中華民國106年05月15日 |
| 復台端106年05月15日申請查核 平鎮區 雙連段 共 2 筆土地之使用分區案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                      |                                     |
| <p>說明：一、所核發之都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書係依據已公告實施之都市計畫圖及地籍套繪圖核對供參考，若作實施之依據應依據現況指示建築線為準。</p> <p>二、本證明書係就申請地號查核都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)及計畫說明書之特殊使用規定，如以市地重劃方式整體開發，公共設施負擔比率之規定...等予以查列。至計畫書中其他土地使用分區管制之規定，如使用類別、使用性質、建築率、容積率、高度、前後院、側院及開發限制等之限制規定，請逕洽都市計畫主管機關查詢。</p> <p>三、本證明書有效期間四個月，證明書核發後有關土地位置、地號或都市計畫內容如經依法公告變更，應以公告變更者為準，不再另行通知。</p> <p>四、未發布細部計畫地區應依都市計畫法第十七條規定辦理。</p> |                                      |                                     |
| <p>備註：一、本案依照分層負責規定授權承辦人員判發。</p> <p>二、本證明書僅供參考，若作為土地買賣依據，請依現地指定建築線為準。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                      |                                     |
| 地號                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 都市計畫案名(發布實施日期)<br>土地使用分區(或公共設施用地)    | 公共設施用地<br>土地取得方式及需地機關               |
| 195-10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫<br>(民國68年06月02日) |                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 農業區                                  |                                     |
| 661                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫<br>(民國68年06月02日) |                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 乙種工業區                                |                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                      |                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                      |                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                      | 與正本相符                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                      |                                     |
| 都市計畫書中特別土地使用規定(整體開發方式、公設負擔比規定、其它規定)及備註事項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                      |                                     |
| 應以核定都市計畫書圖有關規定辦理                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                      | 驗證碼<br>1705roqfpe                   |
| 桃園市政府                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                      |                                     |
| 可至「 <a href="http://landuse.tycg.gov.tw/Sys/QueryCertificate/QueryCertificate.aspx">http://landuse.tycg.gov.tw/Sys/QueryCertificate/QueryCertificate.aspx</a> 」查驗本證明書之正確性                                                                                                                                                                                      |                                      |                                     |



# 附件五

## 土地使用同意書

## 土地 使用 同意 書

茲有 吉利展精機股份有限公司 為作工廠使用，擬將下列土地向桃園市政府申請變更為乙種工業區，業經土地所有權人(如下表)完全同意，特立此同意書為憑。

| 鄉 鎮 市 別                                                                               | 段 別 | 小 段 | 地 號                           | 本地號土地面積(平方公尺) | 同意使用面積(平方公尺)                                                                        | 備 註 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 平鎮區                                                                                   | 雙連段 |     | 195-10                        | 1352.66       | 1352.66                                                                             |     |
| 土地所有權人 ( 簽 章 )                                                                        |     |     | 住                             | 址             | 身 分 證 字 號                                                                           |     |
| 林勝利  |     |     | 桃園縣平鎮市民族路雙連二段 118 巷 53 弄 48 號 |               |  |     |

中 華 民 國 一 〇 六 年 十 月 十 九 日

## 附件六

### 相關環境敏感地之函文

## 經濟部水利署北區水資源局 函

機關地址：32547桃園市龍潭區佳安里佳安路2號  
聯絡人：劉秋霞  
聯絡電話：03-4712001 #612  
電子信箱：p428@wranb.gov.tw  
傳 真：03-4711973

30012

新竹市東香里五福路二段707號(中華大學  
學育成中心502室)

受文者：新埤資產管理有限公司

發文日期：中華民國105年8月5日

發文字號：水北保字第10550056680號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴公司查詢桃園市平鎮區雙連段195-10、661地號等2筆土地案，依所附圖籍資料，經查均未位於石門水庫集水區、石門水庫自來水水質水量保護區範圍內，請查照。

說明：

- 一、復貴公司105年8月2日新發字第1050802號函。
- 二、經查「台灣省水庫集水區治理辦法」業於95年12月12日廢止，現階段未公告水庫集水區，水利署水庫集水區查詢系統範圍，係依水庫大壩全流域稜線以內所涵蓋之地區，屬參考性質。

正本：新埤資產管理有限公司

副本：

局長黃宏甫

正 本

檔 號：

保存年限：

## 台灣自來水股份有限公司第二區管理處 函

30012

新竹市東香里五福路二段707號(中華  
大學育成中心509室)

機關地址：桃園市平鎮區水廠路150號

承辦人：楊緒忠

電話：03-4643131-354

傳真：03-4962161

電子信箱：yangmail@mail.water.gov.tw

受文者：新埤資產管理有限公司

發文日期：中華民國105年8月5日

發文字號：台水二操字第1050053075號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴公司函詢桃園市平鎮區雙連段195-10、661地號等2筆土地，是否位於本公司水質、水量保護區內乙案，依來函附圖位置圖，該基地並未在本公司板新給水廠及打鐵坑溪之水質、水量保護區範圍內，復請查照。。

說明：

- 一、復貴公司105年8月2日新發字第1050802號來函。
- 二、來函所示位置如與未來實際用地不符，則應由貴公司自行負責。

正本：新埤資產管理有限公司

副本：

經理 穆岳鈞

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

## 桃園市政府環境保護局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號10、11樓

承辦人：張美謠

電話：(03)3386021#1318

傳真：(03)3333878

電子信箱：00271@tydep.gov.tw

300

新竹市東香里五福祿二段707號

受文者：新埤資產管理有限公司

發文日期：中華民國105年8月5日

發文字號：桃環水字第1050067138號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴公司查詢本市平鎮區雙連段195-10、661地號等2筆土地，是否位屬石門水庫飲用水水源水質保護區或板新鳶山堰取水口一定距離範圍內一案，請查照。

說明：

一、復貴公司105年8月2日新發字第1050802號函。

二、經查旨揭地號非位屬石門水庫飲用水水源水質保護區或板新鳶山堰取水口一定距離範圍內。

正本：新埤資產管理有限公司

副本：

局長 沈志修

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任決行

## 內政部營建署城鄉發展分署 函

機關地址：10556臺北市八德路二段342號2樓

聯絡人：蔡淑帆、賴建良

電話：02-27721350#324

傳真：02-27523920

電子信箱：karina@tcd.gov.tw

臺中市北屯區河北一街66巷33號

受文者：尚鴻開發顧問有限公司

發文日期：中華民國106年04月13日

發文字號：城海字第1060003078號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明五

主旨：有關貴公司函詢桃園市平鎮區雙連段195-10及661地號共2筆土地，是否位於重要濕地範圍內1案，請查照。

說明：

- 一、復貴公司106年4月6日（106）尚管字第106040601S號函。
- 二、依據所附圖資研判，旨揭土地未位於「重要濕地」範圍內，惟該土地鄰近「桃園埤圳重要濕地(國家級)」，依濕地保育法第25條規定，除其他法律另有規定者，從其規定外，非經主管機關許可，禁止於重要濕地或其上游，周邊水域投放化學物品，排放或傾倒污(廢)水、廢棄物或其他足以降低濕地生態功能之污染物。
- 三、為簡政便民，有關「非重要濕地所在鄉鎮市區地段清冊」另公告於國家重要濕地保育計畫入口網站<http://wetland-tw.tcd.gov.tw>「最新消息」及「下載專區」，如所查土地位於上開清冊地段內，即非屬重要濕地範圍；倘未列於上開清冊，請檢附下列文件送本分署查詢：
  - (一)開發或利用計畫之名稱。
  - (二)基地面積、位置及地籍資料。其位於水域或屬未登記土地者，並應提供座標數位資料。
- 四、另內政部營建署已成立環境敏感地區單一窗口查詢平台

（網址為<http://60.248.163.236/>），透過收費方式提供單一窗口服務，縮短各別查詢所需時間及改善公文往返之不便，建請善加利用。

五、隨函檢附繳納費用收據乙紙（編號：城字第01314號），請查收。

正本：尚鴻開發顧問有限公司

副本：桃園市政府、本分署海岸復育課

分署長 陳繼鳴

《裝》

《訂》

《線》

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

## 桃園市政府警察局 書函

地址：33053桃園市桃園區縣府路3號  
承辦人：警務正 吳愷楊  
電話：03-3340575 警用733-2052  
傳真：03-3323418 警用733-2056  
電子信箱：wupinlu@gmail.com

受文者：新塢資產管理有限公司中華大學育成中心509室

發文日期：中華民國105年8月4日

發文字號：桃警保字第1050052507號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關函詢位於本市平鎮區雙連段195-10及661地號共2筆土地是否屬「山地管制區」一案，復如說明二，請查照。

說明：

- 一、復貴公司105年8月2日新發字第1050802號函。
- 二、旨揭地號非屬公告之山地管制區，惟其是否涉及其他禁、限建地區案，依據內政部101年2月3日內授中辦地字第1016650189號令修正「非都市土地變更編定執行要點」第四點之附錄一（二）興辦事業計畫應查詢項目及應加會之有關機關（單位）之規定，該查詢項目係屬國防部之權責，請逕向國防部查詢。

正本：新塢資產管理有限公司中華大學育成中心509室（新竹市東香里五福路二段707號）

副本：本局保安科

# 桃園市政府警察局

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任決行

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

## 桃園市政府水務局 函

地址：33043桃園市桃園區成功路1段32號  
7樓

承辦人：黃室維

電話：(03)3033605

電子信箱：088130@mail.tycg.gov.tw

新竹市東香里五福路二段707號育成中心509室

受文者：新塏資產管理有限公司

發文日期：中華民國105年8月4日

發文字號：桃水坡字第1050033254號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴公司函詢本市平鎮區雙連段195-10、661地號等 2 筆  
土地屬性一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴公司105年8月1日第1050189836、1050189837號線上  
申請書。
- 二、旨揭土地非屬依「山坡地保育利用條例」劃定之山坡地範圍。
- 三、旨揭土地非屬依水土保持法第17條公告之特定水土保持區。

正本：新塏資產管理有限公司

副本：

局長劉振宇

本案依分層負責規定授權股長決行

正本

檔 號：  
保存年限：

## 經濟部水利署 函

機關地址：臺中市南屯區黎明路二段501號  
聯絡人：林勝宏  
聯絡電話：04-22501312 #312  
電子信箱：a650220@wra.gov.tw  
傳 真：04-22501615

30012

新竹市東香里五福路二段707號(中華大學育成中心509室)

受文者：新埤資產管理有限公司

發文日期：中華民國105年8月17日

發文字號：經水工字第10551123410號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關函詢「桃園市平鎮區雙連段195-10、661地號等2筆土地」環境敏感區位案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司105年8月2日新發字第1050802號函。
- 二、依所附圖籍資料，經查該位址：
  - (一)非位於公告之水庫蓄水範圍內。
  - (二)非位於自來水水質水量保護區內。
- 三、本案依區域計畫法查詢之水庫集水區，本署係依水土保持法之定義，採事實認定。目前依水利法公告為水庫及其管理機關(構)者計95處，經查案址非位於任何水庫之集水區內。

正本：新埤資產管理有限公司

副本：

署長王瑞德

## 第三作戰區指揮部 書函

機關地址：中壢龍岡郵政90752號信箱

傳 真：03-4502660

承辦人及電話：陳昆逸 03-4502101#334102

受文者：新塢資產管理有限公司

發文日期：中華民國 105 年 09 月 13 日

發文字號：陸六軍作字第1050011211號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：函復貴公司查詢「桃園市平鎮區雙連段195-10、661等2筆地號」是否涉及重要軍事設施管制區禁、限建範圍或要塞堡壘地帶案，請查照。

說明：

- 一、依貴公司105年8月2日新發字第1050802號函辦理。
- 二、依「海岸、山地及重要軍事設施管制區與禁、限建範圍劃定、公告及管制作業規定」及「要塞堡壘地帶法」公告之第三條要塞堡壘地帶等實施審查，案內土地未涉及本部列管重要軍事設施管制區禁、限建範圍或要塞堡壘地帶。

正本：新塢資產管理有限公司(新竹市東香里五福路二段707號中華大學育成中心509室)

副本：國防部參謀本部作戰及計畫參謀次長室(臺北市中山區北安路409號)

# 第三作戰區指揮部

正本

行政院海岸巡防署海岸巡防總局北部地區巡防局  
函

機關地址：32846桃園市觀音區崙坪里忠愛  
路一段45號

聯絡人：王紹人

聯絡電話：03-4080-024分機310211

傳真：03-4989774

e-mail：cma74229@cga.gov.tw

30012

新竹市東香里五福路2段707號(中華大學育  
成中心509室)

受文者：新塢資產管理有限公司

發文日期：中華民國105年8月10日

發文字號：北局巡字第1050012340號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴公司申查平鎮區雙連段195-10及661地號等2筆土地，經  
查非屬海岸管制區，請查照。

說明：復貴公司105年8月2日新發字第1050802號函

正本：新塢資產管理有限公司

副本：本局巡防科

局長 郭憲武

本案依分層負責規定，授權業務主管執行

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

## 行政院農業委員會林務局新竹林區管理處 函

新竹市東香里五福路二段707號(中華大學育成中心  
509室)

地址：300新竹市中山路2號

承辦人：紀金秋

電話：03-5224163#212

傳真：03-5255894

電子郵件：a0067@forest.gov.tw

受文者：新埤資產管理有限公司

發文日期：中華民國105年8月5日

發文字號：竹作字第1052109751號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：有關桃園市平鎮區雙連段195-10、661地號等2筆土地，經查  
非屬國有林事業區、試驗用林地或保安林地範圍內，請查照。

說明：復貴公司105年8月2日新發字第1050802號函。

正本：新埤資產管理有限公司

副本：

處長張鐵柱

## 附件七

### 「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」 檢核表

**「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」檢核表**

| 都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則                                                                                                 | 檢核情形                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 一、本原則依都市計畫法第二十七條之一第二項規定訂定之。                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                    |
| 二、本原則適用對象，以原都市計畫工業區毗鄰土地確無工業區可供擴建，且其申請變更為工業區之用途，應與原有廠地相關，並符合下列情形之一：                                                |                                                                                                                                                                                                                                    |
| (一) 經經濟部認定屬附加產值高或創造相當就業人口之投資事業者。                                                                                  | 經經濟部 104 年 8 月 11 日經授工字第 10420419850 號函暨經濟部 104 年 12 月 21 日經授工 10420432470 號函公文勘誤表。認定屬附加產值高，吉利展精機股份有限公司產品分析未來年產已逾 2 億元以上。詳附件一。                                                                                                     |
| (二) 經直轄市、縣（市）政府同意為增設污染防治設備者。                                                                                      | 本案非屬增設污染防治設備者。                                                                                                                                                                                                                     |
| (三) 經經濟部認定屬設立營運總部者。                                                                                               | 本案非屬營運總部                                                                                                                                                                                                                           |
| 三、申請變更土地應符合下列規定：                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                    |
| (一) 申請人每次申請變更之土地總面積不得超過五公頃及原有廠地面積之一點五倍，並自領得使用執照之日起三年後，始得再依本原則規定申請變更。但經經濟部同意者，不在此限。                                | 本案原有廠地面積為 901.99 平方公尺，申請面積為 1352.66 平方公尺，未超過原有廠地面積之 1.5 倍 1352.99 平方公尺，符合規定。                                                                                                                                                       |
| (二) 申請變更之土地，必須與原有工業區廠地相毗鄰，地形完整銜接，且無破壞水土保持之虞，以利整體規劃、開發。但為合併計算寬度不超過十公尺之都市計畫道路用地、既成道路或水路分隔，且可與原廠地合併供一生產單元完整使用者，不在此限。 | 本案申請毗鄰擴廠土地位於原乙種工業區之北側，地形完整銜接及非屬山坡地範圍並無破壞水土保持之虞。原基地及毗鄰土地之間無任何計畫道路用地、既成道路及水路。詳圖 2 變更範圍地理位置圖。                                                                                                                                         |
| (三) 重要水庫集水區暨自來水水質水量保護區、軍事禁限建範圍及其他法令規定禁止使用之土地，不得申請變更。                                                              | 1. 本案位於「高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫」之農業區，均非位於前述相關法令規定禁止使用之土地。<br>2. 經查經濟部水利署北區水資源局 105 年 8 月 5 日水北保字第 10550056680 號函、台灣自來水股份有限公司第二區管理處 105 年 8 月 5 日台水二操字第 1050053075 號函、桃園市政府環境保護局 105 年 8 月 5 日桃環水字第 1050067138 號函未位於石門水庫集水區及石門水庫自來水水質水量 |

| 都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則                                                                                                                                                                                  | 檢核情形                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                    | <p>保護區。</p> <p>3.經查經國防部第三作戰指揮部 105 年 9 月 13 日陸六軍作字第 1050011211 號函、桃園市政府警察局 105 年 8 月 4 日桃警保字第 1050052507 號函及行政院海岸巡防署海岸巡防總局北部地區巡防局 105 年 8 月 10 日北局巡字第 1050012340 號函未位於軍事禁限建範圍，詳附件六。</p> |
| <p>(四) 申請變更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，原始地形在坵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形地貌，不得開發利用，其餘土地得規劃作道路及綠地等設施使用；原始地形在坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以上未逾四十之地區，以作為開放性之公共設施使用為限；原始地形在坵塊圖上平均坡度未達百分之三十者，始得作為建築基地。</p> | <p>1.本案位於「高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫」之農業區，非位山坡地範圍。</p> <p>2.經查本案基地未位於山坡地範圍內，詳附件六，桃園市政府水務局 105 年 8 月 4 日桃水坡字第 1050033254 號函。</p>                                                                |
| <p>四、申請人申請變更都市計畫，於主要計畫核定前，應檢附全部土地所有權人土地使用變更同意書或同意開發證明文件，與當地地方政府簽定協議書，同意下列事項，並納入都市計畫書規定，以利執行。</p>                                                                                                   | <p>1. 本案申請已檢附土地所有權人土地變更使用同意書，詳附件五。</p> <p>2. 本案若審決同意，將與桃園市政府簽訂協議書並納入都市計畫書。</p>                                                                                                          |
| <p>(一) 應至少劃設變更都市計畫土地總面積百分之三十之土地作為公共設施用地，並應自行管理、維護。</p>                                                                                                                                             | <p>本案原需提供 411.16 平方公尺，約 30.40%（申請變更土地面積之 30%）作為公共設施用地，惟因本案變更土地已無多餘空間可利用，擬以代金繳納方式替代回饋公共設施。</p>                                                                                           |
| <p>(二) 前款公共設施用地應無償捐贈予地方政府，無法捐贈者經地方政府同意得改以變更後第一次公告土地現值加百分之四十折算繳交代金；且於捐贈土地或繳交代金後，其餘變更後之工業區土地始得申請核發使用執照。但因情形特殊，得採分期方式繳納；其所劃設之公共設施用地，於主要計畫使用分區仍為工業區。</p>                                               | <p>本申請案之公共設施以捐獻代金的方式進行回饋，依 105 年 12 月 22 日計畫研商會議結論依變更後市價計算代金，詳 p.35 表 13 代金繳納計算表。</p>                                                                                                   |

| 都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則                                                                                                             | 檢核情形                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (三) 應由申請人自行擬定細部計畫，配置必要之公共設施，並應由申請人自行負擔所有開發經費；其細部計畫得與主要計畫同時辦理擬定及審議，並於主要計畫完成法定程序後，由直轄市、縣（市）政府依法核定發布實施。                          | 本案原應依據「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」擬定細部計畫。變更部分應另行擬定細部計畫；因考量本案基地範圍較小且土地分散形狀不完整，已無多餘土地且完整範圍之公共設施可供捐贈，因此公共設施用地之捐贈將改以代金繳納。                                                                                                                                                   |
| (四) 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。 | 遵照辦理。                                                                                                                                                                                                                                                          |
| (五) 依法需辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應採併行審查，並於各該都市計畫檢討變更案報請核定時，檢附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相關書件，納入都市計畫書規定。                          | 本申請案非屬山坡地範圍，故無需辦理環境影響評估。詳附件六，桃園市政府水務局 105 年 8 月 4 日桃水坡字第 1050033254 號函。                                                                                                                                                                                        |
| (六) 申請變更之工業區內扣除留設相關公共設施用地之可建築基地，最大建蔽率、容積率分別為百分之七十、百分之二百一十。                                                                    | 本案依土地使用分區管制要點設置建蔽率為 70%、容積率為 210%，不超過乙種工業區法定建蔽率 70%、容積率 210%之規定。                                                                                                                                                                                               |
| 五、 辦理程序：                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                |
| (一) 申請人提出申請時，除僅增設污染防治設備者，應徵得直轄市、縣（市）政府同意外，應先提具擴建計畫（含鄰近工業區土地使用狀況）經經濟部審查核准。經徵得同意或審查核准後，內政部同意依都市計畫法第二十七條第一項第三款規定辦理都市計畫變更。        | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案已提送相關擴建計畫書並經經濟部同意在案，經經濟部 104 年 8 月 11 日經授工字第 10420419850 號函同意暨經濟部 104 年 12 月 21 日經授工 10420432470 號函公文勘誤表，詳附件一。</li> <li>2. 內政部營建署 105 年 11 月 9 日營署都字第 1050068729 號函同意依據都市計畫法第二十七條第一項第三款規定辦理都市計畫變更，詳附件二。</li> </ol> |
| (二) 申請人應檢具變更都市計畫書圖及土地使用同意變更證明文件，送由各該都市計畫擬定機關查核無誤後，依都市計畫法定程序辦理。                                                                | 本案申請已檢附土地所有權人土地變更使用同意書，詳附件五。                                                                                                                                                                                                                                   |

| 都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則                                                                                                                 | 檢核情形         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <p>六、本原則規定事項，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，不適用本處理原則全部或一部之規定。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。</p> | <p>遵照辦理。</p> |

# 附件八

## 建築線指示成果圖



### 建築線指定圖

|       |           |                          |                     |
|-------|-----------|--------------------------|---------------------|
| 申請人姓名 | 林勝利       | 住址                       | 桃園市八德區大湳里和平路1127之3號 |
| 受託人   | 吳澤林建築師事務所 | 住址                       | 桃園市復興路389號8樓之1      |
| 申請基地  | 地點        | 桃園市平鎮區民族路雙連二段118巷53弄48號  |                     |
|       | 地號        | 桃園市平鎮區雙連段195-10、661地號共2筆 |                     |

上開土地之建築線，遵章檢同申請書、圖申請建築線指定

此致  
桃園市政府都市發展局

申請人：林勝利  
受託人：吳澤林建築師事務所

中華民國 106 年 5 月 5 日

圖例

|             |                   |            |     |     |
|-------------|-------------------|------------|-----|-----|
| 申請基地        | 計畫道路              | 綠帶         | 電桿  | 水井  |
| 道路退縮地       | 現有巷道              | 綠帶兼步道系統    | 寺廟  | 菜園  |
| 畸零保留地       | 私設道路              | 綠帶兼步道系統退縮地 | 橋位  | 雜草地 |
| 建築線         | 綠帶供現有道路使用         | 花園         | 鐵線網 | 水田  |
| 地界線         | 細部計畫道路(尚未釘樁適用)    | 果園         | 暗溝  | 竹林  |
| 使用分區界線      | 細部計畫道路退縮地(尚未釘樁適用) | PC 水泥地     | 步道  | 樹木  |
| 河川區域線       | 溝渠                | AC 柏油路面    | (空) | 空地  |
| 河川行水區域線     | 河川(加註溪名)          | 現有房屋       | 涼亭  | 池塘  |
| 水道治理計畫用地範圍線 | 都市計畫界線            | 簡陋房屋       | 基地  | 圍牆  |
|             |                   |            | 階梯  |     |

### 建築線指定紀錄事項

#### 補充說明事項

- 實測圖之地形地物相關位置，由申請人委任建築師或測量技師測繪並簽証負責。
- 指定建築線及區界線詳如現況計畫圖，除與申請基地有關部份，餘僅供參考。
- 申請基地經鑑界與建築線不合時，應向本府申請(反應)召集有關單位研商解決。
- 基地若臨河川或區域排水，申請建築執照時請加會水利主管機關。
- 本套繪圖如有套(測)不實，致影響申請基地相關土地及建物所有權利關係人權益時應自行負責。
- 本核定本申請建築時，對建築線及地籍線認有疑義，起造人先向地政機關申辦土地界址鑑定，以避免越界建築情事。
- 有關其他相關規定，請依本都市計畫書、圖內容或區域計畫法有關規定辦理。

|   |                                                                                                                                                   |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 其 | 一、本核定本有效期間八個月。                                                                                                                                    |
| 他 | 二、地籍套繪圖僅供參考，不作經界依據                                                                                                                                |
| 備 | 使用分區：農業區、乙種工業區                                                                                                                                    |
|   | 發佈實施日期：民國68年06月02日<br>95年6月23日第三次通盤                                                                                                               |
| 考 | <div><h4>核定本</h4><p>桃園市政府建築管理處</p><p>一、建築線指定位置如實測圖套繪都市計畫圖</p><p>二、基地內有無民法第八百五十二條規定供通行自行處理。</p><p>建照字第1060106780號106年5月11日</p><p>校對：[簽名]</p></div> |

