

內政部營建署 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號

聯絡人：溫碧鉉

聯絡電話：02-87712615

電子郵件：bee@cpami.gov.tw

傳真：02-87712624

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國112年1月10日

發文字號：營署都字第1121005427號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：詳主旨 (1121008364_1121005427_112D2001507-01.pdf)

主旨：檢送本部都市計畫委員會專案小組於111年12月6日聽取本署城鄉發展分署簡報「變更林口特定區計畫（配合工五工業區產能提升計畫-工五工業區擴大方案）案」及「變更暨擴大林口特定區（工五工業區）細部計畫（配合工五工業區產能提升計畫-工五工業區擴大方案）案」等2案第5次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本署111年11月21日營署都字第1111246532號開會通知單續辦。
- 二、按各級都市計畫委員會組織規程第12條規定「都市計畫委員會得推派委員或調派業務有關人員就都市計畫有關事項實地調查，並研擬意見，提供會議討論及審議之參考。前項實地調查及意見之研擬，必要時，得由主任委員於會議前，分請有關委員或調派業務有關人員為之，並得聘請其他專家參與。」，上開規定之作法，多年來在實務上均以「專案小組」稱之。

A060100_綜合規畫科112/01/10



1120009285

有附件

三、依照本部都市計畫委員會專案小組多年來研擬意見之處理慣例，並參照本部89年8月24日台內營字第8985792號函釋意旨，專案小組之功能係為強化都市計畫委員會審議決議之效率與品質，提供專業性建議意見，俟獲致初步建議意見經召集人確認後，依行政程序交由地方政府再補送資料或納入初審意見，提供都市計畫委員會討論及審議之參考；且專案小組會議均邀集相關機關或團體、地方政府簡報或提供意見，該專案小組聽取簡報會議紀錄係屬行政通知，非屬對外作成決議，自無出席委員人數應過半之相關問題。

四、正本分送專案小組各委員；出席或未出席委員對於本署城鄉發展分署所提計畫草案及本次會議初步建議意見，如有補充意見，請於文到7日內送回本署彙整處理，以資周延。

正本：劉委員曜華、林委員秋綿、蘇委員振維、王委員成機、內政部營建署城鄉發展分署

副本：彭委員光輝、行政院農業委員會、行政院農業委員會水土保持局、財政部國有財產署、經濟部工業局、桃園市政府、本部民政司、地政司、本署都市計畫組(均含附件)



本部都委會專案小組聽取本部營建署城鄉發展分署簡報「變更林口特定區計畫（配合工五工業區產能提升計畫-工五工業區擴大方案）案」及「變更暨擴大林口特定區（工五工業區）細部計畫（配合工五工業區產能提升計畫-工五工業區擴大方案）案」等 2 案第 5 次會議紀錄

一、時間：111年12月6日（星期二）下午1時30分

二、地點：本署第107會議室

三、主持人：劉委員曜華

紀錄：溫碧鉅

四、出席委員：（詳會議簽到單）

五、出(列)席單位：（詳會議簽到單）

六、出席委員初步建議意見：

本計畫案建議除下列各點外，其餘原則同意本部營建署城鄉發展分署 111 年 11 月 21 日城規字第 1111246532 號函送修正依本專案小組歷次會議初步建議意見處理情形(詳附錄)及相關資料通過，並請該分署依下列各點連同本部土地徵收審議專案小組建議意見以對照表方式補充處理情形資料（註明修正頁次及摘要說明）及修正計畫書（修正部分請劃線）32 份、計畫圖 1 份到署後，逕提委員會審議。

(一)有關本次變更範圍西側農業區(面積 9.12 公頃)前經本會

102 年 8 月 27 日第 810 次會議同意得依「都市計畫農業區變更使用審議規範」之規定，循法定程序申請變更，惟本次將其納入變更範圍並以區段徵收方式辦理 1 節，請依下列各點補充說明，俾供委員會審議之參考。

1. 請詳予補充說明將西側農業區納入本次變更範圍之理

由。

2. 本次變更範圍內是否會有不同開發方式之情形，如何說明並解決原有西側農業區經委員會審議通過之法定地位，以及化解陳情單位(桃園市亞洲矽谷華亞科技園區廠商促進會)所提擬將該區內 5.57 公頃農業區得依「都市計畫農業區變更作業審議規範」申辦後續都市計畫變更事宜之建議意見。

3. 補充說明西側農業區經委員會同意後卻遲未提出變更案之辦理歷程及原因。

(二)有關開發範圍內面積最大之私有地主(樂善寺)對於本計畫之開發是否支持，具有舉足輕重之地位，且是將來能否順利開發之關鍵，請桃園市政府補充說明本案辦理過程中與該寺溝通協商之情形，避免後續衍生抗爭阻力及民怨，以確保本案推動之可行性，並查明陳情人(蔡○正先生)於該寺之代表性。

(三)有關擬將宗教專用區及部分農業區變更為納骨塔專用區如有涉及國有土地者，應請土地所有權人先行與財政部國有財產署建立合法使用關係，以資妥適。

(四)行政院農業委員會水土保持局所提下列書面意見，請查照辦理。

1. 依水土保持法第 12 條規定，於山坡地或森林區從事同條第 1 項各款開發利用行為，水土保持義務人應先擬具「水土保持計畫」送主管機關審核，如屬依法應進行環境影響評估者，並應檢附環境影響評估審查結果一併送

核；另依同條第 3 項規定，如依區域計畫相關法令規定，應先報請各區域計畫擬定機關審議者，應先擬具「水土保持規劃書」，申請目的事業主管機關送該區域計畫擬定機關同級之主管機關審核。

2. 經查來函檢附之計畫書，旨揭 2 案開發基地位於山坡地範圍，依水土保持計畫審核監督辦法第 5 條分工規定，在直轄市或縣(市)行政區域內者，由該直轄市、縣(市)主管機關審查核定；中央機關興辦者，由中央機關審查核定。

3. 有關「110 年 4 月 7 日內政部都市計畫委員會專案小組第 4 次會議出席委員初步建議意見回覆表」項次(三)意見回覆部分，依行政院農業委員會 102 年 10 月 15 日農授水保字第 1021862570 號函釋說明二：「『計畫面積』及『規劃面積』之認定，應與『目的事業主管機關核發開發或利用許可面積』相當，並以山坡地範圍為原則；實務上，可依各該目的事業主管機關循前開原則確認之『開發或利用』面積而為認定，惟如為符合水土保持技術規範之必要設施，例外可納入部分平地。」；據此，有關旨揭 2 案之水土保持計畫範圍，建請洽水土保持主管機關依前開規定認定。又該範圍是否符合水利法第 83 條之 10 第 1 項第 1 款規定，得免提送出流管制計畫一節，亦建請洽經濟部釐清。

(五)本案開發方式以區段徵收方式辦理，若經委員會審議通過，建請申請變更單位(桃園市政府)依下列方式辦理：

1. 請另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，俟符合土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定後，再檢具變更主要及細部計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請桃園市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
2. 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

(五)公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園市政府研析意見	專案小組初步建議意見
1	桃園市亞洲矽谷華亞科技園區廠商促進會暨桃園縣龜山鄉華亞重劃區管理委員會	一、林口特定區工五工業區（華亞科技園區），自民國八十三年第一期開發計畫核定開始執行至今，業引進筆記型電腦生產、液晶顯示器、半導體、十二吋晶圓、生技、電子通訊等高科技產業，其中不乏友達、廣達、台灣航電等大廠進駐陸續擴建，年產值已高達約新台幣 5,000 億元以上，員工人數 24,596 人，對於	為符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定及經濟部核發「適應經濟發展之需要」規定之開發時效性，縮短開發時程，有助於產業擴建之急迫需求，建議將本案地上無墳墓土地（約 30 公頃）開發方式改得以市地重劃方式辦理開發，以便凝聚範圍內地主共識，加速完成土地開發時程，符合廠商建廠用地取得需求，進而促進國家經濟發展。 1. 查本案開發範圍內，地上存有墳墓約佔 40%（約 20 公頃，集	建議不予採納。 理由： 一、本案係配合桃園市府提報行政院重大建設計畫「產能提升計畫-工五工業區擴大方案」，利用工五工業區東側農業區做為產業擴大發展用地，並依行政院 91 年 12 月 6 日臺內字第 0910061625 號函示，採區段徵收方式辦理整體開發，以帶動林口特定區整體產業升級、增加就業機會，同時縫合地區發展。	1. 建議照市府研析意見辦理，本案未便採納。 2. 請依陳情意見逐點回應說明，以資妥適。

	<p>帶動地方經濟建設，促進國家經濟繁榮，增加國家外匯順差，以及創造就業機會，有卓越貢獻。惟可然供發展土地已趨於飽和，區內產業自民國 100 年便有擴廠急迫需求，需求面積達 99,600 坪。於 107 年台商回流效應(目前廣達公司已回華亞設廠，目前營業額 8000 億，員工 6000 人)，更是需地孔急(如附件，華亞園區用地需求調查表)。</p> <p>二、目前桃園市政府擬定之都計變更書圖中，將開發方式改為全區 49.68 公頃以區段徵收方式開發，作業時程為於內政部都委會審議通過 3 年內擬具區段徵收計畫書，送中央主管機關核准後，再檢具變更計畫書、圖報由內政部逕予核定，此舉完成時程預估</p>	<p>中於單一地主)，其餘 60%(約 30 公頃)為無墳墓之農地，倘依規劃內容以全區辦理區段徵收，地上墳墓土地因配合墳墓公告、遷葬等作業，勢必拉長開發時程影響整體開發時程，再說兩者現況土地市價差異甚大(惟公告現值均相同)，如合併共同辦理區段徵收，恐造成地上無墳墓之土地所有權人不願一起抽籤配地而反彈，建議規劃單位應將有墳墓土地及沒有墳墓土地拆開辦理，應可加速本案作業時程及維護土地所有權人權益。</p> <p>2. 為符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定及經濟部核發「適應經濟發展之需要」規定之開發時效，縮短開發時程，有助於產業擴大建之急迫需求，建議將地上無墳墓土地(約 30 公頃)開發方式改得以市地重劃方式辦理開發，以便於凝聚範圍內地主共識，加速完成土地開發時程，以符合廠商建</p>	<p>二、變更範圍墳墓土地占 66%，無墳基地區佔 34%，多屬坡度陡峭區，且墳墓零散分布全區，區分有無墳墓土地分別開發，對整體開發及環境效益低。</p> <p>三、依「都市計畫農業區變更使用審議規範」，私人申請變更農業區應取得全部土地所有權人同意，本案土地產權複雜，私有土地占 97.68%，且地上墳約計 9,500 門，涉及遷葬安置，私部門以市地重劃方式開發整合困難。</p>	
--	---	--	--	--

		<p>超7年半上，緩不濟急，影響產業投資，阻礙經發展。由於開發時程冗長，據本會瞭解，已有諸多廠商不耐久候，業以外尋土地建商開發，將造成產業及廠商外移其他縣市。</p> <p>三、後續開發如以區段徵收開發，除抗爭、時程等問題外，更增加政府財務負擔，說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 區段徵收開發土地配回比例約為40%，容易引起地主抗爭。 2. 以政府辦理後續開發，需進行招標、公告、評審、議價等繁複行政程序，且相關問題處理較缺乏彈性，恐影響開發時程。 3. 政府單位進行區段徵收，均需先行編列預算，以支應相關行政、拆遷補償、徵收、工程施作等費用，增加政府財政負擔。 <p>四、如可開放民間自</p>	<p>廠用地取得需求，進而促進國家經濟發展。</p>	
--	--	--	----------------------------	--

		<p>辦重劃方式開發，由民間開發單位自負盈虧</p> <p>1. 依據「桃園市政府受理自辦市地重劃作業要點（105.03.14 公布）第 20 點規定：「自辦市地重劃地區，重劃盈虧均由重劃會自負」。</p> <p>2. 開發方式採自辦市地重劃，重劃區開發之盈虧均由重劃會自負盈虧，政府不需負擔開發費用，亦可激勵民間開發動能、促進土地利用價值。</p>			
2	張○東 (土地標示：龜山區體大段)	<p>土地標示：龜山區體大段 99-1、100-1、100-2、103、106-1、106-2、139、243、246 地號納入本次範圍。</p>	<p>同意本計畫加速開發。龜山第三公墓屬林口特定都市計畫農業區及保護區，長期違反土地使用分區管制使用。建議如附圖保護區著色區位納入本次計畫範圍內，並增設納骨塔專區、垃圾轉運區及污水池、滯洪池。</p>	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>一、依「林口特定區計畫」內容，保護區之劃設係為維護地形、陡峭坡度、潛式災害等環境敏感區域而劃設，所陳保護區範圍屬山凹坡地地形，為整體坡地保護之一環，不宜納入本案變更範圍整體開發。</p> <p>二、本案將依都市計畫法定程序循序推動辦理。</p>	<p>1. 建議照市府研析意見辦理，本案部分採納。</p> <p>2. 請依陳情意見逐點回應說明，以資妥適。</p>

3	<p>蔡○正 (地址:桃園市龜山區文化二路 75 號 1 樓)</p>	<p>一、陳情人前已於 108 年 4 月 24 日向貴府陳情撤銷本市龜山區第 3 公墓禁葬公告及系爭計劃案，惟迄今未接獲貴府有關權責單位之任何回復，合先敘明。</p> <p>二、就系爭計劃案，貴府訂 108 年 5 月 29 日上午 10 時整於龜山區公所 3 樓大禮堂舉辦說明會，本人與其他連署陳情人，已另擬具「連署陳述意見函」詳述陳情理由，建請貴府撤銷系爭開發計劃案，併予敘明。</p> <p>三、茲如「連署陳述意見函」陳情理由第二、三點所載，樂善寺的協商代表，未經信徒大會決議，即擅自做成「採用區段徵收，絕不同意自辦市地重劃」之決議，違反樂善寺組織章程規定，原屬無效決議，除已嚴重損害樂善寺權益，且涉刑事背</p>	<p>有關桃園市政府辦理「變更林口特定區計畫(配合工五工業區產能提升計畫-工五工業區擴大方案)案」及「變更暨擴大林口特定區計畫(工五工業區)細部計畫(配合工五工業區產能提升計畫-工五工業區擴大方案)案」(下稱系爭計劃案)，貴府與樂善寺所推派協商代表之協商程序及決議，存在重大瑕疵，損害樂善寺權益，本人已對樂善寺協商代表提出刑事告訴，建請貴府撤銷系爭之計劃案，詳如說明，請查照。</p>	<p>建議不予採納。</p> <p>理由： 一、本案係配合桃園市府提報行政院重大建設計畫「產能提升計畫-工五工業區擴大方案」，利用工五工業區東側農業區做為產業擴大發展用地，並依行政院 91 年 12 月 6 日 臺 內 字 第 0910061625 號函示，採區段徵收方式辦理整體開發，以帶動林口特定區整體產業升級、增加就業機會，同時縫合地區發展。</p> <p>二、本案於推動期間業經多次邀集樂善寺管理委員會研商本案開發事宜，並初步達成樂善寺配合開發之共識，包括(1)劃設納骨塔專用區供新建納骨塔，以安置區段徵收範圍內之地上有主墳、(2)配合桃園市政府公告禁葬後不再辦理新葬、(3)協助無主墳環保葬之祭祀。</p> <p>三、本案因涉及樂善寺內部意見整合，本府將持續與樂善寺溝通協調。</p>	<p>1. 建議照市府研析意見辦理，本案不予採納。</p> <p>2. 請依陳情意見逐點回應說明，以資妥適。</p>
---	---	---	--	---	--

		<p>信罪嫌，本人也針對此部分，業於前日對樂善寺的協商代表，提出刑事背信告訴（如附件），既然樂善寺並未有「採用區段徵收，絕不同意自辦市地重劃」之決議存在，貴府107年6月26日「工五工業區擴大變更都市計畫範圍內公墓遷葬及安置作業」會議紀錄，所載依樂善寺建議，就系爭計劃案採「區段徵收」之決議，核無依據，且已侵害樂善寺之權益，故再提出補充陳情，建請貴府勿罔視人民財產權益，請逕為撤銷系爭計劃案，請查照。</p>			
4	<p>林○村 （土地標示： 龜山區體大 段 0634、 0529、0451 地號）</p>	<p>分配比例是否提高些</p>	<p>希望政府儘早開發繁榮地方，帶動就業</p>	<p>有關區段徵收分配抵價地比例，非屬都市計畫辦理範疇，後續依區段徵收相關法令規定辦理。</p>	<p>建議照市府研析意見辦理。</p>
5	<p>熊○喻 熊氏大房成員：熊○東、熊○</p>	<p>江稜熊氏家族墓民國 87 年 4 月與樂善寺簽約有永久使用權，誠請陳情，熊氏</p>		<p>建議不予採納。 理由： 一、本案係配合桃園市府提報行政院重大</p>	<p>建議照市府研析意見辦理，本案未便採納。</p>

	明、熊○ 德、趙○ 寶、熊○ 喻、熊○ 松、熊○壹 陳情。	大房特別請託。		<p>建設計畫「產能提升計畫-工五工業區擴大方案」，利用工五工業區東側農業區做為產業擴大發展用地，並依行政院 91 年 12 月 6 日 臺 內 字 第 0910061625 號 函 示，採區段徵收方式辦理整體開發，以帶動林口特定區整體產業升級、增加就業機會，同時縫合地區發展。</p> <p>二、本案配合將樂善寺孝思堂、功德堂變更為納骨塔專用區，以安置區段徵收範圍內之地上有主墳，未來地主墳墓可遷入新設納骨塔，或鄰近公立納骨塔。</p>	
6	熊○秋 熊氏二房成員：熊○秋、熊○麗卿、熊○顯、熊○佐、熊○萍、熊○瑛君等。	江稜熊氏家族墓民國 87 年 4 月與樂善寺簽約有永久使用權，誠請陳情，請政府慎思讓先人安息。	請政府慎思讓先人安息。	<p>建議不予採納。</p> <p>理由：</p> <p>一、本案係配合桃園市府提報行政院重大建設計畫「產能提升計畫-工五工業區擴大方案」，利用工五工業區東側農業區做為產業擴大發展用地，並依行政院 91 年 12 月 6 日 臺 內 字 第 0910061625 號 函 示，採區段徵收方</p>	建議照市府研析意見辦理，本案未便採納。

				<p>式辦理整體開發，以帶動林口特定區整體產業升級、增加就業機會，同時縫合地區發展。</p> <p>二、本案配合將樂善寺孝思堂、功德堂變更為納骨塔專用區，以安置區段徵收範圍內之地上有主墳，未來地主墳墓可遷入新設納骨塔，或鄰近公立納骨塔。</p>	
7	<p>薛○君、陳○男、陳○文、陳○豐、陳○宗、陳○煌、陳○廷、陳○瑋、陳○妃、陳○美、陳○木、陳○雄、林○輕</p> <p>(土地標示：龜山區體大段 636-639 地號)</p>	<p>支持都市計畫進行。A7 站出口往體育大學方向一片荒蕪，且樂善寺對其墓地疏於管理，猶如亂葬崗，若無開發有礙市容。</p>	<p>一、樂善寺違法土葬在先，不應阻撓都市開發，建議應請相關單位依法處理。</p> <p>二、住五區跟文教區中間夾產專區，有違常理，可再做調整。</p> <p>三、換回抵價地比例過低，建議應從 40% 提高到至少 50% 以上。</p> <p>四、建議擴大住五範圍。</p> <p>五、建議參考長庚養生村設置安養專區，由政府主辦樂善寺負責管理。</p>	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>一、本案係配合「工五工業區產能提升計畫-工五工業區擴大方案」辦理開發，以提供產業發展用地需求，帶動工五產業轉型升級為目標，除配合小地主配地需求劃設部分住宅區外，其餘以劃設產業專用區為主，爰擴大住五範圍及設置安養區建議不予採納。</p> <p>二、有關區段徵收分配抵價地比例，非屬都市計畫辦理範疇，後續依區段徵收相關法令規定辦理。</p> <p>三、本案文中小用地係因應本計畫東側</p>	<p>1. 建議照市府研析意見辦理，本案部分採納。</p> <p>2. 請依陳情意見逐點回應說明，以資妥適。</p>

				<p>「機場捷運A7站地區」新增就學需求，併結合公園用地劃設，建議維持現有方案。</p> <p>四、本案將依都市計畫法定程序循序推動辦理。</p>	
8	樂善寺	不同意辦理有關本案之禁遷葬及都市計畫變更案。		<p>建議不予採納。</p> <p>理由：</p> <p>一、本案係配合桃園市府提報行政院重大建設計畫「產能提升計畫-工五工業區擴大方案」，利用工五工業區東側農業區做為產業擴大發展用地，並依行政院 91 年 12 月 6 日 臺 內 字 第 0910061625 號函示，採區段徵收方式辦理整體開發，以帶動林口特定區整體產業升級、增加就業機會，同時縫合地區發展。</p> <p>二、本案於推動期間業經多次邀集樂善寺管理委員會研商本案開發事宜，並初步達成樂善寺配合開發之共識，包括(1)劃設納骨塔專用區供新建納骨塔，以安置區段徵收範圍內之地上有主墳、(2)配合桃園</p>	<p>1. 建議照市府研析意見辦理，本案未便採納。</p> <p>2. 請依陳情意見逐點回應說明，以資妥適。</p>

				<p>市政府公告禁葬後不再辦理新葬、(3)協助無主墳環保葬之祭祀。</p> <p>三、本案因涉及樂善寺內部意見整合，本府將持續與樂善寺溝通協調。</p>	
9	<p>周○祥 (土地標示：體大段 346 地號)</p>	<p>一、本案有關無主墓之處置方式認為有不周延。(1)如何認定無主墓。(2)萬一後代子孫要骨骸該如何交代。(3)執行環保葬逕自將原骨骸再次燒成骨灰實屬不妥。</p> <p>二、有關東側農業區華亞已籌備多時。</p>	<p>一、應設置無主墓納骨塔專區。</p> <p>二、政府、財團拿筆一揮把地圈起來，弱勢者無論是活或死就得被迫遷移，號稱民主國家是一大諷刺，公平乎。這不應是當人所為卻一再重演，故須善待。</p> <p>三、因重劃 55%，建議回歸華亞續辦。</p>	<p>建議不予採納。</p> <p>理由：</p> <p>一、本案係配合桃園市府提報行政院重大建設計畫「產能提升計畫-工五工業區擴大方案」，利用工五工業區東側農業區做為產業擴大發展用地，並依行政院 91 年 12 月 6 日 臺 內 字 第 0910061625 號函示，採區段徵收方式辦理整體開發，以帶動林口特定區整體產業升級、增加就業機會，同時縫合地區發展。</p> <p>二、依「都市計畫農業區變更使用審議規範」，私人申請變更農業區應取得全部土地所有權人同意書。本案土地產權複雜，私有土地占 97.68%，且地上墳約計 9,500 門，涉及遷葬安置，私部門以市地重劃方式</p>	<p>建議照市府研析意見辦理，本案未便採納。</p>

				<p>開發整合困難。</p> <p>三、本案配合將樂善寺孝思堂、功德堂變更為納骨塔專用區，以安置區段徵收範圍內之地上有主墳，未來地主墳墓可遷入新設納骨塔，或鄰近公立納骨塔。</p> <p>四、無主墓依殯葬管理條例第 30 條，「得經公告 3 個月確認後，予以起掘為必要處理後，火化或存放於骨灰(骸)存放設施」，惟市府殯葬所仍會考量民眾之掃墓習俗，參酌前開規定適時辦理一定期間之告示等方式為之。</p>	
逾 1	桃園市亞洲矽谷華亞科技園區廠商促進會	林口特定區工五工業區(華亞科技園區)可供發展土地已趨於飽和，其產能及空間已無法滿足市場需求，為響應國家發展高科技產業政策，營造吸引產業投資環境，檢陳變更林口特定區計畫(部分農業區為第二種產業專用區(附)、道路用地、停車場用地、公園用地及綠地用地)書，申請變更 5.13 公頃農業區為	建議不予採納。 理由： 一、本案係配合桃園市府提報行政院重大建設計畫「產能提升計畫-工五工業區擴大方案」，利用工五工業區東側農業區做為產業擴大發展用地，並依行政院 91 年 12 月 6 日臺內字第 0910061625 號函示，採區段徵收方式辦理整體開發，以帶動林口特定區	建議照市府研析意見辦理，本案未便採納。	

		產業專用區及公共設施用地。		<p>整體產業升級、增加就業機會，同時縫合地區發展。</p> <p>二、所陳土地使用配置，與本案整體規劃無法配合，且造成其餘農業區無通行道路、畸零破碎，未來不易開闢利用；加上分區開發採市地重劃方式導致未來整體公設比例不均，建議不予採納。</p>	
逾 2	林○玉、黃○凱、黃○儒	<p>一、為本人林寶玉、黃敬凱、黃敬儒共三人所有座落桃園市龜山區貴會發起辦理之「華亞科技園區東側擴編案之都市計畫變更暨市地重劃作業」範圍內之土地，本人林寶玉、黃敬凱、黃敬儒不同意且嚴正反對參與貴會所提重劃作業。</p> <p>二、再次重申，貴會無權在未取得本人等三人土地所有權人同意前，逕行處理本人等三人土地；按民法第一百五十七條規定：非對話為要約者，依通</p>		<p>建議不予討論。</p> <p>理由： 陳情人所陳無涉本案都市計畫變更內容。</p>	建議照市府研析意見辦理，本案未便採納。

		<p>常情形可期待承諾之達到時期內，相對人不為承諾時，其要約失其約束力。其默示乃代表否認，貴會來文所指未表達意見視同無異議辦理之見解實屬有誤。</p> <p>三、另按刑法第二百十條：偽造、變造私文書，足以生損害於公眾或他人者，處五年以下有期徒刑、同法第二百十六條：行使第二百一十條至第二百一十五條之文書者，依偽造、變造文書或登載不實事項之規定處斷、第二百十七條第一項規定：偽造印章、印文或署押，足以生損害於公眾或他人者，處三年以下有期徒刑。貴會並未取得本人等三人同意，擅自處分本人等三人所有之土地，自屬偽造，依法可處五年徒刑，且本罪為非告訴乃論罪，請貴會</p>		
--	--	---	--	--

		<p>自重，希勿自誤為禱。</p> <p>四、再次說明，本人林寶玉、黃敬凱、黃敬儒三人不同意參與貴會辦理之重劃作業，倘貴會未經本人三人同意，逕行處分本人等三人所有土地，本人等三人將依法提起訴訟，以維權益，決不寬待。</p>			
逾3	桃園市亞洲矽谷華亞科技園區廠商促進會	<p>陳情本會於100年度申請辦理工五工業區擴編案，其辦理範圍內9.12公頃農業區得依細部計畫規定採「都市計畫農業區變更使用審議規範」申辦後續都市計畫變更事宜，理由如下：</p> <p>一、本會係依都市計畫規定辦理：桃園縣龜山鄉華亞重劃區管理委員會（下稱本會）基於產業需求，自100年起，即推動辦理園區擴大變更，後於102年併入「工五第二次通盤檢討案」共同辦理，並納入工五工業區範圍，其都市計畫</p>	<p>一、為加速本案作業時程，本會將工五東側之9.12公頃農業區採分期分區開發；是以本會已取得100%地主同意書檢討後規劃第一期5.57公頃為計畫範圍，以促進會名義於109.2.6檢送主計計畫書予城鄉分署辦理審查作業，並非於貴分署第4次小組會議，桃園市政府提出理由二之意見所述內容，請剔除區段徵收。</p> <p>二、建請准予本會將區內5.57公頃農業區得依細部計畫規定採「都市計畫農業區變更作業審議規範」申辦後續都市</p>	<p>建議不予採納。</p> <p>理由：</p> <p>一、本案係配合桃園市府提報行政院重大建設計畫「產能提升計畫-工五工業區擴大方案」，利用工五工業區東側農業區做為產業擴大發展用地，並依行政院91年12月6日臺內字第0910061625號函示，採區段徵收方式辦理整體開發，以帶動林口特定區整體產業升級、增加就業機會，同時縫合地區發展。</p> <p>二、所陳區內5.57公頃農業區為第一期計畫範圍部分，與本案整體規劃無法配合，且造成其餘</p>	

		<p>「變更暨擴大林口特定區(工五工業區)細部計畫(第二次通盤檢討)書於內政部都市計畫委員會第 810 及 823 次會議審議通過(106.6.8 都市計畫通過並公告實施,附件一),本會依都市計畫規定採都市計畫農業區變更使用審議規範辦理(附件二)。</p> <p>二、本案比桃園市政府更早規劃變更:本會自 103 年都市計畫發布後即依相關規定辦理都市計畫變更程序迄今。</p> <p>三、規劃內容桃園市政府均未與本會協調規劃面積:本案桃園市政府均未依內政部第 1 次與第 2 次小組審議決議與本會溝通協調。</p>	<p>計畫變更事宜。</p> <p>三、陳情第 5 次小組審議能本會列席說明。</p>	<p>農業區無通行道路、畸零破碎,未來不易開闢利用。</p>	
逾 4	蔡○正	<p>一、吾等信徒反對桃園市政府以區段徵收方式辦理樂善寺土地。</p> <p>二、吾等信徒陳情主張贊成樂善寺土地開發為樂善寺</p>		<p>建議不予採納。</p> <p>理由: 本案係配合桃園市府提報行政院重大建設計畫「產能提升計畫-工五工業區擴大方案」,利用工五工業區</p>	<p>1. 建議照市府研析意見辦理,本案不予採納。</p> <p>2. 請依陳情意見逐點回應說明,以資妥適。</p>

		生命園區。 三、附件：連署書影本 157 份。		東側農業區做為產業擴大發展用地，並依行政院 91 年 12 月 6 日臺內字第 0910061625 號函示，採區段徵收方式辦理整體開發，以帶動林口特定區整體產業升級、增加就業機會，同時縫合地區發展。	
逾 5	蔡○正	<p>一、樂善寺主任委員褚建安前曾以書面向本寺管理委員報告，邀集桃園市政府於 111 年 3 月 29 日來樂善寺說明，是為了讓本寺管理委員與桃園市政府有關人員就土地開發溝通意見，並非議案之討論，且重大議決事項必須經過委員會多數決同意後，決議案再送信徒大會審查通過方可實施，惟樂善寺嗣後竟以臨時動議之方式將 111 年 3 月 29 日說明會過程做成贊成區段徵收之會議記錄，再由桃園市政府於 111 年 4 月 16 日向媒體（自由時報）發布就「變更林口特定區計畫</p>		<p>建議不予採納。</p> <p>理由： 本案係配合桃園市府提報行政院重大建設計畫「產能提升計畫—工五工業區擴大方案」，利用工五工業區東側農業區做為產業擴大發展用地，並依行政院 91 年 12 月 6 日臺內字第 0910061625 號函示，採區段徵收方式辦理整體開發，以帶動林口特定區整體產業升級、增加就業機會，同時縫合地區發展。</p>	<p>1. 建議照市府研析意見辦理，本案不予採納。</p> <p>2. 請依陳情意見逐點回應說明，以資妥適。</p>

		<p>一、工五工業區擴大方案」，已辦理都市計畫區段徵收，且已獲內政部都市計畫委員會審議通過之新聞（附件一）。</p> <p>二、然查，本人在上揭說明會中，係不贊成目前規劃之區段徵收，並要求桃園市政府應提出新的土地開發計劃，其他委員之發言亦表示不贊成區段徵收（此有錄音檔可查），惟會議記錄竟故意曲解並斷章取義記載本人及其他發言之委員係贊成區段徵收等語（附件二），經本人提出異議之後（如附件三），樂善寺又擅改會議記錄，就本人之發言另載：「檢附陳情書說明」（附件四），就其他委員之發言則擅改為「不反對本寺土地開發」等語，樂善寺之會議記錄與事實不符，自難為憑。</p> <p>三、且查，有關「變</p>		
--	--	---	--	--

		<p>更林口特定區計劃」及「變更暨擴大林口特定區細部計劃」之開發計劃，除未經樂善寺信徒大會決議，且已有樂善寺 270 名具出席信徒大會資格信徒中之 157 人連署於 111 年 3 月 1 日陳情反對以區段徵收方式辦理土地開發，足以代表樂善寺反對以區段徵收辦理土地開發之意思，惟桃園市政府明知上情，竟在說明會後逕自對外發布業經內政部都市計畫委員會審議通過，已以區段徵收方式辦理土地開發之新聞，本案是否如桃園市政府發布之新聞已經確定以區段徵收方式辦理？又其中是否涉及其他不法，恐難不令人啟疑。</p> <p>四、未查，有關「變更林口特定區計劃」及「變更暨擴大林口特定區細部計劃」，關係樂</p>		
--	--	--	--	--

		<p>善寺墓主及信徒權益，惟內政部城鄉發展署及桃園市政府召開之審議會議僅通知贊成區段徵收之現任主委到場，並未通知陳情人等持反對意見信徒代表列席陳述意見，容有適法性及私相授受之疑慮，是亦請內政部城鄉發展署及桃園市政府通知陳情人等到場陳述意見。</p>			
逾 6	廖○松	<p>有關「變更林口特定區計畫(配合工五工業區產能提升計畫案)暨「變更暨擴大林口特定區(工五工業區)細部計畫(配合工五工業區產能提升計畫)按」，涉及華亞科技園區廠商重大權益及影響，懇請徐部長協助瞭解，並將以下意見轉飭內政部地政司審查「區段徵收計畫書」時納入檢討。</p> <p>一、有關貴部於 111 年 8 月 24 日召開「內政部土地徵收審議小組第 247 次會議」決議事項，針對桃園</p>		<p>建議不予採納。</p> <p>理由：</p> <p>一、本案於 109 年 8 月 20 日向本計畫範圍內 545 位土地所有權人寄發區段徵收意願調查，經統計共 75 位土地所有權人回信，占私有土地比例約 77%，其中不同意區段徵收所占私有土地比例約為 61%，約 58%為最大私有地主樂善寺，本府已積極與該寺溝通。</p> <p>二、本案係配合桃園市府提報行政院重大建設計畫「產能提升計畫-工五工業區擴大方案」，利用</p>	<p>建議照市府研析意見辦理，本案不予採納。</p>

		<p>市政府報告之區段徵收公益性及必要性評估案，本次意願調查結果問卷回收率僅13.76%(75/545)，該土地所有權人是否不瞭解區段徵收用意或是反對區段徵收，致同意參與區段徵收之地主僅佔全體地主11.38%(62/545)，如此之比例是否足以代表全區土地所有人意願，實值商榷。</p> <p>二、另本案涉及大規模之遷葬，如採全區區段徵收方式，將無法配合目前華亞園區廠商建廠用地時程，為加速作業時效、降低開發阻力與民怨，建議評估採分期分區開發概念，以迎合廠商急迫性需地。</p>		<p>工五工業區東側農業區做為產業擴大發展用地，並依行政院91年12月6日臺內字第0910061625號函示，採區段徵收方式辦理整體開發，以帶動林口特定區整體產業升級、增加就業機會，同時縫合地區發展。變更範圍墳墓土地占66%，且墳墓零星分布全區，若採分期分區開發，對整體開發及環境效益低。</p>	
逾7	陳○奴	<p>關於工五工業區擴大變更都市計畫，產專二比例大，住宅區比例很小，且產專二的最小開發規模條件過高(不得小於5,000平方公尺)，一</p>	<p>敝人為工五工業區擴大變更都市計畫的原始地主，很贊同政府的計劃想配合政府一同參與徵收配地，由111年8月24日內政部土地徵收審議小組第</p>	<p>建議部分採納。</p> <p>理由： 一、本案係以產業發展為主，計畫區東北側劃設第五種住宅區係為提供區段徵收拆遷安置需求，</p>	<p>建議照市府研析意見辦理，本案部分採納。</p>

		<p>般民眾實在難達到此開發規模，希望貴單位也可以照顧一般小民眾的權益，增加住宅區比例且降低產專二的最小開發規模。</p>	<p>247 次會議裡提到，為因應工業需求，將原本規劃的住五大幅刪減更改為產專二，敝人也認同政府為因應工業產業需求而變動，但住五更改為產專二，產專二的開發門檻又對於我們一般小民眾如同一個超高牆(最小規模開發不得小於 5,000 平方公尺)，懇請政府以及貴相關單位，也能將我們一般小老百姓的權益納入考量，降低產專二的最低開發規模以及增加一點住宅區的比例。</p>	<p>面積約 0.26 公頃，已可滿足既有計畫內住戶拆遷安置使用。</p> <p>二、經考量區內小地主配地權益，調整本計畫區東北側鄰文樂路產專二(特)街廓之最小開發規模，以符合小地主配地需求。</p>	
逾 8	陳○君	<p>關於工五工業區擴大變更都市計畫，產專二比例大，住宅區的比例很小，且產專二的最小開發規模條件過高(不得小於 5,000 平方公尺)，一般民眾實在難達到此開發規模，希望貴單位也可以照顧一般小民眾的權益，增加住宅區比例且降低產專二的最小開發規模。</p>	<p>敝人為工五工業區擴大變更都市計畫的原始地主，很贊同政府的計劃想配合政府一同參與徵收配地，由 111 年 8 月 24 日內政部土地徵收審議小組第 247 次會議裡提到，為因應工業需求，將原本規劃的住五大幅刪減更改為產專二，敝人也認同政府為因應工業產業需求而變動，但住五更改為產專二，產專二的開發門檻又對於我們一般小民眾如同一個超高牆(最小規模開發不得小於 5,000 平方公尺)，懇請政府以及貴相關單位，也</p>	同逾 7	<p>建議照市府研析意見辦理。</p>

			能將我們一般小老百姓的權益納入考量，降低產專二的最低開發規模以及增加一點住宅區的比例。		
--	--	--	---	--	--

七、散會。

計畫尚未發布僅供參考

【附錄 4】專案小組第 4 次會議初步建議意見回應與辦理情形

項次	出席委員初步建議意見	意見回覆
(一)	<p>查本計畫案範圍內有大面積之既有土葬墓地，雖然目前已公告禁葬，桃園市政府以一般都市計畫變更並以強制徵收方式辦理產業園區開發，大規模之遷葬與一般民間傳統慎終追遠及民間風水之觀念相悖，恐將衍生民眾恐慌及社會議題，將導致產業園區開發之公益性及必要性不足，應審慎妥善處理；又開發範圍內面積最大之私有地主(樂善寺)對於本計畫之開發是否支持，具有舉足輕重之地位，且是將來能否順利開發之關鍵，請桃園市政府積極與該寺溝通，避免後續衍生抗爭阻力及民怨，以確保本案推動之可行性。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫範圍鄰近機場捷運 A7 站，北側及東側為機場捷運 A7 站整體開發區，西側為工五工業區，周邊包含體育大學、長庚大學等，生活機能完整，區位條件良好，為周邊僅存尚未開發之農業區，目前現況多為第三公墓及私墓，其中 66%土地作墳墓使用，其餘多為荒地，土地使用不符合周邊都市發展條件，有必要辦理墳墓遷葬作業，以改善都市環境及市容景觀，並檢討變更為適當之土地使用分區及公共設施用地。 2. 本計畫劃設公共設施用地比例約 50%，除滿足區內公共設施需求外，亦可提升周邊地區交通服務水準、滿足停車需求及生活機能，符合公益性及必要性： <ol style="list-style-type: none"> (1)新闢 25 公尺道路連接文化二路與青山路：依本府交通局 105 年「龜山區文化二路延伸至文青路可行性評估報告」，A7 整體開發區開發完成後，文化一路交通服務水準將由 C 級降至 E 級。本計畫新闢 25 公尺道路連接文化二路與文青路，交通服務水準將可提升至 C 級~D 級。 (2)劃設 3.59 公頃文中小用地：本府教育局依國家發展委員會「中華民國人口推計 103 年-150 年」及教育部「國民中小學設備基準」推估，A7 整體開發區開發完成後，國中校地約需 3.59 公頃，國小用地約需 4 公頃，惟現行計畫僅劃設 4.05 公頃文中小用地，尚不足 3.59 公頃。本計畫原劃設 3 公頃

項次	出席委員初步建議意見	意見回覆
		<p>文中小用地，本次配合依實際需求調整劃設為 3.59 公頃文中小用地，可一併滿足附近地區學生就學需求。</p> <p>(3)劃設 0.9 公頃停車場用地：參考「變更林口特定區計畫(工五工業區)細部計畫(第二次通盤檢討)」停車需求調查，尚有 755 位之停車需求成長預估。本次調整劃設 0.9 公頃停車場用地，可適度滿足區內及區外停車需求。</p> <p>3. 本府已研擬具體遷葬計畫：</p> <p>(1)桃園市龜山區第三公墓已於 108 年 3 月 27 日公告禁葬，不再核發新申請之埋葬許可；另屬第三公墓外之墳墓，依殯葬管理條例第 6 條、第 70 條規定，殯葬設施非經主管機關許可皆不得新葬，埋葬屍體應於公墓內為之。</p> <p>(2)為加速推動期程，本案有主墓與無主墓起掘後之骨灰(骸)，原則上安置於樂善寺附設骨灰(骸)存放設施或本市各區公立骨灰(骸)存放設施，並採以下方式辦理：</p> <p>A. 無主墓：先行暫厝公立骨灰骸存放設施，待公九用地開闢完成後，實施環保葬。</p> <p>B. 有主墓：新設納骨塔專用區，安置區內有主墓，必要時連棺遷葬至本案範圍外第三公墓(保護區)。</p> <p>4. 本案已於 111 年 8 月 24 日經內政部土地土地徵收審議小組第 247 次會議審認本案計畫內容採區段徵收方式開發尚具公益性及必要性。</p> <p>5. 本府已持續與樂善寺溝通，該寺於 110 年 12 月 7 日出席內政部土地徵收審議小組專案小組會議表達願意</p>

項次	出席委員初步建議意見	意見回覆
		<p>參與區段徵收。另本府配合樂善寺需求，於 111 年 3 月 29 日至該寺活動中心辦理說明會，並就都市計畫內容及遷葬處理方案詳細說明。</p> <p>6. 綜上，考量本案範圍確有遷葬改善都市環境及促進都市發展縫合之必要，且本案開發有助提升地區整體公共設施服務水準及促進產業發展，以及本府業已研擬具體遷葬規劃，爰建議依本案規劃賡續推動辦理。</p>
(二)	有關擬將宗教專用區及部分農業區變更為納骨塔專用區如有涉及國有土地者，應請土地所有權人先行與財政部國有財產署建立合法使用關係，以資妥適。	<p>1. 本案宗教專用區及部分農業區變更為納骨塔專用區涉及國有財產署管有土地為體大段 109、122 地號等 2 筆土地。</p> <p>2. 本案將請樂善寺依國有財產法等相關國有非公用不動產讓售作業程序或出租管理辦法，於都市計畫公告實施前，取得上開國有土地合法使用權或所有權，以符相關規定。</p>
(三)	本計畫如經委員會審議通過，報部核定前應先依照「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」規定辦理，以資適法。	本案位屬山坡地範圍，依「水利法」第 83-10 條及「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」第 4 條之規定，本案需辦理水土保持計畫，免提出流管制計畫書及規劃書，後續另依水土保持法第 12 條之規定提送水土保持計畫書。

【附錄 3】專案小組第 3 次會議初步建議意見回應與辦理情形

項次	出席委員初步建議意見	意見回覆
一	<p>查本計畫案範圍內有大面積之既有土葬墓地，雖然目前已公告禁葬，若桃園市政府以一般都市計畫變更並以強制徵收方式辦理產業園區開發，大規模之遷葬與一般民間傳統慎終追遠及民間風水之觀念相悖，恐將衍生民眾恐慌及社會議題，並導致產業園區開發之公益性及必要性不足，應請桃園市政府民政單位積極協調或先行辦理遷葬作業，評估俟遷葬達一定規模與數量後，再採分期分區開發，以降低抗爭之阻力與民怨。</p>	<p>1. 本計畫範圍鄰近機場捷運 A7 站，北側及東側為機場捷運 A7 站整體開發區，西側為工五工業區，周邊包含體育大學、長庚大學等，生活機能完整，區位條件良好，為周邊僅存尚未開發之農業區，目前現況多為第三公墓及私墓，其中 66% 土地作墳墓使用，其餘多為荒地，土地使用不符合周邊都市發展條件，有必要辦理墳墓遷葬作業，以改善都市環境及市容景觀，並檢討變更為適當之土地使用分區及公共設施用地，達到都市縫合目標。</p> <p>2. 本計畫劃設公共設施用地比例約 50%，除滿足區內公共設施需求外，亦可提升周邊地區交通服務水準、滿足停車需求及生活機能，符合公益性及必要性(本次調整後都市計畫示意圖詳附件一)：</p> <p>(1) 新闢 25 公尺道路連接文化二路與青山路：依本府交通局 105 年「龜山區文化二路延伸至文青路可行性評估報告」，A7 整體開發區開發完成後，文化一路交通服務水準將由 C 級降至 E 級。本計畫新闢 25 公尺道路連接文化二路與文青路，交通服務水準將可提升至 C 級~D 級。</p> <p>(2) 劃設 3.59 公頃文中小用地：本府教育局依國家發展委員會「中華民國人口推計 103 年-150 年」及教育部「國民中小學設備基準」推估，A7 整體開發區開發完成後，國中校地約需 3.59 公頃，國小用地約需 4 公頃，惟現行計畫僅劃設 4.05 公頃文中小用地，尚不足 3.59 公頃。本計畫原劃設 3 公頃文中小用地，本次配合依實際需求調整劃設為 3.59</p>

		<p>公頃文中小用地，可一併滿足附近地區學生就學需求。</p> <p>(3)劃設 0.9 公頃停車場用地：參考「變更林口特定區計畫(工五工業區)細部計畫(第二次通盤檢討)」停車需求調查，尚有 755 位之停車需求成長預估。本次調整劃設 0.9 公頃停車場用地，可適度滿足區內及區外停車需求。</p> <p>3. 本府已研擬具體遷葬計畫：</p> <p>(1)桃園市龜山區第三公墓已於 108 年 3 月 27 日公告禁葬，不再核發新申請之埋葬許可；另屬第三公墓外之墳墓，依殯葬管理條例第 6 條、第 70 條規定，殯葬設施非經主管機關許可皆不得新葬，埋葬屍體應於公墓內為之。</p> <p>(2)為加速推動期程，本案有主墓與無主墓起掘後之骨灰(骸)，原則上安置於樂善寺附設骨灰(骸)存放設施或本市各區公立骨灰(骸)存放設施，並採以下方式辦理：</p> <p>A. 無主墓：先行暫厝公立骨灰骸存放設施，待公九用地開闢完成後，實施環保葬。</p> <p>B. 有主墓：新設納骨塔專用區，安置區內有主墓，必要時連棺遷葬至本案範圍外第三公墓(保護區)。</p> <p>4. 本計畫範圍內墳墓使用土地占 66%，無墳墓地區佔 34%，多屬坡度陡峭區，且墳墓零散分布全區，區分有無墳墓土地分期開發，對都市縫合及整體環境效益較低，宜一次整體開發。</p> <p>5. 區段徵收財務評估報告業於 110 年 2 月 1 日經本府地政局核定財務具可行性(詳附件二)。</p> <p>6. 綜上，考量本案範圍確有遷葬改善都市環境及促進都市發展縫合之必要，且本</p>
--	--	---

		案開發有助提升地區整體公共設施服務水準及促進產業發展，以及本府業已研擬具體遷葬規劃，爰建議依本案規劃賡續推動辦理。
二	<p>據桃園市政府列席代表簡報說明，本案調整之計畫內容雖不再劃設住宅區，仍請於細部計畫土地使用分區管制中明定允許使用項目，並研擬如何避免開發後私有土地所有權人改作住宅使用之因應措施，以強化本案必要性。另對於本案現況仍有部分建物所有權人表達拆遷安置之需求，請市府補充說明相關安置措施(包含現有廠房)，及評估目前土地使用規劃是否可滿足本案安置需求。</p>	<p>1. 本計畫規劃產業專用區之土管要點容許使用項目係參照「變更林口特定區計畫(工五工業區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」之土管要點訂定，且不得作住宅使用(現行計畫土管規定詳附件三)。</p> <p>2. 本計畫區分現有工廠及住戶安置，相關安置措施及土地使用規劃說明如下(本次調整後都市計畫示意圖詳附件一)：</p> <p>(1)工廠安置：經實地調查及統計，本計畫範圍內現有工廠約 18 家，建物使用投影面積約 1.31 公頃，以每一工廠安置單元最小面積 250 平方公尺、最大面積以建物投影面積 1.2 倍計算，面積約需 1.60 公頃，爰於本計畫西南側劃設 1.76 公頃乙種工業區安置。</p> <p>(2)住戶安置：經實地調查建物型態及居住情形判斷，計畫區內住戶約 13 戶，以每一安置單元 100 平方公尺原則計算，面積約需 0.13 公頃，爰於計畫區東北側劃設 0.12 公頃第五種住宅區安置，預估可劃設 8 個安置單元(依本市區段徵收實際選配安置街廓戶數 60%比例計算，尚符需求)。</p>
三	<p>查開發範圍內面積最大之私有地主(樂善寺)對於本計畫之開發是否支持，具有舉足輕重之地位，且是將來能否順利開發之關鍵，惟依據公開展覽期間公民或團體陳情意見，該寺內部成員對於本案開發意願意見紛歧，請桃園市政府先行釐清，並將遷葬之處理方</p>	<p>1. 本案於推動期間已多次邀集樂善寺管理委員會研商本案開發事宜，並初步達成樂善寺配合開發之共識，包括下列事項：</p> <p>(1)本計畫劃設納骨塔專用區供新建納骨塔，以安置區段徵收範圍內之地上有主墳。</p> <p>(2)樂善寺配合本府公告禁葬後不再辦</p>

	<p>案洽該寺溝通可行性與意願，並於下次會議時說明溝通結果，避免後續衍生抗爭阻力及民怨，以確保本案推動之可行性。</p>	<p>理新葬，並協助無主墳環保葬之祭祀。</p> <p>(3)樂善寺以領回產業專用區為原則，必要時得委託本府經營管理。</p> <p>2. 惟本案於 108 年 5 月 14 日公展後，樂善寺因內部意見不一致，陳情反對開發，於 108 年 6 月 11 日陳情反對開發；另本府依內政部都委會專案小組建議意見於 109 年 8 月 20 日寄發區段徵收意願調查，樂善寺回函「本寺依 108.4.8 委員會決議，已於 108.4.17 正式函文市府表達不同意有關本案禁遷葬及都市計畫變更部分」。</p> <p>3. 有關遷葬處理方案洽樂善寺協調可行性與意願事宜本府遵照辦理，並於下次會議時說明溝通結果。</p>
<p>四</p>	<p>查農業發展條例第 10 條規定，「農業用地於劃定或變更為非農業使用時，應以不影響農業生產環境之完整，並先徵得主管機關同意」，本案請申請變更單位徵詢農業主管單位意見，並將農業主管機關同意之意見納入報告書內供參。並請補充說明本區在桃園市國土計畫農業發展策略中定位，及本區變更對桃園市目前農業發展是否產生影響。</p>	<p>1. 本計畫範圍內多屬坡度陡峭區，且墳墓零散分布全區，約 66% 土地作墳墓使用，農作使用僅占 4.9%，計畫範圍周邊亦無農業使用。</p> <p>2. 本計畫已依「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」規定，毗鄰南側保護區邊界留設 1.5 公尺以上隔離綠帶或設施(含公園、綠地與道路)，業於 108 年 6 月 14 日經本府農業局同意辦理變更(詳附件四)。</p> <p>3. 依桃園市國土計畫內容(109 年 12 月 15 日報內政部核定版)，本市都市計畫工業區、商業區及住宅區已開發飽和，住宅及產業用地需求仍持續增加，爰本市都市計畫農業區之國土功能分區均劃設為城鄉發展地區第一類，係作為本市未來發展之儲備用地，以整體開發方式供給住商及產業用地，並補足舊市區之公共設施需求。(本市國土計畫內容詳附件五)。</p> <p>4. 綜上，本計畫變更尚不致影響本市農業發展。</p>

五	<p>本案擬以區段徵收方式開發以取得產業發展腹地，查本次農耕需求調查結果，有部分地主反應希望於計畫區範圍內規劃農業專用區，請規劃單位依土地徵收條例第 43 條之 1 規定，評估本區劃設農業專用區供原土地所有權人申請配售作為農業耕作使用之可行性，俾供委員會審議之參考。</p>	<p>依農耕需求調查結果，3 位希望於區內規劃農業專用區之地主所持有土地現況均非農業使用，且土地面積總計僅 0.06 公頃，不符農業耕作經濟效益，爰建議不予劃設農業專用區。</p>
六	<p>因區段徵收仍屬侵害民眾財產權之最後用地取得方式，須充分考量必要性、合理性及是否符合比例原則，本案開發方式評估部分請針對本案開發目的、合理性、必要性及地主權益保障等面向，綜合評估比較其他各種用地取得方式之可行性分析。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫範圍鄰近機場捷運 A7 站，北側及東側為機場捷運 A7 站整體開發區，西側為工五工業區，周邊包含體育大學、長庚大學等，生活機能完整，區位條件良好，為周邊僅存尚未開發之農業區，目前現況多為第三公墓及私墓，其中 66% 土地作墳墓使用，其餘多為荒地，土地使用不符合周邊都市發展條件，有必要辦理墳墓遷葬作業，以改善都市環境及市容景觀，並檢討變更為適當之土地使用分區及公共設施用地，達到都市縫合目標。 2. 本案經綜合評估比較其他各種用地取得方式可行性分析： <ol style="list-style-type: none"> (1) 一般徵收：本案屬農業區變更為可建築土地及公共設施用地，採區段徵收方式由區內地主共同負擔公共設施成本，較一般徵收方式公平。 (2) 土地交換：依據桃園市市有財產管理自治條例第 63 條規定，非公用不動產與私有不動產為提高利用價值，得準用國有非公用不動產交換辦法辦理。本計畫範圍私有土地面積 49.7 公頃，占全區比例 97%，市有土地僅 0.06 公頃，所占面積小於 1%，與私有土地面積比例差距懸殊，故無法採土地交換方式。 (3) 都市更新：本計畫範圍現況皆為農業區，且區內 66% 土地作墳墓使用，

		<p>無都市更新條例第 4 條規定建物之重建、整建或維護需求，與都市更新之精神不符，故不建議採都市更新方式。</p> <p>(4)市地重劃：依內政部八十年四月二十二日台（八〇）內營字第九一四四三七號函：「凡都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，一律採區段徵收方式開發」，故無法採市地重劃方式。</p> <p>(5)合作開發：本案開發面積 52.09 公頃，97.68%屬私人所有，土地所有權人達 551 人，不易整合合作開發，且本案須遷葬等公權力執行，亦不宜招商由民間辦理，故無法採合作開發方式。</p> <p>3. 另經檢討本案不符合行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函釋特殊案例處理原則之適用情形：</p> <p>(1)本案於 108 年 5 月 14 日公開展覽，廣續辦理都市計畫審議程序，非屬 78 年 9 月 19 日行政院核定「改善當前住宅問題重要措施」前，業經各級都市計畫委員會審決或內政部已同意採市地重劃方式辦理案件。</p> <p>(2)本案開發面積總計 52.09 公頃，非屬開發面積小於 1 公頃案件。</p> <p>(3)本案非屬因計畫書圖不符、發照錯誤或地形修測等因素所致變更都市計畫案件。</p> <p>(4)本案適當劃設公共設施用地，依區段徵收財務評估報告，分回地主抵價地比例為 40%，財務尚屬可行，不需併鄰近地區辦理市地重劃。</p> <p>(5)本案計畫範圍 66%土地為墳墓使用，非現有聚落合法建築密集地區。</p> <p>(6)本案係本府依提報行政院重大建設計畫「產能提升計畫-工五工業區擴</p>
--	--	--

		<p>大方案」辦理都市計畫變更，非屬依據部頒相關之都市計畫農業區、保護區檢討變更審議規範或工業區毗鄰土地變更處理原則辦理案件，變更後亦非屬教育文化、醫療服務、社會福利或公益事業使用者。</p> <p>(7)本案非屬依都市更新條例相關規定實施都市更新案件。</p> <p>4. 本案採區段徵收較其他方式可行，除土地所有權人可選擇領取地價補償費或申領抵價地方式，市府可取得利用公共設施用地，亦可促進都市發展、改善地區環境、提供產業發展用地。</p>
七	<p>本案擬以區段徵收方式開發以取得產業發展腹地，惟開發範圍內以私有土地為主，未來市政府可取得產業發展土地有限，請補充說明區段徵收後，未來市府應如何進行私有地整合及辦理招商作業，以釐清本案之可行性。</p>	<p>1. 依本案區段徵收財務評估報告內容，於發還抵價地比例 40%，且土地所有權人領現比例 10%時，本府剩餘可處分土地皆為產業專用區，面積約 7.65 公頃，由本府取得後採標(租)售方式辦理。</p> <p>2. 本案於規劃階段已與樂善寺協商，以領回產業專用區為原則，必要時得委託本府經營管理；其餘私有地主領回產業專用區部分，本府經濟發展局已設立「桃園市產業用地供需媒合平臺」，可進行媒合。</p>
八	<p>本案為產業區開發，請補充說明相關用水、用電需求及污水處理等評估內容，並請依相關規定檢送計畫書送審。</p>	<p>1. 本計畫相關用水、用電需求及汙水處理評估內容如下：</p> <p>(1)用水：依經濟部 110 年 1 月 19 日經授水字第 11020200030 號令發布號令發布「用水計畫書件內容及格式」單位用水量計算參考，並依「產能提升計畫-工五工業區擴大方案」需地廠商類型推估，平均日總用水量約 4,086CMD，最大日總用水量約 4,910CMD。</p> <p>(2)用電：本計畫劃設產業專用區 25.11 公頃，以用電密度 500KW/公頃推估，加計其餘公共設施所需用電，總計用電需求約為 12,921KW。</p>

		<p>(3)汙水：本案用水量約 4,086CMD，以廢水轉化率 80%估算，另考量入滲量加計 10%為總污水量，平均日污水量約 3,600CMD。</p> <p>2. 本局於 110 年 1 月 19 日召開本案用水用電量研商會議，上開用水用電需求量經台電公司及台水公司表示，目前本區供電量及供水量尚有餘裕，亦能滿足推估需求，另本案現僅為都市計畫規劃及審議階段，尚無廠商進駐，無須檢送用電計畫書或用水計畫書，後續由進駐廠商視實際使用量依規定提送予各目的事業主管機關審核(詳附件六)。</p> <p>3. 另本案已劃設 0.75 公頃污水處理廠用地，可處理每日日污水量 5,000CMD，本案日污水量推估值 3,600CMD，可滿足本案需求。</p>
九	<p>請補充說明本案開發範圍左側狹長、崎嶇不整之原因，及該區之街廓規劃是否有利於相關產業進駐，並請市府因應本案公益性、公共性設施或建設之劃設，調整目前土地使用分區規劃配置內容，研提替選方案，俾供委員會審議之參考。</p>	<p>1. 本計畫範圍左側狹長、崎嶇不整之農業區，係於 103 年 4 月納入「變更暨擴大林口特定區(工五工業區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」計畫範圍，西側係屬都市計畫保護區，依「林口特定區計畫」內容，保護區之劃設係為維護地形、陡峭坡度、潛勢災害等環境敏感區域而劃設，保護區範圍屬山凹坡地地形，為整體坡地保護之一環，不宜納入本計畫整體開發。</p> <p>2. 計畫區左側所劃設之產業專用區及乙種工業區皆臨路，街廓深度分別約 90 公尺及 45 公尺，且面積大致方整，符合廠商建廠需求。</p> <p>3. 本計畫劃設公共設施用地比例約 50%，除滿足區內公共設施需求外，亦可提升周邊地區交通服務水準、滿足停車需求及生活機能，符合公益性及公共性(本次調整後都市計畫示意圖詳附件一)：</p> <p>(1)新闢 25 公尺道路連接文化二路與青山路：依本府交通局 105 年「龜</p>

		<p>山區文化二路延伸至文青路可行性評估報告」，A7 整體開發區開發完成後，文化一路交通服務水準將由 C 級降至 E 級。本計畫新闢 25 公尺道路連接文化二路與文青路，交通服務水準將可提升至 C 級~D 級。</p> <p>(2)劃設 3.59 公頃文中小用地：本府教育局依國家發展委員會「中華民國人口推計 103 年-150 年」及教育部「國民中小學設備基準」推估，A7 整體開發區開發完成後，國中校地約需 3.59 公頃，國小用地約需 4 公頃，惟現行計畫僅劃設 4.05 公頃文中小用地，尚不足 3.59 公頃。本計畫原劃設 3 公頃文中小用地，本次配合依實際需求調整劃設為 3.59 公頃文中小用地，可一併滿足附近地區學生就學需求。</p> <p>(3)劃設 0.9 公頃停車場用地：參考「變更林口特定區計畫(工五工業區)細部計畫(第二次通盤檢討)」停車需求調查，尚有 755 位之停車需求成長預估。本次調整劃設 0.9 公頃停車場用地，可適度滿足區內及區外停車需求。</p>
--	--	---

【附錄 2】專案小組第 2 次會議初步建議意見回應與辦理情形

項次	出席委員初步建議意見	意見回覆
一	本計畫案變更請適度將「產能提升計畫-工五工業區擴大方案」計畫內容納入計畫書敘明，作為本案變更之重要支持依據。	「產能提升計畫-工五工業區擴大方案」計畫內容已納入計畫書敘明，詳如本案主要計畫書 P. 26-P. 27 及細部計畫書 P. 23-P. 24。
二	請配合國土計畫之指導，加強補充說明桃園市及林口地區工業區及產業專用區之發展定位及策略、總量管制與控管機制等相關內容，相關評估資料及依據至少更新至 107 年，俾供委員會審議之參考。	<p>1、本市自 50 年代經濟部於桃園設立第 1 處報編之龜山工業區，迄今轄區內計有工業區 34 處，加計都市計畫及非都市計畫土地之產業用地供給量約 6,800 公頃，為我國產業用地供給量最多的城市；另依據行政院主計處及經濟部統計資料，本市工業產值、製造業營業收入、倉儲業產值及研發投資額多年來亦均位居全國首位，為全國製造、研發與倉儲大城。</p> <p>2、其中，龜山林口地區為本市重要產業聚落之一，於林口特定區內共規劃包括工二、工三、工四、工五等四個工業區計 483 公頃，主要產業類別多以製造業之機械設備、金屬製品、電子產品相關產業為主，本案周邊工二、工三、工四、與工五等工業區亦均已發展飽和或已標售完畢。</p> <p>3、桃園市國土計畫已於 109 年 6 月 29 日經內政部國審會第 9 次會議審議通過（詳附件一），依計畫指導內容說明如下：</p> <p>(1)本市產業用地使用率達 93%，推估至 125 年前尚不足 2,335 公頃。為滿足未來產業發展用地需求，規劃於既有工業區或產業廊帶周邊以擴大方式，預先供給未來產業發展用地。</p> <p>(2)林口工五擴大都市計畫案，已納入本市國土計畫中程計畫(10 年內)之產業用地供給內容。</p> <p>4、另統計本市 109 年最新資料，產業用</p>

		<p>地供給面積為 6,975 公頃，並套繪內政部 108 年國土利用現況調查資料，本市產業用地使用率已達 93.83%。</p> <p>5、工五工業區為因應國家發展高科技產業政策，未來產業轉型改以綠能、生技與智慧產業為主，允許乙種工業區得變更為產業專用區。工五工業區東側緊鄰本次變更範圍，現況為第三公墓及私墓，無農作使用，變更為產業專用區，符合本市國土計畫之指導。</p>
三	<p>有關本計畫變更內容擬增劃設 6.59 公頃住宅區 1 節，查本案毗鄰機場捷運 A7 站區整體開發地區，該區已提供大量可建築及居住用地，且目前使用率仍然偏低，本計畫案所劃設之住宅區比例偏高，對於已安置或配發原地主之理由比較不足，並不符合本計畫以產業專用區為主整體開發案之目的，請再加強補充說明本案增加劃設之理由及比例之合理性，或適度降低住宅區劃設之比例，以符合本案變更目的。</p>	<p>1、依本市國土計畫指導，至目標年 125 年，本市住商用地面積尚不足 1,250 公頃。</p> <p>2、本案以產業發展為原則，私有土地面積約 48.82 公頃，其中樂善寺約 28.5 公頃，於規劃階段本府與樂善寺協商，以領回產業專用區為原則，必要時得委託本府經營管理。另其他零星私有地約 17.91 公頃，其以領回住宅區為原則，爰規劃適當住宅區面積以增加私地主參與區段徵收意願，又以區段徵收配回抵價地比例 40% 計算，約需配回 7.16 公頃 ($17.91 \times 40\% = 7.16$)，本案劃設住宅區面積 6.59 公頃，配回比率可達 92% ($6.59 \div 7.16 \times 100 = 92\%$)，大於一般土地配回比率 9 成。</p> <p>3、為保障地主權益，增加參與區段徵收意願，爰劃設 6.59 公頃住宅區供小地主領回，並符合本市國土計畫住商供給政策。</p>
四	<p>查本計畫範圍內有大面積之既有土葬墓地，依據傳統慎終追遠及民間風水之觀念，隨意擾動墓地將引發重大抗爭與社會議題，未來應如何處理為推動及開發本計畫案之重大關鍵因素，請市府補充說明未來因應策略，是否俟遷葬達一定程度與數量後，再進行</p>	<p>1、本府民政局已於 108 年 3 月 27 日公告龜山區第 3 公墓禁葬，不再核發新申請之埋葬許可。</p> <p>2、為避免開發抗爭與民怨，本府已擬訂妥善安置計畫如下：</p> <p>(1) 無主墓：先行暫厝公立骨灰骸存放設施，待公九用地開闢完成後，實施環保葬。</p>

	開發以降低抗爭之阻力與民怨。	(2)有主墓:區內有主墓安置於新設納骨塔專用區或本市各區公立骨灰(骸)存放設施,必要時連棺遷葬至本案範圍外第三公墓(保護區)。
五	依公開展覽期間公民或團體陳情意見,現有墓地之較大面積地主(樂善寺)對於本案開發意願及意見紛歧,請桃園市政府先行釐清,並對相關土地所有權人之意願詳予調查、了解及分析,俾供委員會審議參考。	案於109年8月20日向本計畫範圍內545位土地所有權人寄發區段徵收意願調查,經統計共75位所有權人回信,其中同意辦理區段徵收計62件,不同意辦理區段徵收計12件(包含樂善寺),無意見者計1件。
六	查農業發展條例第10條規定,「農業用地於劃定或變更為非農業使用時,應以不影響農業生產環境之完整,並先徵得主管機關同意」,本案請申請變更單位徵詢農業主管單位意見,並將農業主管機關同意之意見納入報告書內供參考。	本案農地變更使用說明書業經本府農業局於108年6月14日同意辦理變更(詳附件二),後續將補充變更同意函於本案計畫書。
七	本案擬以區段徵收方式開發以取得產業發展腹地,惟邇來各地區對於政府辦理區段徵收均有不同之意見,為利日後土地開發建設之順利進行,以及避免土地所有權人之抗爭與反彈,請桃園市政府詳予調查本計畫區段徵收範圍內土地所有權人意願(含繼續作農業生產使用者),俾供委員會審議之參考。	1、案於109年8月20日向本計畫範圍內545位土地所有權人寄發區段徵收意願調查,經統計共75位所有權人回信,其中同意辦理區段徵收計62件,不同意辦理區段徵收計12件(包含樂善寺),無意見者計1件。 2、有關是否繼續做農業生產使用,希望於區外另尋農地耕作計5件,希望於區內規劃農業專用區計3件,不繼續耕作計17件,其餘現況未耕作。
八	依現行林口特定區計畫第四次通盤檢討內容,本計畫區工業區使用率約57%,但考量工一工業區刻正辦理市地重劃、國營事業管有工業區未完全開闢等因素,實際已開發工業區使用率預估可達70%,而依規劃單位提送資料本案工五工業區使用率為70%,但工五工業區市地重劃作業為私部門辦	1、林口特定區為本市重要產業聚落之一,主要產業類別多以製造業之機械設備、金屬製品、電子產品相關產業為主,共規劃工二、工三、工四、工五等四個工業區,使用率皆達70%以上,現況均已發展飽和或已標售完畢。 2、依行政院核定重大建設計畫「產能提升計畫-工五工業區擴大方案」內容,華亞科技園區共22家廠商提出擴廠

	<p>理，部分土地尚未販售，爰實際需求應較上開數字來的高，考量前開需求因素，本案工五工業區於前次通盤檢討以類似工業區立體化政策提出附帶條件變更分區方案，發布實施後確實收到許多變更需求，且林口特定區計畫於通盤檢討過程亦有許多工業區變更陳情，可感受到區內工業區土地有其需求存在，但仍請規劃單位提供可行性評估或相關需求數據納入計畫書，供委員會審議之參考。</p>	<p>需求，經統計面積約需 32.93 公頃，後續將潛在廠商需求數據納入計畫書。</p>
九	<p>本計畫區周遭已陸續開發完成，分別為工五工業區及 A7 計畫區等，且本計畫亦強調都市縫合之重要性，惟變更後區內仍夾雜部分農業區，現況為樂善寺廟體使用，建議可一併納入計畫檢討，並斟酌變更為宗教專用區由寺方分配取得，更完整計畫合理性。</p>	<p>樂善寺廟體所在農業區土地，刻正納入「林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)」案內檢討，將農業區變更為宗教專用區，另依內政部都委會第923次及第964次會議結論，應先行與樂善寺協商，並簽訂捐贈土地方案或繳納代金協議書。</p>
十	<p>請規劃單位詳予評估本計畫案周邊地區都市縫合之重要性，並回應周邊都市計畫區之紋理、需求，審慎檢視周邊都市計畫區發展現況、公共設施需求，並透過本計畫尋求平衡點。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1、工五工業區周邊產業群聚效益顯著，周邊工二、工三、工四等工業區均已發展飽和。 2、本計畫範圍鄰近機場捷運 A7 站，北側及東側為機場捷運 A7 站土地開發區，西側為工五工業區，南側為國立體育大學，為周邊僅存尚未開發之農業區，現況為第三公墓及私墓，檢討變更為產業專用區，將可縫合地區發展。 3、本計畫為中央野溪貫穿之谷地地形，已依自然地形條件，將 3 級坡以上不宜開發區、及舊路溪支流兩側地區劃設為公園綠地後，其餘則依本案開發目的及參酌周邊地區公共設施需求，整體規劃產業專用區、住宅區、納骨塔專用區及必要之公共設施用地。周邊公共設施說明如下：

		<p>(1)依本府交通局「龜山區文化二路延伸至文青路可行性評估報告」，劃設 25M 主要道路，以改善區域交通(文化一路)壅塞情形。次要道路銜接東側 A7 整體開發地區之路網規劃，維持道路相同寬度，並完善基地內部交通服務系統。</p> <p>(2)依本府教育局需求，因本計畫東側「機場捷運 A7 站地區」，區域內新建案將大幅增加，計畫人口 3 萬 5,000 人，預計 2 年內完工的住宅超過 2,000 戶，可預期就學人口亦將增加；雖 A7 捷運站周邊開發雖已劃設有 1 處文中小用地，惟本府教育局推估該區應設 2 處學校用地較能滿足就學需要，為免除學生遠距至新北市及其他地區(龜山區壽山高中)就讀，鼓勵學生就近入學，配合設置教育設施，劃設文中小用地。</p> <p>(3)依工五工業區細部計畫第二次通盤檢討內容，現況工五工業區停車空間已明顯不足，本計畫於華亞三路鄰近納骨塔專用區側劃設 1.49 公頃之停車場用地，除可提供工五工業區及本計畫之停車需求，亦可服務民眾於清明節前後之掃墓祭祖活動。</p>
十一	<p>有關桃園市政府依據「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)案」專案小組建議意見所提修正後主要計畫及細部計畫之土地使用分區變更及規劃方案 1 節，建議原則同意，並併同前開初步建議意見，供委員會審議參考。</p>	<p>遵照辦理。</p>

【附錄 1】專案小組第 1 次會議初步建議意見回應與辦理情形

項次	出席委員初步建議意見	意見回覆
一	<p>本案擬以區段徵收方式開發以取得產業發展腹地，請補充說明桃園市及林口地區有關工業區及產業專用區之發展定位及策略，以及目前供給與需求情形，並加強論述本地區產業專用區需求之分析及評估，俾供委員會審議之參考。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本市自 50 年代經濟部於桃園設立第 1 處報編之龜山工業區，迄今轄區內計有工業區 34 處，加計都市計畫及非都市計畫土地之產業用地供給量約 6,800 公頃，為我國產業用地供給量最多的城市；另依據行政院主計處及經濟部統計資料，本市工業產值、製造業營業收入、倉儲業產值及研發投資額多年來亦均位居全國首位，為全國製造、研發與倉儲大城。 2. 其中，龜山林口地區為本市重要產業聚落之一，於林口特定區內共規劃包括工二、工三、工四、工五等四個工業區計 483 公頃，主要產業類別多以製造業之機械設備、金屬製品、電子產品相關產業為主。 3. 依內政部 104 年國土利用調查成果，本市實際合法產業用地使用率達 93%，本案周邊工二、工三、工四、與工五等工業區亦均已發展飽和或已標售完畢。 4. 依本市國土計畫(草案)推估，本市產業用地至 125 年前尚不足 2335 公頃，為滿足未來產業發展用地需求，規劃於既有工業區或產業廊帶周邊以擴大方式，預先供給未來產業發展用地。 5. 103 年 6 月 6 日發布實施「變更暨擴大林口特定區(工五工業區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」內，為因應國家發展高科技產業政策，未來產業轉型改以綠能、生技與智慧產業為主，允許乙種工業區得變更為產業專用區，並訂定開發及回饋條件；經統計目前申請案件計有 7 件，其中 3 件已發布實施。 6. 綜上，本市及龜山林口地區產業用地已發展飽和，本計畫範圍鄰近機場捷運 A7

		<p>站，北側及東側為機場捷運 A7 站土地開發區，西側為工五工業區，區位條件良好，為周邊僅存尚未開發之農業區，目前現況為第三公墓及私墓，均無農作使用，且基地形狀較不方整，不適宜從事大面積農作生產活動，檢討變更為產業專用區，可就近滿足林口地區產業發展需求，並連結捷運 A7 站區發展，以帶動林口特定區整體產業升級、增加就業機會，同時縫合地區發展。</p>
二	<p>有關本計畫案變更內容擬增 6.59 公頃住宅區 1 節，查本案毗鄰機場捷運 A7 站區整體開發地區，該區已提供大量可建築及居住用地，請補充說明本案增加劃設之理由及比例之合理性。</p>	<p>1. 本案以產業發展為原則，私有土地面積約 48.82 公頃，其中樂善寺約 28.5 公頃，於規劃階段本府與樂善寺協商，以領回產業專用區為原則，必要時得委託本府經營管理。另其他零星私有地約 17.91 公頃，其以領回住宅區為原則，爰規劃適當住宅區面積以增加私地主參與區段徵收意願，又以區段徵收配回抵價地比例 40% 計算，約需配回 7.16 公頃 ($17.91 \times 40\% = 7.16$)，本案劃設住宅區面積 6.59 公頃，配回比率可達 92% ($6.59 \div 7.16 \times 100 = 92\%$)，大於一般土地配回比率 9 成。</p> <p>2. 本案規劃產業專用區 18.52 公頃，佔總面積約 36% (佔可建築用地約 73.8%)、住宅區 6.59 公頃，佔總面積約 13% (佔可建築用地約 26.2%)、公共設施用地 24.58 公頃，估計畫面積約 48%，劃設面積尚屬合理。</p>
三	<p>有關簡報資料引用民國 71 年間公布之殯葬管理條例內容部分，查上開條例部分條文內容已修正，請先行洽詢市府民政局提供相關法令規定，以及劃設納骨塔專用區後其使用對象之條件與限制之相關意見，以資妥適。</p>	<p>1. 殯葬管理條例立法係 91 年 7 月 17 日公布全文 76 條，不同條文分別於同年 7 月 19 日及 92 年 7 月 1 日施行。另於 101 年 1 月 11 日修正公布全文 105 條，同年 7 月 1 日施行。其中：</p> <p>(1) 殯葬管理條例第 6 條規定略以：殯葬設施之設置、擴充、增建、改建，應備具相關文件報請主管機關核准。</p> <p>(2) 殯葬管理條例第 70 條規定略以：埋</p>

		<p>葬屍體，應於公墓內為之；骨灰或起掘之骨骸除本條例另有規定外，應存放於骨灰(骸)存放設施或火化處理。</p> <p>(3)殯葬管理條例第 102 條規定略以：本條例公布施行前募建之寺院、宮廟及宗教團體所屬之公墓、骨灰(骸)存放設施及火化設施得繼續使用，其有損壞者，得於原地修建，並不得增加高度及擴大面積。</p> <p>2. 本計畫範圍內樂善寺土地，部分位於本市龜山區第 3 公墓範圍內，其餘非屬公墓範圍土地，早年亦提供埋葬造墓使用。公墓範圍內土地依殯葬管理條例第 70 條規定，須由公所核發埋葬許可始得埋葬，目前龜山區第 3 公墓已禁葬，不再核發埋葬許可。另樂善寺附設孝思堂(納骨塔)，依殯葬管理條例第 102 條規定，於本條例施行前已存放者得繼續使用，惟樂善寺若新收骨灰(骸)存放，須依本條例第 42 條第 5 項規定，以其他法人名義申請經營許可。</p> <p>3. 樂善寺於納骨塔專用區變更完成後，申請設置私立骨灰(骸)存放設施，須依殯葬管理條例第 6 條規定備具管理方式及收費標準等相關文件報請本府核准，該骨灰(骸)存放設施使用對象須提供公眾使用。</p>
四	<p>查本計畫案範圍內有大面積之既有墓地，未來應如何處理為推動及開發本計畫案之重大關鍵因素，請市府補充說明未來因應策略。又現有墓地之較大面積地主(樂善寺)對於本案開發意願及意見紛歧，請桃園市政府先行釐清，並對相關土地所有權人之意願詳予調查、了解及分析，俾供委員會審議之參考。</p>	<p>1. 本府安置計畫：本案有主墓與無主墓起掘後之骨灰(骸)，原則上安置於樂善寺附設骨灰(骸)存放設施或本市各區公立骨灰(骸)存放設施，並採以下方式辦理：</p> <p>(1)無主墓：先行暫厝公立骨灰骸存放設施，待公九用地開闢完成後，實施環葬。</p> <p>(2)有主墓：新設納骨塔專用區，安置區內有主墓，必要時連棺遷葬至本案範圍外第三公墓(保護區)。</p>

		<p>2. 針對樂善寺內部意見紛歧，本府已請樂善寺於 1 年內先行協調整合，市府同步與樂善寺溝通。</p> <p>3. 本案後續將於區段徵收階段依「區段徵收實施辦法」第 2 條規定，辦理土地所有權人意願調查。</p>
五	<p>本案擬以區段徵收方式開發以取得產業發展腹地，惟開發範圍內以私有土地為主，未來市政府可取得產業發展土地有限，且區段徵收後產業服務專用區發還給私有地主後，未來市府應如何進行整合及辦理招商作業，請補充說明。</p>	<p>1. 以參與區段徵收地主領回產專區比例 40% 進行試算，樂善寺約可領回 11.51 公頃，桃園市政府可標售土地約 5.82 公頃。</p> <p>2. 本案於規劃階段與樂善寺協商，以領回產業專用區為原則，必要時得委託桃園市政府經營管理。可標售土地未來則由桃園市政府逕為招商。</p>
六	<p>本案擬以區段徵收方式開發，請桃園市政府確實依本部函頒之「都市計畫草案以區段徵收方式辦理開發應行注意事項」規定辦理。</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>本案已依「都市計畫草案以區段徵收方式辦理開發應行注意事項」規定，於 108 年 5 月 13 日以書面掛號通知區段徵收範圍內之土地所有權人，並於 108 年 6 月 5 日將區段徵收可行性、財務等分析評估提送桃園市政府地政局。</p>
七	<p>有關本部民政司之書面意見：案內計畫主要及細部計畫書提及原計畫農業區變更為宗教專用區，以及原計畫農業區、宗教專用區變更為納骨塔專用區，擬予尊重。至於計畫範圍內現有墳墓等設施部分，意見如下：</p> <p>1. 按殯葬管理條例(以下稱本條例)第 39 條規定，墳墓因情事變更致有妨礙軍事設施、公共衛生、都市發展或其他公共利益之虞，經直轄市、縣、(市)主管機關轉請目的事業主管機關認定屬實者，應予遷葬，如為合法墳墓應發給遷葬補償費，非依法設置之墳墓得發給遷葬救濟金。次按本條例第 102 條規定，本條例公布</p>	<p>1. 本計畫範圍墳墓推估 8,000~10,000 座，其中第三公墓約 5,700 座，第三公墓外約 4,400 座。另計畫範圍內樂善寺附屬骨灰(骸)存放設施，總塔位數計有 15,000 座，已賣出 3,000 座之部分，依殯葬管理條例 102 條規定得為繼續使用。</p> <p>2. 依照一般民間習俗，墳墓葬滿 6 年才可起掘，為避免墳墓起掘年限爭議，已於 108 年 3 月 27 日公告龜山區第 3 公墓禁葬，不再核發新申請之埋葬許可。未滿 6 年者，本市將視本計畫範圍內各工區工期進度，調整遷葬期程。必要時連棺遷葬至本案範圍外第三公墓(保護區)。</p> <p>3. 本計畫有主墓與無主墓起掘後之骨灰(骸)，原則上安置於樂善寺附設骨灰(骸)存放設施或本市各區公立骨灰</p>

施行前募建之寺院、宮廟及宗教團體所屬之公墓、骨灰(骸)存放設施及火化設施得繼續使用，其有損壞者得於原地修建，但不得增加高度及擴大面積。

2. 本案擴大變更都市計畫範圍包括桃園市龜山區第3公墓、樂善寺附屬2座骨灰(骸)存放設施及零星散布之墳墓，尚有以下應請辦理及注意事項：

(1) 本案擴大變更都市計畫既經經濟部107年2月7日函示符合都市計畫法第27條第1項第3款所稱「為適用國防或經濟發展之需要」(如主要及細部計畫書附件一)，其中應予遷葬之墳墓應依本條例規定發給相關遷葬費用。

(2) 桃園市龜山區第3公墓於108年5月始完成禁葬及遷葬公告，依一般檢骨葬俗，下葬後需7至10年才可起掘，本案基於公益事由須強制遷葬，為避免發生民眾陳抗事件，建議補充墓主同意起掘之相關文件。

(3) 細部計畫第32頁說明第3公墓墳墓約8,000門，建議補充說明公墓外零星散布之墳墓門數，並說明起掘之骨灰(骸)如何安置。

(4) 另樂善寺附屬之2座骨灰(骸)存放設施之土地，變更後使用分區為納骨塔專用區，倘有增建、改建該2座骨灰(骸)存放設施需求，或擬新設置骨灰(骸)存放設施，應依本條例規定報經桃園市政府核准後

(骸)存放設施，並採以下方式辦理：

A. 無主墓：先行暫厝公立骨灰骸存放設施，待公九用地開闢完成後，實施環保葬。

B. 有主墓：新設納骨塔專用區，安置區內有主墓。

C. 有關骨灰(骸)存放設施之增建、改建等規定，將於本案發布實施後，轉知本府相關權責單位依法管理。

4. 本計畫範圍內以區段徵收或市地重劃方式開發者，依「桃園市墳墓遷葬補償費及救濟金發給辦法」規定，按墳墓級別、面積及是否有合葬之大體或骨灰(骸)罐作為計算基準，發給遷葬補償費或救濟金。

5. 本府自108年5月14日公開展覽以來接獲陳情案件9件，其中，樂善寺為本計畫範圍持有土地佔將近六成持反對意見，市府將以1年為期請樂善寺先行整合內部意見。

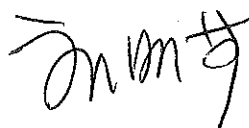
	辦理；如仍以寺廟附屬骨灰(骸)存放設施繼續使用，則僅損壞時得原地修建，不得增加高度及擴大面積。	
八	行政院農業委員會水土保持局之書面意見：旨案依水土保持法第12條第1項規定，於山坡地或森林區從事開發利用行為，應擬具「水土保持計畫」送請主管機關核定；另倘旨揭個案位於山坡地範圍，依水土保持計畫審核監督辦法第5條分工規定，在直轄市或縣(市)行政區域內者，由該直轄市、縣(市)主管機關審查核定；中央機關自行興辦者，由中央主管機關審查核定。	遵照辦理。 本案屬於山坡地範圍，後續將依水土保持法相關規定於區段徵收工程階段提送水土保持計畫。
九	本計畫案名稱過於冗長，如經委員會審議通過，建議修正主要計畫案名為「變更林口特定區計畫(配合工五工業區產能提升計畫)案」；細部計畫案名為「變更暨擴大林口特定區(工五工業區)細部計畫(配合工五工業區產能提升計畫)案」，以資簡潔。	遵照辦理。
十	細部計畫變更內容綜理表原計畫項目之土地使用分區名稱與現行計畫不符，請查明修正。	遵照辦理。

本部都委會專案小組聽取本部營建署城鄉發展分署簡報「變更林口特定區計畫（配合工五工業區產能提升計畫-工五工業區擴大方案）案」及「變更暨擴大林口特定區（工五工業區）細部計畫（配合工五工業區產能提升計畫-工五工業區擴大方案）案」等2案第5次會議簽到單

一、時間：111年12月6日（星期二）下午1時30分

二、地點：本署第107會議室

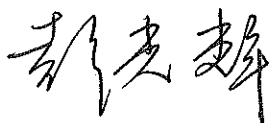
三、主持人：劉委員曜華



紀錄：溫碧鎔

四、出席委員：

彭委員光輝



林委員秋綿

蘇委員振維

王委員成機



五、列席單位

列 席 單 位	職 稱	姓 名	職 稱	姓 名
行政院農業委員會				
行政院農業委員會水土保持局				
財政部國有財產署	技正	支連榮		
經濟部工業局				
桃園市政府	科長	高惠萍	股長	梁家振
	股長	黃麗君	專員	翁清友
	股長	張永書	科員	儲益昌

計畫尚未發布僅供參考

計畫尚未發布僅供參考