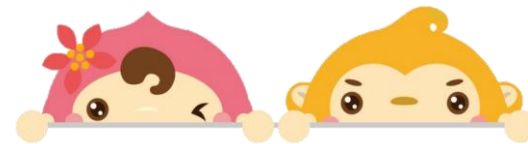




桃園市政府  
TAOYUAN CITY GOVERNMENT



# 113年度直轄市、縣(市)政府執行 非都市土地開發許可審查作業評鑑

品質優良獎

創新精進獎

簡報單位：



桃園市政府地政局

Department of Land Administration, Taoyuan

# 簡報大綱

1. 本市開發許可審議作業情形

2. 品質優良獎

3. 創新精進獎

4. 未來展望

# 1.本市開發許可審議作業情形

1-1. 本市開發許可審議**作業流程**

1-2. 本市專責審議小組之**組成情形**

1-3. 本市開發許可案件**審議情形**

1-4. 本市開發許可審議**執行人力**

1-5. 本市開發許可審議**經費執行**



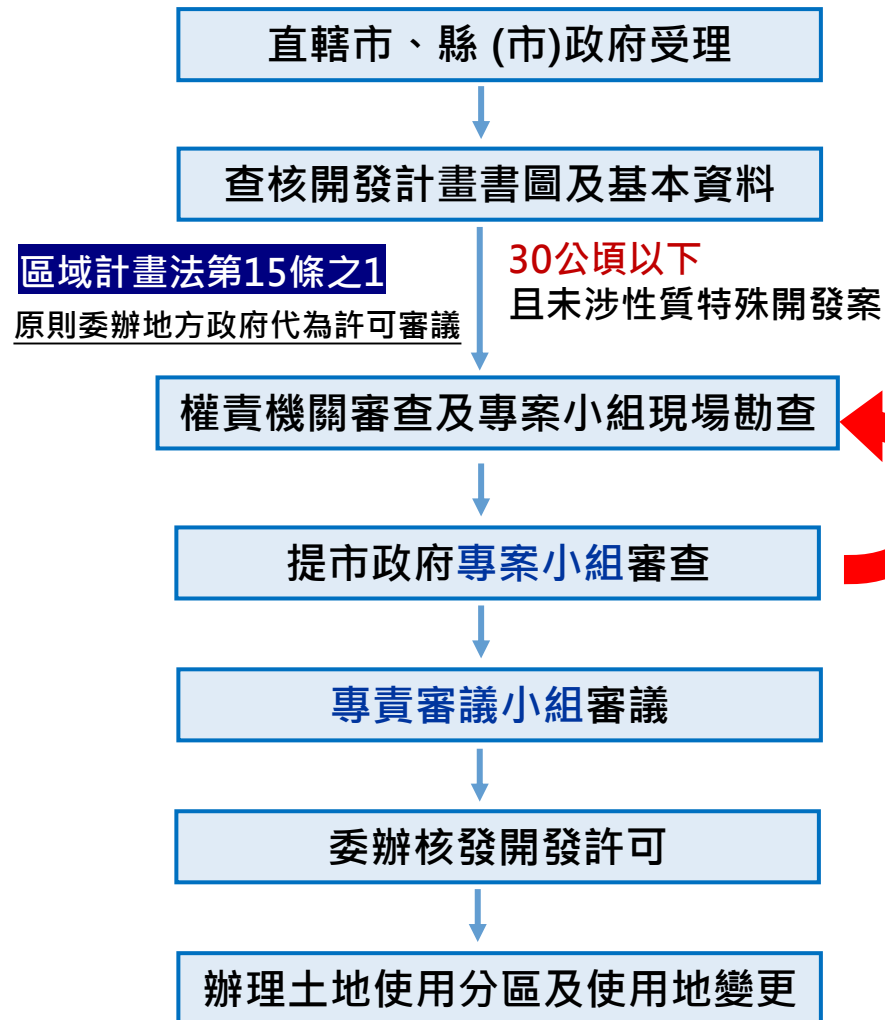
# 1-1. 本市開發許可審議作業流程



本府113年度第1次本府受託審查非都市土地使用分區及使用地變更申請案專責審議小組會議決議**精進措施**，要求申請案應附基本文件，未能於補正期限內檢附者，應予駁回：

1. 興辦事業之目的事業主管機關同意籌設、推薦或核定等及其他相關支持意見之文件。
2. 農業用地申請變更為非農業使用同意文件。
3. 土地及建物權利證明文件。
4. 公用設備服務配合文件(用水、用電、電信、垃圾等同意服務文件)。
5. 解除建築套繪證明文件。

註：參考非都市土地開發審議作業規範附件三申請書章節之應備文件及附表一所列查核事項。



本市為提升開發審議效率，**實質審查提前**於機關審查及專案小組現場勘查階段辦理，現地勘查時申請人就開發許可案簡報，委員與機關審視現場環境配合開發許可案規劃配置審查並提出建議。

依內政部國土管理署113年11月8日國署計字第1131187219號函示為加速審查作業，得以實景拍攝方式製作申請開發範圍現地環境影片（**航拍規定取代現地勘查**）。

# 1-2. 本市專責審議小組之組成情形

## ■ 專責審議小組委員派聘方式，兼顧各領域專業知識

➤ 專責審議小組委員組成人數19人

▶ **主任委員 1**

◆ 本市市長為當然主任委員。

▶ **府一層兼任 1**

◆ 主任委員未能主持會議時，代理主持會議。

▶ **局處首長兼任委員 8人**

◆ 就本府地政、工務、水務、農業、交通、經發、環保、都發等局處主管人員遴選。

▶ **外聘專家學者委員 9人**

◆ 就具有區域計畫、大地工程、天然資源保育利用及其他相關專門學識經驗領域之專家學者遴選。

專業+性平

▶ **委員組成重視性別平等** (113年委員男性10人女性9人)



▶ **內派委員強化橫向聯繫**

▶ **外聘委員注重專業平衡**

# 1-2. 本市專責審議小組之組成情形



## ■ 113年度第10屆桃園市專責審議小組委員名冊

編號	職稱	姓名	現職	任期	續聘次數
1	主任委員	張善政	市長	112/12/25~113/12/24	當然委員
2	委員	溫代欣	秘書長	113/6/14~113/12/24	府屬代表
3	委員	蔡金鐘	地政局局長	112/12/25~113/12/24	地政局代表
4	委員	吳慧敏	工務局主任秘書	112/12/25~113/12/24	工務局代表
5	委員	黃玉詩	農業局主任秘書	112/12/25~113/12/24	農業局代表
6	委員	黃錦虹	交通局簡任技正	112/12/25~113/12/24	交通局代表
7	委員	劉怡吟	都市發展局主任秘書	112/12/25~113/12/24	都發局代表
8	委員	簡偉崙	經濟發展局主任秘書	112/12/25~113/12/24	經發局代表
9	委員	黃美君	環境保護局主任秘書	112/12/25~113/12/24	環保局代表
10	委員	王士綜	水務局專門委員	112/12/25~113/12/24	水務局代表

編號	職稱	姓名	現職	任期	續聘次數
11	委員	游繁結	國立中興大學 水土保持學系教授	112/12/25~113/12/24	3
12	委員	李錫堤	國立中央大學地球科學學院 應用地質研究所教授	112/12/25~113/12/24	3
13	委員	曾迪華	國立中央大學環境工程研究所 榮譽教授	112/12/25~113/12/24	2
14	委員	張馨文	中華大學旅遊與休閒學系教授 兼觀光學院院長	112/12/25~113/12/24	2
15	委員	洪禾秣	中國文化大學都市計劃與開發 管理學系副教授	112/12/25~113/12/24	2
16	委員	張蓓琪	開南大學國際物流與運輸管理 學系副教授	112/12/25~113/12/24	1
17	委員	張梅英	逢甲大學土地管理學系副教授	112/12/25~113/12/24~	1
18	委員	賴美蓉	逢甲大學都市計畫與空間資訊 學系兼任教授	112/12/25~113/12/24	0
19	委員	鄭安廷	國立政治大學地政學系副教授	112/12/25~113/12/24	0

# 1-3. 本市開發許可案件審議情形



## ■ 113年本市開發許可審議情形統計表

許可案件數		審議中案件數	總計
新案	對照表		
1	1	26 (包含駁回2案、撤回1案)	28

## ■ 113年本市許可案件計2件

項次	案件	許可類型	申請類型	開發面積(公頃)	許可日期
1	桃園智慧產創園區開發計畫案	新案	產業園區	5.33	113年3月1日
2	工商綜合區-中壢大型購物休閒中心開發許可(第五次)變更內容對照表	對照表	產業園區	12.63	113年3月6日

## ■ 113年本市開發許可審議中案件分布情形

截至113年12月



# 1-3. 本市開發許可案件審議情形



## ■ 113年本市開發許可審議中案件計26件

截至113年12月

項次	案件	申請類型	開發面積(公頃)	申請日期
1	亨得麗休閒渡假酒店	休閒渡假酒店	5.33	106年10月11日
2	新屋區農博環境教育園區	環境教育園區	8.42	109年9月8日
3	銘傳大學桃園校區第4次變更計畫	學校設施	14.13	110年10月26日
4	潮音智慧科技園區 (駁回)	產業園區	15.63	110年4月14日
5	大園區舊厝段立興產業園區	產業園區	9.14	111年3月23日
6	觀音區世紀離岸風電產業園區	產業園區	9.47	111年5月20日
7	聯升產業園區	產業園區	5.43	111年11月28日
8	桃園貴品科技產業園區	產業園區	7.90	112年3月8日
9	桃園市U-PARK智匯產業園區	產業園區	11.10	112年3月15日
10	桃園邑展科技產業園區	產業園區	16.64	112年4月1日
11	埔頂綠能產業園區	產業園區	9.9	112年5月2日
12	華新麗華產業園區第3次變更計畫	產業園區	1.97	112年11月16日
13	北桃產業園區 (撤回)	產業園區	9.6	112年12月28日
14	宥辰八德工業區第2次變更計畫	產業園區	5.99	113年2月1日
15	東和鋼鐵公司桃園廠第4次變更計畫	產業園區	27.80	113年2月2日

項次	案件	申請類型	開發面積(公頃)	申請日期
16	龍潭信通智能產業園區 (駁回)	產業園區	5.47	113年3月18日
17	八德興豐科技園區	產業園區	8.85	113年3月18日
18	平鎮東隆產業園區	產業園區	6.24	113年5月2日
19	中華汽車產業園區開發計畫案	產業園區	29.9	113年5月10日
20	觀音區東和觀音產業園區開發案第2次變更計畫	產業園區	11.72	113年8月1日
21	美超微科技園區計畫開發計畫暨細部計畫第8次變更計畫	產業園區	7.70	113年8月13日
22	沙崙智慧產業園區開	產業園區	9.38	113年9月11日
23	觀音區富順纖維產業園區	產業園區	7.01	113年10月21日
24	觀音區山越產業園區	產業園區	9.62	113年11月14日
25	龍潭信通智能產業園區	產業園區	5.47	113年11月15日
26	大園區南港綠能產業園區	產業園區	6.52	113年11月27日
合計面積			266.33公頃	



本市審議案件以**產業園區**類型開發需求為占大宗，

比例高達**89%**，其他類別占11%。

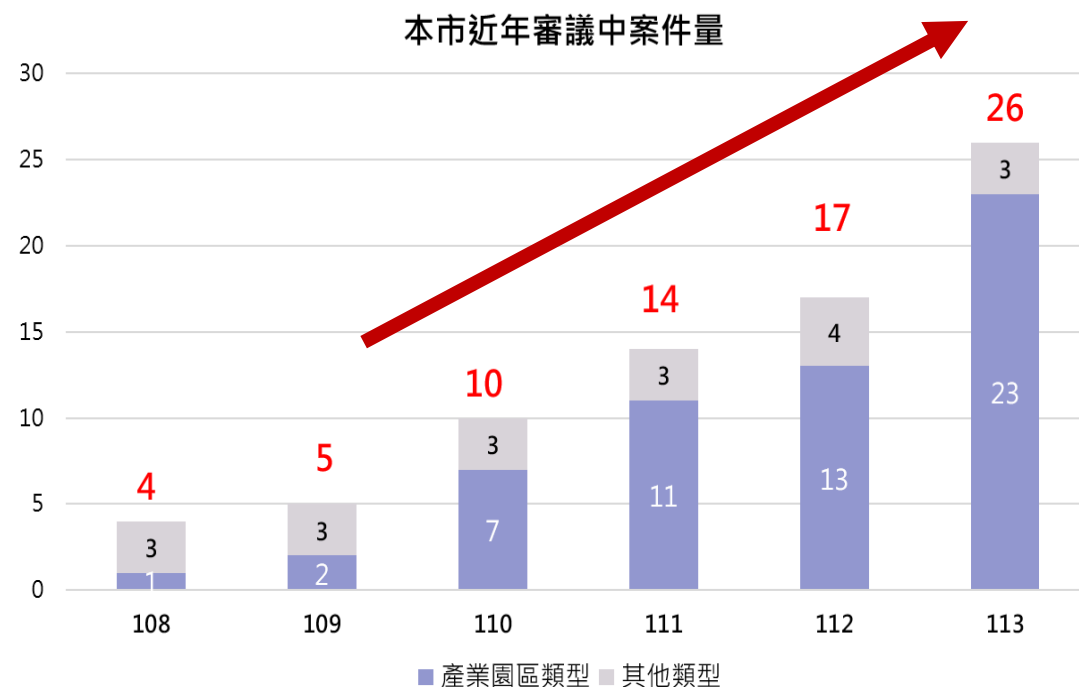


# 1-3. 本市開發許可案件審議情形

截至113年12月

## ■ 本市近年來受理案件量

- 本市為**北臺灣製造中心與物流節點**，境內除有桃園國際機場外，亦鄰近臺北港，陸上交通亦處北部地區樞紐地位，**產業發展條件良好**。
- 近年來因應本市產業發展需求與國土計畫即將上路，本府受理開發許可案件數逐年增加，以過去5年（108~112年）平均每年審議**10**件計，113年審議中案件增加**160%**，其中又以**產業園區**類型開發需求為占大宗，比例高達**89%**。



# 1-4. 本市開發許可審議執行人力



截至113年12月

## ■ 113年本市開發許可審議執行人力

本府地政局（地用科）依業務特性分工執行**開發許可**、**變更編定**、**違規裁罰**等核心業務，確保各項作業順利推動。其中開發許可審議執行人力因人員更替及兼辦業務因素，實際審議人力應為**7**人。

正職	約僱/聘	總計
5	2	7

- 近5年來本府受理**開發許可案件**數相較前基期**大幅增加160%**；變更編定案件量平均量已大幅成長111%；違規裁處案件量趨勢穩定仍處於高位，**各項業務案件量皆已達新高**。



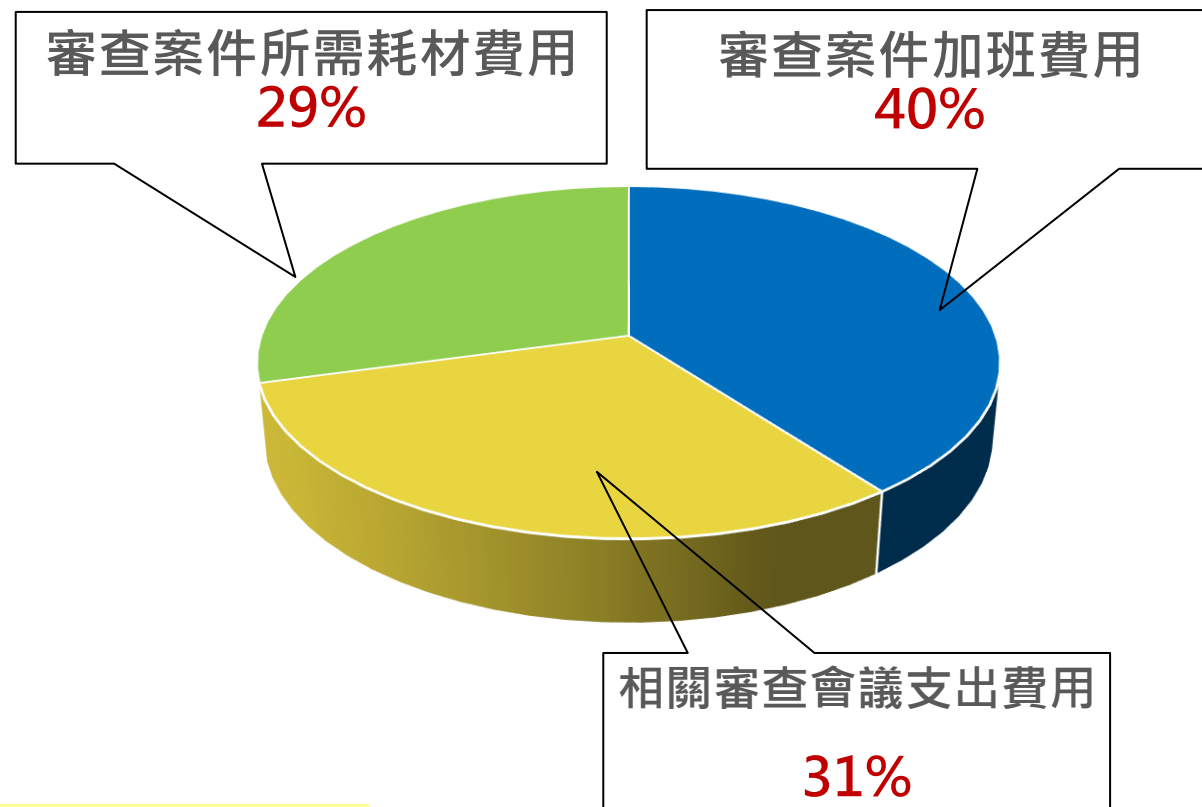
# 1-5. 本市開發許可審議經費執行

## ■ 113年度審議工作經費執行情形

內政部國土管理署113年補助本府審議工作經費707,000元，本府支用707,000元，使用率**100%**。

### 113年補助直轄市、縣（市）政府審議工作經費 桃園市：70萬7,000元

支出項目	費用
審查案件加班費用	28萬290元
相關審查會議支出費用 (委員出席費、交通費、雜支)	21萬9,876元
審查案件所需耗材費用 (碳粉、郵費)	20萬6,834元
支出總計70萬7,000元	



✓ 補助經費全數用竣，經費執行率100%

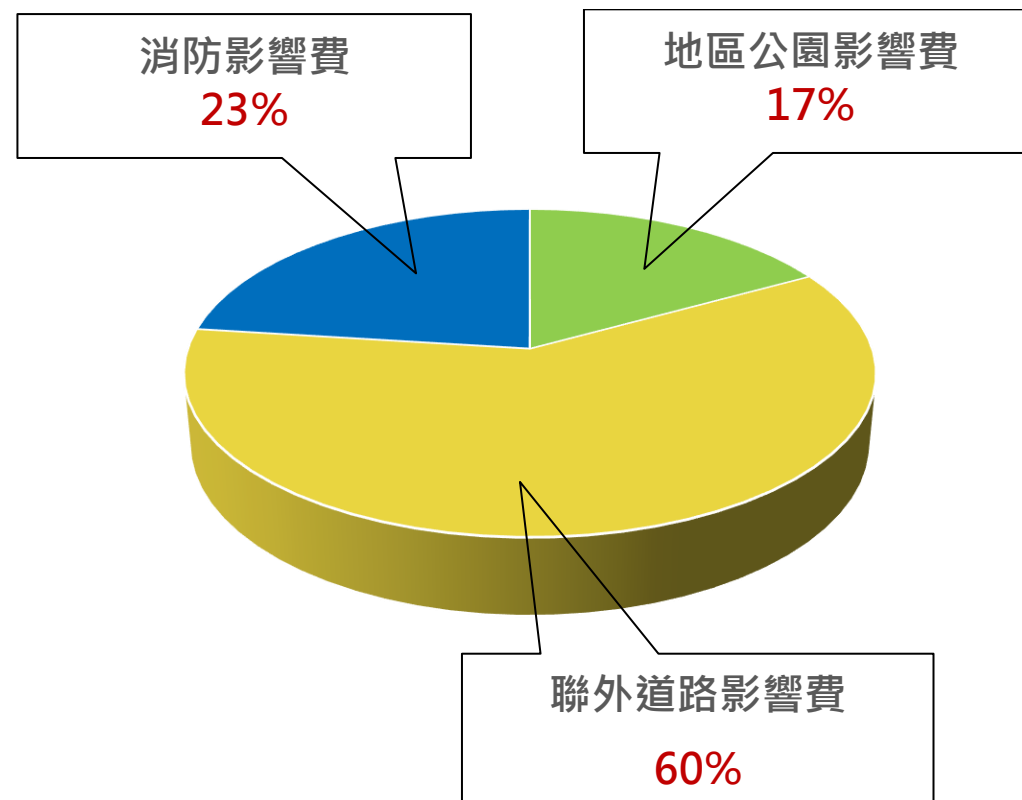
✓ 相關經費執行情形符合審議工作實際需求，經費運用合理且符合規定

# 1-5. 本市開發許可審議經費執行



## ■ 本市近3年內收受之開發影響費

年度	開發許可案件名稱	項目	金額
111	捷運綠線北機廠開發案	聯外道路影響費	1,511萬8000元
112	天元國際道場(一貫道)開發案	聯外道路影響費	2,690萬1000元
	桃園農業物流加工園區開發案	聯外道路影響費	5,209萬元
		地區公園影響費	2,665萬5,000元
		消防影響費	3,609萬7,000元
小 計			1億5,686萬1,000元



# 1-5. 本市開發許可審議經費執行

## 捷運綠線北機廠開發案周邊改善

### ■ A11站連接赤塗路道路新闢改善工程

- ✓ 工程於112年12月中旬開工，預計於113年底竣工。
- ✓ 工程總經費約1億4,673萬元，用地費約2,031萬元(內政部補助約8,145萬元)。
- ✓ 利用捷運軌道橋下空間闢建道路，同時規劃人行空間及自行車道，使空間效能達到最佳運用，以建構蘆竹地區綠色路網及交通廊道，改善捷運綠線北機廠施工及營運所帶來之交通衝擊。



# 1-5. 本市開發許可審議經費執行

## 天元國際道場(一貫道)開發案周邊改善

### ■ 交通建設 - 牲牲路拓寬改善工程

- ✓ 本案共分三期推動，第二期長約1,009公尺，已於112年底竣工。
- ✓ 施工內容包括排水設施、鋼板橋梁、智能路燈及管線地下化等。
- ✓ 第三期工程目前正辦理都市計畫變更，預計連接中山南路，將進一步強化楊梅區東西向交通聯通。
- ✓ 另「秀才路延伸計畫」亦納入整體交通改善架構中。
- ✓ 顯著紓解台1線壅塞問題。





# 1-5. 本市開發許可審議經費執行

## 桃園農業物流加工園區開發案周邊改善

### ■ 交通建設 - 桃24線道路及附屬設施改善工程

- ✓ 為提升道路服務功能並改善交通環境，內容包括擋土護岸、交通號誌及瀝青鋪面等設施之整建。
- ✓ 工程業已竣工通車，改善周邊出入瓶頸，有效提升車流順暢與用路安全。

### ■ 公園建設 - 華興池公園生態綠化工程

- ✓ 總面積約6.97公頃，堤岸全長1.06公里
- ✓ 設施包含遊憩中心、碼頭、觀景平台、水森綠廊、生態導覽設施、特色入口。
- ✓ 已於113年7月22日竣工，同年10月19日正式開園。

### ■ 消防建設 - 增援本府大園區3處消防分隊設備

- ✓ 裝備添購、車輛維護及人員訓練演練等經費支應。
- ✓ 提升分隊勤務環境與裝備能量，防救及緊急應變能力，確保公共安全強化周邊地區災害。





## 2.品質優良獎



1.

中華汽車產業園開發計畫案

2.

美超微科技園區計畫開發計畫  
暨細部計畫（第8次變更）案

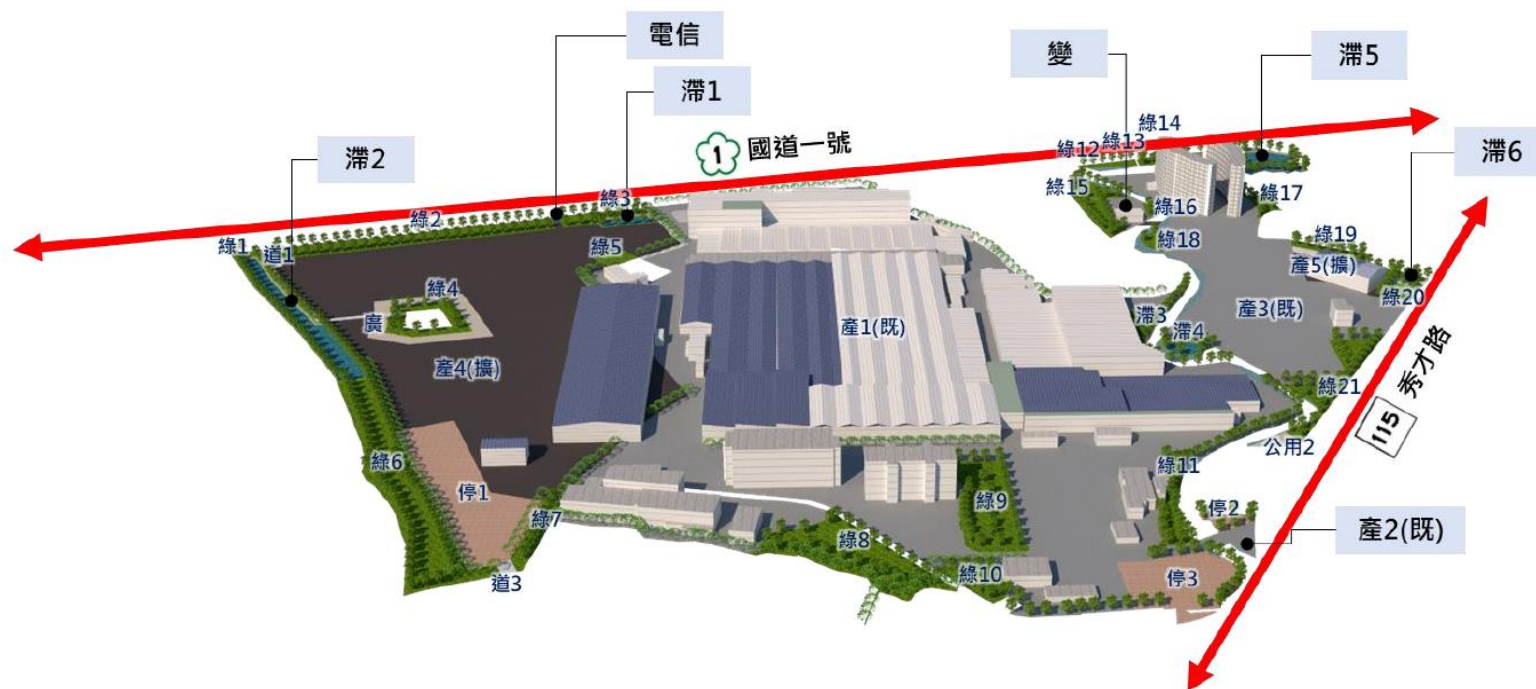
3.

桃園市楊梅區高獅段華新麗華  
工業園區（第3次變更）案



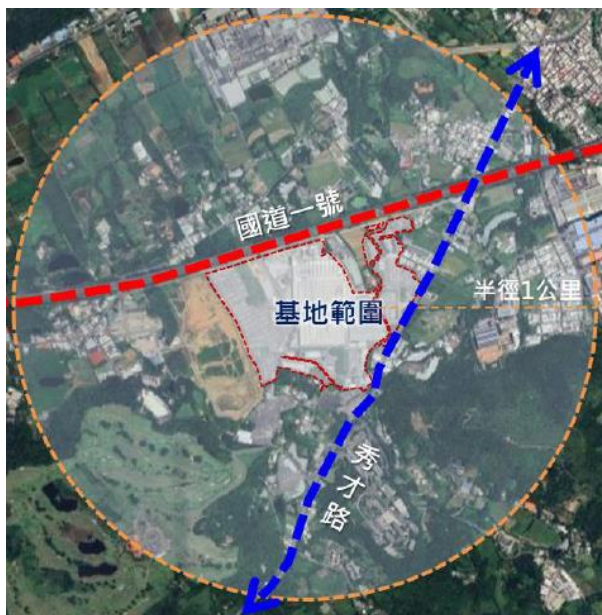
# 案例一

## 中華汽車產業園開發計畫案



# 中華汽車產業園區開發計畫案

- 申請人：中華汽車工業股份有限公司
- 申請類型：產業園區（面積 28.903707公頃）
- 基地位置：本市楊梅區新秀段10地號等94筆及梅園段131地號等9筆，共計103筆土地。



## 計畫緣起：

本案開發係配合國土計畫法及本市國土計畫推動產業升級與轉型政策，藉由擴增產能、引進綠能車輛研發製程，帶動上下游供應鏈聚集，預期可創造就業機會，促進地方產業及區域經濟發展。整體計畫已依開發許可相關法令規範辦理審議作業，並提請專責審議機制審查確認，俾利後續計畫推動具備法定依據與制度基礎。

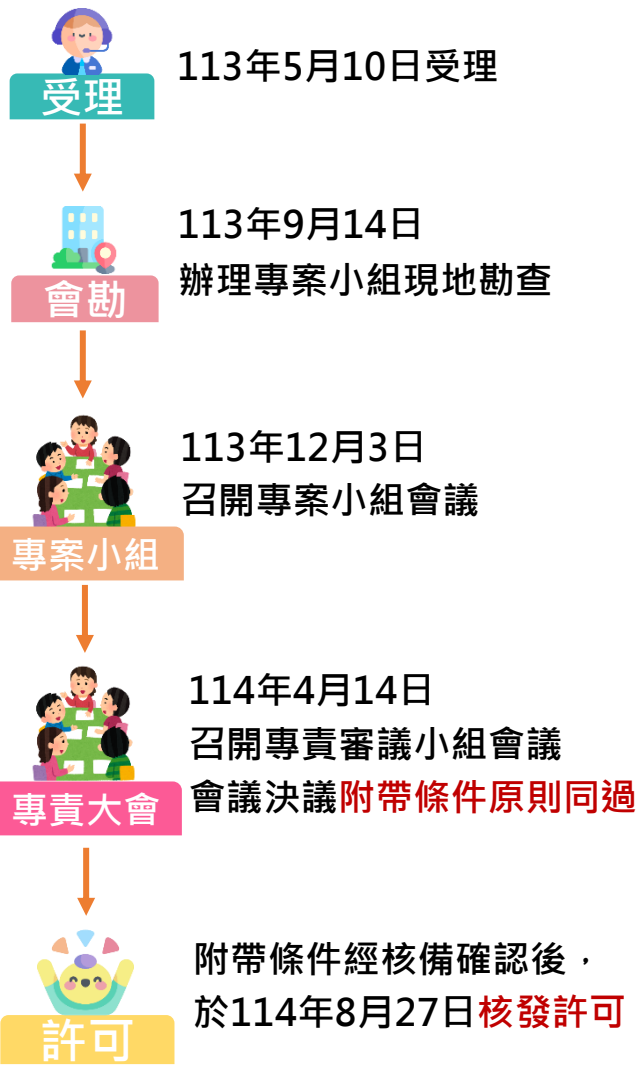


# 中華汽車產業園區開發計畫案



產業用地	23.085公頃
公共設施用地	5.818公頃

## 審議歷程：



專案小組現地勘查



專案小組會議



專責審議小組會議



# 中華汽車產業園區開發計畫案

## ■ 查核非都市土地開發審議作業規範及提問情形

### 逐點查核規定符合情形

- 本府以113年9月5日府地用字第1130250404號開會通知單，檢附《非都市土地開發審議作業規範》總編及工業區開發計畫專編條文查核表。
- 相關機關依《非都市土地開發審議作業規範》逐點查核。
- 已完成法定程序，符合法規要求。

### 依查核結果擬具問題

- **國土計畫符合性**：須補充都市計畫外申請之理由。
- **土地供需檢討**：應調查本市內同性質開發案分布與閒置情形，並補充開發必要性。
- **涉及環境敏感區**：涉及排水設施與高速公路兩側禁限建區，需補充規劃及徵詢機關意見。
- **涉及坡度限制**：涉及30%以上坡地，需檢討建物配置與土地利用。
- **基地完整性**：部分地號未納入，且連接寬度未達50公尺，合理性不足。
- **聯絡道路規劃**：涉及租期與改道問題，應釐清後續可行性。
- **污水與公共設施規劃**：補充廢污水處理設施及土地使用強度配置。

### 擬具初審意見 供委員參考

- 補齊應附文件（台電函、國有地同意函、分區管制計畫、廢水規劃）。
- 強化「無法於都市計畫區申請開發」說明。
- 補充開發必要性，特別是與幼獅工業區擴大二期關聯。
- 檢討基地範圍合理性與涉及敏感區的規劃。
- 釐清建物套繪、坡度分析、員工宿舍規劃、透水率檢討、停車需求等。

※案件審議過程繁複，以上僅作概要說明。

# 中華汽車產業園區開發計畫案

## ■ 開發必要性及區位合理性審認情形

### 審酌符合各級 國土計畫指導情形

- 基地原屬農業發展地區，已劃設為「未來發展地區」及違章工廠輔導區。
- 開發案符合「綠色產業、在地創新、產業轉型」等策略。
- 本府都市發展局及經濟發展局明確支持，認定符合總編第3點。

### 審酌符合城鄉發展 優先次序情形

- 擴建範圍毗鄰既有廠區，屬有機延伸而非跳躍開發。
- 符合國土計畫「具體需求可優先推動」原則。
- 幼獅工業區二期尚未落實，急迫性明顯。
- 專責小組會議中獲本府都市發展局及經濟發展局支持。

### 審酌無法使用同行政區內 同興辦性質閒置土地之說明

- 供需分析顯示至125年仍短缺產業用地2,335公頃。
- 基地為既有工廠延伸，具土地整合效益。
- 幼獅二期尚未完成，其他工業區多已飽和。
- 經濟發展局於114年4月14日會議明確支持，確認政策急迫性。

※案件審議過程繁複，以上僅作概要說明。

# 中華汽車產業園區開發計畫案

- 非都市土地開發審議作業規範規定需經委員會或專責審議小組同意事項之但書或特殊處理情形

依規定提請委員會或專責審議小組同意，  
並將相關理由載明於會議紀錄

涉及但書規定：

- 總編第9點第1項第2款但書情形。
- 總編第16點但書情形。
- 工業區開發計畫專編第6點但書情形。
- 工業區開發計畫專編第7點但書情形。
- 工業區開發計畫專編第8點但書情形。
- 已於114年4月14日專責小組會議逐項審議通過，程序完備並紀錄在案。



■ 專責審議小組會議

※案件審議過程繁複，以上僅作概要說明。

## 案例二

# 美超微科技園區計畫開發計畫 暨細部計畫（第8次變更）案





## 美超微科技園區計畫開發計畫暨細部計畫(第8次變更)案

- 申請人：美超微電腦股份有限公司等9人
- 申請類型：產業園區（面積約7.70公頃）
- 基地位置：本市八德區大安段422地號等45筆土地，本次新增416地號等3筆土地，共計48筆土地。

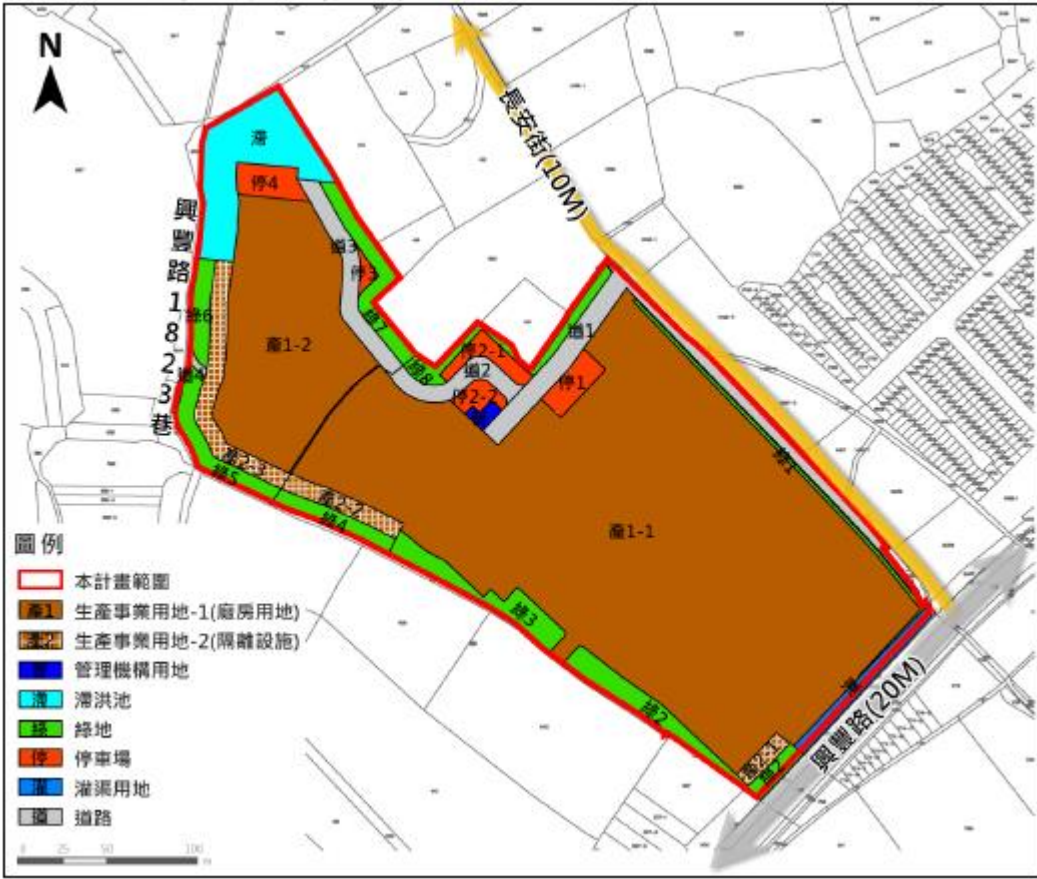
### 計畫緣起：

隨著人工智慧（AI）、雲端運算、物聯網（IoT）等技術快速發展，全球市場對AI伺服器、雲端運算、儲存設備及5G應用等產品需求持續攀升。為強化供應鏈韌性並因應未來產業發展趨勢，申請人規劃啟動第三期廠房興建作業，擴增生產、組裝與倉儲空間，**提升研發製造群聚效益**，進一步推動本市產業聚落升級發展。是故提出本次變更申請，作為整體園區空間與產業策略調整之制度化推動基礎。





# 美超微科技園區計畫開發計畫暨細部計畫(第8次變更)案



產業用地	5.68公頃
公共設施用地	2.02公頃

## 審議歷程：



專案小組現地勘查



專案小組現地勘查



專責審議小組會議

# 美超微科技園區計畫開發計畫暨細部計畫(第8次變更)案

## ■ 查核非都市土地開發審議作業規範及提問情形

### 逐點查核規定符合情形

- 本府以113年9月6日府地用字第1130254339號函檢附《非都市土地開發審議作業規範》總編及工業區開發計畫專編條文查核表。
- 相關機關依《非都市土地開發審議作業規範》逐點查核。
- 已完成法定程序，符合法規要求。

### 依查核結果擬具問題

- **國土計畫符合性**：須補充是否符合各級國土計畫及無法於都市計畫區開發之理由。
- **土地供需檢討**：應調查同類型開發案土地分布、使用及閒置情形，並分析無法優先使用閒置土地之原因。
- **緩衝綠帶規劃**：滯洪池與緩衝綠帶配置須確認符合工業區專編規定。
- **環評與交評辦理情形**：須補充環境影響及交通影響評估辦理情形。
- **使用地性質釐清**：應確認生產事業用地皆屬製造業，避免不符特定目的事業用地規定。
- **土地強度釐清**：請補充建蔽率、容積率及法定上限之合理性。

### 擬具初審意見 供委員參考

- 補充基地環境調查，確認是否涉及應列為保育區之情形。
- 檢視廢污水處理設施與排放規劃，確保符合法規。
- 綠地使用項目應與工業區細部計畫專編規定一致。
- 修正土地使用強度表及分區管制表，確認透水率與綠覆率合理性，並逐項分列計算。
- 釐清廢棄物清運單位、補件申請人資料、修正圖籍誤繕，並確認整地計畫與林木保存。
- 評估鄰接道路是否納入基地範圍，及預先辦理土地合併分割，以利範圍確定。

※案件審議過程繁複，以上僅作概要說明。

# 美超微科技園區計畫開發計畫暨細部計畫(第8次變更)案

## ■ 開發必要性及區位合理性審認情形

### 審酌符合各級 國土計畫指導情形

- 基地屬桃園都會生活圈「集約發展地區」，並納入國土計畫檢討。
- 既有園區已開發使用，擴園需求符合供地策略，經本府都市發展局及經濟發展局支持。

### 審酌符合城鄉發展 優先次序情形

- 擴園屬連續性開發，非跳躍或零星開發。
- 經調查無合適替代工業用地，已獲主管機關同意。

### 審酌無法使用同行政區內 同興辦性質閒置土地之說明

- 原園區已無空間，擴建選址於緊鄰農地。
- 八德區無合適閒置用地，且供應鏈須集中。
- 經本府經濟發展局審查同意，業經經濟部以113年7月12日函覆原則支持。

※案件審議過程繁複，以上僅作概要說明。

# 美超微科技園區計畫開發計畫暨細部計畫(第8次變更)案

- 非都市土地開發審議作業規範規定需經委員會或專責審議小組同意事項之但書或特殊處理情形

依規定提請委員會或專責審議小組同意，  
並將相關理由載明於會議紀錄

涉及但書規定：

- 總編第3點但書情形。
- 總編第3點之1但書情形。
- 總編第3點之2但書情形。
- 工業區開發計畫專編第7點但書情形
- 已於114年1月3日專責小組會議逐項審議通過，程序完備並紀錄在案。



■ 專責審議小組會議

※案件審議過程繁複，以上僅作概要說明。



# 案例三

## 桃園市楊梅區高獅段華新麗華 工業園區 (第3次變更) 案

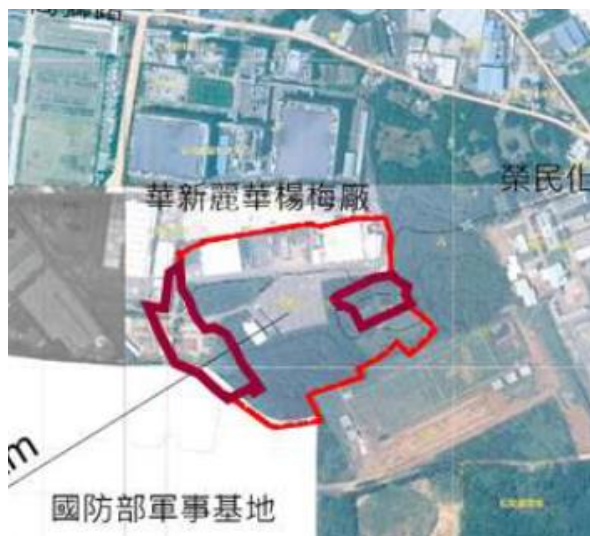


# 桃園市楊梅區高獅段華新麗華工業園區 (第3次變更) 案

- 申請人：華新麗華股份有限公司
- 申請類型：產業園區（面積約9.91公頃）
- 基地位置：本市楊梅區高獅段816地號等43筆土地，本次新增864地號等6筆土地，共計49筆土地。

## 計畫緣起：

因應全球LED產業自107年起市場需求衰退、產業趨勢轉向，並配合台灣電力公司推動「強化電網韌性建設計畫」，以因應超高壓電纜需求提升。本次變更係為整合園區北側之楊梅廠區產線資源，串接幼獅擴大工業區與現有園區間生產動線，藉此完善低壓、中壓、高壓及產業用電纜完整產品線，減少中間製程之半成品運輸，強化供應鏈整合與經營管理效率，並有助於配合國家能源政策推動臺灣電網優化建設。



WLSN 華新麗華



# 桃園市楊梅區高獅段華新麗華工業園區 (第3次變更) 案



產業用地	5.09公頃
公共設施用地	2.83公頃

## 審議歷程：



112年11月16日受理



113年7月9日  
辦理專案小組現地勘查



114年5月7日  
召開專責審議小組會議  
會議決議**附帶條件原則同過**



申請人刻正就附帶條件辦理中  
俟附帶條件核備確認後，  
始得核發許可



專案小組現地勘查



專案小組現地勘查



專責審議小組會議



# 桃園市楊梅區高獅段華新麗華工業園區 (第3次變更) 案

## ■ 查核非都市土地開發審議作業規範及提問情形

### 逐點查核規定符合情形

- 本府以113年6月12日府地用字第1130160302號函，檢附《非都市土地開發審議作業規範》總編及工業區開發計畫專編條文查核表。
- 相關機關依《非都市土地開發審議作業規範》逐點查核。
- 已完成法定程序，符合法規要求。

### 依查核結果擬具問題

- **國土計畫符合性**：本案新增範圍是否符合總編第3點及第3-1點規定。
- **土地供需檢討**：應依總編第3-2點及工業區開發計畫專編第3點規定，分析開發需求與無法使用閒置土地之理由。
- **涉及坡度限制**：滯洪池設於4級坡地（坡度30%以上），應依總編第16點規定檢討。
- **緩衝綠帶縮減與配置**：應依工業區開發計畫專編第7點規定檢討相容性及補償綠地配置。
- **聯絡道路規劃**：道路寬度及緊急聯絡道路斜坡道規劃，應依工業區開發計畫專編第8點規定檢討。
- **污水處理系統與分流規劃**：應依工業區開發計畫專編第10點規定檢討。
- **土地強度釐清**：請補充建蔽率、容積率及法定上限之合理性。

### 擬具初審意見 供委員參考

- 請依專編第8編第7點第3項補充縮減緩衝綠帶之配套與面積計算。
- 主要道路寬度不得低於12公尺，應依專編第9編第11點辦理，並依第12點設置人行道。
- 說明停車場建蔽率、容積率調整原因，並檢討新增就業人口與停車需求是否相符。
- 檢討污水處理設施配置是否符合專編第10點。
- 檢附土地同意書、公司登記資料及權利設定文件。
- 釐清區外通行權證明文件及國有土地農田水利署同意文件有效性。檢討透水率、綠覆率計算合理性，並修正誤繕之計畫書內容。

※案件審議過程繁複，以上僅作概要說明。



# 桃園市楊梅區高獅段華新麗華工業園區 (第3次變更) 案

## ■ 開發必要性及區位合理性審認情形

### 審酌符合各級 國土計畫指導情形

- 基地原範圍7.94公頃屬「城鄉發展地區第二類之二」，新增1.97公頃雖屬「農業發展地區第二類」，惟已劃設為「違章工廠聚落輔導區位」，符合《桃園市國土計畫》未來發展策略。
- 設置高壓電纜工廠符合「強化電網韌性建設計畫」，具政策導引合理性，經審查認定符合總編第3點

### 審酌符合城鄉發展 優先次序情形

- 基地涵蓋「城鄉發展地區第二類之二」與「農業發展地區第二類」，新增部分屬《桃園市國土計畫》所指未來優先發展地區。
- 設置高壓電纜工廠具政策推動必要性，經審查認定符合總編第3-1點「已徵得直轄市政府同意」之規定，並已取得本府經濟發展局及農業局同意

### 審酌無法使用同行政區內 同興辦性質閒置土地之說明

- 調查楊梅及周邊地區既有產業用地（幼獅工業區、都市計畫乙種工業區等）多已飽和，新園區仍在建設，無立即可供應閒置用地。
- 擴大開發係整合原園區與楊梅廠產線，建構完整電纜產業體系，具急迫性與政策必要性。
- 申請人可行性規劃報告已於110年報經經濟部備查，經發局亦於111年函確認不涉興辦事業變更，符合總編第3-2點

※案件審議過程繁複，以上僅作概要說明。

# 桃園市楊梅區高獅段華新麗華工業園區 (第3次變更) 案

- 非都市土地開發審議作業規範規定需經委員會或專責審議小組同意事項之但書或特殊處理情形

依規定提請委員會或專責審議小組同意，  
並將相關理由載明於會議紀錄

涉及但書規定：

- 總編第3點但書情形。
- 總編第3點之1但書情形。
- 總編第3點之2但書情形。
- 總編第16點但書情形。
- 工業區開發計畫專編第7點但書情形。
- 工業區開發計畫專編第8點但書情形。
- 工業區開發計畫專編第10點但書情形。
- 已於114年5月7日專責小組會議逐項審議通過，程序完備並紀錄在案。



■ 專責審議小組會議

※案件審議過程繁複，以上僅作概要說明。



## 3. 創新精進獎



3-1. 審議背景與挑戰

3-2. 審議制度精進目標

3-3. 精進作為措施

3-4. 精進作為應用案例

3-5. 精進作為期許

# 3-1. 審議背景與挑戰

- 依據《國土計畫法》第45條規定，自直轄市、縣（市）國土功能分區圖公告之日起，《區域計畫法》即不再適用。
- 本市**產業用地需求旺盛**，鑒於大量案件集中於國土計畫制度轉軌前提出，本市113年開發許可審議中案件計**26件**，其中**新收案件達13件**，且皆屬產業園區類型，對行政造成審查負荷與排程壓力，亟需提前部署與制度優化。
- 為確保本市開發許可案件之審查作業能順利銜接新法，並能維持行政審查之穩定性與品質，本府於113年6月14日召開「113年度第1次本府受託審查非都市土地使用分區及土地使用地變更申請案件專責審議小組會議」，**在制度轉型的背景下，訂定補正期程精進方案，加速案件審議，以提升效率。**

桃園市政府 開會通知單

受文者：本府地政局

發文日期：中華民國113年5月30日  
發文字號：府地用字第1130142162號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：會議議程、會議資料

開會事由：召開本府受託審查非都市土地使用分區及使用地變更申請案件專責審議小組113年度第1次會議

開會時間：中華民國113年6月14日(星期五)下午4時

開會地點：本府10樓1001會議室

主持人：張主任委員善政

聯絡人及電話：莊璧華技士03-3322101#5362、洪敏嘉科員03-3322101#5362

出席者：唐委員榮鋒、游委員繁結、李委員錫堤、曾委員迪華、張委員馨文、洪委員禾霖、張委員裕琪、張委員梅英、賴委員美蓉、鄭委員安廷、蔡委員金鐘、吳委員慧敏、王委員士綜、黃委員玉詩、黃委員錦虹、劉委員怡吟、簡委員偉崙、黃委員美君

列席者：本府地政局

副本：本府地政局高副局長鈺妮、本府地政局柯主任秘書俊宏、本府地政局余專門委員郁芳(均含附件)

備註：

一、本次會議報告事項如下：

(一)本府第10屆受託審查非都市土地使用分區及使用地變更申請案件專責審議小組委員選聘作業。

(二)本府為提升非都市土地開發許可案件審議效率及品質，精進審議作業方案。

二、為配合節能減碳，請儘量搭乘大眾綠色交通工具，本府與桃園火車站之間，備有低底盤電動巴士免費接駁服務，每

電子文書

地用科 113/05/30 11:53

第 1 頁，共 2 頁

181130033272 無附件

## 3-2. 審議制度精進目標

### ■ 精進目標

- 加速審查效率

強化審議密度、縮短程序環節，減少案件久懸不決。

- 維持行政穩定性

制度轉軌期間，維持審查品質與公平性不受影響。

- 優化程序設計

明確補正期程規範，降低反覆補件之審查作業耗時。

- 強化資源調度

跨局處橫向協調，依其專業職權分工辦理相關審查。

- 因應過渡挑戰

掌握案件久懸癥結，避免轉換期行政運作失序。



■ 科內自辦教育訓練



■ 相關法規適用釐清



■ 審議作業規範法令分享



主動溝通案件癥結，精進訓練強化專業，建立互信提升效率

## 3-3. 精進作為措施一

### ■ 強化專責審議小組運作

- 固定會議頻率

自113年7月起，原則**每月召開1次大會**（原則於每月第四週），由主持人視時間出席，若不克出席則由委員互推主席。

- 會前通知

每月會議前，透過通訊軟體Line與電話**提前通知委員相關資訊**。

- 案件審議原則

**每場次最多以審議2案為原則**，每案申請人**簡報時間最多20分鐘**。

- 會後修正與簽認

大會通過之案件，**會議決議簽認表請各委員協助於15日內簽認**並回傳至本府以利彙整。



【桃園呂展科技產業園區開發計畫案】  
於113年3月8日上午9時30分本府301會議  
室召開-出席調查表  
有關本府訂於113年3月8日上午9時30分召開本府受託審查「桃園呂展科技產業園區開發計畫案」專案小組會議



## 3-3. 精進作為措施二

### ■ 提升專案小組協作效能

- 先行專案小組

新申請案件以組成專案小組進行會勘與審議為原則。

- 會議次數上限

依內政部111年8月4日台內營字第1110813388號令規定，**每一申請案之專案小組會議（含會勘會議）最多召開2次。**

- 召集人輪值

原則由**外聘專家學者輪流擔任召集人、副召集人**；若有利益迴避，則由下位輪值委員遞補。若正、副召集人無法主持，得由業務單位指派機關代表主持。

- 變更計畫案件

原則上**不另組專案小組**；如需會勘，由業務單位指派代表擔任會勘召集人。

- 申請人簡報時間

每場次會議**申請人簡報以30分鐘為上限。**



■ 專案小組會議

# 3-3. 精進作為措施三



## ■ 嚴謹管理補正期限

### ● 補正期限原則

- 依據《非都市土地開發審議作業規範》附件三及附表一規定，申請人應於補正期限內檢附必備文件。
- 未能於第一類案件補正期限屆滿前取得者，即逾期駁回。
- 已受理之案件，若未能於第二類案件補正期限屆滿前取得文件者，亦以逾期駁回。

### ● 必備文件清單

- 一、興辦事業之目的事業主管機關同意籌設、推薦或核定等文件。
- 二、農業用地申請變更為非農業使用之同意文件。
- 三、土地及建物權利證明文件。
- 四、公用設備服務配合文件（用水、用電、電信、垃圾等服務同意）。
- 五、解除建築套繪證明文件。



■ 專責審議小組會議



## 3-4. 精進作為應用案例一



### 大園區舊厝段立興產業園區開發計畫案

#### ■ 涉及未檢附解除建築套繪證明文件

其計畫範圍內之大園區舊厝段152、175、176及180地號等4筆土地，編定為一般農業區丁種建築用地，惟其4筆土地登記謄本「土地標示部其他登記事項」欄均載有「（權狀註記事項）舊厝段9之1至9之3建號之建築基地地號」，意即顯示該等土地係屬前述建號之法定空地，致其規劃利用顯有不符建築相關規定之疑義。

#### ■ 按「精進審議作業方案」審議情形

- 鑑於案件存有上述爭點，且業已進入審議程序，本府依據113年度第1次專責審議小組會議決議，針對開發許可案補正期程訂定「精進審議作業方案」，爰適用因應對策三規定：「已受理之申請案件，如未能於第二類案件補正期限屆滿前取得下列文件者，應以逾期未完成補正為由駁回該申請案件，以維護行政效能並減少無效審查之情形。」，其中須於補正期限內取得之文件第5項即為「解除建築套繪證明文件」。爰依規定要求申請人儘速補正，以利案件後續審查作業進行。
- 本府於113年7月19日召開「大園區舊厝段立興產業園區開發計畫案」專案小組會議，於議題三討論結論：「有關本案開發範圍內未符規定應經檢討解除套繪管制事宜，請取得本府建築管理處檢討核准後之使用執照，以作為區內建築基地未涉其他區外建物建築基地之證明文件(本文件屬第二類案件之應補正事項)，始得提請專責審議小組確認。」
- 經申請人於專案小組會議中說明已取得本府建築管理處113年10月11日府都建字第1130274395號函檢討核准後之使用執照。

## 3-4. 精進作為應用案例二



### 龍潭信通智能產業園區案

#### ■ 涉及未取得農業用地申請變更為非農業使用之同意文件

本案經書圖形式查核後，本府以113年5月30日府地用字第1130146050號函附限期補正通知書請申請人補正，其中補正事項涉及**未取得農業用地變更為非農業使用之同意文件**，並於補正期限屆滿前仍未全數完成，致未符規定。

#### ■ 按「精進審議作業方案」審議情形

- 經目的事業主管機關本府經濟發展局以113年7月29日桃經開字第1130040285號函查復，本案尚在辦理「農業主管機關同意農業用地變更使用審查表」審查事宜，致**農業用地變更為非農業使用之同意文件迄未取得**。
- 依本府113年度第1次專責審議小組會議決議因應對策三規定：「已受理之申請案件，如未能於第二類案件補正期限屆滿前取得下列文件者，應以逾期末完成補正為由駁回該申請案件，以維護行政效能並減少無效審查之情形。」，其中須於補正期限內取得之文件第2項即為「**農業用地申請變更為非農業使用之同意文件**」，爰本府以113年8月13日府地用字第1130219643號函駁回龍潭信通智能產業園區案。

# 3-4. 精進作為應用案例三



## 北桃產業園區開發計畫案

### ■ 涉及未取得土地及建物權利證明文件

本案於113年6月18日辦理專案小組現地勘查後，本府以113年7月27日府地用字第11302069991號函附限期補正通知書請申請人補正，其中補正事項涉及**未取得土地所有權人同意書**，並於補正期限屆滿前仍未全數完成，致未符規定。

### ■ 按「精進審議作業方案」審議情形

- 依本府113年度第1次專責審議小組會議決議因應對策三規定：「已受理之申請案件，如未能於第二類案件補正期限屆滿前取得下列文件者，應以逾期未完成補正為由駁回該申請案件，以維護行政效能並減少無效審查之情形。」，其中須於補正期限內取得之文件第3項即為「**土地及建物權利證明文件**」。
- 經申請人衡酌暫難依上開限期補正通知書完成補正，遂於113年8月22日申請撤回案件，經本府於113年9月2日核准同意撤回。

## 3-5. 精進作為期許

### ■ 銜接新法，確保穩定

透過精進措施，確保非都市土地開發許可審查順利過渡至國土計畫制度，維持行政穩定性。

### ■ 提升效率，優化流程

藉由增加會議密度、優化程序設計與資源調度，使案件審議更高效，減少積壓。

### ■ 品質與速度並重

在加快審查進度的同時，仍嚴守公益性、必要性與永續發展的審查原則。

### ■ 制度化長期機制

將過渡期應變措施常態化，逐步建立未來審查流程之基礎。

### ■ 持續展望

持續優化審查制度，使其更透明、更專業，並符合國土計畫新制精神。



## 4. 未來展望





# 4.未來展望



1

AI科技輔助市府審查



AI 錄音輔助會議紀錄

2

審查意見建立資料庫



審查效率高

3

列管案件聰明E化



各案進度快速掌握

4

善用審議輔助系統



資訊公開透明、保障民眾權益

未來展望

榮獲112年度  
內政部國土署評  
鑑績優

審議創新獎  
第一名

審議模範獎  
第二名

✔開發計畫審議確實    ✔協助產業落腳桃園

✔打造桃園智慧科技城市



簡報結束  
敬請指教



桃園市政府  
TAOYUAN CITY GOVERNMENT