

桃園科技工業園區第二期開發計畫

可行性規劃報告

(第一次變更)

桃園市政府

中 華 民 國 1 1 0 年 3 月

目錄

壹、原計畫內容摘要

一、計畫緣起	1-1
二、計畫目的	1-1
三、土地使用計畫	1-4

貳、變更內容對照

一、本次辦理變更可行性規劃報告緣起	1-1
二、變更內容說明	1-2

參、申請書

一、申請人清冊	1-1
二、土地清冊	1-2
三、相關主管機關與事業機關之同意文件	1-8

肆、變更可行性規劃

第一章、開發內容及變更緣由.....1-1

一、變更緣起及目的	1-1
二、變更法令依據	1-2
三、變更位置與範圍	1-3
四、變更理由及內容	1-5

第二章、變更範圍環境發展現況.....2-1

一、自然環境	2-1
二、交通系統	2-3
三、土地使用	2-6
四、園區附近土地利用及區域未來發展計畫	2-9

第三章、變更後產業引進與發展.....3-1

一、區域產業分析	3-1
二、鄰近工業用地使用情形說明	3-4
三、引進產業構想	3-6
四、潛在廠商需求意願調查	3-8
五、招商計畫	3-10

六、產業園區閒置土地清查及處理方式	3-10
第四章、變更後實質發展計畫	4-1
一、土地使用計畫	4-1
二、公共設施及公用設備設置檢討	4-2
三、使用編定及使用強度	4-5
第五章、變更影響分析	5-1
一、綜合說明	5-1
二、土地使用計畫	5-3
三、交通運輸計畫	5-3
四、開發工程規劃	5-14
五、透水面積及綠覆率	5-27
六、開發方式	5-29
七、開發預定進度	5-30
八、開發財務計畫及成本分析	5-34
九、開發後管理維護及組織	5-38

圖目錄

壹、原計畫內容摘要

圖 1-1-1	計畫位置示意圖	1-2
圖 1-1-2	計畫範圍示意圖	1-3
圖 1-1-3	土地使用計畫示意圖	1-5

貳、變更內容對照

圖 2-1-1	原核定土地使用計畫示意圖	1-4
圖 2-1-2	本案變更後土地使用計畫示意圖	1-5

肆、變更可行性規劃

圖 4-1-1	變更位置區位圖	1-3
圖 4-1-2	變更範圍圖	1-4
圖 4-1-3	變更位置及範圍示意圖	1-8
圖 4-1-4	變更案一變更內容區位圖	1-17
圖 4-1-5	變更案二變更內容區位圖	1-18
圖 4-1-6	變更案三變更內容區位圖	1-18
圖 4-1-7	變更案四變更內容區位圖	1-19
圖 4-1-8	原核定土地使用計畫圖	1-27
圖 4-1-9	變更後土地使用計畫圖	1-28
圖 4-2-1	區域高程圖	2-2
圖 4-2-2	使用分區及使用地現況編定圖	2-7
圖 4-2-3	變更範圍土地使用現況圖	2-8
圖 4-2-4	園區附近土地利用示意圖	2-9
圖 4-2-5	當地公共設施分布圖	2-10
圖 4-2-6	桃園市產業發展空間區位示意圖	2-11
圖 4-3-1	基地範圍鄰近工業用地區位分布示意圖	3-5
圖 4-4-1	用地編定示意圖	4-6
圖 4-5-1	道路服務水準示意圖	5-11
圖 4-5-2	交通系統示意圖	5-13
圖 4-5-3	整地挖填方區位圖	5-16
圖 4-5-4	排水系統示意圖	5-17
圖 4-5-5	生態滯洪沉砂池配置及設計示意圖	5-18
圖 4-5-6	本次調整後給水工程平面配置圖	5-20
圖 4-5-7	本次調整後污水管線工程平面配置圖	5-21
圖 4-5-8	本次調整電力管線配置平面示意圖	5-24
圖 4-5-9	分期分區發展計畫示意圖	5-31
圖 4-5-10	桃科、環科、大潭工業園區聯合服務中心組織架構圖	5-39

表目錄

壹、原計畫內容摘要

表 1-1-1 土地使用計畫面積表	1-5
-------------------------	-----

貳、變更內容對照

表 2-1-1 變更前後土地使用面積彙整表	1-3
表 2-1-2 配合調整相關內容彙整表	1-6

肆、變更可行性規劃

表 4-1-1 變更區位、地點及內容綜理表	1-9
表 4-1-2 變更區位、地點及內容綜理成果表	1-13
表 4-1-3 變更前後土地使用面積彙整表	1-20
表 4-1-4 變更前後土地使用各項細分面積彙整表	1-21
表 4-1-5 變更前後土地使用各項細分面積成果彙整表	1-24
表 4-2-1 基地周遭重要道路彙整表	2-3
表 4-2-2 路段服務水準分析表	2-4
表 4-2-3 路口服務水準分析表	2-5
表 4-2-4 現行用地編定彙整表	2-6
表 4-2-5 基地周邊相關重大建設彙整表	2-12
表 4-3-1 桃園市工商及服務業概況表	3-2
表 4-3-2 桃園市五大產業群	3-2
表 4-3-3 觀音區人口統計表	3-3
表 4-3-4 觀音區歷年人口年齡組成表	3-3
表 4-3-5 引入產業類別彙整表	3-7
表 4-3-6 潛在廠商需求意願調查彙整表	3-8
表 4-4-1 土地使用及法規檢核表	4-1
表 4-4-2 土地使用計畫細項彙整表	4-2
表 4-4-3 公共設施規劃檢討表	4-3
表 4-4-4 公共設施規劃檢算表	4-3
表 4-4-5 變更前後公用設備評估	4-4
表 4-4-6 使用編定及強度彙整表	4-5
表 4-5-1 產業創新條例施行細則第 8 條檢核表	5-1
表 4-5-2 施工期間交通影響分析表	5-5
表 4-5-3 平常日工業區全日、尖峰平均及人旅次發生率	5-6
表 4-5-4 旅次分佈百分比表	5-6
表 4-5-5 運具分配比例表	5-7
表 4-5-6 目標年路段服務水準分析表	5-8
表 4-5-7 目標年路口服務水準分析表（無計畫）	5-10
表 4-5-8 目標年路口服務水準分析表（有計畫）	5-10
表 4-5-9 停車場停車格位數設置表	5-12

表 4-5-10	基地滯洪設施容量設計表	5-15
表 4-5-11	滯洪沉砂池尺寸暨容量設計表	5-15
表 4-5-12	本基地需用電量推估表	5-23
表 4-5-13	基地透水率及綠覆率計算表	5-27
表 4-5-14	分期分區土地使用計畫彙整表	5-30
表 4-5-15	開發進度預定表	5-32
表 4-5-16	開發成本估算表	5-35
表 4-5-17	現金流量分年預測表(單位:萬元)	5-36
表 4-5-18	公共設施面積及權屬表	5-37

壹、原計畫內容摘要

壹、原計畫內容摘要

一、計畫緣起

本桃園科技工業區園區第二期開發計畫案(以下簡稱本案)係由桃園市政府(以下簡稱本府)為配合長期產業發展、延續桃園科技工業園區第一期開發效益、與因應廠商用地需求，依據「產業創新條例」勘選桃園科技工業區第一期開發計畫南側之桃園市觀音區非都市土地報編開發產業園區，以提供桃園地區就業機會與提升桃園暨台灣產業升級發展之競爭力。業經經濟部 103 年 7 月 31 日同意核定產業園區設置與內政部 106 年 11 月 30 日同意開發許可在案暨細部計畫審定。

二、計畫目的

- (一)塑造科技軸帶重心，呼應桃園航空城區域計畫，提供產業發展所需之腹地。
- (二)以生態永續觀點保存地方生態紋理與文化地景，規劃優質園區。
- (三)建立園區之廠商、員工、產業與地區居民之夥伴(partnership)關係。

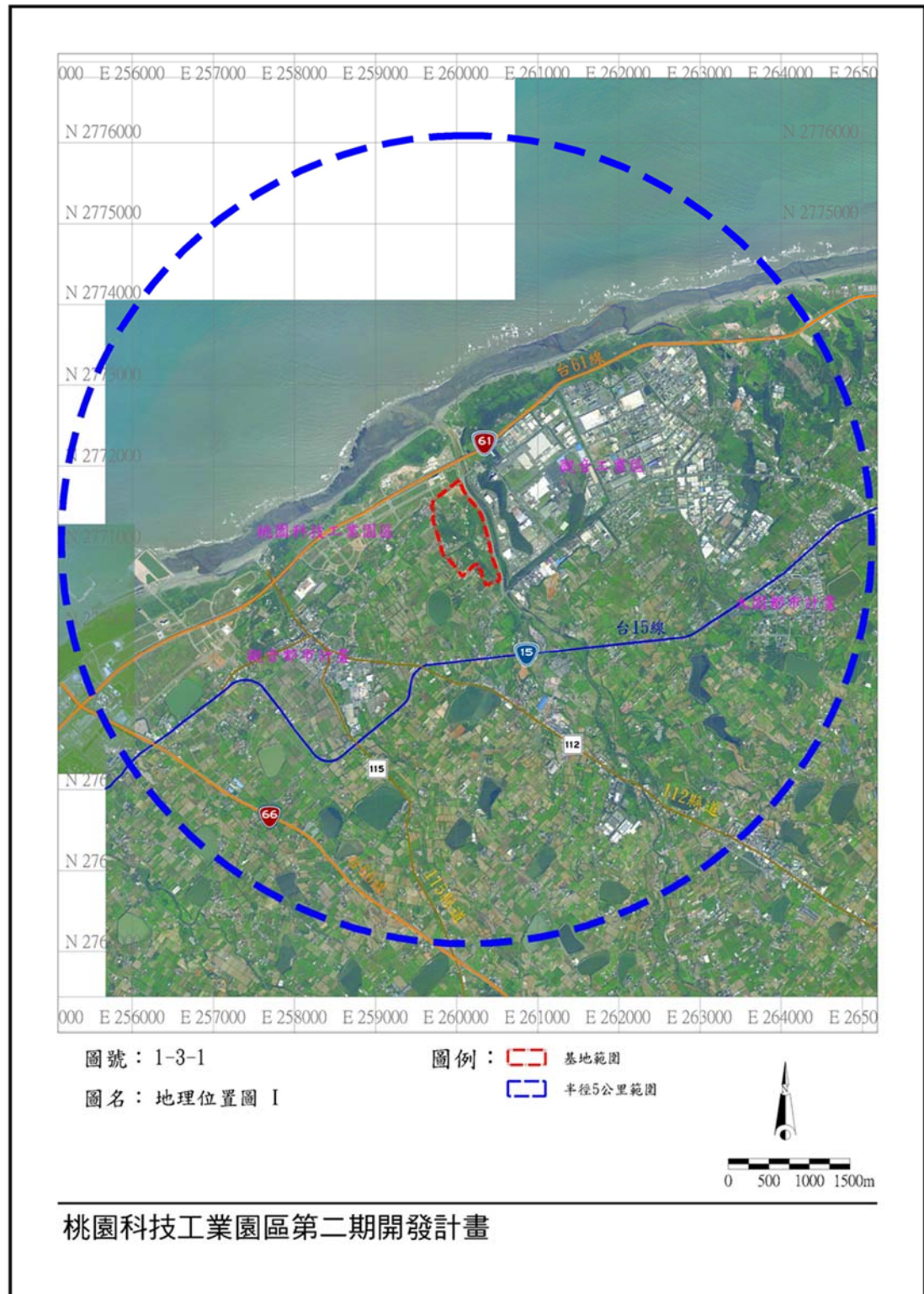
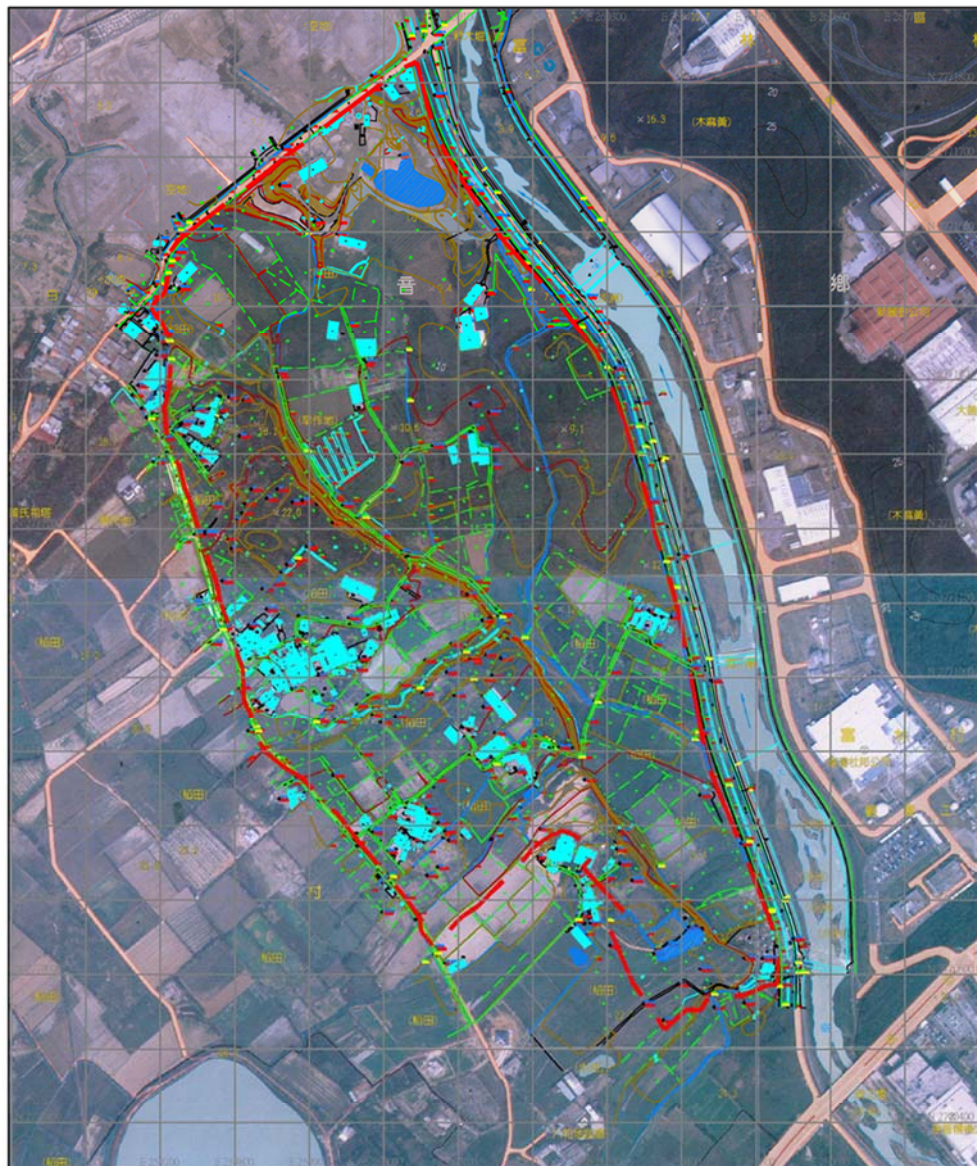


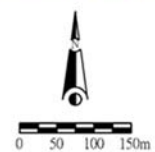
圖 1-1-1 計畫位置示意圖



圖號：1-3-2

圖例：  基地範圍

圖名：地理位置圖 II



桃園科技工業園區第二期開發計畫

圖 1-1-2 計畫範圍示意圖

三、土地使用計畫

本案面積 58.05 公頃，其中可租售土地，包含生產事業用地、管理及商業服務用地之面積為 39.09 公頃，佔全區面積之 67.29%，各類用地劃設詳表 1-1-1，配置詳圖 1-1-3，概述如下：

(一)綠地：劃設面積為 6.35 公頃，佔全區面積之 10.94%。

(二)綠帶：劃設面積為 0.40 公頃，佔全區面積之 0.69%。

(三)公園：劃設面積為 0.38 公頃，佔全區面積之 0.65%。

(四)其他公共設施用地：包含滯洪池、污水處理廠、停車場及道路，劃設面積為 11.83 公頃，佔全區面積之 20.39%。

(五)生產事業用地（即產業用地(一)）：共規劃 9 個坵塊，劃設面積為 38.77 公頃，佔全區總面積之 66.79%。

(六)管理及商業服務用地（即產業用地(二)）：共規劃 1 個坵塊，劃設面積為 0.32 公頃，佔全區面積之 0.55%。

表 1-1-1 土地使用計畫面積表

土地使用分區	使用地編定	面積 (公頃)	比例 (%)	依經濟部「產業 創新條例」及其 子法規定之名稱
生產事業用地	丁種建築用地	38.77	66.79%	產業用地（一）
管理及商業服務用地	特定目的事業用地	0.32	0.55%	產業用地（二）
公共設施用地	污水處理廠用地	1.06	1.83%	公共設施用地
	停車場用地	1.52	2.62%	
	滯洪池用地	1.35	2.33%	
	綠地	6.35	10.94%	
	綠帶	0.40	0.69%	
	道路用地	7.90	13.61%	
	公園	0.38	0.65%	
	小計	18.96	32.66%	
合計		58.05	100.00%	-

註：表內使用面積係為圖面量測，計畫區實際面積應以地籍實地測量分割面積統計為準。



圖 1-1-3 土地使用計畫示意圖

貳、變更內容對照

貳、變更內容對照

一、本次變更緣起

依據內政部 106 年 11 月 30 日台內營字第 1060818261 號函同意本案開發許可函說明二之(五)略以，「有關本案擬於基地範圍內劃設農業用地作為被徵收土地所有權人務農安置之構想，請於確定面積與區位後，另案循變更開發計畫程序將該農業用地劃出本案範圍。」及經本府自 104 年賡續辦理私有土地協議價購取得作業，迄今業取得本案面積九成以上之協議價購同意，惟因部分產業園區土地取得困難，致無法順利開發作園區使用，為加速推動本案開發及兼顧私有地主務農意願，剔除本案西北側、中央及南側部分共計約 4.11 公頃土地，並調整土地使用計畫內容。

復經本府辦理相關變更作業，業由經濟部工業局 109 年 7 月 6 日經授工字第 10920419621 號函同意廢止部份園區、桃園市政府 109 年 7 月 22 日府地用字第 1090183462 號函同意變更開發計畫、行政院環境保護署 109 年 10 月 5 日環署綜字第 1090089005A 號函核定環境影響差異分析報告，爰賡續申辦本次變更可行性規劃報告作業，以利推動後續開發。

二、變更內容說明

依據內政部 106 年 11 月 30 日台內營字第 1060818261 號函同意本案開發許可函說明二之(五)略以，有關本案擬於基地範圍內劃設農業用地作為被徵收土地所有權人務農安置之構想，請於確定面積與區位後，另案循變更開發計畫程序將該農業用地劃出本案範圍。

本案經辦理土地協議價購作業及土地徵收公聽會議，經與土地所有權人協商後，由於部分所有權人欲保留既有農地作為農耕使用並提出務農需求，爰考量土地所有權人相關權益，將該務農需求土地(原地及異地)範圍剔除於基地範圍，並配合調整土地使用計畫及其相關內容，詳表 2-1-1、表 2-1-2、圖 2-1-1、圖 2-1-2。

表 2-1-1 變更前後土地使用面積彙整表

土地使用計畫			使用地編定	變更前(A)		變更後(B)		面積增減 (公頃) (B-A)	依經濟部「產業創新條例」及其子法規定之名稱
				面積 (m ²)	比例 (%)	面積 (m ²)	比例 (%)		
生產事業用地			丁種建築用地	387,672.14	66.79	343,838.09	63.76	-43,834.05	產業用地(一)
管理及商業服務用地			特定目的事業用地	3,197.30	0.55	2,125.40	0.39	-1,071.90	產業用地(二)
小計				390,869.44	67.34	345,963.49	64.15	-44,905.95	-
公共設施用地	污水處理廠用地	特定目的事業用地	10,583.04	1.83	8,943.28	1.67	-1,639.76	公共設施用地	
	停車場用地	交通用地	15,282.94	2.62	12,362.60	2.29	-2,920.34		
	滯洪池用地	水利用地	13,464.62	2.33	15,395.75	2.85	+1,931.13		
	綠地	國土保安用地	63,500.82	10.94	62,310.91	11.53	-1,189.91		
	綠帶	遊憩用地	3,978.04	0.69	-	0.00	-3,978.04		
	道路用地	交通用地	79,002.59	13.61	83,217.72	15.43	+4,215.13		
	公園	遊憩用地	3,833.49	0.65	11,235.37	2.08	+7,401.88		
	小計		189,645.54	32.66	193,465.63	35.85	+3,820.09		
合計				580,514.98	100.00	539,429.12	100.00	-41,085.86	-



圖 2-1-1 原核定土地使用計畫示意圖



圖 2-1-2 本案變更後土地使用計畫示意圖

表 2-1-2 配合調整相關內容彙整表

檢核項目	處理情形												
一、自來水、電信、電力、道路、供水、排水及其他相關公共設施或公用事業主管機關（構）同意配合設置之文件。	1.本案係屬延續原核定之可行性規劃報告，並經經濟部工業局於 108 年 10 月 5 日經授工字第 10820425700 號函認定變更內容不影響原計畫之性質，故本案相關公共設施或公用事業主管機關（構）同意配合設置之文件，詳參、申請書。 2.另本案已由經濟部 109 年 7 月 6 日經授工字第 10920419621 號函同意廢止部份園區；且經桃園市政府 109 年 7 月 22 日府地用字第 1090183462 號函核定變更開發計畫，另經行政院環境保護署 109 年 10 月 5 日環署綜字第 1090089005A 號函核准環境差異分析報告，詳參、申請書。												
二、產業園區所屬區域計畫或都市計畫之相關內容及土地使用計畫圖表。	本案係屬延續原核定可行性規劃報告之規劃內容，其中相關產業園區所屬區域計畫之相關內容及土地使用計畫圖表，詳 P.肆 2-6~肆 2-13。												
三、區域產業分析、擬引進產業類別、潛在廠商需求意願調查及招商計畫	本案係屬延續原核定可行性規劃報告之規劃內容，並經經濟部工業局於 108 年 10 月 5 日經授工字第 10820425700 號函認定變更內容不影響原計畫之性質，惟相關產業分析、擬引進產業類別等內容更新，詳 P.肆 3-1~肆 3-11。。												
四、當地公共設施提供使用分析。	本案係屬延續原核定可行性規劃報告之規劃內容，其中當地公共設施提供使用分析，詳 P.肆 2-9~肆 2-10。												
五、開發方式。	本案係屬延續原核定可行性規劃報告之規劃內容，其中開發方式相關內容，詳 P.肆 5-28。												
六、開發工程規劃。	本案開發工程規劃主要延續原核定之可行性規劃報告，惟部分工程內容因基地範圍調整配合修訂，詳如下表。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>工程規劃</th><th>處理情形</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.整地工程</td><td>本案主要於基地中央下邊坡區域填方，於基地西側高台地區域及東北側滯洪池進行挖方，基地整地挖填方量達挖填平衡，詳 P.肆 5-14 及圖 4-5-3。</td></tr> <tr> <td>2.排水工程</td><td>本案配合基地劃出範圍調整排水及滯洪設施等規劃設計，詳 P.肆 5-14~肆 5-15 及圖 4-5-4、圖 4-5-5。</td></tr> <tr> <td>3.道路工程</td><td rowspan="5">本案係屬延續原核定之可行性規劃報告，並經經濟部工業局於 108 年 10 月 5 日經授工字第 10820425700 號函認定變更內容不影響原計畫之性質，本次無</td></tr> <tr> <td>4.給水工程</td></tr> <tr> <td>5.污水收集整理工程</td></tr> <tr> <td>6.廢棄物處理</td></tr> <tr> <td>7.電力工程</td></tr> </tbody> </table>	工程規劃	處理情形	1.整地工程	本案主要於基地中央下邊坡區域填方，於基地西側高台地區域及東北側滯洪池進行挖方，基地整地挖填方量達挖填平衡，詳 P.肆 5-14 及圖 4-5-3。	2.排水工程	本案配合基地劃出範圍調整排水及滯洪設施等規劃設計，詳 P.肆 5-14~肆 5-15 及圖 4-5-4、圖 4-5-5。	3.道路工程	本案係屬延續原核定之可行性規劃報告，並經經濟部工業局於 108 年 10 月 5 日經授工字第 10820425700 號函認定變更內容不影響原計畫之性質，本次無	4.給水工程	5.污水收集整理工程	6.廢棄物處理	7.電力工程
工程規劃	處理情形												
1.整地工程	本案主要於基地中央下邊坡區域填方，於基地西側高台地區域及東北側滯洪池進行挖方，基地整地挖填方量達挖填平衡，詳 P.肆 5-14 及圖 4-5-3。												
2.排水工程	本案配合基地劃出範圍調整排水及滯洪設施等規劃設計，詳 P.肆 5-14~肆 5-15 及圖 4-5-4、圖 4-5-5。												
3.道路工程	本案係屬延續原核定之可行性規劃報告，並經經濟部工業局於 108 年 10 月 5 日經授工字第 10820425700 號函認定變更內容不影響原計畫之性質，本次無												
4.給水工程													
5.污水收集整理工程													
6.廢棄物處理													
7.電力工程													

檢核項目	處理情形	
	8.電信工程	變更左列內容規劃原則，相關說明內容詳 P.肆 5-19~肆 5-25。
七、開發預定進度。	本案開發預定進度配合相關變更作業調整，相關說明內容詳 P.肆 5-29~肆 5-32。	
八、開發財務計畫及成本分析。	因應本案計畫範圍修正，因此配合修訂開發成本及財務計畫等內容，詳 P.肆 5-33~肆 5-36。	
九、開發後管理維護及組織。	本案係屬延續原核定之可行性規劃報告，並經經濟部工業局於 108 年 10 月 5 日經授工字第 10820425700 號函認定變更內容不影響原計畫之性質，本次無變更左列內容規劃原則，相關說明內容詳 P.肆 5-37~肆 5-39。	
十、依其他相關法規規定之事項。	-	

註：應依實際工程設計及執行情形為準。

資料來源：本案整理。

參、申請書

參、申請書

一、申請人清冊

基本資料	名稱	桃園科技工業園區第二期開發計畫可行性規劃報告(第一次變更)
	坐落土地	桃園市觀音區白沙屯段白沙屯小段 2 地號等 219 筆土地、白沙屯段埔頂小段 15 地號等 23 筆土地及埔頂段 1-1 地號等 2 筆土地。
	面積	539,429.12 平方公尺
開發單位	名稱	桃園市政府
	地址	桃園市桃園區縣府路 1 號
	負責人	鄭文燦

三、相關主管機關與事業機關之同意文件

本次變更因計畫面積、生產事業用地及公共設施用地等面積均小於原核定計畫，故不影響原核定各公用事業申請總量。

類型	單位	同意文件或說明
開發計畫	內政部營建署	核定開發許可：106 年 11 月 30 日台內營字第 1060818261 號函。
	桃園市政府	核定變更開發許可：109 年 7 月 22 日府地用字第 1090183462 號函。
可行性規劃報告	經濟部工業局	核定設置產業園區：103 年 7 月 31 日經工字第 10302612390 號函。 認定變更不影響原計畫性質：108 年 10 月 5 日經授工字第 10820425700 號函。 產業園區申請部分廢止同意：109 年 7 月 6 日經授工字第 10920419621 號函。
	桃園市政府經濟發展局	認定變更不影響原計畫性質：108 年 10 月 8 日桃經發字第 1080046580 號函。
用水計畫書	經濟部水利署北區水資源局	用水計畫書原則同意：100 年 5 月 12 日水北經字第 10050029410 號函。 用水計畫書同意備查：100 年 5 月 30 日水北經字第 10050034231 號函。 用水計畫差異分析原則同意：107 年 9 月 27 日水北經字第 10707050090 號函。
	台灣自來水股份有限公司第二區管理處	核准供應民生用水：99 年 6 月 10 日台水二工字第 09900070060 號函。
電力計畫書	台灣電力股份有限公司桃園營業處	電力計畫書原則同意：99 年 2 月 3 日桃區業營計發字第 9902-003 號函。 電力計畫書原則同意：110 年 1 月 13 日桃園字第 1108004254 號函。
電信計畫書	中華電信北區分公司桃園營運處	電信計畫書原則同意：99 年 2 月 9 日桃規設字第 0990000086 號函。
農地變更使用說明書	行政院農業委員會	農地變更使用說明書同意農地變更：102 年 4 月 22 日農企字第 1020704433 號函。
	原桃園縣政府農業發展局	農地變更使用說明書同意農地變更：101 年 9 月 28 日桃農管字第 1010017920 號函。
	桃園市政府農業局	認定本案變更範圍周界隔離綠帶或緩衝設施符合相關規定：109 年 4 月 13 日桃農管字第 1090011361 號函。
出流管制規劃	桃園市政府水務局	本案依出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法第 31 條規定免辦出流管制規劃，應於開工前完成出流管制計畫書。109 年 4 月 13 日桃水綜字第 1090025600 號函。
環境影響評估	行政院環境保護署	環境影響說明書同意備查：101 年 10 月 17 日環署綜字第 1010087326 號函 環境影響差異分析報告同意備查：109 年 10 月 5 日環署綜字第 1090089005A 號函

(一)用地主管機關

副本

檔 號：
保存年限：

0016

內政部 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段342號(營建署)
聯絡人：王麗玲
聯絡電話：02-87712964
電子郵件：liling@cpami.gov.tw
傳真：02-27772358

403
臺中市西區忠明南路138號6樓之3
受文者：長豐工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國106年11月30日
發文字號：台內營字第1060818261號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明六

主旨：有關貴府申請「桃園科技工業園區第二期開發計畫暨可行性規劃報告(含細部計畫)」案，業依本部區域計畫委員會第399次會議決定補正完竣，依區域計畫法第15條之1規定，本部許可，復請查照。

說明：

- 一、復貴府105年10月24日府地價字第1050255117號函。
- 二、本案許可貴府申請之開發計畫面積為58.0515公頃，變更使用分區為工業區，使用地變更為丁種建築用地、特定目的事業用地、國土保安用地、水利用地、遊憩用地及交通用地，請貴府按核可之計畫辦理使用分區與使用地變更及申請開發，並請注意下列事項：
 - (一)依非都市土地使用管制規則第23條規定，貴府應於期限內辦理下列事項，屆期未辦理者，本許可失其效力：
 - 1、於收受開發許可通知之日起1年內，取得土地使用分區及使用地之異動登記及公共設施用地移轉之文件，並申請整地排水計畫審核。但因故未能於期限內完成

區域計畫法

上揭事項者，得於期限屆滿前敘明理由申請展期；展期期間每次不得超過1年，並以2次為限。

- 2、於收受開發許可通知之日起10年內，取得公共設施用地以外可建築土地使用執照或目的事業主管機關核准營運（業）之文件。但因故未能於期限內取得者，得於期限屆滿前提出展期計畫，申請核准後，於核准展期期限內取得之；展期計畫之期間不得超過5年，並以1次為限。

(二)有關本案基地經貴府文化局比對105年7月普查之「桃園考古遺址普查計畫」，涵蓋疑似遺址「下埔頂遺址」所在區域，未來如於土地開發時發見疑似遺址或具古物價值者，請依文化資產保存法第57條及第77條規定通知所在地直轄市、縣（市）主管機關採取必要維護措施。

(三)請於許可開發後、申請整地排水施工許可證前，完成原有集、排水路廢改道之程序。

(四)請確實依「未來廠房用地將採先租予廠商興建廠房後再出售方式來提供廠商使用，避免閒置」之承諾辦理。

(五)有關本案擬於計畫範圍內劃設農業用地作為被徵收土地所有權人務農安置之構想，請於確定面積與區位後，另案循變更開發計畫程序將該農業用地劃出本計畫範圍。

三、本部102年12月30日台內營字第1020813236號函廢止。

四、依行政程序法第96條規定記載本處分相對人（申請人）基本資料如下：桃園市政府，地址：桃園市桃園區縣府路1號，代表人：鄭文燦。

五、本處分相對人如不服本處分者，得自本處分送達次日起30日內，繕具訴願書逕送本部（以實際收訴願書之日期為準而非投郵日，並應檢附本處分書影本），並由本部函轉行

行政院提起訴願。

六、檢附依本部區域計畫委員會審查決議修正後之「桃園科技工業園區第二期開發計畫暨可行性規劃報告(含細部計畫)」(定稿本)乙份。



正本：桃園市政府

副本：經濟部工業局、桃園市政府地政局、桃園市政府文化局、桃園市觀音區公所、長豐工程顧問股份有限公司、內政部地政司、本部營建署綜合計畫組(含附件)

部長 葉俊榮 出國
政務次長 花敬群 代行

裝

訂

線

正本

發文方式：紙本傳遞

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

33001

桃園市桃園區縣府路1號3樓

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號

承辦人：劉書瑜

電話：03-3322101#5362

傳真：03-3368464

電子信箱：10031634@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國109年7月22日

發文字號：府地用字第1090183462號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明六

主旨：有關「桃園科技工業園區第二期開發計畫(含細部計畫)(第一次變更)」案，業經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109年度第1次會議審議通過，並依會議決議修正計畫書圖完竣，本府許可變更，請查照。

說明：

- 一、依據區域計畫法第15條之1第1項第2款及非都市土地使用分區及使用地變更申請案件委辦直轄市縣(市)政府審查作業要點第2點之1規定、本府109年7月5日府地用字第1090172823號函附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109年度第1次會議決議、109年7月15日府地用字第1090172823號函及桃園市政府地政局109年7月20日桃地價字第1090036764號函辦理。
- 二、查「桃園科技工業園區第二期開發計畫」經內政部106年11月30日台內營字第1060818261號函許可開發在案，依據內政部106年11月30日函文說明2(五)略以：「有關本案擬於計畫範圍內劃設農業用地作為被徵收土地所有權人務農安置之構想，請於確定面積與區位後，另案循變更開發計畫程序將該農業用地劃出本計畫範圍。」，今因產業園區內部分土地所有權人仍有務農需求，致無法順利開發作園區使用，為加速推動本計畫開發及兼顧私有地主務農意

第1頁 共3頁

地政局 109/07/22 16:39



1090185509

有附件

願，剔除本計畫西北側、中央及南側部分共計約4.11公頃土地，並調整土地使用計畫內容等，申請開發計畫變更，依規定由本府受託代為審議許可核定作業。

三、本府許可旨揭開發計畫變更，內容如下，餘未變更部分仍請依內政部106年11月30日台內營字第1060818261號函同意之計畫內容辦理：

(一)西側劃出計畫範圍

- 1、本計畫依土地所有權人原地及異地務農安置意願區位，劃出西側3.3557公頃範圍，併同調整周界緩衝綠帶設施。
- 2、配合計畫範圍修正，於計畫範圍周界依「非都市土地開發審議作業規範」第8編規定，設置20米以上之緩衝綠帶或隔離設施(綠地、道路、停車場用地)，調整道路線型及生產事業用地(廠房用地)街廓。

(二)中央劃出計畫範圍

- 1、本計畫依所有權人原地務農安置意願區位，劃出白沙屯段白沙屯小段56地號土地(面積0.6059公頃)，併同調整周界緩衝綠帶設施及農水路、通行道路。
- 2、配合計畫範圍修正，於計畫範圍周界依「非都市土地開發審議作業規範」第8編規定，設置20米以上之緩衝綠帶或隔離設施(公園、道路、停車場用地)，並為避免影響土地所有權人出入道路、農水路環境，劃設8米出入道路及設置農灌排水系統。

(三)南側劃出計畫範圍

- 1、本計畫依所有權人原地務農安置意願區位，劃出埔頂段64地號土地(面積0.146986公頃)，併同調整周界緩衝綠帶設施。
- 2、配合計畫範圍修正，於計畫範圍周界依「非都市土地開發審議作業規範」第8編規定，設置20米以上之緩衝綠帶或隔離設施(綠地、道路)，並調整道路線型及生產事業用地(廠房用地)街廓。

(四)為延續原核定計畫規劃內容，並維持本計畫土地之合理使用及街廓區塊完整，其他一併修正內容包括調整道路線型、生產事業用地(廠房用地)、管理及商業服務用地、污水處理廠用地、停車場用地、滯洪池用地、停車場用地等。

(五)分期分區計畫，依據實際開發進度期程與符合開發許可時效需求，增訂分期分區計畫。

四、本案開發計畫變更許可後，請依管制規則第26條及第28條規定檢附相關文件申請使用地變更編定。

五、如不服本處分，請依訴願法第14條及58條規定，自行政處分書達到之日次日起30日內，繕具訴願書正、副本及本函影本經由本府向內政部提起訴願。相關表格請至（本府入口網站<http://www.tycg.gov.tw/>）—法務局—表格下載區—訴願審議業務表格下載區下載。

六、檢送依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審查會議決議修正之「桃園科技工業園區第二期開發計畫(含細部計畫)(第一次變更)」(定稿本)5冊。

正本：桃園市政府

副本：內政部營建署(含定稿本1冊)、本府經濟發展局(含定稿本1冊)、本府農業局(含定稿本1冊)、本府水務局(含定稿本1冊)、本府交通局(含定稿本1冊)、本府工務局(含定稿本1冊)、本府環境保護局(含定稿本1冊)、本府都市發展局(含定稿本1冊)、本府消防局(含定稿本1冊)、本府建築管理處(含附件)、長豐工程顧問股份有限公司(規劃公司)、本市觀音區公所、本府地政局地用科(含定稿本1冊)

市長鄭文燦

本案依分層負責規定授權局(處)長、主任委員決行

(二)目的事業主管機關

經濟部同意核定產業園區設置。

檔 號：
保存年限：

經濟部 函



機關地址：10015 臺北市福州街15號
承辦人：鄭奕晴
電話：27541255 分機2512
傳真：23255455
電子信箱：ycjenq2@moeaidb.gov.tw

330

桃園縣桃園市縣府路1號

受文者：桃園縣政府
發文日期：中華民國103年07月31日
發文字號：經工字第10302612390號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：有關 貴府依產業創新條例申請「桃園科技工業園區第二期區」(面積約58.0515公頃，以地政單位實測面積為準)設置一案，本部同意核定，復請 查照。

說明：

- 一、依據本部103年7月4日召開旨揭園區可行性規劃報告核定設置前相關事宜確定會議決議(業於同年月11日經授工字第10320416120號發函諒達)辦理，並復 貴府103年5月8日府地價字第1030104369號函。
- 二、本園區引進產業類別建議增加「智慧自動化產業」，以符本部產業發展策略；並請於後續辦理土地預登記時，向需地廠商收取土地售價10%作為保證金，且登記面積須超過所規劃產業用地70%以上始得進行開發作業，以避免造成土地閒置及未來產業園區申請設置之排擠效應。
- 三、檢送本產業園區核定範圍圖(園區範圍以蓋有戳記之紅線為準)及土地清冊各4份(如附件)，請依產業創新條例第33條第2項規定辦理後續公告相關事宜。

正本：桃園縣政府

副本：經濟部工業局、經濟部工業局產業園區開發及管理推動辦公室(技佳)

部長 張家祝

第1頁 共1頁



經濟部工業局認定變更內容尚符相關法規規定，不影響
原計畫性質。

檔 號：
保存年限：

經濟部 函

地址：106臺北市信義路三段41-3號
聯絡人：曾美婷
聯絡電話：02-2754-1255 分機2563
電子郵件：mttseng@moeaidb.gov.tw
傳真：02-2325-5455

受文者：桃園市政府

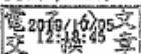
發文日期：中華民國108年10月5日
發文字號：經授工字第10820425700號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴府檢送「桃園科技工業園區第二期開發計畫(含細
部計畫)」變更差異說明1份，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴府108年9月23日府經發字第1080240331號函辦理。
- 二、有關本案變更係因貴府辦理私有土地取得困難，致無法順利開發作園區使用，為加速園區開發及兼顧私有地主務農意願，爰計畫剔除4.11公頃之計畫範圍，並調整土地使用配置，調整後仍維持工業區性質及引進產業類別，經查土地使用計畫書，其規劃生產事業用地、管理及商業服務用地，與污水處理廠、停車場、滯洪池、綠地、道路、公園等公共設施用地，皆維持原土地使用管制規定內容，尚符合「產業創新條例」第39條、「工業園區各種用地用途及使用規範辦法」第3至6條及符合原「促進產業升級條例」第29條之規定，故本變更內容不影響原計畫之性質。

正本：桃園市政府

副本：

A080700_產業發展科 08/10/05



1080252619 無附件

桃園市政府經濟發展局認定變更內容尚符相關法規規定，不影響原計畫性質。

檔 號：
保存年限：

桃園市政府經濟發展局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號2樓
承辦人：陳進忠
電話：3322101-5271
電子信箱：10025903@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府地政局

發文日期：中華民國108年10月8日
發文字號：桃經發字第1080046580號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (1080046580_Attach01.PDF)

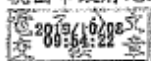
主旨：函轉經濟部108年10月5日經授工字第10820425700號函，
有關「桃園科技工業園區第二期開發計畫(含細部計畫)」
變更差異說明1案，如說明，請查照。

說明：

- 一、依據經濟部108年10月5日經授工字第10820425700號函辦理
暨復貴局108年9月19日桃地價字第108047188號函。
- 二、本案經經濟部函示，經查土地使用計畫書，其規劃生產事業用地、管理及商業服務用地，與污水處理廠、停車場、滯洪池、綠地、道路、公園等公共設施用地，皆維持原土地使用管制規定內容，尚符合「產業創新條例」第39條、「工業園區各種用地用途及使用規範辦法」第3至6條及符合原「促進產業升級條例」第29條之規定，故本變更內容不影響原計畫之性質。

正本：桃園市政府地政局

副本：



地價科 108/10/08 10:53



181080050719 有附件

經濟部同意部分廢止。

權 號：
保存年限：

經濟部 函

地址：106臺北市信義路三段41-3號
聯絡人：組員 劉宇軒
聯絡電話：02-27541255 分機2773
電子郵件：ysliu@moeaidb.gov.tw
傳真：02-27043762

受文者：桃園市政府地政局

發文日期：中華民國109年7月6日
發文字號：經授工字第10920419621號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二

主旨：有關貴局所送桃園科技工業園區第二期開發計畫（申請部分廢止）說明書一案，本部同意廢止，請查照。

說明：

- 一、依據貴局109年6月10日桃經發字第1090026281號函續辦。
- 二、查本部工業局109年4月15日召開「桃園科技工業園區第二期開發計畫（申請部分廢止）廢止編定審查小組」紀錄（詳附件）結論二：「本案原則通過，請桃園市政府依據審查委員及與會單位之意見補正報告書後函送本局，俾利後續申請廢止編定流程」。
- 三、案准貴局以109年6月10日桃經發字第1090026281號函依相關意見補正到部，本案「桃園科技工業園區第二期」部分用地廢止編定，本部同意廢止，請貴局依產業創新條例第55條規定，辦理後續所涉廢止編定相關作業。至尚未廢止園區部分，請依產業創新條例第33條規定，提送可行性規劃報告及相關書件，並經本部核准後，由貴府主管機關辦理後續公告廢止事宜。

地價科 109/07/06 13:18



第 1 頁，共 2 頁



正本：桃園市政府經濟發展局

副本：桃園市政府地政局



裝

釘

線



(三)自來水

經濟部水利署北區水資源局原則同意。

副本	檔 號： 保存年限：
經濟部水利署北區水資源局 函	
機關地址：桃園縣龍潭鄉佳安村佳安路2號 聯絡人：許秀真 03-4712001 #632	
106 台北市大安區光復南路556號5樓之2 受文者：開群實業有限公司	
發文日期：中華民國100年5月12日 發文字號：水北經字第10050029410號 速別：普通件 密等及解密條件或保密期限：普通 附件：	
主旨：所送「桃園科技工業園區第二期開發計畫」用水計畫書（100年5月修訂本），原則同意，另請依說明事項辦理，復請查照。	
說明：	
一、復 貴府100年5月6日府地價字第1000175373號函。	
二、關於供水來源方面，本計畫終期（108年）平均日用水量為2,837立方公尺，其中自來水日用水量為1,143立方公尺及移用農業加強灌溉節餘水日用水量為1,700立方公尺，業分別經台灣自來水股份有限公司第二區管理處99年6月10日台水二工字第09900070060號函及臺灣省桃園農田水利會99年10月15日桃農水管字第0990010358號函原則同意供水在案。	
三、本計畫所提節水計畫、乾旱缺水緊急應變等方案，請確實執行，亦請將歷次審查意見及辦理情形對照表、本案相關公文、供水同意文件及本函等相關文件收錄於計畫書附錄內並裝訂成冊，再將定稿本（請雙面影印，每冊並含錄製於光碟之電子格式word檔）10本送本局備查。	
四、另依「用水計畫書審查作業要點」第六點規定，經核定之用水計畫，其開發或管理單位應每年提報實際用水量至受理機關（水利署）。受理機關得依核准之用水計畫書查核開發單位之用水情形，若有與原核定計畫用水量或節約用水承諾等事項不符者，其開發或管理單位應提出用水計畫差異分析之審查結果，廢止、	
第1頁 共2頁	

撤銷或變更其用水計畫。

正本：桃園縣政府

副本：台灣自來水股份有限公司第二區管理處、臺灣省桃園農田水利會、經濟部水利署、開群實業有限公司

局長 賴伯勳

袁

訂



經濟部水利署北區水資源局同意備查。

副本

檔 號：
保存年限：

經濟部水利署北區水資源局 函

機關地址：桃園縣龍潭鄉佳安村佳安路2號
聯 絡 人：許秀真 03-4712001 #632

106

台北市大安區光復南路556號5樓之2

受文者：開群實業有限公司

發文日期：中華民國100年5月30日

發文字號：水北經字第10050034231號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：所送「桃園科技工業園區第二期開發計畫」用水計畫
書定稿本及電子檔光碟，備查，復請 查照。

說明：復 貴府100年5月24日府地價字第1000200254號函。

正本：桃園縣政府

副本：開群實業有限公司

局長 賴伯勳

經濟部水利署用水計畫差異分析原則同意。

檔 號：
保存年限：

經濟部水利署北區水資源局 函

地址：32547桃園市龍潭區佳安里佳安路2號
聯絡人：陳岱鳴
聯絡電話：03-4712001 #638
電子信箱：wwjd4451@wanb.gov.tw
傳 真： 03-4713780



受文者：桃園市政府地政局

發文日期：中華民國107年9月27日
發文字號：水北經字第10707050090號
遠別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：所送「桃園科技工業園區第二期開發計畫」及「沙崙產業
園區整體開發計畫案」差異分析報告，原則同意，請查照

說明：

- 一、復貴局107年9月11日桃地價字第1070047977號函。
- 二、「桃園科技工業園區第二期開發計畫」用水計畫前經本局
100年5月12日水北經字第10050029410號函審查核定在案
，原計畫用水時程為108年(終期)每日2,837立方公尺。
- 三、依所提「桃園科技工業園區第二期開發計畫用水計畫差異
分析」，因用地取得協議價購不如預期，預估開發時程延
後至109年初開始進行整地及公共設施等開發工作，其餘
項目包括開發面積、產業類別及用水來源均不變，用水期
程及計畫用水量調整為114年(終期)每日2,837立方公尺。
- 四、另「沙崙產業園區整體開發計畫案」用水計畫前經本局10
1年2月22日水北經字第10150009711號函審查核定在案，
原計畫用水時程為103年(終期)每日600立方公尺。
- 五、依所提「沙崙產業園區整體開發計畫案用水計畫差異分析



第1頁，共2頁

A110200_地價107/09/27 14:35
181070050883 無回件





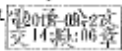
裝

」，因辦理開發許可、環境影響差異分析、產業園區公告及土地取得等作業，未能於原用水計畫核定時程進行開發及用水，故提出用水計畫時程調整，其餘項目包括開發面積、產業類別及用水來源均不變，用水期程及計畫用水量調整為110年(終期)每日600立方公尺。

六、依據用水計畫審核管理辦法第14條第3項規定，開發單位應依第1項審核結果依限修正用水計畫，送中央主管機關備查。故請貴局於107年10月5日前依旨揭用水計畫差異分析提出修正用水計畫各乙式5份(含光碟電子檔1份)，送本局函轉經濟部備查。

正本：桃園市政府地政局

副本：經濟部水利署



訂

線



台灣自來水股份有限公司第二區管理處核准民生用水供應。

18'4 71101

類 號：
保存期限：

台灣自來水股份有限公司第二區管理處 函

機關地址：32453桃園縣平鎮市水廠路一五
0號

承辦人：李蕊理

電話：(03)4643131轉301

傳真：(03)4982875

電子信箱：lily01@mail.water.gov.tw

受文者：桃園縣政府

發文日期：中華民國99年6月10日

發文字號：台水二工字第09900070060號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

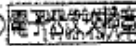
附件：

主旨：貴府為「桃園科技工業園區第二期開發計畫」申請終期平均日用水量2,830CMD案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴府99年5月26日府地價字第0990201349號函。
- 二、旨揭用水量2,830CMD係為工業用水1,570CMD與民生用水1,260CMD合計，茲考量桃園地區至民國110年用水量已趨飽和，本案民生用水1,260CMD勉能供應，惟工業用水1,570CMD請另覓其他水源替代。
- 三、本區日後將有兩種水源，區內之供水管線需以分流方式辦理；並請承諾區內設置3倍以上蓄水設施，以維供水穩定；區內外之供水設施所需費用，由貴府全額負擔。

正本：桃園縣政府

副本：本區大園服務、本處操作課、工務課(李) 

擬如函稿

科員高曜堂

第 1 頁 共 1 頁



09900070060

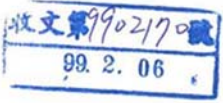
10/01/01

10 0227062131

24-JUN-2010 15:28 FROM

(四)電力

99 年 2 月 3 日本基地申請經常用電總量為 35,000 瓩，台灣電力股份有限公司桃園區營業處同意以 3 相 3 線 22.8KV 供電。

裝 訂 線	檔 號： 保存年限：	
	台灣電力股份有限公司桃園區營業處 函	
	機關地址：330 桃園市復興路 352 號 聯 絡 人：蔡瓊慧 聯絡電話：03-3392121 分機 241 傳 真：03-3375359 電子信箱：u402608@taipower.com.tw	
	受文者：中泐工程顧問股份有限公司	
	發文日期：中華民國 99 年 2 月 3 日 發文字號：桃區業營計發字第 9902-003 號 速別： 密等及解密條件或保密期限： 附件：	
	主旨：有關 貴公司申請新增設用電計畫案，復如說明，請 查照。	
	說明：	
	一、依 貴公司 99 年 1 月 29 日 99 泐工字第 9901631 號函辦理(本處新增設用電及躉售電力計畫書編號：99019)。	
	二、貴公司在桃園縣觀音鄉白玉村與廣興村(台 61 線西濱快速道路以東、大堀溪以南)計畫分 3 期新增設用電，第 1 期 102 年 12 月新設經常用電 1,750 瓩，第 2 期 103 年 12 月增設經常用電 12,250 瓩，第 3 期 104 年 12 月增設經常用電 21,000 瓩，增設後合計契約容量為經常用電 35,000 瓩。經檢討結果，同意以 3 相 3 線 22.8KV 供電，請逕向本處辦理用電申請手續。	
	三、前述供電方式及核供容量自發文日起 2 年內有效，倘逾期未提出正式用電申請或有效期間內遇有關規定修改時，應重新檢討，另行決定。	
正本：中泐工程顧問股份有限公司 副本：		
第 1 頁(共 1 頁)		

110年1月13日本基地申請經常用電總量為27,490瓩，
台灣電力股份有限公司桃園區營業處同意供電。

正 本

檔 號：

保存年限：

台灣電力股份有限公司桃園區營業處 函

330
桃園市桃園區縣府路1號

地址：33066桃園市桃園區復興路352號
聯絡人：張依鈞
傳真：03-3375359
電子信箱：u457174@taipower.com.tw
連絡電話：03-3392121#244

受文者：桃園市政府地政局

發文日期：中華民國110年1月13日

發文字號：桃園字第1108004254號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴局「桃園科技工業園區第二期開發計畫」用電需求之
供電檢討如說明，請查照。

說明：

- 一、依貴局109年12月30日桃地價字第1090065878號函及新增設用電及躉售電力計畫書(編號：10003)辦理。
- 二、貴局在桃園市觀音區白沙屯段白沙屯小段2地號等219筆土地、白沙屯段埔頂小段15地號等23筆土地及埔頂段1-1地號等2筆土地，計畫分3期新增設用電，第1期112年12月31日新設經常用電1,375瓩，第2期113年12月31日增設經常用電9,621瓩，第3期114年12月31日增設經常用電16,494瓩，新增設後經常用電契約容量為27,490瓩。經檢討結果，第1、2期新增設用電同意暫由塘尾變電所供電，第3期後擬一併改由區內之富林變電所興建完成後供電。
- 三、前述供電方式及核供容量自發文日起2年內有效，倘逾期末提出正式用電申請或有效期間內遇有關規定修改時，應重新檢討，另行決定。

正本：桃園市政府地政局

副本：



處 長 楊 顯 輝



第1頁 共1頁

(五)電信

中華電信公司北區分公司桃園營運處同意提供相關電信服務事宜。

裝 訂 線	檔 號： 保存年限：
	中華電信公司北區分公司桃園營運處 函
	地址：32041 中壢市中山路152號 徐火能 03-4563922#516 zz304524@cht.com.tw
	受文者：中決工程顧問股份有限公司
	發文日期：中華民國99年2月9日 發文字號：桃規設字第0990000086號 速別：速件 密等及解密條件或保密期限：普通 附件：
	主旨：有關貴公司受託辦理「桃園科技工業園區第二期開發計畫」 函請本處同意提供相關電信服務事宜，復如說明，敬請查照。
	說明：
	一、復 貴公司99年01月29日（99）決工字第9901632號函。
	二、本處同意貴公司所提此開發計畫之電信工程規劃，若貴公司依據此電信工程規劃辦理，本處同意配合開發時程提供電信服務，唯此開發區電信管線之土木工程費用之分攤，請依據平均地權條例施行細則（民國95年10月25日修正）第82-1條第四款由參加重劃土地所有權人負擔三分之一，管線事業機關（構）負擔三分之二之規定辦理。
	三、有關本案開發期間所需電信設施諮詢服務，請逕洽本處規劃設計科徐助工火能先生，電話（03）4563922分機516。
正本：中決工程顧問股份有限公司(10053台北市忠孝東路二段94號5樓) 副本：亞朔開發股份有限公司	
收文第9902270號 99. 2. 09	
第1頁，共1頁	

(六)同意農業用地變更使用

行政院農業委員會同意變更。

APR. 25. 2013 11:19	#3753 P.001 / 001
抄 本	檔 號： 保存年限：
行政院農業委員會 函	
地址：100臺北市南海路 37 號 承辦人：林永慶 電話：(02)2312-5880 傳真：(02)2314-6407	
受文者：如正副本行文單位	
發文日期：中華民國102年04月22日 發文字號：農企字第1020704433號 類別：最速件 密等及解密條件或保密期限：普通 附件：	
主旨：貴部函送「桃園科技工業園區第二期開發計畫暨可行性規劃報告(含細部計畫)農地變更使用說明書」一案，復請 查照。	
說明：	
一、復 貴部102年2月1日經授工字第10220403370號函。	
二、考量 貴部前揭號函已說明本案可行性規劃尚符合產業創新條例相關規定，並予以備查；另經桃園縣政府農業單位審查同意本案農地變更。本案農地變更使用說明書所提使用農地之必要性(桃園縣尚可利用之產業用地至多可提供1.42公頃等)、合理性(有意願進駐廠商用地需求面積達30至40公頃，本案規劃產業用地面積為38.77公頃等)及無可替代性(基地位於濱海地區、土地貧瘠，並毗鄰兩處既有工業區等)等理由尚符實際，故涉及農業用地變更事宜，本會原則同意。惟建請申請單位(桃園縣政府)針對下列事項補充說明，併納入內政部區域計畫委員會審議考量：	
(一)請補充說明本案開發作為高科技產業發展，其功能定位與桃園航空城相關計畫允許設置產業類型之競合關係。	
(二)本案基地毗鄰既有稻米生產區，未來倘開發後，不得污染周邊農業生產環境及影響農業經營。	
第1頁 共2頁	
PAGE 01/02	06/04/2013 14:48 033365792

APR.25.2013 11:20 #3754 P.001 /001

(三)應確實尊重當地農民意願，妥善處理相關意見，以保障農民權益。

正本：經濟部
副本：內政部、本會企劃處

第2頁 共2頁

06/04/2013 14:48 033365792 PAGE 02/02

原桃園縣政府農業發展局同意農地變更

檔 號：
保存年限：

桃園縣政府農業發展局 函

地址：33001桃園縣桃園市縣府路1號
承辦人：張凱晏
電話：03-3322101#5485
電子信箱：154008@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園縣政府地政局

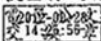
發文日期：中華民國101年9月28日
發文字號：桃農管字第1010017920號
送別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關桃園科技工業園區第2期開發計畫暨可行性規劃報告
農地變更使用說明書一案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、貴局101年9月25日桃地價字第1010030150號函。
- 二、本案依檢附農地變更使用說明書所載，本計畫區鄰近之農業用地，已分別規劃30公尺及30公尺以上之隔離綠帶或設施，本計畫之廢污水未使用農業灌溉排水系統，係由污水下水系統收集處理，另水利單位表示本計畫區下游無灌溉飲水設施，同意廢水事宜等，本局同意本案農地變更；請於核准開發及變更前後，不得影響鄰近農業生產環境及農路通行。

正本：桃園縣政府地政局

副本：



第1頁，共1頁

PAGE 01/01

18/01/2012 09:07 033365792

桃園市政府農業局認定本案變更範圍周界隔離綠帶或
緩衝設施符合相關規定

檔 號：
保存年限：

桃園市政府農業局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號4樓
承辦人：沙學均
電話：(03)332-2101#5483~5485
傳真：(03)339-2038
電子信箱：087072@mail.tycg.gov.tw



受文者：桃園市政府地政局

發文日期：中華民國109年4月13日
發文字號：桃農管字第1090011361號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為本局辦理「桃園科技工業園區第二期開發計畫(第一次
變更)」一案，因相關變更事項涉及農地變更事宜一案，
復請查照。

說明：

- 一、復貴局109年4月10日桃地價字第1090017223號函。
- 二、查旨案涉農業用地變更使用一節，前經行政院農業委員會
102年4月22日農企字第1020704433號函原則同意及本局101
年9月28日桃農管字第1010017920號函同意變更在案，先予
敘明。
- 三、次查案附說明文件，係因部分所有權人提出務農需求，爰
將部分農業用地範圍剔除於計畫範圍，並配合調整土地使
用計畫；上開號函附內政部營建署109年3月23日營署綜字
第1090018198號函說明三：「惟本次變更案二涉及調整周
界緩衝綠帶及農水路，其調整結果是否符合農業發展條例
相關規定」，經檢視仍規劃與毗鄰農業用地相緊臨處設置
寬度至少20公尺之隔離綠帶或設施(滯洪池、道路等)，且



地價科 109/04/13 14:24





隔離綠帶或設施之面積不少於申請事業面積之30%，尚符規定；另依來函所附說明文件：「本次變更計畫於剔除範圍周邊規劃設置農水路系統，以維持剔除區及區外農水路連貫為原則」，爰應不影響農水路之通行。

正本：桃園市政府地政局

副本：



(七)出流管制規劃

本案免辦出流管制規劃，應於開工前完成出流管制計畫書作業。

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府水務局 函

33001

桃園市桃園區縣府路1號3樓

地址：33001桃園市桃園區成功路一段32號7樓

承辦人：林震也

電話：03-3033688轉3631

電子信箱：10013331@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府地政局

發文日期：中華民國109年4月13日

發文字號：桃水綜字第1090025600號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三

主旨：有關「桃園科技工業園區第二期開發計畫(第一次變更)」一案，因本案基地涉及淹水潛勢範圍，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴局109年4月13日桃地價字第1090017467號函及出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法（以下稱本辦法）辦理。
- 二、因旨案面積已逾2公頃，請依本辦法於開工前完成出流管制計畫書核定。
- 三、另有關基地涉及淹水潛勢範圍，該部份已納入出流管制計畫審查內容（如附件），相關調查、防範及補救措施，請一併於出流管制計畫書中進行說明。

正本：桃園市政府地政局

副本：

局長劉振宇

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任決行

第1頁 共1頁

地價科 109/04/14 10:43



181090017834 有附件



(八)環境影響評估

行政院環境保護署同意備查環境影響說明書。

檔 號：
保存年限：

行政院環境保護署 函

地址：10042 台北市中正區中華路1段83號
聯絡人：陳彥男
電話：(02)23117722#2744
傳真：(02)23754262
電子郵件：ynchen@epa.gov.tw

受文者：桃園縣政府

發文日期：中華民國101年10月17日
發文字號：環署綜字第1010087326號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：所送「桃園科技工業園區第二期開發計畫環境影響說明書」定稿本，已予備查，請 查照。

說明：依據 貴府101年8月31日府地價字第1010217852號函暨101年9月24日府地價字第1010239189號函辦理。

正本：桃園縣政府

副本：

署長 沈世宏

A110200_地價政文:101/10/17



行政院環境保護署同意備查環境影響差異分析報告。



行政院環境保護署 函

地址：10042 臺北市中正區中華路1段83號
聯絡人：高維庭
電話：(02)2311-7722#2744
電子郵件：wtshang@epa.gov.tw

33001

桃園市桃園區縣府路1號

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國109年10月5日

發文字號：環署綜字第1090089005A號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送「桃園科技工業園區第二期開發計畫環境影響差異分析報告」定稿本（含電子檔）1份，請依說明辦理，請查照。

說明：

- 一、依據桃園市政府109年9月15日府地價字第1090236621號函辦理。
- 二、請桃園市政府依本定稿內容核發許可，相關許可核發結果如有涉及本案環境影響評估書件所載內容之變更，應請開發單位依環境影響評估法規定辦理變更後，其變更內容始得實施。
- 三、請經濟部、本署環境督察總隊依環境影響評估法規定，將本定稿內容納入追蹤、監督作業。

正本：經濟部、桃園市政府、本署環境督察總隊(含附件2冊)

副本：桃園市政府環境保護局(含附件)

署長張子敬

本案依照分層負責規定
授權主任秘書決行

地政局 109/10/07 10:01



1090256318 有附件

第1頁，共1頁
行政院環境保護署公文用紙

肆、變更可行性規劃

第一章、開發內容及變更緣由

一、變更緣起及目的

桃園科技工業區園區第二期開發計畫案(以下簡稱本案)係由桃園市政府(以下簡稱本府)為配合長期產業發展、延續桃園科技工業園區第一期開發效益、與因應廠商用地需求，依據「產業創新條例」勘選桃園科技工業區第一期開發計畫南側之桃園市觀音區非都市土地報編開發產業園區，以提供桃園地區就業機會與提升桃園暨台灣產業升級發展之競爭力。業經經濟部 103 年 7 月 31 日同意核定產業園區設置與內政部 106 年 11 月 30 日同意開發許可在案暨細部計畫審定。

依據內政部 106 年 11 月 30 日台內營字第 1060818261 號函同意本案開發許可函說明二之(五)略以，「有關本案擬於基地範圍內劃設農業用地作為被徵收土地所有權人務農安置之構想，請於確定面積與區位後，另案循變更開發計畫程序將該農業用地劃出本案範圍。」及經本府自 104 年賡續辦理私有土地協議價購取得作業，迄今業取得本案面積九成以上之協議價購同意，惟因部分產業園區土地取得困難，致無法順利開發作園區使用，為加速推動本案開發及兼顧私有地主務農意願，剔除本案西北側、中央及南側部分共計約 4.11 公頃土地，並調整土地使用計畫內容。

復經本府辦理相關變更作業，業由經濟部工業局 109 年 7 月 6 日經授工字第 10920419621 號函同意廢止部份園區、桃園市政府 109 年 7 月 22 日府地用字第 1090183462 號函同意變更開發計畫、行政院環境保護署 109 年 10 月 5 日環署綜字第 1090089005A 號函核定環境影響差異分析報告，爰賡續申辦本次變更可行性規劃報告作業，以利推動後續開發。

二、變更法令依據

依「產業創新條例」第 33 條規定辦理。

該條文規定略以，「中央主管機關、直轄市、縣（市）主管機關、公民營事業或興辦產業人得依產業園區設置方針，勘選面積達一定規模之土地，擬具可行性規劃報告，並依都市計畫法或區域計畫法、環境影響評估法及其他相關法規提具書件，經各該法規主管機關核准後，由中央主管機關核定產業園區之設置。…」

三、變更位置與範圍

變更位置位於桃園市觀音區白玉里與廣興里，原核定開發許可面積為 58.05 公頃，本次變更計畫剔除部分土地約 4.11 公頃並配合調整土地使用配置，變更後基地面積為 53.94 公頃，變更位置區位圖詳圖 4-1-1，變更範圍圖詳圖 4-1-2。

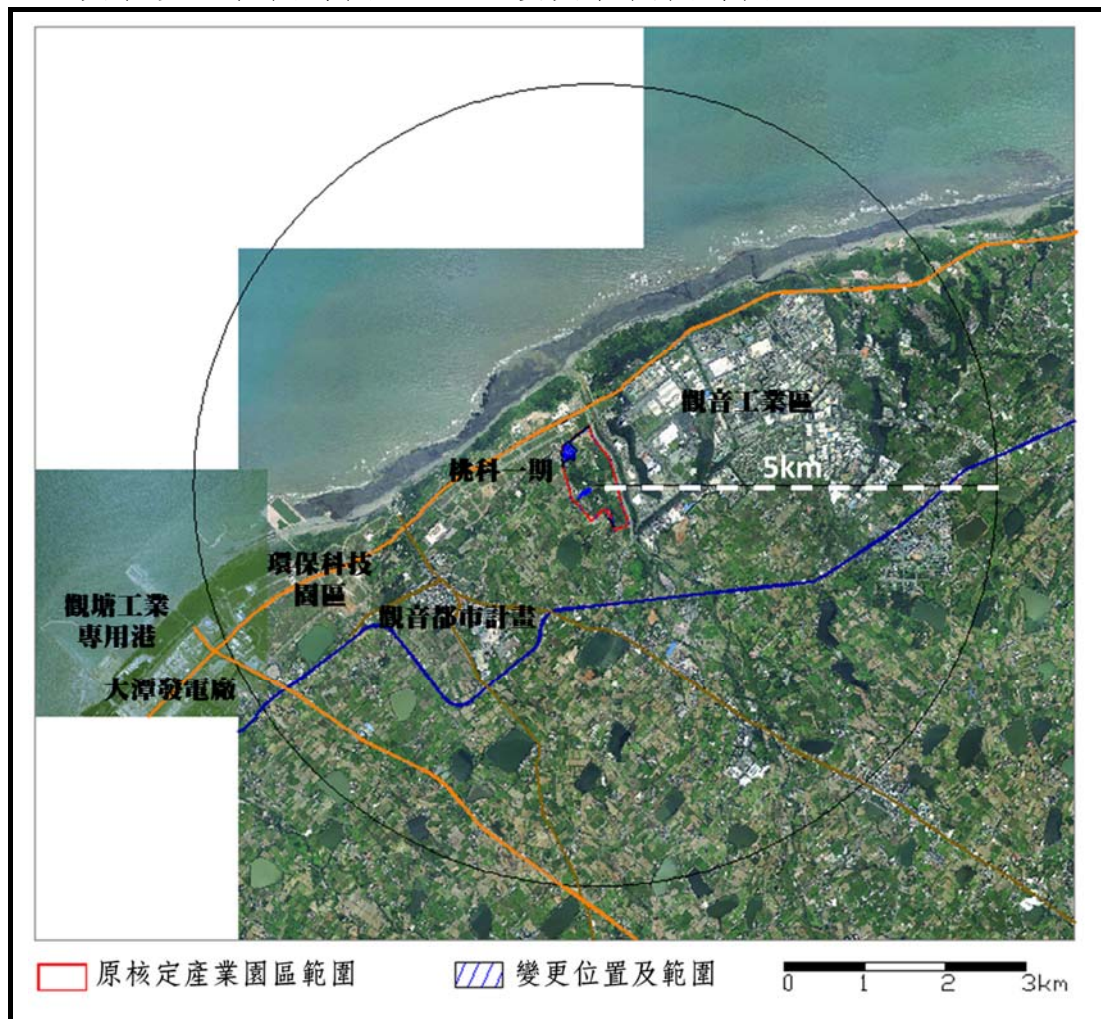
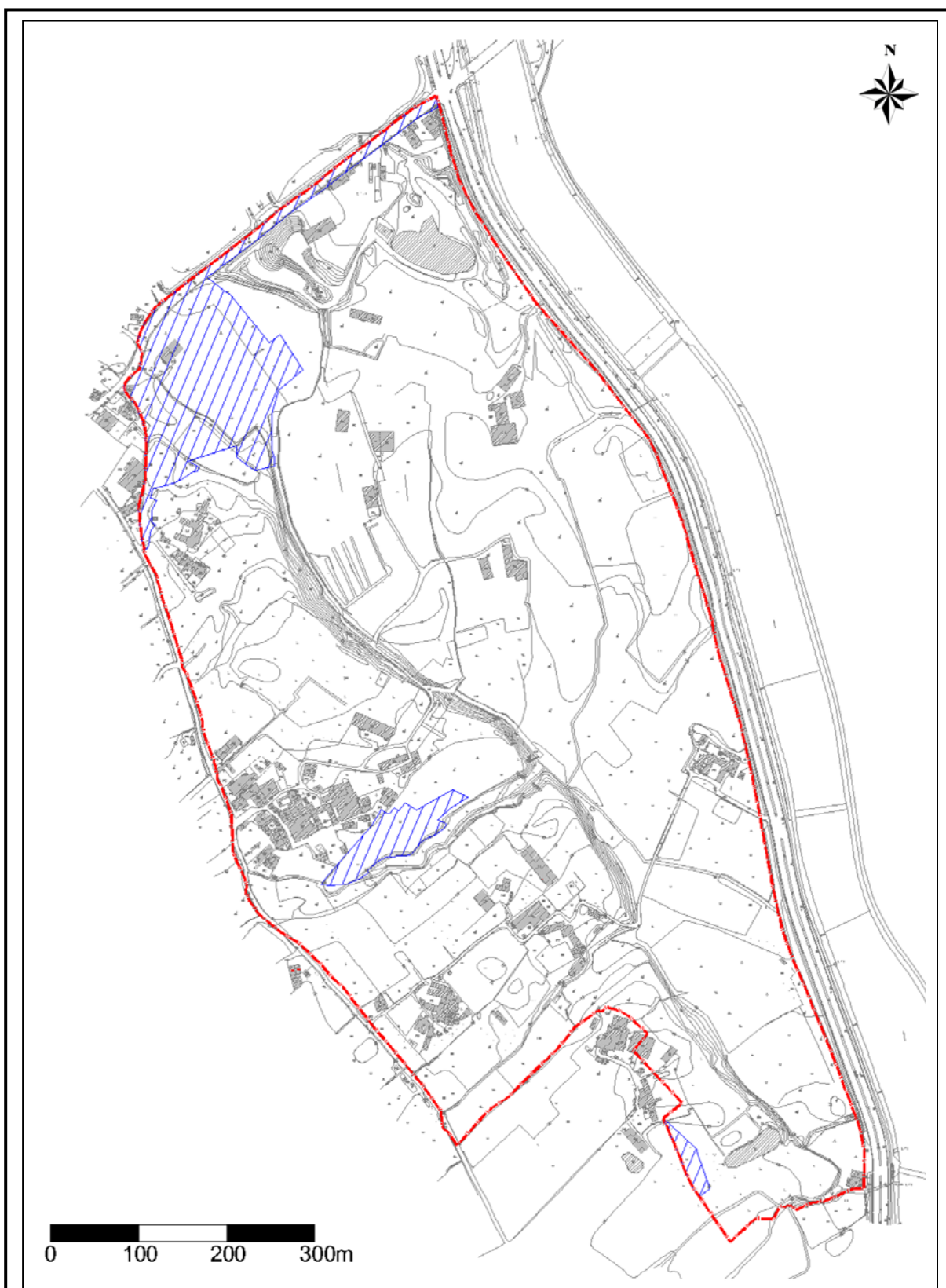


圖 4-1-1 變更位置區位圖



圖號：4-1-2 圖名：變更範圍圖 圖例：

- 原核定產業園區範圍
- 變更位置及範圍

四、變更理由及內容

(一)變更理由

依據內政部 106 年 11 月 30 日台內營字第 1060818261 號函同意本案開發許可函說明二之(五)略以，有關本案擬於基地範圍內劃設農業用地作為被徵收土地所有權人務農安置之構想，請於確定面積與區位後，另案循變更開發計畫程序將該農業用地劃出本案範圍。

本案經辦理土地協議價購作業及土地徵收公聽會議，經與土地所有權人協商後，由於部分所有權人欲保留既有農地作為農耕使用並提出務農需求，爰考量土地所有權人相關權益，將該務農需求土地(原地及異地)範圍剔除於基地範圍，並配合調整土地使用計畫。

(二)土地使用計畫配合變更內容

本次變更內容包括劃出基地範圍(一般農業區)計 41,085.86m²，並配合變更後之基地範圍調整土地使用配置，以維持園區土地之合理使用及街廓區塊完整。變更區位示意圖詳圖 4-1-2 至圖 4-1-6，變更區位、地點及內容綜理表詳表 4-1-1 及 4-1-2，變更前後土地使用對照表詳表 4-1-3，變更前後土地使用各項細分面積及成果彙整詳表 4-1-4 及表 4-1-5。

本案變更後之公共設施比例由 32.66%增加至 35.85%，符合面積比例需大於全區面積 20%之規定；另變更後綠地比例為 11.53%，亦符合綠地面積需佔工業區面積 10%之規定。而生產事業用地(廠房用地)面積比例由 66.79%減少為 63.76%，仍符合不得低於全區土地總面積 60%之規定。

茲就下列各項變更案之變更內容及位置等相關說明如下：

1.變更案一:西側劃出基地範圍

(1)劃出範圍

本案依土地所有權人原地及異地務農安置意願區位，劃出西側 33,557.00 m² 範圍，併同調整周界緩衝綠帶設施。(詳圖 4-1-4、表 4-1-1、表 4-1-2)

(2)併同修正內容

配合基地範圍修正，於基地範圍周界依「非都市土地開發審議作業規範」第八編規定，設置 20 米以上之緩衝綠帶或隔離設施(綠地、道路、停車場用地)，調整道路線型及生產事業用地(廠房用地)街廓。

2.變更案二:中央劃出基地範圍

(1)劃出範圍

本案依所有權人原地務農安置意願區位，劃出白沙屯段白沙屯小段 54 地號(面積 6,059.00m²)，併同調整周界緩衝綠帶設施及農水路、通行道路。(詳圖 4-1-5、表 4-1-1、4-1-2)

(2)併同修正內容

配合基地範圍修正，於基地範圍周界依「非都市土地開發審議作業規範」第八編規定，設置 20 米以上之緩衝綠帶或隔離設施(公園、道路、停車場用地)，並為避免影響土地所有權人出入道路、農水路環境，劃設 8 米出入道路及設置農灌排水系統。

3.變更案三:南側劃出基地範圍

(1)劃出範圍

本案依所有權人原地務農安置意願區位，劃出埔頂段 64 地號(面積 1,469.86m²)，併同調整周界緩衝綠帶設施。(詳圖 4-1-6、表 4-1-1、4-1-2)

(2)併同修正內容

配合基地範圍修正，於基地範圍周界依「非都市土地開發審議作業規範」第八編規定，設置 20 米以上之緩衝綠帶或隔離設施(綠地、道路)，並調整道路線型及生產事業用地(廠房用地)街廓。

4.變更案四:其他一併修正

為延續原核定計畫規劃內容，並維持本案土地之合理使用及街廓區塊完整，其他一併修正內容包括調整道路線型、生產事業用地(廠房用地)、管理及商業服務用地、污水處理廠用地、停車場用地、滯洪池用地、停車場用地等。(詳圖 4-1-7、表 4-1-1、4-1-2)

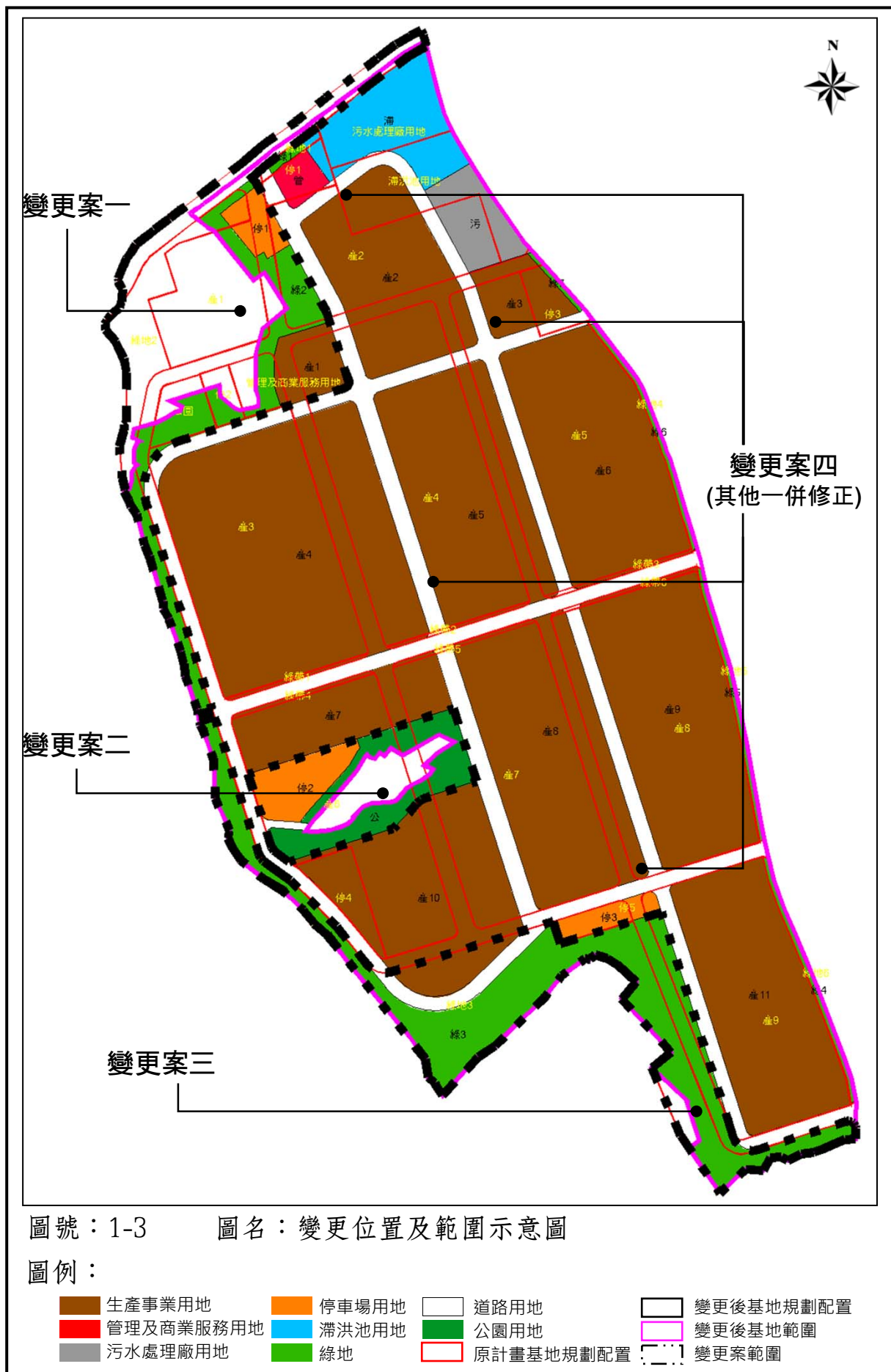


表 4-1-1 變更區位、地點及內容綜理表

變更編號	計畫位置	變更內容				變更理由
		原計畫	面積(m ²)	變更後計畫	面積(m ²)	
一	側出地圍併修正使用計畫及同正地用畫	生產事業用地 1	14,815.03	劃出基地範圍	12,487.28	依土地所有人原址及異地安置意願區位，劃出西側 3.36 公頃範圍，併同調整周界緩衝綠帶設施及調整生產事業用地(廠房用地)街廓。
				綠地用地 2	1,707.60	
				停車場用地 1	620.15	
		生產事業用地 2	3,600.29	劃出基地範圍	18.63	
				停車場用地 1	680.00	
				綠地用地 2	2,901.66	
		生產事業用地 3	453.84	綠地用地 2	437.18	
				生產事業用地 1	16.66	
		生產事業用地 4	3,276.36	生產事業用地 1	3,276.36	
		綠地用地 2	14,600.62	劃出基地範圍	8,304.71	
				綠地用地 2	5,492.72	
				停車場用地 1	795.40	
				道路用地	7.79	
		公園用地	3,833.49	劃出基地範圍	1,242.97	
				綠地用地 2	2,590.52	
		停車場用地 1	15.33	停車場用地 1	15.33	
		停車場用地 2	2,078.44	劃出基地範圍	1,036.88	
				綠地用地 2	1,041.56	
		管理及商業服務用地	3,197.30	劃出基地範圍	1,246.09	
				綠地用地 2	1,567.46	
				生產事業用地 1	383.75	
		道路用地	18,590.53	劃出基地範圍	9,220.45	
				生產事業用地 1	2,004.85	
				停車場用地 1	1,737.18	
				綠地用地 2	3,096.68	
				道路用地	2,497.10	
				滯洪池用地	34.27	

變更編號	計畫位置	變更內容				變更理由
		原計畫	面積(m ²)	變更後計畫	面積(m ²)	
		小計	64,461.23	小計	64,461.23	
二	中央基地範圍併修正土地使用計畫	生產事業用地 6	18,487.72	劃出基地範圍	3,101.25	依土地所有權人原安置意願，劃出白沙屯段白沙屯小段 54 地號範圍，併同調整周界緩衝綠帶設施及農水路、通行道路。
				停車場用地 2	6,018.22	
				公園用地	8,958.32	
				道路用地	409.93	
		生產事業用地 7	3,403.95	劃出基地範圍	2,487.95	
				公園用地	916.00	
		道路用地	1,830.86	劃出基地範圍	469.80	
				公園用地	1,361.06	
		小計	23,722.53	小計	23,722.53	
三	南側基地範圍併修正土地使用計畫	綠地用地 3	42,542.00	劃出基地範圍	1,469.86	依土地所有權人原安置意願，劃出劃出埔頂段 64 地號範圍，併同調整周界緩衝綠帶設施及調整生產事業用地(廠房用地)街廓。
				生產事業用地 10	5,482.20	
				綠地用地 3	31,092.27	
				道路用地	4,497.67	
		道路用地	4,222.78	綠地用地 3	4,222.78	
		生產事業用地 9	1,920.86	綠地用地 3	1,920.86	
		小計	48,685.64	小計	48,685.64	
四	其他併修正土地使用計畫	生產事業用地 2	21,214.87	生產事業用地 2	10,585.94	為維持土地之合理使用及街廓區塊完整，一併修正道路線型、生產事業用地(廠房用地)、管理及商業服務用地及相關公
				管理及商業服務用地	230.23	
				污水處理廠用地	4,451.10	
				道路用地	5,947.60	
		生產事業用地 3	49,013.30	生產事業用地 4	44,639.99	
				道路用地	4,373.31	
			56,776.09	生產事業用地 2	5,434.96	

變更編號	計畫位置	變更內容				變更理由
		原計畫	面積(m ²)	變更後計畫	面積(m ²)	
		生產事業用地 4		生產事業用地 4	13,483.01	共設施用地。
				生產事業用地 5	23,622.06	
				道路用地	14,236.06	
		生產事業用地 5	53,098.75	生產事業用地 2	1,026.69	
				生產事業用地 3	4,221.72	
				生產事業用地 5	4,103.32	
				生產事業用地 6	40,872.30	
				道路用地	2,874.72	
		生產事業用地 6	22,502.66	生產事業用地 7	9,524.28	
				生產事業用地 10	12,978.38	
		生產事業用地 7	49,055.66	生產事業用地 7	4,181.67	
				生產事業用地 8	28,694.50	
				生產事業用地 10	4,970.52	
				道路用地	11,208.97	
		生產事業用地 8	50,302.17	生產事業用地 8	2,669.16	
				生產事業用地 9	44,563.07	
				道路用地	3,069.94	
		生產事業用地 9	39,750.60	生產事業用地 11	38,659.57	
				停車場用地 3	143.72	
				道路用地	947.31	
		停車場用地 1	3,260.57	管理及商業服務用地	1,840.08	
				滯洪池用地	656.51	
				道路用地	763.98	
		停車場用地 3	3,393.85	生產事業用地 3	2,262.36	
				綠地用地 7	399.27	

變更編號	計畫位置	變更內容				變更理由
		原計畫	面積(m ²)	變更後計畫	面積(m ²)	
				道路用地	732.22	
		停車場用地 4	4,343.18	生產事業用地 10	4,343.18	
		停車場用地 5	2,191.58	停車場用地 3	2,191.58	
		污水處理廠用地	10,583.04	滯洪池用地	10,494.80	
				道路用地	88.24	
		滯洪池用地	13,464.62	生產事業用地 2	3,627.43	
				滯洪池用地	3,816.34	
				污水處理廠用地	4,450.14	
				道路用地	1,570.71	
		綠地用地 1	1,028.86	綠地用地 1	453.21	
				滯洪池用地	286.36	
				管理及商業服務用地	55.09	
				道路用地	234.20	
		綠地用地 4	1,712.50	綠地用地 6	50.63	
				道路用地	1,661.87	
		綠地用地 5	1,870.24	綠地用地 6	1,870.24	
		綠地用地 6	1,746.61	綠地用地 4	1,746.61	
		綠帶用地 1	653.51	生產事業用地 4	653.51	
		綠帶用地 2	653.44	生產事業用地 4	224.82	
				生產事業用地 5	326.97	
				道路用地	101.65	
		綠地用地 3	683.47	生產事業用地 5	42.69	
				生產事業用地 6	614.11	
				道路用地	26.67	
		綠帶用地 4	654.10	生產事業用地 7	654.10	
		綠帶用地 5	653.18	生產事業用地 7	177.78	

變更編號	計畫位置	變更內容				變更理由
		原計畫	面積(m ²)	變更後計畫	面積(m ²)	
				生產事業用地 8	327.29	
				道路用地	148.11	
		綠地用地 6	680.33	生產事業用地 8	43.07	
				生產事業用地 9	552.70	
				道路用地	84.56	
		道路用地	54,358.40	生產事業用地 2	2,705.67	
				生產事業用地 3	1,314.67	
				生產事業用地 4	5,393.22	
				生產事業用地 5	3,909.50	
				生產事業用地 7	1,343.61	
				生產事業用地 8	4,444.21	
				生產事業用地 10	5,482.26	
				污水處理場用地	42.04	
				停車場用地 3	161.01	
				綠地用地 7	108.43	
				道路用地	29,453.78	
		小計	443,645.58	小計	443,645.58	
總計		580,514.98	總計	580,514.98		

註：表內面積以土地使用計畫圖實際分割丈量之面積為準。

表 4-1-2 變更區位、地點及內容綜理成果表

變更編號	原計畫	面積(m ²)	變更後計畫	面積(m ²)
一	生產事業用地 3	16.66	生產事業用地 1	5,681.62
	生產事業用地 4	3,276.36		
	管理及商業服務用地	383.75		
	道路用地	2,004.85		
	生產事業用地 1	620.15	停車場用地 1	3,848.07

變更編號	原計畫	面積(m ²)	變更後計畫	面積(m ²)
	生產事業用地 2	680.01		
	停車場用地 1	15.33		
	綠地用地 2	795.40		
	道路用地	1,737.18		
	滯洪池用地	34.27	道路用地	34.27
	生產事業用地 1	1,707.60	綠地用地 2	18,835.38
	生產事業用地 2	2,901.66		
	生產事業用地 3	437.18		
	管理及商業服務用地	1,567.46		
	綠地用地 2	5,492.72		
	停車場用地 2	1,041.56		
	公園用地	2,590.52		
	道路用地	3,096.68		
	綠地用地 2	7.79	道路用地	2,504.89
	道路用地	2,497.10		
	生產事業用地 1	12,487.28	劃出基地範圍	33,557.00
	生產事業用地 2	18.63		
	管理及商業服務用地	1,246.09		
	綠地用地 2	8,304.70		
	停車場用地 2	1,036.88		
	公園用地	1,242.97		
	道路用地	9,220.45		
	小計	64,461.23	小計	64,461.23
二	生產事業用地 6	8,958.32	公園用地	11,235.38
	生產事業用地 7	916.00		
	道路用地	1,361.06		
	生產事業用地 6	6,018.22	停車場用地 2	6,018.22
	生產事業用地 6	409.93	道路用地	409.93
	生產事業用地 6	3,101.25	劃出基地範圍	6,059.00
	生產事業用地 7	2,487.95		
	道路用地	469.80		
	小計	23,722.53	小計	23,722.53
三	綠地用地 3	5,482.20	生產事業用地 10	5,482.20
	生產事業用地 9	1,920.86	綠地用地 3	37,235.91
	綠地用地 3	31,092.27		
	道路用地	4,222.78	道路用地	4,497.67
	綠地用地 3	4,497.67		
	綠地用地 3	1,469.86	劃出基地範圍	1,469.86
	小計	48,685.64	小計	48,685.64
四	生產事業用地 2	10,585.94	生產事業用地 2	23,380.69
	生產事業用地 4	5,434.96		

變更編號	原計畫	面積(m ²)	變更後計畫	面積(m ²)
	生產事業用地 5	1,026.69	生產事業用地 3	7,798.75
	滯洪池用地	3,627.43		
	道路用地	2,705.67		
	生產事業用地 5	4,221.72	生產事業用地 4	64,394.55
	停車場用地 3	2,262.36		
	道路用地	1,314.67		
	生產事業用地 3	44,639.99	生產事業用地 5	32,004.54
	生產事業用地 4	13,483.01		
	綠帶用地 1	653.51		
	綠帶用地 2	224.82	生產事業用地 6	41,486.41
	道路用地	5,393.22		
	生產事業用地 4	23,622.06		
	生產事業用地 5	4,103.32	生產事業用地 7	15,881.44
	綠帶用地 2	326.97		
	綠帶用地 3	42.69		
	道路用地	3,909.50	生產事業用地 8	36,178.23
	生產事業用地 5	40,872.30		
	綠地用地 3	614.11		
	生產事業用地 6	9,524.28	生產事業用地 9	45,115.77
	生產事業用地 8	4,181.67		
	綠帶用地 4	654.1		
	綠帶用地 5	177.78	生產事業用地 10	27,774.34
	道路用地	1,343.61		
	生產事業用地 7	28,694.50		
	生產事業用地 8	2,669.16	生產事業用地 11	38,659.57
	綠帶用地 5	327.29		
	綠帶用地 6	43.07		
	道路用地	4,444.21	污水處理廠用地	8,943.28
	生產事業用地 8	44,563.07		
	綠地用地 6	552.70		
	生產事業用地 6	12,978.38	停車場用地 3	2,496.31
	生產事業用地 7	4,970.52		
	停車場用地 4	4,343.18		
	道路用地	5,482.26	停車場用地 5	2,496.31
	生產事業用地 9	38,659.57		
	生產事業用地 2	4,451.10		
	滯洪池用地	4,450.14	道路用地	161.01
	道路用地	42.04		
	生產事業用地 9	143.72		
	停車場用地 5	2,191.58	道路用地	161.01
	道路用地	161.01		
	道路用地	161.01		

變更編號	原計畫	面積(m ²)	變更後計畫	面積(m ²)
	污水處理廠用地	10,494.80	滯洪池用地	15,361.48
	停車場用地 1	763.98		
	綠地用地 1	286.36		
	滯洪池用地	3,816.34		
	生產事業用地 2	230.23	管理及商業服務用地	2,125.40
	停車場用地 1	1,840.08		
	綠地用地 1	55.09		
	綠地用地 1	453.21	綠地用地 1	453.21
	綠地用地 6	1,746.61	綠地用地 4	1,746.61
	綠地用地 5	1,870.24	綠地用地 5	1,870.24
	綠地用地 4	1,661.87	綠地用地 6	1,661.87
	停車場用地 3	399.27	綠地用地 7	507.70
	道路用地	108.43		
	生產事業用地 2	5,947.60	道路用地	75,805.19
	生產事業用地 3	4,373.31		
	生產事業用地 4	14,236.06		
	生產事業用地 5	2,874.72		
	生產事業用地 7	11,208.97		
	生產事業用地 8	3,069.94		
	生產事業用地 9	947.31		
	停車場用地 1	656.51		
	停車場用地 3	732.22		
	污水處理廠用地	88.24		
	滯洪池用地	1,570.71		
	綠地用地 1	234.20		
	綠地用地 4	50.63		
	綠帶用地 2	101.65		
	綠帶用地 3	26.67		
	綠帶用地 5	148.11		
	綠帶用地 6	84.56		
	道路用地	29,453.78		
	小計	443,645.58	小計	443,645.58
	總計	580,514.98	總計	580,514.98

註：表內面積以土地使用計畫圖實際分割丈量之面積為準。

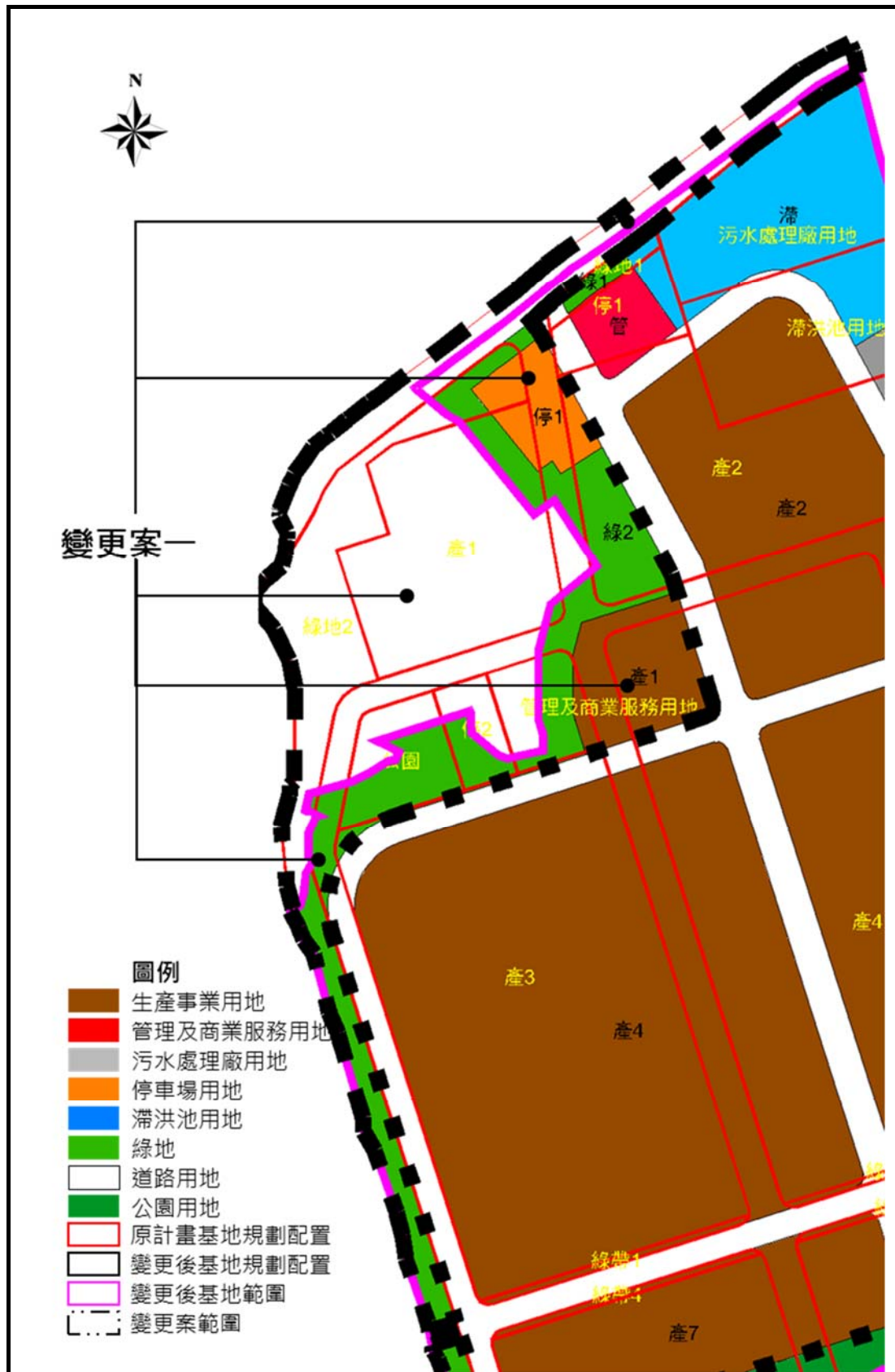


圖 4-1-4 變更案一變更內容區位圖

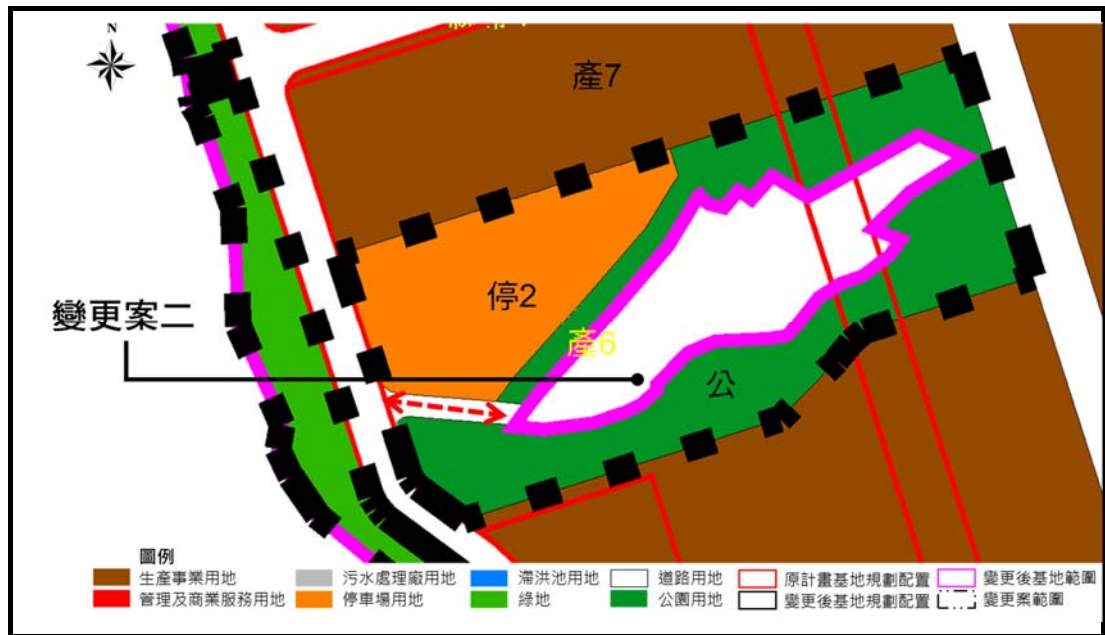


圖 4-1-5 變更案二變更內容區位圖



圖 4-1-6 變更案三變更內容區位圖

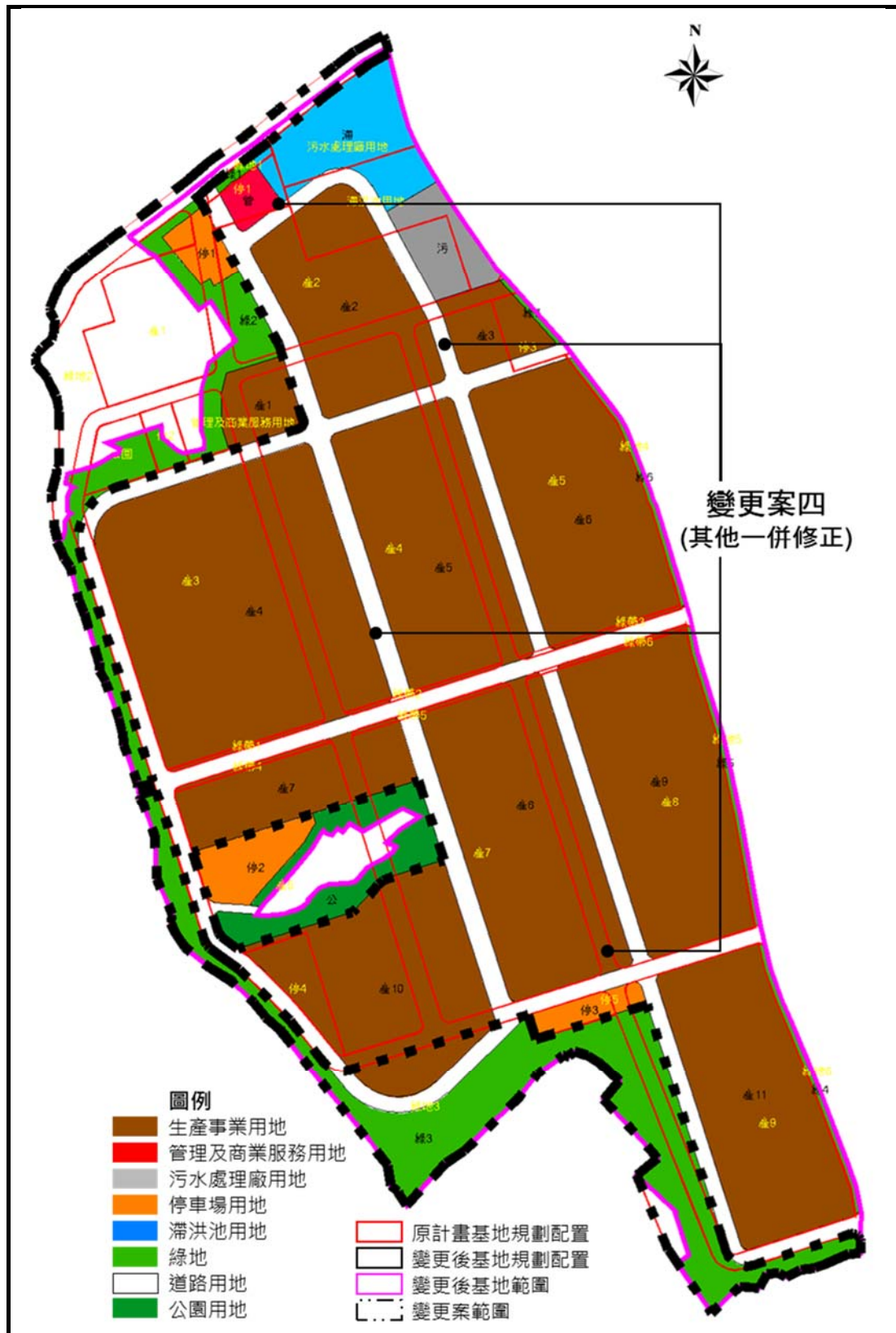


圖 4-1-7 變更案四變更內容區位圖

表 4-1-3 變更前後土地使用面積彙整表

土地使用計畫			使用地編定	變更前(A)		變更後(B)		面積增減 (公頃) (B-A)	依經濟部「產業創新條例」及其子法規定之名稱
				面積 (m ²)	比例 (%)	面積 (m ²)	比例 (%)		
生產事業用地			丁種建築用地	387,672.14	66.79	343,838.09	63.76	-43,834.05	產業用地(一)
管理及商業服務用地			特定目的事業用地	3,197.30	0.55	2,125.40	0.39	-1,071.90	產業用地(二)
小計				390,869.44	67.34	345,963.49	64.15	-44,905.95	-
公共設施用地	污水處理廠用地	特定目的事業用地	10,583.04	1.83	8,943.28	1.67	-1,639.76	公共設施用地	
	停車場用地	交通用地	15,282.94	2.62	12,362.60	2.29	-2,920.34		
	滯洪池用地	水利用地	13,464.62	2.33	15,395.75	2.85	+1,931.13		
	綠地	國土保安用地	63,500.82	10.94	62,310.91	11.53	-1,189.91		
	綠帶	遊憩用地	3,978.04	0.69	-	0.00	-3,978.04		
	道路用地	交通用地	79,002.59	13.61	83,217.72	15.43	+4,215.13		
	公園	遊憩用地	3,833.49	0.65	11,235.37	2.08	+7,401.88		
	小計		189,645.54	32.66	193,465.63	35.85	+3,820.09		
合計				580,514.98	100.00	539,429.12	100.00	-41,085.86	-

註：表內面積以土地使用計畫圖實際分割丈量之面積為準。

表 4-1-4 變更前後土地使用各項細分面積彙整表

土地使用計畫	變更內容			
	原計畫	面積(m ²)	變更後計畫	面積(m ²)
生產事業用地	生產事業用地 1	14,815.03	劃出基地範圍	12,487.28
			綠地用地 2	1,707.60
			停車場用地 1	620.15
	生產事業用地 2	24,815.17	劃出基地範圍	18.63
			生產事業用地 2	10,585.94
			管理及商業服務用地	230.23
			污水處理廠用地	4,451.10
			綠地用地 2	2,901.66
			停車場用地 1	680.00
			道路用地	5,947.60
	生產事業用地 3	49,467.14	生產事業用地 1	16.66
			生產事業用地 4	44,639.99
			綠地用地 2	437.18
			道路用地	4,373.31
	生產事業用地 4	60,052.45	生產事業用地 1	3,276.36
			生產事業用地 2	5,434.96
			生產事業用地 4	13,483.01
			生產事業用地 5	23,622.06
			道路用地	14,236.06
	生產事業用地 5	53,098.75	生產事業用地 2	1,026.69
			生產事業用地 3	4,221.72
			生產事業用地 5	4,103.32
			生產事業用地 6	40,872.30
			道路用地	2,874.72
	生產事業用地 6	40,990.38	劃出基地範圍	3,101.25
			生產事業用地 7	9,524.28
			生產事業用地 10	12,978.38
			公園用地	8,958.32
			停車場用地 2	6,018.22
			道路用地	409.93
	生產事業用地 7	52,459.60	劃出基地範圍	2,487.95
			生產事業用地 7	4,181.67
			生產事業用地 8	28,694.50
			生產事業用地 10	4,970.52
			公園用地	916.00
			道路用地	11,208.97
	生產事業用地 8	50,302.17	生產事業用地 8	2,669.16
			生產事業用地 9	44,563.07
			道路用地	3,069.94
	生產事業用地 9	41,671.46	生產事業用地 11	38,659.57
			停車場用地 3	143.72

土地使用計畫	變更內容			
	原計畫	面積(m ²)	變更後計畫	面積(m ²)
			綠地用地 3	1,920.86
			道路用地	947.31
	小計	387,672.14	小計	387,672.14
管理及商業服務用地		3,197.30	劃出基地範圍	1,246.09
			生產事業用地 1	383.75
			綠地用地 2	1,567.46
停車場用地	停車場用地 1	3,275.90	管理及商業服務用地	1,840.08
			滯洪池用地	763.98
			停車場用地 1	15.33
			道路用地	656.51
	停車場用地 2	2,078.44	劃出基地範圍	1,036.88
			綠地用地 2	1,041.56
	停車場用地 3	3,393.85	生產事業用地 3	2,262.36
			綠地用地 7	399.27
	停車場用地 4	4,343.18	道路用地	732.22
			生產事業用地 10	4,343.18
	停車場用地 5	2,191.58	停車場用地 3	2,191.58
	小計	15,282.94	小計	15,282.94
污水處理廠用地		10,583.04	滯洪池用地	10,494.80
			道路用地	88.24
滯洪池用地		13,464.62	生產事業用地 2	3,627.43
			滯洪池用地	3,816.34
			污水處理廠用地	4,450.14
			道路用地	1,570.71
綠地用地	綠地用地 1	1,028.86	綠地用地 1	453.21
			滯洪池用地	286.36
			管理及商業服務用地	55.09
			道路用地	234.20
	綠地用地 2	14,600.62	劃出基地範圍	8,304.71
			綠地用地 2	5,492.72
			停車場用地 1	795.40
			道路用地	7.79
	綠地用地 3	42,542.00	劃出基地範圍	1,469.86
			生產事業用地 10	5,482.20
			綠地用地 3	31,092.27
			道路用地	4,497.67
	綠地用地 4	1,712.50	綠地用地 6	1,661.87
			道路用地	50.63
	綠地用地 5	1,870.24	綠地用地 5	1,870.24
	綠地用地 6	1,746.61	綠地用地 4	1,746.61
	小計	63,500.82	小計	63,500.82
	綠帶用地 1	653.51	生產事業用地 4	653.51

土地使用計畫	變更內容			
	原計畫	面積(m ²)	變更後計畫	面積(m ²)
綠帶用地	綠帶用地 2	653.44	生產事業用地 4	224.82
			生產事業用地 5	326.97
			道路用地	101.65
	綠帶用地 3	683.47	生產事業用地 5	42.62
			生產事業用地 6	614.11
			道路用地	26.67
	綠帶用地 4	654.10	生產事業用地 7	654.10
	綠帶用地 5	653.18	生產事業用地 7	177.78
			生產事業用地 8	327.29
			道路用地	148.11
	綠地用地 6	680.33	生產事業用地 8	43.07
			生產事業用地 9	552.70
			道路用地	84.56
小計	3,978.04	小計	3,978.04	
公園用地		3,833.49	劃出基地範圍	1,242.97
			綠地用地 2	2,590.52
道路用地		79,002.59	劃出基地範圍	9,690.25
			生產事業用地 1	2,004.85
			生產事業用地 2	2,705.67
			生產事業用地 3	1,314.67
			生產事業用地 4	5,393.22
			生產事業用地 5	3,909.50
			生產事業用地 7	1,343.61
			生產事業用地 8	4,444.21
			生產事業用地 10	5,482.26
			公園用地	1,361.06
			污水處理場用地	42.04
			停車場用地 1	1,737.18
			停車場用地 3	161.01
			滯洪池用地	34.27
			綠地用地 2	3,096.67
			綠地用地 3	4,222.78
			綠地用地 7	108.43
			道路用地	31,950.91
總計		580,514.98	總計	580,514.98

註：表內面積以土地使用計畫圖實際分割丈量之面積為準。

表 4-1-5 變更前後土地使用各項細分面積成果彙整表

原計畫	面積(m ²)	變更後計畫	面積(m ²)
生產事業用地 3	16.66	生產事業用地 1	5,681.62
生產事業用地 4	3,276.36		
管理及商業服務用地	383.75		
道路用地	2,004.85		
生產事業用地 2	10,585.94	生產事業用地 2	23,380.69
生產事業用地 4	5,434.96		
生產事業用地 5	1,026.69		
滯洪池用地	3,627.43		
道路用地	2,705.67	生產事業用地 3	7,798.73
生產事業用地 5	4,221.72		
停車場用地 3	2,262.36		
道路用地	1,314.65		
生產事業用地 3	44,639.99	生產事業用地 4	64,394.55
生產事業用地 4	13,483.01		
綠帶用地 1	653.51		
綠帶用地 2	224.82		
道路用地	5,393.22	生產事業用地 5	32,004.54
生產事業用地 4	23,622.06		
生產事業用地 5	4,103.32		
綠帶用地 2	326.97		
綠帶用地 3	42.69	生產事業用地 6	41,486.41
道路用地	3,909.50		
生產事業用地 5	40,872.30		
綠帶用地 3	614.11		
生產事業用地 6	9,524.28	生產事業用地 7	15,881.44
生產事業用地 7	4,181.67		
綠帶用地 4	654.10		
綠帶用地 5	177.78		
道路用地	1,343.61	生產事業用地 8	36,178.23
生產事業用地 7	28,694.50		
生產事業用地 8	2,669.16		
綠帶用地 5	327.29		
綠帶用地 6	43.07	生產事業用地 9	45,115.77
道路用地	4,444.21		
生產事業用地 8	44,563.07		
綠帶用地 6	552.70		
生產事業用地 6	12,978.38	生產事業用地 10	33,256.54
生產事業用地 7	4,970.52		
停車場用地	4,343.18		
綠地用地 3	5,482.20		
道路用地	5,482.26		

原計畫	面積(m ²)	變更後計畫	面積(m ²)
生產事業用地 9	38,659.57	生產事業用地 11	38,659.57
小計	343,838.09	小計	343,838.09
生產事業用地 2	230.23	管理及商業服務 用地	2,125.40
停車場用地 1	1,840.08		
綠地用地 1	55.09		
生產事業用地 6	8,958.32	公園用地	11,235.37
生產事業用地 7	916.00		
道路用地	1,361.05		
生產事業用地 2	4,451.10	污水處理廠用地	8,943.28
滯洪池用地	4,450.14		
道路用地	42.04		
停車場用地 1	763.98	滯洪池用地	15,395.75
污水處理廠用地	10,494.80		
綠地用地 1	286.36		
滯洪池用地	3816.34		
道路用地	34.27		
生產事業用地 1	620.15	停車場用地 1	3,848.06
生產事業用地 2	680.00		
停車場用地 1	15.33		
綠地用地 2	795.40		
道路用地	1,737.18		
生產事業用地 6	6,018.22	停車場用地 2	6,018.22
生產事業用地 9	143.72	停車場用地 3	2,496.32
停車場用地 5	2,191.58		
道路用地	161.02		
小計	12,362.60	小計	12,362.60
綠地用地 1	453.21	綠地用地 1	453.21
生產事業用地 1	1,707.60	綠地用地 2	18,835.37
生產事業用地 2	2,901.66		
生產事業用地 3	437.18		
綠地用地 2	5,492.72		
公園用地	2,590.52		
停車場用地 2	1,041.56		
管理及商業服務 用地	1,567.46		
道路用地	3,096.67		
生產事業用地 9	1,920.86	綠地用地 3	37,235.91
綠地用地 3	31,092.27		
道路用地	4,222.78		
綠地用地 6	1,746.61	綠地用地 4	1,746.61
綠地用地 5	1,870.24	綠地用地 5	1,870.24
綠地用地 6	1,661.87	綠地用地 6	1,661.87
停車場用地 3	399.27	綠地用地 7	507.70
道路用地	108.43		

原計畫	面積(m ²)	變更後計畫	面積(m ²)
小計	62,310.91	小計	62,310.91
生產事業用地 2	5,947.60	道路用地	83,217.72
生產事業用地 3	4,373.31		
生產事業用地 4	14,236.06		
生產事業用地 5	2,874.72		
生產事業用地 6	409.93		
生產事業用地 7	11,208.97		
生產事業用地 8	3,069.94		
生產事業用地 9	947.31		
停車場用地 1	656.51		
停車場用地 3	732.22		
污水處理廠用地	88.24		
滯洪池用地	1,570.71		
綠地用地 1	234.21		
綠地用地 2	7.79		
綠地用地 3	4,497.67		
綠地用地 4	50.63		
綠帶用地 2	101.65		
綠帶用地 3	26.67		
綠帶用地 5	148.11		
綠帶用地 6	84.56		
道路用地	31,950.91	劃出基地範圍	41,085.86
生產事業用地 1	12487.28		
生產事業用地 2	18.63		
生產事業用地 6	3,101.25		
生產事業用地 7	2,487.95		
停車場用地 2	1,036.88		
公園用地	1,242.97		
管理及商業服務用地	1,246.09		
綠地用地 2	8,304.71		
綠地用地 3	1,469.86		
道路用地	9,690.24		
總計	580,514.98	總計	580,514.98

註：表內面積以土地使用計畫圖實際分割丈量之面積為準。





第二章、變更範圍環境發展現況

一、自然環境

(一)地形坡度

本基地位屬桃園沖積扇一部份，基地地勢由西南向東北逐漸降低，高程介於海拔 6.8~24.7 公尺之間，坡度多屬一級坡平均坡度為 5.94%，全區地勢平緩。(詳圖 4-2-1)

(二)水文

基地東側臨大堀溪，屬於市級管理河川；周邊區域排水系統計有新街溪、洽溪及雙溪口溪等三條幹線；農灌系統另配合石門水庫、桃園大圳供水提供區內農業灌溉之用。

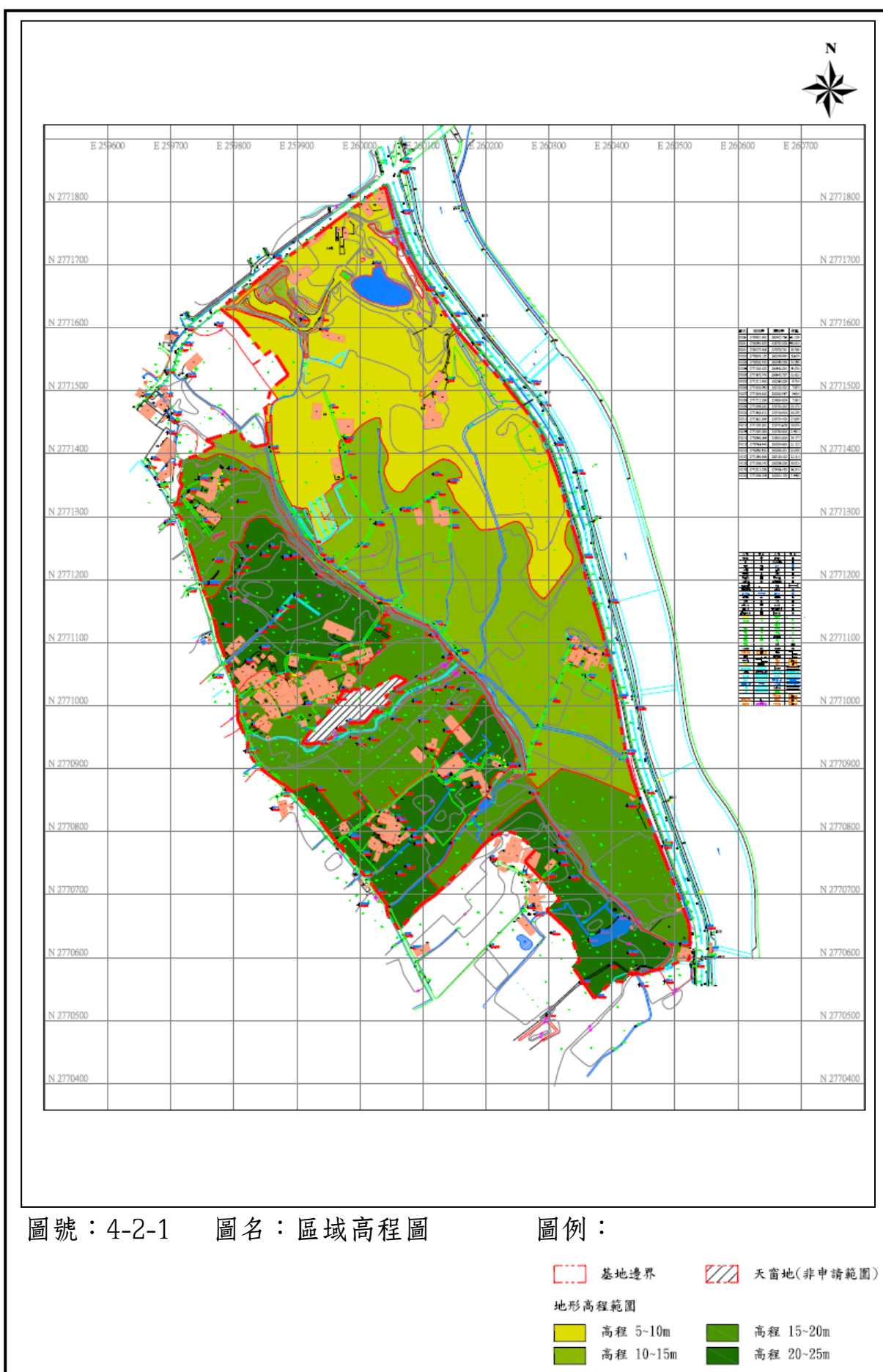
(三)生態環境

1.陸域植物

依照中研院生物多樣性研究中心之台灣本土植物資料庫的資料顯示，桃園市觀音區所分布的植物計有 17 種，本基地範圍內未見上述台灣本土珍貴之植物分布。

2.陸域動物

依據行政院農委會特有生物研究保育中心的資料顯示桃園市觀音區所登錄之物種計有 55 種，本基地範圍內未見上述登錄之物種分布。



二、交通系統

(一)道路系統

本基地主要以省道台 15 線、台 61 線、台 66 線、市道 112 號、市道 115 號等道路作為主要聯外道路。(詳表 4-2-1)

表 4-2-1 基地周遭重要道路彙整表

道路編號	起訖點	路寬(m)	車道數(雙向)	分隔型式	說明
台 61	海湖-大園	32-40	6	中央分隔	為桃園市沿海地區南北向之主要道路，距基地最近交流道為桃科交流道。
台 66	台 15 路口-桃 102 路口	16-25	6	中央分隔	為桃園市境內東西向之主要幹道，此區段設置有台 151 平交路口。
	桃 102 路口-市 112 甲路口	16-25	6	中央分隔	為桃園市境內東西向之主要幹道，此區段設置有台 112 平交路口。
台 15	新北市市界-新竹縣縣界	23	4	中央分隔	為桃園市境沿海地區南北向主要道路，且為桃科之主要聯外道路。
市 112	觀音-中壢	18	4	標線分隔	為桃園市沿海地區與中壢、大溪之聯絡道路，沿途行經觀音、中壢、大溪等地區。
	中壢-新埔	14	2	標線分隔	
市 115	觀音-新埔	14	2	標線分隔	為桃園市沿海地區與楊梅之聯絡道路，沿途行經觀音、新屋、楊梅等地區。
桃 32	觀音-移民新村	14	4	標線分隔	連接觀音市區至觀音工業區之重要聯絡道路。

資料來源：本案整理。

(二)大眾運輸系統

本基地附近之大眾運輸工具，主要為桃園客運之公車系統，通往桃園市兩大會區中壢及桃園，並各自僅一路公車路線班距較密集，其餘公車路線大多為班距較長，服務特定旅次之旅運產生者。另桃園國際機場位於距本基地車程約 15 分鐘。

(三)道路服務水準

鄰近道路系統服務水準現況分析，可分為路段服務水準及路口服務水準兩項，初步分析結果如下所述：

1.路段服務水準

經現況交通量調查，本案周邊道路目前並無明顯交通壅塞問題，交通量以台 15 線觀音工業區至埔頂為最多，各路段服務水準為 A 級。

表 4-2-2 路段服務水準分析表

路段	起迄位置	時段	方向	流量	容量	V/C	服務水準
				(PCU/hr)	(PCU/hr)		
成功路二段	工業八路 桃科十二路	上午	往南	450	3,940	0.11	A
			往北	1,296	3,940	0.33	A
		下午	往南	187	3,940	0.05	A
			往北	135	3,940	0.03	A
	桃科十二路 濱海路廣興段	上午	往南	468	3,940	0.12	A
			往北	1,402	3,940	0.36	A
		下午	往南	227	3,940	0.06	A
			往北	164	3,940	0.04	A
桃 32	桃科十二路 桃 39	上午	往南	80	2,066	0.12	A
			往北	165			
		下午	往南	56	2,066	0.05	A
			往北	53			
台 15 線 (大觀路三段)	富林橋 桃 36	上午	往東	410	3,807	0.11	A
			往西	424	3,807	0.11	A
		下午	往東	137	3,807	0.04	A
			往西	191	3,807	0.05	A
台 15 線	台 66 市道 112 (濱海路大潭段)	上午	往南	162	3,807	0.04	A
			往北	338	3,807	0.09	A
		下午	往南	308	3,807	0.08	A
			往北	386	3,807	0.10	A
	台 66 永安工業區 (濱海公路)	上午	往南	244	3,807	0.06	A
			往北	293	3,807	0.08	A
		下午	往南	394	3,807	0.10	A
			往北	275	3,807	0.07	A
台 61	桃科工業區內側車道	上午	往南	42	3,622	0.01	A
			往北	66	3,622	0.02	A
		下午	往南	45	3,622	0.01	A
			往北	51	3,622	0.01	A

路段	起迄位置	時段	方向	流量	容量	V/C	服務水準
				(PCU/hr)	(PCU/hr)		
台 66	台 61 大潭交流道 台 15 濱海路大潭段	上午	往東	106	3,990	0.03	A
			往西	237	3,990	0.06	A
		下午	往東	232	3,990	0.06	A
			往西	221	3,990	0.06	A
	台 15 濱海路大潭段 仁愛路	上午	往東	115	3,990	0.03	A
			往西	159	3,990	0.04	A
		下午	往東	259	3,990	0.06	A
			往西	172	3,990	0.04	A
桃科十二路	成功路二段 玉林路一段	上午	往南	33	3,304	0.01	A
			往北	121	3,304	0.04	A
		下午	往南	58	3,304	0.02	A
			往北	47	3,304	0.01	A

資料來源：本案整理。

2.路口服務水準

路口服務水準依交通部運研所「公路容量手冊」計算平均延滯時間及評定服務水準。本計畫區目前交通量不大，平均延滯時間不高，服務水準均有 A 級。

表 4-2-3 路口服務水準分析表

路口	時段	路口編號	路口型態	平均延滯	路口服務水準	平均延滯	平均服務水準
桃科十二路 成功路	上午 尖峰	A(往北)		5.31	A	5.42	A
		B(往南)		4.37	A		
		C(往東)		-	-		
		D(往西)		10.69	A		
	下午 尖峰	A(往北)		4.08	A	4.87	A
		B(往南)		4.16	A		
		C(往東)		-	-		
		D(往西)		10.57	A		
台 15 台 66	上午 尖峰	A(往北)		8.50	A	6.20	A
		B(往南)		8.37	A		
		C(往東)		2.45	A		
		D(往西)		2.51	A		
	下午 尖峰	A(往北)		8.57	A	6.27	A
		B(往南)		8.59	A		
		C(往東)		2.52	A		
		D(往西)		2.50	A		

資料來源：本案整理。

三、土地使用

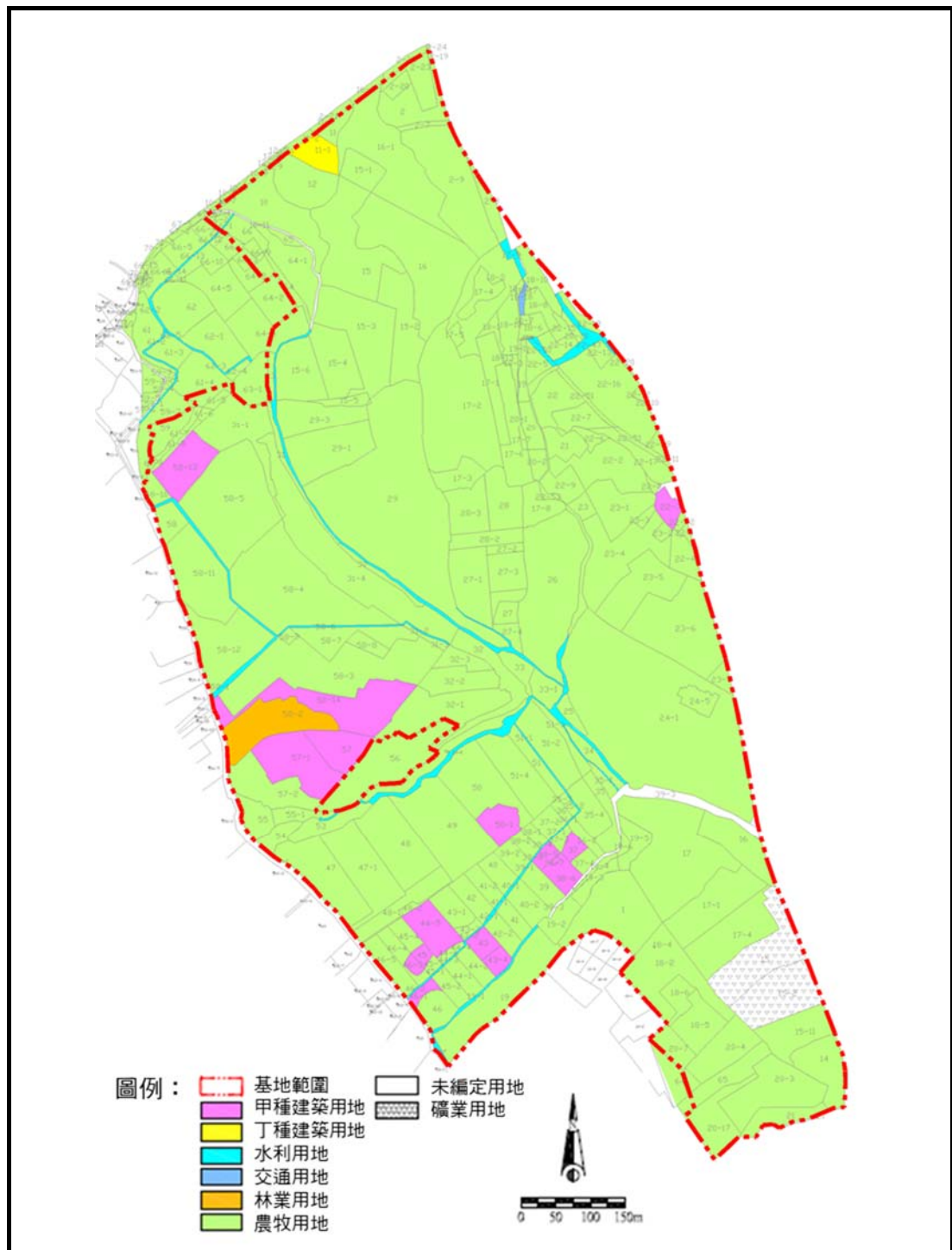
(一)土地使用分區及用地編定

本基地係屬非都市土地，使用分區皆為一般農業區，面積為 53.94 公頃，用地編定以農牧用地面積最多佔 89.23%，其次為甲種建築用地佔 4.91%。(詳圖 4-2-2)

表 4-2-4 現行用地編定彙整表

用地編定	筆數	面積(公頃)	佔基地面積比例
甲種建築用地	16	2.65	4.91%
丁種建築用地	1	0.17	0.32%
水利用地	24	1.33	2.47%
交通用地	1	0.02	0.04%
林業用地	1	0.48	0.89%
農牧用地	201	48.13	89.23%
礦業用地	2	1.02	1.88%
未登錄土地	-	0.14	0.26%
總計	245	53.94	100.00%

資料來源：本案整理。

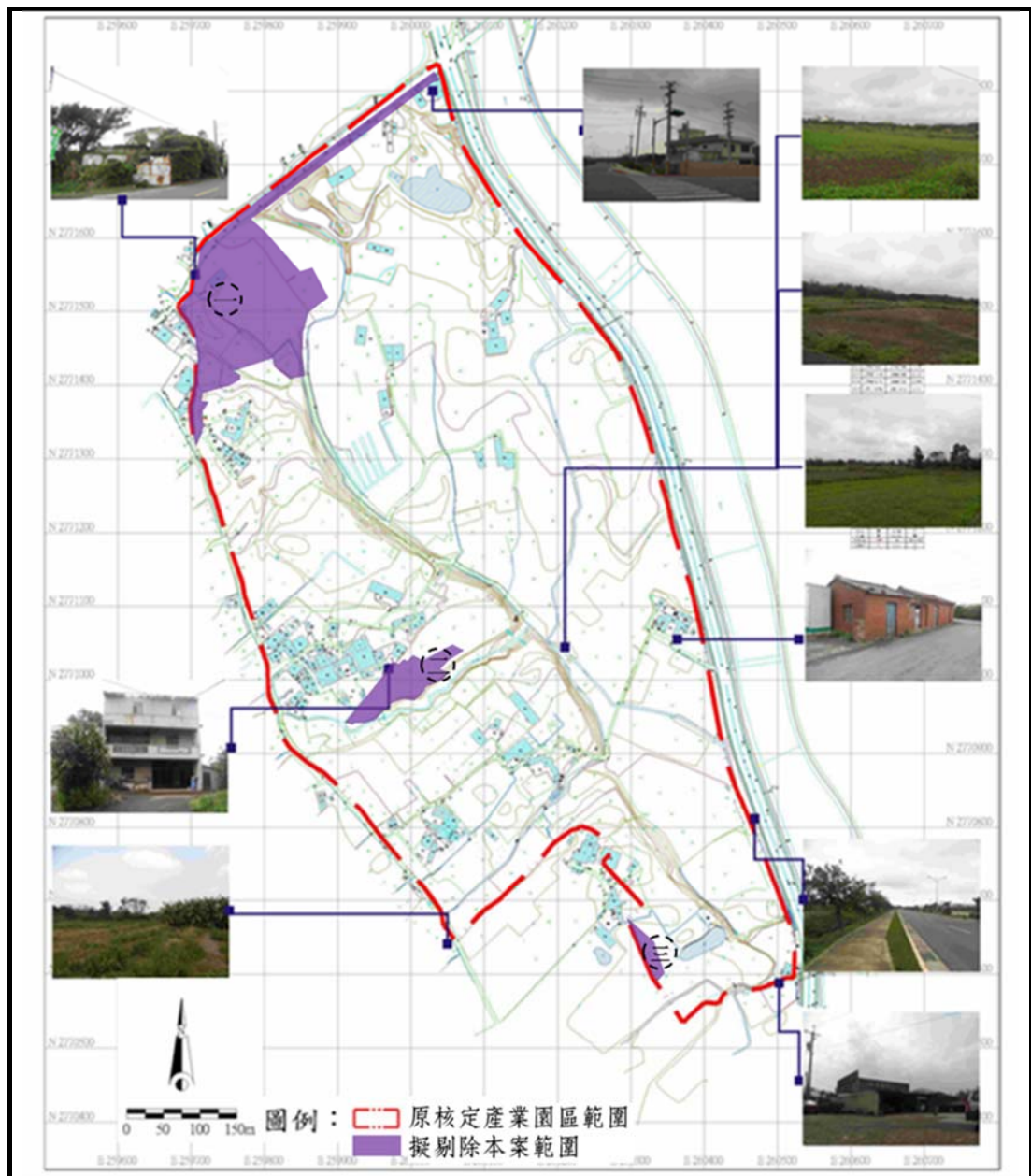


資料來源：本案繪製。

圖 4-2-2 使用分區及使用地現況編定圖

(二)土地使用現況

基地內土地多屬農地，雜林、灌木叢、草生地密布，全區地勢大致平坦。既有道路沿線有住家聚落散佈；基地內有二處較大的水池分佈。基地西側沿桃 39 土地利用較為集中，有二處較為密集之聚落，其餘住家零星分佈。(詳圖 4-2-3)



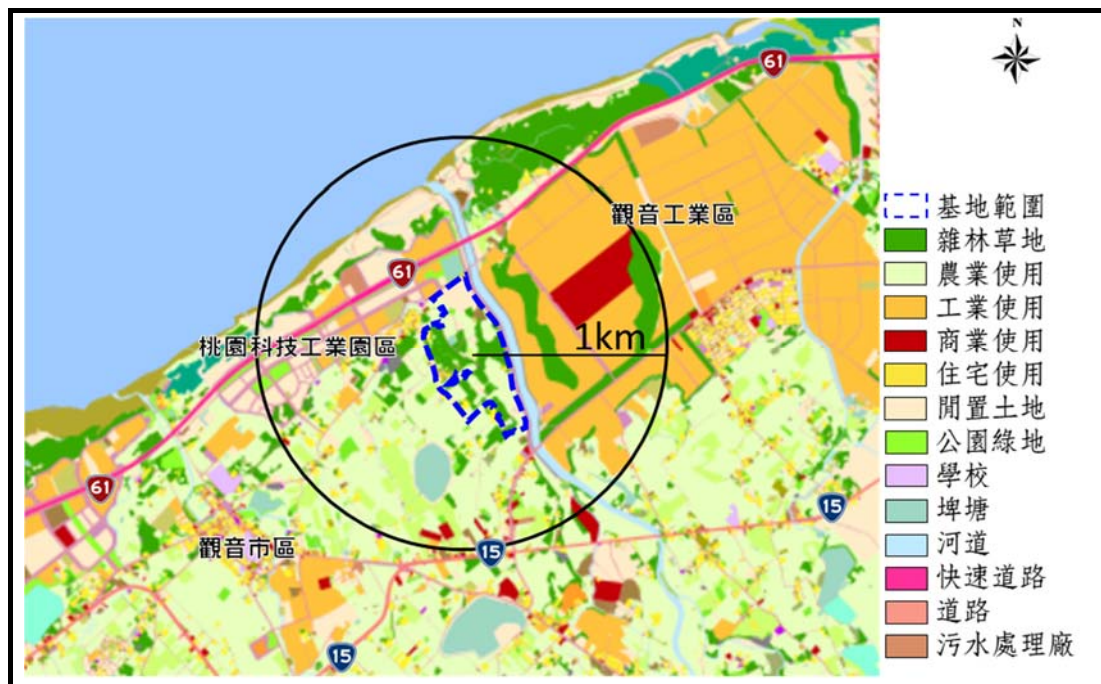
資料來源：本案繪製。

圖 4-2-3 變更範圍土地使用現況圖

四、園區附近土地利用及區域未來發展計畫

(一) 園區附近土地利用

本基地東側緊鄰大崛溪，東北側鄰近觀音工業區，西北側緊鄰桃園科技工業園區，西南側鄰近觀音市區。基地周邊土地北側及東側多為工業使用土地，南側及西側則多為農業使用土地，惟有少數零星建築使用土地，詳圖 4-2-4 所示。



資料來源：108 年度國土利用調查成果，內政部國土測繪中心。

圖 4-2-4 園區附近土地利用示意圖

(二) 當地公共設施提供使用分析

1. 污水處理廠

鄰近之污水處理廠包含經濟部工業局所設大園工業區、觀音工業區、桃園科技園區、大潭濱海特定工業區、及航空客運園區之污水處理廠等。

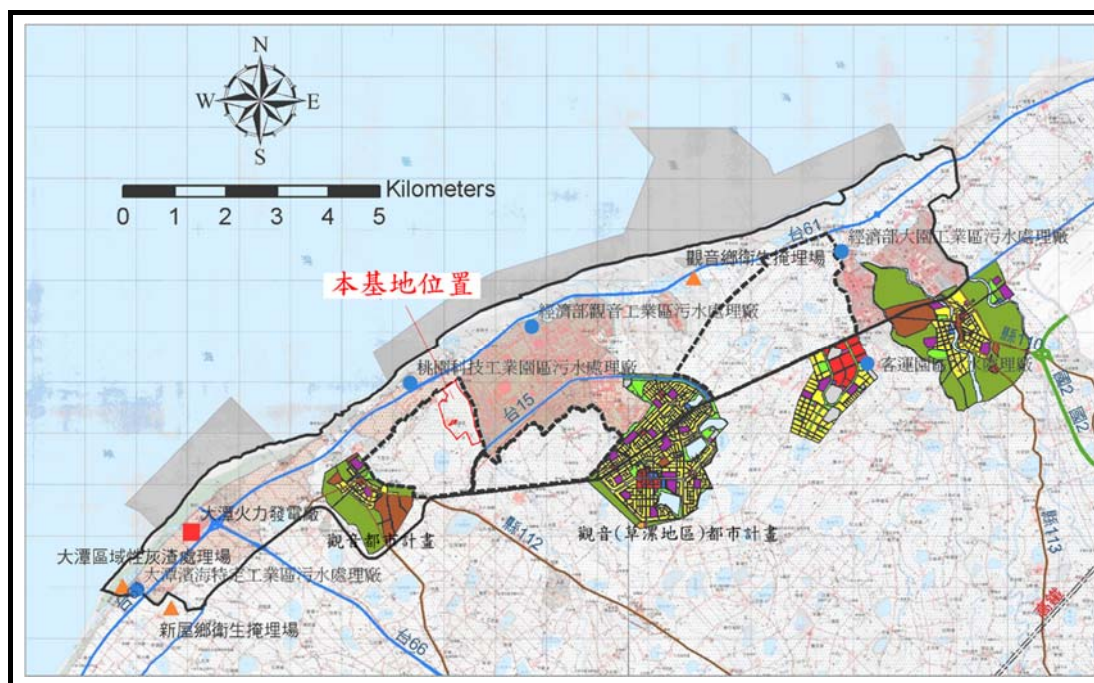
本案鄰近之污水處理廠各廠之處理情況為：大園工業區污水處理廠已無餘裕量可供外界使用；觀音工業區污水處理廠實際進流量已達設計值；航空客運園區已開發完成

但廠商進駐情況不如預期，致污水處理廠尚未正式運轉；大潭濱海特定工業區未配置污水廠擴建用地，因此於現況下皆無法將本案廢污水量納入；惟桃園科技園區(桃科一期)內之污水處理廠目前尚有餘裕量，且具有地緣上資源共享關係之優勢，考量本案初期開發規模不大時，將先行洽桃園科技園區污水處理廠管理中心將本案廢污水量納入，待未來開發規模逐漸成長時，再以擴建或增建污水處理廠方式辦理較為適宜。

2. 電力設施

鄰近地區有三處發電廠，包含基地西南側大潭火力發電廠、基地北側長生火力發電廠及基地東側國光火力發電廠。

本案業經台灣電力股份有限公司桃園區營業處於 110 年 1 月 13 日桃園字第 1108004254 號函同意供電在案。



資料來源：本案繪製。

圖 4-2-5 當地公共設施分布圖

(二)區域未來發展計畫

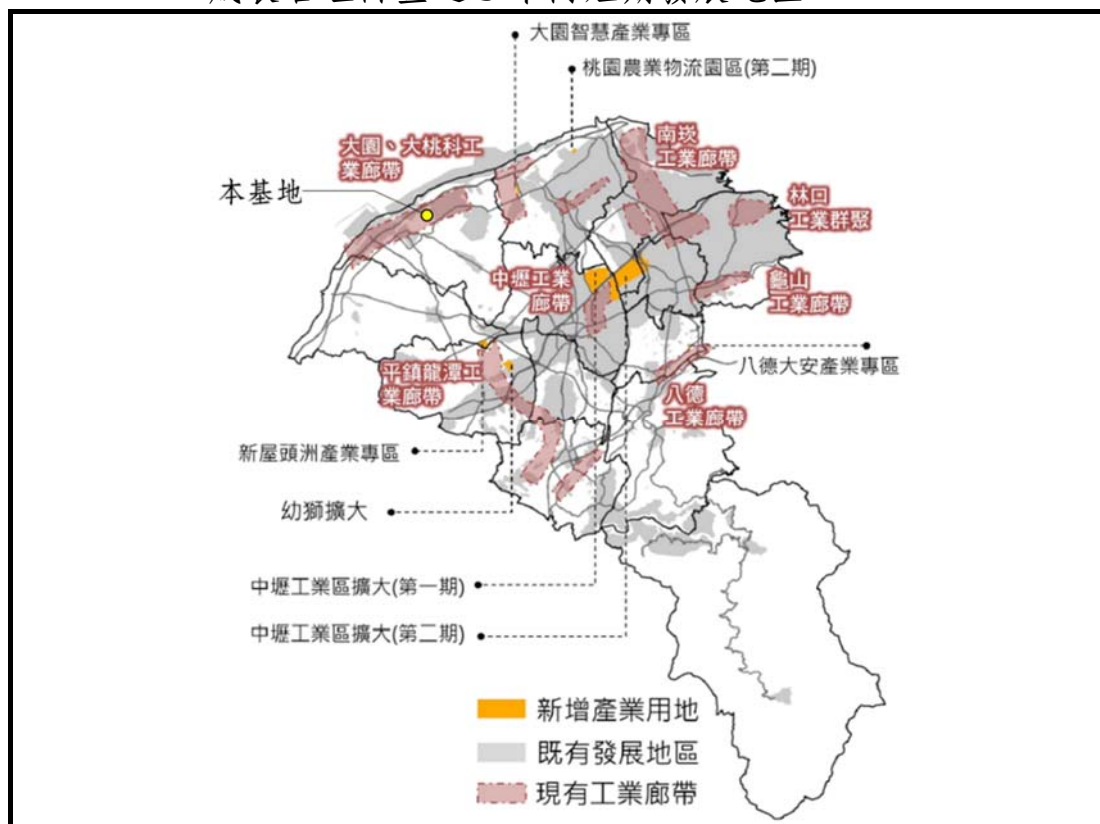
1.上位計畫-桃園市國土計畫

(1)產業空間發展政策

本基地產業發展空間區係屬桃園市國土計畫「大園、大桃科工業廊帶」，其周邊涉及大園工業區、觀音工業區、桃園科技工業園區、觀塘工業區等工業園區，形成產業群聚效應，強化地方產業經濟，提升桃園市在地產業發展效益。(詳圖 4-2-6)

(2)對本案之指導

本基地之發展能促進大園、大桃科工業廊帶產業群聚效應，創造桃園沿海地區經濟發展，帶動區域經濟發展提升地方產業效益，並且本案已納入桃園市國土計畫成長管理計畫之 5 年內短期發展地區。



資料來源：桃園市國土計畫規劃技術報告(初稿)，桃園市政府，108 年 2 月。

圖 4-2-6 桃園市產業發展空間區位示意圖

2. 相關重大建設計畫

本園區週邊相關之重大建設包括桃園都會區捷運路網檢討評估及優先路線規劃、大桃園科技工業園區開發計畫、桃園航空城區域計畫及桃園航空城與台北港雙港整合發展計畫，綜整如下表。

表 4-2-5 基地周邊相關重大建設彙整表

計畫	相關內容概要	對計畫指導或影響
桃園都會區捷運路網檢討評估及優先路線規劃 (桃園市政府，97年8月)	(一)總目標 因應未來運輸需求成長，並提升大眾運輸使用率，引進捷運系統，提供便捷的交通服務，將桃園縣(改制前)建構為永續發展之大都會。 (二)計畫願景 為因應未來運輸需求成長，期引進捷運系統，提供便捷的交通服務，將桃園縣建構為永續發展之大都會。 (三)空間發展結構 桃園捷運路網之設計興建將以捷運藍線中壢區段(B8~B10)、航空城捷運線及捷運棕線為優先推動路線，捷運橘線、捷運藍線中壢~八德段及其他延伸之輕運量路線(BRT 新屋線及大桃科線)則為後續辦理路線。	1.對於捷運沿線所及之非都市土地，進行優先考量，透過各功能分區之土地資源檢討，規劃優先發展區位。 2.對於捷運路線不可及之地區可推展 BRT 構想，建構公車專用道系統網路，增進大眾運輸網路系統之便利性。
大桃園科技工業園區開發計畫 (桃園市政府，98年)	(一)總目標 本計畫以大園工業區、觀音工業區、桃園科技工業區、環保科技工業區及大潭。濱海特定工業區等五大工業區為基礎範圍 (二)計畫願景 本計畫開發定位是朝向一個兼具文化、環境與環保節能產業技術創新與研發的「人文、綠色科技城」方向來發展。在因地制宜下導入合宜的環境規劃、設計的開發思維，打造園區成為生產、樂活與環境共生共榮的科技工業園區實踐之地。 (三)空間發展結構 1.產業發展用地(提供未來園區擴大儲備用地)。 2.精緻農業區(提供農業科技與生態農場發展)。 3.海濱遊憩區(銜接海濱觀景據點，發展觀光)。 4.綠色生活路網 vs 園區生態綠地系統。	1.產業發展用地 本基地位屬大桃園科技工業區園區開發計畫周邊，預期將能增進大桃科及各產業聚落間之服務功能。 2.綠色生活路網 配合現有溪流(大崛溪)分布規劃生態滯洪池，並於合適地點規劃綠意休憩空間，樹立綠色產業園區之典範。

計畫	相關內容概要	對計畫指導或影響
桃園航空城區域計畫(桃園市政府, 99年4月)	(一)總目標 以桃園國際機場所在地區為核心, 考量產業群聚及地區特色產業, 納入週邊特定地域, 以執行推動開發建設。 (二)計畫願景 建構「臺灣航空產業鏈結中心」引領航空產業發展, 並以「綠色優質環境永續生態城」作為因應全球氣候變遷首要前導示範地區, 成為機場與都會共生之永續航空城。 (三)空間發展結構 1.劃設八大功能分區: 該計畫將桃園航空城規劃為機場園區及航空城兩個區域, 機場園區包括機場用地及航空客直接衍生之依賴型產業區(含機場專用區、自由貿易港區與航空服務生活地區); 航空城包括航空客貨運、都市發展之關聯型產業(含機場相容產業園區、經貿展覽園區、生活機能地區、農產加值展銷地區與濱海遊憩地區)。 2.依目標年之開發規模分析, 顯示未來桃園航空城聯外之旅次主要往返大臺北地區、桃園市、中壢市及新竹以南等區域。 3.建構六軸三環發展軸帶, 以交通建設串聯, 以功能分區之機能相互帶動地區發展。	1.形成以機場為核心之都會區, 提升桃園在協助台灣經濟發展之功能。 2.本基地配合桃園市工商業蓬勃發展之下, 周邊產業聚落有助於加速產業間流通及附加價質之提高。
沙崙產業園區開發計畫(桃園市政府, 106年6月)	(一)總目標 因應中央及地方政策、產業趨勢及廠商用地需求, 營造優質產業環境, 提昇物流產業群聚效應。 (二)計畫願景 推動冷鏈物流倉儲產業, 健全整體產業經濟發展, 促進土地資源之有效利用, 增加就業機會及帶動地方繁榮, 並塑造倉儲產業園區之典範園區。 (三)空間發展結構 1.建構生態綠網系統, 提供舒適的工作環境外, 將藉由規劃技術的運用, 有效地延續地區生態紋理與景觀整體風貌。 2.主要道路藉由人行空間複層植栽、行道樹等的運用, 建構區內林蔭道路系統與符合人性尺度且優質的步行環境。 3.考量土地之有效應用與道路系統之佈設效率, 並配合未來實質空間之微氣候環境進行街廓規劃。	本基地鄰近台 61 快速公路, 往北能透過沙崙產業園區倉儲轉運之效能擴大產業發展效益, 往南則與周邊大桃科工業園區形成產業群聚效應, 提升地方經濟效益。

資料來源：本案整理。

第三章、變更後產業引進與發展

一、區域產業分析

(一)產業經濟

1.整體產業分析

依據「105 年工商及服務業普查報告」分析，民國 105 年桃園市工商及服務業生產總額為 3 兆 5,670 億元，位居全國第 5 位，其中工業部門年生產總額為 2 兆 6,011 億元，佔本市工商及服務業生產總額 72.92%，且近十年來整體產業概況皆呈現正成長趨勢。(詳表 4-3-1)

2.重要產業概述

根據 105 年工商普查資料顯示，桃園市各行政區產業產值分布多數主要以製造業為主，其中製造業產值比重超過該行政區產值八成者為八德區、楊梅區、龜山區、觀音區等。另依桃園市 105 年生產總額前 5 大產業分別為電子零組件製造業、電腦、電子產品及光學製品製造業、汽車及其零件製造業、石油及煤製品製造業及化學材料製造業。

其中，電子零組件製造業以蘆竹區最為密集；電腦、電子產品及光學製品製造業以龜山區最為密集；汽車及其零件製造業工廠家數以蘆竹區最為密集；石油及煤製品製造業以龜山區及中壢區最為密集，其次為觀音區及新屋區；化學材料製造業以觀音區最為密集；另桃園市物流產業居全國重要關鍵地位，依據經濟部商業司產業範疇界定，可分為運輸業（客運除外）、倉儲業（含加工）、物流輔助業（含報關、承攬），各業別廠商垂直混合比例高，空間上並無明確上中下游分布，各廠商多集中於國道 1 號、往機場之國道 2 號與台 4 線沿線。

表 4-3-1 桃園市工商及服務業概況表

項目	年底場所單位數			年底從業員工人數			全年生產總額		
	家	佔全市百分比 (%)	95-105 年成長率 (%)	人	佔全縣百分比 (%)	95-105 年成長率 (%)	億元	佔全縣百分比 (%)	95-105 年成長率 (%)
工業部門	27,374	24.66	29.24	510,987	54.85	12.52	26,011	72.92	20.85
服務業部門	83,623	75.34	29.39	420,563	45.15	41.14	9,659	27.08	63.82
總計	110,997	100.00	29.35	931,550	100.00	23.86	35,670	100.00	30.09
項目	年底場所單位數			年底從業員工人數			全年生產總額		
	家	佔工業部門百分比 (%)	95-105 年成長率 (%)	人	佔工業部門百分比 (%)	95-105 年成長率 (%)	億元	佔工業部門百分比 (%)	95-105 年成長率 (%)
製造業	16,156	59.02	14.63	459,527	89.93	11.38	23,921	91.96	17.85

資料來源：105 年工商及服務業普查報告，本案彙整。

3.未來產業發展

桃園市工業蓬勃發展，對應全球發展趨勢，未來桃園市應以下列四點為主要產業因應方向：1)以創新服務軟實力重組產業結構厚植競爭力。2)節能減碳追求永續，善盡全球公民責任。3)掌握產業板塊移動商機，重塑臺灣在國際創新價值鏈新定位。4)積極參與經濟整合，豐富臺灣國際連結與商機。故桃園市政府提出五大產業群為新興產業群、服務產業群、航太產業群、高科技產業群、物流產業群。

表 4-3-2 桃園市五大產業群

五大產業群	產業類別
1. 新興產業群	數位內容（數位生活、軟體）、生技、精緻農業、綠色環保、奈米
2. 服務產業群	經貿/會展、休閒觀光、醫療
3. 航太產業群	航空運輸、航空服務、航空製造、航空維修
4. 高科技產業群	光電、半導體
5. 物流產業群	境內物流、境外物流

資料來源：桃園市航空城暨物流產業整體規劃委託服務案，桃園市政府，2008。

(二)人口發展

觀音區至 107 年 12 月底總人口數約為 6 萬 7 千人，近年人口緩慢成長，男女性人口占總人口數之比例分別為 51.92%與 48.08%，男性人口略多於女性。(詳表 4-3-3)

依據下表觀音區近十年人口組成，主要經濟活動人口逐年升高之趨勢，扶養比則逐年降低，顯示勞動參與率及經濟生產力逐年上升。(詳表 4-3-4)

表 4-3-3 觀音區人口統計表

年度	戶數 (戶)	男性 人口 (人)	所佔人口 總數 百分比	女性 人口 (人)	所佔人口 總數 百分比	合計 (人)	成長率 (%)
107	23294	34,972	51.92%	32,386	48.08%	67,358	1.33%
106	22713	34,609	52.07%	31,863	47.93%	66,472	1.40%
105	22156	34,231	52.22%	31,324	47.78%	65,555	1.19%
104	21614	33,849	52.25%	30,936	47.75%	64,785	1.86%
103	20997	33,307	52.37%	30,295	47.63%	63,602	0.95%
102	20289	33,056	52.47%	29,947	47.53%	63,003	0.62%
101	19960	32,885	52.52%	29,727	47.48%	62,612	1.52%
100	19,607	32,468	52.64%	29,208	47.36%	61,676	0.98%
99	19,238	32,215	52.74%	28,862	47.26%	61,077	0.40%
98	18,783	32,146	52.84%	28,685	47.16%	60,831	-

資料來源：觀音區戶政事務所。

表 4-3-4 觀音區歷年人口年齡組成表

年度	0-14 歲	15-64 歲	65 歲以上	總人口數	扶養比
107	9,378	49,779	8,201	67,358	35.31%
106	9,395	49,205	7,872	66,472	35.09%
105	9,493	48,417	7,645	65,555	35.40%
104	9,611	47,817	7,357	64,785	35.49%
103	9,659	46,761	7,182	63,602	36.02%
102	9,892	46,093	7,018	63,003	36.69%
101	10,121	45,528	6,963	62,612	33.26%
100	10,293	44,500	6,883	61,676	38.60%
99	10,687	43,538	6,852	61,077	40.28%
98	11,191	42,812	6,828	60,831	42.09%

資料來源：桃園市政府主計處統計要覽。

二、鄰近工業用地使用情形說明

(一)編定工業區

1.觀音工業區

開發面積為 632 公頃，為經濟部工業局報編開發。主要引進產業包括：化學、金屬、紡織、電子器材等，產業用地使用率高，目前無可釋出產業用地。

2.桃園科技工業園區

開發面積為 274 公頃，為提供高科技產業發展之全方位濱海生態工業園區。主要引進產業為電子材料、半導體工業、生物科技工業…等高科技產業，目前無可釋出產業用地。

3.大潭濱海特定工業區

開發面積為 192.58 公頃，配置包括電廠區、保留工廠區、住宅社區、環保用地及相關設施用地。依據台電公司估算電廠區員工數及工廠區、環保用地之就業人口數約為 1,420 人。

4.東河鋼鐵工業園區

位於桃園縣觀音鄉緊鄰西濱快速道路，為民營報編之工業區。開發面積 23.32 公頃，以鋼鐵業為主要發展產業。

5.大園工業區

大園工業區位於桃園市大園區，於民國 73 年開發完成，總開發面積計 204.38 公頃，其中公共設施用地為 25.5 公頃、社區用地為 5.5 公頃，廠房用地面積 173.38 公頃，目前無可釋出產業用地

(二)都市計畫工業區

1. 觀音都市計畫之工業區面積合計 48.47 公頃，尚未利用之都市計畫工業區土地有 5.79 公頃，未利用之原因為位於埤塘、河川區域等環境敏感地區，非為立即可供開發利用之產業用地。
2. 大園都市計畫之工業區面積合計 51.57 公頃，尚未利用之土地尚有 23.3 公頃，因大園都市計畫毗鄰桃園機場捷運線，都市計畫工業區將配合重大建設轉型發展；另工業區土地權屬皆為私有，土地細分零碎且為裡地，非為立即可供開發利用之產業用地。

本基地區位良好，位於桃園市濱海工業區之中樞位置，並鄰近觀音工業區、桃園科技工業園區（桃科一期）、環保科技園區。桃科一期與本園區地緣關係近，可形成高科技產業之上、下游產業鍊結，且潛在投資廠商目前於觀音工業區已有廠房，未來因應地緣關係及廠商擴廠需求，可與本基地之開發產生產業群聚效應，進而帶動桃園市濱海地區工業區之發展。

綜上所述，本基地周邊之工業用地已發展趨飽和，或無法立即提供工業開發使用，爰已無大型可供利用之產業用地。



資料來源：本案繪製。

圖 4-3-1 基地範圍鄰近工業用地區位分布示意圖

三、引進產業構想

本次無變更原核准之可行性規劃引入產業，延續定位為以新興產業群、高科技產業群為未來發展主軸，並鼓勵引入產業朝智慧自動化製程發展。未來引進之產業包含(詳如表 4-3-5)：

(一)高科技產業

本計畫延續桃科一期光電及半導體產業，期望形成高科技產業群聚效應，引進產業類別包括電子零組件製造業或電腦、電子產品及光學製品製造業…等。

(二)物流產業

桃園市具有發展物流業的交通優勢，本計畫區可由台 61 線連接至桃園機場、台北港，交通便捷，可提昇物流效率，推動產業供應鏈物流整合。工業區內物流產業包括汽車客、貨運業、運輸輔助業、倉儲業…等。

(三)轉型升級之傳統製造業

桃園市傳統產業廠商眾多，因應全球產業發展競爭，傳統製造業勢必需要轉型升級，促使企業創新營運模式、提昇其附加價值。引進產業包括食品及飼品製造業、成衣及服飾品製造業、橡膠製品製造業、塑膠製品製造業、金屬製品製造業、電力設備製造業、機械設備製造業、家具製造業、其他製造業…等，且引進廠商不含上游原料產品或高污染之細項產業類別（或廠商）。

(四)新興產業

除了硬體的製造業，亦可結合高科技產業，以 IT 產業為基礎，發展軟體工業等新興產業，包括電腦程式設計、諮詢及相關服務業、資訊服務業…等。

表 4-3-5 引入產業類別彙整表

依「產業創新條例」及其子法規 定之分區 名稱	引入 產業	行政院主計總處行業統計分類(第 11 次修正)			
		大類	中類	小類	產業別
產業用地 (一)	高科技 產業	C	26		電子零組件製造業
		C	27		電腦、電子產品及光學製品製造業
	物流產業	H	53		倉儲業
	轉型升級 之傳統製 造業	C	08		食品及飼品製造業
		C	09		飲料製造業
		C	12		成衣及服飾品製造業
		C	19	193	化粧品製造業(1932)
		C	20		藥品及醫用化學製品製造業
		C	21		橡膠製品製造業
		C	22		塑膠製品製造業
		C	23		非金屬礦物製品製造業
		C	25		金屬製品製造業
		C	28		電力設備製造業
		C	29		機械設備製造業
		C	32		家具製造業
		C	33		其他製造業(不含未分類其他製造業 339)
	新興 產業	J	62		電腦程式設計、諮詢及相關服務業
		J	63		資訊服務業
產業用地(二)		F	43	433	機電、管道及其他建築設備安裝業
		H	49	493	汽車客運業
		H	49	494	汽車貨運業
		H	52	-	運輸輔助業
		H	54	-	郵政及遞送服務業
		I	55	-	住宿業
		I	56	-	餐飲業
		J	61	-	電信業
		K	64	-	金融服務業
		K	65	-	保險業
		K	66	-	證券期貨及金融輔助業
		M	-	-	專業、科學及技術服務業（不含獸醫服務業 75、藝人及模特兒等經紀業 7603）

依「產業創新條例」及其子法規 定之分區 名稱	引入 產業	行政院主計總處行業統計分類(第 11 次修正)			
		大類	中類	小類	產業別
		P	85	859	其他教育業
		Q	86	-	醫療保健業
		R	90	-	創作及藝術表演業
		--	--	--	其他經中央主管機關核准之行業

資料來源：行業統計分類(第 11 次修正)，行政院主計總處，110 年 1 月。

四、潛在廠商需求意願調查

本案潛在廠商需求意願調查截至民國 109 年 4 月調查結果，共計約 47 家企業廠商高度表達進駐工業園區意願，總計產業需求面積已逾園區劃設產業用地面積(57.69 公頃/34.39 公頃=168%)。另目前尚有多家廠商洽詢桃園市投資服務中心，尋找桃園市適合之產業用地，詳如表 4-3-6。

表 4-3-6 潛在廠商需求意願調查彙整表

編號	企業名稱	需求土地 面積(坪)	產業類型
1	大益環保	5500	其他製造業(33)
2	川慶化學股份有限公司	2000	塑膠製品製造業(22)、橡膠製品製造業(21)
3	中台資源科技股份有限公司	4000	電力設備製造業(28)、機械設備製造業(29)
4	中華通路租賃股份有限公司(倉儲物流)	8500	陸上運輸業(40)、運輸輔助業(52)
5	元聯木業	600	家具製造業(32)、其他製造業(33)
6	日環股份有限公司	3000	運輸輔助業(52)
7	台通光電	3475	電腦、電子產品及光學製品製造業(27)
8	台灣波律股份有限公司	5000	電腦、電子產品及光學製品製造業(27)
9	弘馳股份有限公司	3000	金屬製品製造業(25)
10	立翔機電工業	3000	金屬製品製造業(25)、機械設備製造業(29)
11	仲台營造	3000	建材批發
12	光仁塑膠工業	4843	塑膠製品製造業(22)
13	光弘生醫科技	3475	醫療器材及用品製造業(332)、塑膠製品製造業(22)、金屬製品製造業(25)
14	劬電科技	1500	電力設備製造業(28)
15	安進捲門	3025	金屬製品製造業(25)
16	帆宣系統科技股份有限公司	1000	電子零組件製造業(26)、機械設備

編號	企業名稱	需求土地面積(坪)	產業類型
	司		製造業(29)
17	江懋企業	800	運輸輔助業(52)
18	汶固紙印花股份有限公司	1500	印刷及服飾
19	秀霖環境科技股份有限公司	2500	橡膠製品製造業(21)、塑膠製品製造業(22)
20	協裕環保股份有限公司(物流)	4500	陸上運輸業(40)
21	味台食品	3000	食品製造業(08)
22	和進工業	4843	機械設備製造業(29)
23	岢陞股份有限公司	3000	電腦、電子產品及光學製品製造業(27)
24	岱德橡膠工業股份有限公司	5000	橡膠製品製造業(21)
25	怡興機械	3000	機械設備製造業(29)
26	昇陽開發	3500	金屬製品製造業(25)
27	昌達陶瓷	18000	其他製造業(33)
28	武志工業有限公司	300	塑膠製品製造業(22)
29	品元企業	2500	金屬製品製造業(25)、電腦、電子產品及光學製品製造業(27)
30	奕秀鋼鐵	1500	金屬製品製造業(25)、家具製造業(32)
31	春裕實業有限公司	3000	金屬製品製造業(25)
32	晉瑜企業	11844	其他製造業(33)
33	耿豪企業	2000	電力設備製造業(28)
34	敵泰企業	1200	機械設備製造業(29)
35	菁展國際倉儲有限公司	3000	陸上運輸業(40)、運輸輔助業(52)、倉儲業(53)
36	裕益實業股份有限公司	11015	其他製造業(33)
37	達昇工業	1200	機械設備製造業(29)、金屬製品製造業(25)
38	鼎群興業	2800	倉儲業(53)
39	嘉德技術開發股份有限公司	3000	金屬製品製造業(25)
40	漢鑫油品	500	陸上運輸業(40)、倉儲業(53)
41	福閣精密工業	500	金屬製品製造業(25)
42	領航營造	9000	營造建築
43	樂高牆建材	2000	金屬製品製造業(25)
44	衛峰工程	1578	機械設備製造業(29)
45	嶺蓁水科技	9000	運輸輔助業(52)、倉儲業(53)
46	繼德科技	3000	成衣及服飾品製造業(12)
47	鑫峯電機工程	1000	機械設備製造業(29)
面積合計			174,498 坪(576,855.50 平方公尺)
產業用地面積(平方公尺)			104,011 坪(343,838.09 平方公尺)
潛在廠商需求面積比例			168%

資料來源：桃園市政府，109 年 4 月。

五、招商計畫

(一)招商對象：桃園科技工業園區之上下游關係客戶、大陸及海外意願投資業者及舉辦招商活動招集之廠商。

(二)積極招商行銷

- 1.參加政府或民間活動或會議，透過簡報或設攤介紹園區優勢。
- 2.結合經濟部招商資源，赴國外辦理招商說明會，吸引外商或台商回國投資。
- 3.運用廣播節目廣告（安排專訪、刊登各類廣告）及平面媒體廣告等。
- 4.運用公關行銷手法，舉辦招商說明會、發布新聞稿，使大眾廣為周知。

(三)積極敦請政府提供政策及相關法規配合，以利落實招商計畫之實行與誘因。

六、產業園區閒置土地清查及處理方式

(一)產業用地採「先租後售」及限期開發規定

為確保本產業園區廠商如期開發營運，將於本園區出售手冊及廠商契約內予以規範：採「先租後售」之產業用地，先出租予廠商於三年內申請建照興建廠房，俟建廠完畢並取得使用執照後，且建蔽率不得低於 30%，方得辦理土地承購，以落實開發承諾。

為確保限期開發效力，本案訂定「完成使用保證金」機制，係由廠商預繳土地價金 10%之保證金，如廠商未能於承租 3 年內取得建築物使用執照開發，則將由桃園市政府收回土地及沒收該保證金。

租金係規定採年租金預繳 3 年方式，年租金以土地價金 5%計算，於後續承購土地時無息抵付土地價金。

(二)閒置土地清查及通報

本基地未來若有閒置土地(指取得產業用地之使用權或所有權後逾 3 年未建廠或雖建廠，未見主要機械設備，或歇業逾 3 年者)，由園區管理機構(或設立聯合服務中心)造冊後，通報地方目的事業主管機關(桃園市政府經濟發展局)。

第四章、變更後實質發展計畫

一、土地使用計畫

本次變更後計畫面積為 539,429.12m²(53.94 公頃)，其中生產事業用地面積為 343,838.09m²(34.39 公頃)，佔全區面積之 63.76%，各類用地劃設詳下表 4-4-1 及配置詳圖 4-1-9。

表 4-4-1 土地使用及法規檢核表

土地使用分區		使用地編定	面積		比例(%)	依經濟部「產業創新條例」及其子法規定之名稱	法規檢核
			平方公尺	公頃			
產業用地	生產事業用地	丁種建築用地	343,838.09	34.39	63.76	產業用地(一)	-
	管理及商業服務用地	特定目的事業用地	2,125.40	0.21	0.39	產業用地(二)	不得超過總面積 10%。 ≤5.39 公頃
小計			345,963.49	34.60	64.15	-	不得低於全區土地總面積 60%。 ≥32.36 公頃。
公共設施用地	污水處理廠用地	特定目的事業用地	8,943.28	0.90	1.67	公共設施用地	公共設施用地檢討依「非都市土地開發審議作業規範」、「產業創新條例」及其相關子法規定，詳表 3-3 及表 3-4。
	停車場用地	交通用地	12,362.60	1.24	2.29		
	滯洪池用地	水利用地	15,395.75	1.54	2.85		
	綠地	國土保安用地	62,310.91	6.22	11.53		
	道路用地	交通用地	83,217.72	8.32	15.43		
	公園	遊憩用地	11,235.37	1.12	2.08		
	小計		193,465.63	19.34	35.85		
合計			539,429.12	53.94	100.00	-	-

資料來源：本案彙整。

表 4-4-2 土地使用計畫細項彙整表

用地別		面積(m ²)	比例(%)	用地別		面積(m ²)	比例(%)
生產事業用地	產 1	5,681.62	1.06%	公共設施用地	綠 1	453.21	0.09%
	產 2	23,380.69	4.34%		綠 2	18,835.37	3.47%
	產 3	7,798.75	1.45%		綠 3	37,235.91	6.90%
	產 4	64,394.55	11.94%		綠 4	1,746.61	0.32%
	產 5	32,004.54	5.93%		綠 5	1,870.24	0.35%
	產 6	41,486.41	7.69%		綠 6	1,661.87	0.31%
	產 7	15,881.44	2.95%		綠 7	507.70	0.09%
	產 8	36,178.23	6.71%		小計	62,310.91	11.53%
	產 9	45,115.77	8.35%	停車場用地	停 1	3,848.06	0.71%
	產 10	33,256.54	6.17%		停 2	6,018.22	1.12%
	產 11	38,659.57	7.17%		停 3	2,496.32	0.46%
	小計	343,838.09	63.76%		小計	12,362.60	2.29%
管理及商業服務用地		2125.40	0.39%	公園用地		11,235.38	2.08%
公共設施用地	污水處理廠用地	8943.28	1.67%	道路用地		83,217.72	15.43%
	滯洪池用地	15395.75	2.85%				
總計						539,429.12	100.00%

資料來源：本案彙整。

二、公共設施及公用設備設置檢討

本次用地變更調整後，生產事業用地減少約 4.38 公頃，開發後引進計畫人口下修為 7,000 人。依「非都市土地開發審議作業規範」、「產業創新條例」及其相關子法規定，歸納檢核變更後公共設施規劃面積。(詳表 4-4-3 及表 4-4-4)；公用設備規劃由於生產事業用地面積係為略減，原申請同意之用電、用水量及可處理之廢棄物量均可滿足需求。

表 4-4-3 公共設施規劃檢討表

土地使用 編定	土地使用 項目	規範規定	計畫面積 (m ²)	百分比 (%)
國土保安 用地	綠地	1.工業區周邊應劃設二十公尺寬之 隔離綠帶或隔離設施。 2.不得少於全區面積 10%。 3.綠地包括綠帶、防風林、隔離綠帶 及公園。	62,310.91	11.53
遊憩用地	公園用地		11,235.37	2.08
小計			73,546.28	13.61
特定目的 事業用地	污水處理 廠用地	--	8,943.28	1.67
水利用地	滯洪池用 地	以 100 年發生一次暴雨強度之計算 標準。	15,395.75	2.85
交通用地	停車場用 地	工業區內應依就業人口或服務人口 使用之車輛預估數之 0.2 倍，規劃 公共停車場。	12,362.60	2.29
	道路用地	--	83,217.72	15.43
合計		含綠地面積，總和不得低於全區土 地總面積 20%。	193,465.63	35.85

資料來源：本案彙整。

表 4-4-4 公共設施規劃檢算表

項目	計算過程	規劃數量
計畫面積	--	539,429.12m ²
計畫人口數	依據原核定引進產業類別及以平均每公頃約 200 人為預估值，本次變更後生產事業用地面積為 34.39 公頃，因此本案開發後約可引進 7,000 個就業人口。 $34.39(\text{公頃}) \times 200(\text{人/公頃}) = 6,878(\text{取整數值}) \div 7,000 \text{ 人}$ 。	7,000 人
綠地	$\geq 539,429.12 \times 10\% = 53,942.91$	62,310.91 m ²
公園		11,235.37 m ²
小計		73,546.28 m ²
公共設施用地	$\geq 539,429.12 \times 20\% = 107,885.82$	193,465.63 m ²
停車場用地	以本園區就業人口 7,000 人產生停車需求量之 0.2 倍推估。 本園區至少應提供停車格機車 440 格、小客車 403 格（機車停車位以 5 平方公尺計算，小客車停車位以 25m ² 計算），因此至少需劃設 12,275.00m ² 。	12,362.60 m ²

資料來源：本案彙整。

表 4-4-5 變更前後公用設備評估

項目 名稱	需求量			影響評估
	原計畫	變更後	增減量	
電力	30,890KW	27,490KW	-3,400KW	較原計畫之用電量略減，本計畫由台電公司新設塘尾變電所（D/S）、富林變電所（D/S）供電。
電信	1,590 對	1,405 對	-185 對	較原計畫之電信需求量略減，本計畫由中華電信公司北區分公司桃園營運處提供。
用水	產業用水 1,536CMD 民生用水 1,016CMD	產業用水 1,351CMD 民生用水 917.6CMD	產業用水 -185CMD 民生用水 -98.4CMD	較原計畫之用水量略減，本計畫由自來水公司區域供水系統及桃園農田水利會灌溉節餘水送至桃科一期淨水廠處理後，再以管線連接至本計畫區內使用供水，變更後需求量未超過用水計畫核准可供應容量。
廢棄物	一般事業 廢棄物 16.76 公噸 有害事業 廢棄物 0.88 公噸	一般事業 廢棄物 15.15 公噸 有害事業 廢棄物 0.78 公噸	一般事業 廢棄物 -1.61 公噸 有害事業 廢棄物 -0.1 公噸	較原計畫之廢棄物量略減，變更後依原核定計畫方式處理無虞。
土方處理需求	挖填平衡， 無區外運土	挖填平衡， 無區外運土	0	維持原計畫無區外運土。

資料來源：本案彙整。

三、使用編定及使用強度

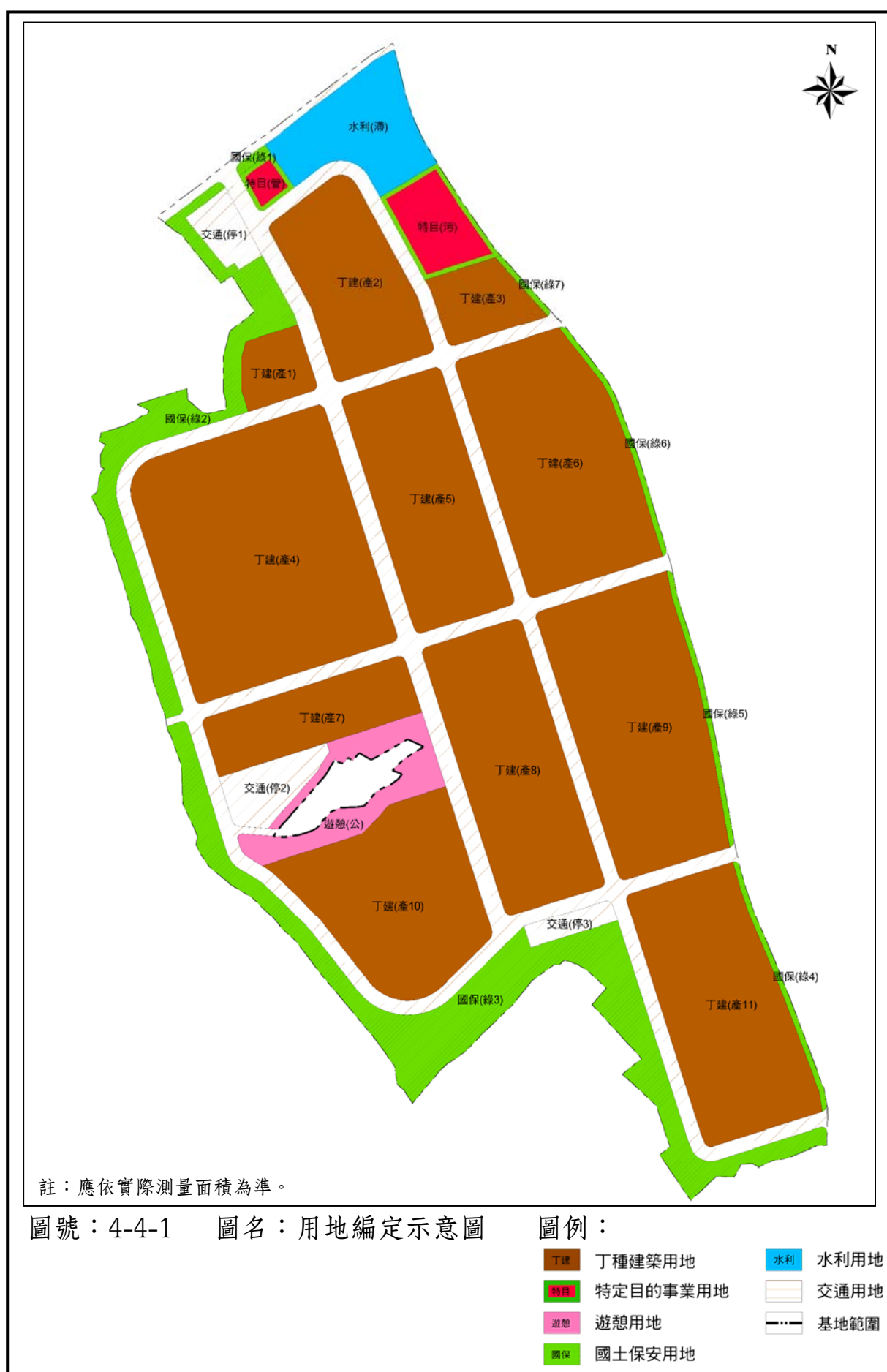
依據非都市土地使用管制規則之規定，本產業園區之使用分區將變更為「工業區」，各坵塊按其土地使用性質變更編定為丁種建築用地、特定目的事業用地、交通用地、水利用地、國土保安用地、遊憩用地，使用地編定詳圖 4-4-1 所示，各使用地之建蔽率、容積率及樓地板面積詳表 4-4-6。

表 4-4-6 使用編定及強度彙整表

土地使用分區		使用地編定	面積(m ²)	比例(%)	樓地板面積(m ²)	建蔽率	容積率
生產事業用地		丁種建築用地	343,838	63.76	1,031,514	70%	300%
管理及商業服務用地		特定目的事業用地	2,125	0.39	3,825	60%	180%
污水處理廠用地		特定目的事業用地	8,943	1.67	16,097	60%	180%
公共設施	停車場用地	交通用地	12,363	2.29	1,236	5%	10%
	滯洪池用地	水利用地	15,396	2.85	-	-	-
	綠地	國土保安用地	62,311	11.53	-	-	-
	道路用地	交通用地	83,218	15.43	-	-	-
	公園用地	遊憩用地	11,235	2.08	1,123	5%	10%
	小計		193,466	35.85	-	-	-
合計			539,429	100.00	-	-	-

資料來源：本案彙整。

註：1.表內面積以土地使用計畫圖實際分割丈量之面積為準。2.生產事業用地即經濟部「產業創新條例」及其子法所稱之產業用地(一)、管理及商業服務用地產業用地(二)。



第五章、變更影響分析

一、綜合說明

本案依據「產業創新條例施行細則」第 8 條規定檢討分析，
相關內容詳如下表 4-5-1。

表 4-5-1 產業創新條例施行細則第 8 條檢核表

檢核項目	處理情形	
一、自來水、電信、電力、道路、供水、排水及其他相關公共設施或公用事業主管機關（構）同意配合設置之文件。	1. 本案係屬延續原核定之可行性規劃報告，並經經濟部工業局於 108 年 10 月 5 日經授工字第 10820425700 號函認定變更內容不影響原計畫之性質，故本案相關公共設施或公用事業主管機關（構）同意配合設置之文件，詳參、申請書。 2. 另本案已由經濟部 109 年 7 月 6 日經授工字第 10920419621 號函同意廢止部份園區；且經桃園市政府 109 年 7 月 22 日府地用字第 1090183462 號函核定變更開發計畫，另經行政院環境保護署 109 年 10 月 5 日環署綜字第 1090089005A 號函核准環境差異分析報告，詳參、申請書。	
二、產業園區所屬區域計畫或都市計畫之相關內容及土地使用計畫圖表。	本案係屬延續原核定可行性規劃報告之規劃內容，其中相關產業園區所屬區域計畫之相關內容及土地使用計畫圖表，詳 P. 肆 2-6~肆 2-13。	
三、區域產業分析、擬引進產業類別、潛在廠商需求意願調查及招商計畫	本案係屬延續原核定可行性規劃報告之規劃內容，並經經濟部工業局於 108 年 10 月 5 日經授工字第 10820425700 號函認定變更內容不影響原計畫之性質，惟相關產業分析、擬引進產業類別等內容更新，詳 P. 肆 3-1~肆 3-11。。	
四、當地公共設施提供使用分析。	本案係屬延續原核定可行性規劃報告之規劃內容，其中當地公共設施提供使用分析，詳 P. 肆 2-9~肆 2-10。	
五、開發方式。	本案係屬延續原核定可行性規劃報告之規劃內容，其中開發方式相關內容，詳 P. 肆 5-28。	
六、開發工程規劃。	本案開發工程規劃主要延續原核定之可行性規劃報告，惟部分工程內容因基地範圍調整配合修訂，詳如下表。	
	工程規劃	處理情形
	1. 整地工程	本案主要於基地中央下邊坡區域填方，於基地西側高台地區域及東北側滯洪池進行挖方，基地整地挖填方量達挖填平衡，詳 P. 肆 5-14 及圖 4-5-3。

檢核項目	處理情形	
	2.排水工程	本案配合基地劃出範圍調整排水及滯洪設施等規劃設計，詳 P.肆 5-14~肆 5-15 及圖 4-5-4、圖 4-5-5。 本案係屬延續原核定之可行性規劃報告，並經經濟部工業局於 108 年 10 月 5 日經授工字第 10820425700 號函認定變更內容不影響原計畫之性質，本次無變更左列內容規劃原則，相關說明內容詳 P.肆 5-19~肆 5-25。
	3.道路工程	
	4.給水工程	
	5.污水收集整理工程	
	6.廢棄物處理	
	7.電力工程	
	8.電信工程	
七、開發預定進度。	本案開發預定進度配合相關變更作業調整，相關說明內容詳 P.肆 5-29~肆 5-32。	
八、開發財務計畫及成本分析。	因應本案計畫範圍修正，因此配合修訂開發成本及財務計畫等內容，詳 P.肆 5-33~肆 5-36。	
九、開發後管理維護及組織。	本案係屬延續原核定之可行性規劃報告，並經經濟部工業局於 108 年 10 月 5 日經授工字第 10820425700 號函認定變更內容不影響原計畫之性質，本次無變更左列內容規劃原則，相關說明內容詳 P.肆 5-37~肆 5-39。	
十、依其他相關法規規定之事項。	-	

資料來源：本案整理。

二、土地使用計畫

- (一)因應土地所有權人農耕意願需求，劃出計畫範圍，可符合民眾訴求及加速本計畫開發。
- (二)變更後於劃出範圍周界劃設 20 米緩衝綠帶或隔離設施，以降低對周邊既有農耕土地之影響，並增進周邊居民生活品質及居住安全，避免不同使用之土地性質互相干擾。
- (三)變更後生產事業用地(丁種建築用地)略為減少，連帶促使土地使用強度(總容積)併同減少，不影響周邊環境。
- (四)公共設施用地經檢討仍符合相關法規規範需求，變更後公共設施比例由 32.66%增加至 35.85%，高於法規 20%規定。
- (五)本基地於申請原開發許可業已取得農業主管機關同意農業用地變更函文(102 年 4 月 22 日農企字第 1020704433 號)(附件二、相關主管機關與事業機關之同意文件)，本次變更可行性規劃係將基地內部分既有農牧用地、水利用地等劃出基地範圍外維持其原使用，故無涉及「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第 5 點規定。

三、交通運輸計畫

(一)施工階段

1.衍生交通來源

施工期間主要交通來源有二：1.施工材料之運輸，以砂石、混凝土、鋼筋等工程建造材料之載運車輛；2.施工人員及機具車輛進出工地。

2.可能影響道路

施工期間，預估施工車輛主要行經基地主要對外聯絡道路桃 32（玉林路）及台 15 線。

3. 衍生交通影響預測與分析

(1) 施工材料機具車輛

施工期間基地可達區內土方挖填平衡，大部分密集之運輸作業皆發生於基地內，施工車輛對區外附近道路之影響以運輸機具車輛為主，預估於尖峰工期每日增加車次約 20 輛。

(2) 施工人員通勤車輛

預估施工期間尖峰施工人數約 50 人，假設通勤施工人員使用各種交通工具之比例為：小客車佔 70%、機車 30%，若依小客車承載率 1.6 人/車及機車 1 人/車計算，則可推估施工期間施工人員增加車次為小客車 22 輛/日，機車 15 輛/日，故尖峰工期施工人員通勤車為 37 輛。

4. 交通影響分析

本工業區施工期間全日交通量為施工材料機具交通量及施工人員通勤交通量之總合，故其值推估如下：

(1) 施工材料機具車輛

$$20 \text{ (輛次/日)} \div 8 \text{ (小時)} \times \text{尖峰小時調整 (1)} \times \text{當量 (3PCE)} = 8 \text{ (PCU/hr)}$$

(2) 施工人員通勤車輛

小客車交通量：

$$22 \text{ (輛次/日)} \div 8 \text{ (小時)} \times \text{尖峰小時調整 (1)} \times \text{當量 (1PCE)} = 3 \text{ (PCU/hr)}$$

機車交通量：

$$15 \text{ (輛次/日)} \div 8 \text{ (小時)} \times \text{尖峰小時調整 (1)} \times$$

當量 (0.5PCE) = 1 (PCU/hr)

上述針對施工材料機具車輛及施工人員通勤車輛其於尖峰小時所產生之交通量為 12PCU/hr。

施工階段施工車輛建議路線為由基地東側 20 米道路接成功路二段續接台 15 線，或由北側桃 32 往觀音都市計畫區或觀音工業區二個方向。對於交通衝擊之分析結果詳表 4-5-2。對道路交通影響輕微，各聯外道路均可維持相同之服務水準。

表 4-5-2 施工期間交通影響分析表

路段	起迄位置	時段	方向	流量 (PCU/hr)	容量 (PCU/hr)	V/C	服務水準
成功路 二段	工業八路 桃科十二路	上午	往南	469	3,940	0.12	A
			往北	1315	3,940	0.33	A
		下午	往南	206	3,940	0.05	A
			往北	154	3,940	0.04	A
	桃科十二路 濱海路廣興段	上午	往南	487	3,940	0.12	A
			往北	1421	3,940	0.36	B
		下午	往南	246	3,940	0.06	A
			往北	183	3,940	0.05	A
桃 32	桃科十二路 桃 39	上午	往南	99	2,066	0.14	A
			往北	184			
		下午	往南	75	2,066	0.07	A
			往北	72			

資料來源：本案彙整。

(二)營運階段

1.旅次發生

本案客運旅次主要的衍生交通來源為基地引進就業人口，本基地預計引進就業人口約 7,000 人。

依通勤範圍內之都市計畫區目前居住人口及與本工業區之空間相依程度，推估目標年（民國 115 年）之主要

通勤人口將來自於桃園市觀音區及周邊地區，大園區、蘆竹區、新屋區、楊梅區、中壢區等，距離本基地約 10~20 公里，通勤時間約在 30 分鐘左右。

依交通部運輸研究所 98 年 12 月出版之「北部地區非都市土地使用旅次發生之研究」進行估算，因本基地周邊僅公車路線經過，故選擇工業區樣本三為平均旅次發生率之計算基準。本基地可提供 7,000 個就業機會，計算結果得全日人旅次為 6,426 人旅次/日。

表 4-5-3 平常日工業區全日、尖峰平均及人旅次發生率

平日	基地面積 (人/公頃)			進駐人數 (人/10 人)			廠商數 (人/廠商數)		
	進入 旅次	離開 旅次	總旅次	進入 旅次	離開 旅次	總旅次	進入 旅次	離開 旅次	總旅次
全日	47.97	52.77	100.74	4.37	4.81	9.18	30.38	33.42	63.80
尖峰	11.70	11.67	15.11	1.07	1.06	1.38	7.41	7.39	9.57

資料來源：「北部地區非都市土地使用旅次發生之研究」，交通部運輸研究所，民國 98 年。

2. 旅次分佈

依據重力模式估算基地與鄰近地區之旅次分佈，其與人口數成正比，與距離平方成反比。其中以桃園區往來旅次所佔比例最高，其次為中壢區詳如表 4-5-4。

表 4-5-4 旅次分佈百分比表

行政區	旅次分佈百分比
桃園區	32.13%
大園區	6.47%
中壢區	29.21%
平鎮區	16.39%
新屋區	3.88%
楊梅區	11.92%
合計	100.00%

資料來源：本案整理。

3.運具選擇

基地之運具分配比例，參考交通部運研所「北部地區非都市土地使用旅次發生之研究」之工業區樣本三之運具分配比例，並考量本基地周邊交通條件略為調整，推估本基地旅次運具選擇如表 4-5-5。

估計未來工業區開發後，共將衍生 4,488PCU，其中機車為 1,097PCU、小客車 2,014PCU、計程車 31PCU、小貨車 931PCU、大客車 13PCU、大貨車 358PCU、聯結車 43PCU。

表 4-5-5 運具分配比例表

運具 項目	步行	自行車	機車	小客車	計程車	小貨車	大客車	大貨車	聯結車	合計
使用比例(%)	2.78	2.28	37.90	36.98	0.49	16.23	0.10	3.01	0.23	100
人旅次	179	147	2435	2376	31	1043	6	193	15	6,426
承載率(人/車)	-	1.04	1.11	1.18	1	1.12	1	1.08	1.03	-
車旅次	-	141	2194	2014	31	931	6	179	14	5,511
小客車當量	-	-	0.5	1	1	1	2	2	3	-
交通量(PCU)	-	-	1,097	2,014	31	931	13	358	43	4,488

資料來源：小客車當量值參考「2011 年台灣公路容量手冊」，交通部運研所，本案彙整。

4.交通量指派

本案交通量指派輔以 TransCAD 運輸規劃軟體及使用者均衡理論 (User Equilibrium)，作為分析交通量指派之依據，指派後交通衝擊影響之分析如後交通影響分析所述。

(三)交通影響分析

依據本產業園區的開發時程及預估廠商進駐狀況，並參考交通部公路總局歷年「公路平均每日交通量調查」相關地區道路交通量調查成果，推估交通量成長率為 2.0%，經由前述交通量推估結果，未來桃科二期開發完成後，將衍生的交通量指派至周邊道路，其路段、路口之交通影響分析如下：

1.路段變更前後影響分析

由表 4-5-6 可知目標年計畫開發後的路段服務水準之 V/C 值皆有所增加，變更前路段服務水準皆為 A 級，變更後路段服務水準多數仍可維持在 A 級，僅本基地南側的成功路部分路段服務水準降為 B 級及 C 級。

2.路口變更前後影響分析

於交通衍生量之衝擊下，目標年不論有無計畫開發，路口的平均延滯時間皆略為上升，但服務水準仍可維持在 A 級服務水準，顯示本基地開發尚不致產生嚴重影響道路交通運作之情形，詳見表 4-5-7、表 4-5-8。

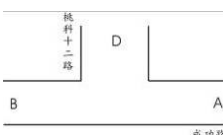
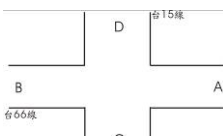
表 4-5-6 目標年路段服務水準分析表

路段	起迄位置	時段	方向	流量 (PCU/hr)		容量 (PCU/hr)	V/C		服務水準	
				無	有		無	有	無	有
成功路二段	工業八路 桃科十二路	上午	往南	459	683	3,940	0.12	0.17	A	A
			往北	1,322	1,967	3,940	0.34	0.50	A	B
		下午	往南	191	284	3,940	0.05	0.07	A	A
			往北	138	205	3,940	0.03	0.05	A	A
	桃科十二路 濱海路廣興段	上午	往南	477	710	3,940	0.12	0.18	A	A
			往北	1,430	2,128	3,940	0.36	0.54	B	C
		下午	往南	232	344	3,940	0.06	0.09	A	A
			往北	167	249	3,940	0.04	0.06	A	A
桃 32	桃科十二路 桃 39	上午	往南	82	121	2,066	0.12	0.18	A	A
			往北	168	250					
		下午	往南	57	85	2,066	0.05	0.08	A	A
			往北	54	80					
台 15 線 (大觀路 三段)	富林橋 桃 36	上午	往東	418	622	3,807	0.11	0.16	A	A
			往西	432	643	3,807	0.11	0.17	A	A
		下午	往東	140	208	3,807	0.04	0.05	A	A
			往西	195	290	3,807	0.05	0.08	A	A

路段	起迄位置	時段	方向	流量 (PCU/hr)		容量 (PCU/hr)	V/C		服務水準	
				無	有		無	有	無	有
台 15 線	台 66 市道 112 (濱海路大潭 段)	上午	往南	165	246	3,807	0.04	0.06	A	A
			往北	345	513	3,807	0.09	0.13	A	A
		下午	往南	314	467	3,807	0.08	0.12	A	A
			往北	394	586	3,807	0.10	0.15	A	A
	台 66 永安工業區 (濱海公路)	上午	往南	249	370	3,807	0.07	0.10	A	A
			往北	299	445	3,807	0.08	0.12	A	A
		下午	往南	402	598	3,807	0.11	0.16	A	A
			往北	281	417	3,807	0.07	0.11	A	A
台 61	桃科工業區內 側車道	上午	往南	43	64	3,622	0.01	0.02	A	A
			往北	67	100	3,622	0.02	0.03	A	A
		下午	往南	46	68	3,622	0.01	0.02	A	A
			往北	52	77	3,622	0.01	0.02	A	A
台 66	台 61 大潭交 流道 台 15 濱海路 大潭段	上午	往東	108	161	3,990	0.03	0.04	A	A
			往西	242	360	3,990	0.06	0.09	A	A
		下午	往東	237	352	3,990	0.06	0.09	A	A
			往西	225	335	3,990	0.06	0.08	A	A
	台 15 濱海路 大潭段 仁愛路	上午	往東	117	175	3,990	0.03	0.04	A	A
			往西	162	241	3,990	0.04	0.06	A	A
		下午	往東	264	393	3,990	0.07	0.10	A	A
			往西	175	261	3,990	0.04	0.07	A	A
桃科 十二 路	成功路二段 玉林路一段	上午	往南	36	53	3,304	0.01	0.02	A	A
			往北	133	193	3,304	0.04	0.06	A	A
		下午	往南	64	93	3,304	0.02	0.03	A	A
			往北	52	75	3,304	0.02	0.02	A	A

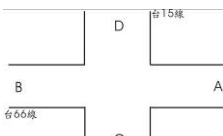
資料來源：本案彙整。

表 4-5-7 目標年路口服務水準分析表（無計畫）

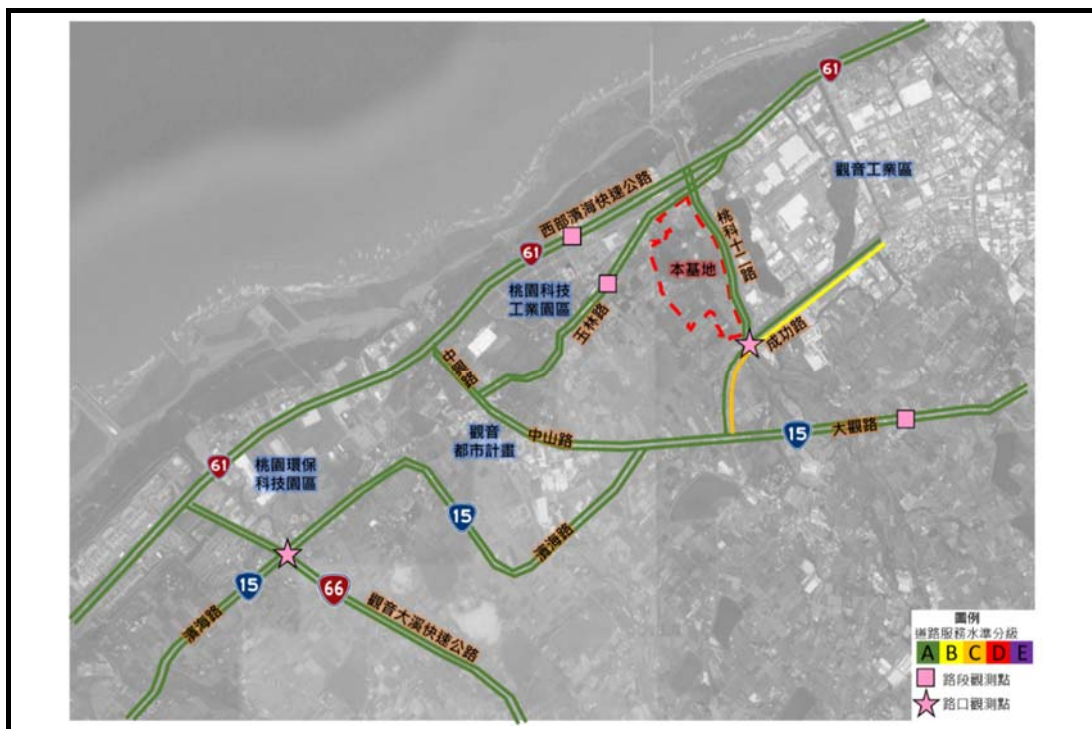
路口	時段	路口編號	路口型態	平均延滯	路口服務水準	平均延滯	平均服務水準
桃科十二路 成功路	上午尖峰	A(往北)		5.34	A	5.45	A
		B(往南)		4.38	A		
		C(往東)		-	-		
		D(往西)		10.69	A		
	下午尖峰	A(往北)		4.08	A	5.03	A
		B(往南)		4.16	A		
		C(往東)		-	-		
		D(往西)		10.59	A		
台 15 台 66	上午尖峰	A(往北)		8.51	A	6.21	A
		B(往南)		8.38	A		
		C(往東)		2.45	A		
		D(往西)		2.51	A		
	下午尖峰	A(往北)		8.59	A	6.28	A
		B(往南)		8.60	A		
		C(往東)		2.52	A		
		D(往西)		2.50	A		

資料來源：本案彙整。

表 4-5-8 目標年路口服務水準分析表（有計畫）

路口	時段	路口編號	路口型態	平均延滯	路口服務水準	平均延滯	平均服務水準
桃科十二路 成功路	上午尖峰	A(往北)		8.64	A	7.87	A
		B(往南)		4.94	A		
		C(往東)		-	-		
		D(往西)		10.92	A		
	下午尖峰	A(往北)		4.21	A	5.21	A
		B(往南)		4.39	A		
		C(往東)		-	-		
		D(往西)		10.70	A		
台 15 台 66	上午尖峰	A(往北)		9.11	A	6.58	A
		B(往南)		8.78	A		
		C(往東)		2.51	A		
		D(往西)		2.66	A		
	下午尖峰	A(往北)		9.28	A	6.77	A
		B(往南)		9.31	A		
		C(往東)		2.69	A		
		D(往西)		-	-		

資料來源：本案彙整。



資料來源：本案繪製。

圖 4-5-1 道路服務水準示意圖

(五)區內道路系統

1. 聯外道路

本基地聯外道路為基地北側玉林路，基地內劃設路寬 20 米主要道路供未來連接玉林路之通行使用。另本次變更後計畫人口略為減少，亦不影響原核定計畫之交通運輸計畫規劃結果。

2.主要道路

為本基地直接連接玉林路之主要出入道路，民眾可利用本道路通往聯外道路，再藉聯外道路連接主要幹道通達其他鄉鎮市及鄰近縣市，主要道路為 20m 寬為雙向四車道配置，道路兩側各配置 1.8m 寬之人行道。

3.次要道路

各分區與主要道路間之連絡道，匯集各分區之交通流

入主要道路，亦可直接連接桃科十二路進出基地，斷面配置與主要道路相同皆為 16m 寬雙向四車道配置，道路兩側各配置 1.5m 寬之人行道。

4.緊急連絡道路

基地西側有 8m 寬緊急連絡道路可連接桃 39 線，供緊急通行之用。

5.變更案二進出交通動線維持

變更案二位於本案計畫範圍中央，為維護所有權人農耕及出入等相關權益，留設 8 米出入道路供所有權人耕作及通行使用。

(六)停車需求分析

依據「非都市土地開發審議作業規範」工業區細部計畫專編第八點之規定，工業區內應依就業人口或服務人口使用之車輛預估數之 0.2 倍，規劃公共停車場。

由衍生交通量推估結果，通勤員工及洽公人員每日進入工業區內的車輛之 0.2 倍為機車 440 輛、小客車 403 部，所需面積約為 12,275.00 m²(1.22 公頃)(機車停車位以 5 平方公尺計算，小客車停車位以 25 平方公尺計算)。

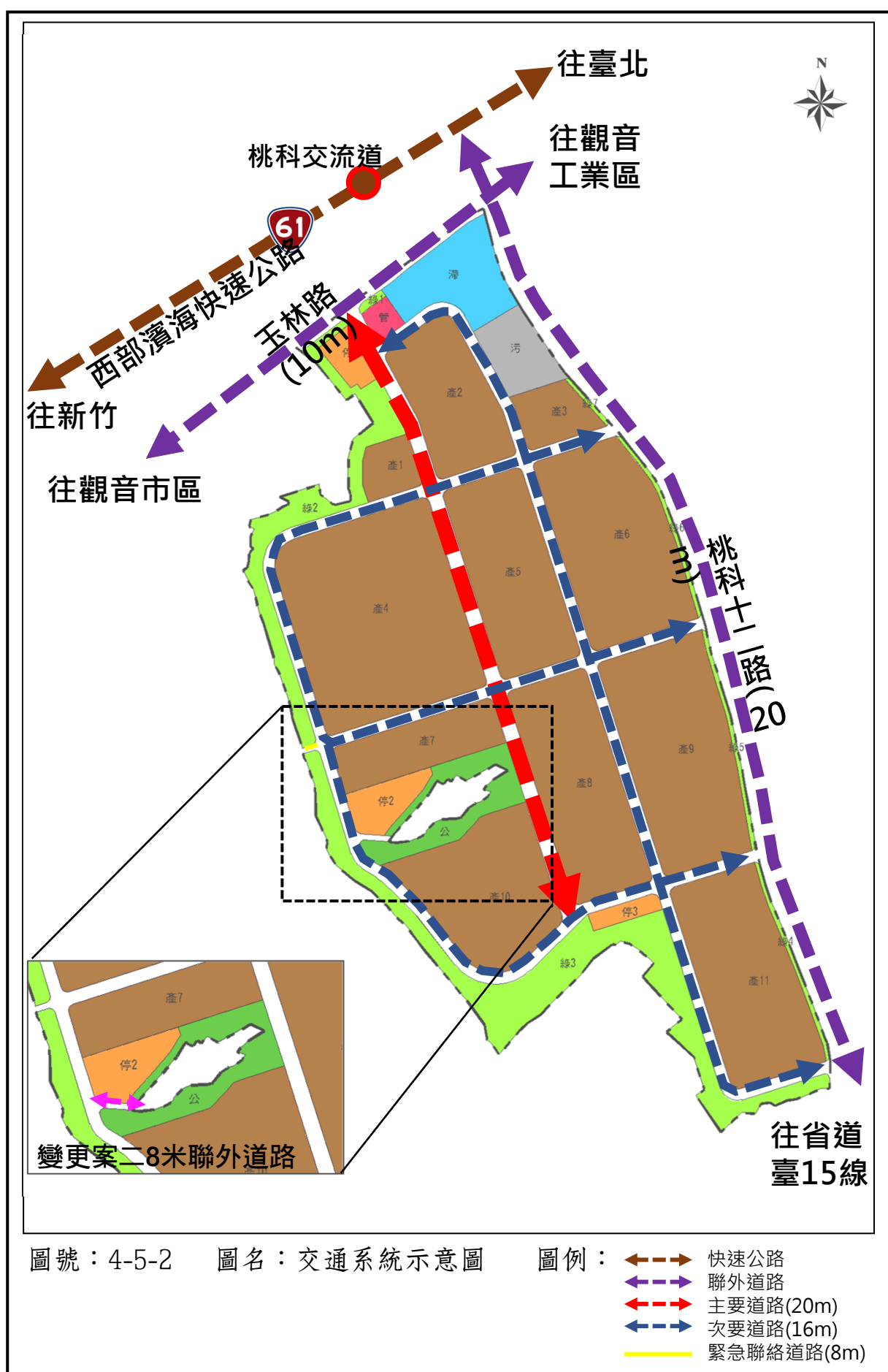
本案規劃 3 處公共停車場，合計面積約為 12,362.60 m²(約 1.24 公頃)，可設置之停車格位數如表 4-5-9 所示，滿足規範之要求。

表 4-5-9 停車場停車格位數設置表

土地使用計畫	規劃面積(m ²)	機車位	小客車位
停車場用地	12,362.60	460	404

註：應依實際測量面積及工程設計為準。

資料來源：本案彙整。



四、開發工程規劃

(一)整地計畫

本案整地主要於基地中部下邊坡區域填方，於基地西側高台地區域及東北側滯洪池進行挖方，估算基地整地總挖方量約 $480,170\text{m}^3$ ，總填方量約 $530,076\text{m}^3$ ，設施棄方約 $50,598\text{m}^3$ ，剩餘土方 692m^3 ，此剩餘土方量將作為產業園區景觀綠地等開放空間之植栽用土並不外運，故可達全區挖填平衡。(詳圖 4-5-3)

(二)排水計畫

1.排水工程

本基地排水系統共有兩種，其一為收集基地內開發後逕流之排水系統，另一系統為基地既有水路連接既區外逕流排水。

本基地依流量大小並配合整地方向及道路設計高程劃設排水分區，基地內之雨水逕流，先以各聯絡道路側溝收集，再以集水設施匯入主要幹線之箱涵或管涵，導至滯洪池調節，再經由溢流設施及排放管，最終放流至下游大堀溪排放。(詳圖 4-5-4)

2.滯洪設施規劃

依「非都市土地開發審議規範」規定，以一百年發生一次暴雨強度之計算標準提供滯留設施，藉以滯留因基地開發所增加之排水量及調節排入下游排水路允許容量之控制。

表 4-5-10 基地滯洪設施容量設計表

集水 面積 (ha)	降雨 強度 I^{25} (mm/hr)	降雨 強度 I^{100} (mm/hr)	開發前 Q^{25} ($I^{25}, C=0.65$) (cms)	開發中 Q^{100} ($I^{100}, C=1$) (cms)	開發後 Q^{100} ($I^{100}, C=0.95$) (cms)	臨時 滯洪量 $V_{s1}(m^3)$	臨時 滯洪 需求量 $V_{sd1}(m^3)$	永久 滯洪量 $V_{s2}(m^3)$	永久 滯洪 需求量 $V_{sd2}(m^3)$
54.54	136.84	162.95	13.48	24.69	23.45	20,181.60	26,236.08	19,114.20	21,025.62

註：應依實際工程設計及執行情形為準。

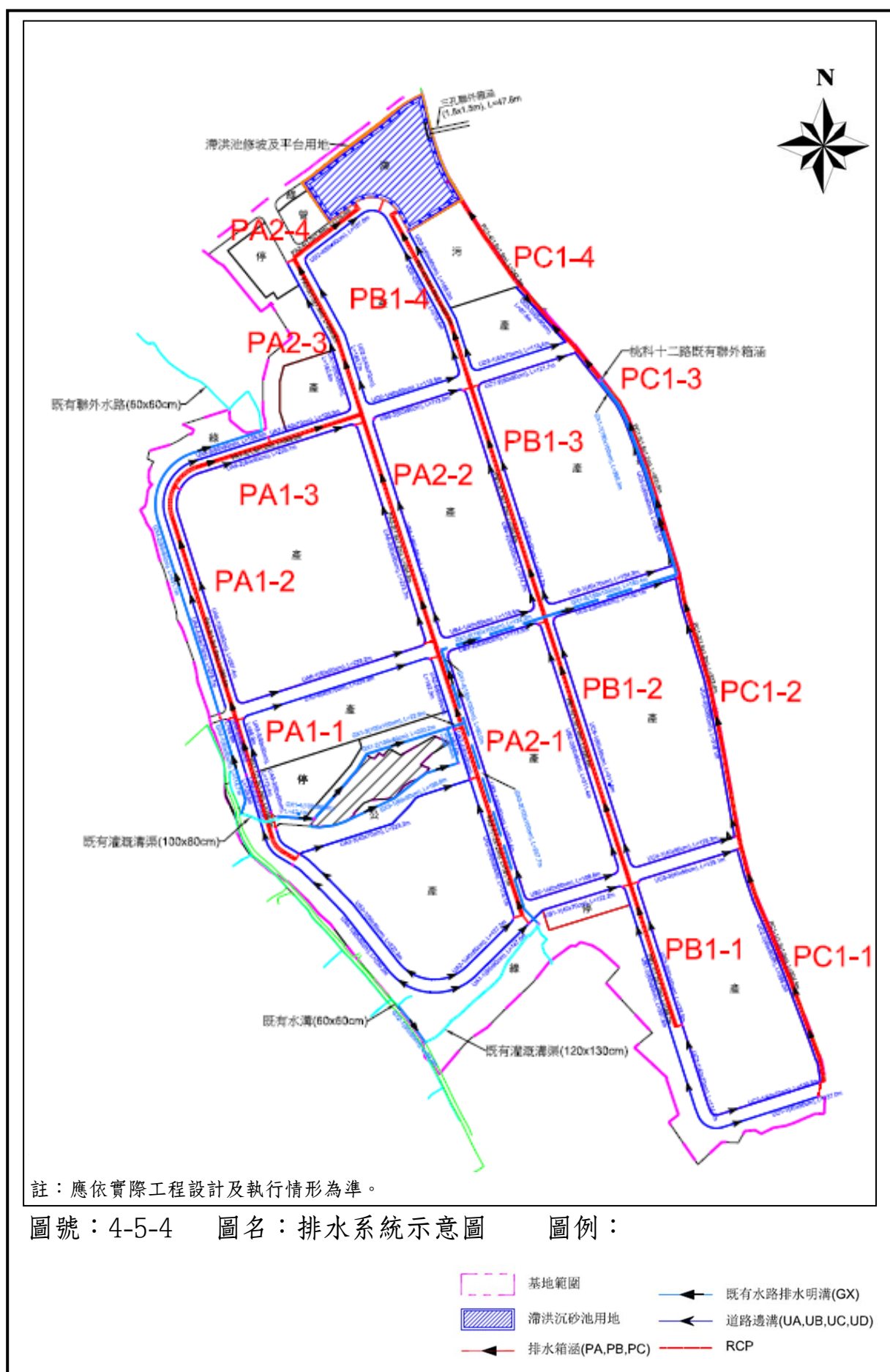
本基地之滯洪設施及沉砂設施採共構設計，其中沉砂需求以泥砂生產量 1.5 倍計算。擬於基地北側規劃生態滯洪沉砂池乙座，其壁體以斜坡式開挖，坡度為 1:1，為方便人員進行維護，池頂保留 1m 寬平台，平台與鄰近地面以 1:1.5 修坡順接，池體結構選用透水鋪石或砌石，砌石粒徑約 40~60cm，預先以不透水之防水毯包覆於蓄水部份之池底及池壁外層防止水流滲失，再以級配層作為池底基層、墊砂層作為池底面層，除可減省水泥用量亦能增加水體自然入滲濾淨之功效，周圍亦可搭配景觀規劃，強調功能與美觀並重，並以重力排放方式向外排水，生態滯洪沉砂池設計方式如圖 4-5-5 所示。

表 4-5-11 滯洪沉砂池尺寸暨容量設計表

滯洪沉砂池	臨時滯洪沉砂池	永久滯洪沉砂池
池面積(m^2)	24,600	14,290
沉砂生產量(m^3)	13,635	1,636.2
沉砂需求量(m^3)	20,452.5	2,454.3
設計沉砂深度(m)	1.2	0.2
設計沉砂容量(m^3)	22,044.0	2,462.0
滯洪量(m^3)	20,181.6	19,114.2
滯洪需求量(m^3)	26,236.08	21,025.62
有效滯洪深度(m)	1.4	1.7
設計滯洪容量(m^3)	28,469.0	21,692.0
溢流高度(m)	2.0	2.0
滯洪沉砂池總深(m)	4.6	3.9
滯洪沉砂池總容積(m^3)	96,784.0	51,870.0

註：應依實際工程設計及執行情形為準。





(三)道路工程

1.設計準則

本基地內道路系統主要依據下列規範進行設計：

- (1)交通部頒佈之「公路路線設計規範」(97.01)。
- (2)內政部頒佈之「市區道路工程及附屬工程設計規範」(98.04)。
- (3)交通部頒佈之「道路交通標誌標線號誌設置規則」(98.12)。
- (4)交通部頒佈之「交通工程手冊」(99.12)。

2.規劃設計原則

- (1)依據規劃之基地道路配置進行道路平面線形設計。
- (2)配合基地內各排水分區及週遭主要排水系統之規劃，進行道路設計。
- (3)道路縱坡應配合基地周邊道路高程調整以期能順利銜接。

3.平、縱斷面規劃設計

(1)平面線形

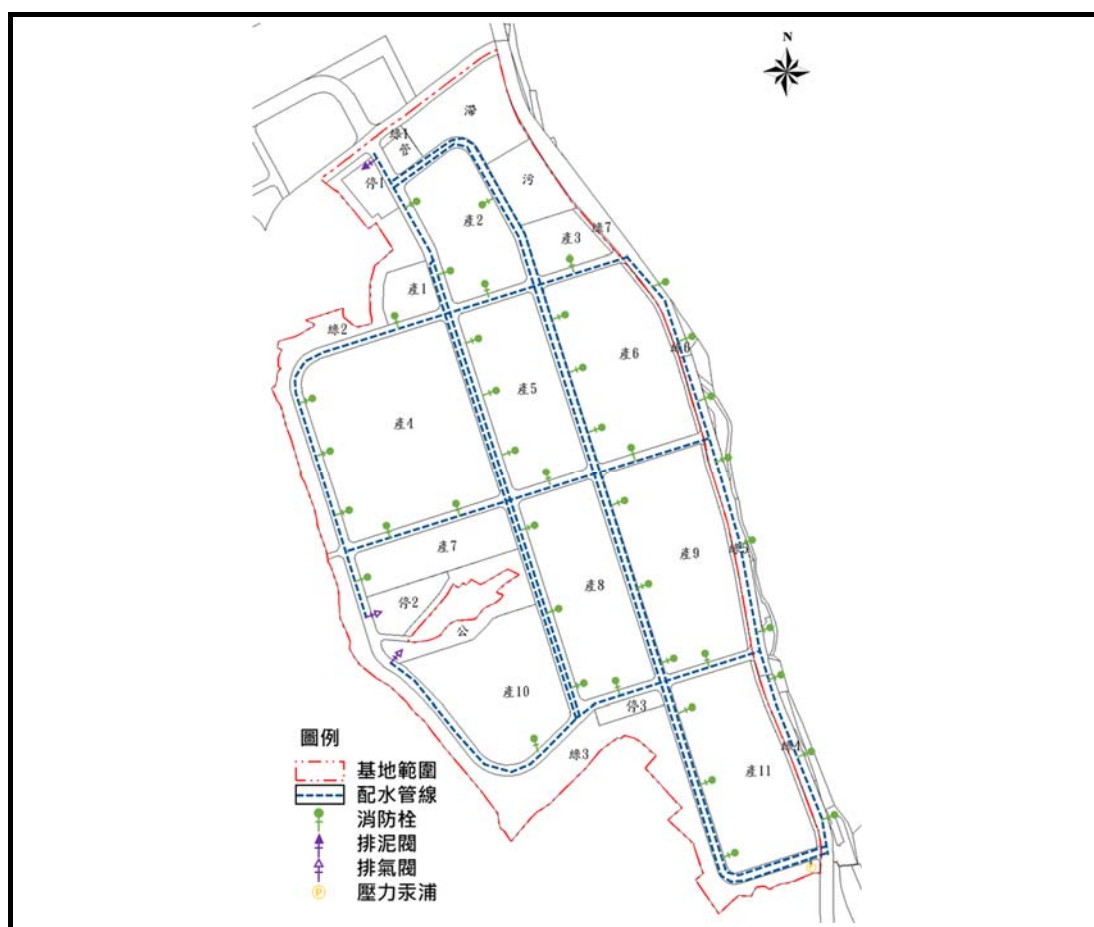
- A.聯外道路，設計速率為每小時 40 公里，計畫擴寬為 20m，採雙向四車道配置。
- B.主要道路，設計速率為每小時 40 公里，計畫寬度 20m，佈設為雙向各一快車道及一混合車道配置。
- C.次要道路，設計速率為每小時 30 公里，計畫寬度 16m，佈設為雙向各一快車道及一混合車道配置。
- D.緊急連絡道路，佈設為雙向雙車道配置，計畫寬度 8m。

(2)縱斷面線形

- A. 依排水系統規劃以及週邊道路高程作為道路高程之控制點。
- B. 區內道路配合排水系統規劃為南高北低，西高東低之走勢，並符合設計規範之要求。

(四)給水工程

本案係屬延續原核准可行性規劃內容，本案工業及民生用水管線分別依據土地使用及道路配置，工業用水管線需銜接桃科一期工業用水管線，需埋設之工業及民生用水管線口徑為 200mm 長度約 6,800 公尺，本給水工程平面配置圖如圖 4-5-6。

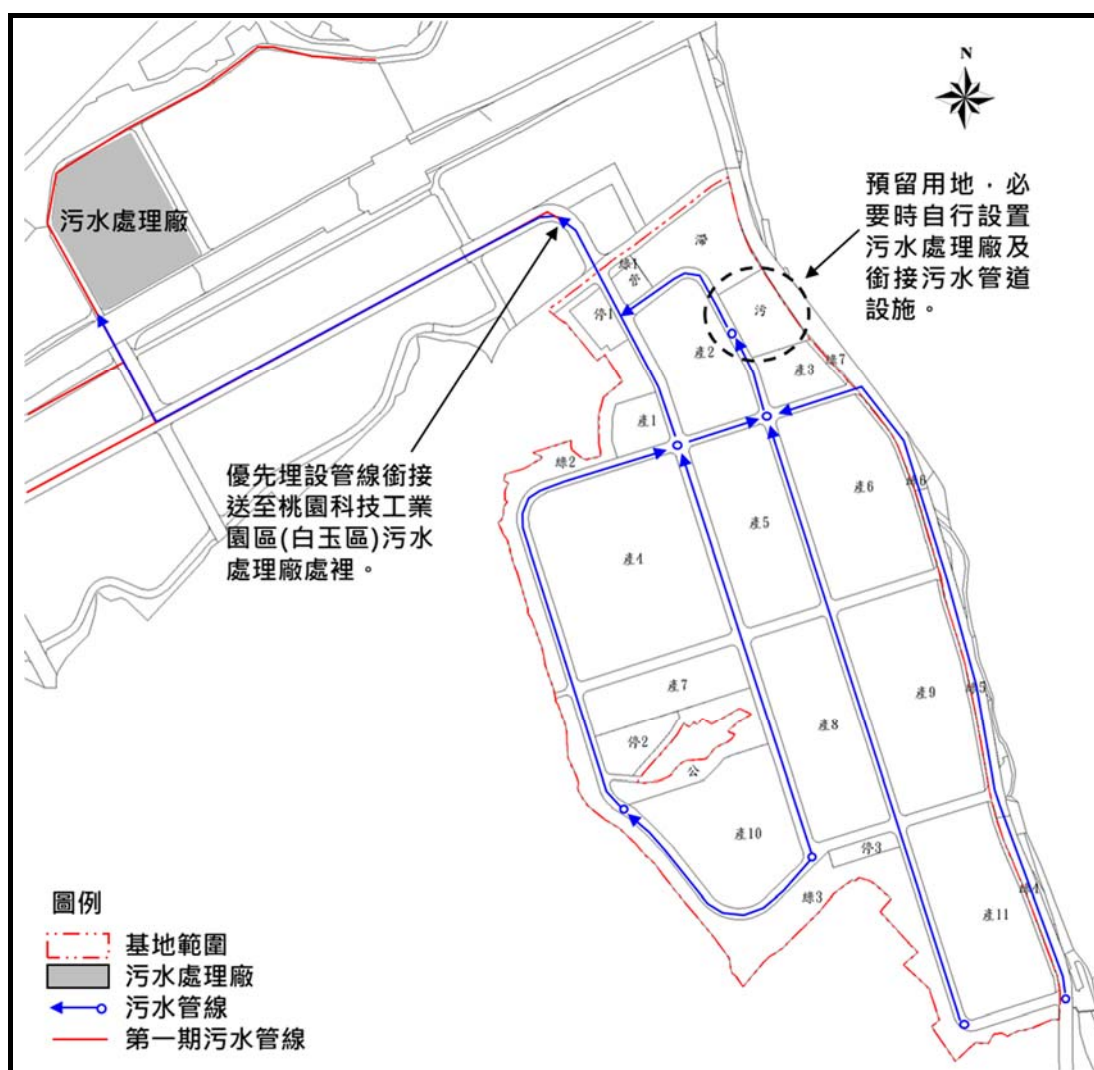


註：應依實際工程設計及執行情形為準。

圖 4-5-6 本次調整後給水工程平面配置圖

(五)污水收集整理工程

本案變更後污水量稍微調降，而污水管線配置因應土地使用計畫變更，以及污水處理廠位置微調結果，變更後相關位置如圖 4-5-7 說明，初期污水將納入桃園科技工業園區之污水處理廠處理，由本案另埋設管線至桃園科技工業園區內污水幹管，再由該區內污水管線重力收集至白玉區污水處理廠合併處理。初步評估，需埋設之污水管線長度，於本計畫變更前後差異不大，但仍將依細部設計結果而定，而有關後續若需銜接至本基地自設污水處理廠之污水管線，亦規劃待本基地污水處理廠須增建時再行埋設。



註：應依實際工程設計及執行情形為準。

圖 4-5-7 本次調整後污水管線工程平面配置圖

(六)廢棄物處理工程

本案延續原核准可行性規劃內容，本基地鄰近桃園環保科技園區，可就近取得廢棄物資源化技術和處理機構之支援，有利於推動工業減廢及廢棄物資源化利用之目的，其餘不可回收再利用之事業廢棄物，將委由合格之清除處理機構代為處理。惟考量桃園市及鄰近縣市之代處理機構的處理能量和可代處理廢棄物種類均非常多，加上鄰近桃園環保科技園區之協助，因此本基地產生之廢棄物可完全妥善處理，不致影響周邊環境。

(七)電力工程

本案業經台灣電力股份有限公司桃園營業處 110 年 1 月 13 日桃園字第 1108004254 號函取得供電同意。

1.設計依據

- (1)經濟部頒佈之「屋內外供電線路裝置規則」。
- (2)台灣電力公司營業規則及施行細則。
- (3)內政部營建署之『建築技術規則』。
- (4)符合國家標準（CNS）。

2.需用電量推估

本基地開發之需用電量推估，係採用相關使用目的之各區塊用地面積乘以其推估用電密度計算之。本基地原核定用電量推估約 30,890KW(原核定同意用電量為 35,000KW)，本次調整用電量推估約 27,490KW，計減少用電量約 3,400KW，詳如下表。

表 4-5-12 本基地需用電量推估表

土地使用內容		原核定需用電量推估(A)			本次調整用電量推估(B)			用電量 增減 (KW) (B-A)
		面積 (公頃)	用電密度 (KW/公 頃)	需用電 量 (KW)	面積 (公頃)	用電密 度(KW/ 公頃)	需用電 量 (KW)	
生產事業用地		38.77	750	29,077	34.39	750	25,793	-3,284
管理及商業服務用地		0.32	750	240	0.21	750	158	-82
公共設施用地	污水處理廠用地	1.06	500	530	0.9	500	450	-80
	停車場用地	1.52	100	152	1.24	100	124	-28
	滯洪池用地	1.35	10	14	1.54	10	15	+1
	綠地	6.35	10	64	6.22	10	62	-2
	綠帶	0.40	10	4	0.00	10	0	-4
	道路用地	7.90	100	790	8.32	100	832	+42
	公園	0.38	50	19	1.12	50	56	+37
合計		58.05	-	30,890	53.94	-	27,490	-3,400

註：應依實際工程設計及執行情形為準。

3.電力管線埋設

(1)管線埋設方式

本基地所有電力管線皆地下化設置於基地範圍內道路，其中低壓管路均與高壓管路一併埋設，相關埋設管線位置詳如圖 4-5-8。

(2)接戶管設置原則

每單位基地至少預留乙處，同一單位基地臨道路長度大於 50 公尺者增設乙處，每增 50 公尺多一處，每處預留管路 6 吋管 6 支及 5 吋管 2 支。

(3)公共用電接戶管

責任分界點至手孔間管路，洽台電公司設計。

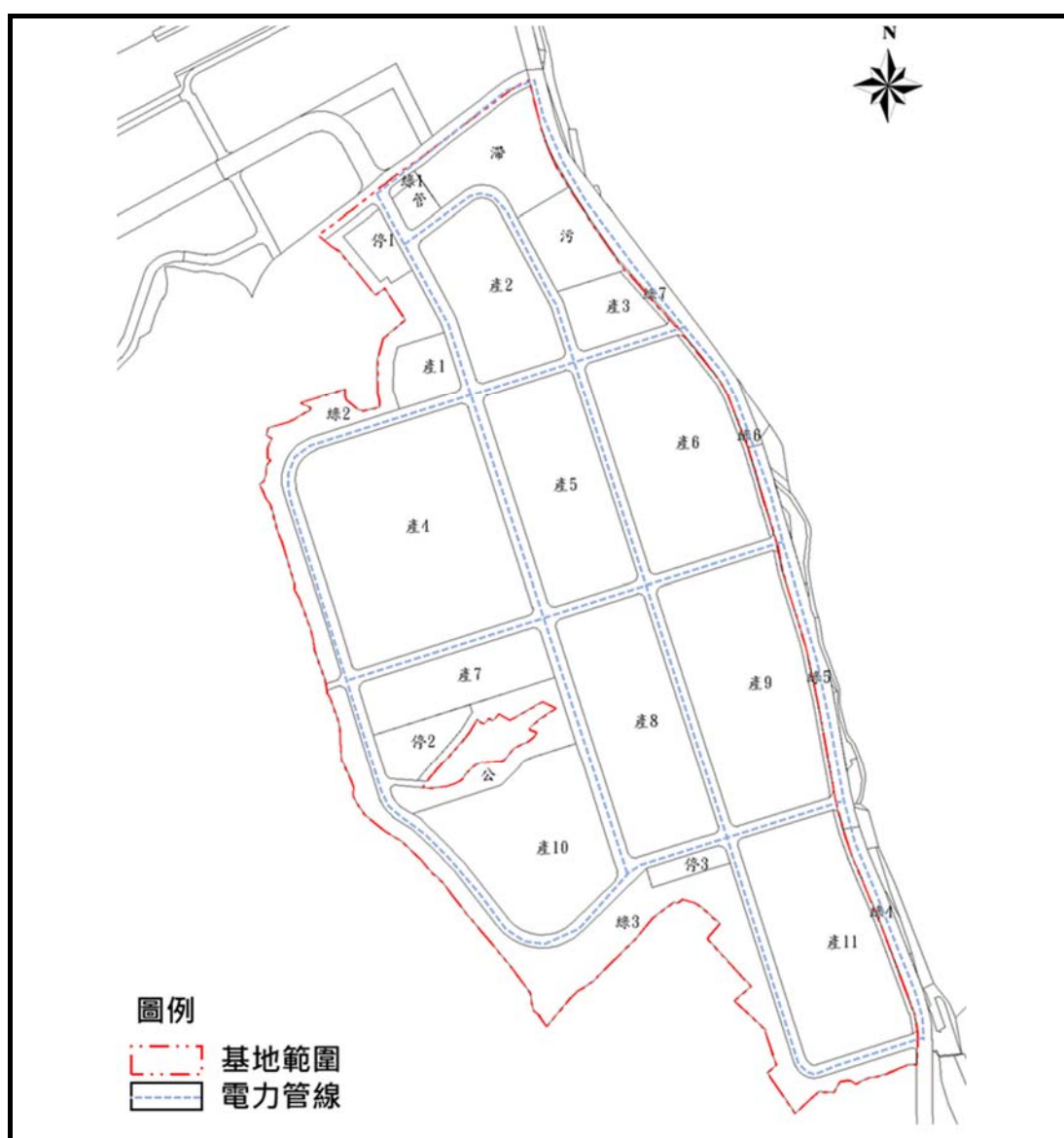
4. 需電時程預估

本案各階段及逐年之累計需用電量推估如下表，各階段需求電量推估原則如下：

第一階段：公共設施完工時約需 5% 之用電量。

第二階段：公共設施完工後 1~2 年，累計約需 40% 之用電量。

第三階段：公共設施完工後 3~6 年，累計約需 100% 之最終用電量。



註：應依實際工程設計及執行情形為準。

圖 4-5-8 本次調整電力管線配置平面示意圖

(八)電信工程

1.設計依據

- (1)國家通訊傳播委員會頒佈之『建築物屋內外電信設備工程技术規範』。
- (2)內政部頒佈之『寬頻管道工程設計及施工規範』。

2.電信及寬頻系統設計構想

- (1)本基地道路以埋設 PVC 管路，並洽固網業者佈設電信電纜。
- (2)人孔選用形式：電信零號人孔。
- (3)人孔、手孔設置原則：人孔間距為 90~180 公尺，手孔間距 50~100 公尺。

3.電信系統配置

為提供本基地內對於電信及寬頻網路之需求，擬於各道路設置光纖都會網路系統。

五、透水面積及綠覆率

依據「非都市土地開發審議作業規範」第九編之工業區細部計畫第 15 點規定，「工業區開發後透水面積不得小於基地面積之 30%」；第 16 點規定，工業區「基地內除建築物、道路、水域及必要之作業、營運等人工設施外，應予綠化，其綠覆率應達 60%以上。」

本基地各土地使用項目均扣除其建築物、道路、水域及必要設施後之空地，以下列標準進行檢討：

- (一)生產事業用地(產業用地(一))、管理及商業服務用地(產業用地(二))、部分公共設施用地(包含污水處理廠用地)，透水率應達 65%，綠覆率應達 60%；停車場用地透水率應達 70%、綠覆率應達 60%。
- (二)綠地、公園：透水率應達 100%，綠覆率應達 100%。
- (三)道路用地：透水率應達 30%，綠覆率應達 30%。
- (四)滯洪池用地採透水層方式規劃設計，透水率應達 70%，綠覆率應達 60%。

本基地經檢核變更後基地透水面積比率為 34.64% > 法定透水率 30%，空地綠覆率為 61.45% > 法定綠覆率 60%，相關細項詳表 4-5-13 說明。

表 4-5-13 基地透水率及綠覆率計算表

土地使用分區		面積(m ²)	建蔽率(%)	空地面積(m ²)	空地之透水率(%)	空地之綠覆率(%)	透水面積(m ²)	綠覆面積(m ²)
生產事業用地		343,838.09	70%	103,151.43	65%	60%	67,048.43	61,890.86
管理及商業服務用地		2,125.40	60%	850.16	65%	60%	552.60	510.10
公共設施用地	污水處理廠用地	8,943.28	60%	3,577.31	65%	60%	2,325.25	2,146.39
	停車場用地	12,362.60	5%	11,744.47	70%	60%	8,221.13	7,046.68
	滯洪池用地	15,395.75	-	15,395.75	70%	60%	10,777.03	9,237.45
	綠地用地	62,310.91	-	62,310.91	100%	100%	62,310.91	62,310.91
	道路用地	83,217.72	-	83,217.72	30%	30%	24,965.32	24,965.32
	公園用地	11,235.37	5%	10,673.60	100%	100%	10,673.60	10,673.60
合計		539,429.12	-	290,921.35	-	-	186,874.27	178,781.31
基地透水面積比率=透水面積/基地面積=34.64%								
空地綠覆率=綠覆面積/空地面積=61.45%								

註 1：表內面積依土地使用計畫圖實際分割丈量之面積為準。

註 2：透水面積及綠覆面積應依實際工程設計及執行情形為準。

六、開發方式

(一)私有土地

依「產業創新條例」第 42 條規定，中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關為開發產業園區需用私有土地時，得徵收之。本案私有土地將優先採協議價購方式或以其他方式取得，除拒絕參與或未能達成協議價購者，始依規定申辦徵收取得土地。

(二)公有土地

依據「產業創新條例」第 42 條規定略以「…直轄市、縣（市）主管機關為開發產業園區需用公有土地時，由各該出售公地機關逕行辦理讓售，不受土地法第 25 條及地方公產管理法之限制，前項公有土地讓售價格，按產業園區徵收私有土地同一地價區段原使用性質相同土地之補償地價計算。」。

(三)土地銷售方式

依據「產業創新條例」第 37 條之規定：「中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關得委託公民營事業辦理產業園區之申請設置、規劃、開發、租售及管理業務。」另依「工業區委託申請編定開發租售及管理辦法」本產業園區由桃園市政府委託亞朔開發股份有限公司進行開發。

本產業園區之生產事業用地（即產業用地（一））以出售為原則，將採先租予廠商興建廠房後再出售方式來提供廠商使用，避免閒置。於開發工程初步設計後，先行詳估各項工程成本，提前審定土地售價，配合廠商建廠時程，使開發工程施工與廠商建廠同步進行，以利土地去化及降低利息成本；土地售價未來配合工程經費及相關變動予以檢討。

七、開發預定進度

(一)分期分區計畫

本案前於 106 年 11 月 30 日核定開發許可，依據「非都市土地使用管制規則」第 23 條略以「…於收受開發許可通知之日起 1 年內，取得土地使用分區及使用地之異動登記及公共設施用地移轉之文件…」，本案因刻辦理用地取得作業、變更開發計畫、環境影響差異分析…等作業，恐無法於 109 年 11 月 30 日期限前完成上述事項，爰依據實際開發進度期程與符合開發許可時效需求，訂定分期分區計畫。

1.分期分區勘選原則

- (1)第一區開發範圍應符合「產業創新條例」第 39 條相關用地劃設比例規定，並包括主要公共設施，以確保園區營運功能與公共設施服務水準。
- (2)依據土地取得作業進程與實際辦理需求，將尚未取得土地納為第二區。

2.分期分區計畫

本案第一區計畫面積為 25.88 公頃，不包括尚未取得土地範圍，並包括污水處理廠、滯洪池等公共設施用地，優先辦理開發；第二區計畫面積為 28.06 公頃。

第一、二區之公共設施用地比例均大於 20%、綠地比例均大於 10%、產業用地比例皆大於 60%，符合勘選原則，詳圖 4-5-9。

表 4-5-14 分期分區土地使用計畫彙整表

土地使用分區		第一區		第二區		合計
		面積(公頃)	比例	面積(公頃)	比例	面積(公頃)
產業用地	生產事業用地	15.55	60.07%	18.84	67.13%	34.39
	管理及商業服務用地	0.21	0.82%	-	-	0.21
	小計	15.76	60.89%	18.84	67.13%	34.60
公共設施用地	污水處理廠用地	0.90	3.46%	-	-	0.90
	停車場用地	0.63	2.45%	0.61	2.14%	1.24
	滯洪池用地	1.54	5.95%	-	-	1.54
	綠地	2.73	10.56%	3.49	12.46%	6.22
	道路用地	4.32	16.69%	4.00	14.26%	8.32
	公園	-	-	1.12	4.01%	1.12
	小計	10.12	39.11%	9.22	32.87%	19.34
總計		25.88	100.00%	28.06	100.00%	53.94

註：應依實際測量面積及工程設計執行情形為準。

(二)開發預定進度

本案於民國 98 年 3 月開始進行開發計畫（含可行性規劃及細部計畫）、環境影響評估、用水計畫等規劃作業，同時展開地形測量、地質鑽探試驗等基本作業，並於民國 103 年經經濟部核定設置產業園區，於 103 年上半年辦理土地取得作業，惟因部分產業園區土地取得困難，致無法順利開發作園區使用，為加速推動本案開發及兼顧私有地主務農意願，剔除本案西北側、中央及南側部分共計約 4.11 公頃土地，並調整土地使用計畫內容。

本案於 108 年啟動基地範圍部份剔除變更作業，業於 109 年 7 月 22 日及 109 年 10 月 5 日分別取得變更開發許可及環境差異分析報告之核定函文，預定於 109 年取得產業園區主管機關核定設置公告作業，並於民國 109 年 11 月 30 日前完成第一區工業區編定作業，後於 110 年初完成用地取得作業及第二區工業區編定作業，工程設計施工採兩區合併辦理，以利整體規劃、施工，全案工程於 112 年完工。

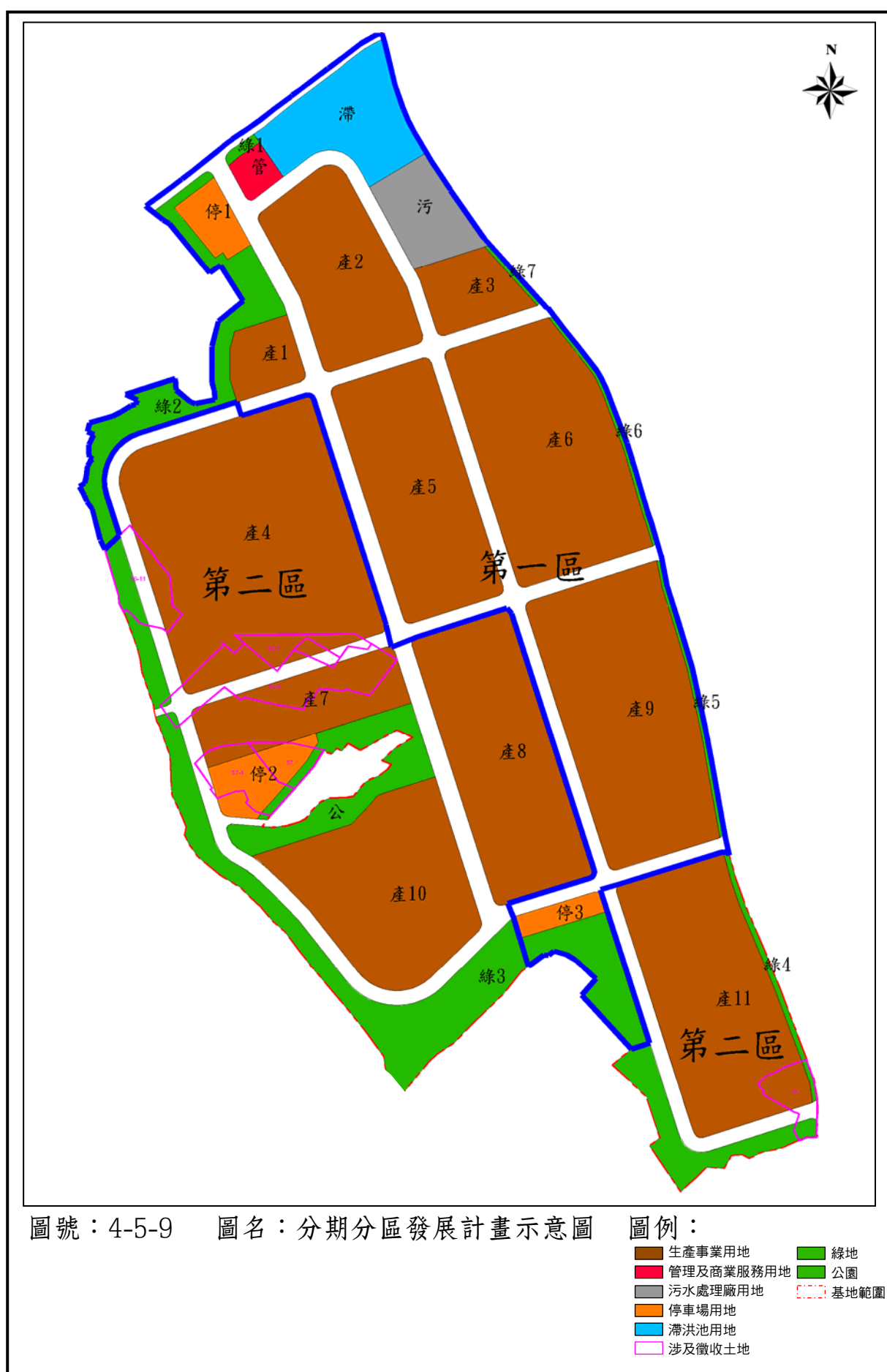


表 4-5-15 開發進度預定表

工作項目	98-102年	103年	104年	105年	106年	107年	108年	109年	110年	111年	112年
1.可行性規劃(含開發及細部計畫)及審查											
(1)可行性規劃(含開發及細部計畫)及審查											
(2)可行性規劃(含開發及細部計畫)(第一次變更)											
2.環境影響評估											
(1)環評擬定及審查											
(2)環差擬定及審查											
3.工業區編定及公告											
4.用地取得作業											
(1)協議價購											
(2)徵收計畫擬定及審查											
(3)徵收公告及補償發放											
5.土地異動登記											
(1)第一區異動登記											
(2)第二區異動登記											
6.工程設計施工											

註:應依實際辦理情形為準。。

八、開發財務計畫及成本分析

因應本案計畫範圍修正，開發成本分析及財務計畫變更如下：

(一)開發成本

開發成本包括：1.先期規劃、調查及工業區編定、2.土地取得成本、3.地上物補償費、4.直接工程費、5.間接工程費、6.設計監造費、7.工業水及污水系統代操作費用、8.行政作業費、9.利息成本、10.代辦費等，原核定費用為469,644 萬元，依計畫範圍修正及開發年期延長，變更後費用為461,475 萬元。

(二)預期收入

本案以土地銷售金額作為收入來源，預計於110年開始銷售，預估至112年共三年時間全數銷售完畢，期間分別以20%、30%及50%的土地銷售比例試算，並以產業用地單價每坪4.5萬元估計，預期收入約470,942萬元。

(三)支出及收入分析

本案財務採支出與收入面現金流量分析，說明如下：

1.支出現金流量

依據開發進度及開發成本估算表推估支出面現金流量，在開發第一年的支出部分資金需求量最大，第二年至第四年次之。

2.收入現金流量

本案可售產業用地約34.5963公頃，預計於110年開始銷售土地，並假設於112年底全數出售完成，

3.收入及支出淨現金流量

本開發案之淨現金流量累積於 110 年回歸正值，並於土地全數售出後取得淨現值為正值，表示開發完成後收入面大於支出面。

4.利息成本

若依本計畫之財務假設條件及評估方式，其利息成本約為新台幣 9 億 1,916 萬元。

5.開發總成本估算

開發總成本（含利息成本）為新台幣 46 億 1,475 萬元。若以桃園科技工業園區二期可售地 34.5963 公頃估算，則每平方公尺之開發成本約為 13,339 元，每坪成本約 44,095 元。

本案財務係於假設條件基礎下之預估結果，未來將與銀行團提供之貸款條件確定後再作詳細計算，並依實際辦理情形為準。

表 4-5-16 開發成本估算表

項次	項目	原核定計畫金額(萬元)	本次變更金額(萬元)	估算說明
一	編定、規劃調查費	9,000	9,000	環評、開計、可規等法定作業。
二	土地取得費	177,850	165,258	地價補償、地籍整理、土地登記、土地徵收作業。
三	地上物補償費	58,050	53,940	農作物補償及地上物補償，以每公頃1,000 萬元估計。
四	直接工程費	77,730	72,227	開發期間各工程施工成本，包括整地、道路、排水、給水、污水、電力電信、景觀及綠美化、照明及號誌、寬頻系統等。
五	間接工程費	13,468	12,514	包括勞工安全衛生費、環境保護措施費、試驗費、廠商品質管制作業費、臨時設施及維護費、交維及運輸道路維護費、工程保險費、承商利潤及管理費、營業稅等。
六	設計監造費	4,560	4,237	以直接、間接工程費合計之 5%估計。
七	工業水及污水系統代操作費用	18,000	16,726	
八	行政作業費	2,280	2,119	以直接、間接工程費合計之 2.5%估計。
九	利息成本	72,612	91,916	以年息 4%估計。
十	代辦費	36,094	33,539	以先期規劃調查費、土地取得成本、地上物補償費、開發工程費及行政作業費合計之 10%估計。
開發成本總計		469,644	461,475	

註:上述開發成本係為預估，應依實際工程設計及執行情形為準。

表 4-5-17 現金流量分年預測表(單位:萬元)

項目		合計	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年
收入	標售收入	470,942	0	0	0	0	0	0	0	94,188	141,283	235,471
	小計	470,942	0	0	0	0	0	0	0	94,188	141,283	235,471
支出	編定及規劃調查費	9,000	9,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	土地取得費	165,258	33,052	33,052	33,052	33,052	16,526	16,526	0	0	0	0
	地上物補償費	53,940	10,788	10,788	10,788	10,788	5,394	5,394	0	0	0	0
	開發工程費(直接工程、間接工程、設計監造、工業水及污水系統代操作)	105,704	0	0	0	0	0	0	21,141	42,282	31,711	10,570
	行政作業及代辦費	35,657	3,566	3,566	3,566	3,566	3,566	3,566	3,566	3,566	3,566	3,566
	小計	369,559	56,405	47,405	47,405	47,405	25,486	25,486	24,706	45,847	35,277	14,136
淨現金流量		101,383	-56,405	-47,405	-47,405	-47,405	-25,486	-25,486	-24,706	48,341	106,006	221,335
期初餘額		--	-56,405	-106,067	-157,715	-211,429	-245,371	-280,672	-316,605	-375,117	-331,210	-217,311
貸款利息		91,916	-2,256	-4,243	-6,309	-8,457	-9,815	-11,227	-12,664	-15,005	-13,248	-8,692
期末餘額		9,467	-58,662	-110,310	-164,023	-219,886	-255,186	-291,899	-329,269	-295,933	-203,175	9,467

註:上述現金流量係為預估值，應依實際工程設計及執行情形為準。

九、開發後管理維護及組織

(一)公共設施管理

本基地面積為 53.94 公頃，其中公共設施用地面積為 19.34 公頃，佔全區總面積之 35.85%。

公共設施用地依「產業創新條例」第 51 條規定，直轄市、縣（市）主管機關開發之產業園區，其所有權登記為所屬直轄市、縣（市）有，管理機關為該直轄市、縣（市）主管機關。因此將分別登記為桃園市，管理機關為桃園市政府，並由產業園區之管理機構代管。

表 4-5-18 公共設施面積及權屬表

項目	面積（公頃）	權屬
污水處理廠用地	1.67	桃園市
停車場用地	2.29	桃園市
滯洪池用地	2.85	桃園市
綠地	11.53	桃園市
道路用地	15.43	桃園市
公園	2.08	桃園市
合計	19.34	-

註：應依實際測量面積為準。

資料來源：本案彙整。

(二)營運管理方式

1.法令規定

依據「產業創新條例」第 50 條第 1 項之規定「產業園區應依下列規定成立管理機構，辦理產業園區內公共設施用地及公共建築物與設施之管理維護及相關輔導事宜。

一、中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關開發之產業園區，由各該主管機關成立，並得委託其他機關或公民營事業成立或經營管理。…」。

2.營運管理構想

本基地與北側之桃園科技工業園區同為桃園市政府委託亞朔開發股份有限公司開發，考量本產業園區之規模、區位及未來管理上之一致性，未來擬由「桃科、環科、大潭工業園區聯合服務中心」一併管理，以節省經營管理成本。

(三)營運管理組織

本案係屬延續原核定可行性規劃報告之規劃內容，目前桃園市桃科、環科、大潭工業園區聯合服務中心設有主任 1 人，副主任 1 人，下分行政組、業務組、財務組、計畫組，茲將各組職掌說明如下：(詳如圖 4-5-10)

1.行政組

行政組職掌為財務、出納、文書、庶務、檔案管理，目前行政組設置於服務中心。工作內容包括：

- (1)相關工廠進駐審查、登記、管理、監督等事宜。
- (2)定期收取廠商之維護管理費。
- (3)協助舉辦職業訓練、補習教育、公益事項、勞工福利、求才求職事項。
- (4)協助廠商辦理公安、醫療保健、消防防護事項，協助排解勞資及廠際爭議。

2.業務組

業務組職掌為維護園區公共設施維護與管理，目前業務組設置於服務中心。工作內容包括：

- (1)景觀管理、環境衛生管理、睦鄰工作之推動。
- (2)包括產業園區中之公用道路、污水處理廠、排水系統、

自來水系統、電力系統、路燈、光纖網路維護、綠地植栽等公共設施，皆進行定期維修保養工作。

3.財務組

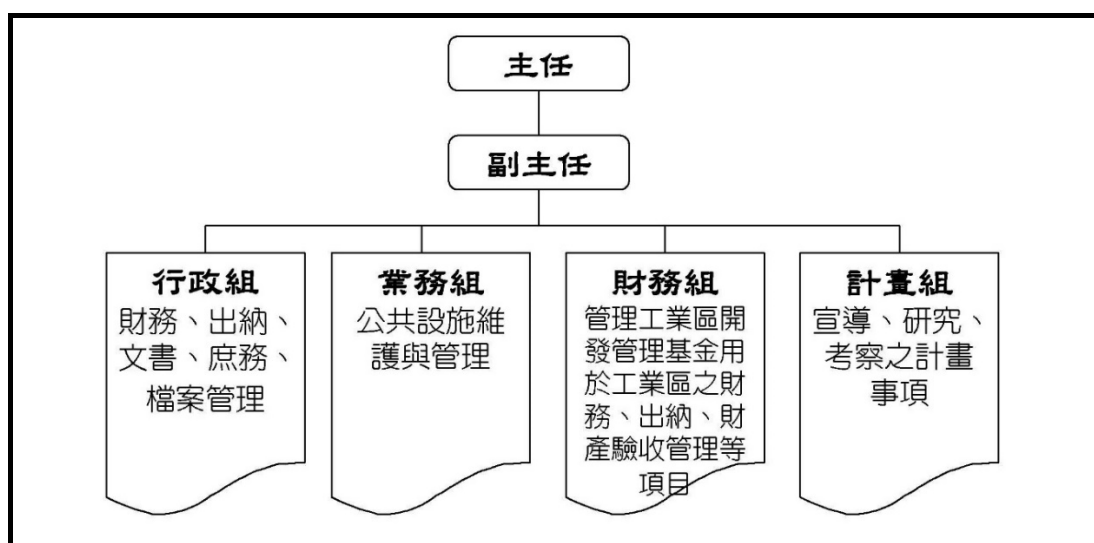
財務組職掌主要為管理產業園區開發管理基金用於產業園區之財務、出納、財產驗收管理等項目，目前財務組設置於桃園市政府產業區開發管理基金委員會。工作內容包括：

- (1)用於參加產業園區開發之投資或融資貸金供產業園區之開發。
- (2)提供產業園區相關業務研究、管理維護之經費來源。

4.計畫組

計畫組職掌為宣導、研究、考察之計畫事項，目前計畫組設置於桃園市政府產業園區開發管理基金保管運用委員會。工作內容包括：

- (1)產業園區相關業務研究與宣導。
- (2)產業園區管理機構營運經費之規劃運用。



註：應依實際辦理情形為準。

圖 4-5-10 桃科、環科、大潭工業園區聯合服務中心組織架構圖