

**變更暨擴大林口特定區(工五工業區)細部計畫(配合
工五工業區產能提升計畫-工五工業區擴大方案)書**

擬定機關：內政部

中華民國一〇八年四月

桃園市變更都市計畫審核摘要表

項目	說明	
都市計畫名稱	變更暨擴大林口特定區(工五工業區)細部計畫(配合工五工業區產能提升計畫-工五工業區擴大方案)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款	
變更都市計畫機關	內政部	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	桃園市政府	
本案公開展覽起迄日期	登報日期	
	公開展覽	
	公開說明會	
人民團體對本案之反應意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	內政部	

目 錄

壹、計畫緣起	1
一、緣起與目的	1
二、法令依據	1
三、變更暨擴大位置與範圍	2
四、與主要計畫之關係	4
貳、現行工五工業區細部計畫概要	9
一、計畫範圍	9
二、計畫性質	9
三、活動就業人口	9
四、引入產業構想	10
五、土地使用計畫	11
六、公共設施計畫	11
七、土地使用分區管制	11
八、發展計畫	12
九、後續辦理事項	12
參、林口特定區產業發展及工五工業區產能提升計畫	16
一、林口特定區產業發展概述	16
二、工五工業區產能提升計畫	23
肆、發展現況分析	25
一、自然環境現況	25
二、人口分析	31
三、土地使用分區及現況	32
四、土地權屬現況	35
五、周邊道路系統與服務水準分析	37
伍、整體規劃原則	41
一、發展目標與願景	41
二、整體規劃構想	42

陸、 變更理由與內容.....	45
一、 變更理由.....	45
二、 變更內容.....	47
柒、 變更後計畫.....	52
一、 計畫範圍與面積	52
二、 計畫年期.....	52
三、 活動就業人口	52
四、 計畫人口	52
五、 土地使用計畫	52
六、 公共設施計畫.....	53
七、 道路系統計畫.....	57
八、 水土保持及都市防災計畫	62
九、 土地使用分區管制.....	66
十、 都市設計管制事項.....	73
捌、 事業及財務計畫.....	82
一、 開發方式.....	82
二、 開發期程.....	84
三、 財務計畫.....	84
四、 區段徵收可行性評估(評估內容詳附件四).....	85
玖、 其他.....	86

附件一、經濟部經授工字第 10720402670 號函

附件二、內政部內授營都字第 1070001402 號函

附件三、變更範圍土地清冊

附件四、區段徵收財務可行性評估

圖 目 錄

圖 1	計畫範圍示意圖	2
圖 2	變更暨擴大位置與範圍示意圖	3
圖 3	變更林口特定區計畫(配合工五工業區產能提升計畫)案變更內容示意圖	8
圖 4	林口特定區(工五工業區)細部計畫範圍示意圖	14
圖 5	現行林口特定區(工五工業區)細部計畫土地使用計畫示意圖	15
圖 6	林口特定區工業區分布示意圖	18
圖 7	林口特定區產業專用區分布示意圖	18
圖 9	周邊產業發展現況示意圖(一)	20
圖 10	周邊產業發展現況示意圖(二)	20
圖 11	本計畫主要水路位置圖	26
圖 12	基地高程及坡向分析圖	27
圖 13	基地坡度分析圖	28
圖 14	環境敏感地區分布示意圖	30
圖 15	土地使用分區示意圖	33
圖 16	土地使用現況示意圖	34
圖 17	計畫範圍土地權屬示意圖	36
圖 18	計畫範圍周邊道路示意圖	37
圖 19	土地使用配置原則示意圖	42
圖 20	公共設施配置原則	44
圖 21	發展構想示意圖	44
圖 22	變更暨擴大林口特定區(工五工業區)細部計畫(配合工五工業區產能提升計畫-工五工業區擴大方案)位置示意圖	50
圖 23	變更暨擴大林口特定區(工五工業區)細部計畫(配合工五工業區產能提升計畫-工五工業區擴大方案)變更後土地使用計畫示意圖	56
圖 24	變更暨擴大林口特定區(工五工業區)細部計畫(配合工五工業區產能提升計畫-工五工業區擴大方案)道路系統示意圖	58
圖 25	變更暨擴大林口特定區(工五工業區)細部計畫(配合工五工業區產能提升計畫-工五工業區擴大方案)道路標準斷面示意圖	59

圖 26	本計畫滯洪設施配置示意圖	62
圖 27	林口特定區(工五工業區)細部計畫防(救)災資源分布示意圖	64
圖 28	林口特定區(工五工業區)細部計畫防(救)災動線示意圖	65
圖 29	本計畫開發方式示意圖	83

表 目 錄

表 1	變更林口特定區計畫(配合工五工業區產能提升計畫)案變更內容綜理表(僅摘錄屬於細部計畫範圍內之變更案).....	4
表 2	林口特定區計畫(配合工五工業區產能提升計畫)案變更後細部計畫土地使用計畫面積表.....	7
表 3	林口特定區工五工業區細部計畫土地使用計畫面積表	13
表 4	林口特定區產業區概況表.....	16
表 5	工五工業區發展狀況統計表	21
表 6	基地坡度分析表	29
表 7	計畫範圍土地權屬分析表.....	35
表 8	計畫範圍周邊主要道路幾何及停車管制特性現況	38
表 9	道路服務水準等級評估標準	39
表 10	計畫範圍周邊道路路段服務水準評估表.....	39
表 11	周邊公車路線彙整表.....	40
表 12	變更暨擴大林口特定區(工五工業區)細部計畫(配合工五工業區產能提升計畫-工五工業區擴大方案)變更綜理表	48
表 13	變更暨擴大林口特定區(工五工業區)細部計畫(配合工五工業區產能提升計畫-工五工業區擴大方案)變更面積統計表	51
表 14	變更暨擴大林口特定區(工五工業區)細部計畫(配合工五工業區產能提升計畫-工五工業區擴大方案)變更後土地使用計畫面積表.....	54
表 15	變更暨擴大林口特定區(工五工業區)細部計畫(配合工五工業區產能提升計畫-工五工業區擴大方案)公共設施用地明細表.....	55
表 16	變更暨擴大林口特定區(工五工業區)細部計畫(配合工五工業區產能提升計畫-工五工業區擴大方案)道路編號明細表	57
表 17	有、無本計畫區開發對周邊道路系統影響分析	61
表 18	土地使用分區管制要點修(增)訂條文對照表	69
表 19	都市設計管制事項修(增)訂條文對照表	77
表 20	各開發方式面積統計表	82
表 21	變更林口特定區計畫(配合工五工業區產能提升計畫-工五工業區擴大方案)之事業及財務計畫一覽表	84

壹、計畫緣起

一、緣起與目的

林口特定區計畫工五工業區(又稱華亞科技園區)占地約 158 公頃，近年來周邊產業群聚效益顯著、交通服務便捷，園區年產值超過 4,000 億元，為全球半導體產業重要生產基地；經調查顯示共計約 22 家廠商亟需擴建土地，所需產業用地約 32.93 公頃，產業用地明顯不足。

本計畫範圍為林口特定區計畫農業區，鄰近機場捷運 A7 站，北側及東側為機場捷運 A7 站土地開發區，西側為工五工業區，區位條件良好，目前現況為第三公墓及私墓，均無農作使用，且基地形狀較不方整，不適宜從事大面積農作生產活動。

配合桃園市府提報行政院重大建設計畫「產能提升計畫-工五工業區擴大方案」，華亞科技園區因應 IoT 產業群聚及產發政策，欲推動先進數位科技產業園區，打造大數據、物聯網及 AI 產業基礎建設之創新產業聚落。

爰此，為滿足林口工業區產業發展需求，本府研提「工五工業區產能提升計畫-工五工業區擴大方案」，利用工五工業區東側農業區做為產業擴大發展用地，並連結捷運 A7 站區發展，以帶動林口特定區整體產業升級、增加就業機會，同時縫合地區發展，故配合辦理本次都市計畫變更。

二、法令依據

(一) 依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理 (詳附件一)。

(二) 依據內政部 107 年 2 月 22 日內授營都字第 1070001402 號函辦理 (詳附件二)。

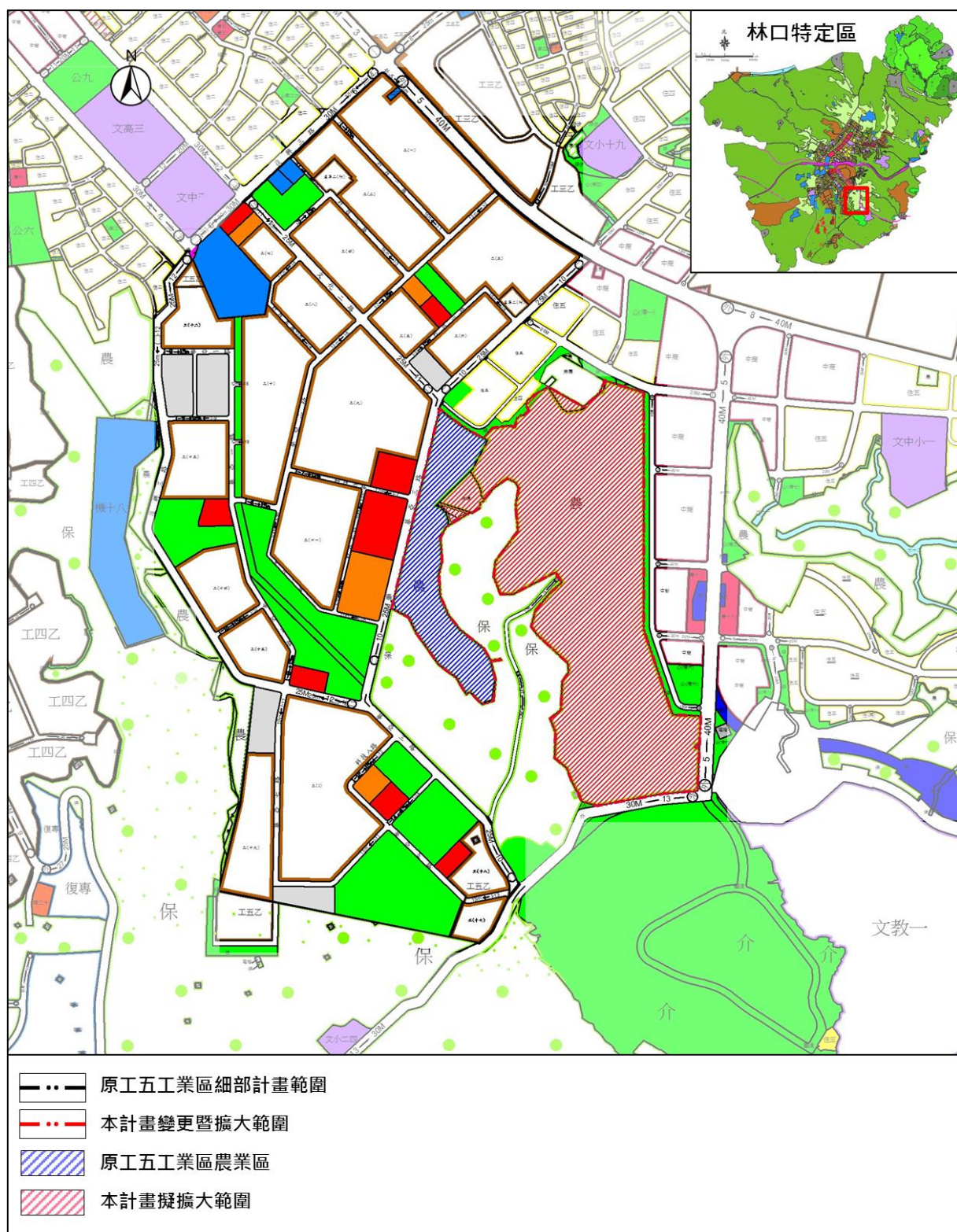


圖2 變更暨擴大位置與範圍示意圖

資料來源：本計畫整理。

四、與主要計畫之關係

本細部計畫主要依循主要計畫「變更林口特定區計畫(配合工五工業區產能提升計畫)案」辦理變更，包含原工五工業區細部計畫內之農業區變更及擴大範圍之農業區、保護區、宗教專用區之變更，主要計畫之變更內容綜理表詳表 1，變更內容示意圖詳圖 3，主要計畫變更後細部計畫面積詳表 2。

表1 變更林口特定區計畫(配合工五工業區產能提升計畫)案變更內容綜理表(僅摘錄屬於細部計畫範圍內之變更案)

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
1	工五工業區 東側農業區 及部分保護區	農業區 (49.68)	第二種產業專用區 (特) (32.08)	1. 配合工五工業區產能提升計畫，因應未來產業發展趨勢，提供適量產業用地，藉地域鄰近及產業群聚效應，可為地區經濟發展產生效益。 2. 配合小地主領回地需求，增加整體開發參與意願，劃設部分住宅區，建構整體完善生產、生活與生態之園區空間。
			第五種住宅區 (7.03)	
			公園用地 (6.20)	
			道路用地 (4.37)	
		保護區 (0.00*)	道路用地 (0.00*)	3. 因應周邊都市環境發展，促進土地有效利用，達到都市縫合之目標。

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
2	工五工業區東北側，臨宗教專用區(樂善寺)周邊農業區	農業區 (0.26)	宗教專用區 (0.26)	1. 樂善寺已取得寺廟登記證在案，該寺為地方宗教信仰中心，考量其使用現況、既有設施設置區位、土地權屬及用地需求，配合變更部分農業區為宗教專用區。
		附帶條件：詳主要計畫「變更林口特定區計畫(配合工五工業區產能提升計畫)書」之規定。		2. 基於公平合理原則，農業區變更為宗教專用區者，應依附帶條件負擔回饋。
3	工五工業區東側宗教專用區(樂善寺)及其南側部分農業區	宗教專用區 (0.76)	納骨塔專用區 (0.76)	1. 配合本計畫整體開發範圍之有(無)主墳墓遷葬安置需求，以及土地實際使用情形已作納骨塔使用，本計畫變更部分農業區為納骨塔專用區、宗教專用區變更為納骨塔專用區，俾利樂善寺未來推動各項公益慈善事業，並供該地區之墳墓安置。
		附帶條件：詳主要計畫「變更林口特定區計畫(配合工五工業區產能提升計畫)書」之規定。		
		農業區 (0.17)	納骨塔專用區 (0.17)	2. 經查龜山區體大段129地號，其產權為該寺所有。 3. 基於公平合理原則，

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
		附帶條件：詳主要計畫「變更林口特定區計畫(配合工五工業區產能提升計畫)書」之規定。		宗教專用區、農業區變更為納骨塔專用區者，應依附帶條件負擔回饋。
4	擴大範圍南側保護區	保護區 (0.01)	水溝用地 (0.01)	因應整體開發排水計畫需求，作為設置排水設施之用。

註：1.表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。2.表內面積不足 0.01 者以*標註，面積為 0.0011 公頃。

**表2 林口特定區計畫(配合工五工業區產能提升計畫)案變更後細部計畫
土地使用計畫面積表**

項目		現行計畫面 積(公頃)	主要計畫增 減面積(公頃)	主要計畫變更 後面積(公頃)	佔計畫面積 百分比(%)
土地 使用 分區	乙種工業區	79.57		79.57	38.10
	第1種工業區	12.12		12.12	5.80
	第二種產業專用區(附)	1.54		1.54	0.74
	第二種產業專用區(特)	-	32.08	32.08	15.36
	第五種住宅區	-	7.03	7.03	3.37
	納骨塔專用區	-	0.93	0.93	0.45
	宗教專用區	-	0.26	0.26	0.13
	農業區	9.12	-9.12	-	-
	小計	102.35	31.18	133.53	63.94
公共 設施 用地	機關用地	0.53		0.53	0.25
	公園用地	22.08	6.20	28.28	13.54
	廣場用地	3.52		3.52	1.69
	廣場兼停車場用地	2.87		2.87	1.37
	停車場用地	3.53		3.53	1.69
	變電所用地	2.12		2.12	1.02
	環保設施用地	1.57		1.57	0.75
	污水處理廠用地	2.51		2.51	1.20
	水溝用地	-	0.01	0.01	0.00
	道路用地	24.32	4.37	28.69	13.74
	綠化步道用地	1.67		1.67	0.80
	小計	64.72	10.58	75.30	36.06
計畫總面積		167.07	41.76	208.83	100.00

註：1.原計畫公共設施總面積誤植為 64.74 公頃，重新檢討修正為 64.72 公頃，現行計畫總面積一併修訂為 167.07 公頃。2.表內各項用地面積於實施時，應依據核定圖實施分割測量面積為準。



圖3 變更林口特定區計畫(配合工五工業區產能提升計畫)案變更內容示意圖

貳、現行工五工業區細部計畫概要

林口特定區計畫於民國 59 年 11 月發布實施，並於 75 年 10 月第一次通盤檢討中劃設工五工業區，並規定另擬細部計畫。林口特定區(工五工業區)細部計畫係依民國 75 年發布實施之林口特定區(第一次通盤檢討)案中有關工業區第 4 項之規定辦理，並於民國 78 年發布實施，於民國 103 年 6 月 5 日公告發布實施「變更林口特定區計畫(配合變更暨擴大林口特定區(工五工業區)細部計畫(第二次通盤檢討)案)」，亦完成辦理變更暨擴大林口特定區(工五工業區)細部計畫(第二次通盤檢討)案，於民國 103 年 6 月 6 日公告發布實施至今；並於民國 105 年 11 月 18 日公告發布實施「變更林口特定區(工五工業區)細部計畫(部分乙種工業區為第 1 種工業區)案」、民國 106 年 10 月 23 日公告發布實施「變更林口特定區(工五工業區)細部計畫(106 年第 2 季申請變更乙種工業區為第二種產業專用區(附))計畫案」、民國 107 年 8 月 2 日公告發布實施「變更林口特定區(工五工業區)細部計畫(107 年第 2 季申請變更乙種工業區為第二種產業專用區(附))案」。

一、計畫範圍

林口特定區計畫(工五工業區)細部計畫範圍北臨文化一路、西臨復興三路、南至台地邊緣大埔國小北面約 300 公尺之地區、東至華亞三路及農業區東界，面積計約 167.09 公頃，如圖 4 所示。

二、計畫性質

逐步調整工五工業區內部分土地使用分區為培植新興產業及配合地方發展之產業專用區。

三、活動就業人口

為維持工五工業區就業服務品質，訂定每一活動就業人口約

可使用 120 平方公尺之樓地板面積之標準，訂定計畫活動就業人口約為 31,000~35,000 人。

四、引入產業構想

未來引進產業類別包括核心產業、次核心產業、支援性產業等三大類別，其產業細項分述如下：

(一) 核心產業

生技產業、綠建築產業、綠能產業(含 LED、LED 照明、太陽能光電)、資訊產業(含資訊服務業)、自動化產業、精密機械產業(含電動車)、智慧型機器人產業、通訊產業(含通訊服務業)、研發創新產業(含研發中心)、設計產業、企業營運總部及其關係企業、文化創意產業、其他經行政院核定科技或產業計畫之重點產業。

(二) 次核心產業

國際物流配銷產業、人才培訓產業、外國駐臺經貿科技商務中心、工商服務及展覽產業、媒體視訊傳播產業。

(三) 支援性產業

公務機關、法人機構、文教設施、員工住宅、社區遊憩設施、醫療保健服務業、社會福利設施、幼稚園、社區通訊設施、公共事業設施、日常用品零售業、一般服務業、一般事務所、金融保險業、旅館業、倉儲業、批發業、運動休閒產業或設施、旅遊及運輸服務業。

此外，亦考量擴充生產線與服務功能，未來將可增設倉庫、研發、教育、人才培訓、推廣、實作體驗、服務辦公室(所)、生產實驗室、訓練房舍、環保、勞工衛生與安全、防災、員工宿

舍、員工餐廳等設施，以建立多元產業園區。

五、土地使用計畫

工五工業區之土地使用計畫，分為乙種工業區、第 1 種工業區、第二種產業專用區(附)、農業區及公共設施用地。訂定乙種工業區允許變更為第二種產業專用區(附)(面積約 75.67 公頃)與第五種產業專用區(面積約 17.56 公頃)之區位，以及東側擬擴大計畫範圍部分(農業區，面積約 9.12 公頃)，如表 3、圖 5 所示。

六、公共設施計畫

公共設施用地包括機關用地、公園用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、停車場用地、變電所用地、環保設施用地、污水處理廠，面積約 64.74 公頃。

七、土地使用分區管制

林口特定區計畫(工五工業區)細部計畫土地使用分區管制涉及工業區之管制條文摘錄如下：

(一) 乙種工業區

本計畫乙種工業區之管制，依「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」辦理，另得按本計畫「柒、後續配合辦理事項」辦理變更為產業專用區。

(二) 第 1 種工業區

第 1 種工業區內建築物之建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 210%。

八、發展計畫

(一) 計畫實施方式

依主要計畫有關南亞公司土地部分列為第一期開發，其餘列為第二期開發。各期之開發，原則同意整體規劃分期開發。第一期開發地區照主要計畫規定由南亞公司自行開發，第二期開發地區採市地重劃方式開發(包括第一期開發地區範圍內非屬南亞公司土地)。

(二) 事業及財務計畫

本細部計畫依主要計畫分兩期開發，公共設施所需土地與開發費用，由土地所有權人自行負擔。

九、後續辦理事項

為因應工五工業區產業轉型及發展，於本計畫確認乙種工業區允許變更為第二種產業專用區(附)(面積約 75.67 公頃)及第五種產業專用區(面積約 17.56 公頃)之區位，並訂定後續變更配合辦理事項，作為本計畫指導性之綱領。有關乙種工業區供變更為產業專用區部分，俟區內土地所有權人完成開發計畫、回饋等附帶條件並報部核定後，再分階段發布實施。尚未報請內政部核定前，仍維持乙種工業區之使用。

本案細部計畫東側擬擴大計畫範圍擬變更農業區為產業專用區部分，由原申請變更單位依「都市計畫農業區變更使用審議規範」之規定，徵求相關土地所有權人同意，及依農業發展條例第 10 條規定，先徵得農業主管機關之同意，修正計畫書、圖並研擬適當之土地使用規劃及劃設公共設施用地後，再循都市計畫法定程序辦理。

表3 林口特定區工五工業區細部計畫土地使用計畫面積表

項目		現行計畫面積 (公頃)	估計計畫面積 百分比(%)	備註
土地 使用 分區	乙種工業區	79.57	47.62	供變更為產業專用區，俟區內土地所有權人完成細部計畫之附帶條件並報部核定後分階段實施，尚未報請內政部核定前，仍維持乙種工業區使用。
	第 1 種工業區	12.12	7.25	
	第二種產業專用區(附)	1.54	0.92	
	農業區	9.12	5.46	
	小計	102.35	61.25	
公共 設施 用地	機關用地	0.53	0.32	
	公園用地	22.08	13.21	
	廣場用地	3.52	2.11	
	廣場兼停車場用地	2.87	1.72	
	停車場用地	3.53	2.11	
	變電所用地	2.12	1.27	
	環保設施用地	1.57	0.94	
	污水處理廠用地	2.51	1.50	
	道路用地	24.32	14.56	
	綠化步道用地	1.67	1.00	
	小計	64.74	38.75	
計畫總面積		167.09	100.00	

資料來源：整理自變更林口特定區(工五工業區)細部計畫(部分乙種工業區為第 1 種工業區)案、變更林口特定區(工五工業區)細部計畫(106 年第 2 季申請變更乙種工業區為第二種產業專用區(附))計畫案、變更林口特定區(工五工業區)細部計畫(107 年第 2 季申請變更乙種工業區為第二種產業專用區(附))案

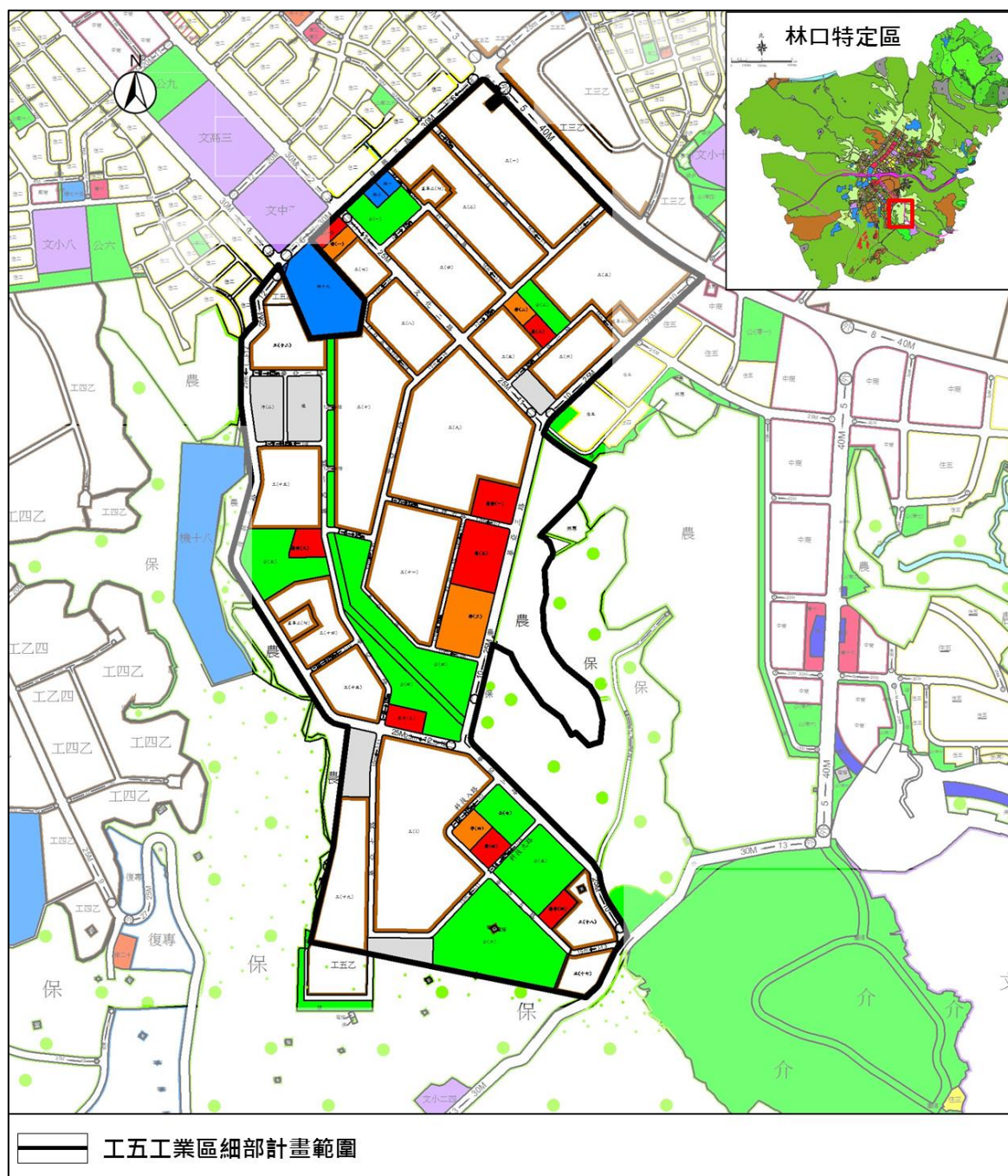


圖4 林口特定區(工五工業區)細部計畫範圍示意圖

資料來源：本計畫繪製。

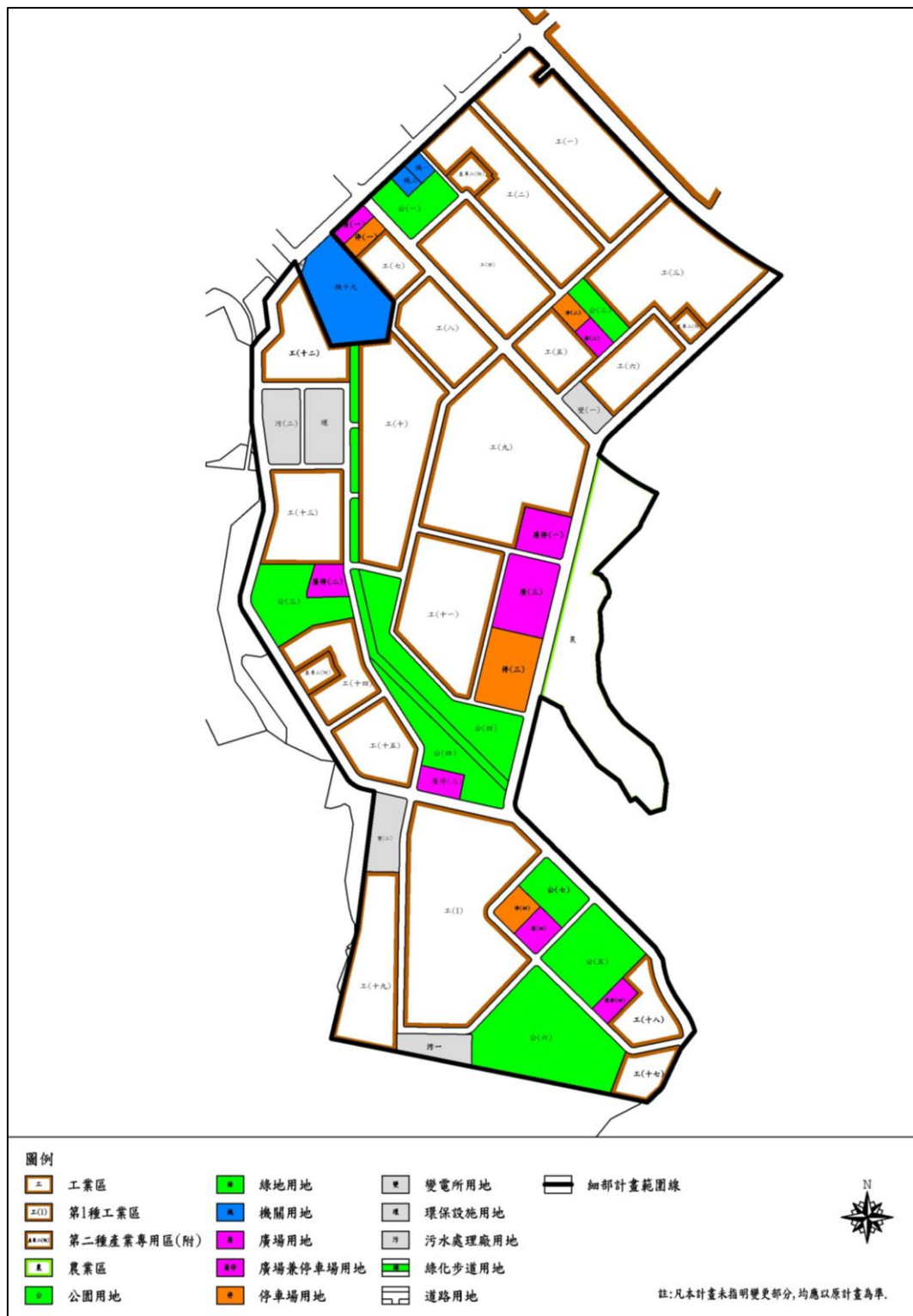


圖5 現行林口特定區(工五工業區)細部計畫土地使用計畫示意圖

資料來源：整理自變更暨擴大林口特定區(工五工業區)細部計畫(第二次通盤檢討)、變更林口特定區(工五工業區)細部計畫(106年第2季申請變更乙種工業區為第二種產業專用區(附))計畫案、變更林口特定區(工五工業區)細部計畫(107年第2季申請變更乙種工業區為第二種產業專用區(附))案。

參、林口特定區產業發展及工五工業區產能提升計畫

一、林口特定區產業發展概述

(一) 林口特定區產業發展分析

林口特定區位於新北市與桃園市之間，其中包含新北市及桃園市部分行政區，為促進林口地方繁榮及輔導三重、蘆洲、新莊、板橋、樹林等市鎮之違章及地下工廠遷廠，協助台灣北部地區解決工業用地取得之困難，特於林口特定區內規劃五個工業區計 569 公頃。工業區開發除提供就業機會外，並解決台北都會區人口成長之壓力。

從總體產業的發展角度來看，在一級產業方面，基本上較無明顯變化，屬於平穩發展。其次，在工商及服務業方面，目前林口特定區內之產業發展，劃設甲種工業區、乙種工業區、特種工業區共計 15 處，其中以林口工二、工三、工四工業區、以及工五工業區（華亞科技園區）為主。林口特定區所包括鄉鎮中之龜山工業區以及五股工業區，或是樹林工業區、土城工業區以及未來的桃園航空城計畫等，其發展的外溢效果，勢必也會對林口特定區未來的產業發展，產生相當程度之影響。各產業區概況如表 4 所示。

表4 林口特定區產業區概況表

土地使用分區	行政區	開發情形	開發主體	廠商家數	就業人數	備註
工二(乙)	新北市(林口區)	已開發	經濟部工業局	194	5,490	-
工三(乙)	桃園市(龜山區)	已開發	經濟部工業局	65	5,599	-
工四(乙)	桃園市(龜山區)	已開發	民間自行開發	77	5,000	桃園高科技工業城
工五(乙)	桃園市(龜山區)	已開發	民間自行開發	97	23,903	華亞科技園區

土地使用分區	行政區	開發情形	開發主體	廠商家數	就業人數	備註
工六(甲)	新北市(林口區)	未開發	-	-	-	-
工七(甲)	新北市(林口區)	已開發	民間自行開發	-	-	林口火力電廠
工八(特)	桃園市(龜山區)	已開發	民間自行開發	-	-	中油煉油廠
工九(甲)	桃園市(龜山區)	已開發	民間自行開發	-	-	宏洲化工
工十(乙)	桃園市(龜山區)	已開發	民間自行開發	-	-	中央造幣廠
工十一(甲)	新北市(林口區)	未開發	-	-	-	-
工十二(乙)	新北市(泰山區)	已開發	民間自行開發	-	-	南林科技園區
工十三(特)	新北市(五股區)	已開發	民間自行開發	-	-	中油儲油槽
工十四(乙)	桃園市(龜山區)	已開發	民間自行開發	-	-	太平洋公司
工十五(乙)	桃園市(龜山區)	已開發	民間自行開發	-	-	新企工業區
工十六(乙)	桃園市(龜山區)	已開發	內政部	-	-	A7 站區開發案
產專一	新北市(林口區)	開發中	臺北市政府	-	-	-
產專二	新北市(林口區)	開發中	內政部	-	-	禾聯碩、順達、致茂、郵政物流園區
產專二(附)	桃園市(龜山區)	已開發	民間自行開發	-	-	工五工業區範圍內原乙種工業區
產專三(原工一)	新北市(林口區)	開發中	新北市政府(公辦市地重劃)	-	-	產業躍升創新園區
產專四	新北市(林口區)	開發中	新北市政府	-	-	新北影視城-數位媒體總部

資料來源：變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案，本計畫彙整。

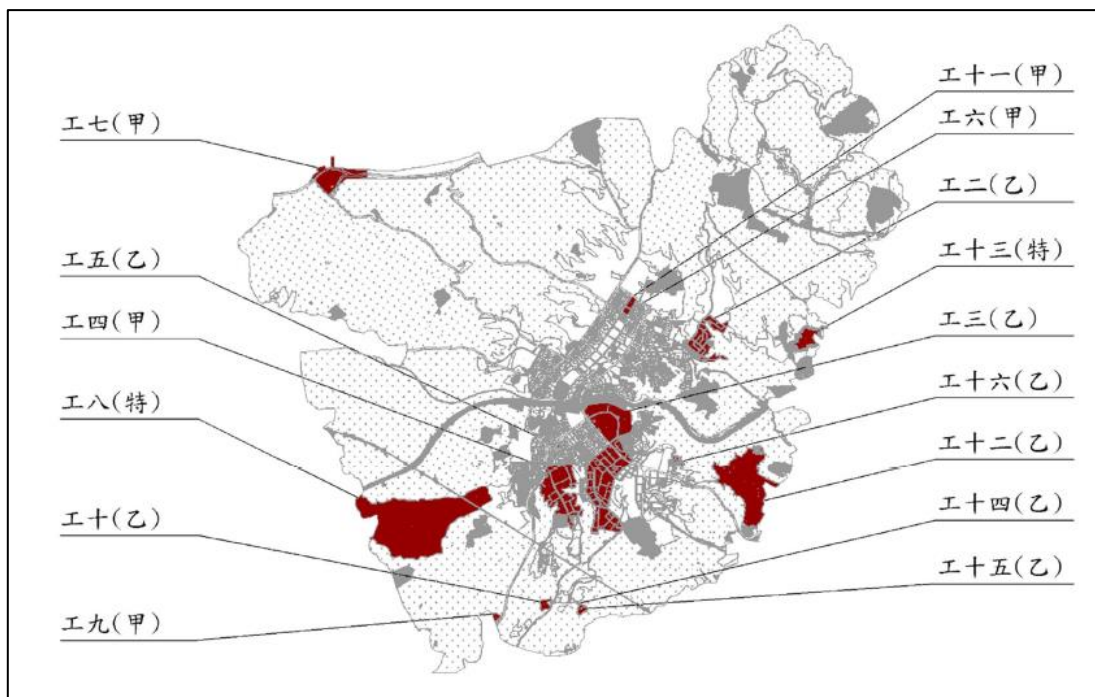


圖6 林口特定區工業區分布示意圖

資料來源：變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案。

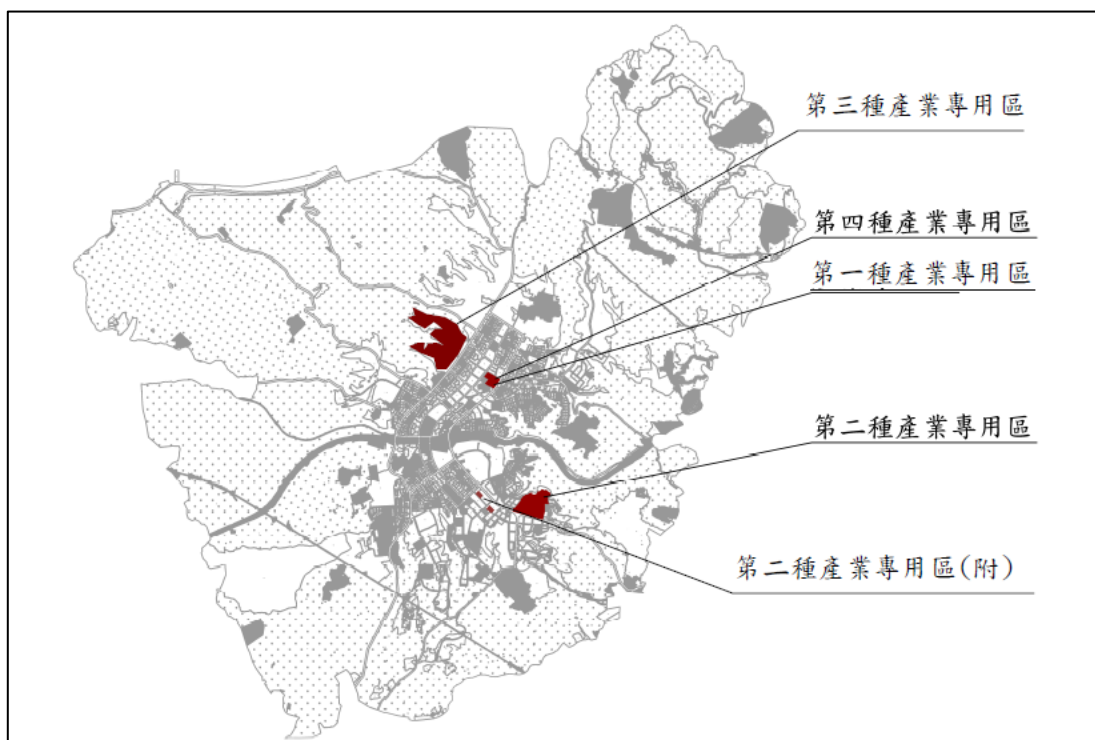


圖7 林口特定區產業專用區分布示意圖

圖8 資料來源：變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案。

(二) 周邊產業發展現況

計畫範圍緊鄰工五工業區，而周邊主要產業用地包括工三工業區、工四工業區及 A7 站第二種產業專用區(如圖 9 所示)，其現況皆開闢超過七成以上，其中 A7 開發案之產業專用區土地均已標售完畢，產業類別多以製造業之機械設備、金屬製品、電子產品相關產業為主，未來發展標的上，工三、工四、工五三處工業區皆以既有製造業之發展利基逐步朝向高科技產業邁進，A7 第二種產業專用區則在機場捷運 A7 站發展定位下以 TOD 發展模式開發周邊土地，興建住宅及產業專用區，引進創意人才，發展知識密集之綠能、精密機械、生物科技等產業，帶動台商鮭魚返鄉。

依據經濟部工業局工廠公示資料查詢系統，計畫範圍周邊產業發展現況廠商家數大部分為機械金屬能源產業，其次為化學民生產業、電子資訊產業及生技醫藥產業；其中上市百大廠商包含電子資訊產業的華亞科技、致茂電子、聯強國際、廣達電腦、友達光電及化學民生產業的南亞塑膠。綜上，周邊產業主力廠商以電子資訊產業為主、化學民生產業為輔，並有機械金屬能源產業群聚現象產生(如圖 10 所示)。周邊產業發展呈現穩定上升之態勢，提供眾多工作機會，並在民間與政府共同努力之下，加速計畫區產業型態轉變，發展高科技無污染及高附加價值知識型產業。

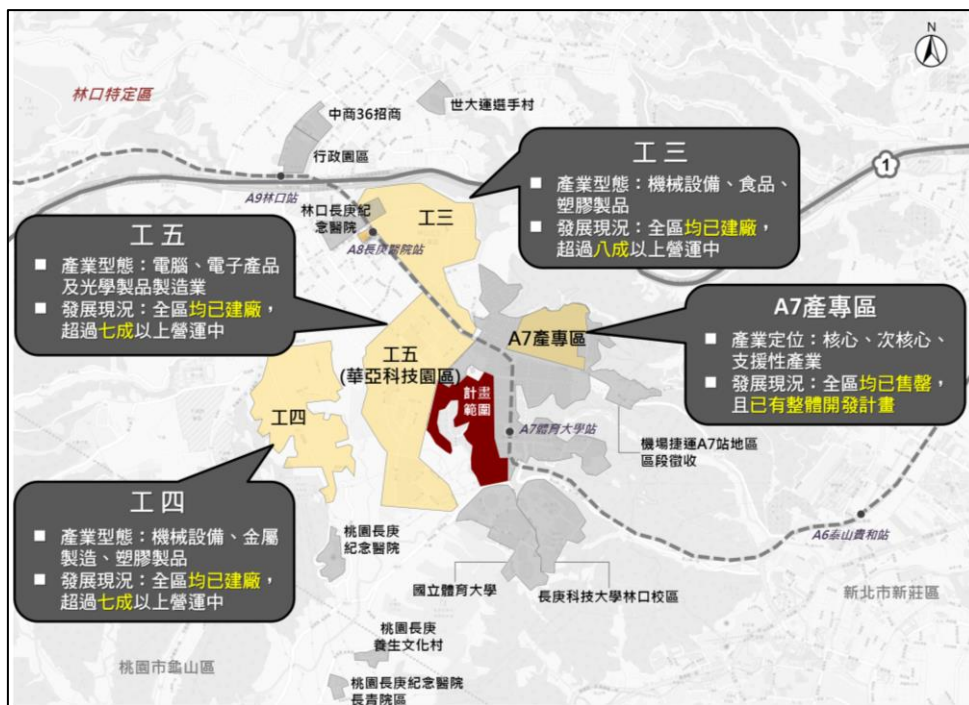


圖9 周邊產業發展現況示意圖(一)

資料來源：林口特定區計畫工五工業區產能提升計畫-工五工業區擴大方案、本計畫整理。

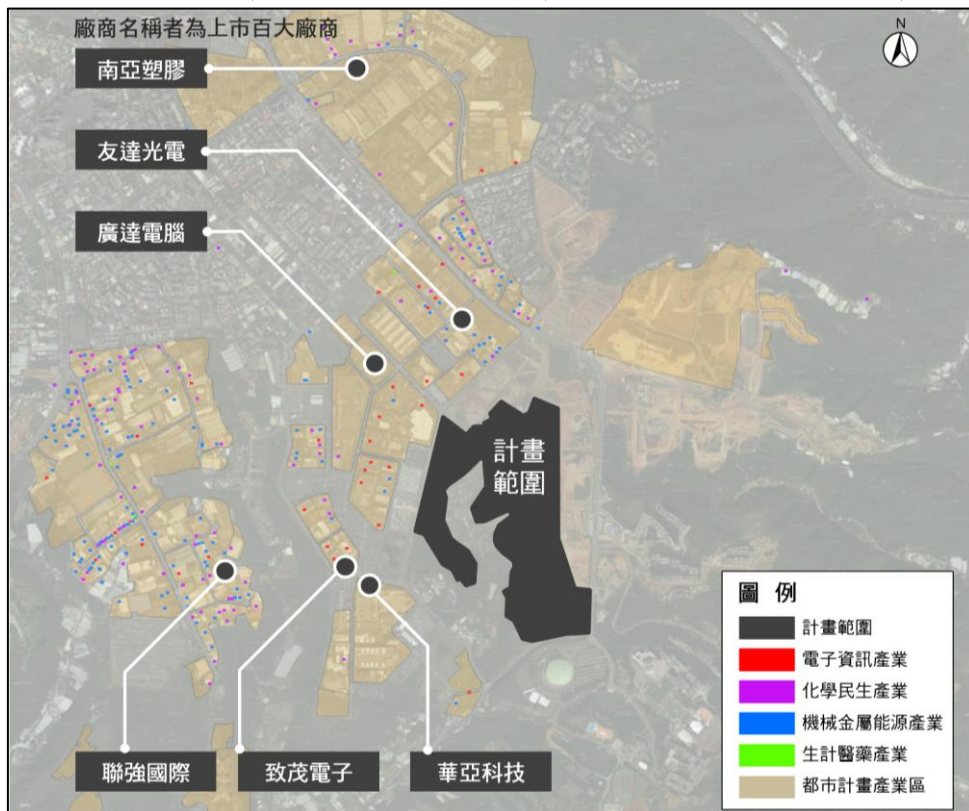


圖10 周邊產業發展現況示意圖(二)

資料來源：經濟部工業局工廠公示資料查詢系統、內政部國土測繪圖資服務雲、本計畫整理。

(三) 林口特定區工五工業區發展現況

為響應政府鼓勵產業升級，推動台灣成為「科技之島」及「高科技根留台灣」之政策，工五工業區主要提供國內外高科技廠商設立亞太地區企業總部，以發揮生產、工程、研發及管理等多元化功能。

工五工業區（華亞科技園區）擁有下列特色：

1. 建立一個現代化科技園區
2. 擁有國際水準的意象及標準
3. 整體性的建物規劃及出色的景觀
4. 提供專業性的設施及服務管理
5. 提供科技園區公園化之休憩服務

依工五工業區（華亞科技園區）管理中心統計，從民國 95 年 51 家廠商，至今已達 97 家，員工人數約 24,595 人，平均每人每年營業額達 1949 萬元，詳表 5 所示。

園區主要提供國內外高科技廠商進駐及成立亞太地區企業總部，以增進生產、研發及管理等多元化功能，於桃園市工業產值中具有舉足輕重的角色。

工五工業區（華亞科技園區）現況使用以高科技工業使用為主，另包括商業、停車、綠地、廣場、道路等附屬設施使用。

表5 工五工業區發展狀況統計表

年 度	101	102	103	104	105
員工人數(人)	21,519	21,552	22,545	24,596	24,595
總營業額(億元)	3,306	4,025	42,455	4,169	4,794
平均每人/年營業額(萬元)	1,536	1,868	18,831	1,695	1,949

資料來源：1.華亞科技園區管理中心統計。2.本計畫彙整。

(四) 產業發展用地之需求

桃園市在產業規模、產業結構有豐厚的利基，並以發展電子零組件、電腦、電子產品之相關製造業廠商家數、產值、產量為大宗，集中於林口特定區，應承接既有電子相關製造之優勢，連結北台灣高科技產業，支援國家發展智慧機械、物聯網等產業創新。

目前工五工業區產業使用之土地已趨近飽和，周邊之產業用地包括工二、工三、工四、工五與 A7 產專區，僅工三有閒置用地 0.5 公頃，其它均已飽和或已標售完畢，面臨產業發展與捷運 A7 站周邊產業、生活需求，無法立即提供更多產業發展用地，應適宜調整產業用地之供給。

環視當前產業發展政策、區域產業發展、地方產業環境等多元因素，工五工業區東側農業區為林口特定區都市發展儲備用地，且目前均無農作使用，不符農業區規定，加上基地形狀較不方整，不適宜從事大面積農作生產活動。且東側為機場捷運 A7 站周邊住宅區、中心商業區；西側為工五工業區；南側為長庚大學與公園用地，皆屬已發展區域，今已有發展及環境改善之需求，實有檢討之必要。

故本計畫與工五工業區(華亞科技園區)相連結，符合產業擴編近便性原則，滿足未來廠商擴廠需求與園區管理之便利性，與園區串連做為吸引廠商投資之條件。

二、工五工業區產能提升計畫

(一) 計畫概述

桃園市身兼傳統工業大市及國家門戶角色，為北臺灣地理、人口、經濟中心，為各產業軸帶之樞紐，全市可供設廠工業用地為全國之冠，近年積極引進高科技企業進駐，產業廊帶已然成形。近年在中央政策引導下，「亞洲矽谷計畫」為桃園市核心之國家級大型產業計畫，以創新創業驅動經濟成長，以物聯網產業促進產業轉型升級。故於整體產業環境政策驅動下，需重新檢視現況產業園區、工業區之發展，針對實有必要之地區，檢視其擴大之需要。

1. 華亞園區擴建需求

為響應國家發展高科技產業政策，營造吸引產業投資環境，擬循相關法定程序辦理，華亞園區擴建需求性如下：

- (1)滿足區域性產業空間發展需求
- (2)強化產業網絡、加速產業創新，提升優勢產業競爭力
- (3)迎合全球經濟發展，帶動國內產能激升

2. 計畫範圍

位於林口特定區計畫，屬桃園市龜山區轄區文化一路以南，華亞三路以東之農業區，東側鄰近機場捷運體育大學站(A7)，南側鄰近體育大學，北側距離林口交流道約 2.2 公里。

(二) 工五工業區擴編必要性與發展標的

環視當前產業發展政策、區域產業發展、地方產業環境等多元因素，工五工業區擴編之必要性與急迫性說明如下：

1. 配合當前全國性產業政策引導，驅動區域經濟成長
2. 因應周邊都市環境發展，符合產業擴編近便性原則
3. 工業區發展飽和，無足夠閒置用地可供發展
4. 地方廠商產業用地需求與投資急迫性

(三) 產業專用區之供給及需求

華亞科技園區產業擴編需求，共 22 家廠商提出擴廠需求，面積約 32.93 公頃，以電腦、電子產品及光學製品製造業、機械設備製造修配業為主，擴廠之用途包括興建廠房、廠辦與宿舍等。故本計畫主要規劃約 32.93 公頃產業專用區，提供作為產業擴建及轉型安置使用。

(四) 產業發展重點

1. 發展塊狀經濟體帶動地方技術升級
2. 引進高科技、低汙染之產業
3. 市場前瞻性及政策推動產業

(五) 開發方式

本計畫範圍約 50 公頃，屬林口特定區計畫之農業區，後續由本府辦理都市計畫變更作業，並分區開發。

(六) 預期效益

工五工業區擴大後，將增加 32.93 公頃之產業使用土地，年產值提升約 485.4 億元，並提供 3,366 個就業機會。園區開發後，透過產業群聚之效應，強化產業間水平與垂直連結，進而藉由產業交流達到研發創新之效能，營造產業創新氛圍，促進地區產業轉型，創造區域產業品牌效能，提升國內產業競爭優勢。

肆、發展現況分析

一、自然環境現況

(一) 水文

本計畫全區位於公告桃園市龜山區山坡地範圍，計畫區主要聯外排水路為貫穿基地中央之南北向野溪。本計畫將依將依「水土保持法」及「水土保持技術規範」進行水文調查與分析，並辦理水土保持處理與維護，其排水設施之斷面以二十五年重現期距之降雨強度計算，滯洪設施規劃量體採入流歷線重現期距五十年、出流歷線重現期距二十五年之洪水進行計算。本計畫主要水路位置如圖 11 所示。

(二) 地形

1. 高程及坡向分析

本基地位於林口特定區(工五工業區)細部計畫東側，現況使用分區為農業區。本計畫緊鄰保護區，北側及東側臨宗教專用區及機場捷運 A7 站周邊土地開發區之住宅區、商業區及產業專用區等；南北長約 1265M，東西寬約 880M，基地現地高程介於 EL.208~248m，坡向由外向內傾斜，如圖 12 所示。

2. 坡度分析

平均坡度約 12.75%。以既有地形圖並將地形坡度依水土保持技術規範進行 25x25 公尺方格網坵塊坡度分析(坡度分析詳圖 13)，各級坡所佔百分比如表 6 所示，依建築技術規則，可以配置建築物(三級坡以下 $S \leq 30\%$)，佔總面積約 93.63%；其餘均為平均坡度 $30\% < S < 55\%$ ，得作為法定空地或開放空間使用，不得配置建築物，佔總面積約 6.37%。

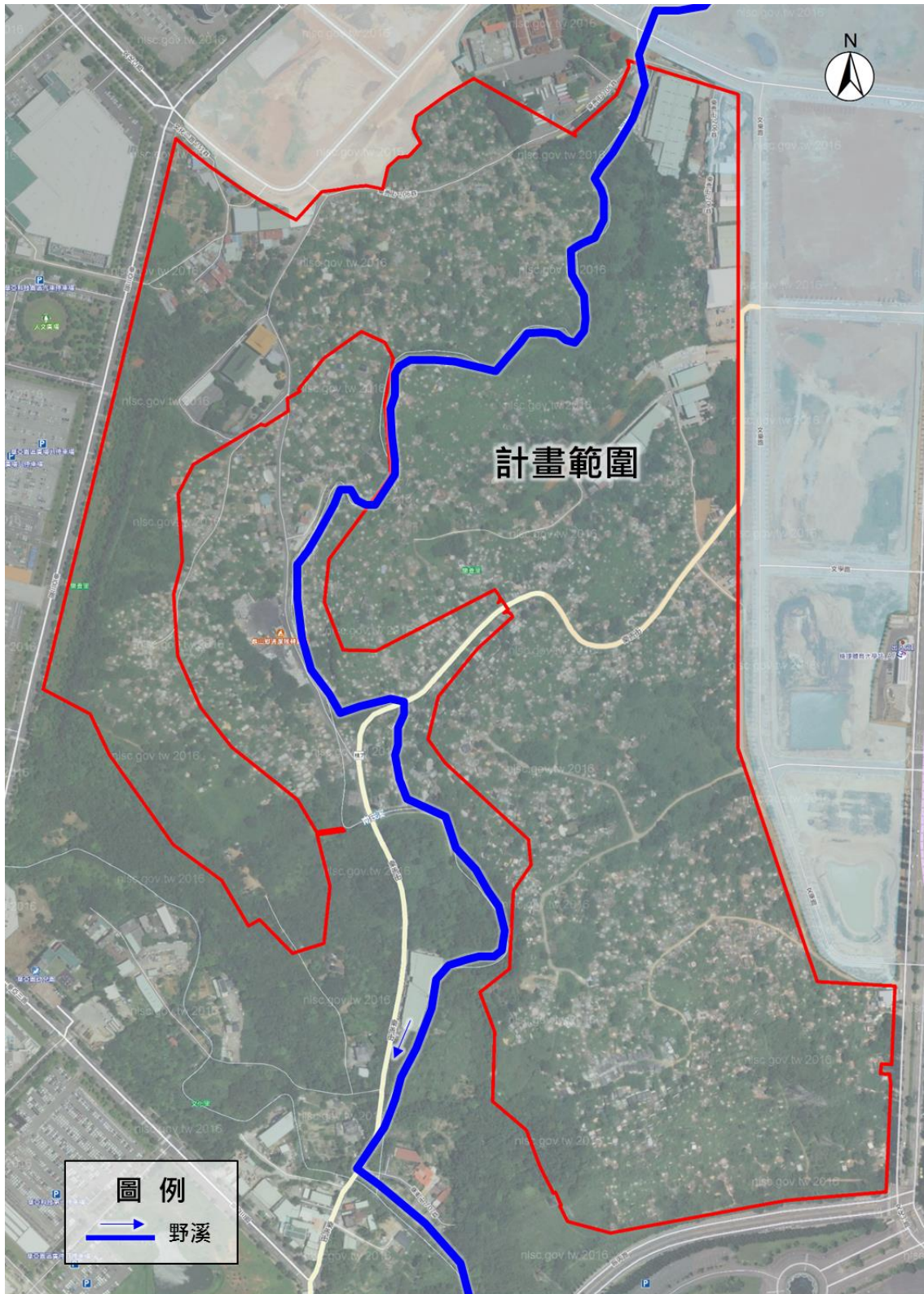


圖11 本計畫主要水路位置圖

資料來源：本計畫繪製。

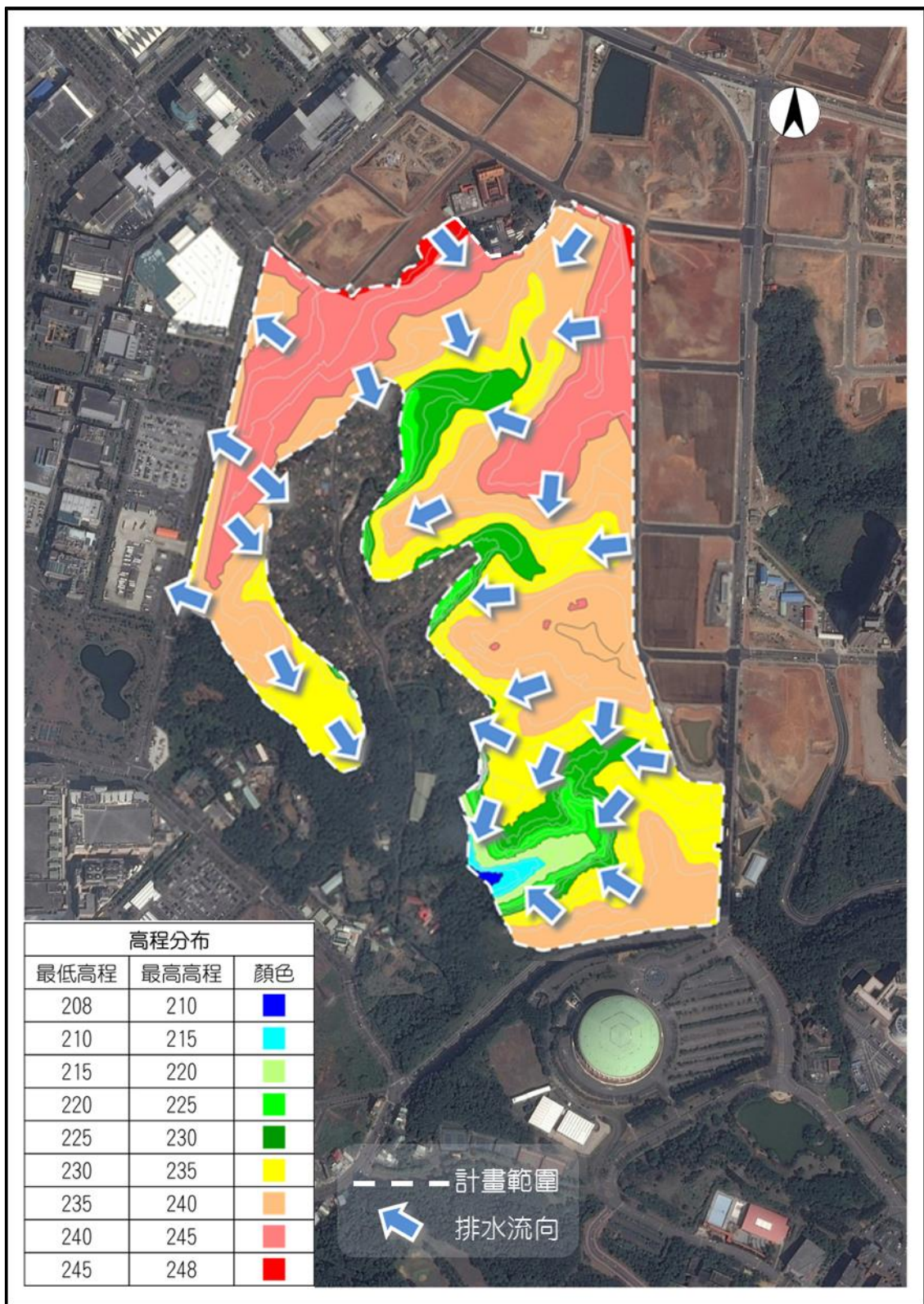


圖12 基地高程及坡向分析圖

資料來源：本計畫繪製。

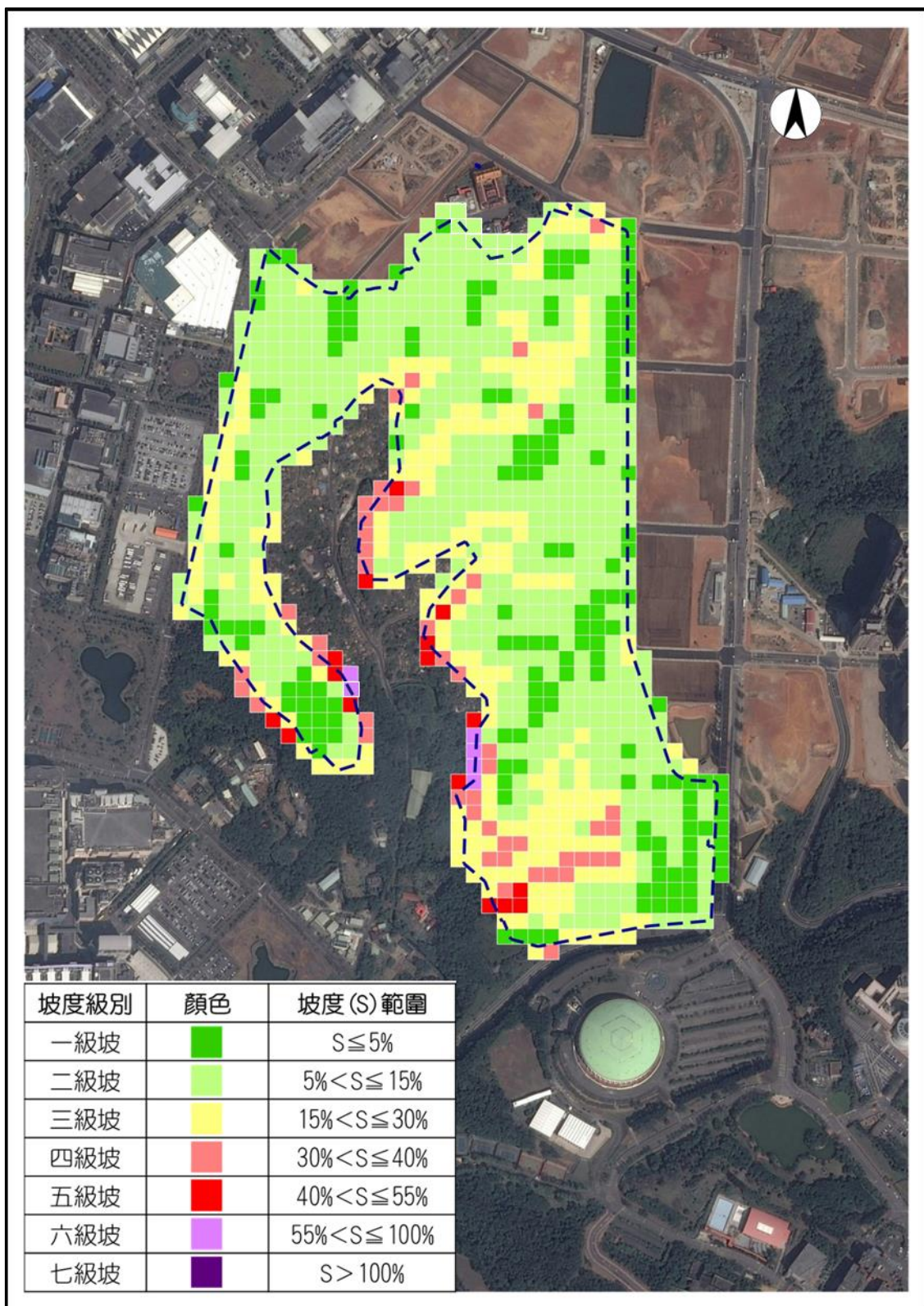


圖13 基地坡度分析圖

資料來源：本計畫繪製。

表6 基地坡度分析表

坡度級別	坡度(S)範圍	百分比(%)
一級坡	$S \leq 5\%$	14.92
二級坡	$5\% < S \leq 15\%$	54.97
三級坡	$15\% < S \leq 30\%$	23.74
四級坡	$30\% < S \leq 40\%$	4.34
五級坡	$40\% < S \leq 55\%$	1.52
六級坡	$55\% < S \leq 100\%$	0.51
七級坡	$S > 100\%$	0

資料來源：本計畫整理。

(三) 環境敏感地區

為確保土地開發之適宜性，並達到防患未然之先期功效，經比對查詢後，確認本計畫相關用地範圍所經位置之環境敏感性較低，環境敏感地區分布示意圖如圖 14 所示，相關說明如下：

1. 地震

本計畫區附近無斷層通過；依經濟部中央地質調查所提供之地質敏感區圖資顯示，計畫區南側邊界部分地區位於山崩與地滑地質敏感區。

2. 水災

本計畫區淹水潛勢性較低，依國家災害防救科技中心公告圖資顯示，計畫區北側邊界部分地區位於淹水潛勢地區(300-350mm)。

3. 坡地災害

無坡地災害潛勢，依桃園市政府水務局公告顯示，本計畫區屬山坡地範圍。

4. 土石流潛勢溪流

本計畫區非屬土石流潛勢溪流範圍。

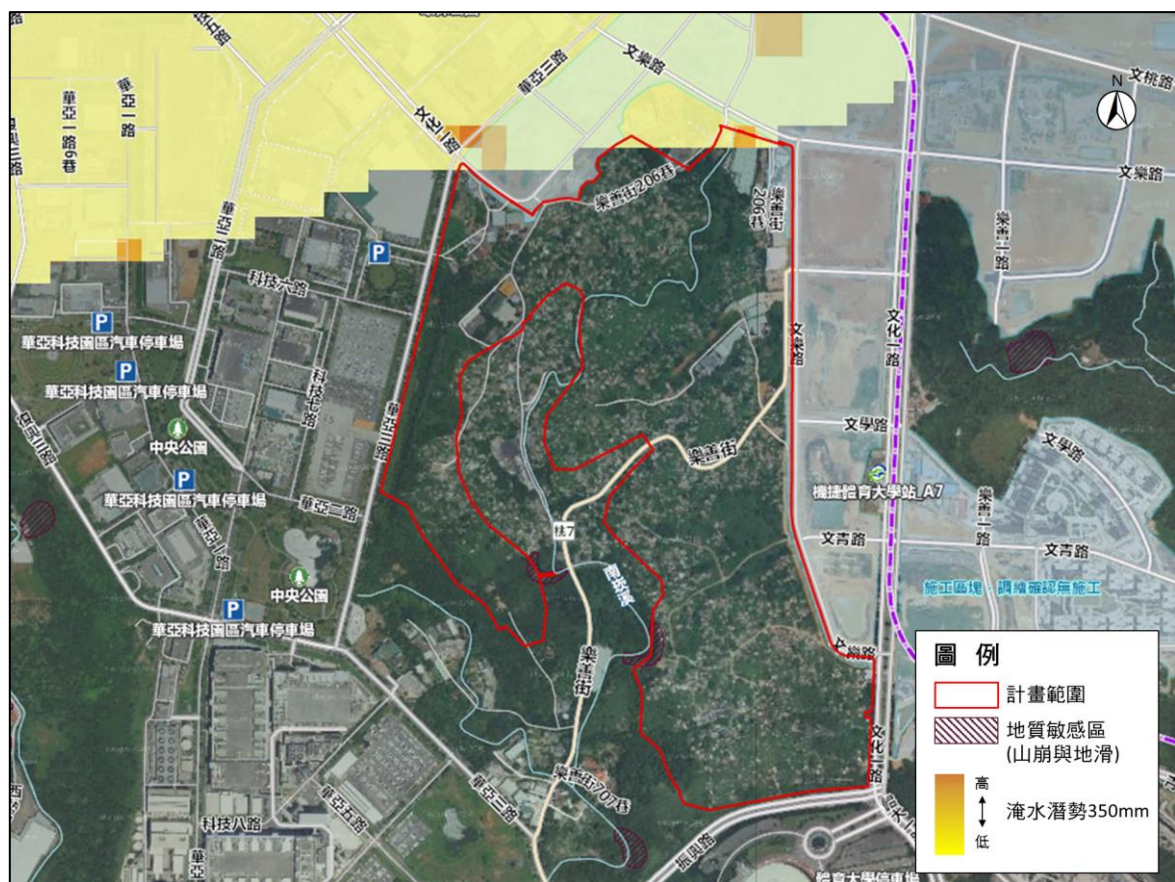


圖14 環境敏感地區分布示意圖

資料來源：內政部國土測繪中心網站。

二、人口分析

(一) 人口分布現況

林口特定區人口於民國 90 年為 91,436 人，至民國 104 年底增為 213,927 人，14 年間增加 122,491 人，年平均增加率約為 6.79%，呈穩定成長。

本計畫位於林口特定區內之桃園市龜山區，人口分布除舊聚落與舊市街人口分布較集中外，其餘多分布於一至四期市地重劃發展區內。另都市化地區外圍居住人口則主要分布於較大之村落中(六處第三種住宅區)，餘則零散分布於聯外道路之兩側，人口主要分布在林口區、新莊區、桃園區及龜山區。

本計畫區緊鄰 99 年行政院宣布「健全房屋市場方案」政策，於機場捷運 A7 站興建林口 A7「合宜住宅」，已於 105 年 4 月陸續交屋，將形成另一人口分布集中地區。

(二) 人口成長分析

依林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)計畫目標年 115 年計畫人口為 23 萬 5,000 人，終期飽和人口為 35 萬人。

三、土地使用分區及現況

(一) 土地使用分區

本計畫位於林口特定區(工五工業區)細部計畫東側，計畫區東側緊鄰機場捷運 A7 站周邊土地開發區之住宅區、商業區及產業專用區；北側為宗教專用區；南側則為保護區及介壽運動公園用地。

本計畫範圍內現行土地使用分區為農業區、宗教專用區及部分保護區，如圖 15 所示。

(二) 土地使用現況

本計畫範圍周邊土地使用現況，西側為華亞科技園區；北側及東側為機場捷運 A7 站周邊土地開發區，現況仍在進行區段徵收之公共工程；南側則為林口體育館及國立體育大學使用。

本計畫範圍內土地使用現況，主要為龜山區第三公墓使用，約 8,000 座墳墓，目前尚未辦理禁葬，西側有部分為農業及森林使用土地，主要為果樹、旱作及針闊葉混合林；東北側現況有較多建築使用土地，主要為製造業之廠房，如圖 16 所示。

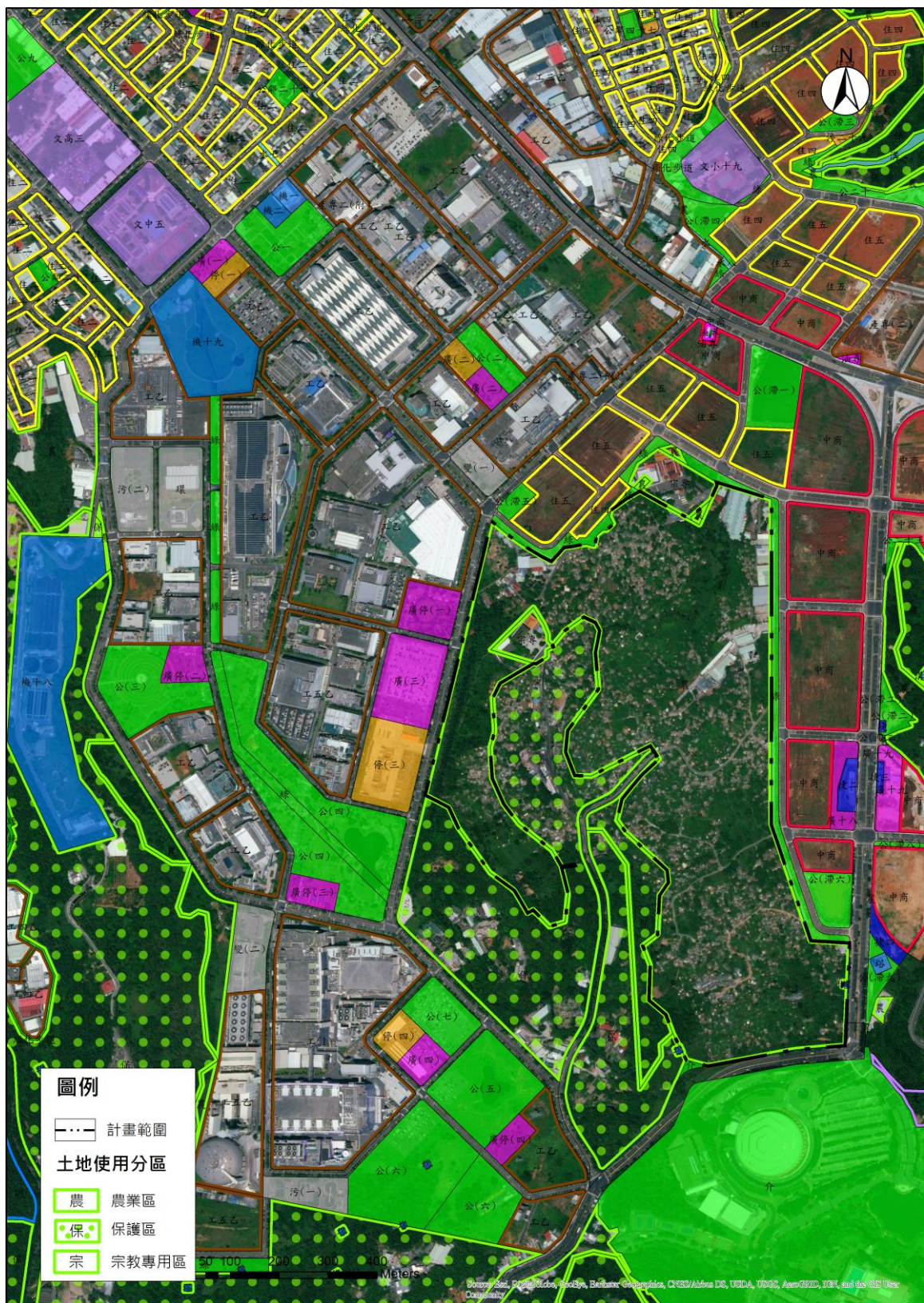


圖15 土地使用分區示意圖

資料來源：本計畫繪製。

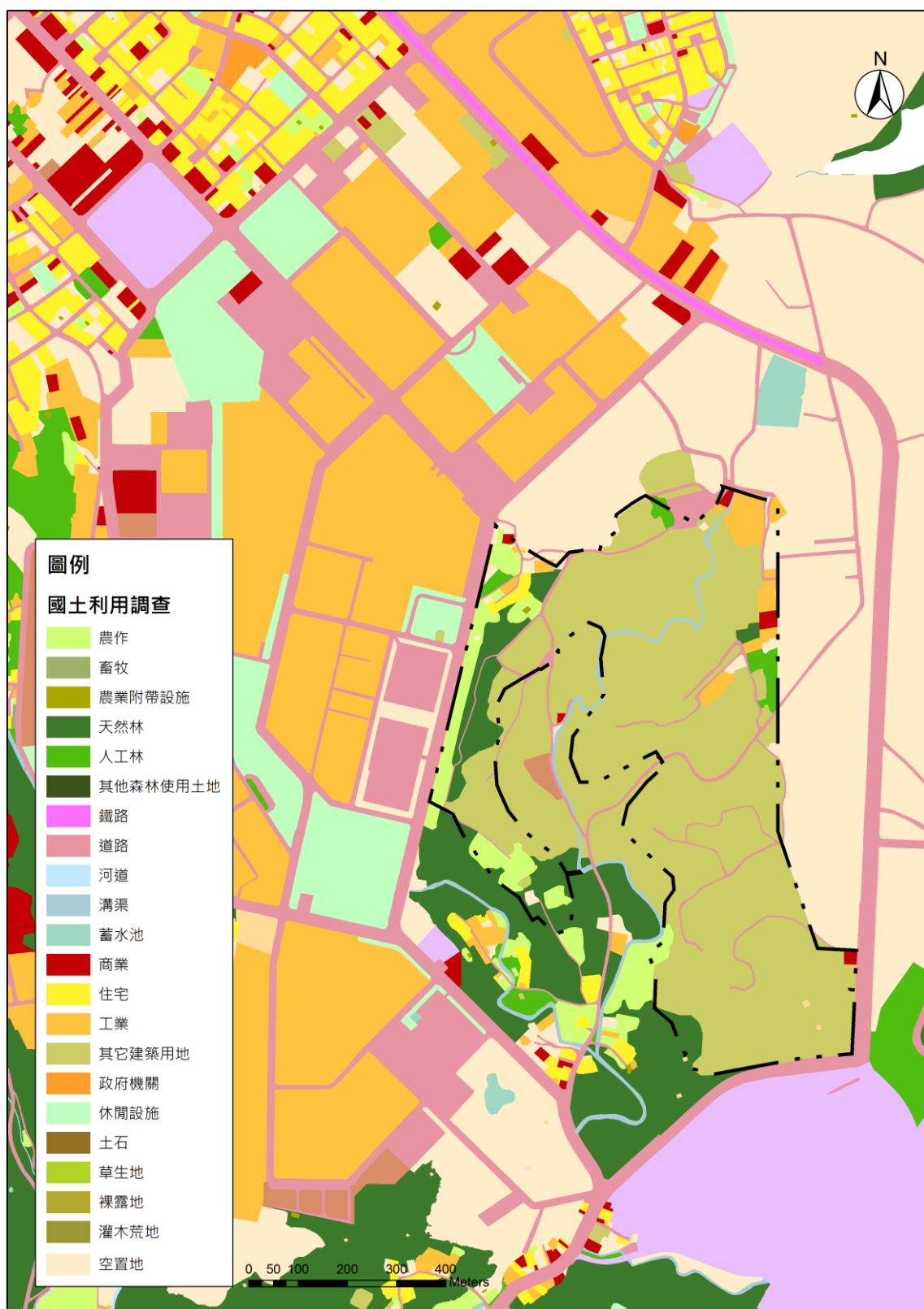


圖16 土地使用現況示意圖

資料來源：本計畫繪製。

四、土地權屬現況

基地範圍內土地權屬約 97.68%為私有土地，其中，樂善寺與公號樂善寺持有之土地占總面積約 58.25%，分散於計畫範圍內，其餘公有土地約占總面積 2.32%，管理者分別為財政部國有財產署、桃園市政府農業局，土地權屬面積及區位如表 7、圖 17 所示，土地清冊詳附件三。

表7 計畫範圍土地權屬分析表

土地權屬		面積(公頃)	比例
公有	桃園市政府農業局	0.06	0.12%
	財政部國有財產署	1.12	2.20%
	小計	1.18	2.32%
私有	公號樂善寺	0.28	0.55%
	樂善寺	29.36	57.70%
	私地主	20.06	39.43%
	小計	49.70	97.68%
總計		50.88	100.00%

註：實際面積依計畫核定圖實施分割測量面積為準。

資料來源：本計畫整理。

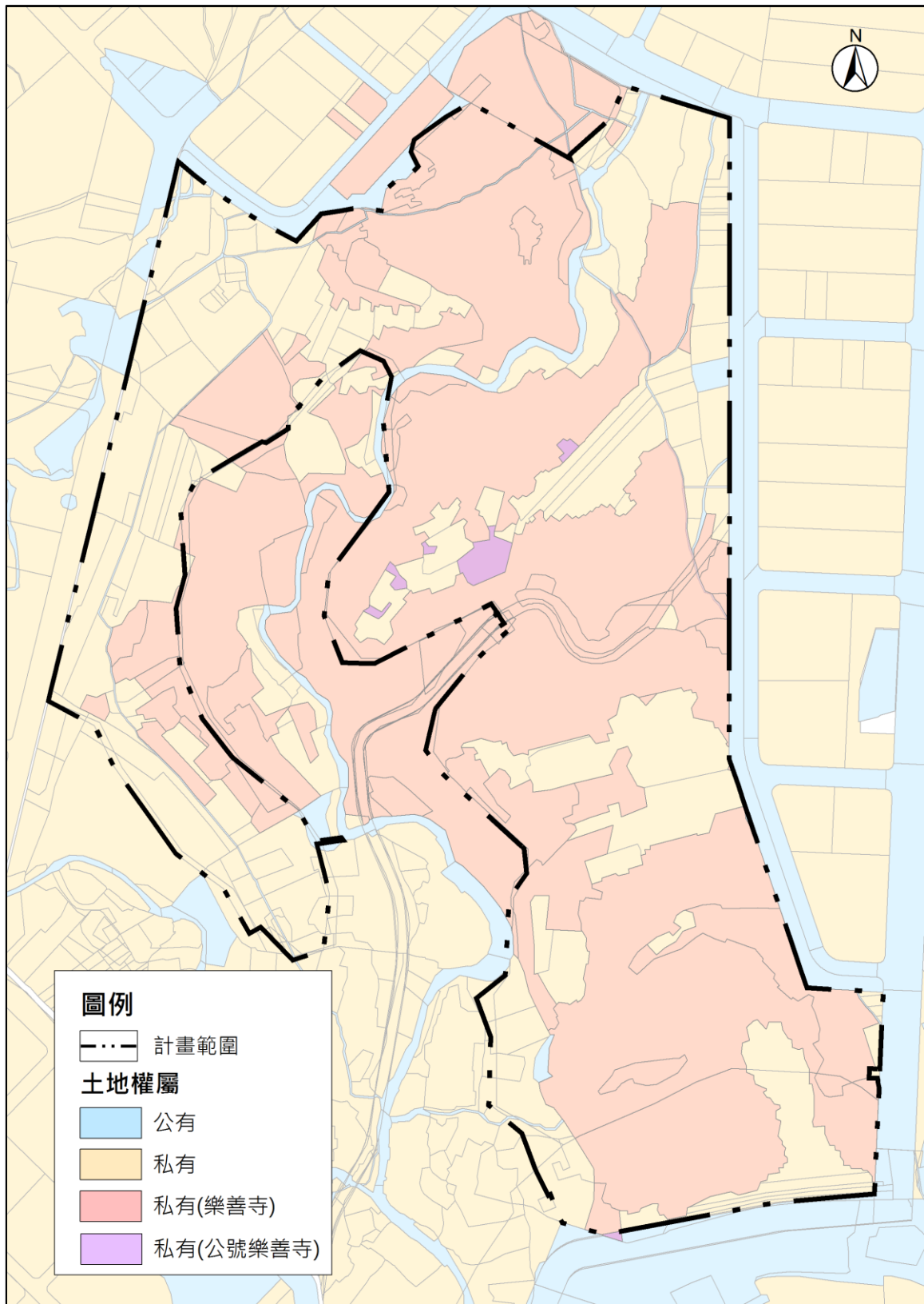


圖17 計畫範圍土地權屬示意圖

資料來源：本計畫繪製。

五、周邊道路系統與服務水準分析

(一) 道路系統現況分析

本計畫位於桃園市龜山區文化一路以南，華亞三路以東，振興路以北之農業區，緊鄰華亞科技園區，車輛進出主要利用文化一路、文化二路、華亞三路、振興路、復興三路等道路，距離林口交流道約 2.2 公里，本計畫周邊道路系統詳圖 18 所示。



圖18 計畫範圍周邊道路示意圖

資料來源：本計畫繪製。

1. 道路實質狀況說明

有關本計畫周邊開發影響範圍內，主要的道路幾何特性與路邊停車管制特性現況，彙整如表 8 內容說明。由於本計畫未來車輛主要進出動線主要透過文化一路、文化二路、復興三路、

華亞一、二、三路，根據對基地周邊道路路網特性與車輛進出動線之分析顯示，本計畫開發主要影響之道路為文化一路、文化二路、復興三路、華亞一、二、三路。

表8 計畫範圍周邊主要道路幾何及停車管制特性現況

項目 路名	道路寬度 (M)	分隔型態	車道數		停車管制狀況
			方向	總數	
文化一路	40	分隔島	南北向	6	部分路段允許路邊停車
文化二路	25	分隔島	南北向	4	部分路段允許路邊停車
華亞三路	25	標線	東西向	4	無路邊停車
振興路	20-25	分隔島	東西向	4-6	無路邊停車
文青路	20	標線	南北向	5	無路邊停車
復興三路	12	標線	東西向	2	部分路段允許路邊停車

資料來源：本計畫彙整。

2. 道路交通量調查資料蒐集及現況服務水準分析

本計畫參考桃園市政府交通局於 105 年「龜山區文化二路延伸至文青路可行性評估報告」周邊道路上下午尖峰路段交通量及路段旅行速率資料，及依據交通部運輸研究所於民國 100 年所出版之「2011 年台灣地區公路容量手冊」之服務水準評估方法，評估各路段服務水準。

由於基地周遭道路路口間距短、數量多，明顯影響車行順暢，因此利用「市區幹道」評估方式進行。服務水準評估等級請參見表 9。

依據上述路段服務水準分析標準，評估現況路段之服務水準如表 10 所示。基地周遭道路平常日上、下午尖峰服務水準，除文化一路為 E 級外，其餘道路服務水準均能維持在 D 級服務水準以上，顯示基地周遭道路現況交通環境尚可接受。

表9 道路服務水準等級評估標準

市區幹道			
道路速限(公里/小時)	70	60	50
服務水準等級	平均旅行速率，V(公里/小時)		
A	$V \geq 45$	$V \geq 40$	$V \geq 35$
B	$40 \leq V < 45$	$35 \leq V < 40$	$30 \leq V < 35$
C	$35 \leq V < 40$	$30 \leq V < 35$	$25 \leq V < 30$
D	$30 \leq V < 35$	$25 \leq V < 30$	$20 \leq V < 25$
E	$25 \leq V < 30$	$20 \leq V < 25$	$15 \leq V < 20$
F	$V < 25$	$V < 20$	$V < 15$

資料來源：「2011 年臺灣地區公路容量手冊」，交通部運輸研究所，民國 100 年 10 月。

表10 計畫範圍周邊道路路段服務水準評估表

路名	方向 (往)	道路容 量 (pcu/hr)	上午尖峰				下午尖峰			
			旅行 速率	交通 量(V)	V/C	LOS	旅行 速率	交通 量(V)	V/C	LOS
文化一路	北	3,600	16.6	2,839	0.79	E	21.2	1,577	0.44	D
	南	3,600	20.0	1,866	0.52	E	16.7	2,801	0.78	E
文化二路	北	2,400	22.5	891	0.37	D	26.7	447	0.19	C
	南	2,400	26.4	470	0.20	C	23.9	717	0.30	D
華亞三路	西	2,400	34.4	921	0.38	B	44.2	273	0.11	A
	東	2,400	39.5	545	0.23	A	35.0	870	0.36	A
振興路	北	2,400	42.1	578	0.24	A	39.7	803	0.33	A
	南	2,400	36.6	1,123	0.47	A	40.9	682	0.28	A
復興三路	北	2,400	23.1	779	0.32	D	24.6	786	0.33	D
	南	2,400	23.5	987	0.41	D	23.9	968	0.40	D
文青路	西	3,600	22.1	2,475	0.69	D	34.4	917	0.25	B
	東	2,600	33.0	1,043	0.40	B	24.3	2,090	0.80	D

資料來源：本計畫整理。

(二) 大眾運輸系統

計畫範圍鄰近大眾運輸系統包含機場捷運、客運系統分別說明如后。

1. 機場捷運

機場捷運於民國 106 年 3 月通車營運，體育大學(A7)站位於本計畫區東南側，緊鄰文化一路與文青路口，往來本計畫區旅次可利用機場捷運往來台北車站、環北車站與桃園國際機場，聯繫台北都會區、桃園都會區等地區。

2. 客運系統

本計畫周邊共有 1 條國道客運、2 條公路客運路線、1 條市區公車路線與 4 條龜山區免費公車路線。2 家客運公司提供每天 119 班次之客運運輸服務，客運營運資料彙整如表 11 所示。其中，三重客運公司營運之長庚大學－國道一號－臺北市府路線，每日約 60 班次最密集，其次為桃園客運營運之體育大學－工四工業區路線，每日 22 班次。

表11 周邊公車路線彙整表

客運類別	路線編號	路線起迄點	營運班次	營運公司
國道客運	1211	長庚大學－國道一號－臺北市府	60	三重客運
公路客運	5057	桃客總站－長庚桃園分院	14	桃園客運
	5065	桃客總站－體育大學	4	桃園客運
市區公車	202	體育大學－工四工業區	22	桃園客運
龜山區 免費公車	L317	長庚醫院紅線(行駛桃園分院與養生村)	6	桃園客運
	L318	長庚醫院紅線	6	桃園客運
	L319	長庚醫院藍線	6	桃園客運
	L328	大埔線	1	桃園客運

資料來源：本計畫整理。

伍、整體規劃原則

一、發展目標與願景

(一) 提供產業發展用地需求，帶動工五產業轉型升級

工五工業區及周邊之工三工業區、工四工業區、A7 產專區均已完成建廠或土地標售，106 年針對工五工業區內廠商進行調查，已有 22 家廠商表達尚需 32 公頃以上之產業用地群聚需求。

另配合工五工業區產業轉型升級政策，規劃優質之「先進數位科技產業園區」，為新興產業提供優良腹地，形構完整生產與生態之華亞產業園區，提昇國家競爭力。

(二) 改善文化一路交通壅塞情形，因應未來整體發展

桃園市政府交通局於 105 年「龜山區文化二路延伸至文青路可行性評估報告」中，研擬新闢 25 公尺之地方聯絡道路以連接文化二路與文青路，預期可提升文化一路交通服務水準 E 級為 C 級~D 級。

由於預定之 25 公尺道路穿越本計畫範圍，可納入本計畫之整體開發範圍完成興闢，以因應本計畫及周邊 A7 區段徵收區開發完成後衍生之交通衝擊。

(三) 辦理龜山區墳墓搬遷，縫合兩側既有發展區

本計畫周圍包含 A7 整體開發區、體育大學、長庚大學、華亞工業區等已發展或新興發展區，加上機場捷運 A7 站通車後，生產及生活機能逐漸完整，本計畫現況農業區作為第三公墓及部分私墓使用，已不符合都市發展期待。

本計畫於龜山區墳墓搬遷後，規劃為適當之土地使用分區，

將可串聯 A7 與華亞之兩側建成區，改善整體環境，達到都市縫合之目標。

二、整體規劃構想

(一) 土地使用配置原則

本計畫土地使用配置原則如下：

1. 維持既有寺廟及納骨塔等宗教機能，保障既有權益，並配合墳墓搬遷，提供適當安置區位。
2. 加強東西兩側交通連結，紓解文化一路道路壅塞情形。
3. 鄰近機場捷運 A7 站周邊，為維護既有土地所有人權益，設置安置住宅、文教設施及公園綠地，並配合捷運 A7 站區段徵收開發案，打造完整生活圈，並提升該區生活品質。
4. 鄰近工五工業區周邊設置產業專用區，延續產業發展動能，並達到產業聚集之功效。



圖19 土地使用配置原則示意圖

(二) 公共設施配置原則

本計畫中央為保護區分隔，形成門字型之基地，規劃上以順應地形、減少挖填為原則，排水滯洪系統以順應地形之重力排放為原則；3 級坡以上、水路穿越地區及南側高壓電穿越地區，優先保留為公園綠地。

除劃設 25M 道路以紓解文化一路之交通壅塞情形，為使本計畫動線系統與東側 A7 區段徵收與西側工五工業區緊密連接，適當變更周圍綠地為道路用地，道路寬度與周邊既有發展區維持相同寬度。

1. 交通系統：以連結文化二路與文青路之西北-東南向道路為主要聯外動線，另為減少橫交路口數量及避免畸零地產生，劃設環狀服務動線，其餘服務道路寬度與周邊既有發展區銜接並維持相同寬度。
2. 排水系統：基地排水與整地規劃、道路配置相互配合，依地形特性，並透過完善的計算檢核，提出分區滯洪排水，引導向南崁溪。保護標準採 50 年重現期，並符合水土保持相關標準。
3. 開放空間系統：3 級坡以上及水路優先劃設為公園綠地，中央谷地作為綠核心佈設公園，形成東西向中央保護區延伸之開放空間系統架構，並往南向外延伸至體育大學、公(五)、公(七)等開放空間。
4. 人本運輸系統：為提供良好之人本運輸空間，本計畫範圍內均應留設自行車道，其中 25 公尺以上道路應留設自行車專用道，其餘至少應留設行人與自行車共用道，並與周邊人本運輸系統銜接。

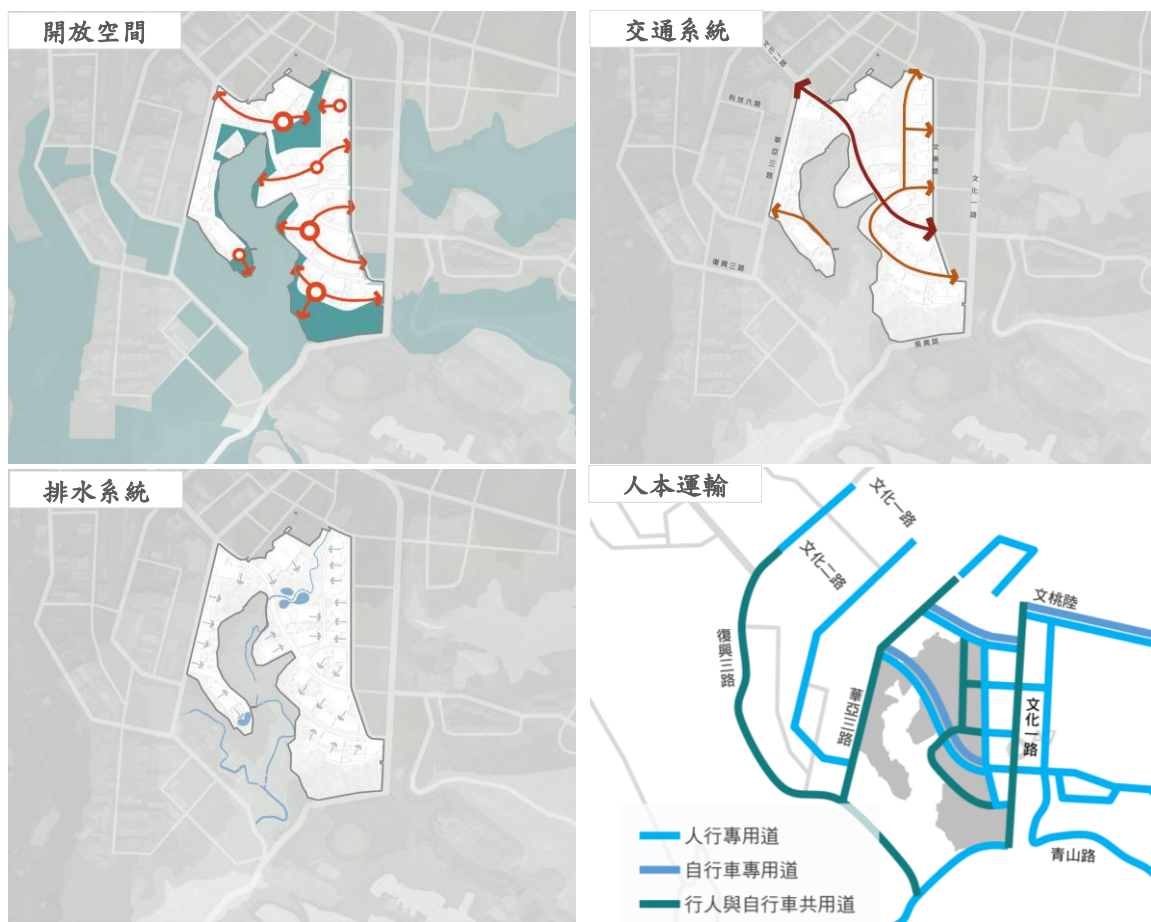


圖20 公共設施配置原則



圖21 發展構想示意圖

資料來源：本計畫繪製。

陸、變更理由與內容

一、變更理由

- (一) 配合「林口特定區計畫工五工業區產能提升計畫-工五工業區擴大方案」，提供產業升級轉型、近便擴建之優良園區。

配合「林口特定區計畫工五工業區產能提升計畫-工五工業區擴大方案」，優先厚植產業產能與在地產業升級。本計畫位於工五工業區東側，與華亞科技園區相接，目前可供發展土地已趨於飽和，其產能及空間已無法滿足市場需求，透過產業需求擴建調查統計結果顯示，多數廠商皆有近便擴建之需求，且投資意願時程為 107 年至 111 年。

另林口特定區工五工業區(華亞科技園區)為響應國家發展高科技產業政策，強化產業網絡、加速產業創新，提升優勢產業競爭力，需新增園區營運範圍，提供適當之園區機能與土地使用管制，營造產業升級環境，迎合全球經濟發展。

- (二) 因應周邊都市環境發展，促進土地之有效利用，達到都市縫合目標。

本計畫為林口特定區都市發展儲備用地，目前現況為第三公墓及公墓，農業區均無農作使用，且基地形狀較不方整，不適宜從事大面積農作生產活動。

另檢視計畫周邊土地使用現況與未來發展計畫，周邊皆屬已發展或發展中地區，故本計畫順應周邊都市環境發展，並配合桃園市交通局龜山區文化二路延伸至文青路計畫等，提出環境改善與檢討之策略。

為使區內交通系統與周邊之工五工業區、A7 區段徵收區相連結，調整農業區為其他合適之使用分區，以促進土地之有效

利用，達到地盡其利、都市縫合之目標。

- (三) 配合周邊整體開發計畫，並增加計畫整體開發參與意願，提供住宅區及教育設施，建構優質生活圈。

配合小地主領回土地需求，劃設部分住宅區，增加整體開發參與意願。另本計畫東側「機場捷運 A7 站地區」，區域內新建案將大幅增加，計畫人口 3 萬 5,000 人，預計 2 年內完工的住宅超過 2,000 戶，可預期就學人口亦將增加；為免除學生遠距至新北市及其他地區就讀，鼓勵學生就近入學，將配合設置教育設施，劃設為文中小用地，提高土地使用彈性。

- (四) 考量土地實際使用情形及整體開發區內之既有墳墓遷葬、安置需求，劃設部分納骨塔專用區。

配合本計畫整體開發區內之有(無)主墳墓遷葬需求，以及土地實際使用情形已為納骨塔使用，於本計畫西側劃設納骨塔專用區，供該地區之墳墓遷葬、安置使用；另配合計畫區東北側樂善寺使用現況、既有設施設置區位、土地權屬及用地需求，配合變更部分農業區為宗教專用區，俾利樂善寺未來推動各項公益慈善事業。

二、變更內容

主要計畫「變更林口特定區計畫(配合工五工業區產能提升計畫)案」已辦理原工五工業區之農業區(9.12 公頃)及擴大範圍之農業區變更，擴大面積約 41.76 公頃，納入細部計畫範圍。

本計畫依循主要計畫指導，劃設必要之公共設施，併同檢討計畫年期、計畫範圍、活動就業人口、計畫人口、土地使用分區管制、都市設計管制事項、都市防災計畫等，變更內容綜理表如表 12，變更內容示意圖詳圖 22。

表12 變更暨擴大林口特定區(工五工業區)細部計畫(配合工五工業區產能提升計畫-工五工業區擴大方案)變更綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
1	計畫年期	110 年	115 年	配合變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案，調整林口特定區(工五工業區)細部計畫年期為 115 年。
2	計畫範圍及面積	167.07	208.83	配合工五工業區產能提升計畫，擴大工五工業區細部計畫東側，以提供產業用地。
3	活動就業人口	31,000~35,000 人	37,500~41,500 人	配合擴大細部計畫範圍劃設為產業專用區，將提高活動就業人口，以第二種產業專用區(特)18.52 公頃，容積率 420%計算，將可增加 6,482 人，故活動就業人口配合修正為 37,500~41,500 人。
4	計畫人口	無	4,000 人	配合擴大細部計畫範圍劃設第五種住宅區 6.59 公頃，容積率 300%計算，可增加 3,954 人，故新訂計畫人口為 4,000 人。
5	工五工業區東側之第二種產業專用區(特)及第五種住宅區	第二種產業專用區(特) (13.56)	公園用地(兼供滯洪池使用) (4.50)	1. 依循主要計畫指導，劃設必要之公共設施用地，並配合工五工業區產能提升計畫，因應未來產業發展趨勢，提供適量產業用地，藉地域鄰近及產業群聚效應，可為地區經濟發展產生效益。 2. 為保障小地主權益，增加整體開發參與意願，劃設部分住宅區及文中小用地，建構整體完善生產、生活與生態之園區空間。 3. 因應周邊都市環境發展，促進土地有效利用，達到都市縫合之目標。
			公園用地 (0.44)	
			綠地 (2.78)	
			停車場用地 (1.49)	
			文中小用地 (3.00)	
			污水處理廠用地 (0.75)	
			道路用地 (0.60)	
		第五種住宅區 (0.44)	道路用地 (0.44)	

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
6	土地使用分區管制	詳表 18		配合都市計畫法桃園市施行細則發布實施、土地使用分區調整及桃園市升格直轄市等相關情形辦理土地使用分區管制要點修訂。
7	都市設計原則	詳表 19		本計畫劃設第二種產業專用區(特)且擴大範圍鄰保護區，故配合修正部分都市設計原則內容。
8	都市防災計畫	已訂定	配合本計畫修訂部分內容	本次擴大計畫範圍劃設多處綠地、公園用地及公園用地(兼供滯洪池使用)，故將配合計畫修訂部分防災內容。

註：1.原計畫公共設施總面積誤植為 64.74 公頃，重新檢討修正為 64.72 公頃，現行計畫總面積一併修訂為 167.07 公頃。2.表內各項用地面積於實施時，應依據核定圖實施分割測量面積為準。3.未變更部份係依主要計畫辦理。

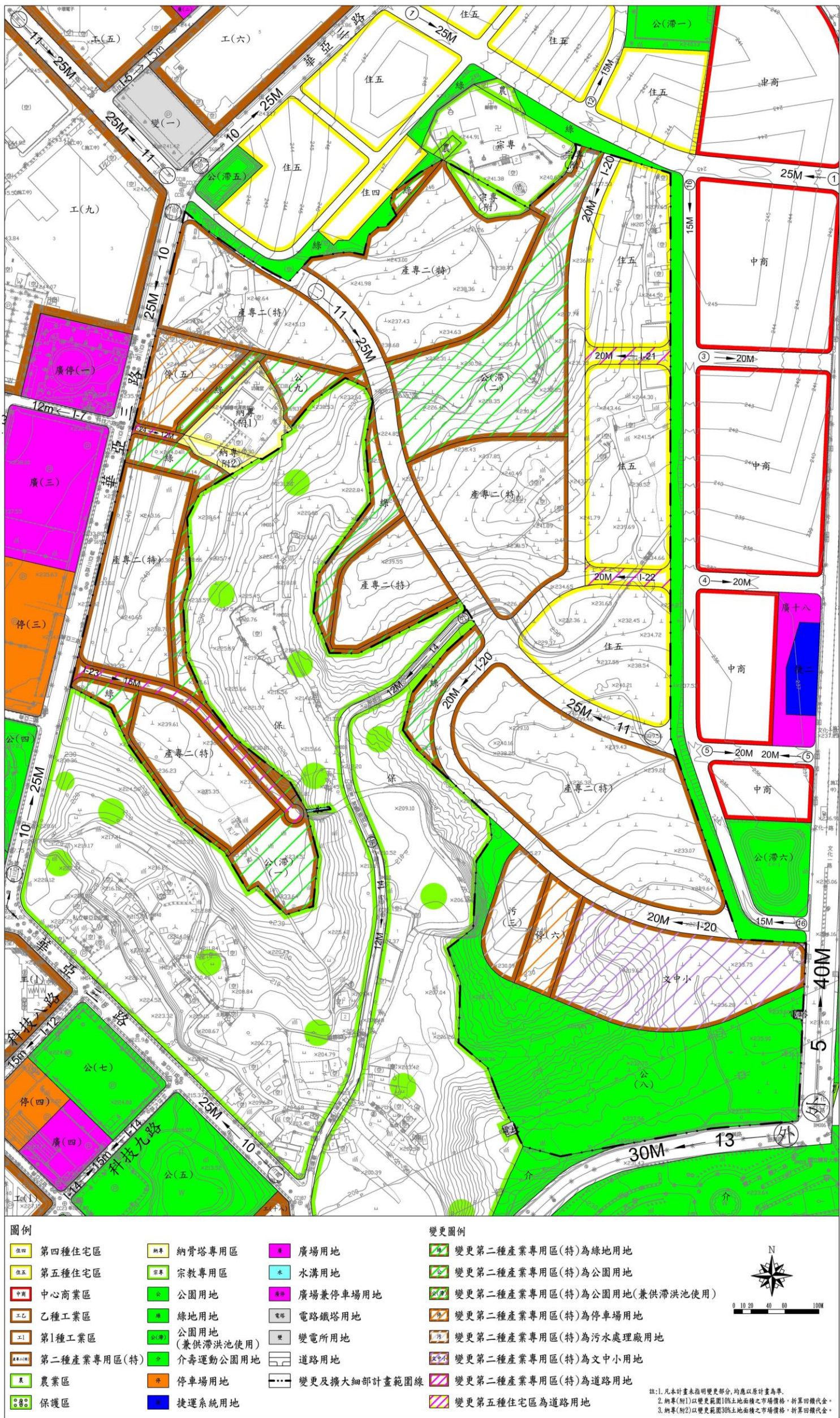


圖22 變更暨擴大林口特定區(工五工業區)細部計畫(配合工五工業區產能提升計畫-工五工業區擴大方案)位置示意圖
資料來源：本計畫繪製。

表13 變更暨擴大林口特定區(工五工業區)細部計畫(配合工五工業區產能提升計畫-工五工業區擴大方案)變更面積統計表

項目		變 1	變 2	變 3	變 4	變 5	變 6	變 7	變 8	合計
土地 使用 分區	第二種產業專用 區(特)	變 更 計 畫 年 期 為 民 國 115 年	變 更 計 畫 範 圍 及 積 為 208.8 3 公頃	變 更 活 動 就 業 人 口 為 37,50 0~41, 500 人	變 更 計 畫 人 口 為 4,00 0 人	-13.56	修增 訂林 口特 定區 (工五 工業 區)細 部計 畫土 地使 用分 區管 制要 點	修增 訂林 口特 定區 (工五 工業 區)細 部計 畫都 市設 計原 則	修訂 林口 特定 區(工 五工 業區) 細部 計畫 都市 防災 計畫	-13.56
	第五種住宅區					-0.44				-0.44
公共 設施 用地	公園用地(兼供滯 洪池使用)					4.50				4.50
	公園用地					0.44				0.44
	綠地					2.78				2.78
	停車場用地					1.49				1.49
	文中小用地					3.00				3.00
	污水處理廠用地					0.75				0.75
	道路用地					1.04				1.04
	合計					0.00				0.00

註：表內各項用地面積於實施時，應依據核定圖實施分割測量面積為準。

資料來源：本計畫整理。

柒、變更後計畫

一、計畫範圍與面積

變更後工五工業區細部計畫範圍，北臨文化一路、文樂路，西臨復興三路，南至台地邊緣，振興路以北，東至文樂路，面積共計約 208.83 公頃。

二、計畫年期

計畫目標年為民國 115 年。

三、活動就業人口

每一活動就業人口約可使用 120 平方公尺之樓地板面積，本計畫劃設第二種產業專用區(特)，容積率為 420%，面積為 18.52 公頃，約可容納 6,482 人($18.52 \times 420\% / 0.0120$)。因此，訂定工五工業區細部計畫活動就業人口約為 37,500~41,500 人。

四、計畫人口

本計畫劃設第五種住宅區，每一居住人口約可使用 50 平方公尺之樓地板面積，容積率 300%，面積為 6.59 公頃，約可容納 3,954 人($6.59 \times 300\% / 0.0050$)。因此，工五工業區細部計畫計畫人口為 4,000 人。

五、土地使用計畫

變更後第二種產業專用區(特)，面積為 18.52 公頃、第五種住宅區，面積為 6.59 公頃、宗教專用區，面積為 0.26 公頃；納骨塔專用區，面積為 0.93 公頃。

變更後計畫圖詳如圖 23，其土地使用分區與公共設施面積綜理詳如表 14 所示。

六、公共設施計畫

變更後公共設施用地明細表如表 15 所示。

(一) 文中小用地

變更後文中小用地面積為 3.00 公頃。

(二) 公園用地

變更後公園用地面積為 28.72 公頃。

(三) 公園用地(兼供滯洪池使用)

變更後公園用地(兼供滯洪池使用)面積為 4.50 公頃。

(四) 綠地用地

變更後綠地用地面積為 2.78 公頃。

(五) 停車場用地

變更後停車場用地面積為 5.02 公頃。

(六) 污水處理廠用地

變更後污水處理廠用地面積為 3.26 公頃。

(七) 水溝用地

變更後水溝用地面積為 0.01 公頃。

(八) 道路用地

變更後道路用地面積為 29.73 公頃。

表14 變更暨擴大林口特定區(工五工業區)細部計畫(配合工五工業區產能提升計畫-工五工業區擴大方案)變更後土地使用計畫面積表

項目		主要計畫變更 後計畫面積 (公頃)	增減 面積 (公頃)	本案變更後	
				面積 (公頃)	佔計畫面 積百分比 (%)
土地 使用 分區	乙種工業區	79.57		79.57	38.10
	第1種工業區	12.12		12.12	5.80
	第二種產業專用區(附)	1.54		1.54	0.74
	第二種產業專用區(特)	32.08	-13.56	18.52	8.87
	第五種住宅區	7.03	-0.44	6.59	3.16
	納骨塔專用區	0.93		0.93	0.45
	宗教專用區	0.26		0.26	0.13
	小計	133.53	-14.00	119.53	57.25
公共 設施 用地	機關用地	0.53		0.53	0.25
	文中小用地	-	3.00	3.00	1.44
	公園用地	28.28	0.44	28.72	13.75
	公園用地(兼供滯洪池使用)	-	4.50	4.50	2.15
	綠地用地	-	2.78	2.78	1.33
	廣場用地	3.52		3.52	1.69
	廣場兼停車場用地	2.87		2.87	1.37
	停車場用地	3.53	1.49	5.02	2.40
	變電所用地	2.12		2.12	1.02
	環保設施用地	1.57		1.57	0.75
	污水處理廠用地	2.51	0.75	3.26	1.56
	水溝用地	0.01		0.01	0.00
	道路用地	28.69	1.04	29.73	14.24
	綠化步道用地	1.67		1.67	0.80
	小計	75.30	14.00	89.30	42.75
計畫總面積		208.83	0.00	208.83	100.00

資料來源：本計畫整理。

表15 變更暨擴大林口特定區(工五工業區)細部計畫(配合工五工業區產能提升計畫-工五工業區擴大方案)公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
文中小用地	-	3.00	計畫區東南側	
公園用地	公八	6.20	計畫區南側	
	公九	0.44	計畫區東北側	供環埋葬使用
停車場用地	停五	0.90	計畫區西側	
	停六	0.59	計畫區東南側	
公園用地(兼供滯洪池使用)	公(滯)一	0.85	計畫區西南側	供滯洪池使用
	公(滯)二	3.65	計畫區東北側	供滯洪池使用
綠地用地	-	2.78	分布於計畫區中	
水溝用地	-	0.01	計畫區西南側	
污水處理廠用地	污三	0.75	計畫區東南側	

資料來源：本計畫整理。

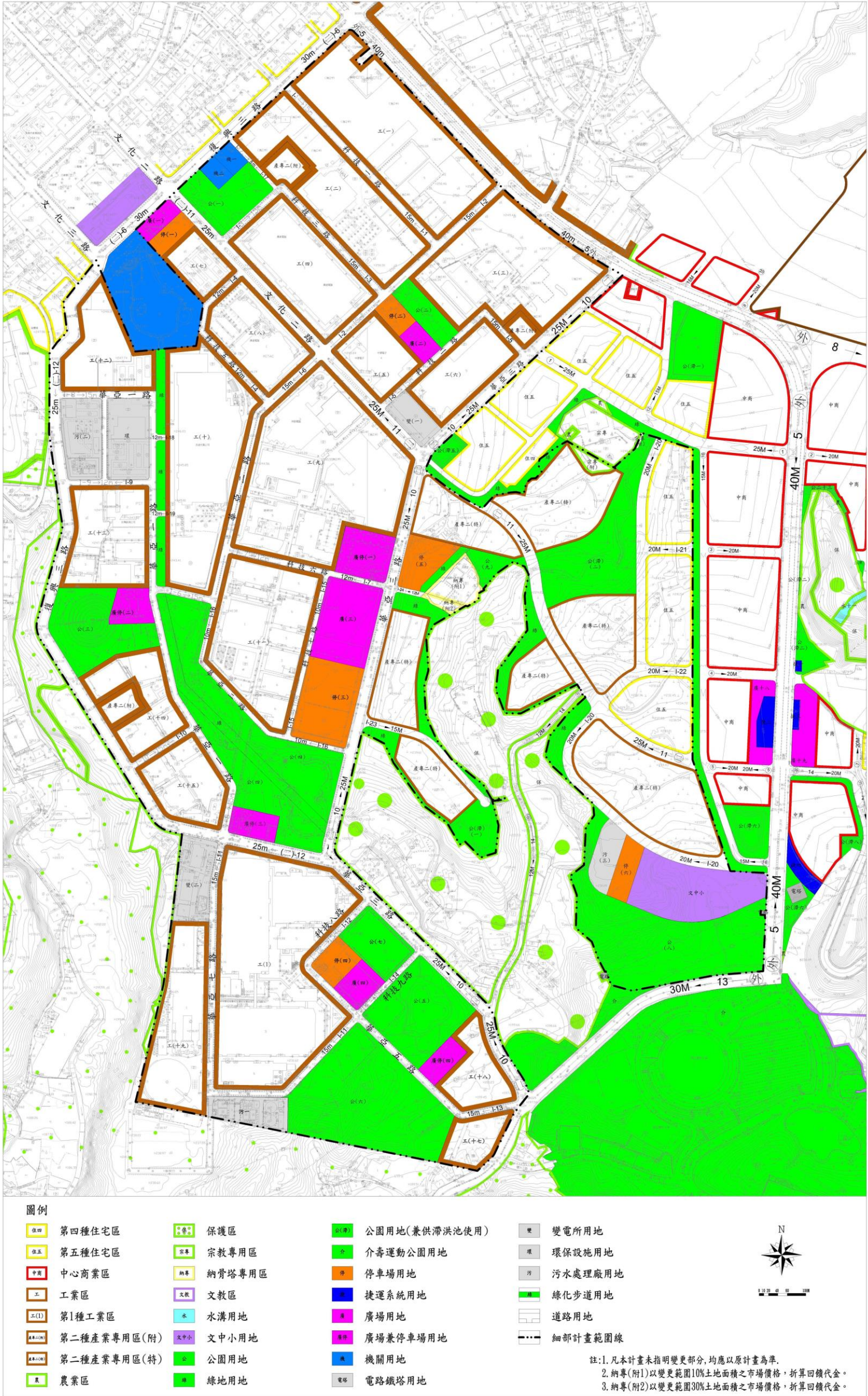


圖23 變更暨擴大林口特定區(工五工業區)細部計畫(配合工五工業區產能提升計畫-工五工業區擴大方案)變更後土地使用計畫示意圖

七、道路系統計畫

(一) 道路系統

本計畫之道路系統連接原工五工業區細部計畫之 25 公尺寬聯外道路，並配置 20 公尺、15 公尺寬之區內出入道路，變更後工五工業區細部計畫道路面積共計 29.72 公頃。

本計畫新劃設之道路及其編號明細如表 16、圖 24 所示，道路標準斷面示意圖如圖 25 所示。

表16 變更暨擴大林口特定區(工五工業區)細部計畫(配合工五工業區產能提升計畫-工五工業區擴大方案)道路編號明細表

編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
(二)-11	(二)-10 至主要計畫 5 號道路西側綠地	25	890	本計畫新劃設道路，與原 (二)-11 號道路相連接。
I-20	主要計畫 1 號道路至主要計畫 5 號道路西側綠地	20	1165	本計畫新劃設道路
I-21	主要計畫 3 號道路至 I-20	20	100	本計畫新劃設道路
I-22	主要計畫 4 號道路至 I-20	20	100	本計畫新劃設道路
I-23	(二)-10 至計畫區東南側	15	325	本計畫新劃設道路
I-24	I-7 至納骨塔專用區	12	55	本計畫新劃設道路

註：道路編號明細表僅表示本計畫變更後計畫範圍內之道路長度。

資料來源：本計畫整理。

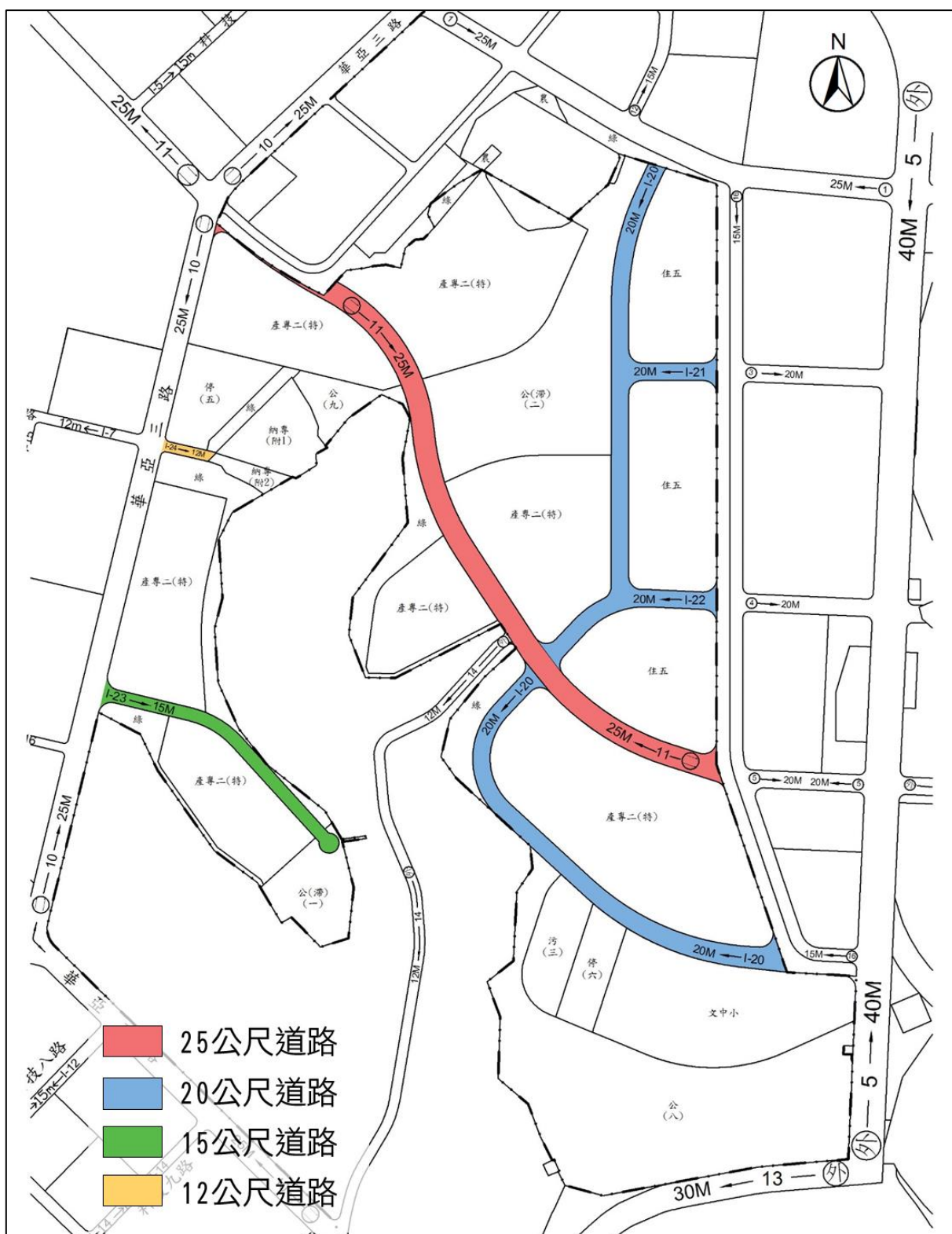


圖24 變更暨擴大林口特定區(工五工業區)細部計畫(配合工五工業區產能提升計畫-工五工業區擴大方案)道路系統示意圖

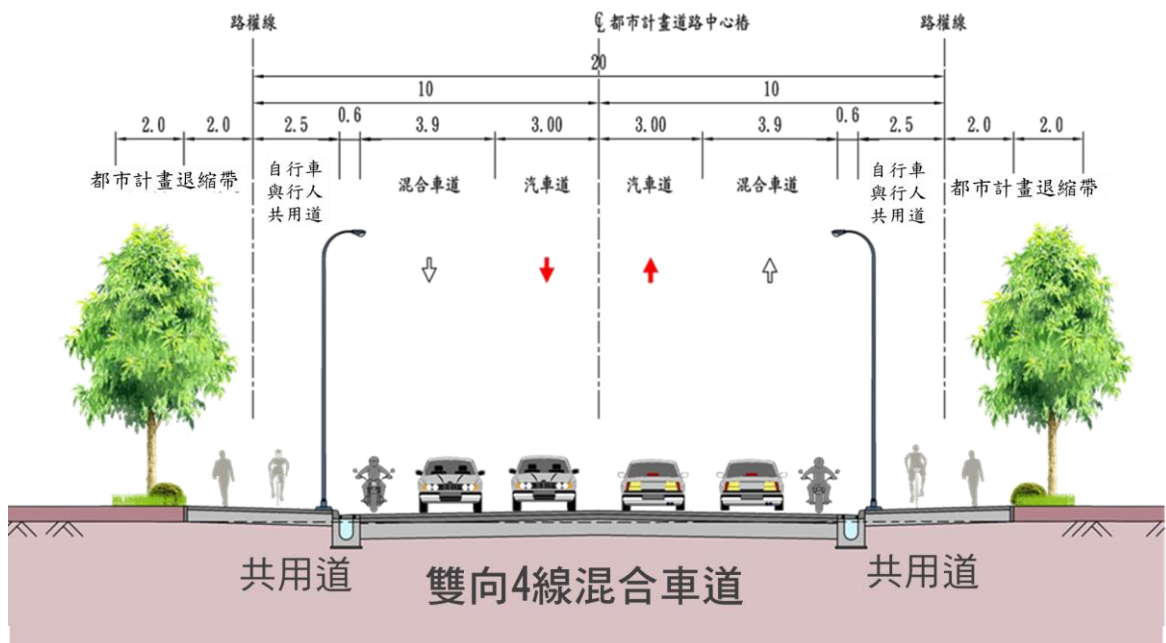
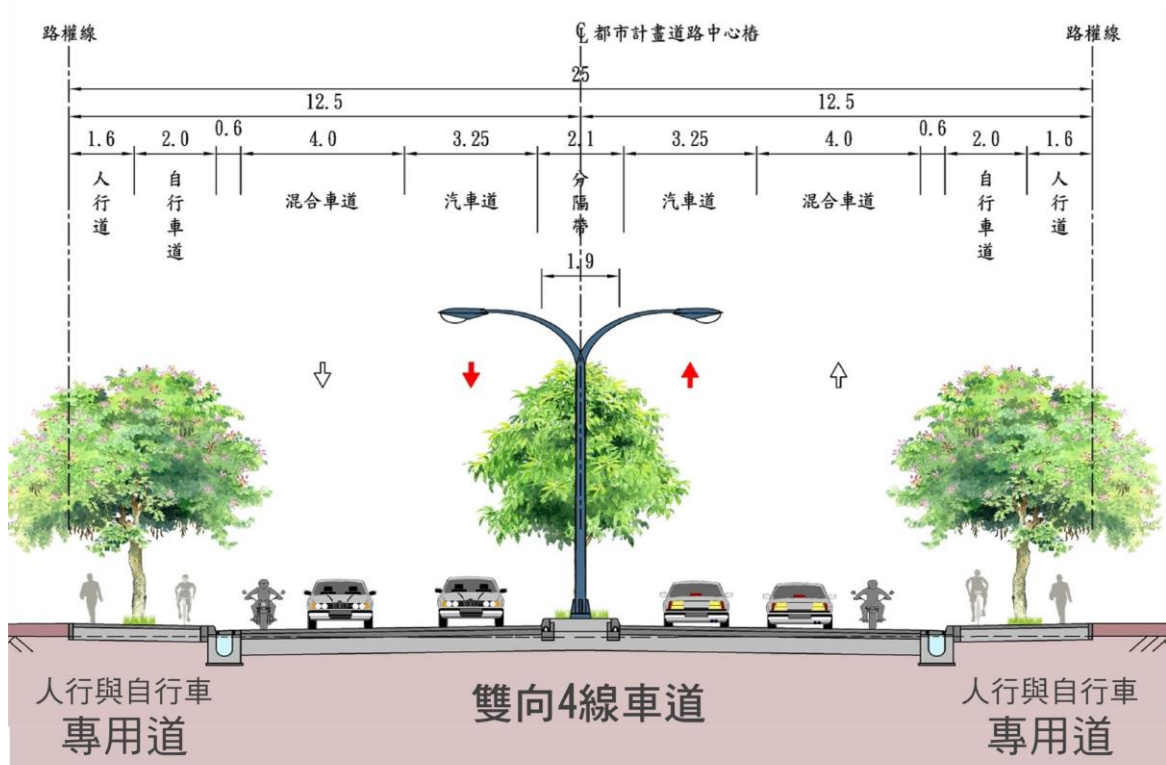


圖25 變更暨擴大林口特定區(工五工業區)細部計畫(配合工五工業區產能提升計畫-工五工業區擴大方案)道路標準斷面示意圖

資料來源：本計畫繪製。

(二) 交通衝擊影響分析

參考「桃園整體運輸規劃暨發展策略(桃園市政府,101年)」報告成果，以 1.0%之年平均成長率進行預測。基地開發所衍生的交通量依旅次產生吸引之方向性指派至基地鄰近之道路路網上，分派比例依據本地區運輸需求特性，將上述衍生交通量依旅次分佈比例，指派到文化一路、文化二路、復興三路、華亞三路、振興路、文青路(青山路)等道路上，即可得到本計畫開發後附近道路所增加之尖峰小時衍生交通量。

1. 開發前道路服務水準分析

將交通量自然成長加計桃園機場捷運 A7 站地區區段徵收開發案之衍生交通量，評估基地開發前路段服務水準如表 17 所示。由表中可知，基地開發前，由於交通量自然成長與桃園機場捷運 A7 站地區區段徵收開發案之衍生交通量影響，周邊道路服務水準有下降之趨勢，文化一路尖峰小時由 C 級降至 E 級，其餘道路平常日尖峰服務水準大部分均能維持與現況相同。

2. 開發後道路服務水準分析

依據本計畫衍生之交通量，評估基地開發後路段服務水準如表 17 所示。基地開發後，由於衍生交通量之影響，道路 v/c 有下降之趨勢，各道路之服務水準會有顯著變化，其中，配合本計畫區開發，新闢(二)-11 計畫道路可銜接文化二路與文青路，可轉移部分文化一路交通量，現況道路仍能提供足夠之剩餘容量給本計畫開發所用，文化一路服務水準可提升為 C 級，文化二路服務水準降為 B~C 級，華亞三路服務水準維持為 B 級，復興三路服務水準降為 B 級，振興路服務水準維持為 B 級，文青路服務水準維持為 C~D 級。

表17 有、無本計畫區開發對周邊道路系統影響分析

道路名稱	方向 (往)	道路容 量 (pcu/hr)	無本計畫區開發 ^(註 1)			有本計畫區開發 ^(註 2)		
			尖峰交 通量 (pcu/hr)	V/C	服務 水準	尖峰交 通量 (pcu/hr)	V/C	服務 水準
文化一路	北	3,600	3,382	0.94	E	2,744	0.76	C
	南	3,600	3,332	0.93	E	2,821	0.78	C
文化二路	北	2,400	983	0.41	B	1,829	0.76	C
	南	2,400	780	0.33	A	1,357	0.57	B
華亞三路	西	2,400	1,031	0.43	B	1,102	0.46	B
	東	2,400	965	0.40	B	1,232	0.51	B
振興路	北	2,400	1,000	0.42	B	1,087	0.45	B
	南	2,400	1,383	0.58	B	1,373	0.57	B
復興三路	北	2,400	867	0.36	A	1,071	0.45	B
	南	2,400	1,065	0.44	B	1,296	0.54	B
文青路	西	3,600	2,674	0.74	C	2,720	0.76	C
	東	2,600	2,278	0.88	D	2,295	0.88	D

註 1：無本計畫區開發係考量有桃園機場捷運 A7 站地區區段徵收開發案之設定情境進行分析。

註 2：有本計畫區開發係考量有本計畫與桃園機場捷運 A7 站地區區段徵收開發之設定情境進行分析。

資料來源：本計畫整理。

3. 交通改善措施

由於本計畫區開發衍生大量之通勤旅次，開發完成後應以運輸需求管理(TDM)措施為原則，以降低私人運具之使用以及交通尖峰集中程度，期將現有的道路及大眾運輸系統設施，作最有效之運用，如推動彈性上下班制度、提供便利大眾運輸服務、推動員工共乘制度、尖峰時段進出車輛管制與交通動線導引等。

八、水土保持及都市防災計畫

(一) 水土保持策略

本計畫變更區域位於公告山坡地範圍，應依水土保持法擬具水土保持計畫，並依相關審查會議結論於區內公共設施用地完成水土保持設施，各項水土保持工程應經都市設計審議通過後始得施工。

為削減基地開發後逕流量，本計畫依現行集水分區劃分為四處排水分區，並依整地後地勢於區內公(滯)用地設置滯洪設施，採重力排放至下游天然野溪滯洪池保護標準採50年重現期距。

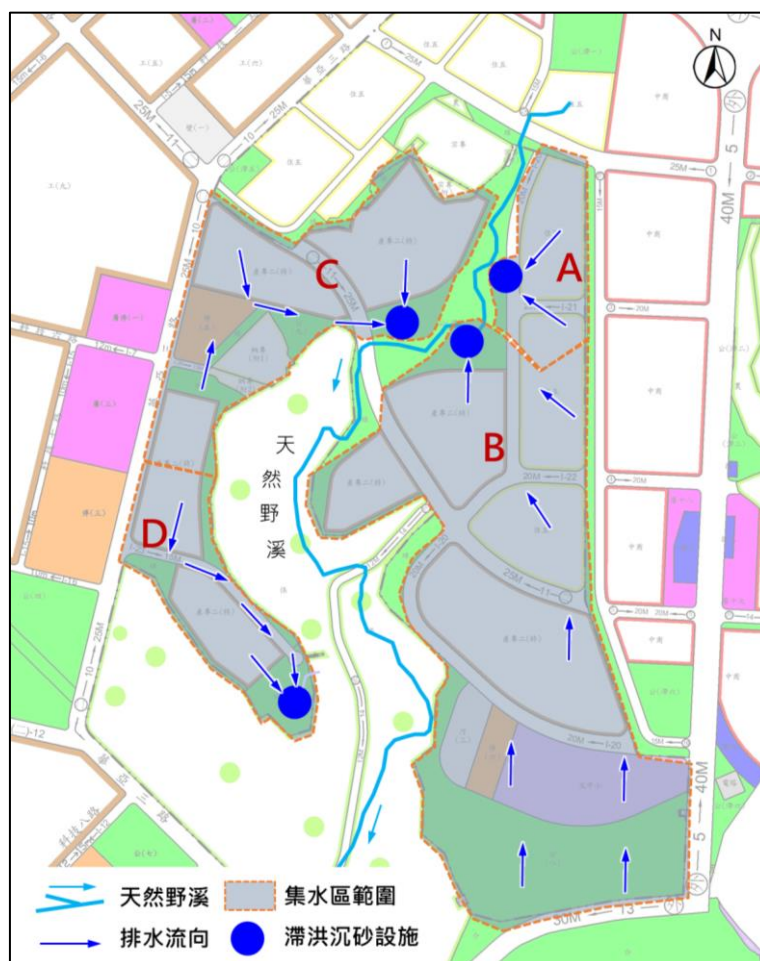


圖26 本計畫滯洪設施配置示意圖

資料來源：本計畫繪製。

(二) 防救災據點

防救災資源分布如圖 27 所示，各項說明如下：

1. 緊急指揮中心

以工五工業區之機關用地，為緊急指揮中心，負責指揮緊急救災行動，統合民間資源成立臨時救災編組，容納救災救護人員之進駐，進行救災人力以及物資統計、聯絡、分配等工作。

2. 警、消據點

以工五工業區內機關用地為主要之警消據點，並輔以區外之坪頂消防分隊與龜山消防分隊協助支援；而警察據點則輔以區外之坪頂、大埔與龜山派出所協助相關防救災事宜。

3. 醫療據點

醫療據點可分為臨時醫療場所與中長期醫療場所，臨時醫療場所可指定體育場、廣場、空地、學校與公園等皆可設為臨時醫療場所，並肩負短期、機動與簡易的緊急救護之醫療工作，因區內無大型醫療院所，設定臨時醫療場所於公園內；中長期醫療場所則指定綜合醫院以上層級醫院，作為醫療支援體系，指定區外之林口長庚醫院與桃園長庚醫院為中長期醫療場所，輔以區域各類診所形成較完整之醫療網。

4. 臨時避難場所

本計畫區應劃設公園、綠地與停車場為臨時避難場所，以應災害發生時，臨時集中園區避難者之用。

(三) 防救災動線

本計畫區之消防救災路線系統，需避免劃設於災害潛勢地區，並視現有交通設施的地理位置、實質空間條件等，分別賦予不同的機能，包括緊急道路、救援輸送道路及避難輔助道路等。防救災動線及逃生疏散區劃如圖 28 所示。

1. 緊急對外聯絡道路

緊急道路(寬度 20 公尺以上)，其需具可通達主要之防災指揮中心、醫療救護中心及外部支援單位之幹道系統，以華亞三路、文化二路與復興三路作為意外發生時之緊急道路。

2. 救援、運輸道路(兼供避難輔助道路)

計畫區內應劃設救援與輸送道路並兼供避難輔助道路，提供各種救災、救助與急救輸送之用，並提供人員前往臨時避難場所並兼附便利及小型車輛運送物資至防災據點或連通前兩層級之道路。

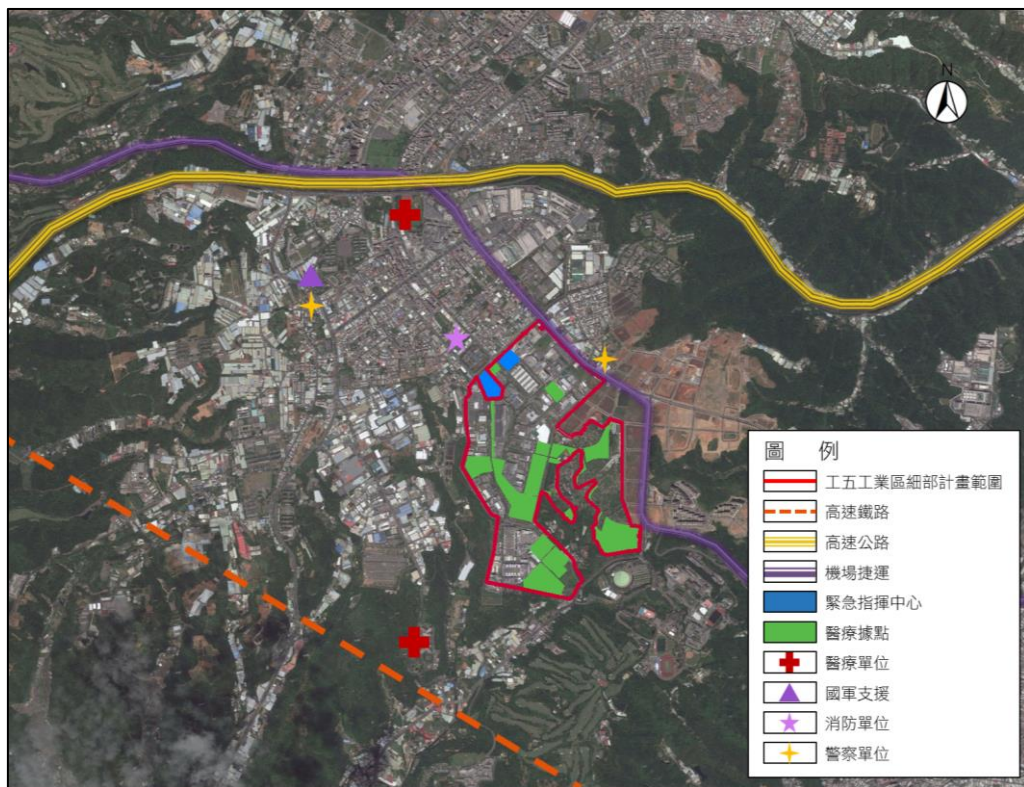


圖27 林口特定區(工五工業區)細部計畫防(救)災資源分布示意圖

資料來源：1.變更暨擴大林口特定區(工五工業區)細部計畫(第二次通盤檢討)。2.本計畫繪製。

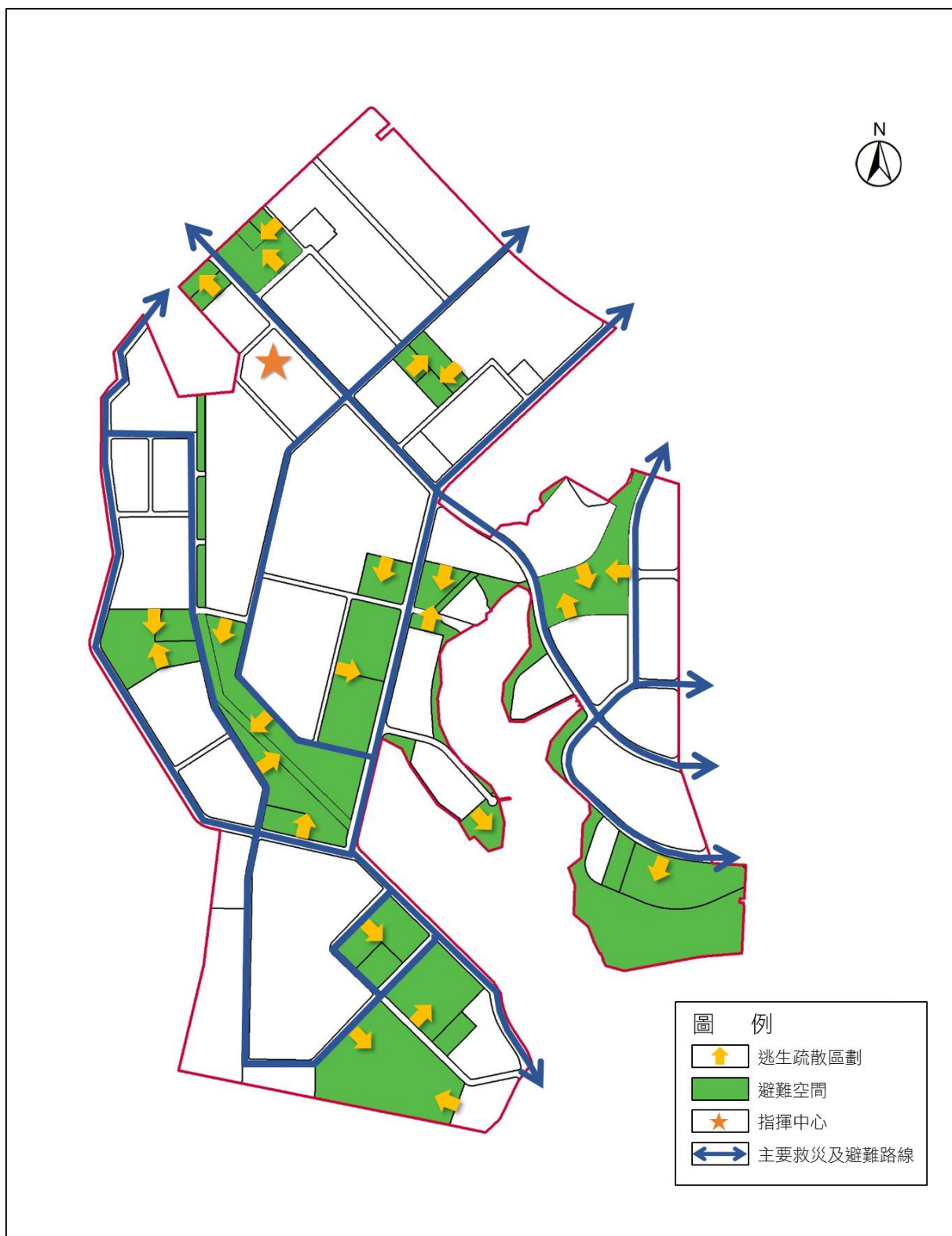


圖28 林口特定區(工五工業區)細部計畫防(救)災動線示意圖

資料來源：本計畫繪製。

九、土地使用分區管制

本計畫區土地使用分區管制要點，依都市計畫法第二十二條、第三十二條及桃園市施行細則第 39 條等規定訂定之。本要點未規定事項，依「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」及其他相關法令辦理；如與「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」及其他法令規定發生爭議時，授權由桃園市政府本於職權自行釐清爭議事項，提桃園市都市計畫委員會審定，逕予核准執行。本計畫區之土地使用分區管制要點，如下：

(一) 總則

1. 本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及桃園市施行細則第 39 條等規定訂定之。
2. 本計畫區土地使用分區管制，依本要點辦理。本要點未規定事項，依「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」及其他相關法令辦理。
3. 本計畫範圍內之建築開發行為，應經都市設計審議通過後始得核發建造執照。

(二) 乙種工業區

本計畫乙種工業區之管制，依「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」辦理，另得按本計畫「柒、後續配合辦理事項」辦理變更為產業專用區。

(三) 第二種產業專用區(特)

1. 第二種產業專用區(特)為培植新興產業及配合地方發展，得為下列使用：

- (1) 核心產業：生技產業、綠建築產業、綠能產業(含 LED、LED 照明、太陽能光電)、精密機械產業(含電動車)、智慧型機器人產業、資訊產業(含資訊服務業)、通訊產業(含通訊服務業)、研發創新產業、設計產業、企業營運總部及其關係企業、文化創意產業、其他經行政院核定科技或產業計畫之重點產業。
- (2) 次核心產業：國際物流配銷產業、人才培訓產業、外國駐臺經貿科技商務中心、工商服務及展覽產業、媒體視訊傳播產業。
- (3) 核心、次核心產業附屬設施：倉庫、研發、人才培訓、推廣、服務辦公室、環保、勞工衛生與安全、防災、宿舍、餐廳等設施。
- (4) 支援性產業或設施：公務機關、法人機構、社會福利、醫療保健服務、幼稚園、文教設施、社區通訊、公共事業設施、零售業、服務業、事務所、金融保險業、旅館業、倉儲業、批發業、運動休閒產業或設施、旅遊及運輸服務業。
- (5) 聚集性產業：其他經桃園市政府產業主管機關核准之使用項目。

2. 第二種產業專用區(特)用地相關配置規定如下：

- (1) 支援性產業或設施用地面積合計應不高於該專用區總面積之 30%。
- (2) 該專用區總面積 10%土地得由開發者依照實際需要報經產業目的事業主管機關同意，自行規劃配置相關產業或設施。

3. 第二種產業專用區(特)之開發規模及使用強度規定如下：

- (1) 第二種產業專用區(特)建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 420%。區內及區外建築物間得設置公眾使用之平面人行道、空橋、人工地盤或地下道，免計入法定空地及容積率。
- (2) 第二種產業專用區(特)之最小開發規模不得小於 5,000 平方公尺。

(四) 納骨塔專用區

建蔽率 30%，建築物限高 18 公尺，餘依「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」及其他相關法令辦理。

(五) 公共設施用地

1. 文中小用地之管制，依「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」之學校用地辦理。
2. 變電所用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%，並應採地下化設計為原則。汙水處理廠用地之建蔽率及容積率比照本特定區計畫機關用地之規定辦理。
3. 環保設施用地之建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 210%。

(六) 附則

本要點如與「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」及其他法令規定發生爭議時，授權由桃園市政府本於職權自行釐清爭議事項，提該市政府都市計畫委員會審定，逕予核准執行。

表18 土地使用分區管制要點修（增）訂條文對照表

原條文	修(增)訂條文	變更理由及備註
本計畫區土地使用分區管制要點，依都市計畫法第二十二條、第三十二條及 同法臺灣省施行細則第三十五條 之規定訂定之。本要點未規定事項，依「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」及其他相關法令辦理；如與「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」及其他法令規定發生爭議時，授權由桃園縣政府本於職權自行釐清爭議事項，提該縣政府都市計畫委員會審定，逕予核准執行。本計畫區之土地使用分區管制要點，如下：	本計畫區土地使用分區管制要點，依都市計畫法第二十二條、第三十二條及 <u>桃園市施行細則第 39 條</u> 等規定訂定之。本要點未規定事項，依「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」及其他相關法令辦理；如與「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」及其他法令規定發生爭議時，授權由桃園市政府本於職權自行釐清爭議事項，提桃園市都市計畫委員會審定，逕予核准執行。本計畫區之土地使用分區管制要點，如下：	1.依據 106 年 6 月 14 日都市計畫法桃園市施行細則發布實施辦理。 2.配合桃園縣政府升格直轄市，修訂桃園縣政府為桃園市政府。
(一)總則 1.本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及 同法臺灣省施行細則第三十五條 之規定訂定之。	(一)總則 1.本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及 <u>桃園市施行細則第 39 條</u> 等規定訂定之。	依據 106 年 6 月 14 日都市計畫法桃園市施行細則發布實施辦理。
2.本計畫區土地使用分區管制，依本要點辦理。本要點未規定事項，依「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」及其他相關法令辦理。	2.本計畫區土地使用分區管制，依本要點辦理。本要點未規定事項，依「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」及其他相關法令辦理。	未調整
3.本計畫範圍內之建築開發行為，應經都市設計審議通過後始得核發建造執照。	3.本計畫範圍內之建築開發行為，應經都市設計審議通過後始得核發建造執照。	未調整
(二)乙種工業區 本計畫乙種工業區之管制，依「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」辦理，另得按本計畫「	(二)乙種工業區 本計畫乙種工業區之管制，依「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」辦理，另得按本	未調整

原條文	修(增)訂條文	變更理由及備註
柒、後續配合辦理事項」辦理變更為產業專用區。	計畫「柒、後續配合辦理事項」辦理變更為產業專用區。	
	(三)第二種產業專用區(特) 1.第二種產業專用區(特)為培植新興產業及配合地方發展，得為下列使用： (1)核心產業：<u>生技產業、綠建築產業、綠能產業(含LED、LED 照明、太陽能光電)、精密機械產業(含電動車)、智慧型機器人產業、資訊產業(含資訊服務業)、通訊產業(含通訊服務業)、研發創新產業、設計產業、企業營運總部及其關係企業、文化創意產業、其他經行政院核定科技或產業計畫之重點產業。</u> (2)次核心產業：<u>國際物流配銷產業、人才培訓產業、外國註臺經貿科技商務中心、工商服務及展覽產業、媒體視訊傳播產業。</u> (3)核心、次核心產業附屬設施：<u>倉庫、研發、人才培訓、推廣、服務辦公室、環保、勞工衛生與安全、防災、宿舍、餐廳等設施。</u> (4)支援性產業或設施：<u>公務機關、法人機構、社會福利、醫療保健服務、幼稚園、文教設施、社區通訊、公共事業設施、零售業、服務業、事務所、金融保險業、旅館業、倉儲業、批發</u>	1.新增條文。 2.新增第二種產業專用區(特)之管制內容，包含容許使用、開發規模、使用強度等規定，惟考量本計畫變更目的及理由，不得作為住宅使用。

原條文	修(增)訂條文	變更理由及備註
	<u>業、運動休閒產業或設施、旅遊及運輸服務業。</u> <u>(5)聚集性產業:其他經桃園市政府產業主管機關核准之使用項目。</u> <u>2.第二種產業專用區(特)用地相關配置規定如下:</u> <u>(1)支援性產業或設施用地面積合計應不高於該專用區總面積之 30%。</u> <u>(2)該專用區總面積 10%土地得由開發者依照實際需要報經產業目的事業主管機關同意，自行規劃配置相關產業或設施。</u> <u>3.第二種產業專用區(特)之開發規模及使用強度規定如下:</u> <u>(1)第二種產業專用區(特)建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 420%。區內及區外建築物間得設置公眾使用之平面人行道、空橋、人工地盤或地下道，免計入法定空地及容積率。</u> <u>(2)第二種產業專用區(特)之最小開發規模不得小於 5,000 平方公尺。</u>	
<u>(三)農業區</u> <u>本案細部計畫東側擬擴大計畫範圍部分(農業區)，依「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」辦理。</u>		1.刪除條文。 2.原工五工業區東側之農業區，本計畫已採整體開發方式辦理變更。

原條文	修(增)訂條文	變更理由及備註
	<u>(四)納骨塔專用區</u> <u>建蔽率 30%，建築物限高 18 公尺，餘依「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」及其他相關法令辦理。</u>	1.新增條文 2.新增納骨塔專用區之管制內容。
(四)公共設施用地 1.本計畫區內之公共設施用地得依相關規定供多目標使用。	(五)公共設施用地	1.調整項次 2.依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法辦理，刪除相關條文。
	1.文中小用地之管制，依「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」之學校用地辦理。	1.新增條文。 2.新增文中小用地之管制內容。
2.變電所用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%，並應採地下化設計為原則。汙水處理廠用地之建蔽率及容積率比照本特定區計畫機關用地之規定辦理。	2.變電所用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%，並應採地下化設計為原則。汙水處理廠用地之建蔽率及容積率比照本特定區計畫機關用地之規定辦理。	未調整
3.環保設施用地之建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 210%。	3.環保設施用地之建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 210%。	未調整
(五)附則 本要點如與「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」及其他法令規定發生爭議時，授權由桃園縣政府本於職權自行釐清爭議事項，提該縣政府都市計畫委員會審定，逕予核准執行。	(六)附則 本要點如與「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」及其他法令規定發生爭議時，授權由桃園市政府本於職權自行釐清爭議事項，提該市政府都市計畫委員會審定，逕予核准執行。	1.調整項次 2.配合桃園縣政府升格直轄市，修訂桃園縣政府為桃園市政府。

十、都市設計管制事項

為塑造本計畫地區整體意象及風格，桃園市政府為審議之需要，得訂定都市設計管制要點及審議準則，以為審議時之依據。

本計畫區內建築之基地保水、汙水與垃圾改善、植栽綠化、法定空地、地下開挖、圍牆、必要附屬機械設備、高度及綠建築等規定，情況特殊時得經桃園市政府都市設計審議通過，不受本管制事項限制。

(一) 基地保水規定：

1. 為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成下游衝擊，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施。
2. 前款增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。

(二) 汙水與垃圾改善規定：

下水道系統應為分流式下水道，其雨水下水道應為透水性下水道系統，總透水量（含不透水空地）以能達最佳設計量為原則。

(三) 植栽綠化規定：

植栽綠化之設計應避免破壞現有已形成之植栽綠化區段，基地內大型喬木，應配合基地整體規劃，妥善保存。新栽植植物應配合現有植栽進行整體設計。

1. 本計畫區植栽綠化內容應包含喬木、灌木草花及地被植物，且應以複層式植栽方式綠化。同一區段植栽綠化應以循環栽植或交替栽植原則進行綠美化，且植栽應形塑地區整體意象並優先考量採用原生植物。

2. 應植之樹木、花草，須於新建建築物設計時，一併配置，申請建造執照時，一併審查。建築基地由於地形、地質情形特殊，不適於栽植或基於園藝設計之需要者經桃園市政府都市設計審議同意，得免受本要點規定之限制。但園藝設計之型態或綠化之庭園，起造人應於新建建築物之設計時一併規劃。
- (四) 本計畫區建築基地法定空地應配合整體景觀設計，並應維持原透水性，且應考慮防災與緊急救護通行之需求，其綠覆率不得小於 50%，公園用地及綠地綠覆率不得低於 70%。
- (五) 本計畫區內山坡地地面上建築物之興建以及建物至擋土牆坡腳間之退縮距離，應依建築技術規則山坡地之設計原則興建。
- (六) 建築基地開放空間
1. 建築基地其沿街面規定退縮供人行使用之帶狀開放空間以及商業區連續性前廊之鋪面，應配合所鄰接道路人行道設計之鋪面形式、色彩、材質、紋理及高程，以利整體鋪面之延、齊平及供行動不便者通行使用。
 2. 所有地坪鋪面應為防滑材質，且具排水或透水性之圬工構造，另材質選擇應重視耐磨且易於保養。
 3. 建築基地其沿街面規定退縮供人行使用之帶狀開放空間範圍，除供設置行道樹植栽、灌木植床及照明設施外，不得設置有礙通行之設施物及圍牆。
 4. 建築基地其沿街面規定退縮供人行使用之帶狀開放空間範圍內得設置燈具、座椅、花台、雕塑、招牌等街道傢俱，其投影面積不得超過百分之十。
 5. 第二種產業專用區(附)及第二種產業專用區(特)內應留設帶狀開放空間，並全面綠化，不得設置圍牆、籬笆等設施阻隔視覺，以 4 公尺寬步道聯繫，並與聯外步道系統串連形成完整動線，但經桃園市政府都市設計審議通過者，不受此限。

6. 臨保護區之第二種產業專用區(特)、納骨塔專用區應退縮留設 4 公尺之開放空間作為隔離設施使用。
- (七) 為塑造本計畫區全區視覺景觀之穿透性，本計畫區如需設置圍牆應依下列規定辦理：
1. 面臨建築線或依法留設之沿街帶狀開放空間，儘量以綠籬規劃。
 2. 如設置圍牆，圍牆應為透空式設計，高度不得超過 150 公分，牆基高度不得超過 45 公分，45 公分以上牆面透空率須達 70 % 以上。
 3. 基地範圍非指定建築線之地界設置圍牆得依桃園市相關規定設置。實有特殊考量者，提送都市設計審議委員會審議同意後，不在此限。
- (八) 建築物必要附屬機械設備（如冷氣機、水塔、廢氣排出口等），應於建築物設計時整體設計，如有設置排放廢氣或排煙設備之必要時，其排放口之位置及朝向，應考慮周邊環境的使用，不得設置於面對主要出入口之道路，或建築物主要出入口附近，並應加以美化或綠化。
- (九) 本計畫區建築物高度 20 公尺以下住宅或員工宿舍之建築物，應採斜屋頂設計，除依法留設如屋頂避難平台等設施，其設置面積不小於頂層樓地板面積之三分之二，相關規定如下：
1. 材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經桃園市政府都市設計審議決議不得使用之材料。惟情形特殊者，經桃園縣都市設計審議通過者，不受此限。
 2. 屋面排水應以適當之設施導引至雨水貯留利用滯洪設施或中水系統，不得直接飛濺地面。
 3. 建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。

- (十) 本計畫區電力系統之輸送線路應予以地下化，並避免穿越潛在地質災害地區。
- (十一) 本計畫區建築基地開發建築物規劃設計應以不低於銅級為原則，並以儘量達到銀級為目標，其中「綠化指標」、「基地保水指標」、「水資源指標」三項指標不得低於銅級之標準。
- (十二) 公園用地(兼供滯洪池使用)應採生態工法配合作整體規劃。

表19 都市設計管制事項修（增）訂條文對照表

原條文	修(增)訂條文	變更理由及備註
為塑造本計畫地區整體意象及風格，桃園縣政府為審議之需要，得訂定都市設計管制要點及審議準則，以為審議時之依據。 本計畫區內建築之基地保水、汗水與垃圾改善、植栽綠化、法定空地、地下開挖、圍牆、必要附屬機械設備、高度及綠建築等規定，情況特殊時得經桃園縣政府都市設計審議通過，不受本管制事項限制。	為塑造本計畫地區整體意象及風格，桃園市政府為審議之需要，得訂定都市設計管制要點及審議準則，以為審議時之依據。 本計畫區內建築之基地保水、汗水與垃圾改善、植栽綠化、法定空地、地下開挖、圍牆、必要附屬機械設備、高度及綠建築等規定，情況特殊時得經桃園市政府都市設計審議通過，不受本管制事項限制。	配合桃園縣政府升格直轄市，修訂桃園縣政府為桃園市政府。
(一)基地保水規定： 1.為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成下游衝擊，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施。	(一)基地保水規定： 1.為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成下游衝擊，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施。	未調整
2.前款增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。	2.前款增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。	未調整
(二)汗水與垃圾改善規定： 下水道系統應為分流式下水道，其雨水下水道應為透水性下水道系統，總透水量（含不透水空地）以能達最佳設計量為原則。	(二)汗水與垃圾改善規定： 下水道系統應為分流式下水道，其雨水下水道應為透水性下水道系統，總透水量（含不透水空地）以能達最佳設計量為原則。	未調整
(三)植栽綠化規定： 植栽綠化之設計應避免破壞現有已形成之植栽綠化區段，基地內大型喬木，應配合基地整體規劃，妥善保存。新栽植植物應配合現有植栽進行整體設計。	(三)植栽綠化規定： 植栽綠化之設計應避免破壞現有已形成之植栽綠化區段，基地內大型喬木，應配合基地整體規劃，妥善保存。新栽植植物應配合現有植栽進行整體設計。	未調整
1.本計畫區植栽綠化內容應包含喬木、灌木草花及地被植物，且應以複層式植栽方式綠化。同一區段植栽綠化應以循環栽植或	1.本計畫區植栽綠化內容應包含喬木、灌木草花及地被植物，且應以複層式植栽方式綠化。同一區段植栽綠化應以循環栽植或	未調整

原條文	修(增)訂條文	變更理由及備註
交替栽植原則進行綠美化，且栽植應形塑地區整體意象並優先考量採用原生植物。	交替栽植原則進行綠美化，且栽植應形塑地區整體意象並優先考量採用原生植物。	
2.應植之樹木、花草，須於新建建築物設計時，一併配置，申請建造執照時，一併審查。建築基地由於地形、地質情形特殊，不適用於栽植或基於園藝設計之需要者經桃園縣政府都市設計審議同意，得免受本要點規定之限制。但園藝設計之型態或綠化之庭園，起造人應於新建建築物之設計時一併規劃。	2.應植之樹木、花草，須於新建建築物設計時，一併配置，申請建造執照時，一併審查。建築基地由於地形、地質情形特殊，不適用於栽植或基於園藝設計之需要者經桃園市政府都市設計審議同意，得免受本要點規定之限制。但園藝設計之型態或綠化之庭園，起造人應於新建建築物之設計時一併規劃。	配合桃園縣政府升格直轄市，修訂桃園縣政府為桃園市政府。
(四)本計畫區建築基地法定空地應配合整體景觀設計，並應維持原透水性，且應考慮防災與緊急救護通行之需求，其綠覆率不得小於 50%，公園用地及綠地綠覆率不得低於 70%。	(四)本計畫區建築基地法定空地應配合整體景觀設計，並應維持原透水性，且應考慮防災與緊急救護通行之需求，其綠覆率不得小於 50%，公園用地及綠地綠覆率不得低於 70%。	未調整
(五)本計畫區內山坡地地面上建築物之興建以及建物至擋土牆坡腳間之退縮距離，應依建築技術規則山坡地之設計原則興建。	(五)本計畫區內山坡地地面上建築物之興建以及建物至擋土牆坡腳間之退縮距離，應依建築技術規則山坡地之設計原則興建。	未調整
(六)建築基地開放空間 1.建築基地其沿街面規定退縮供人行使用之帶狀開放空間以及商業區連續性前廊之鋪面，應配合所鄰接道路人行道設計之鋪面形式、色彩、材質、紋理及高程，以利整體鋪面之延、齊平及供行動不便者通行使用。	(六)建築基地開放空間 1.建築基地其沿街面規定退縮供人行使用之帶狀開放空間以及商業區連續性前廊之鋪面，應配合所鄰接道路人行道設計之鋪面形式、色彩、材質、紋理及高程，以利整體鋪面之延、齊平及供行動不便者通行使用。	未調整
2.所有地坪鋪面應為防滑材質，且具排水或透水性之圬工構造，另	2.所有地坪鋪面應為防滑材質，且具排水或透水性之圬工構造，另	未調整

原條文	修(增)訂條文	變更理由及備註
材質選擇應重視耐磨且易於保養。	材質選擇應重視耐磨且易於保養。	
3.建築基地其沿街面規定退縮供人行使用之帶狀開放空間範圍，除供設置行道樹植栽、灌木植床及照明設施外，不得設置有礙通行之設施物及圍牆。	3.建築基地其沿街面規定退縮供人行使用之帶狀開放空間範圍，除供設置行道樹植栽、灌木植床及照明設施外，不得設置有礙通行之設施物及圍牆。	未調整
4.建築基地其沿街面規定退縮供人行使用之帶狀開放空間範圍內得設置燈具、座椅、花台、雕塑、招牌等街道傢俱，其投影面積不得超過百分之十。	4.建築基地其沿街面規定退縮供人行使用之帶狀開放空間範圍內得設置燈具、座椅、花台、雕塑、招牌等街道傢俱，其投影面積不得超過百分之十。	未調整
5.第二種產業專用區(附)內應留設帶狀開放空間，並全面綠化，不得設置圍牆、籬笆等設施阻隔視覺，以4公尺寬步道聯繫，並與聯外步道系統串連形成完整動線，但經桃園縣政府都市設計審議通過者，不受此限。	5.第二種產業專用區(附)及 <u>第二種產業專用區(特)</u> 內應留設帶狀開放空間，並全面綠化，不得設置圍牆、籬笆等設施阻隔視覺，以4公尺寬步道聯繫，並與聯外步道系統串連形成完整動線，但經 <u>桃園市政府</u> 都市設計審議通過者，不受此限。	1.配合本計畫劃設第二種產業專用區(特)擴大範圍。 2.配合桃園縣政府升格直轄市，修訂桃園縣政府為桃園市政府。
	6. <u>臨保護區之第二種產業專用區(特)、納骨塔專用區應退縮留設4公尺之開放空間作為隔離設施使用。</u>	1.新增條文。 2.因擴大範圍鄰保護區，為降低開發對於保護區造成影響，故增加退縮規定。
(七)為塑造本計畫區全區視覺景觀之穿透性，本計畫區如需設置圍牆應依下列規定辦理：	(七)為塑造本計畫區全區視覺景觀之穿透性，本計畫區如需設置圍牆應依下列規定辦理：	未調整
1.面臨建築線或依法留設之沿街帶狀開放空間，儘量以綠籬規劃。	1.面臨建築線或依法留設之沿街帶狀開放空間，儘量以綠籬規劃。	未調整
2.如設置圍牆，圍牆應為透空式設計，高度不得超過150公分，牆基高度不得超過45公分，45	2.如設置圍牆，圍牆應為透空式設計，高度不得超過150公分，牆基高度不得超過45公分，45	未調整

原條文	修(增)訂條文	變更理由及備註
公分以上牆面透空率須達 70% 以上。	公分以上牆面透空率須達 70% 以上。	
3.基地範圍非指定建築線之地界設置圍牆得依桃園縣相關規定設置。實有特殊考量者，提送都市設計審議委員會審議同意後，不在此限。	3.基地範圍非指定建築線之地界設置圍牆得依桃園市相關規定設置。實有特殊考量者，提送都市設計審議委員會審議同意後，不在此限。	配合桃園縣政府升格直轄市，修訂桃園縣政府為桃園市政府。
(八)建築物必要附屬機械設備(如冷氣機、水塔、廢氣排出口等)，應於建築物設計時整體設計，如有設置排放廢氣或排煙設備之必要時，其排放口之位置及朝向，應考慮周邊環境的使用，不得設置於面對主要出入口之道路，或建築物主要出入口附近，並應加以美化或綠化。	(八)建築物必要附屬機械設備(如冷氣機、水塔、廢氣排出口等)，應於建築物設計時整體設計，如有設置排放廢氣或排煙設備之必要時，其排放口之位置及朝向，應考慮周邊環境的使用，不得設置於面對主要出入口之道路，或建築物主要出入口附近，並應加以美化或綠化。	未調整
(九)本計畫區建築物高度 20 公尺以下住宅或員工宿舍之建築物，應採斜屋頂設計，除依法留設如屋頂避難平台等設施，其設置面積不小於頂層樓地板面積之三分之二，相關規定如下：	(九)本計畫區建築物高度 20 公尺以下住宅或員工宿舍之建築物，應採斜屋頂設計，除依法留設如屋頂避難平台等設施，其設置面積不小於頂層樓地板面積之三分之二，相關規定如下：	配合桃園縣政府升格直轄市，修訂桃園縣政府為桃園市政府。
1.材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經桃園縣政府都市設計審議決議不得使用之材料。惟情形特殊者，經桃園縣都市設計審議通過者，不受此限。	1.材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經桃園市政府都市設計審議決議不得使用之材料。惟情形特殊者，經桃園縣都市設計審議通過者，不受此限。	未調整
2.屋面排水應以適當之設施導引至雨水貯留利用滯洪設施或中水系統，不得直接飛濺地面。	2.屋面排水應以適當之設施導引至雨水貯留利用滯洪設施或中水系統，不得直接飛濺地面。	未調整
3.建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得	3.建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得	未調整

原條文	修(增)訂條文	變更理由及備註
露出。	露出。	
(十)本計畫區電力系統之輸送線路應予以地下化，並避免穿越潛在地質災害地區。	(十)本計畫區電力系統之輸送線路應予以地下化，並避免穿越潛在地質災害地區。	未調整
(十一)本計畫區建築基地開發建築物規劃設計應以不低於銅級為原則，並以儘量達到銀級為目標，其中「綠化指標」、「基地保水指標」、「水資源指標」三項指標不得低於銅級之標準。	(十一)本計畫區建築基地開發建築物規劃設計應以不低於銅級為原則，並以儘量達到銀級為目標，其中「綠化指標」、「基地保水指標」、「水資源指標」三項指標不得低於銅級之標準。	未調整
	(十二)公園用地(兼供滯洪池使用) <u>應採生態工法配合作整體規劃。</u>	1.新增條文 2.規定公園用地(兼供滯洪池使用)之工法。

捌、事業及財務計畫

一、開發方式

本計畫變更與擴大範圍之開發方式為撥用、自行開發、區段徵收(區位詳圖 29)。原工五工業區細部計畫開發方式，本計畫未調整者，依工五工業區細部計畫第二次通盤檢討內容辦理。

- (一) 水溝用地屬國有財產署管有，用地以撥用方式取得，後續由桃園市政府自行開闢。
- (二) 納骨塔專用區及宗教專用區之用地屬樂善寺所有，不辦理用地取得，後續由樂善寺完成附帶條件後自行開發。
- (三) 其餘本計畫變更與擴大範圍部分，依行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函規定，以區段徵收方式開發辦理。

表20 各開發方式面積統計表

開發方式	面積(公頃)
自行開發	1.19
撥用	0.01
區段徵收	49.68
總計	50.88

資料來源：本計畫整理。

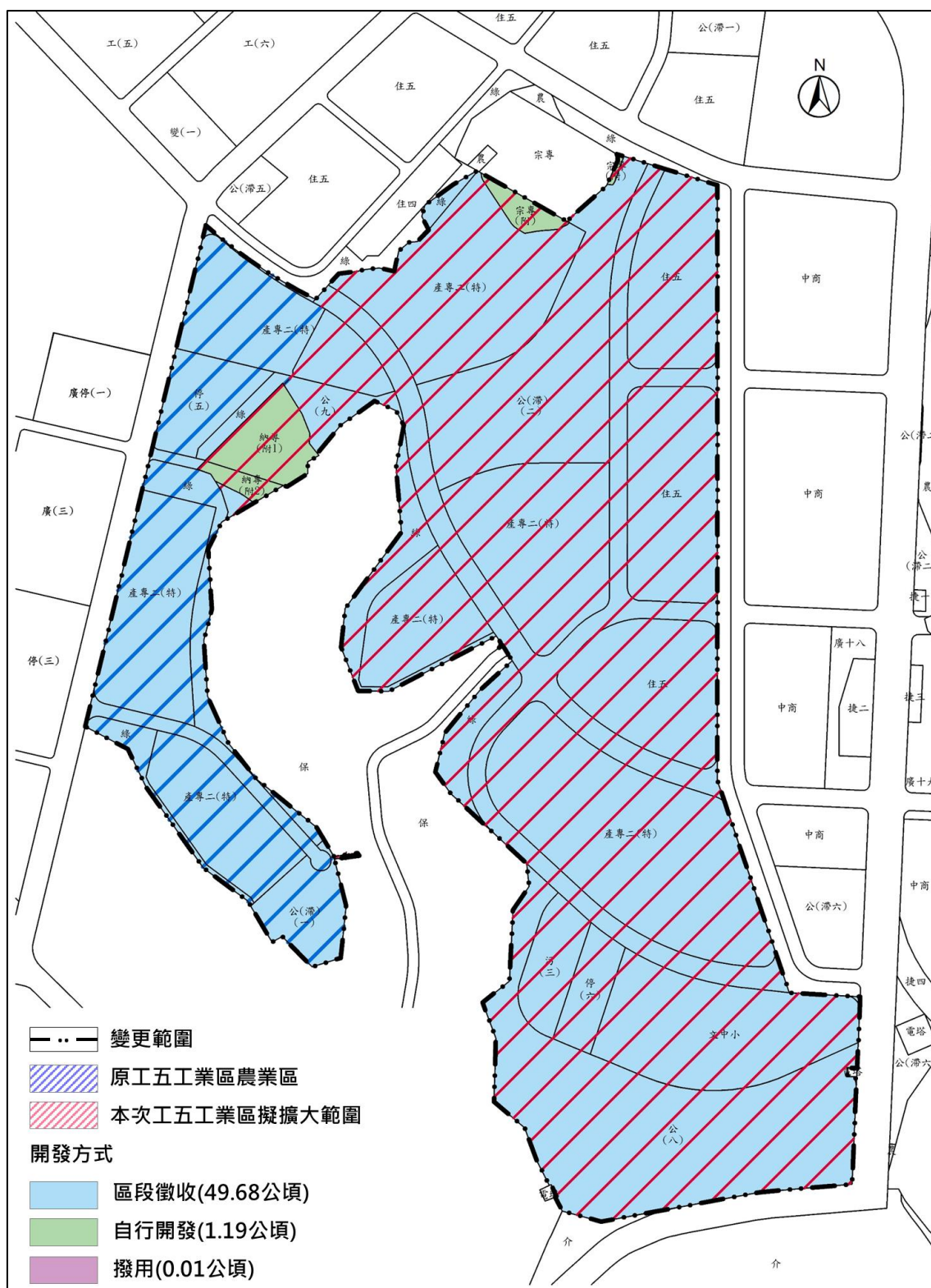


圖29 本計畫開發方式示意圖

資料來源：本計畫繪製。

二、開發期程

(一) 採區段徵收方式開發者，應於內政部都市計畫委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具區段徵收計畫書，送經中央主管機關核准後，再檢具變更計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。

(二) 如無法依前項規定辦理者，應於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

三、財務計畫

本計畫之事業及財務計畫，詳表 21 所示。

表21 變更林口特定區計畫(配合工五工業區產能提升計畫-工五工業區擴大方案)之事業及財務計畫一覽表

使用分區	面積(公頃)	土地取得方式			用地費用(百萬元)	開闢費用(百萬元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵購	撥用	區段徵收		地上物補償費	工程費	合計			
文中小用地	3.00			V	-	1,336.71	2,075.83	3,412.54	桃園市政府	應於內政部都市計畫委員會審議通過紀錄文到 3 年內	區段徵收
公園用地	6.64			V	-						
公園用地(兼供滯洪池使用)	4.50			V	-						
綠地用地	2.78			V	-						
停車場用地	1.49			V	-						
污水處理廠用地	0.75			V	-						
道路用地	5.41			V	-	-	0.30	0.62		配合整體開發時程	桃園市政府逐年編列
水溝用地	0.01		V		0.32						

註：本表所列開闢經費得視實際辦理情形酌予調整。

資料來源：本計畫整理。

四、區段徵收可行性評估(評估內容詳附件四)

(一) 預計土地所有權人領回抵價地比例

有關本計畫區段徵收土地所有權人領回抵價地比例，參考桃園本市近期及鄰近地區辦理區段徵收之案例，在考量本區特性、開發目的及開發總費用等因素後，抵價地總面積預計以徵收總面積百分之四十辦理，惟實際土地所有權人領回抵價地比例仍以經中央區段徵收主管機關(內政部)核定之抵價地比例為準。

(二) 區段徵收後土地處理

有關本計畫區段徵收後土地計畫處分方式，區分為可建築土地及公共設施用地兩類，其說明如後。

1. 規劃以「第五種住宅區及第二種產業專用區(特)」為抵價地提供分配，可建築土地面積合計為 25.11 公頃。
2. 屬土地徵收條例第 44 條第 1 項第 2、3 款所列之公共設施用地及屬於工業區必要設施者，無償登記為當地直轄市有、縣(市)有。故本計畫區內之「文中小用地、公園用地、公園用地(兼供滯洪池使用)、綠地用地、道路用地、停車場用地、污水處理廠用地」無償登記為桃園市所有。

(三) 財務收支分析

鄰近產業用地交易市價約 29.20 萬元/坪，經計算可處分土地收入，應可達到財務自償之目標。

玖、其他

一、原工五工業區細部計畫內之乙種工業區允許變更為第二種產業專用區(附)(面積約 75.67 公頃)及第五種產業專用區(面積約 17.56 公頃)之相關開發條件、回饋、許可使用強度、項目及變更處理原則等規定，維持原第二次通盤檢討計畫內容。

二、本計畫未規定事項，悉依其他有關法令規定辦理。

附件一、經濟部經授工字第 10720402670 號函

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：陳建華

聯絡電話：02-27541255 分機2569

電子郵件：jhchen1@moeaidb.gov.tw

傳真：02-27043757

城鄉規劃課

受文者：內政部

發文日期：中華民國107年2月7日

發文字號：經授工字第10720402670號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關桃園市政府為辦理「林口特定區計畫工五工業區擴大變更都市計畫」，符合「適應經濟發展之需要」，請貴部憑辦後續事宜，如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴部106年12月26日內授營都字第1060818519號函。
- 二、本案前經本部工業局107年1月16日召開有關「林口特定區工五工業區擴大變更都市計畫迅行變更之依據相關事宜」，針對辦理「林口特定區計畫工五工業區擴大變更都市計畫」，應採都市計畫法第27條第1項第3款或第4款辦理變更，查本案因有擴廠之需要，且能增加產值，符合都市計畫法第27條第1項第3款所稱「為適應國防或經濟發展之需要」，請逕依都市計畫法相關規定辦理。

正本：內政部

副本：桃園市政府、桃園市亞洲矽谷華亞科技園區廠商促進會

電 2018/02/07 文
交 17:51:03 章

內政部營建署城鄉發展分署 總收文



1070001402

都市計畫組



1070012425

107. 2. -9

附件二、內政部內授營都字第 1070001402 號函



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：羅正剛

聯絡電話：(02)27721350#422

電子郵件：hudluo@tcd.gov.tw

傳真：(02)27711809

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107年2月22日

發文字號：內授營都字第1070001402號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明

主旨：有關貴府為辦理「林口特定區計畫工五工業區擴大變更都市計畫」，符合「適應經濟發展之需要」，請貴府依據都市計畫法第27條第1項第3款規定，辦理後續都市計畫變更事宜，請查照。

說明：依據經濟部107年2月7日經授工字第10720402670號函（如附件）及本部106年12月26日內授營都字第1060818520號函（諒達）續辦。

正本：桃園市政府

副本：總統府、行政院秘書長、國家發展委員會(以上均含附件)、經濟部、本部營建署(都市計畫組)、桃園市亞洲矽谷華亞科技園區廠商促進會、本部營建署城鄉發展分署

部長 葉俊榮

經濟發展局

都市發展局 107/02/26 10:11



1070044740

有附件

附件三、變更範圍土地清冊

編號	縣市	鄉鎮市區	地段	地號	登記面積	公告現值	權屬	所有權人	管理者
1	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	25-10	384	10000	公有	中華民國	財政部國有財產署
2	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	35-7	58	10000	公有	中華民國	財政部國有財產署
3	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	35-9	159	10000	公有	中華民國	財政部國有財產署
4	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	41-5	30	10000	公有	中華民國	財政部國有財產署
5	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	44	811	11100	私有	樂善寺	
6	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	44-1	102	10000	私有	私地主	
7	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	44-2	1	10000	私有	樂善寺	
8	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	44-3	438	11100	私有	私地主	
9	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	44-4	1	10000	私有	私地主	
10	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	45	253	10000	私有	樂善寺	
11	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	46	159	10000	私有	私地主	
12	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	46-1	39	10000	私有	私地主	
13	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	46-4	2	10000	私有	樂善寺	
14	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	46-5	315	10000	私有	私地主	
15	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	46-6	56	10000	私有	私地主	
16	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	54	350	10000	私有	私地主	
17	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	54-10	260	10000	私有	私地主	
18	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	54-11	350	10000	私有	私地主	
19	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	54-12	117	10000	私有	私地主	
20	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	54-13	73	10000	私有	私地主	
21	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	54-14	475	10000	私有	私地主	
22	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	54-15	475	10000	私有	私地主	
23	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	58	5	20500	私有	私地主	
24	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	60	984	10000	私有	私地主	
25	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	61	2859	10000	私有	私地主	
26	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	63	4722	10000	私有	私地主	
27	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	64	330	10000	私有	樂善寺	
28	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	64-1	136	10000	私有	私地主	
29	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	65	271	10000	私有	私地主	
30	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	65-1	563	10000	私有	私地主	
31	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	65-2	204	10000	私有	私地主	
32	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	65-3	39	11100	公有	中華民國	財政部國有財產署
33	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	65-4	58	10000	私有	私地主	
34	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	65-5	209	11100	私有	私地主	
35	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	65-6	143	10000	公有	中華民國	財政部國有財產署
36	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	65-7	15	11100	公有	中華民國	財政部國有財產署
37	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	66	5315	10000	私有	私地主	

編號	縣市	鄉鎮市區	地段	地號	登記面積	公告現值	權屬	所有權人	管理者
38	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	66-1	1077	10000	私有	私地主	
39	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	66-2	994	10000	公有	中華民國	財政部國有財產署
40	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	66-3	1	11100	公有	中華民國	財政部國有財產署
41	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	67	8220	10000	私有	樂善寺	
42	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	67-1	364	10000	公有	中華民國	財政部國有財產署
43	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	67-2	316	10000	公有	中華民國	財政部國有財產署
44	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	71	1447	10000	私有	私地主	
45	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	72-2	1441	10000	私有	私地主	
46	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	72-3	1510	10000	私有	私地主	
47	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	73	270	10000	私有	樂善寺	
48	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	73-1	758	10000	私有	私地主	
49	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	73-2	874	10000	私有	私地主	
50	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	73-3	1361	10000	私有	私地主	
51	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	73-4	1802	10000	私有	私地主	
52	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	73-5	304	10000	私有	私地主	
53	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	73-6	776	10000	私有	私地主	
54	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	73-7	257	10000	公有	中華民國	財政部國有財產署
55	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	73-8	266	10000	公有	中華民國	財政部國有財產署
56	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	75	2322	10000	私有	私地主	
57	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	76	1072	10000	公有	中華民國	財政部國有財產署
58	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	80	65	10000	私有	私地主	
59	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	80-1	261	10000	私有	私地主	
60	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	80-2	1160	10000	私有	私地主	
61	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	80-21	95	10000	公有	中華民國	財政部國有財產署
62	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	80-6	1	10000	私有	私地主	
63	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	84	401	10000	私有	樂善寺	
64	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	84-1	334	10000	私有	樂善寺	
65	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	84-2	139	10000	私有	樂善寺	
66	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	84-3	20	10000	公有	中華民國	財政部國有財產署
67	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	85	1171	10000	私有	樂善寺	
68	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	85-1	8	10000	私有	樂善寺	
69	桃園市	龜山區	牛角坡段水尾小段	86	220	10000	私有	樂善寺	
70	桃園市	龜山區	體大段	100	751.9	3500	私有	私地主	
71	桃園市	龜山區	體大段	100-1	1020.79	3500	私有	私地主	
72	桃園市	龜山區	體大段	102	388.83	3500	私有	私地主	
73	桃園市	龜山區	體大段	104	992.12	3500	私有	私地主	
74	桃園市	龜山區	體大段	105	1091.52	3500	私有	樂善寺	

編號	縣市	鄉鎮市區	地段	地號	登記面積	公告現值	權屬	所有權人	管理者
75	桃園市	龜山區	體大段	106	500	3500	私有	私地主	
76	桃園市	龜山區	體大段	106-1	325.41	3500	私有	私地主	
77	桃園市	龜山區	體大段	107	381.33	3500	私有	樂善寺	
78	桃園市	龜山區	體大段	108	432.15	3500	私有	私地主	
79	桃園市	龜山區	體大段	109	116	6500	公有	中華民國	財政部國有財產署
80	桃園市	龜山區	體大段	110	18.09	6500	私有	私地主	
81	桃園市	龜山區	體大段	111	7314.71	6500	私有	樂善寺	
82	桃園市	龜山區	體大段	111-1	9.16	6500	私有	樂善寺	
83	桃園市	龜山區	體大段	111-2	100.59	6500	私有	樂善寺	
84	桃園市	龜山區	體大段	112	5811.39	8800	私有	私地主	
85	桃園市	龜山區	體大段	113	3466.13	8800	私有	私地主	
86	桃園市	龜山區	體大段	114	1632.23	8800	私有	私地主	
87	桃園市	龜山區	體大段	115	994.57	8800	私有	私地主	
88	桃園市	龜山區	體大段	116	236.39	8800	私有	私地主	
89	桃園市	龜山區	體大段	117	603.37	8800	私有	私地主	
90	桃園市	龜山區	體大段	118	5033.12	8800	私有	私地主	
91	桃園市	龜山區	體大段	119	170.09	8800	私有	私地主	
92	桃園市	龜山區	體大段	120	2019.02	3500	私有	私地主	
93	桃園市	龜山區	體大段	121	761.11	3500	私有	私地主	
94	桃園市	龜山區	體大段	122	0.89	8800	公有	中華民國	財政部國有財產署
95	桃園市	龜山區	體大段	123	1.78	8800	私有	樂善寺	
96	桃園市	龜山區	體大段	124	180.24	8800	公有	中華民國	財政部國有財產署
97	桃園市	龜山區	體大段	125	33.45	3500	私有	私地主	
98	桃園市	龜山區	體大段	126	243.66	3500	私有	私地主	
99	桃園市	龜山區	體大段	127	683.5	3500	私有	私地主	
100	桃園市	龜山區	體大段	129	1722.91	3500	私有	樂善寺	
101	桃園市	龜山區	體大段	131	21.3	6500	私有	樂善寺	
102	桃園市	龜山區	體大段	133	2.68	3500	私有	樂善寺	
103	桃園市	龜山區	體大段	133-1	0.38	3500	私有	樂善寺	
104	桃園市	龜山區	體大段	134	0.71	6500	私有	私地主	
105	桃園市	龜山區	體大段	135	0.95	6500	私有	私地主	
106	桃園市	龜山區	體大段	136	2.02	6500	私有	私地主	
107	桃園市	龜山區	體大段	137	3465.01	3500	私有	私地主	
108	桃園市	龜山區	體大段	138	5.75	3500	私有	樂善寺	
109	桃園市	龜山區	體大段	141	60.15	3500	公有	中華民國	財政部國有財產署
110	桃園市	龜山區	體大段	141-1	262.5	3500	公有	中華民國	財政部國有財產署
111	桃園市	龜山區	體大段	142	325.51	3500	私有	樂善寺	

編號	縣市	鄉鎮市區	地段	地號	登記面積	公告現值	權屬	所有權人	管理者
112	桃園市	龜山區	體大段	143	207.37	3500	私有	樂善寺	
113	桃園市	龜山區	體大段	144	58.93	3500	私有	樂善寺	
114	桃園市	龜山區	體大段	145	16.69	3500	私有	樂善寺	
115	桃園市	龜山區	體大段	146	367.9	3500	私有	樂善寺	
116	桃園市	龜山區	體大段	147	305.77	3500	私有	樂善寺	
117	桃園市	龜山區	體大段	148	2371.34	3500	私有	私地主	
118	桃園市	龜山區	體大段	149	290.34	3500	私有	公號樂善寺	
119	桃園市	龜山區	體大段	150	1523.58	3500	私有	私地主	
120	桃園市	龜山區	體大段	151	4550.2	3500	私有	私地主	
121	桃園市	龜山區	體大段	152	300.06	3500	私有	私地主	
122	桃園市	龜山區	體大段	153	1828.77	3500	私有	樂善寺	
123	桃園市	龜山區	體大段	154	209.3	3500	私有	樂善寺	
124	桃園市	龜山區	體大段	155	243.33	3500	私有	樂善寺	
125	桃園市	龜山區	體大段	156	153.08	3500	私有	樂善寺	
126	桃園市	龜山區	體大段	157	253.08	3500	私有	樂善寺	
127	桃園市	龜山區	體大段	158-1	59491.12	3500	私有	樂善寺	
128	桃園市	龜山區	體大段	159	1980.39	3500	私有	私地主	
129	桃園市	龜山區	體大段	159-1	27.26	3500	私有	私地主	
130	桃園市	龜山區	體大段	160	432.07	3500	私有	樂善寺	
131	桃園市	龜山區	體大段	161	244.93	3500	私有	私地主	
132	桃園市	龜山區	體大段	162	790.44	3500	私有	私地主	
133	桃園市	龜山區	體大段	163	1946.03	3500	私有	公號樂善寺	
134	桃園市	龜山區	體大段	164	1644.2	3500	私有	私地主	
135	桃園市	龜山區	體大段	165	1460.13	3500	私有	私地主	
136	桃園市	龜山區	體大段	166	120.17	3500	私有	公號樂善寺	
137	桃園市	龜山區	體大段	167	852.15	3500	私有	私地主	
138	桃園市	龜山區	體大段	168	292.99	3500	私有	公號樂善寺	
139	桃園市	龜山區	體大段	169	2033.29	3500	私有	私地主	
140	桃園市	龜山區	體大段	170	262.84	3500	公有	中華民國	財政部國有財產署
141	桃園市	龜山區	體大段	177	0.6	3500	私有	樂善寺	
142	桃園市	龜山區	體大段	177-1	1.38	3500	私有	樂善寺	
143	桃園市	龜山區	體大段	177-2	173	3500	私有	樂善寺	
144	桃園市	龜山區	體大段	178	1535.69	3500	私有	私地主	
145	桃園市	龜山區	體大段	179	3672.68	3500	私有	私地主	
146	桃園市	龜山區	體大段	180	364.26	8800	私有	私地主	
147	桃園市	龜山區	體大段	181	1766.65	3500	私有	私地主	
148	桃園市	龜山區	體大段	182	299.73	3500	私有	私地主	

編號	縣市	鄉鎮市區	地段	地號	登記面積	公告現值	權屬	所有權人	管理者
149	桃園市	龜山區	體大段	183	1787.43	8800	私有	私地主	
150	桃園市	龜山區	體大段	184	3539.91	8800	私有	私地主	
151	桃園市	龜山區	體大段	185	2736.22	3500	私有	私地主	
152	桃園市	龜山區	體大段	186	575.44	3500	公有	中華民國	財政部國有財產署
153	桃園市	龜山區	體大段	187	67.48	3500	私有	私地主	
154	桃園市	龜山區	體大段	188	1503.11	3500	私有	樂善寺	
155	桃園市	龜山區	體大段	189	525.2	3500	私有	私地主	
156	桃園市	龜山區	體大段	190	693.18	3500	私有	樂善寺	
157	桃園市	龜山區	體大段	191	3127.99	3500	私有	樂善寺	
158	桃園市	龜山區	體大段	200	89.28	3500	私有	樂善寺	
159	桃園市	龜山區	體大段	200-1	854.95	3500	私有	樂善寺	
160	桃園市	龜山區	體大段	201	179.26	3500	私有	公號樂善寺	
161	桃園市	龜山區	體大段	203	33.69	3500	私有	樂善寺	
162	桃園市	龜山區	體大段	204	9.84	3500	私有	樂善寺	
163	桃園市	龜山區	體大段	209	76.83	3500	私有	樂善寺	
164	桃園市	龜山區	體大段	209-1	698.41	3500	私有	樂善寺	
165	桃園市	龜山區	體大段	211-1	44.26	3500	私有	樂善寺	
166	桃園市	龜山區	體大段	211-2	208.28	3500	私有	樂善寺	
167	桃園市	龜山區	體大段	213	5.42	3500	私有	樂善寺	
168	桃園市	龜山區	體大段	213-1	19.61	3500	私有	樂善寺	
169	桃園市	龜山區	體大段	214	201.31	3500	私有	樂善寺	
170	桃園市	龜山區	體大段	215	10.75	3500	私有	樂善寺	
171	桃園市	龜山區	體大段	215-1	7.28	3500	私有	樂善寺	
172	桃園市	龜山區	體大段	216	6.16	3500	私有	樂善寺	
173	桃園市	龜山區	體大段	217	3.61	3500	私有	樂善寺	
174	桃園市	龜山區	體大段	217-1	5.9	3500	私有	樂善寺	
175	桃園市	龜山區	體大段	218	6.25	3500	私有	樂善寺	
176	桃園市	龜山區	體大段	219	60.22	3500	私有	樂善寺	
177	桃園市	龜山區	體大段	220	3.61	3500	私有	樂善寺	
178	桃園市	龜山區	體大段	221	57.95	3500	私有	樂善寺	
179	桃園市	龜山區	體大段	222	28.98	3500	私有	樂善寺	
180	桃園市	龜山區	體大段	223	1297.2	3500	私有	樂善寺	
181	桃園市	龜山區	體大段	224	986.06	3500	私有	樂善寺	
182	桃園市	龜山區	體大段	225	26175.11	3500	私有	樂善寺	
183	桃園市	龜山區	體大段	226	2814.35	3500	私有	樂善寺	
184	桃園市	龜山區	體大段	227	356.06	3500	私有	私地主	
185	桃園市	龜山區	體大段	228	901.21	3500	私有	樂善寺	

編號	縣市	鄉鎮市區	地段	地號	登記面積	公告現值	權屬	所有權人	管理者
186	桃園市	龜山區	體大段	229	26.09	3500	私有	樂善寺	
187	桃園市	龜山區	體大段	230	12396.02	3500	私有	私地主	
188	桃園市	龜山區	體大段	231	97.05	3500	私有	樂善寺	
189	桃園市	龜山區	體大段	232	3173.21	3500	私有	樂善寺	
190	桃園市	龜山區	體大段	233	1920.11	3500	私有	私地主	
191	桃園市	龜山區	體大段	234	1715.02	3500	私有	樂善寺	
192	桃園市	龜山區	體大段	247	980.06	3500	私有	樂善寺	
193	桃園市	龜山區	體大段	248	3475.78	3500	私有	樂善寺	
194	桃園市	龜山區	體大段	249	1145.03	3500	私有	私地主	
195	桃園市	龜山區	體大段	250	256.34	3500	私有	樂善寺	
196	桃園市	龜山區	體大段	251	1104.54	3500	私有	樂善寺	
197	桃園市	龜山區	體大段	252	1868.23	3500	私有	樂善寺	
198	桃園市	龜山區	體大段	253	228.06	3500	私有	私地主	
199	桃園市	龜山區	體大段	254	2465.02	8800	私有	私地主	
200	桃園市	龜山區	體大段	255	475.53	3500	私有	私地主	
201	桃園市	龜山區	體大段	256	490.11	3500	私有	私地主	
202	桃園市	龜山區	體大段	257	195.49	3500	私有	私地主	
203	桃園市	龜山區	體大段	258	548.7	3500	私有	樂善寺	
204	桃園市	龜山區	體大段	259	246.22	8800	私有	私地主	
205	桃園市	龜山區	體大段	260	74.02	8800	私有	私地主	
206	桃園市	龜山區	體大段	261	321.06	8800	私有	私地主	
207	桃園市	龜山區	體大段	262	41.59	8800	私有	私地主	
208	桃園市	龜山區	體大段	271	1022.99	8800	私有	私地主	
209	桃園市	龜山區	體大段	273	4315.57	8800	私有	私地主	
210	桃園市	龜山區	體大段	274	362.15	8800	私有	私地主	
211	桃園市	龜山區	體大段	275	1498.04	3500	私有	私地主	
212	桃園市	龜山區	體大段	276	604.04	8800	私有	私地主	
213	桃園市	龜山區	體大段	277	375.13	3500	私有	私地主	
214	桃園市	龜山區	體大段	278	605.03	8800	私有	私地主	
215	桃園市	龜山區	體大段	279	775.32	3500	私有	樂善寺	
216	桃園市	龜山區	體大段	280	838.06	8800	私有	私地主	
217	桃園市	龜山區	體大段	281	3352	8800	私有	私地主	
218	桃園市	龜山區	體大段	282	31.57	8800	公有	中華民國	財政部國有財產署
219	桃園市	龜山區	體大段	282-1	123.06	8800	公有	中華民國	財政部國有財產署
220	桃園市	龜山區	體大段	282-2	177.42	3200	公有	中華民國	財政部國有財產署
221	桃園市	龜山區	體大段	283	1113.38	3200	公有	中華民國	財政部國有財產署
222	桃園市	龜山區	體大段	284	184.18	8800	私有	私地主	

編號	縣市	鄉鎮市區	地段	地號	登記面積	公告現值	權屬	所有權人	管理者
223	桃園市	龜山區	體大段	285	77.22	8800	私有	私地主	
224	桃園市	龜山區	體大段	305	13338.74	3500	私有	樂善寺	
225	桃園市	龜山區	體大段	306	200.04	3500	私有	樂善寺	
226	桃園市	龜山區	體大段	307	5447.06	3500	私有	樂善寺	
227	桃園市	龜山區	體大段	308	1355.04	3500	私有	私地主	
228	桃園市	龜山區	體大段	309	7537.85	3500	私有	私地主	
229	桃園市	龜山區	體大段	310	41.36	3500	公有	中華民國	財政部國有財產署
230	桃園市	龜山區	體大段	311	25	3500	私有	私地主	
231	桃園市	龜山區	體大段	312	11002.01	4540	私有	樂善寺	
232	桃園市	龜山區	體大段	313	748.03	3500	私有	私地主	
233	桃園市	龜山區	體大段	314	49390.56	3500	私有	樂善寺	
234	桃園市	龜山區	體大段	315	2866.06	3500	私有	私地主	
235	桃園市	龜山區	體大段	316	7509.12	3500	私有	樂善寺	
236	桃園市	龜山區	體大段	317	1360.08	3500	私有	私地主	
237	桃園市	龜山區	體大段	318	191.4	3500	私有	樂善寺	
238	桃園市	龜山區	體大段	319	1554.49	3500	私有	私地主	
239	桃園市	龜山區	體大段	320	2265.08	3200	公有	中華民國	財政部國有財產署
240	桃園市	龜山區	體大段	321	1486.08	3200	公有	中華民國	財政部國有財產署
241	桃園市	龜山區	體大段	341	1.29	8800	私有	私地主	
242	桃園市	龜山區	體大段	342	19.66	8800	私有	私地主	
243	桃園市	龜山區	體大段	343	532.87	8800	私有	私地主	
244	桃園市	龜山區	體大段	344	536.65	8800	私有	私地主	
245	桃園市	龜山區	體大段	345	62.42	8800	私有	私地主	
246	桃園市	龜山區	體大段	346	2298.06	8800	私有	私地主	
247	桃園市	龜山區	體大段	347	56.06	8800	私有	私地主	
248	桃園市	龜山區	體大段	348	247.02	8800	私有	私地主	
249	桃園市	龜山區	體大段	349	28.52	8800	私有	私地主	
250	桃園市	龜山區	體大段	350	82.05	8800	私有	私地主	
251	桃園市	龜山區	體大段	351	79.02	8800	私有	私地主	
252	桃園市	龜山區	體大段	352	78.07	8800	私有	私地主	
253	桃園市	龜山區	體大段	353	97.1	8800	私有	私地主	
254	桃園市	龜山區	體大段	354	20.57	8800	私有	私地主	
255	桃園市	龜山區	體大段	354-1	98.71	8800	私有	私地主	
256	桃園市	龜山區	體大段	355	168.12	8800	公有	中華民國	財政部國有財產署
257	桃園市	龜山區	體大段	356	537.26	8800	私有	私地主	
258	桃園市	龜山區	體大段	357	628.79	8800	私有	私地主	
259	桃園市	龜山區	體大段	38	96.2	8800	私有	樂善寺	

編號	縣市	鄉鎮市區	地段	地號	登記面積	公告現值	權屬	所有權人	管理者
260	桃園市	龜山區	體大段	40	424.08	8800	私有	樂善寺	
261	桃園市	龜山區	體大段	42	474.96	3500	私有	樂善寺	
262	桃園市	龜山區	體大段	423	83.74	8800	私有	私地主	
263	桃園市	龜山區	體大段	427	33.92	8800	公有	中華民國	財政部國有財產署
264	桃園市	龜山區	體大段	43	299.46	11100	私有	樂善寺	
265	桃園市	龜山區	體大段	444	1119.42	3200	私有	私地主	
266	桃園市	龜山區	體大段	445	441	3200	私有	私地主	
267	桃園市	龜山區	體大段	446	315.02	3200	私有	私地主	
268	桃園市	龜山區	體大段	447	718.14	3500	私有	私地主	
269	桃園市	龜山區	體大段	448	1862.36	3500	私有	私地主	
270	桃園市	龜山區	體大段	449	567.08	3500	公有	桃園市政府	桃園市政府農業局
271	桃園市	龜山區	體大段	45	8397.74	4064	私有	樂善寺	
272	桃園市	龜山區	體大段	450	1629.08	3500	私有	樂善寺	
273	桃園市	龜山區	體大段	451	2612.05	3500	私有	私地主	
274	桃園市	龜山區	體大段	452	69.05	17074	公有	中華民國	財政部國有財產署
275	桃園市	龜山區	體大段	453	107.54	17464	私有	私地主	
276	桃園市	龜山區	體大段	454	222.09	23389	私有	私地主	
277	桃園市	龜山區	體大段	455	115	25800	私有	私地主	
278	桃園市	龜山區	體大段	456	547.11	25718	私有	私地主	
279	桃園市	龜山區	體大段	457	14.86	25800	私有	樂善寺	
280	桃園市	龜山區	體大段	458	119.43	25800	私有	私地主	
281	桃園市	龜山區	體大段	459	25.92	25800	私有	私地主	
282	桃園市	龜山區	體大段	46	316.82	3634	公有	中華民國	財政部國有財產署
283	桃園市	龜山區	體大段	47	249.74	8800	私有	樂善寺	
284	桃園市	龜山區	體大段	48	1384.12	8195	私有	樂善寺	
285	桃園市	龜山區	體大段	49	503.9	14500	私有	私地主	
286	桃園市	龜山區	體大段	50	256.25	8800	私有	私地主	
287	桃園市	龜山區	體大段	51	96.72	8800	公有	中華民國	財政部國有財產署
288	桃園市	龜山區	體大段	52	100.56	8800	公有	中華民國	財政部國有財產署
289	桃園市	龜山區	體大段	526	320.02	22734	私有	樂善寺	
290	桃園市	龜山區	體大段	527	4530.02	10746	私有	樂善寺	
291	桃園市	龜山區	體大段	528	581.05	3500	私有	樂善寺	
292	桃園市	龜山區	體大段	529	5914	3624	私有	私地主	
293	桃園市	龜山區	體大段	53	229.94	8800	私有	私地主	
294	桃園市	龜山區	體大段	530	21650	3589	私有	樂善寺	
295	桃園市	龜山區	體大段	531	1041.06	3500	私有	私地主	
296	桃園市	龜山區	體大段	532	80.2	3500	私有	私地主	

編號	縣市	鄉鎮市區	地段	地號	登記面積	公告現值	權屬	所有權人	管理者
297	桃園市	龜山區	體大段	533	4.77	3200	私有	私地主	
298	桃園市	龜山區	體大段	534	13.02	3500	私有	私地主	
299	桃園市	龜山區	體大段	535	339.01	3500	私有	私地主	
300	桃園市	龜山區	體大段	536	131.05	3500	公有	中華民國	財政部國有財產署
301	桃園市	龜山區	體大段	537	1798.26	3201	私有	私地主	
302	桃園市	龜山區	體大段	538	2805.06	3500	私有	私地主	
303	桃園市	龜山區	體大段	539	936	3201	私有	私地主	
304	桃園市	龜山區	體大段	54	261.93	8800	公有	中華民國	財政部國有財產署
305	桃園市	龜山區	體大段	541	257.28	3200	私有	私地主	
306	桃園市	龜山區	體大段	542	654.58	3200	私有	私地主	
307	桃園市	龜山區	體大段	544	250.6	3200	公有	中華民國	財政部國有財產署
308	桃園市	龜山區	體大段	55	176.07	8800	私有	私地主	
309	桃園市	龜山區	體大段	56	20.67	8800	公有	中華民國	財政部國有財產署
310	桃園市	龜山區	體大段	57	143.44	8800	私有	私地主	
311	桃園市	龜山區	體大段	58	120.56	8800	私有	私地主	
312	桃園市	龜山區	體大段	59	86	8800	私有	私地主	
313	桃園市	龜山區	體大段	60	132.02	8800	私有	私地主	
314	桃園市	龜山區	體大段	61	190.05	8800	公有	中華民國	財政部國有財產署
315	桃園市	龜山區	體大段	62	3431.97	8800	私有	私地主	
316	桃園市	龜山區	體大段	63	276.24	14500	私有	私地主	
317	桃園市	龜山區	體大段	630	3425.07	3503	私有	私地主	
318	桃園市	龜山區	體大段	632	1174.81	5452	私有	樂善寺	
319	桃園市	龜山區	體大段	634	841.27	7171	私有	私地主	
320	桃園市	龜山區	體大段	636	1580.04	7852	私有	私地主	
321	桃園市	龜山區	體大段	637	562.8	9147	私有	私地主	
322	桃園市	龜山區	體大段	637-1	218.23	8862	私有	私地主	
323	桃園市	龜山區	體大段	638	967	9628	私有	私地主	
324	桃園市	龜山區	體大段	639	867.06	9349	私有	私地主	
325	桃園市	龜山區	體大段	64	99.39	14500	私有	私地主	
326	桃園市	龜山區	體大段	65	1475.22	8800	私有	私地主	
327	桃園市	龜山區	體大段	66	95.3	14500	私有	私地主	
328	桃園市	龜山區	體大段	67	120.93	8800	公有	中華民國	財政部國有財產署
329	桃園市	龜山區	體大段	68	132.24	14500	私有	私地主	
330	桃園市	龜山區	體大段	68-1	303.24	14500	私有	私地主	
331	桃園市	龜山區	體大段	69	344.05	14500	私有	私地主	
332	桃園市	龜山區	體大段	70	193.17	14500	私有	私地主	
333	桃園市	龜山區	體大段	71	828.25	8800	私有	私地主	

編號	縣市	鄉鎮市區	地段	地號	登記面積	公告現值	權屬	所有權人	管理者
334	桃園市	龜山區	體大段	72	86.45	14500	私有	私地主	
335	桃園市	龜山區	體大段	73	187.47	8800	公有	中華民國	財政部國有財產署
336	桃園市	龜山區	體大段	74	2682.32	8800	私有	私地主	
337	桃園市	龜山區	體大段	75	1477.29	8800	私有	私地主	
338	桃園市	龜山區	體大段	76	247.71	6492	公有	中華民國	財政部國有財產署
339	桃園市	龜山區	體大段	77	3015.12	3500	私有	私地主	
340	桃園市	龜山區	體大段	78	828.13	3500	私有	私地主	
341	桃園市	龜山區	體大段	79	561.12	8800	私有	樂善寺	
342	桃園市	龜山區	體大段	80	888.04	3500	私有	樂善寺	
343	桃園市	龜山區	體大段	81	2255.09	3500	私有	樂善寺	
344	桃園市	龜山區	體大段	82	394.9	8800	私有	樂善寺	
345	桃園市	龜山區	體大段	83	1688.14	3500	私有	樂善寺	
346	桃園市	龜山區	體大段	84	1352.05	3500	私有	私地主	
347	桃園市	龜山區	體大段	85	1322.15	3500	私有	私地主	
348	桃園市	龜山區	體大段	86	26296.2	3500	私有	樂善寺	
349	桃園市	龜山區	體大段	87	1057	3500	私有	樂善寺	
350	桃園市	龜山區	體大段	88	1339.23	3500	私有	樂善寺	
351	桃園市	龜山區	體大段	89	3172	3500	私有	私地主	
352	桃園市	龜山區	體大段	90	1455.13	3500	私有	私地主	
353	桃園市	龜山區	體大段	91	272.23	3500	私有	私地主	
354	桃園市	龜山區	體大段	92	577.06	3500	私有	私地主	
355	桃園市	龜山區	體大段	93	1071.24	3500	私有	樂善寺	
356	桃園市	龜山區	體大段	94	2977.36	3500	公有	中華民國	財政部國有財產署
357	桃園市	龜山區	體大段	95	3698.21	3500	私有	樂善寺	
358	桃園市	龜山區	體大段	96	27.77	3500	私有	樂善寺	
359	桃園市	龜山區	體大段	97	1002.46	3500	私有	私地主	
360	桃園市	龜山區	體大段	98	283.11	3500	私有	樂善寺	
361	桃園市	龜山區	體大段	99	36.54	3500	私有	私地主	

附件四、區段徵收財務可行性評估

附件四 區段徵收財務可行性評估

中華民國一〇八年四月

目 錄

壹、 區段徵收範圍.....	1
貳、 財務可行性評估	2
一、 財務評估計算條件	2
二、 開發總費用	6
三、 區段徵收後土地處理及可供有償處分土地底價分析.....	7
四、 土地處分收入估算及財務收支分析	10
五、 總結	10

圖目錄

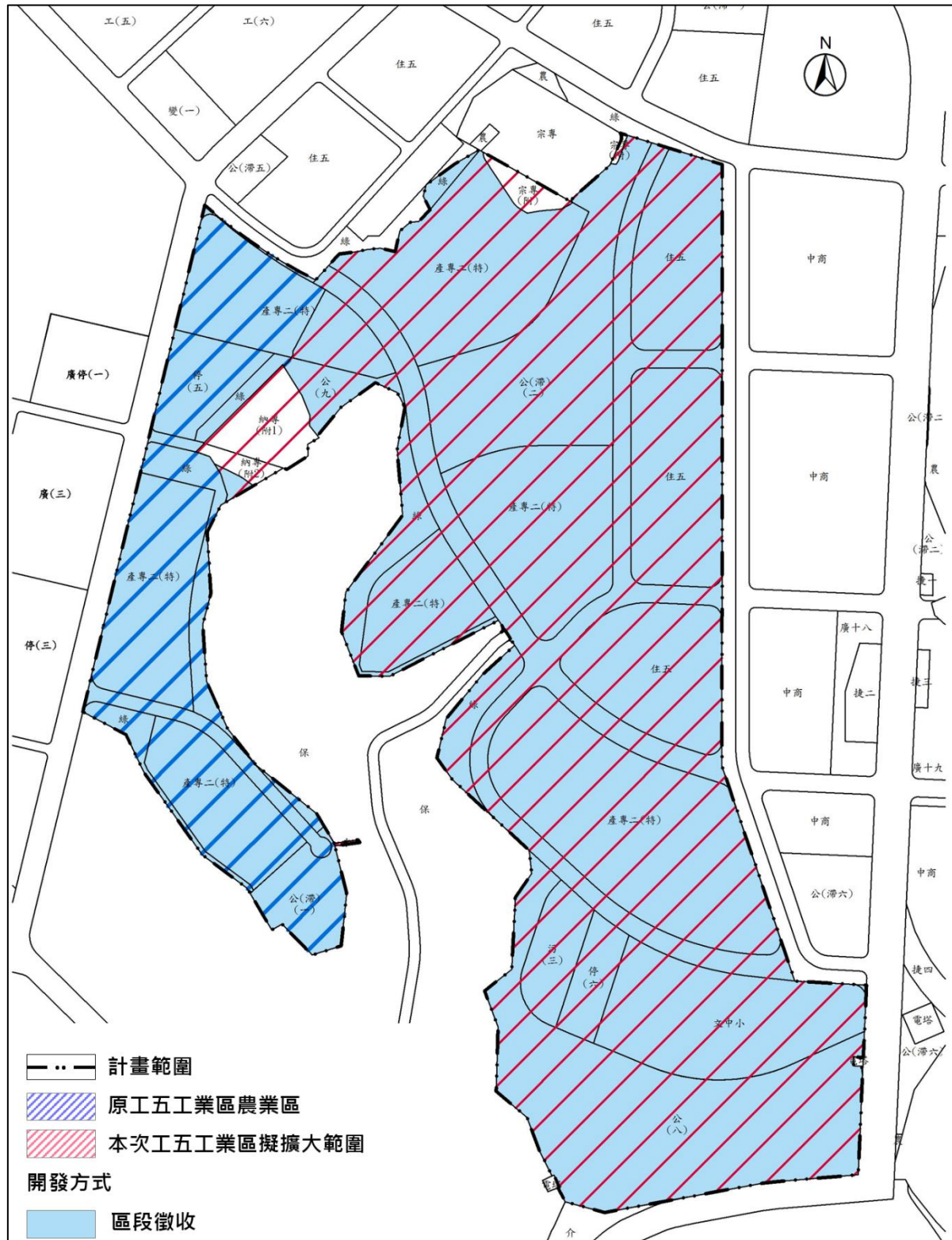
圖 1 本計畫市地重劃及區段徵收範圍示意圖	1
-----------------------------	---

表目錄

表 1 桃園市近期辦理區段徵收地區核定抵價地比例一覽表.....	3
表 2 區段徵收財務評估計算條件綜理表.....	5
表 3 區段徵收各情境方案開發總費用估算表.....	7
表 4 區段徵收後土地處分方式一覽表	8
表 5 區段徵收可供有償處分土地底價分析表.....	9
表 6 區段徵收土地處分收入估算及財務收支分析表	10

壹、區段徵收範圍

本計畫整體開發方式為區段徵收，面積約 **49.68** 公頃(詳圖 1)。



資料來源：本計畫繪製。

貳、財務可行性評估

區段徵收財務原則係以達成自償為目標，而影響區段徵收財務之因素可分為開發總費用及剩餘可供有償處分土地（配餘地）面積等二大類。另開發案之抵價地比例、土地所有權人申領抵價地百分比及公有土地處理方式等因素，又直接影響配餘地面積之多寡，以下就區段徵收之財務評估說明如後：

一、財務評估計算條件

財務評估計算條件甚多，以下針對影響區段徵收財務重點條件進行說明，包含公有土地無償撥用面積、預計發還抵價地比例、預估地主選擇申領地價補償或抵價地比例、其餘則於說明欄位進行概要說明(詳表 2)。

(一) 公有土地處理方式

依土地徵收條例第 43 條第 1 項規定，公有土地管理機關應以作價或領回土地方式撥供區段徵收主管機關統籌規劃、分配；另依其施行細則第 47 條第 2 項規定，前述應無償撥供主管機關統籌規劃開發之土地，指於區段徵收作業前，經區段徵收前主管機關會同公有土地管理機關認定實際已作道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所及國民學校等用地使用之公有土地，並應循無償撥用程序辦理。

本計畫區段徵收範圍內已登記之公有土地面積約有 1.15 公頃，且初步評估可採無償撥用之公有地約 0.64 公頃，其餘公有地以全數作價方式撥供規劃開發，且依據土地徵收條例第 30 條及第 43 條規定，其地價按照徵收當期之市價補償計算之。

(二) 預計土地所有權人領回抵價地比例

1. 法令依據

依土地徵收條例第 39 條第 1 項規定：「區段徵收土地時，應依第 30 條規定補償其地價。除地價補償得經土地所有權人申請，以徵收後可供建築之抵價地折算抵付外…」，亦即以現金補償土地所有權人之地價補償費為原則，但土地所有權人亦可於徵收公告期間提出申請領回抵價地。惟為保障土地所有權人權益，於同條第 2 項亦規定抵價地比例不得少於 40%。曾經辦理農地重劃者，該重劃地區部分不得少於 45%之限制，本計畫無此農地重劃情形，故全區皆為相同比例。

2. 預計發還抵價地比例

有關本計畫區段徵收土地所有權人領回抵價地比例，參考桃園本市近期及鄰近地區辦理區段徵收之案例(詳表 1)，在考量本區特性、開發目的及開發總費用等因素後，抵價地總面積預計以徵收總面積百分之四十辦理，惟實際土地所有權人領回抵價地比例仍以經中央區段徵收主管機關(內政部)核定之抵價地比例為準。

表1 桃園市近期辦理區段徵收地區核定抵價地比例一覽表

縣市	案 名	抵價地比例
桃園市	高速鐵路桃園車站特定區（內政部辦理）	40%
	桃園市八德（八德地區）	40%
	桃園市中路地區區段徵收開發案	40%
	機場捷運 A7 站地區（第一期）（內政部辦理）	40%
	機場捷運 A10 站地區	40%
	機場捷運延伸線 A22 站地區	40%

資料來源：本計畫整理。

(三) 預估地主選擇申領地價補償或抵價地比例

區段徵收開發之私地主為樂善寺，約佔徵收總面積約 67%。

本計畫研擬三種情境方案進行區段徵收財務評估。

1. 方案一：領錢 59.56%、領地 40.44%(包含樂善寺選擇領錢，非無償撥供之公有土地以作價方式領回及持有土地面積低於 250 平方公尺之私有地主)
2. 方案二：領錢 0.62%、領地 99.38%(包含非無償撥供之公有土地以作價方式領回及持有土地面積低於 250 平方公尺之私有地主)
3. 方案三：領錢 50%、領地 50%(假設各佔一半)。

表2 區段徵收財務評估計算條件綜理表

項目	數量	單位	說明
區段徵收範圍	496,832	平方公尺	
徵收總面積	485,114	平方公尺	不含公有土地面積
公有地面積	11,718	平方公尺	區段徵收範圍內公有地面積
公有土地以作價或領回土地方式參與開發面積	5,294	平方公尺	公有地面積不含公有土地無償撥用面積
公有土地無償撥用面積	6,424	平方公尺	符合土地徵收條例第43條第1項，區段徵收前已作為第四十四條第一項第二款用地使用者，應無償撥供主管機關統籌規劃開發。
預計發還抵價地比例	40%	%	參考周邊辦理區段徵收實際案例，以40%作為發還抵價地比例試算。
現住人口數	-	人	以工廠為主，假設無人居住。
現住戶數	-	戶	
平均土地市價	30,250	元/平方公尺	104年~106年不動產交易價格約8~10萬/坪(臨路)，保守以10萬計。
預估地主選擇申領地價補償比例(%)(領錢)	59.56% 0.62% 50%	%	假設地主在不同比例下申請情形。 方案1：樂善寺、公有地、持有土地低於250平方公尺全部領錢。
預估地主選擇申領抵價地比例(%)(領地)	40.44% 99.38% 50%	%	方案2：低於250平方公尺，無法領地(最小分配單元100平方公尺)及公有地作價比例。 方案3：假設一半領錢一半領地。
建築物拆遷總面積	15,546	平方公尺	依地形圖量測
合法建築物面積	1,343	平方公尺	假設磚造、加強磚造及鋼筋混凝土造為合法建築物
無法提出證明之建築物	13,023	平方公尺	假設T棚及工廠無法提出證明，給予補償標準之70%
營業使用或工廠使用之營業面積	13,023	平方公尺	
貸款年利率	2.0%	%	假設條件
貸款年期	8	年	假設條件

註：實際條件仍以區段徵收辦理當時之情形為主。

資料來源：本計畫整理。

二、開發總費用

區段徵收開發總費用依土地徵收條例施行細則第 51 條規定，包括地價補償費（私有土地現金補償地價、公有土地作價方式提供使用之地價款）、公共設施費用、公共設施管理維護費、土地整理費用及貸款利息等五大項目，其中地價補償費依徵收當期之市價及各方案土地所有權人領取現金補償比例估計，補償費部分包含建築改良物、土地改良物、申請一併徵收之土地或建築改良物及營業損失補償，遷移費部分包含工廠生產設備之拆遷補償、殯葬遷移、動力機具遷移費等，本計畫開發總費用預估分別約為 1,522,493 萬元、418,774 萬元、1,343,471 萬元，各細項詳表 3。

表3 區段徵收各情境方案開發總費用估算表

編號	項目	單位	複價(萬元)		
			領錢 59.56%	領錢 0.62%	領錢 50%
一	地籍整理費及其他必要費用	萬元/公頃	14,907	14,907	14,907
二	現金補償地價	萬元	1,045,989	29,513	881,117
三	地上物補償費總計	萬元	133,671	133,671	133,671
(一)	拆遷處理費(含自拆獎勵)	萬元/m ²	64,101	64,101	64,101
(二)	搬遷補助費(人)	萬元/人	28	28	28
(三)	動力機具遷移費	萬元/式	6,644	6,644	6,644
(四)	營業補助費	萬元/m ²	-	-	-
(五)	設備補助費	萬元/式	3,344	3,344	3,344
(六)	墳墓拆遷費	萬元/公頃	59,514	59,514	59,514
(七)	搬遷補助費(戶)	萬元/戶	-	-	-
四	開發工程費	萬元	208,933	208,933	208,933
(一)	整地工程費	元/m ²	13,130	13,130	13,130
(二)	橋梁及結構工程費	元/m ²	21,984	21,984	21,984
(三)	道路工程費	元/m ²	8,905	8,905	8,905
(四)	排水工程費	元/m ³	23,717	23,717	23,717
(五)	景觀及植栽工程費	元/m ²	24,909	24,909	24,909
(六)	汙水工程費	萬元/式	5,101	5,101	5,101
(七)	照明及號誌工程費	萬元/式	2,430	2,430	2,430
(八)	自來水及纜線管路工程費	萬元/式	5,385	5,385	5,385
(九)	雜項及其他	萬元/式	61,340	61,340	61,340
(十)	工程設計及監造費	萬元/式	4,608	4,608	4,608
(十一)	工程管理費	萬元/式	7,426	7,426	7,426
(十二)	污水處理廠興建費	式	30,000	30,000	30,000
五	貸款利息	萬元	<u>120,346</u>	<u>33,102</u>	<u>106,195</u>
六	總計	萬元	1,522,493	418,774	1,343,471

註：開發總費用仍以區段徵收辦理當時之法令規定及實際發生金額為準。

資料來源：本計畫整理。

三、區段徵收後土地處理及可供有償處分土地底價分析

(一) 區段徵收後土地處理

本計畫區段徵收範圍內之土地，經規劃整理後，原則依土地徵收條例第43、44條及其相關規定辦理，並以桃園市政府報經中央區段徵收主管機關（內政部）核定之區段徵收計畫內容為準。

有關本計畫區段徵收後土地計畫處分方式，依照前述假設條件估計，區分為可建築土地及公共設施用地兩類，詳表 4，其說明如後。

1. 規劃以「第五種住宅區及第七種產業專用區」為抵價地提供分配，可建築土地面積合計為 25.11 公頃。被徵收土地所有權人領回抵價地面積，依不同領地比例，預計領回抵價地面積約有 7.85 公頃、19.29 公頃、9.70 公頃。
2. 屬土地徵收條例第 44 條第 1 項第 2 款所列之公共設施用地，無償登記為當地直轄市有、縣(市)有。故本計畫區內之「文教用地、公園用地、公園用地(兼供滯洪池使用)、綠地用地、道路用地、停車場用地及汙水處理廠用地」無償登記為桃園市所有。

(二) 剩餘可供有償處分土地面積

可建築土地發交土地所有權人領回以抵付地價補償費後，尚約有 17.26 公頃、5.82 公頃、15.41 公頃之配餘地可供有償處分。

表4 區段徵收後土地處分方式一覽表

項目		土地處分方式	面積(公頃)		
			領錢 59.56%	領錢 0.62%	領錢 50%
土地使用分區	第五種住宅區及第七種產業專用區	預計發還土地所有權人之抵價地面積	7.85	19.29	9.70
		剩餘可供有償處分土地面積	17.26	5.82	15.41
	小計		25.11	25.11	25.11
公共設施用地	文中小用地	無償登記為桃園市有	3.00		
	公園用地		6.64		
	公園用地(兼供滯洪池使用)		4.50		
	綠地用地		2.79		
	道路用地		5.40		
	停車場		1.49		
	汙水處理廠		0.75		
	小計		24.57		
區段徵收總面積			49.68		

註：實際面積應以完成地籍整理後之成果為準。
資料來源：本計畫整理。

(三) 可供有償處分土地底價分析

區段徵收係一種具備「財務自償」特性的土地開發方式，故於土地分配辦理完畢後，剩餘可建築土地辦理標、讓售作業時，其平均處分價格，至少應不低於可達財務平衡之平均價格。如此，處分剩餘可建築土地後之土地地價款收入，才能抵付已先墊支的開發總費用，達成財務自償的特性。經評估，依不同領地比例計算，其處分土地底價分別為 29.16 萬元/坪、23.78 萬元/坪、28.83 萬元/坪(詳表 5)。

表5 區段徵收可供有償處分土地底價分析表

項目	領錢 59.56%	領錢 0.62%	領錢 50%	單位	備註
壹、土地處分資料					
一、區段徵收範圍	49.68	49.68	49.68	公頃	
二、徵收總面積	48.51	48.51	48.51	公頃	
三、區段徵收產專區總面積	18.52	18.52	18.52	公頃	
四、區段徵收住宅區總面積	6.59	6.59	6.59	公頃	
五、抵價地面積	7.85	19.29	9.70	公頃	
六、可標讓售土地總面積	17.26	5.82	15.41	公頃	
(一)可標讓售土地_產專區	17.25	5.82	15.41	公頃	
(二)可標讓售土地_住宅區	-1.26	-12.69	-3.11	公頃	
貳、開發總費用	1,522,493	418,774	1,343,471	萬元	
一、行政作業費	14,907	14,907	14,907	萬元	
二、現金補償地價	1,045,989	29,513	881,117	萬元	
三、地上物補償費總計	133,671	133,671	133,671	萬元	
四、開發工程費	207,583	207,583	207,583	萬元	
五、貸款利息	120,346	33,102	106,195	萬元	
參、可供標讓售土地平均價格	8.82	7.19	8.72	萬元/m ²	開發總費用 /區徵後可 標讓售土地
	29.16	23.77	28.83	萬元/坪	平方公尺換 算坪

註：實際內容應以辦理區段徵收當時情形為準。

資料來源：本計畫整理。

四、土地處分收入估算及財務收支分析

(一) 開發後第七種產業專用區土地標售價格預估

本計畫劃設有第七種產業專用區，係供未來工五工業區廠商擴廠需求使用，有關產業專用區土地標售價格之訂定，查詢內政部不動產交易實價查詢服務網，參考鄰近之工五工業區、工四工業區之近三年土地交易價格(工三工業區近三年無交易價格)，其產業用地出售土地價格約 29.20 萬元/坪，本計畫將以此價格進行土地處分收入估算及財務收支分析。

(二) 土地處分收入估算及財務收支分析

如前所述，鄰近產業用地交易市價約 29.20 萬元/坪，經計算不同領地比例之可供標售土地後，土地處分收入分別為 1,524,752 萬元、514,517 萬元、1,360,893 萬元；再扣除所需之開發總費用後各情境方案均有盈餘，分別為 1,938 萬元、95,424 萬元、17,101 萬元(詳表 6)，可達到財務自償之目標。

表6 區段徵收土地處分收入估算及財務收支分析表

項目	領錢 59.56%	領錢 0.62%	領錢 50%	備註
產專區土地單價 (萬元/坪)	29.20	29.20	29.20	以毗鄰工五、工四土地市價，以 29.20 萬元/坪計。
土地處分收入 (萬元)	1,524,753	514,519	1,360,894	土地單價*可標售土地。
區徵後財務盈餘 (萬元)	2,260	95,746	17,423	土地處分收入-開發總成本
評估結果	可自償	可自償	可自償	

註：實際內容應以辦理區段徵收當時情形為準。

資料來源：本計畫整理。

五、總結

區段徵收財務規劃對於土地所有權人權益影響甚鉅，考量土地所有權人之權益及公部門開發以自償為原則下，兩者皆應予兼顧。本次財務評估因考量開發期程冗長，於作業期間物價及地價之起伏

波動，以及地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度及實際開發狀況等因素結合下，預計開發總費用分別為 1,522,493 萬元、418,774 萬元、1,343,471 萬元。

綜合上述潛在可能發生之風險因素及衡量財務可行性評估，在訂定抵價地總面積為 40%情形下，折算開發年期 8 年後之整體財務盈餘分別為 2,260 萬元、95,746 萬元、17,423 萬元，顯示本計畫財務狀況在當前各項因素評估下，能達財務自償。盈餘部分則可作為其他公共設施開闢、社會住宅興建等公共建設所需，或挹注無法自償之整體開發區，以協助該區開發並改善當地生活環境。

本計畫確有因應產業發展辦理重大整體開發建設之需求，且考量在影響民眾財產最小範圍原則下，取得公共建設用地及回收開發成本所需之土地，並以財務自償為目標。經審慎評估開發期間物價及地價波動並考量潛在風險因素後，本計畫抵價地比例訂為 40%。

