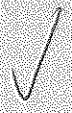


110. 1. 8 府地價字第 1100004412 號

案件編號：105A10H/0068



(內政部印)

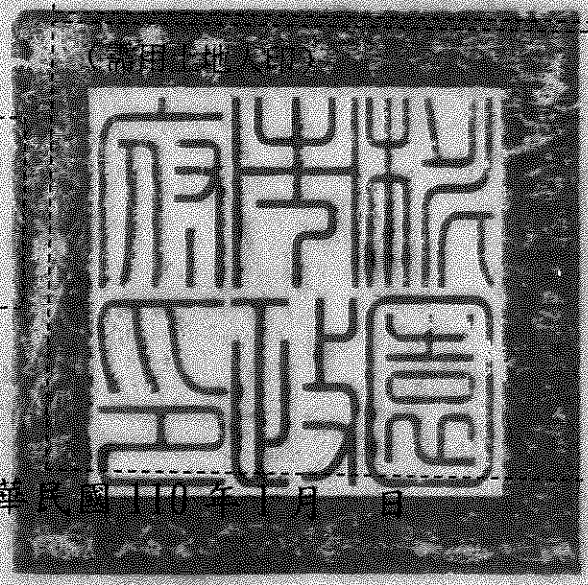
內政部 年 月 日台內地字第 號函核准徵收

桃園科技工業園區第二期開發計畫徵收土地計畫書

(核轉機關印)

(核轉之中央目的事業主管機關
或直轄市縣市政府名稱)

需用土地人：桃園市政府



製作日期：中華民國 110 年 1 月 日

徵收土地計畫書

桃園市政府為開發『桃園科技工業園區第二期開發計畫』需要，擬徵收坐落桃園市觀音區白沙屯段埔頂小段 14 地號等 1 筆土地，持分面積 0.241478 公頃，茲依照土地徵收條例第 13 條及第 13 條之 1 規定，擬具計畫書並檢同有關附件計 14 份(以下簡稱本案)，請准予照案徵收。

桃園科技工業園區第二期開發計畫(以下簡稱本園區)業經內政部 106 年 11 月 30 日台內營字第 1060818261 號函核准開發許可，後為土地所有權人務農安置及辦理園區開發範圍變更，案經經濟部 109 年 7 月 6 日經授工字第 10920419621 號函同意廢止部分園區，並經桃園市政府 109 年 7 月 22 日府地用字第 1090183462 號函核准變更開發許可在案，本案用地核准徵收後將依核可之計畫辦理使用分區與使用地之變更，並請一併核准變更編定。

此請

內政部

一、徵收土地原因

為開發『桃園科技工業園區第二期開發計畫』必需使用本案土地。

二、徵收土地所在地範圍及面積

(一)擬徵收坐落桃園市觀音區白沙屯段埔頂小段 14 地號等 1 筆土地，持分面積 0.241478 公頃。

(二)本案勘選徵收用地範圍已依「徵收土地範圍勘選作業要點」第 3 點規定辦理。勘選用地無文化保存區位、無環境敏感區位及特定目的區位、無現供公共事業使用之土地或其他單位已提出申請徵收之土地，並已儘量避免耕地及建築密集地，已就損失最少之地方為之。

三、興辦事業之種類及法令依據

(一)興辦事業之種類：其他依法得徵收土地之事業(產業園區)。

(二)興辦事業之法令依據：

1.土地徵收條例第 3 條第 10 款。

2.產業創新條例第 42 條規定。

(三)奉准興辦事業文件：桃園科技工業園區第二期開發計畫依經濟部工業局 103 年 7 月 31 日經工字第 10302612390 號函核定產業園區，並於 106 年 11 月 30 日依內政部台內營字第 1060818261 號函核准開發許可，核准面積為 58.051498 公頃，土地筆數總計 310 筆。依據前述開發許可函說明二之(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。」及經桃園市政府自 104 年賡續辦理私有土地協議價購取得作業，業取得本園區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，為加速推動本園區開發及兼顧私有地主務農意願，剔除本計畫西北側、中央及南側原地與異地安置部分共計約 4.11 公頃土地，並調整土地使用計畫內容，案經經濟部 109 年 7 月 6 日經授工字第 10920419621 號函同意廢止部分園區，並經桃園市政府 109 年 7 月 22 日府地用字第 1090183462 號函核准變更開發許可在案，核准面積為 53.942912 公頃，土地筆數總計 245 筆。

四、興辦事業計畫之必要性說明

(一)本案目的與預計徵收私有土地合理關連理由

1.因應桃園市產業用地發展趨勢及桃園市國土計畫，未來將朝向桃園市科技軸帶之重心位置發展，更將結合桃園科技工業園區共同開發，增加產業群聚之吸力，期望形成產業群聚效應，以帶動地方經濟發展。再者，為擘劃桃園市產業發展，桃園市政府業依據桃園產業發展特性及競爭力條件，研擬「桃園市產業政策白皮書」，據以推動相關政策計畫；依「98 年大桃園科技工業園區開發計畫委託規劃技

術服務成果報告」、「104年桃園市產業政策白皮書」及「桃園市國土計畫(109年8月報部草案)」等相關計畫，皆指出桃園市產業發展應朝向航空關聯產業、國際貿易與物流產業、軟體工業、生技醫療、高科技產業、循環經濟產業等相關產業，而本園區引入產業包含高科技產業、醫療器材製造、軟體工業等新興產業，並以循環經濟構想鼓勵引入轉型升級之傳統製造業(如：食品、成衣、橡膠製品等)，另配合本園區鄰近台61線及桃園國際機場等交通優勢，引入物流產業，透過前述之產業引入除符合桃園市產業發展政策外，亦可結合周邊已開發之工業園區及產業園區，藉以創造規模經濟效益有助於提升桃園市產業經濟發展。未來藉由鄰近航空城特定區之物流運輸及海空港優勢，有利本園區產品快速通關出口，強化生產基地與全球通路及消費網絡之緊密連結。

- 2.桃園市境內產業用地均為較早開發之用地、無大規模集中用地、面積不敷使用，傳統工業區均屬分散、面積破碎不一、運輸動線凌亂、廠房老舊、土地價格高、污水處理設備等公共設施已不敷使用而須自行興建等因素，均對於有心發展產業之興辦工業人在土地取得上造成極大障礙。且目前本市已無大面積集中之產業用地可釋出，既有產業用地至多可提供約1.42公頃之需求，均零散未集中、產權私有化，故本市對於一定規模以上之產業用地需求已不敷使用，經辦理預登記廠商作業，廠商用地需求面積約57.69公頃，實有另闢產業園區之必要與急迫。
- 3.契合廠商用地需求:桃園市境內可供利用之產業用地有限，經辦理預登記廠商作業，廠商產業需求面積約57.69公頃，而本園區劃設產業用地面積34.39公頃，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%)，顯示本基地開發可符合產業及廠商需求，本園區開發契合桃園市產業發展需求。

4. 考量本園區係工業區開發性質，故以用地面積及產業就業密度推估人口數。園區依產業現況及需求酌予調整，以每公頃約 200 人為預估值，可租售用地（包含生產事業用地、管理及商業服務用地）面積近 40 公頃。參考相關產業近 5 年平均就業密度之平均值每公頃員工人數 196 人，惟本工業區引進產業以產業鏈下游之加工組裝為主，依經驗推估需要較密集人力，另依產業現況及需求酌予調整，以每公頃約 200 人為預估值，故本園區開發後可引進約 7,000 個就業人口(產業用地面積 34.39 公頃 × 200 人/公頃 = 6,878 人，取整數為 7,000 人)。
5. 另本園區目前規劃採「先租後售」方式辦理，廠商需在三年內完成建廠，後再辦理產權移轉登記，藉此促進廠商建廠時程。亦符合內政部 106 年 11 月 30 日台內營字第 1060818261 號函所示注意事項要求。
6. 本園區已納入桃園市國土計畫(草案)中之空間發展及成長管理計畫短程計畫中，符合桃園市整體發展之規劃理念與計畫。

(二)預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由

本園區已有廠商需求，經調查，預登記廠商需求約需 57.69 公頃之產業用地，本園區全區總面積為 53.94 公頃，開發後可租售土地之生產事業用地 34.39 公頃，潛在廠商需求已佔超過可租售土地，故本園區開發可符合潛在廠商用地需求，不致出現開發完成後，閒置等待廠商進駐情形。另經查本案土地屬共有持分，其中擬徵收之土地所有權人(財團法人桃園縣私立啟新社福會，持分面積 0.241478 公頃)為土地共有人之一，因其餘共有人業同意協議價購在案，且考量本園區範圍整體合理性，無法將其共有土地部分剔除，故徵收面積已為最小限度範圍。目前所勘選之範圍亦已儘量考量以四周為道路所分隔為範圍，以為不同產業之隔離。

(三)用地勘選有無其他可替代地區

目前桃園市境內尚可利用之產業用地總計約 1.42 公頃(未包含閒置未使用之私有土地)，且均零散未集中，故對於一定規模以上之產業用地需求已不敷使用。由於一般可見其他工業區內閒置土地，其產權均屬私有且無法整體規劃，故並非桃園市政府可規劃使用。經上開原因評估，故無其他替代地區。

(四)是否有其他取得方式

- 1.於徵收前已先依法令向土地或地上物所有權人以「協議價購」方式徵詢取得土地；其中拒絕參與或未能達成協議者，始依規定申辦徵收取得土地。
- 2.本園區係永久使用性質，僅部分土地係以區外公有土地對價給付等其他方式取得，惟設定地上權、聯合開發、捐贈、租用，經研判不可行，茲說明如下：

(1)設定地上權：

因本園區係辦理產業園區開發，為配合產業園區整體管理需要及廠商投資意願，不宜以設定地上權方式取得。

另由於以地上權設定方式辦理，將會因數十年地價調整幅度之不確定性，而大幅影響廠商投資意願，此亦為不宜以設定地上權方式取得之原因。

特別是科技園區之營運使用應進行整體規劃、運用始能發揮功效。以目前之土地地界曲折、大小不一及零散情形，將無法配合廠區整體規劃與廠房建築改良物之合理規劃使用。亦即以地上權之方式辦理未來將產生一筆土地多建物或多筆土地一建物之地上權無法塗銷之無解窘境，因此確實不宜以設定地上權方式取得。

(2)聯合開發：

聯合開發方式，雖係公私合作共同進行開發建設方式之一，惟依本園區開發屬性係屬產業園區開發，為配合產業園區整體管理需要及廠商投資意願，故本園區不適合聯合開發。

(3)捐贈：

私人捐贈雖係公有土地來源之一，仍視土地所有權人意願主動提出，桃園市政府樂觀其成，並願意配合完成相關手續，惟迄今未有土地所有權人願捐贈土地。

(4)以區外公有土地對價給付，辦理務農安置作業。

(5)租用：

因本園區係辦理產業園區開發，為配合產業園區整體管理需要及廠商投資意願，不宜以租用方式取得。

特別是科技園區之營運使用應進行整體規劃、運用始能發揮功效。以目前之土地地界曲折、大小不一及零散情形，將無法配合廠區整體規劃與廠房建築改良物之合理規劃使用。亦即以租用土地方式辦理未來將產生一筆土地多建物或多筆土地一建物之無解窘境，因此確實不宜以租用方式取得。

本園區私有土地之取得方式，經分析設定地上權、聯合開發、捐贈、區外公有土地對價給付及租用等方式，因相關法令、園區開發特性及土地使用分區等條件限制，以取得所有權方式係為對地主權益保障最完善之方式，惟經與所有權人協議，無法以協議價購或其他方式取得(詳附件六)，是因協議不成，故申請徵收。

為落實與管控本園區如實開發，本園區業規範先租後售、土地移轉條件、保證金、市府優先買回機制等相關配套措施規定，於 105 年 7 月訂定「桃園市桃園科技工業園區第二期土地預登記需知」及參考「產業園區閒置土地認定與輔導使用及強制拍賣辦法」相關規定，

後續於出售契約將研議約定如有閒置由桃園市政府優先買回或由桃園市政府媒合廠商轉售予需設廠廠商等相關規定，並由預登記廠商與桃園市政府簽訂契約、書面切結遵守與繳納保證金，並由園區管理中心執行與落實，可避免廠商囤地投機與用地閒置情形。本園區為落實與管控園區未來產業用地及廠商等整體營運之模式，將依相關規定設立管理中心協助管理。

(五)其他評估必要性理由

徵收之急迫性及事業計畫未開發所造成的影響評估理由

1. 桃園市人口自民國 99 年底 2,002,060 人至民國 108 年 12 月止，約 10 年期間已增加到 2,249,037 人。在人口急遽增加之情形下形成需求工作相對大增。因此如未能適時提出合宜產業計畫及提供就業工作機會，將產生工作人口需移動至其他縣市就業，將造成交通旅運增加，形成社會成本增加，故有其應儘速開發產業區之急迫性。

五、公益性及必要性評估報告

(一)社會因素：

1.徵收所影響人口之多寡、年齡結構

徵收範圍座落白玉里、廣興里，現況無住戶，預計受影響之土地所有權人及利害關係人為 1 位(法人)。本園區北側、東側鄰工業區，西側、南側為農業區，最近聚落為距離 2.5 公里之觀音市區，估計本案徵收對鄰近聚落之人口直接影響甚微；本園區未來預計提供 7,000 個就業機會，估計開發後對當地人口數可帶來正面助益。

2.徵收計畫對周圍社會現況之影響

- (1)本園區完成後將增加就業機會，增加周邊居民就業機會。
- (2)由於產業鏈之聚集會使相關人口增加，可提升商業繁榮，增加人口數及稅賦收入。
- (3)本園區開發將可以引進及輔導至今仍未完成廠登之廠商進駐以整

合並統一管理，除可帶動產業群聚效果外，尚可透過設備更新與相互協助下提升產業競爭力，另因本園區開發之污、淨水處理係與桃園科技工業園區共用，若可開發亦可藉此將至今仍未設有污水處理廠之符合本基地排放標準相關產業，達到解決環境污染問題。

3.徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響

本案範圍內現況為樹林草地，無弱勢族群居住，故對其生活型態無影響。

4.徵收計畫對居民健康風險之影響程度

本案範圍位於桃園科技工業園區第一期南側、觀音工業區西南側，工業產業用地相連。而本園區範圍外周邊居住人口稀少，大部分均居住於觀音市區。觀音市區距離本案範圍約 1.8 公里，依環保署空氣品質監測數據觀音市區空氣汙染指標良好、PM2.5 細懸浮微粒指標低，無造成不良影響。

計畫引進產業以低耗能、低污染產業為主，引進廠商不含上游原料產品或高污染之類別。並於本園區西側及南側留設 20 公尺以上隔離綠帶或設施，隔離降低工業區對附近居民之影響，對於減輕健康風險有實質之助益。

本園區屬整體規劃，就污廢水排放等亦與鄰近產業園區整體處理，無影響周邊居民民生系統之虞。

(二)經濟因素：

1. 徵收計畫對稅收影響

估算衍生租稅增額效益約 8,286 萬元，詳列如下：

- (1)地價稅：假定本園區土地開發總成本為全區之總地價，以其 1% 估徵為地價稅，則每年桃園市政府可徵得地價稅約新台幣 3,609 萬元。
- (2)房屋稅：假定生產事業用地 34.39 公頃，其建蔽率 70%，容積率 300%，以每平方公尺新台幣 3,000 元計，稅率 1.5% 概估，每年可收房屋稅約為新台幣 4,677 萬元。
- (3)其他稅收：本園區開發後因人口增加及地方建設繁榮，將對地方稅收之增益包括契稅、土地增值稅、娛樂稅及教育稅等。依照「財政收支劃分法」稅收劃分比例，對市府將增加明顯收益。

2. 徵收計畫對糧食安全影響

依 100 年「桃園縣農地資源空間規劃計畫」，本園區係屬於農業發展區適宜性程度低地區，非屬最適宜作農業使用；從城鄉發展地區發展潛力分析，本園區屬發展潛力最低，表示其農地空間發展潛力小；本園區亦非稻米、其他作物之生產主要產地，且現況多為休耕，故本案開發對於周邊地區之糧食安全應不致造成影響。

3. 徵收計畫造成增減就業或轉業人口

本園區預估可提供 7,000 個就業機會，產業園區設廠及營運階段，估計可提供大量勞力、工程師及技術人員就業機會，並將優先錄用當地居民，對於當地居民就業情形應有正面之效益。

本園區內現況為休耕、雜林，估計園區之開發不影響原有農業行為，居民之主要產業活動將由農耕轉為工商業，本園區未來並將輔導受影響之居民轉業。

4. 徵收費用及各級政府配合興辦公共設施與政府財務支出及負擔情形
本園區採全區一次開發完成，其徵收費用包括土地取得成本、地上物補償費等，徵收費用依土地徵收條例第 30 條：應按照徵收當期之市價補償其地價。依產業創新條例第 37 條規定略以「…得委託公民營事業辦理產業園區之申請設置、規劃、開發、租售或管理業務，前項委託業務，其資金由受託之公民營事業籌措者，得以公開甄選方式為之…。」本案後續將依前開相關規定，徵收經費由桃園市政府公開徵選之受託公民營事業負責籌資並辦理相關開發事項。

5. 徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響

徵收範圍內農地現多休耕，無漁牧業等產業活動，預估徵收後不致影響農林漁牧產業鏈。

6. 徵收計畫對土地利用完整性影響

本園區與桃科一期相鄰，且為桃園市濱海工業廊帶之中心，預期可與桃科一期、環科形成產業聚落，產生產業群聚效應，可促進土地利用完整性。

(三)文化及生態因素：

1. 因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變

本園區北側鄰桃科一期、東鄰觀音工業區，加上濱海地區氣候影響，整體視覺景觀不佳。本園區以「綠色科技」為發展定位，整體景觀設計融合環境元素，包括：水池、綠軸。區內留設自行車道，提供居民、員工休閒通勤使用，以生態設計手法規劃公園，並於園區西側及南側規劃大面積隔離綠帶，以阻絕並減緩產業園區對基地周邊環境帶來的影響，營造充滿休閒生態綠意之產業園區，塑造不同的城鄉自然風貌意象，並經行政院環境保護署於 101 年 10 月 17 日環署綜字第 1010087326 號函同意核准「桃園科技工業園區第二期開發計畫環境影響說明書」，後配合本園區範圍調整辦理環境影響差異分析報告作

業經行政院環境保護署 109 年 10 月 5 日環署綜字第 1090089005A 號函核準備查，另本園區環境現況差異分析對策檢討報告亦經行政院環境保護署 109 年 12 月 31 日環署綜字第 1090111000 號函核準備查在案。

2. 因徵收計畫而導致文化古蹟改變

依據「桃園科技工業園區第二期開發計畫環境影響說明書」文化資產調查評估報告調查結果：基地內及其周邊 500 公尺範圍，無已指定或登錄的有形或無形文化資產，且經桃園市政府文化局 98 年 12 月 16 日桃縣文資字第 0981009972 號及 101 年 1 月 6 日桃縣文資字第 101100016 號函查覆非位於古蹟保存區、遺址保存區、文化景觀保存區及歷史建築所在地；惟部份園區土地涉及 2 處疑似考古遺址範圍（白沙屯遺址、下埔頂遺址），非屬公告市定考古遺址，嗣後有開發或營建等行為，於工程開發前，應提前 15 日檢送施工計畫書；於土地開發時見疑似遺址應依法停工並報桃園市政府辦理相關作業。

3. 因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變

本園區屬非都市土地一般農業區，缺乏完善的公共設施，且鄰近觀音工業區、桃科一期工業區，現況居住生活品質條件較為不佳，本園區開發後預期可提供較為良好之公共環境並可提供就業機會，居民之主要產業活動將由農耕轉為工商業。

4. 徵收計畫對該地區生態環境之影響

(1)本園區業經行政院環境保護署於 101 年 10 月 17 日環署綜字第 1010087326 號函同意核准「桃園科技工業園區第二期開發計畫環境影響說明書」，並經內政部營建署於 102 年 12 月 30 日台內營字第 1020813236 號函同意核准「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)在案，後於內政部區域計畫委員會第 399 次決議同意將原許可處分之附款年限予以

延長，惟應以廢止原處分並另作成新處分方式辦理，爰本園區經內政部營建署以 106 年 11 月 30 日台內營字第 1060818261 號函重新核發開發許可，案內配合部分園區廢止，於 109 年 7 月 6 日業經經濟部經授工字第 10920419621 號函同意本園區申請部分廢止範圍；且原核定之開發許可亦配合變更，業於桃園市政府 109 年 7 月 22 日府地用字第 1090183462 號函核准變更開發許可；原核定之環境影響評估配合辦理調整，業經行政院環境保護署 109 年 10 月 5 日環署綜字第 1090089005A 號函核準備查環境影響差異分析報告，另本園區環境現況差異分析對策檢討報告亦經行政院環境保護署 109 年 12 月 31 日環署綜字第 1090111000 號函核準備查在案。

(2)範圍內無環境敏感區域，且已完成環境影響評估作業，無破壞當地生態環境。

5. 徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響

增加民眾休閒活動空間之場所及景觀視野，創造園區員工及周邊居民的休憩空間。園區開闢後，提供完善的公共設施及提高就業機會，提升居民生活品質及土地利用價值。

(四)永續發展因素：

1. 國家永續發展政策

屬 98 年 9 月行政院國家永續發展委員會之「永續發展政策綱領」之「永續的經濟」下，面向二「產業發展」工業之目標 1：掌握國際環保發展趨勢，促進全產業朝向低碳化、低污染與高值化之產業結構發展，以提升產業之綠色競爭優勢。

本園區整體規劃產業園區土地使用，計畫引進產業以低耗能、低污染產業為主，符合國家永續發展之政策。

2. 永續指標

本園區建設完成後，係以「綠色設計生產，落實產業永續」為推動目標。除打造本園區成為生態化之環保科技園區外，既有產業園區生態化，建立綠色產業供應鏈，降低環境成本。

3. 國土計畫

國土空間發展策略計畫中之空間定位：桃園市位於西部創新發展軸上，區域階層屬「北部城市區域」，定位為國家首要門戶、經貿核心、創研與文化國際都會及高科技產業帶。本園區區位良好，位於桃園市濱海工業廊帶中心，預期未來可產生產業群聚效應並串連濱海工業區之發展，符合上述空間定位。

(五)其他因素

1. 依徵收計畫個別情形；本案徵收用地有助於提供較為良好之公共環境並可提供就業機會，居民之主要產業活動將由農耕轉為工商業，提高在地經濟效益。
2. 認為適當或應加以評估參考事項：本園區全區總面積為 53.94 公頃，開發後之可租售土地之面積為 34.60 公頃（包括生產事業用地 34.39 公頃 + 管理及商業服務用地 0.21 公頃 = 34.60 公頃），潛在廠商需求佔可租售土地超過 100%，故本園區開發可符合潛在廠商用地需求，不致出現開發完成後，閒置等待廠商進駐情形，故應加以評估參考。

(六)綜合評估分析

1. 公益性

- (1) 提供完善的公共空間與良好的環境品質，提升園區內之公共基礎設施。

(2)提供 7,000 個就業機會，產業園區設廠及營運階段，估計可提供大量勞力、工程師及技術人員就業機會，並將優先錄用當地居民，對於當地居民就業情形應有正面之效益。

(3)促進周遭土地合理利用及人口、產業發展。

(4)提高鄰近地區生活機能，改善環境條件，提升工作品質。

(5)促進土地永續利用，提升土地利價值，增進地區及社會整體發展。

2.必要性

本園區環境影響說明書經行政院環境保護署 101 年 10 月 17 日環署綜字第 1010087326 號函同意核准，並經經濟部工業局 103 年 7 月 31 日經工字第 10302612390 號函核定產業園區，且內政部業於 106 年 11 月 30 日台內營字第 1060818261 號函許可開發，案內配合部分園區廢止，於 109 年 7 月 6 日業經經濟部經授工字第 10920419621 號函同意本園區申請部分廢止範圍；且原核定之開發許可亦配合變更，業於桃園市政府 109 年 7 月 22 日府地用字第 1090183462 號函核准變更開發許可；原核定之環境影響評估配合辦理調整，業經行政院環境保護署 109 年 10 月 5 日環署綜字第 1090089005A 號函核準備查環境影響差異分析報告，另本園區環境現況差異分析對策檢討報告亦經行政院環境保護署 109 年 12 月 31 日環署綜字第 1090111000 號函核準備查在案。

桃園市人口自民國 99 年底 2,002,060 人至民國 108 年 12 月止，約 10 年期間已增加到 2,249,037 人。在人口急遽增加之情形下形成需求工作相對大增。因此如未能適時提出合宜產業計畫及提供就業工作機會，將產生工作人口需移動至其他縣市就業。除將導致削弱國家及桃園市競爭力外，亦將因此造成交通旅運增加，形成社會成本增加。

本園區完成後，可供廠商完善的公共空間與良好的環境品質，亦吸引相關產業人才至本基地，有效建立完整產業群聚效應，帶動周邊產業

發展。

3.適當及合理性

本園區是以全區整體開發為考量，於開發區內增設公共設施及公園綠地等，以提供完善的公共空間與良好的環境品質，完工可以升園區內之公共設施基礎設施，吸引相關產業廠商進駐，進而帶動桃園地區產業轉型、增進就業機會及繁榮地方經濟，增加國際競爭力。

4.合法性

依據產業創新條例第 42 條略以「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。…」及土地徵收條例第 3 條第 10 款略以「國家因公益需要，興辦下列各款事業，得徵收私有土地；…十、其他依法得徵收土地之事業。」等規定辦理。

六、土地使用之現狀及其使用人之姓名、住所

(一)範圍內未達成協議私有土地，均已列入徵收。

(二)用地範圍內無土地改良物(建築改良物或農作改良物)。

七、土地改良物情形

無。範圍內無土地改良物。

八、一併徵收土地改良物

無。範圍內無土地改良物。

九、四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形

本園區位於桃園市觀音區白玉里與廣興里玉林路及桃科十二路之非都土地，現況為未開發利用土地。

北側：緊鄰玉林路與桃園科技工業區(一期)相鄰

東側：緊鄰大堀溪與觀音工業區

西側：緊鄰桃 39 市道

南側：鄰近零星住宅聚落。

十、徵收土地區內有無古蹟、遺址或登錄之歷史建築，並註明其現狀及維護措施

無。依據「桃園科技工業園區第二期開發計畫環境影響說明書」文化資產調查評估報告之調查結果：基地內及其周邊 500 公尺範圍內，無已指定或登錄的有形或無形文化資產，經桃園市政府文化局桃縣文資字第 0981009972 號及桃縣文資字第 101100016 號函查覆非位於古蹟保存區、遺址保存區、文化景觀保存區及歷史建築所在地，另因部份園區土地涉及 2 處疑似考古遺址範圍(白沙屯遺址、下埔頂遺址)，後經桃園市政府文化局函覆前開 2 處疑似遺址範圍非屬公告市定考古遺址，嗣後有開發或營建等行為，於工程開發前，應提前 15 日檢送施工計畫書；於土地開發時見疑似遺址應依法停工並報桃園市政府辦理相關作業。

十一、舉行公聽會、說明會、聽證之情形，並應檢附會議紀錄及出席紀錄

(一)桃園市政府於 108 年 4 月 17 日、108 年 6 月 19 日將舉辦第一場、第二場公聽會之事由、日期及地點公告於需用土地所在地之公共地方、桃園市政府、觀音區公所及廣興里、白玉里里辦公處之公告處所，與里住戶之適當公共位置，且依土地登記簿所載住所通知有關之土地所有權人，並刊登新聞紙及張貼於桃園市政府網站，於 108 年 4 月 26 日、108 年 6 月 28 日舉行公聽會，詳如后附 2 場公聽會公告、通知與聯合報新聞紙文件影本及張貼於桃園市政府網站證明文件，後於 109 年 1 月 16 日將舉辦園區部分廢止說明會之事由、日期及地點公告於上開地方，並張貼於桃園市政府網站，於 109 年 2 月 4 日舉行園區部分廢止說明會，詳如后附說明會公告、通知及張貼於桃園市政府網站證明文件。

(二)公聽會上業依土地條例施行細則第 10 條第 1 項第 3 款規定說明興辦事業概況與事業計畫之公益性、必要性、適當性及合法性，且於會中

說明本園區刻辦理部分廢止等作業及說明剔除區範圍及位置，並已拍照或錄影存檔。本案已依徵收土地範圍勘選作業要點第 5 點規定載明事項，併入興辦事業概況內於公聽會上適當地點揭示及說明；另於本園區計畫範圍變更(部分廢止)作業階段，再於 109 年 2 月 4 日辦理部分廢止說明會說明部分廢止緣由、依據、位置及後續土地使用計畫，藉以完善並踐行前開兩場公聽會揭露相關資訊與民眾知悉原則，並經經濟部於 109 年 7 月 6 日經授工字第 10920419621 號函同意本園區申請部分廢止範圍。

(三)公聽會會議紀錄已依規定載明相關事項，並於 108 年 5 月 20 日、108 年 7 月 17 日及 109 年 2 月 20 日公告於需用土地所在地之公共地方、桃園市政府、觀音區公所及廣興里、白玉里里辦公處之公告處所，與里住戶之適當公共位置，及張貼於桃園市政府網站，並書面通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人。詳如后附 2 場公聽會及 1 場園區部分廢止說明會會議紀錄通知、公告及張貼於桃園市政府網站證明文件影本。

(四)於 108 年 6 月 28 日第二場公聽會已針對 108 年 4 月 26 日第一場公聽會土地所有權人及利害關係人陳述意見進行明確回應及處理。

十二、與土地所有權人或土地改良物所有權人依土地徵收條例第 11 條以協議價購或以其他方式取得之經過情形及所有權人陳述意見之情形。

(一)桃園市政府以 108 年 8 月 22 日府地價字第 1080211433 號開會通知單通知土地所有權人協議，就需用土地範圍於 108 年 8 月 30 日召開協議價購會議，並檢附會議說明資料，以利土地所有權人瞭解相關法令及其權益，並請相關權利人於 108 年 9 月 30 日前以書面提出事實及法律上之意見陳述。

(二)桃園市政府以 108 年 10 月 1 日府地價字第 1080246212 號開會通知單通知土地所有權人協議，就需用土地範圍於 108 年 10 月 9 日召開協議價購會議，並檢附會議說明資料，以利土地所有權人瞭解相關法令及其權益，並請相關權利人於 108 年 10 月 28 日前以書面提出事實及法律上之意見陳述。

(三)桃園市政府以 108 年 11 月 15 日府地價字第 1080289293 號開會通知單通知土地所有權人協議，就需用土地範圍於 108 年 11 月 24 日召開協議價購會議，並檢附會議說明資料，以利土地所有權人瞭解相關法令及其權益，並請相關權利人於 108 年 12 月 16 日前以書面提出事實及法律上之意見陳述。

- (四)桃園市政府以 109 年 9 月 9 日府地價字第 1090230354 號函及 109 年 9 月 26 日府地價字第 1090244121 號開會通知單通知土地所有權人協議，就需用土地範圍於 109 年 9 月 18 日及 109 年 10 月 8 日召開 2 場協議價購協調會，並說明被徵收之土地以區外公有土地對價給付方案。
- (五)桃園市政府已於協議價購會議上說明及併會議紀錄以書面通所有權人得陳述意見，會中所有權人財團法人桃園縣私立啟新社福會、黃○花、黃○杰、黃○雲、黃○鈺等 5 人發表意見，桃園市政府於會中逐一答覆說明，並說明陳述意見之期限及不提出之效果，均已記載紀錄中。所有權人於會議中及於期限內有提出陳述意見，詳如所有權人陳述意見書及陳述意見回復處理情形相關函文影本、所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表。
- (六)所有權人之協議通知、協議價購會議紀錄及給予所有權人陳述意見機會之通知均依土地登記簿所載住址及戶政查得案內所有權人之最新地址再予以投遞寄送，均已合法送達。
- (七)本案協議價購價格：協議價購係需用土地人與土地所有權人雙方合意之買賣行為，本次市價查估委由不動產估價師依據不動產估價師法及不動產估價技術規則相關規定所查估之市價，並以 107 年 9 月 1 日查估市價並與所有權人於 108 年 8 月 30 日召開第 1 次協議價購說明會，其中財團法人桃園縣私立啟新社福會表達願意協議價購，後於 108 年 10 月 9 日召開第 2 次協議價購說明會，會中所有權人表達不應以 107 年價格查估市價協議，故本案於 108 年 10 月 21 日再次委託不動產估價師查估市價。本案土地基於估價目的為徵收前協議價購價格參考，價格種類為正常價格，針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，評估勘估標的於現行不動產市場條件下合理評估價值約 4,300 元/m²~17,900 元/m²，並為綜合評估分析、簽奉核可後與所有權人協議。

(八)協議不成相關證明文件

- 1.桃園市政府共計召開 3 場協議價購會議及 2 場協議價購協調會，計 1 筆土地 1 位所有權人(法人)未能達成協議價購。
- 2.土地所有權人協議不成部分，係因財團法人桃園縣私立啟新社福會於 108 年 8 月 30 日協議價購說明會中表達協議價購意願，後因未能依規定推派法人代表致其協議價購無法完成程序事宜，續將依土地徵收條例相關規定提報徵收。相關協議價購說明會會議紀錄證明文件及民眾陳述意見書詳附件六、附件七。

十三、土地或土地改良物所有權人或管理人姓名住所

詳如徵收土地清冊。

十四、被徵收土地之使用配置

詳如土地使用計畫圖。

十五、有無涉及原住民土地之徵收

無，本案無徵收原住民土地。

十六、安置計畫

無，本案工程範圍內無實際居住人口及設籍情形，故無辦理安置計畫需要。

十七、興辦事業概略及其計畫進度

- (一)計畫目的：延續桃園科技園區第一期計畫，利用與國際接軌區位優勢、海陸空港交通優勢、完善規劃全功能優勢、濱海公園化環境優勢、永續發展全方位優勢等五大優勢，透過產業聚集及上述優勢，增加國家整體收入及提升競爭力，並能促進就業機會、改善失業問題、增加稅收效益、支援桃園市產業動能進而擴大帶動地方經濟。

- (二)計畫範圍：詳如徵收土地圖說。

- (三)計畫進度：預定 110 年 4 月開工，112 年 12 月完工。

十八、應需補償金額總數及其分配

(一)應需補償金額總數：14,488,680 元。

(二)地價補償金額：14,488,680 元。

十九、準備金額總數及其來源

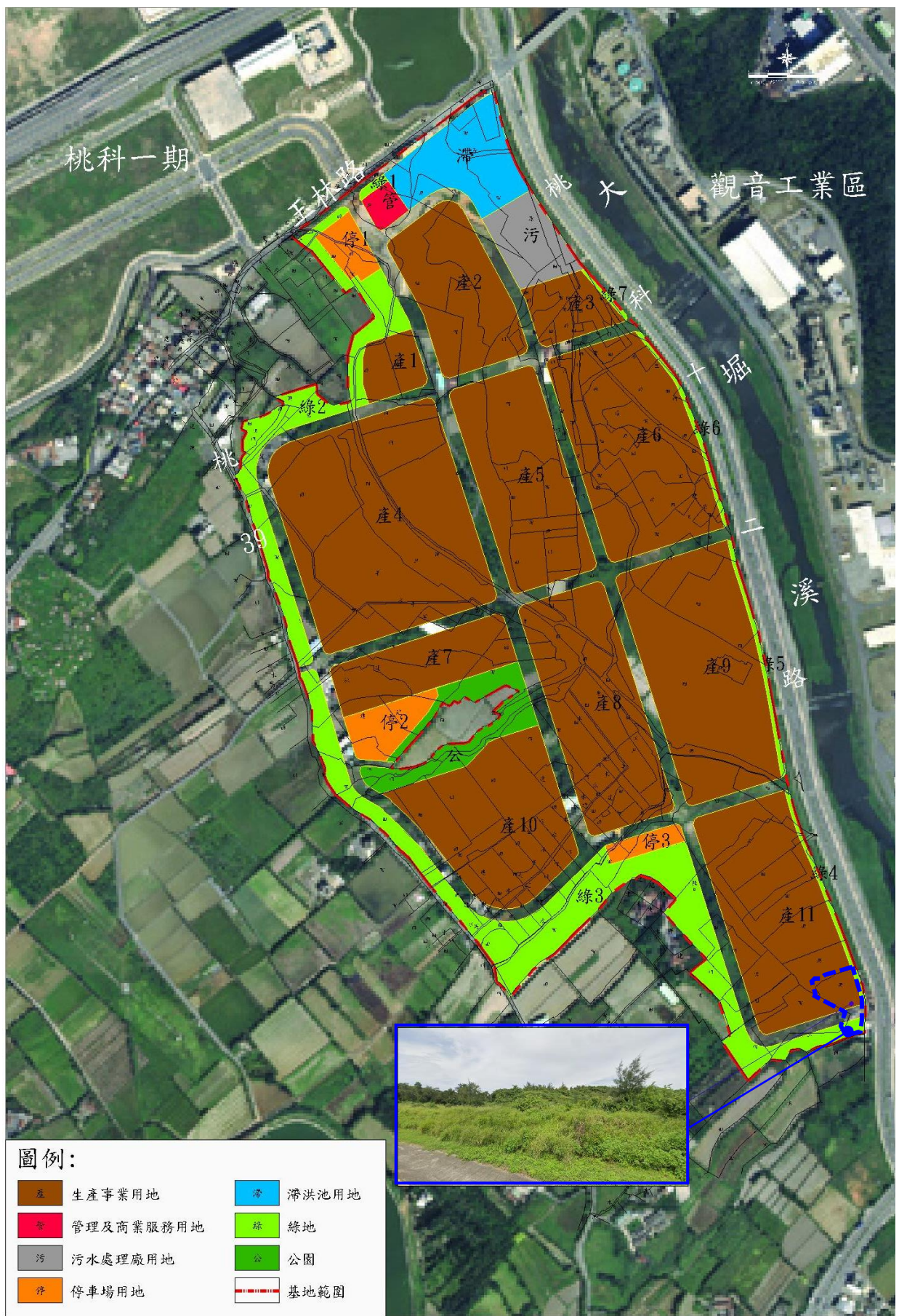
(一)準備金額總數：81 億 8,793 萬元。

(二)經費來源及概算：本案係依「產業創新條例」第 37 條及「產業園區委託申請設置規劃開發租售管理辦法」第 2、3、18 條等規定，甄選委託公民營事業辦理產業園區之申請設置、規劃、開發、租售或管理業務。復依「產業園區委託申請設置規劃開發租售管理辦法」第 18 條規定，土地費用係得納為委託公民營事業開發成本之項目，爰徵收經費由桃園市政府公開徵選之受託公民營事業籌措支應。：『委託投資開發契約書』影本及相關函文。桃園市政府亦於桃園市觀音區農會開立「桃園科技工業園區第二期開發案連繫工作小組」之專款專戶，並依「產業園區委託申請設置規劃開發租售管理辦法」第 19 條由委託之公民營事業撥款至該帳戶，供桃園市政府辦理土地發價、用地取得、園區開發等相關資金運用。

需用土地人：桃園市政府

代 表 人：市長 鄭文燦

中 華 民 國 1 1 0 年 1 月 日



土地使用計畫圖

註：中央白色區域為白沙屯段白沙屯小段 56 地號，係報經經濟部 109 年 7 月 6 日經授工字第 10920419621 號函同意廢止(別除於本案開發)範圍。

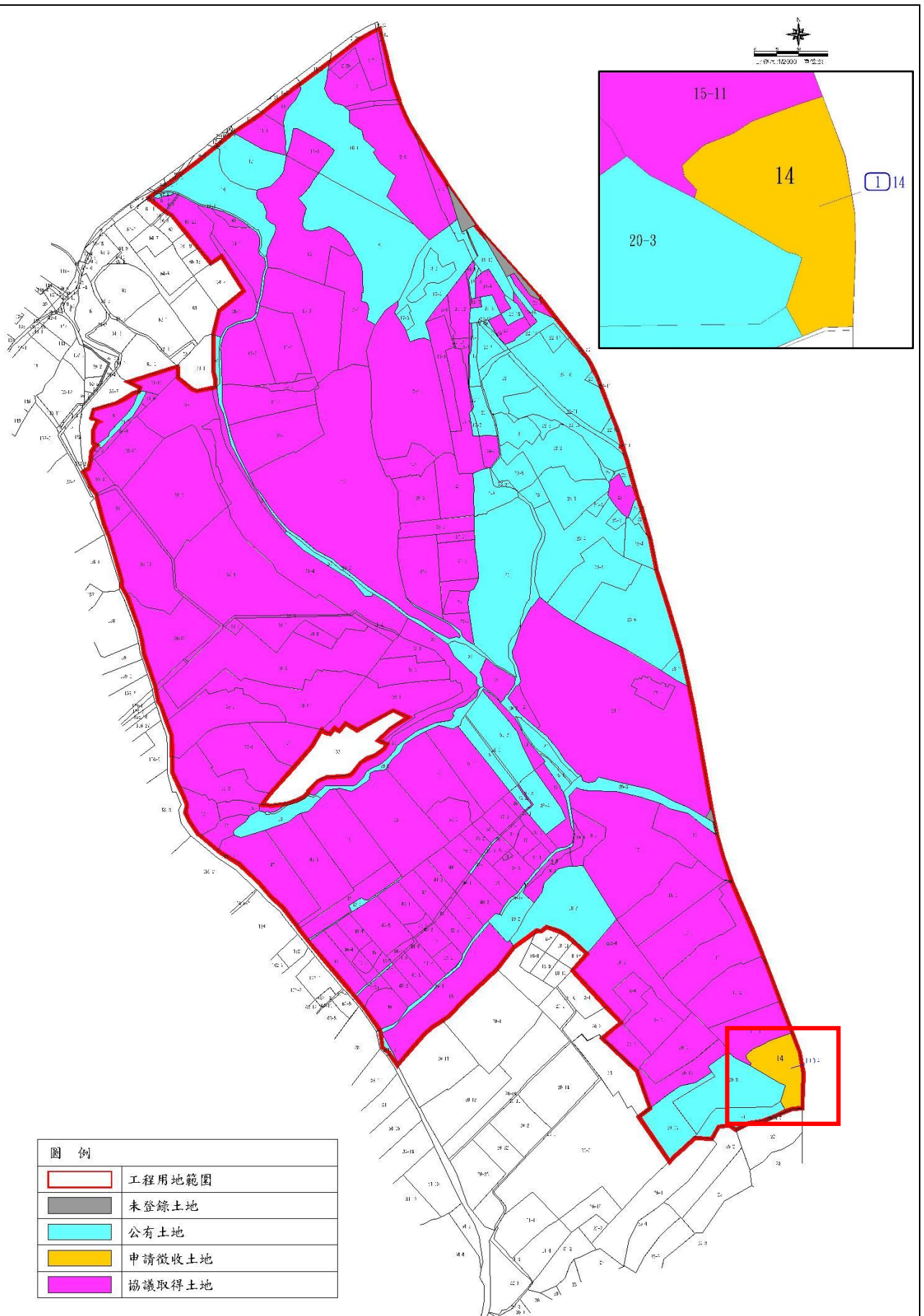


圖 例	
	工程用地範圍
	未登錄土地
	公有土地
	申請徵收土地
	協議取得土地

徵收土地圖說