

慈陽科技工業股份有限公司

產業園區開發

可行性規劃報告

核定本

申請單位： 慈陽科技工業股份有限公司

規劃單位： 公鼎開發企業股份有限公司

中華民國一〇一年三月

產業園區開發可行性規劃報告核定本

慈陽科技工業股份有限公司

一〇一年三月

總 目 錄

壹、申請文件

一、申請書	申 1
二、產業園區地籍圖、平面配置圖、位置圖及地形圖	申 2
三、土地清冊、土地所有權人證明文件或同意書	申 9

貳、可行性規劃報告

第一章 公共設施或公用事業主管機關（構）同意配合設置之文件

第二章 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

第一節 計畫區位分析	2-1
第二節 交通區位分析	2-6
第三節 資源區位分析	2-7
第四節 集聚區位分析	2-9
第五節 土地使用計畫圖表	2-17

第三章 區域產業分析

第一節 產業環境分析	3-1
第二節 高雄縣產業環境	3-3
第三節 當地產業現況	3-16
第四節 進駐產業分析	3-17
第五節 引進人口推估	3-19

第四章 產業園區設置計畫

第一節 土地使用計畫	4-1
第二節 交通系統計畫	4-23
第三節 公共（用）設備計畫	4-58
第四節 景觀計畫	4-70
第五節 防災計畫	4-83

第六節 產品類別與產值	4-89
第七節 排水系統計畫	4-91
第八節 平地之整地計畫	4-119

第五章 產業園區之環保設施設置情形

第一節 執行策略	5-1
第二節 設置內容及管理維護單位	5-2

第六章 產業園區預定開發進度

第一節 分期開發構想	6-1
第二節 預定開發進度	6-8
第三節 財務計畫	6-10
第四節 投資效益分析及回收年期	6-22
第五節 資金來源及償還方式	6-24

參、附件

附件一 農地變更使用說明書

附件二 相關事業機構同意文件

附件三 歷次審查意見答覆暨辦理情形

可行性規劃報告及開發計畫現地勘查意見暨答覆／辦理情形

可行性規劃報告審查及開發計畫預審意見暨答覆／辦理情形

可行性規劃報告及開發計畫書聯合審查意見暨答覆／辦理情形

可行性規劃報告經濟部備查意見暨答覆／辦理情形

圖 目 錄

圖 2.1.1	台灣南部區域計畫示意圖	2-3
圖 2.1.2	基地鄰近區域位置圖	2-10
圖 2.5.1	土地使用計畫圖	2-17
圖 3.2.1	高雄縣各業工廠分布圖	3-7
圖 4.1.1	土地使用計畫圖（套繪設計地形）	4-5
圖 4.1.2	土地使用計畫圖（套繪地籍圖）	4-6
圖 4.1.3	使用地變更編定計畫圖	4-7
圖 4.1.4	土地使用計畫圖（分期開發）	4-15
圖 4.1.5	建築基地縱橫剖面圖	4-16
圖 4.1.6	建築物長短向剖面圖	4-17
圖 4.2.1	聯絡及聯外道路系統圖	4-26
圖 4.2.2	基地交通運輸位置圖	4-28
圖 4.2.3	停車空間配置圖	4-57
圖 4.3.1	全區給水配置圖	4-62
圖 4.3.2	全區消防配置圖	4-63
圖 4.3.3	全區污水配置圖	4-66
圖 4.3.4	全區弱電配置圖	4-68
圖 4.3.5	全區電氣配置圖	4-69
圖 4.4.1	基地現況圖	4-78
圖 4.4.2	基地植栽及植被綠覆配置圖	4-80
圖 4.4.3	建築量體圖（一）	4-81
圖 4.4.4	建築量體圖（二）	4-82
圖 4.5.1	基地防災避難動線圖	4-87
圖 4.7.1	區域水文圖	4-92
圖 4.7.2	基地水文圖	4-93
圖 4.7.3	施工階段雨水排水設施及集水分區示意圖	4-102
圖 4.7.4	營運階段雨水排水設施及集水分區示意圖	4-103
圖 4.7.5	排水集水井配置圖	4-104

圖目錄

圖 4.7.6	滯洪沉砂池詳圖.....	4-116
圖 4.8.1	基地等高線地形及範圍圖.....	4-120
圖 4.8.2	整地縱橫斷面剖面位置示意圖.....	4-121
圖 4.8.3	整地縱斷面圖.....	4-122
圖 4.8.4	整地橫斷面圖.....	4-123
圖 4.8.5	挖填方範圍圖.....	4-124
圖 4.8.6	整地後等高線圖.....	4-125
圖 4.8.7	方格法土方整地圖.....	4-129
圖 4.8.8	取土交通路線規劃圖.....	4-132
圖 5.1.1	公共設施或必要性服務設施營運管理組織圖.....	5-1
圖 5.2.1	公共設施或必要性服務設施示意圖.....	5-3
圖 6.1.1	土地使用計畫圖.....	6-2
圖 6.1.2	第一期土地使用計畫圖.....	6-3
圖 6.1.3	第二期土地使用計畫圖.....	6-4
圖 6.1.4	第三期土地使用計畫圖.....	6-5

表 目 錄

表 2.4.1	開發行為可能影響範圍之各種相關計畫.....	2-14
表 2.4.2	高雄市政府境內依產業創新條例設置產業園區之用地適當性分析表	2-15
表 2.4.3	高雄市政府境內尚可利用之產業用地調查表.....	2-16
表 2.5.1	基地全區土地使用內容.....	2-16
表 2.5.2	各用地面積一覽表	2-16
表 3.1.1	台灣南部區域工商及服務業廠商家數統計.....	3-1
表 3.1.2	台灣氧化鋅進出口資料.....	3-2
表 3.2.1	高雄縣及路竹鄉工商及服務業家數統計.....	3-6
表 3.2.2	高雄縣及路竹鄉工商及服務業就業人口數統計	3-6
表 3.2.3	高雄縣各業工廠統計表.....	3-8
表 3.2.4	商業登記現有家數與資本額——按行業別及年度別分.....	3-9
表 3.2.5	公司登記現有家數及資本額——按行業別及年度別分.....	3-12
表 3.2.6	高雄縣及路竹鄉性別比例及人口密度.....	3-14
表 3.2.7	高雄縣及路竹鄉人口數量增減情形	3-15
表 3.2.8	高雄縣及路竹鄉年齡結構分布情形	3-15
表 4.1.1	土地編定及使用現況表.....	4-1
表 4.1.2	規劃構想及土地使用說明表	4-2
表 4.1.3	土地變更編定表	4-3
表 4.1.4	土地使用計畫編定表	4-4
表 4.1.5	變更前後土地編定面積表.....	4-4
表 4.1.6	各建廠階段建築基地及總樓地板面積.....	4-9
表 4.1.7	實設國土保安用地及法定國土保安用地劃設對照表	4-10
表 4.1.8	土地使用強度表	4-12
表 4.1.9	基地全區土地使用內容.....	4-13

表目錄

表 4.1.10	透水設施面積統計表	4-18
表 4.1.11	實設透水率及法定透水率對照表	4-18
表 4.1.12	建物、道路、水域及必要人工設施面積統計表	4-19
表 4.1.13	綠覆面積統計表	4-20
表 4.1.14	實設綠覆率及法定綠覆率對照表	4-20
表 4.2.1	營運階段員工通勤衍生交通量推估表	4-24
表 4.2.2	各路段衍生交通量推估表	4-24
表 4.2.3	營運階段各路段服務水準推估	4-25
表 4.2.4	快車道之車道寬及橫向淨距調整因素 fw1（有慢車道）	4-31
表 4.2.5	快車道之車道寬及橫向淨距調整因素 fw1（無慢車道）	4-31
表 4.2.6	環境調整因素 fE	4-32
表 4.2.7	慢車道之車道寬及橫向淨距調整因素 fw2	4-32
表 4.2.8	車流方向分佈調整因素 fd	4-32
表 4.2.9	各路況車種之小客車當量	4-32
表 4.2.10	場址主要聯外道路容量計算表	4-33
表 4.2.11	郊區多車道公路服務水準分級表	4-34
表 4.2.12	郊區雙車道公路服務水準劃分標準表	4-34
表 4.2.13	平日道路交通現況調查結果	4-35
表 4.2.14	假日道路交通現況調查結果	4-44
表 4.3.1	公用設備用地面積	4-59
表 4.3.2	基地自來水用水量推估表	4-61
表 4.3.3	生活污水放流水標準	4-65
表 4.4.1	樹種評估分析	4-71
表 4.4.2	對有害植栽反應感之評估植栽	4-72
表 4.4.3	建議樹種分析表	4-72
表 4.7.1	排水幹線水理計算表（二十五年一次暴雨率分析）	4-95

表 4.7.2	排水幹線水力計算表（二十五年一次暴雨率分析）	4-95
表 4.7.3	排水支線（一）水理計算表（十年一次暴雨率分析）	4-95
表 4.7.4	排水支線（一）水力計算表（十年一次暴雨率分析）	4-95
表 4.7.5	排水支線（二）水理計算表（十年一次暴雨率分析）	4-96
表 4.7.6	排水支線（二）水力計算表（十年一次暴雨率分析）	4-96
表 4.7.7	排水支線（三）水理計算表（十年一次暴雨率分析）	4-96
表 4.7.8	排水支線（三）水力計算表（十年一次暴雨率分析）	4-96
表 4.7.9	排水支線（四）水理計算表（十年一次暴雨率分析）	4-97
表 4.7.10	排水支線（四）水力計算表（十年一次暴雨率分析）	4-97
表 4.7.11	排水幹線、支線及分線集流時間計算表	4-97
表 4.7.12	排水幹線、支線及分線斷面尺寸計算表	4-98
表 4.7.13	開發中臨時排水設施水理計算表	4-99
表 4.7.14	開發後排水設施水理計算表	4-100
表 4.7.15	開發前、開發中及開發後之集流時間	4-107
表 4.7.16	降雨強度分析表	4-109
表 4.7.17	開發前、開發中及開發後逕流量	4-109
表 4.7.18	開發前、開發中及開發後之土壤流失量估算表	4-114
表 4.7.19	滯洪沉砂池排水口設計	4-117
表 4.7.20	滯洪沉砂池計算表	4-117
表 4.8.1	滯洪沉砂池挖方概算表	4-126
表 4.8.2	雨水排水系統挖方概算表	4-127
表 4.8.3	挖填方概算表	4-127
表 5.2.1	公共設施或必要性服務設施一覽表	5-2
表 6.1.1	分期開發表	6-6
表 6.1.2	第一期建廠階段建築基地及總樓地板面積	6-6
表 6.1.3	第二期建廠階段建築基地及總樓地板面積	6-7

表目錄

表 6.1.4	第三期建廠階段建築基地及總樓地板面積	6-7
表 6.2.1	預定開發進度表	6-9
表 6.3.1	本計畫投資總額概算表	8-10
表 6.3.2	土地取得費用概算表	8-11
表 6.3.3	用地變更費用概算表	8-12
表 6.3.4	環境監測計畫經費概算表	8-14
表 6.3.5	施工階段環境監測及保護措施經費概算表	8-15
表 6.3.6	空氣汙染防制費概算表	8-17
表 6.3.7	營運階段環境監測及保護措施經費概算表	8-17
表 6.3.8	本開發計畫之環保設施費用	8-18
表 6.3.9	開發工程費用概算表	8-18
表 6.3.10	第一期建廠費用估算表	8-19
表 6.3.11	第二期建廠費用估算表	8-19
表 6.3.12	第三期建廠費用估算表	8-19
表 6.3.13	本計畫投資總額表	8-20
表 6.3.14	慈陽科技租用台糖土地 30 年設廠投資概算表	8-21
表 6.4.1	慈陽科技未來 30 年毛利、稅後淨利預估值	8-23
表 6.5.1	慈陽科技工業（股）資金償還統計表	8-26

壹、申請文件

目 錄

壹、申請文件

一、申請書	申 1
二、產業園區地籍圖、平面配置圖、位置圖及地形圖	申 2
三、土地清冊、土地所有權人證明文件或同意書	申 9

一、申請書

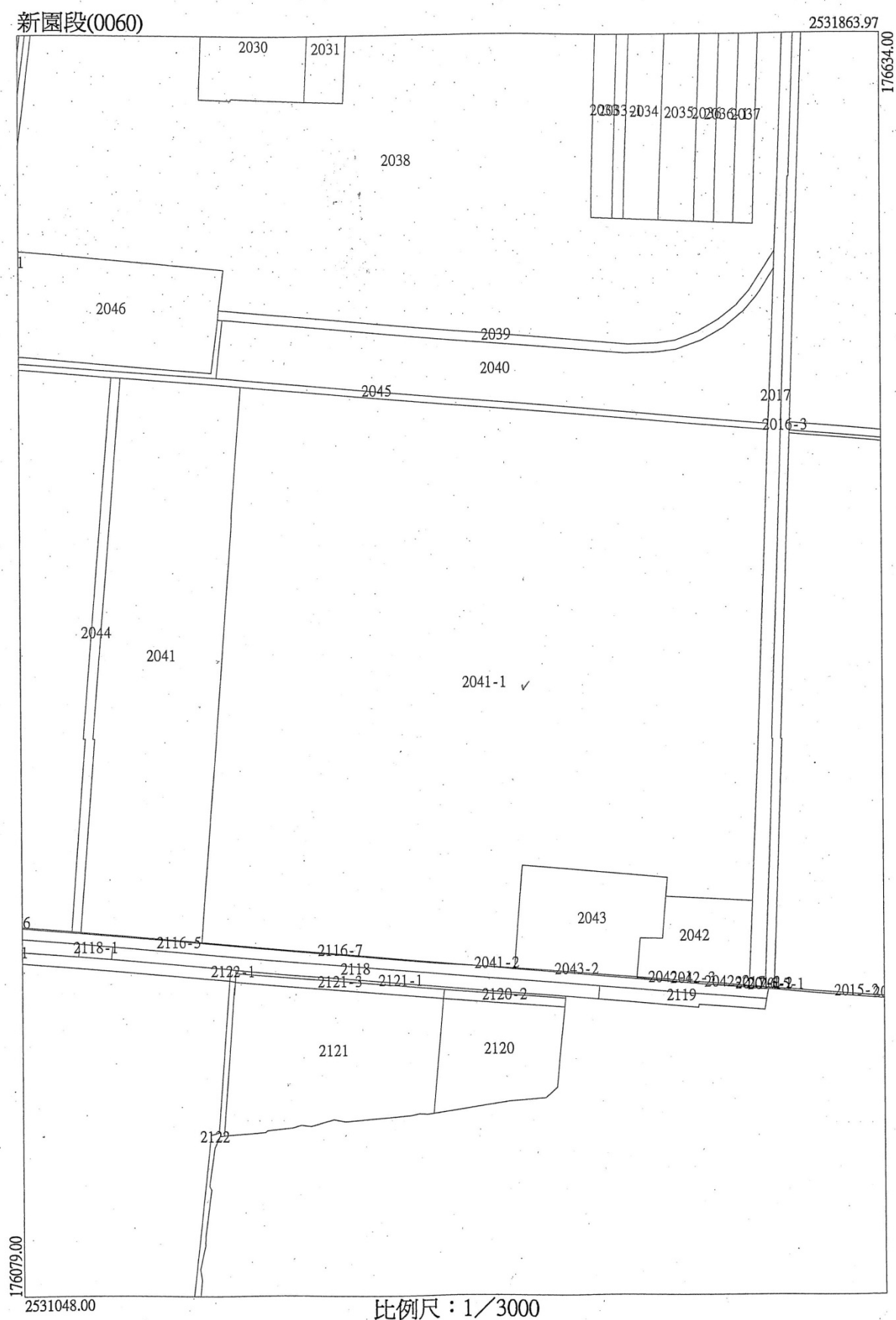
申請人	名稱	慈陽科技工業股份有限公司				營利事業 統一編號	16506151	
	資本額	登記	新台幣貳億伍仟貳佰萬元整		實收	新台幣貳億伍仟貳佰萬元整		
	地址	高雄市永安區永工七路 3 號				電話	07-6235581	
代表人	姓名	[REDACTED]				身分證 統一編號	[REDACTED]	
	住址	[REDACTED]				電話	[REDACTED]	
申請屬性		☐ 新設工廠 ☒ 擴廠 ☐ 遷廠 ☐ 其他_____						
投資金額		新台幣壹拾壹億捌仟伍佰萬元						
申請標的	編號	縣(市) 鄉鎮市	地段	地號	申請面積 (M ²)	現行使用分區（使用編定）		申請規劃使用別
	01	高雄市 路竹區	新園段	2041-1 內	88,768.00	特定專用區	農牧用地	工業區 丁種建築用地 水利用地 國土保安用地
	02	高雄市 路竹區	新園段	2042	3,395.00	特定專用區	甲種建築用地	
	03	高雄市 路竹區	新園段	2043	5,874.00	特定專用區	農牧用地	
				98,037.00				
產業類別		食品及飲料製造業 金屬基本工業			產 主 品 要	1.鋅氧粉 2.鋅錠		
建廠期程		民國 100 年 10 月			預計完工時間	民國 106 年 02 月		
預計員工人數		120 人			預估用電量 (hp/kw)	3200kw		
預估廢（污）水量 (M ³ /日)		生活污水 12.075CMD			預估用水量 (M ³ /日)	47.4CMD (含生活用水及澆灌用水)		

註：本表各欄如不敷使用，得以附表為之。

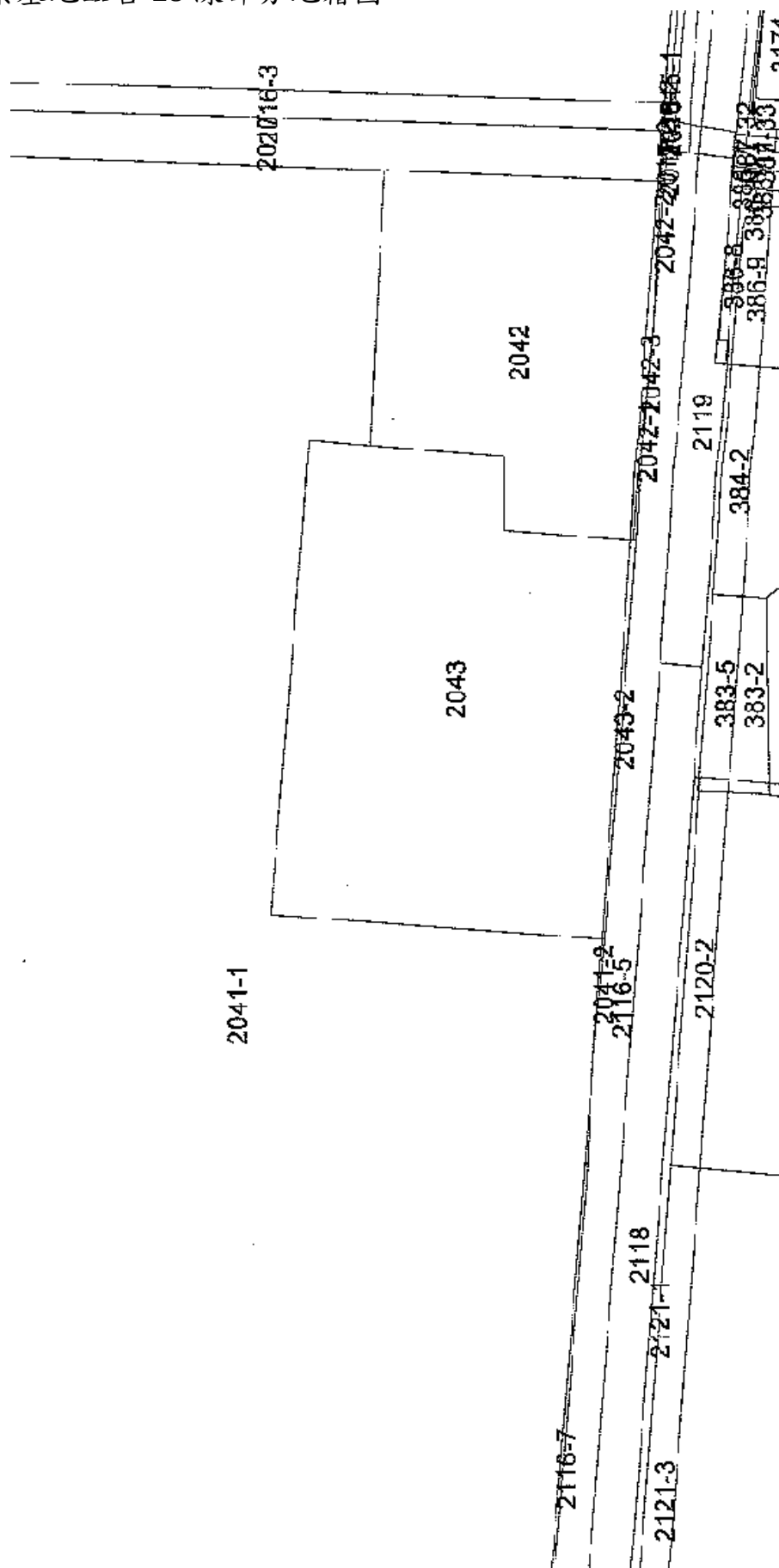
二、產業園區地籍圖、平面配置圖、位置圖及地形圖

(一) 地籍圖

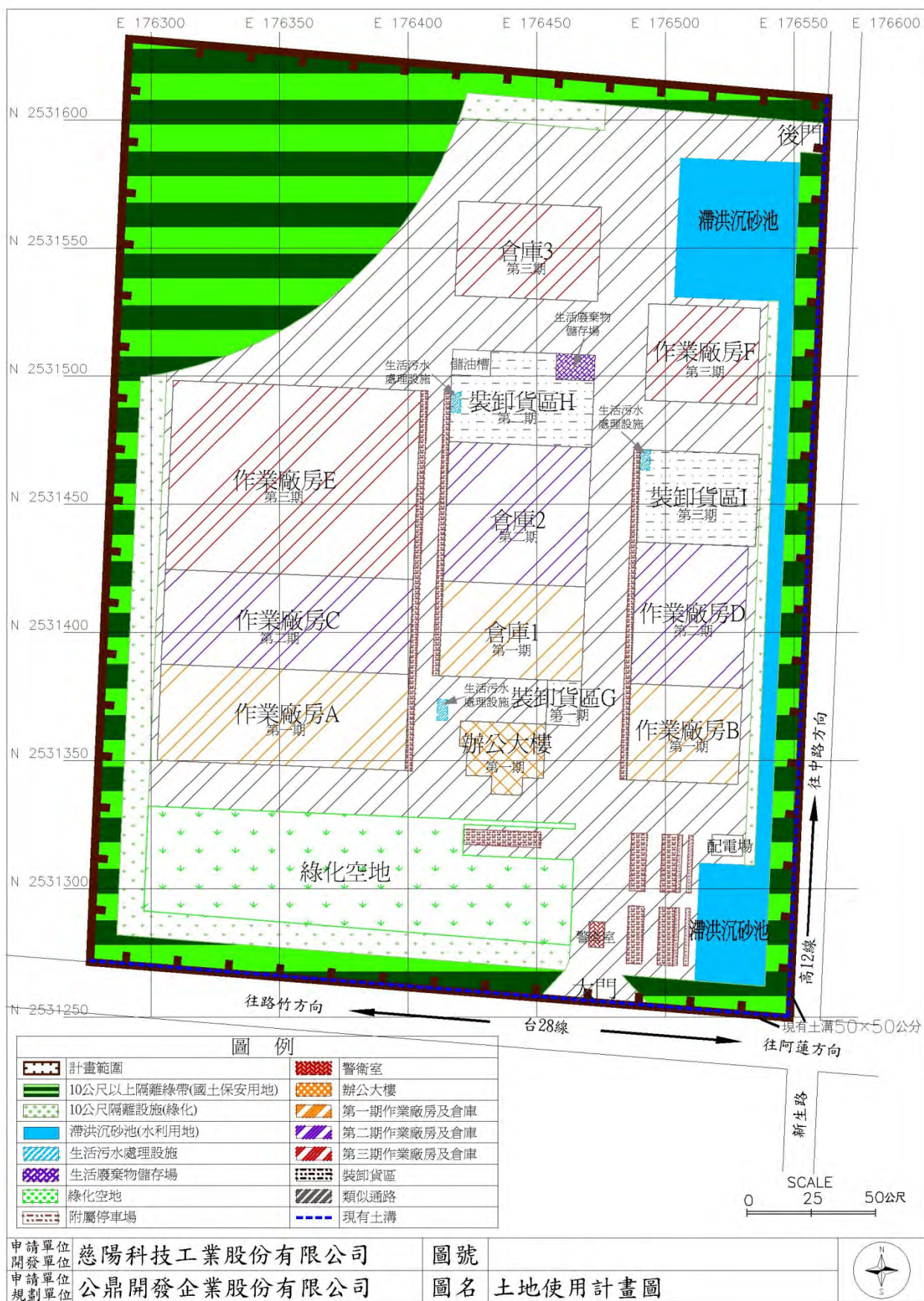
地籍圖謄本		(比例尺： 之1)(路)圖謄字第 1327 號	
中華民國 年 月 日 高雄市政府地政局路竹地政事務所 2.1		本案依照分層負責規定授權 校「 對 人 員 核發 技主高育進	
本參考圖為地籍概略圖形，非地籍圖謄本，僅供參考使用，宗地界址應以複丈結果為準。			
土地坐落	路竹區新園段	描繪員章蓋	地號
			2041-2042-2043



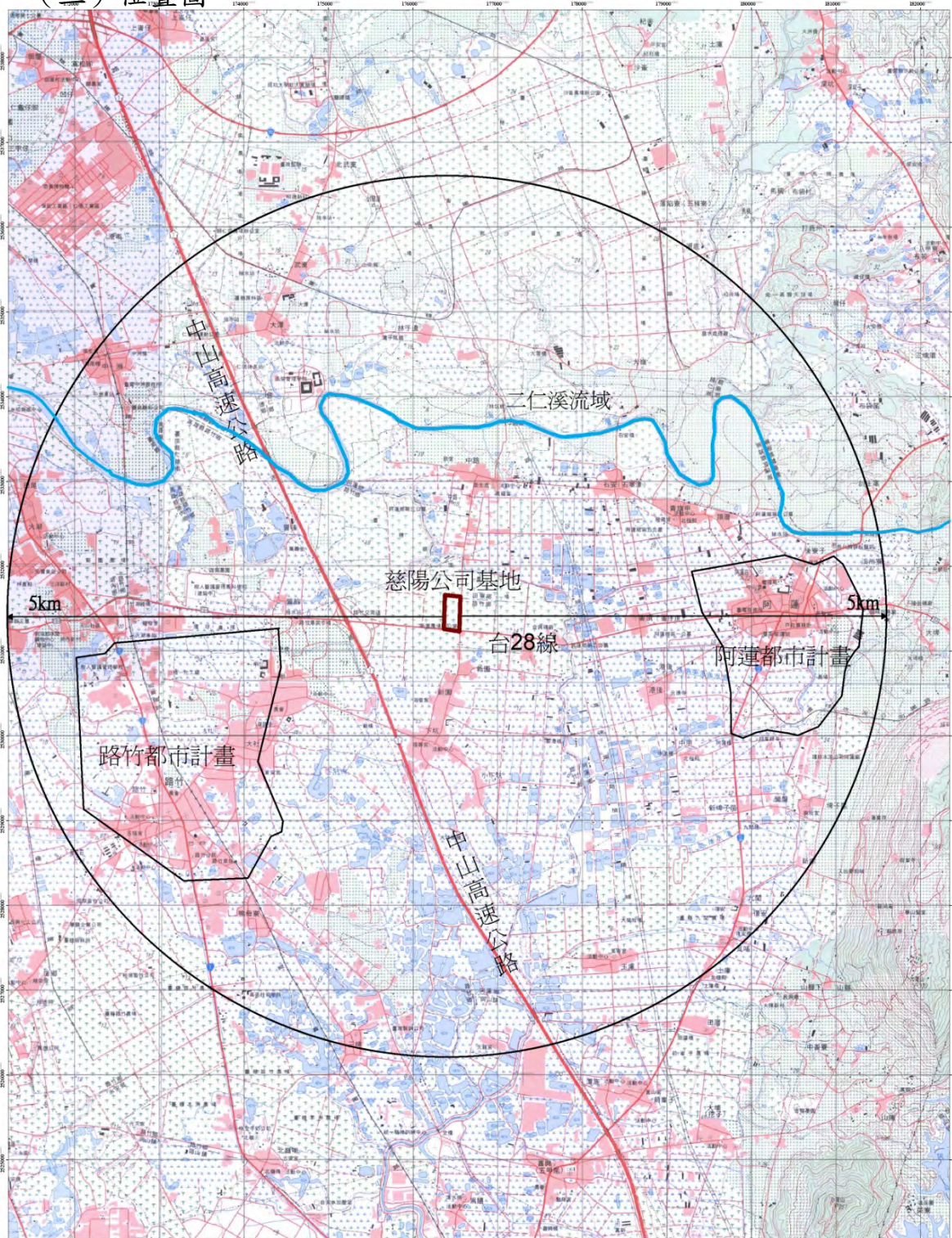
本案基地臨台 28 線部分地籍圖



(二) 平面配置圖



(三) 位置圖



方格線：為橫麥卡脫投影座標系統1,000公尺方格
出處：經建 第三版

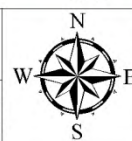
0 500 1,000 2,000
Meters

申請單位	慈陽科技工業股份有限公司	圖號	
開發單位		圖名	計畫區1/25,000地形圖
規劃單位	公鼎開發企業股份有限公司		
申請單位			

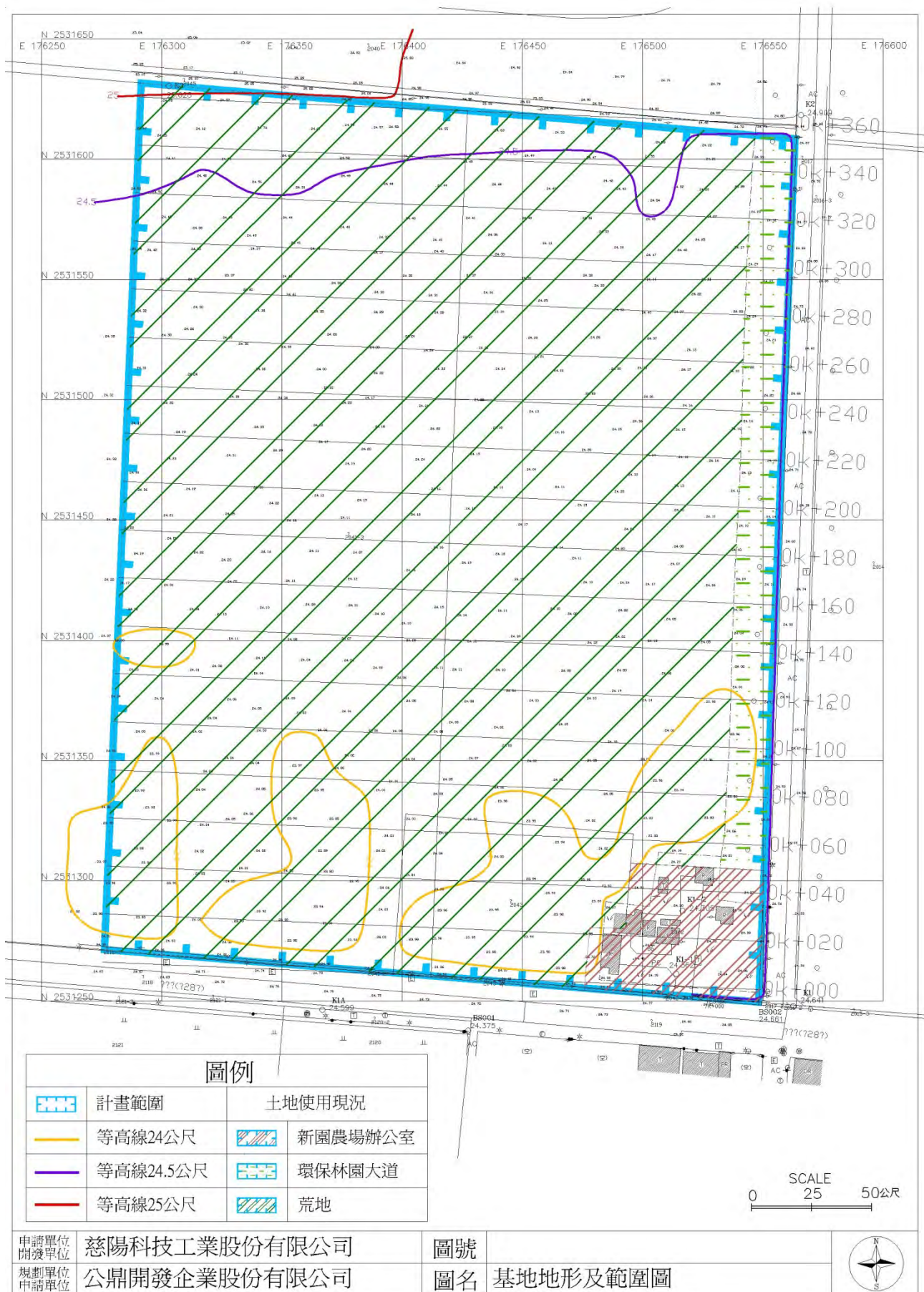




申請單位	慈陽科技工業股份有限公司	圖號	
開發單位	公鼎開發企業股份有限公司	圖名	計畫區1/5000相片基本圖
申請單位			
規劃單位			



(四) 地形圖



三、土地清冊、土地所有權人證明文件或同意書

(一) 土地清冊

因地籍整理，本計畫區原包含高雄市路竹區新園段 2041-1、2041-3 內、2042、2043、2043-1 及 2116-7 內，共六筆土地，變更為同段 2041-1 內、2042、2043 及 2116-7 內，共四筆土地。

另因 2116-7 地號現況已位於台 28 線且其使用地類別已屬交通用地，並無辦理用地變更之必要。爰此，本計畫申請用地變更之地號為高雄市路竹區新園段 2041-1 內、2042 及 2043，共三筆土地，面積 98,037 平方公尺。

筆數	縣(市) 鄉鎮市	地段	地號	地目	土地使用 分區別	使用地 編定別	面積 (m ²)	同意使用 面積(m ²)	所有 權人	備註
1	高雄市 路竹區	新園	2041-1 內	田	特定 專用區	農牧 用地	116,464.00	88,768.00	台糖 公司	
2	高雄市 路竹區	新園	2042	建	特定 專用區	甲種 建築 用地	3,395.00	3,395.00	台糖 公司	
3	高雄縣 路竹區	新園	2043	田	特定 專用區	農牧 用地	5,874.00	5,874.00	台糖 公司	
合計							125,733.00	98,037.00		

(二) 土地所有權人證明文件或同意書

土地變更編定同意書

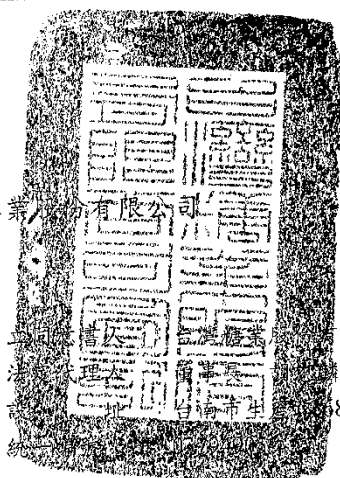
本公司所有下列土地，同意提供慈陽科技工業股份有限公司依法申請土地變更編定，特立此同意書為證

土地標示及範圍：

土地標示				原本登錄面積 (m ²)	同意變更面積 (m ²)	使用編定 及用途	備註
縣市	鄉鎮	地段	地號				
高雄市	路竹區	新園段	2041-1 內	116,464.00	88,768.00	特定專用區 農牧用地	以地政機關實際分割 為準
高雄市	路竹區	新園段	2042	3,395.00	3,395.00	特定專用區 甲種建築用地	
高雄市	路竹區	新園段	2043	5,874.00	5,874.00	特定專用區 農牧用地	
合 計			3 筆	125,733.00	98,037.00		

此致

慈陽科技工業股份有限公司



限公司

8 號



中 華 民 國 100 年 月 日

貳、可行性規劃報告

目 錄

貳、可行性規劃報告

第一章 公共設施或公用事業主管機關（構）同意配合設置之文件

第二章 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

第一節 計畫區位分析	2-1
第二節 交通區位分析	2-6
第三節 資源區位分析	2-7
第四節 集聚區位分析	2-9
第五節 土地使用計畫圖表	2-17

第三章 區域產業分析

第一節 產業環境分析	3-1
第二節 高雄縣產業環境	3-3
第三節 當地產業現況	3-16
第四節 進駐產業分析	3-17
第五節 引進人口推估	3-19

第四章 產業園區設置計畫

第一節 土地使用計畫	4-1
第二節 交通系統計畫	4-23
第三節 公共（用）設備計畫	4-58
第四節 景觀計畫	4-70
第五節 防災計畫	4-83
第六節 產品類別與產值	4-89
第七節 排水系統計畫	4-91
第八節 平地之整地計畫	4-119

第五章 產業園區之環保設施設置情形

第一節 執行策略	5-1
----------------	-----

第二節 設置內容及管理維護單位.....	5-2
----------------------	-----

第六章 產業園區預定開發進度

第一節 分期開發構想.....	6-1
-----------------	-----

第二節 預定開發進度.....	6-8
-----------------	-----

第三節 財務計畫	6-10
----------------	------

第四節 投資效益分析及回收年期.....	6-22
----------------------	------

第五節 資金來源及償還方式	6-24
---------------------	------