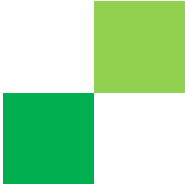




# 「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分農業區為產業專用區、公園用地、綠地用地、廣場用地及道路用地)案暨擬定細部計畫案」



公開展覽說明會

109年12月16日



申請單位：桃農綜合農產品批發市場股份有限公司

規劃單位：鉅揚工程顧問股份有限公司



## - 緣起與目的 -



- 本案基地現為桃農綜合農產品批發市場股份有限公司現址，由桃園市農會暨桃園市各區農會因營運桃園市農產品拍賣需求，於民國77年共同集資購買桃園市蘆竹區文中段土地，並依公司法及農產品交易法等規定，成立「桃農綜合農產品批發市場股份有限公司」，由桃園市各區農會共同投資經營，於民國85年正式營業。
- 由於批發市場以早期經營模式，未因應時代潮流轉變與創新，業務逐年減少，獲利不符期望，使得現有土地閒置，為擬活化土地使用，並配合相關產業政策，故欲辦理土地變更，以利未來桃園市發展並合法使用。
- 本計畫擬申請辦理都市計畫變更，變更農業區為產業專用區、公園用地、綠地用地、廣場用地及道路用地，並依法配合完成變更相關法定程序。



## - 法令依據 -



- 依桃園市政府109年3月31日府經發字第1090075880號函，經認定符合都市計畫法第27條第1項第3款規定，得辦理都市計畫個案變更程序。
- 都市計畫法第27條：  
都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：  
一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。  
二、為避免重大災害之發生時。  
三、為適應國防或經濟發展之需要時。  
四、為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。
- 依據內政部107年01月25日台內營字第1060816880號令，發布之「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定申請變更。

檔 號：  
保存年限：

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號  
承辦人：王宥誠  
電話：03-3322101分機5274  
電子信箱：10019597@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃農綜合農產品批發市場股份有限公司

發文日期：中華民國109年3月31日  
發文字號：府經發字第1090075880號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如文

主旨：有關「桃農綜合農產品批發市場股份有限公司申請都市計畫農業區變更為產業專用區及公共設施用地」一案，經認定符合都市計畫法第27條第1項第3款，請查照。

說明：旨案經本府核予認定符合都市計畫法第27條第1項第3款規定，得辦理都市計畫個案變更程序(如附件)。

正本：桃園市政府都市發展局  
副本：桃農綜合農產品批發市場股份有限公司、桃園市政府農業局、桃園市政府經濟發展局

2020/04/01 14:33 FAX 3791239

第 1 頁，共 1 頁

10001/10001

## 109年2月5日都市計畫個案變更座談會

- 「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」第四點。

## 109年3月31日取得認定符合都市計畫法第27條第1項第3款函

- 桃園市政府經濟發展局認定符合都市計畫法，得辦理都市計畫變更程序。

## 109年12月16日都市計畫個案變更草案公開展覽及說明會

- 目前階段。

## 都市計畫主要計畫及細部計畫提送各級都市計畫委員會審議

- 內政部及桃園市都市計畫委員會。

## 都市計畫發布實施

- 確認回饋事項並簽訂協議書。

## 公共設施（公園、廣場、綠地及道路）興闢

- 捐贈予桃園市政府。

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| 郵寄地點及電話：桃園市政府都市發展局 | 地址：桃園市桃園區縣府路一號 |
|                    | 電話：(03)3375225 |

填表時請注意：一、本意見表不必另備文。(本意見表請勿裁開)  
 二、建議理由及辦法請針對計畫範圍內儘量以簡要文字條列。  
 三、請檢附建議位置圖、修正意見圖及有關資料。

|       |       |      |        |
|-------|-------|------|--------|
| 公民團體對 |       | 案意見表 |        |
| 陳情位置  | 土地標示： | 段    | 小段     |
|       | 門牌號碼： | 區    | 村(里) 鄰 |
|       | 段     | 巷    | 弄      |
| 陳情理由  |       |      |        |
| 建議事項  |       |      |        |

申請人或其代表：

聯絡地址：

<https://reurl.cc/9X8O5V>

聯絡電話：

中華民國

年

月

日



## - 計畫範圍面積 -

## 計畫範圍

- 於桃園市蘆竹區文中路段1014地號等11筆土地。計畫總面積為51,782.39m<sup>2</sup>。

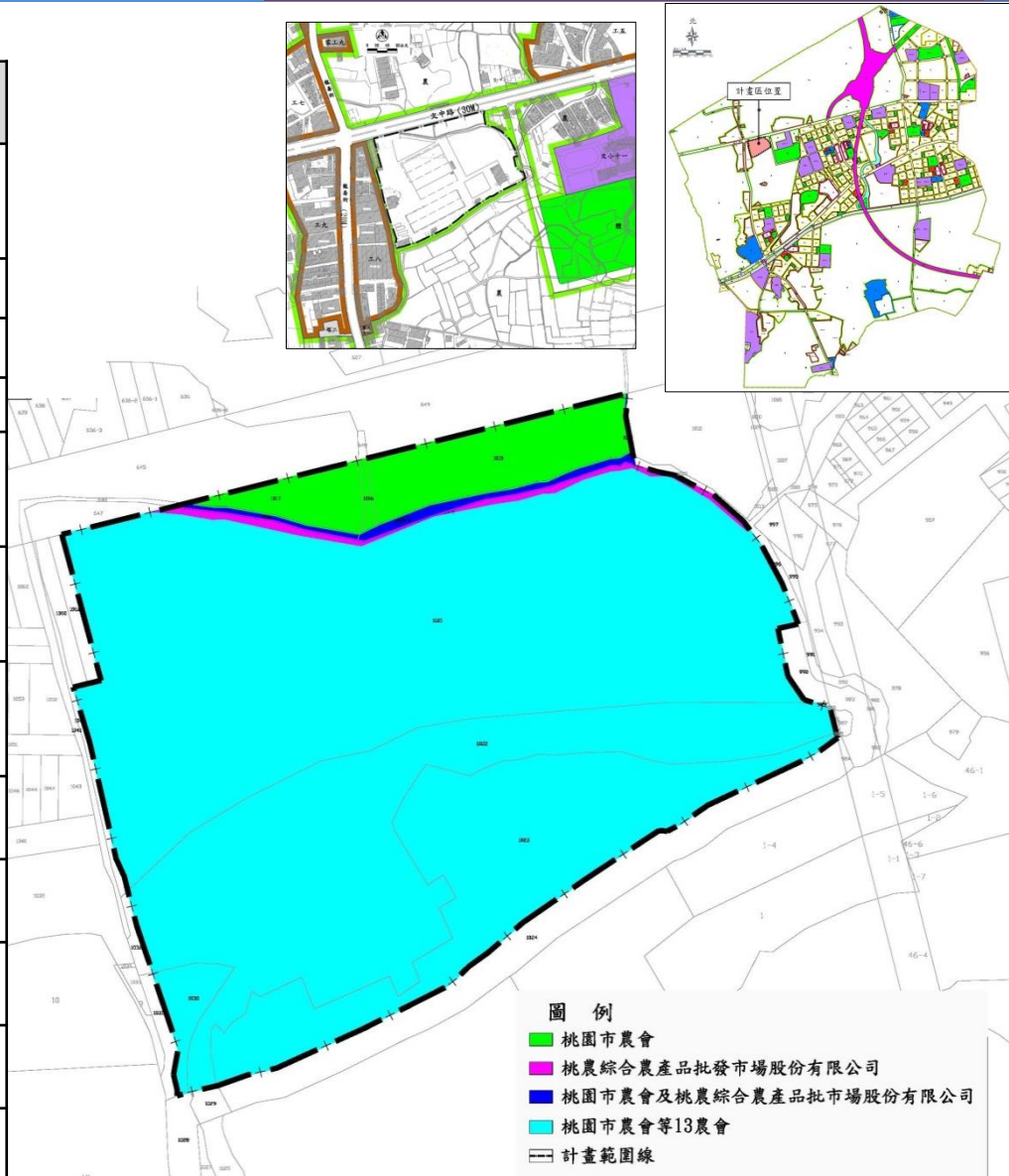
## 周邊道路

- 基地北面鄰接文中路，路寬約30米，為基地主要聯外道路，西側臨近龍壽街，往南可銜接至台1線。



# 土地權屬

| 地段          | 地號     | 使用分區       | 面積(m²)    | 所有權人                    |
|-------------|--------|------------|-----------|-------------------------|
| 文中段         | 1014   | 農業區        | 25.51     | 桃園市農會及桃農綜合農產品批發市場股份有限公司 |
|             | 1015   |            | 2,548.59  | 桃園市農會                   |
|             | 1016   |            | 107.37    | 桃園市農會                   |
|             | 1017   |            | 986.88    | 桃園市農會                   |
|             | 1018   |            | 153.94    | 桃園市農會及桃農綜合農產品批發市場股份有限公司 |
|             | 1019   |            | 588.05    | 桃農綜合農產品批發市場股份有限公司       |
|             | 1020-1 |            | 380.04    | 桃園市農會及桃農綜合農產品批發市場股份有限公司 |
|             | 1021   |            | 25,960.45 | 桃園市農會等13農會              |
|             | 1022   |            | 12,140.05 | 桃園市農會等13農會              |
|             | 1023   |            | 8,233.05  | 桃園市農會等13農會              |
| 1030        | 658.46 | 桃園市農會等13農會 |           |                         |
| 總計 11 筆 土 地 |        |            | 51,782.39 |                         |





批發市場大門



批發市場停車場



批發市場辦公室



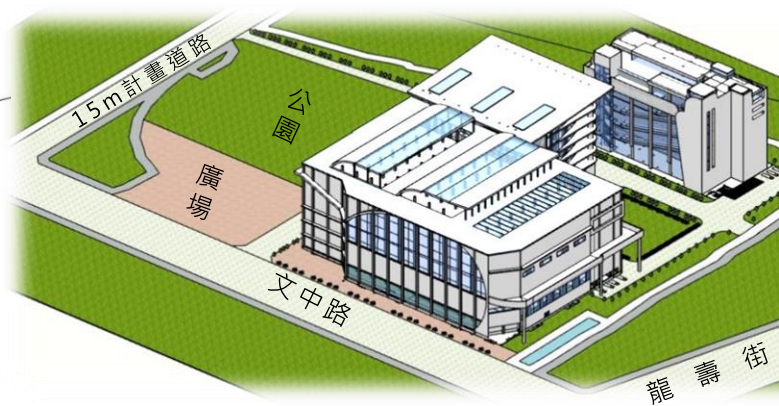
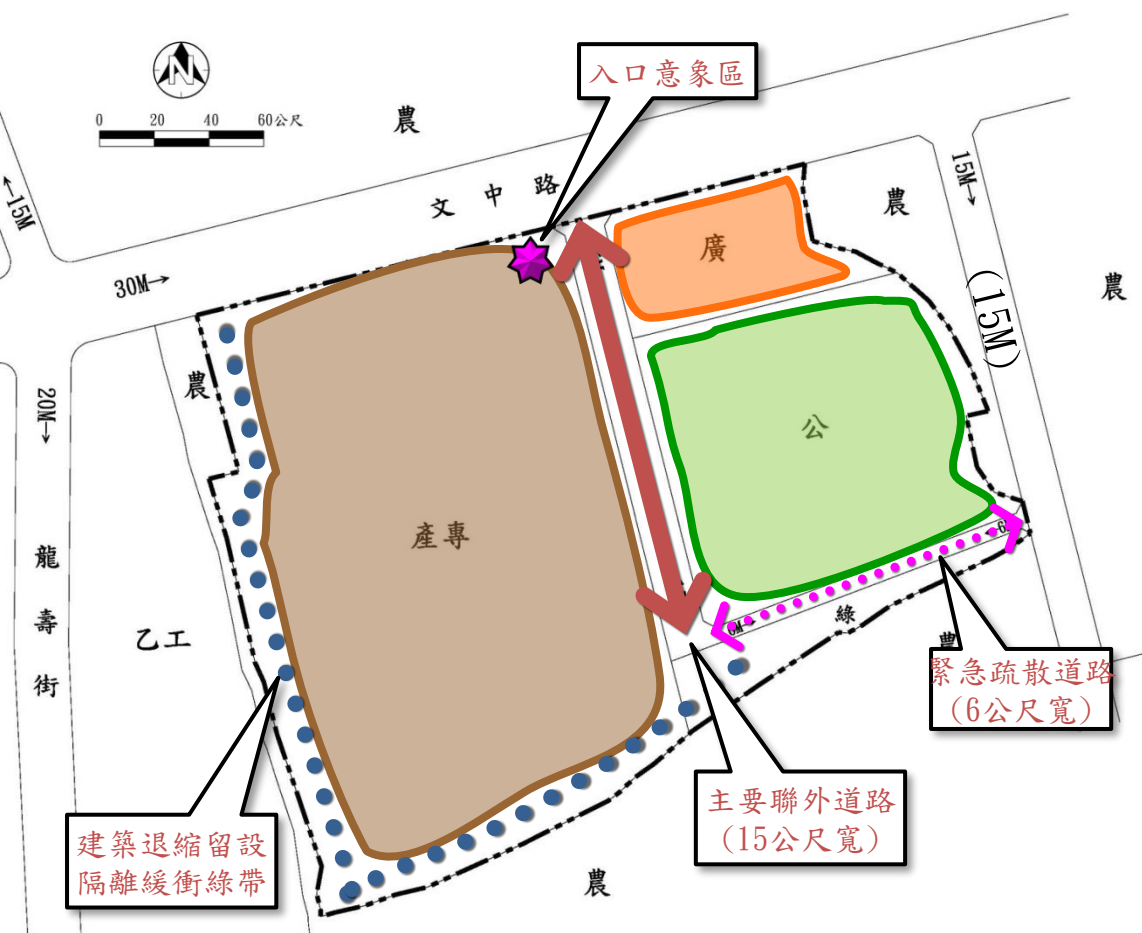
農產品批發市場



- 變更內容 -



- 本計畫區鄰近南桃園交流道，具有交通運輸優勢，惟因應全球化競爭，需藉由民間企業投資，建立多元化及複合化產業之營運模式，藉以發揮現有場址的最大經濟效益，提供未來桃園市全方位的服務機能。爰此，**本計畫區以「提昇農業產銷、創造多元產業」為發展定位。**
- **提昇桃園市農產銷售業務、輔導農業生產技術升級**
  - 推展桃園當地農特產品，配合農民團體辦理運銷業務發展，創造最大經濟效益，改善農會財務結構，減少政府補助，實質回饋及照顧農民福利。
  - 配合桃園地區等大專院校，與生物技術、食品保健營養等相關學系產學合作，就近提供桃園地區農產研究、檢驗、認證等功能。
- **創造多元產業複合機能、提供休憩服務及設施**
  - 以工商服務、展覽為主，同時輔以批發、零售機能、研發及休憩等其他功能。
    - 服務展覽：提供產品展覽性質之展示中心、商務中心
    - 商業：服務計畫區內民眾一般生活機能之行業
  - 藉由本變更案之開發，可無償捐贈回饋公園使用、綠地及廣場等公共設施使用，使周邊學生、住戶及工業區上班之民眾，有更良好之休憩舒緩空間。



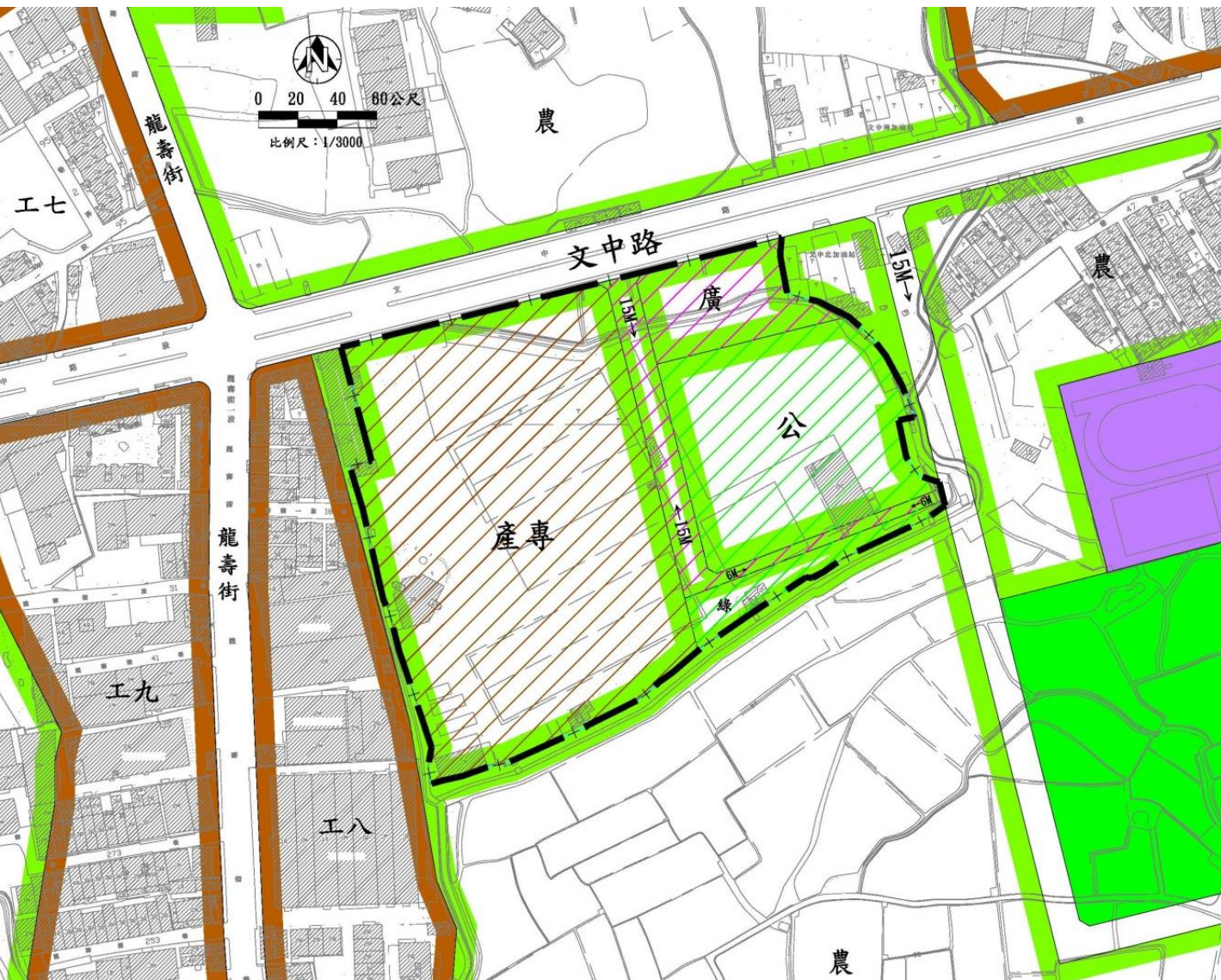


圖 例

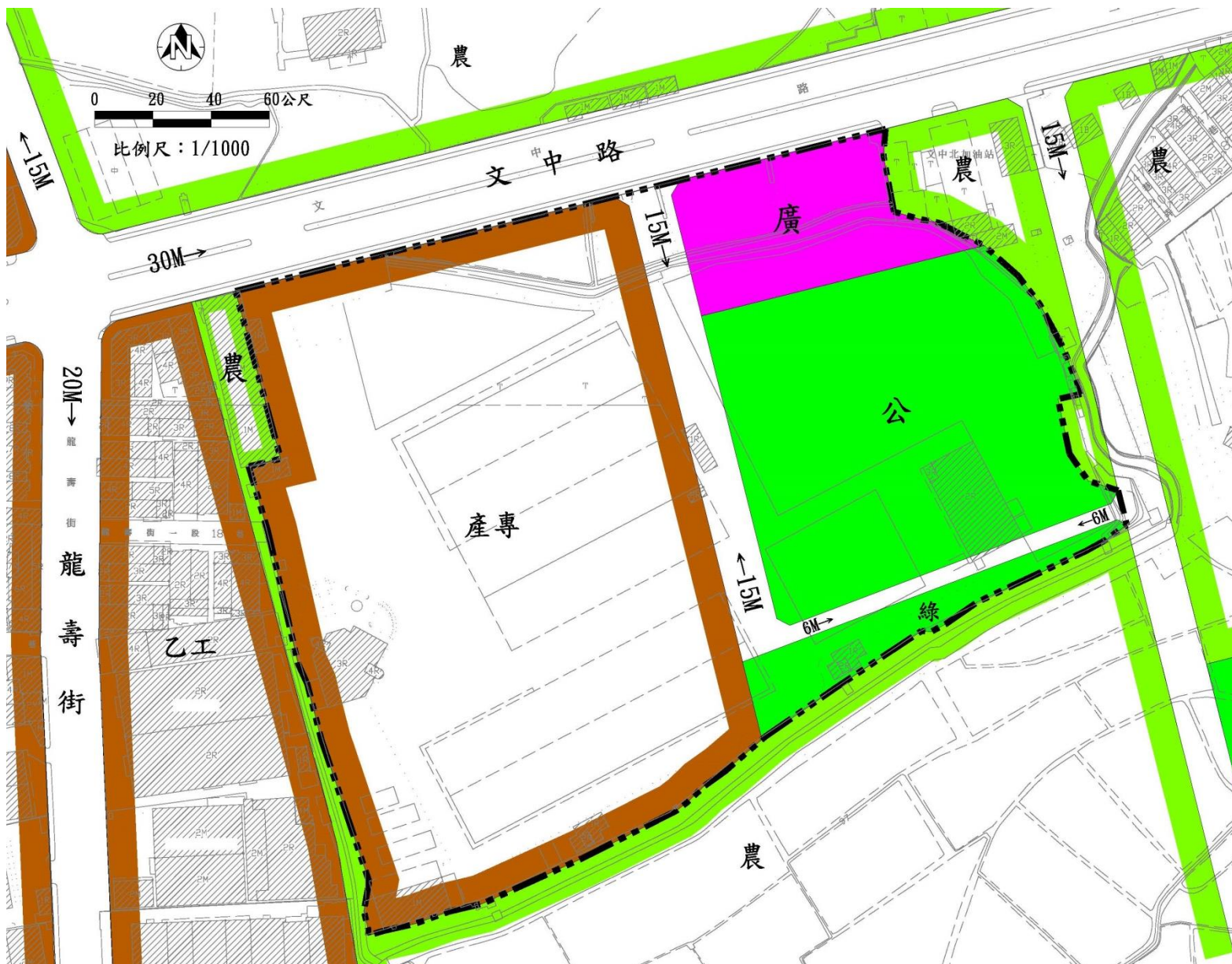
- |  |       |
|--|-------|
|  | 農業區   |
|  | 工業區   |
|  | 文小用地  |
|  | 體育場用地 |
|  | 道路用地  |
|  | 計畫範圍線 |

變更圖例

- |  |             |
|--|-------------|
|  | 變更農業區為產業專用區 |
|  | 變更農業區為公園用地  |
|  | 變更農業區為綠地用地  |
|  | 變更農業區為廣場用地  |
|  | 變更農業區為道路用地  |

圖例

- 產專 產業專用區
- 乙工 乙種工業區
- 農 農業區
- 公 公園用地
- 綠 綠地用地
- 廣 廣場用地
- 道路用地
- 細部計畫範圍線



| 位置                              | 原分區 | 新分區            |       | 面積(m <sup>2</sup> ) | 比例     | 建蔽率      | 容積率  |
|---------------------------------|-----|----------------|-------|---------------------|--------|----------|------|
| 都市計畫區<br>西北側，文<br>小11西側之<br>農業區 | 農業區 | 土地<br>使用<br>分區 | 產業專用區 | 31,112.29           | 60.8%  | 50%      | 240% |
|                                 |     |                | 小計    | 31,112.29           | 60.8%  |          |      |
|                                 |     | 公共<br>設施<br>用地 | 公園用地  | 11,835.78           | 22.86% | 15%      | 45%  |
|                                 |     |                | 綠地用地  | 1843.64             | 3.56%  |          |      |
|                                 |     |                | 廣場用地  | 3,732.45            | 7.21%  |          |      |
|                                 |     |                | 道路用地  | 3,258.23            | 6.29%  |          |      |
|                                 |     |                | 小計    | 20,670.10           | 39.92% | 得申請多目標使用 |      |
|                                 |     | 合計             |       | 51,782.39           | 100%   |          |      |

開發方式：本計畫區採自行規劃興闢方式辦理，核定公告實施後2年內完成相關公共設施審議、施工、驗收及產權移轉，並於核定公告實施後5年內開發完成，劃設之公共設施用地，由申請單位自行興闢後，土地無償捐贈予桃園市政府。

一、本計畫之產業專用區為配合地方發展，得為下列之使用：

- (一)農產銷售：供農產品銷售與展示、認證與包裝中心、美食廣場等使用。
- (二)工商服務及展覽：供工商服務及展覽、媒體傳播、大型展示中心或商務中心等使用。
- (三)文教休憩：供設置文化教育、運動休閒等設施使用。
- (四)一般商業設施：供一般零售業、一般服務業、餐飲業、金融及保險業、旅館業、百貨超市業、批發業、旅遊及運輸服務業等使用。
- (五)其他使用：製造研發、社會福利、醫療等經桃園市政府審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施使用。

二、計畫區內之建築基地於建築申請時，應依下列規定退縮建築：

- (一)面臨30公尺計畫道路部分，應自道路境界線退縮10公尺建築。
- (二)面臨15公尺以下計畫道路部分，應自道路境界線退縮5公尺建築。
- (三)前述退縮部分得計入法定空地，並應自計畫道路境界線留設2公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。
- (四)為維持與計畫區外側毗鄰農業區適當之緩衝空間，並作為隔離設施及緊急逃生通道，建築基地臨農業區側應自分區界線退縮10公尺建築。



## - 回饋計畫 -

1. 「都市計畫農業區變更使用審議規範」。
2. 「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」。

依規定本案農業區變更為產業專用區部分，應提供公共設施、公用設備用地及代用地之回饋比例下限，其面積合計不得低於申請變更使用總面積之30%；如高於最低比例下限，得酌予提高其平均容積率。

本案變更應劃設提供之公共設施用地面積應為 $15,534.72\text{m}^2$ ，含相鄰農業區代為負擔公共設施用地面積合計為 $16,320.87\text{m}^2$ ，佔計畫總面積31.51%；本計畫實際劃設公共設施用地面積為 $20,670.10\text{m}^2$ ，佔計畫總面積之39.92%，皆符合規定，且捐贈回饋公設比例已高於規定原則下限30%許多，故將本案產業專用區容積率由200%酌予調升至240%。

- 1.東西二側相鄰農業區土地，有關農田水利署管理之土地其認為仍需保留溝渠使用。
- 2.東側與15公尺計畫道路所夾之農業區土地，路口處現況為加油站使用，且該地主無意願參與本案變更，亦不納入本計畫範圍，惟考量土地使用分區合理性，建議納入「縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第四次通盤檢討)案」中，檢討變更為加油站專用區。
- 3.其餘周邊土地地主皆表示意願不大，故未將週邊土地納入本計畫範圍。

故除本計畫區所應捐贈回饋外，且為避免周邊相鄰農業區後續因其如需變更捐贈，而產生基地過小無法建築之情形，本案將代為負擔，且考量土地形狀特殊部分，可於「縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第四次通盤檢討)案」時，檢討變更為綠地用地。



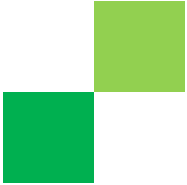
| 範圍                            |           | 土地登記<br>面積(m²) | 應劃設公設<br>用地面積(m²) | 法規<br>公設比例 | 實際劃設公設<br>用地面積(m²) | 本案<br>公設比例 |
|-------------------------------|-----------|----------------|-------------------|------------|--------------------|------------|
| 本案變更之農業區<br>(自行負擔)            |           | 51,782.39      | 15,534.72         | 30.00%     | 19,883.95          | 38.41%     |
| 相鄰農業區<br>(代為負擔)               | 東側<br>農業區 | 798.33         | 239.50            | -          | 239.50             | -          |
|                               | 西側<br>農業區 | 1,822.18       | 546.65            |            | 546.65             |            |
|                               | 小計        | 2,620.51       | 786.15            | 30.00%     | 786.15             | 30.00%     |
|                               |           |                | ( 佔本案1.51% )      |            | ( 佔本案1.51% )       |            |
| 應劃設 ( 含代為負擔 )<br>公共設施用地總面積    |           |                | 16,320.87         | 31.51%     | -                  | -          |
| 本案實際劃設 ( 含代為負擔 )<br>公共設施用地總面積 |           |                | -                 | -          | 20,670.01          | 39.92%     |

## 1. 捐贈土地

本計畫依相關回饋規定應捐贈土地之面積為15,534.72平方公尺，約占總面積之30%，本案實際劃設之面積為20,670.10平方公尺，約占總面積之39.92%，分別含有廣場用地7.21%、公園用地22.86%、綠地用地3.56%及道路用地6.29%，符合規定。

## 2. 公共設施管理維護代金

前項之公共設施用地面積合計為20,670.10平方公尺，（實際面積以測定樁位辦理地籍分割登記後為準），管理維護費用以80元/平方公尺；一次繳納25年計算，合計新台幣41,340,200元整，並應於本都市計畫變更案公告實施前一次繳納完成。



簡報結束

