

**「變更林口特定區計畫(部分保護區為屠宰專用區(附))
(桃園市蘆竹區大古段391 地號等21 筆土地)案」
暨「擬定林口特定區計畫(屠宰專用區)細部計畫案」**

【公展說明會】

■ 會議議程：

- 開發單位簡報說明
- 與會者意見表達
- 開發單位意見回覆
- 會議結束；散會

■ 會議時間：112年4月11日上午10時00分

■ 會議地點：桃園市蘆竹區泉州路3號



雅勝冷凍食品股份有限公司



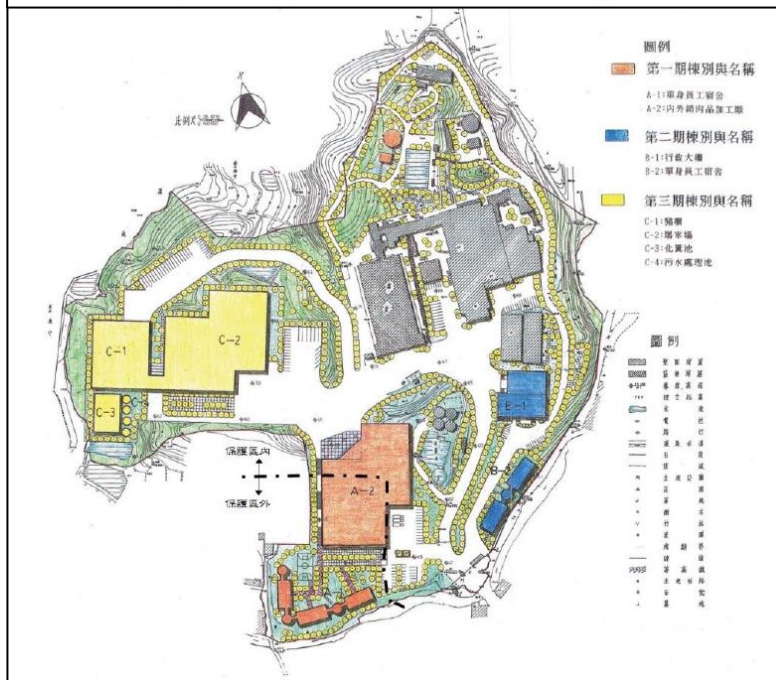
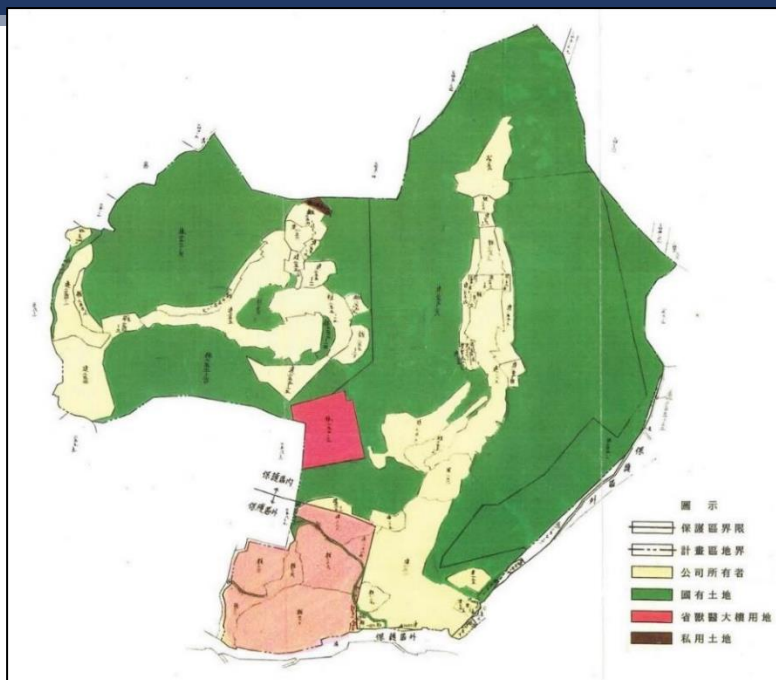
開發單位簡報說明

依據《都市計畫法》第19條及第23條規定辦理辦理公開展覽及說明會

一、計畫緣起

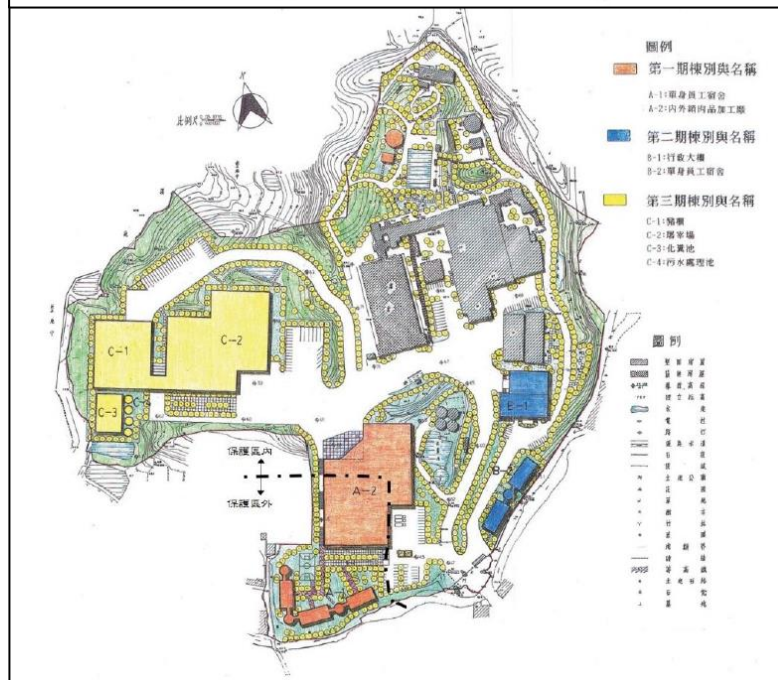
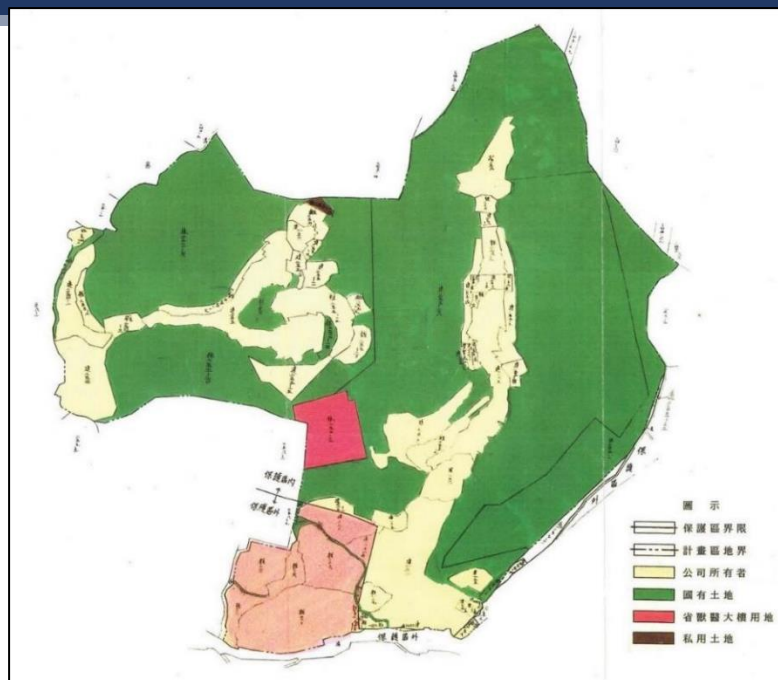
■ 民國50年間，政府亟謀國家經濟發展及國民生活水準之提升，當時台灣民聯股份有限公司(北區聯合電動屠宰場原經營者)為響應政府提昇國人肉品安全衛生之政策，率先引進國外之技術及設備，建立電動屠宰作業流程的一貫作業系統，並依《華僑歸國獎勵條例》於民國58年6月18日經行政院臺灣北區區域建設委員會台(五八)建二字第二六七號函核准申請約14公頃土地範圍內興建北區聯合電動屠宰場(經臺灣省政府建設廳58年7月3日建一字第五一二六一號函核准工業用地證明，於民國60年8月21日經濟部核准發給工廠登記證編號為99-014727)。

■ 後因實際運作需要在民國62年8月30日，獲臺灣省政府建設廳建一字第——六二0六號函核發毗連工業用地證明，其用地面積增為約16公頃。



一、計畫緣起

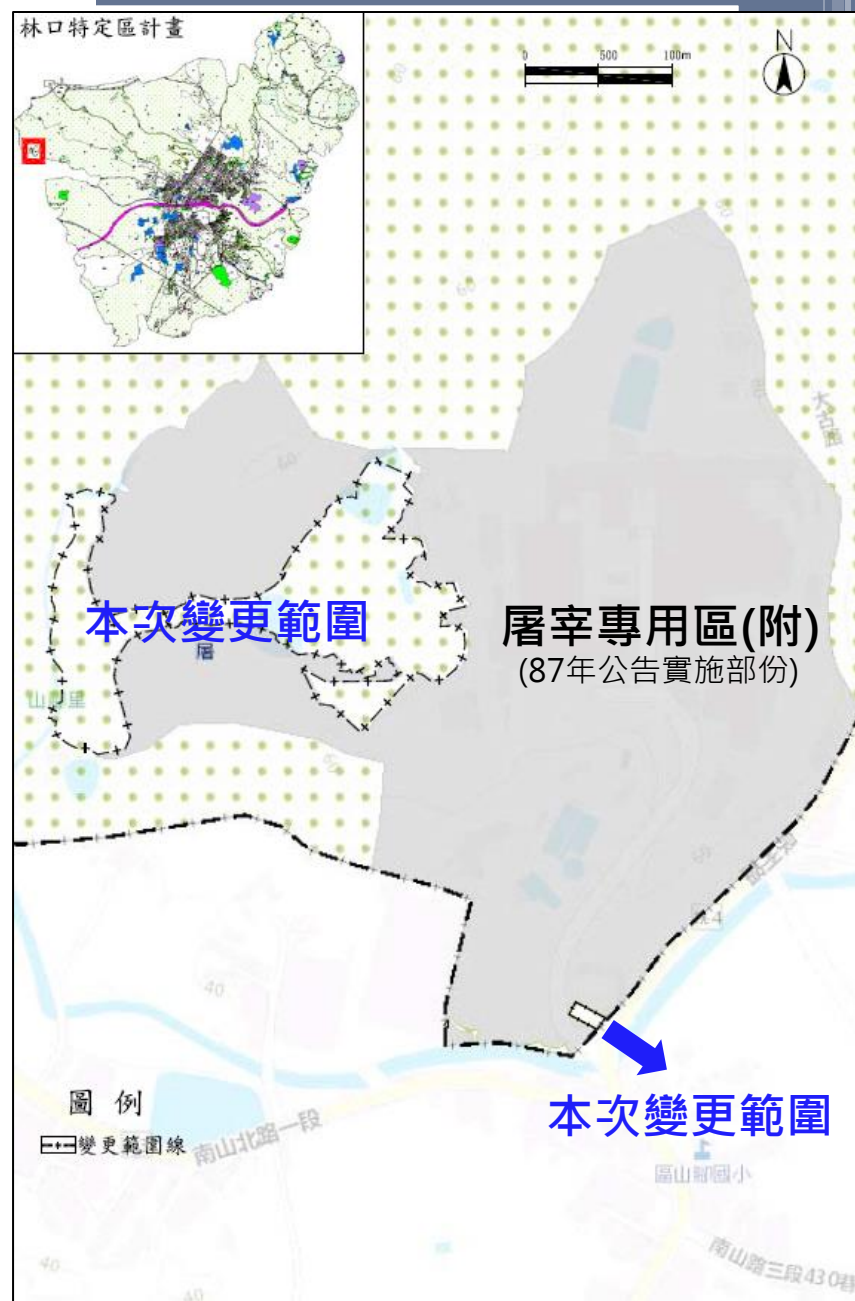
- 台灣民聯股份有限公司於營運過程因**需變更工廠登記及產能擴增**等因素擬新設廠房，惟土地上建築物不合土地使用分區規定，故無法增建。
- 因此，該公司於民國78年向行政院及臺灣省住都局申請都市計畫變更，並製作「變更林口特定區計畫書」及「台灣民聯北區聯合電動屠宰場整體發展計畫書」，已完整說明本基地整體規劃(詳右圖)；但申辦過程中，因毗連工業用地證明範圍疑義等無續行辦理。
- 民國84年，台灣民聯股份有限公司因經營困難改由**雅勝冷凍食品股份有限公司**(以下簡稱開發單位)接手經營，並全面承接當時臺灣省政府建設廳核准之北區聯合電動屠宰場使用範圍之工業用地，且將工廠名稱變更為「雅勝冷凍食品股份有限公司北區聯合電動屠宰場」。



一、計畫緣起

■ 後於民國87年10月31日公告實施之「變更林口特定區計畫(第二次通盤檢討)(內政部都委會第四三〇、四三四、四三五及四三八次會審查通過部分)」案，將保護區變更為屠宰專用區(附)。因當時未考量北區聯合電動屠宰場之發展歷程，僅以當時已使用之廠區範圍作為基準並將其劃設為14.18公頃(重製面積為14.55公頃)屠宰專用區(附)。

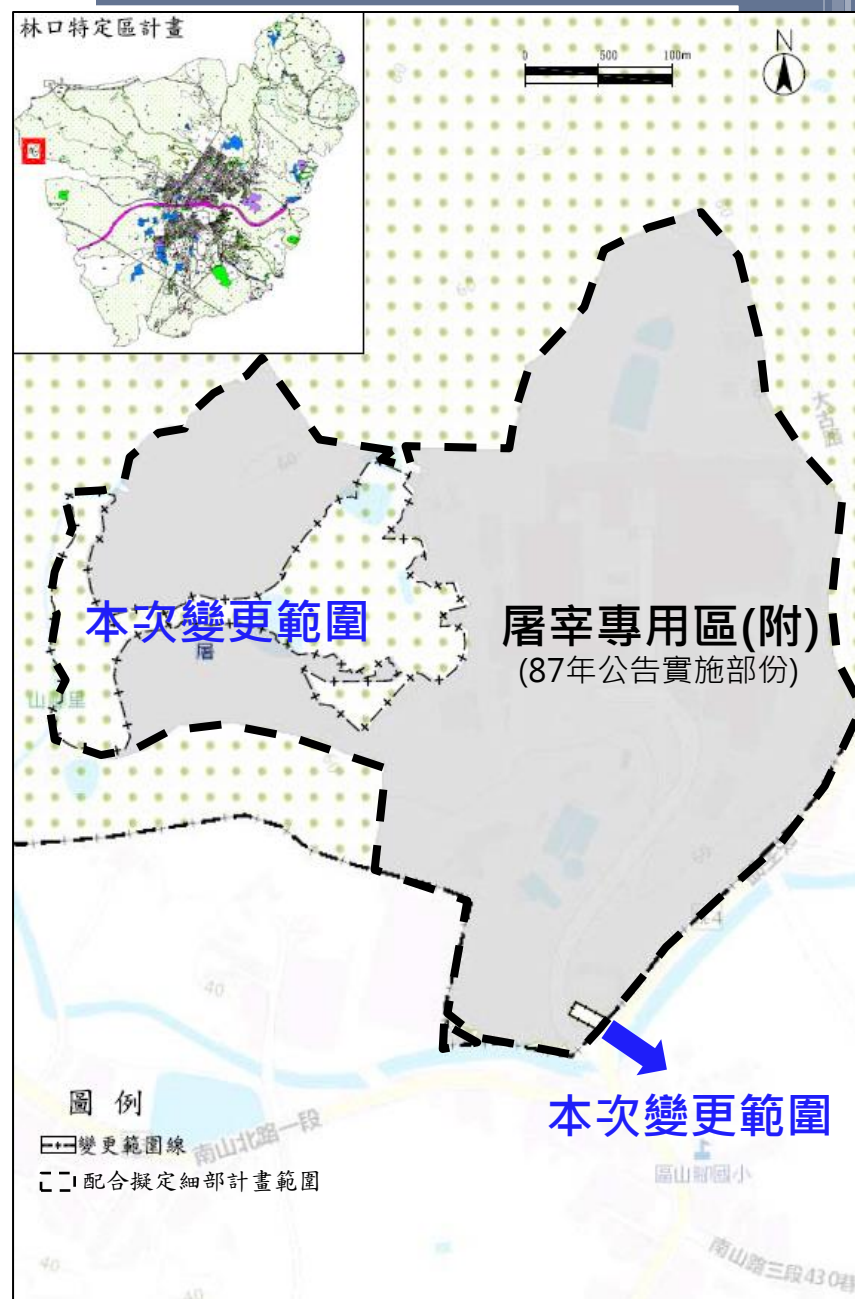
■ 時歷至今，北區聯合電動屠宰場設立迄今已將逾50年，當時所興建之廠房設施已達使用年限且老舊不堪。開發單位為提升產能及產業加值之多元發展，欲重新規劃整體廠區，卻受限於民國87年10月31日公告實施之「變更林口特定區計畫(第二次通盤檢討)(內政部都委會第四三〇、四三四、四三五及四三八次會審查通過部分)案」之都市計畫規定，以及範圍邊界的不完整限制，導致整體規劃困難。



一、計畫緣起

■ 受限於現行都市計畫規定以及土地無法整併使用之情況，開發單位遂於民國107年2月向內政部營建署陳情，並於107年4月16日內政部營建署營署都字第1071171272號函「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)案」第7次會議紀錄揭示，略以「...應請土地所有權人依現行都市計畫之規定擬定細部計畫，並如有窒礙難行或涉及主要計畫之變更，另案循法定程序辦理。」。

■ 因此，考量本案基地的歷史淵源變遷及土地整體規劃，本計畫申請本案基地由保護區變更為屠宰專用區2.10公頃，且併同民國87年10月31日公告實施之「變更林口特定區計畫(第二次通盤檢討)(內政部都委會第四三〇、四三四、四三五及四三八次會審查通過部分)」案已劃設屠宰專用區之範圍，配合擬定細部計畫，以利後續土地有效利用，推動產業升級。



二、法令依據

■ 主要計畫

都市計畫法第27條第1項第3款規定辦理。

■ 細部計畫

- 1.都市計畫法第24條規定辦理。
- 2.民國87年10月31日公告實施之「變更林口特定區計畫(第二次通盤檢討)(內政部都委會第四三〇、四三四、四三五及四三八次會審查通過部分)」案保護區變更為屠宰專用區部分
- 3.「變更林口特定區計畫(部分保護區為屠宰專用區(附))(桃園市蘆竹區大古段391地號等21筆土地)」案

正本 機 號： 保存年限： 內政部 函 機關地址：10556 臺北市松山區八德路2段343號(舊建署) 聯絡人：邱為基 聯絡電話：02-27721350#423 電子郵件：emily@ted.gov.tw 傳真：02-27711809 110 臺北市松德路159號8樓之2 受文者：雅勝冷凍食品股份有限公司 發文日期：中華民國111年7月20日 發文字號：內授營都字第1110006884號 送別：普通件 密等及解密條件或保密期限： 附件： 主旨：有關「變更林口特定區計畫(部分保護區為屠宰專用區)」案，報請本部同意依都市計畫法第27條第1項第3款規定辦理變更都市計畫事宜，復請查照。 說明： 一、復貴公司111年7月8日(111)雅桃凍字第004號函。 二、貴公司上開函略以：「本公司已於109年10月27日取得桃園市政府府農漁字第1090192365號函符合都市計畫法第27條第1項第3款之同意……」到部，<u>爰同意依前開規定辦理個案變更都市計畫，並請依本部107年1月29日臺內營字第1070801618號函頒「都市計畫書圖製作要點」製作變更都市計畫書圖報部憑辦。</u> 正本：雅勝冷凍食品股份有限公司 副本：本部營建署、城鄉發展分署 部長 徐國勇 第1頁，共1頁	正本 機 號： 保存年限： 桃園市政府 函 地址：33001 桃園市桃園區府前路1號 承辦人：陳仁信 電話：(03)3322101#5454 電子信箱：1000294@mail.tycg.gov.tw 11085 台北市信義區松德路159號8樓之2 受文者：雅勝冷凍食品股份有限公司 發文日期：中華民國109年10月27日 發文字號：府農漁字第1090192365號 送別：普通件 密等及解密條件或保密期限： 附件： 主旨：有關貴公司申請「變更林口特定區計畫(部分保護區為屠宰專用區)」桃園市蘆竹區坑子外段山腳小段220-1地號等21筆土地，部分保護區變更為屠宰專用區」一案，復如說明，請查照。 說明： 一、復貴公司109年7月29日(109)雅桃凍字第026號函。 二、經本府審查同意旨揭計畫案符合都市計畫法第27條第1項第3款為經濟發展之需要。 正本：雅勝冷凍食品股份有限公司 副本：財政部國有財產署北區分署、桃園市政府都市發展局 市長 鄭文燦 本案依分層負責規定授權局(處)長、主任委員執行
---	---

三、主要計畫變更位置、範圍與權屬

■ 變更位置

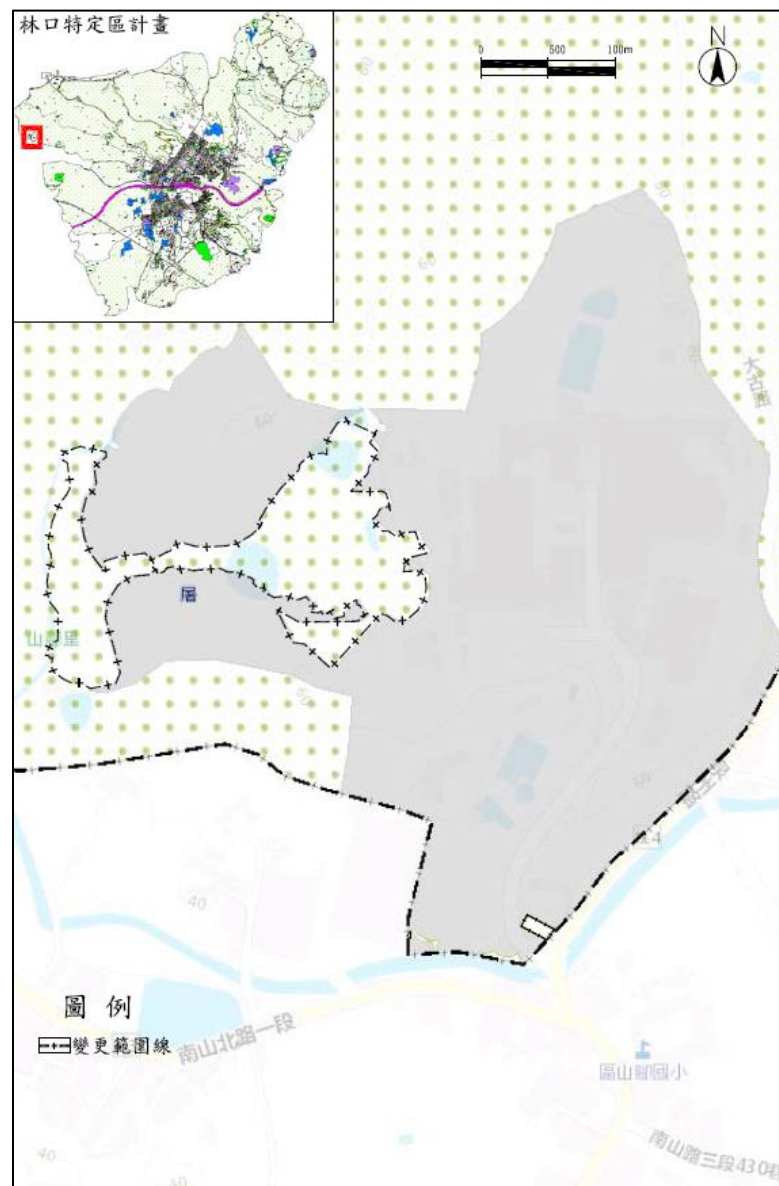
計畫區位於桃園市蘆竹區「林口特定區計畫」西北側邊界。

■ 變更範圍

桃園市蘆竹區大古段391地號等21 筆土地，面積為21,003.54 平方公尺 (2.10 公頃)。

■ 變更權屬

所有權人	土地面積(m ²)	比例(%)
中華民國	1,772.78	8.44
雅勝冷凍食品股份有限公司	19,230.76	94.56
合計	21,003.54	100.00



三、主要計畫變更位置、範圍與權屬

■ 變更位置

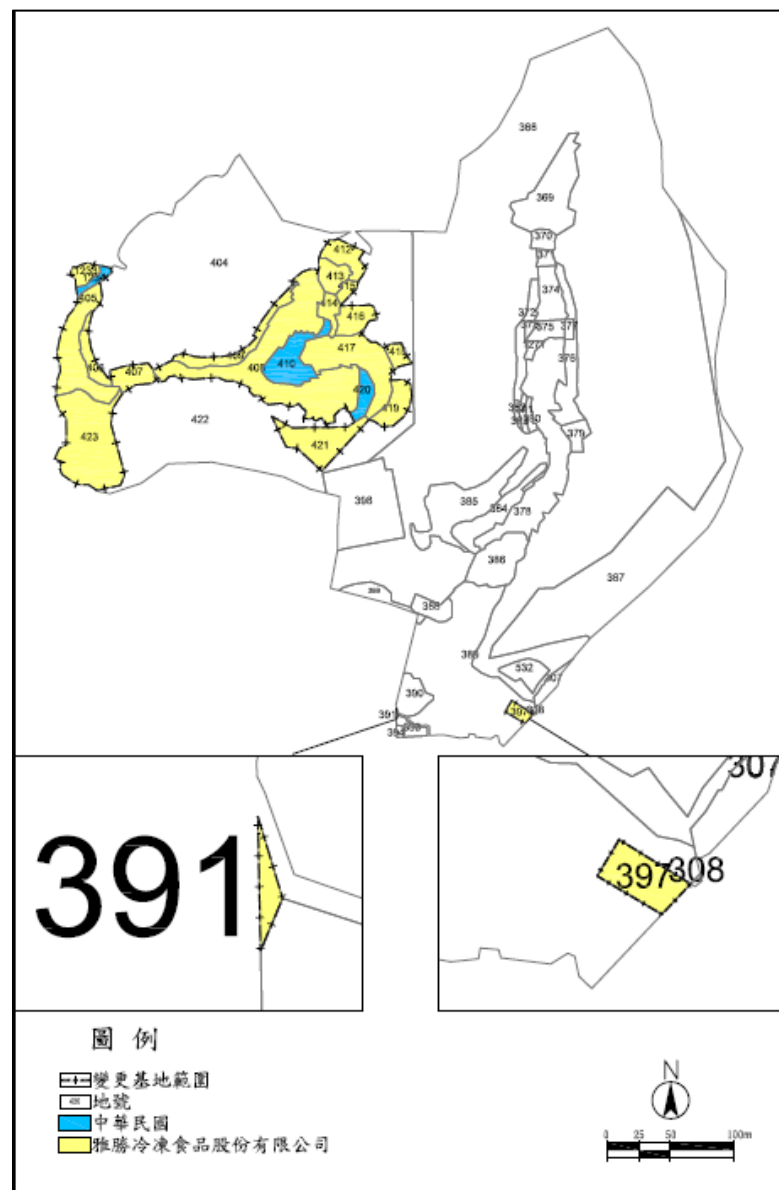
計畫區位於桃園市蘆竹區「林口特定區計畫」西北側邊界。

■ 變更範圍

桃園市蘆竹區大古段391地號等21 筆土地，面積為21,003.54 平方公尺 (2.10 公頃)。

■ 變更權屬

所有權人	土地面積(m ²)	比例(%)
中華民國	1,772.78	8.44
雅勝冷凍食品股份有限公司	19,230.76	94.56
合計	21,003.54	100.00



四、擬定細部計畫位置、範圍與權屬

■ 變更位置

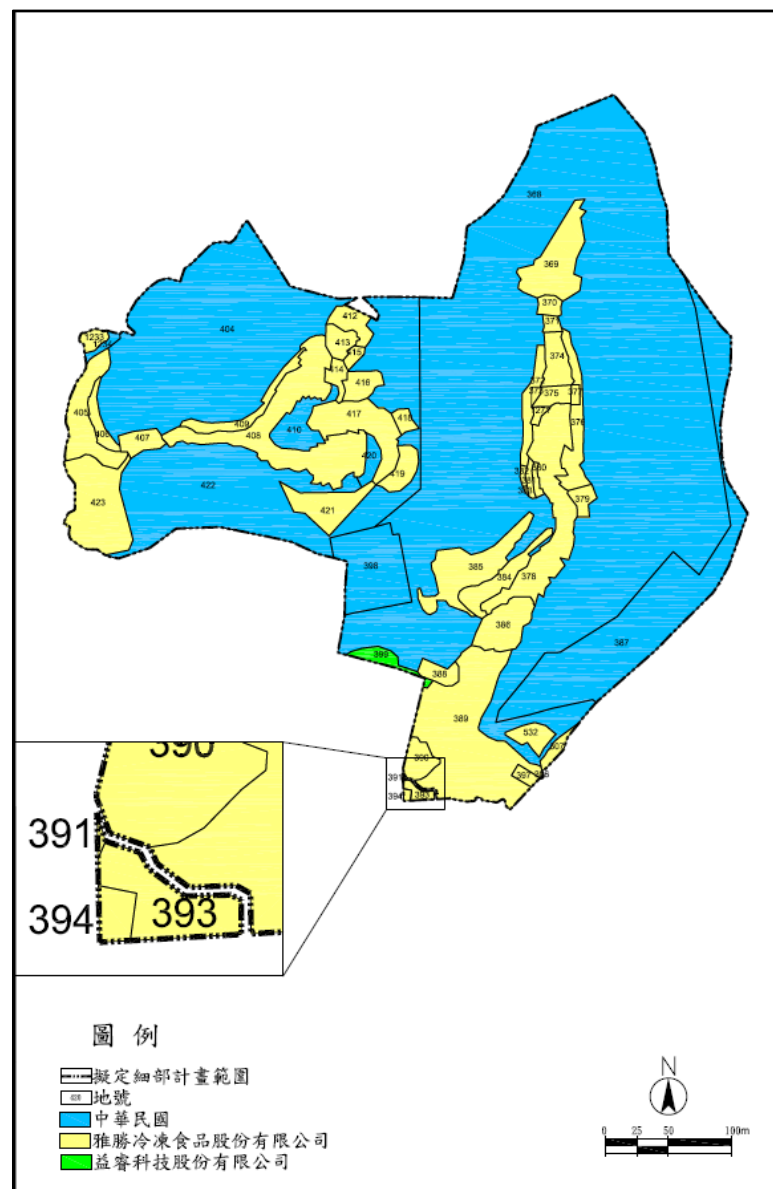
計畫區位於桃園市蘆竹區「林口特定區計畫」西北側邊界。

■ 擬定範圍

桃園市蘆竹區大古段391地號等54 筆土地，地籍面積為164,817.23平方公尺；細部計畫面積為16.65公頃。

■ 變更權屬

所有權人	筆數	土地面積 (m ²)	比例 (%)
中華民國	8	1,20,302.04	72.99
雅勝冷凍食品股份有限公司	45	44,030.71	26.72
益睿科技股份有限公司	1	484.48	0.29
合計	54	164,817.23	100.00



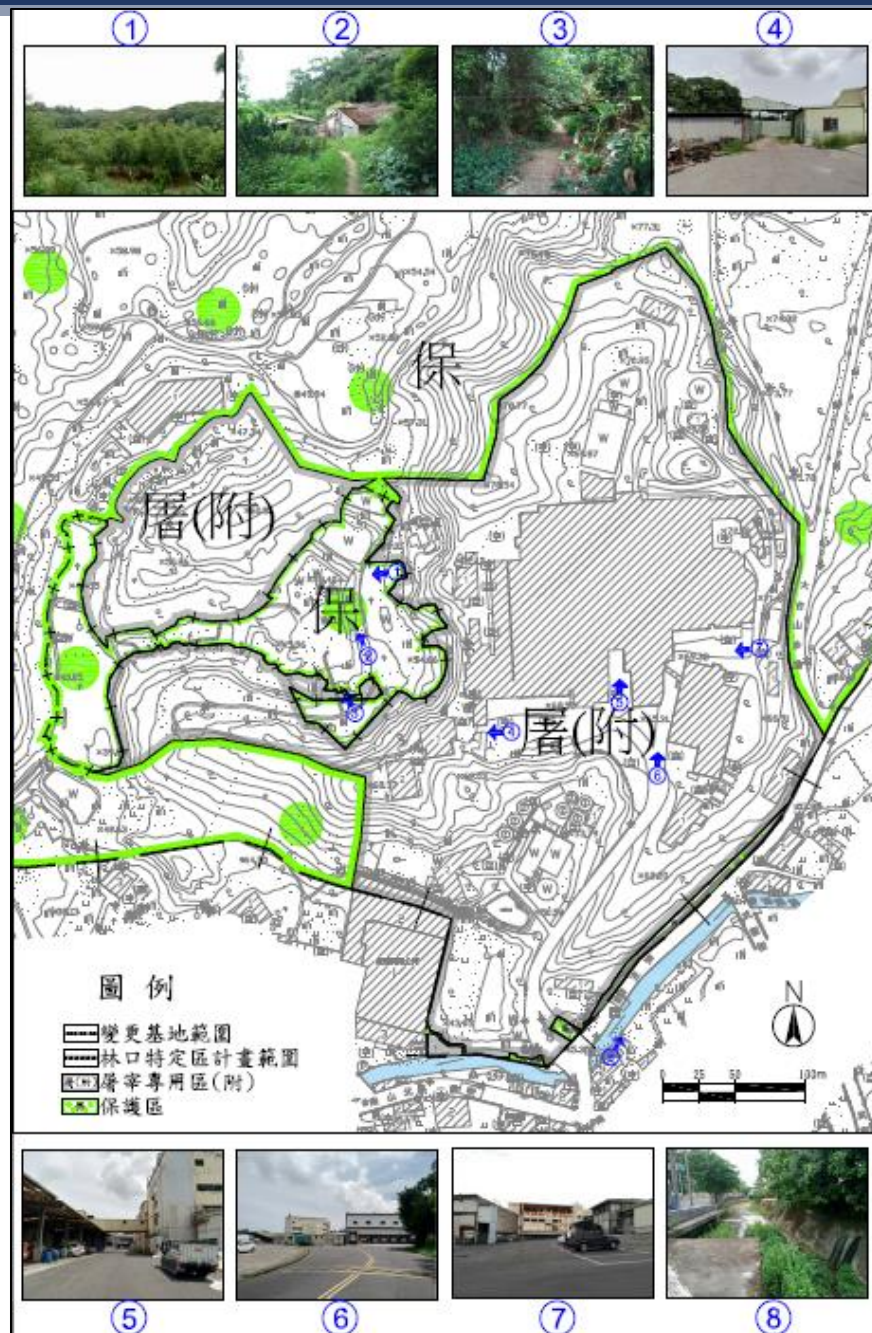
五、發展現況分析

■ 土地使用現況

基地位於林口特定區計畫區西側邊緣，位於西側變更範圍被現行屠宰專用區(附)包圍，變更範圍東側為目前屠宰主要廠區使用，變更範圍內部現況有一廢棄之三合院建築，其餘以雜林分布居多，部分為竹林。

現行屠宰專用區(附)東南側有兩處變更範圍。一處位於現行屠宰場場區東南側緊鄰桃4(泉州路)，現況為開發單位進出大門範圍一部分；另一處於現況廠區南側鄰近海湖溝之位置，現況為雜林。

此外，現行屠宰專用區(附)最西南及正南邊之保護區，因涉及海湖溝排水幹線(土地為公有)，故未納入此次變更範圍。



五、發展現況分析

■ 基地周邊交通系統

道路名稱	路段	道路等級	路寬(m)	分隔設施	車道數	停車管制
南山北路一段、二段	南山路三段-南山北路二段147巷	主要道路	10.6	標線分隔	2	未管制路邊停車
泉州路	南山北路一段-山腳產業道路	服務道路	10.2	標線分隔	2	未管制路邊停車
海山路	油管路二段-南山路三路	主要道路	11	標線分隔	2	未管制路邊停車
南山路三段	南山北路一段-橋頭街	主要道路	12	標線分隔	2	未管制路邊停車
	橋頭街-捷運山鼻站	主要道路	24.5	實體分隔	6	未管制路邊停車
山林路一段	南山路三段-山林路二段	主要道路	11	標線分隔	2	未管制路邊停車
大古路	泉州路-大古山福山宮	次要道路	5.5	無分隔	2	未管制路邊停車



五、發展現況分析

■ 產業相關政策與發展現況

(一)新農業創新推動方案2.0(110 年3 月)

因此為推動上述政策執行，其新農業推動方案提出相關策略因應，其中有助本計畫發展之項目，如下說明：

- 1.清除豬瘟(CSF)(CSF)之規劃及推動，維持口蹄疫非疫區，強化動植物防檢疫與檢驗效能，推動有害生物整合管理精進畜禽屠宰衛生檢查。
- 2.降低農業剩餘物質處理成本，提升再製產品價值與創新技術規模應用。推動循環料源交易媒合與穩定供應，導入溯追蹤模式示範。
- 3.推動循環農業創新技術應用，建立發展聚落。
- 4.提升畜禽產業競爭力，優化種原供應體系，擴大運用精準管理，強化自動智能省躬設備，提升生產效率、推動轉型升級，確保產業競爭力。
- 5.穩定國內毛豬產銷供應，精進國產豬肉溯源管理，推動肉品冷鏈現代化，提振臺灣豬肉及種原出口，開拓外銷契機。

(二)行政院農業委員會111年度施政計畫(111年)

工作計畫名稱	重要計畫項目	計畫類別	實施內容
一、農業科技研究發展	項目二、畜牧業科技研發	科技發展	一、提升家畜禽育種、生產技術及品質。 二、精進飼料牧草之品質與檢測技術。 三、畜牧污染防治及廢棄資源再利用。 四、畜產生物種原組織細胞之庫存、基因多樣性分析及關鍵生物技術研發。 五、動物福祉提升與生醫用畜禽生產技術及品質改進。 六、建構生醫產業動物替代體系及開發關鍵技術。
二、農業管理	項目五、因應貿易開放養豬產業全面升級計畫	其他	一、保障豬農收益穩定產銷。 二、豬隻死亡強制保險增加保費補助。 三、策略性拓銷出口臺灣豬。 四、推動屠宰場現代化及肉品冷鏈升級。 五、輔導養豬場現代化轉型升級。 六、加強國內三章一Q 豬肉產品之檢驗與查核。 七、鼓勵業者標示並使用國產畜產品。 八、多元整合行銷養豬產業。

五、發展現況分析

■ 產業相關政策與發展現況

(三)行政院農業委員會主管計畫補助基準(111 年5 月)

補助項目	補助基準	補助對象	備註	主辦單位
畜產屠宰、畜禽產品加工冷藏(凍)設施	產銷班、農民團體及產業團體補助以不超過1/2 為原則，最高補助上限為300 萬元。	產銷班、農民、產業團體或農企業	豬、牛、羊、鹿及家禽加工、屠宰相關設施及設備。	畜牧處
家畜肉品市場交易及屠宰設施	1.依據實際需要及發包或採購金額補助，最高補助上限為500萬元，以不超過1/2 為原則。 2.偏遠地區之肉品市場屬直轄市及縣市政府公營者，則依「中央對直轄市及縣(市)政府補助辦法」辦理。	相關直轄市及縣(市)政府、肉品市場	依據「中央對直轄市及縣(市)政府補助辦法」規定辦理。	畜牧處
畜禽品運輸車之冷藏車廂	以不超過1/2 為原則，各公噸數之車輛最高補助金額分別為： 1.3.5 公噸以下車廂，最高補助上限為30 萬元。 2.8 公噸以下，3.5 噸以上車廂，最高補助上限為90 萬元。	農民、農民團體、產業團體或農企業	冷藏車廂含車廂外殼、冷藏壓縮機組。	畜牧處
家禽屠宰設施	補助比率以不超過1/2 為原則，最高補助上限為500 萬元。	直轄市及縣(市)政府、農民團體、產業團體、農民或農企業	-	畜牧處
畜禽產品展售促銷暨行銷發表活動	1.展售促銷活動時間1 日以內，補助上限為15 萬元。 2.展售促銷活動時間1 日至2 日以內，補助上限為30 萬元。 3.地區性畜禽品宣導發表活動，補助上限為20 萬元。 4.專案性系列行銷活動，依據活動項目、時間、地點、規模等核定補助額度，最高補助上限為350 萬元。	直轄市及縣(市)政府、農民團體、產業團體或本會指定承辦單位	-	畜牧處

五、發展現況分析

■ 產業相關政策與發展現況

(一)公部門為主的肉品市場

基隆市、臺北市、新竹市與連江縣無設置肉品市場外，其餘縣市皆有設置，共22家。



經營者

- 1.以公股或農產運銷股份有限公司為居多。
- 2.部分為縣市農會或鄉鎮農會所經營。
- 3.以高雄市所占家數最多(4家)。



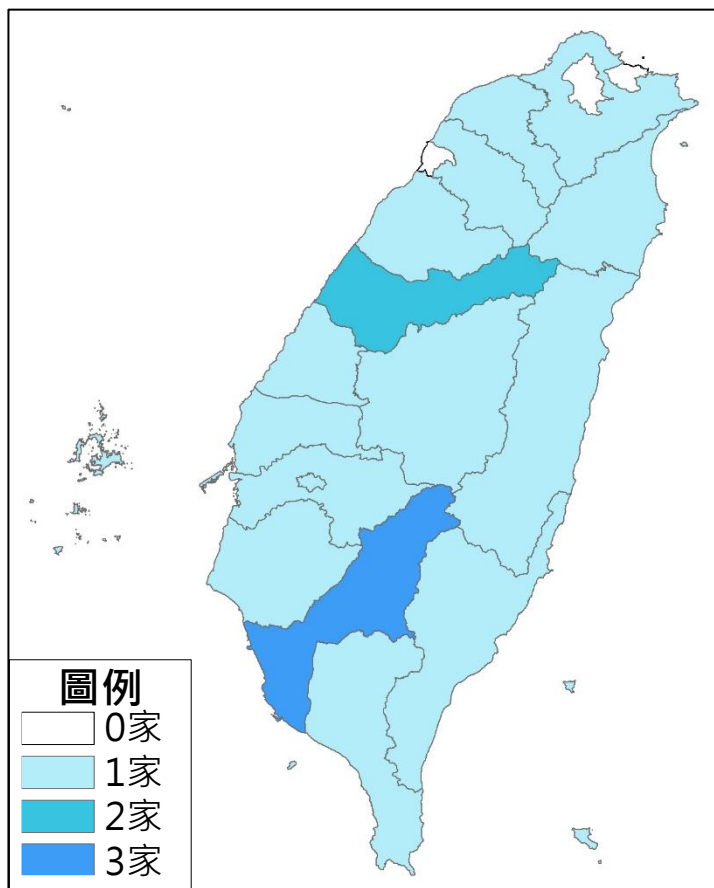
經營項目

- 1.主要為電宰及拍賣(部分設有冷藏項目)。
- 2.少數肉品市場有營運拍賣、電宰、冷藏、分切、加工等完整項目(新北、苗栗、臺中市、臺中大安、彰化縣、南投縣等6家)。



肉品種類

- 1.主要以豬為大宗。
- 2.其次為羊。
- 3.部分豬、牛、羊皆有處理。



五、發展現況分析

■ 產業相關政策與發展現況

(二)私部門食品公司與屠宰場

開發單位位於桃園，是少數從事電宰、冷藏、分切、加工項目，並有能力處理豬、牛、羊等肉品之公司。



經營者

- 1.私部門屠宰場或相關食品公司附設屠宰場。
- 2.總共34家。
- 3.主要分布在屏東縣最多有12家，其次位於桃園市有9家。



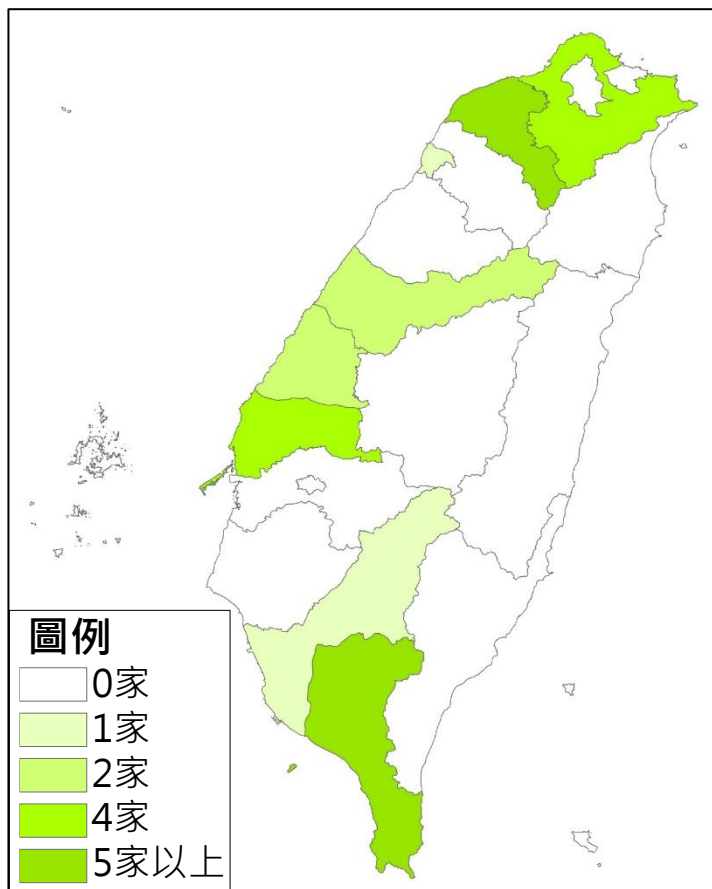
經營項目

- 1.以單純電宰為最大宗(共有13家)。
- 2.次要係以電宰、冷藏、分切、加工等項目(共有12家)。



肉品種類

- 1.主要以豬為大宗。
- 2.其次為羊。
- 3.少數豬、牛、羊皆有處理。



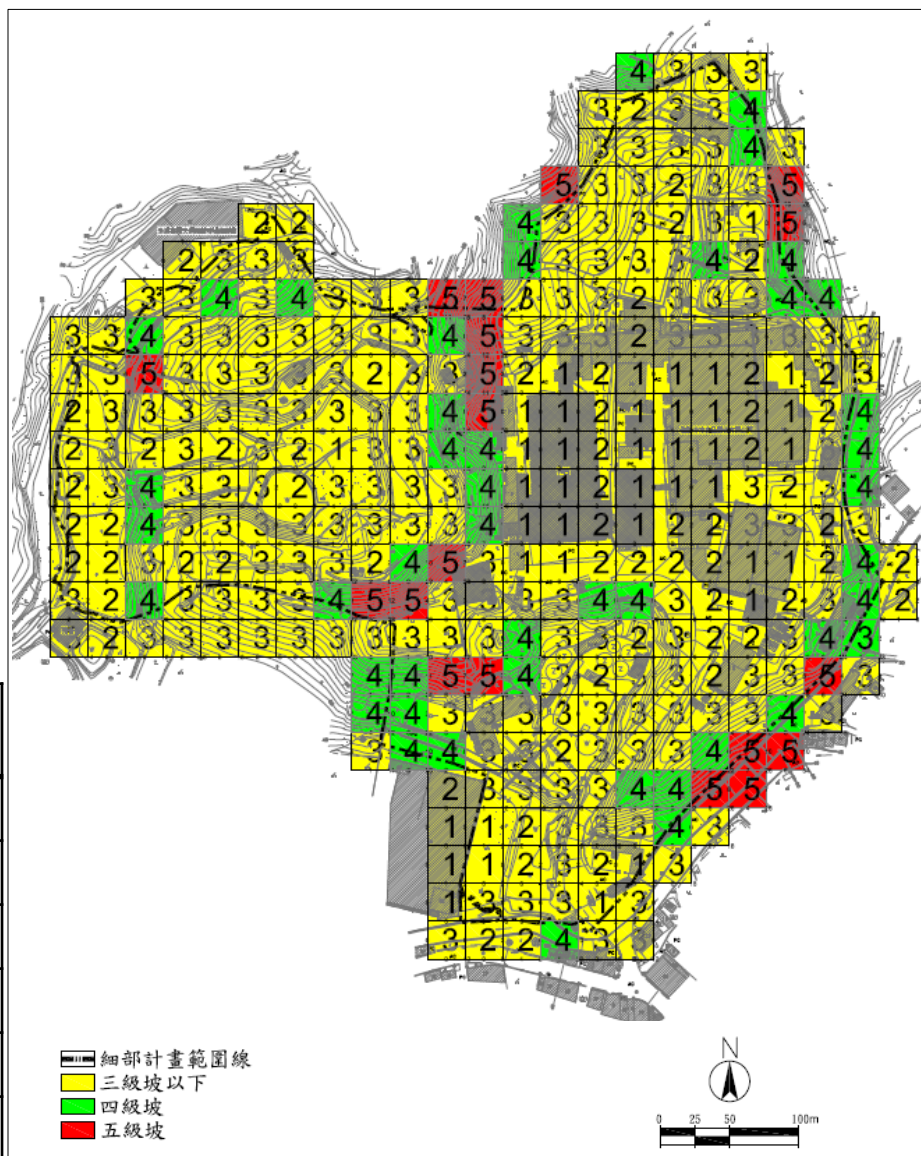
五、發展現況分析

■ 坡度分析

(一)因本基地範圍位屬山坡地，為因應後續整體規劃之考量，經由實測地形，以25×25方格法，並依據水土保持技術規範規定計算基地坡度。

(二)分析結果，全區地形平坦，多為坡度30%以下，僅零散區位地勢較陡。**基地坡度30%以下面積為13.97公頃**；約佔計畫面積83.9%，坡度在30%以上面積僅為2.68公頃；約佔計畫面積16.1%。

等級	坡度	面積(公頃)	比例(%)
一級坡	$S \leq 5\%$	2.21	13.29
二級坡	$5\% < S \leq 15\%$	3.22	19.32
三級坡	$15\% < S \leq 30\%$	8.54	51.29
四級坡	$30\% < S \leq 40\%$	1.98	11.88
五級坡	$40\% < S \leq 55\%$	0.70	4.22
總計		16.65	100.00



六、計畫目標及構想

■ 計畫目標

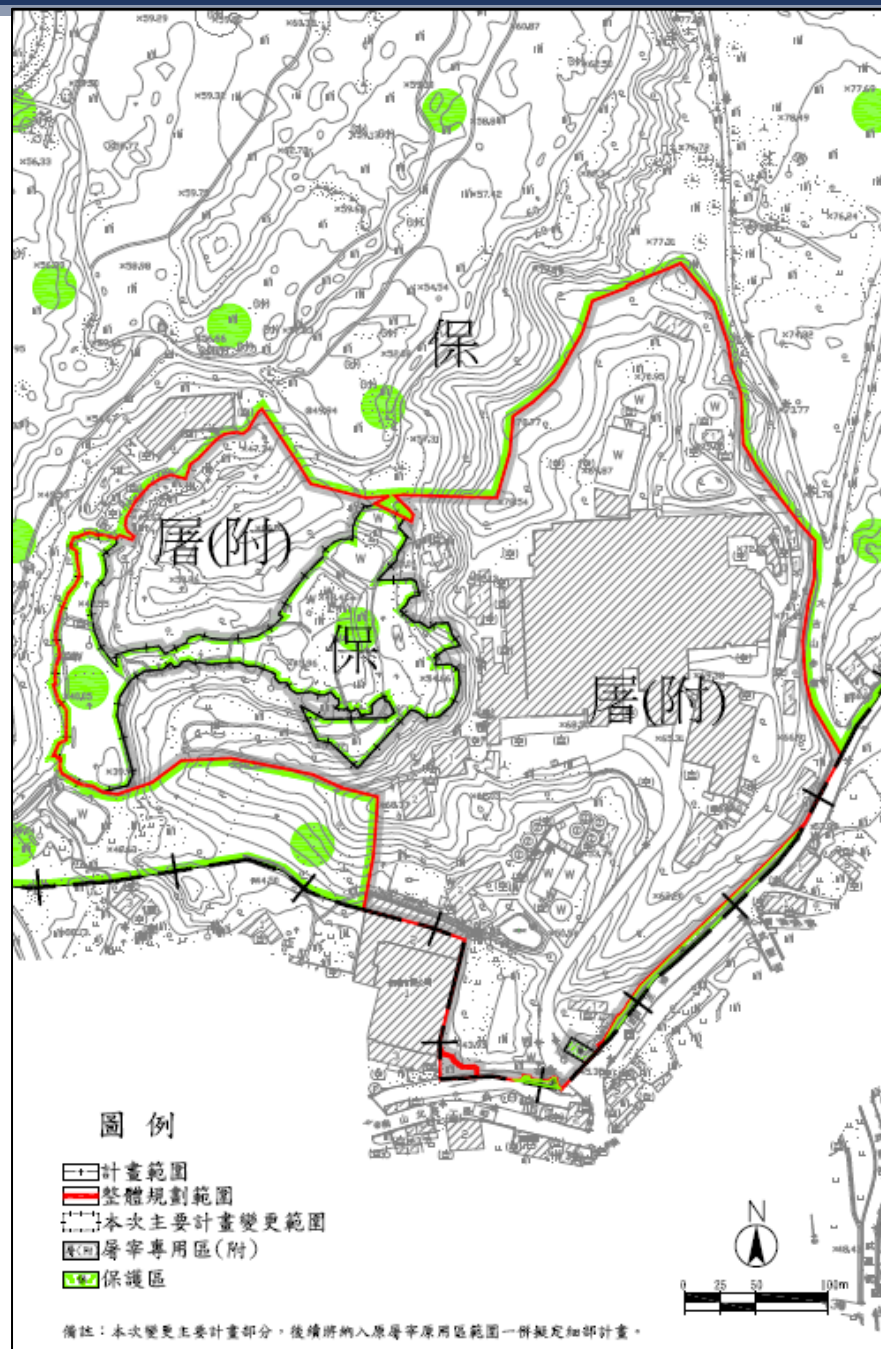
(一)將零星夾雜包圍之保護區土地一併納入屠宰專用區使用

民國87年10月31日公告實施之「變更林口特定區計畫(第二次通盤檢討)(內政部都委會第四三〇、四三四、四三五及四三八次會審查通過部分)」案，因故僅將現況已使用範圍變更為屠宰專用區(附)，致使整體廠區空間規劃上難以完整使用。

故本次變更之目標係將零星夾雜包圍之部分保護區土地一併納入屠宰專用區(附)使用，使未來產業空間規劃上，可將土地納入整體規劃使用。

(二)此次變更部分保護區為屠宰專用區之範圍併同民國87年10月31日公告實施「變更林口特定區計畫(第二次通盤檢討)(內政部都委會第四三〇、四三四、四三五及四三八次會審查通過部分)」案之屠宰專用區一併擬定細部計畫

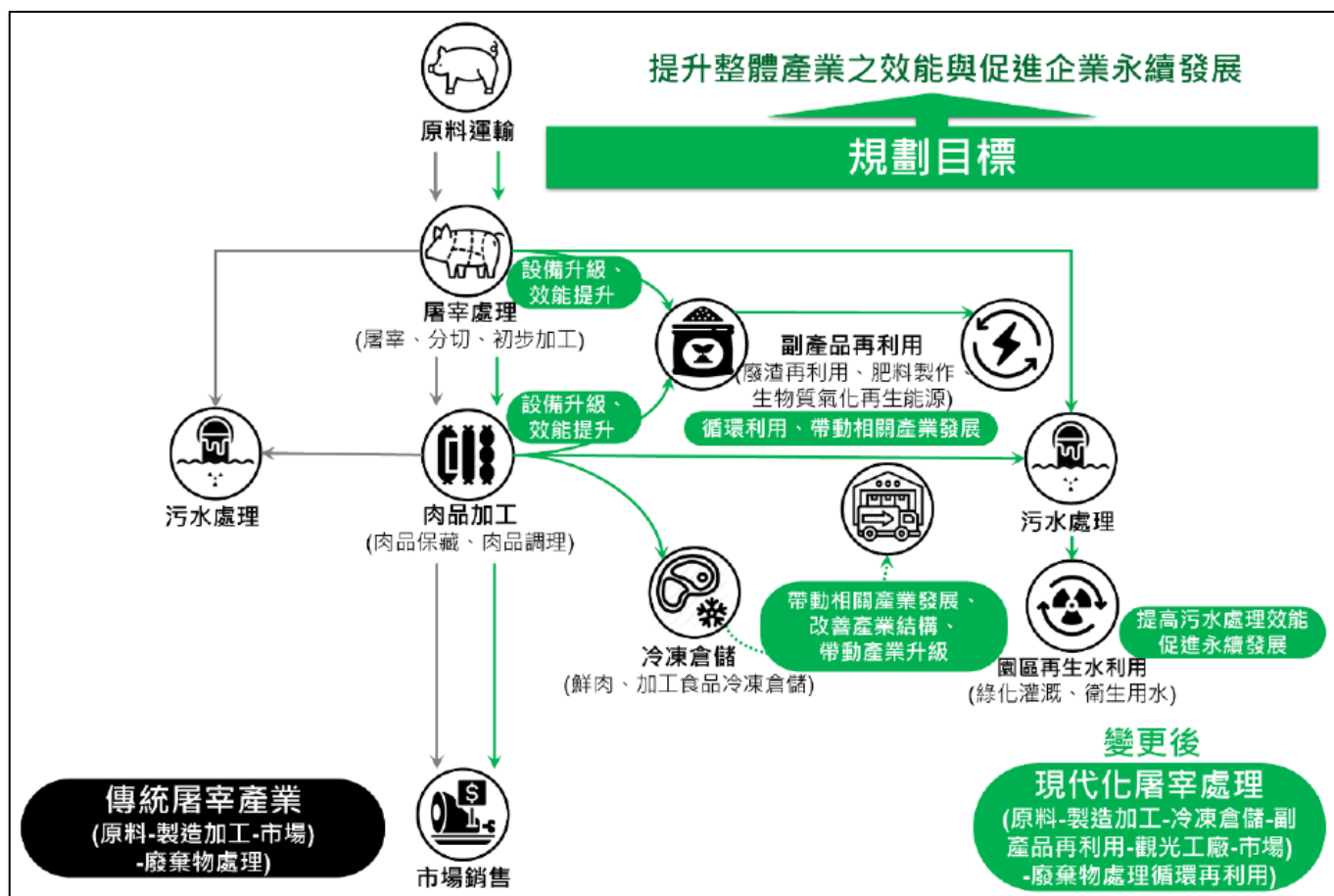
配合民國87年10月31日公告實施之附帶條件規定，略以「應由開發者另行妥予規劃完善之細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體可行之事業及財務計畫)，並應研訂適當比例之回饋措施，納入細部計畫書規定。」配合擬定細部計畫。



六、計畫目標及構想

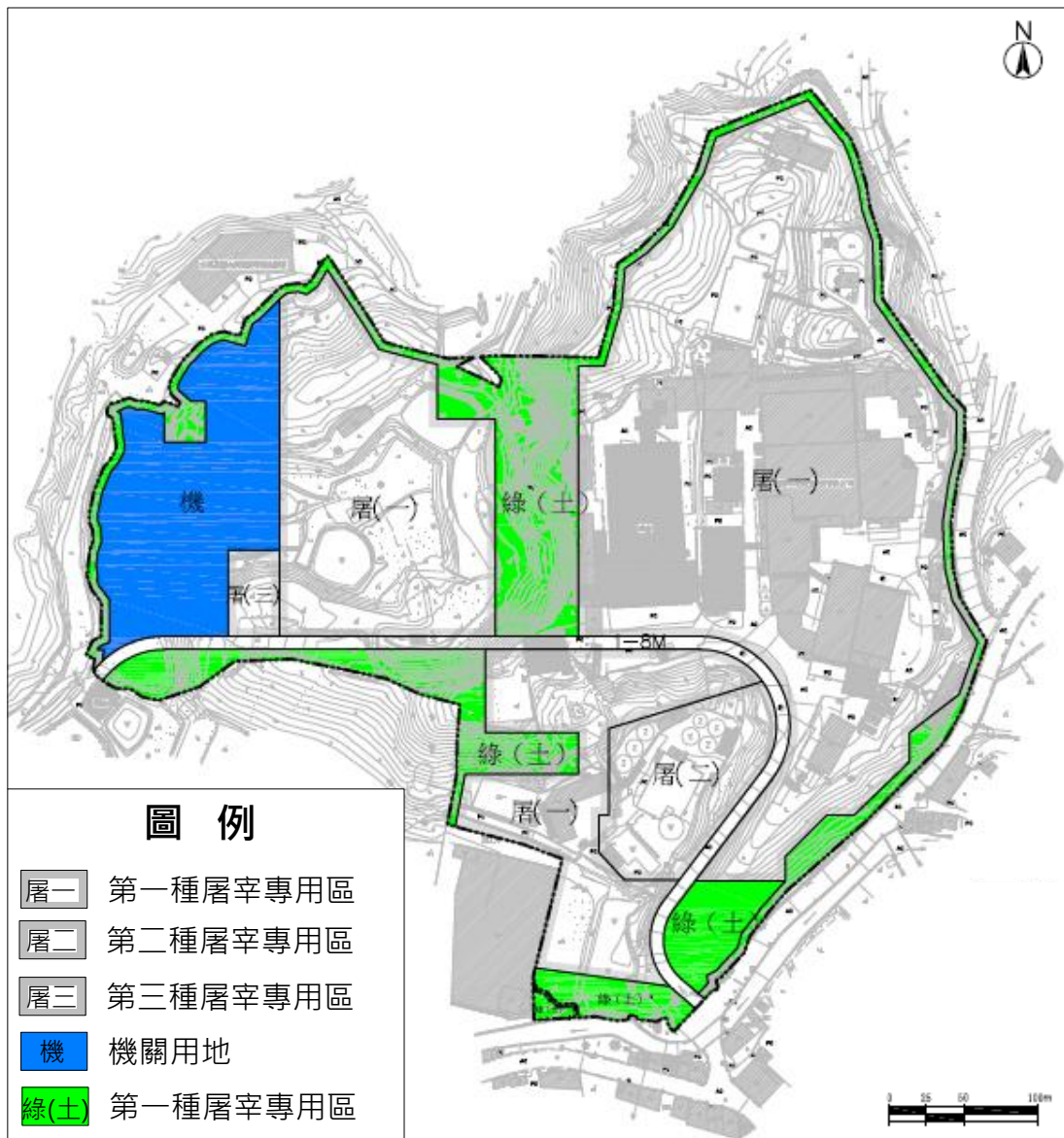
計畫構想

變更保護區為屠宰專用區之土地，將結合原屠宰專用區之範圍整體規劃開發，目標打造屠宰、肉品加工、冷凍倉儲、廢渣再利用等作業連貫使用之生產用地，建立畜禽肉品產業的有效串連，提供製造及服務等多元功能屠宰專用區，提升整體產業之效能與永續發展。



七、土地使用計畫

項目		計畫面積(ha)	比例(%)
土地使用分區	第一種屠宰專用區	10.74	64.48
	第二種屠宰專用區	0.85	5.11
	第三種屠宰專用區	0.16	0.98
	合計	11.75	70.57
公共設施用地	機關用地	1.51	9.08
	綠地用地 (兼供水土保持設施使用)	2.87	17.24
	道路用地	0.52	3.11
	合計	4.90	29.43
計畫總面積		16.65	100.00



八、交通影響評估

■ 交通衍生量推估

本計畫主要作為屠宰專用區使用，現況已由雅勝冷凍食品股份有限公司經營中。目前規模為員工200人，預計未來將增加至300人，另考量回饋後之土地預計吸引人數約129人，總計開發後增加吸引人數約429人，並以此作為計算交通衍生量之依據。

■ 計畫開發後

經評估結果得知基地開發後平日時段，南山北路一段昏峰往南、南山路北二段晨峰往東方向、泉州路、南山路三段尖峰時段下降一級服務水準；假日時段，南山北路一段、山林路一段、泉州路、南山路三段等路段服務水準下降一級，**交通系統整體而言維持D級以上之服務水準**。



八、交通影響評估

■ 停車供需分析

1. 停車需求(總計小客車停車需求為160席、機車停車需求為139席。)

類型	使用運具及比例		乘載率	停車需求計算	停車需求	合計
屠宰專用區(195人)	汽車	55%	1.2	$195 \times 0.55 \div 1.2 \approx 90$	90	
	機車	40%	1.1	$195 \times 0.40 \div 1.1 \approx 71$	71	
屠宰專用區(105人)	接駁車	100%	40	$105 \times 1.0 \div 40 \approx 3$	臨停需求 接駁後駛離	
機關用地(129人)	汽車	37.8%	1.2	$129 \times 0.378 \div 1.2 \approx 41$	41	汽車： 160位 機車： 139位
	機車	51.1%	1.1	$129 \times 0.511 \div 1.1 \approx 60$	60	
訪客(43人)	汽車	80.0%	1.2	$43 \times 0.8 \div 1.2 \approx 29$	29	
	機車	20.0%	1.1	$43 \times 0.2 \div 1.1 \approx 8$	8	
營業車輛	大貨車	--	--	8	裝卸車格	
	小貨車	--	--	15	裝卸車格	



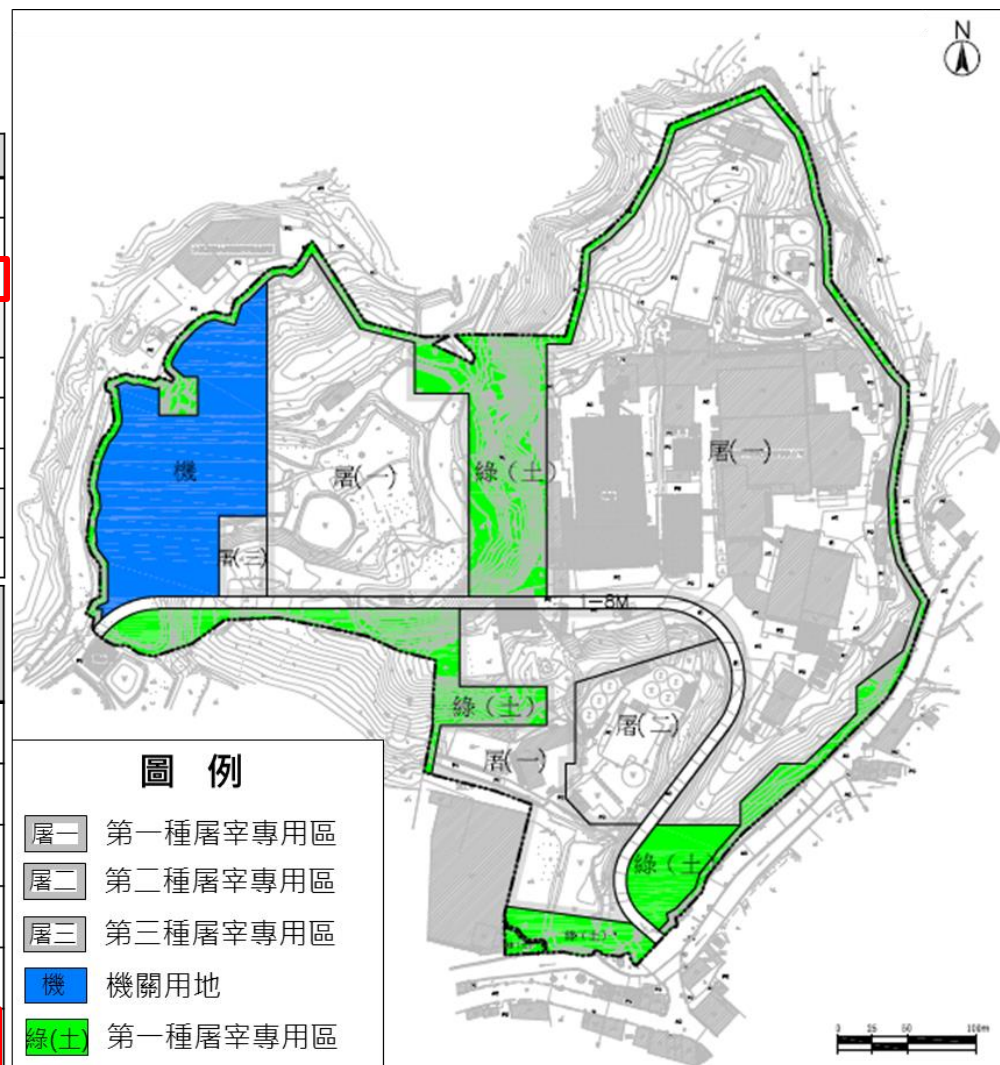
八、交通影響評估

■ 停車供需分析

2.停車空間檢討(需求面積約992m²，規劃面積為1,600m²)

項目		計畫面積(ha)	比例(%)
土地使用分區	第一種屠宰專用區	10.74	64.48
	第二種屠宰專用區	0.85	5.11
	第三種屠宰專用區	0.16	0.98
	合計	11.75	70.57
公共設施用地	機關用地	1.51	9.08
	綠地用地(兼供水土保持設施使用)	2.87	17.24
	道路用地	0.52	3.11
	合計	4.90	29.43
計畫總面積		16.65	100.00

項目			小客車	機車
檢討計算	引進產業	停車需求(輛)	160	139
		應供給數量(輛)	32	28
		單一停車位面積(m ²)	27.5	4
		應設停車空間(m ²)	880	112
檢討結果	本計畫應設停車空間(m ²)		992	
	本計畫停車場用地面積(m ²)		1,600	



九、都市防災計畫

依據行政院2391次院會都市防災「災害防救」決議暨部頒「都市計畫定期通盤檢討辦法」第七條規定，對於都市計畫避難場所設施及路線之設計，應納入都市計畫配合辦理。爰此，本計畫之防災系統著重於防火及防震方面，區域防災計畫包括防(救)災據點、防(救)災避難場所、防(救)災路線及火災延燒地帶之規劃。

1. 桃園市政府警察局捷運警察隊
2. 山腳國中
3. 永漢高爾夫球場
4. 山腳國小
5. 桃園市政府警察局蘆竹分局外社派出所
6. 灣頭仔市民活動中心(原山腳集會所)
7. 桃園市政府消防局第三大隊山腳分隊
8. 桃園市政府消防局第三大隊蘆竹分隊
9. 長庚醫療財團法人林口長庚紀念醫院
10. 桃園市政府警察局蘆竹分局
11. 桃園市政府警察局龜山分局大坑派出所
12. 桃園市政府警察局蘆竹分局南竹派出所
13. 桃園市政府警察局桃園分局同安派出所
14. 敏盛綜合醫院(經國院區)



九、都市防災計畫

■ 防(救)災路線

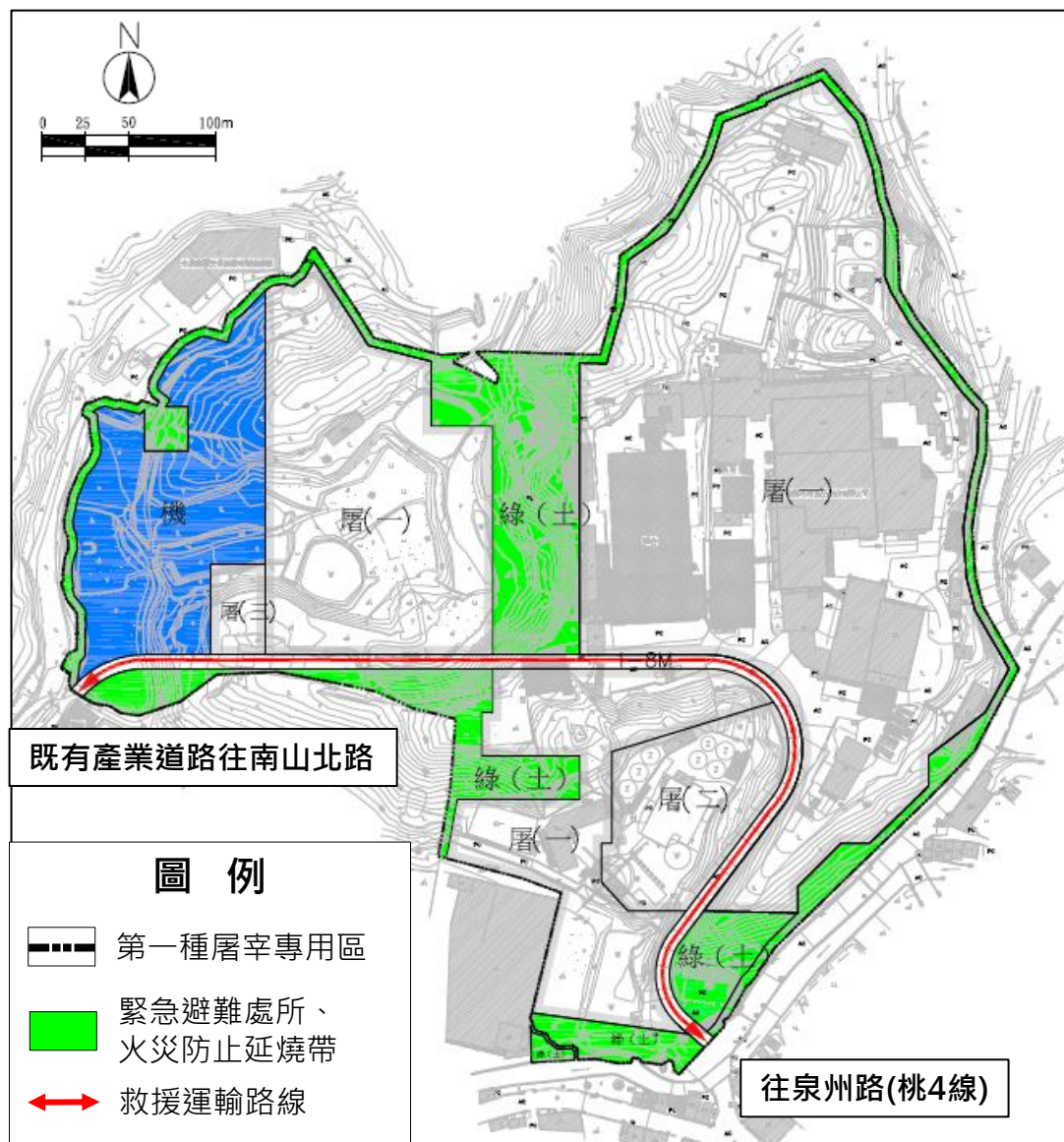
計畫區內劃設之計畫道路系統可連接泉州路(桃4)、南山北路一段，往南可接至南山路三段，為區內主要消防救災路線，而區內各建築基地內之緊急消防通道亦作為緊急消防、避難路線。

■ 防(救)災臨時指揮中心

以計畫區內綠地用地(兼供水土保持設施使用)作為計畫區災害發生時之救災臨時指揮中心；本基地1 公里處有桃園市政府消防局第三大隊山腳分隊，3 公里內有蘆竹分局外社派出所及捷運警察隊可進行支援。

■ 防(救)災避難場所

以計畫區內停車場用地、綠地用地等開放空間，作為人員緊急逃生疏散之避難場所；此外，本基地位處林口特定計畫區邊緣，位址附近空曠無密集建成區，且基地西北側為高爾夫球場，有足夠空間可供防災避難。



十、事業及財務計畫

■ 開發方式

本計畫於發布實施後，由開發單位-雅勝冷凍食品股份有限公司，採用整體開發方式進行開發。

■ 回饋計畫

1. 回饋說明

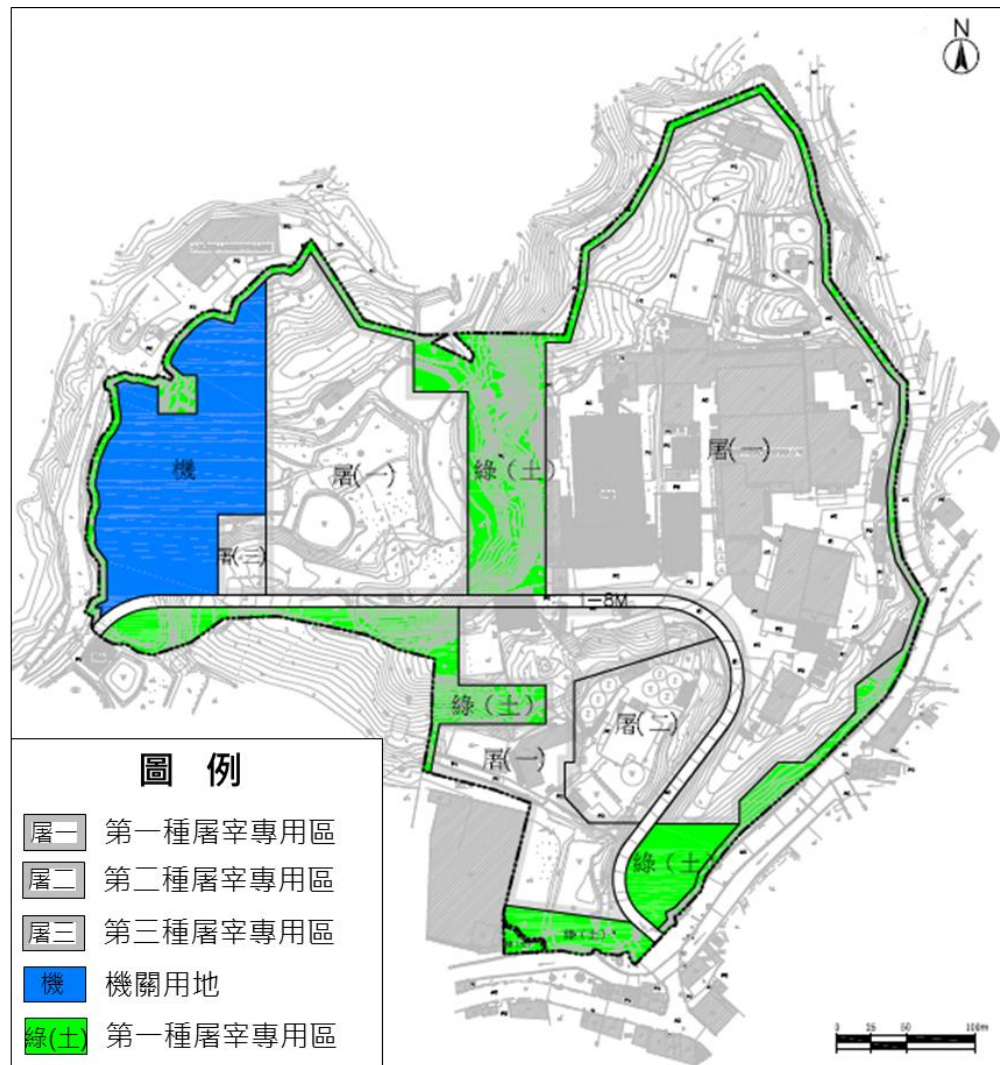
(1)民國87年10月31日公告實施之「變更林口特定區計畫(第二次通盤檢討)(內政部都委會第四三〇、四三四、四三五及四三八次會審查通過部分)」案之變更第四案—保護區變更為屠宰專用區(附)部分

應由開發者另行妥予規劃完善之細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體可行之事業及財務計畫)，並研訂適當比例之回饋措施，納入細部計畫規定。

(2)「變更林口特定區計畫(部分保護區為屠宰專用區(附))(桃園市蘆竹區大古段391地號等21筆土地)」案

A.參照「都市計畫農業區變更使用審議規範」回饋比例部分，訂定百分之三十之回饋比例，相關回饋計畫內容已納入細部計畫中。

B.本案回饋計畫，將於擬定細部計畫公告實施前由土地所有權人與桃園市政府簽訂協議書後，納入細部計畫書內。



十、事業及財務計畫

■ 回饋計畫

2. 回饋項目

依據《都市計畫法第27-1條》規定，其回饋項目，可以**公共設用地、可建築土地、樓地板面積**或**一定金額**等方式。

基於本案開發性質及考量整體規劃的有效性，作為生產使用及生產附屬所需必要設施等所需用地共11.75公頃，而可作為具有**公共性質**使用的用地回饋項目：**機關用地、綠地用地(兼供水土保持設施使用)及道路**等項目，透過整體及需求性規劃，其使用需求面積誠如上述共為**4.90 公頃**，占細部計畫總面積**29.43%**。

為滿足尚缺少之**0.57%**的回饋比例，在考量本案開發性質的特殊性，以及未來發展的前瞻性，規劃以同等價值的**公益性樓地板面積**作為回饋項目之一。

回饋措施	回饋項目	都市計畫面積(公頃)	占計畫面積比例(%)	回饋說明及容許使用項目
公共設施用地	機關用地	1.51	9.08	提供桃園市政府後續作為農業相關業務使用。其建蔽率為50%；容積率為250%。
	綠地用地(兼供水土保持設施使用)	2.87	17.24	作為計畫區隔離設施使用，並兼供水土保持設施使用，以確保計畫區及周邊地區防災安全以保留相關開放空間、緩衝對周邊土地及降低開發後環境影響衝擊為主。
	道路用地	0.52	3.11	作為計畫區內各區塊串聯及對外聯絡道路使用，提供機關用地、屠宰專用區內等相關公務產業人員及貨運進出使用。
	合計	4.90	29.43	
	計畫總面積	16.65	--	
回饋措施	回饋項目	樓地板面積(m ²)		回饋說明及容許使用項目
	公益性樓地板	700		提供相關政府單位作為未來舉辦展覽、會議、展售活動、教學等公務空間使用。

註：公共設施用地面積應以核定計畫圖實際地籍分割測量面積為基準。

十、事業及財務計畫

■ 回饋計畫

3. 回饋方式

(1)公共設施用地回饋方式：由本計畫區內土地所有權人共同負擔，並配合財政部國有財產署北區分署桃園辦事處民國109年6月16日台財產北桃一字第10926009790號函及111年9月1日台財產北桃一字第11126010840號函(詳附件)，財政部國有財產署與開發單位-雅勝冷凍食品股份有限公司協議調整國有土地回饋負擔比例方式辦理。

(2)公益性樓地板面積回饋方式：由開發單位-雅勝冷凍食品股份有限公司負擔開闢及捐贈予桃園市政府。

回饋措施	回饋項目	都市計畫面積(公頃)	占計畫面積比例(%)	回饋說明及容許使用項目
公共設施用地	機關用地	1.51	9.08	提供桃園市政府後續作為農業相關業務使用。其建蔽率為50%；容積率為250%。
	綠地用地 (兼供水土保持設施使用)	2.87	17.24	作為計畫區隔離設施使用，並兼供水土保持設施使用，以確保計畫區及周邊地區防災安全以保留相關開放空間、緩衝對周邊土地及降低開發後環境影響衝擊為主。
	道路用地	0.52	3.11	作為計畫區內各區塊串聯及對外聯絡道路使用，提供機關用地、屠宰專用區內等相關公務產業人員及貨運進出使用。
	合計	4.90	29.43	
	計畫總面積	16.65	--	
回饋措施	回饋項目	樓地板面積(m ²)		回饋說明及容許使用項目
	公益性樓地板	700		提供相關政府單位作為未來舉辦展覽、會議、展售活動、教學等公務空間使用。

註：公共設施用地面積應以核定計畫圖實際地籍分割測量面積為基準。

十、事業及財務計畫

■ 開發方式及實施進度

本案於都市計畫發布實施後，後續將進行釘樁、規劃設計等工作，並由開發單位-雅勝冷凍食品股份有限公司全權負責開發。

■ 財務計畫

開發經費來源由開發單位-雅勝冷凍食品股份有限公司自行籌措。

使用分區	面積(公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)	主辦單位	經費來源
		徵收	市地重劃	區段徵收	其他(合作開發)			
綠地用地 (兼供水土保持設施使用)	2.87	--	--	--	V	100,450	雅勝冷凍食品股份有限公司	雅勝冷凍食品股份有限公司
道路用地	0.52	--	--	--	V	23,400		
合計	3.39	--	--	--	--	123,850	--	--

十一、其他事項

- 本計畫區之開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估。
- 本計畫涉及中華民國所須回饋部分，依財政部國有財產署北區分署桃園辦事處民國109年6月16日台財產北桃一字第10926009790號函說明第二點及111年9月1日台財產北桃一字第11126010840號函(詳附件)，本計畫涉及中華民國土地須回饋作法，以民國87年10月31日公告實施之「變更林口特定區計畫(第二次通盤檢討)(內政部都委會第430、434、435及438次會議審查通過部分)案-變更第四案」所核定之屠宰專用區(附)內屬中華民國之大古387、404、368、398、422地號等5筆土地面積為基準，配合審議所核定之回饋比例計算，並僅以土地為回饋標的物，若涉及其他回饋方式則應由開發單位-雅勝冷凍食品股份有限公司負擔，另涉及「變更林口特定區計畫(部分保護區為屠宰專用區)案」所核定之屠宰專用區(附)內屬中華民國之大古段410地號等3筆土地須回饋之項目或土地面積，則應由開發單位-雅勝冷凍食品股份有限公司負擔之。



與會者意見表達



開發單位意見回覆

附件一、國有財產署同意函文(一)

正本

財政部國有財產署北區分署桃園辦事處 函

機關地址：330231 桃園市桃園區三元街152號
4F
聯絡方式：張小姐 033379156#110

11085

台北市信義區松德路159號8樓之2

受文者：雅勝冷凍食品股份有限公司

發文日期：中華民國109年6月16日

發文字號：台財產北桃一字第10926009790號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：土地清冊

主旨：有關貴公司辦理「變更林口特定區計畫(部分保護區為屠宰專用區)暨擬定林口特定區計畫(屠宰專用區)細部計畫案」之都市計畫變更案，申請桃園市蘆竹區坑子外段山腳小段255-1地號等8筆國有土地(詳如土地清冊)都市計畫變更乙案，本處同意255-1、255-16、255-28、255-29、255-30地號等5筆國有土地擬定細部計畫，同小段254-4、255-13、255-14地號等3筆國有土地由「保護區」變更為「屠宰專用區」，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依貴公司109年5月19日(109)雅桃凍字第024號函及109年6月1日(109)雅桃凍字第025號函辦理。
- 二、本案前經貴公司109年5月19日(109)雅桃凍字第024號函切結承諾「桃園市蘆竹區坑子外段山腳小段254-4、255-13、255-14地號等3筆國有土地，由貴公司自行負擔所需之費用及回饋，同小段255-1、255-16、255-28、255-29、255-30地號等5筆國有土地本署依負擔比例回饋公共設施用地面積，另倘本案後續經實測後，本署規劃回饋面積小於應回饋基準，貴公司願意負擔不足部分，先予敘明。本處同

意貴公司依規定向桃園市政府提出申請都市計畫變更。本同意函僅供申請變更都市計畫之用，不得移作向相關機關申請核准使用、許可開發、籌設或設置等用途。

- 三、本同意函有效期限至110年6月18日止，未於有效期限前向桃園市政府提出申請都市計畫變更者，且未於變更都市計畫書內載明上述說明二之切結事項並未將相關切結文件附於計畫書內，即行失效。另倘貴公司於前述有效期限內就本案國有土地有下列情形之一，即行撤銷同意：

- (一)已有合法使用權，惟發生違約使用情事者。
- (二)原合法使用關係終止者。
- (三)未有合法使用權，惟發生新占用情事，或擴大原占用範圍者。

正本：雅勝冷凍食品股份有限公司

副本：桃園市政府(含附件)

主任 陳文彰



附件一、國有財產署同意函文(二)

正本

10612E11110P03-1

財政部國有財產署北區分署桃園辦事處 函

機關地址：330231桃園市桃園區三元街152號

4F

聯絡方式：李億新 033379156分機115

11085

台北市信義區松德路159號8樓之7

受文者：雅勝冷凍食品股份有限公司

發文日期：中華民國111年8月1日

發文字號：台財產北桃一字第11108076510號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴公司辦理「變更林口特定區計畫(部分保護區為屠宰專用區)案」暨「擬定林口特定區計畫(屠宰專用區)細部計畫案」，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依貴公司111年7月22日(111)雅桃凍字第0006號函及附件辦理。
- 二、查本處前以109年6月16日台財產北桃一字第10926009790號函同意貴公司辦理桃園市蘆竹區坑子外段山腳小段255-1地號等5筆國有土地擬定細部計畫，同小段254-4地號等3筆國有土地由保護區變更為屠宰專用區，同意期限至110年6月18日止。倘本案已於期限前依該函說明三事項辦理，則同意函仍具效力。
- 三、另倘本案仍需再次申請同意國有土地續辦旨述都市計畫變更案及擬定細部計畫案，請檢附下列文件，以供審辦：
 - (一)內政部營建署城鄉發展分署111年7月13日城規字第1119012145號函及附件影本。
 - (二)經濟部商業司核發貴公司最新變更登記表影本。
 - (三)本案土地業於109年10月31日辦竣地籍圖重測，

請依重測後地號切結負擔都市計畫變更所需費用及回饋。

正本：雅勝冷凍食品股份有限公司

副本：

主任 陳文彰



附件一、國有財產署同意函文(三)

正本

財政部國有財產署北區分署桃園辦事處 函

機關地址：330231桃園市桃園區三元街152號
4F
聯絡方式：李偉新 033379156分機115

110

台北市信義區松德路159號8樓之2

受文者：雅勝冷凍食品股份有限公司

發文日期：中華民國111年9月1日

發文字號：台財產北桃一字第11126010840號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：土地清冊

主旨：貴公司辦理「變更林口特定區計畫(部分保護區為屠宰專用區)案」暨「擬定林口特定區計畫(屠宰專用區)細部計畫案」，詳如說明，請查照。

說明：

一、依貴公司111年8月10日(111)雅桃凍字第011號函、111年7月22日(111)雅桃凍字第006號函及附件辦理。

二、本處同意桃園市蘆竹區大古段410地號等8筆國有土地擬定細部計畫，同段410、420、1234地號國有土地由保護區變更為屠宰專用區，由貴公司依規定向桃園市政府提出申請都市計畫變更，其回饋負擔方式仍依本處109年6月16日台財產北桃一字第10926009790號函辦理。

三、本同意函有效期限至112年9月3日止，未於有效期限前向桃園市政府提出申請都市計畫變更案，或未檢附切結負擔本案國有土地所需回饋之文件於都市計畫書並載明上述函說明二回饋事項者，本同意函即行失效。另倘貴公司於本同意函有效期限內就本案國有土地有下列情形之一，即撤銷同意：

(一)已有合法使用權，惟發生違約使用情事者。

(二)原有合法使用權終止者。

(三)未有合法使用權，惟發生新占用情事，或擴大原占用範圍者。

正本：雅勝冷凍食品股份有限公司

副本：桃園市政府(含附件)

主任 陳文彰



土地清冊

土地清冊									
編號	鄉鎮市區	段小段	地號	應辦面積 (平方公尺)	權利範圍(分子)	權利範圍(分母)	變更前使用分區 原計畫	變更後使用分區 新計畫	變更後 【申請人應提出分區使用計畫書及細部計畫，經都市計畫委員會審議通過後，始得申請變更使用權】
1	蘆竹區	大古段	410	1183.95	1	1	保護區	屠宰專用區	主供計畫及細部計畫
2	蘆竹區	大古段	420	400.32	1	1	保護區	屠宰專用區	主供計畫及細部計畫
3	蘆竹區	大古段	1234	35317.58	1	1	保護區	屠宰專用區	主供計畫及細部計畫
4	蘆竹區	大古段	368	71066.72	1	1	屠宰專用區	屠宰專用區	細部計畫
5	蘆竹區	大古段	387	10390.77	1	1	屠宰專用區	屠宰專用區	細部計畫
6	蘆竹區	大古段	398	3192.55	1	1	屠宰專用區	屠宰專用區	細部計畫
7	蘆竹區	大古段	404	18561.64	1	1	屠宰專用區	屠宰專用區	細部計畫
8	蘆竹區	大古段	422	189.2	1	1	屠宰專用區	屠宰專用區	細部計畫

附件二、回饋樓地板計算(一)

■ 本都市計畫案至少需回饋30%

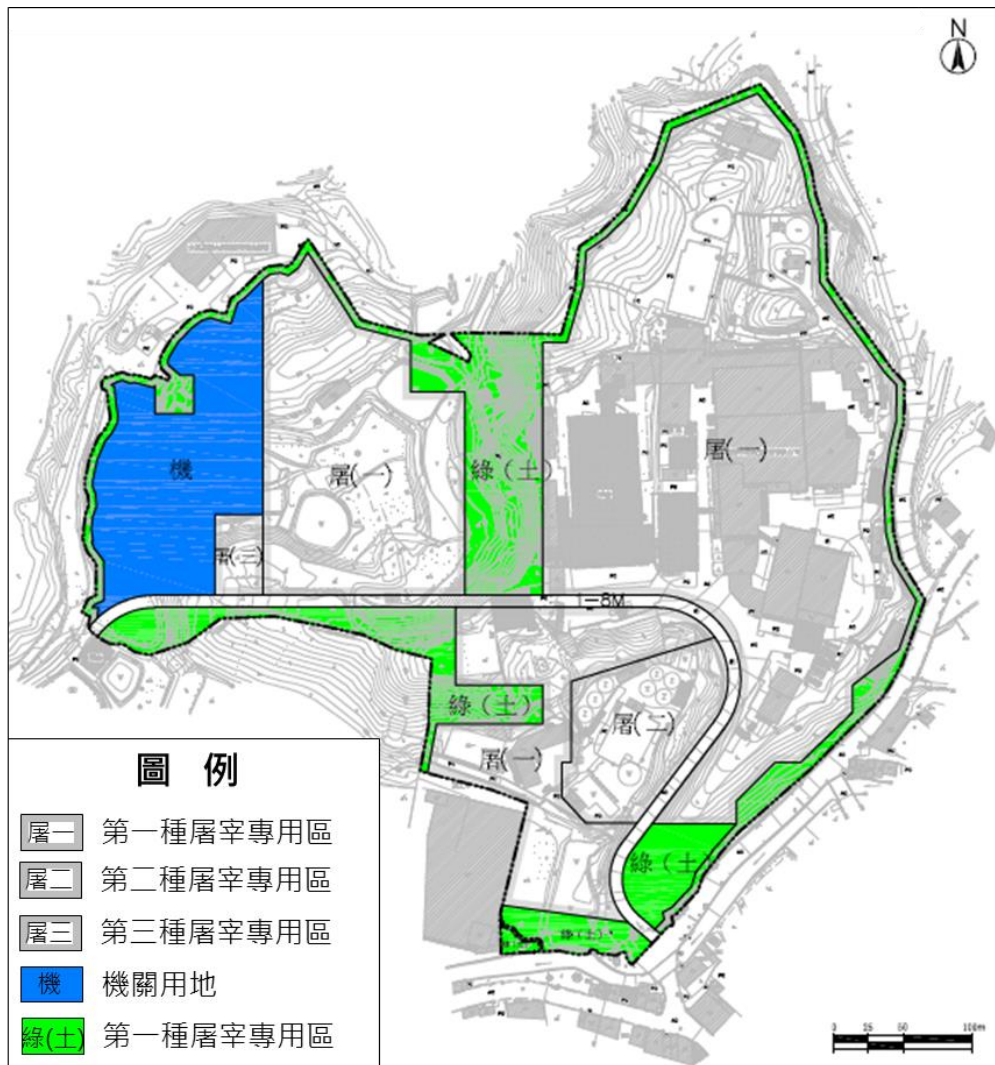
目前依87年林口特定區計畫及「保護區變更為屠宰專用區」雖無明文法律規定需回饋多少百分比，惟參考既有法令，目前先以30%為依據計算。

■ 目前土地使用規劃表

項目		計畫面積 (公頃)	佔計畫面 積比例(%)
土地使用分區	第一種屠宰專用區(一)	10.74	64.48
	第二種屠宰專用區(二)	0.85	5.11
	第三種屠宰專用區(三)	0.16	0.98
	合計	11.75	70.57
公共設施用地	機關用地	1.51	9.08
	綠地用地 (兼供水土保持設施使用)	2.87	17.24
	道路用地	0.52	3.11
	合計	4.90	29.43
計畫總面積		16.65	100.00

$$30\% - 29.43\% = 0.57\%$$

$$16.65 \times 0.57\% = \underline{949.05\text{m}^2} (\text{應回饋土地面積})$$



附件二、回饋樓地板計算(二)

■ 回饋價值估算



參考海湖工業用地**土地**平均單價(萬/平方公尺)：[4.34](#)

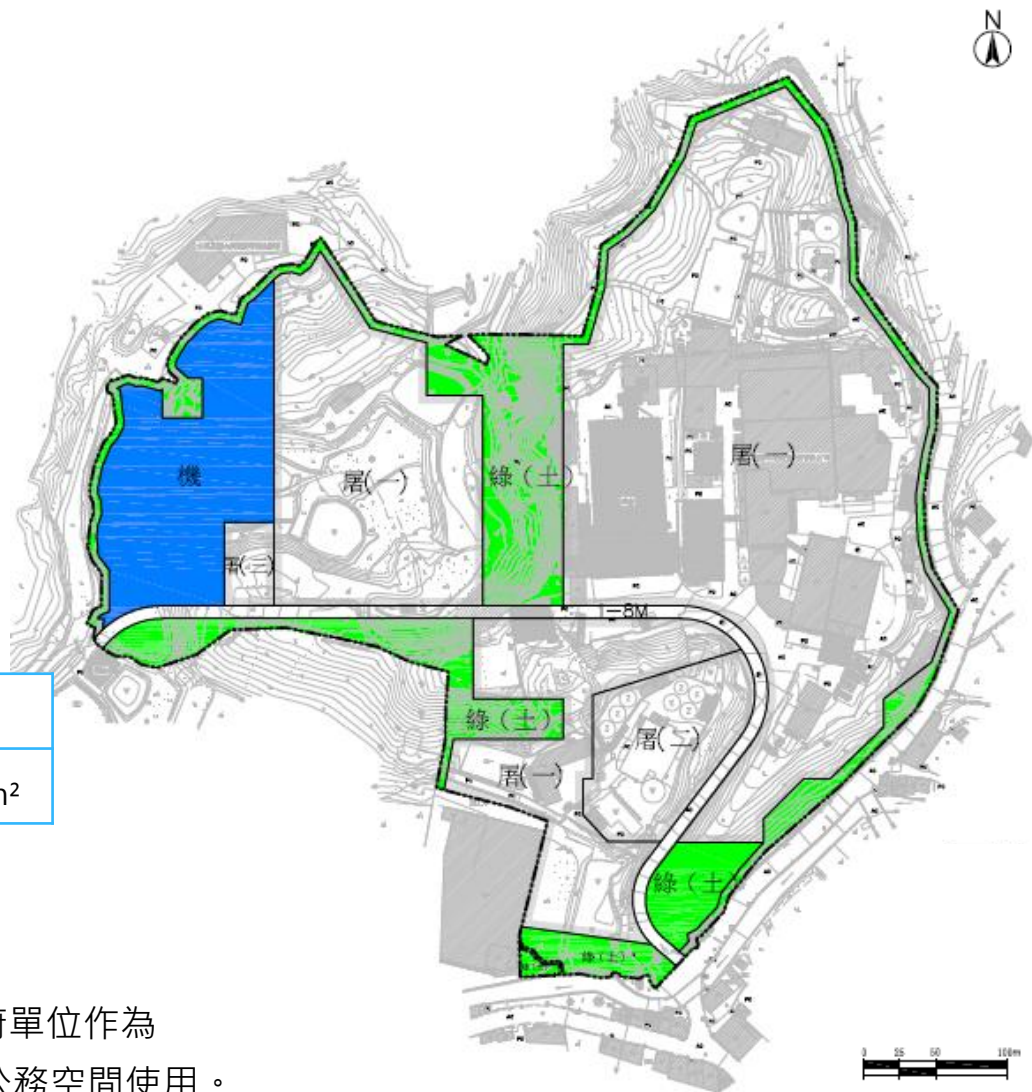
參考海湖工業用地**房地**平均單價(萬/平方公尺)：[6.04](#)

仍須回饋	土地： <u>949.05</u> m ²	換算價值	949.05* 4.34 =4,118.88萬/m ²
			4,118.88÷ 6.04 = <u>681.93</u> m ²

➡ 尚不足之949.05m²土地

以樓地板回饋，需回饋681.93m²。

本計畫規劃回饋700m²樓地板供相關政府單位作為未來舉辦展覽、會議、展售活動、教學等公務空間使用。





會 議 結 束

感謝各位與會者參與