

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)案計畫書

申請單位：桃農綜合農產品批發市場股
份有限公司

擬定機關：桃 園 市 政 府

中 華 民 國 1 0 9 年 1 1 月

公開展覽草案

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	
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	桃園市政府	
申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	桃農綜合農產品批發市場股份有限公司	
本案公開展覽之起訖日期	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	
	內政部	

目 錄

壹、計畫緣起與目的.....	1
貳、法令依據.....	2
參、計畫範圍與面積.....	2
肆、現行都市計畫概述.....	7
伍、上位及相關建設計畫.....	11
一、上位計畫.....	11
二、相關建設及產業發展計畫.....	13
陸、發展現況分析.....	17
一、自然環境分析.....	17
二、天然災害潛勢.....	17
三、經濟產業.....	23
四、人口分析.....	27
五、實質環境分析.....	30
六、交通運輸.....	33
柒、發展定位及構想.....	36
一、發展定位.....	36
二、發展構想.....	36
三、建築基地規劃構想.....	37
四、應捐贈公共設施用地面積.....	42
捌、變更內容.....	46
玖、實質發展計畫.....	49
一、計畫範圍及面積.....	49
二、計畫年期.....	49

公開展覽草案

三、計畫人口.....	49
四、土地使用計畫.....	49
五、公共設施計畫.....	49
六、交通系統計畫.....	51
七、都市防災計畫.....	52
拾、回饋計畫.....	56
拾壹、實施進度及經費.....	57
一、開發方式.....	57
二、經費來源.....	57
三、開發期程.....	57
附錄一、符合都市計畫法變更認定函文	
附錄二、土地使用權同意書	
附錄三、相關環境敏感區位查詢函文	
附錄四、農業用地變更同意函文	
附錄五、都市計畫農業區變更使用審議規範檢核表	

圖 目 錄

圖 1	計畫區地理位置示意圖	4
圖 2	計畫範圍示意圖	5
圖 3	地籍範圍示意圖	6
圖 4	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第三次通盤檢討)示意圖....	10
圖 5	桃園鐵路地下化路線示意圖	14
圖 6	桃園都會區捷運路網(草案)示意圖	16
圖 7	計畫區地震災害潛勢示意圖	19
圖 8	計畫區水災災害潛勢示意圖	20
圖 9	計畫區坡地災害潛勢示意圖	21
圖 10	計畫區易致災點位示意圖	22
圖 11	計畫區周邊現況示意圖	31
圖 12	計畫區地形現況示意圖	32
圖 13	計畫區鄰近地區交通動線示意圖	35
圖 14	動線規劃構想示意圖.....	39
圖 15	建築基地空間規劃構想示意圖	41
圖 16	建築基地退縮空間示意圖	41
圖 17	周邊相鄰土地權屬示意圖.....	43
圖 18	負擔鄰地公共設施地籍範圍示意圖.....	45
圖 19	變更內容示意圖.....	47
圖 20	變更後計畫內容示意圖.....	50
圖 21	計畫區交通系統示意圖.....	51
圖 22	區域防(救)災據點資源示意圖	54
圖 23	計畫區防災計畫示意圖	55

表 目 錄

表 1	計畫範圍土地清冊	3
表 2	歷次個案變更一覽表	8
表 3	現行都市計畫土地使用計畫面積表	9
表 4	桃園市工商及服務業普查統計表	24
表 5	各行政區工商業場所單位及員工人數增減情形表.....	25
表 6	工商業場所單位主要分布之行政區表	26
表 7	工商業就業員工數主要分布之行政區表	27
表 8	蘆竹區及桃園區人口成長統計表	28
表 9	蘆竹區近年戶數戶量與性比例統計表	29
表 10	蘆竹區近年人口年齡組成統計表	29
表 11	計畫區周邊道路幾何設計及停車管制現況	34
表 12	二側相鄰農業區權屬表	43
表 13	變更土地使用捐贈公共設施用地面積表	45
表 14	變更內容明細表	46
表 15	變更前後土地使用面積對照表	48
表 16	實施進度及經費表	57

壹、計畫緣起與目的

桃園市農會早期集結本市農產物資至臺北市果菜批發市場拍賣，由於本市農地規模有限，農作產品雖屬質地精美，卻不若南部縣市產量大宗，故均以南部縣市農產物資優先拍賣後，再行拍賣本市農產品，由於部分農產品長時間等候拍賣，產品外觀難免較差，拍賣價格亦不佳。

為解決前開窘境，桃園市政府乃希望成立本市自有之果菜批發市場，將自有農產品在自有批發市場銷售，除可減輕交通運輸成本，確保農民生產利益外，並可積極拓展本市農產品的產銷。乃協助桃園市農會暨各行政區農會(不含復興區)於民國 77 年共同集資購買桃園市蘆竹區文中段現有土地，設立果菜批發市場。並依照公司法及農產品市場交易法等有關規定組織登記成立「桃農綜合農產品批發市場股份有限公司」(以下簡稱本公司)，經營果菜批發市場，並於民國 85 年 3 月獲准設立正式營業，主要業務為辦理蔬菜、青果共同運銷拍賣作業及市內各公司、工廠伙食團之直銷業務。

本公司經營主體為桃園市農會及轄下農會，依法屬於公用事業，不以營利為目的，且受行政院農業委員會(農糧署)及桃園市政府輔導。基於照顧農民及嘉惠消費者之理念，積極擴充經營規模，期待形成大市集，提供創業及大量就業機會，增加民生產業商機，進而成為全國示範性之綜合批發市場。

惟時空因素之改變，批發市場之經營無法因應現有之多元化商業模式，未能隨時代潮流轉變與創新，以致業務逐年減少，在長期不具競爭力之情形下，使得現有土地長期間置，殊為可惜。批發市場既屬公用事業，不以營利為目的，在無利可圖且政府未有積極作為情形下，無法長期要求市政府補貼，又基於公用事業組織型態，現有土地非屬私人資產，不得隨意變賣，以抵充長年之虧損情形下，且另配合桃園市政府中長程規劃，擬整合本市南北區域各大農漁批發市場，其需較大之土地面積，本場址亦非為市政府評估合適地點，乃有變更土地使用分區與土地活化利用之想法。

本批發市場現址具有區位的絕對優勢，為活化土地資源，發揮場址最大經濟效益，乃申請土地使用分區之變更，期望透過空間重新整體規

劃，提供必要之公共設施，藉由民間企業投資，建立多元化及複合化產業之營運模式，健全農產產銷通路，除提升整體都市環境品質，並可達到政府照顧農民之生活福祉，爰辦理本案都市計畫變更作業。

貳、法令依據

本案依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款，為適應國防或經濟發展之需要辦理個案變更。

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。

前項都市計畫之變更，內政部或縣（市）（局）政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時並得逕為變更。

參、計畫範圍與面積

本計畫座落於桃園市蘆竹區，計畫區東側為 15 公尺計畫道路，西側為農業區及乙種工業區，南側為農業區，北側臨接 30 公尺計畫道路文中路。（詳圖 1、2）

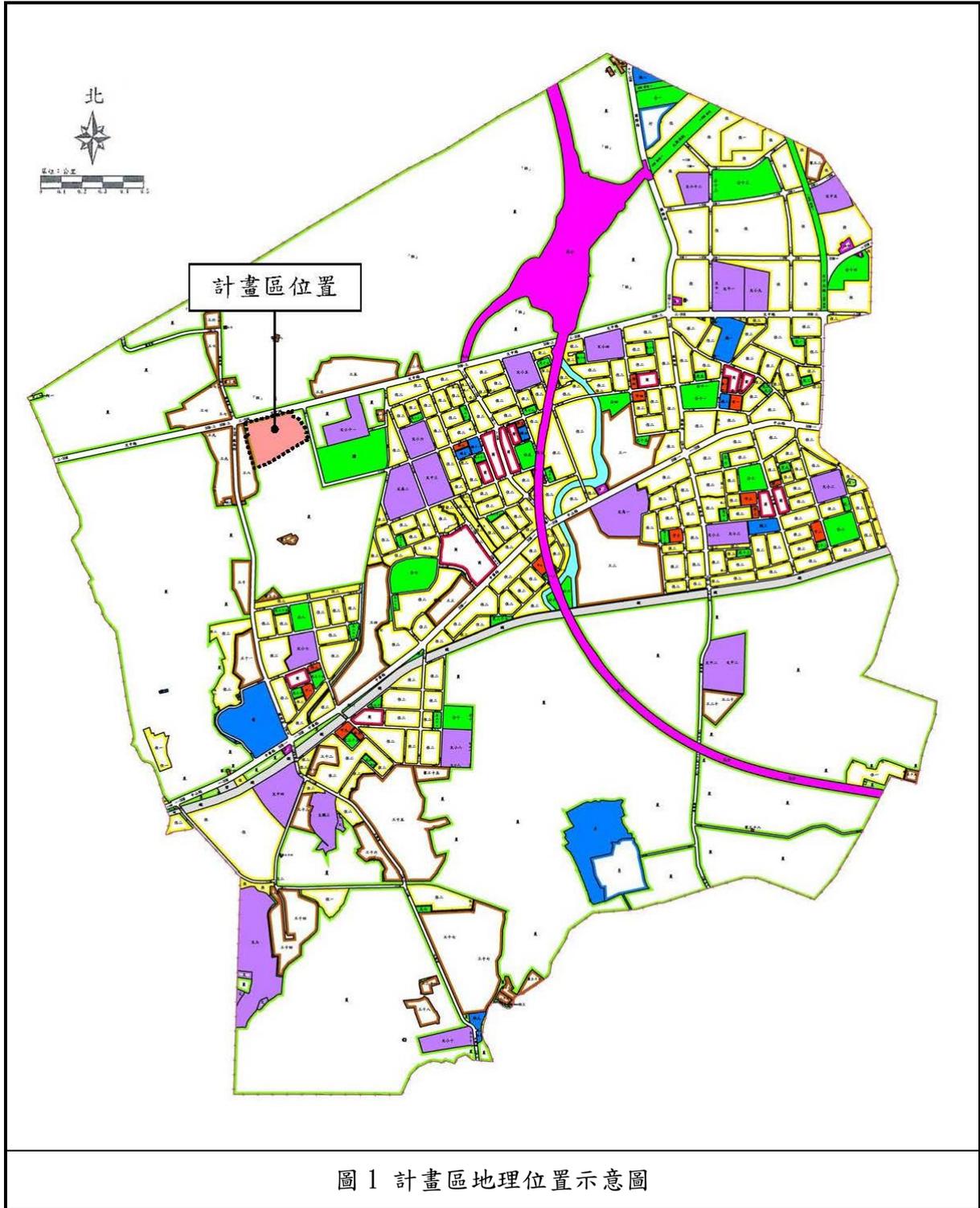
本計畫區內土地包括蘆竹區文中段 1014 等 11 筆地號土地，使用分區為農業區，面積合計 5.18 公頃。（詳表 1、圖 3）

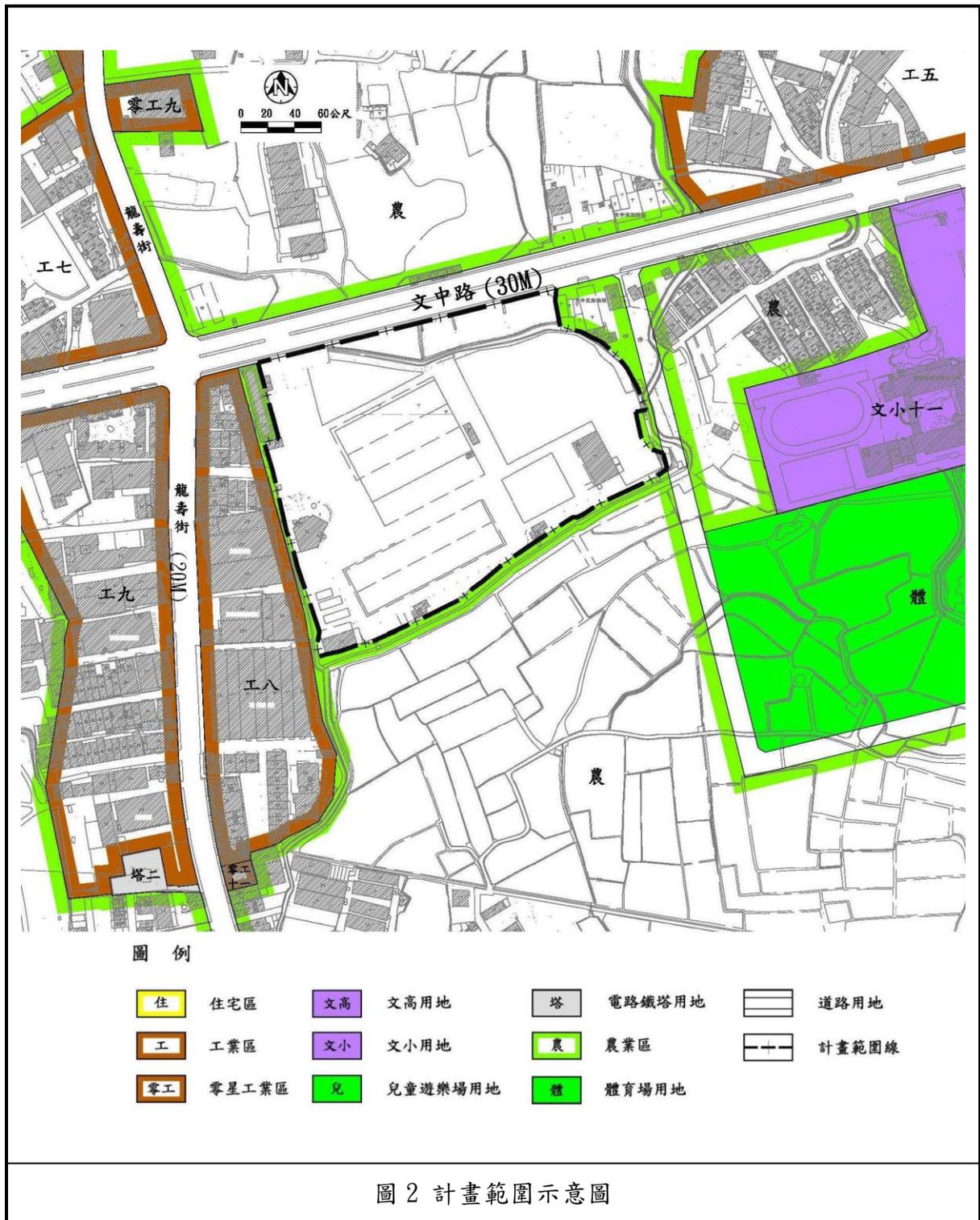
公開展覽草案

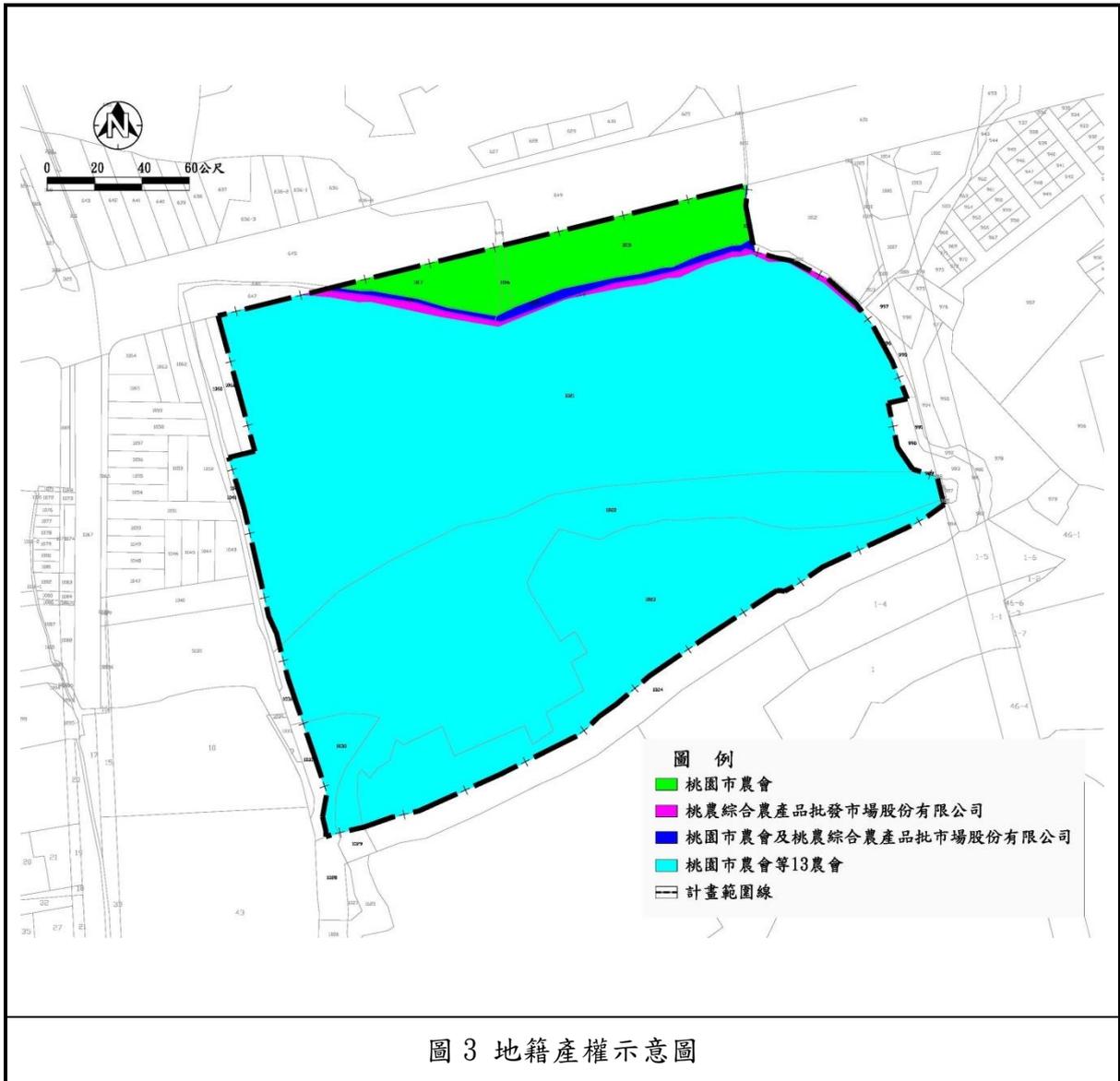
表 1 計畫範圍土地清冊

行政區	地段	地號	謄本面積 (m ²)	109 年 公告現值 (元/m ²)	所有權人
桃園市 蘆竹區	文中段	1014	25.51	21,695	桃農綜合農產品批發市場股份有限公司及桃園市農會
		1015	2,548.59	21,416	桃園市農會
		1016	107.37	19,532	桃園市農會
		1017	986.88	23,036	桃園市農會
		1018	153.94	19,941	桃農綜合農產品批發市場股份有限公司及桃園市農會
		1019	588.05	14,950	桃農綜合農產品批發市場股份有限公司
		1020-1	380.04	11,400	桃農綜合農產品批發市場股份有限公司及桃園市農會
		1021	25,960.45	11,962	桃園市農會等 13 農會
		1022	12,140.05	11,400	桃園市農會等 13 農會
		1023	8,233.05	11,400	桃園市農會等 13 農會
		1030	658.46	11,400	桃園市農會等 13 農會
合 計			51782.39		

資料來源：桃園市蘆竹地政事務所。







肆、現行都市計畫概述

一、發布實施經過

縱貫公路桃園內壢間都市計畫於民國68年3月17日公告實施，並於民國71年8月3日、83年9月5日、95年1月9日，分別發布實施第一、二、三次通盤檢討案，另於105年9月發布實施都市計畫圖重製專案通盤檢討案。自都市計畫圖重製專案通盤檢討案後，曾辦理7次個案變更，歷次變更及發布實施日期詳如表2。

二、計畫年期

計畫年期為民國100年。

三、計畫人口

計畫人口為120,000人。

四、土地使用計畫

劃設有住宅區、商業區、乙種工業區、零星工業區、文教區、行政區、宗教專用區、自來水事業專用區、加油站專用區、農業區等土地使用分區，面積共計1,099.53公頃。

五、公共設施計畫

劃設有機關用地、學校用地(文小、文中、文高、文大)、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、市場用地、廣場用地、醫院用地、變電所用地、電路鐵塔用地、圳渠溝渠用地等公共設施用地，面積共計281.78公頃。

六、交通系統計畫

道路用地包括聯外道路及區內道路，計畫面積合計91.35公頃。高速公路用地為高速公路機場環線南北縱貫本計畫區東側，計畫面積38.25公頃。鐵路用地為縱貫鐵路東西橫貫本計畫區，東往台北、西通新竹，計畫面積合計14.29公頃。園道用地為東北側之中路地區整體開發計畫範圍內分別劃設寬度30公尺及60公尺，計畫面積5.68公頃。

公開展覽草案

表 2 歷次個案變更一覽表

編號	變更計畫名稱	年期	發布日期文號
1	變更變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(計畫區西側倉儲區、周遭南北農業區、綠地及部分鐵路用地為住宅區、道路用地)細部計畫案	105	府都計字第 1050232280 號
2	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫(配合區段徵收及土地使用分區管制要點)(第二階段)案計畫書	107	府都計字第 1070024398 號
3	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫(配合區段徵收及土地使用分區管制要點)(第三階段)案計畫書	107	府都計字第 1070290719 號
4	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)(配合區段徵收)案計畫書	107	府都計字第 1070290719 號
5	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分農業區為滯洪池公園使用)(配合魚管處滯洪池工程)案	107	府都計字第 1070312701 號
6	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第三次通盤檢討)(暫予保留案第一案)	108	府都計字第 1080000228 號
7	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分工 15 工業區為第二種住宅區、公園用地、綠地、道路用地及停車場用地)(茄苳段 421 地號等 8 筆土地)案	109	府都計字第 1080326870 號

公開展覽草案

表 3 現行都市計畫土地使用計畫面積表

項 目		計畫面積(公頃)	佔都市發展 用地比例(1)	佔計畫區 面積比例(2)
土 地 使 用 分 區	住宅區	60.97	4.41%	9.23%
	第一種住宅區	8.34	0.60%	1.26%
	第二種住宅區	185.9361	13.46%	28.16%
	商業區	12.92	0.94%	1.96%
	乙種工業區	95.1384	6.89%	14.41%
	零星工業區	5.14	0.37%	0.78%
	文教區	0.75	0.05%	0.11%
	行政區	1.94	0.14%	0.29%
	宗教專用區	0.29	0.02%	0.04%
	自來水事業專用區	5.18	0.38%	0.78%
	加油站專用區	0.90	0.07%	0.14%
	灌溉設施專用區	0.18	0.01%	0.03%
	農業區	721.02	52.20%	0.00%
	河川區	0.0031	0.00%	0.00%
小 計	1,098.7045	79.54%	57.20%	
公 共 設 施 用 地	機關用地	5.74	0.42%	0.87%
	文小用地	24.27	1.76%	3.68%
	文中用地	17.72	1.28%	2.68%
	高中(職)用地	11.31	1.71%	1.71%
	文大用地	9.11	0.66%	1.38%
	公園用地	23.3076	1.69%	3.53%
	兒童遊樂場用地	7.58	0.55%	1.15%
	綠地	2.0823	0.15%	0.32%
	體育場用地	5.78	0.42%	0.88%
	停車場用地	1.68	0.12%	0.25%
	市場用地	3.01	0.22%	0.46%
	廣場用地	0.04	0.00%	0.01%
	醫院用地	6.93	0.50%	1.05%
	自來水事業用地	7.99	0.58%	1.21%
	變電所用地	0.31	0.02%	0.05%
	電路鐵塔用地	0.14	0.01%	0.02%
	圳渠溝渠用地	5.72	0.41%	0.87%
	高速公路用地	38.25	2.77%	5.79%
	鐵路用地	14.29	1.03%	2.16%
園道用地	5.68	0.41%	0.86%	
道路用地	91.6656	6.64%	13.88%	
小 計	282.6055	20.46%	42.80%	
合 計 (1)	1,381.31	100.00%	-	
合 計 (2)	660.29	-	100.00%	

資料來源：109.01.15「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分工 15 工業區為第二種住宅區、公園用地、綠地、道路用地及停車場用地)(茄苳段 421 地號等 8 筆土地)案」。

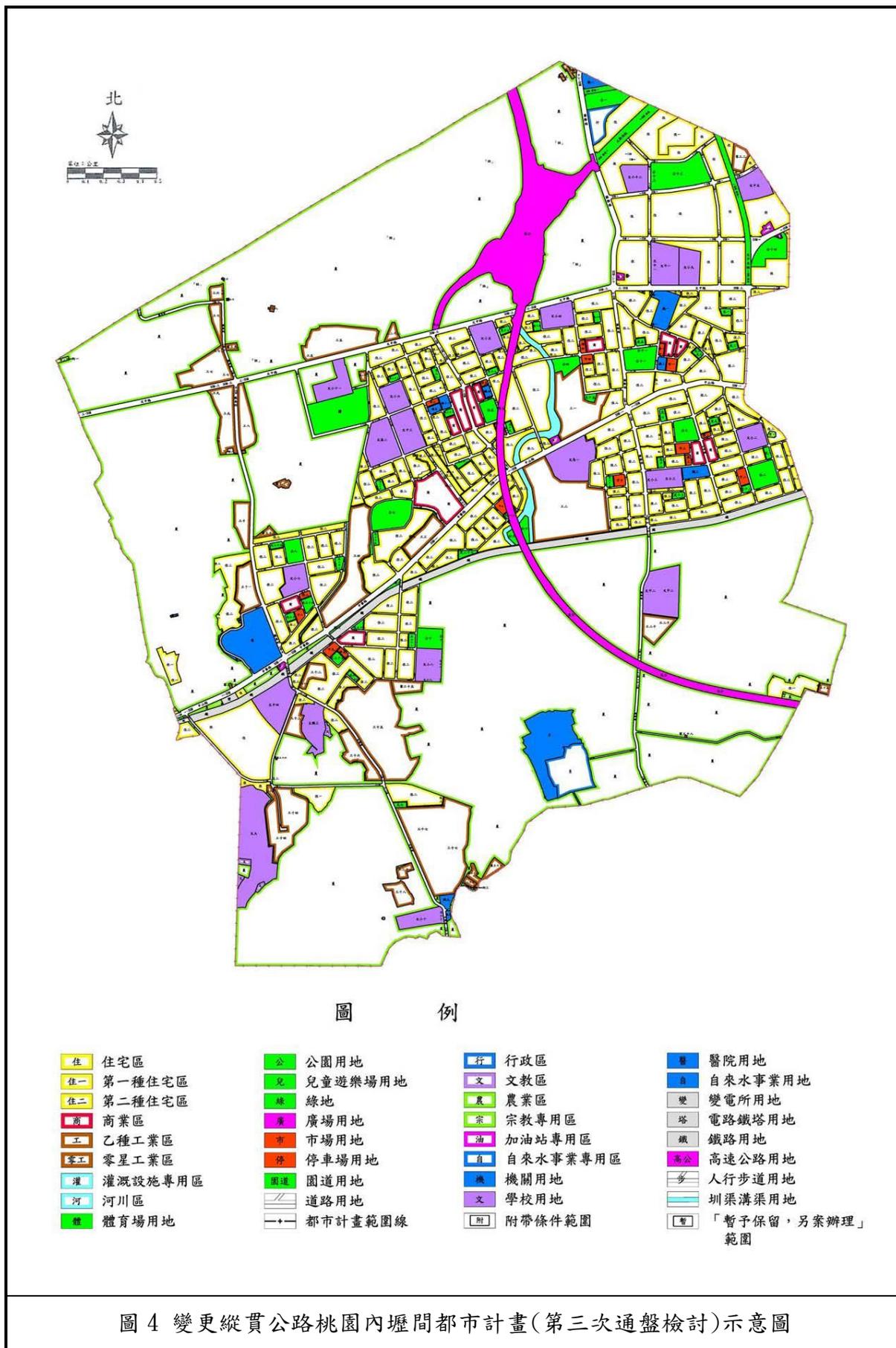


圖 4 變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第三次通盤檢討)示意圖

伍、上位及相關建設計畫

一、上位計畫

(一) 全國國土計畫 (民國 107 年 4 月)

國土計畫法於民國 105 年 1 月 6 日公布。其立法目的係為「因應氣候變遷，確保國土安全，保育自然環境與人文資產，促進資源與產業合理配置，強化國土整合管理機制，並復育環境敏感與國土破壞地區，追求國家永續發展」。

國土計畫是針對我國管轄之陸域及海域所訂定引導國土資源保育及利用的空間發展計畫，並且也是現有國家公園計畫及都市計畫的上位計畫。有別於直轄市、縣(市)國土計畫係以地方實質空間發展及使用管制為內容，全國國土計畫屬全國性位階，其內容係以追求國家永續發展願景下，就全國尺度所研訂具有目標性、政策性及整體性之空間發展及土地使用指導原則。

基於保育利用及管理之需要，依土地資源特性，所劃分之國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區及城鄉發展地區，而因應自然或社會環境之變遷，都市計畫擬定機關於通盤檢討時，對計畫內容作適度修正或調整，以因應發展需要；對於已無取得計畫或使用需求之公共設施保留地，評估檢討變更，以適應都市發展實際需要。

(二) 桃園市國土計畫 (草案) (民國 108 年 5 月)

桃園市位於北臺灣地理與人口、經濟中心，為各產業帶之樞紐，奠下桃園由農業逐漸轉型為工商業發展之基礎。104 年桃園升格為直轄市，配合各項經濟建設持續推動，憑藉優越的地理區位、產業群聚、人力資源與便捷的交通基礎建設，預估本市人口將持續成長達 250 萬人，國家產業發展核心的角色定位愈發重要。深厚的產業基礎提供未來發展的優勢與利基，然面對全球化的競爭挑戰及亞太地區發展趨勢，重大建設的投資規模必須擴大，都市發展的格局勢必提升，土地利用及環境資源保育應更有效的整合與調適以符合本法之目的，故需重新檢視及整合桃園市現有資源，促使國土使用達到合理配置及永續發展。

桃園市國土計畫依循全國國土計畫指示事項，就桃園市提出綜合性與前瞻性之空間發展目標與計畫，指導全市實質空間發展及使用管制，以落實計畫引導發展及地方自治之精神。桃園市國土計畫是以民國 125 年為目標年進行規劃，109 年 4 月 30 日前須公告實施「桃園市國土計畫」，以及於 111 年 4 月 30 日前須公告「桃園市國土功能分區圖」，而自國土功能分區圖公告日起，非都市土地就全面改以國土計畫制度管制。

桃園市國土計畫將重新檢視及整合桃園市現有資源，預留發展用地及擬定成長管理計畫，積極建構優質產業發展場域，滿足產業發展用地需求，推動產業轉型為低污染、低耗能、低用水及高附加價值（三低一高）的產業型態，打造桃園市為潔淨的產業都市；導入 TOD 規劃理念集約發展，以都市計畫整併、舊市區更新、新市區開發改善市民生活環境。依據「TOD 發展網絡、大眾運輸聯繫服務系統、輻射狀快速公車系統」等三種類型，彈性組合不同大眾運輸系統並綜合檢討周邊生活圈發展內容與公共設施提供，架構六大交通轉運樞紐，提供完善的大眾運輸路網，以發展低碳便捷的 TOD 城市為發展構想。

（三）桃園升格直轄市總體發展計畫（民國 105 年 8 月）

桃園市升格為直轄市加上航空城特定區計畫推動所帶來的城市規模及成長動能，使桃園市的都市發展用有多種可能性，有效利用全市土地與分配環境資源，整合產業經濟、交通運輸、公共設施及觀光遊憩等部門空間發展計畫，以達到環境保育及永續發展目標，並藉由產業轉型及捷運建設，翻轉成為高效率及開發強度的都市發展機能。

桃園市亦有作為國家門戶城市之條件設施，可串聯桃園國際機場與台北港，發展成為北部共榮圈，以航空城的發展及雙港聯運的構想，作為連結全球城市競爭的新概念；另透過都市土地與非都市土地整合，在都市與產業的持續成長下，保障桃園市國土安全與人民生活安全，在三生一體指導下，以永續為基底，進一

步發展出部門目標與部門計畫。

二、相關建設及產業發展計畫

(一) 臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫

鑑於桃園都會區快速發展，搭乘鐵路運輸之旅客急遽成長，旅運服務設施已不敷運用，故市府與地方民眾積極爭取鐵路立體化，經臺灣省鐵路局於 87 年辦理「桃園—中壢都會區鐵路立體化與車站土地利用」研究，建議桃園段鐵路採高架立體化方式辦理，並於 98 年經行政院核定「臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫」綜合規劃報告。

升格直轄市後，市府考量鐵路立體化為桃園重要的百年建設，桃園車站、中壢車站為僅次於臺北車站全臺最繁忙的交通運輸樞紐，為國家重要門戶，且鐵路沿線居住人口密集，高架化對於沿線之景觀、噪音衝擊過大，遂因應地方民眾訴求，鐵路地下化為本市之主流民意，工程技術可行，經濟效益大於成本，提出「臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫—改採地下化可行性研究報告」，於 106 年 7 月 31 日經行政院核定，刻由交通部鐵道局辦理綜合規劃報告中。

本計畫路線起於鶯歌鳳鳴陸橋北側，迄於平鎮台 66 線附近，除改建既有桃園、內壢及中壢站，另增設 5 座通勤站（包括新增鳳鳴、中路、桃園醫院、中原、平鎮等），沿線消除平交道 20 處、陸橋 8 座、地下道 8 處，其中桃園車站與捷運綠線 G07 站、中壢車站與機場捷運 A23 站銜接轉乘。目前由國家發展委員會於 109 年 1 月 7 日審查，桃園市政府與交通部達成共識，中央負擔 75% 經費，地方負擔 25% 經費，送行政院核定，最快預計於 2030 年可全線通車。

新設通勤站其中之一永豐站（桃園醫院站）即規劃設置於本計畫基地位置南側約 1.5 處，步行時間約 20 分鐘可抵達，預計於 2030 年通車，如能透過大眾運輸導向之都市發展策略，促進蘆竹—桃園—中壢沿線周邊地區的轉型發展，串聯桃園與中壢兩核心

綠線及捷運棕線為優先推動路線，捷運橘線、捷運藍線中壢～八德段及其他延伸之輕運量路線則為後續辦理路線。桃園捷運系統計畫其中藍線已併入機場捷運線，自桃園國際機場第二航廈站（A13 站/B1 站）至中壢區環北站（A21 站/B8 站）已於 106 年 3 月通車營運。

本計畫北側文中路處，亦有規劃橘線通過，計畫於文中路設置 010、011、012 等 3 處車站，捷運橘線為連結綠線及藍線，由桃園通往平鎮地區，途中於文中路設有龍安站，配合全市捷運運輸效益，帶動桃園地區人口及吸引大生活圈民眾，有效提昇土地利用價值，惟目前捷運橘線設定為後續推動路網，目前車站位置均尚未定案，未來仍以計畫核定結果為準。相關路線說明如下：

1. 機場線：北自台北火車站、桃園國際機場向南行經高鐵桃園站特定區至 A21 環北站部分，已完工營運使用中，A22 老街溪站之後則尚在興建中，預計於 2028 年完工，但受桃園都會區鐵路地下化計畫影響進度延緩，其與橘線相交預定為環北站。
2. 綠線：興建中路線，由八德地區經桃園火車站，通往機場及高鐵周邊捷運車站，共設 21 站，地下與高架共存之路線。第一期預計於 2025 年完工通車，其與橘線相交預定為同安站。
3. 橘線：規劃中尚未定案路線，目前計畫採高架型式建置，東自桃園區大興路口，沿大興西路及國際路經中路地區、中壢工業區及中壢市區，銜接至機場線 A21 環北站後，續向西行經環西、環南路走廊至中豐路，並保留續向南延伸服務龍潭地區之彈性機制。捷運橘線目前設定為後續推動路網。

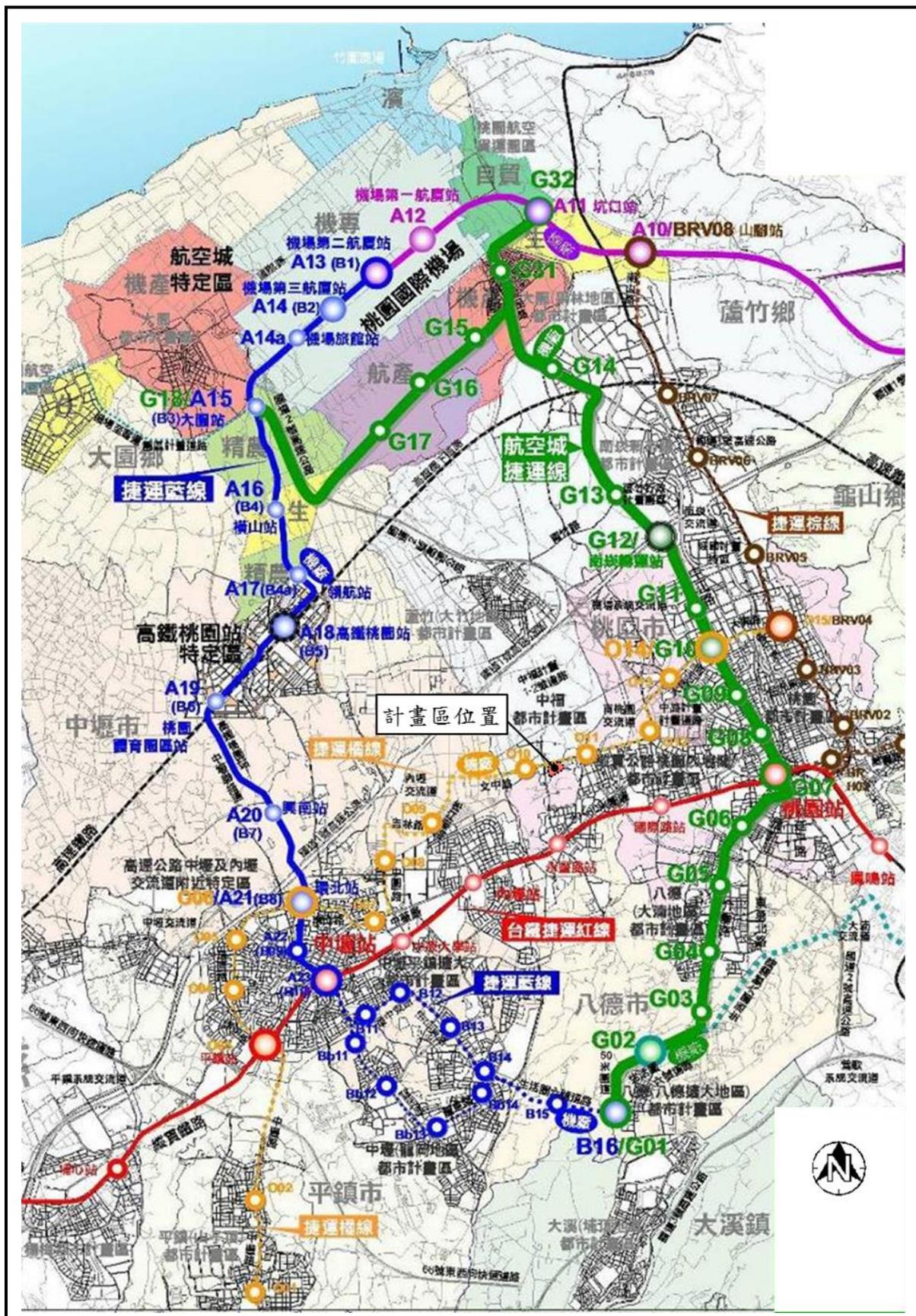


圖 6 桃園都會區捷運路網(草案)示意圖

陸、發展現況分析

一、自然環境分析

(一)地形地勢

桃園地區地形高度由東南側向西北方向降低，主要以台地為主，由北而南有桃園台地、中壢台地、平鎮台地、伯公崗台地及湖口台地等。桃園市主要位於桃園台地，接鄰林口台地，地勢自東北向西南傾斜，平均海拔約 100 公尺，屬南崁溪流域。蘆竹區位處桃園市北側，其東北方為峰谷相間的丘陵地，約佔全區三分之一面積，西南方則為平坦廣闊的田野。

(二)地質

蘆竹區屬桃園北區，地勢是由東北向西南緩斜延伸，東北方是峰谷相間的丘陵地，約佔全區三分之一面積，西南方是平坦廣闊的田野。本區位於林口台地，屬西部山麓地質區。本分區所出露岩層可劃分三個地層單位，即陸相的桃園層與林口層、海相的大海灣層。桃園層多再堆積者，後二者則彼此間交互錯雜，林口層下部和大南灣層屬於同時異相沈積，上部則超覆在大南灣層之上。

(三)水文

桃園市目前有一條主要河川、五條次要河川、六條普通河川及南崁溪與埔心溪支流，其中流經蘆竹區之河川為南崁溪與埔心溪。蘆竹區水資源之利用以農林漁牧用水居多，灌溉系統為桃園大圳，引用水源為大漢溪，民生用水則以石門水庫為主。

二、天然災害潛勢

(一)地震斷層帶

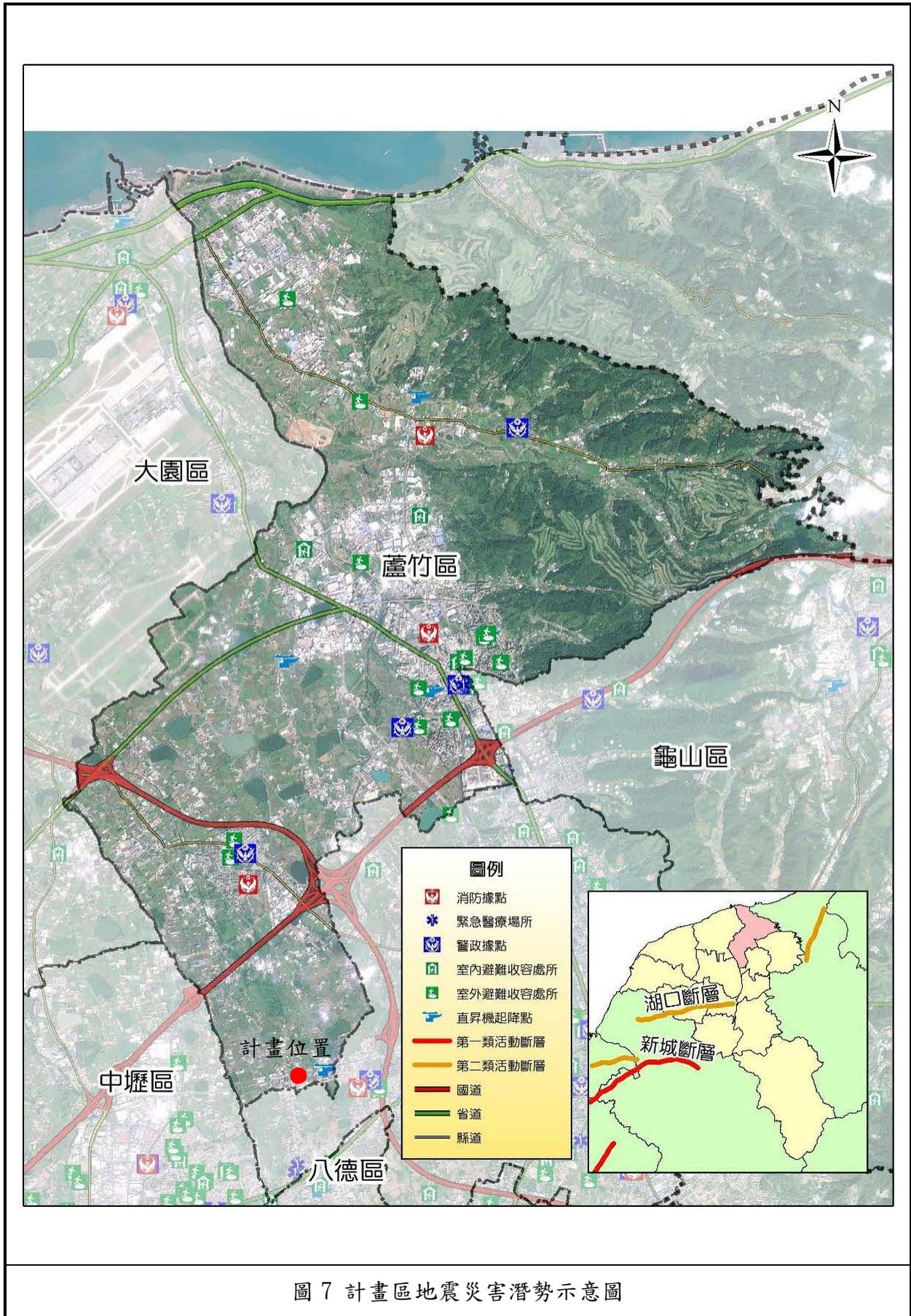
依據桃園市政府之蘆竹區地震斷層潛勢圖（詳圖 7），計畫區未臨近有活動斷層，原於蘆竹區中間偏東側有一東北向之「南崁斷層」，本計畫區該斷層帶距離約 5.5 公里，相對受地震災害之影響較低，但後經調查發現應為沖刷造成，非為實際活動斷層，地質調查所後來即將此斷層除名。

(二)淹水潛勢地區

依據桃園市政府之蘆竹區淹水潛勢地圖及易致災點位圖顯示(詳圖 8、10)，蘆竹區易淹水地區為交流道口周邊及蘆竹市區，本計畫區內日降雨達 600 毫米時，淹水深度可能為 0~0.5 公尺，尚無淹水災害影響。

(三)坡地災害潛勢地區

坡地災害潛勢包括土地流災害潛勢及崩塌災害潛勢兩類，且桃園市坡度地勢較高處臨近於新北市林口區，依據桃園市政府之蘆竹區坡地災害潛勢地圖顯示(詳圖 9)，本計畫區位於蘆竹區西側地勢較為平緩，非屬坡地災害潛勢地區。



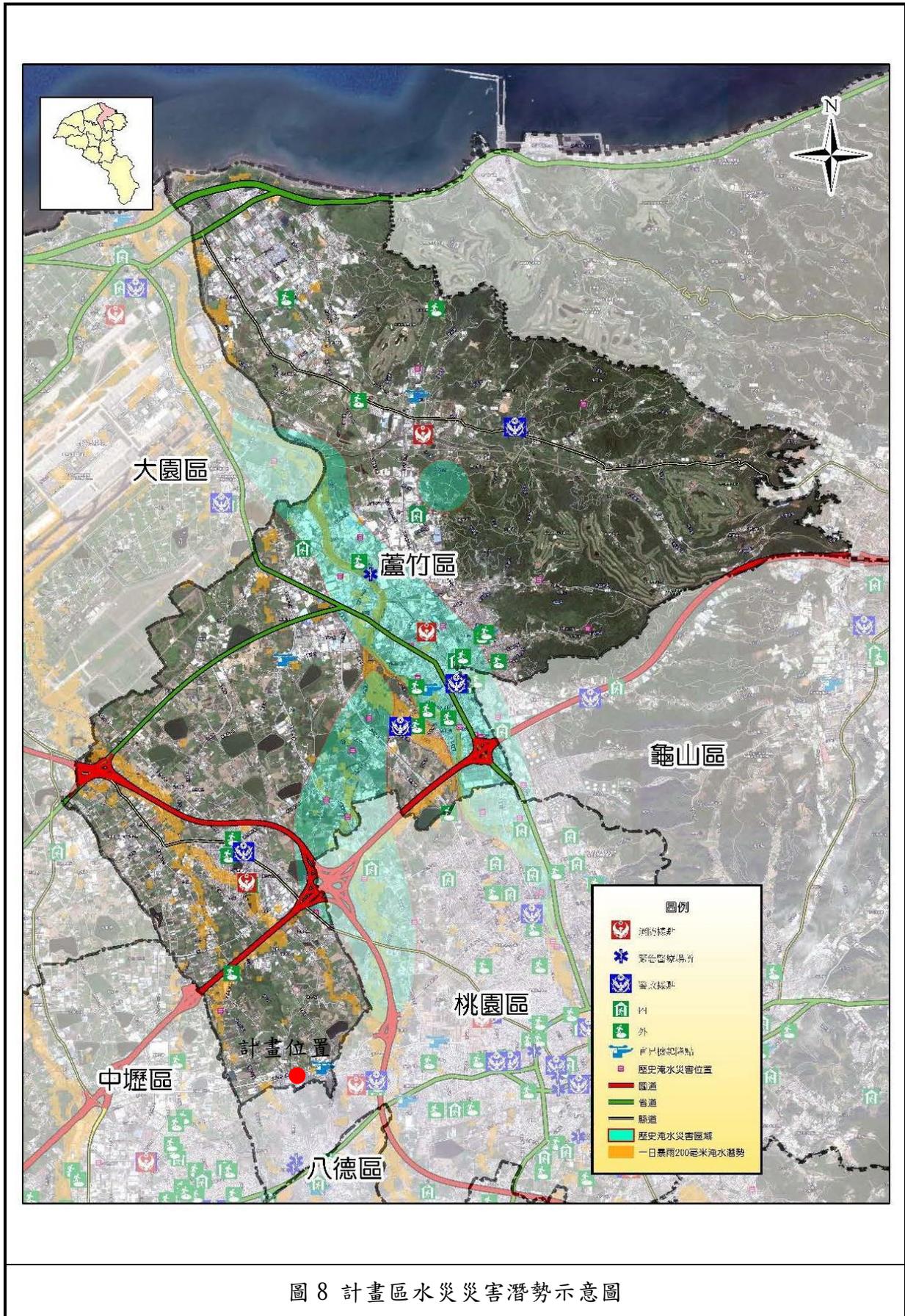


圖 8 計畫區水災災害潛勢示意圖

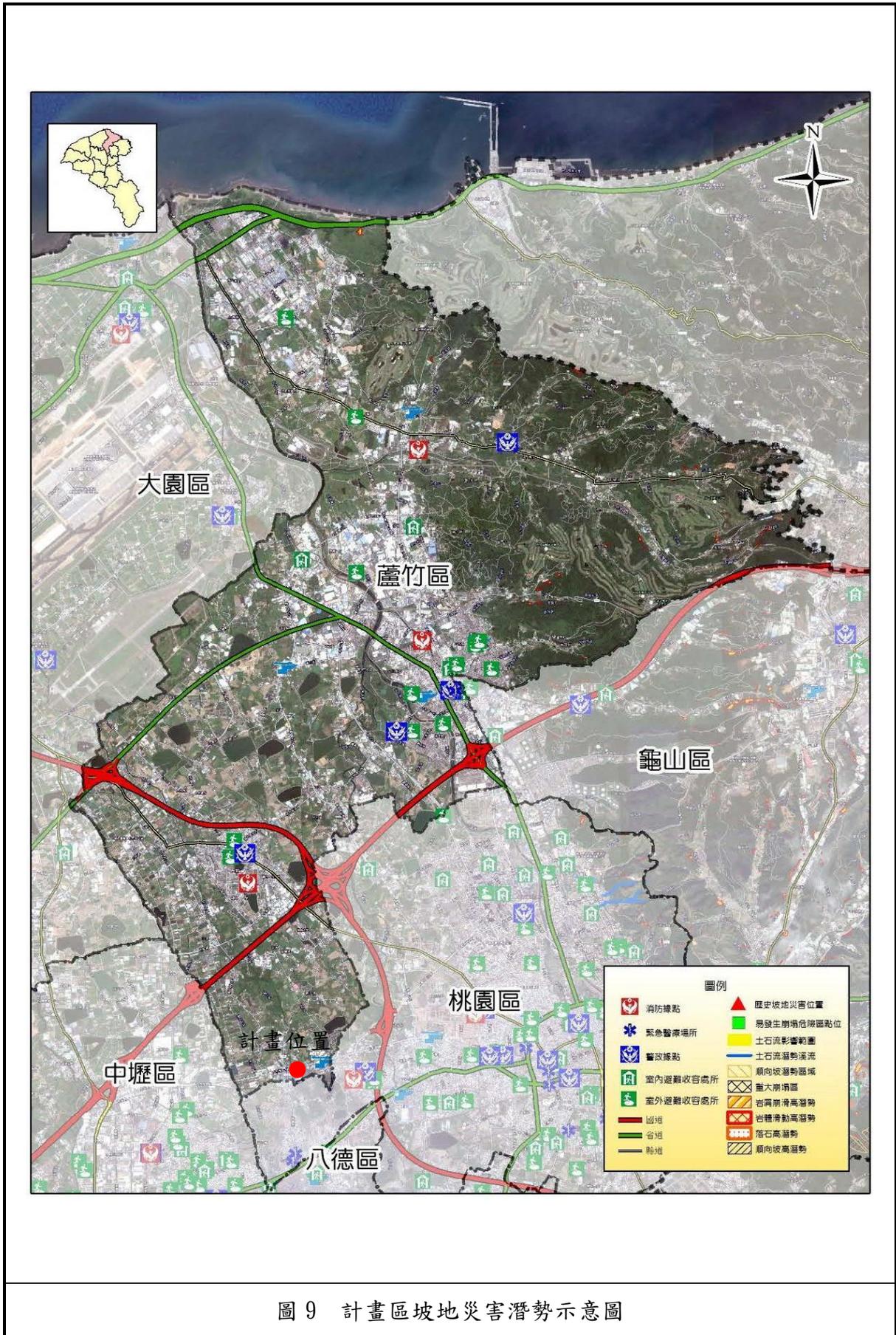


圖 9 計畫區坡地災害潛勢示意圖

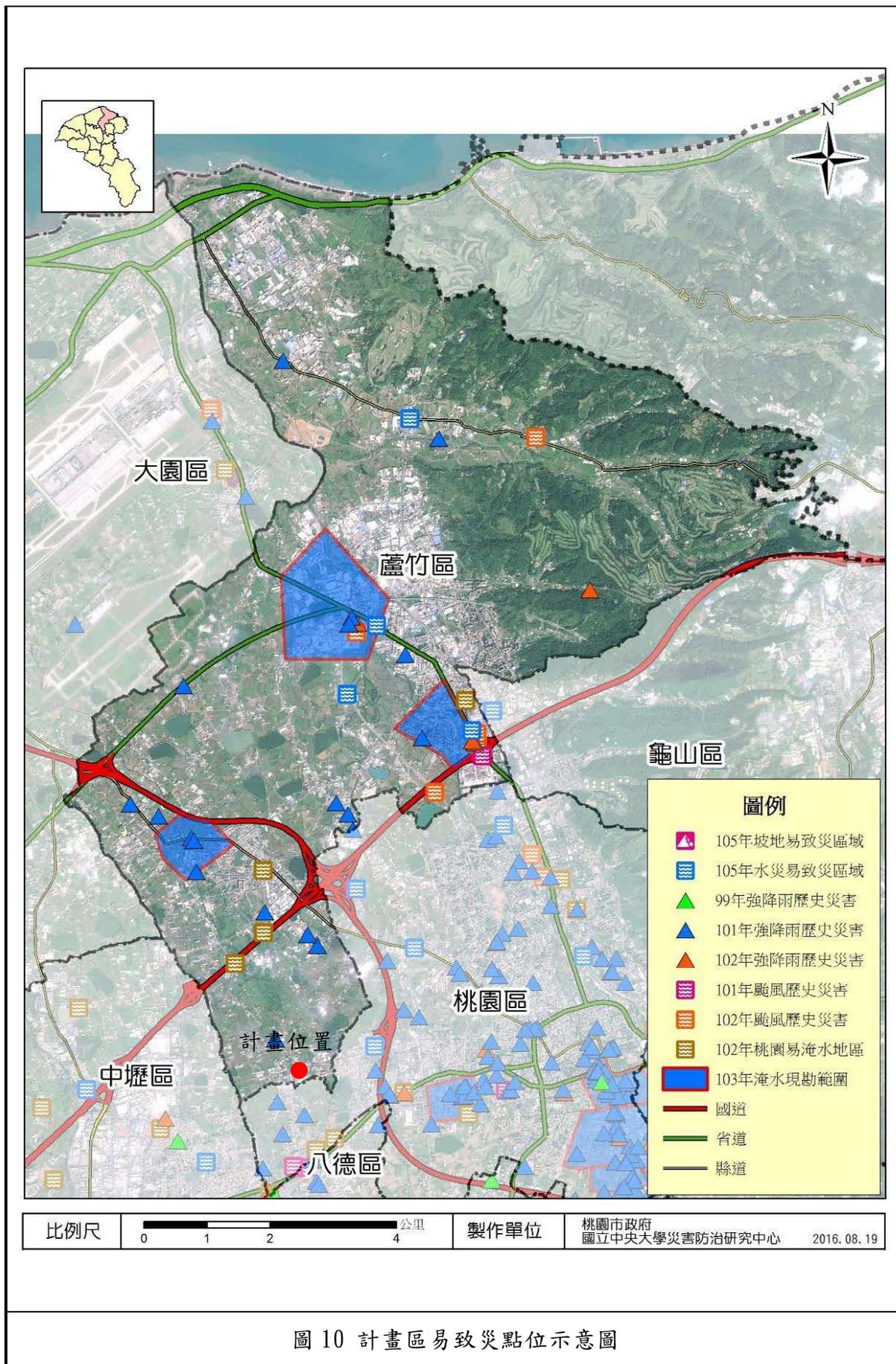


圖 10 計畫區易致災點位示意圖

三、經濟產業

(一)總體產業發展概況

桃園市整體產業結構以二、三產業發展為主，其中服務業近 10 年來逐年成長，民國 91 年服務業部門比例首度超越工業部門，且隨著 104 年桃園升格直轄市，人口近年來已不斷攀升成長，服務業需求增加，顯示桃園市已逐漸邁向三級產業導向的經濟發展。

民國 105 年底桃園市工業及服務業場所單位數共計有 110,997 家，與民國 95 年底 85,605 家比較，增加近 3 萬家，成長比例約 29%；其中工業部門場所單位數增加 6,205 家，成長比例約 29.31%(以營建工程業為主要成長)、服務業部門場所單位數增加近 2 萬家，成長比例約 29.78%(以住宿餐飲、金融保險、不動產及教育業為主要成長)。

依民國 105 年資料顯示，工業部門以製造業、營建工程業廠家數所佔比例較高，合計佔工業及服務業部門之 24.66%；服務業部門則以批發及零售業、住宿及餐飲業廠家數所佔比例較高，合計約佔工業及服務業部門之 48.2%。

如以就業人口數作分析，105 年底桃園市工業及服務業場所就業員工人口數，共計約有 93 萬人，與 95 年底約 73 萬人比較，增加近 20 萬人，成長比例約 26%；其中工業部門場所就業員工人口數僅增加約 7 萬人，成長比例僅 16.53%(以電力及然氣供應業為主要成長)、服務業部門場所就業員工人口數則增加近 12 萬人，成長比例達 40.81%(以住宿餐飲、支援服務及教育業為主要成長)。

桃園市隨升格直轄市影響，設籍人口數現已達 220 萬人，雖臨近於臺北市及新北市，但產業廠商數及工作人口數仍有顯著之提升，服務業相關產業提升比例更為明顯，且隨桃園國際機場及桃園高鐵使用發展，住宿餐飲等類型產業共同成長；桃園市近年另有各大型土地整體開發計畫，不動產業亦併隨而來，即各產業投資者對於桃園市相關產業發展有絕對信心。

(二)各行政區產業發展分析

以各場所單位數而言，民國 95 年工商業場所單位數達 5,000 家以上行政區有 7 個，依序為桃園區、中壢區、平鎮區、龜山區、八德區、蘆竹區、楊梅區，合計佔全市工商業場所單位數 82.41%；民國 105 年工商業場所單位數達 7,000 家，且增加超過 2500 家以上之行政區有 5 個，依序為桃園區、中壢區、平鎮區、龜山區、蘆竹區，合計佔全市工商業場所單位數 67.89%；以民國 95 至 105 年成長比例而言，蘆竹區及龜山區係為增加最快速之行政區，廠家單位成長比例皆超過 40%。

表 4 桃園市工商及服務業普查統計表

項 目		民國 95 年底		民國 105 年底		增減比例(%)	
		場所 單位 (家)	就業 員工數 (人)	場所 單位 (家)	就業 員工數 (人)	場所 單位 (家)	就業 員工數 (人)
工 業 部 門	礦業及土石採取業	17	121	17	178	0.00%	47.11%
	製造業	14,082	397,721	16,156	459,527	14.73%	15.54%
	電力及燃氣供應業	29	1,390	43	1,998	48.28%	43.74%
	用水供應及污染整治業	448	3,598	669	4,252	49.33%	18.18%
	營建工程業	6,593	35,672	10,489	45,032	59.09%	26.24%
	小計	21,169	438,502	27,374	510,987	29.31%	16.53%
服 務 業 部 門	批發及零售業	36,777	136,213	42,208	151,296	14.77%	11.07%
	運輸及倉儲業	3,910	36,200	4,395	57,628	12.40%	59.19%
	住宿及餐飲業	6,240	20,799	11,289	47,418	80.91%	127.98%
	影音傳播及資通訊服務業	613	5,693	900	6,961	46.82%	22.27%
	金融保險、強制性社會安全	1,020	14,982	1,885	18,641	84.80%	24.42%
	不動產業	1,392	6,456	2,558	10,180	83.76%	57.68%
	專業科學及技術服務業	2,815	11,558	3,545	14,365	25.93%	24.29%
	支援服務業	1,836	17,816	2,458	42,792	33.88%	140.19%
	教育業	1,039	5,825	1,924	12,687	85.18%	117.80%
	醫療保健及社會工作服務業	1,866	26,829	2,032	34,887	8.90%	30.03%
	藝術、娛樂及休閒服務業	1,355	5,070	1,675	6,948	23.62%	37.04%
	其他服務業	5,573	11,229	8,754	16,760	57.08%	49.26%
小計	64,436	298,670	83,623	420,563	29.78%	40.81%	
總 計		85,605	737,172	110,997	931,550	29.66%	26.37%

資料來源：105 年普查結果統計表-桃園市報告書統計表

表 5 各行政區工商業場所單位及員工人數增減情形表

鄉鎮市	年底場所單位數(家)			年底員工人數(人)		
	95 年	105 年	增減比較 (%)	95 年	105 年	增減比較 (%)
桃園區	21,395	25,072	17.19%	131,787	155,420	17.93%
中壢區	16,338	21,467	31.39%	120,493	160,260	33.00%
大溪區	3,553	4,334	21.98%	21,461	23,775	10.78%
楊梅區	5,358	7,143	33.31%	50,863	60,694	19.33%
蘆竹區	6,204	8,893	43.34%	93,996	111,023	18.11%
大園區	3,551	4,719	32.89%	45,395	70,143	54.52%
龜山區	7,103	9,946	40.03%	88,944	125,055	40.60%
八德區	6,536	8,577	31.23%	41,350	49,254	19.11%
龍潭區	4,266	5,511	29.18%	40,092	48,355	20.61%
平鎮區	7,441	9,973	34.03%	58,228	62,528	7.38%
新屋區	1,652	2,435	47.40%	14,133	20,514	45.15%
觀音區	1,879	2,616	39.22%	30,043	43,786	45.74%
復興區	331	311	-6.04%	661	743	12.41%
總計	85,607	110,997	29.66%	737,446	931,550	26.32%

資料來源：105 年普查結果統計表-桃園市報告書統計表

以就業員工人數而言，民國 95 年工商業就業員工數達 50,000 人以上行政區有 6 個，依序為桃園區、中壢區、蘆竹區、龜山區、平鎮區、楊梅區，合計佔全市工商業場所單位數 79.42%；民國 105 年工商業就業員工數達 70,000 人以上行政區有 5 個，依序為中壢區、桃園區、龜山區、蘆竹區、大園區，合計佔全市工商業場所單位數 66.79%；以民國 105 年成長比例而言，以龜山區及大園區成長最快速，應與運輸及倉儲業發展所需大量工作人口有關，中壢區、桃園區及蘆竹區則穩定成長。

上述行政區以桃園區、中壢區為都市化程度較高之地區，龜山區及蘆竹區因鄰近雙北市都會區及交通便利因素，龍潭區、楊梅區則因龍潭科學園區開發及國道 3 號高速公路、國道 1 號五楊高架道路之交通便利，帶動地區整體工商業發展。

在空間分布上，以場所單位數而言，除製造業、電力然氣供應業場所單位比例最高為龜山區外，其餘產業分布比例最高皆為桃園區與中壢區，其餘產業分布比例較高的 3 個行政區皆為蘆竹區、平鎮區、龜山區，顯示桃園市都會核心區因具備良好的產業

發展條件，且臨近於都會周邊之區域，亦成為多數產業廠商投資設廠的選擇地點。

表 6 工商業場所單位主要分布之行政區表

業 別		主要分布行政區					
		一		二		三	
工業部門	礦業及土石採取業	新屋區	23.53%	大溪鎮	17.65%	龜山區	11.76%
	製造業	龜山區	14.19%	蘆竹區	13.91%	桃園區	12.45%
	電力及燃氣供應業	龜山區	27.91%	中壢區	16.28%	桃園區	9.30%
	用水供應及污染整治業	中壢區	15.10%	桃園區	16.89%	蘆竹區	11.51%
	營建工程業	桃園區	20.51%	中壢區	16.06%	平鎮區	11.62%
服務業部門	批發及零售業	桃園區	25.00%	中壢區	20.43%	平鎮區	9.28%
	運輸及倉儲業	桃園區	19.04%	中壢區	16.09%	大園區	10.01%
	住宿及餐飲業	中壢區	23.50%	桃園區	19.83%	龜山區	10.28%
	影音傳播及資通訊服務業	桃園區	30.67%	中壢區	24.00%	平鎮區	9.00%
	金融保險、強制性社會安全	桃園區	34.48%	中壢區	21.43%	蘆竹區	9.28%
	不動產業	桃園區	32.84%	中壢區	22.36%	蘆竹區	8.33%
	專業科學及技術服務業	桃園區	37.04%	中壢區	21.64%	平鎮區	8.97%
	支援服務業	桃園區	26.57%	中壢區	23.60%	平鎮區	8.87%
	教育業	桃園區	25.00%	中壢區	19.39%	平鎮區	10.45%
	醫療保健及社會工作服務業	桃園區	31.25%	中壢區	23.28%	龜山區	7.33%
	藝術、娛樂及休閒服務業	桃園區	25.67%	中壢區	22.99%	龜山區	8.84%
	其他服務業	中壢區	23.18%	桃園區	21.67%	平鎮區	10.18%

資料來源：105 年普查結果統計表-桃園市報告書統計表

以就業員工數而言，除製造業及醫療相關行業，因龜山工業區及長庚醫院因素，比例多分布於龜山區，運輸及倉儲業因桃園國際機場及台北港因素，分別於大園區及蘆竹區佔多數，其餘產業仍多分布於桃園區、中壢區，顯示全市產業發展多集中於都會區域、鄰近雙北市都會區或交通便利之地區，且蘆竹區各行業就業員工數，除桃園區、中壢區外大多佔第三名，顯示蘆竹區產業性質可提供工作人口數較高，且民眾願意至此區域工作服務，現已突破 10 萬人，以桃園市各行政區間之評比，蘆竹區產業發展走向漸趨提升。

表 7 工商業就業員工數主要分布之行政區表

業 別		主要分布鄉鎮市					
		一		二		三	
工業部門	礦業及土石採取業	-	-	-	-	-	-
	製造業	龜山區	17.23%	中壢區	14.65%	蘆竹區	14.09%
	電力及燃氣供應業	-	-	-	-	-	-
	用水供應及污染整治業	中壢區	13.45%	平鎮區	11.24%	蘆竹區	10.16%
	營建工程業	桃園區	21.69%	中壢區	15.20%	龜山區	10.96%
服務業部門	批發及零售業	桃園區	23.67%	中壢區	20.45%	龜山區	9.84%
	運輸及倉儲業	大園區	36.01%	蘆竹區	21.41%	桃園區	10.85%
	住宿及餐飲業	中壢區	24.61%	桃園區	21.74%	蘆竹區	10.18%
	影音傳播及資通訊服務業	桃園區	40.37%	中壢區	13.81%	平鎮區	8.48%
	金融保險、強制性社會安全	桃園區	35.67%	中壢區	29.85%	蘆竹區	6.98%
	不動產業	桃園區	35.77%	中壢區	23.31%	蘆竹區	8.60%
	專業及科學及技術服務業	桃園區	34.03%	中壢區	22.46%	龜山區	11.17%
	支援服務業	桃園區	38.14%	中壢區	25.70%	平鎮區	7.76%
	教育業	桃園區	25.76%	中壢區	21.15%	蘆竹區	10.35%
	醫療保健及社會工作服務業	龜山區	28.20%	桃園區	26.53%	中壢區	14.80%
	藝術、娛樂及休閒服務業	桃園區	25.42%	中壢區	23.62%	蘆竹區	9.90%
	其他服務業	中壢區	24.92%	桃園區	22.57%	蘆竹區	8.84%

資料來源：105 年普查結果統計表-桃園市報告書統計表

綜上所述，桃園市除桃園區、中壢區為人口聚集密度及都市化程度較早之地區外，蘆竹區之產業發展狀況皆屬穩定成長地區，一般民眾及投資業者對於蘆竹區的生活便利性、產業連結及交通方便相當看好，且本計畫範圍雖屬蘆竹區，實際位置為桃園區及中壢區銜接地帶，亦能串聯整體區域發展，帶動地區整體工商業及人潮，故能設置產業專用區，以複合式產業類型能夠達到活化使用最大效益。

四、人口分析

(一)人口成長概況

102 年底蘆竹區總人口數為 149,852 人，成長率為 2.09%，顯著高於同年全市之成長率 0.68%；鄰近之桃園區 102 年底總人口數為 415,414 人，成長率為 0.47%，略低於同年全市之成長率 0.68%；而至 105 年底蘆竹區人口成長率為 2.19%，仍高於同年全市之成長率 1.99%，直至 108 年蘆竹區同桃園區成長率較趨緩，但蘆竹

區平均成長仍高於桃園都會地區，並伴隨捷運各路線開發使用及機場高鐵周邊發展，蘆竹區人口應仍會保持穩定增加。

(二)人口組成

依計畫區所在之蘆竹區近年人口結構顯示(詳表 9 及表 10)，戶數穩定增長，戶量卻減少，已逐漸走向小家庭特性。另依歷年人口組成變遷顯示，幼年人口比例逐年下滑，約佔總人口 17%，老年人口有微幅攀升之現況，約佔總人口 10%，至於青壯年人口則呈現穩定趨勢，約佔總人口 73%，已成為較具生產活力之人口結構。

表 8 蘆竹區及桃園區人口成長統計表

年 (民國)	桃園市		蘆竹區		桃園區	
	人口數(人)	成長率	人口數(人)	成長率	人口數(人)	成長率
95	1,911,161	1.64%	127,765	3.92%	384,803	1.98%
100	2,013,305	0.56%	143,886	1.24%	410,113	0.80%
101	2,030,161	0.84%	146,779	2.01%	413,488	0.82%
102	2,044,023	0.68%	149,852	2.09%	415,414	0.47%
103	2,058,328	0.70%	151,354	1.00%	417,366	0.47%
104	2,105,780	2.31%	155,403	2.68%	427,145	2.34%
105	2,147,763	1.99%	158,802	2.19%	434,243	1.66%
106	2,188,017	1.87%	161,912	1.96%	440,840	1.52%
107	2,220,872	1.50%	164,384	1.53%	447,302	1.47%
108	2,249,037	1.27%	166,406	1.23%	452,824	1.23%
平均		1.26%		2.16%		1.26%

資料來源：桃園市統計年報、桃園區及蘆竹區戶政事務所。

公開展覽草案

表 9 蘆竹區近年戶數戶量與性比例統計表

民國 (年)	人口數(人)			性比例	戶數(戶)	戶量(人)
	合計	男	女			
95	127,765	64,590	63,175	102.24%	41,172	3.10
100	143,886	72,040	71,846	100.27%	49,392	2.91
101	146,779	73,405	73,374	100.04%	50,991	2.88
102	149,852	74,888	74,964	99.90%	52,750	2.84
103	151,354	75,637	75,717	99.89%	54,073	2.80
104	155,403	77,458	77,945	99.38%	55,315	2.81
105	158,802	78,988	79,814	98.97%	56,821	2.79
106	161,912	80,416	81,496	98.67%	58,227	2.78
107	164,384	81,577	82,807	98.51%	59,426	2.77
108	166,406	82,465	83,941	98.24%	60,330	2.76

資料來源：桃園市統計年報、蘆竹區戶政事務所。

表 10 蘆竹區近年人口年齡組成統計表

民國 (年)	總人口數 (人)	幼年人口 (14歲以下)		成年人口 (15-64歲)		老年人口 (65歲以上)		扶養率
		人數(人)	百分比	人數(人)	百分比	人數(人)	百分比	
95	127,765	31,129	24.36%	89,192	69.81%	7,444	5.83%	43.25%
100	143,886	29,769	20.69%	104,989	72.97%	9,128	6.34%	37.05%
101	146,779	29,236	19.92%	107,938	73.54%	9,605	6.54%	35.98%
102	149,852	29,144	19.45%	110,492	73.73%	10,216	6.82%	35.62%
103	151,354	28,451	18.80%	111,975	73.98%	10,928	7.22%	35.17%
104	155,403	28,368	18.25%	115,192	74.12%	11,843	7.62%	34.91%
105	158,802	28,359	17.86%	117,377	73.91%	13,066	8.23%	35.29%
106	161,912	28,268	17.46%	119,462	73.78%	14,182	8.76%	35.53%
107	164,384	28,277	17.20%	120,687	73.42%	15,420	9.38%	36.21%
108	166,406	27,962	16.80%	121,685	73.13%	16,759	10.07%	36.75%

資料來源：桃園市統計年報、蘆竹區戶政事務所。

五、實質環境分析

(一) 土地使用現況

1. 周邊土地使用概況

本計畫位於縱貫公路桃園內壢間都市計畫西北隅，目前計畫區東側有農業區、學校用地、體育場用地及道路用地等；西側有乙種工業區，現況已興建廠房、店舖及住宅使用；北側及南側則以農業區為主，現況大多已休耕。(詳圖 11)

2. 計畫區土地使用現況

計畫範圍內除北側面臨文中路處，部分作為二手汽車銷售場使用及閒置土地外，其餘土地現況皆為農會使用，作為批發市場辦公室、農產品冷藏保鮮倉庫、農產品批發拍賣及停車場等使用；另批發市場公司主要業務農產品批發拍賣部分，依目前業務量僅使用計畫區南側鐵皮區域，主要營運時間為凌晨 4 時至上午 10 時。(詳圖 12)

(二) 公共設施現況

計畫區半徑 500 公尺範圍內計有學校用地、體育場用地及道路用地等公共設施用地。現況學校用地已開闢供龍安國小使用、道路用地除計畫區東側 15 公尺寬計畫道路尚未開闢外，其餘已開闢完成使用中(文中路、龍壽街)、計畫區東南側之體育場用地尚未完成徵收取得。





六、交通運輸

(一) 周邊道路現況與功能分析

計畫區主要以陸路運輸為主，其中主要道路為北側文中路及南側台 1 線省道，往東聯絡桃園市區，往西可至中壢市區；另地區聯絡道路部分以南北向之龍壽街為主，可聯繫台 1 線省道中山路外，往南可再銜接永豐路通往八德地區。(詳圖 13)

本計畫區位處蘆竹區與桃園區之交界、亦鄰近八德、中壢地區，為桃園區與中壢區間雙核心都市縫合之重要區位。藉由本計畫區北側臨接之文中路(桃 53-1 線)往東北 1.5 公里可至國道二號南桃園交流道，往西 3 公里經中壢工業區可達國道一號內壢交流道；計畫區西側近龍壽街(桃 51 線)，往西北經龍壽街可連繫高鐵桃園車站及大園區，往南經永豐路可至八德區。

計畫區半徑 1,500 公尺範圍內主要以文中路、中山路、龍壽街、龍安街、大興西路等道路。

1. 文中路

文中路為本計畫區主要進出道路，路寬約 30 公尺，中央採實體分隔路型，雙向配置 4 車道，道路兩側無停車管制；文中路東起文中北路，往西至吉林北路止，為桃園區往返中壢區之幹道之一。

2. 龍壽街

北起龍安街，南至中山路，龍壽街可連接文中路及台一省道中山路。自文中路以北路段，道路寬度為 12 公尺，採中央標線分隔路型，雙向共配置 2 車道，道路兩側允許停車；自文中路以南路段，道路寬度為 20 公尺，採中央標線分隔路型，雙向共配置 4 車道，道路兩側允許停車。

3. 中山路(台 1 線)

中山路(台 1 線)為計畫區南側東西向聯外道路，道路寬度約 25 公尺，採實體分隔路型，配置雙向 6 車道，道路二側無停車管制。

4. 龍安街

龍安街為基地東側南北向道路，路段北起龍安街二段 735 巷，南至台 1 線。文中路以北路段路寬約 12 公尺，採中央標線分隔路型，配置雙向 2 車道，兩側無人行道，道路兩側無停車管制；文中路以南路段路寬約 20 公尺，採中央標線分隔路型，配置雙向 2 車道，兩側設有人行道，道路兩側禁止停車。

5. 大興西路

大興西路為基地東北側東北西南向道路，路段北起國道二號南桃園交流道，南至文中路。路寬 30 公尺，採中央實體分隔路型，配置雙向 6 車道，兩側設有人行道，道路兩側禁止停車。

表 11 計畫區周邊道路幾何設計及停車管制現況

道路名稱	路 段	路寬 (公尺)	分隔設施	車道數(雙向)	停車管制
文中路	內定二街~上海路	30	中央分隔島	4	停車格
龍壽街	龍安街二段~文中路	12	標線	2	未管制
	文中路~中山路	20	標線	4	禁止
中山路	龍壽街~上海路	30	中央分隔島	6	禁止
龍安街	龍壽街-文中路	20	標線	12	未管制
龍安街	文中路-中山路	20	標線	4	禁止
大興西路	南桃園交流道-文中路	30	中央分隔島	6	禁止

資料來源：本計畫調查整理。

(二)大眾運輸系統分析

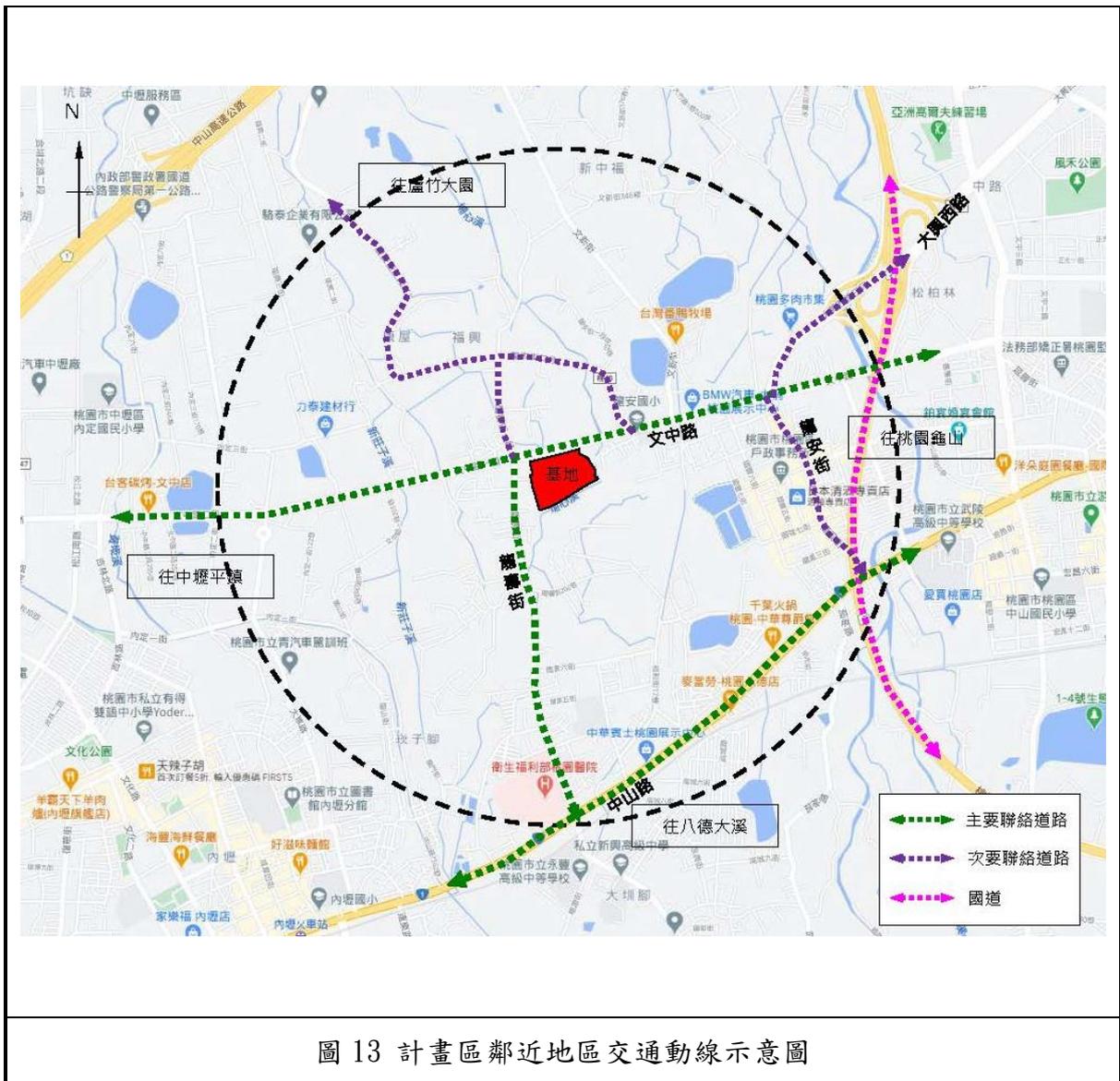
1. 公車路線

計畫區周邊現有 101 路公車(桃園-果菜市場)、139 路公車(桃園-龍壽街-新庄廟)、227 (A) 路公車(桃園區公所-中路紅線)、307A 路公車(蘆竹區公所-開南大學)，於文中路設有桃園

果菜市場站及龍安國小站，於龍壽街設有市農會站及呂厝站，分別可往返桃園醫院、桃園市區、桃園火車站、桃園市政府(區公所)及蘆竹區公所。

2. 鐵路捷運

台鐵都會區捷運化之永豐站，位於計畫區南側約 1.5 公里，未來可由永豐站轉乘接駁公車或步行約 20 分鐘至本計畫區。另計畫區北側面臨之文中路為規劃中桃園捷運橘線預定路線，未來路網建設完工後可提高本計畫區之可及便利性。



柒、發展定位及構想

一、發展定位

本計畫區鄰近南桃園交流道，具有交通運輸優勢，為設置農產品銷售與展示中心、農產品認證與包裝中心等適宜地點；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，導入商業活動、研發服務及休閒展覽等功能，藉以發揮現有場址的最大經濟效益，提供未來桃園市農民及全體市民全方位的服務機能。爰此，本計畫區以「提昇農業產銷、創造多元產業」為發展定位。

二、發展構想

(一)提昇桃園市農產銷售業務

1. 本計畫區距南桃園交流道約 1.5 公里，為設置農產品銷售之適宜區位，未來提供本市生產之農產品、特產品進入，提供農產品產銷媒介之角色，另設置桃園地區農特產品展售中心，並參考國外市場案例與行政院農業委員會輔導台灣農業策略聯盟發展協會所設立「寶島珍品」的營運模式與經驗，推展桃園當地的農特產品，並辦理相關品嚐活動，並規劃內銷、外銷、電子商務同時經營，提高消費者採購便利性，建立良好的銷售市場，提升農產品的競爭力。
2. 建立公平、公正、公開之農產品交易制度，減輕消費者負擔，貫徹農藥殘留檢驗，維護消費者健康。
3. 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。

(二)輔導農業生產技術升級

1. 桃園於 103 年 12 月 25 日升格為直轄市，隨著都市工商發展，從事農業生產從業人員比例逐漸減少，農業發展將調整為精緻生產及有機生產，取代勞力密集型的傳統農業，以期減少農業生產成本，並提高桃園在地農業生產產值。
2. 設置育成研發中心，與鄰近元智大學、中原大學、中央大學

及開南大學等之生物技術與工程、生物與醫學資訊、保健營養學等相關學系(所、學程)產學合作，就近提供桃園地區農業改良研究、農產品藥物殘留檢驗、認證等農業生產相關研究發展之服務。

(三)創造多元產業複合機能

1. 截至 108 年底計畫區周邊各里之設籍人口數約為 4.3 萬人，另有衛生福利部桃園醫院及桃園療養院等醫療機構之員工、就醫病患及家屬等，約 1,500 人，粗估地區每日活動人口約 4.5 萬人；惟計畫區周邊缺乏大型商業設施，為因應地區活動人口消費需求，設置商業服務據點有其需求性。
2. 為創造多元產業複合機能，彌補日間產業活動不足，提升土地利用價值及成效，增強地方經濟活動，本計畫擬引進下列產業項目：
 - (1)工商服務及展覽：包括工商服務及展覽產業、媒體視訊傳播產業、大型展示中心或商務中心等。
 - (2)一般商業設施：包括一般零售業、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。

(四)提供休憩服務設施

計畫區周邊體育場及公園綠地等休憩設施大多未開闢，藉由本案變更契機，無償捐贈公園、綠地及廣場等公共設施土地，提供計畫區附近居民休憩使用。

三、建築基地規劃構想

(一)土地使用配置

1. 於計畫區西側集中配置產業專用區，未來開發建築時，建築基地與外側毗鄰農業區鄰接部分，須退縮建築並植栽綠化，作為隔離緩衝綠帶。
2. 於計畫區東側配置公園用地，以利與計畫區外東南側之體育場用地串聯，並提供周邊居民休憩與活動使用，提昇整體居

住環境品質。

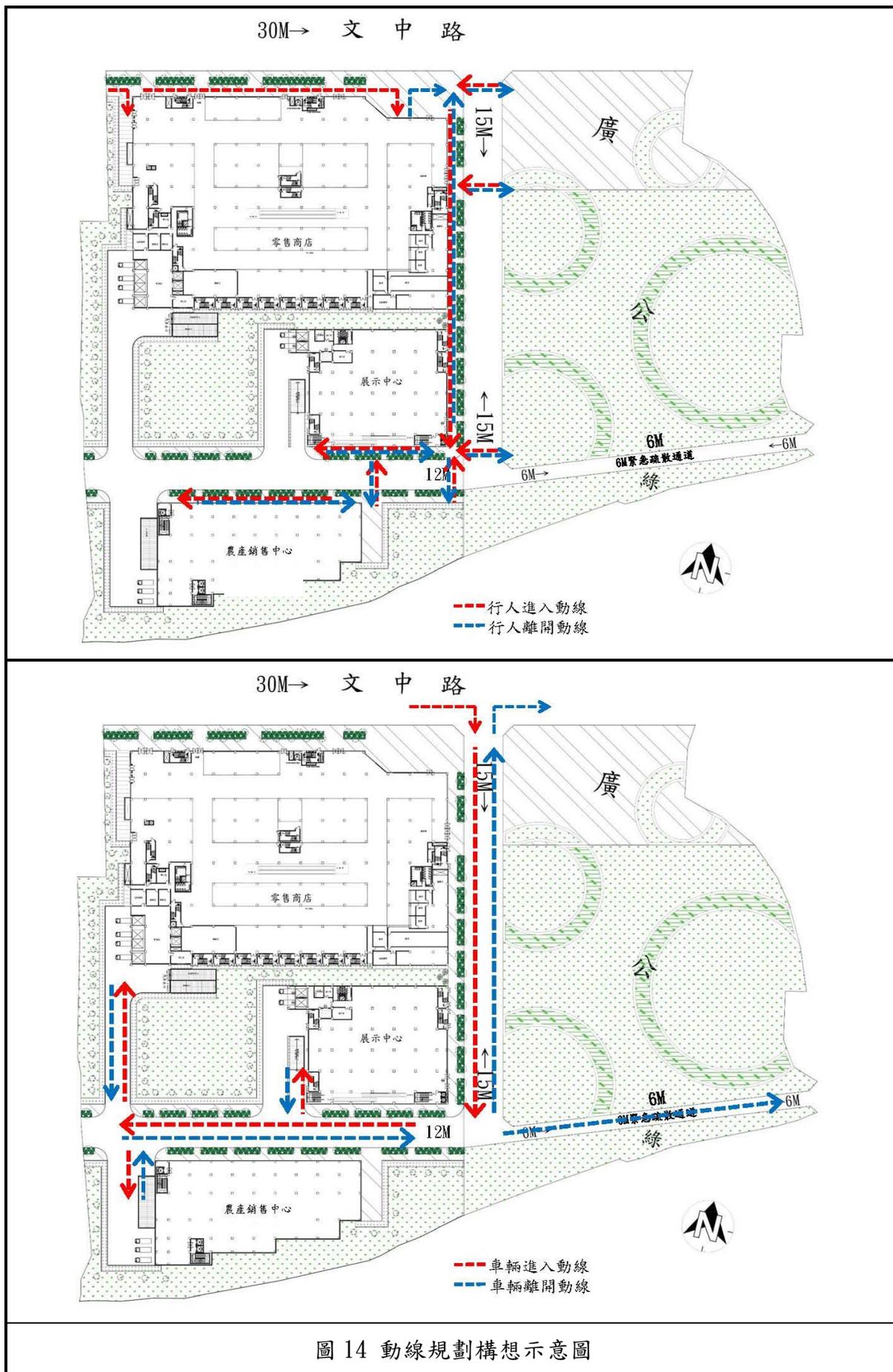
3. 於計畫區北側面臨文中路配置廣場用地，以連通產業專用區之活動空間，並藉由整體景觀規劃設計，形塑計畫區入口意象及提供人潮駐足消費、短暫停留之開放空間。

(二)道路系統規劃

1. 於計畫區中間規劃南北縱向 15 公尺寬之計畫道路，銜接北側 30 公尺寬之文中路，作為區內主要聯外道路使用。
2. 於計畫區東南側規劃東西橫向 6 公尺寬之計畫道路，銜接計畫區外東側 15 公尺寬之計畫道路，作為區內緊急救災疏散道路使用。

(三)人車動線規劃

1. 基地北側入口設置戶外廣場活動空間，以聚集人潮，並於建築物間設置步道及露天咖啡座等硬體設施，供民眾休憩等候使用。
2. 配合公園用地之留設，提供舒暢之人行環境建構景觀綠軸，配合夜間塑造光廊。
3. 本案產業專用區之汽車主要出入口設置於基地 15 米計畫道路南側，除避免路口堵塞、人行及車行動線之交織干擾外，並提供適度車輛停等緩衝空間，將北側文中路之交通衝擊降至最低。



(四)公共開放空間規劃

1. 帶狀式公共開放空間

- (1)面臨計畫道路之退縮建築空間，應留設人行步道，並配合景觀設計，串連北側廣場用地及東側公園用地，提供行人通行空間之開闊性。
- (2)計畫區毗鄰周邊之農業區側，應留設 10 公尺寬隔離緩衝綠帶，除可作為串連公共設施用地之廊道外，亦可提供區內消防救災通道使用。

2. 廣場式公共開放空間

- (1)於 15 公尺計畫道路兩端留設街角廣場，強化入口意象，並結合整體景觀設計，提供商業活動及選遊人潮停留駐足使用。
- (2)建築基地之法定空地集中配置，並與北側廣場用地及東側公園用地串聯，創造開闊之公共開放空間，並提供生物多樣性之活動空間。

(五)建物使用量體

- 1.擬將產業專用區再細分二區塊基地作規劃，北側做為複合產業型態使用，南側則保留農產品銷售單純使用。
- 2.產業專用區建蔽率及容積率依都市計畫農業區變更使用審議規範原則為 50%、200%，另因本案捐贈回饋公共設施用地面積比例為 39.92%，高於應捐贈面積最低比例 30%許多，故本案計畫容積率擬由 200%調升至 240%。
- 3.提升容積率可增加建物使用樓地板面積，對於產業發展空間規劃使用上，有更大之效益。

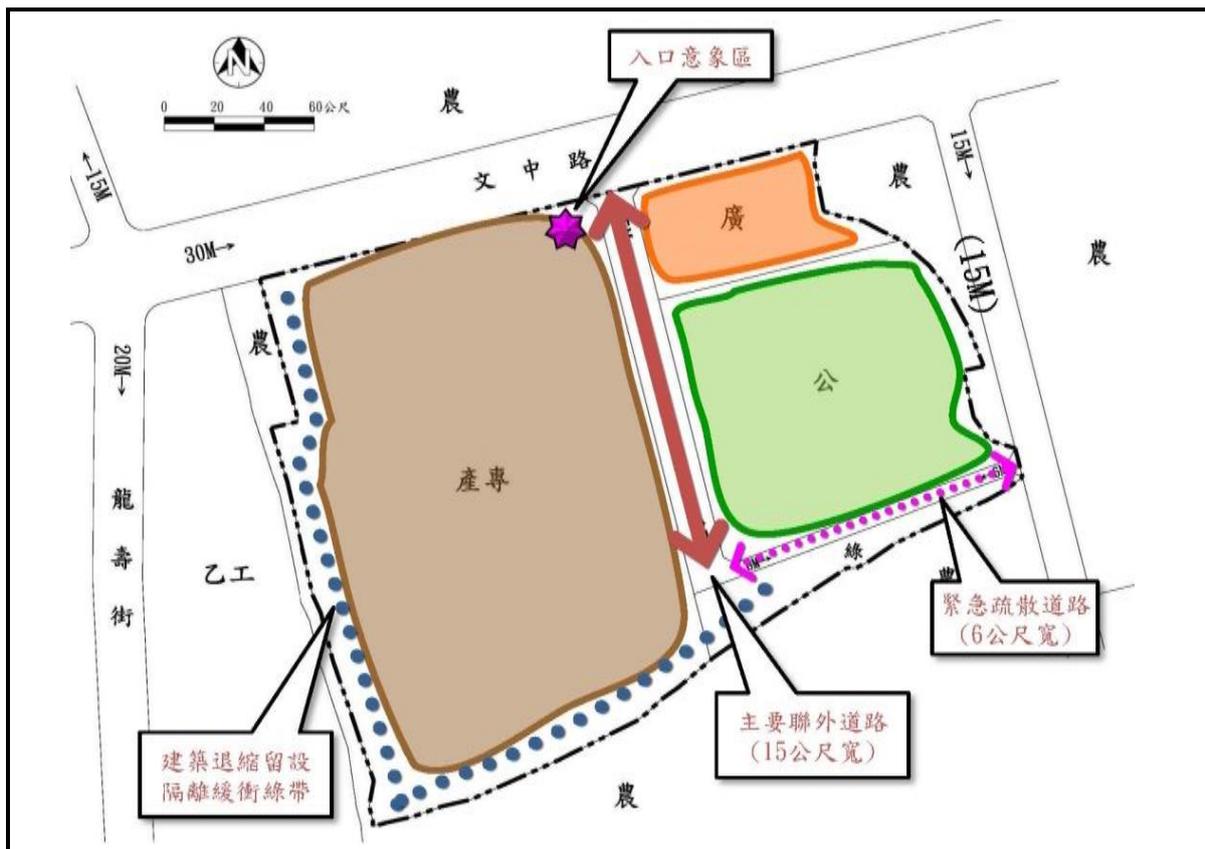


圖 15 建築基地空間規劃構想示意圖

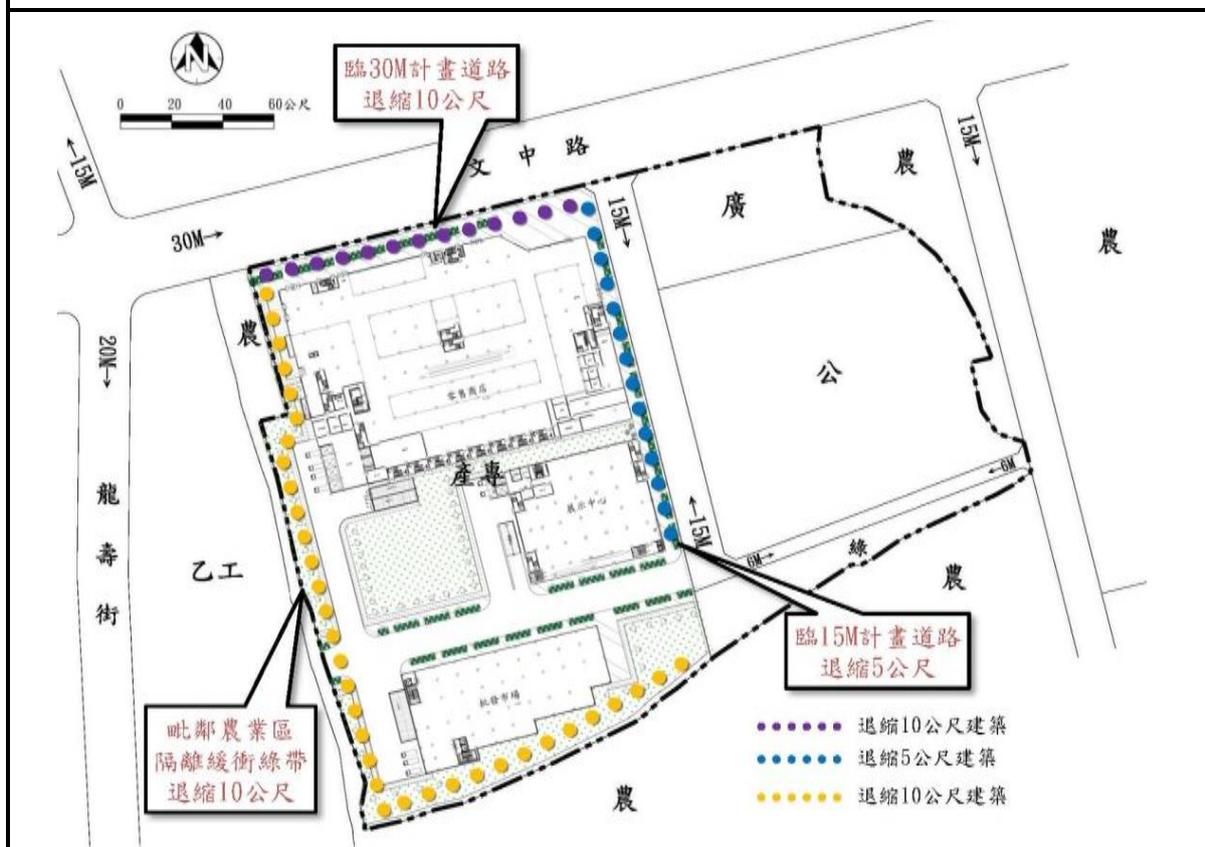


圖 16 建築基地退縮空間示意圖

四、應捐贈公共設施用地面積

本案依「都市計畫農業區變更使用審議規範」相關規定，需劃設不低於申請變更使用總面積 30%之公共設施用地，並捐贈予桃園市政府，如劃設超過公設用地最低比例得酌予提高容積率。爰此，本計畫因提高劃設公設比例且捐贈回饋予桃園市政府，藉以調升產業專用區之容積率。

東西二側相鄰農業區土地(包括文中段 989、990、991、995、996、997、1031、1032、1041、1042、1060、1061 等 12 筆地號)，有關農田水利署管理之土地其認為仍需保留溝渠使用，其餘周邊地主前已由申請人及桃園市農會派代表偕同委託之專業人士等，於 101 年及 108 年案件申請時，皆有共同登門拜訪說明本案開發願景，但皆表示意願不大，故未將週邊土地納入本計畫範圍。

另有關本次變更範圍東側與 15 公尺計畫道路所夾之農業區土地(包括文中段 1008、1009、1010、1012、1013、1020 等 6 筆地號)，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。

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，本案將代為負擔相鄰東西二側農業區土地之相關負擔，或於「縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第四次通盤檢討)案」時，考量土地形狀特殊部分，可檢討變更為綠地用地。

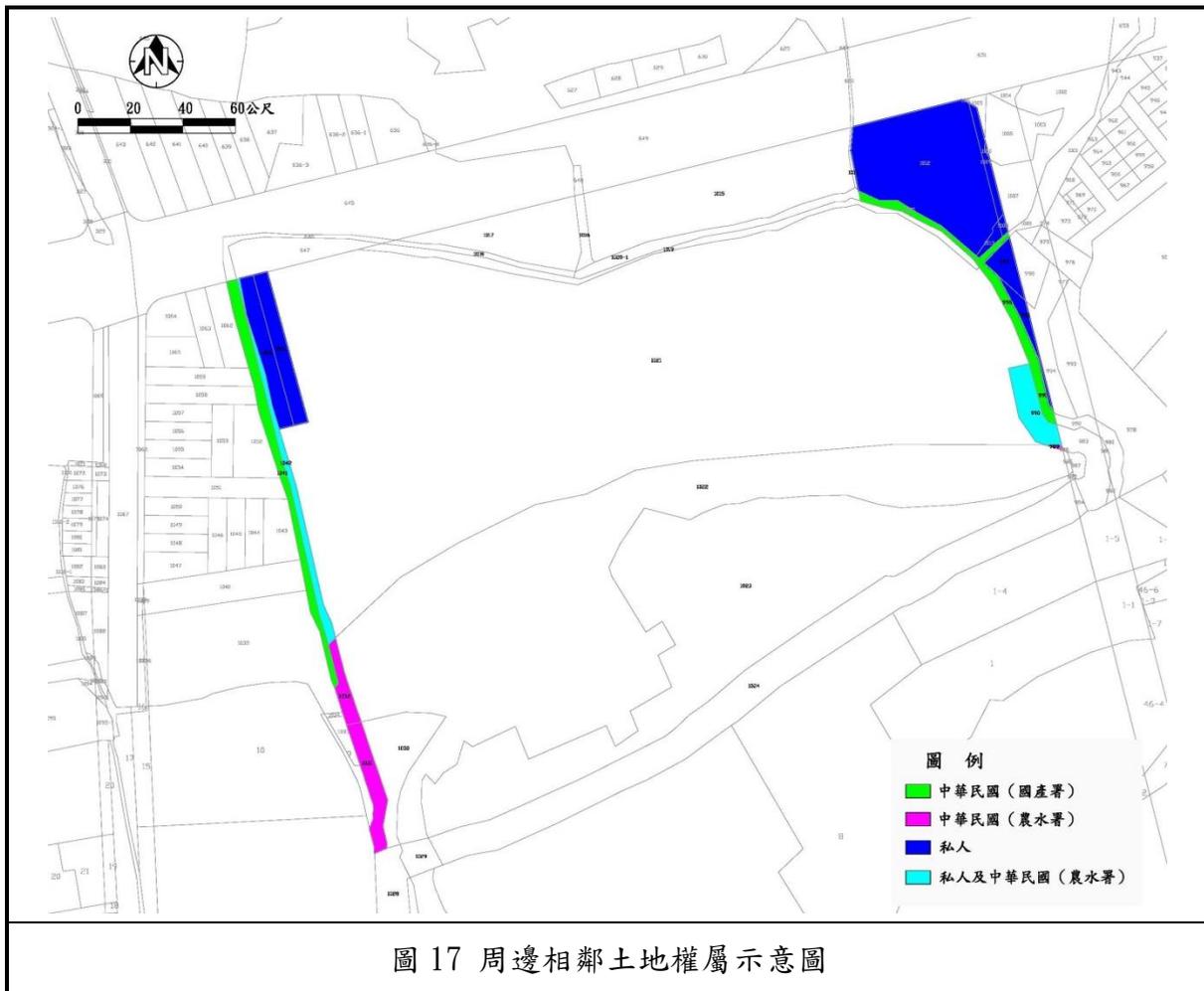


表 12 二側相鄰農業區權屬表

方向	地號	騰本面積(m ²)	所有權人(管理單位)	備註
東側 農業區	1008	16.66	邱**	加油站
	1009	103.30	邱**	
	1010	2.73	邱**	
	1012	2,034.86	邱**	
	1013	44.05	邱**	
	1020	114.64	中華民國(國產署)	
	989	5.92	中華民國(農水署)	
	990	286.66	邱**等2人及中華民國(農水署)	
	991	82.17	中華民國(國產署)	水路
	996	173.21		
	995	103.29	邱**、李**等7人	水路
	997	147.08		
	小計	798.33		

方向	地號	騰本面積(m ²)	所有權人(管理單位)	備註
西側 農業區	1060	355.42	邱**等2人	店家
	1061	324.79		
	1042	279.38	中華民國(農水署)	水路
	1032	142.79		
	1031	268.80		
	1041	451.00	中華民國(國產署)	
	小計	1,822.18		
合計	2,620.51			

資料來源：本計畫調查整理。

有關上述變更範圍及相鄰農業區應捐贈公共設施用地面積說明如下：(詳表 12)

(一)本次變更範圍部分

依規定應捐贈總面積 51782.39 m²之 30%公共設施用地，面積應為 15,534.72 m²。

(二)相鄰農業區代為負擔部分

相鄰農業區包含東側及西側農業區土地如下表，東側有 989 地號等 6 筆土地，面積為 798.33 m²；西側有 1031 地號等 6 筆土地，面積為 1822.18 m²，代為負擔之土地總面積合計為 2,620.51 m²，依規定該面積 30%，需作為區內必要性之公共設施，面積應為 786.15 m²。

本案變更應劃設提供之公共設施用地面積應為 15,534.72 m²，依上述含相鄰農業區代為負擔公共設施用地面積合計為 16,320.87 m²，估計畫總面積 31.51%；本計畫實際劃設公共設施用地面積為 20,670.10 m²，估計畫總面積之 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%。



圖 18 本案代為負擔公共設施之農業區土地範圍示意圖

表 13 變更土地使用捐贈公共設施用地面積表

範圍		土地登記面積(m ²)	應劃設公設用地面積(m ²)	法規公設比例	實際劃設公設用地面積(m ²)	本案公設比例
本案變更之農業區 (自行負擔)		51,782.39	15,534.72	30.00%	19,883.95	38.40%
相鄰農業區 (代為負擔)	東側 農業區	798.33	239.50	—	239.50	—
	西側 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) 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) 公共設施用地總面積			—	—	20,670.10	39.92%

註：實際面積應以核定後地籍分割面積為準。

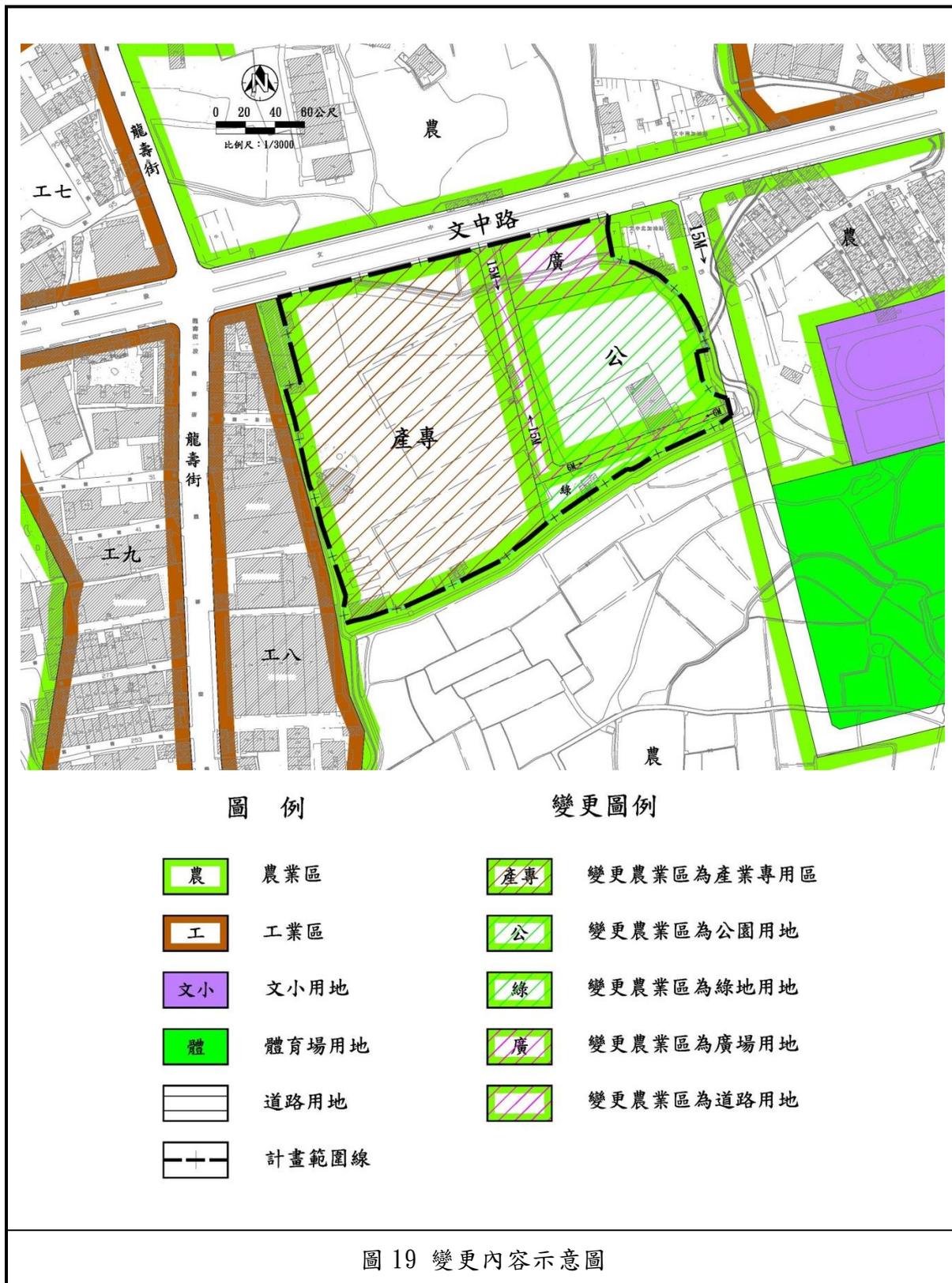
捌、變更內容

本計畫變更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等，面積為 5.18 公頃，變更範圍以蘆竹區文中段 1014 地號等 11 筆土地為準。(詳表 14 及圖 18)

表 14 變更內容明細表

位 置	變更內容(公頃)		變更理由
	原計畫	新計畫	
計畫區西北側，文小(11)用地西側之農業區	農業區 (5.1782)	產業專用區 (3.1112)	考量批發市場公司業務減少土地閒置，擬活化土地資源並配合政策發展，能結合多元化及複合式產業之營運模式，且健全產銷通路、促進產業升級、並藉由整體規劃及開發，提供必要之公共設施，提升整體都市環境品質，提供未來桃園市農民及全體市民全方位的服務機能。
		公園用地 (1.1836)	
		綠地用地 (0.1844)	
		廣場用地 (0.3732)	
		道路用地 (0.3258)	

註：實際面積應以核定後地籍分割面積為準。



公開展覽草案

表 15 變更前後土地使用面積對照表

項 目	變更前 計畫面積 (公頃)	變更增 減面積 (公頃)	變更後			
			計畫面積 (公頃)	佔都市發展 用地比例(1)	佔計畫面積 比例(2)	
土地 使用 分區	住宅區	60.97		60.97	9.16%	4.41%
	第一種住宅區	8.34		8.34	1.25%	0.60%
	第二種住宅區	185.9361		185.9361	27.94%	13.46%
	商業區	12.92		12.92	1.94%	0.94%
	乙種工業區	95.1384		95.1384	14.30%	6.89%
	零星工業區	5.14		5.14	0.77%	0.37%
	文教區	0.75		0.75	0.11%	0.05%
	行政區	1.94		1.94	0.29%	0.14%
	宗教專用區	0.29		0.29	0.04%	0.02%
	自來水事業專用區	5.18		5.18	0.78%	0.38%
	加油站專用區	0.90		0.90	0.14%	0.07%
	灌溉設施專用區	0.18		0.18	0.03%	0.01%
	產業專用區	0	3.1112	3.5415	0.53%	0.26%
	農業區	721.02	-5.1782	715.84	-	51.82%
	河川區	0.0031		0.0031	-	0.00%
	小 計	1,098.7045	-2.0670	1,097.0678	57.29%	79.42%
公共 設施 用地	機關用地	5.74		5.74	0.86%	0.42%
	文小用地	24.27		24.27	3.65%	1.76%
	文中用地	17.72		17.72	2.66%	1.28%
	高中(職)用地	11.31		11.31	1.70%	0.82%
	文大用地	9.11		9.11	1.37%	0.66%
	公園用地	23.3076	1.1836	24.1332	3.63%	1.75%
	兒童遊樂場用地	7.58		7.58	1.14%	0.55%
	綠地	2.0823	0.1844	2.1179	0.32%	0.15%
	體育場用地	5.78		5.78	0.87%	0.42%
	停車場用地	1.68		1.68	0.25%	0.12%
	市場用地	3.01		3.01	0.45%	0.22%
	廣場用地	0.04	0.3732	0.52	0.08%	0.04%
	醫院用地	6.93		6.93	1.04%	0.50%
	自來水事業用地	7.99		7.99	1.20%	0.58%
	變電所用地	0.31		0.31	0.05%	0.02%
	電路鐵塔用地	0.14		0.14	0.02%	0.01%
	圳渠溝渠用地	5.72		5.72	0.86%	0.41%
	高速公路用地	38.25		38.25	5.75%	2.77%
	鐵路用地	14.29		14.29	2.15%	1.03%
園道用地	5.68		5.68	0.85%	0.41%	
道路用地	91.6656	0.3258	91.9653	13.82%	6.66%	
小 計	282.6055	2.0670	284.2422	42.71%	20.58%	
合 計 (1)	660.29	-	665.47	100.00%	-	
合 計 (2)	1,381.31	-	1381.31	-	100.00%	

註：1.表內所載面積應以核定計畫圖地籍分割面積為準。2.都市發展用地不含農業區、河川區。

玖、實質發展計畫

一、計畫範圍及面積

計畫範圍包括蘆竹區文中段 1014 地號等 11 筆土地，計畫面積 5.18 公頃。(實際面積應以核定後地籍分割面積為準)

二、計畫年期

預定民國 115 年為計畫年期。

三、計畫人口

本計畫以產業專用區為主，非供住宅使用，故無計畫人口。

四、土地使用計畫

本計畫劃設產業專用區，面積為 3.11 公頃。

五、公共設施計畫

(一)公園用地

於計畫區東側劃設公園用地，作為產業專用區與農業區、龍安國小之緩衝綠帶，同時提供周邊居民休憩與活動使用，並結合景觀規劃，以塑造整體優質環境，面積為 1.18 公頃。

(二)綠地用地

於計畫區東南側劃設綠地用地，作為與計畫區外農業區之隔離緩衝綠帶，面積為 0.19 公頃。

(三)廣場用地

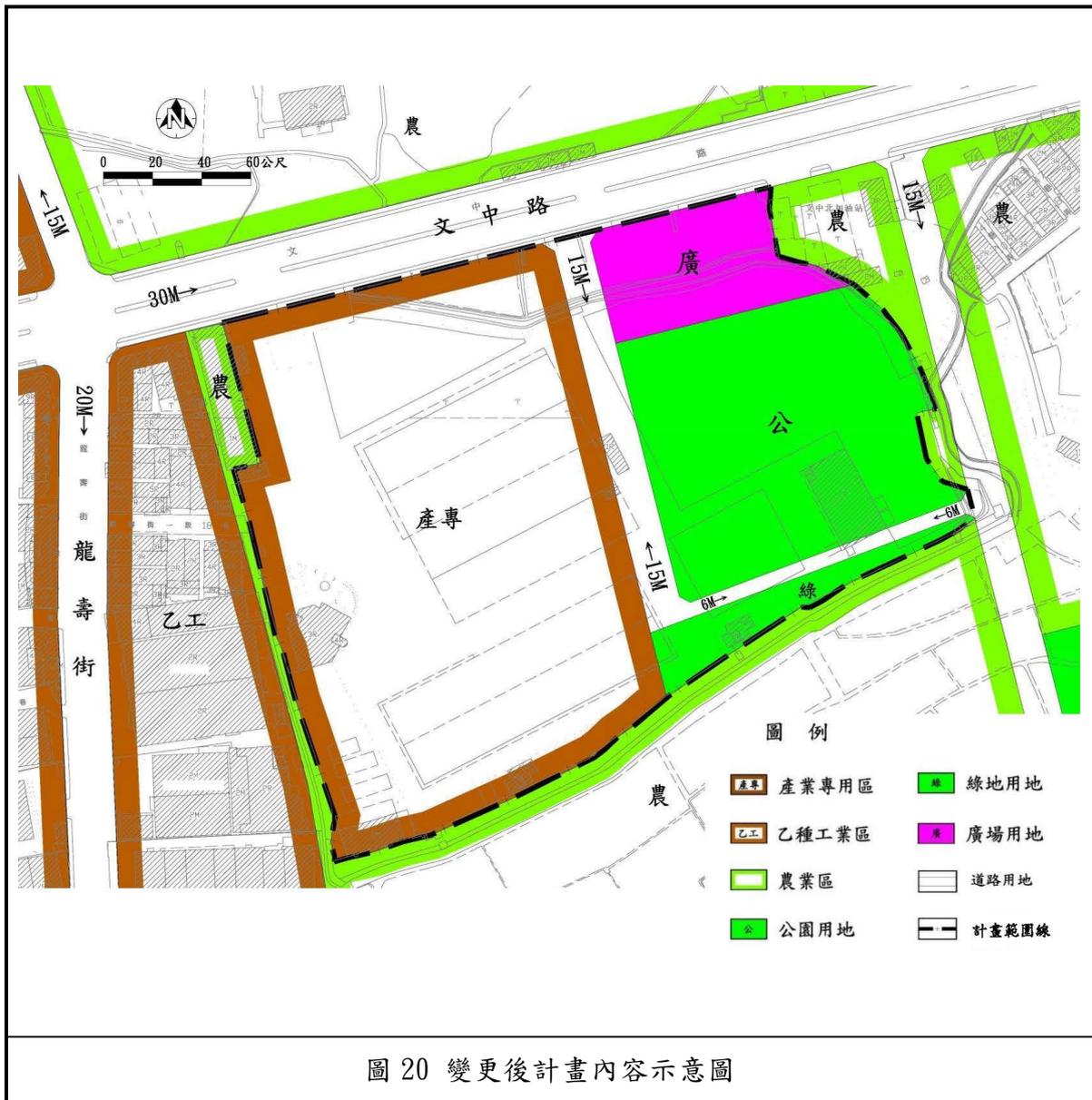
於計畫區北側面臨文中路處劃設廣場用地，作為計畫區出入口意象及提供民眾休憩使用，並與公園用地整體開發將結合景觀規劃，提升整體都市環境品質，面積為 0.37 公頃。

(四)道路用地

於計畫區內劃設 15 公尺寬計畫道路與文中路銜接，作為計畫區主要聯外道路；另於東南側劃設 6 公尺寬計畫道路與區外 15 公尺寬計畫道路銜接，作為防救災及緊急通路使用。合計道路用

地面積為 0.33 公頃。

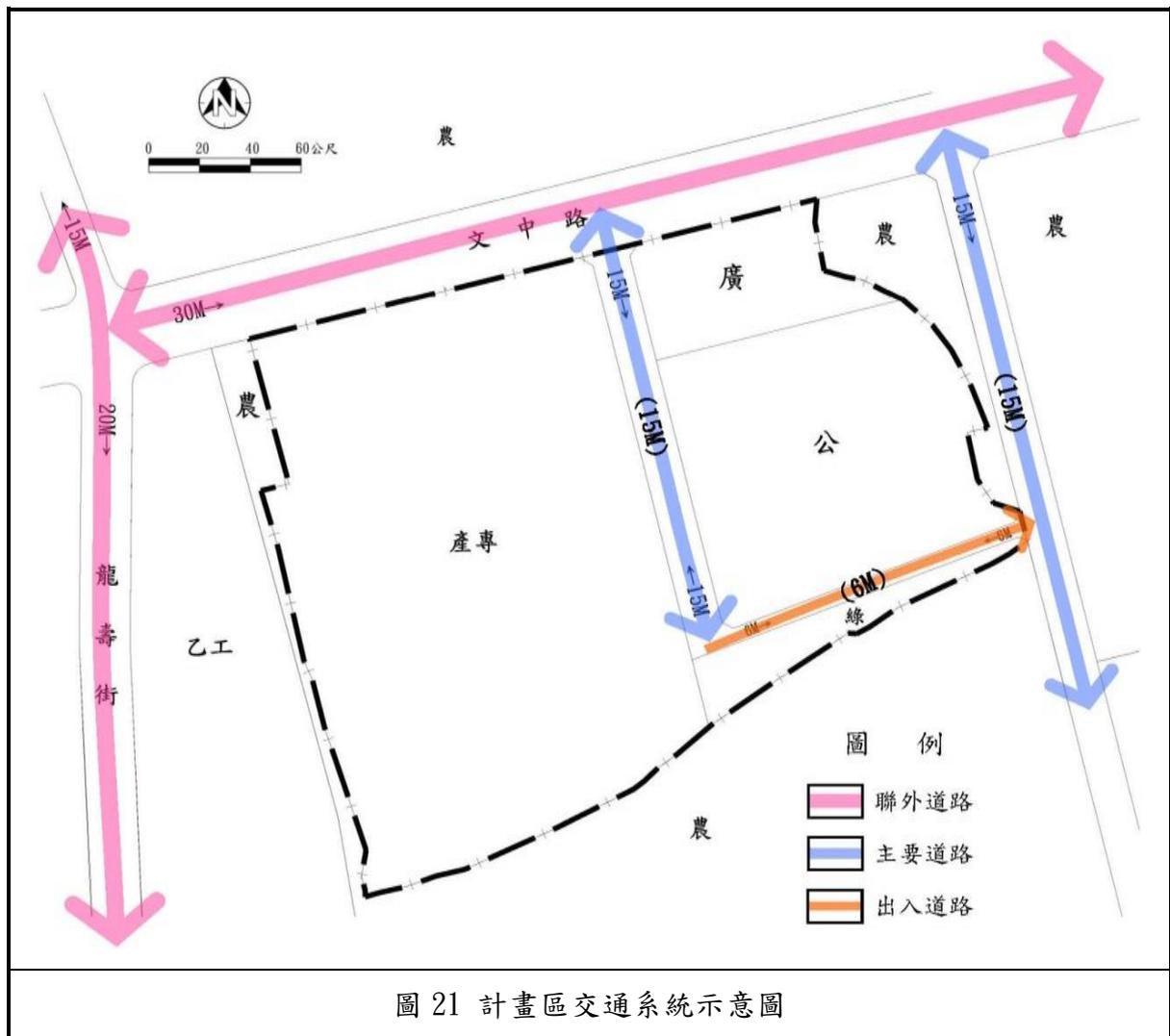
基地東南側 6 公尺寬緊急通路與區外東側未開闢 15 公尺寬計畫道路相接路口處，因相接面之寬度不足，緊急通路之道路截角，北側道路截角部分可依規定劃設截角長度達 5 公尺，南側部分則無法劃設達 5 公尺，但仍依安全考量留設道路截角，以利未來區外東側 15 公尺寬計畫道路開闢完成後，保持路口視野之開闊性。



六、交通系統計畫

目前計畫區對外聯繫道路為文中路，本計畫依周邊道路之路網分布情形，劃設計畫區內主要及出入道路等系統(詳圖 20)，說明如下：

- (一)聯外道路：為北側 30 公尺文中路。
- (二)主要道路：於計畫區中劃設南北縱向 15 公尺寬計畫道路，提供區內聯外進出使用。
- (三)出入道路：於計畫區東南側邊界劃設 6 公尺寬計畫道路，提供防救災及緊急通路使用。



七、都市防災計畫

本計畫之防災系統著重於防火及防震方面，其中防(救)災據點包括避難場所及避難設施等；防(救)災路線包括消防救災路線和火災延燒地帶。

(一)區域防災系統

1. 醫療服務據點

本計畫區臨近桃園市重度急救責任醫院之一，為南側距計畫區約 1.5 公里之衛生福利部桃園醫院，屬區域醫院層級。

2. 警政及消防據點

(1)消防救災體系

本計畫區屬於桃園市第三救災救護大隊責任範圍，其涵蓋蘆竹區、大園區、觀音區，而負責本計畫區消防救災任務為大竹分隊，位於計畫區北側約 4.5 公里處。此外，本計畫區東側緊鄰桃園市第一救災救護大隊大隊所屬之中路分隊，距離約 1.2 公里。

(2)警察局及派出所

本計畫區東側鄰近龍安派出所，距離約 1.5 公里。另計畫區距西南側之內壠派出所，距離約 2.2 公里。

3. 防災救難指揮中心

如遇重大緊急災情，本計畫區鄰近桃園市政府，距離約 4 公里，仍以桃園市政府為防(救)災指揮中心。

(二)防(救)災動線系統

1. 緊急疏散道路

以計畫區北側 30 公尺文中路為緊急疏散道路，亦為第一層之主要防災道路，可延續通達並串聯各區域，在災害發生時必須優先保持暢通且於救災時能進行交通管制。

2. 救援輸送道路

以計畫區內 15 公尺計畫道路為救援輸送道路，此層級道路主要作為消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點

之機能為主，亦為避難人員通往避難地區路徑之用。

3. 避難輔助道路

以計畫區東南側 6 公尺計畫道路為避難輔助道路，使道路層級主要作為各指定避難場所、防災據點之設施無法臨主要、次要防救災道路之路網時，必須藉由輔助性質的路進連結其他避難空間、據點或連通緊急道路、救援輸送道路之路網。

(三) 防災避難場所

1. 臨時避難場所

臨時避難場所之劃設，係考量因空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用；指定本計畫區之公園、廣場及綠地等用地為臨時避難場所，其周邊應保持暢通、減少設置永久性障礙物，並維持其開放性。此外，計畫區周邊已開闢之農業區亦可作為災變時之緊急避難場所。

2. 中長期收容場所

中長期收容場所之劃設，除因應前項空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用外，並提供較完善之設備和庇護場所，收容場主要為提供災後都市復建完成前，避難生活所需設施，並且為當地避難人員獲得各種資訊的場所，須提供較完善的設施及可供庇護的場所；本計畫區周邊完善之避難收容處所，有龍安國小、龍山國小等學校可供為中長期收容場所。

(四) 火災延燒防止地帶

1. 公共設施用地

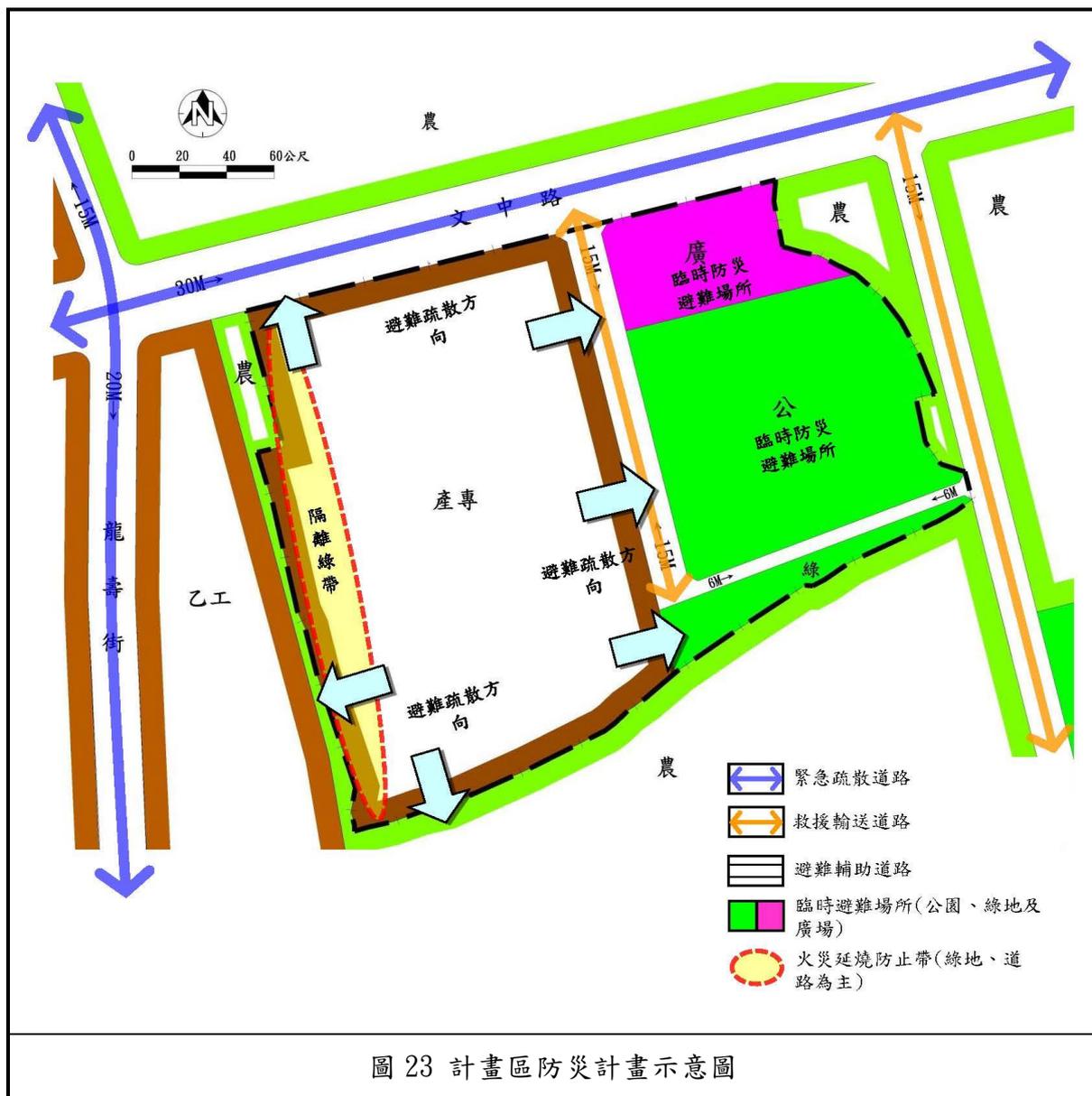
東側以計畫範圍內劃設之道路作為產業專用區首當其衝之火災延燒防止地帶，廣場、公園及綠地用地作為第二階段大面積與東側周邊區域作適當之隔絕，避免火災延燒至東側相鄰之建築物，影響民眾安危。

2. 產業專用區退縮建築之隔離綠帶

產業專用區與相鄰之農業區需退縮建築，南側農業區現

況近無建築物，僅以西側相鄰區域為較多建築物之區域，產業專用區需退縮建築 10 公尺，並留有相當之空間可供步行深入適當位置，將有效延緩火災延燒至鄰房之時間，增加消防救災時間。





拾、回饋計畫

一、捐贈原則

本案依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」及「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」規定計算捐贈土地。

二、捐贈比例規定

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。

三、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。

四、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。

拾壹、實施進度及經費

一、開發方式

本次變更依內政部頒訂「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，劃設及提供之公共設施用地，由申請單位自行興闢完成後，無償捐贈予桃園市政府。

二、經費來源

本案公共設施用地之建設及樁位測釘費用，均由申請單位自行籌措負擔，相關建設經費來源包括銀行貸款(土地設定抵押貸款及營建融資貸款)及自有資金。

三、開發期程

本計畫區採自行規劃興闢方式辦理，於核定公告實施後2年內，需完成相關公共設施之審議、完工、驗收及產權移轉，並於核定公告實施後5年內開發建設。

表 16 實施進度及經費表

項目	面積 (m ²)	土地取得方式	開發經費(萬元)			主辦單位	預定期程	經費來源
		自願捐贈	土地成本	工程費	合計			
公園用地	8,255.96	✓	13,210	1,651	14,861	申請人	本案公告實施後2年內完成公設，5年內開發完成	由申請單位自行籌措
綠地用地	356.18	✓	570	53	623			
廣場用地	4,757.26	✓	7,612	951	8,563			
道路用地	2,997.67	✓	4,796	600	5,396			
合計	16,367.07		26,188	3,255	29,443			

註：實際面積應以核定後地籍分割面積為準。

附錄一、符合都市計畫法變更認定函

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

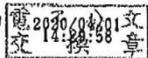
受文者：桃農綜合農產品批發市場股份有限公司

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



附錄二、土地使用權同意書

土地使用權同意書

茲有 桃園綜合農產品批發市場 擬在下列土地依都市計畫法相關規定，申請都市計畫變更等相關作業，業經本土所有權人 股份有限公 司 完全同意，特此同意書為憑。

土地標示及使用範圍如下：

縣/市	鄉鎮市區	地段	地號	土地面積	持分比例	同意土地面積	備註
桃園市	蘆竹區	文中段	1014	25.51 m ²	1/2	12.755 m ²	
桃園市	蘆竹區	文中段	1015	2548.59 m ²	1/1	2548.59 m ²	
桃園市	蘆竹區	文中段	1016	107.37 m ²	1/1	107.37 m ²	
桃園市	蘆竹區	文中段	1017	986.88 m ²	1/1	986.88 m ²	
桃園市	蘆竹區	文中段	1018	153.94 m ²	1/2	76.97 m ²	
桃園市	蘆竹區	文中段	1020-1	380.04 m ²	1/2	190.02 m ²	
桃園市	蘆竹區	文中段	1021	25960.45 m ²	2500/6500	9984.788 m ²	
桃園市	蘆竹區	文中段	1022	12140.05 m ²	2500/6500	4669.25 m ²	
桃園市	蘆竹區	文中段	1023	8233.05 m ²	2500/6500	3166.558 m ²	
桃園市	蘆竹區	文中段	1030	658.46 m ²	2500/6500	253.254 m ²	
土地所有權人姓名			住 址			身分證字號	
桃園市農會 (簽章)			桃園市蘆竹區龍安街二段 968 號			43261200	

中 華 民 國 1 0 9 年 4 月 7 日

土地使用權同意書

茲有 桃園綜合農產品批發市場 擬在下列土地依都市計畫法相關規定，申請都市計畫變更等相關作業，業經本土所有權人 股份有限公 司 完全同意，特此同意書為憑。

土地標示及使用範圍如下：

縣/市	鄉鎮市區	地段	地號	土地面積	持分比例	同意土地面積	備註
桃園市	蘆竹區	文中段	1021	25960.45 m ²	435/6500	1737.35 m ²	
桃園市	蘆竹區	文中段	1022	12140.05 m ²	435/6500	812.45 m ²	
桃園市	蘆竹區	文中段	1023	8233.05 m ²	435/6500	550.98 m ²	
桃園市	蘆竹區	文中段	1030	658.46 m ²	435/6500	44.07 m ²	
土地所有權人姓名			住 址			身分證字號	
桃園區農會 (簽章)			桃園市桃園區新生路 165 號			43249446	

中 華 民 國 1 0 9 年 4 月 7 日

土地使用權同意書

茲有 桃農綜合農產品批發市場 擬在下列土地依都市計畫法相關規定，申請都市計畫變更等相關作業，業經本土所有權人 股份 有 限 公 司 完全同意，特立此同意書為憑。

土地標示及使用範圍如下：

縣/市	鄉鎮市區	地段	地號	土地面積	持分比例	同意土地面積	備註
桃園市	蘆竹區	文中段	1021	25960.45 m ²	382/6500	1525.68 m ²	
桃園市	蘆竹區	文中段	1022	12140.05 m ²	382/6500	713.46 m ²	
桃園市	蘆竹區	文中段	1023	8233.05 m ²	382/6500	483.85 m ²	
桃園市	蘆竹區	文中段	1030	658.46 m ²	382/6500	38.7 m ²	
土地所有權人姓名			住 址			身分證字號	
大園區農會 (簽章)			桃園市大園區中正東路103號			43746562	



中 華 民 國 1 0 9 年 4 月 7 日

土地使用權同意書

茲有 桃農綜合農產品批發市場 擬在下列土地依都市計畫法相關規定，申請都市計畫變更等相關作業，業經本土所有權人 股份 有 限 公 司 完全同意，特立此同意書為憑。

土地標示及使用範圍如下：

縣/市	鄉鎮市區	地段	地號	土地面積	持分比例	同意土地面積	備註
桃園市	蘆竹區	文中段	1021	25960.45 m ²	300/6500	1198.18 m ²	
桃園市	蘆竹區	文中段	1022	12140.05 m ²	300/6500	560.31 m ²	
桃園市	蘆竹區	文中段	1023	8233.05 m ²	300/6500	379.99 m ²	
桃園市	蘆竹區	文中段	1030	658.46 m ²	300/6500	30.39 m ²	
土地所有權人姓名			住 址			身分證字號	
龜山區農會 (簽章)			桃園市龜山區自強南路65號			43265901	



中 華 民 國 1 0 9 年 4 月 7 日

土地使用權同意書

茲有 桃農綜合農產品批發市場 擬在下列土地依都市計畫法相關規定，申請都市計畫變更等相關作業，業經本土所有權人 股份有限公司 完全同意，特立此同意書為憑。

土地標示及使用範圍如下：

縣市	鄉鎮市區	地段	地號	土地面積	持分比例	同意土地面積	備註
桃園市	蘆竹區	文中段	1021	25960.45 m ²	273/6500	1090.34 m ²	
桃園市	蘆竹區	文中段	1022	12140.05 m ²	273/6500	509.88 m ²	
桃園市	蘆竹區	文中段	1023	8233.05 m ²	273/6500	345.79 m ²	
桃園市	蘆竹區	文中段	1030	658.46 m ²	273/6500	27.66 m ²	
土地所有權人姓名			住 址			身分證字號	
八德區農會 (簽章)			桃園市八德區興豐路 268 號			43001900	

中 華 民 國 1 0 9 年 4 月 7 日

土地使用權同意書

茲有 桃農綜合農產品批發市場 擬在下列土地依都市計畫法相關規定，申請都市計畫變更等相關作業，業經本土所有權人 股份有限公司 完全同意，特立此同意書為憑。

土地標示及使用範圍如下：

縣市	鄉鎮市區	地段	地號	土地面積	持分比例	同意土地面積	備註
桃園市	蘆竹區	文中段	1021	25960.45 m ²	333/6500	1329.97 m ²	
桃園市	蘆竹區	文中段	1022	12140.05 m ²	333/6500	621.94 m ²	
桃園市	蘆竹區	文中段	1023	8233.05 m ²	333/6500	421.79 m ²	
桃園市	蘆竹區	文中段	1030	658.46 m ²	333/6500	33.73 m ²	
土地所有權人姓名			住 址			身分證字號	
大溪區農會 (簽章)			桃園市大溪區民生路 1 號			43264608	

中 華 民 國 1 0 9 年 4 月 7 日

土地使用權同意書

茲有 桃園綜合農產品批發市場 擬在下列土地依都市計畫法相關規定，申請都市計畫變更等相關作業，業經本土所有權人 股份有限公司 完全同意，特立此同意書為憑。

土地標示及使用範圍如下：

縣市	鄉鎮市區	地段	地號	土地面積	持分比例	同意土地面積	備註
桃園市	蘆竹區	文中段	1021	25960.45 m ²	249/6500	994.49 m ²	
桃園市	蘆竹區	文中段	1022	12140.05 m ²	249/6500	465.06 m ²	
桃園市	蘆竹區	文中段	1023	8233.05 m ²	249/6500	315.39 m ²	
桃園市	蘆竹區	文中段	1030	658.46 m ²	249/6500	25.22 m ²	
土地所有權人姓名			住 址			身分證字號	
平鎮區農會			桃園市平鎮區南東路2號			44586509	



中 華 民 國 1 0 9 年 4 月 7 日

土地使用權同意書

茲有 桃園綜合農產品批發市場 擬在下列土地依都市計畫法相關規定，申請都市計畫變更等相關作業，業經本土所有權人 股份有限公司 完全同意，特立此同意書為憑。

土地標示及使用範圍如下：

縣市	鄉鎮市區	地段	地號	土地面積	持分比例	同意土地面積	備註
桃園市	蘆竹區	文中段	1021	25960.45 m ²	337/6500	1345.95 m ²	
桃園市	蘆竹區	文中段	1022	12140.05 m ²	337/6500	629.42 m ²	
桃園市	蘆竹區	文中段	1023	8233.05 m ²	337/6500	426.85 m ²	
桃園市	蘆竹區	文中段	1030	658.46 m ²	337/6500	34.14 m ²	
土地所有權人姓名			住 址			身分證字號	
觀音區農會			桃園市觀音區中山路二段 833 號			44933304	



中 華 民 國 1 0 9 年 4 月 7 日

土地 使用 權 同 意 書

茲有 桃農綜合農產品批發市場 擬在下列土地依都市計畫法相關規定，申請都市計畫變更等相關作業，業經本土所有權人 股份 有 限 公 司 完全同意，特立此同意書為憑。

土地標示及使用範圍如下：

縣市	鄉鎮市區	地段	地號	土地面積	持分比例	同意土地面積	備註
桃園市	蘆竹區	文中段	1021	25960.45 m ²	391/6500	1561.62 m ²	
桃園市	蘆竹區	文中段	1022	12140.05 m ²	391/6500	730.27 m ²	
桃園市	蘆竹區	文中段	1023	8233.05 m ²	391/6500	495.25 m ²	
桃園市	蘆竹區	文中段	1030	658.46 m ²	391/6500	39.61 m ²	
土地所有權人姓名			住 址			身分證字號	
新屋區農會 (簽章)			桃園市新屋區中華路 242 號			44811105	

中 華 民 國 1 0 9 年 4 月 7 日

土地 使用 權 同 意 書

茲有 桃農綜合農產品批發市場 擬在下列土地依都市計畫法相關規定，申請都市計畫變更等相關作業，業經本土所有權人 股份 有 限 公 司 完全同意，特立此同意書為憑。

土地標示及使用範圍如下：

縣市	鄉鎮市區	地段	地號	土地面積	持分比例	同意土地面積	備註
桃園市	蘆竹區	文中段	1021	25960.45 m ²	200/6500	798.78 m ²	
桃園市	蘆竹區	文中段	1022	12140.05 m ²	200/6500	373.54 m ²	
桃園市	蘆竹區	文中段	1023	8233.05 m ²	200/6500	253.33 m ²	
桃園市	蘆竹區	文中段	1030	658.46 m ²	200/6500	20.26 m ²	
土地所有權人姓名			住 址			身分證字號	
楊梅區農會 (簽章)			桃園市楊梅區大樸街 9 號			44820701	

中 華 民 國 1 0 9 年 4 月 7 日

土地使用權同意書

茲有 桃農綜合農產品批發市場 擬在下列土地依都市計畫法相關規定，申請都市計畫變更等相關作業，業經本土所有權人 股份有限公司 完全同意，特立此同意書為憑。

土地標示及使用範圍如下：

縣市	鄉鎮市區	地段	地號	土地面積	持分比例	同意土地面積	備註
桃園市	蘆竹區	文中段	1021	25960.45 m ²	228/6500	910.61 m ²	
桃園市	蘆竹區	文中段	1022	12140.05 m ²	228/6500	425.84 m ²	
桃園市	蘆竹區	文中段	1023	8233.05 m ²	228/6500	288.79 m ²	
桃園市	蘆竹區	文中段	1030	658.46 m ²	228/6500	23.10 m ²	
土地所有權人姓名			住 址			身分證字號	
龍潭區農會 (簽章)			桃園市龍潭區東龍路100號			44914209	

中 華 民 國 1 0 9 年 4 月 7 日

土地使用權同意書

茲有 桃農綜合農產品批發市場 擬在下列土地依都市計畫法相關規定，申請都市計畫變更等相關作業，業經本土所有權人 股份有限公司 完全同意，特立此同意書為憑。

土地標示及使用範圍如下：

縣市	鄉鎮市區	地段	地號	土地面積	持分比例	同意土地面積	備註
桃園市	蘆竹區	文中段	1021	25960.45 m ²	451/6500	1801.26 m ²	
桃園市	蘆竹區	文中段	1022	12140.05 m ²	451/6500	842.33 m ²	
桃園市	蘆竹區	文中段	1023	8233.05 m ²	451/6500	571.25 m ²	
桃園市	蘆竹區	文中段	1030	658.46 m ²	451/6500	45.69 m ²	
土地所有權人姓名			住 址			身分證字號	
蘆竹區農會 (簽章)			桃園市蘆竹區南崁路175巷10號			43476413	

中 華 民 國 1 0 9 年 4 月 7 日

土地使用權同意書

茲有 桃園綜合農產品批發市場 擬在下列土地依都市計畫法相關規定，申請都市計畫變更等相關作業，業經本土地所有權人 股份有限公司 完全同意，特立此同意書為憑。

土地標示及使用範圍如下：

縣/市	鄉鎮市區	地段	地號	土地面積	持分比例	同意土地面積	備註
桃園市	蘆竹區	文中段	1021	25960.45 m ²	421/6500	1681.44 m ²	
桃園市	蘆竹區	文中段	1022	12140.05 m ²	421/6500	786.30 m ²	
桃園市	蘆竹區	文中段	1023	8233.05 m ²	421/6500	533.25 m ²	
桃園市	蘆竹區	文中段	1030	658.46 m ²	421/6500	42.65 m ²	
土地所有權人姓名			住 址			身分證字號	
中華民國農會 (簽章)			台中市大里區中興路二段 522 號			57206805	

中 華 民 國 1 0 9 年 4 月 7 日



附錄三、相關環境敏感區位查詢公文

公開展覽草案

依「都市計畫農業區變更使用審議規範」查詢相關區位：

相關法規之規定	是	否	相關證明資料文件
一、依水利法及臺灣省水庫蓄水使用管理辦法公告之水庫蓄水範圍		V	1 桃園市政府水務局 109 年 1 月 22 日桃水養字第 1090003731 號函 經濟部水利署北區水資源局 109 年 2 月 5 日水北石字第 10953006060 號函
二、依水利法及淡水河洪水平原管制辦法公告之防洪區		V	桃園市政府水務局 109 年 1 月 22 日桃水養字第 1090003731 號函
三、依水利法劃設之河道或行水區		V	桃園市政府水務局 109 年 1 月 22 日桃水養字第 1090003731 號函
四、依文化資產保存法劃定之古蹟保存區		V	桃園市政府文化局 109 年 1 月 20 日桃市文資字第 1090000992 號函
五、依文化資產保存法指定之生態保育區、自然保留區		V	桃園市政府農業局 109 年 1 月 16 日桃農林字第 1090001970 號函 行政院農業委員會林務局 109 年 2 月 5 日林保字第 1091603730 號函 行政院農業委員會林務局 108 年 10 月 24 日林企字第 1081630591 號函
六、依野生動物保育法之野生動物保護區		V	桃園市政府農業局 109 年 1 月 16 日桃農林字第 1090001970 號函
七、依國家安全法施行細則劃定公告之下列地區： (一)海岸管制區之禁建區 (二)山地管制區之禁建區 (三)重要軍事設施管制區之禁建區		V	海洋委員會海巡署北部分署 109 年 1 月 17 日北署檢字第 1090000550 號函 桃園市政府警察局 109 年 1 月 15 日桃警保字第 1090003725 號書函 第三作戰區指揮部 109 年 1 月 20 日陸六軍作字第 1090000950 號函
八、依電信法及衛星微波通信放射電波範圍禁止及限制建築辦法劃定之禁止建築地區		V	國家通訊傳播委員會 109 年 1 月 17 日通傳資源決字第 10900025660 號函
九、位屬依民用航空法及航空站、飛行場、助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法劃定之禁止建築地區		V	交通部民用航空局 109 年 2 月 14 日場建字第 1090001510 號函
十、依公路法及公路兩側公私有建物廣告物禁建限建辦法劃定之禁		V	交通部公路總局第一區養護工程處中壢工務段 109 年 1 月 17 日一工壢段字

公開展覽草案

相關法規之規定	是	否	相關證明資料文件
建地區			第 1090004975 號函 桃園市政府養護工程處 109 年 1 月 20 日桃工養行字第 1090003483 號函
十一、依大眾捷運法及大眾捷運系統兩側公私有建築物與廣告物禁止及限制建築辦法劃定之禁建地區		V	桃園市政府捷運工程局 109 年 1 月 30 日桃捷土字第 1090001913 號函
十二、依原子能法施行細則劃定之禁建區			行政院原子能委員會 109 年 1 月 17 日會核字第 1090000680 號函
十三、依行政院核定之臺灣沿海地區自然環境保護計畫劃設之自然保護區		V	內政部營建署城鄉發展分署 109 年 1 月 17 日城資字第 1090000257 號函 內政部 106 年 5 月 23 日內授營綜字第 1060807714 號函
十四、其他			
重要水庫集水區		V	經濟部水利署北區水資源局 109 年 2 月 26 日水北保字第 10953010410 號函
自來水水質水量保護區		V	經濟部水利署北區水資源局 109 年 2 月 26 日水北保字第 10953010410 號函 台灣自來水股份有限公司第二區管理處 109 年 2 月 27 日台水二操字第 1090002551 號函
飲用水取水口一定距離之地區		V	台灣自來水股份有限公司第二區管理處 109 年 2 月 27 日台水二操字第 1090002551 號函
山坡地		V	桃園市政府水務局 109 年 2 月 27 日桃水坡字第 1090012701 號函

附錄四、農業用地變更同意函文

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府農業局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號4樓
承辦人：呂巧惠
電話：03-3322101#5483
電子信箱：10017716@mail.tycg.gov.tw

桃園市中壢區中華路一段859號6樓

受文者：鉅揚工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國109年7月30日
發文字號：桃農管字第1090024826號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三

主旨：有關桃農綜合農產品批發市場股份有限公司申請「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，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司109年7月28日〈109〉鉅工字第1779號函。
- 二、有關貴公司申請本市蘆竹區文中段1014地號等11筆地號土地，面積51,782.39平方公尺，農業用地變更使用一案，本局原則上同意。本案農業用地變更使用倘無農業發展條例第12條規定免予繳交回饋金情形，仍應於核准變更後及設置前繳交農業用地變更使用回饋金，且於設置前、後不得影響臨近農業生產環境及農水路通行。
- 三、檢還本案相關文件。

正本：鉅揚工程顧問股份有限公司
副本：

局長郭承泉

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任決行

附錄五、都市計畫農業區變更使用審議規範
檢核表

公開展覽草案

依「都市計畫農業區變更使用審議規範」辦理檢核說明：

編號	都市計畫農業區變更使用審議規範	檢核情形
壹、總則		
一	本規範依都市計畫法第二十七條之一第二項訂定之。	敬悉。
二	都市計畫農業區變更使用，除另訂有變更用途之使用區審議規範或處理原則者，從其規定外，依本規範之規定辦理。	敬悉。
二之一	<p>都市計畫農業區變更使用，有下列情事之一者，得由各級都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。</p> <p>(一) 變更範圍內現有聚落建築密集者。</p> <p>(二) 因計畫書圖不符、發照錯誤、地形修測、計畫圖重製或基地畸零狹小，配合都市整體發展而變更者。</p> <p>(三) 經目的事業主管機關同意興辦教育、文化、社會福利、醫療照顧服務、寺廟宗教、公用設施或公益設施等事業需要而變更者。</p> <p>(四) 各級政府整體開發而變更者。</p>	敬悉。
三	申請人依本規範申請變更使用，應檢具土地使用同意書及變更都市計畫書圖（含建築計畫及環境調查分析報告）送請直轄市或縣（市）政府於查核相關書圖文件無誤後，依都市計畫法第二十七條規定辦理都市計畫變更，其申辦程序如附圖。申請人	遵照辦理，依規定檢附土地使用同意書（詳附錄二），另已經桃園市政府經濟發展局 109 年 3 月 31 日府經發字第 1090075880 號函，認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定（詳附錄一）。

公開展覽草案

編號	都市計畫農業區變更使用審議規範	檢核情形
	<p>擬舉辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後辦理。</p>	
<p>四</p>	<p>辦理都市計畫變更之機關依第三點及第十二點至第十九點基地條件相關規定查核計畫書圖及相關文件無誤，並經認定符合都市計畫法第二十七條規定後，應即依法辦理公開展覽及舉行說明會，並於完成公開展覽後一個月內提該管都市計畫委員會審議。直轄市、縣（市）都市計畫委員會審議通過後，直轄市、縣（市）政府應於三個月內依都市計畫法第十九條規定將其審議結果，連同都市計畫書圖及相關文件報請內政部核定。</p> <p>各級都市計畫委員會審議都市計畫變更案件，應確實依各級都市計畫委員會組織規程第十條規定，允許與案情有關之公民或團體代表列席聽取案情說明，並表達意見。</p>	<p>敬悉。</p>
<p>五</p>	<p>依本規範申請變更使用時，其依法須辦理環境影響評估及實施水土保持之處理與維護者，都市計畫變更之審議、環境影響評估及水土保持計畫之審查，得採平行作業方式辦理。但依法須辦理環境影響評估者，於各該都市計畫變更案報請核定时，必須檢具環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告書。</p>	<p>遵照辦理。</p>

公開展覽草案

編號	都市計畫農業區變更使用審議規範	檢核情形
六	<p>申請人於都市計畫變更案經核定機關都市計畫委員會審議通過後，應即與當地直轄市或縣（市）政府簽訂協議書。都市計畫核定機關於申請人完成協議書簽訂後，應即予核定或轉報備案，層交直轄市、縣（市）政府依法發布實施，以及依規定核發開發許可。</p>	<p>遵照辦理。</p>
七	<p>申請人於取得開發許可後，應先依規定申領雜項執照，並於完成雜項工程及興闢完成公共設施，經直轄市或縣（市）政府查驗合格，辦理移交予該管政府並完成自願捐贈土地之移轉登記及現金之提供後，始得依法申領建造執照。</p> <p>前項現金之提供，如因情形特殊，經申請人與當地直轄市、縣（市）政府協議，報經該管都市計畫委員會同意者，得以分期方式繳納，並納入都市計畫書規定。</p>	<p>遵照辦理。</p>
八	<p>依本規範規定辦理都市計畫變更，其辦理機關為各該都市計畫原擬定機關。但都市計畫原擬定機關為鄉（鎮、市）公所者，由縣政府辦理；申請變更範圍跨越省（市）境或縣（市）境者，由申請範圍較大之直轄市或縣（市）政府主辦之。</p>	<p>敬悉。</p>
九	<p>依本規範規定辦理都市計畫變更，其細部計畫得一併辦理擬定。</p>	<p>遵照辦理，本案主要計畫及細部計畫併同辦理。</p>

公開展覽草案

編號	都市計畫農業區變更使用審議規範	檢核情形
十	<p>辦理都市計畫變更之機關受理依本規範申請變更使用案件時，若發現計畫書圖及相關文件不符（全）者，應一次限期申請人補正（件）。申請人無正當理由逾期不補正（件）者，應將其申請案退回，並副知上級主管機關。</p>	敬悉。
十一	<p>依本規範申請變更使用，涉及環境影響評估及水土保持者，應依環境影響評估及水土保持有關規定辦理。</p>	遵照辦理。
貳、基地條件		
十二	<p>都市計畫農業區申請變更使用之土地區位，應以鄰近已發展地區或規劃為發展區者優先，且土地面積應符合下列規定：</p> <p>（一）直轄市計畫、省轄市計畫及縣轄市計畫地區：不得小於三公頃。</p> <p>（二）鄉街計畫、鎮計畫及特定區計畫地區：不得小於五公頃。</p> <p>申請人擬興辦之事業計畫經中央主管機關同意或申請變更土地四周因下列情形致無法擴展者，得不受前項面積規定之限制：</p> <p>（一）為河川、湖泊或山崖等自然地形阻隔者。</p> <p>（二）為八公尺以上之既成或計畫道路或其他人為重大設施阻隔者。</p> <p>（三）為已發展或規劃為發展區所包圍者。</p>	<p>本案位於縱貫公路桃園內壢間都市計畫，土地面積約 5.18 公頃，周邊土地使用分區為農業區、乙種工業區及計畫道路，北側面臨 30m 文中路，東側臨接 15m 計畫道路，基地形狀方正完整無受特殊地形阻隔，符合規定。</p>

公開展覽草案

編號	都市計畫農業區變更使用審議規範	檢核情形
十三	申請變更使用之土地形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得少於三十公尺。但為既成道路或都市計畫道路分隔者，視同完整連接。	本案土地面積約 5.18 公頃，基地形狀方正完整無受特殊地形阻隔，符合規定。
十四	申請變更使用之土地應臨接或設置八公尺以上之聯外道路，且該聯外道路須有足夠容量可容納該開發所產生之交通需求。	土地北側面臨 30m 文中路，東側臨接 15m 計畫道路。
十五	依本規範申請變更使用之土地，不得位於下列地區： (一) 重要水庫集水區：凡現有、興建中、規劃完成且核定，做為供民生用水者或集水區面積大於五十平方公里之水庫或離槽水庫者為重要水庫；其集水區範圍依各水庫治理機關認定之管理範圍為標準，或大壩（含離槽水庫）上游全流域面積。 (二) 相關主管機關依法劃定或相關法規規定禁止開發之土地（詳如附表）。	依經濟部水利署北區水資源局 109 年 2 月 26 日水北保字第 10953010410 號函，本案非位於水庫集水區。 依中華民國航空測量及遙感探測學會 109 年 5 月 1 日航測會字第 1099020226 號函，本案僅為農業區，無位於其他禁止開發之土地。
十六	申請變更使用之土地，如位於自來水水質水量保護區之範圍者，應依自來水法之規定管制。基地污水排放之承受水體如未能達到環境保護主管機關公告該水體分類之水質標準或河川水體之容納污染量已超過主管機關依該水體之涵容能力所定之管制總量者或經水利主管機關認為對河防安全堪虞者，不得開發。 前項土地所在之自來水水質水量保護區，	依台灣自來水股份有限公司第二區管理處 109 年 2 月 27 日台水二操字第 1090002551 號函，本案並未在自來水水質水量保護區。

公開展覽草案

編號	都市計畫農業區變更使用審議規範	檢核情形
	<p>如已依法公告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區者，並應依飲用水管理條例相關規定辦理；如尚未依法公告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離之地區者，並應符合下列規定。但在水源水質水量保護區劃定公告前已實施都市計畫地區者，或基於國家社會經濟發展需要且無污染貽害水源、水質與水量行為之虞，經提出廢水三級處理及其他工程技術改善措施，並經飲用水水源水質保護區及自來水水質水量保護區主管機關審查同意後，送經各級都市計畫委員會審查通過者，不在此限。</p> <p>(一) 距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺之範圍，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。</p> <p>(二) 取水口上游半徑一公里內集水區及下游半徑四百公尺，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。</p> <p>(三) 距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺以外之水源保護區，其開發管制應依自來水法之規定管制。</p>	
十七	<p>第十六點水岸緩衝區所指河川及水體之認定基準如下：</p> <p>(一) 河川：指河川（溪流）之主流、支流，及支流上一級之支流；至支流上一級</p>	敬悉。

公開展覽草案

編號	都市計畫農業區變更使用審議規範	檢核情形
	<p>之支流之認定方式，以內政部出版之二萬五千分之一之經建版地形圖上有標示河（溪）名，且級序應為“2”（包含2）以上者。</p> <p>（二）水體：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 河川已築有堤防者，以堤防為準。 2. 未築堤防，而已依水利法第八十二條公告有水道治理計畫線或堤防預定線者，以公告線為準，水道治理計畫線及堤防預定線皆已公告者，以堤防預定線為準。 3. 未築堤防且未公告水道治理計畫線或堤防預定線者，以該溪流五年洪水頻率所到之處為準。 	
<p>十八</p>	<p>申請變更使用之土地，若位於自來水淨水廠取水口上游豐水期水體岸邊水平距離一千公尺以內，且尚無銜接至淨水廠取水口下游之專用污水下水道系統者，應暫停受理都市計畫之變更。但提出上述系統之設置計畫，且已解決該系統所經地區之土地問題者，不在此限，其設置計畫並應優先施工完成。</p> <p>前項土地如位於自來水水質水量保護區，依第十六點規定辦理。</p>	<p>依台灣自來水股份有限公司第二區管理處 109 年 2 月 27 日台水二操字第 1090002551 號函，本案並未在自來水取水口上游半徑一千公尺集水區以內。</p>
<p>十九</p>	<p>申請變更使用之土地，若位於依法劃定之海岸（域）管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區或要塞堡壘地帶之範圍者，</p>	<p>依桃園市警察局 109 年 1 月 15 日桃警保字第 1090003725 號函、海洋委員會海巡署北部分署 109 年</p>

公開展覽草案

編號	都市計畫農業區變更使用審議規範	檢核情形
	<p>其開發除應依主管機關公告之管制事項管制外，於辦理變更審議時並應先徵詢主管機關之意見。</p>	<p>1月17日北署檢字第1090000550號函及第三作戰區指揮部109年1月20日陸六軍作字第1090000950號函，本案非屬山地管制區、海岸管制區、重要軍事設施管制區或要塞堡壘地帶之範圍。</p> <p>依中華民國航空測量及遙感探測學會109年5月1日航測會字第1099020226號函，本案僅為農業區，無位於其他禁止開發之土地。</p>
<p>參、土地使用與公共設施計畫</p>		
<p>二十</p>	<p>申請變更使用之土地位於山坡地者，除應符合山坡地建築管理辦法規定外，其使用限制如下：</p> <p>（一）丘塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地貌，不得開發利用，其餘土地得規劃作道路、公園及綠地等設施使用。</p> <p>（二）丘塊圖上之平均坡度在百分之三十以上未逾四十之地區，以作為開放性之公共設施使用為限，不得建築使用。</p>	<p>依桃園市政府水務局109年2月27日桃水坡字第1090012701號函，本案非屬山坡地。</p>
<p>二十一</p>	<p>申請變更使用的土地如位於山坡地，應順應地形地勢規劃，避免大規模整地。整地</p>	<p>依桃園市政府水務局109年2月27日桃水坡字第1090012701號</p>

公開展覽草案

編號	都市計畫農業區變更使用審議規範	檢核情形
	<p>後每宗建築基地最大高差不得超過十二公尺，且每三公尺應設置駁坎，並須臨接建築線，其臨接長度不得小於六公尺。</p>	<p>函，本案非屬山坡地。</p>
<p>二十二</p>	<p>申請變更使用範圍內之原有水路、農路功能應儘量予以維持，如必須變更原有水路、農路，應以對地形、地貌及毗鄰農業區之農業生產環境影響最小之方式合理規劃。</p>	<p>依水務局 103 年 11 月 13 日桃水區字第 1030040652 號函，已取得水路遷移同意。</p>
<p>二十二 之一</p>	<p>申請變更使用之土地開發後，包含基地之各級集水區，應以二十五年發生一次暴雨產生對外排放逕流量總和，不得超出開發前之逕流量總和，並應以一百年發生一次暴雨強度之計算標準提供滯洪設施，以阻絕因基地開發增加之逕流量。有關逕流係數之採用，得參考行政院農業委員會訂頒之水土保持技術規範，並取上限值計算。前項逕流量之計算，應經依法登記開業之相關專業技師簽證。但由政府相關專業機關提供，並由機關內依法取得相當類科技師證書者為之者，不在此限。</p> <p>第一項滯洪設施面積之計算標準，山坡地開發案件，如水土保持法相關規定另有規定者，從其規定。</p>	<p>遵照辦理，因本案計畫面積超過 2 公頃，後續仍依「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」辦理。</p>
<p>二十三</p>	<p>申請變更使用範圍內未申請開發之土地，應維持其出入功能。</p>	<p>本案申請範圍內皆同意參與開發變更，未有保留不參與開發之空地。</p>

公開展覽草案

編號	都市計畫農業區變更使用審議規範	檢核情形
二十四	可供建築基地應就地質承載安全無虞之地區儘量集中配置，並使基地法定空地儘量集中留設並與開放空間相聯貫，以發揮最大保育、休憩與防災功能。	遵照辦理。
二十五	申請變更使用範圍內應規劃設置足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶。	遵照辦理，詳主要計畫書 P.52-P.55 及細部計畫書 P.52-P.55。
二十六	申請變更使用範圍毗鄰外側土地，除面臨具隔離功能之海、湖、河等公共水域，或山林、公園等永久性公共綠地、空地者外，應設置隔離綠地或退縮建築，其距離須在十公尺以上。	本案未於範圍邊界設置隔離綠地，但將退縮建築等規定，擬訂於土地使用管制要點中，詳計畫書 P.19 及 P.30-P.31。
二十七	<p>依本規範申請變更使用應先進行都市設計，並納入都市計畫書規定。</p> <p>前項都市設計之內容須視實際需要，表明下列事項：</p> <p>(一)公共開放空間系統配置與管制事項。</p> <p>(二)人行空間或步道系統動線配置事項。</p> <p>(三)交通運輸系統配置及管制事項。</p> <p>(四)建築量體、公共設施及公用設備之配置、高度、造型、色彩與風格等管制事項。</p> <p>(五)環境保護設施配置與管制事項。</p> <p>(六)綠化植栽及景觀計畫。</p>	遵照辦理，補充於土地使用管制要點，詳計畫書 P.31-P.33。
二十八	公共管線應以地下化為原則，若管線暴露	遵照辦理。

公開展覽草案

編號	都市計畫農業區變更使用審議規範	檢核情形
	於公共主要道路線上時，應加以美化處理。	
二十九	申請變更使用範圍內應依消防法設置消防設施。	遵照辦理。
三十	依本規範變更為住宅社區使用時，得規劃部分土地作為社區性商業使用，其面積不得超過申請變更使用土地總面積之百分之十。	本案為申請變更農業區為產業專用區及公共設施用地，故不適用本點規定。
三十一	依本規範申請變更使用範圍內之建築基地，應於計畫書內載明不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	遵照辦理。
三十二	依本規範申請變更使用，應規劃提供變更使用範圍內及全部或局部都市計畫地區使用之公共設施及公用設備。	本案劃設有公園、綠地、廣場及道路等公共設施用地供變更範圍及周邊民眾使用。
三十三	<p>應依第三十二點規定劃設而未能在變更使用範圍內劃設提供之公共設施及公用設備，應提供完整可建築土地予直轄市或縣（市）政府作為設置之代用地，或經都市計畫委員會同意後，得改捐贈代金方式折算捐贈。</p> <p>前項捐贈代金之數額，由直轄市、縣（市）主管機關委託三家以上專業估價者按變更後土地使用分區查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式捐贈；其所需費用，由申請人負擔。</p> <p>捐贈代金之數額＝三家以上專業估價者查</p>	<p>本案劃設有公園、綠地、廣場及道路等公共設施用地，站總面積之 39.92%。</p>

公開展覽草案

編號	都市計畫農業區變更使用審議規範	檢核情形
	<p>估變更後全部可建築土地之價格（取最高價計算）×變更後應捐贈可建築土地面積／變更後全部可建築土地面積</p>	
<p>三十四</p>	<p>依前二點劃設及提供之公共設施及公用設備用地及代用地，其面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之四十，其中代用地面積不得低於百分之五。但申請變更為工業區者，其公共設施及公用設備用地及代用地之面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之三十。</p>	<p>本案主要申請變更為產業專用區，依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」，需劃設不低於申請變更使用總面積之 30% 公共設施用地，視產業專用區性質應接近工業區同為提供產業發展與就業機會等功能之土地分區。故本案劃設公園用地、綠地用地、廣場用地及道路用地等公共設施用地，約占計畫總面積 39.92%。</p>
<p>三十五</p>	<p>依本規範申請變更使用範圍內所劃設之公共設施及公用設備用地，如擬依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限，其項目並應在計畫書中敘明。</p>	<p>遵照辦理，本案得申請多目標使用，並納入土地使用管制要點，詳計畫書 P. 30-P. 33。</p>
<p>三十六</p>	<p>變更使用範圍內依規定設置之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之十。</p>	<p>本案劃設有公園、綠地、廣場之公共設施用地，約占計畫總面積 33.63%，符合規定。</p>
<p>三十七</p>	<p>變更使用範圍內之主要道路應採人車分離之原則劃設人行步道，且步道寬度不得小於一·五公尺。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>三十八</p>	<p>變更使用範圍內除每一住宅單元（住戶）</p>	<p>遵照辦理，本案計畫公共停車場</p>

公開展覽草案

編號	都市計畫農業區變更使用審議規範	檢核情形
	<p>至少應設置一路外汽車停車位外，並應按範圍內居住規模或服務人口車輛預估數之百分之二十設置足夠之公共停車場。</p>	<p>規劃設置於產業專用區內農產銷售區之屋頂層，並開放供公眾使用，後續相關交通停車評估，仍參照交通影響評估審查核定內容。</p>
<p>三十九</p>	<p>依本規範申請變更使用範圍內之建築基地，其原始地形在坵塊圖上之平均坡度達百分之十五以上者，除本規範另有規定外，其建蔽率不得超過百分之四十，平均容積率不得超過百分之一百；其餘建築基地之建蔽率不得超過百分之五十，平均容積率不得超過百分之二百。但所提供之公共設施及公用設備用地及代用地超過本規範所定最低比例者，得酌予提高其平均容積率；其提高部分不得超過上述所訂平均容積率上限之百分之二十。</p>	<p>本案計畫範圍平均坡度未達 15% 以上，建蔽率擬規劃為 50%；因捐贈提供之土地有酌予提高，擬提高容積率為 240%。</p>
<p>肆、附帶條件</p>		
<p>四十</p>	<p>申請變更使用範圍內規劃做為商業使用之土地，應提供三家以上專業估價者查估變更後商業使用土地價格（取最高價計算）之百分之五金額，其中二分之一撥中央農業主管機關供農業建設；二分之一撥供直轄市或縣（市）政府從事地方、鄉村建設及辦理農地使用管制經費。</p>	<p>本案申請變更為產業專用區，因土地使用項目含有商業相關使用，如經都委會決議部分土地仍需繳納此費用，本案應於都市計畫核定公告前辦理估價。</p>
<p>四十一</p>	<p>申請變更使用範圍內之道路、學校、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、停車場等公共</p>	<p>遵照辦理，捐贈之土地面積約為 2.067 公頃。</p>

公開展覽草案

編號	都市計畫農業區變更使用審議規範	檢核情形
	設施用地，應捐贈予當地直轄市、縣（市）政府。	
四十二	代用地及前二點捐贈之土地及提供之現金，應於變更都市計畫核定或備案機關都市計畫委員會審議通過後與直轄市或縣（市）政府簽訂協議書。	遵照辦理。
四十二 之一	申請人同意確實依本規範所定附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比率並應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。	敬悉。
四十三	依本規範申請變更使用如為住宅社區者，應檢具社區經營管理計畫，其內容如附件。	本案申請變更農業區為產業專用區，故不適用此規定。
四十四	協議書應載明下列事項： （一）具結保證依核准之都市計畫實施進度及事業財務計畫開發建設辦理，其變更為住宅社區使用者，並切結依核准之社區經營管理計畫實施。 （二）自願捐贈之公共設施用地及代用地座落、面積及現金金額。 （三）違反前二款規定之效力。	遵照辦理。
四十五	第四十四點第三款所定之效力包括： （一）廢止開發許可並公告之。 （二）限期依都市計畫法定程序，將土地變更為原使用分區或其他適當分區。	敬悉。

公開展覽草案

編號	都市計畫農業區變更使用審議規範	檢核情形
	(三) 已完成所有權移轉登記之公共設施用地、代用地及提供之現金不予發還。	
四十六	申請變更使用範圍內若無公共下水道系統可供接用，或雖有公共下水道系統接用，其設置容量無法收集處理因開發所產生之污水量者，應依下水道法規定設置專用下水道系統及管理組織，並應採用雨水與污水分流方式處理，其經處理之污水應符合放流水排放標準。若排入原灌溉設施者，應經管理機構同意及主管機關核准。	遵照辦理，申請建築執照時依下水道法等相關規定辦理。
四十七	申請人應擬具有關廢棄物處理、清運、收集及設置地點等計畫，該計畫應經環保主管機關同意。	遵照辦理，產業專用區之建築基地申請建築執照時，再提具相關計畫供環保主管機關審查。
四十八	申請人應檢附相關事業（電力、電信、自來水）主管機構之明確同意供應文件。但各該機構不能提供供應服務，而由申請人自行處理，並經各該主管機構同意者，不在此限。	<p>1. 台灣電力股份有限公司桃園區營業處 102 年 7 月 23 日桃區業營計發字第 1020007021 號函。</p> <p>2. 中華電信桃園營運處 102 年 7 月 19 日桃規設字第 1020000522 號函。</p> <p>3. 台灣自來水股份有限公司第二區管理處 102 年 8 月 7 日台水二字第 10200093010 號函。</p>
四十九	(本點刪除)	
	伍、附則	
五十	申請人違反協議書規定事項，當地直轄	

公開展覽草案

編號	都市計畫農業區變更使用審議規範	檢核情形
	<p>市、縣（市）政府得廢止其開發許可，並即由原都市計畫變更機關依協議書或都市計畫書內載明之期限，依都市計畫法定程序將其土地變更回復為原使用分區或其他適當分區，其已完成移轉登記之自願捐贈土地及已提供之現金不予發還。</p>	<p>敬悉。</p>
<p>五十一</p>	<p>基地內夾雜零星或狹小公有土地或未登錄土地，基於整體規劃開發及水土保持需要，應先依規定取得同意合併開發證明書。</p>	<p>本案計畫範圍內未有相關公有土地或未登錄土地。</p>
<p>五十二</p>	<p>本規範規定事項，如直轄市、縣（市）政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定者，或其屬配合國家重大建設者，得經內政部都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。若仍有未規定事項，仍以內政部都市計畫委員會之決議為準。</p>	<p>敬悉。</p>

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)案計畫書

申請單位：桃農綜合農產品批發市場股
份有限公司

擬定機關：桃 園 市 政 府

中華民國 109 年 08 月 編 訂

公開展覽草案

承 辦	
主 管	