

擬定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)細部計畫案計畫書

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

桃園市擬定都市計畫審核摘要表		
項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	擬定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)細部計畫案	
擬 定 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 24 條	
擬定都市計畫機關	桃園市政府	
申請擬定都市計畫 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	

目 錄

壹、計畫緣起與目的.....	1
貳、法令依據.....	2
參、主要計畫與細部計畫關係.....	2
肆、細部計畫範圍與面積.....	3
伍、發展現況分析.....	7
一、實質環境分析.....	7
二、交通運輸.....	10
陸、發展定位及構想.....	13
一、發展定位.....	13
二、發展構想.....	13
三、建築基地規劃構想.....	14
柒、實質發展計畫.....	19
一、計畫面積.....	19
二、計畫年期.....	19
三、計畫人口.....	19
四、土地使用計畫.....	19
五、公共設施計畫.....	19
六、交通系統計畫.....	21
七、都市防災計畫.....	22
捌、回饋計畫.....	27
玖、事業及財務計畫.....	28
一、開發方式.....	28
二、經費來源.....	28
三、開發期程.....	28
拾、土地使用分區管制要點.....	29
拾壹、都市設計準則.....	31

圖 目 錄

圖 1	主要計畫變更內容示意圖	4
圖 2	細部計畫範圍示意圖	5
圖 3	地籍產權示意圖	6
圖 4	計畫區周邊現況示意圖	8
圖 5	計畫區地形現況示意圖	9
圖 6	計畫區鄰近地區交通動線示意圖	12
圖 7	動線規劃構想示意圖	16
圖 8	建築基地空間規劃構想示意圖	18
圖 9	建築基地退縮空間示意圖	18
圖 10	細部計畫土地使用計畫示意圖	20
圖 11	計畫區交通系統示意圖	22
圖 12	區域防(救)災據點資源示意圖	25
圖 13	計畫區防災計畫示意圖	26

表 目 錄

表 1	計畫範圍土地清冊	3
表 2	計畫區周邊道路幾何設計及停車管制現況	11
表 3	細部計畫土地使用面積表	21
表 4	事業及財務計畫表	28

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，使得現有土地長期閒置，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、主要計畫與細部計畫關係

本案主要計畫為「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」，本案細部計畫係依上開主要計畫內容，訂定實質發展計畫、開發方式與期程及土地使用分區管制要點等內容據以實施。

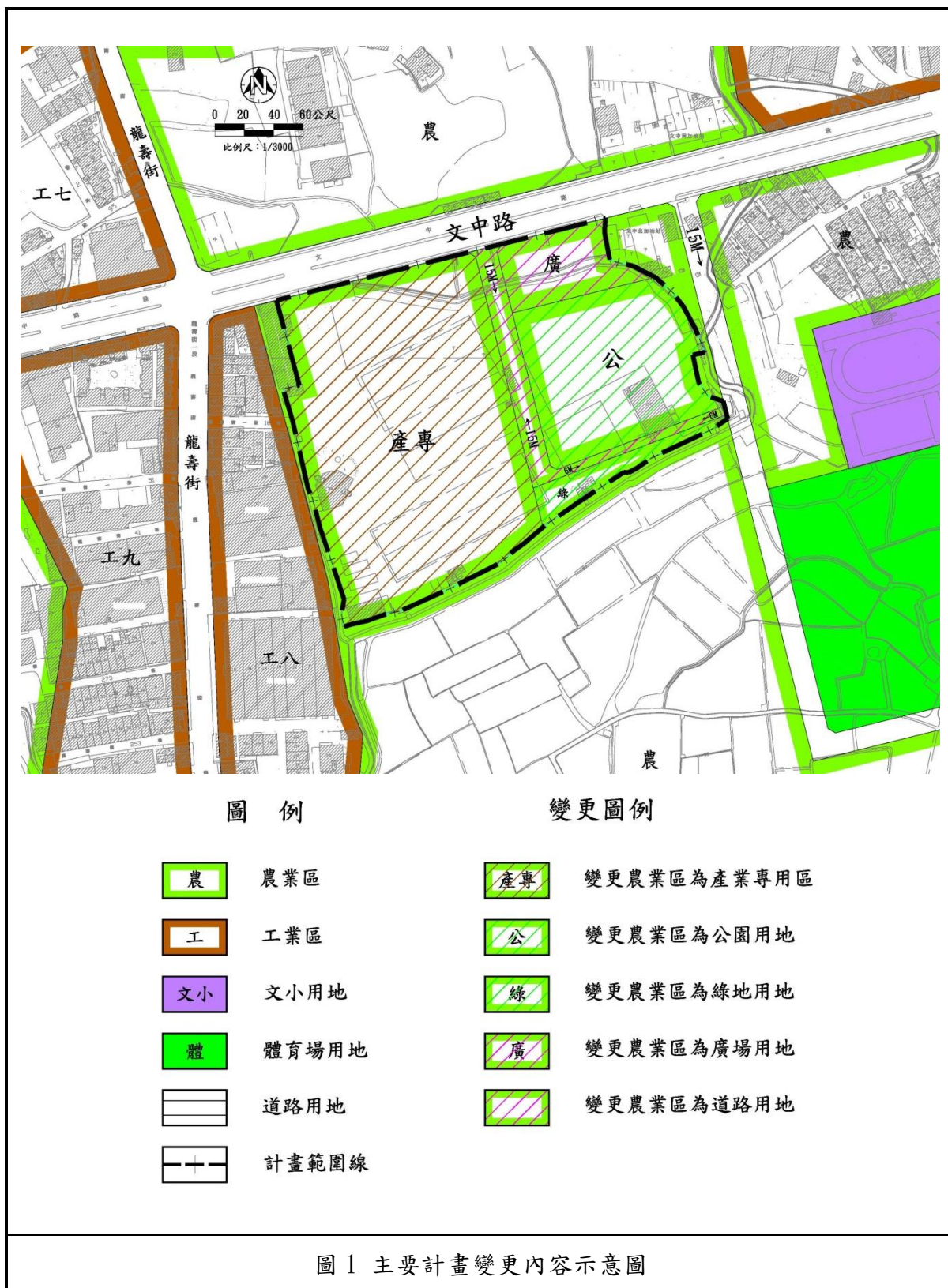
肆、細部計畫範圍與面積

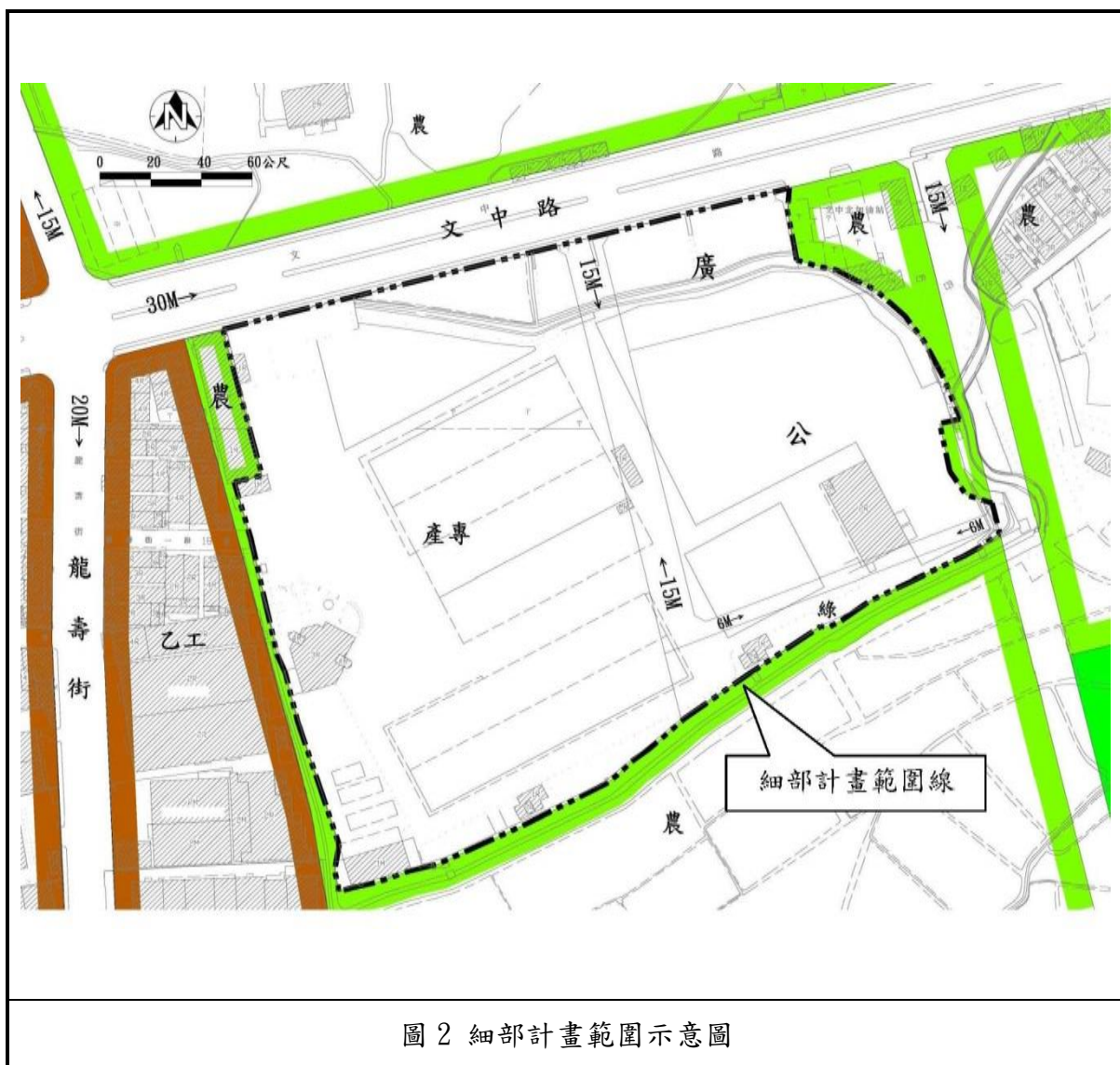
本細部計畫範圍同主要計畫，土地包括蘆竹區文中段 1014 等 11 筆地號土地，使用分區為農業區，面積合計 51,782.39 平方公尺。(詳表 1、圖 2)

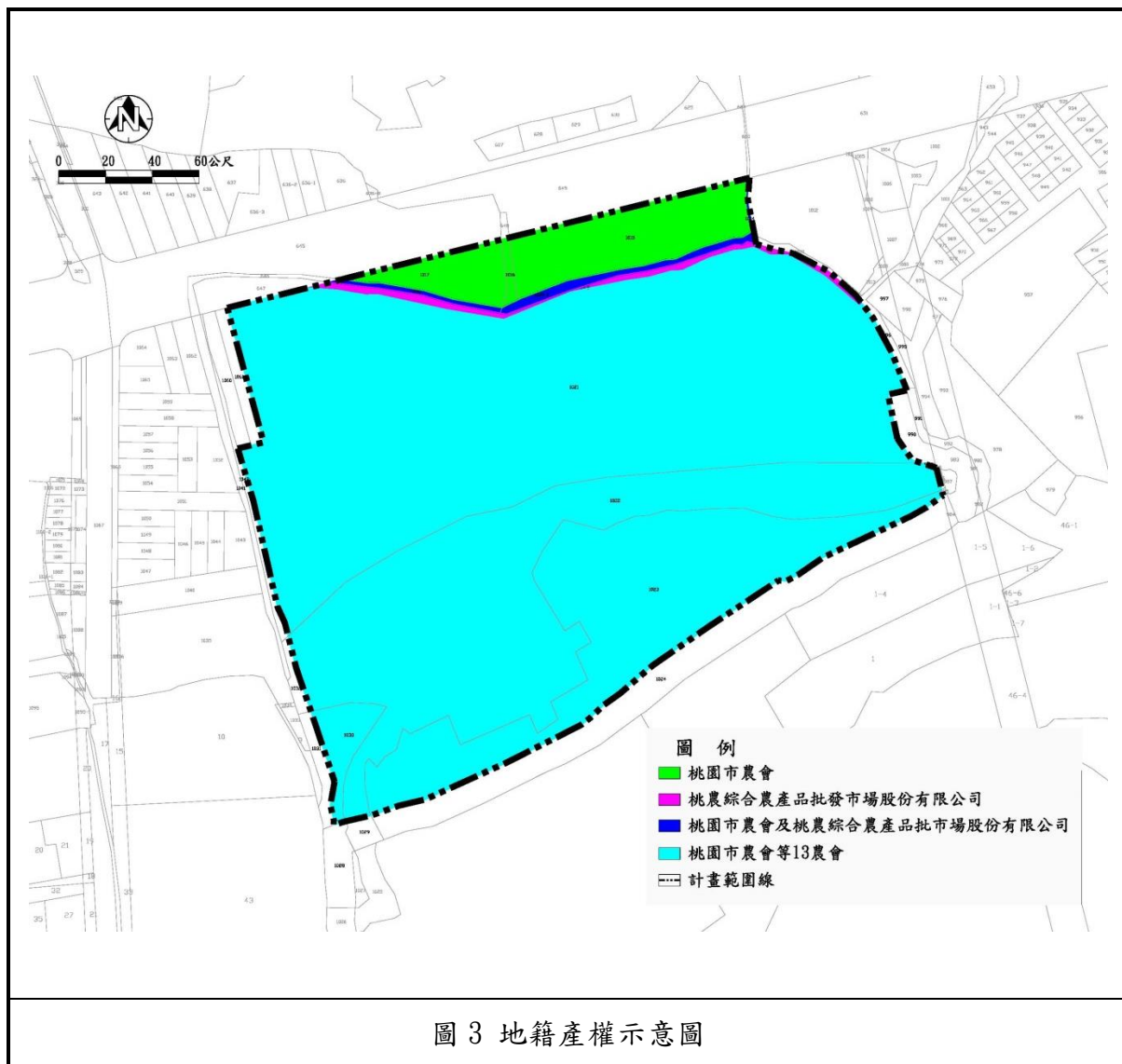
表 1 計畫範圍土地清冊

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			51,782.39

資料來源：桃園市蘆竹地政事務所。







伍、發展現況分析

一、實質環境分析

(一)土地使用現況

1. 周邊土地使用概況

本計畫區位於縱貫公路桃園內壢間都市計畫西北隅，目前計畫區東側為農業區、學校用地、體育場用地及道路用地等用地；西側為乙種工業區，現況已興建廠房、店鋪及住宅使用；北側及南側則以農業區為主，現況大多已休耕。(詳圖 4)

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 5)

(二)公共設施現況

計畫區半徑 500 公尺範圍內之公共設施用地計有學校用地、體育場用地及道路用地等。目前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 公尺寬計畫道路屬私人所有，尚未開闢外，其餘已開闢使用(文中路、龍壽街)；計畫區東南側之體育場用地亦為私人所有，尚未徵收取得。



圖 4 計畫區周邊現況示意圖



二、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。

本計畫區位處蘆竹區與桃園區之交界、亦鄰近中壢、八德地區，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，往西南 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)，往西北經龍安街可連繫高鐵桃園車站及大園區，往東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、中華路、龍壽街等道路。

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，南至中華路，龍壽街可連接文中路及台一省道中華路。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. 中華路(台 1 線)

中華路(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 2 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~中華路	20	標線	4	禁止
中華路	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

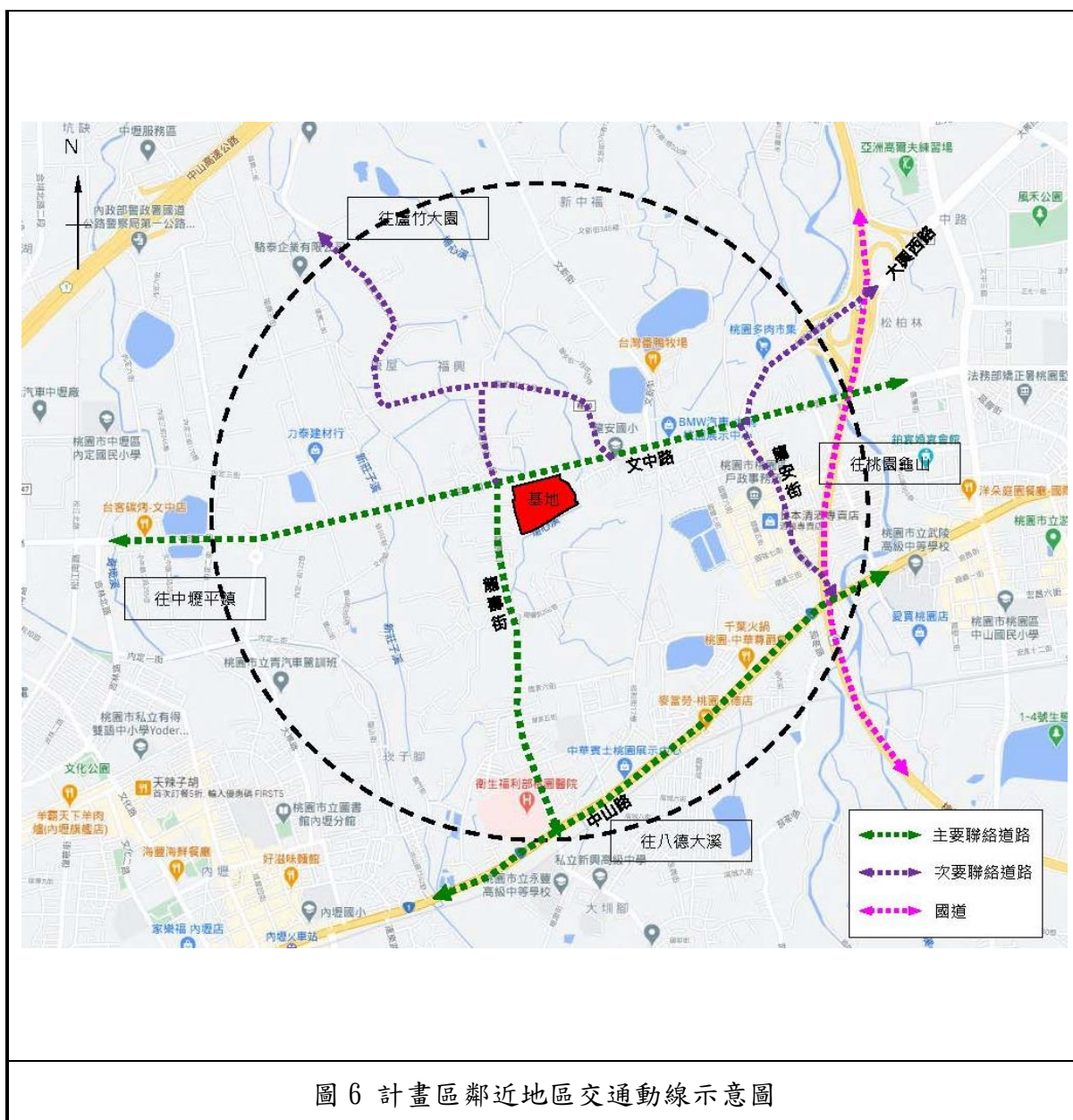
1. 公車路線

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。



陸、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，並辦理相關品嘗活動，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，增加地方政府稅收，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。

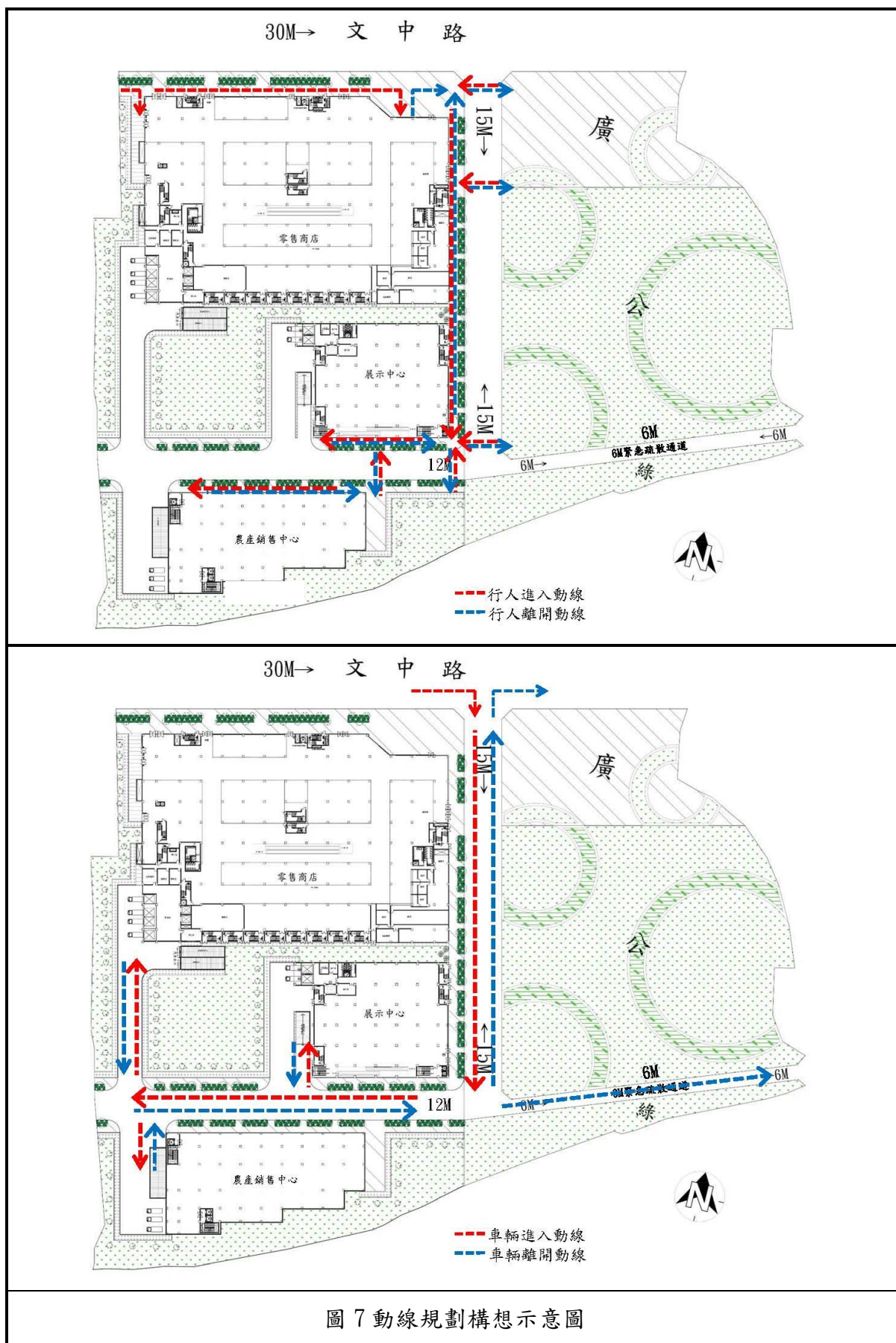
3. 於計畫區北側面臨文中路配置廣場用地，以連通產業專用區之活動空間，並藉由整體景觀規劃設計，形塑計畫區入口意象及提供人潮駐足消費、短暫停留之開放空間。

(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，提供商業活動及選逛人潮停留駐足使用。
- (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。

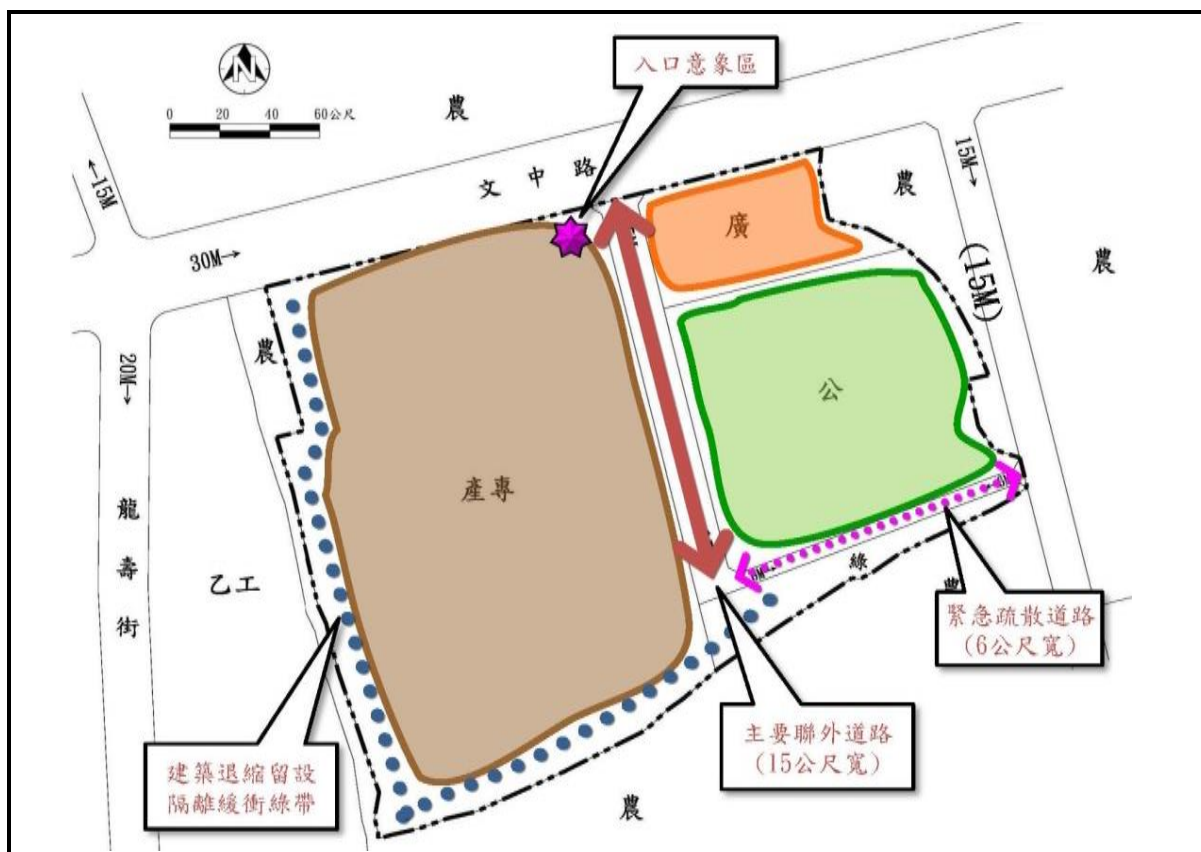


圖 8 建築基地空間規劃構想示意圖

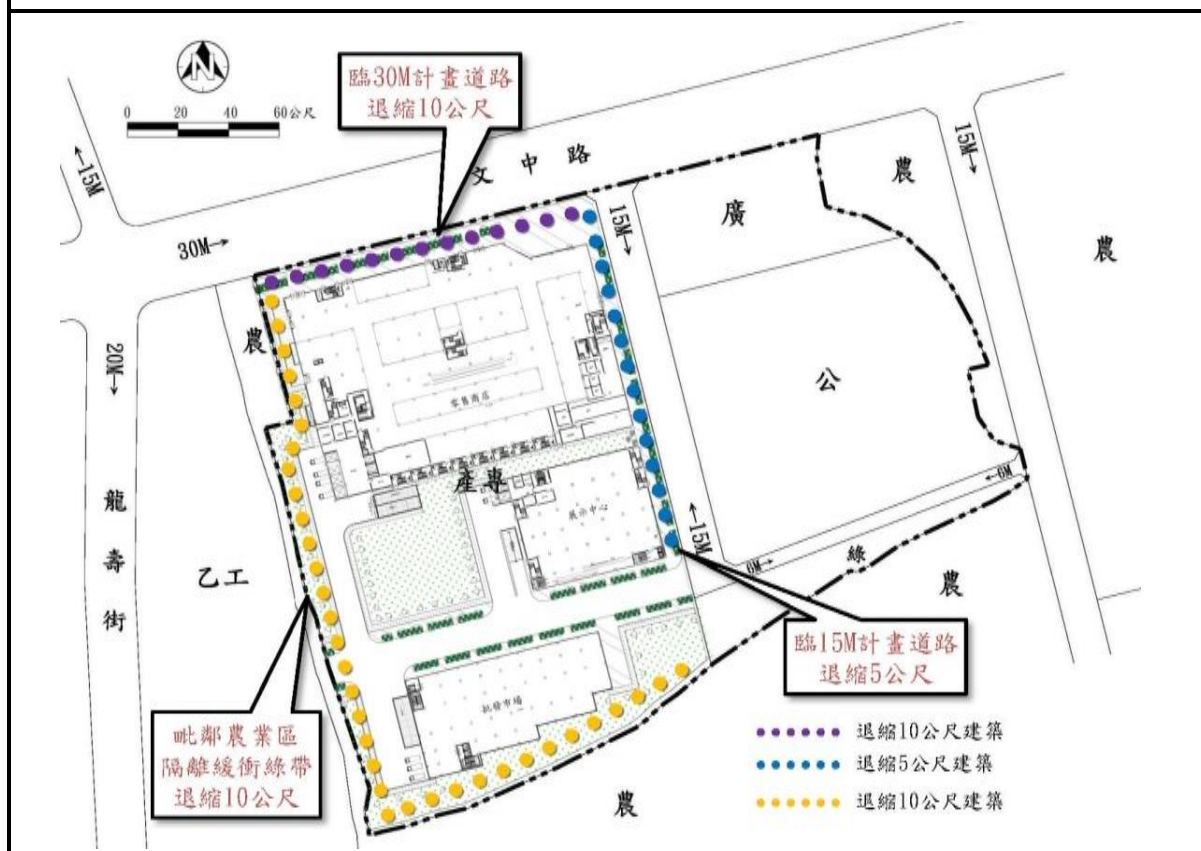


圖 9 建築基地退縮空間示意圖

柒、實質發展計畫

一、計畫面積

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

預定以民國 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。



表 3 細部計畫土地使用面積表

使用項目		面積(m ²)	百分比
土地使用分區	產業專用區	31,112.29	60.08%
	小計	31,112.29	60.08%
公共設施用地	公園用地	11,835.78	22.86%
	綠地用地	1,843.64	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%
合 計		51,782.39	100.00%

註：實際面積應以核定後地籍分割面積為準。

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 11)，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。

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。

1. 醫療服務據點

2. 警政及消防據點

22

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

以計畫區東側 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

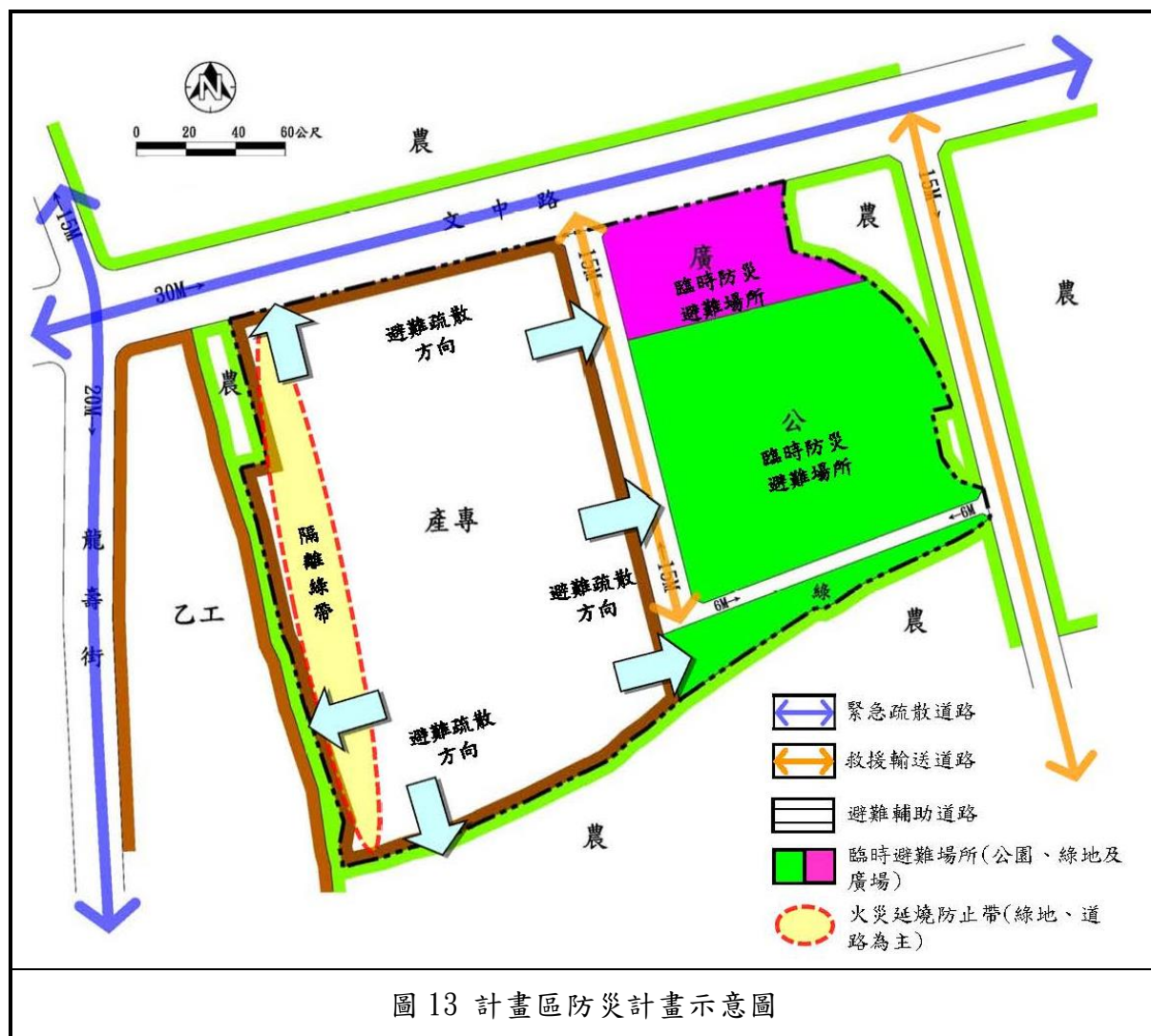
1. 公共設施用地

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。





捌、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。

玖、事業及財務計畫

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 4 事業及財務計畫表

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。

拾、土地使用分區管制要點

為促進土地之合理利用及塑造良好都市景觀，依都市計畫法之規定，特訂定本要點。

一、本要點依都市計畫法第22條及都市計畫法桃園市施行細則第36、37、39條之規定訂定之。

二、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：

項 目		建蔽率	容積率	備 註
土地使 用分區	產業專用區	50%	240%	
公共設 施用地	公園用地	15%	45%	得申請多目標使用
	綠地用地	—	—	
	廣場用地	—	—	

三、本計畫區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中心、農產品認證與包裝中心、美食廣場等農產相關設施使用。
- (二)工商服務及展覽：供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使用。
- (三)文教休憩：供設置文化教育、運動休閒等相關設施使用。
- (四)一般商業設施：供一般零售業、服務業、餐飲業、金融及保險業、觀光業、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、低污染性之相關設施使用。

四、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。

五、建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設 1 部汽車停車空間，超過部分每 150 平方公尺應增設 1 部汽車停車空間。

六、本計畫區不得適用增設停車空間獎勵及開放空間獎勵等建築技術規則相關容積獎勵法規之規定。

七、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，其植栽種類以原生植物為原則。

八、本計畫區內公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標申請使用，並以供作非營業性之設施使用為限。

九、本計畫區建築基地申請開發建築時，應於發照前經「桃園市都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建築執照。變更建照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。辦理都市設計審議時，應以本要點及桃園市相關都市設計審議原則為審議依據。

十、本要點未規定事項適用其他相關法令之規定。

拾壹、都市設計準則

一、公共開放空間系統

- (一) 建築基地應沿相鄰道路境界線留設連續性之人行通道。
- (二) 公共開放空間與人行通道之地坪高程及鋪面，應能與相鄰基地地坪高程順暢銜接，且為連續鋪面，車道穿越時，其鋪面仍應連續。
- (三) 建築基地留設之公共開放空間應以集中配置為原則，其綠覆率不得小於百分之五十，並設置相關照明設施。
- (四) 廢氣排出口、通風口應予以美化，並不得面對公共開放空間設置。
- (五) 建築基地緊臨農業區部分應適度規劃隔離帶（含綠地、退縮或開放空間），退縮部分並得作為法定空地。

二、人行步道空間系統

- (一) 建築基地應自相接道路之境界線退縮建築，並於退縮部分規劃留設人行步道。
- (二) 建築基地人行步道應能順暢銜接，且須考量其無障礙空間。

三、建築基地交通規劃及停車空間配置

- (一) 車輛出入口除基地條件外，不得設置於有礙公共交通安全之道路路段或場所。
- (二) 建築物附設停車空間，其停車位數量應符合核定之交通影響評估報告書內容所規定之停車位數為準。

四、建築物量體配置、高度、造型、色彩與風格

- (一) 建築物造型與風格
 1. 基地或供公眾使用之建築物，其地面層和頂層部應配合各幢建築物造型，予以整體美化設計，以形成本區特殊建築景觀風貌及塑造優美之天際線。
 2. 建築物屋頂層部所附設之電視天線、水塔、空調、機械等設施物，應配合建築物作視覺遮蔽美化之整體規劃設計。

(二) 建築物高度

1. 建築物高度應依建築技術規則之相關規定辦理。

(三) 建築物量體配置

1. 本地區建築物量體配置應考量退縮建築及視覺景觀，並留設必要之法定空地，供作公共開放空間使用，避免單調量體及壓迫感。
2. 建築物在空間配置上以寧適和諧為原則，使建築呈現平穩之帶狀量體。

(四) 建築物色彩

1. 為塑造具有特殊風貌之建築物，外牆顏色應與地區景緻及鄰近建築物協調配合，以中、高明度及中、低彩色等色系為原則。
2. 建築物之外牆顏色，應以色彩與其他輔佐色彩能配合為原則，不宜以單一顏色為建築物整體色彩。

五、環境保護設施配置與管制事項

- (一) 集中式垃圾貯存空間設置於法定空地者，應有適當之景觀及公共衛生維護設施，其所在位置應能直接通達建築線或私設通路。
- (二) 污水處理場和垃圾集中處等設施予以整體綠覆美化，並與周圍環境相調合。
- (三) 污水處理設施之放流水應符合放流水排放標準之規定。

六、綠化植栽及景觀計畫

- (一) 本地區面臨計畫道路之綠化退縮區域，應配合街道景觀及人行步道予以整體規劃設計。
- (二) 基地內人行步道區域應注重舒適、便利、順暢和安全的休閒步行環境，並依實際需要提供遮蔭、避雨及防風的功能，且應強調行人軸線和土地使用的空間特性。
- (三) 基地內公共開放空間係配合建築物和道路之退縮留設，應強調整體規劃和植栽綠化設計，以塑造本地區居民休閒和娛樂

之意象空間。

- (四) 公園及廣場用地景觀設施及植栽，應與文中路綠化及週邊綠化工程協調搭配。

擬定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)細部計畫案計畫書

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 編 訂

公开展覽草案

承 辦	
主 管	