

私立東海大學建築學系

碩士論文

後工業化時期都市跳島發展之研究

- 以桃園縣南崁交流道周邊地區為例

Urban Leapfrogging Development in Post-Industrial
Period---A Case Study on Nan-kang Intersection
and its Surroundings in Tao-yuan County



主任：陳格理

指導教授：羅時瑋

研究生：魏哲勳

中華民國一百年七月

謝 誌

在東海的學習之中開啟了對於都市發展相關領域的興趣。也因此，本文得以順利完成，首先要感謝羅時瑋老師在課程之中有相當多與都市發展相關的課程，進而引發我對這個領域的興趣，同時也彌補過往不足之處。而在論文撰寫過程之中耐心指導，使本研究得以更為嚴謹。因此，特別感謝羅時瑋老師。同時也要感謝口試委員周志龍老師、劉立偉老師的寶貴意見，以使得本研究可以更加完整

桃園縣的都市景觀一直是台灣最為醜陋的地區，都市發展毫無秩序可言，尤其在轉型為後工業化的過程之中，因為地理優勢及諸多條件，南崁地區都市發展得以迅速地改變，進而超越發展已久的桃園市中心。然而，在建築、都市相關學術研究上多數乃集中在桃園市與中壢市的都市發展，對於近 20 餘年來的都市持續擴張與改變，相關學術研究相當有限，也因此在本研究搜集資料的過程中相當的困難，所幸每一階段過程之中均能獲得協助才能順利完成，因此在這裡感謝每一位提供寶貴資料的朋友。同時，在東海的求學之中也正是自己在努力準備建築師考試的階段，每天必須依照時間有進度的看書與準備論文。如今，結果雖稱不上百分之百的完美，但是，這個過程相當的充實、踏實；這是一趟豐富的學習之旅，因此要特別感謝這旅途之中的每一位好朋友不論在課業、論文以及考試上給予協助、分享與解惑。此外，在東海的忙碌的生活之中，也要感謝陳姊在行政上的協助，使我能專心的為生涯目標邁進。謝謝!!

魏哲勛 於 大肚山

摘要

1980 年代末，我國經濟結構轉型為後工業化社會，過往以工業為發展之城市，亦隨著經濟結構改變而轉由高科技與服務業之後工業城市之發展，桃園縣南崁交流道周邊地區即是在此改變下轉型為後工業之城市。

因此，桃園市中心區在 1990 年代中期後逐漸發展飽和，都市擴張並未依都市計畫之發展，以至於在轉型為後工業化都市中呈現失序之跳島式發展於南崁交流道周邊三個地區(大有路周邊地區、南崁地區、藝文特區)，因而成為多中心化之都市發展。然而，因產業結構改變，而有閒置之工業區土地轉型為工商綜合區(購物中心)、住宅區以及未依都市計畫法土地使用分區使用之違規使用住宅，同時三個地區發展之中並未過度依賴市中心區，而是透過高速公路連結至台北地區以及當地之購物中心與批發賣場以滿足其工作與日常生活之所需。因此在工業時期為配合國家經濟發展之需要的工業區土地，在後工業化都市發展之中成為郊區發展之中重要關鍵因素，同時鄰近地區都市轉型過程之中亦有相似之發展，且多位於高速公路交流道周邊地區。

因此，在本研究地區內發現三個都市跳島式發展地區逐漸都市化，並進一步有豪宅化之現象。具體得到後工業桃園地區都市發展之特徵如下：

1. 桃園市都市發展在 1990 年代中期發展趨近飽和後，同時資本投入於郊區而開始在南崁交流道周邊地區呈現出都市跳島式發展，而形成多中心化都市。
2. 都市計畫工業區朝向商業使用，加速郊區與工業區都市化。
3. 後工業化都市發展是建立於郊區渡假別墅為其基礎，進一步在南崁地區豪宅建案之中以大量公共設施作為周末渡假之用。
4. 藝文特區之發展代表著近年都市發展朝向投機性之都市發展。

關鍵詞:後工業化都市、都市蔓延、藝文特區、多核心

ABRAST

In the late of 1980s, Taiwan's economy construction conversion to post-industrial society. In the past, the development of the industrial city also with the economy structural has been to high-tech and services . The surrounding area of Nankang Interchange of Taoyuan County belongs to this city.

In the mid-1990s, however, the heart of Taoyuan that had already been crowded, and the city expansion doesn't according to urban planning. So that the urban leapfrogging development during the post-industrial city in the three areas around the Nankan Interchange, which become to the development of the Multicentric Cities. The Industrial structure has been changed, therefore, it has idle industrial land changed into the commercial zone, the residential area and another zones that in violation of urban planning law which land use categories. At the same time, the development of three zones doesn't rely on downtown, but through highway to connect Taipei city that the local shopping malls and hypermarkets to satisfy their jobs and lifestyles.

Therefore, the industrial land which to coordinate the country's economic development during the industrial period, that turning into the key of the rural development, and development of urban transformation of the near zones alike this, where most of the areas around the Interchanges.

To frond the three zones which urban leapfrogging turn to urbanization, therefore, in this study area, and it's becoming to luxurious mansion. The results are as follows:

1. The Taoyuan city has already been crowded after the mid-1990s, while capital investment into the suburbs and began to urban leapfrogging development around the Nankan Interchange areas that change into the formation Multi-Centric City.
2. The urban planning, that the industrial land towards commercial use, and to accelerated urbanization of the suburban

and industrial areas.

3. The leisure villas of the suburbs are established in the post-industrial urban development. It has large number of the public facilities for the luxurious mansions user as the resorts.
4. The development of the Taoyuan country arts park has been to speculative development in recent years.

**Key words: Post-Industrial city , Urban sprawl , Tao-Yuan arts park ,
Multi-Centric City**

目錄

第一章 緒論.....	1
第一節 研究源起--區域空間再結構下的桃園市與蘆竹鄉南崁地區.....	1
第二節 研究範圍與研究發問.....	3
第三節 研究方法與研究架構.....	6
第四節 相關理論與文獻回顧.....	7
第二章 工業化變遷下的桃園及南崁地區發展.....	21
第一節 桃園市及蘆竹鄉南崁地區都市發展與變遷歷程.....	21
第二節 桃園市及蘆竹鄉南崁地區產業發展之變遷及土地供給模式.....	37
第三節 小結.....	43
第三章 後工業的都市跳島發展.....	47
第一節 南崁地區都市發展.....	48
第二節 桃園市藝文特區之發展.....	57
第三節 工業區之住商發展.....	73
第四節 郊區豪宅化.....	87
第五節 小結.....	103
第四章 都市跳島之集合住空間特徵.....	111
第一節 桃園地區集合住宅發展之歷程.....	111
第二節 地域性建構下之桃園豪宅.....	119
第三節 小結.....	131
第五章 結論與建議.....	133
第一節 研究結論.....	133
第二節 研究建議與限制.....	137

圖目錄

圖一—1 桃園市中正路景福宮後側與藝文特區發展現況	2
圖一—2 研究範圍圖	4
圖一—3 研究架構圖	7
圖二—1 虎茅庄時期、桃仔園庄、桃園城時期發展圖	22
圖二—2 桃園街市街發展圖	23
圖二—3 桃園庄日治時期市街改正發展圖	24
圖二—4 1970~1990 桃園市與南崁地區發展概況圖	28
圖二—5 桃園市中心區民國 60 年代以後發展概況圖	29
圖二—6 桃園市中心區與鄰近地區發展概況圖	30
圖二—7 南崁地區發展概況圖	31
圖二—8 1990~2001 年桃園市與南崁地區都市發展概況圖	32
圖二—9 桃園市中心區航照圖	33
圖二—10 桃園市與蘆竹鄉主要產業分佈圖	38
圖二—11 桃園市大有路發展現況照	44
圖二—12 桃園市與南崁地區都市計畫工業區土地關連圖	46
圖三—1 民國 88 年(1999 年)桃園市藝文特區周邊空間分布圖	53
圖三—2 民國 95 年(2006 年)桃園市藝文特區周邊空間分布圖	53
圖三—3 民國 88 年(1999 年)蘆竹鄉南崁地區周邊空間分布圖	55
圖三—4 民國 95 年(2006 年)蘆竹鄉南崁地區周邊空間分布圖	56
圖三—5 南崁與市鎮中心關係圖	59
圖三—6 市鎮中心與藝文特區之配置差異圖	60
圖三—7 文市中心配置與住宅區配置圖	60
圖三—8 南崁新市鎮分期分區發展計畫圖	61
圖三—9 桃園市藝文特區周邊豪宅分佈圖	63
圖三—10 藝文特區建案文宣	67
圖三—11 中正北路沿線現況照	69
圖三—12 工業區違規使用住宅案例照	78
圖三—13 工業區變更為住宅區案例照	79
圖三—14 工業區變更後回饋設施案例照	80
圖三—15 大湳地區市街關係空照圖	80
圖三—16 國泰社區與龍安社區關係圖	82
圖三—17 國泰社區與龍安社區現況照	84
圖三—18 楊梅地區大型開發建案關係圖	88
圖三—19 陽光山林現況照	89
圖三—20 南崁豪宅以高爾夫球場座落位置作為推案文宣	91
圖三—21 信義區豪宅空間分佈圖	96

圖三－22 上南崁豪宅分佈圖.....	100
圖四－1 桃園地區都市跳島過程中住宅推案類型差異圖..	112
圖四－2 有伴生活大廈現況照.....	117
圖四－3 有伴生活大廈標準層平面圖.....	117
圖四－4 信義之星標準層平面圖.....	126
圖四－5 中悅帝寶標準層平面圖.....	127
圖四－6 中悅帝寶室內公設照片.....	129

表目錄

表一—1	台灣產業結構變化表	9
表二—1	歷年桃園縣產業變遷統計	39
表二—2	歷年台北縣產業變遷統計	39
表二—3	桃園地區主要科技工業區發展概況表	41
表二—4	桃園市、蘆竹鄉與八德市設置交流道後人口成長表	42
表三—1	工商綜合區與批發倉儲業相關法源比較表	51
表三—2	歷年桃園市藝文特區周邊各里人口成長統計表	54
表三—3	蘆竹鄉南崁地區周邊各村人口成長統計	56
表三—4	桃園市與蘆竹鄉房價分析表	65
表三—5	藝文特區周邊地區發展特徵圖	71
表三—6	都市計畫住宅區與都市計畫工業住宅區差異	74
表三—7	新北市、桃園縣都計工區使用規定差異表	77
表三—8	大潤發賣場配置示意圖	81
表三—9	愛買發展特徵與示意圖	85
表三—10	桃園縣高爾夫球場設置時間表	90
表三—11	大湳地區歷年住宅成交坪數表	92
表三—12	大湳地區歷年住宅單位成交價表	93
表三—13	台北市歷年豪宅供給坪數統計	95
表三—14	台北市信義區歷年豪宅推案表	98
表三—15	南崁地區歷年中大坪數住宅推案統計	99
表三—16	信義區與南崁地區豪宅推案差異比較表	101
表三—17	各時期都市跳島特徵圖	109
表四—1	桃園縣歷年建築物建造執照統計表	114
表四—2	桃園縣歷年建築物使用執照統計表	114
表四—3	桃園市與蘆竹鄉推案數統計	115
表四—4	桃園縣歷年推案類型(預售)統計	115
表四—5	桃園地區建案休閒設施個案統計	118
表四—6	台北地區與桃園地區大坪數住宅推案差異性比較表	120
表四—7	台北與桃園豪宅公設差異表	121
表四—8	台北與桃園地區大坪數住宅配置差異表	124

第一章 緒論

1980 年代末期開始，伴隨著全球化發展，我國經濟結構正由以製造業為主之工業社會轉型為以電腦零組件、高科技產業與服務業、資訊業等產業結構型態之後工業社會(post-industrial society)。近 20 年來台灣的經濟發展模式是國家大力支持高科技產業的擴張與發展，試圖將台灣從以往依賴加工製造之低價值產品的邊陲經濟向上提升，朝向「超越後進發展」階段演進。(社會學與台灣社會，2009)

而在後工業化社會之中，都市的空間結構亦隨著產業型態之轉變而受到嚴重衝擊。其中工業時期，以台北市作為商業發展(舊火車站周邊)，鄰近地區(新北市中和、永和、新店、五股等地以及桃園地區)作為以工業發展為導向之城市發展，在經濟結構轉形下，過往以工業為發展的城市開始出現無法迎合後工業化社會、都市的發展需求，以致於現今的都市地景呈現出混亂的地景，對於市中心區(例如本研究範圍的桃園市火車站前一帶)的都市發展更產生一定程度的衝擊，如此使得都市擴張以及資本的運作下，進一步使都市發展呈現失序、跳島式的發展。

基於上述，本研究即是探討後工業都市的轉型，郊區的發展對於桃園市中心衝擊為何?因此，並分別透過桃園市與蘆竹鄉南崁地區之都市發展變遷、產業結構以及住宅發展歷程等方面探討後工業時期桃園地區都市發展特徵。

第一節 研究源起--區域空間再結構下的桃園市與蘆竹鄉南崁地區

桃園地區都市之發展一直作為工業城市以支撐台北都市發展，因此在工業化發展之時，桃園市中心區延續日治時期以火車站前商業、後站工業之發展為其發展基礎。快速的工業化致使 1960 年代，台北的經濟發展伴隨著都市內部基盤設施相繼提升¹，對外的連結以中山高速公路連結基隆港、桃園國際機場與新竹科學園區，使得後工業化台北之都市發展朝向「數個策略性商務結點與廊道所組成的地理中心」(周志龍，2003)，進一步連結亞太地區各城市。

而桃園地區由於在工業發展下，市中心區大抵延續日治時期之都市結構發展(火車站前至景福宮周邊一帶為商業，後站為工業發展)，進一步透過台一線、台四線以及春日路、桃林鐵路等連結沿線之工業區，而成為以工業發展為導向之城市。也因此，市中心成為作為鄰近工業地區的消費娛樂之區域。然而，民國 67 年(1978 年)中山高通車以及產業結構的改變，台灣進入後工業化社會，至民國

¹ 1990 年代以前以松山機場與中山高速公路以及連結台北縣市間之快速道路、橋梁為主。1990 年代後則以捷運系統、北二高與高速鐵路為主。

80年代中期後(1996年~)，桃園市中心發展有逐漸衰敗之趨勢。其中，中山高南崁交流道一帶發展與桃園市中心區的發展卻呈現出極大之差異。在經濟結構轉型為後工業化之時，由於市中心所扮演的角色仍然沿續前一階段之金融、消費娛樂等功能外，無法進一步迎合轉型後的都市發展所需，以至於主要發展乃集中於火車站前至景福宮周邊一帶。而交流道周邊地區因都市計畫工業區土地之閒置，而後購物中心與批發賣場之相繼設立，其所提供一次購足與多元的商品類型外以及精緻的消費空間外，最重要的是它解決市中心消費所產生的停車問題，也因此，民眾逐漸轉往於此購物，甚至於可迅速的透過高速公路前往台北市消費。(圖一-1)



圖一-1 圖左:桃園市中正路景福宮後側發展現況。圖右:鄰近南崁交流道知台茂購物中心
(資料來源:本研究自行拍攝)

此外，過往台一線、台四線與後火車站周邊的工業區，原因工業時期帶動農村人口湧入就業，後因一高、二高相繼通車與交流道的設立(均鄰近工業發展地區)，在產業面串連了北部地區的產業而形成產業廊道(例如電腦零組件、高科技產業)，而桃園地區因機場的設立以及位於產業廊道之地理中心，使得人口再一次集中於這些過往的以工業為發展之地區。也因此，過往的郊區、工業區隨著產業結構改變，而加速都市轉型，進一步如上所述，購物中心與賣場的設立，逐漸使得市中心區與交流道周邊地區都市發展產生極大差異，其中南崁交流道周邊地區發展甚為明顯。

上述說明了現今桃園地區都市發展概況，因此，本研究希冀以中山高南崁交流道周邊地區之都市發展，探討後工業時期對於都市發展所產生之衝擊，並輔以二高大湳與南桃園交流道周邊地區探討之，據以論述後工業時期桃園地區之都市發展。

第二節 研究範圍與研究發問

一、研究範圍

本研究係以後工業時期都市發展為出發點，探討都市轉型之中所產生諸多的問題，而導致都市呈現失序、跳島式之發展。因此，在時間與空間範圍上具體界定出其範圍，以利於作為本研究蒐集相關文獻、案例之基礎。

(一)時間範圍

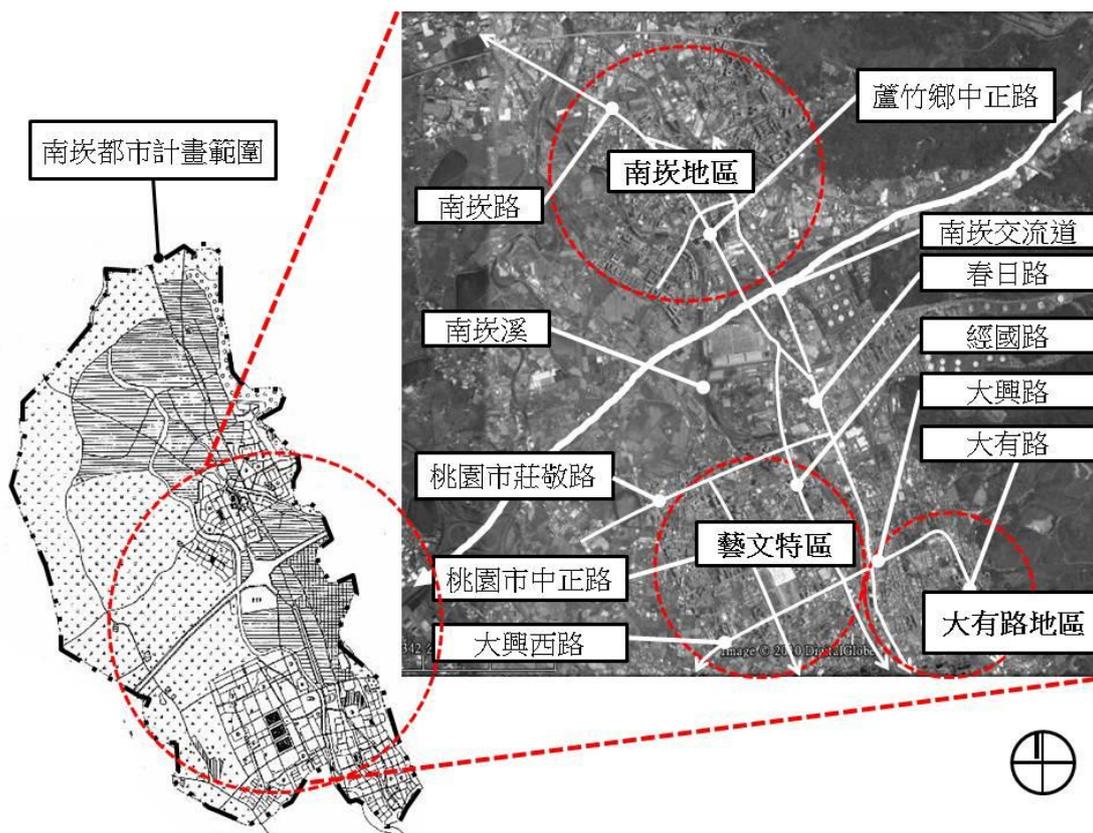
我國在 1980 年代末以後進入後工業社會，產業面從過往以勞力密集之產業轉向電腦零組件、高科技產業以及服務業為主之後工業化產業結構。也因此，產業面之改變亦衝擊著都市發展，尤其從工業時期至後工業時期之之分界點為其關鍵點。因此，本研究所探討之後工業時期以 1980 年代末(民國 79)迄今(2010 年)為本研究之時間範圍，以作為研究中不同階段之分析、說明依據。

(二)空間範圍

本研究地理範圍以民國 64 年所發佈「南崁新市鎮都市計畫」之都市計畫範圍內為主要探討之空間範圍。(見圖一—2)此範圍涵括交流道周邊之都市計畫工業區、南崁工業區以及市鎮中心與住宅開發地區，進一步結合桃園市中心(火車前至景福宮一帶)以探討後工業時期，都市發展之特徵。

此外，除南崁交流道周邊地區外，鄰近桃園市中心之二高內環線南桃園交流道(龍安社區、國泰社區)與八德市大湳交流道周邊地區均進一步加以討論。其因在於南崁工業區、龜山工業區之外，兩地在工業時期均以工業發展為導向之地區，其分別以台一線與台四線連結市中心區及其他地區，而後隨著經濟結構改變以及二高之通車，而成為南崁地區外另一個主要發展地區。

因此，在空間範圍上，本研究希冀透過高速公路交流道周邊地區之都市發展，以指出其發展特徵，進而作為本研究論述之基礎。



圖一—2 研究範圍圖 (資料來源:本研究繪製)

二、研究發問

(一)工商綜合區與批發倉儲設立後是否成為都市擴張之主要因素?

本區域於民國 80 年代初期開始有家樂福批發倉儲的設立，而後於民國 88 年有台茂購物中心開始營業，至民國 90 年初特易購賣場的設立。10 餘年間設立三座賣場，彼此相互競爭下，其設置區位對於周邊發展也產生微妙的關係。位於春日路上之家樂福桃園店，該店的設立正值國內批發倉儲設立的尷尬階段（都市計畫工業用地設置批發倉儲之合法性問題），而周邊皆屬於工業廠房以及依附工業區生活之住家、商家，近年來少部分工業用地變更為住宅區，甚至有違規使用之住宅；然 10 餘年下來都市結構並未有重大改變。

台茂購物中心的設立（工商綜合區法案與批發倉儲的法源依據，同為該階段政府的重要課題），如同磁鐵般吸引外來居住人口並刺激周邊商業活動，尤以金融服務與餐飲業為主。而特易購經國店（使用分區為住宅區，現改為家樂福經國店），則是以 24 小時的複合型態營業，改變區域間（桃園市、蘆竹鄉、龜山鄉與八德市）的消費型態，且鄰近藝文特區，吸引不同層級客群。但這些集合娛樂與購物的消費型態的商業空間帶來龐大的利益與美麗的

想像下，對於都市發展帶來何種意義？又購物中心以及賣場是否成為都市擴張主要之因素？

(二)藝文特區對於都市擴張所產生影響為何？

藝文特區於民國 90 年代中期已進入實質開發階段，伴隨著多功能展演中心落成啟用，當地開發商近年陸續興建辦公大樓與高級住宅，且周邊早於民國 90 年代初期便已被該計畫所以影響，而吸引眾多開發商進入投資開發。因此，現今周邊已顯飽和狀態；然而面對著桃園市中心地區在民國 80 年代中心便已飽和，以及資本不斷持續投入下，未來本區域勢必會持續擴張；然而在這場充滿投機機會的空間結構中，藝文特區究竟何以成為今日桃園地區在南崁「豪宅村」之外另一個豪宅重要推案區域？以及對於都市擴張下所產生之影響其具體特徵為何？

(三)南崁交流道周邊住宅區之不同區位發展下之影響

位於南崁交流道附近之台茂購物中心其設立後，吸引眾多外來移居人口。依都市計畫所擬定之土地使用計畫劃設三個住宅區，面積共 517.41 公頃，每個住宅區由 4~6 個鄰里單元組成，預計可提供 40,000 人~60,000 人。該三個住宅區在長期發展下，結構明顯不同且呈現極大差異。其中上南崁（南崁溪以東）為高級住宅為主，亦是近年常被稱為「豪宅村」之地區以及傳統聚落地區；下南崁（南崁溪以西）則為中產階級為主之住宅市場。此外，大有路地區則比是上述兩地更早開發之區域，而原作為市鎮中心之藝文特區則是近十年才開始發展之地區。

綜上所述，都市發展過程之中在何種脈絡下，促成今日南崁都市計畫三個住宅地區以及工業區在產業結構改變下，呈現出不同之都市景觀？以及在不同時期發展下，為何上南崁地區會成為豪宅主要推案地區，其所代表意義為何？而一般住宅類型所反映之特徵與都市發展之關係又為何？

因此，本研究以上述三項之發問作為核心研究議題，藉由核心議題之基礎以瞭解後工業化都市發展中，原位於市郊與工業發展地區，在轉型後之特徵以及對於市中心所產生衝擊。

第三節 研究方法與研究架構

一、 研究方法

本研究探討後工業化都市之發展，故在研究方法上分別採用文獻分析法、案例蒐集與分析法以及田野調查法，茲分述如下：

(一)文獻分析法

本研究藉由與都市蔓延、都市計畫相關文獻、理論、期刊與國內區域及都市計畫相關法令之整理與分析，用以瞭解國內外有關於都市蔓延、都市發展相關之研究所得之論述、成因，進而加以回顧而成為本研究之核心基礎。

(二)案例搜集與分析

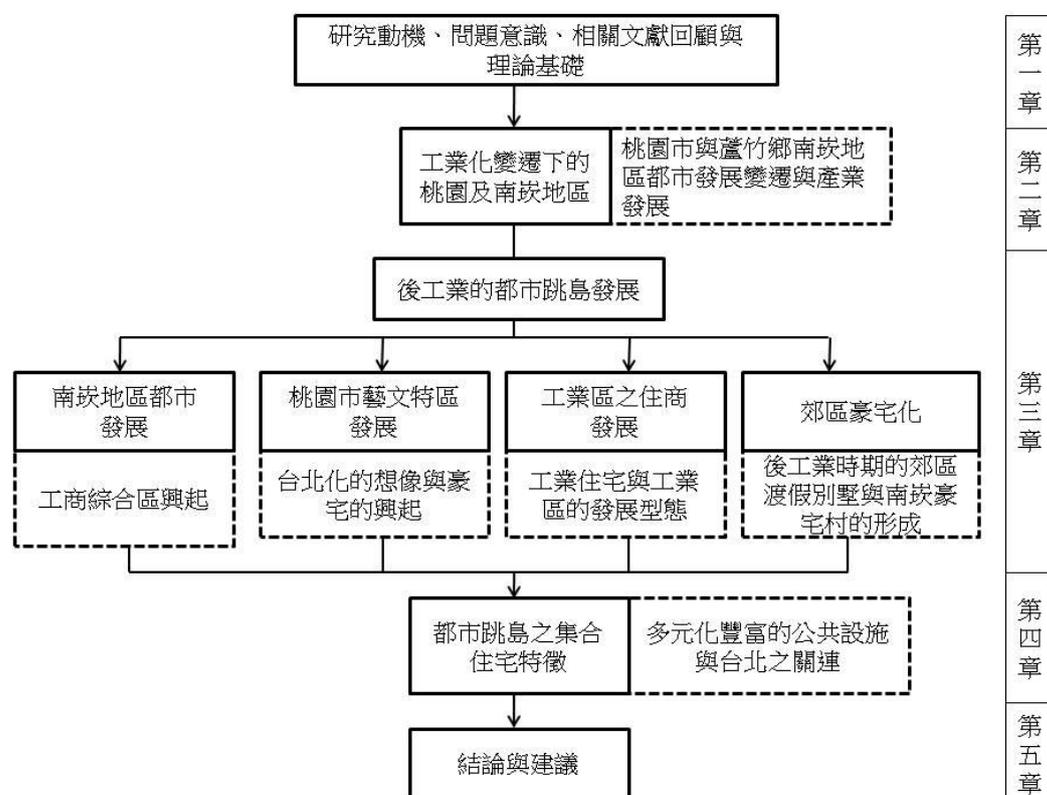
本研究除透過相關文獻外，並分別透過研究範圍內之售屋廣告、建築物平面圖等加以整理、繪製與分析，以作為本研究探討集合住宅分析之基礎。

(三)田野調查法

本研究探討後工業化都市之發展，除透過上述兩向之研究方法外，進一步以田野調查法實地現勘調查與觀察記錄南崁地區(本研究之範圍)以及二高大湳交流道與南桃園交流道周邊地區之都市發展現況(含購物中心、賣場相關配置)。進一步整合相關文獻與案例，以求得具體、完整之資訊，減少資料使用上之誤差。

此外，本研究除上述三項研究方法外，在田野調查、案例搜集時亦以簡要訪談方式，以初步瞭解當地發展之概況，盡可能地貼近事實。

二、研究架構



圖一—3 研究架構圖 (資料來源:本研究)

第四節 相關理論與文獻回顧

一、相關理論基礎²

研究都市空間結構理論，最能反映出都市實質發展變遷乃以同心圓理論、扇形理論以及多核心理論等描述空間發展之型態為其代表。

1. 同心圓理論(E.Burgess, 1923)

都市內部之結構或都市成長模式構成五個同心圓，其各個同心圓地區內之都市土地利用與社會特徵相似，但乃有差別。具體特徵在於由都市中心往外發展

² 相關理論基礎分別參閱都市規劃(施鴻志, 1997)、台灣都市蔓延發展型態之研究(林承緯, 2005)、社會學與台灣社會(王振寰等, 1999)等重新整理而成。

之基礎上，亦即都市內，每一內環地區向下一內環地區發展，因而呈現出放射狀之擴張。其中第一圈為中心商業區；第三圈為勞工住宅區，亦即第二圈中，經濟條件轉好之後，進一步轉移至第三圈，也因此，第二圈為過渡區，其中區內包含零興商業、工廠以及簡陋之公寓所構成之區域。至於第四圈則為中產階級所居住之地區，其中包含地方性商業中心，第五圈則為最位圈之通勤者之地區，其透過交通路網連結各區，因此高級住宅區多沿快速交通路網成點狀分佈。

2. 扇形理論(H.Hoyt, 1939)

都市僅有一中心，並且透過交通路線由中心區呈現向外放射狀之分佈。因此，都市隨人口增加，其發展將沿著不同之交通路線向外逐漸擴大，而相同之土地使用均會沿著放射狀道路沿伸發展，而形成扇形地區，且可向外分為數個扇形面，而高租金地帶則分佈於扇面之外圍。因此，都市空間發展型態各種扇形區域之形成取決於不同所得之階層，且每一扇形區域內搬遷亦僅限於相同階層內。

3. 多核心理論(C.D.Harris、E.L.Ullamn, 1945)

都市中所有土地使用集中於數個核心發展區，而非核心發展區。因此中心商業區並非位於都市中心，只要都市中有活動，均有可能成為核心區，且不一定是集中於地理中心位置，但多位於交通樞紐或交通便利之處。而位於商業區附近則為批發及輕型工業，且沿鐵路集中；重工業區，由於需較大範圍面積，也因此位於都市邊緣。此外，住宅區會隨著公共設施完善，則較有高級住宅區，若是鄰近工廠則為低級住宅區；同時，小核心之位置亦鄰近於住宅區，其包括文教、公園、鄰里商業中心與小型工業區等。也因此不同於同心圓模式由單一核心區向外發展之模式，而是由多個核心發展。

4. 邊緣城市(Edge city, 1983~)³

邊緣城市現象發生在經濟快速發展的大都會區邊緣地帶，這些位於城市邊緣的次核心區或發展初期的聚落，或是都市擴張下所產生的新興地區，且邊緣城市通常多圍繞於都會區外為的重要交通節點，因此它與核心城市具有一定程度關聯。

1980年代後，郊區域鎮興起，面臨過往不同之課題，這些課題含括了工業化、高科技化、全球化與多樣化，因而逐漸形城郊區域鎮。因此其並非單純的都市擴張現象，Dear(2000)根據 Garreau 所提出之觀點進一步指出三種邊緣城市的發展型態，(1)uptowns:由早期居住型聚落所發展成而，隨後成為都市擴張的一部分。(2)Bomers:都市周邊發展的新興聚落，且以交通節點為發展核心。(3)Greenfields:被定位為遠離都市核心區之地區，且以環境條件交加之高級住宅區之發展為住。

³ 本段分別參考簡哲文<城市邊緣的土地變遷—以淡水鎮知變遷為例>、林承緯<台灣都市蔓延發展型態之研究>整理而成。

5. 相關名詞定義:

(1) 後工業化(Post-industrial)

1965~1975 年，由於台灣經濟結構乃製造業為主，加工出口之成立，因而成為以外銷為導向之勞力密集之經濟結構；1980 年代末以後，則是以電腦外銷、高科技導向之密集性工業，且經濟結構亦開始轉向服務業為主。因此，後工業社會中，工業發展已經不再是經濟結構中最主要的部分，而被服務業所取代，大量消費形成，白領階級取代藍領成為主要階級，知識和資訊成為社會生產力的源頭的社會而言。(社會學與台灣社會，p466)此外，根據行政院主計處歷年產業結構統計，1978 年開始，三級產業比例有逐年提升之趨勢，至 1990 年所佔 GDP 比重已超過 57.6%，而二級產業與一級產業比重以低於歷年產值。(表一—1)

因此，本研究所指「後工業化」都市為 198 年代末以後之都市發展。

	1978 年 GDP 比重	1985 年 GDP 比重	1990 年 GDP 比重	1996 年 GDP 比重	2004 年 GDP 比重
一級產業	24.92%	5.6%	4.0%	3.1%	1.6%
二級產業	39.47%	43.8%	38.4%	32.4%	27.6%
三級產業	25.61%	50.6%	57.6%	64.5%	70.8%
總計	100%	100%	100%	100%	100%

表一—1 台灣經濟產業結構變化 (資料來源:行政院主計處)

(2) 都市跳島

本研究所指「都市跳島」以都市蔓延相關理論中所指之「蛙躍式蔓延」為其基礎。其因在於蛙躍式發展雖為不連續性或無法依都市計畫發展等相關因素所產生，而在本研究地理範圍中，三個發展區域(南崁、大有路周邊地區以及藝文特區)因無法依都市計畫分期分區發展與政策性因素，以及不同使用土地性質(都市計畫工業區與農業區)等多方因素下而各自形成獨立發展區域。因此，本研究以「都市跳島」一詞以突顯出都市發展在蛙躍式蔓延下之都市發展特徵。

(3) 都市化(Urbanization)

指造成人們群聚於都市，且表現出都市生活型態之過程；而都市化程度，即是代表於社會或國家中居住在都市地區之人口比率，其都市的形成主要是受到生產方式和經濟發展影響，如農村社會，工業革命後，人口開始往都市集中。

(4)郊區(Suburb)與郊區化(Suburbanization)

指規模相對較小之社區，其多是靠近於中心之城市，然「郊區」乃是交通建設與私人交通工具普及下之產物。進一步於「郊區化」則是指，人口與一些服務機能向大都市的鄰近地區移動，形成行政上不相隸屬的許多郊區環繞著大都市的過程（王振寰、瞿海源主編，1999）。此外，郊區化使城市中心人口開始朝向都市邊緣遷移外，產業亦同時有向郊區發展之現象。

(5)都市蔓延(Urban Sprawl, 1960~)

都市蔓延用以形容都市發展超出既定都市之邊緣，而逐漸深入鄉村區、自然資源地區之現象，其亦描述低密度且雜亂之市郊發展模式。都市蔓延一詞亦描述美國城市 1960 年代郊區發展之現象，由美國學者 Gottmann、Clawson、Harvery 與 Clark 等學者所說明之蔓延概念，其具體特徵則包含「低密度帶狀蔓延」、「節狀蔓延」與「蛙躍式蔓延」，其中蛙躍式為一種不連續之都市發展模式，也因此需要最多支援以提供公共資源與服務。

此外，「蛙躍式蔓延」依林彥霖(2004)將其進一步定義其發生來源，第一種是將其發生之原因，定義都市蔓延是未經過都市計畫的成長，或未依照都市計畫開發的都市發展。第二則是從其呈現的影響面將其定義，如根據都市內的交通時間與距離的增長或都市周為的農地以及自然區等面向。第三則為依都市發展之形式作為其依據，如都市蛙躍現象或人口密度以及土地使用量等變化等。

二、相關文獻概述

本研究牽涉了三大主題，主要在於後工業化時期(1975 開始)，桃園市中心區在民國 80 年代中期發展飽和後，市中心區外圍(三民路以外)迅速發展，以及工業化時期，以桃園市中心區作為服務性之中心區其所延伸出之台一線、台四線沿線之工業城市、地區，在後工業化之時，其以工業發展為導向之角色亦逐漸改變。

此外，過往都市計畫土地使用分區未曾出現之「工商綜合區」(參見附錄一)之法令，該政策之實施影響過往郊區「工業城市」近 20 餘年之發展，進一步政策之鬆綁，而開始可於工業區乃至於住宅區有條件的允許設立批發賣場，因而產生對都市發展之衝擊。

另一方面，在上述兩項外，另一研究主題則是探討桃園地區集合住宅與豪宅，在後工業都市發展之時，其對於都市跳島下之集合住宅空間為何？

因此，基於上述，本研究於文獻上，分別以桃園地區都市發展相關文獻為、都市擴張、蔓延、工業區土地發展過程，以及集合住宅等相關文獻作為後續各章分析之理論基礎。

(一)探討桃園都市發展之相關文獻

1.桃園市中心區空間變遷之研究 (簡逸姍,1993)本研究為桃園地區近年來針對都市發展變遷最為詳盡近之研究，同時亦是本研究重要之基礎文獻之一；其藉由研究市中心之空間結構與場所特徵於各階段變遷分析，以獲得對中心區性格的指認。並將桃園市都市空間成形特性與問題分為三方面討論；都市意義改變下市中心意義轉化之動態過程；該階段進一步依時空背景細分為拓墾時期、體制化時期與工業化時期以分別闡述。其中體制化時期對應於「桃園街」之發展在於都市計畫之範型與建立，如市街改正與使用分區等，企圖在公共領域上建立秩序以控制社會發展。進一步配合「體制化」、「內地化」與「皇民化」三階段殖民方針所構成之市街關係，包括景福宮前之舊街區以及火車站前之新街區。也因此在新舊街區空間對應上出現了桃園廳舍、郡役所、庄役場等行政機關出現於新街區以及紀念性之道路。

而工業化時期都市在經濟成長與城鄉移民的雙重衝擊下，進行資本積累與勞動力在生產之結果。亦即工業化時期的桃園市，因全縣工業化而產業得以提升，並且以既有發展基礎設施發展為商業性城市，除作為支援台北市的產業中樞外，相同地，桃園市郊也因工業升級，大量的工業區畫設，桃園市中心的商業角設亦更加突顯。此階段都市特徵為舊縣府與相關機關遷出市中心區，既有的空間因而成為商業性空間與休閒娛樂等空間密集的出現於市中心，因此市中心區的個性更加被突顯。另一特徵即是這些商業空間因多元化、複合化後，傳統單層沿街面之商業空間，轉向高層立體化之建築型式。

此外，表現空間集體形式的各種原則；其分別透過「拓墾時期」、「體制化時期」以及「工業化時期」以說明市中心區其形成被後存在著一種或多種交互運作之支配性力量，而足已深入影響個別營建行動，使空間呈現集體性之共同模式；其中工業化時期，由於都市與建築相關法規以量化取向，加速土地資本化而使新街區(火車站前)有高層化建築之趨勢，進一步逐漸朝向舊街區(大廟前)一帶發展之趨勢。其具體特徵即是，長型基地合併以及透天厝高層化之傾向。也因此，市中心區逐漸成為特定消費築群所佔據，且都市公共活動領域呈現出隨消費能力不同而有區隔之狀態。

而在都市織理(Urban Tissue)與都市量體(Urban Mass)的對立關係上；都市織理與都市兩者差異在於，都市量體指都市計劃與建築相關法規量化下所造就之大型

量體，以及公共活動領域室內化、垂直化，如綜合性百貨商場。也因為如此，隨著市中心區逐漸擴大，其所產之商業行為亦隨之擴大，而出現大型建築量體於市中心區。而其相對應之都市量體，主要的具體形式與空間內涵，在於以街道為主要領域之活動領域，亦即透過公私力量下，所緩慢形成之有機結果；因而每一單元基地都必須依附於街道空間上，且是水平連續性之步行空間，無法脫離街道而存在，此乃都市織理與都市量體兩者間之對立關係。

2. 「都市景觀詮釋論—以桃園市為例」(廖依俐，2001)，其對於桃園市中心區之發展，強調於都市發展不同階段中，不同地象徵性之都市景觀，以指認出為何各景觀疊置於當代都市空間中所形成之錯落性與衝突性。也因此，作者將桃園市中心區之發展分為「農產品集散中心時期」；代表的是漳州人所集資興建的景福宮，其為傳統農產集散與信仰中心，為最具代表其中樞位置之景觀，同時亦為地方性意涵中，透過當地社群成為生活脈動之中心。而「工業發展時期」；指出空間上成為台北市的附庸角色；產業面則成為以工業為生產之都市，因而於此時期大量城鄉移民進入。也因此在此工業時期，加速了桃園都市化之發展；其中「巨蛋體育館」即是於此時期下重要之表徵。亦即地方政府期望透過巨蛋體育館擠身國際化，同時藉由特殊之都市景觀以重塑桃園地方意識，然而在商業掛帥下，喪失了地方認同感之建構。進一步，「商業重心時期」；在國家均衡區域發展政策下，市中心的商業空間規劃(百貨公司於民 80 年代密集展店，商業建築逐漸成為市中心資本生產之表徵以及天際線的形塑)、角色被強化；產業結構方面，則更被賦予強烈之商業機能(消費、娛樂與金融)。

3. 「桃園南崁地區房價空間結構變遷及其因素」(黃詩雯，2011)；本文探討之地理範圍，為近年桃園地區主要發展地區，其地理範圍涵蓋蘆竹鄉南崁地區與桃園市部分地區。然其透過地理資訊系統建構出南崁地區之房價以及深度訪談之方式，探究房價分佈變遷之時空關係，進一步以指出桃園市近年之都市發展特徵。

也因此，其透過環域分析發現南崁地區(南崁新市鎮)整體房價之差異，明確說明出，市鎮中心(藝文特區)並非絕對主導南崁地區房價發展之成長極。另一方面，南崁地區之房價距離鄰里中心之遠近差異而有遞減之情形，推測其可能受到環境舒適度與鄰避設施影響(南崁工業區)；以及南崁交流道對房價之導向性作用明顯，也因此房價呈現出隨距離交流道遞增，而房價地減之情形；又房價與地價之連動性呈現出，南崁舊市街地區、桃園市藝文特區兩地為成長核心區，並依序向外拓展。也因為南崁地區與藝文特區兩地成為房價成長核心區，其都市發展型態呈現出雙核心之發展型態，但是，透過房價之分布，上述兩地之外，大有路地區於民國 80 年代晚期亦是房地產活要之地區之一。也因此，房價空間結構出現變異性，以及受都市計畫「分期分區發展」之差異性，而使其房價產生碎裂化之結構；而此亦說明，在桃園市中心發展飽和後，鄰近交流道地區開始逐漸成為主要發展地

區，同時透過其分析之結論，顯示出都市跳島現象於郊區之發展而反應於房價結構。

4.「雙核心都市空間型態發展變遷之研究—以桃園市與中壢市之個案研究」(蕭天星, 2008)；蕭天星之碩論以地理資訊系統建立地理圖形資訊，判斷兩地各時期發展之差異性。其具體指出桃園市與中壢市兩地發展皆以縱貫鐵路為界，均以站前之舊街區為開始發展地區，同時以同心圓方式向外蔓延。而桃園市具體之都市特徵則是在於，外省道之後，略呈現出「扇形擴張」模式與「複核心」之空間分佈。其中桃園市於民國 60 年代至 70 年代間為重要之關鍵時期，在十大建設相繼完工下，因人口持續成長與都市持續擴張，雖維持環狀型態發展，但已逐漸成為「扇形」結構，並進一步沿主要道路蔓延，如龜山、南崁、八德以及台一線往中壢方向。也因此，本時期已開始由同心圓都市結構轉向扇形結構，並已有複核心發展之初步形態。進一步，民國 70 年代至民國 80 年代之產業外移期；此時期桃園市都市特徵在於填補未曾開發之地區，以及外環道完工下，市中心區之地理範圍得以被建構出來。此外，一高、二高相繼完工通車下，新興住宅區亦多於交流道鄰近地區開始發展，此為延續複核心之發展模式。民國 80 年代中期開始，為全面整合期，亦即開始在郊區開發。

整體而言，桃園市與中壢市兩地雙核心發展之結構，逐漸朝向整體發展之區域型態。然本研究不足之處在於不同時期之都市發展，欠缺具體之分析以佐證該時間點內都市發展之結構特徵。

(二)探討都市蔓延相關之主要文獻

綜觀上述，在回顧桃園地區都市發展相關文獻中可發現，都市是由核心區持續在往外擴張的，尤其過往中的都市形態是呈現桃園市與中壢市之雙核心城市之發展，然而隨著交通建設以及新興地區開發，市中心之都市結構亦隨之改變，因此本階段進一步針對近年有關於都市蔓延形態相關文獻加以整理、回顧。

1.「台灣都市蔓延型態發展之研究—以台北四大都會區為例」(林承緯, 2005)，本研究將台灣都市依 H.H.Tasi 所定義分為五個層級，具體分為台北都會區、台中都會區、台南都會區以及高雄都會區。進一步在台北都會區(台北縣市與基隆市)之發展特性，可細分為三個發展階段；1945~1970 年，都市呈蔓延發展狀態，且核心地區成為民生工業製造中心，城市移民開始浮現。台北市與台北縣在都會區中角色分工日趨明顯，且北縣成為主要製造業聚集中心。台北縣受都市計畫之影響，民國 58 年開始大批工廠開始由三重、永和外移至新莊與樹林，後又至迴龍、鶯歌等地；而邊緣鄉鎮地區則成為廉價觀光地區與一級產業基地。1970~1985 年改制後，台北中心化與其他地區呈不均等發展，移民城市與違規土地使用嚴重，

成為核心地區的特徵；而邊緣地區呈現出發展不均勻、合法與非法之山坡地開發以及蔓延。而第三階段 1985 年迄今；中心城市面臨大量工廠外移與再結構，郊區成為投機城市，公共服務基礎設施不足，成為遠郊移民城市與外籍勞工就業的非正式城市；相對於核心地區台北之發展，邊緣鄉鎮則呈現出地下經濟以進一步提升與觀光旅遊需求，同時特定區限制土地使用之衝突升高。

因此，大台都會區由於不同時期階段性因素而使人口成長，因而呈現出擴張、蔓延，然而台北市之發展，在 1940 年代~1960 年代中，由於市區道路逐漸完成，但是受限於天然地形之限制，而使得發展主要朝向淡水河東岸朝盆地東麓擴張，如松山、南港、景美與新店等，其中景美與新店乃沿著基隆路、羅斯福路至台九線呈軸線發展。往後的 20 餘年間，連結台北縣市兩地之交通建設相繼完成，台北都會區之發展影響範圍觸及中和、永和、板橋與土城以及新莊等地，而台北市羅斯福路沿線更進一步加強線性之發展。而在 1980 年代以後，進一步在市區快速道路路網與高速公路路網影響下，都會區於此時期呈現出「面狀」之發展。

此外，上述中台北都會區以交通建設而影響都市發展為最，而另一個則是購物中心(含批發賣場)，根據林承緯所分析統計，大台北都會區中總計有 30 處，且多是在 1980 年代以後才發展之建成區域，另一特徵是這些購物中心距離都會區中心約 5-7.5 公里的環形範圍內，也因此，據其所分析之結果，這些賣場亦是都市擴張部分原因之一。

另一方面，在四大都會區之都市蔓延型態中，單線蔓延多為都市路網建設初期，如台中都會區地大雅、潭子與烏日等地；台南都會區則為安南區，高雄都會區則為鳳山、大寮等地。多線蔓延發展則是在市郊之間之道路互不相交的線狀蔓延地帶，如台南永康。進一步在網狀蔓延發展中，往往隨著都會發展，除向心形路網外，在於郊市新增外環道路，並且於道路網相交地區成人口集居型態，如台南仁德、歸仁等地。

2. 「都市蔓延發展之研究」(高佩菁，2002)，本研究是從美國都市蔓延發展中，探究其形成因素，以及其所衍伸之課題與其所採取之解決對策，以作為研究台灣都市蔓延之借鏡。其因在於都市蔓延為近年來先進國家都市發展之重要課題，然而，台灣對於都市蔓延議題則較少著墨，也因此從人口移動、都市發展與土地政策下等多面向之發展結果中檢視，究竟台灣是否存在著都市蔓延問題。

因此，作者在本研究中具體指認出台灣都會區存在都市蔓延之現象，其蔓延之模式與較為嚴重之美國有不同之處。在政策上；美國以政策性而誘導出蔓延產生，如住宅補貼政策；而台灣地區在政策上由於區域與都市計畫法系、縣市綜合發展計畫等執行落差，不同執行單位無法落實、整合與銜接，以致產生蔓延。

另外，不當之政策也是原因之一，如「山坡地建築開發管理辦法」即是造成山坡地無止境之開發；而農地保護政策由於隨著時空及經濟結構改變，相關法案已不納入空間發展計畫之中，也因此，隨著都會區土地昂貴，較為廉價之農地即成為工商使用，又無法有效管制，以致呈現出蛙躍式、不連續性之發展。在人口移動模式之差異中，其具體指認出台灣是由鄉村往都會去集中，致使都會區擴大，而產生蔓延。其因在於，都市土地昂貴，而選擇相對便宜之郊區，因此，是先往郊區移動，進一步才至市中心；而美國地區則是相反。此外，台灣與美國兩地相同之處則在於私人交通工具之提昇，進而刺激都市蔓延。

3. 「台灣鄉村蔓延之研究」(張誌安，2005)，其試圖透過另一種角度探討台灣鄉村之蔓延成因(彰化個案地區)；由於鄉村中原居民基於生活之需求而對土地支配所產生之結果。國民政府來台後，對於自耕農政策之扶持，而使得在空間上形成「聚落與耕作地」之空間使用模式。然而，隨著都市化、工業化之發展，人口朝向都會區集中，部分聚落之農地被劃為都市計畫土地，而由於家庭繁衍因素，聚落外圍成為新的居住空間，使得聚落空間持續成長。然而，城鄉移民之出走而使得聚落內成為衰敗現象，又受經濟導向氛圍所影響，在空間上使用轉為一、二級產業與居住功能之空間。

而後，在工業化過程中，農業雖因勞力與技術的投入，但是政府透過「以肥料換穀」、「低糧價」等手段對農業進行擠壓，而將農業剩餘轉投入於工業生產。1960年「獎勵投資條例」公布實行，公部門為推動工業區發展，亦同意私人興辦工業區，於此，在農地產權零碎下，都市以外地區普遍出現出鄉村工業區與家庭工廠之景象。此外，由於一些在日治時期便具有輕工業、手工業基礎之地區，在此階段也被迫進入農地，而使得產業用地逐漸在非都市土地地蔓延。此後，在國際分工體系以及1972年為了降低農村人口外流之因素而推動之「客廳即工廠」下，均使得朝向二級產業發展以及產業代工網路之形成，進一步於建成之環境中轉變成小型工廠的分包基地。1970年代以後，「十大建設」、「六年國建」以及1990年代的「亞太營運中心」等政策下，加速台灣經濟結構變遷。其中，高速公路與公西向快速道路加速農業鄉鎮與都市之連結，另一特徵即是強調新自由主義之策略，公部門的角色由管理轉向組織者，因此市場上的操作由藍圖式轉向為「開發許可」之模式，而使得農業用地得以被釋出，同時這也是鄉村蔓延的開始。

此外，在制度面；非都市土地無法有效管制更是造成鄉村蔓延另一主因。由於都市計畫外之非都市土地，在尚未實施區域計畫之時並為任何管制，而後，在區域計畫法、非都市土地使用管制規則中，編定使用分區與使用項目。然而，原有錯誤之空間結構，並未在制度形成時而改善，而使得區域計畫喪失其管制目地，如土地管理單位進行土地編定時，多乃沿襲既有土地使用項目而編定之，因此，

無法有效引導與管制。同時，加上非都市土地取得成本低廉，以致產生一定程度之建成環境衝擊，如在農地興建廠房、住宅等銷售以換取更大利益，因此也是鄉村蔓延的肇因之一。

(三)與都市計畫工業區土地發展相關之主要研究文獻

民國 70 年代中，開始出現於全台各地之賣場與民國 80 年代初期所形成之工商綜合區之政策；本研究以法令以及相關期刊所探討之政策背景作為分析基礎外，對於工商綜合區、批發賣場設點營運後，其對於都市發展所產生影響之相關研究相當有限，多乃侷限於購物中心營運後對於都市所產生之交通問題以及行銷之領域。也因此除法令、期刊外；亦參考「工商綜合區政策的社會分析」(郭憶嫻，1995)以及「工業區的都市化:台北縣都市計畫工業區的制度移植、工業不動產與產業邊遷」(陳家宇，2008)作為後續探討、分析之基礎。因此，本階段進一步針對相關文獻整理與回顧。

1. 「工商綜合區」政策的社會分析(郭憶嫻，1995)工商綜合區之政策形成原因在於六年國建中以發展大型購物中心為目標，其代表著經濟發展指標的意識形態外，另一原因在於倉儲批發業，自民國 70 年代中期荷商萬客隆於工業區違法使用以來所產生之不適法之問題。因此，本研究之作者將其分為三個面向說明其結論；第一，工商綜合區之政策為台灣此一階段產業用地找到新的出路，由於土地管治與經紀部門各有所堅持，然而在國家經濟發展掛帥下，土管部門只能屈就於國家經濟之政策。然而，此方式雖解決了資本發展所面臨問題外，卻突顯出都市計畫體係法規位階不高，無法有太大的法律權限來使其他機關配合。

其二，該法令雖採開發許可制與利益回饋制之原則，然而所謂的利益回饋卻是排除民眾利益於之外。由於，中央部門對於掌握上述之權利而有所不合外，地方與中央也有產生資本不同利益連結關係，於此產生中央與地方相互之衝突，也因此開發者為尋求利益，進而尋找較有利一方，即因如此，最後少了大眾所能參與、爭取之利益。

第三，工商綜合區成為連結大型購物中心的空間想像，除了作為資本論述符碼外，進一步將國外購物中心發展經驗透過不同形式加以剪裁與轉化(如媒體的渲染下，而使得大眾誤為工商綜合區即為購物中心)，進而被賦予國際化與現代化之意義。因此，當購物中心成為工商綜合區代名詞後，多數申請開發皆為以購物中心方式申請開發，其具體的空間想像即是經濟發展進步與國民生活品質提升，是台灣亟欲朝向國際化與現代化的表徵，進而將「台灣成為亞太營運中心」結合在一起，而成為國家整體經濟發展意識形態作為政策的一種支持。

2.「工業區的都市化:台北縣都市計畫工業區的制度移植、工業不動產與產業變遷」(陳家宇, 2008)本研究以台北縣工業地帶(中和、永和)近二十年來產業變遷為背景, 試圖探討在產業變遷、空間生產與都市計劃有關工業區相關規定等方面探討其之間關係。基於此, 分別透過中和與永和地區之立體廠辦之出現試圖說明, 是否在產業需求下而出現立體廠辦建築, 是否為不動產投資從住宅、商辦外另一個擴大投資的表徵。進一步探討是什麼樣的原因而使得都市計畫相關法令鬆綁以及地方產業在產業變遷過程中如何介入。

台北縣的廠辦開發以中和為主要開發地區, 且產業型態也從紡織業再結構為電子業與印刷業。此突顯出資本不斷地活動而加速了產業發展之速度, 亦即工業區地價隨著資本活動而降鄰近地區地價相同之趨勢, 因此, 說明了產業變遷、資本投資與租隙釋放三者間之關連。而中和地區的都市計畫工業區土地不同階段發展, 亦代表不同階段中租隙釋放之過程, 其分別是房地產膨脹下的租隙釋放過程, 繼而引發立體工業城之開發與印刷業之遷徙。其二, 制度開放下的租隙釋放過程, 因而有科技廠辦園區開發以及電子業進駐。從上述兩點中, 作者將其原因歸咎為, 中和由於紡織業較晚遷出, 因而在 1994 年才開始發展起來, 且因紡織業地籍規模較為完整, 因此其朝著大規模園區開發, 也因此, 帶動二高交流道周邊地區如新店、汐止等具有優勢之傳統工業地區產生劇烈之產業再結構。

此外, 由於地方政治藉由土地開發, 因而掌握空間面貌之權利。由於地方利益與大資本主導著工業區開發, 隨著 1990 年代紡織業外移, 而多以「廠辦大樓」或「工商展覽中心」等名目進行開發, 實則為乙種工業用地內行住宅開發之實, 且都是地方人士或者與地方政治人是有關。另一方面, 在 1997 年的容積率實施以前, 開始搶建, 但是, 廠辦建築不若專業開發商(如遠東建設)持續推案, 又考量市場有限下, 只好在申請建照後選擇暫不興間。然而, 隨著 2001 年公部門開放都市計畫甲乙種工業區可供作一般商業設施使用後, 原已有舊建照停工的案子, 隨著景氣好轉, 進一步轉而工業住宅販售。即使購買者多乃知其違規, 但是這些推案多為地方有力人士, 地方政府也就不敢取締。然而, 此突顯出, 都市計畫工業區的工業住宅所所釋放出龐大利益, 地方政治勢力乃可透過此一管道由此獲利。因此, 都市計畫工業區的開發有其意義; 近郊都市計畫工業區之開發, 代表著技術型產業與服務業興起, 另一則為產業空間被納入房地產市場中, 因而加速了都市化速度。也由於產業變遷與房地產開發是兩者疊合之關係, 即使無法主導產業再結構, 但也加速此一過程之進行。

(四)探討豪宅相關之主要文獻

本研究除探討都市發展相關議題外, 進一步亦探討有關於集合住宅其受都市發展不同層面所影響下產生何種特徵。也因此, 進一步針對豪宅主要相關文獻整理、

回顧如下說明。

1.「象徵地景商品化過程中地方性生產—以台北市信義計畫區之豪宅為例」(林潤華, 2003), 本研究透過地理學領域中所強調之「地方性」與「象徵性」地景間之互動關係, 以信義計畫區之豪宅為研究主體。其因在於豪宅商品化過程中地方性之生產、塑造與象徵地景間之關係為何?以試圖瞭解當一個新的地方性正在形成時, 象徵地景與地方性所構成之研究主體如何運作, 以及在商品化之背後, 其用什麼方式形塑出地方性, 且形塑出甚麼樣的的地方性。

基於上述, 作者分別從三個角度加以解釋; 第一, 地方性質與功能之改變。信義區豪宅生產者為區隔與其第地區豪宅商品市場, 透過象徵性之手法以提高豪宅商品之價值, 具體呈現出資本不只在於豪宅本身與購屋者身上。當象徵價值聯繫地景與地方性之影響時, 都市或地方被當作商品加以行銷, 則更突顯出象徵價值, 尤其地方中各種象徵性地景與空間互動而成之「地方性」是形塑出地方神話最快的一種途徑, 進一步以吸引資本投入, 如信義區。此外, 地方性不僅是當地居民的認同, 更是要引起其他者的認同、興趣。

第二, 地方性成為商品之危機; 當「地方性」被商品化時, 即有可能被大量複製, 且商品化過程中, 即可能面臨地方性生產的壟斷與地方性的片斷化。而地方性之生產的壟斷所指的是, 都市中象徵地景或豪宅生產者通常由強大資本的建設公司、建築師與銷售公司等結合一特定集團而支配著都市地景, 也因此, 只要是有利可圖的地景或地方性生產便很可能被大量複製與模仿, 以致造成空間、地方的片斷化。

第三, 神化背後隱含的不正義; 豪宅本身即是被生產者賦予象徵價值, 尤其當上訴特定集團中的銷售公司、廣告公司, 在廣告文宣中所宣告的信義區美好神話時, 使得信義區的豪宅成為購屋者的一種肯定, 進一步使其有正當性、炫耀, 然而卻忽略了地產炒作中所隱含的不正當性。

2.「台中市超大坪數住宅大樓案例與單元特性初探」(廖君倬, 1999), 本研究分別透過法令與相關文獻探討「超大坪數」之數值範圍, 以及「超大坪數」大樓住宅出現時機與背景。進一步針對收集之案例, 對該類產品之共同特性作一描述整理。因此, 本研究之作者分別具體總結出「超大坪數」之特性與出現背景等兩點之結論:

第一, 超大坪數住宅出現背景

(1)推案時機與背景, 民國 81 年開始, 大量出現超大坪數產品, 其主要原因在於中小坪數產品供給過量, 建商為刺激消費而採取降低門檻方式, 以壓低總價或付款方式, 使得過去尚未被開發之客層被予以開發。(2)民國 80 年代初, 全台實施

容積率管制，因而出現搶建潮。(3)避免市場競爭，因而朝向金字塔兩端之兩極化發展，因此，分別朝向小坪數、低總價產品；另一端則朝向大坪數，高總價產品規劃，以吸收金字塔頂端與換屋者之需求。(4)產品特性之使然，由於超大坪數市場較小，競爭者少，且獲利高，又與「頂級」兩字劃上等號，因此這類型產品可展現出建商的品牌形象。

第二，超大坪數的類型特性

(1)該類型產品推案時間點為民國77年開始，其因在於此時間正值房地產高峰期，過去未曾有此產品出現於台中。(2)在區位與基地特性上，民國81年後推案多及重於西區以及與西區交界處。而在基地條件上，已面臨兩計畫道為主，且最大臨路寬度從10米~30米不等。進一步在地段特性上則以精華稀有的地段、新興重劃區段與自然景觀條件與重大公共設施等特性，此外，已經被塑造為知名的住宅地段同為重要因素。

第三，單元平面型態特性

台中市超大坪數大樓產品之單元外形以面寬12米~16米為主，進深則為12米~16米不等，整體而言趨近於正方形平面，且與一般大樓住宅單元，超大坪數單元在面寬與進深皆有放大。此外，在空間組織形態上，可概分為三種類型：(1)以水平廊道串連個房間及衛浴之方式。(2)將水平廊道改為垂直方向串連房間與為與之方式。(3)以起居室或餐廳等空間串連其他空間。

小結：

綜合文獻回顧所述，桃園市中心在後工業化都市發展之時，由於縣政府所屬相關機關遷出於市中心以及資本的運作，市中心因此開始進入高度發展期，也因此市中心開始有大尺度的立體商業空間出現，而使得市中心區的商業行為有了改變，而市中心高度發展同時，過往未曾發展地區亦逐漸發展。具體之發展分述如下：

- (1) 景福宮與火車站前商業空間以及桃園巨蛋體育館所構成的資本空間。桃園巨蛋體育館雖刻意的營造國際化，而少了如同景福宮的地方認同感，也因此巨蛋體育館的啟用使商業行為由火車站至景福宮前進一步延伸至巨蛋體育館周邊。
- (2) 桃園市中心的的高度發展，使得都市擴張有蔓延之趨勢。市中心在民國70年代開始進入高度發展的同時，連帶使得過去未曾開發之地區在主要道路開始有蔓延發展之趨勢。此都市蔓延之發展如同文獻中所述在高速公路交流道或主要道路之交通節點產生蔓延發展相似。也因此，桃園市與中壢市原屬雙核心之都市發展型態，逐漸轉為複核心之都市形態。
- (3) 購物中心與批發賣場、工業住宅的興起。延續第二點之說明，由於桃園都市發展逐漸朝向複核心形態發展，也因此新興開發地區除位於主要交通要道外，亦多緊鄰傳統工業發展地區。在工業區土地閒置後，隨著我國經濟結構轉變

以及政策因素，而開始有大型購物中心、批發賣場出現。也因此加速了市中心以外地區快速發展。

- (4) 豪宅發展與桃園市中心都市發展之關係。在本研究範圍中，新興開發地區近 10 餘年出現高層豪宅建築，然而新興開發地區豪宅的出現與市中心的都市發展有著不同意義。承如林潤華在其碩士論文所言：「地方性」與「象徵性」的都市地景互動關係，當「地方性」被建構在商品化之時，新興開發地區便呈現出被大量複製的建築，尤其在資本的運作下，刻意的以「象徵性」地景來形塑都市空間。也因此，新興開發地區之住宅在商品化後，其反映於建築量體、類型即是本研究所探討重點之一。

第二章 工業化變遷下的桃園及南崁地區發展

本章試圖說明桃園市以及南崁從日治時期、民國 70 年代十大建設所帶動之產業發展以及民國 85 年間北二高通車後所帶來的產業結構改變與經濟發展導向下，對都市土地所面臨的衝擊與改變。從中可發現，十大建設完成後，縣境內鐵公路等基礎設施陸續完成，位於市中心的桃園火車站前站則是發展為桃園地區的主要商業中心區，以作為鄰近的工業發展地區區日常的娛樂、消費的主要地區；而南崁交流道周邊因以工業發展為導向發展，長期發展下來成為桃園縣以北地區主要的工業發展地區之一。而後隨著經濟結構改變，民國 80 年代開始，資本除了在市中心不斷的投入從事商業生產外，亦開始投入於過於未曾被開發地區，而後隨著市中心快速發展而飽和，進一步衰敗，然而交流道周邊地區順勢成為民國 80 年代中期後重要的都市發展地區。

因此，本章即是在探討桃園市中心區與南崁地區的都市發展在後工業時期發展的變遷，進而發現，兩地在空間拉扯，最終呈現出現今跳島式的都市發展。

第一節 桃園市及蘆竹鄉南崁地區都市發展與變遷歷程

本節探討桃園市與蘆竹鄉南崁地區兩地之都市發展過程，試圖分別透過三個階段說明兩地經歷不同階段發展後，其所呈現出的都市結構差異。進一步於下一節探討產業發展過程。

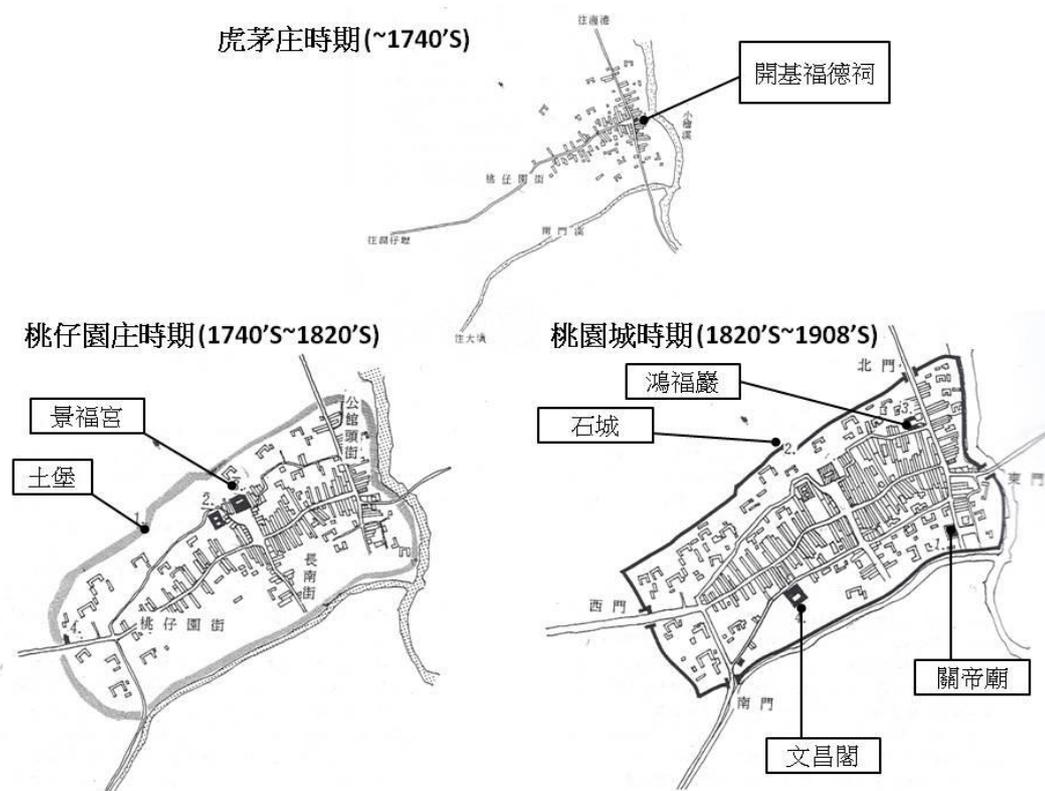
一、1900 年~1970 年桃園與南崁之都市發展⁴

「桃園市」之發展可追朔至清朝康熙 24 年(1685 年)，福建泉州人陳瑜於南靖庄(今鶯歌鎮、三峽鎮林大漢溪一帶)招佃耕種，由於地理位置與桃園相鄰，因此約可稱為漢人移墾桃園之始，但其亦僅止於尖山以東舊大漢溪河道以北之狹小河谷平原，因此尚無法稱上實質拓墾。然漢人勢力除泉州人陳瑜外，另一勢力則為明鄭時期的海防部隊，於台灣北部沿海一帶建立數個結合軍事與農民的屯墾聚落(今南崁、竹圍一帶)，並與該地原住民⁵建立互動交易關係。但兩漢人勢力並無聯繫，

⁴ 本部分參閱蘆竹鄉志(1995 年)、桃園市志(1995 年、2005 年)與「桃園市中心區空間變遷之研究」簡逸嫻碩士論文(1993)，自行重新整理。

⁵ 南崁社為桃園台地平埔族泛稱，包括蘆竹鄉之「坑仔社」、「南崁社」龜山鄉之「龜崙社」與八德市之「霄裡社」明鄭時期稱之為「南崁四社」一直沿用至清末。

且兩漢人勢力分屬內陸與海陸地區，中間所夾之平原地區多為茅草，且屬原住民生活領域，因而稱之為虎茅庄，為今桃園市區。



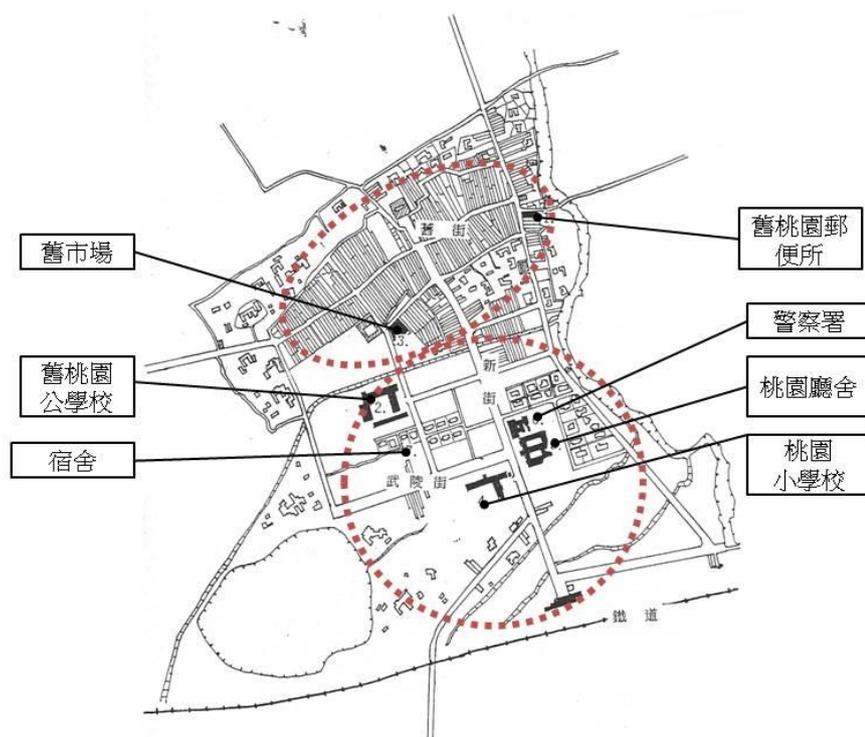
圖二-1 虎茅庄時期、桃仔園庄、桃園城時期發展圖 (資料來源:簡逸姍, 1993)

虎茅庄⁶大規模拓墾時間則在清乾隆初年(1740年)，本階段之拓墾，亦意味著桃園地區的漢人拓墾，將由零星的、臨時的拓墾聚落群，逐漸發展成有組織的聚落網的雛型。(簡逸姍,1993,P34)(圖二-1)至乾隆二年，粵人薛啟隆由台南至南崁港登陸開始其墾殖事業，並順南崁溪向內陸擴展，並以現今桃園市街為中心向外拓展，且已具規模，然發展規模尚稱不上「市」或「街」。桃園聚落發展初期呈丁字型態發展，端點為建於乾隆五年(1740年)座落於小檜溪西岸一帶之「開基福德祠」，且為十五街庄內信仰中心；另一方面，由於小檜溪以東為當時平埔族人活動領域範圍，因此開基福德祠座東朝西以及小檜溪界定了漢人的勢力範圍。另一方面，聚落的發展型態與當時交通路徑有相當重要的關係；東向西的線性發展為乾隆十六年(1751年)新路築成，促使其成為艋舺與竹塹兩地間之中點，無疑地促使桃仔園與澗仔壠(今中壢)間之互動。

嘉慶十四年(1806年)，本階段空間結構發展以土堡的建成為其代表性，其因乃

⁶ 虎茅庄確切地裡範圍，東至龜崙嶺(今龜山)，西至達坎子腳(今中壢市內壠地區)，南至霄裡(今八德市、中壢市龍岡交界一帶)，北達南崁一帶；為當時淡水府下三十五庄之一。

是肇因漳州人、泉州人發生械鬥，漳州人敗於此次械鬥，導致聚落內市街損毀，因而開始築起土堡，該土堡乃是作為防禦泉州人、粵人而築，而非抵禦平埔族原住民，而此次的築城更加確定了聚落範圍，又漢人持續移入，原丁字型發展的線性空間形態亦趨近飽和，因此原以開基福德祠為發展之中心逐漸西移。另一方面，嘉慶十四年(1809年)興建總理地方治安和協調公共事務的「三塊外館」以及次年供奉開漳聖王之景福宮街位於土堡之中央區域，並且以此為空間結點向東南延伸出一街道「長南街」，此空間發展型態如同另一丁字型之發展型態。至嘉慶二十五年(1820年)，建西廟(即今五福宮)於市街西端，至此空間結構開始以景福宮為聚落中心。

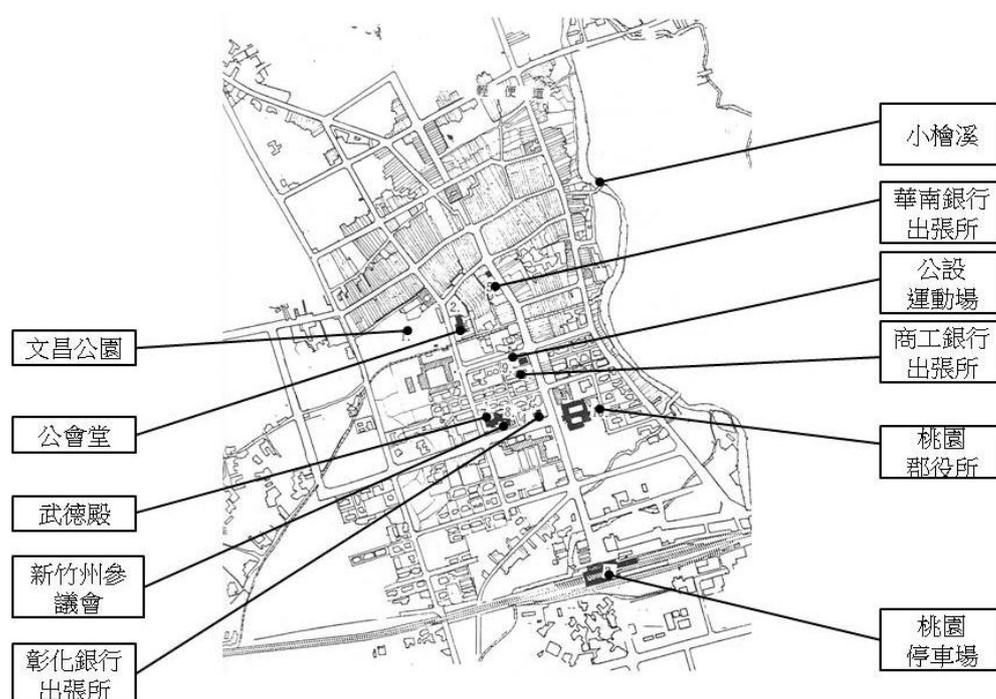


圖二-2 桃園街市街發展概況圖(1880' S~1908' S) (資料來源:簡逸姍, 1993)

光緒十三年至十九年間，劉銘傳任台灣首任巡撫期間，試辦由大稻埕至新竹鐵路，而由於鐵路經過桃園城南側約700公尺處，促使桃仔園庄空間結構再次轉變，也為日治時期埋下發展基礎。(圖二-2)明志30年(1897年)~38年間(1905年)，由於地方官制改革，廢縣改廳，同時改堡庄制為區街庄制，桃仔園庄改為桃仔園街，後再改為桃園街。此階段的空間結構改變在於火車站前的開發；由於日治時期西部地區鐵路沿線採「站前商業、後站工業」之土地使用型態，因此火車站前新街區之開發，連結了原景福宮前「中南街」與「桃仔園街」之舊街。由於殖民政權刻意的社群區隔，以及都市使用分區之制定，造成舊街區以傳統長型街屋為主的

空間型態，維持台胞既有的社區生活領域；而新街區則透過計畫性的力量，成為以日人機構及宿舍群為主體的空間型態⁷，有屬於日籍住民的生活領域及空間經營方式。(簡逸姍，1993，p46)

第一次世界大戰後，採取「工業日本，農業台灣」之經濟政策，於台灣實施市街改正(1932年)，本階段桃園街著重在舊街區的街道拓寬、拉直外，並且整合新街區道路系統使其成為棋盤式格子道路系統，藉由此方式加強了桃園街的空間性格；從原東西向丁字型的空間結構，轉變為南北向的空間結構。另一方面重大改變乃是輕便軌道之設立，由於輕便軌道之台車沿市街外圍而行，且連結了大溪、南崁與中壢，都市的地理範圍亦隨之擴張，但乃侷限於小檜溪以西、停車場(火車站)以北之區域以及景福宮後側，於昭和17年(1942)興建中央市場及鄰近區域。至大正初期，小檜溪以東才開始發展，以桃園小學校前道路(今成功路)向東延伸至板崁山麓(今虎頭山)興建神社(昭和十三年，1938年)，並於沿線設第二公學校(今東門國小)、桃園農校(今桃園農工)以及桃園家政女子學校(今桃園高中)。另一方面在日治後期，採「工業台灣、農業南洋」政策下，後站於大正元年出現碾米廠、製粉廠等農業相關加工製品，進一步工業發展乃為光復後才開始。日治中期、後期在不同政策實行下，都市空間結構隨政策有所改變，大體乃以景福宮前舊街區，火車站前新街區為主要發展區域，進一步呈東西兩側延伸。(見圖二-3)



圖二-3 桃園庄日治時期市街改正發展圖 (資料來源:簡逸姍，1993)

⁷ 本階段另一重大空間結構改變即是拆除城牆，並於新街區興建重要機構，如舊桃園郵便所、公學校(今桃園國小)、公有市場、桃園廳舍與警察署等。

台灣光復後⁸，桃園縣依循日治時期都市計畫體系發展，由於空間變革不大，桃園鎮新街區一帶，原日治時期所興建之建築，例如原郡役所改原桃園縣政府，原集會堂改為桃園鎮民代表大會使用，而由於此階段人口成長，逐漸填補了東門、南門以及大廟後等幾個區域；至本階段為止，新舊街區發展已大致底定，在桃園鎮都市計畫發布實施後，對於都市結構影響較大的乃是環狀道路系統---三民路的關建，此道路的完成更明確地界定市街區域的範圍。

相較於桃園之發展，南崁則因南崁溪河道淤積嚴重、鐵道與縱貫路建設相繼於日治時期完成而喪失競爭力⁹。南崁於荷西時代便已有初步之發展，其地理範圍大約以北為淡水界線，往東至龜山，南則至八德市霄裏一帶統稱「南崁社」。同時因南崁外海有漁場，而成為漁業八大魚場之一。

明鄭時期從事土地開墾之屯田兵，駐紮於南崁社一帶之「營盤坑」，康熙二十二年(1683年)，禁止大陸移民入台，土地開闢因而遲緩。至康熙三十五年(1696年)施琅過世，原渡台禁令政策稍弛，開始有移民入墾。入墾時期，計有三條路線進入南崁拓墾，分別為由南崁港上陸，至海湖、坑口後再轉往至南崁廟口(五福宮)，此路線為鄭成功軍隊所登陸之路線，同時為客家人登陸之路線。而另一條路線則是由淡水港上陸後，經八里後再至外社、山鼻或經坪頂往陳厝坑，為泉州人所等陸之路線，另一條路線則為漳州人由大溪經桃仔園而到南崁。

康熙末年，廣東嘉應州人至南崁港登陸，並於五福宮附近紮營，做為往來南崁港從航海船購得貨物後與原住民交易據點，後因閩客械鬥而遷離。雍正元年(1723年)至九年(1732年)間大規模入墾，且已開墾至南崁內陸一帶；至乾隆時期(1736年~1795年)已發展成兩大村落，即「坑仔庄」與「南崁庄」，其中最大規模即為前述薛啟隆由南崁港登陸後，逐漸向內陸發展，以桃仔園為中心，向東拓至龜崙嶺，西至崁仔腳(中壢市中原、內壢一帶)，北至南崁，南至霄裡。而此即為虎茅庄時期之地理範圍。

日治時期，行政區域逐漸調整現今至範圍，以蘆竹庄為名，並分為南崁區、坑仔區與埔仔等三區。明治三十六年(1903年)，對於都市空間結構產生較大的即是首條輕便鐵道由桃園街至大溪興建完成，而後於明治四十四年(1911年)先有桃園至南崁輕便鐵道線，大正元年(1912年)桃園至大園線以及埔子至竹圍線。顯見桃

⁸ 依簡逸姍對本區域研究所分析，將民國34年~民國63年(1945~1974年)稱之為都市發展停滯期，民國60年以後稱之為都市高度發展期。

⁹ 與本階段發展同時，大正八年(1919年)第一世界大戰後而開始逐漸轉變，原作為桃園台地物資集散地之「大料崁」市集呈現衰退，以及大正十三年(1924年)桃園大圳於大料崁溪石門附近截水灌溉工程完工，以致溪水驟降，船筏無法行駛，貨運量減少。另一方面，大溪與桃園間之輕便軌道完成雙軌化，陸上運輸取代了河運，大料崁溪市集亦逐漸亦被桃仔園所取代。

園往返大園兩地皆必須經過南崁，在水陸運輸受南崁溪淤積嚴重後，成為另一種客貨兩用的運輸方式，但大正八年開始，基隆至新竹間的鐵路運輸以及縱貫公路(1919年)鋪築後，台車效率不及兩者，終致民國46年拆除。

另一方面在台採行「農業台灣，工業日本」政策下，工業不甚發達，且多為日人所經營之農業相關之加工製品；第一次世界大戰(1914年)時台灣工業開始發展，其中以紡織業較為發達，而蘆竹鄉在台灣發展工業化之時，據昭和七年統計資料，亦僅有煉瓦、麵類、木製品與落花生油等製品以及兩家碾米廠。因此日治時期，蘆竹鄉工業發展程度有限；而主要農產品方面則為種植蓬萊米為主

台灣光復後，民國42年~民國62年間，政府推動經濟建設計畫，初期以水泥、電力、紡織，中期以紡織相關製品、木材與橡膠製品等為主；晚期則以石化、精密機械與機電工業之技術密集工業型態為主樣發展方向，也因此民國49年底政府為獎勵投資發展工業，透過減免稅捐與便利工業用地取得等方式促使工業發展；民國57年開始，蘆竹鄉便已開始設廠發展工業。而此階段開始，蘆竹鄉已開始成為以工業發展為導向的城市；民國56年底，負責運煤至林口火力發電廠之「桃林鐵路」興建完成，起始站為桃園火車站，沿途經過桃園市、龜山鄉、蘆竹鄉與新北市林口區等行政區域；然而其僅作為運煤與工業原料所需，並未作為大眾運輸工具，以致桃園與蘆竹兩地民眾並未能透過該鐵路連結兩地。桃園與南崁兩地自古以來發展密切，但是桃園市因人口聚集又兼交通要道樞紐而成為商業貿易往來之中心區域，以致桃園街中心區域逐漸發展起來；大致而言，都市的發展結構是以桃園市為商業及行政中心，南崁、後火車站的龜山鄉以及八德鄉(市)均以工業發展為導向，如此桃園鎮已逐步成為服務外圍工業區人口的主要商業城市。(簡逸姍，1993,p52)

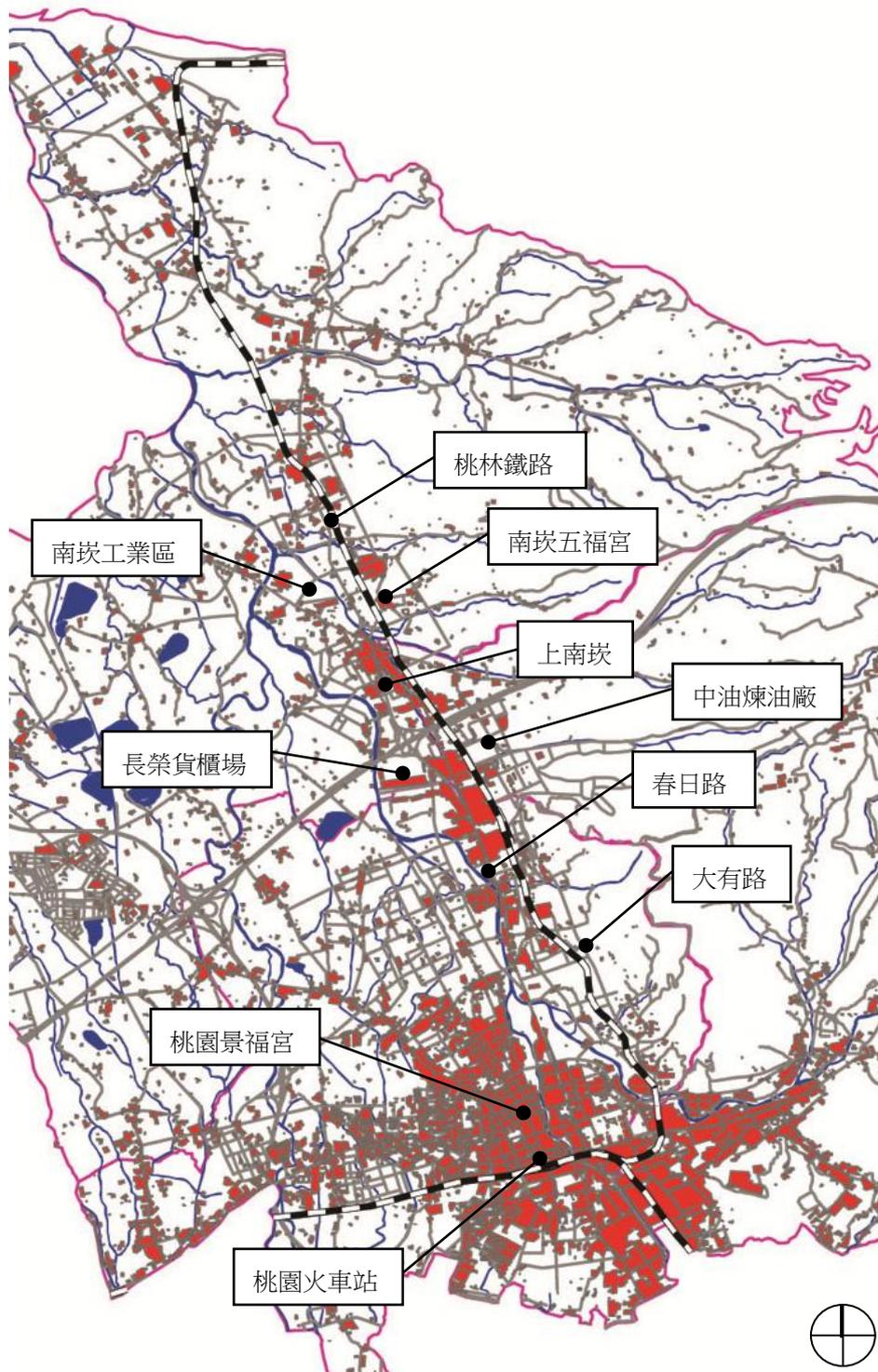
而桃園產業發展，如同蘆竹發展類似均以農業為主要發展方向；依桃園市志記載，日治時期並未在工業發展上著墨，其工業發展亦是在光復之後才開始，光復初期以碾米廠、製粉工業、豆腐工業與紡織業及化學工業，其中紡織業在日據時期僅一家，民國37年至民國41年止，全縣已有24家紡織廠，以桃園鎮「大秦紡織廠」規模最大。另一方面桃園鎮之商業發展，日治初期以零售商業為主，尚無批發商、貿易商，其商業盛衰端視農民收入而定，

總括來說，桃園市之發展因地理上之優勢，為南崁港至山區大溪間之運銷中路上，同時亦為台北府與竹塹兩地往返間必經之中繼站，因此成為交通優勢而逐漸發展出市街的空間型態。

二、1970~1990 年桃園市中心與南崁地區之發展

1970~1990 年間「南崁新市鎮都市計畫」發布實施(民 64 年)、桃園鎮都市計畫發布實施(民 44 年)¹⁰(參見附錄二)以及民國 67 年(1978 年)中山高速公路通車等。1970 年代初期十大建設相繼完工，桃園縣進入「高度發展期」，在經濟優先的政策下，基礎設施相繼完成，大量的工業區開始畫設，尤以市中心鄰近區域最為明顯，如南崁、龜山、後火車站以及八德等區域，以至於都市向外蔓延以吸收大量人口。桃園縣正屬於二級產業發展階段，此階段可說是大量的工業土地供給為導向，以支援商業中心「台北市」之發展，亦或是以經濟發展為導向下所劃設的工業土地，但是這些依都市計畫法所劃設之工業土地劃設過於瑣碎、零散以及沿著主要道路劃設，可說是現今桃園都市發展與景觀不協調的前因。而下圖(圖二—4)可發現，此脈絡下桃園市前往南崁交流道的要徑為春日路，而春日路中後段沿線即為工業區以及中油煉油廠與長榮貨櫃轉運站；南崁地區緊鄰交流道同樣設置工業區，沿南崁路則有南崁工業區可銜接桃園機場，因此工業發展約略成一帶狀性的發展。

¹⁰ 民國 61 年桃園鎮都市計畫檢討修訂為「桃園市擴大修訂都市計畫」，民國 93 年再改為桃園市都市計畫。而南崁新市鎮都市計畫於民國 70 年代中期依行政院指示暫緩開發，故於民國 76 年撤銷新市鎮，而後政府未辦理開發亦未限制其發展。

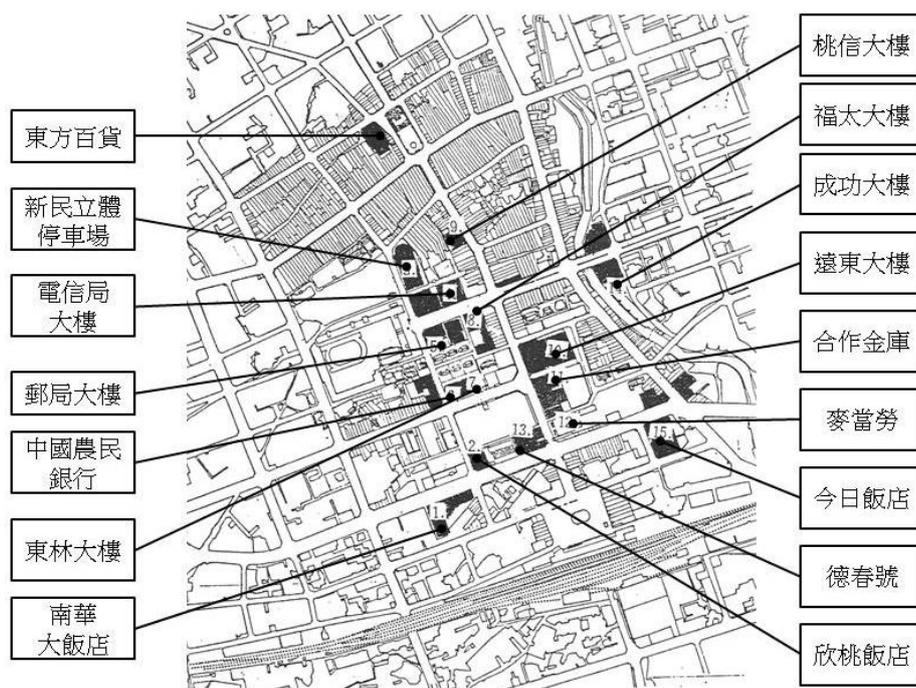


圖例: 1985 年都市發展

圖二-4 1970~1990 桃園市與南崁地區發展概況圖 (資料來源:本研究自行繪製)

另一方面，日治時期於桃園市所留下之公共設施與建築在光復後仍作為政府機關辦公使用，其中原位於桃園市中心的郡役所後改為桃園縣政府，以及庄役場改為桃園鎮公所等使用；後於民國 70 年(1981 年)遷離後，留下許多閒置空間，部

分標售後作為綜合的立體商業大樓與百貨公司。在此階段日治時期的新街區在台灣光復後發展工業化的同時，該區域已是桃園的主要消費中心，傳統的單一消費行為，逐漸產生多元的消費型態。本階段的都市發展在於火車站前的新興商業空間串連「景福宮」大廟前與大廟後的傳統商業行為外，進一步向東西兩側道路作發展，開發中心區過去未曾被發展之地區，同時也是市中心區發展的興盛期。原大廟前的「桃園街」在這一階段的發展已埋沒其中。(見圖二-5)

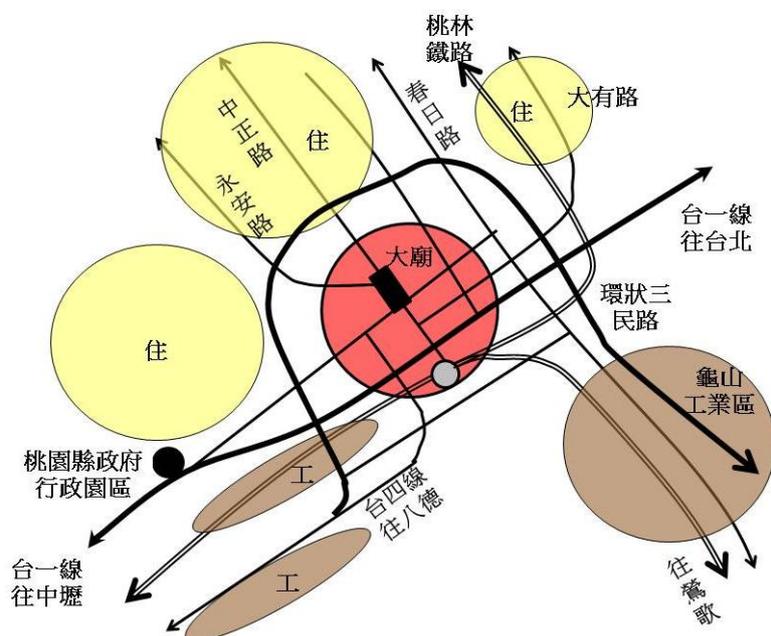


圖二-5 桃園市中心區民國 60 年代以後發展概況圖 (資料來源:簡逸姍, 1993)

南崁地區依都市計畫所劃設三個住宅區，此階段由於受工業區的設立，周邊逐步開始發展，但以五福宮前、南崁路老舊市街一帶較早發展，而後逐漸轉往仁愛路一帶發展。然而因林口新市鎮計畫之失敗，都市的跳島現象於此逐漸開始發酵。在先進資本主義國的新市鎮，依其設置區位的不同，在區域發展政策層次上，具由解決都會區域過度發展的壓力，或提供就業機會，激勵發展緩慢地區經濟復甦，達到充份就業的福利國目標；在都市發展政策層次上，則又兼具有藉由住宅建設擴大總體需求，解決都市社會經濟的整體功能(周志龍, 1998)。顯然地中山高於民 67 (1978 年)通車，以可銜接中山高至桃園國際機場(民 67 年啟用)所產生的交通地理優勢，林口新市鎮的基礎建設不完備而無法有效舒緩當時台北地區人口成長所需的居住土地問題、就業問題等，而導致都市跳島現象。因此，南崁地區承接了台北地區大量的人口，同時這顯示出了桃園市中心的發展與南崁地區兩者空間之發展於此階段開始呈現拉鋸。

1970 年開始，十大建設相繼完工(中山高南崁交流道、桃園國際機場以及鐵路

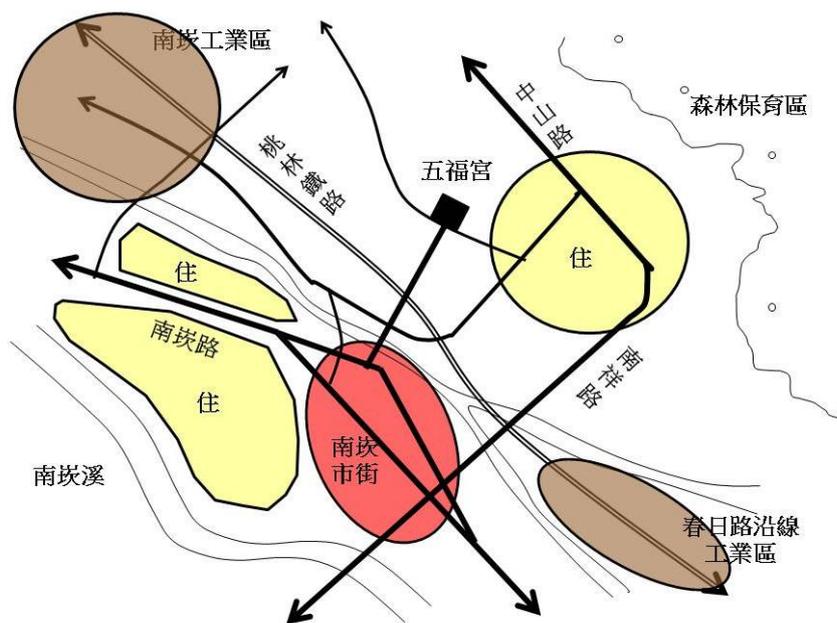
電氣化)，作為支援鄰近工業區發展的桃園市中心區，本時期面臨高度發展的階段，除人口大量進入市中心區或鄰近工業區外，亦促使都市擴張，其都市發展脈絡可從下列各點來說明：



圖二-6 桃園市中心區與鄰近地區發展概況圖 (資料來源:本研究繪製)

1. 交通系統對應於市中心區:環狀的三民路闢建界定了市中心的地理範圍，同時省道貫穿市中心區以及鐵路的前後站區隔，加強了市中心的個性。(圖二-6)
2. 市中心區原縣府等機關建築在此時期遷出後，釋出大量的商業區土地供建築使用；這些高層立體的商業建築(約5~15層建築物)使消費型態朝向多元外，高層建築的出現呼應了上述道路系統所加強的市中心的個性，同時銀行業如合作金庫、台灣銀行、土地銀行、彰化銀行、桃園市信用合作社與新竹商銀等於此階段之相繼設立確立了市中心區服務角色。而縣府等相關單位遷出後所建立新的行政園區，無疑促使了三民路外圍開始有擴張的趨勢。(圖二-6)

相較於桃園市中心區發展，受經濟政策影響下，桃園南崁兩地呈現出不一樣的都市風貌，南崁地區因北部特定工業區(由中油煉油廠所開發)以及都市計劃南崁工業區的設立，因而成為以工業發展為基礎的城市，但其發展約可從交通要道來說明：

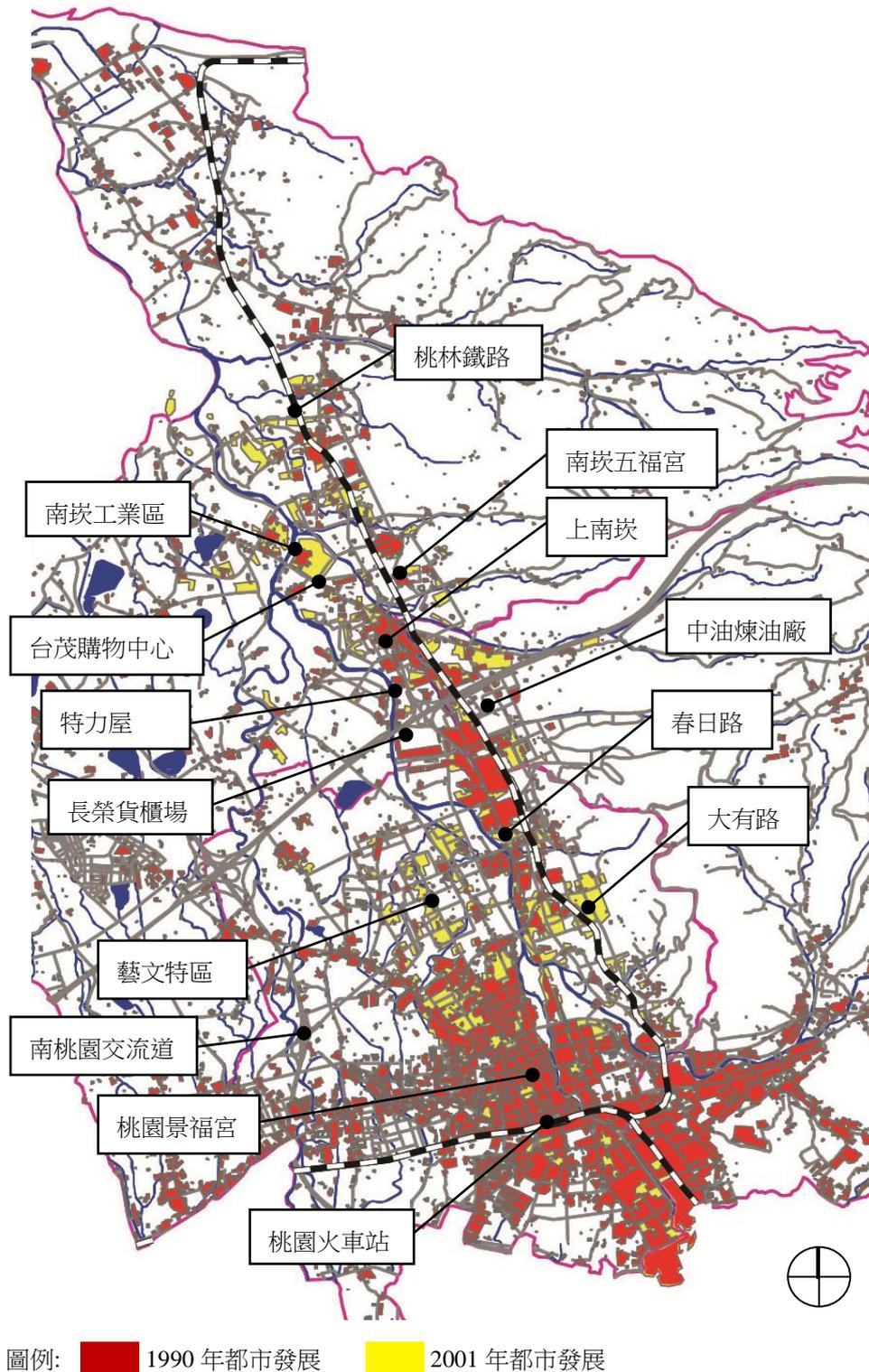


圖二-7 南坎地區發展概況圖 (資料來源:本研究繪製)

1. 桃林鐵路闢建後沿線之影響；該鐵路至前一階段民國 56 年闢建完成後，其前段沿途經過桃園市郊區大有路一帶(就民國 60 年代而言)，北部特定工業區(中油煉油廠)，中段進一步經過南坎市中心邊緣以及景福宮前，以支援南坎工業區沿線工廠所需原物料，進一步可輸送煤炭至林口火力發電廠。基於此因素，南坎五福宮廟前活動無法與南坎市街串連，而導致十餘年來南坎中心區發展集中於桃林鐵路以西、南坎溪以東之部分。
2. 本時期另一個都市特徵在於鐵道沿線的發展，雖南坎市街發展受限，但從鐵道兩側已開始有工業土地發展；其中以春日路較為明顯，南坎交流道一帶次之，而南坎工業區於鐵道兩側亦有工業發展，但發展密度不如前面兩者。

三、1990~2001 年桃園市中心與南坎地區之發展

本階段的桃園市中心發展已呈現飽和而往外擴張發展的趨勢，市中心則為零星的土地開發；而現今的藝文特區周邊於此階段已有初步的發展，但仍無法與南坎地區串聯，前往南坎地區或北上至台北仍需透過發展已久的春日路前往南坎地區。南坎地區的發展則是以仁愛路(上南坎地區)與南坎溪以西(下南坎)住宅區開始發展，其中以上南坎地區較早開發。(見圖二-8)



圖二-8 1990~2001 年桃園市與南坎地區都市發展概況圖 (資料來源:本研究繪製)

1990 年代的都市發展主要受北二高通車的影響，二高南桃園交流道、八德交流道的設置，加速了市中心的擴張趨勢，藝文特區周邊即是受南桃園交流道的完

成而逐步發展，當地建商開始於此推案，但多屬零星、分散的開發，相較於藝文特區周邊的發展，銜接春日路的大有路商圈於此階段密集的開發，同時在 1990 年代初期(民國 80 年代初)並有日系「八佰伴百貨公司」之設立(而後八佰伴撤出台灣，改由新光三越百貨公司接手經營)。當時房地產開發業者並將此區稱為「台北小天母」以吸引外來客群於此購屋，業者推案名稱多以具「台北」相關字眼訴求該區的特殊地理條件，同時推案上更以住宅結合商辦混和使用方式，以呈現出自給自足的居住環境。而近年更有以「天母」等字眼之建案強調該區域特色。於此，可同時銜接一高與二高之區域對於外地就業的民眾前往台北市或縣境內其他鄉鎮的聯結更為快速。因此，市中心的发展逐漸飽和，轉向銜接春日路的大有路商圈逐漸擴張，但是受限於春日路的工業區劃設，發展因而受限。



圖二-9 桃園市中心區航照圖(民 76 年) (資料來源:林務局)

此外，上述鄰近高速公路交流道周邊地區已有初步發展外，市中心區在此階段亦有相當重要之結構改變(見圖二-9)。1993 年(民 82)，桃園縣政府承辦了台灣區運動會而所興建之「巨蛋」體育館，該體育館之落成適逢台灣各地醞釀興建「巨蛋棒球場」之際，又此時刻面臨台北市還受限於開發地點(關渡或中山足球場改建為巨蛋棒球場)遲遲無法決定以及民國 78 年中華體育館失火後，台北市欠缺大型多功能體育場館等諸多因素下；擁有 15000 席座位的桃園巨蛋體育館夾帶著原有體育設施老舊，於此時空背景下而興建完成，而此多功能體育館的完成，在往後數年間舉辦電腦展、汽車展等大型展覽以及瓊斯杯籃球賽，乃至於總統就職典禮等活動。

進一步來看，其營運代表著市中心區原以火車站前、大廟前、廟後以及周邊一帶之商業行為觸及了以三民路(環狀道路)所界定之都市空間。¹¹也因此民國 80 年代初期除原「東方百貨」外，大廟前後商業活動沿中山東路一帶開始有大型百貨公司相繼設立，如民國 81 年開幕之「來來百貨」，緊鄰一旁之「廣萌百貨」等進一步連結至成功路後段之巨蛋體育館。

相較於巨蛋體育館之啟用而使得廟前之商業行為有擴張之意味，三民路以西方向於此階段亦有相同之發展。其中「高峰量販店」即是另一個象徵點，由於民國 60 年代南門市場興建、啟用以及三民路分段完工後才被具體區劃出市中心區空間範圍，也因此民國 80 年代初期所營業之「高峰量販店」其在三民路外展店，意味著桃園市在民國 70 年代都市發展集中於三民路以外之地區下，才有民國 80 年代巨蛋體育館及周邊商業活動與高峰量販店等於環狀三民路周邊地區開始發展。然而至民國 80 年代晚期開始，上述之商業空間開始面臨結束營業之窘境，巨蛋體育館在面臨地方首長改變即其它因素下，亦逐漸淪為傢具展、宗教活動等使用空間，少了營運之初企圖與台北相互較勁或連結之意味，也因此民國 80 年代「巨蛋體育館」對於市中心發展是一重要關鍵點；終究，市中心區之商業行為僅限於廟後與廟前至火車站前周邊一帶，而鄰近景福宮(廟前)之中山路以及成功路，過往相當密集之精品服飾店於此階段亦相繼沒落。

南崁地區與此階段亦同時發展；先有「特力屋」居家修繕賣場營業，1999 年有「台茂購物中心」的加入營運以及開發商逐漸於此推案，這使得都市跳島式發展更為明顯，同時為產業結構再次的改變埋下伏筆。此外，傳統聚落發展受限，因此於此階段並未有具體之發展，其主要發展多位於南崁路沿線工業區之發展。但藝文特區屬中正路尾，周邊商業條件尚不成熟，以及「市鎮中心」遲未開發，必須依賴市中心或前往台北市才得以滿足，因此發展較大有路、春日路一帶緩慢，無法與南崁地區商業活動串連，都市擴張似乎有停止之跡象；也因此市中心逐漸發展飽和轉往大有路一代，進一步地跳過早年藝文特區周邊而直接於南崁地區發展。

本階段的都市空間發展特徵在於桃園市中心在民國 70 年間發展飽和後，除開發市中心過去未被開發空地外，其衍伸出三條放射狀的發展結構：

1. 「永安路」後段由於緊鄰二高南桃園交流道，因此永安路與慈文路一帶的發展是二高通車後桃園市人口持續成長的重要區域，但其發展乃是與原發展區域緊密結合並向北延伸。
2. 大有路新光三越百貨以北沿線的大規模開發；本階段的發展已很明確的顯示出「都市跳島」的現象持續發酵，尤其在前一時期的中山高南崁交流道通車

¹¹ 在此之前主要商業活動乃被限制於春日路以西之主要街廓。

後以及房地產炒作下，以促使本階段持續的於此區域發展；大有路與大興路、大業路一帶以及春日路一帶已自成一發展區域，跳脫了依賴市中心消費、生活的發展結構。

3. 中正路尾沿線；本階段的發展受「市鎮中心」遲未開發以及大賣場的營運，開始呈現零星狀的分佈發展，以至都市的擴張無法呈現出如同永安路一帶的發展模式。

南崁地區的發展雖作為台北林口間的都市跳島據點，但其中心區發展與桃園市相較則是呈現遲緩的狀態，但本階段可發現其發展脈絡：

1. 南崁路沿線的帶狀發展；此條帶狀發展是連接桃園市春日路的工業區，但是由於南崁工業區的劃設後，伴隨產業結構改變，製造業、電腦零組件與流通業等的興起，於本時期開始迅速發展工業區土地；另一面，在住宅區與工業區尚未達飽和狀態，當今所看見的工業區包圍住宅區的都市景觀尚未於本階段出現。
2. 傳統聚落的發展；本區域的發展受鐵道與南崁溪限制下，南崁市中心區已發展飽和，除有開發零星的土地外，市中心外之「五福宮」之上南崁一帶，已有零星發展。本階段的特徵在於中心區開始呈現擴張的趨勢，但下南崁一帶住宅區尚未有實質開發的跡象，因此擴張的範圍亦僅限於南崁溪東側以及上南崁一帶。
3. 南崁路沿線的產業發展；本階段之發展已逐漸轉移至南崁路以北沿線，南崁交流道周邊則持續發展。因產業結構之改變，這個時期的桃林鐵路已無法反映出當前的產業需求，僅剩下輸送林口火力發電廠煤炭所需，因此工業發展開始轉往南崁路沿線，另一方面也開始有工業區土地荒廢、閒置問題。本階段的象徵點即是台茂購物中心從工業用地變更為工商綜合區，顯示出當今都市計畫工業區所面臨之問題。

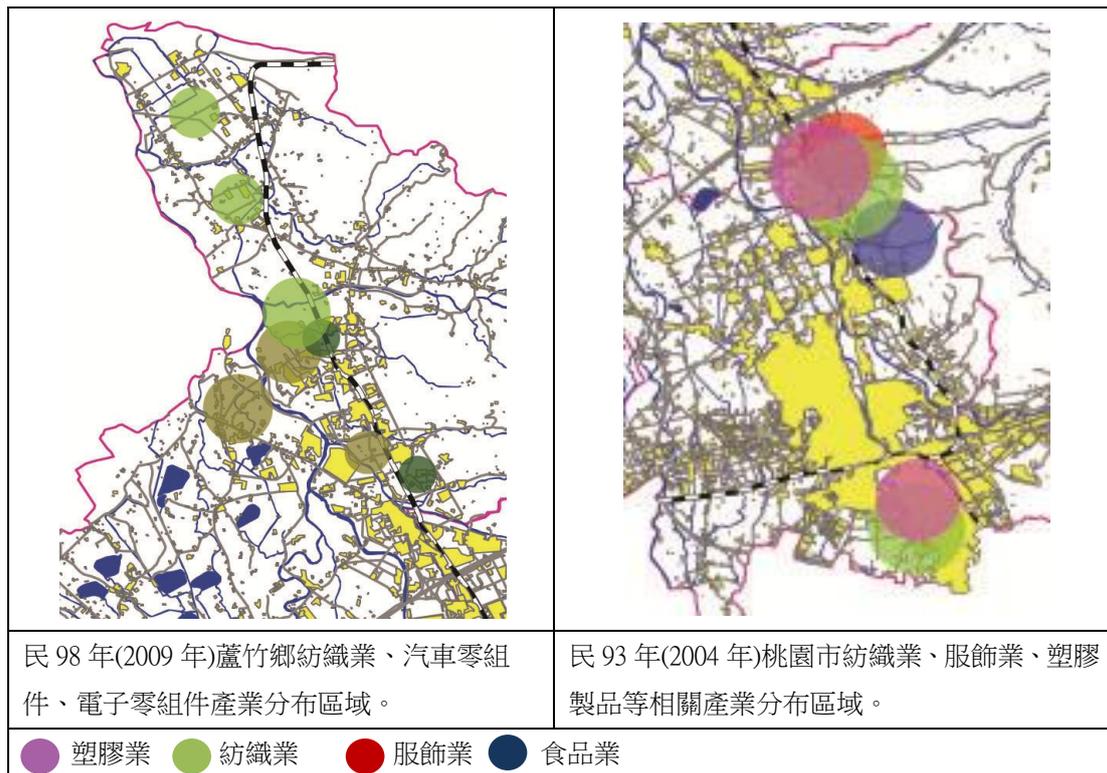
第二節 桃園市及蘆竹鄉南崁地區產業發展之變遷及土地供給模式

中山高與北二高之通車先後對於桃園及南崁都市空間所帶來嚴重之衝擊，如土地供需失衡、產業型態改變以及人口快速的成長等因素外，最重要的乃是土地使用型態改變後所產生之效應，其中以二高通車後所改變都市土地使用型態最為明顯。本節即是在探討高速公路交流道周邊產業不同時空下的發展背景。

一、 傳統產業興盛期(1976~1995 年)

約民國 65 年(1976)開始，可說是桃園縣內傳統產業的興盛階段，以紡織業、食品飲料製造業與塑膠製品製造業等為主要產業。其中紡織業為台灣戰後重要進口替代政策之一；由美國提供原物料、技術與設備等，用以促使國內紡織產業的興起。但隨著國內勞動薪資提高，紡織業越來越沒有競爭力，1980 年代的盛期利潤已經不高，營運虧損情況時有所聞，台北縣(新北市)的紡織這時期紛紛外移林口或桃園。(陳家宇，2007)如前所述，高速公路的通車對於產業結構有一定之影響，而桃園縣的紡織業即是在此脈絡下所興起。進一步地觀察，以桃園市後火車站以及緊鄰龜山工業區周邊地區為紡織業主要分布區域(民 75 年時已達 172 家)；另一產業帶則是可銜接南崁交流道與桃園市中心(火車站)之春日路；而春日路除紡織業外，另一多數聚集的產業則分別是塑膠製品與機械設配製造修配業等。南崁地區則約在民國 60 年間便已開始發展紡織業，至民國 75 年(1986 年)紡織業開始成長，民國 83 年有 183 家廠商，民國 97 更達 199 家¹²。相較於新北市板橋、中和等地區紡織業的外移，桃園市的紡織業至民國 75 年高峰期後便急速下滑，至 97 年僅剩 55 餘家廠商，而南崁卻是逐漸增加。

¹² 歷年桃園縣統計要覽之數據。

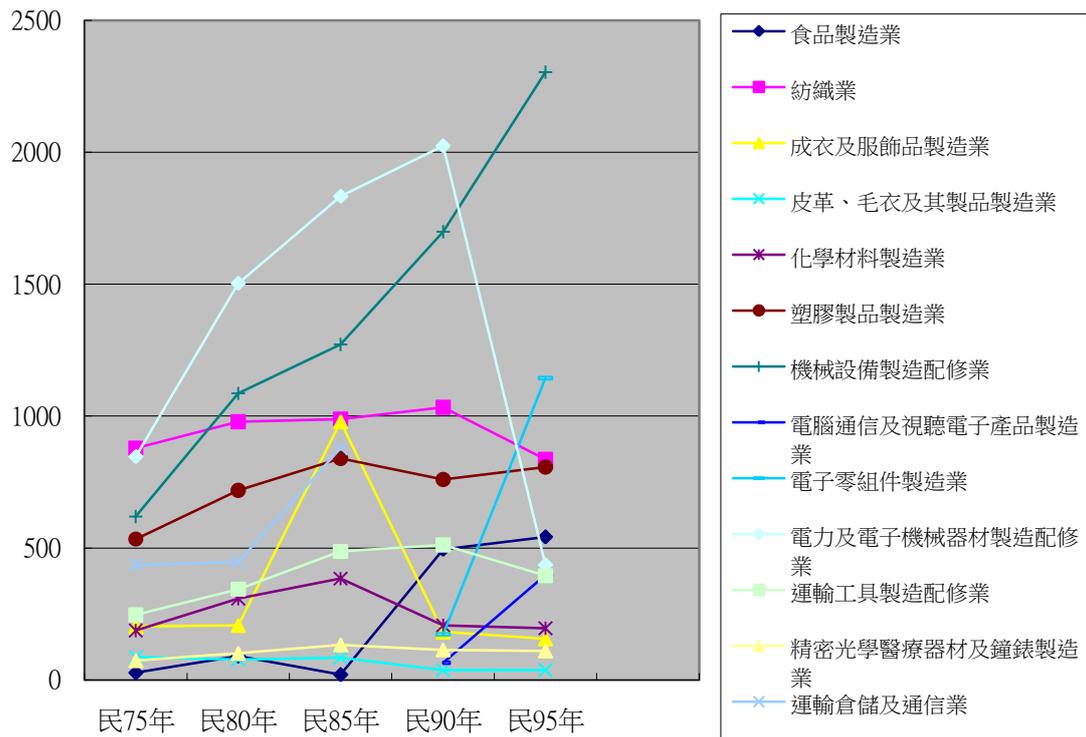


圖二—10 桃園市與蘆竹鄉主要產業分佈圖

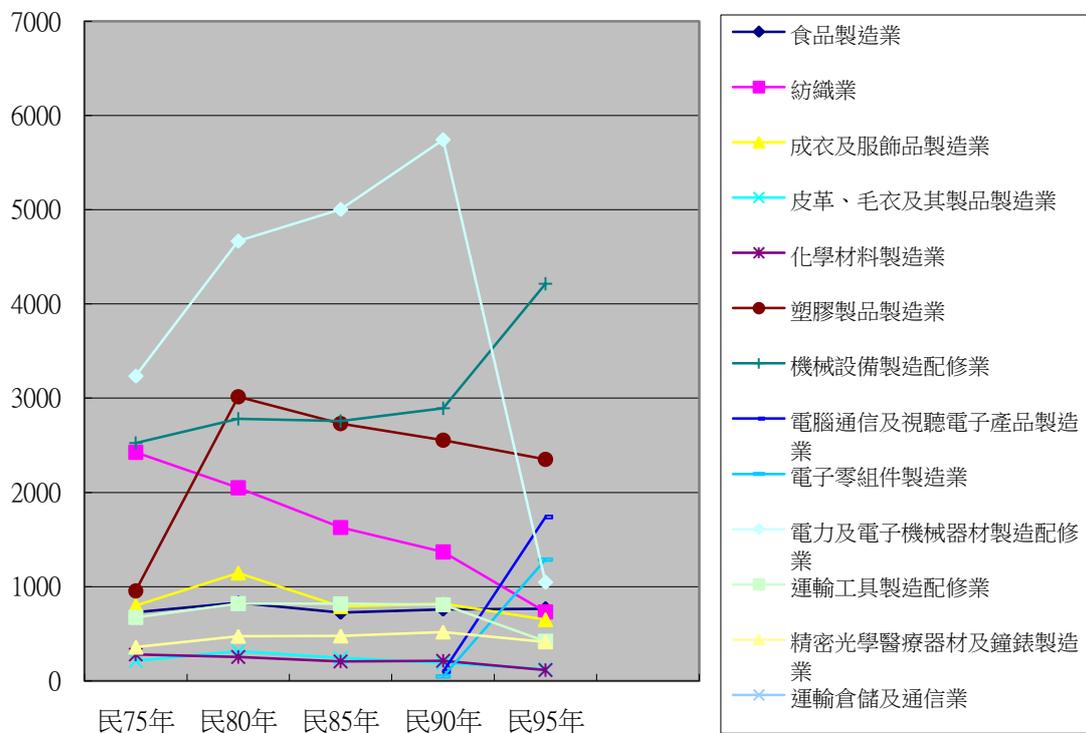
(資料來源:桃園市志、民 98 年經濟部全省工商統計，本研究自行整理)

進一步地觀察顯示，傳統產業的分布除中山高速公路交流道周邊與後火車站周邊地區外，另一產業分佈帶則是省道台一線或縣境內主要道路沿線。以桃園市銜接八德市主要道路台四線(介壽路)沿線為例，其主要產業分別為化學製品(聯合利華公司)、利台紡織(於民國 70 年代外移)、廣豐紡織以及中國力霸鋼鐵廠等公司。以上這些公司的設點皆位於都市計畫住宅區周邊；數十年來，這些廠商紛紛外移，並且將土地變更為住宅、商業使用，或是工商綜合區，這些土地如今皆是緊鄰在當地市中心的重要地段；同樣地，銜接桃園市與中壢市省道亦是如此。(見圖二—10)

然而我們可發現，紡織業從新北市板橋於 1970 年代外溢至中和地區發展，後因獲利有限進而於 1980 年代轉至桃園縣發展，在桃園市發展時間不過 10 餘年，民國 86 年(1995)二高通車後，緩慢成長，至民國 90 年後便開始萎縮，且發展規模以低於民國 75 年統計值。顯見，紡織業在新北市與桃園縣兩地發展規模已不如以往，且規模均低於 1000 家以下。因此，可綜合判斷出兩地傳統產業之變遷以紡織業及成衣及服飾品製造業等相關產業最為顯著。(見表二—1、表二—2)



表二-1 歷年桃園縣產業變遷統計 (資料來源:歷年桃園縣統計要覽, 本研究自行整理)



表二-2 歷年新北市產業變遷統計 (資料來源:歷年台北縣統計要覽, 本研究自行整理)

二、 製造業、流通業與電腦零組件產業之興起(1990~)

隨著民國 70 年代末期(1980 年代末~)台灣轉型為後工業化社會；桃園市後火車站及周邊地區紡織產業之沒落，機械設備製造、塑膠製品與金屬礦物製品、流通業以及電子零組件等製造業於此時期開始逐漸發展。本階段產業之發展主要受國家整體產業結構轉向電腦相關零組件生產、外銷有關；而桃園縣至紡織業逐漸沒落後，產業結構順勢發展以電腦零組件發展為主之產業，1990 年代中期則為高科技產業。

至紡織業沒落後，產業型態迅速且朝向多元之改變，二高之通車可說是相當重要因素，因其沿線所設置交流道地區早期皆屬傳統工業地區，例如新店、中和、土城以及桃園縣八德市與後火車站周邊等地區，以及可透過二高內環線銜接南崁交流道周邊工業區與國際機場。同時，因產業結構改變及交通旅次縮短下，交流道沿線人口成長亦明顯的改變，於此階段發展脈絡下，工業區土地大至可分為三種模式發展；第一，以鄰近桃園火車站之龜山工業區為例，原先規劃為綜合性傳統工業使用之工業區，在產業外移、結構型態改變，如今部份已轉為科技廠房使用，如著名台達電子、明碁電腦或物流業之倉儲等。

第二，立體廠辦與物流倉儲盛行於 1990 年代初期，受限於傳統廠房、辦公分離之因素，因而於緊鄰交流道周邊工業區以及鄰近國際機場區域之出現，以加速產品生產、輸送¹³。南崁地區即有少數立體廠辦與物流倉儲之出現，可說是原荒廢之工業土地再結構以吸引相關產業進駐。而流通業大致是在房地產不振，地價相對低點的時候興起的，這是紡織業等傳統產業處於外移時期，因此 1990 年代初期可以看成產業轉型，朝向服務業型態的關鍵期。(陳家宇，2008)

此外，第三種發展模式則為甲種、乙種工業區違規使用住宅出現，此突顯出都市計畫法有關於工業區面臨產業型態改變下，所無法適時改變土地政策所面臨之問題。工業區違規使用住宅之問題，同為在 1980 年代中期中、永和產業改變與外移下所出現之問題，因而在二高通車後，桃園、南崁亦相繼出現，關於此部份於後續各章詳細探討。

因此，綜上所述，此階段的產業轉型並非僅是單純的生產、外銷模式的土地使用型態，而是轉為複雜、多元的土地型態改變使用。

¹³ 桃園縣物流業以桃園市 238 家最多，佔 21.4%；中壢市則次之；202 家，佔 18.17%；蘆竹鄉，104 家；若以地域分布密集度，則以蘆竹鄉較其他區域最為密集。《台灣物流年鑑》，2006 年。

三、高科技產業興起之工業土地供給模式(1995~)

1990 年代中期，除上述三種發展模式外，另一種發展模式則是在於都市計畫工業區土地在法令、土地規模上，已無法有效提供作為高科技廠房需要，以致於多數都計工業土地淪為荒廢狀態，而公部門在這波產業結構改變下，則大量畫設科學園區，或允許私人團體興闢科學園區。以縣境內三座主要科學園區為例，其畫設面積合計高達 591 公頃¹⁴(見表二-3)，尚未包含規模較小之科技園區。

科學園區	營運年份	規劃面積	說明
林口華亞科學園區	1998 年 (民 87 年)	162 公頃	私人團體開發。距中山高林口交流道約 1.8 公里，緊鄰林口工業區。以吸引國內外中大型科技廠商為主要發展方向，代表廠商如廣達研發中心。
龍潭渴望科學園區	1997 年 (民 86 年)	170 公頃，工業區佔 37 公頃	私人團體開發。距北二高龍潭交流道約 6 公里。主要發展方向為 IC 設計、通訊產業以及光電元件與電腦零組件等。
觀音桃園科技工業園區	2005 年 (民 94 年)	259 公頃	民國 84 年由縣長劉邦友任內計畫開發，由政府主導，委託私人機構開發。緊鄰桃園國際機場；主要發展方向以電子資訊、精密機電、半導體、生物科技以及環保有關之工業。

表二-3 桃園地區主要科技工業區發展概況表

(資料來源:桃園縣政府工商發展處網頁、桃園科技工業園區網頁，本研究整理。)

這些新開發之科技園區跳脫了傳統工業區的開發模式，不再由政府主導開發供給土地，而是由私人團體主導開發。這顯示出公部門是處於被動地由下而上的配合，缺乏政策性引導開發；同時位於觀音鄉之桃科開發，雖計畫開發時間點早於民國 84 年，但從民國 86 年開始的環評、變更地目等冗長程序至實質開發已是民國 92 年；相較於其他園區的開發期程，桃科的啟用時間點已無法配合科技產業的需求，因此桃科並未如其他科學園區的建立而吸引廠商設廠；且設廠區位並未如其他地區有更大的優勢，周邊也並未有相關產業支援、聚集，以至於招商不順利，多數土地多乃是荒地以及未有大量人口遷移群聚於周邊發展；近年政府將其納入航空城範圍內之產業專區以期望改善招商不順情形，對於是否能使土地有效利用、吸引相關產業進駐，還需長時間觀察。然而華亞科學園區、渴望科學園區

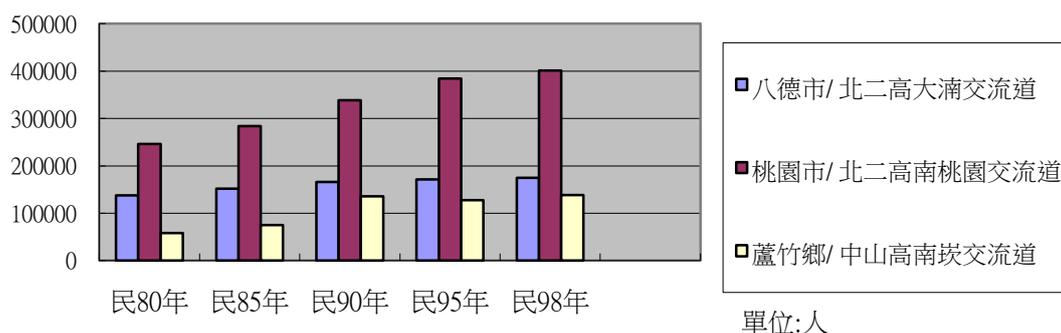
¹⁴ 龜山工業區開發面積為 131 公頃，民國 58 年開發完成；以紡織、電子與金屬為主。南崁工業區開發面積為 798.2 公頃，民國 64 年開發完成，供輕工業、輕度汙染、高度汙染工業為主使用；為桃園縣最大都計工業區。

新竹科學園區開發面積約 1,373 公頃，其中新竹園區 653 公頃、竹南園區 123 公頃、銅鑼園區 350 公頃、竹北園區 38 公頃、龍潭園區 107 公頃、宜蘭園區 102 公頃。

原分屬林口特定工業區(工五)及非都市土地之農業用地，在公部門如此被動下，開發商在廉價的用地上市開發以及房地產業者大量炒作開發，勢必造成都市無限制地蔓延、擴張。

此外，傳統產業發展過往所形成之產業帶，於縣境內科學園區之建立階段則不明顯，但是這些科學園區的建立如同縣境內傳統工業區之畫設皆鄰近高速公路交流道，間接地促成人口聚集於科學園區週邊，因而刺激人口成長以及都市擴張之趨勢。就交流道附近地區而言，在福高北部路段通車前後，在 1990 年至 2000 年的十年間，有距離交流道越近而人口成長率越高的跡象，可見交通建設改善區位可及性所帶來人口群具遞近遞增的「增強效應(enhancement effect)」¹⁵，且距離交流道五公里範圍內有較為明顯的影響。(白仁德，2009)顯然地，在北二高通車前後，即為傳統產業沒落、外移朝向多元發展之時期，並帶動了產業、人口群聚於交流道沿線之鄉鎮，以桃園市為例，民國 80~85 年二高通車前增加 37,805 人；民國 85 年~90 年間增加至 54,500 人，而蘆竹鄉雖早有中山高南崁交流道的設置，然而在二高南桃園交流道設置後，人口數更明顯增加；(見表二-4)其因乃是兩高速公路間的聯結便利性提高，加速縮短二高沿線地區之距離。

而八德市在二高通車前後人口數並未如桃園市、蘆竹鄉有顯著之增加，其因可歸納為兩點；早年交流道設置地點並未在人口密度較高地區，屬於非都市土地之農業區，以致無法吸引大量人口聚集。其次為通車前八德市主要工廠如利台紡織、廣豐紡織、力霸鋁門窗八德廠與信台紡織以及鄰近八德交流道的鶯歌輝隆紡織廠皆於民國 70 年間陸續撤廠。在這波產業轉型過程中並未隨二高通車影響而帶來工業土地之再結構與大量人口，反而是桃園市後站地區原工業土地帶來影響。



表二-4 桃園市、蘆竹鄉與八德市設置交流道後人口成長表

(資料來源:歷年桃園縣統紀要覽，本研究整理)

由此可發現，在二高通車後的五年間，人口成長最為明顯的桃園市與急速成長的蘆竹鄉，對於市中心已發展飽和的情況下，有逐漸轉往南崁交流道與南桃園交

¹⁵ 此效應將台北都會區由原來的朝向中山高速公路單軸廊帶轉為中山高與福爾摩沙高速公路北部路段高的雙軸群聚型發展廊帶。(白仁德，2009)

流道周邊一帶發展之趨勢；相對於南崁交流道周邊部分工業用地已逐漸轉變為工業住宅與廠辦使用，二高的龍潭交流道、中山高的林口交流道的工業用地則多數成為科技產業之供給，此與南崁地區發展模式而有所不同；而桃園市之都市發展在二高通車後以及產業改變後有逐漸擴張與南崁有結合的跡象，同時也因為如此，電腦零組件與高科技產業在北台灣所形成的產業走廊，而使得可同時透過一高與二高連結至機場的南崁，成為桃園縣物流產業重要發展區域。因此，透過上述分析中可得知，交流道相繼設置，促使產業往交流道周邊發展外，亦使人口集中於交流道周邊地區，進一步帶動都市成長。

第三節 小結

一、台北化、國際化的想像連結

台北化等同於國際化的想像；約在民國 75 年(1986 年)至 80 年初(1991 年)即開始有房地產業者於大有路一帶開始包裝，企圖透過中山高的連結縮短時間、空間之距離，以營造出台北生活圈的便利性，另一方面亦可解讀為桃園在長時間工業發展下，正朝三級產業發展，期望藉著交通的便利性以及房地產的包裝以描繪台北化的都市想像以吸引台北客置產。同時桃園市中心的發展飽和與新百貨公司的設立後，也因此開發商在民國 80 年初期有機會炒作宅個議題，亦即將大有路塑造為「台北小天母」(見圖二-11)。然而這個議題隨著房地產不景氣(民國 80 年代中期)而沉寂。在區域變遷的過程中，初期工業發展的狀態下，傳統的都市街屋仍為主要建築類型，近十年來(民國 72 年~民國 82 年)受房地產激盪的影響，桃園地區逐漸成為解決台北都會區房價及消費昂貴的替代性地區，在加上兩條高速公路先後闢建完成更加速了這種社會發展過程中所謂「吸拉現象」的發生，無形中擴大了台北都會區生活圈同時也降低了桃園與中壢都會區的發展。(建築師雜誌，1993，9，p99)



圖二-11 圖左與圖右，桃園市大有路發展現況（資料來源:本研究自行拍攝）

同時「桃園假日飯店」於民國 70 年營運(1981 年)的營運就某種程度而言亦顯示出中山高通車以及國際機場完工後後，大有路一帶逐漸成為跳島發展重點區域，以及後工業時期，台北市的近郊桃園地區開始有公私部門開發之遊樂區，如石門水庫之亞洲樂園、龍珠灣等乃至於鄰近飯店之虎頭山公園。因此，台北化的連結在此有了初步發展。

至民國 80 年代末 91、92 年初開始，房地產復甦之刻，大量廉價、未開發的南崁地區開始迅速發展，其中上南崁因此有機會成為豪宅的發展區域，而發展豪宅區域的關鍵因素乃是在於「台茂購物中心」之營運；這樣的發展模式類似於大有路的發展，只是房地產業者推案訴求的客層不同¹⁶，也因此台茂代表著桃園成為都市化、國際化的重要角色，例如購物中心大型連鎖之專櫃、精品以及購物中心內部寬敞的購物環境與營運之初結合大賣場等多元消費空間是一般百貨公司、市中心區所無法比擬之消費空間體驗，因此其推案訴求與其他地區有所不同，而得以進一步塑造出台北化的生活體驗。而桃園市中心的發展在經歷民國 70 年代至民國 80 年代中期的高度發展後，便呈現出停滯發展狀態，而使得進 10 餘年來都市發展皆集中於中山高南崁交流道周邊地區以及二高大湳交流道與南桃園交流道等周邊地區。

至此我們很清楚的了解，台北化與國際化的包裝想像下，早期與地方公共建設毫無直接關聯性，僅依賴民國 67 年完工之中山高連結台北，而在往後的 30 餘年間不斷地被炒作，因此作為吸引台北人口外移的購屋需求外，亦作為當地自住購屋之需求。然而就在民國 90 年代初開始，隨著「豪宅熱」蔓延全台，台北化的包裝又再一次的被運用，只是這一次除高速公路便利性外，更加入藝文特區的多功能展演中心動工興建，房地產業者有更明確的議題方向引領購屋者去想像，同時這個階段更加入了「航空城」計畫等題材以及只要台北市三分之一的房價為訴

¹⁶ 該區域的豪宅產品訴求距離台北市近外亦同時可達桃園機場，因此客層針對台商以及台北客二次購屋為訴求之豪宅產品，而在台北有仁愛路之宏盛「帝寶」，南崁則有「中悅帝寶」豪宅；明顯的這又是再次抓住台北化的議題。

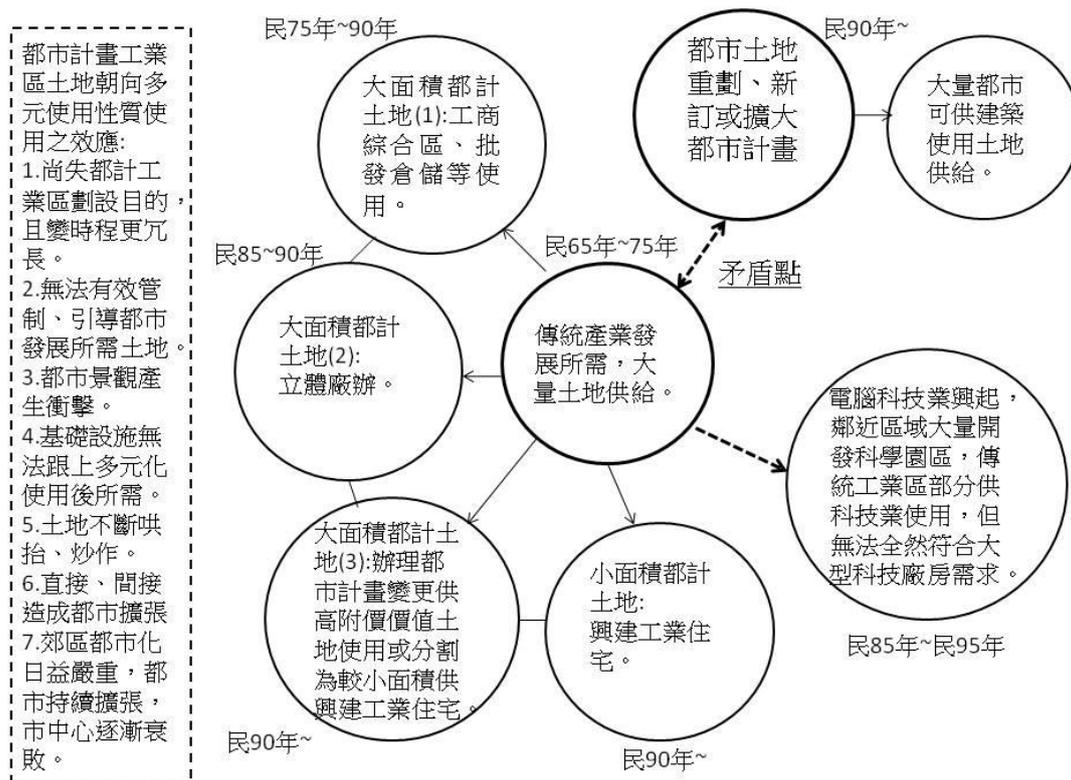
求，因此開發商更有機會包裝將藝文特區塑造為桃園的信義區以及新一波豪宅群聚區域。無論如何，房地產業者透過台北化的包裝、炒作下對於過往的郊區已發展成為都市化地區，傳統以火車站為市中心的發展亦逐漸轉往藝文特區，並結合南崁形成一新興區域。

二、產業結構改變下之土地變遷模式

綜觀前述土地與產業變遷，桃園市與南崁地區都市土地變遷可從都市計畫工業區來說明，都市計畫工業區的畫設是滿足民國 60 年代中期至 80 年間產業需求，尤其對大面積廠房需求之紡織業及其相關產業是很重要的代表，民國 80 年代以後台灣產業轉向以電腦零組件與高科技業發展的階段；在面臨紡織業與傳統產業相繼沒落、外移情形下，都市計畫工業區部份逐漸轉為供科技相關產業所需，但對於土地面積需求更大之科技業廠房，傳統工業區無法全然有效符合科技業需求，以至私人團體開始開發科學園區，而原先已開發之大面積紡織廠房或傳統產業廠房在這一波產業結構轉型中無法適時迎合產業需求朝向多元使用發展。在變遷過程中部分勞力密集工業廠房之開始改變使用，過去這些工業廠房的位置均為「都市外」地區，近 20 年的發展，使得這些廠房成為「都市內」地區，加上勞力難求，獲利不高，其使用區分已是一種趨勢。(建築師雜誌，1993 年 9 月，p99)

透過下圖(圖二-12)我們可以很明確瞭解大量地土地供給時間約在民國 65 年至民國 75 年間¹⁷，以致往後的 10 年、20 餘年間產業結構的改變以及國家政策等因素才開始有批發倉儲、購物中心之出現，然而這兩者的出現代表著物流業的發展實力基礎才有大賣場不斷地展店；甚至作為全台最大的賣場以及 24 小時的營業賣場出現。又南崁交流道可連接桃園國際機場作為電腦零組件或其他物資的輸送點，也因此工商綜合區法源通過後，除前述申請開發購物中心外，另一個申請開發項目則是物流園區；同時也因為電腦零組件與科技業興起，立體廠辦則得以在傳統工業區土地閒置下與物流業同時出現於南崁地區。相較於南崁因土地朝向多元使用而能使不同產業繼續利用多數閒置工業土地，桃園後站都市計畫工業區土地則多呈荒廢狀態或作為工業住宅使用，在政策朝向多元使用下，並無法全然迎合產業所需。

¹⁷ 民國 65 年南崁新市鎮都市計畫發布實施，其開發時間點正值國內重大經濟建設階段，如重工業區之劃設以及中油桃園煉油廠於民國 59 年規劃、65 年底建廠完成，隔年 4 月營運、民國 63 年中山高啟用以及國際機場 68 年的營運。這顯示出南崁除作為當時政府北部之三大新市鎮功能外，另一目的則是以工業為需求導向的都市計畫。



圖二-12 桃園市與南崁地區都市計畫工業區土地供給模式關連圖 (資料來源:本研究自行繪製)

上述這些問題均位於都市計畫工業區土地內之發生情形，且由於工業時期為配合國家經濟發展需要，而使得許多工業廠房均位於市郊或編定之工業區內設廠，以致於在民國 63 年實行區域計畫法後，我國土地被區分為「非都市土地」與「都市土地」，其所發布都市計畫的同時，這些過去位於市郊的工廠(台一線與台四線沿線)，部分被作為都市計畫工業區土地或進一步的畫設更廣大之面積供此時間點下國家發展經濟之需求，而後在面臨不同階段經濟發展，而開始有如上述，當都市逐漸發展，大量人口湧入，原先荒廢的工業土地逐漸成為都市中的一部分，而被加以開發再利用，下一章節將進一步深入探討其癥結點。

第三章 後工業的都市跳島發展

本章延續前一章土地使用型態改變後以及房地產業者所包裝的「台北化」下，帶動大量人口進入近期被開發區域；進一步探討住宅區、工業區相繼出現之「豪宅」、「工業區違規使用住宅」是如何被形塑出來，其售價並高於縣境內主要區域房價。

工業區違規使用住宅一直是房地產業者高獲利的產品之一；而這類違規使用住宅的出現在都市計畫工業區閒置地區，亦即前章所述產業在沒落、轉型後土地無法符合所需而衍伸出之問題。然而並不是每一塊工業土地可以「物盡其用，地盡其利」的方式轉作為住宅或其他用途而發揮其利益；投資房地產不敗哲學即「地段」、「地段」、「地段」，也因此房地產開發業者得以在地段佳且較住宅區土地廉價之「工業區」興建並銷售住宅。而購屋者亦是看準地段佳且便宜，不論投資或自住皆可的心態，因而市場上這類住宅市場始終有需求。即因如此，市中心或條件更加之地段面臨土地供給有限情形下，開發業者更有機會哄抬房價，同時工業住宅除前章不斷提及土地使用行為改變所產生問題外，所必須面對的是大量的工業住宅不斷釋出市場，且高峰期亦是伴隨房地產復甦時(約民國 90 年代初開始)大量釋出，同時開發商不斷地針對住宅區、商業區地段佳土地轉手賣賣或養地，這無疑造成都市計畫住宅區或商業區土地供需失衡，而使違規使用之住宅有機會進入市場。

另一方面，民國 70 年間僅在台北市出現的豪宅產品，至台中市民國 80 年末、90 年初開始乃至於近年兩岸政治趨緩而掀起「豪宅熱」，因此促使全台各地在這一波房地產復甦時如雨後春筍般出現市場。蘆竹鄉南崁地區與桃園市亦是在這波豪宅熱中成為桃園縣境內指標區域，然而不同於台灣其他都會區豪宅的形成多半是在新興計畫區，南崁地區是桃園縣在民國 90 年初期這波房地產復甦時最早成為豪宅開發區域，且開發區雖鄰近南崁交流道與聚落市街中心。但矛盾的是，由於都市計畫因素，住宅區多緊鄰工業區，而這些豪宅長年發展下來在缺乏公共建設與議題之投入、加持卻能發展為「豪宅村」，這與過往我們認知豪宅的地段必須是在新興開發區域或緊鄰商業區所不同；而民國 92 年開始隨著藝文特區發展，開發商逐漸轉至該區域推案而成為新一波豪宅發展區域，然藝文特區如同前述是屬於新興開發區域，與南崁相較這是很明顯的發展差異。

因此，本階段將進一步討論「台北化」包裝下的工業區住宅化與豪宅化之發展對都市所產生之衝擊。

第一節 南崁地區都市發展

本節延續前章末節產業外移後所產生的新型態土地使用模式，除前述工業土地在產業面臨結構改變後所產生的不同使用型態外，物流業則出現另一種土地的使用型態。這種新型態不再僅是提供科技、工業使用，而是轉為高附加價值的的使用型態，其中批發倉儲、購物中心的發展即是重要的代表。

購物中心、大賣場之出現約在民國 70 年間，這兩者間的出現於台灣，對都市產生相當大之衝擊，尤其在於都市土地供給的法令不完備下，除上節說明縣境內各地科學園區之設立，公部門是處於被動、無法以引導模式發展外，購物中心與大賣場的相關法令亦是在私部門與公部門產生近 10 餘年的政策向互衝撞與磨合期才具完善，但發展了 10 餘年，已對都市的發展產生了相當大之衝擊。而購物中心、大賣場雖皆出現於都計畫內工業區或非都市土地，但各有其不同背景，共通之處即是在於產業結構改變下，大面積且廉價之工業土地產生閒置，而轉為高附加價值、多元使用型態的模式繼續使用，喪失都市計畫使用分區的原意。

因此，試圖以南崁「台茂購物中心」之設立與研究範圍桃園市內之大賣場之設立分析桃園市中心之發展在購物中心與大賣場設立後對於市中心發展與南崁地區所產生的影響，並於第三節延續探討工業土地的另一種高附加價值使用型態--工業住宅。

一、工商綜合區之興起

「建設工商綜合區」為民國八十三年政府國家十二項建設之一，但其發展並非全然為當時公部門對土地政策的變革與過度想像下的法條，同時也是在民國 70 年間台灣產業外移、結構改變下，物流業與批發倉儲在台灣逐漸發展而共同衍伸出來新的都市土地使用形態。以台北縣與桃園縣兩地為例，民國 70 年至民國 90 年間主要產業變遷統計；台北縣產業原主要產業發展以紡織業與塑膠製品製造業，在民國 80 年後急速沒落，如前所述，在民國 85 年二高通車後，紡織業與塑膠製品業部分轉往桃園地區發展，但在民國 90 年後亦逐漸沒落，其中相關產業中的成衣及服飾品製造業則在民國 80 年 85 年間急速成長，然而卻在往後的五年間急速萎縮，這與北縣紡織相關產業發展明顯不同。在這波產業型態轉變下，零售業與運輸倉儲、通信業大至於此階段興起，然而原郊區的大面積工業用地、廠房則開始出現閒置無法因應新一波的產業使用型態之情況。

至 1980 年代中期開始，台灣的流通業開始標榜「一次購足」的消費型態的商

場陸續出現。這些大量批發且低價銷售的賣場於台灣各地如雨後春筍般的出現於各地，營業點多位於廉價的大面積工業土地，最早案例則為「萬客隆」與「家樂福」；在 1990 年代中期相關法令較為完備後，批發倉儲不再局限於都市計畫工業區內，原這類的批發倉儲區位上多位於市郊外以及都市計畫內工業區，除可服務民眾採買，亦可服務工業區內就業民眾；至 90 年代中期後則開始轉往住宅區周邊發展，空間性質除強調產品豐富一次購足的銷售空間外，另有大型的倉庫與停車場以及複合性的消費空間，然而這顯示出，1990 年代中期(民國 80 年代中期)的台灣正值房地產低迷時刻，多數閒置的土地使批發倉儲業者正有機會於住宅區周邊閒置的土地發展。郊區的發展資本持續累積於空間上的投資，市中心的資本不斷的向外移出，因而產生發展契機。

民國 76 年，台北市內湖、桃園縣八德市、台中與高雄等地由荷商及豐群投資公司所投資之「萬客隆」批發倉儲開始營業，掀起了近 10 年的公私部門的法令衝擊。其原因在於現行都市計畫法「第二十六條」所規定：都市計畫經發佈實施後，不得隨意變更。但擬定之計畫機關每三年或五年內之少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。然而，萬客隆批發倉儲所面對的是，都市計畫可以辦理通盤檢討以符合實際之需要，但是批發倉儲既屬於工業使用同時亦屬於商業行為；而都市計畫使用分區中，無法同時滿足工、商並存之使用分區。因此，在民國 76 年開始，萬客隆各營業點必須不定時面臨地方政府建管單位之取締，而有連續處罰、斷水斷電等情事發生於各地分店。同時在政府政策的主導下，工商綜合區之分區使用並未將「批發量販」納入分區之內，而是以購物中心、倉儲物流¹⁸等分區為主，因此萬客隆乃必須依都市計畫法循變更方式辦理。因此在經濟部提出解決方法中，除透過修法以及藉由都市計畫法每三至五年通盤檢討，視各地方使用情形主動劃定「工商綜合區」專供批發與物流業使用外，另針對高速高路交流道的貨櫃轉運中心及七個倉儲專用區開放申請批發倉儲與物流中心與採個案變更方式¹⁹處理。

然而採個案變更之「開發許可制」在當時時空環境下並未相當的成熟。²⁰民國 82 年，經建會提出於都市近郊興建工商綜合區區具體措施，但多數立法委員認為工商綜合區設置後將對當地傳統產業產生衝擊而反對。在經濟部與內政部多方角力下，內政部終於同意修改「都市計畫法台灣省實行細則」第十八條、第十九

¹⁸ 依都市計畫工商綜合專用區審議規範之定義，「購物中心」指供設置結合購物、休閒文化、娛樂、飲食、展示、資訊等設施之使用者。「倉儲物流」指提供從事商品之研發、倉儲、理貨、包裝貨配送等使用者。

¹⁹ 「個案變更」乃是申請開發業者之用地位於政府所規劃工商綜合區之範圍裡時，可以個案變更方式，採開發許可制由業者提出申請，再循都市計畫變更辦理。

²⁰ 其因在於各種各類採行發展許可制的法規相繼出籠後，甚至造成「同一塊地」同時作為「相同使用性質」，卻可依造不同法規辦理，而不同的法規所規範有關開發義務負擔的規定又差距甚遠，往往造成投資者無所適從，而阻礙經濟發展。〈現代地政人與地〉，工商綜合區發展歷程與展望(四)，劉國鈞，2005。

條，於條文中一般商業設施增列「批發倉儲業」²¹作有限度之開放。至此批發倉儲業已完全不納入工商綜合區之分區內項目。最後於民國 83 年 6 月以「行政命令」方式由經濟部與內政部共同會銜公布「工商綜合區設置方針」與「工商綜合區開發設置管理辦法」²²，申請開發工商綜合區開發則依此法令申請開發。

工商綜合區之政策原為政府所推行之六年國建振興經濟方案之政策，其目標乃是建構「企業園區」進一步到「工商綜合區」，乃至將購物中心納入，然而其發生時間點是產業轉型、工業用地荒廢之時刻；在政府還未有具體方向之時，萬客隆的經營型態正於此階段崛起，迫使公部門不得不加速檢討土地使用型態之問題。然而此階段對於工商綜合區範圍劃定、分區類別皆尚未具體化，在政府亟欲朝向歐美大型購物中心的新型態購物環境之設立，又面臨萬客隆各地分店被地方政府裁罰，開發業者一度希望將批發倉儲與工商綜合區之分區結合以尋求解套，但又面臨複雜、冗長的修法與行政程序以及經濟部、內政部的權力競爭。終究，工商綜合區與流通業特定專用區才有各自依循的法令。(見表三-1)

	工商綜合區	物流中心及軟體工業區、倉儲批發業特定專用區
法源依據	工商綜合區設置方針及申請作業要點(由經濟部所訂定)	物流中心業、倉儲批發業、軟體工業財務及事業計畫審核要點(由經濟部所訂定)
	都市計畫工商綜合專用區審議規範(由內政所訂定)*註 1	
適用範圍	都市土地、非都市土地	都市計畫範圍內之都市土地
使用分區	都市計畫特定區	都市計畫特定區
規模強度及限制	都市計畫區不低於 5 公頃，容積率 360%	一公頃以上五公頃以下，依核定計畫實施
	非都市土地不低於 10 公頃，容積率 300%	
准許劃設之分區	綜合工業區、物流專業分區、工商服務及展覽專區、修理服務業分區	倉儲批發業、物流中心業、軟體工業特定專用區
義務負擔	以可建築面積 30%計，或選擇當年度之公告土地現值計算捐獻代金。申請開發之土地總面積須捐獻 30%作生態綠地。*註 2	以申請變更土地總面積之 10%，依支付當年度之供到土地現值加四成換算成捐獻代金或捐贈申請變更面積 10%之可建築用地。

²¹ 倉儲批發業:使用土地面積在 1 公頃以上 5 公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經縣(市)政府審查通過者。

²² 「工商綜合區設置方針」與「工商綜合區開發設置管理辦法」已於民國 90 年(2001 年)廢止整併為「工商綜合區設置方針及申請作業要點」，其法源依據為都市計畫法第 27-1 條、27-2 條。

說明	<p>註 1.依都市計畫法第二十七條之一第二項所訂定，用以審議工商綜合區設置方針及申請作業要點所取得之推薦案件而申請變更都市計畫之案件。</p> <p>註 2.民 91 年修正；申請批發量販、購物中心使用；生態綠地占申請變更總面積之比例不得低於 15%，同時捐獻代金修正為不低於都市計畫變更後第一次公告土地現值與可建築基地面積乘積之 4%。</p>
----	--

表三-1 工商綜合區與批發倉儲業相關法源比較表 (資料來源:工商綜合區設置方針及申請作業要點、都市計畫工商綜合專用區審議規範及物流中心業、倉儲批發業、軟體工業財務及事業計畫審核要點，本研究整理)

二、工商綜合區與批發賣場的都市發展

前述所提及建構工商綜合區為國家重大經濟建設之一；民國 75~85 年間在台北有「京華城」²³，台中則有「干城台糖購物中心」，高雄則有「新瑞都」工商綜合區等計畫相繼開發，這些購物中心的相繼開發顯見當時的時空環境下，不論是政府亦或是開發業者乃至於社會大眾皆對於購物中心充滿期待，然而卻也相繼面臨開發階段龐大資金的壓力、早年的政策法令不完備以及成本回收期程與區位的設定等問題，也因此中南部的指標開發相繼停擺。

然而這傳達了一件訊息，即是土地的取得並不是最重要的因素，也因此還有許多業者相繼將荒廢之工業區土地再利用申請開發。位於縣境內南崁台茂購物中心²⁴則是台灣最早投入營運之購物中心，該基地原為「亞洲化學公司」之廠房，在理成開發公司接手後規畫為工商綜合區。依經濟部所規劃，工商綜合區採總量管制，其面積達 900 公頃；而桃園生活圈所規劃之分配總量為 70 公頃，在工商綜合區法案頒布後，民國 85 年 6 月底前桃園地區申請開發，獲經濟部推薦數高達 9 件，開發面積達 73.7 公頃。²⁵在工商綜合區的法案公布之後，工商綜合區大量申請開發，據統計全台至民國 88 年申請開發總計 59 件，開發面積約 562.8877 公頃，實際獲經濟部推薦僅 39 件，且多是以購物中心、工商服務及展覽分區為主要申請開發項目。(詳見附錄三)在政府亟欲朝向國際化之國家發展，與釋出閒置土地、變更農地的政策與包裝，以及大眾對於購物中心的多元購物型態之期望，顯見購物中心的發展似乎留下許多的想像空間。

²³ 京華城購物中心原為「唐榮鐵工廠」所屬之鐵工廠廠房，民國 76 年間由威京集團取得該土地。

²⁴ 台茂購物中心商圈定位為新竹以北、台北縣市以南地區，以服務半徑 21~30 公里、車程時間約在一小時範圍內為主要服務範圍；並區分為主商圈與次商圈，其主商圈以車程時間 20~40 分鐘內為服務範圍，涵蓋桃園縣以及台北縣林口、新莊、蘆洲、鶯歌、三峽、八里及五股等地區。

²⁵ 民國 85 年 6 月底前獲推薦數達 39 件，其中台北 4 件，開發面積 20.7 公頃、台中 4 件，開發面積 36.8 公頃、高雄 4 件，56.4 公頃。資料來源:經濟部商業司。

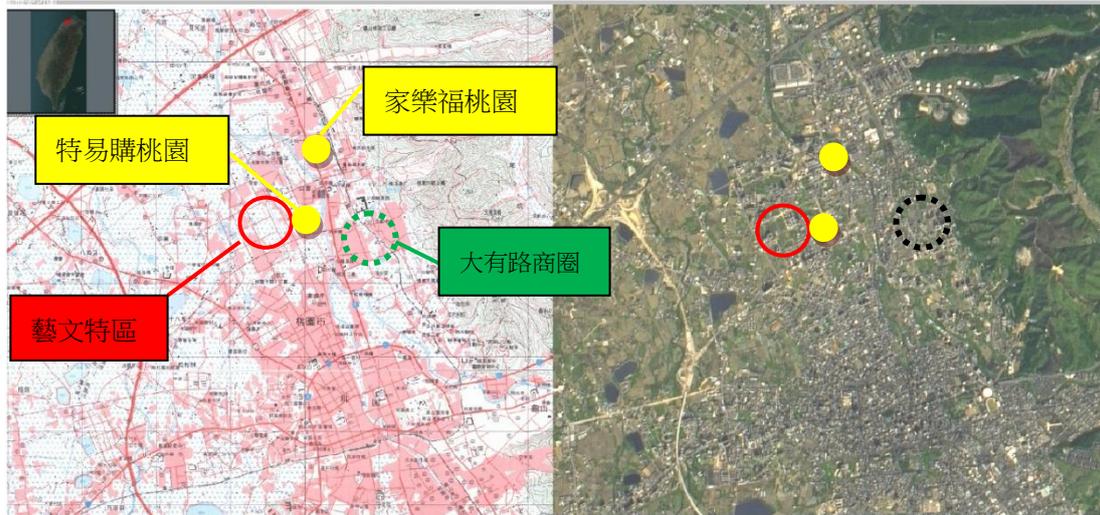
縣內工商綜合區申請開發分布於人口主要聚集之區域，其中以中壢市為最，達四家之多，而桃園市僅一家申請開發，但緊鄰桃園市之蘆竹鄉、龜山鄉以及八德市卻各有一至二件申請開發。然而實際獲經濟推薦的僅九家，進入實質開發為六家、營運的三家，這些申請案的時間點落在民國 84 年(1995 年)至民國 88 年間(1999 年)。顯然地，在相關法令公布前後，業者早已摩拳擦掌積極投入開發；這些申請的開發業者，十餘年來亦有申請未獲推薦或主動撤回申請的業者，但仍維持九家之規模，其中營運中的「台茂」以「大江」與「樹籽工商綜合區」以及近年才開始進入實質開發的八德市「廣豐工商綜合區」，除皆鄰近交流道不超過三公里範圍外，服務人口數更超過一百萬人以上。而批發倉儲的設立，更是在購物中心外另以種提供民眾購物的管道，在民國 75 年間萬客隆對我國土地政策產生衝擊之後，民國 80 年開始陸續有法商家樂福、高峰、吉安愛買、大潤發、大興量販與英商特易購等投入桃園縣各地區營運。

進一步地比對桃園市藝文特區周邊地區，在民 90 年(2001 年)與民 96 年之間藝文特區周邊地區的土地明顯地被大量開發，民國 90 年初期尚有許多土地尚未被開發利用，但在春日路家樂福(民國 80 年間營業)周邊地區開發密度卻是相當的高，顯然地春日路一帶因開發甚早，同時鄰近沿線的工業區、住宅區與大有路一帶多已開發，對於大賣場周邊的土地地區之土地開發似乎有限。同時在民國 82 年(1993 年)大有路上之八百伴百貨公司的設立²⁶，促使原已飽和之市中心開始轉往郊區發展。因此，在民國 90 年初期，大有路與春日路兩地逐漸發展後，一溪之隔(南崁溪以西)的經國路已有零星的開發。

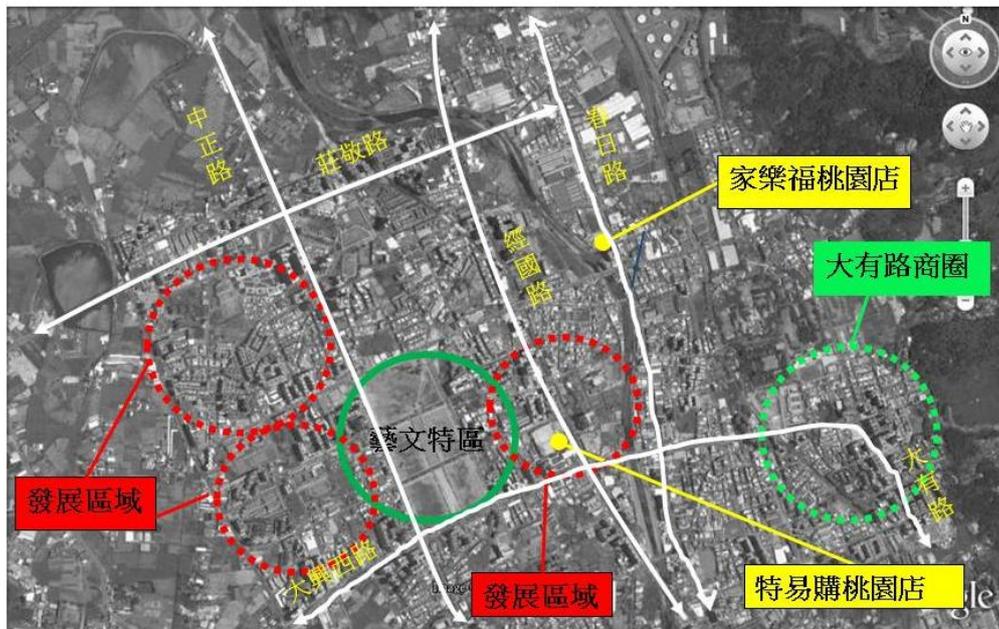
如前所述，在二高通車後，藝文特區周邊有逐步發展的跡象；二高通車後第五年(民 90 年)英商特易購即在離春日路家樂福不遠處之經國路展店。此階段經國路、中正路尾與大興西路一帶發展尚未成熟，但是伴隨著緊臨二高的南桃園交流道與中山高南崁交流道之對外連結性，以及兩座賣場的營運，因此加速了該區域的發展。於是大量的土地被開發，尤其英商特易購的營運型態為 24 小時的營運方式以商店街、美食街等結合賣場的經營型態改變傳統賣場的營運模式²⁷；對於周邊發展條件不成熟的地區除提供其他區域的採買外，同時亦提供周邊區域另一種生活型態以彌補其不足之處；如此加速了藝文特區周邊之發展並與春日路連結，進一步地結合大有路已發展的商圈。(圖三-1 與圖三-2)

²⁶ 民國 83 年台灣八百伴公司繼台中店後於大有路設立台灣第二家分店，此時期為市中心發展飽和逐漸轉往郊區發展的開始，同時亦為房地產開發商開始包裝為台北的小天母開始，以藉此吸引台北客或當地人置產；因此本階段為桃園企圖與台北市連結的開始。

²⁷ 英商特易購與法商家樂福於 2007 年合併後，特易購原店更名為「家樂福經國店」，然其營運模式仍維持 24 小時型態營運。2010 年，原家樂福春日路桃園店，亦開始尋都市計畫變更使用分區的方式，分別變更為批發倉儲與住宅區使用。此舉再次說明了郊區都市化後，住宅土地供給有限，工業區土地轉變為多元的使用方式。



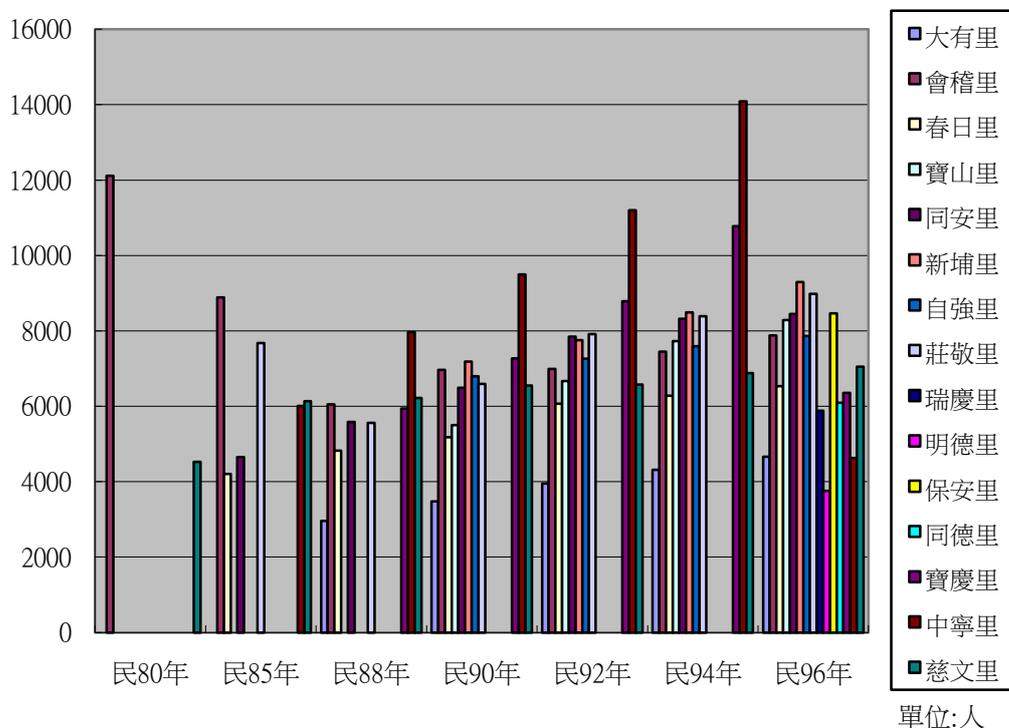
圖三-1 民國 88 年(1999 年)桃園市藝文特區周邊空間分布圖 (資料來源:本研究)



圖三-2 民國 95 年(2006 年)桃園市藝文特區周邊空間分布圖 (資料來源; 本研究自行繪製)

因此，桃園市藝文特區周邊土地的開發，時間點明顯地落在二高通車之後，但加速都市土地的開發則是在特易購營運後更為明顯，這些被開發區域多屬都市計畫住宅區，過去從未被開發或少數作為其他用途使用之土地。以藝文特區周邊與春日路、大有路一帶各里人口數統計(見表三-2 與附錄四)，明確說明了在特易購營業後，人口急速成長並逐漸往藝文特區周邊各里發展之趨勢；該階段人口數的急速成長超越已發展多時且逐漸飽和的春日路、大有路等地區。顯然地，特易購的營運代表著桃園市藝文特區周邊發展是一很明顯指標，而這一階段正是房地產在民國 80 年代不景氣至民國 90 年初復甦之階段後才開始有發展的跡象；民國 95 年後，藝文特區周邊都計住宅區用地已明顯減少可供給之土地，因此本階段

都市之擴張可說是高峰期。而藝文特區之實質開發對於民國 95 年中期後周邊之發展亦夾帶著「與台北同步化」²⁸連結的想像，這對於加速周邊發展仍有一定助力。



表三-2 歷年桃園市藝文特區周邊各里人口成長統計表

(資料來源:桃園市戶政事務所, 本研究整理)

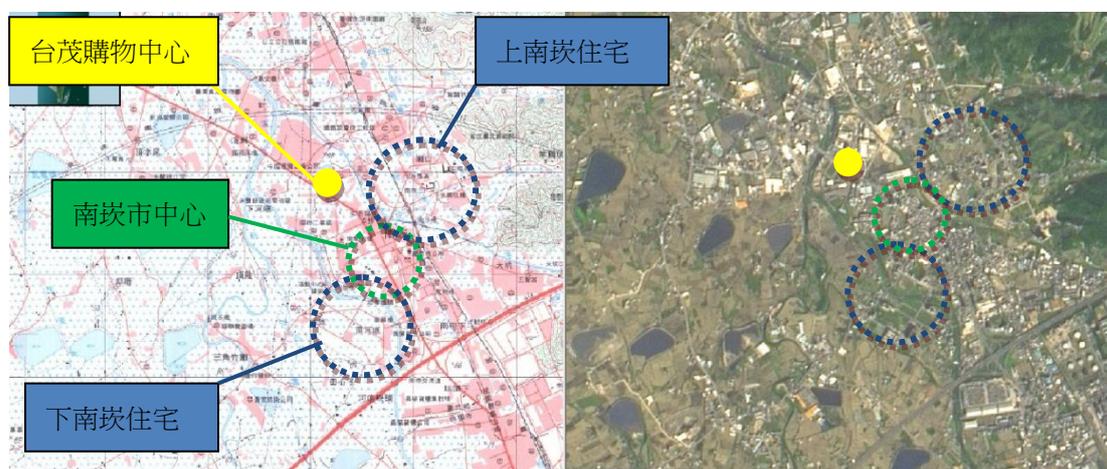
另一方面南崁地區的土地填補可從台茂購物中心營運前後時間點來說明是否如同桃園市藝文特區周邊之賣場的營運,而使蘆竹鄉主要人口與該區域的豪宅產生群聚效應。由於南崁地區受限於地理因素,南崁溪分隔南北兩區,其中上南崁鄰近羊稠山區,而下南崁除五福宮前一帶傳統聚落已開發外,其餘多屬未開發區域;但如同前所述,南崁新市鎮的開發與當時國內經濟發展方向以台北市為中心發展密不可分,以及都市計畫住宅、工業區的畫設的密度、區域分布不無關係。於此脈絡下,產業結構型態轉變、分布以及台茂的營運都扮演著相當重要的因素。

前述提及桃園市的大有路與春日路的發展主要條件是以南崁交流道對台北連結性佳而有開發商於此一帶推案,而逐漸成為人口聚集、發展的區域。而春日路沿線的工業區進一步地連接至南崁地區交流道周邊之工業區與南崁市中心、上南崁一帶住宅區,進一步的可連結台北;就某種程度上而言兩區域的發展因素相當

²⁸ 「與台北同步化的連結想像」為藝文特區民國 95 年進入實質開發後以及多功能展演廳於 97 年 12 月動工興建,其同時結合商品展示與演藝廳的功能,因此被房地產開發商包裝為同步實現台北世貿中心與小巨蛋之商業化功能,企圖包裝為桃園的信義區。

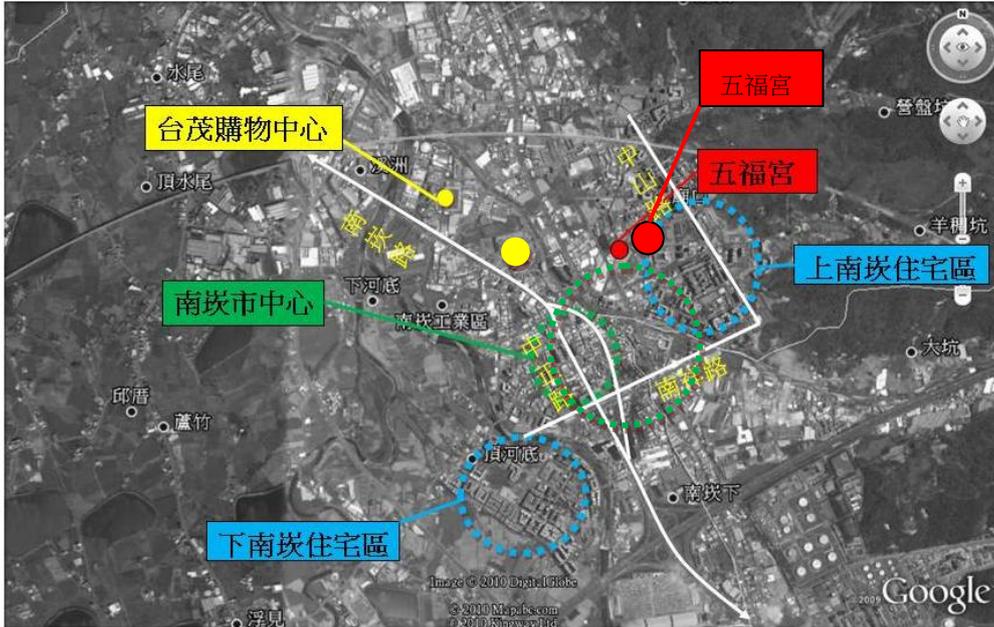
類似，均是依賴高速公路連結台北。透過圖三—3、圖三—4 中可發現，民國 87 年，台茂購物中心營運前一年，市中心南崁路、中正路一段至交流道為主要發展區域，而今日豪宅群聚的上南崁五福村、羊稠村等僅少量的開發。南崁溪以西之都市計畫住宅區宛如荒地般僅零星開發，多數未曾被開發，顯見南崁的人口成長、分布於此階段並未因工業區開發與中山高南崁交流道的設置以及台茂營運前而帶動人口成長以及開發都市土地。然而依據人口統計結果顯示，蘆竹鄉人口成長在二高通車後雖緩慢成長；但因地理與交通因素可連結至台北，因而在通車後約第五年開始，適逢房地產復甦，人口數才開始急速成長；而這些大量人口的群聚、分布皆位於房地產復甦初期才開始迅速的發展未曾被開發的土地(見表三—3)。

進一步地探究，春日路在房地產復甦之刻扮演著相當重要因素。前述所提及，在春日路、大有路約早在民國 70~85 年間便已發展，在都市土地供給有限與市中心發展趨近飽和的情形下，房地產復甦之刻除轉往市郊發展外(即桃園市大有路與藝文特區周邊一帶)；可連接南崁交流道進一步連結南崁市中心的春日路順勢地帶動人口至南崁地區。而台茂購物中心則扮演著桃園邁向都市化的重要角色，其並不是彌補或提升當地生活條件不足，而是區域間都市化、現代化的表徵²⁹；進一步地連結台北市，因而成為外來客在此區域購屋、置產的地區。而豪宅是如何被包裝、形塑出獨特的豪宅村，其脈絡於此階段略可知一二，下一章將深入探討。

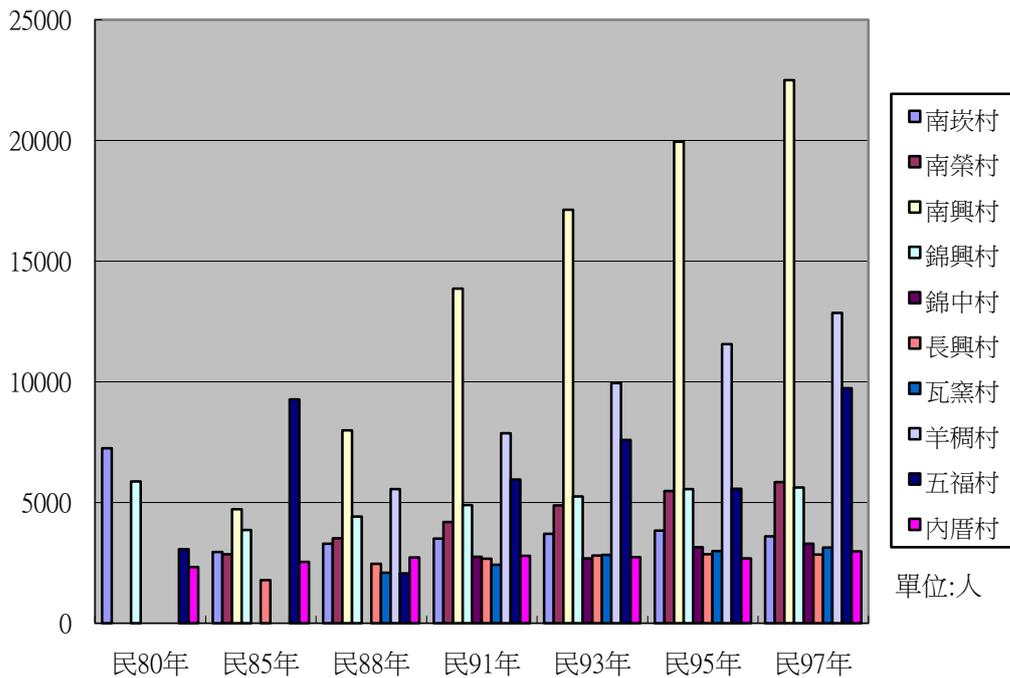


圖三—3 民國 88 年(1999 年)蘆竹鄉南崁地區周邊空間分布圖 (資料來源:本研究自行繪製)

²⁹ 以台茂購物中心作為都市現代化表徵



圖三-4 民國 95 年(2006 年)蘆竹鄉南崁地區周邊空間分布圖 (資料來源:本研究自行繪製)



表三-3 蘆竹鄉南崁地區周邊各村人口成長統計 (資料來源:蘆竹鄉戶政事務所, 本研究整理)

至此，南崁地區迅速之發展與台茂購物中心的營運並無直接的驅動力帶動桃園市中心向該區域發展，但是透過交流道周邊各村人口統計，卻也顯示出台茂周邊各村人口大量成長的事實，且時間點是落在二高通車後(民國 85 年)逐漸成長，至台茂購物中心營運後(民國 88 年後)、房地產復甦(約民國 91 年、92 年 SARS 過後)

才開始極速成長。原未被開發的部分皆呈現出已開發的情形，其中南崁溪以南的南興村(即前述零星開發之都市計畫住宅區)，人口數達 2,200 餘人之多，而上南崁多數豪宅聚集之五福村與羊稠村亦持續成長(見附錄四)。因此台茂購物中心的角色對南崁地區而言僅能解讀為與原已發展之傳統聚落之商業行為互補關係，進一步地成為區域間休閒、娛樂、購物之場所；此點與藝文特區發展有所不同，但又因可同時藉由南崁交流道連結台北與二北高之交通優勢，以及多處並未開發、廉價之都市土地，因此成為新一波都市發展與人口成長之區域。

綜觀上述分析，不論就購物中心或賣場，由於鄰近交流道，因而成為扮演郊區發展一重要因素。因此針對大賣場設立後，其對社區周邊產生影響多為正面；據統計(陳銘輝, 2007)大型量販店之進駐，有高達 62%代表著區域進步之重要指標，同時亦有高達 49.9%受訪者認為大型量販店為購屋時參考指標之一，同時亦有 66.3%認為對房價有提升作用。在日常生活用品採購方面；有 69.7%受訪者認為，量販店之食品販賣會改變其至其它處所購買之意願；此外亦有 76.4%受訪者認為並不會在賣場購買衣物。顯見，大賣場之設立已成為大眾購屋時考慮之因素，進而取代過往依賴以傳統市場鄰近與否之考量點，同時停車方便與販賣物品類型多元等因素，因而成為大眾近年主要消費之場所。

於此，對於藝文特區周邊之特易購、家樂福等兩間賣場成為該地區購屋者考量重點之一，也因此成為後工業化之時，郊區發展重要特徵。而賣場與購物中心之設立，對於藝文特區周邊、大有路一帶以及南崁等地之發展背景是不同的，前者為彌補都市跳島發展下日常購物不足之處，後者(南崁地區)則為區域間消費娛樂之場所，同時亦成為房地產業者炒作的對象之一。具體之共同特徵即是高速公路交流道相繼設立又介於台北的、新竹兩地間，而成為區域間消費、娛樂場所；而物流業(含批發倉儲業)即是基於此一優勢下，促使賣場密集設點於桃園地區。

第二節 桃園市藝文特區之發展

一、「台北化」之想像

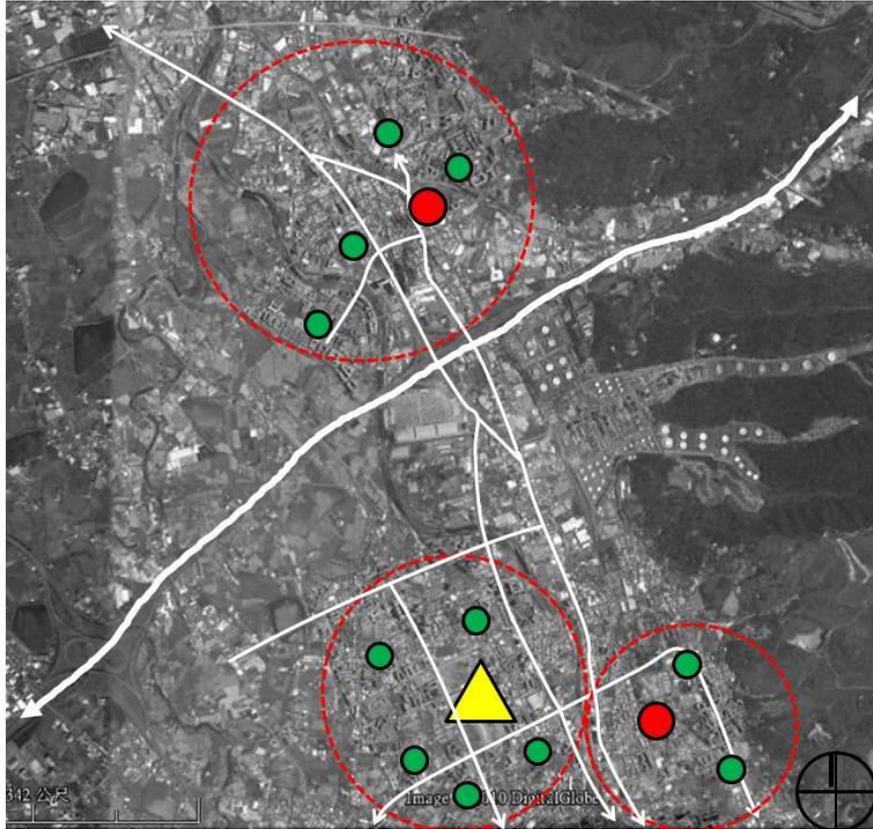
南崁新市鎮為解決台北會區人口成長以及國家經濟建設下的都市計畫(十二項建設計畫中所擬定的新市鎮之一)。但是，在此之前政府已投入龐大資金於林口新市鎮之開發，對於南崁新市鎮開發須投入四百多億，以及北部地區人口多乃集中於台北盆地周圍，對於是否能有效紓解人口產生疑慮(依計畫人口預估至民國 85 年可達 15 萬人，僅佔北部區域計畫人口 9,291,000 之 1.6%)，以及民意調查半數以上贊成「依照都市計畫之指導自行發展」，因此政府在民國 75 年撤銷「新市

鎮」，而改循一般都市計畫辦理。也因此，南崁新市鎮都市計畫在民國 64 發佈至民國 75 年這 10 餘年間，公部門對南崁新市鎮相關政策上可說是停擺階段，以至於隨著國家整體經濟結構的發展、改變，促使了今天都市跳島發展有很重要成因。然而，面對南崁新市鎮的停止開發，所得結果即是林口新市鎮無法如當時所能順利發展，更別提及後續的淡海新市鎮迄今仍未見成效。

也因此，在政策上錯誤的決定之後，隨著台灣步入後工業化社會、後工業都市，南崁因可快速的連結台灣北部產業走廊，在都市的轉型之中更超越桃園市中心區發展，以及不當政策下的淡海新市鎮與林口新市鎮。

進一步來看，藝文特區實質發展約在民國 93 年開始，在此之前因公部門對於南崁新市鎮的政策停擺，而使得原作為「市鎮中心」的藝文特區一直呈現農地或是其他零星使用建築時間長達 30 餘年。如前所述，都市持續擴張，藝文特區以及周邊區域乃屬於跳島式發展下被跳過之區域。近年來伴隨著多功能展演中心動工興建、完成而加速該區域之發展。而這時間點的開發也因此伴隨著「台北化」想像的連結再次於民國 90 年初期、中期不斷地被房地產炒作。

依都市計畫所訂，南崁新市鎮計劃設有兩處商業中心以及一處市鎮中心，商業中心分別位於南崁聚落市街地區以及桃園市大有路銜接春日路周邊一帶，並以主要道路連接市鎮中心，進一步連接桃園市中心；而現今藝文特區即規劃原為「市鎮中心」，其原計畫作為文事用地(南崁新市鎮之行政區，供作為行政、文化、治安與服務設施之用)以及中心商業區，因考慮機場噪音與工業區噪音、貨運輸送干擾以及地勢平坦等因素而設於鄰近桃園市都市計劃邊緣約 700 公尺處，但受限於原都市計畫之規定，「本區域應整體開發、設計」，以致於 30 餘年來土地無法有效開發利用。(圖三—5)



圖示: ▲ 市鎮中心 ● 商業中心 ● 鄰里中心

圖三-5 市鎮中心與周邊地區關係圖 (資料來源南崁新市鎮都市計畫主要計畫書, 本研究繪製)

因此至民國 88 年開始循都市計畫變更方式並依桃園縣綜合發展計畫之構想而變更為「藝文展演用地」與「商業區」, 稱之為「多功能藝文園區」³⁰。透過下圖三-6 對照可發現, 原「文事中心」之配置為臨中正路與大興西路與新埔六街構成之三大街廓單元, 中心商業區則為中正路與南平路與新埔六街、同德六街範圍之單元, 並採高密度規劃; 同時結合周邊高密度住宅區以形塑出中心區形象。然而在民國 88 年開始循都市計畫變更後³¹, 調整街廓尺度與使用分區位置, 並增加綠園道貫穿商業區, 軸線端點則更改為展演中心用地, 同時於此階段並加入「都市設計審議」機制以提升都市開放空間及都市景觀, 藉此串連已周邊發展之商業區, 並提升藝文活動。

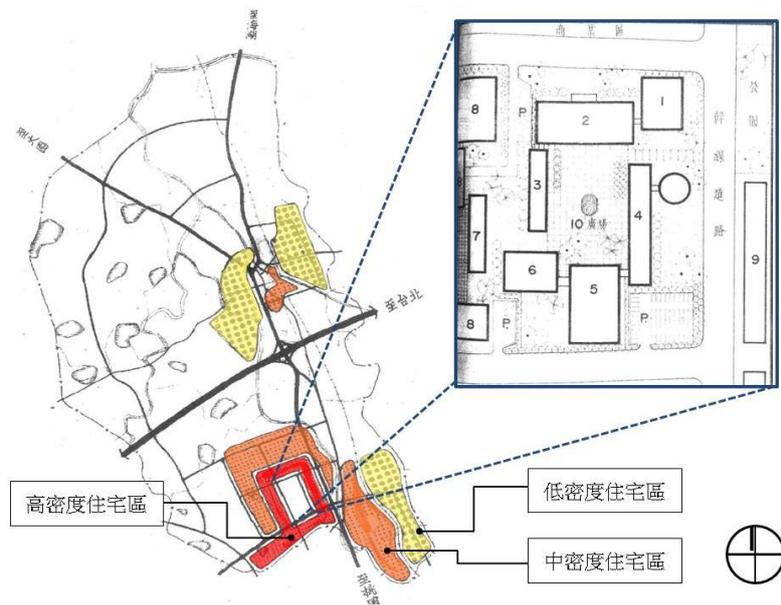
³⁰ 後改稱為中正藝文特區

³¹ 民國 87 年桃園縣都市計畫委員會第十三屆第五次會議決議:「本案另予委託規劃, 擬訂細部計畫」以盡早開發使用。



圖三—6 市鎮中心(左圖)與藝文特區(右圖)之配置差異
 (資料來源:南崁新市鎮都市計畫書, 民 64 年、民 88 年, 本研究繪製)

但是透過兩階段的規畫可發現,「商業區」仍占有相當之比重³², 這點出了原本「市鎮中心」僅作為南崁新市鎮之主要商業與行政中心, 在面臨桃園市中心商業區發展飽和而外溢至南崁後, 順勢成為這一波房地產復甦之重點發展區域, 同時亦允許住商混和使用模式發展。如此的轉折如同緊箍咒般, 釋下長年受限必須整體開發之限制, 因此資本開始不斷地投入, 間接地促使都市持續擴張、中心區衰敗。



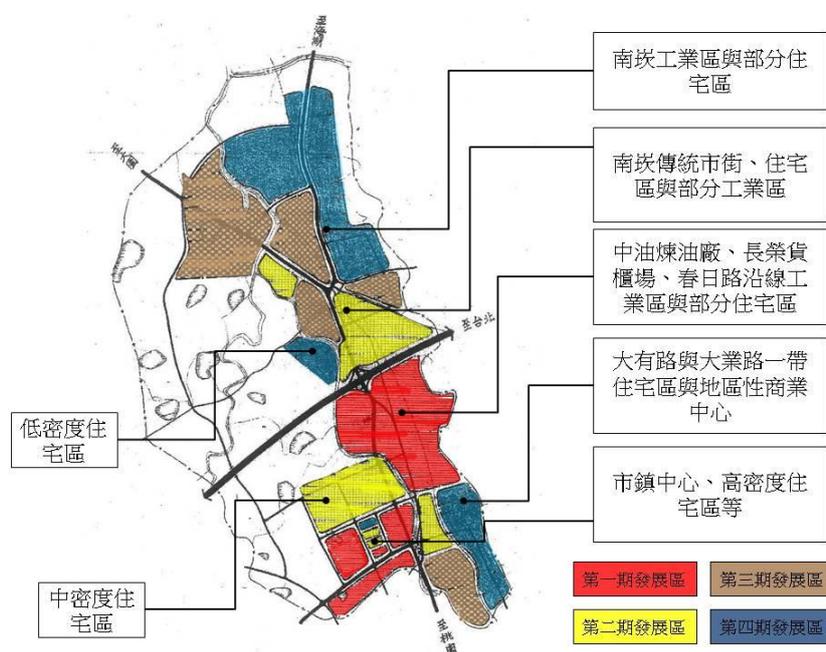
圖示: 1.保健大樓 2.行政大樓 3.治安大樓 4.文化中心 5.大會堂 6.市鎮活動中心
 7.辦公大樓 8.金融大樓 9.住宅

圖三—7 文市中心配置與住宅區配置圖
 (資料來源:南崁新市鎮都市計畫主要書, 民 64 年, 本研究重新整理繪製)

³² 原計畫商業區面積為 10.9 公頃, 後改為 8.68 公頃, 占總面積 53.91%。

另一方面，透過都市計畫書及圖三-7，文市中心配置示例傳達出刻意塑造與桃園市中心所缺乏之人行步道系統與戶外放空間外³³，而對於周邊高密度住宅區與市鎮中心、高密度商業區的結合，則是刻意將高層建築於此區域發展；整體規畫雖並未作為桃園市之次中心，但顯然地中心商業區距桃園市中心約3公里、第一期、第二期發展區又與桃園市都市計畫相鄰，且兩地間均以中正路連結至南崁交流道等特性。(見圖三-8)於此脈絡下，都市計畫之初並未刻意促使桃園市中心擴張至此區域，但可預期都市之擴張，桃園市中心必會朝向「市鎮中心」發展，因此現今藝文特區的崛起在30餘年前即已埋下可預期之種子。

但是在市鎮中心高理想規畫與限制下，往後的三十餘年間多數計畫無法如預期的方式發展，原蘆竹鄉行政中心於南崁市街中心興建完成，桃園縣政府行政大樓亦於民國70年由原火車前舊遠東百貨公司遷往1.5公里外所新規畫(包含縣政大樓、文化中心與桃園市公所組成)之行政園區³⁴。於此階段，市鎮中心在「整體規劃」與「分期分區發展計畫」以及「無使用需求」的條件、因素限制下，以致為整個城市發展朝向失序、跳島式發展埋下種子。也因此，如同前述，早年房地產開發商推案多乃集中大有路、大業路與春日路一帶，晚近則才開始從經國路特易購周邊一帶推案。



圖三-8 南崁新市鎮分期分區發展計畫圖

(資料來源:南崁新市鎮都市計畫主要計畫書，本研究繪製)

³³ 民國60年代我國都市計畫體系尚未有「都市設計」相關機制，但從南崁新市鎮都市計畫書裡所強調的各建築物配置、容積、高度等以力求彈性，並配合全盤發展，以符合現代市鎮中心發展需求。因此以可明確嗅出，計畫之初已試圖朝向秩序性發展，並已有都市設計的影子。

³⁴ 蘆竹鄉公所現址原為日治時期庄役場，後於民國67年設計、71年完工使用。

另一方面，藝文特區的興起可以分兩個面向來討論「國際化」、「台北化」議題是如何浮現；第一，針對本區域的都市設計作為建築物開發前的審議機制，以重新塑造都市景觀風貌，並依據不同獎勵規畫設計而給予容積獎勵。我國最早實行都市設計審議地區為信義計畫區³⁵，在信義區的成功實行都審機制後，都市設計相關法令才趨於健全，因此在藝文特區訂定細部計畫依法也必須實行都市設計；但是就令一個角度而言，雖然藝文特區開發面僅積約 16 公頃，有了針對都市景觀的審議機制加入後，相對地已飽和的桃園市中心勢必無法能有相同之條件來面對擁有寬敞的人行動線與綠帶等大型開放空間之藝文特區競爭，以及周邊已逐漸發展成熟的商業區；但是此舉有引導都市朝向正面之發展，同時大眾也容易被信義區的超高層建築、百貨商場、開放空間之想像移植至本區域。

第二，房地產開發業者炒作下的話題；如同前述所提及「國際化」、「台北化」的想像空間下多半是房地產開發業者與不同時空環境條件下所炒作之話題，但本區域與南崁地區以及大有路一帶的差異點在於細部計畫規定；住宅區應設於高樓層，且不得超過總樓地板面積一半，又開發商可透過不同獎勵以增加樓地板面積。因此，豪宅所強調之地段、私密性、獨特性以及良好的景觀視野，在這裡一步一步地被形塑出來！至此我們有了很明確的答案，除了商業設施外，這裡只會有高級住宅，如此再與多功能展演中心的動工、興建、啟用之連結，進而被同時炒作為「台北化」更是有了具體輪廓與連結。

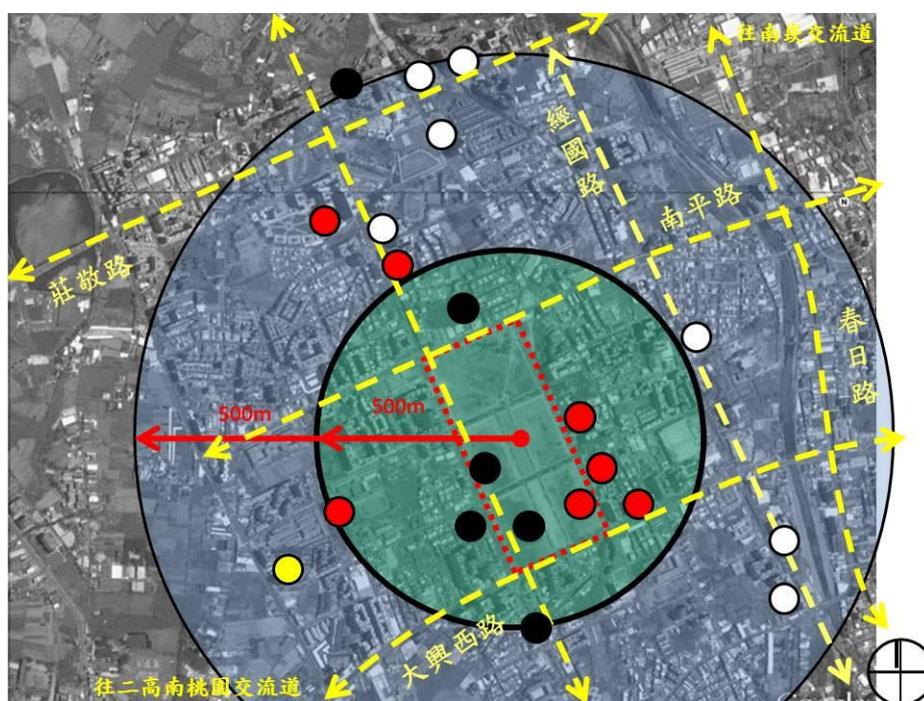
因此，台北化的浮現約略可從南崁新市鎮計畫之初一窺端倪，企圖發展為桃園的主要商業中心，但受限於整體開發限制而受阻；而在民國 90 年房地產復甦初期的時間點與空間點契合下，而促使藝文特區再次成為國際化、台北化的炒作議題。而在上述中可發現，從市鎮中心至藝文特區之發展過程中其展現出企圖心使其發展，雖透過公共建設與基礎設施引導，但是市鎮中心受限於南崁新市鎮停止開發後而致使後續發展受阻，但藝文特區之開發卻毫無實質條件以支撐該計畫，尤其商業區亦可同時作住宅使用，以致於未來勢必將以住宅為主要發展方向(後續將詳細說明其發展過程)。同時在民國 80 年代中期，桃園市中心已發展飽和下，公部門必然也只能選擇朝向距離市中心較近的地方發展，在加上桃園縣綜合發展計畫中文化部門之建議，其文化建設將朝向「文化生活，活化環境共生同體」之發展目標，並於縣境內設置三個文化園區，桃園市與中壢市兩地分別設置大型國際級之展演與藝文空間，因此現今藝文特區的開發計畫就在此脈絡下冠上「藝文」兩字下開發，因而成為當時少見以藝術文化結合之都市空間。然而，從變更都市計畫至實質發展不過約莫 10 年時間(民國 88 年至今)，在資本的運作下，不斷地炒作該區域而成為繼南崁豪宅村之後另一個豪宅集中區，同時 2007 年、2008 年適逢全球經濟轉差，中央政府為了推動擴大內需刺激經濟成長，縣政府在爭取北

³⁵ 信義計畫區為 1981 年開始實行都市設計審議制度。

部流行音樂中心失敗後因而更有說服力爭取建設經費，如此這座所謂的「多功能展演中心」進一步得以在如此短的時間被建構出來。諷刺的是，藝文特區從民國80年代晚期迄今已10年，目前所呈現出的都市景觀、地景與其他都市計畫毫無差異，僅以「多功能展演中心」賦予空泛的想像，而任由財團炒作。

二、藝文特區豪宅之興起

藝文特區豪宅的興起從上述已說明開發商為何於此會推出豪宅；然現今在藝文特區土地供給有限下，開發商多以尋找周邊未曾被開發之土地開發；在無法取得藝文特區土地之建商也只能打著「緊鄰藝文特區」的口號來吸引購物者置產。



圖例: ● 1995年~2000年 ○ 2001年~2005年 ● 2006~2010 ● 2011~

圖三-9 桃園市藝文特區周邊豪宅分佈圖 (資料來源:本研究自行整理繪製)

透過圖三-9，以藝文特區中心為圓心，分別以半徑500米、半徑1000米區畫出豪宅分佈點；在1995年(民國84年)初期豪宅在本區域推案僅一個案，此時期之都市發展如同前述所提及該區域並未發展成熟且北二高仍未通車，主要發展仍以大有路以及春日路一帶，本區域僅少數開發；然而正當藝文特區開始發展階段開始，2001~2005年豪宅建案再以500米範圍外之周邊區域開始出現於房地產市場，且多數集中於鄰近南崁交流道之莊敬路一帶，次為經國路沿線；並且多為桃園在地建商「中悅建設」所興建。因此顯示出這五年間藝文特區雖已完成主要公共設施，但是要取得該區域之土地必須有相當能力，且依規定該區有最小基地規

模開發限制³⁶，同時在有「都市設計審議」機制下，甚至於依申請建案規模、使用強度還有環評法等多重關卡限制，待通過後才能取得建照³⁷，因此小地主或是一般建商很難取得土地以面對長時間的開發所投入的成本，以致本階段豪宅之分佈多位於聯絡南崁交流道之主要道路，同時本階段也是房地產復甦之刻，對於豪宅產品的大量出現，本階段是相當重要的時間點。

另一方面在前一波房地產興盛期(民國 70 年代至民國 80 年代中期)發展已久的大有路與春日路一帶，毫無豪宅個案出現，僅兩案較接近春日路；2006 年(民 95 年)~2010 年(民 99 年)間豪宅推案已逐漸集中在藝文特區中心半徑 500 米範圍內，此階段經歷多功能展演中心興建、完工以及緊鄰本區域的觀光飯店營運；對於藝文特區的實質開發大致完成，僅剩綠園道地下停車場 BOT 案尚未開發，顯然地豪宅推案除已在藝文特區內正式推案外，已逐漸靠近半徑 500 米範圍內分佈；又本階段適逢 2008 年、09 年的金融風暴，雖僅有三案完工或興建中，但本階段總計還有 7 案於此階段推出，顯見資本持續投入於本區域，豪宅市場之供給持續上升。然而至 2010 年開始，藝文特區多數土地多已均已被桃園地區主要建商所取得，但是土地供給有限，除已經動工興建的兩案外，其餘興建中豪宅的分佈一如發展初期均分佈於半徑 500 米~1000 米間之範圍，顯見未來藝文特區周邊未被開發土地將是被開發商所競逐且必須是大面積土地，同時豪宅分佈將呈現零散的分佈，不再集中於藝文特區裡四個商業區街廓內。

因此，很清楚的可以瞭解，過去 10 年間由於藝文特區的發展促使豪宅開始逐漸推案，但是如同前述，民國 90 年初期，一般住宅推案地點乃主要集中在大有路、春日路一帶，對於經國路與大興西路乃屬少數推案點。但是就某種程度而言經國路與大興西路交會之 24 小時營業之特易購賣場的營運，除了加速鄰近都市土地發展外，亦使豪宅推案集中於經國路沿線與其交會之莊敬路一帶。晚近除了特易購因素外，展演中心的實質建設亦使房地產開發商密集推案，並且以中正路為主要推案區域；但是實質因素乃在於可同時連結南崁交流道與南桃園交流道，以及交流道周邊地區已發展較為成熟等因素，以促使豪宅建商在藝文特區土地有限下，仍要在緊鄰周邊區域取得土地、推案。

³⁶ 依南崁新市鎮都市計畫(多功能藝文園區)細部計畫書土地使用分區管制要點所規定，商業區最小建築基地臨中正路與大興西路者，最小建築基地面積不得小於 1000 m²；面臨新劃設 8 米道路者(綠園道兩側單行道)，最小建築基地面積不得小於 500 m²。

³⁷ 換個角度來說，小地主不願將土地賣給財團，反而會依最小基地規模興建建築無物而出租他人使用，本區域目前亦有此情形，例如銀行的小型分行、餐廳等，皆不超過五層樓的建築物，如此除可保有自有土地外，興建建築物亦可避免冗長的環評程序，最後還可收一筆可觀的租金。

年度			2005	2007	2009	
單位成交價	300 萬以下	桃園市	44.1%	34.1%	20.9%	
		蘆竹鄉	37.3%	22.5%	18.3%	
	300~500 萬	桃園市	37.2%	35.9%	43.2%	
		蘆竹鄉	40%	43.9%	44.4%	
	500~700 萬	桃園市	10.9%	18.6%	22.6%	
		蘆竹鄉	16%	18.4%	15.9%	
	700~1000 萬	桃園市	5.9%	7%	6.1%	
		蘆竹鄉	6.7%	11.2%	15.1%	
	1000 萬~2000 萬	桃園市	2%	4.1%	6.6%	
		蘆竹鄉	0%	3.1%	5.6%	
	2000 萬以上	桃園市	0%	0.3%	0.6%	
		蘆竹鄉	0%	1%	0.8%	
	平均總價(萬元)		桃園市	384	441	506
			蘆竹鄉	377	496	539
平均單價(萬元/坪)		桃園市	8.4	9.1	10.2	
		蘆竹鄉	9.6	9.6	10.8	
單位成交坪數	15 坪以下	桃園市	2.2%	2.4%	0.3%	
		蘆竹鄉	20.8%	3.5%	4.3%	
	15~25 坪	桃園市	7.3%	7.7%	4.7%	
		蘆竹鄉	5.6%	6.9%	8.53%	
	25~35 坪	桃園市	23.1%	23.5%	15.8%	
		蘆竹鄉	16.7%	18.4%	16.2%	
	35~45 坪	桃園市	33.9%	29.2%	37.7%	
		蘆竹鄉	18.1%	28.7%	28.2%	
	45~55 坪	桃園市	20.9%	23.5%	27.2%	
		蘆竹鄉	27.8%	17.2%	22.2%	
	55 坪以上	桃園市	12.7%	13.8%	14.2%	
		蘆竹鄉	11.1%	25.3%	20.5%	
	流通天數(天)		桃園市	55.4	58.4	64.2
			蘆竹鄉	58.84	81.55	68.1

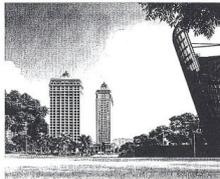
表三-4 桃園市與蘆竹鄉房價分析表

(資料來源:2005 年、2007 年、2009 年房地產業年鑑，本研究整理)

透過表三-4 統計，很明確的傳達出南崁與桃園地區豪宅市場的結構差異，其中桃園市的豪宅市場在 1000 萬~2000 萬元區間逐漸提升，且超越蘆竹鄉(南崁地區)，但是 2000 萬元以上產品確較南崁少，顯見，藝文特區所產生的效應在過去 5 年間尚未能有拉抬豪宅價位之能力，雖已有豪宅產品大量興建、釋出，但價位尚無法超越南崁地區；另一方面在成交坪數上，以 55 坪為例，桃園市僅在民國 95 年領先，往後五年間雖持續成長但不及南崁的急速成長，至民國 99 年止，南崁地區「單位成交坪數」在 55 坪以上為 20.5%超越桃園市的 14.5%。從此數據來看，豪宅市場還需長時間經營，這也是房地產開發商不斷打著國際化、台北化的策略來拉抬房價以吸引北客南下購買豪宅的因素之一；另一方面再與圖三-11 與表三-4 兩者可印證出在房地產開發商藉由大量的豪宅產品推案與多功能展演中心興建完成，以塑造出獨一無二地段來拉抬房價，促使形成另一個「豪宅村」於藝文特區，以拉高豪宅市場的能見度而得以拉高價格，這無疑的間接也拉抬周邊一般市場的房屋價格。

中悅史上第一次，中正藝文特區第一席。

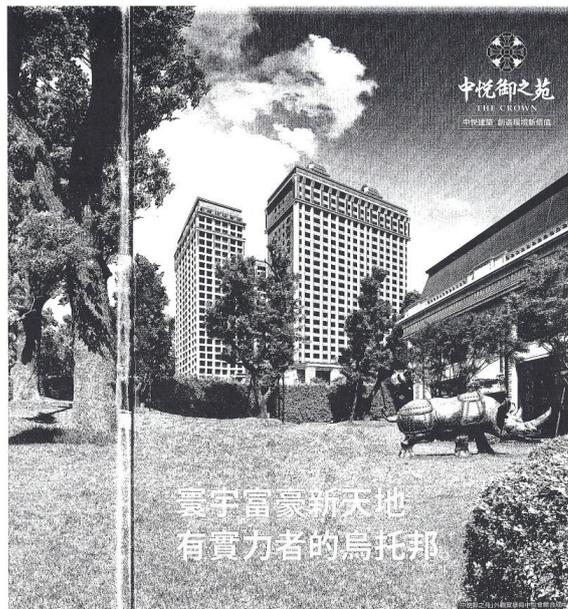
「中悅御之苑」以開創者之姿，引領同業亦步亦趨，共創繁榮。凌空百米尊輝建築，古典創新精工美學，昇華地段尊貴氣質，匯聚北台灣名流目光，坐擁豐沛豪華新氣派，創造環境新價值。有實力者的烏托邦，中正藝文特區的輝煌時代，因「中悅御之苑」的誕生而開闢。

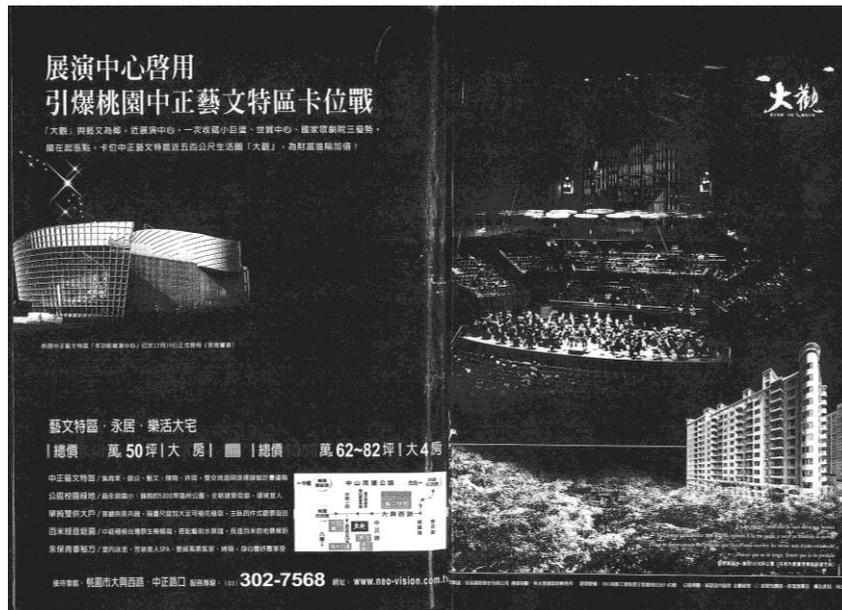


帝王，精製價值計劃開創者，中正藝文特區第一席，尊顯彰顯第一地位。凌空百米尊輝大廈，現代古典尊貴氣質，坐落最高貴地段，空中花園交匯，豪華氣派，彰顯尊貴，精緻典雅，匯聚北台灣名流目光，坐擁豐沛豪華新氣派，創造環境新價值。有實力者的烏托邦，中正藝文特區的輝煌時代，因「中悅御之苑」的誕生而開闢。

160 坪王者尊居

土地開發 專業設計 建築工程 專業交際 專業服務
 中悅地產 中悅建設 / 萬眾矚目 專業服務 執行
 中悅建設 電話: http://www.joyee.com.tw
 桃園市大 興 路 藝文一街 333 號
 營業部 03-356-6677





圖三－10 藝文特區建案文宣，上圖：藝文特區內，中悅建設「御之苑」建案廣告，下圖：鄰近藝文特區，佳瑞建設「大觀」建案廣告（資料來源：惟馨周報，2010年12月）

透過圖三－10 即傳達出了一很明確訊息，大型公共建設的投入本區域，容易成為房地產炒作的工具之一，不論是豪宅市場亦或一般住宅市場皆是如此，尤其藝文特區的開發更是桃園地區過往少見以政策主導開發的有形或無形的機制。同時透過該兩張建案廣告亦同時以展演中心為場景，藝文特區豪宅的興起代表著房地產市場朝向像金字塔頂端靠攏外，另也代表著都市擴張晚期是以豪宅為主要供給與初期大有路、春日路擴張之代表意義不同；因此在藝文特區的可建土地供給有限下，部分建商已開始轉往周邊區域購地，甚至於舊建照之釋出(代表著可建更多樓地板面積)；如此可以想像不同都市跳島發展時期，對於都市發展所產生之地景改變而呈現出混亂、失序之都市景觀。

此外，藝文特區的展演中心之興建，雖成為房地產開發業者企圖連結台北化的工具，而成為豪宅密集推案之區域，但與民國 80 代市中心區發展相較，藝文特區是受資本積累、都市跳島發展下之結果，而使得豪宅群聚於此推案。而民國 80 年代的桃園市中心區，在以日治時期乃至於工業時期為基礎的脈絡上發展，雖如前述有桃園巨蛋以及眾多的百貨公司等政策上或資本投入於商業空間等方式來連結台北，但兩者所不同的是，前者是代表著房地產朝向金字塔頂端靠攏，而多以住宅建築回應都市發展，而後者則代表著，後工業化時期，都市轉型中的一個階段過程，因此多為商業百貨建築為主。從另一角度來看，台北的信義區作為後工業化都市中消費空間的一種體驗，同時它也是作為全球化中的一個跨國消費空間結點，它是被建構在多元經濟與跨國流動資本下所支配的都市地景。而藝文特區在進入實質發展階段後，多功能展演中心與綠園道，以及上述的人行步道系統等開放空間，被房地產業者刻意與信義區的都市地景、消費空間產生連結後，

在缺乏大型財團的投入下，充其量這裡多是以當地建商所為主的住宅空間，以及毫無與藝術、文化相關的都市地景。

三、藝文特區周邊區域之發展

本部分延續「市鎮中心」受「分期分區發展」、「不同密度」限制下探討受「桃園市都市計畫」與「南崁新市鎮都市計畫」管制之藝文特區鄰近地區發展差異性，進一步瞭解桃園地區在都市擴張、蔓延與蛙跳式發展下所產生的質變。同時延續前述在藝文特區開發後乃至於周邊區域可建土地有限下，近十年間政策性主導的新興開發區域與藝文特區之關係，對都市發展所產生之衝擊。

(一)中正藝文特區的延續—經國特定區

民國 95 年開始，藝文特區已進入開發階段後(基礎公共設施)於中山高南崁交流道南側之工業區(經國路、部分春日路)與鄰近土地重新規劃為住宅區以及商業區以作為與「中正特區」(即藝文特區)相互輝映與入口意象。該計畫之推出乃為工業廠房面臨長時間閒置與產業結構改變的政策導引計畫，同時結合長榮貨櫃轉運場、中油煉有廠等大型工業設施遷移以作為都市計畫工業區轉型、引導都市朝向秩序性發展。

(二)中路地區

前述各節提及民國 60~70 年代桃園市中心擴張下，大有路與春日路一帶以及永安路為主要擴張與都市蔓延之區域，本部分即是進一步說明永安路週邊區域在民國 60~70 年間擴張下所產生的微區域間之差異，進一步與大有路地區相互分析，以印證於此時間脈絡下對於都市整體發展所產生之衝擊。

本區域之發展已近 30 年，但一如台灣各地都市、郊區常見的在主要道路沿線產生失序、蔓延發展情形，該區域分屬南崁新市鎮都市計畫、桃園市都市計畫以及縱貫路桃園內壢間都市計畫等三個都市計畫。(見附錄五)由於鄰近二高南桃園交流道，周邊多為農地與零星的工廠，以致產生都市發展失序情形。但隨著市中心發展飽和，都市計畫機關用地已無法提供人口、地理範圍擴張下所需，以至於近五年來(民國 95 年~民國 100 年)，縣政府開始分別將原位於市中心之桃園分局、消防局乃至地檢署遷至本區域。然而在缺乏整體規劃下，已興建完成之桃園分局與緊鄰消防局卻與即將興之建司法園區分散配置，此與現有縣府的行政園區規劃相去甚遠，以致各機關分屬各地，卻乏長遠之規劃。早在民國 90 年代中期開始縣府開始將此區整體開發，該計畫開宗明義即點出現況已出現失序之發展情形，藉由該計劃之推動似乎有引導都市朝向有秩序之發展，然而目前執行現況卻被道而馳，這是制度上的缺失?還是又是一個假藉大量圈地的都市計畫供財團炒作的計畫?

(三)桃園市慈文路沿線

桃園市慈文路沿線為桃園市都市計畫與南崁新市鎮都市計畫之分界，雖分屬不同都市計畫，但行政區域同屬於桃園市。本區域為南北向道路，可同時銜接經國路、中正路以及永安路；在民國 60~70 年代都市擴張下，本區域與永安路一帶同為急速發展地區，但商業行為不及中正路沿線，又分屬不同都市計畫，也因此中正路與慈文路交叉口一帶過往俗稱「中正路尾」。近 10 年雖鄰近藝文特區之開發，但由於慈文路沿線地區土地供給有限，此波房地產高漲時期，僅零星個案堆出，但乃以鄰近藝文特區為訴求作為話題。

(四) 南崁地區中正北路

南崁中正北路之發展則屬近年藝文特區發展下所新闢作為桃園市中正路延伸至南崁地區(下南崁)之道路。過往桃園市通往南崁地區必須依賴春日路與經國路銜接南崁地區，但由於必須穿越南崁交流道與緊鄰工業區等因素，因而造成交通負荷量增加、降低服務水準；民國 96 年底，桃園市中正路延伸至南崁地區，雖縮短通往南崁地區時間，但卻也產生蔓延現象。一如台灣各地，在道路興闢後，道路兩側出現鐵皮屋建築、汽車修護廠乃至於餐廳等進入農業區土地造成失序發展與景觀的不協調，本區中正北路沿線兩側也不例外。該條道路的延伸以及藝文特區的開發，過往俗稱的中正路尾亦逐漸消失，此顯示出都市持續的擴張，都市的邊界持續外移，乃至於消失。(見圖三—11)



圖三—11 中正北路沿線現況照；資料來原:本研究自行拍攝

此外，前述提及南崁地區下南崁地區於民國 90 年初期開始急速發展，中正北路的闢建可更快的抵達下南崁地區，因此也不無關係；同時蘆竹鄉公所亦計畫將行政園區遷至本區域，並且循都市計畫變更方式辦理變更，未來勢必將與下南崁已發展之住宅區緊密結合，且釋出更大的可建築之土地，又桃園捷運綠線³⁸(參見

³⁸ 桃園捷運綠線，以八德市八德地區為起點，沿台四線經八德大湳地區至桃園火車站，再沿桃園市中正路經藝文特區、南崁中正北路往機場；由於民國 98 年正值公部門發展桃園航空計畫，因此將綠線稱為「航空城捷運線」，目前仍未核定。

附錄 6)計畫於此設站(G13 站)，這無疑使南崁與桃園兩地再一次更緊密地結合再一起，都市地蔓延亦將沿著此條道路、捷運沿線擴張。

綜合以上說明，歸納出此時期四區之發展特徵如下:

發展區域	圖示與說明
<p>經國特定區 計畫面積:62 公頃 計畫時間:民國 96 年</p>	<p>歷史背景:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 民國 64 年以工業發展為導向下所畫設之都計工業區。 2. 原多為汽車修護、鐵工廠，緊鄰中油煉油廠與長榮貨櫃轉運場以及春日路沿線工業區。 <p>實質因素:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 產業結構改變，廠房閒置。 2. 介於南崁與藝文特區之間。 3. 緊鄰南崁交流道。 4. 藝文特區與南崁地區已逐漸發展飽和、土地供給有限。 5. 鄰近家樂福春日店以及經國店。
<p>中路地區 計畫面積:122.38 公頃 計畫時間:民國 98 年</p>	<p>歷史背景:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 介於三個都市計畫間。 2. 現況多為農地，並有零星工業廠房，臨主要道路已有住宅社區。 <p>實質因素:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 緊鄰二高南桃園交流道。 2. 距藝文特區約 1 公里。 3. 即將興建司法園區。
<p>慈文路沿線</p>	<div data-bbox="526 1321 1324 1836" data-label="Diagram"> </div> <p>歷史背景:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 民 60~70 年間都市擴張初期所發展區域。(環狀三民路外圍) (2) 發展較現今藝文特區早。 (3) 桃園(民 44 年)、南崁(民 64 年)都市計畫交界處。

	<p>實質因素:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 街廓較市中心區方整，但不及南崁都計「文市中心」及下南崁地區採大街廓規畫。 (2) 建築規模多為 3 層透天住宅與七層電梯公寓。 (3) 開放空間不及南崁都計地區。
<p>南崁中正北路沿線 (蘆竹行政園區) 計畫面積:70.57 公頃 計畫時間:民國 100 年</p>	<div data-bbox="678 459 1197 996" data-label="Diagram"> </div> <p>歷史背景:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 必須依賴穿越南崁交流道之南崁地區中正路與桃園市經國路與春日路。 (2) 都市計畫以工業發展為導向，過度依賴高速公路。 (3) 鄰近民國 90 年代初期才發展之下南崁住宅區。 (4) 桃園市中正路於民國 90 年代中期銜接蘆竹鄉中正北路。 <p>實質因素:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 藝文特區已實質開發。 (2) 桃園市中正路的延伸，區域間的整合。 (3) 捷運綠線經過、設站。 (4) 桃園市與南崁兩地已逐漸飽和。 (5) 以捷運系統興建為導向之開發計畫。(蘆竹鄉行政園區)

表三—5 藝文特區周邊地區發展特徵圖 (資料來源:本研究自行整理、繪製)

根據上表顯示，公部門透過計劃性的方式使市中心逐漸延伸至藝文特區，以致在郊區大量畫設住宅區、商業區等，而這些地區是繼藝文特區之後所規劃之地區，同時亦分散於藝文特區周邊，如此顯現出郊區在都市化後，進一步觸及未曾被開發利用的地方；民國 90 年(2001 年)開始為此階段的重要發展，與前述各節所提及的發展有所不同，但是我們仍可從這些新興計畫區域找到共同特徵:

(1) 都市的地理範圍持續向郊區擴張

民國 60 年代初期(1971 年~)環狀三民路闢建完成界定中心區地理範圍，然而隨著都市持續擴張，民國 60 年代中期開始以中正路尾(慈文路、大興西路一帶)為界線之區域亦開始迅速發展起來，也因此至民國 70 年代中期(1981 年~)開始出現大有路、春日路一帶跳島式發展以及晚近的南崁地區。然而，跳島式發展打破了既有都市地裡界限同時，公部門又開始釋放出大量可建土地，且伴隨著政策因素而促使都市進一步再次向郊區擴張。

(2) 工業都市角色之轉變

春日路沿線工業發展為典型郊區工業都市發展象徵，在發展之時致使都市成為蛙跳因素之一；然而在面臨產業結構改變、廠房閒置，經國特區計畫繼藝文特區之後為較有政策性引導開發之計畫。另一方面從民國 90 年代初期以後之都市計畫，擺脫過往郊區以大量工業土地支撐整個都市計畫發展，取而代之則是大量住宅區的開發；顯見在後工業化都市發展，都市計畫工業區在體制外打破了僵硬的使用分區外，新一波開發計畫雖扮演引導角色，避免產生失序發展外，亦扮演工業都市轉變之象徵。

因此，上述新興開發區域之都市發展雖尚屬計畫階段，但已可明確得到後工業化時期都市發展經歷不同階段後，擺脫大量畫設科學園區、工業區或支撐台北發展之都市計畫。同時亦逐漸發展過去未曾被開發區域，並且利用目前已發展之建成區域為其基礎而發展，然而這些計畫過度樂觀以人口成長為導向的都市計畫，是否真的能支撐這些都市計劃順利發展，從林口新市鎮之發展之初即可得到明確之印證。³⁹此外，「地方發展機器」的運作(政客、民代、地主與房地產開發業者等)更使得上述鄰近藝文特區的新興開發區域，在看似美好的想像下，成為地方發展機器中資本累積的工具，尤其這些開發區域住宅區佔了絕大多數，同時透過捷運興建的政策掛勾，更突顯出資本在藝文特區發展後的運作。

³⁹ 民國 59 年「林口新市鎮」都市計畫發布，即是一很成功失敗例子，致使有了民國 64 年所發布之南崁新市鎮都市計畫，此時期正值搭上十大建設相繼完工、政策、炒作等因素成為都市跳島發展的區域，但也因為以高速公路為主要對外連結管道，才能跳過五股、林口等地。顯然地，一個新興區域之發展交通建設成為一關鍵因素，但如前章提及，在拉近台北的時間、空間距離之時，桃園地區亦逐漸喪失地域性特色之能力；捷運的建設也許又是一個「台北化」、「國際化」的想像連結，也許這些新開發地區是下一個大有路、南崁亦或是藝文特區，只是媒介不同。

第三節 工業區之住商發展

一、工業區住宅之出現

現今工業區違規使用住宅的推案量以新北市為最大宗，桃園縣次之；這類工業住宅分布多為傳統都市計畫工業區，如今這些工業區周邊區域已成為當地主要生活圈的一部分，因此當工業區的土地以具公害輕微或無公共危險及工業相關設施等使用時⁴⁰，都市計畫住宅區、商業區土地不斷地被炒作、哄抬，此時地段佳的工業區土地在開發商主導下，設計階段即朝向住宅使用為前提，以合於都市計畫法土地使用分區管制所容許項目進而申請建照，待建照核發後，開發商即以住宅名義開始對外銷售。然而不知情購屋者，對於較其他地方房價低(約二成至三成)以及地段佳的吸引下而購屋，當民眾購屋後得知不法時已無法求償，同時又面臨可能與原使用執照允許使用項目不符之罰鍰，因此這類的購屋糾紛近年屢見不鮮。

顯然地不合都市計畫法所容許項目必須面臨罰鍰，但是開發商卻持續推出工業住宅，且當購屋者得知違法後卻還是熱衷購買，這是一件很矛盾的事情。首先我們必須分兩個角度來探討以釐清事實，第一，從制度面來說明，現今都市計畫法工業區土地在民國 90 年政府有適度的容許作工業相關設施使用，這看似有相當的彈性，同時授權由地方縣市政府主管機關訂定相關規定，如此的做法可因應各縣市都市計畫工業區依據不同類別而訂定核准條件，待取得容許核准函後，進一步向建築主管機關申請建造執照⁴¹。然而這卻呈現出各縣市不同步調，開發業者勢必朝向較符合自己利益的項目申請，又各縣市政府的標準不同，是否會產生壓力而向官員施壓而朝向較寬之標準而放鬆？

第二，消費者面對如此低房價的建案下並不會因其為工業區而卻步，只要區位不是太差以及稅率與住宅區相同，因此工業住宅獲得青睞；但是消費者卻忽略了前述必須罰鍰、依法恢復原狀外⁴²，另一個則是基礎公共設施不足以及生活品質降低問題。進一步透過下表(表三-6)我們可得知，都市計畫住宅區與工業區作為

⁴⁰ 依都市計畫法「台灣省實行細則」第 18 條、第 19 條所示，甲、乙種工業設施其容許項目有其規定，而工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施亦有詳細分類，請參閱附錄一。本文針對申請階段多以「一般商業設施」申請作說明。

⁴¹ 依桃園縣政府城鄉發展處「桃園縣都市計畫甲乙種工業區容許作商業設施使用申請流程」所示；須先取得城鄉發展處容許使用核准函，進一步向當地建築師公會辦事處申請初審後由縣府工務處複審，並檢送申請設置工業發展有關設施暨一般商業設施之綠化、公共設施及防災避難規則審查會審查；最後依據結論以「核發建造執照」，同時並分別發函所屬目的事業主管機關、消費者保護委員會以及城鄉發展處行政科。

⁴² 依都市計畫法第 79 條處 6~30 萬元罰鍰

商業設施使用(住宅)幾乎是毫無差異的，僅不適用政府優惠之利率購屋，因此自備款較住宅區購屋者高。顯然地，這呼應前述地段佳之住宅區、商業區土地不斷地被炒作以及長時間養地，工業住宅有機會在條件大致與住宅區相同下成為購屋者考量的標的之一，只是這犧牲了在此購屋者應有的居住品質，甚至就某些地區而言根本毫無差異，也因此購屋民眾既然已知為工業住宅，並不會因此卻步。同時大眾對於現今混合使用之建築型態、都市已習以為常，對於住商工混合使用不覺得有不妥。

因此基於上述兩點說明，可釐清工業住宅並不會因違反使用分區而卻步，因為價格較低、稅率相同以及區位佳乃是主要考量要素。

類別	都市計畫住宅區	都市計畫甲、乙種工業區作商業設施使用
地價稅	自用: 2%、一般:10~15% *註 1	自用: 2%、一般:10~15%*註 1
增值稅	自用:10%、一般:20%、30%、40%	自用:10%、一般:20%、30%、40%
房屋稅	1.2%	1.2%
契稅	6%	6%
印花稅	1%	1%
登記規費	1%	1%
電費	依實際用電量為依據	依實際用電量為依據
水費	依實際用水量為依據	依實際用水量為依據
貸款	適用放府優惠房貸利率	不適用放府優惠房貸利率
說明	註 1.依財政部解釋令，工業住宅符合地價稅之相關規定:(1)直系親屬設籍。(2)都市土地面積不得超過 3 公畝、非都市土地面積不得超過 7 公畝。(3)申請時無出租或營業情形，得依 2%自用之稅率。	

表三一6 都市計畫住宅區與都市計畫工業住宅區差異
(資料來源:中聯不動產資訊網、郭蔡文，本研究整理)

另一方面，朝向多元使用之政策原意在於改善產業外移土地使用之閒置率，因而都市計畫台灣省實行細則第 18 條於民國 90 年修法後，朝向工業相關之商業設施為容許使用項目，如批發倉儲業、一般事務所、運動休閒設施、大型展示中心、餐飲業等或商務中心乃至於旅館使用。然而這些容許項目多屬商業行為，其衍生之基礎設施容受力不足外；最大問題乃是在於其允許商業設施進駐工業區，間接地造成都市擴張，使工業區周邊開始呈現大量人口聚集、開發而致使都市發展失衡，這是被忽略之事實。又因為商業設施之進駐，無疑帶動居住之需求，工業住宅因而誕生了！

回應前一章所討論都市擴張問題；南崁、桃園市兩者在藝文特區未開發時呈跳島式發展，在此亦有了很明確訊息。根據桃園縣政府工務處統計，自民國 90 年都市計畫法台灣省實行細則修法後至民國 96 年底止，甲乙種工業區容許商業使用案件共計 60 件，合計達 5310 戶；其中以中壢市 19 件居多，桃園市 15 件次之；如此龐大的供給量顯見市場上有此需求。以桃園市為例，這些推案地點多為後站一帶閒置之工業用地，少數為春日路工業區土地，且在民國 90 年後開始釋出作為工業住宅，而這正為房地產復甦之刻，顯然地桃園市地區的住宅供給面在市中心發展飽和、住宅區地段佳土地供給有限，後火車站一帶傳統工業區在地段佳的條件下之時伺機成為住宅供給的來源之一，另一方面如前章所述，下南崁地區大量提供未開發住宅區土地，以致在民國 90 年至 96 年間申請容許商業使用僅 3 件⁴³。與新北市相較，民國 94 年已達 5,621 戶、95 年 2,255 戶，而這些工業住宅分布區域不外乎傳統工業重鎮中和、新店以及板橋與五股等地，近年中和更是出現單一建案戶數多達 1300 餘戶而被稱為工業區的造鎮大案。

至此我們很明確地瞭解都市計畫工業區在法制面的鬆綁、彈性與住宅區、商業區炒作下所形成的「市場需求」而成就了今日都計工業區住宅之濫觴---工業區違規使用住宅之問題浮現，以致於都市發展失序。然這並非民國 91 年房地產復甦才有之問題，若追溯更早亦是在 20 餘年前便已出現這類住宅產品出現於工業區，只是在不同的經濟、時空條件下，工業區土地長期閒置、養地，當時機成熟，大量的工業住宅供給，甚至如同北縣單一個案「元氣大鎮」便有 1300 餘戶的造鎮案之出現；也因此近 10 年來工業住宅的大量釋出，致許多購屋糾紛因而被突顯出來。因此都市計畫工業區在面臨產業結構轉型後，商業行為進入工業區，已逐漸打破工業區界限，形成為新型態之都市發展區。

延續上述甲乙種工業區所產生都市發展失衡之問題，本部分著重於新北市與桃園縣兩地針對甲乙種工業區部分所管制內容進一步釐清法制面之盲點。現今兩地地方主關機關均採總量管制，亦即針對單一工業區單獨管制方式辦理，以申請基地之面積作「商業設施使用」、「公共服務設施及公用事業設施」時管制之，並進一步針對該基地所鄰接之最小道路寬度與綠化之規定，以達到管制目的。

透過下表(表三-7)與甲乙種工業住宅供給量最多的新北市作比較，表列中容許項目為現今開發商(設計單位)常申請之容許項目，其中不難發現新北市對一般服務業、一般事務所、自由職業事務所以及運動休閒設施管制較為寬鬆，但是近年修訂「衛浴設備及茶水間應設置集中並不得隔間之限制」，明顯即是針對汨濫之工業住宅而來!然而桃園縣在這方面亦訂定了許多規定，但卻無法達到管制作用，

⁴³ 蘆竹鄉於此階段雖僅 3 案，但其戶數亦有 506 戶之多；與桃園市 605 戶相較，顯見南崁地區住宅供給除下南崁大量興建住宅外，工業住宅亦同時釋出市場，供給量相當的龐大。

又其僅針對「一般零售業」限於第一層使用，其他樓層並未充分限制，以及其它容許項目亦未規定使用樓層；如此開發商易鑽漏洞，其結果便是整層皆為供住宅使用。

	新北市	桃園縣
主管機關	城鄉發展局	城鄉發展局
容許使用項目及管制規定	<p>(1) 一般零售業*註 1、一般服務業、一般事務所、自由職業事務所及運動休閒設施使用者。*註 3</p> <p>(1)建築基地須面臨 10 公尺以上之道路。</p> <p>(2)各設施單元於每層計入容積之樓地板面積（不含共同使用部分）不得小於 150 m²。</p> <p>(一) (3)衛浴設備及茶水間應集中設置，並不得隔間。</p>	<p>(1)一般零售業限於建築物之第一層使用。</p> <p>(2)設置地點應鄰接寬度 8 公尺以上之道路。</p> <p>(3)建蔽率不得超出 45%。</p> <p>(4)應設置出入口管制設施及綠帶隔離空間。</p> <p>(5)樓地板面積不得超過 500 m²。</p> <p>(6)一般服務業與一般零售業、餐飲業合計使用其土地面積不得超過該工業區總面積 10%，且樓地板面積不得超過 500 m²。</p> <p>(7)一般事務所、自由職業事務所兩者合計不得超過該工業區總面積 10%，且不受第二點道路寬度限制。</p>
容許使用項目及管制規定	旅館	
(二)	<p>(1)建築基地須面臨 10 公尺以上之道路。</p> <p>(2)空間設置須符合「旅館業管理規則」第六條之規定。*註 2</p>	<p>(1)申請基地應鄰接寬 8m 以上計畫道路。</p> <p>(2)以使用整棟建築為限。</p> <p>(3)旅客主要出入口樓層應設門廳及會客場所。</p> <p>(4)客房 20 間以上。</p> <p>(5)建蔽率以 45%為限。</p> <p>(6)應設置出入口綠帶隔離及管制設施。</p>
說明	<p>註 1.新北市政府另針對設置使用面積達 500 m²以上未逾 10,000 m²之一般零售業使用條件訂定有關單獨規定。</p> <p>註 2.旅館業管理規則第六條指:旅館營業場所至少應有下列空間設置:(1)門廳。(2)旅館接待處。(3)客房。(4)浴室。(5)物品儲藏室。</p> <p>註 3.新北市政府針對一般商業設施之一般服務業、一般事務所、自由職業事務所、運動休閒設施以及旅館申請基地面積達 500 m²者應進行都市設計審議。</p> <p>註 4. 申請之設施之土地面積不得超過該工業區總面積 50%。</p> <p>註 5.桃園縣另針對一作般商業設施使用時，如作為容積移轉「接受基地」時，應依都市計畫法容積移轉實施辦法計算後乘以 0.8 合計。</p> <p>註 6. 本表容許項目中並不包含餐飲業、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司</p>	

	等分支機構與大型展示中心或商務中心以及倉儲批發業，而是以常見工業住宅申請項目比較之。
--	--

表三一7 新北市、桃園縣都計工區使用規定差異表

(資料來源:新北市政府城鄉發展局、桃園縣政府城鄉發展局，本研究整理)

另一癥結點即是容積獎勵問題；目前都市計畫容積移轉實施辦法中有關容積移轉明訂送出基地申請移轉容積時，以移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限，其並未排除都市計畫工業區土地，因此接受基地除基準容積外可再增加，以不增加 30% 為限；也因此甲乙種工業區便會出現以「一般事務所」或「自由職業事務所」等名義之工業有關商業設施高層建築，實則為高層集合住宅。又桃園縣內規定可建築容積，可依容積移轉計算式求得後乘以 0.8，此舉無疑是變相鼓勵容積移轉至工業區。另新北市與桃園縣兩地均依都市計畫法省實行細則第 18 條規定總容許使用量不得超過該工業區面積 50%，雖考量土地容受力並兼顧未來都計工業土地需求，但這勢必造成地段佳工業區產生搶建風潮，尤其在住宅市場需求高之地段，如此並未全面達到抑制工業住宅釋出市場，反而有助長的意味；在基礎設施未能因轉為商業、彈性需求而提升下、又因大量工業住宅問題，這無疑造成周邊區域基礎設施的負擔以及都市失序之發展。

然而也因為上述問題，因而喪失了都市計畫之原意以及喪失公平、公益原則。新北市政府面對工業住宅不斷釋出市場，未來陸續恐有類似造鎮規模大案出現市場，官方明知這些申請案件多數均為工業住宅，但也僅能在建管單位想盡辦法找出適法性問題，這似乎顯示出都市計畫主管機關與建築管理機關不同調。又根據報載屢有業者透過上級壓力施壓以盡速核發使用執照⁴⁴，最後新北市政府提出繳納代金與回饋金並循都市計畫變更使用分區方式辦理，然而這雖是替拿不到使用執照的業者解套外，購屋者也因此吃下定心丸。但是，代金、回饋金的繳納勢必轉嫁到消費者身上。又循都市計畫變更為住宅區時程冗長，即使縣都委會通過後，內政部都市計畫委員會不一定全然通過，如此代表著不是每一個案均能變更通過、就地合法而坐享其成，問題始終未能解決。

台北市雖少有工業住宅出現於南港、內湖，但推案量遠不及新北市、桃園縣，但是市政府的態度與新北市卻是截然不同，其中規定至民國 99 年 1 月 1 日起，起造人申請建造時須先繳一筆保證金於建築主管機關，待核發使用執照後 3 年內確定並未轉作其他用途而發還保證金。站在市政府立場，工業住宅即屬違規使用，不可能未循都市計畫變更使用分區而就地合法，顯然地台北市政府態度強硬，除相關面積規定外，開發商亦無意將保證金轉嫁至建物售價而提高售價與尚失競爭

⁴⁴ 據中國時報民國 97 年 2 月 20 日報導，中和工業住宅造鎮指標大案業者等了兩個月，工務局仍未核發使用執照，該名業者同時為板橋地方大家族所投資興建亦曾為民意代表，因此遂透過各種管道向建築管理機關施壓以核發使用執照。

力，終究還是必須循變更方式辦理。而桃園縣主管機關似乎還未面臨新北市大規模個案出現之爭議而乃抱持著觀望態度。

至此我們很明白地瞭解工業住宅問題對於都市土地、都市發展與購屋者在這一波景氣復甦下所衍生之問題，各地方主管機關之政策似乎無法有效抑制工業住宅不斷釋出，又在新聞媒體渲染下，消費者雖多已瞭解工業住宅適法性問題，以為只要變更即可通過，也因此間接地迫使主關機關必須核發使用執照；但是如同前述，各縣市不同調，管制嚴格一方或後進者面對各方壓力勢必朝向彈性處理。因此面對都市計畫工業區的土地政策，工業區已跳脫傳統工業區使用型態，它是這一波房地產復甦以及房價不斷上漲下所被迫形成混合使用之土地及政策，意即房地產開發資本外溢至該區域，因而成為工業區面臨產業外移下新的出路，但亦僅限於資本積累區域。以桃園與南崁為例，不外乎是緊鄰後火車站之傳統工業區、緊鄰台茂購物中心或周邊商圈，其基礎設施發展成熟地區才有可為，當離主要商圈較遠、地段欠佳時才有符合原申請容許使用項目之建築或立體廠辦建築等。



圖三-12 工業區違規使用住宅案例照 (資料來源:本研究自行拍攝)

二、工業區之商業發展型態

本段另針對都計工業區除上述工業區違規住宅外，另一種複合使用的型態，亦即上述各節所提及之大賣場。因此透過本研究範圍鄰近區域之大賣場設立，進一步探討工業區設立賣場後對於都市發展所產生的都市衝擊。

根據前述二高通車後人口成長統計，大湳交流道設立後，八德市是三地人口成長人口緩慢的地方，雖距桃園市中心 4.5 公里，但因後站介壽路(台四線)沿線大面積閒置廠房，又無其他產業發展以及無公共建設持續投入，以致桃園市在都市擴張下，跳島式發展並未如大有路、春日路與南崁地區明顯；近 10 餘年來，伴隨著房地產復甦，早年已變更過的工業用地，如今亦開始開發。此外，伴隨著二高通車後南桃園交流道設立，且鄰近省道中華路 (台一線)因素，其沿線不外

乎傳統工業廠房，如中南紡織(現為愛買)、寶祥紡織(現為集合住宅)、遠東紡織、內壢地區原生紡織廠(現為家樂福內壢店以及住宅區)以及 RCA(現荒廢中)等大型工業廠房，因此在桃園人口持續成長，以及產業結構改變下，其沿線亦成為擴張、蔓延區域，其中以龍安與國泰社區較具代表性。

(一)台四線，八德市大湳地區

大潤發量販店原為萬客隆用地，緊鄰八德市中心區域，鄰近為力霸鋁門窗廠以及信台紡織廠以及廣豐紡織、利台紡織廠⁴⁵、正泰合信紡織與瑞泰紡織廠等⁴⁶。前述提及工業化時期，後火車站的復興紡織廠以及介壽路(台一線)沿線設置許多工業廠房，其中八德市大湳地區即是一很重要代表，該地區都市計畫總面積約為 433.16 公頃，其中工業區面積 97.3 公頃、住宅與商業區分別為 111.1 公頃、8.39 公頃。顯見，大湳地區基本上屬於工業城市，住宅與商業區僅是滿足該區域就業居住與基本生活，其主要日常生活機能仍須依賴桃園市。

民國 70 年代初期(1981 年~)沿線廠房相繼搬遷、荒廢。其中信台以及力霸為該區域最早變更為住宅區開發案(圖三-14)，然而其住宅供給量龐大，民國 87 年第一批名為「力霸倫敦城」建案完工，總計 1400 餘戶，後期因房地產低迷、921 地震以及 SARS 等因素，以致工址荒廢。民國 90 年初期，隨著房地產復甦，開始有建商於此推案，然而其位於八德市大湳的中心區，因此在住宅區、商業區土地供給有限下，過往這些已循變更過的閒置土地開始被大量開發，而且從工業區變更為住宅區土地必須回饋公共設施，因此在基礎設施完善下，已成為房地產開發商主要推案區域(圖三-13)。



圖三-13 圖左:原力霸鋼鐵廠變更後之住宅區，圖右:荒廢中之後續建案

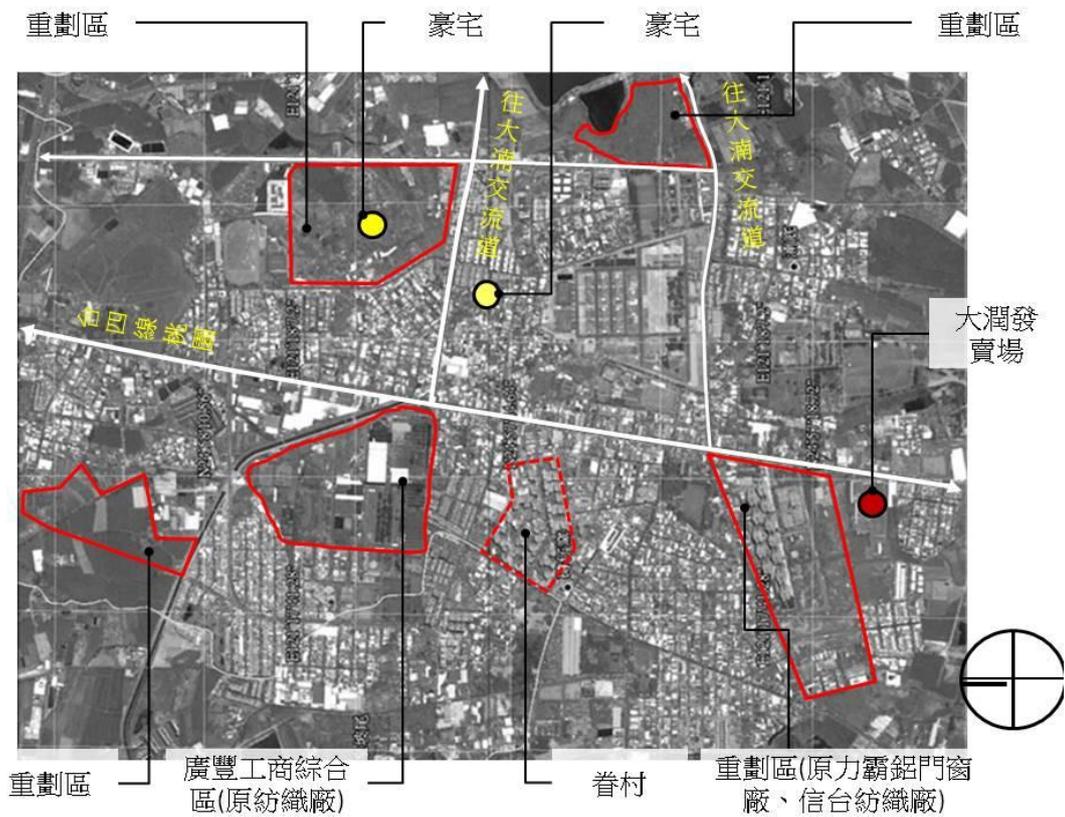
(資料來源:本研究自行拍攝)

⁴⁵ 廣豐紡織與利台紡織於民國 70 年代開始結束生產線後，皆申請變更為工商綜合區且申請購物中心為開發主體。

⁴⁶ 據統計，民國 61 年間八德市「紡織纖維業」總計達 11 家。



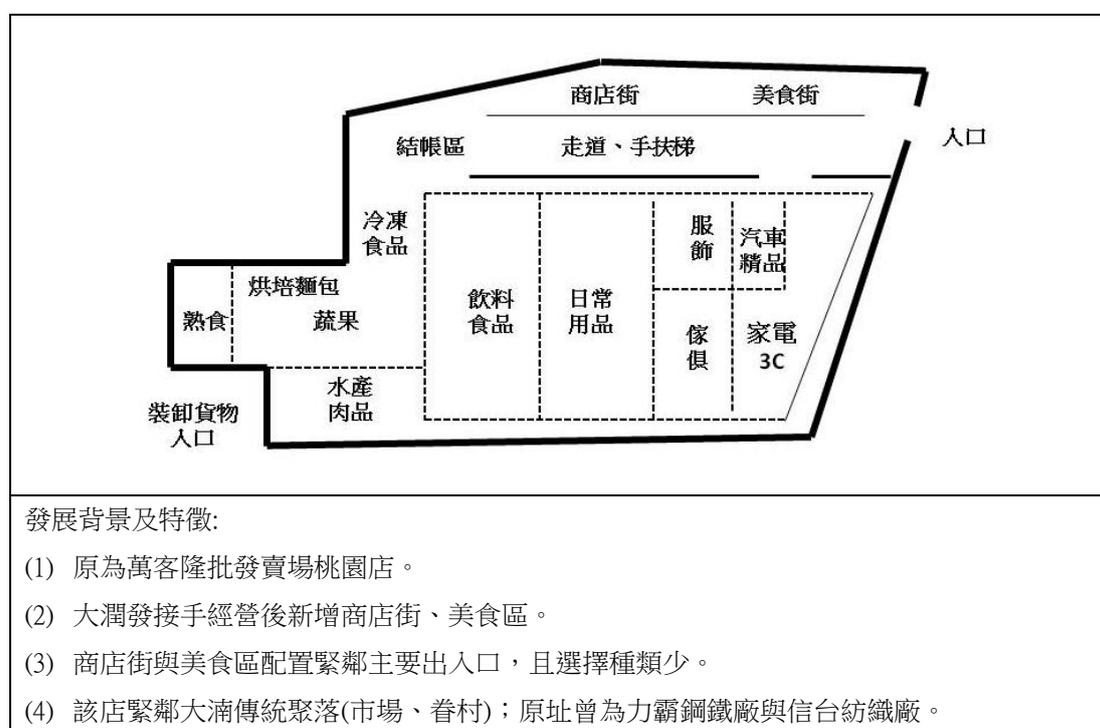
圖三-14 圖左與圖右，力霸變更後所回饋之公共設施 (資料來源:本研究自行拍攝)



圖三-15 大浦地區市街關係空照圖；資料來源:本研究自行繪製

因此，從上圖中(圖三-15)可發現，後工業化都市的結構轉變，原本依附於工業發展的空間結構(傳統市場、眷村、住宅區與沿街面店鋪所組成的空間結構)，逐漸在工業區轉型與農地重劃後成為這座城市的中心區域，打破了工業城市僅作為解決基本生活與居住之空間所需之空間。然而，位於南側的大潤發賣場(原萬客隆)對於都市結構轉變的意義在於重劃區之建築量體與上述以傳統市場所構成的都市空間結構、低矮的建築量體產生對立關係。意即，原本傳統市場的空間範

圍侷限於某一範圍時，隨著經濟結構轉變與老舊眷村的改建，而逐漸使得大湳地區中心區域逐漸擴張，連帶使得傳統市場、台四線沿線、眷村成為大型商圈。然而，賣場的設立與原本的工業區、農業區重劃後，在消費空間與都市空間上產生了質的改變而形成對立的關係，例如民國 80 年代中期眷村改建後，由於緊鄰傳統市場，地面層原本屬於開放的空間亦開始設攤營業，以及民國 70 年代中期房地產炒作下所大量興建的五層樓公寓，在沿街面亦形成店鋪，進一步使得市場的範圍隨之擴大。而大湳地區的五個重劃區可發現，有沿街面的店鋪規劃比例相對甚低，而且建築量體不斷的提升，同時多為建築物環繞著中庭的形式，藉此形成封閉、排他性的集合住宅社區。因此，當這些新興開發的住宅社區與賣場的消費空間產生連結後，便成為與老舊社區的對立性，尤其這些重劃區所回饋的公共設施，宛如屬於該新開發社區所有，無法促使老舊社區與新興社區產生互動。此外，即將開發的廣豐工商綜合區(購物中心)及已開發的住宅區，未來將更使得傳統的都市空間結構與新興開發的都市空間產生對立。

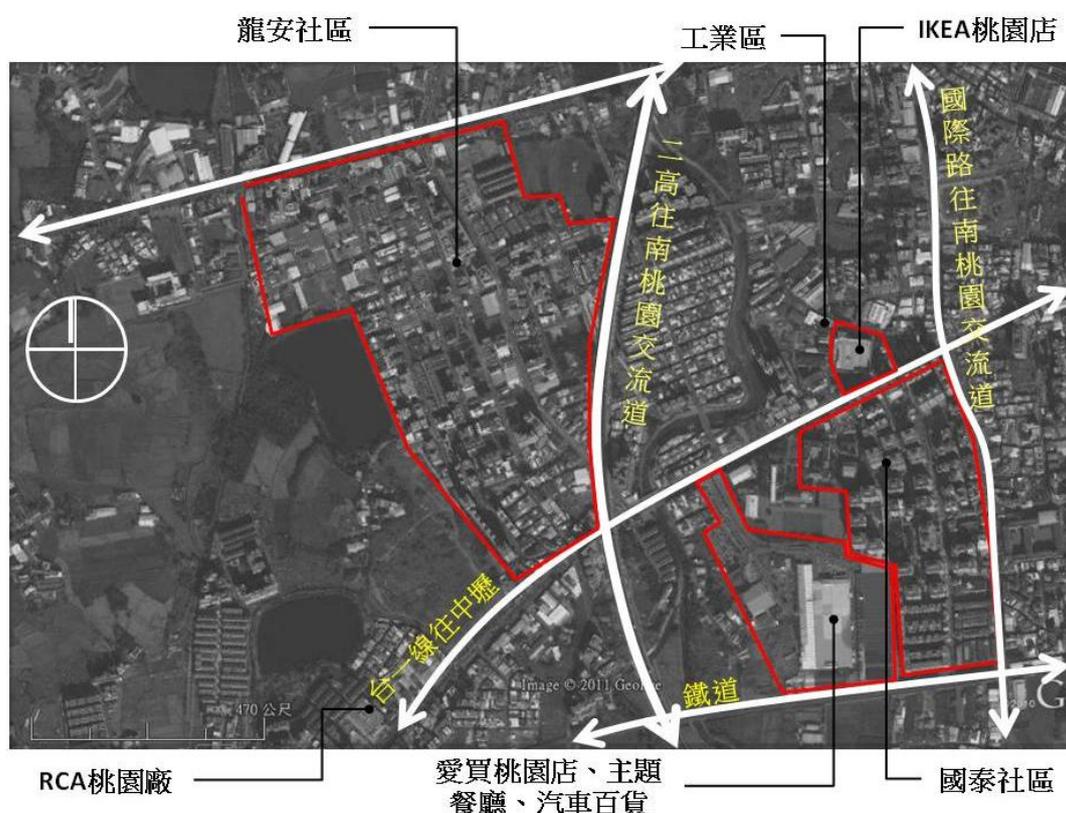


表三-8 大潤發賣場配置示意圖 (資料來源:本研究自行繪製、整理)

進一步從上表中之示意圖來看(表三-8)，由於緊鄰傳統市場、商圈之因素，商店街、服飾、蔬果與水產品之比例相對較少，反而是以日常用品與飲料食品等品項佔較多數。由此可證，新興開發的社區乃至於鄰近其他地區對於日常採買可完全依賴賣場，尤其日常生活用品與飲料食品皆為大宗採購的品項，具體呈現出以私人汽車之交通工具連結住家的生活形態，免除了傳統市場停車不便、髒亂的環境。也因此，呼應上述中新興開發社區少有沿街店鋪的規劃，新興開發社區最多也只是連鎖超商或零星的小型店鋪。

(二)台一線，國泰社區及龍安社區

台一線省道沿線為典型工業分布區域，如同八德市介壽路(台四線)沿線發展成許多大型工業廠房；而本區域同為大型紡織廠轉型的代表區域。10 餘年下來，住宅與工業已緊密結合為共同生活體。該區域由於緊鄰省道與鐵道、南桃園交流道間，故工業區面積較八德市大湳地區小且集中，雖已發展一獨立的小型生活圈，但乃必須依賴桃園市中心。(見圖三-18)民國 70 年代，桃園市中心進入高度發展期以及縣府遷出市中心後，現今縣府周邊(緊鄰台一線)亦成為一擴張區域，但並未進一步擴張至國泰社區與龍安社區(與鄰近地區泛稱中路地區)。而北二高通車後，本區域人口開始明顯成長，只是本區域未如大有路以及南崁地區作為開發商密集推案的地點，其因在於這些工業區土地在變更後乃多為自行開發，一般建商只能取得周邊零星的土地。其中較具代表性的即為國泰集團所屬的「國鼎化工廠」以及寶祥實業所屬之「寶祥紡織廠」，兩者均變更為住宅區，而後於民國 80 年代後期至民國 90 年代中期持續釋出千戶大量的住宅，因而成為吸收部分二高通車後帶來之人口，這些釋出的住宅，由於多是單一開發商，因此成為桃園少見的大規模住宅社區。



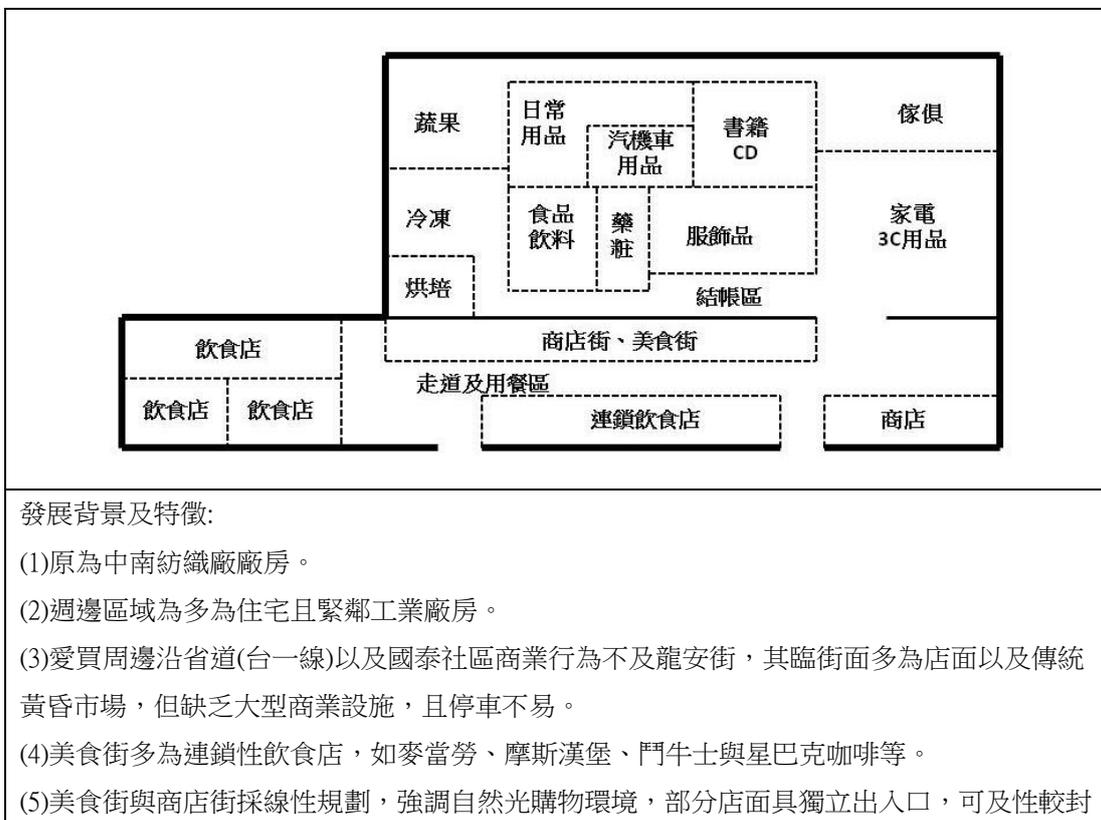
圖三-16 國泰社區與龍安社區關係圖 (資料來源:本研究自行繪製)

從上圖(圖三-16)中可瞭解工業廠房沿台一線分佈，類似於上述八德市大湳地區，但是本區域(龍安與國泰社區)不同的是，其區域並未如同大湳地區由傳統市場、眷村與舊有社區等所構成的都市結構(龍安社區僅有小規模的黃昏市場)，而是隨著工業發展至民國 70 年代中期才逐漸開發過去未曾發展地區，其中龍安社區即是在此時間點下由政府所重劃之地區，也因此在此圖中可發現，該區域街廓方整，與大湳地區有所差異。然而，隨著人口逐漸成長，所反映出的即是基礎設施不足以服務應有的人口水準，也因此開放空間多為較小的鄰里公園以及狹小的人行步道；與此相較，國泰與寶祥所變更後之開發區，其所回饋之開放空間(鄰里公園與完善的人行步道系統)更突顯出與大湳地區相同的由工業都市轉型為後工業都市的一種特徵，例如在大湳地區所提及開放空間無法與既有社區結合、互動，建築形式多為 10 餘層的集合住宅群、沿街面較少店鋪等共同相似特徵。也因此，龍安與國泰社區，乃至於國泰社區東側的住宅社區均無法進一步與之產生互動。

另一方面，伴隨著民國 90 年初期國內批發零售業密集展店的熱潮，中南紡織廠亦成為地區性展店的據點之一。同時，過往少見的商店街與美食街之經營型態於此時開始成為賣場購物之外的另一種消費空間型態，與縣境內其他賣場所不同的是，其將閒置的廠房出租給汽車精品館、主題餐廳、居家修繕用品店等不同類型的商業空間結合為一多元的購物園區，進一步透過台一線與鄰近的南桃園交流道以吸引客源。但從另一個角度來看，該區域的發展如同大湳地區皆是以汽車為導向的後工業城市發展，尤其大賣場的客源除了區域性的客源外，其內部的商店街、美食街的比例超過大湳的大潤發賣場，也因此突顯出，龍安與國泰社區在日常生活採買條件有限下，必須依賴賣場內多元的產品類型以及傳統市場、大賣場所無法比擬的消費空間體驗(如主題餐廳、國際連鎖咖啡店)以突顯出工業城市轉型後，這些過往屬於郊區之新的生活形態。(圖三-17 與表三-9)



圖三-17 上圖左:國泰社區, 上圖右:愛買美食街, 下圖左與下圖右:龍安社區
(資料來源:本研究自行拍攝)



閉型賣場高(如大潤發八德大滷店)。

(6)商業空間外，另有市民農場，強調社區性。

表三一9 愛買賣場配置示意圖 (資料來源:本研究自行繪製、整理)

綜合上述說明，都市計畫工業區在面臨產業結構轉型之時，雖經過長達十餘年的閒置、荒廢，但與違規使用住宅開發途徑有所不同，它所扮演的角色已逐漸轉型為當地的中心區，與過往都市中心區發展常見的火車站前、中心信仰區等有所不同，因此這些傳統工業廠房的再發展、再結構對應於週邊區域之衝擊可透過以下四點說明：

1.都市中的都市：

受限於過往傳統都市計畫以工業發展為導向下，住宅區與商業區僅是滿足當地就業人口基本需求，生活購物機能必須依賴桃園市中心，因此在產業結構改變下，大賣場之設立可彌補當地的機能不足之處，同時充分依賴高速公路做區域間連結，因此成為一種郊區生活型態。其對應於桃園市中心的發展，後工業化所帶來的不只是產業型態轉變，更進一步的是這些工業土地的轉型(工商綜合區、賣場，以及土地重劃後的新興住宅社區)，促使都市結構產生新舊社區的空間對立，而產生不一樣的生活形態與建築類型(如中庭式的集合住宅群)，因而加速人口集中於新興開發地區，終究形成兩個不同的空間結構社區於同一個都市之中。

2.新興開發地區其回饋之公共設施所產生之迷思：

過往都市計畫以工業發展為導向，既有住宅區開放空間以及綠地比例過低，在這些傳統都市計畫工業區變更後，其必須回饋的公共設施雖可以彌補既有綠地或基礎設施不足之處。但透過國泰社區、大滷地區之案例，可以很明確的傳達出，其土地釋放後的居住品質，此亦反映出在房價上。尤其如同上述被發商所刻意營造的封閉性都市空間均與鄰近社區產生排斥性，更別說回饋之開放空間可以提升老舊社區之居住品質，也因此，助長了新興開發區的炒作，對於老舊社區的居住品質提升有限。此外，公部門對於工業住宅無法有效管制，愈來愈多的工業住宅社區不斷興建，又使工業區可朝向商業使用，在缺少回饋設施下，也因此加速了過往的工業城市朝向都市化發展以及與既有社區產生排斥、隔離的都市空間。

3.郊區都市化的浮現：

透過上述兩個案例可得出後工業化時期，隨著產業結構改變以及二高之通車對於郊區發展所帶來的另一種都市發展型態外。其關鍵點在於二高通車(1996年)，接著遇上全台大賣場之設立高峰期(1998年~)⁴⁷，又於民國90年初房地產復甦之刻，因此桃園市郊區都市化的時間點約在民國80年代初期以後開始浮現。綜合

⁴⁷ 愛買桃園店為民國90年(2001年)設店，其店址對面原計畫開設「吉安百貨」，後兩家合併改為「愛買吉安」，原吉安百貨則為現今IKEA居家賣場，同時間內原生紡織廠在重劃變更後，全台最大賣場家樂福內壢店也於此時間點開幕，而大潤發八德店開幕時間點也於此時間點。

上述說明，郊區都市化伴隨著批發賣場已成為後工業化時期桃園市近郊都市發展之特徵，同時具體傳達初春日路、大有路乃至於藝文特區週邊區域之發展。

因此，民國 80 年代中期後，桃園市中心逐漸發展飽和(環狀三民路內、外沿線週邊地區)，而同時朝向多中心的都市發展之趨勢，且多鄰近高速公路交流道週邊地區之都市計畫工業區。

第四節 郊區豪宅化

透過前一節說明新興開發區域對於都市擴張晚期之影響後，本節再拉回藝文特區與南崁地區，試圖說明、分析後工業化時期，郊區與商業區豪宅化之問題，因為過往的郊區(大有路一帶、南崁地區)在都市化發展之時，亦是民國 70 年代房地產炒作之興盛期。因此，本節針對大坪數住宅部分，探討其在不同時間點、地點下，所反映出發展特徵為何?同時延續前述工業化時期開始發展之台四線八德市大湳地區以及台一線桃園市國泰社區等，一併討論過往郊區在都市化發展之時，近年亦出現豪宅或高價位住宅個案。

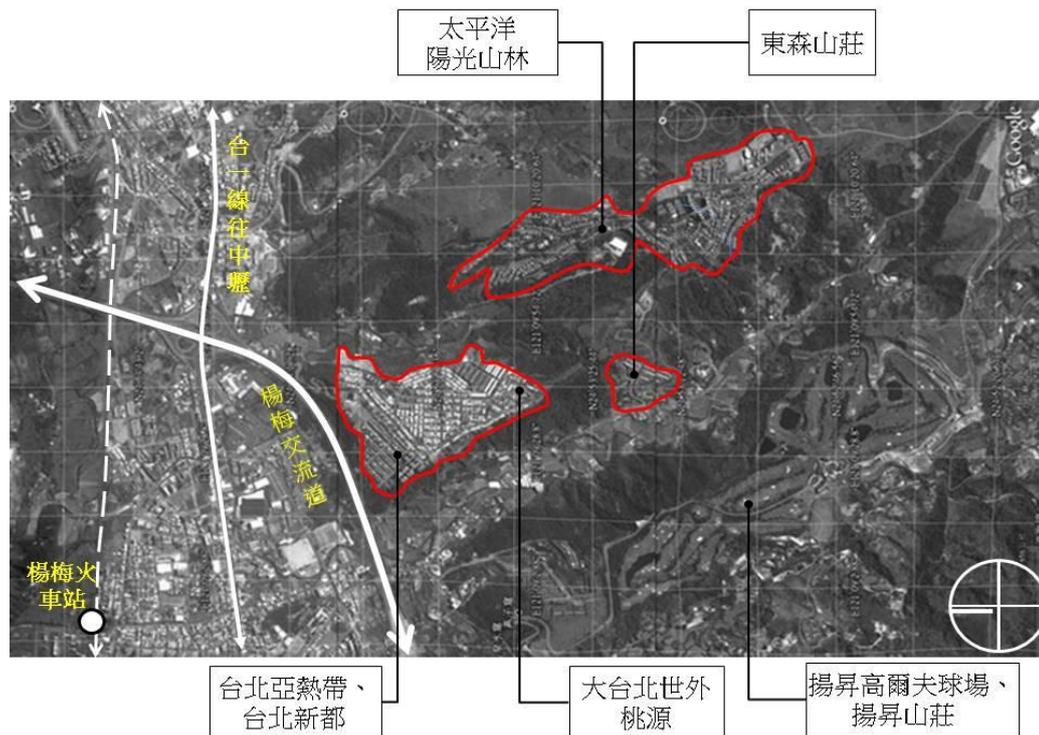
一、郊區都市化之延伸:豪宅化

本章前一節提及在後工業化發展同時，傳統工業廠房伴隨著產業結構型態轉變而有閒置廠房出現，也因此在市郊有批發賣場之設立營運;然而這些賣場之設立，關鍵因素乃是在於高速公路交流道之設置，也因此促使房地產業者多選擇賣場周邊推案。本部分即是進一步分析，在賣場、購物中心設立後，郊區在都市化之時，房地產開發商除中小坪數建案外，近年亦開始有大坪數建案出現於房地產市場。這類大坪數建案出現於郊區，乃至於過往以工業為發展導向之城市，在市中心發展飽和後，逐漸開始往郊區發展。但是不論藝文特區、南崁地區或是八德市大湳地區與桃園國泰社區等區域，會出現大坪數建案產品，最重要因素皆在於高速公路交流道服務範圍內 3 公里，因此，本部份針對二高大湳與南桃園交流道周邊地區以及中山高楊梅交流道周便地區，進一步分析郊區都市化之延伸--「豪宅化現象」。

(一)郊區豪宅化之始—楊梅交流道周邊地區

在探討國泰社區與大湳地區豪宅化之前，我們先以楊梅地區「陽光山林」、「台北新都」、「大台北世外桃源」⁴⁸等建案相繼於民國 60 年代中期後開始相繼推案來說明於此時空背景下，郊區豪宅化之開始。(見圖三—18)

⁴⁸ 一如前述提及大有路在發展之初即有房地產業者以「台北」等字眼來強調台北與桃園兩地間透過高速公路強化空間與時間之關係，企圖來連結為本文形容之「台北化」，而楊梅地區亦有相似的發展脈絡，以「台北」自眼之建案多達四個，且多為大規模山坡地開發案，如「台北比佛利」、「大台北世外桃源」以及長億建設所推之「台北新都」與後期「台北亞熱帶」等，且亦是透過楊梅交流道作連結。



圖三-18 楊梅地區大型開發建案關係圖；資料來源:本研究整理

民國 70 年代大量國內出現高爾夫球場；據統計，桃園地區高爾夫球場即達 13 座，其中楊梅地區即有三座球場，鄰近之龍潭地區亦有三座球場，這六座球場設置時間約為民國 60 年代晚期(1976 年~)至民國 80 年代初期(1991 年~)(見表三-10)，而這時間點亦為民國 70 年代房地產發展之關鍵點，以及民國 77 年(1988)股市高漲與中山高於民國 67 年完工(1978)之前後。此外這些高爾夫球場之設置，也反映著當時的時空背景下，大型財團利用廉價山坡地開發與炒作來獲取龐大的利潤，除作為高爾夫球場外，山坡地的別墅與大量的集合住宅皆是在民國 70 年代中期後重要之空間塑造，也因此，北部山區有眾多之山坡地開發建案，如汐止林肯大郡、新店玫瑰中國城等皆為該時空下重要之案例。

而民國 70 代中期伴隨全台房地產飆漲，國內知名太平洋建設公司於民國 75 年(1986 年)開始於鄰近楊梅交流道之山坡地上推出萬坪土地分期發展建案，大量興建獨棟別墅型社區，同時並規劃大量公共設施，如戶外游泳池、網球場、高爾夫球練習場等，乃至於俱樂部式的休閒設施。⁴⁹在文宣上除強調 12 項室內外公設外，另一訴求即是「為忙碌的台北人開發出一遍生活陶花源地」以及以企業主為銷售對象。因此，「陽光山林」以及後期「陽光加州」建案說明了在後工業化之時，郊區都市化伴隨著中山高通車以及台北市高房價以及郊區設置高爾夫球場、遊樂區等因素吸引大量台北客後之豪宅化現象，此顯示出十大建設相繼完工後，國人

⁴⁹ 這些在當年算是相當新潮、時髦的俱樂部，突顯出「郊區」的生活形態，然而太平洋建設公司近年財務不佳，俱樂部最後賣給東森集團，陽光山林下之東森山庄亦可使用該俱樂部。

所得提高，對於休閒活動開始逐漸受重視，也因此在中山高通車後，循地緣關係又車程不及一小時，郊區(楊梅地區)之發展出現了所謂「渡假別墅」的房地產商品。(見圖三-19)



圖三-19 陽光山林現況照 (資料來源:圖左:本研究，圖右:google earth)

進一步探究，龍潭地區為桃園縣內最早設置高爾夫球場地區，由於龍潭在石門水庫完工後，其發展即以觀光遊憩產業為主⁵⁰；在北二高尚未通車之前，透過楊梅交流道連結龍潭為最快速之連結方式，也因此郊區之休閒活動代表著台北生活圈觸及桃園地區，不論是公部門投資的地方建設(石門水庫等)或是財團投資開發的設施(遊樂園)乃至於以自然景觀作為休閒消費的一種對象與古蹟等紀念性空間，在工業化後成為旅遊之據點。因此高爾夫球場密集地設置進一步反映出金字塔頂端周末之生活方式外，這些高爾夫球場採會員制，亦顯示出身分地位之象徵。

	高爾夫球場	座落地點	設置時間	說明
1	台北高爾夫球場	蘆竹鄉	民71	
2	統帥高爾夫球場	蘆竹鄉	民73	
3	東方高爾夫球場	龜山鄉	民84	
4	長庚高爾夫球場	龜山鄉	民72	
5	揚昇高爾夫球場	楊梅市	民81	除球場及俱樂部外，近年新增設住宅別墅
6	楊梅高爾夫球場	楊梅市	民80年代初	
7	龍潭高爾夫球場	龍潭鄉	民69	
8	桃園高爾夫球場	龍潭鄉	民68	
9	永漢高爾夫球場	蘆竹鄉	民79	

⁵⁰ 民國 70 年代郊區出現大量遊樂區，如小人國、石門水庫之亞洲樂園、龍珠灣渡假村、六福村等，乃至於楊梅著名的味全埔心牧場以及大溪慈湖等。充分顯示出在中山高完工後，郊區之觀光、遊樂設施成為大台北區之休閒活動範圍。

10	鴻禧大溪高爾夫球場	大溪鎮	民82	除球場與俱樂部外，另規劃有住宅別墅以及渡假會議中心
11	藍鷹高爾夫球場	龍潭鄉	民68	
12	第一高爾夫球場	蘆竹鄉	民國70年代晚期	
13	幼獅高爾夫球場	楊梅市	/	從空照圖比對出，後於xx年開始已無此球場

表三-10 桃園縣高爾夫球場設置時間表 (資料來源:本研究自行整理)

近 30 餘年來，楊梅交流道周邊山區仍持續推案；其中較具知名建案如揚昇球場內之揚昇山莊、東森山莊(住宅與渡假飯店)等，該兩建案皆是以大坪數、獨棟別墅、高總價來吸引金字塔客層，只是近年推案不再僅是台北或是桃園企業人士，還包括了竹科人士；但是，相較於金字塔頂端之豪宅供給，中產階級之中小坪數住宅供給量卻是桃園縣空屋、餘屋最多之類型。

但是，若以民國 70 年代發展來看，同時期桃園市大有路一帶相較，兩者發展截然不同，大有路一帶承接了中產階級之台北客層，且建築型態多以中小坪數高層集合住宅為主；而楊梅「陽光山林」等建案則承接了金字塔頂端客層，且強調桃園當地少見大規模山坡地獨棟別墅建案以及少部分高層集合住宅，同時也是繼台北市陽明山之後少見山坡地大型別墅社區個案；民國 70 年代晚期至 80 年代初期雖一度大量出現中小坪數住宅以吸引台北客，但受限空屋、餘屋過多以及大有路已開始發展，因而後續供給逐漸朝向當地客源。⁵¹另一方面亦顯示出郊區的別墅出現於房地產上，這些金字塔頂端客層將郊區別墅作為周末渡假之用而非長住，因此與大有路發展有極大差異。

至此，在瞭解郊區豪宅化於桃園地區發展之始末後，已可從楊梅交流道周邊早年所推之建案及休閒活動來顯示出郊區都市化發展之初是如何透過高速公路連結台北地區，因而成為郊區豪宅化最早出現於桃園地區之代表。

進一步在民國 80 年代晚期上南崁地區所出現之豪宅亦可從楊梅地區之郊區別墅來探討南崁地區豪宅化之趨勢。楊梅地區郊區別墅發展特徵在於金字塔頂端之休閒活動而延伸出周末渡假別墅；而透過上表三-10，亦顯示出高爾夫球場位於蘆竹鄉地區密度高於楊梅，同時鄰近之八里、林口、龜山亦有球場，且可透過南崁交流連結至台北，在此特徵下，上南崁所謂的「豪宅村」鄰近即有「統帥」與「台北」兩座高爾夫球場，南崁地區會出現頂級住宅已有初步的輪廓。從時間點

⁵¹ 民國 70 年代房地產興盛時，台北市除陽明山私人別墅外，郊區內湖一帶亦出現大規模獨棟別墅建案，如民國 70 年代初期(1981 年)由宏國建設投資興建之「綠大地」、民國 60 年代晚期(1970 年~)新店山區之「玫瑰中國城」等建案，皆為此時期郊區高級住宅之代表。

來看，楊梅地區在民國 70 年代中期至民國 80 年代中不斷釋出之大坪數與中小坪數住宅，且房地產開發業者企圖吸引台北客於此置產；然而面臨民國 80 年代房地產低迷，造成龐大餘屋供給，又受民國 86 年二高之通車影響，鄰近桃園市之郊的八德市大湳地區、龍安社區，乃至於可連結中山高之南崁交流道且於民國 70 年代中期便已發展之大有路一帶與南崁地區，在時間與空間上便成為台北客源首選位置以及房地產開發業者炒作之區域。因此，楊梅地區一度出現郊區豪宅化之現象，在無法持續吸引廣大台北客源下，不論是金字塔頂端客層或通勤族，皆已不若以往，取而代之便是大有路地區與上下南崁地區，又上南崁地區因發展較下南崁成熟，因而有機為成為大坪數住宅密推案地區。另一方面，面對楊梅地區大量餘屋供給，開發商也因此轉往南崁地區推案，如南崁地區針對金字塔頂端客層而推出中大坪數產品之「中悅建設」即是一例，且進一步透過鄰近交流道之高爾夫球場作為訴求。(見圖三－20)



圖三－20 南崁豪宅以高爾夫球場座落位置作為推案文宣 (資料來源:中悅建設網站)

(二)桃園市國泰社區周邊與八德市大湳地區豪宅化之出現

八德市總人口數約為 17 萬人，其中大湳地區約占三分之二；由於二高大湳交流道之設立以及緊臨桃園市中心，因此人口多集中於此。高鐵站原規劃於此設站，在二高交流道設立前後，人口一度成長刺激房地產市場；但民國 80 年代中期後成長緩慢，不及南崁地區。也因為如此，房地產開發業者曾經一度以高鐵設站為炒作話題，但在隨著高鐵站確定設於青埔後，而使得八德大湳地區房價落入谷底，其中指標個案即是力霸集團所推高達 1400 餘戶之建案「力霸倫敦城」，也因為政策性改變，而造成後續所推「力霸白金漢宮」一案停止與工址荒廢。力霸一案在桃園地區扮演著相當重要之角色，其推出時間點除前述交通建設因素外，另一個

因素則為台灣於民國 87 年開始實行「隔周休」、「周休二日」政策；房地產最大轉變即是在公共設施規劃上推成出新。以力霸建設所推之建案為例，臨街面除店面所構成商店街外，另有保齡球館、泳池、影城等多樣性公設；同時二高之通車，除了當地客源外，亦企圖吸引台北客，也因此該案坪數多為中小坪數以下住宅產品。一如上述楊梅地區在二高未通車前企圖吸引台北客置產，大湳地區在二高通車前後亦有此現象產生，且開發商亦多來自台北。

透過表三－11，顯示出民國 85 年房地產市場中主要推案坪數為 55 坪以上為主，次為 25~45 坪之中小坪數，但 25 坪~35 坪至民國 88 年萎縮至 16.2%，顯見在二高通車後以及炒作高鐵設站議題失敗後，以致該區段供給大量；然而民國 90 年代初期迄今，這類小坪數產品已成長為八德市主要供給坪數產品之一。

另一方面，民國 88 年 921 地震後，原 45~55 坪以上建案於是急速萎縮至 6.2% 以及 55 坪以上萎縮至 4.6%。顯見中大坪數住宅面對地震後推案量銳減，且面臨供給壓力，因此在過去 10 年間中大坪數住宅已不再是大湳地區主要坪數主力；再與表三－12 交互比對，高總價 1000 萬元以上產品逐年推升，亦即 45 坪以上產品推案逐漸增多此顯示出，該區域推案開始走向為較大坪數 55 坪以上)與中小坪數(25 坪~45 坪間)兩端的市場走向。

單位成交坪數		民 85(1996)	民 88(1999)	民 91(2002)	民 94(2005)	民 98(2009)
	15 坪以下	3.8%	0%	0%	1.1%	0%
	15~25 坪	6.4%	5.9%	64.6%	43.8%	4.5%
	25~35 坪	23.1%	16.2%	16.9%	31.5%	22.7%
	35~45 坪	21.8%	11.8%	7.7%	6.7%	31.8%
	45~55 坪	11.5%	30.9%	6.2%	9.0%	27.3%
	55 坪以上	33.3%	35.3%	4.6%	7.9%	13.6%

表三－11 大湳地區歷年住宅成交坪數表 (資料來源:台灣地區房地產年鑑，本研究自行整理)

單位成交價	年度	民 85(1996)	民 88(1999)	民 91(2002)	民 94(2005)	民 98(2009)
	300 萬以下	25.6%	16.2%	23.1%	33.3%	24.5%
	300~500 萬	29.5%	48.5%	52.3%	26.4%	47.2%
	500~700 萬	33.3%	26.5%	16.9%	34.7%	17.7%
	700~1000 萬	7.7%	7.4%	6.2%	4.2%	5.7%
	1000~2000 萬	3.8%	1.5%	1.5%	1.4%	3.8%
	2000 萬以上	0%	0.3%	0%	0%	1.9%
平均總價(萬元)	456	477	430	433	480	
平均單價	10.1	9.3	16.4	17.12	17.4	

(萬元/坪)					
--------	--	--	--	--	--

表三-12 大湳地區歷年住宅單位成交價表 (資料來源:台灣地區房地產年鑑, 本研究自行整理)

進一步來看,大坪數住宅(55坪以上)出現於八德市房地產比例近十年低於10%,且根據現況調查均是連棟式透天集合住宅型態為主;對於高層、大坪數之住宅,亦是民國96年迄今才開始出現兩例⁵²,主因在於透天推案之建商多為當地建商,推案規模從十餘戶至五、六十戶不等,亦即多數基地規模較小,推案地點並非在主要幹道上,不利於行銷。而中小坪數推案建商則多為桃園地區知名建商,這些推案點多為重劃區,亦包含前述所提工業用地變更後所大量釋出之建地。

也因此,透過上述分析大湳地區房地產結構可得知,雖此區域鄰近桃園市中心,又可透過二高連結台北地區,但高總價、大坪數住宅單元於此區域應不是主要推案類型,而「宜誠君臨天下」與「桃大沁園」兩案僅能說是測試市場水溫,尚不至於產生密集推案之趨勢。至於龍安與國泰社區一帶,由於發展特徵類似於大湳地區,多以中小坪數為主要推案產品,因此大坪數住宅個案僅兩例;⁵³相較於南崁與藝文特區密集地推出頂級客層之大坪數住宅,大湳與龍安街兩地,由於在郊區都市化過程中,從工業城市之發展之轉型,低廉的房價吸引大量外地客源,但是商業成熟度以及基地條件與人口結構等不及藝文特區與南崁兩地。因此,大坪數住宅推案時間點已是民國90年代中期以後,且無法與藝文特區或南崁地區成為密集大坪數住宅推案地區,也因此這類頂級客層之大坪數住宅案例相對較少。進一步於後續各部份分析在開發商密集推案下,南崁豪宅村是如何形成。

二、南崁豪宅村的形成

前述提及都市跳島現象在南崁大約於民國90年初期較為顯著,尤以上南崁最為顯著,而後才有下南崁地區大量之填補。然而有趣的是,南崁地里範圍不大,因南崁溪之穿越,而形成上南崁與下南崁,豪宅多半集中於上南崁地區,且亦為最早開發地區。一如前一階段,桃園市大有路一帶在民國70年代末期、80年代初期開始承接了大量台北的人口;南崁地區則在民國80年代晚期、90年初期開始,因房地產推案形態之轉變,開始出現桃園地區少見之中大坪數住宅,這些中大坪數住宅的出現於房地產市場,適逢台北市、台中市兩地房地產市場中已開始以供給高層企業主管或企業主(傳統企業主)、乃至於科技新貴(內湖科學園區、竹科主管)為導向之大坪數住宅。

然而南崁地區以工業城市為發展導向,尤以上南崁緊鄰南崁工業區,缺乏實質

⁵² 該兩案例均是桃園在地建商所推之建案;其中宜誠建設之「君臨天下」主力坪數為75~110坪,每坪約17萬元,而桃大建設所推之「沁園」一案則為連棟式別墅,主力坪數150坪,售價約3300萬起。

⁵³ 該案為桃園地區知名建商「中悅建設」所推之「海德堡」,以90坪為主力產品,定價2288萬起。

因素、條件可發展豪宅市場，且優勢不如已發展 10 餘年之大有路地區或下南崁單純住宅區。但是，大有路已發展多時，無法有較佳條件作為大坪數住宅推案點，又藝文特區僅計畫階段，因此開發商有機會於當時以地價較桃園市便宜方式取得大面積可建土地。然而是什麼具體條件除前述郊區的周末生活形態外，而使得開發商捨棄下南崁而以上南崁為主要推案地區，本部分即是在討論南崁「豪宅村」之形成。

大坪數住宅之出現意味著從私人、少量且具隱密之別墅走向商品化，因而開始除別墅類型外有大坪數之集合住宅型式出現，進一步被包裝為「高級化」，如高級地段、高級建材、高級的銷售模式，乃至於交屋後之物業管理等等方式包裝。進一步探究，大坪數住宅在商品化後，所謂的「豪宅」亦開始很難被定義，因為我國早年大坪數住宅多位於台省市近郊之陽明山仰德大道旁兩側私人別墅(1986 年以前)⁵⁴，爾後在民國 70 年代初期(1981 年)商品化後逐漸成為投機、炫耀、保值的房地產商品之一，再加上並未公開的實際銷售價位，因此豪宅不同於其他房地產商品亦被定義。但是，仍可依坪數、價格與地段作為基準；透過下表(表三一-13)顯示出民國 84 年(1995 年)台北市豪宅市場中主力坪數為 80 坪~100 坪，然而民國 85 年又落回 60~80 坪區間，顯見 60~100 坪產品在民國 84 年~89 年，在這五年間一直是主力產品，且戶數也是供給量最多之產品；然而至民國 90 年開始，已無所謂的主流坪數，60 坪以上乃至於 120 坪以上各區間供給量皆已超過歷年供給。顯見頂級客層之大坪數住宅市場供給量在近 10 年有越來越多趨勢；也因此房地產開發商更強調實體空間與房地產背景資料的意象包裝—行銷、建築師、建築團隊、擁有者身分等。(林潤華，2003)進一步形塑出與一般市場之區隔，乃至於與同等級產品之差異性與獨特性。

年度	產品 規劃	60~80 坪	80~100 坪	100~120 坪	120 坪以 上	合計	總銷(億)		比 重
							年度	豪宅	
1995	戶數 小計	77	143	21	17	253	980	134	14%
	戶數 比例	28%	57%	8%	7%	100%			
1996	戶數 小計	51	7	6	2	51	543	21	4%
	戶數 比例	77%	11%	9%	3%	100%			

⁵⁴ 臧家宜,2001 年，將豪宅發展演變區劃為三個時間點，第一代豪宅(1986 年以前)、第二代豪宅(1986~1998 年)、第三代豪宅(1998~)迄今。

1997	戶數 小計	103	122	16	17	210	1146	124	11%
	戶數 比例	40%	47%	6%	7%	100%			
1998	戶數 小計	84	119	65	17	285	1123	178	16%
	戶數 比例	29%	42%	23%	6%	100%			
1999	戶數 統計	201	120	68	39	428	976	217	22%
	戶數 比例	47%	28%	16%	9%	100%			
2000	戶數 小計	114	140	120	154	528	1241	483	39%
	戶數 比例	22%	26%	23%	29%	100%			

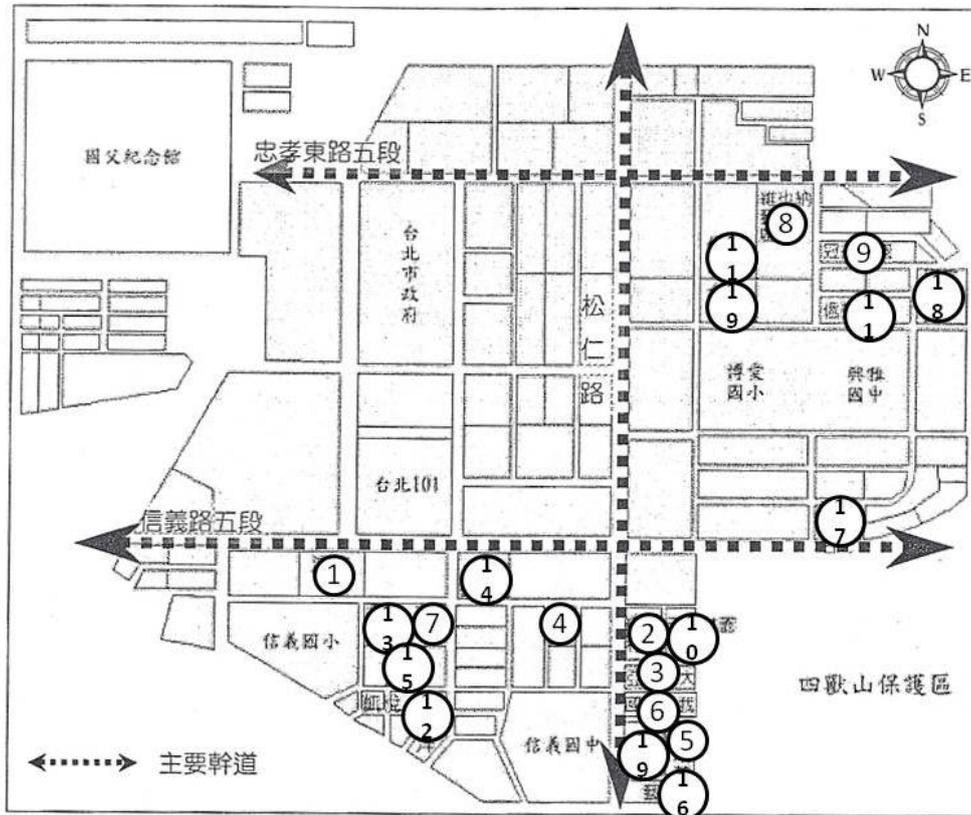
表三—13 台北市歷年豪宅供給坪數統計 (資料來源:2001年台灣地區房地產產業年鑑, P460)

上述分析中，明確傳達出一訊息：民國 88 年開始，大坪數住宅之供給已開始向上攀升，由平均百餘戶規模一舉攀升至 428 戶以上。因此，南崁地區於此脈絡下，面對著頂級客層之需求亦開始有中大坪數住宅釋出餘市場，而這關鍵點亦是「豪宅村」發展之開始。

(一)從台北信義區的「豪宅村」到南崁「豪宅村」的連結

南崁豪宅村之形成，其時間點大約至民國 86 年(1997 年)開始由「中悅建設」公司「中悅花園廣場」一案開始於上南崁逐漸推案，10 餘年下來其他開發商相繼於此推出豪宅，因而形成當地房地產所稱之「豪宅村」。但是「豪宅村」一詞最早出現於台北市信義計畫區；台灣最早出現高層、大坪數之豪宅產品「昇陽國寶」亦始於信義計畫區⁵⁵，而後相繼有遠東(遠雄)建設「御之苑」以及基泰建設、吉美建設所推之「信義之心」等，總計將近 20 案皆為豪宅產品。

⁵⁵ 昇陽建設「國寶」一案為民國 80 年(1991 年)於信義區推案，且以百坪做為推案主力，且每坪 60 萬之價格為當時最高。然而在此之前亦有大坪數住宅出現，如「鴻喜花園廣場」



- 1.鴻禧花園廣場 2.維多利亞 3.亞歷山大 4.國寶 5.台北高峰會 6.國王與我 7.大烝四方 8.維也納藝術廣場 9.冠德花園城堡 10.千禧林園 11.信義富邦 12.凱旋花園城堡 13.清玩雅居 14.御之苑 15.信義之星 16.華納花園別墅 17.冠德名門 18.國家藝術館 19.現代之翼 20.台北花園

圖三-21 信義區豪宅空間分佈圖 (資料來源:林潤華, 本研究重新整理)

上述這些案例皆位於信義區住宅區街廓內，但從空間分布來看可細分出不同區位(見表三-14 與圖三-21)，其中忠孝東路五段以北、松仁路以東為一區塊，並有博愛國小、興雅國中，且該區塊街廓較大、完整，同時較接近發展較成熟之忠孝東路五段之商業區以及辦公大樓較為密集之松仁路，乃至於位於松仁路以西，信義計畫區較早開發之百貨公司、影城。也因此該區域於民國 90 年代中期後大坪數住宅於此密集推案，如信義富邦與台北花園等建案，而這也是房地產開發業者在包裝時所連結之現代化(企業總部)、時尚以及便利性(百貨公司與影城)之豪宅表徵。

信義路五段以南、基隆路二段以東由於開發甚早，如吳興街與國民政府遷台後原供聯勤四四兵工廠眷所住之眷村「四四南村」等，也因此該區塊之街廓較小，但由於東南方有「四獸山」森林保育區與山腳下之「中強公園」，因此，大坪數高層住宅多沿此公園呈帶狀分布，如「千禧林園」、「亞力山大」與「現代之翼」等建案，同時這些大坪數建案密度雖較鄰近地區高，但其共同特徵即是「大街廓，少建案」，意即每一街廓內僅有一建案或兩個建案，藉此換得良好視野以及獨特

性；在此已有「豪宅村」之縮影。而西南方由於已接近成熟傳統商圈以及信義國小，在街廓條件較小限制下，雖有少部分別墅出現，但乃以高層住宅為主，而較為代表性之建案則為早年之「國寶」、「御之苑」以及「信義之心」亦出現於本區塊，該三案雖是基地規模較臨近個案規模為大，但僅是本區塊少數個案。從時間點來看，該區塊推案時間點從民國 70 年代中期至民國 90 年代皆有指標性個案出現；顯見，該區塊信義路五段以北從民國 70 年代之世貿中心開發、凱悅飯店以及民國 93 年營運之台北 101 大樓等外在因素刺激下，本區塊大坪數住宅推案相當穩定，並未受街廓大小而有所限制；也因為如此，面對著全台的經濟中心，這些頂級住宅的曝光率更勝於忠孝東路五段以北、松仁路以東之區塊。

另一方面，信義區之大坪數住宅在上述兩區塊已發展飽和下，且伴隨著可連結二高之信義快速道路通車；民國 90 年代中期後已逐漸朝向信義路五段以東地區呈線性發展，該區指標個案如「新光傑仕堡」與「寶徠花園廣場」。

	案名	推案坪數	推案年代	建築類型	推案戶數	開發建商
1	鴻禧花園廣場	/	1986	高層集合住宅	82	國永建設
2	維多利亞	73-106	1989	高層集合住宅	90	旭地建設
3	亞歷山大	50-123	1990	高層集合住宅	104	家美建設
4	國寶	95-195	1991	高層集合住宅	22	昇陽建設
5	台北高峰會	100	1992	高層集合住宅	46	達欣
6	國王與我	72-94	1993	高層集合住宅	23	僑泰建設
7	大烝四方	125-225	1995	高層集合住宅	11	台鳳集團
8	維也納藝術廣場	69-94	1995	高層集合住宅	156	德周
9	冠德花園城堡	30-60	1997	高層集合住宅	72	冠德建設
10	千禧林園	85-168	1997	高層集合住宅	25	基泰建設
11	信義富邦國際館	55-160	1998	高層集合住宅	44	富邦建設
12	太平洋凱旋花園別墅	72-146	1998	高層集合住宅	35	太平洋建設
13	清抗雅居	84-87	1999	高層集合住宅	15	元大建設
14	御之苑	115-250	2000	高層集合住宅	17	遠雄建設
15	信義之星	113-225	2000	高層集合住宅	120	基泰、吉美、高意
16	華納花園別墅	68-146	2000	別墅	29	海華建設
17	冠德名門	96-146	2000	高層集合住宅	44	冠德建設
18	國家藝術館	85-120	2001	高層集合住宅	33	隆泰、國美

19	現代之翼	100	2001	高層集合住宅	18	宇泰開發
20	台北花園	105-210	2002	高層集合住宅	66	新光纖、味王

表三－14 台北市信義區歷年豪宅推案表 (資料來源:林潤華, 本研究重新整理)

進一步來看, 表三－14 於時間分佈上顯示出, 信義區大坪數住宅發展約可歸納出兩個階段; 第一個階段在民國 78 年(1989 年)~民國 88 年(1999 年)間, 該時間點主要坪數多為 150 坪以下, 少部分個案達 200 坪以上, 且該時間區段推案戶數規模從十餘戶至百戶不等, 其中「國寶」一案雖不是第一個於信義區推案之建案, 為信義區第一棟每坪超過 60 萬元之建案; 至民國 90 年(2001 年)開始, 坪數 60 坪以下已不如前一時間區段多, 且主力坪數產品已是 150 坪以上, 同時戶數已不若以往百戶規模, 唯一例外個案為「信義之心」多達 120 戶之多。

在時間與空間脈絡下, 信義區「豪宅村」之出現雖可解釋為台灣經濟結構改變, 對應於不同時空條件與資本積累的結果, 尤其從早年所著重私密性之別墅, 在房地產與股市不斷炒作後, 其結果已朝向彰顯個人財富為表徵的媒介之一。但是信義計畫區為我國第一個實行都市設計審議機制, 面對土地的使用分區管制與重重的建築管理與手段以及房地產開發業者包裝與追求高利潤下, 這些購屋者無形中也成為開發業者包裝的一部分。也因此信義區在細分出不同區塊下⁵⁶, 高利潤與產品差異性已成為開發業者塑造頂級住宅過程中的一個手段, 進一步呈現出高層建築、大坪數、鄰棟間距大, 甚至於「大街廓, 少建案」之建築物, 因而成為該區域之識別性, 亦即「豪宅村」。

信義區所發展出「大街廓, 少建案」之開發模式, 在不同開發商採取此方式規劃而形成豪宅村後, 進一步檢視上崁地區豪宅村之發展模式可顯示出, 在楊梅地區發展豪宅或大坪數住宅必須面臨供給問題下, 勢必轉往在空間與時間之距離上更接近台北地區的南崁, 且從表三－14 中亦顯示出信義區豪宅市場需求不斷攀升; 民國 87 年之後(1998 年)密集推案, 且坪數有放大趨勢, 再與上南崁地區豪宅推案坪數交叉分析(表三－15), 民國 86 年(1997)開始開始有中大坪數建案於南崁地區, 而這與信義區推案坪數皆以中大坪屬為主相同; 且南崁地區亦在民國 89 年(2000 年)開始開始密集推案, 坪數則是在民國 90 年才開始有百坪的規模於市場上, 顯示出南崁地區開始承接台北地區頂級客層市場。

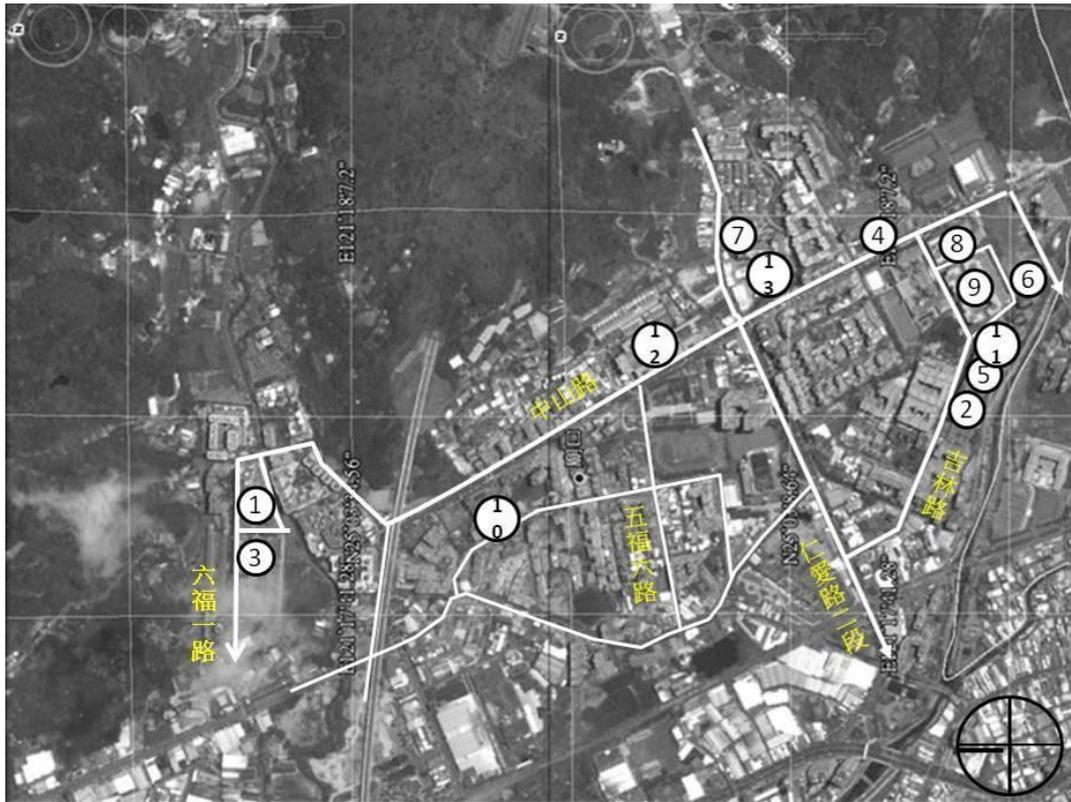
另一方面, 再打著只要台北三分之一價之炒作下, 專攻頂級客層之頂級住宅持續出現於上南崁地區, 南崁「豪宅村」一詞已逐漸和信義區豪宅村聯想一起。

⁵⁶ 意即雖在同一地段上, 因不同外在條件而可再細分出不同區塊。

	推案名稱	推案坪數	推案時間	推案戶數	開發建商
1	中悅花園廣場	46-67	1997	183	中悅建設
2	中悅斑芙春天	48-67	1998	183	中悅建設
3	中悅樸園	50-70	1999	65	中悅建設
4	中悅麗池	70-90	1999	119	中悅建設
5	中悅凱撒春天	48-62	1999	171	中悅建設
6	長榮祥邸	54~	1999	219	長榮建設
7	中悅仁愛廣場	47-98	2000	155	中悅建設
8	中悅高登	100-135	2001	95	中悅建設
9	中悅四季	75-110	2002	184	中悅建設
10	中悅國寶	155-195	2003	80	中悅建設
11	白金漢宮	93 / 186	2004	46	宏邦建設
12	中悅帝寶	150-250	2005	180	中悅建設
13	中悅晶華	56-66	2006	42	中悅建設
14	中悅新天鵝堡	100-143(大樓) 193-387(別墅)	2007	175 25	中悅建設
15	中悅城堡	82-104	2010	110	中悅建設

表三－15 南崁地區歷年中大坪數住宅推案統計 (資料來源:本研究)

進一步從區塊細分來看，上南崁之頂級住宅雖多因同一開發商於此長期推案而形成「豪宅村」，且不同區塊在細分上不易指認出差異性，同時南崁地區在土地管制不如信義計畫區與藝文特區嚴謹，因此土地與建築規模大小不一。但是大體上乃以中山路沿線、吉林路、仁愛路與六福路等周邊地區為主要作分佈區域。



1.花園廣場 2.班福春天 3.樸園 4.麗池 5.凱撒春天 6.長榮祥邸 7.仁愛廣場 8.中悅高登 9.中悅四季 10.白金漢宮 11.中悅晶華 12.新天鵝堡 13.中悅城堡

圖三-22 上南坎豪宅分佈圖 (資料來源:本研究自行繪製)

從空間分佈來看(圖三-22)，中山路以西、長春路以南地區，由於較接近南坎市街，日治時期便已發展，同時南坎國小於此區塊內，且基礎設施亦是較為完整地區，也因此本區塊於房地產飆漲期並未有大量建案推出⁵⁷，至民國 80 年代中期房地產才初步於此發展；60 坪以上之大坪數建案並未於此區塊，但已有長榮建設所推之「長榮祥邸」一案以 54 坪作為主力推案坪數；而區塊內由於基礎設施較為完整，因此在中小坪數建案亦多集中於此。顯見此區塊由於較接近市街，因此多數開發案多於此密集推案，至民國 90 年(2001 年)開始才有位於中山路與吉林路交界之「中悅春天」、「中悅高登」兩案以百坪以上為主力坪數建案推出，該兩案地塊亦是本區塊內少數四面臨路之地塊，其中「高登」一案並有私人美術館(長流美術館)。

相較於上述區塊，中山路以東由於地勢較高，且鄰近「羊稠山」森林保育區以及長榮集團之「張榮發文物館」。該區塊與上述區塊僅一路之隔，但因鄰近保育區，可供建築之土地有限，且商業行為不及上述區塊。本區塊大坪數住宅為近 10 年密集推案地區，如「新天鵝堡」、「仁愛廣場」等；該區塊內總計有三案中 大坪數住宅，在地理條件限制下，該三案推案點乃緊鄰中山路，又採高層建築規

⁵⁷ 該時間點已大有路一帶為主要推案地區，上南坎地區僅少數個案。

劃，因此得以爭取曝光機會，而其他中小坪數住宅推案點在近 10 年間則往地勢較高處發展，且面臨道路較小，僅少數個案於 80 年代所推之建案臨主要道路。

仁愛路三段以北，中山路以東地區；此區塊由於較小，多為早期所推之建案，且緊鄰羊稠山森林保育區下，因此可建土地相對較少，也因此大坪數住宅於此區塊內僅一案，是鄰近區塊中，推案量較少者。而六福路與六福一路之區塊為最早推出中大坪數住宅之地區，該區塊位於「五酒桶山」下；同樣受地形限制，推案量不及中山路與仁愛路一帶，也因此最早推出中大坪數住宅有兩案於此區塊內，且由於鄰近南崁工業區，其市場能見度亦不及其他區塊，因此除了兩案為高層中大坪數住宅外，其餘多為中小坪數以及大坪數之透天別墅。

因此，透過上述分析上南崁豪宅村之不同區塊可發現，其主要特徵在於鄰近南崁市街地區以及沿主要道路(中山路)為主要推案密集點，又臨近羊稠山、五酒桶山等森林保育區，也因此其特徵與前述信義區信義路以南以及信義路以南、松仁路以東兩區塊頗為相似，而「大街廓，少建案」之特徵，於上南崁地區亦有五建案採類似方式開發。進一步透過下表分析(表三-16)兩地特徵，已可具體描繪出上南崁「豪宅村」的發展特徵。

發展相同處	發展相異處
(1) 部分建案鄰近傳統市街地區。 (2) 部分建案為「大街廓少建案」模式。 (3) 皆以高層住宅為主要推案，別墅少量。 (4) 沿主要道路推案。 (5) 信義區部分推案點鄰近森林保育區，與南崁地區相同。 (6) 信義區商業發展強度較強(結合辦公、百貨)，而南崁地區商業發展強度不如信義區，但是以台茂購物中心作為連結對象。 (7) 兩者推案坪數相當。	(1) 信義區土地管制較為嚴格。 (2) 信義區屬不同開發商推案，南崁地區則否。 (3) 信義區街廓較為方整。 (4) 南崁鄰近地區高爾夫球場總計 6 個之多，信義區則無。 (5) 信義區豪宅較著重以「團隊」作為推案包裝，而南崁地區則是以建商品牌為號召。

表三-16 信義區與南崁地區豪宅推案差異比較表 (資料來源:本研究)

綜合上述分析，信義區與南崁地區兩地「豪宅村」之發展整體而言均頗為相似，也因此，房地產開發業者得以於此地區密集推案。因此至本階段為止，從楊梅郊區度假別墅之發展與信義區豪宅村之發展，上南崁豪宅村之形成可以解釋為「與信義區同步」的連結，除資本不斷地湧入外，亦即再一次地將前述「台北化」模式複製於此地區。

第五節 小結

從前述各節分析已可明瞭後工業化時期桃園地區都市跳島現象從民國 70 年代中期開始發酵。且郊區在都市化過程中所謂的「台北化」、「國際化」即是商品化的一種有形或無形的表徵。桃園市中心在工業時期的基礎建設提升作為鄰近工業都市或郊區的服務中心，在地域上的分工角色突顯出市中心區的商業地位，也因此在此工業化時期，火車站前的中正路與大廟周邊等商業空間成為鄰近地區的消費場所。到了後工業化時期之初，資本持續的積累下，市中心區(火車站前以及大廟前、大廟後)的中正路發展進一步觸及中正路東西兩側，這時期的代表即是進口舶來品的商店設立(如中山路以西、成功路的精品名店以及大廟後側的東方百貨公司、風化場所等)；至民國 80 年代則為市中心高度發展期，成功路上的桃園巨蛋體育館的完工，以及中山路以東的來來百貨公司、廣萌百貨與速食連鎖店持續展店以及市中心的統領百貨、明德春天百貨等，皆在此時間點下設點營業。

然而上述這些商業空間，共同透露出盡可能地與台北同步，其反映出在商品上，亦反映於都市空間上。其具體建構「台北化」的都市特徵如下：

1. 政策性的建構：

- (1) 民國 70 年代初期縣政府及相關機關的遷出，其反映出於第二章所述，原有土地開始朝向立體化發展並呈現出多元的消費娛樂空間，進一步刺激周邊商業行為。此時間點下即為原舊縣府大樓改建為舊遠東百貨公司的綜合商業大樓為代表，而這亦是財團主導、商品化的重要開始。
- (2) 民國 80 年代，桃園巨蛋體育館的啟用；民國 82 年桃園巨蛋的完工，政策上其雖作為台灣區運動會的場館，但是其硬體建設代表著於此時空背景下，代表著與台北同步的具體連結。因此在桃園巨蛋啟用後，成功路的精品名店、中山東路上的來來、廣萌百貨等皆在桃園巨蛋營運前後才有進一步發展與連結，而這亦是市中心擴張更具體的觸及環狀三民路周邊地區。
- (3) 民國 90 年代，藝文特區的實質開發；民國 70 年代末至 80 年代初，面對著郊區開始發展，市中心區發展在民國 80 年代中期後已開始走下坡；大型百貨公司紛紛撤店、結束營業，僅剩站前遠東百貨公司以及依蝶百貨(現新光三越桃園站前店)以及統領百貨，而小型精品名店亦紛紛關閉。

而藝文特區之開發一如民國 80 年代巨蛋體育館的完工啟用有著相似發展脈絡，亦即促使商圈、人口集中於政策性開發之區域，同是亦代表者不同階段都市發展之重要象徵性地景。然而藝文特區之開發與周邊地區發展如前章各節所分析，是建構在複雜之條件下所形成(工商綜合區的法源與

後期所開設之 24 小時大賣場設點、完善基礎設施、法規限制與開發強度等)的都市空間,與巨蛋體育館帶動周邊地區所產生的關係相對較於複雜,且有所不同。而對於都市具體之特徵即是在於開發前兩階段(大有路、南崁地區)因都市跳島發展而未被開發之地區。

2. 台北財團的建構:

- (1) 民國 70 年代,「郊區豪宅化」之始亦是都市跳島之始;此時期的台北化特徵在於上述所分析之郊區休閒活動已可見端倪,然而私人財團的開發卻是相當重要之因素,且這些財團多屬台北大型開發商至桃園地區投資開發。楊梅太平洋建設所投資興間之「陽光山林」即是一例。此案例亦是促使其他財團後續於此地密集推案,且透過中山高之連結台北,因而成為都市跳島式發展的最初發展型態。
- (2) 民國 70 年代末至 80 年代;八百伴百貨公司之設立。民國 80 年代面對市中心區在政策性因素下,而使市中心成為高度發展期,但在市中心高度發展之同時,民國 82 年開始,財團的運作在桃園、南崁兩地較楊梅地區更為明顯,其中指標性即是民國 82 年在郊區(大有路)設點營運的「八百伴百貨公司」。該百貨公司之投資者「邱永漢集團」除引進日本百貨公司外,同時在百貨公司周邊密集推案,並強調百億造鎮、日本原裝的包裝,企圖結合百貨公司、辦公大樓以及集合住宅等方式於郊區「造鎮」以吸引購屋者置產。該集團透過此方式的包裝,成為桃園當房地產業者的進一步包裝的手段,亦即「台北的小天母」,因此「台北化」成為台北財團(大有路一帶除邱永漢集團外,另有大華建設等台北開發商)以及桃園當地開發商所共同炒作下之議題,進一步成為前述分析因都市跳島發展而成為郊區都市化之地區。

另一方面,在政策性因素下所產生的工商綜合區開發,以及批發賣場的密集設點在此階段亦是成為郊區都市化發展主因;也因此,郊區都市化之發展,其主要特徵即是以台北財團為首,持續投入資本於郊區,而不僅是在市中心區。此突顯出都市轉型中,工業區土地的再結構,因而有多數的土地變更、違規使用,乃至於大賣場的密集設點而成為開發商密集推案地區;對於郊區的都市發展,則是跳脫了過往以傳統市場或火車站前之商圈之發展模式。此外,前述所提及的「力霸倫敦城」、廣豐紡織變更為住宅與工商綜合區、龍安與國泰社區的寶祥建設、國泰建設、宏國建設等大財團持續於郊區開發,多有台北財團影子,顯見台北財團的投入成為郊區都市化過程中的一個的重要因素。

至民國 80 年代末為止,台北財團挾帶者工業化時期於郊區(相對於台北

市而言，桃園地區屬於郊區)以大量廉價土地作為生產之場所，後工業化之時產業結構形態轉變，開始從工業資本轉向商業資本之投資生產，因而有大型開發案在桃園市中心近郊出現(如台茂購物中心、家樂福、特易購、愛買以及廣豐工商綜合區等)。可見，大型財團掌握了很大的土地面積，相當充分的控制房地產生產原料，對於土地與住宅價格的變動大型財團有一定的影響力，由於大型財團擁有龐大的建築用地，他們投入房地產開發的程度將會增加，我們可以把這種趨勢稱之為「大型財團房地產資本積累地顯著化」。(陳東升，1995)

另一方面除了這些所謂「資產股」的台北財團外，另一個集團即是在民國 70 年代股市狂飆下所獲利的投資客構成之集團，以邱永漢集團在大有路一帶密集開發即是一例，企圖透過股市炒作上所取得大量資本，進一步透過高速公路連結轉嫁於於大有路一帶，以取得大規模、廉價、方整土地從事商業生產。⁵⁸

3. 桃園財團的在地建構:

民國 80 年代末期至民國 90 年代開始；藝文特區的實質開發。該區域的開發是一重要象徵點，藝文特區的開發已不再是過去以台北財團為主、桃園開發商為輔的開發方式，轉而以桃園開發商為主之方式，如中悅建設、昇捷建設。在前一階段大財團資本投入於市中心區與大有路等郊區一帶，且多是以商業娛樂設施為主，而後才有住宅為主要投資開發項目。然而在民國 90 年代開始，藝文特區轉以桃園當地開發商為主要背景條件下，資本運作多以可快速獲利之住宅為主，一如前述分析的結果是以頂級住宅為主。而在都市空間上具體的特徵如下:

- (1) 資本持續積累下，以高層建築作為一種都市轉型之表徵。相較於市中心區之開發，雖多以複合類型、十餘層以下規模之商業建築為主，藝文特區可開發之土地均為商業用地，但在作為住宅為主、商業為輔(臨街面的店面以及辦公室)使用下，仍朝向 20 層以上高層建築發展⁵⁹，又在南崁已發展趨近於飽和下，資本多集中於此以獲取更大利益。此外，在缺乏外來大型財團的投入下，藝文特區成為當地開發商之包裝行銷戰場，企圖透過「展演中心」與藝文特區的開放空間規劃與「台北的信義區」作為連結，也因此，藝文特區是被「政策」與「資本」交互建構下所堆疊出來的高層建築，以傳達出所謂的「台北的信義區」。

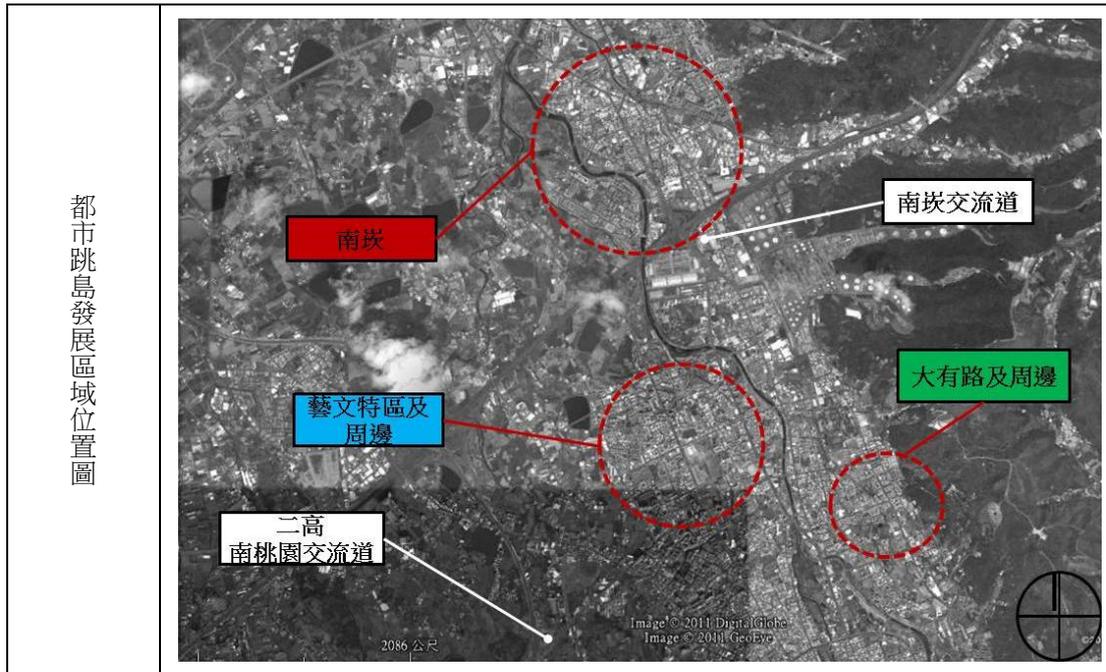
⁵⁸ 邱永漢集團於桃園地區之投資除大有路一帶外，另有南崁的「永漢高爾夫球場」。但是在民 80 年代中期房地產陷入谷底，大有路上的八百伴百貨結束營業、後續開發計畫全部停止。

⁵⁹ 目前興建中之「中悅世界中心」以 38 層建築為全桃園縣最高之建築。

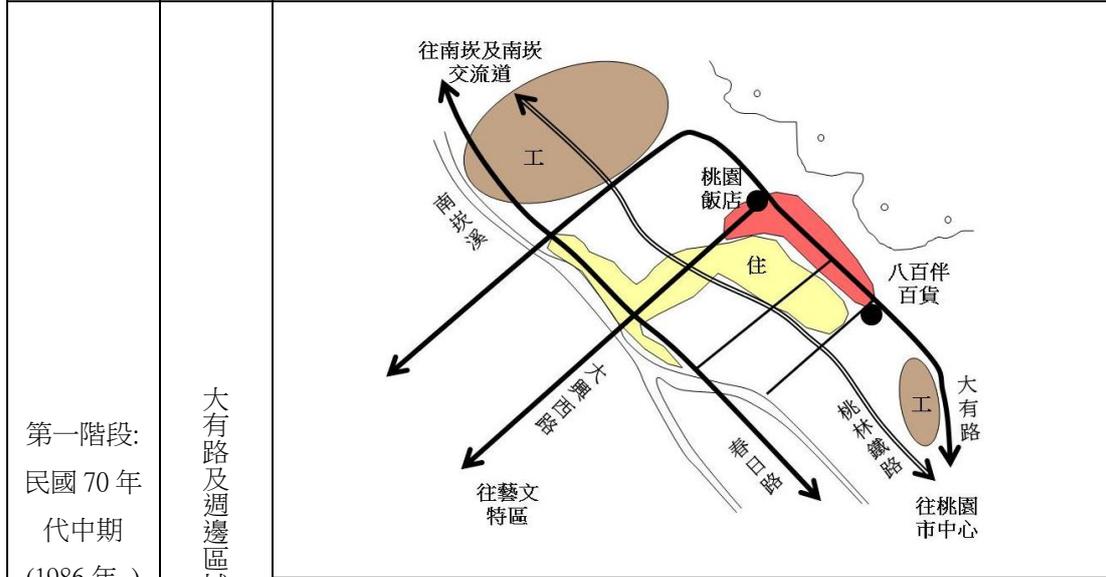
相對於市中心區於民國 80 年代公部門透過「桃園巨蛋」來強化台北與桃園兩地間關係，進一步促使後續鄰近地區之發展而產生台北化的連結；大有路則有台北大財團的投入，藝文特區更突顯出資本運作下的都市地景。

- (2) 以豪宅、購物中心作為台北化、國際化的連結。受都市跳島式發展影響，南崁地區從民 80 年代中期後開始承接台北客源，其中上南崁如前節所分析是以承接頂級客源為主，也因此中大坪數住宅以此為主，而民國 90 年代初期下南崁大規模發展未曾被開發地區，且多以中小坪數位主以及少部分的中大坪數。然而其都市的建構模式不僅只是擴張，另一層意義在於第二章所分析之台茂購物中心設立後，以購物中心作為與台北連結之對象，再一次企圖縮短台北桃園兩地時間與空間距離，同時以此連結方式促使下南崁地區土地迅速展。但是，台北化與國際化的炒作，實質上乃依賴當地傳統聚落中心作為日常生活中心，並非完全依賴購物中心。進一步於第三章分析得知，上南崁「豪宅村」的浮現，除購物中心因素外，即是受楊梅地區房地產影響以及同時與台北豪宅市場的連結，「豪宅村」才得以具體與台北連結。因此，南崁地區因受台北地區高房價影響下，大量承接台北客源，但其具體發展特徵則與大有路、藝文特區周周邊區有所不同。

綜合上述，「台北化具體的連結與建構」是基於工業時期以桃園作為支援台北中心商業區下的都市發展，並且以桃園市中心區作為鄰近工業城市的服務對象。至後工業化時期，都市持續擴張，除承接勞動人口外亦開始承接中產階級人口，且隨著所得提高以及台北與桃園間之地緣關係，不論是在政策上或商業活動上，於都市空間上皆建構出與台北的想像連結。因此，都市跳島發展可依發生區域分為三個階段發展及其特徵。(見表三—17)



發生時間點	都市跳島發生區域	圖示
-------	----------	----



歷史背景:

- (1) 民國 50、60 年代大量劃設工業區(如南崁工業區與北部特定工業區)，大量人口湧入就業。
- (2) 十大建設完工、南崁交流道之設立。
- (3) 房地產興盛時期、股市狂飆。
- (4) 民國 70 年，大有路「桃園假日飯店」(桃園飯店)開始營運，代表著桃園地區在工業發展下，除市中心區的金融商業、娛樂的服務機能外，大有路的飯店營業，意味著工業城市開始逐漸轉型為後工業化社會中以服務業、周末休閒渡假的社會型態。

		<p>實質因素:</p> <p>(1)緊鄰南崁工業區、春日路工業區與北部特定工業區(中油煉油廠)及南崁交流道，以支持人口與經濟成長。</p> <p>(2)桃園假日飯店之後，大有路八百伴百貨之設立進一步促使郊區逐漸於此發展為都市化地區。</p> <p>(3)台北市房價高漲，大有路一帶成為台北地區購屋考量點之一。</p> <p>(4)桃園市中心已面臨發展飽和。</p>
<p>第二階段 民國 90 年 代初期 (2001 年~)</p>	<p>上南崁以及下南崁</p>	<div data-bbox="619 622 1241 1070" data-label="Diagram"> </div> <p>歷史背景:</p> <p>(1) 北二高通車、南桃園交流道設立。</p> <p>(2) 民國 90 年代初期房地產復甦初。</p> <p>(3) 全台豪宅興起。</p> <p>(4) 基於國家整體產業結構轉向電腦零組件、高科技、物流業等因素，南崁地區除可透過中山高南崁交流道連結機場輸送貨運外，亦可透過北二高連結交流道周邊電腦零組件、高科技等相關產業，進一步帶動產業與人口集中於此地區。</p> <p>實質因素:</p> <p>(1) 產業結構改變下，部分閒置土地開始設立賣場及購物中心。</p> <p>(2) 下南崁大量廉價未開發土地開始迅速發展，上南崁在民國 90 年代中期開始成為豪宅推案區域。</p> <p>(3) 南崁傳統聚落因較五股、林口等地發展成熟，因此透過南崁交流道可迅速連結台北，因而跳過五股、林口等地。</p>

<p>第三階段 民國 90 年 代中期迄 今 (2006 年~)</p>	<p>藝文特區及週邊區域</p>	<p>歷史背景:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 受市鎮中心須整體開發影響，以致遲未開發，周邊在民國 80 年代中期後已零星開發。 (2) 距發展已飽和之市中心約 3 公里。 (3) 藝文特區可同時銜接南坎交流道與二高南桃園交流道。 (4) 南坎與大有路一帶發展已逐漸飽和。 (5) 房地產持續飆漲，民 97 年底至 98 年受金融風暴影響，一度低迷。 <p>實質因素:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 鄰近大賣場，彌補當地機能不足。 (2) 南坎豪宅可建地飽和，轉向本區域。 (3) 多功能展演中心完工啟用，被地產開發商炒作為桃園的小巨蛋。 (4) 本區域實行都市設計審議。
--	------------------	---

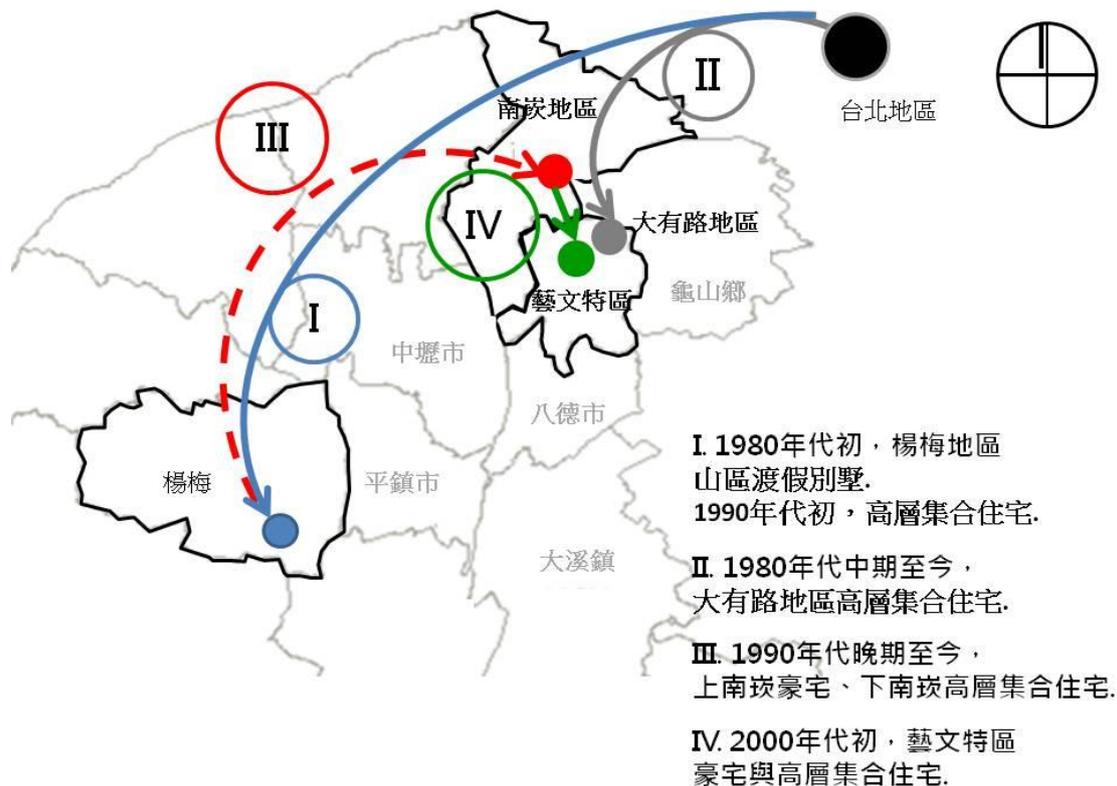
表三-17 各階段都市跳島發展特徵表 (資料來源:本研究自行繪製、整理)

第四章 都市跳島之集合住空間特徵

本研究已於前章說明南崁交流道周邊地區以及二高通車後鄰近桃園市中心地區伴隨著產業型態轉變後，典型的工業城市轉變為新興發展中心後，近 30 餘年來受房地產激盪影響下，不同地區所產生質的改變(如郊區都市化後進一步豪宅化)。因此本章進一步探討這些地區在後工業化時期發展迄今，台北地區房價持續高漲又受交通建設、政策因素下，面對著房地產操作下，於不同地點、不同時間而產生何種特徵與關聯即是本章所探討之重點。此外，本研究總計蒐集 30 餘件案例(見附錄 7)，其案例分佈於本研究範圍內以及以台一線、第四線之龍安、國泰社區與八德市大湳地區等案例，以作為分析、探討之基礎。

第一節 桃園地區集合住宅發展之歷程

從前章各節之發展以點出桃園地區在後工業化時期因高速公路一高、二高交流道之先後建設，在縣境內各地因人口持續移入、成長，因而在不同階段於郊區產生微妙之差異(見圖四-1)。本節進一步分析桃園地區集合住宅發展之變遷，並以代表性個案說明在都市跳島式發展下，不同跳島地區於時間與空間上住宅推案類型之差異，進一步於下節分析台北地區與桃園地區單元、配置等差異性。



圖四-1 桃園地區都市跳島過程中住宅推案類型差異圖 (資料來源:本研究自行繪製)

一、歷年推案狀況分析

桃園縣整體房地產結構一向以台北客源佔相對多數，尤其交通建設扮演相當重要關鍵因素，而在前章各節分析已點出本研究範圍內外面對不同時機點，都市跳島時其發展過程中，各建商在承接台北客源與當地客源之推案差異性。因此本部分進一步分析於此空間發展中，其各階段推案狀況為何，以釐清整體集合住宅之變遷，並作為後續分析基礎。

由於桃園縣整體推案乃以本研究範圍內(桃園市與南崁地區)與八德市大湳地區、龜山鄉以及中壢市、與楊梅市等地區為主要推案點，大體上本研究範圍乃是重要指標；在資料取得有限下，無法針對單一地區(如大有路、上南崁或下南崁)取得推案數量，因此透過歷年住宅類「建造執照」與「使用執照」以及「桃園市、蘆竹鄉歷年推案數」交叉分析以瞭解不同推案點之差異性。

透過表四-1 與表四-2 顯示出，民國 70 年代中期至民國 80 年代中期推案件數、戶數與總樓地板面積是過去 25 年間之高峰，往後的 20 年間推案量皆不及此一階段水準，有此可證前述提及楊梅、大有路等地區在郊區發展為都市化之時，兩地在房地產角色扮演相當重要之推案點以承接台北客源。但是民國 80 年代中

期房地產景氣低迷，以致該時間點在釋出 7356 戶之供給量後，造成大量空屋與餘屋⁶⁰，也因此民國 90 年以前供給量均較過去 15 年低，此顯示出開發商推案減緩，且過去 10 年間之供給量必須持續去化，同時亦顯示出民國 80 年代建築與土地管理等主管機關開始推動全台實施容積率管制，因此在面對不景氣之時，乃有可能大量搶建或辦理停工；而民國 90 年房地產復甦初期，使用執照核放量較同年核發建造執造量高，且核發使照量顯示已有去化餘屋之趨勢。

透過上述分析，民國 80 年代中期以前，面對房地產開發商大量推案，除吸引在地客源外，主要乃是吸引台北客源，主因在於前述楊梅地區在 80 年代初期至中期亦曾企圖吸引北客置產；但在二高通車後，緊鄰桃園市郊地區亦開始大量推案，只是在大量推案結果，面對著政策性因素的搶建風潮、民國 86 年(1997 年)的亞洲金融風暴以及民國 88 年的 921 地震等因素，以致在晚期持續消化餘屋；一如前述在密集推案結果，開發商在面臨壓力下終究停工或減緩推案，前述各節中所提即之「力霸倫敦城」一案即是一例。此外，在民國 90 年代初期復甦開始，推案情形逐步增加，但在民國 95 年在建造執照申請與使照申請，兩者均為例年之最，推斷此點為過去 10 年間房地產之高點，且往後的 3 年間兩者一直維持高檔；進一步推斷應是縣境內藝文特區已進入實質開發，而產生前述各節所說都市跳島現象已在藝文特區周邊發酵，以及下南崁地區迅速發展所產生之龐大供給量。另一方面，在市郊雖無重大公共建設投入，但是伴隨著航空城計畫、捷運綠線(航空城線)與機場捷運動工興建等炒作下，因而在此階段密集推案。

但是，進一步觀察三峽台北大學城與林口新市鎮，這些以往並非房地產商願意投入開發地區，在基礎建設相繼提升與台北市房價過高等因素下，在南崁與大有路周邊(原本一直是承接台北客源之主要區域)，被開發商密集推案炒作後⁶¹，台北客源有轉向三峽與林口兩地跡象。也因此 90 年代中期桃園地區之推案量顯示，在民國 98 年迅速減少，又適逢美國信貸危機，因而在建照與使照兩者水準均下降。

⁶⁰ 依營建署所行政指導文書所定義；空屋指住宅存量中，可提供居住使用但卻未使用或低度使用之住宅單位。目前利用台電不足底度戶數資料或利用住宅存量流量與家庭戶數之差額所推估的空屋數資料屬之。餘屋指專指在建設公司手中希望出售但仍未售出的房屋數量。但是目前不論在統計方法與所獲得之結果上均相當混淆，造成民眾無所適從。一般可分為類：(1)已取得使用執照，但乃未售出的數量，如新的成屋。(2)建設公司在公開銷售後位並未售出之數量，包括未興建、新建中以即以新建完成之成屋。

⁶¹ 三峽地區以「台北大學」以及台北捷運蘆洲線作為炒作對象，而林口地區則是以動工興建的機場捷運作為炒作對象，同時由於林口地區並未有賣場設立，因此開發商在炒作之時，也與賣場業者合作與建案內設點，藉此密集推案，形成所謂的造鎮計畫，但也因為如此，房價每坪已超過 15 萬元。

年度	件數	戶數	總樓地板面積(m ²)
民 75	2,823	6,447	961,210
民 80	2,738	8,449	1285,055
民 85	1,538	7356	1,897,666
民 90	882	3168	585,908
民 95	1,753	16,118	2,734,450
民 98	970	4700	962,506

表四-1 桃園縣歷年建築物建造執照統計 (住宅類) (資料來源 2010 台灣地區房地產年鑑)

年度	件數	戶數	總樓地板面積(m ²)
民 75	1,728	5,499	665,659
民 80	1,515	5,806	824,256
民 85	1,379	13,646	1,681,803
民 90	1034	9,739	1,537,559
民 95	1,657	23,122	3,789,749
民 98	834	8,287	1,468,207

表四-2 桃園縣歷年建築物使用執照統計 (住宅類) (資料來源 2010 台灣地區房地產年鑑)

上述已分析出過去 20 於年間桃園地區房地產推案脈絡，雖該數據是以桃園縣作為統計依據，就某種程度而言可證明桃園市與南崁間房地產之狀況。進一步透過下表(表四-3)之數據顯示出兩地在住宅供給之消長。

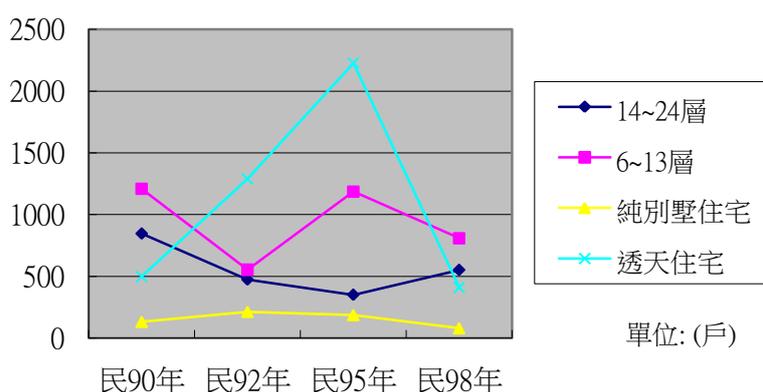
表中顯示出桃園市在民國 85 年推案戶數達 1900 餘戶，在民國 90 萎縮至 664 戶，此印證上述 85~90 年間所面臨之問題，且推案戶數有持續減少之趨勢，而蘆竹鄉則於同年度推案數僅 5 件，但是戶數卻高達 757 戶。由此印證出前述各節所分析之大有路一帶已發展多年，可建土地有限下，開始轉往南崁地區發展，因而有呈現出跳島發展之趨勢。而民國 90 年代初期，兩地在面臨前一階段的餘屋壓力，因此在申請建照、使用執照均下滑的情況下，亦相對減少。

年度 (民國)	桃園市	規劃戶數 (戶)	蘆竹鄉	規劃戶數 (戶)
	推案數		推案數	
80	/	/	/	/
85	15	1900	/	/
90	13	664	5	757
91	6	668	2	35
92	11	479	3	170

93	8	755	7	641
94	/	/	/	/
95	5	319	4	217
96	6	601	4	220
97	5	255	1	76
98	3	54.5	/	/

表四-3 桃園市與蘆竹鄉歷年推案數統計

(資料來源:歷年台灣地區房地產年鑑，本研究重新整理)



表四-4 桃園縣歷年推案類型(預售)統計

(資料來源:歷年台灣地區房地產年鑑，本研究重新整理)

在明確顯示出兩地供給量消長情況後；與上表(表四-4)交叉分析中透露出，透天別墅(連棟式、獨棟)一直是全縣主要供給的類型，但是面對過往之郊區都市化，大有路與南崁兩地從上述分析已可得知，供給量是相當龐大的。顯見，透天別墅在此區應是少量供給，亦可能是針對頂級客層或換屋族之產品。因此 6~13 層之類型所供給之規模約在 800~1200 戶之間，且應為大有路一帶與南崁地區之主要推案類型，而 14~24 層則次之。進一步與表三-4 相互比對，則 6~13 層類型應為 25~45 坪區間之推案主流產品；而這亦透露出台北地區高房價，迫使首購族選擇在桃園地區購屋，以此類的產品為主要考量。

綜觀前述各項分析所得，桃園地區房地產市場結構以 50 坪以上為大坪數，50 坪以下為主要推案市場。然經本研究重新整理、計算各單元面積坪數後得知，「推案坪數」45 坪~55 坪區間單元扣除公設後不及 50 坪。因此，大有路地區由於在承接大量台北客源後，其推案類型多以高層集合住宅為主，且坪數多為中小坪數不等，因此可推斷出大有路及周邊地區高層集合住宅推案產品乃以 3 房為主，其相對應之衛浴設備空間則仍以兩套為主流。而南崁、藝文特區兩地區相較，顯示出不同時期推案結構之差異性在於房間數有增加之趨勢。

因此，透過上述交叉分析亦顯示出大有路地區在承接以台北客源為主要導向下之房地地產操作，並未因房價較台北地區低，而得以換得更大居住單元。而南崁與藝文特區兩地則同質性相對較高，此亦透露出民國 90 年代隨著房地產復甦，兩地先後大量、密集推案下，南崁與藝文特區兩地由於開發較大有路晚，在格局與面積均有提升下，相對而言其居住單元各空間之構成關係亦隨之改變，而此部分則留待後續各節中探討。

二、中小坪數集合住宅之空間特徵

綜觀上述分析，桃園地區集合住宅之單元平面同質性高，進一步來看，大有路作為台北財團於房地產操作中最重要之區域，「因本區有大片土地尚未開發，所以近年來吸引相當多財團至桃園開發的就是南崁地區(指交流道周邊一帶)，不少建商即表示，看慣了台北畸零不整的小土地，至南崁一看每一塊土地不僅大且皆方方整整漂亮得令人心動！」(租售報導，1992，7月)。也因此大有路何以成為當時桃園地區熱門推案區域即是本階段之重點。

民國 80 年代初期，大有路地區開始被台北財團開發，較為著名案例即是前述曾提及之「八百伴百貨」，由八百伴百貨開始，其同屬「永漢集團」之「有伴開發」陸續於百貨公司旁購地、推案(總計有五案)。然而對大有路地區尚處於未被開發之區域，又於前章所分析之市中心區正因巨蛋體育館等因素而處於擴張期；對於基礎建設不及市中心區，該集團如何吸引客層購屋、消費即是一很重大挑戰，也因此公共設施即是一很重要關鍵點。從該集團所推個案來看，八百伴百貨公司刻意避開一級戰區(桃園市中心區、台北市)⁶²而挑選距離高速公路較近之大有路地區，也因此在全棟 10 餘層大樓皆為百貨公司使用下，後續推案均採住商混合方式推案，這些住商混合建案其規劃低樓層為辦公室、商場，高樓層則作為住宅使用。(見圖四-2)也因此公共設施並非在地面層或低樓層，而是在辦公室與住宅間之人工平台作為主要之公共設施，如有伴生活大廈⁶³室外 500 坪花園、室內交誼廳、會客廳與空中花園等；從其標準層平面來看(圖四-3)，各居住單元間除有當時少見的玄關設計外，公共領域空間則為花園與挑空，試圖營造出立體別墅空間感。

⁶² 民國 80 年代桃園市火車站前已有遠東百貨、統領百貨、明德春天百貨與廣盟百貨與來來百貨公司等五間。

⁶³ 本案推出時，其每坪 14~15.5 萬，每坪售價超過鄰近個案 1~2 萬元。



圖四-2 圖左:有伴生活大廈現況照 圖右:有伴生活大廈地面層商場百貨現況照
(資料來源:本研究拍攝)



圖四-3 有伴生活大廈標準層平面圖 (資料來源:住展雜誌, 民國 81 年 2 月)

此外，在有伴以外之案例中亦可發現，台北大財團在有強大資源下，推案多以大有路沿線為主，且所推戶數多以百戶規模以上，然而在公設上雖不及多樣、豐富，但最主要乃以戶外泳池為較顯著特徵，如台北公園都市、冠倫大國、台北檳城與羅丹二、七期等這些台北財團以及桃園較大建商所推之建案⁶⁴。也因此綜觀上述，民國 80 年代大有路地區之生活形態在被大財團建構出一種時髦、都會化之生活想像(如被炒作出來的桃園小天母)，乃至於透過鄰近春日路家樂福賣場彌補日常生活所需不足處，以及其所呈現出會員制的消費形態。

至民國 90 年代開始，隨著房地產逐漸復甦，大有路地區在基礎設施逐漸提升下，依舊成為房地產熱門區域(另一熱門點即是下南崁地區)，然而在台北財團多

⁶⁴ 上述建案皆於於大有路上，不到 300 公尺距離便已有 5 建案，顯見大規模住宅社區中，泳池成為當時房地產操作中一很重要因素。

受民國 86 年(1997 年)亞洲金融風暴影響下已少有推案，其中上述有伴集團後續三件推案皆已停止開發；民國 90 年代開始轉成由桃園當地建商投資興建。然而在大面積土地已寥寥可數下，原本單一個案所呈現出數棟建築環繞中庭個案已不復見，取而代之便是單棟或是規模較小之建案；另一重要轉變即是公設之改變。民國 90 年代初期，在公設規劃上除基本健身中心、視聽室等，亦開始強調 SPA 水療設施、溫泉泳池、湯屋等在過去少見之公設規劃。從下表 (表四-5) 可見，在坪數與格局同質性高下，開發商逐漸著重在公設規劃上。此外，南崁地區所推之案例佔當地比例高達 67%，顯見，在大有路地區之後，開發商在下南崁取得大面積土地後，試圖透過大有路台北財團之操作方式於下南崁地區，亦即建築物所圍塑之中庭以及室外泳池，只是在南崁地區中庭更強調景觀設計，而泳池則轉向室內而有更進一步之規劃，如 SPA 或溫泉湯屋。但是，對於住商混合之規劃，在缺少如同台北財團豐富的資源條件下，在南崁地區亦多停留在沿街面的店鋪規劃。

區域	個案數	佔當地推案比例
蘆竹(含南崁)	10	67%
桃園	9	41%
中壢	7	39%

表四-5 桃園地區建案休閒設施個案統計；資料來源，住展雜誌，民 91 年 8 月

綜上所述，公設規劃一直是桃園地區房地產相當重要之關鍵點，尤其在強調多項公設時，其亦代表著戶數多、基地大之背景條件，更進一步傳達出小坪數之規劃(推案坪數多為 40 坪以下)，如大有路「有伴生活大廈」、「羅丹藝術家」等戶數多之建案。

此外，從兩地所呈現出公設差異外，另一重要特徵即是在於上述大有路是被刻意營造出一種都會生活、時髦的象徵，藉此拉近台北與桃園兩地間之空間距離與市中心區之差異性；而南崁地區房地產業者雖企圖透過台茂購物中心與台北連結而沿續大有路一帶之操作方式，而使之成為另一種與市中心區生活區隔的生活形態，如本研究所強調之購物中心、一次購足之批發賣場等新興消費形態。

第二節 地域性建構下之桃園豪宅

前節分析於不同時間點都市跳島地區受房地產激盪下，所呈現出與市中心區不同之生活型態。進一部於本節探討桃園地區豪宅發展十餘年下來，其對都市發展產生何種特徵？譬如楊梅地區度假別墅乃是透過周邊高爾夫球場以及俱樂部等突顯出其特徵，而南崁地區雖相同於楊梅地區可透過高速公路連結，同時亦有眾多之高爾夫球場，那麼在都市、建築空間上是否亦能呈現出具體特徵以作為台北化之想像連結？

一、台北化下之大坪數住宅其差異性

本文於前章分析台北地區大坪數住宅與桃園地區「南崁村」發展相似處所得之脈絡。進一步於本節探究，桃園地區豪宅市場期推案成功因素是否與台北市有著相似發展背景，進而吸引台北地區或桃園地區之頂級客層購買、投資或自住。

	特徵	台北地區	桃園地區
1	坪數規模	因多為換屋族、企業主，故 70 坪以上較受青睞。	50 坪以上。
2	豪宅座落區位	易增值亦抗跌，如信義區。	初期為上南崁地區，近年則集中在藝文特區。
3	基地條件 (1500 坪以上)	基地本身需有一定規模，且應為方整，避免畸零地。(少數個案超過 1500 坪，如信義之星、仁愛帝寶)	基地規模大小不一，藝文特區較為方整。
4	管理與維護	強調私密與安性外，最重要是防綁措施。	較著重門禁管理措施。
5	結構安全	提高耐震標準係數、多以 SC、SRC 為主要構造。	多以 RC 為主，近年才有 SRC。
6	造型與建材	立面造型無特定訴求，建材則以進口建材為主。	立面多以西洋古典建築語彙為主要訴求，建材則以進口建材為主。
7	公共設施	公共設施愈齊全，愈能襯托出高品質居家生活水準。	室內公設多以運動休閒設施為主。
8	品牌形象	規模較大、形象良好之建設公司，以及知名度較高建築師、技術良好之營造廠等所構成之品牌形象。	單一建商品牌及其所屬之營造廠。
9	永續理念之落實	落實綠建築設計概念。	非訴求重點。
10	規劃設計(樓)	力求住戶單純，多以 7~14 層樓為	樓層數並無限制，單一樓層戶數並

	層數限制)	多，且以單層單戶、雙拼為主。	無絕對性，但仍以雙拼為主。
11	國際化趨勢 (建築設計)	訴求國外建築師設計	非訴求重點
12	炫耀性之呈現	除供自住外，亦當作收藏、招待所等使用。	強調收藏外，亦強調私人招待所以及休閒使用。
13	毛胚屋交屋之趨勢	強調自我品味，除廚具、衛浴設備外，甚有個案完全不要內裝，而要求價格折讓之情形。	以毛胚屋形式交屋。
14	群聚效性	如信義計畫區成為豪宅群聚之地區。	南崁地區為非計劃性所產生群聚性；藝文特區則為都市計畫、炒作所影響。

表四—6 台北地區與桃園地區大坪數住宅推案差異性比較表

(資料來源:台北地區-郭恬綾(2006)，本研究重新整理；桃園地區-本研究整理。)

上表中(表四—6)顯示出台北與桃園兩地大坪數住宅推案之差異，兩地開發商在搶攻頂級客層之大坪數住宅市場上，其推案訴求重點略有差異；如品牌形象、公共設施、樓層數限制以及建築設計國際化之趨勢等均有顯著差異。然而表中「炫耀性之呈現」呈現出相當重要之關鍵因素，其雖共同強調自住、收藏、招待所外，桃園地區則更以「休閒」作為與台北地區推案之區隔。而關於此點亦於前章本研究分析之以高爾夫球場作為週末渡假之生活型態相為呼應。

進一步來看，由於台北地區大坪數住宅多是以換屋或企業主為供給導向，也因此其訴求並非強調休閒設施或戶外(基地以外)之休閒活動為主要目的，因而有如表中台北地區之公共設施愈齊全愈能突顯出其生活水準之描述。然而，公共設施愈多，其亦代表供給戶數增多、基地面積愈大，但是在台北地區土地供給有限下，不外乎是透過國有土地標售以取得大面積土地或是朝向小面積之開發，甚至於朝向台北市外圍推案，如淡水、板橋以及桃園地區發展。也因此，信義區指標個案「信義之星」一案屬該區域內基地面積較大者，其兩處基地面積合計 16,173 平方公尺(分別為 5,353 平方公尺、10,820 平方公尺)，具體反映於建築配置與公共設施，則呈現出大棟距、中庭花園與室內多樣之公設(見表四—7)，相較於鄰近豪宅建案，由於基地面積相對較小，除少了廣大之中庭外，建物規模也不若「信義之星」大；而公設除基本泳池與健身設施外，多朝向靜態設施規劃。

	建案名稱	公設比	主要公設項目
1	信義之星	33%	泳池、健身房、SPA 俱樂部、高爾夫球果嶺
2	冠德遠見	28%	遠見圖書館、泳池、空中花園、宴會廳
3	寶徠花園廣場	30%	健身房、三溫暖、宴會廳與麻將室等
4	信義富邦國際館	33%	頂層 500 坪會館、

5	遠雄御之苑	33%	泳池、
6	中悅帝寶	35%	交誼廳、室內 525 坪景觀泳池、羽球場、壁球室與桌球室等 15 項休閒設施
7	中悅音樂廣場	22%	交誼廳、泳池、咖啡館、韻律教室、運動設施等
8	中悅御之苑	30%	泳池、150 坪咖啡館、lounge bar 與運動設施、交誼廳等
9	葛里法	25%	泳池、咖啡館
10	合輝國家美學館	33%	泳池、藝廊、健身房與交誼廳等

表四—7 台北與桃園豪宅公設差異表；資料來源:本研究整理

也因此，從表中(表四—7)可發現，桃園地區位於南崁之指標個案「中悅帝寶」除室內泳池、SPA 外，另有供桌球、羽球與壁球等為主之動態活動空間。此外，在公共設施規劃上亦透露出，桃園地區(由其南崁與藝文特區)大坪數住宅，除供桃園地區民眾自住外，亦代表著是台北地區企業人士第二間或第三間住宅，藉此成為收藏以及周末渡假之用；進一步與前章所分析之南崁周邊高密度高爾夫球場所連結，則桃園地區大坪數住宅是被建構在室內與室外之運動休閒活動之基礎上，進而成為大台北地區豪宅市場考量選購點之一。

此外，本研究雖已於第三章分別探討藝文特區、南崁地區豪宅是如何被建構出來，在此則從「座落區位」進一步探討台北、桃園兩者間之差異性，則更能顯示出兩地間之關聯性。據房地產報章雜誌所報導；「台北市適合做豪宅的土地已經是少之又少了，他們將目標轉往桃園南崁這塊新興的區域，不但鄰近國際機場，加上高鐵通車與機場捷運系統開工，重大建設的發展加強了區段的保值性。」⁶⁵從該段文字之敘述雖帶有炒作之意味，但卻也點出台北與南崁兩地間最大差異在於縮短了國際機場與住家之時間與空間距離；也因此，房地產慣用之術語「差異化」、「獨特性」等在此更被突顯出來(尤其在豪宅上)，進而上述中桃園地區第二間或第三間住宅是可以被成立的，因而成為周末渡假之外，供企業人士作為出國洽公時所過夜或停留休息之用。同時，受於近年兩岸政策開放之影響，所謂的鮭魚返鄉、迴游之效應，在南崁地區大坪數住宅市場更被突顯出來其與機場之關聯性。

(一)配置之差異性

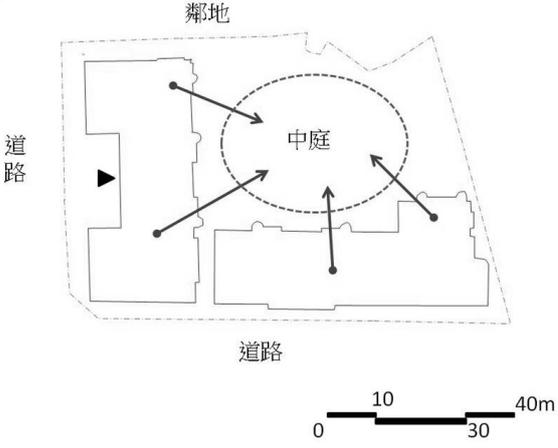
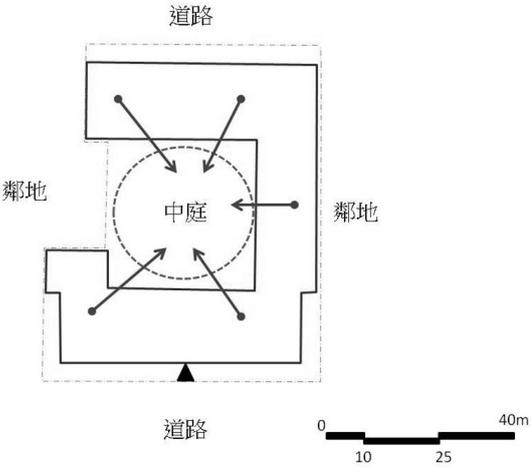
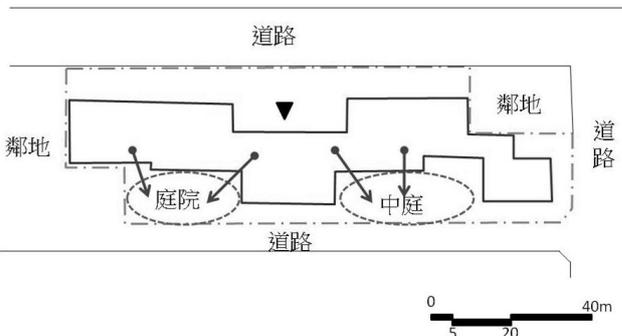
前述分析中所提及，大面積之基地其反應於建築配置與公設規劃，其中信義之星、仁愛帝寶均屬台北地區近 10 餘年來大型豪宅社區，其透過建築配置產生庭園之圍塑感，藉此得以提升住戶之私密性以及獨特性。也因此桃園地區豪宅市

⁶⁵ 詳細資訊請參閱《工商時報》2007 年 3 月 2 日，房產資訊專輯。

場中雖多由單一建商生產、推案，但乃可從中發現台北與桃園兩地豪宅之相異之處。

代表性個案名稱	座落位置	配置圖示
信義之星	信義區	
遠雄御之苑	信義區	
大隱涵屋	士林區 天母	

<p>泰安連雲 接雲樓</p>	<p>中正區</p>	
<p>台北 花園</p>	<p>信義區</p>	
<p>藍海</p>	<p>淡水</p>	

<p>中悅 帝寶</p>	<p>南崁</p>	
<p>中悅御 之苑</p>	<p>藝文 特區</p>	
<p>合輝國家 美學館</p>	<p>桃園市 成功路</p>	

表四-8 台北與桃園地區大坪數住宅配置差異表 (資料來源:本研究繪製)

從上表中(表四-8)建築物之配置型態透露出，大坪數住宅配置多以「L」形為主，同時大規模基地者，則以數棟建築物配置為L形，以產生圍塑感；進一步來看，由於所圍塑出大庭園而得以形成大棟距，也因此案例中地面層少有室內公設規劃，多乃作為住宅使用，如「信義之星」與「台北花園」；其中信義之星為增加地面層住戶私密性，其設計上透過地面層各棟梯廳作為垂直動線聯繫外，主要乃透過地下室之迎賓大廳連結各棟與停車場，以作為主要之出入動線。相較於信義之星，另一案例「台北花園」亦是採取L型配置主要建築，僅於主要出入口處

設置一棟地上兩層之門廳、公共設施之建築物，以達到易於管理與增加私密性之效用，其餘各棟亦僅作為住宅。

相較於大面積基地之配置，面積較小之基地配置上相對單純，多以單棟建築為主，其公共設施空間規劃上多以集中於地面層，以減少住戶之私密性，如位於中正區之泰安連雲「接雲樓」以及天母「大隱涵屋」等兩案例。此外，在鄰近台北市之淡水地區「藍海」一案，基地規模相較於信義區部分個案為大，然而其建築物配置採「Y」字形配置，以低建蔽率之方式，留設大面積、方整之庭院，進一步形成 30 餘層之豪宅建築。然而朝向「超高層建築」、大中庭等方式，在台北市僅有近年新推案才以此規劃，其他地區亦多以外圍地區乃至於桃園等地，也因此透過台北地區案例之配置，可得出「中庭」成為豪宅配置一重要因素，除產生空間圍塑出的私密性外，另一特徵即是頂級生活之象徵，亦即為地段佳、土地稀有，要取得大面積土地之開發在台北市機會越來越少，如此大庭園則可彰顯出其「獨特性」，也因此在小規模基地，除法定空地綠化外，也僅剩屋頂之公共空間可作為空中花園。於此，桃園地區豪宅亦是以這些特徵下而被與台北地區豪宅產生聯想。

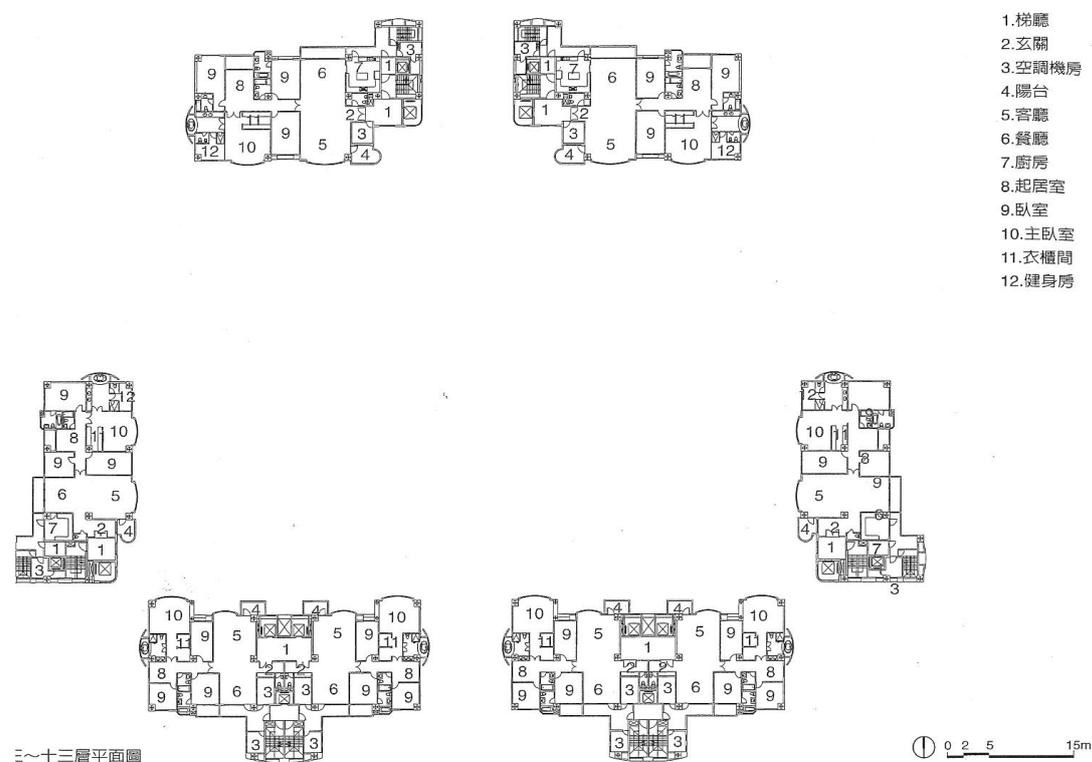
綜合上述分析，進一步以南崁「中悅帝寶」來討論其關聯性。該案雖名為「帝寶」，但不論就表四-7 所列之基地規模、樓層數等條件皆不不如「仁愛帝寶」與「信義之星」，尤其推案時間點在民國 95 年間，正值房地產高漲期，在此之前已在南崁地區密集推案形成「豪宅村」，也因此南崁地區土地有限下，無法取得大面積且方整之土地。然就配置上，與上述分析以「L」形建築配置以得到具私密性之中庭相似，在南崁其他個案上亦可看見「U」形或「口」字形等以建築物圍塑中庭之配置方式。同時在有限的土地下，進一步開始朝向高層建築發展(中悅帝寶一案總計 29 層高)，以彌補土地狹小不足之處，藉此得以銷售更多單位，也因此其具體反應於公共設施上，則分別配置於地下室與地面層以及第二、第三層，此與信義之星、台北花園等指標個案明顯差異，然此規劃雖為普遍集合住宅規劃之方式，但卻顯示出台北與桃園兩地豪宅發展之差異化。也因此桃園地區豪宅產品多數均以大中庭為主要規劃方向，而這些中庭規劃多呈現出靜態景觀設計，進一步與室內公設連結，如咖啡廳、交誼廳等靜態空間相互連結則成為台北地區個案未曾出現過以「休閒」為主之豪宅，亦即透過室內靜態之公設連結戶外靜態庭園，呈現出開發商所強調之貴族般之生活享受，此或也突顯出頂級住宅之生活形態。

(二)格局之差異性

台北地區一項被視為豪宅發展指標(不同年代所發展出的豪宅形態)，也因此桃園地區豪宅市場在居住單元 10 餘年發展下來是否有獨特之特徵以吸引台北客層

投資、渡假或長時間居住，乃至於是否延續配置與公設上之差異性以產生吸引力是本階段探討另一重點。因此本階段進一步透過個案之單元平面來探討其差異性，其分別試圖透過房間數(含主臥)以及房間與起居室間之關聯性、廚房與餐廳間之關聯性等方面探討之。

台北地區指標個案「信義之星」與「仁愛帝寶」同為名人所居住，也因此單元平面特徵上可突顯出是否成為其長期居住之所需。從「信義之星」一案之單元平面可發現(圖四-4)，不論就雙拼或一層一戶之單元平面，其餐廳與廚房間之關係是屬於「隔離」之關係，亦即廚房採獨立工作空間，無法進一步與餐廳或客廳呈互動之關係。而在房間數則以四房規劃(含主臥)，同時以起居室作為與連結客廳餐廳與臥室間之過渡空間。



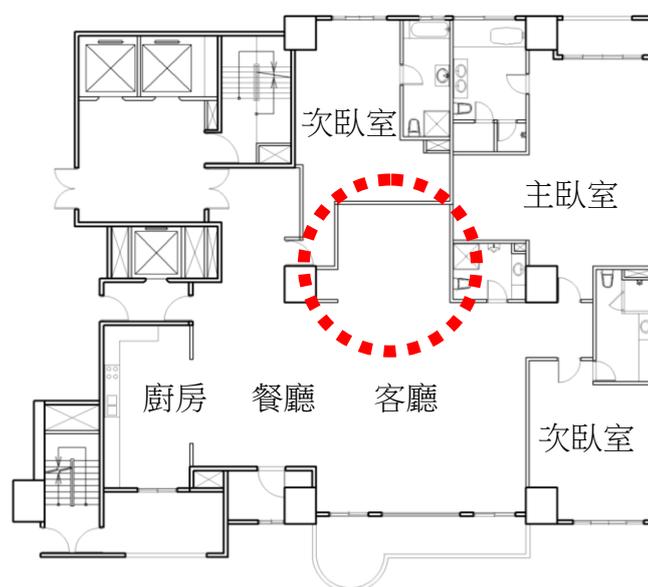
圖四-4 信義之星單元平面圖 (資料來源:建築師雜誌, 2004年8月, p42)

進一步以台北地區其他個案相較，則多數個案之廚房採開是放式設計，如「台北花園」、「泰安連雲接雲樓」甚至有雙廚房設計，如「大隱涵屋」等，僅少數個案採獨立廚房設計。而臥室則多以四房設計為主，或三加一房，部分個案中亦有採雙主臥設計，然而其共同之關係即是如「同信義之星」以起居室作為公私領域之中介空間。因此，在台北地區個案中可發現，單元平面中傭人房在豪宅設計中並非必要之空間，其因在於物業管理已朝向酒店式服務或鐘點式傭人服務，因此多數個案並無傭人房設計，反而著重於「起居室」之規劃。在台北地區個案中可見，起居室之規劃透露出頂級客層在招待訪客時所注重之私隱外，亦透露出家庭

的生活中心是被建構在該空間，以呈現出這些頂級住宅是以長時間居住為主，因而在平面單元其與各臥室間是一完整性與緊密性之空間，而非走道式之過渡空間。進一步於客餐廳間之關係則是以「開放式廚房」作為主要之社交或另一個生活中心，因而可以在不同個案中發現，廚房空間除保有烹飪區外，另有吧檯或島式廚房空間之規劃以作為住戶與訪客間之交誼空間。

綜合上述分析，「起居室」與「廚房」主導著頂級客層之部分生活形態與支配空間主從關係，因此進一步以桃園地區個案分析之。「中悅帝寶」一案在臥室空間則以三房為主，然而上述之起居室於本案上並無此一空間，圖中(圖四-5)之標示處，看似起居空間，即使透過裝修後，乃缺乏台北地區案例中所強調公私領域中介空間之家庭生活中心，因此該空間可能為書房或近年所流行之「雪茄室」、「品酒室」等空間。中悅帝寶一案於單元平面上雖缺少起居室空間，進一步與藝文特區之案例相互比較，則具體呈現出多數案例中並未有起居室空間規劃，因此這些案例中，公私領域之中介空多以走道或公共空間連結之，僅「麗寶藝術學院」以及鄰近市中心「合輝國家美學館」兩案有此空間。

此外，在台北案例中傭人房屬少數個案之設計，然在桃園地區案例中可發現，僅少數個案無此空間，如「中悅御之苑」與「大觀」，其餘案例均有此一空間。因此透露出兩地在單元空間之具體差異外，亦呈現出頂級生活中「被服務」的一種生活角色，因而家庭生活被建構在公共空間，如客餐廳等空間，而少了起居室等介於公私領域間之空間，進一步延伸至社區公設亦是被服務的角色。



圖四-5 中悅帝寶單元平面圖 (資料來源:本研究繪製)

至此，桃園地區豪宅之建物配置、公設以及單元平面與台北地區之差異、特徵已有具體之輪廓；其特徵在於「生活形態」被形塑出金字塔頂端客層應有之生活方式，也因此在各項特徵上呈現出「地域性」(regional)之關聯，如與機場之關聯、與信義區之關聯、與高爾夫球場之關聯等，乃至於鄰近之賣場、購物中心，而非「地方性」(local)，如住宅與傳統市場、與火車站等。

二、在真實與幻滅之間—商品化下的桃園豪宅

前一階段中已點出桃園地區豪宅之具體特徵是被建構於休閒設施之中，因而呈現出「地域性」之關聯。然而從中乃可發現，台北與桃園兩地間豪宅角色似乎是一種「互補」角色，亦即桃園地區豪宅中(尤其是南崁地區)作為機場與信義區之空間節點，也因此刻意炒作縮短時間距離下，讓購屋者在台北地區外還有另一棟住宅在桃園，而台北之住宅則作為日常之住所。因此開發商透過人、事、物以及地域性等象徵性手法、包裝以及炒作才得以被建構。然而，如此的手法是否成功得以將桃園地區之豪宅作為周末渡假、出入境短暫休息之所需乃是值得探討之問題。

從「物」來看，桃園地區指標個案南崁「中悅帝寶」與藝文特區「中悅御之苑」兩案，在文宣上即以「收藏」來強調此案之定位，其可以透過前一階段各項討論中所得之結論：因其有所用，則進一步將其作為「收藏」。但從另一個角度來看，開發商將豪宅刻意比擬為一件藝術品，透過區位稀有性、乃至於建築配置與設計之差異性、獨特性，以及高級建材、星級酒店般物業管理等所形塑出之一件獨一無二之藝術品；當住宅被當作一件藝術品後，「它」可以轉手被他人所收藏，亦即可以被交易買賣。據房屋仲介公司網站 2011 年 6 月所公布之訊息，172 坪售價 5760 萬，已遠超過賣方原先購入價位 4500 萬。也因此，在本研究第三章個節中之分析，南崁地區發展豪宅市場發展逐漸飽和後，而逐漸轉往藝文特區；又南崁地區百坪以上豪宅建案是在民國 90 年(2001 年)才開始，進一步至藝文特區則是持續放大坪數；而民國 90 年代初正是房地產復甦，亦是全台開始興起豪宅熱開始之時；因此，當「物」(豪宅)持續被議題(如藝文特區被炒作為台北的信義區、大安區)所炒作，即代表著被比較(如比較樓層數、泳池特色、衛浴品牌、五金等)，因而得以被拉抬售價與密集推案。此外，隨著兩岸政治因素改變，機場直航點亦在松山機場設點下，當空間距離不再只是時間距離時，企業主作將其作為出入境短暫休憩之用條件更是降低。

此外，在桃園地區案例中，開發商不斷強調其公設內容多樣、豐富與其服務品質，藉此吸引將購屋者將其作為周末渡假之用。然而，從另一角度來看，當居住於此之日常生活行為刻意被放大後，其所呈現出即是一種空間上浮誇的表現，例如中悅帝寶 525 坪之景觀泳池、藝文特區的中悅御之苑 150 坪咖啡館，乃至於

鄰近間之六座高爾夫球場與森林保育區等被刻意放大之空間與場景，藉此突顯出頂級生活之應有方式。透過該圖(見圖四-6)即可很清楚的傳達出頂級住宅之生活是被具象化；除被刻意放大之空間、場景外，另一個則是突顯出虛構的行為，亦即室內浮誇之公設空間與裝修所營造出行為，其必須被呈現出在外在的建築立面上，以突顯出其特質，也因此，在桃園地區之豪宅一向以西洋古典立面作為一種炫耀性，以傳達出在此空間下其應有之行為(尊貴、高級等)。然而，在台北地區少有這種刻意透過室內公設、建築外觀之關聯性來傳達出其應有之行為。因此，亦可以具體呼應出表四-7中之品牌形象；台北地區推案建商多強調開發商、建築師、營造業者等三方面所組成之品牌、團隊關係，而桃園地區僅強調單一建商之品牌。



圖四-6 圖左:中悅帝寶交誼廳照片 圖右:中悅帝寶室內泳池照片 (資料來源，房屋情報網站)

同時，從桃園地區單元平面中亦可發現，除上述空間組織結構與台北地區案例差異外，另一特徵即是浮誇之居住空間，例如在缺乏起居空間下，各臥室充其量亦僅只是放大其空間面積與透過室內裝修來突顯其所謂應有之行為；又在台北地區案例中可見，在有起居空間下，臥室與衛浴空間數應為相同，或僅一間無提供衛浴空間，但乃可在由起居空間所提供之私密性下使用獨立衛浴空間；在桃園地區案例卻無法呈現出此細膩之設計，也因此被稱之為「半豪宅」。⁶⁶

綜觀上述，桃園地區豪宅市場長久以來雖不斷透過任何議題炒作以吸引桃園地區以外(尤指台北)之企業主購買，然而在外圍條件持續改變下(如兩岸航班與航線相繼增多、中山高拓寬與即將完工之機場捷運等)，又持續釋出大量、同質性高之建案以及台北地區豪宅案例中並未有店面規劃，在桃園地區豪宅主要地段卻有店面規劃下⁶⁷，也應此可以據以推斷，桃園地區豪宅無法僅靠單一客源支撐，其購買者應只是以桃園當地企業主以及投資客或是主管級人士為主。同時，在資本過剩的時候，資本會進入房地產炒作，以興建更具有市場價值之房地產商品。因

⁶⁶ 「半豪宅」一詞出自於所發《租售報導雜誌》，「談現代豪宅大樓的必要條件」一文，2011年6月5日，p46~p49。其作者為職業建築師；趙一任建築師。

⁶⁷ 中悅帝寶一案，其沿街面計有七間店面，每坪32萬以上。

此，當豪宅呈現出商品化與炫耀性時，這種以擁有特殊商品化來傳達社會文化意涵的消費方式，最終目的就是在群體之間作為區別的方式。(社會學與台灣社會，p394)進一步透過公設之連結，以炫耀性消費⁶⁸與替代性消費(vicarious consumption)之方式取代生產性之勞動生產，如室內浮誇的咖啡廳、休閒設施等以彰顯出其財力。

⁶⁸ 閒暇階級指的是那些擁有眾多財富者，不必工作，而是靠休閒活動來過生活。《社會學與台灣社會》，p397，例如企業主或是主管級人士的妻子。

第三節 小結

一、以豪宅作為與台北、國際連結之角色

桃園地區的豪宅從發展之初迄今約莫 10 餘年，然而從上南崁地區發展開始，可發現除街廓特性、配置乃至於公設與室內格局多少有台北豪宅影子外，其所扮演者如同上述是「區域性」之角色；以台北信義區解釋，信義區所呈現出的是與傳統商圈(西門町、忠孝東路 sogo 商圈等)所分離的，其呈現出的是城市與城市間之關連性(如信義區與上海、信義區與香港的中環)，又當信義區豪宅與辦公大樓、百貨商場等不同使用行為面向產生關聯後，其呈現出往返兩岸三地一日生活圈之跨城市角色，乃至於歐美日主要大城市間之關係。那麼，桃園地區之豪宅則是企圖透過不同議題炒作與信義區產生一定程度關聯，使之成為空間上「互補」角色，如公設上之戶補、交通上之戶補、休閒娛樂生活戶補之角色等。

二、以高層建築作為金字塔頂端之身分象徵

在台北地區之豪宅超過 20 層屬多數(尤其是信義區)，一方面控制戶數單純以求「均質」，另一方面呈現出地段、產品等稀有性，也因此民國 90 年初期信義區豪宅公設少有於地面層以上規劃；近年在土地稀少下，才有超過 20 餘層建案(相對而言，地點優勢不如百貨商場、辦公大樓周邊等熱門地段)。然而，在桃園地區豪宅市場被刻意營造出浮誇之公設與其所反映出之建築外觀後，進一步則朝向超高層建築發展，從上南崁最初 15 餘層樓高，至南崁交流道旁的「中悅帝寶」29 層、藝文特區的「中悅御之苑」25 層，以及目前興建中個案 38 層等皆呈現出，刻意營造出金字塔頂端身份之炫耀性，同時也正因為如此，其亦呈現出生活形態與鄰近地區區隔與空間之區隔。

三、大有路地區扮演著與中心區對立之角色

大有路發展之初受到台北財團影響下，藉由百貨商業設施與社區公設企圖形成一獨立生活區，並透過高速公路連結台北，以跳脫必須依賴桃園市中心之生活形態。從另一角度而言，在財團刻意炒作出「台北化」的生活形態下，這類大規模集合住宅扮演著都市結構形態轉變之角色，其因在於民國 80 年代桃園市中心雖處於高度成長期，然而在大有路有八百伴百貨設點、住商混合之建築等出現於過往之郊區，兩者所呈現出的都市結構是相互對立的。進一步將其解釋，桃園市從工業發展初期即是服務周邊工業城市(南崁、八德與後站之龜山工業區等)，但其都市結構乃是延續日治時期之脈絡發展；至民國 70 年代末、80 年代初，隨著股

市上獲利，資本持續投入於市中心，開始有綜合型高層商業大樓出現於市中心，但過度發展，又隨著消費型轉變，且此刻大有路一帶亦正值發展等因素下，民國 80 年代末、民國 90 年代初期，市中心便開始呈現衰敗。而大有路一帶在結合住商混合之建築形態以及百貨，進一步與春日路之家樂福賣場、高速公路南崁交流道等跳脫與市中心區之關聯而形成對立之關係。此外，大有路這些大財團、大建設公司所興建之住宅，其在公設上(如前述的戶外泳池)在某種層面上亦暗示著與市中心所無法之比擬的房地產操作所形成之差異，且帶有時髦、休閒等炫耀性意味，進一步呈現出都市結構轉型的一種生活型態。

此外，在南崁地區，雖桃園當地開發商試圖延續大有路的操作方式，顯然的，在缺乏台北大財團的競合下，充其量只是順著房地產復甦而密集推案之結果。

第五章 結論與建議

本研究之企圖與目的在於，釐清桃園縣在都市發展過中，對於過往以雙核心(桃園市與中壢市)為發展型態之都市，在後工業化之時，受台北化影響之都市跳島發展下，其都市特徵為何?以及集合住宅特徵為何?其對於桃園市中心所產生影響等，在本研究中已得到較為完整之結論。

第一節 研究結論

一、多中心化的都市發展

桃園地區都市發展多年來無不與台北地區發生關係；以工業發展為導向之南崁新市鎮都市計畫，即是在林口新市鎮發展失敗後開始作為台北的支援城市；除作為工業發展以及勞工就業之所需外，亦成為解決台北地區人口成長之問題。然而在都市計畫的不完備(如未能依原計畫分期分區發展、原市鎮中心遲未發展)，緊鄰工業區的土地成為解決人口成長所需之住宅區，往後隨著中山高通車、產業結構改變，亦逐漸影響對於桃園市中心發展。

然而，本研究中三個受跳島式發展地區(大有路、南崁與藝文特區)之發展背景雖不盡相同，但是共同特徵即是「多中心化」的都市發展，此三個區域在都市計畫裡只是解決上述人口成長與就業問題；在後工業化之時，除資本持續投入於市中心外，隨著批發倉儲、工商綜合區等法源具體化後，批發賣場與購物中心以及一高與二高交流道相繼設置下，促使市中心向外擴張外，亦進一步使三個地區先後各自發展形成獨立的發展區域。同時在財團持續投入資本於非市中心地區，因而呈現「多中心」化的都市發展，而此三個區域在房地產長年操作下，刻意形成市中心所無法比擬之生活與空間形態；例如必須依賴汽車透過高速公路連結台北，而非透過市中心的火車或客運巴士，以及方便停車一次購足的24小時大賣場等；又在產業結構形態轉變下，多數閒置工業土地被開發出所謂的「工業住宅」，藉此使得工業土地朝向多元使用而呈現出商業化、住宅化以獲取較多利益，進而使得南崁住宅區周邊之工業土地成為房地產熱門的炒作點，也因為如此，加速了都市擴張發展。

此外，在這三個地區對於都市發展另一個意義在於都市結構之轉型。民國 80

年代初桃園乃是以工業發展為導向之城市，僅透過市中心區的硬體建設(巨蛋體育館)企圖與台北產生關聯與百貨商場也相繼設點而宣告產業正轉向三級產業。然而，公部門的作為無法比擬財團在大有路地區的持續投入資本所呈現出的「台北化」。這些財團、開發商在這三地數十年下來，「成功地」營造出都市已轉型成為非過往工業都市之形象。

二、商品化的都市

本研究於四章中所探討桃園地區豪宅之特徵中發現，民國 70 年代楊梅地區的郊區渡假別墅呈現出郊區周末生活之休閒型態，然而當敏銳房的地產開發商與廣告代銷業者結合在一起，便是將楊梅、台北信義區的發展特徵在南崁地區複製出一棟棟的豪宅而形成出「豪宅村」，這些被開發商所建構出來的「豪宅村」，其所營造出來的「台北化」是一種同時具有(台北)生活與空間區隔性，而跳脫出與「桃園」之關係，同時當豪宅被一棟棟的複製，代表著資本持續投入在該區域，進而不斷的被炒作、模仿。也因為如此，當資本無法持續累積以獲取高額利潤時，也只有轉移到可被炒作之地區，例如豪宅從南崁到藝文特區，又例如大有路的住宅到下南崁地區，而形成跳島式發展型態。

因此，當豪宅被商品化時，其所販賣的並非實質的建築空間，而是虛構出的生活想像，例如南崁與藝文特區之豪宅，其浮誇的公設與室內格局。再者當豪宅產品同質性高而反覆的被複製，更顯示出炒作的濃厚意味，尤其當桃園地區豪宅的生產是掌握在少數者手中時，那麼商品化的都市是被這些擁有土地資源不斷的轉手、炒作獲取極大的利益所建構出來。也因此，在藝文特區現況中可發現，商業空間比例遠低於豪宅比例，且持續推案，戶數更多、樓層數更高。

三、創造性的毀滅地景(creative destruction)⁶⁹

民國 70 年代中期至民國 80 年代中期，桃園市中心正值高度發展期，而郊區之發展亦於此時期逐漸發展。然而，在郊區發展的過程中，市中心資本的過剩，以致於資本於此時進入郊區，同時先天上的都市計畫不完備，因此資本為了替新的發展而找到合宜的空間位置，於是資本進入房地產炒作與投機，便破壞、開發原有價值不高的土地。例如鄰近南崁交流道的大有路地區，以及南崁、後站台四線沿線與台一線沿線原有閒置工業廠房在閒置後，而開始朝向住商多元之使用。進一步如下分述:

⁶⁹創造性毀滅之概念源至於經濟學家熊彼德(Schumpeter)所提出，用以理解資本主義發展之過程。其意指，資本循環過程中，技術與組織之創新所造成不穩定之力量，以促使其達到革新之極端。而哈維(Harvey)則進一步解釋為，替新的發展騰出空間，而破壞或貶值舊有的房地產過程。

(一)工業化過程中，其所帶來之大量人口以及都市之擴張影響，連帶使得後工業時期土地使用規劃成為地方發展機器從事投機的工具

本研究範圍內三個跳島發展區域在後工業時期是各自獨立的發展。相似的都市發展，亦沿著省道台一線及台四線的國泰與八德市大湳地區過往從事工業生產之地區(兩地皆鄰近二高交流道)。也因此，工業時期從事工業生產的廉價土地，得以在後工業時期成為地方機器的投機工具，乃至於過去未曾被開發土地，在經濟結構轉型後，成為炒作的工具，而南崁地區即是在此投機的過程中迅速從工業城市轉型。

(二)台北財團的長期發展即為重要之關鍵點

台北財團在工業時期將大量的工業生產集中於桃園地區以利於台北管理、桃園生產的生產作業流程，也因此都市空間結構上產生一定的程度關連。而後隨著中山高速公路的通車與經濟結構轉變，台北與桃園的關係開始有了轉變；從管理、生產進一步演變為台北管理、桃園地區生產與楊梅、龍潭的休閒生活及週末度假的流程演進，也因此台北財團在郊區興建大規模度假別墅，而後在民國70年代大有路地區集合住宅以豐富的公共設施進一步透過批發賣場、購物中心而傳達出郊區的生活形態。

(三) 購物中心與批發賣場所帶來現代化都市的美麗想像，被過度營造，其背後即是當今桃園地區人口集中於本研究之都市跳島區域

工業生產之土地轉型為住宅區、批發賣場、工商綜合區(購物中心)以及都市計畫工業區違規使用之住宅(工業住宅)，致使人口過於集中，基礎建設無法支撐其所需，僅能依賴這些工業土地轉型後所回饋之公共設施。但是，回饋的公共設施並無法符合當地需求，甚至於產生新舊社區之隔閡，同時公部門放任財團持續在新興開發區與違規住宅之投機生產，終究形成今日多中心發展的都市。

(四) 桃園市中心在民國 80 年代中期後發展即開始呈現停滯，進而有衰敗之趨勢

民國 80 年代中期為一重要都市轉型之時間點，其因在於資本亦開始投入於郊區，而市中心區在民國 80 年代的巨蛋體育館等建設後，其公共建設開始呈現停止狀態，尤其當地方首長著眼於其他政策與顧及南北桃園政策平衡⁷⁰以及意象式建設(如前縣長呂秀蓮所提陽光海岸建設⁷¹)以致無法進一步促使商業行為往後火車站整合、開發長期間置之工業區土地。而後，當大型財團在郊區找到更合適的空間位置供其從事商業生產，便開始破壞價值較低的土地，進而在郊區出現百貨

⁷⁰ 桃園縣向來被政治人物區分為南北桃園兩大區域，而本研究中蘆竹鄉(南崁)、桃園市、八德市均屬北桃園地區。因此，每當縣長選舉，便會有南北輪流執政不成文之規定，也因此政策或硬體建設上必須平衡兩區域。

⁷¹ 黃金海岸建設乃指桃園縣濱海地區整體開發建設計畫，其目的原為帶動濱海地區之整體開發並提升內陸運輸效率。具體規劃包含國際港綜合港開發計畫、濱海地區科技產業帶發展計畫、濱海地區國際觀光計畫、濱海地區新市鎮與航空城二期計畫等，後經檢討已不執行。

公司與住商混合之建築，乃至於高密度建築群以及豐富的室內外公共設施，因此更突顯出市中心區政策上停擺而逐漸衰敗所產生之問題。

四、北台灣區域間的整合與深化

多中心的台北化在桃園長時間發展下，嚴然已緊密地將桃園(本研究範圍內之地區)與台北結合在一起，尤其一高的通車後串連北部沿線傳統工業發展，二高的通車更進一步形成科技走廊，無形間產業分工中，桃園亦成為其中之一。對於桃園都市發展而言，無法有效使都市朝向有秩序的發展以及失去了這座城市的個性。但就另一角度而言，因工業資本長期的在桃園生產，而使得後工業時期，鄰近交流道之區域有購物中心與批發賣場的出現，以及郊區的開發進而形成跳島式的都市發展。然而如此的結果對北台灣都會間代表著實質的空間網絡連結與深化，而不僅是本研究所述是被開發商所刻意營造出的「台北化」以及地域性(local)的都市發展。尤其後工業化的都市發展，除在產業面(尤其是高科技產業)的分工外，另一特徵即是在休閒產業上空間的深化，以使得桃園與台北間的關係是基於工業上進一步結合周末的休閒活動。而南崁的豪宅發展過程中，某種層面上其是作為投機的工具，但就另一層面而言，其就是在這個空間網絡之中不斷的再生產與發展。

第二節 研究建議與限制

一、研究建議

(一)藝文特區後續之發展

本研究中藝文特區乃正發展中，但從本研究各章中已可窺知其對都市發展產生何種意義，然而公部門正對周邊傳統閒置工業廠房、長榮貨櫃場與農地等正進行都市計畫變更，此項計畫是否能引導都市朝向正面發展，而非毫無秩序的跳島式發展，未來可繼續做進一步探討。

此外，面對著大台北生活圈所形成的區域性生活形態，在公部門持續投入公共建設與本研究範圍內，如多功能展演中心、南崁溪整治、中山高五股至楊梅間拓寬高架化、二高拓寬工程乃至於航空城捷運線等，究竟這些基礎設施是否能成為本研究所述，代表著與台北間之關係(如桃園巨蛋、多功能展演中心，乃至於中山高)亦或僅成為房地產炒作的媒介。其因在於工業化城市，在轉型過程中，高速公路扮演著相當重要之關鍵點，除扮演著產業分工角色外，另一角色即是交流道周便地區是否持續成為人口成長地區，進一步成為房地產業者推案、炒作之地區，尤其距離藝文特區不及 2 公里的中鹿地區整體開發計畫，目前正處於辦理變更狀態；因此，藝文特區之後續發展應被密切關注。

(二)工業區住宅化與商業化之議題

本研究中曾探討工業區都市化與商業化之問題，然而此一事實加劇了都市碎裂化，且各地方政府標準不一，而呈現出各自為政、多頭馬車狀態。然而公部門已開始針對農業土地是否可作為住宅(集村農舍)使用以及農地變更等問題；對於工業區土地在面臨產業結構轉變而形成閒置問題，在新北市、桃園地區等都變成為違規住宅使用之主要地區，此一問題勢必繼農地之後成為另一重要課題。

此外，在工業土地設置賣場，而對於都市產生另一種發展模式亦可更深入探討；就本研究所知，家樂福春日路店由於介於大有路地區與藝文特區之間，其已著手將土地變更朝向高附加價土地利用，除賣場外，亦將有住宅，然而進一步其對周遭沿線工業廠房產生何種改變，值得進一步探究。另一方面，桃園後火車站台四線沿線過往多為大型工業廠房，除力霸、廣豐與聯合利華等均已開發外，多數呈閒置狀態，由於地點鄰近市中心區，未來若改變用途，對於已發展地區將產生何種影響，是否如同本研究所舉的愛買周邊之案例呈現出質的改變，皆值得進一步探究。

二、研究限制

本研究中所取得之資料有限，尤其要突顯出本研究範圍內受房地產開發商所炒作之「台北化」而實地調查各建案推案年代、蒐集平面圖、廣告文宣等，僅在實地調查時與當地人士訪談，並未作進一步有系統性之深度訪談、記錄之，實乃研究不足處。同時，在戶政機關所取得之人口遷移統計，雖近年兩地均有 1000 餘人不等由台北市遷入桃園市與蘆竹鄉，且持續成長中，但是乃無法全面反應出實際居住在兩地之人口。因此後續研究應朝深度訪談之方向以彌補不足處，且訪談對象中除住戶外，亦包含房地產開發業者，以求更為詳盡。

另一方面，在探討豪宅之部分，由於欠缺實際購屋者所得之經驗，且桃園當地推案業者僅少數為長時間經營此一領域，因此有必要多方探索、訪談以增加本研所得之基礎或進一步重新審視。

附錄一、工商綜合區設置方針及申請作業要點與都市計畫工商綜合專用區審議規範 (資料來源:內政部營建署網頁)

工商綜合區設置方針及申請作業要點

95.8.9 經商字第 09502421630 號修正第 13、16 點

一、經濟部 (以下簡稱本部) 為輔導民間企業投資工商綜合區，促進產業升級，推

動振興經濟方案，特訂定本要點。

二、工商綜合區之設置目的如下：

- (一) 為配合整體經濟發展，促進商業、服務業現代化。
- (二) 健全產銷通路，提昇國民生活水準。
- (三) 配合各生活圈之建設，公平有效運用土地資源。
- (四) 配合都市計畫及區域計畫，促進城鄉均衡發展，並健全都市發展。

三、工商綜合區之基本方針如下：

- (一) 工商綜合區之設置應考量台灣地區二十個生活圈之發展需要，依據各生活圈之人口規模及中心都市之特質，於生活圈中心都市邊緣、交通便捷區域規劃設置。
- (二) 工商綜合區之開發應考量環境特性及兼顧環境保護目標。
- (三) 工商綜合區之設置採開發許可原則，以落實整體開發構想。
- (四) 工商綜合區應與人口、產業相互配合，並結合都市計畫、區域計畫及縣(市)綜合發展計畫。

四、本要點所稱工商綜合區，指都市近郊之交通便利地區，在一定範圍內之土地，依其區位與當地發展需要規劃設置，並依都市計畫法第三十二條或區域計畫法施行細則第十三條劃定為特定專用區，供下列一種或數種之使用，並得以平面或立體方式規劃：

- (一) 綜合工業：指提供試驗研究、公害輕微之零件組合裝配或與商業、服務業關聯性較高之輕工業使用者。
- (二) 倉儲物流：指提供從事商品之研發、倉儲、理貨、包裝或配送等使用者。
- (三) 工商服務及展覽：指提供設置金融、工商服務、旅館、會議廳及商品展覽場等使用者。
- (四) 修理服務：指提供汽機車修理服務、電器修理服務及中古貨品買賣等使用者。
- (五) 批發量販：指提供以棧板貨架方式陳列商品之賣場，並得結合部分小商店之使用者。
- (六) 購物中心：指提供設置結合購物、休閒、文化、娛樂、飲食、展示、資訊等設施之使用者。

五、本要點之相關用語定義如下：

- (一) 事業興辦人：指為經營工商綜合區內之事業而投資開發者。
- (二) 公民營投資開發事業：指從事投資開發為主要業務並依法登記之公民營事業。

六、工商綜合區應進行整體規劃，並落實環境保護，其申設要件如下：

- (一) 工商綜合區之推薦總量面積合計以不超過九〇〇公頃為原則，詳如附件一。
- (二) 申請開發工商綜合區之最小面積，除下列情形外，在都市計畫範圍內為

五公頃，在都市計畫範圍外為十公頃。其跨越都市計畫範圍內、外者，其都市計畫範圍內土地面積之二倍與都市計畫範圍外土地面積之總和，應超過各該規定在都市計畫範圍外之最小面積。

1. 單獨申請供倉儲物流使用者，在都市計畫範圍內為一公頃，在都市計畫範圍外為二公頃。
2. 單獨申請供批發量販使用者，在都市計畫範圍內為一公頃。
3. 位於金門、馬祖等生活圈之申請案，在都市計畫範圍內為0.5公頃。
4. 位於澎湖生活圈之申請案，在都市計畫範圍內為一公頃，在都市計畫範圍外為二公頃。

(三)各推薦總量面積雖尚有餘額，但受理推薦後將超過該推薦總量面積一成者，應降低該申請案之開發面積至不超過該推薦總量面積一成或為都市計畫範圍內六公頃以下，都市計畫範圍外十二公頃以下。

(四)工商綜合區內應劃設道路、停車場、生態綠地、污水處理、垃圾處理、水電供給及其他相關必要性服務設施。

七、商業主管機關、事業興辦人、公民營投資開發事業或土地所有權人（以下簡稱開發人）得勘選一定地區土地，擬具申請推薦相關文件，於取得本部推薦後，向當地直轄市、縣（市）政府依下列程序辦理：

- (一)申請開發許可。
- (二)申請雜項執照。
- (三)申請建造執照。

八、為辦理工商綜合區申請案之推薦，本部得定期公告，受理開發人申請，並邀請各級政府有關機關及學者專家組成設置工商綜合區審議委員會，就申請案對經濟發展之需要性與計畫之可行性加以審查，並將結果通知開發人。

九、開發人應檢附申請書（格式如附件二）、基本資料（依內政部規定格式辦理）及興辦事業計畫，向本部申請推薦，其興辦事業計畫之內容如下：

(一)興辦事業內容及財務規劃部分：

1. 與相關政府計畫及政策之配合情形。
2. 預估開發模式。
3. 資金需求及籌措方式。
4. 預定開發進度。

(二)經濟發展需要性及計畫可行性評估部分：

1. 當地產業分析、市場評估及引進業別之衝擊分析。
2. 開發效益（含預估各類應繳稅捐及所提供之就業機會）與成本分析。
3. 財務比率分析（含財務結構、償債能力、經營能力、獲利能力、現金流量及槓桿度等分析）。
4. 綜合評估經濟發展需要性及計畫可行性。

十、有下列情事之一者，本部所核發之推薦函失其效力：

- (一)開發人於推薦函發文日起六個月內，未向直轄市、縣（市）政府申請開發許可。
- (二)直轄市、縣（市）政府駁回開發人所申請之開發許可。

十一、經本部推薦開發之工商綜合區，得視為都市計畫法第二十七條第一項所指為適應經濟發展需要而配合興建之重大設施或區域計畫法第十三條第一項第二款所指興辦重大開發或建設事業，迅行辦理土地分區變更事宜；直轄

市、縣（市）政府應於核准開發後，優先配合興修區外聯絡道路及相關公共設施。

十二、開發許可、雜項執照及建造執照之申請，應依區域計畫法、都市計畫法、建築法及各該相關規定之程序辦理。

十三、經推薦工商綜合區之開發人因死亡、受破產或禁治產宣告、破產以外原因而解散或為實際業務營運需要，得由接續開發人檢附下列文件向本部申請變更開發人，其若為實際業務營運需要而申請者，接續開發人應以公司組織為限：

- (一)申請書（格式如附件三）。
- (二)同意接續開發之證明文件。
- (三)土地登記謄本。但能以電腦查詢者，得免提出。

接續開發人如非土地所有權人，應重新取得土地使用同意書或同意合併開發證明書。

十四、其他應注意事項如下：

- (一)開發人所勘選一定地區之土地，跨越二以上直轄市、縣（市）轄區者，應由所在面積較大者受理申請開發許可及建築執照。
- (二)除本要點規定外，位於山坡地者，依山坡地開發建築管理辦法辦理；位於海埔地者，依海埔地開發管理辦法辦理。
- (三)開發人應依區域計畫法第十五條之三規定繳交開發影響費。
- (四)若以農業用地申請開發工商綜合區者，開發人應依農業發展條例第十二條所訂定之農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法繳交農業用地變更回饋金。
- (五)本要點實施前已依工商綜合區開發設置管理辦法或物流中心業倉儲批發業軟體工業財務及事業計畫審核要點向直轄市、縣（市）政府申請協議或向本部申請推薦者，得依原辦法或要點規定辦理，開發計畫若有變更者亦同。

十五、工商綜合區審議委員會（以下簡稱本委員會）之職掌如下：

- (一)申請開發設置工商綜合區之推薦審議事項，其審議內容如下：
 - 1.興辦事業計畫對經濟發展需要性之審議事項。
 - 2.興辦事業計畫可行性之審議事項。
 - 3.其他有關興辦事業計畫之審議或修正事項。
- (二)工商綜合區開發案有關事項之審議：
 - 1.工商綜合區開發人變更之審議。
 - 2.依「獎勵民間投資開發工商綜合區優惠貸款要點」申請融資案之審議。
 - 3.有關現行法令之檢討建議。

十六、本委員會置主任委員一人，由本部商業司司長擔任之；副主任委員一人，由本部商業司副司長擔任。

十七、本委員會另置委員十五人至十九人，由本部就下列人員派聘之，任期為二年，期滿得續聘之；其中政府機關或單位之首長或代表得依其職務關係，隨時改派補足原任期。

- (一)主管業務機關或單位之首長。
- (二)有關業務機關或單位之首長或代表。

(三)具有專門學術經驗之專家。

(四)地方熱心公益人士。

十八、本委員會會議由主任委員召集，並為會議主席，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主席，副主任委員不克出席時，由出席委員互推一人代理主席。委員如不克出席會議，得委託適當人員代理出席，並應於每次出具委託書，但代理人以受一人之委託為限。

十九、本委員會召開會議，應於開會前三日將議事日程及有關資料送達各委員。但緊急性之臨時會議不在此限。

二十、本委員會審議及討論案件，應依會議方式進行，有過半數以上委員之出席始得開會，並經出席委員過半數之同意始得決議，可非同數時，由主席裁決。

二十一、本委員會審議申請案時，與該案有利害關係之委員應自行迴避。

二十二、本委員會得推派委員或商請業務有關機關指派人員就工商綜合區審議有關事項實地調查，並研擬意見，提供會議討論之參考。

都市計畫工商綜合專用區審議規範

內政部 85.7.2 台內營字第八五七二九一八號函訂頒

內政部 88.8.5 台內營字第八八七四〇九九號函修正第三點、第四點、第三十九點條文

內政部 89.10.9 台內營字第八九八四五七一號函修正第二、八、二十六、二十八、三十七點條文

內政部 91.1.18 台內營字第〇九一〇〇八一—一九號函修正

內政部 92.7.24 台內營字第 0920087996 號函修正第二十二點條文

內政部 93.1.16 台內營字第 0920091260 號函修正第十五點條文

內政部 93.2.19 台內營字第 0930082119 號函修正第一、七、三十七、三十八點條文

內政部 95.1.13 台內營字第 0940087970 號令修正三十六點條文

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，以審議依工商綜合區設置方針及申請作業要點規定取得工商綜合區開發推薦而申請變更之都市計畫案件。

二、依本規範申請變更都市計畫案件之土地面積，應依工商綜合區設置方針及申請作業要點第六點第一款及第三款規定辦理。其已超過各生活圈之總量面積者，於上述方針及申請作業要點所定之推薦總量面積檢討增加前，應暫停受理都市計畫之變更。

三、經濟部於依工商綜合區設置方針及申請作業要點第八點規定，完成工商綜合區申設案件之評選後，除將結果通知開發人並副知當地直轄市、縣（市）政

府外，應將獲得推薦案件之評選結果及相關文件函送內政部，由內政部轉知直轄市或縣（市）政府，准依都市計畫法第二十七條規定辦理都市計畫之變更。

四、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。其辦理程序詳如附表一。

五、開發人於獲准推薦後應即研擬開發計畫、製作變更都市計畫書圖及環境影響說明書，送請直轄市、縣（市）政府審核；直轄市、縣（市）政府於查核開發計畫、內政部核可函暨相關檢附文件齊備後，分別辦理都市計畫變更審議及環境影響評估審查作業。

六、工商綜合區申設案件依法需辦理環境影響評估者，採都市計畫變更審議與環境影響評估審查平行作業方式辦理，並於各該都市計畫變更案報請核定时，檢附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。

七、開發人於都市計畫變更後，應將生態綠地移轉登記為國有或將代金繳交國庫、繳交捐獻金予當地地方政府後，申領建造執照。

前項代金或捐獻金之繳交，如因情形特殊，經開發人與當地直轄市、縣（市）政府協議，報經該管都市計畫委員會同意者，得採分期方式繳納，並納入都市計畫書規定。

八、依本規範申請工商綜合區變更都市計畫案件，其變更後之分區名稱應統一訂為「工商綜合專用區」。

九、開發人申請變更都市計畫時，應檢附下列書圖文件：

（一）經濟部推薦證明文件。

（二）經濟部核定之興辦事業計畫。

（三）變更都市計畫書圖：依都市計畫法第十五條及第二十二條暨都市計畫書圖製作規則之規定辦理。

（四）土地使用同意書

（五）其他經直轄市、縣（市）政府依法公告應檢附之文件。

十、辦理都市計畫變更之機關於受理工商綜合專用區變更都市計畫案件時，如發現計畫書圖及相關文件不符（全）者，應限期開發人補正（件）。逾期不補正（件）者，應將其申請案退回，並通知經濟部及內政部。退回補正（件）次數，以一次為限。

十一、辦理都市計畫變更之機關於查核計畫書圖及相關文件無誤後，應即辦理公開展覽，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。各級都市計畫委員會審議工商綜合專用區變更都市計畫案件時，無論同意與否，最遲應於三個月內完成，並依都市計畫法第十九條規定將其審議結果、都市計畫書圖及相關文件報請上級政府核定。

貳、基地條件

十二、申請變更為工商綜合專用區之土地面積，除下列情形外，不得低於五公頃：

（一）單獨申請供倉儲物流使用者，不得低於一公頃。

（二）工業區、倉庫（儲）區、貨物轉運中心（專用）區及其毗鄰土地單獨申請供批發量販使用者，不得低於一公頃

（三）位於金門、馬祖等生活圈之申請案，不得低於〇·五公頃。

（四）位於澎湖生活圈之申請案，不得低於一公頃。

申請變更土地跨越都市計畫範圍外者，其位屬都市計畫範圍外土地面積之二分之一與位屬都市計畫範圍內土地面積之總和，應符合前項規定。

第一項面積之計算，不包括既有都市計畫公共設施用地。基地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，不在此限。

十三、基地內之原始地形在丘塊圖之平均坡度超過百分之三十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地形地貌，不可開發。但得作為生態綠地，其餘部分得就整體規劃需要開發建築。

十四、申請變更為工商綜合專用區之土地，不得位於下列地區：

（一）重要水庫集水區：凡現有、興建中、規劃完成且定案（核定中），做為供生活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)生態保育地區：包含文化資產保護區、自然保留區、沿海自然保護區、野生動物保護區、國家公園區。

(三)古蹟。

(四)依山坡地開發建築管理辦法第五條規定不得開發建築之山坡地。

(五)地理、地質等條件不良，有危害公共安全之虞且無法改善之地區。

(六)依水土保持法劃定之特定水土保持區。

(七)其它依法劃定應予保護並禁止開發之地區。

十五、申請變更為工商綜合專用區之土地，位於自來水水源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源水質水量保護區，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源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。

(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。

(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。

十六、申請變更為工商綜合專用區之土地，如位於自來水淨水廠取水口上游，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。

十七、申請變更為工商綜合專用區之土地，如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，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。

參、交通運輸

十八、申請變更為工商綜合專用區之土地應臨接或設置十二公尺以上之連外道路，並應依開發後衍生之交通需求（含交通量與停車需求）進行交通衝擊分析與推估預測。

十九、運輸方式應就人員運輸及貨物運輸加以分析。其中人員運輸方式依運具選擇不同，區分為步行旅次、大眾運輸工具旅次、小客車旅次、機車旅次或其他之交通旅次，並應視基地交通環境合理推估之。

二十、交通需求之預測，應考量開發後員工、消費者、其他洽公、參觀之人員之使用需求；及貨物運輸、廢棄物清運等車輛之負荷。並依據事業計畫及潛在之消費能力，預估最適之消費人數規模；貨物運輸車輛則應依維持正常營運所須貨物之供需量推估之。

前項交通需求應於每日作業時間前、後一定時間範圍內作合理之分佈，且須考量平日尖峰時段內人車集中之狀況。購物中心分區另須針對假日不同交通狀況進行評估。

二十一、區內應依據興辦事業計畫之性質及交通衝擊分析所得之停車需求量，規劃設置足夠之停車位，使開發後各型車輛停車之需求供給比低於一。

二十二、區內公共停車場之停車位最低留設基準如下：

（一）大客車停車位數：依實際之需求量留設。但區內如設有大眾運輸場站設施者，其停車位數應另加計預估停放之大眾運輸車輛；設有旅館者，則應按其客房數每滿五十間設置一輛大客車停車位。

（二）小客車停車位數：不得低於全日小客車停車需求預估數除以停車位平均轉換頻次之商，並應符合下列規定，但申請變更案件位於離島地區、大眾運輸系統便捷地區、設有專車接駁或其他特殊情形者，得經各級都市計畫委員會之同意後，酌減留設之：

1. 綜合工業使用：每滿一百平方公尺淨營業樓地板面積設置一輛停車位。
2. 工商服務及展覽使用、修理服務業使用：每滿七十五平方公尺淨營業樓地板面積設置一輛停車位。

3.批發量販使用及購物中心使用：每滿四十五平方公尺淨營業樓地板面積設置一輛停車位。

4.總樓地板面積扣除淨營業樓地板面積之剩餘樓地板面積，應按建築技術規則相關規定另行計算留設停車空間。

(三)機車停車位數：不得低於全日機車停車需求預估數除以停車位平均轉換頻次之商。

(四)貨車、平板車、貨櫃車：依實際需求量留設之。但物流專業分區應依平日尖峰作業時之最適需求留設之。

肆、土地使用配置

二十三、申請變更都市計畫之案件應同時進行都市設計，並納入都市計畫書規定。

前項都市設計之內容須視實際需要，表明下列事項：

(一)公共開放空間系統配置及管制事項。

(二)人行空間或步道系統動線配置事項。

(三)交通運輸系統配置及管制事項。

(四)建築基地最小規模限制事項。

(五)建築量體、公共設施及公用設備之配置、高度、造型、色彩及風格等管制事項。

(六)環境保護設施配置及管制事項。

(七)綠化植栽及景觀計畫。

二十四、區內應於基地周邊適當區位劃設必要之生態綠地，以維持自然景觀、淨化空氣、涵養水源，並落實生態保護。生態綠地土地形狀應完整，其最小深度不得低於二十公尺，且總面積占申請開發土地總面積之比例應依附表二規定辦理，除天然植被良好、或有其他保持原有生態環境及地貌之需要者外，皆應植栽綠化，並應儘可能維持其完整性及連貫性。

開發人得選擇將前項生態綠地捐贈予國有或以代金代之；其代金之計算，以同比例土地依都市計畫變更後第一次公告土地現值換算之。

二十五、基地周邊除已劃設深度二十公尺以上之生態綠地，或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，均應退縮十公尺以上建築，以維環境品質。

二十六、區內應依事業需求及環境特性，設置足供因開發行為衍生所需之道路、停車場、污水處理、垃圾處理、水電供給、及其他必要性服務設施，其面積占申請開發土地總面積之比例應依附表二規定辦理，其產權仍屬土地所有權人所有。但屬通過性之道路者，應無償提供並移轉登記為地方政府所有。

前項留設作為必要性服務設施使用之土地，其土地使用分區別仍為特定專用區，非屬都市計畫之公共設施用地，惟應將其留設區位及配置情形詳予載明，納入都市計畫書規定，以利執行。

二十七、區內建築配置應就地質承載安全無虞之地區儘量集中設置，並使基地法定空地儘量與開放空間相連貫，以發揮最大保育與防災功能。

二十八、區內應依行政院頒之「災害防救方案」規定，於區內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，以維公共安全。

二十九、開發基地所屬都市計畫地區若無公共下水道系統可供接用，或雖有公共下水道系統但其設置容量無法收集處理因基地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，並應採用雨水及污水分流方式處理，其經處理之污水應符合放流水排放標準。

伍、土地使用分區管制

三十、工商綜合專用區內得以平面或立體方式規劃供下列一種或數種之使用：

(一)綜合工業：指提供試驗研究、公害輕微之零件組合裝配或商業、服務業關聯性較高之輕工業使用者。

(二)倉儲物流：指提供從事商品之研發、倉儲、理貨、包裝、或配送等使用者。

(三)工商服務及展覽：指提供設置金融、工商服務、旅館、會議廳及商品展覽場等使用者。

(四)修理服務：指提供汽機車修理服務、電器修理服務及中古貨品買賣等使用者。

(五)批發量販：指提供以棧板貨架方式陳列商品之賣場，並得結合部分小商店之使用者。

(六)購物中心：指提供設置結合購物、休閒、文化、娛樂、飲食、展示、資訊等設施之使用者。

三十一、工商綜合專用區內扣除生態綠地及相關必要性服務設施後之可建築基地，其總容積率不得超過百分之三百六十。但原都市計畫書規定之容積率或已依法建築使用之容積超過者，得由各級都市計畫委員會依該地區實際發展情況酌予調整。

前項可建築基地，得以全區之總建築物容積率作為計算各宗建築基地容積率之依據，但仍應依核定之計畫管制之。

三十二、工商綜合專用區之建蔽率，除單獨作倉儲物流使用者，不得超過百分之八十外，其餘均不得超過百分之六十。

陸、附則

三十三、申請變更都市計畫案件基地內夾雜零星或狹小之公有土地或未登錄土地者，基於整體規劃開發及水土保持需要，其位於山坡地者應先依規定取得同意合併開發證明文件；位於平地者應先徵得經濟部及該管公有財產主管機關對該開發案使用公有土地之處理意見。

三十四、區內公用設備管線應予地下化，若其設施必須暴露於地面以上者，應予美化並考慮其安全性。

三十五、開發人應自願依附表三規定捐獻現金予當地直轄市、縣（市）政府。

以農業區、保護區土地申請變更為工商綜合專用區者，應將前項現金之二分之一撥交中央農業主管機關設置之農業發展基金，專供農業發展及農民福利之用。

三十六、都市計畫書內應載明依法發布實施後，開發人如未依核准之開發計畫期程實施開發建設者，當地都市計畫主管機關應於一定期限內依都市計畫法定程序將其土地變更回復為原使用分區。

前項變更回復為原使用分區之範圍包括設置必要性服務設施之土地。但已完成所有權移轉登記之生態綠地土地則不予發還，亦不予變更。

三十七、申請變更案件如經審議通過，開發人對於依審議決議所作之自願承諾，應依各級都市計畫委員會之決議，部分或全部具結保證。

前項具結保證事項應納入都市計畫書規定，以利執行。

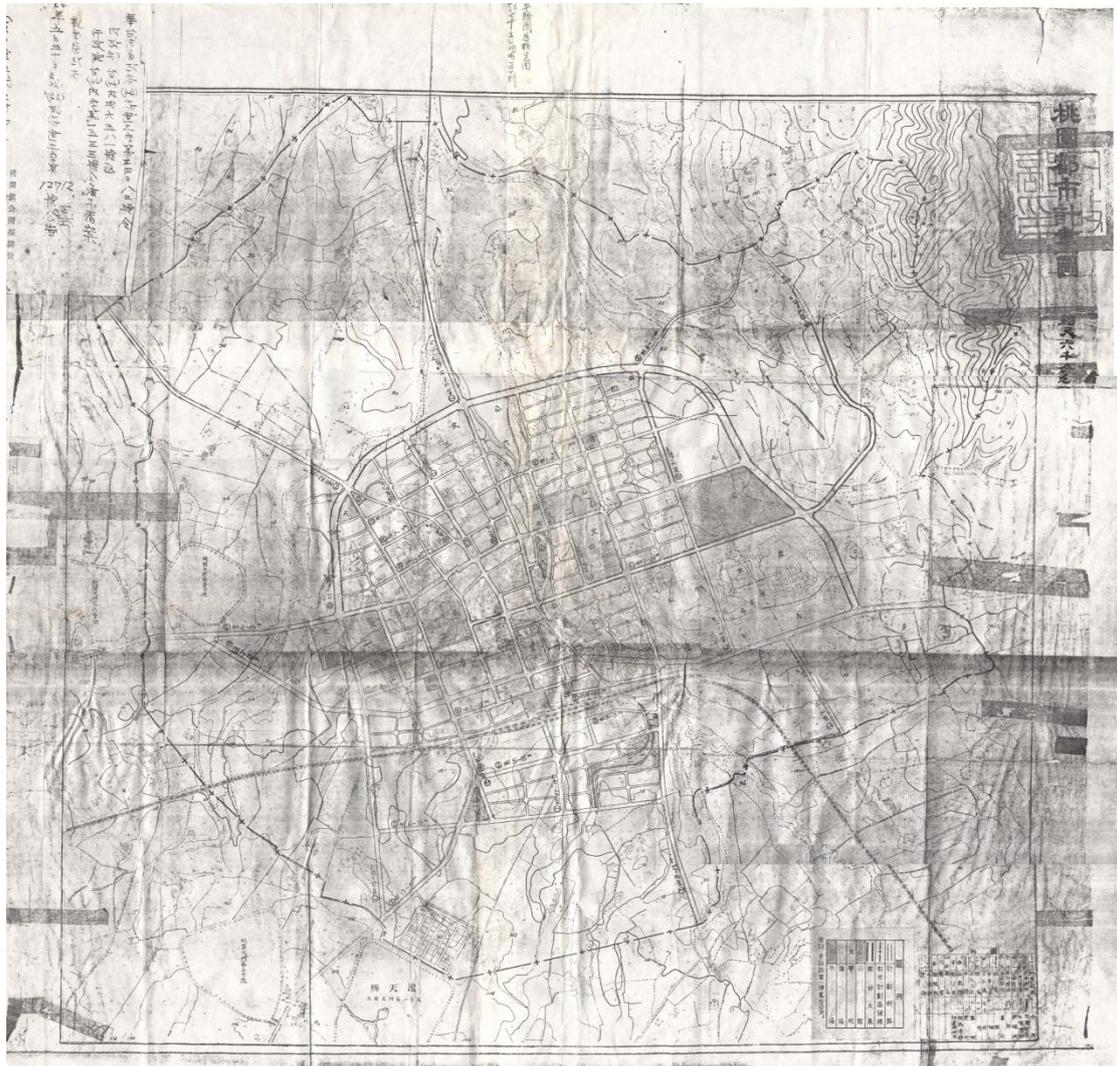
三十八、本規範規定事項，如直轄市、縣（市）政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定者，或其屬配合國家重大建設者，得經內政部都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。若仍有未規定事項，仍以內政部都市計畫委員會之決議為準。

附表一、都市計畫工商綜合專用區申設流程表

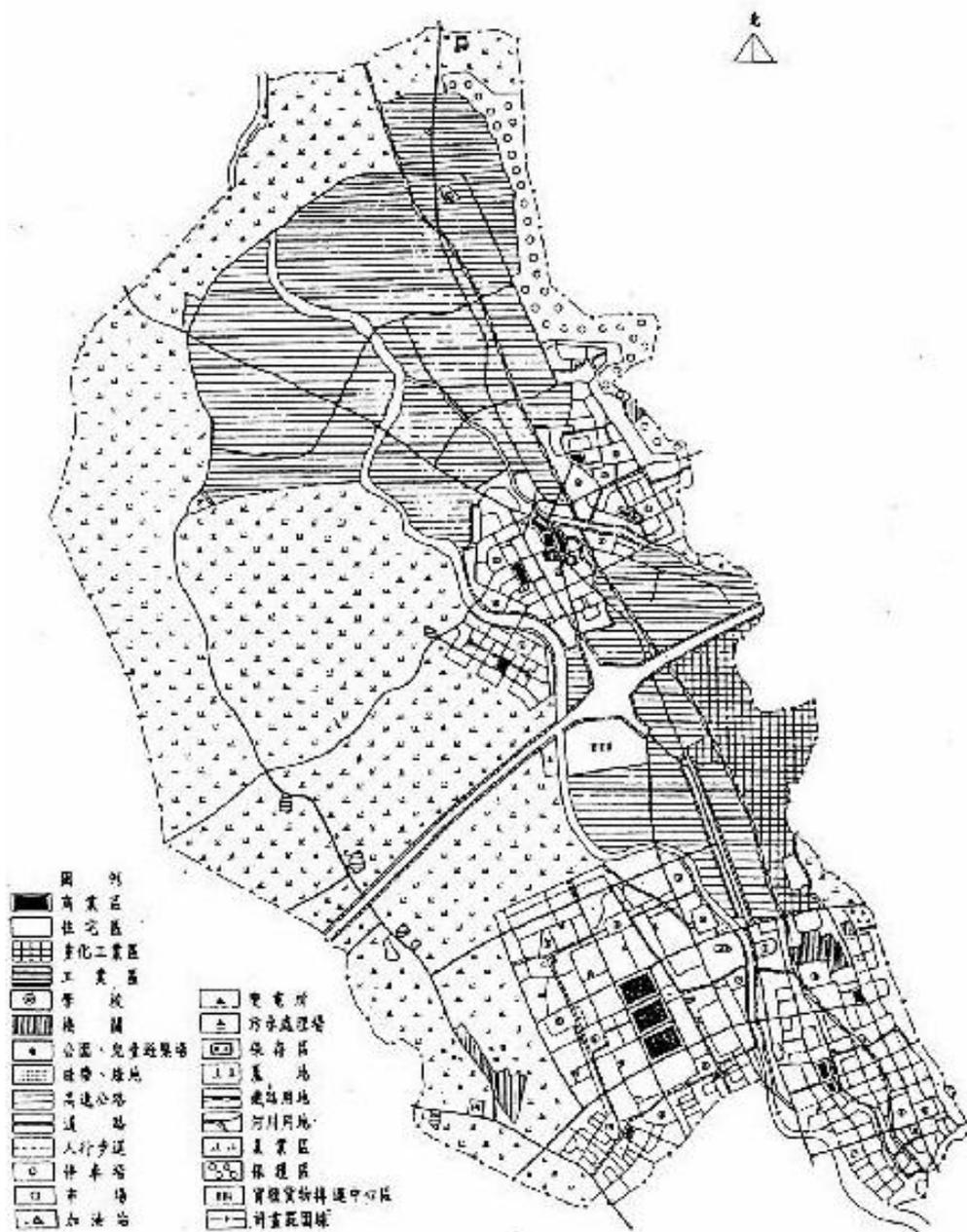
附表二、工商綜合專用區內生態綠地與必要性服務設施劃設比例規定

附表三、工商綜合專用區開發人應提供金額比例規定

附錄二、桃園市都市計畫圖與南崁新市鎮都市計畫圖
桃園市都市計畫圖 (資料來源:桃園縣政府城鄉發展局)



南崁新市鎮都市計畫圖：（資料來源：桃園縣政府城鄉發展局）



附錄三、工商綜合區申請案件統計表 (資料來源:張梅英、詹誌彬, 2000)

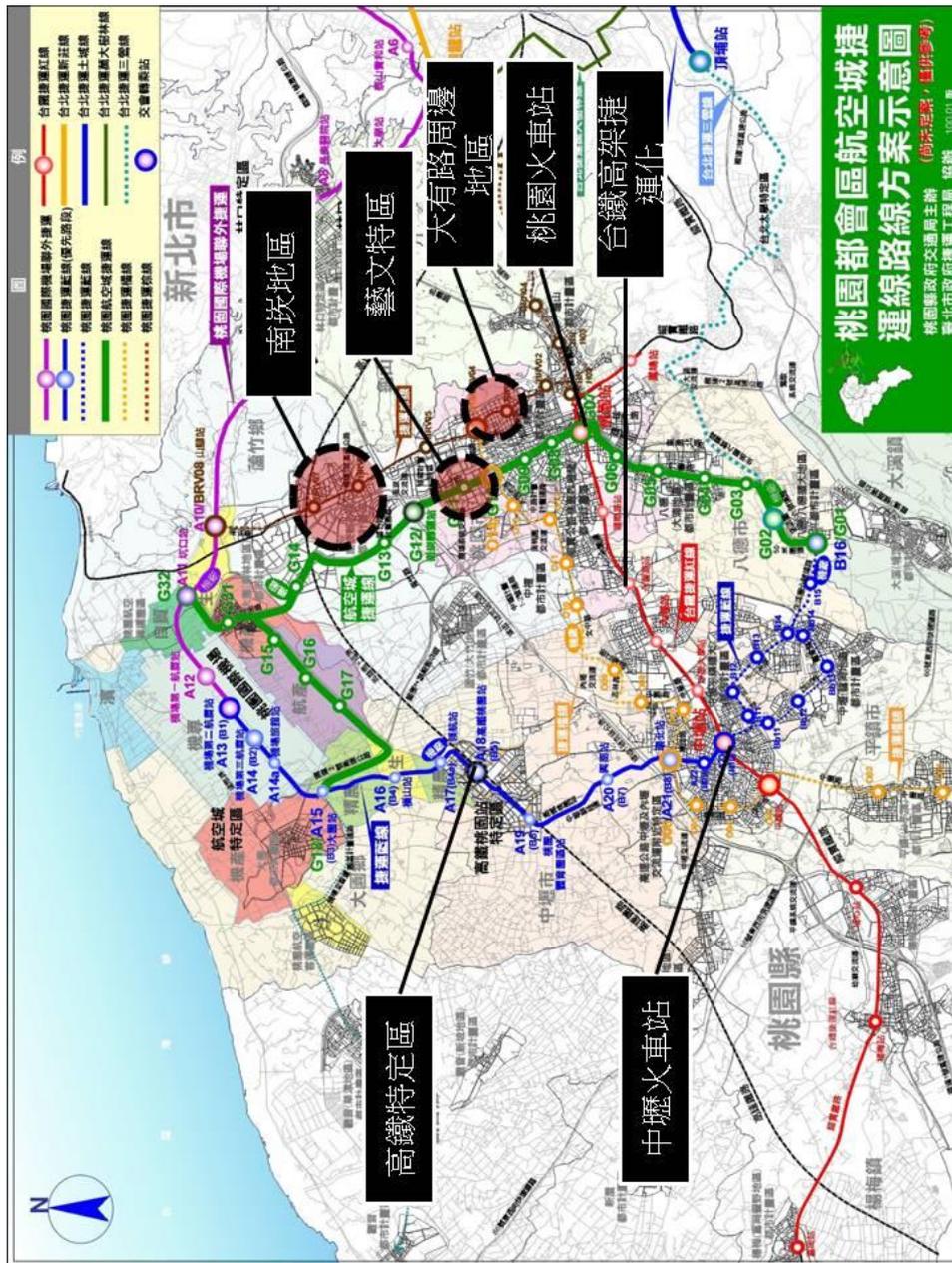
生活圈	申請開發面積	開發地點	開發人	使用分區	推薦函核發日期
基隆	● 5.12	基隆安樂	魏慶乾	(1)	[15]86.06.19
	● 10.3883	基隆中山	泰民建設開發(股)	(1)	[14]86.06.24
	● 6.9306	基隆安樂	幸城建設(股)	(1)	[33]88.03.30
	× 17.5747	基隆安樂	賴文章	(1)、(3) (4)、(5)	
臺北	× 28	臺北八里	楊秀雄建設(股)	(1)、(2) (4)、(5)	
	● 5.3335	臺北鶯歌	華隆(股)	(1)	[13]85.12.10
	× 5.4835	臺北三重	味全食品工業(股)	(1)、(4)	
	▼ 5.2011	臺北新店	蘇海德	(1)	
	◎ 5.0100	臺北汐止	東雲(股)	(1)	[20]86.11.04
	※ 8.615	臺北內湖	慈益(股)	(2)	
	● 5.338	臺北新莊	歌林(股)	(1)	[13]85.12.11
	◎ 5.1217	臺北五股	遠東紡織(股)及 遠鼎建設(股)	(1)	[19]86.09.18
桃園	● 5	桃園蘆竹	台茂開發(股)	(1)	[2]84.04.26
	● 5	桃園中壢	大江國際(股)	(1)	[2]84.04.26
	● 15.8160	桃園中壢	樹籽(股)	(1)、(2)	[7]84.07.22
	▲ 5.4952	桃園大溪	新光紡織(股)	(1)	[7]84.07.21
	● 5.3693	桃園八德	廣豐實業(股)	(1)	[19]86.09.18
	● 5.5907	桃園市	台通開發實業(股)	(1)	[18]86.07.09
	● 10.3528	桃園中壢	泰鑫建設及泰豐輪胎(股)	(1)、(2)	[15]86.03.19
	▼ 11.8013	桃園龜山	萬熹企業(股)	(1)、(2) (4)	
	● 12.5553	桃園楊梅	嘉新畜產(股)	(1)、(2)	[33]88.04.18
	◎ 5.1619	桃園平鎮	掬水軒食品(股)	(1)	[33]88.04.18
	⊖ 8.5128	桃園中壢	裕豐國際開發(股)	(1)	
新竹		新竹香山	廖年豐等四人	(1)、(2)	
		新竹峨眉	溫源遠	(1)、(3) (4)、(5)	
	● 10	新竹市	新竹市冠軍(股)	(1)	[12]85.10.16
宜蘭					
苗栗	● 6.6281	苗栗竹南	福第建設(股)	(1)、(2)	[2]84.04.28
	● 5.2643	苗栗市	古石榮	(1)、(2)	[2]84.04.26
	● 6.9495	苗栗竹南	台糖(股)	(1)、(2)	[2]84.04.28

生活圈	申請開發面積	開發地點	開發人	使用分區	推薦函核發日期
苗栗	※ 13.1725	苗栗市	朱明溪	(5)	
	▲ 7.8677	苗栗竹南	國華人壽保險(股)	(1)、(2)	[13]85.12.10
臺中	● 5.0019	臺中沙鹿	王月華等三人	(1)	[2]84.04.26
	● 10.0916	臺中沙鹿	臺達發(股)	(1)	[2]84.04.26
	※ 5.1504	臺中太平	楊鐵工廠(股)	(1)、(2)	
	※ 5.2622	臺中西屯	陳萬見	(1)	
	● 5.1788	臺中西屯	陳林阿時等三人	(1)	[6]84.07.20
	◎ 16.8502	臺中西屯	超時航國際事業(股)	(1)、(2)	[32]88.05.07
南投					
彰化	× 5.5690	彰化市	駿達建設開發(股)	(1)	
雲林					
嘉義	◎ 5.4247	嘉義市	帝門藝術事業(股)	(1)、(2)	[33]88.03.30
	● 20.0004	嘉義中埔	年代國際高科技媒體園區開發(股)	(1)、(2)	[36]88.09.08
新營	● 10.0188	臺南新營	臺灣紙業(股)	(1)	[3]84.05.30
臺南	● 21.0947	臺南仁德	東豐纖維企業(股)及東和紡織印染(股)	(1)、(2)	[8]84.11.30
	● 10.2086	臺南仁德	台糖(股)	(1)、(3)、(4)	[3]84.05.23
	◎ 6.4217	臺南新市	佳和實業(股)	(1)	[21]86.11.28
	◎ 5.7702	台南市	東陽實業廠(股)、台灣開億工業(股)及欣陽投資(股)	(1)、(2)	[26]87.06.05
	◎ 8.5147	台南善化	怡華實業(股)及三福化工(股)	(1)、(2)	[29]87.09.03
高雄	● 11.7808	高雄湖內	新瑞都開發(股)	(1)、(2)	[4]84.06.13
	● 10.3613	高雄仁武	台糖(股)	(1)、(2)、(3)	[5]84.07.04
	▲ 8	高雄前鎮	中國石油化學工業(股)	(1)	[5]84.07.04
	● 16.8531	高雄路竹	東豐纖維企業(股)	(1)、(2)	[5]84.07.04
	● 17.3728	高雄大寮	鳳山世界貿易(股)	(1)、(2)	[25]87.04.23
	古 6.7541	前鎮及小港	宏總建設(股)	(1)	
澎湖					
金門					
馬祖					

蘆竹鄉各村行政區域圖：(資料來源:蘆竹鄉公所)



附錄六、桃園捷運路線圖，民國 100 年 1 月版 (資料來源:桃園縣政府交通局)



附錄七、桃園地區集合住宅案例平面圖 (資料來源:本研究繪製)

大有路地區案例

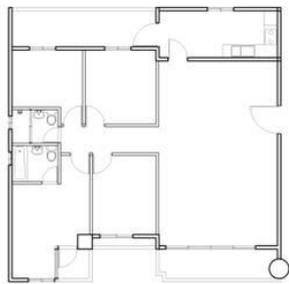
羅丹藝術家 N07. / 35.8坪
民國88年推案



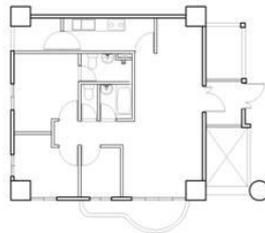
巴黎學院 / 17.6坪
民國92年推案



台北公園都市 / 44.7坪
民國82年推案

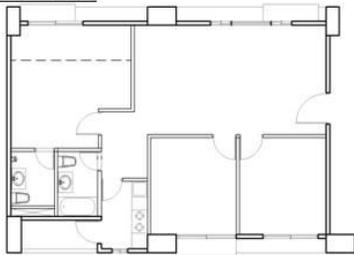


有伴生活大廈 / 26坪
民國82年推案

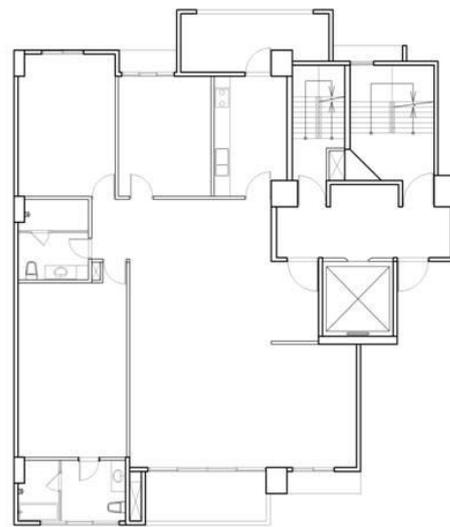


藝文特區周邊地區案例

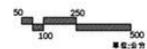
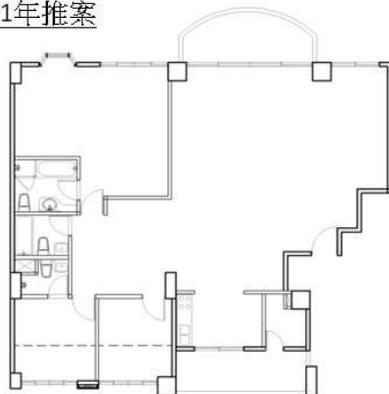
臻園 / 29.45坪
民國92年推案



大觀 / 63.74坪
民國99年推案

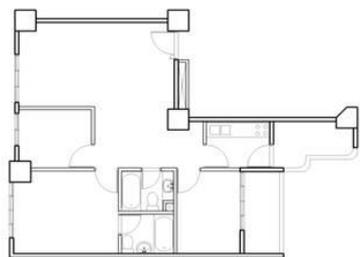


麗寶藝術學院 / 50.73坪
民國91年推案



藝文特區周邊地區案例

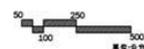
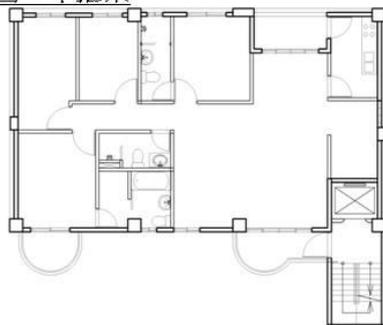
龍鳳經國 / 24.78坪
民國82年推案



大興敦煌 / 38.78坪
民國82年推案

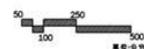
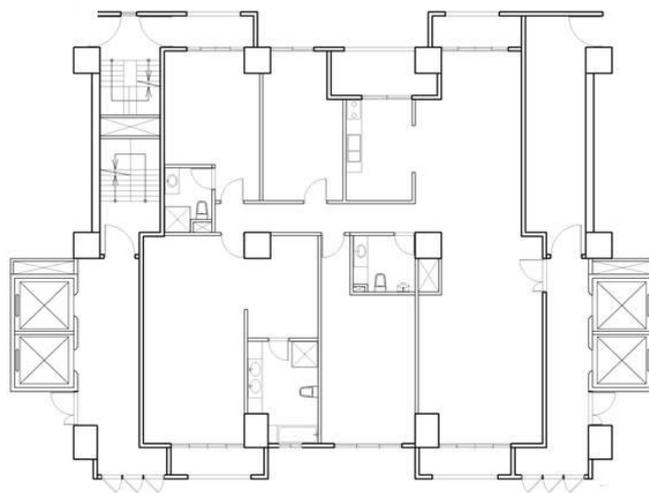


中正晶華 / 36.09坪
民國88年推案



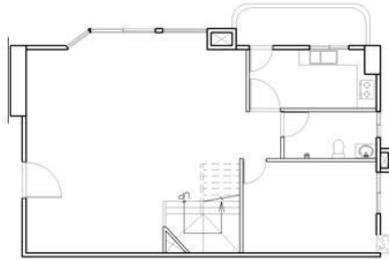
藝文特區周邊地區案例

中悅登峰 / 71.7坪
民國93年推案

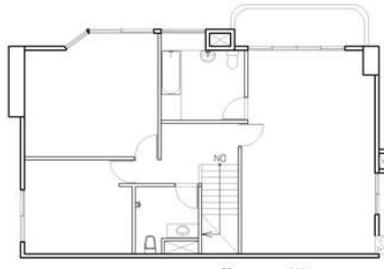


市中心地區案例

全家福 / 72.4坪
民國88年推案



下層平面圖

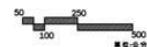
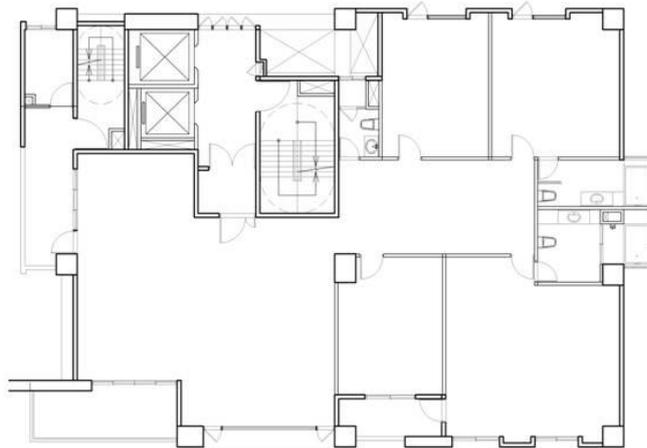


上層平面圖



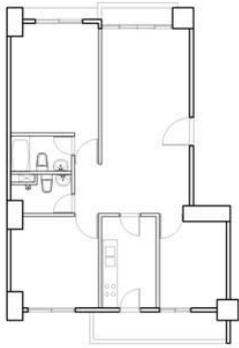
市中心地區案例

合輝國家美學館 / 90.77坪
民國98年推案

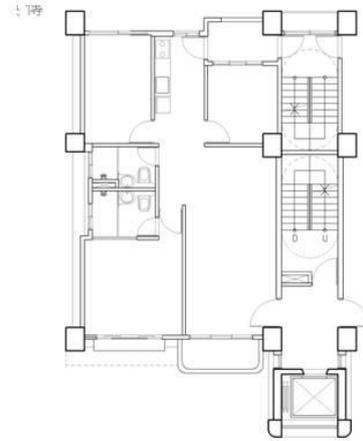


大涌地區案例

歐洲學院 / 27.5坪
民國96年推案

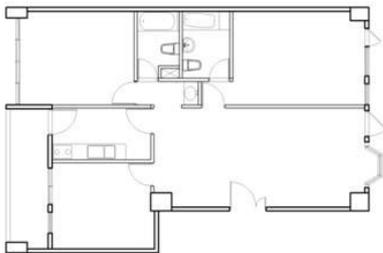


英橋典傳 / 35坪
民國97年推案



龍安國泰地區案例

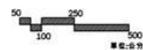
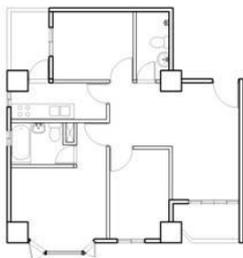
宏國真愛 / 34.02坪
民國88年推案



國泰紐約廣場 / 46.07坪
民國95年推案

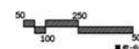


寶祥縣寶 / 21.45坪
民國81年推案



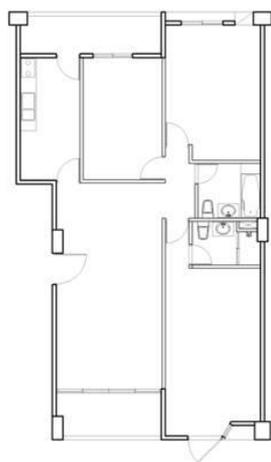
龍安國泰地區案例

中悅海德堡 / 87.32坪
民國97年推案

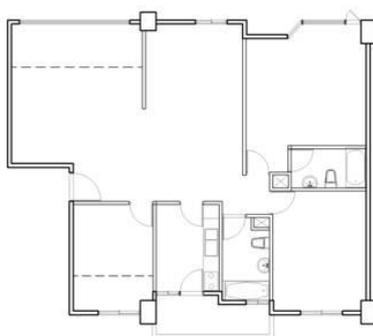


南崁地區案例

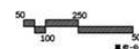
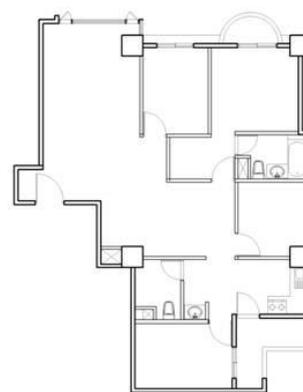
薇閣皇家 / 41.2坪
民國88年推案



麗池花園 / 43.02坪
民國88年推案

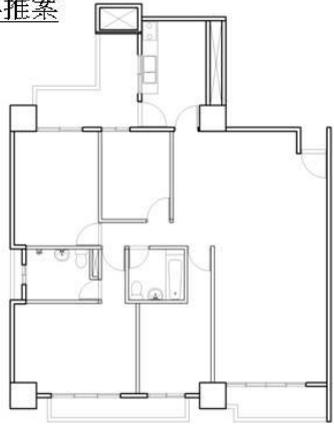


曼哈頓 / 35.30坪
民國88年推案



南崁地區案例

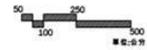
日和大廈 / 42.06坪
民國82年推案



中悅帝寶 / 109.88坪
民國95年推案

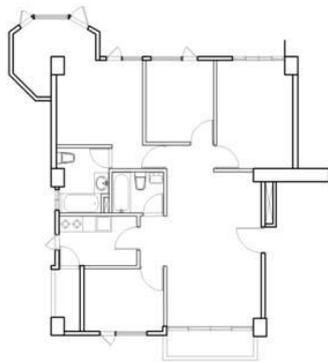


香榭堤景 / 21.22坪
民國96年推案

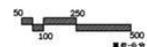
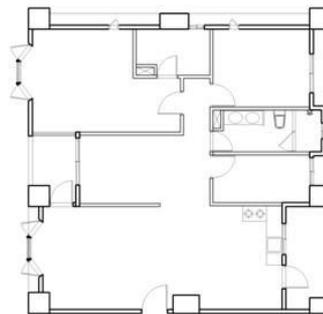


南崁地區案例

薇閣千喜 / 30.28坪
民國91年推案



遠東世界花園 / 36.38坪
民國91年推案



參考文獻

期刊

1. 劉國鈞,2005,工商綜合區發展歷程與展望(一),現代地政人與地,67~71。
2. 劉國鈞,2005,工商綜合區發展歷程與展望(二),現代地政人與地,69~72。
3. 劉國鈞,2005,工商綜合區發展歷程與展望(三),現代地政人與地,55~60。
4. 劉國鈞,2005,工商綜合區發展歷程與展望(四),現代地政人與地。
5. 桃園房地產專欄,惟馨周報,2010年10月16日~10月22日,42~P45。
6. 桃園風貌,建築師雜誌,1993年9月,P96~P117。
7. 蔡仁毅,1992,對工業區住宅使用所產生問題之醒思,營建季刊,15~p24。
8. 李永展,2003,要花多大力氣才能遏止蔓延,看守台灣,40~P50。
9. 楊賀文、李佩芬,2003,從英國經驗看台灣郊區型購物中心開發省思,經濟情勢評論,142~p169。
10. 張家春,1995,設置工商綜合區所面臨之課題,台灣經濟研究月刊,44~48。
11. 夏鑄九,1994,都市相爭理論摘要,建築師雜誌,148~155。
12. 鄭志龍,2003,後工業化台北多核心的空間結構化及其治理政治哲學,地理學報,第34期。
13. 黃瑞茂等,2010,高房價現象,建築師雜誌,88~103。
14. 白仁德,2000,福爾摩沙高速公路北部路段建設前後沿線地區人口空間分佈變遷之研究,都市與計劃,第36卷(一),5~23。
15. 張梅英、詹誌彬,工商綜合區對都市開發的影響分析—以桃園台茂開發為例>天與地,20~P32。
16. 陳志嘉、張長義,1996,大台北大型購物中心空間區位與消費者行為之研究—以台茂家庭娛樂中心與京華城比較,大漢學報(20),163~182。
17. 蔡仁毅,1995,仙丹或毒藥(下)試論工商綜合區,建築師雜誌,87~91。
18. 蔡仁毅,1995年,仙丹或毒藥(上)試論工商綜合區,建築師雜誌,90~92。
19. 周志龍,2004,台灣新都市主義與都市規劃的挑戰,都市與計劃,第31卷(3),195~213。

論文

1. 郭蔡文, 2007〈都市計畫甲乙種工業區容許使用作商業性服務設施管制機制之探討-以桃園縣為例〉,台北科技大學碩士論文。
2. 楊瓊禎,1999〈台北市都市產業用地在發展之研究-以工業用地變更為例〉,中興大學法商學院都市計劃研究所碩士論文。
3. 郭憶嫻,1995〈工商綜合區政策的社會分析〉,台灣大學建築與城鄉研究所碩士論文。
4. 陳家宇,2008〈工業區的都市化:台北縣都市計畫工業區的制度移植、工業不動產與產業變遷〉,台灣大學建築與城鄉研究所碩士論文。
5. 蕭天星,2008〈雙核心都市空間型態發展變遷之研究 桃園市與中壢市之個案研究〉,銘傳大學建築與都市防災研究所碩士論文。
6. 陳閩惠,1998〈都市計畫工業區土地使用與產業發展變遷之研究---以台北都會區立體廠辦大樓為例〉,台灣大學建築與城鄉研究所碩士論文。
7. 白仁德,1999〈高速公路及工業區對台灣西部走廊製造業空間分布影響模型之建立〉,台灣大學建築與城鄉研究所博士論文。
8. 林德福,2003〈全球經濟中浮現的北台都會區域--後進者全球生產網路與空間結構轉化之研究(1980~1990年代末)〉,台灣大學建築與城鄉研究所博士論文。
9. 廖君倬,1998,〈台中市「超大坪數」住宅大樓案例與單元特性初探〉,東海大學建築研究所碩士論文。
10. 林承緯,2004,〈台灣都市蔓延型態之研究--以台灣四大都會區為例〉,成功大學都市計畫研究所碩士論文。
11. 羅家強, 1988,〈航照判釋應用於桃園市土地利用變遷之研究--台灣都市化地區個案研究〉,中國文化大學地理研究所碩士論文。
12. 簡逸姍,1993,〈桃園市中心區空間變遷之研究〉,中原大學建築研究所。
13. 黃詩雯,2010,〈桃園南崁地區房價空間結構變遷及其影響因素〉高雄師範大學地理學系碩士論文。
14. 陳禹芳,2010,〈跨國零售業在台灣的组织建構與策略因應--以量販店為例〉,高雄師範大學地理學系碩士論文。
15. 黃馨慧,2002,〈都市發展意象之研究—蘆竹鄉南崁地區之個案〉,中國文化大學地理研究所碩士論文。
16. 曾敏浩 1995,〈桃園地區都市及區域發展之研究〉,中國文化大學地理研究所碩士論文。
17. 戴安蕙,1994,〈工業化對區域空間經濟的衝擊—以桃園縣為例〉,中國文化大學地理研究所碩士論文。
18. 唐菁萍,2005,〈桃園市與中壢市都市發展及機能的比較〉,台灣師範大學地理學系碩士論文。

19. 黃婉如,2001,〈都市發展與社區商圈形塑關係之研究—以桃園市為個案分析〉,銘傳大學公共事務研究所碩士論文。
20. 梁豐裕,1994,〈都市行政中心區位選定之研究—以桃園縣蘆竹鄉為例〉,淡江大學建築研究所碩士論文。
21. 陳志嘉,2006,〈不同區位大型購物中心之消費者行為比較研究—以台茂家庭娛樂中心與京華城為例〉,台灣大學地理環境資源研究所碩士論文。
22. 張嘉哲,2005,〈都市新興公寓式集合住宅公共休閒空間規畫趨勢之研究—以台中市第五期、第七期重劃區為例〉,中華大學建築與都市計畫學系碩士論文。
23. 劉劭恒,1997,〈台北市集合住宅產品空間關係演變之研究 1970~1995〉,淡江大學建築學系碩士論文。
24. 陳怡如,2005,〈量販店之市場地理研究—以台北地區為例〉,台灣師範大學地理學系碩士論文。
25. 陳銘輝,2007,〈大型量販店對社區與其周邊經濟活動之影響〉,佛光大學經濟學系在職專班碩士論文。
26. 張進德,2002,〈消費者對大型量販店之商店街印象夠成之研究—以桃園地區為例〉,中原大學室內設計學系碩士論文。
27. 沈武恩,2004,〈產業結構轉型下都市計畫工業區再發展制度之研究〉2004,台北大學不動產與城鄉環境學系碩士論文。
28. 鄧文宗,1992,〈都市類型及其工業區發展方向之研究〉,台灣大學城鄉研究所碩士論文。
29. 謝孟謙,2006,〈台灣都市擴張之研究〉,逢甲大學都市計畫學研究所碩士論文。
30. 林潤華,2003,〈象徵地景商品化過程中地方性之生產—以台北市信義計畫區之豪宅為例〉,台灣大學地理環境資源研究所碩士。
31. 郭恬綾,2005,〈台北市豪宅市場關鍵成功因素〉,大江大學國際貿易學系國際企業碩士在職專班。
32. 劉怡吟,1996,〈台北市家戶住宅選擇變遷之研究〉,國立政治大學地政研究所碩士論文。
33. 劉惠雯,1985,〈台北都會區社區—住宅選擇之研究〉,中興大學都市計畫研究所碩士論文。
34. 廖依俐,2001,〈都市景觀詮釋論—以桃園市為例〉,國立台灣示範大學地理學系碩士論文。
35. 許佩漩,2007,〈台灣都市蔓延之影響因素分析〉,國立政治大學地政系碩士論文。

書籍

1. 政治大學商學院信義不動產研究發展中心編著《2001年台灣地區房地產業年鑑》，台北。
2. 政治大學商學院信義不動產研究發展中心編著《2006年台灣地區房地產業年鑑》台北。
3. 政治大學商學院信義不動產研究發展中心編著《2010年台灣地區房地產業年鑑》台北。
4. 《桃園市志》桃園市:桃園市公所編印，1995、2005。
5. 《蘆竹鄉志》蘆竹鄉:蘆竹鄉公所編印 1995、1975。
6. 薛益忠,《都市地理學》,台北:三民，2006。
7. 郭肇立、程宗賢等,《桃園市的都市風格與紀念性空間》桃園,1997。
8. 李訓中建築師事務所,《桃園縣多功能藝文園區流行文化街總結報告書》,桃園，2007。
9. 《桃園縣口述歷史研究—北桃園區域發展史》桃園縣立文化中心，1998。
10. Peter Hall《都市與區域規劃》,台北:巨流,2001。
11. 陳東生,《金權城市》,台北:巨流,1995。
12. 施鴻志,《都市規劃》,高雄:建都,1995。
13. Hall Peter，1998，*Cities of tomorrow: an intellectual history of urban planning and design in the twentieth century*, blackwell。
14. 史蒂夫派爾,《無法統馭的城市?秩序/失序》,台北:國立編譯館、群學,2009。

法令條文

1. 都市計畫法，民 91 年 12 月 11 日修正。
2. 都市計畫法台灣省實行細則，民 95 年 7 月 21 日修正。
3. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法，民 91 年 11 月 14 日修正。
4. 都市計畫工業區檢討變更審議規範，民 93 年 2 月 19 日修正。
5. 都市計畫工商綜合專用區審議規範，民 93 年 2 月 19 日修正。
6. 工商綜合區開發設置管理辦法，民 83 年 7 月 22 日。
7. 歷年南崁新市鎮都市計畫書。
8. 歷年桃園市都市計畫書。

網頁資料

- 1.桃園縣政府城鄉發展局，
http://urdb.tycg.gov.tw/site/bureau_index.aspx?site_id=042，2009年2月、2010年7月、2011年2月。
- 2.桃園縣政府工務局，http://pwb.tycg.gov.tw/site/bureau_index.aspx?site_id=043，
2009年2月、2010年6月。
- 3.桃園縣政府工商發展局，
http://edb.tycg.gov.tw/site/bureau_index.aspx?site_id=041，2009年3月。
- 4.中央研究院歷史文化地圖，<http://thcts.ascc.net/>，2010年6月。
- 5.桃園縣產業文化館，<http://taoyuanind.tycg.gov.tw/00-home/00home.asp>，2010年4月。
- 6.新北市政府城鄉發展局，
http://www.planning.tpc.gov.tw/_file/1691/SG/21531/36845.html#，2010年7月。
- 7.桃園縣政府綜合發展計畫，
<http://gisapsrv01.cpami.gov.tw/cpis/cprpts/taoyuan/index.htm>，2010年8月。