

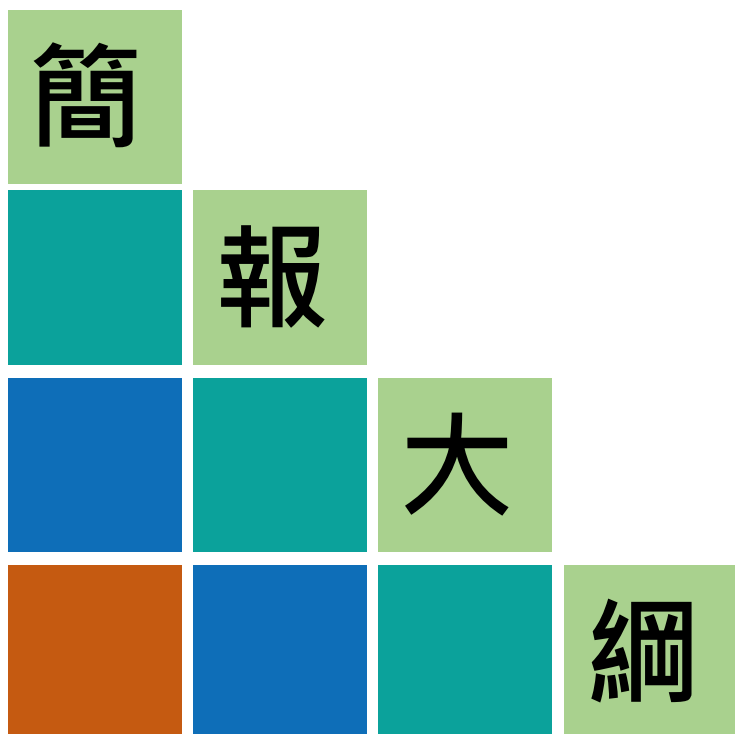


# 桃園市中壢火車站公辦都市更新案

## —第2次地主說明會—

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

2022.01.07



- 一.都市計畫變更
- 二.調整都市計畫
- 三.都市更新規劃
- 四.都市推動更新
- 五.更新意願調查

# 一、都市計畫變更\_範圍說明

- 「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案」(草案)( 108.12)

| 變更前分區 | 變更前面積<br>(公頃) | 變更後分區 | 變更後面積<br>(公頃) |
|-------|---------------|-------|---------------|
| 停車場用地 | 0.2543        | 商業區   | 1.0227        |
| 鐵路用地  | 0.6421        |       |               |
| 道路用地  | 0.0036        |       |               |
| 住宅區   | 0.1227        |       |               |
| 鐵路用地  | 4.2105        | 車專區   | 4.6787        |
| 交通用地  | 0.3593        |       |               |
| 住宅區   | 0.1089        |       |               |
| 合計    | 5.7014        | -     | 5.7014        |



# 一、都市計畫變更\_計畫整合

## □ 調查整合

- 109.10.13 兩場地主說明會
- 109.09.28-109.10.31 地主意願調查
- 109.09-110.01 公司法人及地主拜訪

## □ 問題及意見

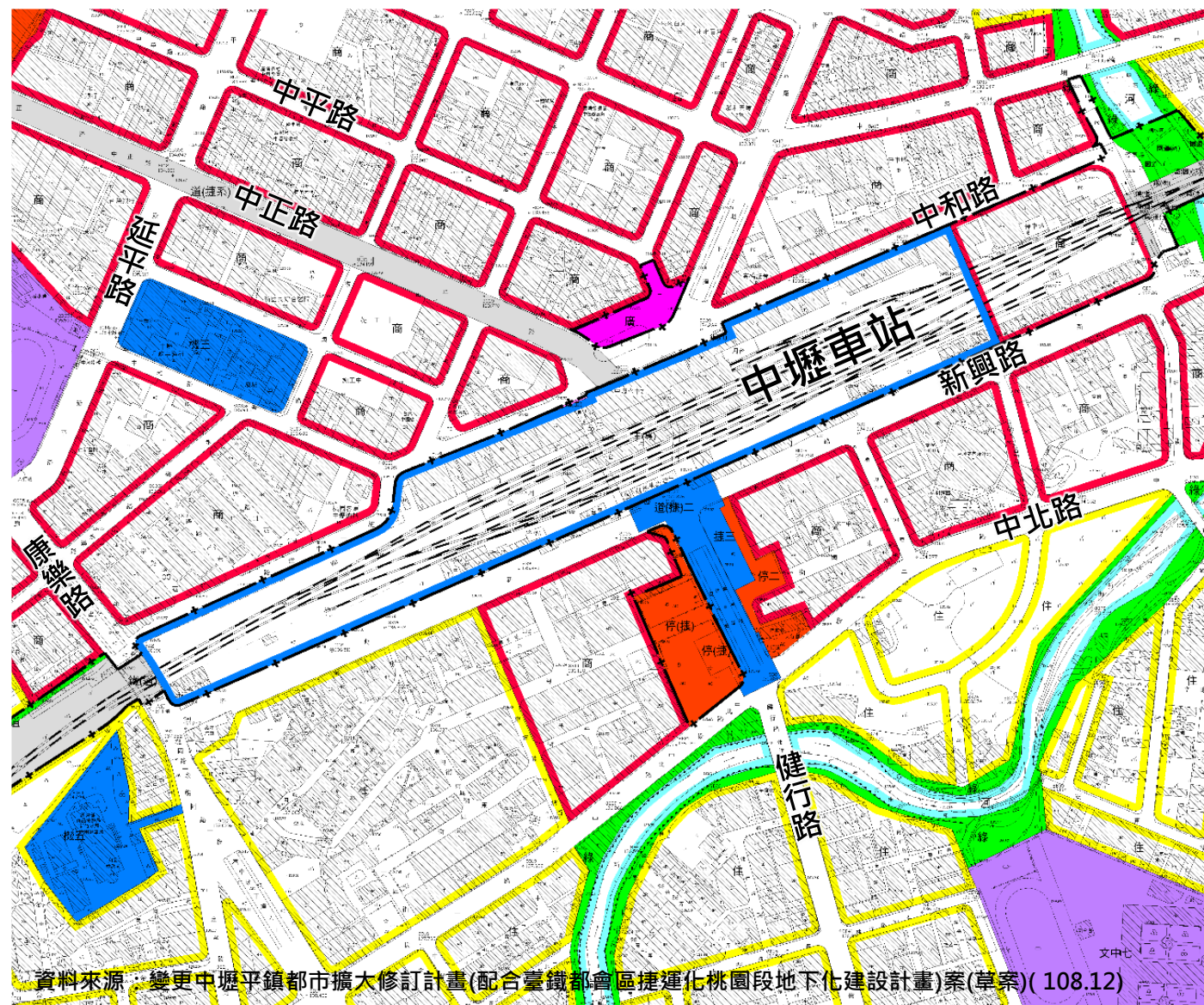
- 變更都計內容(含回饋)
- 更新後權利分配方式及內容
- 既有房屋拆遷及補償方式
- 更新期間中繼安置方式
- 更新建築規劃內容
- 後續推動期程

| 整體開發區<br>(109.09.28-10.31) |                 |         |
|----------------------------|-----------------|---------|
| 參與意願                       | 私有土地、建物所有權人數(人) | 比率      |
| 有意願                        | 35              | 41.67%  |
| 無意願                        | 32              | 38.10%  |
| 無效問卷                       | 2               | 2.38%   |
| 未回覆                        | 15              | 17.86%  |
| 總計                         | 84              | 100.00% |



# 一、都市計畫變更\_推動歷程

| 時 間                                              | 歷 程                                           |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 108.04.03                                        | 公開展覽說明會                                       |
| 108.12.30                                        | 桃園市都委審議通過                                     |
| 109.12.21                                        | 與鐵道局、台鐵局研商會議1                                 |
| 109.03.31<br>109.05.29<br>109.06.08<br>109.06.23 | 內政部專案小組審議                                     |
| 109.07.25                                        | 內政部都委會決議：修正後通過(第一階段)                          |
| 110.03.30                                        | 與鐵道局、台鐵局研商會議2                                 |
| 110.06.30                                        | 第一階段變更案公告實施                                   |
| 110.09.29                                        | 內政部專案小組審議                                     |
| 110.10.28                                        | 與鐵道局、台鐵局研商會議3<br><b>決議：採台鐵建議，調整商業區至西南側方案。</b> |

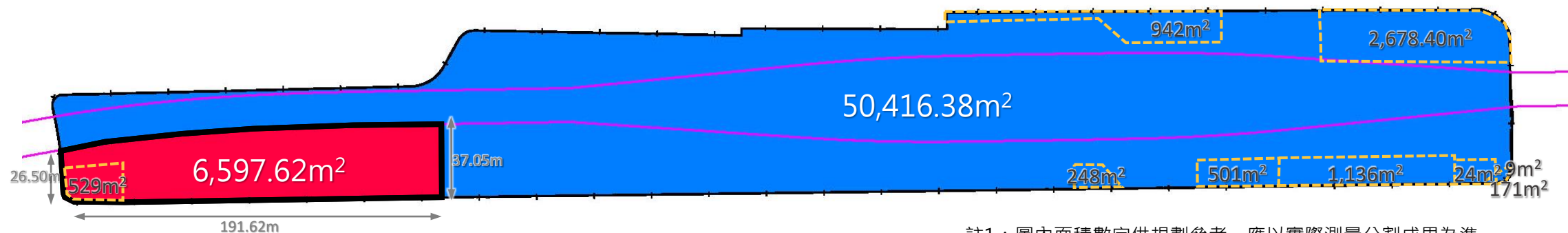


資料來源：變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案(草案)( 108.12)



## 二、都市計畫變更\_調整方案

- 劃定整體開發區以**都市更新**方式實施；變更後商業區 $6,597.62\text{m}^2$ 、車專區 $50,416.38\text{m}^2$ ，共計 $57,014\text{m}^2$ 。



註1：圖內面積數字供規劃參考，應以實際測量分割成果為準。

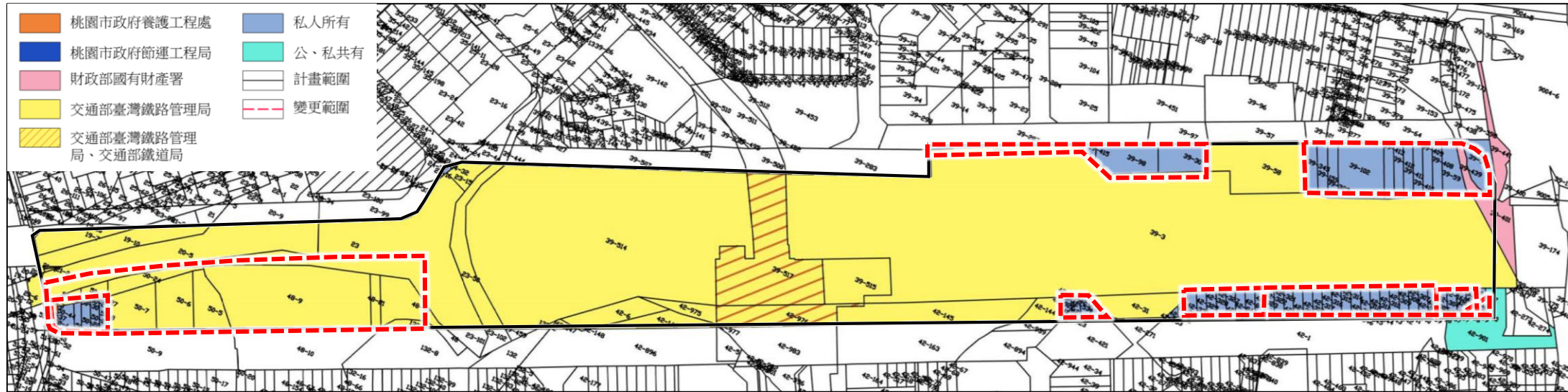
註2：最終都市計畫變更內容應以核定公告之變更主計為準。





## 二、都市計畫變更\_調整後土地權屬

| 範圍   |            | 本案計畫範圍 |                     |        |
|------|------------|--------|---------------------|--------|
| 類別   | 管理機關       | 筆數(筆)  | 面積(m <sup>2</sup> ) | 比例(%)  |
| 公有地  | 臺鐵局        | 13     | 6,143.30            | 49.58  |
|      | 桃園市養工處     | 1      | 65.00               | 0.52   |
|      | 國產署        | 1      | 20.00               | 0.16   |
|      | 桃園市捷工局     | 4      | 192.50              | 1.55   |
|      | 小計         | 19     | 6,420.80            | 51.82  |
| 私有地  | 私人(73位)    | 66     | 5,902.78            | 47.64  |
| 公私共有 | 私人9位、中壢區公所 | 1      | 67.48               | 0.54   |
| 總計   |            | 86     | 12,391.06           | 100.00 |

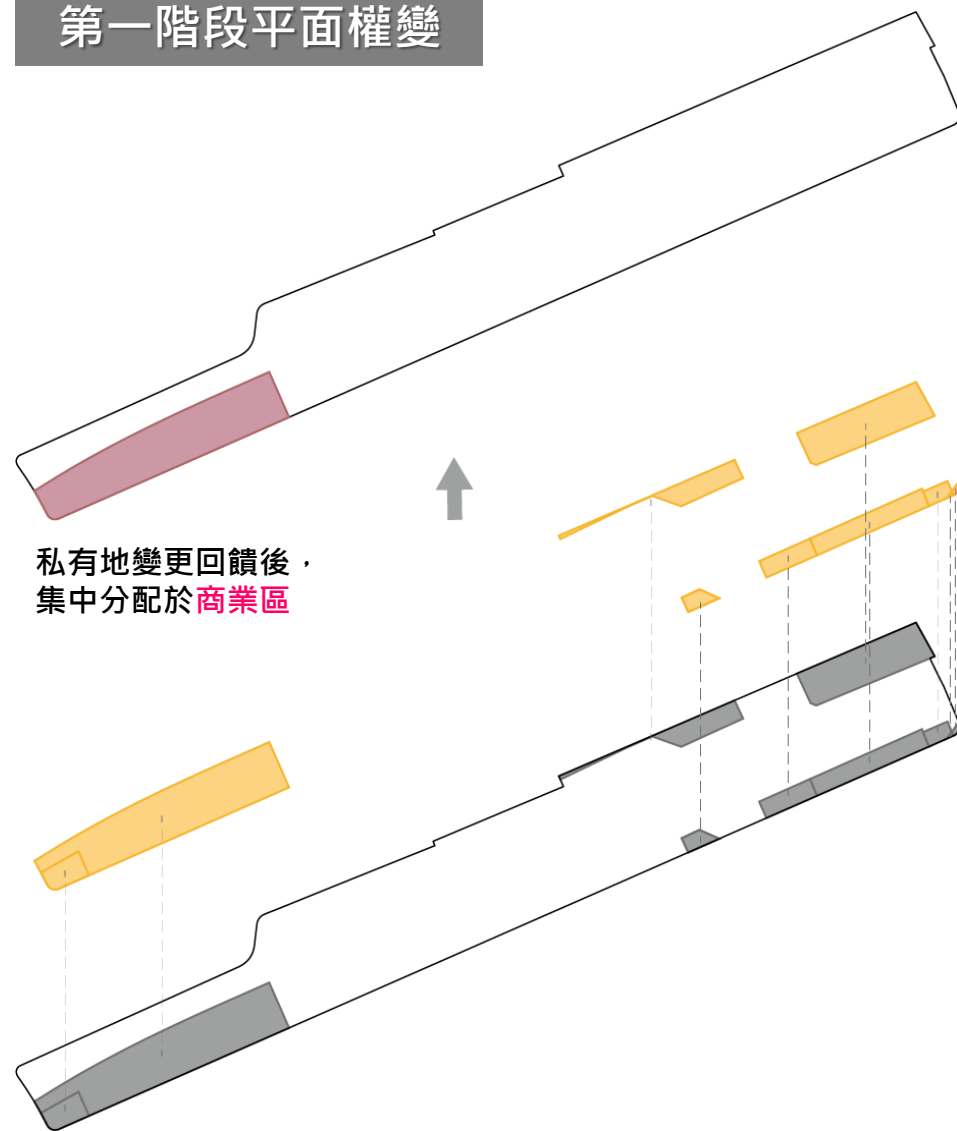


註：表內面積數字供規劃參考，應以實際測量分割成果為準。

### 三、都市更新規劃\_辦理方式

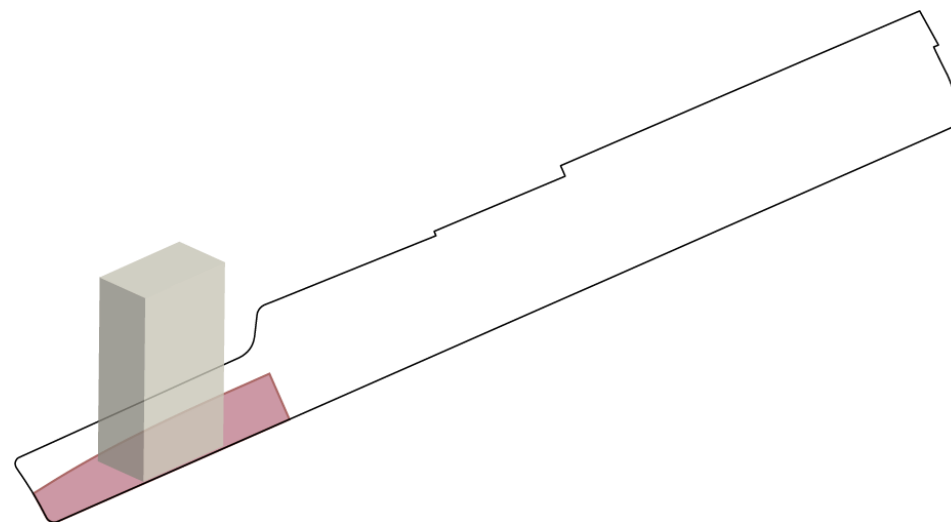
- 依「都市更新權利變換辦法」辦理二階段權利變換

#### 第一階段平面權變



#### 第二階段立體權變

- **先建後遷**：變更後商業區招商興建，東側再行拆遷。
- **短期安置**：西南側住宅區更新期間安置於社宅。
- **拆遷補償**：合法建築依規給予拆遷補償費。





### 三、都市更新規劃\_規劃構想

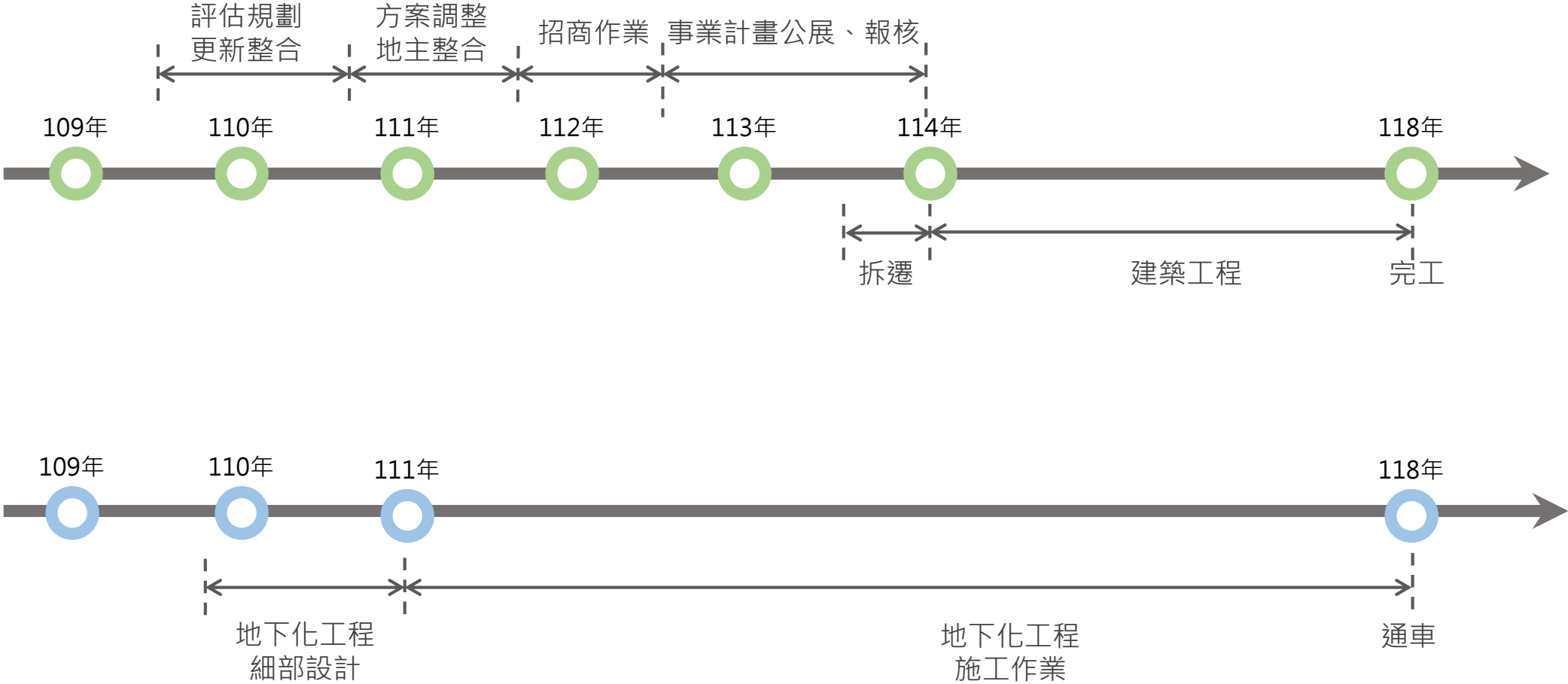
#### • 更新開發構想

| 項目   | 說明                                                                                       |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 使用強度 | 建蔽率 80%<br>容積率380%                                                                       |
| 更新容獎 | 50%(上限)                                                                                  |
| 建築規劃 | 地上18層、地下3層住商混合大樓                                                                         |
| 產品內容 | <ul style="list-style-type: none"><li>• 1~3F：商場店舖<br/>公益設施</li><li>• 4F以上：優質住宅</li></ul> |
| 建築面積 | 約20,200坪(含公設)                                                                            |
| 停車規劃 | 320位(坡道平面式)                                                                              |

註：表內資訊僅供參考，應以實際公告核定內容為準。



# 四、計畫推動期程



## 五、更新意願調查

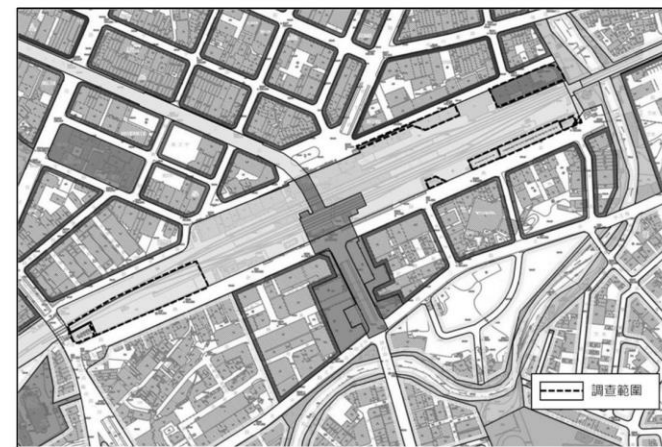
### 非正式同意書

請安心表達意見!!

### 參與意願調查表

會議現場繳回或於1月31日前  
回寄至住宅發展處。

「桃園市中壢火車站公辦都市更新案」參與意願調查表



請勾選參與桃園市政府住宅發展處主導推動之「桃園市中壢火車站公辦都市更新案」之意願表達：

- ☐ 有意願，期以何種方式參與：☐以權利變換方式，分配房地☐領取補償金
- ☐ 無意願，原因：☐對房子有情感，不想搬家☐覺得更新後配回價值太低
- ☐擔心無法做生意/居住☐擔心更新重建期間無住所
- ☐其他 \_\_\_\_\_

#### \*特別說明\*

本參與意願調查表僅作為參與公辦都更意向之表達，非正式同意書。

所有權人：\_\_\_\_\_ (姓名)

持有\_\_\_\_\_地號/\_\_\_\_\_建號

聯絡地址：

聯絡電話：

#### ■ 回覆方式：

1. 於 111 年 1 月 7 日說明會當日繳交。
2. 於 111 年 1 月 31 日前寄回桃園市政府住宅發展處-更新科(地址:330 桃園市桃園區力行路 300 號)或傳真至(03)332-4703。

逾期視同無意願納入本更新計畫。若有任何問題或建議，歡迎與我們聯絡。

桃園市政府住宅發展處 敬啟





簡報結束、感謝聆聽