

配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫 公開展覽說明會

中壢區場次

主要計畫

- 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)

細部計畫

- 訂定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫車站周邊及沿線地區)細部計畫土地使用分區管制要點及都市設計準則案
- 變更中壢平鎮都市計畫(原工一、工二變更為住宅區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案
- 變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(原市場用地(市三)變更為商業區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案
- 變更中壢平鎮都市計畫(原工十七部份地區變更為住宅區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案
- 變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(新中北路中原大學附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案

簡報大綱

壹、計畫背景

貳、規劃構想

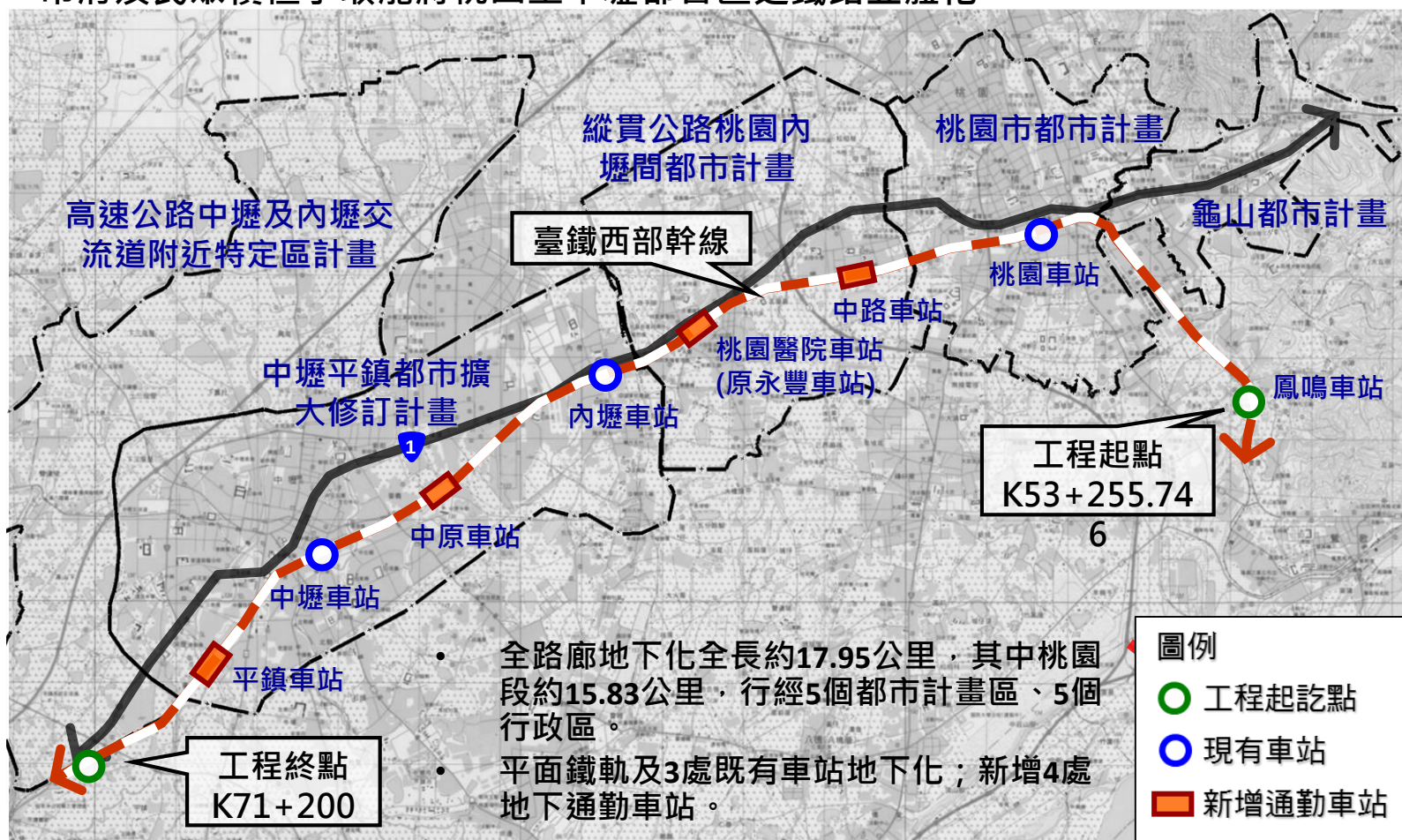
參、主要計畫變更內容

肆、細部計畫內容

伍、公開展覽說明會相關資訊及意見表說明

壹、計畫背景：桃園都會區鐵路地下化計畫

- 桃園都會區快速發展，搭乘鐵路運輸之旅客急遽成長，旅運服務設施已不敷運用。
- 交通部推動臺鐵轉型，並藉由增設都會區通勤車站，強化站區轉乘接駁功能，提供捷運化之運輸服務。
- 鐵路切割阻隔造成路線兩側不均衡之都市發展，以及連通路線兩側之鐵路平交道所造成公路車輛之時間延滯，造成道路負荷、增加旅運成本以及衍生平交道事故。
- 市府及民眾積極爭取能將桃園至中壢都會區之鐵路立體化。

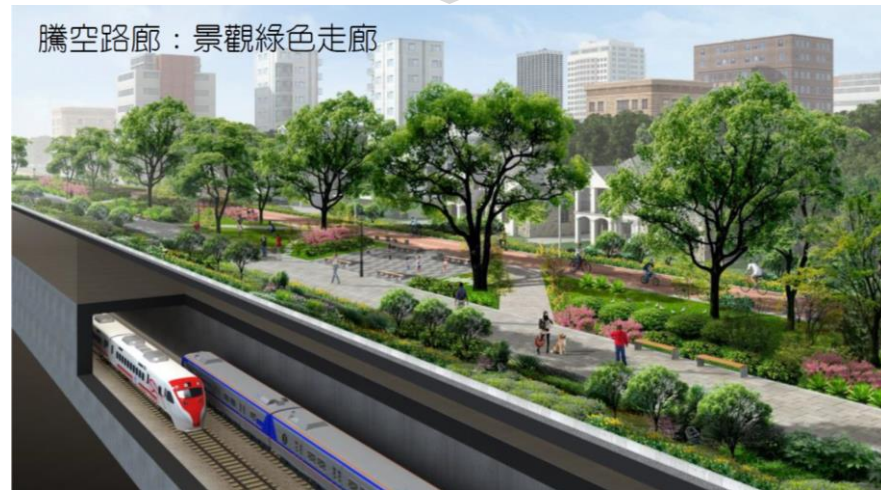


壹、計畫背景：桃園都會區鐵路地下化計畫

- 82年● **省交通處**委外辦理**鐵路(立體化)可行性研究**及規劃
- 94年● 臺鐵局委外辦理桃園段高架捷運化建設計畫綜合規劃報告
- 96年● 完成環境影響評估
- 98年● **行政院核定綜合規劃報告，中央補助約200億元**
- 104年● 本府提送地下化可行性研究報告予交通部
- 106年● **地下化可行性研究報告經行政院核定；98-106年間同步辦理臨時軌施工、整體工程細部設計**
- 107年● 辦理鐵路地下化綜合規劃
 - 辦理鐵路地下化基本及細部設計
 - 鐵路地下化工程施工
- D+7年● 鐵路地下化完工切換通車



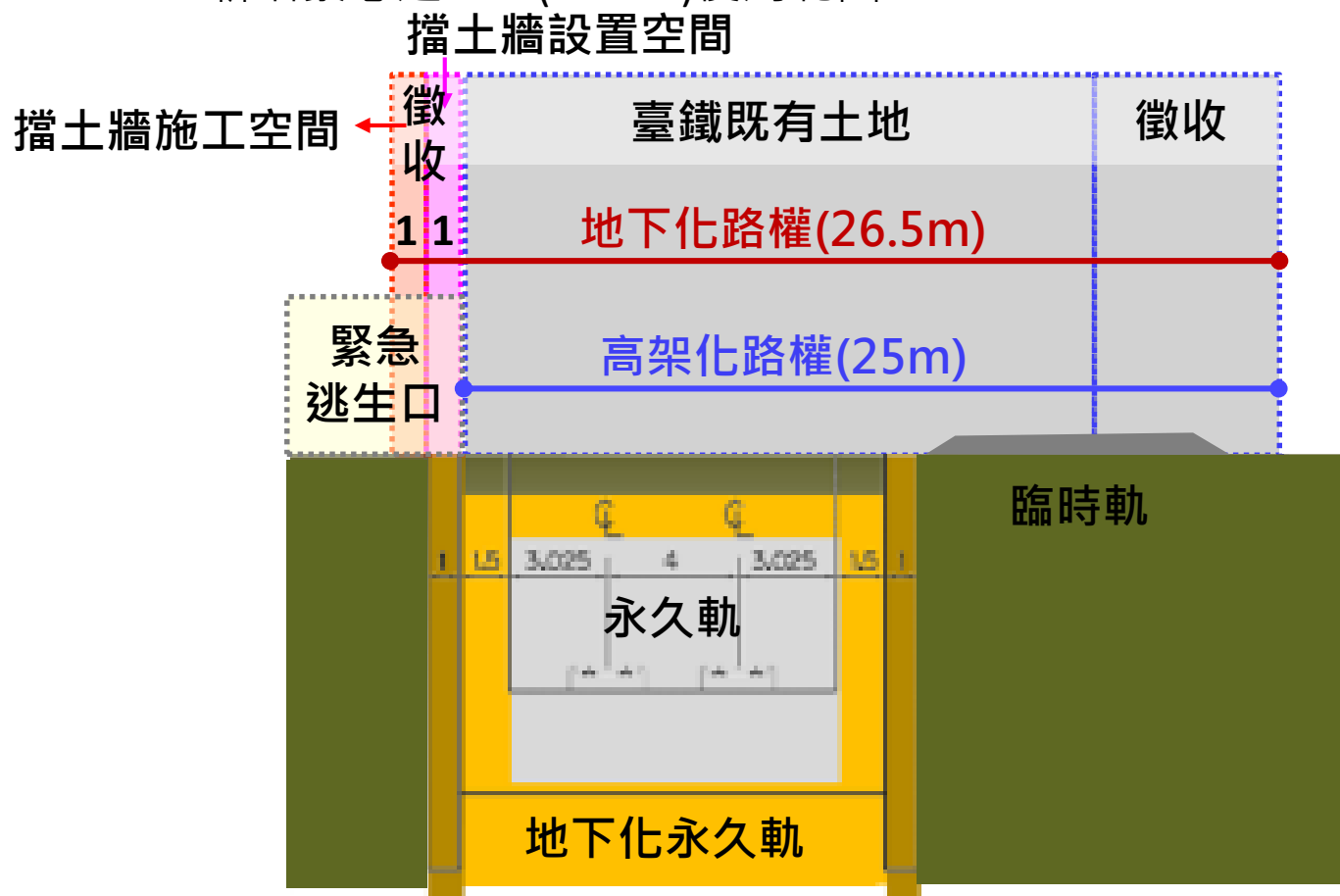
桃園段鐵路高架捷運化



桃園都會區鐵路地下化計畫

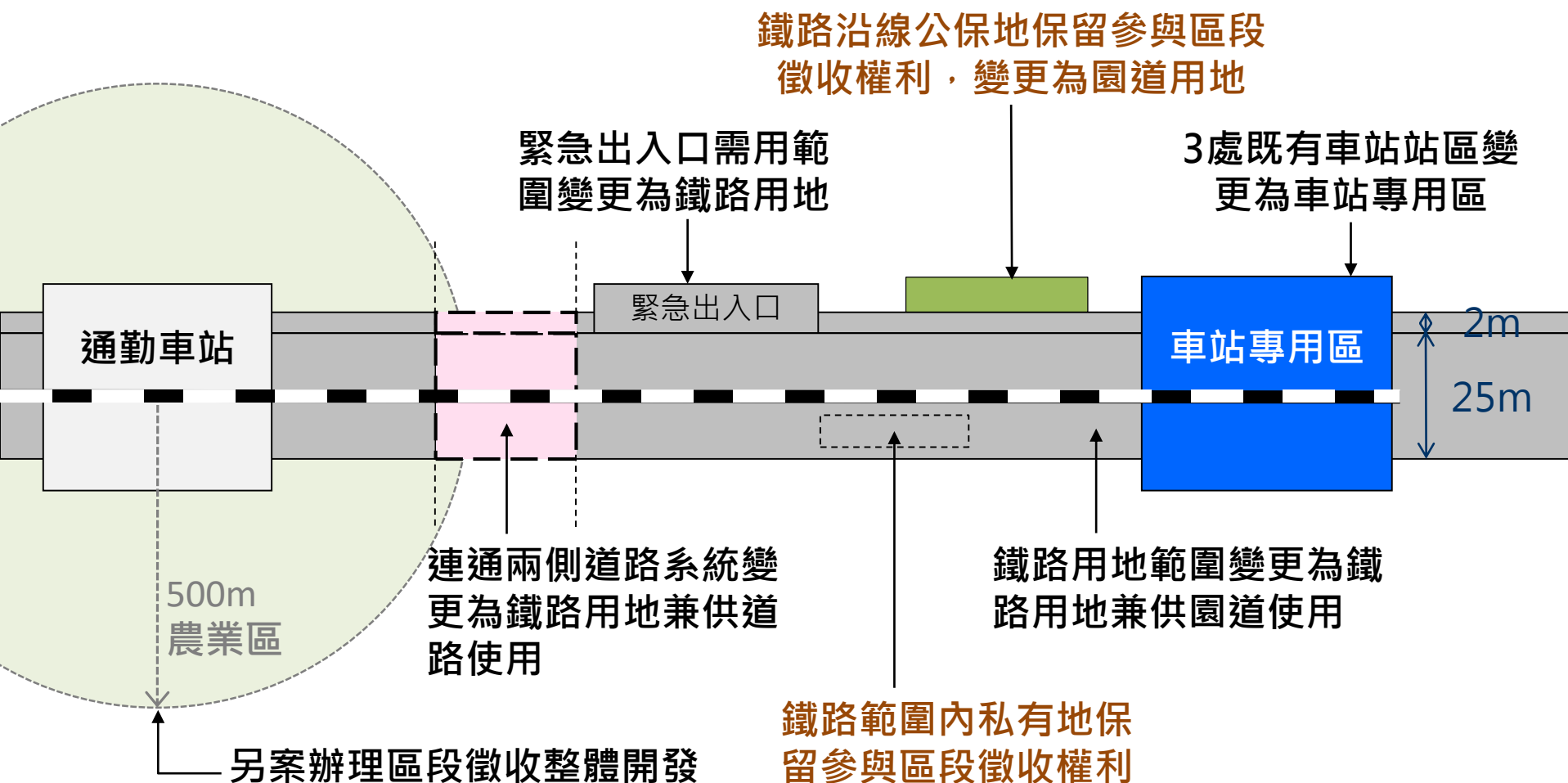
壹、計畫背景：桃園都會區鐵路地下化計畫

- 路權範圍：寬度16-26.5m
- 地下化路權較高架化路權增加下列範圍
 - 擋土牆設置空間(約1m)。
 - 擋土牆施工空間(約1m)。
 - 新增緊急逃生口(5x12m)使用範圍



壹、計畫背景：桃園都會區鐵路地下化計畫

- 都市計畫變更原則



壹、計畫背景：法令依據

- 變更都市計畫法令依據：**都市計畫法第27條第1項第4款**
 - 1.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）
 - 2.變更中壢平鎮都市計畫(原工一、工二變更為住宅區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案
 - 3.變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(原市場用地(市十八)變更為商業區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案
 - 4.變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(新中北路中原大學附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案
 - 5.變更中壢平鎮都市計畫(原工十七部份地區變更為住宅區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案
- 擬定細部計畫法令依據：**都市計畫法第17條**
 - 1.訂定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫車站周邊及沿線地區)細部計畫土地使用分區管制要點及都市設計準則案

壹、計畫背景：都市計畫法定程序

都市計畫草案擬定前舉行座談會
107.7.26-107.8.3



研擬都市計畫主要計畫及
細部計畫草案



都市計畫主要計畫及細部計畫草
案公開展覽30天及辦理說明會
108.03.21起30日



主要計畫及細部計畫
提送各級都委會審議



預計辦理

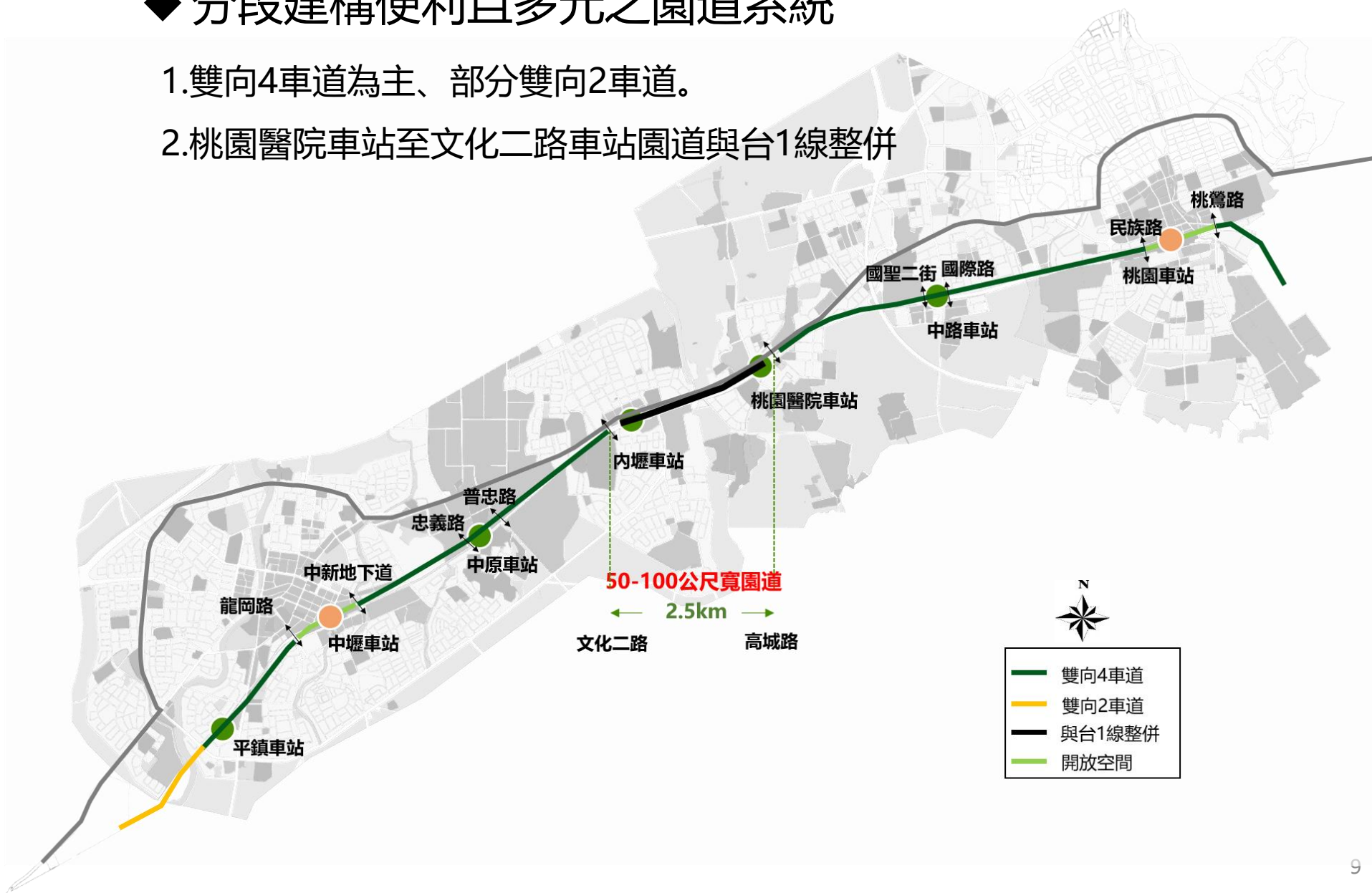
都市計畫
核定發布實施



貳、規劃構想：騰空路廊綠色廊帶

◆ 分段建構便利且多元之園道系統

1. 雙向4車道為主、部分雙向2車道。
2. 桃園醫院車站至文化二路車站園道與台1線整併



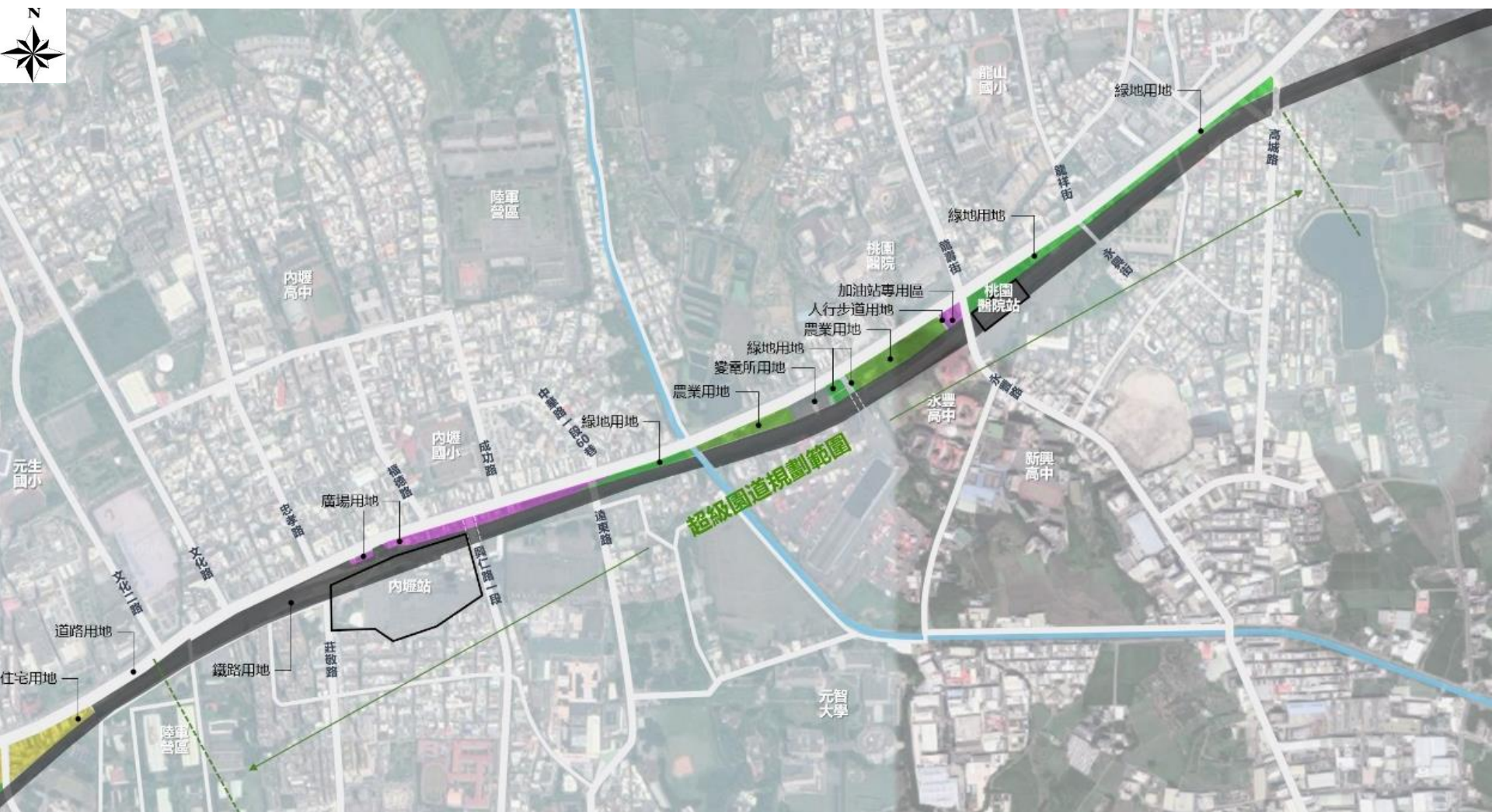
貳、規劃構想：騰空路廊綠色廊帶

- ◆ 打造人本綠意交通環境
- ◆ 排除鐵路地下化地上突出設施保留廊帶規劃最大彈性
- ◆ 鐵路地下化範圍路段兩側公共設施保留地及現況非農使用之農業區一併整體規劃



貳、規劃構想：騰空路廊綠色廊帶

◆ 內壢50-100m寬園道



貳、規劃構想：騰空路廊綠色廊帶

◆ 內壢50-100m寬園道



貳、規劃構想：三鐵共構活化中壢站區

◆ 結合大眾運輸轉運

車站西側規劃公車轉運站及立體停車場，滿足臺鐵、機場捷運線、捷運綠線的轉乘需求。

◆ 道路系統重整改善

串聯南北向中正路及健行路，並規劃站區內環道路。



貳、規劃構想：三鐵共構活化中壢站區

◆ 打造獨特意象車站

獨立量體的車站設計。

◆ 新車站核心開發

透過開發許可制度整體規劃，引入車站、轉乘、行政、辦公、餐飲等多功能機能。



貳、規劃構想：三鐵共構活化中壢站區



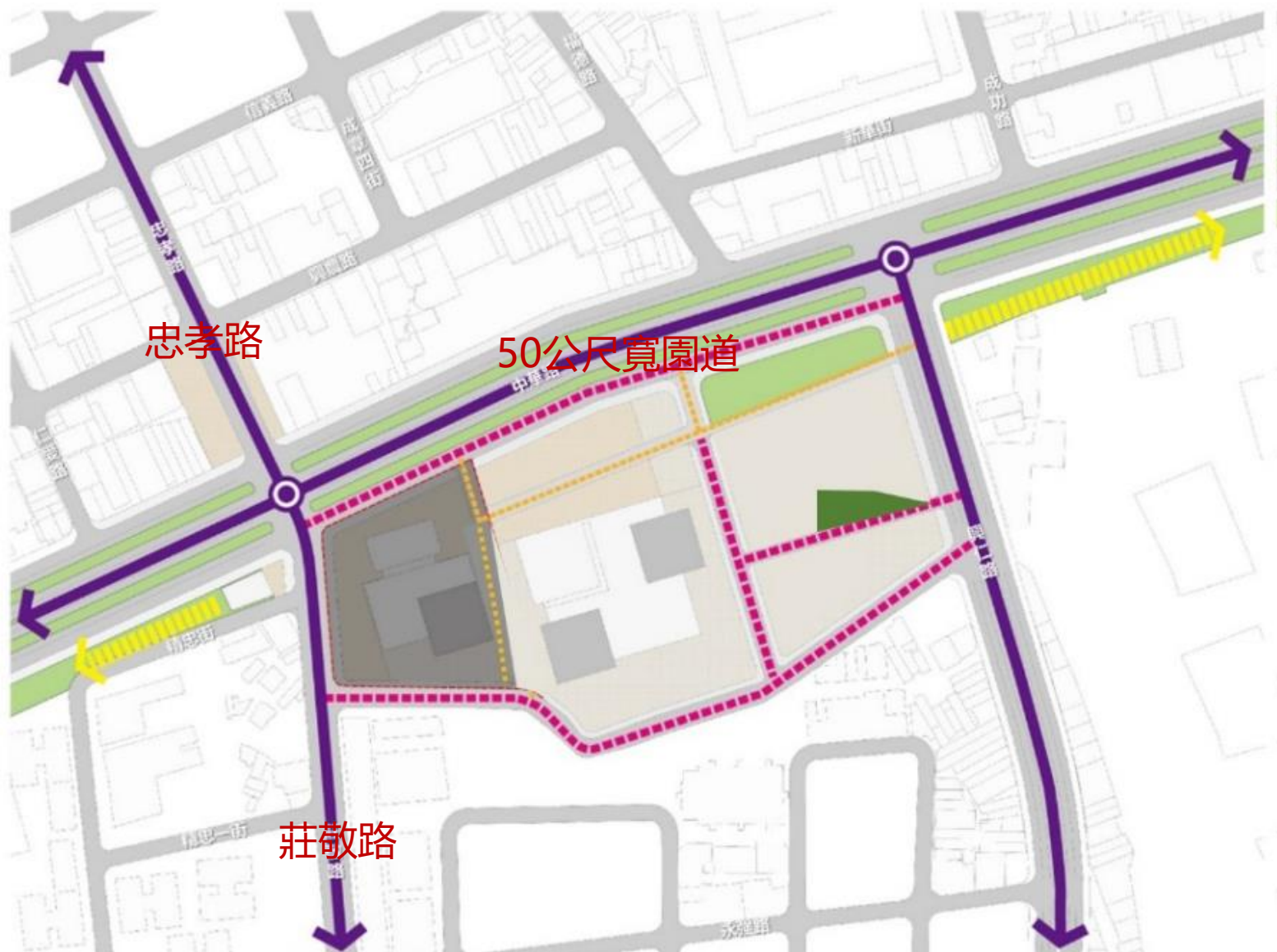
貳、規劃構想：棕地轉型翻轉內壢之心

◆ 閒置工業土地、廣二與廣三整體開發



貳、規劃構想：棕地轉型翻轉內壢之心

◆ 道路系統重整改善



貳、規劃構想：棕地轉型翻轉內壢之心



參、主要計畫變更內容

一. 鐵路沿線變更為鐵(園)或園道

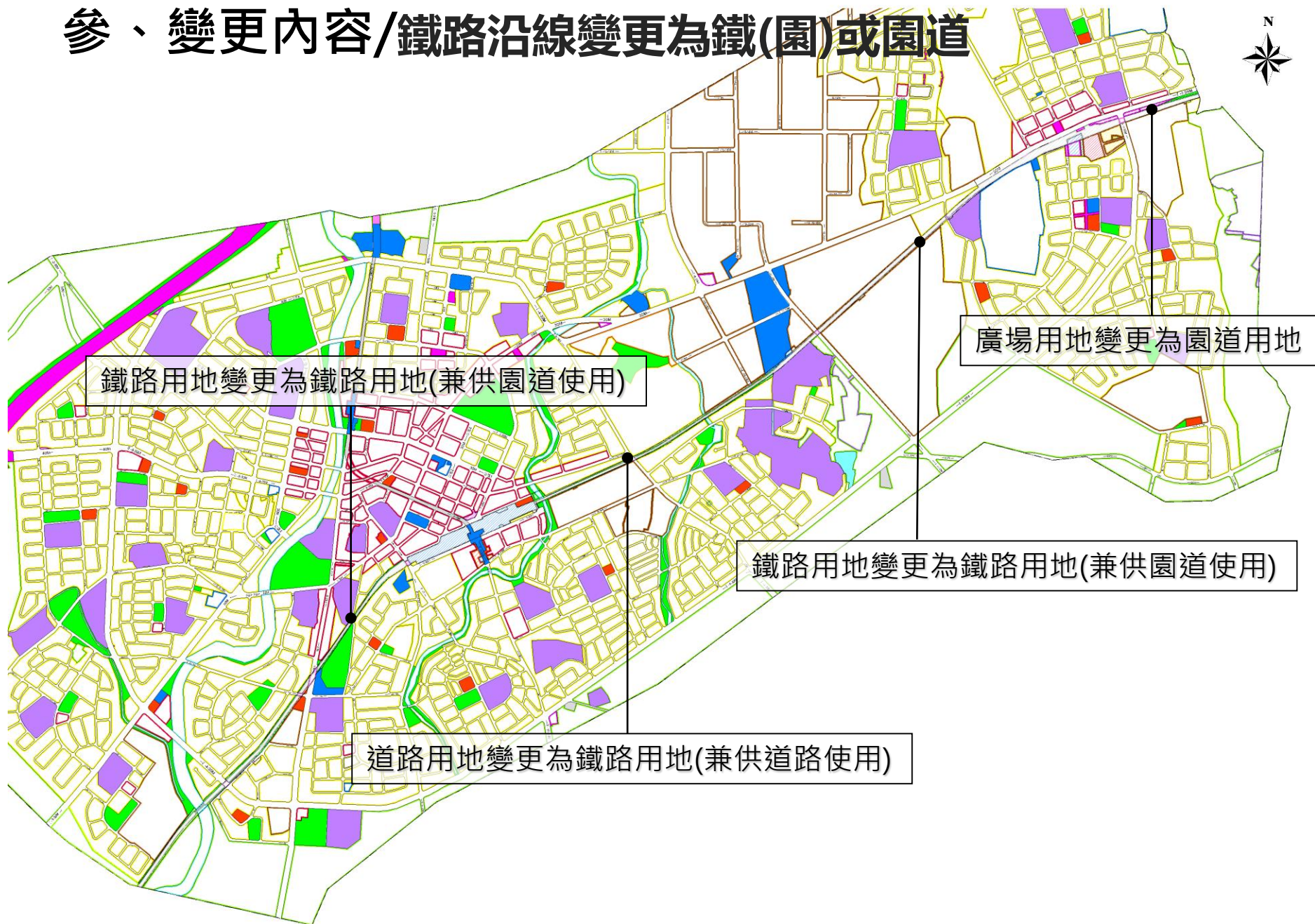
(一)騰空路廊變更為鐵(園)、鐵(道)、鐵(園)(河)、園道、園(河)

(二)兩側公共設施用地及臺一線旁農業區變更為園道

二. 車站範圍變更為車站專用區或車站用地

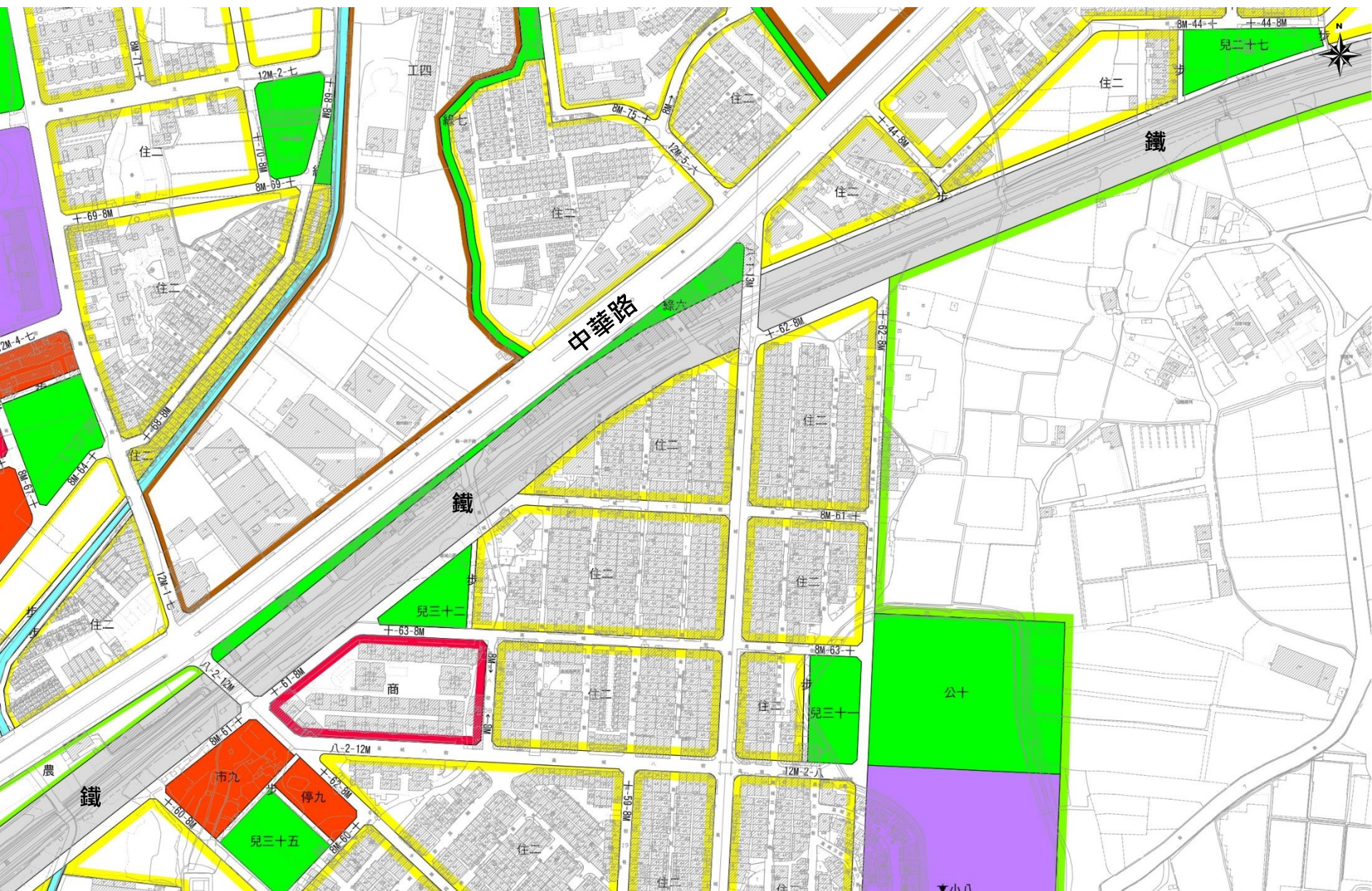
三. 車站周邊整體檢討規劃（如內壢車站周邊工業區、廣場用地及中壢車站周邊停三用地與捷運車站用地等）

參、變更內容/鐵路沿線變更為鐵(園)或園道



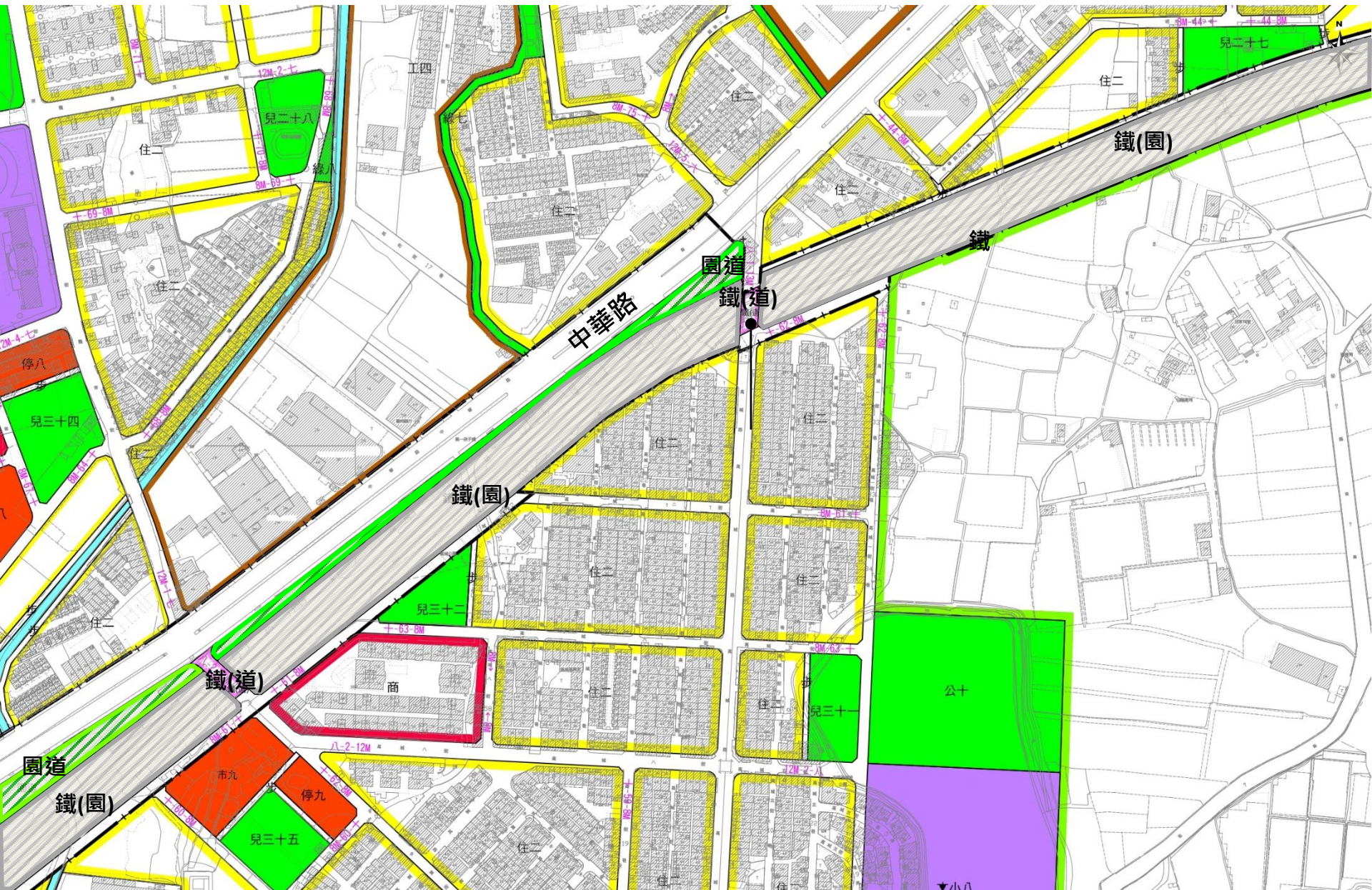
肆、變更計畫內容

現行都市計畫



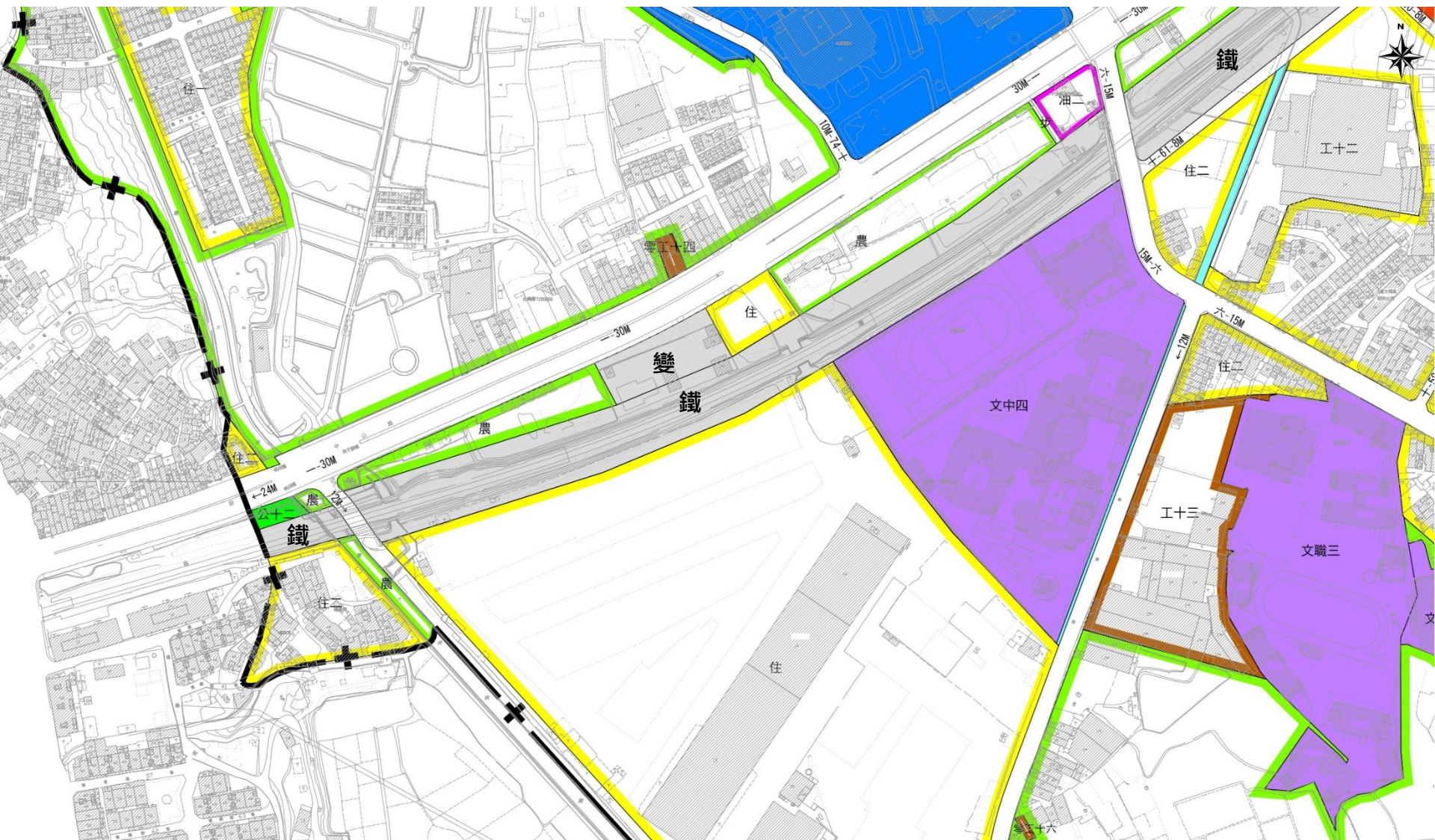
肆、變更計畫內容

變更都市計畫



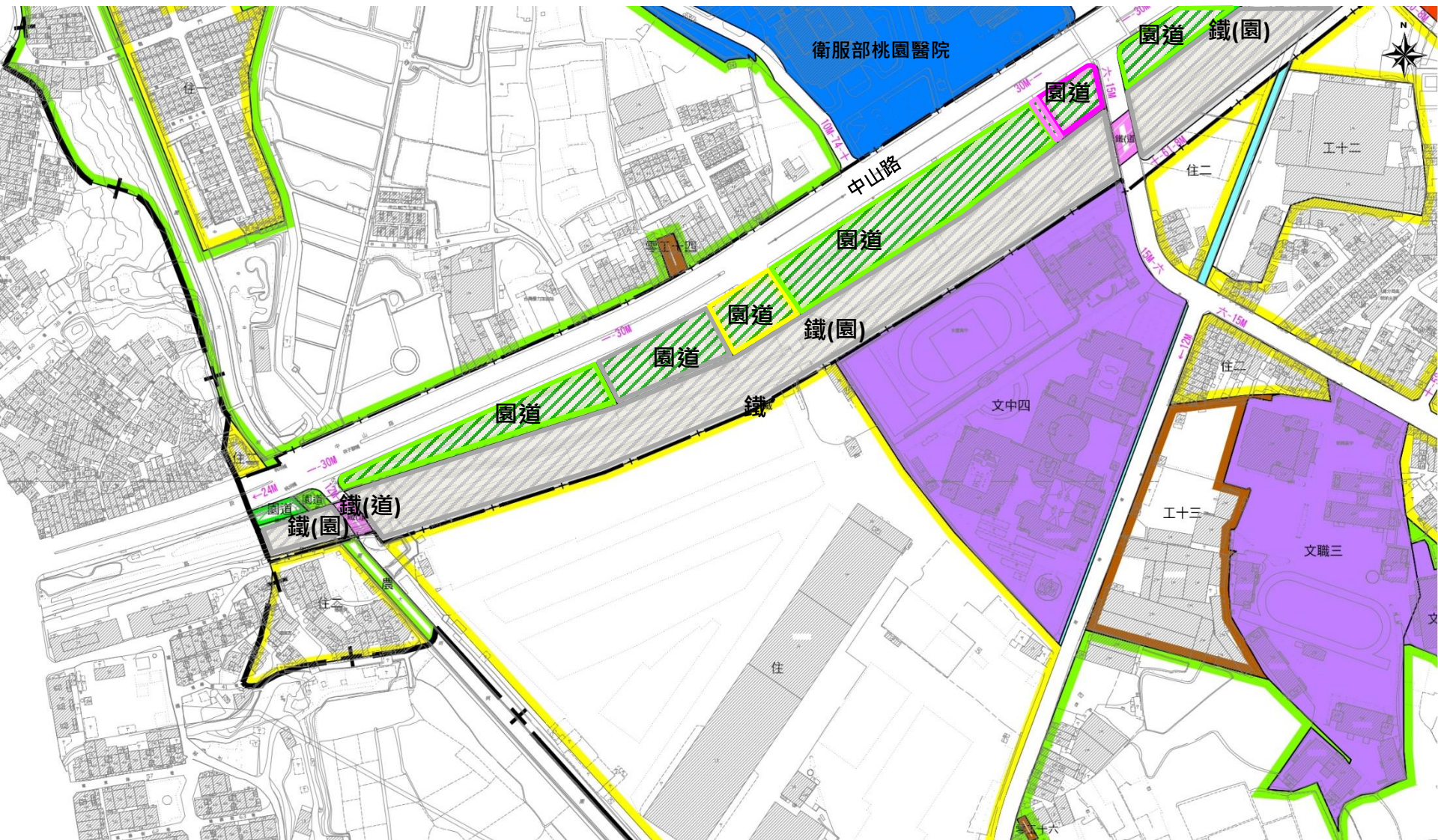
肆、變更計畫內容

現行都市計畫



肆、變更計畫內容

變更都市計畫



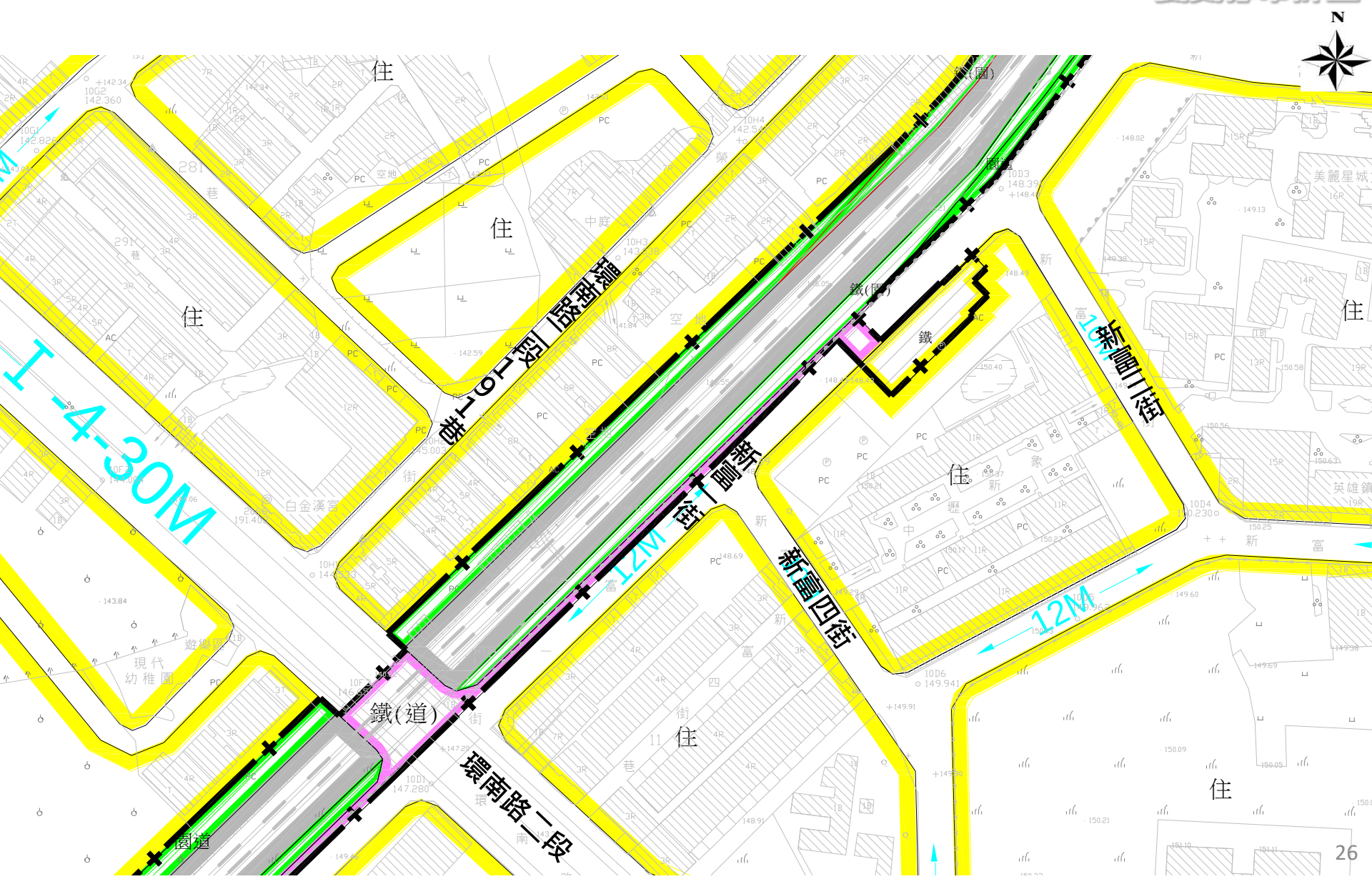
參、變更內容/騰空路廊變更為鐵(園)、鐵(道)、鐵(園)(河)

現行都市計畫



參、變更內容/騰空路廊變更為鐵(園)、鐵(道)、鐵(園)(河)

變更都市計畫



參、變更內容/兩側公共設施用地及臺一線旁農業區變更為園道

◆開發方式

1. 私有土地採一般徵收方式取得為原則。
2. 如土地所有權人出具土地使用同意書供桃園市政府先行使用，並經桃園市政府同意者，得保留參與後續區段徵收之權利。
3. 前開變更桃鐵地下化沿線周邊農業區土地計畫案如經內政部都市計畫委員會或內政部土地徵收審議小組會議決議，本計畫土地不納入區段徵收範圍，則本計畫尚未徵收土地以一般徵收方式取得。
4. 本計畫公告實施十年內，若前開變更桃鐵地下化沿線周邊農業區土地計畫案尚無法經內政部土地徵收審議小組核准區段徵收計畫確定包含本案土地，則本計畫尚未徵收土地得以一般徵收方式取得。

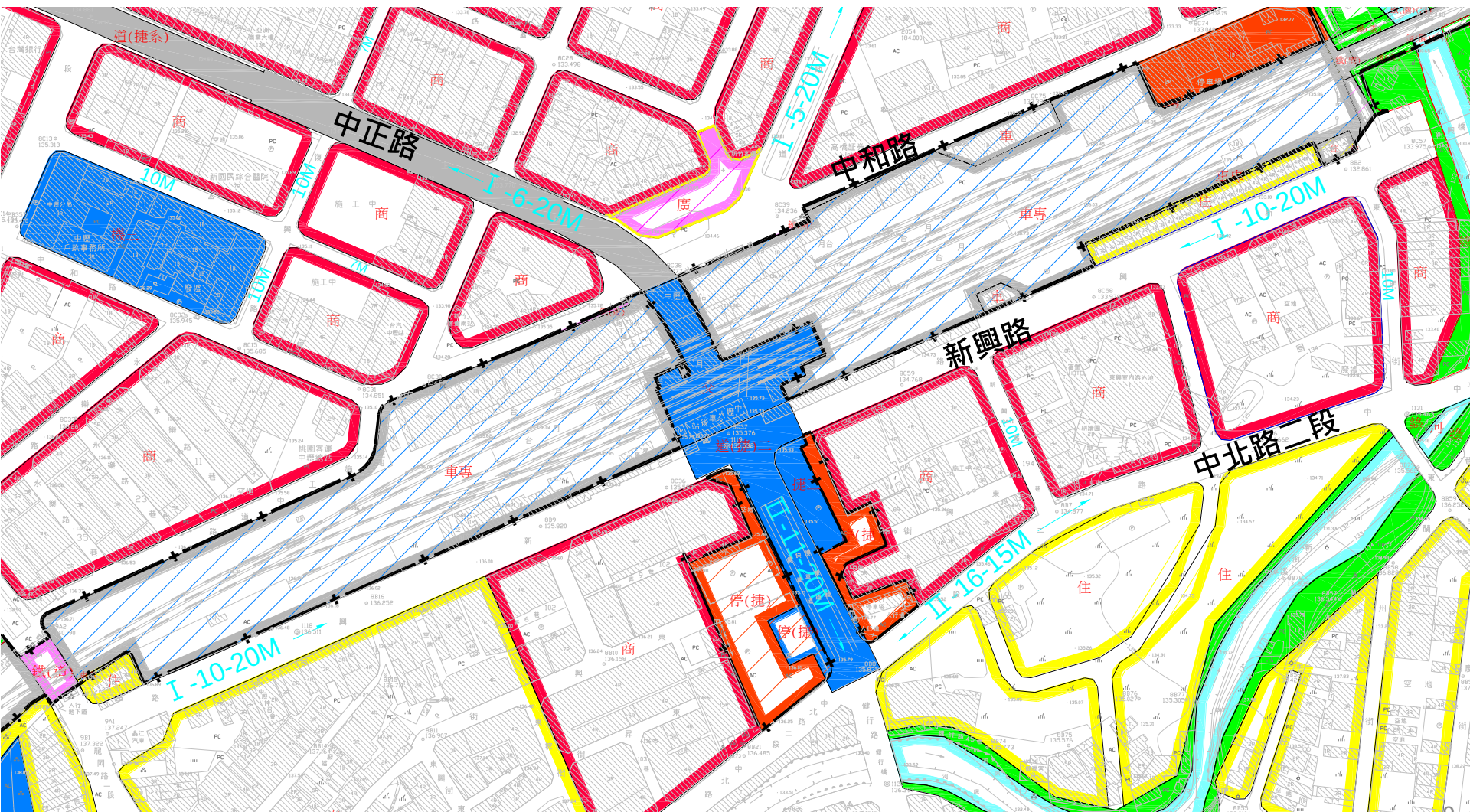
參、變更內容/鐵路用地範圍變更為車站專用區、車站用地

現行都市計畫



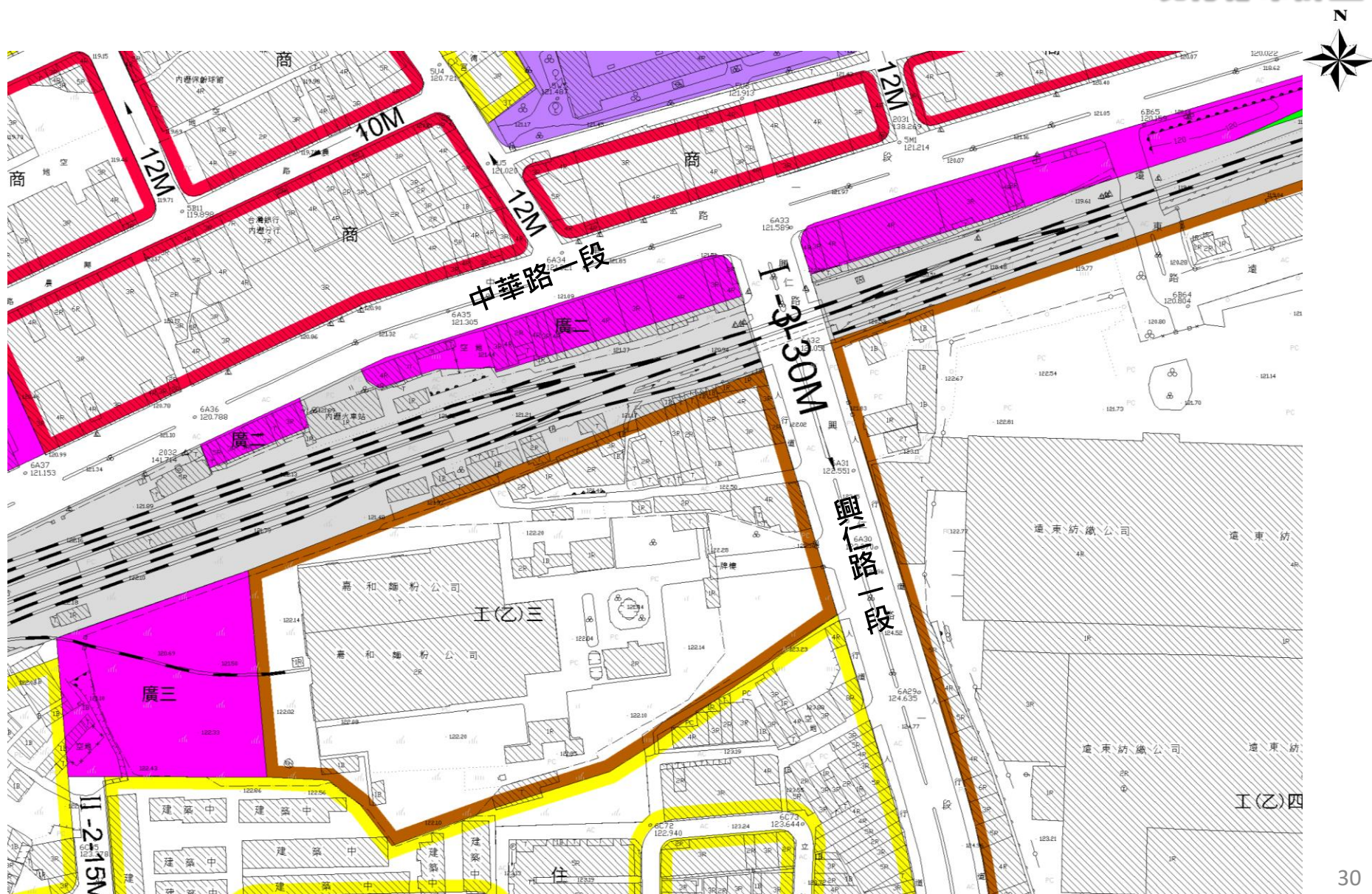
參、變更內容/鐵路用地範圍變更為車站專用區、車站用地

變更都市計畫



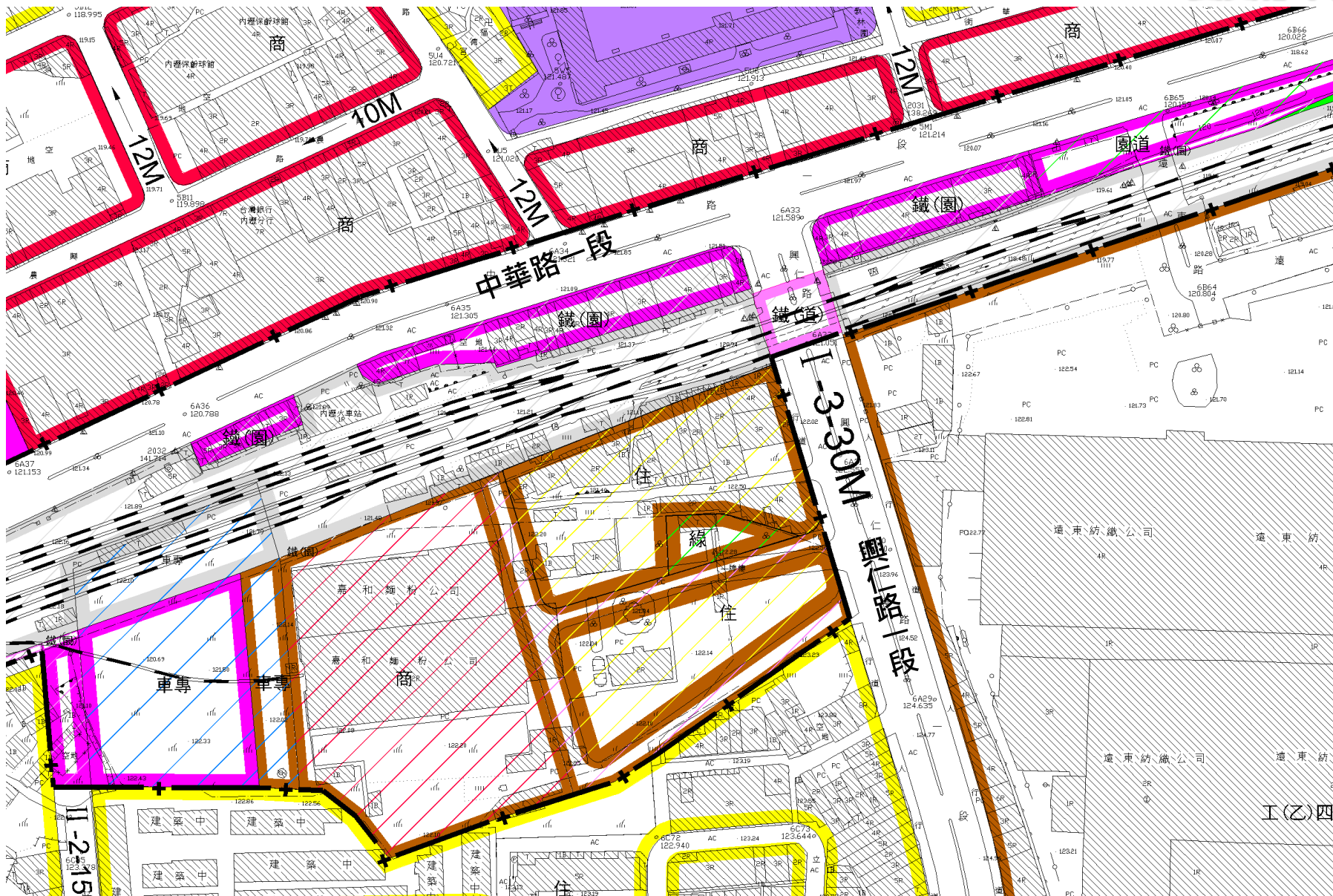
參、變更內容/車站周邊工業區、廣場用地等整體檢討規劃

現行都市計畫



參、變更內容/車站周邊工業區、廣場用地等整體檢討規劃

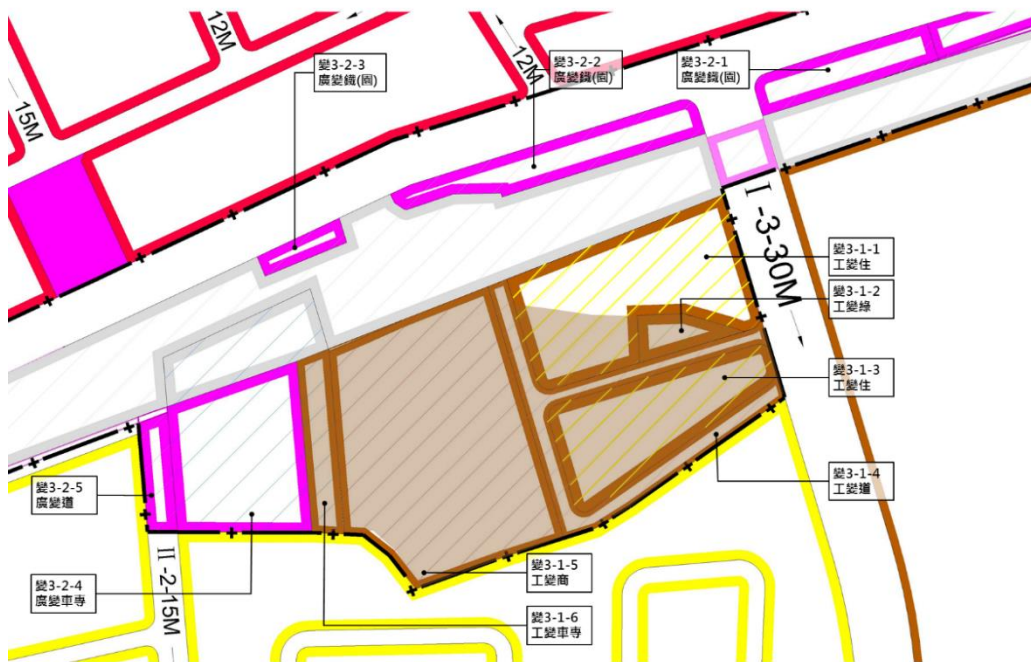
變更都市計畫



參、變更內容/車站周邊工業區、廣場用地等整體檢討規劃

◆ 開発方式

1. 廣三用地(桃園市政府管有)變更為車站專用區及道路用地，車站專用區應併台鐵局管有車站專用區整體開發。
 2. 廣二用地變更為鐵路用地(兼供園道使用)，既有建物住戶由市府以專案讓售方式，同等土地面積安置於工業區變更回饋予市府之住宅區。
 3. 工業區東北側既有建物部分逕為變更為住宅區，比照都市計畫工業區檢討變更審議規範回饋比例37%及公設興闢與維管負擔，以降低容積率為120%方式取代回饋。
 4. 其餘工業區土地採市地重劃整體開發。
 5. 住宅區、車站專用區應優先作為變更回饋與市地重劃抵付共同負擔之可建築用地。
-

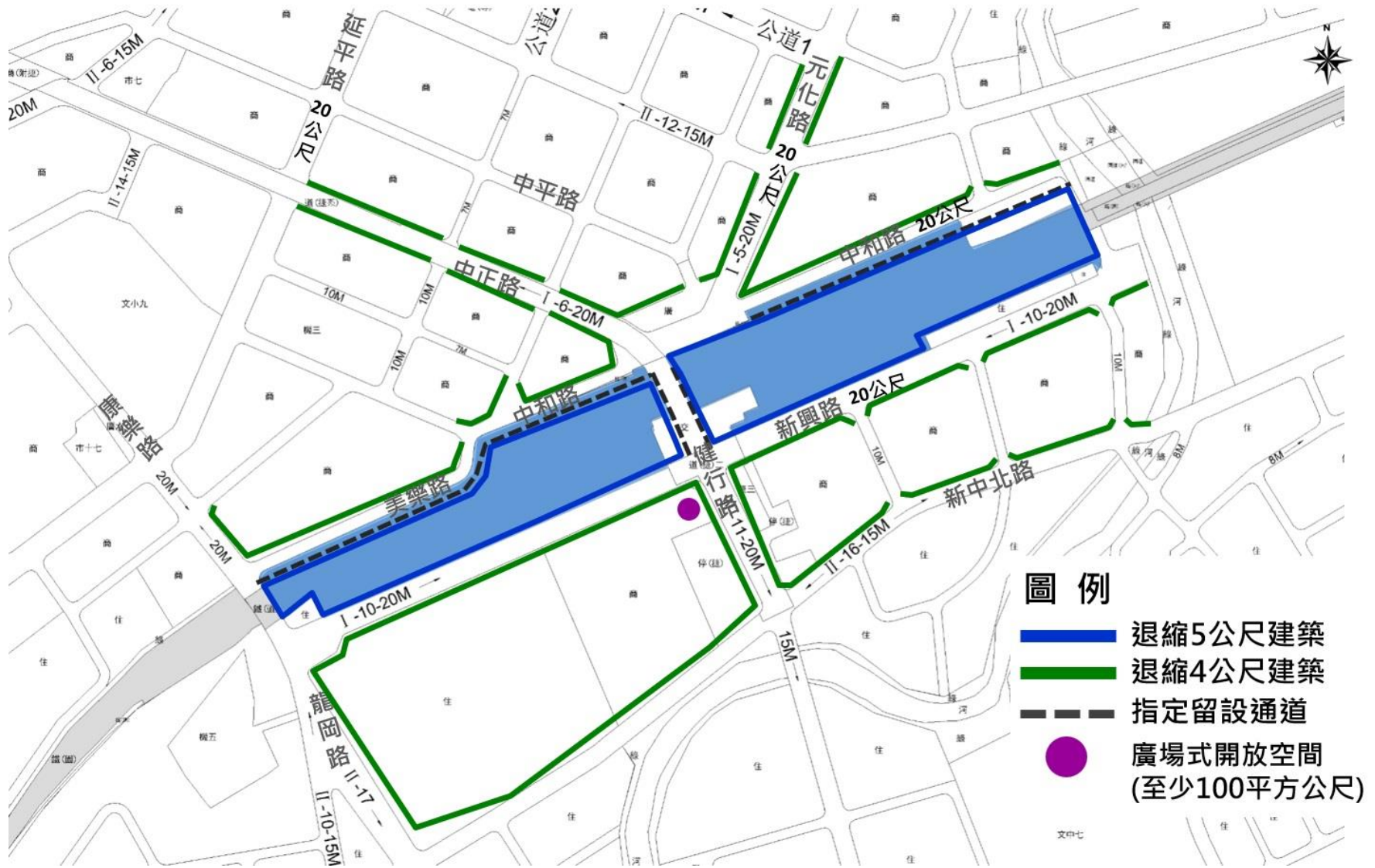


肆、細部計畫內容

- 一. 增訂新增用地土地使用管制(如鐵(園)、鐵路用地)
- 二. 訂定都市設計準則(含車站及其周邊地區)
- 三. 訂定增額容積規定

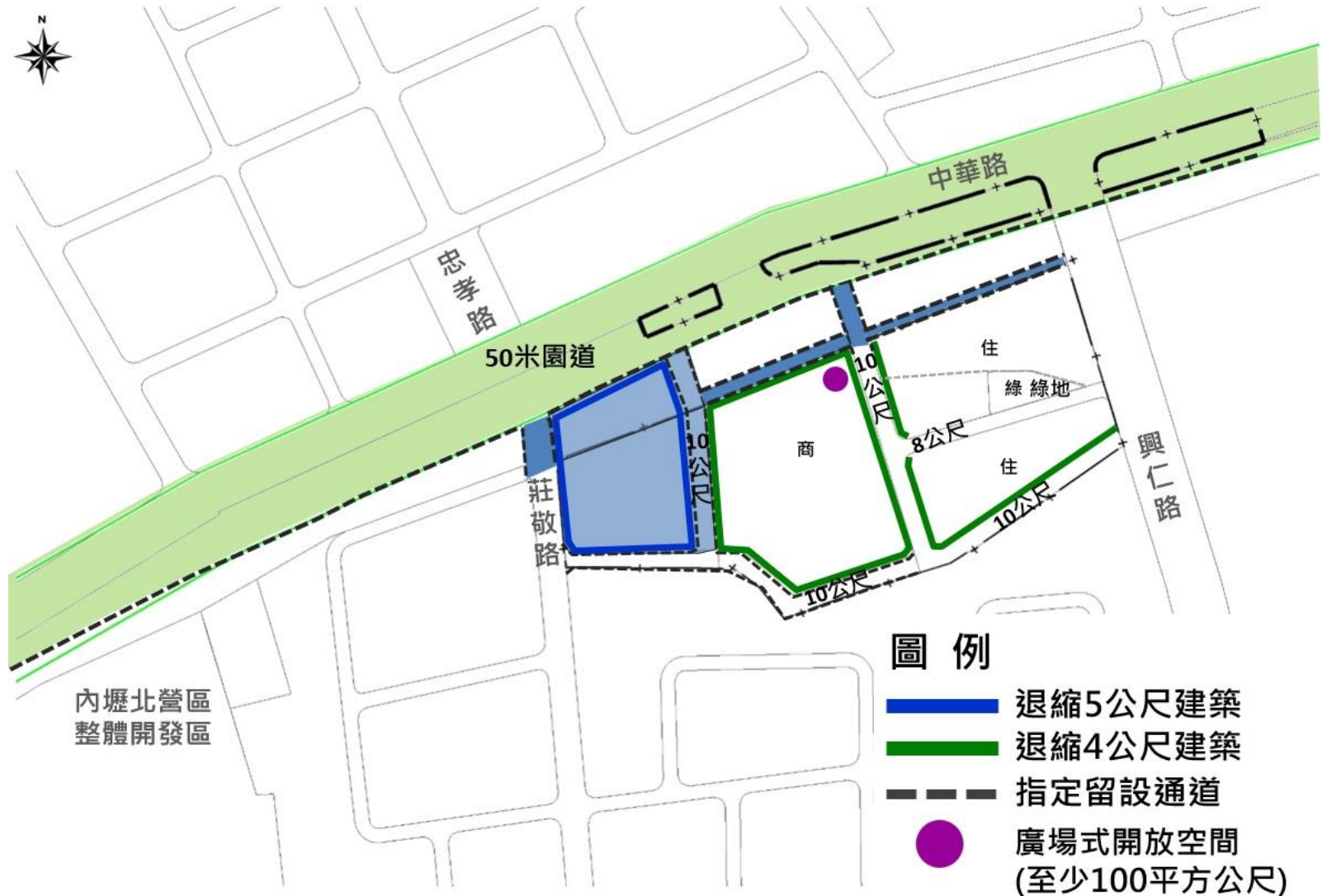
肆、細部計畫內容/訂定都市設計準則(含車站及其周邊地區)

◆ 中壢車站周邊建築退縮管制



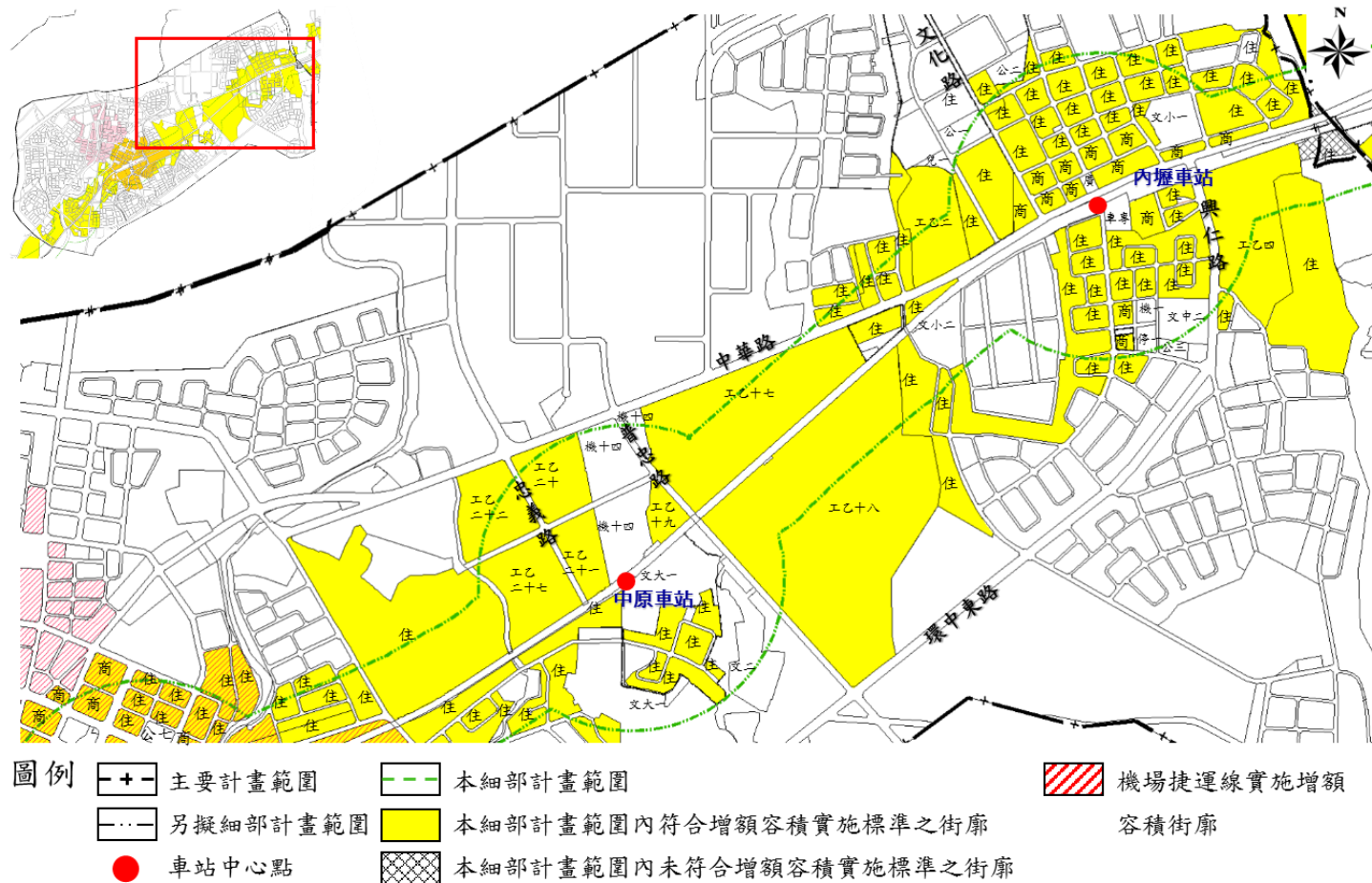
肆、細部計畫內容/訂定都市設計準則(含車站及其周邊地區)

◆ 內壢車站周邊建築退縮管制



肆、細部計畫內容/訂定增額容積規定

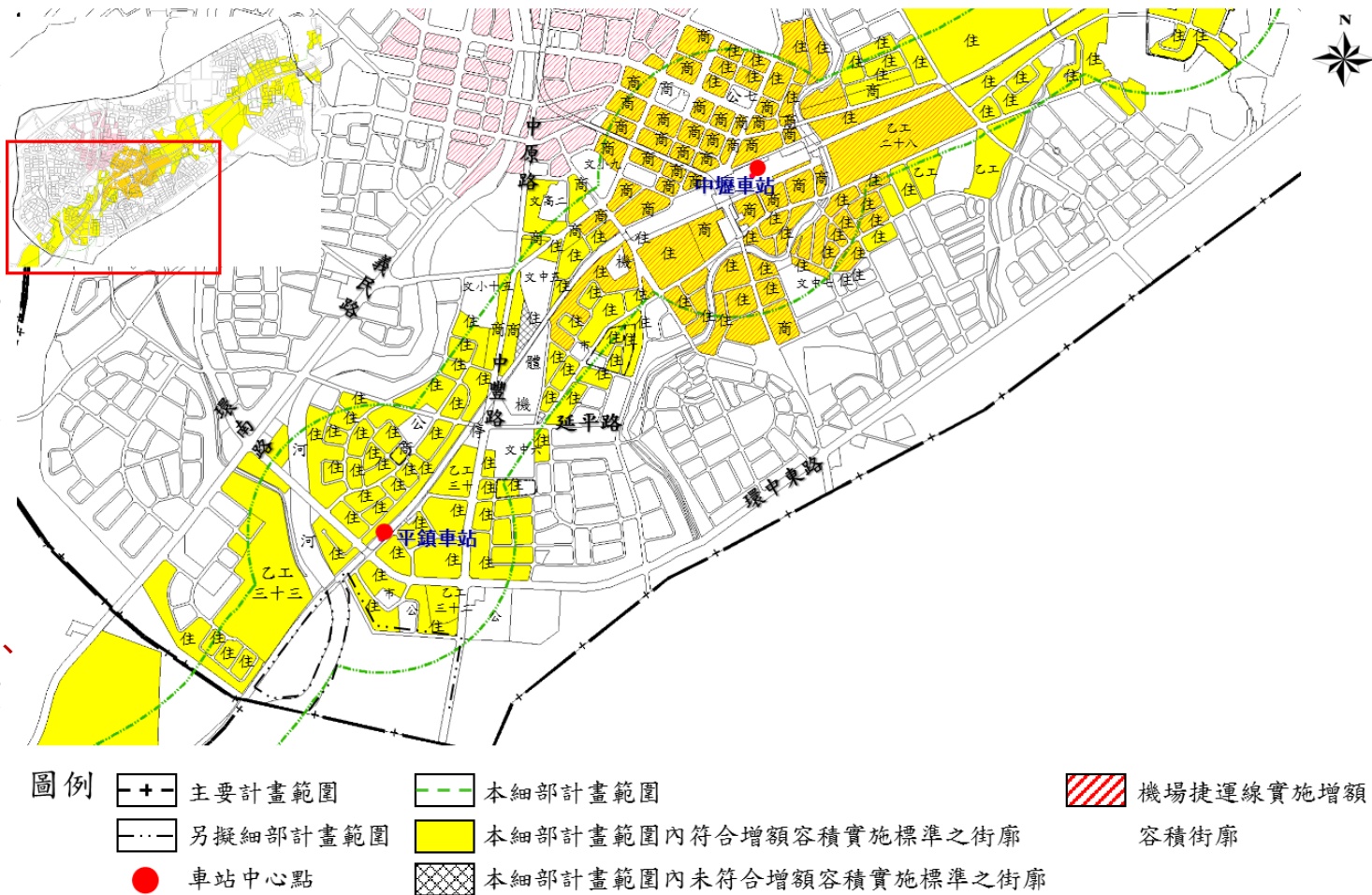
- 1.位於台鐵車站中心點
半徑500公尺及鐵路
沿線200公尺範圍涵
蓋街廓，但前述街廓
臨接計畫道路路寬皆
未達8公尺和細部計
畫街廓面積未超過
1,000平方公尺，不
予適用。
- 2.增額容積最高住宅區
基準容積率之10%為
限，商業區、工業區、
產業專用區基準容積
率之20%為限。



註：上圖係彙整相關都市計畫成果繪製，實際應以都市計畫發布實施內容為準，並依土地使用分區管制要點文字認定；後續如有都市計畫變更，亦同。

肆、細部計畫內容/訂定增額容積規定

- 1.位於台鐵車站中心點半徑500公尺及鐵路沿線200公尺範圍涵蓋街廓，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達8公尺和細部計畫街廓面積未超過1,000平方公尺，不予適用。
- 2.增額容積最高住宅區基準容積率之10%為限，商業區、工業區、產業專用區基準容積率之20%為限。



註：上圖係彙整相關都市計畫成果繪製，實際應以都市計畫發布實施內容為準，並依土地使用分區管制要點文字認定；後續如有都市計畫變更，亦同。

伍、公開展覽說明會相關資訊及意見表說明

- 公開展覽說明會

- 桃園場：108年4月3日 (星期三)上午10時-桃園市桃園區公所
- 龜山場：108年4月8日 (星期一)上午10時-桃園市龜山區山德里活動中心
- 八德場：108年4月8日 (星期一)下午2時 -桃園市八德區茄苳里集會所
- 平鎮場：108年4月9日 (星期二)上午10時-桃園市平鎮區公所
- 中壢場：108年4月9日 (星期二)下午2時 -桃園市中壢區公所

- 加開說明會

- 桃園場：108年4月20日(星期六)上午10時 -桃園區陽明綜合大樓5樓禮堂
- 龜山場：108年4月20日(星期六)下午2時 -龜山區山德里活動中心
- 平鎮場：108年4月27日(星期六)上午10時 -平鎮區公所3樓大禮堂
- 中壢場：108年4月27日(星期六)下午2時 -桃園市立內壢高級中學體育館3樓
- 八德場：108年5月4日(星期六)上午10時 -桃園市立永豐高級中學活動中心

伍、公開展覽說明會相關資訊及意見表說明

- 任何公民或團體對本案如有意見，得以書面載明姓名(單位)、地址、聯絡方式、建議事項、位置、理由及地籍圖說等資料，向本府提出建議，俾供規劃及都市計畫變更之參考。
- 桃園市政府地址：桃園市桃園區縣府路1號
- 對本案有任何疑問，歡迎來電洽詢：
 - 桃園市政府都市發展局綜合規劃科：
 - (03)332-2101#5231 李小姐
 - (03)332-2101#5220 王先生

伍、公開展覽說明會相關資訊及意見表說明

郵寄地點及電話：桃園市政府都市發展局	地址：桃園市桃園區縣府路一號
	電話：(03)3375225

填表時請注意：一、本意見表不必另備文。（本意見表請勿裁開）
 二、建議理由及辦法請針對計畫範圍內儘量以簡要文字條列。
 三、請檢附建議位置圖、修正意見圖及有關資料。

公民團體對		案意見表					
陳情位置	土地標示：	段	小段	地號			
	門牌號碼：	區 弄	村(里) 號	鄰 樓	路(街)	段	巷
陳情理由							
建議事項							

申請人或其代表：
 聯絡地址：
 聯絡電話：

中華民國

年

月

日

土地徵收作業相關說明

簡報大綱



土地徵收作業流程



土地徵收救濟程序(依土地徵收條例第22條規定)

權利關係人對於第18條第1項之**公告事項有異議者**，得於公告期間內向該管直轄市或縣（市）主管機關以書面提出。該管直轄市或縣（市）主管機關接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。

權利關係人對於**徵收補償價額有異議者**，得於公告期間屆滿之次日起三十日內以書面向該管直轄市或縣（市）主管機關提出異議，該管直轄市或縣（市）主管機關於接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。

權利關係人對於前項查處不服者，該管直轄市或縣（市）主管機關得提請地價評議委員會復議，權利關係人**不服復議結果者，得依法提起行政救濟**。

徵收補償地價之查估程序

依土地徵收條例第30條規定，按徵收當期之**市價**辦理補償，而該市價係依土地徵收補償市價查估辦法第4條規定程序辦理。

徵收補償地價之查估方法

依「土地徵收補償市價查估辦法」規定，主要是先**選取比準地**，並以「排除非正常交易價格」下的土地單價為基礎，經過價格日期、區域因素、個別因素等條件比較修正後求取，盡可能的以接近該區交易的市場行情為主。

至於「公共設施保留地」，因為無法正常利用，所以其交易價格都很低，屬非正常的交易行情，政府為保障公設保留地的法定補償，規定需以「毗鄰各非公設保留地之平均市價」作為其市價，也就是說，要瞭解公設保留地之市價情況，可由周遭土地「各使用分區土地的平均交易價格加權計算」即可做初步瞭解。

簡報結束
敬請指教