

配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫 都市計畫公開展覽說明會

桃園區場次

主要計畫

- 變更桃園市都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案
- 變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案

細部計畫

- 訂定桃園市都市計畫(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
- 訂定縱貫公路桃園內壢間都市計畫(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案
- 變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(計畫區西側倉儲區、周遭南北側農業區、綠地及部分鐵路用地為住宅區、道路用地)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

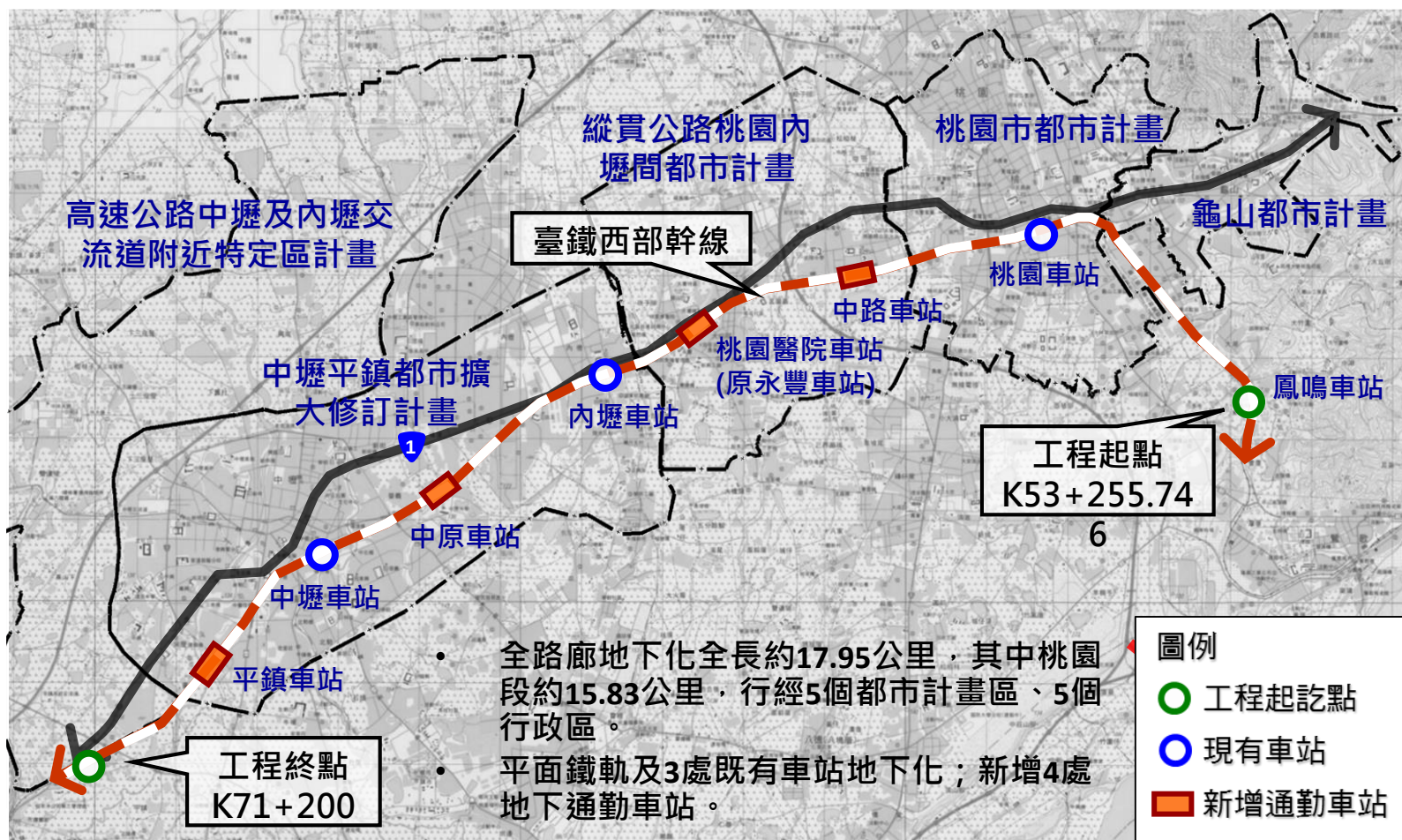
參、主要計畫變更內容

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。

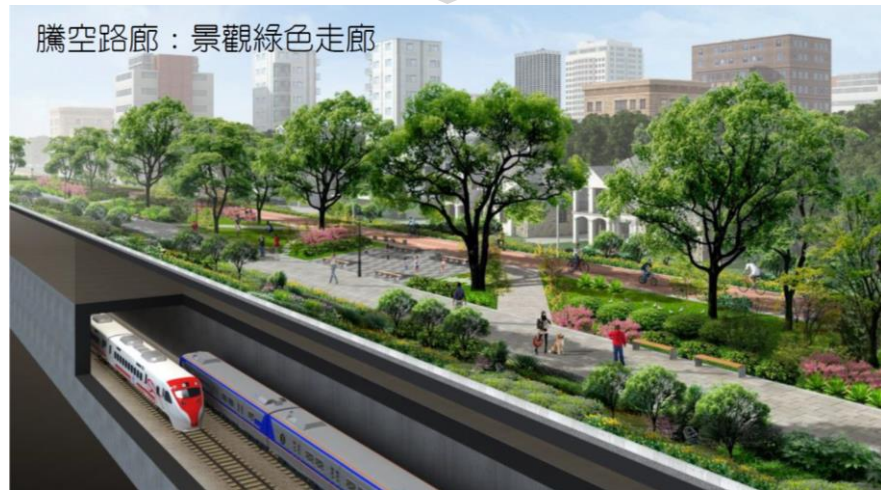


壹、計畫背景：桃園都會區鐵路地下化計畫

- 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
- 預定D+7年●鐵路地下化完工切換通車



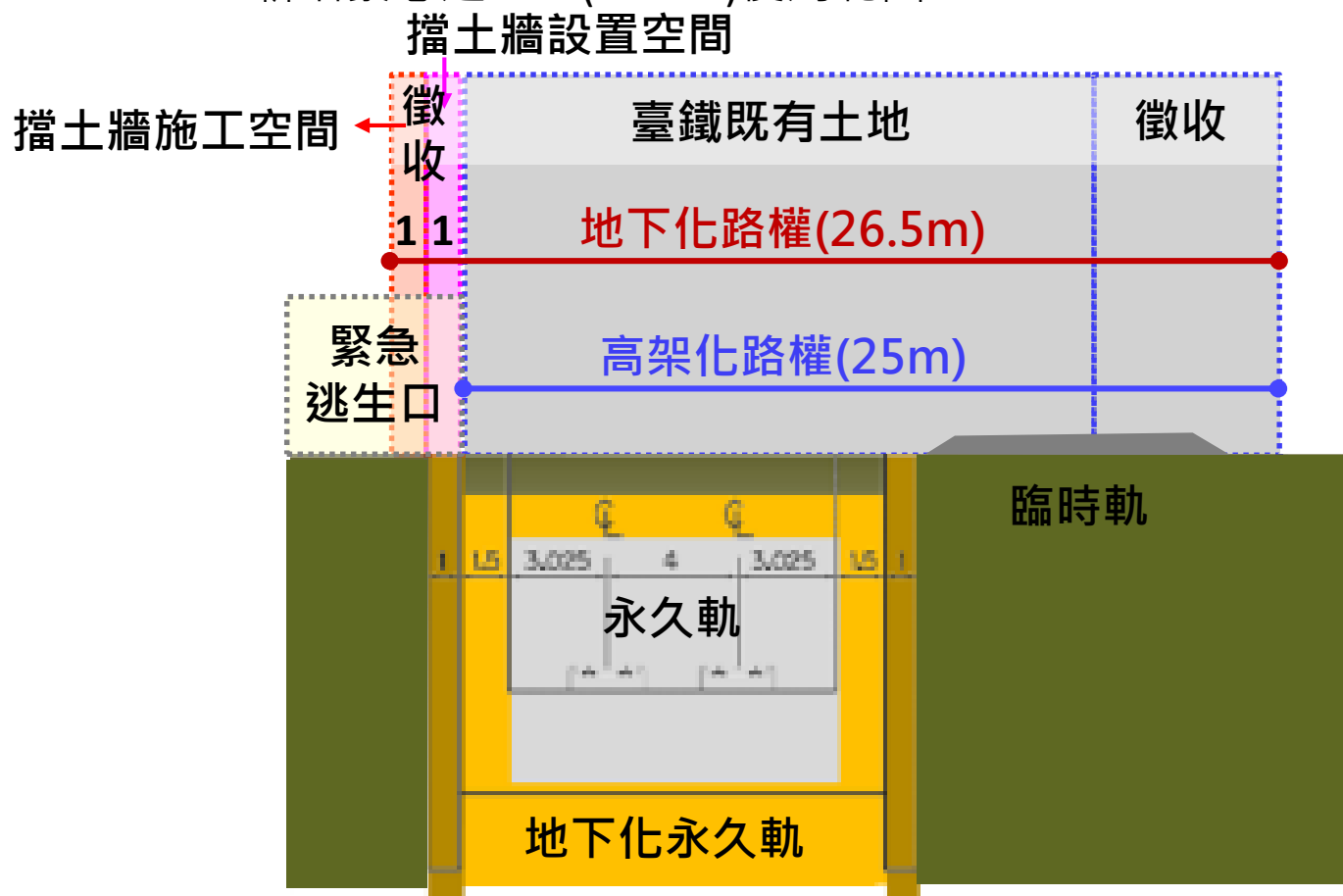
桃園段鐵路高架捷運化



桃園都會區鐵路地下化計畫

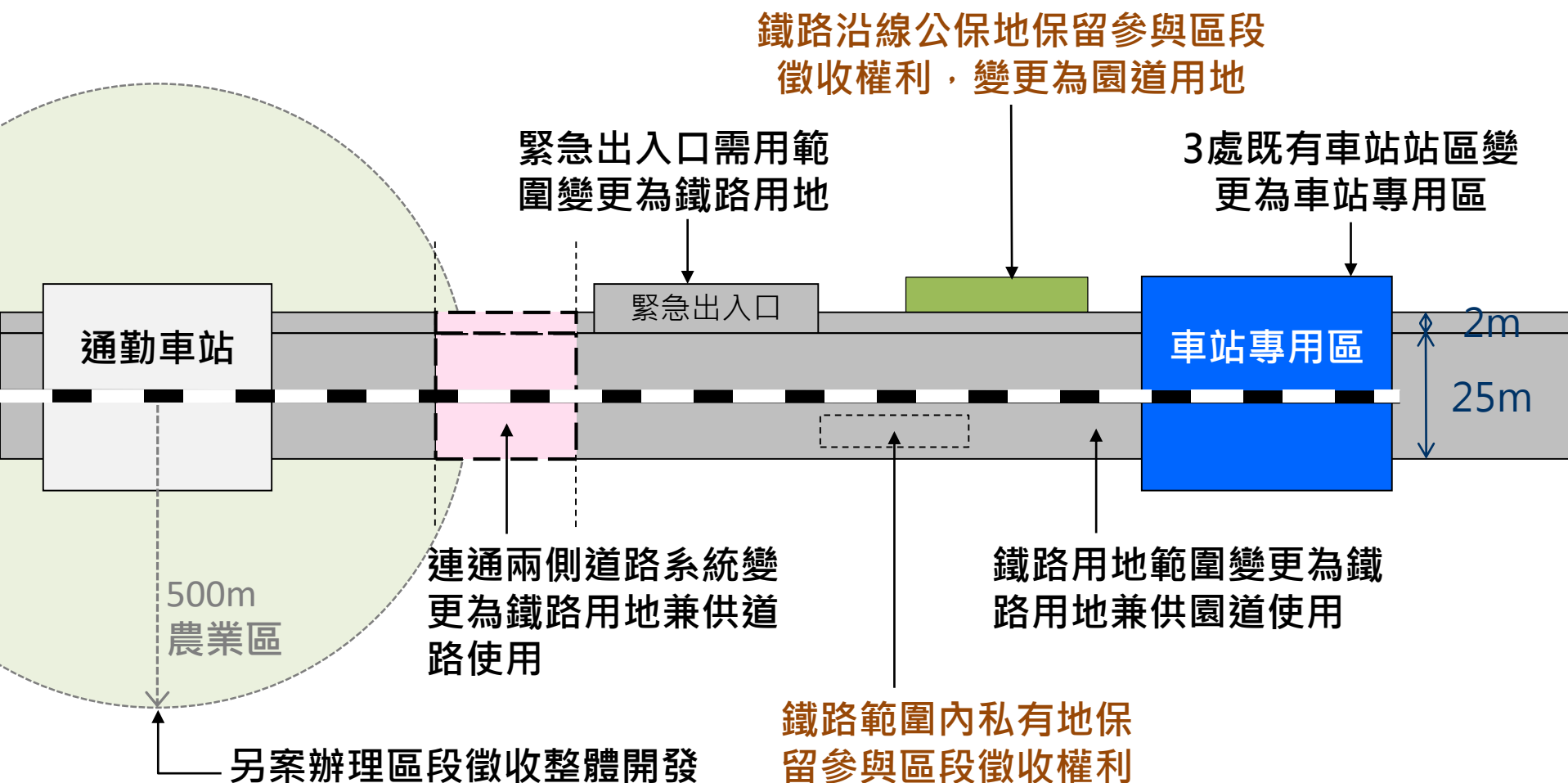
壹、計畫背景：桃園都會區鐵路地下化計畫

- 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.變更桃園市都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案
 - 2.變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案
 - 3.變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(計畫區西側倉儲區、周遭南北側農業區、綠地及部分鐵路用地為住宅區、道路用地)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.訂定桃園市都市計畫(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
 - 2.訂定縱貫公路桃園內壢間都市計畫(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案

伍、公開展覽說明會相關資訊及意見表說明

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

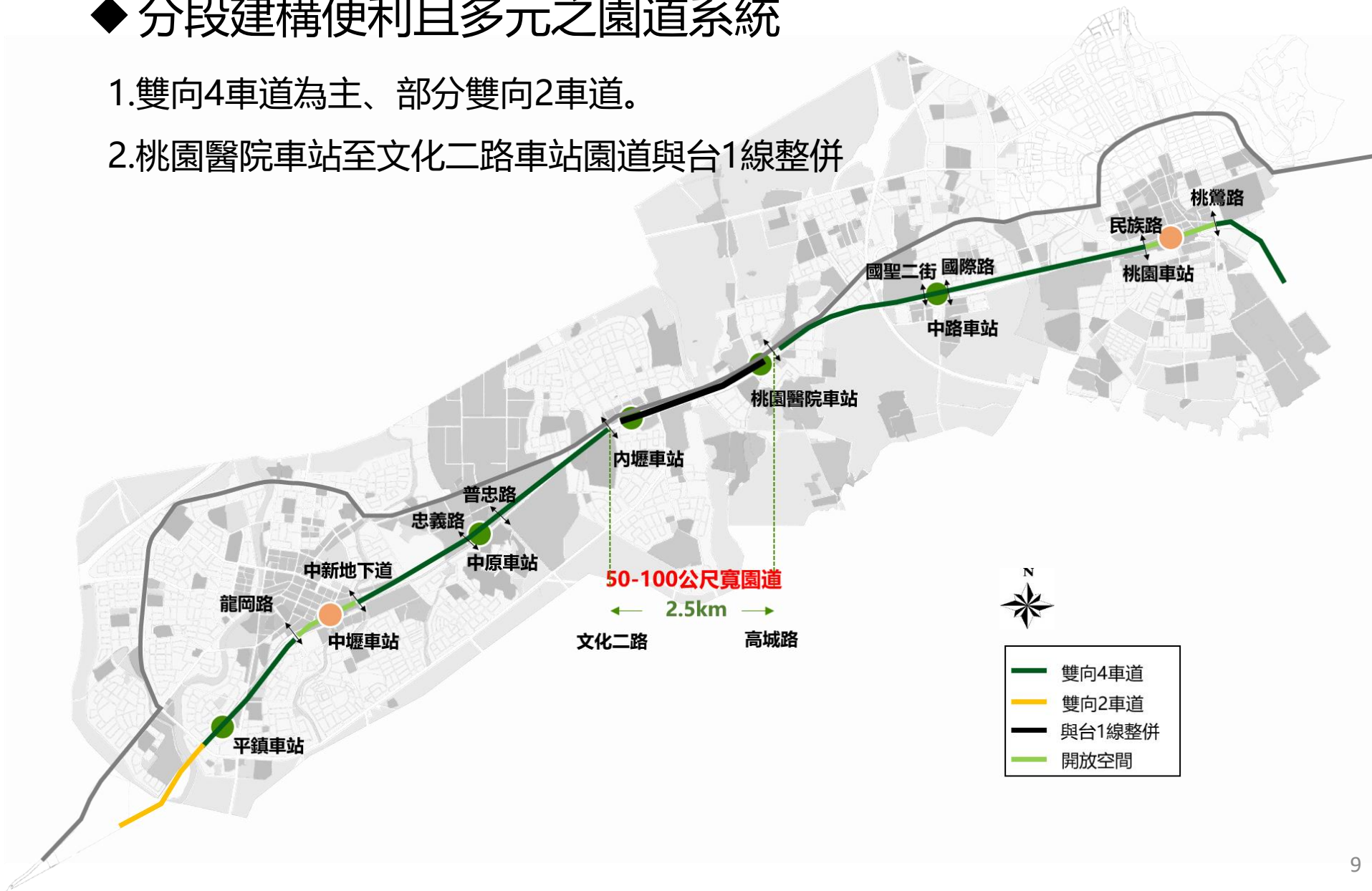
都市計畫
核定發布實施



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



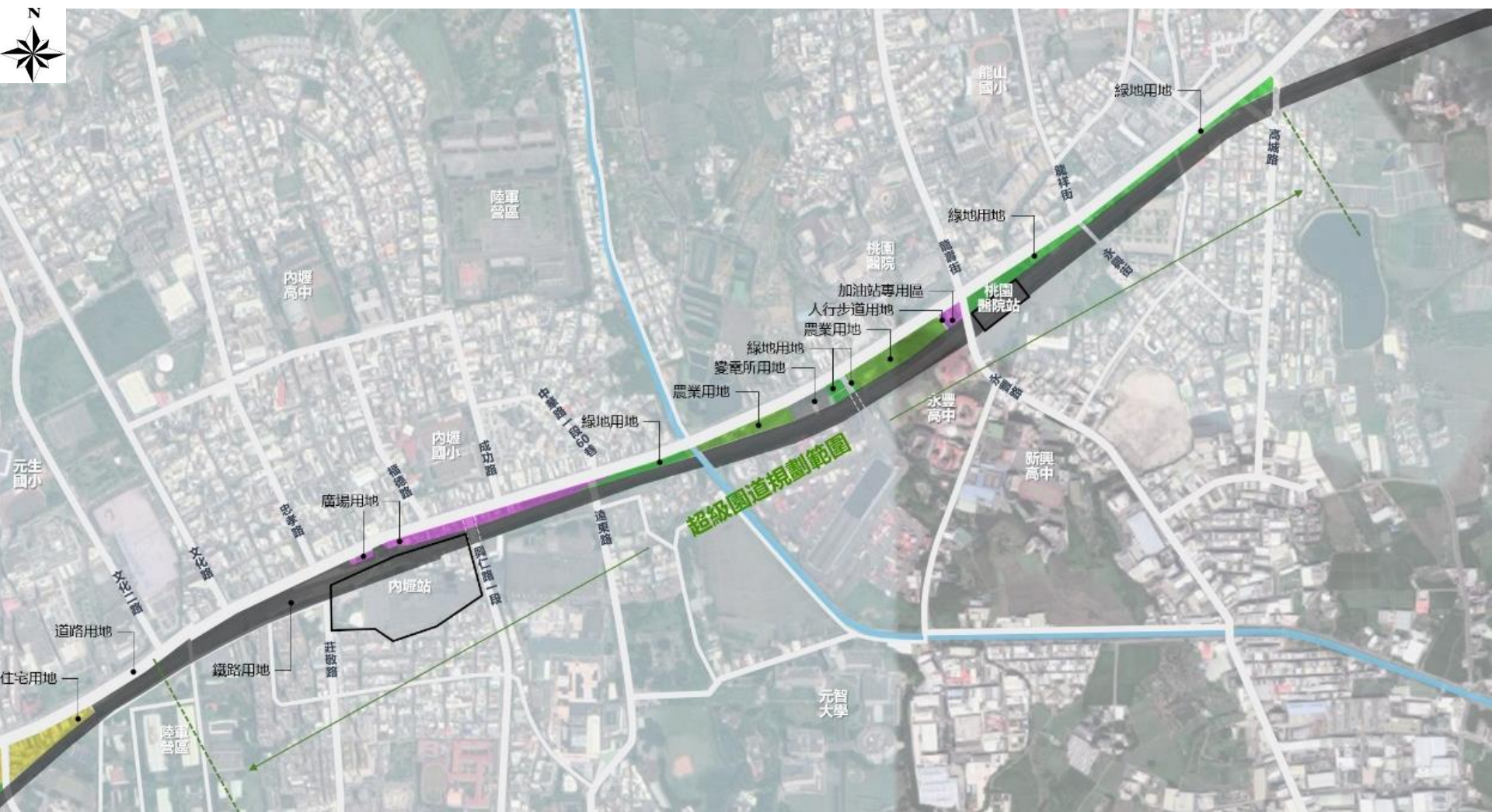
貳、規劃構想：騰空路廊綠色廊帶

- ◆ 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



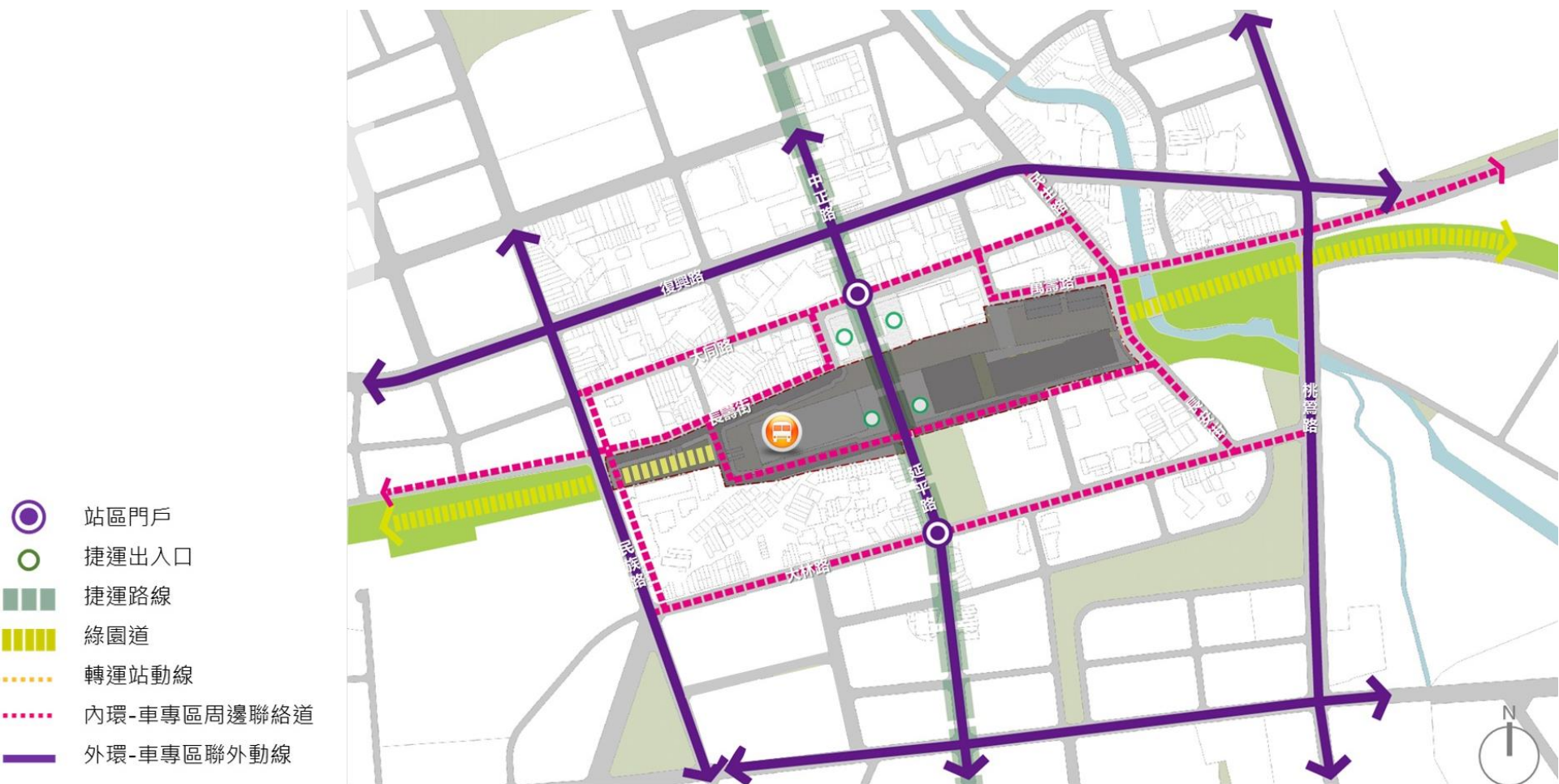
貳、規劃構想：機能轉型擘劃大後站計畫

- ◆ 推動後站台銀土地轉型發展
- ◆ 閒置工業區轉型
- ◆ 低度利用住宅區變更為商業區(附)



貳、規劃構想：都市活化打造新車站站區

- ◆ 結合大眾運輸轉運
- ◆ 道路系統重整改善



貳、規劃構想：都市活化打造新車站站區

- ◆ 打造獨特意象車站
- ◆ 中央廣場及東西門戶綠廊



貳、規劃構想：都市活化打造新車站站區

◆ 新車站核心開發



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)

(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

三. 車站周邊工業區、倉庫區等整體檢討規劃

四. 配合桃園大後站計畫變更

(一)後站臺銀住宅區整體檢討變更

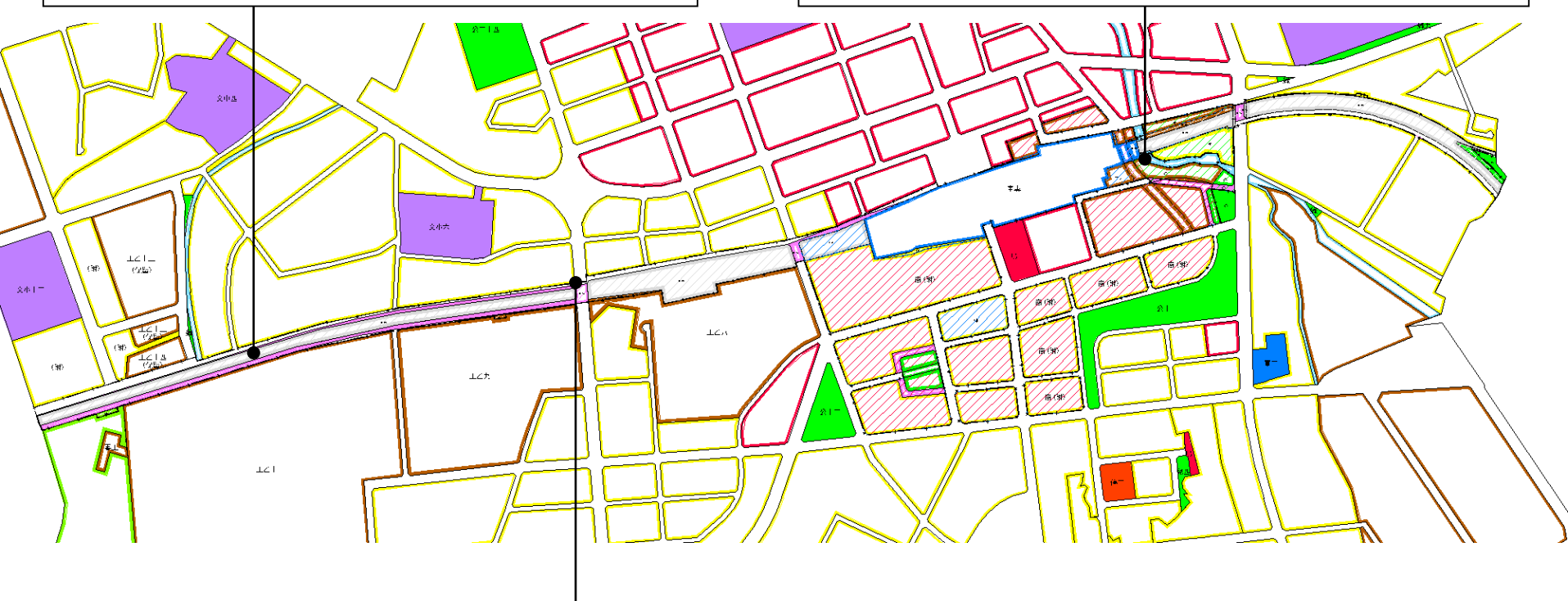
(二)後站住宅區變更提高使用強度

參、變更內容/鐵路沿線變更為鐵(園)或園道



鐵路用地變更為鐵路用地(兼供園道使用)

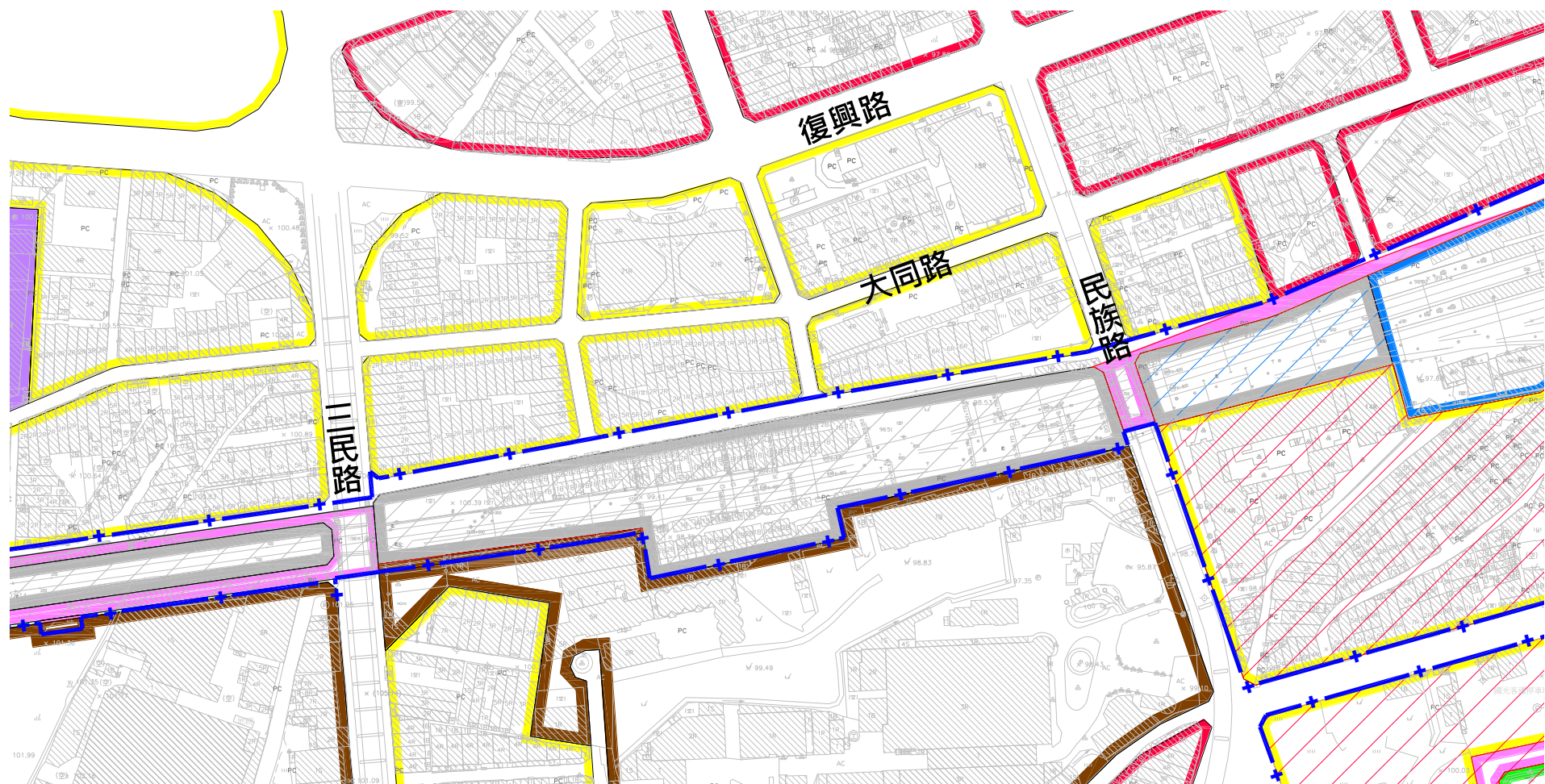
河川區變更為鐵路用地(兼供園道及河川使用)



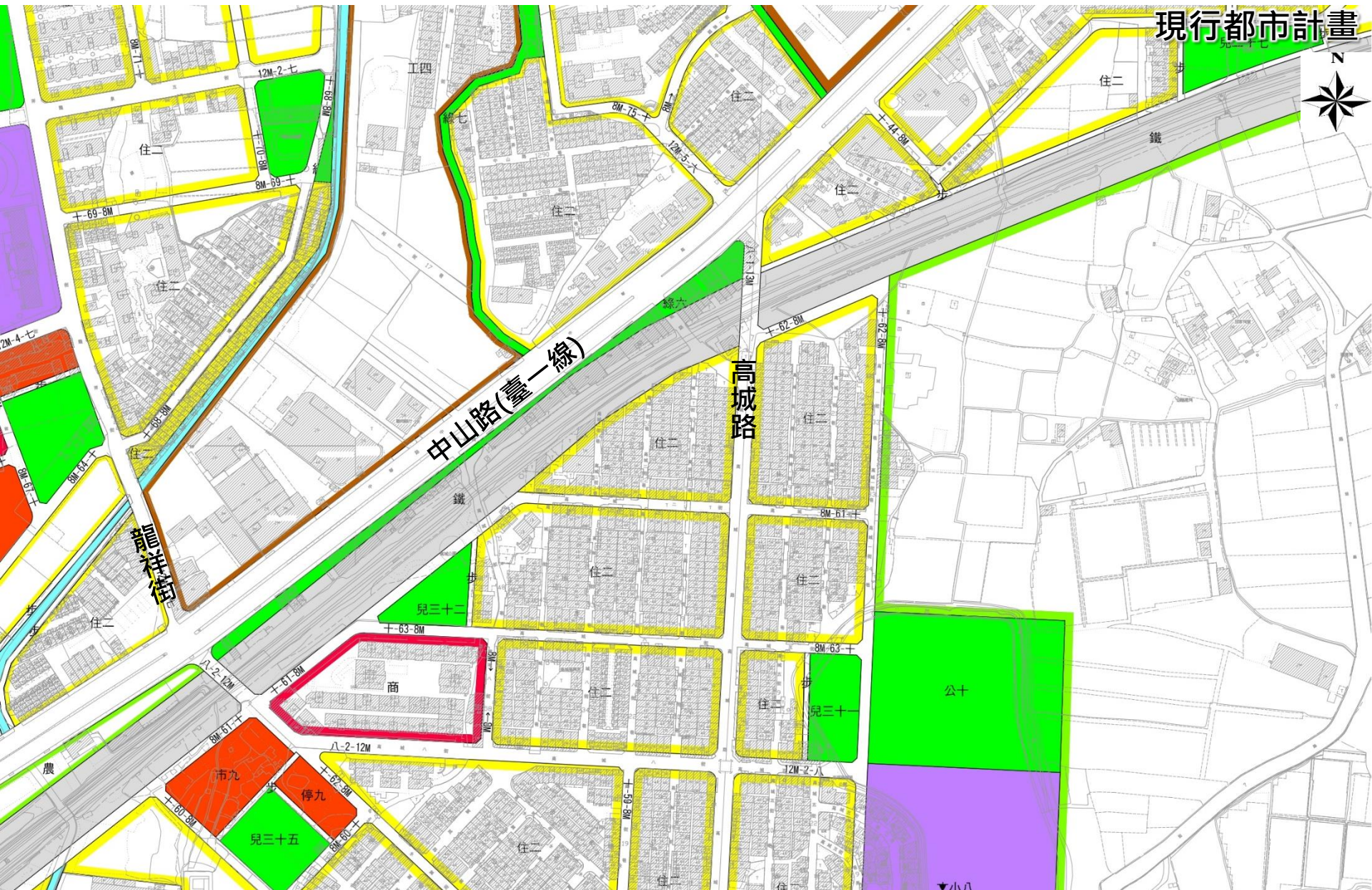
道路用地變更為鐵路用地(兼供道路使用)

參、變更內容/騰空路廊變更為鐵(園)、鐵(道)、鐵(園)(河)

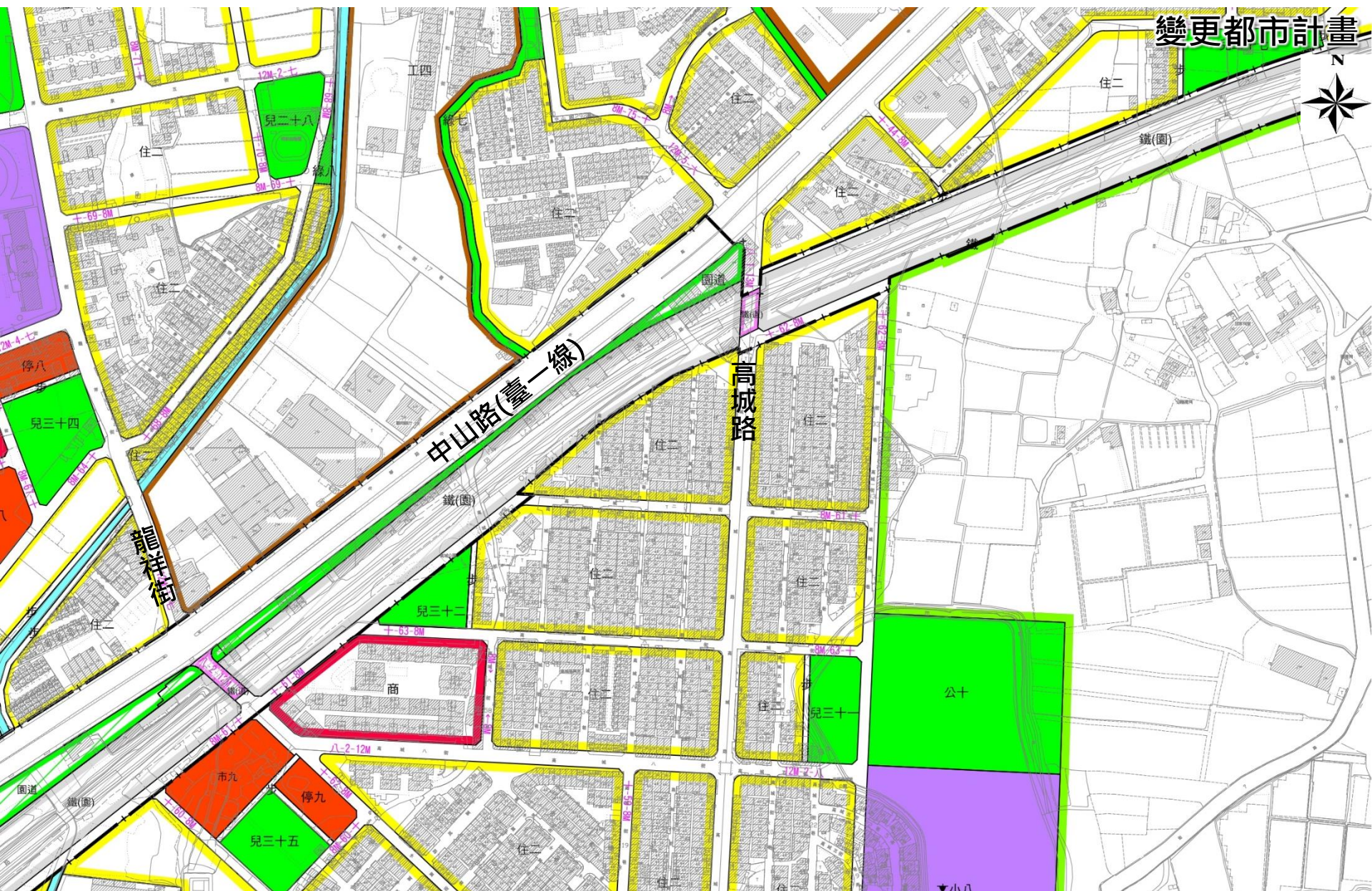
變更都市計畫



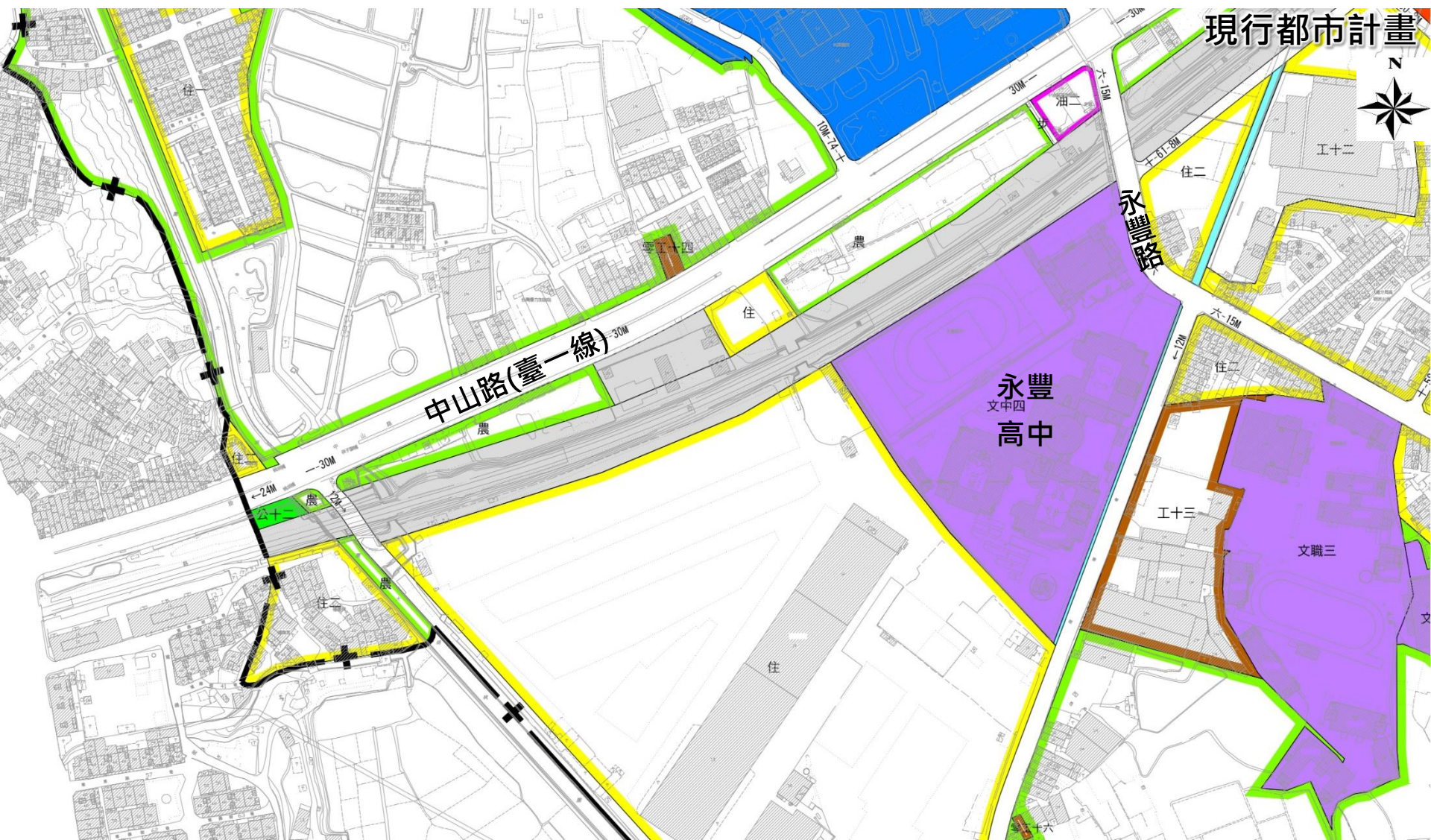
參、變更內容/兩側公共設施用地及臺一線旁農業區變更為園道



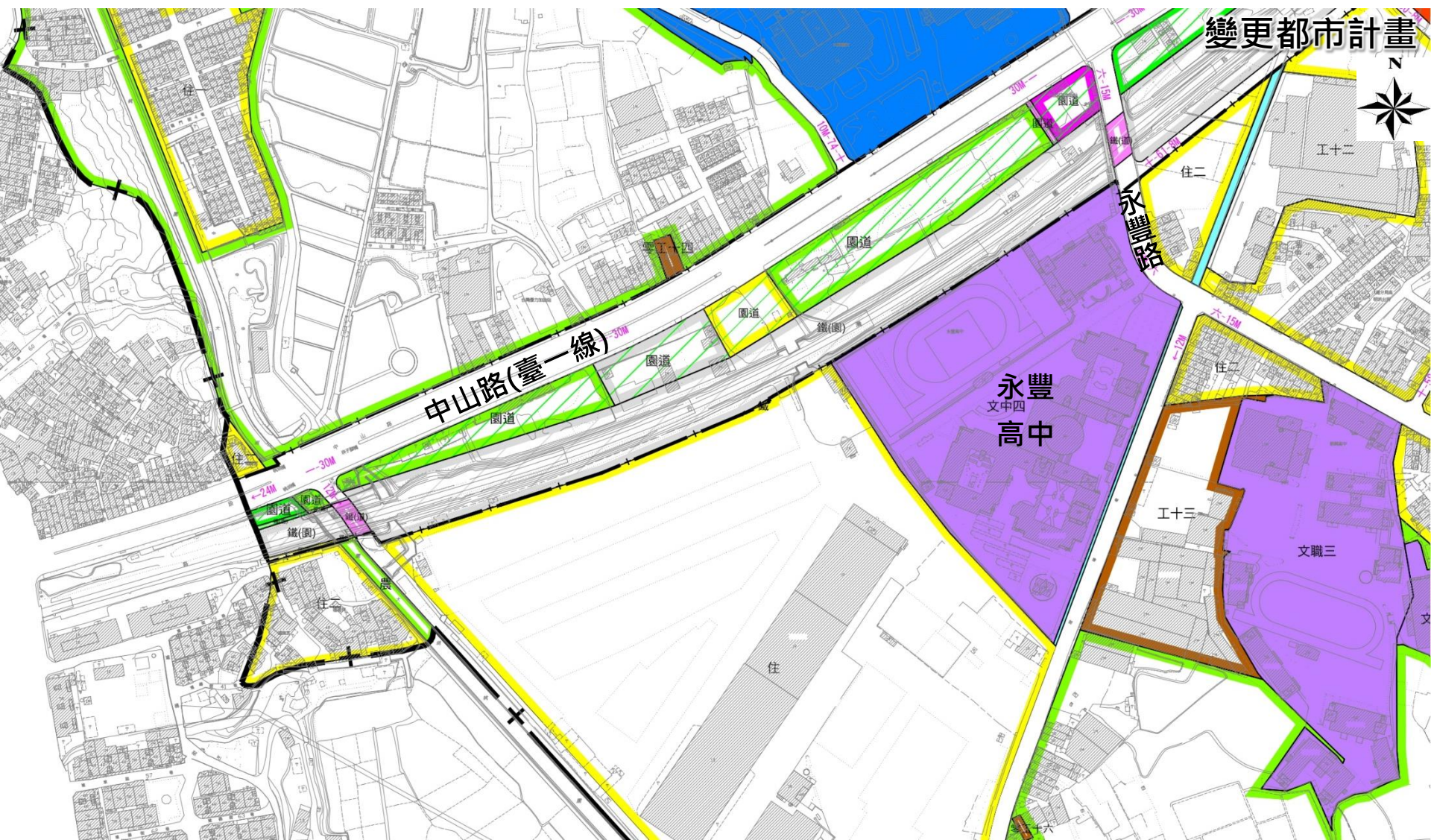
參、變更內容/兩側公共設施用地及臺一線旁農業區變更為園道



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



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



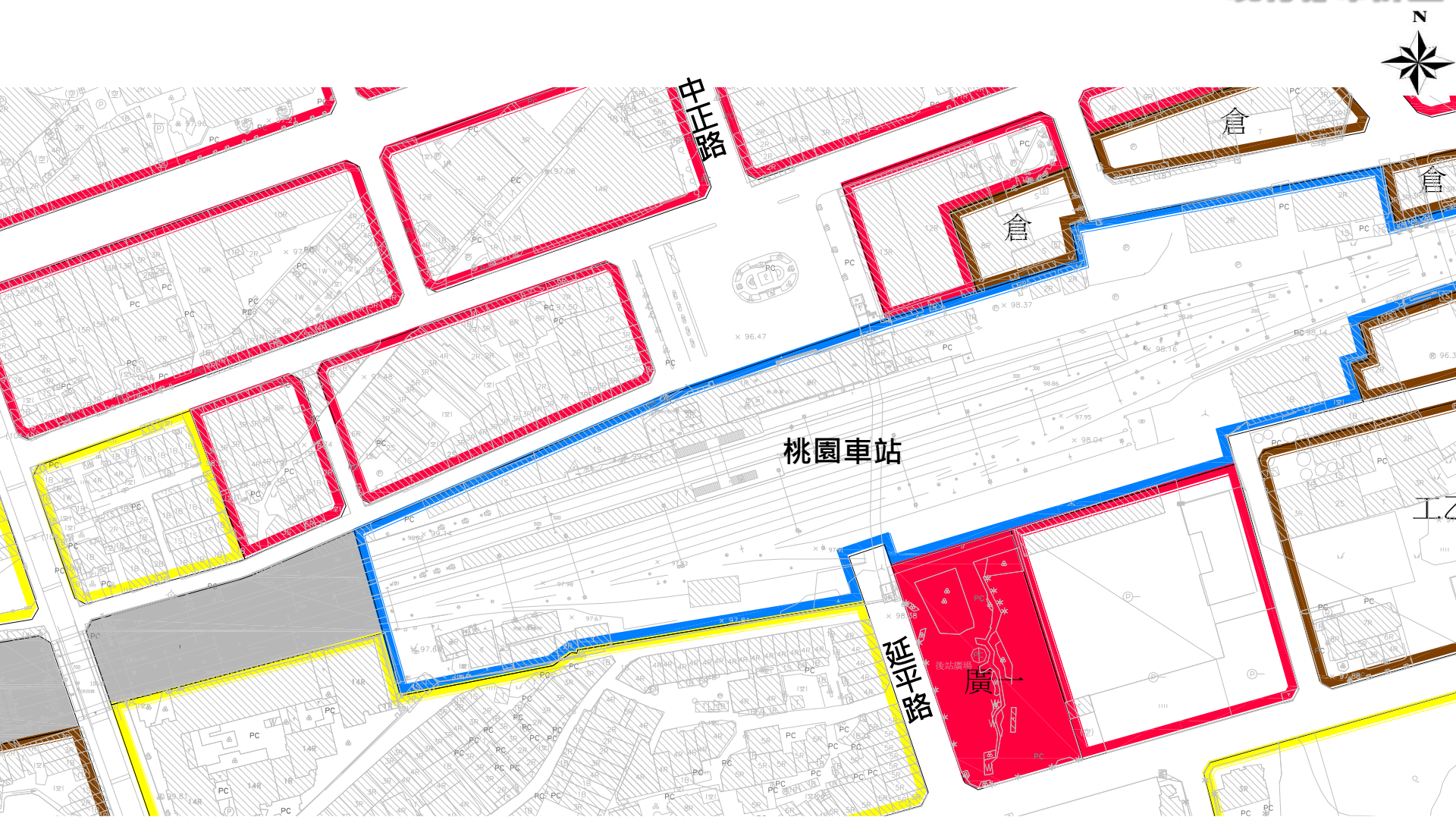
參、變更內容/兩側公共設施用地及臺一線旁農業區變更為園道

◆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。

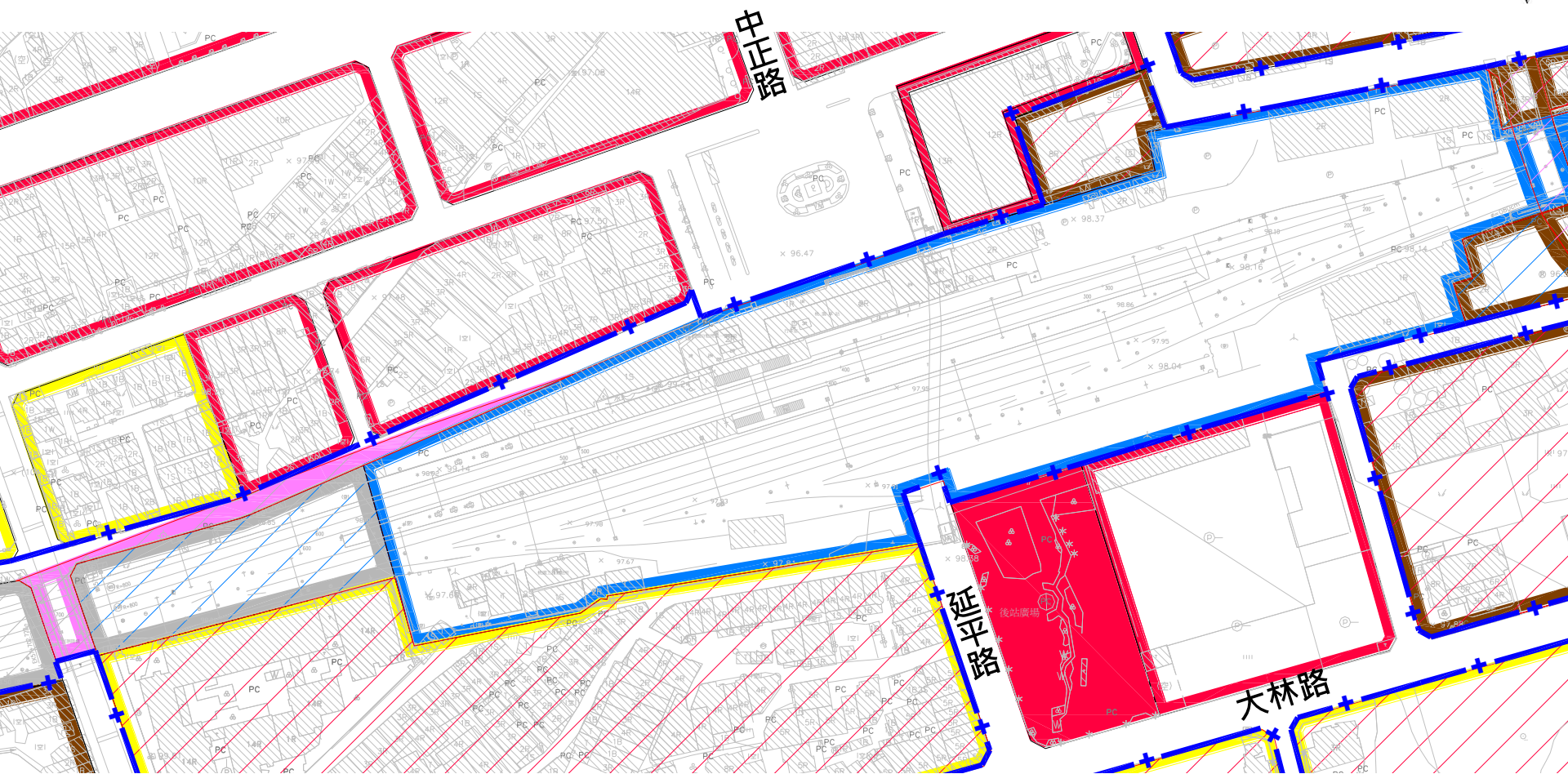
參、變更內容/車站用地範圍變更為車站專用區

現行都市計畫



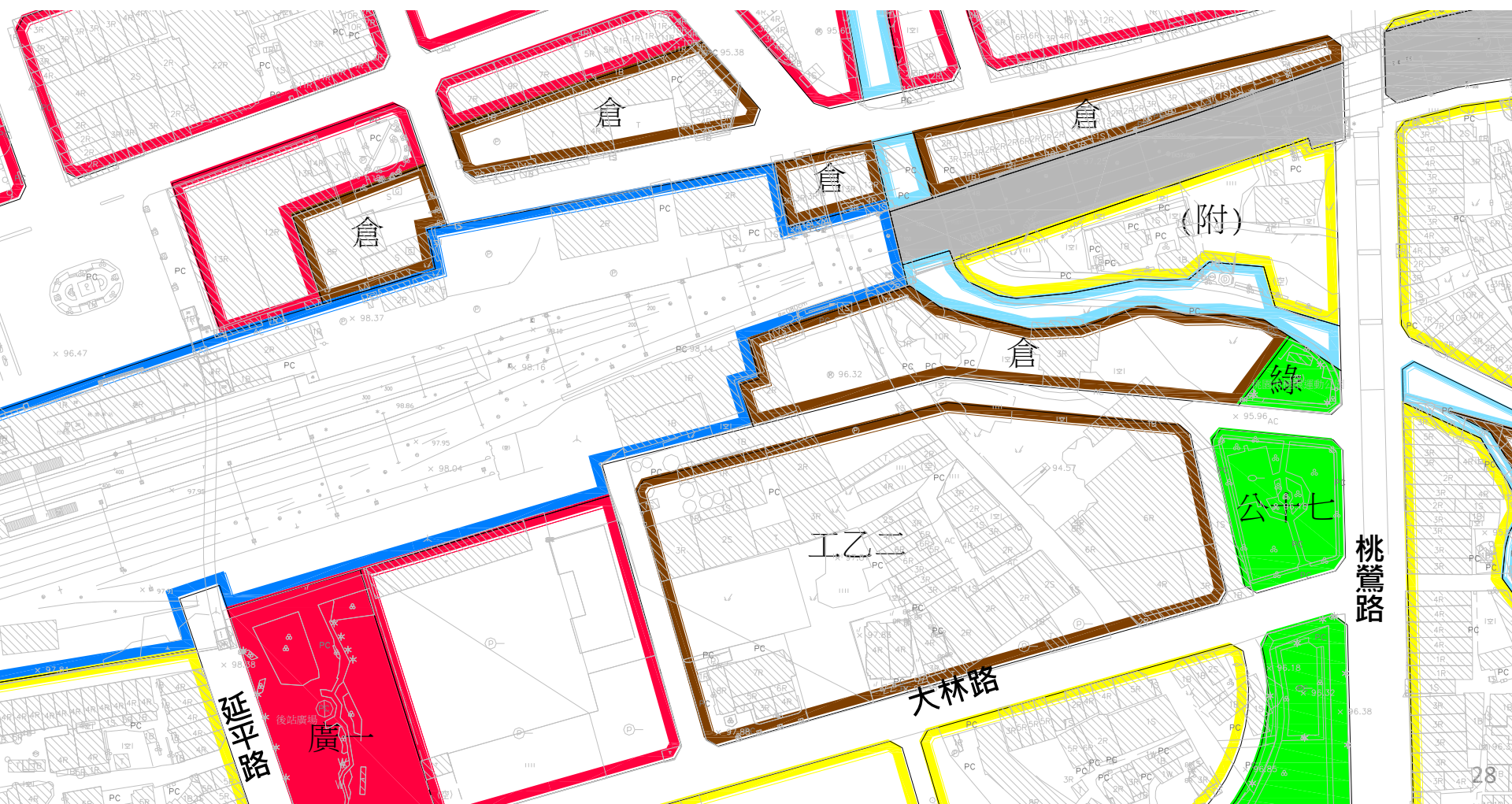
參、變更內容/車站用地範圍變更為車站專用區

變更都市計畫



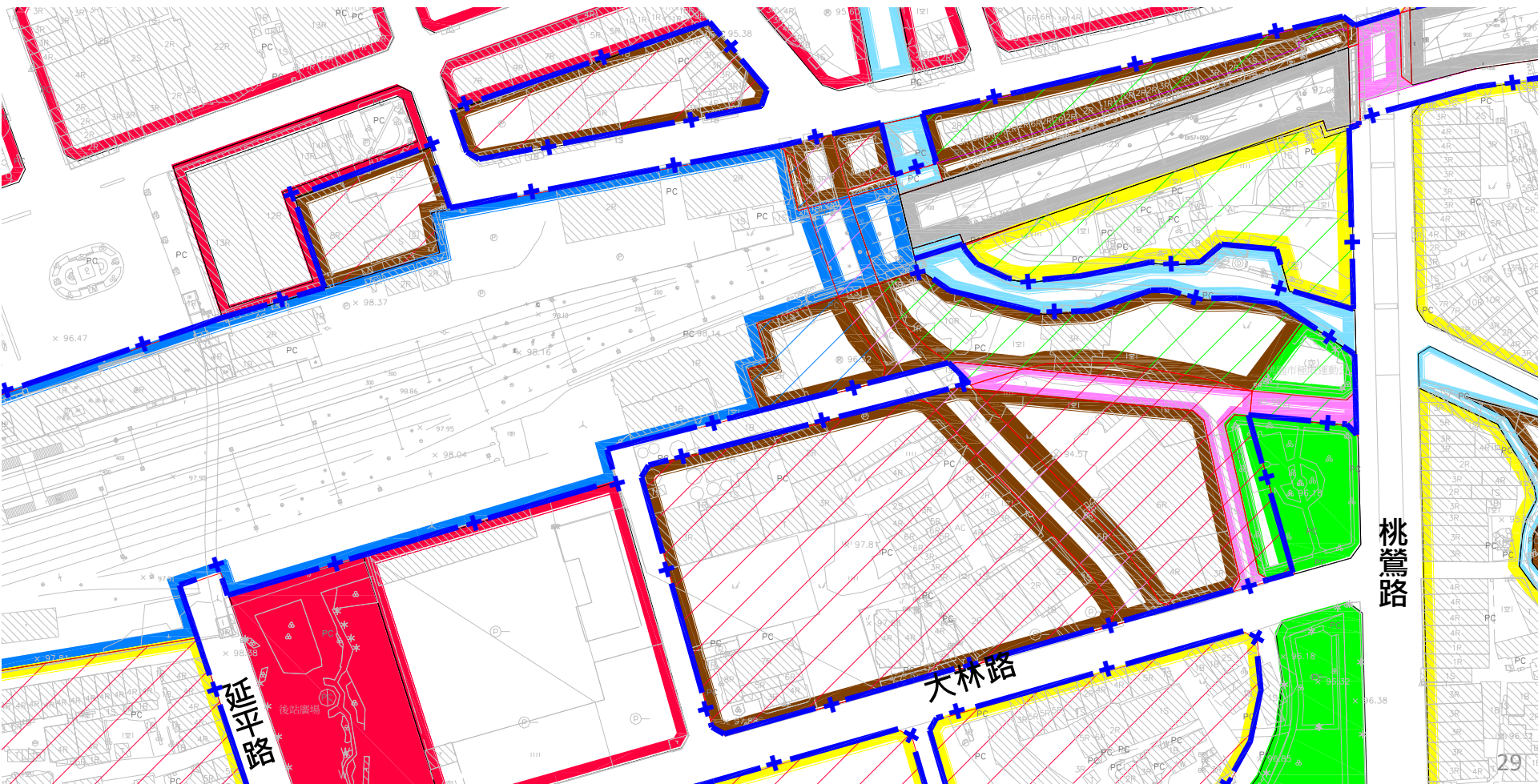
參、變更內容/車站周邊工業區、倉庫區等整體檢討規劃

現行都市計畫



參、變更內容/車站周邊工業區、倉庫區等整體檢討規劃

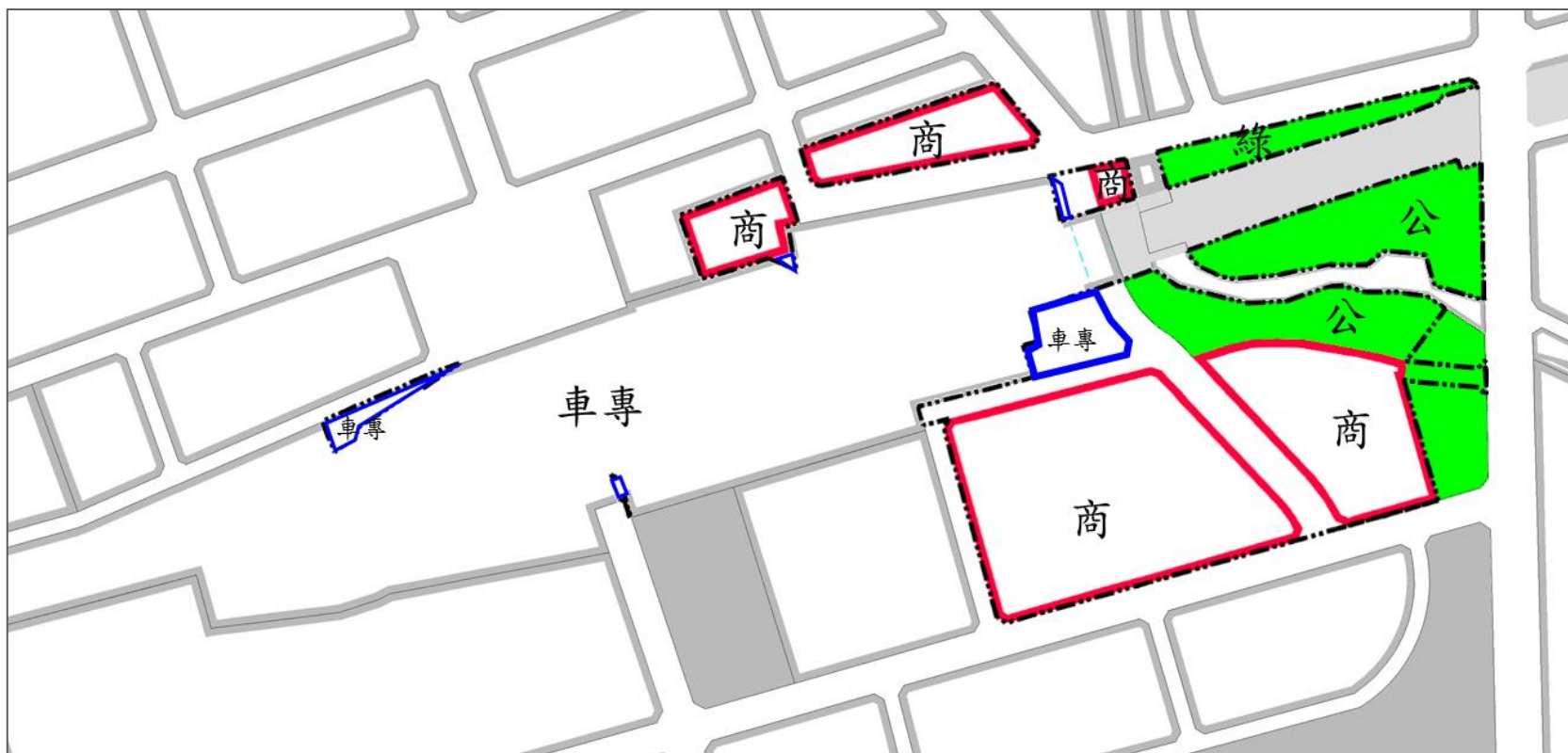
變更都市計畫



參、變更內容/車站周邊工業區、倉庫區等整體檢討規劃

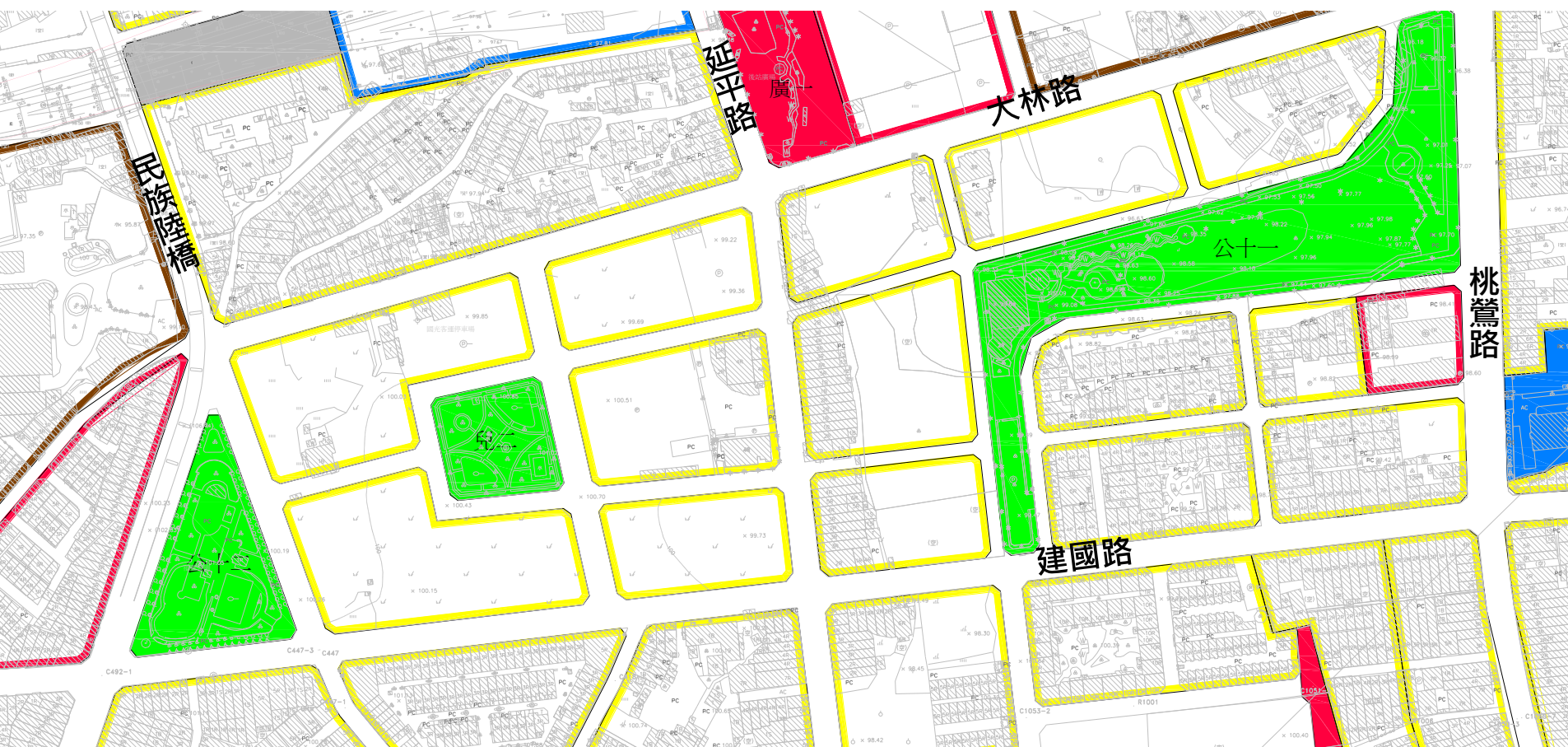
◆開發方式

1. 配合車站站區道路系統打通民生路
2. 閒置工業區、倉庫區、住宅區(附帶條件)及私有車站專用區活化利用
3. 採**公辦市地重劃**方式辦理開發



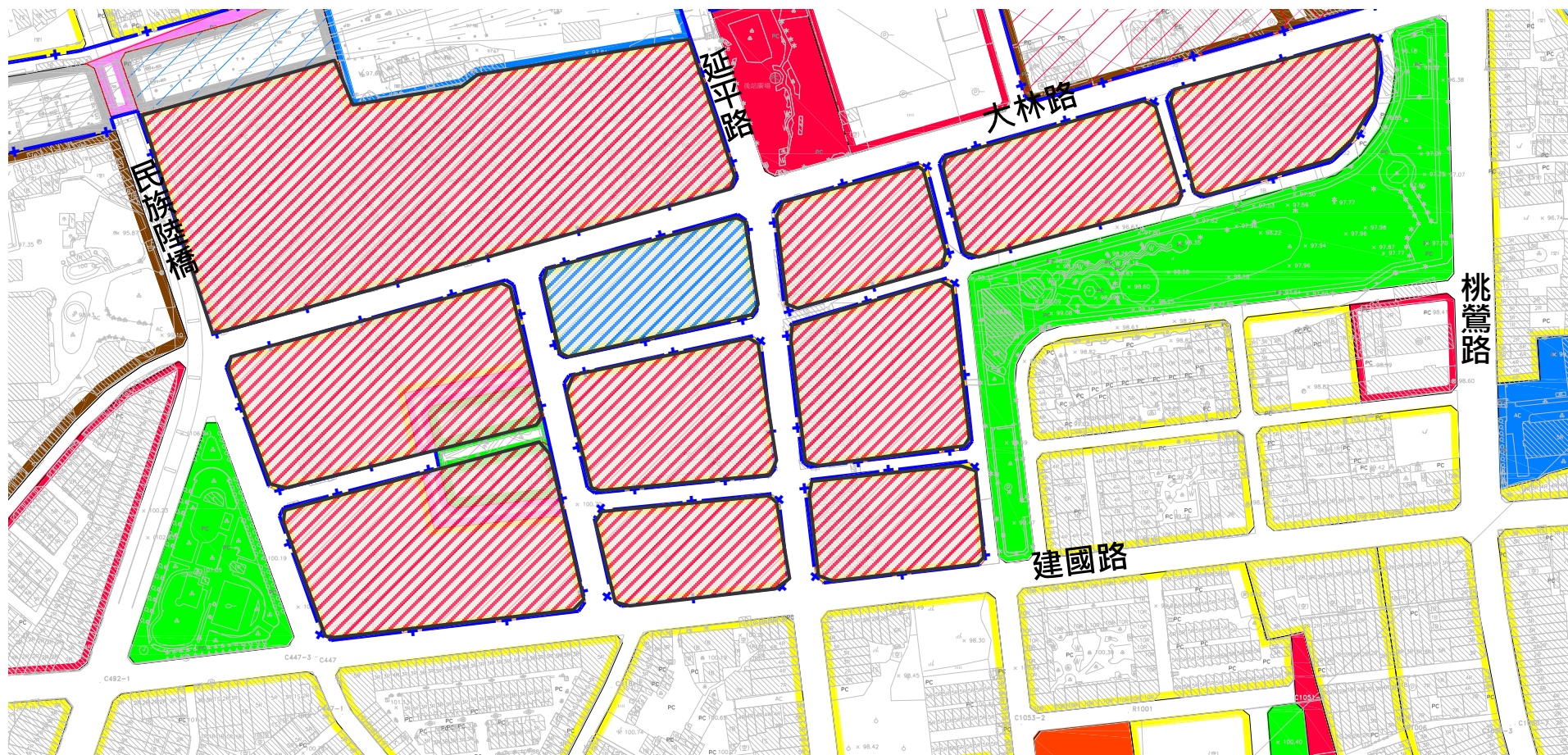
參、變更內容/配合桃園大後站計畫變更

現行都市計畫



參、變更內容/配合桃園大後站計畫變更

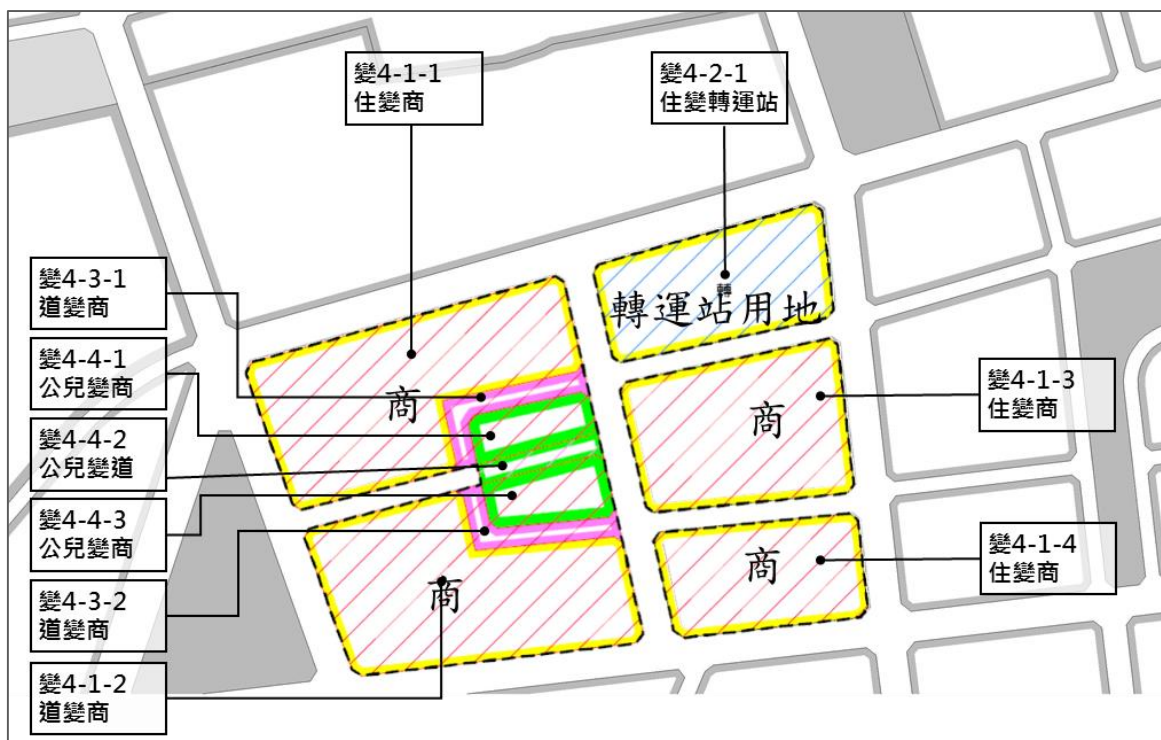
變更都市計畫



參、變更內容/配合桃園大後站計畫變更

◆開發方式

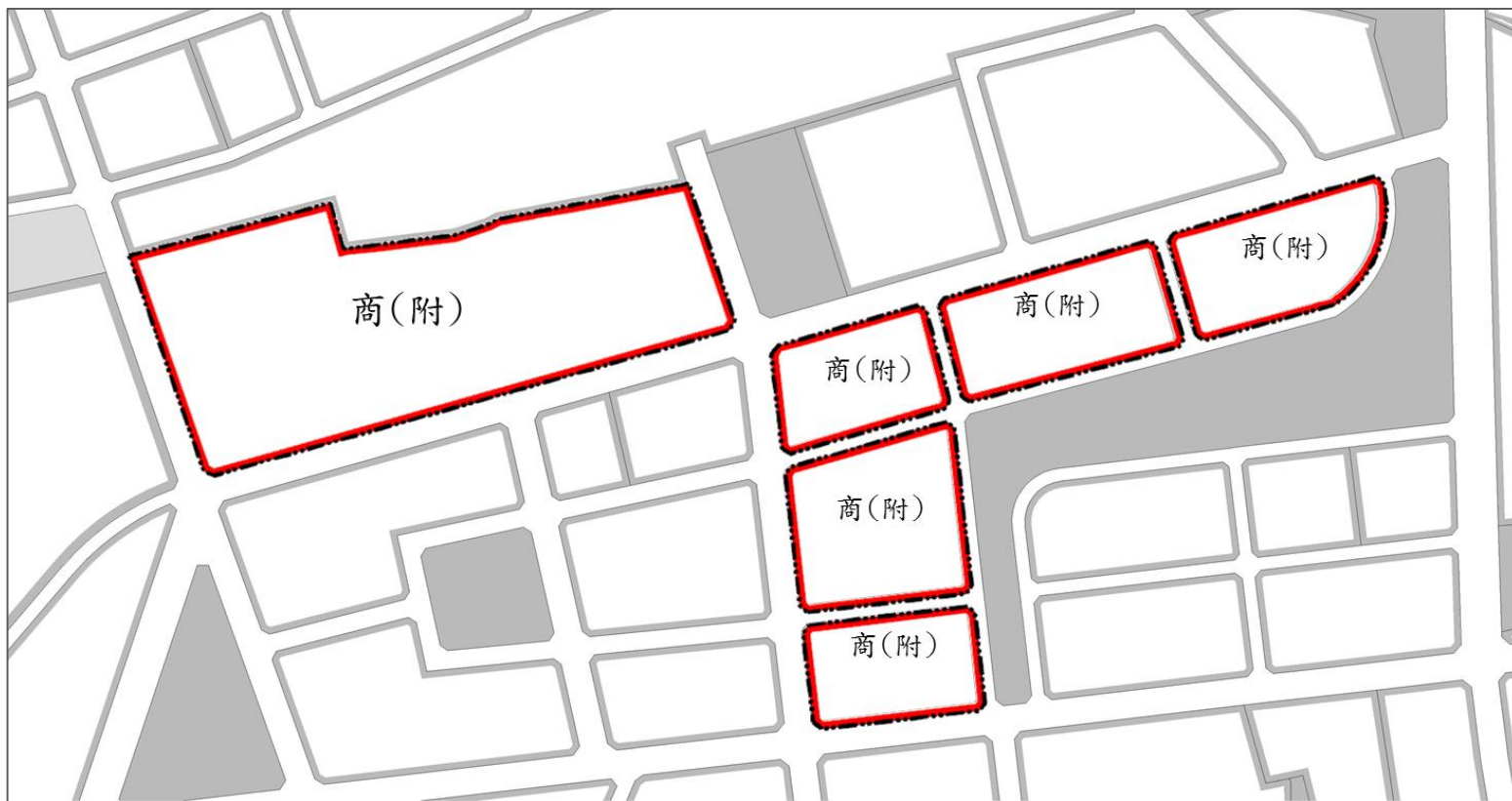
1. 轉運站用地內部分土地採**公私有土地交換**方式，與市有土地(原道路用地、兒童遊樂場用地)交換取得。
2. 臺銀住宅區變更商業區土地**回饋比例10%**，指定優先回饋轉運站用地，其餘以繳交代金方式回饋。
3. 於本計畫核定前，需簽訂協議書(包含土地交換分合、住變商回饋)，納入計畫書載明之。



參、變更內容/配合桃園大後站計畫變更

◆開發方式

1. 申請規模：**2,000平方公尺**以上。
2. 回饋規定：**回饋比例為10%**，以**繳交代金方式**回饋。
3. 附帶條件地區內土地所有權人尚未繳交代金完成回饋條件之前，其土地使用管制規範維持住宅區之規範。



肆、細部計畫內容

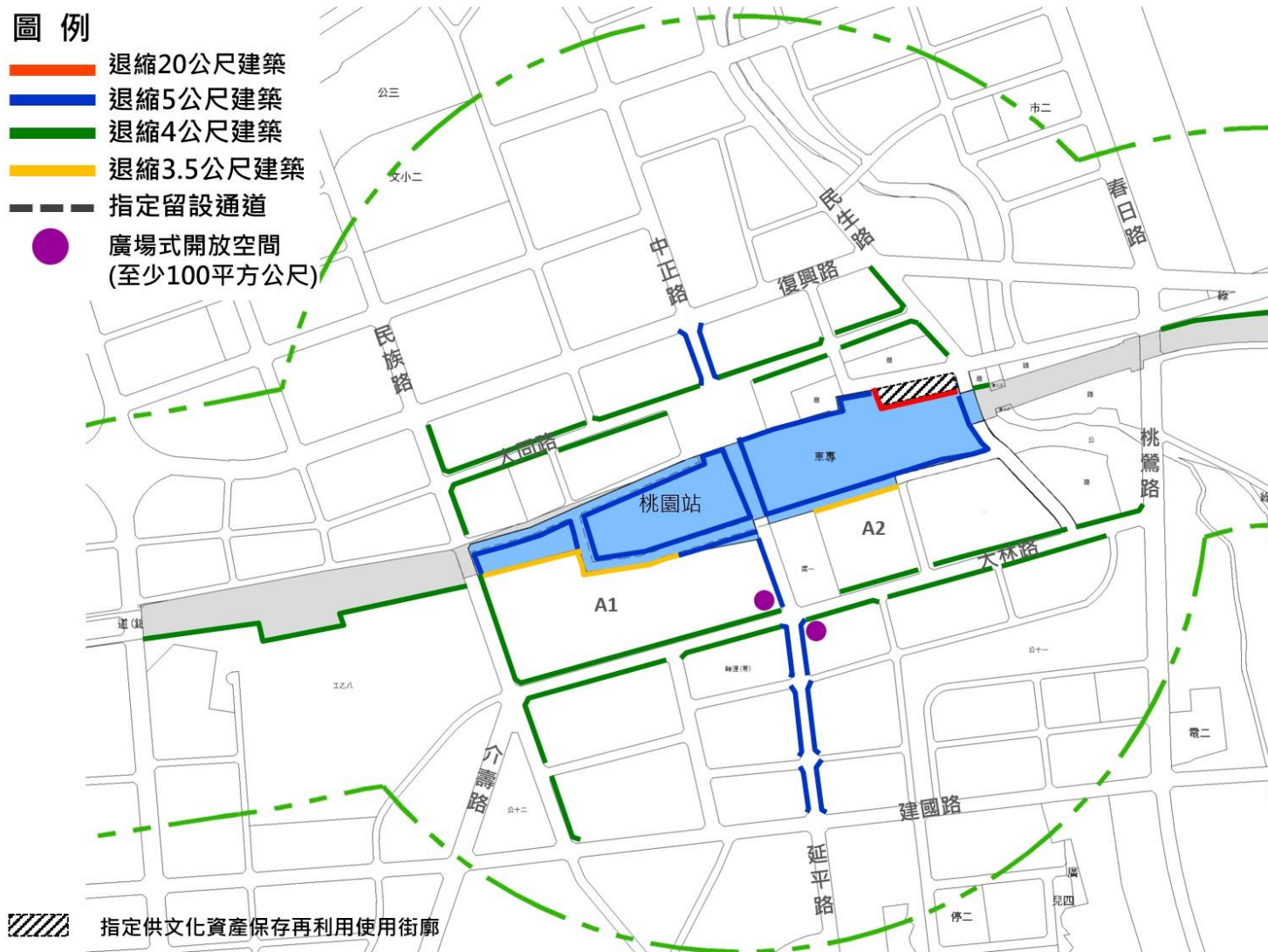
- 一. 增訂新增用地土地使用管制(如鐵(園)、鐵路用地)
- 二. 訂定都市設計準則(含車站及其周邊地區)
- 三. 訂定增額容積規定

肆、細部計畫內容/增訂新增用地土地使用管制

1. 轉運站用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於300%，專供國道、城際、市區客運車站及相關附屬設施使用，並得依商業區容許使用規定使用。
2. 鐵路用地(兼供園道使用)之建蔽率及容積率不予規定，其容許使用規定如下：
 - (一)地下供鐵路路線、車站及其相關附屬設施使用。
 - (二)地上、下供園道及其相關附屬設施使用。
3. 鐵路用地之建蔽率及容積率不予規定，專供鐵路地下化緊急出入口、通風口等突出地面之相關附屬設施使用。

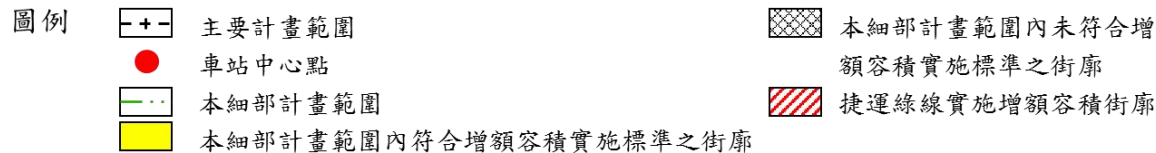
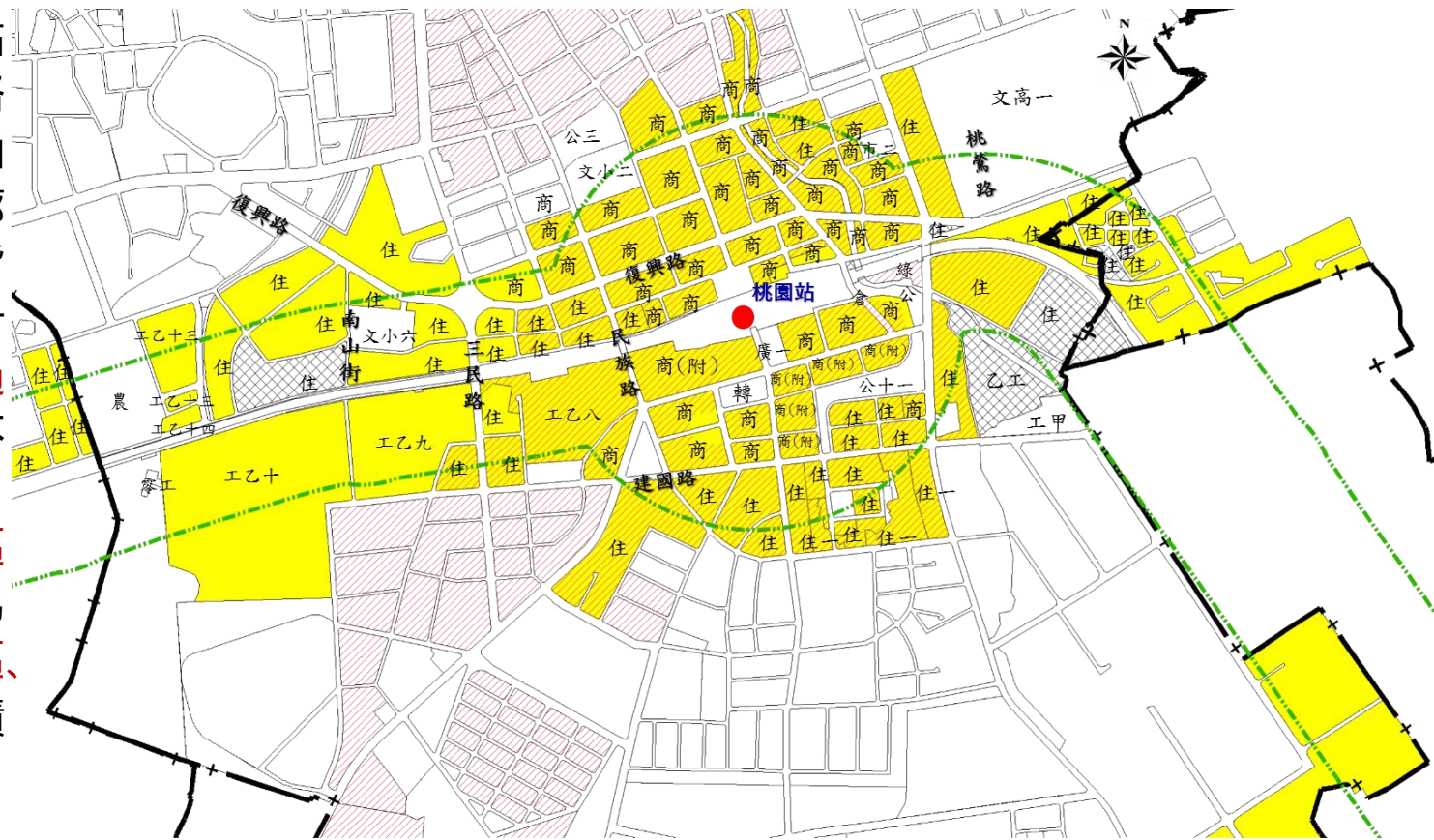
肆、細部計畫內容/訂定都市設計準則(含車站及其周邊地區)

◆ 桃園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

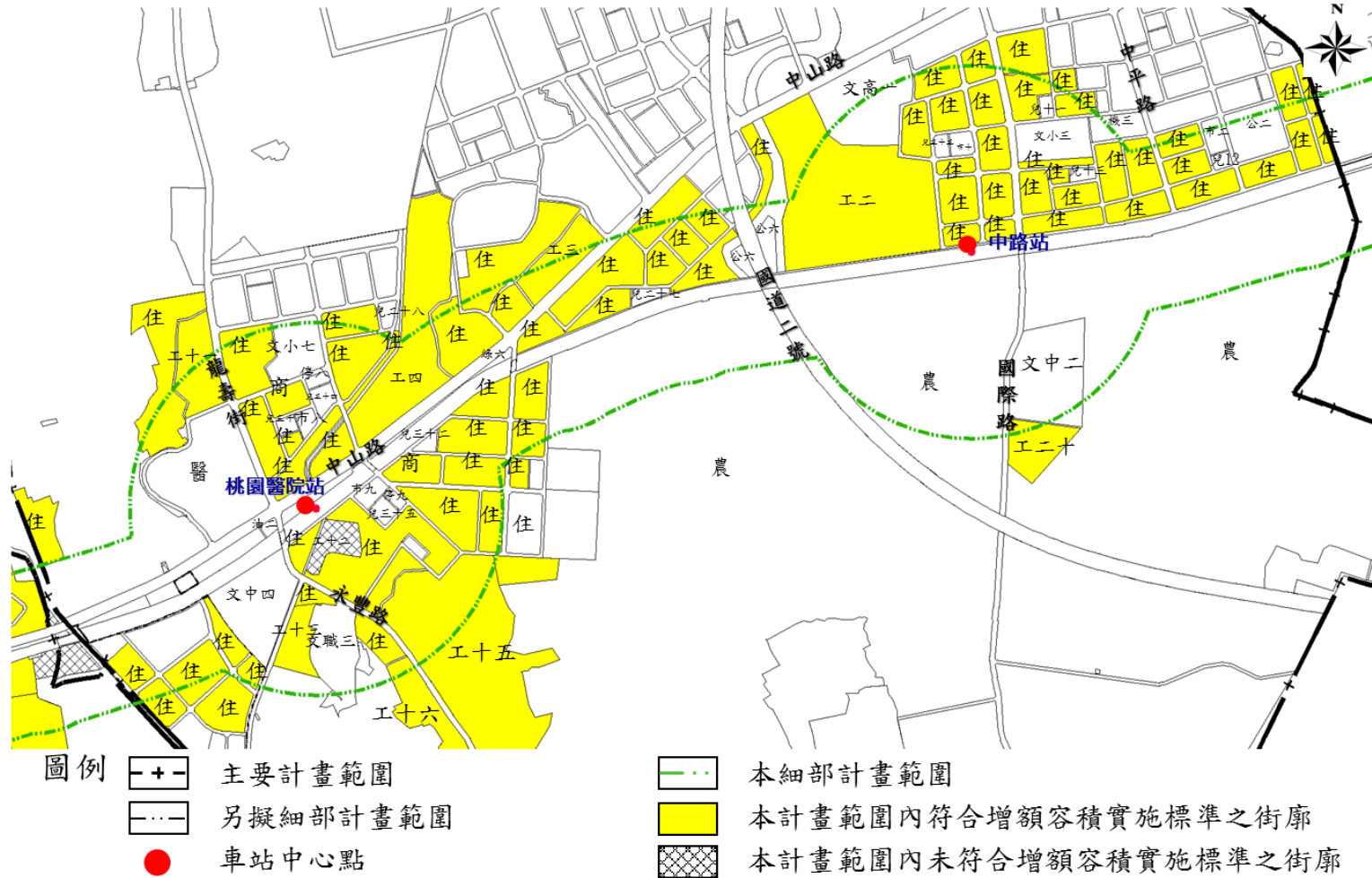
- 1.位於台鐵車站中心點
半徑500公尺及鐵路
沿線200公尺範圍
涵蓋街廓，但前述街廓
臨接計畫道路路寬皆
未達8公尺和細部計
畫街廓面積未超過
1,000平方公尺，不
予適用。
- 2.增額容積最高住宅區
基準容積率之10%為
限，商業區、工業區、
產業專用區基準容積
率之20%為限。



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公尺範圍涵蓋細計街廓，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)332-2101#5220

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