

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)
案計畫書

擬定機關：桃園市政府

中華民國 108 年 3 月

桃園市變更都市計畫審核摘要表		
項	目	說 明
都市計畫名稱	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	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變更都市計畫機關	桃園市政府	
本案座談會及公開展覽起訖日期	座談會	
	公開展覽	
	說明會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都會審核結果	市 級	
	部 級	

目 錄

壹、緒論	1-1
一、計畫緣起與目的	1-1
二、法令依據	1-2
三、變更範圍	1-2
貳、現行都市計畫及相關計畫	2-1
一、現行都市計畫	2-1
二、臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫	2-9
參、發展現況分析	3-1
一、土地使用現況	3-1
二、建物使用現況	3-1
三、地權分析	3-1
四、交通運輸	3-7
肆、規劃構想	4-1
一、騰空路廊綠色廊帶	4-1
二、三鐵共構活化中壢站區	4-5
三、棕地轉型翻轉內壢之心	4-8
伍、變更內容	5-1
陸、整體開發及回饋規定	6-1
一、變 1 案整體開發及回饋規定(中壢車站、內壢車站)...	6-1
二、變 3 案整體開發及回饋規定	6-3
柒、實施進度及經費	7-1
一、開發方式及實施進度	7-1
二、經費需求	7-2

附件一 行政院 106 年 7 月 31 日院臺交字第 1060023646 號函

圖 目 錄

圖 1-1	本計畫變更範圍示意圖.....	1-3
圖 2-1	現行中壢平鎮都市擴大修訂計畫土地使用計畫示意圖 .	2-8
圖 2-2	桃園都會區大眾捷運系統整體路網示意圖.....	2-9
圖 2-3	臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫示意圖.....	2-10
圖 3-1	本計畫範圍內土地使用現況示意圖.....	3-3
圖 3-2	本計畫範圍內建物結構分布示意圖.....	3-4
圖 3-3	本計畫範圍內建物高度分布示意圖.....	3-5
圖 3-4	本計畫範圍內土地權屬分布示意圖.....	3-6
圖 3-5	中壢平鎮都市擴大修訂計畫現況道路系統示意圖.....	3-9
圖 3-6	中壢站區周邊道路系統示意圖.....	3-12
圖 3-7	中壢平鎮都市擴大修訂計畫大眾運輸系統示意圖.....	3-13
圖 3-8	內壢站區周邊客運停靠站位置分布示意圖.....	3-15
圖 3-9	中壢站區周邊客運停靠站位置分布示意圖.....	3-15
圖 3-10	內壢車站交通動線現況示意圖.....	3-17
圖 3-11	中壢車站交通動線現況示意圖.....	3-18
圖 4-1	騰空路廊規劃斷面示意圖.....	4-2
圖 4-2	50-100 公尺寬園道沿線範圍現行計畫分布示意圖 .	4-3
圖 4-3	鐵路騰空路廊綠色廊帶模擬圖.....	4-4
圖 4-4	中壢站周邊空間發展策略示意圖.....	4-6
圖 4-5	中壢站周邊交通動線示意圖.....	4-6
圖 4-6	中壢車站模擬示意圖.....	4-7
圖 4-7	內壢站周邊空間發展策略示意圖.....	4-9
圖 4-8	內壢站周邊交通動線示意圖.....	4-9
圖 4-9	內壢車站模擬示意圖.....	4-10
圖 5-1	本計畫區變更位置示意圖.....	5-17
圖 5-2	本計畫區變更內容示意圖(1).....	5-18
圖 5-3	本計畫區變更內容示意圖(2).....	5-19
圖 5-4	本計畫區變更內容示意圖(3).....	5-20
圖 5-5	本計畫區變更內容示意圖(4).....	5-21
圖 5-6	本計畫區變更內容示意圖(5).....	5-22

圖 5-7	本計畫區變更內容示意圖(6).....	5-23
圖 5-8	本計畫區變更內容示意圖(7).....	5-24
圖 5-9	本計畫區變更內容示意圖(8).....	5-25
圖 5-10	本計畫區變更內容示意圖(9).....	5-26
圖 5-11	本計畫區變更內容示意圖(10).....	5-27
圖 5-12	變更後土地使用計畫示意圖.....	5-28
圖 6-1	變 1 案整體開發範圍示意圖.....	6-2
圖 6-2	變 3 案整體開發範圍示意圖.....	6-4

表 目 錄

表 2-1	中壢平鎮都市擴大修訂都市計畫第二次通盤檢討後 歷次變更一覽表.....	2-1
表 2-2	現行中壢平鎮都市擴大修訂計畫土地使用面積統計表.	2-5
表 2-3	變更範圍內現行土地使用計畫面積表.....	2-7
表 3-1	本計畫範圍內土地使用現況統計表.....	3-1
表 3-2	本計畫範圍內土地權屬統計表.....	3-2
表 3-3	聯外道路系統實質現況分析表.....	3-8
表 3-4	中壢平鎮都市擴大修訂計畫鐵路兩側橫交道路 狀況一覽表.....	3-10
表 3-5	中壢平鎮都市計畫周邊道路服務水準分析表.....	3-11
表 3-6	中壢站區周邊重要路口服務水準分析表.....	3-12
表 5-1	本計畫變更內容明細表.....	5-4
表 5-2	本計畫變更前後土地使用面積對照表.....	5-15
表 7-1	實施進度及經費表.....	7-2

壹、緒論

一、計畫緣起與目的

鑑於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，故市府與地方民眾積極爭取鐵路立體化，經臺灣省鐵路局於 87 年辦理「桃園—中壢都會區鐵路立體化與車站土地利用」研究，建議桃園段鐵路採高架立體化方式辦理，並於 98 年經行政院核定「臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫」綜合規劃報告。惟於臺鐵桃園段高架化計畫辦理細部設計及發包施工期間，因內壢、中壢路段現有鐵路路廊較為狹窄，高架化後對於桃園、中壢都會區沿線之景觀、噪音衝擊過大，致衍生民眾抗爭，土地取得作業不順利，高架化計畫進度受限。

升格直轄市後，市府考量鐵路立體化為桃園重要的百年建設，桃園車站、中壢車站為僅次於臺北車站全臺最繁忙的交通運輸樞紐，為國家重要門戶，且鐵路沿線居住人口密集，高架化對於沿線之景觀、噪音衝擊過大，遂因應地方民眾訴求，提出「臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫-改採地下化可行性研究報告」(以下簡稱桃鐵地下化建設計畫)，於 106 年 7 月 31 日經行政院核定(詳附件一)，續由交通部鐵道局辦理綜合規劃報告，並由市府依「鐵路平交道與環境改善建設及周邊土地開發計畫審查作業要點」第七點，配合桃鐵地下化建設計畫綜合規劃報告辦理本案鐵路沿線及站區周邊土地之都市計畫變更。

本次變更除配合桃鐵地下化建設計畫所需用地辦理變更外，另為藉此鐵路地下化的都市再造契機，促進鐵路沿線及車站周邊地區的活化更新發展，將鐵路沿線兩側公共設施用地一併納入檢討變更，以結合鐵路地下化騰空路廊打造桃園、中壢都會區間全新的人本、綠意園道，改善省道台 1 線現況交通擁塞問題；尤其八德高城路至內壢文化二路間，更整合省道台 1 線與鐵路地下化騰空路廊，打造 50~100 公尺寬、2.5 公里長的林蔭大道；同時並結合內壢車站周邊閒置工業區、長期未徵收之廣二用地及市府廣三用地整體檢討變更，重整內壢車站站區發展空間與道路系統，打造全新內壢車站站區。

二、法令依據

依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更範圍

本次變更係依據桃鐵地下化建設計畫所需之用地範圍為主，並結合內壢車站周邊工業區、廣場用地等，詳圖 1-1。

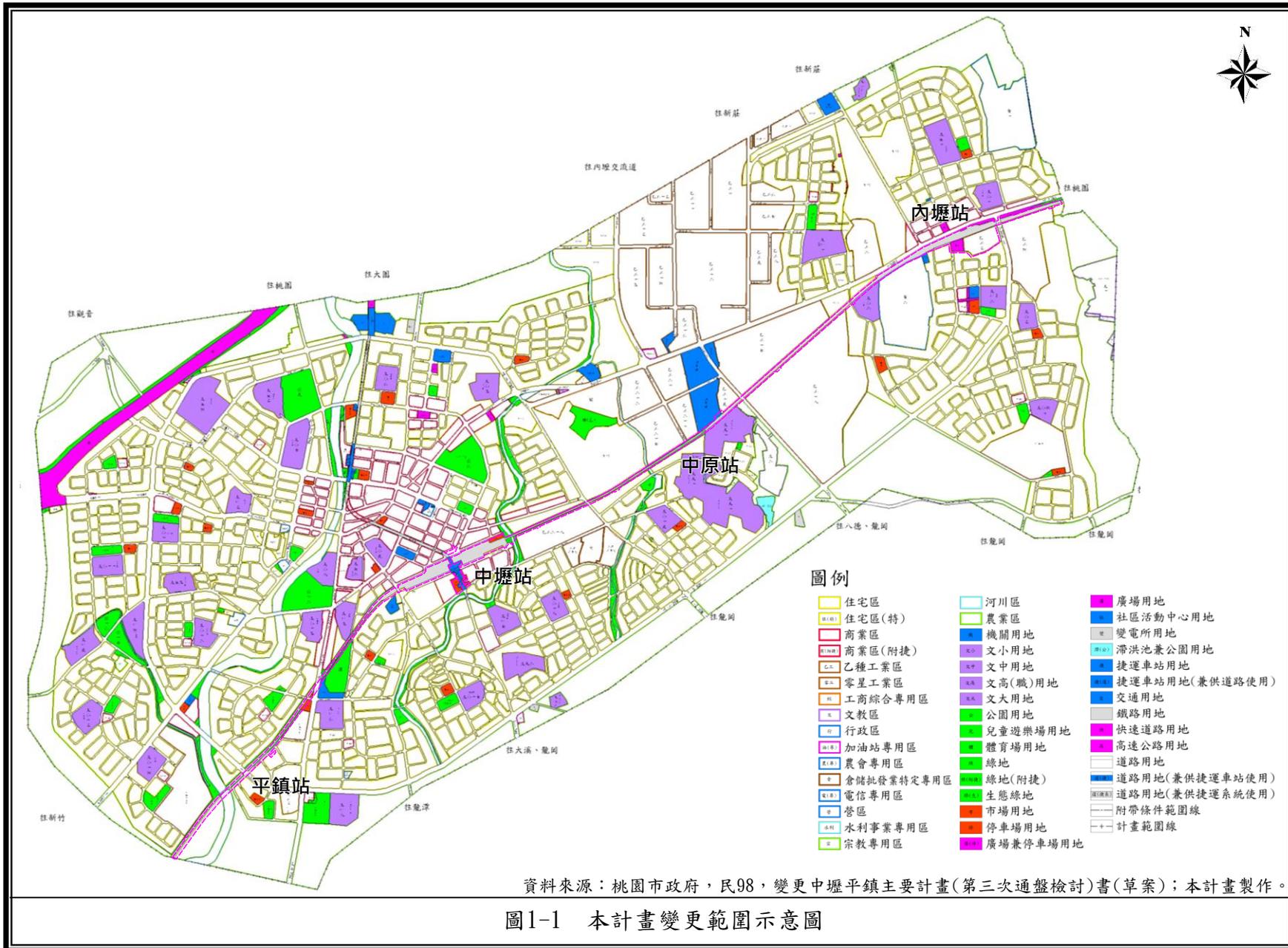


圖1-1 本計畫變更範圍示意圖

貳、現行都市計畫及相關計畫

一、現行都市計畫

(一)發布實施經過

中壢平鎮都市擴大修訂計畫於民國 61 年 2 月公告實施，其後第一次通盤檢討於民國 72 年 4 月公告實施，第二次通盤檢討於民國 82 年 7 月公告實施。此外，自第二次通盤檢討至 107 年間，共辦理過 37 次個案變更，刻正辦理第三次通盤檢討，其辦理歷程詳表 2-1。

表 2-1 中壢平鎮都市擴大修訂都市計畫第二次通盤檢討後歷次變更一覽表

編號	變更內容	發布日期文號
一	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(第二次通盤檢討)案	民國 82 年 7 月 17 日 82 府工都字第 133439 號
二	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分工業區為機關用地)案	民國 83 年 3 月 21 日 83 府工都字第 44984 號
三	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(第二次通盤檢討)案，暫予保留，另案辦理部分案	民國 84 年 3 月 13 日 84 府工都字 42969 號
四	擬定中壢平鎮都市計畫(西住宅社區)細部計畫並配合變更主要計畫(部分住宅區為河川區)案	民國 86 年 3 月 27 日 86 府工都字第 56578 號
五	變更中壢平鎮都市計畫(部分住宅區為工業區及部分工業區為住宅區)案	民國 87 年 8 月 19 日 87 府工都字第 160106 號
六	變更中壢平鎮都市計畫(部分農業區為文教區)案	民國 87 年 11 月 21 日 87 府工都字第 229825 號
七	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分住宅區為機關用地)案	民國 88 年 4 月 2 日 86 府工都字第 59011 號
八	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分農業區為私立元智大學用地)案	民國 88 年 6 月 2 日 88 府工都字第 110115 號
九	變更中壢平鎮都市計畫(部分住宅區為工商綜合專用區及生態綠地)案	民國 88 年 9 月 18 日 88 府工都字第 205955 號
十	變更中壢平鎮都市計畫(部分住宅區、道路用地為私立中原大學用地及道路用地)案	民國 88 年 10 月 19 日 88 府工都字第 258924 號
十一	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合高速鐵路桃園站區聯外道路【青埔—中壢】	民國 89 年 1 月 17 日 89 府工都字第 10644 號

編號	變更內容	發布日期文號
	快速道路興建工程)案	
十二	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分乙種工業區為機關用地)案	民國 89 年 5 月 11 日 89 府工都字第 89820 號
十三	變更中壢平鎮都市計畫(部分工業區為倉儲批發業特定專用區)案	民國 89 年 11 月 28 日 89 府工都字第 218903 號
十四	變更中壢平鎮都市計畫(部分農業區為文教區)案	民國 90 年 3 月 14 日 90 府城鄉字第 35546 號
十五	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分住宅區及公共設施用地恢復為農業區)(第二次通盤檢討案第四十五案附帶條件)案	民國 90 年 8 月 24 日 90 府城鄉字第 413969 號
十六	訂定中壢平鎮都市計畫(土地使用分區管制要點)案	民國 90 年 8 月 29 日 90 府城鄉字第 155084 號
十七	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合中正國際機場聯外捷運系統建設計畫)案	民國 93 年 5 月 25 日 府城鄉字第 0930120686 號
十八	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(部分農業區為私立有得國小用地)案	民國 95 年 10 月 19 日 府城鄉字第 0950302891 號
十九	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分農業區為變電所用地)案	民國 95 年 11 月 2 日 府城鄉字第 0950324957 號
二十	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分農業區為道路用地暨部分道路用地為農業區)案	民國 96 年 1 月 29 日 府城鄉字第 0960034594 號
二十一	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(第一次通盤檢討人民團體陳情第 14 案-內壢國中東南側地區)案	民國 96 年 4 月 18 日 府城鄉字第 0960121050 號
二十二	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合臺灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫第二次變更)	民國 96 年 8 月 24 日 府城鄉字第 0960270337 號
二十三	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分住宅區(附)為住宅區、公園用地(附)及住宅區(附))案	民國 96 年 12 月 21 日 府城鄉字第 0960425391 號
二十四	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)案	民國 96 年 12 月 21 日 府城鄉字第 0960416701 號
二十五	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分住宅區、農業區、綠地、道路用地為高速公路用地)(配合國道 1 號五股至楊梅段拓寬工程)案	民國 98 年 6 月 10 日 府城規字第 0980215282 號

編號	變更內容	發布日期文號
二十六	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(部分農業區為道路用地)(配合普忠路拓寬計畫)案	民國 98 年 6 月 12 日 府城規字第 0980218698 號
二十七	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(增(修)訂土地使用分區管制要點)案	民國 99 年 1 月 18 日 府城規字第 0990014522 號
二十八	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案計畫書	民國 100 年 1 月 20 日 府城都字第 1000018299 號
二十九	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(變更部分住宅區、綠地、停車場用地、道路用地、學校用地、公園用地為河川區)(配合易淹水地區水患治理計畫)案	民國 100 年 3 月 29 日 府城都字第 1000113351 號
三十	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合臺灣桃園國際機場聯外捷運系統延伸至中壢火車站建設計畫)案	民國 100 年 9 月 28 日 府城綜字第 1000386300 號
三十一	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分農業區為道路用地)(配合崁頂路拓寬工程)案	民國 100 年 2 月 23 日 府城都字第 1010037133 號
三十二	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合老街溪兩側地區都市更新第一期開發計畫)主要計畫暨劃定更新地區案	民國 103 年 10 月 24 日 府城都字第 1030262531 號
三十三	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(配和馬祖新村眷村文化保存)案	民國 103 年 12 月 03 日 府城都字第 1030290179 號
三十四	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分農業區為滯洪池兼公園用地)(配合中壢區 14A 滯洪池工程)案	民國 105 年 08 月 15 日 府都計字第 105999541 號
三十五	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分住宅區及綠地用地為河川區)(配合新街溪排水系統-福州橋至美隆橋河道拓寬治理工程)案	民國 106 年 12 月 12 日 府都計字第 1060293711 號
三十六	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(市場用地『市十八』之土地使用規定)(配合平鎮新富市場綜合大樓新建工程)案	民國 107 年 03 月 07 日 府都計字第 1070044604 號
三十七	變更中壢平鎮擴大修訂主要計畫(配合老街溪整治計畫)案	民國 107 年 05 月 16 日 府都計字第 1070099468 號

資料來源：桃園市政府都市計畫書圖資料查詢系統，107 年 7 月查詢。

(二)計畫內容概述

1. 計畫範圍與面積

中壢平鎮都市擴大修訂計畫行政轄區以中壢區、平鎮區之行政轄區為主，其範圍東至「縱貫公路桃園內壢間都市計畫區」界線，西及北側鄰接「高速公路中壢及內壢間附近特定區」及「中壢工業區」，南側則與「中壢(龍岡地區)都市計畫區」鄰接，重測後計畫面積共計 2,080.60 公頃。

2. 計畫年期：計畫目標年為民國 85 年。

3. 計畫人口與密度：計畫人口為 30 萬人，居住密度每公頃約 340 人。

4. 土地使用計畫

現行都市計畫土地使用分區包括住宅區、住宅區(特)、商業區、商業區(附捷)、乙種工業區、零星工業區、工商綜合專用區、保存區、文教區、行政區、加油站專用區、農會專用區、倉儲批發業特定專用區、電信專用區、營區、水利事業專用區、河川區及農業區等。其中以住宅區之面積 781.40 公頃為最多，佔計畫總面積的 37.56%；其次則為農業區與乙種工業區，佔計畫總面積比例各為 16.63 與 12.08%，各分區劃設面積及比例詳表 2-2 及圖 2-1。

5. 公共設施計畫

現行都市計畫劃設機關用地、學校用地(文小、文中、文高(職)、文大)、公園用地、兒童遊樂場、體育場、綠地、綠地(附捷)、生態綠地、市場、加油站、停車場、廣場兼停車場、廣場、溝渠、水質監測站、社區活動中心、變電所、滯洪池兼公園、捷運車站、捷運車站(兼供道路使用)、交通用地、鐵路、高速公路、快速道路、道路、道路(兼供捷運車站使用)、道路用地兼供捷運系統使用等公共設施用地，面積共 533.35 公頃，占計畫面積 25.63%，其中道路用地面積最大，佔計畫總面積 13.47%。各公共設施用地劃設面積及比例詳表 2-2。

表 2-2 現行中壢平鎮都市擴大修訂計畫土地使用面積統計表

項目		計畫面積 (公頃)	占都市發展用地 (%)	占計畫總面積 (%)	
土地使用分區	住宅區	781.40	46.02	37.56	
	住宅區(特)	1.61	0.09	0.08	
	商業區	75.37	4.44	3.62	
	商業區(附捷)	0.44	0.03	0.02	
	乙種工業區	251.24	14.80	12.08	
	零星工業區	0.30	0.02	0.01	
	工商綜合專用區	7.05	0.42	0.34	
	保存區	0.66	0.04	0.03	
	文教區	11.24	0.66	0.54	
	行政區	1.44	0.08	0.07	
	加油站專用區	0.04	0.00	0.00	
	農會專用區	0.29	0.02	0.01	
	倉儲批發業特定專用區	2.66	0.16	0.13	
	電信專用區	0.52	0.03	0.02	
	營區	30.11	1.77	1.45	
	水利事業專用區	0.20	0.01	0.01	
	河川區	36.73	-	1.77	
農業區	345.95	-	16.63		
小計	1,547.25	91.13	74.37		
公共設施用地	機關用地	16.58	0.98	0.80	
	學校用地	文小用地	43.08	2.54	2.07
		文中用地	25.96	1.53	1.25
		文高(職)用地	19.94	1.17	0.96
		文大用地	23.70	1.40	1.14
	公園用地	35.70	2.10	1.72	
	兒童遊樂場用地	0.65	0.04	0.03	
	體育場用地	2.00	0.12	0.10	
	綠地用地	22.21	1.31	1.07	
	綠地(附捷)	0.01	0.00	0.00	
	生態綠地	3.07	0.18	0.15	
	市場用地	7.54	0.44	0.36	
	加油站用地	1.02	0.06	0.05	
	停車場用地	2.35	0.14	0.11	
廣場兼停車場用地	0.56	0.03	0.03		

項目	計畫面積 (公頃)	占都市發展用地 (%)	占計畫總面積 (%)
廣場用地	2.39	0.14	0.11
廣場用地(兼供河川使用)	0.07	0.00	0.00
水質監測站用地	0.03	0.00	0.00
社區活動中心用地	1.26	0.07	0.06
變電所用地	1.11	0.07	0.05
滯洪池兼公園用地	1.25	0.07	0.06
捷運車站用地	2.86	0.17	0.14
捷運車站用地(兼供道路使用)	0.78	0.05	0.04
交通用地	0.36	0.02	0.02
鐵路用地	17.44	1.03	0.84
快速道路用地	0.18	0.01	0.01
高速公路用地	16.76	0.99	0.81
道路用地	280.19	16.50	13.47
道路用地(兼供捷運車站使用)	0.88	0.05	0.04
道路用地(兼供捷運系統使用)	2.36	0.14	0.11
道路用地(兼供河川使用)	1.06	0.06	0.05
小計	533.35	31.41	25.63
都市發展面積	1,697.92	100.00	81.61
計畫總面積	2,080.60	-	100.00

註：1. 都市發展面積不包括河川區及農業區。

2. 表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(第三次通盤檢討案)」(107年2月重新公展版)；
民國107年3月至7月等2案歷次個案變更內容。

(三)本計畫變更位置

本計畫變更位置涉及桃園區龍山里、中壢區福德里、內壢里、興仁里、自強里、中原里、莊敬里、復華里、忠義里、普忠里、仁義里、普仁里、德義里、正義里、石頭里、東興里；平鎮區北安里、新勢里、新富里、新榮里、新英里、廣仁里、新貴里。都市計畫分區包括乙種工業區、住宅區、停車場用地、文小用地等分區及用地，變更範圍面積合計約 32.51 公頃，詳表 2-3 所示。

表 2-3 變更範圍內現行土地使用計畫面積表

土地使用分區或公共設施用地		面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區	住宅區	0.53	1.62
	商業區	0.01	0.04
	乙種工業區	3.79	11.66
	文教區	0.0008	0.00
	營區	0.03	0.09
	河川區	0.24	0.74
	農業區	0.38	1.17
公共設施用地	機關用地	0.19	0.58
	文小用地	0.17	0.53
	文大用地	0.01	0.02
	公園用地	0.25	0.77
	綠地用地	3.14	9.65
	體育場用地	0.0018	0.01
	停車場用地	0.65	1.99
	廣場用地	1.40	4.31
	鐵路用地	17.44	53.64
	捷運車站用地	0.07	0.21
	道路用地	4.22	12.98
合計		32.51	100.00

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

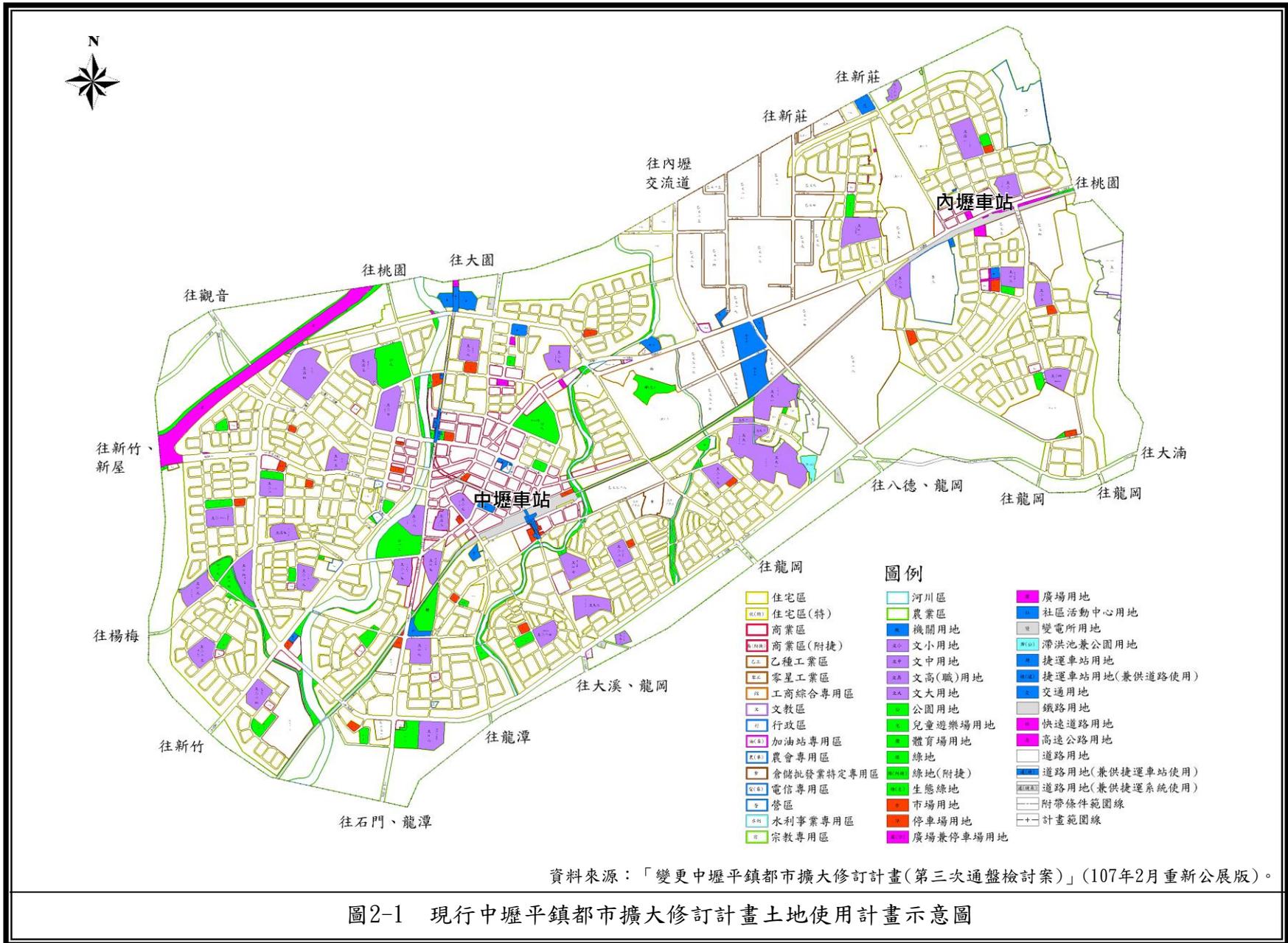


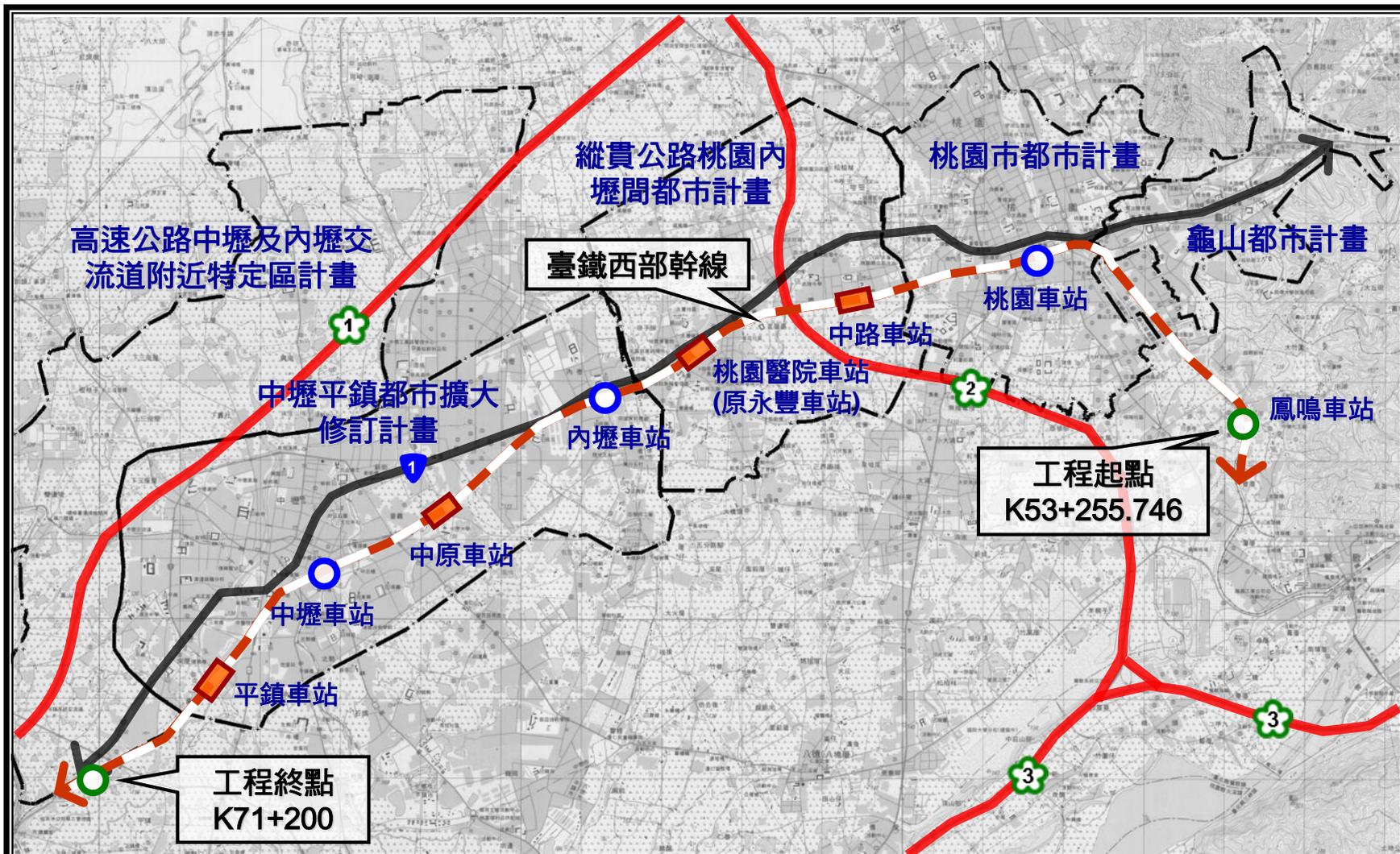
圖2-1 現行中壢平鎮都市擴大修訂計畫土地使用計畫示意圖

二、臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫

為積極配合桃鐵地下化建設計畫，桃園市業經中央核定「軌道建設」類型包括「桃園捷運綠線」、「桃園都會區鐵路地下化計畫」及「機場捷運增設 A14 站」等 3 項計畫，另研擬捷運棕線與北捷串聯，藉此建構桃園都會區大眾捷運系統路網，以提升桃園都會區之交通便利性及可及性。



該計畫範圍起自新北市鶯歌區鳳鳴陸橋北側，南至桃園市楊梅區埔心車站南側，將原高架化路段及車站改採地下形式構築，除鳳鳴車站與原高架化計畫相同外，地下化車站包含桃園、內壢、中壢等 3 座既有車站，以及中路、桃園醫院、中原、平鎮等 4 處新增車站，路廊全長約 17.95 公里。工程完工後可消除平交道 20 處、陸橋 8 處、地下道 8 處，改善交通瓶頸及行車安全問題，增加旅客搭乘鐵路之可及性，並促進都市機能縫合及地方發展。



圖例 ○ 工程起訖點 ○ 現有車站 □ 新增通勤車站



資料來源：臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫改採地下化可行性研究報告(106年8月)，本計畫整理。

圖2-3 臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫示意圖

參、發展現況分析

一、土地使用現況

本計畫範圍內土地使用主要以鐵路使用為主，約佔本計畫範圍面積之 58.43%。

本計畫範圍內土地使用除鐵路使用外，以道路使用為其次，約佔本計畫範圍面積之 19.29%，其他使用則以工業使用、住宅使用、空地及雜林草地等為主，詳表 3-1 及圖 3-1。

表 3-1 本計畫範圍內土地使用現況統計表

土地使用現況	面積 (公頃)	百分比 (%)	土地使用現況	面積 (公頃)	百分比 (%)
農作	0.84	2.58	住宅	1.76	5.41
農業附帶設施	0.0043	0.01	工業	3.13	9.61
人工林	0.25	0.77	其它建築用地	0.15	0.47
鐵路	17.05	52.43	學校	0.23	0.72
道路	6.27	19.29	環保設施	0.07	0.22
河道	0.17	0.51	休閒設施	0.57	1.74
溝渠	0.15	0.47	軍事用地	0.20	0.62
蓄水池	0.07	0.22	草生地	0.43	1.32
商業	0.77	2.37	空置地	0.40	1.24
總計				32.51	100.00

二、建物使用現況

本計畫範圍內之建物樓層高度以一至三層樓為主，中壢站區建物高度相對較高，站區周邊建物多為混凝土材質建成，少數磚造及鐵皮材質散布其中。鐵路沿線建物較少，其高度多為四樓以下，結構則以混凝土及鐵皮材質結構混雜，詳圖 3-2、圖 3-3。

三、地權分析

本計畫區面積共 32.51 公頃，其權屬包含公有、公私共有及私有土地，其中以公有土地最多面積約 26.41 公頃，佔本計畫面積 81.24%，又以交通部臺灣鐵路管理局管理土地佔最大比例面積約 20.14 公頃，佔本計畫面積 61.95%，其次為私有土地，面積

約 5.74 公頃，佔本計畫面積之 17.66%，詳表 3-2 及圖 3-4。

表 3-2 本計畫範圍內土地權屬統計表

土地權屬	所有權人	管理機關	面積 (公頃)	百分比 (%)
公有土地	中華民國	交通部公路總局	3.09	9.52
		交通部臺灣鐵路管理局	20.14	61.95
		交通部鐵道局	0.02	0.07
		桃園市中壢區公所	0.09	0.28
		桃園市中壢區自立國民小學	0.23	0.71
		桃園市平鎮區公所	0.03	0.10
		桃園市政府捷運工程局	0.01	0.02
		桃園市政府養護工程處	0.07	0.21
		財政部國有財產署	0.69	2.12
		國防部軍備局	0.28	0.88
		小計	24.66	75.85
		桃園市	交通部公路總局	0.0002
	交通部鐵道局		0.06	0.19
	桃園市中壢區公所		0.27	0.83
	桃園市平鎮區公所		0.08	0.23
	桃園市立中壢國民小學		0.0012	0.00
	桃園市政府水務局		0.0003	0.00
	桃園市政府交通局		0.34	1.05
	桃園市政府財政局		0.0011	0.00
	桃園市政府養護工程處		0.67	2.07
	桃園市政府環境清潔稽查大隊		0.02	0.06
	桃園市政府體育局	0.0031	0.01	
	小計	1.45	4.45	
望安鄉	澎湖鄉望安鄉公所	0.04	0.14	
公有小計		26.41	81.24	
公私共有土地			0.36	1.12
私有土地			5.74	17.66
總計			32.51	100.00

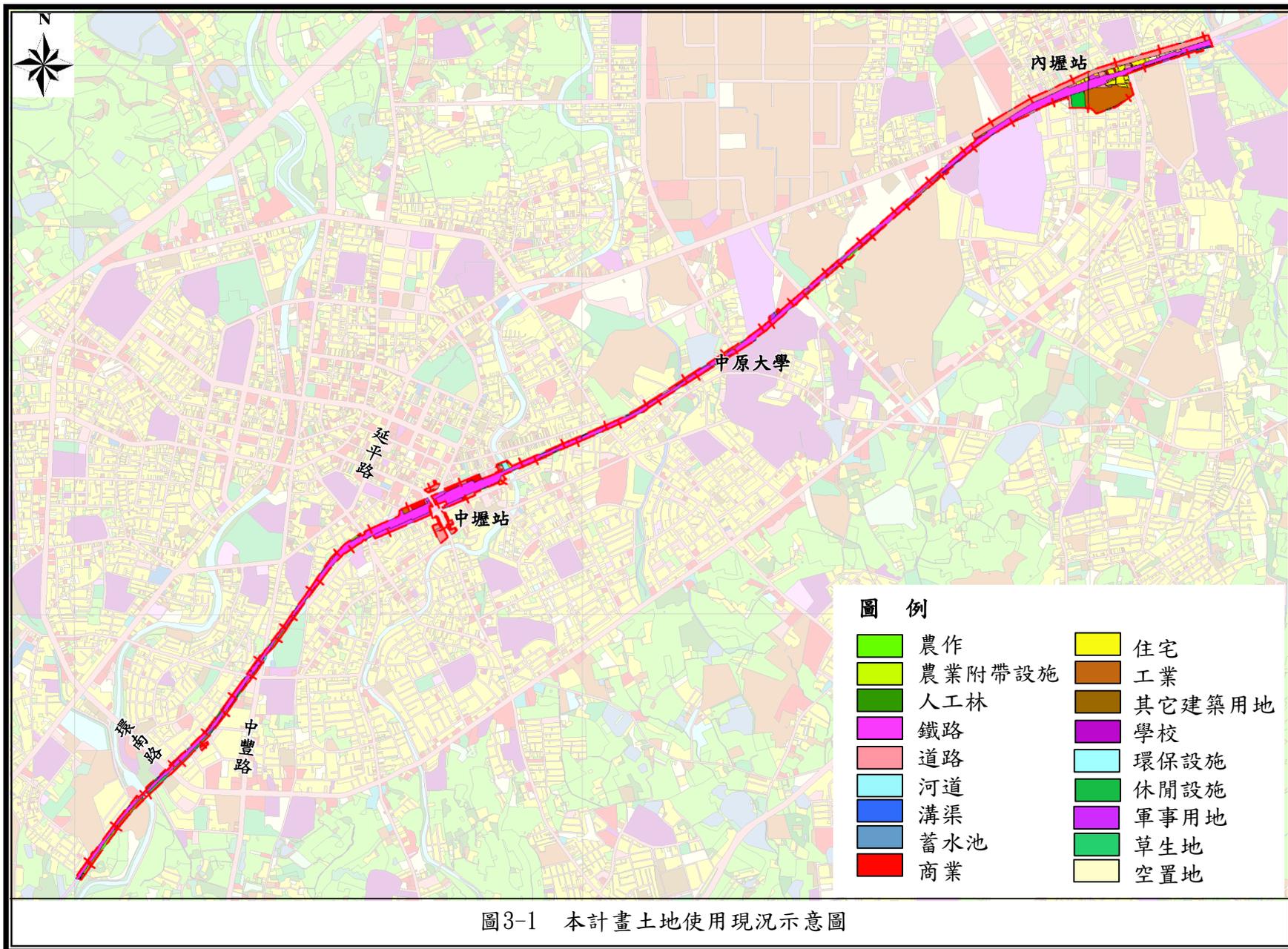


圖3-1 本計畫土地使用現況示意圖

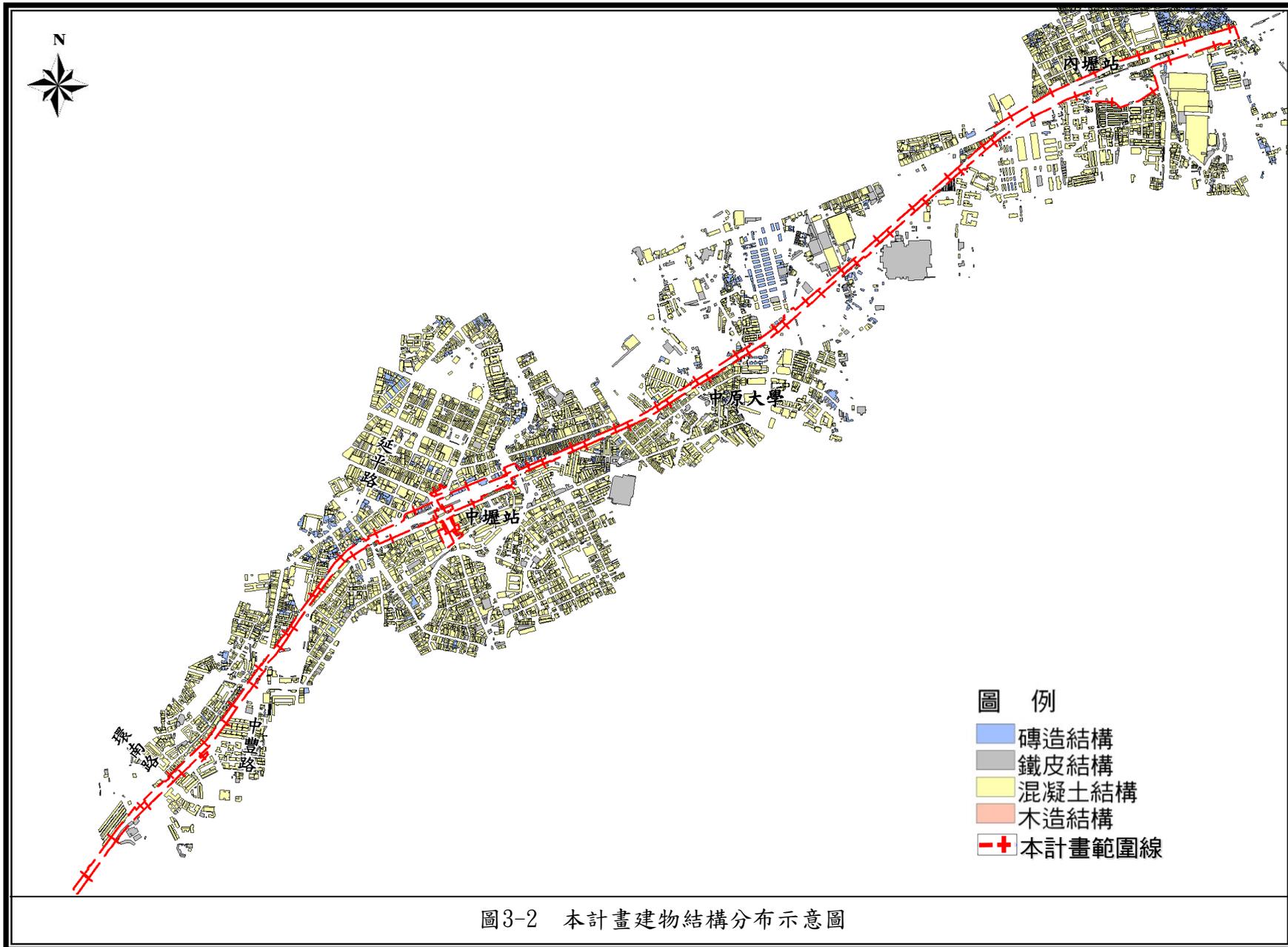


圖3-2 本計畫建物結構分布示意圖

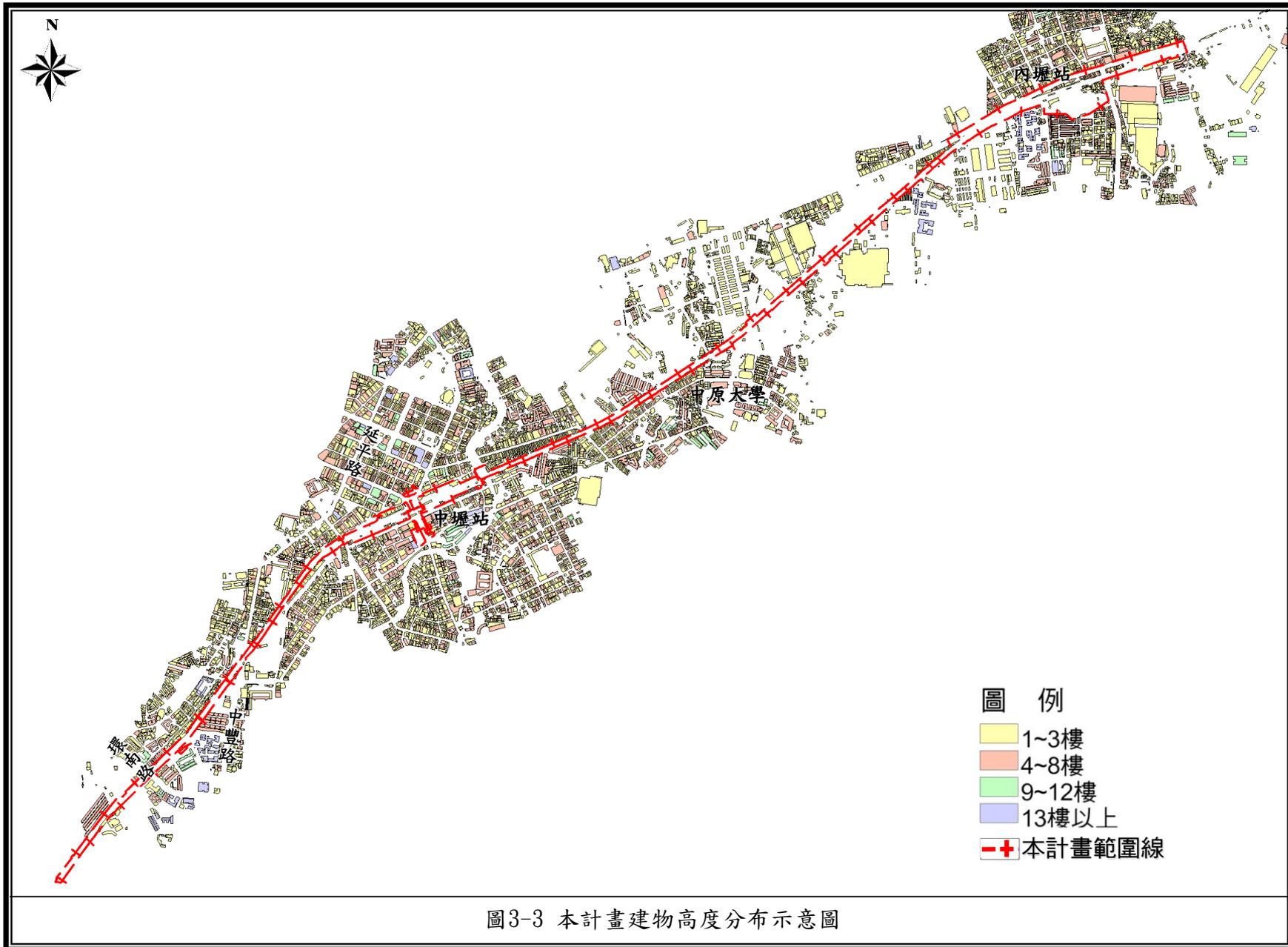
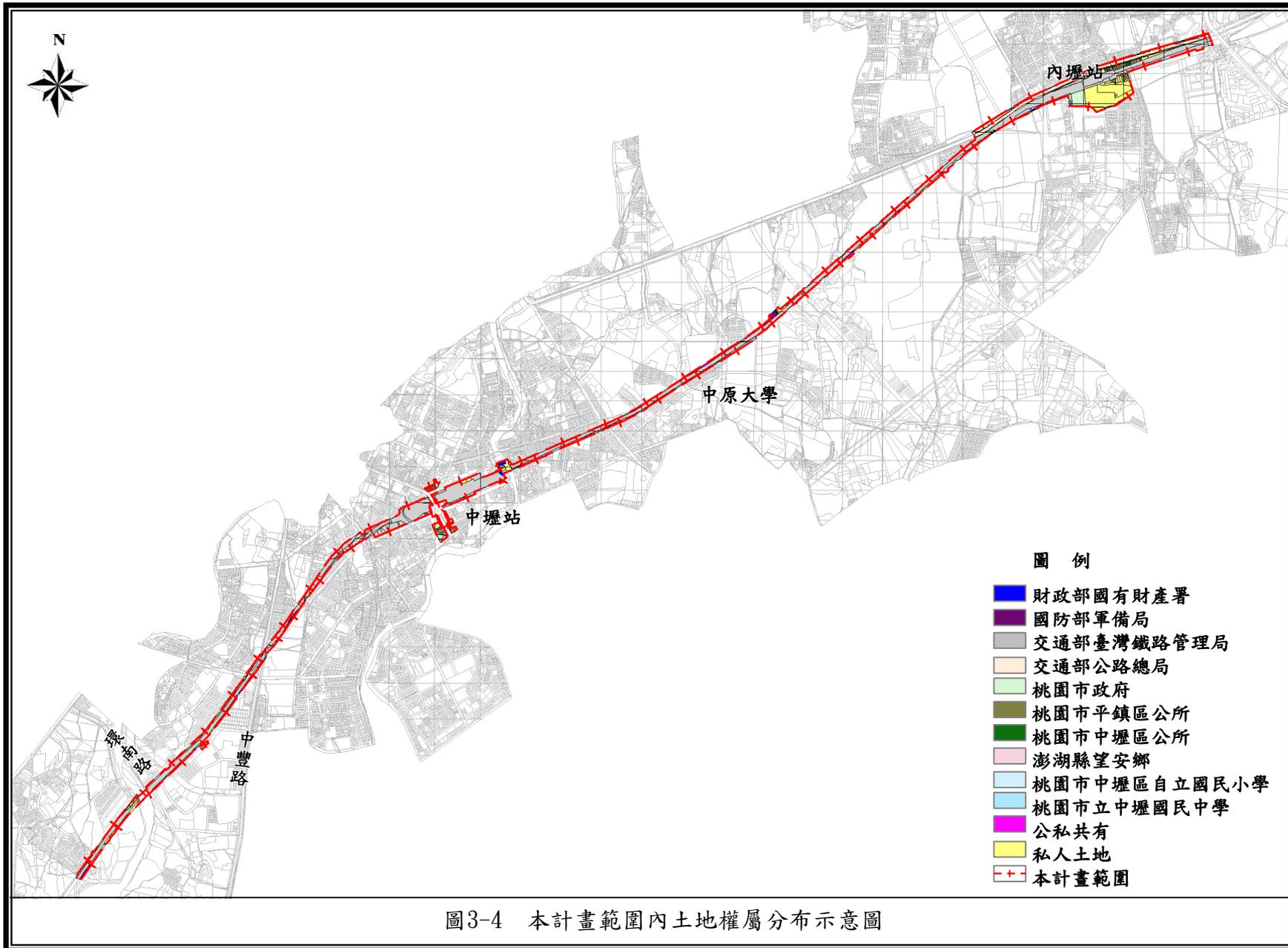


圖3-3 本計畫建物高度分布示意圖



四、交通運輸

(一)道路系統現況

中壢平鎮都市擴大修訂計畫依道路機能分為高速公路、聯外道路、區內主要道路、次要道路及服務道路等五種，國道 1 號由本計畫區西北側經過，省道台 1 線、市道 110 甲線、市道 112 線、市道 113 線、市道 114 線分別通往桃園、大園、觀音、新屋、楊梅、新竹、龍潭、八德等地區，為本計畫範圍現況主要之聯外幹道。

1. 聯外道路系統現況

計畫區聯外道路之道路實質條件與服務水準現況說明如后：

(1) 省道台 1 線(延平路、中華路、環北路)

省道台 1 線南北縱貫計畫區中央地區，向北通往桃園區，向南至楊梅區，本道路係聯絡中壢市區與桃園市區的主要聯絡幹道，配置為雙向 4 車道中央分隔的路型。

(2) 市道 110 甲線(中園路)

市道 110 甲線北起大園區三塊厝，經內壢交流道至中壢區與台 1 省道連接，全長約 12.7 公里，內壢交流道以北為雙向 2 車道，中壢路段為雙向 4 車道，為中壢市區與大園、桃園國際機場、高鐵青埔站及內壢交流道間的重要連絡道路。

(3) 市道 112 線(志廣路、龍岡路)

縣道 112 線西起觀音區與台 15 線銜接，東至北二高大溪交流道附近與台 3 線銜接，路線長度約 28.4 公里，配置為標線分隔的路型，除部分路段為雙向 4 車道外，大部分路段為雙向 2 車道，市道 112 線為中壢與大溪、觀音間連絡的主要幹道，並為大潭工業區聯外道路。

(4) 市道 113 線(中豐路)

市道 113 線西起於大園省道台 15 線，經中壢、平

鎮，南至龍潭區與台 3 乙線銜接，路線長度為 31.4 公里，配置為標線分隔的路型，中壢以南為雙向 4 車道，其餘路段為雙向 2 車道，為中壢區聯絡大園、平鎮與龍潭的重要東西向道路，亦為北二高龍潭交流道連絡道路及高鐵桃園站聯外道路，其中青埔—中壢段已改行新闢之高鐵桃園站—中壢連絡道路。

(5)市道 114 線(中山東路)

市道 114 線西起於新屋省道台 15 線(永安漁港)，經由新屋、中壢、八德至鶯歌，桃園市境內全長 35 公里，除中壢部分路段為雙向 2 車道，全線設置雙向 4 車道，為中壢區聯絡新屋、八德與鶯歌間的重要道路，亦為中山高中壢交流道連絡道路。

表 3-3 聯外道路系統實質現況分析表

道路編號	路段起訖點	路面寬度 (公尺)	方向	車道數	道路容量 (pcu/hr)	尖峰小時 交通量 (pcu/hr)	V/C	服務水準
台 1 線	桃圳橋-112 線 交岔路口	24	往東	2	2,760	3,406	1.23	F
			往西	2	2,760	3,254	1.18	E
台 1 線	112 線交岔路口 -大埔尾	24	往東	2	2,700	1,467	0.54	B
			往西	2	2,700	1,662	0.62	B
市道 110 甲線	高速公路-埔頂	20	往東	2	2,440	1,950	0.80	D
			往西	3	3,300	1,905	0.58	B
市道 112 線	中壢-平鎮橋	20	往東	2	2,300	1,386	0.60	B
			往西	2	2,300	1,342	0.58	B
市道 113 線	中壢-平鎮	24	往北	2	2,440	1,874	0.77	D
			往南	2	2,440	1,663	0.68	C
市道 114 線	台 1 線交岔路 口-中壢	20	往東	2	2,200	1,212	0.55	B
			往西	2	2,200	993	0.45	A

資料來源：交通部公路總局民國 98~105 年度公路平均每日交通量調查統計表。



2. 鐵路兩側橫交道路之道路定位與服務狀況

中壢平鎮都市擴大修訂計畫區內主要道路系統包括環北路、環西路、環南路、環中東路、普義路、中山東路、中豐路、中央東路、中央西路、復興路、明德路、三光路等；中壢平鎮都市擴大修訂計畫區內鐵路兩側橫交道路與鐵路交叉形式可分為平交道、陸橋、地下道等三類，共包含平交道 9 處，陸橋 2 處，地下道 6 處，詳見表 3-4。鐵路兩側橫交道路之道路定位與服務狀況說明如后：

(1) 主要道路

普忠路往北連接台 1 線，往南連接環中東路；中山東路以陸橋方式與鐵道橫交，陸橋以北為普義路，可連接中壢交流道，服務水準為 E 級，為貫穿中壢區南側的重要道路；中豐路以陸橋形式與鐵道橫交，往北通往觀音區，往南可通往台 66 線並可連接平鎮交流道，服務水準為 D 級；環南路通過中壢區及平鎮區，為西側市區之外環道路，可連接台 1 線，目前車流量大，道路服務水準如表 3-5 所示。

(2) 次要道路

中和路為通往車站之橫向道路，延伸出地下道與新興路相交；元化路連結車站前圓環，地下道通過車站下方後連接健行路；振興西路可連接縣道 113、113 甲、110 甲線及台 1 線。龍岡路以地下道形式與鐵道橫交，鐵道以北為康樂路，可連接台 1 線。

表 3-4 中壢平鎮都市擴大修訂計畫鐵路兩側橫交道路狀況一覽表

分區	橫交道路	交叉型式	道路定位
中壢平鎮都市 擴大修訂計畫 (遠東路~老街溪)	遠東路(遠東紡織)	平交道	服務道路
	興仁路	平交道	主要道路
	忠孝路/莊敬路	未貫通	次要道路
	國軍通信基地前	平交道	服務道路
	永福路(自立新村)	平交道	服務道路
	六和汽車前	平交道	服務道路
	中華路 805 巷(忠義里)	平交道	服務道路

分區	橫交道路	交叉型式	道路定位
	普忠路	地下道	主要道路
	忠義路 249 巷(普仁里)	平交道	服務道路
	仁義里社區前	平交道	服務道路
	普義路/中山東路	陸橋	主要道路
	中和路	地下道	次要道路
	元化路	地下道	主要道路
	康樂路/龍岡路	地下道	次要道路
	德育路	平交道	次要道路
	中豐路	陸橋	主要道路
	振興西路	地下道	次要道路
	環南路	地下道	主要道路

表 3-5 中壢平鎮都市計畫周邊道路服務水準分析表

	路段名稱	起/迄	方向	道路容量 (PCU/HR)	流量 (PCU/HR)	行駛速率 (KM/HR)	服務 水準
中壢平鎮 都市擴大 修訂計畫 (遠東路- 老街溪)	普忠路	中華路 / 環中東路	北向	2,400	2,273	21.8	E
			南向	2,400	2,187	24.2	E
	元化路	中山路 / 中美路	北向	2,000	1,101	22.8	D
			南向	2,000	657	24.6	D
	龍岡路	新興路 / 林森路	北向	1,600	1,239	16.3	E
			南向	1,600	1,437	17.8	E
	中豐路	延平路 / 地下道	北向	2,100	1,865	16.4	E
			南向	2,100	1,363	23.7	D

資料來源：「臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫」綜合規劃期中報告，民國 107 年 6 月。

3. 中壢站周邊重要路口服務狀況

鄰近中壢站之鐵路與道路交會處之路口則多肩負承載龐大交通量之任務，其路口服務水準如表 3-6 所示，延平路/康樂路口晨峰時段以延平路往東直行為主要車流方向，昏峰以延平路往西直行為主要車流方向，晨昏峰時段路口服務水準皆為 E 級；健行路/中山北路口晨峰時段以中山東路往北直行為主要車流方向，昏峰主要車流方向為中山北路往南直行，晨昏尖峰時段路口服務水準均為 D 級。

(二)大眾運輸系統現況

目前中壢平鎮都市擴大修訂計畫區內之大眾運輸系統以鐵路及客運為主，配合臺灣桃園國際機場聯外捷運系統與桃園都會區捷運系統建設，未來計畫區將有捷運機場線、捷運綠線延伸中壢、臺鐵地下化等路線服務，如圖 3-7 所示。



1. 鐵路

臺鐵縱貫線為桃園市境內重要的運輸系統，大致上與台 1 線平行，在桃園市境全部都是電化雙線運轉，沿途設置桃園、內壢、中壢、埔心、楊梅及富岡六個站，目前平均有 5.7 萬人/日使用鐵路；其中中壢站與內壢站之上下車平均人次約為 4.8 萬人/日與 1.1 萬人/日。

2. 客運現況分析

目前客運分為國道客運、公路客運與市區公車等三類，客運路線主要為連通中壢-桃園地區。

(1) 國道客運

桃園市境內國道客運共有國光客運等 15 家業者參與經營，其中有 6 家業者 7 條國道客運路線服務本計畫區。

(2) 公路客運

桃園市境內的公路客運主要集中於桃園與中壢地區。中壢地區由桃園客運與新竹客運共同分擔，另中壢客運在中壢地區有中壢-新竹之路線行駛。

(3) 市區公車

目前桃園市境內市區公車服務範圍集中於桃園與中壢地區。主要由桃園客運與中壢客運負責大部分路線，另有中壢-竹圍路線由亞通客運負責。

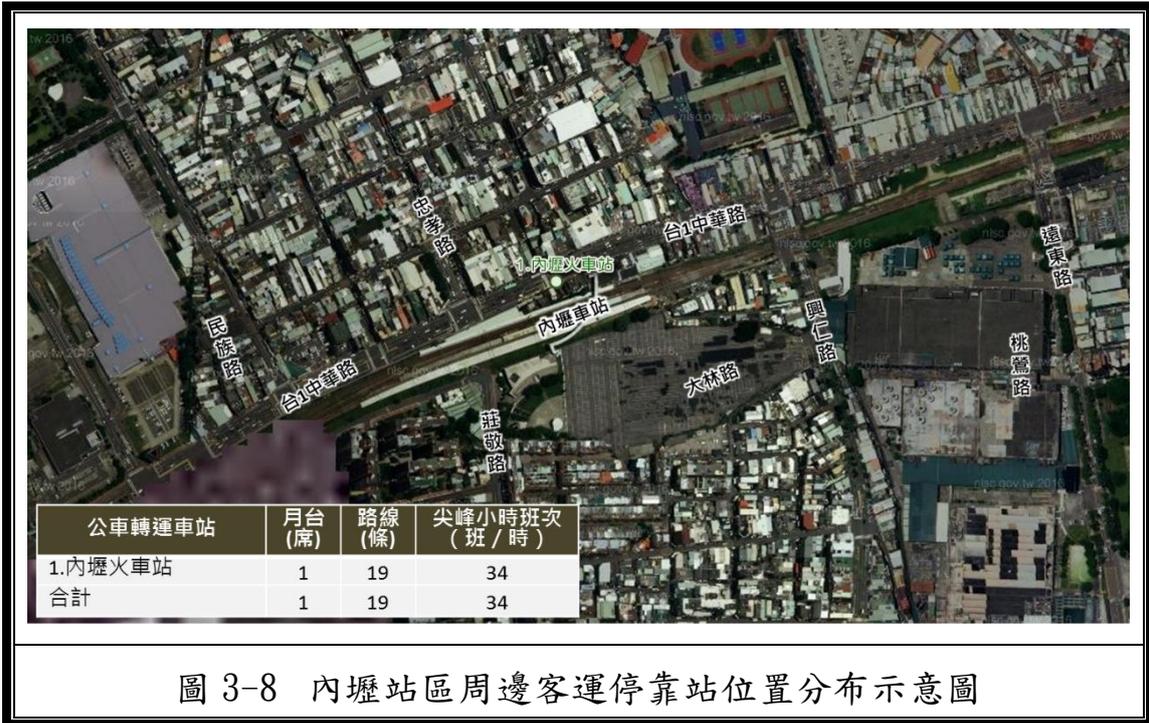


圖 3-8 內壢站區周邊客運停靠站位置分布示意圖

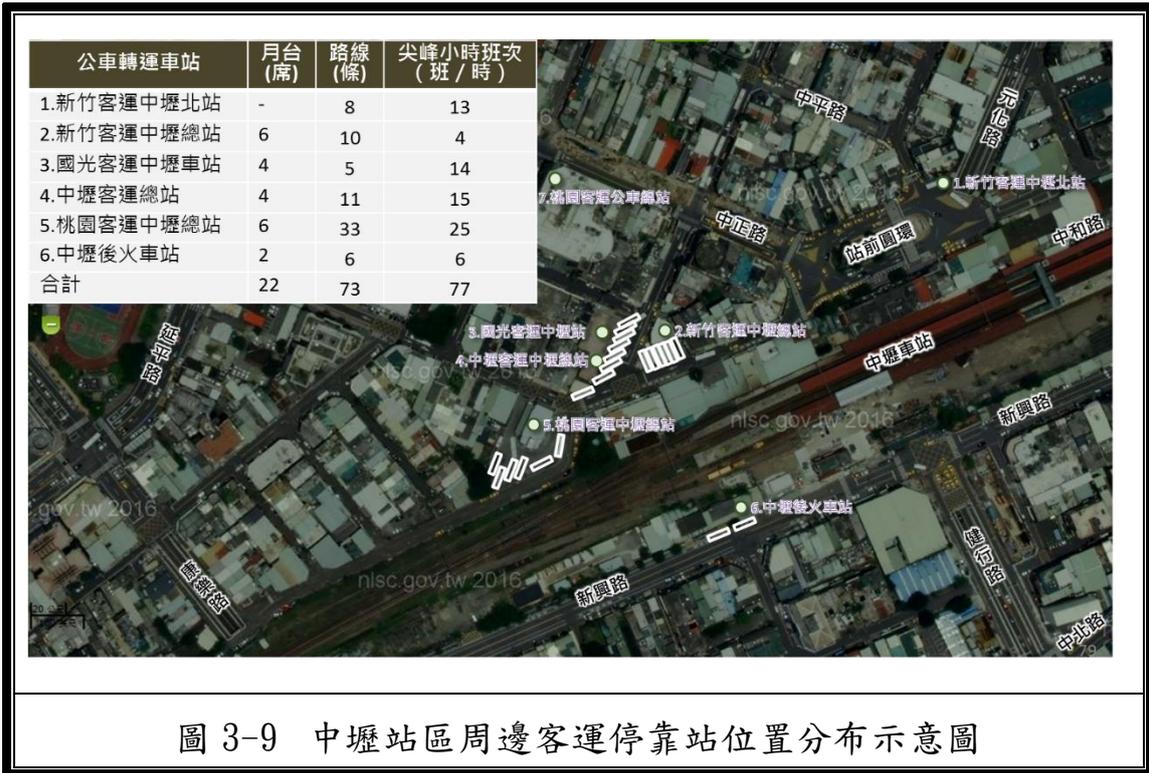


圖 3-9 中壢站區周邊客運停靠站位置分布示意圖

(三)車站交通動線現況

1. 內壢車站

內壢站位於中壢區的北方，鄰近八德區與中壢區的邊界，其周邊主要道路系統主要為台 1 線及永豐路；周邊之橫交道路包括茄苳路、高城路、貿聯倉儲之專用道路、遠東路、興仁路、文化二路、長興街、中華路 805 巷等，詳圖 3-10。

2. 中壢車站

中壢站位於中壢區南方，接近平鎮區與中壢區的邊界，其周邊主要道路系統包括中山東路、龍岡路、中豐路等；周邊之橫交道路包括普忠路、忠義路、普義路、中和路、元化路、德育路、振興西路及環南路等，詳圖 3-11。

中山東路以陸橋方式與鐵道橫交，陸橋以北為普義路，可連接中壢交流道；龍岡路以地下道形式與鐵道橫交，鐵道以北為康樂路，可連接台 1 線；中豐路以陸橋形式與鐵道橫交，往北通往觀音區，往南可通往台 66 線並可連接平鎮交流道。

橫交道路部分，普忠路、中和路、元化路、振興西路及環南路等以地下道方式與鐵道橫交；普忠路往北連接台 1 線，往南連接環中東路；中和路為通往車站之橫向道路，延伸出地下道與新興路相交；元化路連結車站前圓環，地下道通過車站下方後連接健行路。元化路地下道自 107 年 12 月起採漸進式封閉地下道，以拓寬中新地下道(雙向 6 車道)作為替代方案。



圖3-10 內壢車站交通動線現況示意圖

肆、規劃構想

一、騰空路廊綠色廊帶

(一)分段建構便利且多元之園道系統

1. 地下化起點至桃園車站路段：本路段鐵路地下化後騰空土地轉化為園道，未來與鐵路沿線周邊既有計畫道路作整體規劃考量，主要服務紹興街周邊地區性交通、縫合鐵路兩側道路系統。
2. 桃園車站至桃園醫院車站路段：本路段鐵路地下化後騰空土地轉化為園道，桃園車站專用區除站區環繞道路外，多規劃為開放空間，其餘路段擬與鐵路沿線周邊既有計畫道路作整體規劃考量，主要服務省道台 1 線以南地區性交通、縫合鐵路兩側道路系統，並間接紓解省道台 1 線現況交通擁擠情形。
3. 桃園醫院車站至文化二路：本路段鐵路緊鄰省道台 1 線，鐵路地下化後騰空土地擬與省道台 1 線車道整併設計為雙向 8 車道之人本、綠意園道，直接紓解省道台 1 線現況交通。
4. 文化二路至中新地下道路段：本路段鐵路地下化後騰空土地擬規劃雙向 4 車道，主要服務環中東路與省道台 1 線間地區性交通、縫合鐵路兩側道路系統，並間接紓解省道台 1 線現況交通擁擠情形。
5. 中新地下道至平鎮車站路段：本路段鐵路地下化後騰空土地轉化為園道，中壢車站專用區除站區環繞道路外，多規劃為開放空間，提供中壢、平鎮地區優質步行環境系統。
6. 平鎮車站至地下化終點(台 66 橋下)路段：本路段鐵路地下化後騰空土地擬規劃雙向 4 車道、部分雙向 2 車道，主要服務德育路與省道台 1 線間地區性交通、縫合鐵路兩側道路系統，並間接紓解省道台 1 線現況交通擁擠情形。

(二)打造人本綠意交通環境

鐵路地下化後騰空土地除維持車站站區周邊車輛聯外通行功能，亦於騰空路廊及退縮空間規劃連續且完善之人行活

動空間與綠色廊道，退縮空間內應至少留設 4 公尺寬之人行步道及自道路境界線側至少留設 1.5 公尺寬之綠帶供大型喬木植栽，以形塑綠蔭氛圍街道、達成綠覆率 50%目標，並建立安全、友善且舒適之人本交通環境。

(三)排除鐵路地下化地上突出設施保留廊帶規劃最大彈性

考量開放空間完整性及未來騰空路廊使用彈性，針對相關突出物如緊急出入口、通風口等附屬設施排除規劃，以利整體園道規劃。其中，緊急出入口、通風口等附屬設施之用地範圍，納入本次劃設為鐵路用地。

(四)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

配合本次鐵路地下化建設計畫，鐵路路權所需用地外仍留有部分鐵路用地、綠地用地等公共設施保留地以及現況非農使用之農業區，考量公共設施長期未徵收取得開闢且農業區低度利用，爰納入本次鐵路用地(兼供園道使用)之變更，整體規劃考量。

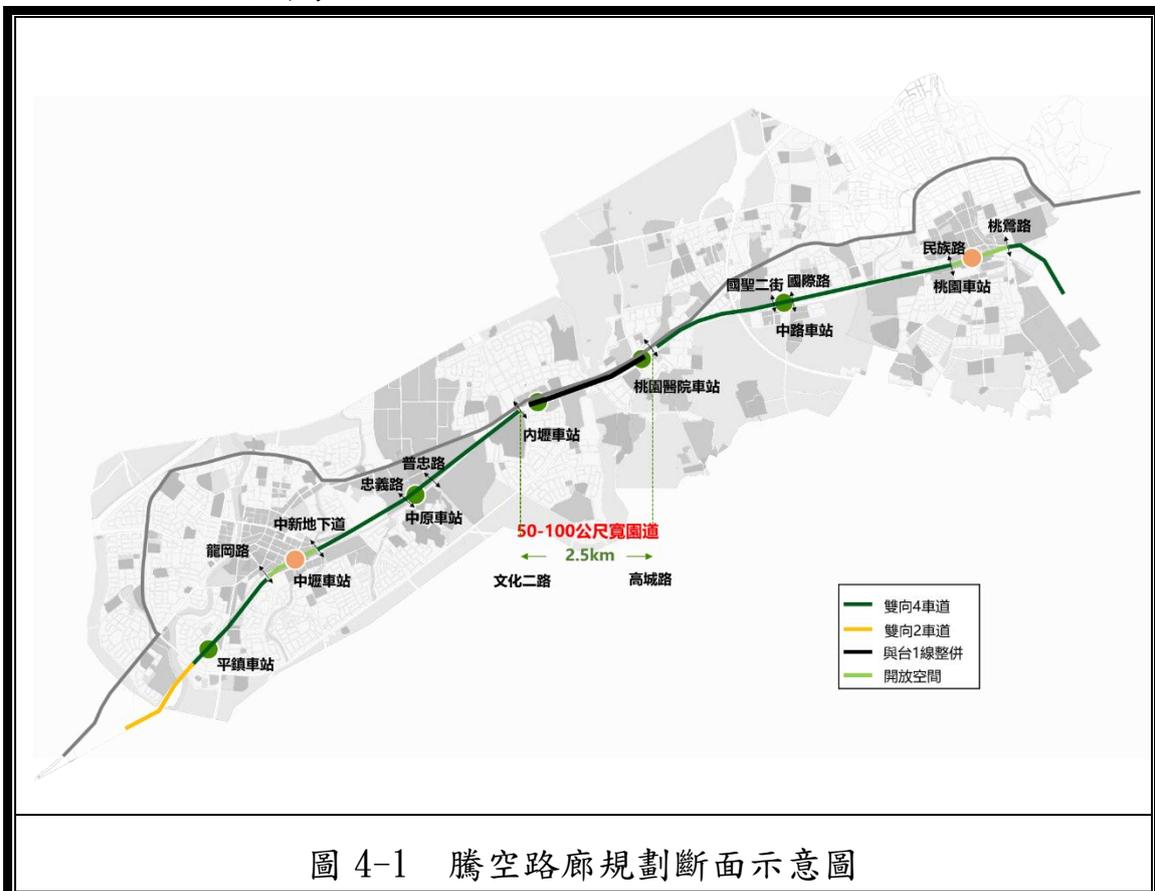




圖 4-2 50-100 公尺寬園道沿線範圍現行計畫分布示意圖



圖 4-3 鐵路騰空路廊綠色廊帶模擬圖

二、三鐵共構活化中壢站區

中壢車站為整合鐵路、捷運及公車轉乘等大眾運輸機能之重要交通門戶，車站周邊亦為中壢市重要的發展地區，北側為中平、中正商圈及服務產業，呈現高強度商業發展，南側以住宅型態為主，惟車站周邊建築物多老舊密集、交通系統混亂、缺乏交通轉運機能等，加上既有車站缺乏提供站區使用之停車、廣場等公共設施及開放空間，需要重新建構站區規劃，以符交通門戶發展需求。

(一)結合大眾運輸轉運

考量中壢車站周邊既有大眾運輸系統，集中於中和路、建國路交叉口，造成中正路尖峰時間擁塞，且影響商業區行人步行安全。爰於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。

(二)道路系統重整改善

為減少車流交織混雜，確保站區動線順暢，規劃環繞道路南北向為中正路、康樂路及原中新地下道(地下化後填平)；東西向為新興路及中和路，其中，車站專用區臨接中和路側規劃留設 10 公尺道路，整併既有中和路為 20 公尺道路，與新興路、康樂路共同形塑站區環繞動線內環道路，以達到適度分離到離站車流及其他過境性車流之目的。

(三)新車站核心開發

透過開發許可制整體規劃，落實開發成本內部化，並訂定車站專用區土地使用強度與內容，引入車站設施、轉乘設施、行政、辦公、餐飲、零售、旅館及公共空間等多元聯合開發大樓機能，以開創車站核心區發展新契機。

(四)東西門戶廣場綠帶

藉由考量中壢車站周邊缺乏良好開放空間，爰將站區兩側靠近住宅區的車站專用區劃設為開放空間，打造車站東西門戶廣場綠帶，形塑良好的市民活動空間。

(五)中央站區廣場

藉由車站專用區、交通用地內部留設 20 公尺通道串連中正路及健行路，並透過臨前述 20 公尺道路退縮建築整合機場捷運線開放空間，打造中央站區廣場，進而活絡商業活動機能，將前站中正、中平商圈動能逐步延伸至車站及後站地區。



圖 4-4 中壢站周邊空間發展策略示意圖



圖 4-5 中壢站周邊交通動線示意圖

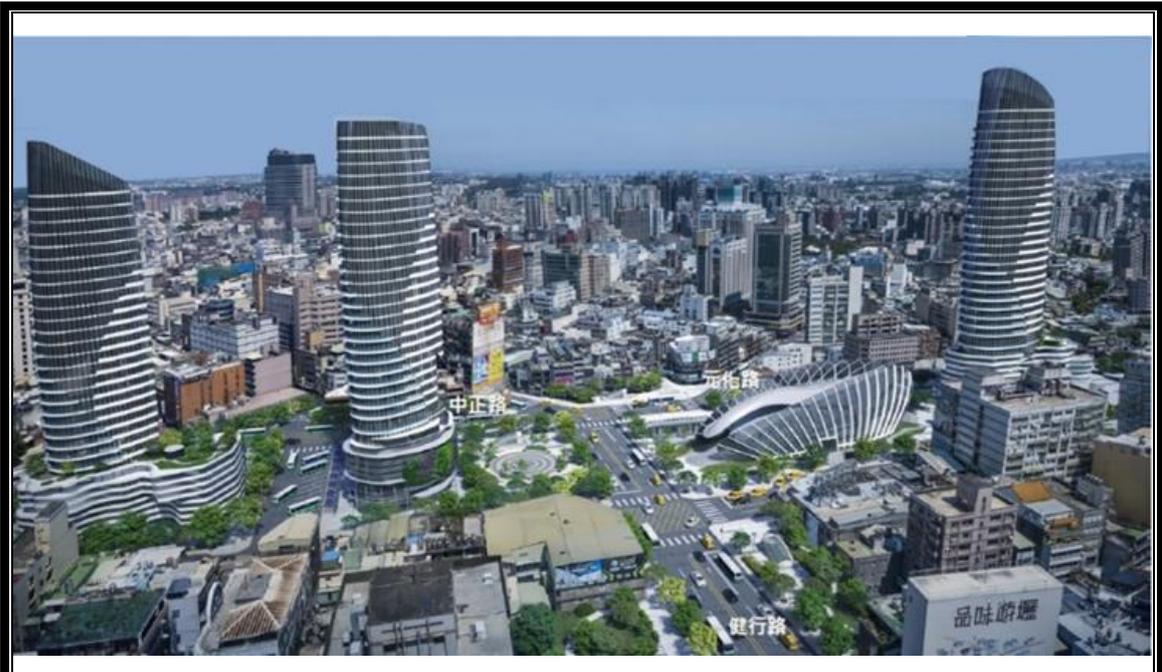


圖 4-6 中壢車站模擬示意圖

三、棕地轉型翻轉內壢之心

內壢車站為桃園至中壢間重要的中途站，車站周邊亦為內壢地區重要發展地區，惟現況省道台 1 線於尖峰時刻皆呈現擁塞情形，車站兩側廣場用地(廣二)範圍內多為商業使用之透天厝建築物。此外，車站腹地狹小，缺乏相對應之開放空間，加上緊鄰車站乙種工業區(乙工三)長期間置未有效轉型利用，爰透過本次桃鐵地下化建設計畫發展契機，逐一改善站區周邊再發展能力。

(一)閒置工業土地轉型促進核心開發

檢討原後站閒置工業區機能，及考量現行廣二用地私有土地所有權人權益(約 51 戶)，將廣三用地及廣二用地納入工業區整體開發，轉型為車站專用區及商業區機能，並引入車站設施、轉乘設施、行政、辦公、餐飲、零售、旅館及公共空間等機能，同時兼顧廣二及既有工業區住宅安置保留機會，共同開創車站核心區發展新契機。

(二)拓寬省道台 1 線為 50 公尺綠園道

現況省道台 1 線於內壢車站區段為服務水準不佳之 F 級，藉由廣二用地及鐵路用地的釋出，將內壢段現況僅 24 公尺寬之省道台 1 線，併同鐵路用地(兼供園道使用)範圍，整合為 50 公尺綠園道，並劃設雙向 8 車道及綠帶系統，大幅增加道路容量，升級此段省道台 1 線之服務水準至 C 級，進而提供當地居民優質活動場域。

(三)道路系統重整改善

為減少車流交織混雜，確保站區動線順暢，藉由忠孝及莊敬路的南北向打通，併同工業區整體開發規劃道路形塑站區環繞道路，並妥適規劃臨停空間，以達到適度分離到離站車流及其他過境性車流之目的。

(四)站區帶狀廣場

藉由鐵路用地(兼供園道使用)留設之開放空間，提供商業區活動良好步行環境，將商業動能延伸至車站周邊地區。



圖 4-7 內壢站周邊空間發展策略示意圖

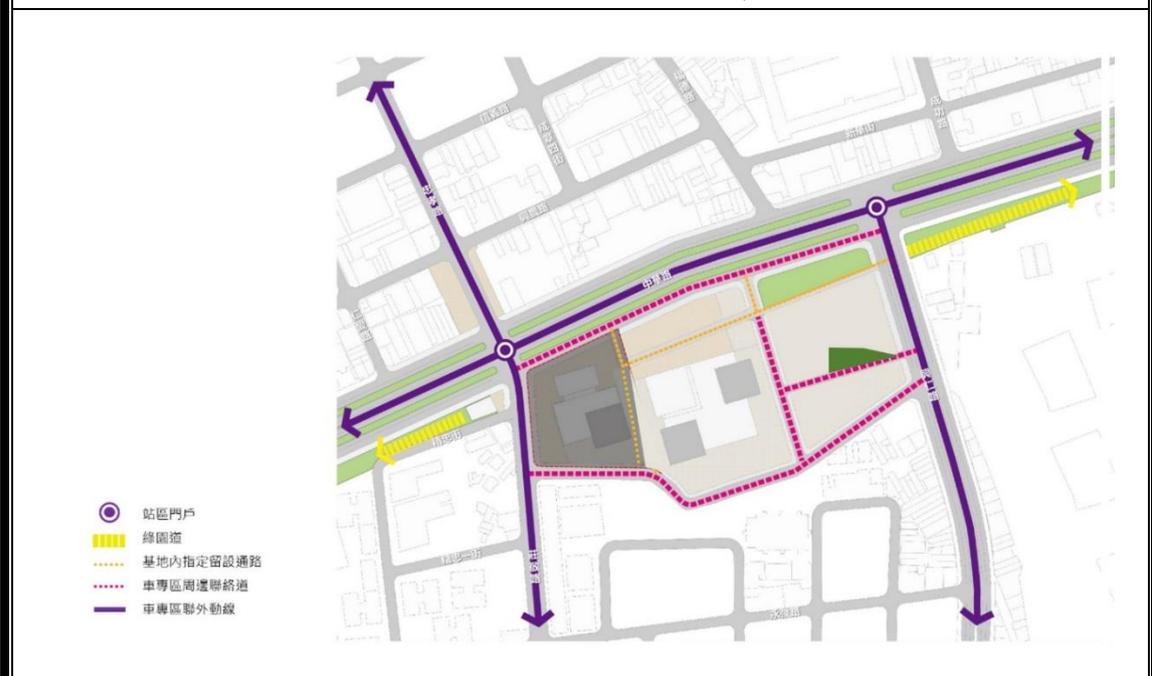


圖 4-8 內壢站周邊交通動線示意圖



圖 4-9 內壢車站模擬示意圖

伍、變更理由與內容

一、變1案(中壢、內壢車站站區範圍變更)

- (一)為利中壢、內壢車站站區未來多元開發營運，界定車站站區範圍，予以變更為車站專用區。
- (二)車站專用區以滿足基本旅運服務需求為主，採多元開發經營時，考量社會公平正義原則及對周邊環境與交通之影響，應採開發許可方式整體規劃開發，提出具體開發內容、回饋方式及環境影響預測分析與對策。

二、變2案(鐵路地下化騰空路廊變更)

- (一)未來鐵路地下化騰空路廊變更為鐵路用地(兼供園道使用)，地面下提供鐵路設施使用，地面上提供綠化空間及道路功能，打造桃園、中壢都會區開全新的人本、綠意園道，改善臺一線現況交通擁塞問題，並可藉由騰空廊道變更之園道系統串連各開放空間，建構綠化都市景觀。
- (二)考量桃鐵地下化建設計畫路權範圍內，部分道路或河川、溝渠重疊或跨越鐵路地下化路權範圍，而本計畫係屬鐵路地下化工程需辦理都市計畫變更及徵收之情形，爰劃設為鐵路用地(兼供園道使用)、鐵路用地(兼供道路使用)、鐵路用地(兼供園道及河川使用)，以符後續相關主管機關管理維護之需求。
- (三)為保留鐵路地下化騰空路廊規劃最大彈性，鐵路地下化緊急出入口、通風口等地上突出設施均規劃設計於騰空路廊以外，變更為鐵路用地。
- (四)為建構中壢車站站區環狀道路系統，依現況中新地下道路權範圍，變更部分綠地用地、停車場用地及鐵路用地為道路用地與鐵路用地(兼供道路使用)；另為串連鐵路地下化騰空路廊園道系統與中壢車站站區環狀道路系統，變更部分綠地用地及河川區為園道用地及園道用地(兼供河川使用)。

三、變 3 案(內壢車站周邊閒置工業區、廣三及部分廣二用地)

配合鐵路地下化內壢車站周邊都市機能再造、站區環境意象塑造及騰空路廊與臺一線整併設計構想，將內壢站南側廣三用地變更為車站專用區及道路用地，以連通莊敬路、忠孝路及提供內壢車站多元開發經營腹地，並將內壢站東北、西北側既有建物坐落之廣二用地變更為鐵路用地(兼供園道使用)與園道用地，以打造內壢地區 50-100 公尺寬人本綠意園道，以及提供內壢車站站區更完整之鐵路地下化工程規劃設計範圍。另將乙種工業區(乙工三)變更為車站專用區、商業區、住宅區及綠地、道路等公共設施用地，透過公辦市地重劃方式，活化現況閒置工業區，並經變更回饋取得安置廣二用地既有建物住戶之住宅區土地。

四、變 4 案(中壢車站東南側既有建物變更為住宅區)

中壢車站東側鐵路用地內部分土地已有民房，經查該等民房與其西側住宅區民房，於民國 60、61 年均已開始納稅。惟民國 72 年公告實施「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(通盤檢討)案」內，並未將本變更範圍土地併同西側民房變更為住宅區，考量計畫公平性，本案變更為住宅區，並比照 72 年通盤檢討案免予回饋。

五、變 5 案(部分元化路變更為廣場用地)

為因應鐵路地下化中壢站區周邊中正路與健行路連通、元化地下道廢除改為平面道路，配合站區周邊道路系統重整，並結合中平商圈，變更部分元化路道路用地為廣場用地，提供鐵路地下化出入口設置及人潮聚集疏散空間。

六、變 6 案(中壢車站南側捷運車站用地、停車場用地)

配合停三用地與捷運車站共構停車場及商業大樓，變更捷運車站用地、停車場用地為停車場用地(兼供捷運系統使用)，以增進後續土地利用效能。

七、變 7 案(園道用地)

配合臺鐵桃園段地下化計畫，將未來鐵路騰空路廊周邊沿線公共設施一併變更為園道用地，可提供綠化空間及道路功能，並

可藉由騰空廊道變更之園道系統串連各開放空間，建構綠化都市景觀。

八、變 8 案(騰空路廊及兩側公保地開發方式變更)

考量市府刻正辦理鐵路地下化車站周邊農業區區段徵收整體開發都市計畫變更，為保障騰空路廊及兩側公保地土地所有權人權益，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。

表 5-1 本計畫變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
變 1	位於鐵路地下化路權範圍內中壢及內壢車站所需範圍之地區	鐵路用地 (0.23)	車站專用區 (0.23)	1. 為利中壢、內壢車站站區未來多元開發營運，界定車站站區範圍，予以變更為車站專用區。 2. 車站專用區以滿足基本旅運服務需求為主，採多元開發經營時，考量社會公平正義原則及對周邊環境與交通之影響，應採開發許可方式整體規劃開發，提出具體開發內容、回饋方式及環境影響預測分析與對策。 3. 考量中壢站車站專用區範圍內尚有部分私有土地未被徵收取得，為符合站區整體開發規劃、兼顧私有土地所有權人權益、整體環境品質及門戶意象等公共利益，爰將私有土地部分劃設為車站用地，並訂定不得依商業區容許適用項目建築使用。	1-1-1 (內壢車站)
		停車場用地 (0.0021)	車站專用區 (0.0021)		1-1-2 (中壢車站)
		鐵路用地 (2.42)	車站專用區 (2.42)		1-1-3 (中壢車站)
		住宅區 (0.02)	車站專用區 (0.02)		1-1-4 (中壢車站)
		鐵路用地 (2.31)	車站專用區 (2.31)		1-1-5 (中壢車站)
		住宅區 (0.0047)	車站專用區 (0.0047)		1-1-6 (中壢車站)
		鐵路用地 (0.10)	車站用地 (0.10)		1-2-1
		鐵路用地 (0.02)	車站用地 (0.02)		1-2-2

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
變 2	位於鐵路地下化路權範圍內地區	公園用地 (0.10)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.10)	1. 未來鐵路地下化騰空路廊變更為鐵路用地(兼供園道使用), 地面上提供綠化空間及道路功能, 打造桃園、中壢都會區開全新的人本、綠意園道, 改善臺一線現況交通擁塞問題, 並可藉由騰空廊道變更之園道系統串連各開放空間, 建構綠化都市景觀。 2. 考量桃鐵地下化建設計畫路權範圍內, 部分道路或河川、溝渠重疊或跨越鐵路地下化路權範圍, 而本計畫係屬鐵路地下化工程需辦理都市計畫變更及徵收之情形, 爰劃設為鐵路用地(兼供園道使用)、鐵路用地(兼供道路使用)、鐵路用地(兼供園道及河川使用), 以符後續相關主管機關管理維護之需求。 3. 為保留鐵路地下化騰空路廊規劃最大彈性, 鐵路地下化緊急出入	2-1-1
		廣場用地 (0.03)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.03)		2-1-2
		鐵路用地 (1.02)	鐵路用地(兼供園道使用)(1.02)		2-1-3
		住宅區 (0.01)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.01)		2-1-4
		工業區 (0.0004)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.0004)		2-1-5
		鐵路用地 (3.46)	鐵路用地(兼供園道使用)(3.46)		2-1-6
		工業區 (0.0035)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.0035)		2-1-7
		廣場用地 (0.0048)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.0048)		2-1-8
		住宅區 (0.0031)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.0031)		2-1-9
		營區 (0.0008)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.0008)		2-1-10
		營區 (0.03)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.03)		2-1-11
		文小用地 (0.16)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.16)		2-1-12
		鐵路用地 (1.86)	鐵路用地(兼供園道使用)(1.86)		2-1-13
		住宅區 (0.03)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.03)		2-1-14
		工業區 (0.30)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.30)		2-1-15
		工業區 (0.11)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.11)		2-1-16
鐵路用地 (1.55)	鐵路用地(兼供園道使用)(1.55)	2-1-17			

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
		工業區 (0.08)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.08)	口、通風口等地上突出設施均規劃設計於騰空路廊以外，變更為鐵路用地。	2-1-18
		機關用地 (0.12)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.12)		2-1-19
		工業區 (0.07)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.07)		2-1-20
		工業區 (0.19)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.19)		2-1-21
		綠地用地 (0.41)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.41)		2-1-22
		農業區 (0.0050)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.0050)		2-1-23
		文教區 (0.0002)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.0002)		2-1-24
		文大用地 (0.0027)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.0027)		2-1-25
		文大用地 (0.0034)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.0034)		2-1-26
		綠地用地 (0.10)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.10)		2-1-27
		變 2	位於鐵路地下化路權範圍內地區		住宅區 (0.19)
綠地用地 (0.03)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.03)			2-1-29	
住宅區 (0.0024)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.0024)			2-1-30	
鐵路用地 (0.62)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.62)			2-1-31	
住宅區 (0.17)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.17)			2-1-32	
綠地用地 (0.22)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.22)			2-1-33	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
		綠地用地 (0.15)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.15)	2. 考量桃鐵地下化建設計畫路權範圍內，部分道路或河川、溝渠重疊或跨越鐵路地下化路權範圍，而本計畫係屬鐵路地下化工程需辦理都市計畫變更及徵收之情形，爰劃設為鐵路用地(兼供園道使用)、鐵路用地(兼供道路使用)、鐵路用地(兼供園道及河川使用)，以符後續相關主管機關管理維護之需求。 3. 為保留鐵路地下化騰空路廊規劃最大彈性，鐵路地下化緊急出入口、通風口等地上突出設施均規劃設計於騰空路廊以外，變更為鐵路用地。	2-1-34
		工業區 (0.06)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.06)		2-1-35
		綠地用地 (0.02)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.02)		2-1-36
		綠地用地 (0.02)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.02)		2-1-37
		鐵路用地 (0.02)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.02)		2-1-38
		鐵路用地 (1.33)	鐵路用地(兼供園道使用)(1.33)		2-1-39
		綠地用地 (0.12)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.12)		2-1-40
		住宅區 (0.0007)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.0007)		2-1-41
		綠地用地 (0.03)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.03)		2-1-42
		綠地用地 (0.01)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.01)		2-1-43
		住宅區 (0.0019)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.0019)		2-1-44

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
變 2	位於鐵路地下化路權範圍內地區	商業區 (0.01)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.01)	1. 未來鐵路地下化騰空路廊變更為鐵路用地(兼供園道使用), 地下提供鐵路設施使用, 地面上提供綠化空間及道路功能, 打造桃園、中壢都會區開全新的人本、綠意園道, 改善臺一線現況交通擁塞問題, 並可藉由騰空廊道變更之園道系統串連各開放空間, 建構綠化都市景觀。 2. 考量桃鐵地下化建設計畫路權範圍內, 部分道路或河川、溝渠重疊或跨越鐵路地下化路權範圍, 而本計畫係屬鐵路地下化工程需辦理都市計畫變更及徵收之情形, 爰劃設為鐵路用地(兼供園道使用)、鐵路用地(兼供道路使用)、鐵路用地(兼供園道及河川使用), 以符後續相關主管機關管理維護之需求。 3. 為保留鐵路地下化騰空路廊規劃最大彈性, 鐵路地下化緊急出入口、通風口等地上突出設施均規劃設計於騰空路廊以外, 變更為鐵路用地。	2-1-45
		綠地用地 (0.08)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.08)		2-1-46
		機關用地 (0.0001)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.0001)		2-1-47
		鐵路用地 (0.15)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.15)		2-1-48
		綠地用地 (0.01)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.01)		2-1-49
		停車場用地 (0.04)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.04)		2-1-50
		鐵路用地 (1.07)	鐵路用地(兼供園道使用)(1.07)		2-1-51
		綠地用地 (0.01)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.01)		2-1-52
		停車場用地 (0.05)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.05)		2-1-53
		綠地用地 (0.04)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.04)		2-1-54
		綠地用地 (0.24)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.24)		2-1-55
		鐵路用地 (1.25)	鐵路用地(兼供園道使用)(1.25)		2-1-56
		綠地用地 (0.05)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.05)		2-1-57
		農業區 (0.01)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.01)		2-1-58
		綠地用地 (0.01)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.01)		2-1-59
		綠地用地 (0.0011)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.0011)		2-1-60
綠地用地 (0.05)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.05)	2-1-61			

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
變 2	位於鐵路地下化路權範圍內地區	農業區 (0.0018)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.0018)	<p>1. 未來鐵路地下化騰空路廊變更為鐵路用地(兼供園道使用)，地地下提供鐵路設施使用，地面上提供綠化空間及道路功能，打造桃園、中壢都會區開全新的人本、綠意園道，改善臺一線現況交通擁塞問題，並可藉由騰空廊道變更之園道系統串連各開放空間，建構綠化都市景觀。</p> <p>2. 考量桃鐵地下化建設計畫路權範圍內，部分道路或河川、溝渠重疊或跨越鐵路地下化路權範圍，而本計畫係屬鐵路地下化工程需辦理都市計畫變更及徵收之情形，爰劃設為鐵路用地(兼供園道使用)、鐵路用地(兼供道路使用)、鐵路用地(兼供園道及河川使用)，以符後續相關主管機關管理維護之需求。</p> <p>3. 為保留鐵路地下化騰空路廊規劃最大彈性，鐵路地下化緊急出入口、通風口等地上突出設施均規劃設計於騰空路廊以外，變更為鐵路用地。</p>	2-1-62
		農業區 (0.36)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.36)		2-1-63
		住宅區 (0.02)	鐵路用地 (0.02)		2-2-1
		工業區 (0.01)	鐵路用地 (0.01)		2-2-2
		文小用地 (0.01)	鐵路用地 (0.01)		2-2-3
		工業區 (0.03)	鐵路用地 (0.03)		2-2-4
		工業區 (0.04)	鐵路用地 (0.04)		2-2-5
		機關用地 (0.07)	鐵路用地 (0.07)		2-2-6
		農業區 (0.0017)	鐵路用地 (0.0017)		2-2-7
		文教區 (0.0006)	鐵路用地 (0.0006)		2-2-8
		文大用地 (0.0003)	鐵路用地 (0.0003)		2-2-9
		綠地用地 (0.02)	鐵路用地 (0.02)		2-2-10
		住宅區 (0.01)	鐵路用地 (0.01)		2-2-11
		工業區 (0.01)	鐵路用地 (0.01)		2-2-12
		綠地用地 (0.01)	鐵路用地 (0.01)		2-2-13
體育場用地 (0.0018)	鐵路用地 (0.0018)	2-2-14			
住宅區 (0.07)	鐵路用地 (0.07)	2-2-15			

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
變 2	位於鐵路地下化路權範圍內地區	住宅區 (0.01)	鐵路用地 (0.01)	<p>1. 未來鐵路地下化騰空路廊變更為鐵路用地(兼供園道使用),地面下提供鐵路設施使用,地面上提供綠化空間及道路功能,打造桃園、中壢都會區開全新的人本、綠意園道,改善臺一線現況交通擁塞問題,並可藉由騰空廊道變更之園道系統串連各開放空間,建構綠化都市景觀。</p> <p>2. 考量桃鐵地下化建設計畫路權範圍內,部分道路或河川、溝渠重疊或跨越鐵路地下化路權範圍,而本計畫係屬鐵路地下化工程需辦理都市計畫變更及徵收之情形,爰劃設為鐵路用地(兼供園道使用)、鐵路用地(兼供道路使用)、鐵路用地(兼供園道及河川使用),以符後續相關主管機關管理維護之需求。</p> <p>3. 為保留鐵路地下化騰空路廊規劃最大彈性,鐵路地下化緊急出入口、通風口等地上突出設施均規劃設計於騰空路廊以外,變更為鐵路用地。</p>	2-2-16
		綠地用地 (0.0050)	鐵路用地 (0.0050)		2-2-17
		道路用地 (0.08)	鐵路用地(兼供道路使用)(0.08)		2-3-1
		道路用地 (0.0014)	鐵路用地(兼供道路使用)(0.0014)		2-3-2
		道路用地 (0.0010)	鐵路用地(兼供道路使用)(0.0010)		2-3-3
		道路用地 (0.0013)	鐵路用地(兼供道路使用)(0.0013)		2-3-4
		道路用地 (0.03)	鐵路用地(兼供道路使用)(0.03)		2-3-5
		道路用地 (0.02)	鐵路用地(兼供道路使用)(0.02)		2-3-6
		道路用地 (0.05)	鐵路用地(兼供道路使用)(0.05)		2-3-7
		道路用地 (0.01)	鐵路用地(兼供道路使用)(0.01)		2-3-8
		道路用地 (0.04)	鐵路用地(兼供道路使用)(0.04)		2-3-9
		道路用地 (0.0012)	鐵路用地(兼供道路使用)(0.0012)		2-3-10
		道路用地 (0.01)	鐵路用地(兼供道路使用)(0.01)		2-3-11
		道路用地 (0.06)	鐵路用地(兼供道路使用)(0.06)		2-3-12
		道路用地 (0.0002)	鐵路用地(兼供道路使用)(0.0002)		2-3-13
道路用地 (0.0023)	鐵路用地(兼供道路使用)(0.0023)	2-3-14			
道路用地 (0.20)	鐵路用地(兼供道路使用)(0.20)	2-3-15			

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
變 2	位於鐵路地下化路權範圍內地區	道路用地 (0.05)	鐵路用地(兼供道路使用)(0.05)	1. 未來鐵路地下化騰空路廊變更為鐵路用地(兼供園道使用), 地下提供鐵路設施使用, 地面上提供綠化空間及道路功能, 打造桃園、中壢都會區開全新的人本、綠意園道, 改善臺一線現況交通擁塞問題, 並可藉由騰空廊道變更之園道系統串連各開放空間, 建構綠化都市景觀。 2. 考量桃鐵地下化建設計畫路權範圍內, 部分道路或河川、溝渠重疊或跨越鐵路地下化路權範圍, 而本計畫係屬鐵路地下化工程需辦理都市計畫變更及徵收之情形, 爰劃設為鐵路用地(兼供園道使用)、鐵路用地(兼供道路使用)、鐵路用地(兼供園道及河川使用), 以符後續相關主管機關管理維護之需求。 3. 為保留鐵路地下化騰空路廊規劃最大彈性, 鐵路地下化緊急出入口、通風口等地上突出設施均規劃設計於騰空路廊以外, 變更為鐵路用地。	2-3-16
		道路用地 (0.18)	鐵路用地(兼供道路使用)(0.18)		2-3-17
		河川區 (0.01)	鐵路用地(兼供園道及河川使用) (0.01)		2-4-1
		河川區 (0.02)	鐵路用地(兼供園道及河川使用) (0.02)		2-4-2
		河川區 (0.01)	鐵路用地(兼供園道及河川使用) (0.01)		2-4-3
		河川區 (0.03)	鐵路用地(兼供園道及河川使用) (0.03)		2-4-4
		河川區 (0.09)	鐵路用地(兼供園道及河川使用) (0.09)		2-4-5
		綠地用地 (0.04)	園道用地 (0.04)		2-5-1
		綠地用地 (0.07)	園道用地 (0.07)		2-5-2
		河川區 (0.09)	園道用地(兼供河川使用)(0.09)		2-6-1
		綠地用地 (0.03)	道路用地 (0.03)		2-7-1
		停車場用地 (0.01)	道路用地 (0.01)		2-7-2
		綠地用地 (0.01)	道路用地 (0.01)		2-7-3
		鐵路用地 (0.02)	道路用地 (0.02)		2-7-4

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
變 3	內壢車站南側	工業區 (0.68)	住宅區 (0.68)	配合鐵路地下化內壢車站周邊都市機能再造、站區環境意象塑造及騰空路廊與臺一線整併設計構想，將內壢站南側廣三用地變更為車站專用區及道路用地，以連通莊敬路、忠孝路及提供內壢車站多元開發經營腹地，並將內壢站東北、西北側既有建物坐落之廣二用地變更為鐵路用地(兼供園道使用)與園道用地，以打造內壢地區 50-100 公尺寬人本綠意園道，以及提供內壢車站站區更完整之鐵路地下化工程規劃設計範圍。另將乙種工業區(乙工三)變更為車站專用區、商業區、住宅區及綠地、道路等公共設施用地，透過公辦市地重劃方式，活化現況閒置工業區，並經變更回饋取得安置廣二用地既有建物住戶之住宅區土地。	3-1-1
		工業區 (0.08)	綠地用地 (0.08)		3-1-2
		工業區 (0.45)	住宅區 (0.45)		3-1-3
		工業區 (0.35)	道路用地 (0.35)		3-1-4
		工業區 (1.21)	商業區 (1.21)		3-1-5
		工業區 (0.15)	車站專用區 (0.15)		3-1-6
		廣場用地 (0.18)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.18)		3-2-1
		廣場用地 (0.28)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.28)		3-2-2
		廣場用地 (0.05)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.05)		3-2-3
		廣場用地 (0.51)	車站專用區 (0.51)		3-2-4
		廣場用地 (0.09)	道路用地 (0.09)		3-2-5
變 4	中壢車站東南側既有建物變更為住宅區	道路用地 (0.0008)	住宅區 (0.0008)	中壢車站東側鐵路用地內部分土地已有民房，經查該等民房與其西側住宅區民房，於民國 60、61 年均已開始納稅。惟民國 72 年公告實施「變更中壢	4-1-1

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
		鐵路用地 (0.02)	住宅區 (0.02)	平鎮都市擴大修訂計畫(通盤檢討)案」內，並未將本變更範圍土地併同西側民房變更為住宅區，考量計畫公平性，本案變更為住宅區，並比照 72 年通盤檢討案免予回饋。	4-1-2
變 5	中壢車站周邊廣場用地	道路用地 (0.16)	廣場用地 (0.16)	為因應鐵路地下化中壢站區周邊中正路與健行路連通、元化地下道廢除改為平面道路，配合站區周邊道路系統重整，並結合中平商圈，變更部分元化路道路用地為廣場用地，提供鐵路地下化出入口設置及人潮聚集疏散空間。	5-1-1
變 6	中壢車站南側	停車場用地 (0.17)	停車場用地(兼供捷運系統使用)(0.17)	配合停三用地與捷運車站共構停車場及商業大樓，變更捷運車站用地、停車場用地為停車場用地(兼供捷運系統使用)，以增進後續土地利用效能。	6-1-1
		停車場用地 (0.37)	停車場用地(兼供捷運系統使用)(0.37)		6-1-2
		捷運車站用地(0.07)	停車場用地(兼供捷運系統使用)(0.07)		6-1-3
變 7	鐵路騰空路廊周邊公共設施用地	公園用地 (0.15)	園道用地 (0.15)	配合臺鐵桃園段地下化計畫，將未來鐵路騰空路廊周邊沿線公共設施一併變更為園道用地，可提供綠化空間及道路功能，並可藉由騰空廊道變更之園道系統串連各開放空間，建構綠化都市景觀。	7-1-1
		廣場用地 (0.26)	園道用地 (0.26)		7-1-2
		綠地用地 (0.30)	園道用地 (0.30)		7-1-3
		綠地用地 (0.04)	園道用地 (0.04)		7-1-4
		綠地用地	園道用地		7-1-5

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
		(0.12)	(0.12)		
		綠地用地 (0.01)	園道用地 (0.01)		7-1-6
變 7	鐵路騰空路廊 周邊公共設施 用地	綠地用地 (0.08)	園道用地 (0.08)	配合臺鐵桃園段地下化計畫，將未來鐵路騰空路廊周邊沿線公共設施一併變更為園道用地，可提供綠化空間及道路功能，並可藉由騰空廊道變更之園道系統串連各開放空間，建構綠化都市景觀。	7-1-7
		綠地用地 (0.04)	園道用地 (0.04)		7-1-8
		綠地用地 (0.06)	園道用地 (0.06)		7-1-9
		綠地用地 (0.05)	園道用地 (0.05)		7-1-10
		綠地用地 (0.27)	園道用地 (0.27)		7-1-11
		綠地用地 (0.11)	園道用地 (0.11)		7-1-12
		綠地用地 (0.10)	園道用地 (0.10)		7-1-13
		綠地用地 (0.14)	園道用地 (0.14)		7-1-14
		綠地用地 (0.05)	園道用地 (0.05)		7-1-15
變 8	騰空路廊及兩側公保地取得方式	一般徵收	一般徵收(得保留區段徵收權利)	考量市府刻正辦理鐵路地下化車站周邊農業區區段徵收整體開發都市計畫變更，為保障騰空路廊及兩側公保地土地所有權人權益，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。	-

註：1. 表內面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準，單位：公頃。

2. 凡本次變更未指明變更部分均依原計畫為準。

表 5-2 本計畫變更前後土地使用面積對照表

項目	現行計畫 面積 (公頃)	變 1 (公頃)	變 2 (公頃)	變 3 (公頃)	變 4 (公頃)	變 5 (公頃)	變 6 (公頃)	變 7 (公頃)	變更後計畫		
									面積 (公頃)	估計畫 總面積 (%)	
住 宅 區	781.40	-0.02	-0.50	1.12	0.02				782.02	37.59	
住 宅 區 (特)	1.61								1.61	0.08	
商 業 區	75.37		-0.01	1.21					76.57	3.68	
商 業 區 (附 捷)	0.44								0.44	0.02	
工 業 區	乙 種 工 業 區	251.24	-0.0025	-0.88	-2.91				247.45	11.89	
	零 星 工 業 區	0.30							0.30	0.01	
	小 計	251.54							251.54	12.09	
工 商 綜 合 專 用 區	7.05								7.05	0.34	
保 存 區	0.66								0.66	0.03	
文 教 區	11.24		-0.0008						11.24	0.54	
行 政 區	1.44								1.44	0.07	
加 油 站 專 用 區	0.04								0.04	0.00	
農 會 專 用 區	0.29								0.29	0.01	
倉 儲 批 發 業 特 定 專 用 區	2.66								2.66	0.13	
電 信 專 用 區	0.52								0.52	0.02	
車 站 專 用 區	-	5.01		0.65					5.66	0.27	
營 區	30.11		-0.03						30.08	1.45	
水 利 事 業 專 用 區	0.20								0.20	0.01	
河 川 區	36.73		-0.24						36.49	1.76	
農 業 區	345.95		-0.38						345.57	16.61	
小 計	1,547.25	4.99	-2.04	0.08	0.02	0.00	0.00	0.00	1,550.30	74.51	
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	16.58		-0.19					16.39	0.79	
	學 校 用 地	文 小 用 地	43.08		-0.17					42.91	2.06
		文 中 用 地	25.96							25.96	1.25
		文 高 (職) 用 地	19.94							19.94	0.96
		文 大 用 地	23.70		-0.01					23.69	1.14
		小 計	112.68							112.68	5.42
	公 園 用 地	35.70		-0.10				-0.15	35.45	1.70	
	兒 童 遊 樂 場 用 地	0.65							0.65	0.03	
	體 育 場 用 地	2.00		-0.0018					2.00	0.10	
	綠 地 用 地	22.21		-1.77	0.08			-1.37	19.15	0.92	
	綠 地 (附 捷)	0.01							0.01	0.00	
	生 態 綠 地	3.07							3.07	0.15	
	市 場 用 地	7.54							7.54	0.36	
	加 油 站 用 地	1.02							1.02	0.05	
	停 車 場 用 地	2.35	-0.0021	-0.10				-0.54	1.71	0.08	
	停 車 場 用 地 (兼 供 捷 運 系 統 使 用)							0.61	0.61	0.03	
	廣 場 兼 停 車 場 用 地	0.56							0.56	0.03	
廣 場 用 地	2.39	-0.02	-0.04	-1.11		0.16		-0.26	1.12	0.05	
廣 場 用 地 兼 供 河 川 使 用	0.07								0.07	0.00	

項目	現行計畫 面積 (公頃)	變 1 (公頃)	變 2 (公頃)	變 3 (公頃)	變 4 (公頃)	變 5 (公頃)	變 6 (公頃)	變 7 (公頃)	變更後計畫	
									面積 (公頃)	佔計畫 總面積 (%)
水質監測站用地	0.03								0.03	0.00
社區活動中心用地	1.26								1.26	0.06
變電所用地	1.11								1.11	0.05
滯洪池兼公園用地	1.25								1.25	0.06
捷運車站用地	2.86						-0.07		2.79	0.13
捷運車站用地 (兼供道路使用)	0.78								0.78	0.04
車站用地	-	0.12							0.12	0.01
交通用地	0.36								0.36	0.02
鐵路用地	17.44	-5.08	-12.04		-0.02				0.30	0.01
快速道路用地	0.18								0.18	0.01
高速公路用地	16.76								16.76	0.81
道路用地	280.19		-0.66	0.44	-0.0008	-0.16			279.81	13.46
道路用地 (兼供捷運車站使用)	0.88								0.88	0.04
道路用地 (兼供捷運系統使用)	2.36								2.36	0.11
道路用地 (兼供河川使用)	1.06								1.06	0.05
園道用地	-		0.11					1.77	1.88	0.09
園道用地 (兼供河川使用)	-		0.09						0.09	0.00
鐵路用地 (兼供道路使用)	-		0.73						0.73	0.04
鐵路用地 (兼供園道使用)	-		16.05	0.51					16.56	0.80
鐵路用地 (兼供園道及河川使用)	-		0.15						0.15	0.01
小計	533.35	-4.99	2.04	-0.08	-0.02	0.00	0.00	0.00	530.30	25.49
都市發展用地面積	1,697.92								1,697.92	81.61
計畫總面積	2,080.60								2,080.60	100.00

註：1. 表內面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 凡本次變更未指明變更部分均依原計畫為準。

資料來源：106/07/18 第 903 次會審議通過變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)書(再核定版)，桃園市政府，民國 106 年 12 月；民國 106 年底至民國 107 年 7 月等 2 案歷次個案變更內容。

- 變1：配合臺鐵桃園段地下化計畫建設所需範圍變更為車站專用區及車站用地。
- 變2：配合臺鐵桃園段地下化計畫建設需求，變更所需範圍為鐵路用地、鐵路用地(兼供園道使用)、鐵路用地(兼供道路使用)、鐵路用地(兼供園道及河川使用)、園道用地、園道用地(兼供河川使用)及道路用地。
- 變3：配合臺鐵桃園段地下化計畫後空間再造及站區周邊TOD導向發展，變更內壢車站周邊部分土地為住宅區、商業區、車站專用區、鐵路用地(兼供園道使用)、綠地用地及道路用地。
- 變4：中壢車站鐵路用地內部分土地，考量計畫公平性變更為住宅區。
- 變5：配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫，以及中壢車站出入口位置，檢討站區周邊廣場用地範圍。
- 變6：配合停三用地與捷運車站共構停車場及商業大樓，變更捷運車站用地、停車場用地為停車場用地(兼供捷運系統使用)。
- 變7：配合臺鐵桃園段地下化計畫，將未來鐵路騰空路廊周邊沿線公共設施一併變更為園道用地。

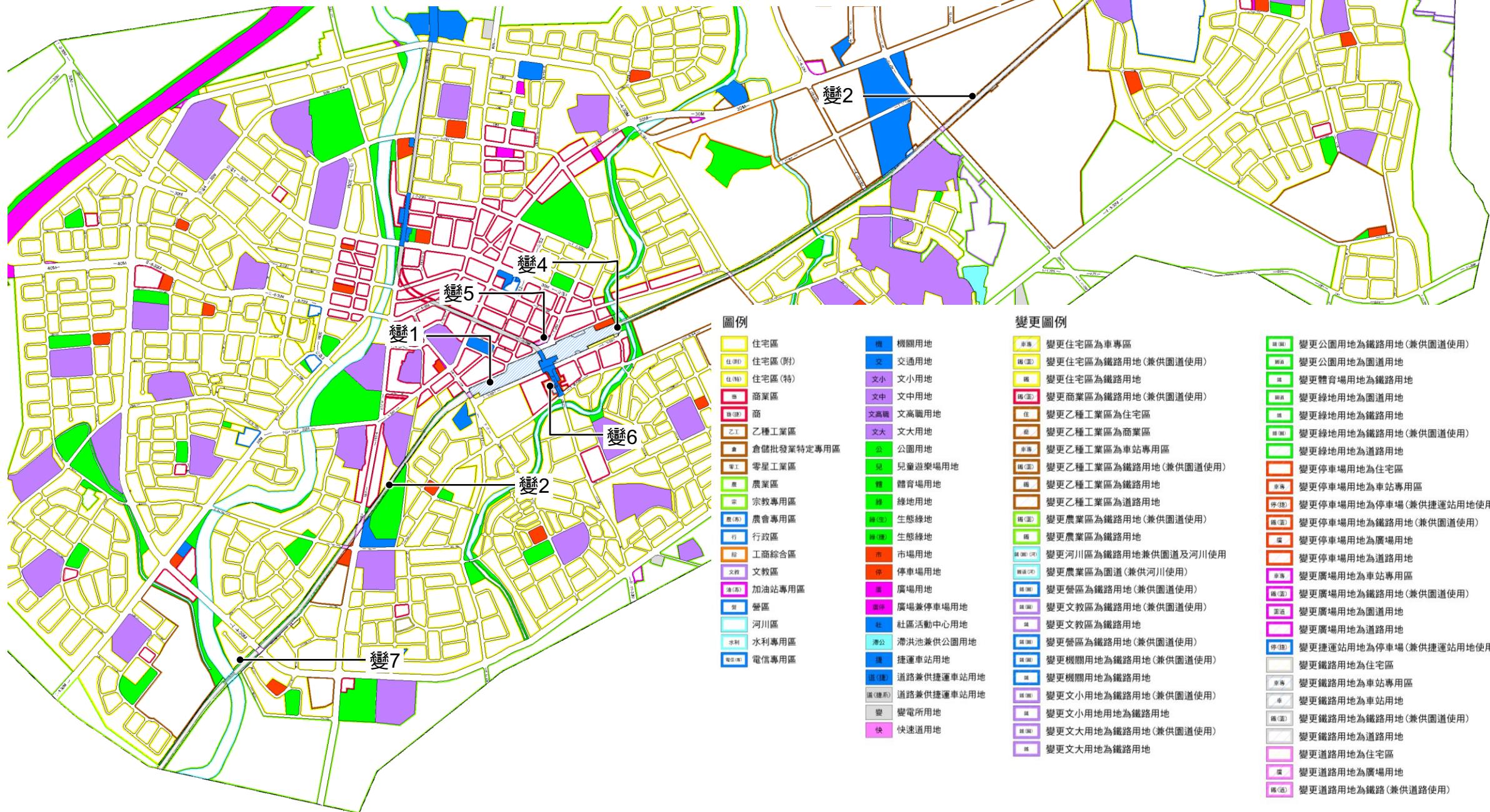


圖5-1 本計畫區變更位置示意圖

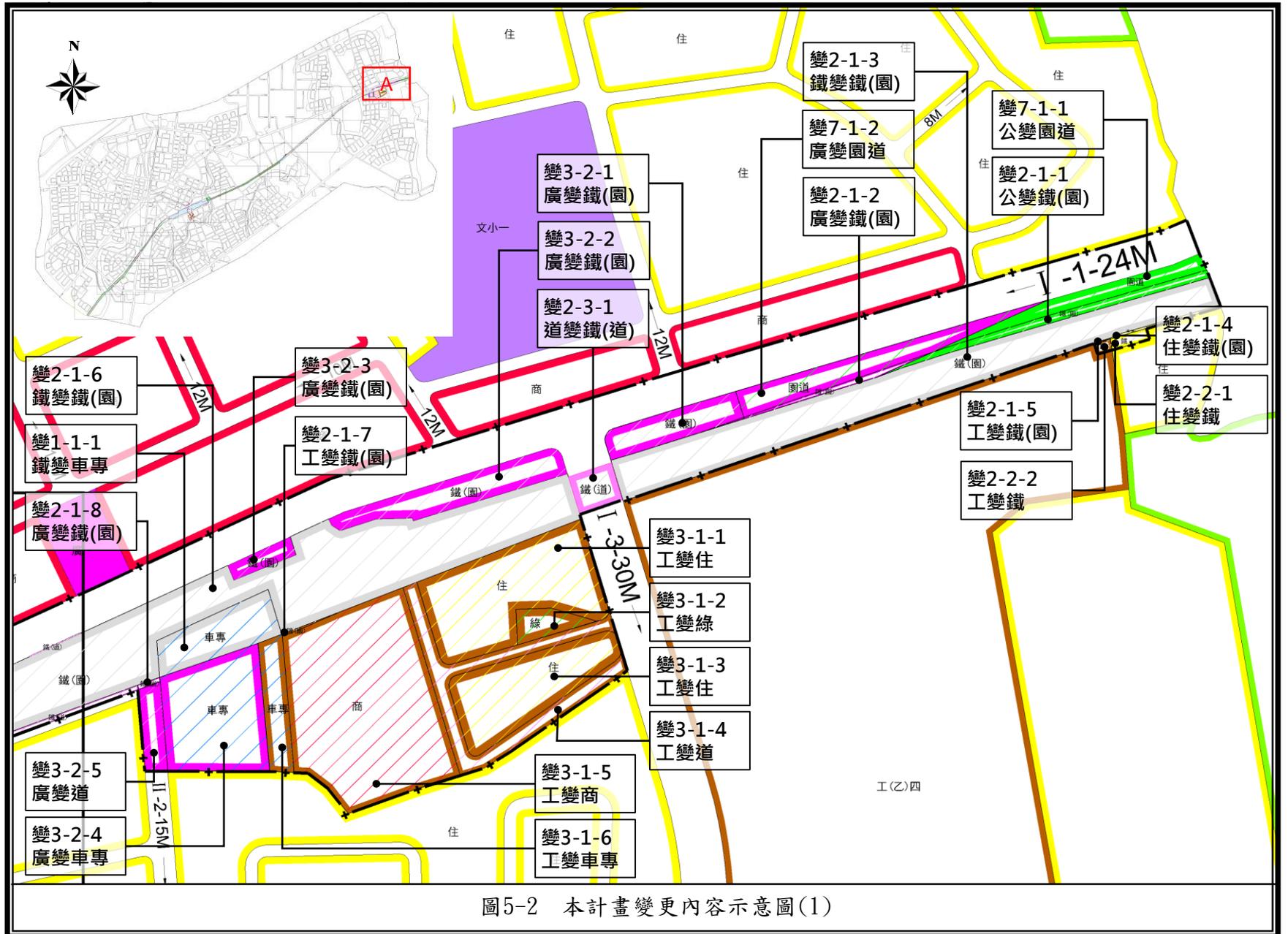
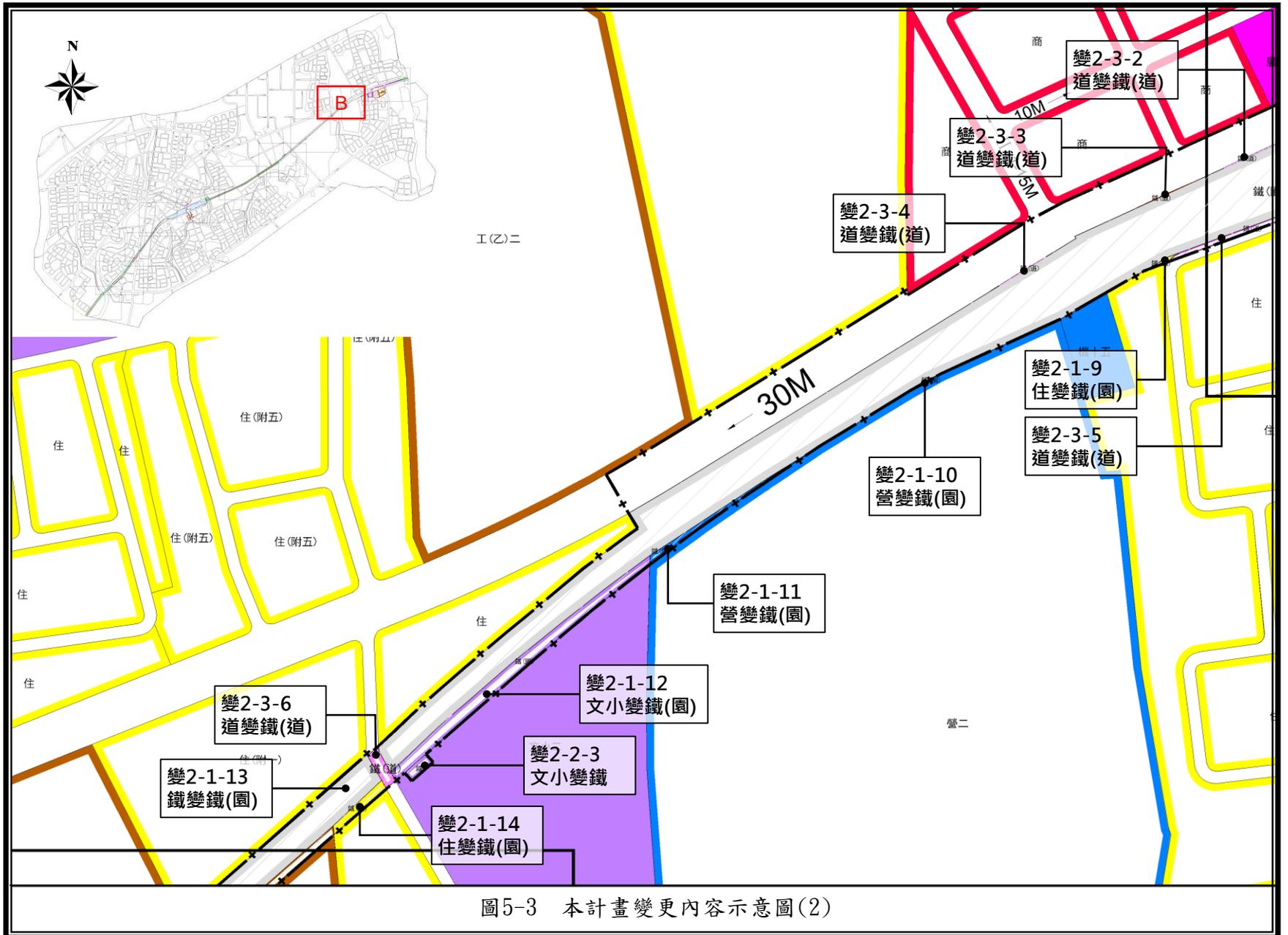


圖5-2 本計畫變更內容示意圖(1)



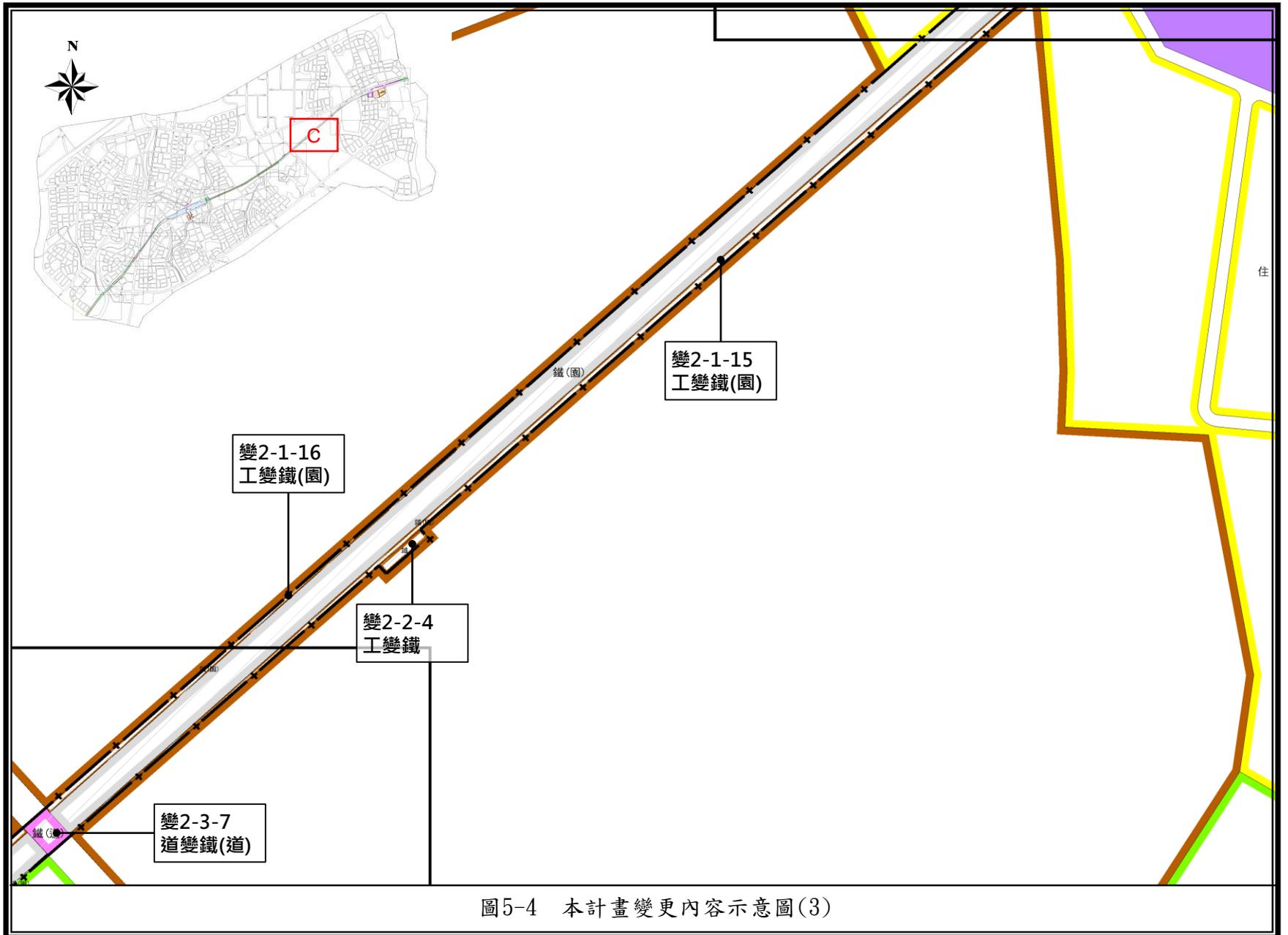


圖5-4 本計畫變更內容示意圖(3)

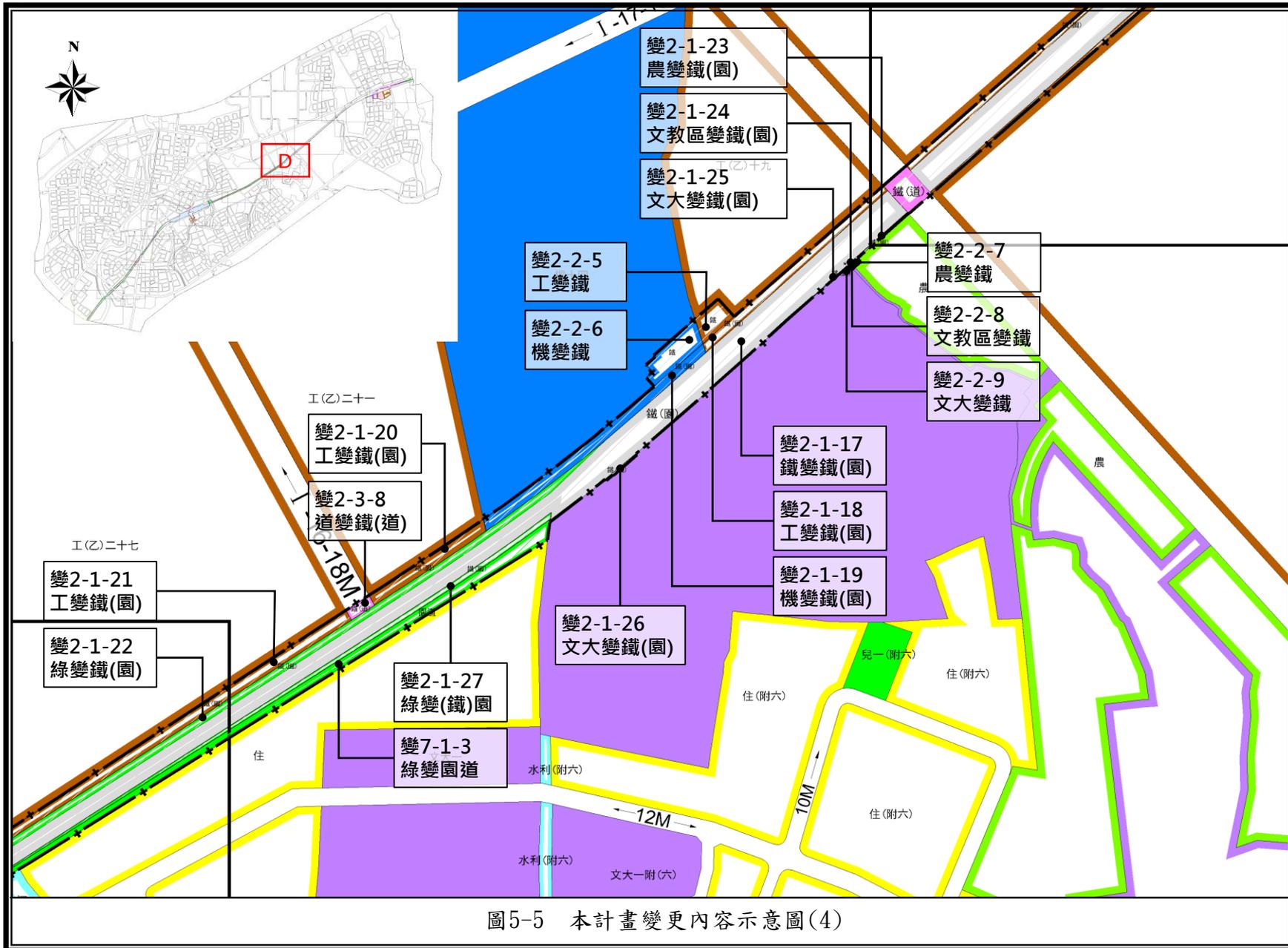


圖5-5 本計畫變更內容示意圖(4)

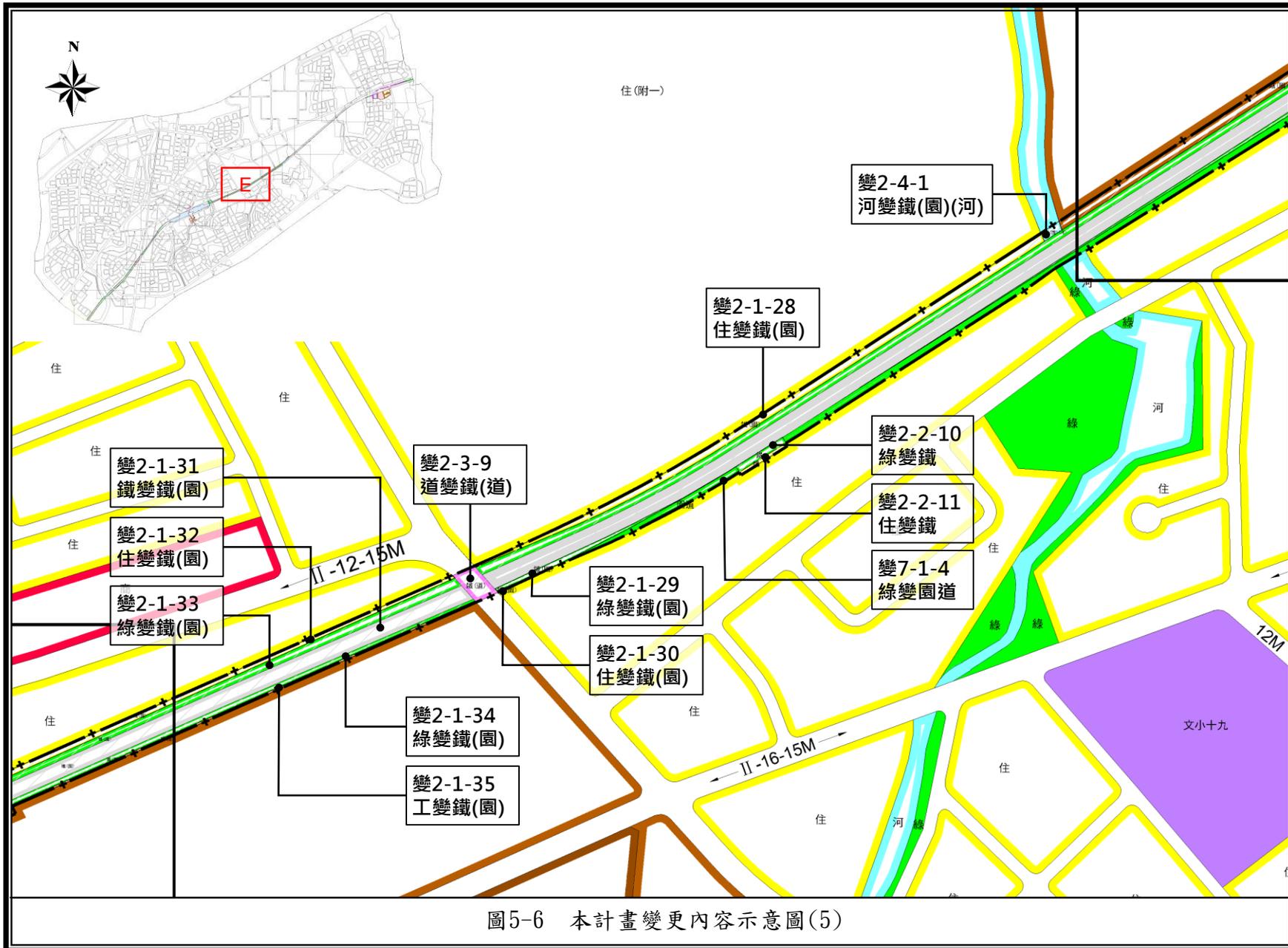


圖5-6 本計畫變更內容示意圖(5)

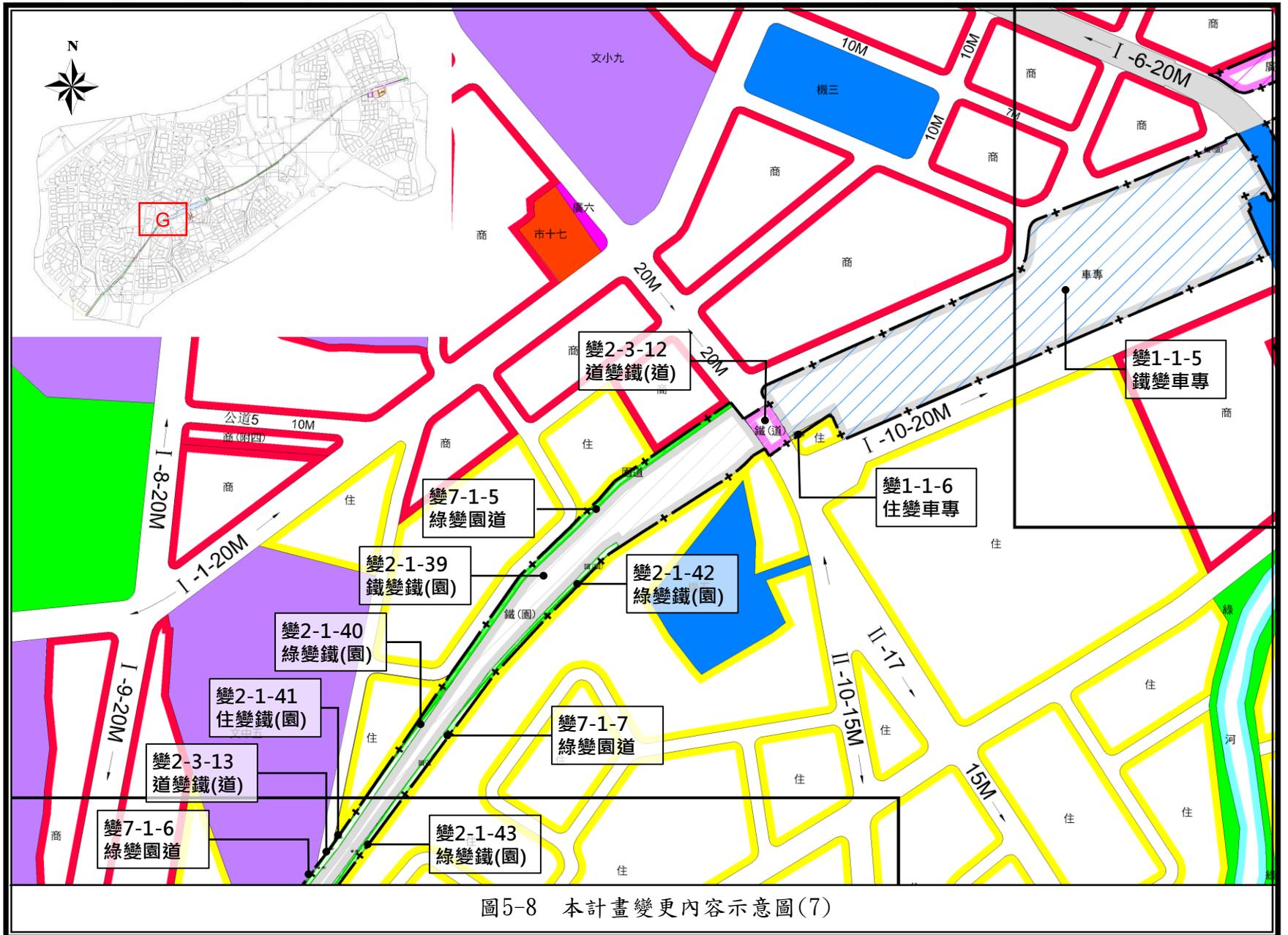


圖5-8 本計畫變更內容示意圖(7)

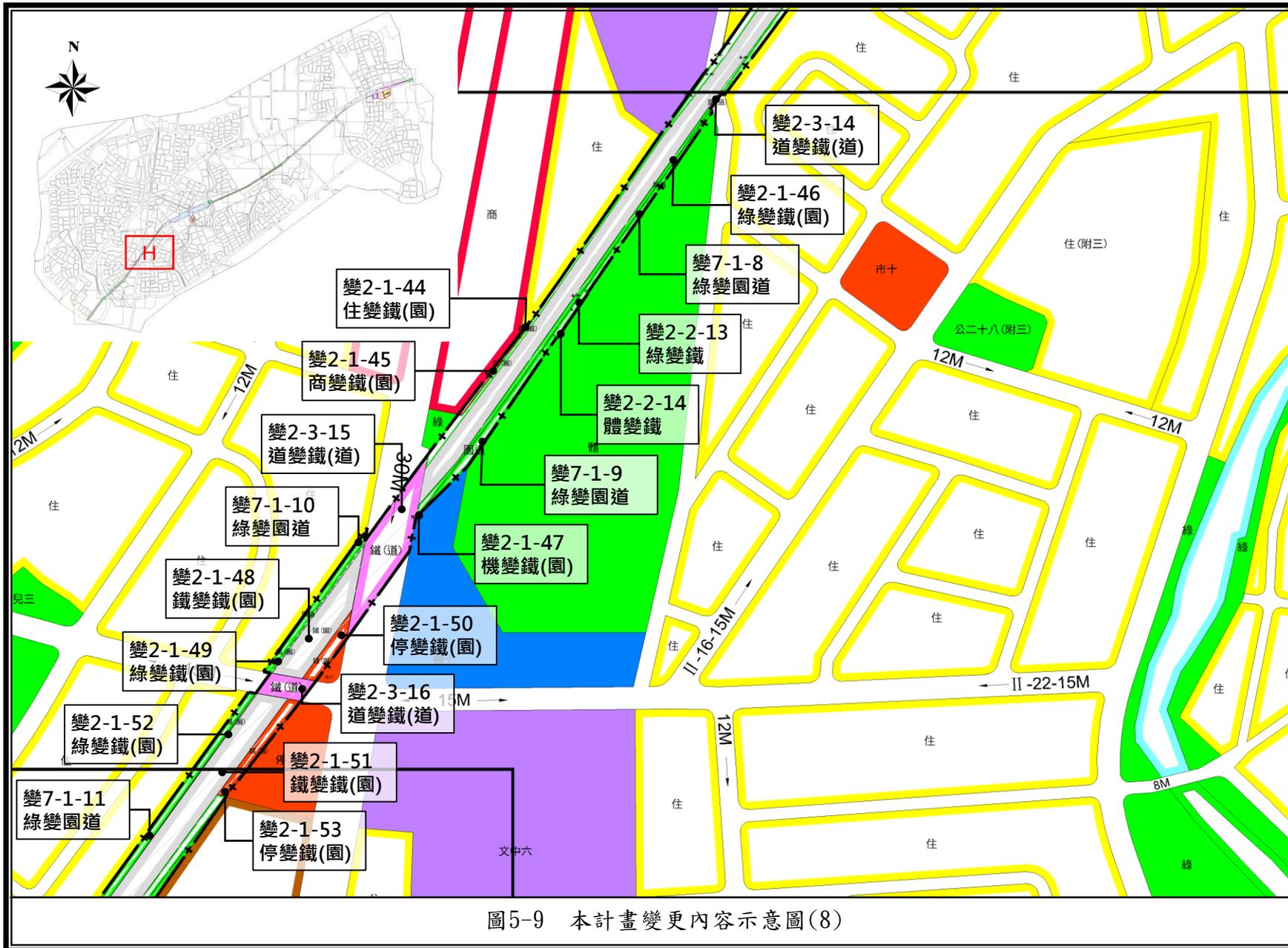


圖5-9 本計畫變更內容示意圖(8)

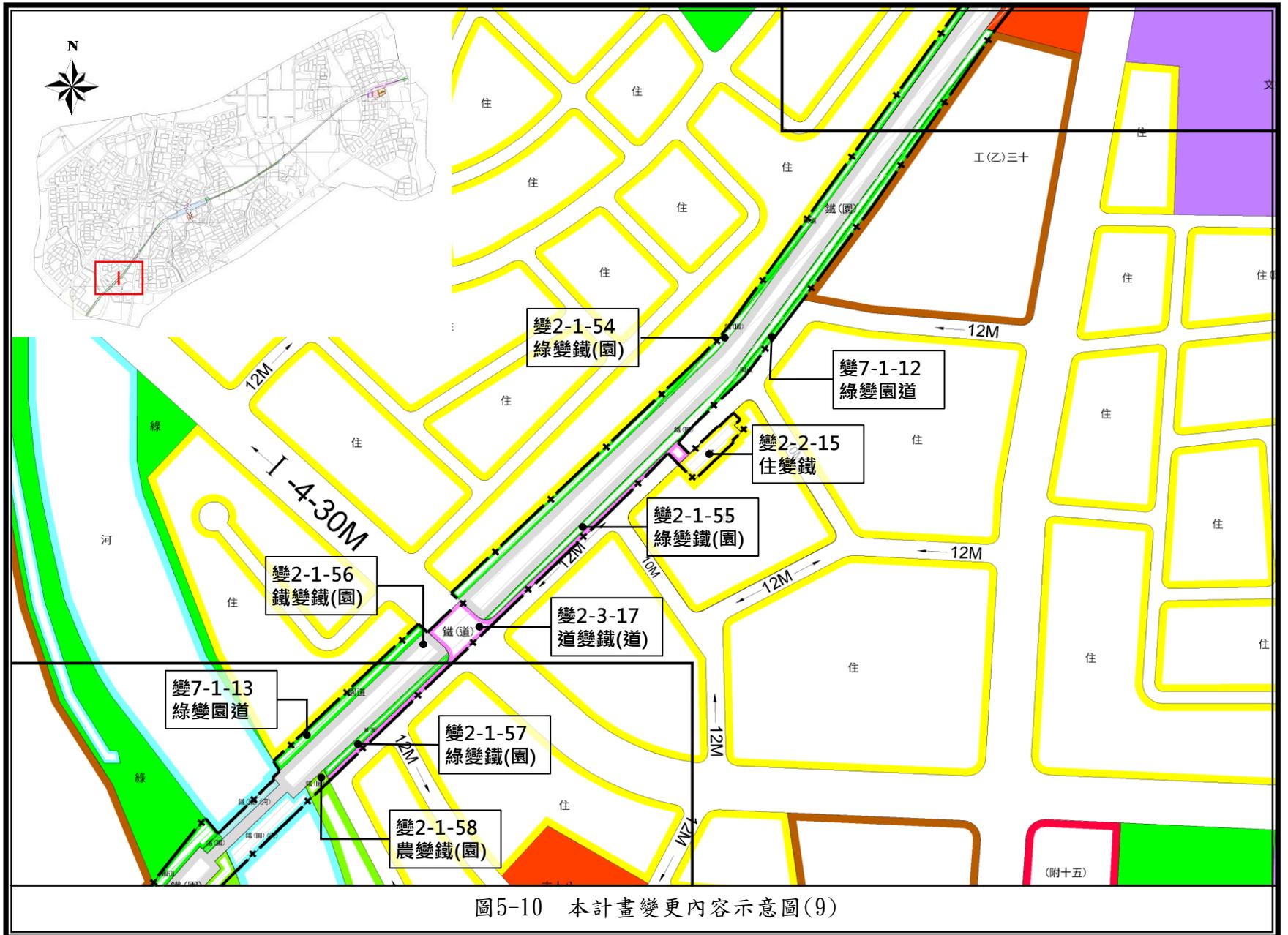


圖5-10 本計畫變更內容示意圖(9)

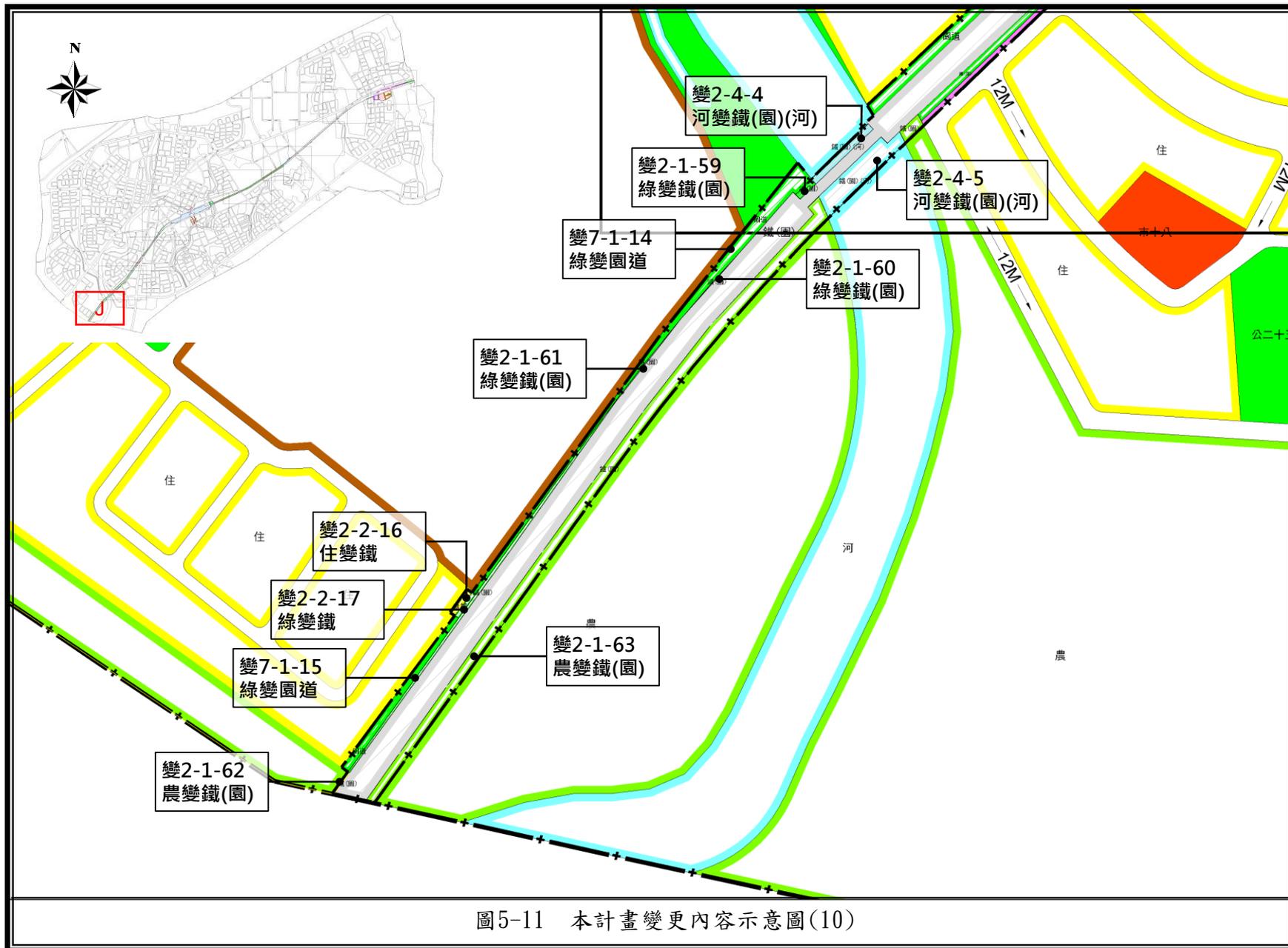


圖5-11 本計畫變更內容示意圖(10)

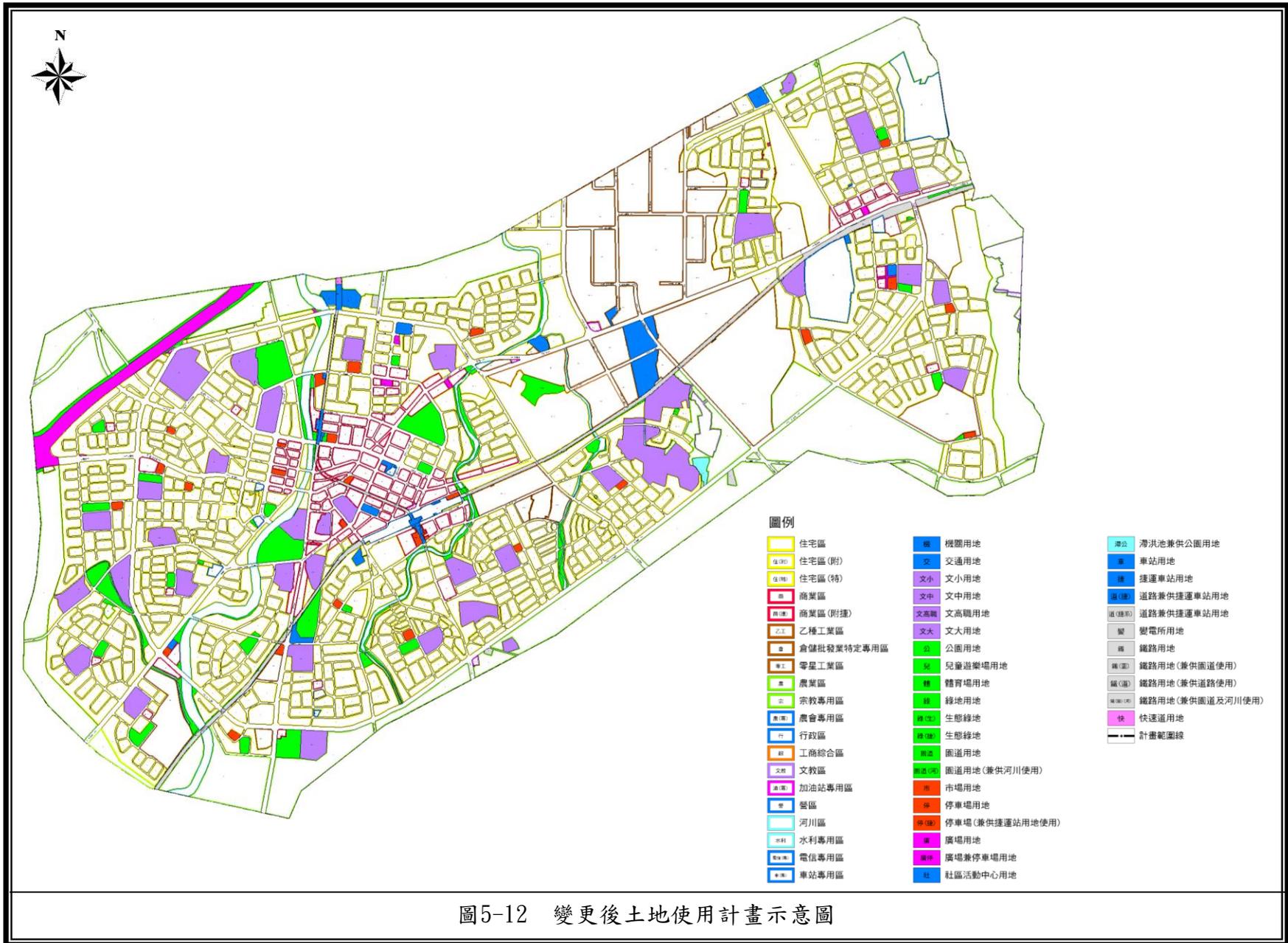


圖5-12 變更後土地使用計畫示意圖

陸、整體開發及回饋規定

一、變 1 案整體開發及回饋規定(中壢車站、內壢車站)

為配合台鐵局車站多元化經營需求，並避免車站專用區大規模商業開發對周邊環境、交通與都市意象之衝擊影響，故訂定車站專用區多元開發原則如下：

(一) 建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 60%，容許使用規定如下：

1. 供鐵路路線、車站及相關附屬設施使用。
2. 供捷運路線、車站及相關附屬設施使用。
3. 供 1、2 以外其他大眾運輸路線、車站及相關附屬設施使用。

(二) 商業整體開發規定及回饋比例

1. 如有商業開發需求，可提整體開發計畫經桃園市都市設計審議委員會同意，容積率上限為 380%，建蔽率上限為 50%。
2. 回饋比例為 40%。
3. 內壢車站台鐵局管有車站專用區以併同變 3 案車站專用區整體開發為原則。

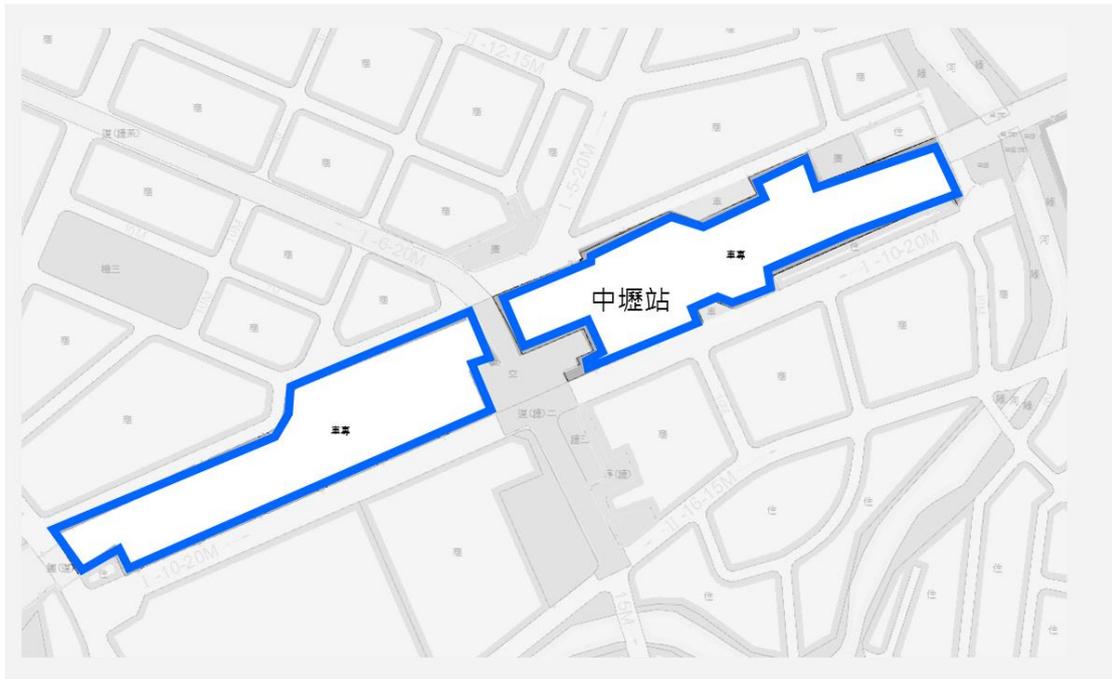
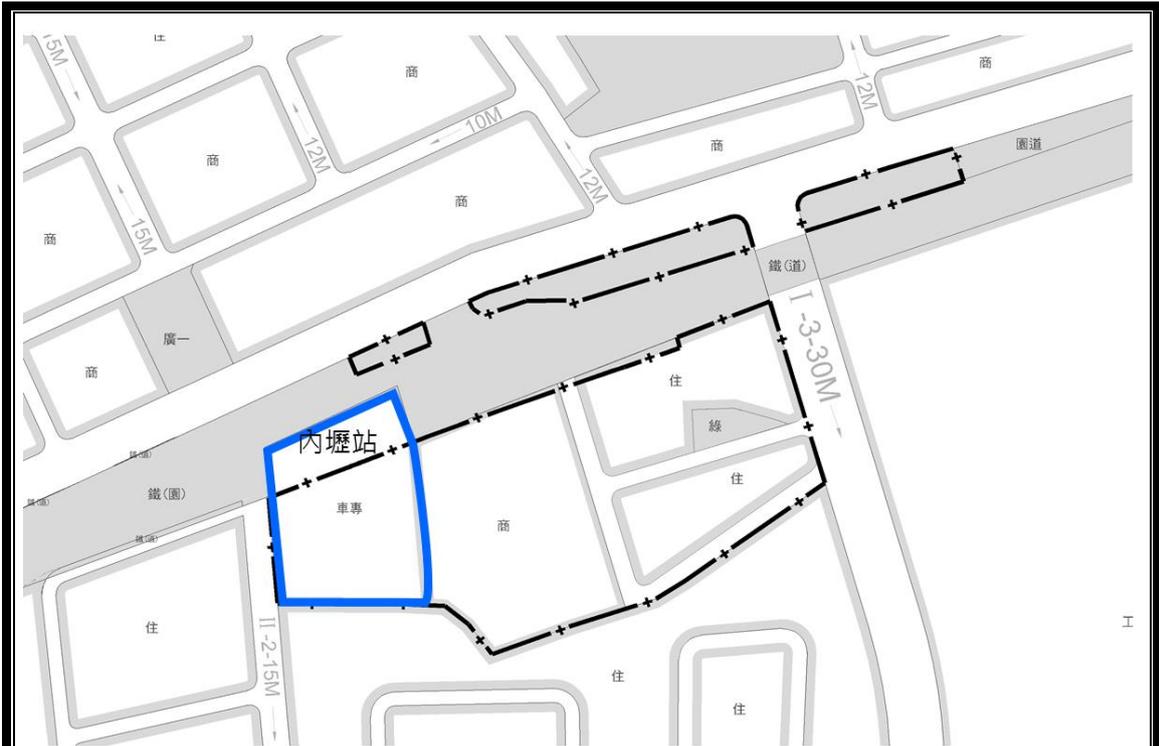


圖 6-1 變 1 案整體開發範圍示意圖

二、變 3 案整體開發及回饋規定

- (一) 廣三用地(桃園市政府管有)變更為車站專用區(變 3-2-4)及道路用地(變 3-2-5)，供未來內壢車站發展腹地使用，車站專用區應併變 1-1-1 台鐵局管有車站專用區整體開發。
- (二) 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。
- (三) 工業區東北側既有建物逕為變更為住宅區(部分變 3-1-1)，基於社會公平原則，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，惟為減輕既有建物住戶負擔，以降低容積率為 120%方式取代回饋。(工業區變更為住宅區回饋比例為 37%，現行住宅區容積率為 200%， $200 \times (1 - 37\%) \cong 120\%$)
- (四) 其餘工業區土地依下列原則採市地重劃整體開發：
 1. 變更回饋及市地重劃共同負擔合計比例為 45%。
 2. 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。
 3. 車站專用區(變 3-1-6)應併變 1-1-1 台鐵局管有車站專用區整體開發。
 4. 市府因變更回饋取得之住宅區土地應優先安置廣二用地既有建物住戶。



圖 6-2 變 3 案整體開發範圍示意圖

柒、實施進度及經費

一、開發方式及實施進度

本案除變 3 案依指定開發方式辦理，其餘土地開發方式說明如下：

(一)開發方式

變更範圍內公有土地採公地撥用方式，私有地採一般徵收方式取得為原則，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。私有土地部分取得方式詳下說明：

1. 私有土地採一般徵收方式取得為原則。
2. 考量市府刻正辦理鐵路地下化車站周邊農業區區段徵收整體開發都市計畫變更，為保障騰空路廊及兩側公保地土地所有權人權益，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。

(二)實施進度

「臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫」可行性研究於 106 年核定，預計於可行性研究通過後 2 年核定綜合規劃，並於計畫核定後 7 年鐵路切換通車。

二、經費需求

(一)桃鐵地下化建設計畫之工程費用約 821.53 億元，地上物拆遷補償費及用地取得費用約 80.2 億元。

(二)本案經費來源說明如下：

1. 桃園市境內之鐵路地下化工程經費依經費分攤原則分別由中央政府、桃園市政府編列預算支應。
2. 變 1 案、變 2 案之車站用地、鐵路用地、鐵路用地(兼供園道使用)、鐵路用地(兼供道路使用)、鐵路用地(兼供園道及河川使用)、道路用地取得費用依桃鐵地下化建設計畫內容辦理。
3. 變 3 案之公共設施用地透過市地重劃方式取得，主辦單位為桃園市政府。

表 7-1 實施進度及經費表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式			開發經費(億元)		主辦單位	預定完成期限	經費來源
		協議價購、一般徵收、徵收地上權	撥用	其他	地上物拆遷補償費用 取得費用	工程費			
變 1 案	車站用地	0.12							
變 2 案	鐵路用地	0.30					交通部、桃園市政府	115 年	依桃鐵地下化建設計畫內容辦理。
	鐵路用地 (兼供園道使用)	16.05							
	鐵路用地 (兼供道路使用)	0.73	V	V	80.2	821.53			
	鐵路用地 (兼供園道及河川使用)	0.15							
	道路用地	0.07							

項目		面積 (公頃)	土地取得方式			開發經費(億元)		主辦單位	預定完成期限	經費來源
			協議價購、一般徵收、徵收地上權	撥用	其他	地上物拆遷補償費用 地取得費用	工程費			
變 3 案	鐵路用地 (兼供園道使用)	0.51			V	2.40	桃園市政府	依工程進度	主辦單位編列預算	
	道路用地	0.35								

註1:本表所列開發經費及預定完成期限,得依預算編列及實際計畫執行情形酌予調整。

註2:桃鐵地下化建設計畫協議價購、一般徵收、徵收地上權面積約6.8公頃,撥用面積約3.89公頃。

附件

附件一 行政院 106 年 7 月 31 日院臺交字第 1060023646 號函(可行性研究核定)

檔 號：
保存年限：

行政院 函

受文者：交通部

地址：10058 臺北市忠孝東路1段1號
傳真：(02)3356-6784
聯絡人：曹慈容(02)3356-7093

發文日期：中華民國106年7月31日
發文字號：院臺交字第1060023646號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：所報「臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫改採地下化可行性研究」報告書一案，同意照辦，另說明三所列事項併請辦理。

說明：

- 一、復106年7月3日交路(一)字第1068800112號函。
- 二、本計畫可與桃園航空城捷運線、桃園機場捷運線形成桃園都會區通勤軌道網絡，符合國際發展線運輸潮流趨勢並兼具節能減碳的環保效果，原則同意進入綜合規劃階段。
- 三、請依下列事項辦理後續綜合規劃：
 - (一)經費分攤部分，本院104年10月2日院臺交字第1040052224號函核示事項略以，後續如擬採地下化方式辦理，因此衍生增加之經費，不宜由中央再予補助，爰中央負擔款應維持原高架方案之199.75億元；惟依桃園市政府本次提送之方案，擬按「鐵路立體化建設及周邊土地開發計畫申請與審查作業要點」中央負擔款劇增為538.69億元，顯與本院前所核示不符，請基於中央主管機關立場與桃園市政府就分擔事宜達成共識，並提出中央及地方分擔之具體金額建議報院。
 - (二)自償性經費181.7億元部分，其中周邊土地開發效益152.5億元之假設參數為住宅區增額容積10%、商業區增額容積20%、申請率(實現率)為70%、車站開發僅限桃園、內壢與中壢三車站，惟本案計畫範圍屬精華區，且桃園市政府表示，本案地下化將

106/07/31 ~ 106/08/08

第1頁，共2頁



1060024108

可活化兩側土地、提升開發價值、帶動產業發展、擴大桃園創稅能力，具顯著外部效益，請桃園市政府及新北市政府調增相關容積及土地開發範圍，將外部效益內部化。

(三)鐵路立體化之效益必須在地方都市縫合、土地開發及合理化鐵路營運機構之財務結構，然本計畫由原高架化改為地下化，將大幅增加未來臺鐵局營運成本，如何協助臺鐵土地變更開發，請與桃園市政府協商提出具體方案，並納入計畫。

(四)本計畫所規劃工程造價(52.5億元/公里)、物調費、車站造價均偏高，另自償率偏低、工程坡度過大及新增通勤站之容量等問題，請一併重新檢討。

(五)本計畫用地取得需拆遷建物共399棟，因拆遷數量龐大，請桃園市政府事前與民眾溝通，審慎規劃執行策略。

(六)新北市鳳鳴段部分，依「中央對直轄市及縣(市)政府補助辦法」規定，中央補助款不含用地費，而非自償性經費應依該辦法規定之比例分攤經費，請據以修正。

正本：交通部

副本：財政部、本院公共工程委員會、本院主計總處、國家發展委員會

電話：106/07/31
16:14:13

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)案計畫書

業 務 單 位 主 管	
業 務 單 位 承 辦 人 員	

變更機關：桃園市政府

編定時間：中華民國 108 年 3 月