

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
計畫書

變更機關：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		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	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	2-6
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	3-2
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、都市活化打造新車站站區	4-5
三、機能轉型擘劃大後站計畫	4-6
伍、變更理由與內容	5-1
陸、整體開發及回饋規定	6-1
一、桃園車站整體開發及回饋規定	6-1
二、變 3 案(車站周邊工業區、倉庫區、住宅區(附)、道路 用地、公園用地、綠地用地)及車站專用區私有土地整 體開發規定	6-2
三、變 4 案整體開發及回饋規定(臺銀土地)	6-2
四、變 5 案商業區(附帶條件)	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	現行桃園市都市計畫示意圖.....	2-5
圖 2-2	桃園都會區大眾捷運系統整體路網示意圖.....	2-6
圖 2-3	臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫示意圖.....	2-7
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	桃園市都市計畫現況道路系統示意圖.....	3-9
圖 3-6	桃園站區周邊道路系統示意圖.....	3-12
圖 3-7	桃園市都市計畫大眾運輸系統示意圖.....	3-14
圖 3-8	桃園站區周邊客運停靠站位置分布示意圖.....	3-14
圖 3-9	桃園車站區交通動線現況示意圖.....	3-15
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	本計畫區空間發展策略示意圖.....	4-7
圖 4-5	新車站核心區交通動線示意圖.....	4-7
圖 4-6	地下化車站模擬示意圖.....	4-8
圖 5-1	本計畫變更位置示意圖.....	5-9
圖 5-2	本計畫變 1 案變更內容示意圖.....	5-10
圖 5-3	本計畫變 2 案變更內容示意圖(一).....	5-11
圖 5-4	本計畫變 2 案變更內容示意圖(二).....	5-12
圖 5-5	本計畫變 2 案變更內容示意圖(三).....	5-13
圖 5-6	本計畫變 2 案變更內容示意圖(四).....	5-14
圖 5-7	本計畫變 3 案變更內容示意圖.....	5-15
圖 5-8	本計畫變 4 案、變 5 案變更內容示意圖.....	5-16
圖 5-9	本計畫變 6 案變更內容示意圖.....	5-17
圖 5-10	變更後土地使用計畫示意圖.....	5-20
圖 6-1	臺鐵局管有車站專用區範圍示意圖.....	6-1
圖 6-2	變 3 案及私有車站專用區整體開發範圍示意圖.....	6-2
圖 6-3	變 4 案(臺銀土地)整體開發範圍示意圖.....	6-3
圖 6-4	變 5 案住宅區變更住宅區(供變更為商業區使用)	

整體開發範圍示意圖.....	6-3
----------------	-----

表 目 錄

表 2-1	桃園市都市計畫第二次通盤檢討後歷次變更一覽表...	2-1
表 2-2	桃園市都市計畫土地使用計畫面積統計表.....	2-3
表 2-3	本計畫變更範圍內現行土地使用計畫面積表.....	2-4
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	桃園市都市計畫鐵路兩側橫交道路狀況一覽表.....	3-10
表 3-5	桃園市都市計畫周邊道路服務水準分析表.....	3-11
表 3-6	桃園站區周邊重要路口服務水準分析表.....	3-11
表 5-1	本計畫變更內容明細表.....	5-3
表 5-2	本計畫變更前後土地使用計畫面積對照表.....	5-18
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；並結合桃園車站周邊閒置工業區、倉庫區之檢討變更，重整桃園車站站區發展空間、道路系統與大眾運輸轉運，打造全新桃園車站站區；同時配合市府大後站發展計畫，將後站地區

老舊、閒置、低度利用之住宅區檢討變更為商業區，以創造後站地區都市再生動能，進而帶動前站更新發展，最終達成前後站共榮發展目標。

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，並結合桃園車站周邊閒置工業區、住宅區、倉庫區、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地等，詳圖 1-1。



1-3

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

桃園市都市計畫自民國 44 年發布實施後，至民國 61 年辦理擴大修訂計畫，並於民國 73 年及民國 93 年辦理通盤檢討作業，且在民國 81 年時針對第一期公共設施保留地進行專案通盤檢討。自第二次通盤檢討至民國 107 年 7 月間，共辦理過 12 次個案變更，刻正辦理第三次通檢討。

表 2-1 桃園市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	變更桃園市都市計畫(第二次通盤檢討)案	民國 93 年 9 月 8 日 府城鄉字第 0930225678 號
二	變更桃園擴大修訂都市計畫(原工三市地重劃區專案檢討)案	民國 93 年 9 月 10 日 府城鄉字第 0930228422 號
三	變更桃園市都市計畫(部分工商綜合專用區及生態綠地為乙種工業區及農業區)案	民國 96 年 10 月 1 日 府城鄉字第 0960319818 號
四	變更桃園市都市計畫(部分農業區、住宅區及道路用地為高速公路用地)(配合國道二號拓寬工程)案	民國 98 年 5 月 12 日 府城規字第 0980177325 號
五	修訂桃園市都市計畫(土地使用分區管制要點第十點地下層退縮建築)案	民國 98 年 10 月 30 日 府城規字第 0980420348 號
六	變更桃園市都市計畫(部分建國路道路用地為住宅區及乙種工業區)計畫案	民國 100 年 1 月 26 日 府城都字第 1000022206 號
七	變更桃園市都市計畫(部分農業區為文教區)案	民國 100 年 7 月 29 日 府城都字第 1000289713
八	變更桃園市都市計畫(部分機關用地、醫療衛生機構用地為公園用地及部分公園用地為機關用地)計畫案	民國 101 年 1 月 5 日 府城都字第 1000538934 號
九	變更桃園市都市計畫(部分高速公路用地為農業區)案	民國 101 年 1 月 19 日 府城都字第 1010010692 號
十	變更桃園市都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)案	民國 102 年 1 月 11 日 府城都字第 1010331803 號
十一	變更桃園市都市計畫(部分乙種工業區為商業區、住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地；部分道路用地維持原計畫使用)案	民國 103 年 4 月 29 日 府城都字第 1030079252 號

編號	變更內容	發布日期文號
十二	變更桃園市都市計畫(三民路以北、民生路內側以東至南崁溪整治線間)主要計畫案	民國 103 年 6 月 4 日 府城都字第 1030119696 號
十三	變更桃園市都市計畫(機關用地(機十五)(供軍事使用)為機關用地(機十五)(配合虎頭山創新基地)案	民國 107 年 4 月 16 日 府都綜字第 1070067190 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

桃園市都市計畫區範圍北至慈文路，南至八德區及鶯歌區界，東以虎頭山及龜山區為界，西至桃園大圳第一支線，計畫面積為 1,122.61 公頃。

2. 計畫年期

計畫目標年配合北部區域計畫年期，為 94 年。

3. 計畫人口與密度

計畫人口為 200,000 人，居住密度每公頃約 450 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、商業區、工業區(甲種工業區、乙種工業區、零星工業區)、倉庫區、文教區、宗教專用區、車站專用區、農業區及河川區等。其中以住宅區面積 359.07 公頃最多，佔計畫總面積 31.99%；其次為農業區面積 136.76 公頃，佔計畫總面積 12.18%。

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)、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、綠地、生態綠地、停車場用地、體育場用地、醫院用地、醫療衛生機構用地、營區用地、廣場用地、社教用地、市場用地、加油站用地、電力事業用地、變電所用地、電路鐵塔用地、貯氣槽用地、截流站用地、道路用地、鐵路用地及高速公路用地等公共設施用地，其中以道路用地面積約 156.27 公頃最多，佔計畫總面積約 13.92%，其次為公園用地面積約 68.90 公頃，佔計畫總面積 6.14%。

表 2-2 桃園市都市計畫土地使用計畫面積統計表

項 目			計 畫 面 積 (公 頃)	估 計 畫 區 比 例 (%)	佔 都 市 發 展 用 地 比 例 (%)
土 地 使 用 分 區	住 宅 區		359.07	31.99	37.57
	商 業 區		68.21	6.08	7.14
	工 業 區	甲 種 工 業 區	74.41	6.63	7.79
		乙 種 工 業 區	70.82	6.31	7.41
		零 星 工 業 區	0.17	0.02	0.02
	倉 庫 區		1.20	0.11	0.13
	文 教 區		2.26	0.20	0.24
	宗 教 專 用 區		0.22	0.02	0.02
	車 站 專 用 區		4.03	0.36	0.42
	農 業 區		136.76	12.18	-
	河 川 區		30.11	2.68	-
	小 計		747.26	66.56	60.74
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地		30.99	2.76	3.24
	學 校 用 地	文 小	24.42	2.18	2.56
		文 中	22.37	1.99	2.34
		文 高	34.92	3.11	3.65
	公 園 用 地		68.90	6.14	7.21
	公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地		0.44	0.04	0.05
	兒 童 遊 樂 場 用 地		0.71	0.06	0.07
	綠 地		0.92	0.08	0.10
	綠 地 、 生 態 綠 地		2.40	0.21	0.25
	停 車 場 用 地		1.13	0.10	0.12
	體 育 場 用 地		7.86	0.70	0.82
	醫 院 用 地		1.04	0.09	0.11
	醫 療 衛 生 機 構 用 地		6.44	0.57	0.67
	營 區 用 地		1.50	0.13	0.16
	廣 場 用 地		0.60	0.05	0.06
	社 教 用 地		0.32	0.03	0.03
	市 場 用 地		3.90	0.35	0.41
	加 油 站 用 地		0.54	0.05	0.06
	電 力 事 業 用 地		0.60	0.05	0.06
	變 電 所 用 地		0.18	0.02	0.02
	電 路 鐵 塔 用 地		0.03	0.00	0.00
	貯 氣 槽 用 地		0.76	0.07	0.08
	截 流 站 用 地		0.68	0.06	0.07
	道 路 用 地		156.27	13.92	16.34
	鐵 路 用 地		5.69	0.51	0.60

項	目	計畫面積 (公頃)	佔計畫區比例 (%)	佔都市發展 用地比例 (%)
	高速公路用地	1.74	0.16	0.18
	小計	375.35	33.44	39.26
	都市發展用地	955.74	85.14	100.00
	計畫總面積	1,122.61	100.00	-

註：1. 都市發展用地面積不含農業區、河川區。

2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：現行都市計畫係依變更桃園市都市計畫(第二次通盤檢討)案及民國 93 年至 107 年 7 月等 12 案歷次個案變更內容。

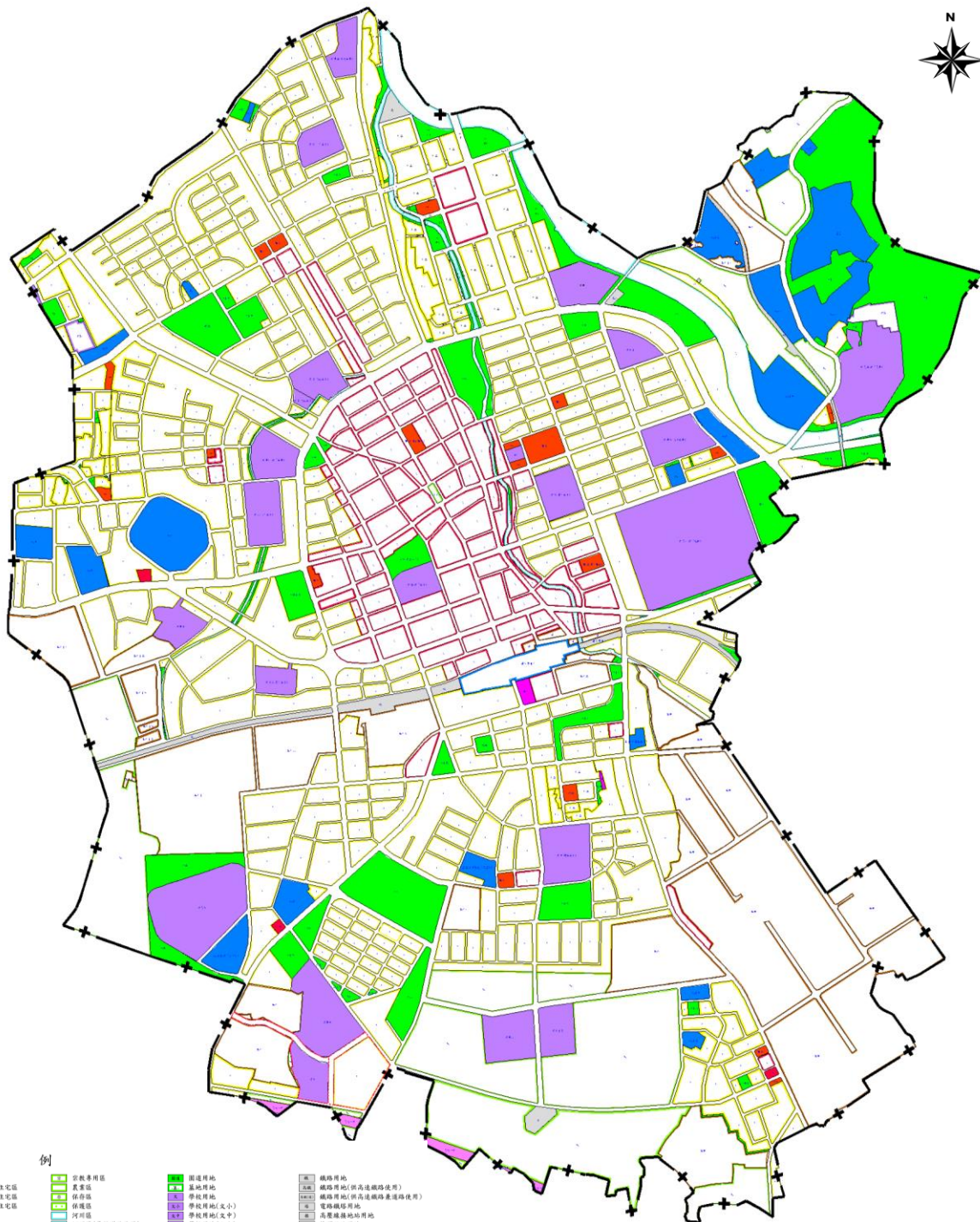
(三)本計畫變更位置

本計畫變更位置涉及桃園市桃園區大林里、建國里、萬壽里、武陵里、福安里、豐林里、南門里、玉山里以及泰山里。變更範圍位於桃園市都市計畫中央之臺鐵縱貫線及其相鄰部分土地，涉及都市計畫分區包括住宅區、甲種工業區、乙種工業區、車站專用區、倉庫區、河川區、農業區、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、道路用地及鐵路用地等，變更範圍面積合計約 23.55 公頃。

表 2-3 本計畫變更範圍內現行土地使用計畫面積表

分區/用地		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	11.05	46.93
	甲種工業區	0.01	0.04
	乙種工業區	1.88	7.98
	車站專用區	0.10	0.42
	倉庫區	1.20	5.10
	河川區	0.02	0.08
	農業區	0.03	0.13
	小計	14.29	60.68
公共設施用地	公園用地	0.06	0.25
	兒童遊樂場用地	0.33	1.40
	綠地用地	0.12	0.51
	道路用地	3.06	12.99
	鐵路用地	5.69	24.17
	小計	9.26	39.32
合計		23.55	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

例

- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| 住宅區 | 住宅區(第一種住宅區) | 住宅區(第二種住宅區) | 住宅區(第三種住宅區) | 住宅區(第四種住宅區) | 住宅區(第五種住宅區) | 住宅區(第六種住宅區) | 住宅區(第七種住宅區) | 住宅區(第八種住宅區) | 住宅區(第九種住宅區) | 住宅區(第十種住宅區) | 住宅區(第十一種住宅區) | 住宅區(第十二種住宅區) | 住宅區(第十三種住宅區) | 住宅區(第十四種住宅區) | 住宅區(第十五種住宅區) | 住宅區(第十六種住宅區) | 住宅區(第十七種住宅區) | 住宅區(第十八種住宅區) | 住宅區(第十九種住宅區) | 住宅區(第二十種住宅區) | 住宅區(第二十一種住宅區) | 住宅區(第二十二種住宅區) | 住宅區(第二十三種住宅區) | 住宅區(第二十四種住宅區) | 住宅區(第二十五種住宅區) | 住宅區(第二十六種住宅區) | 住宅區(第二十七種住宅區) | 住宅區(第二十八種住宅區) | 住宅區(第二十九種住宅區) | 住宅區(第三十種住宅區) | 住宅區(第三十一種住宅區) | 住宅區(第三十二種住宅區) | 住宅區(第三十三種住宅區) | 住宅區(第三十四種住宅區) | 住宅區(第三十五種住宅區) | 住宅區(第三十六種住宅區) | 住宅區(第三十七種住宅區) | 住宅區(第三十八種住宅區) | 住宅區(第三十九種住宅區) | 住宅區(第四十種住宅區) | 住宅區(第四十一種住宅區) | 住宅區(第四十二種住宅區) | 住宅區(第四十三種住宅區) | 住宅區(第四十四種住宅區) | 住宅區(第四十五種住宅區) | 住宅區(第四十六種住宅區) | 住宅區(第四十七種住宅區) | 住宅區(第四十八種住宅區) | 住宅區(第四十九種住宅區) | 住宅區(第五十種住宅區) | 住宅區(第五十一種住宅區) | 住宅區(第五十二種住宅區) | 住宅區(第五十三種住宅區) | 住宅區(第五十四種住宅區) | 住宅區(第五十五種住宅區) | 住宅區(第五十六種住宅區) | 住宅區(第五十七種住宅區) | 住宅區(第五十八種住宅區) | 住宅區(第五十九種住宅區) | 住宅區(第六十種住宅區) | 住宅區(第六十一種住宅區) | 住宅區(第六十二種住宅區) | 住宅區(第六十三種住宅區) | 住宅區(第六十四種住宅區) | 住宅區(第六十五種住宅區) | 住宅區(第六十六種住宅區) | 住宅區(第六十七種住宅區) | 住宅區(第六十八種住宅區) | 住宅區(第六十九種住宅區) | 住宅區(第七十種住宅區) | 住宅區(第七十一種住宅區) | 住宅區(第七十二種住宅區) | 住宅區(第七十三種住宅區) | 住宅區(第七十四種住宅區) | 住宅區(第七十五種住宅區) | 住宅區(第七十六種住宅區) | 住宅區(第七十七種住宅區) | 住宅區(第七十八種住宅區) | 住宅區(第七十九種住宅區) | 住宅區(第八十種住宅區) | 住宅區(第八十一種住宅區) | 住宅區(第八十二種住宅區) | 住宅區(第八十三種住宅區) | 住宅區(第八十四種住宅區) | 住宅區(第八十五種住宅區) | 住宅區(第八十六種住宅區) | 住宅區(第八十七種住宅區) | 住宅區(第八十八種住宅區) | 住宅區(第八十九種住宅區) | 住宅區(第九十種住宅區) | 住宅區(第九十一種住宅區) | 住宅區(第九十二種住宅區) | 住宅區(第九十三種住宅區) | 住宅區(第九十四種住宅區) | 住宅區(第九十五種住宅區) | 住宅區(第九十六種住宅區) | 住宅區(第九十七種住宅區) | 住宅區(第九十八種住宅區) | 住宅區(第九十九種住宅區) | 住宅區(第一百種住宅區) |
|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|

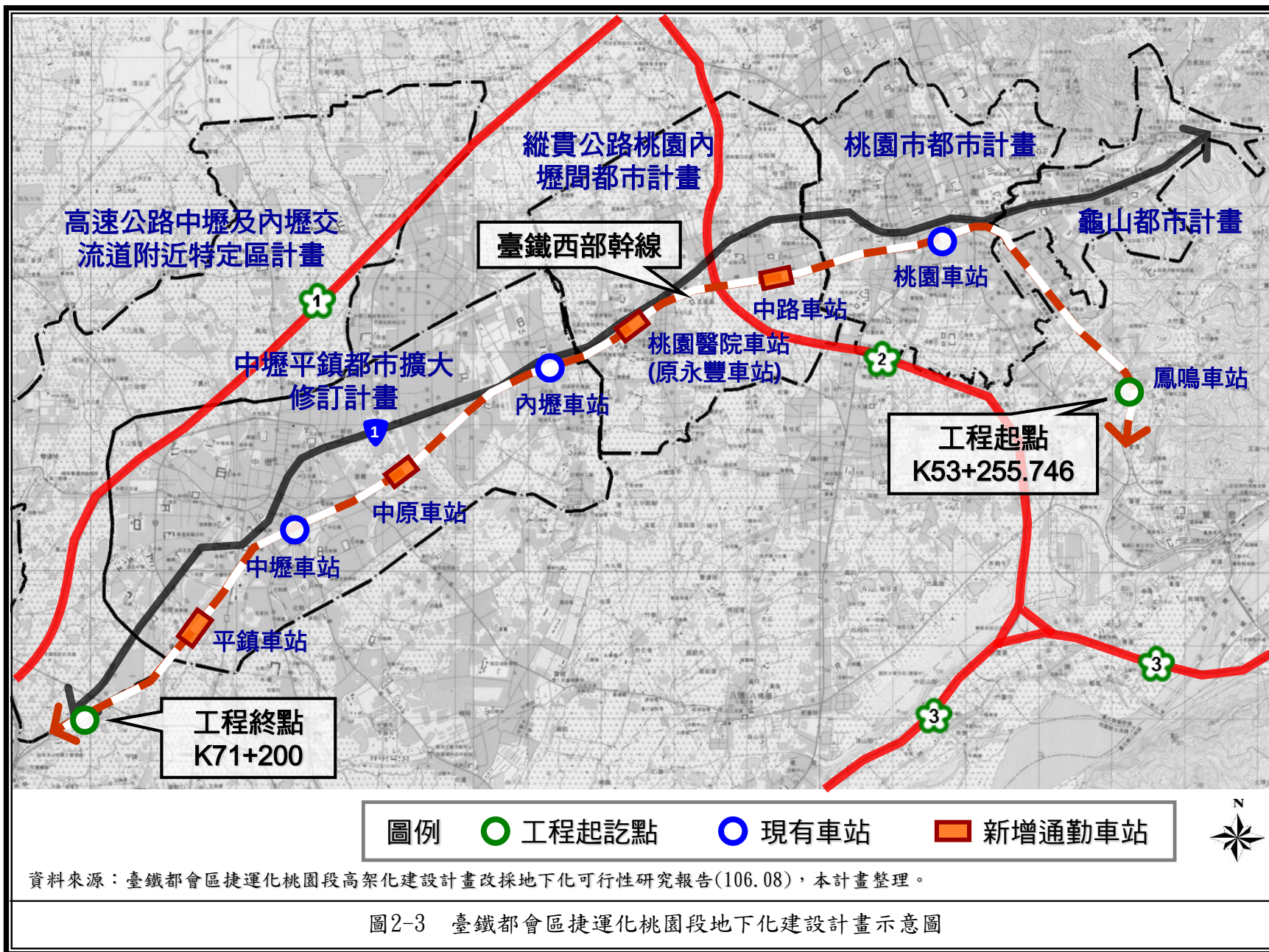
圖2-1 現行桃園市都市計畫示意圖

二、臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫

為積極配合臺鐵桃園段地下化計畫，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、永豐、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。



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 27.97%。

本計畫範圍內土地使用除鐵路使用外，以住宅使用、道路使用、空地使用、其他建築用地以及工業使用為其次；住宅使用主要位於桃園車站西南側，現況為臺鐵宿舍，工業使用與草生地則分布於鐵路沿線，其他使用如停車場使用、廣場使用則位於桃園車站南側，農業使用則零星散佈於鐵路沿線，詳圖 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)	比例(%)
農作	0.79	3.35
人工林	0.53	2.25
鐵路	6.59	27.97
道路	4.64	19.69
溝渠	0.03	0.13
商業	0.81	3.48
住宅	4.06	17.23
工業	1.56	6.62
其他建築用地	1.68	7.13
休閒設施	0.44	1.87
草生地	0.00	0.00
空置地	2.42	10.27
總計	23.55	100.00

二、建物使用現況

本計畫範圍內之建物主要沿鐵路沿線分布，樓層高度以一至三層樓低矮建物為主，惟桃園車站東側及後站地區座落少數 10 層樓以上之社區大樓。(詳圖 3-3)

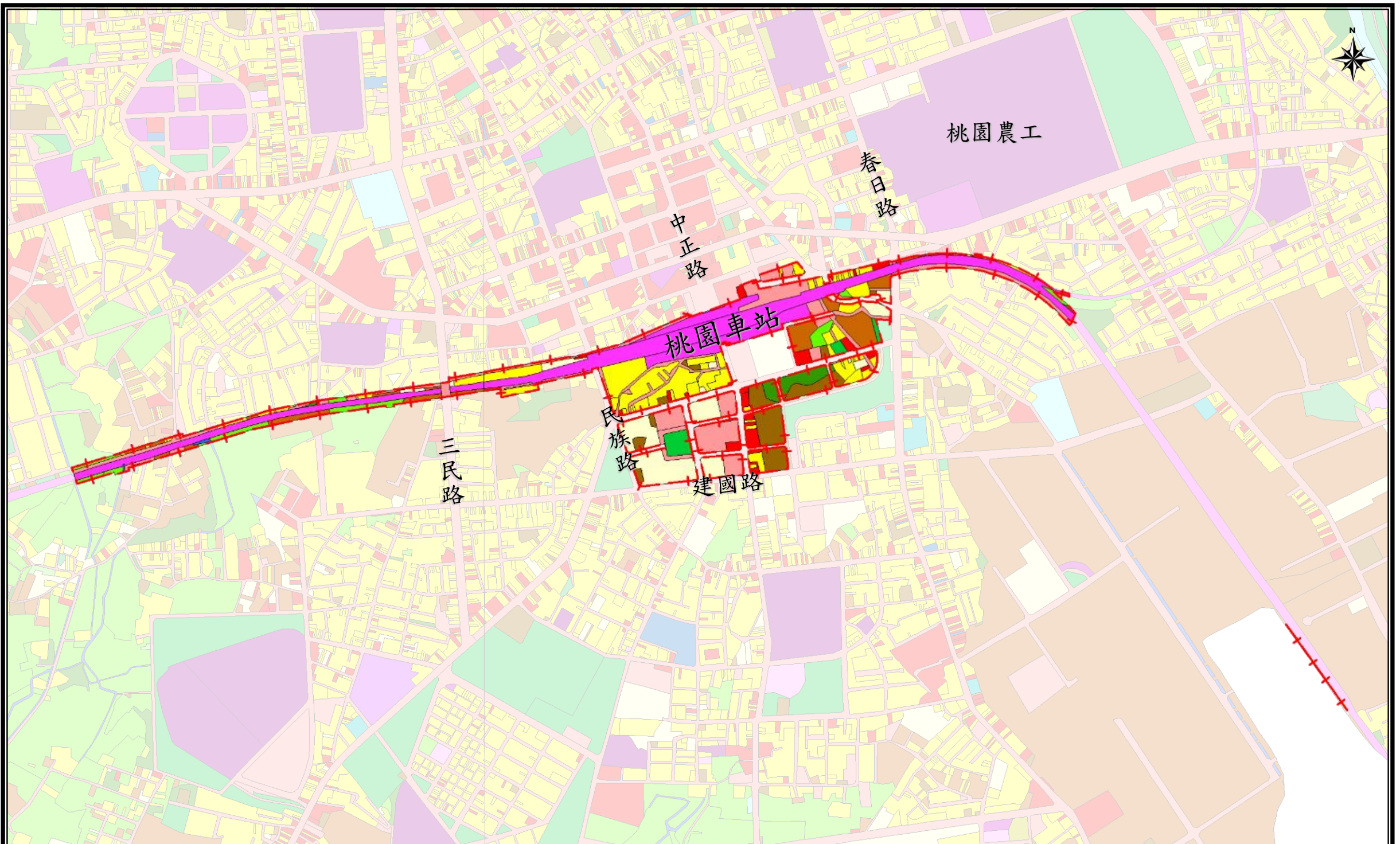
建築結構上主要以臨時結構為主，於桃園車站後站地區則擁有較多混凝土結構建築。(詳圖 3-2)

三、地權分析

本變更範圍內土地面積約 23.55 公頃，其權屬包含公有土地、公私共有及私有土地，公有土地面積約 11.15 公頃，佔本計畫範圍面積 47.32%，其中以交通部臺灣鐵路管理局管理土地佔最大比例，面積約 8.47 公頃，佔本計畫範圍面積之 35.95%；另私有土地面積約 11.60 公頃，佔本計畫範圍面積約 49.28%，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)	比例(%)
公有土地	中華民國	交通部公路總局	0.01	0.04
		交通部臺灣鐵路管理局	8.47	35.95
		桃園市政府養護工程處	0.07	0.30
		桃園市桃園區公所	0.03	0.13
		財政部國有財產署	0.66	2.80
		小計	9.24	39.22
	桃園市	交通部公路總局	0.01	0.04
		桃園市政府水務局	0.02	0.08
		桃園市政府交通局	0.00	0.00
		桃園市政府財政局	0.01	0.04
		桃園市政府捷運工程局	0.00	0.00
		桃園市政府養護工程處	0.68	2.89
		桃園市桃園區公所	0.79	3.36
		小計	1.51	6.41
	台北市	台北市政府財政局	0.02	0.08
	望安鄉	澎湖縣望安鄉公所	0.04	0.17
	未登錄地		0.34	1.44
	合計		11.15	47.32
公私共有			0.80	3.40
私有			11.60	49.28
總計			23.55	100.00

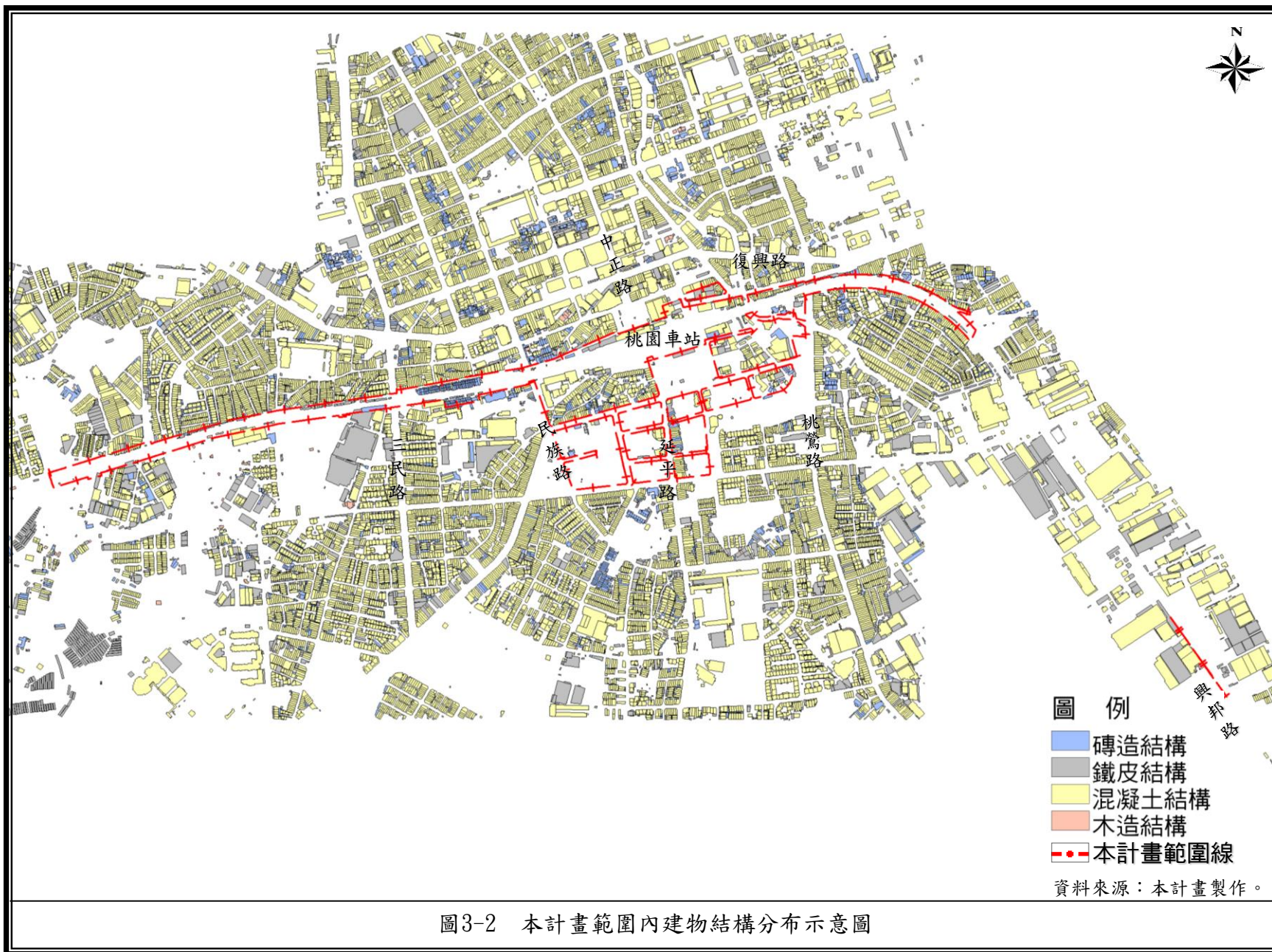


圖例

 農作	 工業	 鐵路	 草生地	 溝渠	 住宅
 人工林	 其他建築用地	 道路	 空置地	 商業	 休閒設施

資料來源：本計畫製作。

圖3-1 本計畫範圍內土地使用現況示意圖



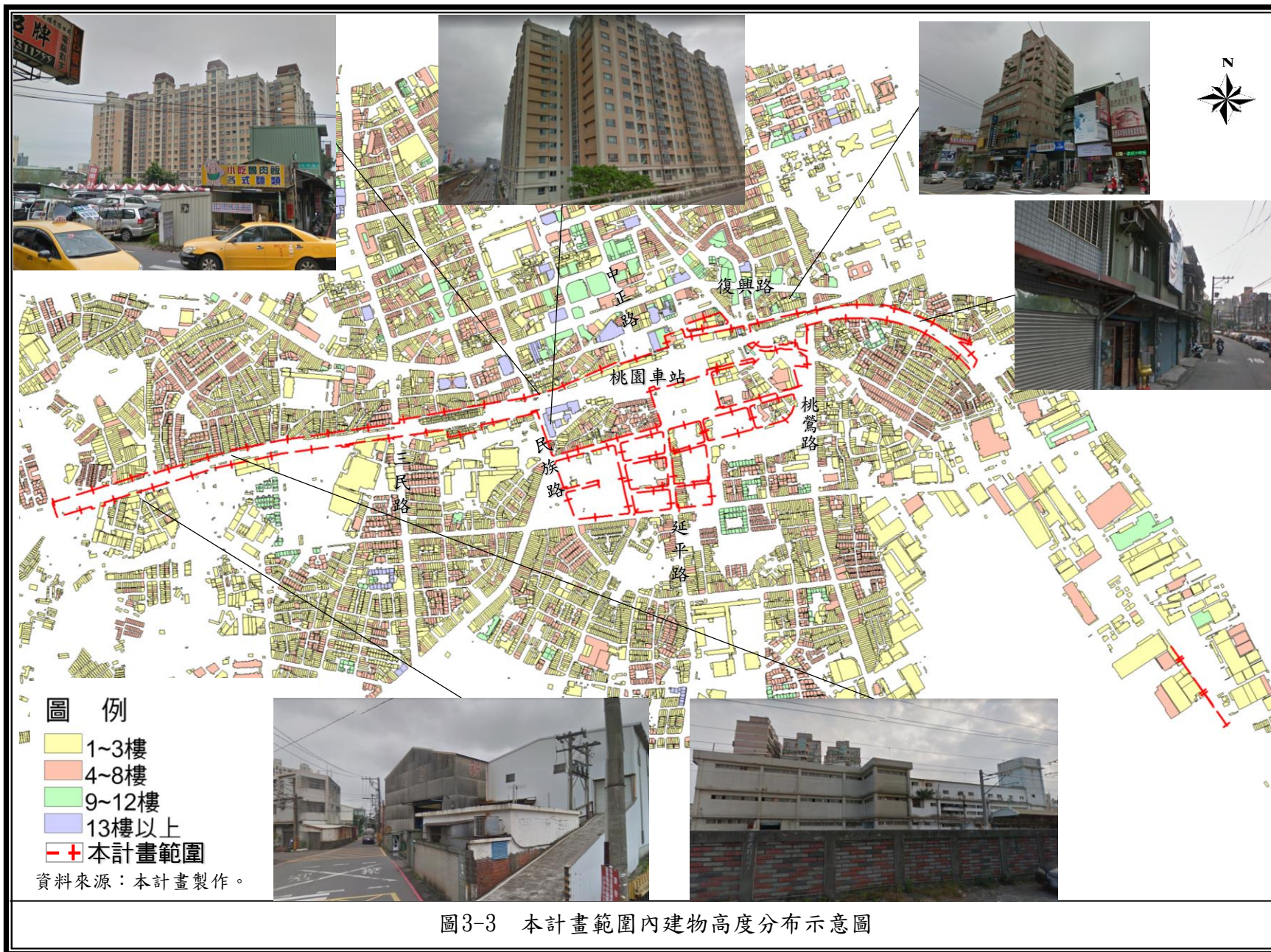




圖3-4 本計畫範圍內土地權屬分布示意圖

四、交通運輸

(一)道路系統現況

桃園市都市計畫現行計畫依道路機能分為聯外道路、市區環狀道路、區內主要道路、次要道路及服務道路等五種，省道台 1 線、台 1 甲線、台 4 線、市道 110 線分別通往臺北、南崁、埔心、內壢、大湳、鶯歌等地區，為本計畫區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詳表 3-3 及圖 3-5 所示，現況說明如下。

(1)省道台 1 線(三民路、中山路)

省道台 1 線北由新莊經龜山、桃園、中壢及楊梅後，經湖口往南，桃園市境內長度約 33 公里，本道路與臺鐵縱貫線平行，在桃園車站之北側，貫穿整個桃園市，為桃園區之重要道路，負擔過境及區內交通，計畫區內配置為雙向 4 車道，標線分隔路型，於桃園市區設有市區外環道路。

(2)省道台 1 甲線(萬壽路、復興路)

省道台 1 甲線由臺北經三重、新莊、龜山、桃園復興路至桃園市政府前為止，南北縱貫計畫區中央地區，本道路係聯絡桃園市區與新北市的主要聯絡幹道，桃園市境內約 10 公里，計畫區內為雙向 4 車道之標線分隔路型。

(3)省道台 4 線(春日路、介壽路、三民路)

省道台 4 線北起竹圍與西濱公路(台 15 線)銜接，南經石門水庫與台 3 乙線銜接，全長約 39.5 公里，其中桃園市及大溪部分路段為 2 車道，南崁至桃園為雙向 6 車道，其餘路段為雙向 4 車道，為桃園市連通大園區、中正國際機場及復興區山區的主要道路。

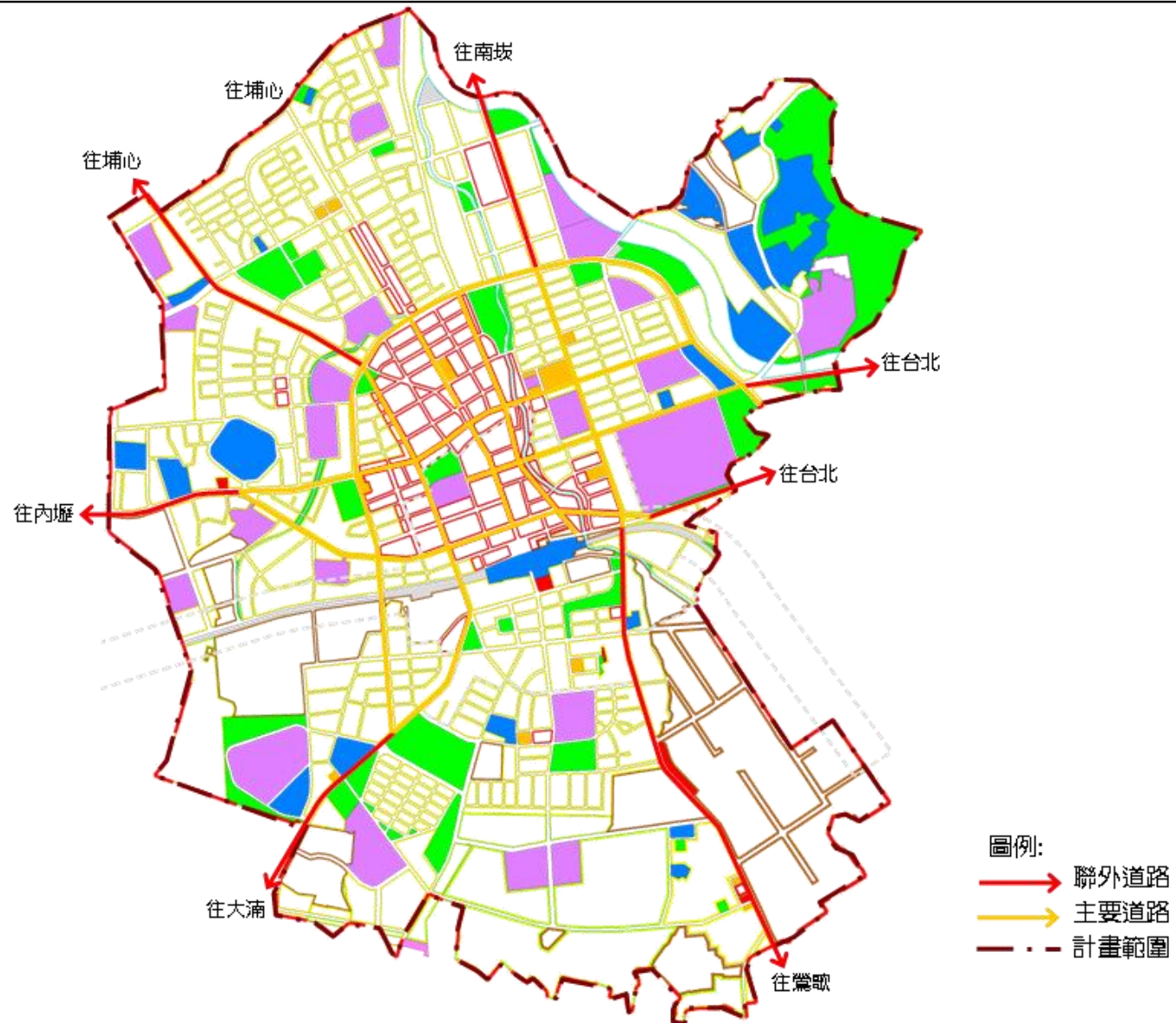
(4)市道 110 線(桃鶯路、永安路)

市道 110 線西起大園台 15 線，經蘆竹、桃園，連接至三峽、鶯歌，桃園市境內全長約 19 公里，除桃園及埔心部分路段為雙向 2 車道外，其餘路段為雙向 4 車道，市道 110 線為聯絡大園、中正機場與桃園市，及桃園區聯絡鶯歌、三峽地區的東西向重要道路，並為國道 2 號大園交流道連絡道路及高鐵聯外道路。

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)	V/C	服務 水準
台 1 線	龜山~永安 橋	30	往北	2	2,400	3,866	1.61	F
			往南	2	2,400	3,150	1.31	F
台 1 甲線	龜山~桃園	18	往北	2	2,500	2,359	0.94	D
			往南	2	2,500	1,702	0.68	C
台 4 線	南崁交流 道~桃園	24	往東	2	2,900	2,387	0.82	D
			往西	2	2,900	2,371	0.82	D
市道 110 線	桃園~新北 市市界	14	往東	1	1,480	1,109	0.75	C
			往西	1	1,480	1,122	0.76	D

資料來源：交通部公路總局 98~105 年公路平均每日交通量調查統計表。



資料來源：桃園市政府，民93年，變更桃園市都市計畫(第二次通盤檢討)書；本計畫製作。

圖3-5 桃園市都市計畫現況道路系統示意圖

2. 鐵路兩側橫交道路之道路定位與服務狀況

桃園市都市計畫區內主要道路系統包括東西向中山路、成功路、復興路與南北向春日路、民生路、中正路、民族路等；桃園市都市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 3 處，陸橋 3 處，地下道 2 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

三民路、春日路(桃鶯路)與民族路以陸橋方式與鐵路橫交，三民路往北通往桃園交流道，而往南可通往八德區，服務水準為 D 級；春日路往南接桃鶯路，服務水準為 D 級；民族路除陸橋形式與鐵路橫交外，尚有地下道通過，服務水準為 C 級，道路服務水準如表 3-5 所示。

(2) 次要道路

建國東路、南山街、玉山街以平交道形式與鐵路橫交；林森路與民生路以地下道形式與鐵道橫交。

表 3-4 桃園市都市計畫鐵路兩側橫交道路狀況一覽表

橫交道路	交叉型式	道路定位
建國東路	平交道	次要道路
春日路/桃鶯路	陸橋	主要道路
林森路	地下道	次要道路
民生路/長安街	地下道	次要道路
中正路/延平路	未貫通	主要道路
民族路/介壽路	陸橋	主要道路
三民路	陸橋	主要道路
南山街(東生公司)	平交道	服務道路
玉山街	平交道	服務道路

資料來源：本計畫整理。

表 3-5 桃園市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
桃園市 都市計畫	桃鶯路	大林路/ 建國路	北向	2,200	1,212	24.0	D
			南向	2,200	1,378	22.1	D
	復興路	民族路/ 中山路	東向	2,200	1,139	19.9	E
			西向	2,200	1,010	22.5	D
	民族路	復興路/ 中山路	北向	1,500	700	27.9	C
			南向	1,500	679	29.8	C
	三民路	復興路/ 中山路	北向	2,100	1,465	20.9	D
			南向	2,100	1,488	19.8	E

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. 桃園站周邊重要路口服務狀況

鄰近桃園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，復興路/民族路口，晨昏峰時段主要車流方向皆為復興路往東直行，晨昏峰時段路口服務水準分別為 E 級與 D 級；復興路/中正路口晨峰時段以復興路往西直行為主要車流方向，昏峰以復興路往東直行為主要車流方向，晨昏峰時段路口服務水準皆為 D 級；大林路/桃鶯路口晨昏峰時段皆以桃鶯路往南直行為主要車流方向，路口服務水準分別皆為 D 級。

表 3-6 桃園站區周邊重要路口服務水準分析表

路口名稱	調查時段	路口總交通量	平均延滯(sec/pcu)	服務水準
復興路/民族路	晨峰	3,510	58.8	D
	昏峰	3,614	60.9	E
復興路/中正路	晨峰	3,128	46.8	D
	昏峰	3,394	50.1	D
大林路/桃鶯路	晨峰	3,461	54.1	D
	昏峰	3,173	52.6	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。



(二)大眾運輸系統現況

目前桃園市都市計畫區內之大眾運輸系統以鐵路及客運為主，配合臺鐵捷運化與桃園都會區捷運系統建設，未來計畫區將有捷運綠線、捷運棕線等捷運路線服務，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，大致上與臺 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；其中桃園站之上下車平均人次約為 5.2 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。站區周邊現況公車路線數量計 85 條路線，現況公車月台數量共 17 席，各客運停靠站分布概況詳圖 3-8。

(1) 國道客運

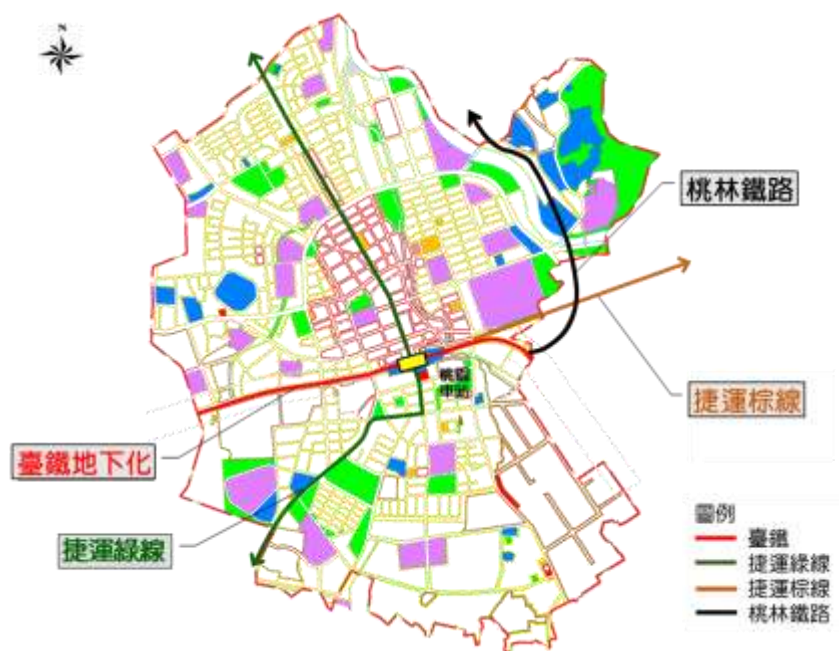
桃園市境內國道客運共有國光客運等 15 家業者參與經營，其中有 5 家業者 8 條國道客運路線服務本計畫區。

(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。桃園地區主要由桃園客運負責大部分之路線，包括桃園-仁美-中壢與桃園-龍岡-中壢往返桃園與中壢之間，另臺北-台 1 線-桃園路線由桃園客運與三重客運聯營。

(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。



資料來源：桃園市政府捷運局；本計畫製作。

圖 3-7 桃園市都市計畫大眾運輸系統示意圖



資料來源：本計畫製作。

圖 3-8 桃園站區周邊客運停靠站位置分布示意圖

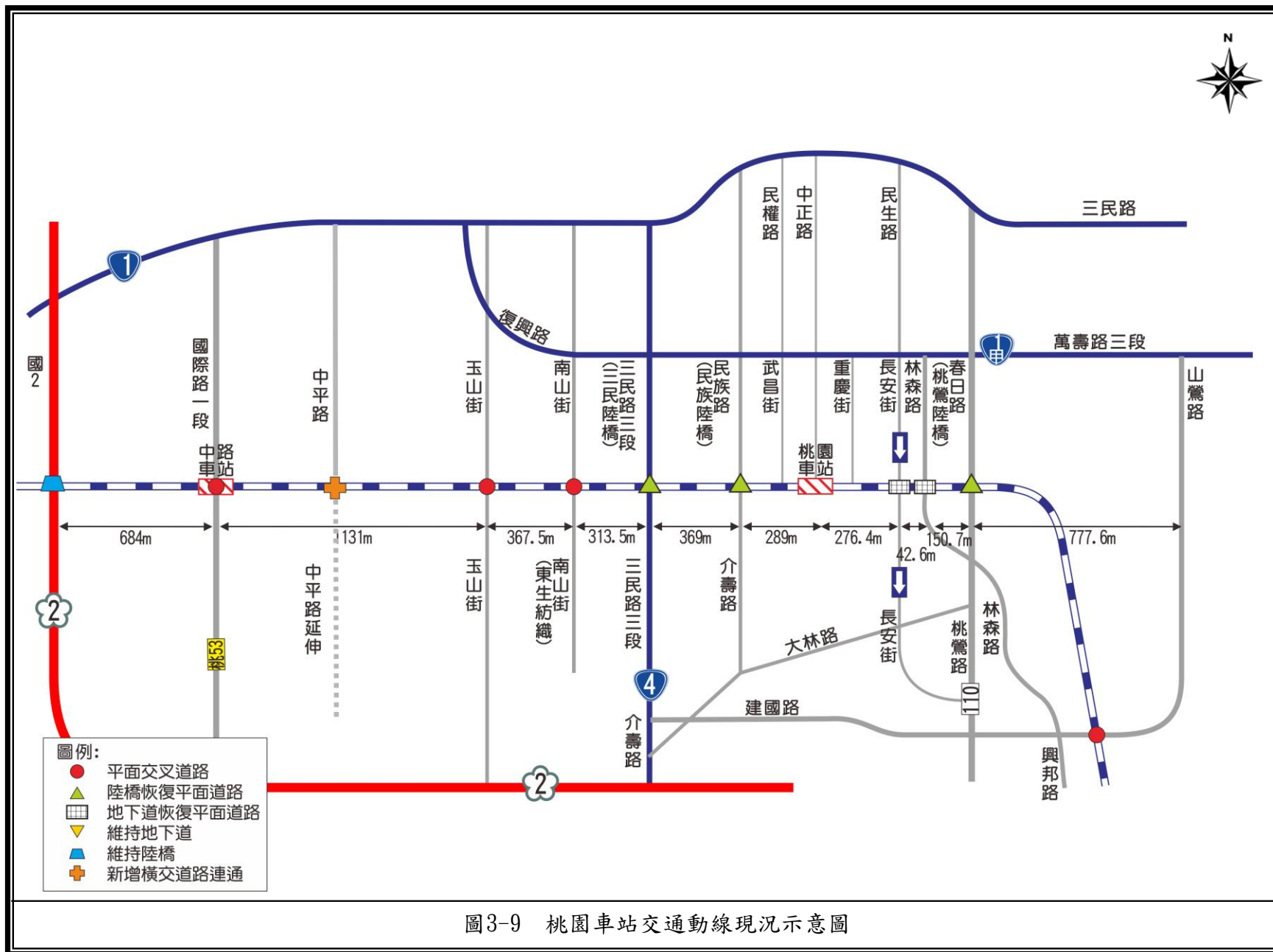


圖3-9 桃園車站交通動線現況示意圖

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、都市活化打造新車站站區

桃園車站為整合鐵路、捷運及公車轉乘等大眾運輸機能之重要交通門戶，車站周邊亦為桃園市重要的發展地區，北側為大型百貨商圈及服務產業，呈現高強度商業發展，南側以大面積空地及住宅型態為主，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，加上既有車站腹地狹小，且缺乏提供站區使用之停車、廣場等公共設施及開放空間，均將造成民眾使用之不便。

(一)結合大眾運輸轉運

考量桃園車站周邊既有大眾運輸系統(公車約 36 條路線)，從車站往北的公車站點多散佈於復興路，造成尖峰時間擁塞，爰於車站東側結合願景館、舊倉庫設施及未來捷運棕線站點規劃為北轉運站，並於區內規劃留設連接民生路與重慶路之進出動線，滿足臺鐵、捷運棕、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，規劃外環道路南北向為民族路、桃鶯路、春日路；東西向為復興路及建國路。內環道路南北向為民族路(大同路-大林路)、民生路與長安街連通；東西向為大同路、大林路以及車站站區留設道路，以達到適度分離到離站車流及其他過境性車流之目的。

(三)打造獨特意象車站

桃園車站係以桃園命名、旅次運量達全國第二之桃園重要門戶，採獨立量體之車站設計，形塑獨特並具地方自明性之空間意象。

(四)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、零售及公共空間等多功能使用，以開創車站核心區發展新契機。

(五)閒置土地轉型

檢討原後站周邊閒置工業區、倉庫區機能，及考量現行車站專用區私有土地所有權人權益，納入車站專用區整體開

發規劃轉型，開創車站發展新契機。

(六)東西門戶公園

藉由整合車站專用區東側工業區轉型而劃設的公園及車站專用區西側開放空間，打造車站東西門戶公園，形塑良好的市民活動空間。

(七)中央站區廣場

藉由車站專用區內部留設通道串連延平路及中正路，並透過臨中正路各退縮建築 25 公尺整合桃園站南、北側之開放空間，打造中央站區廣場，進而活絡商業活動機能，將前站商業動能逐步延伸至車站及後站地區。

三、機能轉型擘劃大後站計畫

未來於桃園車站改建、騰空綠廊再造所衍生之發展契機下，透過站區周邊低度利用住宅區變更為高強度商業區，創造後站地區都市再生的發展動能，進而帶動前站更新發展及延續前站商圈發展動能，最終達成前後站地區整體都市再生、共榮發展的目標。

(一)推動後站台銀土地轉型發展

配合桃園車站西南側住宅區(臺灣銀行所有)變更為商業區機制，將台銀土地東北側住宅區街廓變更為轉運站用地，得多目標使用，提供國道、城際、市區客運車站及相關附屬設施使用，以完善鐵路地下化建設之轉運需求，並調整公園用地及道路用地範圍，提高整體開發地區財務可行性。

(二)閒置工業區轉型

檢討原後站周邊閒置工業區、倉庫區機能，及考量現行車站專用區私有土地所有權人權益，納入車站專用區整體開發規劃轉型。工業區轉型後打通民生路及長安街，作為車站內環道路系統，開創車站發展新契機。

(三)低度利用住宅區變更為商業區(附帶條件)

將站區南側住宅區(延平路以東、大林路以南、建國公園以西)劃設為住宅區(供變更為商業區使用)，透過回饋機制，將大後站地區低度利用之住宅區，逐步調整變更為高強度商業使用，創造後站地區新興商圈氛圍。



圖 4-4 本計畫區空間發展策略示意圖



圖 4-5 新車站核心區交通動線示意圖



圖 4-6 地下化車站模擬示意圖

伍、變更理由與內容

一、變 1 案(桃園車站站區範圍變更)

- (一)為利桃園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。

三、變 3 案(車站周邊低度利用工業區、倉庫區、住宅區(附)整體檢討變更)

為配合鐵路地下化後桃園車站站區整體交通系統重整、都市機能再造及站區周邊 TOD 土地發展，將站區周邊低度利用工業區、倉庫區、住宅區(附帶條件)變更為高強度商業區、車站專用區，透過整體開發方式，取得現況站區私有車站專用區及公園、綠地與道路等公共設施用地，促進前後站地區再開發及提升環境

品質，以串聯前後站地區使用機能。

四、變 4 案(後站臺銀住宅區整體檢討變更)

為落實桃園大後站計畫，並整合提供桃園車站周邊完善交通轉運機能，將桃園車站西南側臺灣銀行管有住宅區土地，併同周邊公共設施用地重新檢討規劃，變更為商業區、轉運站用地，以滿足旅客轉運需求，並創造後站地區都市發展動能，進而帶動前站更新發展，最終達成前後站地區整體都市再生、共榮發展的目標。

五、變 5 案(後站住宅區變更提高使用強度)

為落實桃園大後站計畫及延續前站商圈發展動能，將站區南側住宅區(延平路以東、大林路以南、建國公園以西)以及大林路、民族陸橋與延平路間之住宅區劃設為商業區(附帶條件)，透過住宅區變更為商業區回饋機制，將大後站地區低度利用之住宅區，逐步調整變更為高強度商業使用，創造後站地區都市發展動能，進而帶動前站更新發展，最終達成前後站地區整體都市再生、共榮發展的目標。

六、變 6 案(春日陸橋拆除改平面道路變更)

配合鐵路地下化春日路陸橋拆除改為平面道路，依現況春日路、桃鶯路路幅寬度，變更所需路權及截角範圍為道路用地。

七、變 7 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	新計畫		
變 1	桃園車站周邊	鐵路用地 (0.4503 公頃)	車站專用區 (0.4503 公頃)	1. 為利桃園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。	1-1-1
變 2	位於縱貫鐵路周邊地區	甲種工業區 (0.0030 公頃)	鐵路用地(兼供園道使用) (0.0030 公頃)	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。 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。	2-1-1
		甲種工業區 (0.0061 公頃)	鐵路用地(兼供園道使用) (0.0061 公頃)		2-1-2
		綠地用地 (0.0598 公頃)	鐵路用地(兼供園道使用) (0.0598 公頃)		2-1-3
		鐵路用地 (1.3376 公頃)	鐵路用地(兼供園道使用) (1.3376 公頃)		2-1-4
		倉庫區 (0.0845 公頃)	鐵路用地(兼供園道使用) (0.0845 公頃)		2-1-5
		鐵路用地 (0.3958 公頃)	鐵路用地(兼供園道使用) (0.3958 公頃)		2-1-6
		住宅區 (0.0052 公頃)	鐵路用地(兼供園道使用) (0.0052 公頃)		2-1-7

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		住宅區 (0.0006 公頃)	鐵路用地(兼供園道使用) (0.0006 公頃)	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。	2-1-8
		倉庫區 (0.0043 公頃)	鐵路用地(兼供園道使用) (0.0043 公頃)		2-1-9
		車站專用區 (0.0521 公頃)	鐵路用地(兼供園道使用) (0.0521 公頃)		2-1-10
		鐵路用地 (1.6536 公頃)	鐵路用地(兼供園道使用) (1.6536 公頃)		2-1-11
		乙種工業區 (0.0429 公頃)	鐵路用地(兼供園道使用) (0.0429 公頃)		2-1-12
		鐵路用地 (1.8329 公頃)	鐵路用地(兼供園道使用) (1.8329 公頃)		2-1-13
		農業區 (0.0013 公頃)	鐵路用地(兼供園道使用) (0.0013 公頃)		2-1-14
		道路用地 (0.0002 公頃)	鐵路用地(兼供道路使用) (0.0002 公頃)		2-2-1
		鐵路用地 (0.0093 公頃)	鐵路用地(兼供道路使用) (0.0093 公頃)		2-2-2
		道路用地 (0.0005 公頃)	鐵路用地(兼供道路使用) (0.0005 公頃)		2-2-3
		倉庫區 (0.0024 公頃)	鐵路用地(兼供道路使用) (0.0024 公頃)		2-2-4
		鐵路用地 (0.0105 公頃)	鐵路用地(兼供道路使用) (0.0105 公頃)		2-2-5

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		道路用地 (0.0434 公頃)	鐵路用地(兼供 道路使用) (0.0434 公頃)		2-2-6
		道路用地 (0.1460 公頃)	鐵路用地(兼供 道路使用) (0.1460 公頃)		2-2-7
		道路用地 (1.0083 公頃)	鐵路用地(兼供 道路使用) (1.0083 公頃)		2-2-8
		住宅區 (0.0080 公頃)	鐵路用地 (0.0080 公頃)		2-3-1
		乙種工業區 (0.0106 公頃)	鐵路用地 (0.0106 公頃)		2-3-2
		道路用地 (0.0026 公頃)	鐵路用地 (0.0026 公頃)		2-3-3
		農業區 (0.0255 公頃)	鐵路用地 (0.0255 公頃)		2-3-4
		河川區 (0.0111 公頃)	鐵路用地(兼供 園道及河川使 用) (0.0111 公頃)		2-4-1
		河川區 (0.0078 公頃)	鐵路用地(兼供 園道及河川使 用) (0.0078 公頃)		2-4-2
變 3	桃 園 車 站 東 側	乙種工業區 (1.2878 公頃)	商業區 (1.2878 公頃)	為配合鐵路地下化後桃園車站 站區整體交通系統重整、都市 機能再造及站區周邊 TOD 土地 發展，將站區周邊低度利用工 業區、倉庫區、住宅區(附帶條 件)變更為高強度商業區、車站 專用區，透過整體開發方式， 取得現況站區私有車站專用區 及公園、綠地與道路等公共設 施用地，促進前後站地區再開	3-1-1
		乙種工業區 (0.1673 公頃)	道路用地 (0.1673 公頃)		3-1-2
		乙種工業區 (0.3728 公頃)	商業區 (0.3728 公頃)		3-1-3
		道路用地 (0.1342 公頃)	商業區 (0.1342 公頃)		3-2-1

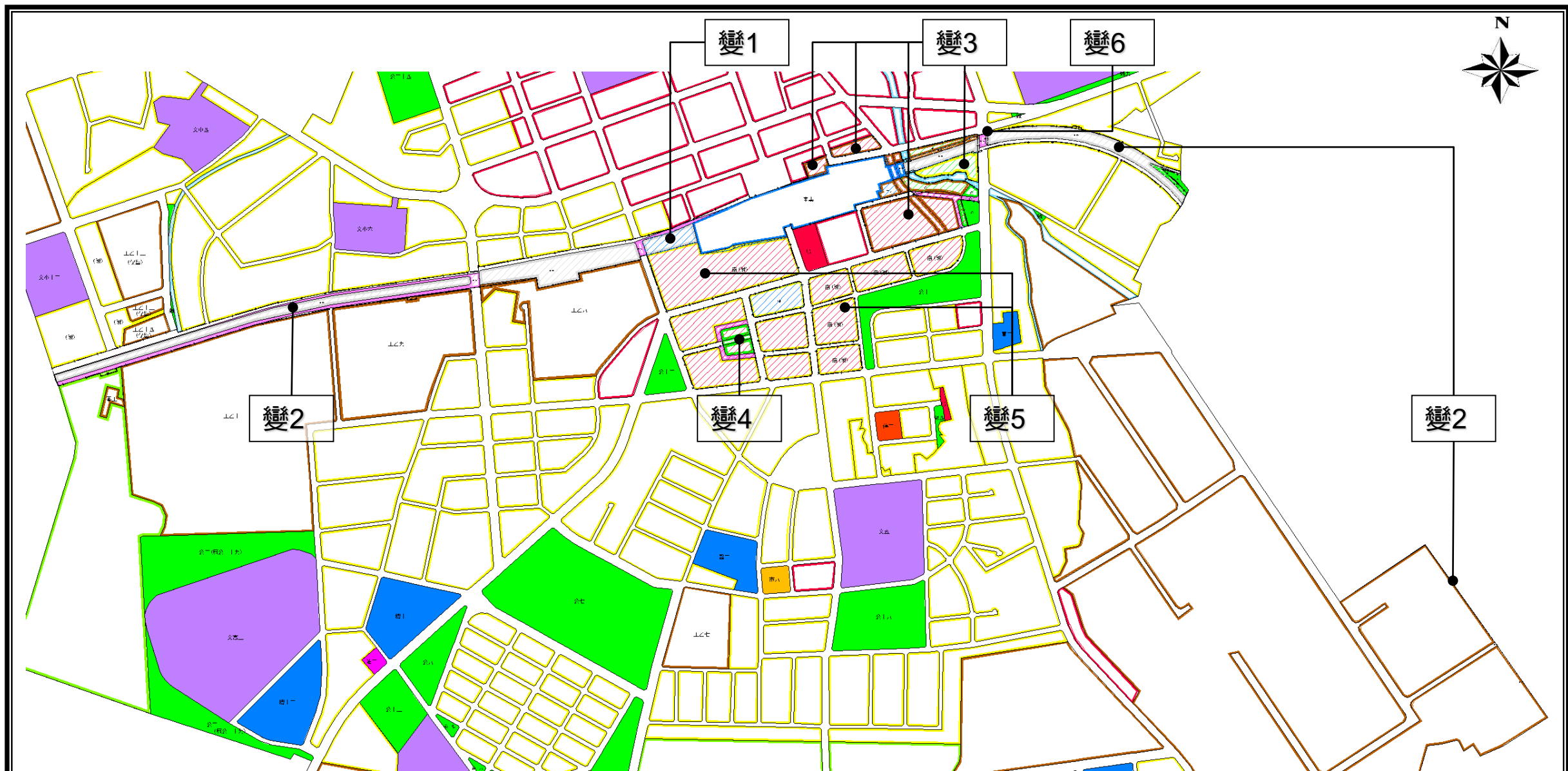
編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		道路用地 (0.0366 公頃)	公園用地 (0.0366 公頃)	發及提升環境品質，以串聯前後站地區使用機能。	3-2-2
		道路用地 (0.0103 公頃)	公園用地 (0.0103 公頃)		3-2-3
		公園用地 (0.0647 公頃)	商業區 (0.0647 公頃)		3-3-1
		綠地用地 (0.0649 公頃)	公園用地 (0.0649 公頃)		3-4-1
		倉庫區 (0.0235 公頃)	商業區 (0.0235 公頃)		3-5-1
		倉庫區 (0.2997 公頃)	公園用地 (0.2997 公頃)		3-5-2
		倉庫區 (0.0513 公頃)	道路用地 (0.0513 公頃)		3-5-3
		倉庫區 (0.1091 公頃)	車站專用區 (0.1091 公頃)		3-5-4
		倉庫區 (0.1597 公頃)	綠地用地 (0.1597 公頃)		3-5-5
		倉庫區 (0.0315 公頃)	道路用地 (0.0315 公頃)		3-5-6
		倉庫區 (0.0059 公頃)	車站專用區 (0.0059 公頃)		3-5-7
		倉庫區 (0.0312 公頃)	商業區 (0.0312 公頃)		3-5-8
		倉庫區 (0.2450 公頃)	商業區 (0.2450 公頃)		3-5-9
		倉庫區 (0.1518 公頃)	商業區 (0.1518 公頃)		3-5-10
		住宅區 (0.46 公頃)	綠地用地 (0.46 公頃)		3-6-1
		車站專用區 (0.0499 公頃)	道路用地 (0.0499 公頃)		3-7-1
		車站專用區 (0.0001 公頃)	道路用地 (0.0001 公頃)		3-7-2
變	桃	住宅區 (1.0354 公頃)	商業區 (1.0354 公頃)	為落實桃園大後站計畫，並整	4-1-1

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
4	桃園車站西南側	住宅區 (1.0330 公頃)	商業區 (1.0330 公頃)	合提供桃園車站周邊完善交通轉運機能，將桃園車站西南側臺灣銀行管有住宅區土地，併同周邊公共設施用地重新檢討規劃，變更為商業區、轉運站用地，以滿足旅客轉運需求，並創造後站地區都市發展動能，進而帶動前站更新發展，最終達成前後站地區整體都市再生、共榮發展的目標。	4-1-2
		住宅區 (0.7767 公頃)	商業區 (0.7767 公頃)		4-1-3
		住宅區 (0.5281 公頃)	商業區 (0.5281 公頃)		4-1-4
		住宅區 (0.6220 公頃)	轉運站用地 (0.6220 公頃)		4-2-1
		道路用地 (0.1018 公頃)	商業區 (0.1018 公頃)		4-3-1
		道路用地 (0.0999 公頃)	商業區 (0.0999 公頃)		4-3-2
		兒童遊樂場 用地 (0.1250 公頃)	商業區 (0.1250 公頃)		4-4-1
		兒童遊樂場 用地 (0.0567 公頃)	道路用地 (0.0567 公頃)		4-4-2
		兒童遊樂場 用地 (0.1483 公頃)	商業區 (0.1483 公頃)		4-4-3
變 5	桃園車站南側	住宅區 (3.2430 公頃)	商業區 (附帶條件) (3.2430 公頃)	為落實桃園大後站計畫及延續前站商圈發展動能，將站區南側住宅區(延平路以東、大林路以南、建國公園以西)以及大林路、民族陸橋與延平路間之住宅區劃設為商業區(附帶條件)，透過住宅區變更為商業區回饋機制，將大後站地區低度利用之住宅區，逐步調整變更為高強度商業使用，創造後站地區都市發展動能，進而帶動前站更新發展，最終達成前後站地區整體都市再生、共榮發展的目標。	5-1-1
		住宅區 (0.5392 公頃)	商業區 (附帶條件) (0.5392 公頃)		5-1-2
		住宅區 (0.8308 公頃)	商業區 (附帶條件) (0.8308 公頃)		5-1-3
		住宅區 (0.5433 公頃)	商業區 (附帶條件) (0.5433 公頃)		5-1-4
		住宅區 (0.7437 公頃)	商業區 (附帶條件) (0.7437 公頃)		5-1-5
		住宅區 (0.6797 公頃)	商業區 (附帶條件) (0.6797 公頃)		5-1-6
變 6	桃鶯路	住宅區 (0.0005 公頃)	道路用地 (0.0005 公頃)	配合鐵路地下化春日路陸橋拆除改為平面道路，依現況春日路、桃鶯路路幅寬度，變更所	6-1-1

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
	兩側			需路權及截角範圍為道路用地。	
變 7	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。

註2：凡本次變更未指明變更部分均依原計畫為準。



變1：配合臺鐵桃園段地下化計畫建設需求，變更所需範圍為車站專用區。

變2：配合臺鐵桃園段地下化計畫建設變更所需範圍為鐵路用地(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)及鐵路用地。

變3：配合桃園新車站民生路打通及空間再造，變更為商業區、車站專用區、道路用地、綠地用地及公園用地。

變4：配合桃園大後站計畫、空間再造及站區周邊TOD土地發展，變更為轉運站用地、商業區。

變5：配合桃園大後站計畫、及延續前站商圈發展動能，變更為商業區(附帶條件)。

變6：配合路幅寬度變更為道路用地

	住宅區		公	公園用地		變更住宅區為商業區		變更乙種工業區為商業區		變更綠地用地為鐵路用地(兼供園道使用)
	商業區		兒	兒童遊樂場用地		變更住宅區為商業區(附帶條件)		變更乙種工業區為鐵路用地(兼供園道使用)		變更兒童遊樂場為商業區
	農業區		綠	綠地用地		變更住宅區為車站專用區		變更乙種工業區為鐵路用地		變更兒童遊樂場為道路用地
	甲種工業區		廣	廣場用地		變更住宅區為轉運站用地		變更乙種工業區為道路用地		變更鐵路用地為車站專用區
	乙種工業區		文小	文小用地		變更住宅區為鐵路用地(兼供園道使用)		變更乙種工業區為商業區		變更鐵路用地為鐵路用地(兼供園道使用)
	乙種工業區(附帶條件)		文中	文中用地		變更住宅區為鐵路用地		變更乙種工業區為車站專用區		變更鐵路用地為鐵路用地(兼供道路使用)
	零星工業區		文高	文高用地		變更住宅區(附帶條件)為綠地用地		變更乙種工業區為車站專用區		變更鐵路用地為鐵路用地(兼供道路使用)
	宗教專用區		文高	文高用地		變更住宅區為道路用地		變更乙種工業區為鐵路用地(兼供園道使用)		變更鐵路用地為鐵路用地(兼供道路使用)
	河川區		社	社教用地		變更住宅區為鐵路用地(兼供園道使用)		變更乙種工業區為車站專用區		變更鐵路用地為鐵路用地(兼供道路使用)
	機關用地		社	社教用地		變更住宅區為鐵路用地		變更乙種工業區為鐵路用地(兼供園道使用)		變更鐵路用地為鐵路用地(兼供道路使用)
	電力用地		社	社教用地		變更住宅區(附帶條件)為綠地用地		變更乙種工業區為車站專用區		變更鐵路用地為鐵路用地(兼供道路使用)
	貯氣槽用地		社	社教用地		變更住宅區為道路用地		變更乙種工業區為鐵路用地(兼供園道使用)		變更鐵路用地為鐵路用地(兼供道路使用)
	道路用地		社	社教用地		變更住宅區為鐵路用地(兼供園道使用)		變更乙種工業區為車站專用區		變更鐵路用地為鐵路用地(兼供道路使用)
	本計畫範圍線		社	社教用地		變更住宅區為鐵路用地		變更乙種工業區為鐵路用地(兼供園道使用)		變更鐵路用地為鐵路用地(兼供道路使用)

圖5-1 本計畫變更位置示意圖

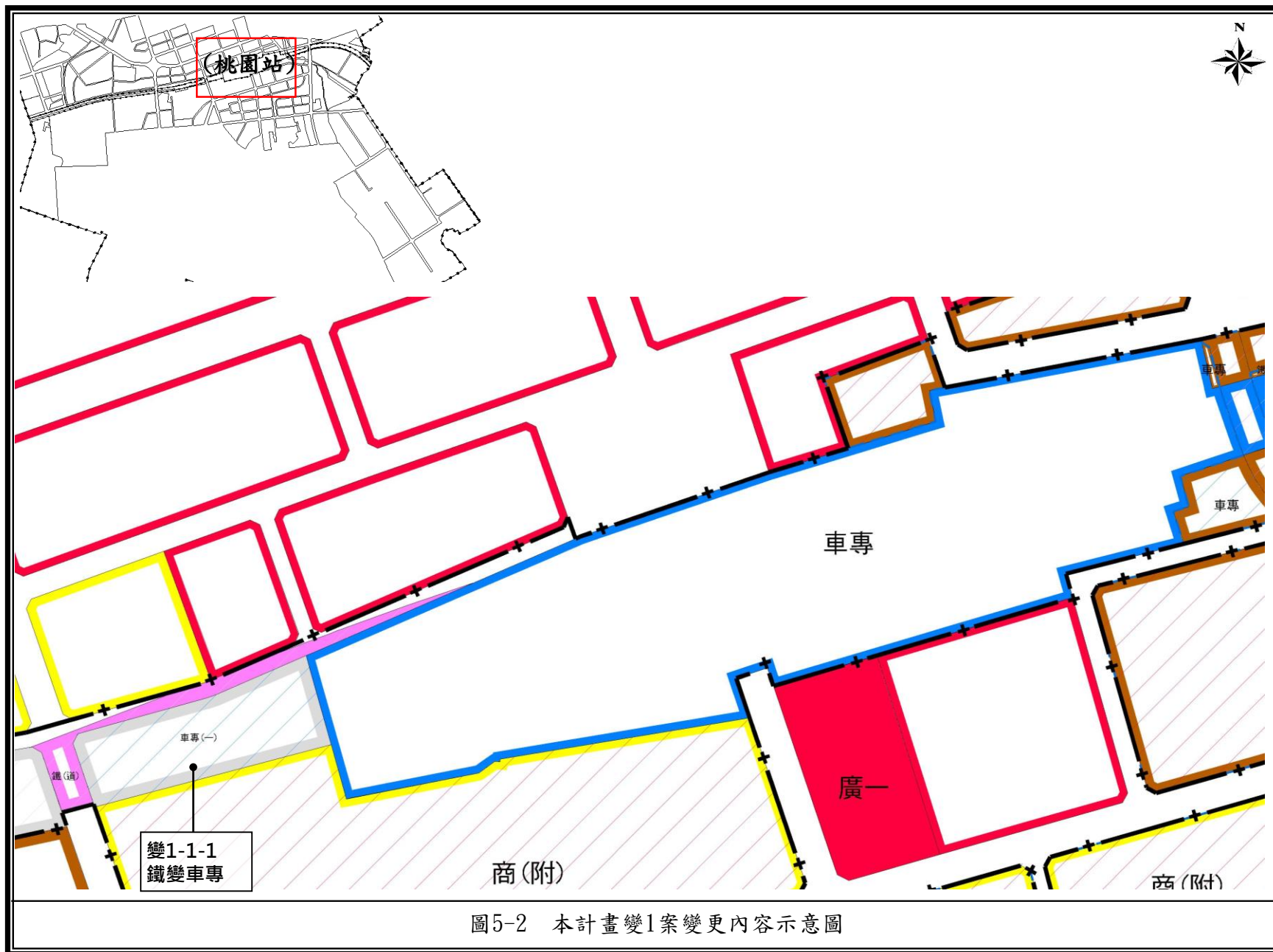


圖5-2 本計畫變1案變更內容示意圖

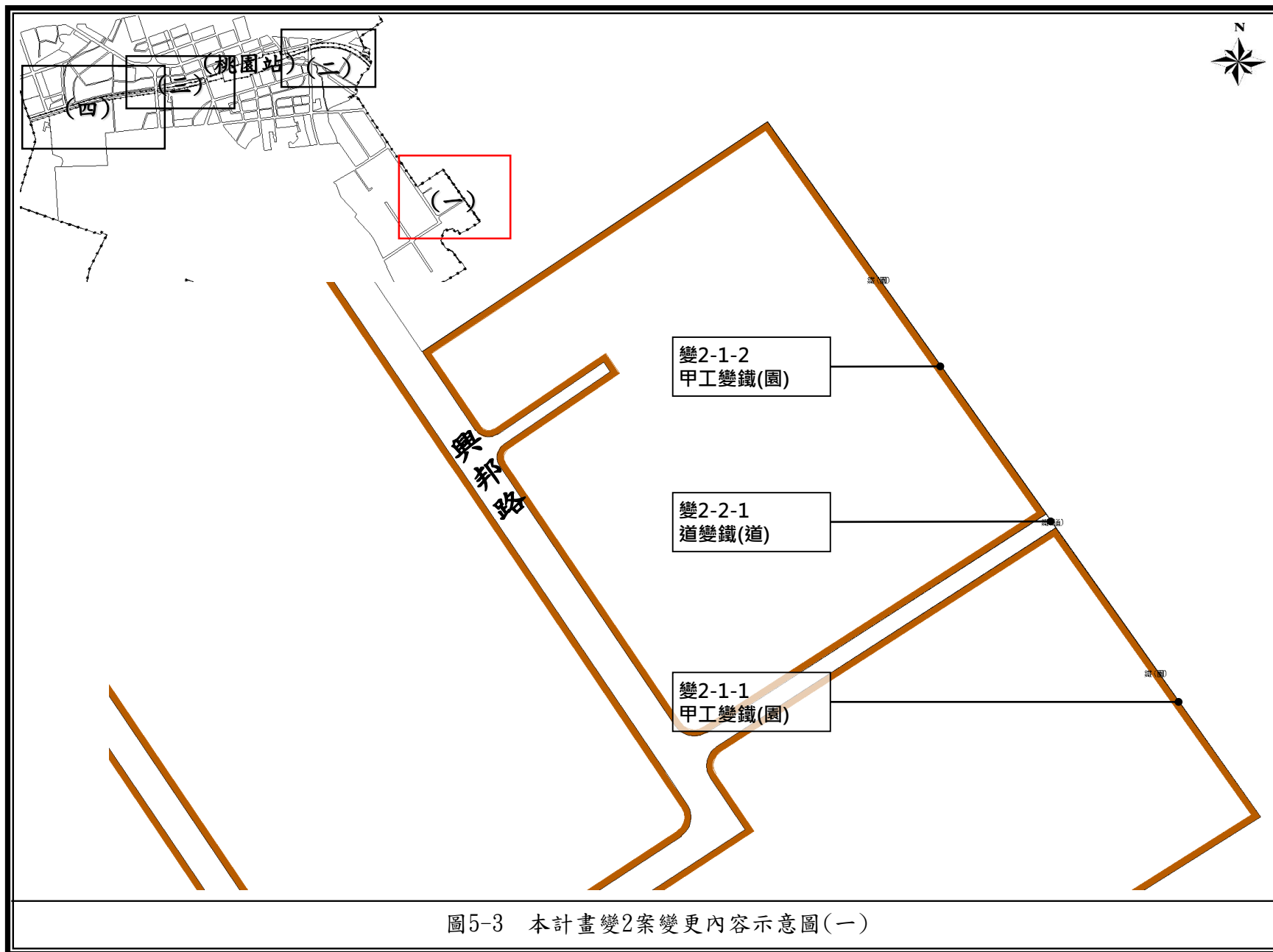
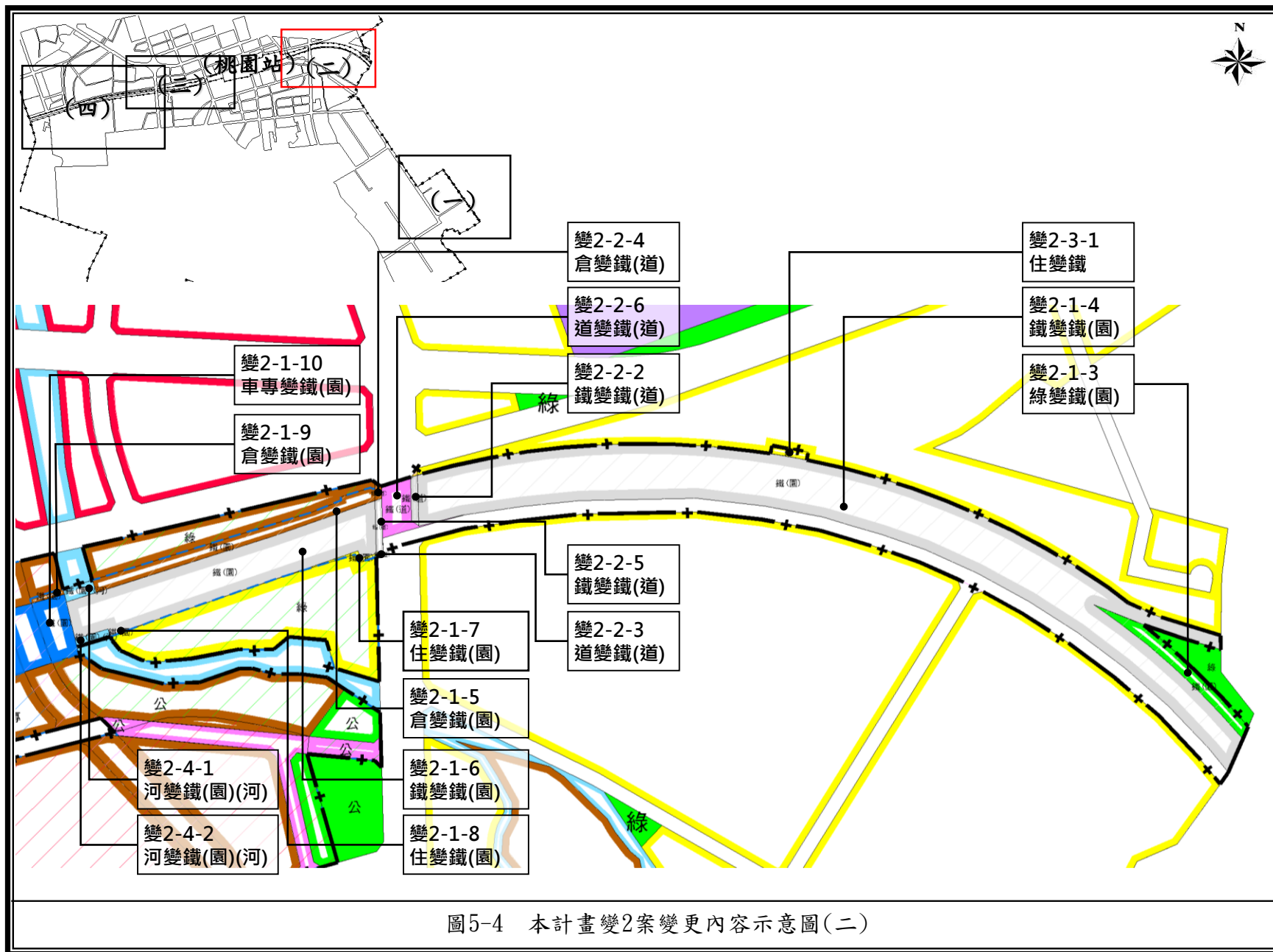


圖5-3 本計畫變2案變更內容示意圖(一)



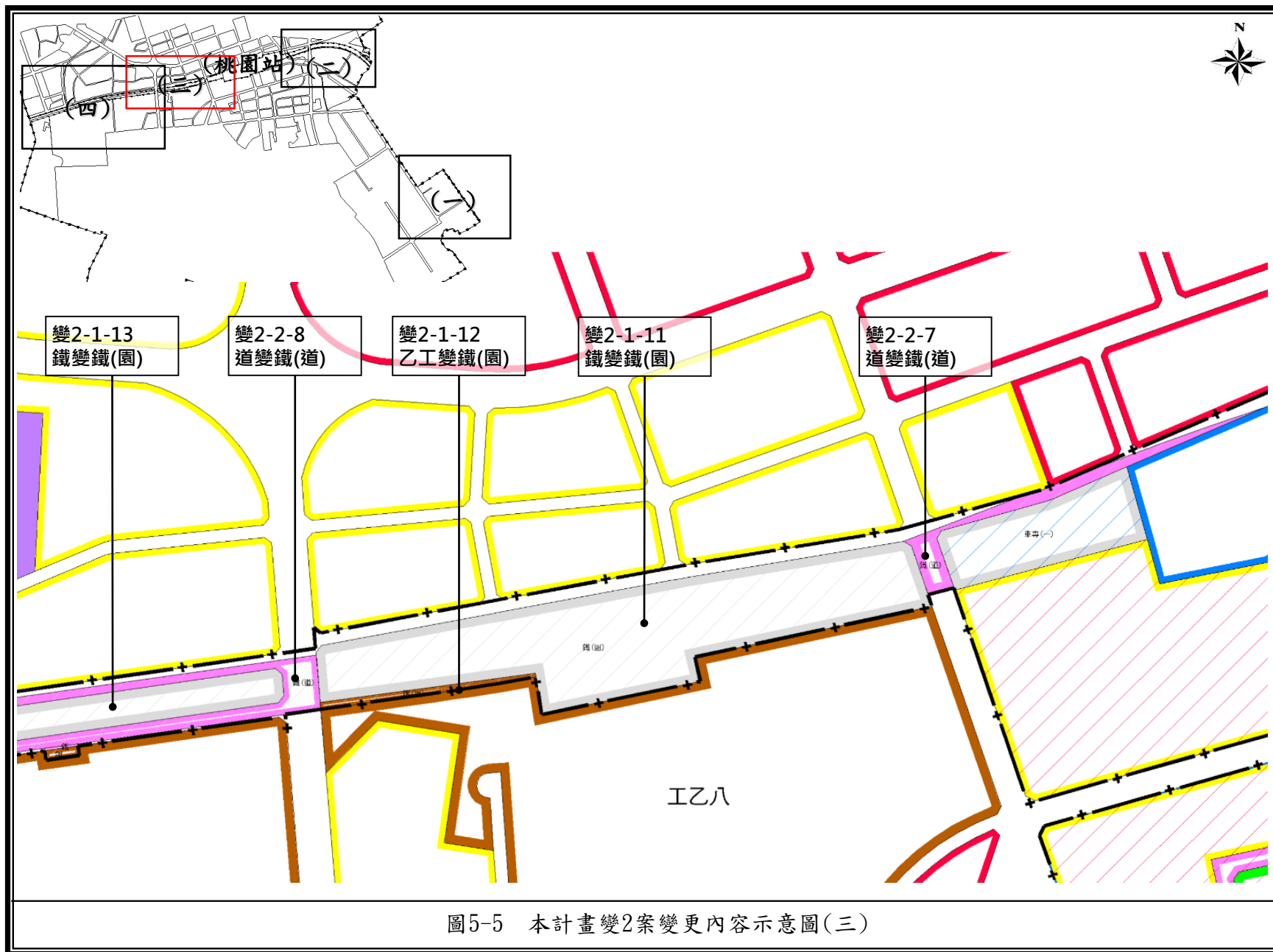


圖5-5 本計畫變2案變更內容示意圖(三)

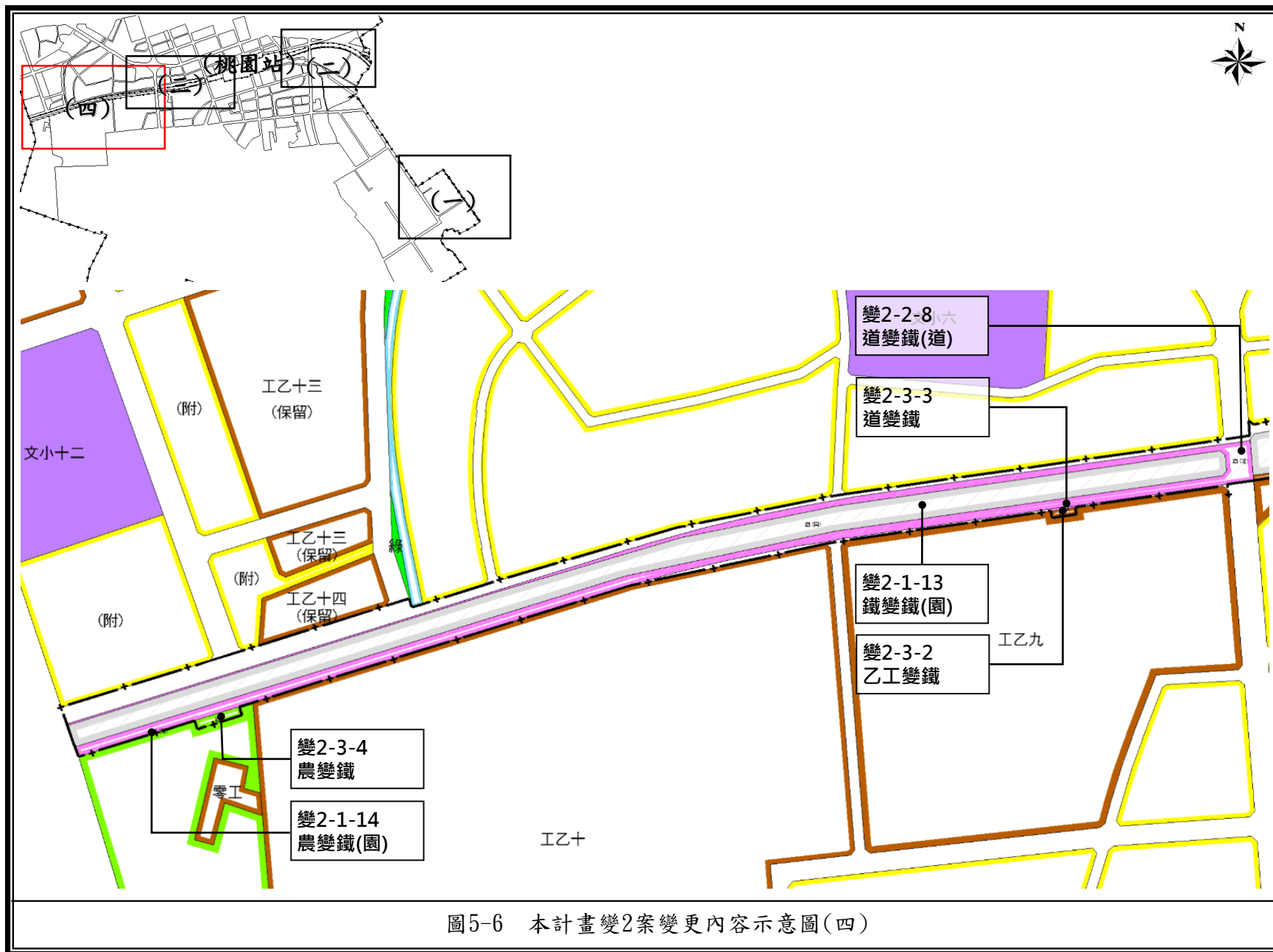


圖5-6 本計畫變2案變更內容示意圖(四)

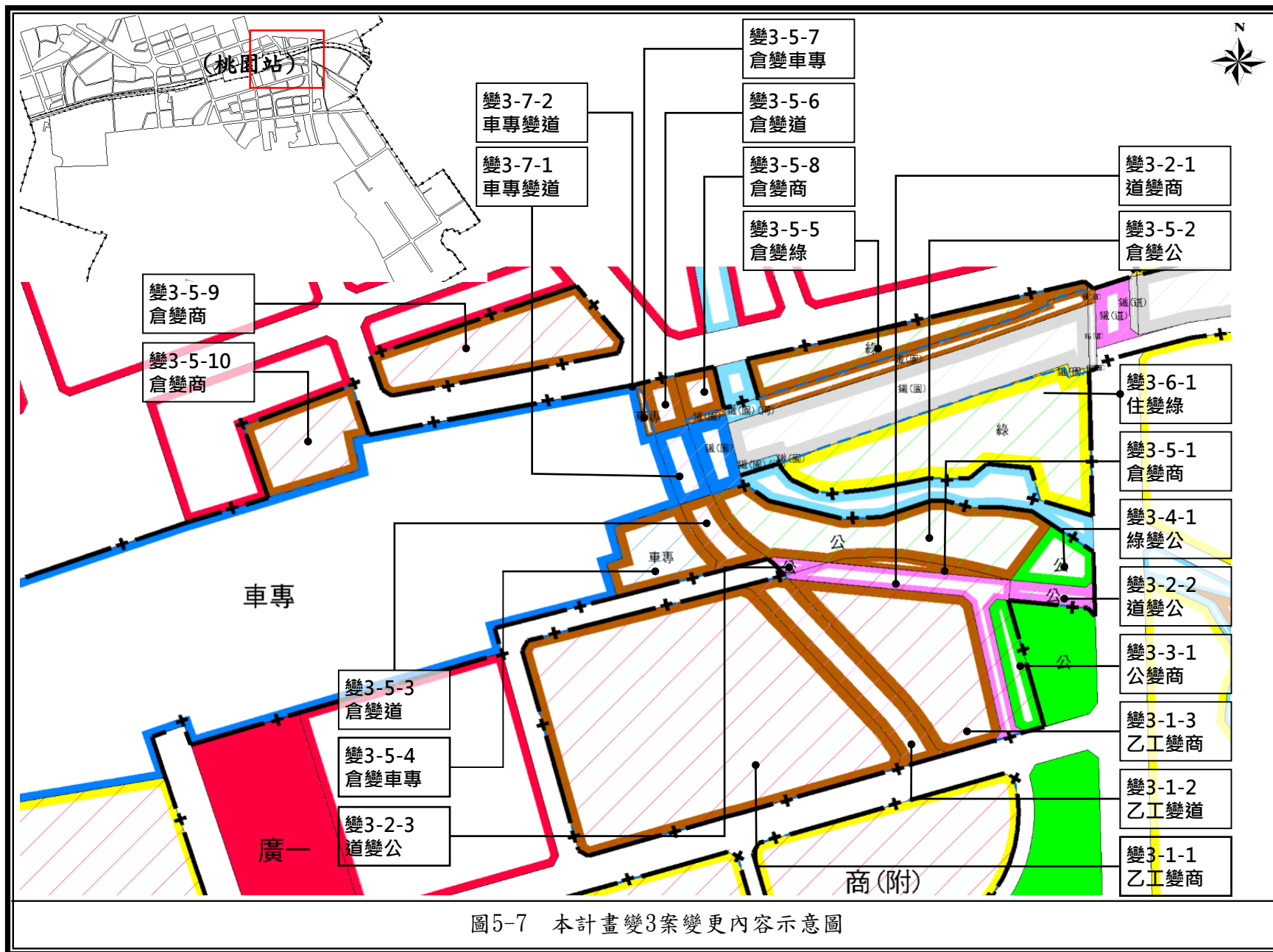


圖5-7 本計畫變3案變更內容示意圖

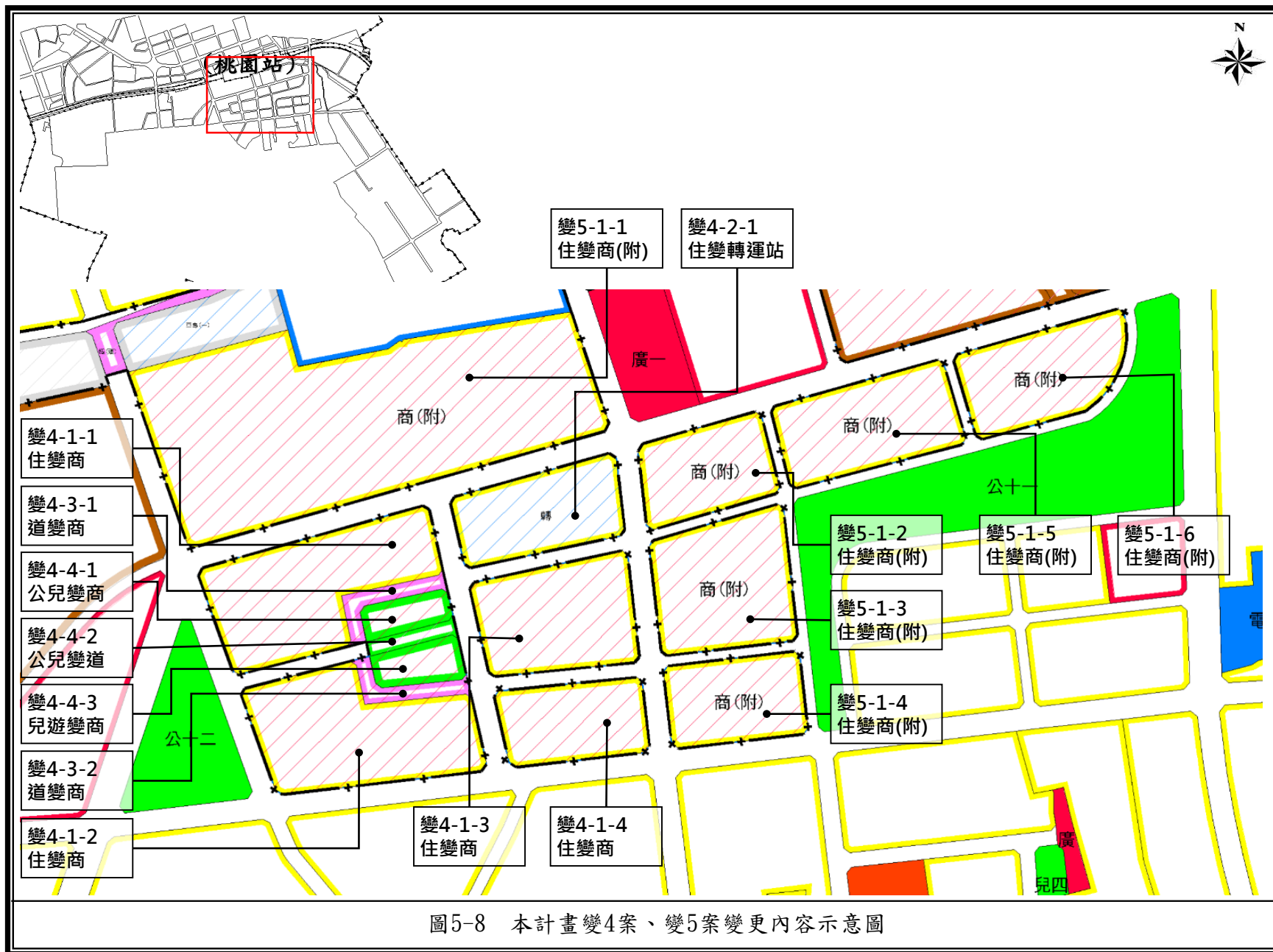


圖5-8 本計畫變4案、變5案變更內容示意圖

表 5-2 本計畫變更前後土地使用計畫面積對照表

項目		現行計畫 面積 (公頃)	變 1	變 2	變 3	變 4	變 5	變 6	變 7	變更後計畫面積	
										面積 (公頃)	佔計畫面積 百分比(%)
土地使用分區	住宅區	359.07		-0.01	-0.46	-4.00	-6.58	-0.0005	騰空 路廊及 兩側公 保地取 得方式	348.02	31.00
	商業區	68.21			2.30	3.85				74.36	6.62
	商業區 (附)						6.58			6.58	0.59
	工業區	甲種工業區	74.41	-0.01						74.40	6.63
		乙種工業區	70.82	-0.05	-1.83					68.94	6.14
		零星工業區	0.17							0.17	0.02
	倉庫區	1.20		-0.09	-1.11					0.00	-
	文教區	2.26								2.26	0.20
	宗教專用區	0.22								0.22	0.02
	車站專用區	4.03	0.45	-0.05	0.07					4.50	0.40
	農業區	136.76		-0.03						136.73	12.18
	河川區	30.11		-0.02						30.09	2.68
公共設施用地	小計	747.26	0.45	-0.26	-1.03	-0.15	0.00	-0.0005		746.27	66.48
	機關用地	30.99								30.99	2.76
	學校用地	文小用地	24.42							24.42	2.18
		文中用地	22.37							22.37	1.99
		文高用地	34.92							34.92	3.11
	公園用地	68.90			0.35					69.25	6.17
	公園兼兒童遊樂場用地	0.44								0.44	0.04
	兒童遊樂場用地	0.71				-0.33				0.38	0.03
	綠地用地	0.92		-0.06	0.56					1.41	0.13
	綠地、生態綠地	2.40								2.40	0.21
	停車場用地	1.13								1.13	0.10
	體育場用地	7.86								7.86	0.70
	醫院用地	1.04								1.04	0.09
	醫療衛生	6.44								6.44	0.57

項目	現行計畫 面積 (公頃)	變 1	變 2	變 3	變 4	變 5	變 6	變 7	變更後計畫面積	
									面積 (公頃)	估計計畫面積 百分比(%)
機構用地										
營區用地	1.50								1.50	0.13
廣場用地	0.60								0.60	0.05
社教用地	0.32								0.32	0.03
市場用地	3.90								3.90	0.35
加油站用地	0.54								0.54	0.05
電力事業 用地	0.60								0.60	0.05
變電所用 地	0.18								0.18	0.02
電路鐵塔 用地	0.03								0.03	0.00
貯氣槽用 地	0.76								0.76	0.07
截流站用 地	0.68								0.68	0.06
道路用地	156.27		-1.21	0.12	-0.14		0.0005		155.04	13.81
車站用地					0.62				0.62	0.06
鐵路用地 (兼供園道 使用)			5.48						5.48	0.49
鐵路用地 (兼供園道 及河川使 用)			0.02						0.02	0.00
鐵路用地 (兼供道路 使用)			1.22						1.22	0.11
鐵路用地	5.69	-0.45	-5.19						0.05	0.01
高速公路 用地	1.74								1.74	0.15
小計	375.35	-0.45	0.26	1.03	0.15	0.00	0.0005		376.34	33.52
合計(1)都市發 展用地	955.74								955.79	85.14
合計(2)計畫面 積	1,122.61								1,122.61	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。



圖例

住宅區	零工 零星工業區	貯 貯氣槽用地	文小 文小用地	鐵(圖) 鐵路用地(兼供圖道使用)
商業區	車專 車站專用區	轉 轉運站用地	文中 文中用地	鐵 鐵路用地
商(附) 商業區(附帶條件)	宗教專用區	公 公園用地	文高 文高用地	鐵(道) 鐵路用地(兼供道路使用)
農業區	河川區	兒 兒童遊樂場用地	社 社教用地	鐵(圖) (道) 鐵路用地(兼供圖道及河川使用)
甲工 甲種工業區	機 機關用地	綠 綠地用地	停 停車場用地	道路用地
乙工 乙種工業區	電 電力用地	廣 廣場用地	油 加油站用地	本計畫範圍線

圖5-10 變更後土地使用計畫示意圖

陸、整體開發及回饋規定

一、桃園車站整體開發及回饋規定

臺鐵局管有車站專用區原為鐵路用地，於 93 年桃園市都市計畫第二次通盤檢討時為滿足基本旅運機能需求，變更為車站專用區，但無賦予容積率及建蔽率，考量臺鐵車站多元化經營方針，故訂定車站基本容積及開發機制原則如下：

(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. 臺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。



二、變 3 案(車站周邊工業區、倉庫區、住宅區(附)、道路用地、公園用地、綠地用地)及車站專用區私有土地整體開發規定

為配合車站站區道路系統打通民生路，同時促進車站周邊閒置工業區、倉庫區、住宅區(附帶條件)及私有車站專用區活化利用，劃設為同一整體開發範圍，採公辦市地重劃方式辦理開發。

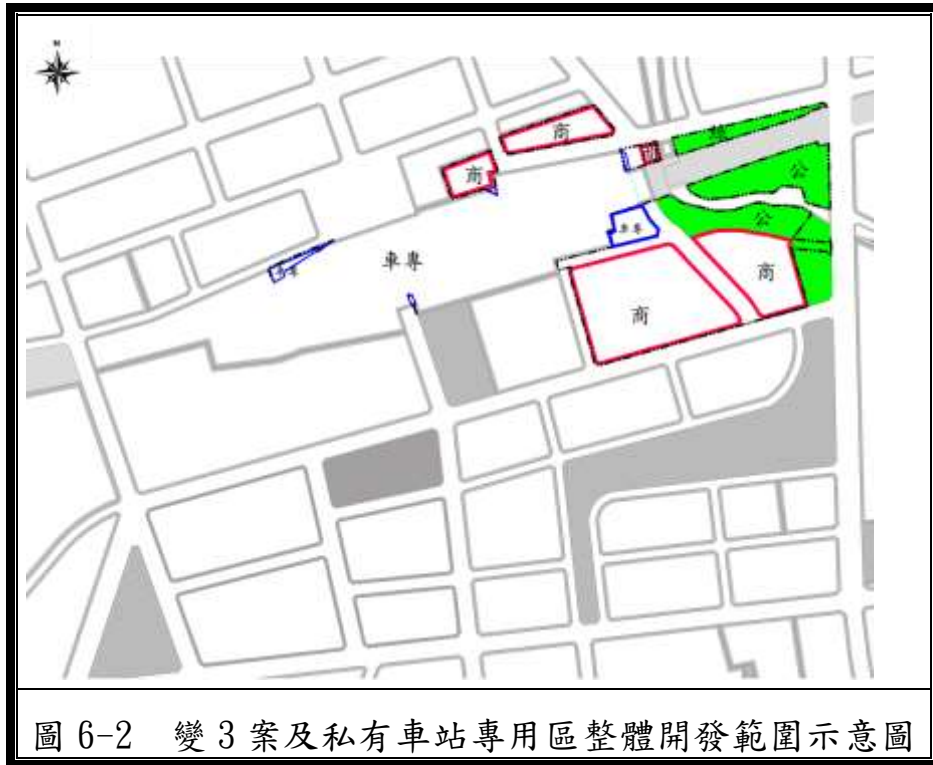


圖 6-2 變 3 案及私有車站專用區整體開發範圍示意圖

三、變 4 案整體開發及回饋規定(臺銀土地)

- (一)變 4-2-1 轉運站用地(0.6220 公頃)內部分土地(0.4750 公頃)採公私有土地交換方式，與變 4-3-1、變 4-3-2、變 4-4-1 及 4-4-3(0.4750 公頃)市有土地(原道路用地、兒童遊樂場用地)交換取得。
- (二)臺銀住宅區變更商業區土地回饋比例 10%(0.3995 公頃)，指定優先回饋變 4-2-1 轉運站用地(0.1470 公頃)，其餘 0.2525 公頃以繳交代金方式回饋。
- (三)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。



四、變 5 案商業區(附帶條件)

- (一)申請規模：2,000 平方公尺以上。
- (二)回饋規定：回饋比例為 10%，以繳交代金方式回饋。
- (三)變 5 案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。



柒、實施進度及經費

本案除變 3 案、變 4 案以及變 5 案依指定開發方式辦理，其餘土地開發方式說明如下：

一、開發方式及實施進度

(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，地上物拆遷補償費用地取得費用約 80.2 億元。

(二)本計畫經費來源說明如下：

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 2 案鐵路用地、鐵路用地(兼供園道使用)、鐵路用地(兼供道路使用)及鐵路用地(兼供園道及河川使用)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。
4. 變 4 案之公共設施用地透過公私有土地交換及住變商回饋方式取得，主辦單位為桃園市政府、台灣銀行。

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地取得費用	工程費			
變 2 案	鐵路用地	0.05			80.2	821.53	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)	5.48							
	鐵路(兼供道路使用)	1.22	✓						
	鐵路(兼供園道及河川使用)	0.02							
變 3 案	道路用地	0.30			7.35		桃園市政府	依工程進度	主辦單位編列預算
	公園用地	0.41		✓					
	綠地用地	0.63							
變 4 案	轉運站用地	0.62		✓	0.12		桃園市政府、台灣銀行	依工程進度	主辦單位編列預算
	道路用地	0.06		✓	0.009				
變 6 案	道路用地	0.0005	✓	✓	0.0001		桃園市政府	依工程進度	主辦單位編列預算

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，符合國際發展綠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



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



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

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