

公開展覽草案

變更中壢平鎮主要計畫(配合臺鐵都會區  
捷運化桃園段地下化建設計畫)  
(第二階段)案計畫書

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 112 年 5 月

## 公開展覽草案

桃園市變更都市計畫審核摘要表		
項	目	說 明
都市計畫名稱	變更中壢平鎮主要計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)(第二階段)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	民國 107 年 8 月 1 日假平鎮區公所舉行。 民國 107 年 8 月 3 日假中壢區公所舉行。
	公開展覽	自民國 108 年 3 月 21 日起公開展覽 30 天。刊登於民國 108 年 3 月 21 日至 108 年 3 月 23 日中國時報。
	說明會	民國 108 年 4 月 9 日假中壢區公所、平鎮區公所舉行。
人民團體對本案之反映意見	詳公民或團體陳情意見綜理表。	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	桃園市都市計畫委員會 108 年 12 月 30 日第 43 次會議審議修正通過。
	部 級	內政部都市計畫委員會 112 年 2 月 21 日第 1028 次會議審議修正通過。

# 公開展覽草案

## 目 錄

<b>壹、緒論</b> .....	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
<b>貳、現行都市計畫及相關計畫</b> .....	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
<b>參、發展現況分析</b> .....	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
五、災害潛勢及防救 .....	3-20
<b>肆、騰空路廊綠色廊帶規劃構想</b> .....	4-1
一、結合大眾運輸轉運 .....	4-1
二、道路系統重整改善 .....	4-1
三、新車站核心開發 .....	4-1
四、中央站區廣場 .....	4-1
五、公辦都市更新整體開發 .....	4-2
<b>伍、變更理由與內容</b> .....	5-1
一、變 1 案(中壢、內壢車站站區範圍變更) .....	5-1
二、變 3 案(內壢車站廣三用地) .....	5-1
三、變 4 案(中壢車站私有土地變更為商業區及車站專用區) .....	5-1
四、變 5 案(部分元化路變更為廣場用地) .....	5-1
五、變 6 案(中壢車站站區範圍變更) .....	5-1
<b>陸、整體開發及回饋規定</b> .....	6-1
一、變 1 案回饋規定(中壢車站、內壢車站) .....	6-1
二、變 3-3-1 案回饋規定(內壢車站) .....	6-1
三、變 4 案整體開發及回饋規定 .....	6-1

## 公開展覽草案

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 .....	7-1

附件一 地下化可行性研究行政院核定函（106年7月31日院臺交字第1060023646號）

附件二 重大設施建設計畫認定函（桃園市政府108年3月18日府都綜字第10800420572號）

附件三 綜合規劃報告行政院核定函（109年9月2日院臺交字第1090024447號）

附件四 108年12月30日桃園市都市計畫委員會第43次會議紀錄

附件五 112年2月21日內政部都市計畫委員會第1028次會議紀錄

圖 目 錄

圖 1-1	本計畫變更範圍示意圖.....	1-3
圖 2-1	現行中壢平鎮主要計畫土地使用計畫示意圖.....	2-5
圖 2-2	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	中壢平鎮主要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.....	3-13
圖 3-7	中壢平鎮主要計畫大眾運輸系統示意圖.....	3-14
圖 3-8	內壢站區周邊客運停靠站位置分布示意圖.....	3-16
圖 3-9	中壢站區周邊客運停靠站位置分布示意圖.....	3-16
圖 3-10	內壢車站交通動線現況示意圖.....	3-18
圖 3-11	中壢車站交通動線現況示意圖.....	3-19
圖 3-12	各場站淹水潛勢示意圖.....	3-20
圖 3-13	各場站周邊避難收容場所示意圖.....	3-21
圖 3-14	內壢車站站區周邊防救災示意圖.....	3-22
圖 4-1	中壢站周邊空間發展策略示意圖.....	4-2
圖 4-2	中壢站周邊交通動線示意圖.....	4-3
圖 4-3	中壢車站模擬示意圖.....	4-4
圖 5-1	本計畫區變更位置示意圖.....	5-4
圖 5-2	變 1 案變更內容示意圖(內壢車站).....	5-5
圖 5-3	變 1 案變更內容示意圖(中壢車站).....	5-6
圖 5-4	變 3 案變更內容示意圖.....	5-7
圖 5-5	變 4 案變更內容示意圖.....	5-8
圖 5-6	變 5 案變更內容示意圖.....	5-9
圖 5-7	變 6 案變更內容示意圖.....	5-10
圖 5-8	內壢站區變更後土地使用計畫示意圖.....	5-13
圖 5-9	中壢站區變更後土地使用計畫示意圖.....	5-14
圖 6-1	變 4 案變更回饋示意圖.....	6-3

# 公開展覽草案

## 表 目 錄

表 2-1	現行中壢平鎮主要計畫土地使用面積統計表.....	2-2
表 2-2	計畫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	中壢平鎮主要計畫鐵路兩側橫交道路狀況一覽表.....	3-10
表 3-5	中壢平鎮主要計畫周邊道路服務水準分析表.....	3-11
表 3-6	中壢平鎮主要計畫平交道路服務情況分析表.....	3-12
表 5-1	本計畫變更內容明細表.....	5-2
表 5-2	本計畫變更前後土地使用面積對照表.....	5-11
表 7-1	實施進度及經費表 .....	7-1

## 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，故桃園市政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，桃園市政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(交通部已於 108 年 11 月 15 日召開委員會審查，同意原則通過)，並由桃園市政府依「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。

考量臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫興建期程具有急迫性，爰將所需永久軌工程用地範圍及鐵路地下化沿線兩側公共設施用地之變更內容，依內政部都市計畫委員會 109 年 7 月 28 日第 973 次會議及 110 年 3 月 23 日第 987 次會議審議決議先行辦理變更，第一階段已於 110 年 6 月 30 日發布實施。

本階段計畫內容係因應鐵路地下化後為提供較完整之車站整體開發腹地，形塑站區意象，於中壢、內壢站區劃設車站專用區，並配合站區周邊道路系統重整及人潮聚集疏散空間等辦理變

## 公開展覽草案

更。其中中壢站區現況夾雜住宅區及長期未徵收之私有鐵路用地與停車場用地，不利站區開發整體規劃設計，並考量交通部臺鐵局刻已配合鐵路地下化工程期程，同步進行未來車站多功能大樓規劃設計，預定112年上半年招商，爰為利臺鐵局招商評估，避免多功能大樓興建完成後，喪失整合站區周邊零星私有地整體更新開發之契機，故本案具併同鐵路地下化檢討變更之急迫性，藉由鐵路地下化建設一併整合周邊私有地，採公辦辦都市更新方式開發。

### 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，中壢車站周邊道路用地、停車場用地及內壢車站廣場用地等，詳圖1-1。

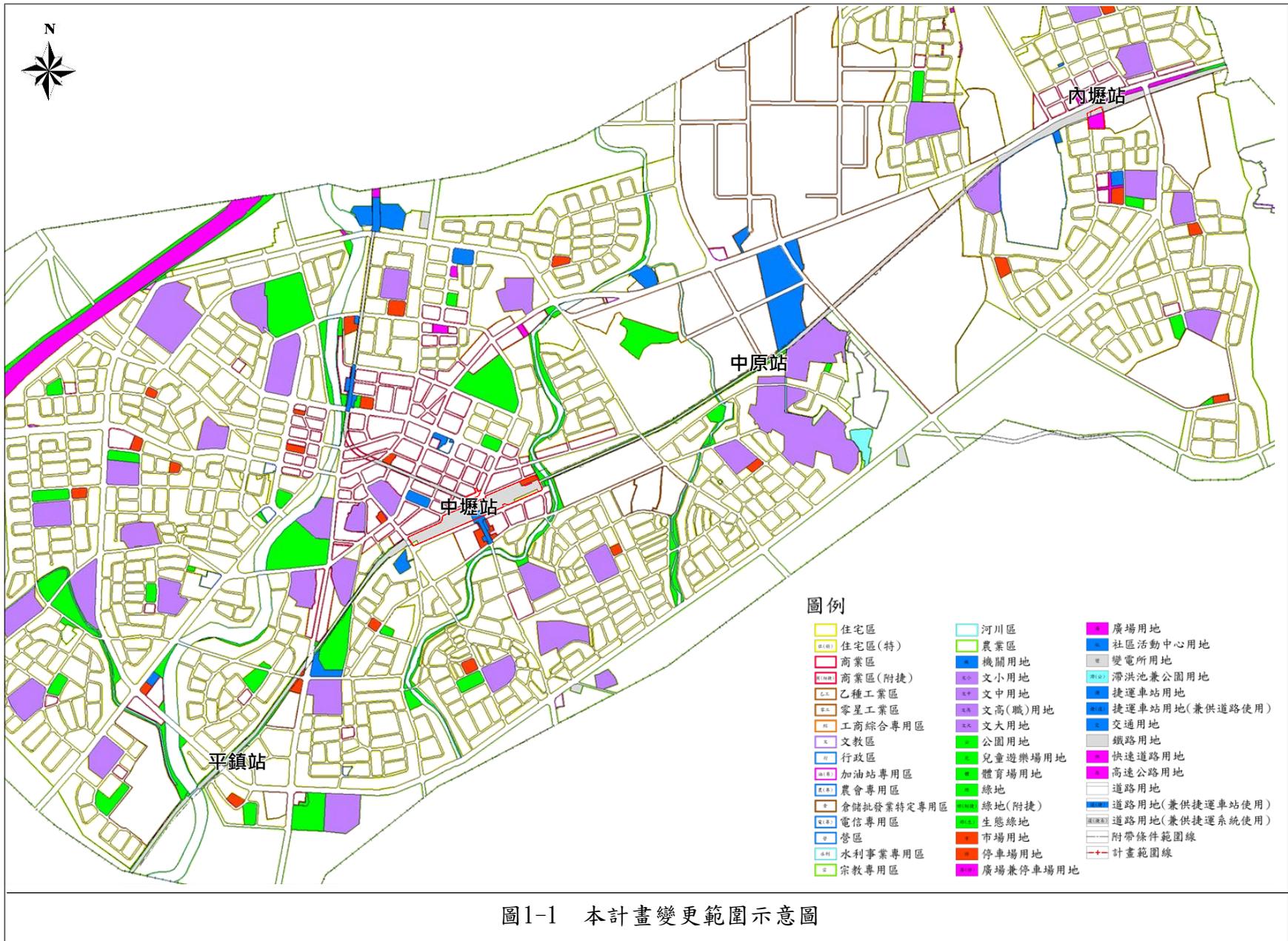


圖1-1 本計畫變更範圍示意圖

## 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

中壢平鎮主要計畫於民國 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，第三次通盤檢討第一階段於民國 109 年 6 月公告實施，第三次通盤檢討第一階段至第三階段分別於民國 109 年 6 月、110 年 9 月及 111 年 1 月公告實施。

#### (二)計畫內容概述

##### 1. 計畫範圍與面積

中壢平鎮主要計畫行政轄區以中壢區、平鎮區之行政轄區為主，小部分為八德區，其範圍東起內壢國小東側約 450 公尺處，西迄高速公路中壢交流道，南至台電普仁變電所南側約 80 公尺處，北臨中福派出所，計畫面積 2,073.12 公頃。

2. 計畫年期：計畫目標年為民國 115 年。

3. 計畫人口與密度：計畫人口為 34 萬人，居住密度每公頃約 400 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、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、宗教專用區、社會福利專用區、河川區及農業區等。其中以住宅區之面積 802.03 公頃為最多，佔計畫總面積的 38.69%；其次則為農業區與乙種工業區，佔計畫總面積比例各為 13.58%與 12.09%，各分區劃設面積及比例詳表 2-1、圖 2-1。

# 公開展覽草案

## 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)、綠地(兼供道路使用)、生態綠地、市場、停車場、停車場用地(兼供捷運使用)、廣場兼停車場、廣場、廣場用地(兼河川使用)、社區活動中心、變電所、連接站、滯洪池兼公園、捷運車站、捷運車站(兼供道路使用)、交通、鐵路、鐵路(兼供道路使用)、鐵路(兼供園道使用)、鐵路(兼供園道及河川使用)、快速道路、高速公路、道路、道路(兼供河川使用)、道路(兼供捷運車站使用)、道路(兼供捷運系統使用)、園道以及園道(兼供河川使用)等公共設施用地，面積共 557.79 公頃，占計畫面積 26.90%，其中道路用地面積最大，估計畫總面積 14.06%。各公共設施用地劃設面積及比例詳表 2-1。

表 2-1 現行中壢平鎮主要計畫土地使用面積統計表

項目		檢討後面積 (公頃)	占都市發展用地 面積比例(%)	占計畫面積 比例(%)	
土地 使用 分區	住宅區	802.03	45.71	38.69	
	住宅區(特)	1.61	0.09	0.08	
	商業區	83.21	4.74	4.01	
	商業區(附捷)	0.44	0.03	0.02	
	工業區	乙種工業區	250.71	14.29	12.09
		零星工業區	0.30	0.02	0.01
		小計	251.01	14.31	12.10
	工商綜合專用區	7.05	0.40	0.34	
	文教區	11.79	0.67	0.57	
	行政區	1.43	0.08	0.07	
	加油站專用區	0.94	0.05	0.05	
	農會專用區	0.29	0.02	0.01	
	倉儲批發業特定專用區	2.66	0.15	0.13	
	電信專用區	0.52	0.03	0.03	
	營區	30.29	1.73	1.46	
	水利事業專用區	0.33	0.02	0.02	
	宗教專用區	0.84	0.05	0.04	
社會福利專用區	2.49	0.14	0.12		
河川區	36.90	—	1.78		

# 公開展覽草案

項目		檢討後面積 (公頃)	占都市發展用地 面積比例(%)	占計畫面積 比例(%)	
	農 業 區	281.50	—	13.58	
	小 計	1,515.33	68.22	73.10	
公共設施用地	機 關 用 地	14.97	0.85	0.72	
	學 校 用 地	文 小 用 地	43.42	2.47	2.09
		文 中 用 地	28.46	1.62	1.37
		文 高 ( 職 ) 用 地	19.99	1.14	0.96
		文 大 用 地	23.51	1.34	1.13
		小 計	115.38	6.57	5.55
	公 園 用 地	41.17	2.35	1.99	
	兒 童 遊 樂 場 用 地	0.93	0.05	0.05	
	體 育 場 用 地	7.64	0.44	0.37	
	綠 地	18.71	1.07	0.90	
	綠 地 ( 附 捷 )	0.01	0.00	0.00	
	綠 地 ( 兼 供 道 路 使 用 )	0.07	0.00	0.00	
	公共設施用地	生 態 綠 地	3.07	0.17	0.15
		市 場 用 地	7.56	0.43	0.36
停 車 場 用 地		2.86	0.16	0.14	
停車場用地(兼供捷運使用)		0.44	0.03	0.02	
廣 場 兼 停 車 場 用 地		0.56	0.03	0.03	
廣 場 用 地		2.43	0.14	0.12	
廣場用地(兼供河川使用)		0.06	0.00	0.00	
社 區 活 動 中 心 用 地		1.26	0.07	0.06	
變 電 所 用 地		1.41	0.08	0.07	
連 接 站 用 地		0.04	0.00	0.00	
滯 洪 池 兼 公 園 用 地		1.25	0.07	0.06	
捷 運 車 站 用 地		1.94	0.11	0.09	
捷運車站用地(兼供道路使用)		0.78	0.04	0.04	
交 通 用 地		0.36	0.02	0.02	
鐵 路 用 地		6.81	0.39	0.33	
鐵路用地(兼供道路使用)		0.44	0.03	0.02	
鐵路用地(兼供園道使用)		12.14	0.69	0.59	
鐵路用地(兼供園道及河川使用)		0.10	0.01	0.00	
快 速 道 路 用 地		0.18	0.01	0.01	
高 速 公 路 用 地		16.74	0.95	0.81	
道 路 用 地	291.39	16.61	14.06		

## 公開展覽草案

項目	檢討後面積 (公頃)	占都市發展用地 面積比例(%)	占計畫面積 比例(%)
道路用地(兼供河川使用)	1.14	0.07	0.06
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	0.13	0.11
園道用地	2.62	0.15	0.13
園道用地(兼供河川使用)	0.09	0.01	0.00
小計	557.79	31.78	26.90
都市發展用地面積	1,754.72	100.00	—
計畫總面積	2,073.12	—	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：民國 111 年 1 月「變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫書圖重製)(第三階段)」案。

### (三)本計畫變更位置

本計畫變更位置涉及中壢區自強里、石頭里、東興里；都市計畫包括住宅區、停車場用地、廣場用地、交通用地、鐵路用地、鐵路用地(兼供園道使用)、道路用地等分區及用地，計畫範圍面積合計約 6.71(6.7081)公頃(詳表 2-2)。

表 2-2 計畫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	0.22	3.28
	小計	0.22	3.28
公共設施用地	停車場用地	0.26	3.87
	廣場用地	0.60	8.94
	交通用地	0.36	5.37
	鐵路用地	5.08	75.71
	鐵路用地(兼供園道使用)	0.03	0.45
	道路用地	0.16	2.38
	小計	6.49	96.72
合計		6.71	100.00

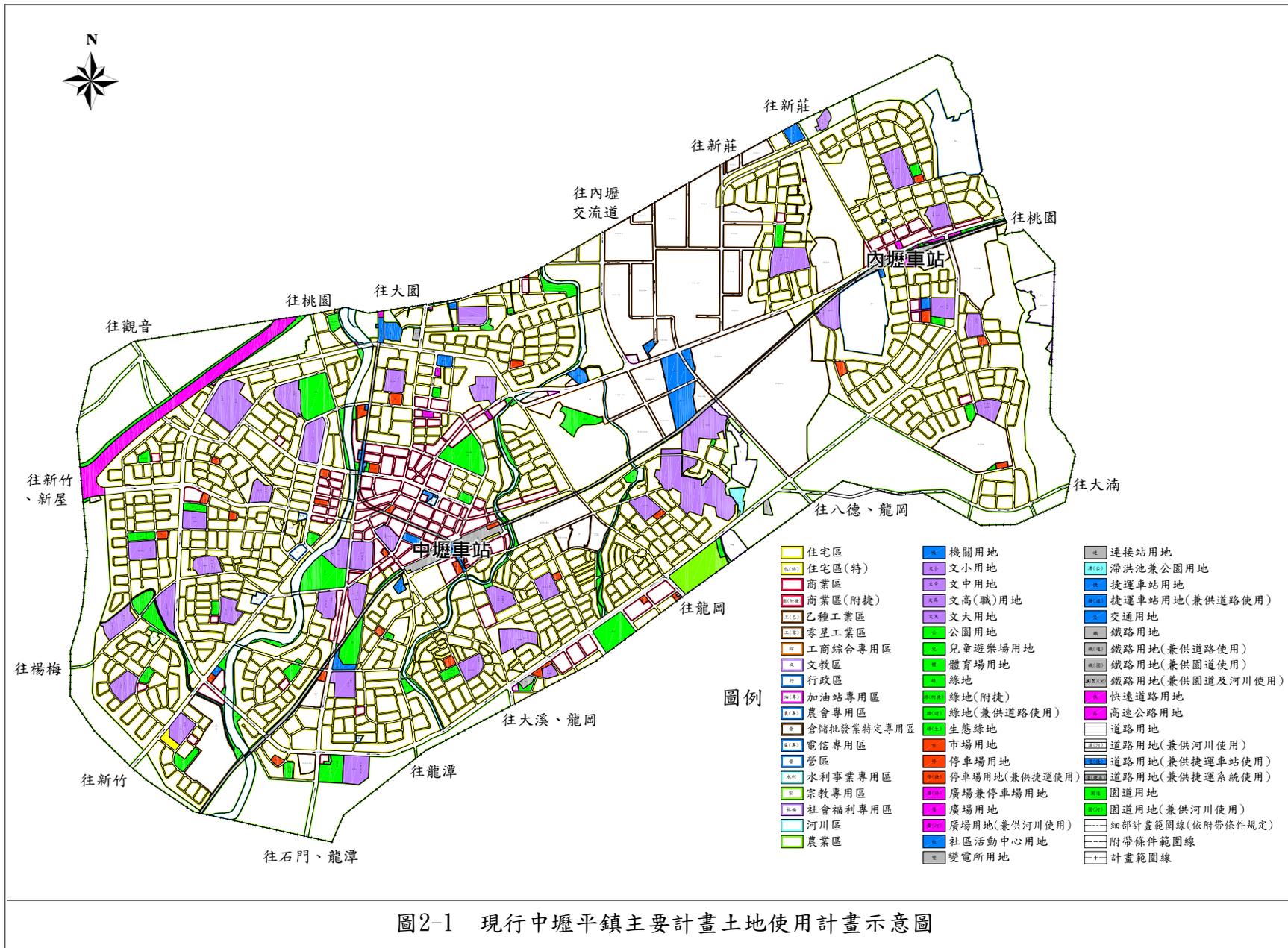


圖2-1 現行中壢平鎮主要計畫土地使用計畫示意圖

# 公開展覽草案

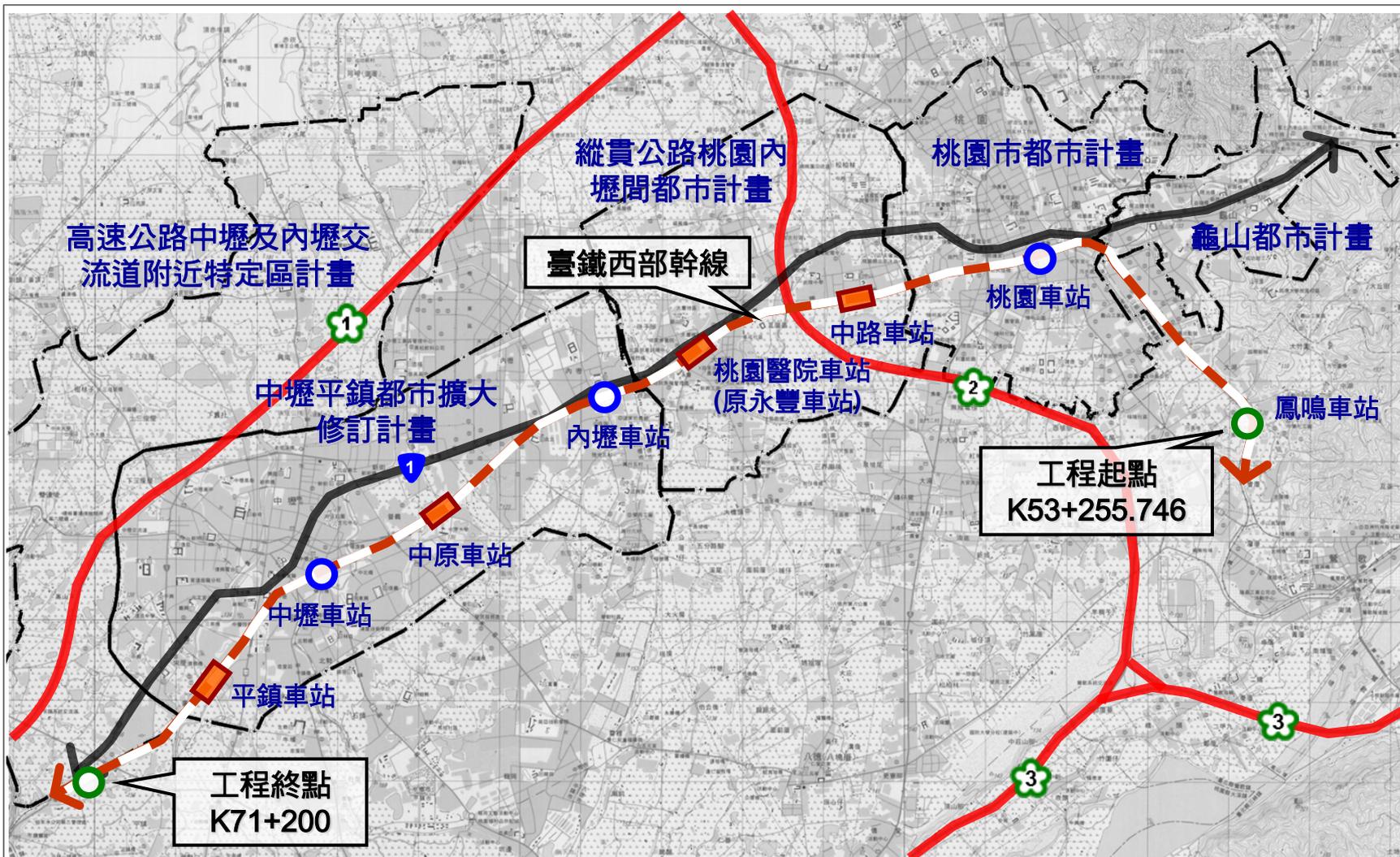
## 二、臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫

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，故桃園市政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。

升格直轄市後，桃園市政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」，於 106 年 7 月 31 日經行政院核定，續由交通部鐵道局辦理綜合規劃報告於 109 年 9 月 2 日經行政院核定。

本計畫路線起於鶯歌鳳鳴陸橋北側，迄於平鎮台 66 線附近，全長約 17.945km，其中新北鳳鳴段長約 2.120km，桃園段長約 15.825km。共設 8 站（包括新增鳳鳴、中路、桃園醫院、中原、平鎮等 5 座通勤站）。沿線改善平交道 20 處、陸橋 8 座、地下道 8 處，桃園車站與捷運綠線 G07 站、中壢車站與機場捷運 A23 站銜接轉乘。

永久軌工程用地範圍及鐵路地下化沿線兩側公共設施用地已於 110 年 6 月 30 日發布實施都市計畫（第一階段）；又為因應鐵路地下化後提供較完整車站整體開發腹地，形塑站區意象，中壢、內壢站區劃設車站專用區，並配合站區周邊道路系統重整及人潮聚集疏散空間等辦理都市計畫（第二階段）變更。



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2-2 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 67.16%。

本計畫範圍內土地使用除鐵路使用外，以商業使用為其次，約佔本計畫範圍面積之 10.60%，其他使用則以道路使用及公園綠地廣場使用等為主(詳表 3-1、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 (%)
鐵路	4.50	67.16
道路	0.56	8.21
商業	0.71	10.60
住宅	0.30	4.48
倉儲	0.09	1.34
公園綠地廣場	0.53	7.91
空置地	0.02	0.30
總計	6.71	100.00

資料來源：106 年國土利用現況調查，本計畫製作。

### 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，結構則以混凝土、磚造及鐵皮材質混雜。(詳圖 3-2、圖 3-3)。

### 三、地權分析

本計畫區面積共 6.71 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 6.06 公頃，佔本計畫面積 90.32%，又以交通部臺灣鐵路管理局管理土地佔最大比例面積約 4.98 公頃，佔本計畫面積 74.22%，其次為私有土地，面積約 0.60 公頃，佔本計畫面積之 8.94%(詳表 3-2、圖 3-4)。

# 公開展覽草案

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	交通部臺灣鐵路管理局	4.98	74.22	
		交通部鐵道局	0.30	4.47	
		桃園市中壢區公所	0.0003	0.00	
		桃園市政府捷運工程局	0.01	0.15	
		桃園市政府養護工程處	0.04	0.60	
		財政部國有財產署	0.03	0.45	
		小計	5.3603	79.89	
	桃園市	桃園市中壢區公所	0.11	1.64	
		桃園市政府養護工程處	0.59	8.79	
		小計	0.70	10.43	
	公有小計			6.06	90.32
	公私共有土地			0.05	0.75
私有土地			0.60	8.94	
總計			6.71	100.00	

資料來源：110 年桃園市政府地政局，本計畫製作。

註：實際面積應以實地分割測量面積為準。

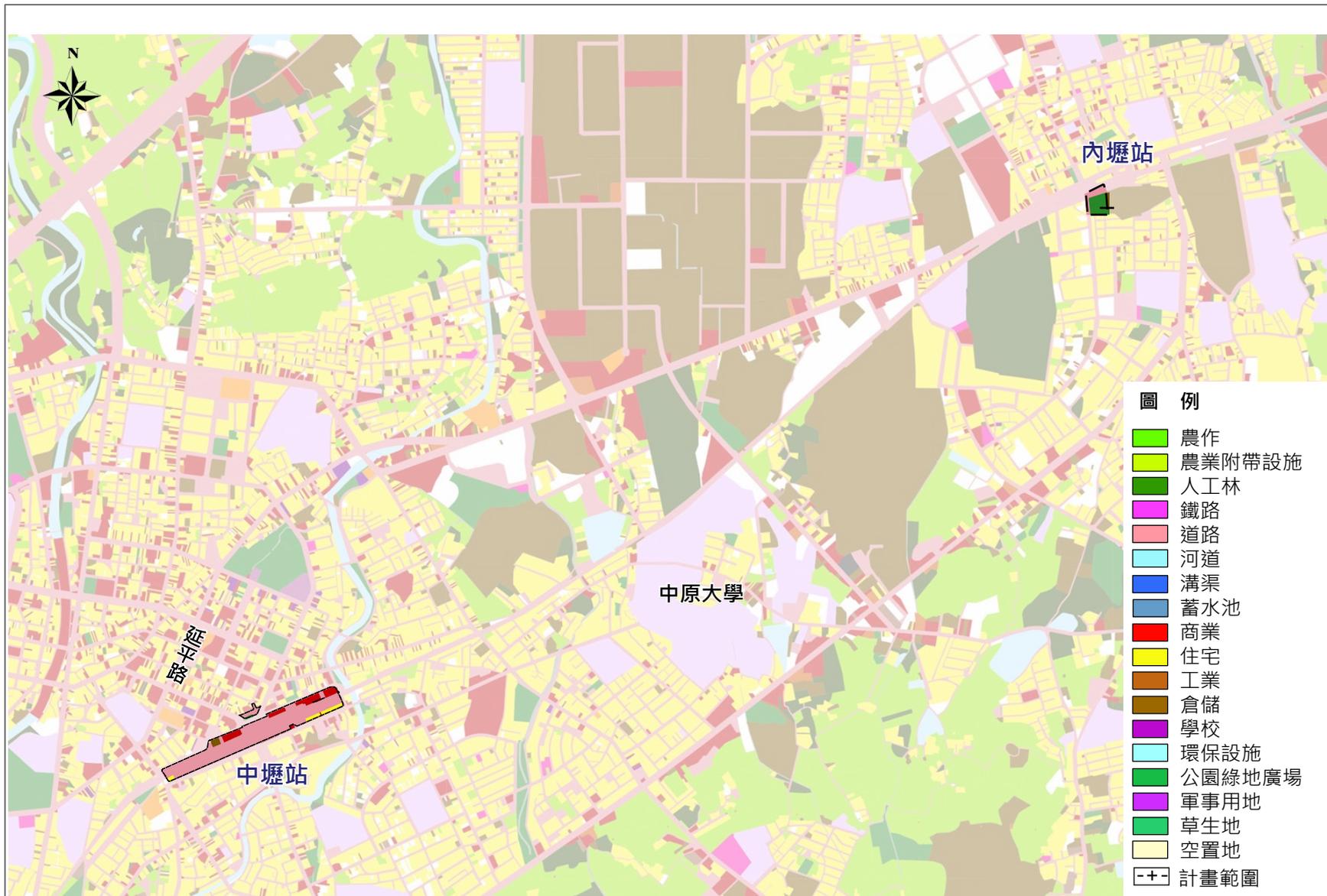


圖3-1 本計畫範圍內土地使用現況示意圖

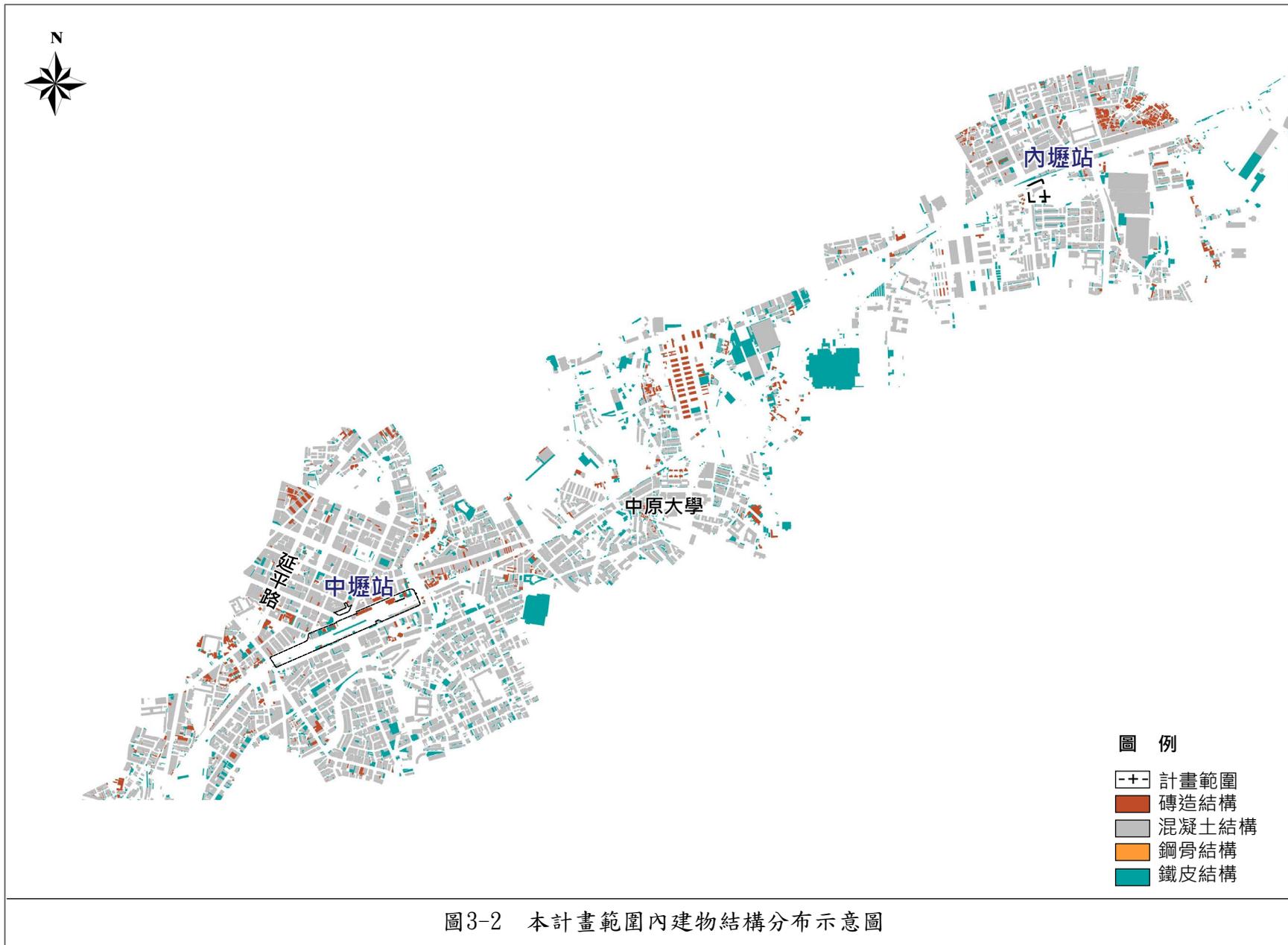


圖3-2 本計畫範圍內建物結構分布示意圖

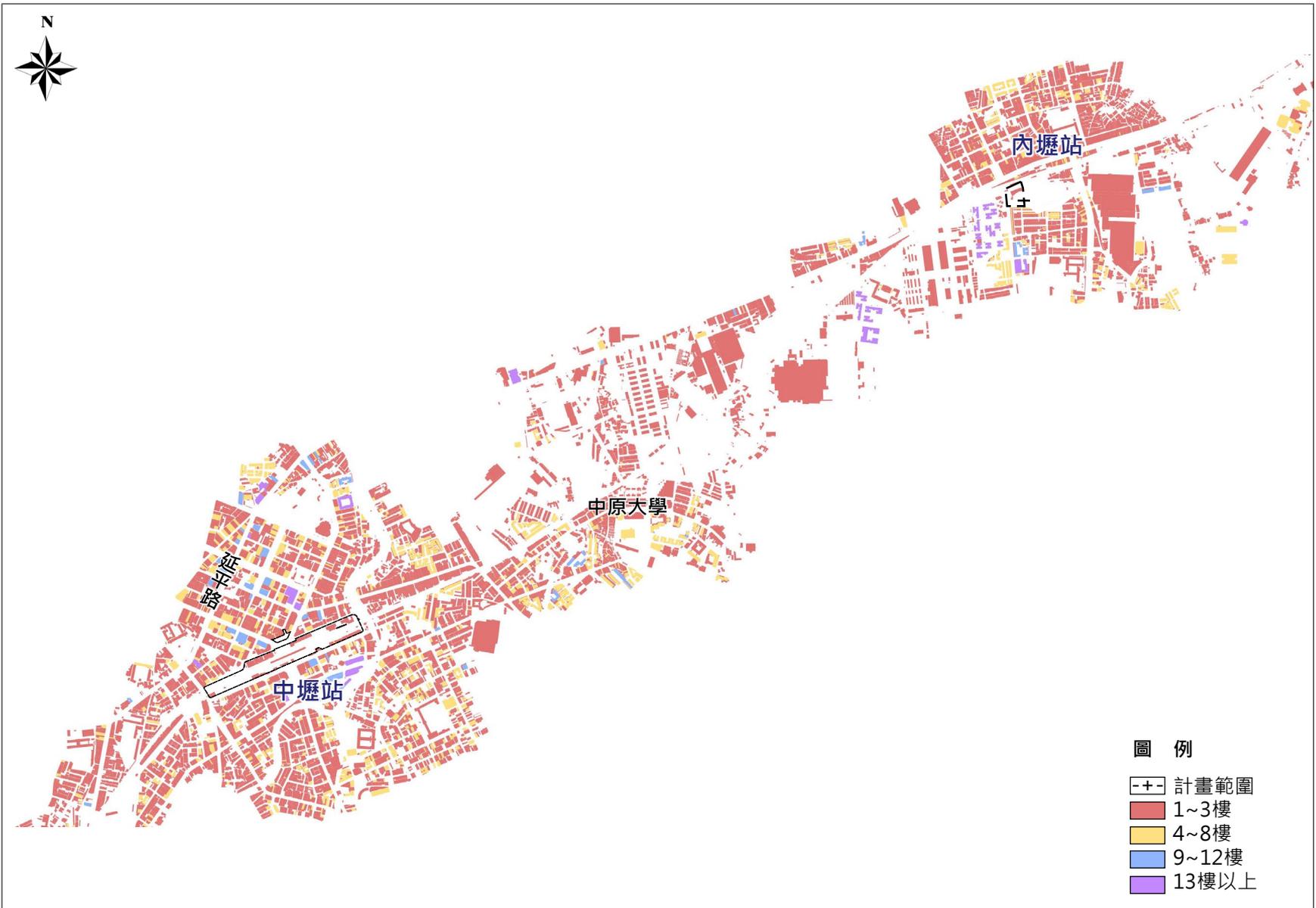


圖3-3 本計畫範圍內建物高度分布示意圖

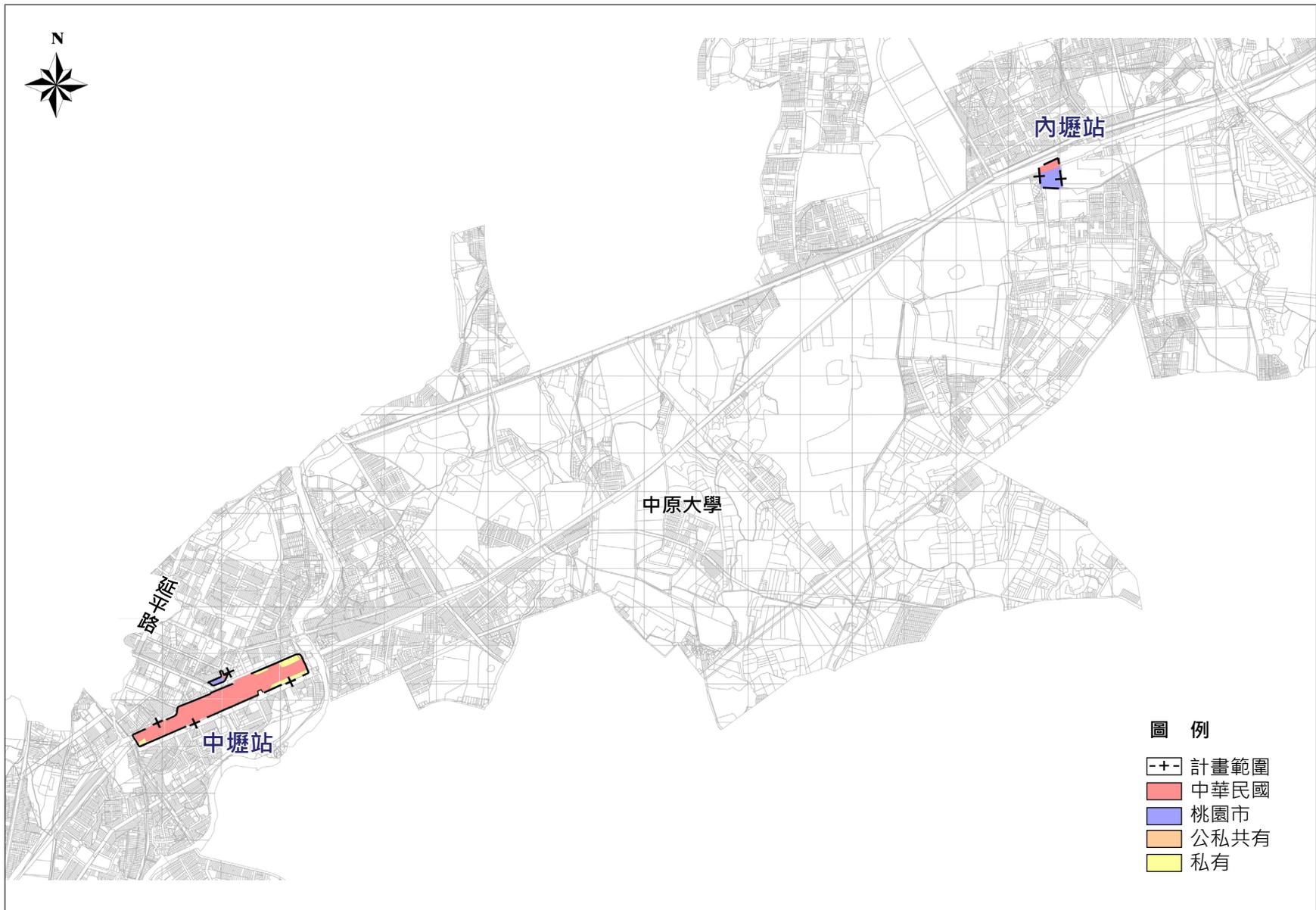


圖3-4 本計畫範圍內土地權屬分布示意圖

# 公開展覽草案

## 四、交通運輸

### (一)道路系統現況

中壢平鎮主要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、環南路)

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 4~6 車道中央分隔的路型。

##### (2) 市道 110 甲線(中園路、延平路)

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。

# 公開展覽草案

## (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—中壢段為高鐵桃園站—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	3,000	2,532	0.84	D
			往西	2	3,000	2,556	0.85	D
台 1 線	112 線交岔路口 -大埔尾	24	往東	2	3,000	1,216	0.41	B
			往西	2	3,000	1,106	0.37	B
市道 110 甲線	高速公路-埔頂	20	往東	2	3,000	1,205	0.40	B
			往西	2	3,000	1,308	0.44	B
市道 112 線	中壢-平鎮橋	20	往東	2	3,000	1,410	0.47	B
			往西	2	3,000	1,601	0.53	B
市道 113 線	中壢-平鎮	24	往北	2	3,300	1,503	0.46	B
			往南	2	3,300	1,274	0.39	B
市道 114 線	台 1 線交岔路 口-中壢	20	往東	2	1,900	1,216	0.64	C
			往西	2	1,900	891	0.47	B

資料來源：1. 交通部鐵道局，「臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫」綜合規劃，109 年 9 月。

2. 交通部公路總局，「107 年度公路平均每日交通量調查統計表」。



資料來源：桃園市政府，109年6月，變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討案)(含都市計畫書圖重製)(第一階段)書；本計畫製作。

圖3-5 中壢平鎮主要計畫現況道路系統示意圖

# 公開展覽草案

## 2. 鐵路兩側橫交道路之道路定位與服務狀況

中壢平鎮主要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；中壢平鎮主要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(詳表 3-4)。鐵路兩側橫交道路之道路定位與服務狀況說明如下。

### (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 C~F 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 F 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，道路服務水準為 E~F 級(詳表 3-5)。

### (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 中壢平鎮主要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 主要計畫 (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

# 公開展覽草案

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 中壢平鎮主要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 主要計畫 (遠東路- 老街溪)	普忠路	中華路 / 環中東路	北/東向	3,000	2,273	11.8
南/西向				3,000	2,187	27.5	C
元化路		中山路 / 中美路	北/東向	3,000	1,101	19.7	E
			南/西向	3,000	657	35.8	A
龍岡路		新興路 / 林森路	北/東向	1,600	1,239	28.2	C
			南/西向	1,600	1,437	17.8	E
中豐路		延平路 / 地下道	北/東向	2,900	1,865	12.1	F
			南/西向	2,900	1,363	9.9	F
環南路		新富一街/ 金陵路	北/東向	3,000	1,410	16.8	E
			南/西向	3,000	1,601	14.7	F

資料來源：交通部鐵道局，「臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫」綜合規劃，109 年 9 月。

### 3. 中壢平鎮主要計畫周邊平交道路口服務狀況

鄰近中壢平鎮都市計畫鐵路與道路交會處之平交道路路口則多肩負承載龐大交通量之任務，其路口服務情況彙整如表 3-6 所示，上午尖峰以興仁路與忠義里平交道之尖峰方向穿越交通量達 1,000pcu/hr 以上，總延滯以德育路、自立新村、遠東路等平交道居前三位，最大延滯長度則以興仁路平交道對道路影響較大。

## 公開展覽草案

下午尖峰平交道穿越交通量以興仁路較高，總延滯以新光路、忠義路、自立新村等平交道居前三位，最大延滯長度則以德育路平交道對道路影響較大。

表 3-6 中壢平鎮主要計畫平交道路口服務情況分析表

平交道名稱	列車方向	上午尖峰(07:15-08:15)			下午尖峰(17:15-18:15)		
		交通量 (pcu/hr)	總延滯 (秒)	最大延滯 長度(m)	交通量 (pcu/hr)	總延滯 (秒)	最大延滯 長度(m)
遠東路	南向	981	284	91	582	594	79
	北向	491	599	24	687	794	25
興仁路	南向	1,880	302	130	939	501	123
	北向	703	580	74	1,261	654	49
自立新村	南向	900	643	25	429	574	22
	北向	386	612	12	746	748	13
忠義里	南向	142	500	18	410	766	50
	北向	1,158	429	84	66	631	84
德育路	南向	161	626	21	256	601	7
	北向	434	877	77	241	649	161
新光路	南向	484	474	45	361	798	35
	北向	325	438	30	357	708	40

資料來源：交通部鐵道局，「臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫」綜合規劃，109年9月。



# 公開展覽草案

## (二)大眾運輸系統現況

目前中壢平鎮主要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(詳圖 3-7)。



# 公開展覽草案

## 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。

# 公開展覽草案

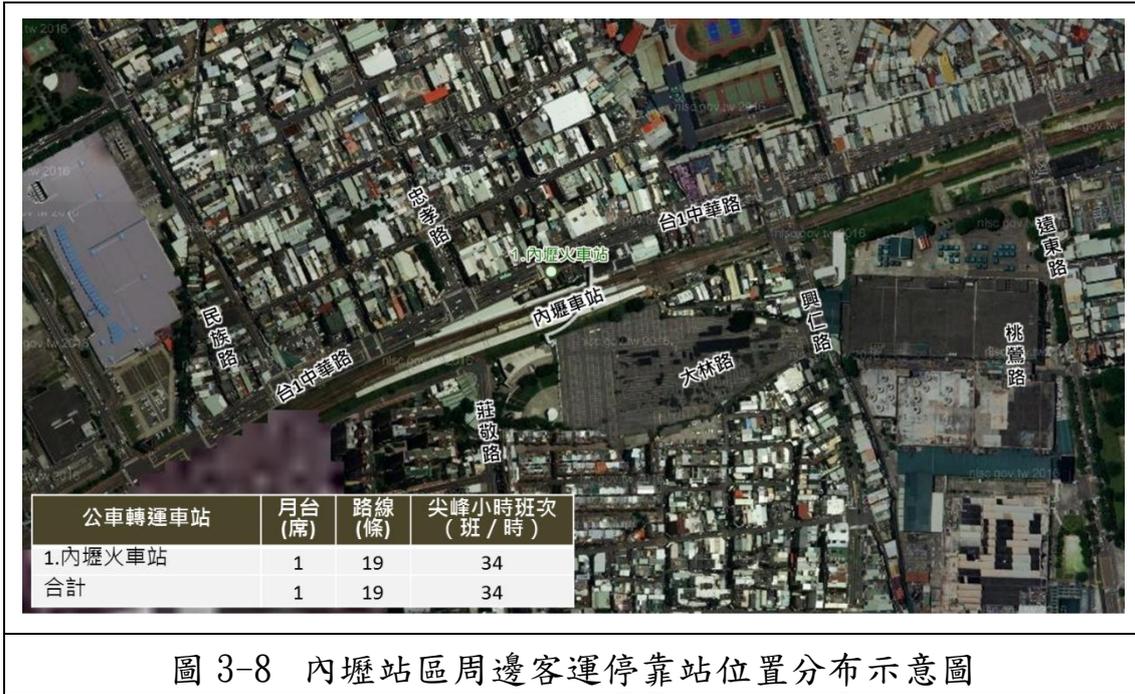


圖 3-8 內壢站區周邊客運停靠站位置分布示意圖

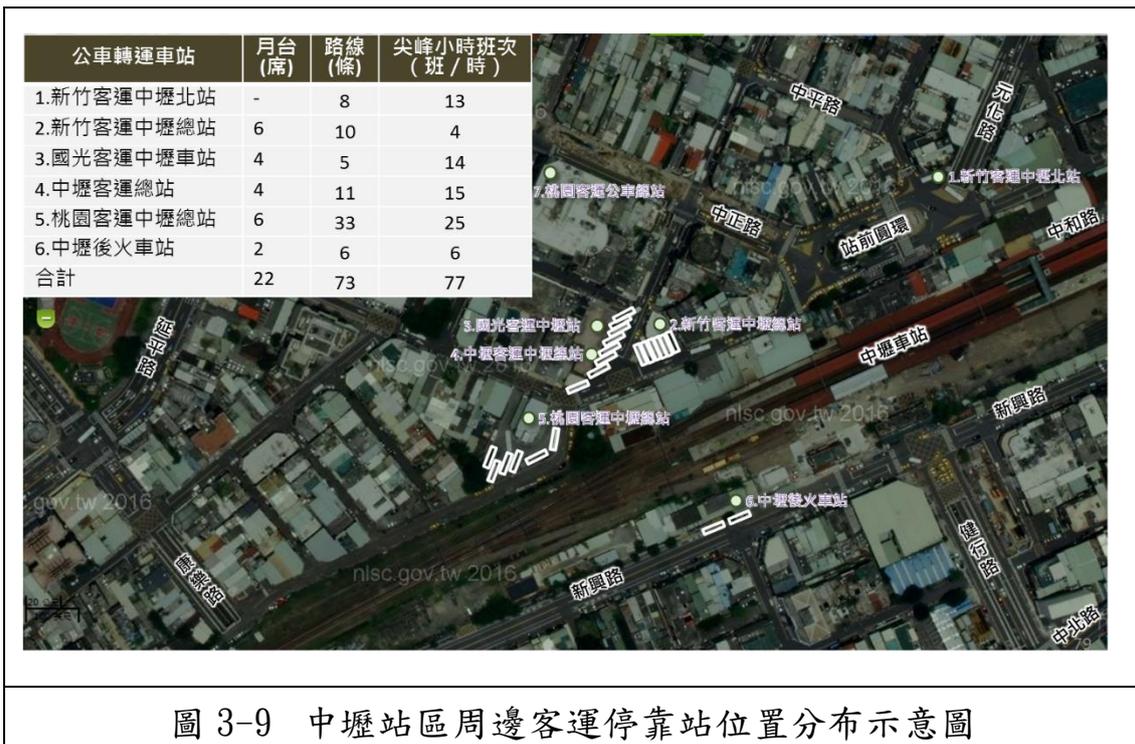


圖 3-9 中壢站區周邊客運停靠站位置分布示意圖

# 公開展覽草案

## (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

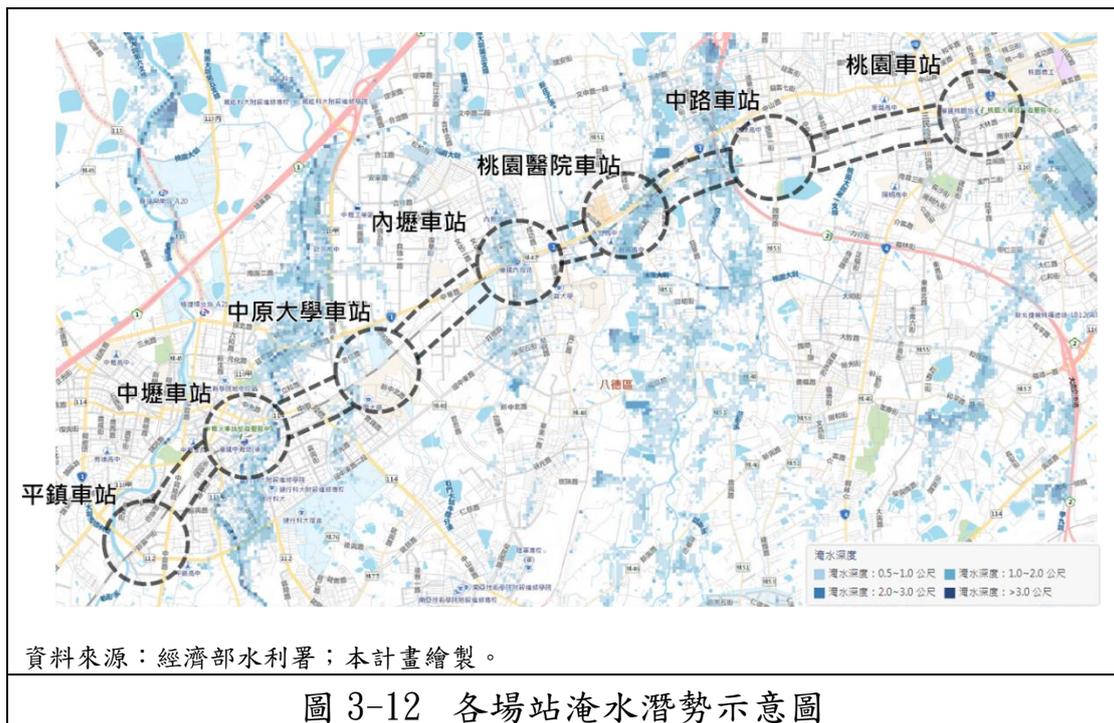


# 公開展覽草案

## 五、災害潛勢及防救

### (一) 災害潛勢

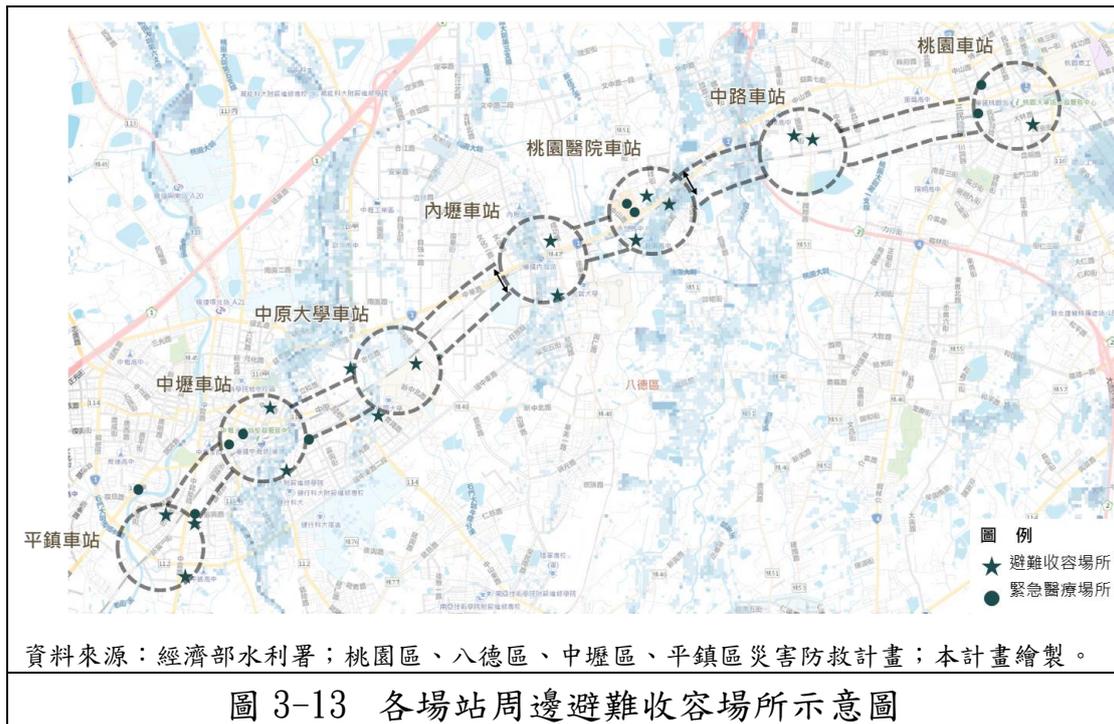
1. 車站周邊無斷層通過亦非屬斷層地質敏感區，淹水為主要潛在災害。
2. 鐵路地下化騰空綠廊移除原鐵路廊道路堤，順接兩側街廓，消除現有路堤阻水效應，隧道覆土層加設雨水下水道，強化排水通洪能力。
3. 站體防洪規劃-擋水板防護高程以 200 年重現期洪水位高程再加高 110 公分或地面平均高程再加高 130 公分(兩者取其大)；引道口及出入口設立防洪閘門以防止降雨集中或出入口無法達防護高程；隧道、引道及車站設置排水與抽水機房設施。



# 公開展覽草案

## (二) 災害防救

本計畫參照地區災害防救計畫並分析現有各場站周邊皆有至少 1 處避難收容場所，並於主要通勤車站周邊 500 公尺範圍內有多處緊急醫療場所，未來除透過既有道路系統連接各防救災據點外，亦可藉由鐵路地下化後騰空路廊之園道系統加以串聯，以提升防救災效益。



# 公開展覽草案

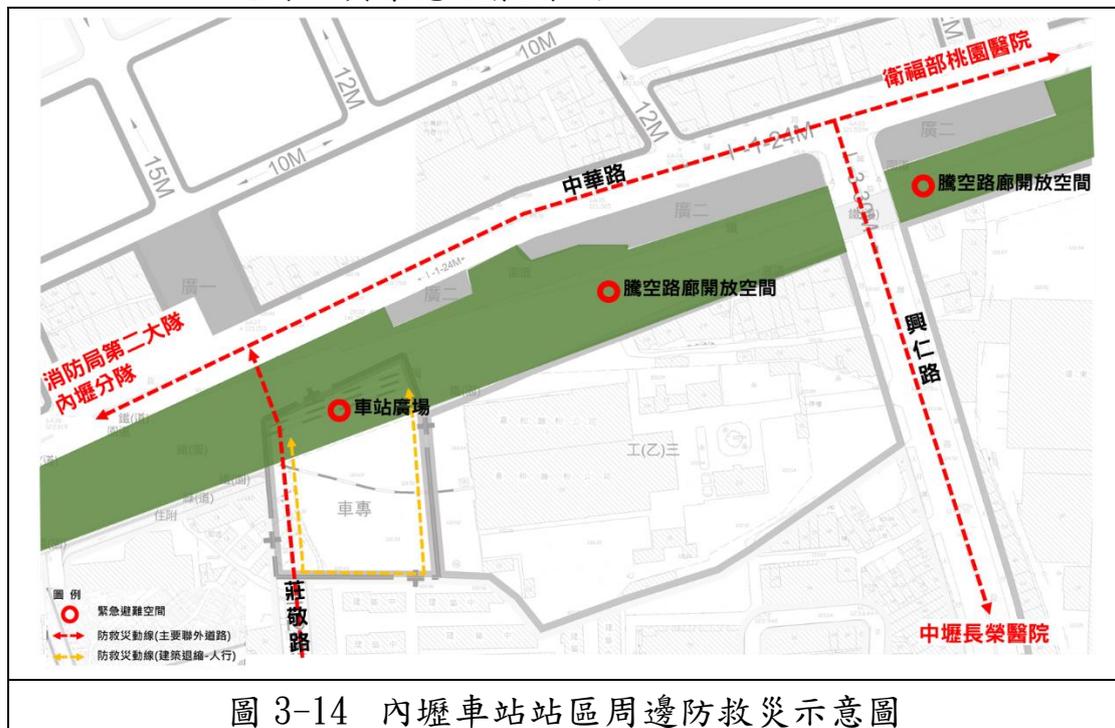
## (三)內壢車站站區周邊防災計畫

1. 本案未來開發可採透水鋪面、法定空地綠化集中留設、設置開放性雨水貯留設施等策略，減少周邊地區災害發生。

2. 本案避難場所與防(救)災動線，相關說明如下：

(1) 透過聯外道路建構防(救)災動線，計畫區道路以北銜接至中華路後，向東可至衛服部桃園醫院、向西可至消防局第二大隊內壢分隊；計畫區道路以東銜接至興仁路後，向南可至中壢長榮醫院。

(2) 透過計畫區建築退縮空間建構人行防(救)災動線，可銜接計畫區內綠地、北側騰空路廊開放空間及車站廣場，進行人員緊急疏散場域。



## 肆、騰空路廊綠色廊帶規劃構想

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

透過車站整體規劃，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。

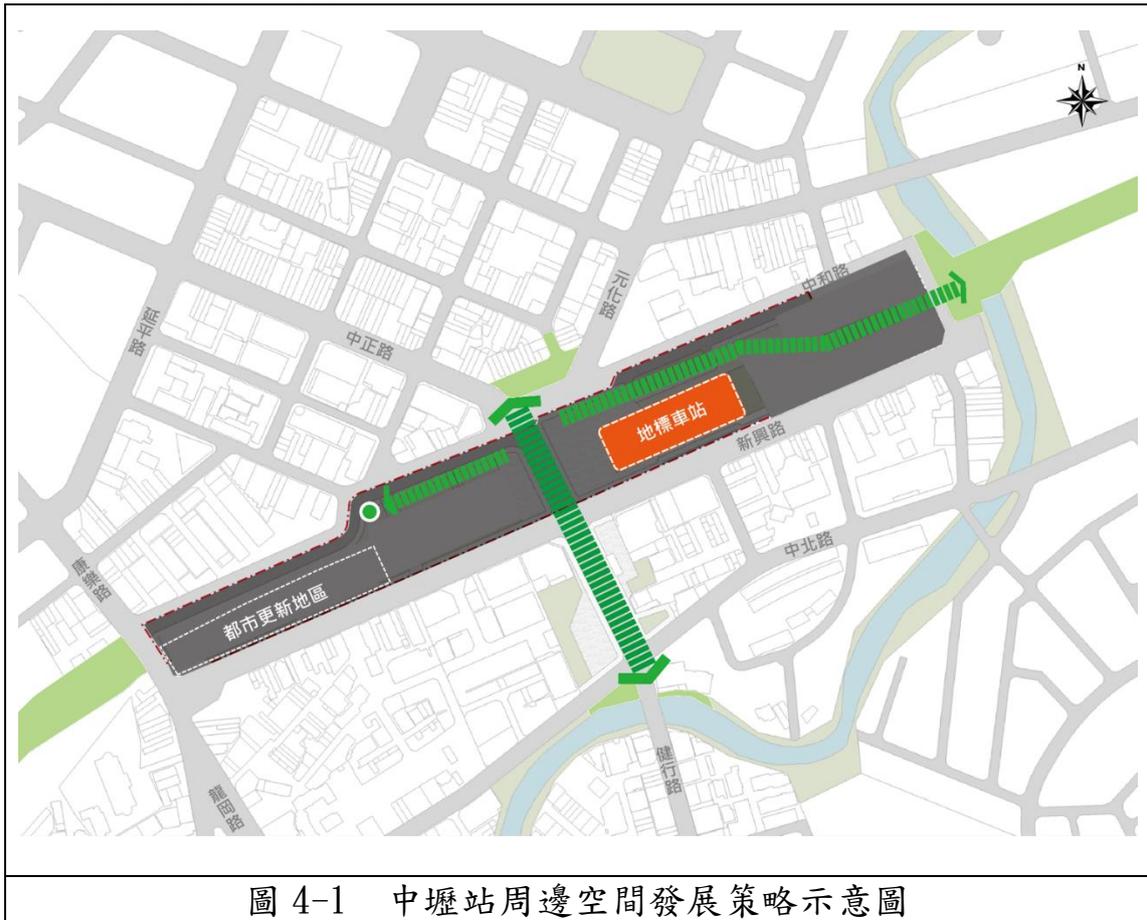
### 四、中央站區廣場

藉由車站專用區內部留設 20 公尺通道串連中正路及健行路，並透過臨前述 20 公尺道路留設東、西兩側廣場式開放空間，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。

# 公開展覽草案

## 五、公辦都市更新整體開發

為重整提供較完整之車站整體開發腹地，形塑站區意象，並加速取得公保地及促進站區環境更新，以及透過都市更新立體分配機制保障小規模私有住宅區土地地主開發利用效益，將中壢車站周邊停車場用地、部分鐵路用地、道路用地及住宅區劃設為同一整體開發範圍，並變更為商業區及車站專用區，採公辦都市更新方式整體開發。



# 公開展覽草案

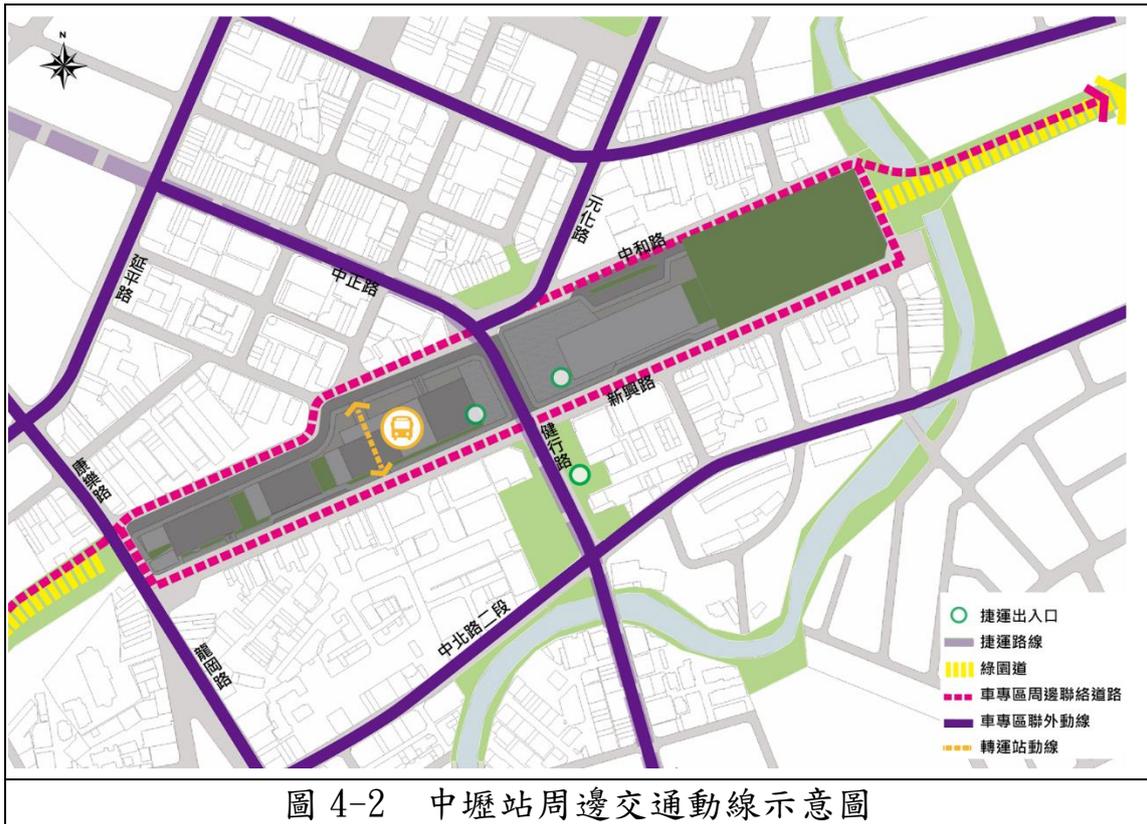




圖4-3 中壢車站模擬示意圖

## 伍、變更理由與內容

### 一、變 1 案(中壢、內壢車站站區範圍變更)

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，允許多元開發經營（詳整體開發及回饋規定章節）。

### 二、變 3 案(內壢車站廣三用地)

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省道台 1 線整併設計構想，將內壢站廣三用地變更為車站專用區，以連通莊敬路、忠孝路及提供內壢車站多元開發經營腹地（詳整體開發及回饋規定章節）。

### 三、變 4 案(中壢車站私有土地變更為商業區及車站專用區)

基於鐵路地下化後交通部臺鐵局預計將中壢站區改建為多功能大樓，惟現況站區夾雜住宅區及長期未徵收之私有鐵路用地與停車場用地，不利站區開發整體規劃設計，且住宅區現有建物老舊，土地平均深度僅 13-14 公尺，多為面積約 60 平方公尺的小規模土地，私有地主未來重建不易有效利用，爰為重整提供較完整之車站整體開發腹地，形塑站區意象，並加速取得公保地及促進站區環境更新，以及透過都市更新立體分配機制保障小規模私有住宅區土地地主開發利用效益，將中壢車站周邊停車場用地、部分鐵路用地、道路用地及住宅區劃設為同一整體開發範圍，並變更為商業區及車站專用區，採公辦都市更新方式開發（詳整體開發及回饋規定章節）。

### 四、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。

### 五、變 6 案(中壢車站站區範圍變更)

原採公辦都市更新方式開發(變 4 案)，因屬鐵路地下化中壢站區工程範圍，具取得急迫性，爰變更為鐵路用地，由需地機關取得。

# 公開展覽草案

表 5-1 本計畫變更內容明細表

重新 公展 編號	原 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
變 1	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 (0.18)	車站專用區 (0.18)	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，允許多元開發經營。 二、部分鐵路用地屬交通部臺鐵局管有者變更為車站專用區；停車場用地屬中壢站區工程範圍內，交通部臺鐵局管有者變更為車站專用區。	1-1-1 (內壢車站)
			鐵路用地(兼供園道使用) (0.03)	車站專用區 (0.03)		1-1-2 (內壢車站)
			鐵路用地 (2.41)	車站專用區 (2.41)		1-1-3 (中壢車站)
			交通用地 (0.36)	車站專用區 (0.36)		1-1-4 (中壢車站)
			鐵路用地 (1.70)	車站專用區 (1.70)		1-1-5 (中壢車站)
			停車場用地 (0.00) *0.0002	車站專用區 (0.00) *0.0002		1-1-6 (中壢車站)
變 3	變 3	內壢車站	廣場用地 (0.60)	車站專用區 (0.60)	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省道台 1 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，以連通莊敬路、忠孝路及提供內壢車站多元開發經營腹地（詳整體開發及回饋規定章節）。	3-3-1
變 4	變 4	中壢車站位於鐵路地下化路權範圍外之非交通部臺鐵局管有土地及部分交通部臺鐵局管有土地	鐵路用地 (0.66)	商業區(附) (0.66)	鐵路地下化後交通部臺鐵局預計將中壢站區改建為多功能大樓，惟現況站區夾雜住宅區及長期未徵收之私有鐵路用地與停車場用地，不利站區開發整體規劃設計，且住宅區現有建物老舊，土地平均深度僅 13-14 公尺，多為面積約 60 平方公尺的小規模土地，私有地主未來重建不易有效利用，爰為重整提供較完整車站整體開發腹地，形塑站區意象，並加速取得公保地及促進站區環境更新，以及透過都市更新立體分配機制保障小規模私有	4-1-1
			住宅區 (0.05)	商業區(附) (0.05)		4-1-2
			停車場用地 (0.26)	車站專用區(附) (0.26)		4-2-1
			道路用地 (0.00) *0.0028	車站專用區(附) (0.00) *0.0028		4-2-2
			道路用地 (0.00) *0.0008	車站專用區(附) (0.00) *0.0008		4-2-3
			鐵路用地 (0.02)	車站專用區(附) (0.02)		4-2-4

# 公開展覽草案

重新公展編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
			住宅區 (0.17)	車站專用區(附) (0.17)	住宅區土地地主開發利用效益，將中壢車站周邊中壢站區工程範圍外之停車場用地、部分鐵路用地(非交通部臺鐵局管有)、道路用地、住宅區及部分交通部臺鐵局管有鐵路用地劃設為同一整體開發範圍，並變更為商業區及車站專用區，採公辦都市更新方式開發。	4-2-5
			鐵路用地 (0.10)	車站專用區(附) (0.10)		4-2-6
			鐵路用地 (0.00) *0.0018	車站專用區(附) (0.00) *0.0018		4-2-7
			鐵路用地 (0.01) *0.0066	車站專用區(附) (0.01) *0.0066		4-2-8
			鐵路用地 (0.00) *0.0018	車站專用區(附) (0.00) *0.0018		4-2-9
			-	附帶條件：應以公辦都市更新方式辦理整體開發。		-
變 5	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	變 1	位於鐵路 地下化路 權範圍內 中壢車站 所需範圍 之地區	停車場用地 (0.00) *0.0019	鐵路用地 (0.00) *0.0019	原採公辦都市更新方式開發(變 4 案)因屬鐵路地下化中壢站區工程範圍，具取得急迫性，爰變更為鐵路用地，由需地機關取得。	6-1-1

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。

3. 「原編號」為報內政部都市計畫委員會審議編號，「重新公展編號」係依內政部都市計畫委員會決議修正之編號。

- 變1：配合臺鐵桃園段地下化建設計畫所需範圍變更為車站專用區。
- 變3：配合臺鐵桃園段地下化建設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車站專用區。
- 變4：中壢車站私有土地，考量車站整體規劃並提升重建開發效益，變更為商業區、車站專用區。
- 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：站區工程範圍內非交通部臺鐵局管有者，因具急迫性，變更為鐵路用地。



圖5-1 本計畫區變更位置示意圖

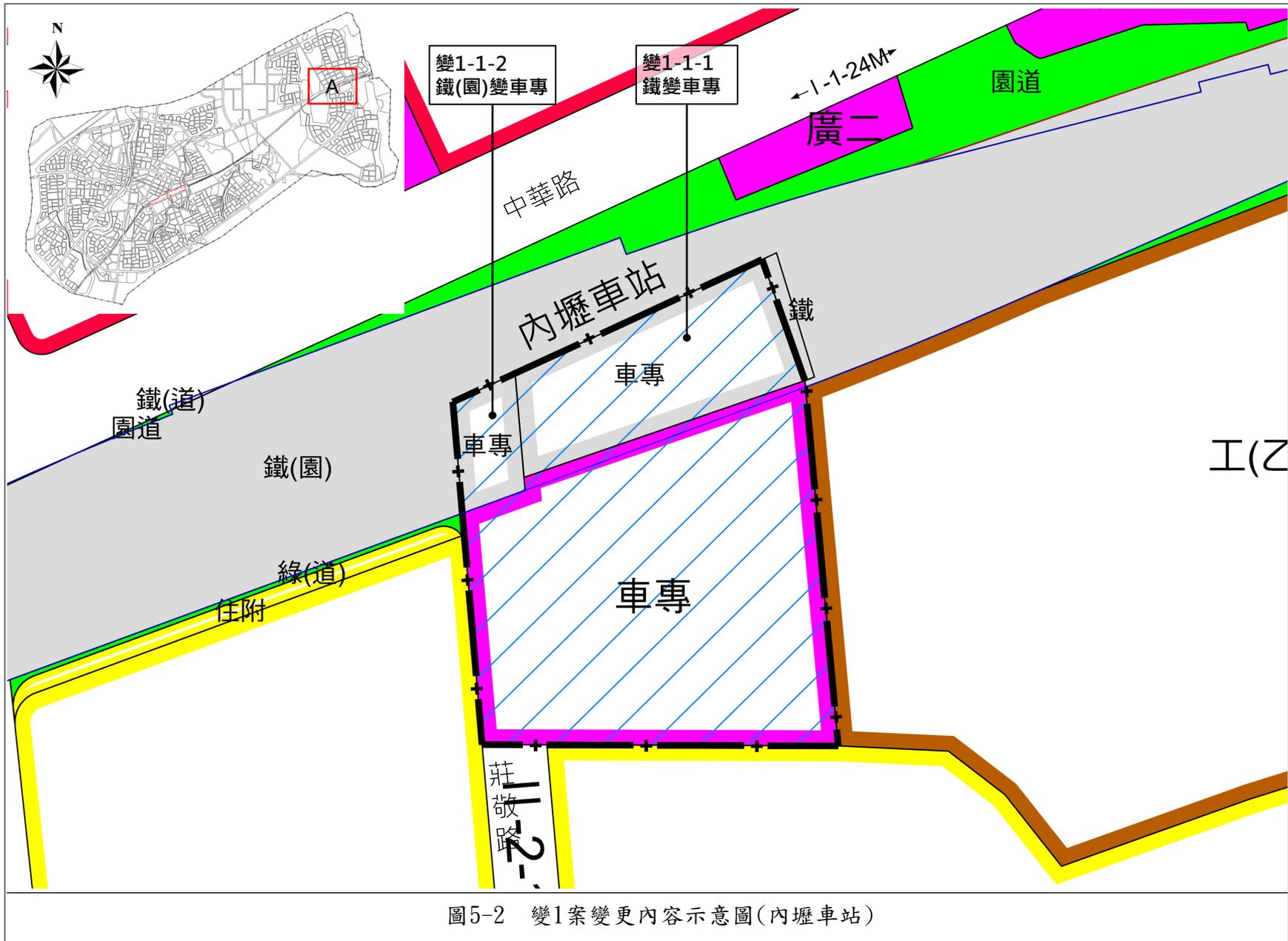


圖5-2 變1案變更內容示意圖(內壢車站)

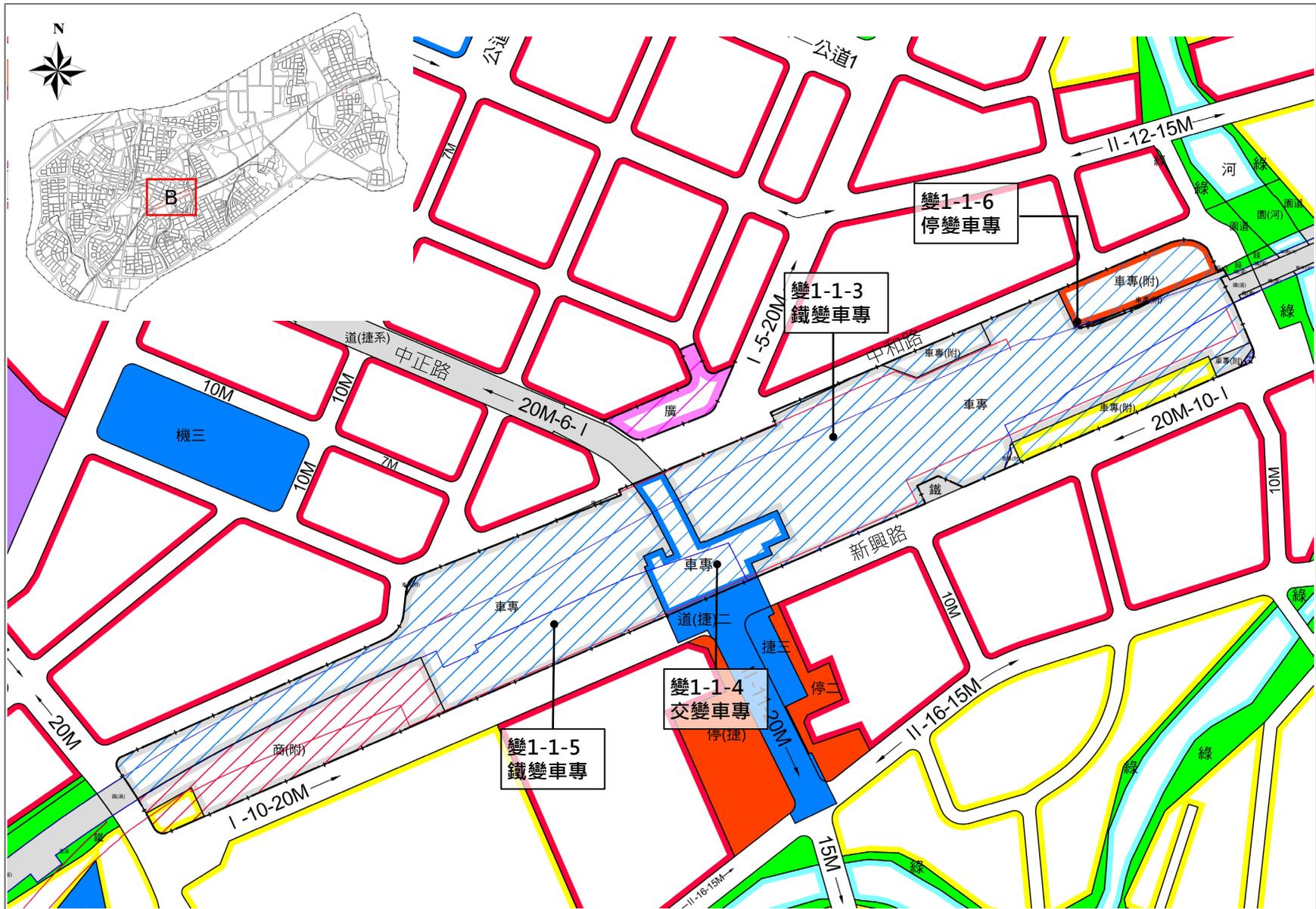


圖5-3 變1案變更內容示意圖(中壢車站)



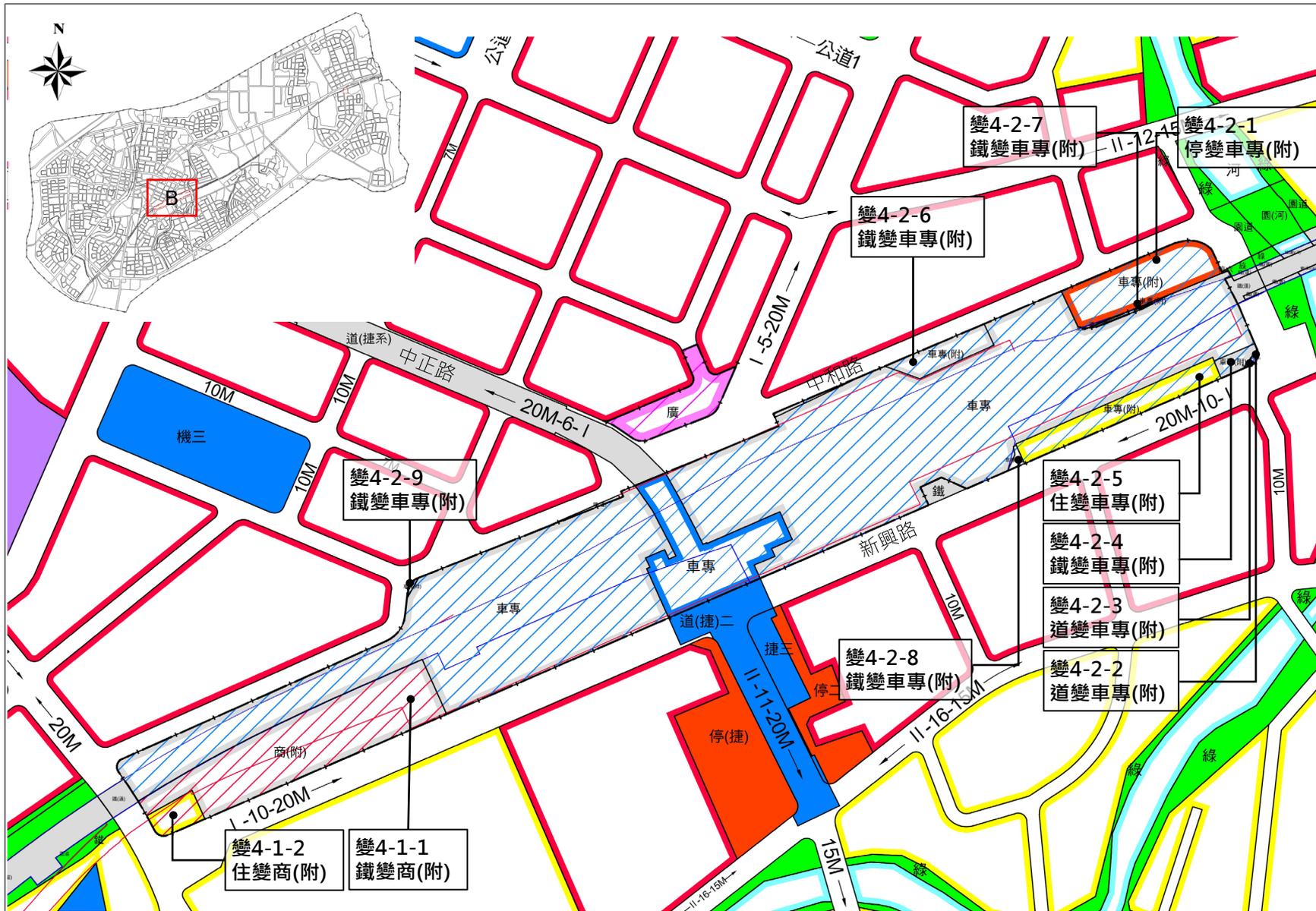
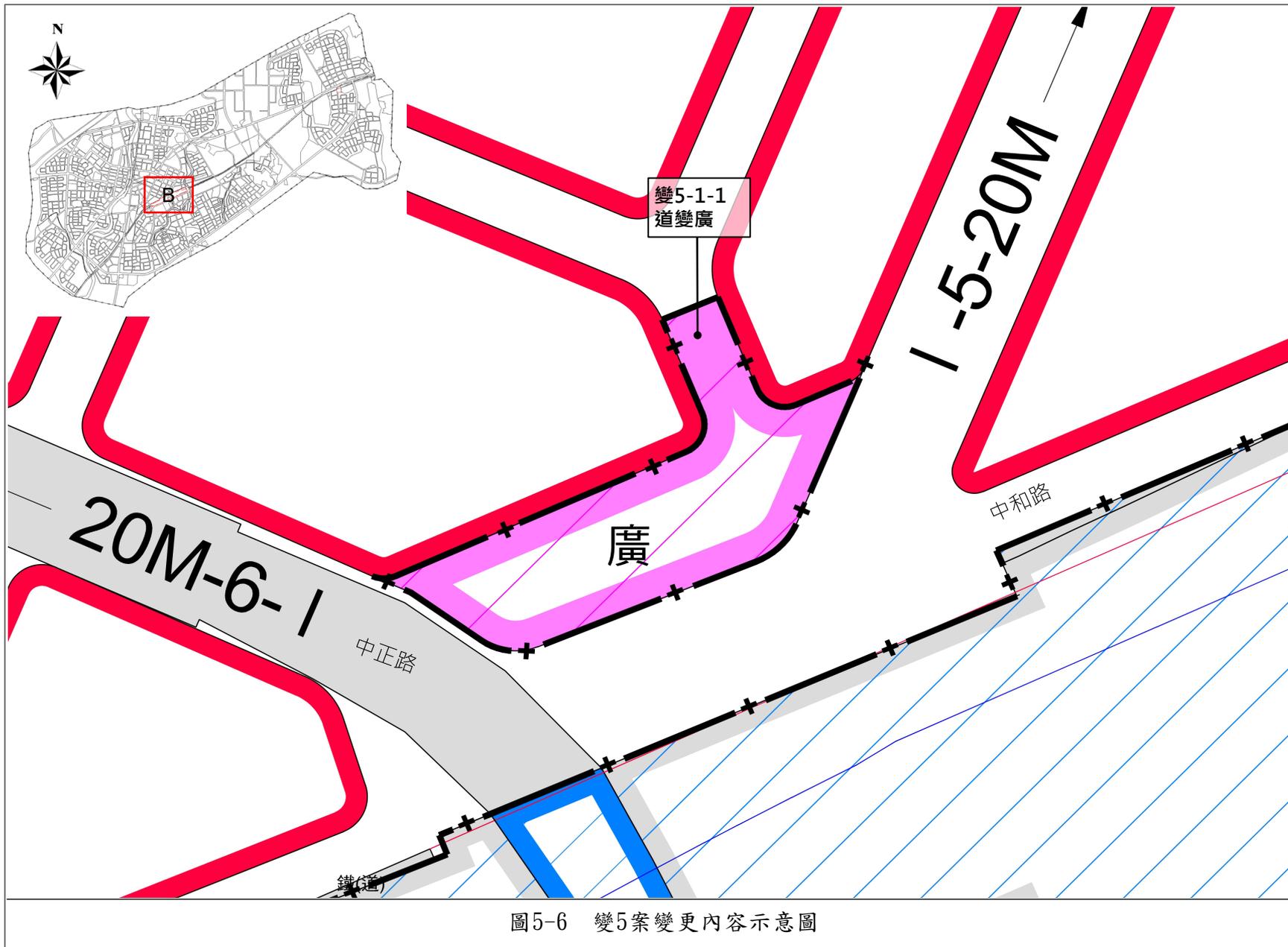


圖5-5 變4案變更內容示意圖



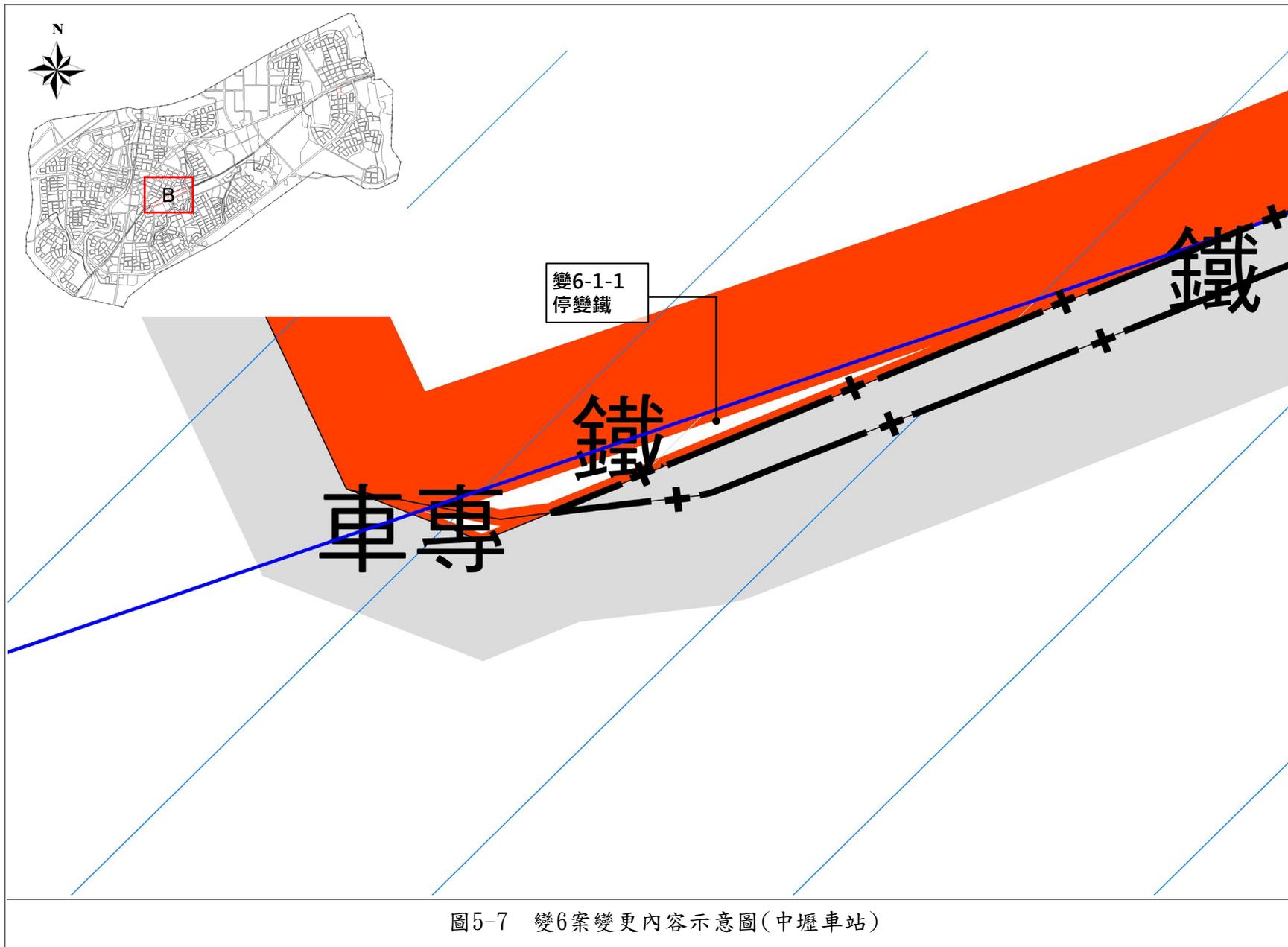


圖5-7 變6案變更內容示意圖(中壢車站)

# 公開展覽草案

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 3 (公頃)	變 4 (公頃)	變 5 (公頃)	變 6 (公頃)	變更後計畫		
							面積 (公頃)	估計畫 總面積 (%)	
住 宅 區	802.03			-0.22			801.81	38.68	
住 宅 區 ( 特 )	1.61						1.61	0.08	
商 業 區	83.21						83.21	4.01	
商 業 區 ( 附 )	--			0.71			0.71	0.03	
商 業 區 ( 附 捷 )	0.44						0.44	0.02	
工 業 區	乙 種 工 業 區	250.71					250.71	12.09	
	零 星 工 業 區	0.30					0.30	0.01	
	小 計	251.01					251.01	12.10	
工 商 綜 合 專 用 區	7.05						7.05	0.34	
文 教 區	11.79						11.79	0.57	
行 政 區	1.43						1.43	0.07	
加 油 站 專 用 區	0.94						0.94	0.05	
車 站 專 用 區	--	4.6802	0.60				5.2802	0.25	
車 站 專 用 區 ( 附 )	--			0.5638			0.5638	0.03	
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	0.03	
營 區	30.29						30.29	1.46	
水 利 事 業 專 用 區	0.33						0.33	0.02	
宗 教 專 用 區	0.84						0.84	0.04	
社 會 福 利 專 用 區	2.49						2.49	0.12	
河 川 區	36.90						36.90	1.78	
農 業 區	281.50						281.50	13.58	
小 計	1,515.33	4.6802	0.60	1.0538			1,521.6640	73.40	
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	14.97					14.97	0.72	
	學 校 用 地	文 小 用 地	43.42					43.42	2.09
		文 中 用 地	28.46					28.46	1.37
		文 高 ( 職 ) 用 地	19.99					19.99	0.96
		文 大 用 地	23.51					23.51	1.13
		小 計	115.38					115.38	5.57
	公 園 用 地	41.17					41.17	1.99	
	兒 童 遊 樂 場 用 地	0.93					0.93	0.04	
	體 育 場 用 地	7.64					7.64	0.37	
	綠 地 用 地	18.71					18.71	0.90	
	綠 地 ( 附 捷 )	0.01					0.01	0.00	
	綠 地 用 地 ( 兼 供 道 路 使 用 )	0.07					0.07	0.00	
	生 態 綠 地	3.07					3.07	0.15	
市 場 用 地	7.56					7.56	0.36		

# 公開展覽草案

項目	現行計畫 面積 (公頃)	變 1 (公頃)	變 3 (公頃)	變 4 (公頃)	變 5 (公頃)	變 6 (公頃)	變更後計畫	
							面積 (公頃)	估計畫 總面積 (%)
停車場用地	2.86	-0.0002		-0.26		-0.0019	2.5979	0.13
停車場用地(兼供捷運使用)	0.44						0.44	0.02
廣場兼停車場用地	0.56						0.56	0.03
廣場用地	2.43		-0.60		0.16		1.99	0.10
廣場用地(兼供河川使用)	0.06						0.06	0.00
社區活動中心用地	1.26						1.26	0.06
變電所用地	1.41						1.41	0.07
連接站用地	0.04						0.04	0.00
滯洪池兼公園用地	1.25						1.25	0.06
捷運車站用地	1.94						1.94	0.09
捷運車站用地 (兼供道路使用)	0.78						0.78	0.04
交通用地	0.36	-0.36					0.00	0.00
鐵路用地	6.81	-4.29		-0.7902		0.0019	1.7317	0.08
鐵路用地 (兼供道路使用)	0.44						0.44	0.02
鐵路用地 (兼供園道使用)	12.14	-0.03					12.11	0.58
鐵路用地 (兼供園道及河川使用)	0.10						0.10	0.00
快速道路用地	0.18						0.18	0.01
高速公路用地	16.74						16.74	0.81
道路用地	291.39			-0.0036	-0.16		291.2264	14.05
道路用地 (兼供河川使用)	1.14						1.14	0.05
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
園道用地	2.62						2.62	0.13
園道用地(兼供河川使用)	0.09						0.09	0.00
小計	557.79	-4.6802	-0.60	-1.0538			551.4560	26.60
都市發展用地面積	1,754.72						1,754.72	84.64
計畫總面積	2,073.12						2,073.12	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：變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫書圖重製)(第三階段)書，桃園市政府，民國 111 年 1 月。

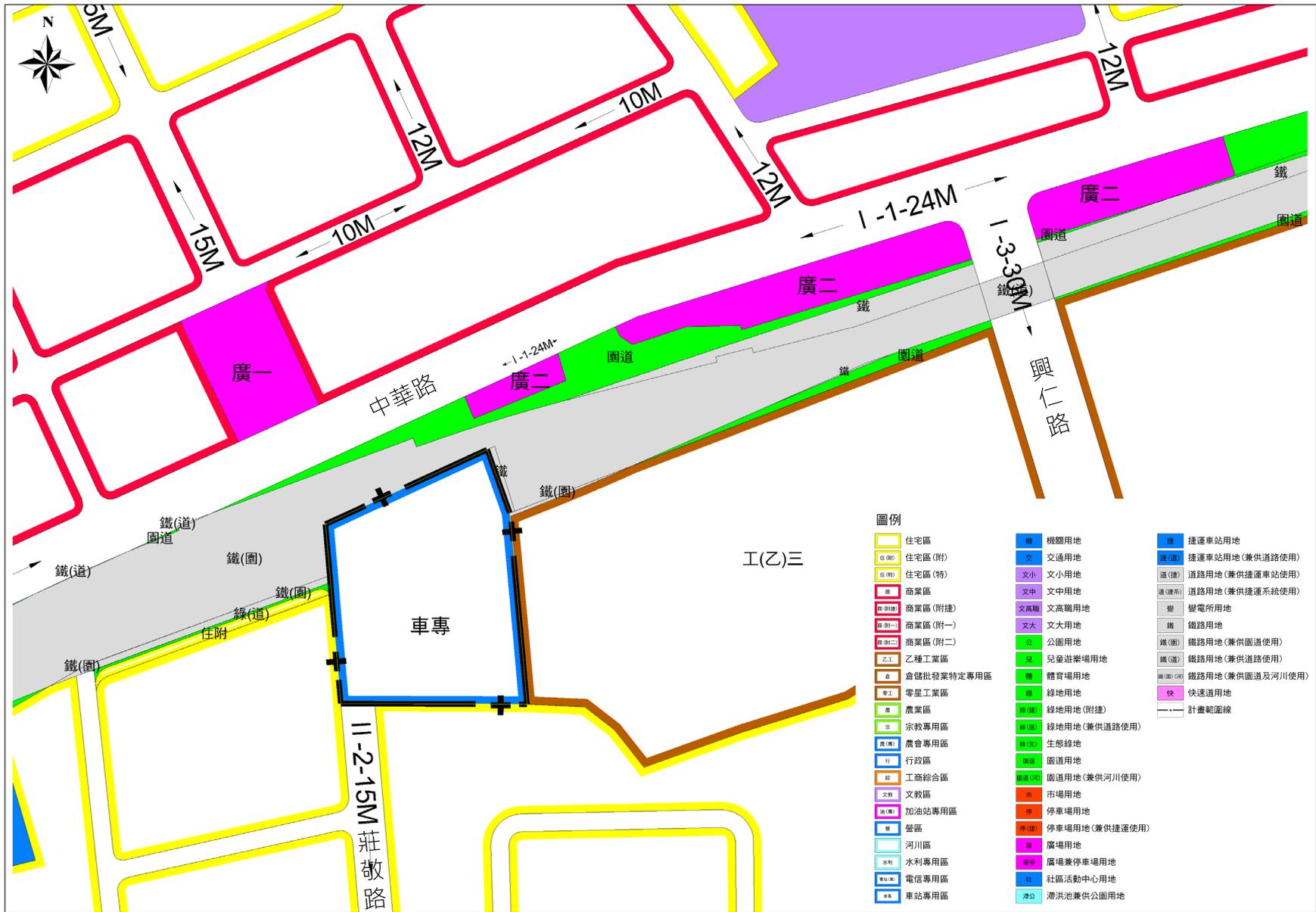


圖5-8 內壠站區變更後土地使用計畫示意圖

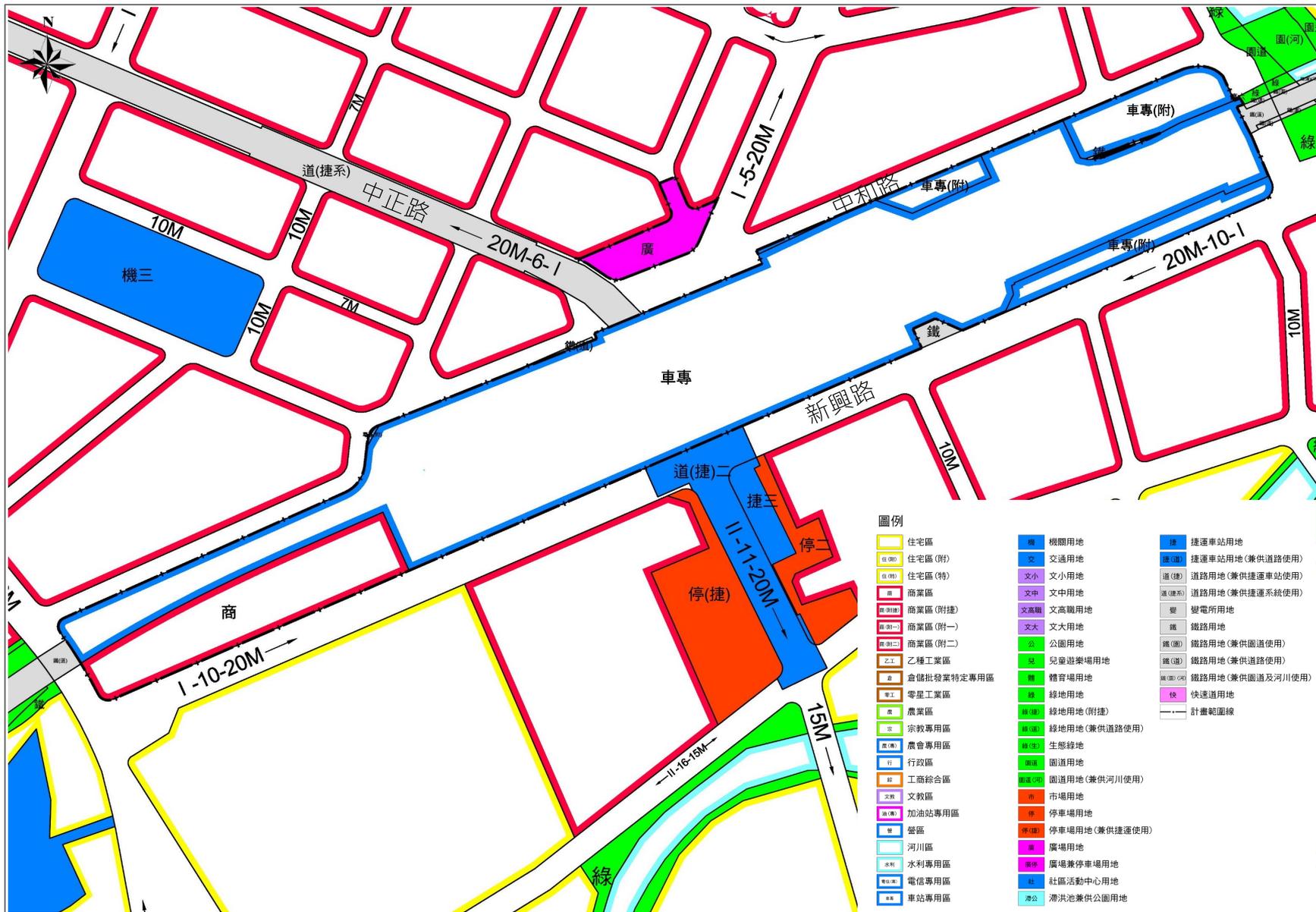


圖5-9 中壢站區變更後土地使用計畫示意圖

## 陸、整體開發及回饋規定

### 一、變 1 案回饋規定(中壢車站、內壢車站)

為配合臺鐵車站多元化經營方針，提高車站專用區使用強度及放寬容許使用，故訂定回饋規定如下：

- (一) 交通部臺鐵局應將其管有之騰空路廊臨時軌全部與永久軌 1/2 用地、桃林鐵路路廊全部用地等值回饋予桃園市政府。
- (二) 上開回饋土地價值佔桃園、內壢、中壢三車站專用區價值比例超過 40%時，超過比例部分的回饋土地，其產權仍由交通部臺鐵局管有，並無償供桃園市政府使用。
- (三) 現行交通用地性質與車站專用區相似，本次變更為車站專用區免予回饋。

### 二、變 3-3-1 案回饋規定(內壢車站)

- (一) 廣三用地(桃園市政府管有)變更為車站專用區，應與交通部臺鐵局管有鐵路沿線公共設施保留地及鐵路用地(兼供園道使用)等值互撥，前述鐵路沿線公共設施保留地價值超出部分，其產權仍由交通部臺鐵局管有，並無償供桃園市政府使用。
- (二) 上開車站專用區應併同變 1-1-1 交通部臺鐵局管有車站專用區整體開發及設站。

### 三、變 4 案整體開發及回饋規定

- (一) 考量交通部臺鐵局中壢車站周邊夾雜私有鐵路用地及住宅區，不利車站整體規劃設計，且住宅區土地平均深度僅 13-14 公尺，不利未來重建利用，為利車站專用區整體規劃型塑站區意象，並提升私有土地重建開發效益，爰將中壢車站周邊停車場用地、部分鐵路用地(含交通部臺鐵局管有及私有)、道路用地及住宅區變更為商業區及車站專用區，劃設為同一整體開發範圍，採公辦都市更新方式辦理。
- (二) 採兩階段方式辦理都市更新，第一階段為平面權利變換，將

## 公開展覽草案

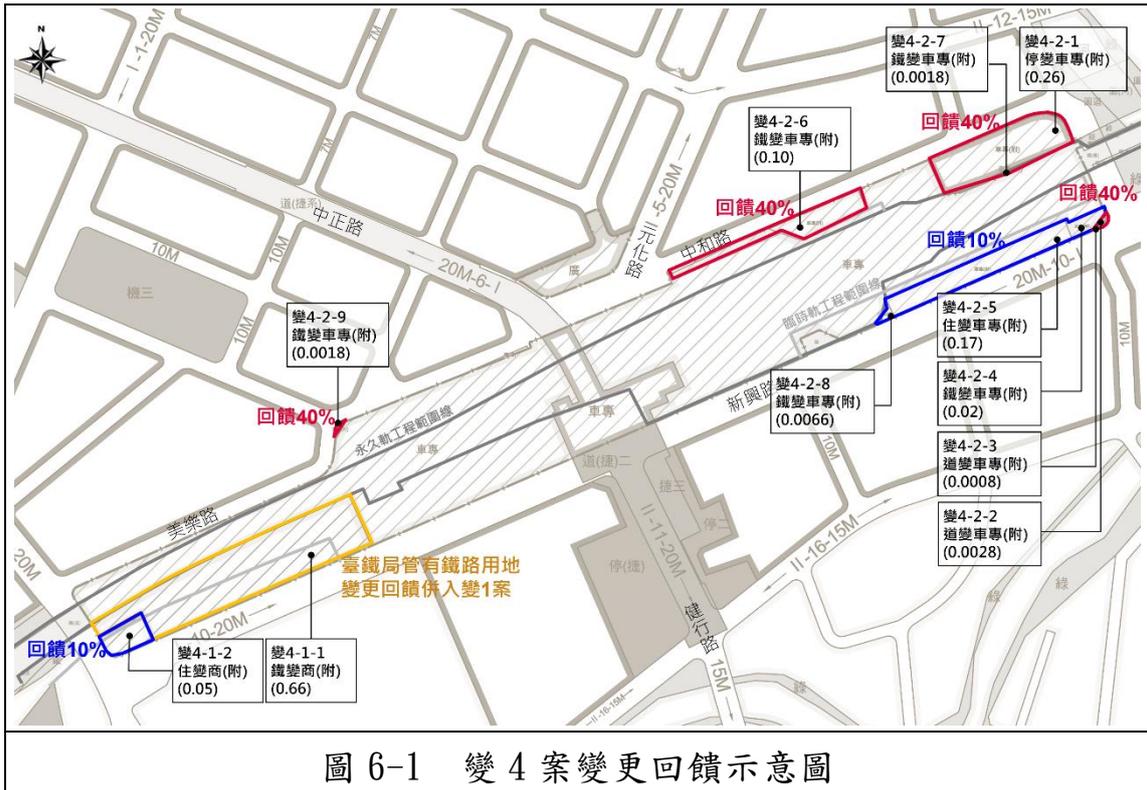
交通部臺鐵局土地集中分配於車站專用區，私人土地集中分配於商業區；第二階段為立體權利變換，交通部臺鐵局剩餘權利價值再與實施者、私有土地所有權人及其他公有土地共同參與立體權變分配房地。

(三)依本市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則都市計畫變更回饋比例規定如下，桃園市政府取得之都市計畫變更回饋土地共同參與權利變換，其所配回之樓地板限作公益設施使用(圖 6-1)：

1. 住宅區範圍變更回饋 10%。
2. 東南側鐵路用地(變 4-2-4、4-2-8 案)、道路用地(變 4-2-3 案)因現況民房與其西側住宅區民房(變 4-2-5 案)，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，比照變 4-2-5 案住宅區變更回饋 10%。
3. 停車場用地、鐵路用地(非交通部臺鐵局管有；變 4-2-6、4-2-7、4-2-9 案)及道路用地範圍(不含變 4-2-3 案)變更回饋 40%。
4. 鐵路用地(交通部臺鐵局管有)變更回饋併入變 1 案計算。

(四)桃園市政府透過都市計畫變更回饋取得之樓地板做公益設施使用如：市民活動中心、青創基地或其他經桃園市政府同意之公益設施，後續將供實施者納入都市更新規劃參考。

# 公開展覽草案



# 公開展覽草案

## 柒、實施進度及經費

### 一、開發方式及實施進度

本案變 4 案依指定開發方式辦理，變 5 案詳如下表 7-1 說明。

### 二、經費需求

(一)變 4 案整體開發計畫應循本計畫第六章整體開發及回饋規定相關內容辦理。

(二)變 5 案、變 6 案公共設施用地開闢面積、經費概估如下表說明。

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(萬元)		主辦 單位	預定 完成 期限	經費 來源
		協議價購、 一般徵收	撥 用	其 他	地上物拆遷 補償、用地 取得費	工程費			
變 5 案	廣場 用地	0.16		√	-	480	桃園 市政 府	120 年	主辦 單位 編列 預算
變 6 案	鐵路 用地	0.0019	√		86	-	交通 部	120 年	主辦 單位 編列 預算

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. 表列經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整，並以實際完成為準。

# 公開展覽草案

附件

# 公開展覽草案

附件一 地下化可行性研究行政院核定  
函(106年7月31日院臺交字  
第1060023646號)

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



# 公開展覽草案

附件二 重大設施建設計畫認定函(桃園市政府 108 年 3 月 18 日府都綜字第 10800420572 號)

抄 本

檔 號：

保存年限：

## 桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號

承辦人：李虹慧

電話：03-3322101#5231

電子信箱：10016372@mail.tycg.gov.tw

### 受文者：

發文日期：中華民國108年3月18日

發文字號：府都綜字第10800420572號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府辦理「變更龜山都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案」等5案暨「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」等8案符合都市計畫法第27條第1項第4款一案，詳如說明，請查照。

### 說明：

一、旨揭都市計畫變更案名分列如下：

- (一)變更龜山都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案。
- (二)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。
- (三)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。
- (四)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。
- (五)變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案。
- (六)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
- (七)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
- (八)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
- (九)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
- (十)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
- (十一)變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(原文小十六學校用地變更為住宅區)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
- (十二)變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(原「公二十二」公園用地變更為住宅區)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
- (十三)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

二、依內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函規定略以：都市計畫法第27條第1項第4款「為配合直轄市或縣(市)興建之重大設施」係指配合直轄市或縣(市)之重大設施，有迅行變更之必要，經直轄市、縣(市)政府參酌下列四項原則逕予認定者。

- (一)已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計

畫者。

(二)已編列預算達政府採購法規定之查核金額以上之地方重大建設者。

(三)報經中央各目的事業主管機關專案核准補助二分之一以上經費興建之重大設施者。

(四)其他符合都市計畫相關法令或審議規範規定，得依都市計畫法第27條規定辦理都市計畫變更者。

三、考量鐵路地下化為本府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫，旨揭案係配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫車站及沿線之相關都市計畫變更，本府同意得依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計畫個案變更。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：



# 公開展覽草案

附件三 綜合規劃報告行政院核定函  
(109年9月2日院臺交字第  
1090024447號)

## 行政院 函

地址：10058臺北市忠孝東路1段1號  
傳真：02-33566784  
聯絡人：姚辰安33566775  
電子信箱：cayao@ey.gov.tw

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國109年9月2日  
發文字號：院臺交字第1090024447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地下化建設計畫」綜合規  
劃報告書一案，原則同意。

說明：

- 一、復108年12月26日交路字第1080038338號函。
- 二、下列事項，併請照辦：

(一)本計畫業經貴部「鐵路平交道與環境改善建設及周邊土地開發計畫審查會」審查通過，環境影響評估亦經本院環境保護署審議通過，有關工程技術及規劃方案經相關機關確認原則可行，其計畫完成後可打通桃園前後站，沿線拆除8個高架橋、8個地下道，計消除20個平交道，並可整合相關軌道系統，形成台北、新北、桃園通勤骨幹，有助於改善都市景觀及土地利用，成為北北桃一小時軌道生活圈的綠色運輸廊帶，原則同意。

(二)本案地下化為民國98年辦理立體化之優化，爰可認定為舊案，其經費分擔採專案協商方式，以所報之方案二，原則以總經費由中央75%及地方25%之比例分擔，惟自償性經費屬桃園市土地開發收益部分，未來實現後需繳回

綜合規劃科收文：109/09/02



1090224553

無附件

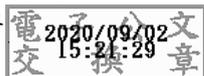


中央75%，請與桃園及新北市政府協商定案後，據以修正財務計畫。

(三)有關桃園與新北市政府後續工程及用地費等經費分攤，請協調後一併納入財務計畫。

正本：交通部

副本：國家發展委員會、財政部、本院主計總處、本院公共工程委員會、新北市政府、桃園市政府



裝

訂



線



# 公開展覽草案

附件四 108 年 12 月 30 日桃園市都市  
計畫委員會第 43 次會議紀錄

## 桃園市都市計畫委員會第 43 次會議紀錄

壹、時間：108 年 12 月 30 日（星期一）上午 9 時 30 分。

貳、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

參、主持人：游主任委員建華

紀錄彙整：柯佩婷

肆、出席委員：（詳會議簽到簿）。

伍、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

陸、本會第 41 及 42 次會議紀錄確認情形：

（一）本會 108 年 12 月 3 日第 41 次會議紀錄已於 108 年 12 月 23 日函送各委員，並請委員以書面方式確認，各委員均未對該會議紀錄提出書面意見，爰確認該會議紀錄。

（二）108 年 12 月 23 日第 42 次會議紀錄尚未函送各委員，提下次會議確認。

柒、討論事項(會議決議如後)

第 1 案：再審議「擬定楊梅都市計畫(電信專用區為產業專用區、學校用地、綠地用地、道路用地，部分人行步道用地為道路用地、學校用地，部分農業區為道路用地)細部計畫案」

第 2 案：審議「變更龜山都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案」等 5 案暨「訂定龜山都市計畫(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」等 13 案

第 3 案：審議「變更八德(大湳地區)都市計畫(配合機關用地(機六)暨周邊土地開發計畫)案」暨「擬定八德(大湳地區)都市計畫(配合機關用地(機六)暨周邊土地開發計畫)細部計畫案」

捌、報告事項

第 1 案：「變更高速鐵路桃園車站特定區主要計畫(機關用地(機九)、灌溉設施專用區為藝文展演用地)(配合桃園流行音樂露天劇場暨國際原住民族文化創意產業園區)

案」、「修訂高速鐵路桃園車站特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合桃園流行音樂露天劇場暨國際原住民族文化創意產業園區)案」

玖、臨時動議

第 1 案：審議「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)學校用地(文中)申請公共設施多目標作中繼市場臨時使用案」

壹拾、散會時間：下午 12 時 20 分。

第 2 案：審議「變更龜山都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案」等 5 案暨「訂定龜山都市計畫(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」等 13 案

說 明：

一、辦理緣起：

「臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫」全長 17.95 公里，沿線共涉及 5 個都市計畫區(詳圖 1)，可行性研究報告業經行政院 106 年 7 月 31 日核定，刻由交通部鐵道局研擬綜合規劃報告中，因涉及既有車站(桃園、內壢、中壢)、新增通勤站(中路、桃園醫院、中原、平鎮)及沿線鐵路廊道等相關設施使用，爰依「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」，於綜合規劃報告送交通部審查前，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理個案變更。

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，並就新增用地訂定土地使用管制、增額容積適用規定以及都市設計準則，其所涉及之主要計畫及細部計畫案件共計 18 案：

- (一)變更龜山都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案。
- (二)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。
- (三)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。
- (四)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。
- (五)變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合

臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案。

- (六)訂定龜山都市計畫(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。
- (七)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。
- (八)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。
- (九)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。
- (十)訂定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(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。
- (十一)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。
- (十二)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。
- (十三)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。
- (十四)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。
- (十五)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。

(十六)變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(原文小十六學校用地變更為住宅區)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。

(十七)變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(原「公二十二」公園用地變更為住宅區)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。

(十八)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。

二、辦理機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更主要計畫、擬定及變更細部計畫。(詳附表)

四、法令依據：都市計畫法第 17 條及第 27 條第 1 項第 4 款。

五、變更內容：詳附件 1~附件 5。

六、變更位置：詳附件 1~附件 5。

七、辦理歷程：

(一)107 年 7 月 26 日於龜山區公所及八德區公所、107 年 8 月 1 日於平鎮區公所、107 年 8 月 2 日於桃園區公所及 107 年 8 月 3 日於中壢區公所舉辦共 5 場公開展覽前座談會。

(二)108 年 3 月 21 日起公告公開展覽 30 日，並於 108 年 4 月 3 日於桃園區公所、108 年 4 月 8 日於龜山區山德里活動中心及八德區茄明里集會所、108 年 4 月 9 日於平鎮區公所及中壢區公所舉辦共 5 場公開展覽說明會。

(三)108 年 4 月 20 日於桃園區陽明綜合大樓及龜山區山德里活動中心、108 年 4 月 27 日於平鎮區公所及桃園市立內壢高級中學、108 年 5 月 4 日於桃園市立永豐高級中學加開 5 場假日場次說明會。

(四)108 年 7 月 9 日、108 年 8 月 1 日、108 年 8 月 6 日、108 年 8 月 22 日、108 年 9 月 5 日、108 年 9 月 12 日、108 年

9 月 16 日、108 年 10 月 5 日、108 年 10 月 24 日、108 年 11 月 15 日，共召開 10 次專案小組會議。

八、土地使用分區管制要點及都市設計準則：詳附件 1~附件 5。

九、公民或團體陳情意見：131 件，詳附件 1~附件 5。

十、依歷次專案小組初步建議意見修正計畫書、圖，提請委員會審議。

決議：本案修正通過，並請依下列修正，其餘照專案小組初步建議意見通過。變更內容明細表、公民或團體陳情意見綜理表決議詳附件 1~附件 5：

一、廣二用地(既有建物座落部分)變更為鐵路用地(兼供園道使用)(公展方案變 3-2-1 案~變 3-2-3 案)

(一)為解決台一線省道整體性交通擁塞問題，同時利用鐵路地下化騰空路廊與台一線省道合併規劃設計，打造桃園、中壢都會區間 50~100 公尺寬人本、綠意園道，廣二用地(既有建物座落部分)仍應予徵收取得，無法原地保留變更為可建地。

(二)惟考量陳情人意見，維持廣場用地尚不影響徵收取得，同意廣二用地(既有建物座落部分)暫不予變更。

(三)優先承購安置區位維持公展方案，至陳情人所提區位需臨省道之意見，請市府評估及與民眾溝通協調可行方案。

二、「臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫綜合規劃報告」已於 108 年 11 月 15 日由交通部審查通過，請依最新辦理進度修正計畫書相關文字。

三、鐵道局會中所提下列意見屬工程界面整合，建議循鐵路地下化工程現有協商平台機制協調。

(一)地下車站出入口及相關設施為永久軌必要設施，為符「管用合一」原則及避免後續產權使用等爭議，倘須設置於路權範圍外，請依相關規定辦理撥用。

(二)有關土地使用分區管制規定「指定留設通道供通行車道使用」部分，為避免工程經費增加，本局後續僅就地下化路權範圍內之指定留設通道施作。

(三)有關土地使用分區管制規定「除高城路至文化二路路段間之園道用地、鐵路用地(兼供園道使用)(合併路權)及平鎮站範圍經都市設計審議通過,得設置附屬設施之突出物外,地面上不得設有鐵路地下化工程及相關附屬設施之突出物。」,為保留工程設計彈性,建議刪除「經都市設計審議通過」等文字。

四、同意市府本次提會修正內容如下：

- (一)「變更龜山都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案」內變 1-2-1 案：依本案都市計畫變更原則修正變更為鐵路用地(兼供道路使用)。
- (二)「變更桃園都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案」內變 3 案整體開發及回饋規定：本案屬市地重劃開發地區,得視變 3 案全案之財務可行性,酌予調整內容及面積。
- (三)「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」內變 3 案：為避免私人配回車站專用區,致影響台鐵局車站專用區整體開發,將原車站專用區東側指定 10 公尺通道供通行車道範圍變更為商業區,餘屬市地重劃及回饋執行細節,得視變 3 案全案之財務可行性,酌予調整內容及面積與併同修正變更理由。
- (四)「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」內變 6-1-1 案：配合 108 年 10 月 8 日內政部都委會審定「變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)案」內容,取消中壢車站南側停車場用地(停二)變更為停車場用地(兼供捷運系統使用)。

附表 主要計畫及所涉細部計畫對照表

主要計畫案名	細部計畫案名
變更龜山都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案	訂定龜山都市計畫(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	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
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	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
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	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
	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(原文小十六學校用地變更為住宅區)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計畫(原「公二十二」公園用地變更為住宅區)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
變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案	訂定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(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

### 附件 4 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)案等 9 案

#### 壹、變更內容與位置(依市都委會決議修正)

##### 一、變更內容

表 4-1 變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
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 (0.19)	車站專用區 (0.19)	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，允許多元開發經營。	1-1-1 (內壢車站)
		鐵路用地 (1.80)	車站專用區 (1.80)		1-1-2 (中壢車站)
		交通用地 (0.36)	車站專用區 (0.36)		1-1-3 (中壢車站)
		鐵路用地 (2.31)	車站專用區 (2.31)		1-1-4 (中壢車站)
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)	<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>	2-1-1
		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 (3.51)	鐵路用地(兼供園道使用)(3.51)		2-1-6
		工業區 (0.01)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.01)		2-1-7
		廣場用地 (0.0048)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.0048)		2-1-8
		道路用地 (0.03)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.03)		2-1-9
		住宅區 (0.0031)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.0031)		2-1-10
		營區 (0.0008)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.0008)		2-1-11
		營區 (0.03)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.03)		2-1-12
文小用地 (0.16)	鐵路用地(兼供園道使用)(0.16)	2-1-13			

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		鐵路用地 (1.86)	鐵路用地(兼供園 道使用)(1.86)	4. 為建構中壢車站站區環狀道路系統,依中新地下道路權範圍,變更部分商業用地、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)。	2-1-14
		住宅區 (0.03)	鐵路用地(兼供園 道使用)(0.03)		2-1-15
		工業區 (0.30)	鐵路用地(兼供園 道使用)(0.30)		2-1-16
		工業區 (0.11)	鐵路用地(兼供園 道使用)(0.11)		2-1-17
		鐵路用地 (1.55)	鐵路用地(兼供園 道使用)(1.55)		2-1-18
		工業區 (0.08)	鐵路用地(兼供園 道使用)(0.08)		2-1-19
		機關用地 (0.12)	鐵路用地(兼供園 道使用)(0.12)		2-1-20
		工業區 (0.07)	鐵路用地(兼供園 道使用)(0.07)		2-1-21
		工業區 (0.19)	鐵路用地(兼供園 道使用)(0.19)		2-1-22
		綠地用地 (0.41)	鐵路用地(兼供園 道使用)(0.41)		2-1-23
		農業區 (0.0050)	鐵路用地(兼供園 道使用)(0.0050)		2-1-24
		文教區 (0.0002)	鐵路用地(兼供園 道使用)(0.0002)		2-1-25
		文大用地 (0.0027)	鐵路用地(兼供園 道使用)(0.0027)		2-1-26
		文大用地 (0.0034)	鐵路用地(兼供園 道使用)(0.0034)		2-1-27
		綠地用地 (0.10)	鐵路用地(兼供園 道使用)(0.10)		2-1-28
		住宅區 (0.22)	鐵路用地(兼供園 道使用)(0.22)		2-1-29
		綠地用地 (0.05)	鐵路用地(兼供園 道使用)(0.05)		2-1-30
		住宅區 (0.0024)	鐵路用地(兼供園 道使用)(0.0024)		2-1-31
		鐵路用地 (0.61)	鐵路用地(兼供園 道使用)(0.61)		2-1-32
		住宅區 (0.29)	鐵路用地(兼供園 道使用)(0.29)		2-1-33
		綠地用地 (0.23)	鐵路用地(兼供園 道使用)(0.23)	2-1-34	

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		綠地用地 (0.15)	鐵路用地(兼供園 道使用)(0.15)		2-1-35
		工業區 (0.06)	鐵路用地(兼供園 道使用)(0.06)		2-1-36
		綠地用地 (0.02)	鐵路用地(兼供園 道使用)(0.02)		2-1-37
		綠地用地 (0.01)	鐵路用地(兼供園 道使用)(0.01)		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
		商業區 (0.01)	鐵路用地(兼供園 道使用)(0.01)		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

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		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
		農業區 (0.0018)	鐵路用地(兼供園 道使用)(0.0018)		2-1-62
		農業區 (0.36)	鐵路用地(兼供園 道使用)(0.36)		2-1-63
		文小用地 (0.01)	鐵路用地 (0.01)		2-2-1
		工業區 (0.03)	鐵路用地 (0.03)		2-2-2
		農業區 (0.0017)	鐵路用地 (0.0017)		2-2-3
		文教區 (0.0006)	鐵路用地 (0.0006)		2-2-4
		文大用地 (0.0003)	鐵路用地 (0.0003)		2-2-5
		住宅區 (0.03)	鐵路用地 (0.03)		2-2-6
		工業區 (0.01)	鐵路用地 (0.01)		2-2-7
		綠地用地 (0.01)	鐵路用地 (0.01)		2-2-8
		體育場用地 (0.0018)	鐵路用地 (0.0018)		2-2-9
		住宅區 (0.07)	鐵路用地 (0.07)		2-2-10
		住宅區 (0.01)	鐵路用地 (0.01)		2-2-11
		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

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		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 (0.02)	鐵路用地(兼供道 路使用)(0.02)		2-3-5
		道路用地 (0.05)	鐵路用地(兼供道 路使用)(0.05)		2-3-6
		道路用地 (0.01)	鐵路用地(兼供道 路使用)(0.01)		2-3-7
		道路用地 (0.04)	鐵路用地(兼供道 路使用)(0.04)		2-3-8
		綠地用地 (0.01)	鐵路用地(兼供道 路使用)(0.01)		2-3-9
		停車場用地 (0.0004)	鐵路用地(兼供道 路使用)(0.0004)		2-3-10
		鐵路用地 (0.03)	鐵路用地(兼供道 路使用)(0.03)		2-3-11
		綠地用地 (0.01)	鐵路用地(兼供道 路使用)(0.01)		2-3-12
		道路用地 (0.0012)	鐵路用地(兼供道 路使用)(0.0012)		2-3-13
		道路用地 (0.01)	鐵路用地(兼供道 路使用)(0.01)		2-3-14
		道路用地 (0.06)	鐵路用地(兼供道 路使用)(0.06)		2-3-15
		道路用地 (0.0002)	鐵路用地(兼供道 路使用)(0.0002)		2-3-16
		道路用地 (0.0023)	鐵路用地(兼供道 路使用)(0.0023)		2-3-17
		道路用地 (0.20)	鐵路用地(兼供道 路使用)(0.20)		2-3-18
		道路用地 (0.05)	鐵路用地(兼供道 路使用)(0.05)		2-3-19
		道路用地 (0.18)	鐵路用地(兼供道 路使用)(0.18)		2-3-20
	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

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		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 (0.04)	園道用地 (0.04)		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 (0.10)	道路用地 (0.10)		2-7-1
		商業區 (0.0009)	道路用地 (0.0009)		2-7-2
		停車場用地 (0.01)	道路用地 (0.01)		2-7-3
		綠地用地 (0.03)	道路用地 (0.03)		2-7-4
		鐵路用地 (0.02)	道路用地 (0.02)		2-7-5
變 3	內壢車站南側	工業區 (0.51)	商業區(附一) (0.51)	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省道台1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，並打造內壢地區 50-100 公尺寬人本綠意園道。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。	3-1-1
		工業區 (0.08)	綠地用地 (0.08)		3-2-1
		工業區 (0.18)	住宅區 (0.18)		3-2-2
		工業區 (0.46)	住宅區 (0.46)		3-2-3
		工業區 (0.36)	道路用地 (0.36)		3-2-4
		工業區 (1.30)	商業區(附二) (1.30)		3-2-5
		工業區 (0.02)	車站專用區 (0.02)		3-2-6
		廣場用地 (0.51)	車站專用區 (0.51)		3-3-1
		廣場用地	道路用地		3-3-2

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		(0.09)	(0.09)		
變 4	中壢車站私有土地	停車場用地 (0.26)	商業區 (0.26)	為利車站專用區整體規劃型塑站區意象，並提升私有土地重建開發效益，將中壢車站周邊停車場用地、部分鐵路用地(含臺鐵路管有及私有)、道路用地及住宅區變更為商業區及車站專用區，劃設為同一整體開發範圍，採公辦都市更新方式辦理。	4-1-1
		鐵路用地 (0.62)	商業區 (0.62)		4-1-2
		鐵路用地 (0.02)	商業區 (0.02)		4-1-3
		道路用地 (0.0028)	商業區 (0.0028)		4-1-4
		道路用地 (0.0008)	商業區 (0.0008)		4-1-5
		住宅區 (0.12)	商業區 (0.12)		4-1-6
		鐵路用地 (0.10)	車站專用區 (0.10)		4-2-1
		住宅區 (0.05)	車站專用區 (0.05)		4-2-2
		鐵路用地 (0.02)	車站專用區 (0.02)		4-2-3
		住宅區 (0.05)	車站專用區 (0.05)		4-2-4
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 (0.37)	停車場用地(兼供捷運系統使用) (0.37)	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
		捷運車站用地(0.07)	停車場用地(兼供捷運系統使用) (0.07)		6-1-2
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	7-1-1
		廣場用地 (0.26)	園道用地 (0.26)		7-1-2
		綠地用地	園道用地		7-1-3

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		(0.26)	(0.26)	串連各開放空間，建構綠化都市景觀。	
		綠地用地 (0.04)	園道用地 (0.04)		7-1-4
		綠地用地 (0.12)	園道用地 (0.12)		7-1-5
		綠地用地 (0.01)	園道用地 (0.01)		7-1-6
		綠地用地 (0.06)	園道用地 (0.06)		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	原鐵路 兩側綠 地用地 及道路 用地		道路用地 (0.01)
道路用地 (0.05)	住宅區 (0.05)			8-2-1	
綠地用地 (0.04)	住宅區 (0.04)			8-2-2	
道路用地 (0.06)	住宅區 (0.06)			8-2-3	
綠地用地 (0.02)	住宅區 (0.02)			8-2-4	
住宅區 (0.0009)	道路用地 (0.0009)			8-3-1	
住宅區 (0.0023)	道路用地 (0.0023)			8-3-2	
住宅區 (0.0040)	道路用地 (0.0040)			8-3-3	

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
				<p>依住宅區(附帶條件)規定辦理。</p> <p>4. 中北段部分 1、部分 4、部分 5、部分 9、部分 13、部分 14、部分 15、部分 19、部分 20、部分 21、部分 22、部分 23、部分 24、部分 25、部分 26、部分 27、部分 28、部分 29、部分 30、部分 31、部分 33、部分 34、部分 35、部分 36、部分 37、部分 38、部分 39、部分 40、部分 105、部分 107、部分 108、部分 109、部分 110、部分 111、部分 112、部分 113、部分 114 等地號須依住宅區(附帶條件)規定辦理。</p> <p>5. 延平段部分 267、379-1、392 等地號須依住宅區(附帶條件)規定辦理。</p> <p>6. 延平段部分 444-1、部分 445-1、部分 446-1、部分 447-1、部分 448-1、部分 449-1、部分 450-1、部分 451-1、部分 452-1、部分 453-1、部分 454-1、部分 455-1、部分 456-1、部分 457-1、部分 458-1、部分 459-1、部分 460-1、部分 461-1、部分 462-1、部分 463-1、部分 464-1、部分 465-1 等地號須依住宅區(附帶條件)規定辦理。</p>	
變 9	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)	考量桃園市政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。

- 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。
- 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(兼供園道使用)及道路用地(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：中壢車站私有土地，考量車站整體規劃並提升重建開發效益，變更為商業區、車站專用區。
- 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。
- 變8：配合人民陳情意見變更沿線私有公共設施保留地。

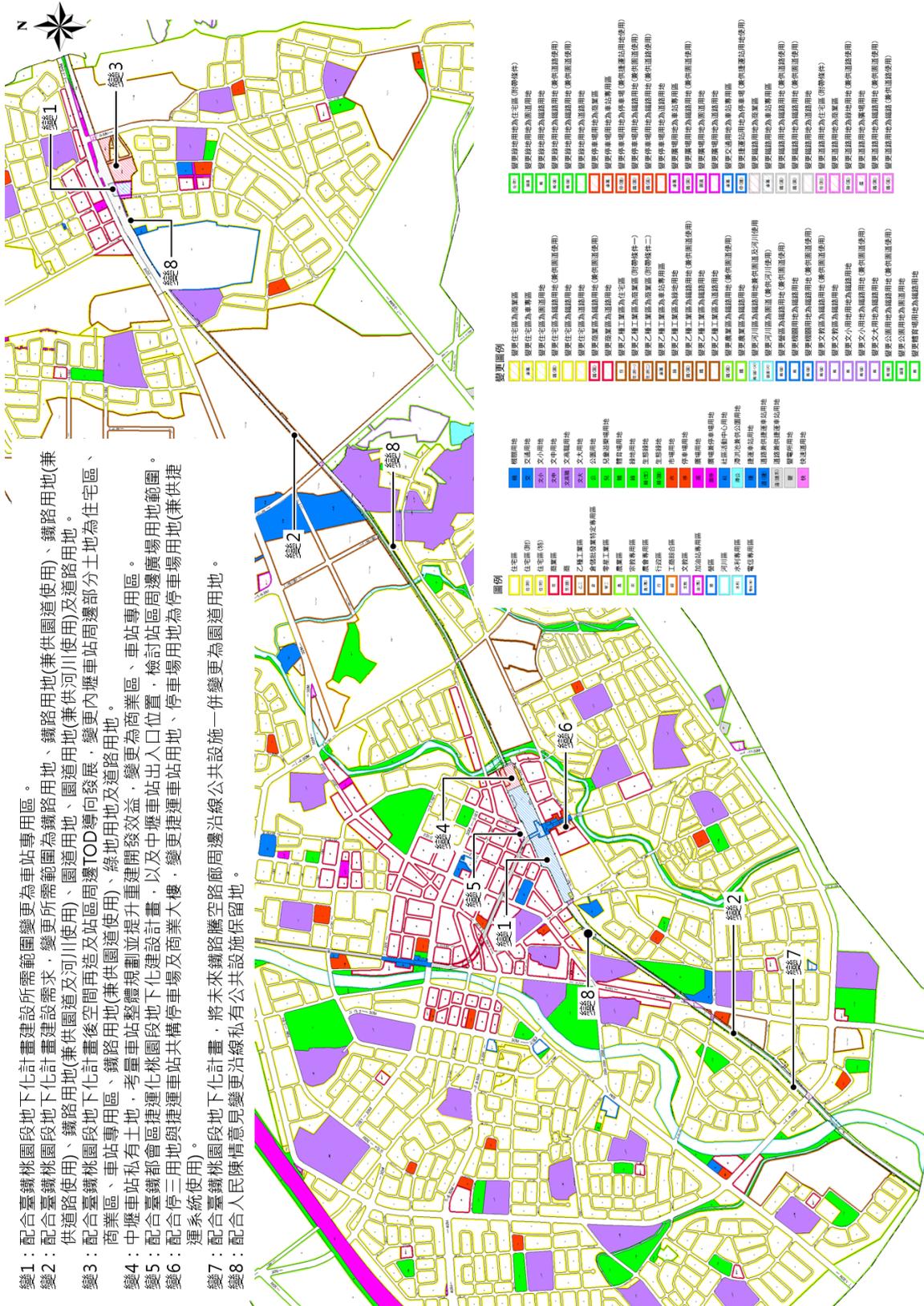


圖 4-1 本計畫變更位置示意圖



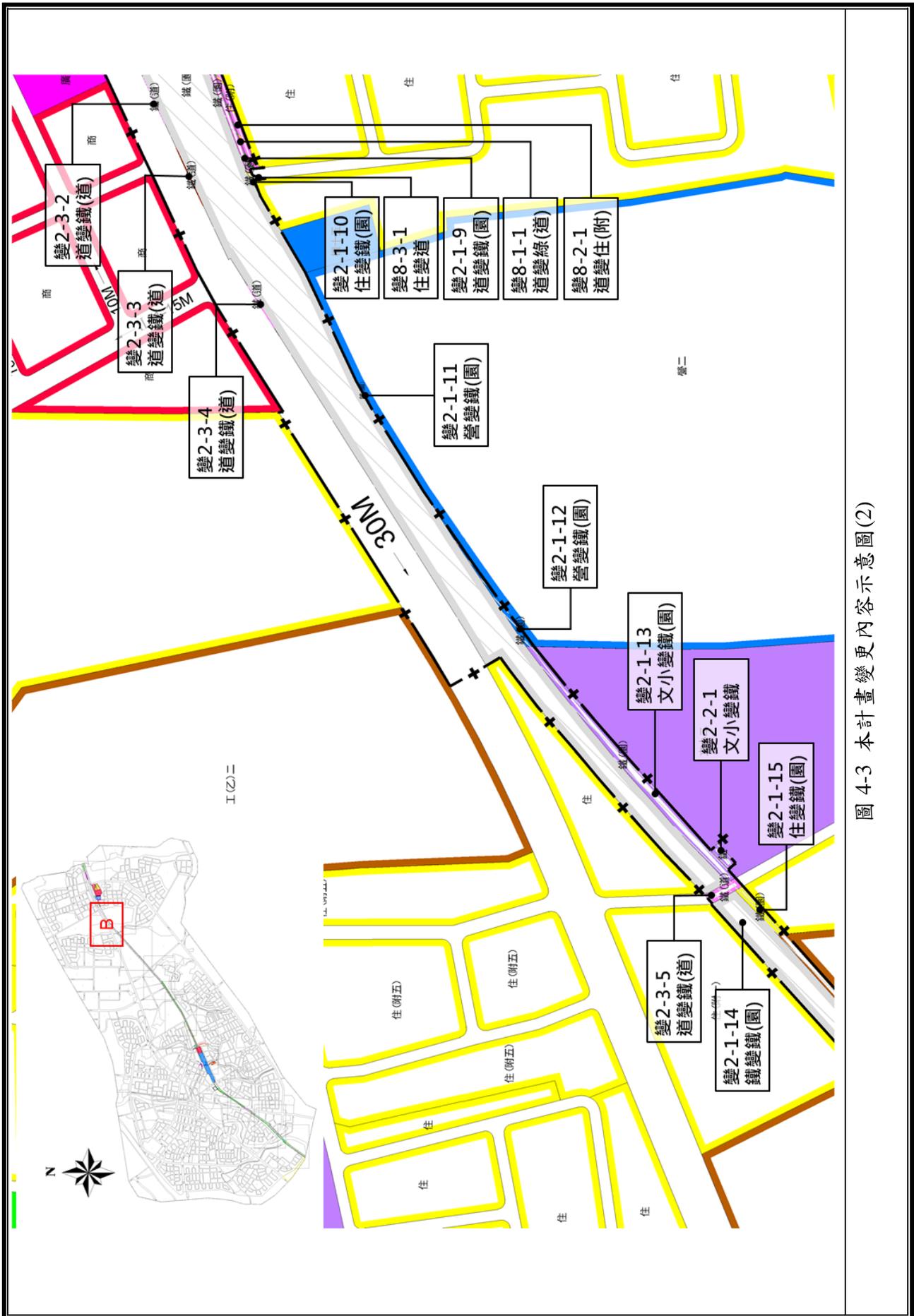


圖 4-3 本計畫變更內容示意圖(2)

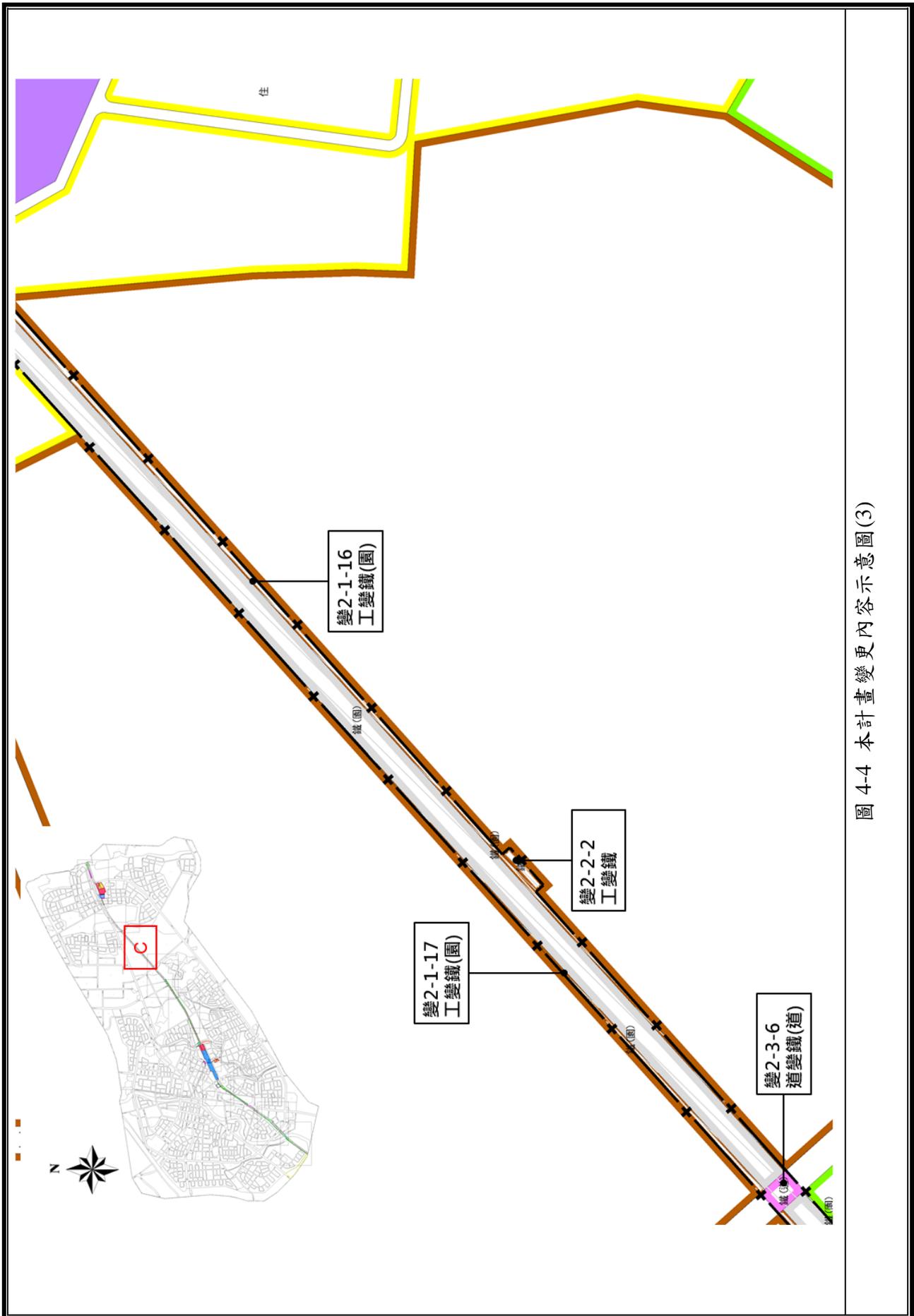


圖 4-4 本計畫變更內容示意圖(3)



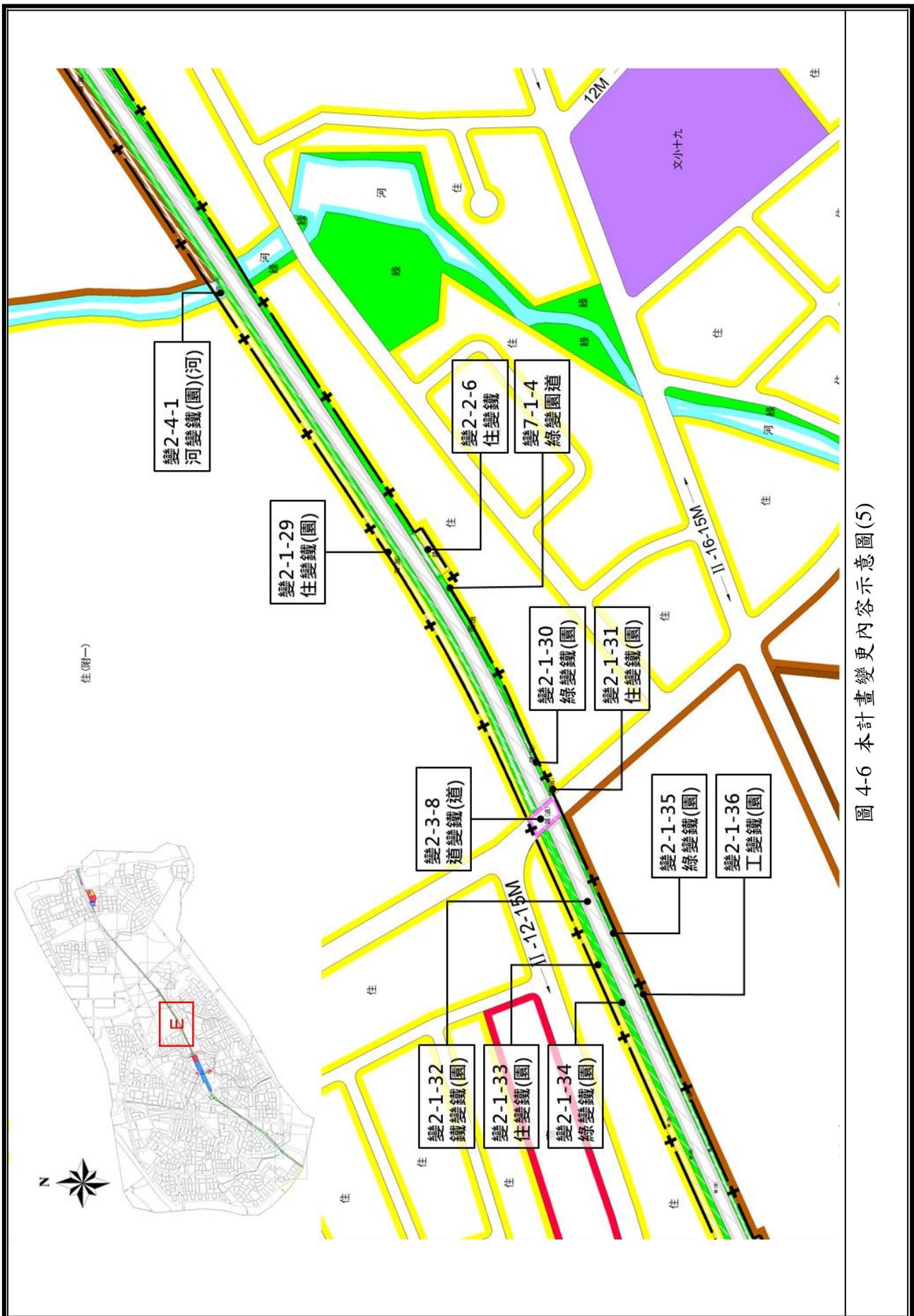


圖 4-6 本計畫變更內容示意圖(5)





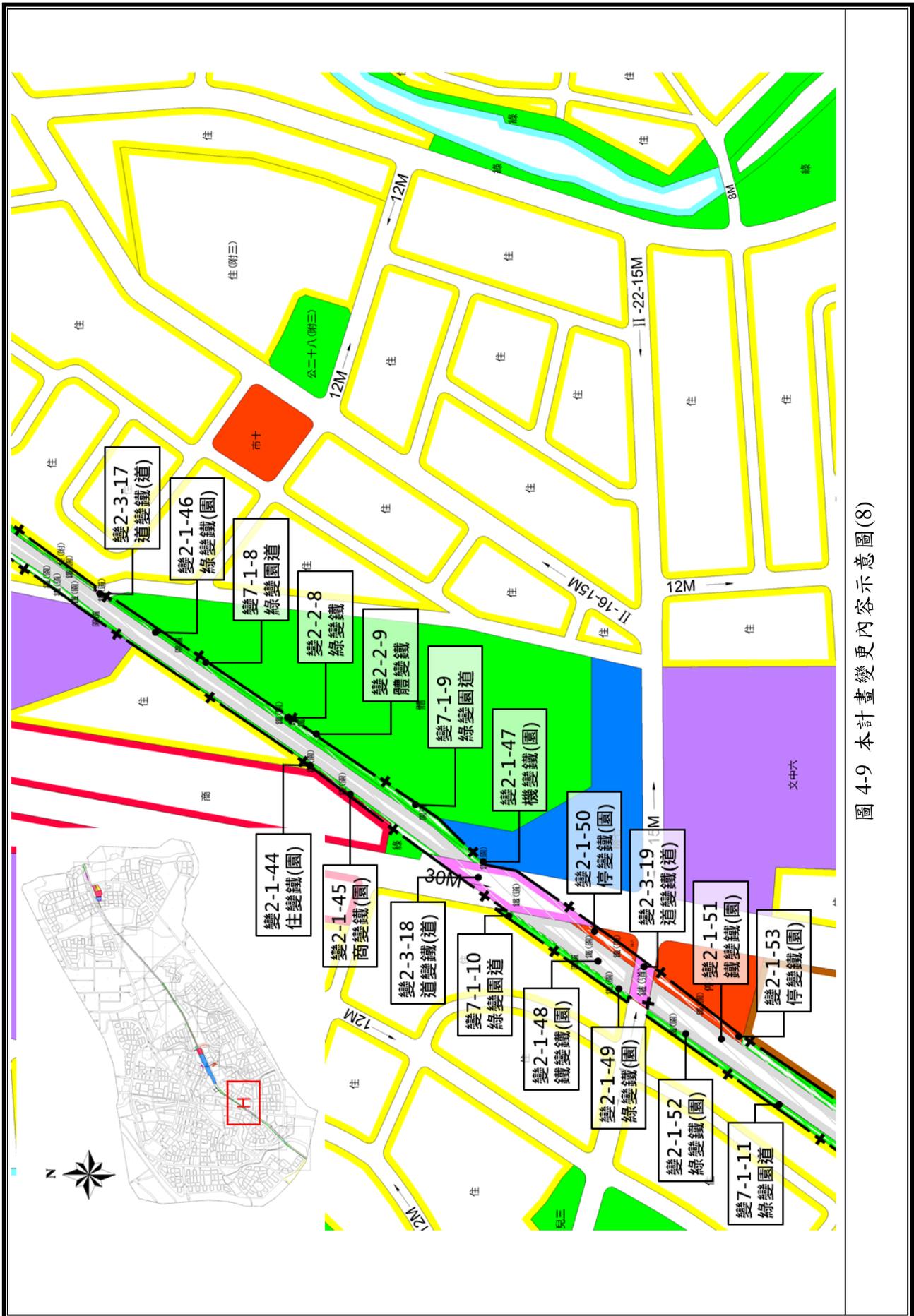


圖 4-9 本計畫變更內容示意圖(8)

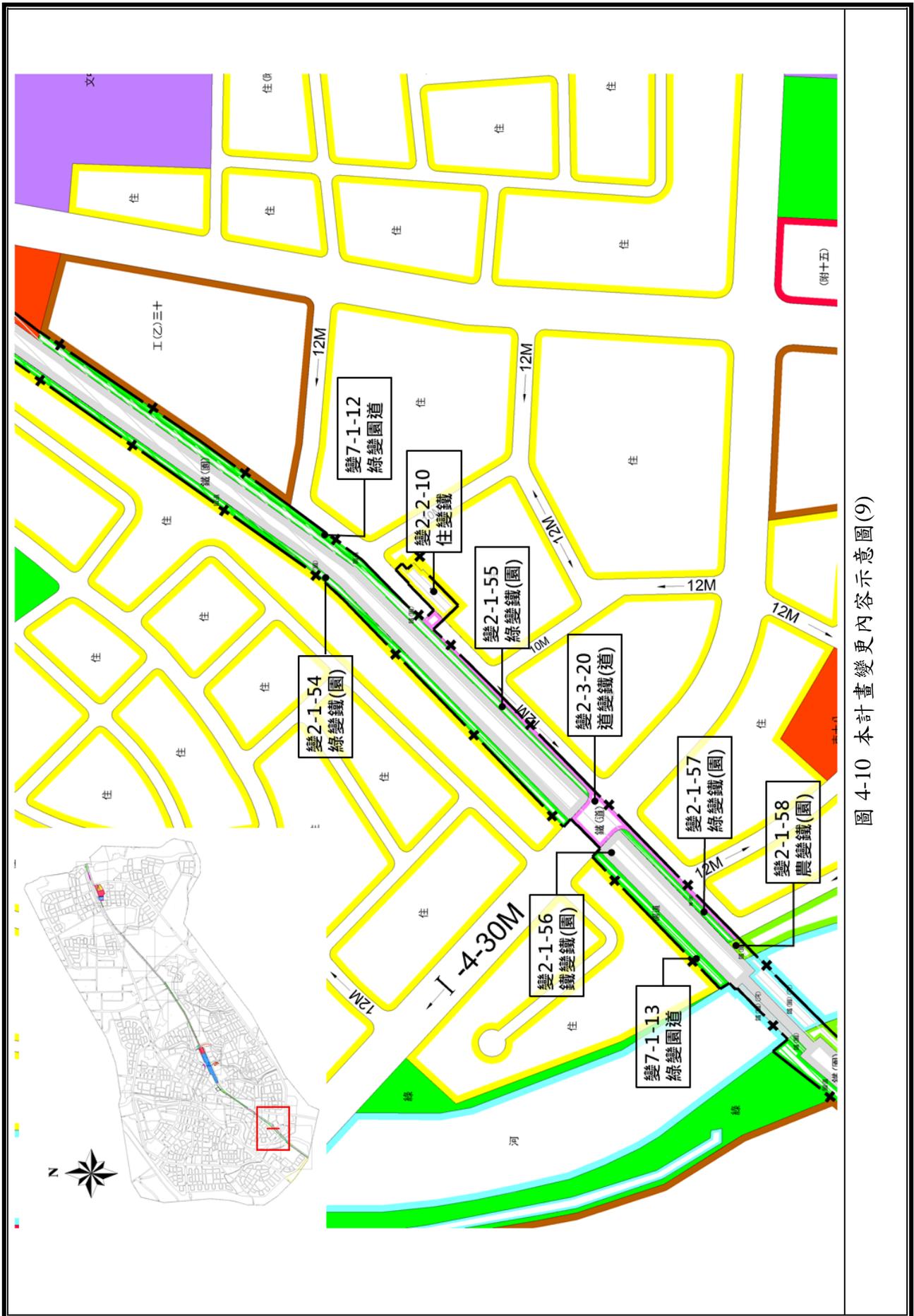


圖 4-10 本計畫變更內容示意圖(9)



## 二、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)

為配合臺鐵車站多元化經營方針，提高車站專用區使用強度及放寬容許使用，故訂定整體開發及回饋規定如下：

1. 交通部臺鐵局應將其管有之騰空路廊臨時軌全部與永久軌 1/2 用地、桃林鐵路路廊全部用地及鐵路沿線公共設施保留地等值回饋予桃園市政府。
2. 上開回饋土地價值佔桃園、內壢、中壢三車站專用區價值比例超過 40% 時，超過比例部分的回饋土地，其產權仍由交通部臺鐵局管有，並無償供桃園市政府使用。
3. 現行交通用地性質與車站專用區相似，本次變更為車站專用區免予回饋。



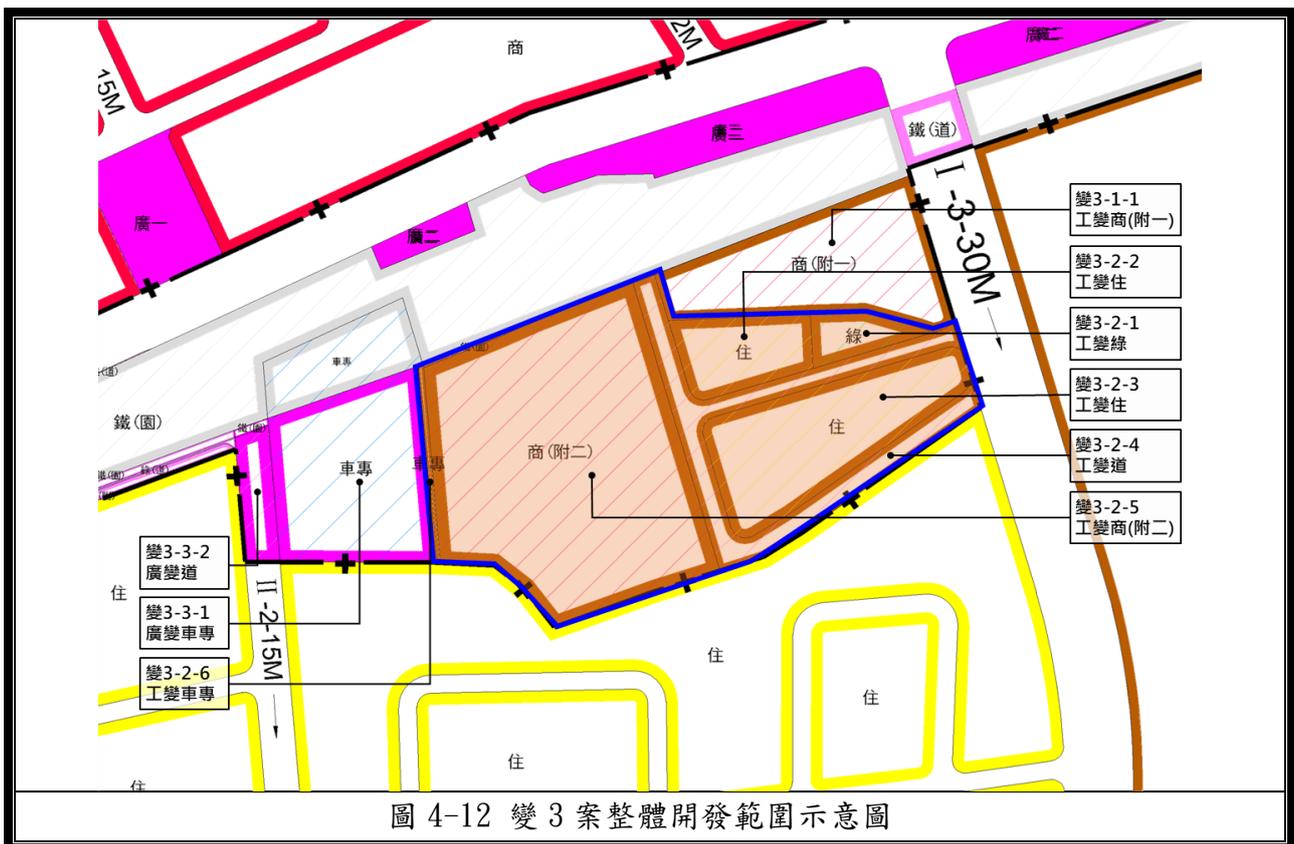
圖 6-1 變 1 案整體開發範圍示意圖(內壢車站部分)



圖 6-2 變 1 案整體開發範圍示意圖(中壢車站部分)

## (二)變 3 案整體開發及回饋規定

1. 廣三用地(桃園市政府管有)變更為車站專用區(變 3-3-1)，應與周邊交通部臺鐵局管有鐵路用地(兼供園道使用)等值互撥，並應併同變 1-1-1 交通部臺鐵局管有車站專用區整體開發及設站。
2. 工業區東北側既有建物變更為商業區，並比照都市計畫工業區檢討變更審議規範回饋比例 40.5%，惟為減輕既有建物住戶負擔，以降低容積率為 226%方式取代回饋，倘土地所有權人同意以其土地市價總額 40.5%折算代金，於申請建築執照時繳交予桃園市政府，則其土地得適用商業區之容積率 380% (附一)。
3. 其餘工業區土地依下列原則採公辦市地重劃整體開發及回饋：
  - (1)變更回饋及市地重劃共同負擔合計比例為 45%。
  - (2)車站專用區應優先由交通部臺鐵局配回。
  - (3)住宅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。
  - (4)車站專用區(變 3-2-6)應與毗鄰車站專用區整體開發，惟如毗鄰車站專用區開發時，變 3 案市地重劃尚未完成，經桃園市政府同意後得不受整體開發之限制。
  - (5)商業區須完成市地重劃及變更回饋之住宅區土地捐贈予市府後，始得發照建築；另地面第 1~3 層限作商業使用。
  - (6)廣二用地應徵收取得，惟考量廣二用地上既有建物多屬都市計畫擬定前既已存在之合法建物，基於居住需求，後續廣二用地徵收取得時如有安置需求，市府因變更回饋取得之住宅區土地，得以專案讓售方式提供優先承購，必要時由市府興建安置住宅提供優先承購。有關優先承購方式，由桃園市政府另訂之；興建安置住宅其容積得酌予提高至基準容積之一點五倍。



### (三) 變 4 案整體開發及回饋規定

1. 考量交通部臺鐵局中壢車站周邊夾雜私有鐵路用地及住宅區，不利車站整體規劃設計，且住宅區土地平均深度僅 13-14 公尺，不利未來重建利用，為利車站專用區整體規劃型塑站區意象，並提升私有土地重建開發效益，爰將中壢車站周邊停車場用地、部分鐵路用地(含交通部臺鐵局管有及私有)、道路用地及住宅區變更為商業區及車站專用區，劃設為同一整體開發範圍，採公辦都市更新方式辦理，計畫面積 1.2493 公頃。
2. 都市計畫變更回饋比例規定如下，桃園市政府取得之都市計畫變更回饋土地共同參與權利變換：
  - (1) 住宅區範圍變更回饋 10%。
  - (2) 東南側鐵路用地(變 4-1-3 案)、道路用地(變 4-1-5 案)因現況民房與其西側住宅區民房(變 4-1-6 案)，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，比照變 4-1-6 案住宅區變更回饋 10%。
  - (3) 停車場用地、鐵路用地(私有；不含變 4-1-3 案範圍)及道路用地範

圍(不含變 4-1-5 案)變更回饋 40%。

(4)鐵路用地(交通部臺鐵局管有)變更回饋併入變 1 案計算。

3. 交通部臺鐵局管有土地於權利變換時，優先配回車站專用區土地，剩餘權利價值再與實施者、其他公有土地及私有土地所有權人共同參與權利變換。
4. 鐵路地下化軌道及月台之使用空間不計入容積率，並應供交通部臺鐵局無償使用。
5. 商業區建築開發應徵詢鐵路主管機關確認無礙鐵路地下化軌道及月台之使用。



圖 4-13 變 4 案整體開發範圍示意圖

#### 四、變 8 案住宅區(附帶條件)

1. 基於社會公平原則，參依本市公共設施專案通盤檢討通案性原則，訂定回饋比例為 45%，惟為減輕土地所有權人負擔，以降低容積率為 110% 方式取代回饋。
2. 倘土地所有權人同意以其土地市價總額 45% 折算代金，於申請建築執照時繳交予市府，則其土地得適用住宅區之容積率(200%)。
3. 上開代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。

### 三、開發方式

本案除變 1、變 3、變 4 案依指定開發方式辦理，其餘土地開發方式說明如下：

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。鐵路地下化工程範圍內而未變更之土地，屬桃園市政府管有土地部分，由桃園市政府無償提供交通部臺鐵局鐵路地下化使用。私有土地部分取得方式詳下說明：

- (一) 私有土地採一般徵收方式取得為原則。
- (二) 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。
- (三) 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。
- (四) 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。

### 貳、土地使用分區管制要點及都市設計準則

表 4-2 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(土地使用分區管制要點部分)

公展條文	依專案小組初步建議意見 修正條文	市都委會 決議
一、本要點依都市計畫法第 22 條、第 32 條及同法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條、第 32 條及同法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。	照專案小組初步建議意見通過。
二、車站專用區及車站用地之使用強度與容許使用規定如下： (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：	二、車站專用區之使用強度與容許使用規定如下： (一) 建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 380%，容許使用其餘相關規	照專案小組初步建議意見通過。

公展條文	依專案小組初步建議意見 修正條文	市都委會 決議
<p>1. 供鐵路路線、車站及相關附屬設施使用。</p> <p>2. 供捷運路線、車站及相關附屬設施使用。</p> <p>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。</p> <p>(二)車站專用區得依商業區容許使用規定，提具整體開發計畫，送都市設計審議，並依下列條件及審議通過之使用強度與內容開發，不受第(一)、(二)款規定限制：</p> <p>1. 整體開發計畫應至少包含開發內容、土地使用配置、回饋方式、交通影響衝擊分析與對策、財務分析及開發期程等內容。</p> <p>2. 建蔽率最高不得大於 50%，容積率最高不得大於 380%。</p> <p>3. 臺鐵車站應為單體地標性建築物：</p> <p>(1)為創造本地區獨特的都市景觀與風貌，臺鐵桃園車站樓層以五層為原則。(詳圖 2)</p> <p>(2)建築物機能一至三樓得供餐飲、零售等商業使用，四至五樓得供會展、辦公等使用。</p> <p>(三)不得適用容積移轉及「建築技術規則」建築設計施工編第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計、都市更新建築容積獎勵辦法等相關容積獎勵規定。</p>	<p>定如下：</p> <p><del>1. 供鐵路路線、車站及相關附屬設施使用。</del></p> <p><del>2. 供捷運路線、車站及相關附屬設施使用。</del></p> <p><del>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。</del></p> <p><u>1. 如有規劃跨街人工平台或其他類似增進公共使用，經都市設計審議通過者，建蔽率可放寬最高至 70%。</u></p> <p><u>2. 考量車站專用區建築規劃之整體配置與樓層使用之合理效益，鐵路、捷運及其他大眾運輸之軌道及月台之樓地板面積得不計入容積率。</u></p> <p>(二)車站專用區得依商業區容許使用規定，提具整體開發計畫，送都市設計審議，並依下列條件及審議通過之使用強度與內容開發，不受第(一)、(二)款規定限制容許使用規定如下：</p> <p><del>1. 整體開發計畫應至少包含開發內容、土地使用配置、回饋方式、交通影響衝擊分析與對策、財務分析及開發期程等內容。</del></p> <p><del>2. 建蔽率最高不得大於 50%，容積率最高不得大於 380%。</del></p> <p><del>3. 臺鐵車站應為單體地標性建築物：</del></p> <p><del>(1)為創造本地區獨特的都市景觀與風貌，臺鐵桃園車站樓層以五層為原則。(詳圖 2)</del></p> <p><del>(2)建築物機能一至三樓得供餐飲、零售等商業使用，四至五樓得供會展、辦公等使用。</del></p> <p><u>1. 供鐵路、捷運及其他大眾運輸之路線、車站及相關附屬設施使用。</u></p> <p><u>2. 得依商業區容許使用規定開發。</u></p> <p>(三)本計畫車站專用區不得適用容積移轉及「建築技術規則」建築設計施工編第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計、都市更新</p>	

公展條文	依專案小組初步建議意見 修正條文	市都委會 決議
	建築容積獎勵辦法等相關容積獎勵規定。	
三、內壢站南側為原地保留工業區內既有建物住戶劃設之住宅區，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。	三、內壢車站南側為原地保留工業區內既有建物劃設之商業區(附帶條件一)，建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 226%；土地所有權人於申請建照前完成繳納土地市價總額 45%代金予桃園市政府，基準容積得適用一般商業區之容積率 380%。有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。	同會議決議第四點(三)。
-	四、內壢車站南側商業區(附帶條件二)之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 380%；商業區地面第 1~3 層限作商業使用。	照專案小組初步建議意見通過。
-	五、中壢車站南側停車場用地(兼供捷運使用)之使用強度與容許使用規定如下：建蔽率不得大於 10%、容積率不得大於 20%，作為立體使用時建蔽率不得大於 80%、容積率不得大於 960%。	照專案小組初步建議意見通過。
-	六、原鐵路兩側由綠地用地、道路用地變更之住宅區(附帶條件)，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 110%；土地所有權人於申請建照前完成繳納土地市價總額 45%代金予桃園市政府，基準容積得適用一般住宅區之容積率 200%。有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。	照專案小組初步建議意見通過。
四、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。	七、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。 <u>中原站及平鎮站區範圍之地下並得供餐飲、旅遊服務與停車等相關附屬設施使用。</u> (二)地上、下供園道及其相關附屬設施使用。 (三)除高城路至文化二路路段間之園道用地、鐵路用地(兼供園道使用)(合併路權)及平鎮站範圍經	照專案小組初步建議意見通過。

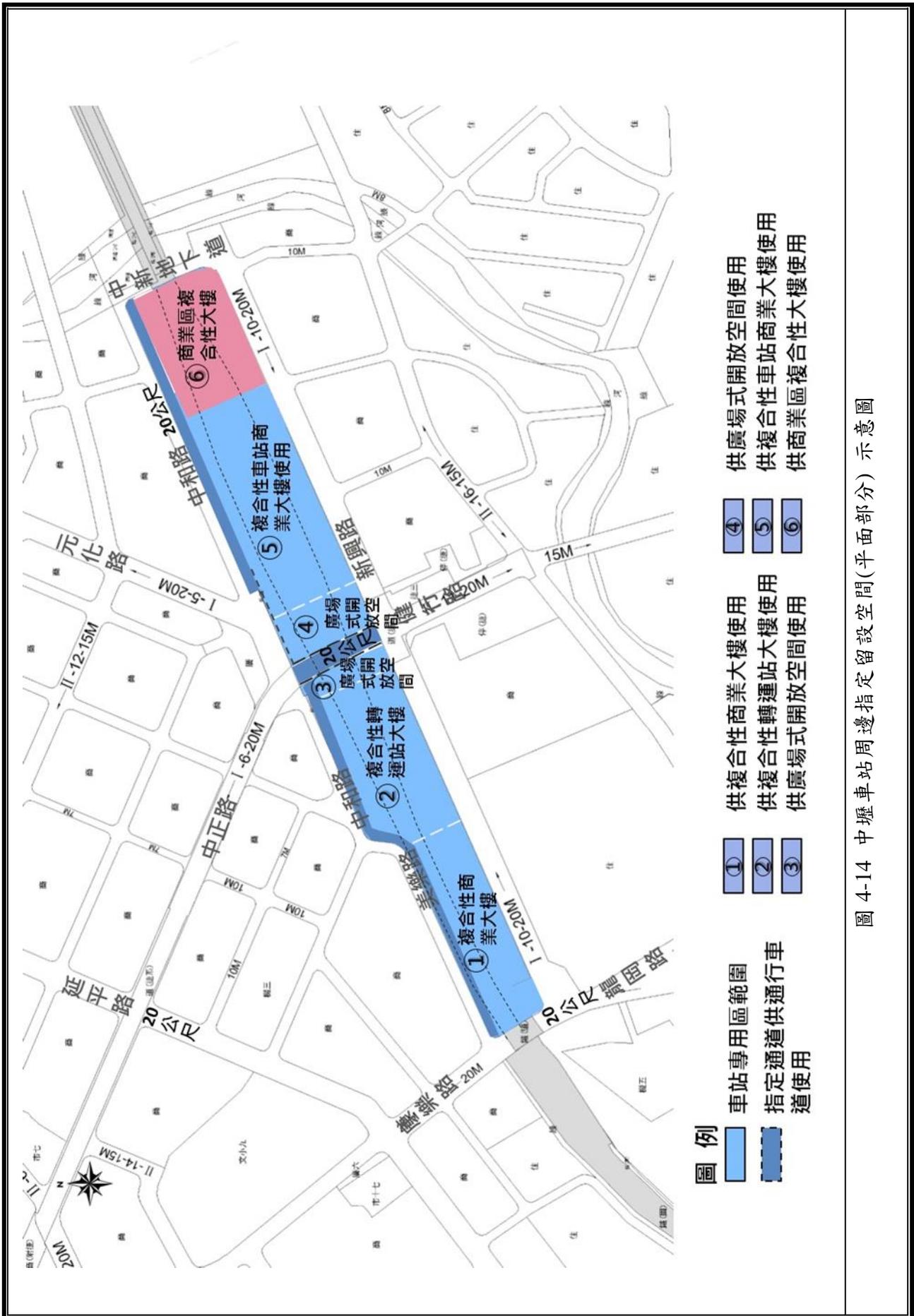
公展條文	依專案小組初步建議意見 修正條文	市都委會 決議
	<u>都市設計審議通過，得設置附屬設施之突出物外，地面上不得設有鐵路地下化工程及相關附屬設施之突出物。</u>	
五、鐵路用地之建蔽率及容積率不予規定，專供鐵路地下化緊急出入口、通風口等突出地面之相關附屬設施使用。	八、鐵路用地之建蔽率及容積率不予規定，專供鐵路地下化緊急出入口、通風口等突出地面之相關附屬設施使用。	照專案小組初步建議意見通過。
六、指定使用空間(平面部分)規定： (一)中壢車站站區周邊(包含車站專用區、交通用地及停七用地)(詳圖 1)： 1. 指定留設通道供通行車道使用(得計入法定空地)： (1)中央配合連通中正路(I-6-20M)及健行路(II-11-20M)，指定留設南北向 20 公尺寬通道作為通行車道。 (2)北側配合中和路、美樂路拓寬為 20 公尺寬之道路：站區東側以中和路北側計畫道路境界線往南 20 公尺深度、東西平行延伸至中興地下道與中央南北向 20 公尺寬通行車道範圍；站區西側以美樂路及中和路北側計畫道路境界線往南 20 公尺深度、東西平行延伸至康樂路與中央南北向 20 公尺寬通行車道範圍。 2. 指定留設廣場式開放空間(得計入法定空地)： (1)站區東西兩側鄰接住宅區部分，自車站專用區西側界線以東 30 公尺深度範圍，以及車站專用區東側界線以西 30 公尺深度範圍(街廓編號 1、8)。 (1)中央南北向 20 公尺寬通行車道西側 20 公尺深度範圍、東側 40 公尺深度範圍(街廓編號 4、5)。 3. 指定供整合大眾運輸路線、車站及相關附屬設施使用：中央南北向 20 公尺寬通行車道西側指定留設廣場式開放空間以外範圍	九、指定使用空間(平面部分)規定： (一)中壢車站站區周邊(包含車站專用區及商業區)(詳圖 2)： 1. 指定留設通道供通行車道使用(得計入法定空地)： (1) <u>車站專用區中央配合連通中正路(I-6-20M)及健行路(II-11-20M)，指定留設南北向 20 公尺寬通道作為通行車道。</u> (2) <u>北側配合併中和路、美樂路拓寬為留設東西向共 20 公尺寬之道路通道作為通行車道</u> ：站區東側以中和路北側計畫道路境界線往南 20 公尺深度、東西平行延伸至中新地下道與中央南北向 20 公尺寬通行車道範圍；站區西側以美樂路及中和路北側計畫道路境界線往南 20 公尺深度、東西平行延伸至康樂路與中央南北向 20 公尺寬通行車道範圍。 (3) <u>車站專用區內指定留設通道由交通部納入鐵路地下化工程興闢後交由桃園市政府維護管理。</u> 2. 指定留設廣場式開放空間(得計入法定空地)： (1) <del>站區東西兩側鄰接住宅區部分，自車站專用區西側界線以東 30 公尺深度範圍，以及車站專用區東側界線以西 30 公尺深度範圍(街廓編號 1、8)。</del> (1) <u>車站專用區中央南北向 20 公尺寬通行車道西側 20 公尺深度範圍(街廓編號 3)、東側 40 公尺深度範圍(街廓編號 4、</u>	內壢車站站區周邊「指定留設通道供通行車道使用」部分，同會議決議第四點(三)，餘照專案小組初步建議意見通過。

公展條文	依專案小組初步建議意見 修正條文	市都委會 決議
<p>(街廓編號 3)，並應與複合性商業大樓共構規劃設計。</p> <p>(二)內壢車站站區周邊(包含鐵路用地(兼供園道使用)、車站專用區及商業區)(詳圖 2)：</p> <p>1. 指定留設通道供通行車道使用(得計入法定空地)：</p> <p>(1)車站專用區西側鐵路用地(兼供園道使用)，配合連通忠孝路及莊敬路(II-2-15M)，指定留設南北向 15 公尺寬通道作為通行車道。</p> <p>(2)車站專用區東側指定留設南北向 10 公尺寬通道及南側指定留設東西向 10 公尺寬通道作為通行車道。</p> <p>(3)車站專用區東側商業區之南側指定留設東西向 10 公尺寬通道作為通行車道。</p> <p>(4)車站專用區東側鐵路用地(兼供園道使用)之南側分別指定留設東西向 8 公尺寬、雙向(臨商業區部分)及 4 公尺寬、往東單向(臨住宅區部分)通道作為通行車道；並為配合上述南北向 10 公尺寬通道連接至 50 公尺園道(中華路)，指定留設南北向 10 公尺寬通道作為通行車道。</p> <p>2. 指定留設廣場式開放空間(得計入法定空地)：車站專用區東側鐵路用地(兼供園道使用)指定留設供通行車道使用以外之全部範圍(街廓編號 2、3)。</p>	<p>5)。</p> <p><u>(2)前述規定如經都市設計審議同意者，得不適用指定留設廣場式開放空間之一部或全部規定。</u></p> <p>3. 指定供整合大眾運輸路線、車站及相關附屬設施使用：<u>中央南北向 20 公尺寬通行車道西側指定留設廣場式開放空間以外範圍(街廓編號 3)，並應與複合性商業大樓共構規劃設計。</u></p> <p><u>(1)車站專用區中央南北向 20 公尺寬通行車道西側街廓編號 2 範圍。</u></p> <p><u>(2)上開範圍指定供桃園市政府設置大眾運輸路線、場站及相關附屬設施，依桃園市政府提出之使用空間需求，與複合性轉運站大樓整體規劃設計，區位以本指定空間西側為原則，並由桃園市政府洽交通部臺鐵局租用或協議使用。</u></p> <p>(二)內壢車站站區周邊(包含鐵路用地(兼供園道使用)、車站專用區及商業區)(詳圖 3)：</p> <p>1. 指定留設通道供通行車道使用(得計入法定空地)：</p> <p>(1)車站專用區西側鐵路用地(兼供園道使用)<u>內</u>配合連通忠孝路及莊敬路(II-2-15M)，指定留設南北向 15 公尺寬通道作為通行車道，<u>連接至 50 公尺園道(中華路)。</u></p> <p>(2)車站專用區東側指定留設南北向 10 公尺寬通道及<u>內</u>南側指定留設東西向 10 公尺寬通道作為通行車道。</p> <p>(3)車站專用區東側商業區<u>內</u>之西側指定留設南北向 10 公尺寬通道，及南側指定留設東西向 10 公尺寬通道作為通行車道。</p> <p>(4)車站專用區東側<u>至興仁路鐵路用地(兼供園道使用)內</u>之</p>	

公展條文	依專案小組初步建議意見 修正條文	市都委會 決議
	<p>南側分別指定留設東西向 8 公尺寬、<del>雙向</del>(臨商業區部分)及 4 公尺寬、往東單向(臨住宅區部分)通道作為通行車道；並為配合上述南北向 10 公尺寬通道及 10 公尺計畫道路連接至 50 公尺園道(中華路)，各指定留設南北向 10 公尺寬通道作為通行車道。</p> <p><u>(5)車站專用區內指定留設通道由交通部納入鐵路地下化工程興闢後交由桃園市政府維護管理。</u></p> <p>2. 指定留設廣場式開放空間(得計入法定空地)：</p> <p><u>(1)50 公尺園道南側、車站專用區東側及興仁路以西之鐵路用地(兼供園道使用)，除指定留設供通行車道使用以外之全部範圍(街廓編號 2、3)。</u></p> <p><u>(2)前述規定如經都市設計審議同意者，得不適用指定留設廣場式開放空間之一部或全部規定。</u></p> <p><u>(三)內壢、中原、平鎮車站指定留設車站出入口使用規定(詳圖 4、5、6)：除臺鐵車站站區範圍內出入口外，為便利各車站周邊人行進出，另指定留設出入口位置(位置得依實際情形酌調)，由交通部納入鐵路地下化工程施作，屬桃園市政府管有土地部分，無償供交通部臺鐵局作出入口使用。</u></p>	
<p>七、建築退縮留設公共開放空間規定： (一)中壢車站站區周邊(詳圖 3)：</p> <p>1. 車站專用區、車站用地、交通用地及停車場用地應自計畫道路、指定通行車道之道路境界線及臨住宅區界線至少退縮 5 公尺建築。</p> <p>2. 計畫區內臨接中和路、新興路、美樂路、新中北路、中正路及元化路之建築基地，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，以形塑</p>	<p>十、建築退縮留設公共開放空間規定： (一)中壢車站站區周邊(詳圖 7)：</p> <p>1. 車站專用區、<del>車站用地</del>、<del>交通用地</del>及停車場用地商業區應自計畫道路、指定通行車道之道路境界線及臨住宅商業區界線至少退縮 5 公尺建築。</p> <p>2. 計畫區內臨接中和路、新興路、美樂路、新中北路、中正路及元化路之建築基地，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，以形塑</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>

公展條文	依專案小組初步建議意見 修正條文	市都委會 決議
<p>景觀道路意象。</p> <p>(二)內壢車站站區周邊(詳圖 4)：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 車站專用區應自計畫道路、指定通行車道之道路境界線及 50 公尺園道之道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</li> <li>2. 車站專用區東側、興仁路西側間商業區及住宅區，應自 10 公尺寬計畫道路、指定通行車道之道路境界線至少退縮 4 公尺建築，以形塑景觀道路意象。</li> </ol> <p>(三)計畫區內建築退縮留設廣場式公共開放空間，面積至少應達 100 平方公尺，自計畫道路境界線起至少留設 4 公尺寬人行步道。</p> <p>(四)臨接鐵路用地(兼供園道使用)之建築基地(不含車站專用區)，應自鐵路用地(兼供園道使用)界至少退縮 4 公尺留設公共開放空間，但基地情形特殊者，得依桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則辦理。</p> <p>(五)前述退縮建築之公共開放空間不得設置汽車停車空間及圍牆(經都市設計審議同意者不再此限)，退縮部分得計入法定空地，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道。</p> <p>(六)因鐵路地下化工程及鐵路用地(兼供園道使用)之平面道路導致需補設圍牆者，得不受前項退縮建築規定限制，惟未來建築物新建、改建、增建部分，仍需依前項規定退縮建築。</p>	<p>景觀道路意象。</p> <p>(二)內壢車站站區周邊(詳圖 8)：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 車站專用區應自計畫道路、指定通行車道之道路境界線及 50 公尺園道之道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</li> <li>2. 車站專用區東側、興仁路西側間商業區及住宅區，應自 10 公尺寬計畫道路、指定通行車道之道路境界線至少退縮 4 公尺建築，以形塑景觀道路意象。</li> </ol> <p>(三)計畫區內建築退縮留設廣場式公共開放空間，面積至少應達 100 平方公尺，<u>該街角廣場留設長寬比至少 3：2</u>，自計畫道路境界線起至少留設 4 公尺寬人行步道。</p> <p>(四)<u>高城路至文化二路路段間之鐵路用地(兼供園道使用)(合併路權)南側臨可建築用地部分</u>，應自園道境界線至少退縮 4 公尺留設單向通行車道，提供車輛進出通行使用。</p> <p>(五)臨接鐵路用地(兼供園道使用)之建築基地(不含車站專用區)，應自鐵路用地(兼供園道使用)界至少退縮 4 公尺留設公共開放空間，但基地情形特殊者，得依桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則辦理。</p> <p>(六)前述建築退縮留設之公共開放空間不得設置汽車停車空間及圍牆(經都市設計審議同意者不在此限)，退縮部分得計入法定空地，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道。</p> <p>(七)因鐵路地下化工程及鐵路用地(兼供園道使用)之平面道路導致需補設牆面、圍牆者，得不受建築退縮規定限制，惟未來建築物新建、改建、增建部分，仍需依前項規定退縮建築。</p>	
八、增額容積相關規定：(詳圖 5、6)	十一、增額容積相關規定：(詳圖 9、	照專案小

公展條文	依專案小組初步建議意見 修正條文	市都委會 決議
<p>(一)位於台鐵車站中心點半徑 500 公尺及鐵路沿線 200 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區、工業區、產業專用區者，得申請增額容積，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。</p> <p>(二)增額容積最高以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。</p> <p>(三)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</p>	<p>10)</p> <p>(一)<u>增額容積適用範圍為位於臺鐵車站中心點半徑 500 公尺及鐵路沿線 200 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區、工業區、產業專用區者，得申請增額容積，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。</u></p> <p>(二)<u>前述臨接計畫道路路寬條件，若計畫道路臨接鐵路地下化騰空路廊，且屬整體規劃之園道系統，則該計畫道路寬度得與園道系統合併計算。</u></p> <p>(三)增額容積最高以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。</p> <p>(四)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</p>	<p>組初步建議意見通過。</p>
<p>九、本要點未規定事項，悉依原計畫規定內容辦理，並適用其他法令規定。</p>	<p>十二、本要點未規定事項，悉依原計畫規定內容辦理，並適用其他法令規定。</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>



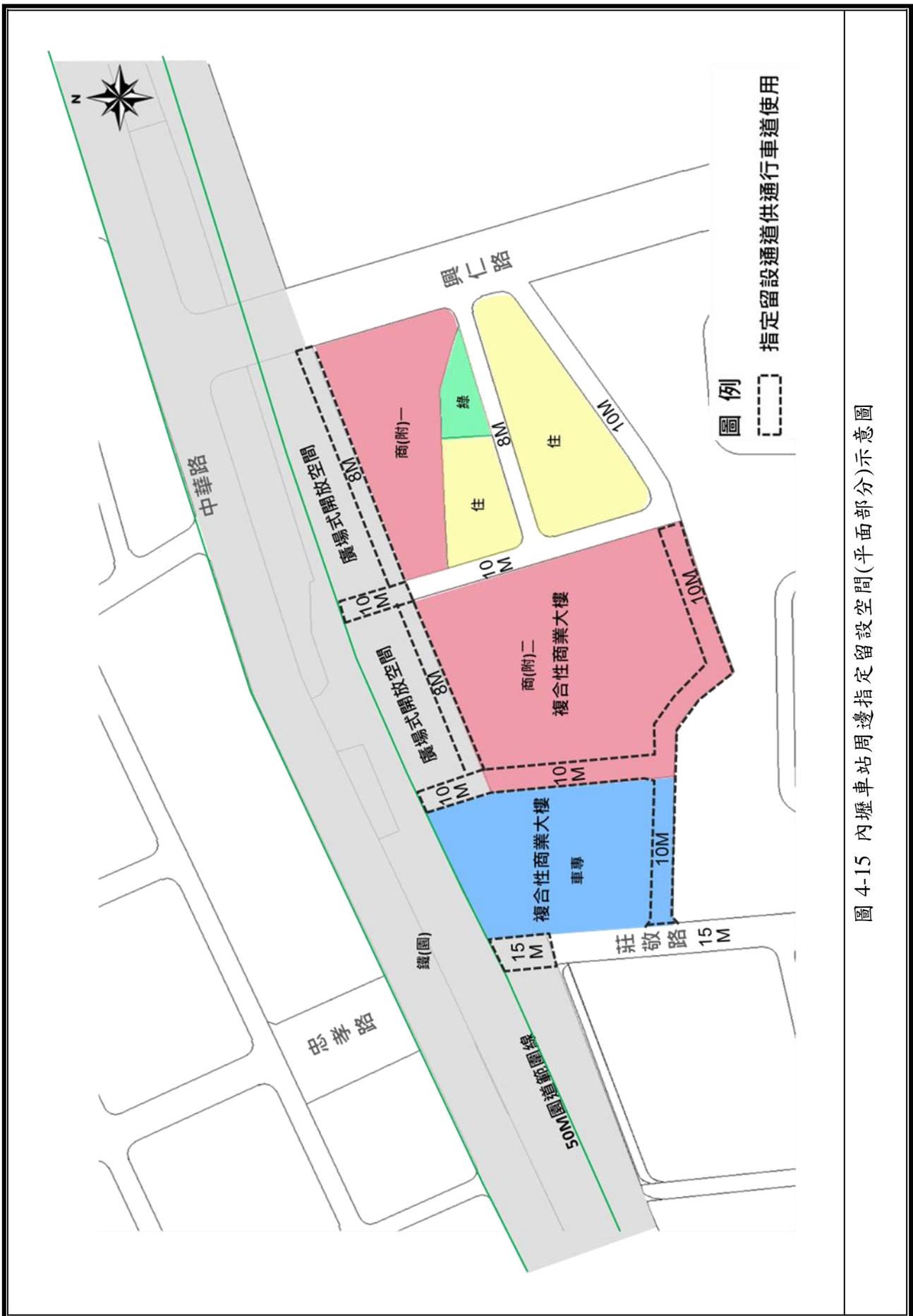


圖 4-15 內壢車站周邊指定留設空間(平面部分)示意圖

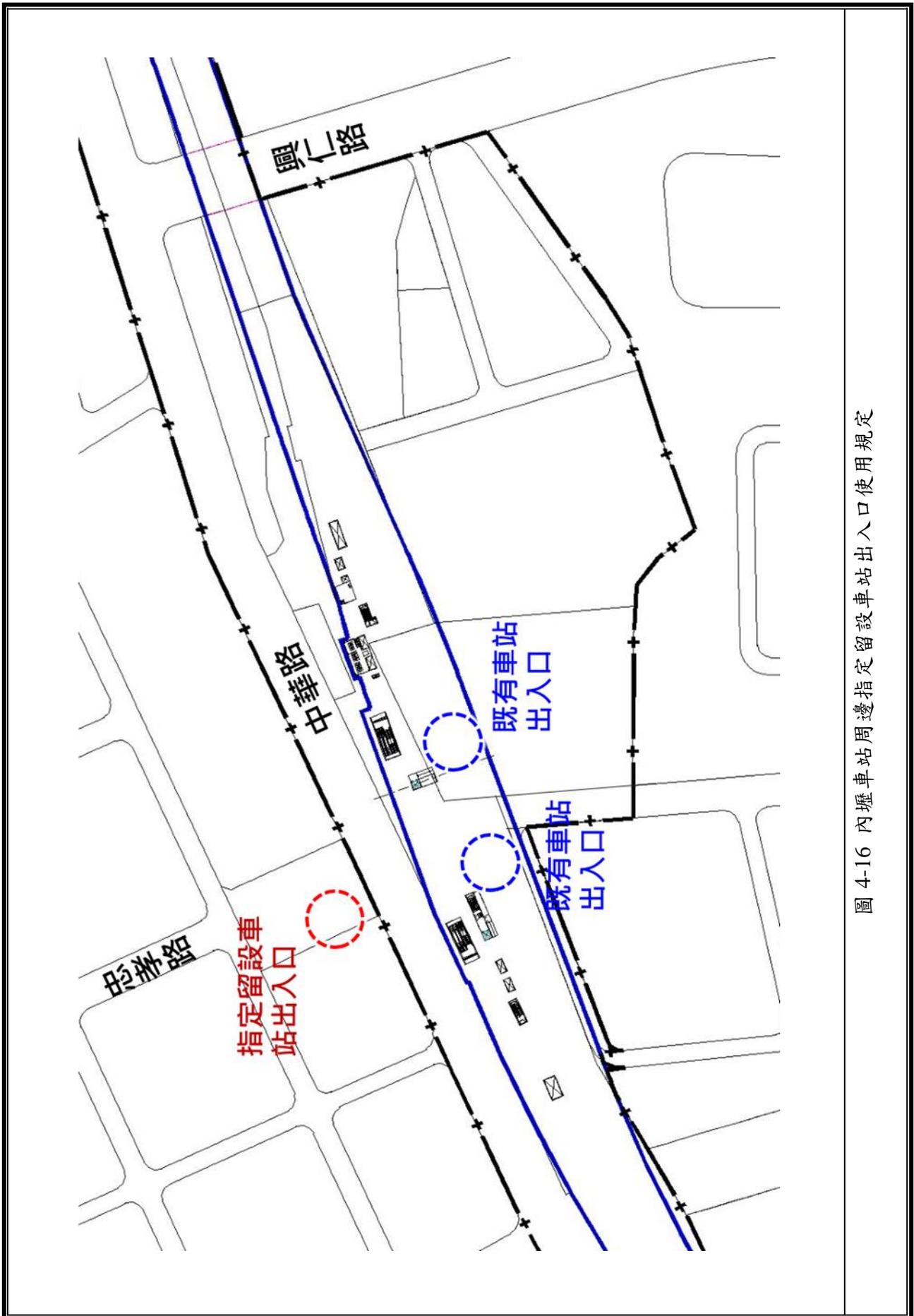


圖 4-16 內壢車站周邊指定留設車站出入口使用規定

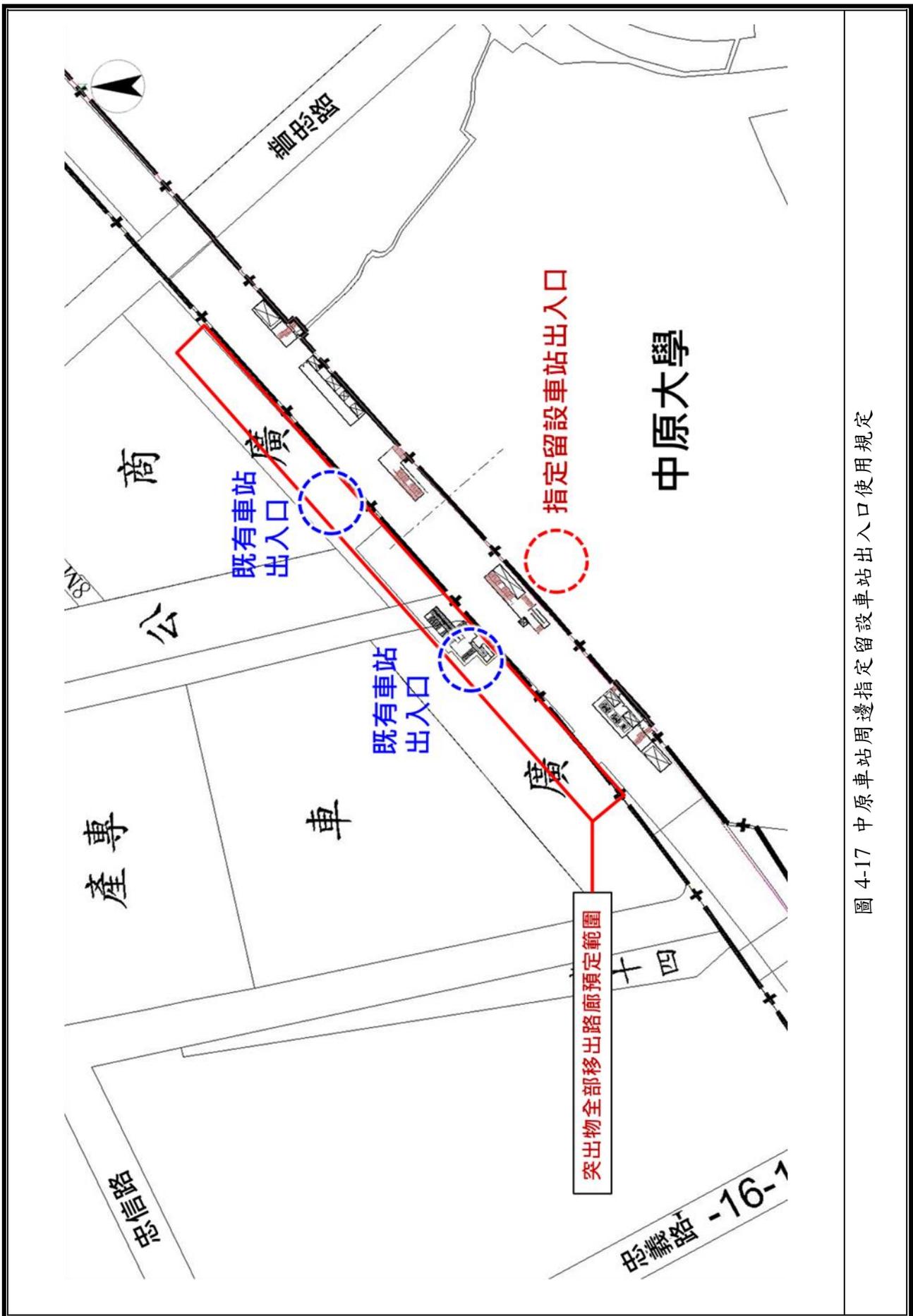
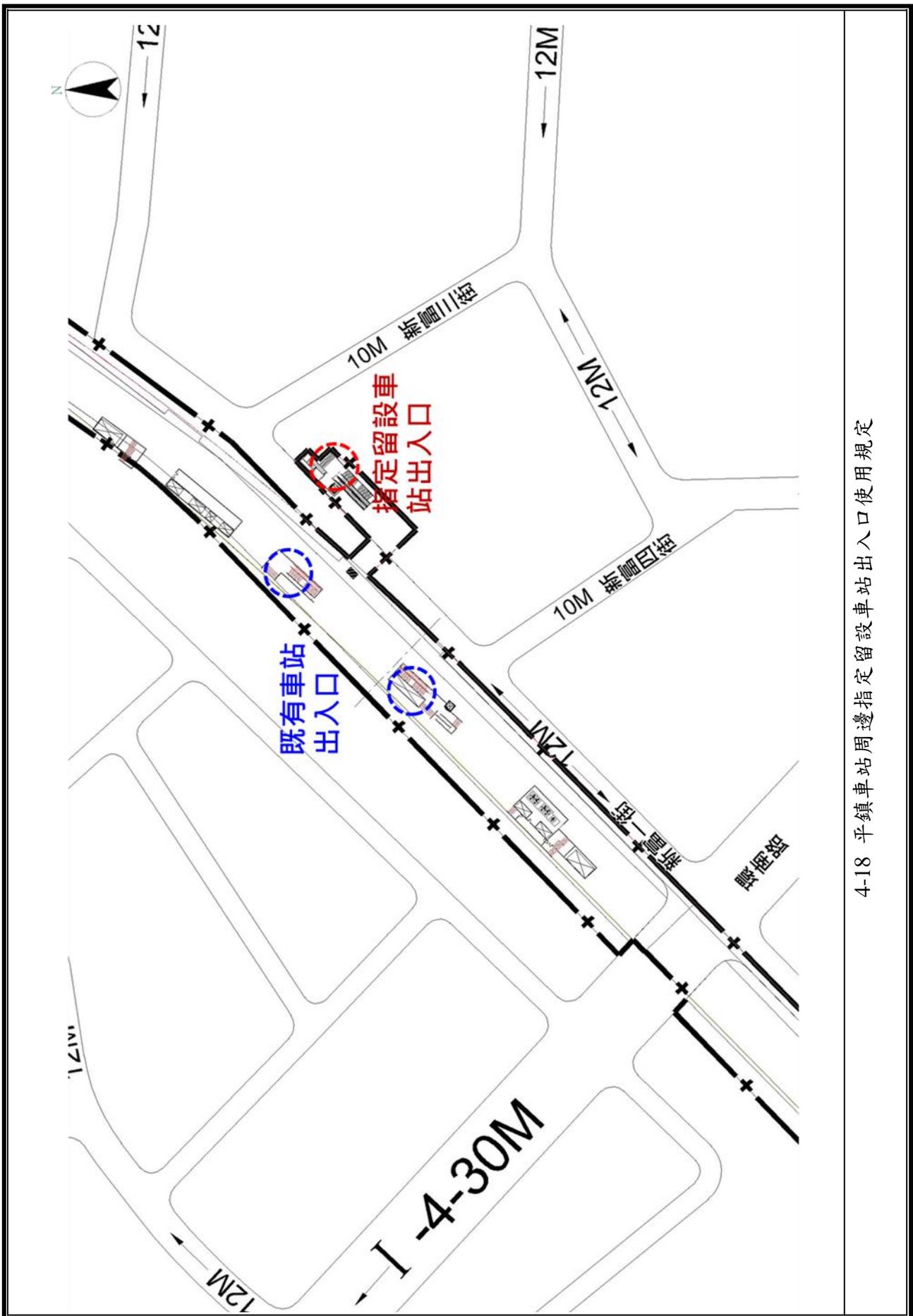


圖 4-17 中原車站周邊指定留設車站出入口使用規定



4-18 平鎮車站周邊指定留設車站出入口使用規定

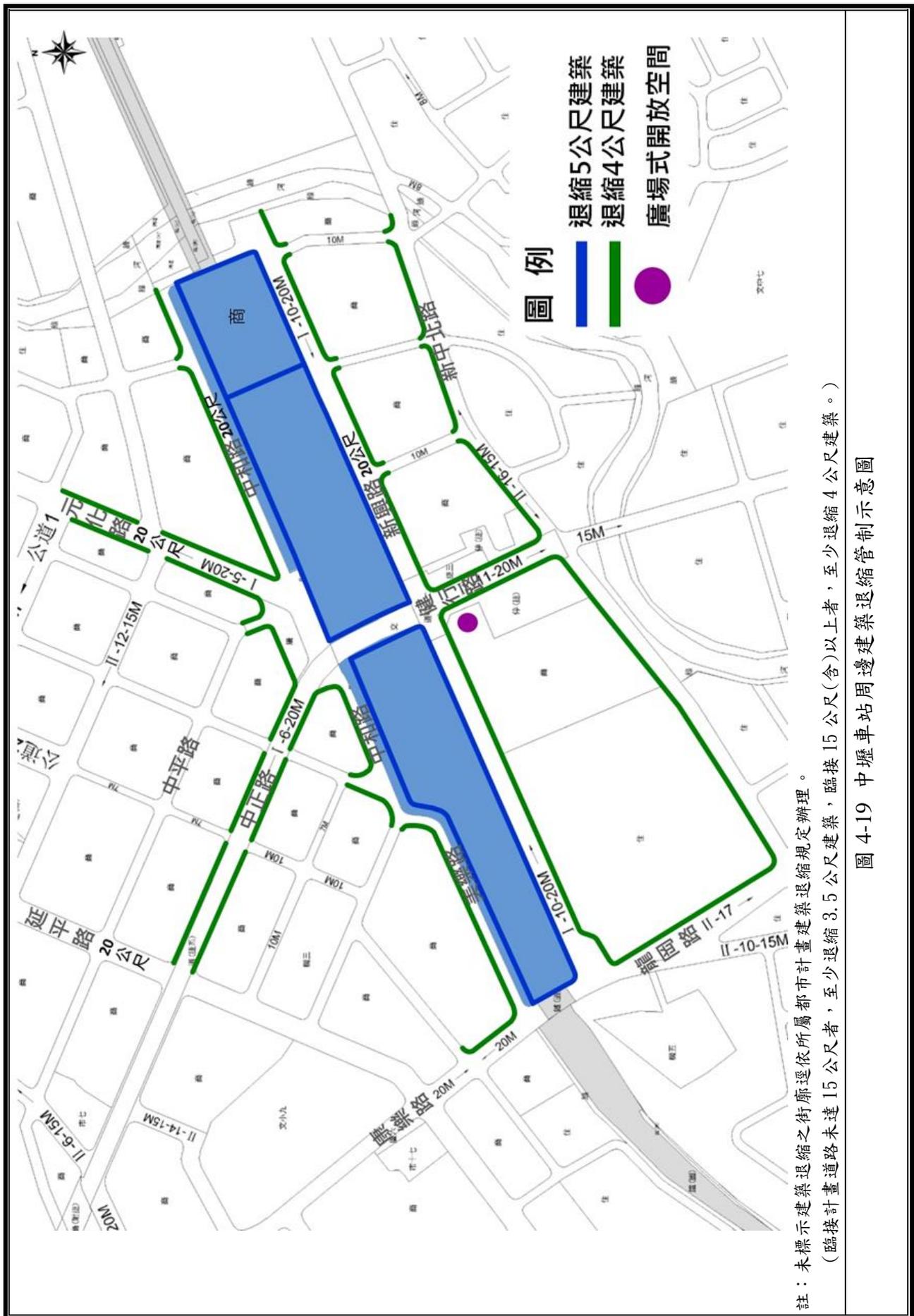


圖 4-19 中壢車站周邊建築退縮管制示意圖

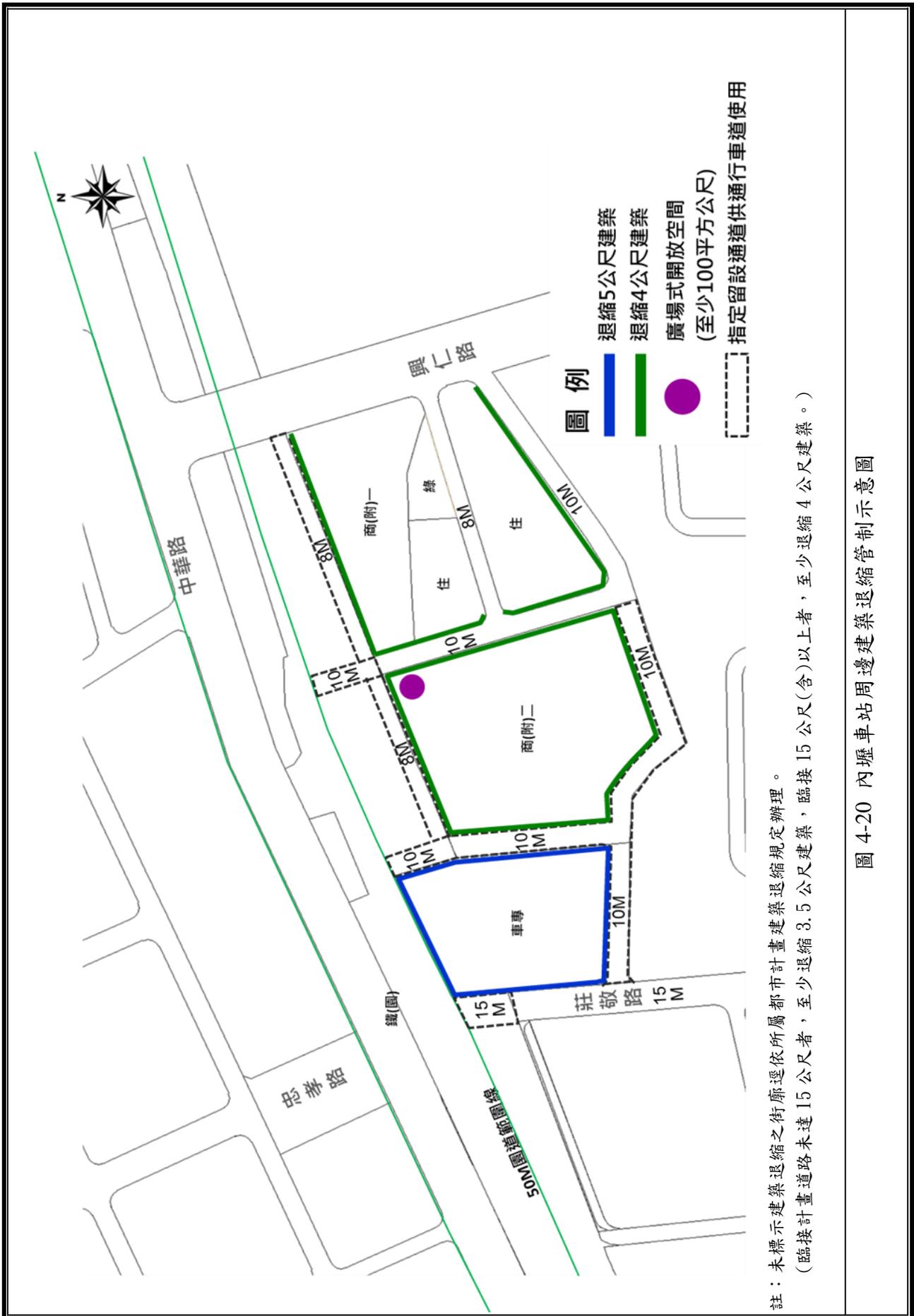
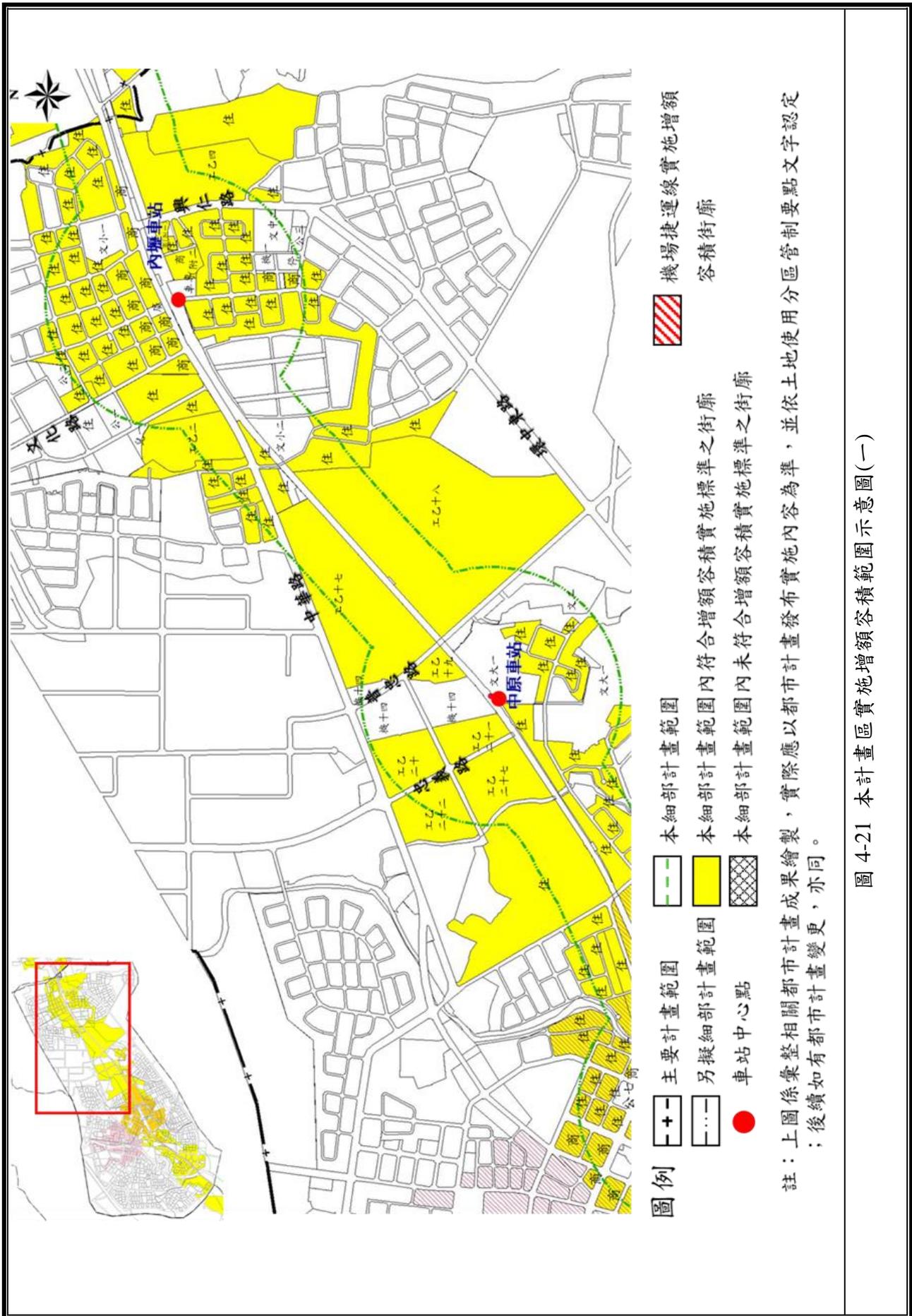


圖 4-20 內壢車站周邊建築退縮管制示意圖



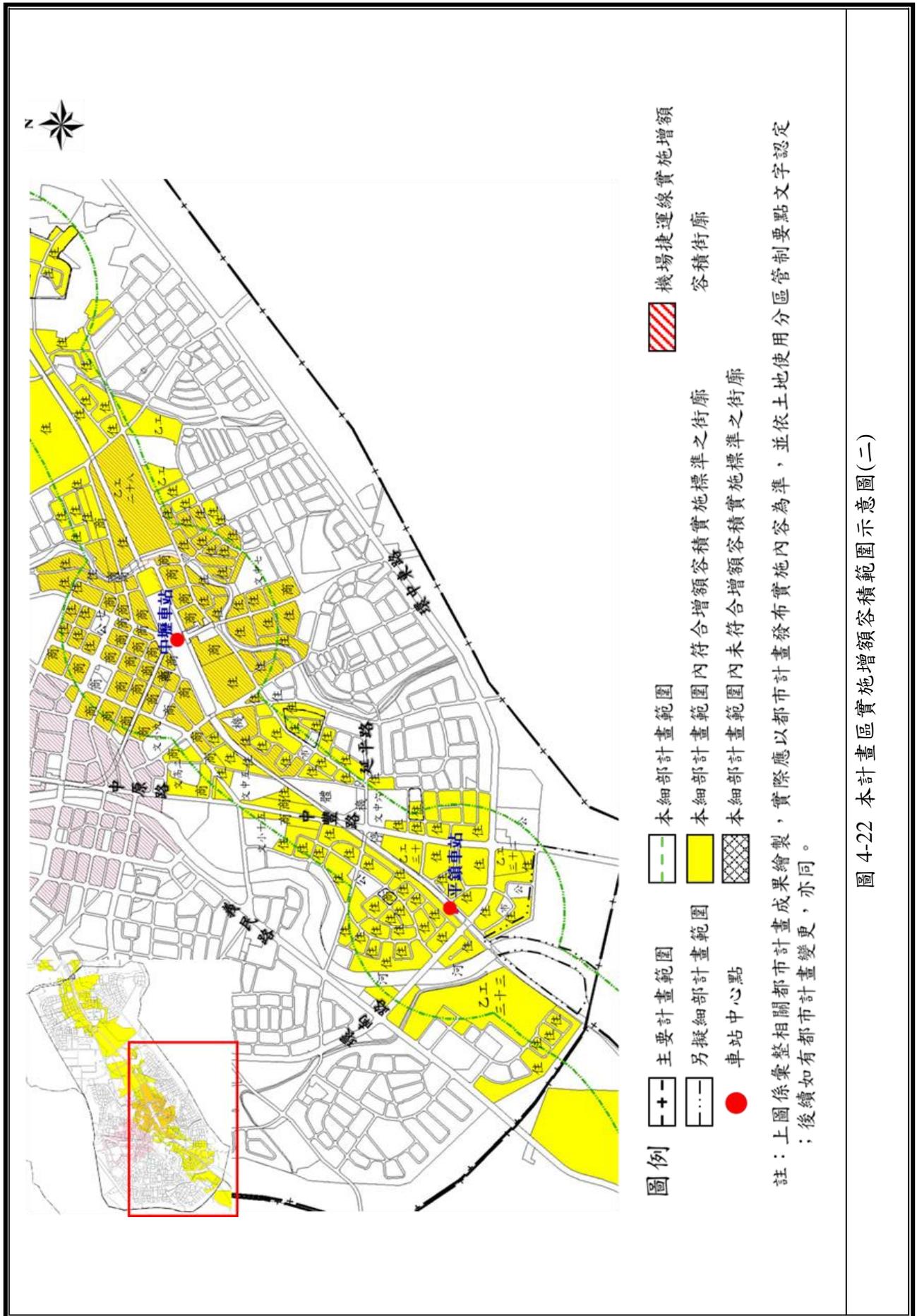


圖 4-22 本計畫區實施增額容積範圍示意圖(二)

表 4-3 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(都市設計準則部分)

公展條文	依專案小組初步建議意見修正條文	市都委會決議
<p>一、都市設計原則</p> <p>(一)為確保車站及鐵路廊帶景觀風貌及機能，本計畫車站專用區、鐵路用地(兼供園道使用)地上部分之建築開發、興闢，應提送都市設計審議通過後，始得核發建造執照及興建。</p> <p>(二)都市設計如有益於都市景觀、建築藝術者，經都市設計審議同意者，得不適用本準則之一部或全部規定。</p>	<p>一、都市設計原則</p> <p>(一)為確保車站及鐵路廊帶景觀風貌及機能，本計畫車站專用區、鐵路用地(兼供園道使用)地上部分之建築開發、興闢，應提送都市設計審議通過後，始得核發建造執照及興建。</p> <p>(二)都市設計如有益於都市景觀、建築藝術者，經都市設計審議同意者，得不適用本準則之一部或全部規定。</p>	照專案小組初步建議意見通過。
<p>二、公共開放空間</p> <p>(一)帶狀式公共開放空間:指定退縮建築後所形成之公共開放空間，除可串連都市計畫公共設施外，並提供舒適之人行行走空間，本計畫區內各街廓退縮建築空間，應自退縮空間內留設 2 公尺寬之人行步道並植栽綠化。</p> <p>(二)廣場式公共開放空間:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 應與建築退縮空間整體規劃，以期完整連接基地內之人行步道系統。</li> <li>2. 應配合設置自行車休憩停留區，設置適量之自行車停放架。</li> <li>3. 應以軟式排水層施工，以減低基地開發度對保水性能之影響。</li> </ol>	<p>二、公共開放空間</p> <p>(一)帶狀式公共開放空間:指定退縮建築後所形成之公共開放空間，除可串連都市計畫公共設施外，並提供舒適之人行行走空間，本計畫區內各街廓退縮建築空間，應自退縮空間內留設 2 公尺寬之人行步道並植栽綠化。</p> <p>(二)廣場式公共開放空間:本計畫區<u>指定留設廣場式開放空間應與建築退縮空間整體規劃，以期完整連接基地內之人行步道系統，並以軟式排水層施工，以減低基地開發度對保水性能之影響。</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><del>1. 應與建築退縮空間整體規劃，以期完整連接基地內之人行步道系統。</del></li> <li><del>2. 應配合設置自行車休憩停留區，設置適量之自行車停放架。</del></li> <li><del>3. 應以軟式排水層施工，以減低基地開發度對保水性能之影響。</del></li> </ol>	照專案小組初步建議意見通過。
<p>三、自行車道及人行步道系統</p> <p>(一)退縮建築空間留設之人行步道需配合道路範圍內之人行步道整體規劃設計。</p> <p>(二)人行步道為無遮簷，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。</p>	<p>三、自行車道及人行步道系統</p> <p>(一)建築退縮空間留設之人行步道需配合道路範圍內之人行步道整體規劃設計。</p> <p>(二)人行步道為無遮簷，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。</p>	照專案小組初步建議意見通過。

公展條文	依專案小組初步建議意見 修正條文	市都委會 決議
<p>(三)退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程順平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得小於 1/12。</p> <p>(四)建築退縮空間所留設之人行步道應為連續鋪面，車道穿越時，其鋪面需考量與人行道之銜接設計。</p>	<p>(三)建築退縮空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程順平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得大於 1/12。</p> <p>(四)建築退縮空間所留設之人行步道應為連續鋪面，車道穿越時，其鋪面需考量與人行道之銜接設計。</p>	
<p>四、鐵路用地(兼供園道使用)之設計原則</p> <p>(一)鐵路用地(兼供園道使用)各路段設計應與周邊鐵路用地、綠地用地及道路用地整體規劃，避免產生畸零土地無法使用、道路無法通行之情形。</p> <p>(二)地面上不得設有鐵路地下化工程及相關附屬設施之突出物。</p> <p>(三)應配合設置自行車休憩停留區，設置適量之自行車停放架。</p> <p>(四)至少達 50%之綠覆率。</p> <p>(五)騰空路廊園道(含鐵路用地(兼供園道使用)及兩側公共設施用地)內兩側應設置至少 4 公尺寬人行步道，並種植大型喬木。</p>	<p>四、鐵路用地(兼供園道使用)、園道用地及綠地用地(兼供道路使用)之設計原則</p> <p>(一)鐵路用地(兼供園道使用)、園道用地及綠地用地(兼供道路使用)各路段設計應與周邊鐵路用地、綠地用地及道路用地整體規劃，避免產生畸零土地無法使用、道路無法通行之情形。</p> <p>(二)地面上不得設有鐵路地下化工程及相關附屬設施之突出物。</p> <p>(二)鐵路用地(兼供園道使用)及廣場式公共開放空間應配合設置自行車休憩停留區，設置適量之自行車停放架。</p> <p>(三)鐵路用地(兼供園道使用)至少達 50%之綠覆率。</p> <p>(四)騰空路廊園道(含鐵路用地(兼供園道使用)及兩側公共設施用地)內兩側道路應設置至少 4 公尺寬人行步道，並種植大型喬木。</p>	照專案小組初步建議意見通過。
<p>五、生態景觀及綠化</p> <p>(一)為確保環境生態永續發展，車站專用區之建築基地法定空地植栽綠覆面積不得小於 50%。</p> <p>(二)前述建築基地非地面層(建築立面、陽臺、露臺及屋頂層)部分鼓勵採立體綠化方式，其綠化面積可併同納入建築基地綠覆率計算，惟不得超過全區綠覆率標準之 15%。</p> <p>(三)綠化植栽樹種以原生植物為優先，並依據「桃園市都市設計審議案件建議與不建議植栽樹種整理表」辦理。</p>	<p>五、生態景觀及綠化</p> <p>(一)為確保環境生態永續發展，車站專用區之建築基地法定空地植栽綠覆面積不得小於 50%。</p> <p>(二)前述建築基地非地面層(建築立面、陽臺、露臺及屋頂層)部分鼓勵採立體綠化方式，其綠化面積可併同納入建築基地綠覆率計算，惟不得超過全區綠覆率標準之 15%。</p> <p>(三)綠化植栽樹種以原生植物為優先，並依據「桃園市都市設計審議案件建議與不建議植栽樹種整理表」辦理。</p>	照專案小組初步建議意見通過。

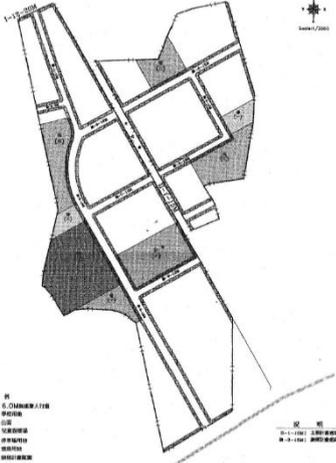
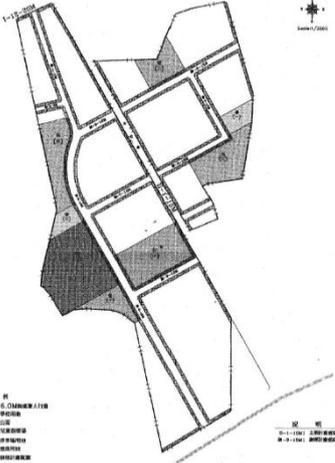
公展條文	依專案小組初步建議意見 修正條文	市都委會 決議
(四)綠化及綠覆率計算依據「桃園市建築基地綠化自治條例」辦理。	(四)綠化及綠覆率計算依據「桃園市建築基地綠化自治條例」辦理。	
六、配合鐵路地下化後必要之突出物設計原則 計畫區內所有鐵路地下化相關突出物如出入口、通風口及冷卻塔的配置，應整合造型、分佈秩序化、系統化，使行人得以清晰辨認。 (一)透空：在不妨礙突出物既有機能原則下，應儘量透空其量體。 (二)輕化：在不妨礙突出物既有機能原則下，應儘量輕化其量體，以逐漸輕巧、半透明的上部構造現象，減少對行人的壓迫感。 (三)複合設計：在不妨礙突出物既有機能原則下，結合周邊景觀之設計，並與其他可能結合的功能共同設計，提高突出物的附加價值以減少其對視覺的衝擊。	六、配合鐵路地下化後必要之突出物設計原則 計畫區內所有鐵路地下化相關突出物如出入口、通風口及冷卻塔的配置，應整合造型、分佈秩序化、系統化，使行人得以清晰辨認。 (一)透空：在不妨礙突出物既有機能原則下，應儘量透空其量體。 (二)輕化：在不妨礙突出物既有機能原則下，應儘量輕化其量體，以逐漸輕巧、半透明的上部構造現象，減少對行人的壓迫感。 (三)複合設計：在不妨礙突出物既有機能原則下，結合周邊景觀之設計，並與其他可能結合的功能共同設計，提高突出物的附加價值以減少其對視覺的衝擊。	照專案小組初步建議意見通過。

表 4-4 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

公展條文	依專案小組初步建議意見 修正條文	市都委會 決議
一、本要點依都市計畫法第 22 條、第 32 條、同法臺灣省施行細則第 31 條及同法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條、第 32 條、同法臺灣省施行細則第 31 條及同法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。	照專案小組初步建議意見通過。
二、土地使用分區管制事項 (一)住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 260%。 (二)學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。 (三)停車場用地做立體停車場使用時期建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 250%。 (四)公園兼兒童遊樂場、學校運動場地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」做多目標使用。	二、土地使用分區管制事項 (一)住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 260%。 (二)學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。 (三)停車場用地做立體停車場使用時期建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 250%。 (四)公園兼兒童遊樂場、學校運動場地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」做多目標使用。	照專案小組初步建議意見通過。
三、建築管制事項 (一)為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎	三、建築管制事項 (一)為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎	照專案小組初步建議意見通

公展條文	依專案小組初步建議意見 修正條文	市都委會 決議
<p>勵措施：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築基地設置公共開放空間獎勵部分，依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</li> <li>2. 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以基地容積率之 30% 為限。 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施廣場等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</li> <li>(2) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</li> <li>(3) 凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「臺灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。</li> </ol> </li> </ol> <p>(二) 法定空地與公共開放空間</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」申請之建築案件，必要時可將法定空地與申請或指定留設之公共開放空間以圍牆予以分隔，並於公共開放空間設立明顯標示牌公告予公眾使用。</li> <li>2. 地面層非供住宅使用之建築物得不受前款設置圍牆限制。</li> </ol> <p>(三) 私設通路</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基地內以私設通路連通建築線及建築物出入口者，除按建築技術規則第 163 條規定外，建築物牆面應於私設通路境界線退縮 2 公尺建築，退縮部分亦僅能供作人行專用步道。</li> <li>2. 私設通路及其兩側退縮部份得計入法定空地計算，並得不予認</li> </ol>	<p>勵措施：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築基地設置公共開放空間獎勵部分，依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</li> <li>2. 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以基地容積率之 30% 為限。 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施廣場等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</li> <li>(2) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</li> <li>(3) 凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「臺灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。</li> </ol> </li> </ol> <p>(二) 法定空地與公共開放空間</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」申請之建築案件，必要時可將法定空地與申請或指定留設之公共開放空間以圍牆予以分隔，並於公共開放空間設立明顯標示牌公告予公眾使用。</li> <li>2. 地面層非供住宅使用之建築物得不受前款設置圍牆限制。</li> </ol> <p>(三) 私設通路</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基地內以私設通路連通建築線及建築物出入口者，除按建築技術規則第 163 條規定外，建築物牆面應於私設通路境界線退縮 2 公尺建築，退縮部分亦僅能供作人行專用步道。</li> <li>2. 私設通路及其兩側退縮部份得計入法定空地計算，並得不予認</li> </ol>	<p>過。</p>

公展條文	依專案小組初步建議意見 修正條文	市都委會 決議
<p>定為公共開放空間，惟依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」申請者仍需將該私設通路及其退縮部分開放予公眾使用。</p> <p>(四)圍牆 本地區建築基地僅准建造高度 2 公尺以下透空欄杆(透空部分達 70%以上)之圍牆，欄杆之牆基不得高於 120 公分。</p> <p>(五)廣告物 1. 廣告物僅得設置於計畫道路兩側，基地內私設通路側不得設置廣告物招牌。 2. 供純住宅使用之建築物不得設置廣告物、招牌。 3. 非供住宅使用之建築物設置招牌廣告物之高度不得超過第 2 層之窗臺，且其面積不得大於地面層正面總面積之八分之一。</p> <p>(六)停車空間 法定停車空間應予室內化或地下化，不得設置於法定空地。</p> <p>(七)交通動線 1. 建築基地面積超過 3,000 平方公尺以上或停車數量總和達 150 部以上者，需設置 2 個以上汽車出入口。 2. 建築基地之汽車出入口，除基地條件限制外，不得設置於下列道路及場所： (1)自道路或重劃區留設道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離 5 公尺範圍內。 (2)學校校門口距離 10 公尺範圍內。 (3)丁字路及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。</p> <p>(八)最小建築基地規模 本計畫區住宅區之最小建築基地面積以不得低於 500 平方公尺為原則，惟經主管機關許可者，不在此限。</p>	<p>定為公共開放空間，惟依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」申請者仍需將該私設通路及其退縮部分開放予公眾使用。</p> <p>(四)圍牆 本地區建築基地僅准建造高度 2 公尺以下透空欄杆(透空部分達 70%以上)之圍牆，欄杆之牆基不得高於 120 公分。</p> <p>(五)廣告物 1. 廣告物僅得設置於計畫道路兩側，基地內私設通路側不得設置廣告物招牌。 2. 供純住宅使用之建築物不得設置廣告物、招牌。 3. 非供住宅使用之建築物設置招牌廣告物之高度不得超過第 2 層之窗臺，且其面積不得大於地面層正面總面積之八分之一。</p> <p>(六)停車空間 法定停車空間應予室內化或地下化，不得設置於法定空地。</p> <p>(七)交通動線 1. 建築基地面積超過 3,000 平方公尺以上或停車數量總和達 150 部以上者，需設置 2 個以上汽車出入口。 2. 建築基地之汽車出入口，除基地條件限制外，不得設置於下列道路及場所： (1)自道路或重劃區留設道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離 5 公尺範圍內。 (2)學校校門口距離 10 公尺範圍內。 (3)丁字路及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。</p> <p>(八)最小建築基地規模 本計畫區住宅區之最小建築基地面積以不得低於 500 平方公尺為原則，惟經主管機關許可者，不在此限。</p>	

公展條文	依專案小組初步建議意見 修正條文	市都委會 決議																																								
<p>四、都市設計與防災管制事項</p> <p>(一)公共開放空間</p> <p>本計畫區指定留設之公共開放空間，其性質、位置及規模如圖 3，且得於申請建築時計入建築基地法定空地。</p>  <p>(二)綠覆標準</p> <p>本計畫區公共設施、公共開放空間及建築基地法定空地之綠覆率、植栽數量及設置標準應依下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="234 1128 742 1536"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>最小綠覆率(%)</th> <th>植栽數量及設置標準</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園</td> <td>60</td> <td>每滿 50 平方公尺，栽植喬木一棵</td> <td></td> </tr> <tr> <td>兒童遊樂場</td> <td>60</td> <td>每滿 50 平方公尺，栽植喬木一棵</td> <td></td> </tr> <tr> <td>人行道</td> <td>40</td> <td>每滿 64 平方公尺，栽植喬木一棵</td> <td>含指定及另行留設之開放空間。</td> </tr> <tr> <td>法定空地</td> <td>50</td> <td>每滿 64 平方公尺，栽植喬木一棵</td> <td>不含指定及另行留設之開放空間</td> </tr> </tbody> </table>	項目	最小綠覆率(%)	植栽數量及設置標準	備註	公園	60	每滿 50 平方公尺，栽植喬木一棵		兒童遊樂場	60	每滿 50 平方公尺，栽植喬木一棵		人行道	40	每滿 64 平方公尺，栽植喬木一棵	含指定及另行留設之開放空間。	法定空地	50	每滿 64 平方公尺，栽植喬木一棵	不含指定及另行留設之開放空間	<p>四、都市設計與防災管制事項</p> <p>(一)公共開放空間</p> <p>本計畫區指定留設之公共開放空間，其性質、位置及規模如圖 3，且得於申請建築時計入建築基地法定空地。</p>  <p>(二)綠覆標準</p> <p>本計畫區公共設施、公共開放空間及建築基地法定空地之綠覆率、植栽數量及設置標準應依下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="758 1128 1265 1536"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>最小綠覆率(%)</th> <th>植栽數量及設置標準</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園</td> <td>60</td> <td>每滿 50 平方公尺，栽植喬木一棵</td> <td></td> </tr> <tr> <td>兒童遊樂場</td> <td>60</td> <td>每滿 50 平方公尺，栽植喬木一棵</td> <td></td> </tr> <tr> <td>人行道</td> <td>40</td> <td>每滿 64 平方公尺，栽植喬木一棵</td> <td>含指定及另行留設之開放空間。</td> </tr> <tr> <td>法定空地</td> <td>50</td> <td>每滿 64 平方公尺，栽植喬木一棵</td> <td>不含指定及另行留設之開放空間</td> </tr> </tbody> </table>	項目	最小綠覆率(%)	植栽數量及設置標準	備註	公園	60	每滿 50 平方公尺，栽植喬木一棵		兒童遊樂場	60	每滿 50 平方公尺，栽植喬木一棵		人行道	40	每滿 64 平方公尺，栽植喬木一棵	含指定及另行留設之開放空間。	法定空地	50	每滿 64 平方公尺，栽植喬木一棵	不含指定及另行留設之開放空間	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>
項目	最小綠覆率(%)	植栽數量及設置標準	備註																																							
公園	60	每滿 50 平方公尺，栽植喬木一棵																																								
兒童遊樂場	60	每滿 50 平方公尺，栽植喬木一棵																																								
人行道	40	每滿 64 平方公尺，栽植喬木一棵	含指定及另行留設之開放空間。																																							
法定空地	50	每滿 64 平方公尺，栽植喬木一棵	不含指定及另行留設之開放空間																																							
項目	最小綠覆率(%)	植栽數量及設置標準	備註																																							
公園	60	每滿 50 平方公尺，栽植喬木一棵																																								
兒童遊樂場	60	每滿 50 平方公尺，栽植喬木一棵																																								
人行道	40	每滿 64 平方公尺，栽植喬木一棵	含指定及另行留設之開放空間。																																							
法定空地	50	每滿 64 平方公尺，栽植喬木一棵	不含指定及另行留設之開放空間																																							
<p>五、增額容積相關規定：</p> <p>(一)位於臺鐵車站中心點半徑 500 公尺範圍及鐵路沿線 200 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，使用分區為住宅區者，得申請增額容積，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。</p> <p>(二)增額容積最高以住宅區基準容積率之 10% 為限。</p> <p>(三)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園</p>	<p>五、增額容積相關規定：</p> <p>(一)增額容積適用範圍為位於臺鐵車站中心點半徑 500 公尺及鐵路沿線 200 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，使用分區為住宅區者，得申請增額容積，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。</p> <p>(二)前述臨接計畫道路路寬條件，若計畫道路臨接鐵路地下化騰空路廊，且屬整體規劃之園道系統，則該計畫道路寬度得與園道系統合併計</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>																																								

公展條文	依專案小組初步建議意見 修正條文	市都委會 決議
市政府另訂之。	<p>算。</p> <p>(三)增額容積最高以住宅區基準容積率之10%為限。</p> <p>(四)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</p>	
六、本要點未規定事項，應依其他有關法令辦理。	六、本要點未規定事項，應依其他有關法令辦理。	照專案小組初步建議意見通過。



表 4-5 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

公展條文	依專案小組初步建議意見修正條文	市都委會決議
第一點:本要點依都市計畫法第 22 條、第 32 條、同法臺灣省施行細則第 31 條及同法桃園市施行細則第 39 條規定制定之。	第一點:本要點依都市計畫法第 22 條、第 32 條、 <del>同法臺灣省施行細則第 31 條</del> 及同法桃園市施行細則第 39 條規定制定之。	照專案小組初步建議意見通過。
第二點: 一、商業區內建築物之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 300%。 二、將來申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮面臨人行步道部分，應自人行步道境界線至少退縮 2 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，建築樓地板面積在 100 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過 100 平方公尺者，則超過部分每超過 150 平方公尺應增設一部停車空間。	第二點: 一、商業區內建築物之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 300%。 二、將來申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮面臨人行步道部分，應自人行步道境界線至少退縮 2 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，建築樓地板面積在 100 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過 100 平方公尺者，則超過部分每超過 150 平方公尺應增設一部停車空間。	照專案小組初步建議意見通過。
第三點: 一、有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」之規定辦理。 二、建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	第三點: 一、有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」之規定辦理。 二、建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	照專案小組初步建議意見通過。
第四點:本計畫區內依都市計畫法臺灣	第四點:本計畫區內依都市計畫法臺灣	照專案小

公展條文	依專案小組初步建議意見 修正條文	市都委會 決議
省施行細則第 16 條第 1 項第 10 款、第 11 款所列舉者不得設置使用。	省施行細則第 16 條第 1 項第 10 款、第 11 款所列舉者不得設置使用。	照專案小組初步建議意見通過。
第五點：建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	第五點：建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	照專案小組初步建議意見通過。
<p>第六點：增額容積相關規定：</p> <p>一、位於臺鐵車站中心點半徑 500 公尺範圍及鐵路沿線 200 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，使用分區為商業區者，得申請增額容積，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。</p> <p>二、增額容積最高以商業區基準容積率之 10% 為限。</p> <p>三、有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</p>	<p>第六點：增額容積相關規定：</p> <p>一、<u>增額容積適用範圍</u>為位於臺鐵車站中心點半徑 500 公尺及鐵路沿線 200 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，使用分區為商業區者，得申請增額容積，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。</p> <p>二、<u>前述臨接計畫道路路寬條件，若計畫道路臨接鐵路地下化騰空路廊，且屬整體規劃之園道系統，則該計畫道路寬度得與園道系統合併計算。</u></p> <p>三、增額容積最高以商業區基準容積率之 <del>10%</del>20% 為限。</p> <p>四、有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</p>	照專案小組初步建議意見通過。
第七點：本要點未規定事項，應依其他有關法令辦理。	第七點：本要點未規定事項，應依其他有關法令辦理。	照專案小組初步建議意見通過。

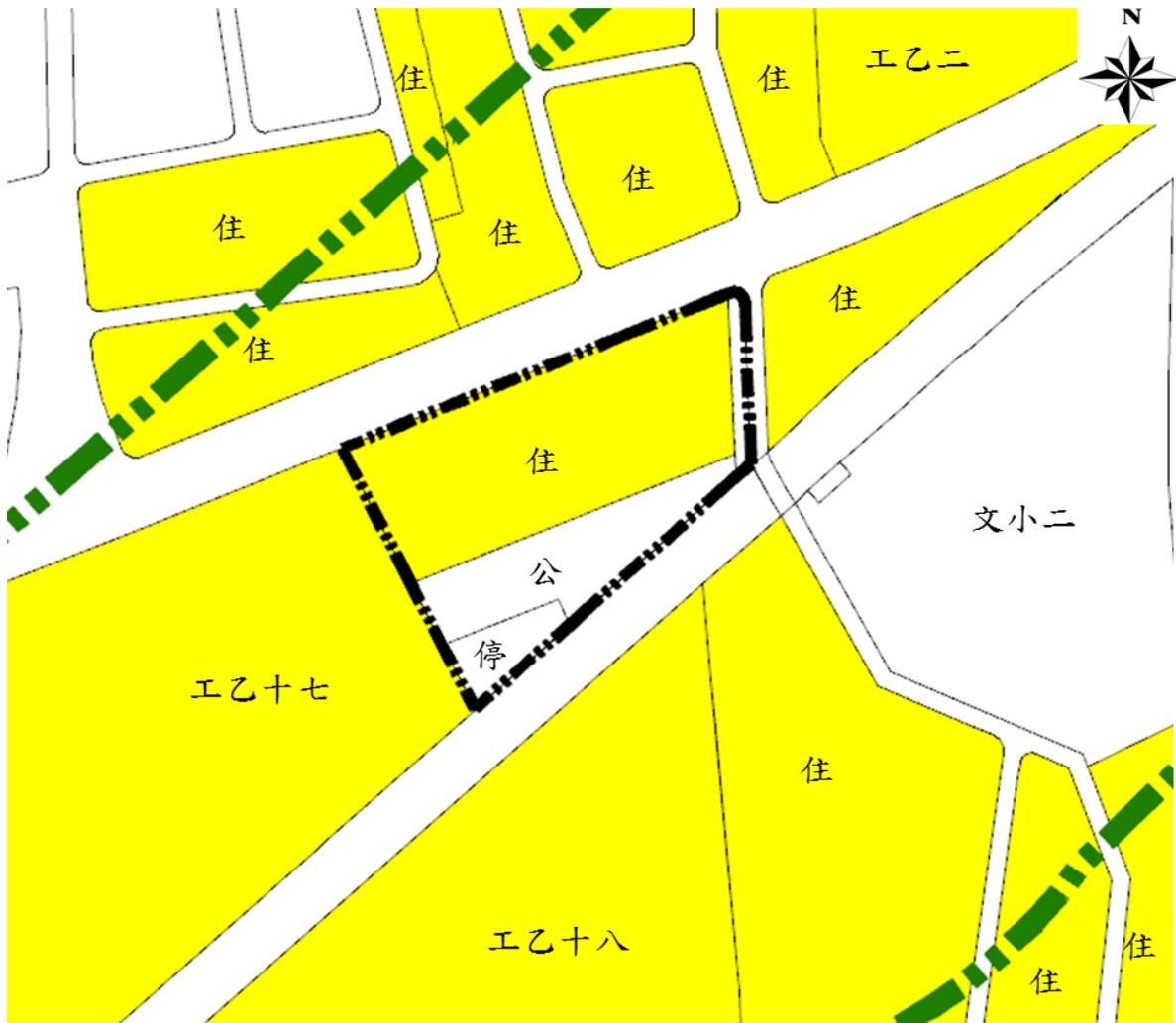


表 4-6 變更中壢平鎮都市計畫(原工十七部份地區變更為住宅區)細部計畫  
土地使用分區管制要點(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設  
計畫)案

公展條文	依專案小組初步建議意見 修正條文	市都委會 決議
一、本要點依都市計畫法第 22 條、第 32 條、同法臺灣省施行細則第 35 條及同法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條、第 32 條、同法臺灣省施行細則第 35 條及同法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。	照專案小組初步建議意見通過。
二、土地使用分區管制事項 (一)住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 260%。 (二)停車場用地作為立體使用時，其建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。 (三)住宅區作非住宅使用之樓地板面積不得大於總容積五分之二，且任一純住宅使用樓層以上不得非住宅使用。	二、土地使用分區管制事項 (一)住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 260%。 (二)停車場用地作為立體使用時，其建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。 (三)住宅區作非住宅使用之樓地板面積不得大於總容積五分之二，且任一純住宅使用樓層以上不得非住宅使用。	照專案小組初步建議意見通過。
三、建築管制事項 (一)為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： 1. 建築基地設置公共開放空獎勵部分，依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 2. 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以基地容積率之 30%為限。 (1)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施廣場等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 (2)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 (3)凡建築物增設停車場空間且提供公眾使用者，得依「台灣省建築物增設停車空間鼓勵	三、建築管制事項 (一)為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： 1. 建築基地設置公共開放空獎勵部分，依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 2. 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以基地容積率之 30%為限。 (1)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施廣場等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 (2)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 (3)凡建築物增設停車場空間且提供公眾使用者，得依「台灣省建築物增設停車空間鼓勵	照專案小組初步建議意見通過。

公展條文	依專案小組初步建議意見 修正條文	市都委會 決議																								
<p>要點」規定增加興建樓地板面積。</p> <p>(二)法定空地與公共開放空間</p> <p>(1)依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」申請之建築案件，必要時可將法定空地與申請或指定留設之公共開放空間以圍牆予以分隔，並於公共開放空間設立明顯標示牌公告予公眾使用。</p> <p>(2)地面層非供住宅使用之建築物得不受前款設置圍牆限制。</p> <p>(三)停車空間</p> <p>法定停車空間應予室內化或地下化，不得設於法定空地。</p>	<p>要點」規定增加興建樓地板面積。</p> <p>(二)法定空地與公共開放空間</p> <p>1. 依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」申請之建築案件，必要時可將法定空地與申請或指定留設之公共開放空間以圍牆予以分隔，並於公共開放空間設立明顯標示牌公告予公眾使用。</p> <p>2. 地面層非供住宅使用之建築物得不受前款設置圍牆限制。</p> <p>(三)停車空間</p> <p>法定停車空間應予室內化或地下化，不得設於法定空地。</p>																									
<p>四、都市設計與防災管制事項</p> <p>(一)公共開放空間</p> <p>本計畫區建築基地座自計畫道路兩側退縮 6 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，應退縮部份自建築線起 4 公尺應作為人行步道；其餘 2 公尺應植栽喬木行人道樹。</p> <p>(二)綠覆標準</p> <p>本計畫區公共設施、公共開放空間及建築基地法定空地之綠覆率、植栽數量及設置標準應依左表規定：</p>	<p>四、都市設計與防災管制事項</p> <p>(一)公共開放空間</p> <p>本計畫區建築基地座自計畫道路兩側退縮 6 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，應退縮部份自建築線起 4 公尺應作為人行步道；其餘 2 公尺應植栽喬木行人道樹。</p> <p>(二)綠覆標準</p> <p>本計畫區公共設施、公共開放空間及建築基地法定空地之綠覆率、植栽數量及設置標準應依左表規定：</p>	照專案小組初步建議意見通過。																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>最小綠覆率(%)</th> <th>植栽數量及設置標準</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園</td> <td>80</td> <td>每滿 50 平方公尺，栽植喬木一類</td> <td></td> </tr> <tr> <td>法定空地及開放空間</td> <td>50</td> <td>每滿 64 平方公尺，栽植喬木一類</td> <td>含指定及另行留設之開放空間</td> </tr> </tbody> </table>	項目	最小綠覆率(%)	植栽數量及設置標準	備註	公園	80	每滿 50 平方公尺，栽植喬木一類		法定空地及開放空間	50	每滿 64 平方公尺，栽植喬木一類	含指定及另行留設之開放空間	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>最小綠覆率(%)</th> <th>植栽數量及設置標準</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園</td> <td>80</td> <td>每滿 50 平方公尺，栽植喬木一類</td> <td></td> </tr> <tr> <td>法定空地及開放空間</td> <td>50</td> <td>每滿 64 平方公尺，栽植喬木一類</td> <td>含指定及另行留設之開放空間</td> </tr> </tbody> </table>	項目	最小綠覆率(%)	植栽數量及設置標準	備註	公園	80	每滿 50 平方公尺，栽植喬木一類		法定空地及開放空間	50	每滿 64 平方公尺，栽植喬木一類	含指定及另行留設之開放空間	
項目	最小綠覆率(%)	植栽數量及設置標準	備註																							
公園	80	每滿 50 平方公尺，栽植喬木一類																								
法定空地及開放空間	50	每滿 64 平方公尺，栽植喬木一類	含指定及另行留設之開放空間																							
項目	最小綠覆率(%)	植栽數量及設置標準	備註																							
公園	80	每滿 50 平方公尺，栽植喬木一類																								
法定空地及開放空間	50	每滿 64 平方公尺，栽植喬木一類	含指定及另行留設之開放空間																							
<p>五、增額容積相關規定：</p> <p>(一)位於台鐵車站中心點半徑 500 公尺及鐵路沿線 200 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，使用分區為住宅區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未</p>	<p>五、增額容積相關規定：</p> <p>(一)增額容積適用範圍位於臺鐵車站中心點半徑 500 公尺及鐵路沿線 200 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，使用分區為住宅區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接</p>	照專案小組初步建議意見通過。																								

公展條文	依專案小組初步建議意見 修正條文	市都委會 決議
<p>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。</p> <p>(二)增額容積最高以住宅區基準容積率之 10%為限。</p> <p>(三)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</p>	<p>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。</p> <p>(二)前述臨接計畫道路路寬條件，若計畫道路臨接鐵路地下化騰空路廊，且屬整體規劃之園道系統，則該計畫道路寬度得與園道系統合併計算。</p> <p>(三)增額容積最高以住宅區基準容積率之 10%為限。</p> <p>(四)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</p>	
<p>六、本要點未規定事項，得適用其它相關法令規定。</p>	<p>六、本要點未規定事項，得適用其它相關法令規定。</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>



圖例

-  本細部計畫範圍
-  增額容積實施涵蓋範圍
-  涵蓋範圍內符合增額容積實施標準之街廓
-  涵蓋範圍內未符合增額容積實施標準之街廓

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。

圖 4-25 本計畫增額容積實施範圍示意圖

表 4-7 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

公展條文			依專案小組初步建議意見 修正條文			市都委會 決議
一、本要點依都市計畫法第 22 條、第 32 條、同法臺灣省施行細則第 35 條及同法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。			一、本要點依都市計畫法第 22 條、第 32 條、同法臺灣省施行細則第 35 條及同法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。			照專案小組初步建議意見通過。
二、住宅區與住宅(再發展)區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：			二、住宅區與住宅(再發展)區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：			照專案小組初步建議意見通過。
使用分區	建蔽率	容積率	使用分區	建蔽率	容積率	
住宅區	50%	200%	住宅區	50%	200%	
住宅(再發展區)	50%	120%	住宅(再發展區)	50%	120%	
三、水利事業專用區之使用依水利法及相關子法辦理。			三、水利事業專用區之使用依水利法及相關子法辦理。			照專案小組初步建議意見通過。
四、為促進地方發展、增進都市環境品質，住宅(再發展)區符合下列規定之申請建築基地，得獎勵容積，下列規定不得同時適用。 (一)捐獻代金 1. 依周邊已辦理完竣之市地重劃區平均重劃負擔比例 25%計算建築基地回饋土地面積，再依申請建築基地當期平均公告土地現值加成換算捐獻代金(公告土地現值之「加成」依桃園縣地價評議委員會評定當期土地徵收之「加成」標準為準)。 2. 建築基地之建蔽率為 50%及容積率為 200%。 (二)併同捐贈公共設施用地之整體開發 1. 申請基地面積達 250 平方公尺。 2. 捐贈項目：限於本計畫區內所劃定之公共設施用地。 3. 捐贈原則：應優先將建築基地鄰接之主要道路及其他公共設施用地，納入其整體開發範圍。 4. 獎勵內容：採併同捐獻公共設施用地之整體開發土地，其建蔽率及容積率除依前述個別建築之			四、為促進地方發展、增進都市環境品質，住宅(再發展)區符合下列規定之申請建築基地，得獎勵容積，下列規定不得同時適用。 (一)捐獻代金 1. 依周邊已辦理完竣之市地重劃區平均重劃負擔比例 25%計算建築基地回饋土地面積，再依申請建築基地當期平均公告土地現值加成換算捐獻代金(公告土地現值之「加成」依桃園縣地價評議委員會評定當期土地徵收之「加成」標準為準)。 2. 建築基地之建蔽率為 50%及容積率為 200%。 (二)併同捐贈公共設施用地之整體開發 1. 申請基地面積達 250 平方公尺。 2. 捐贈項目：限於本計畫區內所劃定之公共設施用地。 3. 捐贈原則：應優先將建築基地鄰接之主要道路及其他公共設施用地，納入其整體開發範圍。 4. 獎勵內容：採併同捐獻公共設施用地之整體開發土地，其建蔽率及容積率除依前述個別建築之			照專案小組初步建議意見通過。

公展條文			依專案小組初步建議意見 修正條文			市都委會 決議
建蔽率及容積率規定外，並可獲得獎勵容積，其容積獎勵方式如下： (1) 獎勵增加興建樓地板面積＝所捐贈土地面積之 3 倍×(捐贈土地平均公告現值÷申請建築基地平均公告現值)。 (2) 獎勵後可興建樓地板面積÷建築基地面積≤210%。 (三)採自辦市地重劃 為加強地籍重整增進整齊市容，得選擇適當範圍面積達 2,500 平方公尺或剩餘未辦理市地重劃地區，以自辦市地重劃方式開發，其容積率得依下列獎勵規定開發建築。 容積率獎勵額度公式： $V = [V_0 / (1 - V_1)] * (1 + V_1)$ V：獎勵後之容積率(但不得大於 210%) V <sub>0</sub> ：基準容積率(住宅(再發展)區容積率訂為 120%) V <sub>1</sub> ：重劃計畫書所載重劃總負擔比例			建蔽率及容積率規定外，並可獲得獎勵容積，其容積獎勵方式如下： (1) 獎勵增加興建樓地板面積＝所捐贈土地面積之 3 倍×(捐贈土地平均公告現值÷申請建築基地平均公告現值)。 (2) 獎勵後可興建樓地板面積÷建築基地面積≤210%。 (三)採自辦市地重劃 為加強地籍重整增進整齊市容，得選擇適當範圍面積達 2,500 平方公尺或剩餘未辦理市地重劃地區，以自辦市地重劃方式開發，其容積率得依下列獎勵規定開發建築。 容積率獎勵額度公式： $V = [V_0 / (1 - V_1)] * (1 + V_1)$ V：獎勵後之容積率(但不得大於 210%) V <sub>0</sub> ：基準容積率(住宅(再發展)區容積率訂為 120%) V <sub>1</sub> ：重劃計畫書所載重劃總負擔比例			
五、本計畫區區內道路用地，除第三點規定之取得方式外，得採徵收方式取得。			五、本計畫區區內道路用地，除第三點規定之取得方式外，得採徵收方式取得。			照專案小組初步建議意見通過。
六、住宅區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間。			六、住宅區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間。			照專案小組初步建議意見通過。
七、為提昇本計畫區整體生活品質，創造良好之居住環境，特訂定都市設計管制事項。 (一)開放空間系統 1. 為塑造計畫區內優良的人行通路及公共空間，指定退縮建築。			七、為提昇本計畫區整體生活品質，創造良好之居住環境，特訂定都市設計管制事項。 (一)開放空間系統 1. 為塑造計畫區內優良的人行通路及公共空間，指定退縮建築。			照專案小組初步建議意見通過。
分區及用地別	退縮建築規定	備註	分區及用地別	退縮建築規定	備註	
住宅區 住宅	1. 臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15	1. 退縮建築之空地除留設人行步道外其餘部分綠	住宅區 住宅	1. 臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15	1. 退縮建築之空地除留設人行步道外其餘部分綠	

公展條文		依專案小組初步建議意見 修正條文		市都委會 決議
公尺(含)以上者,至少退縮 4 公尺建築。	覆率應達 50%,並得計入法定空地。	公尺(含)以上者,至少退縮 4 公尺建築。	覆率應達 50%,並得計入法定空地。	
2. 申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者,應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。	2. 臨接二條以上計畫道路均應退縮。	2. 申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者,應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。	2. 臨接二條以上計畫道路均應退縮。	
2. 建築基地依上列各項規定所指定留設之開放空間,均應考慮都市夜間照明及都市安全,設置適當之照明設備,夜間照明設備應避免產生炫光。	3. 建築基地依上列各項規定所指定留設之開放空間,地坪應為連續鋪面並應考慮透水性,設置上除應略高於相鄰道路邊界處 12 公分至 20 公分,向道路境界線方向設置洩水坡外,且應與相鄰基地公共人行道地坪高程齊平。	2. 建築基地依上列各項規定所指定留設之開放空間,均應考慮都市夜間照明及都市安全,設置適當之照明設備,夜間照明設備應避免產生炫光。	3. 建築基地依上列各項規定所指定留設之開放空間,地坪應為連續鋪面並應考慮透水性,設置上除應略高於相鄰道路邊界處 12 公分至 20 公分,向道路境界線方向設置洩水坡外,且應與相鄰基地公共人行道地坪高程齊平。	
4. 建築基地依上列各項規定所指定留設之開放空間,應提供作為公共使用,不得搭蓋棚架、建築物或為其他私人之使用;建築基地之起造人並應依據公寓大廈管理條例之規定,擬具住戶規約草約,並於規約草約中載明本點各項內容為公共開放空間或設施管理維護之相關規定。	(二)圍牆設置規定 建築基地僅准建高度 2 公尺以下之圍牆,其基座不得高於 45 公分,且圍牆透空部分(不含基座)應不少於 80%。	4. 建築基地依上列各項規定所指定留設之開放空間,應提供作為公共使用,不得搭蓋棚架、建築物或為其他私人之使用;建築基地之起造人並應依據公寓大廈管理條例之規定,擬具住戶規約草約,並於規約草約中載明本點各項內容為公共開放空間或設施管理維護之相關規定。	(二)圍牆設置規定 建築基地僅准建高度 2 公尺以下之圍牆,其基座不得高於 45 公分,且圍牆透空部分(不含基座)應不少於 80%。	
(三)建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上予以植栽綠化,每 25 平方公尺至少種植喬木一株,樹型應完整,枝下高離地面應大於 2 公尺。	(三)建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上予以植栽綠化,每 25 平方公尺至少種植喬木一株,樹型應完整,枝下高離地面應大於 2 公尺。	(三)建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上予以植栽綠化,每 25 平方公尺至少種植喬木一株,樹型應完整,枝下高離地面應大於 2 公尺。	(三)建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上予以植栽綠化,每 25 平方公尺至少種植喬木一株,樹型應完整,枝下高離地面應大於 2 公尺。	
八、增額容積相關規定： (一)位於臺鐵車站中心點半徑 500 公尺範圍及鐵路沿線 200 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓,使用分區為住宅區者,得申請增額容積,	八、增額容積相關規定： (一)增額容積適用範圍為位於臺鐵車站中心點半徑 500 公尺及鐵路沿線 200 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓,使用分區為住宅區者,得	八、增額容積相關規定： (一)增額容積適用範圍為位於臺鐵車站中心點半徑 500 公尺及鐵路沿線 200 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓,使用分區為住宅區者,得	照專案小組初步建議意見通過。	

公展條文	依專案小組初步建議意見 修正條文	市都委會 決議
<p>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。</p> <p>(二)增額容積最高以住宅區基準容積率之 10%為限。</p> <p>(三)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</p>	<p>申請增額容積，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。</p> <p>(二)前述臨接計畫道路路寬條件，若計畫道路臨接鐵路地下化騰空路廊，且屬整體規劃之園道系統，則該計畫道路寬度得與園道系統合併計算。</p> <p>(三)增額容積最高以住宅區基準容積率之 10%為限。</p> <p>(四)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</p>	
<p>九、本要點未規定事項適用其他法令規定。</p>	<p>九、本要點未規定事項適用其他法令規定。</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>

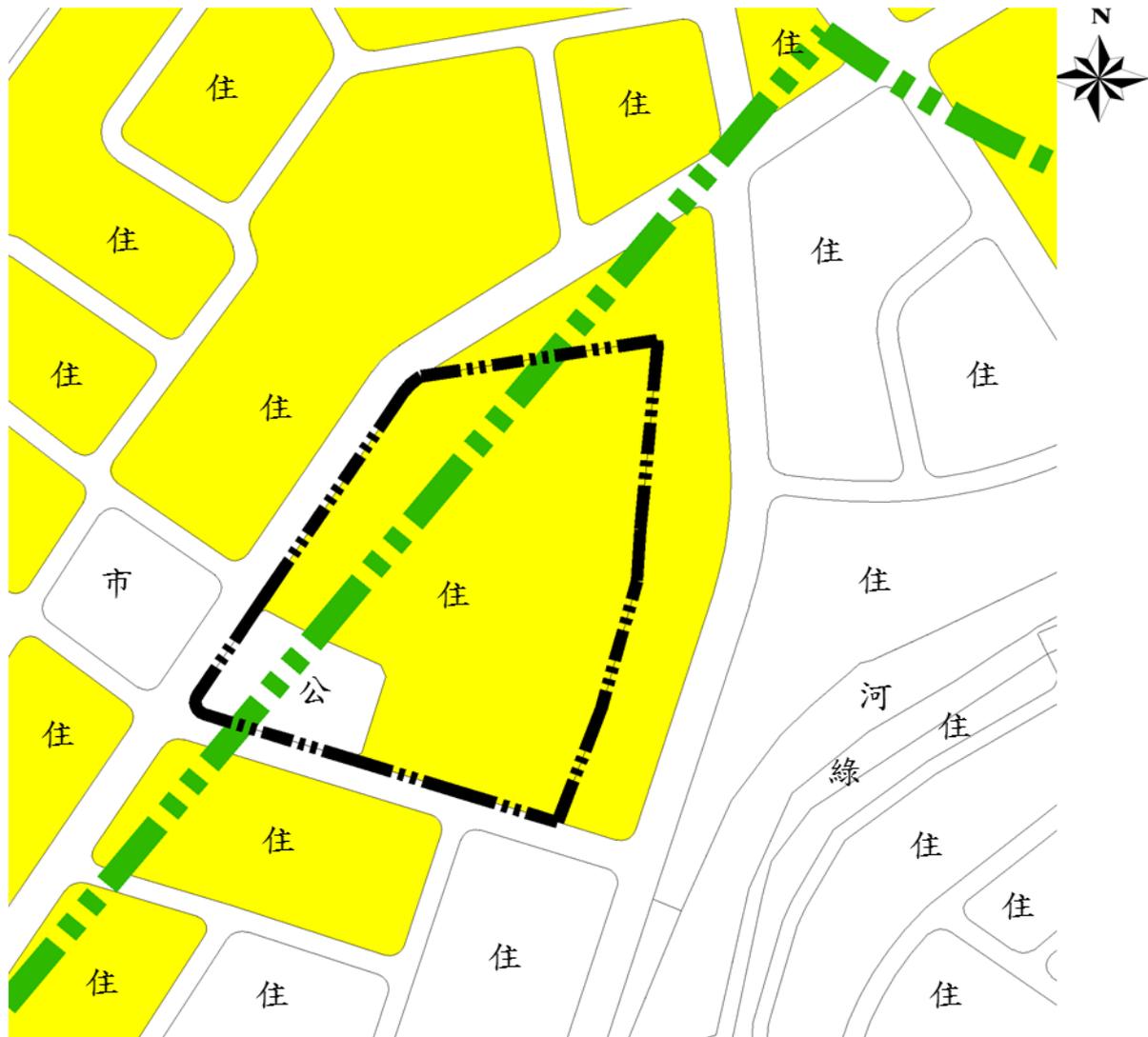


圖 4-26 本計畫增額容積實施範圍示意圖(中原站周邊)

表 4-8 變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(原文小十六學校用地變更為住宅區)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

公展條文	依專案小組初步建議意見 修正條文	市都委會 決議																		
第一點：本要點依據都市計畫法第 22 條、第 32 條、同法臺灣省施行細則第 31 條及同法桃園市施行細則第 39 條之規定訂定之。	第一點：本要點依據都市計畫法第 22 條、第 32 條、 <del>同法臺灣省施行細則第 31 條</del> 及同法桃園市施行細則第 39 條之規定訂定之。	照專案小組初步建議意見通過。																		
第二點：住宅區以供住宅使用為主，建築物之建蔽率、容積率不得大於下列之規定：	第二點：住宅區以供住宅使用為主，建築物之建蔽率、容積率不得大於下列之規定：	照專案小組初步建議意見通過。																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>類別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區(註)</td> <td>60%</td> <td>120%</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>60%</td> <td>200%</td> </tr> </tbody> </table>	類別	建蔽率	容積率	第一種住宅區(註)	60%	120%	第二種住宅區	60%	200%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>類別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區(註)</td> <td>60%</td> <td>120%</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>60%</td> <td>200%</td> </tr> </tbody> </table>	類別	建蔽率	容積率	第一種住宅區(註)	60%	120%	第二種住宅區	60%	200%	
類別	建蔽率	容積率																		
第一種住宅區(註)	60%	120%																		
第二種住宅區	60%	200%																		
類別	建蔽率	容積率																		
第一種住宅區(註)	60%	120%																		
第二種住宅區	60%	200%																		
註：併同捐獻公共設施用地之整體開發，其建築土地可獲得獎勵容積，其獎勵方式如下： (一)每捐贈本區內 1 平方公尺公共設施用地，可增加 2 平方公尺之獎勵容積。公共設施用地，捐贈後土地權屬登記為桃園縣政府或平鎮市公所所有。 (二)捐贈建設經費予桃園市政府或平鎮市公所，其建築土地可獲得獎勵容積。獎勵容積額度以該捐贈建設經費除以擬建築基地土地公告現值加成(依桃園市地價評議委員會評定當年期之土地徵收加成補償標準加成)計算(以下稱代用地)，每 1 平方公尺代用地可增加 2 平方公尺之獎勵容積。 (三)第一種住宅區內建築基地獎勵後總容積不得大於 200%。	註：併同捐獻公共設施用地之整體開發，其建築土地可獲得獎勵容積，其獎勵方式如下： (一)每捐贈本區內 1 平方公尺公共設施用地，可增加 2 平方公尺之獎勵容積。公共設施用地，捐贈後土地權屬登記為桃園市政府或平鎮區公所所有。 (二)捐贈建設經費予桃園市政府或平鎮區公所，其建築土地可獲得獎勵容積。獎勵容積額度以該捐贈建設經費除以擬建築基地土地公告現值加成(依桃園市地價評議委員會評定當年期之土地徵收加成補償標準加成)計算(以下稱代用地)，每 1 平方公尺代用地可增加 2 平方公尺之獎勵容積。 (三)第一種住宅區內建築基地獎勵後總容積不得大於 200%。																			
第三點：住宅區建築物附設小汽車及機車停車空間應依下列標準設置，並不得設於法定空地上： 1. 每一居住單元應設置一部。 2. 建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間。	第三點：住宅區建築物附設小汽車及機車停車空間應依下列標準設置，並不得設於法定空地上： (一)每一居住單元應設置一部。 (二)建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間。	照專案小組初步建議意見通過。																		
第四點：住宅區臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺	第四點：住宅區臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺	照專案小組初步建議意見通過。																		

公展條文	依專案小組初步建議意見 修正條文	市都委會 決議
<p>建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築，公共設施及公用事業用地，均應退縮 4 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地；該退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。但基地情形特殊經提桃園市都市設計審議委員會審查同意者從其規定。</p>	<p>建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築，公共設施及公用事業用地，均應退縮 4 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地；該退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。但基地情形特殊經提桃園市都市設計審議委員會審查同意者從其規定。</p>	<p>議意見通過。</p>
<p>第五點：建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p>	<p>第五點：建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>第六點：增額容積相關規定： 一、位於臺鐵車站中心點半徑 500 公尺範圍及鐵路沿線 200 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，使用分區為住宅區者，得申請增額容積，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。 二、增額容積最高以住宅區基準容積率之 10% 為限。 三、有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</p>	<p>第六點：增額容積相關規定： (一)增額容積適用範圍為位於<u>臺鐵車站中心點半徑 500 公尺及鐵路沿線 200 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓</u>，使用分區為住宅區者，得申請增額容積，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。 (二)<u>前述臨接計畫道路路寬條件，若計畫道路臨接鐵路地下化騰空路廊，且屬整體規劃之園道系統，則該計畫道路寬度得與園道系統合併計算。</u> (三)增額容積最高以住宅區基準容積率之 10% 為限。 (四)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>第七點：本要點未規定事項，應依其他有關法令辦理。</p>	<p>第七點：本要點未規定事項，應依其他有關法令辦理。</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>



圖例

-  本細部計畫範圍
-  增額容積實施涵蓋範圍
-  涵蓋範圍內符合增額容積實施標準之街廓
-  涵蓋範圍內未符合增額容積實施標準之街廓

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。

圖 4-27 本計畫增額容積實施範圍示意圖(平鎮站周邊)

表 4-9 變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(原「公二十二」公園用地變更為住宅區)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

公展條文	依專案小組初步建議意見修正條文	市都委會決議
一、本要點依據都市計畫法第 22 條、第 32 條、同法臺灣省施行細則第 31 條及同法桃園市施行細則第 39 條之規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第 22 條、第 32 條、 <del>同法臺灣省施行細則第 31 條</del> 及同法桃園市施行細則第 39 條之規定訂定之。	照專案小組初步建議意見通過。
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 260%。	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 260%。	照專案小組初步建議意見通過。
三、公(兒)用地之建蔽率不得大於 15%，容積不得大於 30%。	三、公(兒)用地之建蔽率不得大於 15%，容積不得大於 30%。	照專案小組初步建議意見通過。
四、本計畫區內之公共設施用地凡符合「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」者得作多目標使用。	四、本計畫區內之公共設施用地凡符合「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」者得作多目標使用。	照專案小組初步建議意見通過。
五、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」之規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 (三)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「台灣省建築	五、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」之規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 (三)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「台灣省建築	照專案小組初步建議意見通過。

公展條文	依專案小組初步建議意見 修正條文	市都委會 決議
物增設停車空間獎勵辦法」規定增加樓地板面積。	物增設停車空間獎勵辦法」規定增加樓地板面積。	
六、建築基地申請建築時，其建築樓地板面積為達 100 平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過 100 平方公尺，則每超過 100 平方公尺或其零數應留設一部停車空間。	六、建築基地申請建築時，其建築樓地板面積為達 100 平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過 100 平方公尺，則每超過 100 平方公尺或其零數應留設一部停車空間。	照專案小組初步建議意見通過。
七、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	七、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	照專案小組初步建議意見通過。
八、增額容積相關規定： (一)位於臺鐵車站中心點半徑 500 公尺範圍及鐵路沿線 200 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，使用分區為住宅區者，得申請增額容積，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。 (二)增額容積最高以住宅區基準容積率之 10% 為限。 (三)有關增額容積申請方式、容積獎金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。	八、增額容積相關規定： (一)增額容積適用範圍為位於臺鐵車站中心點半徑 500 公尺及鐵路沿線 200 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，使用分區為住宅區者，得申請增額容積，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。 (二)前述臨接計畫道路路寬條件，若計畫道路臨接鐵路地下化騰空路廊，且屬整體規劃之園道系統，則該計畫道路寬度得與園道系統合併計算。 (三)增額容積最高以住宅區基準容積率之 10% 為限。 (四)有關增額容積申請方式、容積獎金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。	照專案小組初步建議意見通過。
九、本要點未規定事項，應依其他有關法令辦理。	九、本要點未規定事項，應依其他有關法令辦理。	照專案小組初步建議意見通過。



圖 4-28 本計畫增額容積實施範圍示意圖(平鎮站周邊)

表 4-10 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

公展條文	依專案小組初步建議意見修正條文	市都委會決議
第一點：本要點依據都市計畫法第 22 條、第 32 條、同法臺灣省施行細則第 31 條及同法桃園市施行細則第 39 條之規定訂定之。	第一點：本要點依據都市計畫法第 22 條、第 32 條、 <del>同法臺灣省施行細則第 31 條</del> 及同法桃園市施行細則第 39 條之規定訂定之。	照專案小組初步建議意見通過。
第二點： 一、商業區內建築物之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 300%。 二、將來申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)，面臨停車場部分，應自停車場用地境界線至少退縮 2 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。 建築樓地板面積在 100 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過 100 平方公尺者，則超過部分每超過 150 平方公尺應增設一部停車空間。	第二點： 一、商業區內建築物之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 300%。 二、將來申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)，面臨停車場部分，應自停車場用地境界線至少退縮 2 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。 建築樓地板面積在 100 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過 100 平方公尺者，則超過部分每超過 150 平方公尺應增設一部停車空間。	照專案小組初步建議意見通過。
第三點： 一、有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」之規定辦理。 二、建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	第三點： 一、有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」之規定辦理。 二、建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	照專案小組初步建議意見通過。
第四點：本計畫區內依都市計畫法臺灣	第四點：本計畫區內依都市計畫法臺灣	照專案小

公展條文	依專案小組初步建議意見 修正條文	市都委會 決議
省施行細則第十六條第一項第十款、第十一款所列舉者不得設置使用。	省施行細則第十六條第一項第十款、第十一款所列舉者不得設置使用。	照專案小組初步建議意見通過。
第五點：建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木。	第五點：建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木。	照專案小組初步建議意見通過。
<p>第六點、增額容積相關規定：</p> <p>一、位於臺鐵車站中心點半徑 500 公尺範圍及鐵路沿線 200 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，使用分區為商業區者，得申請增額容積，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。</p> <p>二、增額容積最高以商業區基準容積率之 20% 為限。</p> <p>三、有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</p>	<p>第六點、增額容積相關規定：</p> <p>一、增額容積適用範圍為位於臺鐵車站中心點半徑 500 公尺及鐵路沿線 200 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，使用分區為商業區者，得申請增額容積，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。</p> <p>二、<u>前述臨接計畫道路路寬條件，若計畫道路臨接鐵路地下化騰空路廊，且屬整體規劃之園道系統，則該計畫道路寬度得與園道系統合併計算。</u></p> <p>三、增額容積最高以商業區基準容積率之 20% 為限。</p> <p>四、有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</p>	照專案小組初步建議意見通過。
第七點：本要點未規定事項，應依其他有關法令辦理。	第七點：本要點未規定事項，應依其他有關法令辦理。	照專案小組初步建議意見通過。



圖 4-29 本計畫增額容積實施範圍示意圖(平鎮站周邊)

## 參、公民或團體陳情意見

表 4-11 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)

案公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	蔡○ 土地標示：變 4 案(中壢車站東南側既有建物變更為住宅區)	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)案中壢車站東南側道路用地既有建物，市政認為此既有建物雖在道路用地及鐵路用地內，但與其西側住宅區民房，皆已於民國 60、61 年開始繳納房屋稅為由，認定可比照西側逕為變更為住宅區(變 4 案)，經查中壢平鎮都市擴大修訂計畫於 61.02.26 公告實施，中壢車站東南側既有建物與其西側住宅區民房當時即被編定為鐵路用地及道路用地，惟中壢車站東南側既有建物其西側民房於民國 72 年公告實施「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(第二次通盤檢討)案」獲內政部都市計畫委員會審議通過由鐵路用地變更為住宅區。請問中壢車站東南側既有建物當年未獲同意變更為住宅區的原因為何？ 另中壢車站東南側既有建物有繳納房屋稅，但是否為合法建物？	道路用地及鐵路用地要變更為住宅區需考量整體道路系統之完整性與替代性、相關土地需用單位之意願及市政府相同案例之一致性處理原則，另依都市計畫通盤檢討變更程序辦理，基於上述理由，市府不可將中壢車站東南側既有建物逕為變更為住宅區。	建議酌予採納，理由如下： 考量交通部臺鐵局中壢車站周邊夾雜私有鐵路用地及住宅區，不利車站整體規劃設計，且住宅區土地平均深度僅 13、14 公尺，不利未來重建利用，為利車站專用區整體規劃型塑站區意象，並提升私有土地重建開發效益，爰將中壢車站周邊停車場用地、部分鐵路用地(含交通部臺鐵局管有及私有)、道路用地及住宅區變更為商業區及車站專用區，劃設為同一整體開發範圍，採公辦都市更新方式辦理，並明訂鐵路地下化軌道及月台之使用空間不計入容積率，應供臺鐵局無償使用。	依市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>目前「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(第三次通盤檢討)案」仍在內政部都市計畫委員會審議中，中壢車站東南側既有建物在縣都委會審議時及未獲同意變更為住宅區，其原因為何？</p> <p>本次變更因使用需求亦將民國 72 年公告實施「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(第二次通盤檢討)案」變更為住宅區的中壢後站東西兩端土地再度變更為車站專用區，因此案中壢車站變 4 東南側既有建物原擬比照其西側民房變更為住宅區的理由也已不復存在，且道路用地及鐵路用地要變更為住宅區需考量整體道路系統之完整性與替代性、相關土地需用單位之意願及市政府相同案例之一致性處理原則，另依都市計畫通盤檢討變更程序辦理，基於上述理由，市府不可將中壢車站東南側既有建物逕為變更為住宅區。</p>				
2	<p>蔡○ 土地標示：部分變 3-1-1(乙工三東北側既有建物)</p>	<p>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)案乙工以公辦市地重劃方式辦理變更為住宅區，惟有東北側既有建物</p>	<p>基於相同案例一致性處理原則，並確保公平性、公益性、乙工三東北側既有建物逕為變更為住宅區(部分變 3-1-1)，宜參照都市計畫工業區檢討</p>	<p>建議不予採納，理由如下： 1. 陳情土地於民國 61 年中壢平鎮都市擴大修訂計畫案即劃設為工業區，考量地下化後車站周邊不宜維持工業區，且現況為住</p>	<p>依市府研析意見通過，並同人陳 4 案，將工業區改變更為商業區，以降低商業區容積率為 220% 方式替代回</p>	<p>同會議決議第四點(三)。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		逕為變更為住宅區(部分變 3-1-1)，以降低容積率為 120%方式取代回饋，請問其法令依據為何?此種作法不符合公平原則，既有建物的工業區土地逕為變更為住宅區，不用回饋土地，也不用繳納代金，只有以降低容積率為 120%方式取代回饋，這是在圖利特定人。	變更審議規範第 8 條第 1 款規定，以捐贈公共設施用地及可建築土地為原則，也就是和乙工三其他土地一起以公辦市地重劃方式辦理變更為住宅區，以避免圖利特定人。	宅使用，爰將工業區變更為住宅區，並依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，工業區變更為住宅區應捐贈 37%之公共設施用地及可建築土地。 2. 惟為減輕既有聚落財務負擔，改以降低住宅區容積率為 120%方式替代，得以繳納代金方式恢復原住宅區容積(200%)。	饋，且得以繳納代金方式恢復原商業區容積(380%)。	
3	蔡○ 土地標示：變 3 案(內壠車站周邊閒置工業區、廣三及部分廣二用地)	本次臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計劃所需用地共經過龜山、桃園市、縱貫公路桃園內壠間、中壠平鎮與高速公路中壠及內壠交流道附近特定區計畫等五個都市計畫，針對騰空路廊及兩側公保地取得方式龜山都市計畫(變 2 案)、中壠平鎮都市擴大修訂計畫(變 8 案)與高速公路中壠及內壠交流道附近特定區計畫(變 2 案)、桃園市都市計畫(變 7 案)、縱貫公路桃園內壠間都市計畫(變 3 案)取得土地方式為一般徵收(得保留區段徵收權利 10 年)。 如果是針對八德高城路至內壠文化二路間，整合省道台 1 線與鐵路地下化騰空路廊，打造 50-100 公尺寬、	為公平起見，建議鐵路地下化路權範圍所需徵收的鐵路及車站用地，應統一以一般徵收方式取得土地，其他園道用地再以一般徵收(得保留區段徵收權利 10 年)方式取得土地，廣三及廣二用地地主不該享有特權。	建議不予採納，理由如下： 1. 經查所陳情位置位於變 3-2-1、變 3-2-2 及變 3-2-3 廣場用地變更為鐵路用地(兼供園道使用)。 2. 本案土地取得方式以公有地採撥用，私有土地採一般徵收為原則，並得提供土地使用同意書保留參與區段徵收之權益。 3. 另本案變 3 案(內壠車站周邊閒置工業區、廣三及部分廣二用地)，係配合鐵路地下化內壠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，將內壠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、忠孝路及提供內壠車站多元開發經營腹地，並將內壠站東北、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	依市府研析意見通過。	涉及廣二用地部分同會議決議第一點，餘照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>2.5 公里長的林蔭大道所需用地則跨越縱貫公路桃園內壢間都市計畫及中壢平鎮都市擴大修訂計畫等二個都市計畫，並將其路廊所需用地變更為園道用地，取得方式為一般徵收；但卻獨厚中壢平鎮都市擴大修訂計畫廣三及廣二用地地主，不僅可併入內壢後站工業區市地重劃案分配土地，還將既有建物住戶以專案讓售方式，同等土地面積安置於工業區變更回饋予市府之住宅區？本次臺鐵桃園段地下化建設計劃所經過其他都市計劃的未徵收公保地也未有同樣的待遇，市府處理本件變更案並未基於相同案例之一致性處理原則，亦未確保公平性、公益性，獨厚廣三及廣二用地地主不僅可以參與市政重劃，還可以專案讓售。依現行法令，區段徵收和市地重劃發還土地比例並不相同，同樣是臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計劃所需徵收的公共設施保留地，市府卻有一般徵收、一般徵收(得保留區段徵收權利 10 年)、市地重劃與專案讓售等</p>		<p>道用地，以打造內壢地區 50-100 公尺寬人本綠意園道。</p> <p>4. 考量當地居民之生活習慣，將部分廣二既有建物及土地所有權人由市府以專案讓售方式，就近安置於工業區變更回饋予市府之住宅區。</p>		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		四種不同取得土地方式，明顯是圖利特定人，為公平起見，鐵路地下路權範圍所需徵收的鐵路及車站用地，應統一以一般徵收方式取得土地，其他園道用地再以一般徵收(得保留區段徵收權利 10 年)方式取得土地。				
4	李○三，李○章代表 土地標示：自立段 0019-0000 地號 門牌號碼：中壢區自強里 1 鄰興仁路一段 20 巷 10 號	本區(變 3-1-1 工變住)土地標示地號係於民國 40 年買地建屋，自始都是民宅房屋使用，係住宅用地。後來都市計畫實施後將該等用地變更為工業用地。(始終都是住宅使用，從未使用工業用地)。現在鐵路地下化又將原本地號變更回原來住宅用地，這是合乎實際，但是依目前工業用地變更為住宅用地要回饋比例為 37% 完全不合理。因為自始至終都是住宅用地使用。	請取銷回饋 37%，因為我們原先就是住宅用地在都市計畫時劃定為工業區(因為緊鄰嘉和麵粉廠及內壢雍興紡織廠當時就將本區零星住戶劃定為工業區，現在回歸原來住宅區又要回饋 37% 是否依照過去的事實情況恢復住宅區而免除 37% 回饋金。謝謝!(變 3-1-1 工變住)	建議酌予採納，理由如下： 1. 經查陳情土地於民國 61 年中壢平鎮都市擴大修訂計畫案時即劃設為工業區，因早期都市計畫劃設各種分區及用地時，部分未能妥適考量實際發展現況，此為全國通案性問題，依現行都市計畫變更一致性原則，土地由低強度使用變更為高強度使用時，均須配合一定比例回饋。 2. 配合內壢車站周邊高強度發展，並參考陳情人會中意見，修正公展草案，將工業區改變更為商業區，並基於公平性原則，原須依規定捐贈 40.5% 之公共設施用地及可建築土地，惟為減輕既有聚落財務負擔，改以降低商業區容積率為 220% 方式替代，且得以繳納代金方式恢復原商業區容積率(380%)。	依市府研析意見通過。	同會議決議第四點(三)。
5	黃○榮 土地標示：自立	中壢區(內壢)興仁路一段 20 巷靠近鐵軌旁透天，早期是	請取銷回饋 37% 因為原本早期就是住宅用地。現在又變	同人陳 4 案。	同人陳 4 案。	照專案小組初步建議意見通

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	段 0018-0000 地號 門牌號碼：中壢區興仁路一段 20 巷 8 號	自宅用地，幾拾年來一直都是住宅使用，後來被變更為工業用地。劃入同嘉和麵粉廠同地目，現在又要被規劃回歸原來的住宅地，但須降底容積率，不合理。(變 3-1-1 工變住)	更劃分為住宅區，降容積是不合理的。(變 3-1-1 工變住)			過。
6	蘇○田 土地標示：石頭段 42-1 地號	此地號為中壢車站(後站)新興路範圍，在此次變更範圍並無併入範圍內	建議將後站新興路併入徵收範圍內，減少私地公用之侵權行為	建議不予採納，理由如下： 陳情土地非屬本案必要變更範圍。	依市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。
7	李○仁 門牌號碼：中壢區正義里中北路二段 437 巷 91 號 4 樓	經查詢中北路二段 437 巷一品居社區靠近鐵路路段一整排住戶，在不知情的狀況下跟建商購買了地上建物，今日中壢區公所說明會查詢告知地上物蓋在綠地用地處會涉及拆除部分建物，此現象將影響一品居整排住戶權益相當嚴重。懇請政府及相關單位查明或者進一步相互溝通協調如何處理。謝謝！	請務必回覆。謝謝！	建議不予採納，理由如下： 1. 依交通部綜合規劃需地範圍及調查資料，陳情土地部分位於工程必要範圍內，惟未涉及建物拆遷。 2. 實際相關設施拆遷範圍尚須待細部設計階段方能確定。	1. 依市府研析意見通過。 2. 請業務單位洽地政單位釐清私有土地產權範圍後告知民眾。	照專案小組初步建議意見通過。
8	馬○文 土地標示：新榮段 99 地號 門牌號碼：平鎮區榮興街 99 號	土地所有新榮段土地緊貼台鐵軌道高低落差約 2 米(從振興西路地下道至環南路地下道之間)。道路銜接和房屋出入造成障礙及落差。	鐵路地下化後整合上方周邊鐵路綠廊道路一併整平銜接(將落差 2 米整平)，榮興街和銜接巷弄可直接通行(人車)至鐵路綠廊大道。	建議不予採納，理由如下： 所陳情鐵路兩側高程差及出入口銜接等意見，未來將由交通部綜合規劃報告及細部設計階段成果施工，並轉請其納入妥善處理。	依市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。
9	馬○文 土地標示：新榮段 99 地號	地主所有新榮段 99 號土地緊鄰台鐵軌道之間有 2 米落差(一路從振興西路地下道至環南路地下	1. 增加榮興街側出入口。 2. 鐵路地下化後，上方道路(鐵道綠廊園道)整合周邊交	同人陳 8 案。	同人陳 8 案。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	門牌號碼：平鎮區榮興街 99 號	道之間)，道路和房屋和新規劃的鐵道綠廊大道的銜接和出入不能有障礙和落差。	通和住家使榮興街及其銜接巷弄可直通鐵路綠廊大道(彌平振興西路地下道至環南路地下道和鐵道間 2 米落差)			
10	陳○蘭 門牌號碼：中壢區中和路 27 號	本停車場用地已規劃二、三十年，但還未有任何整體評估與處理，影響所有權人之權益，地面建物已非常老舊又無法改建，不但建物漏水嚴重且有地震倒坍之風險，又影響市容。	1. 納入中壢車站之整體規劃 2. 市價徵收 3. 地目變更 4. 其他	建議酌予採納，理由如下： 考量交通部臺鐵局中壢車站周邊夾雜私有鐵路用地及住宅區，不利車站整體規劃設計，且住宅區土地平均深度僅 13、14 公尺，不利未來重建利用，為利車站專用區整體規劃型塑站區意象，並提升私有土地重建開發效益，爰將中壢車站周邊停車場用地、部分鐵路用地(含交通部臺鐵局管有及私有)、道路用地及住宅區變更為商業區及車站專用區，劃設為同一整體開發範圍，採公辦都市更新方式辦理，並明訂鐵路地下化軌道及月台之使用空間不計入容積率，應供臺鐵局無償使用。	依市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。
11	馮○彰 土地標示：延平段 391，394 地號 門牌號碼：平鎮區北安里延平路 1 段 37 巷 8 號	延平段 391，394 使用區分屬綠地用地，依本計畫書所述”變 7 案(園道用地)：配合台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…”	此綠地用地(地號 391，394 屬私人所有)，自民國 61 年規畫至今都未徵收開闢，強烈建議藉此計畫一併徵收並開闢為園道。	建議予以採納，理由如下： 陳情土地自 61 年擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫劃設為綠地至今尚未徵收，現況作為通行便道使用，本次鐵路騰空路廊周邊沿線公共設施用地將納入鐵路地下化騰空路廊整體設計，併同徵收取得。	依市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。
12	馮○璋 土地標示：延平段 379-	規劃構想： (四)鐵路地下化範圍路段兩側公共設施保留地及現況非	1. 地號 379-1 是道路用地是民國 61 年規劃的 8 米計畫道路，至今 47	建議酌予採納，理由如下： 1. 陳情土地 379-1 地號自 61 年擬定中壢平鎮	依市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	1, 391 地號 門牌號 碼：平鎮區北安里延平路 1 段 37 巷 8 號	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。 四、鐵路用地(兼供園道用地)之設計原則 (一)鐵路用地(兼供園道用地)各路段設計應與周邊鐵路用地、綠地用地及道路用地整體規劃，避免產生畸零土地無法使用，道路無法通行之情形。	年仍未徵收開闢，地號 391 號是綠地用地(也是民國 61 年規劃)經說明會時查證，391 地號有在徵收範圍內，經說明會也查證地號 379-1 有部分在徵收範圍內。 2. 依上述計畫書的規劃構想與設計原則，建議 379-1 要一併做整體規劃，如果 47 年來都沒有開闢，表示沒有使用上的必要。況且鐵路地下化後，更減少此計畫道路開闢的合理性，建議將此 8 米計畫道路給廢除。	都市擴大修訂計畫劃設為道路用地至今尚未徵收，現況部分作為通行便道，部分作為住宅使用，其南側所臨之綠地用地，本次鐵路騰空路廊周邊沿線公共設施用地將納入鐵路地下化騰空路廊整體設計，併同徵收取得。 2. 考量鐵路地下化後騰空路廊將規劃設計為具道路服務機能之本綠園道，可取代上開道路用地功能，且該道路用地尚未徵收之私人土地部分已建築使用，為建構合理道路系統並保障民眾居住權益，爰建議所陳 U 型計畫道路變更如下： (1) 已建築使用之私有道路用地檢討變更為住宅區(附)，並參依本市公共設施專案通盤檢討通案性原則，訂定回饋比例為 45%，惟為減輕土地所有權人負擔，以降低容積率為 110% 方式取代回饋，亦得以繳納代金方式恢復原住宅區容積率(200%)。 (2) 道路用地已作為通行便道部分，為避免影響附近居民出入動線，維持道路用地。 (3) 與園道橫交路段調整直接連通園道，變更部分住宅區為道路用地，並為保障現有建物居住權		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				益，不予劃設道路截角。		
13	桃園市政府工務局	有關貴局辦理「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」，敬請協助將現況已開闢使用之中和路(中山東路—中新地下道段)併案納入檢討，以符實際使用，至紉公誼，請查照。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 中壢車站北側之中和路東西向路段為 10 公尺寬計畫道路，東側轉向南北銜接至中山東路，往南銜接中新地下道穿越鐵道通往新興路。(詳附圖一)</li> <li>2. 查前開中和路東側向北銜接至中山路路段，係先行租賃土地開闢為道路使用，目前仍屬都市計畫綠地及商業區(詳附圖二)，另查前開往南銜接中新地下道穿越鐵道往新興路段，目前刻正納入旨揭變更案檢討中(詳附圖三)，考量中和路東側轉向北銜接至中山東路段仍將長期存續，應予徵收以永久取得土地，爰函請一併將該路段土地檢討變更為道路用地，俾利本局辦理後續土地取得及維護管理作業。</li> </ol>	建議予以採納，理由如下： 中壢車站之站區環繞道路動線包含中和路、美樂路、新興路，陳情位置同屬站區環繞道路動線之一，考量站區環繞道路動線之完整性，同意併入本案變更綠地用地及商業區為道路用地。	依市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。
14	交通部鐵道局	有關桃園鐵路地下化路廊永久軌及臨時軌之都市計畫使用分區變更部分，桃園市政府本次均變更為鐵路用地(兼供園道使用)一節，因永久軌及臨時軌二者之使用性質不同，臨時軌未來無任何臺鐵局之鐵路	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有關永久軌及臨時軌之都市計畫使用分區變更部分，因永久軌及臨時軌二者之使用性質不同，臨時軌未來無任何鐵路設施，仍建議應區隔出來，永久軌範圍變更為鐵兼園道為原則，俾利都市</li> </ol>	建議不予採納，理由如下： 本案業經 108 年 5 月 16 日市府拜會交通部軌道相關議題會議決議維持變更為鐵路用地(兼供園道使用)，由鐵道局及本府分別依各自權責辦理永久軌及園道(臨時軌)用地取得。	依市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		設施，以鐵路用地為主要之都市計畫使用分區，恐造成都市地區土地使用上之誤解，以及未能符合管用合一之原則。	計畫變更後辦理逕為分割等作業，臨時軌部分依未來使用變更為適當用地；另永久軌之取得以徵收為主，由鐵道局依法辦理取得作業。臨時軌所需用地則由鐵道局以租用或徵用辦理，未來如擬供園道使用建議變更為園兼鐵，由桃園市政府負責取得。 2. 另查內政部 98 年 9 月 4 日台內地字第 0980162261 號函，徵用土地或土地改良物時，無須檢附有無妨礙都市計畫證明文件，爰未來鐵道局工程期間之臨時軌用地應無須配合都市計畫辦理變更，如未來臨時軌用地桃園市政府有規劃為園道永久使用之計畫，應以永久使用之園道項目為分區之主要功能，方能符合管用合一之原則。			
15	交通部鐵道局		1. 「臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫」綜合規劃目前於期末報告階段；旨案各計畫書關於突出物皆規劃設計於騰空路廊以外，與目前期末報告通勤車站除中路站之突出物設置於南	(一) 第 1 點建議酌予採納，理由如下： 本案公展草案係依鐵道局 107 年 10 月檢送之地下化工程範圍辦理都市計畫變更，經檢視與鐵道局 108 年 2 月版本差異部分處理原則如下：	1. 鐵道局第 1 點意見：依市府研析意見通過。 2. 鐵道局第 2 點意見：考量台鐵局就其管有之鐵路沿線兩側	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>側路權範圍外用地，其餘通勤站皆設置於路權內之規劃顯有不同，建請依本局 108 年 2 月 19 日鐵道土字第 1080001915 號函送車站範圍調整資料配合修正。</p> <p>2. 有關桃園、中壢及內壢車站專用區之變更回饋比例，依「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」回饋比例應介於 15%-30%，本計畫規範回饋比例 40%，請再檢視評估其合理性。</p>	<p>1. 桃園站、內壢站、中壢站無涉及都市計畫調整，同意依鐵道局 108 年 2 月份路權規劃版本。</p> <p>2. 桃園醫院站 107 年 10 月份車站出入口與市府 50 米寬園道規劃相衝突，未納入本案公展方案，爰同意依鐵道局 108 年 2 月份版本刪除車站出入口用地。</p> <p>3. 中原站公展方案車站出入口與市府中原營區整體開發案規劃相衝突，爰同意依鐵道局 108 年 2 月份版本刪除中原站北側出入口用地，並請鐵道局參考中原營區整體開發案規劃內容調整車站設施物、出入口位置。</p> <p>4. 中路站鐵道局第 8 次專案小組會議中所提修正後版本，符合騰空路廊整體規劃設計及中路站周邊整體開發案規劃內容，惟因位於整體開發範圍內，為避免劃設為鐵路用地，於鐵路地下化工程徵收交予交通部台鐵局後，後續辦理區段徵收須再向台鐵局取得，建議依修正後版本變更為廣場用地，由市府取得</p>	<p>公共設施保留地(道路、綠地等)並無法實質運用，且本案亦已配合台鐵局訂定相關多元開發利用規定，基於公有土地整體有效利用，以及本案鐵路地下化騰空路廊綠園道整體規劃設計需求，爰依市府研析意見通過。</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				<p>後，無償提供台鐵局使用。另位於同一整體開發案範圍內 2 處供突出物使用之鐵路用地，依同一原則一併辦理變更為廣場用地。</p> <p>5. 平鎮站公展方案車站出入口位置屬台鐵局管有土地，考量周邊住宅區實際出入便利性，建議維持公展方案。</p> <p>(二)第 2 點建議酌予採納，理由如下：</p> <p>1. 本案於 108 年 6 月 19 日桃園市 108 年第 2 次重大交通建設溝通平台會議已達成共識，決議為：交通部臺鐵局原則同意桃園鐵路地下化以價值平衡模式將臺鐵局騰空路廊臨時軌全部、永久軌 1/2 用地、桃林鐵路路廊土地納入臺鐵車站區變更開發回饋項目，回饋比例計算在 40% 以下時，不互相找補，回饋比例計算超過 40% 時，超過比例部分的路廊土地，其產權仍由臺鐵局管有，並同意無償供桃園市政府使用。</p> <p>2. 另本次變更除</p>		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				<p>配合桃鐵地下化建設計畫所需用地辦理變更外，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，爰建議台鐵局管有之鐵路沿線兩側公共設施保留地一併納入車站站區變更開發回饋項目，並依上開回饋比例原則辦理。</p>		
逾 1	<p>李○枝 土地標示： 石頭段 00420322 地號 門牌號碼： 中壢區東興里 2 鄰 新興路 239 號</p>	<p>1. 全力支持鐵路地下化。 2. 順利推廣工程進度，請貴權責單位減少民怨，於鐵路用地，設計規劃施工。 3. 現有民宅原地原屋保留。</p>		<p>建議酌予採納，理由如下： 考量交通部臺鐵局中壢車站周邊夾雜私有鐵路用地及住宅區，不利車站整體規劃設計，且住宅區土地平均深度僅 13、14 公尺，不利未來重建利用，為利車站專用區整體規劃型塑站區意象，並提升私有土地重建開發效益，爰將中壢車站周邊停車場用地、部分鐵路用地(含交通部臺鐵局管有及私有)、道路用地及住宅區變更為商業區及車站專用區，劃設為同一整</p>	<p>依市府研析意見通過。</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				體開發範圍，採公辦都市更新方式辦理，並明訂鐵路地下化軌道及月台之使用空間不計入容積率，應供臺鐵局無償使用。		
逾 2	郭○絹 門牌號碼： 中壢區東興里 1 鄰 新興路 269 號	我們支持鐵路地下化重大建設，看公展資料將拆除部分房屋及徵收部分土地。陳情人目前經營買賣業，如後面房屋被拆除無法居住與營業，損失相當大。	陳情人仔細研究中壢火車站相關設計建設規劃等資料，陳情人房屋及土地位於邊界地帶，若不拆除徵收並不影響車站的規劃與建設，希望貴單位能體會小市民的心聲。	同人陳逾 1 案。	同人陳逾 1 案。	照專案小組初步建議意見通過。
逾 3	許○ 門牌號碼： 中壢區東興里新興路 271 號	我們支持鐵路地下化重大建設，看公展資料將拆除部分房屋及徵收部分土地。陳情人目前經營買賣業，如後面房屋被拆除雖僅拆除一點點，但仍無法居住與營業，導致必須另租他處繼續生活與營業，所以損失相當巨大。	陳情人仔細研究中壢火車站相關設計建設規劃等資料，陳情人房屋及土地位於邊界地帶，若不拆除徵收並不影響車站的規劃與建設，希望在現有邊牆內規劃。	同人陳逾 1 案。	同人陳逾 1 案。	照專案小組初步建議意見通過。
逾 4	許○明 門牌號碼： 中壢區東興里新興路 251 號	看公展資料將拆除部分房屋及徵收部分土地，後為避免民怨下述建議以供參考。	1. 全力支持鐵路地下化。 2. 順利推廣工程進度，請貴權責單位減少民怨，於鐵路用地，設計規劃施工。 3. 現有民宅原地原屋保留。 4. 國家興甚，人民幸甚。	同人陳逾 1 案。	同人陳逾 1 案。	照專案小組初步建議意見通過。
逾 5	戴○珊 門牌號碼： 中壢區東興里新興路 267 號	1. 全力支持鐵路地下化。 2. 順利推廣工程進度，請貴權責單位減少民怨，於鐵路用地，設計規劃施工。	讓民宅原地原屋保留。	同人陳逾 1 案。	同人陳逾 1 案。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		3. 現有民宅原地原屋保留。				
逾 6	林○國 門牌號碼： 中壢區福德里中華路一段 193 號 2 樓	本人在臺鐵地下化之都市計畫變更案規劃前就在此居住 50 年了，年經打拚多年才購得此透天店面一幢，退休後全家在此居住並依賴店面收入作生活開支，目前已經邁入 77 歲，剩下餘生確要面對老宅要被拆掉的問題，造成我們日日無法入眠造成血壓不斷上升影響健康，天天擔心自己餘生的生計及居住，希望政府能有更多體恤及愛民之舉動，勿做擾民之舉。	不要拆遷都市計畫前已有的透天房子，臺鐵地下化之都市計畫後應將原有道路兩邊透天房子規劃拉皮並配合臺鐵地下化之發展即可，才是愛民好政策。	建議不予採納，理由如下： 1. 廣二用地於 72 年變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(通盤檢討)案劃設，本次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。 2. 考量當地居民之生活習慣，將部分廣二既有建物及土地所有權人由市府以專案讓售方式，就近安置於工業區變更回饋予市府之住宅區，並明訂有關優先承購方式、價金及申購書件等相關規定，由本府另訂之。	依市府研析意見通過。	同會議決議第一點。
逾 7	邱○斌 門牌號碼： 中壢區東興里 1 鄰新興路 275 號	1. 全力支持鐵路地下化。 2. 為順利推展工程進度，貴權責單位減少民怨於鐵路現有用地設計規劃施工。	現有民宅原地原屋保留。	同人陳逾 1 案。	同人陳逾 1 案。	照專案小組初步建議意見通過。
逾 8	邱○源 土地標示： 石頭段	1. 我全力支持鐵路地下化 2. 為順利發展工程進度，請政府、台	我在此買地買屋居住了 4、50 年，希望不要拆遷保有原有房子。以上這些	同人陳逾 1 案。	同人陳逾 1 案。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	42-310、42-343 地號 門牌號碼： 桃園市中壢區東興里新興路 263 號	鐵局負責單位減少民怨，請維持鐵路現有用地設計規劃施工。 3. 現有民宅原地原屋保留。	請參考，拜託。			
逾 9	陳范○妹 土地標示： 延平段 458、458-1 地號 門牌號碼： 平鎮區北安里 12 鄰承德路 15 號	貴單位：我們全力支持鐵路地下化，為順利推廣工程進度，請貴權責單位減少民怨，於鐵路用地，設計規劃施工。因前面已有道路，現有民宅原地保留。		建議予以採納，理由如下： 1. 陳情土地自 61 年擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫劃設為綠地用地至今尚未徵收，本次鐵路騰空路廊周邊沿線公共設施用地將納入鐵路地下化騰空路廊整體設計，併同徵收取得。 2. 考量鐵路地下化後騰空路廊將規劃設計為具道路服務機能之人工綠園道，已無劃設隔離綠帶之必要，且私人土地部分已建築使用，為保障民眾居住權益，爰建議將鐵路地下化工程範圍外尚未徵收之私有綠地用地檢討變更為住宅區(附)，並參依本市公共設施專案通盤檢討通案性原則，訂定回饋比例為 45%，惟為減輕土地所有權人負擔，以降低容積率為 110% 方式取代回饋，亦得以繳納代金方式恢復原住宅區容積率(200%)。	依市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。
逾 10	陳○增 土地標示： 平鎮區延平段	1. 我全力支持鐵路地下化 2. 為順利發展工程進度，請政府、台鐵局負責單位減		同人陳逾 9 案。	同人陳逾 9 案。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	457、457-1 地號 門牌號碼： 平鎮區北安里 12 鄰承德路 17 號	少民怨，請維持鐵路現有用地設計規劃施工。 3. 現有民宅原地原屋保留。 4. 平鎮現有二十公尺以上承德路因交通流量不大，安全島兩側規劃為停車格供民眾停車。 5. 將來鐵路地下化工程完工後，可將原有承德路復原為道路使用，解決交通問題。 6. 故現有鐵路用地就不需要再加一條平行的二十公尺以上的道路。因此不用徵收民地和拆民房。				
逾 11	黃謝○嬌 土地標示： 石頭段 42-348 地號 門牌號碼： 中壢區東興里 1 鄰新興路 281 號	1. 我全力支持鐵路地下化 2. 為順利發展工程進度，請政府、台鐵局負責單位減少民怨，請維持鐵路現有用地設計規劃施工。	現有民宅原地原屋保留。	同人陳逾 1 案。	同人陳逾 1 案。	照專案小組初步建議意見通過。
逾 12	黃○財 土地標示： 石頭段 42-162 地號 門牌號碼： 中壢區東興里 1 鄰新興路 277 號	國家重大建設，支持鐵路地下化。閱覽建設圖冊後，發現房屋後面約 30-50 公分，可能要拆除，如要拆除，必造成整棟房屋整體結構的安全性，也間接影響居住生活，即本人在此經營數十年縫紉機維修和買賣上的	詳細看過車站整體規劃建設圖，陳情人的房屋後面屬於邊緣地帶，如不影響中壢車站的重大建設跪請都市發展局研究和協調(商)。希望房屋後面邊牆界址內維持現狀，感激不盡。	同人陳逾 1 案。	同人陳逾 1 案。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		困擾與擔憂。				
逾 13	林○堂 門牌號碼： 中壢區正義村 18 鄰 中山東路一段 232-1 號	中華民國 108 年 4 月 29 日 10 點 7、8 年前開會，鐵路高架，這段截彎取直拆不到房子。為何地下化，鐵路在地下，開馬路又要拆房子，原先截彎取直，為何又變了，呈請截彎取直不要拆人的房子，馬路直、少車禍，大路通順，路不需要開那麼大，對人們沒有好處。 呈請設計人員考慮改善，造福百姓人人高興的事，請幫忙		建議不予採納，理由如下： 陳情土地部分位於鐵路地下化工程必要範圍，爰建議維持公展方案。	依市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。
逾 14	陳○儀 土地標示： 門牌號碼： 中壢區中山東路一段 223 巷 99 號 1 樓和 103 號 6 樓	總共有 3 間於此，設立園林大道，導致店家門口無法通行	留個通道讓住戶方便機車通行	建議予以採納，理由如下： 1. 陳情土地部分位於鐵路地下化工程必要範圍，爰建議維持公展方案。 2. 所陳情留設通道通行意見，將轉請交通部臺鐵局於鐵路地下化工程施工期間妥適處理。	依市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。
逾 15	陳○信 土地標示： 石頭段 42-318 地號 門牌號碼： 中壢區東興里新興路 247 號	看公民資料將拆除部分居民及徵收土地後，為避免民怨，下述建議以供參考。	1. 全力支持鐵路地下化。 2. 為順利推展工程進度，請貴權責單位減少民怨，於鐵路現有用地設計規劃施工。 3. 現有民眾原地原屋保留。 4. 國家興盛，人民奉獻。	同人陳逾 1 案。	同人陳逾 1 案。	照專案小組初步建議意見通過。
逾 16	鄒○宏 土地標示： 石頭段	1. 新興路 42-326 地號那一整排住宅區務必以不影響住屋”結構安	現有民宅原屋保留。	同人陳逾 1 案。	同人陳逾 1 案。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	42-328 地號 門牌號碼： 中壢區新興路 227 號	全” 施工。 2. 為順利推廣工程進度，請貴權責單位減少民怨，於鐵路現有用地設計規劃施工。				
逾 17	李○輝 門牌號碼： 桃園市中壢區新興路 249 號	1. 全力支持鐵路地下化。 2. 為順利推展工程進度，請貴權責單位減少民怨，於鐵路現有用地設計規劃施工。 3. 現有民眾原地原屋保留。	1. 全力支持鐵路地下化。 2. 為順利推展工程進度，請貴權責單位減少民怨，於鐵路現有用地設計規劃施工。 3. 現有民眾原地原屋保留。	同人陳逾 1 案。	同人陳逾 1 案。	照專案小組初步建議意見通過。
逾 18	廖○政 土地標示： 石頭段 42-347、42-900 地號 門牌號碼： 中壢區東興里新興路 283 號	1. 全力支持鐵路地下化 2. 為順利推展工程進度，請貴權責單位減少民怨，於鐵路現有用地設計規劃施工。 3. 現有民眾原地原屋保留。	1. 全力支持鐵路地下化 2. 為順利推展工程進度，請貴權責單位減少民怨，於鐵路現有用地設計規劃施工。 3. 現有民眾原地原屋保留。	同人陳逾 1 案。	同人陳逾 1 案。	照專案小組初步建議意見通過。
逾 19	陳○真 土地標示： 門牌號碼： 中壢區中華路一段 157 號	廣二土地變更園林大道的必要性。25 米的園林大道剝奪人民的財產，對交通實質卻沒有幫忙，鐵路地下化後，原鐵路就已經是改為道路，為改善台 1 線交通，實在是推託之詞，難道改為林蔭大道，就永遠不會再塞車？市府本次假借地下化之美名，行剝奪人民財產之實，目前中華路及嘉和麵粉廠，土地權利價值相差 3-4		同人陳逾 6 案。	同人陳逾 6 案。	同會議決議第一點。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>倍，嘉和麵粉廠拿走精華商業用地，而原本中華路店，卻只能分配嘉和麵粉廠剩餘不要的巷弄土地，權利價值縮水了到只剩不到一半的價值，變相剝奪人民的財產權及生存權，實無公益性及必要性。</p>				
逾 20	<p>社團法人桃園文藝陣線 劉○遠 土地標示：門牌號碼：中壢區中和路</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 加強文化資產影響評估，以落實文化資產法環評調查，請確實做到。</li> <li>2. 成立國家級鐵道文化、票務中心、博物館，將文化建設納入規劃。</li> <li>3. 台鐵局簡報請提供。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 中壢、桃園、內壢車站周邊鐵路文化資產，如中壢、桃園及內壢鐵道倉庫與中壢票務中心之文化保存問題。</li> <li>2. 中壢鐵道倉庫與票務中心極具文化價值。</li> <li>3. 文博會台北鐵道文化廊道後續才在搶救保存，而我們現在就能開始。</li> </ol>	<p>有關中壢、桃園、內壢車站文化資產保存及建設問題，非屬本案都市計畫辦理範疇，另依市府文化局說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 桃園車站周邊鐵道倉庫業經文化資產審查程序，於 105 年 6 月 29 日公告登錄為本市歷史建築，名稱為「桃園車站舊倉庫」；另臺鐵桃園段沿線之內壢、中壢車站周邊鐵道倉庫，如已興建逾 50 年且所有或管理單位後續將進行處分，應依文化資產保存法第 15 條規定辦理文化資產價值評估程序。</li> <li>2. 另交通部臺灣鐵路管理局票務中心（即中壢票務中心）保存事宜，市府文化局已依文資法第 14 條規定，於 105 年 1 月 26 日邀請本市文化資產審議委員辦理現地會勘，並作成不列冊之結論，依規定如無其他情事變更或新事證，自無法重新啟動相關評估及審查程序。</li> <li>3. 本案業將計畫書圖公開展覽於桃園市政府</li> </ol>	<p>依市府研析意見通過。</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				及區公所，並將書圖、說明會簡報檔案上傳市府網頁供下載。		
逾 21	黃○珠 土地標示： 延平段 454、 454-1 門牌號 碼： 平鎮區北 安里 12 鄰承德路 23 號	1. 本人於 108 年 4 月 27 日上午 10 點時參加說明會。 2. 支持鐵路地下化，支持國家重大建設。 3. 堅決反對不必要的拆遷與徵收 4. 綠地的劃設與逕為分割，內幕重重，爭議尤大。 5. 28 年前本人為隔離鐵路噪音，所以廚房、衛浴、供水及排水管均安排在房屋後段。若遭拆除，勢必無法居住與生活。	1. 既然臨時軌鋪設於承德路上，那四車道的公路就順勢規劃在承德路上，何必再拆除與徵收現有軌道旁住戶的房屋呢？ 2. 鐵路地下化後，原有鐵路路廊即可規劃為綠地、人行道、自行車道、林道等等，根本不需要徵收及拆遷兩側的民宅與土地。 3. 承德路寬 20 公尺以上，現有鐵路寬 15 公尺以上，兩者合計寬達 35 公尺以上，足夠車道及園道之使用。所以拆除民房與徵收民地，實屬擾民。	同人陳逾 9 案。	同人陳逾 9 案。	照專案小組初步建議意見通過。
逾 22	蘇○田 土地標示： 石頭段 42-1 地 號 門牌號 碼： 中壢區	本人蘇木田之土地”中壢區石頭段 42-1”位於中壢區火車站後站之進出口，即是”中壢區新興路”而”新興路”緊鄰中壢區火車站後站，且每月達上百萬人進出，是為中壢區火車站後站唯一必經之進出口。況本人花費財產購得中壢區石頭段 42-1 之土地所有權實屬個人私有財產，但近三、四十年來本人蘇木田之私有土地經貴府劃為道路用地供大眾使用，政府卻無	誠請貴府體察民意，體恤民情。秉著公正、公道、公允之法理，還「理」於民，不失民心。請務必確定予以”徵收” ”徵收” ”徵收”，避免產生抗疫之爭、不甚感激。	同人陳 6 案。	同人陳 6 案。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		任何補償，有強行使用之嫌，且十分不合理。私人財產而公有使用，再有失公正、公道、公。難服人心，實在令人難以接受。誠請貴府將心比心，還理於民。				
逾 23	馮○璋 土地標示： 延平段 379-1、 391 地號 門牌號碼： 平鎮區北 安里延平 路 1 段 37 巷 8 號	<p>規劃構想：(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</p> <p>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裳區低度利用，爰納入本次鐵路用地(兼供圍道使用)之變更，整體規劃考量。</p> <p>四、鐵路用地(兼供圍道使用)之設計原則</p> <p>(一)鐵路用地(兼供圍道使用)各路段設計應與周邊鐵路用地，綠地用地及道路用地整體規劃，避免產生畸零土地無法使用、道路無法通行之情形。</p>	<p>1. 請將 415 陳情的意見作廢(發文字號：桃都綜 1080011011 號)，以此陳情意見表為準，原因是因為與相關人員討論後，要廢除計劃道路困難重重。</p> <p>2. 地號 379-1 是道路用地是民國 61 年規劃的 8 米計劃道路，至今 47 年仍未徵收開闢，地號 391 是綠地用地(也是民國 61 年規劃)，經此次鐵路地下化說明會時查證，此 391 地號全部在徵收範圍內，也查證地號 379-1 有少部分在徵收範圍內。</p> <p>3. 依上述陳情理由鐵路地下化計劃書的規劃構想與設計原則，建議 379-1 計劃道路要與綠地用地 391 地號一併做整體規劃，目前此計畫道路的設計會拆到延平路一段 37 巷 8 號的房子約 1/2，去年我有陳情微調變更</p>	同人陳 12 案。	同人陳 12 案。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>此道路，結果是在內政部都市計畫委員會 941 次會議紀錄中，專案小組建議"，請市政府配合未來鐵路地下化之計畫，全面檢視調整變更之可行性"，詳如附件，因為 391 地號的綠地用地已經被開闢成 5 米便道近 20 年，市民建議將此 5 米便道拓寬成 8 米，做為永久之計畫道路，好處是：1) 市府可以減徵收土地之費用，2) 可以不需要拆除民房，3) 配合現有便道拓寬(此便道已經有路燈，衛生下水道監視器)，可以大幅減少開闢馬路的費用。</p> <p>4. 此便道是北安里長所開闢，已供公共行走超過 20 年，可見其必要性(里長在 107 年 10 月會勘時也希望市府開闢道路，如附件)，期盼藉此鐵路地下化建設計畫，將 379-1 地號土地與 391 地號做妥善之規畫，以不拆除民房方式來徵收開闢之。</p>			
逾 24	鍾○芳 土地標示： 石頭段 42-305 地號	桃園鐵路地下化中壢區綜合細部規劃公告說明，新興路中新地下道至後火車站台鐵土地與民房交界圍牆外之房	新興路民房後面到台鐵土地交界圍牆地鐵施工寬度最大的一段不足影響地鐵整體施工規劃，且拆除民房面積不	同人陳逾 1 案。	同人陳逾 1 案。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	門牌號碼： 中壢區東興里新興路 273 號	子拆除、土地徵收，恐怕影響百姓民眾甚鉅徒生民怨困擾，持此陳情望政府體察民怨重新審視現場勘測規劃實感德便。	大，但損害房子修復費鉅大，普通百姓負擔不起更何況地鐵土地施工足足有餘，不須過度拆除民房懇求政府以實際需由，能不勞民傷財造成房子損害鉅額修復費用。			
逾 25	曾○財 土地標示： 石頭段 42-420、42-534、42-143 地號 門牌號碼： 中壢區東興里新興路 201 號	為了要做新興路在民國 59 年以前 109、201、203 的門前路中間搬到現址，政府給了大禮建築執照是「店舖」不到 2 年來了公文「禁建」是倉庫用地變了變鐵路用地，又變車站用地，現在鐵路地下化了，往地下發展，為甚麼還要徵收我們的土地，請問我們住的權利何在？我們辛苦一輩子為了一家溫飽我必須住這，我老了也非常習慣住這裡，說什麼全民公享我來犧牲合理嗎？	請都用你自己的土地，請往地下發展才符合時代潮流，請讓人民安居樂業，請原地原屋保留。	建議酌予採納，理由如下： 考量交通部臺鐵局中壢車站周邊夾雜私有鐵路用地及住宅區，不利車站整體規劃設計，且住宅區土地平均深度僅 13、14 公尺，不利未來重建利用，為利車站專用區整體規劃型塑站區意象，並提升私有土地重建開發效益，爰將中壢車站周邊停車場用地、部分鐵路用地(含交通部臺鐵局管有及私有)、道路用地及住宅區變更為商業區及車站專用區，劃設為同一整體開發範圍，採公辦都市更新方式辦理，並明訂鐵路地下化軌道及月台之使用空間不計入容積率，應供臺鐵局無償使用。	依市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。
逾 26	蔡○雄 土地標示： 石頭段 42-143、24-27 地號 門牌號碼： 中壢區東興里 2 鄰	本人年事已高，無力搬遷。	1. 請原地原屋保留。 2. 若無法保留請用土地交換方式，移往新興路南側或北側。	同人陳逾 25 案。	同人陳逾 25 案。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	新興路 203 號 (地號 42-490)					
逾 27	張○光 土地標示： 石頭段 42-423、 42-533 地 號 門牌號 碼： 中壢區東 興里新興 路 199 號	本人年事已高，無力搬遷。	1. 請原地原屋保留。 2. 若無法保留請用土地交換方式，移往新興路南側或北側。	同人陳逾 25 案。	同人陳逾 25 案。	照專案小組初步建議意見通過。
逾 28	呂○堂	內壢區民眾對廣二土地不滿再度訴求，先前向內政部營建署陳情被接受，並於 106 年中期通盤檢討後已改回商業區。鄭市長上任後於各鄰里市政報告中提出，地下化後舊鐵路將改設為綠廊大道或特色道路，內壢街上將成為雙邊店面，發展前景指日可待，這麼好的條件真感謝。 如今卻再規劃 50 米大道。前朝 50 米園林大道為何受議，就因都發局回函「非必要建設，損民太大。」長官知否？此案中民眾並未受惠，卻唯圖利沿路三大財團。 再來都更條件差到無可比喻，大路邊換巷道內，市府會不會賺太多？官員	交通提議： 縣府以拓寬道路解決塞車問題，但高速公路大又寬並未設紅綠燈上下班時間塞嗎？上下班時段中園路及國際路才是主要塞車段，若無法真的抓住有問題的位置，路拓寬再大也只是停車場。地下化後多了綠廊道後可與縱貫路設計雙向調撥車道，又無平交道更順暢，故還需進行區段拓寬嗎？再說此路段，本就不塞車。話說路擴寬是兩面平均，為何只拆單向不合理，不合法。 都更建議： 若真要都更互利是基本價值，市府給畸型地又巷道內，我們地區居民無法接受。 1. 鐵路山向周邊空	同人陳逾 6 案。	同人陳逾 6 案。	同會議決第一點。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>職為讓民眾安居樂業，保護財產，而不是天天擔心沒地方住，財產不保。對此廣二土地民眾已聯名共同聲明反對本次都更，名冊詳見附件。</p> <p>附註： 廣二地目變更民眾並不知情。此區房舍、店面早於日據時代便有，甚早於都市法及建築法規之前，我們皆屬合法。煩請恢復原地目(證明文件早已提出)，行政單位亦可查詢歷史資料。</p> <p>回饋金： 數十年來未獲得任何補償，但稅金照納，土地不便買賣借貸，商業用途受限。如今卻只改回原地目，因回饋金而民眾財產嚴重受損，沒道理。此案我們並非既得利益者，是受害者。非農工用地變更而得利，故此案嚴需考量。不要因早期政府疏失，受有權力人士不當規劃，後再單向擴寬，現今卻要居民承擔高額的回饋金，相當不合理!</p>	<p>地、台鐵廢棄倉庫都是可考慮換地安置的地方。若蓋住商大樓亦可分配為國宅。是多利的。</p> <p>2. 舊站區換新站區，站邊規劃之商業大樓才是對等條件。興建後我們再行搬遷才是適合，細節可再議，提醒長官們我們目前區段價值皆高於後方 3-5 倍，不要以我們現有價值換後方不可確認的未來價值，若非商業區換商業區，則我們決不考慮接受都更。</p> <p>108 年 12 月 30 日補充意見： 一、以『改善台一線壅塞交通』為議題，規劃『拆除拆除目前的廣二商店街，擴寬道路 50 米』，此案不合時宜也不符合民情。目前周邊交通網路四通八達，國道一號及國道三號之間，已有五條以上的四線大道，且內壠段交通流量為 R 級，地下化去除平交道之後，交通將更為順暢。</p> <p>1. 廣二住宅區是合法建築，於日據時代起便存在，在建築法規之前就有商業行為(證明文件已提出)。</p>			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>2. 廣二住宅區目前是條商業街道非空地，廣三工業用地目前為空地，拆除商店街來成就廣三價值，這樣的規劃是否有圖利之行為？(道路要擴大、拓寬請使用空地處)。</p> <p>3. 106 年中期通盤檢討，市府已開公聽會說明恢復商業區，市長於近期的市府建設說明會上，再三強調鐵路地下化後，鐵道上方將為綠茵大道、特色道路。盧局長費心為民眾規劃排氣孔的方位，設想周到、有感於心。但這些承諾到哪去了呢？也讓居民產生了很多不好的聯想。</p> <p>4. 人民有保障生命及財產的權利，目前商店街位置尚可生存，都更之後的地點無法生活。為求生存，民眾將抗爭到底、決心不變。</p> <p>二、居民訴求：</p> <p>1. 原地保留(對民眾較好)。</p> <p>2. 恢復地目(本屬商業用)。</p> <p>3. 免回續金(楊梅區有例可循)。</p> <p>針對此案：全街居民一致強烈反對及抗議(聯合簽名冊已繳交)</p>			
逾	邱卓○枝	一、本中北段 0034	配合臺鐵都會區捷	同人陳逾 9 案。	同人陳逾 9	照專案小

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
29	土地標示：中北段 34 地號 門牌號碼：中壢區新中北路 249 巷 11 弄 34 號	地號之建物於民國 65 年 12 月 7 日建造完畢，至今已使用 40 餘年，若予以拆除，可能危害建物之安全，並造成政府徵收經費之增加。	運化桃園段地下化建設計畫案之，中北路 0034 地號予以免拆。 建議將本計畫向鐵道方向偏移，或予以縮小。		案。	組初步建議意見通過。
逾 30	交通部台灣鐵路管理局		1. 車專區(桃園、內壢及中壢車站)開發強度應比照可行性規劃容積率為 380%、建蔽率為 70%，且不應有附帶條件：依行政院 106 年 7 月 31 日院臺交字第 1060023646 號函核定之「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」規劃容積率為 380%、建蔽率為 70%，惟本次計畫車站專用區之容積率、建蔽率、指定留設開放空間…等擬控管及取得之項目已於都市計畫中明確訂定，站區開發之開發強度(建蔽率、容積率)與使用內容卻仍待商議(附件 1)，有損本局權益之虞，仍請貴府依行政院 106 年 7 月 31 日核定之可行性研究為準，予以容積率 380%、建蔽率為 70%，且不應有附帶條件(開發許	(一)第 1 點建議予以採納，理由如下： 1. 考量車站原未能高強度開發利用，且屬公益性設施，爰規劃車站專用區至少提供 50% 公共開放空間，以提供旅客及附近居民舒適的人行休憩空間。 2. 本案因車站由低強度使用變更為高強度使用，原因與台鐵局變更回饋內容未達成共識，為避免影響地下化整體期程，故訂定開發許可制，保留後續協商彈性。 3. 依 108 年 6 月 19 日桃園市 108 年第 2 次重大交通建設溝通平台會議決議紀錄，已明確界定回饋內容，爰同意配合修正相關文字。 (二)第 2 點建議不予採納，理由如下： 1. 考量內壢車站開發腹地狹長，不適宜興建車站大樓，市府遂提併原後站閒置工業區及	1. 台鐵局第 3、4 點意見： 考量台鐵局就其管有之鐵路沿線兩側公共設施保留地(道路、綠地等)並無法實質運用，且本案亦已配合台鐵局訂定相關多元開發利用規定，基於公有土地整體有效利用，以及本案鐵路地下化騰空路廊綠園道整體規劃設計需求，爰依市府研析意見通過。 2. 台鐵局其餘意見： 依市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>可制)之規劃。</p> <p>2. 內壢車站應劃設為車專區，且不宜併廣三用地整體開發：本局經管內壢車站之多數土地劃設為「鐵路用地(兼供園道使用)」等變更內容，已影響本局站區開發權益甚鉅，且與地下化建設工程範圍不符(連續壁施作)；爰為避免影響地下化建設財務自償性、地下化建設工程推展及本局開發權益，內壢車站地下化站區範圍之本局管有土地應變更為「車站專用區」，且避免整合公私有地影響本局開發時程及效率，建請貴府以本局經管土地為主，排除私有土地於整體開發範圍，並重新訂定內壢車站之指定留設通道、廣場開放空間、建築退縮等土地使用分區管制規範。</p> <p>3. 調降都市計畫變更回饋比例 40%為 20%：考量車專區須維持作軌道、車站、旅運或公益空間等公共運輸服務使用，並非全部是開發素地，爰請依「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」規</p>	<p>廣二、廣三整體開發，除可增加開放空間及拓寬省道台 1 線為 50 公尺綠園道外，亦利提供完整車專區供臺鐵局開發。</p> <p>2. 依 108 年 6 月 19 日桃園市 108 年第 2 次重大交通建設溝通平台會議決議，為達成市府內壢車站周邊地區都市機能再造目標，促進整體都市發展，並兼顧臺鐵局車站多元開發效益，內壢車站範圍依都市計畫公開展覽方案變更，臺鐵局因此減損之車站開發效益，以變更後市府管有車站專用區全部土地補償，交由臺鐵局開發利用。</p> <p>(三)第 3、4 點建議酌予採納，理由如下：</p> <p>1. 本案於 108 年 6 月 19 日桃園市 108 年第 2 次重大交通建設溝通平台會議已達成共識，決議為：交通部臺鐵局原則同意桃園鐵路地下化以價值平衡模式將臺鐵局騰空路廊臨時軌全部、永久軌 1/2 用地、桃林鐵路路廊土地納入臺鐵車站站區變更開發回饋項目，回饋比例計算在 40%以下時，</p>		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>定，國營事業土地變更為特專區回饋比例為 20%。</p> <p>4. 舊路廊作為都市計畫變更跨區回饋標的：請以臺南鐵路地下化計畫為案例，以價值平衡為原則，站區外地下化騰空土地（含桃林鐵路）及隧道上方土地列為變更回饋標的。舊路廊回饋超過應回饋比例部分，則由貴府與本局協商有償撥用。</p> <p>5. 中路、永豐、中原及平鎮站等新增車站變更為車站用地：為利新增車站之商業使用及本局資產之活化利用，請以臺南鐵路地下化計畫為案例，將新增通勤站之土地使用分區劃設為車站用地，並於土管要點載明得作餐飲、旅遊服務及停車等相關附屬設施使用。</p> <p>6. 變更騰空路廊土地使用分區：  (1) 查鐵路地下化後沿線地面騰空廊帶空間（約 25 公尺），都市計畫土地使用分區主要變更為鐵路用地（兼供園道使用）部分，為配合貴府建構綠化</p>	<p>不互相找補，回饋比例計算超過 40% 時，超過比例部分的路廊土地，其產權仍由臺鐵局管有，並同意無償供桃園市政府使用。</p> <p>2. 另本次變更除配合桃鐵地下化設計畫所需用地辦理變更外，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，爰建議台鐵局管有之鐵路沿線兩側公共設施保留地一併納入車站站區變更開發回饋項目，並依上開回饋比例原則辦理。</p> <p>(四) 第 5 點建議酌予採納，理由如下：  1. 考量桃園醫院站、中原站、中路站及平鎮站為地下車站，基於鐵路地下化變更一致性，建議仍維持劃設為鐵路用地（兼供園道使用）。  2. 考量旅客服務需求，同意於土管新增上開車站站</p>		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>都市景觀及串連道路系統，騰空鐵路廊帶下方作永久軌使用部分（約 15 公尺），同意配合變更為鐵路用地（兼供園道使用）或鐵路用地（兼供道路使用），並請貴府依前開跨區回饋方式辦理。</p> <p>(2)騰空鐵路廊帶下方非作永久軌路權使用部分（約 10 公尺），考量永久軌及臨時軌用地取得單位不同，為明確區分土地下方利用方式及配合騰空廊帶設置之目的（提供便利多元之園道系統及車站旅客聯外通行功能等需求），應以園道用地為主要功能分區，建議土地使用分區變更為園道用地或園道用地（兼供鐵路使用）。</p> <p>7. 桃園車站大後站計畫、內壢車站棕地轉型計畫、以及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</p>	<p>區範圍得供餐飲、旅遊服務與停車等相關附屬設施使用規定。</p> <p>(五)第 6 點建議酌予採納，理由如下： 本案業經 108 年 5 月 16 日市府拜會交通部軌道相關議題會議決議維持變更為鐵路用地(兼供園道使用)，由鐵道局及本府分別依各自權責辦理永久軌及園道(臨時軌)用地取得。</p> <p>(六)第 7 點建議不予採納，理由如下： 1. 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，同步將車站周邊現況閒置工業區整體規劃，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。 2. 本次細部計畫內容包含訂定新增用地土地使用管制內容以及增額容積實施規定，屬必要辦理範疇。 3. 考量桃鐵地下化建設計畫工程用地取得急迫，為避免影響後續工程進度，本案都市計畫變更將採分階</p>		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			使用分區管制要點案…等共計 8 處都市計畫變更案，似與地下化建設無涉，請貴府評估後續影響程度，避免陳情案件致都市計畫變更拖延，影響地下化建設之推進，宜脫鉤、另案辦理。	段發布實施。		
逾 31	曾○慧 土地標示：成功段 785 地號 門牌號碼：中壢區福德里中華路一段 169 號	1. 噪音危害及空氣污染，造成困擾及身心傷害。 2. 財物損失，沒有提升生活機能。	1. 假若政府為百姓福祉設想，符合公平正義，住戶樂觀其成。 2. 政府常說一套，做一套，鐵路地下化預估我們老死也看不到成果。 3. 若政府錢太多，應比照航空城住戶，補助隔音設施及空氣污染所造成的危害，噪音及空污已是住戶很大的夢魘及怨懟。	所陳情環境污染部分無涉及都市計畫變更內容，將轉請交通部台鐵路酌處。	依市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。
逾 32	陳○達 土地標示：成功段 785 地號 門牌號碼：中壢區中華路一段 169 號	1. 內壢火車站同側的房子是鐵路與縱貫公路最好的分隔區。 2. 園林大道落葉多阻塞水溝影響髒亂及登革熱。	1. 勿拆除鐵路火車站同側的房子，就不用浪費公帑，因拆了還要建樹林分隔島，直接以房子來分隔就不用花政府一毛錢，百姓房子的地方，自己會清除髒亂。 2. 民國 69 年時人民等曾去見當時的省主席林洋港省主席，就說拓寬道路 24 米，就不再拓寬了，何況鐵路地下化後更有另一條道路了，根本就足夠了。	同人陳逾 6 案。	同人陳逾 6 案。	同會議決第一點。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			3. 浪費公帑。市政府已負債累累，切勿債留子孫。			
逾 33	馬○強	1. 盡速施工，明挖、潛盾同時進行減少施工期，不要像機場捷運搞了近二十年，韓國首爾四年地鐵搞了二百公里，請尊敬施工人員辛苦，加油加強進度，安全第一。 2. 盡量同時明挖、潛盾一起施做，減少施工日期、便民。	增加工程人員薪資、人數，以好減少施工期擾民。好的國家工程公司人員皆被政客、奸商以民營化理由去除，如中華工程、榮民工程、有經驗的工程人員全解散，上次同事會聚，好多主管都嘆息。	有關地下化施工工法、工程人員薪資、人數等部分非屬本案都市計畫辦理範疇，另依交通部鐵道局研析如下： 由於地下化工程隧道覆土深度不足，如欲採潛盾施工則施工風險過大，以致地下化工程不易執行，爰規劃採明挖方式進行施工	依市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。
逾 34	交通部臺灣鐵路管理局		1. 中壢車站之石頭段 42-922、42-932、42-933 等地號變更為車專區之土地係屬私有，石頭段 42-27 等 8 筆變更為車站用地之私有土地非位處地下車站範圍，後續面臨土地取得或徵收適法性之議題，建議評估該土地之適法性，建議變更為其他分區或排除於站區開發範圍。 2. 建議既有中壢車站範圍內之交通用地宜併同變更為車站專用區或納入整體開發範圍，以利後續站區整體意象形塑，及釐清中央南北向 20 公尺寬通路之開發及維管權責。 3. 依據 108 年 6 月 19 日貴府召開桃	(一)第 1 點建議酌予採納，理由如下： 考量交通部臺鐵局中壢車站周邊夾雜私有鐵路用地及住宅區，不利車站整體規劃設計，且住宅區土地平均深度僅 13、14 公尺，不利未來重建利用，為利車站專用區整體規劃型塑站區意象，並提升私有土地重建開發效益，爰將中壢車站周邊停車場用地、部分鐵路用地(含交通部臺鐵局管有及私有)、道路用地及住宅區變更為商業區及車站專用區，劃設為同一整體開發範圍，採公辦都市更新方式辦理，並明訂鐵路地下化軌道及月台之使用空間不計入容積率，應供臺鐵局無償使用。 (二)第 2 點建議予以採納，理由如下：	依市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>園市 108 年重大交通建設溝通平台會議決議內容，內壢車站該等變更回饋之車專區及廣三用地變更之車專區，將全數無償移轉產權予本局使用，爰土地取得及交付方式，請貴府研析並載明於說明書內。</p>	<p>考量現行交通用地之土地使用管制，建蔽率為 70%、容積率為 380%，且做車站時得申請多目標做商業使用，性質與車站專用區相似，為利中壢車站專用區整體規劃設計彈性，爰同意交通用地變更為車站專用區，且免予回饋。</p> <p>(三)第 3 點建議予以採納，理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考量內壢車站開發腹地狹長，不適宜興建車站大樓，市府遂提併原後站閒置工業區及廣二、廣三整體開發，除可增加開放空間及拓寬省道台 1 線為 50 公尺綠園道外，亦利提供完整車專區供臺鐵局開發。</li> <li>2. 依 108 年 6 月 19 日桃園市 108 年第 2 次重大交通建設溝通平台會議決議，為達成市府內壢車站周邊地區都市機能再造目標，促進整體都市發展，並兼顧臺鐵局車站多元開發效益，內壢車站範圍依都市計畫公開展覽方案變更，臺鐵局因此減損之車站開發效益，以變更後市府管有車站專用區全部土地補償，交由臺鐵局開發利用。</li> </ol>		

表 4-12 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公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	交通部鐵道局		<p>1. 依公展之都市計畫僅能有益於都市景觀、建築藝術者，方得不適用都市設計準則之一部或全部，考量地下化工程涉及層面範圍廣，建議土地使用分區管制要點及都市設計準則有關「指定使用空間」、「建築退縮留設公共開放空間」、「鐵路用地(兼供園道使用)之設計原則」、「生態景觀及綠化」等內容增訂但書規定，以增加彈性及避免未來可能須重複變更都市計畫增加作業時間。</p> <p>2. 桃園、中壢及內壢車站，已規範未來須提送整體開發計畫及應為單體地標性建築物等規定，建議刪除車站樓層數(五層)之原則規定，以保留車專區未來整體開發計畫彈性及車專區整體容積之調派使用。</p> <p>3. 中路、中原、桃園醫院及平鎮站等通勤站變更為鐵路用地(兼園道使用)，惟鐵路用地(兼園道使用)依</p>	<p>(一)第 1 點建議酌予採納，理由如下：</p> <p>1. 為減少車流交織混雜，確保站區動線順暢，爰於站區周邊指定留設通道供通行車道使用，以達到適度分離到離站車流及其他過境性車流之目的；另配合形塑站區開放空間系統及串聯前後站人行動線，配合留設廣場式開放空間，惟考量設計彈性，增訂如經都市設計審議同意者，得不適用指定留設廣場式開放空間之一部或全部規定。</p> <p>2. 為形塑車站站區及騰空路廊整體景觀道路意象，以及舒適人行空間，爰於騰空路廊兩側及站區周邊訂定建築退縮規定，以留設足夠之公共開放空間，故有關土地使用分區管制要點中「建築退縮留設公共開放空間」部分，維持原內容。</p> <p>3. 為打造人本綠意之綠色廊帶，並排除鐵路地下化</p>	依市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>都市設計準則之規定，限制「地面上不得設有地下化工程及相關附屬設施之突出物」，考量未來仍有站體所需之必要設施，如：出入口等可結合園道利用，故建議放寬相關規定並承諾提供用地，以利後續設置相關突出物設施。</p> <p>4. 桃園、中壢及內壢車站，車站專用區提供車站、路線及相關附屬設施使用之樓地板面積，為避免影響車站專用區之開發效益，建議不計入商業使用容積率 380%。</p> <p>5. 依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，中壢車站專用區私有地變更為「車站用地」並不得依商業區容許適用項目，依土地徵收條例第 56 條規定，得於徵收計畫書載明以信託、聯合開發、委託開發、委託經營、合作經營、設定地上權或出租提供民間機構投資建設，以利未來結合民間投資參與開發，故並不須排除商業區</p>	<p>地上突出設施保留廊帶規劃最大彈性，爰訂定地面上不得設有鐵路地下化工程及相關附屬設施之突出物、綠覆率至少達 50% 以及兩側臨道路部分應種植大型喬木等相關規定，故有關土地使用分區管制要點中「鐵路用地(兼供園道使用)之設計原則」部分，維持原內容。</p> <p>4. 依本案都市設計管制準則已載明原則性規定，申請案經都市設計審議同意者，得不適用本準則之一部或全部規定。</p> <p>(二) 第 2 點建議酌予採納，理由如下：</p> <p>1. 桃園車站為以桃園命名，且臺鐵旅次運量全國第二之桃園重要門戶，為形塑獨特並具地方自明性之空間意象，應採獨立量體之車站設計，及避免商業型大樓之設計，以達打造獨特意象車站之目標，建議維持車站樓層數(五層)之原則規定，惟配合台鐵局彈性開發需求，刪除各樓層使用規定。</p> <p>2. 中壢車站為配合台鐵局彈性開發需</p>		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>之容許適用項目，請再檢視評估其合理性。</p>	<p>求，同意刪除車站樓層數(五層)及各樓層使用規定。</p> <p>2. 內壢車站規劃則配合車站專用區整體規劃、高強度集中規劃，並無特別限制。</p> <p>(三)第 3 點建議酌予採納，理由如下：</p> <p>1. 高城路至文化二路路段間之園道(合併路權)及平鎮車站之出入口及相關設施：考量騰空路廊寬度足夠，出入口及相關設施設置後不影響騰空路廊車輛通行，本局將增訂容許使用規定，並廢除鐵路用地之變更。</p> <p>2. 中路站與中原站：本府刻正辦理中原營區整體開發案及中路站農業區整體開發案，後續將由市府取得廣場用地無償供臺鐵局使用。</p> <p>(四)第 4 點建議予以採納，理由如下：</p> <p>考量車站專用區建築規劃之整體配置與樓層使用之合理效益，同意鐵路、捷運及其他大眾運輸之軌道及月台之樓地板面積得不計入容積率。</p> <p>(五)第 5 點建議酌予採納，理由如下：</p> <p>考量交通部臺鐵局中壢車站周邊夾雜私有鐵路用地及住宅區，不利車站整體規劃設計，且住宅區土地平均深度僅 13、14 公</p>		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				尺，不利未來重建利用，為利車站專用區整體規劃型塑站區意象，並提升私有土地重建開發效益，爰將中壢車站周邊停車場用地、部分鐵路用地（含交通部臺鐵局管有及私有）、道路用地及住宅區變更為商業區及車站專用區，劃設為同一整體開發範圍，採公辦都市更新方式辦理，並明訂鐵路地下化軌道及月台之使用空間不計入容積率，應供臺鐵局無償使用。		
2	林○宗土地標示：中壢區石頭段 39-368、39-370 地號門牌號碼：中壢區中平路 1 號	<p>1. 陳情基地(詳檢附圖表)使用分區為商業區，法定建蔽率為 80%，退縮 4 公尺建築將致基地無法達到法定建蔽率之上限，權益嚴重受損，且陳情基地所在地區非區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，市府不應逕行規劃陳情基地退縮 4 公尺且無任何獎勵補償措施，市府此舉明憲有違憲法保障人民財產權之精神。(計畫書所訂實施增額容積條件不適用本基地)</p> <p>2. 本基地所臨從元化路到中正路此區間之中和路段(詳見檢附圖表)將結合原站前圓環變更為廣場，即(變 5-1-1 道變廣</p>	<p>1. 取消從元化路到中正路間之中和路段建築退縮 4 公尺之管制。</p> <p>2. 在(變 5-1-1 道變廣案)規劃行人步道。詳見檢附地籍圖附圖(一)。</p>	<p>建議不予採納，理由如下：</p> <p>1. 考量周邊整體退縮空間之連續性，建議臨廣場用地部分仍應退縮 4 公尺。</p> <p>2. 陳情土地依現行規定既須退縮 4 公尺，本案維持退縮規定不致影響陳情人權益。</p>	依市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		案)。此廣場用地面積寬廣，足規劃行人步道即形塑此路段之景觀道路意象，因此本基地所臨從元化路到中正路間之中和路段實無退縮建築 4 公尺之必要。				
逾 1	交通部臺灣鐵路管理局		<p>1. 調升車專區（桃園、內壢及中壢車站）建蔽率 50% 為 70%：依行政院 106 年 7 月 31 日院臺交字地 1060023646 號函核定之「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」，係規劃建蔽率為 70%，又考量車專區有設置月台、雨遮、遮陽棚等大面積遮蔽物之需求，為利站區之開發合理有效利用，仍請貴府依行政院 106 年 7 月 31 日核定之可行性研究，建蔽率調升為 70%。</p> <p>2. 車專區（桃園、內壢及中壢車站）開發強度應比照可行性規劃容積率為 380%、建蔽率為 70%，且不應有附帶條件：依行政院 106 年 7 月 31 日院臺交字地 1060023646 號函核定之「臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫</p>	<p>(一) 第 1 點建議酌予採納，理由如下：</p> <p>1. 本府考量本案各車站專用區開發均已達一定規模，對周邊環境及交通將產生重大影響，並考量車站屬公益性設施，爰規劃車站專用區至少提供 50% 之公共開放空間，以提供旅客及附近居民舒適的人行休憩空間，並確保對周邊環境的影響降至最低，建議維持建蔽率以 50% 為原則。</p> <p>2. 為兼顧臺鐵局站區跨街人工平台或其他類似增進公共使用空間之規劃設計彈性，適度放寬建蔽率最高可至 70%。</p> <p>(二) 第 2 點建議予以採納，理由如下：</p> <p>1. 考量車站原未能高強度開發利用，且屬公益性設施，爰規劃車站專用區至少提供 50% 公共開放空間，以提供旅客及附近居民舒適的人行休憩空間。</p> <p>2. 本案因車站由低強度使用變更為高強度使用，原因與台</p>	依市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>改採地下化可行性研究」規劃容積率為 380%、建蔽率為 70%，惟本次計畫車站專用區之容積率、建蔽率、指定留設開放空間…等擬控管及取得之項目已於都市計畫中明確訂定，站區開發之開發強度(建蔽率、容積率)與使用內容卻仍待商議(附件 1)，有損本局權益之虞，仍請貴府依行政院 106 年 7 月 31 日核定之可行性研究為準，予以容積率 380%、建蔽率為 70%，且不應有附帶條件(開發許可制)之規劃。</p> <p>3. 內壢車站應劃設為車專區，且不宜併廣三用地整體開發：本局經管內壢車站之多數土地劃設為「鐵路用地(兼供園道使用)」等變更內容，已影響本局站區開發權益甚鉅，且與地下化建設工程範圍不符(連續壁施作)；爰為避免影響地下化建設財務自償性、地下化建設工程推展及本局開發權益，內壢車站地下化站區範圍之本局管有土地應變更為「車站專用區」，且避免整合</p>	<p>鐵局變更回饋內容未達成共識，為避免影響地下化整體期程，故訂定開發許可制，保留後續協商彈性。</p> <p>3. 依 108 年 6 月 19 日桃園市 108 年第 2 次重大交通建設溝通平台會議決議紀錄，已明確界定回饋內容，爰同意配合修正相關文字。</p> <p>(二)第 3 點建議不予採納，理由如下：</p> <p>1. 考量內壢車站開發腹地狹長，不適宜興建車站大樓，市府遂提併原後站閒置工業區及廣二、廣三整體開發，除可增加開放空間及拓寬省道台 1 線為 50 公尺綠園道外，亦利提供完整車專區供臺鐵局開發。</p> <p>2. 依 108 年 6 月 19 日桃園市 108 年第 2 次重大交通建設溝通平台會議決議，為達成市府內壢車站周邊地區都市機能再造目標，促進整體都市發展，並兼顧臺鐵局車站多元開發效益，內壢車站範圍依都市計畫公開展覽方案變更，臺鐵局因此減損之車站開發效益，以變更後市府管有車站專用區全部土地補償，交由臺鐵局開發利用。</p> <p>(四)第 4 點建議酌予採納，理由如下：</p>		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>公私有地影響本局開發時程及效率，建請貴府以本局經管土地為主，排除私有土地於整體開發範圍，並重新訂定內壢車站之指定留設通道、廣場開放空間、建築退縮等土地使用分區管制規範。</p> <p>4. 中路、永豐、中原及平鎮站等新增車站變更為車站用地：為利新增車站之商業使用及本局資產之活化利用，請以臺南鐵路地下化計畫為案例，將新增通勤站之土地使用分區劃設為車站用地，並於土管要點載明得作餐飲、旅遊服務及停車等相關附屬設施使用。</p> <p>5. 酌減桃園、中壢車站指定留設開放空間，並改以面積規範：依桃園、中壢車站車專區所屬之都設準則規定，係以指定街廓方式為之，留設大範圍之廣場式開放空間，其面積約高達車專區 1/2，倘扣除獨立車站及轉運站站體，本局騰餘之商業大樓開發基地已不及車專區 1/3，不僅壓縮站區實際可開發範圍，亦限</p>	<p>1. 考量桃園醫院站、中原站、中路站及平鎮站為地下車站，基於鐵路地下化變更一致性，建議仍維持劃設為鐵路用地(兼供園道使用)。</p> <p>2. 考量旅客服務需求，同意於土管新增上開車站站區範圍得供餐飲、旅遊服務與停車等相關附屬設施使用規定。</p> <p>(四)第 5 點建議酌予採納，理由如下：</p> <p>1. 為減少車流交織混雜，確保站區動線順暢，爰於站區周邊指定留設通道供通行車道使用，以達到適度分離到離站車流及其他過境性車流之目的；另配合形塑站區開放空間系統及串聯前後站人行動線，配合留設廣場式開放空間，惟考量設計彈性，增訂如經都市設計審議同意者，得不適用指定留設廣場式開放空間之一部或全部規定。</p> <p>2. 為形塑車站站區及騰空路廊整體景觀道路意象，以及舒適人行空間，爰於騰空路廊兩側及站區周邊訂定建築退縮規定，以留設足夠之公共開放空間，故有關土地使</p>		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>縮後續建築設計及景觀規劃彈性，將嚴重影響本局開發效益，建請貴府酌予減少開放空間指定留設之範圍並改以「面積規範」為之，以維本局開發權益。</p>	<p>用分區管制要點中「建築退縮留設公共開放空間」部分，維持原內容。</p> <p>3. 為打造人本綠意之綠色廊帶，並排除鐵路地下化地上突出設施保留廊帶規劃最大彈性，爰訂定地面上不得設有鐵路地下化工程及相關附屬設施之突出物、綠覆率至少達 50% 以及兩側臨道路部分應種植大型喬木等相關規定，故有關土地使用分區管制要點中「鐵路用地(兼供園道使用)之設計原則」部分，維持原內容。</p> <p>4. 依本案都市設計管制準則已載明原則性規定，申請案經都市設計審議同意者，得不適用本準則之一部或全部規定。</p>		
逾 2	交通部臺灣鐵路管理局		<p>1. 桃園車站及中壢車站站區周邊既有道路拓寬(如桃園車站之長壽街、中壢車站之中和路及美樂路等)，採站區內指定留設通道之方式辦理，建議於計畫書中載明該等通道之維管權責，以釐清權利義務。</p> <p>2. 桃園、中壢站區與捷運車站共構，爰為鼓勵大眾運輸系統之使用，建議法定停車位得比</p>	<p>(一) 第 1 點建議予以採納，理由如下：</p> <p>1. 為減少車流交織混雜，確保站區動線順暢，爰於站區周邊指定留設通道供通行車道使用，以達到適度分離到離站車流及其他過境性車流之目的。</p> <p>2. 考量站區指定留設通道均與周邊道路系統整合串連供公眾使用，且交通部臺鐵局與本府同屬公務機關，本於政府一體，為免後續</p>	依市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			照臺北市案例予以減設，並於都市計畫說明書中載明相關規範。	衍生無謂維管爭議，明定由交通部臺鐵局興闢後，交由市府維護管理。 (二)第 2 點建議不予採納，理由如下： 考量本次大眾運輸路網尚未完備，評估旅客仍將利用私人運具至大眾運輸場站轉乘，建議仍應依現行規定留設足夠停車空間。		

表 4-13 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)案公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	建議事項	陳情理由	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
逾 1	交通部臺灣鐵路管理局	桃園車站大後站計畫、內壢車站棕地轉型計畫、以及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案...等共計 8 處都市計畫變更案，似與地下化建設無涉，請貴府評估後續影響程度，避免陳情案件致都市計畫變更拖延，影響地下化建設之推進，宜脫鉤、另案辦理。		建議不予採納，理由如下： 1. 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，同步將車站周邊現況閒置工業區整體規劃，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。 2. 本次細部計畫內容包含訂定新增用地土地使用管制內容以及增額容積實施規定，屬必要辦理範疇。 3. 考量桃鐵地下化建設計畫工程用地取得急迫，為避免影響後續工程進度，本案都市計畫變更將採分階段發布實施。	依市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。

表 4-14 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)案公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	建議事項	陳情理由	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
逾 1	交通部臺灣鐵路管理局	桃園車站大後站計畫、內壢車站棕地轉型計畫、以及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案…等共計 8 處都市計畫變更案，似與地下化建設無涉，請貴府評估後續影響程度，避免陳情案件致都市計畫變更拖延，影響地下化建設之推進，宜脫鉤、另案辦理。		建議不予採納，理由如下： 1. 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，同步將車站周邊現況閒置工業區整體規劃，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。 2. 本次細部計畫內容包含訂定新增用地土地使用管制內容以及增額容積實施規定，屬必要辦理範疇。 3. 考量桃鐵地下化建設計畫工程用地取得急迫，為避免影響後續工程進度，本案都市計畫變更將採分階段發布實施。	依市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。

表 4-15 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)案公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	建議事項	陳情理由	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
逾 1	交通部臺灣鐵路管理局	桃園車站大後站計畫、內壢車站棕地轉型計畫、以及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案…等共計 8 處都市計畫變更案，似與地下		建議不予採納，理由如下： 1. 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，同步將車站周邊現況閒置工業區整體規劃，同時配合市府大後站發展計畫，將後站地	依市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	建議事項	陳情理由	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		化建設無涉，請貴府評估後續影響程度，避免陳情案件致都市計畫變更拖延，影響地下化建設之推進，宜脫鉤、另案辦理。		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。 2. 本次細部計畫內容包含訂定新增用地土地使用管制內容以及增額容積實施規定，屬必要辦理範疇。 3. 考量桃鐵地下化建設計畫工程用地取得急迫，為避免影響後續工程進度，本案都市計畫變更將採分階段發布實施。		

表 4-16 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)案公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	建議事項	陳情理由	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
逾 1	交通部臺灣鐵路管理局	桃園車站大後站計畫、內壢車站棕地轉型計畫、以及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案…等共計 8 處都市計畫變更案，似與地下化建設無涉，請貴府評估後續影響程度，避免陳情案件致都市計畫變更拖延，影響地下化建設之推進，宜脫鉤、另案辦理。		建議不予採納，理由如下： 1. 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，同步將車站周邊現況閒置工業區整體規劃，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。 2. 本次細部計畫內容包含訂定新增用地土地使用管制內容以及增額容積實施規定，屬必要辦理範疇。 3. 考量桃鐵地下化建設計畫工程用地取得急迫，為避免影響後續工程進度，本案都市計畫變更將採分階段發布實施。	依市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。

表 4-17 變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(原文小十六學校用地變更為住宅區)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)案公民  
或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	建議事項	陳情理由	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
逾 1	交通部臺灣鐵路管理局	桃園車站大後站計畫、內壢車站棕地轉型計畫、以及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案…等共計 8 處都市計畫變更案，似與地下化建設無涉，請貴府評估後續影響程度，避免陳情案件致都市計畫變更拖延，影響地下化建設之推進，宜脫鉤、另案辦理。		建議不予採納，理由如下： 1. 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，同步將車站周邊現況閒置工業區整體規劃，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。 2. 本次細部計畫內容包含訂定新增用地土地使用管制內容以及增額容積實施規定，屬必要辦理範疇。 3. 考量桃鐵地下化建設計畫工程用地取得急迫，為避免影響後續工程進度，本案都市計畫變更將採分階段發布實施。	依市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。

表 4-18 變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(原「公二十二」公園用地變更為住宅區)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  
公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	建議事項	陳情理由	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
逾 1	交通部臺灣鐵路管理局	桃園車站大後站計畫、內壢車站棕地轉型計畫、以及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案…等共計 8 處都市計畫		建議不予採納，理由如下： 1. 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，同步將車站周邊現況閒置工業區整體規劃，同時配合市府大後	依市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	建議事項	陳情理由	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		變更案，似與地下化建設無涉，請貴府評估後續影響程度，避免陳情案件致都市計畫變更拖延，影響地下化建設之推進，宜脫鉤、另案辦理。		<p>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。</p> <p>2. 本次細部計畫內容包含訂定新增用地土地使用管制內容以及增額容積實施規定，屬必要辦理範疇。</p> <p>3. 考量桃鐵地下化建設計畫工程用地取得急迫，為避免影響後續工程進度，本案都市計畫變更將採分階段發布實施。</p>		

表 4-19 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  
公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	建議事項	陳情理由	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
逾 1	交通部臺灣鐵路管理局	桃園車站大後站計畫、內壢車站棕地轉型計畫、以及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案…等共計 8 處都市計畫變更案，似與地下化建設無涉，請貴府評估後續影響程度，避免陳情案件致都市計畫變更拖延，影響地下化建設之推進，宜脫鉤、另案辦理。		<p>建議不予採納，理由如下：</p> <p>1. 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，同步將車站周邊現況閒置工業區整體規劃，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。</p> <p>2. 本次細部計畫內容包含訂定新增用地土地使用管制內容以及增額容積實施規定，屬必要辦理範疇。</p> <p>3. 考量桃鐵地下化建設計畫工程用地取得急迫，為避免影響後續工程進度，本案都市計畫變更將採分階段發布實施。</p>	依市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。

# 公開展覽草案

附件五 112年2月21日內政部都市計畫委員會第1028次會議紀錄

檔 號：  
保存年限：

## 內政部 函

地址：540204 南投縣南投市省府路38號  
(營建署)select  
聯絡人：翁國軒  
聯絡電話：0492352911#126  
電子郵件：wkh1015@cpami.gov.tw  
傳真：0492358258

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國112年3月17日  
發文字號：內授營中字第1120803814號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨 (1121060113\_1120803814\_112D2010937-01.pdf)

主旨：檢送本部都市計畫委員會112年2月21日第1028次會議審議  
「變更中壢平鎮主要計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段  
地下化建設計畫)(第二階段)案」會議紀錄1份，請迅依決  
議辦理俾憑續辦，請查照。

說明：

- 一、復貴府111年5月20日府都綜字第1110121136號函。
- 二、案經本部都市計畫委員會第1028次會議審決（詳會議紀錄  
核定案件第8案）在卷。

正本：桃園市政府  
副本：中部辦公室(營建業務)



A060100\_綜合規劃科112/03/17



1120070985

有附件

# 內政部都市計畫委員會第 1028 次會議紀錄

一、時間：中華民國 112 年 2 月 21 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：林兼主任委員右昌

吳委員兼執行秘書欣修代

（本次會議由兼主任委員召集主持，進行核定案件第 1 案時，因有要公先行離席，兼副主任委員亦有要公不克出席會議，依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，由出席委員互推吳委員兼執行秘書欣修代理主席；核定案件第 5 案與王委員翠雲有利害關係，第 7、8 案與陳委員玉雯有利害關係，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。）

紀錄彙整：王靜雯

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、林兼主任委員右昌提示事項：（詳內文）

七、確認本會第 1027 次會議紀錄。

決 定：確定。



## 審議案件一覽表

### 八、核定案件

第 1 案：雲林縣政府函為「變更高速公路斗南交流道附近特定區計畫（部分農業區為河川區兼供道路使用）（配合北港溪虎尾堤段（一期）改善工程）案」。

第 2 案：南投縣政府函為「變更八卦山脈風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）（南投縣部分）【第四階段】案」。

第 3 案：高雄市政府函為「變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（鳳山厝部分）主要計畫（部分農業區為零星工業區）（配合鉸隆企業股份有限公司擴廠計畫）案」。

第 4 案：高雄市政府函為「變更高雄市美濃都市計畫（配合原市一等六處附帶條件地區專案通盤檢討）案」再提會討論案。

- 第 5 案：臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（住宅區為商業區檢討變更機制）案」。
- 第 6 案：內政部為「變更林口特定區計畫（工五工業區西側部分農業區為住宅區）案」及「擬定林口特定區計畫（工五工業區西側部分農業區為住宅區、公園兼兒童遊戲場用地、綠地用地、停車場用地及道路用地）細部計畫案」。
- 第 7 案：桃園市政府函為「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）（第二階段）案」。
- 第 8 案：桃園市政府函為「變更中壢平鎮主要計畫（配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫）（第二階段）案」。
- 第 9 案：嘉義縣政府函為「變更大林都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）變更內容新編號第六、八案申請展延開發期程」再提會討論案。
- 第 10 案：臺南市政府函為「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）（暫予保留報部編號部人 8）案」再提會討論案。

#### 九、報告案件

- 第 1 案：為推動國家地理資訊系統之都市計畫書圖更新，請各地方政府於都市計畫案件報請本部核定时，預先上傳計畫書圖數值圖檔至該系統之報告案。

十、散會：下午 12 時 37 分

第 8 案：桃園市政府函為「變更中壢平鎮主要計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)(第二階段)案」。

說明：

- 一、本案前經本會109年7月28日第973次會議及110年3月23日第987次會議審議通過，涉及永久軌工程所需用地部分，桃園市政府視實際發展需要並依上開會議紀錄分階段於110年6月30日公告發布實施「變更中壢平鎮主要計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)(第一階段)案」在案。
- 二、有關第二階段係涉及中壢及內壢車站專用區及周邊整體開發部分，因案情複雜，經簽奉核可，由本會洪前委員啟東(召集人)、彭前委員光輝、蘇前委員瑛敏、謝委員靜琪及王前委員靚琇組成專案小組，惟洪前委員啟東任期屆滿，另經簽奉核可，由本會謝委員靜琪(召集人)、邱委員英浩、彭前委員光輝、蘇前委員瑛敏及王委員成機組成專案小組，於109年9月22日、110年3月5日、110年4月13日、110年9月29日及111年1月25日召開5次專案小組會議，獲致具體建議意見，案經桃園市政府111年5月20日府都綜字第1110121136號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正計畫書、圖到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見(詳附錄)及桃園市政府111年5月20日府都綜字第1110121136號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、有關配合工程設計調整及都市更新整體開發範圍部分，考量涉及未來鐵路地下化中壢站區工程必要範圍且具急迫性、站區開發整體規劃設計與促進站區環境更新等，故參採桃園市政府列席代表所提調整內容。

二、考量本案回饋內容涉及捐贈及都市更新等不同執行機制，故請市政府詳予補充並納入計畫書敘明；另有關簽訂協議書及回饋執行等規範，係屬地方政府權責，建議修改為依市政府所定之通案性規範辦理，無需納入主要計畫之規定，以利因地制宜並兼顧可行。

**【附錄】本會專案小組出席委員初步建議意見(彙整 109 年 9 月 22 日、110 年 3 月 5 日、110 年 4 月 13 日、110 年 9 月 29 日及 111 年 1 月 25 日 5 次會議)(節錄本案)**

本案建議除下列各點外，其餘照桃園市政府核議意見通過，並請市政府以對照表方式補充處理情形及修正計畫書（修正部分請加劃底線）、圖後，提請委員會審議。

一、依「都市計畫法」第 26 條、第 27 條規定，都市計畫發布實施後不得隨時任意變更，本案係依「都市計畫法」第 27 條之個案變更，考量變更內容涉及工業區變更、都市更新及整體開發等案件，故請說明本案第二階段變更內容與本次臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫之關連性、變更之急迫性及必要性，以符合都市計畫法所規定之意旨。

三、變更案編號第 4 案(中壢車站土地都市更新)請詳予補充下列事項，納入計畫書敘明。

(一)本案擬變更停車場用地、鐵路用地及住宅區為商業區及車站專用區並由政府主導辦理都市更新開發，請詳予說明採都市更新辦理之必要性、辦理時程、開發後各項衝擊影響及因應作為、

相關公益性說明、整體規劃及具體變更回饋計畫等內容。

(二)請依都市更新條例規定，補充說明該基地劃設都市更新地區之合理性與必要性、土地利用計畫構想、公共設施改善計畫構想、交通運輸系統構想及防災、救災空間構想等實質發展計畫內容。

(三)參據市政府列席代表於會中所提調整方案，與原報部方案差異較大，且涉及土地所有權人及相關權利人之權益保障及公益性回饋內容之合理性，為利後續都市更新之推動，爰請市政府強化意願調查說明資料及補充說明方案之可行性，並補充相關單位同意本案變更之文件以及私有土地經協議取得之歷程。

(四)本案擬以都市更新方式開發，為確保都市計畫具體可行，建議於本會審定後，先依審定之都市計畫書、圖及都市更新條例有關規定，由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。

四、有關交通部鐵道局所提配合工程設計調整事宜，考量臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫工程所需用地已核定發佈實施，且所提部分變更內容非本次第二階段所屬都市計畫區，故請於工程細部設計確認後，另循個案變更程序辦理。

五、其他及應補充事項：

(一)本次桃園、內壢、中壢車站變更為車站專用區回饋部分，同意會中交通部臺灣鐵路管理局及市府列席代表所提建議方案，刪除「鐵路沿線公共設施保留地」文字。並將「鐵路沿線公共設施保留地」納入內壢車站旁廣三用地(桃市府管有)之回饋。

(二)計畫書、圖請確實依「都市計畫書圖製作要點」規定辦理。

(三)本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。

(四)因本計畫部分變更案件涉及整體開發或附帶條件之執行事宜，為避免影響地方發展，本計畫案經委員會審議通過後，市政府得視實際發展需要，分階段報由內政部核定後，依法公告發布實施。

六、變更內容明細表：詳如表 1。逾期及逕向內政部陳情意見綜理表：詳如后表 2。

表 1、變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
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 (0.19)	車站專用區 (0.19)	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，允許多元開發經營。	1-1-1 (內壢車站)	1. 內壢車站部分參採市政府列席代表所提修正內容，將西側部分鐵路用地變更為車站專用區(修正後變更內容詳附表 1(變 1)、附圖 1)。 2. 中壢車站部分參採市政府列席代表所提修正內容(修正後變更內容詳附表 1(變 1)、附圖 2)。
		鐵路用地 (1.80)	車站專用區 (1.80)		1-1-2 (中壢車站)	
		交通用地 (0.36)	車站專用區 (0.36)		1-1-3 (中壢車站)	
		鐵路用地 (2.31)	車站專用區 (2.31)		1-1-4 (中壢車站)	
變3	內壢車站南側	廣場用地 (0.51)	車站專用區 (0.51)	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省道台 1 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，並打造內壢地區 50-100 公尺寬人本綠意園道。	3-3-1	有關廣場用地變更為道路用地部分(變 3-3-2)(莊敬路)，參採市政府列席代表及交通部臺灣鐵路管理局所提建議方案，調整為車站專用區，供車行使用(修正後變更內容詳附表 1(變 3)、附圖 3)。
		廣場用地 (0.09)	道路用地 (0.09)		3-3-2	
變4	中壢車站	停車場用地	商業區	為利車站專用區整體規	4-1-1	除併綜合意見三

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見								
		原計畫	新計畫											
	私有土地	(0.26)	(0.26)	劃型塑站區意象，並提升私有土地重建開發效益，將中壢車站周邊停車場用地、部分鐵路用地(含臺鐵局管有及私有)、道路用地及住宅區變更為商業區及車站專用區，劃設為同一整體開發範圍，採公辦都市更新方式辦理。	4-1-2	外，其餘參採市政府列席代表所提修正內容(修正後變更內容詳附表1(變4)、附圖4)。								
		鐵路用地 (0.62)	商業區 (0.62)				4-1-3							
		鐵路用地 (0.02)	商業區 (0.02)					4-1-4						
		道路用地 (0.0028)	商業區 (0.0028)						4-1-5					
		道路用地 (0.0008)	商業區 (0.0008)							4-1-6				
		住宅區 (0.12)	商業區 (0.12)								4-2-1			
		鐵路用地 (0.10)	車站專用區 (0.10)									4-2-2		
		住宅區 (0.05)	車站專用區 (0.05)										4-2-3	
		鐵路用地 (0.02)	車站專用區 (0.02)											4-2-4
		住宅區 (0.05)	車站專用區 (0.05)											
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	照市政府核議意見通過。								
變6	中壢車站 南側	停車場用地 (0.37)	停車場用地 (兼供捷運系統使用) (0.37)	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	本案已納入「變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)案」變更，並於109年6月17日公告實施，故本案參採市政府列席代表說明予以撤案。								
		捷運車站用地(0.07)	停車場用地 (兼供捷運系統使用) (0.07)		6-1-2									

註：1. 表內面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

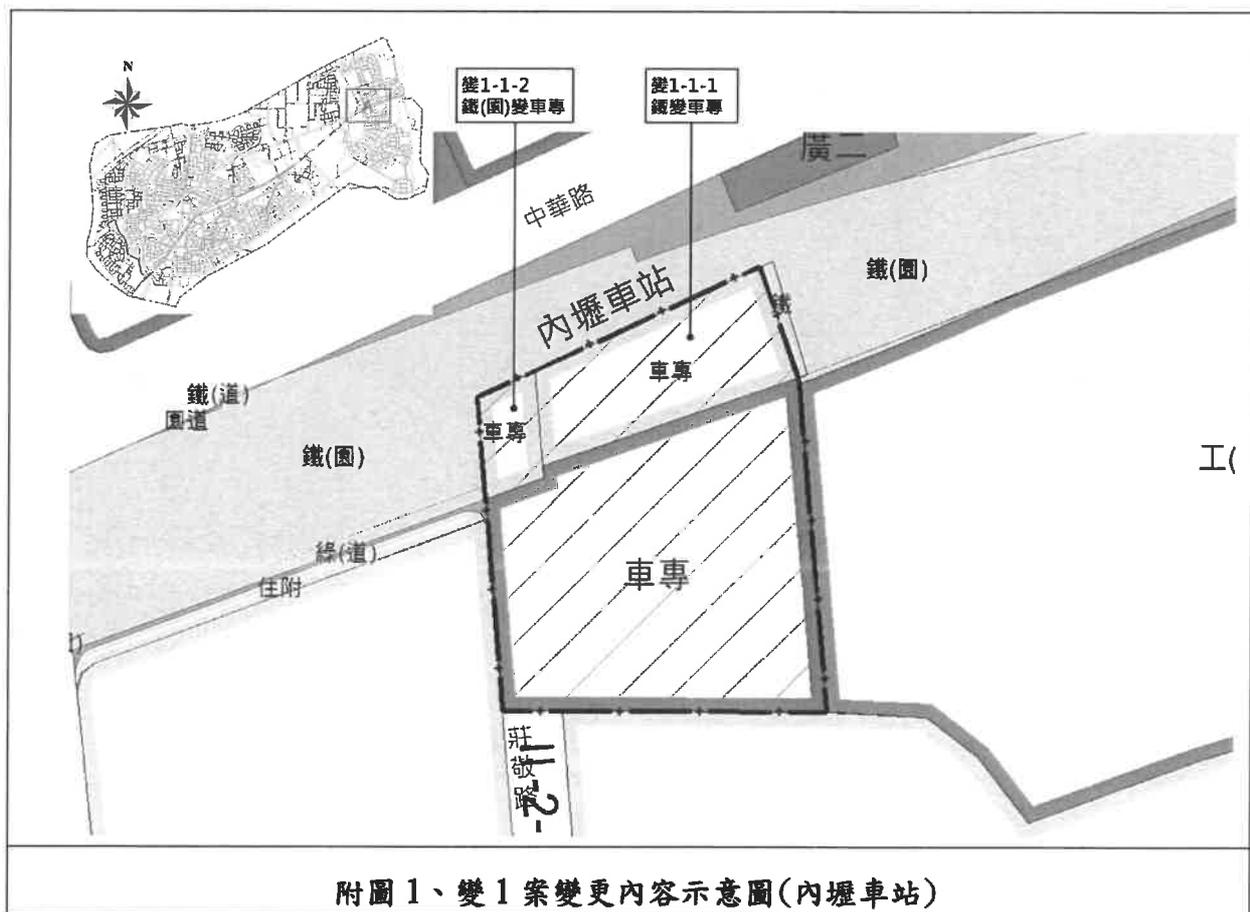
2. 凡本次變更未指明變更部分均依原計畫為準。

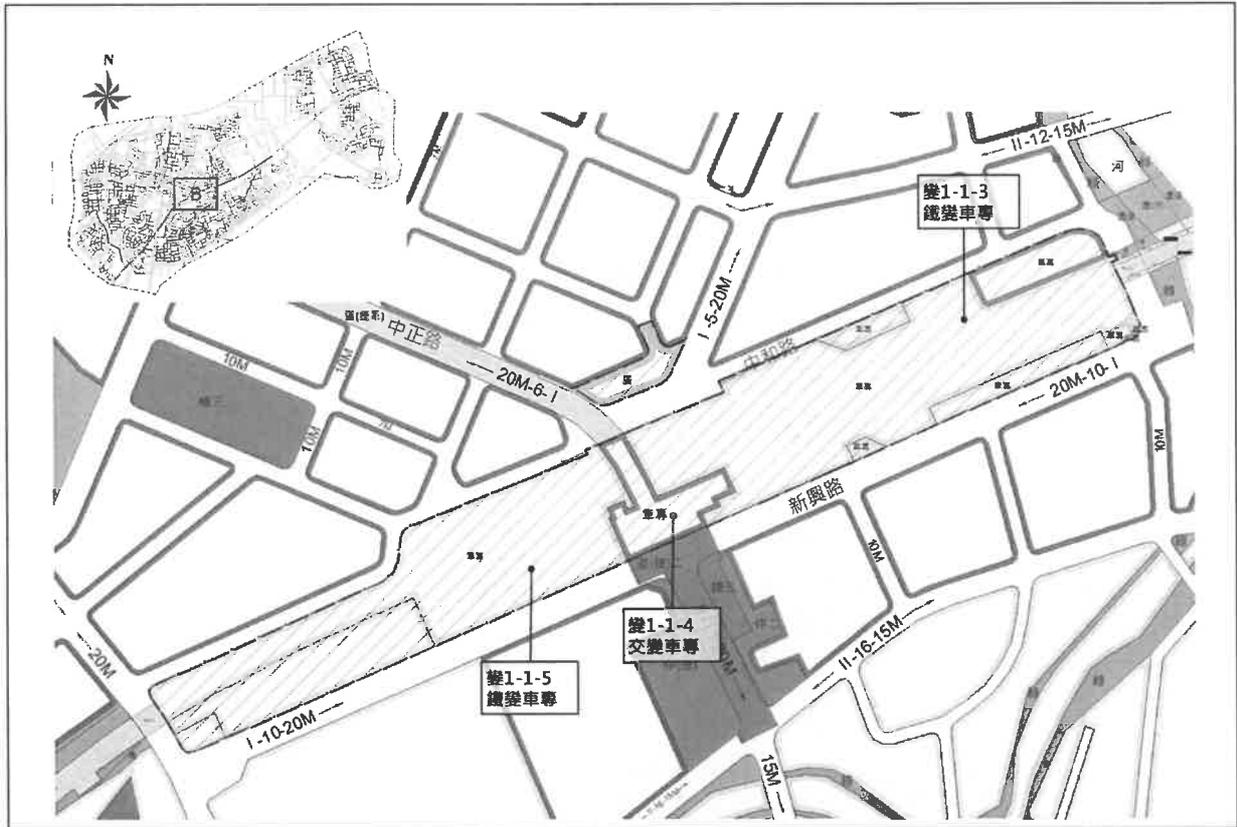
附表 1、變更內容明細表(本次修正內容)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
變1	位於鐵路地下化範圍內及內壢車站所需圍地範圍	鐵路用地 (0.18)	車站專用區 (0.18)	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，允許多元開發經營。	1-1-1 (內壢車站)
		鐵路用地(兼供園道使用)(0.03)	車站專用區 (0.03)		1-1-2 (內壢車站)
		鐵路用地 (2.42)	車站專用區 (2.42)		1-1-3 (中壢車站)
		交通用地 (0.36)	車站專用區 (0.36)		1-1-4 (中壢車站)
		鐵路用地 (1.70)	車站專用區 (1.70)		1-1-5 (中壢車站)
變3	內壢車站西側	廣場用地 (0.60)	車站專用區 (0.60)	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省道台1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，以連通莊敬路、忠孝路及提供內壢車站多元開發經營腹地，並打造內壢地區50-100公尺寬人本綠意園道。	3-3-1
變4	中壢車站私有土地	鐵路用地 (0.66)	商業區(附) (0.66)	基於鐵路地下化後交通部台鐵局預計將中壢站區改建為多功能大樓，惟現況站區夾雜住宅區及長期未徵收之私有鐵路用地與停車場用地，不利站區開發整體規劃設計，且住宅區現有建物老舊，土地平均深度僅13-14公尺，多為面積約60平方公尺的小規模土地，私有地主未來重建不易有效利用，爰為重整提供較完整之車站整體開發腹地，形塑站區意象，並加速取得公保地及促進站區環境更新，以及透過都市更新立體分配機制保障小規模私有住宅區土地地主開發利用效益，將中壢車站周邊停車場用地、部分鐵路用地、道路用地及住宅區劃設為同一整體開發範圍，並變更為商業區及車站專用區，採公辦都市更新方式開發。	4-1-1
		住宅區 (0.05)	商業區(附) (0.05)		4-1-2
		停車場用地 (0.26)	車站專用(附) (0.26)		4-2-1
		道路用地 (0.0028)	車站專用(附) (0.0028)		4-2-2
		道路用地 (0.0008)	車站專用(附) (0.0008)		4-2-3
	鐵路用地 (0.02)	車站專用(附) (0.02)		4-2-4	

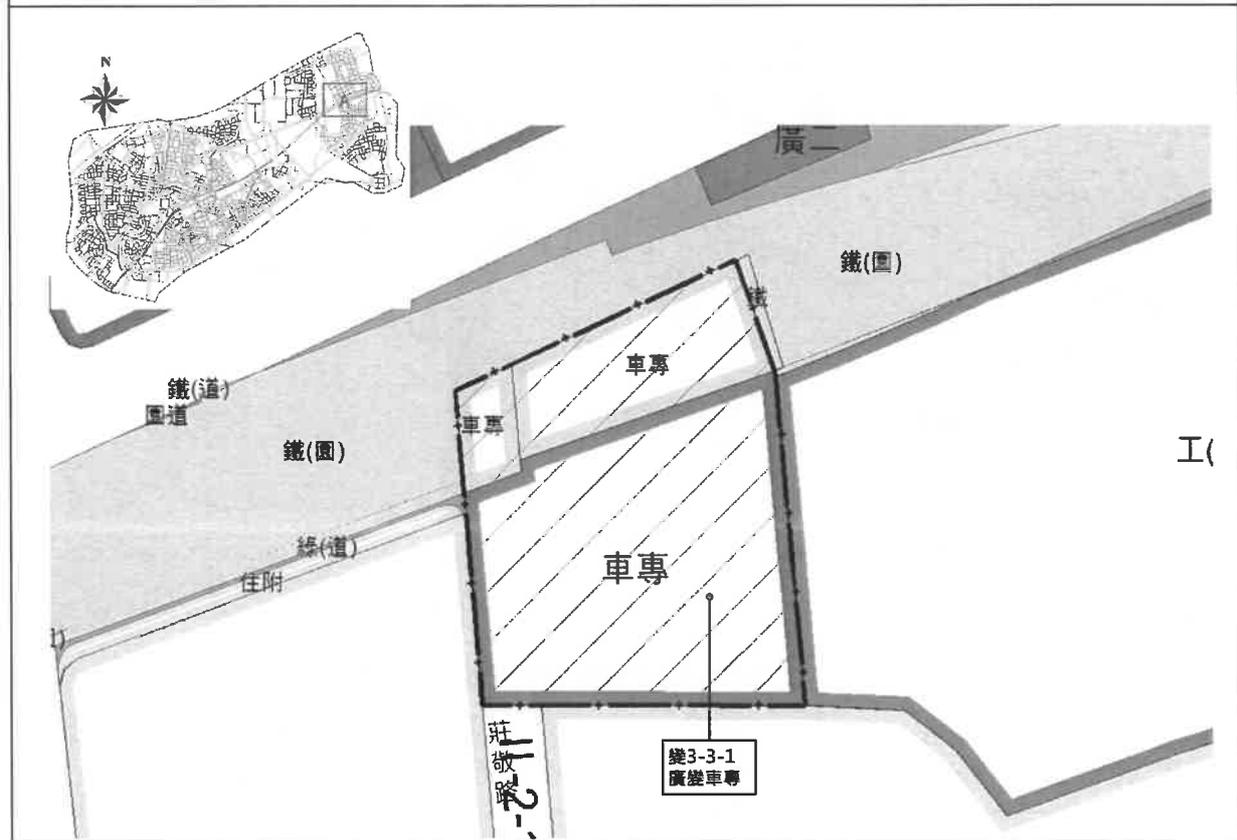
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		住宅區 (0.17)	車站專用 (附) (0.17)		4-2-5
		鐵路用地 (0.10)	車站專用 (附) (0.10)		4-2-6
		鐵路用地 (0.02)	車站專用 (附) (0.02)		4-2-7
		=	附帶條件： 應以政府公 辦方式辦理 都市更新整 體開發。		=

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。





附圖 2、變 1 案變更內容示意圖(中壢車站)



附圖 3、變 3 案變更內容示意圖

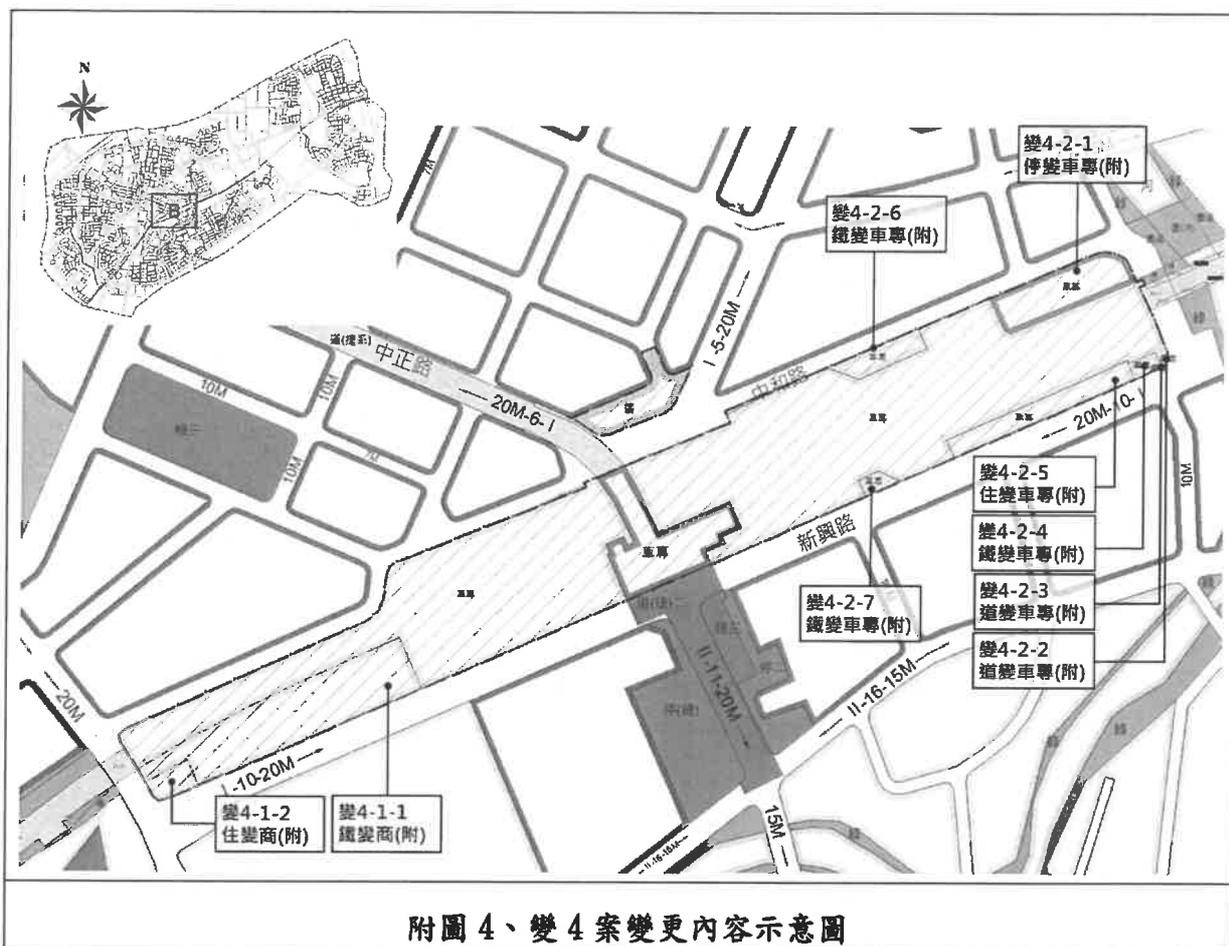


表 2、公民或機關團體陳情意見綜理表(第二階段)

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	建議事項	桃園市政府研析意見	專案小組初步建議意見
中平逕 4	內壢新站新畫會/內壢車站沿線地段	<p>主旨</p> <p>關於本會提案：響應桃園市府都市發展計畫，有關內壢新站沿線地段住戶位移乙案列席營建署陳述說明，陳情建議，召開內壢站區工程座談會，附件簡報提案說明：</p> <p>說明</p> <p>一、本會於 109 年 3 月前述有關台鐵地下化工程配合都市計畫，我會增列席提議建議將有關內壢新站沿線地段住戶位移至，鐵道局計畫內壢貨運站、現今為倉庫及空地地址處，作為因應配臨時軌及地下永久軌路線順暢平整開發建議。理由有：</p> <p>理由</p> <p>一、我會所持理由，因應鐵道臨時工程中，此段臨時軌緊鄰我會沿線住戶民房一側，除鐵道工程我會尚未得知外，鐵道局只將此處單方進行圍籬，肇因未來工程肯定影響我會住戶居家安全隱患之可能，噪音更是無法因鋼板進行簡易隔離而降低。</p> <p>二、我會所持理由，因此處已談論多年，我會被畫歸交通道路廣場地目多年，除多年來，禁限停滯、造成沿線地段住戶生活及安全外，我會居民更無法滿足生</p>	<p>建議</p> <p>一、建議，考量以本會沿線地段住戶為位移條件，將此段住戶地點做為平移開發，以原鐵路局原內壢貨運站的場址，做為我會住戶開發的設想地塊，進行對等式的建設平衡開發，且因此地點足以滿足鐵路中心線路平直後，同時擴大為台一線的道路擴大及緩衝綠化帶的設想，滿足未來公共建設，開發不受限民眾利益均能成為鄰里與建設最佳化的都市計畫更新整合考量。</p> <p>二、建議，設想原街道依原戶號、有序排列重建開發、不影響住戶建設權益，且同時解決因台鐵地下化工程鐵道增設臨時軌工程，因緊鄰住戶房損產生之樓房隱患。</p> <p>三、配合，新站外範圍配合市政建設之需要擴增為，居民與社會住宅商業樓，除可提高街廓利用度外，場址更可做為內壢地區未來升級擴大發展的行政中心設施可能。</p> <p>四、配合，一次解決台一線多年無法增寬限制，解決數十年嚴重交通瓶頸，透過我會沿線地段住戶位移後，增容後配合市政府的計畫，鐵路地下化市政整合雙方工程進行不受牽制，增容後更滿足未來都市需求提前市政佈局開發。</p> <p>五、配合，將站體依照鐵路地下化可能將街道串通、都更問</p>	<p>建議不予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 依 108 年 12 月 30 日桃園市都市計畫委員會第 43 次會議決議略以：「為解決台一線省道整體性交通擁塞問題，同時利用鐵路地下化騰空路廊與台一線省道合併規劃設計，打造桃園、中壢都會區間 50-100 公尺寬人本、綠意園道，廣二用地（既有建物座落部分）仍應予徵收取得，無法原地保留變更為可建地。」</p> <p>2. 本案計畫廣二用地安置方式：「廣二用地應徵收取得，惟考量廣</p>	<p>併綜合意見二。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	建議事項	桃園市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		<p>活及保有生活權益，況因我會願意配合都市計畫配合變更，或是條件相等市政配合計畫，但確實因此地段為交通要衝，且我會沿線地段為台一線沿線平交道林立之故，確有其交通擴增困難及後續工程施工之隱患，更凸顯商討本地未來發展的急迫重要性，勢必衡量此地點地下化施工及未來沿線發展的長久問題的深度考量。</p>	<p>題、居民權益，一次完成。將新站新貌的重置開發成為鐵道局規劃、鐵路局有效營運、市政府降低開發壓力、全民多元共享的新內壢新站建設，成為真正桃園地區指標建設的前瞻計畫。</p>	<p>二用地上既有建物多屬都市計畫擬定前既已存在之合法建物，基於居住需求，後續廣二用地徵收時如有安置需求，市府因變更回饋取得住宅區土地，得專案讓售方式提供優先承購，必要時由市府興建安置住宅提供優先承購。有關優先承購方式，由桃園市政府另訂之；興建安置住宅其容積得酌予提高至基準容積之一點五倍。」</p> <p>3. 有關陳情設置消防安全巷道事宜，已轉請工務局處理。</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	建議事項	桃園市政府研析意見	專案小組初步建議意見
中平逕5	台鐵地下化內壢新站會書暨戶表○內車沿線地段	<p>主旨</p> <p>關於本會列席：響應桃園市府都市發展計畫，有關內壢新站東段線地段住戶位移專案列席營建署陳述說明與提議，張開內壢站區工程座談會，臨時軌影響位移提案說明：</p> <p>說明</p> <p>一、本會於109年9月22日前述有關台鐵地下化工程桃47平交道東段，我會列席提議將有關內壢新站沿線地段住戶位移至，鐵道局計畫內壢貨運站，現今為倉庫及空地位址處，作為因應配合臨時軌及地下永久軌路線順暢平整開發建議；理由有：</p> <p>理由</p> <p>一、我會所持理由，因應鐵道臨時工程中，此段臨時軌緊鄰我會沿線住戶民房一側，除鐵道工程我會尚未得知外，鐵道局只將此處單方進行圍籬，肇因未來工程肯定影響我會住戶居家安全隱患之可能，噪音更是無法因鋼板進行簡易隔離而降低發生噪音的可能。</p> <p>二、我會所持理由，因此處已談論多年，我會被畫歸交通道路廣場地目多年，除多年來，禁限停滯、造成沿線地段住戶生活及安全外，我</p>	<p>建議</p> <p>一、提議，考量以本會沿線地段住戶為位移條件，將此段住戶地點做為平移開發，以原鐵路局原內壢貨運站的場址，做為我會住戶開發的設想地塊，進行對等式的建設平衡開發，且因此地點足以滿足鐵路中心線路平直後，同時擴大為台一線的道路擴大及緩衝綠化帶的設想，滿足未來公共建設開發不受限，民眾利益均能成為鄰里與建設最佳化的都市計畫更新整合考量。</p> <p>二、提議，設想原街道依原戶號、有序排列重建開發、不影響住戶建設權益，且同時解決因台鐵地下化工程鐵道增設臨時軌工程，因緊鄰住戶房損產生之樓房隱患。</p> <p>三、配合，新站外範圍配合市政建設之需要擴增為，居民與社會住宅商業樓，除可提高街廓利用度外，場址更可做為內壢地區未來升級擴大發展的行政中心設施可能。</p> <p>四、配合，一次解決台一線多年無法增寬限制，解決數十年嚴重交通瓶頸，透過我會沿線地段住戶位移後，增容後配合市政府的計畫，鐵路地下化市政整合雙方工程進行不受牽制，增容後更滿足未來都市需求提前市政佈局開發。</p> <p>五、配合，將站體依照鐵路地下化可能將街道串通、都更問題、居民權益，一次完成。將新站新貌的重置開</p>	併編號中平逕4案。	併編號中平逕4。

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	建議事項	桃園市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		<p>會居民更無法滿足生活及保有生活權益，況因我會願意配合都市計畫配合變更，或是條件相等市政配合計畫，但確實因此地段為交通要衝，且我會沿線地段為台一線沿線平交道林立之故，確有其交通擴增困難及後續工程施工之隱患，更凸顯商討本地未來發展的急迫重要性，勢必衡量此地點地下化施工現地住戶無安全消防巷道及未來沿線發展的長久問題的深度考量。</p>	<p>發成為鐵道局規劃、鐵路局有效營運、市政府降低開發壓力、全民多元共享的新內壢新站建設，成為真正桃園地區指標建設的前瞻計畫。</p>		
中平逕 6	<p>台地化內壢車站會書東戶戶表江○浩/內壢車站沿地段</p>	<p>本會秘書長暨住戶代表江○浩代臨時軌沿線東側段住戶提案發函 109 年 10 月 20 日本會依據 109 年 9 月 2 日桃園市都發局公布有關內壢臨時軌沿線東側段未列入本次公布計畫議題，公告重新公開展覽「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫中(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)(第一階段)案」等 5 案計畫書、圖，並舉辦說明會之一事；本人江○浩受擔任作為本會臺鐵地下化內壢新站協會避書長及住戶代表一職，提出全區為住戶共 27 戶及住戶聯名陳情名冊，前略提案有關全排位移內壢舊貨運站址，再補充另案，即以本區臨時軌沿線東側段住戶以現地依照都市計畫道路中心線中華路一段桃 47 平交道東側</p>	<p>陳情提議： 以臨時軌沿線東側段住戶考量範圍，本次緊急提案五點如下議題建議</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、建議依照沿線東側段住戶範圍，以現地方式，以桃 47 東段區段現地住戶位址作為重建專案。</li> <li>二、以沿線東側段住戶範圍，依照各戶產權委請都市發展局都市計畫科審議討論進行場址評估。</li> <li>三、本案計畫做為我臨時軌沿線東側段住戶重建配合都市交通發展獎勵計畫，以現行計畫進行。配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫之內壢站特定區計畫改善附屬計畫。</li> <li>四、同時以地下化建設計畫工程需求配合方式，減低過去無法解決我段居民長久以來廣二地段區段，東沿測所產生的歷史問題，一併解決因沿線東側臨時軌</li> </ol>	<p>併編號中平逕 4 案。</p>	<p>併編號中平逕 4。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	建議事項	桃園市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		<p>路段起，單側現今為臺一線道 12 米，提議再拓寬至 15 米道路的交通考量，以配合完成重大建設配合開發方式，未來沿線即將影響共同開發施工等情事緊急提案，我東段住戶聯合提請提議都市更新單元的方式，主旨提案原廣二用地再退縮拓寬恢復為商二用地現地再開發重建一事，陳情內容有！</p> <p>主旨：</p> <p>依據桃園市政府都發局公布有關，因本會區段桃 47 平交道臨時軌沿線東側段為列入本次公布，配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫中，應將本會居民臺鐵地下化內壩新站臨時軌沿線東側段，另作列入特別區段全宜計畫！因此提案陳情，提請另設東側段臨時軌工程補增列特別計畫，所持有事由有：</p> <p>事由說明：</p> <p>由於本區東段戶臨時軌未來沿線東側段沿線雖未列入公布有關特定區計畫（配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫）但本段區域範圍與未來增設臨時軌除有以下現場衝突問題原如下四點：</p> <p>一、本段東側無法依原市府建議保持現狀，肇因本東側段無鐵路局應做隔鄰要求出入防火巷道！</p>	<p>鋪設即將發生的施工與安全困難！</p> <p>五、未來土地興建方式按照，除配合臺鐵都會區捷運化第一階段案中，以獎勵計畫補償作業的方式給予我段沿線東側段住戶的從優配合作業，未來開展臨時軌鋪設以及提高且提前工程加快時間與推進未來市府新桃園中軸園道的順遂發展！</p> <p>我內壩新站協會東段戶期待我會東側沿桃 47 平交道住戶為既存數十多年的自有商業區段位址，且早於民國 50 年間的自有房產，其中，正因夾隔緊鄰台一線道與鐵路沿線，其重要性不言而喻，期間更歷經多次的市府商議恢復商二地目區段建議變更提議，桃園市府局處確實著墨城市建設的深度以及考慮開發的可能而為民思考！由於未來鐵路地下化臨時軌後續園道建設業經交通部鐵道鐵路局處各單位的戮力構思，議經桃園市府臻近完善，但此處東段互有期限縮及開設限制。因此個人代表整合沿線東側段住戶的共同意見，提出緊急陳情！無非希望在建設推進同時，並行考量此地因限制轉化為示範都市更新單元的方式共同開發的可能，寄望各單位給予最良善合衷且利國利民的城市指導建設！</p>		

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	建議事項	桃園市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		<p>二、同時未來增設臨時軌屬鐵路電氣特超高壓電壓設施，無最少與鄰里住房保持 4 米安全空域！</p> <p>三、未來增設臨時軌上空域及平行區位，無最少與鄰里住房保持 3 米安全空域電磁波發生可能！</p> <p>四、同時未來增設臨時軌後與鄰里住房，無保留造成產生緊迫長時段交通噪音污染等嫌惡問題！</p> <p>我會為考慮因未來桃園市府依據地下化施工一併計畫調整都市計畫可能情事，台一線道做為本地區的隔護建設帶，並考慮本地區為民國 70 年當時臺一線與鐵路電氣化工程時興建之民間開發建設，在當時時空因素下現址為 12 米道路無人行道有騎樓之環境線道開發，因此，我會提議就地重建配合台一線道再拓寬後重建退縮開發以都市更新單元簡化後續市府市政以及園道先期工程配合可能！</p>			
中平逕 7	台地化堰站會書東戶	<p>鐵下內新協秘長段住代</p> <p>陳情： 本會依據 109 年 9 月 2 日桃園市都發局公布有關內堰臨時軌沿線東側段未列入公佈計畫議題公告重新公開展覽「變更縱貫公路桃園內堰間都市計畫中（配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建</p>	<p>緊急陳情議題： 議請市府以臨時軌沿線東側段住戶考量範圍，再次緊急提案五點如下議題建議</p> <p>一、依照沿線東側住戶範圍以現地桃 47 東段區段現地住戶位址退縮 4 米作為商業重建專案可能。</p>	併編號中平逕 4 案。	併編號中平逕 4。

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	建議事項	桃園市政府研析意見	專案小組初步建議意見
	表江○浩/內壢車站沿線地段	<p>設計畫)(第一階段)案」等5案計畫書、圖，並舉辦說明會之一事；</p> <p>本人江○浩做為中華路一段現地住戶同時受擔任作為本會，台鐵地下化內壢新站協會秘書長及桃47平交道東段住戶代表一職，因本地段桃47平交道東側台鐵無預留施工便道，完全忽略本東側地段的台鐵地下化臨界安全!因此，就未來市府解決有關廣二地目發展計畫之解決此處多年來未解議題，除提出全區為住戶排戶共27棟戶經全體住戶聯名陳情名冊，就多次提案有關本地段東側全排位移原內壢舊貨運站址，再補充另案，即以本區臨時軌沿線東側段住戶以現地依照都市計畫道路中心線中華路一段桃47平交道東側路段起單側現地改造原臺一線道12米提議再拓寬至15米道路的交通考量，以配合完成重大建設配合開發方式，未來沿線即將影響共同開發施工等情事緊急提案。</p> <p>主旨： 依據桃園市政府都發局公布有關，因本會區段桃47平交道臨時軌沿線東側段未列入本次公布，配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫中，為考慮到整體城市風貌以及台鐵地下化內壢臨時軌沿線東側段該區任務完成前後，我會提請建</p>	<p>二、以沿線東側段住戶範圍，依照各戶產權委請都市發展局都市計畫科審議進行危老重建評估。</p> <p>三、本案計畫做為臨時軌沿線東側段住戶以危老重建配合都市交通發展專案獎勵計畫，以現行計畫進行，同時配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫之內壢站特定區計畫改善附屬計畫。</p> <p>四、同時以地下化建設計畫工程需求配合方式，減低過去無法解決我段居民長久以來廣二地段區段，東沿側所產生的歷史問題，一併解決因東側沿線臨時軌鋪設即將發生的施工與安全困難!</p> <p>五、現地桃47東段中華路東沿側即刻開展徵收，桃園市工務局將本路段即刻設置消防安全巷道!</p> <p>六、按照市府此段園道構想，我東段住戶未蒙建設，反而遭受鐵路未留消防安全巷道設施隱患!未來土地興建方式按照，除配合臺鐵都會區捷運化第一階段案中，以獎勵徵收計畫補償作業方式盡速提前給予我段沿線東側段住戶的從優配合作業，同時開展先行臨時軌鋪設接續預留消防安全巷道，以及提高未來施工所產生的臨界隱患，且提前台鐵地下化工程時效，加快內壢地區工程開展進度與時間，並同時可能以符合危老街廓之條例議題同時推進未來市府新</p>		

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	建議事項	桃園市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		<p>議另作列入都市計畫更新的方式將本區段以特別都市單元區段權宜計畫！我會東段戶住戶原廣二用地區位就地重建，同時配合臺一線現址重新調適配合拓寬，因此提案陳情，提請另設東側段臨時軌工程前置臺一線道路拓寬補增列特別都市更新單元計畫，由於公開版本為園道發展，在尚未發起價購本地私有商業民宅前題，同時考量我東段戶現有居居家及營業消防安全問題，請市府儘速解決增設防火巷弄問題並將本地價購議題盡速於今年上半年度市政議程，所持事由有下：</p> <p>事由說明： 我會為考慮因未來桃園市府依據地下化施工一併計畫調整都市計畫可能情事，台一線道作為本地區的隔護建設帶，並提出本地段民國 70 年當時臺一線與鐵路電氣化工程時興建之民間開發建設，在當時時空因素下現址為雙向 24 米我向單邊 12 米重要道路之無人行道有騎樓之環境線道開發，因此，我會沿線提議就地整體東段戶街廓現址重建，並配合台一線道再退縮 3 米拓寬後依未來道路線性開發以都市更新單元名義，簡化後續市府市政以及園道先期工程配合可能！</p>	<p>桃園中軸園道的順遂發展！</p> <p>我內壢新站協會東段戶強烈呼籲</p> <p>我會東側段沿桃 47 平交道住戶為既存數十多年的自有商業區段位址，且早於民國 50 年前都市計畫前的自有房產，其中正因夾隔緊鄰台一線道與鐵路沿線，其重要性不言而喻，於民國 70 年期間歷經配合西部幹線內壢街拓寬工程沿街各住戶退縮拆除 12 米深有餘，爾後地目卻劃歸園道及廣二用地，雖桃園市府多次商議恢復商二地目區段建議變更提議，都市計畫審議卻毫無結果堅持維持廣二用地思維，且經鐵路局鐵軌地下化審議後不徵用本地範圍，問題也止於擱置，桃園市府局處由於未來鐵路地下化臨時軌後續園道建設業經交通部鐵道鐵路局處各單位的戮力成行，議經桃園市府臻近完善，但此處東段戶有其限縮及開設限制而毫無結果！因此，個人代表接到鄉親整合沿線東側段住戶的共同意見，提出要求市府開展徵收以及臨時軌道先行開設消防安全巷道的陳情！無非希望市政建設推進同時先行考量此地因限制轉化為示範都市鄰里道路發展更新單元的方式，徵收開發以及重建開發街道重建開發多種可能，寄望各上級單位給予最良善合衷且利國利民的城市指導建設！</p>		

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	建議事項	桃園市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		<p>所持理由有，由於本區東段戶臨時軌未來沿線東側段沿線雖未列入公布有關特定區計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)但本段區域範圍與未來增設臨時軌除有以下現場衝突問題如下五點：</p> <p>一、本區地段多年來都市計畫通盤檢討地目持續劃設廣二用地，漠視居民安樂居住辛勤生活問題！</p> <p>二、本段東側無法依原都審建議保持現狀，肇因本東側段，無鐵路局應做隔鄰要求出入防火巷道！</p> <p>三、同時未來增設臨時軌屬鐵路電氣特超高壓電壓設施，無最少與鄰里住房保持 4.5 米安全空域！</p> <p>四、未來增設臨時軌上空域及平行區位，無最少與鄰里住房保持 3.2 米安全安域電磁波發生可能！</p> <p>五、同時未來增設臨時軌後與鄰里住房，臨軌設施造成產生壓迫長時段交通噪音汙染等嫌惡問題！</p>			

變更中壢平鎮主要計畫(配合臺鐵都會區  
捷運化桃園段地下化建設計畫)  
(第二階段)案

業 務 單 位 承 辦	
業 務 單 位 主 管	

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 112 年 5 月