

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

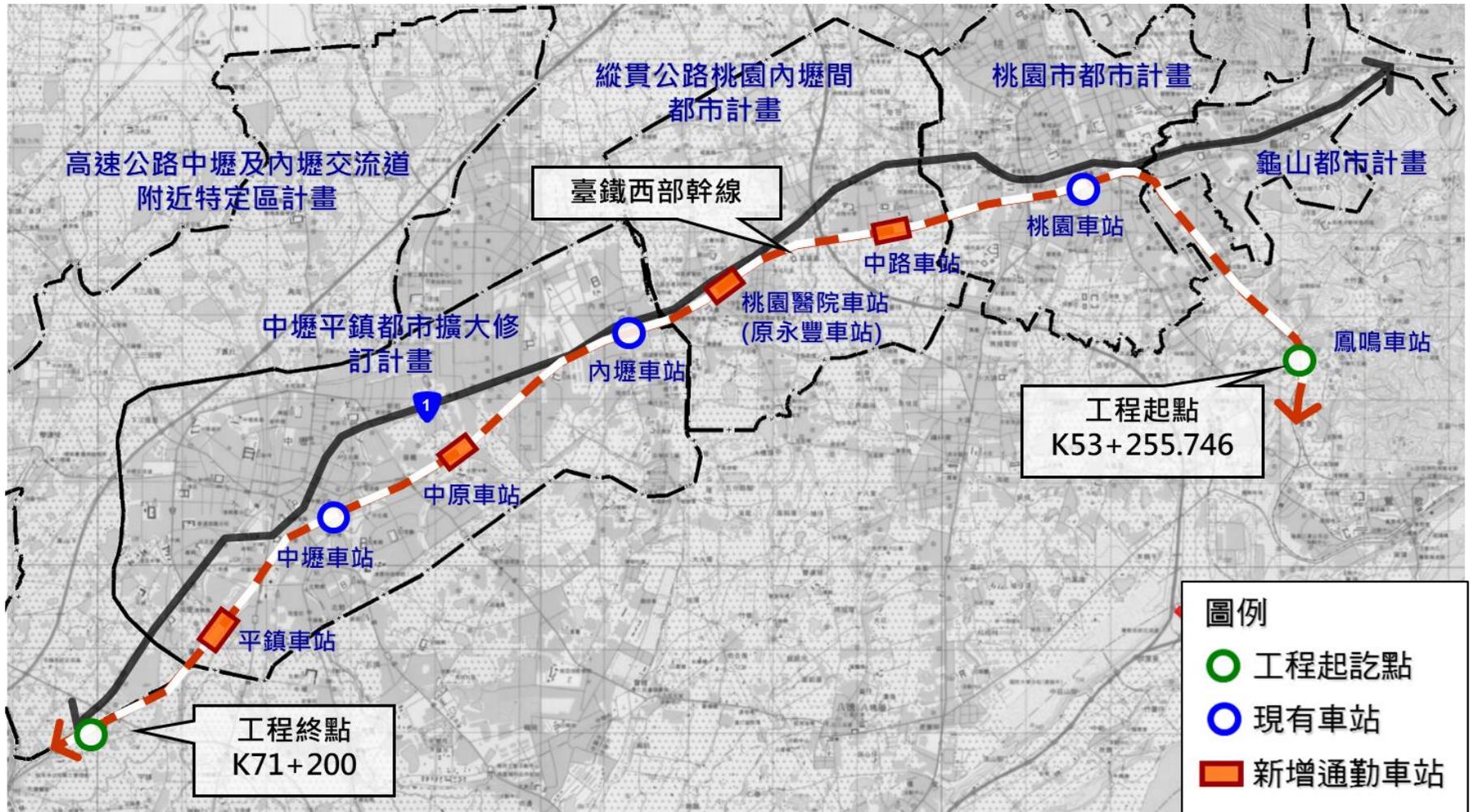
重新公開展覽說明會

桃園市政府

112年5月26日

計畫緣起

- 全路廊地下化全長約17.95公里，其中桃園段約15.83公里。
- 平面鐵軌及3處既有車站地下化；新增4處地下通勤車站。
- 109年行政院核定地下化綜合規劃報告，預計120年全線完工通車。



計畫目的

第一階段:取得鐵路地下化工程所需用地及沿線兩側公保地

- 取得鐵路地下化工程（包含永久軌與臨時軌範圍）所需用地。
- 鐵路地下化範圍路段兩側公共設施用地一併取得整體規劃，擴大鐵路地下化建設效益。

永久軌及兩側公設用地部分已於110年6月發布實施
臨時軌視實際發展需要分階段發布實施

第二階段:車站及周邊地區都市機能調整

- 為利車站站區未來多元開發營運，界定車站站區範圍，變更為車站專用區。

112年2月21日內政部都市計畫委員會第1028次大會修正通過

- 配合鐵路地下化車站周邊都市機能再造、站區環境意象塑造等構想，檢討車站周邊閒置土地，納入整體開發規劃轉型。

內政部都市計畫委員會審議中

都市計畫辦理歷程

- 變更都市計畫法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款
- 本案辦理歷程
 - 自108.03.21 起公開展覽30天
 - 108.12.30 桃園市都市計畫委員會第43次會議審議通過
 - 109.07.28 內政部都市計畫委員會第973次大會(第一階段)通過
 - 109.09.02 重新公開展覽30天(第一階段)
 - 110.06.30 第一階段公告實施
 - **112.02.21 內政部都市計畫委員會第1028次大會(第二階段)修正通過**
 - 依決議變更內容超出原公開展覽範圍，另案辦理公開展覽及說明會
 - **自112.05.15 起於桃園都市發展局、桃園區公所、中壢區公所與有關里辦公處公告欄公開展覽30天**
 - **112.05.26辦理公展說明會**
 - 112.05.26(上午)10:00桃園區公所
 - **112.05.26(下午)14:30中壢區公所**

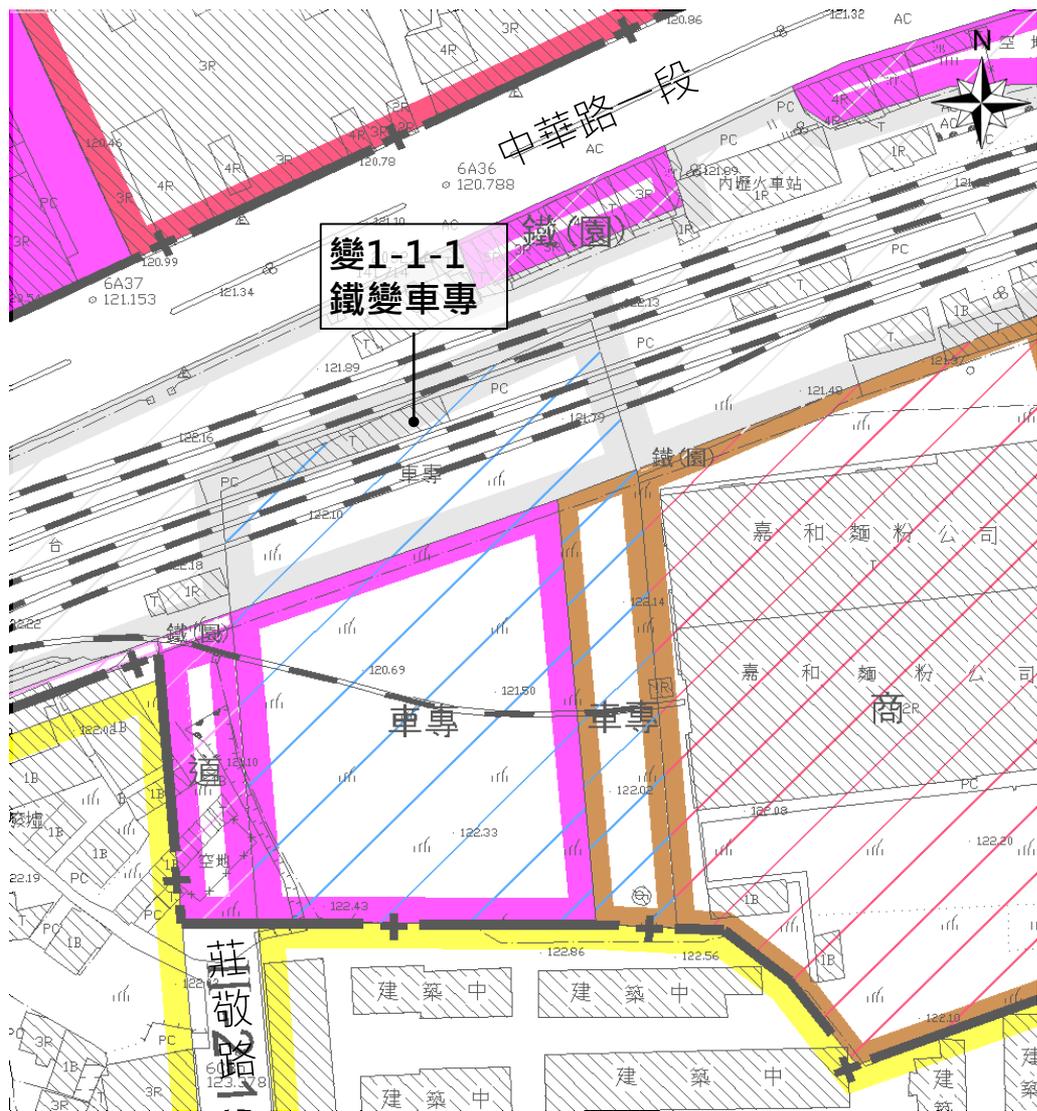
變1案/內壢車站站區範圍調整

• 變更中壢平鎮主要計畫

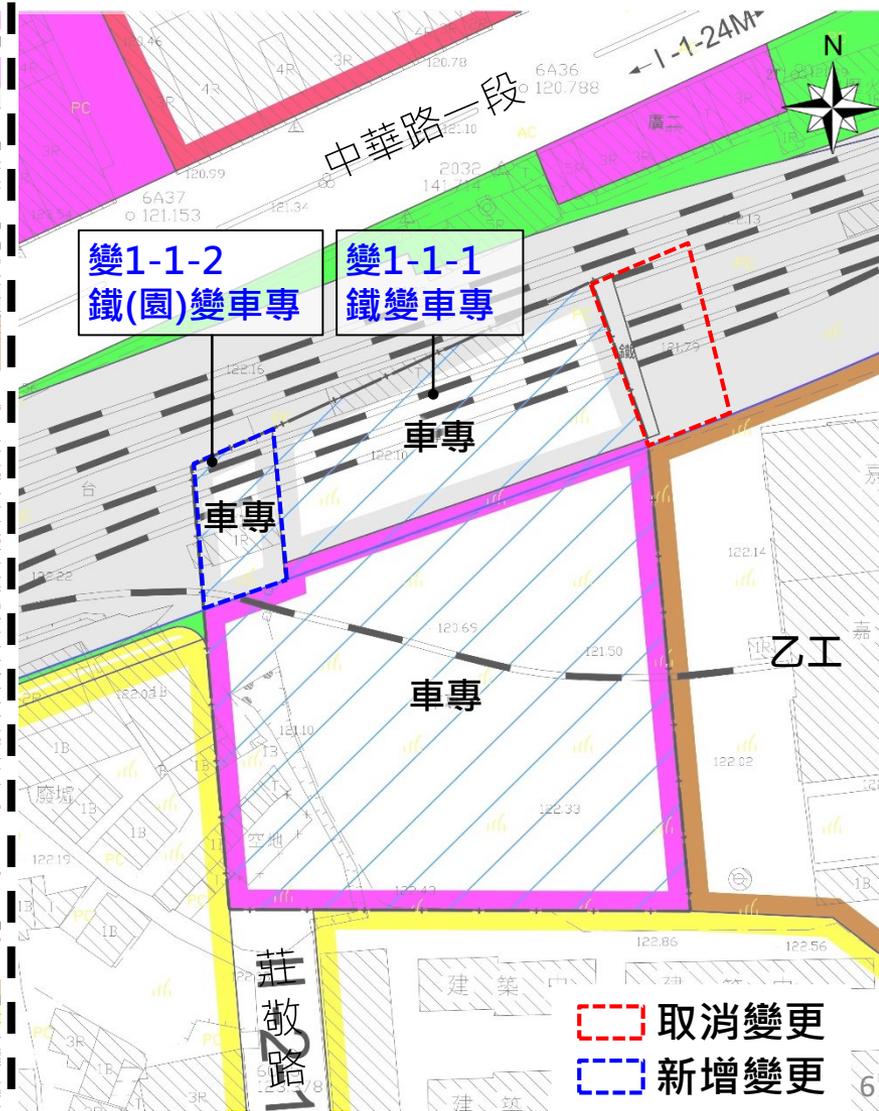
重新公展編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
變1	變1	位於鐵路地下化路權範圍內中壢及內壢車站所需範圍之地區	鐵路用地 (0.18)	車站專用區 (0.18)	一、為利中壢、內壢車站站區未來多元開發營運，界定車站站區範圍，予以 變更為車站專用區 ，允許多元開發經營。 二、部分鐵路用地屬 交通部臺鐵局管有者 變更為車站專用區； 停車場用地 屬中壢站區工程範圍內， 交通部臺鐵局管有者 變更為車站專用區。	1-1-1 (內壢車站)
			鐵路用地(兼供園道使用) (0.03)	車站專用區 (0.03)		1-1-2 (內壢車站)

變1案/內壢車站站區範圍調整

- 中壢平鎮主要計畫
公開展覽方案



- 再公開展覽方案



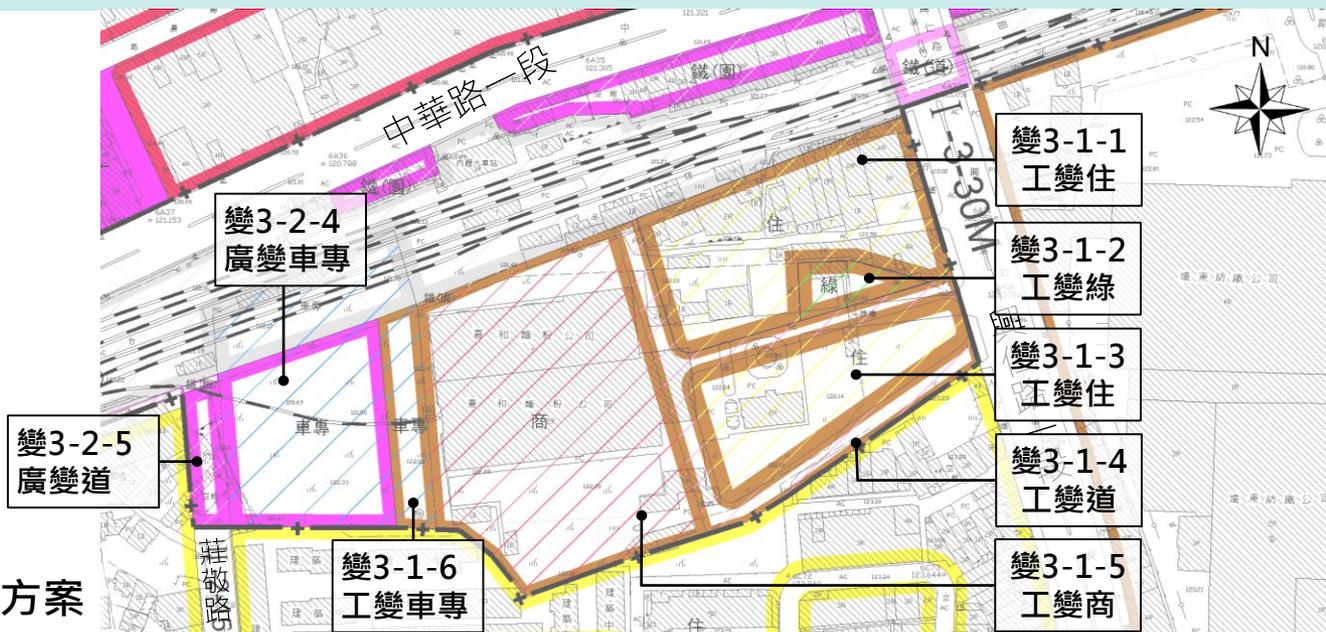
變3案/內壢車站站區範圍調整

• 變更中壢平鎮主要計畫

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3案/內壢車站站區範圍調整

• 中壢平鎮主要計畫



公開展覽方案

- 取消變更 (Cancellation of Change)
- 新增變更 (New Change)



再公開展覽方案

中壢車站站區及都市更新整體開發範圍調整

- 變更原則不變，重新檢視變更內容

現行都市計畫	土地權屬	是否屬工程範圍	變更原則
鐵路用地	公有	-	變更為車站專用區
		非屬工程範圍 且為更新分配需要	納入都市更新範圍 變更為商業區
	私有	屬工程範圍	採一般徵收 維持鐵路用地
		非屬工程範圍	納入都市更新範圍 變更為車站專用區
停車場用地	公有	-	變更為車站專用區
	私有	屬工程範圍	採一般徵收 變更為鐵路用地
		非屬工程範圍	納入都市更新範圍 變更為車站專用區
住宅區	皆私有	皆非屬工程範圍	納入都市更新範圍 變更為商業區、車站專用區

變1案/中壢車站站區範圍調整

• 變更中壢平鎮主要計畫

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(2.41)	車站專用區 (2.41)	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 。	1-1-3 (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)

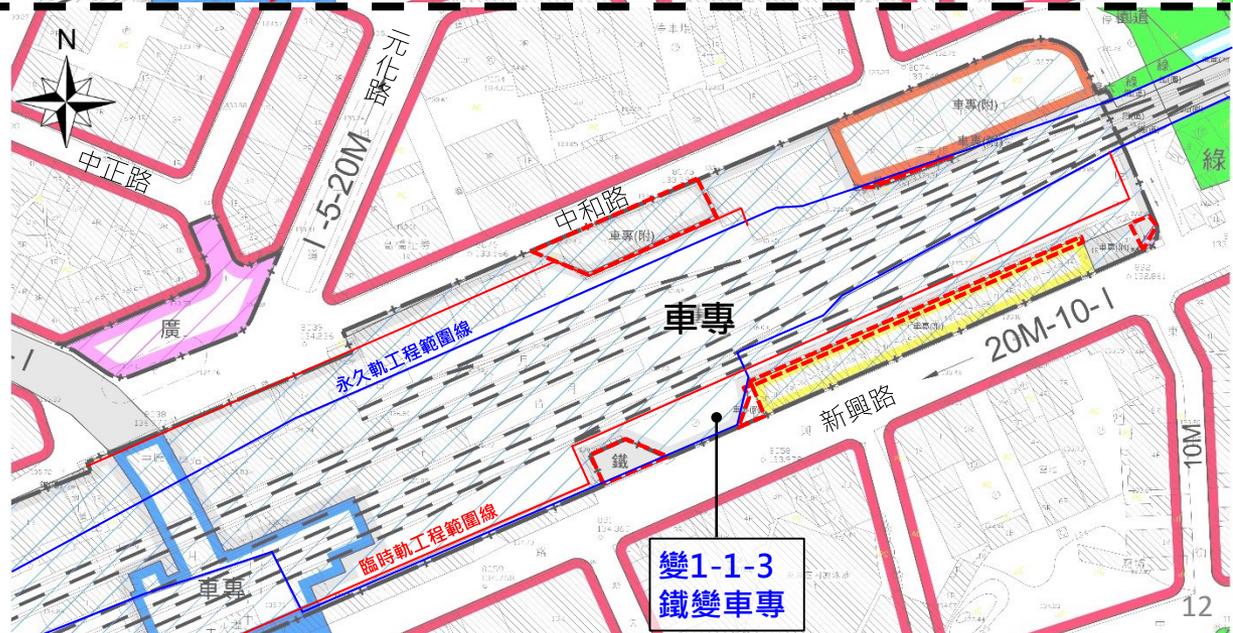
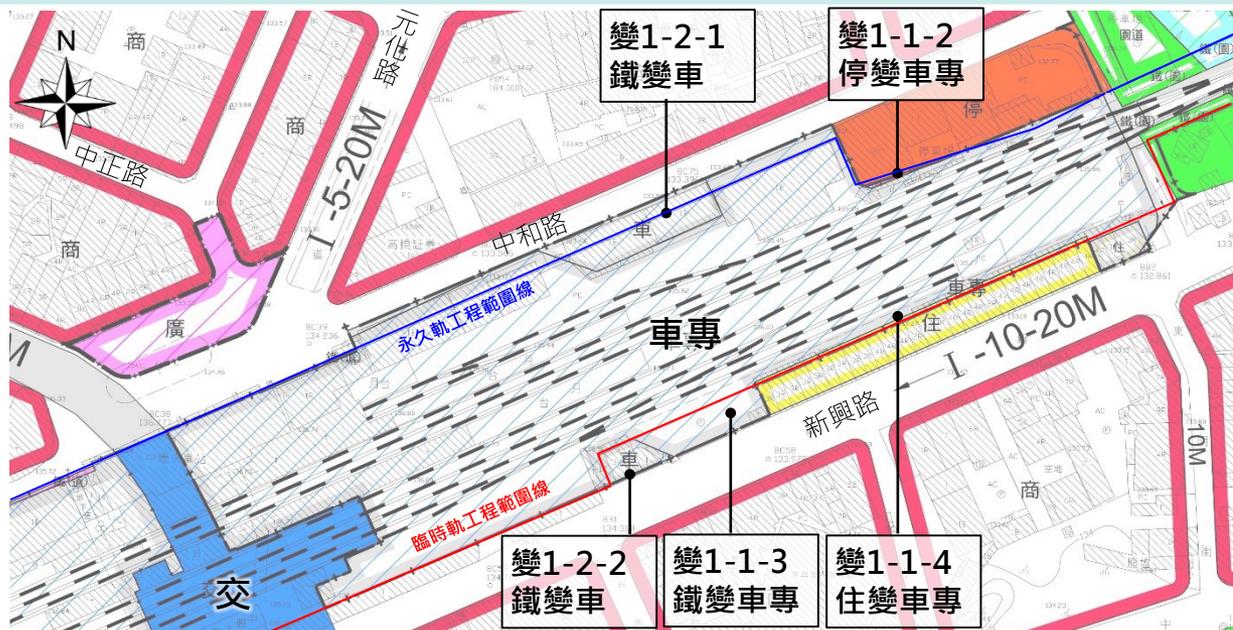
變1案/中壢車站站區範圍調整

• 中壢平鎮主要計畫

公開展覽方案

- 取消變更
- 新增變更

再公開展覽方案



變1案/中壢車站站區範圍調整

- 中壢平鎮主要計畫

公開展覽方案

新增變更

再公開展覽方案



變1案/中壢車站站區範圍調整

- 中壢平鎮主要計畫

公開展覽方案

- 取消變更
- 新增變更

再公開展覽方案



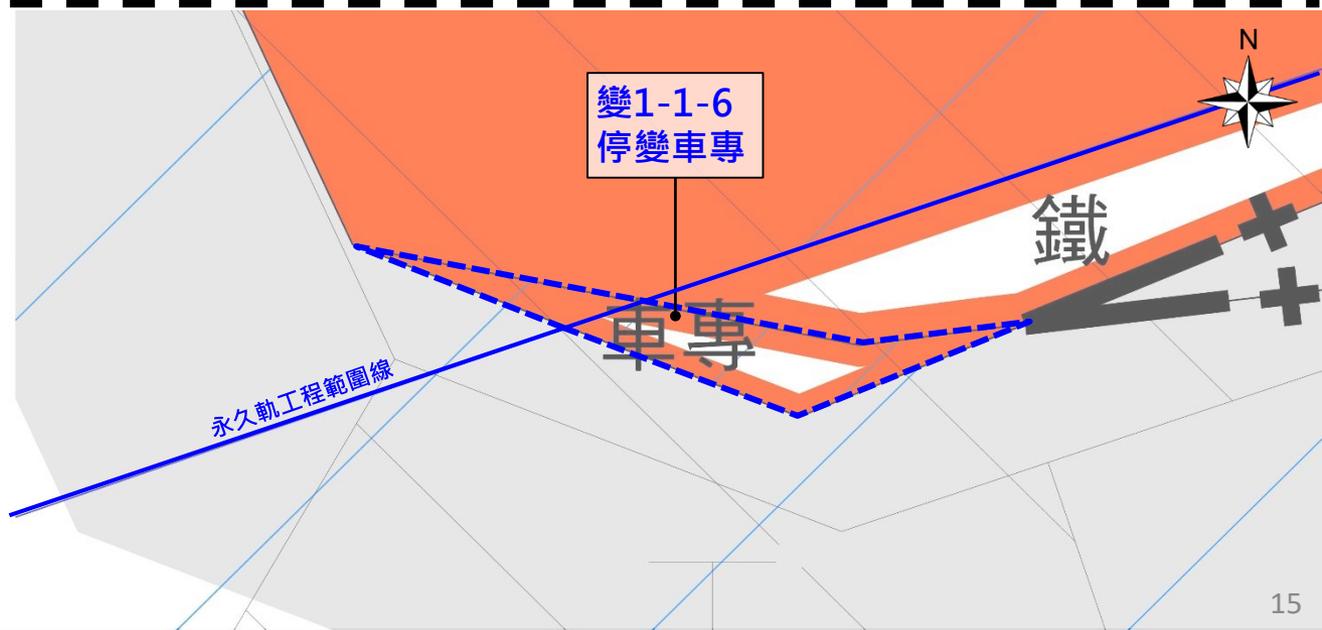
變1案/中壢車站站區範圍調整

- 中壢平鎮主要計畫



公開展覽方案

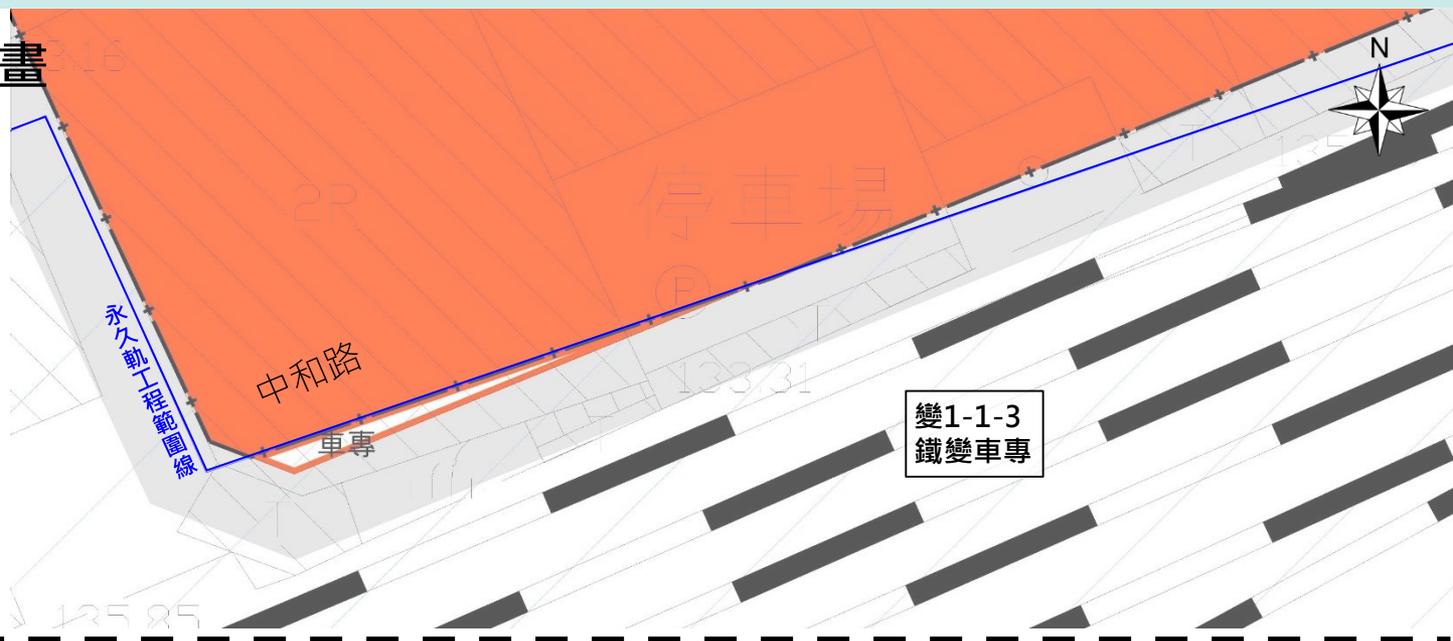
- 取消變更 (Red dashed line)
- 新增變更 (Blue dashed line)



再公開展覽方案

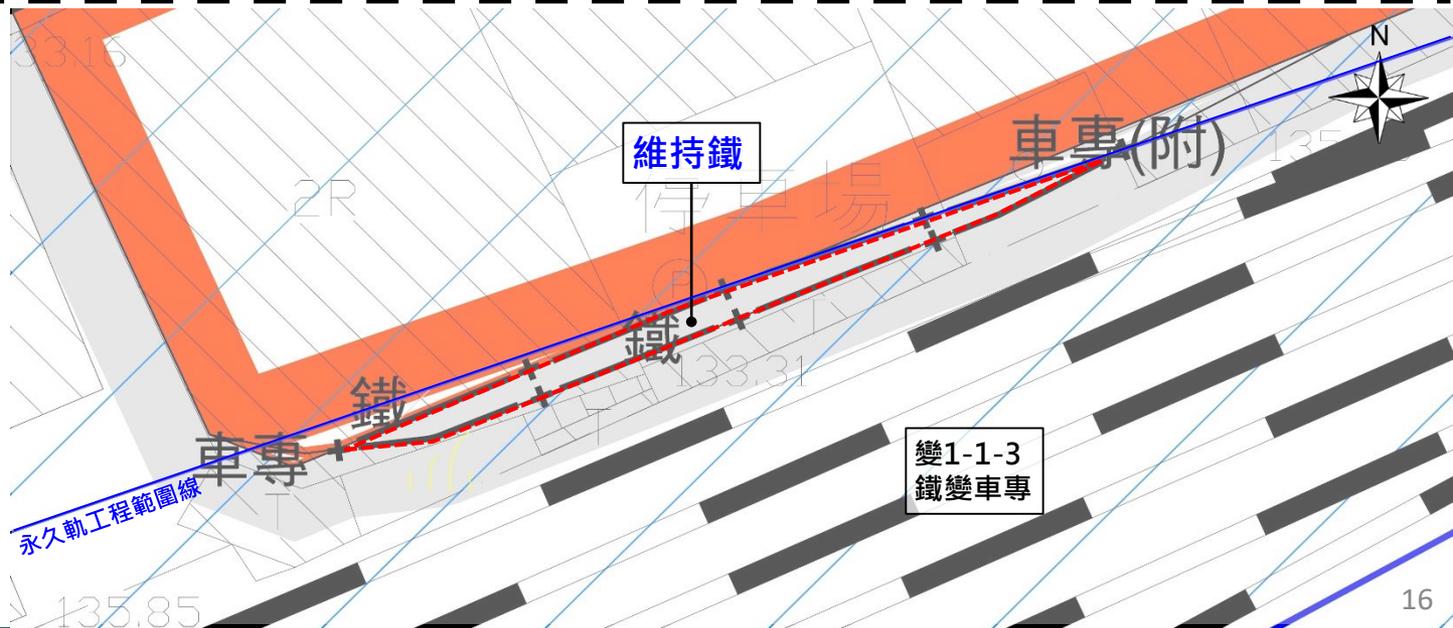
變1案/中壢車站站區範圍調整

- 中壢平鎮主要計畫



公開展覽方案

取消變更



再公開展覽方案

變4案/中壢車站周邊都市更新整體開發範圍調整

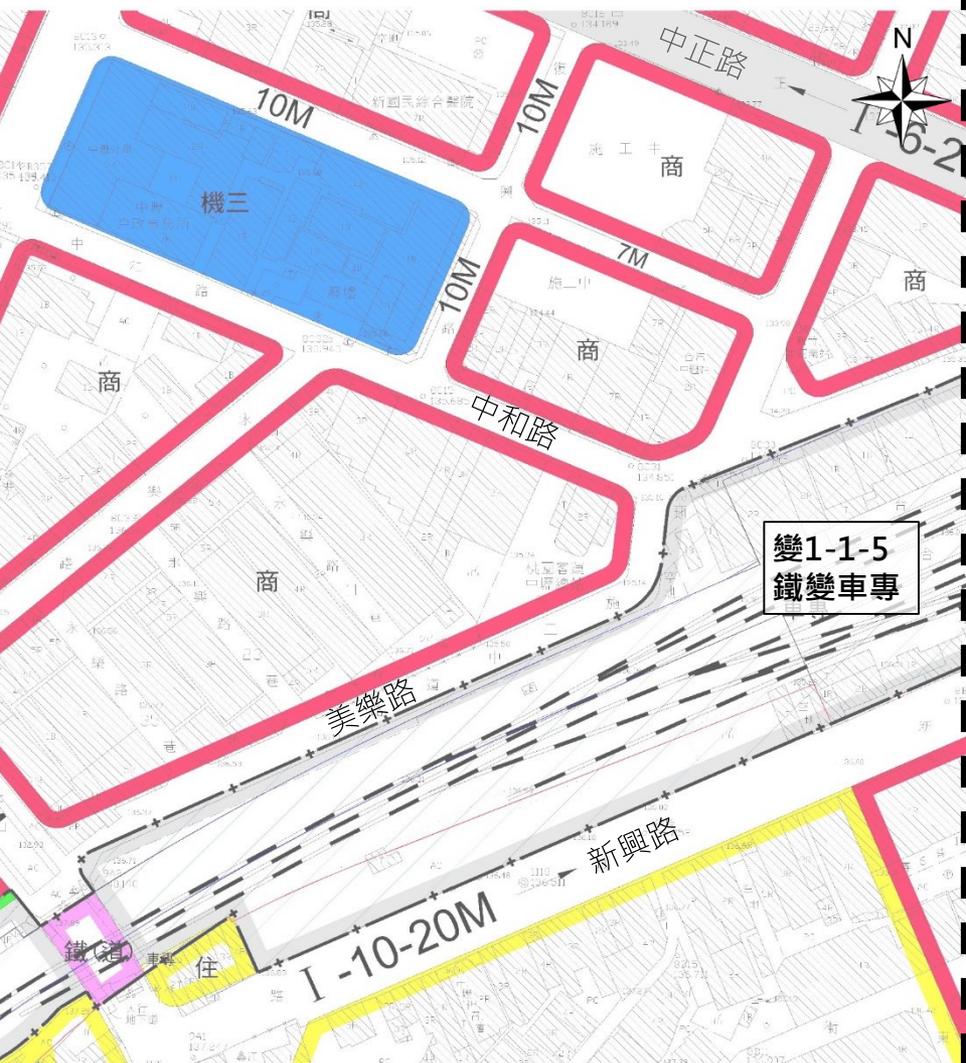
● 中壢平鎮主要計畫

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
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。
		住宅區(0.05)	商業區(附)(0.05)	
		停車場用地(0.26)	車站專用區(附)(0.26)	
		道路用地(0.00) *0.0028	車站專用區(附) (0.00) *0.0028	
		道路用地(0.00) *0.0008	車站專用區(附) (0.00) *0.0008	
		鐵路用地(0.02)	車站專用區(附)(0.02)	
		住宅區(0.17)	車站專用區(附)(0.17)	
		鐵路用地(0.10)	車站專用區(附)(0.10)	
		鐵路用地(0.00) *0.0018	車站專用區(附)(0.00) *0.0018	
		鐵路用地(0.01) *0.0066	車站專用區(附)(0.01) *0.0066	
		鐵路用地(0.00) *0.0018	車站專用區(附)(0.00) *0.0018	
-	附帶條件：應以公辦都市更新方式辦理整體開發。			

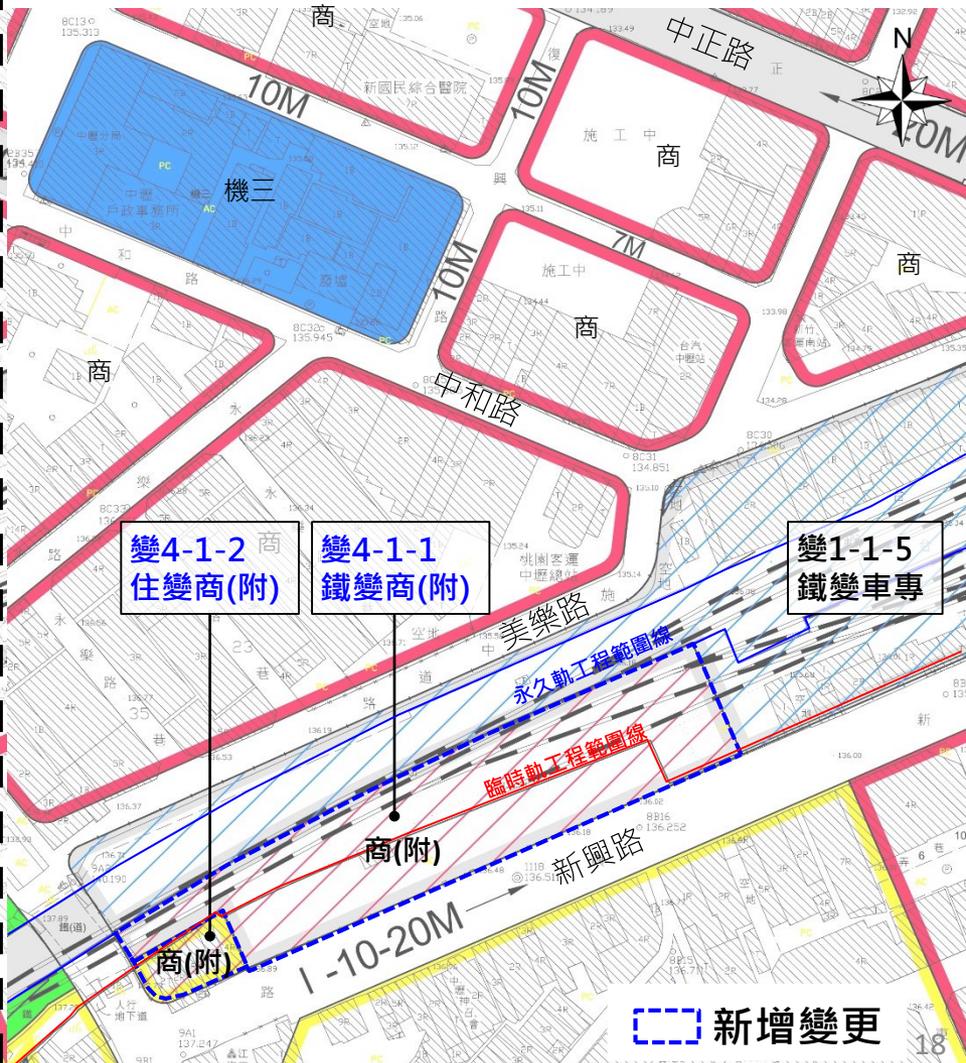
變4案/中壢車站周邊都市更新整體開發範圍調整

• 中壢平鎮主要計畫

公開展覽方案

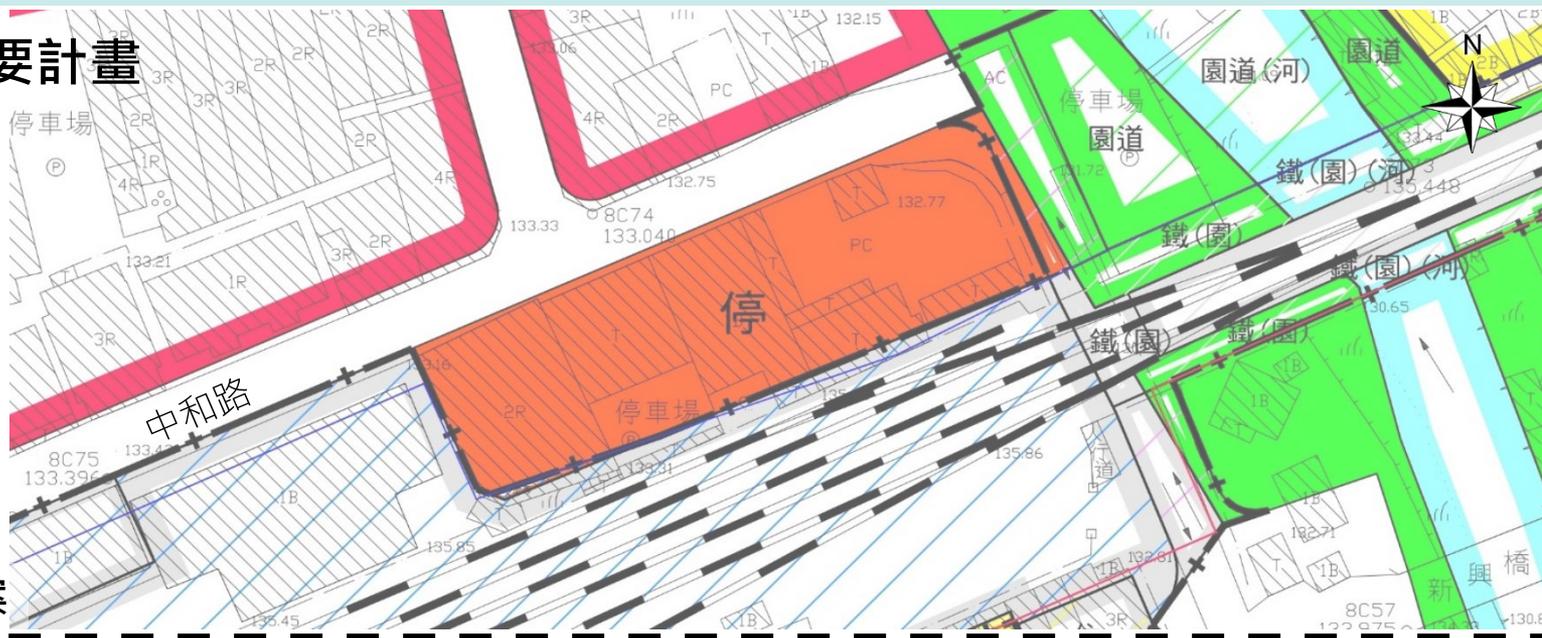


再公開展覽方案



變4案/中壢車站周邊都市更新整體開發範圍調整

• 中壢平鎮主要計畫



公開展覽方案

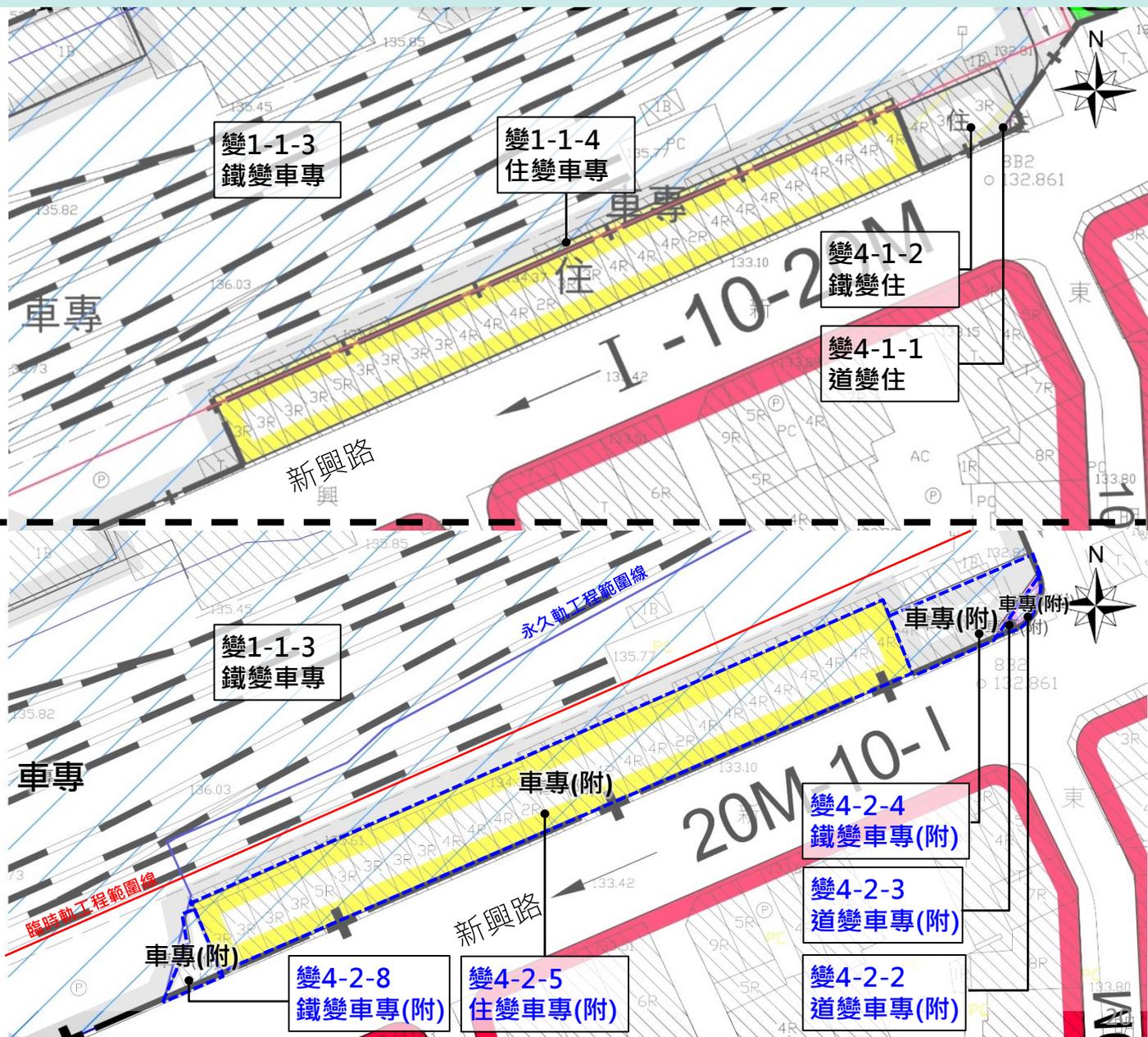
新增變更



再公開展覽方案

變4案/中壢車站周邊都市更新整體開發範圍調整

中壢平鎮主要計畫



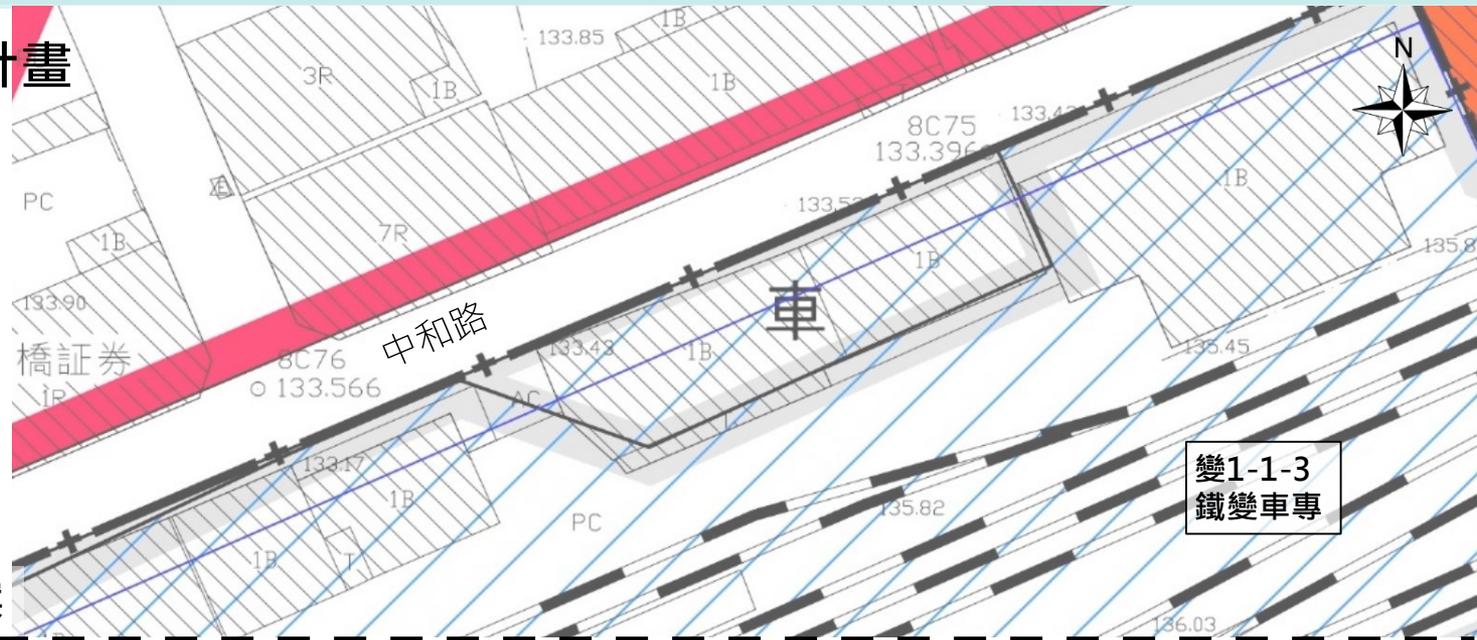
公開展覽方案

新增變更

再公開展覽方案

變4案/中壢車站周邊都市更新整體開發範圍調整

• 中壢平鎮主要計畫



公開展覽方案

新增變更



再公開展覽方案

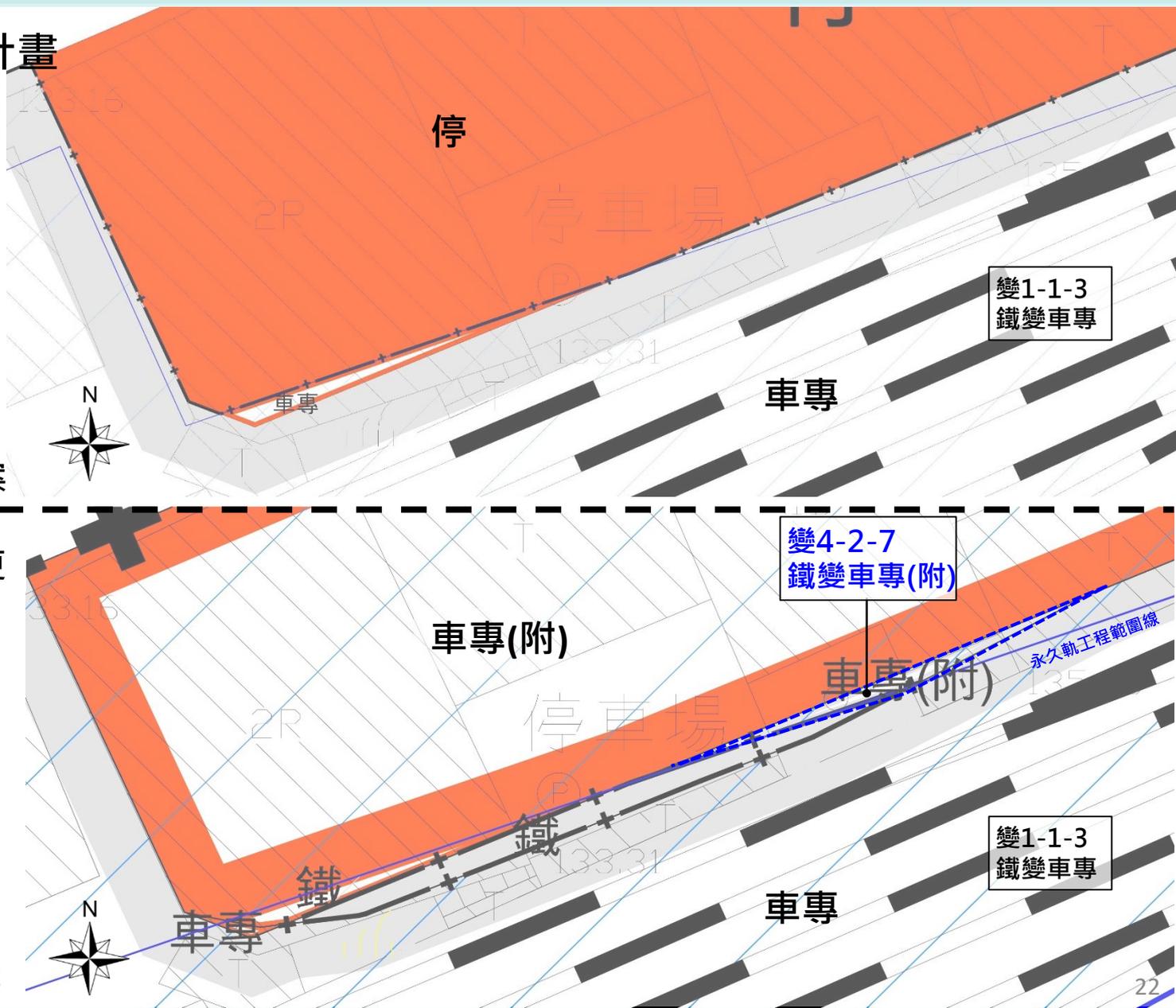
變4案/中壢車站周邊都市更新整體開發範圍調整

• 中壢平鎮主要計畫

公開展覽方案

新增變更

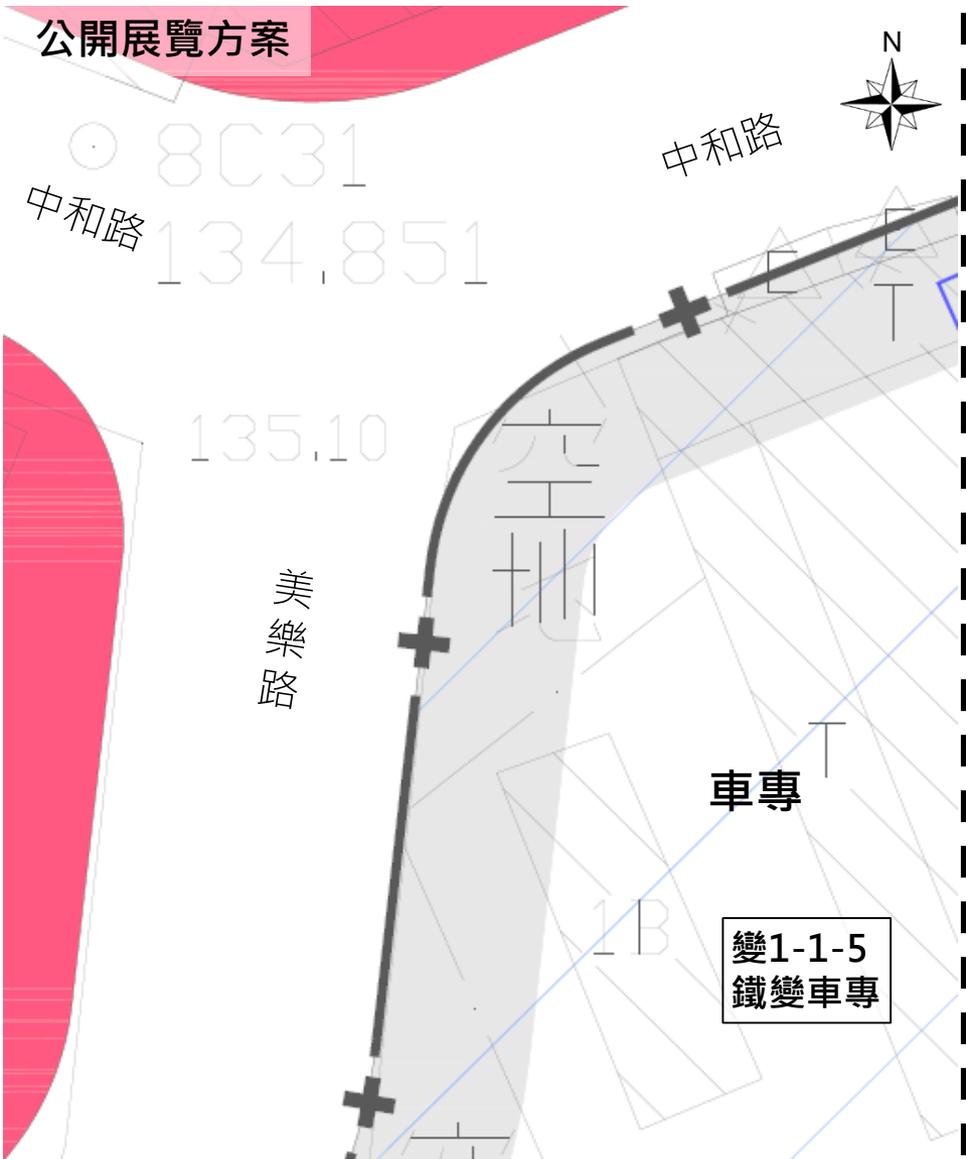
再公開展覽方案



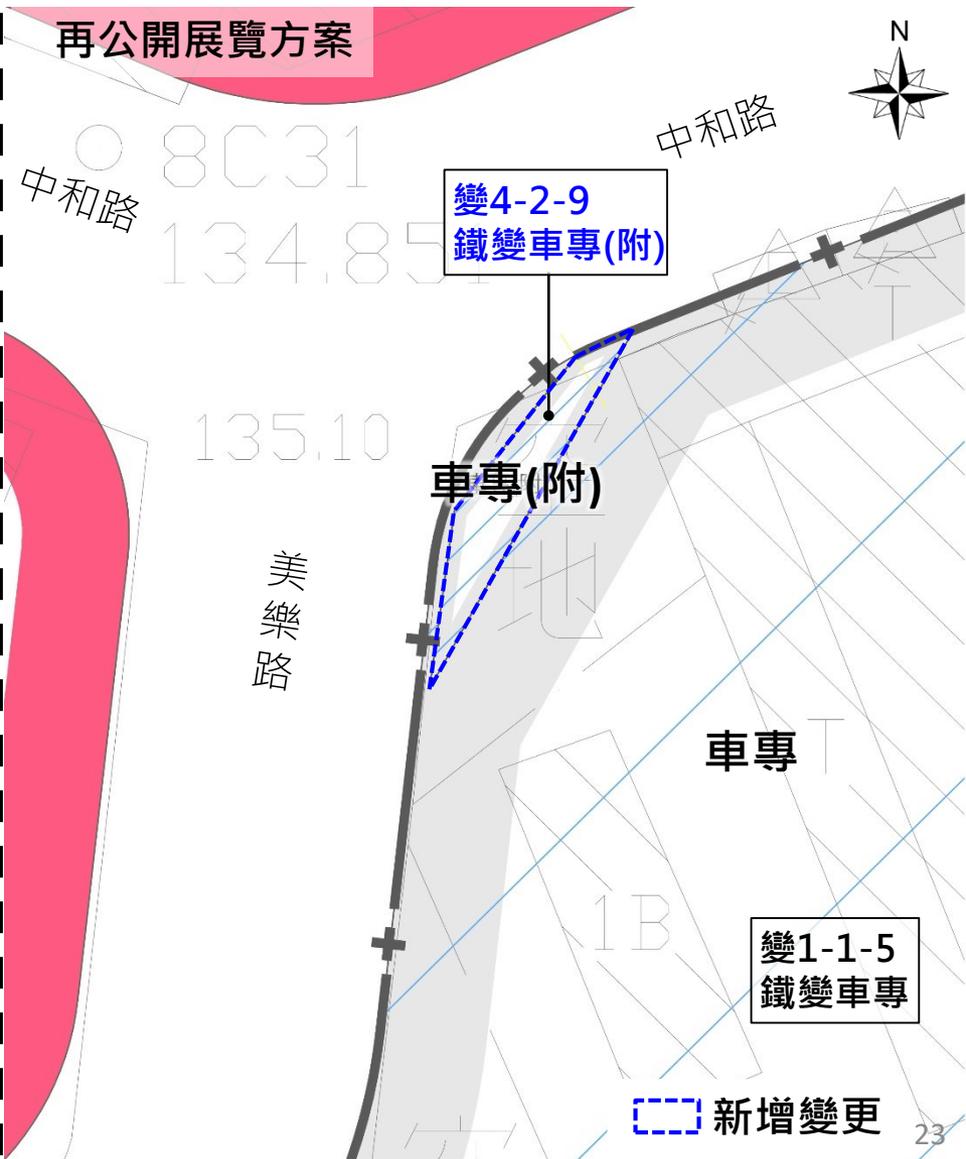
變4案/中壢車站周邊都市更新整體開發範圍調整

• 中壢平鎮主要計畫

公開展覽方案



再公開展覽方案



新增變更

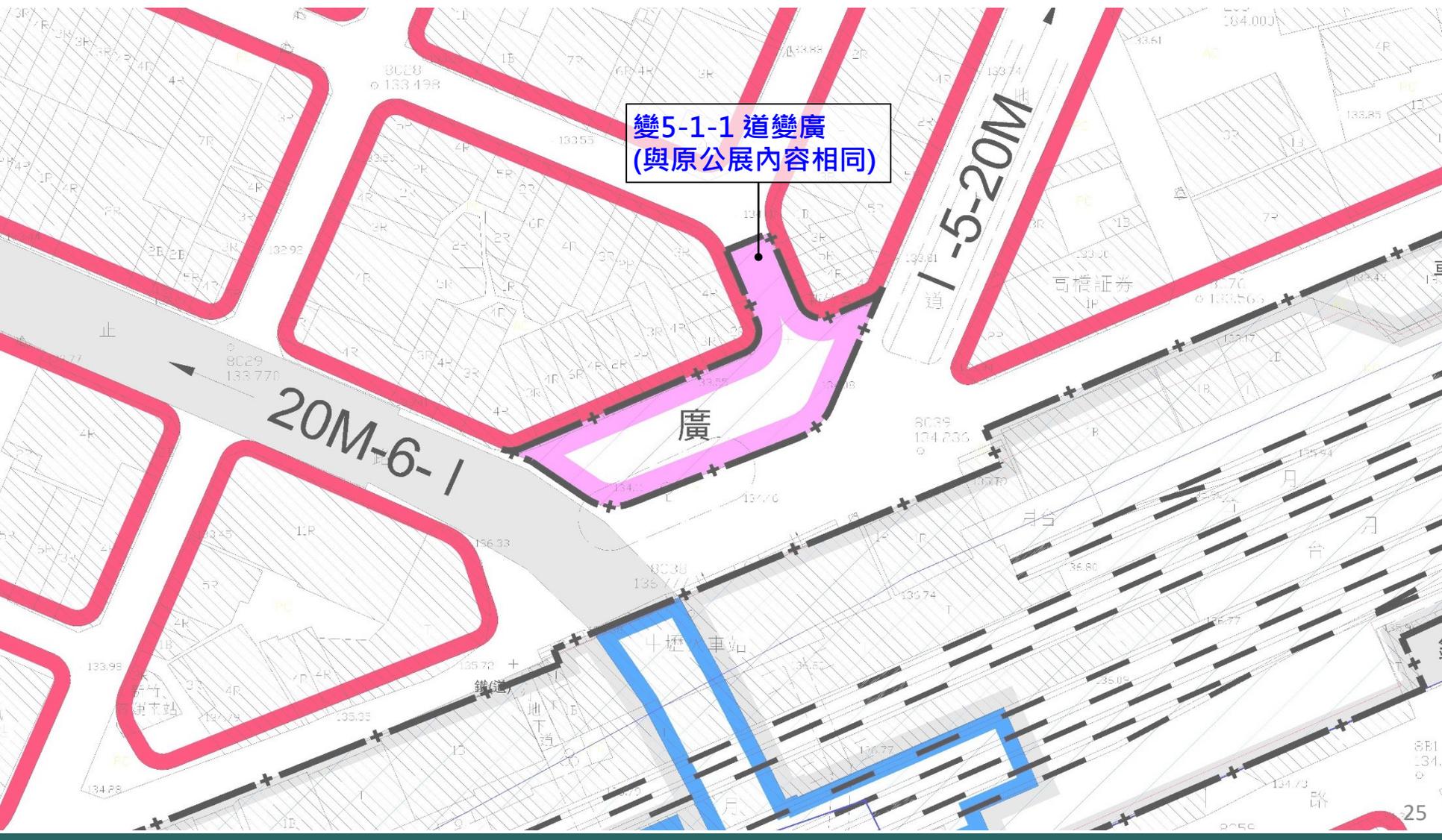
變5案/中壢車站周邊廣場用地(同原公展方案)

• 中壢平鎮主要計畫

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5案/中壢車站周邊廣場用地(同原公展方案)

- 中壢平鎮主要計畫



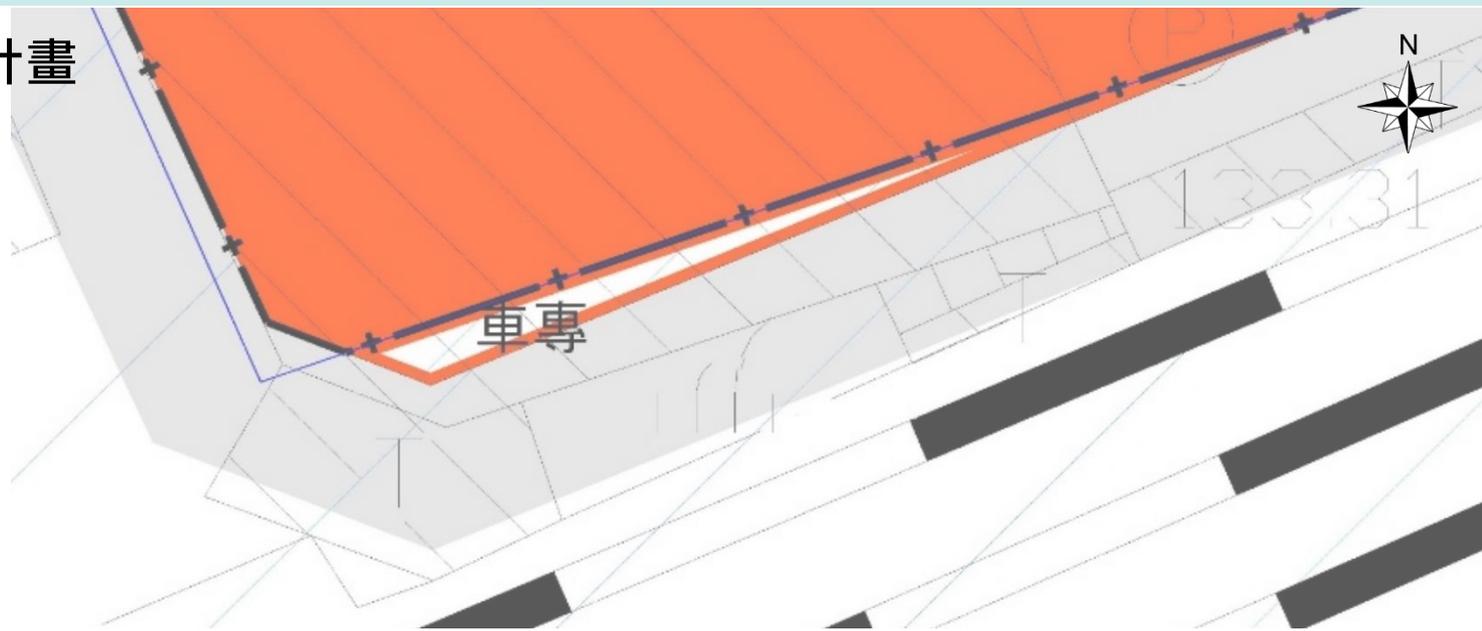
變6案/中壢車站站區範圍調整

• 變更中壢平鎮主要計畫

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

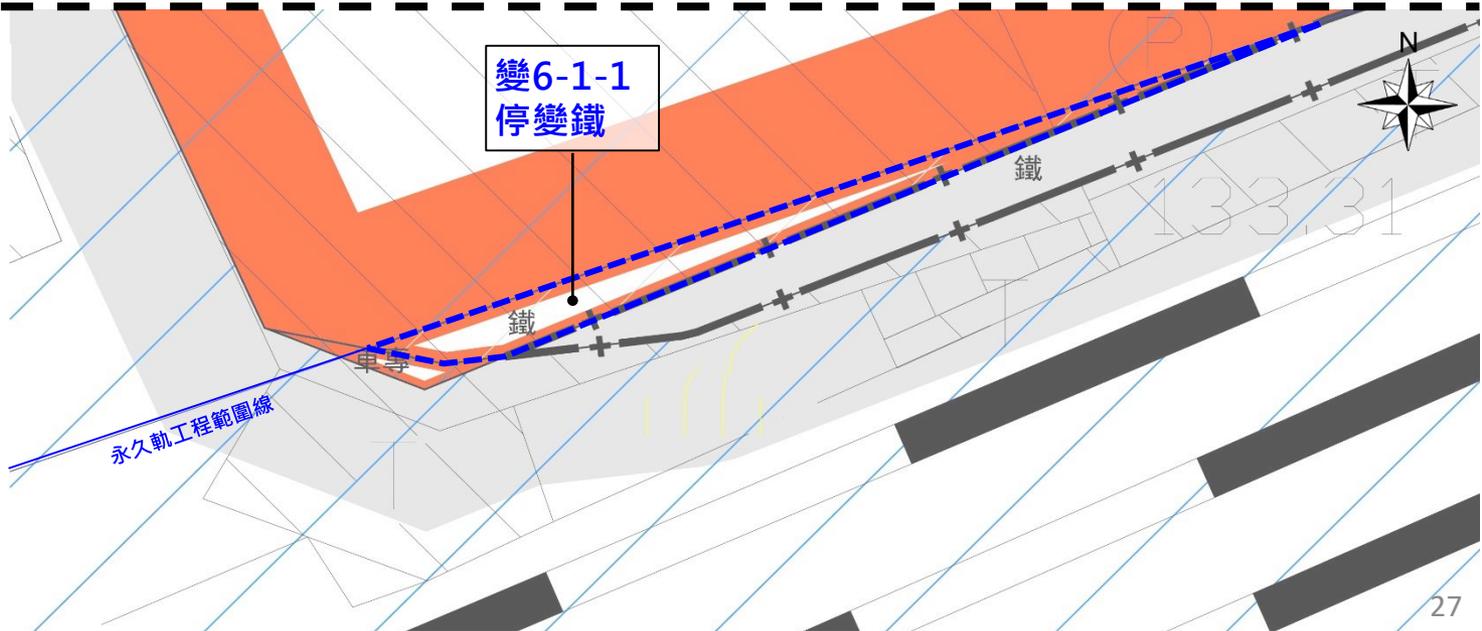
變6案/中壢車站站區範圍調整

- 中壢平鎮主要計畫



公開展覽方案

新增變更

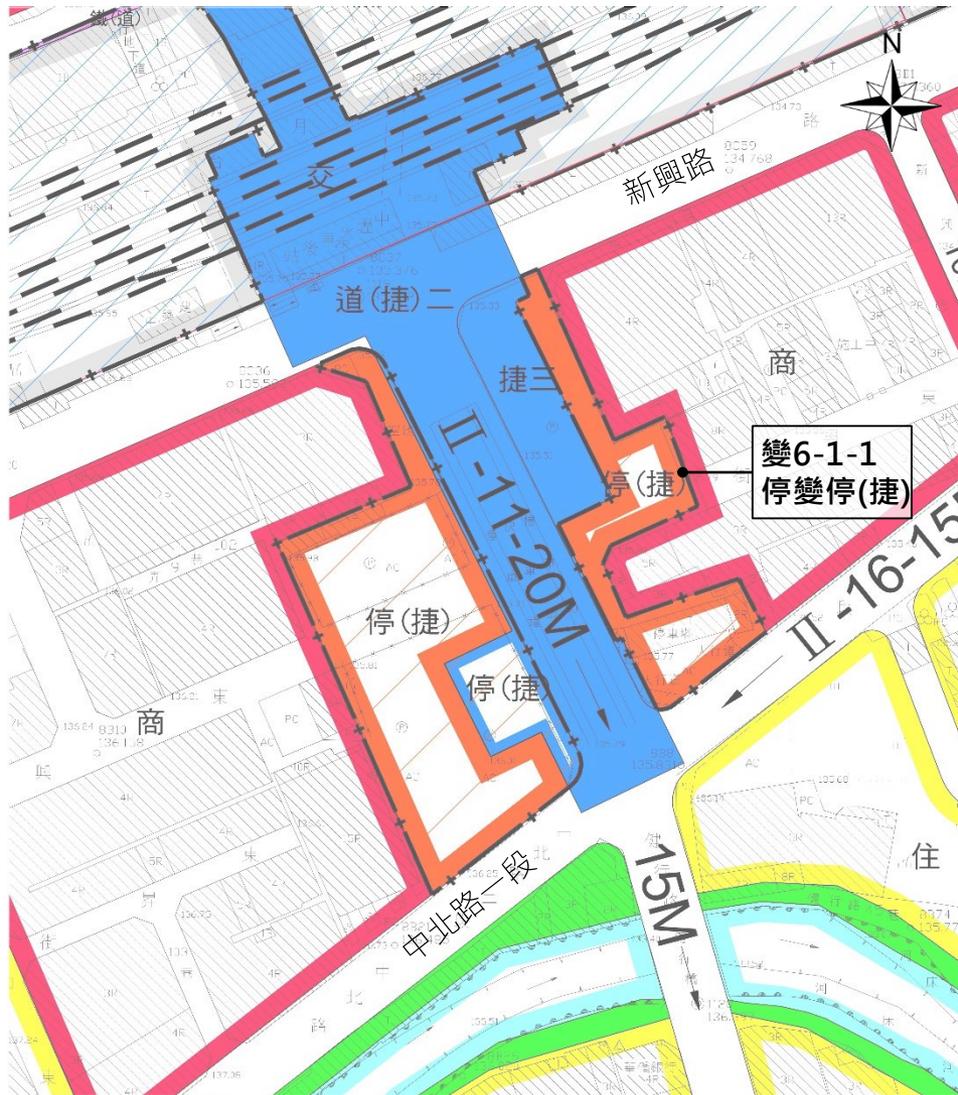


再公開展覽方案

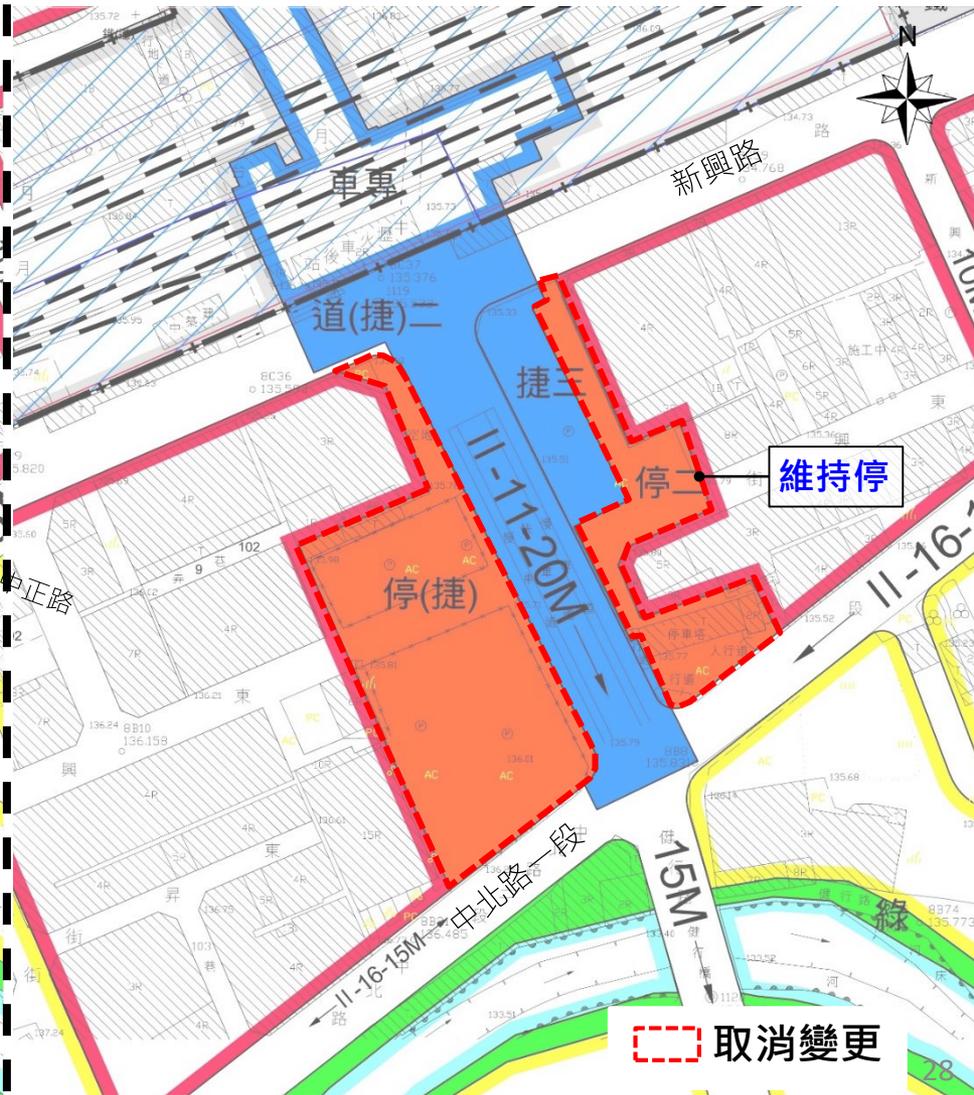
原變6案/中壢車站站區南側停車場取消變更

• 中壢平鎮主要計畫

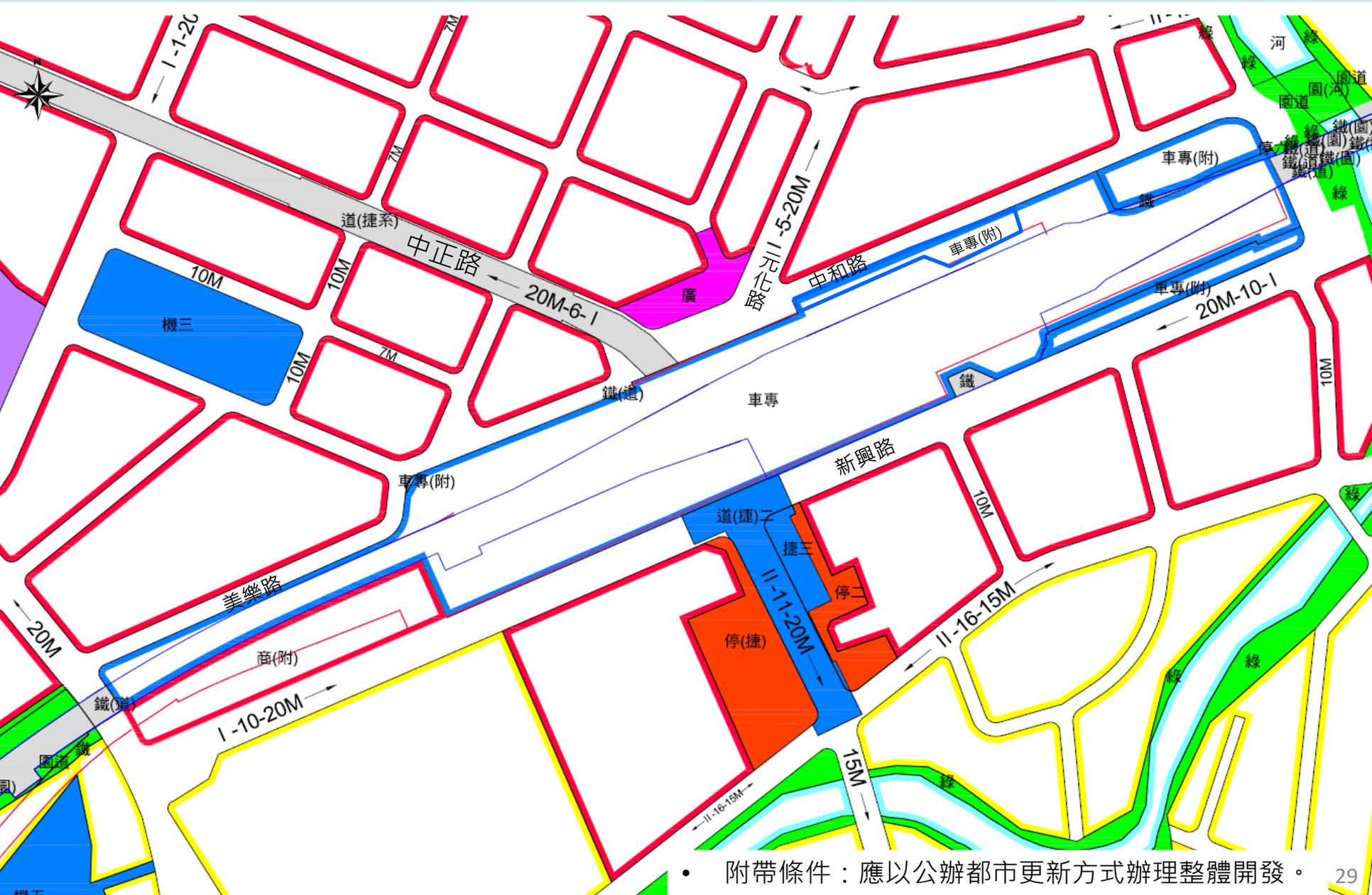
公開展覽方案



再公開展覽方案



變更後都市計畫—中壢車站站區



- 附帶條件：應以公辦都市更新方式辦理整體開發。

實施進度及經費來源

• 實施進度及經費來源表

- 土地取得方式：廣場用地採撥用；鐵路用地採協議價購或一般徵收
- 經費來源分別由桃園市政府及交通部編列預算支應，預定於120年完工

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：本表所列開發經費及預定完成期限，得依預算編列及實際計畫執行情形酌予調整。

註2：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。

會議資訊及意見表達

- 本案自112年5月15日起重新公開展覽30天，說明會資訊如下：

場次	車站	行政區	時間	說明會地點
1	桃園站	桃園區	112年5月26日 上午10點整	桃園區公所 4 樓大禮堂 (桃園市桃園區縣府路 7 號)
2	中壢、內壢站	中壢區	112年5月26日 下午2點30分	中壢區公所地下室大禮堂 (桃園市中壢區環北路380 號)

- 任何公民或團體對本案如有意見，得以書面載明**姓名(單位)、地址、聯絡方式、建議事項、位置、理由及地籍圖說**等資料，向本府提出建議，俾供都市計畫委員會審議參考。
- 桃園市政府地址：桃園市桃園區縣府路1號
- 對本案有任何疑問，歡迎來電洽詢：
 - 桃園市政府都市發展局綜合規劃科：
(03)3322101#5230 李小姐

公展資料下載QR CODE



會議資訊及意見表達

郵寄地點及電話：桃園市政府都市發展局	地址：桃園市桃園區縣府路一號
	電話：(03)332-2101#5230

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

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

申請人或其代表：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國

年

月

日

- 陳情位置位於變更範圍內與原公展範圍差異部分，本府將受理並錄供內政部都委會審議；其餘照內政部都委會審議通過內容辦理。

土地徵收作業說明

• 土地徵收作業流程



土地徵收救濟程序—土地徵收條例第22條規定

- 權利關係人對於第18條第1項之**公告事項有異議者**，得於公告期間內向該管直轄市或縣（市）主管機關以書面提出。該管直轄市或縣（市）主管機關接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。
- 權利關係人對於**徵收補償價額有異議者**，得於公告期間屆滿之次日起三十日內以書面向該管直轄市或縣（市）主管機關提出異議，該管直轄市或縣（市）主管機關於接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。
- 權利關係人對於前項查處不服者，該管直轄市或縣（市）主管機關得提請地價評議委員會復議，權利關係人**不服復議結果者，得依法提起行政救濟**。

徵收補償地價之查估程序

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

徵收補償地價之查估方法

- 依「土地徵收補償市價查估辦法」規定，主要是先**選取比準地**，並以「排除非正常交易價格」下的土地單價為基礎，經過價格日期、區域因素、個別因素等條件比較修正後求取，盡可能的以接近該區交易的市場行情為主。
- 至於「公共設施保留地」，因為無法正常利用，所以其交易價格都很低，屬非正常的交易行情，政府為保障公設保留地的法定補償，規定需以「毗鄰各非公設保留地之平均市價」作為其市價，也就是說，要瞭解公設保留地之市價情況，可由周遭土地「各使用分區土地的平均交易價格加權計算」即可做初步瞭解。

**簡報結束
敬請指教**