

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

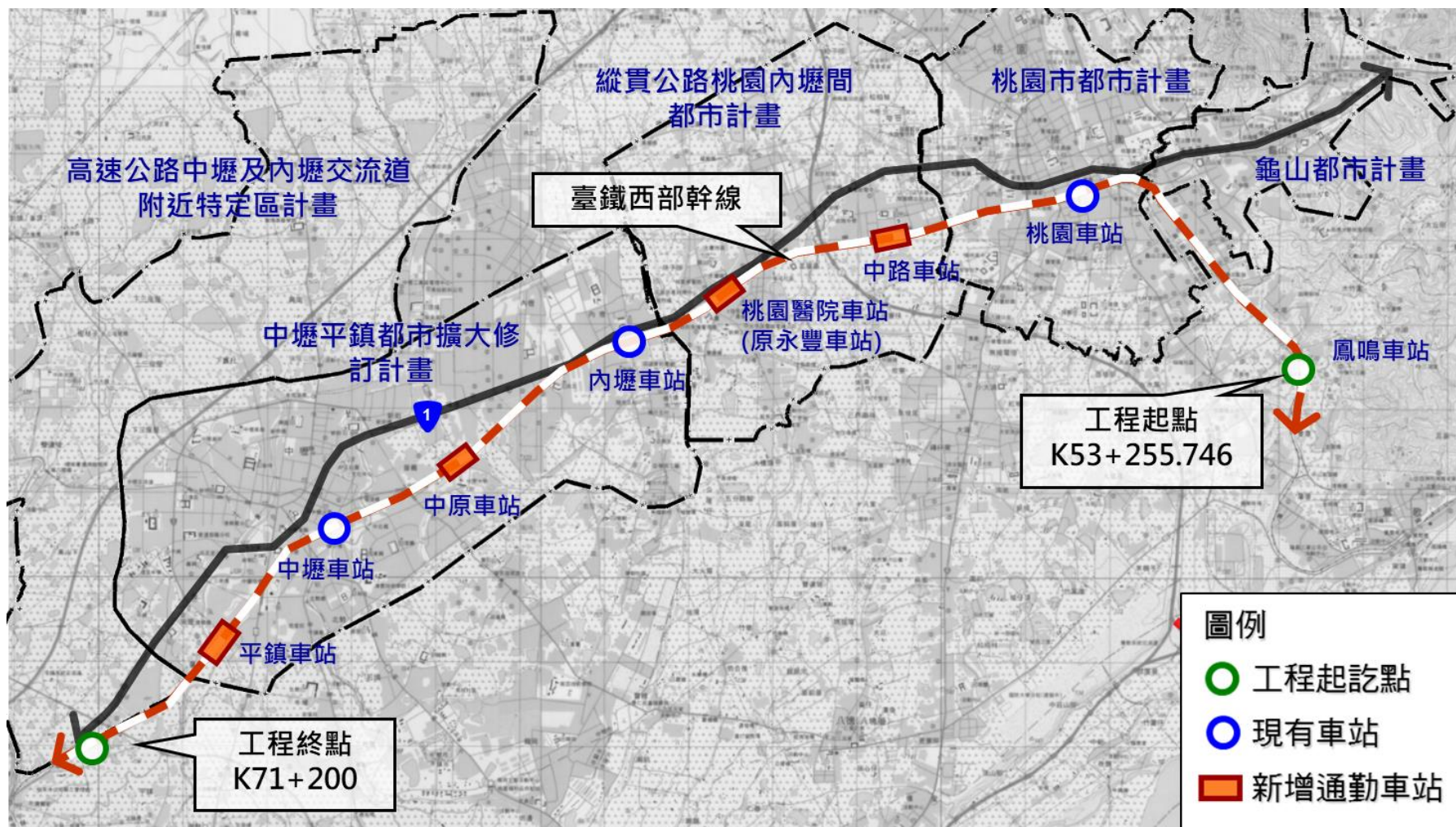
重新公開展覽說明會

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

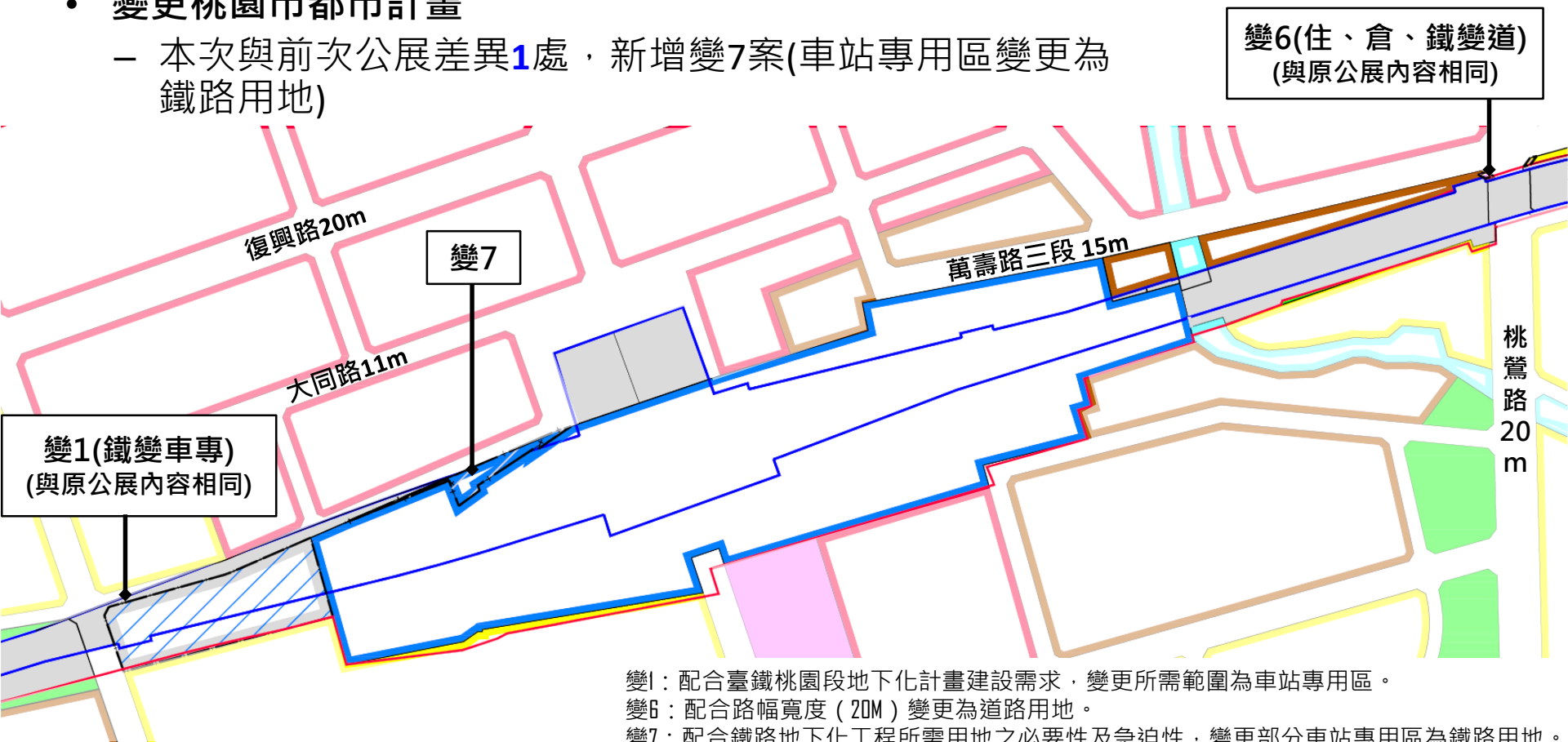
都市計畫辦理歷程

- 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**

新增編號變7案

變更桃園市都市計畫

- 本次與前次公展差異1處，新增變7案(車站專用區變更為鐵路用地)



圖例

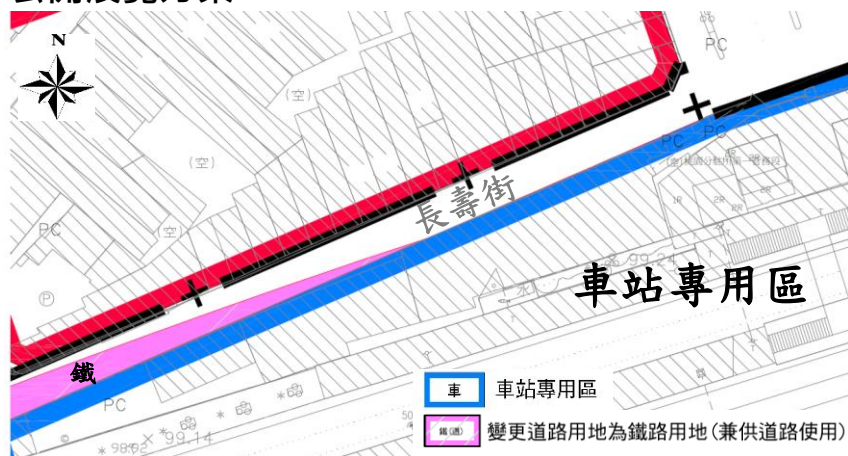
住宅區	倉 倉庫區	鐵(道) 鐵路用地(兼供道路使用)	公 公園用地	鐵(道)(捷) 鐵路用地(兼供道路及捷運系統使用)	道路用地
附 住宅區(附帶條件)	乙工 乙種工業區	鐵(圖)(河) 鐵路用地(兼供園道及河川使用)	兒 兒童遊樂場用地	鐵 鐵路用地	本計畫範圍線
商業區	車 車站專用區	電 電力事業用地	綠 綠地用地	鐵(園) 鐵路用地(兼供園道使用)	桃園市都市計畫範圍線
	河川區	廣 廣場用地	園道 園道用地	地下化永久軌工程範圍線	
				地下化臨時軌工程範圍線	

新增編號變7案

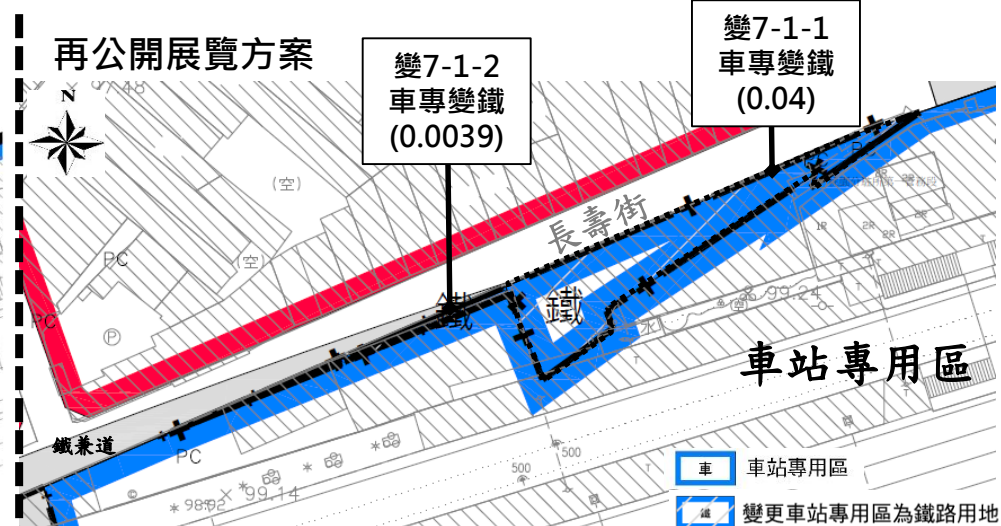
• 本次再公展內容與108年公開展覽內容之差異

重新公展編號	原公展編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
變7	-	桃園車站西北側	車站專用區 (0.04)	鐵路用地 (0.04)	一. 依據交通部鐵道局北部工程處111年4月19日鐵道北土字第1110002317號函，未來鐵路地下化桃園車站用地範圍考量地下結構體、地上構造物、地面層景觀、土管規定、工區現況完整性等因素，爰桃園車站西北側現行私有車站專用區土地係屬工程必要範圍。又既有排水箱涵於桃園車站主體工程標開工後即須辦理遷移作業，本變更範圍具有取得之急迫性。 二. 考量本變更內容係屬未來鐵路地下化桃園車站工程必要範圍且具取得急迫性，爰由車站專用區變更為鐵路用地，由需地機關取得土地。	7-1-1
			車站專用區 (0.0039)	鐵路用地 (0.0039)		7-1-2

公開展覽方案

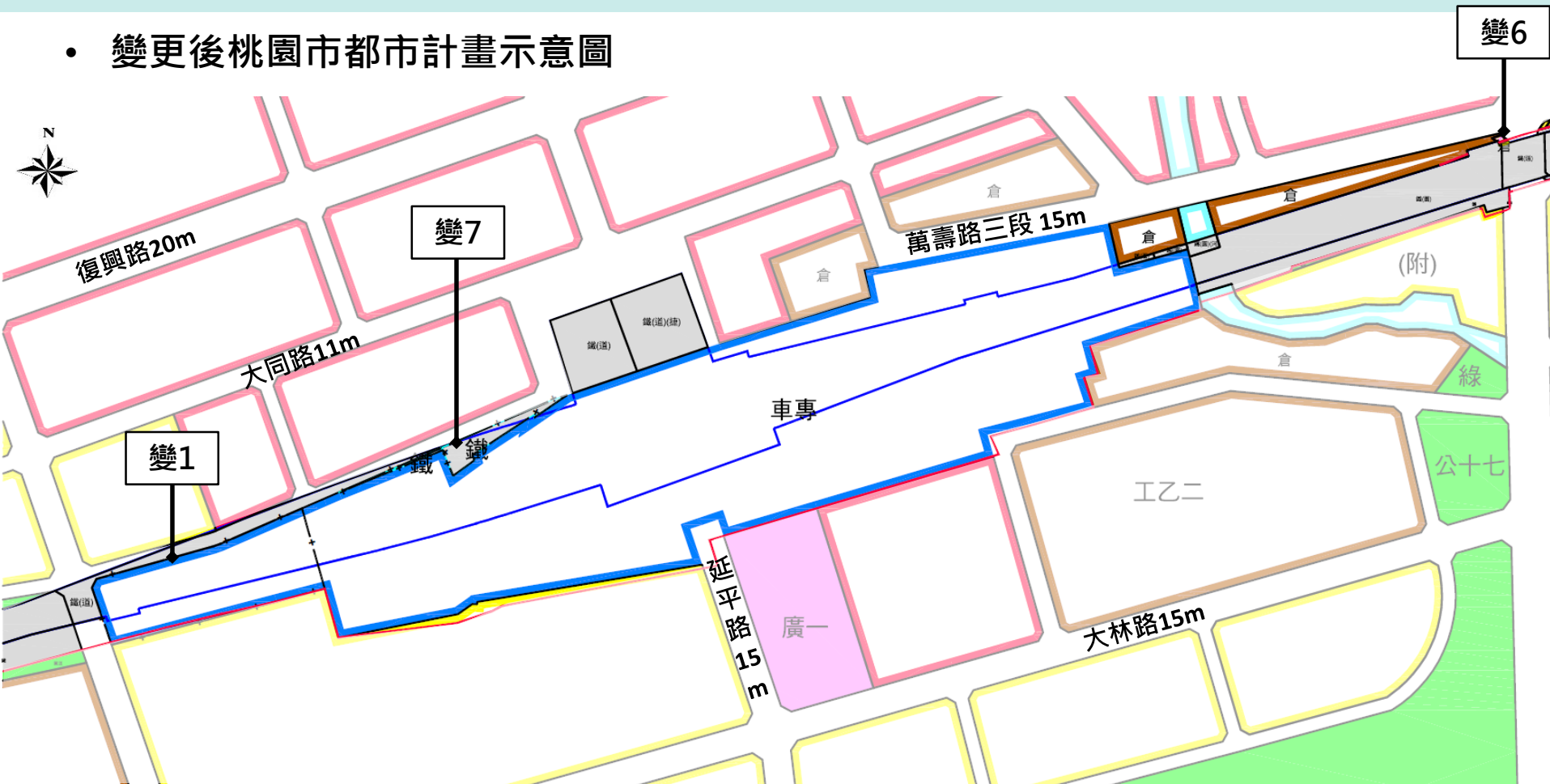


再公開展覽方案



變更後都市計畫

● 變更後桃園市都市計畫示意圖



圖例

	住宅區	 倉	倉庫區	 鐵(道)	鐵路用地(兼供道路使用)	 公	公園用地	 鐵(道)(捷)	鐵路用地(兼供道路及捷運系統使用)		道路用地
	住宅區(附帶條件)	 乙工	乙種工業區	 鐵(道)(河)	鐵路用地(兼供園道及河川使用)	 兒	兒童遊樂場用地	 鐵	鐵路用地		本計畫範圍線
	商業區	 車	車站專用區	 電	電力事業用地	 綠	綠地用地	 鐵(園)	鐵路用地(兼供園道使用)		桃園市都市計畫範圍線
			河川區	 廣	廣場用地	 園道	園道用地		地下化永久軌工程範圍線		地下化臨時軌工程範圍線

實施進度及經費來源

• 實施進度及經費來源表

- 土地取得方式採協議價購或一般徵收
- 經費來源由桃園市政府、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 (億元)		主辦單位	預定完成期限	經費來源
			協議價購、 一般徵收	撥用	市地重劃	其他	地上物拆遷補償、 用地取得費用	工程費			
變6案	道路用地	0.0026	✓	✓			-	0.0001	桃園市政府	120年	主辦單位編列預算
變7案	鐵路用地	0.0439	✓				0.54	-	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