

變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分乙種工業區為商業區、住宅區、公園用地、學校用地及道路用地，部分人行步道用地為園道用地)案

擬定縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分乙種工業區為商業區、住宅區、公園用地、學校用地及道路用地，部分人行步道用地為園道用地)細部計畫案

## [ 內容大綱 ]

- 計畫緣起
- 計畫背景
- 規劃構想
- 土地使用
- 回饋計畫
- 土管摘要
- 意見表達

—— 公開展覽說明會 ——

# 一、計畫緣起

## 辦理緣起

### 車站周邊開發能量萌芽



### 車站軸線翻轉

## 「臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫」

### 增設中路車站

鐵路騰空路廊  
為綠園道系統



### 整體開發案件帶動土地活化

## 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中路站周邊土地開發計畫)

引進27,000計畫人口

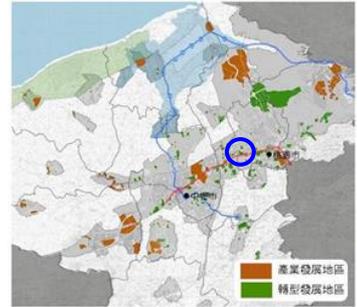
預計115年開發完成



### 上位計畫指導轉型

## 「桃園縣工業區檢討及發展研究計畫」

本案依桃園市工業區發展政策被指定為重要交通建設計畫周邊**優先轉型發展地區**內之工業區。



## 法令依據

- 申請人依據都市計畫法第27條第3、4項取得個案變更申請認定函
- 公開展覽及說明會：都市計畫法第19、23及28條
  - 自111年6月2日起公告30日。111年6月23日舉辦說明會。

# 二、計畫背景

- 本計畫位於桃園市桃園區，北側臨臺一線(中山路)，南側臨臺鐵桃園段軌道，東北側為桃園市立武陵高級中學，東南側臨國聖二街。

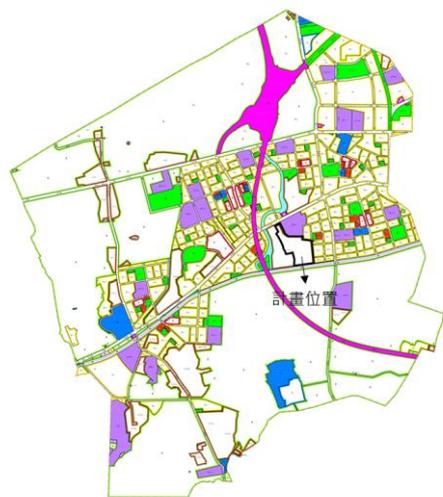


註：中路車站周邊整體開發案於內政部審議中。

## 二、計畫背景

### 範圍說明

- 基地屬「縱貫公路桃園內壢間都市計畫」乙種工業區(二)(84,313.76 m<sup>2</sup>)及人行步道用地(814.15m<sup>2</sup>)。
- 北側以公路總局土地；西側以中南紡織股份有限公司土地及南側以園道用地為界，面積合計85,127.91m<sup>2</sup>。



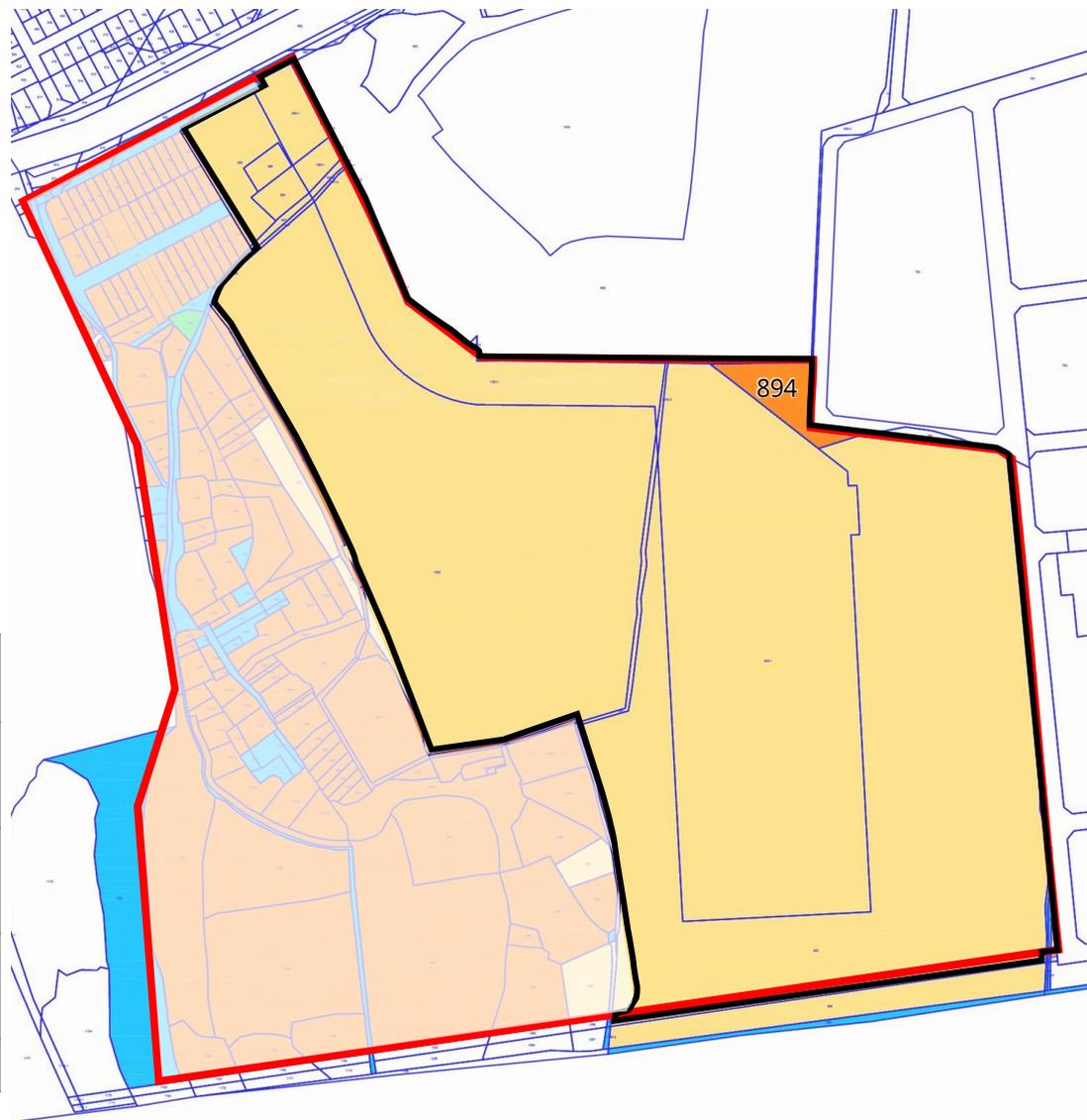
縱貫公路桃園內壢間都市計畫



## 二、計畫背景

### 土地權屬

- 包含桃園市桃園區國聖段880地號等27筆土地。
- 土地所有權人包含中南紡織股份有限公司、中華民國所有(管理單位：國有財產署)及894地號土地私有地主。



土地所有權人 (管理者)	土地筆數	面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)
中南紡織股份有限公司	21	84,068.83	98.76
中華民國 (國有財產署)	5	91.65	0.1
其他私人	1	967.43	1.14
<b>總計</b>	<b>27</b>	<b>85,127.91</b>	<b>100.00</b>

註：土地範圍應依核准地號及地政機關鑑界成果為準。



## Nodes 節點

以車站核心串聯周邊商圈節點，成就站前商圈發展

## Paths 通路

建構整體道路系統，提升交通可及性，滿足交通需求

## Edges 邊界

鐵路軌道阻隔消失及融合水文紋理，帶動土地活化及縫合都市發展

## Landmarks 地標

車站商圈與南側生態埤塘公園連結成為地區景觀新地標

## Districts 區域

扮演延伸桃園都市發展核心，型塑優質居住生活機能角色

圖例	
	計畫範圍
	中路整開區範圍
	鐵路騰空綠廊
	主要聯外道路
	地區道路(市府預設)
	地區道路(本案新設)
	綠生態園道
	綠學區園道
	水文友善軸線
	出入口(本案新設)
	出入口(市府預設)
	行政機關
	站前商圈
	景觀生態公園

## 變更主要計畫內容

變更理由

1. 配合上位計畫指導與重大建設
2. 都市紋理衝突，尋求工業區適宜轉型
3. 引入新形態複合商業，完善地區經濟

### 變更內容

變更編號	原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)
1	乙種工業區	8.43	商業區	2.00
			住宅區	3.98
			公園用地	0.89
			學校用地	0.54
			道路用地	1.02

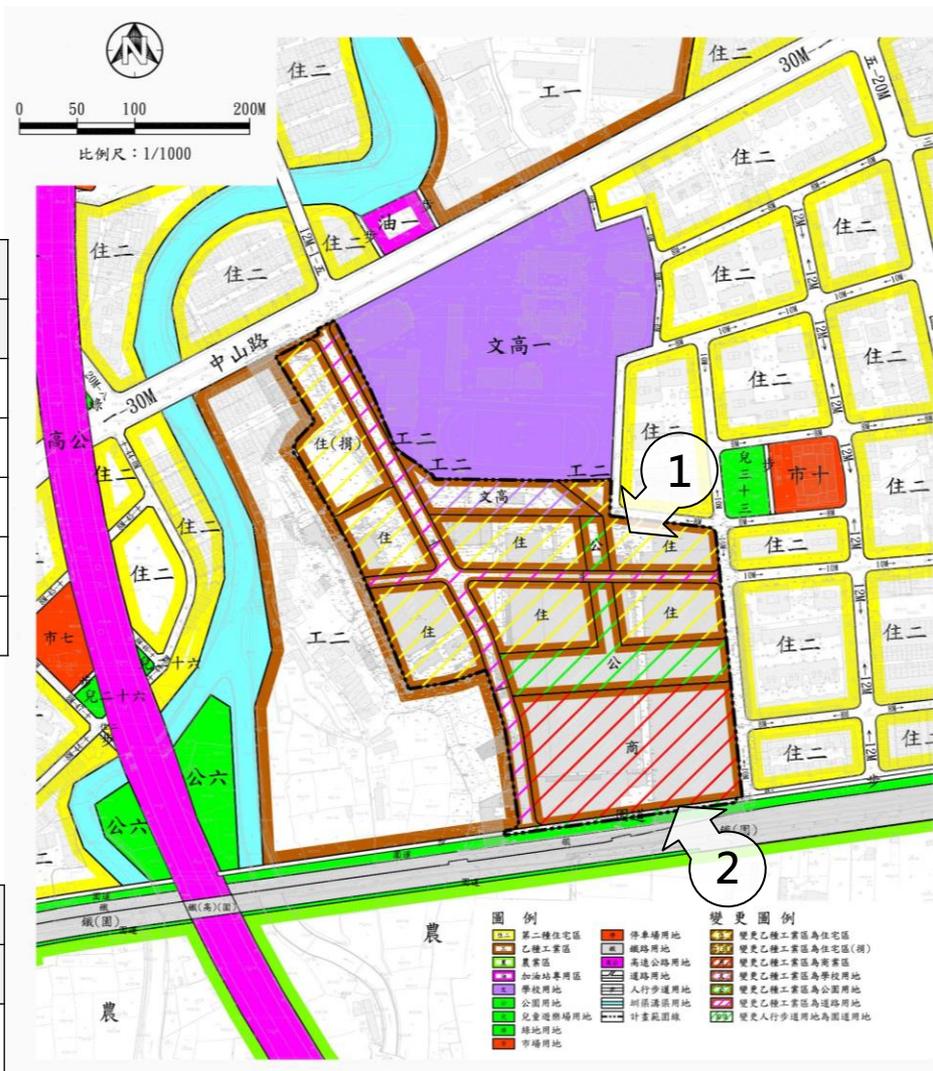
變更理由

1. 配合發布實施之鐵路地下化變更內容，為提升園道使用完整性。

### 變更內容

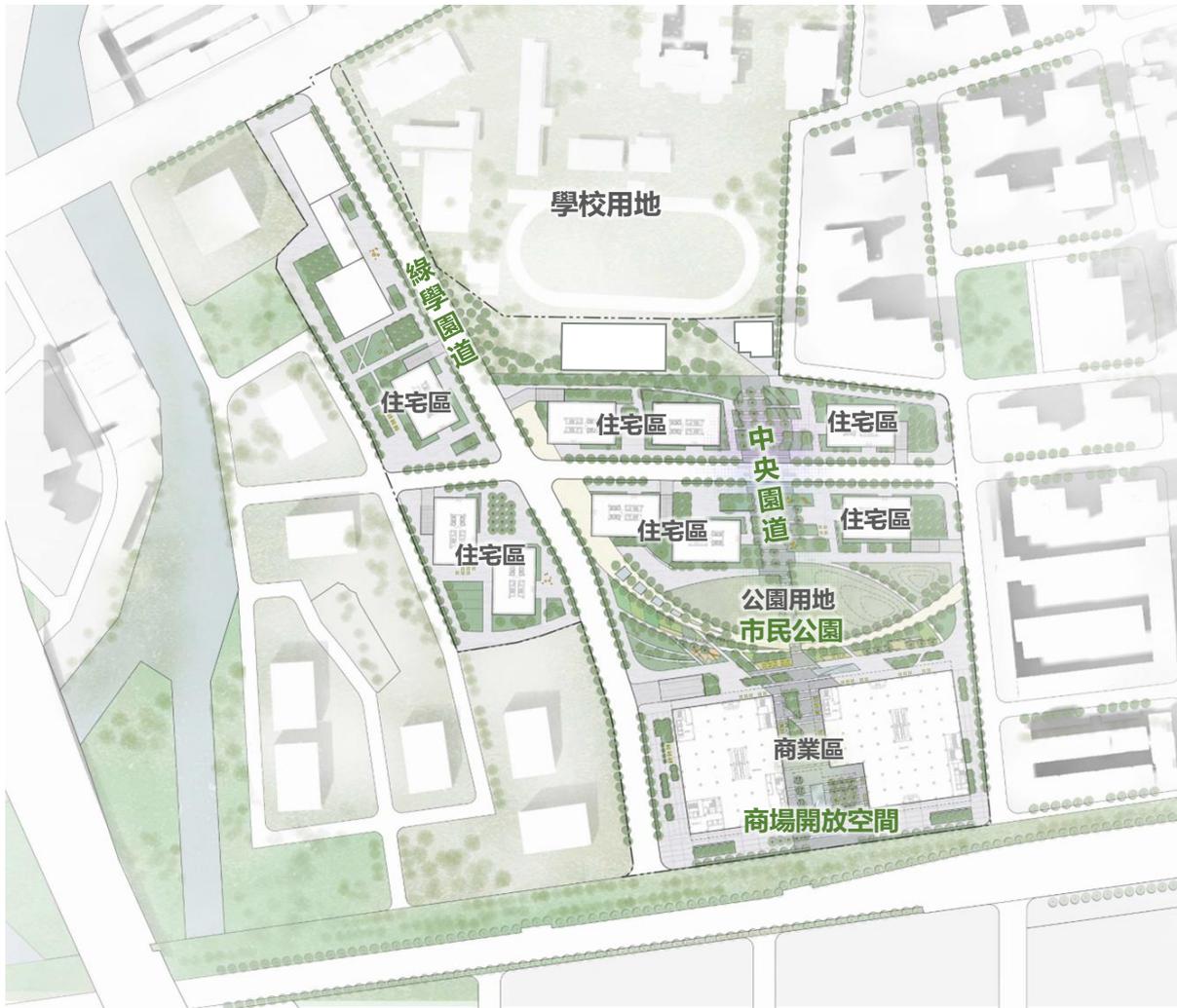
變更編號	原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)
2	人行步道用地	0.08	園道用地	0.08

註：實際應依計畫核定內容為準。





## 整體配置模擬



註：實際應依建築執照核定內容為準。

## 依法應回饋內容

■ 依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，本計畫應捐贈內容如下：

工業區  
84,313.76m<sup>2</sup>

- 1 變住：捐公設用地及可建築土地**37%**
  - 2 變商：捐公設用地及可建築土地**40.5%**  
(公設均不得小於**30%**)
- 總計應捐贈面積為  
**32,478.48m<sup>2</sup>**

## 本計畫捐贈內容

捐贈 & 開闢公設用地

- **公共設施用地**(25,294.14m<sup>2</sup>) + **可建築土地**(7,184.34m<sup>2</sup>)  
= 32,478.48m<sup>2</sup>

依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」計算如上。

提供公設管理維護費用

- **公共設施管理維護代金5,039萬元**

依「桃園市都市計畫工業區變更規範」公共設施由申請人提供管理維護費用，每平方公尺80元，一次繳納25年。

提供公共停車空間

- **公共停車空間**(小汽車位270席、機車位278席)

依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」提供以計畫區內預估停車需求數之20%公共停車位，於計畫區內設置公共停車空間。

## 土地使用管制要點摘要

項目摘要	條文內容摘要
土地使用強度	商業區 建蔽率80%/容積率300%
	住宅區 建蔽率60%/容積率240%
停車位規定	1.商業區：建築樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設1部汽車及1部機車停車空間，超過部分每150平方公尺應增設1部汽車及1部機車停車空間。 2.住宅區：建築樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設1部汽車及1部機車停車空間，超過部分每150平方公尺應增設1部汽車及1部機車停車空間。
供公眾通行空間	本計畫區內商業區之建築物及各建築物間，得設置供公眾通行、等候接駁之雨遮設施或廊道設施，且不計建蔽率及容積率。
車站連通空間	本計畫於計畫區內留設供連接臺鐵車站使用之地下或地上連通空間，且不計建蔽率及容積率。
增額容積	配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫工程增設臺鐵車站，本計畫區內建築基地得申請增額容積，且最高以基準容積率之20%為限。 本點增額容積申請方式、送審書件、容積價金及容積數額估算方式等相關規定依「桃園市政府都市計畫增額容積及容積移轉代金申請案件審查許可要點」辦理。

註：詳細土管規定參考細部計畫書(公展版)，實際應以計畫核定內容為準。

# 六、土管摘要

## 土地使用管制要點摘要

項目(摘)	條文內容(摘)
建築退縮	1. 建築退縮空間如右圖。 2. 商業區除臨接計畫道路及公共設施部分應退縮外，應留設寬20公尺之人行通行空間，並得適當設置綠化設施或街道傢俱，惟後續經桃園市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。
廣場式開放空間	於重要街角地區規範建築基地應配合留設廣場式開放空間，詳如右圖及下列規定。 1. 商業區鄰近臺鐵中路車站處街角留設最小100平方公尺街角廣場。 2. 住宅區臨計畫道路相交處留設最小50平方公尺街角廣場。



註：詳細土管規定參考細部計畫書(公展版)，實際應以計畫核定內容為準。

# 七、表達意見

- 公開展覽期間如對本案有任何意見，請以書面郵寄或親自送達桃園市政府都市發展局、桃園區公所。
- 桃園市政府都市發展局地址：桃園市桃園區縣府路1號2樓
- 桃園區公所地址：330桃園市桃園區縣府路7號

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)3375225	
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
	門牌號碼：	區	村(里)
		巷	弄
		號	樓
陳情理由			
建議事項			

申請人或其代表：

聯絡地址：

連絡電話：

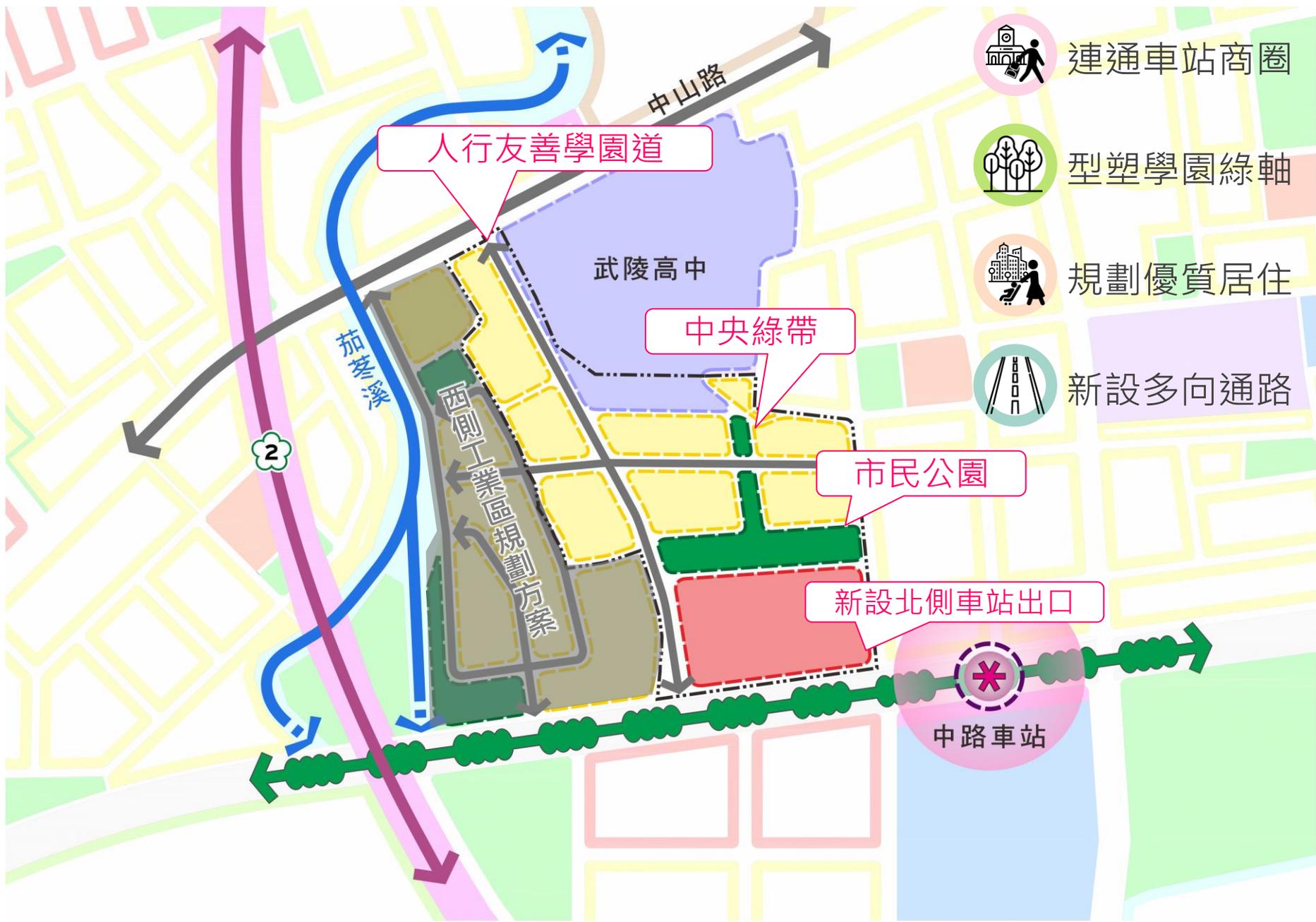
中 華 民 國

年

月

日

簡 報 結 束  
敬 請 指 教

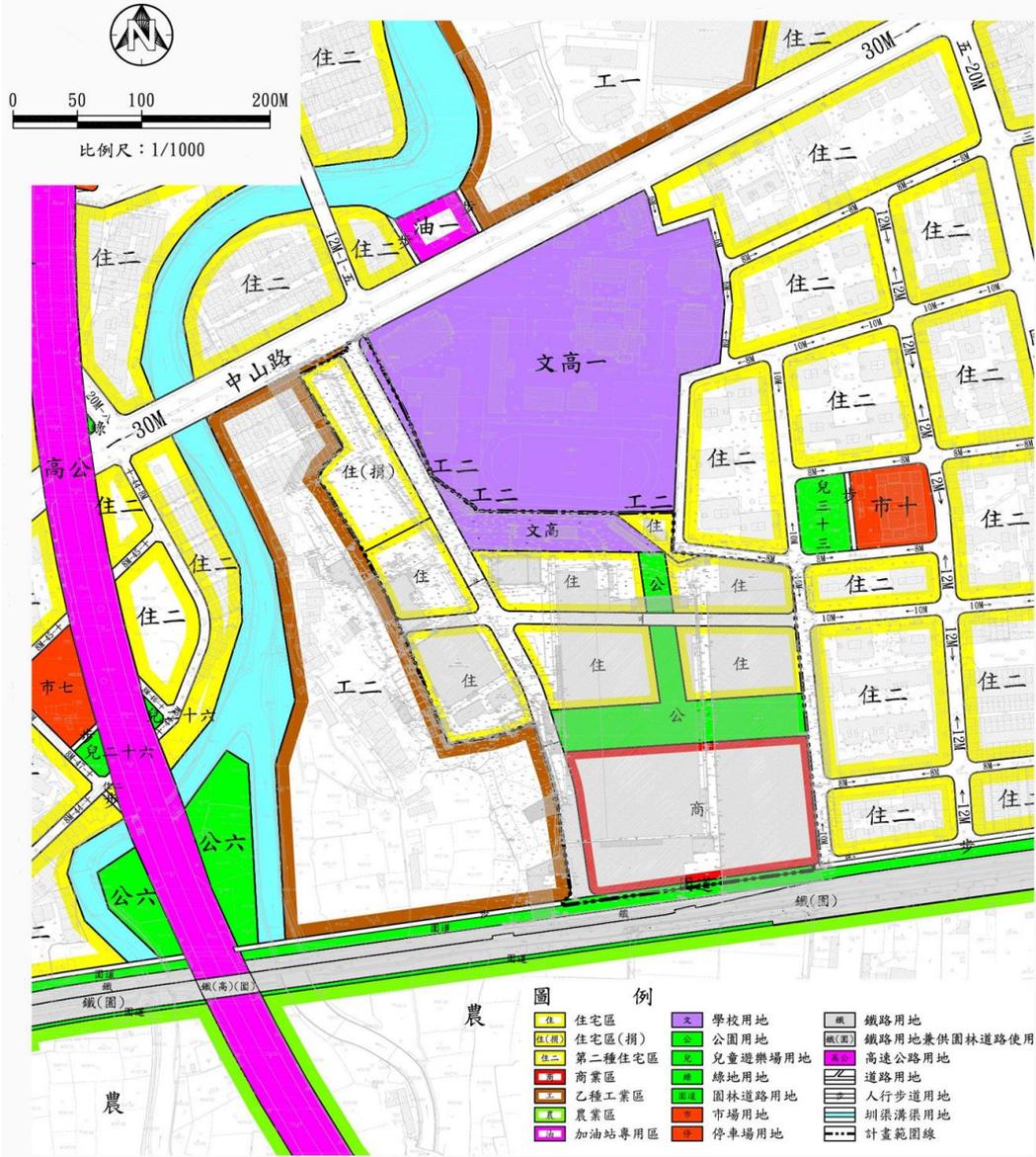


# 五、回饋計畫

## ■ 應捐贈土地面積檢核表

依相關規定計算項目	變更面積(m <sup>2</sup> )	應捐贈可建築土地(m <sup>2</sup> )	最少應劃設公共設施用地(m <sup>2</sup> )
變更為商業區	33,613.45 (39.87%)	3,529.41 (10.5%)	10,084.04 (30%)
變更為住宅區	50,700.31 (53.24%)	3,549.03 (7%)	15,210.10 (30%)
合計	84,313.76	7,078.45	25,294.14

將商業區應捐贈土地依公告現值比例換算為住宅區，商業區與住宅區公告現值比為1.03：1，商業區捐贈面積折算住宅區面積為3,635.31m<sup>2</sup>。



商業區 + 住宅區  
3,635.31m<sup>2</sup> + 3,549.03m<sup>2</sup>

## ■ 應捐贈土地面積一覽表

本計畫劃設項目		面積(m <sup>2</sup> )	占變更工業區面積比例
土地使用分區	住宅區	7,184.34	8.52%
	小計	7,184.34	8.52%
公共設施用地	公園用地	8,841.72	10.49%
	學校用地	5,427.89	6.44%
	道路用地	10,210.38	12.11%
	園道用地	814.15	0.97%
	小計	25,294.14	30.00%
合計		32,478.48	38.52%

## ■ 土地使用及公共設施面積分配表

項目		面積(m <sup>2</sup> )	比例
土地使用分區	商業區	38,833.77	46.79%
	住宅區	20,000.00	23.49%
	小計	59,833.77	70.29%
公共設施用地	公園用地	8,841.72	10.39%
	學校用地	5,427.89	6.38%
	道路用地	10,210.38	11.99%
	園道用地	814.15	0.96%
	小計	25,294.14	30.00%
總計		85,127.91	100.00%

註1：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。  
 註2：辦理都市計畫核定圖分割測量與釘樁作業時，得參考地籍界線。