

擬定桃園市桃園火車站周邊（桃園區東門
段 177-1 地號等 167 筆土地）更新地區
都市更新計畫

擬定機關：桃園市政府
中華民國 105 年 12 月

桃園市都市更新計畫審核摘要表

項目	說明	
都市更新計畫名稱	擬定桃園市桃園火車站周邊（桃園區東門段177-1地號等167筆土地）更新地區都市更新計畫	
擬定都市更新計畫法令依據	都市更新條例第五條、第六條、第八條	
擬定都市更新計畫機關	桃園市政府	
本案提交本市都市計畫委員會審核結果	市級	桃園市都市計畫委員會105年10月11日第9次會議通過

目錄

壹、計畫緣起與法令依據	1
一、計畫緣起.....	1
二、法令依據.....	2
三、更新地區範圍.....	3
貳、發展現況	4
一、現行都市計畫.....	4
二、土地及建物現況.....	10
三、公共設施.....	11
四、交通系統.....	13
五、土地權屬概況.....	22
六、不動產市場分析.....	25
七、現況課題.....	32
參、基本目標與策略	35
一、發展定位.....	35
二、規劃目標.....	36
三、發展策略.....	36
肆、實質再發展	37
一、土地使用計畫及公共設施計畫.....	37
二、交通運輸計畫.....	38
三、都市防災計畫.....	39
四、都市景觀計畫.....	41
伍、都市更新單元劃定與基準	44
一、都市更新單元劃定基準.....	44
陸、其他應表明事項	45
一、建築容積獎勵之適用.....	45
二、基地設計整體性.....	45
附件一 本次擬定更新地區範圍土地清冊（東門段 177-1 地號等 167 筆）	附件 1-1
附件二 桃園市都市計畫委員會 105 年 10 月 11 日第 9 次會議紀錄	附件 2-1

表目錄

表 2-1	桃園市都市計畫（第二次通盤檢討）後歷次變更一覽表	4
表 2-2	現行桃園市都市計畫土地使用面積統計表	6
表 2-3	桃園市都市計畫土地使用分區管制要點建蔽率、容積率表	8
表 2-4	桃園市桃園區東門段 177-1 地號等 167 筆土地更新地區土地使用 分區面積統計表	9
表 2-5	桃園火車站周邊道路服務水準分析表	15
表 2-6	桃園火車站周邊國道客運一覽表	17
表 2-7	桃園火車站周邊公路客運一覽表	17
表 2-8	桃園車站市區公車路線表	19
表 2-9	桃園火車站周邊路外停車場概況表	21
表 2-10	桃園火車站周邊路邊停路路段表	21
表 2-11	桃園市桃園區東門段 177-1 地號等 167 筆土地更新地區土地權屬 表	23
表 2-12	桃園火車站周邊地區住宅與店面交易價格資訊表	26
表 2-13	桃園各大商圈房屋交易價格彙整表	26
表 2-14	桃園市推案規模	28
表 2-15	桃園地區不動產市場交易價格彙整表	29
表 2-16	桃園市辦公室租金彙整表	29
表 2-17	桃園地區各商圈地理位置與市場租金彙整表	30
表 2-18	桃園地區各百貨公司與購物中心營業面積彙整表	30
表 2-19	桃園地區各觀光旅館房間數、住房率及房價彙整表	31
表 4-1	本案更新地區防災計畫構想概要表	39

圖目錄

圖 1-1	擬定桃園市桃園火車站周邊（桃園區東門段 177-1 地號等 167 筆土地）都市更新地區範圍示意圖	3
圖 2-1	現行桃園市都市計畫示意圖	7
圖 2-2	桃園市桃園區東門段 177-1 地號等 167 筆土地更新地區都市計畫示意圖	9
圖 2-3	桃園市桃園區東門段 177-1 地號等 167 筆土地更新地區土地使用現況示意圖	10
圖 2-4	桃園市桃園區東門段 177-1 地號等 167 筆土地更新地區建物樓層示意圖	11
圖 2-5	桃園市桃園區東門段 177-1 地號等 167 筆土地更新地區建物結構示意圖	12
圖 2-6	桃園市桃園區東門段 177-1 地號等 167 筆土地更新地區建物屋齡示意圖	12
圖 2-7	桃園車站週邊地區聯外道路系統圖	14
圖 2-8	桃園火車站周邊地區周邊道路系統圖	15
圖 2-9	桃園火車站周邊地區道路服務水準圖	16
圖 2-10	桃園火車站周邊大眾運輸站位示意圖	20
圖 2-11	桃園車站周邊停車場位置示意圖	22
圖 2-12	桃園市桃園區東門段 177-1 地號等 167 筆土地更新地區土地權屬公私別示意圖	23
圖 2-13	桃園市桃園區東門段 177-1 地號等 167 筆土地更新地區土地 105 年公告現值示意圖	24
圖 2-14	更新地區範圍附近百貨公司位置示意圖	31
圖 2-15	更新地區範圍附近觀光旅館示意圖	32
圖 3-1	桃園火車站周邊地區發展機能示意圖	35
圖 4-1	東門段 177-1 地號等 167 筆土地更新地區開放空間構想示意圖	38
圖 4-2	交通系統規劃構想圖	39
圖 4-3	更新地區防災避難道路及空間規劃示意圖	41
圖 4-4	東門段 177-1 地號等 167 筆土地更新地區基地退縮供公共通行退縮示意圖	42

壹、計畫緣起與法令依據

一、計畫緣起

都市更新之推動已成為近年臺灣地區重要之都市發展政策，其主要目的為促進都市土地因應整體發展環境之變遷，將老舊市區或低度、閒置利用之土地，加以有計畫之再開發利用，帶動都市機能發展及復甦，並改善都市之居住環境品質，增進公共利益。

都市更新經行政院列為國家重大施政計畫，以促進各地老舊市區重新規劃再開發，提振地方房地產景氣，同時改善都市生活環境品質為目標。桃園市政府為逐步推動都市更新，已劃定桃園市正發大樓及永和市場周邊更新地區、桃園市東門市場更新地區、老街溪兩側更新地區、中壢市新明市場更新地區、桃園市楊梅區草湳坡段埔心小段埔心營區都市更新地區、桃園市中壢火車站周邊更新地區、桃園市內壢火車站周邊更新地區、桃園市桃園火車站周邊更新地區、桃園市中壢家商周邊都市更新地區、桃園市桃園地方法院及正光街警察宿舍周邊地區等 10 處更新地區，期藉由都市更新機制，整體改善及活化車站站區及沿線土地機能。

桃園火車站周邊地區為桃園早期開發地區，新舊建物雜陳，公共設施受限於建成區未完全開闢，整體環境品質有待提升改善。桃園縣政府（本府改制前）於民國 101 年 2 月 29 日公告「擬定桃園縣桃園火車站周邊更新地區都市更新計畫書」（府城更字第 1010033533 號），範圍為西以民族路、三民陸橋及工乙八為界，北以桃園國小、成功路，東以安東街、春日路及桃鷹路為界，南以大林路為界，面積約 43.38 公頃。此計畫除擬定都市更新計畫，同時劃定桃園火車站更新地區及指定策略性再開發地區（同時劃定更新單元）。

目前桃園火車站臨時站已啟用，未來配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化計畫及桃園都會區大眾捷運系統建設完備後，將帶動桃園車站周邊地區及整個桃園市的發展動能。爰此，本計畫為配合中央重大建設所帶動之效益，及推展桃園火車站周邊地區實質環境改善及發展條件，為兼顧原車站南北兩側地區之均衡發展，考量土地權屬、土地利用程度、建物窳陋與否、環境景觀等因素；及 102 年「桃園縣桃園火車站周邊更新地區、策略再開發地區暨周邊都區都市更新規劃」，另增設擬定桃園市桃園區東門段 177-1 地號等 167 筆土地都市更新計畫暨劃定都市更新地區（以下簡稱本計畫），此處更新地區位於民國 101 年 2 月 29 日公告「桃園縣桃園火車站周邊更新地區」毗連劃設更新地區，期能配合桃園站區整體規劃，引導建

物更新，建構適宜土地機能、道路系統及開放空間，加速桃園站區周邊更新，進而改造都市環境及景觀風貌，以達復甦都市機能及增進公共利益之目標。

二、法令依據

本案辦理都市更新之法令依據包括都市更新條例第五條、第六條及第八條，分述如後：

（一）都市更新條例第五條

直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估；劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫，表明下列事項，作為擬定都市更新事業計畫之指導：

1. 更新地區範圍。
2. 基本目標與策略。
3. 實質再發展。
4. 劃定之更新單元或其劃定基準。
5. 其他應表明事項。

（二）都市更新條例第六條

有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定為更新地區：

1. 建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
2. 建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
3. 建築物未符合都市應有之機能。
4. 建築物未能與重大建設配合。
5. 具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。
6. 居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

（三）都市更新條例第八條

更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計

畫之擬定或變更者，送各級主管機關遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表審議通過後，公告實施之；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。

採整建或維護方式處理之更新地區，得逕由各級主管機關劃定公告實施之，免依前項規定辦理審議。

三、更新地區範圍

本次劃定之更新地區，則係毗連本府於民國 101 年 2 月 29 日公告「桃園市桃園市火車站周邊更新地區」劃設更新地區：

範圍為成功路二段、安東街、安樂街與朝陽街一段所圍地區，面積約 1.64 公頃。



圖 1-1 擬定桃園市桃園火車站周邊（桃園區東門段 177-1 地號等 167 筆土地）都市更新地區範圍示意圖

貳、發展現況

一、現行都市計畫

（一）計畫辦理歷程

桃園市都市計畫自民國 44 年發布實施後，至民國 61 年辦理擴大修訂計畫，於民國 73 年及民國 93 年辦理通盤檢討作業，民國 81 年時針對第一期公共設施保留地進行專案通盤檢討。

本計畫更新地區位於桃園市都市計畫範圍內，茲就原都市計畫發布實施經過敘明如下（詳下表 2-1）：

表 2-1 桃園市都市計畫（第二次通盤檢討）後歷次變更一覽表

編號	計畫案名稱	公告字號
1	變更桃園都市計畫（第二通盤檢討）案	93/09/08 府城鄉字 0930225678 號
2	變更桃園擴大修訂都市計畫（原工三市地重劃區專案檢討）案	93/09/10 府城鄉字 0930228422 號
3	變更桃園市都市計畫（配合台鐵捷運化桃園段高架化建設計畫沿線土地規劃園林大道）案禁建說明書	97/07/25 府城規字 0970220316 號
4	修訂桃園市都市計畫（土地使用分區管制要點第十點地下層退縮建築）案	98/10/30 府城規字 0980420348 號
5	擬定桃園市桃園地方法院及正光街警察宿舍周邊地區都市更新計畫案	104/09/18 府都住更字第 10402441571 號

資料來源：桃園市政府都市發展局都市計畫書圖資料查詢系統

（二）計畫內容概述

茲依據變更桃園市都市計畫（第二次通盤檢討）摘述其計畫內容如下：

1. 計畫範圍與面積

桃園市都市計畫範圍北至慈文路，南至八德市及新北市鶯歌區界，東以虎頭山及龜山鄉為界，西至桃園大圳第一支線，計畫面積 1,122.61 公頃。

2. 計畫年期

計畫目標年配合北部區域計畫年期，為民國 94 年。

3. 計畫範圍與面積計畫人口與密度

計畫人口為 200,000 人，居住密度每公頃約 450 人。

4. 土地使用計畫

(1) 土地使用

現行都市計畫土地使用分區包括住宅區、商業區、工商綜合專用區、工業區（甲種工業區、乙種工業區、零星工業區）、倉庫區、文教區、宗教專用區、車站專用區、農業區及河川區等。其中以住宅區面積 346.40 公頃最多，佔計畫總面積 36.82%；其次為農業區，佔計畫總面積 13.55%。

(2) 使用率

就各分區使用率而言，住宅區、商業區使用率各達 84.61%與 91.46%甚具開發潛力，且工業區與倉庫區亦幾乎完全開發，使用率達 97%以上，惟部分工業區集中於鐵路二側，夾雜於住宅區影響環境品質，另倉庫現況已發展為台鐵使用。

5. 公共設施計畫

(1) 公共設施

現行都市計畫（詳圖 2-1）共劃設機關用地、學校用地（文小、文中、文高）、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、綠地、生態綠地、廣場用地、體育場用地、醫院用地、醫療衛生機構用地、營區用地、社教用地、市場用地、停車場用地、加油站用地、電力事業用地、變電所用地、電路鐵塔用地、貯氣槽用地、截流站用地、道路用地、鐵路用地及高速公路用地等公共設施用地。各公共設施用地劃設面積及比例詳表 3-2。

(2) 開闢率

就開放性公共設施用地開闢情形而言，公園用地開闢率 58.04%、兒童遊樂場用地開闢率 10.53%、綠地、生態綠地開闢率 17.65%以及廣場用地開闢率 80.36%，為開闢公共設施提升居住品質，可藉由都市更新手段獎勵開闢。

表 2-2 現行桃園市都市計畫土地使用面積統計表

項目		計畫面積 (公頃)	使用率 (%)	百分比(註1) (%)	百分比(註2) (%)	備註	
土地 使用 分區	住宅區	346.40	84.81	36.82	30.86		
	商業區	67.56	91.46	7.18	6.09		
	工商綜合專用區	3.42	0.00	0.36	0.30		
	工業 區	甲種工業區	74.41	97.67	7.91	6.62	
		乙種工業區	65.78		6.99	5.86	
		零星工業區	0.17		0.02	0.02	
	倉庫區	1.20	100.00	0.13	0.11		
	文教區	1.33	0.00	0.14	0.12		
	宗教專用區	0.21	0.00	0.02	0.02		
	車站專用區	4.25	100.00	0.45	0.38		
	農業區	152.13	—	—	13.55		
	河川區	29.56	—	—	2.63		
	小計	746.42	—	60.02	66.49		
公共 設施 用地	機關用地	30.97	61.93	3.29	2.76		
	學校用地	文小用地	26.61	66.57	2.83	2.02	
		文中用地	22.64		2.41	2.37	
		文高用地	34.92		3.71	3.11	
	公園用地	65.54	58.04	6.97	5.84	含虎頭山 公園	
	公園兼兒童遊樂場用地	0.44	0.00	0.05	0.04		
	兒童遊樂場用地	2.09	10.53	0.22	0.19		
	綠地、生態綠地	4.08	17.65	0.43	0.36	生態綠地 1.70 公頃	
	廣場用地	0.56	80.36	0.06	0.05		
	體育場用地	7.86	0.00	0.84	0.70		
	醫院用地	1.04	100.00	0.11	0.09		
	醫療衛生機構用地	6.46	100.00	0.69	0.58		
	營區用地	1.50	100.00	0.16	0.13		
	社教用地	0.32	100.00	0.03	0.03		
	市場用地	3.90	59.74	0.41	0.35		
	停車場用地	0.75	0.00	0.08	0.07		
	加油站用地	0.54	72.22	0.06	0.05		
	電力事業用地	0.60	100.00	0.06	0.05		
	變電所用地	0.18	100.00	0.02	0.02		
	電路鐵塔用地	0.03	0.00	0.00	0.00		
	貯氣槽用地	0.76	100.00	0.08	0.07		
	截流站用地	0.68	0.00	0.07	0.06		
	道路用地	155.71	35.21	16.55	13.87		
鐵路用地	5.69	100.00	0.60	0.51			
高速公路用地	2.32	100.00	0.25	0.21			
小計	376.19	—	39.98	33.51			
都市發展用地合計(註3)		940.92	—	100.00	83.82		
計畫總面積合計(註4)		1122.61	—	—	100.00		

- 註：1. 計畫面積占都市發展用地面積比率。
2. 計畫面積占計畫總面積比率。
3. 都市發展用地面積不含農業區、河川區。
4. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更桃園市都市計畫（第二次通盤檢討），93 年 9 月。

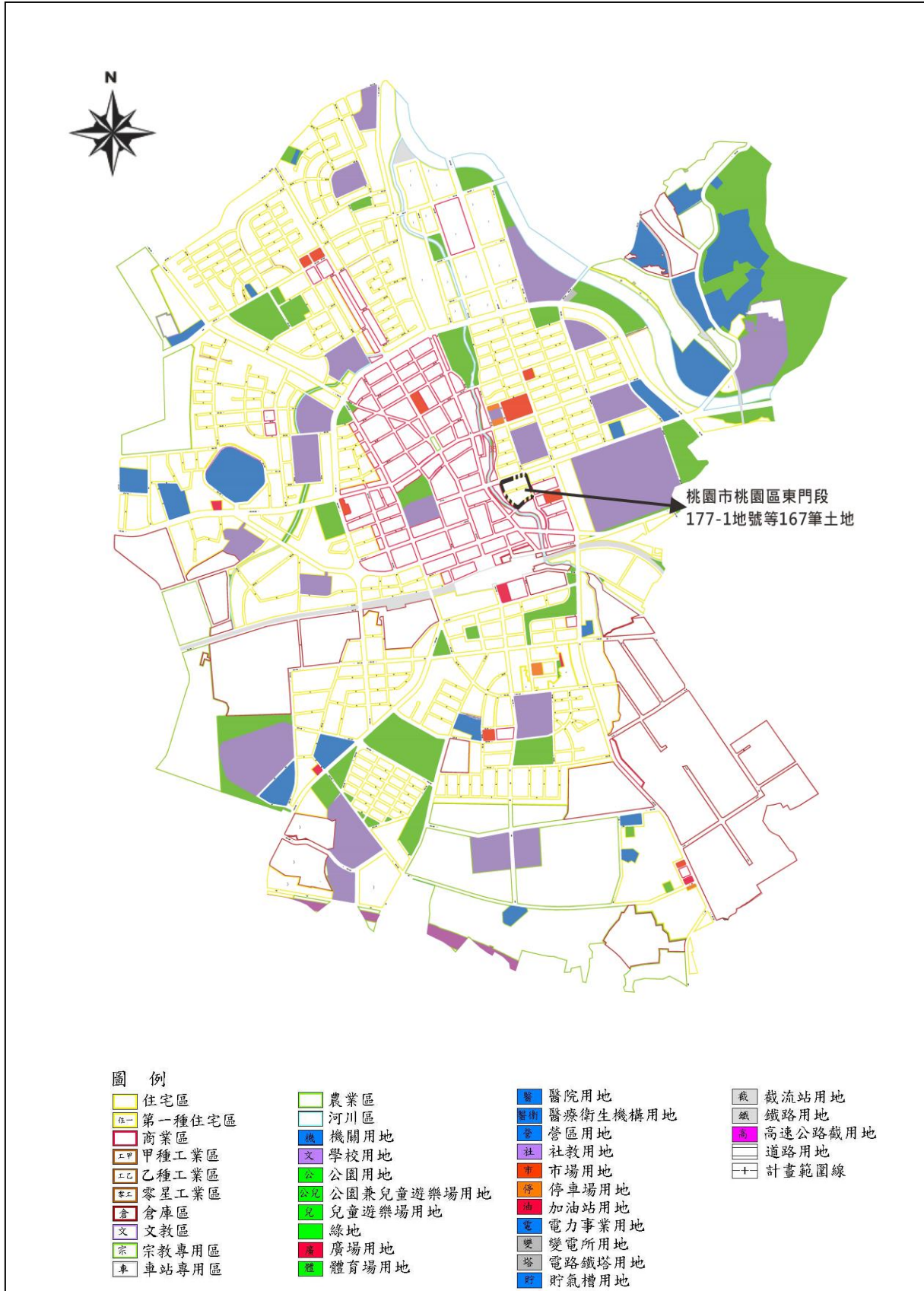


圖 2-1 現行桃園市都市計畫示意圖

資料來源：變更桃園市都市計畫（第二次通盤檢討）書，93 年 9 月

（三）土地使用分區管制要點

目前桃園市土地使用分區管制要點規定主要依照「訂定桃園市（含大樹林地區及部分大湳地區）都市計畫土地使用分區管制要點」（90.11.19），最新相關規定則為「修訂桃園市都市計畫（土地使用分區管制要點第十點地下層退縮建築）」（98.10.30），以下就「訂定桃園市（含大樹林地區及部分大湳地區）都市計畫土地使用分區管制要點」相關規定表列：

表 2-3 桃園市都市計畫土地使用分區管制要點建蔽率、容積率表

項目		建蔽率	容積率	備註
住宅區		60%	230%	建築總樓地板面積在 250 平方公尺（含）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。
商業區		80%	380%	建築總樓地板面積在 250 平方公尺（含）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。
工業區	甲種工業區	60%	180%	
	乙種工業區及零星工業區	60%	210%	
	倉庫區	60%	210%	
	營區	40%	120%	
公共設施	社教用地	50%	250%	
	機關用地	50%	250%	
	體育場用地	40%	120%	
	醫院用地	50%	250%	
	學校用地	50%	250%	國小、國中容積率不得大於 150%，高中、高職容積率不得大於 200%。
	公園用地	15%	30%	
	兒童遊樂場	15%	30%	
	停車場用地	70%	480%	停車場做立體使用時。
	市場用地	60%	240%	
	變電所用地	50%	250%	
	加油站用地	40%	120%	
貯氣槽用地	40%	120%		

資料來源：訂定桃園市（含大樹林地區及部分大湳地區）都市計畫（土地使用分區管制要點）案，
90.11.19

(四) 本計畫擬定更新地區都市計畫

本更新地區範圍內之都市計畫主要為住宅區，建蔽率 60%、容積率 230%，面積 14,649 平方公尺，及道路用地，面積 1,797 平方公尺。(詳表 2-4 及圖 2-2)。

表 2-4 桃園市桃園區東門段 177-1 地號等 167 筆土地更新地區土地使用分區面積統計表

項目	住宅區	道路用地	合計
面積 (平方公尺)	14,649	1,797	16,446
百分比	89.08%	10.92%	100%

註：表內各項面積應以核定計畫圖實際分割測量面積為準。

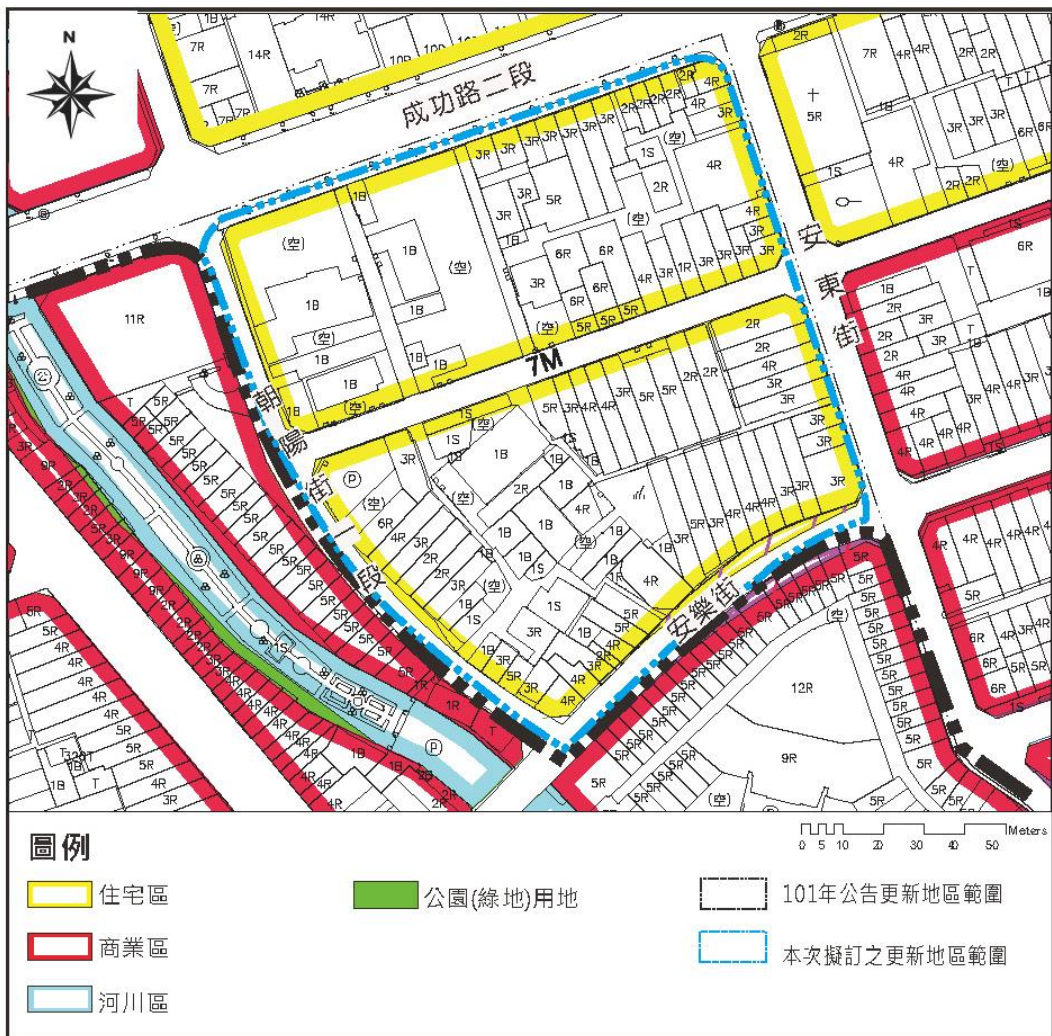


圖 2-2 桃園市桃園區東門段 177-1 地號等 167 筆土地更新地區都市計畫示意圖

資料來源：變更桃園市都市計畫（第二次通盤檢討）書，93 年 9 月

二、土地及建物現況

（一）土地使用現況

本更新地區現況土地使用主要為住宅及停車場使用；停車場為東門停車場（面積約為 0.33 公頃），總停車格數量為 109 格，現況為 24 小時營業，收費為 30 元/小時。另在成功路二段及安東街沿街面有商業使用（詳圖 2-3）。



圖 2-3 桃園市桃園區東門段 177-1 地號等 167 筆土地更新地區土地使用現況示意圖

（二）建物現況

本更新地區之建物樓層，以一~五樓為主且結構以 R.C. 結構為主。屋齡大部分屬於 30 年以上，部分屋齡 30 年以下之建築物多分布於安樂街上。（詳圖 2-4、2-5、2-6）

三、公共設施

計畫區內現無公共設施。



圖 2-4 桃園市桃園區東門段 177-1 地號等 167 筆土地更新地區建物樓層示意圖



圖 2-5 桃園市桃園區東門段 177-1 地號等 167 筆土地更新地區建物結構示意圖

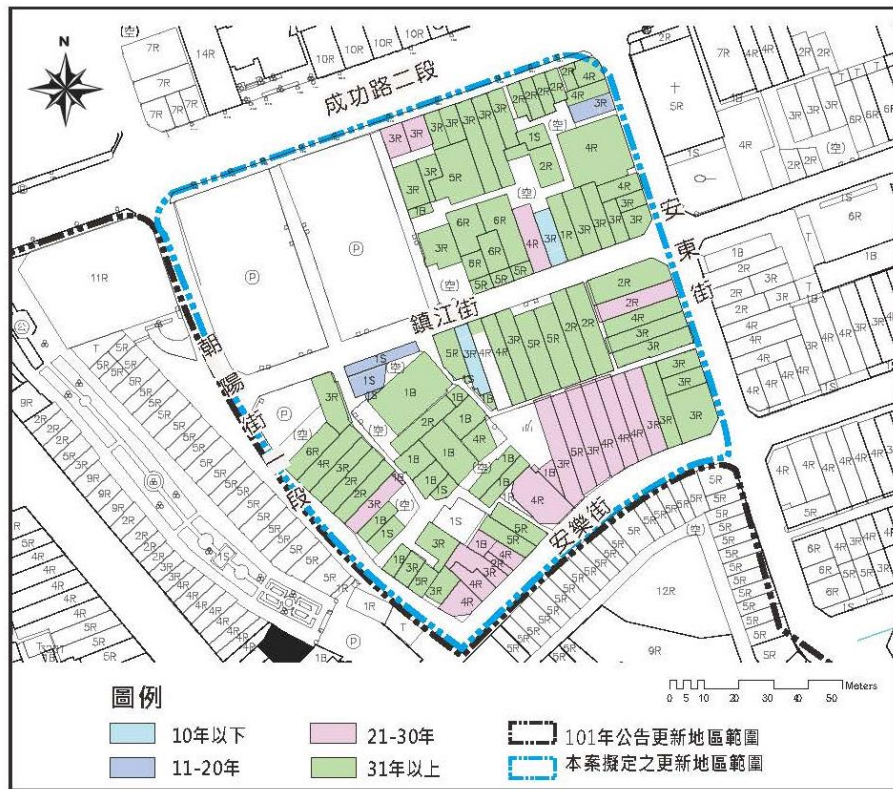


圖 2-6 桃園市桃園區東門段 177-1 地號等 167 筆土地更新地區建物屋齡示意圖

四、交通系統

（一）道路系統現況分析

1. 車站周邊地區聯外道路系統

桃園火車站周邊地區聯外道路系統：

（1）復興路（臺 1 甲線）

臺 1 甲線係屬臺 1 線穿越桃園市中心之支線，其東西兩端皆可銜接至臺 1 線以串聯台灣西部走廊之各都會區與生活圈，往東通往台北、往西可至中壢。

（2）三民路（臺 4 線/臺 1 線）

三民路屬桃園市區之外環道路，其部分路段屬省道臺 1 線系統，往北銜接春日路至國道 1 號南崁交流道，南端則可銜接介壽路聯繫八德地區。

（3）春日路/桃鶯路（縣道 110）

春日路/桃鶯路經由桃園市區西側貫穿桃園市，其亦為桃園市區通往國道 1 號桃園（南崁）交流道之重要連絡道路，往北可聯繫蘆竹、大園等桃園市北端區域，往南則可通往新北市鶯歌地區。

2. 車站周邊道路系統

桃園火車站周邊主要道路系統包括復興路（臺 1 甲線）、三民路（臺 4 線）、桃鶯路（縣道 110）、成功路、民族路、大林路、介壽路等，搭配大同路、中華路、萬壽路、民權路、中正路、民生路、延平路等次要道路系統，形成網格狀之交通網絡，提供本計畫更新地區對內與對外聯繫之運輸功能。而由於本計畫更新地區鄰近桃園車站周邊，臺鐵縱貫線路廊由東而西橫貫本計畫區，鐵路路廊與市區道路橫交部分多設置有立體穿越設施，包括三民陸橋、民族陸橋、民生路地下道、林森路地下道、桃鶯陸橋等，共計陸橋 3 處，地下道 2 處。

3. 道路服務水準分析

桃園火車站周邊道路系統以春日路及復興路為 D~E 級最差，中正路為 D 級較差，其餘均可維持 C 級服務水準，如下表 2-5、圖 2-9 所示。



圖 2-7 桃園車站週邊地區聯外道路系統圖

資料來源：本計畫製作

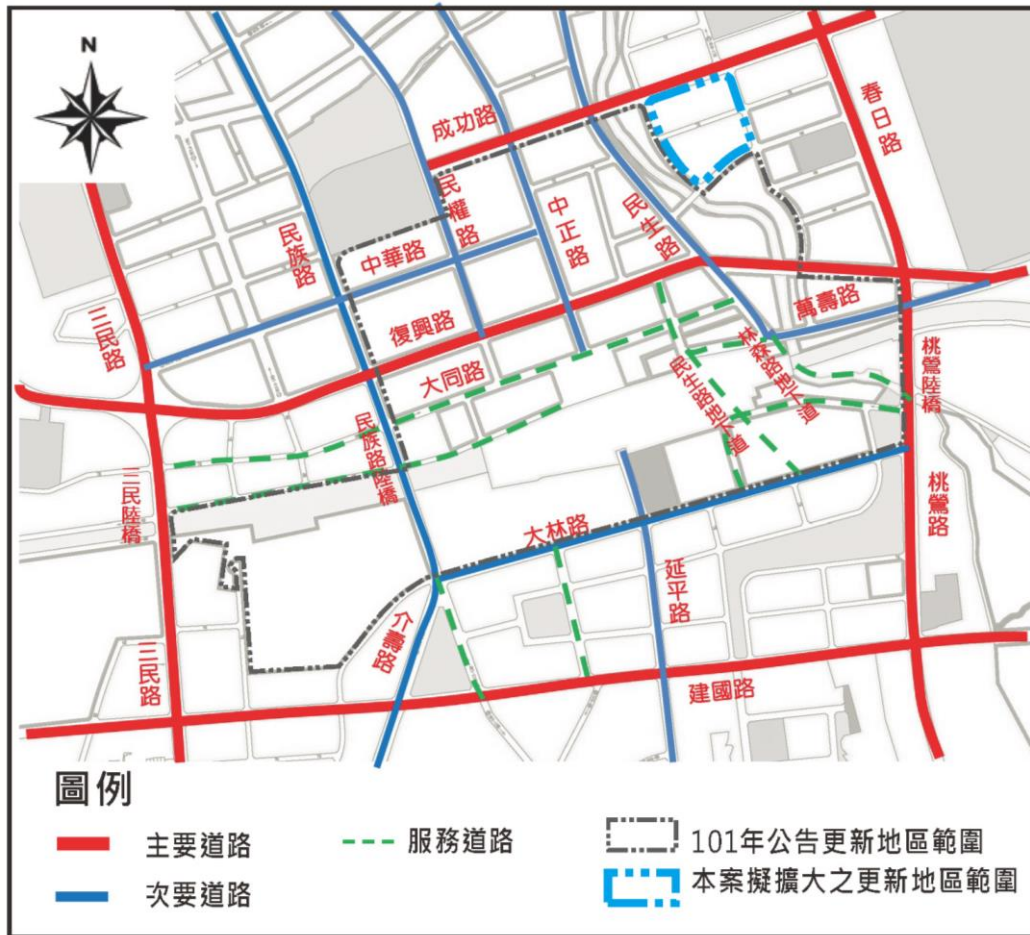


圖 2-8 桃園火車站周邊地區周邊道路系統圖

資料來源：本計畫製作

表 2-5 桃園火車站周邊道路服務水準分析表

道路名稱	路段起迄	上午尖峰		下午尖峰	
		旅行速率	服務水準	旅行速率	服務水準
三民路	建國路-春日路	33.3	C	34.6	C
民族路	大林路-三民路	31.5	C	31.8	C
中正路	大同路-三民路	25.4	D	26.3	D
春日路	建國路-三民路	14.8	F	25.2	D
萬壽路	民生路-復興路	33.4	C	31.6	C
復興路	萬壽路-三民路	23.3	D	18.5	E
大林路	民族路-桃鶯路	33.7	C	32.2	C
延平路	大林路-昆明路	34.5	C	33.6	C
建國路	三民路-桃鶯路	22.4	D	26.8	C

資料來源：本計畫調查。

2. 國道客運

桃園火車站周邊國道客運路線由國光客運、汎航客運、桃園客運、中壢客運等 4 家業者經營，營運路線服務範圍包括臺北、林口、臺中、高雄等地共 10 條路線，各路線別詳見下表 2-6，主要停靠站均設置於復興路與中正路口附近。

表 2-6 桃園火車站周邊國道客運一覽表

客運公司	路線編號	路線起迄
國光客運	1816	桃園~臺北
	1861	桃園~臺中
	1862	桃園~高雄
	1803	中壢~桃園~基隆
汎航客運	2003	桃園~龜山
桃園客運	5116	桃園~臺北長庚
	9005	桃園市西北區~臺北市東南區
	9023	桃園~臺北士林
	9025	中壢~桃園~臺北
中壢客運	9009	桃園市西北區~臺北市東南區

資料來源：本計畫整理

3. 公路客運

桃園火車站周邊地區之公路客運主要由桃園客運負責大部分之路線，中壢客運與三重客運則各經營一路線，營運路線範圍涵蓋中壢、龍潭、南崁、桃園機場、沙崙、觀音以及臺北等地，各路線別詳見下表 2-7。

表 2-7 桃園火車站周邊公路客運一覽表

路線	起迄點	發車班距
桃園客運	5000	桃園-至善工商
	5001	桃園-三峽（經中湖）
	5005	桃園-三峽（經尖山）
	5008	桃園-中壢（經龍岡）
	5009	桃園-新莊（經台一線）
	5010	桃園-中壢（經仁美、八德）
	5011	桃園-中壢（經竹巷）
	5014	桃園-南崁（經南祥路）
	5015	桃園-大園（經南崁）
	5016	桃園-竹圍（經山腳）
	5018	桃園-水尾（經蘆竹）
	5019	桃園-沙崙（經蘆竹）
	5020	桃園-下福

擬定桃園市桃園火車站周邊（桃園區東門段 177-1 地號等
167 筆土地）更新地區都市更新計畫

路線	起迄點	發車班距	
桃園 客運	5021	桃園-下海湖	來回各二班
	5022	桃園-沙崙（經南崁）	6:15-22:30 桃園開，尖峰 10-15 分一班， 離峰 15-20 一班
	5023	桃園-大園（經楊厝）	7:15~17:35 桃園開，來回各 3 班
	5040	桃園-觀音（經中厝）	6:45~19:30 桃園開，來回各 12 班
	5044	桃園-龍潭（經十一份）	7:35~21:25 桃園開，來回各 10 班
	5053	桃園-九龍村-龍潭	6:05-22:40 桃園開，尖峰 10-15 分一班 次，離峰 15-20 分一班次
	5056	桃園-大坪	來回各二班
	5057	桃園-長庚醫院桃園分院 （經大埔、工四工業區）	6:43~17:55 桃園開，來回各 7 班
	5059	桃園-桃園機場（經南崁）	5:50-21:30 桃園開，每隔 30-60 分一班次
	5060	桃園-榮民之家	7:20~18:10 桃園開，來回各 6 班
	5061	桃園-建國十九村（經大竹）	7: 05~15:10 桃園開，來回各 5 班
	5063	桃園-竹林山寺（經光華坑）	5:50~22:35 桃園開，尖峰 10-15 分一班、 離峰 15-20 一班次
	5064	桃園-三德煤礦 （經龜山、圓光橋）	6: 15~18:10 桃園開，來回各 10 班
	5065	桃園-體育學院 （經大埔、中正運動公園）	來回各二班
	5068	桃園-合家歡社區（經龜山后 街）	5: 50~19:00 桃園開，來回各 6 班
	5069	桃園-竹林山寺（經赤塗崎）	來回各二班
	5071	桃園-竹林寺（經外社）	6:00-22:20 桃園開，每隔 1-2 小時一班次
	5073	桃園-頂社	來回各二班
	5086	桃園-五塊厝-大園	6:15-22:35 桃園開，尖峰 10-15 分一班 次，離封 15-25 分一班次
	5090	桃園-上巴陵-林班口	來回各一班
5095	桃園-八德 （經更寮腳）	去程（桃園開）每日 3 班，回程（八德 開）每日兩班	
5096	桃園-大溪 （經更寮腳）	5:50-22:30 桃園開，尖峰 10-15 分鐘一 班，離峰 15-20 分一班次	
中壢 客運	5301	桃園-上巴陵	來回各二班
三重 客運	9102	臺北-臺一線-桃園	6:00-22:00，尖峰 20-30 分鐘一班，離峰 30-60 分一班次

資料來源：本計畫整理

4. 市區公車

市區公車服務範圍集中於桃園及周邊地區。主要由桃園客運負責大部分路線，經過桃園火車站附近之路線共 18 條，停靠站主要設置於復興路中正路口附近，詳如下表 2-8。

表 2-8 桃園車站市區公車路線表

路線編號	服務地區	路線編號	服務地區
1	中壢-桃園	125	桃園-三聖宮
1 甲	中壢-桃園	127	桃園-忠烈祠
101	桃園-果菜市場	129	桃園-大竹
102	桃園-景雲新村	130	桃園-榮民之家
103	桃園-和平路	137	桃園-銘傳大學
105	桃園-大有路	139	桃園-龍壽街
106	桃園-聯邦社區	151	桃園-同安街
107	桃園-中平路	152	桃園-同安街
113	桃園-幸福新村	157	桃園-八德
706	桃園車站~桃園國際機場	L112	桃園車站~桃園市政府

資料來源：本計畫整理

5. 大眾運輸停靠站位分析

現況桃園火車站周邊地區之大眾運輸停靠站位除火車站後站的桃園客運總站外，其餘國道客運、公路客運、市區公車停靠站主要集中於復興路沿線，且均採路邊停靠上下客方式，惟復興路僅雙向各 2 車道，公車於路邊停靠上下客將占用一車道空間，影響車流甚鉅，為復興路於上下尖峰時間交通壅塞主要原因之一，詳下圖 2-10。

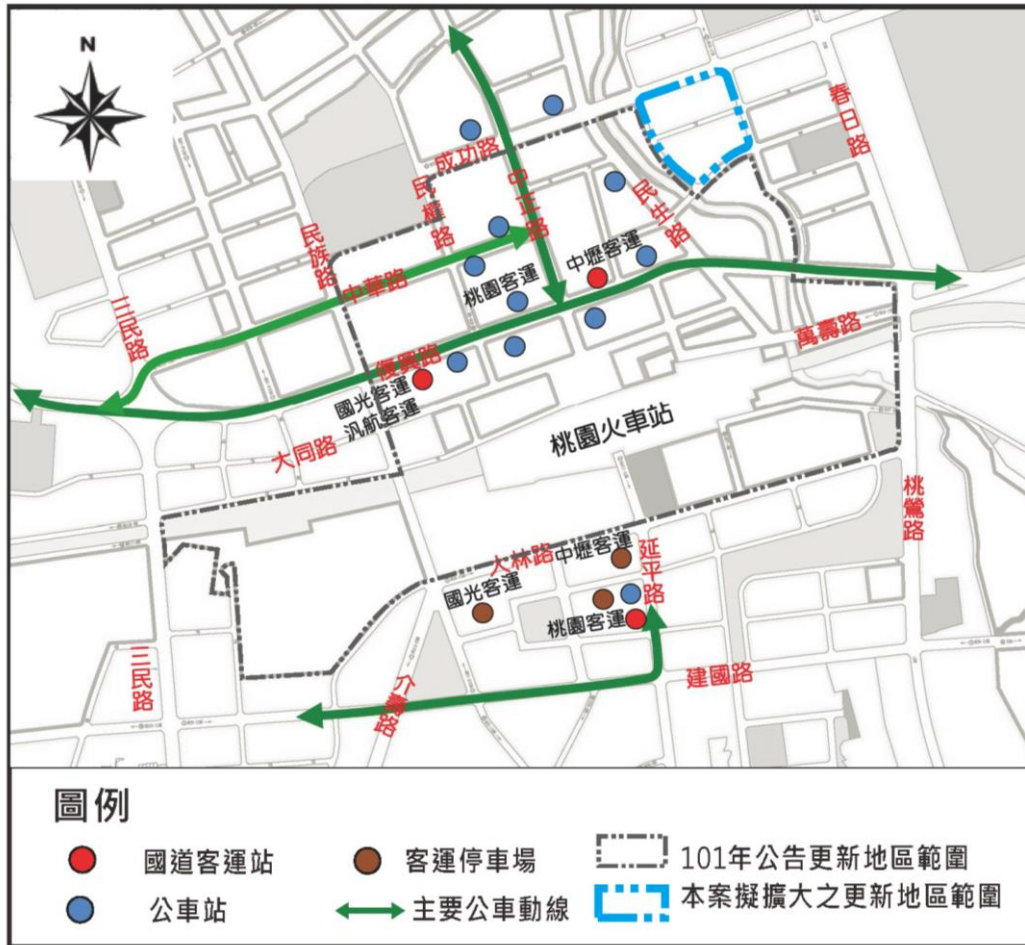


圖 2-10 桃園火車站周邊大眾運輸站位示意圖

資料來源：本計畫製作

(三) 周邊停車空間現況分析

桃園車站周邊路外及路邊停車場位置如下圖 2-11 所示，共有九處路外停車場及路邊收費停車場，路外停車場名稱及停車數量如下表 2-9 所示，車站周邊可供路邊停車之路段包括三民路、中華路、民族路、中正路、民生路、中山路、成功路、復興路、建國路等道路，詳如表 2-10。

1. 桃園市桃園區東門段 177-1 地號等 167 筆土地更新地區

(1) 路外停車場：東門停車場。

(2) 路邊停車場：成功路。

表 2-9 桃園火車站周邊路外停車場概況表

編號	停車場名稱	形式	小型車	機車	收費標準
1	公有新民立體停車場	立體	195	0	30 元/小時
2	東門停車場	平面	109	0	30 元/小時 月租:3600/月
3	新光三越百貨停車場	立體	204	0	60 元/小時
4	遠東百貨停車場	立體	172	0	60 元/小時
5	路停站前停車場	平面	114	316	汽車 40 元/小時 機車 30 元/日
6	桃園新站停車場	平面	30	20	50 元/小時，第二小時 100 元/小時累進收費

資料來源:桃園市政府交通局路邊停車管理資訊系統

表 2-10 桃園火車站周邊路邊停路段表

路段名稱	路段起訖	收費狀態
三民路	中山路~春日路	收費
中華路	中正路~三民路三段	收費
民生路	復興路~中山路	收費
中山路	民生路~民族路	收費
成功路	中正路~春日路	收費
民族路	復興路~三民路	收費
中正路	復興路~慈文路	收費
中山東路	民生路~慈文路	收費
復興路	萬壽路~中山路	收費
建國路	桃鶯路~昆明路	收費



圖 2-11 桃園車站周邊停車場位置示意圖

資料來源:桃園市政府交通局路邊停車管理資訊系統

五、土地權屬概況

(一) 土地權屬

1. 私有：本更新範圍內私有土地佔全區面積 67.50%，另有，部分私人土地現做為道路使用。
2. 公有：本更新範圍內公有土地約為全區面積之 32.50%，分別為中華民國（國有財產署）3,513 平方公尺（21.36%），桃園市政府所有 1,669 平方公尺（10.15%），澎湖縣望安鄉 164 平方公尺（1.00%）（詳表 2-11 及圖 2-12）。

表 2-11 桃園市桃園區東門段 177-1 地號等 167 筆土地更新地區土地權屬表

權屬	筆數	面積	
		平方公尺	%
中華民國	30	3,513	21.36%
桃園市政府	8	1,669	10.15%
澎湖縣望安鄉	1	164	1.00%
私人	127	11,100	67.50%
總計		16,446	100.00%

註：表內各項面積應以核定計畫圖實際分割測量面積為準。



圖 2-12 桃園市桃園區東門段 177-1 地號等 167 筆土地更新地區土地權屬公私別示意圖

資料來源：本計畫整理

(二) 地價現況

本更新範圍內之公告現值集中在 81,600/m²~207,500/m² 之間，
本區臨成功路二段之地價較高（範圍內各公告現值詳附件一）。

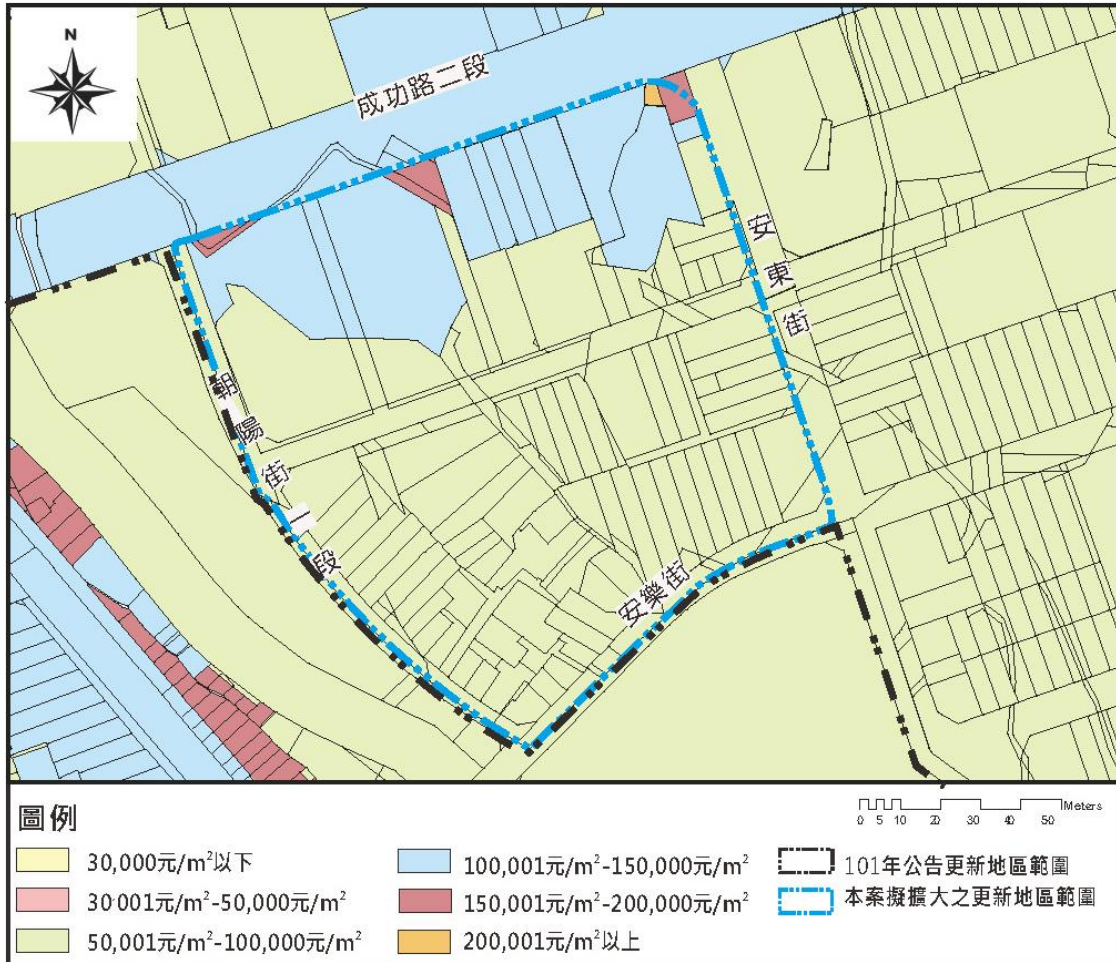


圖 2-13 桃園市桃園區東門段 177-1 地號等 167 筆土地更新地區土地 105 年公告現值示意圖

資料來源：本計畫整理

六、不動產市場分析

臺鐵桃園火車站為地區交通匯集中心，未來可透過原有機能整合鐵路、桃園都會區大眾捷運系統及公車轉乘等大眾運輸機能之活動空間，預見本區將成為北桃園都會區重要之交通門戶與土地使用集約及商業活動興盛之地區。

車站周邊亦為桃園區重要的發展地區，其都市活動多元而豐富，北側為大型百貨商圈及服務產業，呈現高強度商業發展，南側以住宅機能為主。未來臺鐵與捷運共構後更是中、短程城際通勤與臺鐵長程運輸通勤之轉運樞紐。配合未來車站改建所衍生之發展潛力及可能的公共設施需求，以及周邊地區之發展現況，在功能定位上，將以車站為發展核心，建構周邊地區為一具交通、公共活動空間、及複合多元使用之「活力都會樞紐」。

自 94 年後桃園地區的房地產市場活動活躍，民國 94 年至 96 年間受到短期供給量過大，以及受到新北市林口區許多建案積極強銷，受限於區域市場結構影響，市場交易量與價格相對處於低檔；不過民國 100 年至 104 年受到高鐵完工通車以及兩岸三通的持續發酵下，加上諸多特區開發現階段仍值得觀察。未來於鐵路高架化建設後，勢必對附近地區的不動產市場造成影響，故以下針對桃園區之住宅、辦公室、零售市場、旅館等進行供需之不動產分析，作為將來規劃之參考。

（一）房地產交易價格

由內政部地政司房地產交易價格資料，可以得知桃園火車站周邊地區的房地產交易情形，住家型態 5 年以上屋齡交易價格約在 16 萬元/坪~25 萬元/坪之間，15 層以上之高層住家房價約在 28 萬元/坪~40 萬元/坪之間，店面價格約為 32 萬元/坪~60 萬元/坪之間，與桃園各主要商圈之房價相比，本區價格位置屬於中高端之情況，與鄰近商圈相比，其低於中正特區商圈，高於國泰商圈與龍安商圈，茲將相關資訊彙整如下表 2-12、表 2-13。

表 2-12 桃園火車站周邊地區住宅與店面交易價格資訊表

(105.05)

地址	面積 (坪)	樓層	單價 (萬元/坪)	屋齡	成交日期 (民國/月)	型態
同德二街 31~60 號	102.41	5/25	35	1	105/1	住家
復興路 151~180 號	43.85	10/15	32	1	105/3	住家
同德二街 31~60 號	102.41	6/25	34	1	105/3	住家
龍安街 121~150 號	35.27	1/14	71	2	104/11	店面
桃園區大有路 481~510 號	75.15	1/18	64.3	20	104/1	店面
桃園區廈門街 91~120 號	70.68	1/15	65.1	1	104/4	店面

資料來源：內政部地政司

表 2-13 桃園各大商圈房屋交易價格彙整表

(105.05)

豪宅			
桃園五大商圈	新成屋開價	2 年~8 年	10 年以上
中正特區	33~43	25~30	22~25
南崁商圈	30~35	25~28	18~22
八德大湳商圈	18~19	NA	NA
國泰龍安商圈	NA	23~26	NA
中壢海華特區	26~30	30~34	NA
一般大樓			
桃園五大商圈	新成屋開價	2 年~8 年	10 年以上
中正特區	22~25	18~22	12~18
南崁商圈	20~25	15~20	10~15
八德大湳商圈	16~18	12~15	8~12
國泰龍安商圈	18~20	12~16	8~14
中壢海華特區	NA	18~26	14~22
透天別墅			
桃園五大商圈	新成屋開價	2 年~8 年	10 年以上
中正特區	22~26	18~22	13~18
南崁商圈	22~25	19~22	13~18
八德大湳商圈	18~20	14~16	9~13
國泰龍安商圈	20~22	12~16	9~13

資料來源：內政部地政司

（二）住宅不動產市場

在桃園區部份，中正藝文特區、後站地區、中平重劃區為主要的住宅產品交易地區。其中之中正藝文特區由於位處桃園各項建設與發展的核心點，包括國際航空城、中福計畫區、南崁新市鎮與桃園舊市區的四大生活重鎮，為目前最熱門的新開發區段，有「桃園信義計畫區」之稱；房價也相對較高，每坪約在 18 萬至 30 萬元，附近的指標豪宅每坪可達 35 萬元以上。

而後站地區，區內擁有 10 多座公園，以及位於建國國中、建國國小學區，也是相當熱門的地區；但由於開發較早，目前新建案不多，以中古透天為主要產品，總價在 700 至 1200 萬左右，新推案每坪則約 18 萬元，總價從 800 萬元起跳。

中平重劃區由於鄰近縣府特區，區內涵括眾多公家單位、圖書館、學校、公園、休閒場所等設施，住戶多為附近公家單位上班的公務員或學校老師，居住環境單純，也是炙手可熱的房市交易地區，主要產品為屋齡五年以下的電梯大樓，每坪約 13 至 15 萬元，新成屋也有每坪 20 萬價格。

另根據內政部營建署所統計之觀察桃園地區近五年建築執照與使用執照核發狀況，民國 96 年至 98 年建照與使用執照核發總地板面積均為負成長，民國 99 年建照執照核發 1,836,290 平方公尺，相較於前一年成長 90.78%，至 104 年之建照執照核發數量上升至 3,195,256 平方公尺，相較於 100 年的 2,499,437 平方公尺也是呈現成長之趨勢，至 104 年之建照執照核發數量上升至 3,195,256 平方公尺相較於 100 年成長 32.58%。

使用執照核發總地板面積自 96 年至 98 年連續四年呈現減少趨勢，但 100 年核發 1,827,249 平方公尺，較 99 年大幅成長 76.46%，101 年為 1,722,122.02 平方公尺，102 年為 3,329,927.01 平方公尺，103 年為 2,855,989.02 平方公尺，104 年為 2,712,109 平方公尺；整體投入市場之供給量呈現穩定之趨勢過去數年又大幅增加且近年呈現穩定之趨勢。由於近兩年建照執照核發總地板面積皆增加，顯示建商看好桃園地區未來幾年住宅市場發展，帶動 104 年使用執照核發總地板面積數量產生明顯反彈增加，因此預期未來數年反彈幅度將可擴大。

預售市場方面，桃園市之推案規模如下表 2-14 所示：

表 2-14 桃園市推案規模

年度	推案個數	可售戶數	推案金額（億元）	銷售率（%）
99	46	3,889	376	56
100	74	6,369	682	51
101	95	8,369	1,160	65
102	190	18,980	2,494	63
103	157	14,565	1,833	43
104	314	16,009	2,157	

資料來源：1. 信義房屋
2. 本研究整理

以桃園區 104 年成交總價為 871.41 億元。104 年桃園區成交均價以 20.86 萬元/坪。以成交量觀察 104 年成交土地、建物交易筆棟數桃園區共 12,217 筆。桃園市 104 年成交總價，公寓均價為 12.5 萬元/坪（較 103 年同季下跌 4.74%）；華廈均價為 18.1 萬元/坪（較 103 年同季上漲 18.80%）；大樓均價為 20.5 萬元/坪（較 103 年同季上漲 11.23%）。

就 94~104 年平均成交單價來看，2005 年為房價的低點，住宅為 8.4 萬元/坪，5 年以內大樓華廈為 10.1 萬元/坪，103 年為房價高點，住宅為 20.4 萬元/坪，5 年以內大樓華廈為 23.2 萬元/坪，價格約為 94 年的 2.3 倍。

104 年桃園區，總價達 4000 萬以上，坪數在 100 坪以上的高總住宅大樓，總計 39 筆，平均每坪單價在 35.4 萬元，平均總價在 5420 萬元，總銷金額以 103 相比，成長了 4.72%。

此外，就 94~104 年的流通天數來看，平均天數為 56.8 天，其中最長為 97 年的 66 天，最短為 101 年的 44.1 天，在 104 年為 84 天，較 103 年的 62.1 天明顯增加。

（三）辦公室不動產市場

桃園區以中正藝文特區為最熱門的地點，售價大約落在每坪 15-30 萬元之間，而經國特區售價較高，行情約介於 25-45 萬元間，地區空置率鑿維持在 15%~22%之間，市場租金約為 450 元/月/坪~800 元/月/坪，詳下表 2-15。

表 2-15 桃園地區不動產市場交易價格彙整表

(105.05)

位置	案名	售價 (萬元/坪)
中正特區	經貿天下	12~15
	中正鉅星	18
中平路商圈	擎天領袖	12~15
經國特區	經國麗品	18
	達天下	15~20

資料來源：內政部地政司

表 2-16 桃園市辦公室租金彙整表

位置	交易時間	單價 (元/月/坪)	面積 (坪)	樓層
新埔六街 91~120 號	105/2	602	124.61	9/25
新埔六街 91~120 號	105/1	807	62.09	11/25
同德六街 61~90 號	104/12	651	76.82	13/15
中正路 901~930 號	104/11	621	52.96	8/12
同德六街十一樓 1~30 號	104/11	23	1,985.30	11/15
經國路 871~900 號	104/10	413	133.15	6/15
新埔六街 91~120 號	104/10	605	123.96	17/25
中正路 1411~1440 號	104/9	803	43.59	11/12
同德六街 61~90 號	104/9	588	76.82	8/15

資料來源：內政部地政司

(四) 零售市場分析

1. 商圈分布概況

桃園火車站周邊商圈最具規模，以桃園區中正路、東門路商圈等為主要商業活動地點，桃園火車站前周邊匯集數家大型百貨公司，周邊商圈販賣商品多以服飾、精品為主，並有許多餐飲小吃攤，各商圈地理位置與市場租金如下表 2-17 所示。

表 2-17 桃園地區各商圈地理位置與市場租金彙整表

(105.05)

商圈名稱	位置	類型	特色	區域租金 (元/月/坪)
中正路商圈	桃園火車站、中正路	都會型 商圈	周邊匯集數家大型百貨公司，商品包括流行服飾、鞋品、鐘錶、珠寶等	3,500~7,000
東門街商圈	東區商圈內	都會型 商圈	包括順發、燦坤等電腦 3C 用品賣場，以 KTV、三溫暖、超市、麥當勞、夜市為主軸，具有都會現代人文特色	600~1,200
大有商圈	大有路兩側	都會型 商圈	內有傳統市場（早市、晚市），含賣衣食住行育樂、3C 賣場和藥妝店等，還有新光三越百貨進駐	700~1000

資料來源：內政部地政司

2. 百貨公司與購物中心

商場主要可以分為百貨公司及量販店兩種類型，桃園區百貨公司，包括新光三越百貨大有店及站前店、統領百貨、遠東百貨等，共四間大型購物商場，茲將相關資訊彙整如下表 2-18 所示。

表 2-18 桃園地區各百貨公司與購物中心營業面積彙整表

(105.05)

名稱	位置	開幕日	營業樓層	停車場	營業面積 (坪)
新光三越（大有店）	大有路	1998 年	B4~9F	B3~B4	15,704
新光三越（站前店）	中正路	2008 年	B6~11F	B2~B6	12,000
統領百貨	中正路	1995 年	B4~12F	B3~B4	12,900
大遠百	中正路	1999 年	B3~12F	B2~B3	12,000

資料來源：內政部地政司



圖 2-14 更新地區範圍附近百貨公司位置示意圖

資料來源：本計畫製作

3. 量販店

目前桃園區共有 3 家量販店，分別為家樂福桃園店、經國店及愛買吉安桃園店等。

(五) 觀光旅館

桃園區國際級觀光旅館共有桃園大飯店、尊爵大飯店與台北諾富特華航桃園機場飯店共三所，而由最新民國 100 年交通部觀光局所做的統計資料可知，桃園大飯店住房率僅次於台北凱薩大飯店，尊爵大飯店與台北諾富特華航桃園機場飯店之住房率亦優於市場整體水準，顯見桃園地區國際觀光旅館之供給呈現不足之情況，茲將相關資訊彙整如下表 2-19 所示。

表 2-19 桃園地區各觀光旅館房間數、住房率及房價彙整表

(105.05)

名稱	位置	房間數	住房率	每晚實收房價
晶悅國際飯店	大興路	390	91.44%	1,257
尊爵天際大飯店	南崁路一段	250	69.17%	1,790
台北諾富特華航桃園機場飯店	大園鄉航站南路	361	79.89%	2,187

資料來源：內政部地政司



圖 2-15 更新地區範圍附近觀光旅館示意圖

資料來源：本計畫製作

七、現況課題

(一) 土地使用機能

課題：「臺鐵都會區捷運化桃園段地下化計畫」及「桃園都會區大眾捷運系統」將更改原有前後站空間發展，前站多為已建成區，且商業發展密集，發展腹地不足。

說明：現況桃園火車站周邊地區因鐵路阻隔，造成前後站地區發展不均，且都市景觀亦有所差異，形成發展落差。另外，桃園火車站周邊地區土地使用現況商業多集中於桃園火車站以北，且建物老舊，為使商業集中情形舒緩，必需擴大商業區之範圍至火車站以南之區域。

對策：1. 配合「臺鐵都會區捷運化桃園段地下化計畫」及「桃園都會區大眾捷運系統」、交通轉運站等重大建設計畫，擴大商業區之範圍至火車站以南之區域，重新調整桃園火車站周邊地區土地使用機能。

2. 為重塑桃園車站新門戶意象，桃園火車站周邊地區需導入新型態、提高活動與使用強度，並規劃開放空間與綠廊，創造優質都市活動空間。

（二）交通運輸機能

課題：因應鐵路地下化對地區動線系統與陸橋、地下道之影響，應檢視其道路使用需求，加強前後站交通動線聯結與輸運功能。

說明：本計畫更新地區鄰近桃園車站周邊，臺鐵縱貫線路廊由東而西橫貫，鐵路路廊與市區道路橫交部分多設置有立體穿越設施，包括三民陸橋、民族陸橋、民生路地下道、林森路地下道、桃鶯陸橋等，共計陸橋 3 處，地下道 2 處。

對策：連結現有因鐵道隔阻之南北向道路銜接，形成完整的道路系統結構，健全地區輸運體系，以補強其現況桃園車站前後站串聯由陸橋與地下道提供服務，鐵路地下化後東側地區聯通動線僅有兩條動線等不足之現象。

（三）都市景觀層面

課題：桃園火車站周邊地區已建成之區域，建物發展雜亂，環境品質不佳，影響都市景觀。

說明：桃園火車站周邊已建成之區域，開發時間較早屋齡 20、30 年以上之建物，在缺乏維護整修的情況下外牆髒亂，市容顯得老舊、缺乏城市動能。

對策：1. 對於土地用機能明確、建物尚可之地區，得採建物拉皮、外牆補強等整建、維護方式處理，以強化地區自明性及提升環境品質。

2. 桃園火車站周邊地區已建成之區域，後續重建、整建時，需與「臺鐵都會區捷運化桃園段地下化計畫」、「桃園都會區大眾捷運系統」及轉運站設置之量體環境調和。

（四）公共設施層面

課題：本計畫位於民國 101 年 2 月 29 日公告「擬定桃園縣桃園火車站周邊更新地區都市更新計畫書」計畫範圍旁，計畫區範圍內開放空間不足，造成環境品質低落。

說明：桃園火車站周邊現況開放空間不足，已建成之區域難以有效增加開放空間面積。

對策：1. 配合都市更新再生活化手法，以建築退縮增加廣場用地，並其機能以綠化空間節點、休閒遊憩空間及開放空間，以增加本區居住機能便利性及增加社區認同感。

2. 為使火車站周邊之區域提升生活品質，除增加開放空間面積外，串連現有公園綠地，形成綠廊。延續南北紋理，因應地區發展需求與防災路線，新設道路設施。以設置供公眾使用之架空人工地盤、走廊或人行地下道等立體連通設施，串接桃園火車站、捷運站（綠線）及交通轉運站之人潮。

課 題：現況區內部分道路權屬為私人所有。

說 明：本計畫擬擴大範圍中東門段 177-1 地號等 167 筆土地更新地區之道路用地多為私人所有。

對 策：桃園市政府取得道路用地之方式，除以徵收取得道路用地外，可鼓勵現有道路之地主參與都市更新，進行權利變換分配。

參、基本目標與策略

一、發展定位

本計畫都市更新地區範圍位於桃園火車站周邊地區，是目前桃園最精華之地段。目前市政府積極研議推動桃園火車站地下化改建計畫，以便連通前後站空間機能擴大發展腹地，同時運用站區周邊倉庫及工業區土地的轉型以及東門溪水岸資源的再活化（如觀光、河岸公園）等區內空間改造計畫，進一步強化桃園火車站周邊環境機能與品質，延續既有都會商業空間的發展，帶動後站地區土地使用結構的轉變與產業的轉型。

在交通機能改善及環境品質整合提升之後，後站周邊土地可望作為新興商業、商務辦公、教育訓練、研發創新及旅遊服務等生產服務空間，鏈結外圍生活與生活服務產業，以疏解前站密集的活動負荷，並且在結合 TOD 導向發展理念下加速優質居住空間建設開發，塑造活力豐富的都市環境。本案更新地區之土地發展策略旨在進行土地使用機能調整及強化。本計畫更新地區之特性，其空間發展定位為：延續都會機能、調合周邊土地使用，創造優質居住環境為發展目標。

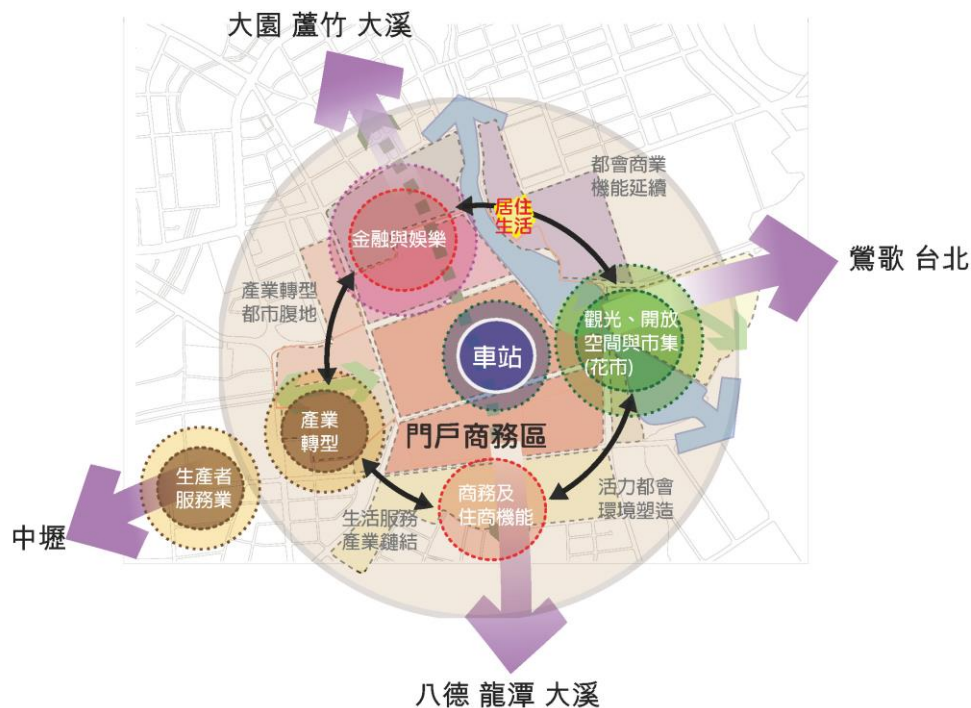


圖 3-1 桃園火車站周邊地區發展機能示意圖

二、規劃目標

「擬定桃園市桃園火車站周邊（桃園區東門段 177-1 地號等 167 筆土地）更新地區都市更新計畫」之基本目標為配合都市更新再生活化手法，以建築退縮留設供公眾通行之通道及增加綠化空間節點及休閒遊憩空間，以增加居住機能便利性及增加社區認同感。

三、發展策略

（一）策略方向-舒適住宅優質居住生活。以營造優良生活品質及樹立桃園居住環境新典範為目標，提供「安全」、「舒適」的居住環境。

（二）更新辦理原則-

1. 劃定更新地區

更新地區之劃定，一方面有助於宣示都市更新再發展的政策方向，更可透過都市更新計畫內容，指導更新單元開發及公共設施整體留設，也可採用都市更新的容積獎勵機制，鼓勵土地與建物所有權人參與更新。

2. 選定優先開發單元

土地開發策略工作重點為選定更新地區中適合優先開發之更新單元，扮演都市更新之火車頭角色，以帶動週邊地區更新活化。

3. 公共開放空間串聯

結合周邊原有綠地公園設置帶狀開放空間，提供更新地區商場及辦公民眾之休閒開放空間。

4. 增設綠地及廣場式開放空間，以增加居住機能便利性及社區認同感

為增加更新地區之土地使用機能便利性及週邊地區認同感，配合都市更新再生活化手法，增設綠地及廣場式開放空間供民眾使用，促進周邊環境機能與品質之提升。

（三）短中長期行動方案

本次更新地區之發展策略分為短、中長期二階段：

1. 短期主要為促進土地有效利用，建立優質居住環境。
2. 中長期階段則主要針對交通、開放空間與周邊住宅區、商業區等進行更新及活化，並進行軸帶之連結。

肆、實質再發展

一、土地使用計畫及公共設施計畫

（一）土地使用計畫

東門段 177-1 地號等 167 筆土地更新地區以營造良好安全舒適之住宅空間及社區服務之使用，維持住宅使用符合現行都市計畫土地使用分區允許使用項目，未涉及都市計畫土地使用分區之變更。

1. 為營造良好安全舒適之住宅空間及社區服務之特性，配合桃園市政府公布之公營住宅興建計畫，於計畫範圍內整合公有地及符合桃園都市更新單元劃定基準之區域，由市府主動辦理更新。並維持其原有土地使用分區並利用都市更新獎勵，依法徵求開發者共同開發興建公營住宅。
2. 對於已建成之區域為呼應地區以居住機能為主之發展紋理，配合都市更新再生活化手法，以退縮留設道路（寬度不得少於 6 公尺，得計入法定空地）供車輛暨公眾通行之道路及增加綠化空間節點及休閒遊憩空間，並以增加居住機能便利性及增加社區認同感。

（二）公共設施改善計畫

1. 廣場式公共開放空間

配合都市更新再生活化手法，以建築退縮增加廣場用地，並其機能以綠化空間節點及休閒遊憩空間，以增加本區居住機能便利性及增加社區認同感。廣場設置位置於：

- （1）成功路二段與朝陽街一段交會之路口。
- （2）朝陽街一段與鎮江街交會之路口。
- （3）朝陽街一段與安樂街交會之路口。
- （4）安樂街與安東街交會之路口。
- （5）成功路二段與安東街交會之路口。

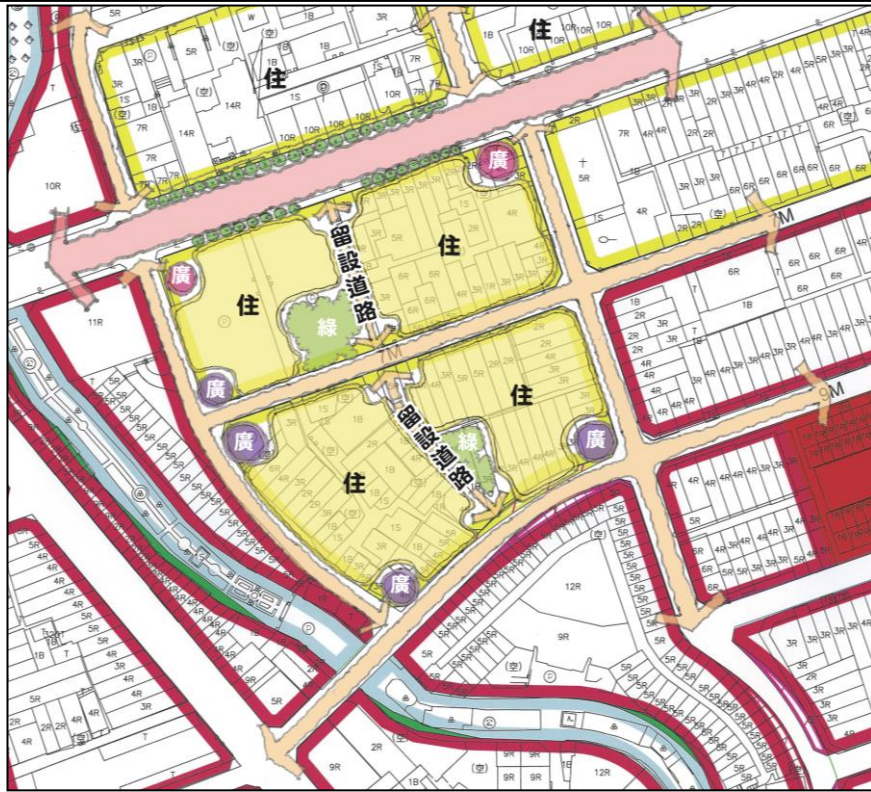


圖 4-1 東門段 177-1 地號等 167 筆土地更新地區開放空間構想示意圖

資料來源：本計畫製作

二、交通運輸計畫

配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化及捷運等重大交通建設計畫，桃園車站周邊區域應建構以大眾運輸導向之交通運輸系統，以鐵路、捷運為運輸骨幹，於桃園車站南側整合國道客運、公路客運、市區公車等大眾運輸系統設置轉運中心，建構無縫轉乘之環境，以提升大眾運輸使用率。此外應建立以人為本之行人步行環境，串聯鐵路、捷運、轉運中心與周邊商業活動設施，促進周邊商業發展。並於主要道路規劃建築物退縮空間，結合人行道設置自行車道系統。

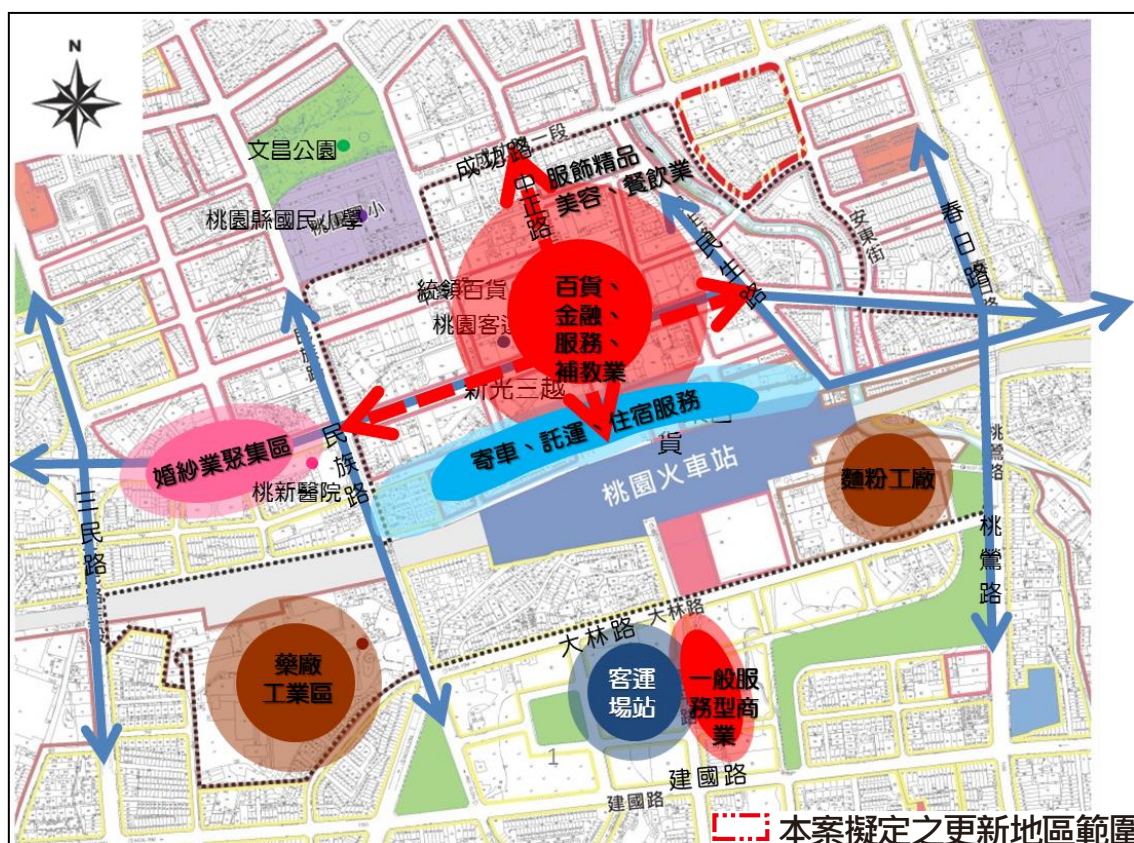


圖 4-2 交通系統規劃構想圖

資料來源：本計畫製作

三、都市防災計畫

(一) 區域防災系統

本更新地區防災空間規劃構想，包含消防救災體系（以消防隊為據點）、警察據點及醫療服務據點（區域及地區醫院為據點）詳下表 4-1。

表 4-1 本案更新地區防災計畫構想概要表

項目		內容
區域防災系統	消防救災體系	桃園市消防局、大林消防分隊。
	警察派出所	桃園市警察局、景福派出所、武陵派出所、青溪派出所
	醫療服務據點	區域醫院：財團法人天主教聖保祿修女會醫院 地區醫院：桃新醫院、福太醫院、德仁醫院

（二）防（救）災路線

本更新計畫區防救災路線依據道路服務功能及寬度區分為緊急避難道路、救援輸送道路和避難輔助道路三類，其分述說明如下：

1. 緊急避難道路

為全區性防救災聯外動線，係供災害發生時避難逃生之用，達到大量疏散避難逃生流量，迅速撤離災害地區並引入區外防救災援助與物資之用，在災害發生時需儘可能保持通暢。本案指定以省道、縣道等級之春日路及復興路作為緊急避難道路。

2. 救援輸送道路

為區內防救災主要動線，係供災害發生時作為消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用，因此必須保持消防機具與車輛操作之最小空間需求。本更新計畫指定市級道路：成功路作為救援輸送道路。

3. 避難輔助道路

安樂街及朝陽街一段為區內防救災輔助動線，係供災害發生時作為各指定避難場所、防災據點之設施無法臨接緊急避難道路、救援輸送道路之路網時，劃設輔助性質的路徑予以連結，方能架構各防災空間與道路路網之完整體系。

（三）緊急避難空間

本案計畫區周邊臨時避難場所共有 1 處為公園用地-文昌公園，位於桃園區民權路旁。當災害發生時避難場所能提供所需收容空間，並將災害損失降至最低。

（四）中、長期收容場所

鄰近本計畫區中、長期收容場所為桃園國小，位於民族路西側、復興路南側及昆明路南側。區內中、長期收容場所於災情嚴重時，得長時間（3 天以上）安置災民，並可接替短期避難場所。

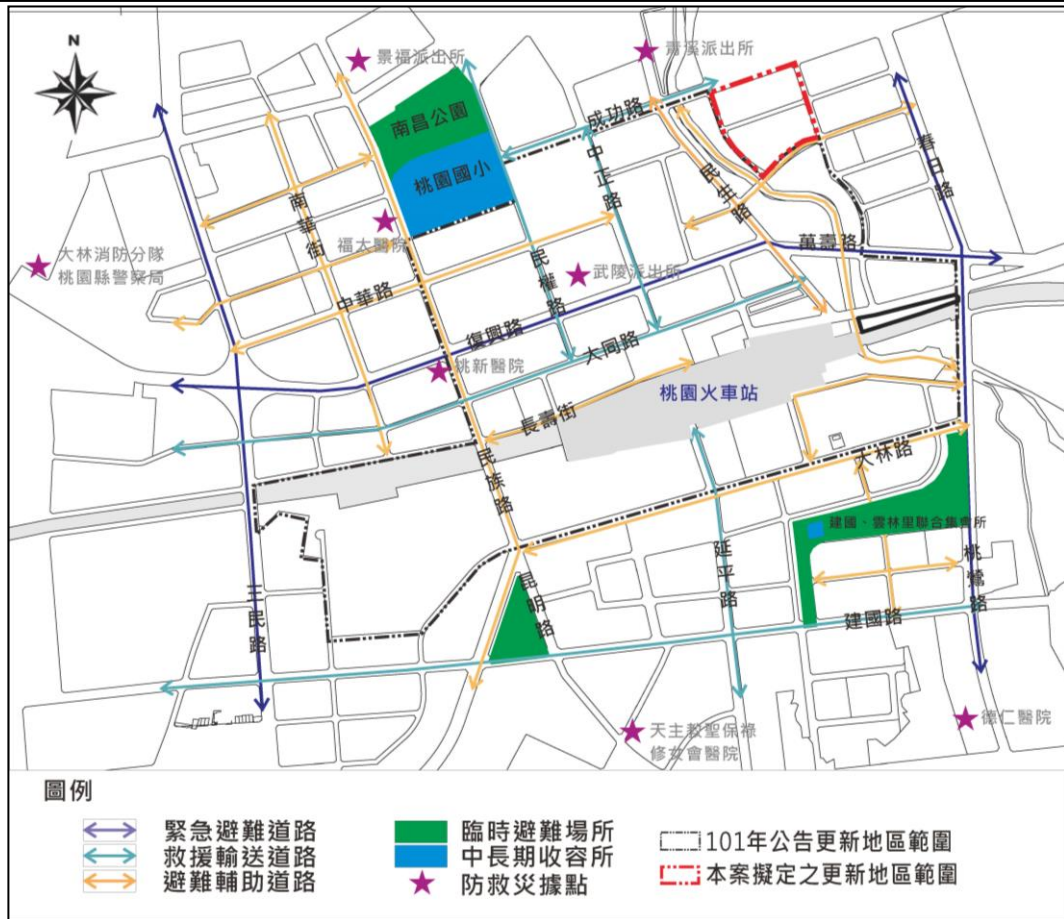


圖 4-3 更新地區防災避難道路及空間規劃示意圖

資料來源：本計畫製作

四、都市景觀計畫

(一) 基地退縮供公共通行項目

1. 臨成功路二路、安東路、安樂街及朝陽路二段之街廓，需自基地境界線退縮 4 公尺供公共通行。
2. 臨鎮江街之沿街面，亦需自基地境界線退縮 4 公尺供公共通行。

上開退縮公共通行之通道，得計入建築基地法定空地。

(二) 騎樓或無遮簷人行道設置

本計畫區之騎樓或無遮簷人行道設置依「桃園縣都市計畫區騎樓設置標準」之規定及參考「變更桃園市都市計畫（配合中路地區整體開發計畫）細部計畫（土地使用分區管制要點）案」相關規定設置。

1. 面臨成功路二段（道路寬度 15 公尺）需設置騎樓或無遮簷人行道，其騎樓或無遮簷人行道寬度依建築基地所面臨計畫道路寬度設置需 4 公尺。
2. 面臨安東街及安樂街等 9 公尺道路，需設置騎樓或無遮簷人行道，其騎樓或無遮簷人行道寬度依建築基地所面臨計畫道路寬度設置需 3.5 公尺。
3. 設置為無遮簷人行道者，得計入為建築基地法定空地。

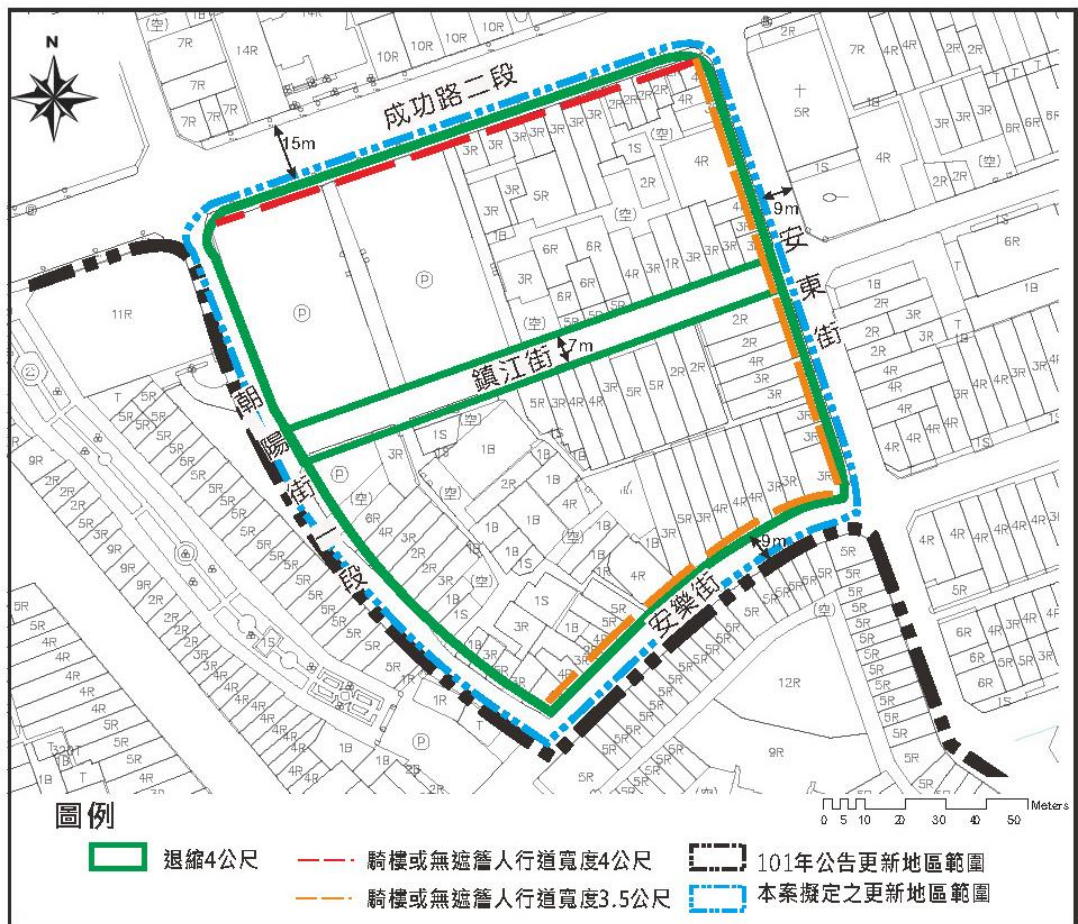


圖 4-4 東門段 177-1 地號等 167 筆土地更新地區基地退縮供公共通行退縮示意圖

資料來源：本計畫製作

（三）建築物規劃

1. 建築物相關設計原則

- （1）應考量更新地區周邊之交通系統動線及現地微氣候而調整建築物座向、配置、臨棟間距、高度及深度，配合植栽與景觀處理引導氣流走向，降低強風對行人行走之不適感，並避免對微氣候之影響。
- （2）建築物應具有適當的通風效果及自然採光，減少因通風不佳及光線昏暗，造成大量能源消耗。
- （3）配合建築物退縮，開放空間應集中留設於主要軸帶，除作為環境緩衝，以能與周邊道路、人行步道等銜接使用為原則，並應考量無障礙設計。

2. 建築物立面及其附屬設施

- （1）建築物色彩及材質：配合周圍環境予以美化，其材質及顏色宜選用與現地融合的種類，並避免顯得刺眼及突兀。
- （2）建築物附掛之招牌及廣告物：其顏色、樣式及材質宜選用以環境協調之樣式為主，依本市相關廣告物規定辦理。
- （3）建築物其他附屬設施：建物頂層之儲水、機電、通信、視訊、空調、垃圾貯存及管線等設施物，須配合建築物整體規劃設計，不得外露並設置適當之遮蔽美化，且開口不得面對開放空間。

伍、都市更新單元劃定與基準

一、都市更新單元劃定基準

根據桃園市政府 105 年 1 月 6 日公布實施之「桃園市都市更新單元劃定基準」所示，本次擬訂之更新地區範圍內，其更新單元劃定基準，符合下列規定：

- (一) 完整之計畫街廓者。
- (二) 街廓內臨接一條計畫道路且土地面積達一千五百平方公尺以上者。
- (三) 街廓內臨接二條以上計畫道路，且土地面積達一千平方公尺以上者。
- (四) 同一街廓內相鄰土地業已建築完成而無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成者，提經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過者。
- (五) 跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合前四款規定之一，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。

前項所稱街廓，係以基地四周面臨計畫道路為原則，如因基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防、河川等，其鄰接部分邊界得視為街廓邊界。

- 二、經本府劃定應實施都市更新之地區，其土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元時，除應符合前點規定外，並應以不造成街廓內相鄰土地無法辦理都市更新為原則。無法依前項原則辦理者，應於依都市更新條例第十條規定舉辦公聽會時，一併通知相鄰土地及其合法建築物所有權人參加公聽會，徵詢參與更新之意願並協調後，依規定申請實施都市更新事業。
- 三、位於本計畫都市更新地區內土地，得由桃園市政府或土地及合法建築物所有權人依上述更新單元劃定基準自行劃定更新單元，並依循都市更新條例及本計畫規定實施都市更新事業。

陸、其他應表明事項

一、建築容積獎勵之適用

本計畫區內適用「桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準」（105.04.19 訂定）規定者，得申請相關都市更新獎勵；惟其申請獎勵項目屬都市計畫義務性規定者，將不適用「桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準」規定之獎勵。

二、基地設計整體性

都市更新基地內規劃留設之開放空間、公共設施及建築配置應與周邊更新後建築單元相互配合。倘開發申請案件未能配合本計畫內容及都市更新構想，開發申請人應提出說明，並提出與周邊都市發展及公共設施配合之替選方案。

附件一 本次擬定更新地區範圍土地清冊（東門段 177-1 地號等 167 筆）

序號	地號		面積 (m ²)	權屬		105 年 公告 現值	105 年 公告 地價	備註	
				所有權人	管理者				
1	東門段	177-1	101	私		81600	18800		
2	東門段	179	36	私		109560	26928		
3	東門段	180	144	公	桃園市	桃園市政府衛生局	82850	19194	
4	東門段	181	85	私		81600	18800		
5	東門段	182	75	私		81600	18800		
6	東門段	183-1	6	私		81600	18800		
7	東門段	184	58	私		81600	18800		
8	東門段	185	34	私		81600	18800		
9	東門段	186	36	私		81600	18800		
10	東門段	187	17	公	中華民國	財政部國有財產署	81600	18800	
11	東門段	188	81	私		81600	18800		
12	東門段	189	7	私		81600	18800		
13	東門段	190	25	公	中華民國	財政部國有財產署	81600	18800	
14	東門段	190-1	39	公	中華民國	財政部國有財產署	81600	18800	
15	東門段	190-2	6	公	中華民國	財政部國有財產署	81600	18800	
16	東門段	191	75	私		81600	18800		
17	東門段	192	578	公	中華民國	桃園市政府警察局	101167	23900	
18	東門段	193	21	私		207500	51000		
19	東門段	194	233	公	中華民國	桃園市政府地方稅務局, 桃園市政府財政局	163464	35063	
20	東門段	194-1	85	公	桃園市	桃園市政府財政局	164014		
21	東門段	194-2	100	公	桃園市	桃園市政府財政局	81600		
22	東門段	195	12	私		81600	18800		
23	東門段	196	84	私		81600	18800		
24	東門段	197	521	私		81600	18800		
25	東門段	198	263	私		136476	33104		
26	東門段	199	137	私		136429	33092		
27	東門段	200	134	私		136397	33084		
28	東門段	201	1	私		81600	18800		
29	東門段	202	132	私		136588	33133		
30	東門段	203	223	私		135722	32908		
31	東門段	204	258	私		81600	18800		
32	東門段	205	1	私		81600	18800		

擬定桃園市桃園火車站周邊（桃園區東門段177-1地號等
167筆土地）更新地區都市更新計畫

序號	地號		面積 (m ²)	權屬		105年 公告 現值	105年 公告 地價	備註	
				所有權人	管理者				
33	東門段	206	14	公	中華民國	桃園市桃園區公所	81600	18800	
34	東門段	207	18	公	中華民國	桃園市桃園區公所	81600	18800	
35	東門段	208	7	公	中華民國	財政部國有財產署	81600	18800	
36	東門段	208-1	44	公	中華民國	財政部國有財產署	81600	18800	
37	東門段	208-2	26	公	中華民國	桃園市桃園區公所	81600	18800	
38	東門段	209	90	公	桃園市	桃園市政府財政局	81600	18800	
39	東門段	210	140	私			83898	19490	
40	東門段	211	62	私			182600	44880	
41	東門段	213	38	公	中華民國	財政部國有財產署	166000	40800	
42	東門段	215	232	公	桃園市	桃園市政府財政局	81600	18800	
43	東門段	216	1035	公	中華民國	財政部國有財產署	115360	27600	
44	東門段	217	695	公	中華民國	財政部國有財產署	138798	33709	
45	東門段	217-1	5	公	中華民國	財政部國有財產署	166000	40800	
46	東門段	218	25	公	中華民國	財政部國有財產署	166000	40800	
47	東門段	218-1	2	公	中華民國	財政部國有財產署	166000	40800	
48	東門段	219	20	公	中華民國	財政部國有財產署	82024	18934	
49	東門段	219-1	1	公	中華民國	財政部國有財產署	166000	40800	
50	東門段	220	850	公	桃園市	桃園市政府財政局	82024	18934	
51	東門段	221	48	公	中華民國	財政部國有財產署	81600	18800	
52	東門段	222	145	私			122345	29421	
53	東門段	222-2	557	私			91298	21328	
54	東門段	222-3	72	私			81600	18800	
55	東門段	223	20	公	中華民國	財政部國有財產署	91298	21328	
56	東門段	224	183	私			81600	18800	
57	東門段	225	130	公	中華民國	桃園市桃園區公所	81600	18800	
58	東門段	226	29	私			81600	18800	
59	東門段	227	178	私			81600	18800	
60	東門段	228	107	私			81600	18800	
61	東門段	229	79	私			81600	18800	
62	東門段	230	29	私			81600	18800	
63	東門段	231	106	私			81600	18800	
64	東門段	232	113	私			81600	18800	
65	東門段	233	140	公	桃園區	桃園市桃園區公所	81600	18800	
66	東門段	234	122	私			81600	18800	
67	東門段	235	117	私			81600	18800	
68	東門段	236	316	私			81600	18800	

擬定桃園市桃園火車站周邊（桃園區東門段 177-1 地號等
167 筆土地）更新地區都市更新計畫

序號	地號		面積 (m ²)	權屬		105 年 公告 現值	105 年 公告 地價	備註	
				所有權人	管理者				
69	東門段	237	14	私		81600	18800		
70	東門段	238	102	私		81600	18800		
71	東門段	239	108	私		81600	18800		
72	東門段	240	107	私		81600	18800		
73	東門段	241	89	私		81600	18800		
74	東門段	242	35	私		81600	18800		
75	東門段	243	52	私		81600	18800		
76	東門段	244	23	公	中華民國	財政部國有財產署	81600	18800	
77	東門段	245	48	公	中華民國	財政部國有財產署	81600	18800	
78	東門段	245-1	5	公	中華民國	財政部國有財產署	81600	18800	
79	東門段	246	46	私		81600	18800		
80	東門段	247	34	私		81600	18800		
81	東門段	248	9	私		81600	18800		
82	東門段	249	232	私		81600	18800		
83	東門段	249-1	100	私		81600	18800		
84	東門段	249-2	7	私		81600	18800		
85	東門段	249-3	41	私		81600	18800		
86	東門段	250	24	私		81600	18800		
87	東門段	251	27	私		81600	18800		
88	東門段	252	164	公	澎湖縣望安鄉	澎湖縣望安鄉公所	81600	18800	
89	東門段	253	92	私		81600	18800		
90	東門段	254	106	私		81600	18800		
91	東門段	255	60	私		81600	18800		
92	東門段	256	252	私		81600	18800		
93	東門段	257	310	私		81600	18800		
94	東門段	258	107	私		81600	18800		
95	東門段	259	107	私		81600	18800		
96	東門段	260	150	私		81600	18800		
97	東門段	261	88	私		81600	18800		
98	東門段	262	11	私		81600	18800		
99	東門段	262-1	8	私		81600	18800		
100	東門段	262-2	1	私		81600	18800		
101	東門段	262-3	10	私		81600	18800		
102	東門段	262-4	5	私		81600	15040		
103	東門段	262-5	2	私		81600	15040		
104	東門段	263	91	私		81600	18800		

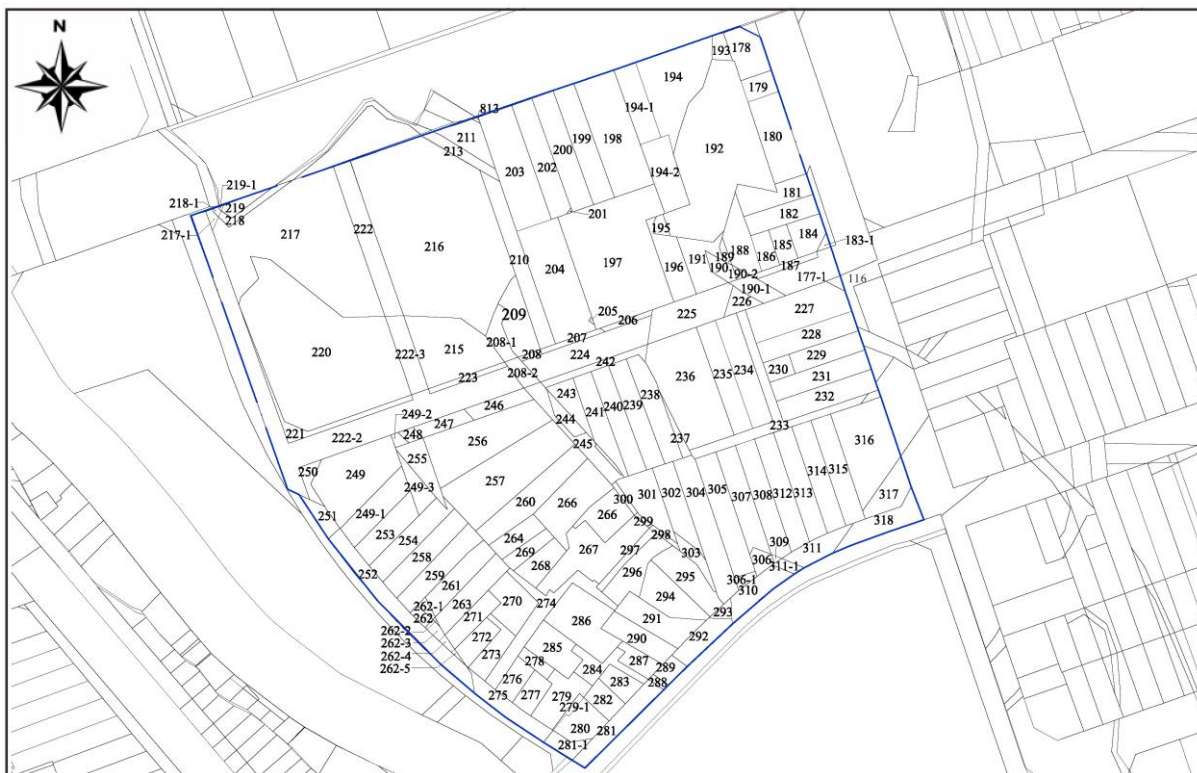
擬定桃園市桃園火車站周邊（桃園區東門段 177-1 地號等
167 筆土地）更新地區都市更新計畫

序號	地號		面積 (m ²)	權屬		105 年 公告 現值	105 年 公告 地價	備註	
				所有權人	管理者				
105	東門段	264	50	私		81600	18800		
106	東門段	265	154	私		81600	18800		
107	東門段	266	78	私		81600	18800		
108	東門段	267	183	私		81600	18800		
109	東門段	268	59	私		81600	18800		
110	東門段	269	37	私		81600	18800		
111	東門段	270	88	私		81600	18800		
112	東門段	271	58	私		81600	18800		
113	東門段	272	51	私		81600	18800		
114	東門段	273	57	私		81600	18800		
115	東門段	274	130	私		81600	18800		
116	東門段	275	74	共	中華民國, 台北市	台北市政府財政局, 財政 部國有財產署	81600	18800	
117	東門段	276	44	私		81600	18800		
118	東門段	277	44	私		81600	18800		
119	東門段	278	22	私		81600	18800		
120	東門段	279	84	私		81600	18800		
121	東門段	279-1	8	私		81600	18800		
122	東門段	280	68	私		81600	18800		
123	東門段	281	91	私		81600	18800		
124	東門段	281-1	33	私		81600	18800		
125	東門段	282	44	私		81600	18800		
126	東門段	283	45	私		81600	18800		
127	東門段	284	56	私		81600	18800		
128	東門段	285	85	私		81600	18800		
129	東門段	286	159	私		81600	18800		
130	東門段	287	40	私		81600	18800		
131	東門段	288	7	私		81600	18800		
132	東門段	289	25	私		81600	18800		
133	東門段	290	78	私		81600	18800		
134	東門段	291	99	私		81600	18800		
135	東門段	292	60	共	桃園區	桃園市桃園區公所	81600	18800	
136	東門段	293	13	私		81600	18800		
137	東門段	294	103	私		81600	18800		
138	東門段	295	101	私		81600	18800		
139	東門段	296	77	私		81600	18800		

擬定桃園市桃園火車站周邊（桃園區東門段 177-1 地號等
167 筆土地）更新地區都市更新計畫

序號	地號		面積 (m ²)	權屬		105 年 公告 現值	105 年 公告 地價	備註	
				所有權人	管理者				
140	東門段	297	25	私					
141	東門段	298	8	公	中華民國	財政部國有財產署	81600	18800	
142	東門段	299	5	公	中華民國	財政部國有財產署	81600	18800	
143	東門段	300	9	公	中華民國	財政部國有財產署	81600	18800	
144	東門段	301	94	私			81600	18800	
145	東門段	302	91	私			81600	18800	
146	東門段	303	24	公	中華民國	財政部國有財產署	81600	18800	
147	東門段	304	165	私			81600	18800	
148	東門段	305	137	私			81600	18800	
149	東門段	306	20	公	中華民國	財政部國有財產署	81600	18800	
150	東門段	306-1	11	私			81600	18800	
151	東門段	307	109	私			81600	18800	
152	東門段	308	120	私			81600	18800	
153	東門段	309	2	公	中華民國	財政部國有財產署	81600	18800	
154	東門段	310	68	公	桃園區	桃園市桃園區公所	81600	18800	
155	東門段	311	63	私			81600	18800	
156	東門段	311-1	11	公	中華民國	桃園市桃園區公所	81600	18800	
157	東門段	312	120	私			81600	18800	
158	東門段	313	114	私			81600	18800	
159	東門段	314	114	私			81600	18800	
160	東門段	315	114	私			81600	18800	
161	東門段	316	225	私			81600	18800	
162	東門段	317	69	私			81600	18800	
163	東門段	813	1	私			182600	44880	
164	東門段	116	237	公	桃園區	桃園市桃園區公所	87000	22800	部份
165	東門段	174	160	私			86798	22650	部份
166	東門段	178	87	私			199200	48960	部分
167	東門段	318	275	公	中華民國, 台北市	台北市政府財政局, 財政部國有財產署	85233	21491	部份

擬定桃園市桃園火車站周邊(桃園區東門段177-1地號等
167筆土地)更新地區都市更新計畫



擬定桃園市桃園火車站周邊(桃園區東門段177-1地號等167筆土地)更新地區地籍示意圖

附件二 桃園市都市計畫委員會105年10月11日第9次會議紀錄

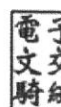
檔 號：
保存年限：

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：柯佩婷
電話：03-3322101#5226
電子信箱：076105@mail.tycg.gov.tw

受文者：開新工程顧問股份有限公司(討論第3、4案)

發文日期：中華民國105年11月7日
發文字號：府都計字第1050259503號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二



主旨：檢送本市都市計畫委員會105年10月11日第9次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府105年10月7日府都計字第1050232270號開會通知單續辦。
- 二、隨文檢附本會議書面會議紀錄1份予本市都市計畫委員會委員，並請委員以書面方式確認，如委員對本次會議紀錄有任何意見，請於文到7日內以書面方式提出，以利本府綜整；至其餘相關單位及人員則請至本府「公文整合資訊系統」網站下載會議紀錄。

正本：游主任委員建華、李副主任委員憲明、陳委員錫禎、歐委員美環、盧委員維屏、許委員阿雪、賴委員碧瑩、董委員娟鳴、李委員麗雪、劉委員宜君、劉委員博文、劉委員建擘、陳委員文鏗、林委員坤德、蘇委員榮洪、林委員揚盛、吳委員東憶、羅委員武銘、陶委員成濬、邱委員志揚

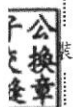
副本：桃園市議會、大溪復興區籍市議員(討論第1、2案)、山地原住民市議員(討論第2案)、平地原住民市議員(討論第2案)、桃園區籍市議員(討論第3案)、八德區籍市議員(討論第4案)、財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會、太平洋電線電纜股份有限公司(討論第4案)、臺灣石門農田水利會(討論第1案)、國防部軍備局(討論第1案)、財政部國有財產署(討論第2案)、桃園市大溪區公所(討論第1案)、桃園市復興區公所(討論第2案)、桃園市桃園區公所(討論第3案)、桃園市八德區公所(討論第4案)、本府交通局(討論第1、4案)、本府工務局(討論第1、4案)、本府地政局(討論第1案)、本府原住民族行政局(討論第2案)、桃園市立原住民族實驗高中籌備處(討論第2案)、本府教育局(討論第2案)、桃園市復興區羅浮國民小



收文日期	105年11月8日
編號	第105629號

學(討論第2案)、桃園市立介壽國民中學(討論第2案)、本府住宅發展處(討論第1、3、4案)、本府建築管理處(討論第1、4案)、勝成工程顧問有限公司(討論第1案)、惇陽工程顧問有限公司(討論第2案)、開新工程顧問股份有限公司(討論第3、4案)、本府都市發展局副局長、本府都市發展局主任秘書、本府都市發展局專門委員

2016-11-08
09:58:18 章



訂

線



第3案：審議「擬定桃園市桃園火車站周邊（桃園區東門段177-1地號等158筆土地及大樹林段401-7地號等216筆土地）更新地區都市更新計畫案」。

說明：

一、辦理緣起：

桃園火車站周邊地區為桃園早期開發地區，新舊建物雜陳，公共設施不足，整體都市環境與機能有待提升改善；本府為促進火車站周邊環境改善及兼顧南北兩側均衡發展，於102年辦理「桃園縣火車站周邊更新地區、策略再開發暨都市規劃技術服務案」先期評估；經研選分析車站周邊地區之更新開發潛力及範圍內公辦都更單元可行性後，於101年3月2日公告「桃園市桃園市火車站周邊更新地區」周邊，擇定「桃園市桃園區東門段177-1地號等158筆土地及大樹林401-7地號等216筆土地」劃定都市更新地區及擬定更新地區都市更新計畫（以下簡稱本計畫）。

本計畫桃園區大樹林段177-1地號等158筆土地更新地區，係以配合鐵路立體化都市縫合、解決桃園火車站周邊交通壅擠之問題，期望劃定更新地區帶動後站土地活化及開發，並增加都市更新重建及整建之誘因，提供交通轉運站、開放空間等公益性設施，藉此扭轉桃園火車站後站形象，創造後站新風貌。

而桃園區東門段401-7地號等216筆土地更新地區，係以改善市中心居住環境與提升商業機能為目標，研選區內環境麻陋及土地產權單純之國有土地劃定更新地區，擇定優先推動單元，續期依循都市更新條例第9條等相關規定，透過公辦都市更新示範個案，有效加速桃園站區周邊環境改善，以達復甦都市機能及增進公共利益之目標。

二、擬定機關：桃園市政府。

三、計畫性質：擬定更新地區都市更新計畫。

四、法令依據：都市更新條例第5、6、8條。

五、計畫位置：

本次擬劃定之更新地區，位於本府民國101年3月2日公告「桃園縣桃園市火車站周邊更新地區」周邊：(詳圖一)

(一)桃園市桃園區東門段177-1地號等158筆土地範圍為成功路二段、安東街、安樂街與朝陽街一段所圍地區，面積計1.64公頃。

(二)桃園市桃園區大樹林段401-7地號等216筆土地範圍為桃園火車站南方大林路、昆明路、建國路與桃鶯路西側公十一用地所圍地區，面積計8.96公頃。

六、計畫內容：詳計畫書圖。

七、公民或團體陳情意見：無。

八、本案主要提會審議事項如下：

本計畫以「形塑中央車站核心機能、串聯周邊公共開放空間，及塑造優質休閒生活環境」為目標，並配合臺鐵捷運共構並結合未來場站周邊地區發展機能需求，透過都市更新以改善市中心居住環境與提升商業機能，進而提供交通轉運站、開放空間等公益性設施，依循都市更新條例第5條、第6條及第8條等相關規定，劃定「桃園市桃園區東門段177-1地號等158筆土地及大樹林段401-7地號等216筆土地」都市更新地區及擬定更新地區都市更新計畫(詳如附表一、附圖二及附圖三)。

決議：

- 一、本案准予劃定「桃園市桃園火車站周邊桃園區東門段177-1地號等158筆土地」(東門停車場)都市更新地區，並請依下列各點修正：

- (一) 請補充本案新設道路之設置相關規範。
 - (二) 本案退縮公共通行之通道得計入建築基地法定空地，並無償移轉予市府之文字有誤，請釐清修正。
- 二、有關「桃園市桃園火車站後站桃園區大樹林段 401-7 地號等 216 筆土地」（台銀土地周邊範圍）都市更新地區，應併同都市計畫變更檢討後，再提會討論，並請依下列各點修正：
- (一) 本案行道樹不應以「圓形樹冠」為限。
 - (二) 請補充說明本案指定立體連通系統，設置地下及立體連通廊道之後續執行方式。

討論事項第 3 案

附表一 劃定桃園市桃園火車站周邊（桃園區東門段 177-1 地號等 158 筆土地及大樹林段 401-7 地號等 216 筆土地）更新地區內容表

基地	面積 (公頃)	都市計畫 使用分區	基地現況	劃定依 據	涵蓋範圍
擬定桃園市桃園火車站周邊（桃園區東門段 177-1 地號等 158 筆土地及大樹林段 401-7 地號等 216 筆土地）更新地區都市更新計畫	10.60	住宅區 道路用地 兒童遊戲 場用地	計畫範圍位處桃園或車站周邊老舊街區，多為30年以上鋼筋一~五樓之混凝土結構建築，現況以使用住宅及停車場使用，鄰主要道路並夾雜零星1、2層樓低矮磚造窳陋建物、巷道狹窄，屬低度使用窳陋地區。	都市更新條例第 5、6、8 條	(一) 桃園市桃園區東門段177-1地號等158筆土地範圍為成功路二段、安東街、安樂街與朝陽街一段所圍地區，面積計1.64公頃。 (二) 桃園市桃園區大樹林段401-7地號等216筆土地範圍為桃園火車站南方大林路、昆明路、建國路與桃鶯路西側公十一用地所圍地區，面積計8.96公頃。

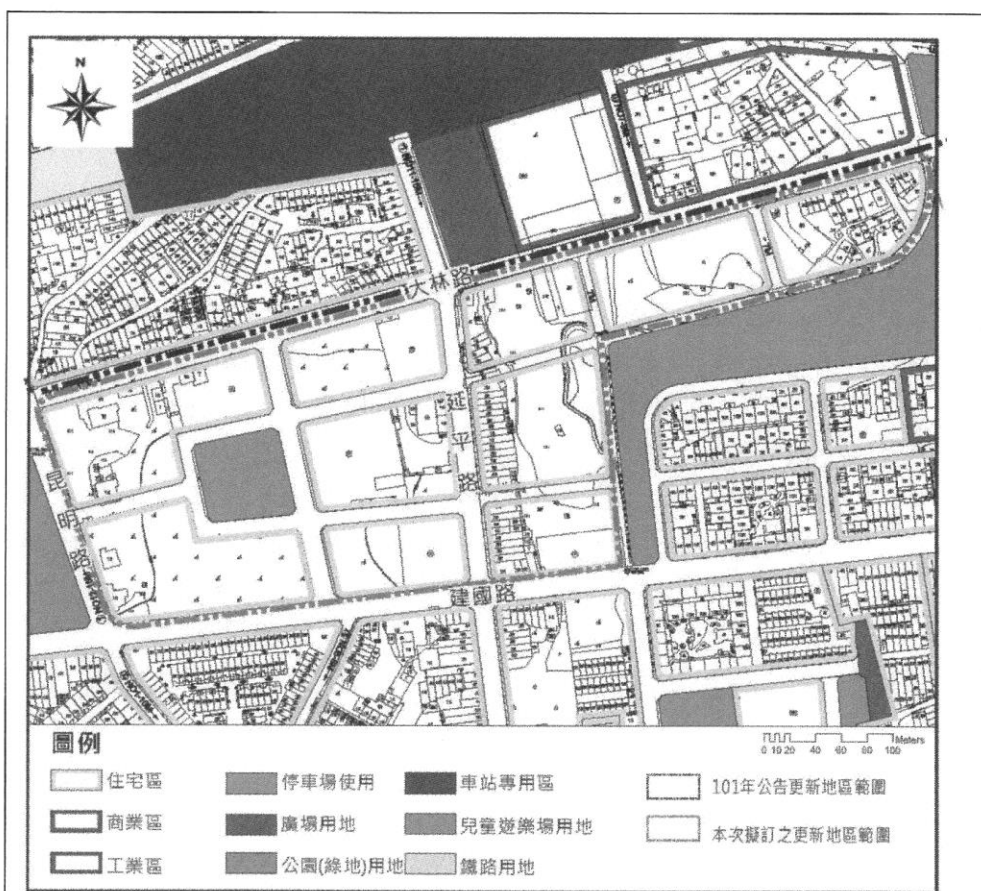




附圖二 本案劃定更新地區(一)

劃定桃園區東門段 177-1 地號等 158 筆土地更新地區示意圖

討論事項第 3 案



附圖三 本案劃定更新地區(二)

劃定桃園區大樹林段 401-7 地號等 216 筆土地更新地區示意圖

擬定桃園市桃園火車站周邊（桃園區東門段 177-1 地號等
167 筆土地）更新地區
都市更新計畫圖
(1/1000)