

擬定桃園縣內壢火車站周邊更新地
區都市更新計畫書



擬定機關：桃園縣政府

中華民國 101 年 1 月

目錄

壹、計畫緣起及法令依據	1-1
一、計畫緣起	1-1
二、法令依據	1-1
貳、都市更新地區範圍	2-1
一、更新地區及策略性再開發地區劃定原則	2-1
二、更新地區及策略性再開發地區劃定範圍	2-2
參、發展現況	3-1
一、現行都市計畫	3-1
二、土地及建築物使用現況	3-9
三、交通運輸現況	3-15
四、周邊公共設施概況	3-18
五、土地權屬概況	3-18
六、不動產市場分析	3-22
肆、計畫基本目標與策略	4-1
一、計畫基本目標	4-1
二、計畫策略	4-3
三、發展課題與對策	4-5
伍、實質再發展計畫	5-1
一、都市實質再發展結構	5-1
二、土地使用及公共設施計畫	5-3
三、交通運輸計畫	5-4
四、都市防災計畫	5-5
五、都市設計	5-8
陸、更新單元劃定基準與本計畫劃定之更新單元	6-1
一、更新單元劃定基準	6-1
二、本計畫劃定之更新單元執行構想與實施方式	6-1
附錄一、都市更新地區土地清冊	附 1-1
附錄二、策略性再開發地區(更新單元)土地與建物清冊	附 2-1

附圖目錄

附圖 2-1	內壢站區周邊都市更新地區及現行都市計畫示意圖	2-3
附圖 2-2	內壢站區周邊都市更新地區範圍示意圖	2-4
附圖 3-1	現行中壢平鎮都市擴大修訂都市計畫示意圖	3-5
附圖 3-2	本計畫區內土地使用示意圖	3-8
附圖 3-3	地區環境概況	3-10
附圖 3-4	土地使用現況分佈示意圖	3-11
附圖 3-5	建物結構分佈示意圖	3-13
附圖 3-6	建物樓層分佈示意圖	3-14
附圖 3-7	道路系統現況示意圖	3-17
附圖 3-8	土地權屬分佈示意圖	3-20
附圖 3-9	土地公告現值分佈示意圖	3-21
附圖 4-1	本更新地區計畫基本目標示意圖	4-1
附圖 4-2	本更新地區發展機能示意圖	4-2
附圖 4-3	本更新地區空間機能規劃示意圖	4-3
附圖 4-4	本更新地區活化再生策略示意圖	4-4
附圖 5-1	內壢站區及其周邊整體空間結構規劃構想	5-2
附圖 5-2	內壢站區周邊開放空間意象示意圖	5-3
附圖 5-3	本計畫區周邊道路構想示意圖	5-5
附圖 5-4	本計畫區防災避難道路及空間規劃示意圖	5-7
附圖 5-5	內壢火車站及其周邊區域都市設計構想示意圖	5-9
附圖 5-6	內壢火車站周邊景觀風貌示意圖	5-9
附圖 6-1	更新單元範圍示意圖	6-2
附圖 6-2	更新單元規劃構想示意圖	6-3

附表目錄

附表 3-1	中壢平鎮都市擴大修訂計畫第二次通盤檢討後歷次變更一覽表...	3-1
附表 3-2	中壢平鎮都市擴大修訂計畫區土地使用現況面積統計表.....	3-4
附表 3-3	中壢平鎮都市擴大修訂計畫區土地使用分區(含公共設施用地) 建蔽率及容積率彙整表.....	3-6
附表 3-4	本計畫區內土地使用面積表.....	3-7
附表 3-5	土地使用現況面積表.....	3-9
附表 3-6	建物結構面積表.....	3-12
附表 3-7	建物樓層面積表.....	3-12
附表 3-8	土地權屬面積表.....	3-18
附表 3-9	土地公告現值面積表.....	3-19
附表 3-10	中壢市歷年房地產交易價格綜整表.....	3-22
附表 3-11	中壢市高架鐵路沿線辦公室分布情形綜整表.....	3-23
附表 3-12	中壢市高架鐵路沿線鄉鎮零售商圈綜整表.....	3-23
附表 3-13	中壢市高架鐵路沿線觀光旅館住房率分析表.....	3-24
附表 3-14	中壢市高架鐵路沿線觀光旅館平均房價分析表.....	3-24
附表 3-15	中壢市高架鐵路沿線觀光旅館總營業收入分析表.....	3-24
附表 5-1	本計畫防災計畫構想概要表.....	5-5
附表 6-1	更新單元土地權屬分析表.....	6-4

壹、計畫緣起及法令依據

一、計畫緣起

內壢火車站為內壢地區之重要門戶，未來於桃園鐵路高架捷運化、內壢車站改建等重大交通建設陸續完備後，將帶動周邊地區的發展動能。而內壢火車站周邊地區為內壢早期開發地區，新舊建物雜陳，公共設施受限於建成區未完全興闢，整體環境品質有待提升改善。

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。桃園縣政府為逐步推動都市更新，已劃定中壢市新明市場更新地區、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等 3 處更新地區，並委託辦理「臺鐵桃園段高架捷運化沿線周邊地區都市活化再生旗艦計畫」，期藉由重大交通建設效益及都市更新機制，整體改善及活化車站站區及沿線土地。

爰此，配合中央重大建設所帶動之效益，及推展內壢火車站周邊地區實質環境改善及發展條件，桃園縣政府擬定內壢火車站周邊更新地區都市更新計畫(以下簡稱本計畫)、劃定內壢火車站周邊更新地區及指定策略性再開發地區(同時劃定為更新單元)，期能配合內壢站區整體規劃，引導建物更新，建構適宜土地機能、道路系統及開放空間，加速內壢站區周邊地區之更新，進而改造都市環境及景觀風貌，平衡前後站發展，以達復甦都市機能及增進公共利益之目標。

二、法令依據

桃園縣政府依都市更新條例第五條、第六條及第八條規定訂定都市更新計畫、劃定內壢火車站周邊更新地區及指定策略性再開發地區(同時劃定為更新單元)，並經桃園縣都市計畫審議委員會第 16 屆第 15 次會議審議通過，說明如下：

(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：

- 一、更新地區範圍。
- 二、基本目標與策略。
- 三、實質再發展。
- 四、劃定之更新單元或其劃定基準。
- 五、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：

- 一、建築物竊陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
- 二、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。
- 三、建築物未符合都市應有之機能。
- 四、建築物未能與重大建設配合。
- 五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。
- 六、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。

貳、都市更新地區範圍

一、更新地區及策略性再開發地區劃定原則

依據「都市更新條例」第六條之內容，略以「…一、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。二、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。三、建築物未符合都市應有之機能。四、建築物未能與重大建設配合。五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。」及配合本計畫之特性，擬定都市更新地區劃定原則，以劃定都市更新地區範圍，原則包含：

- (一)場站周邊 400 公尺範圍地區。
- (二)河岸周邊第一層街廓地區。
- (三)都市計畫地區內衰敗或閒置之工業區。
- (四)舊市中心商業區或衰敗商業設施。
- (五)建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足。
- (六)建築物老舊(屋齡約 40 年以上)、建築物排列不良或道路彎曲狹小。
- (七)建築物未能與重大建設配合。
- (八)配合本計畫規劃構想地區。

此外，本計畫依據「都市更新建築容積獎勵辦法」第 14 條之內容，略以「…策略性再開發地區，由各級主管機關就下列地區指定之：一、位於鐵路及捷運場站四百公尺範圍內。二、位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者。三、其他配合重大發展建設需要辦理都市更新，…」並配合本計畫之特性，將本計畫劃定之更新單元指定為策略性再開發地區，以加速推動站區發展新契機。

二、更新地區及策略性再開發地區劃定範圍

(一)更新地區

內壢火車站周邊更新地區位於內壢火車站周邊半徑約 400 公尺範圍內，西以文化路二段與商業區為界，北以信義路與新華街為界，東以福德路、內壢國小、興仁路為界，南以精忠一街與工業區為界，其所圍街廓為內壢火車站周邊更新地區範圍，包括部分中壢市仁愛段、成功段、自立段及復興段，面積約 18.80 公頃。

(二)策略性再開發地區

本計畫劃定內壢火車站周邊更新單元，其位於內壢站南側乙種工業區與部分廣場用地(廣二)，範圍包含仁愛段、成功段、自立段等部分土地，面積約 3.4880 公頃。為加速推動站區發展契機，爰依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 14 條規定，將內壢火車站周邊更新單元指定為策略性再開發地區。

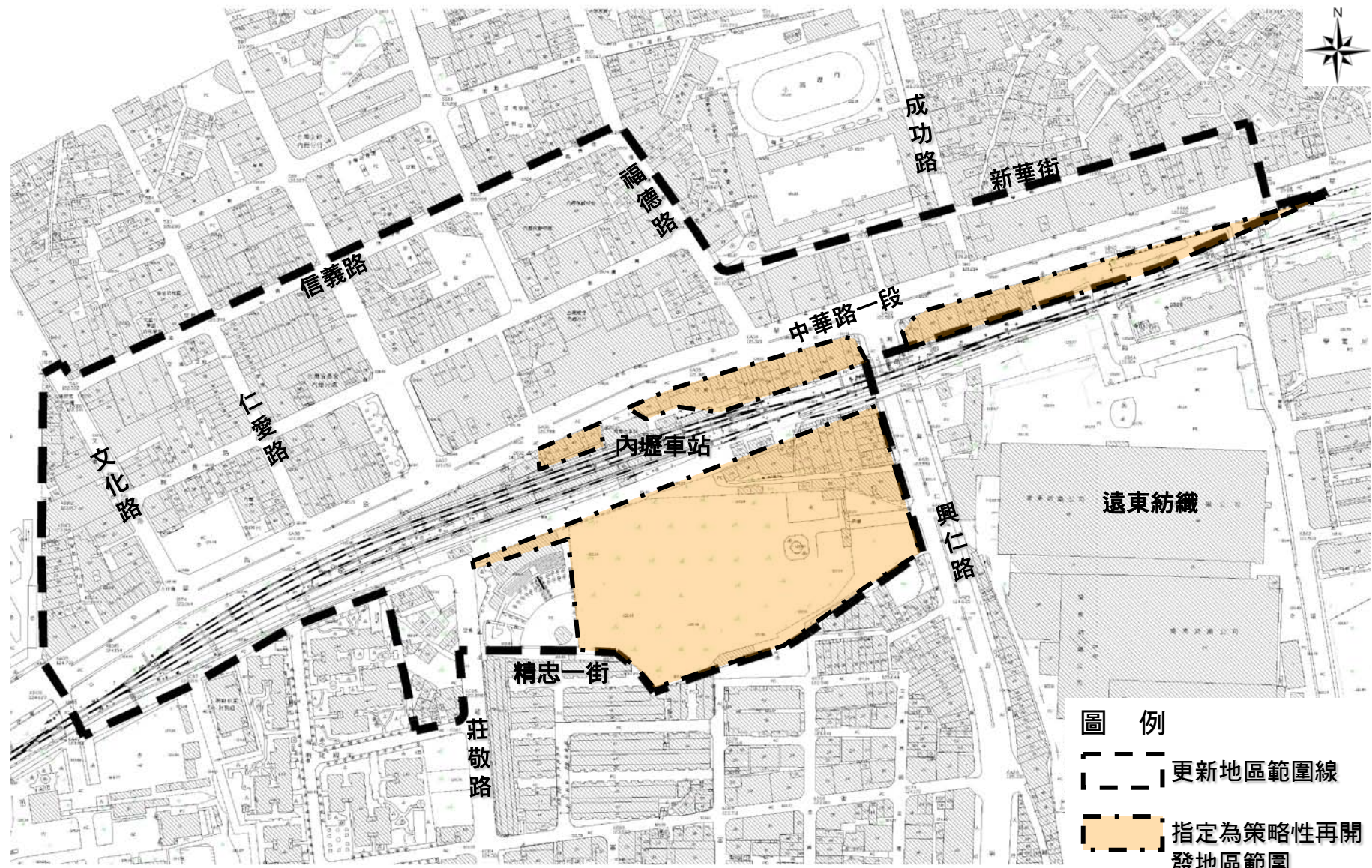


圖2-2 內壠站區周邊都市更新地區範圍示意圖

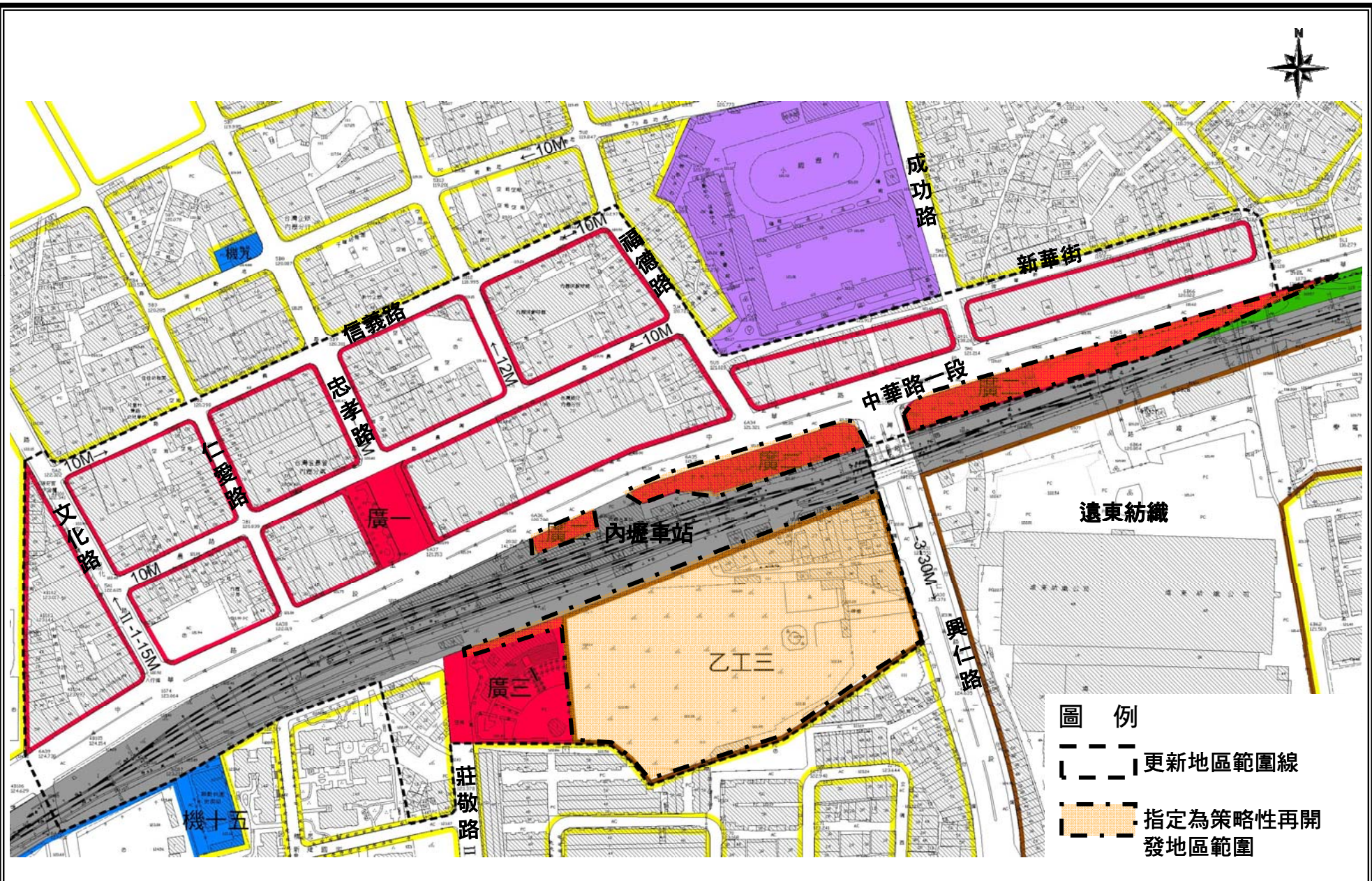


圖2-1 內壠站區周邊都市更新地區及現行都市計畫示意圖

參、發展現況

一、現行都市計畫

(一)發布實施經過

中壢平鎮都市擴大修訂計畫於民國 61 年 2 月公告實施，並於民國 72 年、民國 82 年分別發布第一、二次之通盤檢討。此外，自第二次通盤檢討至 98 年間，共辦理過 24 次個案變更，刻正辦理第三次通盤檢討，擬定機關為桃園縣政府。

附表 3-1 中壢平鎮都市擴大修訂計畫第二次通盤檢討後歷次變更一覽表

編號	變更內容	發布日期文號
一	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(第二次通盤檢討)案	民國 82 年 7 月 17 日 82 府工都字第 133439 號
二	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)人民團體陳情意見綜理表第 3、6 案，及逾公開展覽期限人民陳情意見綜理表第 2 案	民國 82 年 4 月 16 日 82 府工都字第 33127 號
三	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分工業區為機關用地)案	民國 83 年 3 月 21 日 83 府工都字第 44984 號
四	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(第二次通盤檢討)案，暫予保留，另案辦理部分案	民國 84 年 8 月 7 日 84 府工都字第 163587 號
五	擬定中壢平鎮都市計畫(西住宅社區)細部計畫並配合變更主要計畫(部分住宅區為河川區)案	民國 86 年 6 月 14 日 86 府工都字第 97575 號
六	變更中壢平鎮都市計畫(部分農業區為文教區)案	民國 87 年 11 月 21 日 87 府工都字第 229825 號
七	變更中壢平鎮都市計畫(部分住宅區為工業區及部分工業區為住宅區)案	民國 87 年 12 月 23 日 87 府工都字第 24680 號
八	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分住宅區為機關用地)案	民國 88 年 6 月 16 日 86 府工都字第 119091 號
九	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分農業區為私立元智大學用地)案	民國 88 年 8 月 16 日 88 府工都字第 163414 號
十	變更中壢平鎮都市計畫(部分住宅區為工商綜合專用區及生態綠地)案	民國 88 年 11 月 4 日 88 府工都字第 234272 號
十一	變更中壢平鎮都市計畫(部分住宅區、道路用地為私立中原大學用地及道路用地)案	民國 88 年 12 月 15 日 88 府工都字第 258924 號
十二	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合高速鐵路桃園站區聯外道路【青埔—中壢】快速道路興建工程)案	民國 89 年 4 月 18 日 89 府工都字第 60385 號
十三	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分乙種工業區為機關用地)案	民國 89 年 5 月 11 日 89 府工都字第 89820 號

編號	變更內容	發布日期文號
十五	變更中壢平鎮都市計畫(部分農業區為文教區)案	民國 90 年 3 月 14 日 90 府城鄉字第 35546 號
十六	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分住宅區及公共設施用地恢復為農業區)(第二次通盤檢討案第四十五案附帶條件)案	民國 90 年 8 月 24 日 90 府城鄉字第 413969 號
十七	變更中壢平鎮都市計畫(土地使用分區管制要點)案	民國 90 年 11 月 12 日 90 府城鄉字第 214686 號
十八	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合中正國際機場聯外捷運系統建設計畫)案	民國 93 年 5 月 25 日 府城鄉字第 09301206861 號
十九	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(部分農業區為私立有得國小用地)案	民國 95 年 10 月 19 日 府城鄉字第 09503028911 號
二十	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分農業區為變電所用地)案	民國 95 年 11 月 2 日 府城鄉字第 09503249571 號
二十一	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分農業區為道路用地暨部分道路用地為農業區)案	民國 96 年 1 月 29 日 府城鄉字第 09600345941 號
二十二	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(第一次通盤檢討人民團體陳情第 14 案-內壢國中東南側地區)案	民國 96 年 4 月 18 日 府城鄉字第 09601210501 號
二十三	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合臺灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫第二次變更)	民國 96 年 8 月 24 日 府城鄉字第 09602703371 號
二十四	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分住宅區(附)為住宅區、公園用地(附)及住宅區(附))案	民國 96 年 12 月 17 日 府城鄉字第 09604253912 號
二十五	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)案	民國 96 年 12 月 21 日 府城鄉字第 09604167012 號

資料來源：變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)書(草案)，98 年 3 月。

(二)計畫內容概述

1. 計畫範圍與面積

中壢平鎮都市擴大修訂計畫區範圍東起內壢桃園大圳、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 2,080.60 公頃。

2. 計畫年期：民國 85 年。

3. 計畫人口與密度

計畫人口為 30 萬人，居住密度每公頃約為 340 人，現況人口約 363,646 人，計畫人口達成率為 121%。

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有住宅區、商業區、乙種工業區、零星工業區、工商綜合專用區、保存區、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、營區、水利事業專用區、河川區及農業區等。其中以住宅區 784.82 公頃(37.72%)、農業區 347.67 公頃(16.71%)、乙種工業區 251.54 公頃(12.09%)面積為最多，各分區劃設面積及比例詳附表 3-2。

(2)使用率

整體土地使用面積約 959.49 公頃，使用率達 82.35%，其中除工商綜合專用區、文教區及行政區發展率較低外，其餘使用率均達八成以上。

5. 公共設施計畫

(1)公共設施

劃設機關用地、國小用地、國中用地、高中(職)用地，大學用地、公園用地、兒童遊樂場用地、體育場用地、綠地(沿老街溪、新街溪兩旁)、生態綠地、市場用地、加油站用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、廣場用地、水質監測站用地、社區活動中心用地、變電所用地、捷運車站用地、捷運車站用地(兼供道路使用)、鐵路用地、高速公路用地、快速道路用地及道路用地等，面積合計 531.32 公頃，估計畫面積 25.54%。而依都市計畫定期通盤檢討辦法後，文中小用地、公園、兒童遊樂場、體育場用地、停車場用地較為不足。各公共設施用地劃設面積及比例詳附表 3-2。

(2)開闢率

以綠地、生態綠地、市場、停車場、廣場、社區活動中心用地開闢率較低，不足五成。

附表 3-2 中壢平鎮都市擴大修訂計畫區土地使用現況面積統計表

項目		計畫面積(公頃)	面積比例(%)	使用面積(公頃)	使用率(%)	
土地 使用 分區	住宅區	785.84	37.77	617.45	78.57	
	商業區	74.76	3.59	73.26	97.99	
	工業區	乙種工業區	251.59	12.09	226.04	89.85
		零星工業區	0.30	0.01	0.20	66.67
		小計	251.89	12.11	226.24	89.82
	工商綜合專用區	7.05	0.34	1.51	21.42	
	保存區	0.66	0.03	0.64	96.97	
	文教區	10.90	0.52	7.30	66.97	
	行政區	1.44	0.07	0.95	65.97	
	加油站專用區	0.04	0.00	0.04	100.00	
	農會專用區	0.29	0.01	0.29	100.00	
	倉儲批發業特定專用區	2.66	0.13	2.66	100.00	
	營區	30.11	1.45	28.95	96.15	
	河川區	36.51	1.75	—	—	
	農業區	352.03	16.92	—	—	
	小計	1,554.18	74.70	—	—	
公共 設施 用地	機關用地	17.17	0.83	14.21	82.76	
	學校 用地	文小用地	42.16	2.03	39.80	94.40
		文中用地	26.13	1.26	24.57	94.03
		文高(職)用地	19.90	0.96	17.78	89.35
		文大用地	23.62	1.14	22.75	96.32
		小計	111.81	5.37	104.90	93.82
	公園用地	35.81	1.72	31.22	87.18	
	兒童遊樂場用地	0.65	0.03	0.51	78.46	
	體育場用地	2.00	0.10	1.58	79.00	
	綠地	24.01	1.15	4.55	18.95	
	生態綠地	3.07	0.15	0.00	0.00	
	市場用地	7.53	0.36	3.82	50.73	
	停車場用地	2.74	0.13	1.53	55.84	
	加油站用地	1.02	0.05	1.02	100.00	
	廣場用地	2.11	0.10	1.03	48.82	
	廣場兼停車場用地	0.56	0.03	0.56	100.00	
	水質監測站用地	0.03	0.00	0.00	0.00	
	社區活動中心用地	1.38	0.07	0.08	5.80	
	變電所用地	0.69	0.03	0.36	52.17	
	高速公路用地	14.37	0.69	14.37	100.00	
鐵路用地	17.80	0.86	13.36	75.06		
道路用地	283.67	13.63	245.46	86.53		
小計	526.42	25.30	—	—		
都市發展用地面積		1,692.06	81.33	—	—	
計畫總面積		2,080.60	100.00	—	—	

資料來源：變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)書，93.4。



資料來源：變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)書(草案)，98.3。

附圖3-1 現行中壢平鎮都市擴大修訂都市計畫示意圖

6. 土地使用分區管制要點

(1) 開發強度

中壢平鎮都市擴大修訂計畫區土地使用分區建蔽率及容積率之相關規定如下表所示。

附表 3-3 中壢平鎮都市擴大修訂計畫區土地使用分區(含公共設施用地)建蔽率及容積率彙整表

項目		最大建蔽率	最大容積率
住宅區		60%	200%
商業區		80%	380%
乙種工業區		60%	210%
保存區		40%	120%
文教區		50%	200%
行政區		50%	120%
加油站專用區		40%	100%
農會專用區		50%	250%
營區		40%	120%
機關用地		50%	250%
學校用地	國小、國中	50%	150%
	高中、高職、大專院校	50%	200%
市場用地		60%	240%
加油站用地		40%	100%
變電所用地		50%	250%
停車場用地	非立體或多目標使用	10%	—
	立體使用	80%	480%
	多目標使用	80%	400%
體育場用地		40%	120%
兒童遊樂場		15%	—
公園用地	5 公頃以下者	15%	30%
	超過 5 公頃者	12%	30%
水質監測站		50%	200%
社區活動中心用地		50%	250%
捷運車站用地及捷運車站用地 (兼供道路使用)		60%	380%

資料來源：1. 訂定中壢平鎮都市計畫(土地使用分區管制要點)書，90.11.12。

2. 變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)書(草案)，98.3。

(2)開放空間

計畫內各使用分區(農業區、保護區除外)，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 公尺(含)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；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。

(3)停車空間

- A. 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(含)以下者，應留設 1 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 1 部停車空間。
- B. 商業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(含)以下者，應留設 1 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 1 部停車空間。

(三)本計畫範圍內都市計畫概況

本計畫範圍內之土地使用分區包括住宅區、商業區及乙種工業區等；而公共設施用地則包括廣場用地、鐵路用地及道路用地等。

附表 3-4 本計畫區內土地使用面積表

項目		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	0.3782	2.01
	商業區	7.0341	37.41
	乙種工業區	2.9005	15.43
	小計	10.3128	54.85
公共設施用地	廣場用地	1.6301	8.67
	鐵路用地	2.5858	13.75
	道路用地	4.2720	22.72
	小計	8.4879	45.15
合計		18.8007	100.00

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



附圖3-2 本計畫區內土地使用示意圖

二、土地及建築物使用現況

(一)土地使用現況

本計畫位於內壢車站周邊地區，其中多處早期發展地區如仁愛路、文化路、莊敬路…等部分建物較為老舊低矮，造成周邊環境品質降低。

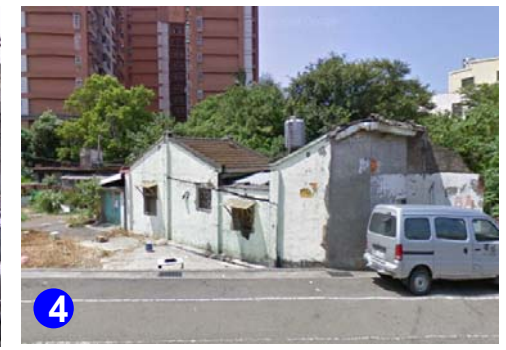
現況土地使用以商業使用為主，面積約為 5.8171 公頃，估計畫區比例約 30.94%，主要位於內壢車站前站地區，沿中華路兩側分布；住宅使用面積約為 1.6043 公頃，估計畫區比例約 8.53%，詳附表 3-5 及附圖 3-4。

附表 3-5 土地使用現況面積表

土地使用項目	面積(公頃)	百分比(%)
住宅使用	1.6043	8.53
商業使用	5.8171	30.94
公園、綠地、廣場	0.0897	0.48
學校、幼稚園	0.0005	0.00
停車場使用	0.4011	2.13
宗教使用	0.0027	0.01
空地	0.5845	3.11
車站、鐵路使用	2.2479	11.96
機關使用	0.0760	0.40
開放空間	0.4911	2.61
雜林草地	2.5610	13.62
道路使用	4.9250	26.20
總計	18.8007	100.00



附圖3-4 土地使用現況分佈示意圖



附圖3-3 地區環境概況

(二)建築物使用現況

1. 建物結構

計畫區內建物以 R. C. 結構為主，面積約 6.6949 公頃，估計畫區總建物面積比例約 89.01%；鐵皮結構與磚造結構，分別估計畫區總建物面積比例約 8.23%及 2.76%，多分布於鐵路沿線及內壢車站後站地區，詳附表 3-6 及附圖 3-5。

附表 3-6 建物結構面積表

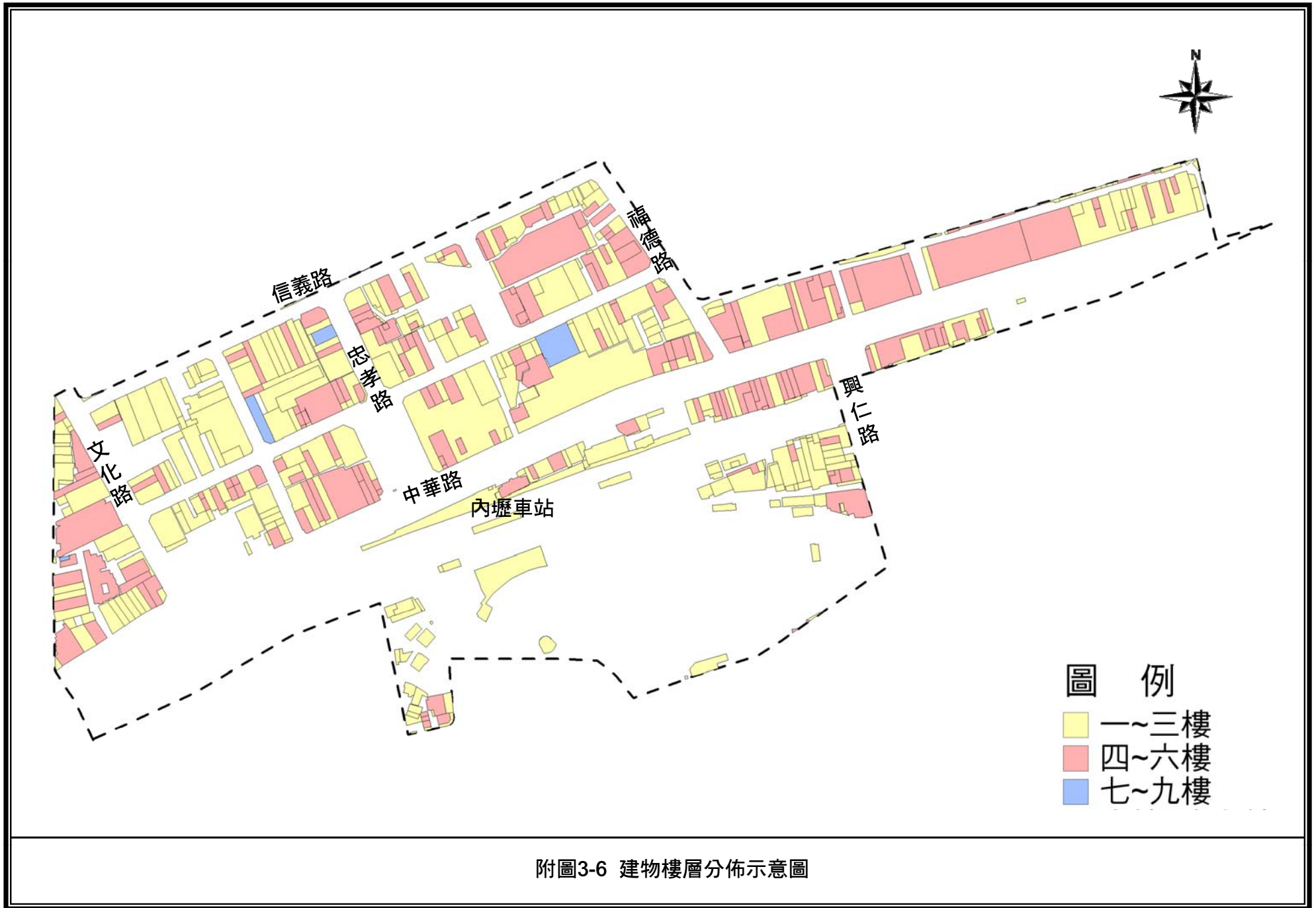
項目	面積(公頃)	百分比(%)
磚造結構	0.2077	2.76
R. C. 結構	6.6949	89.01
鐵皮結構	0.6189	8.23
總計	7.5215	100.00

2. 建物樓層

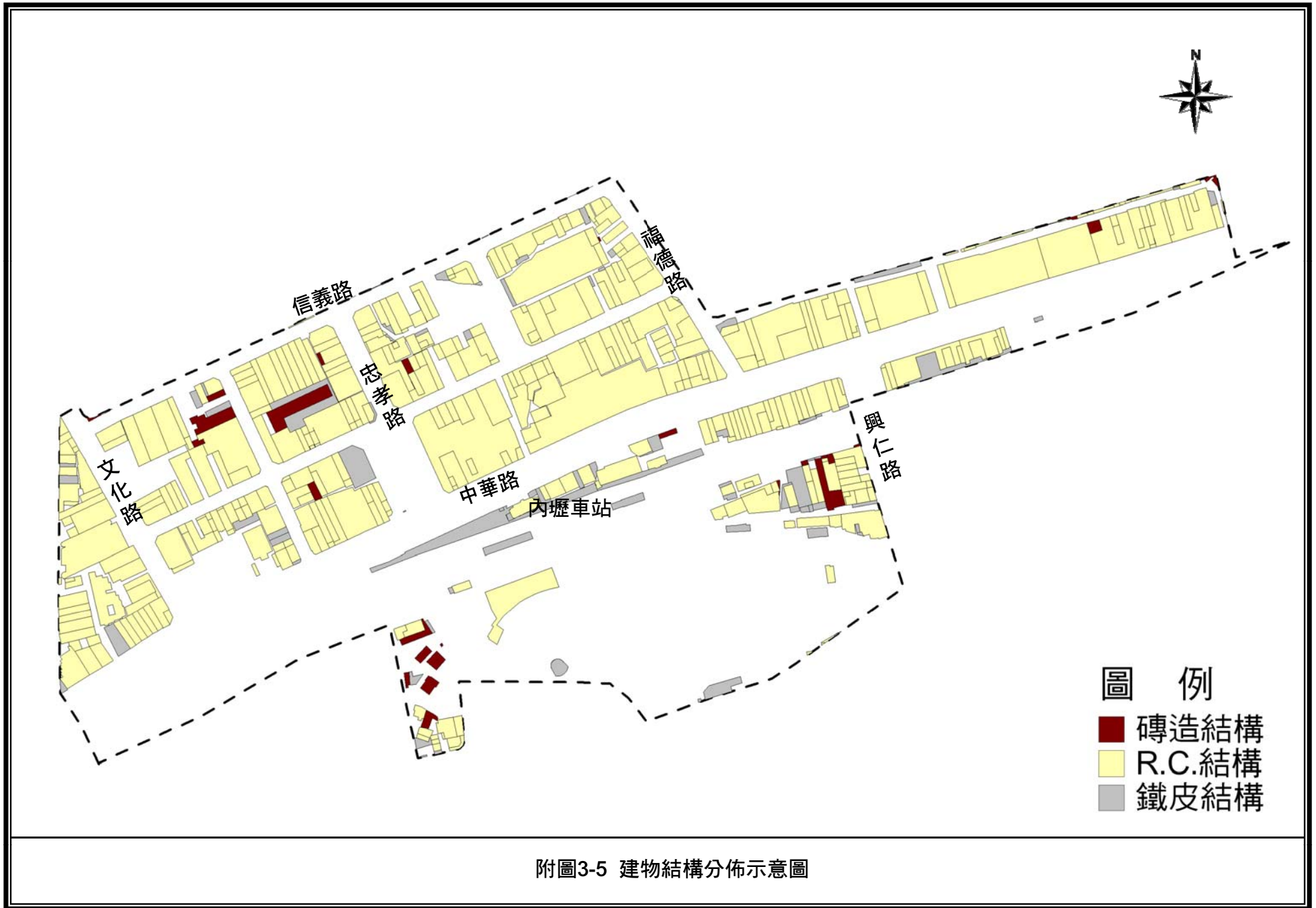
計畫區內建物樓層高度以一~三樓層為主，面積約 4.5897 公頃，估計畫區總建物面積比例約 61.02%，其次為四~六樓層高建物，估計畫區總建物面積比例約 37.58%，詳附表 3-7 及附圖 3-6。

附表 3-7 建物樓層面積表

項目	面積(公頃)	百分比(%)
一至三樓	4.5897	61.02
四至六樓	2.8263	37.58
七至九樓	0.1054	1.40
總計	7.5215	100.00



附圖3-6 建物樓層分佈示意圖



附圖3-5 建物結構分佈示意圖

三、交通運輸現況

(一)道路系統現況

1. 聯外道路系統

本計畫區位於中壢市的北方，鄰近八德市、中壢市、桃園市邊界，中華路(台 1 線)為本計畫區之主要聯外道路，往北可通往桃園、台北等地，往南則可聯絡中壢、新竹、台中、台南、高雄等都會區與生活圈，為桃園與中壢間重要之連絡動線，亦為台灣西部走廊之重要運輸幹道。

2. 區內道路系統

本計畫區區內及周邊主要道路系統包括中華路(台 1 線)、文化路、興仁路等，搭配忠孝路、仁愛路、信義路、成功路、成章四街、興農路、莊敬路以及福德路等次要道路系統，形成網格狀之交通網絡，提供本計畫區對內與對外聯繫之運輸功能。本計畫區鄰近內壢車站周邊，台鐵縱貫線路廊由東而西橫貫本計畫區，本計畫區周邊則於興仁路與國軍通信基地前等二處設置有平交道橫越鐵路路廊。

(二)大眾運輸系統現況

1. 鐵路客運

臺鐵縱貫線為內壢地區重要的聯外運輸系統，內壢站每日進出之平均旅客量約 1.1 萬人次，為辦理客運業務兼辦之三等站，每日雙向約 133 班次區間車停靠，提供便捷之聯外服務。

2. 公路客運

本計畫區周邊之公路客運主要由國光客運、桃園客運、中壢客運以及新竹客運等客運公司提供運輸服務，台 1 線沿線則為各公路客運路線設置停靠站之主要地點。

(三)行人設施概況

省道台 1 線橫貫穿本計畫區，包括內壢車站與公車場站亦主要設置於台 1 線上，惟鄰近內壢車站區段之省道並無設置人行道，行人須藉由建物之騎樓通行，且騎樓並非全線通暢，中間常有阻礙致使民眾須步行至車道兩側，影響行人步行之舒適性與安全性；而區內其餘路段則僅忠孝路(中華路至興農路段)與興仁路側佈設有較為良善之人行步道，文化路則是兩側人行步道略窄且多為住戶與商家

占用，其餘路段則多未設置行人設施；另由於內壢站乃屬三等通勤車站，其規模較小，站前亦無規劃大型廣場供活動與逗留。

(四)停車設施概況

本計畫區除忠孝路(中華路至興農路段)設置有路側停車位，其餘路段受限於路幅則多未劃設路側停車位，而省道台 1 線與興仁路沿線則多有停車管制；本計畫區內現況設置有兩處路外停車場，包括中華文化路口之民營汽車停車場以及中華忠孝路口之民營機車停車場二處。



圖3-7 道路系統現況示意圖

四、周邊公共設施概況

本計畫區周邊劃設機關、學校、公園、市場用地及廣場用地…等公共設施用地，其中學校用地、機九及公一等用地皆已開闢，其餘公設用地尚未完全開闢，詳附表 3-2 所示。

五、土地權屬概況

(一)土地權屬

本計畫區內土地權屬以私有土地為最大宗，其面積約 10.9301 公頃，比例約佔 58.14%，其次為公有土地，公有土地以中華民國所有土地為多數，面積約 5.5798 公頃，比例約佔 29.68%，使用現況多為道路、內壢車站及鐵路等使用，其中又以交通部台灣鐵路管理局經營之土地為主，比例約佔 15.15%，詳附表 3-8 及附圖 3-8。

附表 3-8 土地權屬面積表

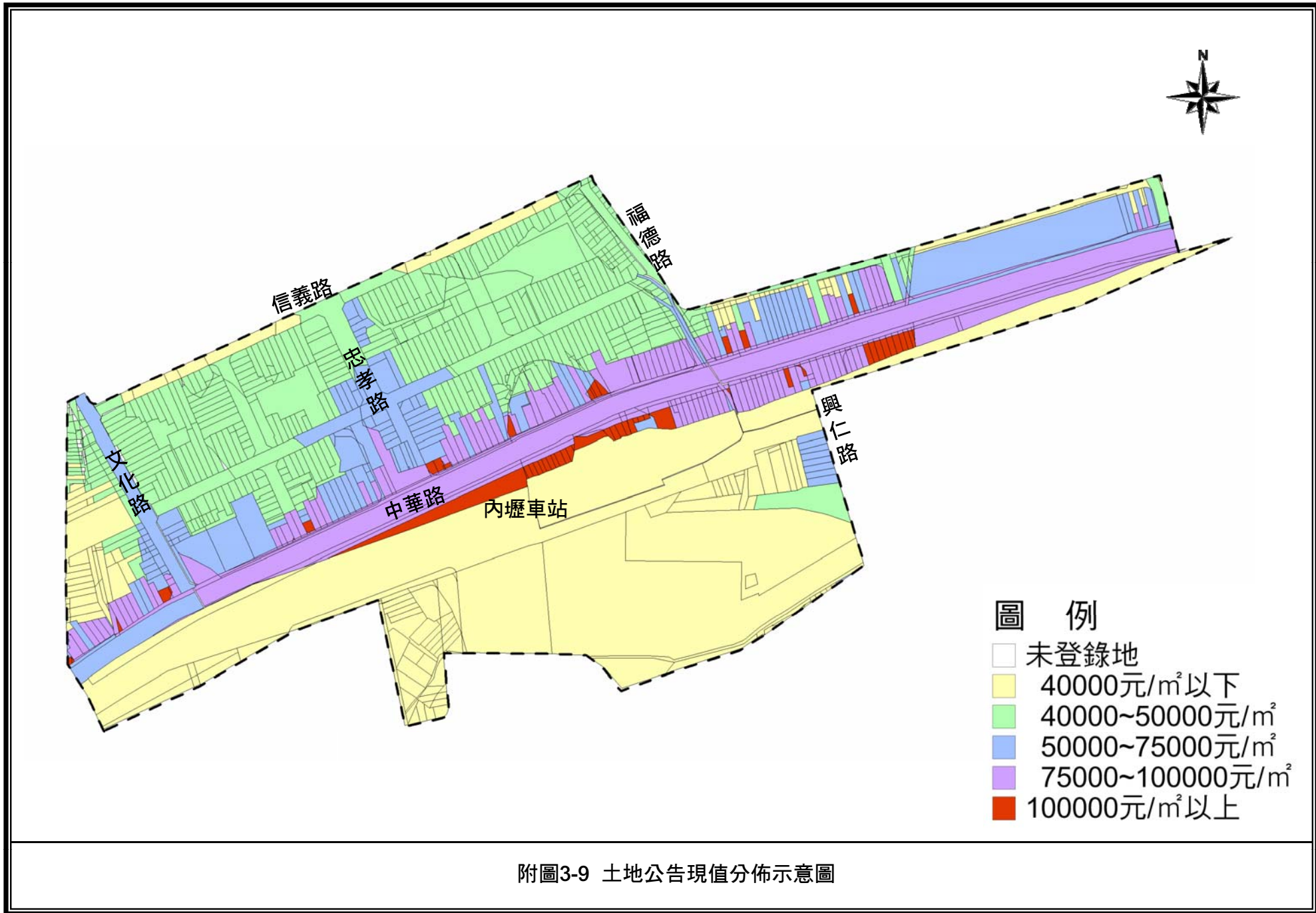
所有權		管理機關	面積(公頃)	百分比(%)
公有土地	中華民國	交通部公路總局	2.1831	11.61
		行政院農業委員會農糧署	0.0054	0.03
		桃園縣中壢市公所	0.0273	0.14
		財政部國有財產局	0.2169	1.15
		國防部軍備局	0.1396	0.74
		交通部臺灣鐵路管理局	2.8492	15.15
		桃園縣政府警察局	0.0857	0.46
		--	0.0727	0.39
		小計	5.5798	29.68
	桃園縣	桃園縣政府	0.0224	0.12
	桃園縣中壢市	交通部公路總局	0.0031	0.02
		桃園縣中壢市公所	1.7370	9.24
		小計	1.7401	9.26
	澎湖縣望安鄉	澎湖縣望安鄉公所	0.0826	0.44
	合計			7.4249
公私共有			0.4236	2.25
私有			10.9301	58.14
未登錄地			0.0221	0.12
總計			18.8007	100.00

(二)土地公告現值

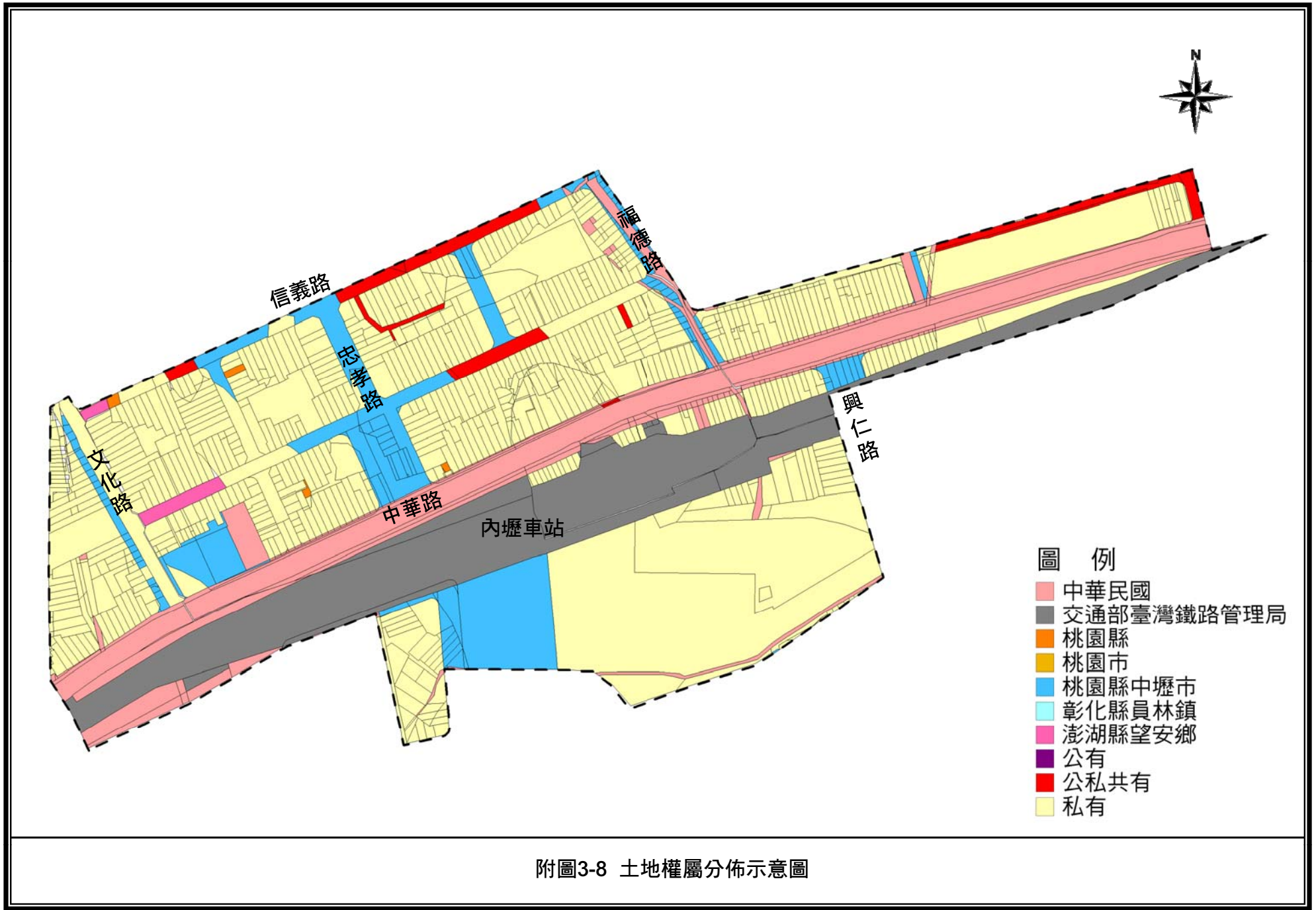
計畫區內公告現值以 40000 元/m²以下為主，估計畫區面積約 40.24%，面積約 7.5658 公頃，主要位於站後地區，其次為公告現值 40000~50000 元/m²以上，估計畫區面積約 26.86%，本計畫公告現值最高區域主要位於中華路沿線土地，詳附表 3-9 及附圖 3-9。

附表 3-9 土地公告現值面積表

公告現值	面積(公頃)	百分比(%)
40000 元/m ² 以下	7.5658	40.24
40000~50000 元/m ²	5.0505	26.86
50000~75000 元/m ²	2.6352	14.02
75000~100000 元/m ²	3.1537	16.77
100000 元/m ² 以上	0.3734	1.99
未登錄地	0.0221	0.12
總計	18.8007	100.00



附圖3-9 土地公告現值分佈示意圖



附圖3-8 土地權屬分佈示意圖

六、不動產市場分析

近幾年桃園地區的房地產市場，因短期供給量過大，以及受到北縣林口許多建案積極強銷，攔截了臺北客源，相對處於低檔；不過受到高鐵完工通車以及兩岸三通的持續發酵下，現階段仍值得觀察。未來在鐵路高架重大建設後，勢必對附近地區的不動產市場造成影響，故以下針對中壢市之住宅、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，可以得知近幾年中壢市的房地產交易情形，成交單價約 10-11 萬元/坪，而在房屋類型上，主要為透天住宅為主，詳見附表 3-10。

附表 3-10 中壢市歷年房地產交易價格綜整表

年度	筆數	平均住宅成交面積(坪)	平均成交單價(萬元/坪)	類型
2007	321	31	11	幾乎均為透天住宅，約 265 筆。
2008	366	32	11	幾乎均為透天住宅，約 313 筆；其次為住宅大樓，約 14 筆。
2009	280	39	10	幾乎均為透天住宅，約 194 筆；其次為住宅大樓，約 27 筆。

註：2009 年資料僅登載至第三季資料。

資料來源：內政部地政司房地產交易價格查詢，<http://www.land.moi.gov.tw/chhtml/property.asp> (2010.1.21)。

(二)住宅不動產市場

中壢市最具發展潛力的地區為海華商圈，由於街廓整齊、區內商店、賣場林立，生活機能相對較強，目前主力產品為電梯大廈，新成屋每坪約 12 萬元，總價落在 500 萬元，中古大樓也有每坪約 10 萬元的行情；至於頂級型豪宅，每坪則開價約 25 萬元。

至於青埔地區，由於具有高鐵優勢，未來房價看好，因此目前推案較少，多為連棟式透天住宅，單價每坪約在 12 萬元左右。中壢工業區及中壢火車站附近由於生活機能完備，新成屋也有每坪 11 萬元的價格，中古屋則約為每坪 10 萬元。

(三)辦公室不動產市場

中壢市是以環北路、中山路一帶最多辦公室不動產交易，不過

由於多屬屋齡 10 年左右房屋，售價大約落在每坪 10 萬元以下，較高者可達 15 萬元的行情。

附表 3-11 中壢市高架鐵路沿線辦公室分布情形綜整表

鄉鎮	位置	案名	售價(萬元)
中壢市	中山路	-	10-15
	環北路	凱撒雙星	5

資料來源：本計畫整理。

(四)零售市場分析

1. 商圈分布概況

中壢市商圈分布以中壢火車站周邊最具規模，主要以中壢市中平路、中原大學商圈等為主，販賣商品多以服飾、精品為主，並有許多餐飲小吃攤。此外還有縣政府極力推廣的特色商圈，如中壢市販賣水果為主的五福青果商圈等。各商圈位置及特色如下附表 3-12 所示。

附表 3-12 中壢市高架鐵路沿線鄉鎮零售商圈綜整表

鄉鎮	商圈名稱	位置	類型	店家數量	特色
中壢市	中平路商圈	中平路	城市型商圈	150 家	以精品、服飾、批發、零售、青少年流行飾品為主，餐飲小吃也相當多，娛樂通訊與美容美髮業等也包含其中。
	中原大學商圈	中壢車站後站	學生型商圈	約 126 家	以餐飲小吃為最多，大多分布於中北路與日新路上；另外尚有精品服飾、視聽娛樂以及日用雜貨等商品販賣。
	五福青果商圈	五族街	特色商圈	200 家	健康水果大街

資料來源：本計畫整理。

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，中壢市百貨公司包括太平洋崇光百貨中央新館、元化店及三商百貨等，共三間大型購物商場。

3. 量販店

中壢市共有 5 間大型量販店，分別為大潤發量販店中壢店及家樂福量販店大江店、中原店、中壢店、內壢店等。

(五)觀光旅館

中壢市地區國際級觀光旅館僅古華花園飯店一所觀光旅館。而由 2005 年至 2009 年交通部觀光局所做的統計資料可知，其飯店住房率、平均房價及總營業收入均明顯下降；惟 2008 年之平均房價及總營業收入略微成長。

附表 3-13 中壢市高架鐵路沿線觀光旅館住房率分析表

年度	古華花園飯店
2005	74.78%
2006	68.31%
2007	61.41%
2008	60.15%
2009	42.86%

資料來源：交通部觀光局觀光旅館營運統計。

附表 3-14 中壢市高架鐵路沿線觀光旅館平均房價分析表

年度	古華花園飯店
2005	2,563
2006	2,505
2007	2,531
2008	2,740
2009	2,327

資料來源：交通部觀光局觀光旅館營運統計。

附表 3-15 中壢市高架鐵路沿線觀光旅館總營業收入分析表

年度	古華花園飯店(萬元)
2005	20,557
2006	17,875
2007	17,164
2008	21,417
2009	20,993

資料來源：交通部觀光局觀光旅館營運統計。

肆、計畫基本目標與策略

一、計畫基本目標

內壢是中壢市之衛星市鎮，原已具備良好生活機能，鐵路高架捷運化後，將進一步提供內壢與中壢市之聯結，深化衛星市鎮功能。車站周邊亦為內壢地區重要的發展地區，其都市活動多元而豐富，北側為住宅、商業區，商業活動沿台一省道發展，南側為閒置工業區、住宅機能、遠東紡織、元智大學。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，應以車站為發展核心，將既有已完備的生活機能及新納入的機能作為為空間規劃的核心節點予以串連，營造內壢成為一具交通、公共活動空間、藝文生活場域及複合多元使用之「文創生活園區」。



附圖 4-1 本更新地區計畫基本目標示意圖



附圖 4-2 本更新地區發展機能示意圖

(一)形塑地區車站交通樞紐

未來內壢車站將成為地區交通幅輳之樞紐，有必要整合大眾運輸系統與都市發展，應加強通勤旅運服務的品質。可開設環狀公車路線，以擴大內壢車站通勤服務範圍；再以空橋或地下街搭配地面人行走廊，減少行人移動至車站的阻礙，有助於提升步行通勤意願。另配合高架車站興建及周邊開放空間規劃、高架橋下景觀道路提供優質步行與休憩空間，改善商業及生活環境品質，塑造地區車站樞紐新氣象。

(二)打造地區複合式商業街區

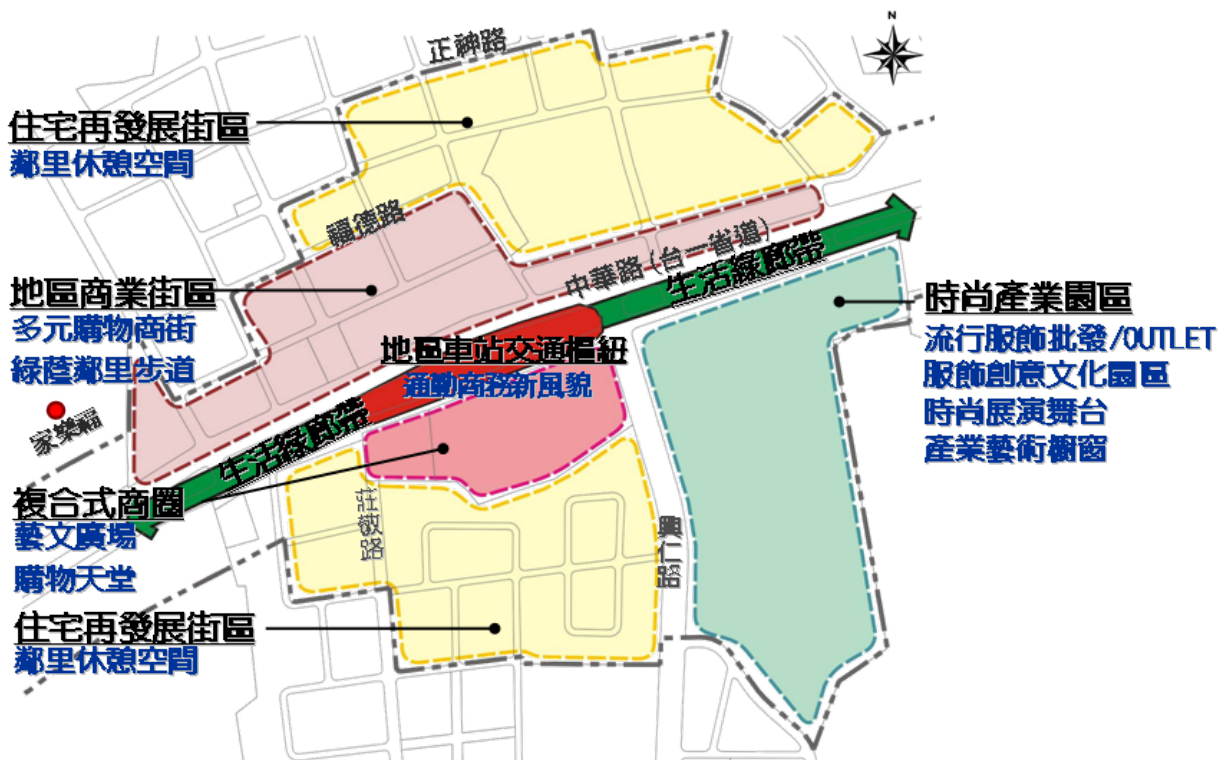
站區南側工業區緊鄰車站交通樞紐區位，適合引入較高消費的餐飲、精品、禮品及服飾等為主的複合式商圈，作為本站區周邊新的藝文空間及購物天堂，並於既有零售商業空間實施環境景觀綠美化，避免人車爭道的情形，並納入站區整體綠蔭步道系統之規劃，提升購物舒適性。

(三)引領工業區轉型再發展

配合車站改建及工業區轉型之契機，建議將鐵路南側工業區轉型活化，融入文創市集、展覽館、公共設施等機能，使本區得以文藝復興、文創生活為題材，作為引入商機的新方向，達到工業區再發展之效。

(四)完善優質住宅街區

站區南北側既有住宅區透過整建維護等方式並輔以土地使用管制，完善鄰里活動廣場與綠蔭藝文步道。



附圖 4-3 本更新地區空間機能規劃示意圖

二、計畫策略

(一)短期行動方案

未來配合內壢站的改建以及橋下景觀道路的開闢，將帶來大量的通勤人潮及商業活動，因此，短期行動方案建議先將站區南側閒置工業區調整為適宜之都市發展腹地，提供多元商業機能，並配合橋下景觀道路所帶來之優質人行環境，形塑內壢站區複合式商圈及生活腹地之意象。

(二)中長期行動方案

1. 綠蔭悠活、省道活動商業軸

未來鐵路高架後，原被鐵路隔閡的忠孝街與莊敬路，將成為站區南北向主要道路，應透過重建獎勵集中留設法定空地於道路兩側，形塑人行駐留廣場，並藉整建維護手段鼓勵街道傢俱的綠美化，完善綠蔭悠活商業軸帶。而台一省道則是整合省道活動軸帶的商業環境。

2. 工業區轉型活化

站區南側的工業區建議藉由產業機能轉型、土地使用的調整及校園創意文化市集活動的融入，使產、學資源結合，賦予中壢新的創意產業市集之使命，達成工業區再生活化之功能。

3. 舊街區整建維護

站區南北側既有住宅區(內壢國小周邊、永強街周邊)未來可搭配整建、維護等都市更新手段，提供社區鄰里開放空間、景觀綠美化等優質人本環境。



附圖 4-4 本更新地區活化再生策略示意圖

三、發展課題與對策

課題一：配合鐵路高架捷運化建設效應，周邊土地空間結構需呼應整體規劃理念，以形成規劃綜效。

說明：鐵路高架捷運化建設將結構性地改變桃園至中壢間都會帶之空間關係，既有之都市發展藍圖將需進一步檢討調整，而都市活化再生亦需透過整體規劃、分階段開發與成長管理之理念，方能使單點之都市更新契合整體都市公共利益的實踐，而非僅為偶發性之開發案。

對策：

1. 整合相關重大建設影響，結合生產、生活、生態之規劃理念，擘劃本計畫整體空間規劃藍圖，以作為推動短中長期活化再生方案之指導。
2. 整合既有之相關都市更新規劃成果及發展特性，指認策略性、優先辦理都市更新地區及單元，以與相關計畫期程相輔相成。
3. 研擬都市計畫變更、整建維護、改建、重建等多元之土地開發策略，落實都市活化再生願景。

課題二：站區周邊地區現況公共設施用地使用效益不佳，前後站土地使用不連貫。

說明：現況中壢平鎮都市計畫(第三次通盤檢討)劃設內壢車站周邊與省道臺1線沿線之廣二用地仍未取得，形成未徵收之公設保留地，限制車站周邊、省道臺1線沿線精華地段發展機會。另外，站區南側工業區土地，雖位居鄰近站區之區位優勢，卻因為地方產業轉型導致長期閒置。

對策：

1. 未來可配合鐵路高架化沿線周邊地區都市活化再生計畫，結合後站工業區變更再發展之契機，將前後站開放空間系統打通，一併解決現況公設保留地用地無法取得之問題，使市民享受良好的活動空間。
2. 藉由站區南側工業區土地釋出，配合站區周邊之發展需求，提供住宅、商業及藝文等活動空間，以符合站區發展定位。

課題三：產業轉型面臨發展停滯，除住宅機能外無其他明顯優勢機能。

說明：內壢地區曾為桃園縣最具規模之紡織業聚集地，因產業轉型，勞力密集型產業需求減少，加上紡織業外移，使內壢的發展逐漸走向沒落停滯。目前內壢地區除文化路有新興之大型賣場外，均以鄰里性商業機

能為主，現況土地使用以住宅機能佔多數，缺乏成長動能。

- 對策：**
1. 配合遠東紡織內壠廠之轉型，考量朝向服務設計或織品展售用途之發展，並結合紡織產業遺留之在地文化氛圍，設立藝文會館。將逐漸走入歷史的舊文化重新引入新的活力，創造內壠再發展之契機。
 2. 配合內壠目前住宅為主之空間機能，劃設住宅再發展街區與地區商業街區，提供具親和力之鄰里休憩空間、綠蔭鄰里步道及多元購物商街。

伍、實質再發展計畫

一、都市實質再發展結構

(一) 整體空間結構構想

內壢是中壢市衛星市鎮，目前站區北側為建成區，原已具備眾多居住人口，且緊鄰交通幹線省道台一線，周邊有市場與學校等公共設施，生活機能尚稱完備，緊鄰鐵路用地尚有廣二用地未開闢，現況為沿街商業住宅；站區南側則為閒置乙種工業區與新興住宅區，有地方商業活動。

考量周邊環境優勢、地方特色、TOD 大眾運輸導向規劃理念以及前述短、中長期行動方案，整體空間規劃構想建議如下：

1. 站區南、北側商業及住宅區

站區北側現行住宅區及商業區為內壢既有生活服務核心，應儘量依照居民原有生活型態，維持現有居住、購物及休閒等機能之土地混合使用。藉由設置開放空間及環境景觀美化措施，引入鄰里休閒機能，達成住宅街區再發展及地區商業街區之活化；站區南側新興住宅區目前以居住機能為主，應引入更多元鄰里性商業機能及鄰里休閒機能，提升住宅區適居性。

2. 站區南側工業區

建議應調整毗鄰站區南側工業區為兼具地區生活、通勤、藝文、休閒遊憩等機能使用，作為內壢地區複合式商圈的購物天堂，且提供站區發展所需腹地；而興仁路東側工業區則有機會轉型為文創市集、產業展覽或公共空間等，提供展覽、產業櫥窗、藝術市集、公園綠地等機能，強化周邊地區都會生活機能與服務機能，同時可以行人徒步區方式串連北側商業機能，並塑造特色街道。

3. 營二用地及鐵路高架騰空土地

營二用地為大型公有土地，現況為國軍通訊基地，未來配合鐵路高架將有機會轉型成大型公共空間，如博物館群、美術館等，提供展演、文化創意、生活、休憩、活動等功能，並連接至周邊公園綠地等開放空間，以有效塑造優質生活環境，成為大桃園地區的文化生活亮點區域。

而鐵路高架騰空土地則可設置公共性質的開放空間，如公

園、綠地、停車場、社區運動設施、居民鄰里活動場域等。



附圖 5-1 內壢站區及其周邊整體空間結構規劃構想

(二)開放空間系統規劃構想

內壢站周邊以提升通勤住宅區之生活環境品質為目標，加強適居性及通勤轉運機能，其中以開放空間及停車空間為首要改善的項目。配合開放空間系統的建構，將景觀及休憩等環境特質融入住宅區，且結合至人行綠廊步道系統，使其形成連續性空間，以提升多樣化的生活休閒環境。在交通系統方面，考量內壢站轉運功能，應妥善規劃站區行車動線，避免站區停等車輛影響主要交通行駛動線；停車空間則可運用站區下方空間規劃地下停車空間，使地上空間得以廣泛地作為休憩活動使用，避免視覺景觀衝突。



附圖 5-2 內壠站區周邊開放空間意象示意圖

二、土地使用及公共設施計畫

(一) 土地使用計畫

1. 站區南側工業區轉型再生

(1) 站區南側乙工三

現況為閒置空地，周邊多為住宅型態之土地使用，未來配合鐵路高架捷運化前後站打通，將作為複合式商圈，提供站區周邊購物、休閒、娛樂及餐飲等商業活動空間，且能就近滿足後站住宅區之需求，提升便利性。

(2) 站區東南側乙工四

現況為遠東紡織廠房，為內壠地區少數繼續經營之紡織廠，配合鐵路捷運化沿線都會空間再造，未來建議以紡織產業為基礎，進行產業升級，轉型為以時尚精品、織品設計為主之時尚產業園區，有助於內壠地區產業整體轉型。

2. 軍事營區遷出，引進都會性藝文機能

考量內壢地區空間發展需求，受到軍營阻隔，不利都市核心形成，且人口密集發展區域亦不利於軍事營區之保密及維安，建議將站區西南側營二用地變更為美術館或博物館，作為本縣升格後之藝文核心區。

(二) 公共設施計畫

1. 開放空間系統

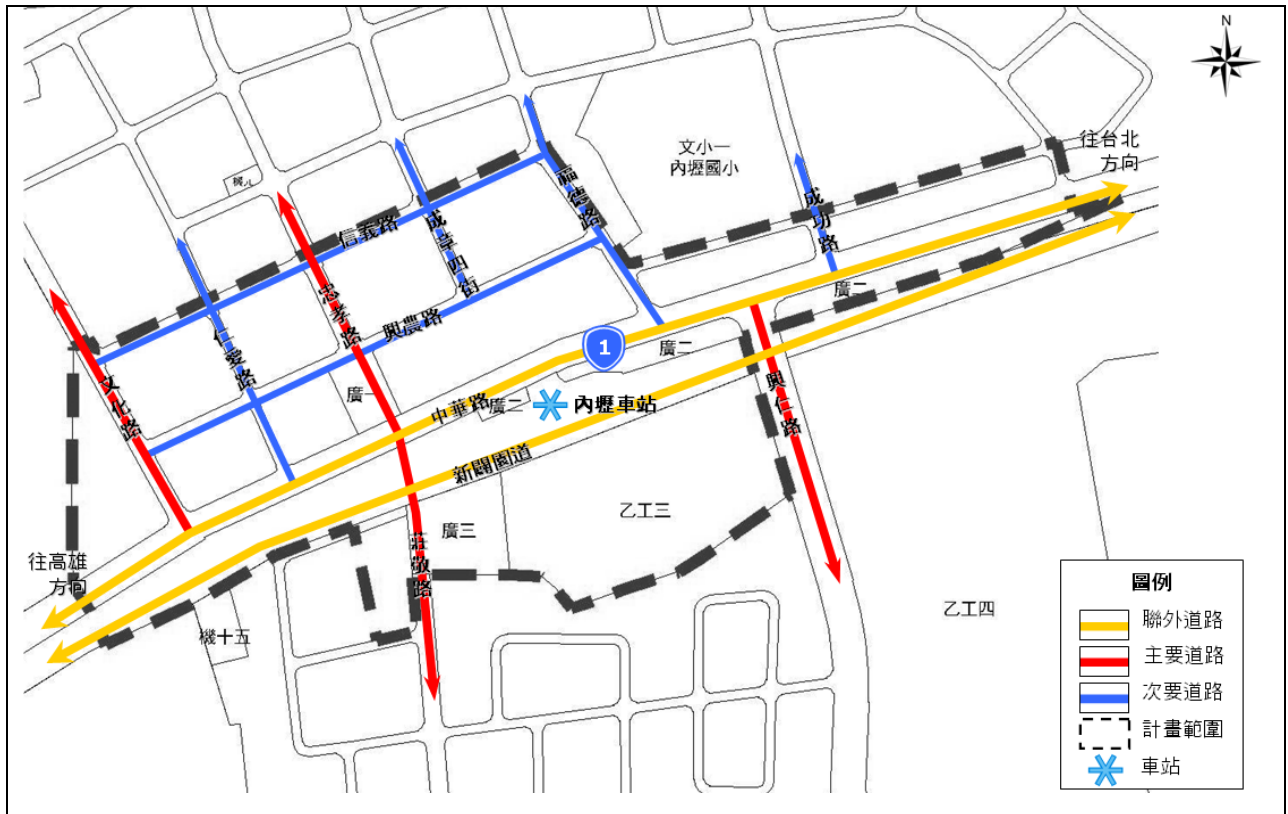
以橋下景觀道路為主幹，向南北側沿街面綠帶沿伸至本更新單元全區，並結合乙工三、乙工四、營二用地轉型變更留設之開放空間及站區北側廣二用地開闢，形成全區性開放空間系統。

2. 人行步道/自行車道系統

為符合大眾運輸導向之概念，站區周邊各街廓沿街面串連至車站之路徑應劃設人行及自行車道系統。另考量兒童步行安全，可預留天橋或地下道等立體連通設計創造無縫隙人行空間，減少安全疑慮，並於車站及商業區等人潮匯聚點附近設置自行車停放處所，供轉乘捷運及公車之旅客使用。

三、交通運輸計畫

本計畫配合鐵路高架化工程，原有鐵路平面路廊將新闢為東西向道路，與台 1 線整合為一雙向八線道之主要幹道，往南可聯絡台鐵中壢站區，往北則可銜接至台鐵桃園站區，經由台 1 線則可通往台灣西部走廊各大都會區與生活圈，為本計畫區主要之聯外道路，區內亦將打通忠孝路/莊敬路，使該道路得以提升為縱貫本計畫區之主要道路，現況興仁路與莊敬路橫越鐵路之平交道也將予以取消，將前後站原本受鐵路阻隔之道路系統加以縫合，形成內壢站區周邊以信義路、興農路、中華路(台 1 線)等東西向道路，以及文化路、信義路、忠孝路/莊敬路、成章四街、福德路、興仁路、成功路等南北向道路，組織而成本計畫區完整之道路網絡。



附圖 5-3 本計畫區周邊道路構想示意圖

四、都市防災計畫

(一)區域防災系統

本更新計畫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。

附表 5-1 本計畫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	內壢消防分隊
	警察派出所	內壢派出所
	醫療服務據點	行政院衛生署桃園醫院

資料來源：本計畫整理。

(二)防(救)災路線

本更新計畫區防救災道路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。本更新計畫指定以中華路為緊急避難道路。

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。本更新計畫指定文化路、忠孝路、莊敬路及興仁路為救援輸送道路。

3. 避難輔助道路

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。包括興農路、信義路、仁愛路、成章四街、福德路及成功路為避難輔助道路。

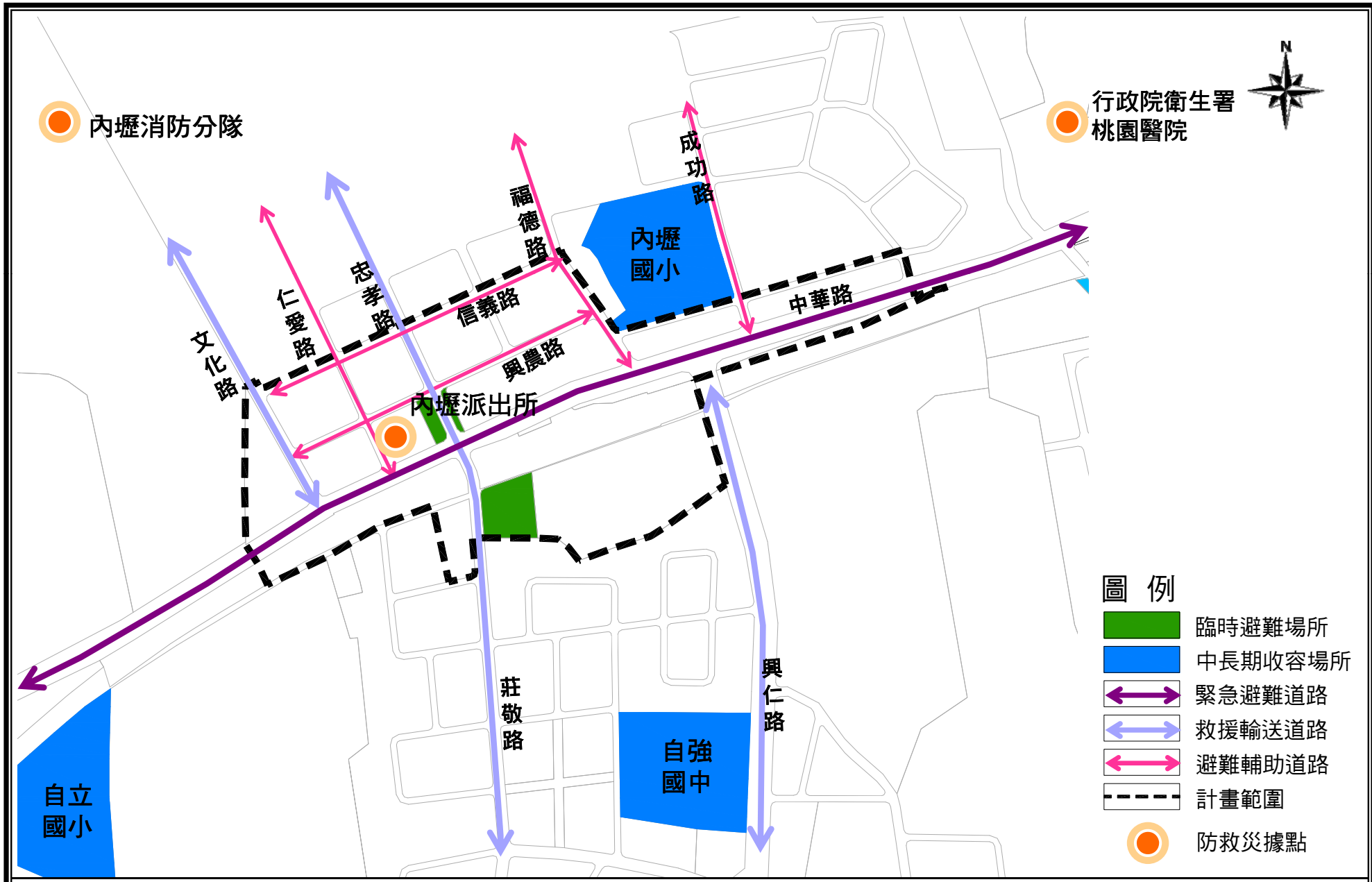
(三) 防災避難場所

1. 臨時避難場所

本更新計畫指定都市計畫公園、綠地、兒童遊樂場及廣場用地等開放空間指定為臨時避難場所。

2. 中長期收容場所

本更新計畫指定鄰近本更新計畫區之學校用地為中長期收容場所，包括自立國小、內壠國小及自強國中。



附圖5-4 本計畫區防災避難道路及空間規劃示意圖

五、都市設計

(一)友善步行環境

藉由下列都市設計構想形塑良好的市民開放活動空間，並整合內壢站區交通、文創、生活機能，形成無縫式行人系統及活絡商業活動機能，完善友善步行環境設計。

1. 配合主軸道路、站區廣場、開放空間等的串連來強化內壢站住宅、休閒遊憩及通勤轉運機能。
2. 配合站區周邊留設第二層公共人行通道、及預留天橋或地下道立體連通設施與建築物退縮所營造的人行空間，建構友善且多層次的人行動線系統，並落實生態綠環境的塑造。
3. 為提供優質的生活環境與休閒活動場域，未來沿橋下景觀道路及景觀主軸道路除規定其退縮建築空間外，藉由建築基地之法定空地緊鄰退縮建築線集中留設，作為街道豐富多元的綠帶休閒環境及街道廣場。
4. 以高架後之橋下空間串連、強化南北兩側之都市空間、活動之縫合，並落實生態綠環境的塑造。

(二)建築物立面景觀規劃

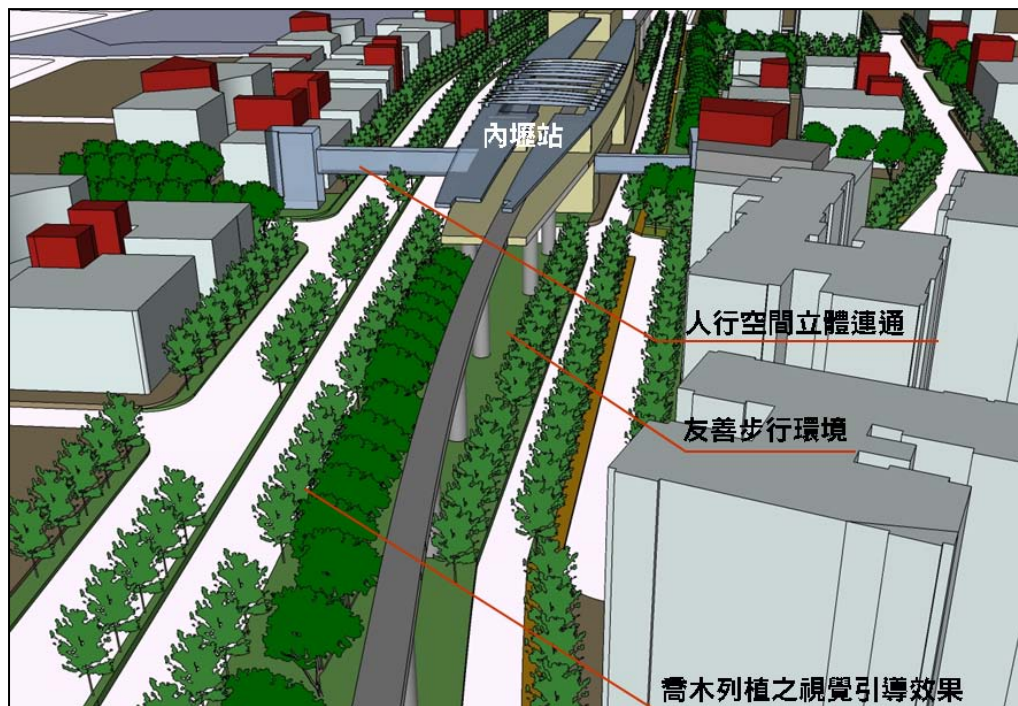
重建後場站之量體、造型、色彩、材質於設計階段應配合周圍建物並注重景觀美質，鐵路二側建築藉由立面景觀與鄰棟間距之管制，以塑造站區周邊之視覺穿透性。另建築物之屋頂突出物、附屬設備(如水塔、空調、廢氣排出口等)應與建築物整體設計或適當遮蔽美化。

(三)植栽景觀規劃

藉由綠美化工程，以省道活動軸及綠蔭悠活商業軸形成之十字軸線為骨幹，串聯周邊開放空間為節點，並將景觀系統向西延伸至愛買購物中心，向東延伸至元智大學及遠東紡織廠區，以提升步行空間品質，並建構綠意盎然之街道景觀。



附圖 5-5 內壢火車站及其周邊區域都市設計構想示意圖



附圖 5-6 內壢火車站周邊景觀風貌示意圖

陸、更新單元劃定基準與本計畫劃定之更新單元

一、更新單元劃定基準

根據桃園縣政府 100 年 3 月 29 日公布實施之「桃園縣都市更新單元劃定基準」所示，都市更新單元劃定基準，應符合下列規定之一：

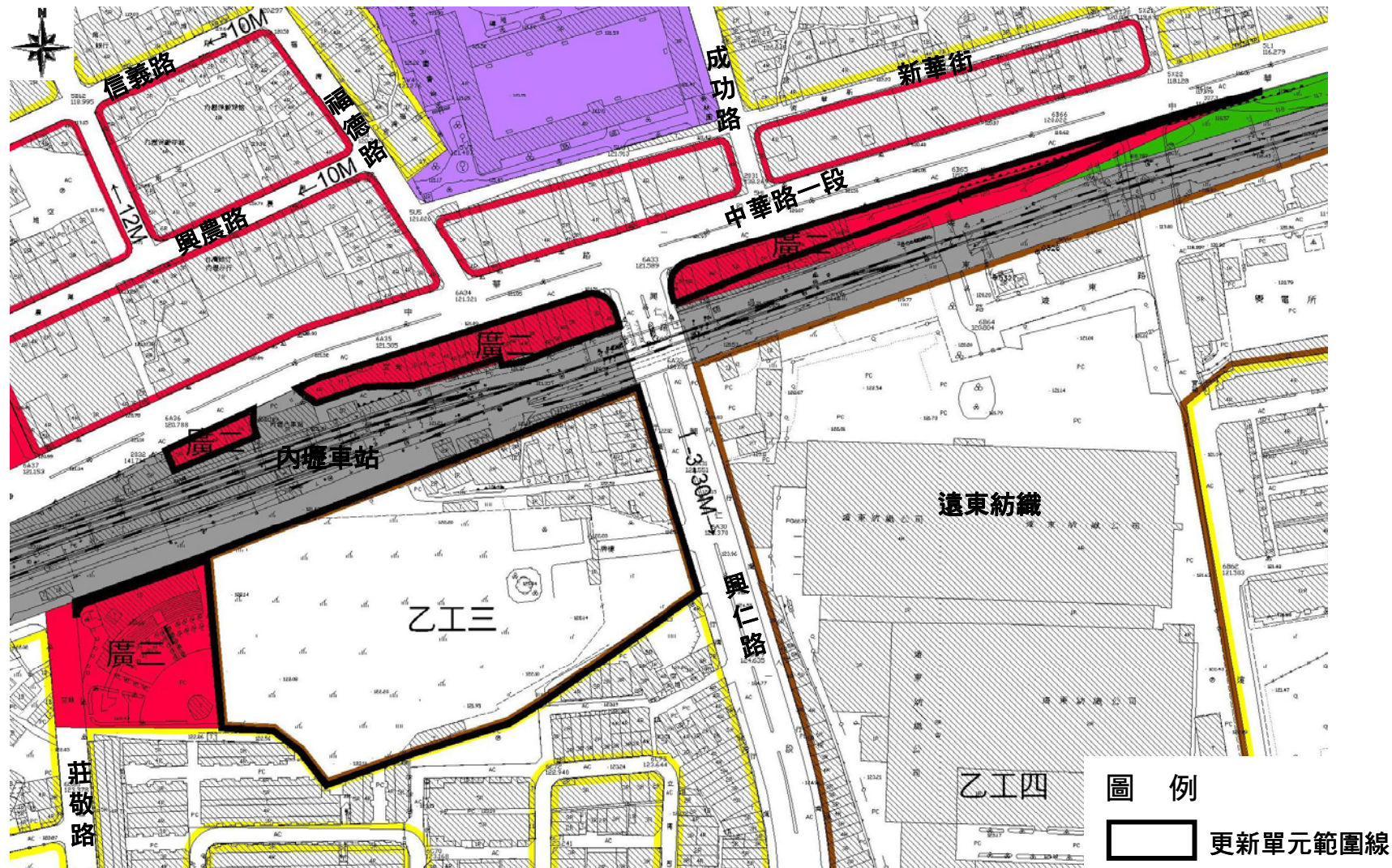
- (一)完整之計畫街廓。但為明顯地形、地物阻隔者，不在此限。
- (二)臨接計畫道路且街廓內面積達一千五百平方公尺以上者。
- (三)臨接二條以上之計畫道路，且街廓內面積達一千平方公尺以上者。
- (四)街廓內相鄰土地無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻，其面積在一千平方公尺以上，並為一次更新完成者，經敘明理由，提經本縣都市更新審議委員會審議通過者。
- (五)跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合前四款規定之一，並採整體開發，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。

上述規定，若以整建維護實施者，不在此限。另外，更新地區範圍內土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元時，除應符合上述規定外，並應以不造成街廓內相鄰土地無法辦理都市更新為原則。

位於本計畫都市更新地區內土地，得由桃園縣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。

二、本計畫劃定之更新單元執行構想與實施方式

為帶動內壢站周邊地區都市更新，本計畫指定內壢站南側乙種工業區與部分廣場用地為策略性再開發地區，同時劃定為更新單元，包含仁愛段、成功段、自立段等部分土地，面積約 3.4880 公頃，詳附圖 6-1。



附圖6-1 更新單元範圍示意圖

(一)本計畫劃定之更新單元規劃構想

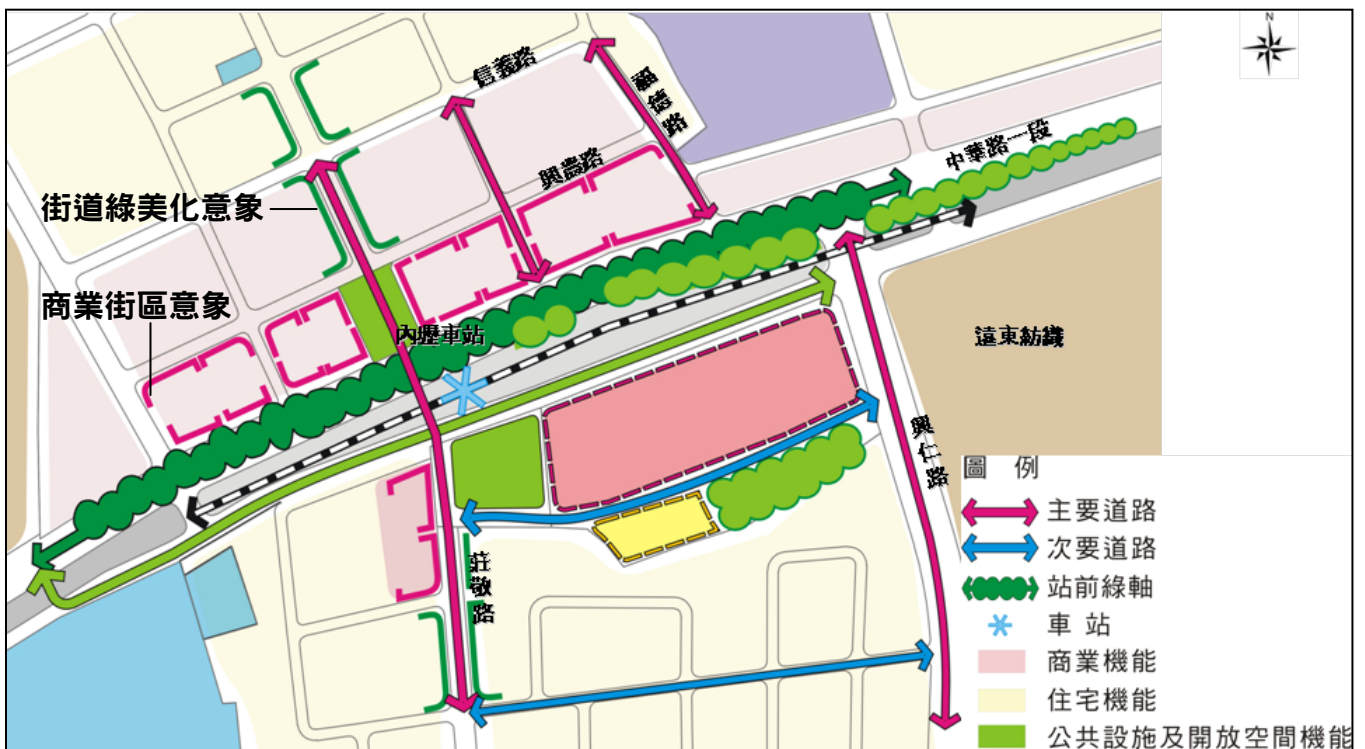
考量工業區閒置低度利用，且廣場用地產權未取得、現況未開闢，無法配合交通建設效益，需藉由整體規劃更新改善。爰針對本更新單元提出相關規劃構想，說明如後：

1. 結合車站通勤轉運機能，作為站區主要商業活動區

本更新單元之工業區緊鄰內壢站，可結合車站通勤轉運機能，規劃複合式商圈並配合東側遠東紡織，引入服飾為主的創意服飾市集與藝文廣場。另外配合於鐵路側留設道路用地及必要性公共設施以完備內壢站整體規劃。

2. 配合都市更新取得廣二公共設施保留地

依都市更新條例第 45 條(略以)，更新地區範圍內公共設施保留地，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用，建築容積經全部轉移至其他建築基地建築使用者，其原為私有之土地應登記為公有。爰此，本更新單元內未徵收之廣二用地可配合都市更新取得，且廣二用地之土地所有權人亦可參與權利變換分配土地或領取現金。



附圖 6-2 更新單元規劃構想示意圖

(二)實施方式

本更新單元主要劃定為重建區段，相關實施方式說明如後：

1. 權屬分析

本更新單元以私有土地為主，面積達 3.2746 公頃，約佔 93.88%，其他公有土地包含中華民國與中壢市，約佔 6.12%。

附表 6-1 更新單元土地權屬分析表

所有權	管理機關	面積(公頃)	百分比(%)
中華民國	交通部公路總局	0.0295	0.85
	交通部臺灣鐵路管理局	0.0769	2.21
	財政部國有財產局	0.0890	2.55
	小計	0.1955	5.60
桃園縣中壢市	桃園縣中壢市公所	0.0179	0.51
	私有	3.2746	93.88
	總計	3.4880	100.00

2. 開發主體

依據現行都市更新條例規定，本都市更新單元之實施方式，可分為政府委託辦理都市更新事業及民間自辦都市更新事業兩種，分述如下：

(1) 政府委託辦理都市更新事業

依照都市更新條例第 8 條規定，由桃園縣政府公告「內壢站區周邊地區都市更新計畫」時，同時公告都市更新地區範圍及劃定之更新單元，再由桃園縣政府依都市更新條例規定經公開評選程序委託都市更新事業機構，以實施都市更新事業。

(2) 民間自辦都市更新事業

本更新地區範圍內之單元劃設，可採用民眾自組更新團體或委託實施者自行申請劃定為主，依照都市更新條例第 8 條規定，由桃園縣政府公告「內壢站區周邊地區都市更新計畫」時，同時公告都市更新地區範圍及劃定之更新單元，再由更新地區內土地及合法建築物所有權人依照本計畫所擬定之更新單元，申請自行組織更新團體實施都市更新事業、或委託都市更新事業機構為實施者。

3. 實施方式

本更新單元面積達 3.4610 公頃，係屬於大面積之工業區轉型活化類型，爰依據都市更新條例第 25 條，得由桃園縣政府以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之，或者透過桃園縣政府公開

甄選方式辦理都市更新事業委託實施者，採權利變換方式進行都市更新事業開發與執行；至於由民間依法定程序自行提出申請辦理都市更新事業實施者，除權利變換方式外，亦得採協議合建方式進行都市更新事業開發與執行。

4. 現住戶分配及安置原則

考量本更新單元現況所有權人持有權利之特性，有地有屋者約佔 40.12%，無地有屋者約佔 2.91%，有地無屋者約佔 56.98%，有地者其更新前權利價值比例較高，如達最小分配面積單元者，依其更新前權利價值比例分配，至於不願參與更新之權利人或更新後應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元者，則得由實施者以現金補償之。另外，無地有屋者之處理方式，原則上依規定由土地所有權人與合法建物所有權人自行協議處理，如協議不成，由實施者估定其價值佔更新前權利價值比例分配之。經實施者估價後應分配之土地及建築物仍未能分配到最小分配面積單元者，則得由實施者以現金補償之。

惟上述未達最小分配面積單元者，仍可藉與他人合併權利價值或繳納差額價金，參與分配。

附錄一、都市更新地區土地清冊

段名	地號	段名	地號	段名	地號	段名	地號
仁愛段	80	仁愛段	277	仁愛段	318	仁愛段	355
仁愛段	241	仁愛段	278	仁愛段	319	仁愛段	356
仁愛段	242	仁愛段	279	仁愛段	320	仁愛段	357
仁愛段	243	仁愛段	280	仁愛段	321	仁愛段	358
仁愛段	244	仁愛段	281	仁愛段	322	仁愛段	359
仁愛段	245	仁愛段	282	仁愛段	323	仁愛段	360
仁愛段	246	仁愛段	283	仁愛段	324	仁愛段	361
仁愛段	247	仁愛段	284	仁愛段	325	仁愛段	362
仁愛段	248	仁愛段	285	仁愛段	326	仁愛段	363
仁愛段	249	仁愛段	286	仁愛段	327	仁愛段	364
仁愛段	250	仁愛段	287	仁愛段	328	仁愛段	365
仁愛段	251	仁愛段	288	仁愛段	329	仁愛段	366
仁愛段	252	仁愛段	289	仁愛段	330	仁愛段	367
仁愛段	253	仁愛段	290	仁愛段	331	仁愛段	368
仁愛段	254	仁愛段	291	仁愛段	332	仁愛段	369
仁愛段	255	仁愛段	292	仁愛段	333	仁愛段	370
仁愛段	256	仁愛段	293	仁愛段	334	仁愛段	371
仁愛段	257	仁愛段	294	仁愛段	335	仁愛段	372
仁愛段	258	仁愛段	297	仁愛段	336	仁愛段	374
仁愛段	259	仁愛段	300	仁愛段	337	仁愛段	375
仁愛段	260	仁愛段	301	仁愛段	338	仁愛段	376
仁愛段	261	仁愛段	302	仁愛段	339	仁愛段	377
仁愛段	262	仁愛段	303	仁愛段	340	仁愛段	378
仁愛段	263	仁愛段	304	仁愛段	341	仁愛段	380
仁愛段	264	仁愛段	305	仁愛段	342	仁愛段	381
仁愛段	265	仁愛段	306	仁愛段	343	仁愛段	382
仁愛段	266	仁愛段	307	仁愛段	344	仁愛段	383
仁愛段	267	仁愛段	308	仁愛段	345	仁愛段	384
仁愛段	268	仁愛段	309	仁愛段	346	仁愛段	385
仁愛段	269	仁愛段	310	仁愛段	347	仁愛段	386
仁愛段	270	仁愛段	311	仁愛段	348	仁愛段	387
仁愛段	271	仁愛段	312	仁愛段	349	仁愛段	388
仁愛段	272	仁愛段	313	仁愛段	350	仁愛段	389
仁愛段	273	仁愛段	314	仁愛段	351	仁愛段	390
仁愛段	274	仁愛段	315	仁愛段	352	仁愛段	391
仁愛段	275	仁愛段	316	仁愛段	353	仁愛段	392
仁愛段	276	仁愛段	317	仁愛段	354	仁愛段	393

段名	地號	段名	地號	段名	地號	段名	地號
仁愛段	394	仁愛段	432	仁愛段	469	仁愛段	506
仁愛段	395	仁愛段	433	仁愛段	470	仁愛段	507
仁愛段	396	仁愛段	434	仁愛段	471	仁愛段	508
仁愛段	397	仁愛段	435	仁愛段	472	仁愛段	509
仁愛段	398	仁愛段	436	仁愛段	473	仁愛段	510
仁愛段	399	仁愛段	437	仁愛段	474	仁愛段	512
仁愛段	400	仁愛段	438	仁愛段	475	仁愛段	513
仁愛段	401	仁愛段	439	仁愛段	476	仁愛段	514
仁愛段	402	仁愛段	440	仁愛段	477	仁愛段	515
仁愛段	403	仁愛段	441	仁愛段	478	仁愛段	516
仁愛段	404	仁愛段	442	仁愛段	479	仁愛段	517
仁愛段	405	仁愛段	443	仁愛段	480	仁愛段	518
仁愛段	406	仁愛段	444	仁愛段	481	仁愛段	519
仁愛段	407	仁愛段	445	仁愛段	482	仁愛段	520
仁愛段	408	仁愛段	446	仁愛段	483	仁愛段	521
仁愛段	409	仁愛段	447	仁愛段	484	仁愛段	522
仁愛段	410	仁愛段	448	仁愛段	485	仁愛段	523
仁愛段	411	仁愛段	449	仁愛段	486	仁愛段	524
仁愛段	412	仁愛段	450	仁愛段	487	仁愛段	525
仁愛段	413	仁愛段	451	仁愛段	488	仁愛段	526
仁愛段	414	仁愛段	452	仁愛段	489	仁愛段	527
仁愛段	415	仁愛段	453	仁愛段	490	仁愛段	528
仁愛段	416	仁愛段	454	仁愛段	491	仁愛段	529
仁愛段	417	仁愛段	455	仁愛段	492	仁愛段	530
仁愛段	418	仁愛段	456	仁愛段	493	仁愛段	531
仁愛段	419	仁愛段	457	仁愛段	494	仁愛段	532
仁愛段	420	仁愛段	458	仁愛段	495	仁愛段	533
仁愛段	421	仁愛段	459	仁愛段	496	仁愛段	534
仁愛段	422	仁愛段	460	仁愛段	497	仁愛段	535
仁愛段	423	仁愛段	461	仁愛段	498	仁愛段	537
仁愛段	424	仁愛段	462	仁愛段	499	仁愛段	538
仁愛段	425	仁愛段	463	仁愛段	500	仁愛段	539
仁愛段	426	仁愛段	464	仁愛段	501	仁愛段	541
仁愛段	427	仁愛段	465	仁愛段	502	仁愛段	543
仁愛段	428	仁愛段	466	仁愛段	503	仁愛段	544
仁愛段	429	仁愛段	467	仁愛段	504	仁愛段	545
仁愛段	430	仁愛段	468	仁愛段	505	仁愛段	546

段名	地號	段名	地號	段名	地號	段名	地號
仁愛段	547	仁愛段	951	仁愛段	988	仁愛段	1027
仁愛段	548	仁愛段	952	仁愛段	989	仁愛段	1028
仁愛段	549	仁愛段	953	仁愛段	990	仁愛段	1029
仁愛段	550	仁愛段	954	仁愛段	991	仁愛段	1030
仁愛段	551	仁愛段	955	仁愛段	992	仁愛段	1031
仁愛段	552	仁愛段	956	仁愛段	993	仁愛段	1032
仁愛段	553	仁愛段	957	仁愛段	994	仁愛段	1033
仁愛段	571	仁愛段	958	仁愛段	995	仁愛段	1034
仁愛段	578	仁愛段	959	仁愛段	996	仁愛段	1035
仁愛段	922	仁愛段	960	仁愛段	998	仁愛段	1036
仁愛段	923	仁愛段	961	仁愛段	999	仁愛段	1037
仁愛段	924	仁愛段	962	仁愛段	1000	仁愛段	1038
仁愛段	925	仁愛段	963	仁愛段	1001	仁愛段	1039
仁愛段	927	仁愛段	964	仁愛段	1002	仁愛段	1040
仁愛段	928	仁愛段	965	仁愛段	1004	仁愛段	1041
仁愛段	929	仁愛段	966	仁愛段	1005	仁愛段	1042
仁愛段	930	仁愛段	967	仁愛段	1006	仁愛段	1043
仁愛段	931	仁愛段	968	仁愛段	1007	仁愛段	1044
仁愛段	932	仁愛段	969	仁愛段	1008	仁愛段	1045
仁愛段	933	仁愛段	970	仁愛段	1009	仁愛段	1046
仁愛段	934	仁愛段	971	仁愛段	1010	仁愛段	1047
仁愛段	935	仁愛段	972	仁愛段	1011	仁愛段	1048
仁愛段	936	仁愛段	973	仁愛段	1012	仁愛段	1049
仁愛段	937	仁愛段	974	仁愛段	1013	仁愛段	1050
仁愛段	938	仁愛段	975	仁愛段	1014	仁愛段	1051
仁愛段	939	仁愛段	976	仁愛段	1015	仁愛段	1052
仁愛段	940	仁愛段	977	仁愛段	1016	仁愛段	1053
仁愛段	941	仁愛段	978	仁愛段	1017	仁愛段	1054
仁愛段	942	仁愛段	979	仁愛段	1018	仁愛段	1055
仁愛段	943	仁愛段	980	仁愛段	1019	仁愛段	1056
仁愛段	944	仁愛段	981	仁愛段	1020	仁愛段	1057
仁愛段	945	仁愛段	982	仁愛段	1021	仁愛段	1058
仁愛段	946	仁愛段	983	仁愛段	1022	仁愛段	1059
仁愛段	947	仁愛段	984	仁愛段	1023	仁愛段	1060
仁愛段	948	仁愛段	985	仁愛段	1024	仁愛段	1061
仁愛段	949	仁愛段	986	仁愛段	1025	仁愛段	1062
仁愛段	950	仁愛段	987	仁愛段	1026	仁愛段	1063

段名	地號	段名	地號	段名	地號	段名	地號
仁愛段	1064	仁愛段	1102	仁愛段	1142	仁愛段	1082-1
仁愛段	1065	仁愛段	1103	仁愛段	1143	仁愛段	1082-2
仁愛段	1066	仁愛段	1104	仁愛段	1144	仁愛段	1083-1
仁愛段	1067	仁愛段	1105	仁愛段	1145	仁愛段	1083-2
仁愛段	1068	仁愛段	1106	仁愛段	1146	仁愛段	1109-1
仁愛段	1069	仁愛段	1107	仁愛段	1147	仁愛段	1111-1
仁愛段	1070	仁愛段	1108	仁愛段	1148	仁愛段	1169-1
仁愛段	1071	仁愛段	1109	仁愛段	1150	仁愛段	1169-2
仁愛段	1072	仁愛段	1110	仁愛段	1151	仁愛段	260-1
仁愛段	1073	仁愛段	1111	仁愛段	1153	仁愛段	261-1
仁愛段	1074	仁愛段	1113	仁愛段	1154	仁愛段	261-12
仁愛段	1075	仁愛段	1114	仁愛段	1157	仁愛段	261-13
仁愛段	1076	仁愛段	1115	仁愛段	1164	仁愛段	261-14
仁愛段	1077	仁愛段	1116	仁愛段	1166	仁愛段	261-15
仁愛段	1078	仁愛段	1117	仁愛段	1168	仁愛段	261-18
仁愛段	1079	仁愛段	1118	仁愛段	1000-1	仁愛段	261-19
仁愛段	1080	仁愛段	1119	仁愛段	1001-1	仁愛段	261-2
仁愛段	1081	仁愛段	1120	仁愛段	1007-1	仁愛段	261-3
仁愛段	1082	仁愛段	1121	仁愛段	1008-1	仁愛段	261-7
仁愛段	1083	仁愛段	1122	仁愛段	1023-1	仁愛段	261-8
仁愛段	1084	仁愛段	1123	仁愛段	1025-1	仁愛段	294-1
仁愛段	1085	仁愛段	1124	仁愛段	1026-1	仁愛段	294-2
仁愛段	1086	仁愛段	1125	仁愛段	1030-1	仁愛段	294-3
仁愛段	1087	仁愛段	1126	仁愛段	1031-1	仁愛段	297-1
仁愛段	1088	仁愛段	1127	仁愛段	1032-1	仁愛段	297-2
仁愛段	1089	仁愛段	1128	仁愛段	1033-1	仁愛段	297-6
仁愛段	1090	仁愛段	1129	仁愛段	1035-1	仁愛段	297-7
仁愛段	1092	仁愛段	1130	仁愛段	1036-1	仁愛段	297-9
仁愛段	1093	仁愛段	1131	仁愛段	1037-1	仁愛段	305-1
仁愛段	1094	仁愛段	1132	仁愛段	1038-1	仁愛段	305-2
仁愛段	1095	仁愛段	1134	仁愛段	1047-1	仁愛段	305-3
仁愛段	1096	仁愛段	1135	仁愛段	1047-2	仁愛段	319-3
仁愛段	1097	仁愛段	1136	仁愛段	1047-3	仁愛段	319-4
仁愛段	1098	仁愛段	1137	仁愛段	1052-2	仁愛段	323-1
仁愛段	1099	仁愛段	1138	仁愛段	1052-3	仁愛段	325-1
仁愛段	1100	仁愛段	1139	仁愛段	1073-1	仁愛段	330-1
仁愛段	1101	仁愛段	1140	仁愛段	1076-1	仁愛段	331-1

段名	地號	段名	地號	段名	地號	段名	地號
仁愛段	343-1	仁愛段	388-18	仁愛段	420-1	仁愛段	453-1
仁愛段	346-1	仁愛段	388-19	仁愛段	421-1	仁愛段	454-1
仁愛段	346-10	仁愛段	388-2	仁愛段	422-1	仁愛段	457-1
仁愛段	346-11	仁愛段	388-20	仁愛段	423-1	仁愛段	458-1
仁愛段	346-12	仁愛段	388-21	仁愛段	424-1	仁愛段	462-1
仁愛段	346-13	仁愛段	388-22	仁愛段	425-1	仁愛段	463-1
仁愛段	346-14	仁愛段	388-23	仁愛段	426-1	仁愛段	464-1
仁愛段	346-15	仁愛段	388-24	仁愛段	427-1	仁愛段	465-1
仁愛段	346-2	仁愛段	388-3	仁愛段	427-2	仁愛段	466-1
仁愛段	346-3	仁愛段	388-4	仁愛段	427-3	仁愛段	469-1
仁愛段	346-4	仁愛段	388-5	仁愛段	427-4	仁愛段	470-1
仁愛段	346-5	仁愛段	388-6	仁愛段	427-5	仁愛段	471-1
仁愛段	346-6	仁愛段	388-7	仁愛段	427-7	仁愛段	472-1
仁愛段	346-7	仁愛段	388-8	仁愛段	430-1	仁愛段	477-1
仁愛段	346-8	仁愛段	388-9	仁愛段	430-4	仁愛段	477-2
仁愛段	346-9	仁愛段	393-1	仁愛段	431-1	仁愛段	479-1
仁愛段	357-1	仁愛段	393-2	仁愛段	431-2	仁愛段	510-10
仁愛段	358-1	仁愛段	393-3	仁愛段	431-3	仁愛段	510-11
仁愛段	364-1	仁愛段	393-4	仁愛段	431-4	仁愛段	510-12
仁愛段	364-2	仁愛段	393-5	仁愛段	431-5	仁愛段	510-6
仁愛段	364-3	仁愛段	394-1	仁愛段	433-1	仁愛段	510-7
仁愛段	364-4	仁愛段	394-2	仁愛段	435-1	仁愛段	510-8
仁愛段	364-5	仁愛段	395-1	仁愛段	435-10	仁愛段	510-9
仁愛段	364-6	仁愛段	396-1	仁愛段	435-11	仁愛段	526-1
仁愛段	370-1	仁愛段	405-1	仁愛段	435-12	仁愛段	984-1
仁愛段	371-1	仁愛段	406-1	仁愛段	435-2	仁愛段	985-1
仁愛段	379-1	仁愛段	407-1	仁愛段	435-3	仁愛段	986-1
仁愛段	387-1	仁愛段	410-1	仁愛段	435-4	仁愛段	994-1
仁愛段	388-1	仁愛段	411-1	仁愛段	435-5	仁愛段	995-1
仁愛段	388-10	仁愛段	411-2	仁愛段	435-6	仁愛段	995-2
仁愛段	388-11	仁愛段	411-3	仁愛段	435-7	仁愛段	995-3
仁愛段	388-12	仁愛段	413-1	仁愛段	435-8	仁愛段	996-1
仁愛段	388-13	仁愛段	414-1	仁愛段	435-9	仁愛段	996-4
仁愛段	388-14	仁愛段	415-1	仁愛段	437-1	仁愛段	997-1
仁愛段	388-15	仁愛段	416-1	仁愛段	442-1	仁愛段	998-1
仁愛段	388-16	仁愛段	417-1	仁愛段	447-1	仁愛段	999-1
仁愛段	388-17	仁愛段	418-1	仁愛段	448-1	成功段	573

段名	地號	段名	地號	段名	地號	段名	地號
成功段	574	成功段	785	成功段	823	成功段	860
成功段	579	成功段	786	成功段	824	成功段	861
成功段	580	成功段	787	成功段	825	成功段	862
成功段	585	成功段	788	成功段	826	成功段	863
成功段	586	成功段	789	成功段	827	成功段	864
成功段	593	成功段	790	成功段	828	成功段	865
成功段	740	成功段	791	成功段	829	成功段	866
成功段	742	成功段	792	成功段	830	成功段	867
成功段	746	成功段	793	成功段	831	成功段	868
成功段	757	成功段	794	成功段	832	成功段	869
成功段	758	成功段	795	成功段	833	成功段	870
成功段	759	成功段	797	成功段	834	成功段	871
成功段	760	成功段	798	成功段	835	成功段	872
成功段	761	成功段	799	成功段	836	成功段	873
成功段	762	成功段	800	成功段	837	成功段	874
成功段	763	成功段	801	成功段	838	成功段	875
成功段	764	成功段	802	成功段	839	成功段	876
成功段	765	成功段	803	成功段	840	成功段	877
成功段	766	成功段	804	成功段	841	成功段	878
成功段	767	成功段	805	成功段	842	成功段	879
成功段	768	成功段	806	成功段	843	成功段	880
成功段	769	成功段	807	成功段	844	成功段	881
成功段	770	成功段	808	成功段	845	成功段	882
成功段	771	成功段	809	成功段	846	成功段	883
成功段	772	成功段	810	成功段	847	成功段	884
成功段	773	成功段	811	成功段	848	成功段	885
成功段	774	成功段	812	成功段	849	成功段	886
成功段	775	成功段	813	成功段	850	成功段	887
成功段	776	成功段	814	成功段	851	成功段	888
成功段	777	成功段	815	成功段	852	成功段	889
成功段	778	成功段	816	成功段	853	成功段	890
成功段	779	成功段	817	成功段	854	成功段	891
成功段	780	成功段	818	成功段	855	成功段	892
成功段	781	成功段	819	成功段	856	成功段	893
成功段	782	成功段	820	成功段	857	成功段	897
成功段	783	成功段	821	成功段	858	成功段	898
成功段	784	成功段	822	成功段	859	成功段	905

段名	地號	段名	地號	段名	地號	段名	地號
成功段	906	成功段	773-1	成功段	804-1	成功段	881-1
成功段	909	成功段	773-2	成功段	805-1	成功段	884-1
成功段	910	成功段	773-3	成功段	806-1	成功段	885-1
成功段	916	成功段	774-1	成功段	807-1	成功段	888-1
成功段	917	成功段	775-1	成功段	808-1	成功段	889-1
成功段	920	成功段	776-1	成功段	808-2	成功段	891-1
成功段	921	成功段	777-1	成功段	813-1	成功段	892-1
成功段	924	成功段	778-1	成功段	814-1	成功段	892-2
成功段	925	成功段	779-1	成功段	815-1	成功段	893-1
成功段	928	成功段	780-1	成功段	827-1	成功段	939-1
成功段	929	成功段	781-1	成功段	828-1	成功段	970-1
成功段	932	成功段	782-1	成功段	835-1	自立段	8
成功段	933	成功段	783-1	成功段	836-1	自立段	9
成功段	934	成功段	784-1	成功段	836-2	自立段	10
成功段	937	成功段	785-1	成功段	837-1	自立段	11
成功段	938	成功段	786-1	成功段	838-1	自立段	12
成功段	742-1	成功段	787-1	成功段	839-1	自立段	13
成功段	746-1	成功段	787-2	成功段	840-1	自立段	14
成功段	746-2	成功段	788-1	成功段	842-1	自立段	15
成功段	746-3	成功段	788-2	成功段	846-1	自立段	16
成功段	757-1	成功段	789-1	成功段	847-1	自立段	17
成功段	757-10	成功段	790-1	成功段	850-1	自立段	18
成功段	757-2	成功段	791-1	成功段	851-1	自立段	19
成功段	757-3	成功段	792-1	成功段	854-1	自立段	20
成功段	757-4	成功段	793-1	成功段	855-1	自立段	21
成功段	757-5	成功段	794-1	成功段	858-1	自立段	23
成功段	757-6	成功段	794-2	成功段	859-1	自立段	24
成功段	757-7	成功段	795-1	成功段	862-1	自立段	25
成功段	757-8	成功段	795-2	成功段	863-1	自立段	26
成功段	757-9	成功段	796-1	成功段	866-1	自立段	27
成功段	758-1	成功段	797-1	成功段	870-1	自立段	28
成功段	761-1	成功段	798-1	成功段	871-1	自立段	29
成功段	764-1	成功段	799-1	成功段	876-1	自立段	30
成功段	764-2	成功段	800-1	成功段	876-2	自立段	31
成功段	767-1	成功段	801-1	成功段	877-1	自立段	32
成功段	768-1	成功段	802-1	成功段	880-1	自立段	33
成功段	769-1	成功段	803-1	成功段	880-2	自立段	34

段名	地號	段名	地號	段名	地號	段名	地號
自立段	36	自立段	759	自立段	771-4	復興段	1871
自立段	37	自立段	760	自立段	772-3	復興段	1872
自立段	40	自立段	761	自立段	772-4	復興段	1873
自立段	41	自立段	762	自立段	773-1	復興段	1874
自立段	51	自立段	763	自立段	782-1	復興段	1877
自立段	52	自立段	764	自立段	790-1	復興段	1878
自立段	55	自立段	765	自立段	793-1	復興段	1879
自立段	56	自立段	766	自立段	794-2	復興段	1880
自立段	59	自立段	767	自立段	794-3	復興段	1881
自立段	60	自立段	768	自立段	794-4	復興段	1882
自立段	61	自立段	769	自立段	808-1	復興段	1883
自立段	62	自立段	770	自立段	808-2	復興段	1884
自立段	63	自立段	771	自立段	809-1	復興段	1885
自立段	64	自立段	772	自立段	809-2	復興段	1886
自立段	65	自立段	773	復興段	1843	復興段	1887
自立段	66	自立段	774	復興段	1844	復興段	1888
自立段	67	自立段	775	復興段	1847	復興段	1889
自立段	71	自立段	781	復興段	1848	復興段	1890
自立段	72	自立段	782	復興段	1849	復興段	1891
自立段	73	自立段	791	復興段	1850	復興段	1892
自立段	74	自立段	796	復興段	1851	復興段	1893
自立段	386	自立段	797	復興段	1852	復興段	1894
自立段	387	自立段	16-1	復興段	1853	復興段	1895
自立段	745	自立段	16-2	復興段	1854	復興段	1896
自立段	746	自立段	16-3	復興段	1857	復興段	1897
自立段	747	自立段	21-1	復興段	1859	復興段	1898
自立段	748	自立段	36-1	復興段	1860	復興段	1899
自立段	749	自立段	36-4	復興段	1861	復興段	1900
自立段	750	自立段	38-1	復興段	1862	復興段	1901
自立段	751	自立段	39-1	復興段	1863	復興段	1902
自立段	752	自立段	39-2	復興段	1864	復興段	1903
自立段	753	自立段	40-1	復興段	1865	復興段	1904
自立段	754	自立段	750-1	復興段	1866	復興段	1905
自立段	755	自立段	753-1	復興段	1867	復興段	1906
自立段	756	自立段	755-1	復興段	1868	復興段	1907
自立段	757	自立段	755-2	復興段	1869	復興段	1908
自立段	758	自立段	771-3	復興段	1870	復興段	1909

段名	地號	段名	地號	段名	地號
復興段	1910	復興段	1966	復興段	1891-5
復興段	1911	復興段	1967	復興段	1892-1
復興段	1912	復興段	1968	復興段	1907-1
復興段	1913	復興段	1969	復興段	1964-1
復興段	1914	復興段	1971	復興段	1964-10
復興段	1915	復興段	1972	復興段	1964-12
復興段	1916	復興段	1973	復興段	1964-15
復興段	1917	復興段	1974	復興段	1964-16
復興段	1920	復興段	1975	復興段	1964-17
復興段	1921	復興段	1976	復興段	1964-2
復興段	1922	復興段	1977	復興段	1964-3
復興段	1923	復興段	1978	復興段	1964-4
復興段	1924	復興段	1858-2	復興段	1964-7
復興段	1925	復興段	1869-1	復興段	1964-8
復興段	1926	復興段	1870-1	復興段	1964-9
復興段	1927	復興段	1871-1	以下空白	
復興段	1928	復興段	1872-1		
復興段	1929	復興段	1873-1		
復興段	1930	復興段	1874-1		
復興段	1931	復興段	1874-2		
復興段	1932	復興段	1874-3		
復興段	1935	復興段	1874-4		
復興段	1938	復興段	1874-5		
復興段	1939	復興段	1874-6		
復興段	1940	復興段	1874-7		
復興段	1942	復興段	1875-1		
復興段	1949	復興段	1875-2		
復興段	1955	復興段	1876-1		
復興段	1956	復興段	1879-1		
復興段	1957	復興段	1883-1		
復興段	1958	復興段	1883-2		
復興段	1959	復興段	1890-1		
復興段	1960	復興段	1890-2		
復興段	1961	復興段	1891-1		
復興段	1962	復興段	1891-2		
復興段	1963	復興段	1891-3		
復興段	1965	復興段	1891-4		

附錄二、策略性再開發地區(更新單元)土地與建物清冊

策略性再開發地區(更新單元)土地清冊

段名	地號	段名	地號	段名	地號	段名	地號
仁愛段	410	仁愛段	427-4	成功段	795	自立段	31
仁愛段	411	仁愛段	427-5	成功段	797	自立段	32
仁愛段	412	仁愛段	427-7	成功段	798	自立段	34
仁愛段	413	仁愛段	430-1	成功段	799	自立段	36
仁愛段	414	仁愛段	430-4	成功段	800	自立段	36-1
仁愛段	415	仁愛段	431-1	成功段	801	自立段	36-4
仁愛段	416	仁愛段	431-2	成功段	802	自立段	37
仁愛段	417	仁愛段	431-3	成功段	803	自立段	38-1
仁愛段	418	仁愛段	431-4	成功段	804	自立段	386
仁愛段	420	仁愛段	431-5	成功段	805	自立段	387
仁愛段	421	仁愛段	435-10	成功段	806	自立段	39-1
仁愛段	422	仁愛段	435-11	成功段	807	自立段	40
仁愛段	423	仁愛段	435-12	成功段	808	自立段	41
仁愛段	424	仁愛段	435-2	成功段	808-2	自立段	51
仁愛段	425	仁愛段	435-3	成功段	773-1	自立段	52
仁愛段	426	仁愛段	435-4	成功段	773-2	自立段	55
仁愛段	427	仁愛段	435-5	成功段	773-3	自立段	56
仁愛段	430	仁愛段	435-6	成功段	776-1	自立段	59
仁愛段	434	仁愛段	435-7	自立段	8	自立段	60
仁愛段	435	仁愛段	435-8	自立段	9	自立段	61
仁愛段	437	仁愛段	435-9	自立段	10	自立段	62
仁愛段	410-1	成功段	772	自立段	11	自立段	63
仁愛段	411-1	成功段	773	自立段	12	自立段	64
仁愛段	411-2	成功段	774	自立段	13	自立段	65
仁愛段	411-3	成功段	775	自立段	14	自立段	66
仁愛段	413-1	成功段	776	自立段	15	自立段	67
仁愛段	414-1	成功段	777	自立段	16	自立段	71
仁愛段	415-1	成功段	778	自立段	16-3	自立段	72
仁愛段	416-1	成功段	779	自立段	18	自立段	73
仁愛段	417-1	成功段	780	自立段	19	以下空白	
仁愛段	418-1	成功段	781	自立段	20		
仁愛段	420-1	成功段	804	自立段	21		
仁愛段	421-1	成功段	805	自立段	21-1		
仁愛段	422-1	成功段	782	自立段	23		
仁愛段	423-1	成功段	783	自立段	24		
仁愛段	424-1	成功段	784	自立段	25		
仁愛段	425-1	成功段	785	自立段	26		
仁愛段	426-1	成功段	786	自立段	27		
仁愛段	427-1	成功段	787	自立段	28		
仁愛段	427-2	成功段	788	自立段	29		
仁愛段	427-3	成功段	794	自立段	30		

策略性再開發地區(更新單元)建物清冊

段名	建號	段名	建號	段名	建號
仁愛段	00002000	成功段	00490000	自立段	00786000
仁愛段	00022000	自立段	00024000	自立段	00787000
仁愛段	00023000	自立段	00233000	自立段	00788000
仁愛段	00030000	自立段	00235000	自立段	00814000
仁愛段	00033000	自立段	00241000	自立段	00838000
仁愛段	00037000	自立段	00270000	自立段	01014000
仁愛段	00039000	自立段	00274000	自立段	01093000
仁愛段	00040000	自立段	00388000	自立段	01297000
仁愛段	00045000	自立段	00476000	自立段	01298000
仁愛段	00059000	自立段	00569000	自立段	01584000
仁愛段	00063000	自立段	00598000	自立段	02810000
仁愛段	00087000	自立段	00602000	自立段	02989000
仁愛段	00228000	自立段	00684000	自立段	09683000
仁愛段	00425000	自立段	00763000	以下空白	
仁愛段	00818000	自立段	00770000		
仁愛段	00819000	自立段	00771000		
成功段	00006000	自立段	00772000		
成功段	00012000	自立段	00773000		
成功段	00024000	自立段	00774000		
成功段	00025000	自立段	00775000		
成功段	00028000	自立段	00776000		
成功段	00030000	自立段	00777000		
成功段	00037000	自立段	00778000		
成功段	00045000	自立段	00779000		
成功段	00067000	自立段	00780000		
成功段	00097000	自立段	00781000		
成功段	00104000	自立段	00782000		
成功段	00343000	自立段	00783000		
成功段	00346000	自立段	00784000		
成功段	00364000	自立段	00785000		

目錄請依據內文修正

壹、計畫緣起及法令依據.....	1
一、計畫緣起.....	1
二、法令依據.....	1
貳、都市更新地區範圍.....	1
一、更新地區及策略性再開發地區劃定原則.....	1
二、更新地區及策略性再開發地區劃定範圍.....	2
參、發展現況.....	1
一、現行都市計畫.....	1
二、土地及建築物使用現況.....	9
三、交通運輸現況.....	15
四、周邊公共設施概況.....	18
五、土地權屬概況.....	18
六、不動產市場分析.....	22
肆、計畫基本目標與策略.....	1
一、計畫基本目標.....	1
二、計畫策略.....	3
三、發展課題與對策.....	5
伍、實質再發展計畫.....	1
一、都市實質再發展結構.....	1
二、土地使用及公共設施計畫.....	3
三、交通運輸計畫.....	4
四、都市防災計畫.....	5
五、都市設計.....	8
陸、更新單元劃定基準與本計畫劃定之更新單元.....	1
一、更新單元劃定基準.....	1
二、本計畫劃定之更新單元執行構想與實施方式.....	1
附錄一、都市更新地區土地清冊.....	1
附錄二、策略性再開發地區(更新單元)土地與建物清冊.....	1
附圖 2-1 內壠站區周邊都市更新地區及現行都市計畫示意圖.....	3
附圖 2-2 內壠站區周邊都市更新地區範圍示意圖.....	4
附圖 3-1 現行中壠平鎮都市擴大修訂都市計畫示意圖.....	5
附圖 3-2 本計畫區內土地使用示意圖.....	8
附圖 3-3 地區環境概況.....	10
附圖 3-4 土地使用現況分佈示意圖.....	11
附圖 3-5 建物結構分佈示意圖.....	13
附圖 3-6 建物樓層分佈示意圖.....	14
附圖 3-7 道路系統現況示意圖.....	17
附圖 3-8 土地權屬分佈示意圖.....	20
附圖 3-9 土地公告現值分佈示意圖.....	21
附圖 4-1 本更新地區計畫基本目標示意圖.....	1
附圖 4-2 本更新地區發展機能示意圖.....	2
附圖 4-3 本更新地區空間機能規劃示意圖.....	3
附圖 4-4 本更新地區活化再生策略示意圖.....	4

附圖 5-1	內壢站區及其周邊整體空間結構規劃構想	2
附圖 5-2	內壢站區周邊開放空間意象示意圖	3
附圖 5-3	本計畫區周邊道路構想示意圖	5
附圖 5-4	本計畫區防災避難道路及空間規劃示意圖	7
附圖 5-5	內壢火車站及其周邊區域都市設計構想示意圖	9
附圖 5-6	內壢火車站周邊景觀風貌示意圖	9
附圖 6-1	更新單元範圍示意圖	2
附表 3-1	中壢平鎮都市擴大修訂計畫第二次通盤檢討後歷次變更一覽表 ...	1
附表 3-2	中壢平鎮都市擴大修訂計畫區土地使用現況面積統計表	4
附表 3-3	中壢平鎮都市擴大修訂計畫區土地使用分區(含公共設施用地)建蔽 率及容積率彙整表	6
附表 3-4	本計畫區內土地使用面積表	7
附表 3-5	土地使用現況面積表	9
附表 3-6	建物結構面積表	12
附表 3-7	建物樓層面積表	12
附表 3-8	土地權屬面積表	18
附表 3-9	土地公告現值面積表	19
附表 3-10	中壢市歷年房地產交易價格綜整表	22
附表 3-11	中壢市高架鐵路沿線辦公室分布情形綜整表	23
附表 3-12	中壢市高架鐵路沿線鄉鎮零售商圈綜整表	23
附表 3-13	中壢市高架鐵路沿線觀光旅館住房率分析表	24
附表 3-14	中壢市高架鐵路沿線觀光旅館平均房價分析表	24
附表 3-15	中壢市高架鐵路沿線觀光旅館總營業收入分析表	24
附表 5-1	本計畫防災計畫構想概要表	5
附表 6-1	更新單元土地權屬分析表	4
	策略性再開發地區(更新單元)土地清冊	1
	優先更新單元建物清冊	2