

擬定桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線
【綠線】G09 都市更新計畫書

擬定機關：桃園市政府
中華民國 109 年 11 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	擬定桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G09 都市更新計畫
劃定都市更新地區法令依據	都市更新條例第 5 條及第 6 條第 4 款
劃定都市更新地區機關	桃園市政府
本案公開展覽起訖日期	公 開 展 覽 自民國 109 年 6 月 18 日起計 30 天，刊登於 109 年 6 月 18、19、20 日自由時報。
	說 明 會 民國 109 年 7 月 3 日假桃園市綜合會議廳舉行。
人民團體對本案之反映意見	無。
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級 桃園市都市計畫委員會 109 年 8 月 31 日第 49 次會議審議修正後通過。

目錄

壹、計畫緣起與目的.....	1
一、計畫緣起.....	1
二、辦理目的.....	5
三、法令依據.....	5
貳、更新地區劃定範圍.....	6
參、發展現況.....	8
一、現行都市計畫.....	8
二、土地及建物使用現況.....	19
三、公共設施現況.....	29
四、交通系統分析.....	32
五、土地權屬狀況.....	41
六、劃入都市更新地區意願調查.....	43
七、不動產市場分析.....	44
肆、計畫目標與策略.....	45
一、發展定位.....	45
二、計畫目標.....	45
三、發展策略.....	46
伍、更新課題與對策.....	49
一、計畫範圍內公有地為閒置狀態，產生環境衛生及治安問題.....	49
二、計畫範圍內建物多為老舊建築，影響都市安全性.....	50
三、停車位不足，欠缺人行空間.....	51
陸、實質再發展概要.....	52
一、土地利用計畫構想.....	52
二、交通運輸系統構想.....	54
三、防災、救災空間構想.....	54
四、都市景觀規劃構想.....	57

柒、其他應表明事項	59
一、都市更新單元劃定基準	59
二、容積獎勵之適用	60
附錄一、G09 土地開發基地劃定更新範圍土地清冊	61
附件一、桃園市都市計畫委員會第 49 次會議紀錄	64

表目錄

表 1	桃園捷運綠線 6 處土地開發基地基本資料.....	3
表 2	桃園市都市計畫第二次通盤檢討案後歷次個案變更一覽表.....	8
表 3	桃園市都市計畫第二次通盤檢討案後配合捷運綠線訂定細部計畫土地使用 分區管制要點一覽表.....	9
表 4	桃園市都市計畫土地使用面積統計表.....	11
表 5	桃園市都市計畫土地使用分區管制要點表.....	15
表 6	本計畫劃定更新地區範圍建物使用現況投影面積表.....	21
表 7	本計畫劃定更新地區範圍建物樓層分布投影面積表.....	23
表 8	本計畫劃定更新地區範圍建物屋齡分布投影面積表.....	25
表 9	本計畫劃定更新地區範圍建物結構分布投影面積表.....	27
表 10	本計畫 G09 土地開發基地半徑 500 公尺範圍內公共設施現況表.....	30
表 11	本計畫周邊公車行經路線及站牌.....	33
表 12	本計畫周邊主要道路幾何條件表.....	37
表 13	中正路道路尖峰小時交通量調查表.....	37
表 14	中正路道路流量及服務水準評估表.....	37
表 15	本計畫 G09 土地開發基地範圍土地權屬統計表.....	41
表 16	本計畫劃定更新地區範圍內之私有地所有權人參與更新意願統計表...	43

圖目錄

圖 1	桃園捷運綠線全線路線示意圖	4
圖 2	桃園捷運綠線沿線都市發展軸帶發展構想示意圖	4
圖 3	桃園捷運綠線 G09 車站及出入口土地開發基地劃定更新地區範圍示意圖	7
圖 4	桃園市都市計畫示意圖	13
圖 5	本計畫 G09 車站及出入口土地開發基地範圍都市計畫變更內容示意圖 .	18
圖 6	本計畫 G09 土地開發基地土地使用現況照片	19
圖 7	本計畫 G09 土地開發基地周邊土地使用現況照片	20
圖 8	本計畫 G09 土地開發基地範圍內建物及周邊使用現況分布示意圖	22
圖 9	本計畫 G09 土地開發基地範圍內建物及周邊建物樓層數分布示意圖 ...	24
圖 10	本計畫 G09 土地開發基地範圍內建物及周邊建物屋齡分布示意圖	26
圖 11	本計畫 G09 土地開發基地範圍內建物及周邊建物結構分布示意圖	28
圖 12	本計畫 G09 土地開發基地半徑 500 公尺範圍內公共設施分布示意圖 ...	31
圖 13	本計畫 G09 土地開發基地周邊公車站牌及公共自行車租借站分布圖 ...	34
圖 14	本計畫 G09 土地開發基地周邊道路系統示意圖	38
圖 15	本計畫 G09 土地開發基地範圍與周邊機能連結示意圖	40
圖 16	本計畫 G09 土地開發基地土地權屬示意圖	42
圖 17	桃園市都市計畫增額容積實施範圍示意圖 (G09 車站周邊)	48
圖 18	計畫範圍中央零售市場現況(1)	49
圖 19	計畫範圍中央零售市場現況(2)	49
圖 20	本計畫 G09 土地開發基地老舊建物現況(1)	50
圖 21	本計畫 G09 土地開發基地老舊建物現況(2)	50
圖 22	本計畫 G09 土地開發基地臨停機車占用騎樓情況	51
圖 23	本計畫 G09 土地開發基地商店貨品占用騎樓情況	51
圖 24	本計畫 G09 土地開發基地範圍土地利用構想示意圖	53
圖 25	本計畫 G09 土地開發基地防救災空間規劃示意圖	56
圖 26	本計畫 G09 土地開發基地都市景觀規劃構想示意圖	58

壹、計畫緣起與目的

一、計畫緣起

桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線(以下簡稱桃園捷運綠線)為桃園市政府第一條自辦的重大建設之一，捷運路線由南往北主要沿八德區介壽路，經桃園火車站後沿中正路續行到三民路，向北至機場捷運線 A11 站(坑口站)，另自 G14 站後路線向西轉向機場捷運線 A16 站(橫山站)(如圖 1)。全線由南往北劃分為「啟、承、轉、合」四個主要發展軸帶(如圖 2)，分別位於航空城周邊地區之「航產支援帶」、位於蘆竹區新興發展地區及南崁地區之「發展延伸帶」、位於桃園市都市核心之「政經強化帶」以及位於八德地區之「宜居樂活帶」，藉由四大發展軸帶之機能定位，勾勒出捷運沿線整體土地使用發展構想。

依行政院 105 年 4 月 20 日核定之「桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線暨土地整合發展計畫綜合規劃報告書」(以下簡稱綠線綜規報告)，提出「低碳生態城鄉-躍升國際，領航新都」之都市發展定位，融合大眾運輸導向(TOD)規劃與綠色運輸理念，藉由軌道運輸路線周邊土地整體規劃連結各個發展核心，引領城鄉發展軸帶，創造以人為本之綠色都會走廊，優質適居的低碳生態環境。為達成桃園捷運綠線以軌道建設帶動場站周邊土地高強度發展之城市生活圈規劃理念，配合綠線綜規報告以「提高大眾運輸場站附近或沿線廊道之發展強度(density)」、「增加大眾運輸系統使用量，適當地混合(diversity)土地使用」以及「有利於步行、轉乘以及大眾運輸系統營運之都市環境設計(design)」之大眾運輸導向(TOD)發展策略，強化場站開發強度，將土地以高密度發展模式重新配置使都市緊密發展。

都市更新能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、閒置利用之土地開發利用，近年都市更新被行政院列為國家重大施政計畫，已成為台灣地區重要之都市發展政策。桃園捷運綠線期以大眾運輸導向(TOD)發展策略結合都市更新發展概念，依都市更新條例第 6 條規定，劃定桃園捷運綠線之土地開發基地為更新地區，配合捷運場站出入口運輸便利性所帶來之發展引力改善地區老舊都市環境機能，強化土地

利用效益，活化區域都市機能，優化地區生活品質。

桃園捷運綠線共規劃 6 處土地開發基地，包含 G04 站西側出入口 1 (G04-1)、G04 站東側八德親子館出入口 3 (G04-3)、G05 站西側出入口、G08 站出入口市場用地、G09 站出入口市場用地及 G31 站出入口(如表 1)；其中 G08 站位於「桃園市桃園區舊城區周邊地區都市更新地區」範圍。本次劃定之都市更新地區為 G09 車站及出入口土地開發基地(以下簡稱 G09 土地開發基地)，其都市計畫變更案業經 107 年 10 月 30 日內政部都市計畫委員會第 933 次會議審議通過變更為捷運開發區，惟因涉及大眾捷運系統土地開發及都市計畫變更回饋，依上開會議決議由桃園市政府與土地所有權人簽訂協議書並納入計畫書後，續報請內政部核定發布實施。

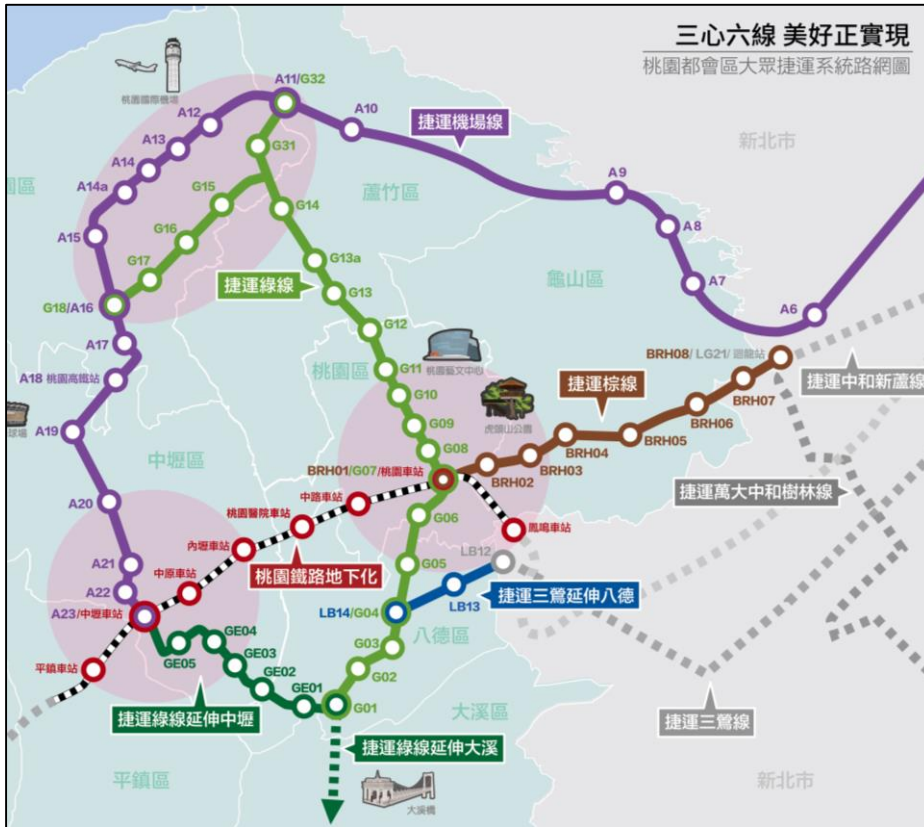
本計畫位於桃園市都市計畫範圍內，桃園市都市計畫位於桃園市核心地區，以桃園火車站為中心發展區域級商業核心，產業機能發展成熟，搭配完整之交通路網及如南崁溪沿岸周邊綠地及均勻分佈於計畫區內之開放空間、醫療及教育資源，整體構成一宜居之住宅生活都會帶。惟因桃園市都市計畫發展時間較早，部分地區都會機能老舊，如本計畫 G09 土地開發基地位於桃園市都市計畫主要商業軸帶，現況土地使用分區為市場用地，土地中央區域之公有地長期間置遭占用，其空間衍伸安全衛生問題，且周圍私有土地建物老舊，土地利用效度低，無法配合鐵路地下化及捷運建設所帶來之空間發展結構變遷及發展強度，影響當地居民居住品質，為配合綠線綜規報告上位計畫指導原則，提供適當場站土地開發空間，透過都市更新地區劃定啟動更新建設，並配合捷運系統建設整合沿線交通運輸與都市土地規劃，引導都市再生。

表 1 桃園捷運綠線 6 處土地開發基地基本資料

站別	位置	面積 (公頃)	都市計畫區	都市更新地區
G04-1	八德區介壽路二段西側及建國路南側	0.31	八德（大湳地區）都市計畫（107 年 8 月 28 日內政部都市計畫委員會第 929 次會議審議通過）	無
G04-3	八德區介壽路二段東側及和平路南側	0.26	八德（大湳地區）都市計畫（107 年 8 月 28 日內政部都市計畫委員會第 929 次會議審議通過）	無
G05	八德區介壽路一段西側及大明街南側	0.27	八德（大湳地區）都市計畫（107 年 8 月 28 日內政部都市計畫委員會第 929 次會議審議通過）	無
G08	桃園區中正路、和平路及新生路所圍範圍	0.44	桃園市都市計畫（108 年 2 月 25 日府都綜字第 1080030700 號公告實施）	108 年 10 月 17 日府都住更字第 10802282051 號公告實施「擬定桃園市桃園區舊城區周邊地區都市更新計畫」案
G09	桃園區中正路、力行路、埔新路及民光路所圍街廓	0.32	桃園市都市計畫（107 年 10 月 30 日內政部都市計畫委員會第 933 次會議審議通過）	無
G31	大園區三民路二段東側及坑菓路南側附近	0.37	大園（菓林地區）都市計畫（107 年 8 月 28 日內政部都市計畫委員會第 929 次會議審議通過）	無

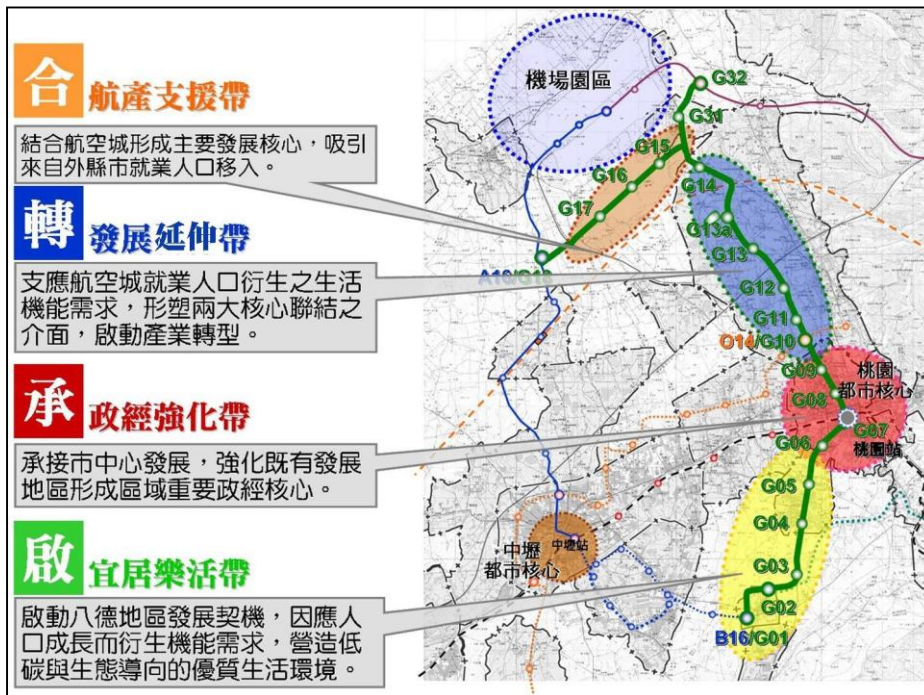
註：基地面積以地政單位依發布實施之都市計畫實際分割結果為準。

資料來源：本計畫整理。



資料來源：桃園市政府捷運工程局

圖 1 桃園捷運綠線全線路線示意圖



資料來源：桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線(綠線)暨土地整合發展計畫綜合規劃(民國 105 年 4 月)

圖 2 桃園捷運綠線沿線都市發展軸帶發展構想示意圖

二、辦理目的

劃定本計畫為更新地區之目的，在於配合桃園捷運綠線重大公共建設契機，改善地區都市環境機能，提供土地開發場站適當發展條件，將捷運土地開發基地之大眾運輸導向（TOD）開發動能與都市更新相結合，提升原地主參與土地開發意願並提高土地開發效益，以引導社區居民參與都市開發及更新事業，塑造捷運沿線都市機能，提供充足住宅商業發展空間，改善舊有商街之形象，提升區位價值，朝向優質住宅社區、便利交通機能及新形態商業意象發展。

三、法令依據

依據都市更新條例第 5 條及第 6 條第 4 款規定辦理，相關說明如下：

（一）都市更新條例第 5 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、人文特色及整體景觀，進行全面調查及評估，並視實際情況劃定更新地區、訂定或變更都市更新計畫。

（二）都市更新條例第 6 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或變更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫：

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，或其周邊建築物未能與之配合者。
6. 居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。
7. 經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。
8. 特種工業設施有妨害公共安全之虞。

貳、更新地區劃定範圍

本更新地區為桃園捷運綠線位於桃園市都市計畫範圍內之 G09 站，劃定範圍說明如下：

本案 G09 車站共設置一處出入口，本次劃定更新地區以內政部都市計畫委員會審定變更為捷運開發區之土地為範圍。其位於桃園區中正路、力行路、埔新路及民光路所圍之街廓範圍，擬劃定為更新地區，包含桃園區埔子段埔子小段 1937-73、1937-74、1937-75、1964-3、1964-4、1965-4、1965-5、1965-6、1965-7、1965-8、1965-9、1965-11、1965-12、1965-13、1965-14、1965-15、1965-21、1965-22、1965-27、1965-28、1965-29、1965-30、1965-34、1966-6、1966-7、1966-8、1966-9、1966-10、1966-11、1965、1979-4、1979-5、1979-7、1979-8、1979-9、1965-10、1965-33 地號等 37 筆土地，總面積約 0.32 公頃（詳附錄一），劃定範圍如圖 3 所示。

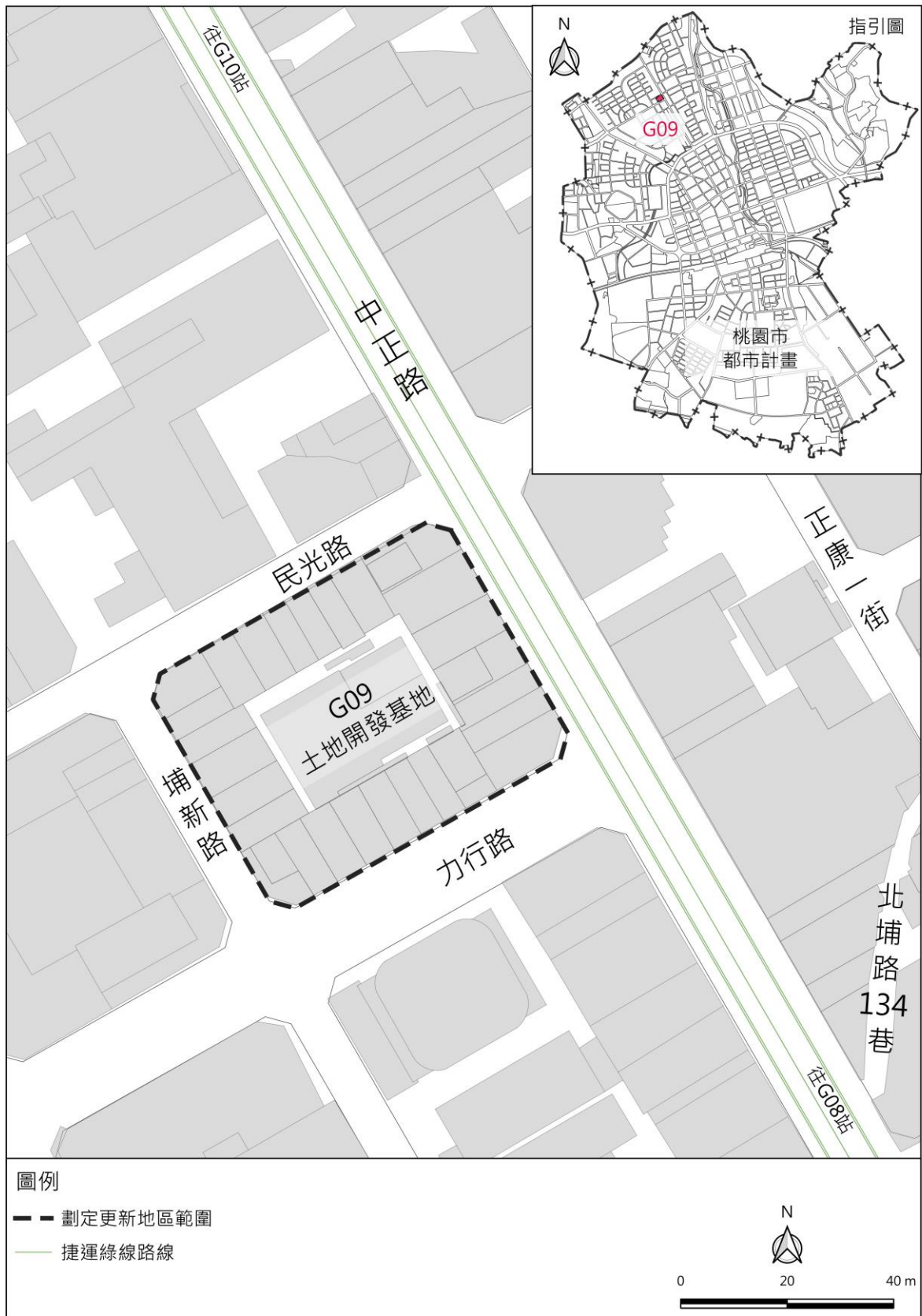


圖 3 桃園捷運綠線 G09 土地開發基地劃定更新地區範圍示意圖

參、發展現況

一、現行都市計畫

(一) 都市計畫辦理歷程

本更新地區屬桃園市都市計畫，於民國 44 年 5 月 30 日發布實施後，至民國 61 年發布實施擴大修訂計畫，第一次通盤檢討於民國 73 年 1 月 11 日發布實施，並於民國 93 年 9 月 8 日發布實施桃園市都市計畫（第二次通盤檢討）案，之後陸續辦理 17 次個案變更（詳表 2），第三次通盤檢討刻正辦理中；另配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】案，訂定 2 處細部計畫土地使用分區管制要點案（詳表 3）。

表 2 桃園市都市計畫第二次通盤檢討案後歷次個案變更一覽表

編號	變更計畫案名	發布文號	發布日期
1	變更桃園市都市計畫(第二通盤檢討)案	府城鄉字 0930225678	民國 93 年 9 月 08 日
2	變更桃園市擴大修訂都市計畫(原工三市地重劃區專案檢討)案	府城鄉字 0930228422	民國 93 年 9 月 10 日
3	變更桃園市都市計畫(部分工商綜合專業區及生態綠地為乙種工業區及農業區)案	府城鄉字 0960319818	民國 96 年 10 月 01 日
4	變更桃園市都市計畫(部分農業區、住宅區及道路用地為高速公路用地)(配合國道二號拓寬工程)案	府城規字 0980177325	民國 98 年 5 月 12 日
5	變更桃園市都市計畫(部分農業區為文教區)案	府城都字第 1000289713	民國 100 年 7 月 29 日
6	變更桃園市都市計畫(部分機關用地、醫療衛生機構用地為公園用地及部分公園用地為機關用地)案	府城都字第 1000538934	民國 101 年 1 月 05 日
7	變更桃園市都市計畫(部分高速公路用地為農業區)案	府城都字第 1010010692	民國 101 年 1 月 19 日
8	變更桃園市都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)案	府城都字第 1010331803	民國 102 年 1 月 11 日
9	變更桃園市都市計畫(部分乙種工業區為商業區、住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地;部分道路用地維持原計畫使用)案	府城都字第 1030079252	民國 103 年 4 月 29 日

編號	變更計畫案名	發布文號	發布日期
10	變更桃園市都市計畫(三民路以北、民生路內側以東至南崁溪整治線間)主要計畫案	府城都字第1030119696號	民國103年6月04日
11	變更桃園市都市計畫(機關用地(機十五)(供軍事使用)為機關用地(機十五))(配合虎頭山創新基地)案	府都綜字第1070018457號	民國107年4月16日
12	變更桃園市都市計畫(部分農業區為道路用地)(延平路延伸)案	府都綜字第1070169398號	民國107年8月08日
13	變更桃園市都市計畫(部分乙種工業區(工乙七)為醫療專用區及公園用地)案	府都行字第1070244217號	民國107年10月05日
14	變更桃園市都市計畫(部分農業區及貯氣槽用地為公園用地(兼供滯洪池使用)及滯洪池用地(兼供道路使用))案	府都行字第1070321499號	民國107年12月28日
15	變更桃園市都市計畫(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G06、G08車站及相關設施設置)案	府都行字第1080030700號	民國108年2月25日
16	變更桃園市都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地;部分農業區為住宅區;部分道路用地修正開發方式)案	府都行字第1080014439號	民國108年3月06日
17	變更桃園市都市計畫(部分住宅區為機關用地(機十七))案	府都計字第1080157036號	民國108年7月06日

資料來源：本計畫整理。

表3 桃園市都市計畫第二次通盤檢討案後配合捷運綠線訂定細部計畫土地使用分區管制要點一覽表

編號	變更計畫案名	發布文號	發布日期
1	變更桃園市都市計畫(三民路以北、民生路內側以東至南崁溪整治線間)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案	府都綜字第1080016630號	民國108年1月30日
2	訂定桃園市都市計畫(桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區)細部計畫土地使用分區管制要點案	府都綜字第1080016630號	民國108年1月30日

資料來源：本計畫整理。

(二) 計畫內容概述

摘述變更桃園市都市計畫（第二次通盤檢）案計畫內容如下：

1. 計畫範圍與面積

現行都市計畫範圍北至慈文路，南至八德區及新北市鶯歌區界，東以虎頭山及龜山區為界，西至桃園大圳第一支線，面積共計 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. 土地使用分區計畫

(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，占計畫總面積 30.86%；其次為農業區，占計畫總面積 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 84.81% 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兩側，夾雜於住宅區影響環境品質，另倉庫現況為台鐵使用。

5. 公共設施計畫

(1) 公共設施

現行都市計畫範圍內設有機關、學校(文小、文中、文高)、公園、公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場、綠地、生態綠地、廣場、體育場、醫院、醫療衛生機構、營區、社教、市場、停車場、加油站、電力事業、變電所、電路鐵塔、貯氣槽、截流站、道路、鐵路及高速公路等公共設施用地(圖 4),面積共計 376.19 公頃。

(2) 公共設施開闢率

現行都市計畫內已開闢之公共設施用地約 197.95 公頃,就開放性公共設施用地開闢情形而言,公園用地開闢率為 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%、廣場用地開闢率 80.36%。

表 4 桃園市都市計畫土地使用面積統計表

項目		計畫面積 (公頃)	估計畫 總面積 比例 (%)	佔都市 發展用 地比例 (%)	使用面積 (公頃)	使用率 (%)
土地 使用 分區	住宅區	346.40	30.86	36.82	293.78	84.81
	商業區	67.56	6.02	7.18	61.79	91.46
	工商綜合專用區	3.42	0.30	0.36	0.00	0.00
	工業區	140.36	12.50	14.92	137.09	97.67
	倉儲區	1.20	0.11	0.13	1.20	100.00
	文教區	1.33	0.12	0.14	0.00	0.00
	宗教專用區	0.21	0.02	0.02	0.00	0.00
	車站專用區	4.25	0.38	0.45	4.25	100.00
	農業區	152.13	13.55	-	-	-
	河川區	29.56	2.63	-	-	-
	小計	746.42	66.49	60.02	-	-
公共 設施 用地	機關用地	30.97	2.76	3.29	19.18	61.93
	學校用地	84.17	7.50	8.95	56.03	66.57
	公園用地	65.54	5.84	6.97	38.04	58.04
	公園兼兒童遊樂場 用地	0.44	0.04	0.05	0.00	0.00
	兒童遊樂場用地	2.09	0.19	0.22	0.22	10.53
	綠地、生態綠地	4.08	0.36	0.43	0.72	17.65

項目	計畫面積 (公頃)	估計畫 總面積 比例 (%)	佔都市 發展用 地比例 (%)	使用面積 (公頃)	使用率 (%)
廣場用地	0.56	0.05	0.06	0.45	80.36
體育場用地	7.86	0.70	0.84	0.00	0.00
醫院用地	1.04	0.09	0.11	1.04	100.00
醫療衛生機構用地	6.46	0.58	0.69	6.46	100.00
營區用地	1.50	0.13	0.16	1.50	100.00
社教用地	0.32	0.03	0.03	0.32	100.00
市場用地	3.90	0.35	0.41	2.33	59.74
停車場用地	0.75	0.07	0.08	0.00	0.00
加油站用地	0.54	0.05	0.06	0.39	72.22
電力事業用地	0.60	0.05	0.06	0.60	100.00
變電所用地	0.18	0.02	0.02	0.18	100.00
電路鐵塔用地	0.03	0.00	0.00	0.00	0.00
貯氣槽用地	0.76	0.07	0.08	0.76	100.00
截流站用地	0.68	0.06	0.07	0.00	0.00
道路用地	155.71	13.87	16.55	54.83	35.21
鐵路用地	5.69	0.51	0.60	5.69	100.00
高速公路用地	2.32	0.21	0.25	2.32	100.00
小計	376.19	33.51	39.98	197.95	-
都市發展用地面積	940.92	83.82		100.00	-
計畫面積	1122.61	100.00		-	-

註：1.都市發展用地面積不含農業區、河川區。

2.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）案計畫書（民國93年9月）公告實施。

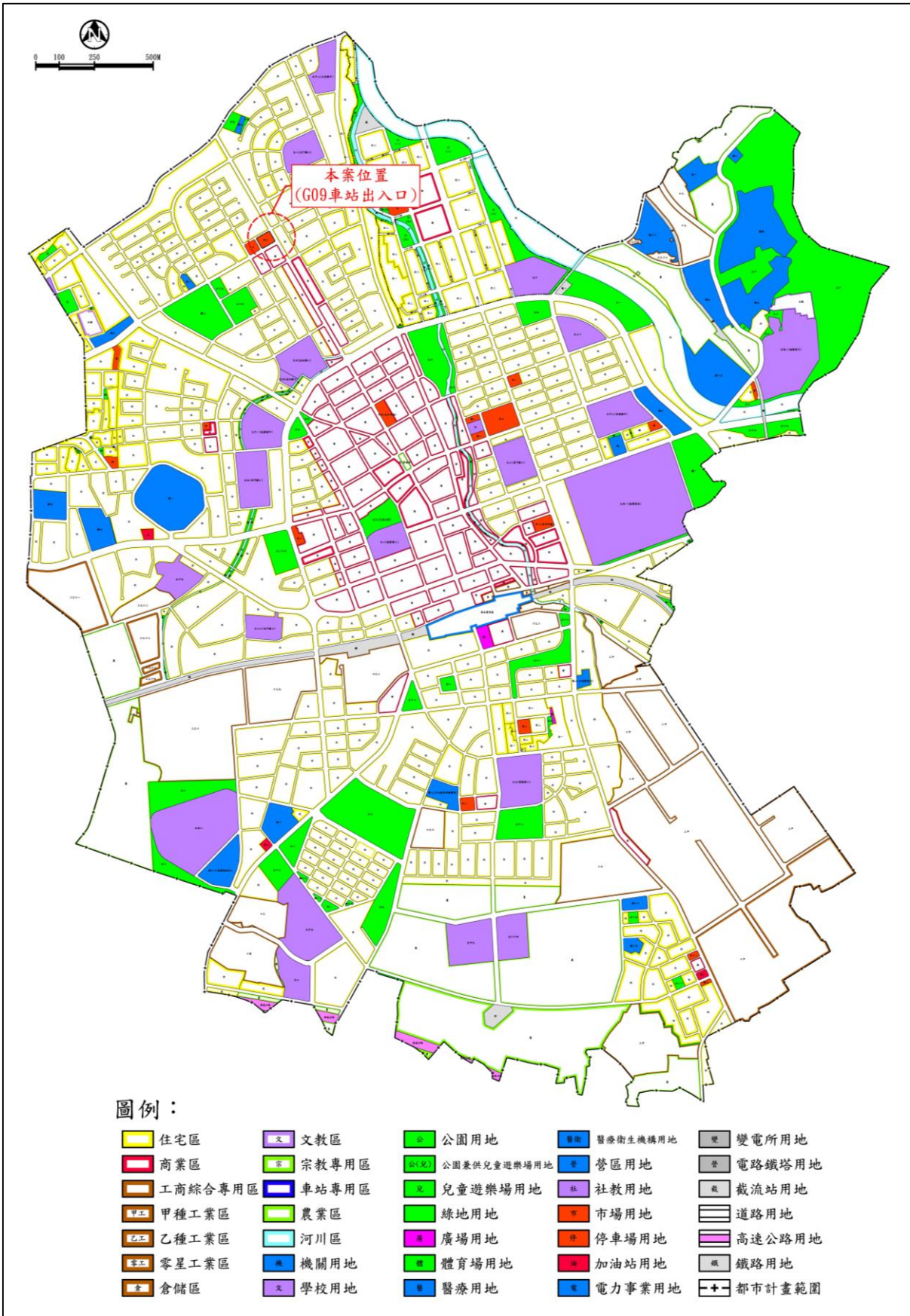


圖 4 桃園市都市計畫示意圖

資料來源：變更桃園市都市計畫（第二次通盤檢討）案計畫書（民國 93 年 9 月）。

6.交通系統計畫

道路系統含聯外道路(萬壽路、中山西路、春日路、桃鶯路、永安路、介壽路)、市區環狀道路(三民路)、市區道路(中山西路、中山東路、成功路、復興路、春日路、民生路、中正路、民族路)、次要道路、出入道路、人行步道等，面積共計 155.71 公頃。

鐵路系統包含縱貫鐵路及通往林口發電廠之桃林鐵路，面積為 5.69 公頃；高速公路系統有國道 2 號(桃園環線)，用地面積為 2.32 公頃。

7.土地使用分區管制要點

桃園市都市計畫各使用分區建蔽率為 15% 到 80%，容積率為 30% - 480%不等，如下表 5 所示：

表 5 桃園市都市計畫土地使用分區管制要點表

項目		建蔽率	容積率	
土地 使用 分區	住宅區	60%	230%	
	第一種住宅區	60%	140%	
	商業區 (含原工三市地重劃地區)	80%	380%	
	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	國小、國中	50%	150%
		高中、高職	50%	200%
	公園用地	15%	30%	
	兒童遊樂場用地	15%	30%	
	停車場用地 (立體使用)	70%	480%	
	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：1.變更桃園市都市計畫（第二次通盤檢討）案計畫書

（民國 93 年 9 月）公告實施。

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

（民國 93 年 9 月）公告實施。

(三) 桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線（綠線）都市計畫變更案

1. 辦理情形說明

桃園市政府為辦理桃園捷運綠線建設計畫，辦理「變更桃園市都市計畫（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G09車站及相關設施設置）案」，變更市場用地為捷運開發區，變更內容如圖 5 所示，前述變更案業經 107 年 10 月 30 日內政部都市計畫委員會第 933 次會議審議通過，惟因涉及大眾捷運系統土地開發及都市計畫變更回饋，依上開會議決議本計畫變更範圍須與土地所有權人簽訂協議書並納入計畫書後，續報請內政部核定辦理發布實施。

2. 土地使用分區管制要點

配合捷運綠線建設計畫，桃園市政府另按都市計畫法第 22 條規定訂定細部計畫，本更新地區屬 108 年 1 月 30 日發布實施之「訂定桃園市都市計畫（桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區）細部計畫土地使用分區管制要點」案，其規定說明如下：

(1) 建蔽率、容積率、容許使用

本案 G09 出入口更新地區於主要計畫變更為捷運開發區，依上開細部計畫土地使用管制規定。依「大眾捷運系統土地開發辦法」開發者，建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 380%，使用項目得比照「都市計畫法桃園市施行細則」商業區項目之規定。

(2) 建築退縮規定

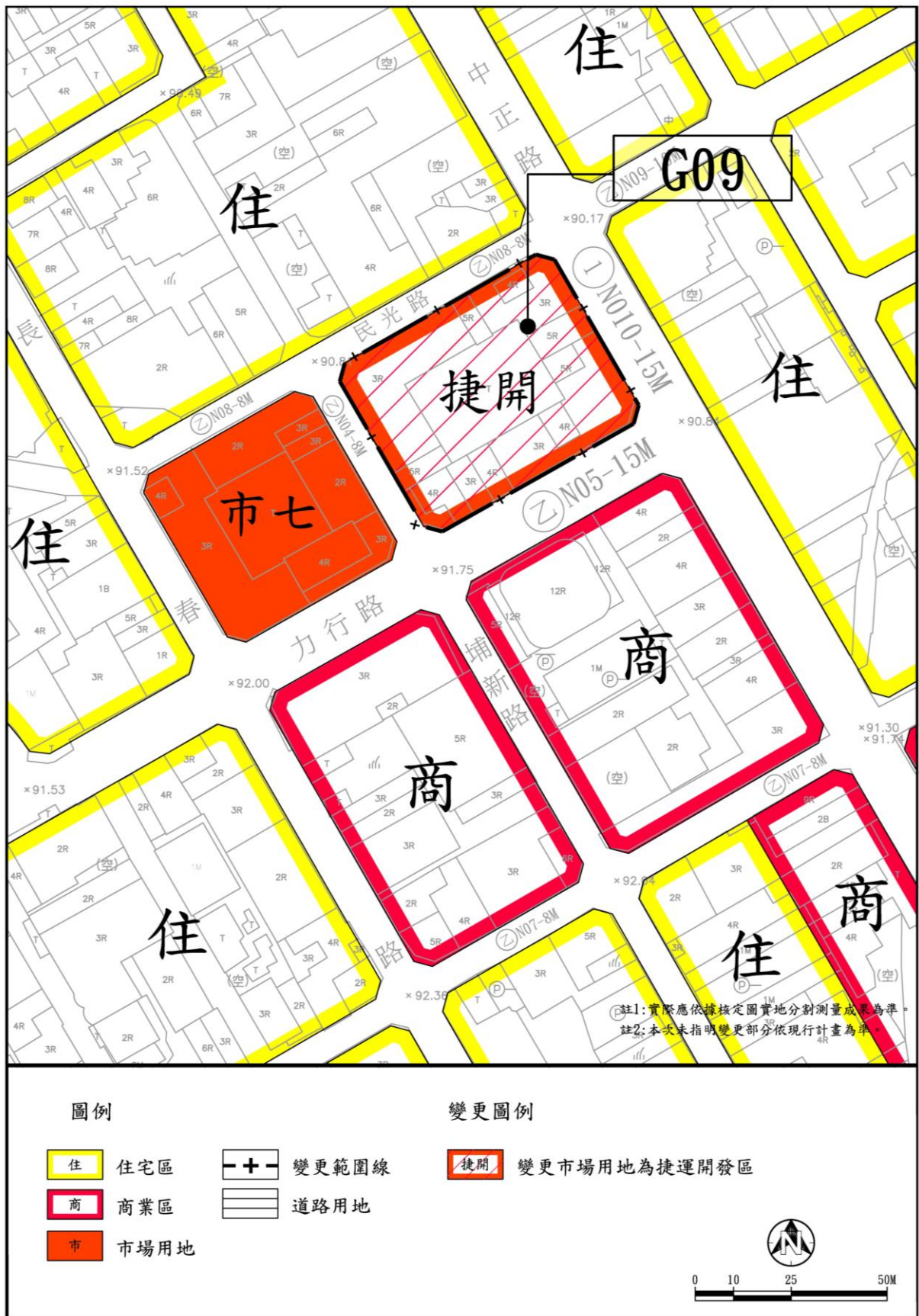
i. 捷運開發區面臨 15 公尺以上計畫道路者至少退縮 6 公尺建築，未達 15 公尺者至少退縮 4 公尺建築。退縮部分得計入法定空地，除規定留設人行步道空間外，其餘部分應植栽綠化，惟供捷運設施使用者，不受植栽綠化之限制。

ii. 建築退縮及開放廣場空間應留設至少 3 公尺寬之無遮簷人行步道，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。

- iii.沿街式退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所鄰接之開放空間或人行步道高程不同時，應以坡道相連接，且坡度不得大於 1/12。
- iv.捷運開發區因配合捷運設施設置而無法滿足前開規定，或基地情形特殊者，其退縮建築標準與開放空間留設方式得經都市設計審議通過後酌予調整。

(3)都市設計審議

為維護都市景觀與環境品質，捷運開發區及捷運系統用地之開發建築，應經都市設計審議通過後始得核發建造執照；變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。



資料來源：107年10月30日內政部都市計畫委員會第933次會議審議通過「變更桃園市都市計畫（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G09車站及相關設施設置）案」。

圖5 本計畫 G09 土地開發基地範圍都市計畫變更內容示意圖

二、土地及建物使用現況

(一) 土地使用現況

本計畫 G09 土地開發基地及其周邊土地使用現況分別說明如下：

1.G09 土地開發基地：本計畫範圍位於中正路、力行路、埔新路及民光路所為之街廓，建物 1 樓使用情形主要以一般零售業、日常服務業、飲食業等商業使用，2 樓以上則以一般住宅使用為主。永安市場位於街廓中央，目前為閒置狀態，屬傳統市街地區。該街廓周圍設有連續騎樓，無人行道設置，騎樓多有停放機車、部分路段堆置雜物，或高低差等問題造成不連續。街廓所臨之中正路寬 15 公尺，兩側皆屬老舊低矮 3~5 層樓沿街店鋪（如圖 6）。



圖 6 本計畫 G09 土地開發基地土地使用現況照片

2.場站周邊土地使用現況

本計畫 G09 土地開發基地周邊屬於桃園市中心地區，都市機能發展成熟，使用現況多為住宅及商業使用。G09 西側之市場用地使用現況與 G09 土地開發基地現況相似，多為一樓店舖上層為住家之連棟住宅公寓，地區主要商業機能則集中於中正路兩側，商業型態多以餐飲、零售為主，並以力行路、長春路等道路連接周邊住宅區，另為配合周邊住宅區需求，G09 周邊公共設施多已開闢完成，如永康公園及北門國小等。

此外，G09 土地開發基地沿民光路向東約 500 公尺處銜接小檜溪暨埔子自辦市地重劃區，重劃區內未來預計開發作為住宅、商業及開放空間公共設施等使用，帶動周邊不動產市場再發展(如圖 7)。



圖 7 本計畫 G09 土地開發基地周邊土地使用現況照片

(二) 建物現況

1. 建物使用情形

G09 土地開發基地範圍內建物除中央之市場用地為閒置狀態，使用現況屬其他項，建物投影面積約 615.51 平方公尺外，其餘以住商使用為主，建物投影面積約 1,964.60 平方公尺，而住家使用建物投影面積約 457.76 平方公尺。

G09 土地開發基地周邊臨主要幹道中正路沿街房屋多為商業或住商使用，西側之市場用地使用現況與本計畫範圍相似，以下店上宅型式之住商使用為主；南側跨力行路為經貿天下大樓，主要作為辦公室使用；跨中正路東側街廓主要以連棟公寓型式之住宅使用為主（如圖 8）。

表 6 本計畫劃定更新地區範圍建物使用現況投影面積表

使用現況	G09 土地開發基地劃定更新地區	
	面積 (m ²)	百分比 (%)
住家用	457.76	15.07
住商用	1,964.60	64.67
商業用	0.00	0.00
工業用	0.00	0.00
其他	615.51	20.26
合計	3,037.87	100.00

資料來源：本計畫整理。

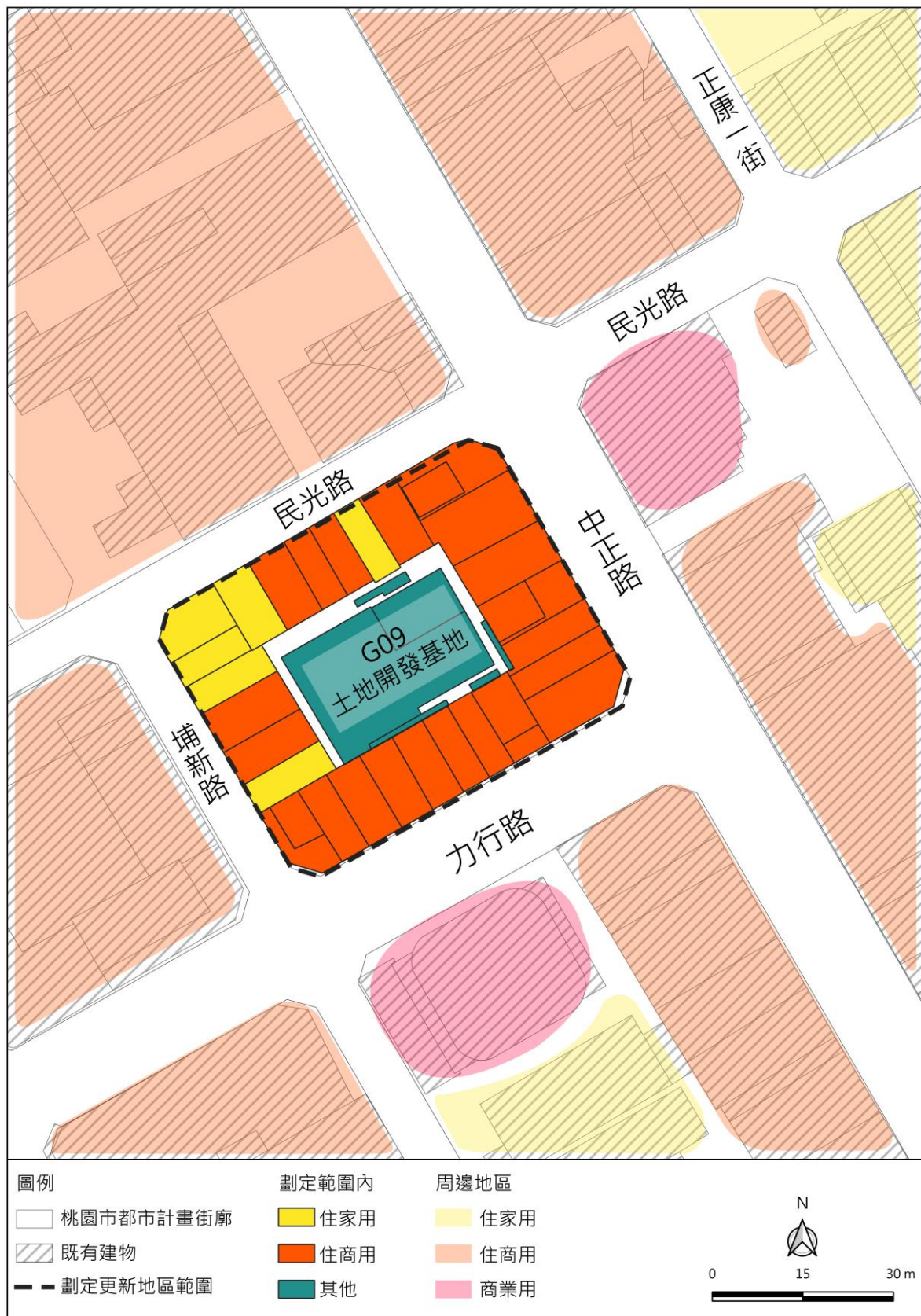


圖 8 本計畫 G09 土地開發基地範圍內建物及周邊使用現況分布示意圖

2.建物樓層

G09 土地開發基地範圍內主要為 3 層樓建物，建物投影面積約 1,962.67 平方公尺，範圍中央之市場用地多為 1 層樓臨時建築物，建物投影面積約為 615.51 平方公尺，其餘少數為 4~5 層樓建物，建物投影面積分別為 191.48 及 268.21 平方公尺。

G09 土地開發基地周邊臨主要幹道中正路沿街房屋平均多為 3 至 4 層樓之建物；南側跨力行路為平均樓高為 10 層以上之辦公大樓及近年興闢之住宅大樓；跨中正路東側之正康一街與民光路交叉口附近則有部分較新之住宅公寓，平均樓高約為 6 層樓（如圖 9）。

表 7 本計畫劃定更新地區範圍建物樓層分布投影面積表

樓高	G09 土地開發基地劃定更新地區	
	面積 (m ²)	百分比 (%)
1 樓	615.51	20.26
2 樓	0.00	0.00
3 樓	1,962.67	64.61
4 樓	191.48	6.30
5 樓	268.21	8.83
合計	3,037.87	100.00

資料來源：本計畫整理。

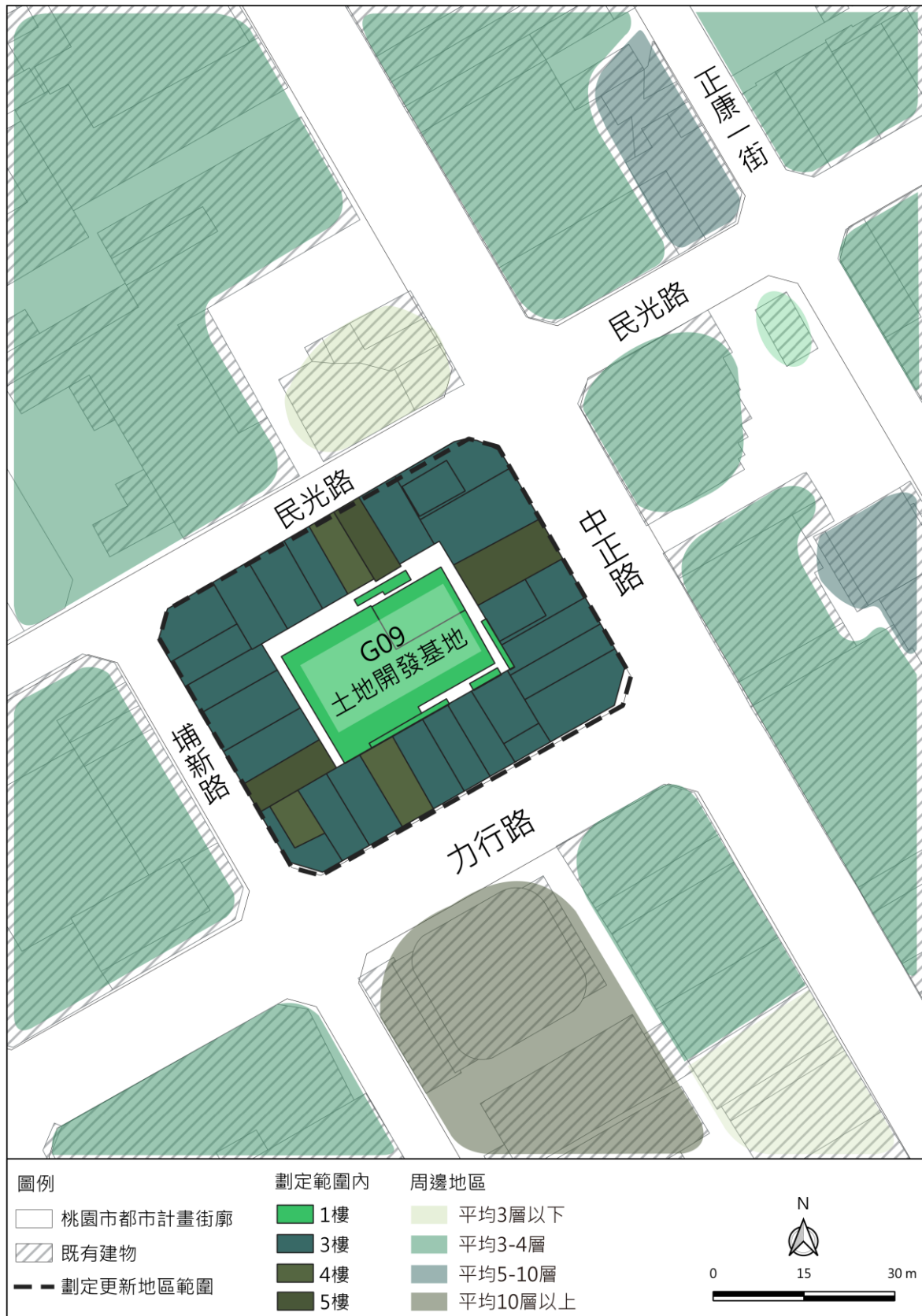


圖 9 本計畫 G09 土地開發基地範圍內建物及周邊建物樓層數分布示意圖

3.建物屋齡

G09 土地開發基地範圍內建物屋齡主要為 41-50 年之住宅，建物投影面積約 2,422.36 平方公尺，其餘皆屬於臨時建物，無法判定其屋齡，建物投影面積約 615.51 平方公尺。

G09 土地開發基地周邊屬於桃園都會區發展核心，開發時間早，除北側民光路與中正路交叉口有部分臨時建物無法判斷屋齡及南側新闢之住宅大樓屋齡較低外，其餘周邊建物屋齡多以逾 30 年以上（如圖 10）。

表 8 本計畫劃定更新地區範圍建物屋齡分布投影面積表

屋齡	G09 土地開發基地劃定更新地區	
	面積 (m ²)	百分比 (%)
10 年以下	0.00	0.00
11-20 年	0.00	0.00
21-30 年	0.00	0.00
31-40 年	0.00	0.00
41-50 年	2,422.36	79.74
50 年以上	0.00	0.00
無法判定	615.51	20.26
合計	3,037.87	100.00

資料來源：本計畫整理。

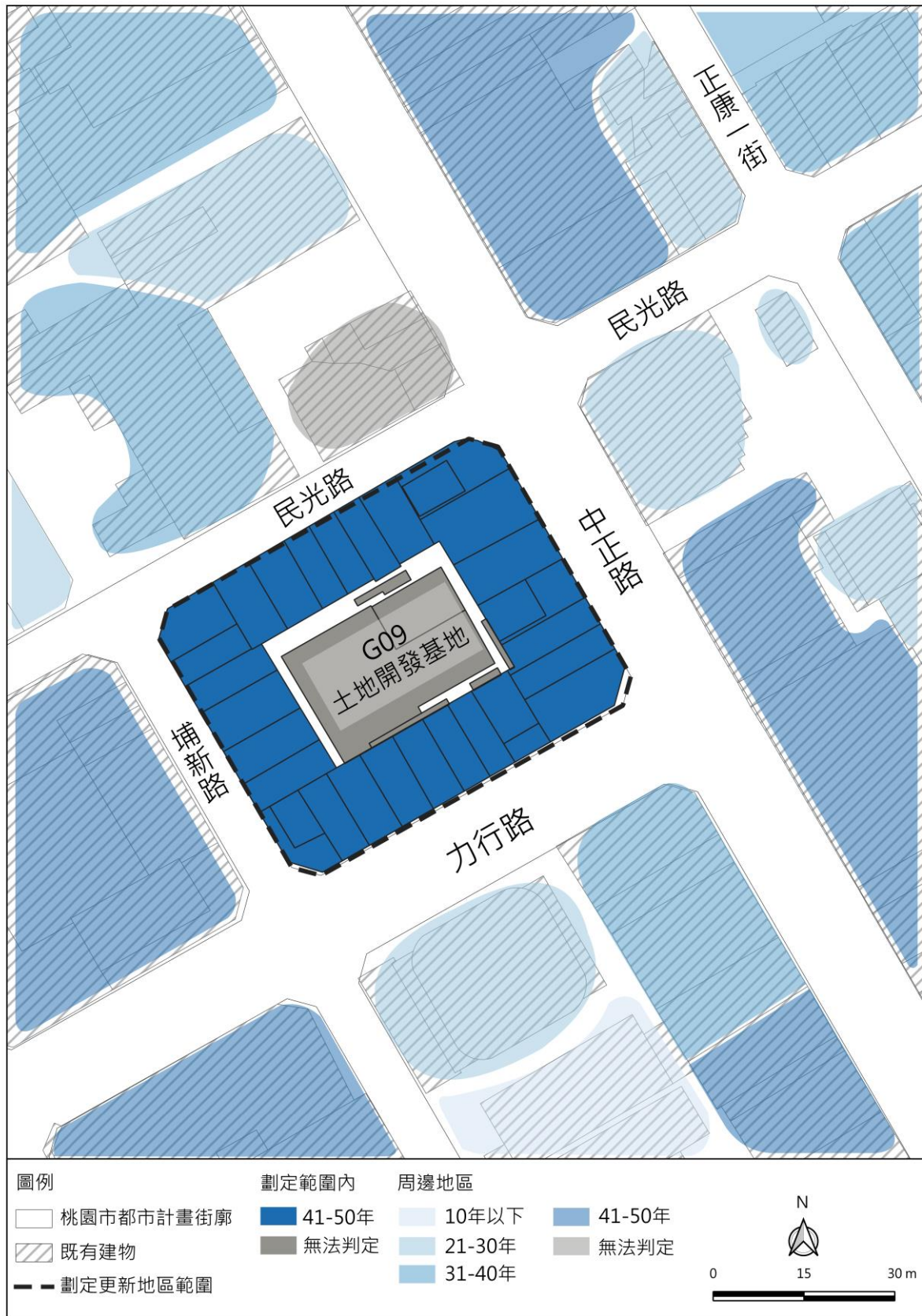


圖 10 本計畫 G09 土地開發基地範圍內建物及周邊建物屋齡分布示意圖

4. 建物結構

G09 土地開發基地範圍內主要建物為加強磚造之住宅，建物投影面積約 2,422.36 平方公尺，其餘皆為以鐵皮為建材所搭建之臨時建物，建物投影面積約 615.51 平方公尺。

G09 土地開發基地周邊地區開闢時間較早，建物主要為加強磚造之連棟式公寓，另 G09 捷運開發區南側之大樓及部分中正路、民光路沿街建物則多為鋼筋混凝土造（如圖 11）。

表 9 本計畫劃定更新地區範圍建物結構分布投影面積表

建物結構	G09 土地開發基地劃定更新地區	
	面積 (m ²)	百分比 (%)
磚造	0.00	0.00
加強磚造	2,422.36	79.74
鋼筋混凝土造	0.00	0.00
其他	615.51	20.26
合計	3,037.87	100.00

資料來源：本計畫整理。

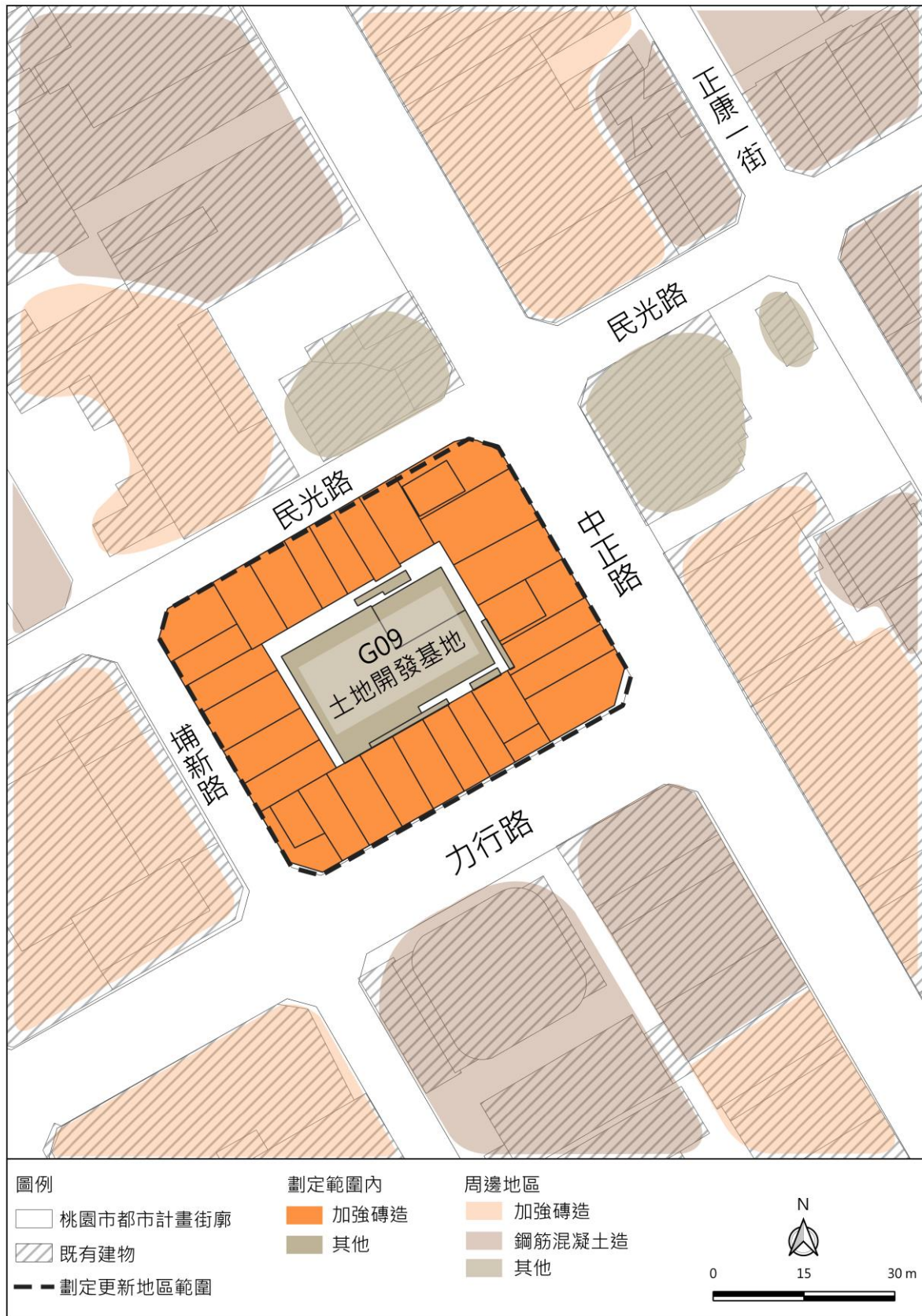


圖 11 本計畫 G09 土地開發基地範圍內建物及周邊建物結構分布示意圖

三、公共設施現況

依據 93 年 9 月 8 日發布實施之「變更桃園市都市計畫（第二次通盤檢討）案」計畫及桃園捷運綠線歷次個案變更內容，以本計畫 G09 土地開發基地為中心，半徑 500 公尺範圍內周邊公共設施如下：

（一）機關用地

範圍內含 1 處機關用地，機七現已開闢作為軍用電台使用。

（二）學校用地

範圍內含 2 處學校用地，現況皆已開闢，分別為文小四（成功國小）、文小八（北門國小）。

（三）市場用地

範圍內含 2 處市場用地，本計畫範圍內之市六用地僅部分開闢，其西側之市七用地雖尚未開闢，惟現況已作為永安市場使用。

（四）體育場用地

範圍內含 1 處體育場用地，現況未開闢。

（五）公園用地

範圍內含 2 處公園用地，現況皆已開闢，分別為公十五（永康公園）、公十六（東埔公園）。

（六）電力事業用地

範圍內含 1 處電力事業用地，電一現況已開闢公東埔變電所使用。

表 10 本計畫 G09 土地開發基地半徑 500 公尺範圍內公共設施現況表

公共設施 用地	編號	面積 (公頃)	已開闢 (公頃)	開闢率 (%)	使用現況
機關 用地	機七	0.18	0.18	100.00	-
學校用地	文小四	2.73	2.64	96.70	成功國小
	文小八	2.00	2.00	100.00	北門國小
市場用地	市六	0.32	0.09	28.12	永安市場
	市七	0.25	0.00	0.00	永安市場
體育場 用地	體二	3.70	0.00	0.00	鐵皮屋、停車場
公園 用地	公十五	1.73	1.73	100.00	永康公園
	公十六	0.45	0.45	100.00	東埔公園
公園兼供 兒童遊樂 場用地	公兒	0.45	0.00	0.00	民營游泳池
電力事業 用地	電一	0.22	0.22	100.00	東埔變電所

資料來源：變更桃園市都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案計畫書（公開展覽版）
（民國 106 年 7 月）。

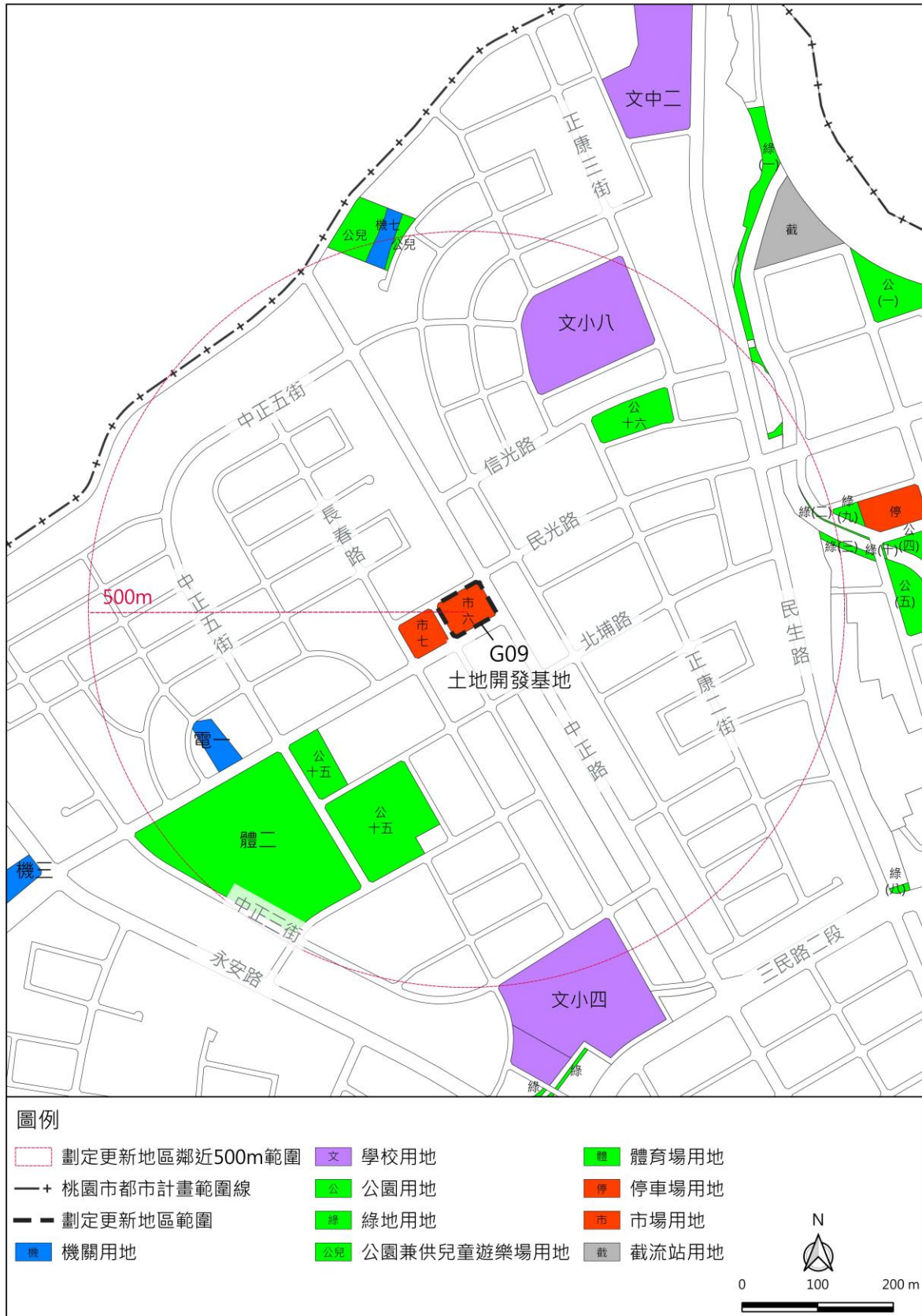


圖 12 本計畫 G09 土地開發基地半徑 500 公尺範圍內公共設施分布示意圖

四、交通系統分析

(一) 大眾運輸系統

1. 大眾捷運系統

本計畫為桃園捷運綠線 G09 站出入口預定地。

2. 公車系統

本計畫範圍周邊有桃園捷運綠線先導公車 GR、桃園客運 151、L101、5014 路等，國光客運 1816A 路及中壢客運 106 路公車等多條公車路線行經。(如表 11)。

G09 土地開發基地附近公車站牌包含位於中正路之北埔路口、中正信光街口、觀光夜市等站及力行路上之埔新路口站，其餘站點多集中於長春路、中正路及民生路沿線，包含中正慈文路口、中正商業大樓、北門國小、長春愛三街口及中正五長春路口等站(如圖 13)。

3. 自行車系統

目前公共自行車系統於桃園區設置多個站點。本計畫 G09 土地開發基地範圍 500 公尺內設有「桃園永康公園」、「成功國小」、「北門國小」及「桃園觀光夜市旅客服務中心」等 4 站，共計可停放 140 台公共自行車。

表 11 本計畫周邊公車行經路線及站牌

捷運 車站	站牌	路線	行駛路線	客運 公司
G09 站	埔新路口	L101	環狀紅線(起訖皆為桃園區公所)	桃園 客運
		L102	環紅甲(起訖皆為桃園區公所)	
	北埔路口、 中正信光街口、 中正慈文路口、 中正商業大樓、	GR	桃園後站-捷運坑口站	桃園 客運
		151	桃園-同安街	
		152	桃園-同安街	
		117	桃園-寶慶路	
	中正商業大樓	117A	桃園-寶慶路 (繞駛中埔一街及南平路)	桃園 客運
		9023	臺北市士林區-國道1號-桃園	
	觀光夜市、 長春愛三街口、 中正五長春路口	L101	環狀紅線(起訖皆為桃園區公所)	桃園 客運
		L102	環紅甲(起訖皆為桃園區公所)	
		L103	環狀藍線(起訖皆為桃園區公所)	
		L105	環藍甲(起訖皆為桃園區公所)	
	北門國小	5014	南崁-桃園(經南祥路)	桃園 客運
		5015	大園-桃園(經南崁)	
		5022	桃園-竹圍(經南崁)	
		5022A	桃園-竹圍(經南崁) (繞駛捷運坑口站)	
		5023	桃園-大園(經楊厝)	
		5069	醒吾科技大學-桃園(經赤塗崎)	
		5071	醒吾科技大學-桃園(經外社)	
5073		頂社-桃園		
L105		環藍甲(起訖皆為桃園區公所)		
1816A		桃園-臺北(經國路)	國光 客運	
106	桃園-南崁	中壢 客運		

資料來源：本計畫整理。

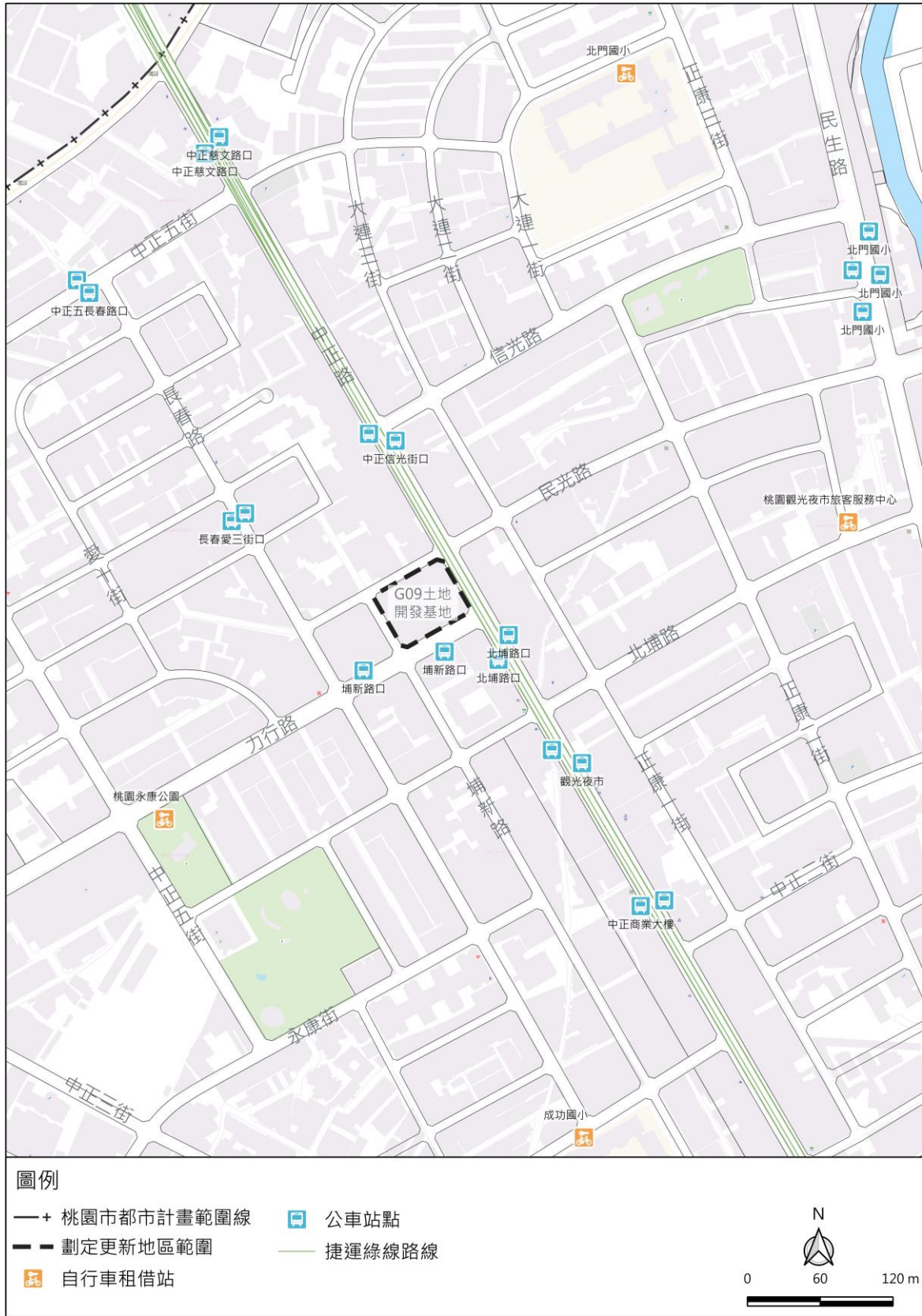


圖 13 本計畫 G09 土地開發基地周邊公車站牌及公共自行車租借站分布圖

(二) 道路系統

1. 聯外道路

(1) 三民路二段 (台 1 線省道)

為一 30 公尺寬之東西向聯外交通幹道，穿越桃園市中心地區，主要作為聯絡桃園區與龜山、中壢地區之聯絡道路。

(2) 永安路 (市道 110 號)

為一 15 公尺寬道路，可以前往蘆竹區大竹、大園區、臺灣桃園國際機場及新北市鶯歌區、三峽區，市道 110 號同時也為國道 2 號替代道路。

2. 區內道路

(1) 主要道路

本計畫相臨之主要道路包括中正路、力行路，寬度皆為 15 公尺，中正路往南可至桃園火車站，往北可至桃園藝文特區、蘆竹區，力行路往東連接中正路往西可至內壢地區。

本計畫周邊主要道路包括長春路、信光路、正康二街及中正三街等，寬度分別為 10 公尺至 12 公尺不等 (如圖 14)。

(2) 次要道路

本計畫相臨之次要道路包含民光路、埔新路，寬度皆為 8 公尺，其中民光路往東跨越中正路後寬度變為 10 公尺。

本計畫周邊次要道路包含北埔路、正康一街、愛一街及永康街等，寬度分別為 8 公尺至 10 公尺不等 (如圖 14)。

3.道路服務水準

本計畫範圍內中正路(三民路至慈文路間)路寬為 15 公尺，雙向共設置二混合車道，路側均設置停車空間，由於 G09 站位於桃園區核心商圈，故尖峰時段常見壅塞情況，中正路幾何條件詳(表 12)。

根據民國 107 年 12 月「桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線環境影響差異分析報告暨變更審查結論(G09 站納回開發範圍)」計畫書(以下簡稱捷運綠線 G09 站環差報告)之交通運輸調查內容，中正路鄰近桃園火車站，因路側商業活動與尖峰時段上下班車流影響，因此車流多呈現擁擠現象，本計畫範圍周邊之中正路晨峰及昏峰小時通過輛約為 1120 至 3060PCU 之間詳(表 13)，而路段平均旅行速率大多呈現 D 至 F 之服務水準。由此推估，本計畫範圍內主要道路之交通量已達道路容量上限，且有道路壅塞之現象詳(表 14)。

計畫範圍內主要道路如中正路，已達道路飽和容量之 E 級，根據捷運綠線 G09 站環差報告中預測分析成果，未來捷運通車營運後，主要道路以及鄰近平行替代道路之交通量有較明顯減少，如中正路約有 23%以上的減少幅度之移轉效果。在服務水準方面，原本道路容量已不足的中正路為 D~E 級，顯示捷運通車營運情境下，由於旅次移轉的影響，對規劃範圍內之交通狀況產生正面之交通移轉效果。

表 12 本計畫周邊主要道路幾何條件表

道路名稱	起點	迄點	路權 寬度 (m)	雙向車道配置			分隔 型態	路側 停車	人行道
				快車 道	混合 車道	機慢 車道			
中正路	三民路	慈文路	15	-	2	-	標線	開放	無

資料來源：桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線環境影響差異分析報告暨變更審查結論（G09 站納回開發範圍）定稿本（民國 107 年 12 月）。

表 13 中正路道路尖峰小時交通量調查表

道路名稱	路段說明	方向	晨峰小時 (7-9) (pcu)	昏峰小時 (17-19) (pcu)
中正路	三民路二段－力行路	往北	1174.6	1167
		往南	1123	1538
	力行路-慈文路	往北	2014.6	2763
		往南	2323	3053

資料來源：桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線環境影響差異分析報告暨變更審查結論（G09 站納回開發範圍）定稿本（民國 107 年 12 月）。

表 14 中正路道路流量及服務水準評估表

道路名稱	路段說明	方向	晨峰 (7-9) 平均速率 (km/hr)		昏峰 (17-19) 平均速率 (km/hr)	
中正路	三民路二段－力行路	北－南	17.9	E	16.6	E
		南－北	13.6	F	21.7	D
	力行路-慈文路	北－南	20.0	D	23.1	D
		南－北	16.8	E	23.6	D

資料來源：桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線環境影響差異分析報告暨變更審查結論（G09 站納回開發範圍）定稿本（民國 107 年 12 月）。



圖 14 本計畫 G09 土地開發基地周邊道路系統示意圖

(三) 捷運場站與周邊活動連結分析

本節分析以 G09 土地開發基地為中心，檢視步行 500 公尺所涵蓋之範圍內之大眾運輸系統轉乘站點及各項都市機能。

桃園捷運綠線 G09 車站位於桃園市核心地區，因開發時間較早，都會機能發展成熟，以本計畫 G09 土地開發基地為中心出發步行約 500 公尺範圍涵蓋 10 處公車站點及 3 處公共自行車站點，可換乘公車至南崁、大園及台北等地，大眾運輸轉乘方便。G09 土地開發基地沿力行路往西約 400 公尺處為力行市場；往南 100 公尺及 400 公尺分別可達桃園觀光夜市及桃園果菜市場，中正路沿街商業機能藉由力行路等向住宅社區延伸，另步行範圍尚包含 2 處公園綠地，公園內各分佈 1 處社區集會據點（永康公園內之長德、長安及永安里聯合集會所；東埔公園內之東埔市民活動中心），提供周邊住宅社區充足之生活機能及活動空間（詳圖 15）。未來藉由捷運通車提升大眾運輸與周邊都市機能之可及性並配合 G09 都市更新建設，活化老舊閒置之市場，作為新興商業核心，帶動周邊都市機能再生，強化車站與周邊土地發展連結，提升大眾運輸導向之效益。

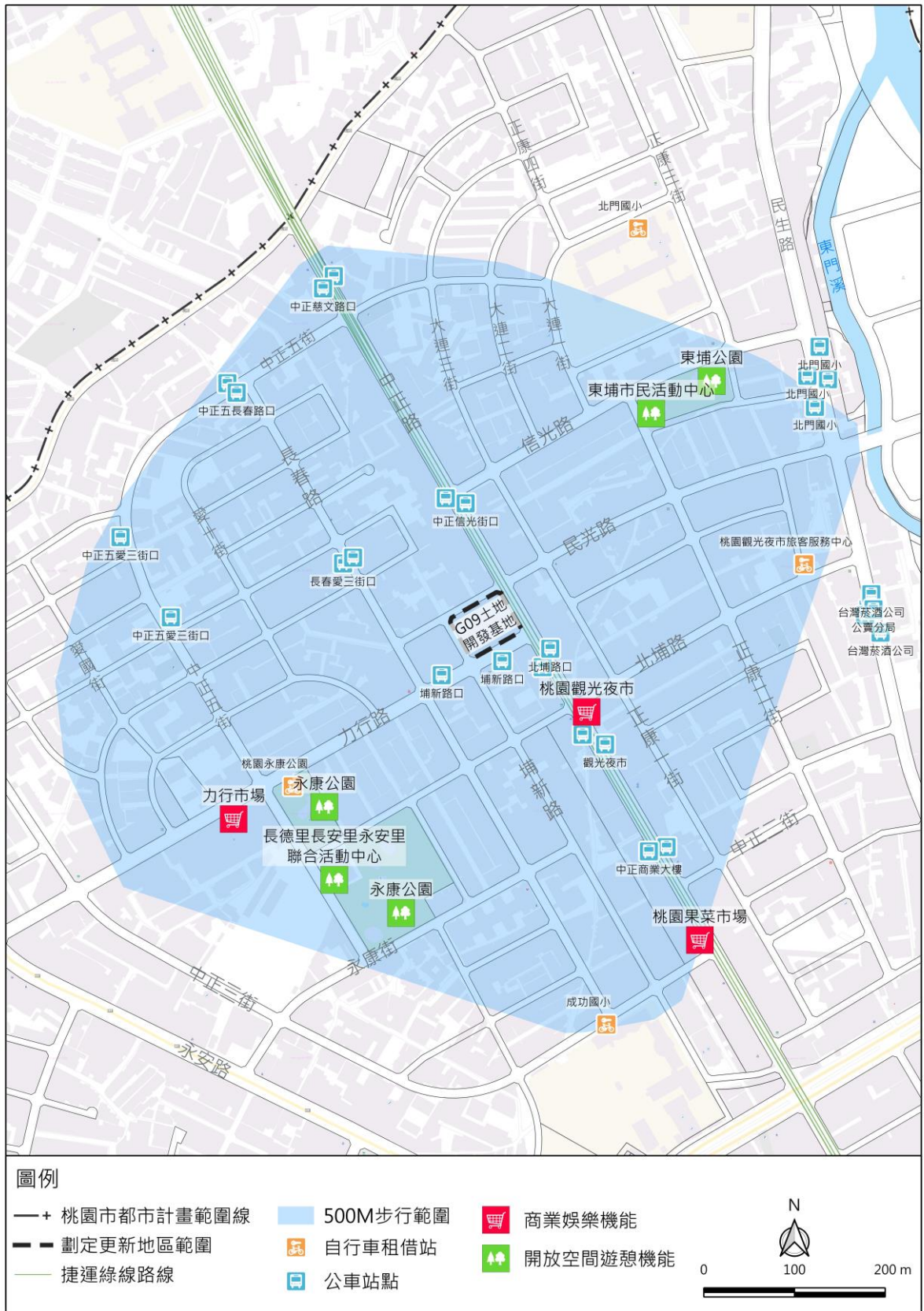


圖 15 本計畫 G09 土地開發基地範圍與周邊機能連結示意圖

五、土地權屬狀況

本計畫範圍土地包含桃園區埔子段埔子小段 1937-73、1937-74、1937-75、1964-3、1964-4、1965、1965-4、1965-5、1965-6、1965-7、1965-8、1965-9、1965-10、1965-11、1965-12、1965-13、1965-14、1965-15、1965-21、1965-22、1965-27、1965-28、1965-29、1965-30、1965-33、1965-34、1966-6、1966-7、1966-8、1966-9、1966-10、1966-11、1979-4、1979-5、1979-7、1979-8、1979-9 土地等 37 筆土地（詳圖 16 及附錄一），總面積為 3,228.00 平方公尺，共計 40 位私地主；公有地分別為中華民國及桃園市政府所有，並分別由財政部國有財產署、桃園市政府經濟發展局管理之（詳附錄一）。

表 15 本計畫 G09 土地開發基地範圍土地權屬統計表

土地開發基地	權屬類別	所有權人、管理機關	更新計畫地區		
			使用面積 (m ²)	佔比(%)	總面積 (m ²)
G09	私有 (73.36%)	40 位私地主	2,368.00	73.36	3,228.00
	公有 (26.64%)	財政部國有財產署	167.20	5.18	
		桃園市政府經濟發展局	692.80	21.46	

資料來源：本計畫整理。

註 1：實際使用面積應以發布實施之都市計畫地政單位分割測量結果為準。

註 2：桃園市政府於 109 年與私有土地所有權人協議價購，部分產權陸續移轉至桃園市政府。

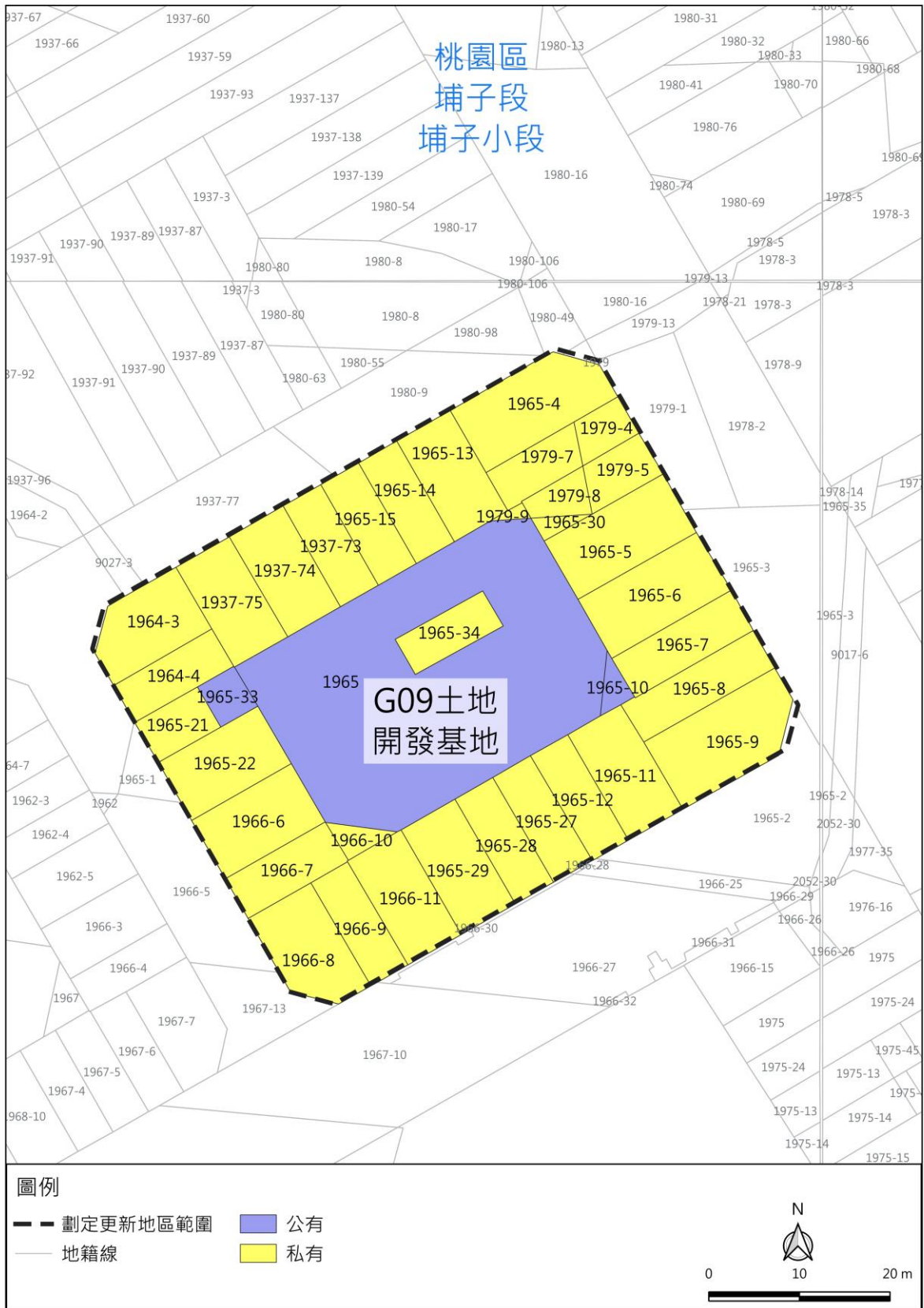


圖 16 本計畫 G09 土地開發基地土地權屬示意圖

註：桃園區埔子段埔子小段地籍資料尚未數值化，劃定更新地區範圍內空白處為地籍圖幅接合處偏差產生。

六、劃入都市更新地區意願調查

桃園市政府於 109 年 2 月以發函檢附問卷調查表予本計畫範圍內各私有土地所有權人，並安排訪談之方式，徵詢各相關權利人參與都市更新之意願。依據訪談及問卷回收情形，約 5 成表達參與都市更新意願，惟仍有部分私有土地所有權人尚未表達任何意見。

依據已回收之意願調查表，最希望改善之環境問題包含道路通行及步行空間不足等問題，並有部分所有權人提出期望改善建築安全、逃生避難路線並提供鄰里公園、綠地等意見，最希望引入的公共設施包含停車場及活動中心等，G09 土地開發基地所有權人參與更新意願調查詳表 16。

表 16 本計畫劃定更新地區範圍內之私有地所有權人參與更新意願統計表

項目	劃定更新地區(土地部分)	
	面積 (m ²)	所有權人數(人)
全區總和	3,228.00	42
公有	860.00	2
私有	2,368.00	40
同意數	1,362.60	18
同意比例	57.54%	45.00%

資料來源：本計畫整理。

註：本表面積係以持分面積計算之，計算至小數點第二位。

七、不動產市場分析

本計畫範圍周邊屬於桃園市中心發展地區，都市機能發展成熟，不動產使用情形主要以住宅、商業為主，近期因桃園捷運綠線建設計畫及小檜溪暨埔子自辦市地重劃工程推動等因素，促進周邊整體不動產市場發展。

依內政部不動產交易時價 107 年實價登錄資料調查結果，基地周邊之成交案例行情以及現地訪查租售行情資訊，本計畫周邊之住宅、店面及土地市場交易行情概述如下：

(一) 住宅行情

本計畫 G09 站周邊預售屋及新成屋成交單價約在 30~40 萬/坪，車位單價則約在 150~175 萬/個。

(二) 店面行情

本計畫 G09 站周邊之店面行情，埔新路之店面買賣成交單價約在 30~36 萬/坪，力行路之店面買賣成交單價則約在 50~55 萬/坪，而中正路店面的部分，目前單獨一樓店面之實價登錄案例較少，惟初步訪查中正路店面之租金行情約 2,000~2,500 元/月/坪，假設以租金報酬率 2.5%~3%推估，中正路一樓店面單價約在 80~100 萬/坪。

(三) 土地行情

本計畫 G09 站周邊多為既成發展區，鄰近地區可比較之土地交易案例較少，故暫以透天厝成交案例推估土地行情，依實價登錄查詢結果，透天厝屋齡大多約在 40~50 年間，且多為加強磚造建物，建物殘餘價值較低，若從透天厝案例之總價除以土地坪數之單價來看，中正路路段之單價約在 120~130 萬/坪，力行路路段之單價約在 70~80 萬/坪，埔新路路段之單價則約在 50~60 萬/坪間，民光路路段之間單價約在 40~50 萬/坪。

肆、計畫目標與策略

一、發展定位

桃園市都市計畫位於桃園市核心地區，整體都會空間機能發展成熟，惟其主要計畫已逾 15 年未更新，部分地區空間窳陋，無法滿足現況都會需求，本府刻正辦理第三次通盤檢討。依「變更桃園市都市計畫（第三次通盤檢討）（含都市計畫書圖重製）案」（公展版）之發展定位，因應鐵路地下化，原位於桃園火車站前之區域商業空間，預期將延伸至後站，並期望藉由捷運建設串起後站都會線空間發展軸帶，帶動既有已開發中心商業區再發展，並以中心商業區為過度空間，平衡生活及產業空間，達成城市發展均衡之目標。

本計畫 G09 土地開發基地範圍往北有中正藝文特區；往西有力行傳統市場；往南可達永和市場、桃園火車站，沿途商店林立，包含生活藥妝、美容美髮、服飾、餐飲、各類零售及服務業等；東南側則有本區重要觀光景點之桃園觀光夜市，生活機能便利，因此綠線綜規報告將本計畫發展定位為「觀光商業服務區」。

除了以既有之商業發展為基礎，搭配桃園捷運綠線大眾運輸系統導向的規劃手法與綠色運輸理念，藉由軌道運輸路線周邊土地整體規劃之開發方式，提供老舊市區再生的契機，引進文化創意產業等新興產業，並預期未來捷運通車後的串聯效果，將周邊多樣的商業活動有效結合，為本地區注入新的商業活力及觀光人潮。

二、計畫目標

本計畫之計畫目標為透過都市更新將閒置市場空間與老舊社區進行開發，改善原有商業空間，打造舒適及安全的購物環境，重塑本區之觀光及商業活動意象，提供就業機會與產生更多消費活動。並以大眾運輸導向引導本區發展，於場站周邊上設置高密度土地發展模式，配合土地之混合使用並創造友善的步行空間，改善周邊交通狀況，提供住家透過步行即能完成日常所需之服務，鞏固本地生活需求的同時，也吸引外地觀光客前往進行消費。

三、發展策略

為達到上述計畫目標，本計畫提出發展策略作為未來計畫執行參考：

(一) 合理使用土地，整合商業環境

本計畫位於傳統市街地區，發展密集，但用地中央之公有市場長期閒置且遭占用，另因周邊傳統市場發展蓬勃，導致原有市場用地需求漸弱，周圍建物老舊，若可將本街廓以都市更新與土地開發方式重建更新，不僅能改善居住品質，也透過新商場的開發，提升土地使用效益，作為新的商業活動據點，與周邊既有的商業活動進行結合，帶動本區三級產業之發展。

(二) 建物重新配置，提供友善人行空間

本計畫鄰近桃園觀光夜市及力行傳統市場，但區內並無設置人行道提供安全的步行空間，街廓周邊道路兩側雖設有連續騎樓，但卻多有停放機車之狀況，且部分路段有雜物堆置、騎樓鋪面高低差等不利通行，產生行走通道不連續性的問題。

配合本計畫細部計畫之土地使用管制規定，日後更新之建物退縮應配合其連續鋪面之留設，計畫道路退縮則至少自道路境界線起留設3公尺寬之人行步道，可有效改善整體生活空間。

(三) 配合捷運系統，降低私有運具用量

臨本計畫之中正路為雙向雙線道，道路狹窄且車流量大，道路兩側臨時停車問題嚴重，希望藉由捷運的建設可移轉私有運具使用量，減少站區周邊私人運具所帶來之通過性交通量，透過大眾捷運系統引導本區發展，加強串聯中正路南北向之商業服務機能，同時滿足民眾運輸及消費需求，帶動本區商業發展。

(四) 捷運車站周邊增額容積劃設提高土地開發效益

根據本計畫所設定之大眾運輸導向發展 (TOD) 理念及國內外案例相關研究，大眾運輸之影響範圍約在車站周邊 500 公尺範圍內，在桃園捷運綠線通車後，各車站周邊之發展強度將會有顯著提升之趨勢，故現有容積管制之手法將逐漸不符合發展情形。考慮捷運車站設置後對於地區發展潛力有正面的影響，以捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，且臨接計畫道路路寬達 8 公尺以上、街廓面積超過 1,000 平方公尺以上之住宅區、商業區、工業區、產業專用區，得申請增額容積，本計畫各站出入口所屬細部計畫劃設之增額容積實施範圍如圖 17 所示。



資料來源：訂定桃園市都市計畫（桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區）細部計畫土地使用分區管制要點案（民國 108 年 1 月公告實施）。

圖 17 桃園市都市計畫增額容積實施範圍示意圖（G09 車站周邊）

伍、更新課題與對策

一、計畫範圍內公有地為閒置狀態，產生環境衛生及治安問題

說明：

計畫範圍中間區域之公有地為閒置狀態，其部分區域已遭占用且丟棄垃圾而導致孳生蚊蟲，衍生環境衛生問題。除此之外，此處亦有民眾進出逗留，已淪為治安死角，影響此居民之生活品質（如圖 18、19）。

對策：

透過都市更新將建築重建，將本計畫所處之公有地納入規劃範圍，不只使空間能更有效的利用，也同時塑造安全、舒適之空間，改善該地區住宅環境品質及公共衛生安全。



圖 18 計畫範圍中央零售市場現況(1)



圖 19 計畫範圍中央零售市場現況(2)

二、計畫範圍內建物多為老舊建築，影響都市安全性

說明：

本計畫範圍內之建築物皆為 40 年以上老舊建物，建築外觀已有龜裂痕跡且外牆磁磚些許剝落，恐造成路過行人之安全疑慮，對住戶及公共安全均有負面影響（如圖 20、21）。

對策：

根據「桃園市都市更新單元劃定基準附表」「自行劃定更新單元建築物及地區環境評估表」中規定，30 年以上之加強磚造建物得自行劃定為更新單元，而本計畫內之社區建物均為 40 年以上之加強磚造建物，建築物及居住環境亟待改善。期許透過都市更新的劃定，得依相關規定給予適度更新獎勵，進而增加此更新地區居民之參與整合意願，加速老舊建築物之重建作業，重新建立本地區之都市景觀印象。



圖 20 本計畫 G09 土地開發基地老舊建物現況(1)



圖 21 本計畫 G09 土地開發基地老舊建物現況(2)

三、停車位不足，欠缺人行空間

說明：

本計畫內之建築物皆為 40 年以上之老舊建物且一樓多為商家，當前未有開挖地下空間設置停車位，中正路路幅狹小車流量多，許多至該地區消費之民眾多將機車停至騎樓，汽車則臨停至道路及紅線上，此停車情形已影響人行步行空間、行車動線及安全（如圖 22、23）。

對策：

透過後續都市更新將建築重建時，規劃增設地下層停車空間，且本計畫也作為捷運車站出入口，未來係可提供舒適便捷之交通服務，並增加民眾來此地區消費意願，解決停車空間不足及臨停之問題，增加步行空間，改善該地區之環境品質，塑造良好都市景觀及安全性。



圖 22 本計畫 G09 土地開發基地臨停機車占用騎樓情況



圖 23 本計畫 G09 土地開發基地商店貨品占用騎樓情況

陸、實質再發展概要

一、土地利用計畫構想

(一) 商業或住宅空間

本計畫 G09 土地開發基地範圍臨中正路一側至埔新路初步規劃高樓層之住宅空間，搭配低樓層之商業空間的複合使用，藉由與捷運共構之優勢，未來捷運通車後所能帶來之人潮作為發展商機，與周邊既有的商業活動進行結合，作為新的商業活動據點，帶動本區三級產業之發展。

(二) 交通機能空間

本計畫範圍位於桃園捷運綠線 G09 車站，路線以中正路為交通軸線，臨中正路、力行路之商業軸帶，需至少退縮 6 公尺建築，指定退縮空間內應至少提供 3 公尺寬之無遮簷人行空間之外，計畫範圍臨中正路之空間預計規劃公車停靠彎及接送轉乘停靠區，於力行路側之空間規劃計程車及小客車停靠彎，提供不同交通運具之轉乘服務。

(三) 捷運系統空間

本計畫範圍往北通往南崁、蘆竹地區，往南可抵 G07 站與桃園火車站交會，配合火車站付費區內銜接轉乘共用地面出入口之空間，提供往東連接台北之路徑。



圖 24 本計畫 G09 土地開發基地範圍土地利用構想示意圖

二、交通運輸系統構想

(一) 捷運轉乘

桃園捷運綠線可由 G09 站向北搭乘可至機場捷運線 A11 站（坑口站），向南至 G07 站可與臺鐵地下化之桃園站交會；另 G04 站預定與臺北捷運三鶯線延伸線交會，規劃提供與臺鐵及臺北捷運三鶯線端點車站平行交會轉乘設站空間，配合車站付費區內銜接轉乘共用地面出入口之空間需求，可站內直接轉乘，提供往東連接台北之路徑。

(二) 公車轉乘

本計畫 G09 土地開發基地周邊有多條公車路線行經，藉由公車路線往南可至桃園火車站，往西可至大園，往北可至南崁，往東可至林口等，透過捷運搭配公車轉乘，打造四通八達的桃園交通路網。

三、防災、救災空間構想

(一) 防救災動線系統

1. 緊急疏散路線

本計畫區周邊以三民路二段（台 1 線省道）及永安路（市道 110 號）作為第一層級緊急疏散路線，在災害發生時必須優先保持暢通且於救災時能進行交通管制（如圖 25）。

2. 救援輸送路線

本計畫區周邊以中正路、力行路、民生路及信光路及作為車輛運送物資至各消防據點及通往避難場所之路線，配合緊急疏散路線構成為完整路網，強化此防救災動線系統機能及完整性（如圖 25）。

3.避難輔助路線

本計畫周邊以中正三街、中正五街、長春路、民光路、北埔路、正康二街及正康三街作為避難輔助路線，配合救援輸送路線為第二層級防災緊急道路（如圖 25）。

4.火災防止延燒帶

本計畫區周邊之計畫道路除具防災變難疏散功能外，並兼具防止火災延燒隔離作用，主要包括寬度 10 公尺以上之計畫道路，如三民路二段、永安路、中正路及民生路等。另外，得利用計畫區之河川區、公園及綠地等開放空間系統作為區隔，並配合於土地使用管制中規定建築物退縮區隔，防止火災蔓延（如圖 25）。

（二）防救據點

1.緊急避難場所

本計畫區周邊之緊急避難場所包含文小四（成功國小）、文小八（北門國小）、文中二（文昌國中）及體二，以學校作為緊急避難場所。其周邊應保持暢通、減少設置永久性障礙物，維持其開放性（如圖 25）。

2.臨時收容場所

本計畫區周邊之臨時收容場所包含公十五（永康公園）、公十六（東埔公園）、公兒及公（一）為緊急事件發生，無法直接進入較高層級之避難空間時，作為臨時收容之場所（如圖 25）。

3.災害防救指揮中心（警察據點）

本計畫區周邊以機三（桃園警察局分局埔子派出所）為災害防救指揮中心，主要進行災變情報資訊蒐集及維持災後秩序（如圖 25）。



圖 25 本計畫 G09 土地開發基地防救災空間規劃示意圖

四、都市景觀規劃構想

根據「訂定桃園市都市計畫(桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區)細部計畫土地使用分區管制要點案」內容，本計畫 G09 土地開發基地周邊都市景觀構想初步規劃如下：

(一) 建物退縮

1. 面臨中正路及力行路之 15 公尺以上計畫道路需至少退縮 6 公尺建築。
2. 面臨埔新路及民光路之 15 公尺以下計畫道路需至少退縮 4 公尺建築。

(二) 人行空間

計畫範圍內建築退縮留設至少 3 公尺寬之無遮簷人行步道，連接計畫範圍外之退縮所留設之步行空間，於大眾運輸場站周邊提供良好步行環境，減少非綠色運輸之機動運具旅次，朝永續都市型態發展。

(三) 景觀綠化空間

本計畫 G09 劃定更新地區範圍均需於人行空間、地下停車場車道及捷運設施(通風豎井)等周邊開放空間進行景觀綠化，提升空間美感。

(四) 停車空間

G09 出入口範圍預計規劃地下停車場。

(五) 都市設計審議

為維護都市景觀與環境品質，捷運開發區及捷運系統用地之開發建築，應經都市設計審議通過後始得核發建造執照；變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。



註：本圖為都市景觀規劃構想圖，車站出入口配置及景觀構想依未來實際方案為準。

圖 26 本計畫 G09 土地開發基地都市景觀規劃構想示意圖

柒、其他應表明事項

一、都市更新單元劃定基準

本計畫都市更新地區範圍內劃定之更新單元應符合「桃園市都市更新單元劃定基準」規定，說明如下：

都市更新單元之劃定，應符合下列規定之一：

- (一) 為完整之計畫街廓者。
- (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，其土地面積達一千平方公尺以上，經敘明理由，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，指四周為計畫道路圍成之基地；如基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防或河川等，其鄰接部分得視為街廓邊界。

本次劃定為實施都市更新地區內之土地，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，除應符合前述之規定外，應以不造成同一街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則。

二、容積獎勵之適用

(一) 都市更新建築容積獎勵辦法

本計畫符合「都市更新建築容積獎勵辦法」規定者，得申請相關都市更新獎勵。惟其申請獎勵項目與依都市計畫規定申請之容積獎勵項目性質不得重複。

(二) 桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準

本計畫符合「桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準」規定者，得申請相關都市更新獎勵。惟其申請獎勵項目與第(一)點標準規定申請之容積獎勵項目性質不得重複。

(三) 建築技術規則

本計畫內得依「建築技術規則」之規定，放寬其建築物樓地板面積與高度；惟其申請獎勵項目與第(一)、(二)點申請之容積獎勵項目性質不得重複。

各項容積獎勵上限以「都市計畫法桃園市施行細則」第42條，依都市更新法規實施都市更新事業之地區，於基準容積增加建築容積後不得超過建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積為限。

附錄一、G09 土地開發基地劃定更新範圍土地清冊

桃園捷運綠線 G09 土地開發基地劃定更新地區範圍土地清冊

序號	行政區	段名	地號	騰本面積 (m ²)	使用面積 (m ²)	權利持分	權屬			備註
							公私別	所有權人	管理者	
1	桃園市 桃園區	埔子段 埔子小段	1937-73	61.00	61.00	1/1	私	1 位所有權人		
2	桃園市 桃園區	埔子段 埔子小段	1937-74	86.00	86.00	1/1	私	1 位所有權人		
3	桃園市 桃園區	埔子段 埔子小段	1937-75	86.00	86.00	1/1	私	1 位所有權人		
4	桃園市 桃園區	埔子段 埔子小段	1964-3	93.00	93.00	1/1	私	5 位所有權人		公司 共有
5	桃園市 桃園區	埔子段 埔子小段	1964-4	59.00	59.00	1/1	私	1 位所有權人		
6	桃園市 桃園區	埔子段 埔子小段	1965	824.00	824.00	2/10	公	中華民國	財政部國有 財產署	
						8/10		桃園市	桃園市政府 經濟發展局	
7	桃園市 桃園區	埔子段 埔子小段	1965-4	126.00	126.00	1/1	私	1 位所有權人		
8	桃園市 桃園區	埔子段 埔子小段	1965-5	111.00	111.00	1/1	私	1 位所有權人		
9	桃園市 桃園區	埔子段 埔子小段	1965-6	111.00	111.00	1/1	私	1 位所有權人		
10	桃園市 桃園區	埔子段 埔子小段	1965-7	76.00	76.00	1/1	私	1 位所有權人		
11	桃園市 桃園區	埔子段 埔子小段	1965-8	79.00	79.00	1/1	私	1 位所有權人		
12	桃園市 桃園區	埔子段 埔子小段	1965-9	134.00	134.00	1/1	私	1 位所有權人		
13	桃園市 桃園區	埔子段 埔子小段	1965-10	12.00	12.00	2/10	公	中華民國	財政部國有 財產署	
						8/10		桃園市	桃園市政府 經濟發展局	

序號	行政區	段名	地號	謄本面積 (m ²)	使用面積 (m ²)	權利持分	權屬			備註
							公私別	所有權人	管理者	
14	桃園市 桃園區	埔子段 埔子小段	1965-11	90.00	90.00	1/1	私	1位所有權人		
15	桃園市 桃園區	埔子段 埔子小段	1965-12	64.00	64.00	1/1	私	1位所有權人		
16	桃園市 桃園區	埔子段 埔子小段	1965-13	86.00	86.00	1/1	私	1位所有權人		
17	桃園市 桃園區	埔子段 埔子小段	1965-14	61.00	61.00	1/1	私	2位所有權人		
18	桃園市 桃園區	埔子段 埔子小段	1965-15	61.00	61.00	1/1	私	1位所有權人		
19	桃園市 桃園區	埔子段 埔子小段	1965-21	41.00	41.00	1/1	私	1位所有權人		
20	桃園市 桃園區	埔子段 埔子小段	1965-22	93.00	93.00	1/1	私	1位所有權人		
21	桃園市 桃園區	埔子段 埔子小段	1965-27	64.00	64.00	1/1	私	1位所有權人		
22	桃園市 桃園區	埔子段 埔子小段	1965-28	64.00	64.00	1/1	私	1位所有權人		
23	桃園市 桃園區	埔子段 埔子小段	1965-29	90.00	90.00	1/1	私	1位所有權人		
24	桃園市 桃園區	埔子段 埔子小段	1965-30	8.00	8.00	1/1	私	1位所有權人		
25	桃園市 桃園區	埔子段 埔子小段	1965-33	24.00	24.00	1/1	公	桃園市	桃園市政府 經濟發展局	
26	桃園市 桃園區	埔子段 埔子小段	1965-34	49.00	49.00	1/1	私	5位所有權人		
27	桃園市 桃園區	埔子段 埔子小段	1966-6	94.00	94.00	1/1	私	1位所有權人		
28	桃園市 桃園區	埔子段 埔子小段	1966-7	65.00	65.00	1/1	私	1位所有權人		
29	桃園市 桃園區	埔子段 埔子小段	1966-8	98.00	98.00	1/1	私	2位所有權人		
30	桃園市 桃園區	埔子段 埔子小段	1966-9	62.00	62.00	1/1	私	1位所有權人		

序 號	行政區	段名	地號	謄本面積 (m ²)	使用面積 (m ²)	權利持分	權屬			備註
							公私 別	所有權人	管理者	
31	桃園市 桃園區	埔子段 埔子小段	1966-10	15.00	15.00	1/1	私	5位所有權人		
32	桃園市 桃園區	埔子段 埔子小段	1966-11	90.00	90.00	1/1	私	2位所有權人		
33	桃園市 桃園區	埔子段 埔子小段	1979-4	30.00	30.00	1/1	私	1位所有權人		
34	桃園市 桃園區	埔子段 埔子小段	1979-5	41.00	41.00	1/1	私	1位所有權人		
35	桃園市 桃園區	埔子段 埔子小段	1979-7	49.00	49.00	1/1	私	1位所有權人		
36	桃園市 桃園區	埔子段 埔子小段	1979-8	27.00	27.00	1/1	私	1位所有權人		
37	桃園市 桃園區	埔子段 埔子小段	1979-9	4.00	4.00	1/1	私	1位所有權人		
總計				3,228.00	3,228.00	-				

註：實際使用面積應以發布實施之都市計畫地政單位分割測量結果為準。

附件一、桃園市都市計畫委員會第 49 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2樓
承辦人：技士 陳映中
電話：3322101#5227
電子信箱：10054221@mail.tycg.gov.tw

受文者：本府市長室、本府便民服務中心、桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國109年10月7日

發文字號：桃都計字第1090225785號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

裝

主旨：檢送本市都市計畫委員會109年8月31日第49次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府109年8月24日府都計字第1090203599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修正意見，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都市發展局(<http://urdb.tycg.gov.tw/>)「業務資訊—都市計畫科—桃園市都市計畫委員會—委員會會議紀錄」網站下載會議紀錄。

訂

正本：李主任委員憲明、黃副主任委員治峯、盧委員維屏、陳委員錫禎、賴委員宇亭、歐委員美鑽、洪委員曙輝、簡委員裕榮、劉委員惠雯、何委員芳子、張委員蓓琪、宋委員立堯、彭委員文惠、白委員仁德、王委員秀娟、賀委員士熙、陳委員銀河、葉委員呂華、韋委員多芳、李委員文科、李委員銘議

線

副本：桃園市議會、八德區籍市議員(討論第1、3、4、5案、臨時動議第1案)、龍潭區籍市議員(討論第2案)、龜山區籍市議員(討論第3案、臨時動議第1案)、桃園區籍市議員(討論第3、5案、臨時動議第1案)、大園區籍市議員(討論第5案)、蘆竹區籍市議員(臨時動議第1案)、中壢區籍市議員(臨時動議第1案)、平鎮區籍市議員(臨時動議第1案)、大溪復興籍市議員(臨時動議第1案)、桃園市政府都市發展局(副局長、主任秘書、專門委員)、中興工程顧問股份有限公司(討論第5案)、桃園市政府地政局(討論第1、2、3、4案)、桃園市政府民政局(討論第1案)、桃園市政府交通局(討論第1、2、3、4案)、桃園市政府農業局(討論第2、4案)、桃園市政府工務局(討論第2、3、4案)、桃園市政府經濟發展局(討論第2、3案)、桃園市政府觀光旅遊局(討論第2案)、桃園市政府教育局(討論第3、4案)、桃園市政府捷運工程局(討論第5案)、桃

園市八德區公所(討論第1、3、4案)、桃園市龍潭區公所(討論第2案)、桃園市桃園地政事務所(討論第3案)、桃園市龜山地政事務所(討論第3案)、桃園市龜山區公所(討論第3案)、桃園市桃園區公所(討論第3案)、桃園市政府住宅發展處(討論第5案)、桃園市政府都市發展局都市行政科(討論第3案)、桃園市政府都市發展局綜合規畫科(臨時動議第1案)、桃園市政府都市發展局都市計畫科(臨時動議第1案)

桃園市都市計畫委員會第 49 次會議紀錄

壹、時間：109 年 8 月 31 日(星期一)下午 2 時。

貳、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

參、主持人：李主任委員憲明

紀錄彙整：陳映中

肆、出席委員：(詳會議簽到簿)。

伍、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

陸、本會第 48 次會議紀錄確認情形：

本會 109 年 8 月 3 日第 48 次會議紀錄尚未函送各委員，提下次會議確認。

柒、討論事項(會議決議如後)

第 1 案：再審議「變更八德(八德地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

第 2 案：再審議「變更龍潭都市計畫(第四次通盤檢討)案」

第 3 案：審議「變更桃園都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」

第 4 案：審議「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分學校用地、農業區及乙種工業區為道路用地、部分道路用地為農業區)(配合永豐路截彎取直道路工程)案」

第 5 案：審議「訂定八德(大湳地區)都市計畫桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G04-1、G04-3、G05 捷運開發區都市更新計畫案」、「訂定桃園市都市計畫桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G09 捷運開發區都市更新計畫案」、「訂定大園(菓林地區)都市計畫桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G31 捷運開發區都市更新計畫案」等 3 案

捌、臨時動議(會議決議如後)

第 1 案：再審議「大桃園都市計畫(第一階段)案」、「桃園都會區(八德及埔頂地區)都市計畫(第一階段)案」及「大中壢都市計畫(第一階段)案」

玖、散會時間：下午 4 時 25 分

第5案：審議「訂定八德(大湳地區)都市計畫桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G04-1、G04-3、G05捷運開發區都市更新計畫案」、「訂定桃園市都市計畫桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G09捷運開發區都市更新計畫案」、「訂定大園(菓林地區)都市計畫桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G31捷運開發區都市更新計畫案」等3案。

說明：

一、辦理緣起：

桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線(綠線)建設計畫行經5處都市計畫區，規劃6處捷運開發區辦理土地開發，包含位於八德(大湳地區)都市計畫之G04-1、G04-3及G05站出入口，桃園市都市計畫之G08及G09站，及大園(菓林地區)都市計畫之G31站出入口等6處。其中G08站位於本府108年10月17日公告實施之「桃園市桃園區舊城區周邊地區都市更新地區」範圍內，本次擬劃定其餘5處捷運開發區為都市更新地區，其都市計畫變更案業分別經107年8月28日及10月30日內政部都市計畫委員會第929次及第933次會議審議通過，並決議「涉及回饋部分，應由市政府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。…桃園市政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。」。

為配合行政院核定之捷運綠線綜合規劃報告指導原則，以軌道建設帶動場站周邊土地高強度發展，結合大眾運輸導向(TOD)發展策略及都市更新，透過捷運場站運輸便利性所帶來的發展引力，促進地區老舊都市環境再發展，活化區域都市機能並強化土地利用效益，藉由捷運沿線交通運輸與土地之整合規劃，引導都市再生。

二、擬定機關：桃園市政府。

三、申請單位：桃園市政府捷運工程局。

四、計畫性質：擬定都市更新計畫、劃定都市更新地區。

五、法令依據：都市更新條例第5、6、10條。

六、計畫位置：

(一)八德(大湳地區)都市計畫：本案計畫範圍為G04-1、G04-3及G05等3處捷運開發區，分別如下：

1. G04-1 捷運開發區：位於八德區介壽路二段西側及銀和街口北側，包含八德區大和段252地號等7筆土地，總面積約0.31公頃(詳附圖一)。

2. G04-3 捷運開發區：位於八德區介壽路二段東側及介壽路133巷西側間，包含八德區大華段661(1)地號等19筆土地，總面積約0.26公頃(詳附圖一)。

3. G05 捷運開發區：位於八德區介壽路一段西側及大明街交街口南側，包含八德區前程段523(1)地號等5筆土地，總面積約0.27公頃(詳附圖二)。

(二)桃園市都市計畫：本案計畫範圍為G09 捷運開發區，位於桃園區中正路、力行路、埔新路及民光路所圍之街廓範圍，包含桃園區埔子段埔子小段1937-73地號等37筆土地，總面積約0.32公頃(詳附圖三)。

(三)大園(菓林地區)都市計畫：本案計畫範圍為G31 捷運開發區，位於大園區三民路二段及坑菓路附近，包含大園區竹圍段拔子林小段57地號等15筆土地及炭下小段475-1(3)地號等10筆土地，總面積約0.37公頃(詳附圖四)。

七、計畫內容：詳計畫書。

八、公民或團體陳情意見：無。

九、本案主要提會審議事項：本計畫期望依循都市更新條例第5條及第6條等相關規定，劃定捷運綠線G04-1、G04-3、

G05、G09 及 G31 等 5 處捷運開發區為都市更新地區，藉由市府擬定都市更新計畫並劃定更新地區，使捷運場站周邊土地有效配合重大公共建設帶來之都市發展契機，活化都市機能，並透過適度之都市更新容積獎勵，提供土地開發場站適當發展條件，提高土地所有權人及投資人參與土地開發意願，強化整體開發效益。

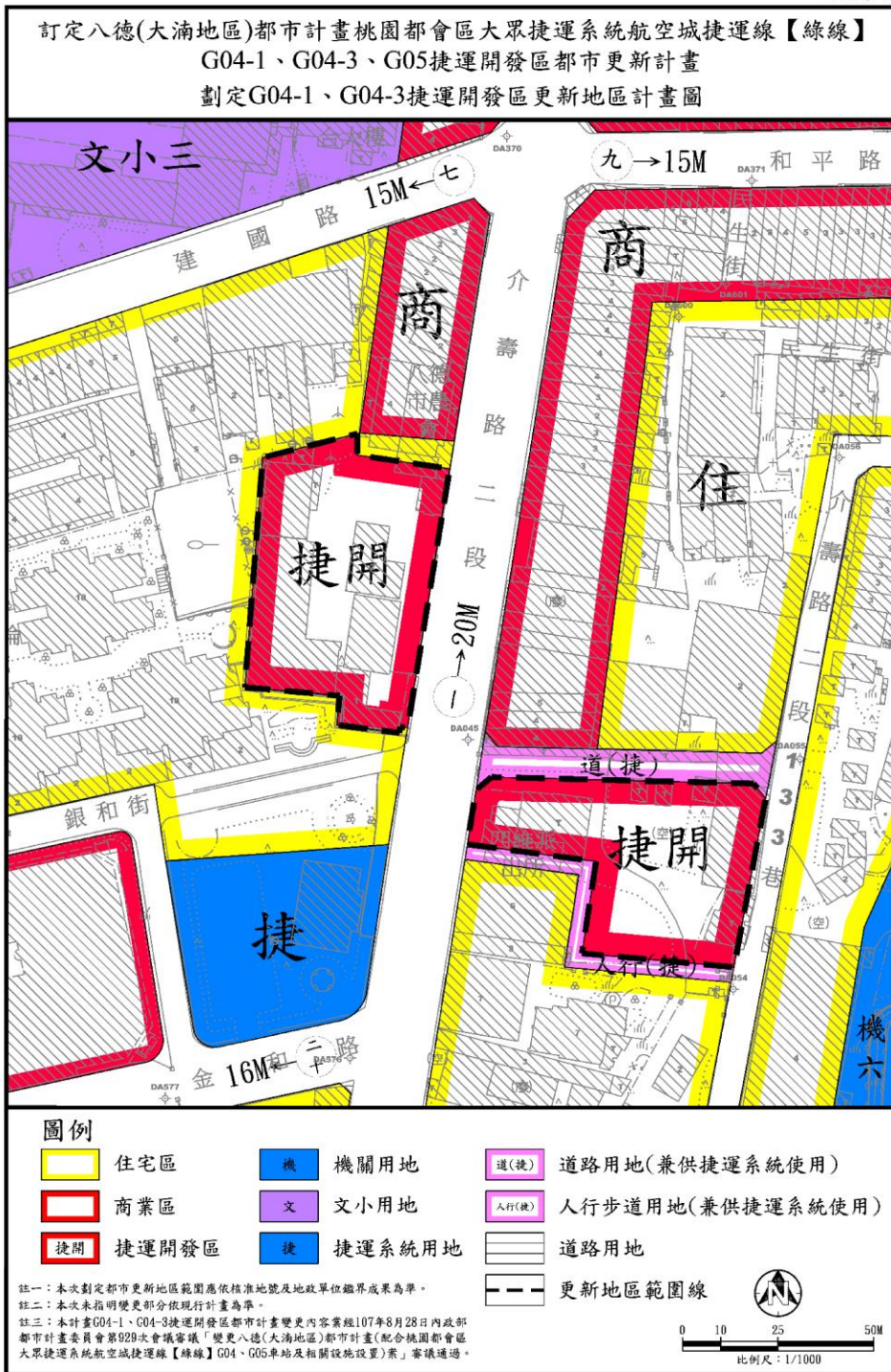
決議：本案修正後通過，依現行都市計畫劃定更新地區，並配合修正案名及圖說，全案依程序發布實施。

附表一 劃定「桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】
G04-1、G04-3、G05、G09 及 G31 捷運開發區都市更新地區」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
G04-1 捷運開發區： 桃園市八德區大和段 252 地號等 7 筆土地	0.31	屬「八德(大湳地區)都市計畫」，土地使用分區為捷運開發區，業經 107 年 8 月 28 日內政部都市計畫委員會第 929 次會議審議通過，尚未公告實施。	計畫範圍內為一棟 1 層閒置倉庫，部分土地為停車場使用。	都市更新條例第 5、6 條。	G04-1 捷運開發區位於桃園市八德區介壽路二段西側及銀和街口北側之土地，包含 252、253、254、269、270(1)、272 及 273 地號等 7 筆土地，總面積約 0.31 公頃。
G04-3 捷運開發區： 桃園市八德區大華段 661(1)地號等 19 筆土地	0.26	屬「八德(大湳地區)都市計畫」，土地使用分區為捷運開發區，業經 107 年 8 月 28 日內政部都市計畫委員會第 929 次會議審議通過，尚未公告實施。	計畫範圍內為一棟 3 層樓建物，現作為八德親子館使用(已停業)，另有部分鐵皮臨時建築；臨介壽路 133 巷為閒置空地。	都市更新條例第 5、6 條。	G04-3 捷運開發區位於桃園市八德區介壽路二段東側及介壽路 133 巷西側間之土地，包含八德區大華段 661(1)、662、663、664、665(1)、666、668(1)、669、670、671、672、673、674、677、678、679、680、681、682(1)等 19 筆土地，總面積約 0.26 公頃。
G05 捷運開發區： 桃園市八德區前程段 523(1)地號等 5 筆土地	0.27	屬「八德(大湳地區)都市計畫」，土地使用分區為捷運開發區，業經 107 年 8 月 28 日內政部都市計畫委員會第 929 次	範圍內南側部分為東培工業廠房設施，包含消防水池、倉庫、警衛室及部分園區道路(供行	都市更新條例第 5、6 條。	G05 捷運開發區位於桃園市八德區介壽路一段西側及大明街交街口南側之土地，包含八德區前程段 523(1)、524、525、526、527 地號等 5 筆土地，總面積約 0.27

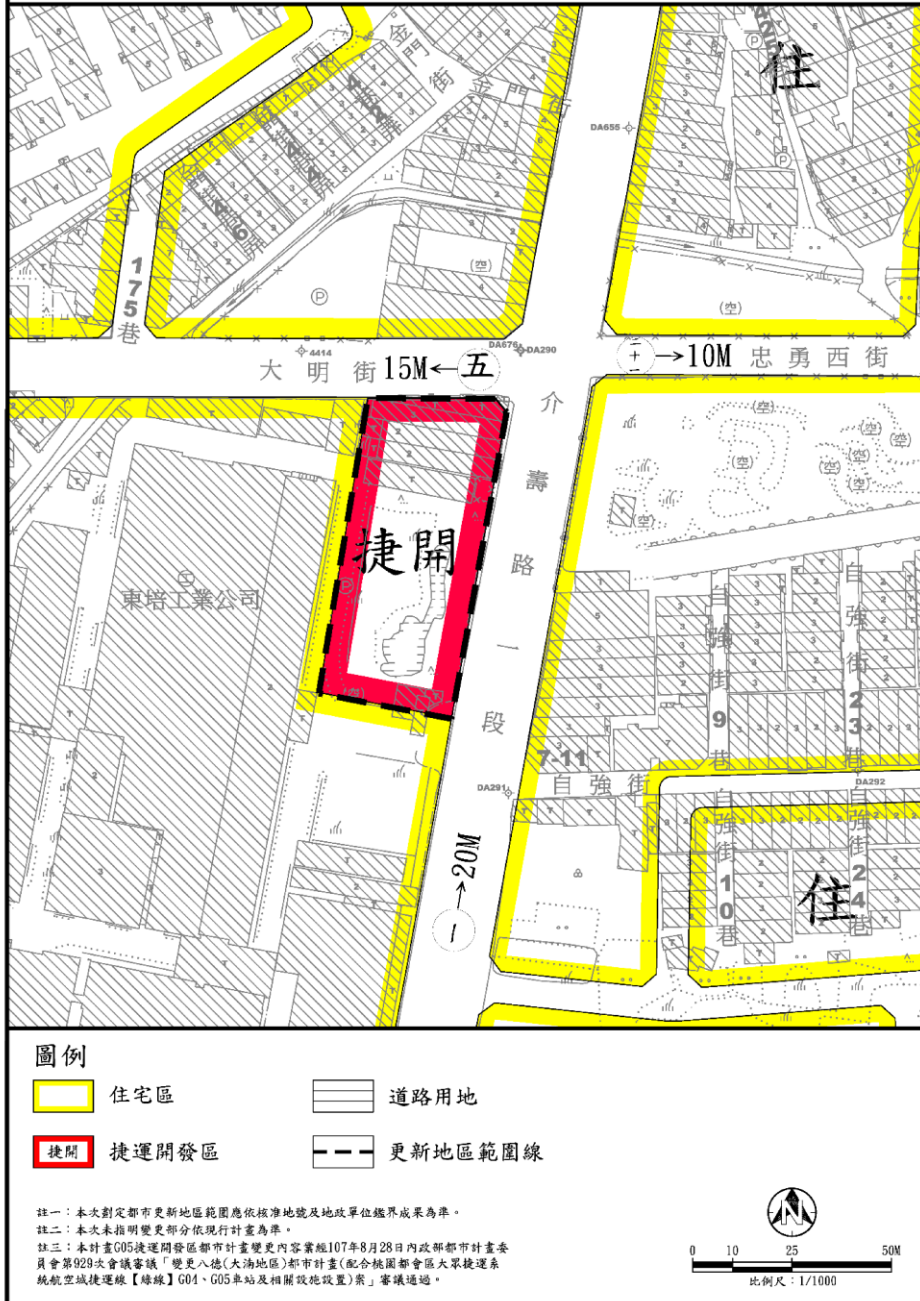
基地	面積 (公頃)	都市計畫 使用分區	基地現況	劃定 依據	涵蓋範圍
		會議審議通過，尚未公告實施。	車及停車用)：北側大多為2層樓平房，部分加蓋至3樓，大明街與介壽路街角處為1層鐵皮臨時建物。		公頃。
G09 捷運開發區： 桃園市桃園區埔子段埔子小段 1937-73 地號等 37 筆土地	0.32	屬「桃園市都市計畫」，土地使用分區為捷運開發區，業經 107 年 10 月 30 日內政部都市計畫委員會第 933 次會議審議通過，尚未公告實施。	範圍內建物 1 樓主要為一般零售業、日常服務業、飲食業等商業使用，2 樓以上則以一般住宅使用為主。永安市場位於街廓中央，目前為閒置狀態，屬傳統市街地區。該街廓周圍設有連續騎樓，無人行道設置。	都市更新條例第 5、6 條。	G09 捷運開發區位於桃園市桃園區中正路、力行路、埔新路及民光路所圍之街廓範圍，包含桃園區埔子段埔子小段 1937-73、1937-74、1937-75、1964-3、1964-4、1965-4、1965-5、1965-6、1965-7、1965-8、1965-9、1965-11、1965-12、1965-13、1965-14、1965-15、1965-21、1965-22、1965-27、1965-28、1965-29、1965-30、1965-34、1966-6、1966-7、1966-8、1966-9、1966-10、1966-11、1965、1979-4、1979-5、1979-7、1979-8、1979-9、1965-10、1965-33 地號等 37 筆土地，總面積約 0.32

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
					公頃。
G31 捷運開發區： 桃園市大園區竹圍段拔子林小段 57 地號等 15 比土地及崁下小段 475-1(3) 地號等 10 筆土地	0.37	屬「大園(菓林地區)都市計畫」，土地使用分區為捷運開發區，業經 107 年 8 月 28 日內政部都市計畫委員會第 929 次會議審議通過，尚未公告實施。	範圍內北側為 2 層樓建築物，作為住宅使用，周邊有部分鐵皮加盖建築，部分空地作停車場使用；南側部分土地上原有墳墓坐落，現已完成遷葬，目前為閒置空地。	都市更新條例第 5、6 條。	G31 捷運開發區位於桃園市大園區三民路二段及坑菓路附近，包含大園區竹圍段拔子林小段 57、57-1、57-2、58、58-1、58-2、61、61-8、61-9、205-8、211-1、215-1、240-1(4)、241-20、286-7(1) 及崁下小段 475-1(3)、475-5、475-6、475-7、475-8、476、476-1(1)、476-2、476-3、476-4 地號等 25 筆土地，總面積約 0.37 公頃。

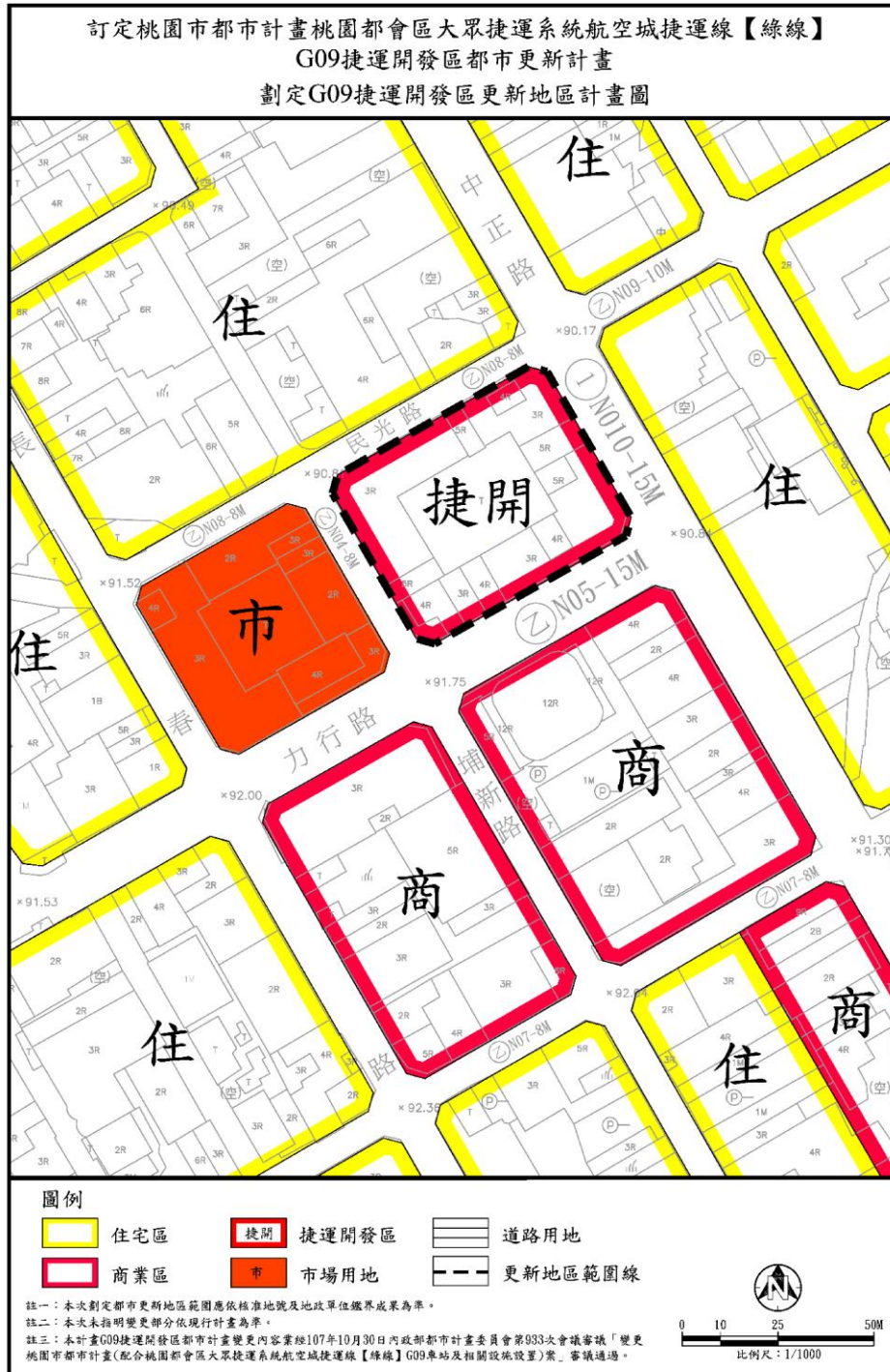


附圖一 桃園捷運綠線 G04-1、G04-3 捷運開發區都市更新地區示意圖

訂定八德(大湳地區)都市計畫桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】
G04-1、G04-3、G05捷運開發區都市更新計畫
劃定G05捷運開發區更新地區計畫圖



附圖二 桃園捷運綠線 G05 捷運開發區都市更新地區示意圖



附圖三 桃園捷運綠線 G09 捷運開發區都市更新地區示意圖

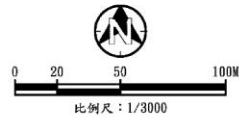
訂定大園(菓林地區)都市計畫桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】
G31捷運開發區都市更新計畫
劃定G31捷運開發區更新地區計畫圖



圖例

住一	商一	綠	機	綠化步道	道路用地
住二	商二	綠(供綠化步道)	捷	兒童遊樂場	更新地區範圍線
捷開	渠	公	停	人行步道用地	

註一：本次劃定都市更新地區範圍應依核准地號及地政單位劃界成果為準。
 註二：本次案內劃定更新地區範圍以計畫為準。
 註三：本計畫G31捷運開發區都市計畫變更內容業經107年9月28日內政部都市計畫委員會第929次會議審議「變更大園(菓林地區)都市計畫(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G31車站及相關設施設置)案」審議通過。



附圖四 桃園捷運綠線 G31 捷運開發區都市更新地區示意圖