

變更龜山都市計畫(配合臺鐵都會區捷  
運化桃園段地下化建設計畫)案計畫書

變更機關：桃園市政府  
中華民國 108 年 12 月

# 桃園市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更龜山都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變更都市計畫機關	桃園市政府	
本案座談會及公開展覽起訖日期	座談會	民國 107 年 7 月 26 日假龜山區公所舉行。
	公開展覽	自民國 108 年 3 月 21 日起公開展覽 30 天。 並刊登於民國 108 年 3 月 18 日中國時報。
	說明會	民國 108 年 4 月 8 日假龜山區公所舉行。 民國 108 年 4 月 20 日假龜山區公所舉行。
人民團體對本案之反映意見	詳公民或團體陳情意見綜理表。	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	
	部 級	

# 目錄

壹、緒論.....	1-1
一、計畫緣起與目的.....	1-1
二、法令依據.....	1-2
三、變更範圍.....	1-2
貳、現行都市計畫及相關計畫.....	2-1
一、現行都市計畫.....	2-1
二、臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫.....	2-5
參、發展現況分析.....	3-1
一、土地使用現況.....	3-1
二、建物使用現況.....	3-1
三、地權分析.....	3-1
肆、騰空路廊綠色廊帶規劃構想.....	4-1
一、分段建構便利且多元之園道系統.....	4-1
二、打造人本綠意交通環境.....	4-1
三、排除鐵路地下化地上突出設施保留廊帶規劃最大彈性.....	4-2
四、鐵路地下化範圍路段兩側公共設施保留地及現況非農 使用之農業區一併整體規劃.....	4-2
伍、變更理由與內容.....	5-1
陸、實施進度及經費.....	6-1
一、開發方式及實施進度.....	6-1
二、經費需求.....	6-2

附件一 行政院 106 年 7 月 31 日院臺交字第 1060023646 號函

附件二 桃園市政府 108 年 3 月 18 日府都綜字第 10800420572 號函

## 圖目錄

圖 1-1	本計畫變更範圍示意圖 .....	1-3
圖 2-1	現行龜山都市計畫土地使用計畫示意圖 .....	2-4
圖 2-2	桃園都會區大眾運輸系統整體路網示意圖 .....	2-5
圖 2-3	臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫示意圖 ....	2-6
圖 3-1	本計畫土地使用現況示意圖 .....	3-2
圖 3-2	本計畫範圍內建物結構分布示意圖 .....	3-3
圖 3-3	本計畫範圍內建物高度分布示意圖 .....	3-4
圖 3-4	本計畫土地權屬分布示意圖 .....	3-5
圖 4-1	騰空路廊規劃示意圖 .....	4-2
圖 4-2	50-100 公尺寬園道沿線範圍現行計畫分布示意圖 ....	4-3
圖 4-3	鐵路騰空路廊綠色廊帶模擬圖 .....	4-4
圖 5-1	變更主要計畫內容示意圖 .....	5-4
圖 5-2	變更後土地使用計畫示意圖 .....	5-5

## 表目錄

表 2-1	龜山都市計畫第三次通盤檢討後歷次變更一覽表 ....	2-1
表 2-2	現行龜山都市計畫土地使用面積統計表 .....	2-2
表 2-3	本計畫變更範圍內現行土地使用計畫面積表 .....	2-3
表 3-1	本計畫範圍內土地使用現況統計表 .....	3-1
表 3-2	本計畫範圍內土地權屬統計表 .....	3-1
表 5-1	變更內容明細表 .....	5-2
表 5-2	本計畫變更前後土地使用面積對照表 .....	5-3
表 6-1	實施進度及經費表 .....	6-2

# 壹、緒論

## 一、計畫緣起與目的

鑑於桃園都會區快速發展，搭乘鐵路運輸之旅客急遽成長，旅運服務設施已不敷運用，故市府與地方民眾積極爭取鐵路立體化，經臺灣省鐵路局於 87 年辦理「桃園—中壢都會區鐵路立體化與車站土地利用」研究，建議桃園段鐵路採高架立體化方式辦理，並於 98 年經行政院核定「臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫」綜合規劃報告。惟於臺鐵桃園段高架化計畫辦理細部設計及發包施工期間，因內壢、中壢路段現有鐵路路廊較為狹窄，高架化後對於桃園、中壢都會區沿線之景觀、噪音衝擊過大，致衍生民眾抗爭，土地取得作業不順利，高架化計畫進度受限。

升格直轄市後，市府考量鐵路立體化為桃園重要的百年建設，桃園車站、中壢車站為僅次於臺北車站全臺最繁忙的交通運輸樞紐，為國家重要門戶，且鐵路沿線居住人口密集，高架化對於沿線之景觀、噪音衝擊過大，遂因應地方民眾訴求，提出「臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫-改採地下化可行性研究報告」（以下簡稱桃鐵地下化建設計畫），於 106 年 7 月 31 日經行政院核定(詳附件一)，續由交通部鐵道局辦理綜合規劃報告，並由市府依「鐵路平交道與環境改善建設及周邊土地開發計畫審查作業要點」第七點，配合桃鐵地下化建設計畫綜合規劃報告辦理本案鐵路沿線及站區周邊土地之都市計畫變更。

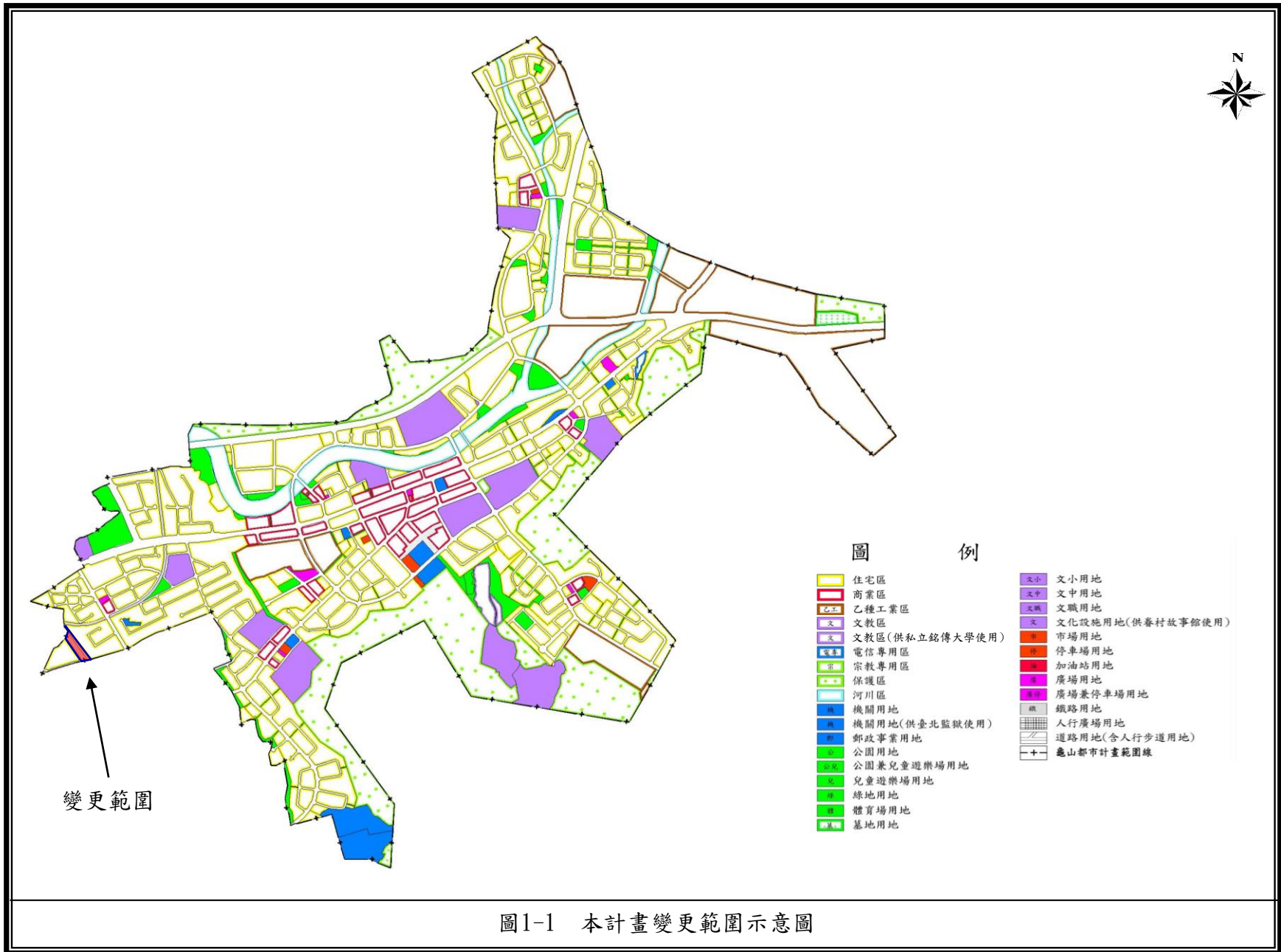
本次變更除配合桃鐵地下化建設計畫所需用地辦理變更外，另為藉此鐵路地下化的都市再造契機，促進鐵路沿線及車站周邊地區的活化更新發展，將鐵路沿線兩側公共設施用地一併納入檢討變更，以結合鐵路地下化騰空路廊打造桃園、中壢都會區間全新的人本、綠意園道，改善省道台 1 線現況交通擁塞問題。

## 二、法令依據

依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

## 三、變更範圍

本次變更係依據桃鐵地下化建設計畫所需之用地範圍為依據，詳圖 1-1。



## 貳、現行都市計畫及相關計畫

### 一、現行都市計畫

#### (一)發布實施經過

龜山都市計畫自 62 年 3 月 6 日公告實施，並於民國 68 年、74 年以及 95 年辦理通盤檢討作業，且在民國 80 年時針對第一期公共設施保留地辦理專案通盤檢討。自第三次通盤檢討至 107 年間，共辦理過 5 次個案變更，刻正辦理第四次通盤檢討。

表 2-1 龜山都市計畫第三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
○	變更龜山都市計畫(部分保護區為私立銘傳大學用地、道路用地)案	95 年 1 月 20 日 府城鄉字第 0950015958 號
一	變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)案	95 年 6 月 15 日 府城鄉字 0950161329
二	變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表第十二案復議案書	99 年 4 月 30 日 府城規字 0990144814
三	變更龜山都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)計畫案	99 年 9 月 23 日 府城規字第 0990368391
四	變更龜山都市計畫(部分保護區、住宅區及道路用地為機關用地，部分住宅區為道路用地)案計畫	99 年 10 月 18 日 府城規字第 0990400901
五	變更龜山都市計畫(部分工業區為商業區、住宅區、公園用地、道路用地、廣場兼停車場用地、綠地；部分住宅區為道路用地；部分綠地為商業區、住宅區、道路用地)案」計畫案	103 年 5 月 22 日 府城都字第 1030109559 號
六	變更龜山都市計畫(部分住宅區為文化設施用地)(供眷村故事館使用)計畫案	103 年 11 月 10 日 府城都字第 1030268423 號

資料來源：桃園市政府都市計畫書圖資料查詢系統，107 年 7 月查詢。

註：變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討案)未計算變更龜山都市計畫(部分保護區為私立銘傳大學用地、道路用地)案之變更面積

#### (二)計畫內容概述

##### 1. 計畫範圍

現行龜山都市計畫區位於桃園縣龜山鄉，東至茶葉專用區，南至丘陵地，西至桃園市及龜山工業區，北至林口



特定區南界，面積為 458.50 公頃。

## 2. 計畫年期

計畫目標年為民國 100 年。

## 3. 計畫人口

計畫人口為 50,000 人，居住密度每公頃約 282 人。

## 4. 土地使用計畫

現行龜山都市計畫土地使用分區包括住宅區、商業區、乙種工業區、文教區、宗教專用區、電信專用區、保護區及河川區等。其中以住宅區之面積 178.64 公頃為最多，佔計畫總面積的 38.96%；其次為保護區及乙種工業區，佔計畫總面積比例分別為 14.13%及 12.04%。

## 5. 公共設施計畫

現行龜山都市計畫共劃設機關用地、機關用地(供臺北監獄使用)、學校用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、體育場用地、停車場用地、市場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、人行廣場用地、加油站用地、郵政事業用地、墓地用地、鐵路用地、道路用地及文化設施用地(供眷村故事館使用)等，其中公共設施面積以道路用地最多，共 62.98 公頃，佔都市發展面積比例 13.74%，其次為學校用地及機關用地，佔都市發展面積比例分別為 6.38%及 1.06%。

表 2-2 現行龜山都市計畫土地使用面積統計表

項目		計畫面積 (公頃)	佔都市計畫總 面積比例(%)	佔都市發展 面積比例(%)
土地 使用 分區	住宅區	178.64	38.96	47.94
	商業區	16.15	3.52	4.34
	乙種工業區	55.20	12.04	14.81
	文教區	2.16	0.47	0.58
	宗教專用區	0.22	0.05	0.06
	電信專用區	0.29	0.06	0.08
	保護區	64.78	14.13	-
	河川區	21.06	4.59	-
小計		338.51	73.83	67.81
公共 設	機關用地	4.88	1.06	1.31
	機關用地(供臺北監獄使用)	2.62	0.57	0.70
	學校用地	29.24	6.38	7.85

項目		計畫面積 (公頃)	佔都市計畫總 面積比例(%)	佔都市發展 面積比例(%)
施 用 地	公園用地	3.48	0.76	0.93
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1.31	0.29	0.35
	兒童遊樂場用地	4.00	0.87	1.07
	綠地用地	2.10	0.46	0.56
	體育場用地	3.29	0.72	0.88
	停車場用地	1.04	0.23	0.28
	市場用地	0.11	0.02	0.03
	廣場用地	0.06	0.02	0.02
	廣場兼停車場用地	0.39	0.08	0.10
	人行廣場用地	1.39	0.30	0.37
	加油站用地	0.31	0.07	0.08
	郵政事業用地	0.28	0.06	0.08
	墓地用地	1.11	0.24	0.30
	鐵路用地	1.38	0.30	0.37
	道路用地	62.98	13.74	16.90
	文化設施用地(供眷村故事館使用)	0.03	0.01	0.01
	小計	119.99	26.17	32.19
	都市發展面積		372.66	81.28
計畫總面積		458.50	100.00	-

註：1. 都市發展用地面積不含保護區、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：變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)及歷次變更案，本計畫彙整。

### (三)本計畫變更位置

本計畫變更位置涉及桃園市龜山區山德里及山頂里，變更範圍位於龜山都市計畫西南側之臺鐵縱貫線及其相鄰部分土地，涉及都市計畫分區包括鐵路用地與道路用地，變更面積合計約 0.54 公頃。

表 2-3 本計畫變更範圍內現行土地使用計畫面積表

分區/用地		面積(公頃)	百分比(%)
公共設施用地	鐵路用地	0.30	55.56
	道路用地	0.24	44.44
合計		0.54	100.00

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

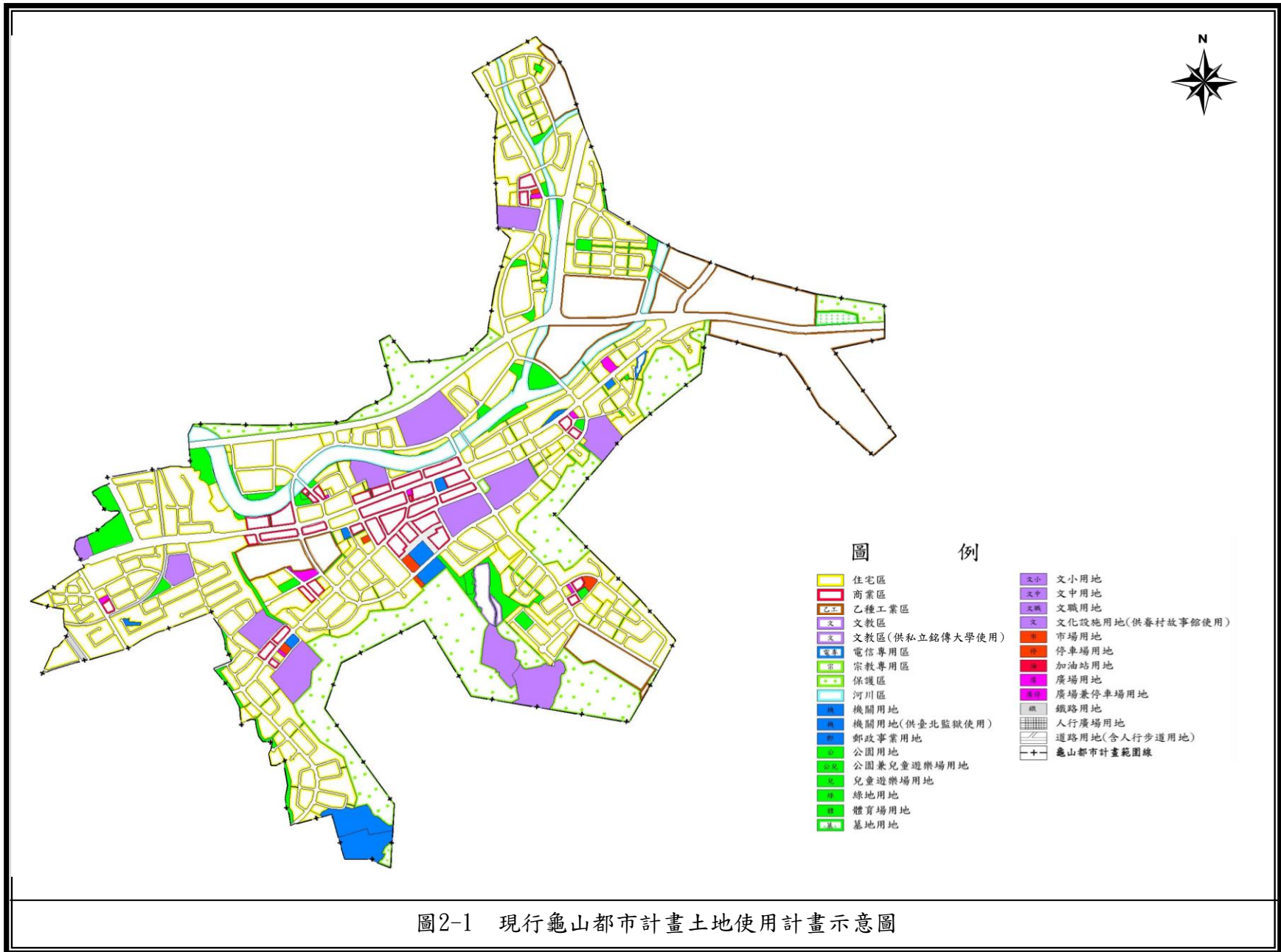
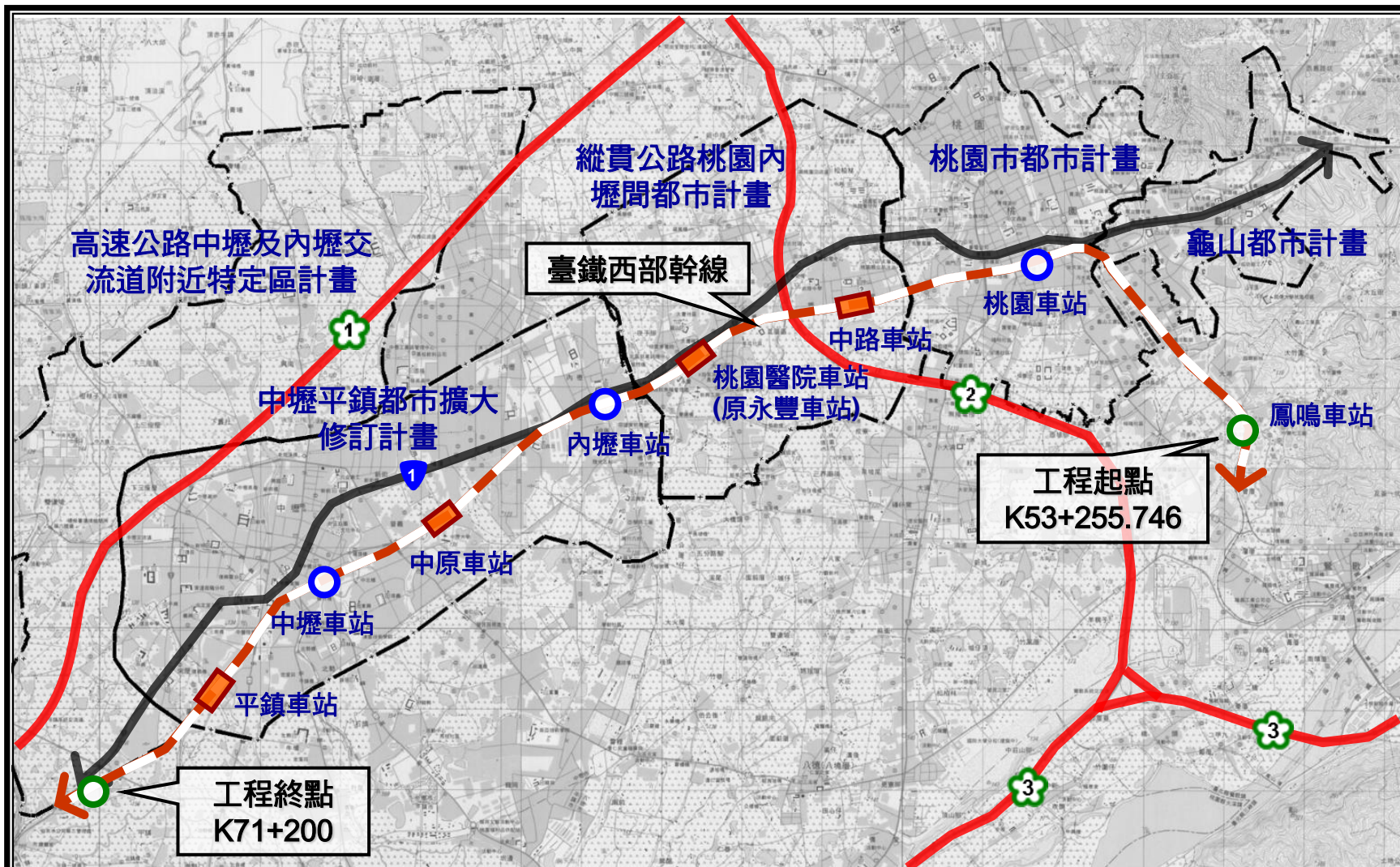


圖2-1 現行龜山都市計畫土地使用計畫示意圖





圖例 ○ 工程起訖點      ○ 現有車站      □ 新增通勤車站



資料來源：臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫改採地下化可行性研究報告(106.08)，本計畫整理。

圖2-3 臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫示意圖

## 參、發展現況分析

### 一、土地使用現況

本計畫範圍內土地使用現況以鐵路使用為主，約 0.25 公頃、佔本計畫範圍面積 47.11%，其餘土地使用為人工林、道路、農業附帶設施、農作及工業使用，詳圖 3-1、表 3-1。

表 3-1 本計畫範圍內土地使用現況統計表

土地使用現況	面積(公頃)	比例(%)
人工林	0.14	25.38
農作	0.01	1.04
農業附帶設施	0.03	5.56
工業	0.0033	0.61
道路	0.11	20.30
鐵路	0.25	47.11
總計	0.54	100.00

### 二、建物使用現況

本計畫範圍內之建物主要沿鐵路沿線分布，樓層高度以一至三層樓低矮建物為主，現況多為工廠使用(詳圖 3-3)；建築結構上主要以臨時結構為主(詳圖 3-2)。

### 三、地權分析

本計畫範圍內權屬包含公有土地及私有土地，公有土地面積約 0.35 公頃，佔本計畫範圍面積 65.11%，其中以交通部臺灣鐵路管理局管理土地佔最大比例，面積約 0.30 公頃，佔本計畫範圍面積之 56.36%；另私有土地面積約 0.19 公頃，佔本計畫範圍面積約 34.89%，詳表 3-2 及圖 3-4。

表 3-2 本計畫範圍內土地權屬統計表

土地權屬	所有權人	管理者	面積(公頃)	比例(%)
公有	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	0.30	56.36
		財政部國有財產署	0.01	1.52
		經濟部	0.0005	0.09
	桃園市	桃園市龜山區公所	0.04	7.14
	小計			0.35
	私有		0.19	34.89
	總計		0.54	100.00

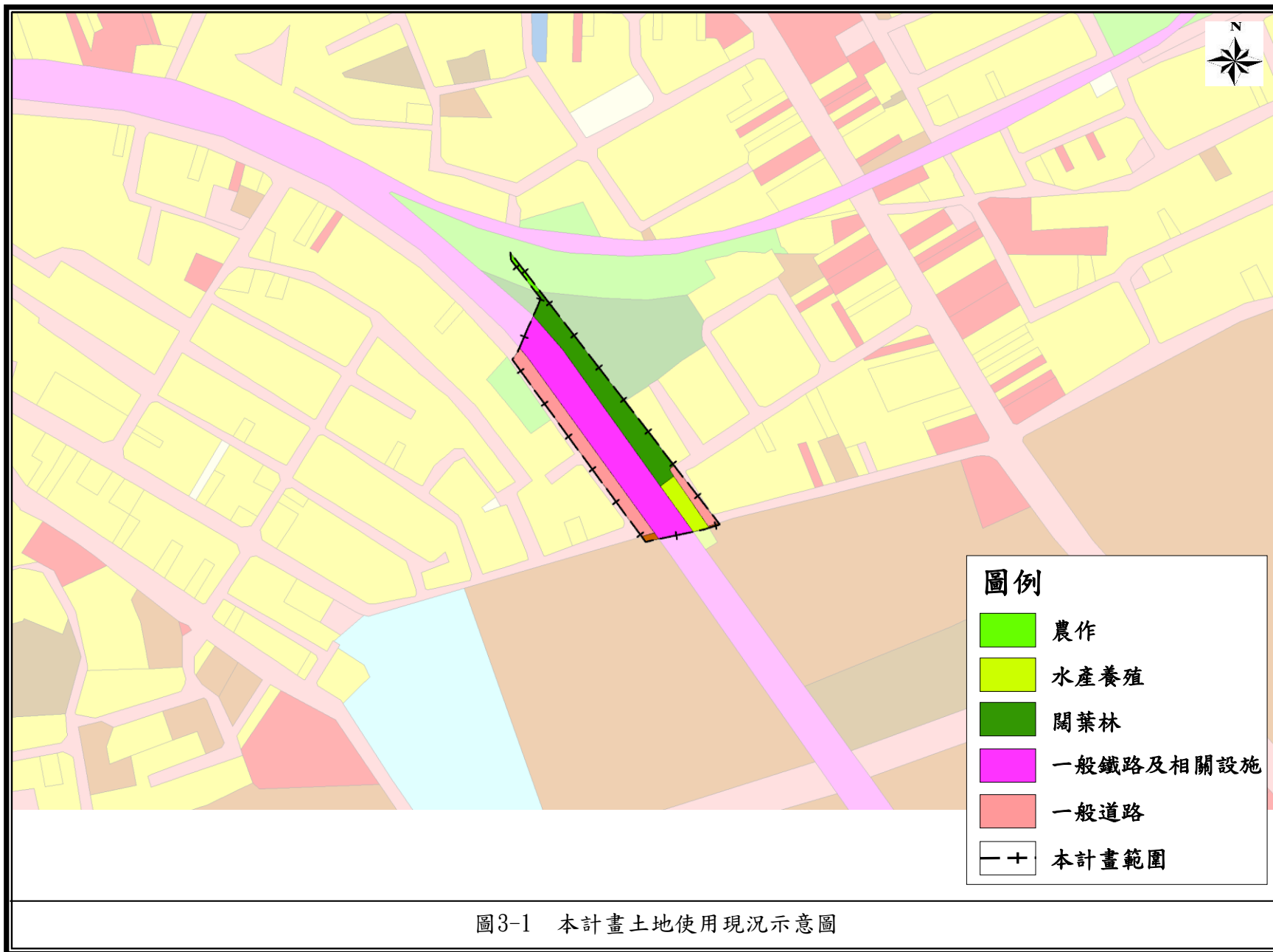


圖3-1 本計畫土地使用現況示意圖



資料來源：本計畫製作。

圖3-2 本計畫範圍內建物結構分布示意圖



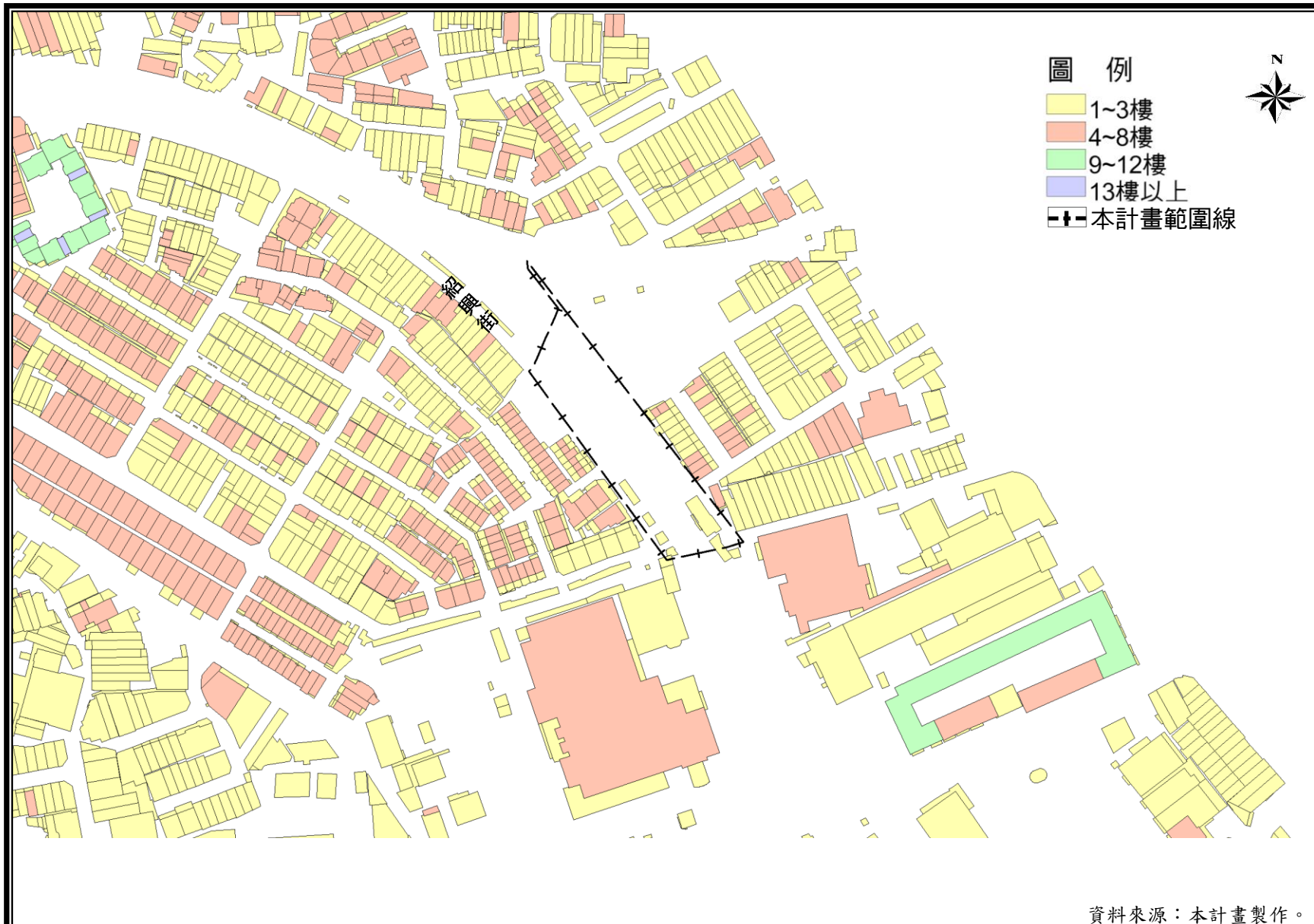
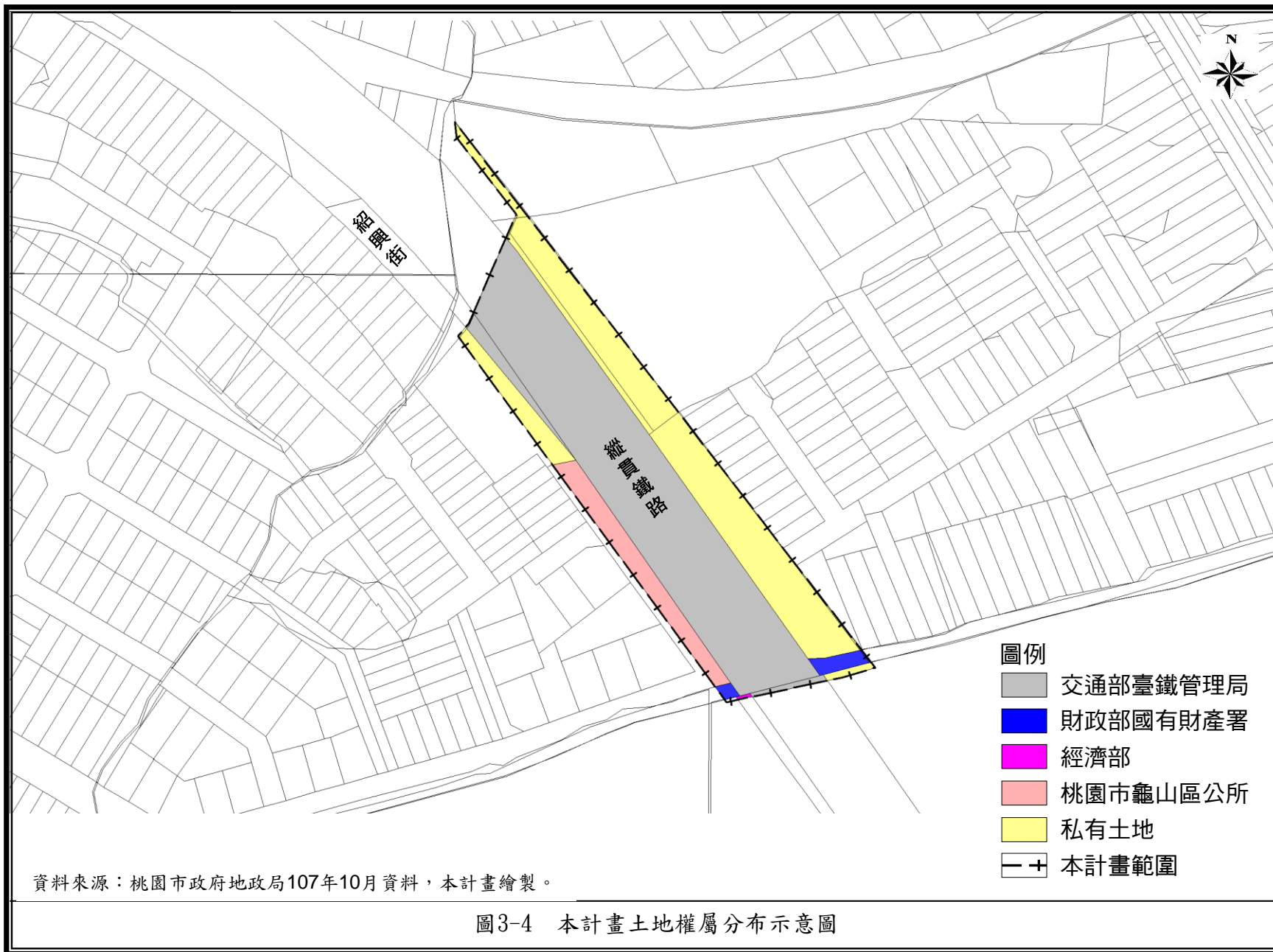


圖3-3 本計畫範圍內建物高度分布示意圖



## 肆、騰空路廊綠色廊帶規劃構想

### 一、分段建構便利且多元之園道系統

- (一)地下化起點至桃園車站路段：本路段鐵路地下化後騰空土地轉化為園道，未來擬與鐵路沿線周邊既有計畫道路作整體規劃考量，主要服務紹興街周邊地區性交通、縫合鐵路兩側道路系統。
- (二)桃園車站至桃園醫院車站路段：本路段鐵路地下化後騰空土地轉化為園道，桃園車站專用區除站區環繞道路外，多規劃為開放空間，其餘路段擬與鐵路沿線周邊既有計畫道路作整體規劃考量，主要服務省道台 1 線以南地區性交通、縫合鐵路兩側道路系統，並間接紓解省道台 1 線現況交通擁擠情形。
- (三)桃園醫院車站至文化二路：本路段鐵路緊鄰省道台 1 線，鐵路地下化後騰空土地擬與省道台 1 線車道整併設計為雙向 8 車道之人本、綠意園道，直接紓解省道台 1 線現況交通。
- (四)文化二路至中新地下道路段：本路段鐵路地下化後騰空土地擬規劃雙向 4 車道，主要服務環中東路與省道台 1 線間地區性交通、縫合鐵路兩側道路系統，並間接紓解省道台 1 線現況交通擁擠情形。
- (五)中新地下道至平鎮車站路段：本路段鐵路地下化後騰空土地轉化為園道，中壢車站專用區除站區環繞道路外，多規劃為開放空間，提供中壢、平鎮地區優質步行環境系統。
- (六)平鎮車站至地下化終點(台 66 橋下)路段：本路段鐵路地下化後騰空土地擬規劃雙向 4 車道、部分雙向 2 車道，主要服務德育路與省道台 1 線間地區性交通、縫合鐵路兩側道路系統，並間接紓解省道台 1 線現況交通擁擠情形。

### 二、打造人本綠意交通環境

鐵路地下化後騰空土地除維持車站站區周邊車輛聯外通行功能，亦於騰空路廊及退縮空間規劃連續且完善之人行活動空間與綠色廊道，退縮空間內應至少留設 4 公尺寬之人行步道及自道

路境界線側至少留設 1.5 公尺寬之綠帶供大型喬木植栽，以形塑綠蔭氛圍街道、達成綠覆率 50%目標，並建立安全、友善且舒適之人本交通環境。

### 三、排除鐵路地下化地上突出設施保留廊帶規劃最大彈性

考量開放空間完整性及未來騰空路廊使用彈性，針對相關突出物如緊急出入口、通風口等附屬設施排除規劃，以利整體園道規劃。其中，緊急出入口、通風口等附屬設施之用地範圍，納入本次劃設為鐵路用地。

### 四、鐵路地下化範圍路段兩側公共設施保留地及現況非農使用之農業區一併整體規劃

配合本次桃鐵地下化建設計畫，鐵路路權所需用地外仍留有部分鐵路用地、綠地用地等公共設施保留地以及現況非農使用之農業區，考量公共設施長期未徵收取得開闢且農業區低度利用，爰納入本次鐵路用地(兼供園道使用)之變更，整體規劃考量。

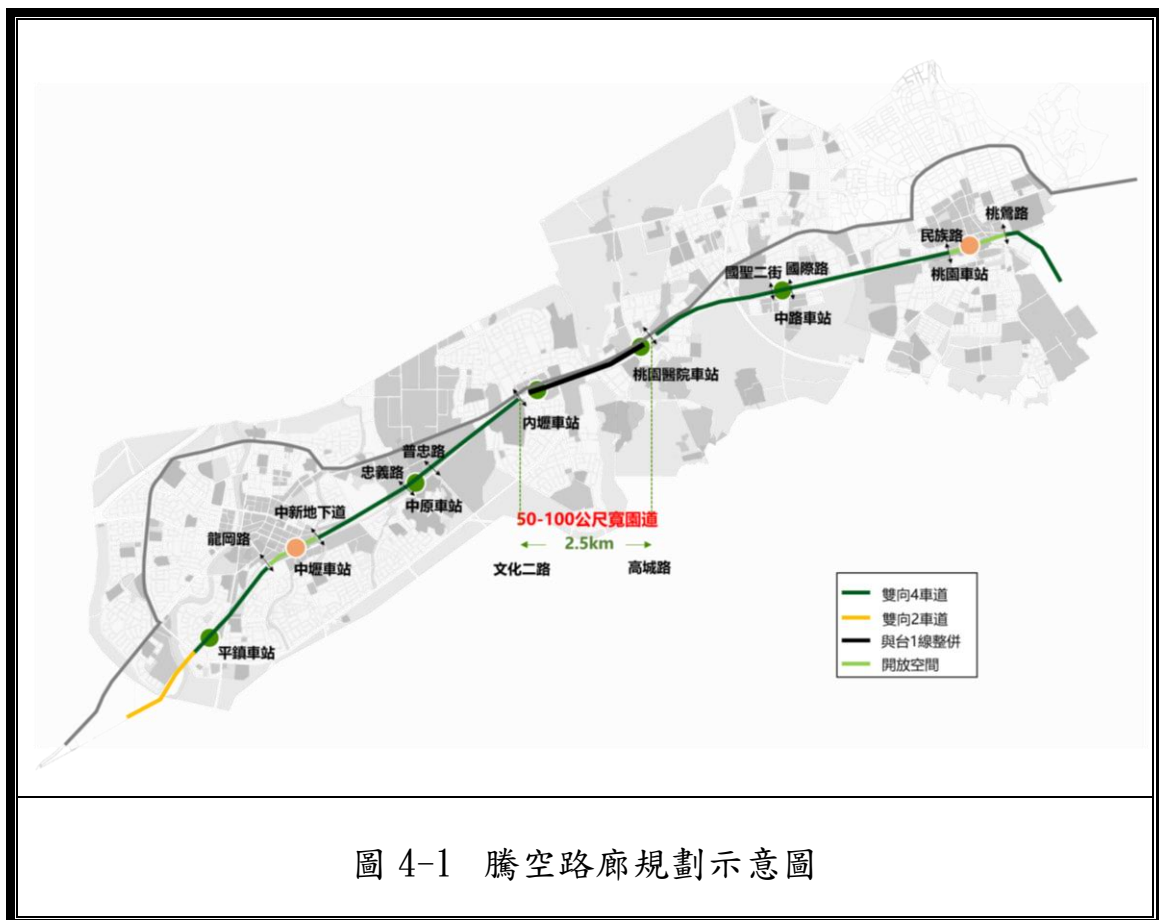




圖 4-2 50-100 公尺寬園道沿線範圍現行計畫分布示意圖



圖 4-3 鐵路騰空路廊綠色廊帶模擬圖

## 伍、變更理由與內容

### 一、變 1 案(鐵路地下化騰空路廊變更)

- (一)未來鐵路地下化騰空路廊變更為鐵路用地(兼供園道使用)，地面下提供鐵路設施使用，地面上提供綠化空間及道路功能，打造桃園、中壢都會區開全新的人本、綠意園道，改善臺一線現況交通擁塞問題，並可藉由騰空廊道變更之園道系統串連各開放空間，建構綠化都市景觀。
- (二)考量桃鐵地下化建設計畫路權範圍內，部分道路重疊或跨越鐵路地下化路權範圍，而本計畫係屬鐵路地下化工程需辦理都市計畫變更及徵收之情形，爰劃設為鐵路用地(兼供園道使用)、鐵路用地(兼供道路使用)，以符後續相關主管機關管理維護之需求。
- (三)為保留鐵路地下化騰空路廊規劃最大彈性，鐵路地下化緊急出入口、通風口等地上突出設施均規劃設計於騰空路廊以外，變更為鐵路用地。

### 二、變 2 案(騰空路廊及兩側公保地開發方式變更)

考量市府刻正辦理鐵路地下化車站周邊農業區區段徵收整體開發都市計畫變更，為保障騰空路廊及兩側公保地土地所有權人權益，如土地所有權人出具土地使用同意書供桃園市政府先行使用，並經桃園市政府同意者，得保留參與後續區段徵收之權利。

表 5-1 變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
變 1	位於 縱貫 鐵路 周邊 地區	鐵路用地 (0.30)	鐵路用地(兼 供園道使用) (0.30)	1. 未來鐵路地下化騰空路廊變更為鐵路用地(兼供園道使用)，地面下提供鐵路設施使用，地面上提供綠化空間及道路功能，打造桃園、中壢都會區開全新的人本、綠意園道，改善臺一線現況交通擁塞問題，並可藉由騰空廊道變更之園道系統串連各開放空間，建構綠化都市景觀。 2. 考量桃鐵地下化建設計畫畫路權範圍內，部分道路重疊或跨越鐵路地下化路權範圍，而本計畫係屬鐵路地下化工程需辦理都市計畫變更及徵收之情形，爰劃設為鐵路用地(兼供園道使用)、鐵路用地(兼供道路使用)，以符後續相關主管機關管理維護之需求。 3. 為保留鐵路地下化騰空路廊規劃最大彈性，鐵路地下化緊急出入口、通風口等地上突出設施均規劃設計於騰空路廊以外，變更為鐵路用地。	1-1-1
		道路用地 (0.0022)	鐵路用地(兼 供道路使用) (0.0022)		1-2-1
		道路用地 (0.01)	鐵路用地(兼 供道路使用) (0.01)		1-2-2
		道路用地 (0.01)	綠地用地(兼 供鐵路使用) (0.01)		1-3-1
變 2	騰空 路廊 及兩 側公 保地 取得 方式	一般徵收	一般徵收(得 保留區段徵 收權利)	考量市府刻正辦理鐵路地下化車站周邊農業區區段徵收整體開發都市計畫變更，為保障騰空路廊及兩側公保地土地所有權人權益，如土地所有權人出具土地使用同意書供桃園市政府先行使用，並經桃園市政府同意者，得保留參與後續區段徵收之權利。	

註 1：表內面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準，單位：公頃。

註 2：凡本次變更未指明變更部分均依原計畫為準。



表 5-2 本計畫變更前後土地使用面積對照表

項	目	現行計畫 面積(公頃)	變 1	變 2	變更後計畫面積	
					面積 (公頃)	佔計畫面積 百分比(%)
土地 使用 分區	住 宅 區	178.64		騰 空 路 廊 及 兩 側 公 保 地 取 得 方 式	178.64	38.96
	商 業 區	16.15			16.15	3.52
	乙 種 工 業 區	55.20			55.20	12.04
	文 教 區	2.16			2.16	0.47
	宗 教 專 用 區	0.22			0.22	0.05
	電 信 專 用 區	0.29			0.29	0.06
	保 護 區	64.78			64.78	14.13
	河 川 區	21.06			21.06	4.59
	小 計	338.51			338.51	73.83
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	4.88		4.88	1.06	
	機關用地(供臺北監獄使用)	2.62		2.62	0.57	
	學 校 用 地	29.24		29.24	6.38	
	公 園 用 地	3.48		3.48	0.76	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1.31		1.31	0.29	
	兒 童 遊 樂 場 用 地	4.00		4.00	0.87	
	綠 地 用 地	2.10		2.10	0.46	
	體 育 場 用 地	3.29		3.29	0.72	
	停 車 場 用 地	1.04		1.04	0.23	
	市 場 用 地	0.11		0.11	0.02	
	廣 場 用 地	0.06		0.06	0.02	
	廣 場 兼 停 車 場 用 地	0.39		0.39	0.08	
	人 行 廣 場 用 地	1.39		1.39	0.30	
	加 油 站 用 地	0.31		0.31	0.07	
	郵 政 事 業 用 地	0.28		0.28	0.06	
	墓 地 用 地	1.11		1.11	0.24	
	鐵 路 用 地	1.38	-0.30	1.08	0.24	
	道 路 用 地	62.98	-0.02	62.96	13.73	
	文 化 設 施 用 地 (供眷村故事館使用)	0.03		0.03	0.01	
	綠地用地(兼供鐵路使用)	-	0.01	0.01	0.00	
鐵路用地(兼供園道使用)	-	0.30	0.30	0.07		
鐵路用地(兼供道路使用)	-	0.02	0.02	0.00		
小 計	119.99		119.99	26.17		
合 計	都 市 發 展 面 積	372.66		372.66	81.28	
	都 市 計 畫 總 面 積	458.50		458.50	100.00	

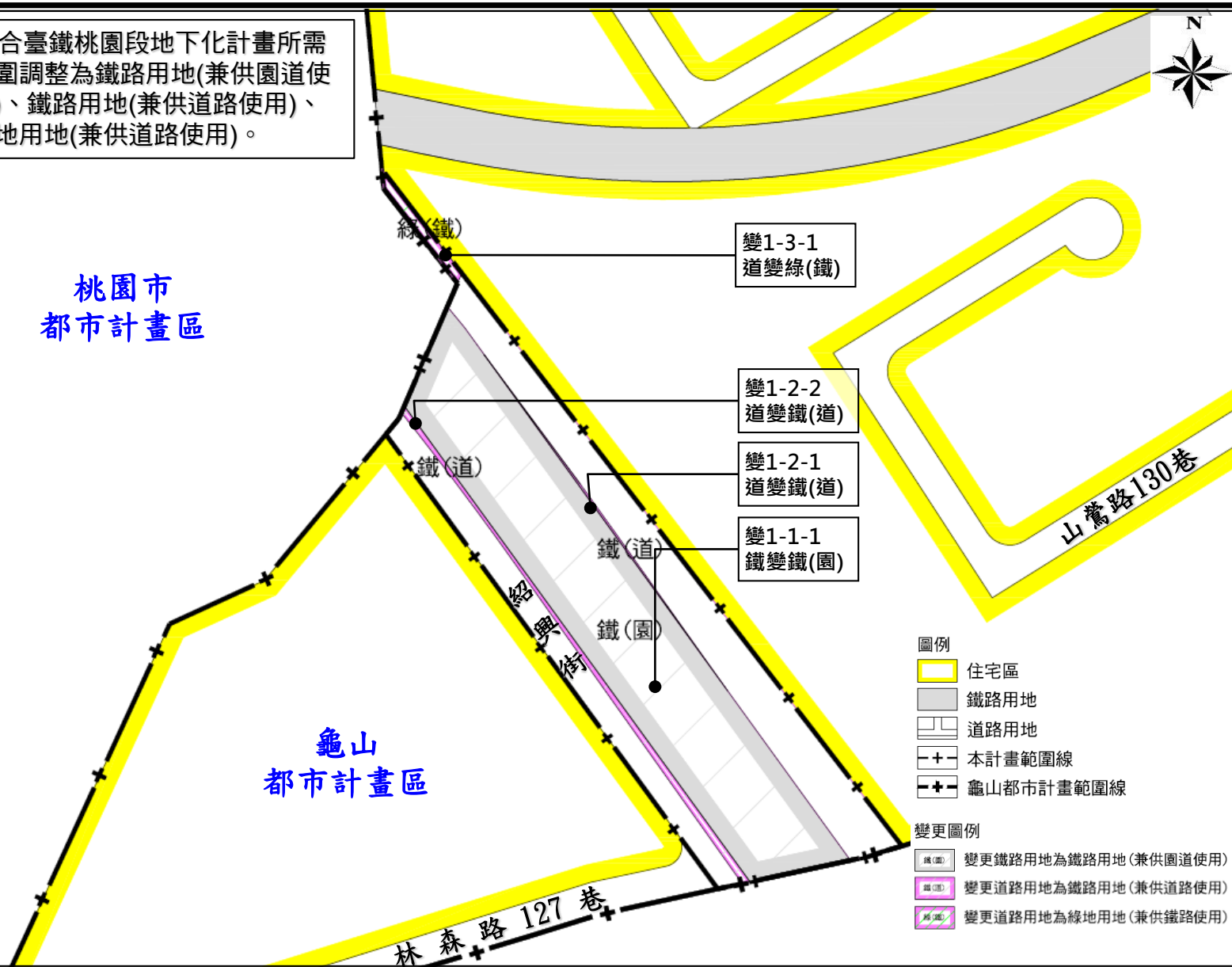
註：1. 都市發展面積不包括河川區及保護區之面積。

2. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

變1：配合臺鐵桃園段地下化計畫所需範圍調整為鐵路用地(兼供園道使用)、鐵路用地(兼供道路使用)、綠地用地(兼供道路使用)。

桃園市  
都市計畫區

龜山  
都市計畫區



圖例

- 住宅區
- 鐵路用地
- 道路用地
- 本計畫範圍線
- 龜山都市計畫範圍線

變更圖例

- 鐵(園) 變更鐵路用地為鐵路用地(兼供園道使用)
- 鐵(道) 變更道路用地為鐵路用地(兼供道路使用)
- 綠(道) 變更道路用地為綠地用地(兼供鐵路使用)

圖5-1 變更主要計畫內容示意圖

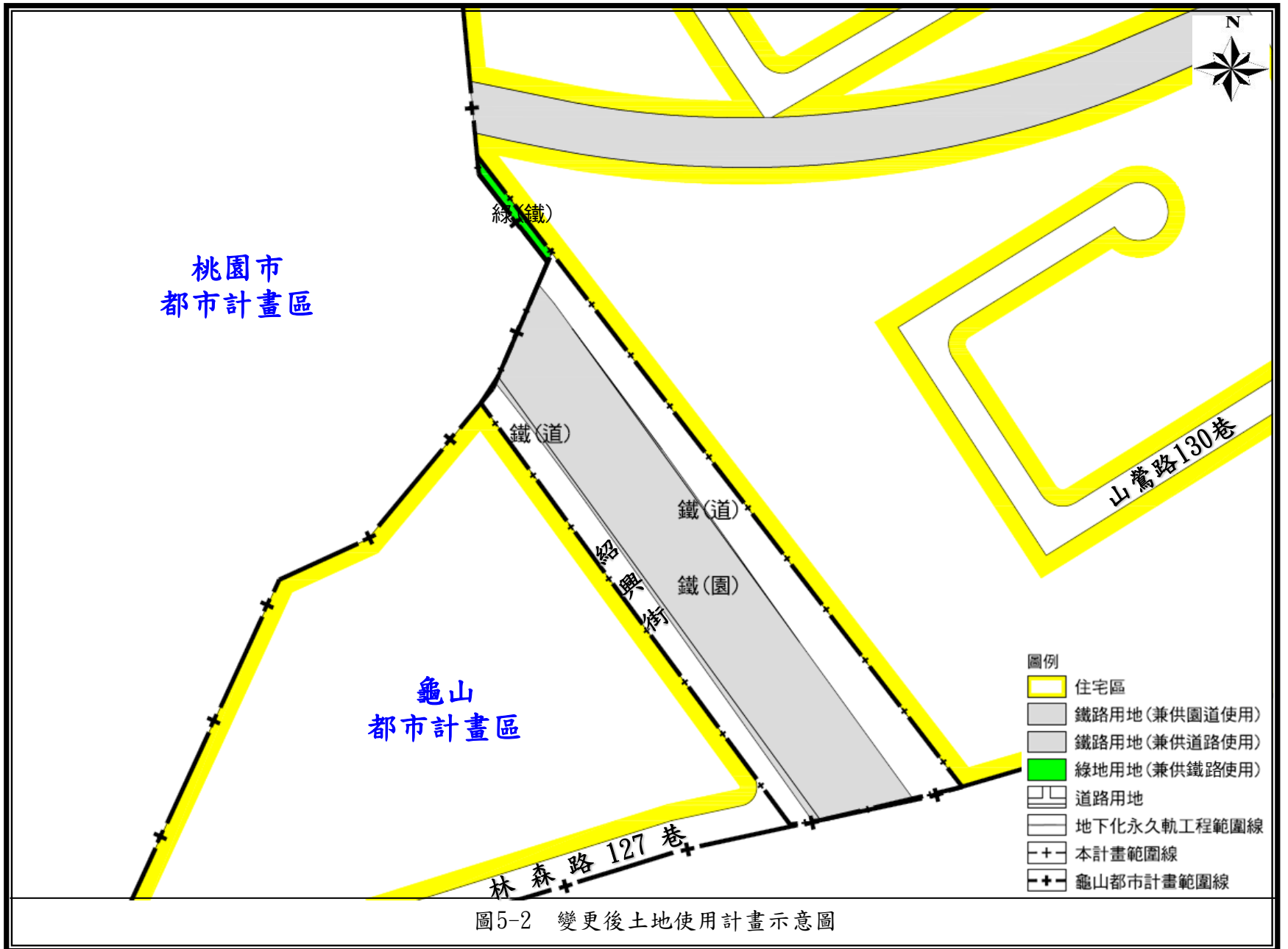


圖5-2 變更後土地使用計畫示意圖

## 陸、實施進度及經費

### 一、開發方式及實施進度

#### (一)開發方式

變更範圍內公有土地採公地撥用方式，私有地採一般徵收方式取得為原則，如土地所有權人出具土地使用同意書供桃園市政府先行使用，並經桃園市政府同意者，得保留參與後續區段徵收之權利。鐵路地下化工程範圍內而未變更之土地，屬桃園市政府管有土地部分，由桃園市政府無償提供交通部臺鐵局鐵路地下化使用。私有土地部分取得方式詳下說明：

1. 私有土地採一般徵收方式取得為原則。
2. 考量市府刻正辦理鐵路地下化車站周邊農業區區段徵收整體開發都市計畫變更，為保障騰空路廊及兩側公保地土地所有權人權益，如土地所有權人出具土地使用同意書供桃園市政府先行使用，並經桃園市政府同意者，得保留參與後續區段徵收之權利。
3. 前開變更桃鐵地下化沿線周邊農業區土地計畫案如經內政部都市計畫委員會或內政部土地徵收審議小組會議決議，本計畫土地不納入區段徵收範圍，則本計畫尚未徵收土地以一般徵收方式取得。
4. 本計畫公告實施十年內，若前開變更桃鐵地下化沿線周邊農業區土地計畫案尚無法經內政部土地徵收審議小組核准區段徵收計畫確定包含本案土地，則本計畫尚未徵收土地得以一般徵收方式取得。

#### (二)實施進度

「臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫」可行性研究於 106 年核定，預計於可行性研究通過後 2 年核定綜合規劃，並於計畫核定後 7 年鐵路切換通車。

## 二、經費需求

(一)桃鐵地下化建設計畫之工程費用約 821.53 億元，用地取得費用約 80.2 億元。

(二)本計畫經費來源說明如下：

1. 桃園市境內之鐵路地下化工程經費依經費分攤原則分別由中央政府、桃園市政府編列預算支應。
2. 變 1 案鐵路用地(兼供園道使用)、綠地用地(兼供鐵路使用)及鐵路用地(兼供道路使用)取得費用依桃鐵地下化建設計畫內容辦理。

(1)永久軌規劃需地範圍用地部分：因屬永久性鐵路設施使用，由交通部鐵道局負責辦理用地取得作業，土地權屬之管理機關為交通部臺灣鐵路管理局。

(2)永久軌範圍外路廊用地部分：為加速執行鐵路地下化工程，由交通部鐵道局先以徵用或租用方式施工，桃園市政府同步負責辦理用地取得作業。

表 6-1 實施進度及經費表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式			開發經費(億元)		主辦 單位	預定 完成 期限	經費 來源
		協議價購、 一般徵收、 徵收地上權	撥 用	其 他	用地取 得費用	工程費			
變 1 案	鐵路用地 (兼供園 道使用)	0.30					交 通 部、桃 園 市 政 府	115 年	依 桃 鐵 地 下 化 建 設 計 畫 內 容 辦 理。
	鐵路用地 (兼供道 路使用)	0.02	√	√	80.2	821.53			
	綠地用地 (兼供鐵 路使用)	0.01							

註 1：本表所列開發經費及預定完成期限，得依預算編列及實際計畫執行情形酌予調整。

註 2：變 1 案其他土地取得方式：屬交通部臺鐵局管有土地部分應等值回饋予桃園市政府，回饋土地價值佔桃園、內壢、中壢三車站專用區價值比例超過 40%時，超過比例部分之回饋土地，其產權仍由交通部臺鐵局管有，無償供桃園市政府使用。

附件

附件一 行政院 106 年 7 月 31 日院臺交字第 1060023646 號函(可行性研究核定)

檔 號：  
保存年限：

行政院 函

受文者：交通部

地址：10058 臺北市忠孝東路1段1號  
傳真：(02)3356-6784  
聯絡人：曹慈容(02)3356-7093

發文日期：中華民國106年7月31日  
發文字號：院臺交字第1060023646號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：所報「臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫改採地下化可行性研究」報告書一案，同意照辦，另說明三所列事項併請辦理。

說明：

- 一、復106年7月3日交路(一)字第1068800112號函。
- 二、本計畫可與桃園航空城捷運線、桃園機場捷運線形成桃園都會區通勤軌道網絡，符合國際發展線運輸潮流趨勢並兼具節能減碳的環保效果，原則同意進入綜合規劃階段。
- 三、請依下列事項辦理後續綜合規劃：
  - (一)經費分攤部分，本院104年10月2日院臺交字第1040052224號函核示事項略以，後續如擬採地下化方式辦理，因此衍生增加之經費，不宜由中央再予補助，爰中央負擔款應維持原高架方案之199.75億元；惟依桃園市政府本次提送之方案，擬按「鐵路立體化建設及周邊土地開發計畫申請與審查作業要點」中央負擔款劇增為538.69億元，顯與本院前所核示不符，請基於中央主管機關立場與桃園市政府就分擔事宜達成共識，並提出中央及地方分擔之具體金額建議報院。
  - (二)自償性經費181.7億元部分，其中周邊土地開發效益152.5億元之假設參數為住宅區增額容積10%、商業區增額容積20%、申請率(實現率)為70%、車站開發僅限桃園、內壢與中壢三車站，惟本案計畫範圍屬精華區，且桃園市政府表示，本案地下化將

106/07/31 ~ 106/08/08

第1頁，共2頁



1060024108

可活化兩側土地、提升開發價值、帶動產業發展、擴大桃園創稅能力，具顯著外部效益，請桃園市政府及新北市政府調增相關容積及土地開發範圍，將外部效益內部化。

- (三)鐵路立體化之效益必須在地方都市縫合、土地開發及合理化鐵路營運機構之財務結構，然本計畫由原高架化改為地下化，將大幅增加未來臺鐵局營運成本，如何協助臺鐵土地變更開發，請與桃園市政府協商提出具體方案，並納入計畫。
- (四)本計畫所規劃工程造價(52.5億元/公里)、物調費、車站造價均偏高，另自償率偏低、工程坡度過大及新增通勤站之容量等問題，請一併重新檢討。
- (五)本計畫用地取得需拆遷建物共399棟，因拆遷數量龐大，請桃園市政府事前與民眾溝通，審慎規劃執行策略。
- (六)新北市鳳鳴段部分，依「中央對直轄市及縣(市)政府補助辦法」規定，中央補助款不含用地費，而非自償性經費應依該辦法規定之比例分攤經費，請據以修正。

正本：交通部

副本：財政部、本院公共工程委員會、本院主計總處、國家發展委員會

電話:106/07/31  
16:14:13



附件二 桃園市政府 108 年 3 月 18 日府都綜字第 10800420572 號函  
(臺鐵地下化都市計畫變更案符合都市計畫法第 27 條第 1  
項第 4 款公告認定)

抄 本

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：李虹慧  
電話：03-3322101#5231  
電子信箱：10016372@mail.tycg.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國108年3月18日  
發文字號：府都綜字第10800420572號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關本府辦理「變更龜山都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案」等5案暨「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)細部計畫土地使用分區管制要點(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案」等8案符合都市計畫法第27條第1項第4款一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、旨揭都市計畫變更案名分列如下：

- (一)變更龜山都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案。
- (二)變更桃園市都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案。
- (三)變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案。
- (四)變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案。
- (五)變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案。
- (六)變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(計畫區西側倉儲區、周遭南北側農業區、綠地及部分鐵路用地為住宅

- 區、道路用地)細部計畫土地使用分區管制要點(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案
- (七)變更中壢平鎮都市計畫(原工一、工二變更為住宅區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案
- (八)變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(原市場用地(市三)變更為商業區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案
- (九)變更中壢平鎮都市計畫(原工十七部份地區變更為住宅區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案
- (十)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)細部計畫土地使用分區管制要點(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案
- (十一)變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(原文小十六學校用地變更為住宅區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案
- (十二)變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(原「公二十二」公園用地變更為住宅區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案
- (十三)變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(原市場用地(市十八)變更為商業區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案
- 二、依內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函規定略以：都市計畫法第27條第1項第4款「為配合直轄市或縣(市)興建之重大設施」係指配合直轄市或縣(市)之重大設施，有迅行變更之必要，經直轄市、縣(市)政府參酌下列四項原則逕予認定者。
- (一)已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計

畫者。

(二)已編列預算達政府採購法規定之查核金額以上之地方重大建設者。

(三)報經中央各目的事業主管機關專案核准補助二分之一以上經費興建之重大設施者。

(四)其他符合都市計畫相關法令或審議規範規定，得依都市計畫法第27條規定辦理都市計畫變更者。

三、考量鐵路地下化為本府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫，旨揭案係配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫車站及沿線之相關都市計畫變更，本府同意得依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計畫個案變更。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：

