

案名(中文)	桃園火車站周邊策略再開發地區都市更新規劃案桃園區東門段優先更新單元				
案名(英文)					
編號		縣市別	桃園市	更新日期	2019年7月31日
年度	2016		開發方式 種類	<input checked="" type="checkbox"/> 權利變換，地上物較少 <input type="checkbox"/> 權利變換，地上物較多 <input type="checkbox"/> 設定地上權 <input type="checkbox"/> 土地標售 <input type="checkbox"/> 其他（以上請5選1）	

簡介(中文)

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

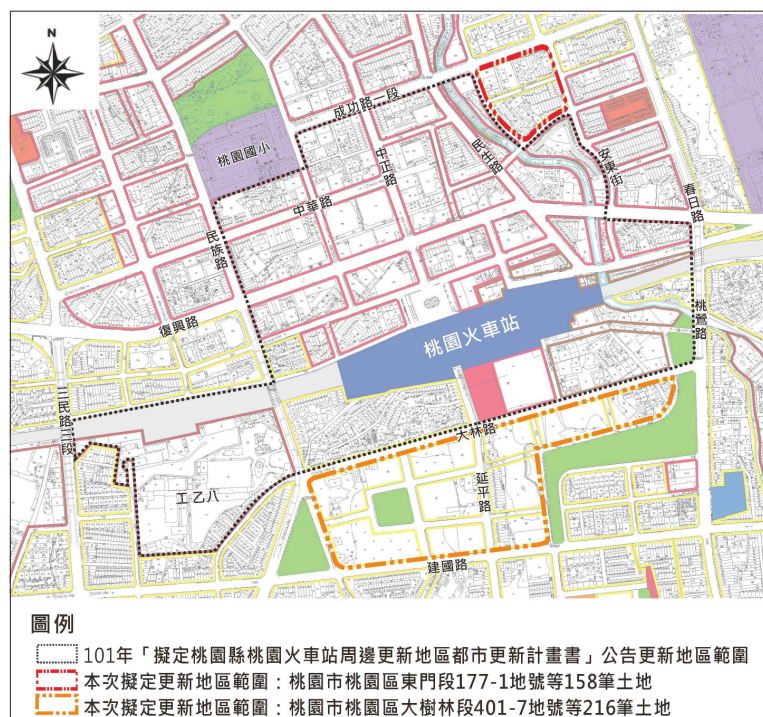
目前桃園火車站臨時站已啟用，未來配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化計畫及桃園都會區大眾捷運系統建設完備後，將帶動桃園車站周邊地區及整個桃園市的發展動能。爰此，本計畫為配合中央重大建設所帶動之效益，及推展桃園火車站周邊地區實質環境改善及發展條件，為兼顧原車站南北兩側地區之均衡發展，考量土地權屬、土地利用程度、建物窳陋與否、環境景觀等因素；本計畫於「擬定桃園縣桃園火車站周邊更新地區都市更新計畫」周邊新增前後站部分區域為更新地區，並配合桃園火車站立體改建計畫，因應未來火車站周邊發展趨勢，予以整體規劃並納入調整前後站土地使用機能及商業區商店型式，納入交通轉運、商業、業務、旅館及居住(出租)機能等構想。

簡介(英文)

區 位

位於桃園火車站周邊，為進出桃園之門戶。

案件代表圖



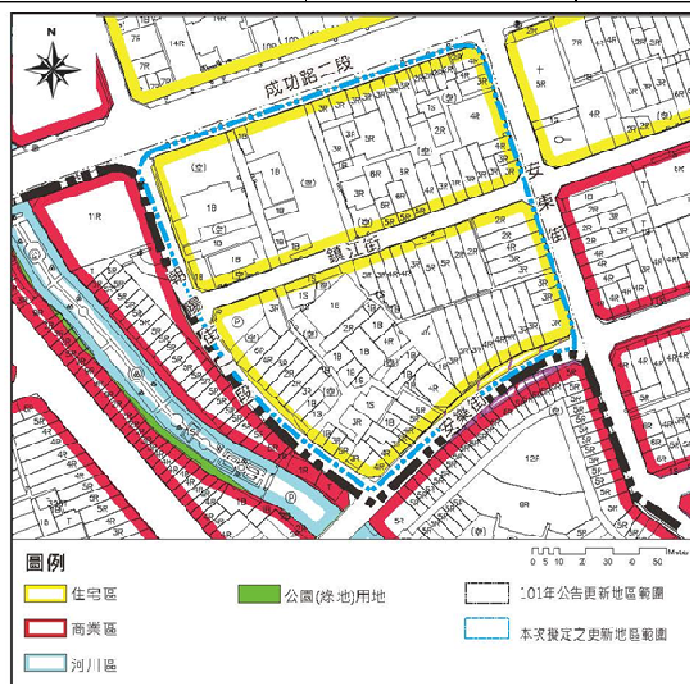
基地現況及發展條件

1. 桃園火車站為桃園市交通樞紐
2. 典型的前後站不對稱發展、產業結構差異懸殊
3. 前站多為已建成之區域較無大範圍之地區可做更新
4. 就現況而言就交通或是活動之人口皆需先行疏導，以分期分區之方式進行更新

基地位置圖		範圍中心地址 (請輸入至門牌號)		
		桃園區成功路二段 桃園區安東街		
		更新 地區 1.6446 公頃	公有土地面積(公頃)	0.5346
			公有土地比例(%)	33.50
			私有土地面積(公頃)	1.11
			私有土地比例(%)	67.50
		優先推動 更新單元 面積 平方公尺	公有土地面積(平方公尺)	3029
			公有土地比例(%)	87.82
			私有土地面積(平方公尺)	420
私有土地比例(%)	12.18			

更新地區都市計畫(土地使用分區)

土地使用分區	分區面積 (平方公尺)	分區比例 (%)	容積率 (%)	建蔽率 (%)
住宅區	14,649	89.08	230	60
道路用地	1,797	10.92	--	--

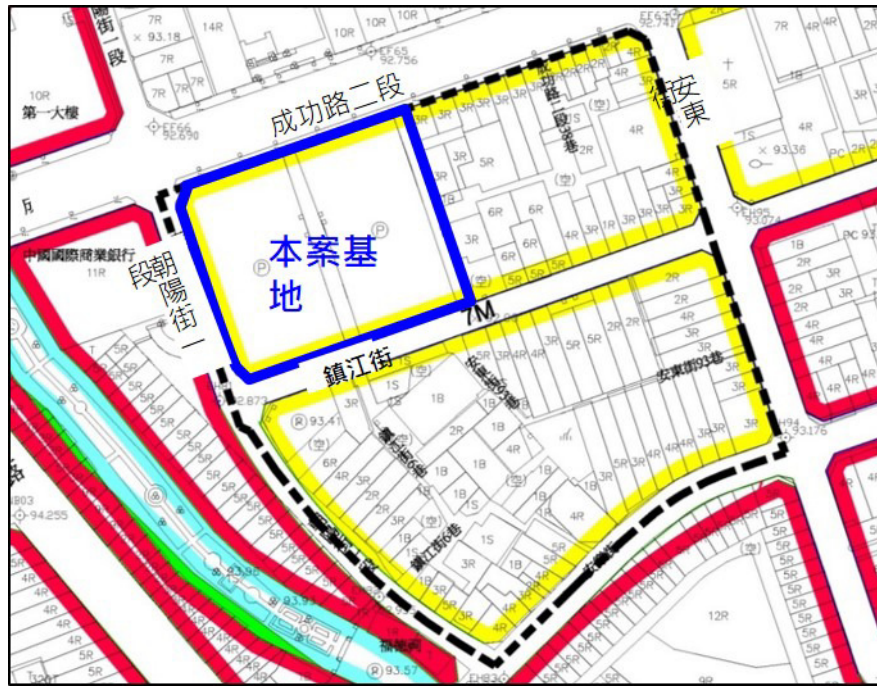


更新地區(土地使用分區圖)

優先推動更新單元都市計畫(土地使用分區)

土地使用分區	分區面積 (平方公尺)	分區比例 (%)	容積率 (%)	建蔽率 (%)
住宅區	3449	100	230	60

優先推動更新單元都市計畫(土地使用分區圖)

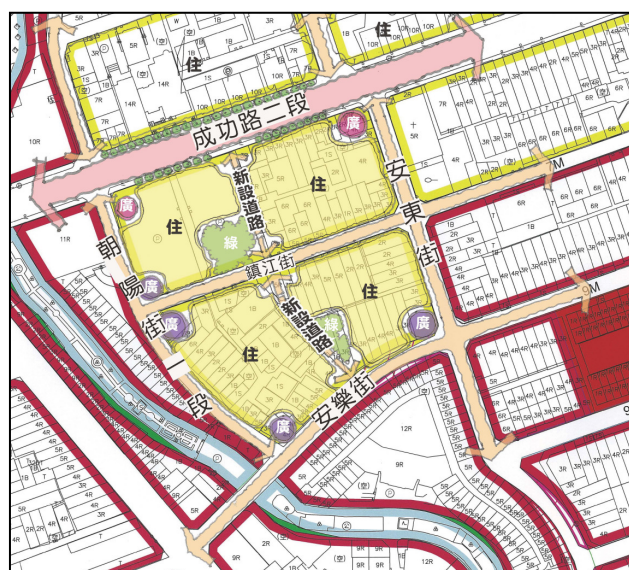


未來發展定位說明

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

在交通機能改善及環境品質整合提升之後，後站周邊土地可望作為新興商業、商務辦公、教育訓練、研發創新及旅遊服務等生產服務空間，鏈結外圍生活與生活服務產業，以疏解前站密集的活動負荷，並且在結合 TOD 導向發展理念下加速優質居住空間建設開發，塑造活力豐富的都市環境。

未來發展構想圖

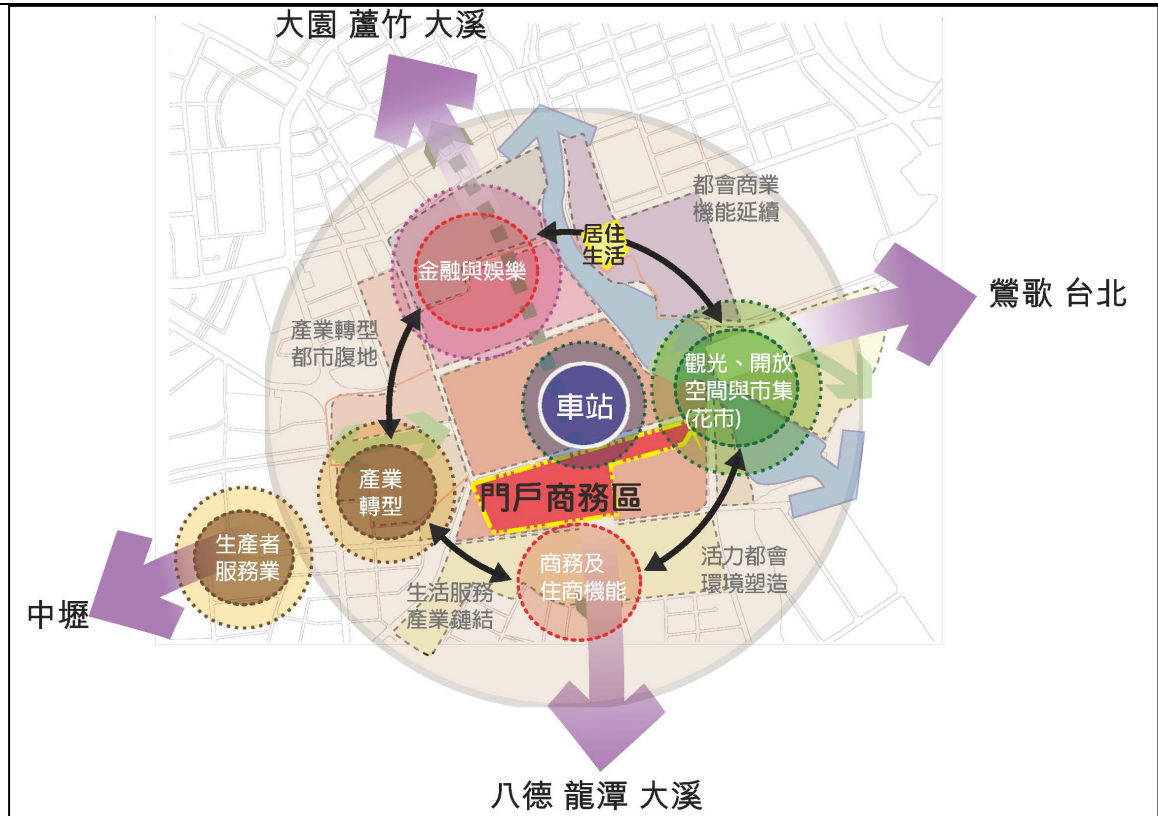


更新策略說明

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

- 選定優先開發單元：土地開發策略工作重點為選定更新地區中適合優先開發之更新單元，扮演都市更新之火車頭角色，以帶動週邊地區更新活化。
- 公共開放空間串聯：結合周邊原有綠地公園設置帶狀開放空間，提供更新地區商場及辦公民眾之休閒開放空間。並配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化結合平面與垂直人行動線，規劃地面層與垂直層的連通，串聯桃園火車站週邊地區的都市發展及市民活動，增加人行空間的舒適性、安全性與便捷性。
- 增設綠地及廣場式開放空間，以增加居住機能便利性及社區認同感：為增加更新地區之土地使用機能便利性及週邊地區認同感，配合都市更新再生活化手法，增設綠地及廣場式開放空間供民眾使用，促進周邊環境機能與品質之提升。

更新策略示意圖



推動歷(時)程

申請示範地區	2012/10	縣(市)都委會審查通過日期	2016/10/11
委託顧問團隊辦理先期規劃	2013/10	內政部都委會審查通過日期	--
都市計畫變更草案完成日期	---	招商計畫完成日期	2017/10/16
都市更新計畫草案完成日期	2016/08	公告招商日期	2018/1/8

目前辦理情形

先期規劃部分，目前刻正辦理結案作業，東門段招商部分，桃園市政府已於 107 年 9 月 12 日與實施者完成簽約，另實施者於 108 年 5 月 30 日檢具事業計畫及權利變換計畫完成報核，目前由桃園市政府審議中。

預估投資總額(億) 11 億元	預估政府投資	億元
	預估民間投資	11 億元

註:投資金額評估時間為 2009 年，預估投資金額投入時點為民國 2020 年。