

編號	D5-5	縣市別	桃園市	案名	桃園火車站區都市更新規劃暨招商作業案
----	------	-----	-----	----	--------------------

基地現況及發展條件

- 1.桃園火車站每日進出站旅次約 6 萬人，僅次於臺北車站，其尖峰時間為每日 7~9 時、17~20 時，顯示其具有通勤轉運之機能。
- 2.車站及周邊建築物老舊，亟需更新改善，本基地為桃園市通勤轉運核心，火車站再開發具地標引導作用，可促進桃園市再發展。

未來發展定位

桃園火車站周邊地區長期以來都市北桃園主要的商業中心，惟兩側受鐵路阻隔，前後站發展特性不一，消彌整個桃園火車站商圈本應具備的機能與效益，本次藉由鐵路立體化的縫合契機，逐步彰顯火車站周邊地區成為都市核心的重要關鍵，未來透過臺鐵立體化暨捷運化、周邊土地都市更新、航空城捷運進駐一舉重組都市成長的願景與目標，以大眾運輸建設結合複合土地使用的模式，形塑桃園火車站周邊區域為「**通勤轉運商購核心**」，於使用項目可納入交通轉運、樞紐經濟、中心商業區、行政商務、展演展銷、觀光旅宿、購物消費等機能，並鏈結既有生態環境基盤成與都市更新為低碳城市的示範點，展現永續經營、環境關懷、城市活化的新指標區域、示範低碳城市。

更新策略

- 1.多機能--考量桃園火車站為桃園區主要交通樞紐，伴隨站區周邊土地之開發，未來更承擔吸納雙北市外溢人口與入口門戶定位之角色，將引入多元使用者，為朝向複合機能商務核心，本區應滿足商務金融、觀光休閒、旅遊住宿、行政服務、通勤轉運等機能。
- 2.多樣性--為導入大眾運輸村的發展理念，應藉由多元使用發展與豐富活動的引入，以支持大眾運輸工具的使用率，藉此活絡交通運輸場站周邊區域，於空間規劃上應滿足多元活動策展空間、多樣化尺度的人本街道空間、特色化的廣場空間設計、多變化的空間造型語彙等藉以營造獨特性與營造自明性。此外，透過市場反應、不同的產業組合與開發許可的考量下，提供多樣、多元、多特色的產品類型，豐富產業內容。
- 3.多綠化--連續性的綠色系統為大眾運輸導向規劃之發展框架，配合不同層次、尺度與規模的永續生態考量，應掌握綠點、綠軸與藍帶資源之優勢，以永續低碳城市目標邁進。

目前辦理情形

本案考量原臺鐵捷運化桃園段高架化工程，擬調整為推動鐵路地下化建設之政策調整及工期未確定因素，臺鐵局刻正辦理階段性成果報告結案作業。

	更新地區	
	面積	公有土地比例
	4.11 ha	98.26%
	優先推動更新單元	
	面積	公有土地比例
	--	--

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

註：以上資料均為參考，若欲得知詳細資料，請洽各縣市政府。