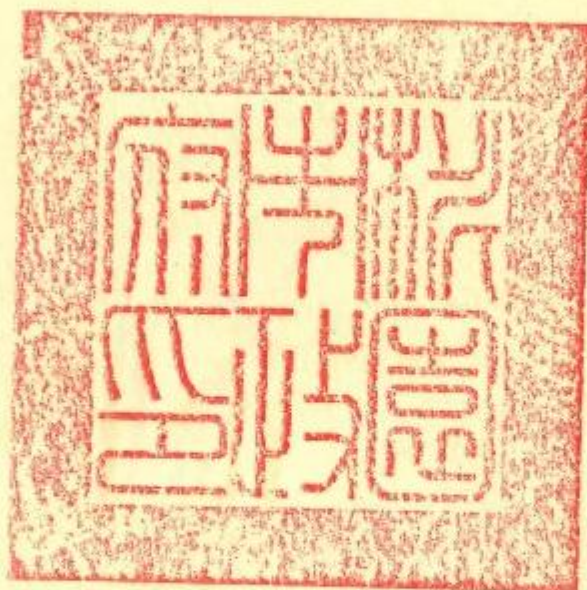


中華民國 105 年 2 月 16 日

府都住更字第 1050012042 號

擬定桃園市中壢家商周邊更新地區  
都市更新計畫書



擬定機關：桃園市政府  
中華民國 104 年 12 月

擬定桃園市中壢家商周邊更新地區  
都市更新計畫書

擬定機關：桃園市政府  
中華民國 104 年 12 月



## 目錄

壹、計畫緣起及法令依據.....	1
一、計畫緣起與目的.....	1
二、法令依據.....	2
貳、都市更新地區範圍.....	3
一、都市更新地區劃定原則.....	3
二、更新地區劃定範圍.....	3
參、更新地區發展現況.....	5
一、現行都市計畫.....	5
二、土地及建築物使用現況.....	11
三、交通系統分析.....	18
四、公共設施概況.....	21
五、土地權屬說明.....	24
六、不動產市場分析.....	27
七、歷史文化資產.....	31
八、居民意願調查.....	32
肆、計畫目標與策略.....	33
一、發展目標及定位.....	33
二、計畫策略.....	35
三、更新課題與對策.....	38
伍、實質再發展計畫.....	42
一、老街區再發展構想.....	42
二、土地使用及公共設施計畫.....	46
三、交通系統規劃構想.....	48
四、都市防災計畫.....	50
五、都市設計與景觀計畫.....	52
陸、更新單元劃定基準.....	55



## 附錄

附錄一 都市更新地區土地清冊.....	1
附錄二 桃園市都市計畫委員會民國 104 年 11 月 6 日第 4 次會議紀錄.....	10
附錄三 相關函文.....	18
附錄四 相關訪談紀錄.....	22
附錄五 地方說明會會議紀錄.....	24

## 圖目錄

圖 1	桃園市中壢家商周邊都市更新地區範圍示意圖 .....	4
圖 2	中壢平鎮都市擴大修訂都市計畫示意圖 .....	6
圖 3	中壢家商周邊更新地區都市計畫示意圖 .....	10
圖 4	土地使用現況示意圖 .....	12
圖 5	中壢家商周邊更新地區現況示意圖 .....	13
圖 6	建物樓層分布示意圖 .....	15
圖 7	建物結構分布示意圖 .....	16
圖 8	建物屋齡分布示意圖 .....	17
圖 9	計畫範圍周邊道路系統示意圖 .....	19
圖 10	計畫範圍周邊公共設施分布示意圖 .....	23
圖 11	土地權屬分布示意圖 .....	26
圖 12	中壢區各類型物件成交與單價趨勢圖 .....	27
圖 13	計畫範圍及周邊地區歷史文化資產分布示意圖 .....	31
圖 14	更新地區活化定位示意圖 .....	33
圖 15	都市更新地區活化主題示意圖 .....	35
圖 16	都市更新地區空間機能架構示意圖 .....	43
圖 17	都市更新地區空間發展構想示意圖 .....	45
圖 18	公共設施配置構想示意圖 .....	47
圖 19	道路系統規劃構想示意圖 .....	48
圖 20	都市防災計畫示意圖 .....	51
圖 21	都市設計與景觀計畫示意圖 .....	53
圖 22	都市更新景觀模擬示意圖 .....	54

## 表目錄

表 1	劃定桃園市中壢家商周邊都市更新地區內容表 .....	3
表 2	中壢平鎮都市擴大修訂計畫實施歷程表 .....	5
表 3	中壢平鎮都市擴大修訂計畫土地使用面積統計表 .....	7
表 4	中壢平鎮都市擴大修訂計畫土地使用強度彙整表 .....	8
表 5	中壢家商周邊更新地區都市計畫土地使用分區表 .....	9
表 6	土地使用現況面積表 .....	11
表 7	建物樓層面積表 .....	14
表 8	建物結構面積表 .....	14
表 9	計畫範圍周邊公共設施開闢情形綜整表 .....	21
表 10	更新地區範圍土地權屬統計表 .....	24
表 11	桃園市及中壢區建築所有權買賣移轉登記概況表 .....	28
表 12	中壢區近年平均買賣契約單價及平均買賣契約總價表 .....	28
表 13	桃園地區各量販店基本資料一覽表 .....	29
表 14	桃園市大型商場量體統計表 .....	30
表 15	桃園市觀光旅館月平均住房率分析表 .....	30
表 16	計畫範圍及周邊地區歷史建築明細表 .....	31

## 壹、計畫緣起及法令依據

### 一、計畫緣起與目的

本計畫桃園市中壢家商(文高二用地)周邊地區為中壢舊市中心區，昔日稱為中壢老街、豬埔仔，為中壢地區早期之行政、教育與商業中心所在，日治時期設有中壢支廳、中壢役場、中壢公小學(現為中壢國小)及中壢尋常小學(現為中壢家商)，周邊蘊涵豐富的城市發展紋理及歷史脈絡。惟隨著產業、交通的發展及城市的擴張，老街區人口、商業及行政活動逐漸外移，時至今日徒留老舊窳陋之市街與建築，逐漸失去過往的活力與風華。

近年隨臺鐵桃園段立體化、桃園捷運系統藍線及老街溪整治計畫的推動，桃園市政府面對中壢市中心地區環境頹敗的挑戰與周邊重大建設推動的契機，積極推動舊市區的活化再生，並於民國 101 年公告「中壢火車站周邊地區都市更新計畫」及「中壢平鎮老街溪(環北路至延平路)兩側更新地區都市更新計畫」，期藉由車站及水岸周邊的更新改造，帶動舊市區整體環境品質的改善及都市機能的復甦。而本計畫中壢老街區位處於中壢火車站、老街溪兩側都市更新地區之間，係延續中壢舊市區活化再生的重要介面，區位角色日顯重要，肩負改善老街區環境品質的重要責任。

因此，本計畫呼應「都市更新產業行動計畫」(99.11)的推動目標，以「地區再發展」(redevelopment)及「地域再生」(Renaissance)的概念，檢討中壢家商周邊地區之產業、文化、景觀、基礎設施等條件，以整體宏觀角度分析規劃之，結合並延續中壢火車站、老街溪兩側都市更新計畫的定位機能，以桃園市「創意、永續、桃花園」的發展願景推動老街區之活化再生，並透過都市更新地區的劃定，啟動中壢老街區更新活化，期促使民眾參與都市更新事業。

透過本計畫推動，期在全球化競爭與發展下，得以兼顧地區獨特紋理與文化，調合傳統與創新，以創意啟發城鄉發展潛能，結合地方文化資產與特色，提高城鄉競爭力，並達成下列計畫目的：

- (一)以都市再生概念，建構兼顧生活、產業與文化的老街區風貌與機能。
- (二)結合全方位城市治理與多樣的再生手段，打造具競爭力市街環境。
- (三)串連車站與水岸更新地區機能，營造宜居永續的生活園地。

## 二、法令依據

依都市更新條例第 5 條、第 6 條及第 8 條規定訂定都市更新計畫、劃定中壢家商周邊都市更新地區。相關法規說明如下：

### (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：

1. 更新地區範圍。
2. 基本目標與策略。
3. 實質再發展。
4. 劃定之更新單元或其劃定基準。
5. 其他應表明事項。

### (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為更新地區：

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。
6. 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 8 條

更新地區之劃定及都市計畫之擬定或變更，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、熱心公益人士或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、都市更新地區劃定原則

依據都市更新條例第 6 條：「(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。」，另配合本計畫特性及目標，擬定本計畫都市更新地區劃定原則，並據以劃定本計畫都市更新地區範圍。本計畫劃定原則包含：

- (一)舊市中心商業區或衰敗商業設施。
- (二)鐵路立體化沿線兩側地區。
- (三)未開闢公共設施用地及其周邊地區。
- (四)建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足者。
- (五)建物老舊、建物排列不良或道路彎曲狹小者。
- (六)建築物不符耐震設計標準者。
- (七)建築物未能與重大建設配合。
- (八)其他配合本計畫規劃構想地區。

### 二、更新地區劃定範圍

本計畫中壠家商周邊更新地區範圍，西以中原路與新榮國小為鄰，東側以延平路一段及縱貫鐵路為界，北至中正路，南以延平路一段與中壠國中為鄰，行政轄區包括中壠區中榮里及石頭里部分範圍、平鎮區新勢里及北安里部分範圍。土地包含中壠區中壠段老小段、石頭段及平鎮區延平段，面積約 16.41 公頃。

表 1 劃定桃園市中壠家商周邊都市更新地區內容表

都市更新地區範圍	面積(公頃)	使用分區	法令依據
西以中原路與新榮國小為鄰，東側以延平路一段及縱貫鐵路為界，北至中正路，南以延平路一段與中壠國中為鄰。	16.41	住宅區、商業區、文小用地、文高用地、市場用地、廣場用地、道路用地。	都市更新條例第 5、6、8 條

# 劃定桃園市中壢家商周邊都市更新地區圖



圖 1 桃園市中壢家商周邊都市更新地區範圍示意圖

## 參、更新地區發展現況

### 一、現行都市計畫

#### (一)中壢平鎮都市擴大修訂都市計畫

##### 1. 實施經過

中壢平鎮都市擴大修訂計畫原為民國 45 年 11 月 29 日公告實施之中壢街都市計畫，民國 61 年 2 月 26 日配合都市擴大需要，公告實施中壢平鎮都市擴大修訂計畫，後於民國 72 年 4 月 26 日及民國 82 年 7 月 17 日分別辦理第一次及第二次通盤檢討並公告實施。

表 2 中壢平鎮都市擴大修訂計畫實施歷程表

編號	計畫案名稱	公告時間	公告字號
1	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(增【修】訂土地使用分區管制要點)案	99/01/18	府城規字 0990014522
2	訂定中壢平鎮都市計畫(土地使用分區管制要點)案	90/11/12	(90)府城鄉字 214686
3	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	86/03/27	(86)府工都字 97575
4	變更中壢平鎮都市擴大修訂(第二次通盤檢討)案，暫予保留，另案辦理部分案	84/08/07	(84)府工都字 163587
5	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(第二次通盤檢討)案	82/07/17	(82)府工都字 133439
6	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(通盤檢討)案	72/04/26	(72)府建都字 40546
7	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫案	61/02/26	(61)府建都字 15650
8	中壢街都市計畫	45/11/29	-

資料來源：桃園市政府都市發展局

##### 2. 計畫範圍及面積

都市計畫範圍東起內壢桃園大圳，西迄高速公路中壢交流道，北鄰中福派出所，南至臺電普仁變電所南側約 80 公尺處為界。全區主要為中壢與平鎮兩區之行政轄區，另小部分為桃園區及八德區之轄區，計畫面積共 2,080.60 公頃(詳圖 2)。



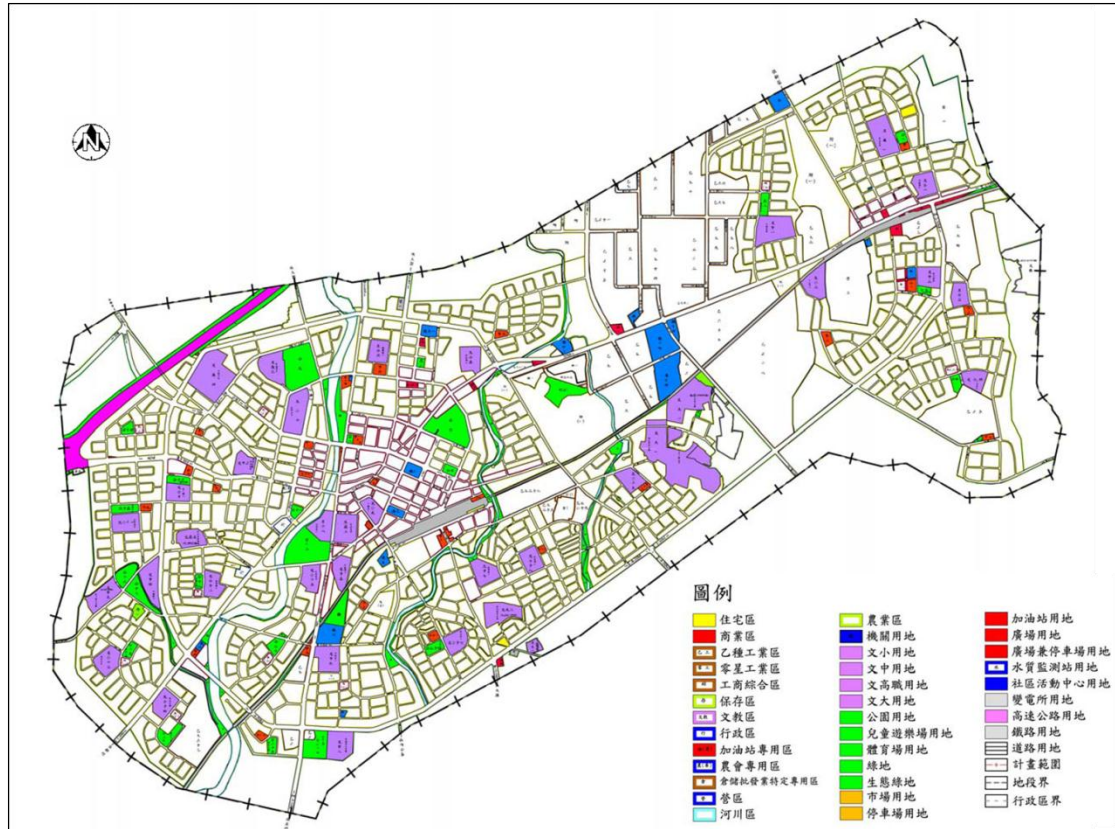


圖 2 中壢平鎮都市擴大修訂都市計畫示意圖

### 3. 計畫年期、人口及密度

計畫年期至民國 85 年。計畫人口 300,000 人，居住密度 340 人/公頃，現況人口約為 363,646 人，其發展已超過原計畫人口。

### 4. 土地使用計畫

依據第三次通盤檢討草案，本計畫區劃設住宅區 785.84 公頃、商業區 74.76 公頃、工業區 251.89 公頃、農業區 352.03 公頃等，其他尚包括文教區、行政區、保存區、河川區、加油站專區、農會專用區及營區等，面積共計 1,554.18 公頃。

### 5. 公共設施計畫

本計畫區劃設國小 19 所、國中 9 所、公私立職校 5 所、大學 2 所、公園 24 處、兒童遊樂場 5 處、市場 20 處、機關 15 處、停車場 6 處、體育場 2 處、加油站 4 處、變電所 2 處等。

其中綠地、生態綠地、廣場用地及社區活動中心用地之使用率均不及 50%，顯示地區開放空間及休憩設施之不足。

### 6. 交通系統計畫

中壢平鎮之交通系統除有縱貫道路以東北西南向貫穿本計畫區之中央，公路系統由南北高速公路作聯外環狀幹道，以現有省道及通往鄰近各鄉鎮之輻射式道路為基幹，再配合土地使用計畫及地理環

境，分別配置主要、次要及出入道路。

表 3 中壠平鎮都市擴大修訂計畫土地使用面積統計表

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	
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	文教區	10.90	0.52	7.30	66.97	
	行政區	1.44	0.07	0.95	65.97	
	加油站專門區	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	<b>1,554.18</b>	<b>74.70</b>			
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	<b>526.42</b>	<b>25.30</b>				
都市發展面積		1,692.06	81.33	—	—	
計畫總面積		<b>2,080.60</b>	<b>100.00</b>			

## 7. 土地使用分區管制要點

### (1) 使用強度

中壢平鎮都市擴大修訂計畫土地使用分區相關規定詳下表：

表 4 中壢平鎮都市擴大修訂計畫土地使用強度彙整表

土地使用分區		建蔽率(%)	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
兒童遊樂場用地		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：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) 開放空間

計畫區內各使用分區(農業區及保護區除外)，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。

(二)都市更新地區內現行都市計畫使用分區

本都市更新規劃範圍內之土地使用分區除南側之鐵路沿線至延平路一段區域為住宅區外，其餘皆為商業區。其中住宅區建蔽率為60%，容積率為200%；商業區建蔽率為80%，容積率為380%。公共設施用地有文小用地1處(文小九)、文高用地1處(文高二)、市場用地1處(市十七)、廣場用地1處及道路用地。

表5 中壠家商周邊更新地區都市計畫土地使用分區表

項目		面積(公頃)	百分比(%)
使用分區	住宅區	2.09	12.74
	商業區	6.09	37.11
	小計	8.18	49.85
公共設施用地	文小用地	1.51	9.20
	文高用地	3.30	20.11
	市場用地	0.23	1.40
	廣場用地	0.03	0.18
	道路用地	3.16	19.26
	小計	8.23	50.15
合計		16.41	100.00



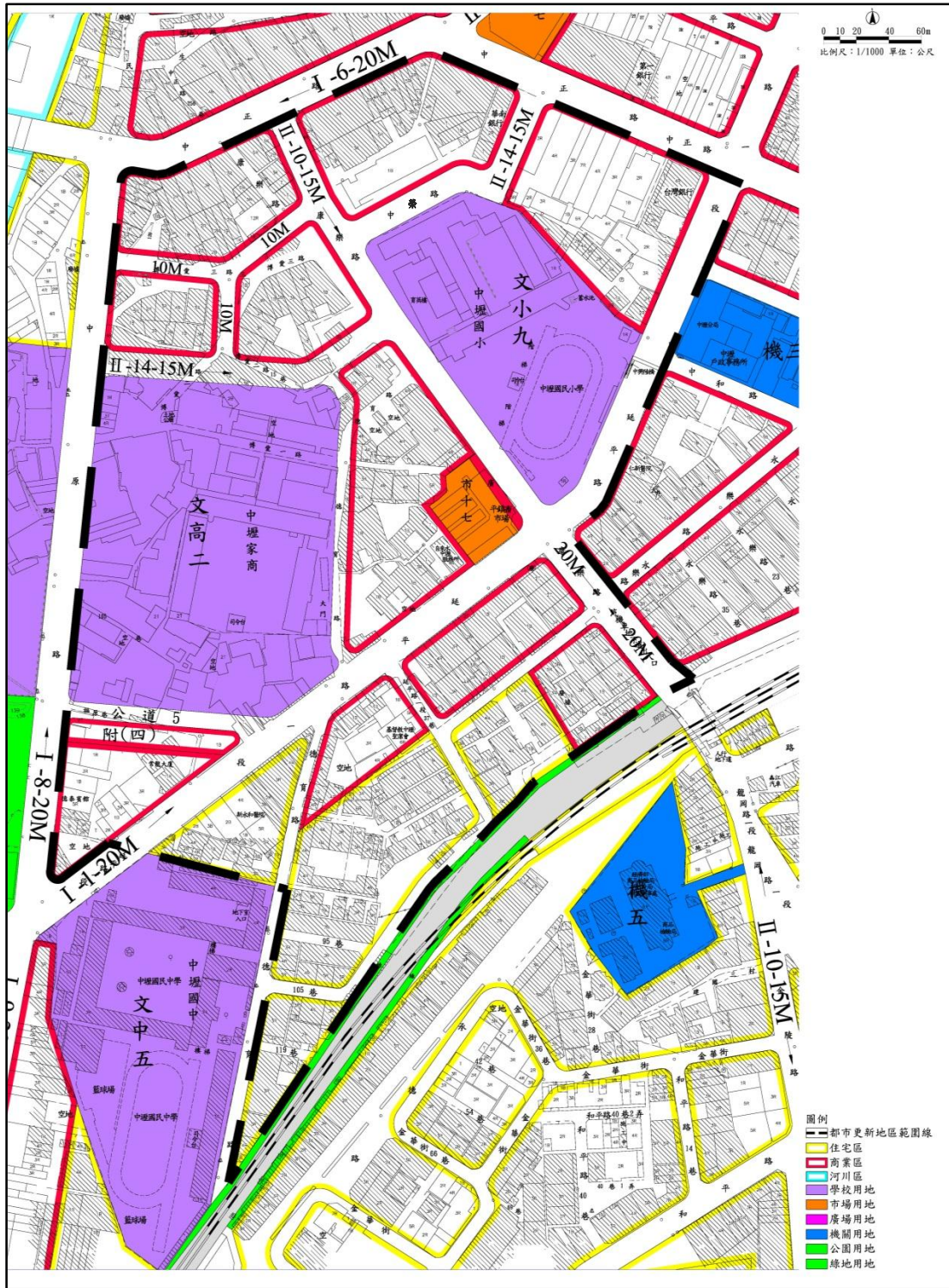


圖 3 中壠家商周邊更新地區都市計畫示意圖

## 二、土地及建築物使用現況

### (一)土地使用現況

本計畫位於中壢老街區，範圍內土地使用主要以住宅使用為主，面積約 3.82 公頃；其次為道路使用，再則為學校使用(中壢家商及中壢國小)約 3.05 公頃。另商業使用為 2.24 公頃，與商業區計畫面積(6.09 公頃)差異甚大，閒置空地及空屋亦約佔 9.34%，顯示計畫範圍商業活動待提升，整體建物老舊急需更新活化。

本計畫範圍內商業活動以北側中正路最為繁盛，沿街面一樓多為地區性商業活動(銀行、餐飲、服飾銷售等)，其間夾雜為私人醫院診所，範圍內建物二樓以上則多為住宅、補習班及一般公司行號等使用。西側中原路沿街面有零星商業使用，夾雜諸多低矮磚造窳陋建物。

德育路兩側多為 3、4 層樓住宅，建物老舊多為磚造，巷道狹窄、彎曲且通行不易。延平路一段日式房舍及中壢國小旁日式宿舍具有歷史價值，惟現況窳陋毀損，有待修復護再利用。中壢家商周邊未開闢使用之文高二用地部分則多為低矮磚造建築，諸多空屋、閒置空地及特種行業夾雜其間。

表 6 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	3.82	23.28
商業使用	2.24	13.65
工業使用	不足 0.01	0.00
機關使用	0.04	0.24
宗教使用	0.14	0.85
醫療使用	0.16	0.98
學校	3.05	18.59
停車場	0.42	2.56
建設中	0.08	0.49
閒置空地	0.91	5.55
空屋	0.62	3.78
開放空間	0.06	0.37
其他	0.06	0.37
道路用地	4.81	29.31
合計	16.41	100.00



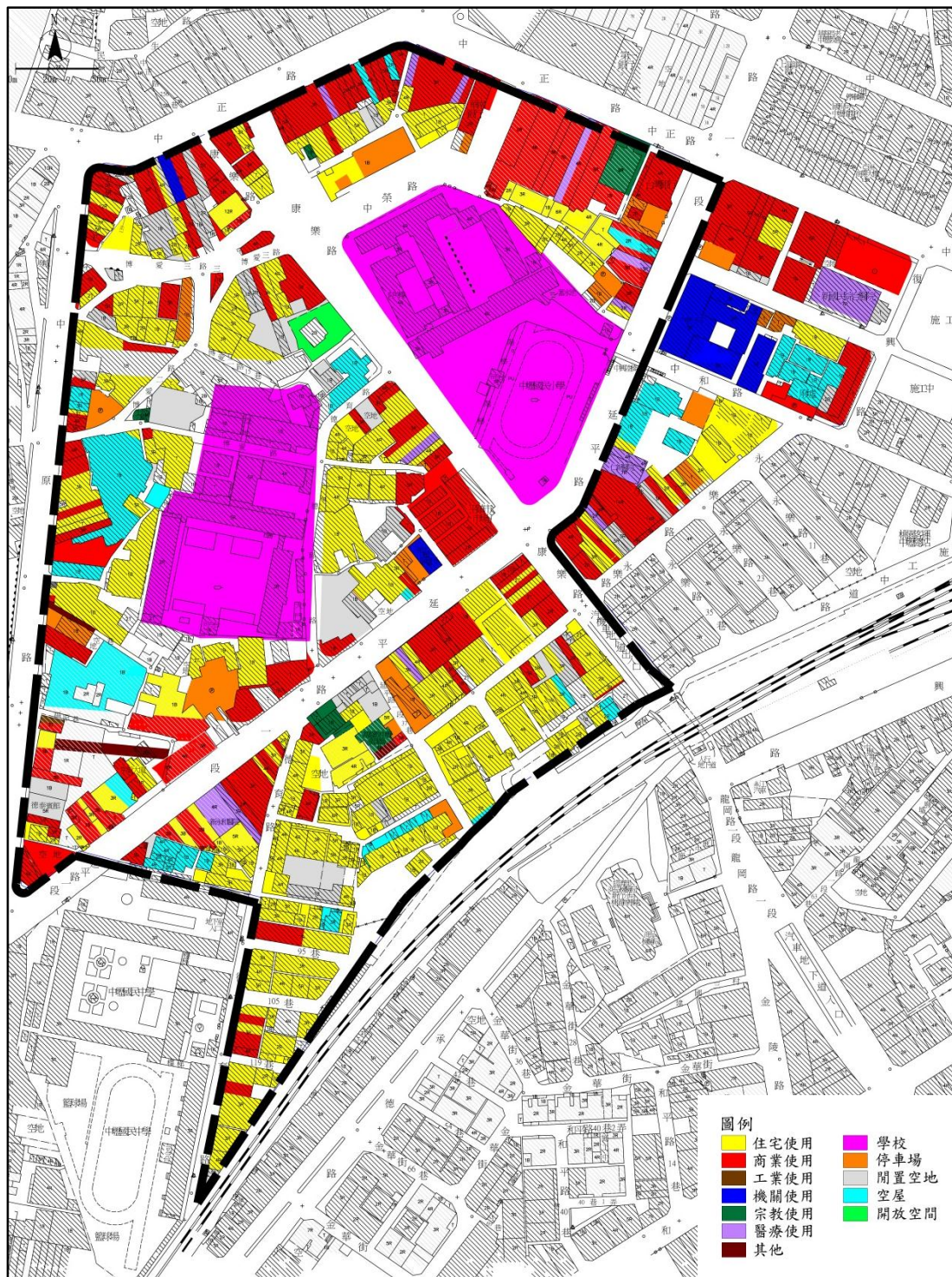


圖 4 土地使用現況示意圖



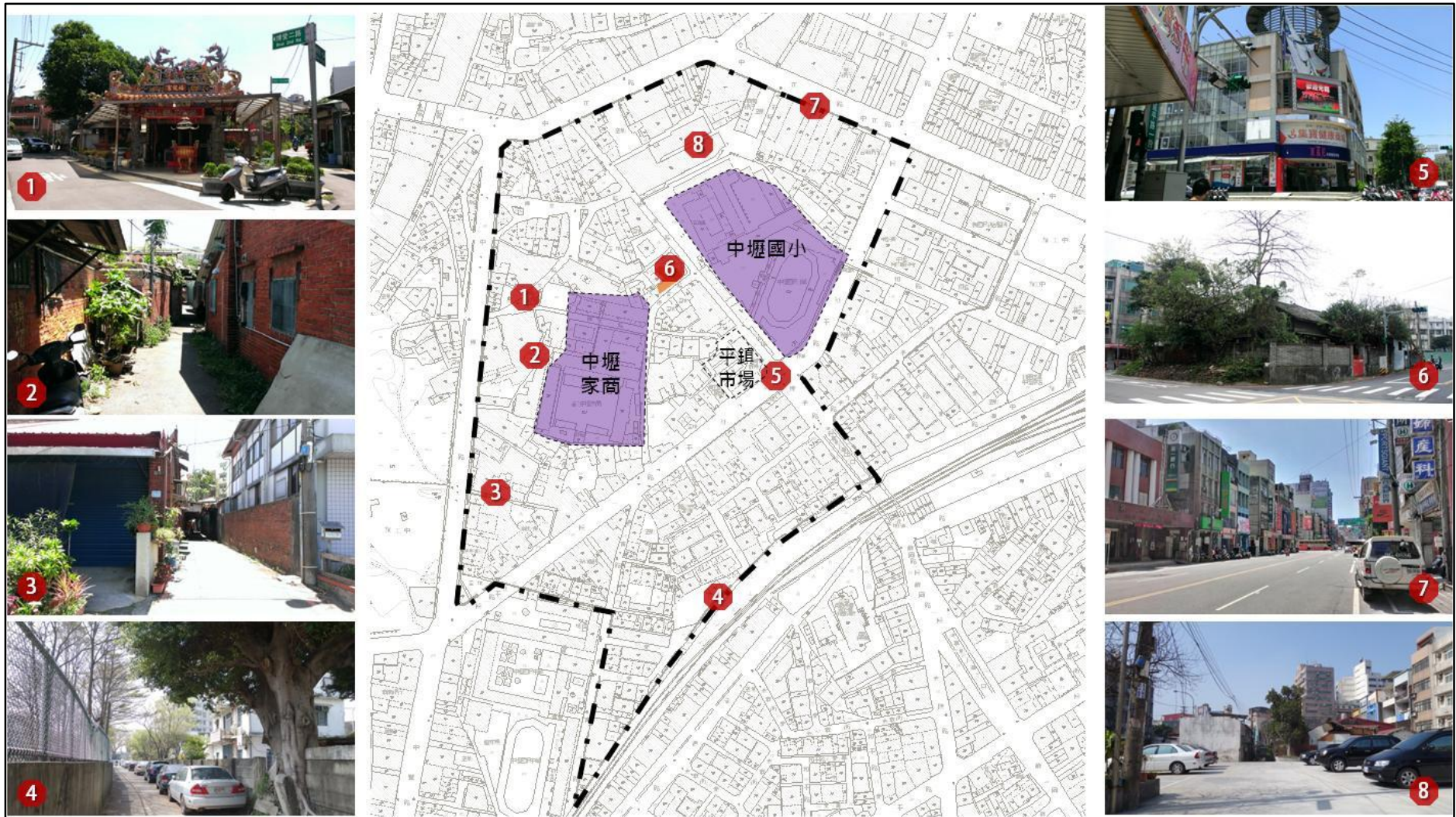


圖 5 中壠家商周邊更新地區現況示意圖



## (二)建築物使用現況

### 1. 建物樓層

計畫範圍內建物樓層以2~3樓為主，多分布於延平路一段東側至鐵路沿線之住宅區公寓建築，面積約為2.89公頃，佔更新地區範圍建物面積約37.89%；其次為4~5樓建物，主要為中壢國小、中壢家商、平鎮市場，面積約2.24公頃，約佔全區面積29.39%；另少數6層樓以上建物均位於中正路。中壢家商西側未開闢文高二用地主要為老舊1層樓磚造建築。

表 7 建物樓層面積表

類別	面積(平方公尺)	百分比(%)
1樓	21,443.39	28.14
2~3樓	28,875.49	37.89
4~5樓	22,397.66	29.39
6樓以上	3,498.46	4.59
合計	76,215.00	100.00

### 2. 建物結構

計畫範圍內建物構造以鋼筋混凝土為主，面積約佔4.89公頃，超過全區建物比例五成以上，多分布於主要幹道沿街面及東南側住宅區部分。其次為磚造結構，佔計畫範圍面積31.66%，約2.41公頃，主要分布於中壢家商周邊。另範圍內尚有諸多鐵骨屋架搭建結構，多為居民自行增設之違章建築或老舊建物，佔2.33%。

表 8 建物結構面積表

類別	面積(平方公尺)	百分比(%)
鋼筋混凝土	48,924.57	64.19
磚牆	24,129.87	31.66
木造	559.53	0.74
鐵骨屋架	1,777.85	2.33
臨時鐵皮	823.18	1.08
合計	76,215.00	100.00

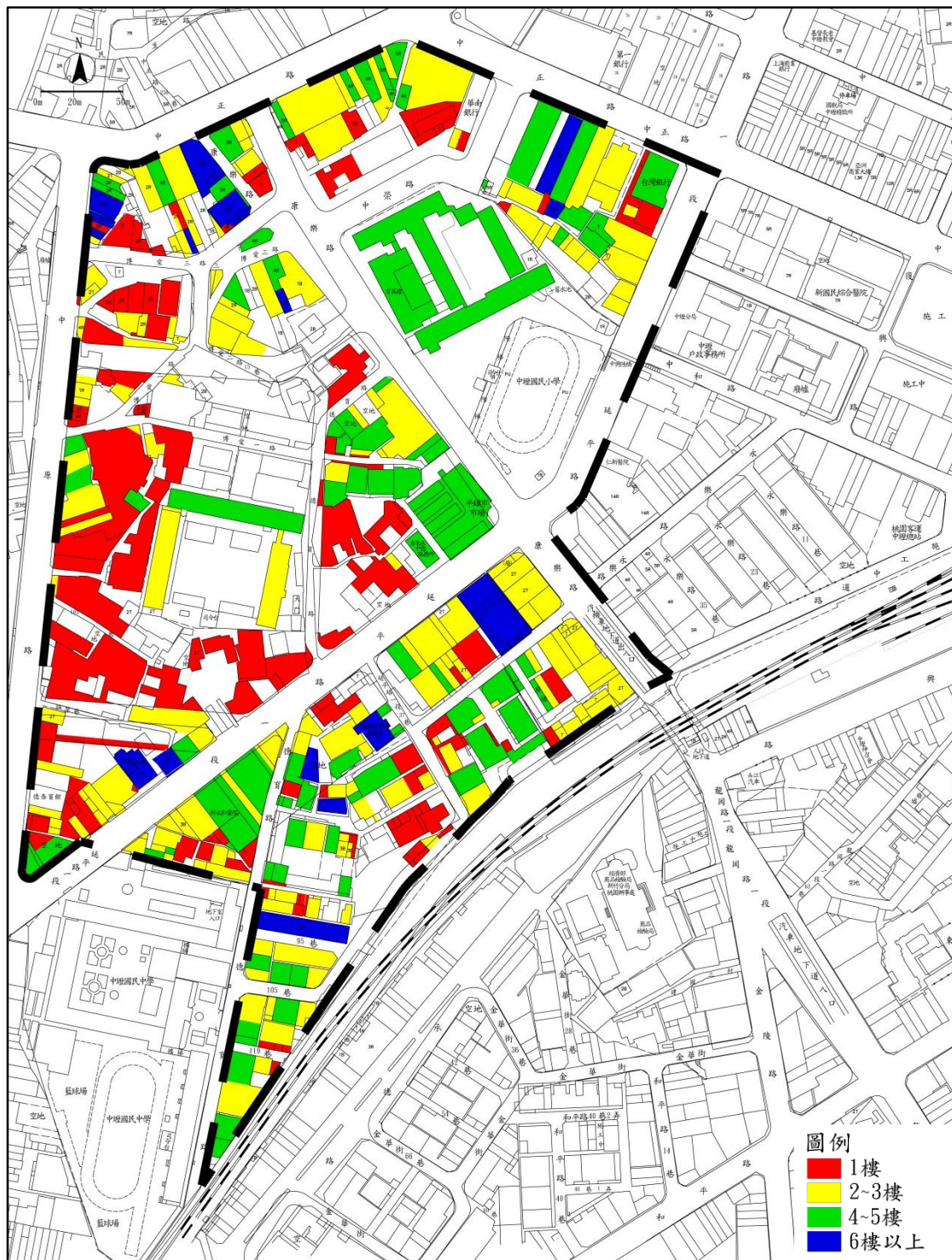


圖 6 建物樓層分布示意圖





圖 7 建物結構分布示意圖



### 3. 建物屋齡

本計畫範圍為中壢早期發展區，整體建物屋齡老舊，多為30年以上建築。屋齡10年以內占少數，屋齡20~30年者多為學校建築或主要道路沿線。另中壢家商西側未開闢文高二用地範圍，不僅屋齡老舊且多為磚造、鐵皮結構，耐震強度堪慮。



圖8 建物屋齡分布示意圖

### 三、交通系統分析

#### (一)道路系統

##### 1. 主要聯外道路

- (1)延平路(縣道 10 甲):延平路以東北-西南向貫穿本計畫範圍,其為寬度 20 公尺雙向四線道道路,東西可銜接省道臺 1 線通往桃園及平鎮地區。
- (2)中原路(縣道 113):中原路為本計畫範圍西界,路寬 20 公尺,往北穿越中正路後連接中豐路,可通往大園及高鐵青埔地區,往南則可通往平鎮地區。
- (3)中正路:中正路起於中壢火車站,為本計畫範圍北界,路寬 20 公尺,康樂路北側路段屬縣道 112 一部分,往北可連接觀音地區,西行可銜接縣道 114 通往新屋地區,並連接國道 1 號中壢交流道。
- (4)康樂路:康樂路路寬 20 公尺,以西北-東南方向貫穿本計畫範圍,匯集諸多計畫範圍區內道路,其往南可連通中壢車站後站及龍崗地區,往北則與中正路銜接。

##### 2. 區內聯絡道路

本計畫範圍內主要聯絡道路包含中榮路、德育路、博愛路、博愛一路、博愛二路、博愛三路,其中中榮路東西連接中正路與康樂路,德育路北起康樂路,往南可貫穿西部縱貫鐵路至龍崗地區;另博愛一路、博愛二路與博愛三路部分路段為老街區既成道路,與計畫道路共同形成本計畫範圍區內交通路網。

本計畫範圍南界為臺鐵縱貫鐵路,正研擬相關立體化計畫,後續鐵道立體化將做為道路或開放空間等使用,成為本計畫範圍南側重要聯絡道路。

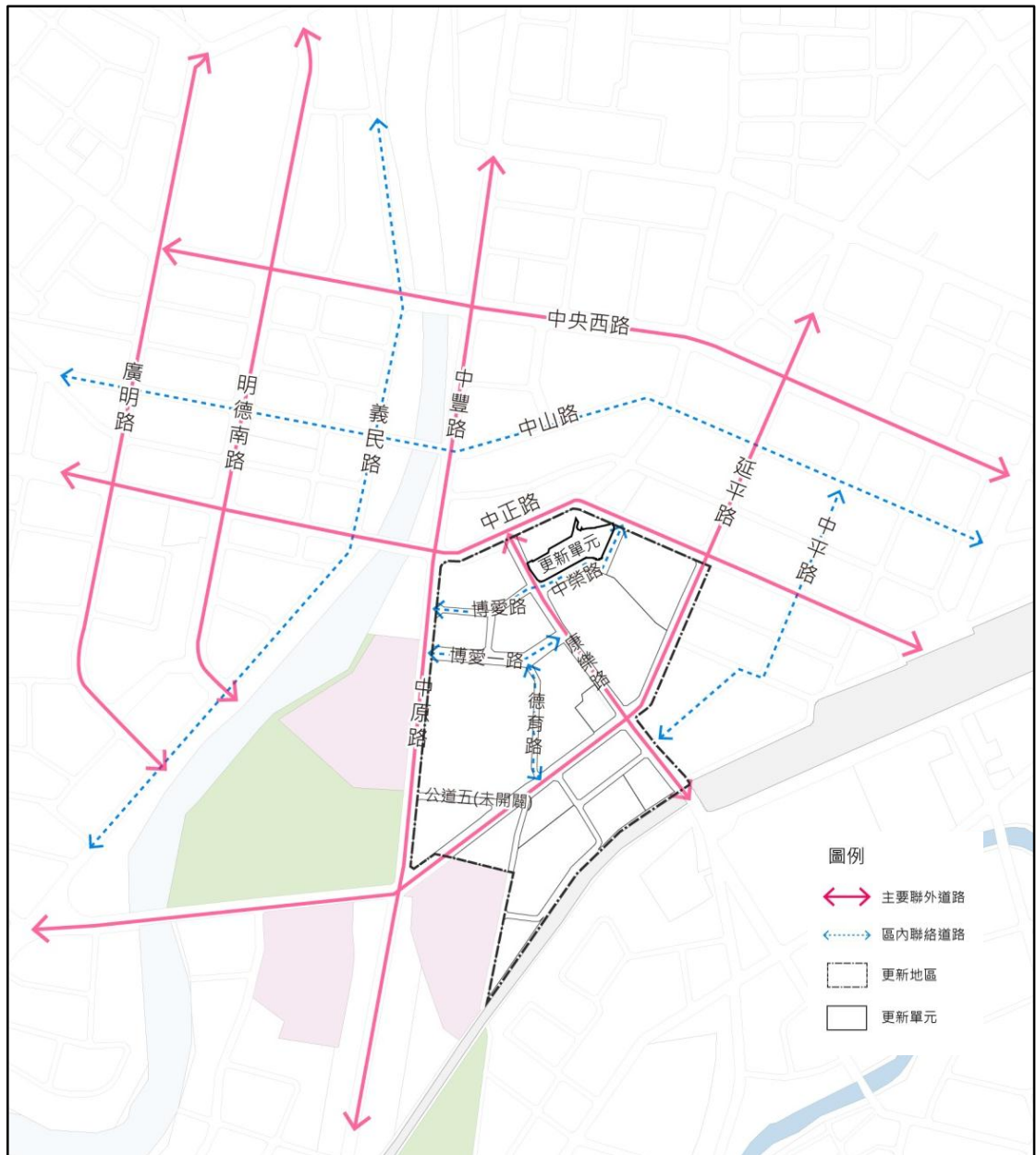


圖 9 計畫範圍周邊道路系統示意圖

## (二)大眾運輸系統

### 1. 鐵路運輸：臺鐵中壢站

臺鐵中壢站位於本案規劃範圍東側，為臺鐵縱貫線一等站，每日列車停靠班次除太魯閣列車有北上及南下各兩車次不停靠、自強號南下三車次及北上二車次不停靠，以及觀光列車不停靠外，其他各級列車均有停靠。

中壢車站進出人次為全國排名第三，僅次於臺北車站及桃園車站。未來將與桃園捷運藍線 A23 站雙鐵共構，服務中壢及周邊區域之居住人口之通勤與生活旅次。

### 2. 客運運輸

本計畫範圍之城際及市區客運有桃園客運、國光客運、新竹客運及中壢客運，在城際公路客運部分，有新竹客運 5616、5617 及 5676 路線與國光客運 1803、1818、1862 及 1863 路線。市區客運路線則有桃園客運 1、1 甲、132、155、156 等 25 路線與中壢客運 1、126 等 9 路線。

## (三)人行系統概況

本計畫範圍鄰近中壢火車站，車站亦為地區之主要大眾運輸場站，然車站與周邊街廓並無地下道、天橋等人行穿越設施設置，且周邊道路亦無連貫性人行步道，常出現人車爭道情況。

而計畫範圍內除中壢國小周邊設之康樂路、博愛路及中原路設有人行步道外，其他主要道路(中正路、延平路)未設置人行步道，而區內道路如博愛二路、德育路等，巷道狹小亦缺乏人行步道。

## (四)停車設施概況

計畫範圍及周邊地區之停車設施分為路邊有格位、無格位，路外公營、民營、空地及建物附設，其多數為建物附設停車位，而主要道路(中正路、延平路、康樂路及中原路)雖劃設汽機車停車格，停車位供給仍嫌不足，違規停車狀況嚴重。



#### 四、公共設施概況

本計畫範圍區內劃設有文小用地(文小九)、文高用地(文高二)、市場用地(市十七)、廣場用地及道路用地等公共設施用地，其中文小用地、市場用地、廣場用地皆已開闢使用，文高用地開闢使用不足 50%，另公道 5 未開闢。

計畫範圍周邊尚劃設有諸多公共設施用地，包含機三(中壢警分局)、文中五(中壢國中)、文小八(新榮國小)、文小十五(新勢國小)等，多數用地已開闢完成。部分未開闢之公共設施用地，包含公八、市十五、停七、停八、廣、捷運車站用地及部分綠地用地等。

表 9 計畫範圍周邊公共設施開闢情形綜整表

公共設施項目	設施編號	使用現況	開闢情形	備註
學校用地	文小七	新明國小	已開闢	--
	文小八	新榮國小	已開闢	--
	文小九	中壢國小	已開闢	--
	文小十五	新勢國小	已開闢	--
	文小十七	林森國小	已開闢	--
	文中	新明國中	已開闢	--
	文中五	中壢國中	已開闢	--
	文中六	平鎮國中	已開闢	--
	文中七	東興國中	已開闢	--
	文高二	中壢家商	已開闢	--
	文大二	清雲科技大學	已開闢	--
公園用地	公	舊社公園	已開闢	老街溪西側
	公	和平公園	已開闢	和平路東側
	公六	中正公園	已開闢	--
	公七	公七公園	已開闢	--
	公八	開闢中	未開闢	--
	公十二	新勢公園	已開闢	--
	公二十四	新興公園	已開闢	--
綠地用地	綠	臨時性植栽	未開闢	老街溪兩側
	綠	臨時建物	未開闢	鐵道兩側
	綠	部分已開闢，部分為臨時性植栽	部分已開闢	新街溪兩側
	綠	已開闢	已開闢	義民路東側
市場用地	市七	中壢區第一公有零售市場	已開闢	--
	市十	平鎮和平市場	已開闢	--
	市十一	林森黃昏市場	已開闢	--
	市十四	興國公有生鮮市場	已開闢	--
	市十五	旅館、商辦使用	未開闢	--
	市十七	平鎮區第一公有零售市場	已開闢	--
	市十九	新明公有零售市場	已開闢	--
	市二十	萬利市場	已開闢	--



公共設施項目	設施編號	使用現況	開闢情形	備註
停車場用地	停二	已開闢	已開闢	--
	停三	已開闢	已開闢	--
	停七	住宅使用	未開闢	--
	停八	臨時性建物	未開闢	--
	停九	已開闢	已開闢	--
廣場用地	廣	已開闢	已開闢	平鎮市場東側
	廣	空地	未開闢	老街溪東側
廣場兼停車場用地	廣(停)二	已開闢	已開闢	--
機關用地	機十	興國派出所	已開闢	--
	機二	臺灣電力公司中壢服務所	已開闢	--
	機三	警察局中壢分局	已開闢	--
	機五	經濟局標準檢驗局桃園辦事處	已開闢	--
	機七	平鎮區公所	已開闢	--
交通用地	交	中壢車站	已開闢	--
捷運車站用地	捷	開闢中	開闢中	捷運環北站西側
	捷	開闢中	開闢中	捷運環北站東側
	捷	開闢中	開闢中	捷運中壢站西側
	捷	開闢中	開闢中	捷運中壢站東側
兒童遊樂場用地	兒	已開闢	已開闢	--
體育場用地	體	桃園市立棒球場	已開闢	--
道路用地	公道五	住宅使用	未開闢	--

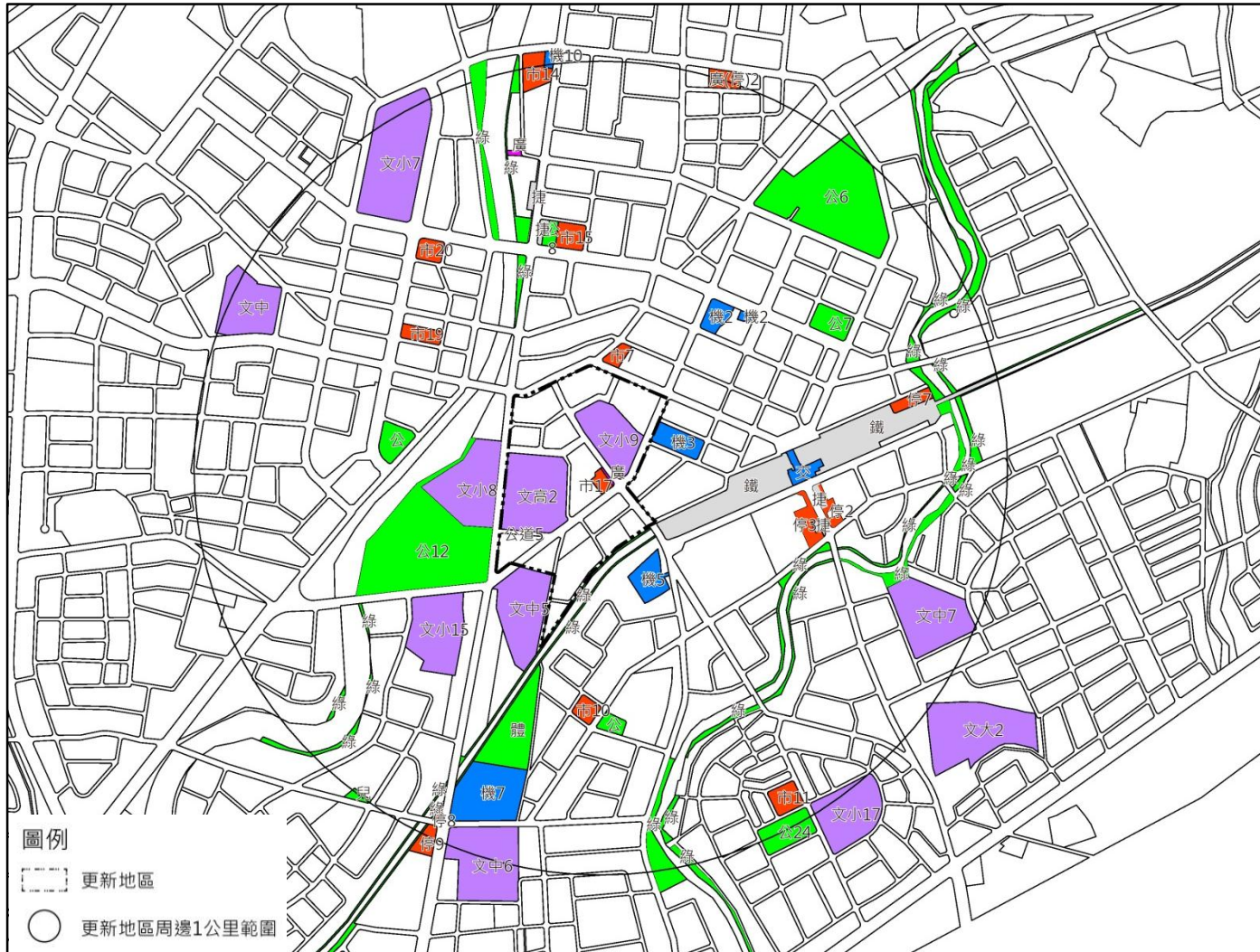


圖 10 計畫範圍周邊公共設施分布示意圖

## 五、土地權屬說明

本計畫更新地區範圍內包括公有土地及私有土地共 1,453 筆，面積約 16.41 公頃。土地權屬以私有地占有比例最高，占總面積約 51.41%，公有地則約占總面積 44.82%，則多為道路、學校等公共設施用地，另公私共有土地約占 1.00%，其他公營事業機構則約占 2.77%。

### (一)公有土地

本計畫範圍內公有土地計有 389 筆，占全區土地比例 44.82%，其中以桃園市有 141 筆，主要為中壢國小及其南北兩側土地，面積比例最高，其次為中華民國 112 筆，主要為中壢家商及部分區內道路用地，另中壢區有 108 筆、平鎮區有 26 筆，有 2 筆土地為中華民國與桃園市中壢區共有。

### (二)私有土地

私有土地面積約 8.43 公頃，約占計畫範圍面積 51.41%，土地所有權人數逾千人。另範圍內公私共有土地計有 24 筆，面積約 0.16 公頃；其他尚有 17 筆公營事業機關土地，包含臺灣銀行、新竹縣農會、桃園市農會及臺灣自來水公司等土地，面積合計約 0.46 公頃，佔 2.77%。

表 10 更新地區範圍土地權屬統計表

類別	所有權人	管理機關	面積(平方公尺)	百分比(%)
公有土地	中華民國	交通部公路總局	22.04	0.01%
		交通部臺灣鐵路管理局	3,839.89	2.34%
		桃園市平鎮區公所	169.30	0.10%
		桃園市政府工務局	8,837.71	5.39%
		桃園市政府財政局	137.93	0.08%
		財政部國有財產署	8,661.82	5.28%
		桃園市中壢區中壢國民小學	796.00	0.49%
		桃園市中壢區公所	570.00	0.35%
		國立中壢高級家事商業職業學校	9,299.00	5.67%
		小計	<b>32,333.69</b>	<b>19.70%</b>
	桃園市政府	桃園市政府工務局	3,104.94	1.89%
		桃園市政府秘書處	886.07	0.54%
		桃園市政府財政局	772.45	0.47%
		桃園市中壢區中壢國民小學	17,232.00	10.50%
		桃園市中壢區公所	4,448.00	2.71%
		桃園市政府警察局中壢分局	2,388.00	1.46%
		教育部	2,564.00	1.56%
	小計	<b>31,395.46</b>	<b>19.13%</b>	
	中壢區	-	333.49	0.20%

類別	所有權人	管理機關	面積(平方公尺)	百分比(%)
		桃園市中壢區公所	5,732.73	3.49%
		教育部	545.00	0.33%
		<b>小計</b>	<b>6,611.22</b>	<b>4.03%</b>
	平鎮區	桃園市平鎮區公所	3,093.88	1.89%
		<b>小計</b>	<b>3,093.88</b>	<b>1.89%</b>
	中壢區 中華民國	桃園市中壢區公所	109.00	0.07%
		<b>小計</b>	<b>109.00</b>	<b>0.07%</b>
	其他公營		4,556.19	2.77%
	<b>合計</b>		<b>78,099.44</b>	<b>47.59%</b>
	公私共有		-	1,638.98
私有		-	84,364.17	51.41%
<b>總計</b>		-	<b>164,102.59</b>	<b>100.00%</b>



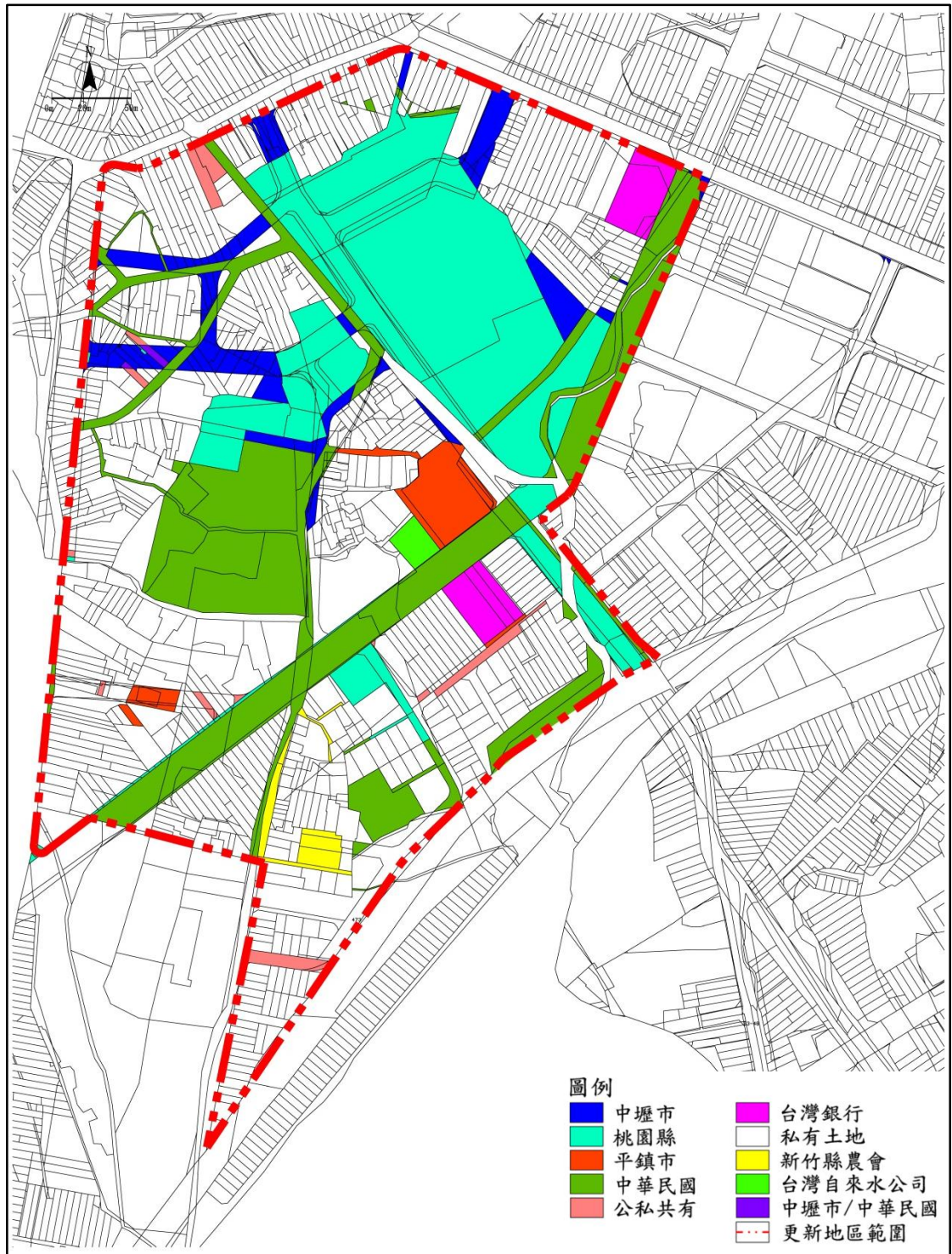


圖 11 土地權屬分布示意圖

## 六、不動產市場分析

中壢區為南桃園發展核心，亦為桃園第二大城市，與桃園區形成桃園市成為雙核心城市，居住及商業空間需求盛。本計畫範圍位於中壢老街區，鄰近中壢火車站前商圈，周邊商業機能佳、交通便利、生活機能完善，區域不動產市場價量穩定。

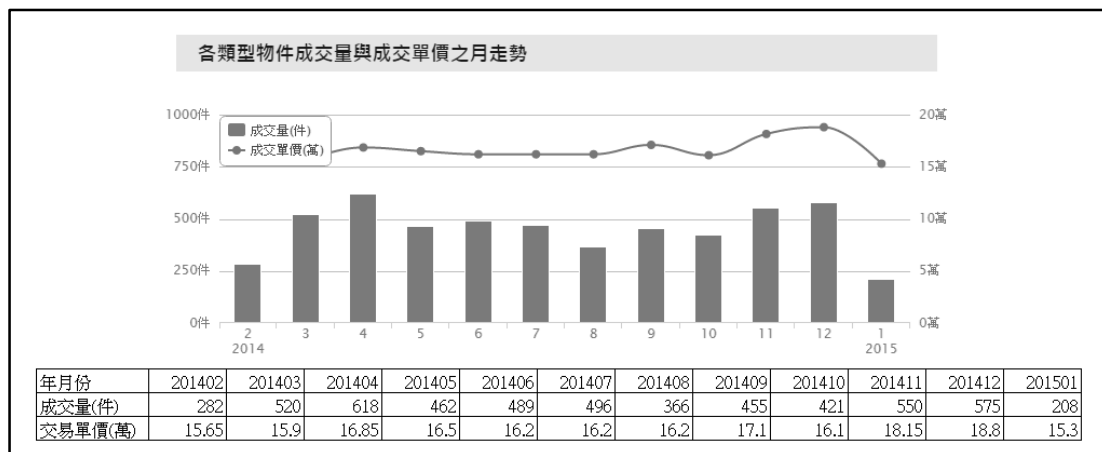
### (一)住宅不動產市場

#### 1. 市場供給分析

桃園市受惠於重大建設如五楊高架完工通車、高鐵青埔站設立，大幅縮短北北桃之間通勤時間，由於桃園房價較雙北市低，吸引許多北部區域民眾至桃園置產，儘管近期壓抑高房價政策讓桃園房屋交易量有所萎縮，但在升格直轄市及桃園航空城帶動下，桃園房地產市場仍呈穩定發展。若以個別地區分類，近年桃園最熱門之推案地區分別為桃園區、中壢區及蘆竹區。

中壢區各類型物件平均交易價格從 103 年 2 月 15.65 萬/坪約略跌幅到 104 年 1 月 15.3 萬/坪。交易類型方面，電梯大樓為多數約占 40%，其次為華廈約占 23%、透天厝約占 17%、一般公寓與套房則分別占 12%與 8%。

在成交價格部份，電梯大樓平均價格為 19 萬/坪，年成長約 3.82%，華廈與公寓約為 14 萬/坪，年成長約 8%，套房為 17.8 萬/坪，年成長 24.6%，為上漲幅度最大之類型，透天價格約為 20 萬/坪，年成長 6.68%，由此可知中壢區住宅市場呈穩健成長。



資料來源：信義房屋

圖 12 中壢區各類型物件成交與單價趨勢圖

#### 2. 市場需求分析

桃園市近 5 年之買賣移轉登記逐年增加，並於 102 年達到交易高峰，年平均成長率皆分別達到 6.52%，顯示桃園整體地區不動產市場交易活絡；而中壢區近五年之買賣移轉登記數量則大致持平，年平

均成長率-0.82%。

表 11 桃園市及中壢區建築所有權買賣移轉登記概況表

年度	桃園市移轉棟數(棟)	中壢區移轉棟數(棟)
98	26,945	6,419
99	30,437	6,164
100	30,709	6,656
101	30,448	5,567
102	34,695	6,212
平均成長率	6.52%	-0.82%

資料來源：1. 內政部不動產資訊平台；2. 本計畫整理。

依據內政部不動產資訊平台統計資料，中壢區近 2 年房屋平均買賣契約單價約在 14 萬/坪至 18 萬/坪之間，買賣契約總價 590~640 萬之間，無論單總價皆有上升趨勢。另近 2 年公寓之買賣契約單價約在 10 萬/坪至 15 萬/坪。電梯大廈之買賣契約單價約在 13 萬/坪至 20 萬/坪。

表 12 中壢區近年平均買賣契約單價及平均買賣契約總價表

時間	買賣契約價格平均單價 (不分類別)	買賣契約價格平均總價 (不分類別)	買賣契約價格平均單價 (公寓)	買賣契約價格平均總價 (公寓)	買賣契約價格平均單價 (電梯大廈)	買賣契約價格平均總價 (電梯大廈)
103Q3	18.82	644.8	13.65	385.8	19.19	646.3
103Q2	20.18	628.1	15.94	401.5	20.82	603.2
103Q1	19.58	638.4	---	---	---	---
102Q4	17.03	628.6	---	---	---	---
102Q3	15.95	597.1	12.81	385.3	15.65	556.1
102Q2	15.26	621.0	11.23	398.5	14.85	536.0
102Q1	14.42	585.8	10.29	297.4	13.99	521.9

資料來源：1. 內政部不動產資訊平台；2. 本計畫整理。

## (二)商業辦公室

桃園地區辦公室不動產市場多環繞於桃園區及中壢區火車站周圍。桃園區部分多集中於中正藝文特區，及部分分布於市府周邊及經國特區；中壢區則以環北路、中山路商圈為多；鄰近的平鎮區則於環南路一帶有較多辦公室交易市場。

依 104 年內政部不動產交易實價資料統計，平鎮區辦公室不動產交易價格最低，約在每坪 8~11 萬元之間；其次中壢區約為每坪 13~16.9 萬元間；桃園區每坪則約為 24~37 萬元。中壢區部份細分區域行情，中壢區環北路周邊辦公室售價，每坪約 14 萬元；中壢區中山路與延平商圈周邊，每坪約 17 萬元；中壢區火車站周邊，每坪約 20 萬元。

## (三)零售業不動產

### 1. 地區主力零售市場現況分析

依本基地位於桃園市重要發展地區，且依臺灣地區零售業之發展狀況及基地開發規模，本基地較適宜發展百貨公司、批發量販店等，故以下就桃園市批發量販店及百貨公司之現況分別說明。

#### (1)量販店

桃園地區各量販店基本資料如表所示：

表 13 桃園地區各量販店基本資料一覽表

購物中心	住址	樓地板面積(坪)
家樂福桃園店	桃園市桃園區春日路 1593 號	3,700
家樂福中壢店	桃園市中壢區中山東路二段 510 號	4,400
家樂福大江店	桃園市中壢區園路二段 501 號 B1	5,000
家樂福內壢店	桃園市中壢區中華路一段 450 號	1,200
家樂福經國店	桃園市桃園區經國路 369 號	6,600
家樂福中原店	桃園市中壢區中華路二段 501 號	6,600
大潤發八德店	桃園市八德區介壽路二段 148 號	2,700
大潤發平鎮店	桃園市平鎮區南東路 57 號	5,000
大潤發中壢店	桃園市中壢區中北路二段 468 號	3,000
愛買吉安桃園	桃園市桃園區中山路 939 號	3,600
愛買吉安楊梅	桃園市楊梅區中山北路二段 23 巷 6 號	1,800

資料來源：行政院研究發展考核委員會、本計畫整理

#### (2)百貨公司

本計畫範圍位於桃園市重要發展地區，周邊商業行為蓬勃，因此除量販店外，亦聚集較高服務階層之百貨公司，故以下就桃園市百貨公司之現況分別說明。

A. 桃園大型百貨公司計有 7 家，桃園區與中壢區為重要發展地區。

目前桃園地區計有 7 家大型百貨公司，其中包括遠東百貨



公司、統領百貨公司、新光三越百貨公司(大有)、新光三越百貨公司(站前)、台茂購物中心、太平洋 SOGO 百貨公司(元化)及大江國際購物中心等。

表 14 桃園市大型商場量體統計表

商圈	名稱	位置	營業面積(坪)	開幕時間
海華商圈	太平洋 SOGO 百貨公司元化店	中壢區元化路	4,538	87 年
桃園站前商圈	遠東百貨桃園店	桃園區中正路	-	73 年
	新光三越桃園店	桃園區中正路	9,236	97 年
	桃園統領百貨	桃園區中正路	12,900	84 年
大有商圈	新光三越百貨公司大有店	桃園區大有路	16,743	87 年
其他商圈	台茂購物中心	蘆竹區南崁路	59,411	88 年
	大江國際購物中心	中壢區中園路	25,032	90 年

資料來源：本計畫彙整。

#### B. 區域小型百貨轉型經營不易，結束營業

由於民眾消費偏好型態轉變，大型購物中心如大江購物中心、新光三越桃園店等投入市場，地區型、賣場較小之百貨不敵營業面積超過一萬坪以上之綜合大百貨公司及購物中心競爭，業績開始下滑，加上本身賣場面積不足，轉型經營不易，故如衣蝶百貨桃園館、明德春天百貨、八百伴百貨、來來百貨中壢店及太平洋 SOGO 中央新館百貨公司等已紛紛歇業退出市場。

#### (四) 觀光旅館

桃園地區合法經營之觀光旅館共有 8 家，包含福容大飯店(桃園)、桃園大飯店、尊爵大飯店、古華花園飯店、南方莊園、尊爵天際大飯店、臺北諾富特華航桃園機場飯店及福容大飯店(林口)。就地理位置來看，8 家觀光旅館皆分佈於北桃園，一般旅館主要群聚於桃園區及中壢、平鎮交界處，其次楊梅區、龍潭區及復興區亦有小規模的群聚分佈，本計畫範圍周邊為中壢區旅館群聚區域，為桃園地區一般旅館主要競爭市場。

由民國 98 至 103 年交通部觀光局統計資料可看出各家觀光飯店之月平均住房率及總營業收入近年均呈現成長趨勢。

表 15 桃園市觀光旅館月平均住房率分析表

年度	99	100	101	102	103
福容大飯店(桃園)	52.78%	61.24%	70.98%	74.29%	79.02%
桃園大飯店	91.90%	91.44%	93.66%	87.85%	88.92%
尊爵大飯店	69.08%	71.64%	80.71%	75.90%	76.04%
古華花園飯店	65.85%	72.27%	84.70%	80.05%	86.21%
南方莊園	50.41%	47.78%	60.42%	60.03%	61.35%
尊爵天際大飯店	56.47%	69.17%	82.37%	80.45%	82.72%
臺北諾富特華航桃園機場飯店	67.83%	79.89%	86.34%	86.07%	89.38%
福容大飯店(林口)	88.75%	82.09%	83.32%	76.23%	88.26%

資料來源：交通部觀光局觀光旅館營運統計月報，本計畫彙整。

## 七、歷史文化資產

中壢昔稱為「澗仔壠」，即老街溪、新街溪間之澗谷，今日老街溪東岸、中山路以南，延平路以西的市街區，為中壢最早開發地方，即本計畫範圍及其周邊，通稱中壢老街、豬埔仔。

本計畫範圍周邊為日治時期中壢地區行政中心，諸多公共建設、文教設施等皆設置於此，包含中壢支廳、區(庄)役場、郵政電信局及中壢公學校、中壢尋常小學校等，形成今日中壢市街之基礎架構。



圖 13 計畫範圍及周邊地區歷史文化資產分布示意圖

本計畫範圍內目前仍存有諸多歷史文化資產，包含中壢中平路縣府日式宿舍、中壢國小日式宿舍、延平路日式宿舍、客家三合院及中正路中壢醫院；其中中壢中平路縣府日式宿舍及中壢國小日式宿舍分別於民國 99 年、104 年由桃園市政府指定為歷史建築。

表 16 計畫範圍及周邊地區歷史建築明細表

資產名稱	種類	級別	公告文號	公告日期
中壢中平路縣府日式宿舍	宅第	歷史建築	府文資字第 0991061284 號	99.07.13
中壢國小日式宿舍	宅第	歷史建築	府文資字第 1040045202 號	104.03.16

資料來源：文化部文化資產局

## 八、居民意願調查

本計畫透過設置更新駐點服務站、訪談地區意見領袖、相關權利人，並召開都市更新推動座談會、說明會等方式，向民眾說明本計畫內容並收集民眾參與意見，相關訪談紀錄及會議紀錄詳附件。本計畫之居民意願調查工作結果分述如下：

### (一)居民訪談

經個別訪拜計畫範圍內之中榮里、新勢里里長與中壢國小、中壢家商校長，均表示贊同計畫範圍都市更新之推動，尤以期待文高二用地未開闢部分及中興巷警察宿舍儘速活化再利用，其中中興巷警察宿舍現有 8 戶居住使用，經訪談現住戶及土地管理機關桃園市警察局中壢分局後得知，現住戶與警察局中壢分局未簽訂使用契約，半數以上現住戶表示願配合搬遷，並希望給予搬遷時間或提供安置處所。

### (二)都市更新說明會

本計畫於民國 104 年 6 月辦理完成兩場民眾說明會，協助土地所有權人及周邊民眾了解計畫內容，並發送問卷調查參與意願。經彙整後計畫範圍內逾七成以上居民支持本計畫，並期盼能加速推動都市更新，亦提出強化商業機能、引入更多元及高強度商業活動等建議，期能透過本計畫帶動地方之發展。

## 肆、計畫目標與策略

### 一、發展目標及定位

#### (一)再生定位與目標

中壢老街區承載潤仔壠的城市發展紋理，蘊涵豐富的歷史文化資源，未來配合鐵路高架化及機場捷運建設，建議以歷史建物、公共設施等潛力點為基礎，延續並提升計畫範圍之商業、交通及綠廊機能，將更新範圍打造為連接魅力驛站(中壢車站周邊更新地區)及河驛水岸(老街溪兩側更新地區)間的橋樑及活化介面，進以提升中壢市中心整體更新綜效。

本計畫範圍目前整體環境狀況及條件猶如未經琢磨的原石，暗淡無光缺乏活力。而經彙整、分析計畫範圍之再生潛力、條件及資源後，本計畫以「承先啟後、老街新壠」為願景，提出「琢磨老街原石、再現舊城光輝，打造活力多元的生活街區」為計畫目標，期許讓中壢老街區這顆深具潛力的原石，透過整體更新規劃及活化策略的切割與琢磨，展現出動人的鑽石光芒，成為中壢最吸引人的魅力生活街區。

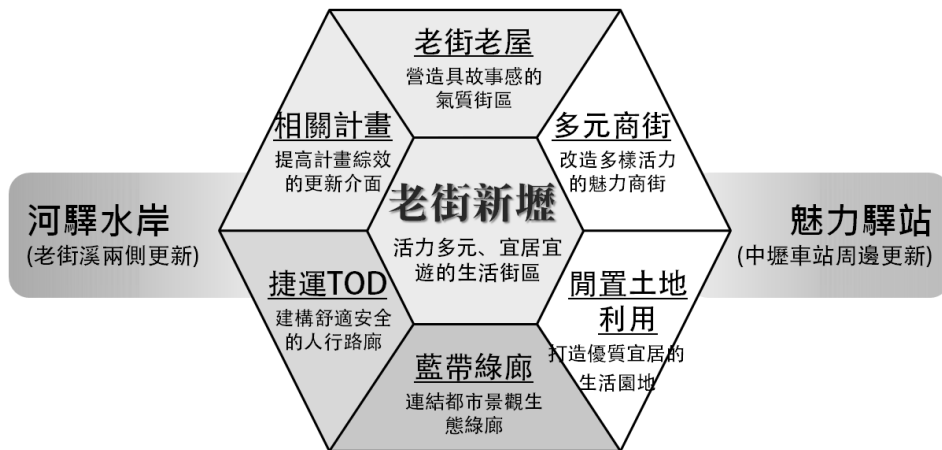


圖 14 更新地區活化定位示意圖

#### (二)更新活化主題

為落實「琢磨老街原石、再現舊城光輝，打造活力多元的生活街區」之目標，本計畫在老街紋理與現況環境基礎下，突顯老街歷史魅力、並改善現況機能，賦予空間新活力，並以互補相容、新舊並存的概念，採大眾運輸導向發展(Transit-Oriented Development, TOD)、混合使用(Mixed-Use Development)與生態社區(Ecological Community, EC)等規劃概念做為老街區更新活化的指導及原則。

在計畫目標及概念的指導下，本計畫進一步分析鄰接更新地區之計畫屬性，其中老街溪兩側更新地區以居住、休憩、生態及景觀為主題，而中壢火車站周邊更新地區則以交通、消費、休閒及多元文化為主題。據此本計畫檢視篩選計畫範圍內之「點、線、面」資源，為突顯特色並與兩側更新計畫互補接合，故以「文化、生活、創意、樂遊」為主題打

造多元樂活老街區，其內容包含：具故事感的氣質街區、多樣活力的魅力商街、優質宜居的生活園地、都市景觀生態綠廊、舒適安全的人行路廊及整合綜效的更新介面。

#### (1) 具故事感的氣質街區

回顧中壢老街、豬埔仔發展歷程及空間紋理，營造計畫範圍內北側歷史街巷(博愛一路、中興巷周邊)的歷史意象，讓街巷訴說潤仔壢發展故事，建立老街區空間自明性，並配合公私有老屋的活化再利用，串接老街及豬埔仔的故事性，建立歷史街區主題意象，同時透過老屋引入藝文、休閒、消費等活動，為老街區注入新活力。

#### (2) 多樣活力的魅力商街

配合中正路零售、餐飲、金融等高強度商業活動，規劃商街再發展區，藉由街道綠美化、人行空間改善及老舊建築整建、維護等更新方式，提升商街環境品質，並且改善平鎮市場周邊商街環境，吸引商業活動延伸延平路進入計畫範圍內，以增進計畫範圍內之產業發展。

#### (3) 優質宜居的生活園地

接續老屋再利用、街道景觀改善及校園等公共設施多目標使用計畫，改造整體環境品質成為宜居街區，並引導鐵道、延平路與中原路兩側地區進行更新重建或整建維護。另檢討文高二用地解編，進行街區結構性調理，改善環境窳陋、巷道狹窄之現況，結合新勢公園、老街溪水岸綠廊空間，營造優質生活圈之機能及意象，為老街區創造新氣象。

#### (4) 連結都市景觀生態綠廊

結合歷史街區及商街改造，於主要道路、歷史街巷兩側設置人行及自行車道，結合老街溪水岸藍帶資源，以及周邊學校、公園等大型開放空間，相互串連成為連續的都市綠廊，做為居民休憩及小生物棲息場所，營造計畫範圍整體自然景觀與生態保護氛圍。

#### (5) 舒適安全的人行路廊

配合桃園捷運系統，在 TOD 等規劃概念指導下，改善現有街道人行環境，研究計畫基地與捷運場站之可能步行動線，規劃完整人行步道系統，並利用主要步道(如康樂路)周邊之公共設施提供合宜休憩設備與多樣活動空間，增加步行時的趣味性及安全性，提高計畫區內人行比率。

#### (6) 整合綜效的更新介面

將本計畫老街區與中壢車站周邊地區、老街溪河岸兩側地區視為一整體連續的空間計畫範圍，以捷運系統及人行系統角度來連接不同功能、主題的規劃內容，在促使中壢市中心整體活化再生的共同目標下，整合各計畫內容，提高計畫綜效。



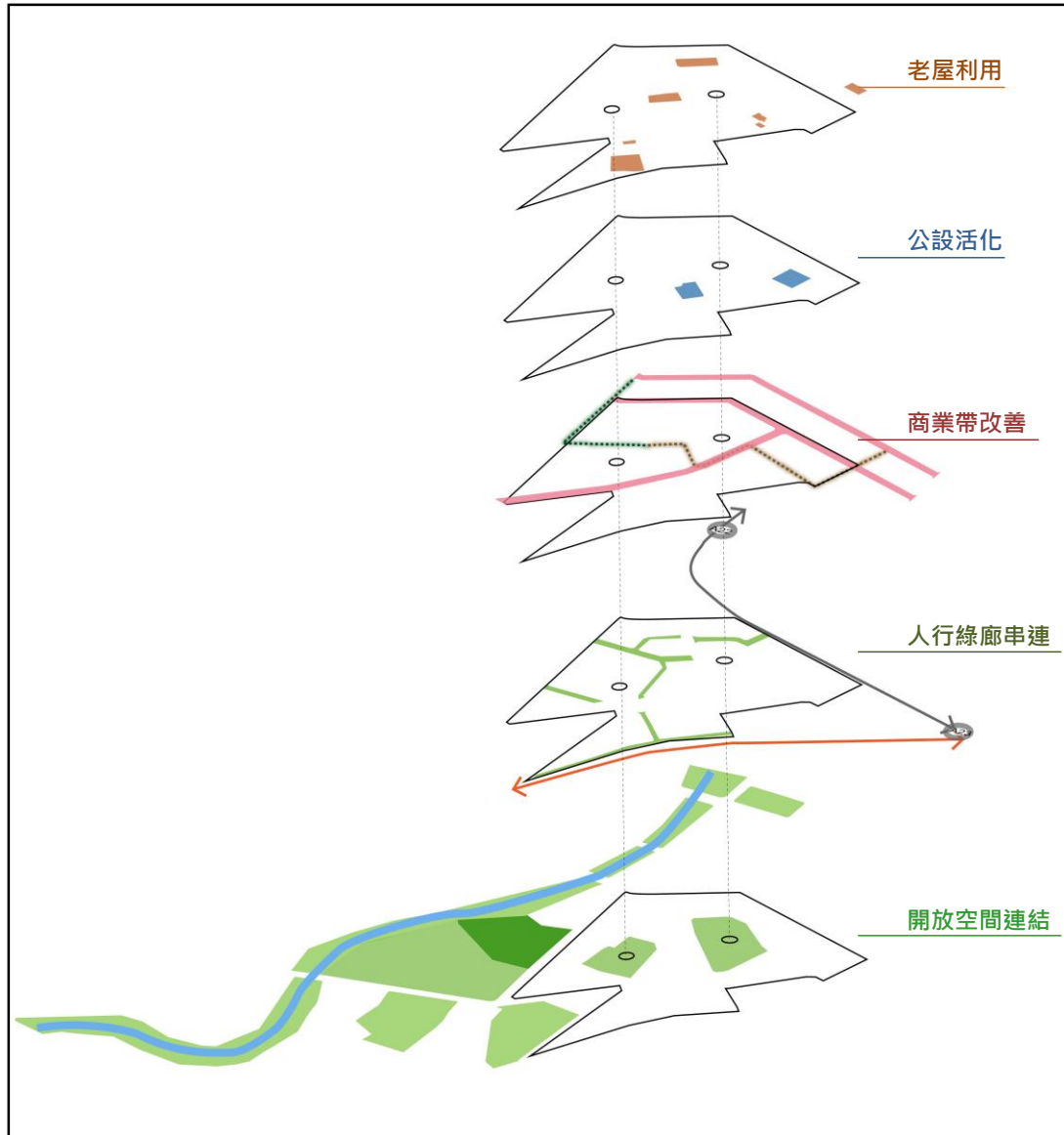


圖 15 都市更新地區活化主題示意圖

## 二、計畫策略

### (一)策略方向

為達成整體活化再生效益，本計畫綜合基地環境特性及資源種類，具體提出三項策略方向包含：

#### 1. 結構性調整

透過公辦都市更新作業，積極推動計畫範圍內閒置公有土地的再開發，增進土地利用效益；另檢討未開闢公共設施保留地(如文高二用地)解編再利用，辦理都市計畫變更，調整都市空間機能。

#### 2. 機能性改善

本計畫範圍為中壢市中心主要商業軸帶，且設有許多學校、行政

等公共設施，短期可透過商業環境的改善，包含中正路、延平路商街等，以及平鎮市場等公共設施使用效率的提升，帶動周邊的活化再生，並設置人行綠廊系統，連接商街與公共設施空間。

### 3. 獨特性創造

老街歷史紋理為本計畫區特有的活化資源，透過老街意象的營造及歷史老屋再利用，如中壢國小日式宿舍等，塑造專屬中壢老街區的空間氛圍，並藉由生活綠廊及人行步道整合串連。

## (二) 執行原則

為落實老街區活化再生，本計畫擬定具體策略執行原則，做為未來計畫執行依據及參考如下：

### 1. 運用多元複合的執行方式

本計畫目標將對老街區進行結構性調整，涉及層面甚廣，為達更新計畫目標，針對計畫範圍內不同對象、目的及期程之更新行動，應評估選擇不同的執行方式。

依都市更新條例等相關法令，更新處理方式可分為重建、整建及維護三種方式，另相關配套之關連性改善計畫、都市計畫變更、整體開發及簡易都市更新等方式，均為本計畫可運用之推動方式。

### 2. 由公部門主導帶動民間參與

由公部門積極投入老街區的更新再生，以公有土地主導關鍵街區或土地的再生活化，提升本計畫老街區周邊地區整體環境品質及土地價值，進以吸引民眾參與投入舊市區的更新活化。

### 3. 凝聚社區共識加速推動更新

社區民眾參與意願的整合係更新工作成敗關鍵，因此除透過公有土地公辦更新外，大部分老街區之更新改造仍有賴民眾主動投入及參與，因此公部門應積極扮演資訊傳達、專業輔導及計畫監督的角色，以加速老街區整體更新工作之推動。

## (三) 行動方案

### 1. 短期行動方案

配合臺鐵立體化、桃園捷運藍線及老街溪河岸景觀改善計畫，本計畫周邊環境條件將有大幅的改善，因此短期行動方案應進行老街區空間機能改善，優先改善中正路商街環境品質，輔導進行整建、維護工作，並配合相關法令檢討辦理簡易更新；同時改善校園景觀及空間介面，修復歷史老屋並活化再利用，引入文化創意產業，建立中壢老街區意象及空間品牌。

再則透過更新關連性工程在主要道路(如延平路、康樂路等)設置人行步道，連接中正路商街、學校、歷史老屋，打造人文樂活的空間

架構。透過公部門短期的投入引導，提升地區的環境品質及土地利用價值，為老街區中長期發展奠基，引導民眾自主參與更新。

## 2. 中長期行動方案

短期行動方案著重既有設施的改善及提升，中長期行動方案則著眼於結構性整調的效益。

### (1) 閒置公有土地開發利用

中榮路北側公有土地沿中正路商業區街廓，現為閒置房舍及臨時停車場使用，其鄰近中壢國小及博愛路老街區，區位條件良好且權屬單純，可積極開發利用，引入公益性設施，提高其利用效益，做為中正路商街活化再生之觸媒及示範。

### (2) 公共設施保留地解編再生

中壢家商西側部分未開闢使用之文高二用地，以中原路與老街溪相望，其面積廣大區位重要，為老街區再生之關鍵核心。未來應配合本計畫活化再生目標，依相關法令辦理都市計畫變更，以解決長期土地低度利用、環境零亂、安全危害等問題，做為老街區發展核心，加強周邊商業、生活、休憩機能。

### (3) 市場及學校設施活化增值

平鎮市場位於延平路、康樂路路口，為本計畫重要之公共及商業設施，經多目標開發後利用率不佳，未來應配合老街特色，循促進民間參與公共建設 OT 等模式，積極引入具競爭力之民間廠商規劃營運。另中壢國小操場可配合周邊設施活化及人行系統，開發做停車場多目標使用，解決計畫區周邊停車供給不足問題。

### 三、更新課題與對策

**課題一：**計畫範圍內建物多老舊窳陋、開放空間不足，造成環境品質低落，且缺乏防災避難機能，影響都市發展機能。

**說明：**中壢老街、豬埔仔為早期建成地區，開發時間早且土地分割零碎、產權複雜，造成建物排列錯亂、鄰棟間隔不足；加以公共設施用地取得不易，難以有效增加開放空間面積，造成生活環境品質降低。

**對策：**

1. 在都市更新整體規劃方面，應就計畫範圍內都市發展狀況、原有社會、經濟關係及人文特色進行評估及劃定更新地區，透過都市更新獎勵規範、都市設計、都更關聯性工程、老屋活化計畫等機制，改善整體環境品質。促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益。
2. 重建地區主要為建物屋齡已達更新年限，且地區環境亟待改善者，並視需要得劃定優先更新單元；整建維護策略地區定位在高強度開發之商業區(如中正路)，可採用建物拉皮、補強等方式改善窳陋外觀，並配合景觀改善計畫，提昇地區整體風貌。
3. 在開放空間方面，除可透過老屋再利用、都市計畫變更提供公設用地、協調文教設施於不影響學校作息之時段提供民眾使用外，亦可透過都市設計管制，逐步提供完善步行空間。
4. 在強化防災機能方面，計畫區內學校如中壢國小及中壢家商，可做為緊急疏散及居民安置空間。並以中壢警察局做為防災救難指揮中心，規劃區內 15 公尺以上道路為緊急避難道路，維持其暢通性以利消防及救護車輛進出使用。

**課題二：**地區現存歷史文化資源缺乏整體規劃與串連，未來恐漸佚失傳統老街發展紋理，且未能有效展現其空間場域之特色與風貌。

**說明：**本地區為中壢早期城市發展中心，具有豐富多元之城市紋理及地區文化風貌。然而目前尚缺乏整體規劃，多數具歷史風貌之建物因未被指定為古蹟或歷史建物，且缺乏相關配套之保存維護措施，僅能隨時間推移，任其頹敗，原有老街區紋理亦隨著建物之破敗及被拆遷而逐漸消失。

**對策：**

1. 綜合考量區內老屋，包含日式宿舍、傳統客家合院等之使用情況，其具有保存價值者，建議研究指定為歷史建物或古蹟，並依文化資產保存法進行修復再利用。
2. 配合周邊道路鋪面改善、適度增設人行空間，輔以街道家具塑造地區



意象，串連區內歷史建物為生活式遊覽場域，使區內居民及區外遊客均可透過步行了解當地街區百年歷史發展紋理。透過實體意象呈現早年住民生活型態及街道紋理的擴張與轉變。

3. 計畫範圍鄰近中平路故事館，其為中壢地區客家故事收集、保存與再發展之重要平台，成為客家文化故事館，本計畫範圍內老屋可與之結合，吸引民間文化創意投資經營，促進老屋活化再利用。

**課題三：鐵路立體化將打破前後站之空間隔閡，周遭土地應如何與相關計畫配合，達到提升土地價值及地區景觀之效益。**

**說明：**中壢車站周邊定位為「交通樞紐型活化再生地區」，在鐵路消除原有隔閡後，可透過都市更新手法，活化站區周邊商業機能，吸引人潮並重塑商機。另鄰接鐵路沿線建物多老舊窳陋，未來橋下空間設置綠園道時應進行整體考量，並適當引入休閒機能。

**對策：**

1. 鐵路立體化計畫將可促進現況鐵路沿線南、北兩側生活機能交流，可透過都市縫合概念，藉由都市綠廊帶等景觀改善計畫，串連東西軸向開放空間，並改善鐵路沿線長期以來為都市地區後巷景觀不佳等問題。
2. 本計將整體考量鐵路沿線住宅區現況，採整建或重建方式進行更新作業，改善建物窳陋外觀及巷弄狹窄問題；藉由植栽綠化、規劃自行車道及人行步道等，使橋下綠園道主軸道路相互串連，規劃地區性質優質開放空間，除紓解地區性交通，亦可提供多樣化休閒環境。
3. 中壢火車站前商業行為多屬地區性一般零售及服務業，未來伴隨立體捷運化建設，勢必影響北部地區(新北市鶯歌—桃園中壢段)交通運具選擇模式。預期將為地區帶來不同以往型態之旅客及商業活動，未來可藉此促進地區產業轉型，活化地區商業機能。

**課題四：本計畫範圍位處中壢火車站及老街溪兩側都市更新地區之間，惟尚缺乏明確之再發展定位，亟待跟隨中壢舊市中心之再生腳步，成為中壢車站與老街溪之串連介面。**

**說明：**

1. 計畫範圍西側為「桃園縣中壢平鎮老街溪(環北路至延平路)兩側更新地區」，東側為「桃園縣中壢火車站周邊更新地區」，分別於民國 100 年 10 月及 101 年 2 公告都市更新計畫、劃定都市更新地區。
2. 本計畫區為中壢早期發展街區，建物老舊、窳陋、道路彎曲狹窄，與周邊進行中或已完成之都市更新區域在整體景觀上有明顯落差，亟待透過更新手法，改善實質環境並重塑地區意象，以推動老街區之活化再發展。

### 對策：

1. 藉由本計畫進行現況分析、相關計畫及法令研析等作業，並配合周邊進行之都市更新計畫，以避免更新地區重疊或計畫內容產生競合，提出本計畫之發展定位及策略，推動符合地區條件及居民需求之都市更新計畫。
2. 透過現況及土地權屬調查，篩選面積大且無使用計畫、低度及低效率利用之土地為優先推動都市更新之候選基地。另將透過範圍內多處老屋串連活化計畫與閒置公有地再利用，引入具備文化創意、多樣性之活動，提升地區活力、提高居民主動參與都市更新之意願。

**課題五：計畫範圍西北側現況道路系統與都市計畫道路用地不盡吻合，道路定位與層級不明，不利長期發展。且多數區內街廓缺乏連續性人行步道，且部分巷弄彎曲狹窄，應透過都市更新以改善步行安全空間。**

### 說明：

1. 中壢家商周邊土地為中壢地區早期人口集居區域，道路通廊尚存昔日老街區之紋理架構，惟中壢平鎮擴大修訂都市計畫擬定時，即劃設多條 10 至 15 公尺計畫道路，且現況已開闢完成，唯獨私設巷道仍維持通行。
2. 本地區街道紋理形成年代久遠，且多為配合居民日常生活型態開發而成，與近年都市計畫道路不相符合，且部分道路早期多為行人、腳踏車等車輛使用，因應都市成長帶來之汽、機車使用需求，造成人車爭道，對步行安全產生威脅。

### 對策：

1. 都市計畫使用分區調整將影響地區發展紋理及私有地主權益，且大規模變動道路系統與土地使用分區將延遲本更新地區土地活化時程。在兼顧社區紋理及都市計畫變動最小情況下，建議都市計畫道路用地範圍不予調整，部分閒置公有地則可檢討變更為其他較適宜之土地使用分區。
2. 為避免計畫區北側 A22 捷運站設置後，本更新地區之車流量對既有社區產生大量通過性車流，並維持現況都市計畫道路系統設置一致性，且兼顧既有社區房舍及道路紋理，建議既有道路可採用具透水性並具可辨識性、降低車行速度之人行道鋪面。
3. 既有街巷部分建議可效法歐洲舊城區(如英國倫敦、牛津等)以人行為主，可於人行步道設置車擋石，避免汽機車通行及暫停占用；檢討部分具保存維護價值之歷史巷弄，修補其鋪面並配合建築物外觀整建以塑造整體風貌，並限制汽機車通行，減少破壞機會亦提升該區域生活品質。另研擬都市設計準則，透過退縮建築管制，留設人行步道及開放空間，提升地區環境品質。

**課題六：**本計畫範圍內除道路用地外，劃設有諸多公共設施用地，估計畫範圍面積約三成，且其均位居重要區位，為本案整體空間活化之關鍵，惟部分公共設施用地及設施之利用效率與環境品質仍有待提升。

**說明：**

1. 本計畫範圍內尚劃設諸多公共設施用地，包含文小九用地(中壢國小)、文高二用地(中壢家商)、及市場用地(平鎮市場)，開闢率約六成。另計畫範圍西側及南側劃設有文小八(新榮國小)、文中五(中壢國中)及公十二(新勢公園)。
2. 文高二等公共設施用地為本計畫範圍內重要空間元素，面積大且位處重要區位，為本案更新活化之戰略空間，但經檢討現況後發現除文小九(中壢國小)外，其餘公共設施空間之使用效率及環境品質尚待提升。

**對策：**

1. 中壢家商等四處公共設施用地於本計畫之空間架構、都市機能上扮演重要角色，後續應分析各用地之使用狀況、所有權等條件，在本案更新活化計畫目標指導下，研究未開闢公共設施用地變更使用的可行性，以及已開闢設施之多目標活化利用方式，由公共設施用地檢討及關連性工程引領老街區的活化更新。
2. 中壢國小、中壢家商建議配合中壢老街區人行空間及街道景觀改善工程，開放並美化校園，做為串連老街區人行系統與休憩活動之節點，另研究學校用地多目標使用之可行性，以提供多元公共設施，如於中壢國小操場興建地下停車場。
3. 平鎮市場配合人行空間與延平路、康樂路景觀改善，結合廣場用地及自來水公司中壢服務所，進行建築整建、維護及環境改善。另檢討目前出租使用狀況，研究依促參法辦理 OT(營運、移轉)，委由專業民間廠商管理營運，吸引延平路大量過往人車停駐消費，促使延平路兩側商業區活化。

## 伍、實質再發展計畫

### 一、老街區再發展構想

#### (一)空間機能架構

依本計畫發展定位及主題，將計畫範圍區劃為四種主題街區，包含「站前商業活化街區」、「多元機能核心街區」、「老街文化特色街區」及「捷運綠廊生活街區」，配合各街區的空間特色及資源屬性，連結不同機能互補共生，達到「文化、生活、創意、樂遊」之再生活化目標。

##### 1. 站前商業活化街區

以中正路、康樂路及延平路所圍街廓為範圍，街區以中正路商業消費為發展主軸，結合中壢火車站周邊更新計畫，引導商街短期採整建、維護方式，提升商業環境機能，長期再行更新重建。另改善中壢國小、中壢警分局周邊景觀及人行系統，修復中和路日式宿舍歷史建築進行再利用，引入文創等新經濟空間商業活動，刺激街區商業機能活化。

##### 2. 多元機能核心街區

以中原路、康樂路及德育路所圍街廓為範圍，以文高二用地(中壢家商)為再生發展核心，結合老街紋理、河岸資源，賦予多元都市機能，進行都市空間結構性調整及改造。

##### 3. 老街文化特色街區

以德育路、康樂路及康樂路 25 巷所圍街廓為範圍，藉由平鎮市場消費機能的活化，結合中壢國小日式宿舍歷史建築再利用，營造老街區中心特色消費休憩空間，做為其他街區之串連介面。

##### 4. 捷運綠廊生活街區

以臺鐵立體化沿線、延平路間之街廓為範圍，並以樂活生活為主題，配合臺鐵立體化計畫，以綠廊縫合都市。短期則改善人行景觀系統，引導整建、維護，營造充滿綠意的生活街區。



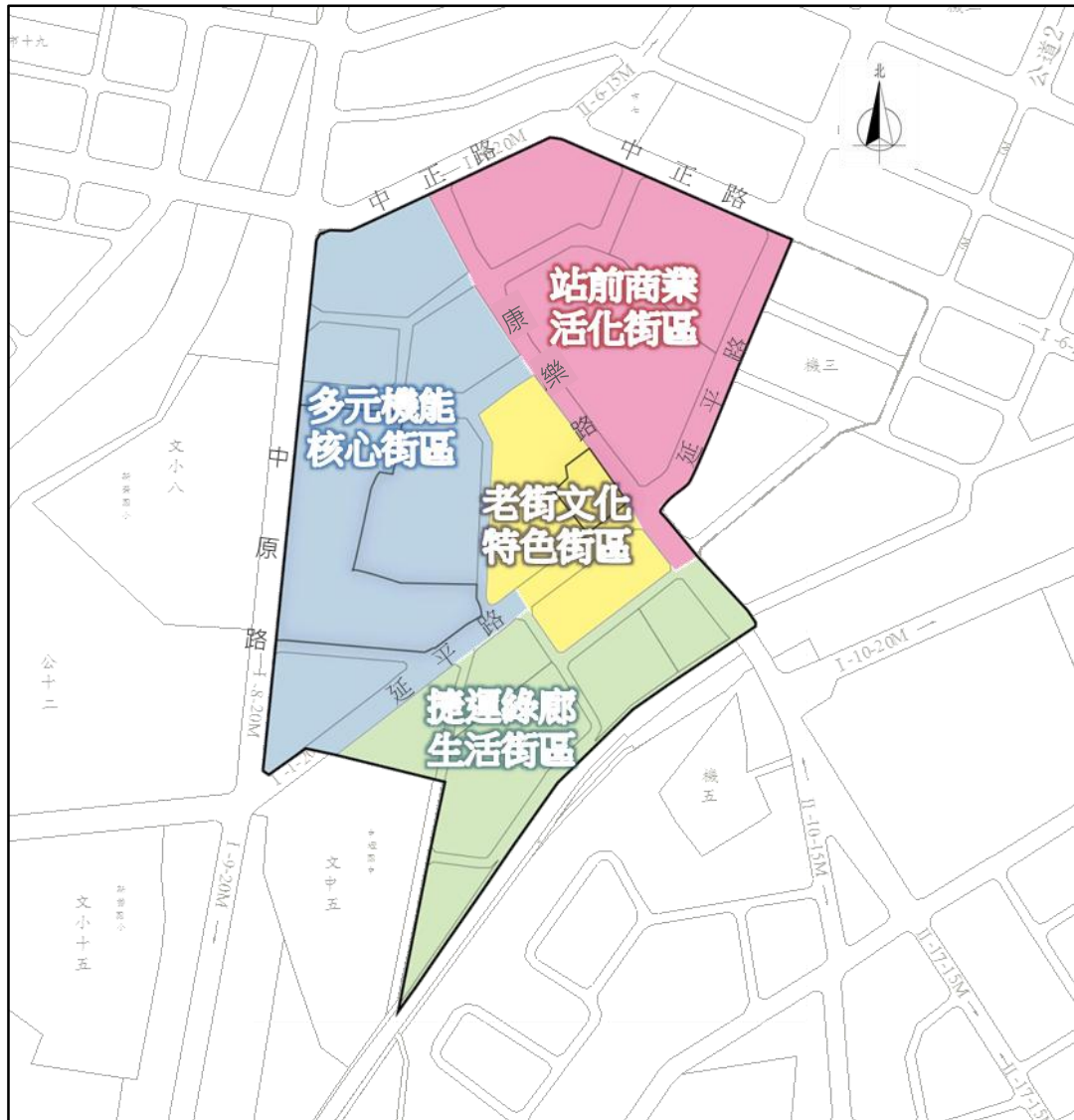


圖 16 都市更新地區空間機能架構示意圖

## (二) 實質空間計畫

配合老街區之歷史紋理、商街發展、土地使用現況及綠廊系統規劃，參考相關計畫指導，本計畫從點、線、面三層次進行實質空間規劃。

### 1. 地區風貌節點的營造

#### (1) 老屋活化

計畫範圍內老屋可分為日式宿舍、傳統合院及特色建築，可優先針對具歷史風貌之公有老舊房舍，包含中原路、延平路及中壢國小之日式宿舍建築進行修復，並引入文化、休閒及公益性空間(如城市故事館、街角生活博物館等)，提供市民使用，做為營造具歷史意義街區的起點。

#### (2) 景觀視覺節點

以重要道路交叉口、公有建築聚集處，作為塑造地區意象的重

要視覺節點，建議於本案規劃範圍內中正路、延平路、中原路及康樂路等具備改善潛力之交通節點，配合街道綠美化改善、進行景觀改造。更可透過都市更新機制，獎勵、輔導私有建物參與整建、維護作業，共同強化且改善視覺節點之意象。

## 2. 商街與綠廊機能的延伸

### (1) 中正路商圈再發展區

配合鐵路立體化及捷運藍線 A23 站設置後周邊商圈發展潛力，引導中正路沿線商業街廓進行整建、維護，改善商街立面景觀、街道人行系統，提升中正路商街環境品質，並改善計畫範圍東側客運轉運站周邊之交通動線，以紓解中正路商街人車混雜、交通雍塞狀況。

### (2) 延平路鄰里型住商街區

以延平路與康樂路路口為中心，有別於中正路高強度商業機能，將延平路沿街商業區規劃為鄰里型商業帶，提升平鎮市場使用效能及改善人行空間，透過都市更新獎勵促使商業街廓更新重建，滿足南北兩側居民商業服務需求。

### (3) 生活綠廊帶

以中壢家商、中壢國小及周邊新勢公園、中壢國中等開放空間為都市綠廊節點，以生態綠帶為主題，針對計畫範圍內重要生活街巷進行綠化植栽、人行步道鋪面、視覺景觀等進行改善，整體有效串連生活綠廊系統。

## 3. 打造文化生活及策略活化街區

### (1) 文化生活區

中壢國小與中壢家商間之街區蘊藏中壢老街發展紋理及痕跡，配合文教、歷史氛圍規劃為老街文化生活街區。短期以老屋活化利用、街角環境改造及生活巷道美化等方式，營造寧適慢活之生活氛圍，進而引導長期的街廓重建。另南側鄰鐵道之住宅街廓，配合鐵路立體化之綠廊空間，以建構優質生活環境為目標，引導居民參與都市更新整建維護。

### (2) 策略活化區

配合都市計畫公共設施保留地檢討變更檢討變更之契機，規劃中壢家商西側土地為策略活化區，進行結構性都市空間調整及活化，並以藍帶綠廊及文化休閒為主題，透過留設開放空間、建築退縮、人行綠廊方式等，建構優質嶄新之住商混合街區。



圖 17 都市更新地區空間發展構想示意圖

## 二、土地使用及公共設施計畫

### (一)土地使用配置構想

#### 1. 中正路、延平路商業區整建維護

中正路、延平路商業區為計畫區最重要之商業活動軸帶，惟現況房屋老舊、景觀零亂，應透過都市更新整建維護等方式，輔導其改善商街環境，重塑建築立面、街道設施及植栽綠化，並通暢人行步道系統，改造購物消費環境。

#### 2. 文高二用地變更活化

檢討變更部分未開闢文高二用地，作為符合都市機能之使用分區(如商業區)，並劃設適宜公共設施用地，調整老街區空間結構，引入商業、生活及休憩等多元機能。

#### 3. 老街區生活機能再造

康樂路西側、博愛路周邊及鐵路立體化道路北側以居住生活為主，雜夾部分鄰里性商業機能，整體空間缺乏特色。未來以老街歷史文化為主題，引導更新重建或整建維護，營造整體環境自明性，與周邊商業區、公共設施結合，再造具特色生活空間。

#### 4. 閒置公有商業區土地再發展

中壢國小北側公有商業區土地再開發做為兼具在地生活與社會公益的再生空間，設置商業、文化、社會福利(如社會住宅)等設施，提升公有土地利用效益，並做為中正路與老街區活動新聚點。

### (二)公共設施計畫配置構想

本計畫範圍內主要公共設施有文教設施(中壢家商、中壢國小)、消費市場(平鎮市場)，以及具再利用潛力的歷史建築(中壢國小日式宿舍)。後續可透過公共設施用地保留地(文高二)的檢討解編，集中留設大型開放空間，並透過綠美化街道巷弄及人行系統建構綠色廊帶，並改善停車空間。

另藉由老屋利用方式提供公眾活動空間，中壢小學、中壢家商則配合進行校園美化及景觀改造，營造老街區文化優雅之環境價值，塑造人本環境。

#### 1. 市場多目標活化

平鎮市場位於延平路及康樂路兩條主要道路交會處，為交通重要節點，其使用內容應不同於一般傳統市集，可採複合餐飲、物流、購物空間的使用規劃，導入具老街特色之活動與產業活動，作為市民採買生活用品及休憩聚會的場所。

#### 2. 文教設施



在少子化趨勢下，校園空間使用強度及需求遞減，產生許多閒置空間，因此可檢討運用中壢國小等校園空間做為社區假日教室與非營利藝文團體進駐，帶動學校與社區藝術風氣的文創交流聚落。

### 3. 老屋活化

依據歷史老屋所屬歷史脈絡及空間特性，賦予適宜的再利用模式及內容，公有老屋配合周邊開放空間系統，修復再利用做為民眾休閒、學習空間，私有老屋可檢討採容積移轉保存之可行性，並活化提供公眾使用。

### 4. 市民廣場

透過後續文高二公共設施保留地檢討解編，留設市民廣場等大型開放空間，並引入多目標使用，作為市民假日休憩及活動舉辦之空間。

### 5. 人行生活綠廊

本計畫範圍介於桃園捷運藍線 A22 站與 A23 站(中壢車站)間，步行十分鐘可達捷運車站，而大眾運輸導向發展(TOD)係強調步行為主的土地使用模式，因此配合於主要聯外道路及區內道路留設人行步道，並植栽綠化串連為為生活綠廊。

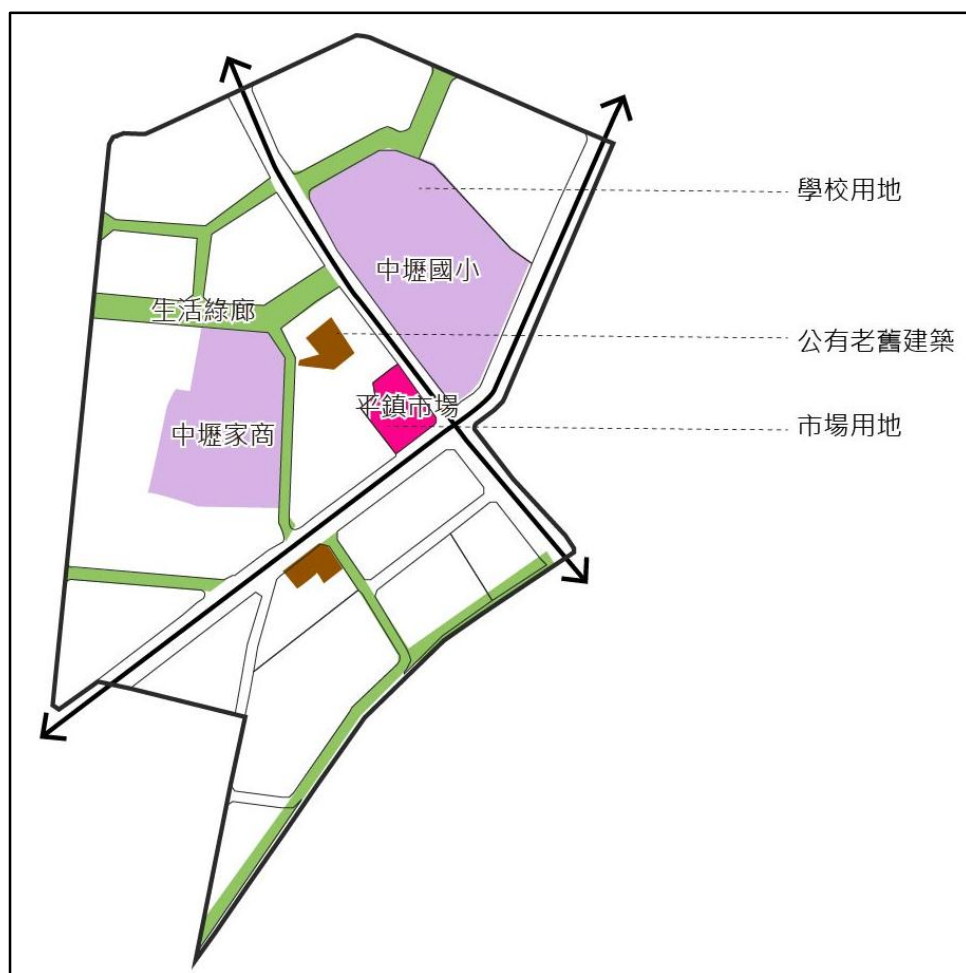


圖 18 公共設施配置構想示意圖

### 三、交通系統規劃構想

#### (一)道路系統

東北-西南向之延平路及東南-西北向之康樂路為計畫區內交錯之兩條主要道路，均可向北銜接至中正路與周邊地區連絡，另可分別與中原路銜接與通往中壢車站，到達其他地區。

中壢家商周邊計畫道路與既有道路交錯，且部分巷道狹窄，應避免大量穿越性車流及大型車輛行經，並規範行車速限以維護道路交通安全；另配合妥善規劃設置人行步道，確實達到人車分離之交通系統。

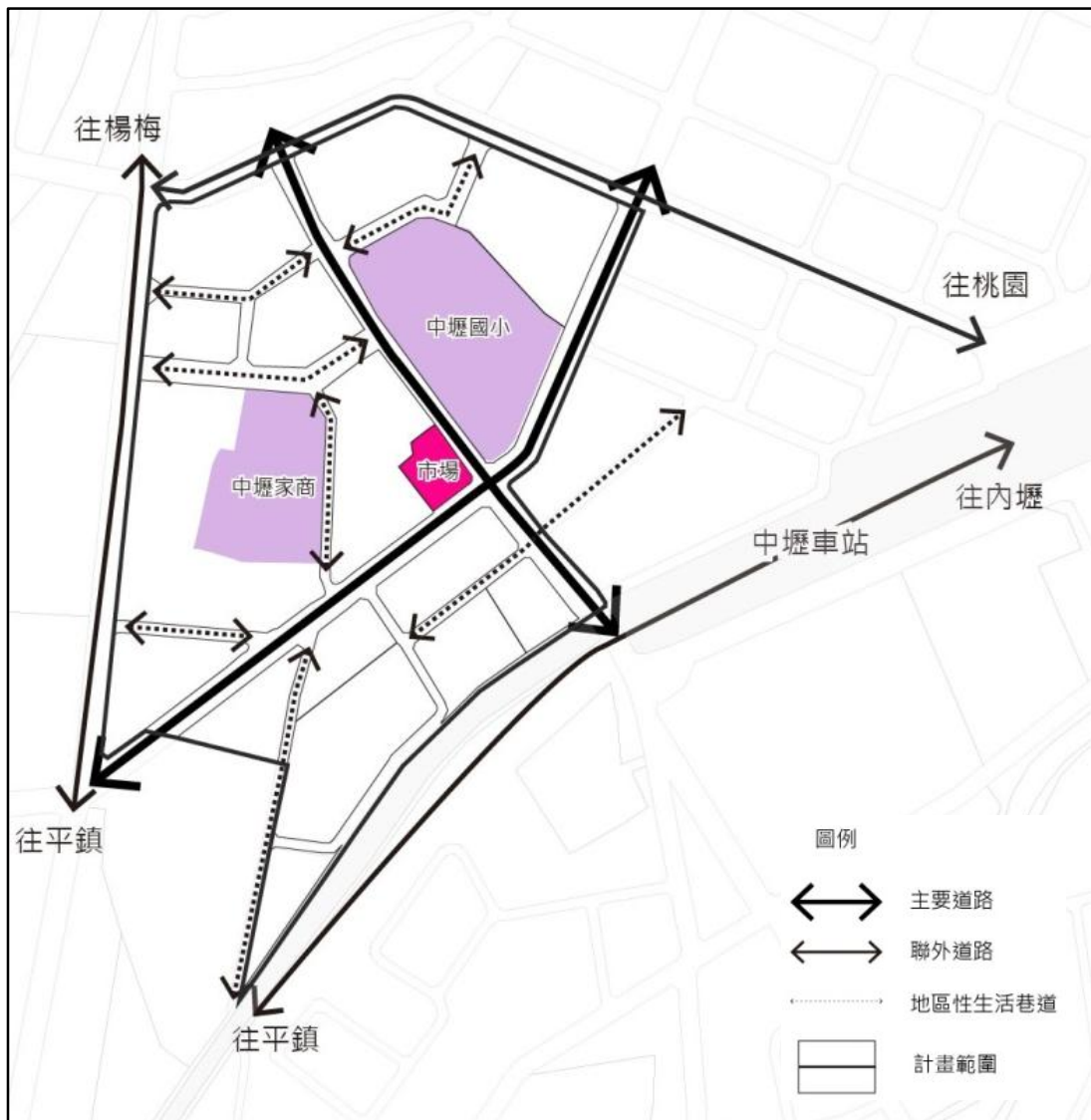


圖 19 道路系統規劃構想示意圖

#### (二)大眾運輸系統

配合桃園捷運藍線及臺鐵桃園段立體化計畫，計畫範圍周邊除可利用桃園客運、中壢客運等公車外，桃園捷運藍線將成為主要大眾運輸系統，本計畫範圍步行十分鐘內可達捷運藍線 A22 站及中壢火車站(藍線

A23 站)。

### (三)行人設施

#### 1. 優先建構區內主要道路及學區周邊之行人設施

計畫範圍內主要道路包含中正路、中原路、延平路等，均無人行道之設置，多數騎樓空間為商家佔用，造成行人與汽、機車爭道。故規劃主要道路及銜接學區之次要道路興闢行人步道，以提高年長者、行動不便者及學生通行之安全性，並有效區隔人行與車行空間，減少衝突、危險及災害之發生。

#### 2. 建築基地退縮留設人行空間

計畫範圍屬中壢早期發展之老舊街區，部分巷道狹窄且建物密集，多數道路並未留設行人步道，且由於建物座向紊亂，欲由原本道路範圍內增設人行空間均有實際操作上之困難，後續配合本計畫擬定之都市設計及建築景觀原則，規範更新建築基地應適當退縮建築，並獎勵留設人行步道，建構完善人行步道系統。

## 四、都市防災計畫

### (一)防(救)災路線

#### 1. 緊急避難道路

指定本計畫區周邊寬度 15 公尺以上之主要道路，包括中正路(20 公尺)及中原路(20 公尺)，為第一層主要防災道路，可通達全市主要防災指揮中心、醫療救護中心及外部大型集散中心。

#### 2. 救援輔助道路

指定本計畫區周邊寬度 15 公尺以上之次要道路為救援輔助道路，包括康樂路(15 公尺)及延平路(20 公尺)，可連接緊急避難道路，主要作為災害發生時消防救災及援助物資前往各災害發生地點及各防災據點之機能為主。

#### 3. 避難輔助道路

指定本計畫區周邊寬度 15 公尺以下之道路為避難輔助道路，包括博愛路(15 公尺)、中榮路(15 公尺)及德育路(10 公尺)，主要供避難人員前往臨時避難場所及做輔助性道路，供避難場所及防救據點等設施未臨接緊急道路之用，以構成完整路網。

#### 4. 火災延燒防止地帶

指定本計畫區周邊寬度 20 公尺以上之道路及開放空間為火災延燒防止地帶，包括中正路、中原路、康樂路、延平路以及中壢家商、中壢國小、中壢國中、新榮國小、新勢國小和新勢公園等開放空間。

### (二)防災避難場所

#### 1. 緊急疏散地區

緊急疏散地區劃設，係考量因空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用；本計畫以鄰近之學校用地及公園用地為緊急疏散地區，包括中壢家商、中壢國小、中壢國中、新榮國小、新勢國小和新勢公園等開放空間。

#### 2. 災民安置場所

災民安置場所主要供暫時避難空間，並做為災後都市復建完成前避難生活所需設施，須提供較完善設施及可供庇護空間。本計畫區鄰近之學校用地及公園用地，包括中壢家商、中壢國小、中壢國中、新榮國小、新勢國小和新勢公園等皆可為災民安置場所。

#### 3. 防災救難指揮中心

以鄰近本計畫區東側之中壢警察分局為地區防救災指揮中心，提供於災害發生時通報、聯繫、動員、調度、協調及整合之功能，以便執行、指揮及督導相關救災措施。





圖 20 都市防災計畫示意圖

## 五、都市設計與景觀計畫

參酌鄰近更新計畫及都市計畫構想，擬定本計畫都市景觀計畫，期能透過都市與景觀設計方法，促進本更新地區永續均衡發展。

### (一)都市設計審議

本計畫更新地區之更新建築，應依「桃園市都市設計審議作業要點」辦理都市設計審議。

### (二)退縮建築管制

本計畫更新地區退縮建築位置及寬度如下說明，其經指定應退縮建築、留設開放空間部分得計入法定空地計算，但不得設置圍牆或屏障物，退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺以上人行步道，其餘部分應植栽綠化。

1. 為兼顧中正路商圈發展及提供完善步行空間，臨中正路一側土地退縮 4 公尺建築；延平路鄰近二處學校通學路線及鄰里性商業發展空間，臨路一側土地亦退縮 4 公尺建築；臨中原路土地為配合新勢公園及老街溪水岸景觀，文高二用地編解後土地及公道五南側商業區應退縮 6 公尺建築，減緩大型開發計畫對周邊環境的壓迫，博愛路北側則配合老街區發展退縮 4 公尺建築。
2. 康樂路及德育路為計畫範圍主要南北向軸線，除做為區內聯絡道路外，亦為中壢國小、中壢家商通勤動線，兩側土地規劃退縮 4 公尺建築；鐵路立體化沿線土地則退縮 4 公尺建築，其餘計畫範圍內道路兩側土地則依「桃園縣都市計畫區騎樓設置標準」規定留設騎樓或無遮簷人行道。
3. 博愛路、中榮路屬學校及社區間寧適性道路，為減少大量穿越性交通、提升地區人行安全，道路斷面設計除保留 8 公尺雙向混合車道使用外，兩側應留設帶狀廣場或人行步道。

### (二)公共開放空間系統

公共開放空間系統應配合周邊公共設施用地(含學校用地、廣場用地等)及建築基地應留設之法定空地做整體規劃，透過降低開發建蔽率，提升地區環境品質。

#### 1. 建築基地內開放空間

串連周邊公共開放空間並於交通節點留設街角廣場，以退縮建築空間及留設帶狀開放空間以提供人行舒適之行走空間。

#### 2. 公共開放空間設計原則

- (1) 開放空間應考量保水性，並植栽綠化且不得設置圍牆阻隔，與臨接之開放空間或人行步道連通。

(2)廣場空間之景觀設計應以塑造入口及地方意象為主題，並適時設置人行步道及設置休憩設施。

(3)綠地、廣場用地或建築基地留設開放空間內應配合人行徒步道設置充足照明設備。



圖 21 都市設計與景觀計畫示意圖

### (三)建築與景觀設計原則

#### 1. 建築基地綠化

(1)綠化、綠覆率計算及其管理應依「桃園縣建築基地綠化自治條例」辦理；綠化植栽樹種以具地方特色之原生植物為優先，並依據「桃

園縣都市設計審議案件建議與不建議植栽樹種整理表」辦理。

- (2)本計畫範圍內建築基地之法定空地綠覆率應達 60%；植樹位置原則上應在公共開放空間，惟不得妨礙公共安全。

## 2. 建築立面及屋頂綠化

本計畫範圍更新重建建築應採綠建築或智慧建築設計，並於建築物立面及屋頂綠美化增加綠覆率，並得依相關法令規定取得獎勵容積；另配合老街區紋理氛圍，建築外觀設計以簡約樸實為原則，減少採金屬質材及玻璃圍幕設計。

## 3. 景觀道路及生活廊道

- (1)指定延平路、康樂路為景觀道路，增設人行道及自行車道，連結老街溪水岸與中壢火車站間之人行與自行車動線，加強道路兩側植栽綠化，兩側路緣留設無遮簷人行道，鋪設防滑地磚，段差設置適當斜坡減少障礙，形塑為生活綠廊道提升步行品質。
- (2)指定博愛路、中榮路、德育路及公道五路為生活綠廊道，利用道路用地或退縮空間，透過道路鋪面及人行道鋪設，打造通學通勤良好步行環境。

### A. 改善中正路商街景觀

中正路為主要聯絡街道，且商業活動頻繁，透過兩側路緣留設綠帶、騎樓整平、現有停車空間留設適當間距及設置街道家具等手法，改善現況騎樓現況高低參雜、商家佔用，不便行人往來通行之現況，以提升商業空間品質，促進地區商業發展。

### B. 形塑老街區生活廊道

本計畫將維持博愛路、博愛三路及中榮路周邊原有聚落紋理，並透過設置耐磨防滑人行鋪面以改善舊街區人行空間，並保留人本交通環境、社區歷史風貌及地方特色；此外，增加博愛路周邊社區植樹綠化並設置街道家具，提升街道空間品質，提供優質老街區生活環境。



圖 22 都市更新景觀模擬示意圖

## 陸、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「桃園縣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)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。
- (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。

前項所稱街廓，係以基地四周面臨計畫道路為原則，如因基地臨接永久性空地、公園、廣場、堤防、河川等，其鄰接部分邊界得視為街廓邊界。上述規定，若以整建維護實施者，不在此限。

本計畫都市更新地區內土地，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，並依循都市更新條例及本計畫規定實施都市更新事業。另土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元時，除應符合前述規定外，並應以不造成街廓內相鄰土地無法辦理都市更新為原則。





## 附錄一 都市更新地區範圍土地清冊



# 附錄一 都市更新地區土地清冊

## 壹、中壠區

段名	地號	段名	地號	段名	地號	段名	地號
中壠段老小段	91	中壠段老小段	100-40	中壠段老小段	100-89	中壠段老小段	123
中壠段老小段	91-1	中壠段老小段	100-41	中壠段老小段	100-90	中壠段老小段	122-1
中壠段老小段	92	中壠段老小段	100-42	中壠段老小段	100-91	中壠段老小段	123-1
中壠段老小段	93	中壠段老小段	100-43	中壠段老小段	100-92	中壠段老小段	123-2
中壠段老小段	93-1	中壠段老小段	100-44	中壠段老小段	100-93	中壠段老小段	124
中壠段老小段	94	中壠段老小段	100-45	中壠段老小段	100-94	中壠段老小段	125
中壠段老小段	95	中壠段老小段	100-46	中壠段老小段	110-1	中壠段老小段	125-1
中壠段老小段	96	中壠段老小段	100-47	中壠段老小段	110-2	中壠段老小段	125-3
中壠段老小段	97	中壠段老小段	100-48	中壠段老小段	110-5	中壠段老小段	125-4
中壠段老小段	98	中壠段老小段	100-49	中壠段老小段	110-6	中壠段老小段	126
中壠段老小段	99	中壠段老小段	100-50	中壠段老小段	110-7	中壠段老小段	126-1
中壠段老小段	100	中壠段老小段	100-51	中壠段老小段	110-8	中壠段老小段	126-2
中壠段老小段	100-1	中壠段老小段	100-52	中壠段老小段	110-9	中壠段老小段	126-3
中壠段老小段	100-2	中壠段老小段	100-53	中壠段老小段	111	中壠段老小段	126-4
中壠段老小段	100-3	中壠段老小段	100-54	中壠段老小段	111-1	中壠段老小段	126-7
中壠段老小段	100-4	中壠段老小段	100-55	中壠段老小段	111-5	中壠段老小段	126-8
中壠段老小段	100-5	中壠段老小段	100-58	中壠段老小段	112-1	中壠段老小段	126-9
中壠段老小段	100-6	中壠段老小段	100-59	中壠段老小段	112-3	中壠段老小段	126-10
中壠段老小段	100-7	中壠段老小段	100-60	中壠段老小段	112-4	中壠段老小段	127
中壠段老小段	100-8	中壠段老小段	100-61	中壠段老小段	112-5	中壠段老小段	127-1
中壠段老小段	100-9	中壠段老小段	100-62	中壠段老小段	112-6	中壠段老小段	128
中壠段老小段	100-10	中壠段老小段	100-63	中壠段老小段	113	中壠段老小段	128-1
中壠段老小段	100-11	中壠段老小段	100-64	中壠段老小段	113-1	中壠段老小段	129
中壠段老小段	100-12	中壠段老小段	100-65	中壠段老小段	113-3	中壠段老小段	129-2
中壠段老小段	100-13	中壠段老小段	100-66	中壠段老小段	114	中壠段老小段	130
中壠段老小段	100-14	中壠段老小段	100-67	中壠段老小段	114-1	中壠段老小段	131
中壠段老小段	100-15	中壠段老小段	100-68	中壠段老小段	114-2	中壠段老小段	132
中壠段老小段	100-16	中壠段老小段	100-70	中壠段老小段	116	中壠段老小段	132-1
中壠段老小段	100-17	中壠段老小段	100-71	中壠段老小段	117	中壠段老小段	132-2
中壠段老小段	100-18	中壠段老小段	100-73	中壠段老小段	118-3	中壠段老小段	132-8
中壠段老小段	100-19	中壠段老小段	100-74	中壠段老小段	118-4	中壠段老小段	133
中壠段老小段	100-20	中壠段老小段	100-75	中壠段老小段	119	中壠段老小段	133-1
中壠段老小段	100-22	中壠段老小段	100-76	中壠段老小段	119-1	中壠段老小段	133-2
中壠段老小段	100-23	中壠段老小段	100-77	中壠段老小段	119-3	中壠段老小段	133-4
中壠段老小段	100-24	中壠段老小段	100-78	中壠段老小段	119-4	中壠段老小段	133-5
中壠段老小段	100-25	中壠段老小段	100-79	中壠段老小段	119-6	中壠段老小段	133-6
中壠段老小段	100-26	中壠段老小段	100-80	中壠段老小段	119-7	中壠段老小段	134
中壠段老小段	100-27	中壠段老小段	100-81	中壠段老小段	119-9	中壠段老小段	134-2
中壠段老小段	100-28	中壠段老小段	100-82	中壠段老小段	120	中壠段老小段	135
中壠段老小段	100-29	中壠段老小段	100-83	中壠段老小段	120-2	中壠段老小段	135-2
中壠段老小段	100-30	中壠段老小段	100-84	中壠段老小段	120-8	中壠段老小段	136
中壠段老小段	100-31	中壠段老小段	100-85	中壠段老小段	120-9	中壠段老小段	136-2
中壠段老小段	100-32	中壠段老小段	100-86	中壠段老小段	120-10	中壠段老小段	137
中壠段老小段	100-38	中壠段老小段	100-87	中壠段老小段	121	中壠段老小段	140
中壠段老小段	100-39	中壠段老小段	100-88	中壠段老小段	122	中壠段老小段	140-3









段名	地號	段名	地號	段名	地號	段名	地號
石頭段	18-21						
石頭段	18-22						
石頭段	19						
石頭段	19-1						
石頭段	19-2						
石頭段	19-12						
石頭段	19-15						
石頭段	19-8						
石頭段	19-9						
石頭段	26-18						
石頭段	31-68						
石頭段	31-69						
石頭段	31-70						
石頭段	31-237						

## 貳、平鎮區

段名	地號	段名	地號	段名	地號	段名	地號
延平段	1	延平段	43-1	延平段	82-1	延平段	127
延平段	3	延平段	44	延平段	83	延平段	128
延平段	4	延平段	44-2	延平段	84	延平段	129
延平段	5	延平段	44-3	延平段	85	延平段	130
延平段	6	延平段	47	延平段	86	延平段	131
延平段	7	延平段	47-1	延平段	87	延平段	132
延平段	8	延平段	48	延平段	88	延平段	133
延平段	9	延平段	48-1	延平段	89	延平段	133-1
延平段	10	延平段	49	延平段	90	延平段	133-2
延平段	11	延平段	49-1	延平段	91	延平段	134
延平段	12	延平段	49-2	延平段	92	延平段	135
延平段	13	延平段	50	延平段	93	延平段	136
延平段	14	延平段	50-1	延平段	94	延平段	137
延平段	15	延平段	51	延平段	95	延平段	137-1
延平段	16	延平段	52	延平段	96	延平段	138
延平段	17	延平段	53	延平段	97	延平段	138-1
延平段	18	延平段	54	延平段	98	延平段	139
延平段	20	延平段	55	延平段	99	延平段	140
延平段	21	延平段	56	延平段	100	延平段	144
延平段	21-1	延平段	57	延平段	101	延平段	145
延平段	22	延平段	58	延平段	102	延平段	146
延平段	23	延平段	59	延平段	103	延平段	147
延平段	24	延平段	60	延平段	104	延平段	148
延平段	25	延平段	61	延平段	105	延平段	149
延平段	26	延平段	62	延平段	106	延平段	150
延平段	27	延平段	63	延平段	107	延平段	151
延平段	28	延平段	64	延平段	108	延平段	152
延平段	29	延平段	65	延平段	111-1	延平段	153
延平段	30	延平段	66	延平段	112	延平段	154
延平段	31	延平段	67	延平段	112-1	延平段	155
延平段	32	延平段	68	延平段	113	延平段	156
延平段	33	延平段	69	延平段	113-1	延平段	157
延平段	33-1	延平段	70	延平段	113-2	延平段	158
延平段	33-2	延平段	71	延平段	114	延平段	159
延平段	34	延平段	72	延平段	115-1	延平段	160
延平段	35	延平段	73	延平段	115-2	延平段	161
延平段	36	延平段	74	延平段	118	延平段	162
延平段	37	延平段	75	延平段	119	延平段	163
延平段	38	延平段	76	延平段	120	延平段	164
延平段	39	延平段	77	延平段	121	延平段	165
延平段	40	延平段	78	延平段	122	延平段	166
延平段	41	延平段	79	延平段	123	延平段	167
延平段	42	延平段	80	延平段	124	延平段	168
延平段	42-1	延平段	81	延平段	125	延平段	169
延平段	43	延平段	82	延平段	126	延平段	170

段名	地號	段名	地號	段名	地號	段名	地號
延平段	171	延平段	214	延平段	258	延平段	304
延平段	172	延平段	215	延平段	259	延平段	305
延平段	173	延平段	215-1	延平段	260	延平段	306
延平段	174	延平段	216	延平段	261	延平段	307
延平段	175	延平段	217	延平段	262	延平段	308
延平段	176	延平段	218	延平段	263	延平段	309
延平段	176-1	延平段	219	延平段	264	延平段	310
延平段	176-2	延平段	220	延平段	265	延平段	311
延平段	177	延平段	221	延平段	266	延平段	312
延平段	178	延平段	222	延平段	267	延平段	313
延平段	179	延平段	223	延平段	268	延平段	314
延平段	180	延平段	224	延平段	269	延平段	316
延平段	181	延平段	225	延平段	270	延平段	317
延平段	182	延平段	226	延平段	271	延平段	318
延平段	183	延平段	227	延平段	272	延平段	319
延平段	184	延平段	228	延平段	273	延平段	320
延平段	185	延平段	229	延平段	274	延平段	321
延平段	186	延平段	230	延平段	275	延平段	322
延平段	187	延平段	231	延平段	276	延平段	323
延平段	188	延平段	232	延平段	277	延平段	324
延平段	189	延平段	233	延平段	278	延平段	325
延平段	190	延平段	234	延平段	279	延平段	326
延平段	191	延平段	235	延平段	280	延平段	327
延平段	192	延平段	236	延平段	281	延平段	328
延平段	193	延平段	237	延平段	282	延平段	329
延平段	194	延平段	238	延平段	284	延平段	330
延平段	195	延平段	239	延平段	285	延平段	331
延平段	196	延平段	240	延平段	286	延平段	332
延平段	197	延平段	241	延平段	287	延平段	333
延平段	198	延平段	242	延平段	288	延平段	334
延平段	199	延平段	243	延平段	289	延平段	335
延平段	200	延平段	244	延平段	290	延平段	336
延平段	201	延平段	245	延平段	291	延平段	337
延平段	202	延平段	246	延平段	292	延平段	337-1
延平段	203	延平段	247	延平段	293	延平段	337-2
延平段	204	延平段	248	延平段	294	延平段	337-3
延平段	205	延平段	249	延平段	295	延平段	337-4
延平段	206	延平段	250	延平段	296	延平段	338
延平段	207	延平段	251	延平段	297	延平段	338-1
延平段	208	延平段	252	延平段	298	延平段	339
延平段	209	延平段	253	延平段	299	延平段	340
延平段	210	延平段	254	延平段	300	延平段	341
延平段	211	延平段	255	延平段	301	延平段	342
延平段	212	延平段	256	延平段	302	延平段	343
延平段	213	延平段	257	延平段	303	延平段	344



段名	地號	段名	地號	段名	地號	段名	地號
延平段	345	延平段	389	延平段	513	延平段	558
延平段	346	延平段	392	延平段	514	延平段	559
延平段	347	延平段	393	延平段	515	延平段	560
延平段	348	延平段	397	延平段	516	延平段	560-1
延平段	349	延平段	473	延平段	517	延平段	561
延平段	350	延平段	474	延平段	518	延平段	562
延平段	351	延平段	475	延平段	519	延平段	563
延平段	352	延平段	476	延平段	520	延平段	564
延平段	353	延平段	477	延平段	521	延平段	565
延平段	354	延平段	478	延平段	522	延平段	566
延平段	355	延平段	479	延平段	523	延平段	567
延平段	356	延平段	480	延平段	524	延平段	568
延平段	357	延平段	481	延平段	525	延平段	569
延平段	358	延平段	482	延平段	526	延平段	570
延平段	359	延平段	483	延平段	527	延平段	570-1
延平段	360	延平段	484	延平段	529	延平段	571
延平段	361	延平段	485	延平段	530	延平段	572
延平段	362	延平段	486	延平段	531	延平段	573
延平段	363	延平段	487	延平段	533	延平段	573-2
延平段	364	延平段	488	延平段	534	延平段	573-3
延平段	365	延平段	489	延平段	535	延平段	573-4
延平段	366	延平段	490	延平段	536	延平段	575
延平段	367	延平段	491	延平段	537	延平段	575-1
延平段	367-1	延平段	492	延平段	538	延平段	575-2
延平段	368	延平段	493	延平段	539	延平段	575-3
延平段	369	延平段	493-1	延平段	540	延平段	576
延平段	370	延平段	494	延平段	541	延平段	576-1
延平段	371	延平段	495	延平段	542	延平段	576-2
延平段	372	延平段	496	延平段	543	延平段	577
延平段	373	延平段	497	延平段	543-1	延平段	577-1
延平段	374	延平段	498	延平段	544	延平段	577-2
延平段	375	延平段	499	延平段	545	延平段	578
延平段	376	延平段	500	延平段	545-1	延平段	578-1
延平段	377	延平段	501	延平段	546	延平段	579
延平段	378	延平段	502	延平段	547	延平段	579-1
延平段	379	延平段	503	延平段	548	延平段	580
延平段	380	延平段	504	延平段	549	延平段	580-1
延平段	381	延平段	505	延平段	550	延平段	581
延平段	382	延平段	506	延平段	551	延平段	581-1
延平段	383	延平段	507	延平段	552	延平段	582
延平段	384	延平段	508	延平段	553	延平段	583
延平段	385	延平段	509	延平段	554	延平段	584
延平段	386	延平段	510	延平段	555	延平段	585
延平段	387	延平段	511	延平段	556	延平段	586
延平段	388	延平段	512	延平段	557	延平段	587

段名	地號	段名	地號	段名	地號	段名	地號
延平段	588	延平段	628-1	延平段	666	延平段	719
延平段	589	延平段	629	延平段	667	延平段	720
延平段	590	延平段	630	延平段	668	延平段	721
延平段	591	延平段	631	延平段	669	延平段	722
延平段	592	延平段	631-1	延平段	670	延平段	723
延平段	593	延平段	632	延平段	671	延平段	724
延平段	594	延平段	633	延平段	672	延平段	725
延平段	595	延平段	634	延平段	673	延平段	726
延平段	596	延平段	634-1	延平段	674	延平段	727
延平段	597	延平段	635	延平段	675	延平段	728
延平段	598	延平段	635-1	延平段	676	延平段	729
延平段	599	延平段	636	延平段	677	延平段	730
延平段	600	延平段	636-1	延平段	678	延平段	731
延平段	601	延平段	637	延平段	679	延平段	732
延平段	602	延平段	637-1	延平段	680	延平段	733
延平段	603	延平段	638	延平段	681	延平段	734
延平段	604	延平段	639	延平段	682	延平段	735
延平段	605	延平段	640	延平段	683	延平段	736
延平段	606	延平段	641	延平段	684	延平段	737
延平段	607	延平段	642	延平段	684-1	延平段	738
延平段	608	延平段	643	延平段	685	延平段	739
延平段	609	延平段	644	延平段	686	延平段	740
延平段	610	延平段	645	延平段	687	延平段	741
延平段	611	延平段	646	延平段	688	延平段	742
延平段	612	延平段	646-1	延平段	689	延平段	743
延平段	613	延平段	646-2	延平段	699	延平段	744
延平段	614	延平段	647	延平段	700	延平段	745
延平段	615	延平段	648	延平段	701	延平段	746
延平段	615-1	延平段	649	延平段	702	延平段	747
延平段	616	延平段	650	延平段	703	延平段	749
延平段	616-1	延平段	651	延平段	704	延平段	750
延平段	617	延平段	652	延平段	705	延平段	751
延平段	618	延平段	653	延平段	706	延平段	752
延平段	619	延平段	654	延平段	707	延平段	753
延平段	620	延平段	655	延平段	708	延平段	754
延平段	621	延平段	656	延平段	709	延平段	755
延平段	622	延平段	657	延平段	710	延平段	756
延平段	623	延平段	658	延平段	711	延平段	757
延平段	624	延平段	659	延平段	712	延平段	758
延平段	625	延平段	660	延平段	713	延平段	759
延平段	626	延平段	661	延平段	714	延平段	760
延平段	626-1	延平段	662	延平段	715	延平段	761
延平段	627	延平段	663	延平段	716	延平段	762
延平段	627-1	延平段	664	延平段	717	延平段	763
延平段	628	延平段	665	延平段	718	--	--



## 附錄二 都市計畫委員會會議紀錄



# 附錄二 桃園市都市計畫委員會民國104年11月6日第4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  
承辦人：柯佩婷  
電話：03-3322101#5226  
傳真：03-3375226  
電子信箱：076105@mail.tycg.gov.tw



受文者：本府住宅發展處(討論第3案)

發文日期：中華民國104年12月10日  
發文字號：府都計字第1040296913號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：本文附件請至本府附件下載區(<http://attach.tycg.gov.tw/>)下載，附件驗證碼：3NHT41



主旨：檢送本市都市計畫委員會104年11月6日第4次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府104年10月23日府都計字第1040270810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任何意見，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「公文整合資訊系統」網站下載會議紀錄。

正本：王主任委員明德、游副主任委員建華、盧委員雅屏、李委員憲明、陳委員錫禎、高委員邦基、顧委員愛靜、劉委員博文、廖委員祐君、林委員曉薇、張委員禧琪、劉委員宜君、王委員秀娟、陳委員文?、林委員坤德、蘇委員榮淇、林委員揚盛、吳委員東德、羅委員武銘、陶委員成濤、邱委員志揚

副本：桃園市議會、桃園區籍市議員(討論第1案)、蘆竹區籍市議員(討論第1、2案)、八德區籍市議員(討論第1案)、中壢區籍市議員(討論第3、臨時第1案)、平鎮區籍市議員(臨時第1案)、國防部陸軍司令部(臨時第1案)、陸軍第六軍團指揮部(臨時第1案)、國防部軍備局(臨時第1案)、財政部國有財產署北區分署桃園辦事處(臨時第1案)、本府市長室、桃園市桃園區公所(討論第1案)、桃園市蘆竹區公所(討論第1、2案)、桃園市八德區公所(討論第1案)、桃園市中壢區公所(討論第3、臨時第1案)、桃園市平鎮區公所(臨時第1案)、本府地政局(討論第1、臨時第1案)

A05 都市104/12/14 08:33

第1頁，共2頁



2G1040003399 無附件





、桃園市八德地政事務所(討論第1案)、本府體育局(討論第2案)、本府文化局(討論第2案)、本府警察局(討論第3案)、本府警察局中壢分局(討論第3案)、本府工務局(臨時第1案)、本府交通局(臨時第1案)、本府教育局(臨時第1案)、本府農業局(臨時第1案)、本府便民服務中心、安邦工程顧問股份有限公司、永奕不動產顧問有限公司、台灣西堤工程顧問有限公司、本府都市發展局副局長、本府都市發展局主任秘書、本府都市發展局專門委員、本府住宅發展處(討論第3案)、本府都市發展局都市行政科(討論第1案)

2016.12.10  
交 16.21:29章

裝



訂

線

## 桃園市都市計畫委員會第4次會議紀錄

壹、時間：104年11月6日（星期五）下午1時30分。

貳、地點：本府16樓1602會議室。

參、主持人：王主任委員明德

紀錄彙整：柯佩婷

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3次會議紀錄確認情形：

桃園市都市計畫委員會104年9月21日第3次會議紀錄業以本府104年10月21日府都計字第1040258856號函送各委員，並以書面方式確認，惟蘇委員榮淇於104年10月28日提出書面意見，爰修正會議決議如下，會議紀錄併予確認：

報告事項第1案：「擬定南坎地區都市計畫（經國特區第一期開發計畫）細部計畫案」後期發展地區開發方式，修正下表會議決議：

市都委會104.9.21決議	修正市都委會104.9.21決議
洽悉。後期發展區依99年6月1日內政部都委會第731次會議決議事項辦理	洽悉。後期發展區依99年6月1日內政部都委會第731次會議及99年10月19日內政部都委會第741次會議決議事項辦理。

柒、討論事項：

第1案：再審議「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」

第2案：審議「變更南坎地區都市計畫（部分公園用地為體育場用地及部分住宅區為公園用地）案」暨「擬定南坎地區都市計畫（部分公園用地為體育場用地及部分住宅區為公園用地）細部計畫案」

第3案：審議「擬定桃園市中壢家商周邊更新地區都市更新計畫書案」

捌、臨時動議

第1案：審議「變更中壢（龍岡地區）都市計畫（部分機關用地、學校用地及農業區為道路用地）案」

玖、散會時間：下午4時。

第3案：審議「擬定桃園市中壢家商周邊更新地區都市更新計畫書案」

說明：

一、辦理緣起：

桃園市中壢家商周邊地區(中壢老街、豬埔仔)為中壢早期都市發展核心地區，蘊涵豐富的城市發展紋理及歷史脈絡，惟老街區隨城市擴張、人口及商業活動的外流，徒留窳陋老舊的建築而漸失其活力及風華。中壢家商周邊地區位於中壢火車站、老街溪兩側更新地區間，具延續中壢、平鎮地區更新政策的關鍵角色，肩負改善老街區環境品質及活化再生之重大責任。

本案以「承先啟後、老街新壢」為願景，提出「琢磨老街原石、再現舊城光輝，打造活力多元的生活街區」為計畫目標，透過整體更新規劃及活化策略的切割與琢磨，成為中壢最吸引人的魅力生活街區。本案為推動中壢家商周邊地區都市更新，改善整體環境品質及都市機能，同時考量中壢區中興巷警察宿舍現址位處商業區精華地帶，未來將有活化再利用之需求，故劃定桃園市中壢家商周邊地區一處為都市更新地區，及中興巷警察宿舍為一處更新單元，藉由公部門主導區內公有土地之都市更新活化，做為推動老街區再生之起點及示範。

二、擬定機關：桃園市政府。

三、計畫性質：都市更新計畫。

四、法令依據：都市更新條例第5、6、8條。

五、計畫位置：本案將劃定桃園市中壢家商周邊更新地區。

(一)中壢家商周邊更新地區：西以中原路與新榮國小為

鄰，東側以延平路一段及縱貫鐵路為界，北至中正路，南以延平路一段與中壢國中為鄰，面積約為16.41公頃。

六、計畫內容：詳計畫書。

七、本案主要提會審議事項如下：

- (一)本案再生定位目標以「承先啟後、老街新壠」為願景，提出「琢磨老街原石、再現舊城光輝，打造活力多元的生活街區」為計畫目標，依循都市更新條例第5條、第6條及第8條等相關規定，擬將桃園市中壢家商周邊更新地區劃定為都市更新地區(詳圖一及表一)。
- (二)依循桃園縣都市更新單元劃定基準第2條及第3條等相關規定，擬將區內公有土地中興巷警察宿舍現址(位於中壢區中榮路北側之商業區土地，包含中壢區中壢段老小段100、100-1、100-23、100-29、100-30、100-32、100-38、100-48、100-61及100-63等10筆地號土地)，劃定一處優先更新單元，面積為0.3059公頃(詳圖二)，期能透過公辦都市更新帶動周邊地區活化再生，改善整體環境品質及都市機能，並做為推動老街區再生之示範基地。
- (二)本案係以重建方式辦理之公辦都市更新，更新單元範圍皆屬公有土地，本案更新實施方式將依循都市更新條例第9條等相關規定：「(略以)…得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關(構)為實施者，實施都市更新事業」。即得由桃園市政府自行實施辦理，或依規定經公開評選程序委託都市更新事業機構實施之。本案建議由本府公開甄選方式辦理都市更新事業委託實施者(都更招商)，並採權利變換等其他方式辦理都市

更新事業。

決議：本案修正後通過，修正內容如下：

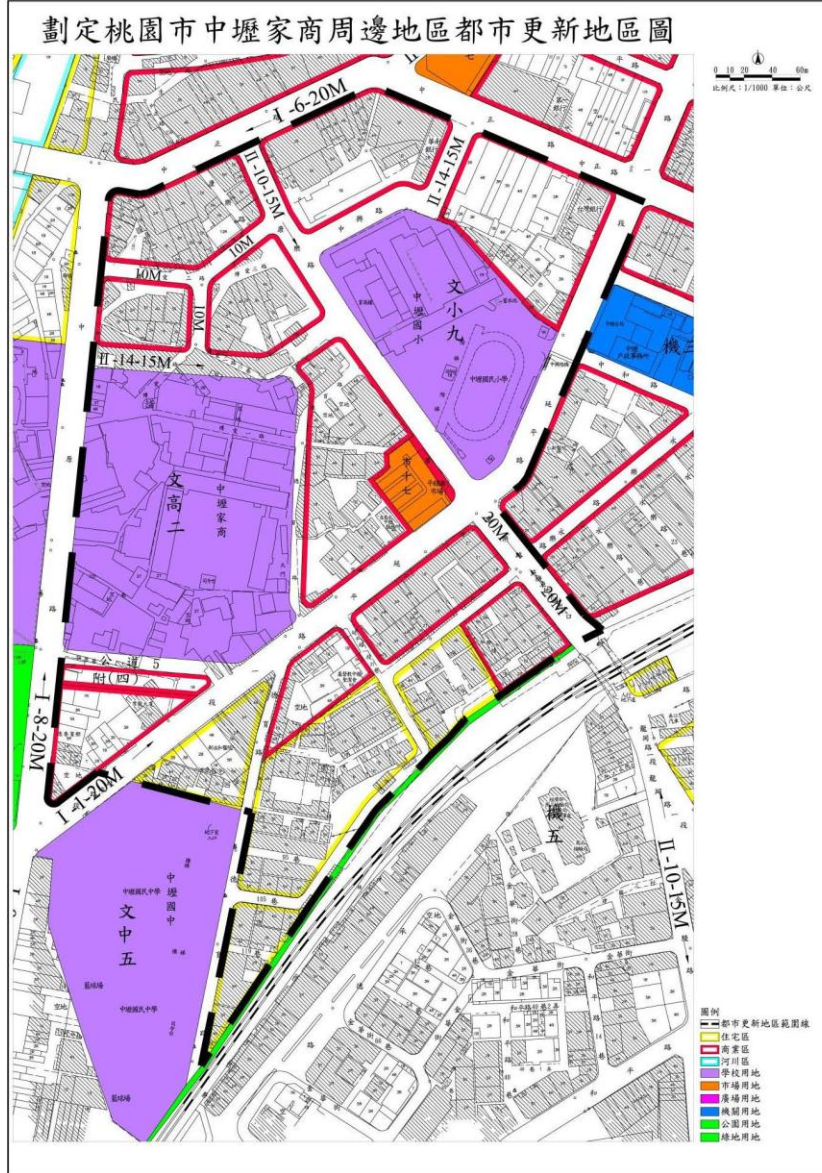
- 一、本案不予劃定優先更新單元，俟未來實際推動需要依都市更新條例程序辦理。
- 二、本案後續若欲劃設優先更新單元，應加強與鄰地協調溝通，爭取擴大更新單元規模，以提高更新事業推動效益。

表一、劃定都市更新地區內容表

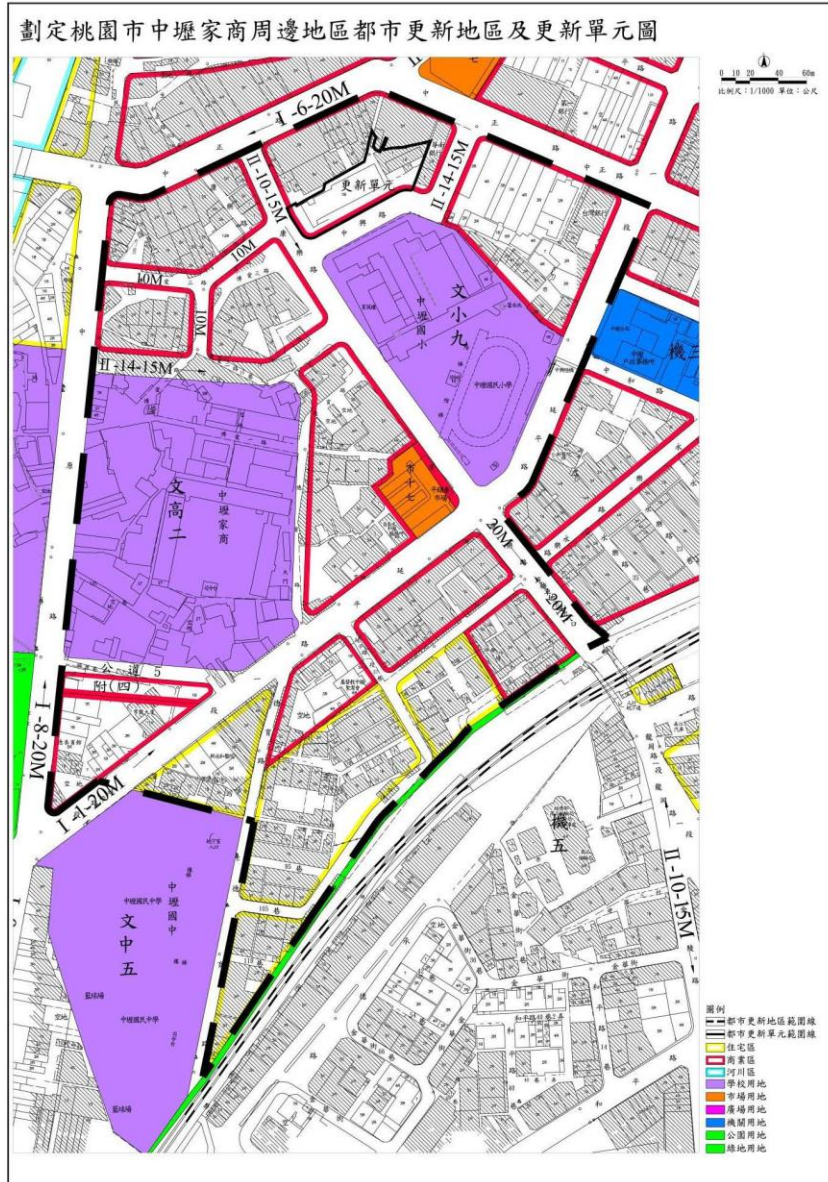
基地	面積 (公頃)	都市計畫 使用分區	基地現況	劃定 依據	涵蓋範圍
中壢家 商周邊 地區	16.41	住宅區 商業區 文小用地 文高用地 市場用地 廣場用地 道路用地	計畫範圍位處中壢老舊街區，主要道路沿街面多為住商混合使用，其餘則為住宅使用。計畫範圍多為 3、4 層樓高住宅，並夾雜零星 1、2 層樓低矮磚造窳陋建物，部分，巷道狹窄且建物老舊，屬較窳陋範圍。	都 市 更 新 條 例 第 6 條	西以中原路與新榮國小為鄰，東側以延平路一段及縱貫鐵路為界，北至中正路，南以延平路一段與中壢國中為鄰。



圖一、中壢家商周邊更新地區範圍示意圖



圖二、本案更新單元範圍示意圖





### 附錄三 相關函文



附錄三 相關函文

檔 號：  
保存年限：

市議員彭俊豪 辦公室 函

地址：320 桃園市中壢區甘肅一街 8 號  
聯絡方式：徐學易 03-4668789

受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國 104 年 03 月 26 日  
發文字號：(104)彭市徐字第 15032601 號  
速別：速件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：陳情書

主旨：檢陳民眾陳情書有關中壢區興南段中壢老小段 0100-0000  
地號 2388 平方公尺都市更新後運用規畫建議，建請 貴局  
傾聽民意，將民眾期待納入未來規劃，共創雙贏，無任感銘。  
說明：同主旨。

正本：桃園市政府都市發展局  
副本：中榮里辦公處（請轉知各陳情人）

佳評

市議員彭俊豪

都市更新科 104/03/31 11:24



191040006835 有附件



第一頁 共一頁

更



# 陳請書

受文者：桃園市政府

附件：地籍圖、地籍謄本、使用分區證明書

主旨：請貴府座落於中壢區興南段中壢老小段 0100-0000 地號 2388 平方公尺。

說明：

- 一、中壢區區中心，現無大型購物中心及里民活動中心。
- 二、建議將該宗土地招商合建，地下一、二樓為停車場，地上一至三樓為購物中心，四樓里民活動中心，五至十二樓為社會住宅，以利整體環境發展，增促進地方繁榮。

正本：桃園市政府

副本：桃園市議會、中壢區公所、中壢區中榮里里辦公處

中華民國 104 年 03 月 20 日

陳請人一簽名

軍長：劉文正

團長：陳阿峰

陳國布

陳黃潤正朱

里長：張右文 李詩鎮、沈士金 宋地村

蕭五金 徐政和 張朝江

黃家昇 廖運成 蔡木茂

3長之 柯 柯 林 林 林 林 林 林 林 林

宋松男 姜正傳 3張 謝

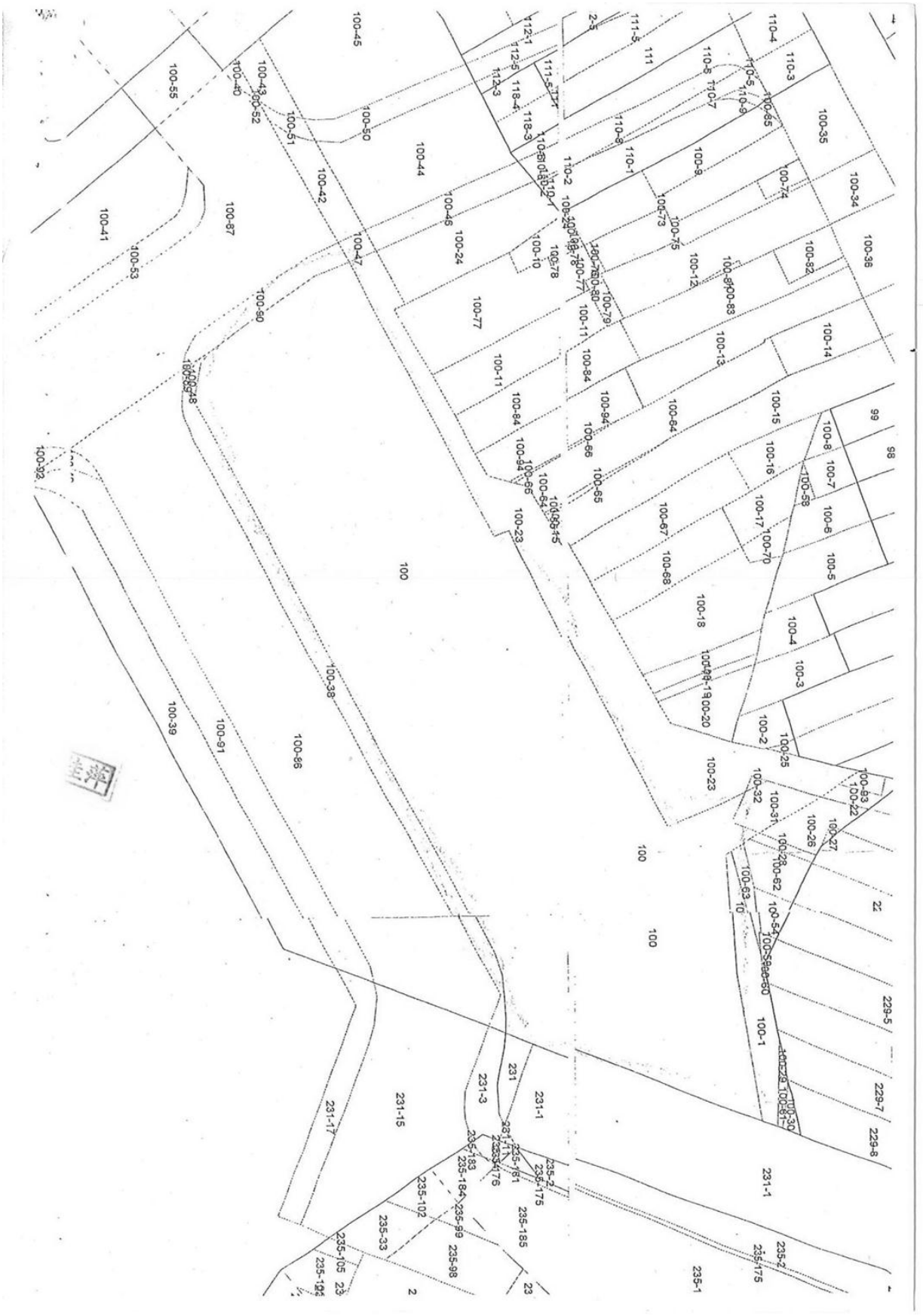
黃錦城 姜 姜 姜 姜

姜 姜 姜 姜 姜 姜 姜 姜

姜 姜 姜 姜 姜 姜 姜 姜

姜 姜 姜 姜 姜 姜 姜 姜





## 附錄四 相關訪談紀錄



## 附錄四 相關訪談紀錄

### 壹、桃園市政府警察局中壢分局訪談

一、時間：103年9月10日(三)下午02時00分

二、地點：桃園縣中壢市中壢警察分局

三、與會人員：

1. 張警務佐 03-4224631
2. 台灣西堤工程顧問有限公司

四、訪談內容：

1. 首先說明台灣西堤工程顧問公司受到桃園縣政府委託前來蒐集中壢警分局於中壢國小北側之警察宿舍現住戶狀況與分局對於都市更新的看法。
2. 由張警務佐解說該宿舍目前現住戶之身分為警察眷屬，若未來宿舍進行都更，需要顧問單位協助提供安置方案。
3. 未來都市更新後，相關機能上若能提供中壢警分局使用，張警務佐希望設置首長宿舍3間以及數間勤務宿舍，並提供分局約40格停車位使用。

散會：15 時 00 分。



## 貳、更新單元現住戶訪談整理

- 一、時間：104年3月10日(二) 下午1時至晚上9時  
104年3月12日(四) 下午1時至晚上9時  
104年3月17日(二) 下午1時至晚上9時

二、地點：桃園市中壢區中興巷警察宿舍

三、受訪人員：

1. 中興巷居民 S○○
2. 中興巷居民 Y○○
3. 中興巷居民 J○○
4. 中興巷居民 S1○○
5. 中興巷居民 SH○○

四、訪談內容摘要：

1. S先生認為市府若要有需要針對宿舍進行更新，便依照市府決定，但希望市府需要給予緩衝空間與時間。
2. Y先生認為基本上按照市府決議行動，亦希望能將此宿舍用地加強使用，以達商業區之土地利用價值。
3. J女士希望無論市府如何安排都需要照顧老人家晚年，方案可送養老院或是改建後配回繼續住。
4. S1女士認為已在此居住甚久，不願意搬離此處，甚至希望能價購更新後之房地。
5. SH女士無特殊之要求，僅希望在更新後能搬回來繼續住。
6. 現況整理：現有使用住戶共8戶，其中3戶並無固定居住使用，1戶僅有下午時間使用，其餘4戶則為長住戶。4戶長住戶之中，僅1戶配住人尚存，其餘3戶皆為配偶居住。長住戶皆居住在此超過40年以上。

散會時間：(如前述)

## 附錄五 說明會會議紀錄



## 附錄五 地方說明會會議紀錄

### 「中壢平鎮都市擴大修訂都市計畫文高二用地(中壢家商)周邊都市更新整體規劃案」民眾說明會 會議紀錄

壹、會議時間：104年6月13日上午10時30分 記錄：顧佳萍

貳、會議地點：本案駐點工作站

參、主持人：莊副處長敬權

肆、出席人員：詳簽到簿

伍、規劃團隊簡報：(略)

陸、民眾意見

- 一、更新單元1係屬公有土地，土地權屬單純，經本案評估該更新單元範圍適合優先進行都市更新，且周邊居民亦對本案樂觀其成，惟目前居民尚不瞭解該土地管理機關(警察局中壢分局)對於本案看法，居民期盼市府與警察局中壢分局能加強溝通，及處理警察宿舍現有住戶搬遷議題，以儘速推動都市更新。
- 二、更新單元1屬於商業區，應著重於公益性及復甦商業機能之規劃，引入更多元、更高強度之商業活動，以帶動地方發展。
- 三、除了更新單元1警察宿舍處理議題外，更新單元2則應儘速處理都市計畫變更部分，確認變更分區及回饋比例，以降低本案不確定性及減少民眾疑慮，加速都市更新事業之推動。
- 四、建議市府應廣納民意，多蒐集民眾意見及溝通交流，並協助了解都市更新，俾利本案後續推動。

柒、會議結論：

- 一、本案以尊重現住戶意願為依歸，將與更新單元1土地管理機關警察局中壢分局共同研討該更新單元未來規劃方向及現住戶處理方案，期能達成共識，以儘早確認後續推動期程及規劃內容。
- 二、有關更新單元1之規劃內容，原則上應符合商業區允許使用項目，並考量周邊市場特性進行規劃，如引入零售商業及文

創活動。另惟因單元1係為公有土地，應加強公益性規劃，除了引進商業活動外，亦須提供合適之公益性設施，以做為更新地區內之示範地點。

三、有關更新單元2之都市計畫變更議題，惟因涉及層面複雜，且民眾多次表達對於學校用地之解編訴求，本案將參酌民眾意見，轉請內政部納入「中壢平鎮都市計畫(第三次通盤檢討)案」併案審議，俟召開內政部都委會大會審議時，本府將通知議員、里長或相關權利人等推派代表與會陳述意見。

四、都市更新因涉及相關權利人之意願及產權比例，首重意見整合及溝通，故本案於先期規劃階段召開說明會旨在廣納民眾意見及進行溝通，期盼能減少民眾疑慮及俾利都市更新規劃。另除了說明會之外，民眾亦可親自至駐點工作站提供建議及看法，本案期能透過多方意見蒐集及交流，共同推動中壢家商周邊都市更新。

散會： 104年6月13日上午11時30分。

「中壢家商周邊都市更新整體規劃案」說明會 簽到簿

開會時間：民國 104 年 6 月 13 日(星期六)上午 10 時 30 分

開會地點：桃園市中壢區中原路 65 號(本案駐點工作站)

單位	職稱	簽名
平鎮區議員	莊玉輝議員	
平鎮區議員	舒翠玲議員	
平鎮區議員	黃敬平議員	
平鎮區議員	楊家俚議員	
平鎮區議員	劉仁照議員	
平鎮區議員	謝彰文議員	

\*本表依姓名筆劃排序列表

「中壢家商周邊都市更新整體規劃案」說明會 簽到簿

開會時間：民國 104 年 6 月 13 日(星期六)上午 10 時 30 分

開會地點：桃園市中壢區中原路 65 號(本案駐點工作站)

單位	職稱	簽名
中壢區議員	王浩宇議員	王浩宇
中壢區議員	邱奕勝議員	
中壢區議員	袁明星議員	袁明星
中壢區議員	張運炳議員	
中壢區議員	梁為超議員	
中壢區議員	彭俊豪議員	彭俊豪
中壢區議員	黃傳淑香議員	黃傳淑香
中壢區議員	葉明月議員	葉明月
中壢區議員	劉曾玉春議員	
中壢區議員	魯明哲議員	
委員陳聖聖服務處	秘書	蔣建宇

\*本表依姓名筆劃排序列表



**「中壢家商周邊都市更新整體規劃案」說明會 簽到簿**

開會時間：民國 104 年 6 月 13 日(星期六)上午 10 時 30 分

開會地點：桃園市中壢區中原路 65 號(本案駐點工作站)

單位	職稱	簽名
桃園市政府財政局		
桃園市政府警察局中壢分局		
桃園市中壢區公所		
財政部國有財產署		
中壢區中榮里里長	劉文正里長	劉文正

「中壢家商周邊都市更新整體規劃案」說明會 簽到簿

開會時間：民國 104 年 6 月 13 日(星期六)上午 10 時 30 分

開會地點：桃園市中壢區中原路 65 號(本案駐點工作站)

編號	簽名	備註
1	林可清	
2	羅阿風	
3	陳阿輝	
4	湯元發	
5	宋松男	
6	魏士金	
7	張吉安	
8	黃癡光	
9	羅春生	
10	黃張振	
11	許興發	
12	鄧來卿	
13	謝金琴	
14	沈明侯	
15		
16		

# 「中壢平鎮都市擴大修訂都市計畫文高二用地(中壢家商)周邊都市更新整體規劃案」民眾說明會 會議紀錄

壹、會議時間：104年6月18日下午2時00分 記錄：顧佳萍

貳、會議地點：中壢家商禮堂

參、主持人：莊副處長敬權

肆、出席人員：詳簽到簿

伍、規劃團隊簡報：(略)

陸、發言摘要

## 一、彭議員俊豪

(一) 建議市府應廣納民意，多與民眾溝通交流，協助民眾了解都市更新，並以民意為依歸，才能有助於本案推動。

(二) 更新單元二應儘速處理都市計畫變更，確認變更分區及回饋比例，以降低本案不確定性及減輕民眾疑慮，加速都市更新事業之推動。

## 二、黃傳議員淑香秘書

市府應廣納民意，協助民眾了解都市更新，並以民意為依歸辦理都市更新規劃。

## 三、劉議員仁照秘書

市府應儘速辦理都市更新，以提升民眾居住與環境品質。

## 四、陳立法委員學聖秘書

(一) 建議民眾應勇於表達意見及看法，提供市府團隊彙整相關資訊及規劃內容，以符合民眾之需求及逐步達成居民期待。

(二) 市府應儘速辦理都市計畫公共設施保留地變更，將土地使用自由權還歸民眾，以落實公益性之目的。

## 五、中壢區中榮里劉里長文正

(一) 以文高二用地過去編定歷史來看，部分擁有使用執照但無辦理保存登記之建築物，亦應將其列入都市更新合法建築物之範圍。

(二) 市府應優先處理公共設施保留地變更，後續再行推動都市更新相關規劃。

#### 六、平鎮區新勢里陳里長秀榮

都市更新相關規劃內容與都市計畫通盤檢討流程應可分別進行，就刻正辦理之都市更新規劃案，希望市府團隊主動提供民眾都市更新相關法令等資訊，以維護民眾權益。

#### 七、舒議員翠玲

(一) 希望政府應儘速辦理公共設施保留地變更，依照過往經驗，無償變更之可行性較低，且實際回饋比例仍須依內政部都市計畫委員會決議辦理。

(二) 應優先處理都市計畫變更，俟解除公共設施之編定及確定土地使用分區，續進行都市更新規劃。

(三) 本規劃案現為先期規劃階段，目前都市更新計畫尚未公告實施，且未進入都市更新事業及權利變換階段，以現階段而言，並無法確定後續權利變換分配比例及計算權值。

#### 八、民眾意見

(一) 市府應儘速辦理解除本案公共設施(文高二用地)之編定及後續都市計畫變更方案規劃，以提升公益性。

(二) 都市更新合法建築物之認定議題，除了回歸建築法之外，於建築法施行前已存在之建築物，在足以提出正當證明情況之下，是否可一併列入都市更新合法建築物範圍，亦應明確告知相關權利人。

(三) 公共設施保留地變更回饋比例是否應以本案文高二範圍內之公有土地比例優先回饋，以降低私有地主之負擔。

(四) 本案文高二用地範圍內所有現存建築物應皆認定為合法建築物，且不應有所區別；另民眾是否能夠以最小更新單元面積之條件自行進行都市更新，請提供相關辦

理規定之資訊。

- (五) 因本案更新單元二包含兩個行政區(中壢區及平鎮區)，希望規劃團隊透過完善分析及調查，以全區整體開發之方向進行規劃。

**柒、會議結論：**

- 一、民眾對於都市更新合法建築物認定之疑慮，可於實質推動都市更新事業階段，由相關權利人提出證明以協助辦理合法建築物之認定。
- 二、都市更新除透過委託實施者辦理之外，未來俟都市更新計畫公告實施，民眾亦可自行籌組更新團體(更新會)推動都市更新事業。
- 三、有關本案涉及都市計畫變更部分，本案尊重與會之立法委員、議員、里長及在地民眾意見，建議配合「變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)案」，循都市計畫通盤檢討程序，先行完成部分文高二用地變更後，接續推動都市更新事業。
- 四、有關都市計畫分區變更及變更回饋比例議題，惟因涉及層面複雜，且民眾多次表達對於文高二用地之解編訴求，本案將參酌民眾意見轉請內政部納入「變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)案」併案審議，俟召開內政部都市計畫委員會審議時，本府將通知議員、里長或相關權利人等推派代表與會陳述意見。(相關資料詳附件)

**散會： 104 年 6 月 18 日下午 4 時 00 分。**

「中壢平鎮都市擴大修訂都市計畫文高二用地(中壢家商)周邊都市更新整體規劃案」座談會 簽到簿

開會時間：民國 104 年 05 月 26 日(星期二)下午 2 時 00 分

開會地點：桃園市中壢區中原路 65 號

編號	簽名	備註
1	葉伯龍	
2	巫坤沐	
3	陳新登	
4	劉文正	
5	謝啟明	
6	顧佳萍	市府
7	陳漢法	"
8	傅金泉	
9	羅春生	
10	吳桂蘭	
11	顏月玟	
12	許林阿月	
13	邱香枝	
14	陳國布	
15	呂芳英	
16	李曉平	

編號	簽名	備註
	莊杏英	
	蔡瑞蓮	
	翁仁承	
	楊恩健	
	張劉貴	
	沈士全	
	邱阿風	
	孫陳菊	
	謝榮輝	
	林威成	
	許崇榮	
	翁賢德	
	沈佩如	
	劉順良	
	邱顯龍	
	鍾金東	
	林秀環	
	翁仁祥	



