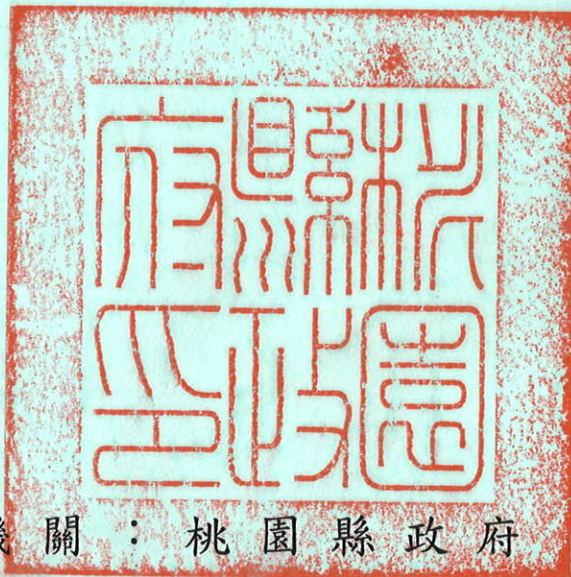


中華民國 100 年 10 月 27 日

府城更字第1000440547號

擬定桃園縣中壢平鎮老街溪(環北路至
延平路)兩側更新地區都市更新計畫書



擬定機關：桃園縣政府

中華民國 100 年 9 月

擬定桃園縣中壢平鎮老街溪(環北路
至延平路)兩側更新地區都市更新計
畫書

擬定機關：桃園縣政府

中華民國 100 年 9 月

目 錄

壹、辦理緣起.....	1
一、計畫緣起與目的.....	1
二、法令依據.....	2
貳、更新地區位置與範圍.....	3
一、更新地區位置.....	3
二、更新地區範圍.....	3
參、更新地區發展現況.....	6
一、現行都市計畫情形.....	6
二、土地及建築物使用現況.....	9
三、交通系統分析.....	16
四、土地與建築物權屬分析.....	19
五、不動產市場調查分析.....	22
六、居民意願調查.....	26
七、發展課題與對策.....	27
肆、計畫基本目標與策略.....	30
一、發展目標.....	30
二、發展定位.....	30
三、執行策略.....	33
伍、實質再發展.....	34
一、景觀風貌規劃構想.....	34
二、土地使用調整構想.....	36
三、都市設計構想.....	36
四、都市防災計畫.....	41
陸、劃定之更新單元及劃定基準.....	44
一、更新單元劃定基準.....	44
二、更新單元實施方式.....	45

圖 目 錄

圖 1	更新地區位置示意圖	4
圖 2	更新地區範圍示意圖	5
圖 3	老街溪兩側更新規劃範圍現行都市計畫示意圖.....	8
圖 4	老街溪兩側更新規劃範圍土地使用現況示意圖.....	10
圖 5	老街溪兩側更新規劃範圍商業型態分布示意圖.....	11
圖 6	老街溪兩側更新規劃範圍建物樓層分布示意圖.....	13
圖 7	老街溪兩側更新規劃範圍建物結構分布示意圖.....	14
圖 8	老街溪兩側更新規劃範圍已登記建物屋齡分布示意圖.....	15
圖 9	老街溪兩側更新規劃範圍周邊道路系統示意圖.....	17
圖 10	老街溪兩側更新規劃範圍土地權屬分布示意圖.....	20
圖 11	更新地區附近地區土地交易樣本分布示意圖	23
圖 12	老街溪兩側更新規劃範圍再發展分區構想示意圖.....	32
圖 13	老街溪兩側更新規劃範圍景觀風貌構想示意圖.....	35
圖 14	老街溪兩側更新規劃範圍整後土地使用計畫示意圖.....	37
圖 15	老街溪兩側更新規劃範圍都市設計構想示意圖.....	38
圖 16	30 公尺公園道(中央西路)橫斷面設計構想示意圖	40
圖 17	老街溪兩側更新規劃範圍都市防災計畫示意圖.....	43

表 目 錄

表 1	更新地區土地使用計畫面積表	7
表 2	更新地區範圍土地權屬統計表	19
表 3	更新地區範圍建物權屬統計表	21
表 4	更新地區附近土地使用分區平均地價分析表	22
表 5	更新地區附近地區房屋平均價格(含土地)分析表.....	24
表 6	更新地區附近地區各房屋類型平均價格(含土地)分析表.....	25

壹、辦理緣起與目的

一、緣起與目的

老街溪(環北路至延平路)兩側地區(以下簡稱老街溪兩側地區)早期因老街溪水利之便成為中壢市發展源頭，隨著工業迅速發展與人口快速成長，市中心逐漸東移至中壢火車站周邊地區，致使舊市街漸形老舊、河川污染與惡臭、民眾背水而居；加上中壢市公所民國 73 年為掩蓋河川惡臭兼振興舊市街發展，公告招商以民間投資方式進行老街溪加蓋工程與建商場(民國 86 年完工)，卻因未按圖施工及工程違規因素，致使總長約 725 公尺之建物，大部分空間閒置未用，導致市容景觀不佳、兩側巷弄狹窄陰暗、地區發展停滯，並因加蓋工程使河槽窄縮，造成老街溪兩側地區存有淹水潛在危機。

為此，本府近年在生活、生產、生態三生平衡之永續都市治理思維下，積極推動老街溪加蓋拆除、水質改善與河川整治等水岸再生政策，重建人與河川和諧共存關係；加上民國 99 年 4 月 15 日行政院通過機場捷運線延伸至中壢火車站，並於中豐路與中央西路交叉口設置捷運 A22(永興公園)車站(預定於民國 107 年 6 月完工通車)，賦與老街溪兩側地區新的都會旅運機能；促使老街溪兩側地區都市結構轉變，有必要重新檢討調整都市機能，進而開啟再發展契機。

基此，本府乃於民國 98 年完成「中壢市都市更新先期規劃」，定位老街溪兩側地區應配合「水岸空間再生、公共空間釋放、產業空間轉型」的發展概念，以機場捷運延伸線 A22 站之設置、老街溪水岸空間釋出等元素為基礎，重新調整土地使用機能，佐以老街溪藍、綠帶之重塑，結合中壢中心商業區之共同發展，延續與創造中壢舊市區新興發展之意象；續於民國 99 年執行「老街溪兩側地區都市更新規劃」，進一步針對老街溪兩側地區辦理都市更新實質再發展規劃，業已完成規劃總結報告。爰賡續將前述規劃成果落實於法定程序，依據都市更新條例第 5 條、第 6 條及與第 7 條，劃定老街溪兩側地區為都市更新地區，並擬定都市更新計畫，指導都市更新事業之執行，以加速老街溪兩側地區之活化再發展，復甦都市機能，改善都市景觀與公共安全，提升居住環境品質與強化商業發展。

二、法令依據

(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條第2款和第4款

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：

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。
4. 建築物未能與重大建設配合。

…以下略。

(三)都市更新條例第7條第3款

有下列各款情形之一時，直轄市、縣(市)主管機關應視實際情況，迅行劃定更新地區；並視實際需要訂定或變更都市更新計畫：

3. 為配合中央或地方之重大建設。

貳、更新地區位置與範圍

一、更新地區位置

本計畫都市更新地區位於「中壢平鎮都市擴大修訂計畫區」中央偏西，老街溪中壢平鎮都會河段(環北路至延平路)一帶之兩側地區(詳見圖 1)。

二、更新地區範圍

老街溪(環北路至延平路)兩側地區整體都市更新規劃範圍(以下簡稱老街溪兩側更新規劃範圍)東以中豐路及新生路為界，西至民權路及義民路，南以延平路為界，北至環北路；其中，捷運 A22 站周邊地區因土地使用機能調整涉都市計畫變更及擬定，依據都市更新條例第 8 條循都市計畫法定程序劃設都市更新地區；其餘範圍依據都市更新條例第 5 條、第 6 條與第 7 條劃設為本計畫都市更新地區，面積約 46.27 公頃(詳見圖 2)，行政轄區隸屬中壢市與平鎮市(中壢市包含永興里、中壢里全部，永光里、光明里、新明里、舊明里、中榮里、中建里、興國里及興平里之部分；平鎮市則包含廣興里部分)。

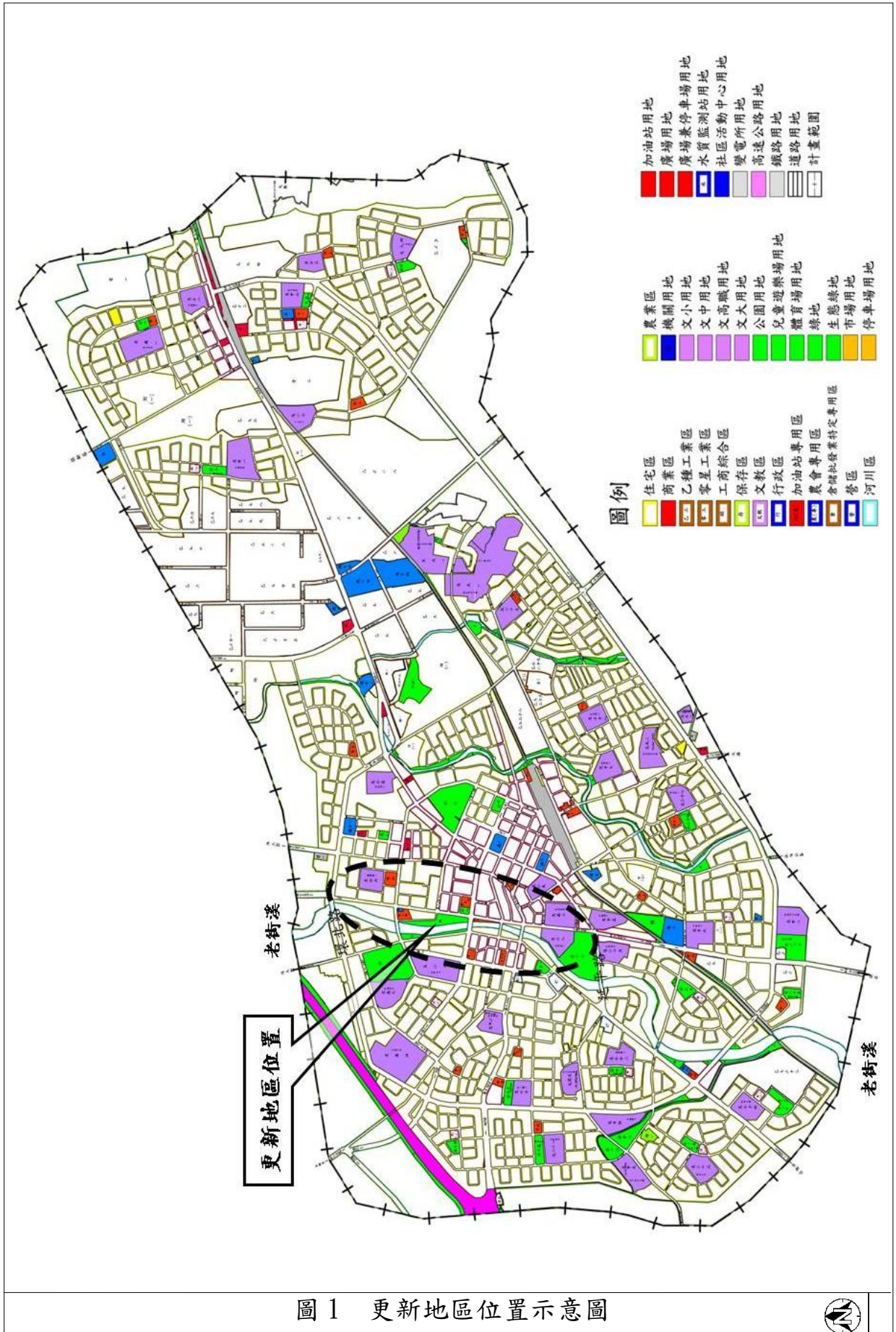


圖 1 更新地區位置示意圖



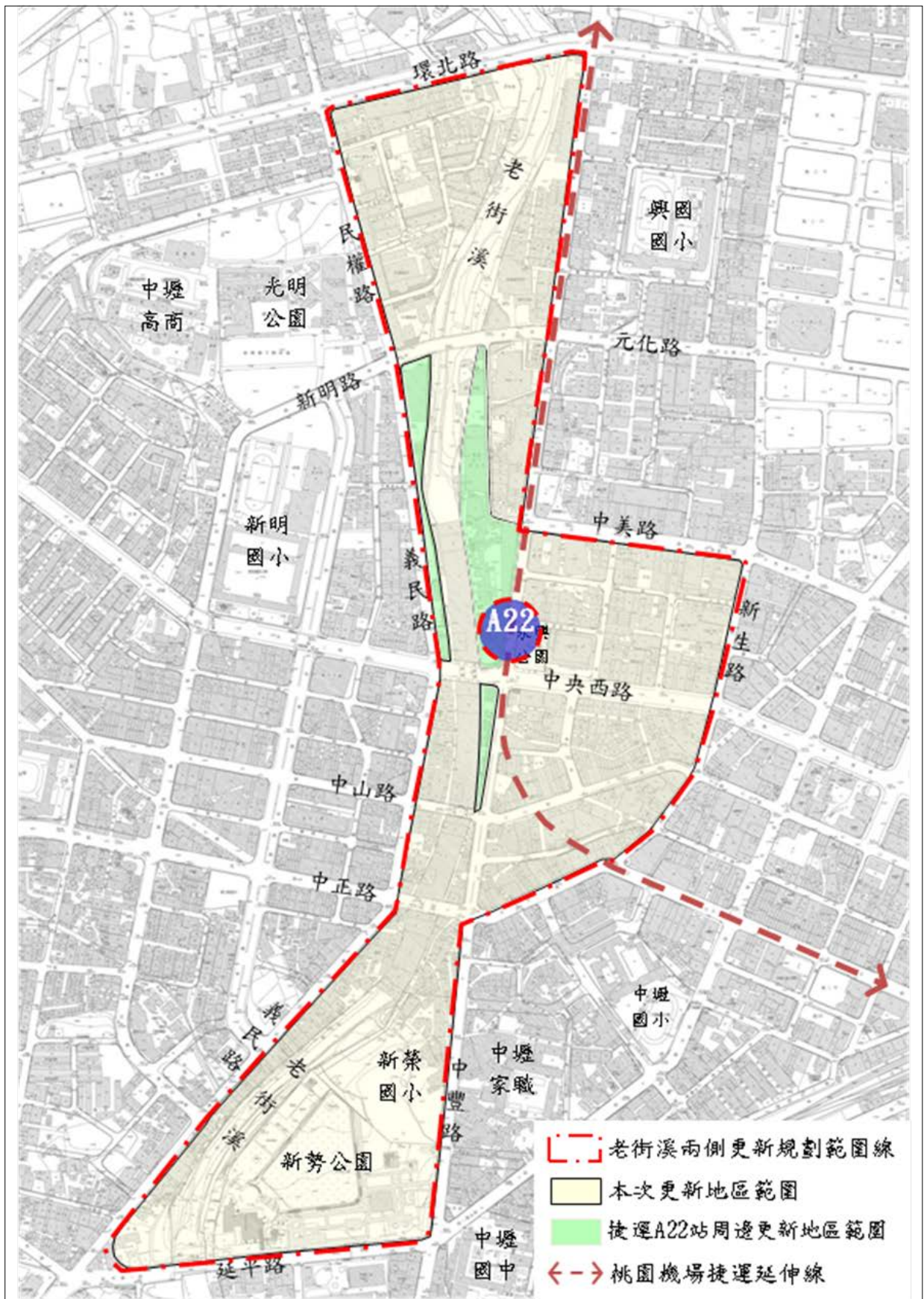


圖 2 更新地區範圍示意圖



參、更新地區發展現況

一、現行都市計畫情形

(一)中壢平鎮都市擴大修訂計畫概述

1. 實施經過

中壢平鎮都市計畫原為民國 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、第二次通盤檢討並公告實施，目前刻正進行第三次通盤檢討，並於內政部都委會審議階段。

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，南至台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市之行政轄區，另小部分為桃園市及八德市之轄區，計畫面積共 2,103.43 公頃(詳見圖 1)。

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 332 人/公頃。

4. 土地使用計畫

第二次通盤檢討後，本計畫區劃設住宅區 815.47 公頃、商業區 76.75 公頃、工業區 289.48 公頃、農業區 326.50 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 1,581.41 公頃。

5. 公共設施計畫

第二次通盤檢討後，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。

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。

(二) 更新地區內現行都市計畫

老街溪兩側更新規劃範圍內之土地使用分區，除中美路、新生路、中正路、中豐路所圍區域劃設為商業區，以及老街溪河川治理範圍劃設為河川區外，餘均為住宅區(詳見表 1 及圖 3)；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%。

公共設施用地則計劃設有公園 2 處、綠地 1 處、文小 1 處、市場 2 處及機關 1 處。

表 1 更新地區土地使用計畫面積表

項	目	面積(公頃)	百分比(%)
土地使 用分區	住宅區	13.05	28.20
	商業區	10.27	22.20
	河川區	9.56	20.66
	小計	32.88	71.06
公共設 施用地	公園	5.78	12.49
	綠地	0.02	0.04
	文小	2.50	5.40
	市場	0.97	2.10
	機關	0.09	0.19
	道路	4.03	8.71
	小計	13.39	28.94
合	計	46.27	100.00

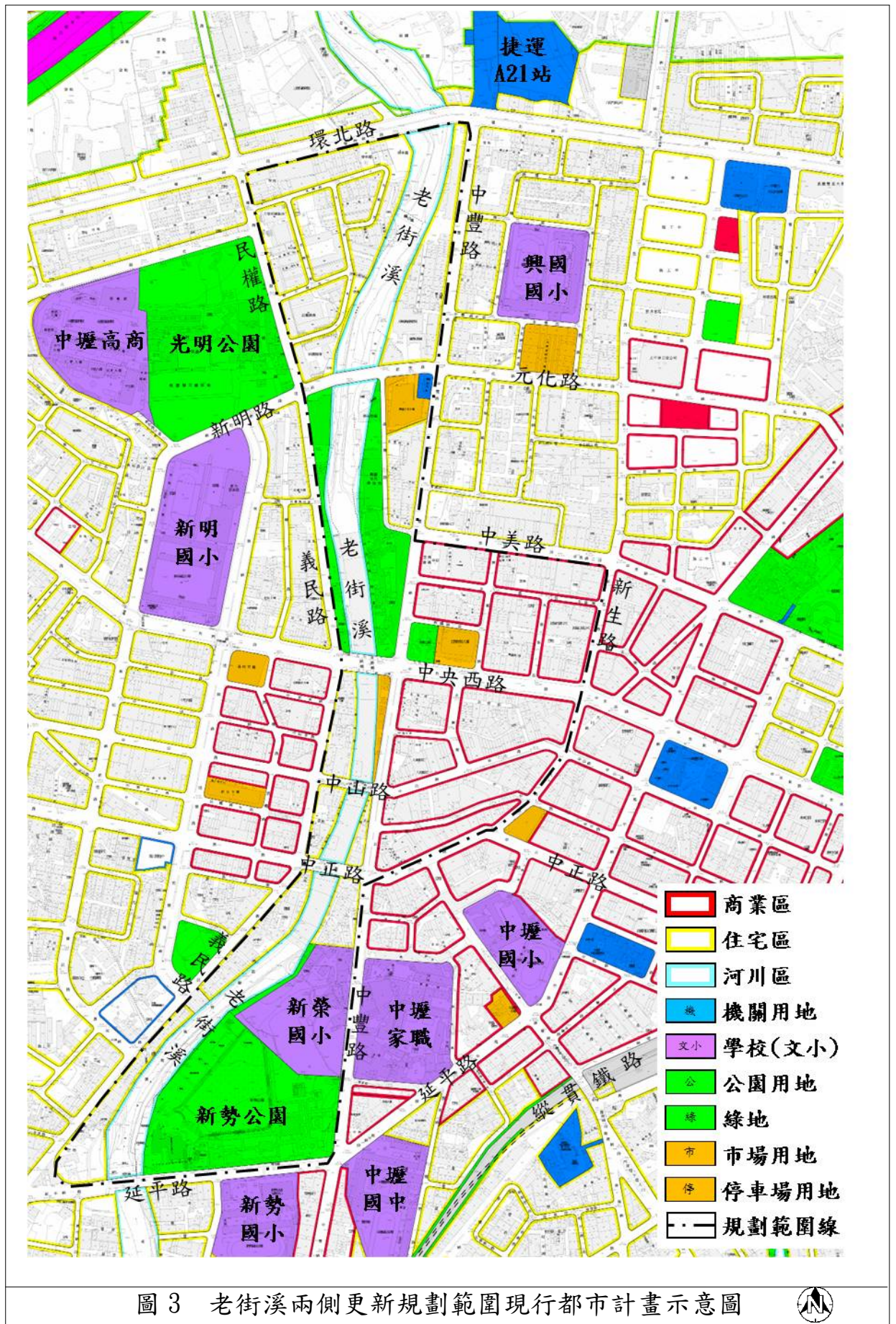


圖 3 老街溪兩側更新規劃範圍現行都市計畫示意圖



二、土地及建築物使用現況

(一) 土地使用現況

1. 住宅區及商業區

現況除少部零星土地閒置未利用外，多已建築開發，使用率超過 95%；且除中央西路與新生路商業區有大型百貨精品服飾業外，沿街多屬小型日常零售、餐飲小吃、休閒娛樂之住、商混合使用型態，純住宅使用則多在臨水岸面及街廓內部。此外，發展紋理明顯以中央西路為界，以北多沿都市計畫道路建築開發，排列整齊，且較多集合住宅社區及高層建築，呈現現代都市發展紋理；以南則包含中壢平鎮早期發展地區，新、舊發展紋理交錯，較多沿現有巷道建築開發之連棟建築，甚至舊式磚瓦建築(詳見圖 4、圖 5)。

2. 河川區

現況為老街溪水系市區河段，南北貫穿將更新地區分為東西兩側，由北到南計有老街溪橋、新明橋、中央橋、中興橋、中正橋及老街橋等橋樑予以銜接連通；原自民國 73 年起中美路西側至新榮國小西北側河段上興建有總長約 725 公尺、2 層樓高之商場加蓋工程，但因未按圖施工及工程違規因素，除 2 樓作停車場使用外(約有 1,000 個小型停車位，平日停車使用率低約 10%~15%)，大部分空間閒置未用；不僅造成市容景觀不佳、兩側巷弄狹窄陰暗、地區發展停滯，並因加蓋工程使河槽窄縮，造成老街溪兩側地區存有淹水潛在危機，已由本府於 100 年 7 月依水利法強制拆除完成(詳見圖 4)。

3. 公共設施用地

除捷運 A22 周邊綠地與停車場用地，以及少部分道路用地尚未開闢，現況多為商業使用之低矮磚造建物與臨時建物外，餘均依計畫開闢完成；其中，永興公園東側市十五用地係採公共設施用地多目標方式作商辦及旅館使用，現為全桃園縣最高之 33 層樓高建物(詳見圖 4)。

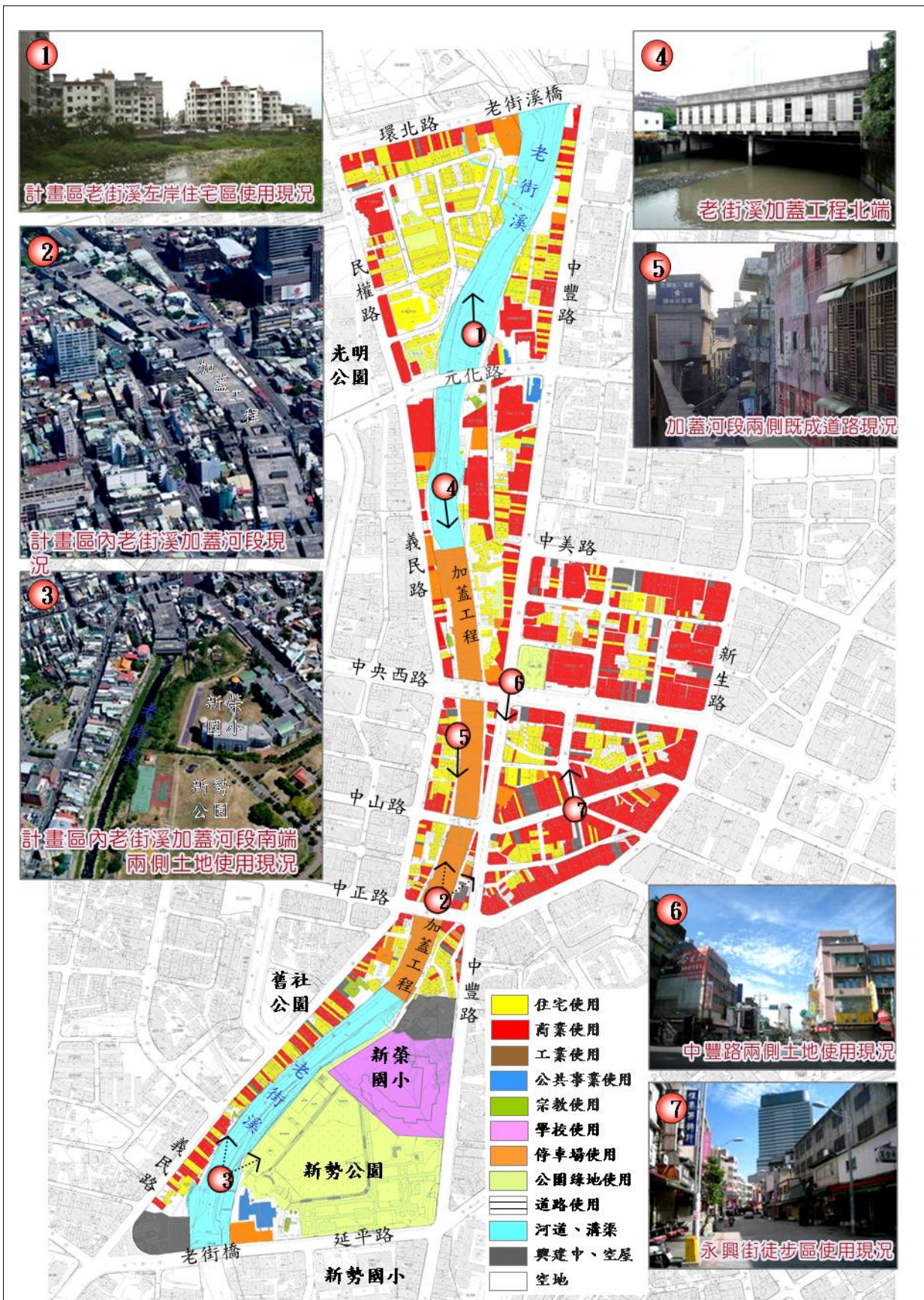


圖 4 老街溪兩側更新規劃範圍土地使用現況示意圖



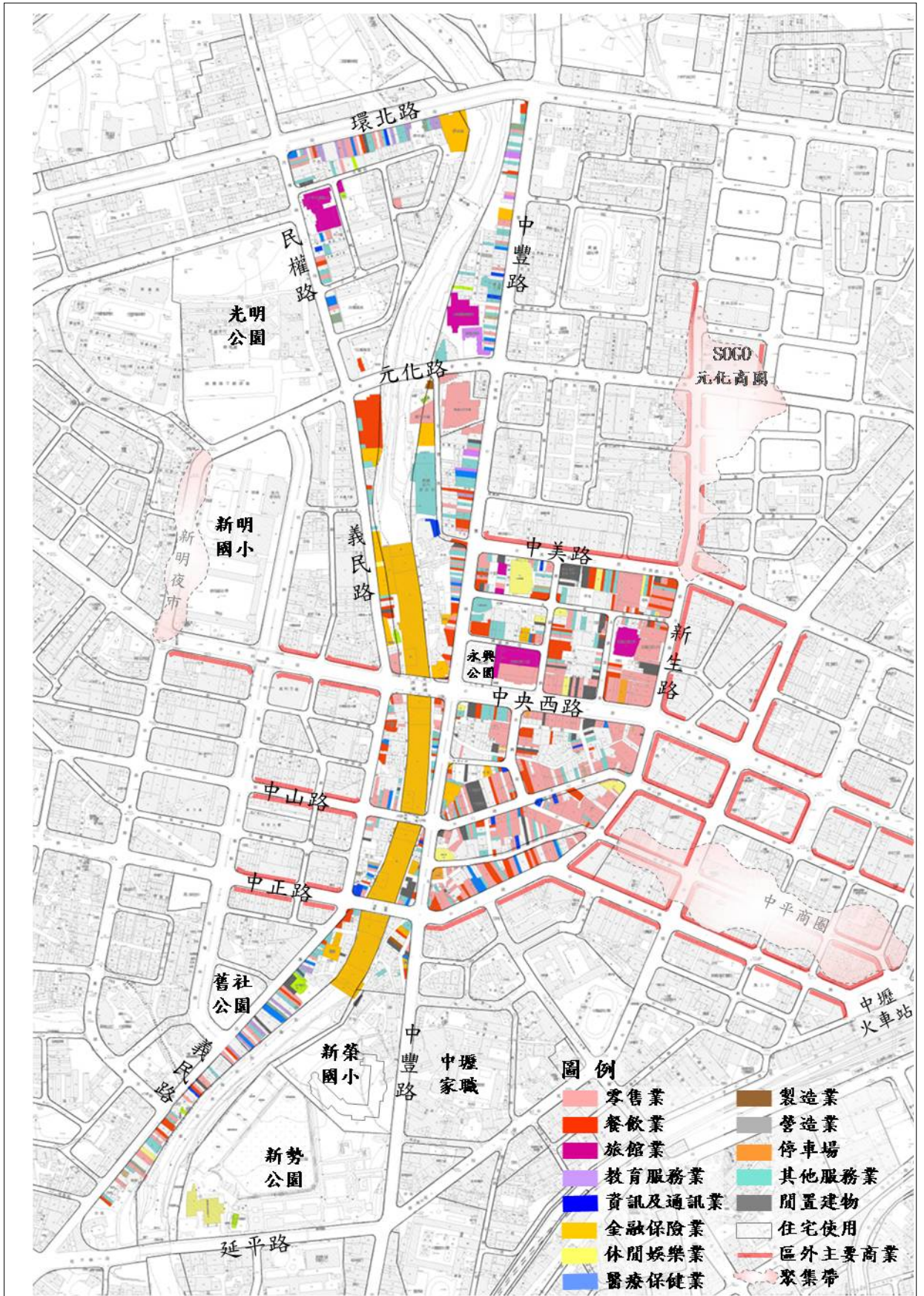


圖 5 老街溪兩側更新規劃範圍商業型態分布示意圖



(二)建築物使用現況

1. 建物樓層

現況 1~2 層樓建物多分布於老街溪兩側元化路至中山路區段，建物分布相當密集、巷道狹小，且鄰棟間隔不足，恐有公共安全疑慮；3~5 樓建物多分布於北側住宅區、西南側義民路住宅區及中豐路以東商業區；6~8 樓分布較分散，主要為中豐路以東商業區內商辦大樓及北側住宅區內公寓大廈；樓高超過 9 樓之建物約 14 棟，主要集中於元化路以北住宅區(15 層樓公寓大廈)，其餘零散分布於更新地區內各處，尤其中央西路北側之中信大飯店，目前為全桃園縣最高之建築(詳見圖 6)。

2. 建物結構

現況近八成建物為混凝土結構，餘為磚造及臨時性建物，主要分布於河川兩側尚未闢建完成之綠地與停車場用地等兩處公共設施保留地，以及中央西路以南早期發展地區(詳見圖 7)。

3. 建物屋齡

現況屋齡 30 年以上之建物主要分布於中央西路以南地區，與其屬早期發展地區特性相符；屋齡 20~30 年建物多分布在中央西路至元化路間地區；屋齡 10~20 年建物則大多在元化路以北地區；顯現都市由市中心逐漸向外擴張之發展趨勢(詳見圖 8)。

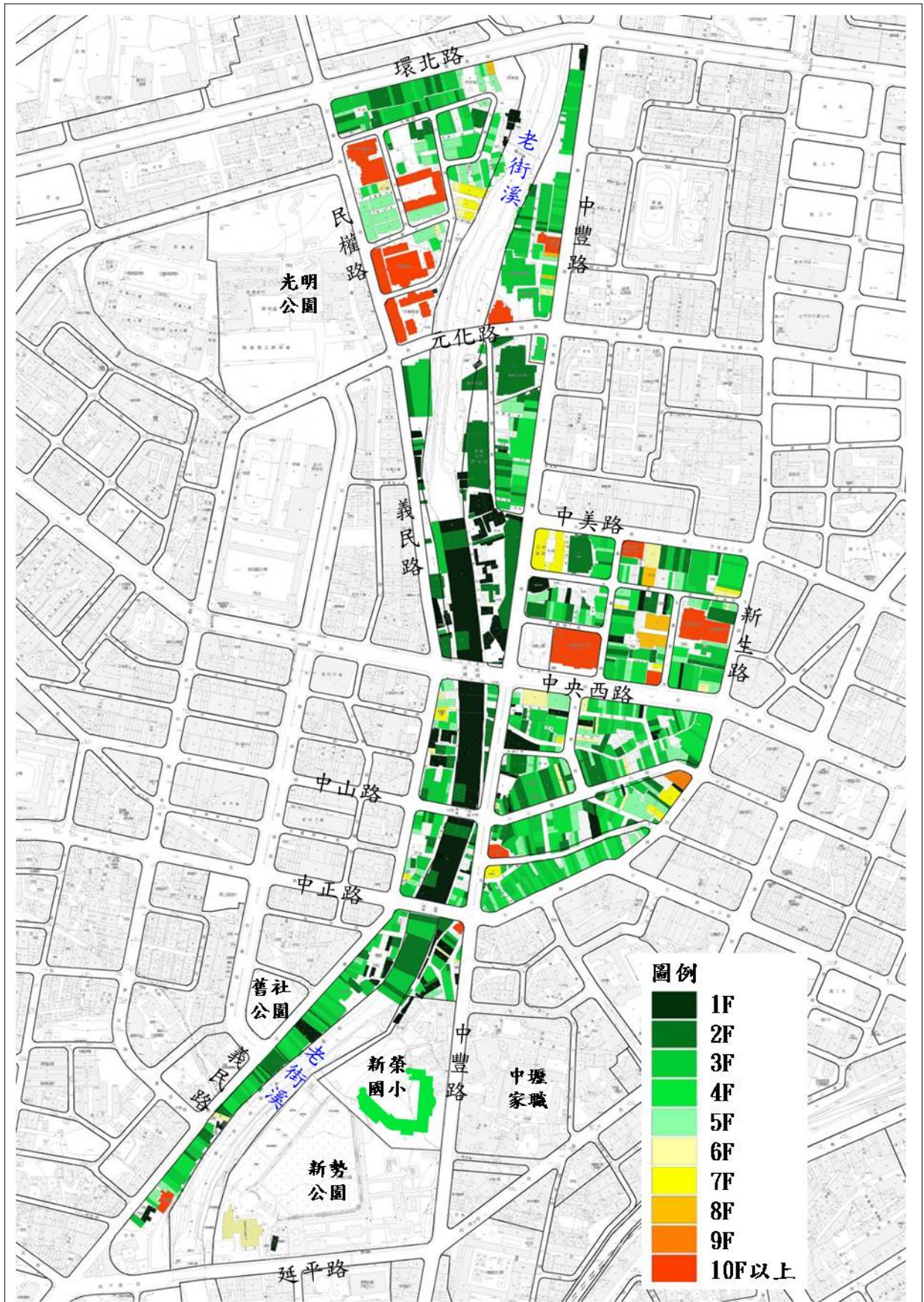


圖 6 老街溪兩側更新規劃範圍建物樓層分布示意圖



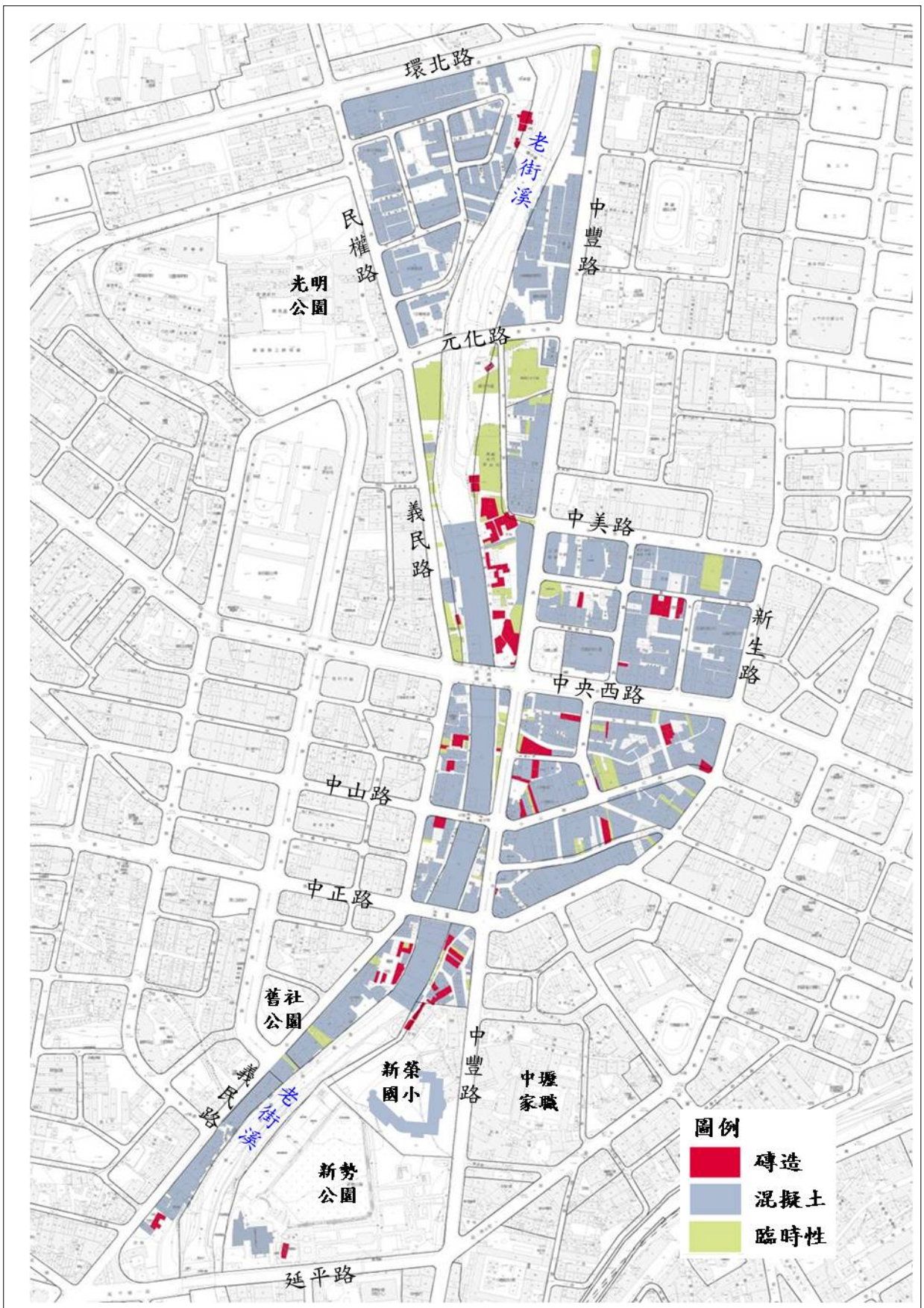


圖 7 老街溪兩側更新規劃範圍建物結構分布示意圖



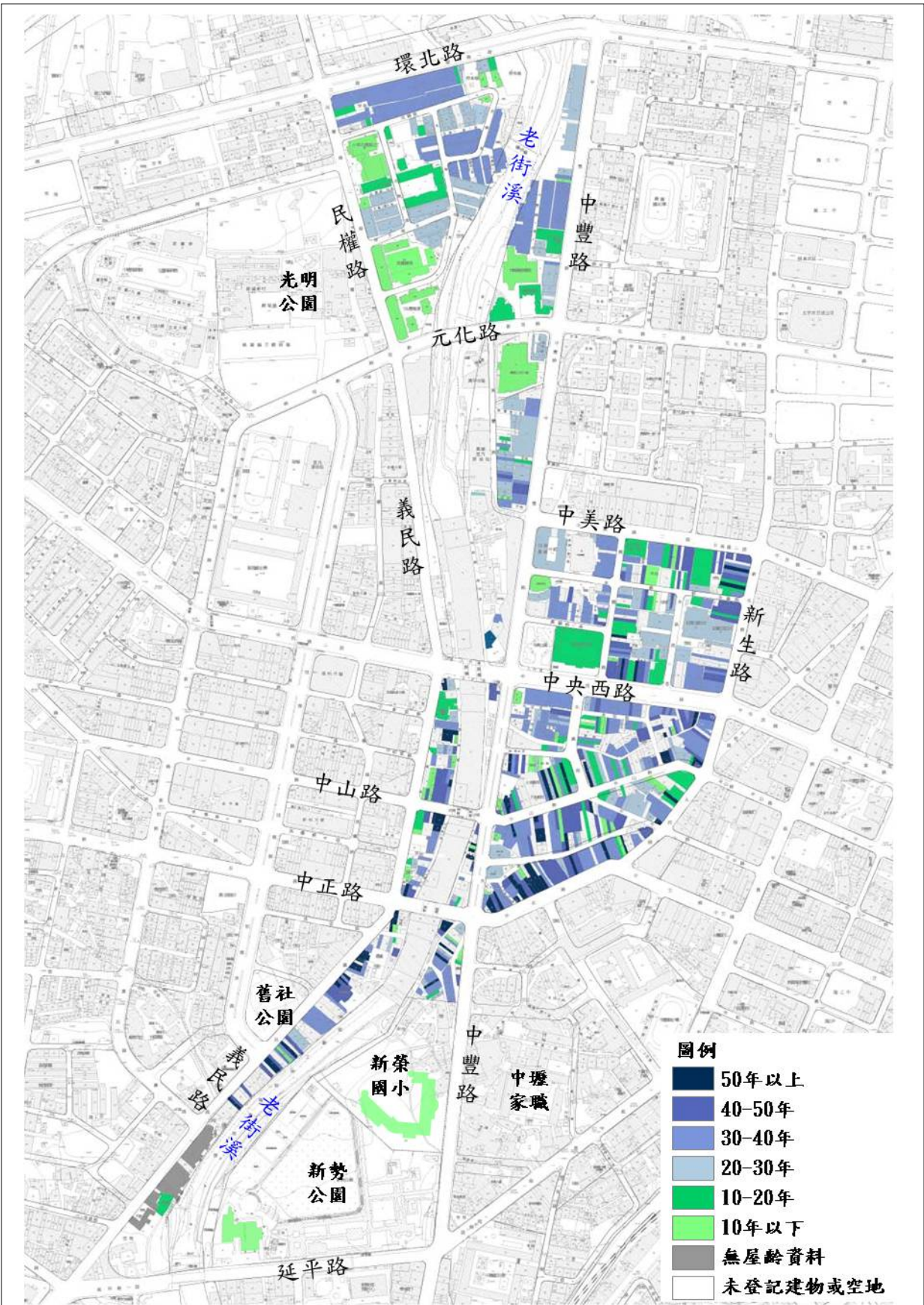


圖 8 老街溪兩側更新規劃範圍已登記建物屋齡分布示意圖



三、交通系統分析

(一)道路系統

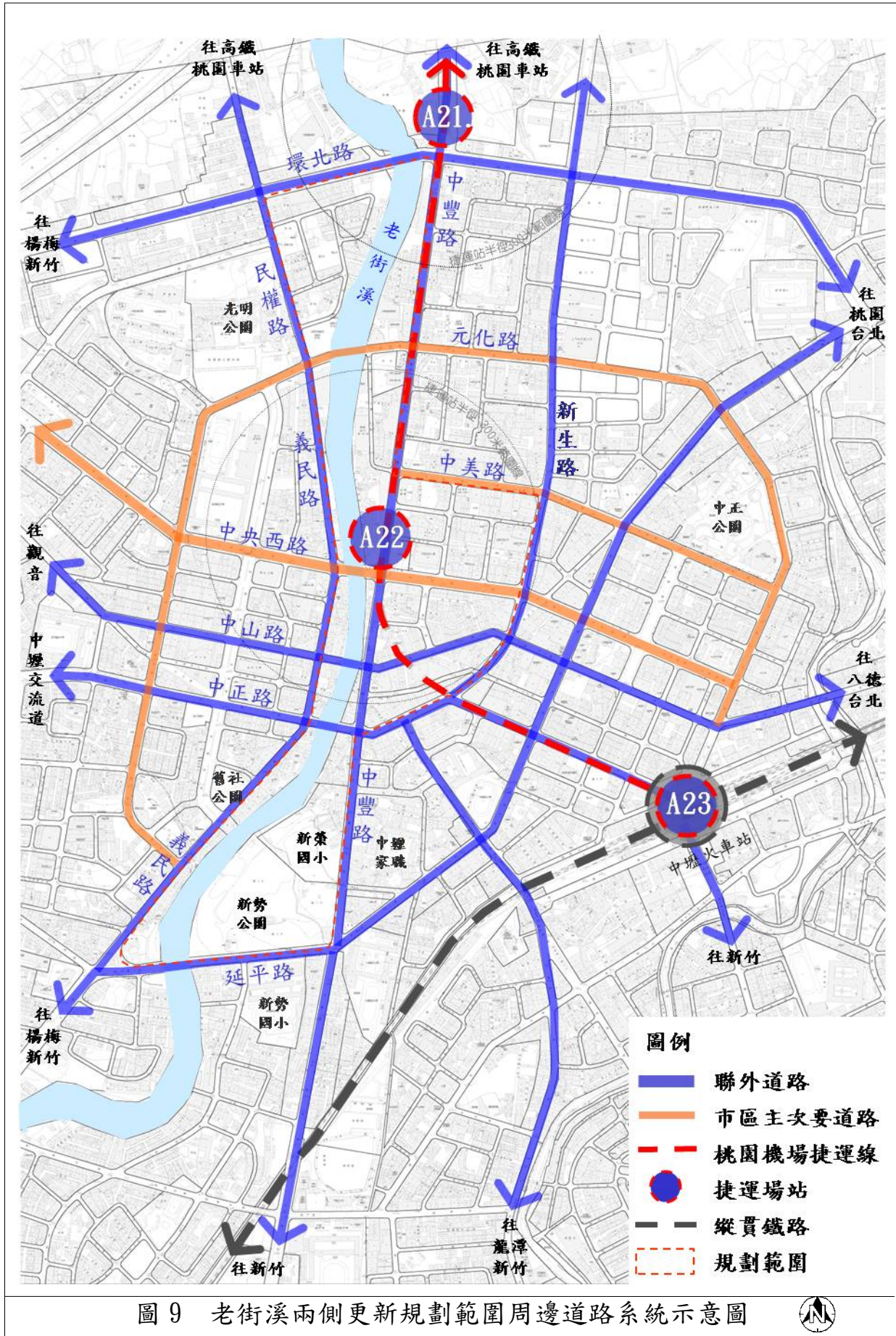
1. 聯外道路系統

本計畫更新地區屬早期發展區，並鄰近火車站市中心區，周邊省道、縣道匯集，往西可接中山高速公路中壢交流道、新屋及觀音地區，往北可至台灣高鐵桃園車站、北桃園地區，往東可接國道 3 號大溪交流道，往南可接台 66 線東西快速道路、南桃園地區(詳見圖 9)。

- (1)民權路/義民路(桃 45 鄉道)：位於計畫區西側，往北通往高鐵桃園站，往南連接台 1 線通往南桃園地區。
- (2)中豐路(113 縣道)：貫穿計畫區中央，往北可通往高鐵桃園站，往南可通往平鎮及連接台 66 線東西快速道路，為桃園機場捷運主要路線，沿途可連接包括 A21 站、A22 站在內之捷運車站。
- (3)新生路(113 丙縣道)：位於計畫區東側，往北通往高鐵桃園站，往南連接中正路。
- (4)康樂路/金陵路(113 甲縣道)：位於計畫區東側，往北連接中正路，往南可通往龍潭鄉。
- (5)延平路(110 甲縣道)：位於計畫區東側，往東北接台 1 線通往北桃園地區，往西南接台 1 線通往南桃園地區。
- (6)環北路(台 1 線)：位於計畫區北側，屬中壢市主要外環道路，往西可連接國道 1 號中壢交流道，往東可通往北桃園地區。
- (7)中正路/中山路(112 縣道/114 縣道)：位於計畫區中央偏南，往西可通往觀音鄉等沿海鄉鎮，往東可通往八德市區。
- (8)民族路/中正路(114 縣道)：位於計畫區中央偏南，往西可通往楊梅及連接國道 1 號中壢交流道，往東通往台鐵中壢火車站(桃園機場捷運 A23 站)。

2. 主要及次要道路系統

南北向道路由西往東包括新明路、廣明路、明德路、元化路等，東西向道路由北往南則包括元化路、中美路、中央西路等；其中，元化路可通往台鐵中壢火車站(桃園機場捷運 A23 站)，中央西路可連接桃園機場捷運 A22 站(詳見圖 9)。



2. 大眾運輸系統

現況計有台鐵、高鐵及公路客運行經本計畫區周邊，未來更有桃園機場捷運南北貫穿計畫區，並設置 A22 站，大眾運輸相當便利。

(1) 公路客運

包括國光、建明、中壢、中興、汎航、台聯等客運公司經營，往來基隆、台北、桃園、中壢、台中等地之國道客運，以及桃園、中壢、新竹等客運公司經營，往來台北、新竹及桃園各鄉鎮市之城際客運與市區公車；行經路線包括新生路、延平路、環北路、元化路、中央西路及中正路。

(2) 縱貫鐵路

現況台鐵中壢火車站距本計畫區約 1 公里，未來配合台鐵都會區捷運化桃園段高架化計畫，將提昇日常通勤功能，除中壢火車站與捷運 A23 場站共構外，並將增設中原簡易通勤站，預計 107 年完工。

(3) 機場捷運

機場捷運全線自台北車站起，經新北市進入桃園縣接桃園機場、高速鐵路桃園站，最後行經本計畫區北側延伸接至中壢火車站；計有 A21 站(計畫區北界中豐路與環北路路口)、A22 站(計畫區中央中豐路與中央西路路口)及 A23 站(計畫區東側中壢火車站)等三個捷運場站位於本計畫區內或周邊；預定 107 年正式通車啟用。

(4) 高速鐵路

高速鐵路桃園站位於本計畫區北側中壢市青埔地區，現況計畫區可經民權路、中豐路、新生路往北通往車站；未來更可利用機場捷運通往車站。

四、土地與建築物權屬分析

(一)土地權屬分析

本計畫更新地區範圍內包括公有及私有土地共達 3,400 筆，面積約為 47.48 公頃。土地權屬以私有占有比例較高，占總面積 52.78%，公有占總面積 47.22%，詳表 2 與圖 10。

1. 公有土地

區內公有土地 928 筆(含共有土地)，面積約 22.41 公頃，公有土地有 18 個單位分別持有。主要持有單位為桃園縣平鎮市公所及國有財產局。

2. 私有土地

區內私有土地有 2,581 筆(含公私共同持有土地)，面積約為 25.06 公頃，私有土地有 4,492 所有權人分別持有。

表 2 更新地區範圍土地權屬統計表

類別	所有權人/管理者	筆數	面積(m ²)	百分比	人數
公有地	中華民國/財政部國有財產局	225	47,931.12	10.10%	
	中華民國/交通部公路總局	1	1.00	0.00%	
	中華民國/桃園縣政府	21	1,685.22	0.35%	
	中華民國/桃園縣中壢市公所	11	410.00	0.09%	
	中華民國/桃園縣平鎮市公所	5	1,022.16	0.22%	
	中華民國/桃園縣政府警察局	1	7.00	0.00%	
	中華民國/桃園縣平鎮市新榮國民小學	4	966.00	0.20%	
	桃園縣/桃園縣政府	31	1,414.54	0.30%	
	桃園縣/桃園縣政府警察局	1	908.00	0.19%	
	桃園縣/桃園縣中壢市公所	5	2,913.92	0.61%	
	桃園縣/桃園縣平鎮市新榮國民小學	37	23,739.68	5.00%	
	桃園縣中壢市/桃園縣政府	3	130.00	0.03%	
	桃園縣中壢市/桃園縣中壢市公所	485	39,770.46	8.38%	
	平鎮市/桃園縣平鎮市公所	72	55,195.31	11.63%	
	台北市/台北市政府財政局	1	54.77	0.01%	
	彰化縣員林鎮/彰化縣員林鎮公所	4	104.67	0.02%	
	澎湖縣望安鄉/澎湖縣望安鄉公所	11	187.67	0.04%	
	未登地	10	47,725.11	10.05%	
小計		928	224,166.63	47.22%	18
	私有地	2,581	250,601.24	52.78%	4,492
	合計	3,509	474,767.87	100.00%	

註：土地合計筆數以扣除共同持有重覆計算筆數為準。

資料來源：中壢、平鎮地政事務所及本計畫整理。

圖 10 老街溪兩側更新規劃範圍土地權屬分布示意圖

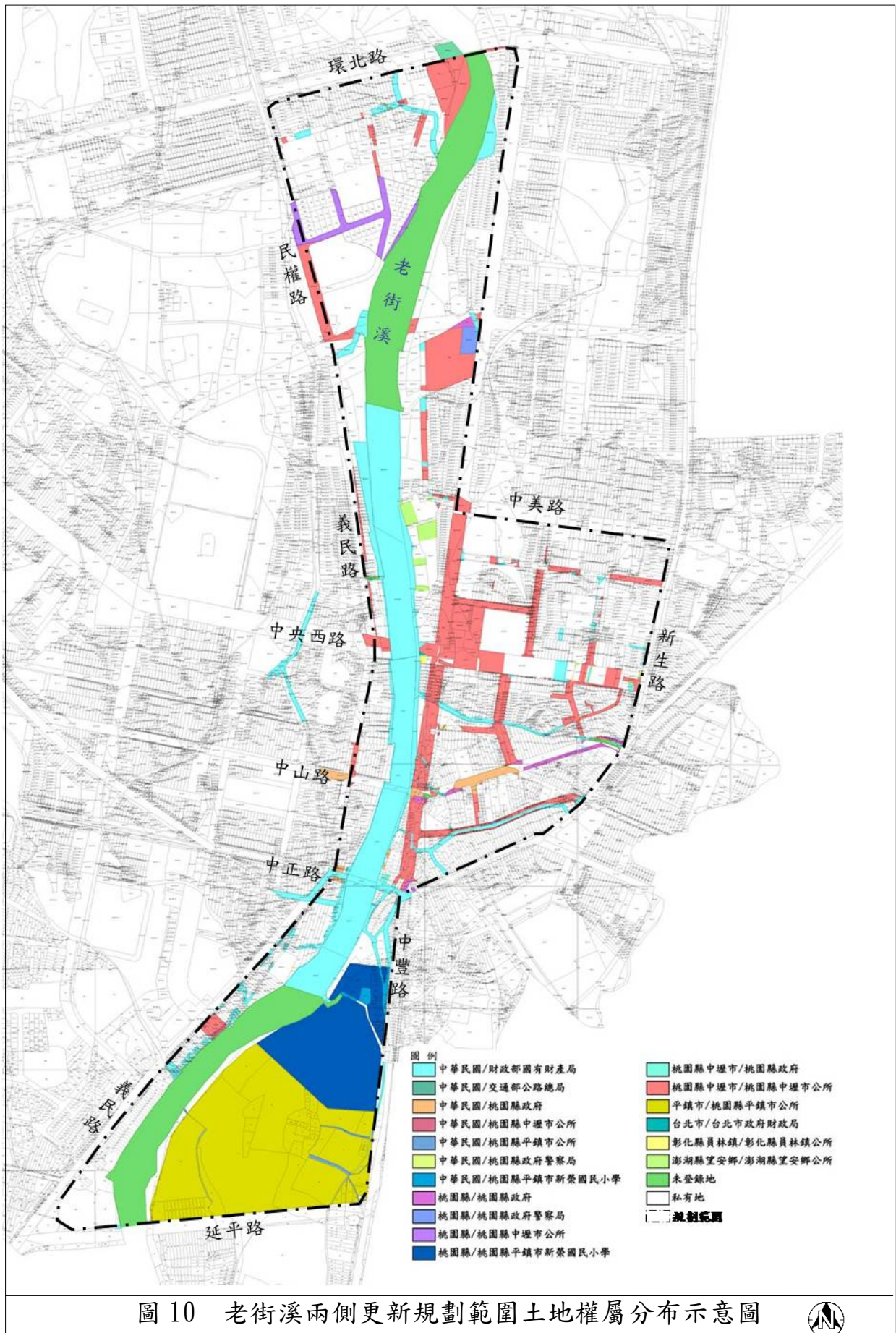


圖 10 老街溪兩側更新規劃範圍土地權屬分布示意圖



(二)合法建物現況

計畫區內合法登記建物共有 3,727 筆，面積約為 67.94 公頃，分別為 3,539 所有人持有，詳圖 8 與表 3。

1. 公有建物

計畫區內公有合法登記建物共有 4 筆，分別為中華民國、桃園縣及中壢市所有，面積約為 0.69 公頃，其合法建物約占計畫區總面積 1.01%。

2. 私有建物

計畫區內私有合法登記建物共有 3,723 筆，所有權人為 3,535 人，面積約 67.25 公頃，其合法建物約占計畫區總面積 98.99%。

表 3 更新地區範圍建物權屬統計表

類別	所有權人/管理者	筆數	面積(m ²)	百分比	人數
公有建物	中華民國/財政部國有財產局	1	107.88	0.02%	
	中華民國/國防部軍備局	1	2,132.45	0.31%	
	桃園縣/桃園縣政府警察局	1	1,384.83	0.20%	
	桃園縣中壢市/桃園縣中壢市公所	1	3,270.76	0.48%	
	小計	4	6,895.92	1.01%	4
私有建物		3,723	672,507.50	98.99%	3,535
合計		3,727	679,403.42	100.00%	3,539

資料來源：中壢、平鎮地政事務所及本計畫整理。

五、不動產市場調查分析

本計畫不動產市場分析係搜尋內政部地政司網站近 1~2 年土地及房屋交易樣本，進行統計分析，樣本範圍概以本計畫更新地區為中心，半徑約為 2,000 公尺所涵蓋之範圍，行政轄區涵蓋中壢市與平鎮市(詳見圖 11)。

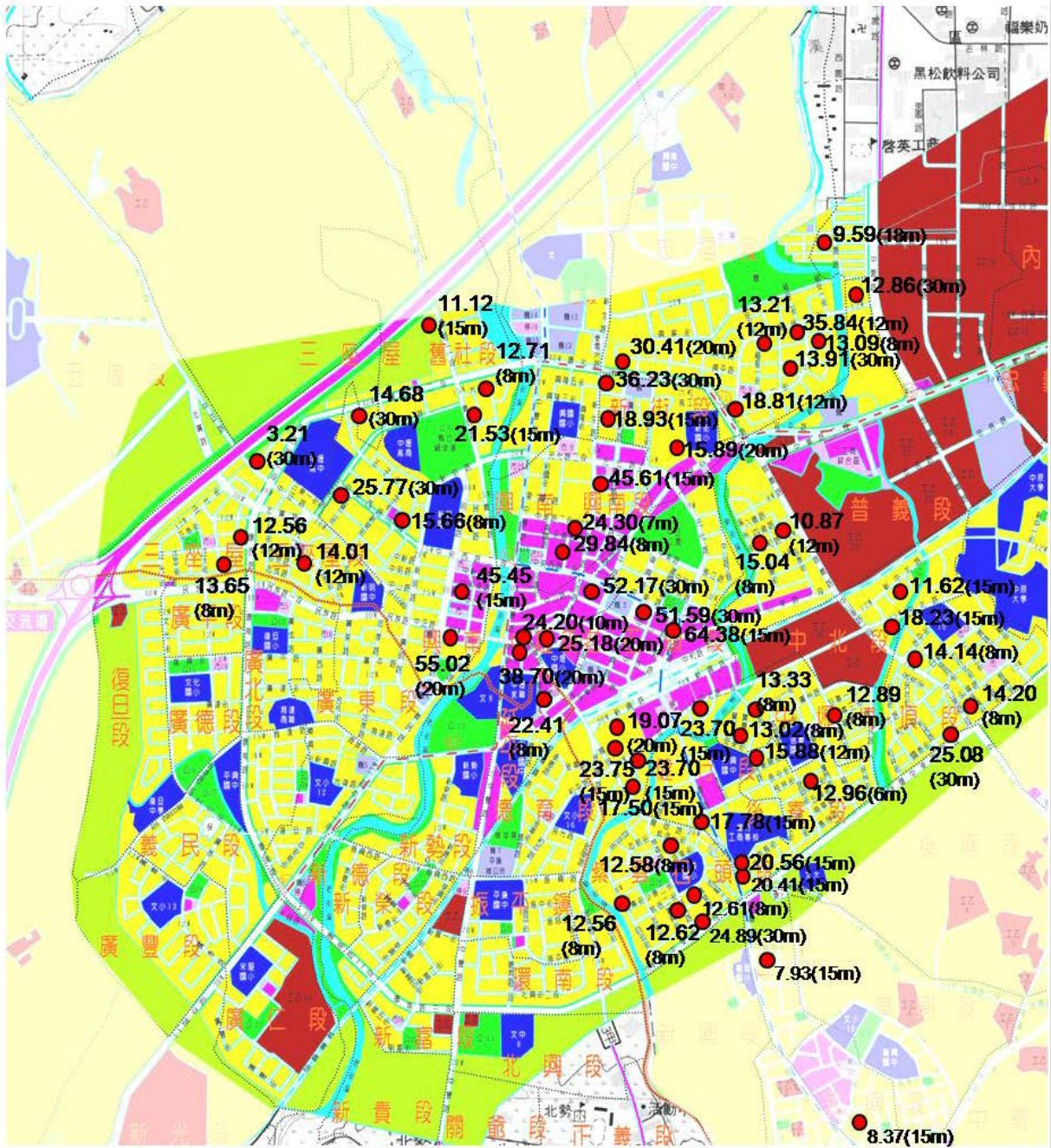
(一)土地交易價格分析

調查範圍內住宅區鄰街地平均單價為 26.72 萬元/坪，裡地平均單價為 13.49 萬元/坪，臨街地地價約高出裡地地價一倍。而商業區臨街地平均單價為 43.00 萬元/坪，裡地平均地價約為 29.94 萬元/坪(詳見表 4)。

表 4 更新地區附近土地使用分區平均地價分析表

使用分區	臨街關係	平均單價(萬元/m ²)	平均單價(萬元/坪)
住宅區	臨街地	8.08	26.72
	裡地	4.08	13.49
	平均	7.19	23.78
商業區	臨街地	13.01	43.00
	裡地	9.06	29.94
	平均	12.82	42.37

資料來源：內政部地政司網站及本計畫整理。



● 交易價格(臨道路寬度)
交易價格單位：萬/坪

圖 11 更新地區附近地區土地交易樣本分布示意圖



(二)房屋交易價格分析

調查資料分布於中壢市及平鎮市，考量行政轄區地價多有差異，因此本計畫將此兩區域交易價格分別單獨進行分析。

1. 房價與鄰街地關係分析

中壢市住宅區鄰街地平均單價為 12.50 萬元/坪，裏地平均單價為 10.71 萬元/坪。相較於平鎮市鄰街地關係，中壢市裏地平均價格較低，而中壢市鄰街地與裏地之價格差異較大(詳見表 5)。

中壢市商業區鄰街地平均 17.4 萬元/坪，裏地平均為 14.72 萬元/坪，房屋價格明顯高於平鎮市商業區價格。

表 5 更新地區附近地區房屋平均價格(含土地)分析表

區域	使用分區	臨街關係	平均單價(萬元/m ²)	平均單價(萬元/坪)
中壢市	住宅區	臨街地	3.78	12.50
		裡地	3.24	10.71
		平均	3.60	11.90
	商業區	臨街地	5.26	17.40
		裡地	4.45	14.72
		平均	5.14	16.98
平鎮市	住宅區	臨街地	3.91	12.93
		裡地	3.66	12.08
		平均	3.79	12.52
	商業區	臨街地	3.25	10.75

資料來源：內政部地政司網站及本計畫整理。

2. 房價與房屋類型關係分析

中壢市住宅區各房屋類型交易價格中以店舖平均單價最高，約為 18.58 萬元/坪，次高者為透天住宅約為 11.96 萬元/坪，最低者為公寓類型，平均單價約為 8.73 萬元/坪。商業區內以透天住宅平均單價 20.86 萬元/坪最高，其次為店舖平均 19.91 萬元/坪(詳見表 6)。

平鎮市住宅區以透天住宅型平均單價較高，約為 13.36 萬元/坪，次高者為店舖房屋類型約為 9.76 萬元/坪，最低者為公寓類型，平均單價約為 8.17 萬元/坪。

表 6 更新地區附近地區各房屋類型平均價格(含土地)分析表

區域	使用分區	用途類別	平均單價(萬元/m ²)	平均單價(萬元/坪)
中壢市	住宅區	公寓	2.64	8.73
		住宅大樓	3.44	11.36
		店面(店舖)	5.62	18.58
		透天住宅	3.62	11.96
		華廈	2.99	9.88
		平均	3.60	11.90
	商業區	住宅大樓	3.54	11.69
		店面(店舖)	6.02	19.91
		透天住宅	6.31	20.86
		華廈	3.34	11.03
		辦公商業大樓	2.93	9.69
平均	5.14	16.98		
平鎮市	住宅區	公寓	2.47	8.17
		住宅大樓	2.64	8.72
		店面(店舖)	2.95	9.76
		透天住宅	4.04	13.36
		華廈	2.74	9.05
		平均	3.79	12.52
	商業區	住宅大樓	3.25	10.75

資料來源：內政部地政司網站及本計畫整理。

六、居民意願調查

本計畫於規劃過程辦理多次相關說明會，並設置社區駐點服務站，協助在地民眾瞭解推動老街溪兩側都市更新及水岸再造相關資訊，設置時間為期一年；民眾普遍期待捷運 A22 站設立及老街溪水岸再生政策，能促進當地發展，但對於重建更新方式則多持保留態度。

此外，本計畫選定兩處建議重建更新街廓，於民國 99 年 12 月～100 年 1 月進行都市更新意願問卷調查；一處為民生路西側住宅區，街廓呈狹長三角形，可建築用地不易利用，且 30 年以上老舊構造建物面積比例達一半以上；另一處為新榮國小北側住宅區，現有巷道彎曲狹小，寬度小於 4 公尺者佔街廓內道路長度一半以上造成居民出入不便，且 30 年以上老舊構造建物面積比例達一半以上。

調查結果中，民生路西側住宅區問卷回收部分佔問卷總份數 30%，佔街廓總面積之 43%；其中有意願參與都市更新者佔問卷總份數 13%，佔街廓總面積之 27%，以臨中豐路權利人參加都市更新之意願較高；且若實施都市更新，希望由政府協助甄選實施者，臨路店面可作商業使用。新榮國小北側住宅區問卷回收部分佔問卷總份數 11%，佔街廓總面積之 16%；其中有意願參與都市更新者佔問卷總份數 8%，佔街廓總面積之 8%，以土地或建物閒置頹敗之權人參與意願較高。

綜上，在民眾普遍意願不高之前提下，顯示本計畫更新地區於短期內整合民眾推動重建更新恐將面臨較大阻礙。

七、發展課題與對策

課題一、老街溪兩側地區部分建築物窳陋、道路狹小，且多數住宅區建物緊鄰河川區或坐落於河川區上，不但潛藏公共安全問題，亦不利老街溪水岸再生政策及捷運站區之整體發展。

說明：

1. 老街溪兩側之住宅區，部分主建物或附屬建物緊鄰河岸，將影響水岸再生工程之施作，並阻礙老街溪沿岸連續性之公共開放空間系統之規劃構想。
2. 桃園國際機場捷運線 A21 站與 A22 站之設置，將為本區帶來新的旅運模式，惟周邊地區現況建物新舊夾雜，部分街廓裡地呈閒置情形，及人行空間無法連續，將影響未來捷運場站、居住空間以及商業活動之串連。

對策：

1. 部分地區優先推動以整建維護方式辦理更新，去除緊鄰河岸之附屬建物，鼓勵面河岸建築立面設計與修繕，拉近居民與老街溪之距離；部分地區則以重建方式辦理更新，鼓勵面河岸退縮建築，以串連沿河岸各式公共開放空間。
2. 規劃完善之人本交通網絡，利用自行與人行等線性空間，強化捷運車站與住宅社區及河岸間的動線安排，並依在地特色規劃河岸兩側具有獨特意向之流暢逛選空間，以利商業機能發展與延續。

課題二、更新地區範圍內外之公園綠地等公共開放空間缺乏連結性。

說明：

更新地區周邊地區開闢了中壢平鎮都市計畫區內 3 處面積最大的公園(公 6 中正公園、公 9 光明公園及公 12 新勢公園)，加上較小之公 8 永興公園及公 11 舊社公園，老街溪兩側更新地區周邊共有 5 個公園分布。然而公園綠地之間缺乏動線連結，無法將大型公共開放空間之功能發揮串連與擴大效果。

對策：

1. 建構連接公園綠地間之人行及自行車動線，並將此動線擴及捷運站區和周邊住宅區，提高民眾利用公園綠地之意願與機會。

2. 針對本更新地區制定都市設計規劃原則，要求留設公共開放空間，以利整合建構水岸兩側人行步道及自行車道系統。

課題三、更新地區範圍內都市環境缺乏地方特色之營造。

說明：

計畫區周邊具有豐富之人文歷史(老街、舊驛站、蕃薯市等)、自然資源(老街溪、大型公園等)、商業行為(新明觀光夜市、中平路商圈等)及多所學校林立，惟現況都市空間中缺乏可供居民指認與記憶之都市意象。

對策：

1. 整合附近歷史、文化、自然資源，並配合更新獎勵機制與都市設計規劃原則塑造當地環境特色，塑造地區文化價值、優質住宅及商業機能之新意象。
2. 連接捷運場站核心區域，建立友善人行步道或騎樓，串連區內提供之沿街商業，引入往來站區之人流。
3. 加強以整建維護方式進行建物與環境改善之都市更新，兼顧原有商店街之發展紋理，重塑地區都市景觀特色。

課題四、更新地區範圍內部分可建築用地分割凌亂、畸零不整，土地建物權屬複雜不易整合。

說明：

1. 本區為中壢發展較早之舊市區中心，在計畫道路開闢過程中造成建物凌亂，雖有良好區位條件，惟更新地區範圍內可建築用地大部分皆屬於私有地，建築基地之完整性及地籍之複雜性，將影響都市更新之推動。
2. 本區住宅多為透天型式，多數沿街店面存有商業行為，原所有權人多數期望參與都市更新後能保有營業店面及習慣居住之透天式建築，使其對於參與都市更新存有疑慮，尚有待溝通評估。

對策：

1. 將基地形狀難以再利用之可建築用地，留設為開放空間，配合更新獎勵提高容積，以提升實施者更新之推動意願。
2. 在更新事業執行過程中，應考量生活需求與周邊地區長久以來發展之空間紋理，以提升相關權利人之更新意願。
3. 由縣府甄選實施者，共同推動本計畫區之都市更新事業。實施者之篩選由招商過程中訂定適當申請條件及評分標準，監督並引導其規劃方向能兼顧相關權利人之權益，確保更新事業順利執行。

肆、計畫基本目標與策略

一、發展目標

(一) 重塑老街溪水岸景觀軸線之完整性

老街溪為中壢市都市空間發展源頭，本河川使本更新地區具有水岸景觀之優勢，透過都市更新將可確保未來水岸景觀軸線之完整性，而臨水岸之可建築用地適度退縮建築，並與水岸空間產生關聯，將可避免因容積獎勵拉高建築量體，產生水岸整體空間之壓迫感。

(二) 強化水岸空間與都市活動之連結

在老街溪加蓋工程拆除後，中壢市居民得以增進親近水岸之機會，透過更新計畫指導開放空間之留設，強化捷運車站、住宅社區與水岸開放空間的連結，形塑水岸商圈、水岸景觀住宅等多元都市環境特色，得以完善本更新地區公共設施系統，促進都市更新之推動。

(三) 重塑地方發展紋理

本更新地區為中壢市舊市中心，為兼顧地區發展需求，並重塑地區都市景觀特色，透過更新計畫指導更新單元之劃設或開放空間之留設，應考量地區紋理結構，以延續過去本區地方發展與老街溪沿岸間之緊密關係。

二、發展定位

在空間永續發展前提下，老街溪兩側地區更新計畫之發展願景與定位為「老景再創新貌，繁華重現市街」為規劃主軸，機能定位分為「低碳水綠生活廊」、「水岸新驛」、「澗仔壠風華再現」、「林澗生活公園」等四大分區(詳如圖 12)。

(一) 低碳水綠生活廊

位於北段住宅區，緊鄰機場捷運延伸線 A21 站區與占地 6 公頃之光明公園。鼓勵老街溪河岸兩側完整街廓整體更新，發展科技、安全、節能與環保兼具之生態住宅產品，以水岸廣場、人行自行車道的闢建，強化與河岸公共開放空間之連結，以建構優質樂活的低碳生態住宅社區。

(二)水岸新驛

位老街溪加蓋建物最北區，為本更新地區都市功能核心區段，區內有機場捷運延伸線 A22 站區及鄰近中央東西路商圈，規劃大面積開放空間綠地及較高強度都市活動，與原核心商業區結合，創造大中壠一兼具新舊歷史交疊意涵與老街溪新驛站之水岸城市。

在河域開蓋計畫之規劃下，延伸老街溪兩側開放空間及具高自明性之水岸景觀軸線，結合大眾運輸導向之規劃理念，發展便利之交通轉乘空間，促使人流聚集及車潮疏散。透過都市更新手段，提高場站周邊地區土地使用強度，強調低建蔽、增加開放空間之整體開發理念，創造水岸商圈發展之活動空間。

(三)澗仔壠風華再現區

本區段位中央西路至中正路一帶，為中壠發展較早市街，現今仍保有舊巷弄、傳統商店等極具豐富性之人文風貌。未來結合 A22 場站與老街溪水岸空間之捷運生活廊道，利用都市設計以廣場、友善人行步道或騎樓，連結沿街商圈氣息，塑造地域性環境特色，引入往來站區之人流，同時呼應過去河域間活絡市街景象。

(四)林澗生活園區

本區段位中正路以南更新地區最南段。未來配合新榮國小河川教育園區串連老街溪河域，及新勢公園帶狀河岸濕地，呈現永續生態之都市空間。在兼顧原生活空間紋理與都市防災之確保下，河岸兩側住宅區透過都市更新，連結沿河人行自行車道動線以串接通學步道，發展低碳生態住宅社區。



圖 12 老街溪更新規劃範圍再發展分區構想示意圖



三、執行策略

(一)短期執行策略

民國 100 年至 101 年為本府老街溪加蓋工程拆除、河川整治、水質淨化與公共設施整備等水岸空間改造工程之主要執行階段，具體展現本府積極推動水岸空間改造之決心與執行力；都市更新推動應配合加強民眾宣導與溝通，建立民眾認同與支持，並依循老街溪兩側地區整體都市更新規劃成果，賡續推動辦理都市計畫變更、都市更新地區劃設與都市更新計畫擬定、整建維護示範性成果與民眾自主整建維護補助機制建立等先期作業，以奠定都市更新事業推動執行基礎。

(二)中長期執行策略

民國 101 年後，老街溪水岸空間改造及兩側地區示範性整建維護等整體環境改善已具有一定成果，有助提升都市更新意願，都市計畫變更及都市更新事業前置作業亦均已完成；都市更新推動應配合 107 年機場捷運通車時程，積極辦理 A22 站周邊地區區段徵收作業，以及周邊公共設施保留地徵收闢建，俾利推動特定商業區土地與捷運車站聯合開發，並完成公共設施整備。此外，持續積極爭取中央都市更新補助自主更新經費，協助整合重建更新與招商，並宣導與鼓勵民眾自主申請補助辦理整建維護更新。

伍、實質再發展

一、景觀風貌規劃構想

老街溪兩側整體更新規範圍以老街溪水岸景觀為主軸，整合藍綠帶，使成為澗仔壠之肺，由捷運場站之核心發展，影響周邊住宅環境與商圈發展，形塑一新生活環境(詳見圖 13)。

(一)重現老街溪河域，再現澗仔壠河岸

透過老街溪水岸再生計畫中將河川加蓋建築物拆除，以再現河川藍帶為主軸，連結中壠歷史發展脈絡；結合沿岸都市再發展，以低碳省能與生態河域營造手法，鍊結既有老街溪河域不相連結的左、右岸。維護老街溪兩岸自然綠地，設置立體連結系統，串聯周邊公園綠地，創造水岸新活動，提供民眾多樣親水機會。

(二)組串現有公園綠地，延伸都市開放空間

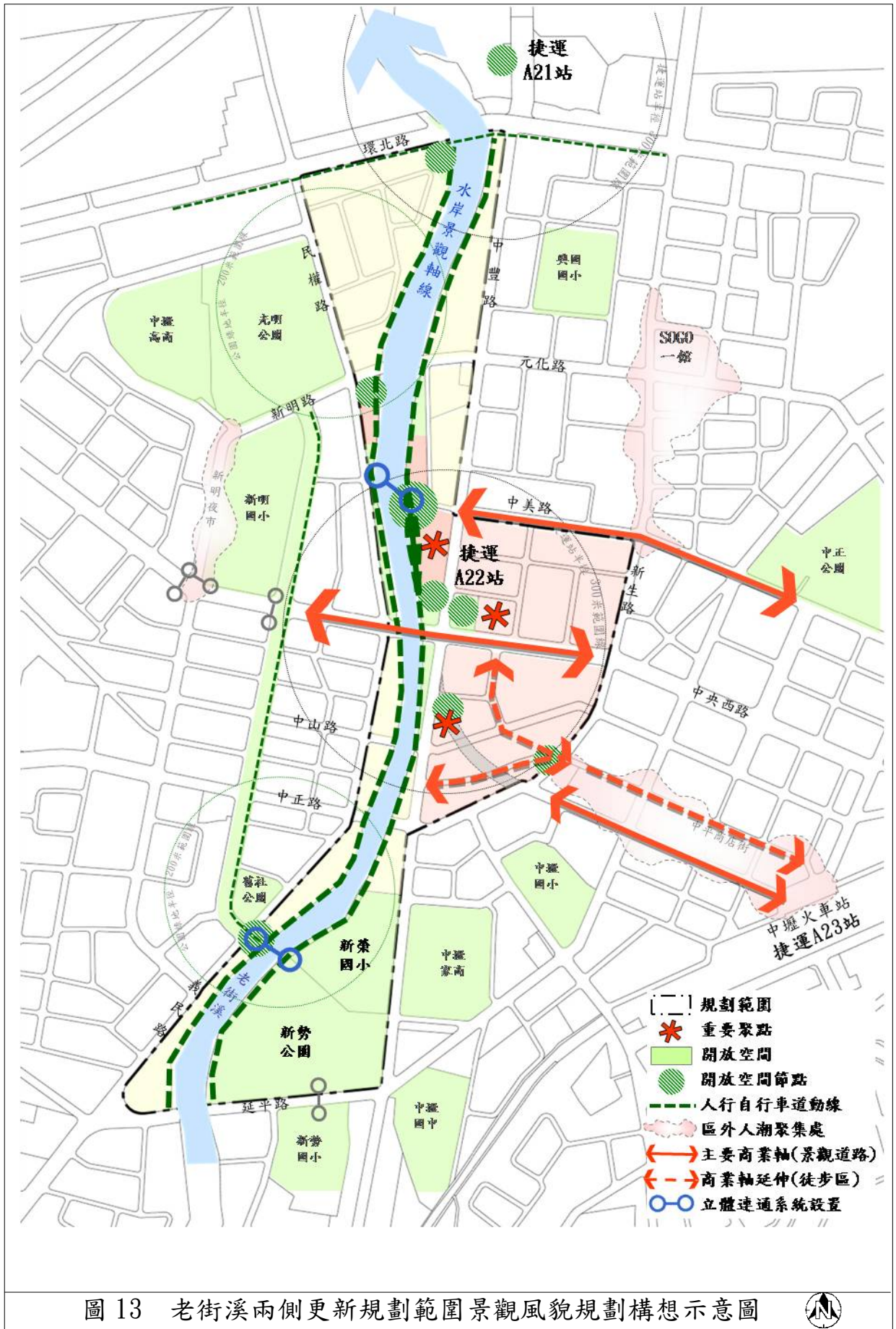
將現況更新地區內與周邊各自發展之綠地空間以點—線—面方式整合，由南向北發展新勢公園到光明公園的綠色軸帶，並結合創造大面積帶狀河岸濕地與植樹森林，建構低碳的都會自然園區，形成中壠市區完整公園綠地系統。

大型面狀公園綠地包含更新地區周邊已開闢之三處大型公園(公 6 中正公園、公 9 光明公園及公 12 新勢公園)；線狀綠帶包含原日治時期都市計畫之綠園道(公道 3)、中央西路(公道 1)、老街溪河岸兩側建築退縮空間與沿岸線狀綠地；點狀綠帶包含公 8 永興公園及公 11 舊社公園等鄰里公園與廣場開放空間。

(三)組構都市低碳人本交通網絡

以 A21 和 A22 捷運場站發展綠色運具之概念，整合水岸自然教育及遊憩資源，提供民眾親水機會，於老街溪沿岸設置步行空間與自行車車道；配合市中心及水岸商圈徒步區之整合，以滿足捷運場站旅運需求，擴展大眾運輸服務範圍，並增加民眾使用意願。

圖 13 老街溪兩側更新規劃範圍景觀風貌規劃構想示意圖



二、土地使用調整構想

(一)捷運 A22 站東側增設特定商業區

在大眾運輸導向之規劃理念下，為滿足捷運場站周邊未來兼具經濟、社會與運輸等三個層面之高度發展性，調整捷運 A22 站所在現有綠地部分土地為特定商業區，與 A22 站聯合開發，引入觀光旅遊、餐飲購物、運動、休閒娛樂、文化及資訊展示等特定商業，帶動周邊現有商業區發展(詳見圖 14)；並在社會公平正義原則下，結合周邊公共設施整體開發，以加速周邊公共設施整備。

(二)補充綠地面積

為塑造河岸兩側開放空間延續性，並補充上開增設特定商業區而減少之綠地面積，將 A21 站周邊環北路南側公有住宅區土地、中央西路南側臨水岸畸零停車場用地、及 A22 站周邊地區河川治理範圍縮減部分之現行河川區土地等調整為綠地(詳見圖 14)。

三、都市設計構想

(一)退縮建築管制

1. 本更新地區應退縮建築位置及寬度依「桃園縣都市計畫區騎樓設置標準」規定。另經指定應退縮建築、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並應予綠化，位置詳見圖 16。
2. 為兼顧老街溪都會河段都市防災需求及突顯本區高自明性水岸建築景觀，臨水岸可建築用地應退縮 4 公尺以上建築，相較現況建物緊鄰河川區情形，未來更新後水岸住宅將距河川區至少 4 米以上，亦具人行自行車道及救災道路之用，以符合水岸地區防災配套措施，並減緩河岸建築對整體都市風貌造成之壓迫感。

(二)公共開放空間系統

更新地區之公共開放空間系統應配合周邊地區之公共設施用地(包含公園用地、廣場用地及老街溪兩岸綠地等)，及基地應留設之法定空地作整體規劃，透過低建蔽開發提升地區環境品質。

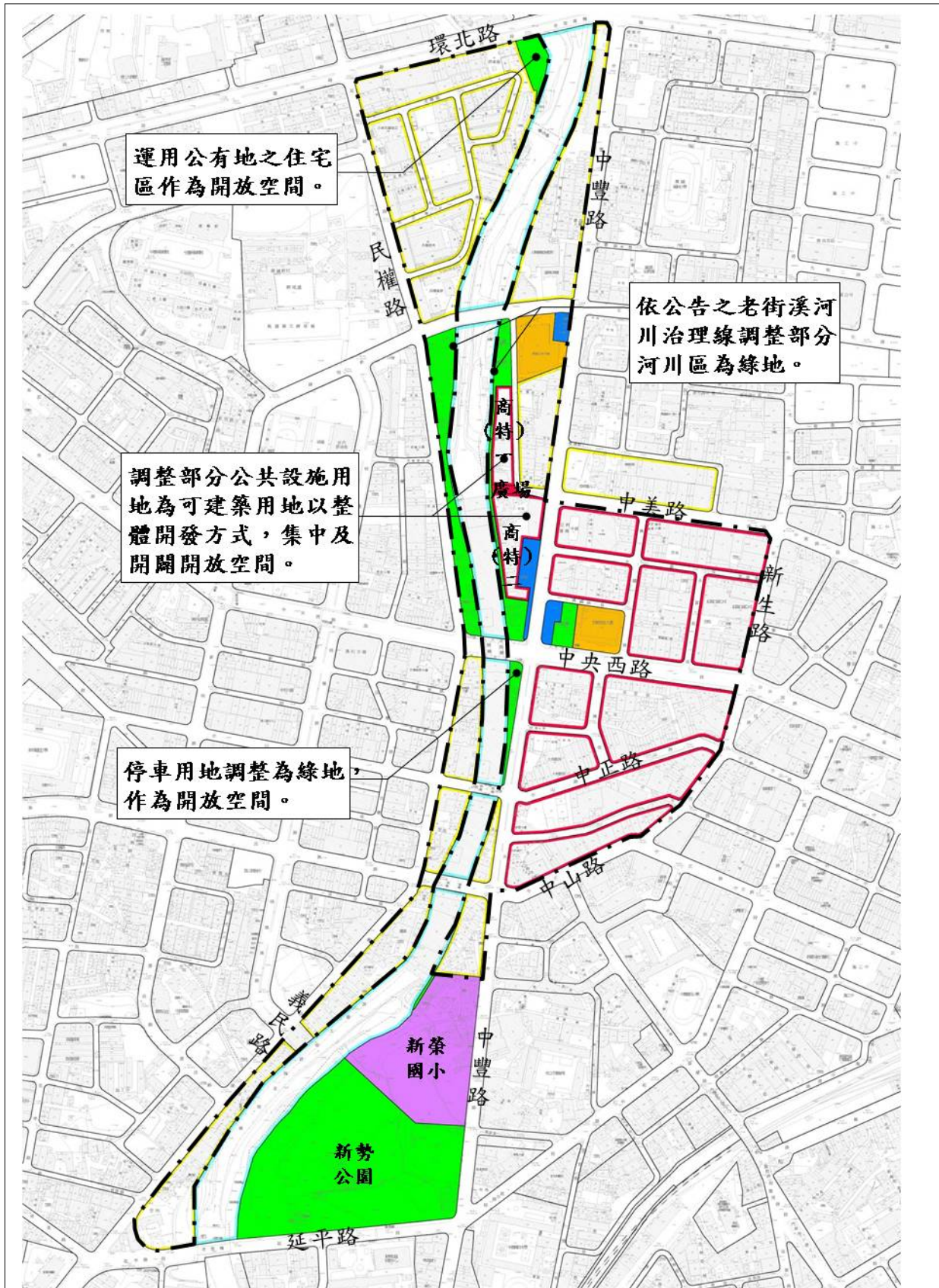
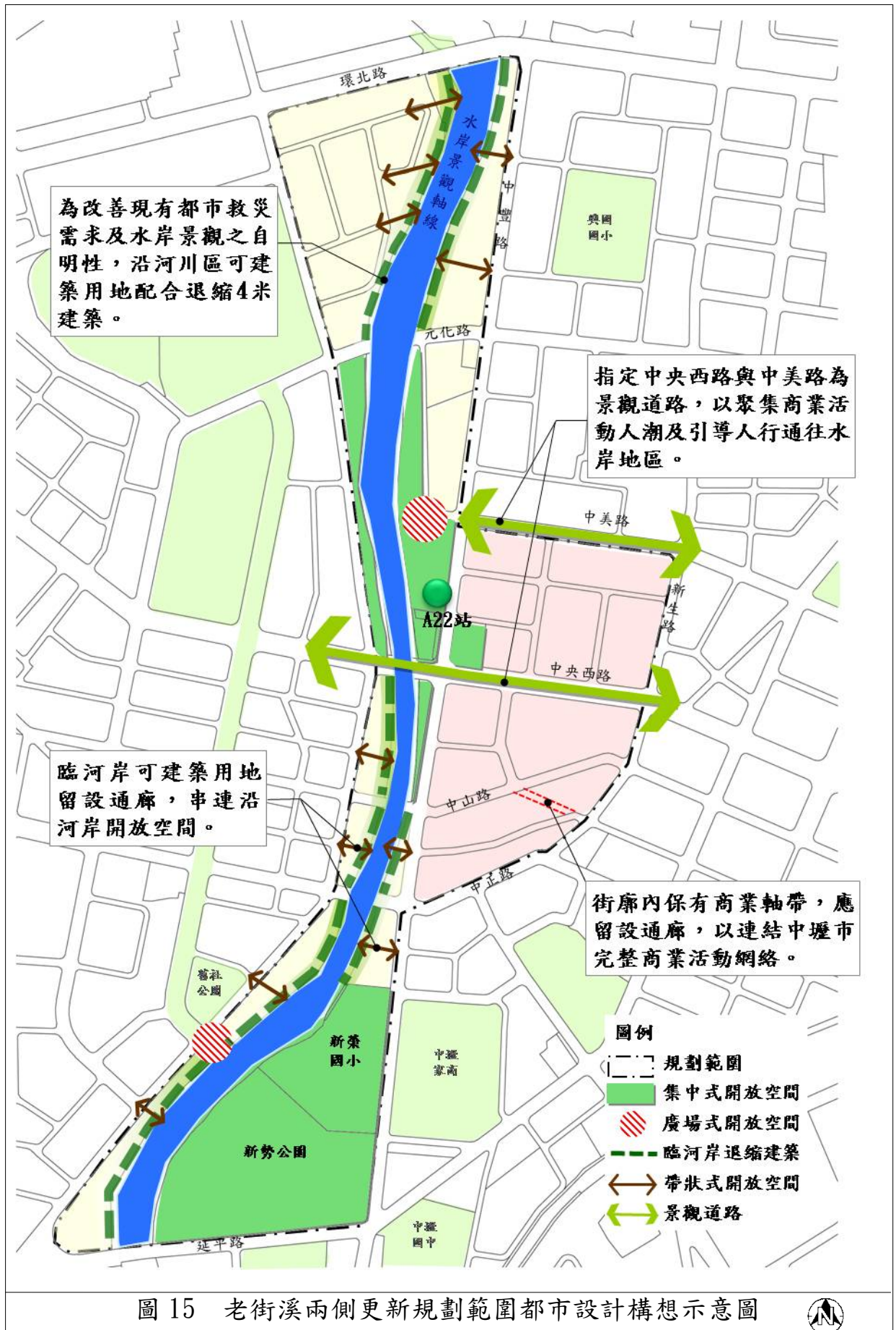


圖 14 老街溪兩側更新規劃範圍調整後土地使用計畫示意圖





1. 建築基地內開放空間

(1)為串連周邊公共開放空間，以退縮建築空間及留設帶狀開放空間以通達河川區提供人行舒適之行走空間。

(2)指定留設街角廣場，形塑良好出入口意象，以紓解商業活動可能之人群聚集節點，並引導人行通往河岸等開放空間。

2. 公共開放空間設計原則

(1)公共開放空間之規劃設計應考量基地開發對保水性能之影響，以綠化為原則，不得設置圍牆，並應與臨接之公共開放空間連接成為一整體之開放空間。

(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(座椅…等)以達聚集人潮之功能。

(三)建築量體配置

1. 建築量體與造型

為發揮本區都市水岸景觀之獨特自明性，建築造型與風格應符合水岸之區域特性，且建築物臨河川部分應儘量採逐層退縮及分割量體，以避免龐大量體所造成之壓迫感。

2. 建築物立面與外牆

(1)建築立面及外牆材質色彩應配合本區水岸景觀整體構想作設計，宜以中高明度及中低彩度之色彩為之，並加強與水岸垂直向之開放空間塑造，立面外牆不得採用反光玻璃帷幕。

(2)建築物 2 樓以下樓層之廢氣排出口、通風口與冷氣機設置，不面對公共開放空間；建築物各向立面之邊緣、窗台、陽台、露台、冷氣口及主次要入口應予以細部設計處理，其鐵窗及冷氣機設置應予統一設計。

3. 建築物附屬設施

(1)為確保街道空間環境品質與形塑街道延續性景觀，本基地內建築物附設之廣告招牌應以整體性規劃配置為原則。

(2)圍籬應採用綠色植栽來形塑綠籬，其高度不得大於 120 公分；其他型式之圍牆高度不得高於 90 公分。

(3)建築物附設之水箱、空調、視訊、機械等設施物，及其管線

設置，應加以隱藏或包覆，不得外露，且應配合建築物造型予以景觀美化處理。

4. 本區面積達 3,000 m² 以上之建築基地，應設置兼具水景之雨水滲透調節池。

(四) 景觀計畫

1. 建築基地綠化

- (1) 綠化及綠覆率計算及管理應依「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樹種整理表」辦理。
- (2) 本區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，但其不得妨礙公共設施、公共安全。

2. 建築立面及屋頂綠化

配合更新地區水岸再生構想，鼓勵建物以綠建築設計，並於建築物立面及屋頂綠美化增加綠覆率。

3. 景觀道路

- (1) 指定路寬 30 米之中央西路(公道 1) 為中壢市中心商圈主要道路之一，利用其足夠腹地增設中央分隔島與人行自行車道，可連結至水岸兩側人行自行動線，並與元化路建構完整中壢市自行車道路網(詳圖 16)。
- (2) 指定路寬 20 米之中美路為景觀道路，未來為通往捷運 A22 場站主要道路之一，利用其足夠腹地增設人行自行車道，可直達水岸開放空間，往東可連結至中正公園，具有聚集商業活動人潮及引導人行通往水岸地區。

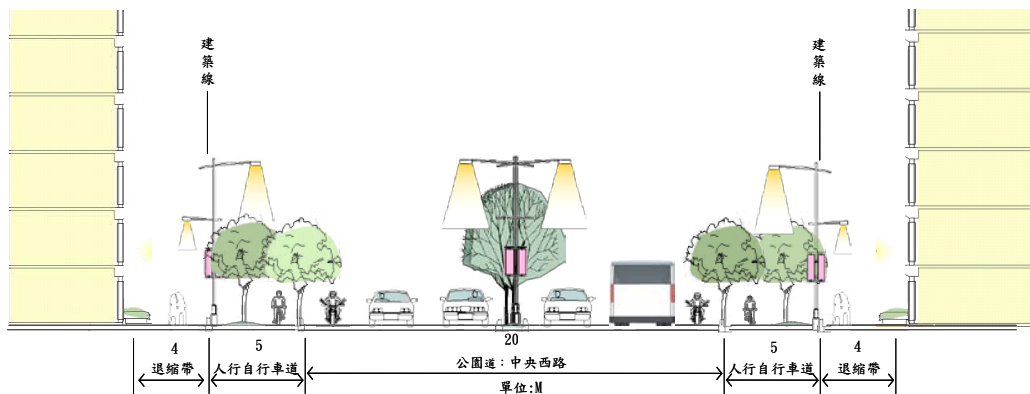


圖 16 30 公尺公園道(中央西路)橫斷面設計構想示意圖

(五)夜間照明規劃

強化老街溪兩側地區都市水岸夜間景觀，本地區應有整體夜間照明設計管制。

1. 建築高層(屋頂)照明：強化老街溪都市水岸及主要道路夜間景觀。
2. 建築地面層照明：強化老街溪都市水岸商圈及主要道路具延續性之商業逛選空間。
3. 綠地、廣場用地或建築基地指定留設開放空間內應設置充足照明設備，並應配合人行徒步空間之照明設備，提供具延續性且豐富多元之逛選空間。

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為緊急避難道路，亦為第一層之主要防災道路，可通達全市主要防救指揮中心、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，以連接緊急避難道路，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

指定本計畫區周邊街廓間 12 公尺以下道路為避難輔助道路，主要供避難人員前往臨時避難場所及作輔助性道路，供避難場所及防救據點等設施未鄰接緊急道路之用，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 公尺以上道路系統、開放空間、及老街溪與其兩側綠地為火災延燒防止地帶，另於土地使用管制要點規定建築物退縮建築與綠化空間，亦可作為火災延燒防止地帶。

(二)防災避難場所

1. 緊急疏散地區

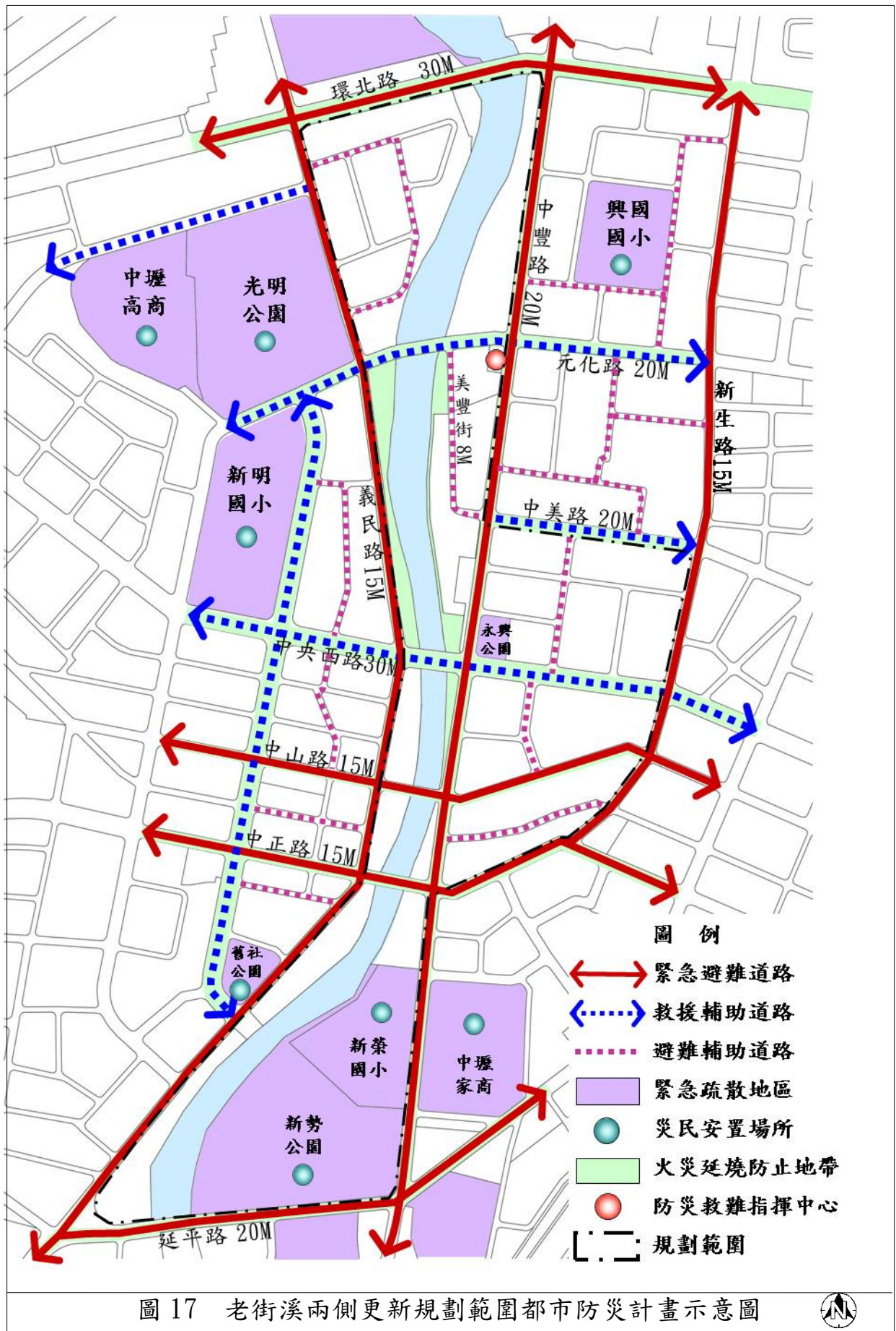
緊急疏散地區之劃設，係考量因空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用；以本計畫區鄰近學校用地、公園用地與外圍空曠之開闊地等為緊急疏散地區。

2. 災民安置場所

災民安置場所供暫時避難空間使用外，主要為供災後都市復建完成前避難生活所需設施，為當地獲得各種資訊的場所，須提供較完善設施及可供庇護空間。本計畫區鄰近公園用地(1 公頃以上)及學校用地(新明國小、興國國小等)皆可為災民安置場所。

3. 防災救難指揮中心

以本計畫區東側中豐路與元化路交叉口之興國派出所作為地區防(救)災指揮中心，距 A22 車站僅 300 公尺。



陸、劃定之更新單元及劃定基準

考量本計畫更新地區多為私有土地，且新、舊建築交錯混雜，民眾現階段對於重建更新普遍持保留態度，故本計畫保留較大彈性，留供未來實施者視實際推動都市更新需求，依據都市更新單元劃定基準自行劃定都市更新單元實施都市更新事業。

一、更新單元劃定基準

本計畫更新地區內都市更新單元，應依「桃園縣都市更新單元劃定基準」第1條和第2條所規定基準劃定，說明如下：

第1條 都市更新單元之劃定，應符合下列規定之一：

- (1)完整之計畫街廓。但為明顯地形、地物阻隔者，不在此限。
- (2)臨接計畫道路且面積達1,500平方公尺以上者。
- (3)臨接二條以上之計畫道路，且面積達1,000平方公尺以上者。
- (4)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1,000平方公尺以上，並為一次更新完成者，經敘明理由，提經本縣都市更新審議委員會審議通過者。
- (5)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，如因基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防、河川等，其鄰接部分邊界得視為街廓邊界。

前二項以整建維護實施者，不在此限。

第2條 經本府劃定應實施都市更新之地區，其土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元時，除應符合前點規定外，並應以不造成街廓內相鄰土地無法辦理都市更新為原則。無法依前項原則辦理者，應於依都市更新條例第十條規定舉辦公聽會時，一併通知相鄰土地及其合法建築物所有權人參加公聽會，徵詢參與更新之意願並協調後，依規定申請實施都市更

新事業。

前項協調不成時，土地及合法建築物所有權人得申請本府協調。

二、更新單元實施方式

本計畫更新地區內都市更新單元，可由政府主導或民間申請，遵循本計畫所訂目標與定位及實質再發展內容，採重建、整建或維護方式實施都市更新事業。

(一)開發主體

1. 政府主導

由本府依都市更新條例第 9 條，自行實施、經公開評選程序委託都市更新事業機構或同意其他機關(構)為實施者，實施都市更新事業。

2. 民間申請

由更新單元內土地及合法建築物所有權人，依都市更新條例第 10 條自行組織更新團體或委託都市更新事業機構為實施者，實施都市更新事業。

(二)實施方式

1. 重建

本府擔任實施者或同意其他機關(構)為實施者，得以權利變換、徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之，並得經全體土地及合法建築物所有權人同意，以協議合建或其他方式實施之；本府經公開甄選方式委託之都市更新事業機構及民間申請實施之都市更新事業，除經全體土地及合法建築物所有權人同意，得以協議合建或其他方式實施外，僅能以權利變換方式實施之。

2. 整建或維護

由實施者遵循本計畫之指導，進行更新單元內建築物之改建、修建、充實設備或加強土地使用與建築管理，並改進公共設施；必要時，由本府視實際都市更新推動需求，訂定相關補助規定適度補助民間辦理。