

## 「桃園市中壢車站站區興建營運移轉案」公聽會會議紀錄

壹、時間：民國 111 年 04 月 28 日（星期四）下午 14 時 00 分

貳、地點：中壢區公所三樓簡報室（桃園市中壢區環北路 380 號）

參、主持人：臺鐵局資產開發中心開發科科长 許裕億

肆、與會單位及人員：詳簽到表

伍、主席致詞：略

陸、簡報說明：城都國際開發規劃管理顧問有限公司（略）

柒、現場意見交流情形（依發言順序紀錄）

### （一）專家學者

#### 一、崑山科技大學房地產開發與管理系徐中強助理教授：

1. TOD 的概念現在在台灣一直在推行中，除了可以結合公共運輸與土地使用，還可以降低對外部的衝擊，在車站地區聯合開發作商業使用除了可以繁榮地方，還可降低將來可能帶來的交通衝擊。
2. 桃園的捷運系統現正推動中，將來要前往中壢車站商圈都會非常便利。中壢是比較早發展的市區，道路系統較不寬敞，能負荷的交通量有限，TOD 的概念較符合中壢未來發展，在政策上我支持台鐵朝這個方向規劃。
3. 過去在台北、新北看到的都市更新容積獎勵都非常高，但在本方案中不適用所有容積獎勵，將來的開發強度固定為 380%，雖然如此，但基地面積達 4 公頃以上，還是可以帶動整個中壢周邊商圈的發展，不但可以帶來商業發展的機會，同時對台鐵及未來桃園捷運運量皆有幫助，停車空間的需求也會降低，對道路衝擊也會降低。
4. 將來的開發量體不小，希望可以內化停車空間需求，並提供周邊商圈之停車需求，因中壢地區較缺乏停車空間，將來可能嚴格審查停車空間設置標準。
5. 配合鐵路地下化，希望將來開發業者可考慮較寬廣之人行動線，

並與周邊商圈有立體的人行空間串聯，才能將商業發展量能擴充至周邊商圈。

6. 考量都市景觀，不傾向做高層建築，尤其臺灣目前缺工缺料嚴重，高層建築之建造成本相對較高，25層以上必須用 SRC 建造，一坪的建造成本會破 30 萬。應考慮天際線，避免造成壓迫感，將來在都市設計上，要請桃園市政府做把關。

## (二) 民意代表、居民及地方團體

### 一、魯明哲立法委員辦公室：

1. 想請教在停車需求目前大約抓多少個車位？
2. 請教未來與地下街連接是否可說明相關規劃？
3. 針對中壢車站前後站、鐵道文化以及地方之公益性是否有相關規劃說明？
4. 周邊 4、5、6 號倉庫及中壢國小等是否會包含在城市美術館中？

### 二、桃園市議員吳嘉和辦公室秘書徐文真：

1. 請問 BOT 是多少年？
2. 汽車及機車停車位在舊社區中是非常需要的，1,300 席到底夠不夠使用？
3. 里民非常關心公益設施，目前舊城區無市民活動之空間，是否可協助規劃進去？
4. 希望建築高度不要太高，破壞天際線造成壓力。
5. 希望站前景觀及站後景觀都可以對地方發展有協助，建議於站前及站後都規劃廣場，相信對大家活動都非常好。
6. 4、5 號倉庫希望可以原地保留，是否可盡量爭取？
7. 中和路未來會退縮 12 米，4、5 號倉庫應該會被拆到，這部分是否納入考量，是否要求文化局參與意見討論。
8. 前站與後站都是老舊社區，道路狹窄，未來是否自中和路及新

### 興路規劃退縮？

9. 面臨馬路之退縮及動線是否有較完整之規劃？都市景觀設計需要有大面積綠地及開放空間，是否可一併規劃進去？

### 三、桃園市議員參選人吳正吉：

1. 中壢火車站停車位非常不足，未來開發車位後 1,300 個車位到底夠不夠？
2. 周邊舊建築、4、5 號倉庫及公益設施希望可以再更明確，示意圖上看不太出來。
3. 鐵路地下化預計 118 年完工，土開大樓預計 123 年營運，招商時程有點早，時程拉的太長了。
4. 中壢火車站目前交通非常混亂，希望未來可以做好人車分道。
5. 土地均為公有土地，希望未來規劃可以符合在地精神及在地居民需求。

### 四、市議員黃敬平辦公室主任秘書陳康瑋：

中壢火車站前站斜前方有一座大樓叫財神大樓，去年底到現在不斷討論是否要做自辦都更，請問本案會不會連動到財神大樓的自辦都更。從簡報中看到本案的範圍是以公有地為主，財神大樓是私有產權，不過當地居民期待可以做整體的規劃，以免未來車專區規劃完後，景觀在財神大樓有突兀的現象，缺乏一致性。

### 五、市議員彭俊豪辦公室秘書宋旻哲：

目前規劃 1,300 席停車位均為汽車停車位，目前沒有看到有規劃機車停車位。

### 六、中壢車站商圈發展協會創會理事長李文星：

1. 中和路原計畫為退縮 20 米，現在是否有修正？
2. 4、5 號倉庫 109 年在立法院公聽會有提到是要異地重建或原地，可比照吉米車站異地重建或原地重建，成為觀光打卡的景點，對中壢發展有很好的指向。

3. 目前中壢車站台鐵月台位於地下二樓，而地下一樓空著，是否可將地下一樓作為汽車停車場及機車停車場？
4. 台鐵預計中壢站 118 年通車，整體 123 年開始營運，對中正路居民來說很苦，從 103 年周邊開始一直挖挖補補，這個損失怎麼補償？希望以中壢市民的想法及需求來做規劃，中央要的東西不是中壢人要的，中壢人要的是繁榮。

#### 七、桃園市地鐵促進協會總幹事李春輝

1. 一個偉大的城市一定要有一個偉大的建設，中壢好不容易有這個機會可以脫胎換骨，4、5 號倉庫在道路路寬不足的情況下勢必不可能原地保留，是不是有可能做立體化，類似交流道的規劃，台中及左營車站都有這樣的規劃，對以後的交通衝擊一定能降低。
2. BOT 的範圍為目前車站專用區的部分，商業區的部分到底在哪裡，龍岡路到新興路都要變更成商業區，有 51%為公家用地，請說明 51%的範圍指哪裡？
3. 是整棟 BOT 嗎？還是說站體由台鐵負責，站體以外的部分才 BOT 給財團？
4. 大家對中壢都有很深刻的感情，如何能創造市區繁榮是大家共同的願景，未來應該還是有部分建築物要回饋政府，是否可做政府的辦公空間，中壢是桃園市的地理中心位置，未來為交通樞紐，若是政府辦公位置能設在這邊，將更能帶動地方發展。
5. 車站本體與本體以外的建築是切開來 BOT 還是整棟的 BOT？
6. 車站本體的建設成本絕對遠高於地上物，地下室結構的成本會加注在 BOT 的建築物上面嗎？

#### 八、社團法人桃園藝文陣線理事長劉醇遠

1. 4、5 號倉庫對中壢市非常重要的地標，希望原地原址保存，中壢車站站前商圈很少這麼大規模的歷史建築，都是日式建築的規模，應原地保存作為未來認識中壢的入口、博物館、展場或

多功能劇場。上次在歷史建築的審議會中，委員老師引入國外案例，最先進的都市規劃不會用歷史建築去遷就道路建設，反而是道路建設為了百年的歷史建築繞道。

2. 車站改建最重要的是符合文化、商業、生活、休憩，人車分道在規劃上能不能做的更細緻，變成全國性的案例，參考信義區考量綠化景觀、休憩區及人行道鋪面。
3. 公共藝術的評選可不可以納入更多專業的觀點，選出代表中壢的公共藝術，對在地的形象會加分，並帶動觀光。
4. 客群很大部分是學生及外籍勞工，是否可將影城、圖書館等生活設施引入，找相對應有經驗的廠商及專家學者。
5. 有沒有考量客運站分流，不要在主要商圈出現，讓顧客及居民可以好好走路。
6. 本案預計 123 年才開始營運，是否可採分區試營運，做空間的壓力測試？
7. 中壢車站新住民及外籍移工多，車站應有多語及英語標示。

#### 九、第一商業大樓都市更新會理事長劉奕典

1. 本案容積率為 380%，市府規定退縮 4 米以上提升 20%之基礎容積獎勵，請問是否有算在裡面？若承包廠商採都市更新，是否可再增加 50%容積？
2. 中壢容不下規模龐大之商場，將導致周邊店面倒閉，目前規劃為 12%做商場使用，再多就不可行，未來應再考量商場的發展規模。
3. 中壢區是全國大專院校最集中的城市，開發產品可考慮研發中心。

#### 十、桃托邦藝文聯盟理事趙禹翔

1. 中和路未來拓寬成 20 米，車流量會集中到中新地下道，請問拓

寬 20 米是否能減緩交通流量？

2. 未來依循 TOD 理念開發，考量人本設計及步行空間升級，是否能以廊道概念，串聯中平商圈及後站商圈，做整體性規劃。
3. 針對建築物燈光，是否能依都市設計準則做規劃及考量。
4. 4、5 號倉庫若要原地保存，是否依都市設計準則將歷史建築做整體規劃。
5. 依照桃園市政府都市發展局公告的”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（公展）”，目前主要計畫的道路規劃，將元化路會打通中壢火車站前後站，並成為未来的主要幹道，若未來作為主要幹道進行交通運輸，請問中和路擴寬 20 公尺的必要性可否重新檢討？
6. 擴寬計畫道路（元化路打通前後站、新興路、中和路擴寬至 20 公尺）及過度增設停車位，反而變相鼓勵民眾開車行駛？是否與 TOD 的規劃理念（鼓勵民眾搭乘大眾運輸系統進行轉乘）相互違背？如何透過大眾運輸將民眾運送到各地區，仍是中壢地區的重要課題（公車系統的整合）？
7. 近期看到「國家住宅及都市更新中心」（簡稱：住都中心）正在推行「運用既有旅館及公私有房舍轉型社會住宅計畫」，顯示近兩年的疫情衝擊下，許多旅館業者經營困難、轉型失敗、歇業倒閉等，導致許多房間閒置並由政府鼓勵轉作為社會住宅之使用。目前，中壢前後站已有許多在地旅館業經營多年，中壢地區的旅館市場是否已飽和？而中壢車站的開發大樓仍設置旅館空間功能，是否有其必要性？可能需要請顧問公司進行市場評估？
8. 呈上題，桃園市目前規劃及興建的社會住宅大多設置於郊區地區、重劃區等地區，對於已發展飽和的市區來說，要另尋腹地興建社會住宅可能有所困難，加上桃園、中壢地區有許多大專院校學生外地租屋，以及雙北市民眾來桃園、中壢購屋之現象，是否可藉由中壢車站大樓的開發機會，將部分的空間機能規劃

朝向「社會住宅」進行討論？

9. 在簡報及顧問公司的回覆過程中，有提到開發大樓將透過空中廊道，進行人車分離的效果，想請問這個空中廊道是否會預留空間，提供未來周邊建築更新後進行後續的整體規劃設計？還是這個空中廊道僅提供中壢車站大樓使用而規劃設計（案例如萬華火車站）。
10. 目前距離車站 500 公尺的中山路上，已經有中壢第一公有傳統市場改建的現代商場，預計 2022 年暑假開幕；另外，距離車站 200 公尺的建國路上，中壢郵局舊址也正在重建中，預計也會有商場、電影院等商業進駐，所以中壢車站大樓若要設置商場功能，如何凸顯中壢車站大樓的商場特色，需要請顧問公司針對中壢車站及周邊地區的商業活動進行評估分析？

#### 十一、中壢車站中平商圈理事長劉柏成

1. 以地方需求來說，覆議停車位需求、公園綠地需求及歷史建物保存需，希望主辦方列入評估。
2. 希望往後可以多開幾次公聽會，於基地現地招開，或採直播方式讓更多人參與。
3. 交通的黑暗期會延續到 123 年，對地方影響很大，是否會有回饋機制，如停車位或未來商場空間可讓在地優先使用等。

#### 十二、大桃園鄰舍關懷發展協會理事長杜彥穎

1. 本計畫開發後對中壢的年輕人是否有益處，未來商場開發，是否真的能振興到周邊環境？
2. 中壢車站旅次多，客群多為年輕人及移工，而老一輩人對火車記憶很深，如票務中心及 4、5 號倉庫，未來如何將中壢車站的特色典藏？
3. 目前規劃圖看起來都是把 4、5 號倉庫剷除，若可保留的話，可變成中壢車站最美入口，作為捷運站共構人行出入口。

#### 十三、墊腳石圖書股份有限公司藍源誠

4. 中壢車站周邊交通混亂主要因臨停旅客及計程車，請問對計程車規劃的位置及容納量為何？
5. 希望桃市府或鐵道局可以主導性規劃財神大樓的都更，加速都更之改善。
6. 旅館規劃看起來蠻多的，近幾年周邊商圈沒落，住在市中心旅館的意願不高，且中壢車站後站旅館已經很多，規劃這麼多主要的因素為何？

#### 十四、桃市府都發局代表

1. 車站本體目前市府都發局與鐵道局陸續做討論，後續會進行都審。
2. 人本環境及土管退縮等相關意見，會再與鐵道局討論。

#### 十五、中壢車站商圈發展協會理事長范美惠

現在工程已經討論到很細部的問題，4、5 號倉庫若要異地重建，會在哪裡異地重建？4、5 號倉庫代表中壢人的歷史文化，下一次再討論的用意是什麼？

#### 捌、主席總結

本日促參案可行性評估階段公聽會與會來賓對於規劃內容提供許多寶貴意見，有關居民提出有關中壢車站周邊發展相關意見，本局將轉告交通部鐵道局及桃園市政府相關主管機關，另本局也將參酌本次公聽會相關意見納入檢討及規劃，後續將依促進民間參與公共建設法及相關作業規定納入可行性評估報告撰寫內容。

希望本案順利推動以對本局、桃園市、及中壢地方居民帶來效益，感謝各位感謝與會來賓指教，今天公聽會就到此為止。

捌、會議現況照片









## 玖、簽到表

## 簽到單

一、時間：111 年 4 月 28 日（星期四）

二、地點：桃園市中壢區公所

三、出席單位及人員：

| 單位名稱                    | 職稱     | 簽名處 |
|-------------------------|--------|-----|
| 交通部臺灣鐵路管理局<br>資產開發中心開發科 | 許裕億 科長 | 許裕億 |
|                         | 士務員    | 許耀祖 |
|                         |        |     |
|                         |        |     |
|                         |        |     |
| 崑山科技大學<br>房地產開發與管理系     | 徐中強 教授 | 徐中強 |
| 城都顧問公司                  | 董事總經理  | 傅之雄 |
|                         |        | 劉淑芳 |
|                         |        | 周好幹 |
|                         |        |     |
|                         |        |     |

## 簽到單

一、時間：111 年 4 月 28 日（星期四）

二、地點：桃園市中壢區公所

三、出席單位及人員：

| 單位名稱       | 職稱  | 簽名處 |
|------------|-----|-----|
| 桃園市政府都市發展局 |     |     |
|            | 林世豐 |     |
|            |     |     |
|            |     |     |
| 桃園市政府住宅發展處 | 鄭永海 | 鄭永海 |
|            |     |     |
|            |     |     |
|            |     |     |
| 桃園市中壢區公所   |     |     |
|            |     |     |
|            |     |     |
|            | 課員  | 陳春桃 |

## 簽到單

一、時間：111 年 4 月 28 日（星期四）

二、地點：桃園市中壢區公所

三、出席單位及人員：

| 單位名稱                | 職稱 | 簽名處        |
|---------------------|----|------------|
| 立法委員 <u>魯明哲</u> 服務處 |    | <u>鍾育欣</u> |
| 立法委員 _____ 服務處      |    |            |
| 立法委員 _____ 服務處      |    |            |
| 立法委員 _____ 服務處      |    |            |
| 立法委員 _____ 服務處      |    |            |
| 立法委員 _____ 服務處      |    |            |
| 立法委員 _____ 服務處      |    |            |

## 簽到單

一、時間：111 年 4 月 28 日（星期四）

二、地點：桃園市中壢區公所

三、出席單位及人員：

| 單位名稱               | 職稱                             | 簽名處        |
|--------------------|--------------------------------|------------|
| 議長 <u>邱奕勝</u> 服務處  |                                |            |
| 副議長 <u>李曉鐘</u> 服務處 |                                |            |
| 市議員 <u>黃敬平</u> 服務處 | 顧問 <u>彭淑亭</u><br>顧問 <u>游唐亨</u> | <u>陳永祥</u> |
| 市議員 <u>吳嘉和</u> 服務處 | 秘書                             | <u>徐文真</u> |
| 市議員 <u>梁春超</u> 服務處 | 秘書                             | <u>邱裕清</u> |
| 市議員 <u>彭俊豪</u> 服務處 | 秘書                             | <u>宋昱哲</u> |

## 簽到單

一、時間：111 年 4 月 28 日（星期四）

二、地點：桃園市中壢區公所

三、出席單位及人員：

| 單位名稱               | 職稱  | 簽名處 |
|--------------------|-----|-----|
| 市議員 <u>吳正吉</u> 服務處 | 參選人 | 吳正吉 |
| 市議員 <u>藍岑惠</u> 服務處 | 參選人 | 藍岑惠 |
| 市議員 _____ 服務處      |     |     |
| 市議員 _____ 服務處      |     |     |
| 市議員 _____ 服務處      |     |     |
| 市議員 _____ 服務處      |     |     |
| 市議員 _____ 服務處      |     |     |

## 簽到單

一、時間：111 年 4 月 28 日（星期四）

二、地點：桃園市中壢區公所

三、出席單位及人員：

| 單位名稱                                                                                      | 職稱 | 簽名處 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|
|  東興里辦公處  | 里長 | 符建士 |
|                                                                                           |    |     |
|                                                                                           |    |     |
|  石頭里辦公處 | 里長 | 劉柏成 |
|                                                                                           |    |     |
|                                                                                           |    |     |
| _____ 里辦公處                                                                                |    |     |
|                                                                                           |    |     |
|                                                                                           |    |     |
| _____ 里辦公處                                                                                |    |     |
|                                                                                           |    |     |
|                                                                                           |    |     |

## 簽到單

一、時間：111 年 4 月 28 日（星期四）

二、地點：桃園市中壢區公所

三、出席單位及人員：

| 單位名稱            | 職稱    | 簽名處     |
|-----------------|-------|---------|
|                 |       | 謝立忠     |
| 中壢車站商圈協會        | 理事之一  | 湯玟琪     |
|                 | 創會理事長 | 李文星     |
| 中壢車站商圈協會理事長 黃美惠 |       | 謝永齡     |
| 桃園藝文陣線          |       | 趙禹翔     |
| 中壢車站商圈協會        |       | 林建琪 莊佐良 |
| 桃園藝文陣線          | 理事長   | 劉西亭     |
| 中壢車站商圈協會        | 理事長   | 劉和成     |
|                 |       |         |

## 簽到單

一、時間：111 年 4 月 28 日（星期四）

二、地點：桃園市中壢區公所

三、出席單位及人員：

| 簽名處 | 簽名處 | 簽名處 |
|-----|-----|-----|
| 羅仁浩 | 朱順明 | 嚴秀榮 |
| 許振宇 | 許振宇 | 朱傳  |
| 陳信玲 | 許振宇 | 藍源誠 |
| 郭安富 | 李合運 | 歐陽文 |
| 許振宇 | 陳大春 | 黃俊升 |
| 李瑞梅 | 陳文金 | 譚文新 |
| 吳紅山 | 黃步武 | 鍾仁  |
| 邱德明 | 簡傳強 | 杜毅  |
| 許振宇 | 洪慶華 |     |