

「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(平鎮高中南側農業區整體開發計畫)主要計畫案」

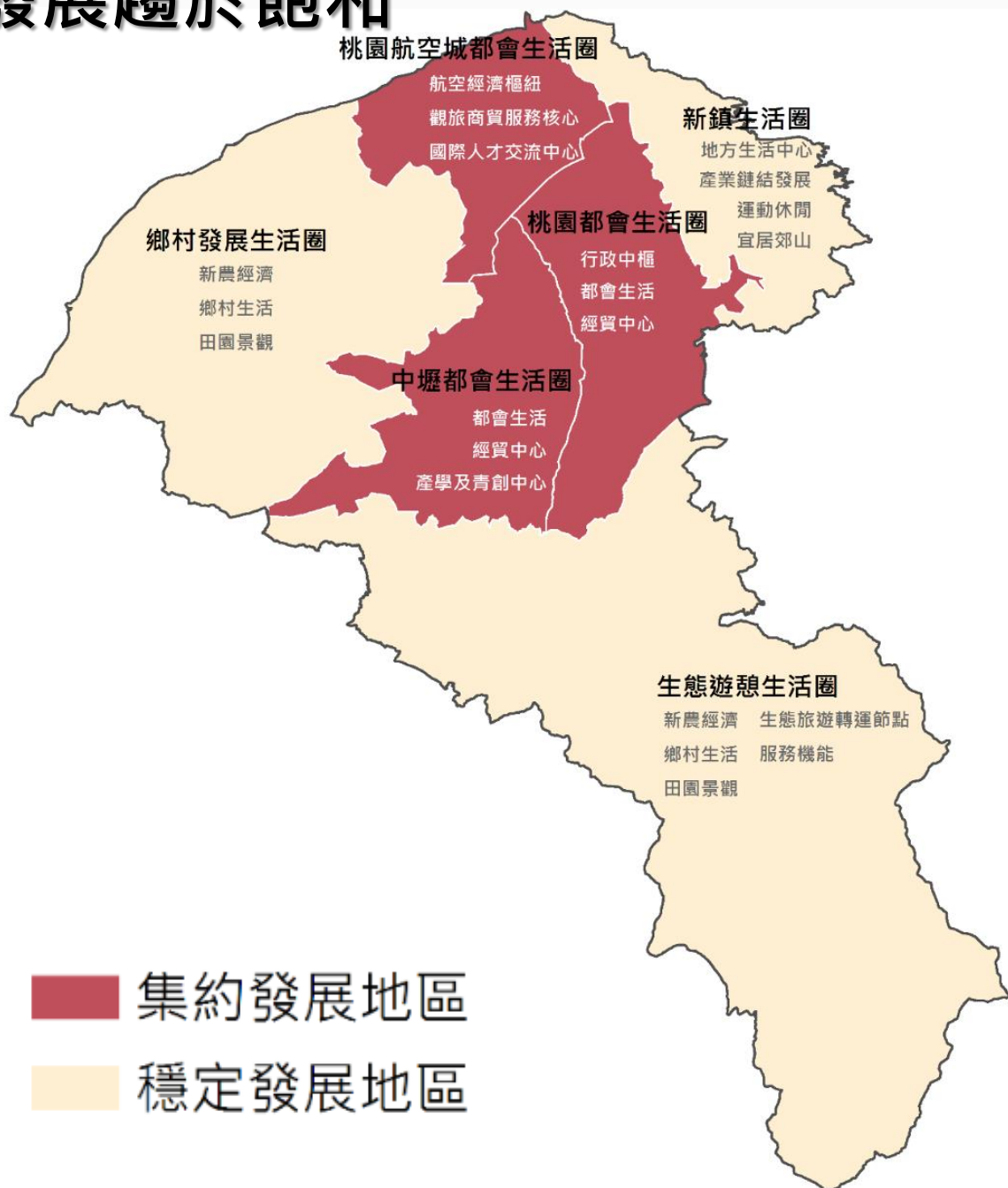
暨

「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(平鎮高中南側農業區整體開發計畫)細部計畫案」

公開展覽說明會
平鎮區場次

中壢都會生活圈都市發展趨於飽和

- 全市分為六大生活圈



中壢都會生活圈都市發展趨於飽和/人口發展率達9成

高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫

計畫人口	現況人口
30,000	32,985
人口發展率：109.95%	

中壢、楊梅、新屋、觀音(四行政轄區交界處)都市計畫

計畫人口	現況人口
25,000	18,570
人口發展率：74.28%	

楊梅都市計畫

計畫人口	現況人口
135,000	86,801
人口發展率：64.30%	

中壢平鎮都市計畫

計畫人口	現況人口
300,000	329,318
人口發展率：109.77%	

中壢(龍岡地區)都市計畫

計畫人口	現況人口
120,000	125,128
人口發展率：104.27%	

平鎮(山子頂地區)都市計畫

計畫人口	現況人口
63,000	52,555
人口發展率：83.42%	

高速公路楊梅交流道附近特定區計畫

計畫人口	現況人口
8,000	7,551
人口發展率：94.39%	

平鎮高中南側
住宅導向

中壢都會生活圈都市發展趨於飽和/都市發展用地開發率達8成

高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫

住宅區	商業區
76.06	-

中壢、楊梅、新屋、觀音(四行政轄區交界處)都市計畫

住宅區	商業區
76.92%	93.62%

楊梅都市計畫

住宅區	商業區
79.15%	90.32%

中壢平鎮都市計畫

住宅區	商業區
92.72%	98.07%

中壢(龍岡地區)都市計畫

住宅區	商業區
88.64%	93.62%

平鎮(山子頂地區)都市計畫

住宅區	商業區
71.74%	79.26%

高速公路楊梅交流道附近特定區計畫

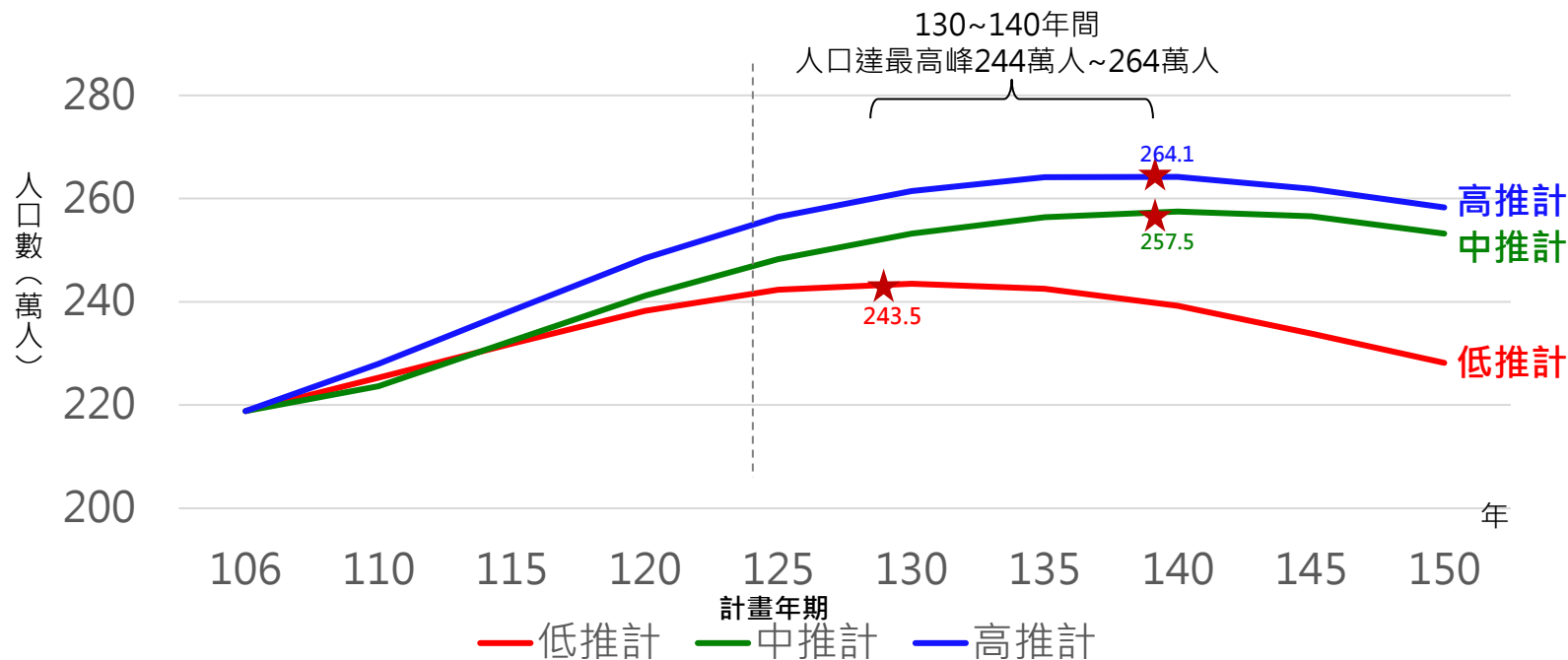
住宅區	商業區
73.62%	-

平鎮高中南側
住宅導向

桃園市人口仍持續成長

．本市國土計畫目標年計畫人口訂250萬人

項目 (萬人)	低推計 (世代生存法， 社會增加率4.73‰)	中推計 (12種趨勢預測法)	高推計 (世代生存法， 社會增加率7.78‰)
人口推計	239.2	245.1	253.3
重大建設遷入人口	3.1 (桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫)		
合計	242.3	248.2	256.4
建議目標年人口	250 (採中推計，取整數)		



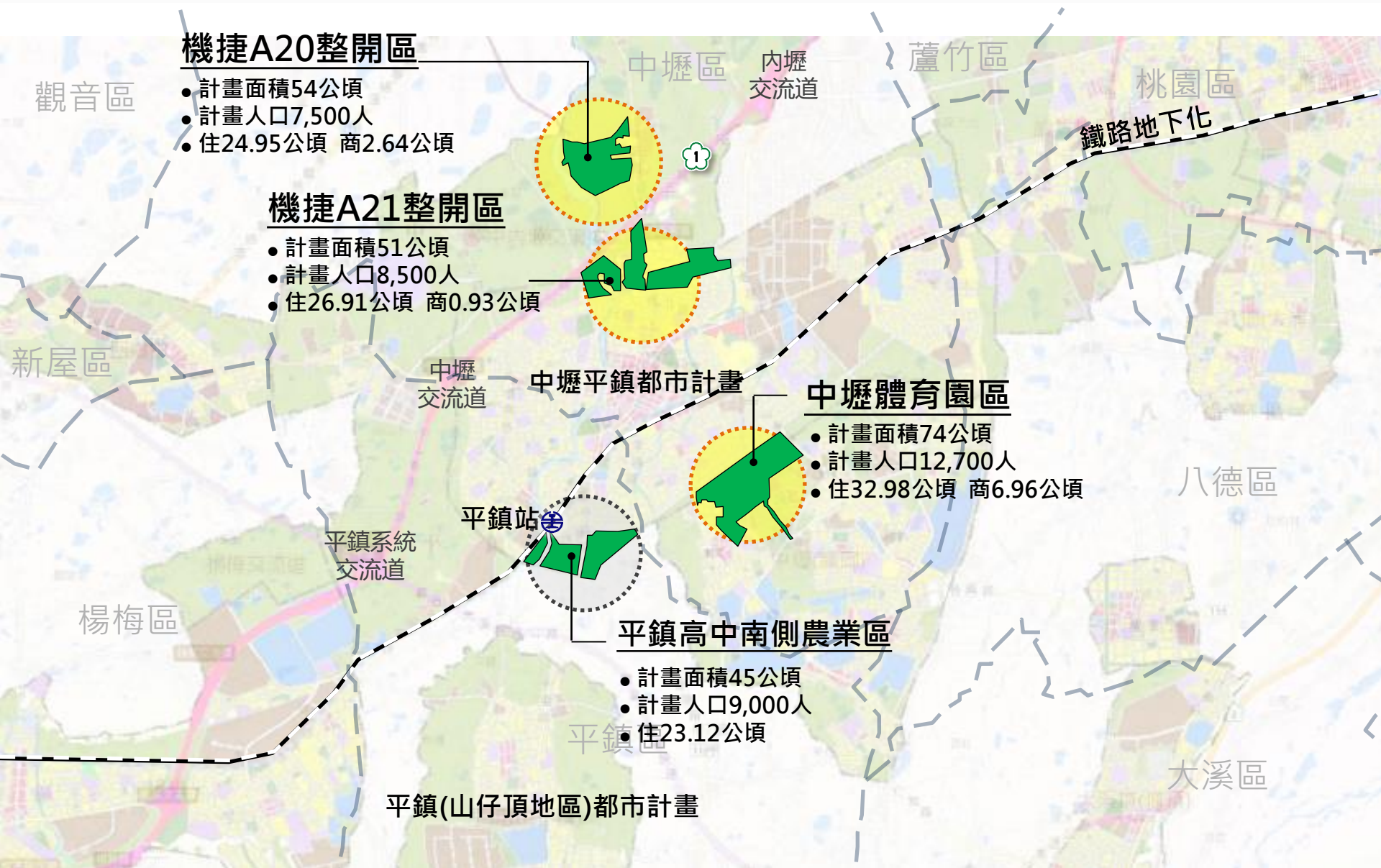
※社會增加率說明

- 87-106年社會增加率每5年動態移動平均值，**桃園市7.78‰**。
- **桃園市及鄰近縣市** (包含台北市、新北市、新竹縣市) 平均值**4.73‰**。

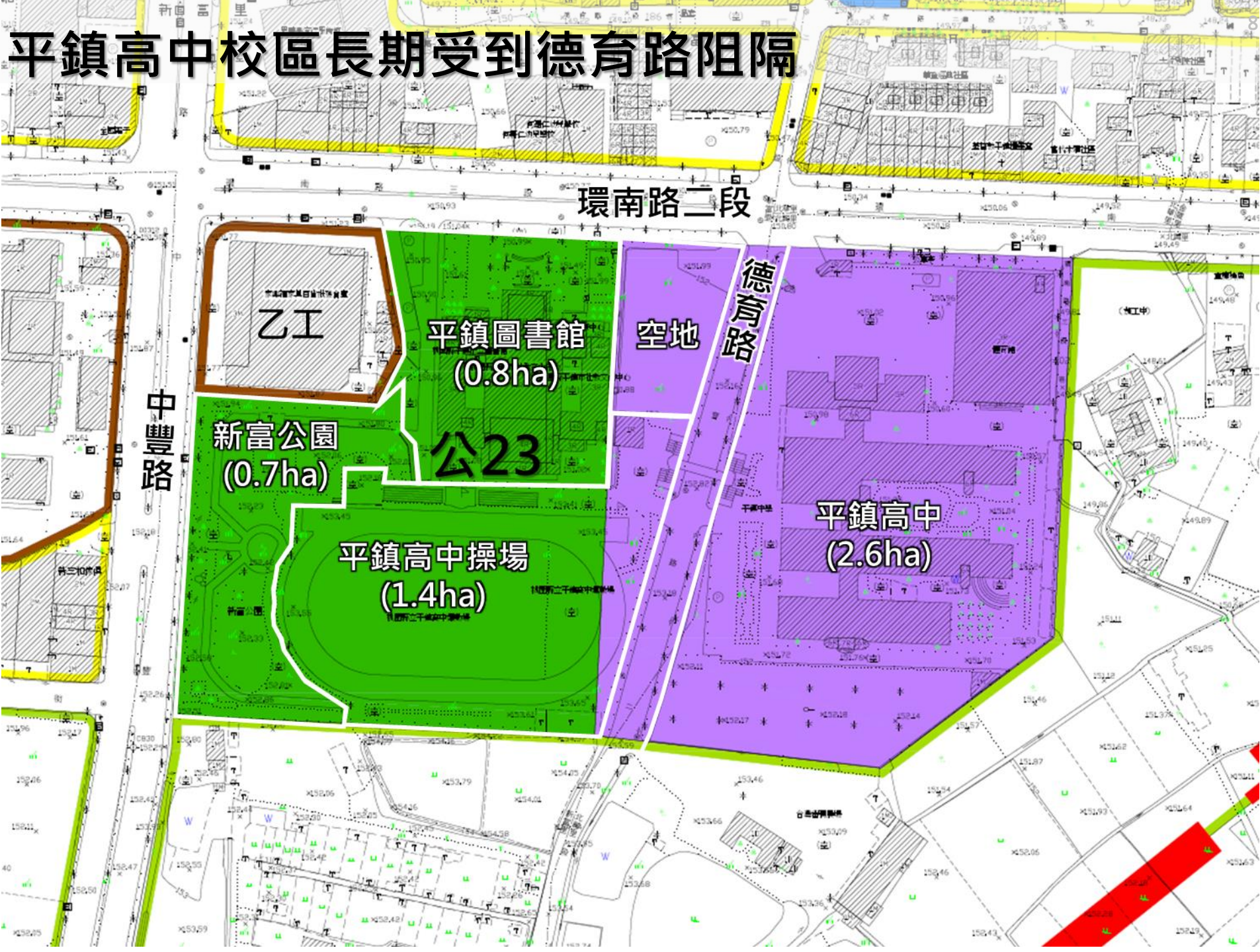
桃園市人口仍持續成長/中壢都會生活圈預計增加7.2萬人

都市計畫區	106年現況人口	250萬分派人口	250萬增量人口
中壢平鎮都市計畫	329,318	329,318	-
高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫	32,985	32,985	-
中壢(龍岡地區)都市計畫	125,128	125,128	-
中壢(過嶺地區)楊梅(高榮地區)新屋(頭洲地區)觀音(高原地區)都市計畫	18,570	26,412	850
楊梅都市計畫	86,801	145,584	58,783
高速公路楊梅交流道附近特定區計畫	7,551	8,099	548
平鎮(山子頂地區)都市計畫	52,555	65,294	12,739
合計	652,908	732,820	72,920

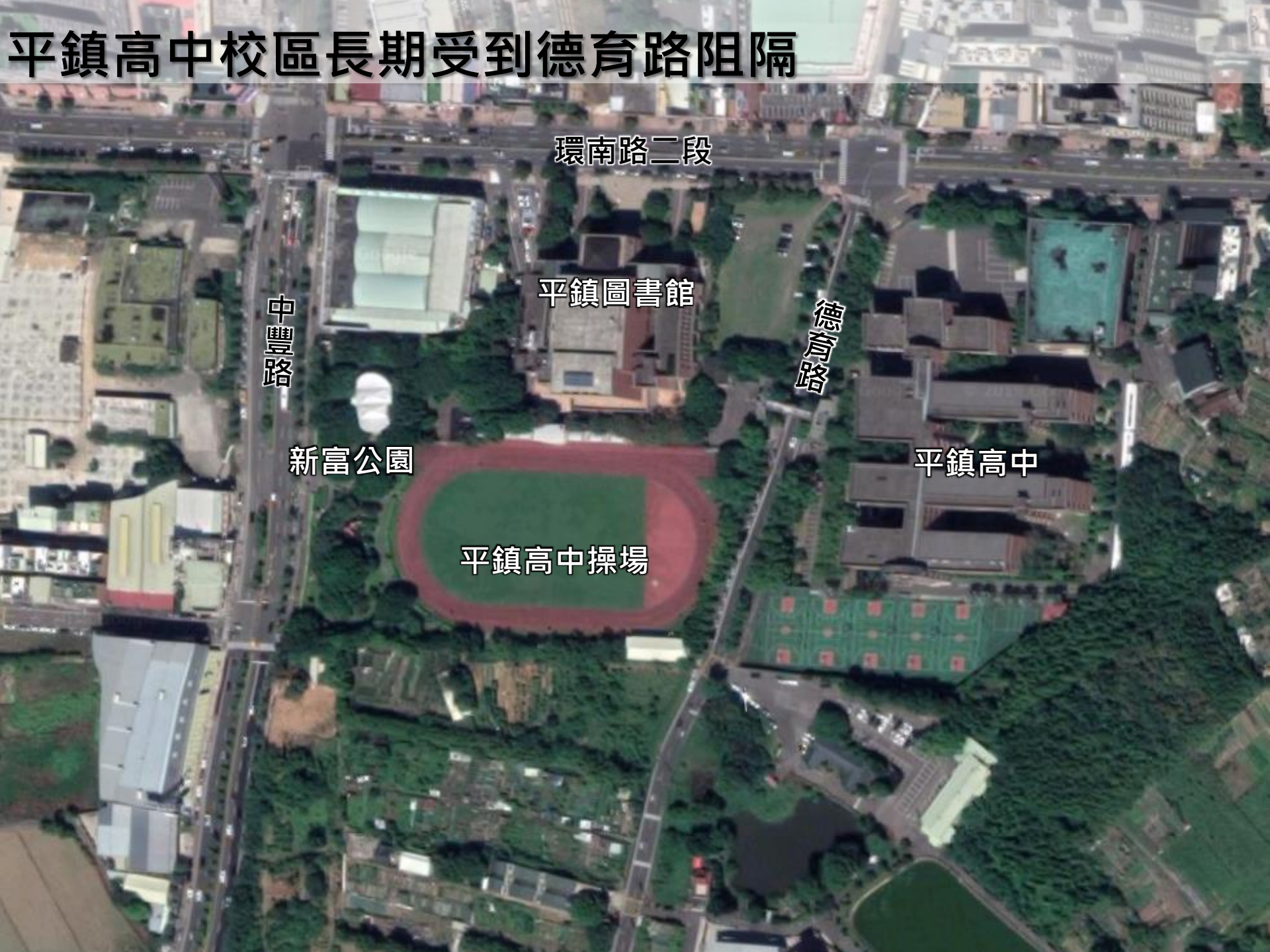
中壢已推動3處整體開發地區



平鎮高中校區長期受到德育路阻隔



平鎮高中校區長期受到德育路阻隔



環南路二段

平鎮圖書館

中豐路

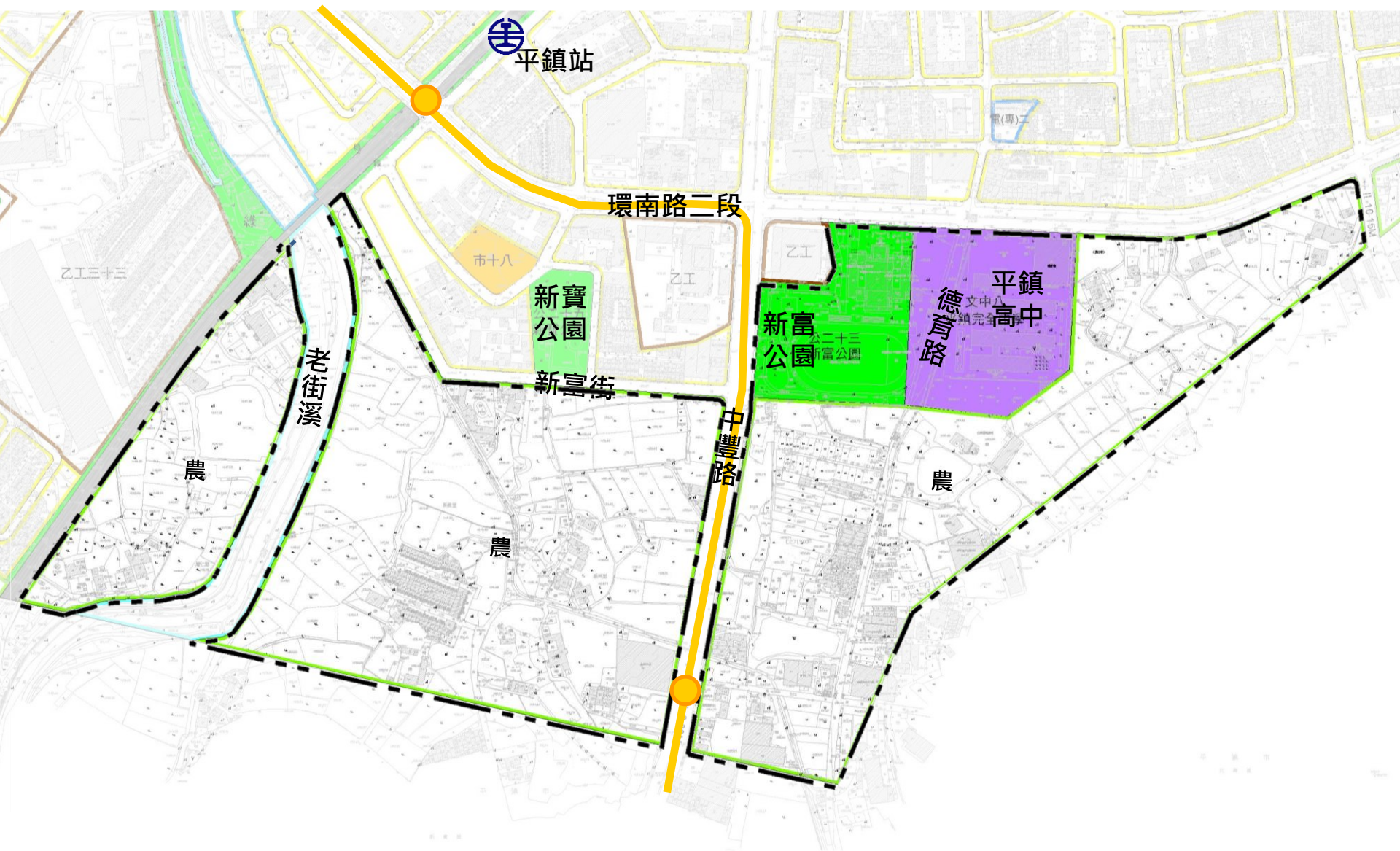
新富公園

平鎮高中操場

德育路

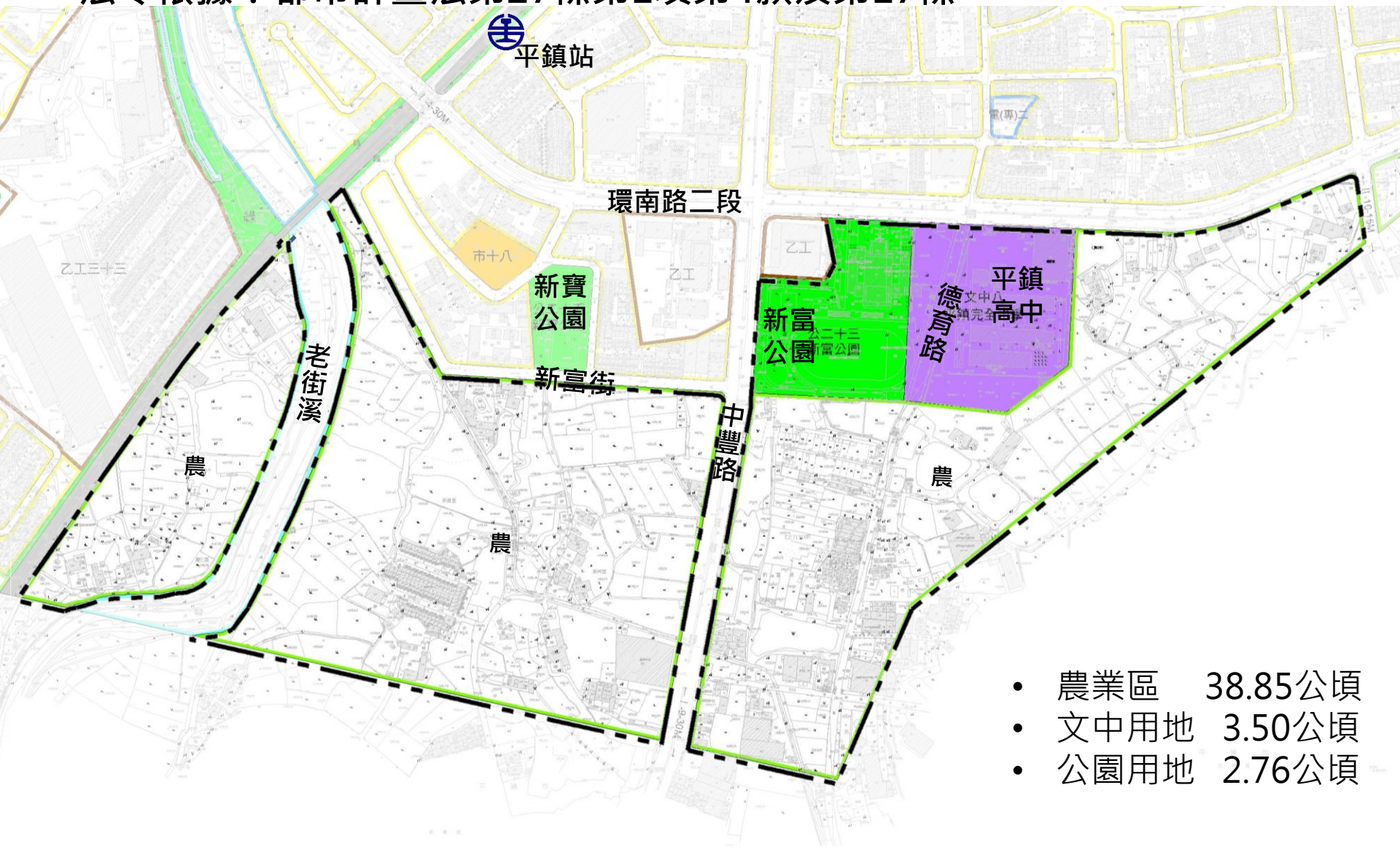
平鎮高中

捷運桃園中壢平鎮線設站用地需求



擇定平鎮高中南側農業區辦理整體開發

- 面積45.11公頃
- 法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款及第17條



- 農業區 38.85公頃
- 文中用地 3.50公頃
- 公園用地 2.76公頃

規劃構想 / 規劃平鎮高中完整校地

- 於平鎮高中校區東側規劃新闢操場所需用地，結合校區成為完整校地



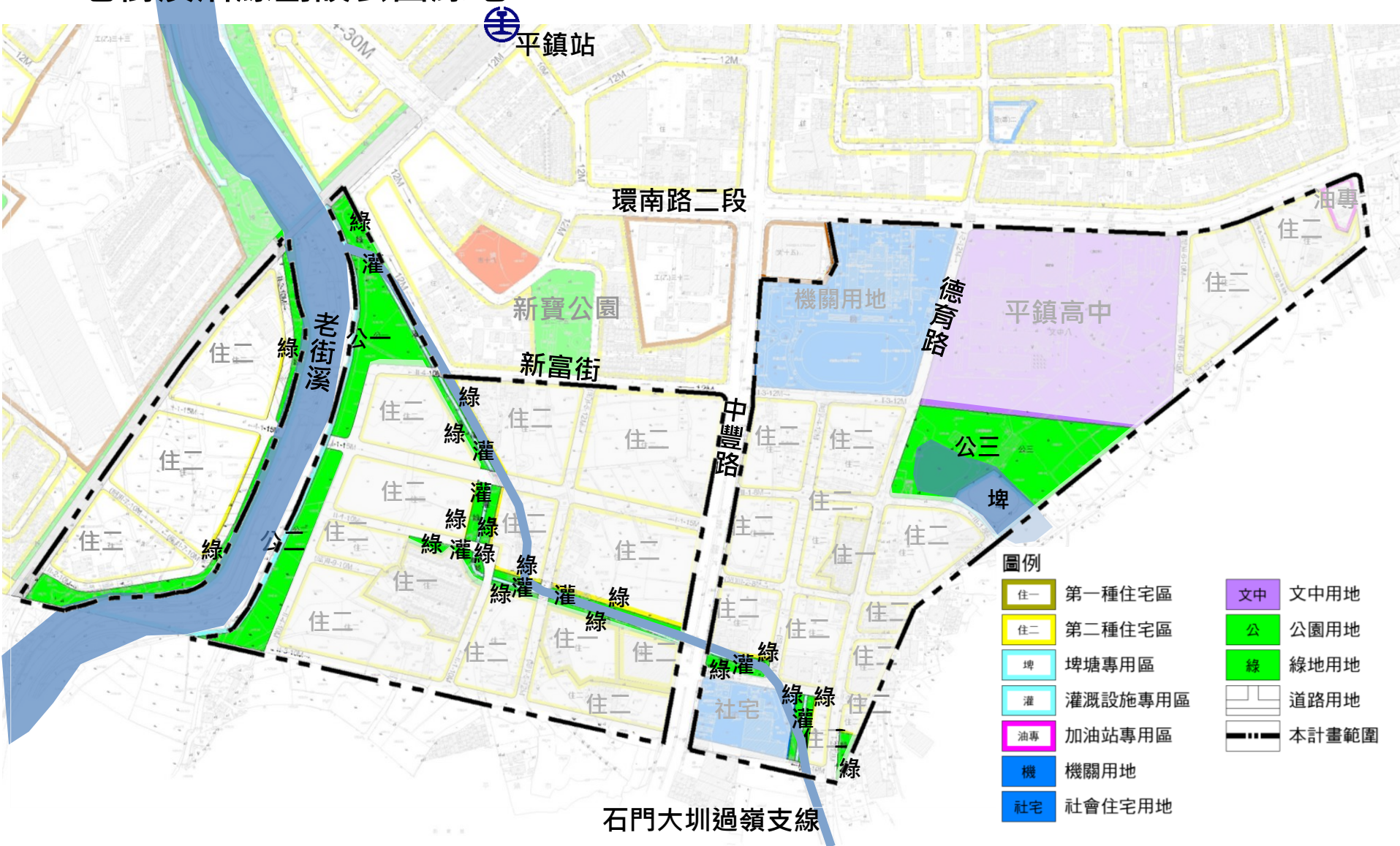
規劃構想 / 調整公二十三用地並預留機關用地

- 公二十三調整為機關用地，提供平鎮圖書館及平鎮地區使用範圍
- 原新富公園與南側埤塘結合劃設公園用地



規劃構想 / 整合周邊藍綠帶資源

- 保留石門大圳過嶺支線及既有埤塘等藍帶資源
- 老街溪沿線劃設公園綠地



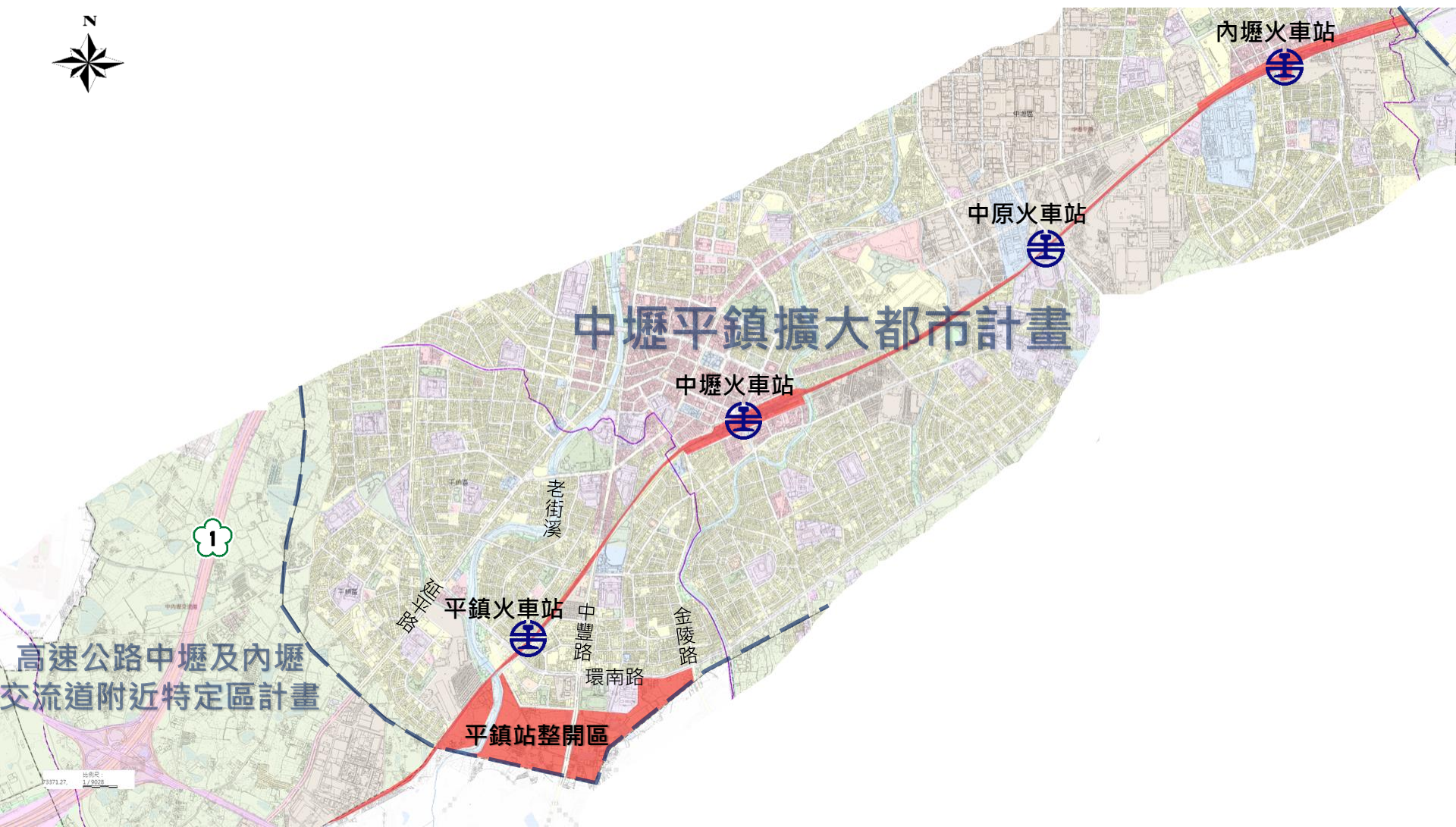
規劃構想 / 捷運場站出入口+社宅

- 配合捷運桃園中壢平鎮線場站出入口及平鎮地區社宅需求，劃設一處社宅用地
- 社宅用地採低建蔽率，結合綠地留設大型開放空間



規劃構想 / 跨區取得沿線公保地

- 包括中壢平鎮擴大都市計畫、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區都市計畫



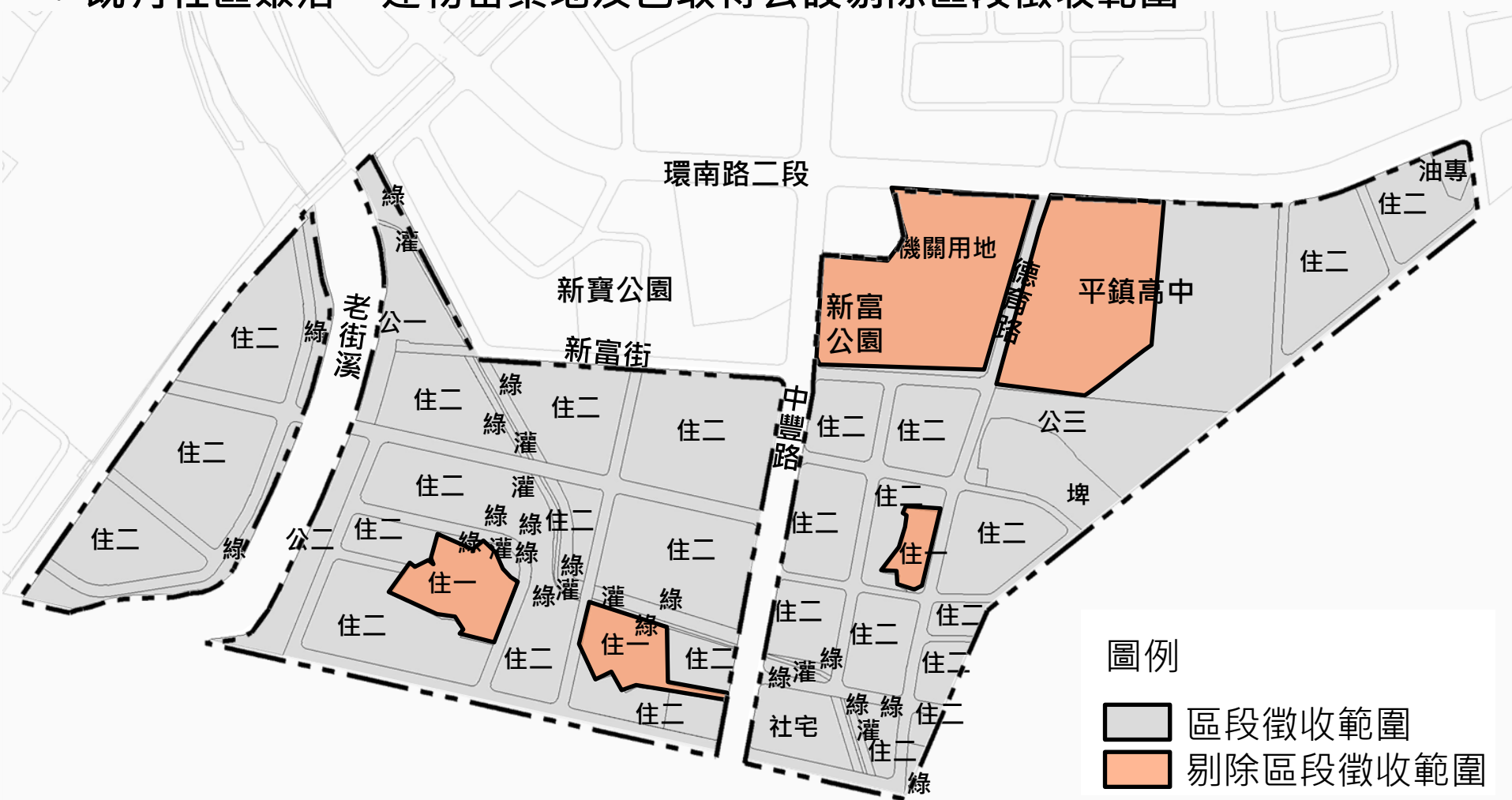


變更計畫內容

分區		面積(公頃)	百分比(%)	建蔽率(%)	容積率(%)
土地使用分區	第一種住宅區	1.75	3.89	50	120
	第二種住宅區	21.37	47.38	60	200
	埤塘專用區	0.36	0.80	-	-
	灌溉設施專用區	0.30	0.67	-	-
	加油站專用區	0.16	0.35	-	-
	小計	23.94	53.09	-	-
公共設施用地	機關用地	3.17	7.03	50	250
	文中用地	5.37	11.90	-	-
	公園用地	3.30	7.32	-	-
	綠地用地	2.23	4.94	-	-
	社宅用地	0.78	1.73	20	300
	道路用地	6.32	13.99	-	-
	小計	21.17	46.91	-	-
合計		45.11	100.00	-	-

開發方式 / 區段徵收

- 農業區依行政院91年12月6日院臺內字第0910061625號函規定採區段徵收開發
- 既有社區聚落、建物密集地及已取得公設剔除區段徵收範圍



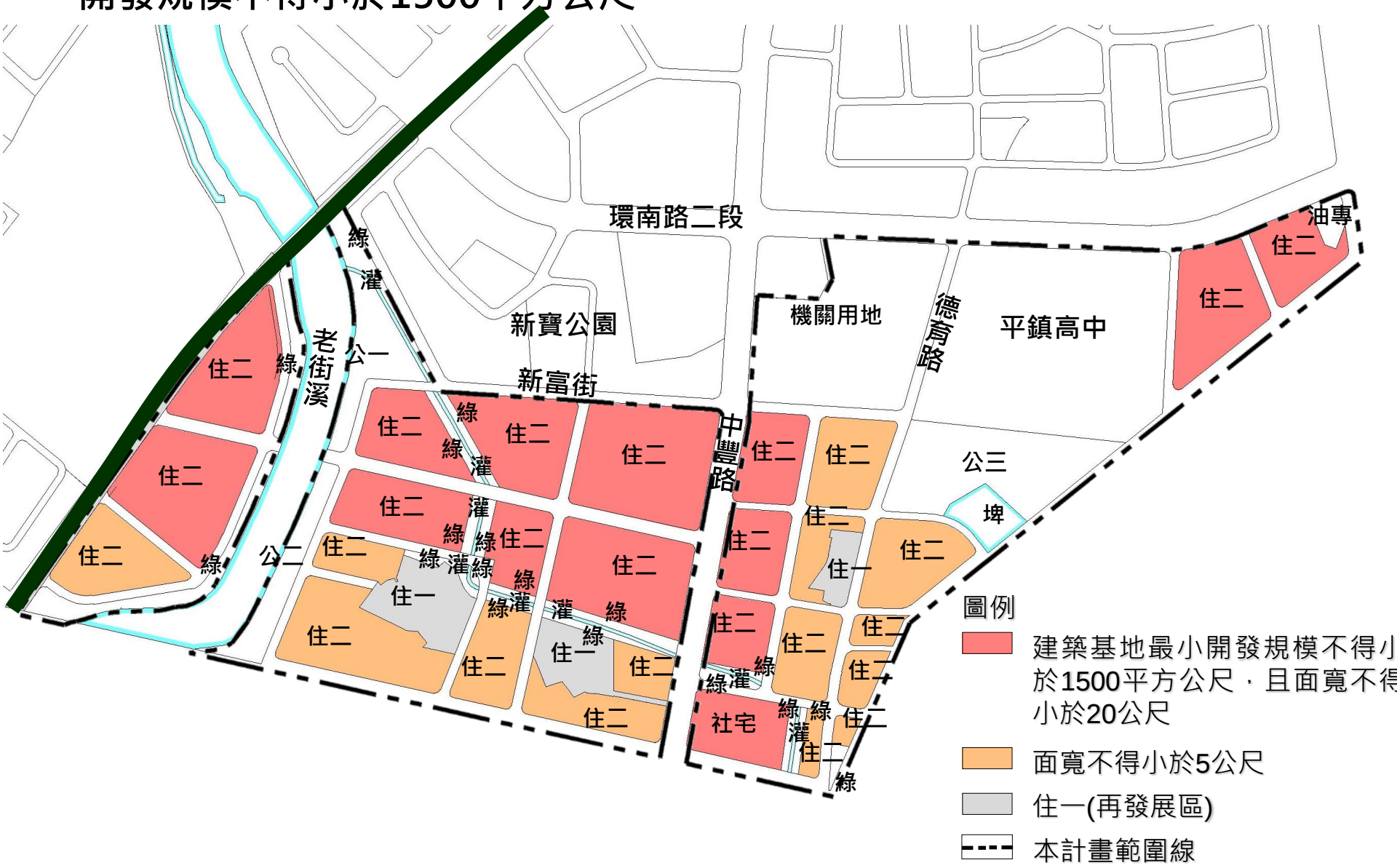
劃設安置街廓及安置(社會)住宅

- 劃設約0.78公頃社會住宅供安置使用
- 劃設安置街廓1處約0.28公頃，預計可安置27戶



最小開發規模管制

- 臨環南路(30M)、臨中豐路(30M)東側以及15M計畫道路兩側街廓最小開發規模不得小於1500平方公尺



增額容積範圍

- 台鐵車站中心點半徑500公尺及沿線200公尺之住宅區及商業區
- 臨接計畫道路路寬皆未達8公尺和細部計畫街廓面積未超過1,000平方公尺，不予適用



平鎮高中南側農業區整開區現況



平鎮高中周邊整體開發案模擬



都市計畫法定程序

都市計畫草案擬定前舉行座談會
108.6.27-108.7.4



研擬都市計畫主要計畫及
細部計畫草案



都市計畫主要計畫及細部計畫草案公開
展覽30天及辦理說明會
109.03.27起30日



主要計畫及細部計畫
提送各級都委會審議



都市計畫
核定發布實施



意見表達方式

- 公開展覽說明會
 - 109年04月16日 (星期四)上午10時
桃園市平鎮區公所三樓大禮堂
 - 109年04月16日 (星期四) 下午2時
桃園市平鎮區公所三樓大禮堂
 - 109年04月20日 (星期一)上午10時
桃園市中壢區中正公園桐花廣場
- 任何公民或團體對本案如有意見，得以書面載明姓名(單位)、地址、聯絡方式、建議事項、位置、理由及地籍圖說等資料，向本府提出建議，俾供規劃及都市計畫變更之參考。
- 對本案有任何疑問，歡迎來電洽詢：
 - 桃園市政府都市發展局綜合規劃科：
 - (03)332-2101#5220 王先生、李小姐

意見表達方式

郵寄地點及電話：桃園市政府都市發展局	地址：桃園市桃園區縣府路一號
	電話：(03) 332-2101#5220

填表時請注意：一、本意見表不必另備文。（本意見表請勿裁開）
 二、建議理由及辦法請針對計畫範圍內儘量以簡要文字條列。
 三、請檢附建議位置圖、修正意見圖及有關資料。

公民團體對		案意見表					
陳情位置	土地標示：	段	小段	地號			
	門牌號碼：	區 弄	村(里) 號	鄰 樓	路(街)	段	巷
陳情理由							
建議事項							

申請人或其代表： 聯絡地址： 聯絡電話：

中華民國

年

月

日

建議儘量利用網路至本府都市發展局網站下載相關資訊以及線上收看說明會現場直播

親愛的桃園市民：

中壢都會區都市發展用地開發率已達飽和，為紓解都市發展飽和壓力，並因應鐵路地下化兩側公共設施配地所需，本府辦理「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（平鎮高中南側農業區整體開發計畫）主要計畫案」暨「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫（平鎮高中南側農業區整體開發計畫）細部計畫案」，自民國 109 年 3 月 27 日起在本府都市發展局及本市中壢區公所、平鎮區公所辦理公開展覽 30 天，敬請就近閱覽。

又為使民眾進一步瞭解平鎮高中南側農業區整體開發計畫之內容，訂於民國 109 年 4 月 16 日及 4 月 20 日舉辦 3 場說明會（說明會時間與地點詳附表），並同步現場直播；為因應新型冠狀病毒疫情，建議儘量利用網路至本府都市發展局網站下載相關資訊以及線上收看說明會現場直播，並利用電話洽詢相關疑義。參加說明會者，請配合下列事項及現場防疫措施（詳後附件）：

1. 各場次說明會僅開放 100 人入場（額滿將不再開放入場）。
2. 計畫區內土地所有權人，請依本府通知場次參加，並攜帶通知單。

各公民或團體對計畫案如有任何意見，請利用說明會場所提供之意見表，於公開展覽期間以書面載明姓名或名稱、地址及建議事項向本府都市發展局或各相關區公所提出。（陳情意見表逕向本府都市發展局綜合規劃科或各相關區公所索取，亦可至本府都市發展局網站下載）。如有任何疑義，歡迎電洽：

本府都市發展局綜合規劃科(03-3322101#5220 王先生、李小姐)

場次	行政區	時間	說明會地點
1	平鎮區	109 年 4 月 16 日上午 10 時整	平鎮區公所 3 樓大禮堂 (桃園市平鎮區振興路 5 號)
2		109 年 4 月 16 日下午 2 時整	
3	中壢區	109 年 4 月 20 日上午 10 時整	中壢區中正公園桐花廣場 (桃園市中壢區中美路 86 號)



本計畫公展草案內容、陳情意見表下載及現場直播，請掃描左方 QRcode 或至桃園市政府都市發展局網站，網址：
<https://urdb.tycg.gov.tw/>。

民國 109 年 3 月

桃園市政府印製

桃園市政府辦理都市計畫公開展覽說明會現場防疫措施

- 一、請儘量利用網路至本府都市發展局網站下載相關資訊，以及線上收看說明會現場直播。
- 二、額溫 $\geq 37.5^{\circ}\text{C}$ 者、14 天內有出國史者，禁止入場。
- 三、現場座位採前後左右各距離 1 公尺安排，各場次僅開放 100 位民眾入場，額滿即不再開放入場。
- 四、計畫區內土地所有權人請依本府通知場次參加，並攜帶通知單。
- 五、為利造冊列管追蹤，入場民眾需出示登載姓名及地址之身分證明文件，並請填寫姓名、聯絡電話及地址等個人資料後，領取號碼牌對號入座。
- 六、入場前須配合量測額溫及現場酒精進行手部清潔。
- 七、入場民眾需全程配戴口罩。
- 八、慢性病者、孕婦以收看直播為原則。
- 九、其他配合行政院衛生福利部公布之最新防疫措施。

簡報結束
敬請指教