

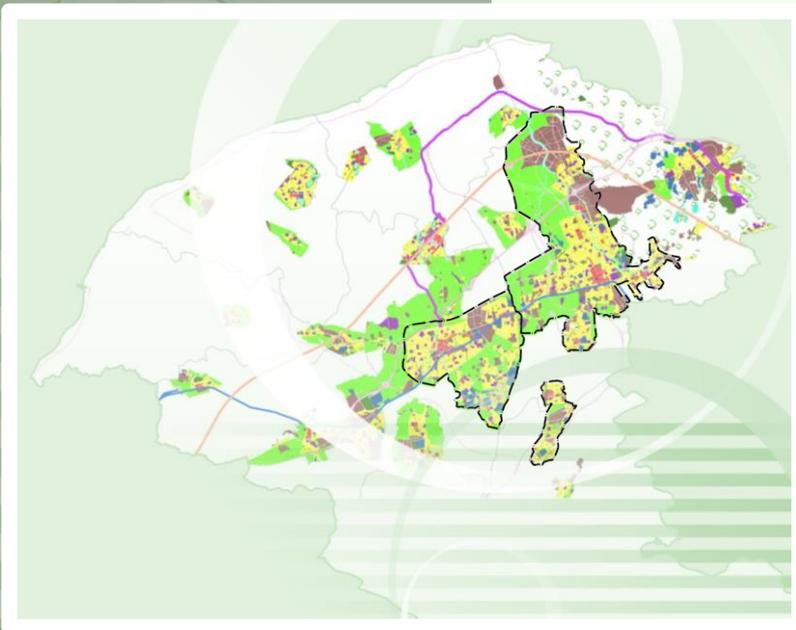
# 大中壠都市計畫 (第一階段)案

公開展覽說明會

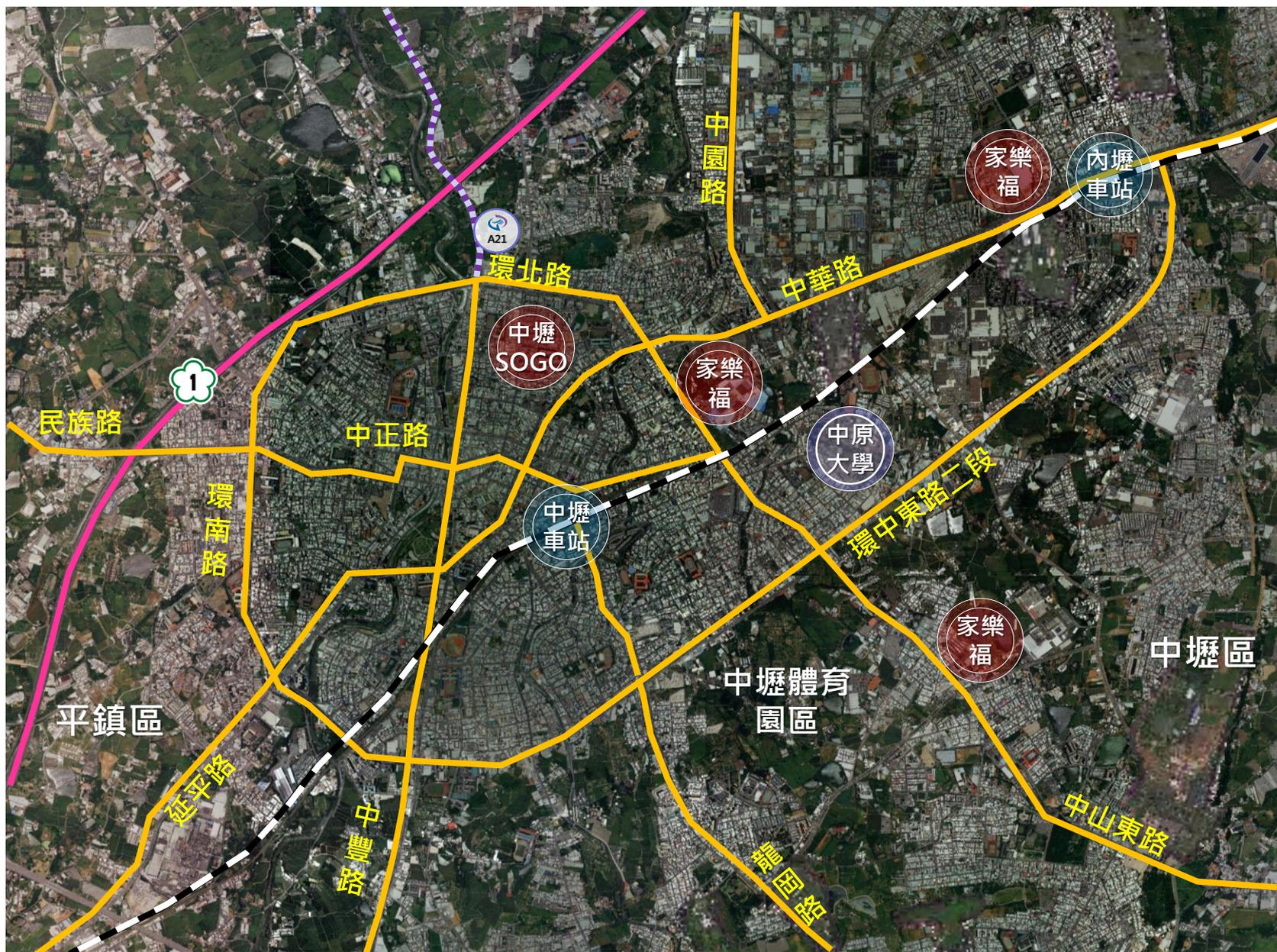
## 簡報大綱

- 整併緣起
- 整併效益
- 整併規劃
- 辦理程序
- 民眾參與管道

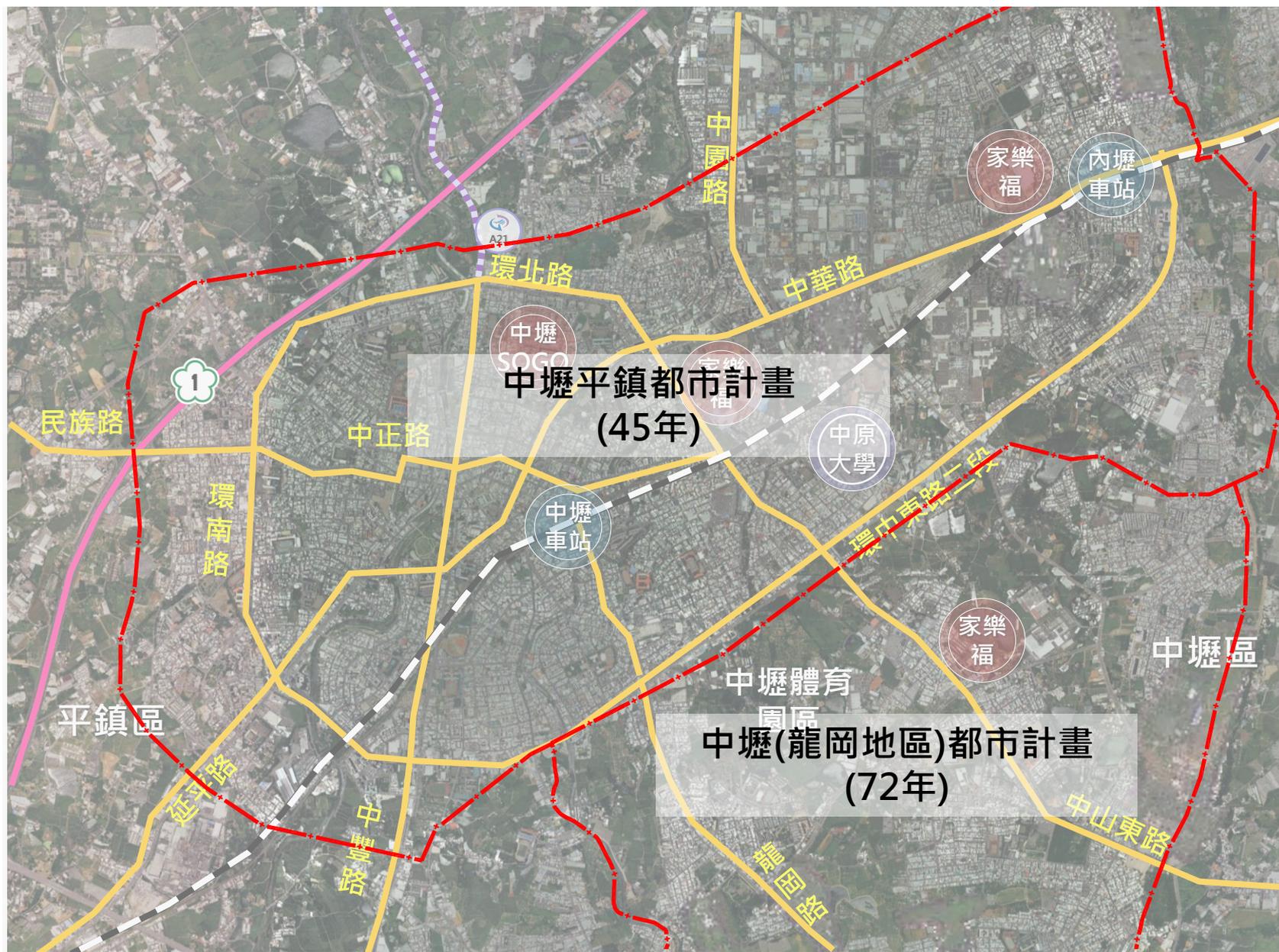
中華民國109年4月28日



# 以生活圈思考進行整併規劃



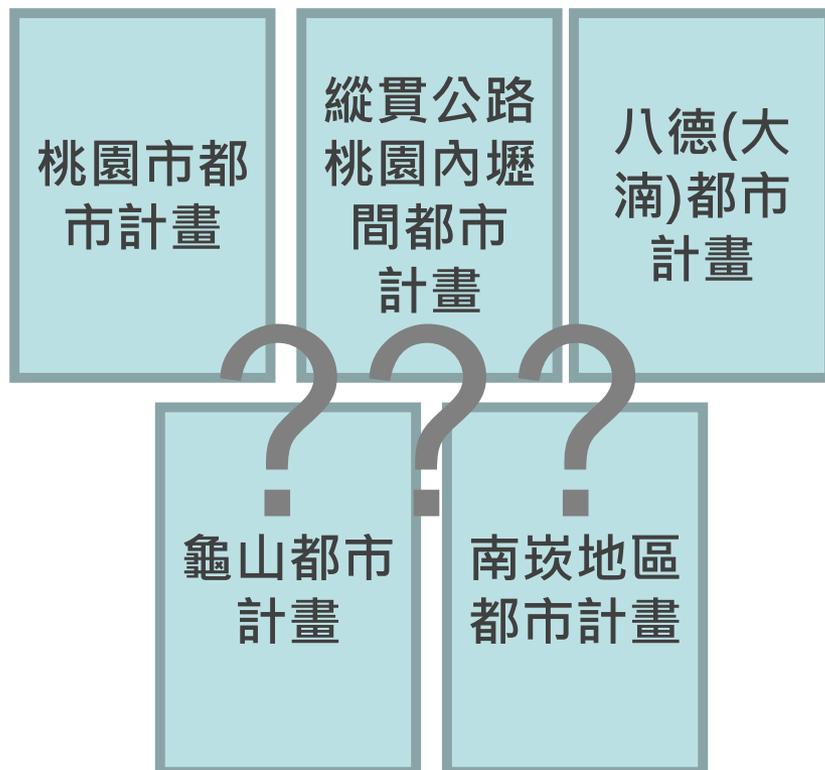
# 以生活圈思考進行整併規劃



# 1.簡化程序，以便民眾了解及查詢

- 過去針對各都市計畫及土地使用管制散落，民眾查詢不易
- 現在梳理各都市計畫規定，方便民眾了解及查詢

## 整併前



## 整併後



## 2.減省行政作業程序及經費

- 過去 捷運系統開發及變更涉及5處主要計畫及12處細部計畫
- 現在 整併後僅涉及3處主要計畫及細部計畫，大幅減省程序及經費

### 整併前

#### 5案主計計畫

- 大園(菓林地區)
- 南崁地區
- 桃園市
- 八德(大湳地區)
- 八德(八德地區)

#### 12案細部計畫

- 大園(菓林地區)
- 南崁地區3處
- 桃園市2處
- 八德(大湳地區)5處
- 八德(八德地區)1處

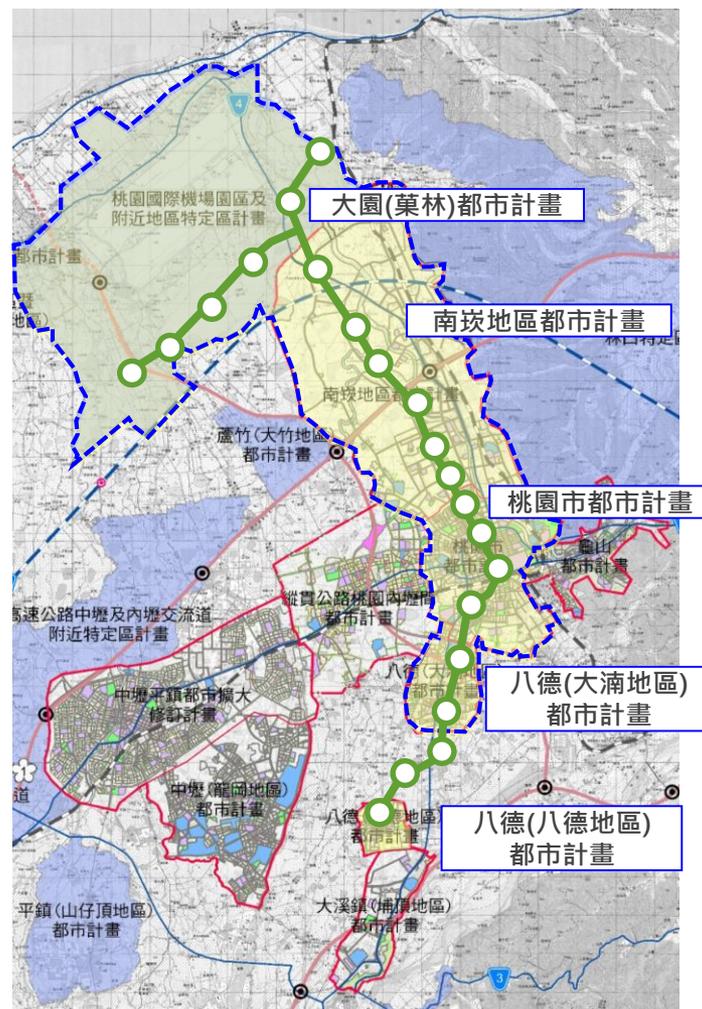
### 整併後

#### 3案主計計畫

- 大園(菓林地區)
- 大桃園都市計畫
- 八德及埔頂都市計畫

#### 3案細部計畫

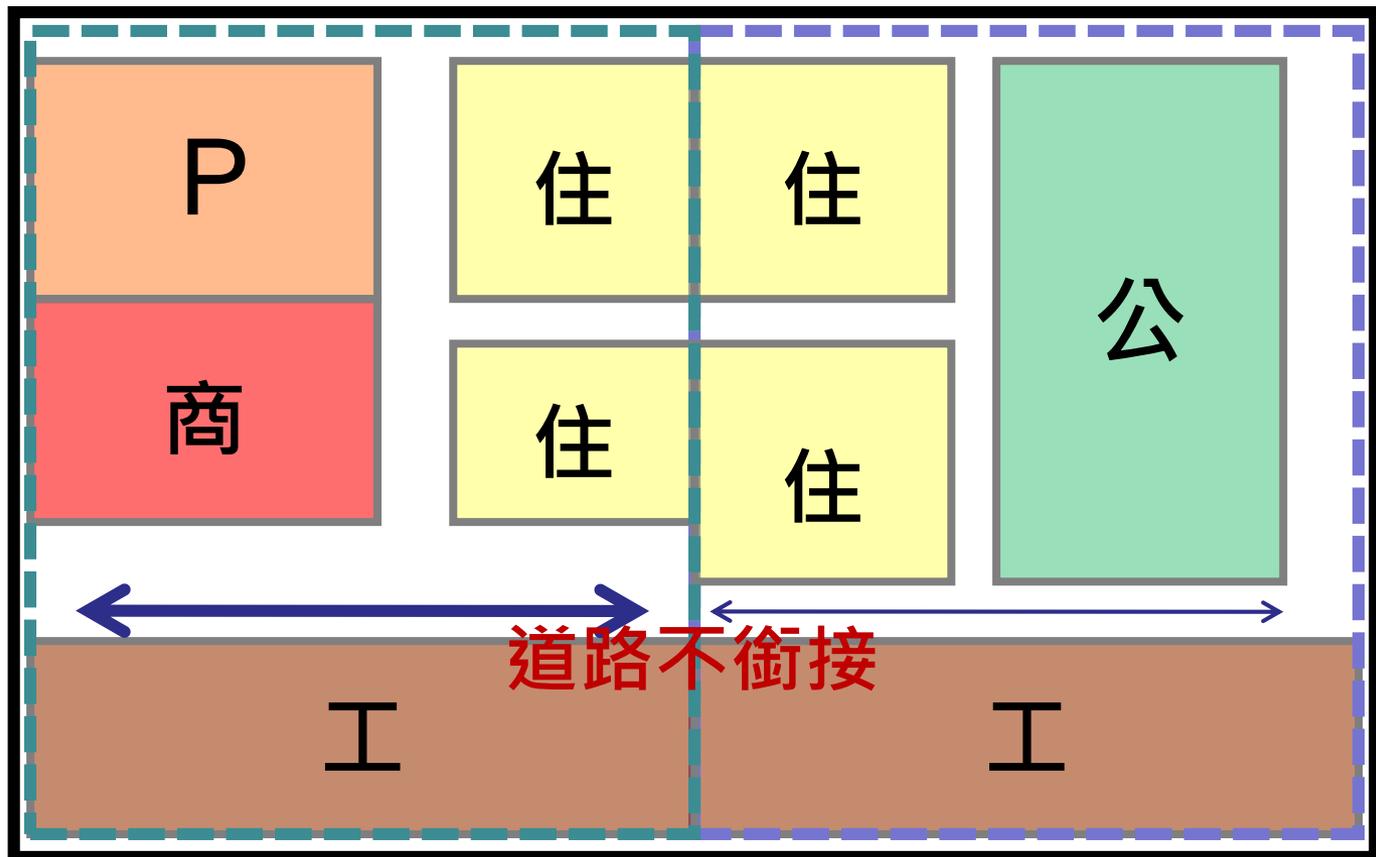
- 大園(菓林地區)
- 大桃園都市計畫
- 八德及埔頂都市計畫



### 3.跳脫單一都計區，朝向生活圈發展

- 過去單一都市計畫區檢討公共設施及交通系統
- 現在使都市計畫交通及公設檢討能切合實際生活圈發展

缺公園？

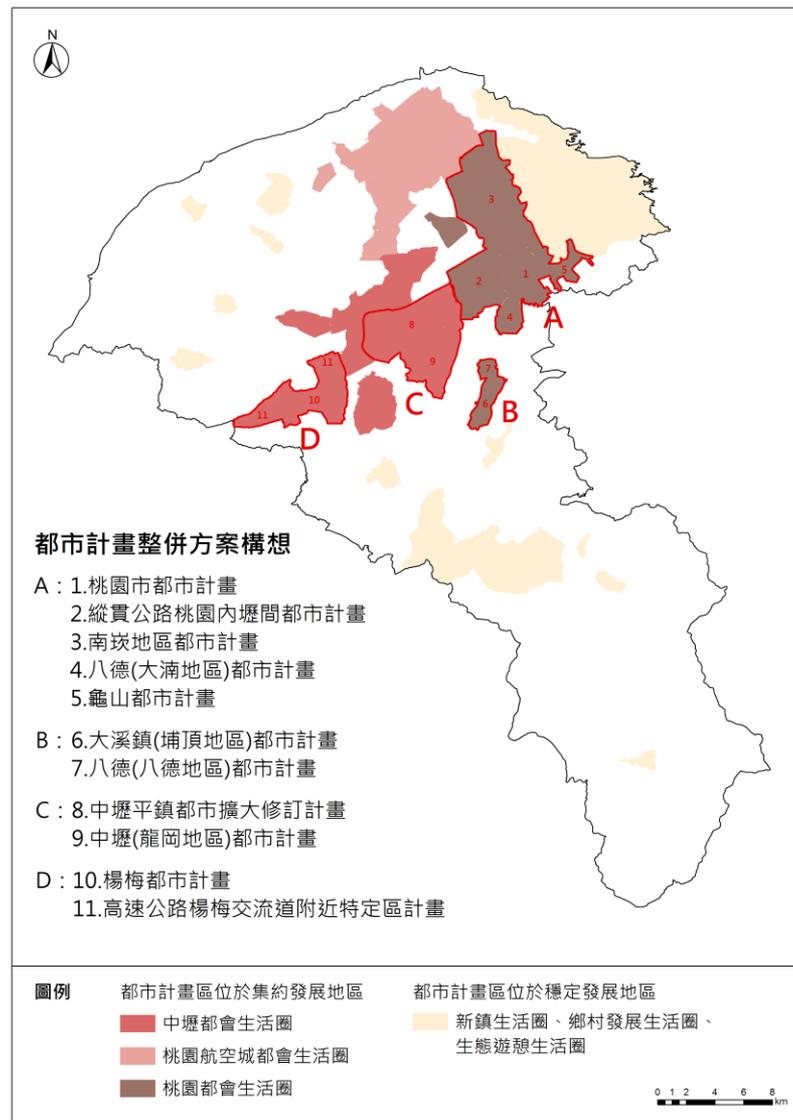
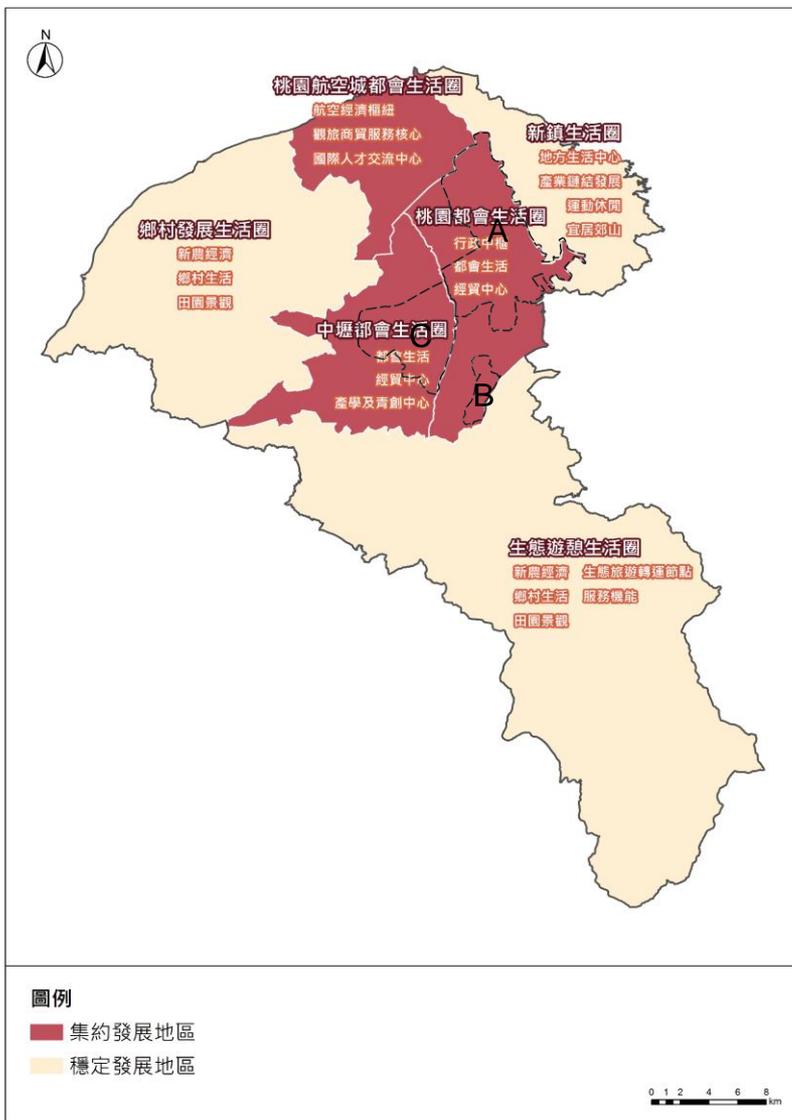


缺停車場？

整併後(生活圈思考)

# ■ 國土計畫指述-六大生活圈發展架構

□ 優先擇定桃園、中壢2處核心都會生活圈內相鄰且依存度高的都市計畫區進行整併。



## ■ 分階段辦理

- 第一階段整合主要計畫範圍與書圖內容，第二階段實質檢討主要計畫及細部計畫內容。

### 不涉及實質檢討變更

## 第一階段

計畫範圍整併

主要計畫書圖整併

主細計拆離原則訂定

## 第二階段

整併後都市發展空間策略實質檢討

主要及細部計畫內容實質檢討

細部計畫書圖整併  
土地使用分區管制內容實質檢討



# ■ 主要計畫書圖整併

- 第一階為整合主要計畫範圍與書圖內容，不涉及實質計畫檢討變更，第二階段再予以檢討。

## 計畫面積、年期及人口

- 面積以各都市計畫面積加總
- 年期以都計區最末年為主
- 人口以各都市計畫人口加總

計畫面積	3,329.54公頃
計畫年期	115年
計畫人口	460,000人

## 計畫圖比例尺

為方便民眾閱覽，皆調整為比例尺1:3000

原計畫比例尺	新計畫
皆為1:1000	比例尺1:3000

## 公設及道路編號

新增一「地區代表字」於原計畫之公設及道路編號前

各都市計畫區	代表字
中壢平鎮	平-
中壢(龍岡地區)	龍-



## ■ 主細計拆離原則-細部計畫範圍

### 原則一：依整併前原都市計畫範圍劃設

- 本市都市計畫多屬主細計合併擬定，且原則均適用同一土地使用分區管制規定，建議細部計畫範圍維持**依原都市計畫範圍擬定**。
- 如原都市發展地區範圍較廣，且計畫區內包含數個獨立發展區域，**仍得依地方獨立發展區域再行劃分**。

### 原則二：依整體開發範圍劃設

- 依都市計畫法第17條原意，次第訂定細部計畫辦理整體開發，且適用其特殊性之土地使用分區管制，**故建議仍維持其細部計畫範圍**。

## ■ 主細計拆離原則-計畫內容劃分

項目	主要計畫	細部計畫
土地使用分區	主要計畫層級道路系統所圍街廓劃定	細部計畫道路層級系統所圍街廓，劃分後各街廓均以適合開發建築為原則。
交通系統	<ul style="list-style-type: none"> <li>計畫道路寬度<math>\geq 12</math>公尺。</li> <li>聯絡性或區域性交通運輸系統(包括鐵路、高速鐵路..等)。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>計畫道路寬度 <math>&lt; 12</math>公尺。</li> </ul>
公共設施	<ul style="list-style-type: none"> <li>全市性或區域性公共設施用地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>鄰里性公共設施用地(如兒童遊樂場用地、廣場用地..等)</li> </ul>
土地使用分區及都市設計管制		落實分級管制， <b>刪除主要計畫土地使用分區管制要點及都市設計管制</b> ，納入細部計畫規範

## ■ 主細計拆離原則-分階段辦理

### 第一階段：土地使用分區管制拆離回歸細計層級



### 第二階段：主要計畫及細部計畫內容實質拆離

- 本階段依據前述細部計畫範圍界定原則，重新劃分細部計畫範圍，辦理**主要計畫及細部計畫內容實質拆離與檢討**。

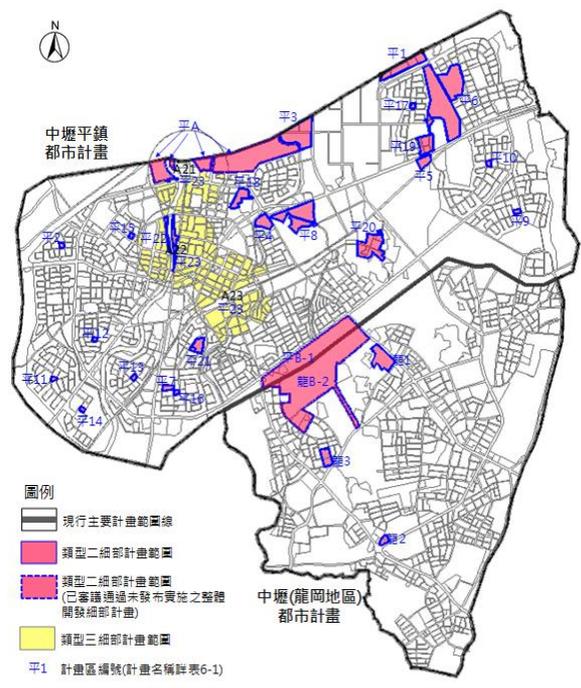
## 分階段辦理結果

**第一階段：**2處都市計畫將各新增僅訂土地使用分區管制要點之細部計畫。

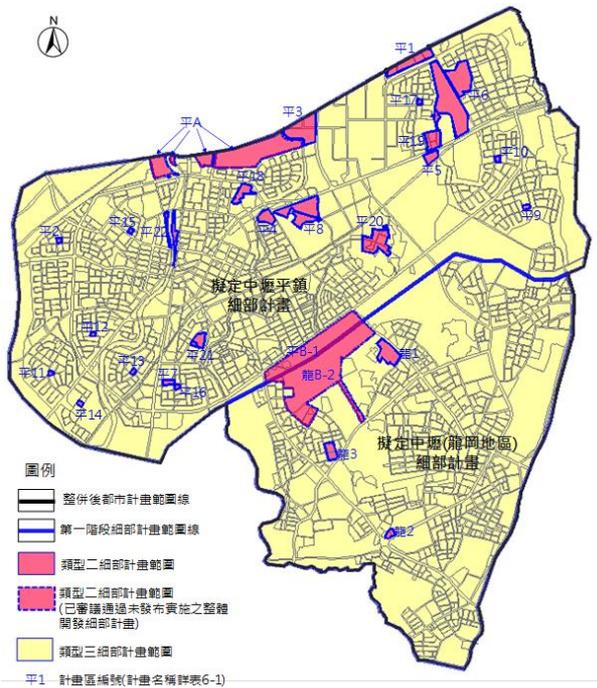
**第二階段：**依本案原則劃分5處細部計畫。

細部計畫	現況	第一階段	第二階段
原中壢平鎮都市計畫	23	24	2
原中壢(龍岡地區)都市計畫	3	4	1
本案計畫範圍內已審議通過未發布實施之整體開發性質	2	2	2
總計	28	30	5

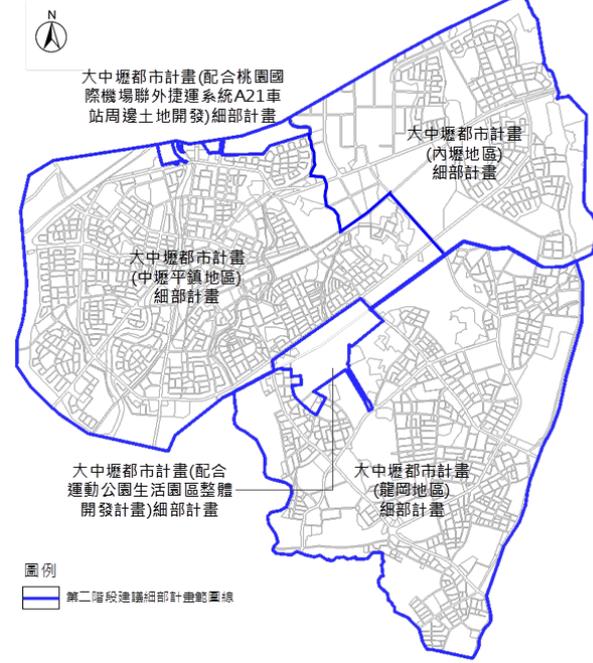
### 現行



### 第一階段



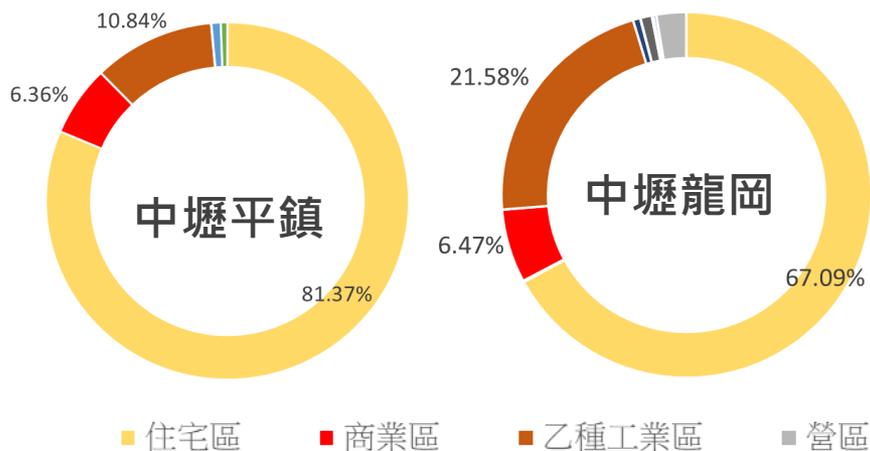
### 第二階段



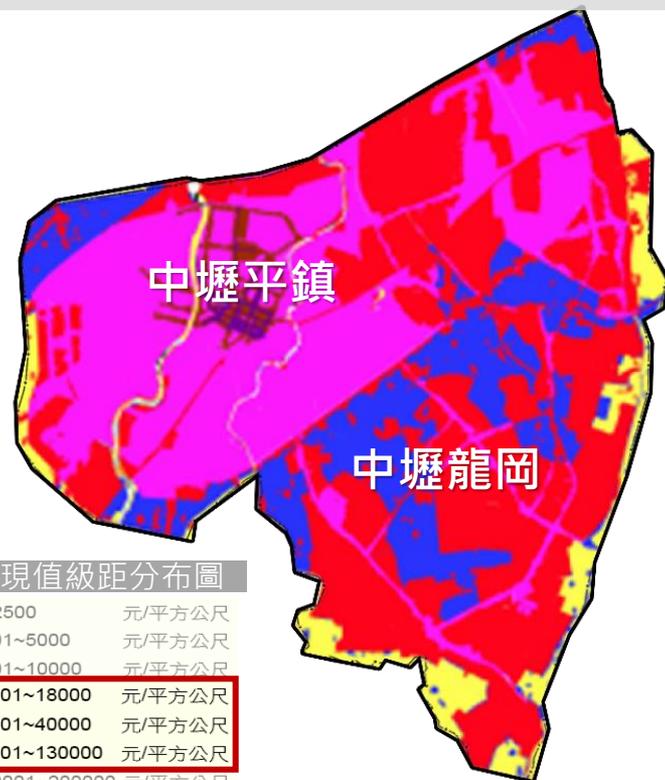
## 容積移轉

- 都市發展性質相似 同屬住商發展為主，產業為輔
- 開放空間水準相近 人口發展飽和，人均綠地水準約2-3m<sup>2</sup>/人
- 公告現值級距小 多屬18,001~130,000元/ m<sup>2</sup>區間

俟本計畫發布實施後，得依本案範圍依循「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」規定辦理容積移轉。



都市計畫區	人口發展率 (%)	人均綠地面積 (m <sup>2</sup> /人)
中壢平鎮	110.82%	2.07
中壢(龍岡地區)	104.93%	2.99



## ■ 目前辦理階段-公開展覽

辦理公開展覽前座談會  
(108.8.12~108.8.26共7場)

研擬主要計畫草案

辦理草案公開展覽30天及說明會  
(自民國109年4月6日起公告公開展覽30日)

主要計畫草案修正

各級都市計畫委員會審議

核定發布實施

## ■ 公開展覽說明會場次資訊

- 中壢區中正公園桐花廣場：109.4.28(二) 上午10:00
- 平鎮區廣達公園天幕球場：109.4.28(二) 下午14:00
- 八德區君臨公園天幕球場：109.4.29(三) 上午10:00

- 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、理由等資料，向本府提出意見，以供本市都市計畫委員會審議參考。
- 桃園市政府地址：桃園市桃園縣府路1號2樓都市發展局
- 對本案如有疑問，歡迎洽詢：(03)332-2101#5231 張小姐

## ■ 公開展覽說明會意見表說明

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1號
	電話：(03)3322101#5231

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例。
- 三、請檢附建議位置、修正意見及相關資料。

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



簡報結束 敬請指教