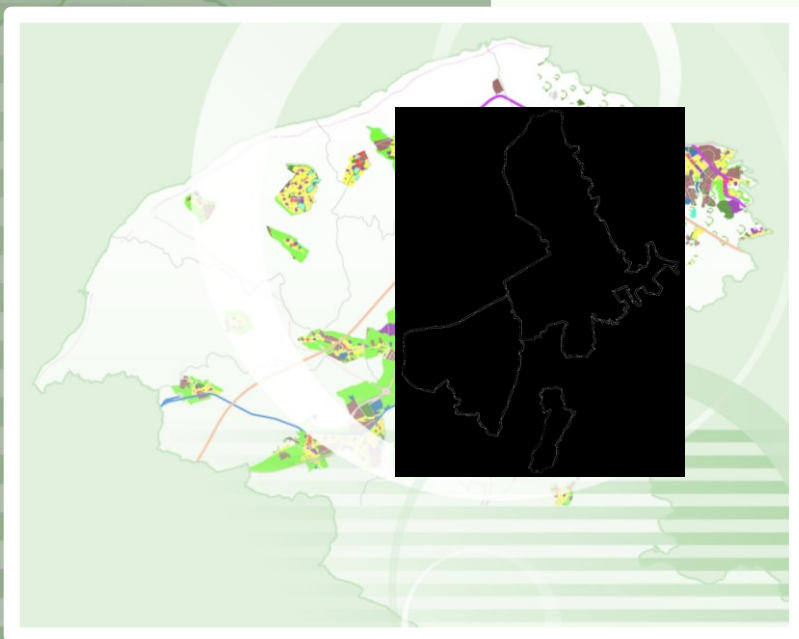


大中壠都市計畫 (第一階段)案

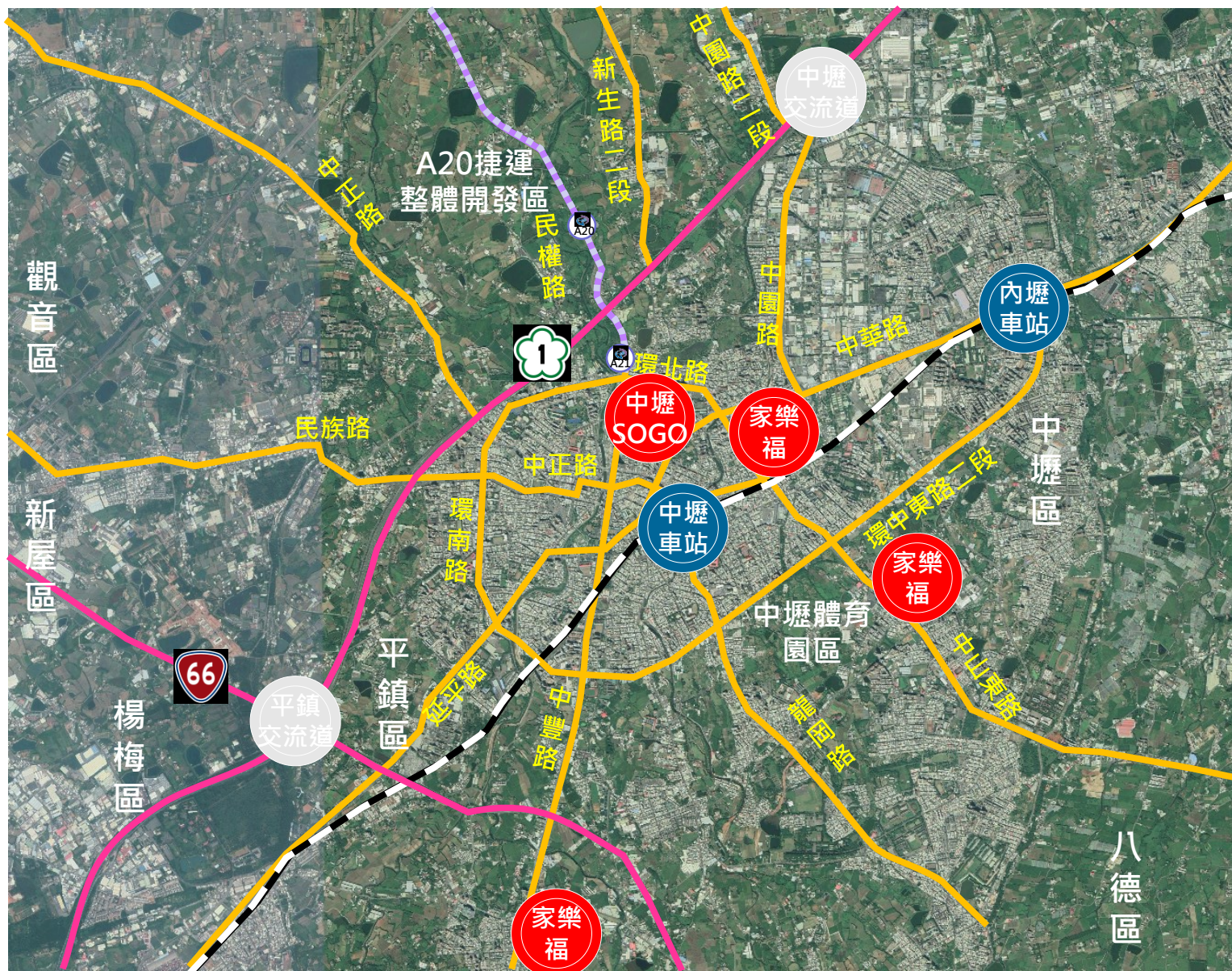
重新公開展覽說明會

簡報大綱

- 整併緣起
- 檢討修正方案
- 整併效益
- 整併規劃
- 辦理程序
- 民眾參與管道



■ 以生活圈思考進行整併規劃



■ 以生活圈思考進行整併規劃

本案已於109年4月6日公開展覽30日，因配合市都委會決議擴大整併範圍並辦理重新公展。



■ 修正緣由

109.08.03
桃園市都委會
第48次會議

- 提送大會審議，建議考量生活圈完整性調整各案整併範圍後再提審議。

109.08.24
第3次專案小組

- 決議為大中壢都市計畫範圍新增「高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫」與「中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)都市計畫」，共計整併4處都市計畫，並於市都委會大會通過後重新公開展覽。

109.08.31
桃園市都委會
第49次會議

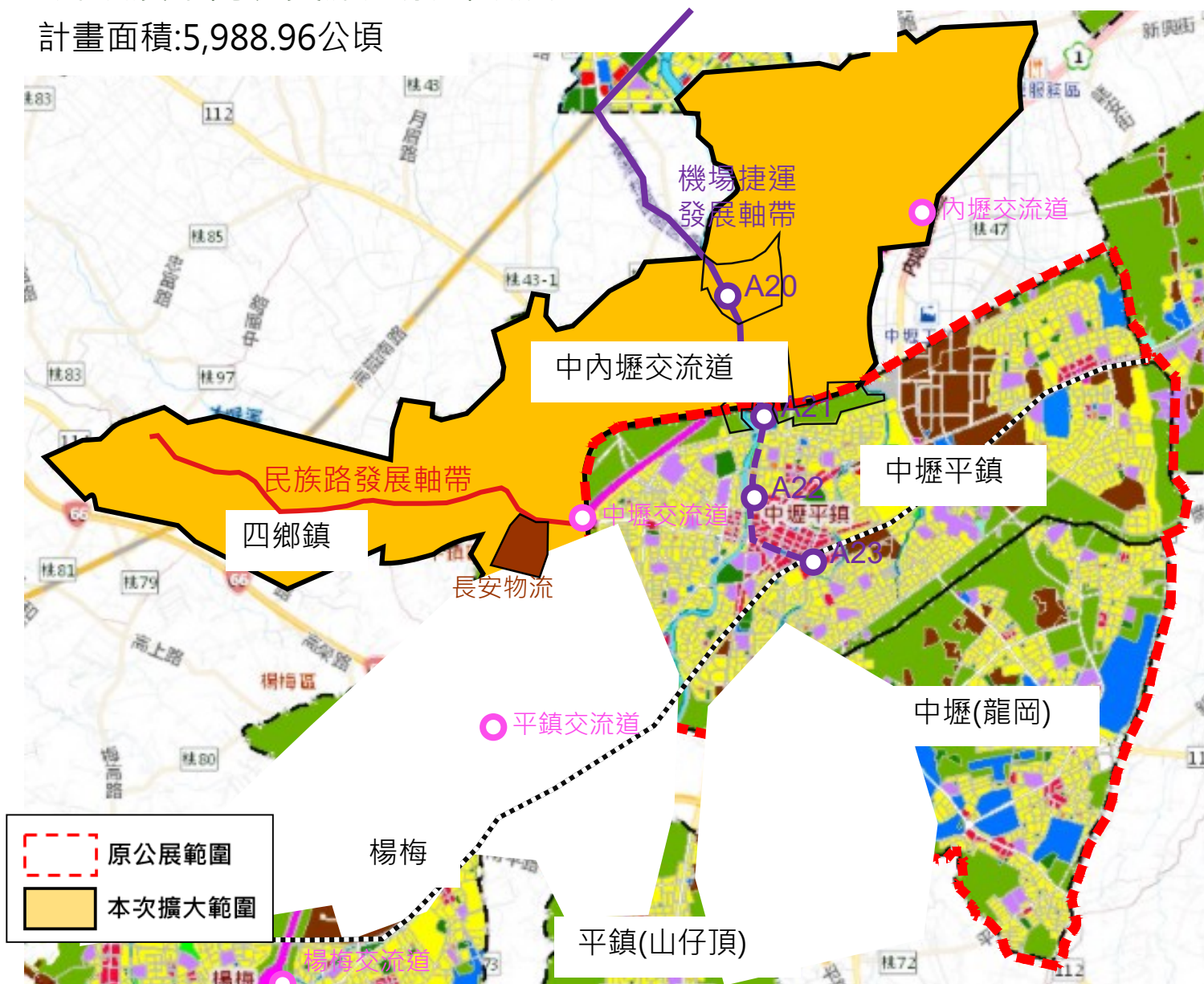
- 決議”照案通過，並依專案小組意見修正大中壢都市計畫書圖後重新公開展覽，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，逕報請內政部審議，否則再提會討論。”

自109年10月30日重新辦理公開展覽30日

■ 大中壢都市計畫新增整併 2 處都市計畫

- 一、機場捷運串聯中壢平鎮及中內壢交流道，本府刻正辦理A20、A21整體開發。
- 二、四鄉鎮及中內壢交流道緊密發展。

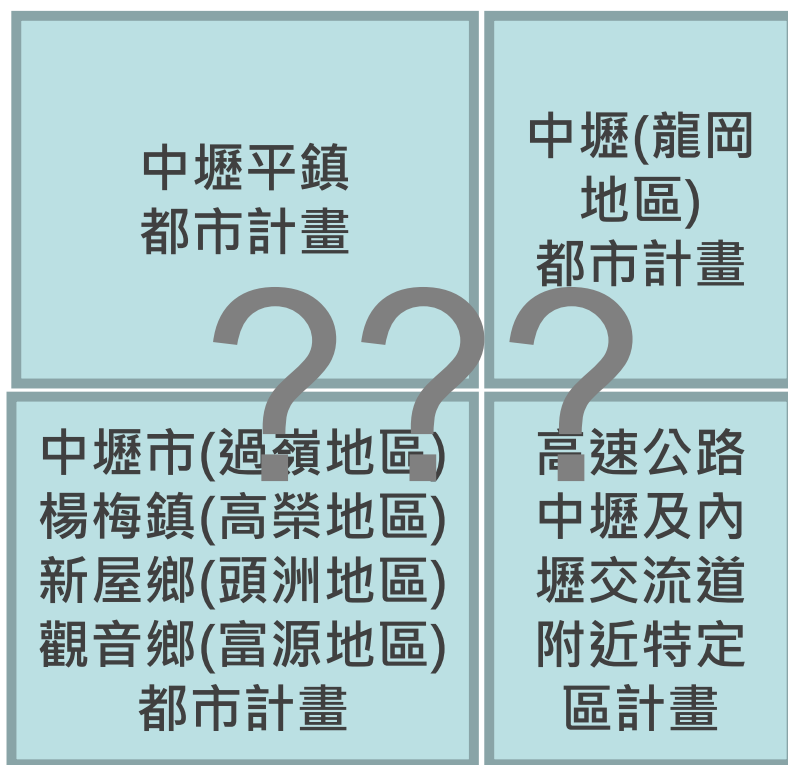
計畫面積:5,988.96公頃



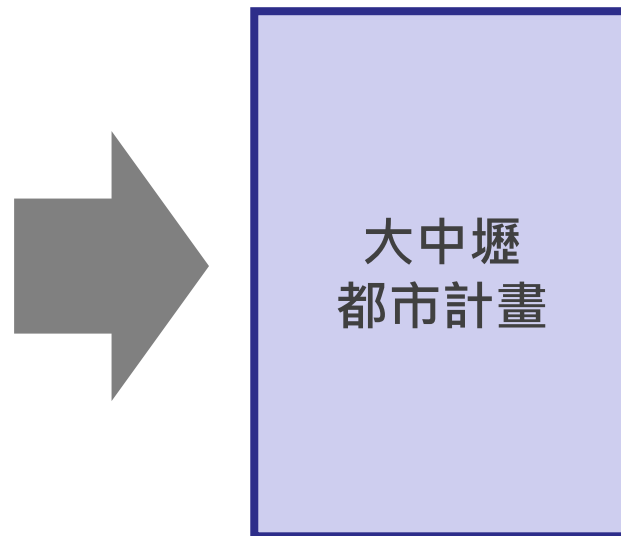
1.簡化程序，以便民眾了解及查詢

- 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

- 過去開發及變更涉及4處主要計畫及42處細部計畫
- 現在整併後僅涉及1處主要計畫及10處細部計畫，大幅減省程序及經費

整併前

4案主計計畫

- 四鄉鎮
- 高速公路中壢及內壢交流道
- 中壢平鎮
- 中壢(龍岡地區)

42案細部計畫

- 高速公路中壢及內壢交流道12處
- 中壢平鎮24處
- 中壢(龍岡地區)4處
- 已審定尚未發布2處

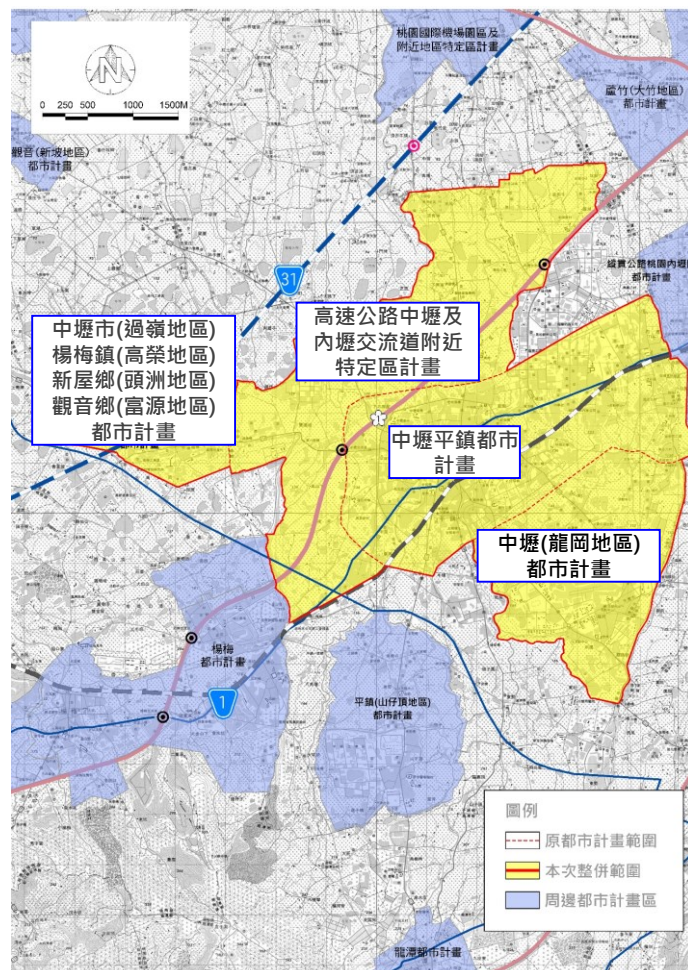
整併後

1案主計計畫

- 大中壢都市計畫

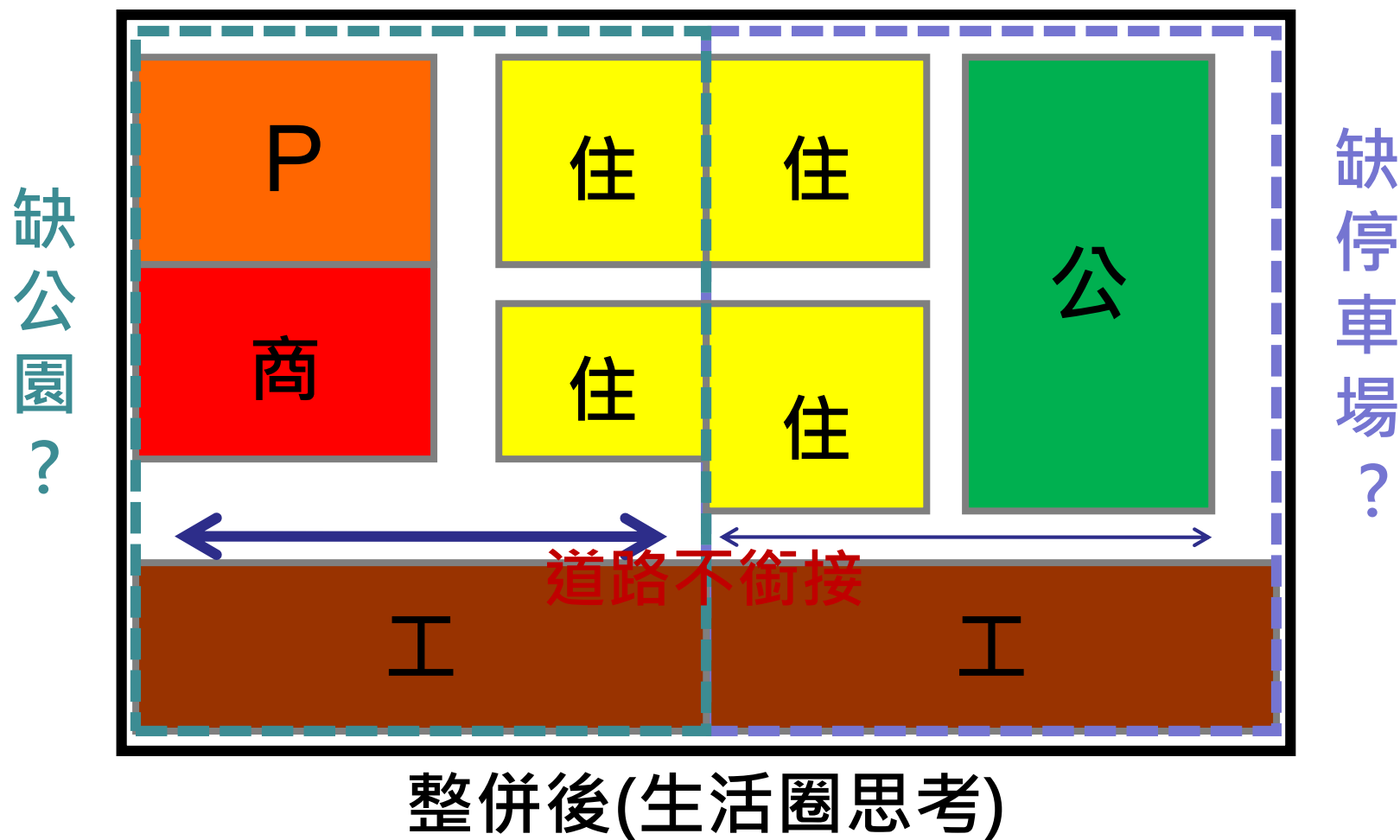
10案細部計畫

- 四鄉鎮1處
- 高速公路中壢及內壢交流道4處
- 中壢平鎮2處
- 中壢(龍岡地區)1處
- 整體開發細計2處



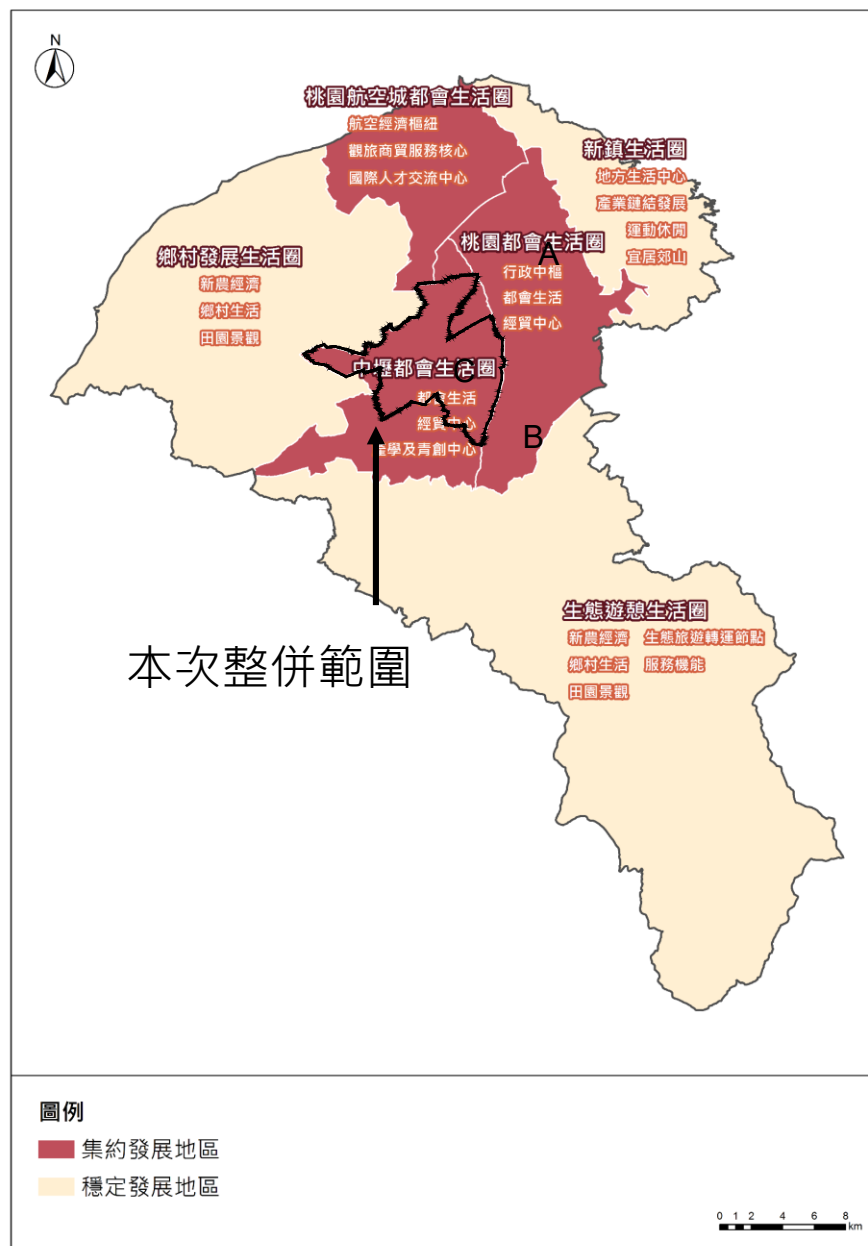
3.跳脫單一都計區，朝向生活圈發展

- 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



■ 國土計畫指述-六大生活圈發展架構

- 優先擇定桃園、中壢2處核心都會生活圈内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

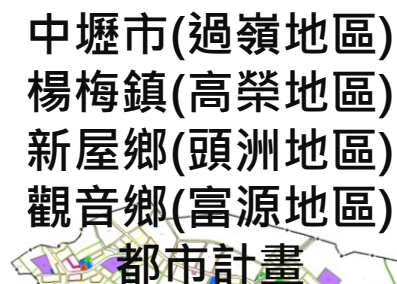
主細計拆離原則訂定

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



高速公路中壢及
內壢交流道附近
特定區計畫

中壢平鎮都市計畫

大中壙都市計畫

中壢(龍岡地區)
都市計畫

■ 主要計畫書圖整併

- 第一階段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
- 年期配合桃園市國土計畫指導
- 人口以各都市計畫人口加總

計畫面積	5,988.96公頃
計畫年期	125年
計畫人口	540,000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
除高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫外均為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
中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)都市計畫	四-
高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫	高公-
中壢平鎮都市計畫	壢-
中壢(龍岡地區)都市計畫	龍-

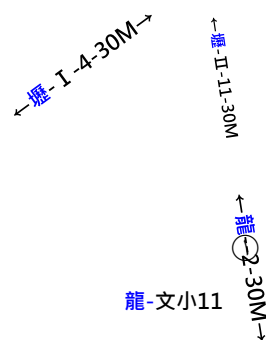
範例

壢-文小17

壢-文大2

壢-變2

原中壢平鎮都市計畫



原中壢(龍岡地區)都市計畫

■ 主細計拆離原則-細部計畫範圍

原則一：依整併前原主要計畫範圍劃設

- 考量本市都市計畫多屬主細計合併擬定，都市計畫區內除零星另定細部計畫外，原則均適用同一土地使用分區管制規定，故細部計畫範圍建議維持**依原都市計畫範圍擬定**。
- 惟如原都市計畫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（如：中壢平鎮都市計畫包含內壢及中壢平鎮地區），仍得依地方獨立發展區域，再行劃分細部計畫範圍。

原則二：依原細部計畫範圍劃設

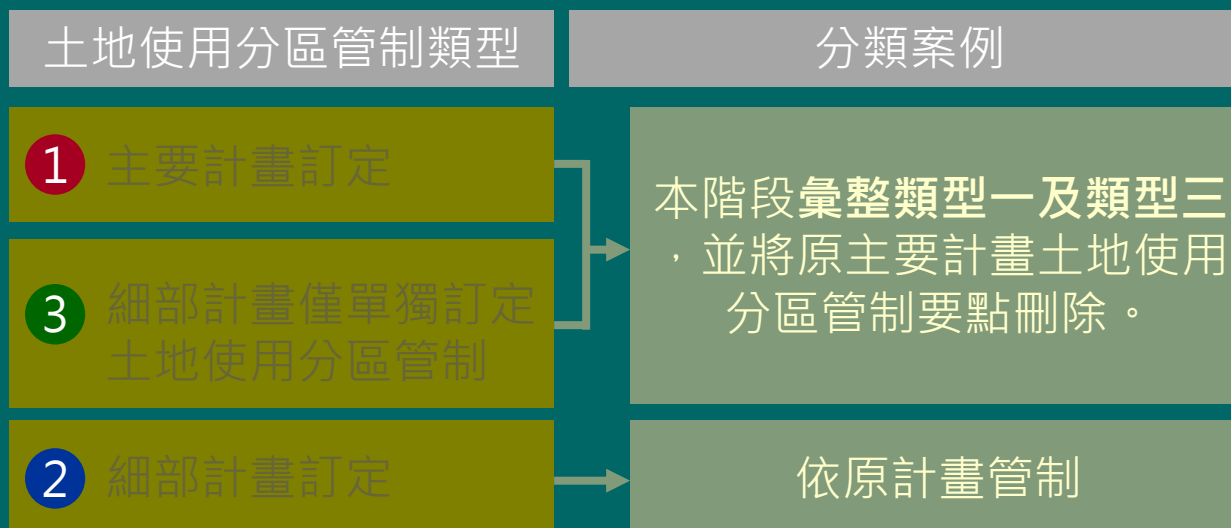
- 依都市計畫法第17條原意，依據都市計畫範圍預期之發展趨勢，次第訂定細部計畫辦理整體開發，考量其確實符合都市計畫擬定細部計畫之原意，且其細部計畫範圍內適用其特殊性之土地使用分區管制，故建議**仍維持其細部計畫範圍**。

■ 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	- 計畫道路寬度≥ 12公尺。 - 聯絡性或區域性交通運輸系統(包括鐵路、高速鐵路..等)。	計畫道路寬度 < 12公尺。
公共設施	全市性或區域性公共設施用地	鄰里性公共設施用地(如兒童遊樂場用地、廣場用地..等)
土地使用分區及都市設計管制		落實分級管制， 刪除主要計畫土地使用分區管制要點及都市設計管制 ，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**。

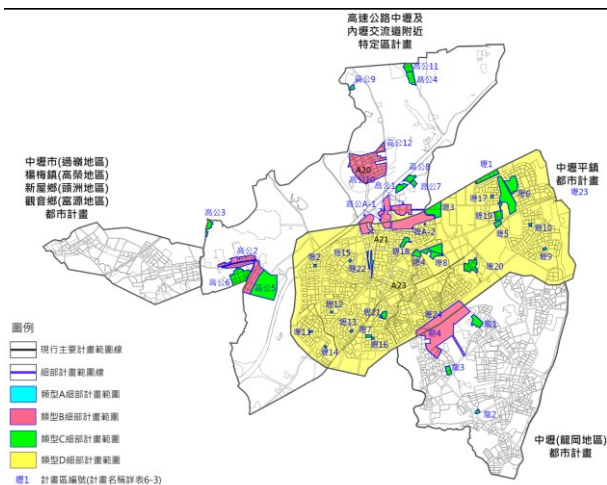
分階段辦理結果

第一階段：4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。

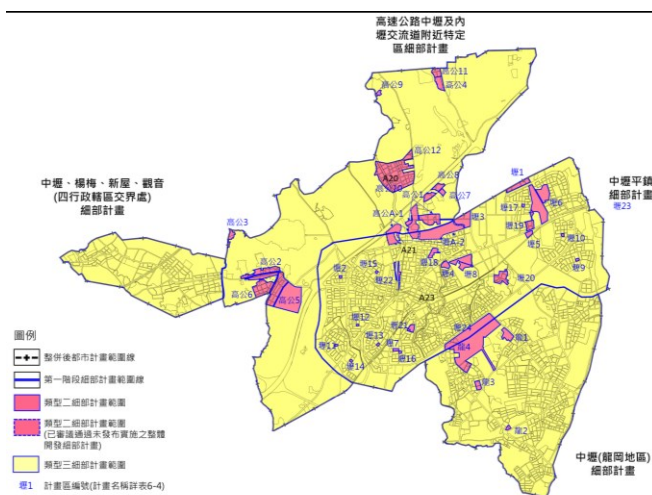
第二階段：依本案原則劃分10處細部計畫。

細部計畫	現況	第一階段	第二階段
原中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)都市計畫	0	1	1
原高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫	12	12	4
原中壢平鎮都市計畫	24	24	2
原中壢(龍岡地區)都市計畫	4	5	1
整體開發性質細部計畫	-	-	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	1
總計	42	44	10

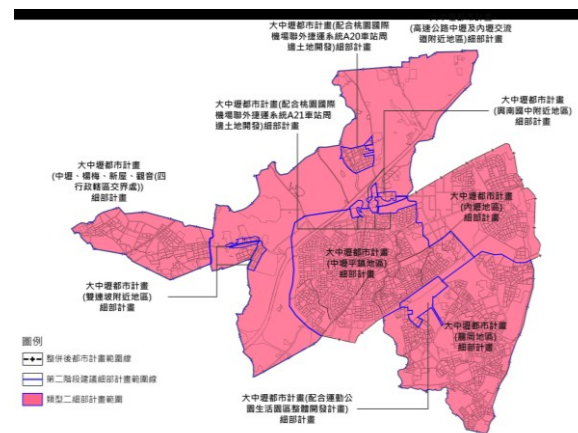
現行



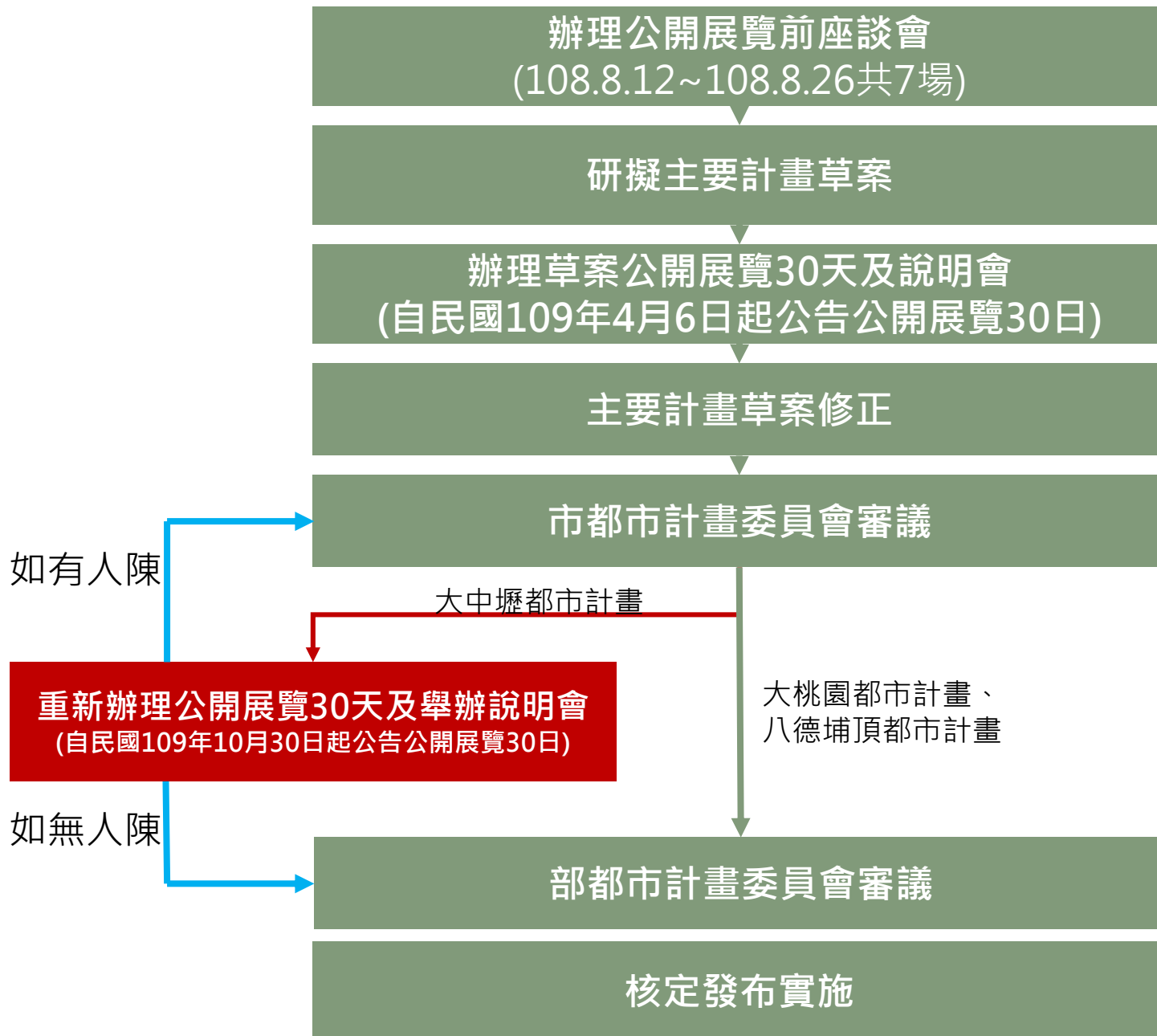
第一階段



第二階段



■ 目前階段-重新辦理公開展覽



■ 公開展覽說明會場次資訊

- 八德區公所：109.11.23(一)上午10:00
- 中壢區公所：109.11.23(一)下午14:30
- 平鎮區公所：109.11.24(二)上午10:00
- 楊梅區大東社區活動中心：109.11.24(二)下午14:30
- 新屋區公所：109.11.25(三)上午10:00
- 觀音區公所：109.11.25(三)下午14:30

- 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) 巷弄號樓
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



簡報結束敬請指教