



# 公開展覽說明會

變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(部分農業區為道路用地)  
(配合中庸路延伸銜接中興路道路拓寬暨新闢工程)案

永奕  
EverWin  
Planning & Managing Consultants, LTD

擬定機關：桃園市政府

民國 1 1 0 年 0 1 月 1 8 日



# 簡報 大綱

CONTENT

1

計畫流程

2

緣起目的與法令依據

3

基地概況

4

變更內容與變更後計畫



# 計畫流程

---

**公開展覽30天**

- 109年12月31日至110年1月29日

**公告方式**

## 1.書面

- 桃園市政府
- 平鎮區公所

## 2.網路

- 桃園市政府都市發展局網站  
(<http://urdb.tycg.gov.tw/>)

**人民陳情方式**

- 於公開展覽期間以書面載名姓名及地址，向桃園市政府提出意見。

草案階段

公展

審議

發布實施

資料蒐集與調查分析/徵詢主管機意見

製作變更都市計畫草案

1.公開展覽30天  
2.公展期間舉辦**公開展覽說明會**

桃園市都市計畫委員會

內政部都市計畫委員會

主要計畫通過

桃園市政府發布實施

人民團體  
陳情意見



## 緣起

---

- 計畫緣起與目的
- 法令依據
- 計畫範圍

中庸路一段道路彎曲  
狹小通行困難

桃園工務局已辦理線  
型評估與定線作業

道路拓寬暨新闢工  
程，具急迫性

改善東西向  
道路聯絡

改善平鎮山子頂地區  
與楊梅區間聯絡道路  
不足

修正路型增  
加安全性

改善中庸路局部路  
段狹小蜿蜒，增進  
用路人之行車安全

減輕道路  
負擔

提供跨越大坑缺溪  
之新路徑，減輕既  
有道路負擔



## 都市計畫法

### 第27條

都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

- 一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
- 二、為避免重大災害之發生時。
- 三、為適應國防或經濟發展之需要時。

**四、為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。**

前項都市計畫之變更，內政部或縣（市）（局）政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時，並得逕為變更。

# 計畫範圍



## 圖例



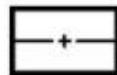
住宅區



農業區



工業區



計畫範圍線

## ◆計畫範圍

東起天津街及新光路五段交叉路口，西至鎮南橋為界

◆ 面積約1.18公頃

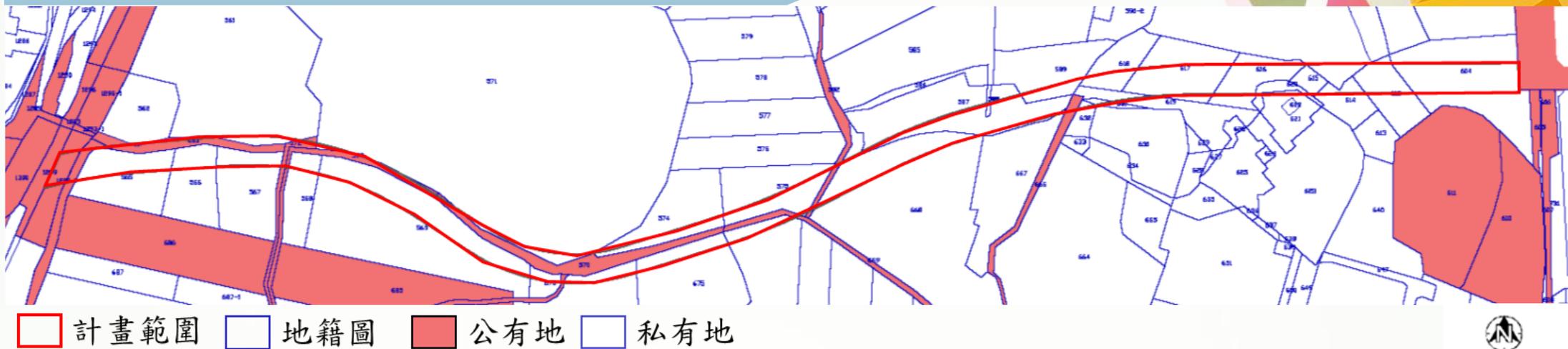


## 基地概況

---

- 土地權屬
- 基地現況
- 建物現況

## 土地權屬



項目	段別	筆數	面積 m <sup>2</sup>	公私有土地面積 m <sup>2</sup>	百分比(%)
私有土地	中庸段	34	9,908.85	9,908.85	83.68
公有土地	中庸段	9	1,760.69	1,932.82	16.32
	鎮興段	1	172.13		
合計			11,841.67	11,841.67	100.00

合計44筆土地 範圍內土地以私有為主

## 範圍面積

配合興關道路工程面積約  
1.18公頃

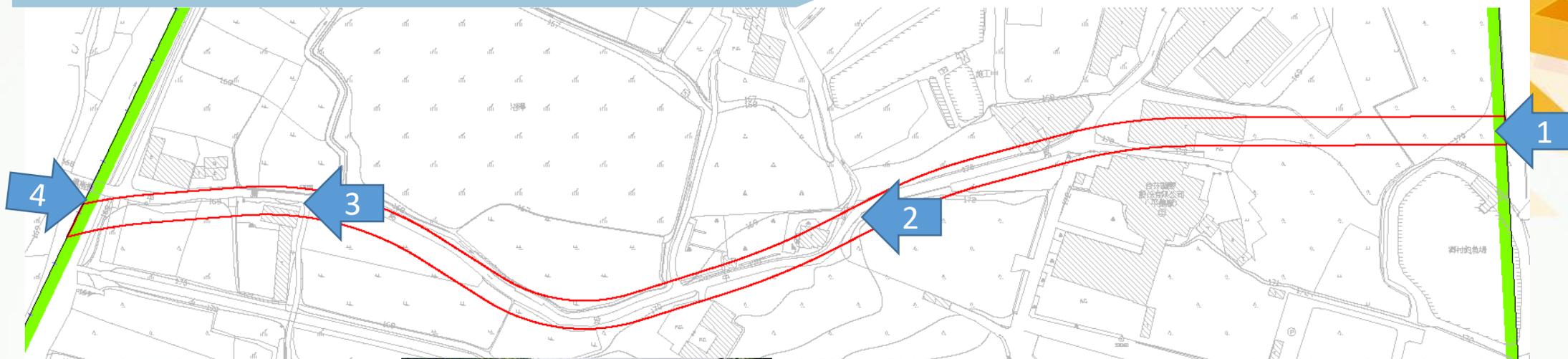
## 需徵收範圍

私有地需徵收34筆地號

## 土地權屬

本計畫範圍私有地約佔84%，  
公有地約佔16%

## 基地現況



現況皆屬農業區 建物多屬臨時建築

## 使用分區

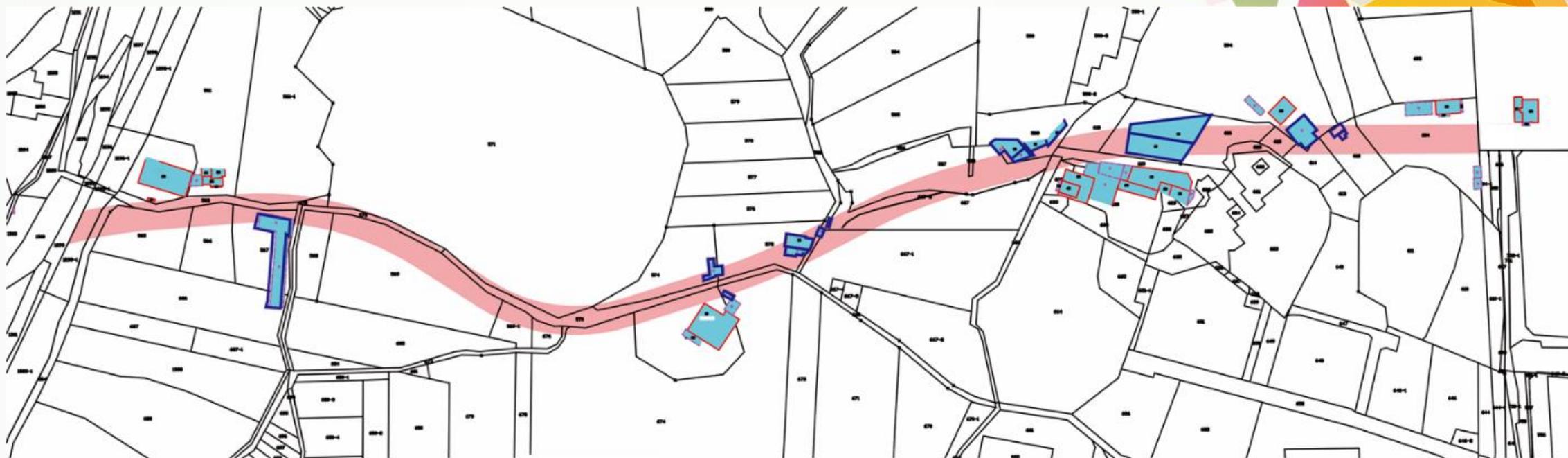
土地使用分區皆為農業區

## 土地使用現況

道路兩側大多種植竹林與道路做區隔，亦有種植經濟作物如稻田、香蕉

## 建築物現況

中庸路一段兩側現況建物多鐵皮、棚架以及鋼筋混凝土



計畫範圍
  拆遷位置
  地籍

合計拆遷 $1,382\text{m}^2$ 建物面積

- ◆ 鐵皮屋面積約 $759\text{m}^2$  (5棟)
- ◆ 鋼筋混凝土建築面積約 $21\text{m}^2$  (1棟)
- ◆ 棚架面積約 $602\text{m}^2$  (8棟)



鋼筋混凝土拆遷 $21\text{m}^2$



鐵皮拆遷 $154\text{m}^2$



棚架拆遷 $7.6\text{m}^2$



棚架拆遷 $267\text{m}^2$



# 4

## 變更內容與變更後計畫

---

- 變更位置與內容
- 變更面積及變更後計畫
- 交通系統規劃
- 實施進度及經費

# 變更位置與內容

## 變更內容

變更位置	變更內容		變更理由
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
天津街以西至大坑缺溪鎮南橋東側	農業區 (1.18)	道路用地 (1.18)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 解決平鎮 (山子頂地區) 都市計畫區缺乏東西向交通幹道問題，增加地區道路系統便捷性。</li> <li>2. 既有道路尖峰交通小時車流量大，服務水準偏低，有效改善道路壅塞情形並增加行車安全性。</li> <li>3. 依桃園市政府工務局規劃之道路拓寬暨新闢工程內容本計畫配合變更。</li> </ol>



道路寬度為15公尺  
路長長度約800公尺

### 圖例

	變更範圍線
	農業區
	工業區
	住宅區
	變更農業區為道路用地

註：以實際測量為準

# 變更面積及變更後計畫

本次變更平鎮（山子頂地區）都市計畫係檢視現況環境，以及基於交通安全考量，調整部分土地使用。變更後之土地使用項目為道路用地。

項目	變更前計畫面積 (公頃)	增減 面積 (公頃)	變更後面積			
			計畫面積 (公頃)	占都市發 展用地比 率(%)	占計畫 面積比 率(%)	
土地 使用 分區	住宅區	202.27	202.27	37.25	20.21	
	商業區	15.46	15.46	2.85	1.55	
	乙種工業區	126.49		126.49	23.30	12.65
	農業區	458.50	-1.18	457.32	-	45.72
	農會專用區	0.37		0.37	0.07	0.04
	醫療專用區	0.94		0.94	0.17	0.09
	行政區	0.09		0.09	0.02	0.01
	宗教專用區	1.97		1.97	0.36	0.20
	變電所專用區	0.39		0.39	0.07	0.04
	小計	806.48		805.30	64.09	80.51
公共 設施 用地	機關用地	39.21		39.21	7.22	3.92
	國民小學用地	11.33		11.33	2.09	1.13
	國民中學用地	10.68		10.68	1.97	1.07
	私立職校用地	0.00		0.00	0.00	0.00
	零售市場用地	1.26		1.26	0.23	0.13
	公園用地	12.20		12.20	2.25	1.22
	兒童遊樂場用地	4.25		4.25	0.78	0.42
	綠地	0.10		0.10	0.02	0.01
	廣場用地	0.17		0.17	0.03	0.02
	社教用地	0.08		0.08	0.01	0.01
	墓地用地	1.82		1.82	0.34	0.18
	停車場用地	2.82		2.82	0.52	0.28
	汗水處理場用地	0.09		0.09	0.02	0.01
	快速公路用地	8.19		9.37	1.73	0.94
	自來水事業用地	1.06		1.06	0.20	0.11
	道路用地	100.54	+1.18	101.72	18.74	10.17
	小計	193.80		194.98	35.91	19.49
都市發展用地面積	541.75	+1.18	542.93	100.00	-	
計畫總面積	1,000.25	0.00	1,000.25	-	100.00	



變更位置



圖例

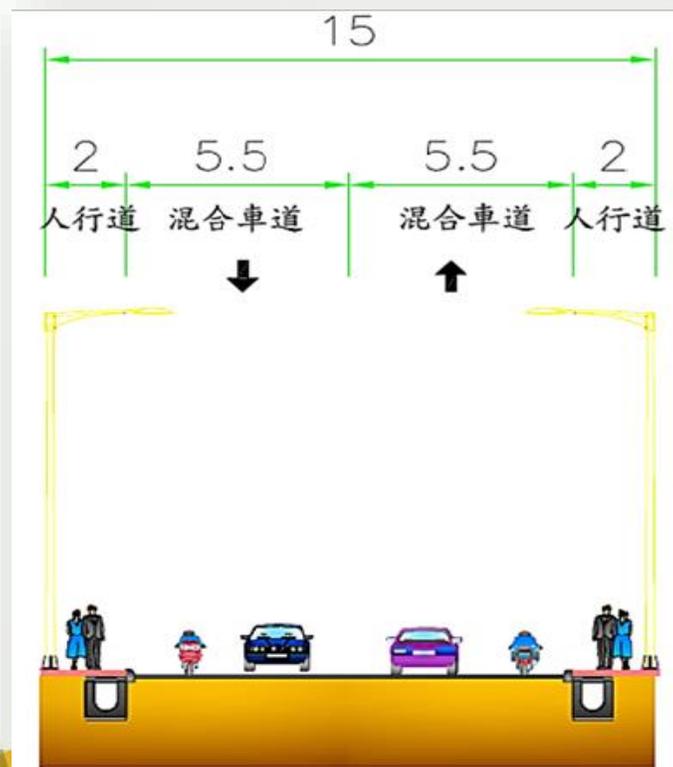


註：以實際測量為準

變更後計畫示意圖

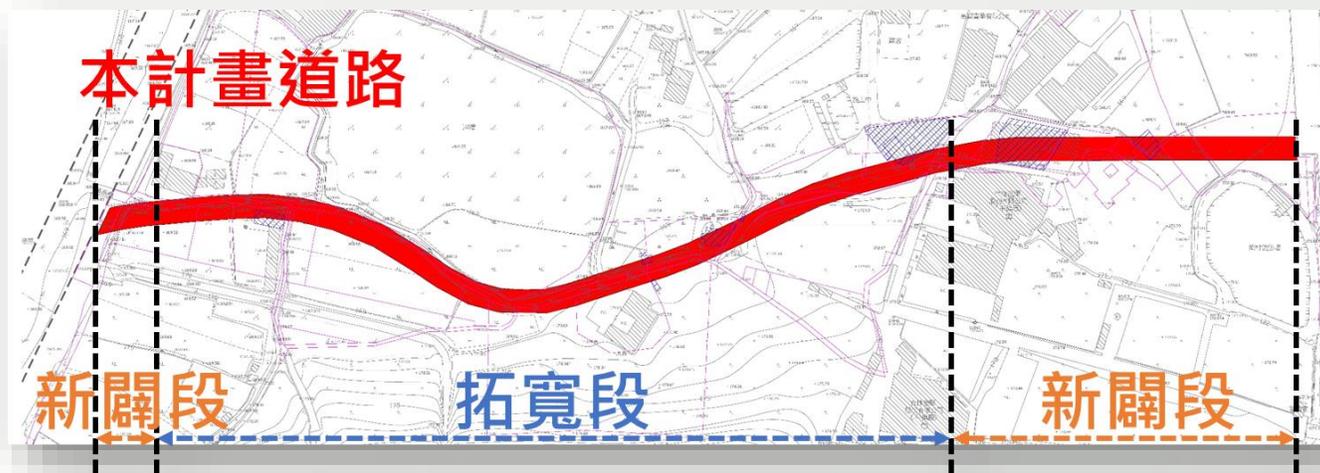
## 車道配置

- ◆ 道路寬度**15公尺**
- ◆ 設計速率**40~50公里/小時**
- ◆ 車道配置以各**2公尺**之人行道及**5.5公尺**混合車道設置



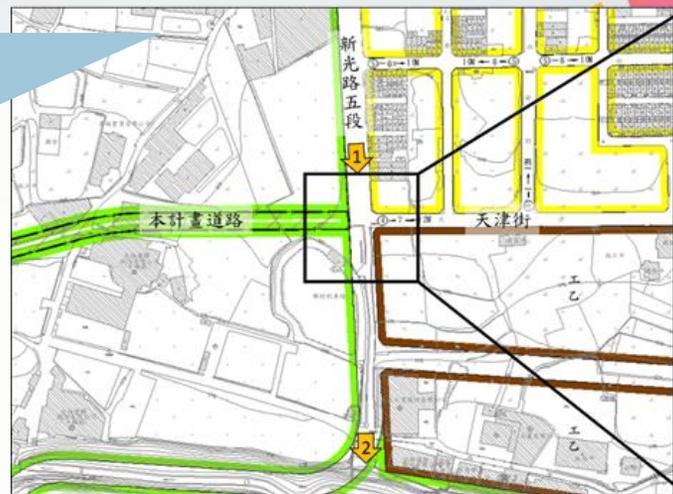
## 道路設置原則

- ◆ 符合公路設計規範
- ◆ 起中點道路中心線與既有道路中心線銜接
- ◆ **最少拆遷**，避免影響居民生活
- ◆ 都市計畫地區路線長度約**800公尺**



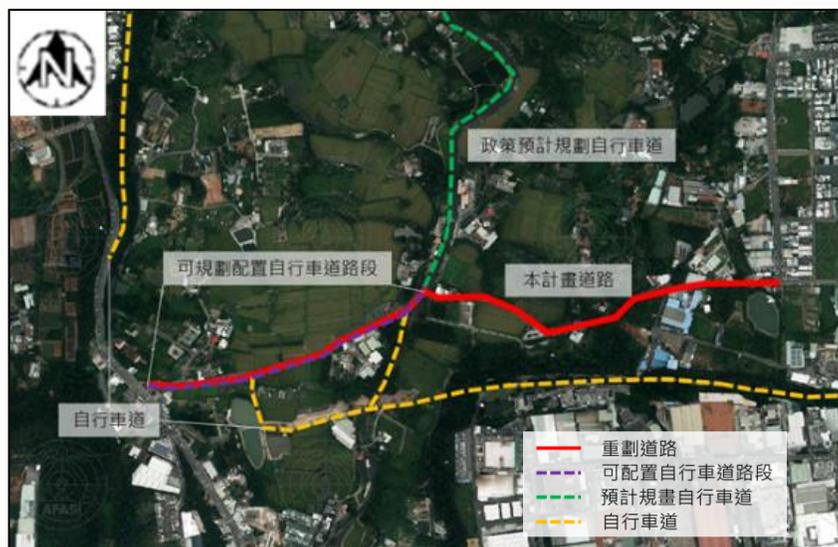
## 路口動線規劃

- ◆ 現況路口為T型路口，計畫道路開拓後即成為十字路口，路口向南之新光路五段為單線雙向通行車道，西側現開闢為鑊篤陂塘生態公園入口步道。
- ◆ 天津街以南之新光路五段依都市計畫道路開闢完成後，未來可能連接平鎮工業區，提供周邊地區更完整、多元的交通路網。



## 自行車及人行空間規劃

- ◆ 非都市計畫地區道路劃設自行車道與人行道共用
- ◆ 鎮南橋改為人行步道使用，提升道路安全並增加民眾休憩空間



## 實施進度

本案預計執行期程為都市計畫發布實施後3年內完成。

## 規劃經費

本計畫以徵收及撥用方式開闢道路用地，開發建設經費來源由桃園市政府編列預算支應，預估開發經費約為23,806萬元

項目	面積 (公頃)	土地取得方式		開發經費(萬元)				土地 權屬	主辦 單位	預定完成 期限	經費來源
		協議 價購或 徵收	公有撥用/ 管理機關 變更	土地徵收費及 有償撥用費	地上物 補償	工程費	合計				
道路	1.18		●	1,082		9,600	23,806	公有	桃園市 政府	發布實施 後3年內	桃園市 政府
		●		12,193	931			私有			

1. 表內實際面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。
2. 本計畫建築物拆遷補償費依照桃園市興辦公共工程建築改良物拆遷補償標準」及「桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例」計算建築物拆遷補償費；農作物補償費依照「桃園市農作改良物與農業機具設備畜產水產養殖物徵收補償費及遷移費查估基準」，計算私有地之農作物(水稻、灌木、香蕉、竹子)之補償費。
3. 本計畫私有土地徵收按109年土地公告現值均價乘上2倍方式預估市價；公有地撥用按109年土地公告現值均價乘上1倍方式預估市價。
4. 工程費程費用以興闢道路長度乘上寬度乘上8,000元/平方公尺估算。
5. 本表開發經費及預定完成期限主辦單位得視財務狀況酌予調整。





**簡報結束 敬請指教**