



「變更中壢平鎮主要計畫(配合中壢家商周邊地區細部計畫併同變更主要計畫)案」

「擬定中壢平鎮主要計畫(配合中壢家商周邊地區整體開發)細部計畫案」

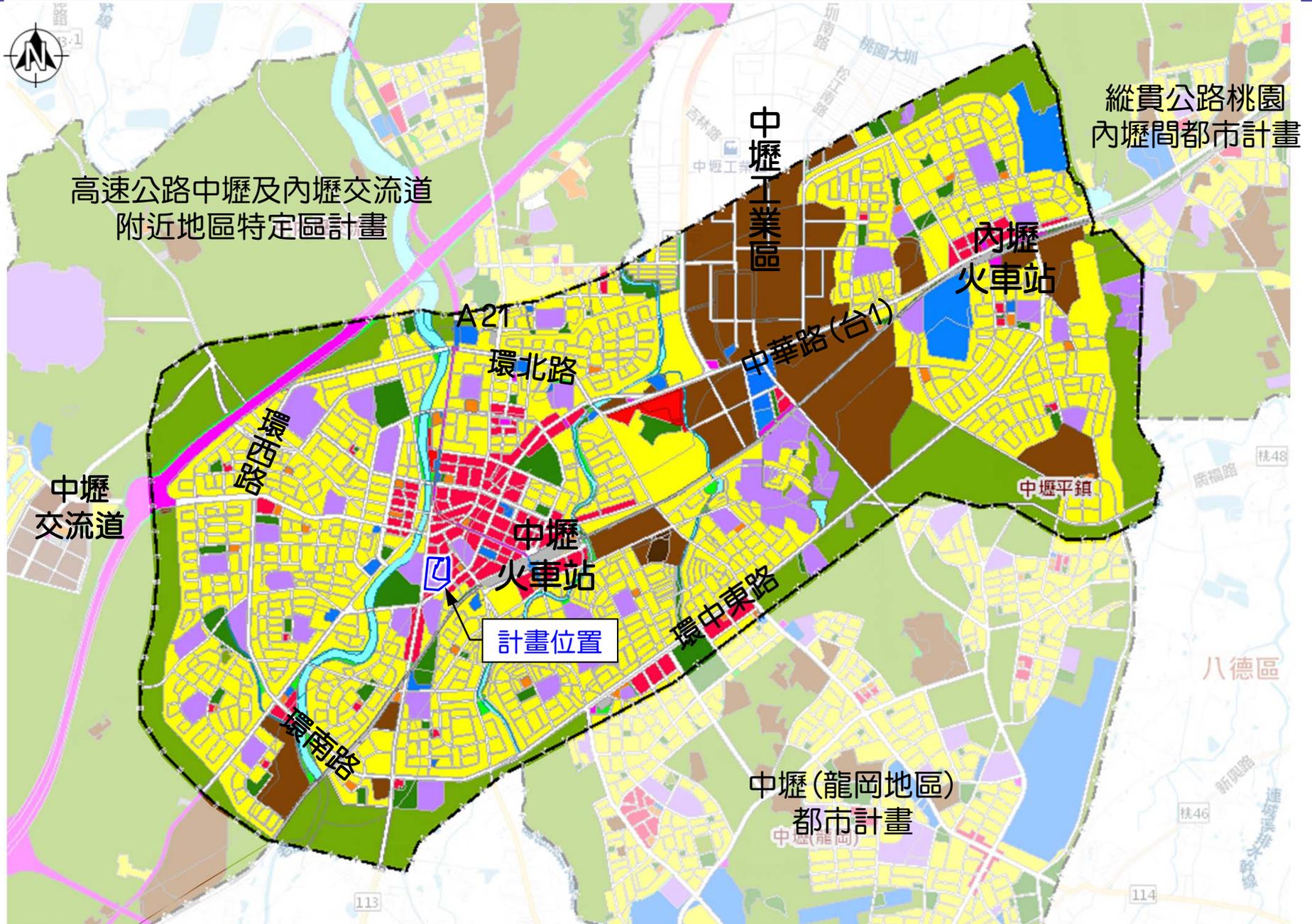
## 公開展覽說明會

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 1 1 1 年 1 2 月



# 計畫區位置示意圖





# 都市計畫作業流程

都市計畫草案公展前  
舉行座談會(111.09.12)

研擬變更主要計畫  
及擬定細部計畫草案

**變更主要計畫及擬定細部計畫草案  
公開展覽30天及辦理說明會**

(後續辦理作業)

桃園市及內政部都委會審議

計畫核定發布實施



# 公開展覽日期及說明會地點

■ 公告日期：自民國111年12月13日起公告30日

■ 公告方式：

(一)書面：本公告於本府都市發展局、中壢區公所  
及平鎮區公所公告欄

(二)網路：本府都市發展局網站 (<http://urdb.tycg.gov.tw/>公展公告)

(三)登報：刊登於聯合報及本府公報

■ 說明會時間及地點：



日期	時間	地點
111年12月19日(一)	下午2時	桃園市中壢區公所地下室大禮堂
111年12月21日(三)	上午10時	桃園市平鎮區公所3樓禮堂



# 意見表達方式

- 依都市計畫法第19條規定，任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向本府提出意見，以供都市計畫委員會審議參考。

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) 3375225

- 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		「變更中壢平鎮主要計畫(配合中壢家商周邊地區細部計畫併同變更主要計畫)案」					意見表
		「擬定中壢平鎮主要計畫(配合中壢家商周邊地區整體開發)細部計畫案」					
陳情位置	土地標示：	段	小段			地號	
	門牌號碼：	區巷	里弄	鄰號	路(街)樓	段	
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

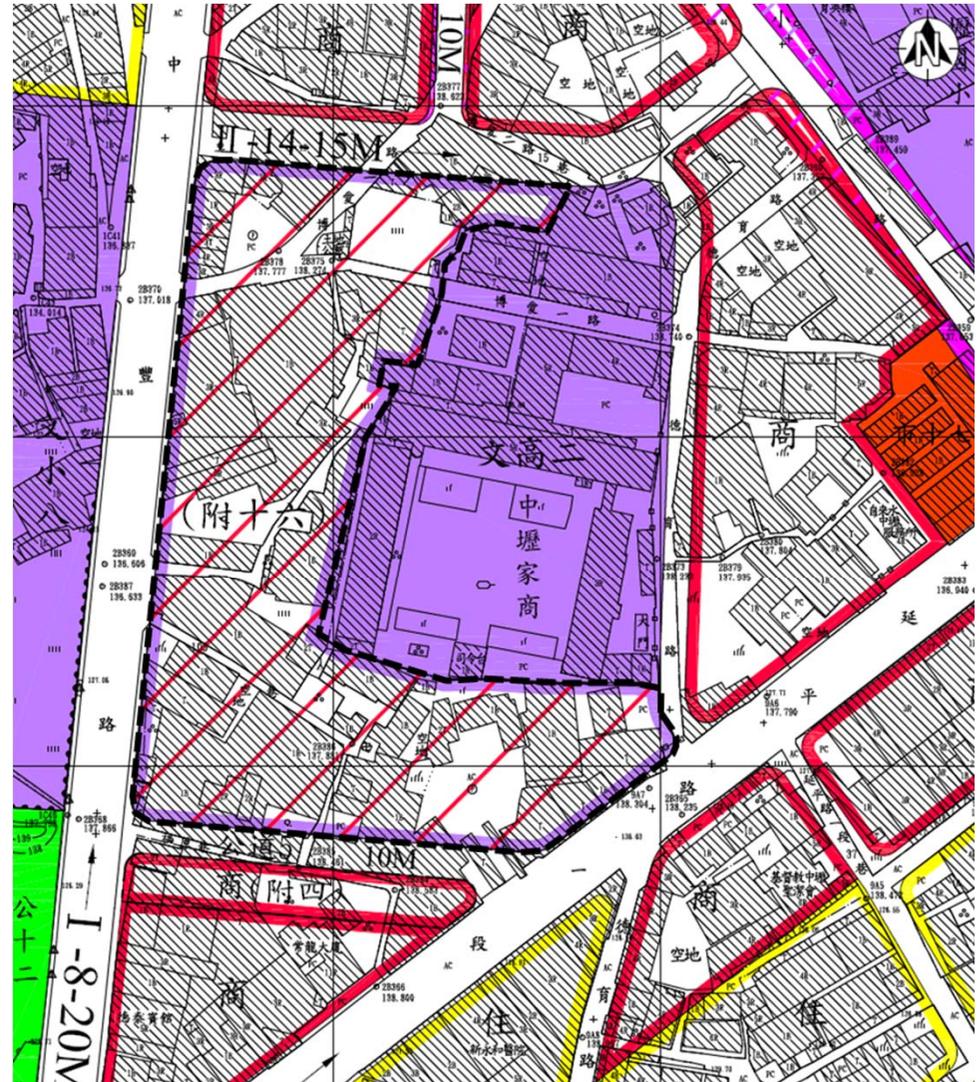
年

月

日

- 109.6.17公告實施「變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)案」，其中內政部都委會已審定未核定案件之新編號逕164、逕96、逕86、逕63、逕9、逕逾10案，變更內容將文高(職)用地地(部分文高二(中壢家商))變更為商業區(1.80公頃)，並以附帶條件規定：應另行擬定細部計畫，以整體開發方式辦理，並俟細部計畫審定後，如涉及市地重劃方式辦理者，參據「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」辦理，如涉及區段徵收方式辦理者，參據「都市計畫規定以區段徵收方式開發案件之處理原則」辦理。

「變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」部都委會已審定未核定案件之新編號逕164、逕96、逕86、逕63、逕9、逕逾10案變更示意圖



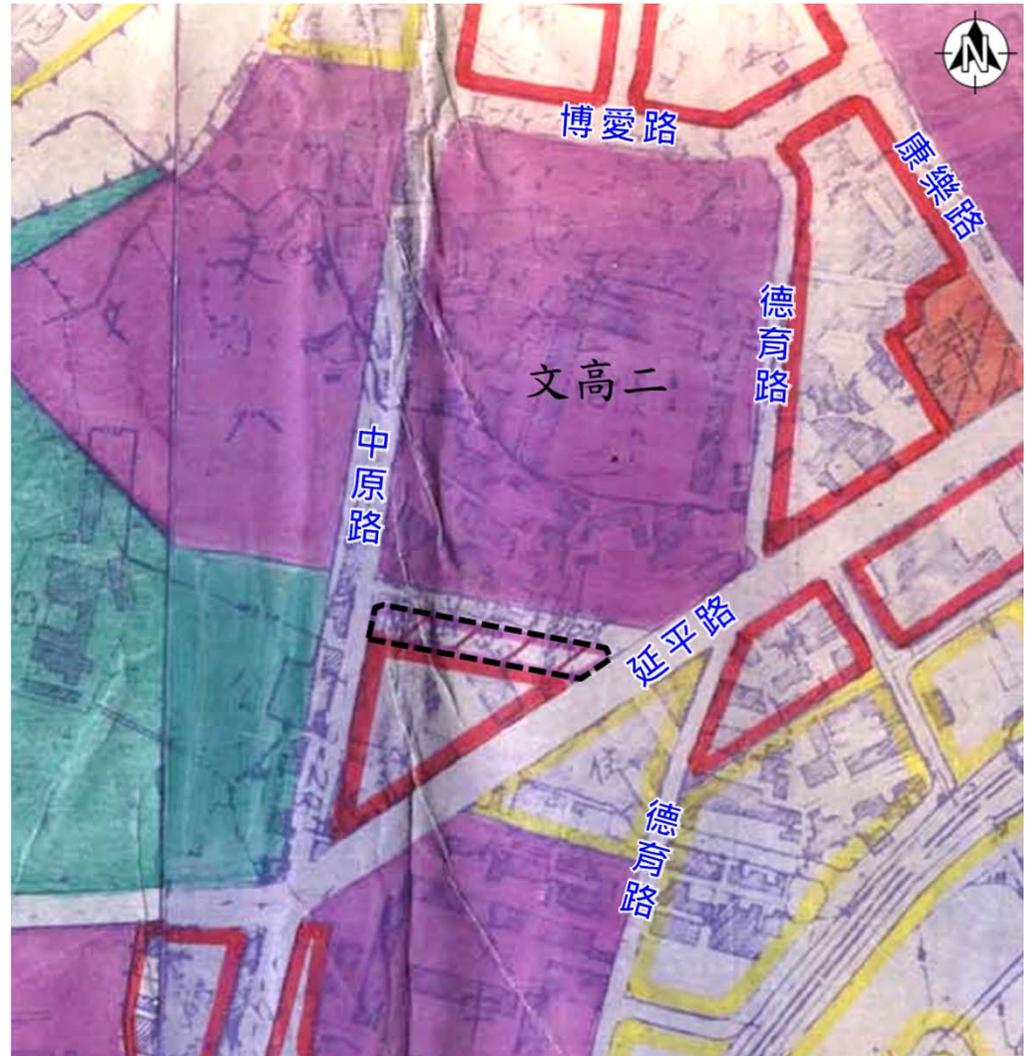
(附) 變更文高(職)用地為商業區(附)

「變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」部都委會已審定未核定案件之新編號逕164、逕96、逕86、逕63、逕9、逕逾10案變更內容明細表

新編號	舊編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
逕164、逕逾10、逕9、逕63、逕86、逕96	十	文高二(中壢家商)	文高(職)用地 (1.80)	商業區 (1.80) 附帶條件:應另行擬定細部計畫,以整體開發方式辦理,並俟細部計畫審定後,如涉及市地重劃方式辦理者,參據「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」辦理,如涉及區段徵收方式辦理者,參據「都市計畫規定以區段徵收方式開發案件之處理原則」辦理。	中壢家商西側及南側被劃設為文高(職)用地已數十年卻未徵收使用,影響民眾權益甚鉅,且中壢家商(104年11月6日壢家商總字第1040003645號函)及本府教育局(104年11月16日桃校設字第1040087845號函)業同意未徵收使用部分辦理解編,故以附帶條件方式變更為商業區。	附帶條件:附十六。 【「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」、「都市計畫規定以區段徵收方式開發案件之處理原則」詳細內容,詳第四章之「拾、附帶條件」內附十六說明。】

- 周邊尚有1處附帶條件開發地區及計畫道路尚未開闢完成，故一併納入辦理；惟須調整部分主計內容。
  - 81.6.22公告實施「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案」之變四案，將25公尺計畫道路(0.28公頃)調整為10公尺計畫道路(0.12公頃)，其道路南側部分(15公尺)則變更為商業區(0.16公頃)，並以附帶條件規定：應整體規劃，以市地重劃方式開發。
  - 中壢家商東側之8公尺計畫道路(德育路)，部分尚開闢完成，一併納入細計及重劃範圍開闢取得。

「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案」變四案之變更示意圖



變更道路用地為商業區



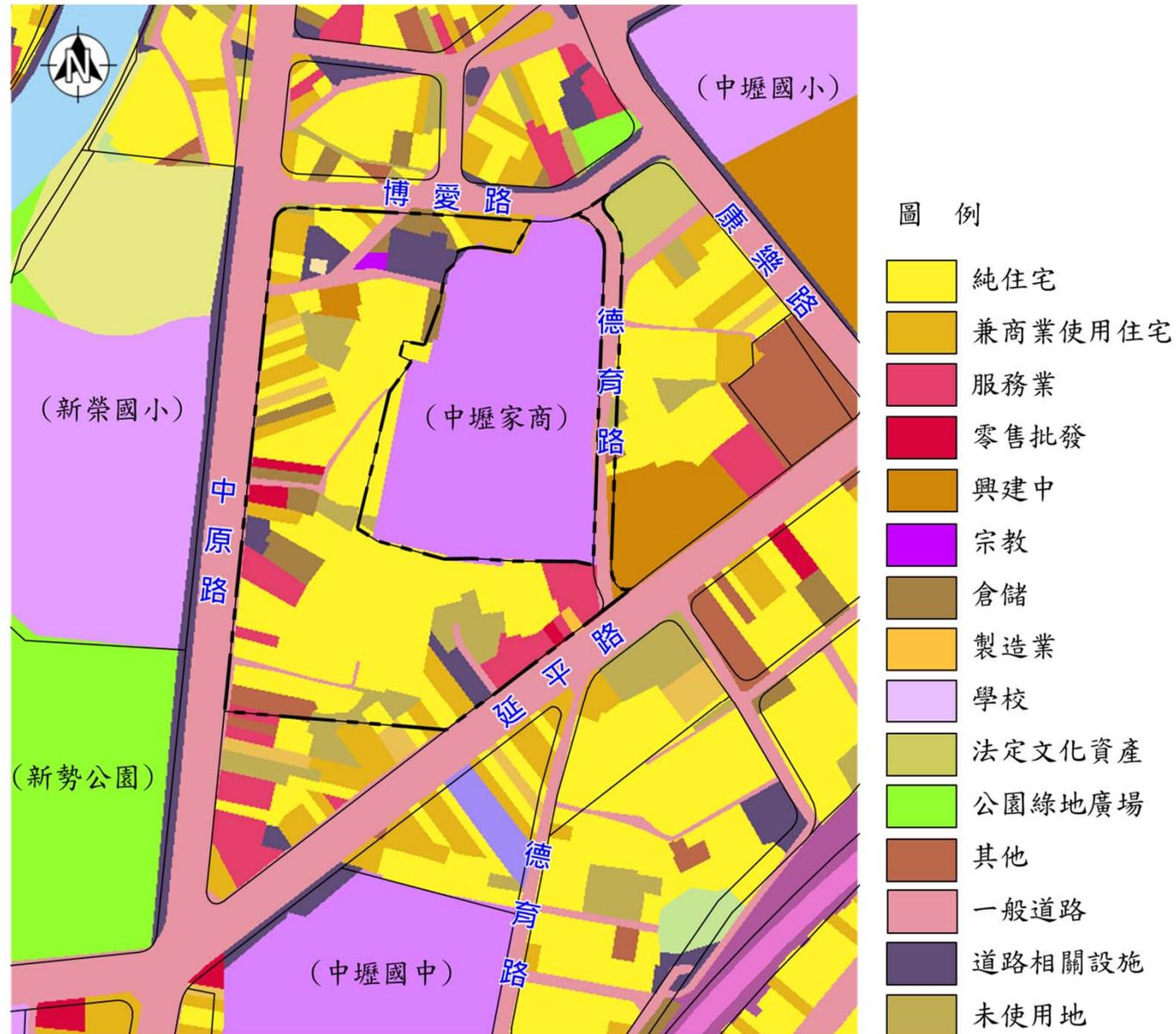
## 二、變更範圍

9

1. 商業區(附)及道路用地：  
位於文高二用地(中壢家商)  
南側，變更面積0.28公頃。
2. 道路用地：位於文高二用  
地(中壢家商)東側，變更  
面積0.15公頃。



□ 計畫範圍現況建物密集多為住宅使用，部分則為商業使用。





□ 博愛路住宅使用現況



□ 中原路住宅使用現況



□ 中原路住宅使用現況



延平路住宅使用現況

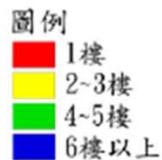


延平路與德育路口住宅使用現況

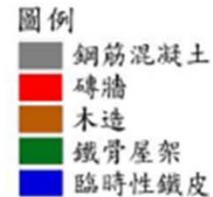
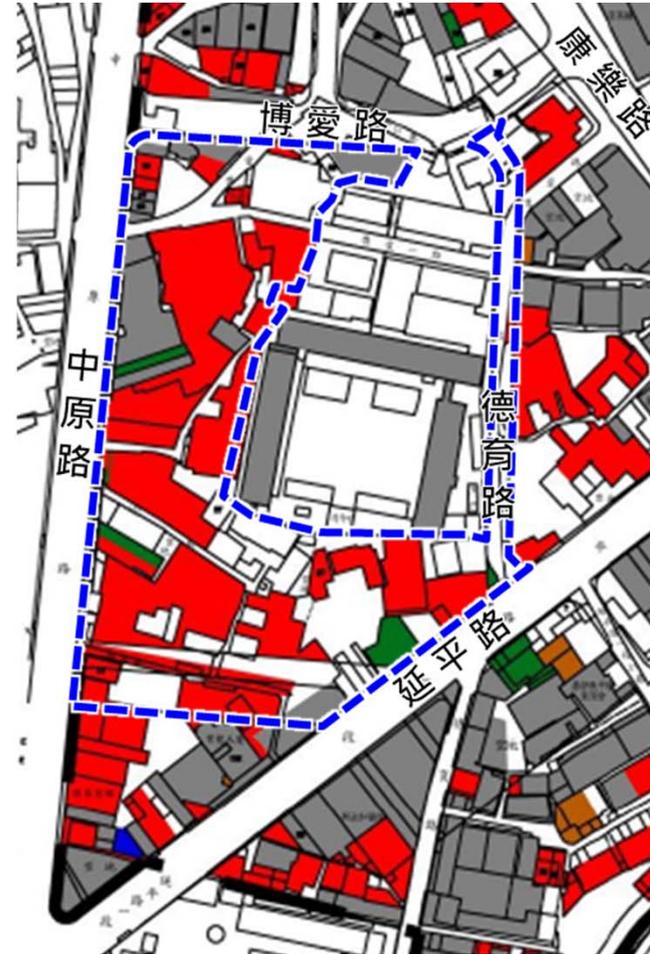


德育路現況

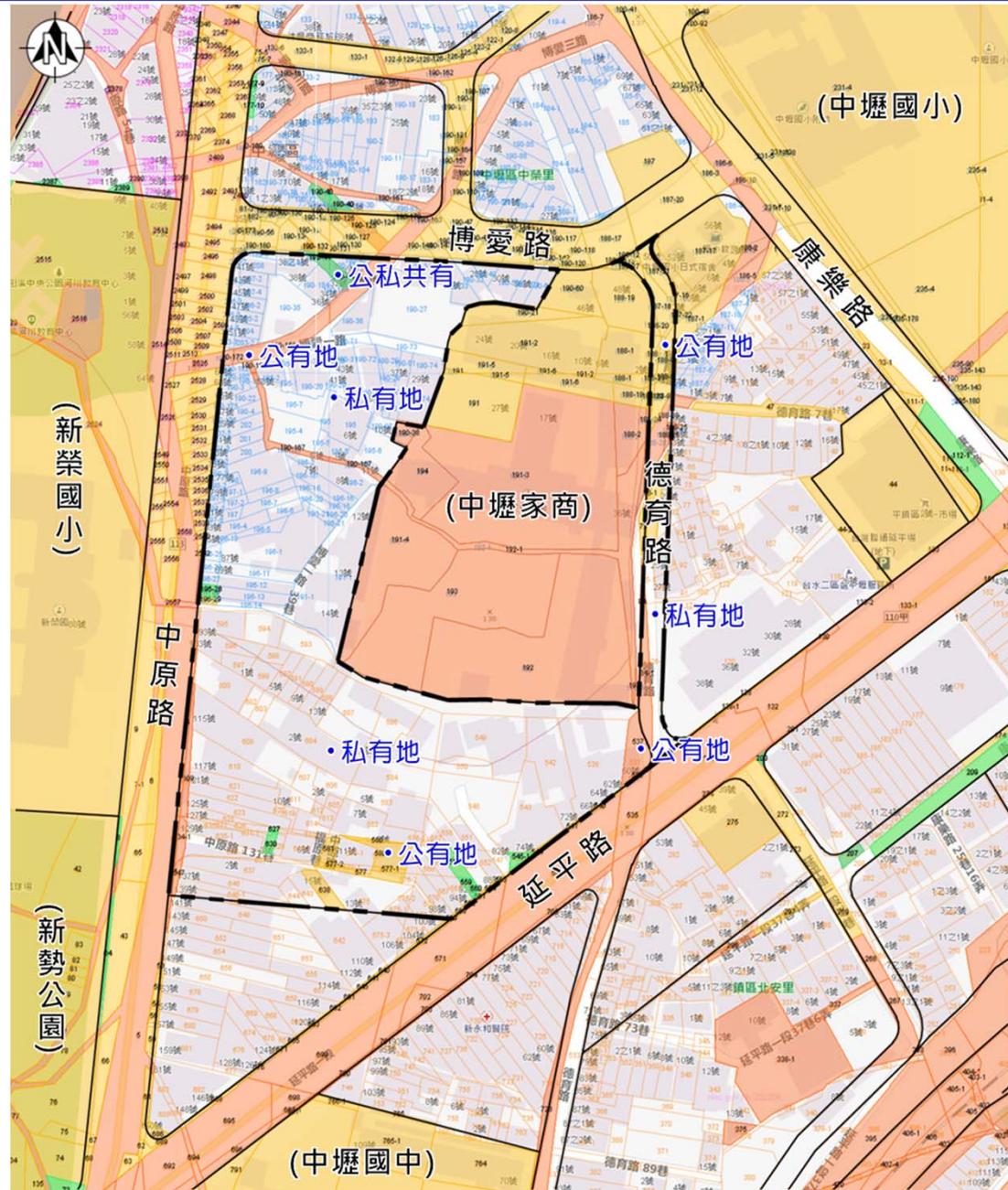
- 建物樓層：以1層樓分布居多，3層樓以上建物則分布於博愛路、中豐路及延平路沿線。



- 建物結構：以磚造建物占多數，其次為鋼筋混凝土建物，部分則為鐵皮建物。



- 公有土地：面積0.3082公頃，占總面積13.91%。
- 私有土地：面積1.9063公頃，占總面積86.09%。





# 五、周邊道路交通系統

## □ 主要道路

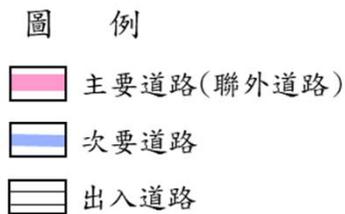
- 中原路：路寬20公尺，採中央標線分隔雙向4車道配置。
- 延平路一段：路寬20公尺，採中央標線分隔雙向4車道配置。

## □ 次要道路

- 博愛路：路寬15公尺，採中央標線分隔雙向2車道配置。

## □ 出入道路

- 德育路：路寬8公尺，採中央無分隔雙向1車道配置。



## □ 計畫目標

- 促進土地有效利用，帶動地區整體發展。
- 改善居住環境，打造多元都市空間機能。

## □ 規劃構想

### ➤ 多元機能街區

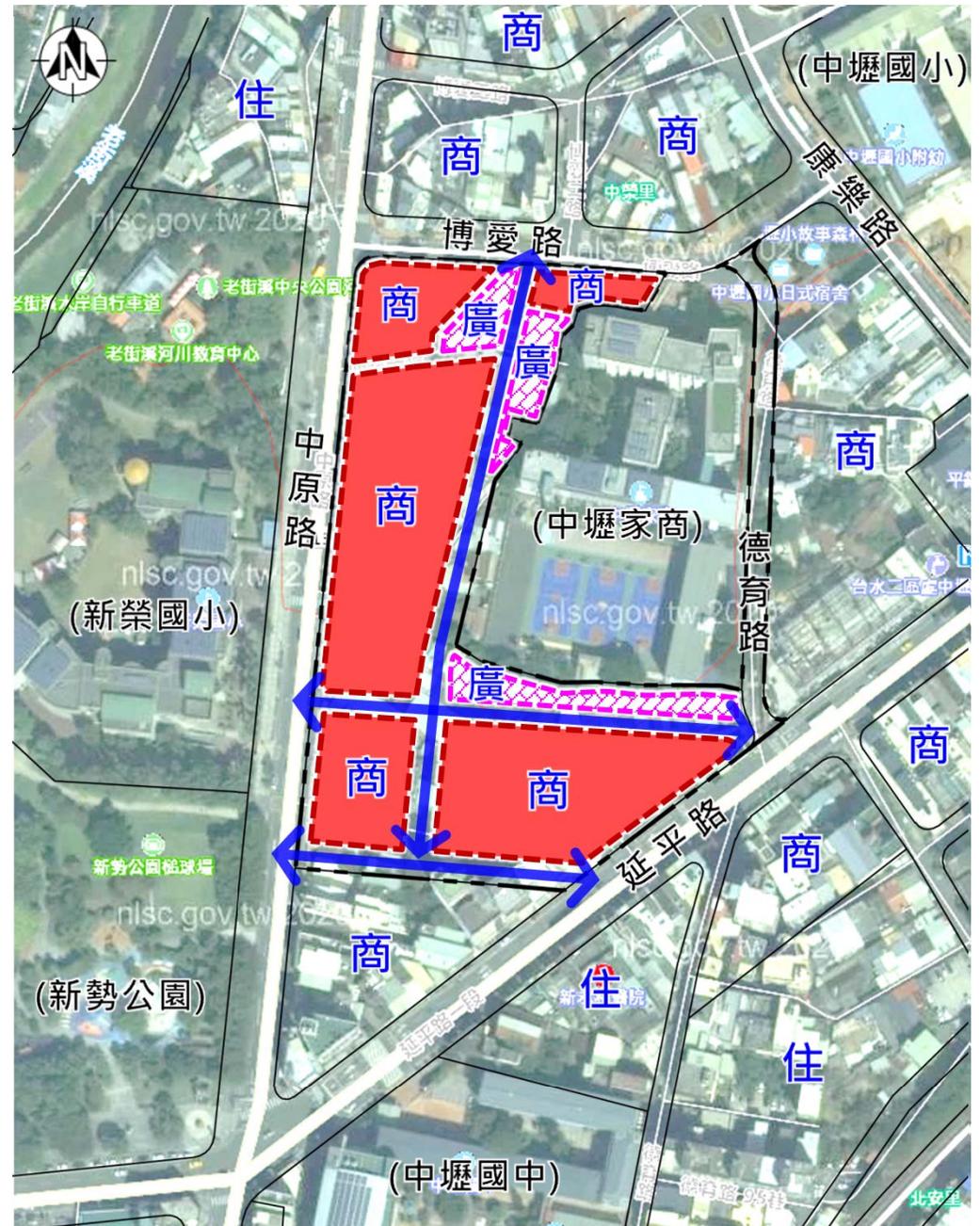
- 型塑地區性商業活動及居住空間，提供多元機能街區環境。

### ➤ 人車分離之交通系統

- 規劃二橫向一縱向之道路系統，以利基地對外進出使用。

### ➤ 規劃完善公共設施

- 留設廣場空間，保存既有之土地公(福龍宮)，並提供市民假日休憩及活動舉辦之空間。



## □ 主計變更內容

變更內容(公頃)	
原計畫	新計畫
商業區(附)(0.16) 附帶條件規定： 應整體規劃，以市地重劃方式開發。	商業區(附)(0.28) 道路用地(附)(0.15)
道路用地(0.27)	
--	附帶條件規定： 應另行擬定細部計畫， 並以市地重劃方式辦理 整體開發。
變更理由	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配合本府擬定中壢家商細部計畫之道路系統規劃，將文高二南側之10公尺計畫道路變更為商業區，並於細部計畫再予以劃設8公尺寬計畫道路。</li> <li>2. 文高二東側之8公尺計畫道路(德育路)部分尚未開闢，基於整體規劃需求一併納入細部計畫範圍，並透過重劃開發方式開闢取得。</li> <li>3. 本府為加速辦理中壢家商周邊地區細部計畫擬定作業，並將上開土地一併納入辦理重劃整體開發；惟配合整體規劃需求，須調整部分主要計畫內容，爰併同辦理本都市計畫變更。</li> </ol>	

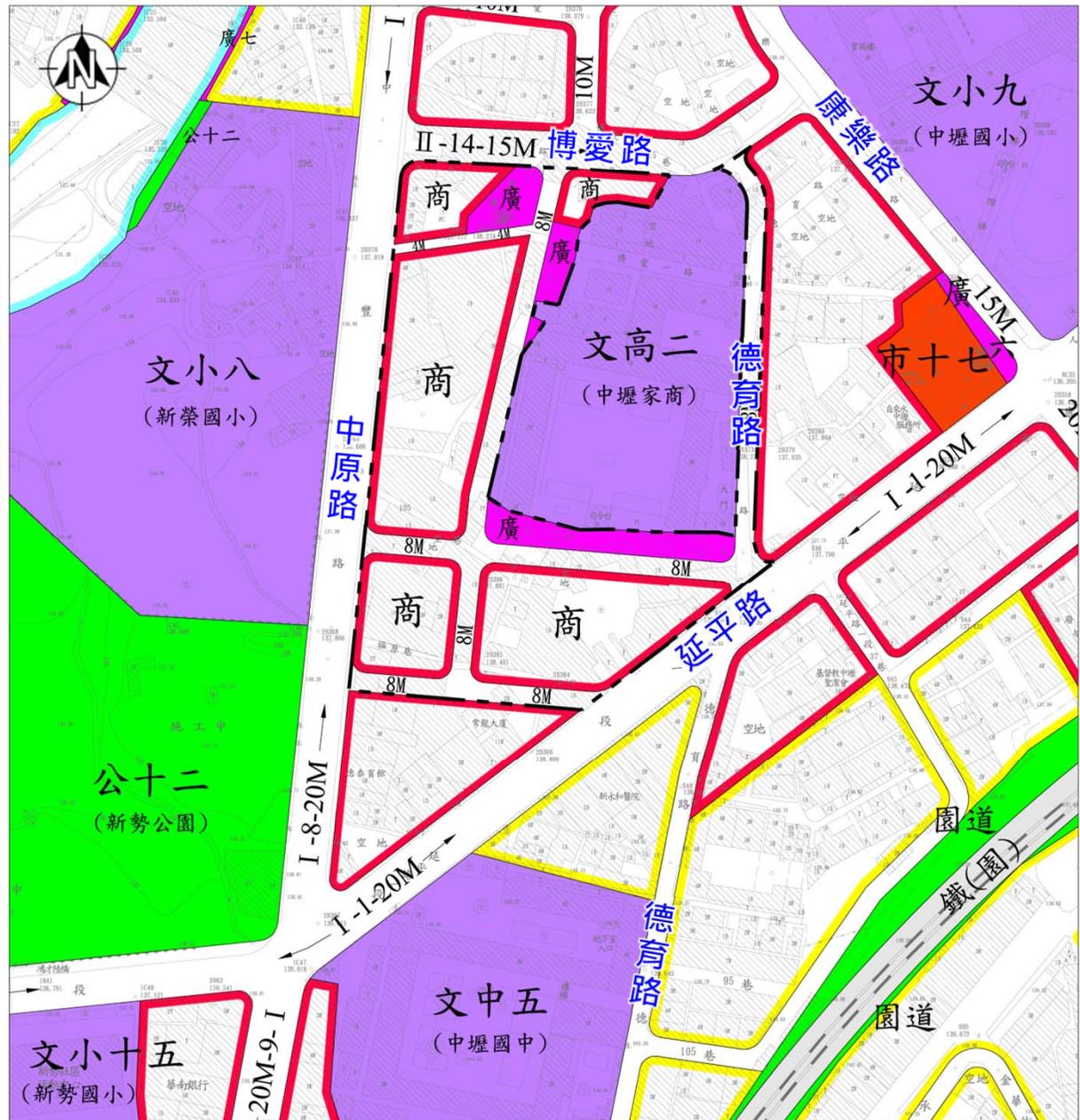




# 七、實質發展計畫(細部計畫)

- 計畫年期：民國125年
- 計畫人口：540人
- 土地使用計畫

項目		面積(m <sup>2</sup> )	百分比
使用分區	商業區	14,257	64.38%
	小計	14,257	64.38%
公設用地	廣場用地	2,245	10.14%
	道路用地(8M德育路)	1,460	6.59%
	道路用地(8M+4M)	4,183	18.89%
	小計	7,888	35.62%
合計		22,145	100.00%



## □ 土地使用分區管制要點

- 商業區建蔽率不得大於80%，容積率不得大於380%。
- 申請建築時，其建築總樓地板面積在250平方公尺以下者，應留設一部汽車及機車停車空間，如超過250平方公尺者，超過部分每150平方公尺應增設各一部汽車及機車停車空間。
- 建築基地於建築申請時，應依規定退縮建築。前項退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設1.5公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道。
- 建築基地所留設之法定空地應配合整體景觀設計，其植栽綠化比例應達法定空地面積二分之一以上為原則。
- 綠化植栽應儘量使用原生樹種。



圖例

-  應退縮4公尺建築(指定為公共開放空間)
-  應退縮3.5公尺建築(指定為公共開放空間)
-  細部計畫範圍



# 八、事業及財務計畫

## □ 開發方式：

本案採市地重劃方式整體開發，並依平均地權條例相關規定辦理。

## □ 實施進度：

本案於桃園市都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。

## □ 經費需求：

本案開發費用包括重劃工程費用、重劃費用及貸款利息等總額，合計約73,583萬元。

## □ 財源籌措方式：

本案將依市地重劃實施辦法於重劃作業過程籌措經費。

項 目		金額(元)
一、工程費	工程費	99,054,589
	代辦管線費	24,708,600
	其他費用	34,924,368
二、重劃費用	地上物拆遷補償費	513,749,836
	重劃業務費	7,418,417
三、貸款利息		55,970,235
合 計		735,826,045

## □ 重劃負擔比例：

- 本案重劃總負擔比例以不超過45%為原則。
- 如超過時將依平均地權條例施行細則第83條規定，將部分廣場用地面積列為非共同負擔，並以重劃範圍內之公有地及抵費地優先指配，降低地主負擔比例。



簡報完畢