

變更觀音（新坡地區）都市計畫
（第三次通盤檢討）案計畫書

觀 音 鄉 公 所

中 華 民 國 九 十 八 年 四 月

章 節 目 錄

第一章 緒論

- 第一節 計畫緣起與法令依據 1-1
- 第二節 通盤檢討範圍 1-3

第二章 現行都市計畫概要

- 第一節 發布實施經過 2-1
- 第二節 計畫內容概述 2-2
- 第三節 都市計畫重製成果 2-9

第三章 發展現況分析

- 第一節 重大建設計畫 3-1
- 第二節 計畫年期及人口發展 3-6
- 第三節 土地使用 3-11
- 第四節 公共設施 3-12
- 第五節 交通系統 3-16

第四章 發展預測與用地需求推估

- 第一節 發展預測 4-1
- 第二節 課題與對策 4-3
- 第三節 都市發展用地需求推估及檢核 4-6
- 第四節 規劃期間公民團體意見 4-9
- 第五節 發展定位與整體發展構想 4-14

第五章 變更計畫內容

第一節	檢討原則	5-1
第二節	檢討變更內容	5-3
第三節	變更計畫綜理	5-10

第六章 檢討後計畫

第一節	計畫範圍與面積	6-1
第二節	計畫年期與計畫人口及密度	6-1
第三節	土地使用計畫	6-2
第四節	公共設施計畫	6-6
第五節	交通系統計畫	6-12
第六節	都市防災計畫	6-21
第七節	事業及財務計畫	6-23
第八節	土地使用分區管制要點	6-26
第九節	區段徵收可行性評估	6-29

圖目錄

圖 1-1	地理位置示意圖	1-4
圖 1-2	通盤檢討範圍示意圖	1-5
圖 2-1	都市計畫圖重製示意圖	2-12
圖 3-1	觀音鄉重大建設示意圖	3-5
圖 4-1	「生活後援基地」發展定位示意圖	4-15
圖 4-2	「入口意象園區」發展定位示意圖	4-16
圖 4-3	整體發展構想示意圖	4-17
圖 5-1	變更位置示意圖	5-27
圖 6-1	通盤檢討示意圖	6-5
圖 6-2	都市防災系統示意圖	6-22
圖 6-3	分期分區發展計畫示意圖	6-24

表 目 錄

表 2-1	歷次通盤檢討一覽表	2-1
表 2-2	現行計畫土地使用面積分配表	2-5
表 2-3	現行計畫公共設施明細表	2-6
表 2-4	現行計畫道路編號明細表	2-8
表 2-5	都市計畫圖重製前後土地使用面積對照表	2-10
表 2-6	都市計畫圖重製後公共設施用地面積明細表	2-11
表 3-1	重大建設計畫一覽表	3-1
表 3-2	桃園縣及觀音鄉歷年人口成長統計表	3-7
表 3-3	觀音鄉及三個計畫區歷年人口成長統計表	3-8
表 3-4	觀音鄉及新坡都市計畫地區歷年人口成長及增加率統計表	3-9
表 3-5	公共設施用地使用現況明細表	3-14
表 3-6	計畫道路開闢情形明細表	3-18
表 4-1	目標年計畫區人口推估統計表	4-1
表 4-2	都市發展用地需求推估及檢核表	4-6
表 4-3	規劃期間公民或團體陳情意見綜理表	4-10
表 5-1	變更內容綜理表	5-10
表 5-2	個案變更面積增減統計表	5-17
表 5-3	土地使用分區管制要點條文修訂前後對照表	5-20
表 6-1	通盤檢討前後土地使用面積對照表	4
表 6-2	通盤檢討後公共設施用地明細表	8
表 6-3	通盤檢討後公共設施用地面積檢討分析表	10
表 6-4	通盤檢討後計畫道路明細表	19
表 6-5	事業及財務計畫表	25
表 6-6	新市區一可標售土地面積估算表	30
表 6-7	新市區一補償費及遷移費概估一覽表	31

表 目 錄

表 6-8	新市區一公共設施費用估算表	32
表 6-9	新市區一公共工程費用估算表	32
表 6-10	新市區一開發成本分析表	33
表 6-11	新市區二可標售土地面積估算表	35
表 6-12	新市區二補償費及遷移費概估一覽表	36
表 6-13	新市區二公共設施費用估算表	36
表 6-14	新市區二公共工程費用估算表	37
表 6-15	新市區二開發成本分析表	38
表 6-16	新市區三可標售土地面積估算表	40
表 6-17	新市區三補償費及遷移費概估一覽表	41
表 6-18	新市區三公共設施費用估算表	41
表 6-19	新市區三公共工程費用估算表	42
表 6-20	新市區三開發成本分析表	43

桃 園 縣 觀 音 鄉 變 更 都 市 計 畫
審 核 摘 要 表

項 目	說 明	
都市計畫 名 稱	變更觀音（新坡地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案	
變更都市 計畫法令 依據	都市計畫法第 26 條	
變更都市 計畫機關	觀音鄉公所	
自擬細部 計畫或申 請變更都 市計畫之 機關名稱 或土地權 利關係人 姓名	無	
本案公開 展 覽 之 起 訖 日 期	公 告	觀音鄉公所 95 年 7 月 12 日桃觀鄉工字第 0950011415 號文公告辦理通盤檢討，公告期間自 95 年 7 月 15 日起至 95 年 8 月 13 日止，共計 30 天。（刊登台灣新生報 95 年 7 月 15 日第 10 版）
	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	

項 目	說 明	
人民團體 對本案之 反映意見		
本案提交各 級都市計畫 委員會審核 結果	鄉 級	第 31 屆觀音鄉都市計畫委員會 96 年 12 月 6 日第 1 次會議審查 第 31 屆觀音鄉都市計畫委員會 97 年 3 月 7 日第 2 次會議審查 第 31 屆觀音鄉都市計畫委員會 97 年 3 月 24 日第 3 次會議審查 第 31 屆觀音鄉都市計畫委員會 97 年 4 月 18 日第 4 次會議審查通過
	縣 級	
	內 政 部	

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與法令依據

壹、計畫緣起

觀音(新坡地區)都市計畫區屬觀音鄉三個鄉街計畫之一，為「112縣道」上的重要樞紐，往東進入中壢發展區核心地帶，並可銜接國道一號及國道三號，使本計畫區成為觀音鄉與桃園縣之間的關鍵入口。

本計畫區基於交通優勢，自71年1月17日公告實施後，20餘年來計畫區人口不斷增加，尤以88年人口數最為顯著，該年度人口達6,141人，突破計畫人口6,000人。再者，目前住宅區使用率已超過八成，商業區使用率更達百分之百，顯見都市發展用地將屆飽和，本計畫區之都市發展壓力頗大。

本計畫辦理都市計畫圖重製暨通盤檢討係基於下列原因：

一、解決計畫圖老舊、精度較低、圖地不符及測量座標系統轉換情形

現行比例尺1/1000都市計畫圖係67年12月以人工平板測量方式進行測繪，沿用至今已逾20年，多年的環境變遷使得圖上之地形地貌與現地已有所差距，以致產生都市計畫執行及政府實施各項都市建設之困擾。

都市計畫圖為政府執行各項都市建設之重要依據，諸如都市計畫樁位測定、地籍分割與管理、建築線指定、土地使用分區證明核發、公共設施開闢及各種管線施作等等，皆需依賴正確的都市計畫圖示內容，故都市計畫圖之精準度將會影響公私部門相關土地權益，應謹慎視之。

最理想的都市計畫執行及土地行政管理之情狀，應是都市計畫線、執行線（樁位展繪線或地籍線）與發展現況三者合一之狀況，然因長期以來都市計畫與地政單位作業系統之整合性欠佳、

都市計畫圖與地籍圖之測量座標系統不一、都市計畫法定圖年代久遠地形地物已隨都市發展變遷、第二原圖及圖紙伸縮變形，以及早期使用測量儀器誤差等因素影響，造成規劃及執行上之差異，甚至形成對土地權益的影響。

二、解決都市發展用地不足問題

本計畫區目前計畫人口達成率、住宅區使用率及商業區使用率均已超過百分之八十，都市發展用地將屆飽和。然計畫區內約139公頃（重製後面積）之農業區，因農耕人口逐年減少而造成荒蕪廢棄之情形，與計畫區內住宅區、商業區等都市發展用地發展密集之情形，形成強烈對比。

農業區為都市發展儲備用地，本次通盤檢討將針對各分區及用地現況使用情形、發展預測及課題與對策等分析，提出計畫區未來發展願景，並衡量日益擴張的都市機能，審慎考量變更農業區為其他土地使用的可行性，為閒置空間注入新的生命力。

是以，本計畫希冀透過都市計畫通盤檢討變更程序，除重新製作一精確之計畫圖以為本次通盤檢討作業基本圖外，主要針對重製計畫圖之轉繪疑義、計畫區現況發展變化與未來發展需求，進行第三次通盤檢討作業，俾提升計畫實際執行與土地使用效率。

貳、法令依據

都市計畫法第26條。

第二節 通盤檢討範圍

壹、地理位置及區位關係

觀音鄉位於桃園縣西北隅，東臨大園鄉，西北臨台灣海峽，西南接新屋鄉，東南至中壢市。觀音（新坡地區）都市計畫區位於觀音鄉東南側，為鄉內三個都市計畫之一。目前對外交通主要以公路運輸為主，其中 112 縣道（中山路）為本計畫區對外聯絡西濱地區及中壢市等主要聯外道路。

詳見圖 1-1 地理位置示意圖。

貳、檢討範圍與面積

本次通盤檢討係以桃園縣觀音鄉（新坡地區）都市計畫區為範圍。計畫範圍以新坡市街地為中心，東邊至中泰養豬場東側（現在為新天地集合住宅群），西至大堀溪，南至大堀溪支流水溝為界，北至縣道 112 號以北約 250~400 公尺之間為界，總面積約 189.40 公頃（重製後計畫面積為 192.0317 公頃）。

詳見圖 1-2 通盤檢討範圍示意圖。

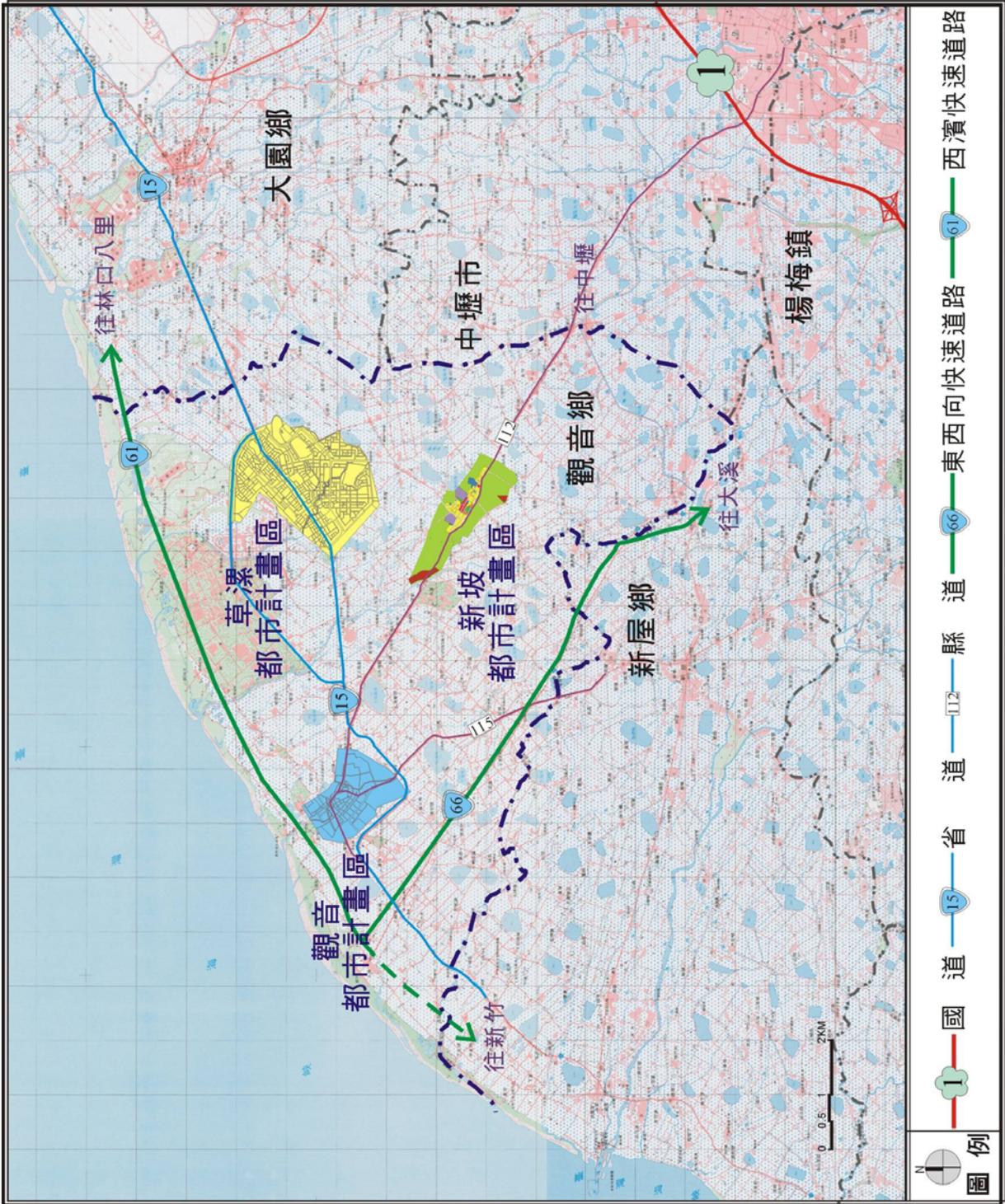


圖 1-1 地理區位示意圖

第二章 現行都市計畫概要

第一節 發布實施經過

觀音（新坡地區）都市計畫於 71 年 1 月發布實施至今，為因應都市發展需要共辦理 2 次通盤檢討，1 次個案變更。

表 2-1 歷次通盤檢討一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期	發布實施文號
1	觀音（新坡地區）都市計畫案	71 年 1 月 17 日	桃園縣政府七一府建都字第 155779 號文
2	變更觀音（新坡地區）都市計畫（第一次通盤檢討）案	80 年 12 月 19 日	桃園縣政府八十府工都字第 220489 號文
3	變更觀音（新坡地區）都市計畫（第二次通盤檢討）案	90 年 2 月 1 日	桃園縣政府九十府城鄉字第 5600 號文
4	變更觀音（新坡地區）都市計畫（部分農業區為電路鐵塔用地）案	91 年 1 月 13 日	桃園縣政府府城鄉字第 09100052093 號文

資料來源：本計畫彙整。

第二節 計畫內容概述

壹、計畫範圍及面積

本次通盤檢討係以桃園縣觀音鄉（新坡地區）都市計畫區為範圍。計畫範圍以新坡市街地為中心，東至中泰養豬場東側（現為新天地集合住宅群），西至大堀溪，南至大堀溪支流水溝，北至縣道 112 號以北約 250~400 公尺之間，總面積為 189.40 公頃。

貳、計畫年期

以民國 94 年為計畫目標年。

參、計畫人口及密度

計畫人口為 6,000 人，計畫居住密度每公頃約 320 人。

肆、土地使用計畫

一、住宅區

以既有新坡市街地為基礎，集中規劃為 1 個住宅鄰里單元，住宅區面積為 17.24 公頃。

二、商業區

以既有新坡市街地之商店街整理酌予劃設鄰里中心商業區 3 處，商業區面積為 1.76 公頃。

三、工業區

主要以既有區內具規模之工廠集約地劃設工業區共計 3 處，其中除工（一）為甲種工業區外，其餘均指定為乙種工業區，面積為 8.40 公頃。

四、宗教專用區

配合現況區內已具規模之寶蓮寺保留劃設為宗教專用區 1 處，面積為 0.31 公頃。

五、加油站專用區

以既有加油站用地劃設為加油站專用區 1 處，面積為 0.26 公頃。

六、農會專用區

配合現況實際發展需要，將農會建築使用範圍劃設為農會專用區 1 處，面積為 2.02 公頃。

七、農業區

都市發展用地外圍地區劃設為農業區，面積合計 135.3142 公頃。

伍、公共設施計畫

一、機關用地

共劃設機關用地 3 處，機（一）用地為建國廣播股份有限公司使用，機（二）用地為台灣電力公司使用，機（三）用地為警察局、消防隊、水利工作站等使用，面積合計 0.53 公頃。

二、學校用地

劃設文小、文中用地各 1 處，分別供新坡國小、新坡國中使用，面積合計 7.09 公頃。

三、社教用地

配合婦幼館及幼稚園等文教設施使用需要，將原公兒（二）變更為社教用地，面積為 0.14 公頃。

四、公園用地

劃設鄰里公園 1 處，面積 1.42 公頃。

五、公園兼兒童遊樂場用地

共劃設公園兼兒童遊樂場 2 處，面積 0.71 公頃。

六、零售市場用地

商業區南側劃設零售市場 1 處，面積 0.16 公頃。

七、停車場用地

新坡國小西側增設 1 處、零售市場南側劃設 1 處、公園東側增設 1 處，共 3 處停車場，面積共計 0.81 公頃。

八、電路鐵塔用地

台灣電力股份有限公司興建輸電鐵塔需要，將部分農業區變更為電路鐵塔用地，共 3 處，面積共計 0.0558 公頃。

詳見表 2-2 現行計畫土地使用面積分配表及表 2-3 現行計畫公共設施明細表。

表 2-2 現行計畫土地使用面積分配表

項 目		計畫 面積 (ha)	佔都市發展 用地百分比 (%)	佔計畫區總 面積百分比 (%)	備註
土地 使用 分區	住 宅 區	17.24	31.88	9.10	
	商 業 區	1.76	3.25	0.93	
	工 業 區	8.40	15.53	4.44	
	宗 教 專 用 區	0.31	0.57	0.16	
	加 油 站 專 用 區	0.26	0.48	0.14	
	農 會 專 用 區	2.02	3.73	1.07	
	農 業 區	135.3142	—	71.44	非都市發 展用地
	小 計	165.3042	—	87.28	
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	0.53	0.98	0.28	
	學 校 用 地	7.09	13.11	3.74	
	社 教 用 地	0.14	0.26	0.07	
	公 園 用 地	1.42	2.63	0.75	
	公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地	0.71	1.31	0.37	
	零 售 市 場 用 地	0.16	0.30	0.08	
	停 車 場 用 地	0.81	1.50	0.43	
	電 路 鐵 塔 用 地	0.0558	0.10	0.03	
	人 行 步 道 用 地	0.26	0.48	0.14	
	道 路 用 地	12.92	23.89	6.83	
	小 計	24.0958	—	12.72	
都市發展用地面積		54.0858	100.00	28.56	
計 畫 總 面 積		189.40	—	100.00	

註 1：本表所列面積係依據變更觀音（新坡地區）都市計畫（第二次通盤檢討）書（89年8月）及變更觀音（新坡地區）都市計畫（部分農業區為電路鐵塔用地）案說明書（90年）所載之各項用地面積。

註 2：都市發展用地面積即扣除農業區後計算之面積。

註 3：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 2-3 現行計畫公共設施明細表

項 目	編 號	計畫面積 (ha)	位 置	備 註
機 關	機 (一)	0.18	文中用地西側	建國廣播股份有限公司
	機 (二)	0.12	計畫區北側	台灣電力公司
	機 (三)	0.23	公園用地北側	警察局、消防隊、水利工作站
	小 計	0.53		
學 校	文小	3.97	計畫區東北側	新坡國小
	文中	3.12	計畫區西北側	新坡國中
	小 計	7.09		
社 教 用 地		0.14	文小用地西側	原公兒 (二)
公 園 用 地		1.42	市場用地東側	鄰里公園
公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地	公兒 (一)	0.20	農會專用區西南側	原公兒 (三)
	公兒 (二)	0.51	文小用地西側	
	小 計	0.71		
零 售 市 場 用 地		0.16	公園用地西側	
停 車 場	停 (一)	0.10	文小用地西側	
	停 (二)	0.28	公園用地西側	
	停 (三)	0.43	公園用地東側	
	小 計	0.81		
電 路 鐵 塔 用 地		0.0558	計畫區西側農業區 內	共 3 處
人 行 步 道 用 地		0.26		
道 路 用 地		12.92		
合 計		24.0958		

註 1：本表所列面積係依據變更觀音（新坡地區）都市計畫（第二次通盤檢討）書（89年8月）及變更觀音（新坡地區）都市計畫（部分農業區為電路鐵塔用地）案說明書（90年）所載之各項用地面積。

註 2：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

陸、交通系統計畫

一、聯外道路

- (一) 一號道路(中山路二段、環中路):即縣道 112 號,係配合公路局計畫路寬 20 公尺劃設,為本計畫區之主要聯外幹道,東行往中壢,西行往觀音,於穿越市街部份採外環道方式規劃設計,改繞市街南側而行,計畫寬度 20 公尺。
- (二) 二號道路(文中路):即鄉道 35 號,為通往草漯之聯外道路,計畫寬度 15 公尺。
- (三) 三號道路(新華路二段):即鄉道 84 號,係由一號道路轉接通往新屋之聯外道路,計畫寬度 15 公尺。
- (四) 五號道路(文林路):即鄉道 37 號,係由二號道路轉接通往崁頭之聯外道路,計畫寬度 12 公尺。
- (五) 八號道路(新富路一段):即鄉道 83 號,係由一號道路轉接通往富源之聯外道路,計畫寬度 12 公尺。

二、區內道路

除上述 5 條聯外道路外,亦劃設主要、次要及出入道路,計畫寬度分別為 13 公尺、12 公尺、10 公尺及 8 公尺,以作為連接區內之道路系統。道路用地面積共計 12.92 公頃。

另酌予劃設 4 公尺寬度之人行步道以利行人通行,人行步道面積為 0.26 公頃。

詳見表 2-4 現行計畫道路編號明細表。

表 2-4 現行計畫道路編號明細表

編號	起訖點	寬度 (m)	長度 (m)	備註
一	由計畫區西側至東側，即 112 縣道。	20	2,805	聯外道路
二	由一號道路至計畫區北面。	15	585	聯外道路
三	由計畫區南面至一號道路。	15	315	聯外道路
四	由一號道路起至一號道路。	13	1,220	區內道路
五	由計畫區西北面至二號道路。	12	550	聯外道路
六	由一號道路至四號道路。	12	135	區內道路
七	由一號道路至四號道路。	12	140	區內道路
八	由計畫區南面至一號道路。	12	595	聯外道路
九	由六號道路至一號道路。	10	110	區內道路
十	由四號道路至二號道路。	10	400	區內道路
十一	由六號道路至九號道路。	10	92	區內道路
未編號 道路	—	4~8	—	—

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

第三節 都市計畫重製成果

本次都市計畫圖重製成果為依都市計畫圖重製疑義協調會決議內容修正之都市計畫重製圖，並作為第三次通盤檢討之計畫圖依據。

詳見表 2-5 重製前後土地使用面積對照表、表 2-6 重製後公共設施用地面積明細表及圖 2-1 都市計畫圖重製示意圖。

表 2-5 都市計畫圖重製前後土地使用面積對照表

項目		現行計畫面積 (ha)	重製後面積 (ha)	佔都市發展用地百分比(%)	佔計畫區總面積百分比(%)	增減面積 (ha)	
土地使用分區	住宅區	17.24	16.9381	31.84	8.82	-0.3019	
	商業區	1.76	1.7628	3.31	0.92	+0.0028	
	甲種工業區	5.36	5.3129	9.99	2.77	-0.0471	
	乙種工業區	3.04	3.1793	5.98	1.66	0.1393	
	宗教專用區	0.31	0.3107	0.58	0.16	+0.0007	
	加油站專用區	0.26	0.2616	0.49	0.14	+0.0016	
	農會專用區	2.02	2.0219	3.80	1.05	+0.0019	
	農業區	135.3142	138.8358	—	72.30	+3.5216	
	小計	165.3042	168.6231	—	87.81	+3.3189	
公共設施用地	機關用地	0.53	0.5168	0.97	0.27	-0.0132	
	學校用地	文小用地	3.97	3.9400	7.40	2.05	-0.0300
		文中用地	3.12	3.1052	5.84	1.62	-0.0148
	社教用地	0.14	0.1396	0.26	0.07	-0.0004	
	公園用地	1.42	0.9221	1.73	0.48	-0.4979	
	公園兼兒童遊樂場用地	0.71	0.7160	1.35	0.37	+0.0060	
	零售市場用地	0.16	0.1643	0.31	0.09	+0.0043	
	停車場用地	0.81	0.8038	1.51	0.42	-0.0062	
	電路鐵塔用地	0.0558	0.0558	0.10	0.03	+0.0000	
	人行步道用地	0.26	0.2243	0.42	0.12	-0.0357	
	道路用地	12.92	12.8207	24.11	6.67	-0.0993	
小計	24.0958	23.4086	—	12.19	-0.6872		
都市發展用地面積		54.0858	53.1959	100.00	27.70	-0.8899	
計畫總面積		189.40	192.0317	—	100.00	+2.6317	

註 1：本表所列重製後各項用地計畫面積係由比例尺一千分之一都市計畫重製圖量取，並作為第三次通盤檢討之依據；而現行計畫面積係依據變更觀音（新坡地區）都市計畫（第二次通盤檢討）書（89年8月）及變更觀音（新坡地區）都市計畫（部分農業區為電路鐵塔用地）案說明書（90年）所載之各項用地面積。

註 2：都市發展用地面積即扣除農業區後計算之面積。

註 3：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

註 4：為確實表明不同使用分區，本計畫將工業區劃分為甲種工業區及乙種工業區、學校用地劃分為文小用地及文中用地。

表 2-6 都市計畫圖重製後公共設施用地面積明細表

項 目	編 號	現行計畫面積 (ha)	重製後面積 (ha)	增減面積 (ha)
機 關 用 地	機 (一)	0.18	0.1660	-0.0140
	機 (二)	0.12	0.1303	+0.0103
	機 (三)	0.23	0.2205	-0.0095
	小 計	0.53	0.5168	-0.0132
文 小 用 地		3.97	3.9400	-0.0300
文 中 用 地		3.12	3.1052	-0.0148
社 教 用 地		0.14	0.1396	-0.0004
公 園 用 地		1.42	0.9221	-0.4979
公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地	公兒(一)	0.20	0.2071	+0.0071
	公兒(二)	0.51	0.5089	-0.0011
	小 計	0.71	0.7160	+0.0060
市 場 用 地		0.16	0.1643	+0.0043
停 車 場 用 地	停 (一)	0.10	0.0950	-0.0050
	停 (二)	0.28	0.2814	+0.0014
	停 (三)	0.43	0.4274	-0.0026
	小 計	0.81	0.8038	-0.0062
電 路 鐵 塔 用 地		0.0558	0.0558	+0.0000
人 行 步 道 用 地		0.26	0.2243	-0.0357
道 路 用 地		12.92	12.8207	-0.0993
合 計		24.958	23.4086	-0.6872

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

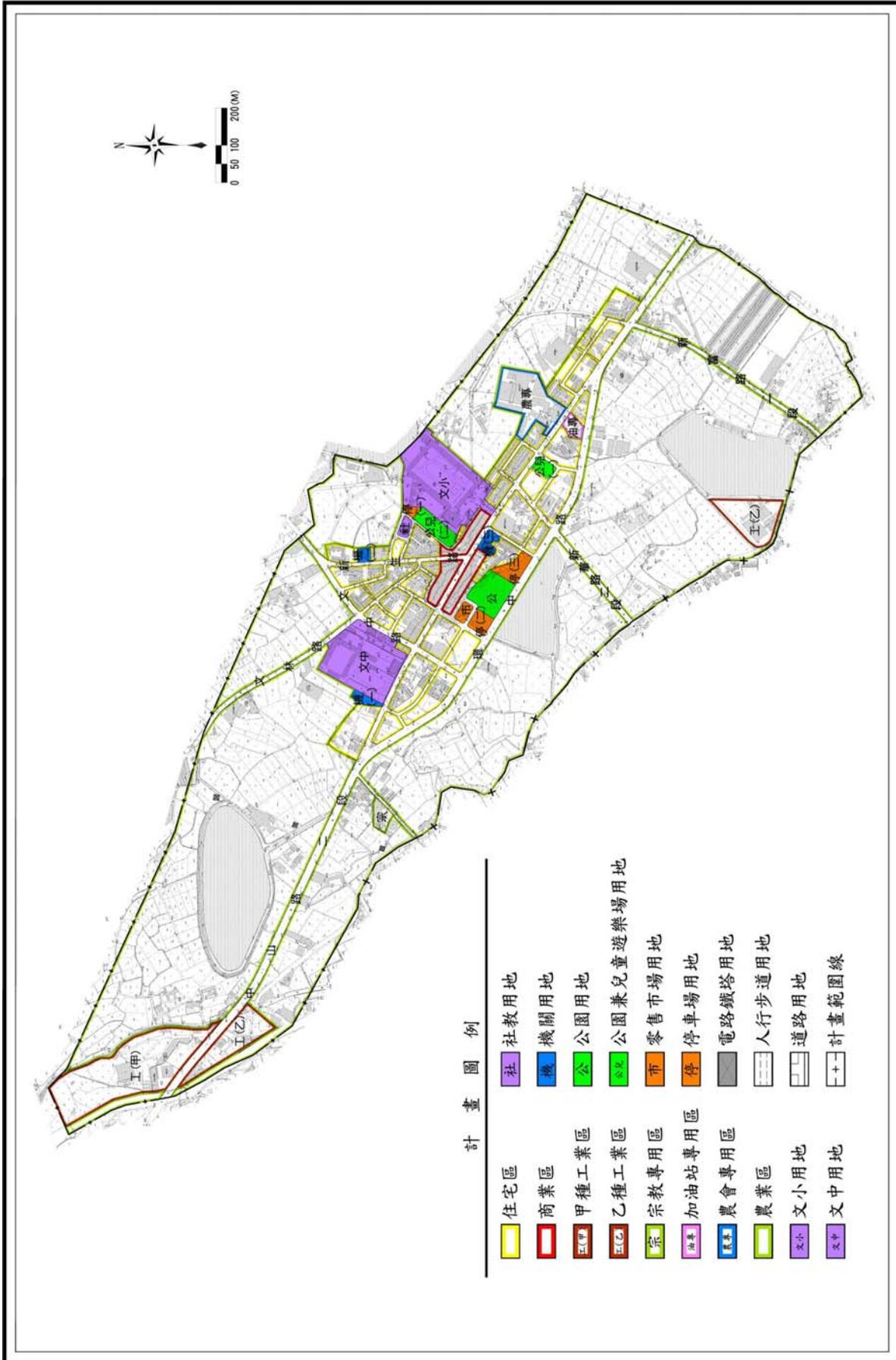


圖 2-1 都市計畫圖重製示意圖

第三章 發展現況分析

第一節 重大建設計畫

近年來，觀音（新坡地區）都市計畫區及觀音（草漯地區）都市計畫區陸續有新建成的住宅社區完工，吸引許多工業區就業員工進駐。若未來俟桃園科技工業區、桃園環保科技園區及大潭濱海特定工業區等工業區開始正式營運後，則將帶來另一波上萬名的就業人潮。為因應此一新的重要動力與契機，計畫區應適度調整各都市計畫區之用地需求。

表 3-1 重大建設計畫一覽表

計畫名稱	計畫概述	與本鄉關連分析
桃園航空城 整體發展綱 要計畫	<ol style="list-style-type: none"> 1.航空城具備多功能發展模式，除客貨空運外，亦結合其周遭關聯產業如：生產製造、商業、國際交易及交流、服務、居住、休閒、購物、研發等多功能之共同發展圈。 2.目前正研擬桃園航空貨運園區暨客運園區（大園南港地區）特定區計畫，貨運園區部分目前正辦理土地分配前相關作業；客運園區則進行招商作業。 	觀音鄉位於機場半徑 10 公里以內的範圍，屬於航空城之機場關聯型產業，未來應與沿海工業園區及濱海遊憩區相互結合，以帶動關聯產業發展。
觀音工業區 （已完成）	<ol style="list-style-type: none"> 1.開發總面積 632.12 公頃，係一綜合性工業區。 2.預計分四期開發，但因第四期用地取得困難，經數次與地主協調不成而取消。 3.截至民國 89 年 9 月止，設廠總家數達 320 家。 	1.除觀音工業區外，目前觀音鄉沿海地區皆已陸續規劃為工業發展群落，本鄉西部海岸將成為北台灣最大的濱海工業帶。

表 3-1 重大建設計畫一覽表（續一）

計畫名稱	計畫概述	與本鄉關連分析
觀音擴大（外海）工業區（大觀工業區）開發計畫（經濟部工業局）（規劃中）	<p>1.位於桃園縣觀音鄉北部，及大園鄉雙溪溪口附近之臨海區域，共計 1,046 公頃。</p> <p>2.以金屬機械業、電子電機業、化學工業為主，並作為一般工業碼頭及油輪碼頭。</p> <p>3.第一期原預定於民國 87 年開發完成，但目前尚未進行開發。</p>	2.在環境與經濟並重的永續發展前提下，應加以重視濱海生態及景觀的保育，並與內陸埤圳水路網絡建構屬於觀音鄉獨特的地景風格。
桃園科技工業區開發計畫（亞朔開發股份有限公司）（開發中）	<p>1.位於觀音鄉觀音村及大潭村沿海，面積約 259 公頃。</p> <p>2.以「光電產業」為主軸，另包含電腦周邊產業、積體電路產業、生物科技業、奈米科技研發等。</p> <p>3.園區分為白玉區與塘尾區，預計民國 93 年 2 月起交付購地廠商興建廠房與公共設施，同時施工，預計增加直接就業機會約 18,000 人。</p>	
桃園環保科技園區（開發中）	<p>1.佔地 31 公頃。境內產業以電力電子器材業、機械器材製造業、及金屬製造業等為主。</p> <p>2.園區功能：</p> <p>(1)妥適解決桃園縣境內事業廢棄物污染土地既存問題。</p> <p>(2)促進產業循環性之連結，降低回收再利用之成本。</p> <p>(3)引進國內外再生資源回收技術及先進環保科技技術，營造桃園縣為循環型永續生態城鄉建設風貌典範。</p> <p>(4)積極實踐兼顧生產、生活、生態，三生一體之桃花源生活遠景。</p>	

表 3-1 重大建設計畫一覽表 (續二)

計畫名稱	計畫概述	與本鄉關連分析
產業發展計畫	桃園觀塘工業區開發計畫 (東鼎液化瓦斯興業股份有限公司) (開發中)	(同上)
	大潭濱海特定工業區開發計畫 (台灣電力公司) (開發中)	
	觀音風力發電場開發計畫 (英華威風力發電股份有限公司)	
觀光發展計畫	桃園縣濱海地區整體開發建設計畫 (桃園縣政府)	帶動濱海地區整體開發。其中，國際工商綜合港開發計畫 (桃園港計畫)、濱海地區科技產業帶發展計畫、濱海地區國際觀光帶發展計畫及濱海地區新市鎮發展計畫與本區關係密切。

表 3-1 重大建設計畫一覽表 (續三)

計畫名稱	計畫概述	與本鄉關連分析
觀光發展計畫 埤塘圳路整體景觀規劃 (桃園縣政府)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依據桃園縣城鄉風貌綱要計畫埤圳篇，針對埤塘水圳資源進一步調查，作為城鄉風貌改進工程之推動依據。 2. 內容包括埤塘圳路景觀及生態設計準則、埤塘圳路系統串連與示範地區計畫等，透過埤塘景觀風貌的改善，提出執行上的建議。 	(同上)
交通運輸計畫 西部濱海快速公路建設計畫 (台灣省政府交通處公路局)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 為分散高速擁擠交通，與高速公路及東西向快速道路連接形成一便捷交通運輸網。 2. 在施工階段，與東西向快速公路(觀音—大溪)相交於大潭。 	西部濱海快速公路與東西向快速公路大大提升觀音鄉與其他縣市之可及性與便利性。
交通運輸計畫 東西向快速公路建設計畫 (觀音—大溪)(交通部公路局)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 西起西濱快速公路觀音南方大潭附近，東經 115、114 縣道後，與中山高速公路以系統交流道相交跨台一線，經 113、113 甲線至第二高速公路大溪交流道止。 2. 東西向快速公路與西濱快速公路相交處設有大潭交流道，東西向快速公路亦配合大潭工業區道路設計，往西北延伸連接觀塘工業區。 3. 目前已全線完工通車。 	

資料來源：1. 桃園縣政府網站 (<http://www.tycg.gov.tw>)。

2. 桃園縣環保科技園區網站 (<http://testp.tyepb.gov.tw>)。

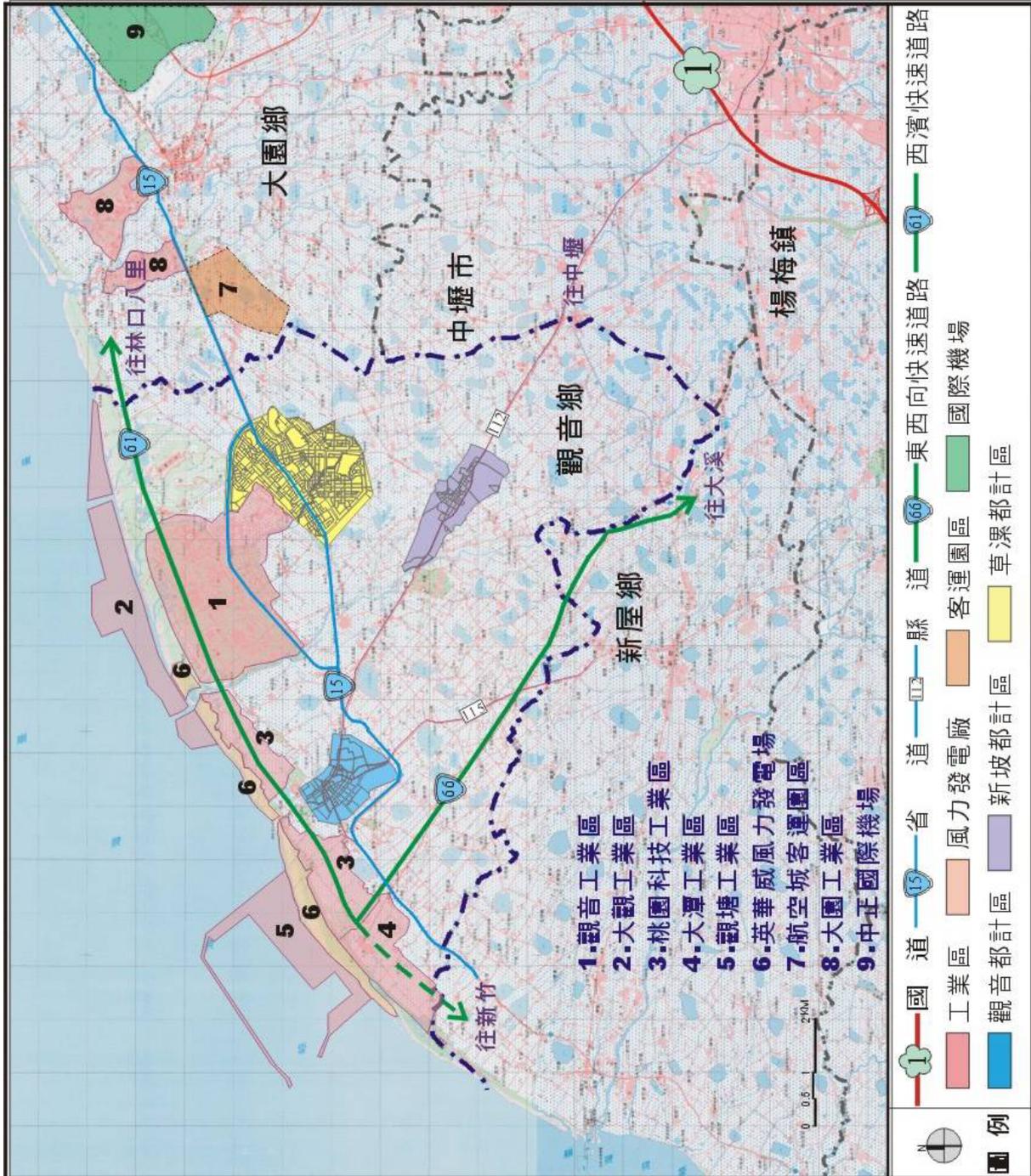


圖 3-1 觀音鄉重大建設示意圖

第二節 計畫年期及人口發展

壹、計畫年期

90年2月1日發布實施的變更觀音（新坡地區）都市計畫（第二次通盤檢討）案，配合台灣北部區域計畫（第一次通盤檢討）之計畫年期將本計畫區計畫年期調整至94年。然考量辦理本次通盤檢討時已超過原擬訂之計畫年期，爰此，建議應配合台灣北部區域計畫（第二次通盤檢討）草案之計畫年期調整變更延長本計畫區之計畫年期至110年。

貳、人口發展

從表3-2 桃園縣及觀音鄉歷年人口成長統計表得知，桃園縣歷年人口成長相當穩定，每年約以1%~3%成長率成長，而觀音鄉受到觀音工業區陸續開發的影響，人口數呈現先衰退後上升的趨勢。

根據「桃園縣綜合發展計畫」可知，觀音工業區因附近缺乏完善的住宅環境，有25%勞工為其他鄉鎮縣市之通勤者。爰此，雖然製造業就業人數高達2萬3千多人，但對觀音鄉人口成長效益卻不高。

從表3-3 觀音鄉及三個計畫區歷年人口成長統計表得知，歷年分布於草漯、觀音、新坡三個都市計畫區之人口數不到全鄉人口總數的三成。且以新坡都市計畫區東側的崙坪村為例，崙坪雖為非都市土地，然因鄰近中壢市，交通非常便利，97年7月底人口有5,205人，僅次於草漯村7,309人。

由此可知，本鄉都市化比例並不高，於都市計畫區中進行新市區之建設，仍有很大的成長空間。

表 3-2 桃園縣及觀音鄉歷年人口成長統計表

年度	桃園縣		觀音鄉		
	人口數 (人)	平均成長率 (%)	人口數 (人)	平均成長率 (%)	佔全縣比例 (%)
70	1,093,621	—	45,482	—	4.16
71	1,129,576	3.29	45,494	0.03	4.03
72	1,160,709	2.76	45,497	0.01	3.92
73	1,189,752	2.50	44,850	-1.42	3.77
74	1,211,249	1.81	44,613	-0.53	3.68
75	1,232,209	1.73	44,069	-1.22	3.58
76	1,259,503	2.22	43,635	-0.98	3.46
77	1,288,626	2.31	43,483	-0.35	3.37
78	1,320,359	2.46	43,486	0.01	3.29
79	1,355,175	2.64	43,469	-0.04	3.21
80	1,385,165	2.21	44,122	1.50	3.19
81	1,415,546	2.19	44,775	1.48	3.16
82	1,448,486	2.33	45,896	2.50	3.17
83	1,483,955	2.45	47,200	2.84	3.18
84	1,524,127	2.71	49,085	3.99	3.22
85	1,570,456	3.04	49,808	1.47	3.17
86	1,614,471	2.80	51,138	2.67	3.17
87	1,650,984	2.26	51,893	1.48	3.14
88	1,691,292	2.44	52,691	1.54	3.12
89	1,732,617	2.44	53,486	1.51	3.09
90	1,762,963	1.75	54,227	1.39	3.08
91	1,792,603	1.68	54,942	1.32	3.06
92	1,822,075	1.64	55,473	0.97	3.04
93	1,853,029	1.70	56,300	1.49	3.04
94	1,880,316	1.47	57,552	2.22	3.06
95	1,911,161	1.64	58,901	2.64	3.08

資料來源：70-95 年桃園縣統計要覽，桃園縣政府。

表 3-3 觀音鄉及三個計畫區歷年人口成長統計表

年度	觀音鄉 (人)	都市計畫區				
		觀音地區 (人)	草漯地區 (人)	新坡地區 (人)	小計 (人)	佔全鄉 比例(%)
70	45,482	3,106	3,908	4,209	11,223	24.68
71	45,494	3,109	3,902	4,218	11,229	24.68
72	45,497	3,114	3,948	4,156	11,218	24.66
73	44,850	3,121	3,967	4,162	11,250	25.08
74	44,613	3,139	3,915	4,239	11,293	25.31
75	44,069	3,160	3,881	4,420	11,461	26.01
76	43,635	3,321	3,865	4,460	11,646	26.69
77	43,483	3,400	3,884	4,540	11,824	27.19
78	43,486	3,500	3,904	4,601	12,005	27.61
79	43,469	3,500	3,939	4,610	12,049	27.72
80	44,122	3,500	4,047	4,631	12,178	27.60
81	44,775	3,600	4,190	4,650	12,440	27.78
82	45,896	3,700	4,298	4,750	12,748	27.78
83	47,200	3,700	4,650	4,800	13,150	27.86
84	49,085	3,800	5,023	4,976	13,799	28.11
85	49,808	3,800	5,218	4,943	13,961	28.03
86	51,138	4,300	5,488	4,972	14,760	28.86
87	51,893	3,800	5,654	5,002	14,456	27.86
88	52,691	4,503	6,783	6,141	17,427	33.07
89	53,486	3,904	5,970	5,119	14,993	28.03
90	54,227	3,904	6,133	5,182	15,219	28.07
91	54,942	3,828	6,029	5,216	15,073	27.43
92	55,473	3,828	6,029	5,216	15,073	27.17
93	55,630	3,849	6,800	5,301	15,950	28.67
94	57,552	3,680	7,196	5,610	16,486	28.65
95	58,901	3,220	6,715	5,814	15,749	26.74

資料來源：1.觀音鄉人口：70-95年桃園縣統計要覽，桃園縣政府。

2.各都市計畫區人口：71-96年都市及區域計畫統計彙編，行政院經濟建設委員會都市及住宅發展處。

從表 3-4 觀音鄉及新坡都市計畫地區歷年人口成長及增加率統計表得知，77-96 年 20 年間，觀音鄉平均成長率為 1.61%，計畫區年平均成長率為 1.53%。計畫區人口成長速度幾乎與全鄉人口成長速度相當，屬於人口成長穩定地區。

表 3-4 觀音鄉及新坡都市計畫地區歷年人口成長及增加率統計表

民國	新坡都市計畫地區			觀音鄉		
	人口數 (人)	增加數 (人)	增加率 (%)	人口數 (人)	增加數 (人)	增加率 (%)
77	4,540	—	—	43,483	—	—
78	4,601	+61	+1.34	43,486	+3	+0.01
79	4,610	+9	+0.20	43,469	-17	-0.04
80	4,631	+21	+0.46	44,122	+653	+1.50
81	4,650	+19	+0.41	44,775	+653	+1.48
82	4,750	+100	+2.15	45,896	+1,121	+2.50
83	4,800	+50	+1.05	47,200	+1,304	+2.84
84	4,976	+176	+3.67	49,085	+1,885	+3.99
85	4,943	-33	-0.66	49,808	+723	+1.47
86	4,972	+29	+0.59	51,138	+1,330	+2.67
87	5,002	+30	+0.60	51,893	+755	+1.48
88	6,141	+1,139	+22.77	52,691	+798	+1.54
89	5,119	-1,022	-16.64	53,486	+795	+1.51
90	5,182	+63	+1.23	54,227	+741	+1.39
91	5,216	+34	+0.66	54,942	+715	+1.32
92	5,216	+0	+0.00	55,473	+531	+0.97
93	5,301	+85	+1.63	55,630	+157	+0.28
94	5,610	+309	+5.83	57,552	+1,922	+3.45
95	5,814	+204	+3.64	58,901	+1,349	+2.34
96	5,912	+98	+1.69	59,799	+898	+1.52
平均成長率	+1.53			+1.61		

資料來源：1. 觀音鄉：76-95 年桃園縣統計要覽，桃園縣政府；96 年為觀音鄉戶政事務所。

2. 新坡都市計畫地區：76-95 年都市及區域計畫統計彙編，行政院經濟建設委員會都市及住宅發展處；95-96 年資料來源為觀音鄉戶政事務所（都市及區域計畫統計彙編 95 年底人口為 3,603 人，與歷年平均人口差異過大，故採觀音鄉戶政事務所統計數據）。95 年 12 月底大同村 3,335 人，新坡村 3,603 人，大崛村 1,538 人，96 年 12 月底大同村 3,471 人，新坡村 3,563 人，大崛村 1,599 人，依計畫區內各村含括面積比例及聚落分布情形（分別為 90%、76% 及 5%），估計計畫區人口數分別為 5,817 人及 5,912 人。

第三節 土地使用

壹、住宅區

現行計畫劃設住宅區 16.9381 公頃，佔本計畫總面積約 8.82%，使用率約 81.88%。

貳、商業區

現行計畫劃設商業區 1.7628 公頃，佔本計畫總面積約 0.92%，使用率為 100.00%。

參、工業區

現行計畫劃設甲種工業區 1 處、乙種工業區 2 處，面積共計 8.4922 公頃，佔本計畫總面積約 4.42%，使用率約 52.65%。

肆、宗教專用區

現行計畫劃設宗教專用區 1 處，面積 0.3107 公頃，為寶蓮寺現址，佔本計畫總面積約 0.16%，使用率為 100.00%。

伍、加油站專用區

現行計畫劃設加油站專用區 1 處，面積 0.2616 公頃，佔本計畫總面積約 0.14%，使用率為 100.00%。

陸、農會專用區

現行計畫劃設農業專用區 1 處，面積 2.0219 公頃，為觀音鄉農會現址，佔本計畫總面積約 1.05%，使用率約 96.63%。

柒、農業區

現行計畫劃設農業區 138.8358 公頃，佔本計畫總面積約 72.30%。

第四節 公共設施

壹、機關用地

現行計畫劃設機關用地 3 處，機（一）用地為供建國廣播股份有限公司使用，現況為建國廣播股份有限公司使用，面積為 0.1660 公頃，開闢率為 100.00%；機（二）用地已完全開闢供台灣電力公司使用，面積為 0.1303 公頃，開闢率為 100.00%；機（三）用地已完全開闢供新坡派出所、消防隊、農田水利會新坡工作站使用，面積為 0.2205，開闢率為 100.00%。

機關用地面積總計為 0.5168 公頃，佔本計畫總面積約 0.27%。

貳、文小用地

現行計畫劃設文小用地 1 處，大部分已開闢供新坡國小使用，一小部分為新坡衛生室使用，面積為 3.9400 公頃，開闢率約 99.16%。

參、文中用地

現行計畫劃設文中用地 1 處，大部分已開闢供新坡國中使用，一小部分為住宅使用及空地，面積為 3.1052 公頃，開闢率約 92.02%。

文中用地面積總計為 7.0452 公頃，佔本計畫總面積約 3.67%。

肆、社教用地

現行計畫劃設社教用地 1 處，面積為 0.1396 公頃，現況已完全開闢供觀音鄉婦幼館使用，佔本計畫總面積約 0.07%，開闢率為 100.00%。

伍、公園用地

現行計畫劃設公園用地 1 處，現況為埤塘及住宅使用，面積為 0.9221 公頃，佔本計畫總面積約 0.48%，尚未開闢。

陸、公園兼兒童遊樂場用地

現行計畫劃設公園兼兒童遊樂場用地 2 處，公兒（一）用地面積為 0.2071 公頃，現況為旱田及果園，尚未開闢；公兒（二）用地面積為 0.5089 公頃，現況已開闢為槌球場及游泳池等使用，開闢率為 100.00%。公園兼兒童遊樂場用地面積總計為 0.7160 公頃，佔本計畫總面積約 0.37%。

柒、零售市場用地

現行計畫劃設零售市場 1 處，面積為 0.1643 公頃，現況為埤塘及鐵皮屋使用，佔本計畫總面積約 0.09%，尚未開闢。

捌、停車場用地

現行計畫劃設停車場用地 3 處，停（一）用地面積為 0.0950 公頃，現況為槌球場使用，尚未開闢；停（二）用地面積為 0.2814 公頃，現況為埤塘使用，尚未開闢；停（三）用地面積為 0.4274，現況為埤塘及鐵皮屋使用，尚未開闢。

停車場用地面積總計為 0.8038 公頃，佔本計畫總面積約 0.42%。

玖、電路鐵塔用地

現行計畫劃設電路鐵塔用地 3 處，面積為 0.0588 公頃，已完全開闢供高壓鐵塔使用，佔本計畫總面積約 0.03%，開闢率為 100.00%。

拾、人行步道用地

現行計畫劃設人行步道 7 條，面積共計 0.2243 公頃，佔本計畫總面積約 0.12%，開闢率約 74.19%。

拾壹、道路用地

現行計畫劃設聯外道路與區內道路共 11 條，及其他未編號 4 公尺至 8 公尺之主要、次要及出入道路等，面積共計 12.8207 公頃，佔本計畫總面積約 6.68%，目前大部分已開闢，僅少部分未開闢，開闢率約 86.97%。

表 3-5 公共設施用地使用現況明細表

項目	編號	重製後 面積(ha)	開闢情形		使用現況	備註
			已開闢	未開闢		
機關 用地	機(一)	0.1660	✓		建國廣播股份有限公司	
	機(二)	0.1303	✓		台灣電力公司	
	機(三)	0.2205	✓		新坡派出所、消防隊、農田水利會新坡工作站	
	小計	0.5168				
學校 用地	文小 用地	3.9400	△		新坡國小、新坡衛生室	開闢率約 99.16%
	文中 用地	3.1052	△		新坡國中、住宅、空地	開闢率約 92.02%
社教 用地		0.1396	✓		觀音鄉婦幼館	
公園 用地		0.9221		✓	埤塘及住宅	
公園 兼兒 童遊 樂場 用地	公兒 (一)	0.2071		✓	旱田及果園	
	公兒 (二)	0.5089	✓		槌球場及游泳池等	
	小計	0.7160				

表 3-5 公共設施用地使用現況明細表（續一）

項目	編號	重製後 面積(ha)	開闢情形		使用現況	備註
			已開闢	未開闢		
零售市場用地		0.1643		✓	為埤塘及鐵皮屋	
停車場用地	停(一)	0.0950		✓	槌球場	
	停(二)	0.2814		✓	埤塘	
	停(三)	0.4274		✓	埤塘及鐵皮屋	
	小計	0.8038				
電路鐵塔用地		0.0558	✓		高壓鐵塔	
人行步道用地		0.2243	△			開闢率 約 74.19 %
道路用地		12.8207	△			開闢率 約 86.97 %
合計		23.4086				

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

第五節 交通系統

壹、聯外道路

一、一號道路（中山路二段、環中路）

即縣道 112 號，為本計畫區之主要聯外幹道，東行往中壢，西行往觀音，計畫寬度 20 公尺，已完全開闢。

二、二號道路（文中路）

即鄉道路 35 號，為通往草漯之聯外道路，計畫寬度 15 公尺，部分已開闢、部分未開闢。

三、三號道路（新華路）

即鄉道 84 號，係由一號道路轉接通往新屋之聯外道路，計畫寬度 15 公尺，已完全開闢。

四、五號道路（文林路）

即鄉道 37 號，係由二號道路轉接通往崁頭之聯外道路，計畫寬度 12 公尺，已完全開闢。

五、八號道路（新富路一段）

即鄉道 83 號，係由一號道路轉接通往富源之聯外道路，計畫寬度 12 公尺，部分已開闢、部分未開闢。

貳、區內道路

一、四號道路（中山路）

為計畫區內主要道路，計畫寬度 13 公尺，已完全開闢。

二、六號道路

位於零售市場用地西側，計畫寬度 12 公尺，未開闢。

三、七號道路（新華路）

位於公兒（二）用地西側，計畫寬度 12 公尺，已完全開闢。

四、九號道路

位於零售市場用地北側，計畫寬度 10 公尺，未開闢。

五、十號道路（新生路）

位於公兒（一）用地西側，計畫寬度 10 公尺，已完全開闢。

六、十一號道路

為零售市場用地東側及南側，計畫寬度 10 公尺，未開闢。

其他未編號之道路為配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度為 4~8 公尺。道路用地面積共計 12.8207 公頃。

另酌予劃設 4 公尺寬度之人行步道以利人行通往，人行步道面積 0.2243 公頃。

表 3-6 計畫道路開闢情形明細表

編號	寬度 (m)	長度 (m)	開闢情形		備註
			已開闢	未開闢	
一	20	2,410	✓		中山路及環中路，聯外道路
二	15	575	△		文中路，聯外道路（部分未開闢）
三	15	310	✓		新華路，聯外道路
四	13	1,230	✓		中山路，區內道路
五	12	520	✓		文林路，聯外道路
六	12	135		✓	區內道路
七	12	140	✓		新華路，區內道路
八	12	580	△		聯外道路（部分未開闢）
九	10	110		✓	區內道路
十	10	400	✓		新生路，區內道路
十一	10	95		✓	區內道路
未編號 道路	4~8	—	△		（部分未開闢）

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

第四章 發展預測與用地需求推估

第一節 發展預測

從表 3-4 觀音鄉及新坡都市計畫地區歷年人口成長及增加率統計表得知，88 年時計畫區之現況人口為 6,141 人，已超過計畫人口 6,000 人，雖往後幾年現況人口略降至 5,100-5,900 人左右，但仍超過計畫人口之百分之八十以上，因此急需辦理變更部分都市發展儲備用地（農業區仍有 138.8358 公頃，佔計畫區總面積 72.30%）為都市發展用地，以因應幾近飽和的都市活動之用地需求。

以計畫區歷年人口資料為基礎、110 年為計畫目標年，透各類適當之數學模式推導出此成長趨勢，再據以進行未來人口預測，推估結果如下表所示：

表 4-1 目標年計畫區人口推估統計表

單位：人

民國	直線	對數	三次多項式	乘冪
98	5,849	5,338	6,723	5,356
99	5,903	5,351	6,953	5,371
100	5,957	5,364	7,204	5,385
101	6,012	5,376	7,476	5,399
102	6,066	5,388	7,771	5,413
103	6,120	5,399	8,089	5,426
104	6,175	5,411	8,432	5,438
105	6,229	5,422	8,800	5,451
106	6,283	5,432	9,195	5,463
107	6,338	5,442	9,618	5,474
108	6,392	5,453	10,069	5,486
109	6,446	5,462	10,551	5,497
110	6,500	5,472	11,063	5,508
R ² 值	0.9640	0.8492	0.9725	0.8745

資料來源：本計畫推算。

依上表對未來人口發展趨勢預測結果，得知計畫區於目標年時之人口總量將介於 5,472 人（低估計值）至 11,063 人（高估計值）之間。考量本計畫區為本鄉三個都市計畫區中人口成長率最高的地區，且近年人口成長約有 2%，又本區區位良好，為本鄉銜接桃園雙子城（桃園市與中壢市）之重要出入口，因此建議調整計畫區之計畫人口為 12,000 人。

第二節 課題與對策

壹、計畫區都市定位不清、都市發展用地將飽和

說明：

1. 觀音（新坡地區）都市計畫區與觀音都市計畫區、觀音（草漯）都市計畫區皆屬鄉街計畫，且計畫內容同質性過高，都市定位不清。
2. 觀音（新坡地區）計畫人口達成率近 9 成，現況人口已達計畫人口臨界點，且住宅區使用率亦已超過 8 成，商業區使用率更達百分之百，都市發展用地將屆飽和，都市發展壓力頗高。
3. 計畫區內約有 139 公頃之農業區，因工業蓬勃發展及商業活動增加之影響，農耕人口逐年減少，衍成農業區荒蕪廢棄之情形。

對策：

1. 賦予本計畫區入口意象機能，展現地區風土特色：從全鄉角度切入，瞭解新坡地區位處「112 縣道」樞紐位置的重要地理區位，往東即可進入中壢發展區核心地帶，並可連通至「一高」及「二高」，促使本區成為觀音鄉與桃園縣銜接的關鍵入口。
2. 接續桃園縣政府推廣「桃園蓮花季」已歷七屆的美麗饗宴，新坡地區將得以原生的「客家生活體驗」及「學校埤」、「豬屠埤」等地方景緻，結合「蓮香·米香·花果香」的縣政發展軸線，在觀音鄉東側地區營造「新坡入口意象園區」，創造純粹特質的地區風土特色入口意象。
3. 農業區為都市發展儲備用地，於本次通盤時衡量日益擴張的都市機能，審慎考量變更農業區為其他土地使用分區的可行性，為閒置空間注入新活水。

貳、埤塘資源欠缺整體規劃，生態棲地日漸消失破壞

說明：

1. 近年來，埤塘水路受工業化及都市化擴張之影響，埤塘水域不斷遭受填埋。以 88 年台大水工試驗所針對桃園縣埤塘之調查資料，顯示埤塘數量從 4,215 口，減至目前的 3,345 口，水域面積減少約 1,034 公頃。
2. 根據水利會 90 年水質監測資料顯示，水利會管轄的埤塘普遍水質不佳。此外，埤塘移用情形嚴重，目前約有六成水池為養殖池，其他則為家庭污水及工業廢水排入。
3. 近年來水利會均積極進行水利工程現代化，農水路改建多採用水泥為主的三面固床工，埤塘堤岸則拆除原砌石護岸為水泥護岸，造成環境及生態之負面影響。
4. 非都市之私有埤塘用地編定多為水利用地或農牧用地，除了編定為水利用地需受水利法約束外，其餘均無明文規定不得填埋或縮減水域。加上不同用地其事權分散，無法可管，使埤塘之保存更加困難。

對策：

1. 為維持埤塘總量管制，進行任何開發行為時，應落實生態補償制度此一環境管理模式。即如破壞、減損或改變埤塘水體面積或數量時，應透過創造新的埤塘或生態棲地、復育或改善植栽群落或生態綠地的方式，予以補償。
2. 配合桃園縣創造城鄉風貌推動計畫及埤塘圳路整體景觀規劃，由公部門扮演主動角色，提供工程經費補助，以推動埤圳新生。
3. 埤圳改善工程應落實生態工程原則，以維護自然生態環境品質。
4. 以觀光文化發展作為埤塘轉型方向，如目前積極推動發展的蓮花季活動。

- 5.藉由本次通盤檢討將區內大型埤塘劃設為適當分區，以土地使用管制要點管制其使用項目，以維護埤塘的永續發展。
- 6.鼓勵民間、地方組織團體參與經營管理維護。

參、農業區興建龐大住宅社區，導致破壞農村景緻問題

說明：

位於計畫區東南側農業區的中泰養豬場，曾與文秀養豬場、國豐養豬場並列桃園縣最大養豬場，然因前幾年遭受口蹄疫的肆虐，原場址已停止畜產事業，轉為興建約 130 戶別墅型的集村農社，然龐大住宅社區將破壞本地農村景緻，且降低原有公共設施服務水準。

對策：

為合理規劃集村農舍，提升農村的景觀與環境，依 95 年 10 月 19 日桃園縣都市設計委員審議委員會之決議，未來於都市計畫區內應依「農業用地興建農舍」辦法規定，興建集村農舍除應於農業主管機關審查核准外，尚須經桃園縣都市設計審議委員會審議通過始得核發建築執照，以徹底落實集村農舍合理規劃使用。

第三節 都市發展用地需求推估及檢核

在未來計畫人口為 12,000 人之條件下，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所訂之公共設施用地檢討標準檢視各項公共設施用地劃設情形，詳見下表。

表 4-2 都市發展用地需求推估及檢核表

計畫人口：12,000 人

項目	現行計畫面積 (ha)	需求面積 (ha)	不足或超過面積 (ha)	檢討標準	備註
住宅區	16.9381	40	-23.0619	以計畫人口每人居住樓地板面積 60m ² 為準，以容積率 180% 反推住宅用地面積。	—
商業區	1.7628	—	—	依實際需要檢討。	—
甲種工業區	5.3129	—	—		
乙種工業區	3.1793	—	—	依實際需要檢討。	—
宗教專用區	0.3107	—	—	依實際需要檢討。	—
農會專用區	2.0219	—	—	依實際需要檢討。	—
加油站專用區	0.2616	—	—	依實際需要檢討。	
機關用地	機(一)	0.1660	—	依實際需要檢討。	供建國廣播股份有限公司使用
	機(二)	0.1303			供台灣電力公司使用
	機(三)	0.2205			供警察局、消防隊、水利工作站使用
	小計	0.5168			—

表 4-2 都市發展用地需求推估及檢核表 (續一) 計畫人口：12,000 人

項目		現行計畫面積 (ha)	需求面積 (ha)	不足或超過面積 (ha)	檢討標準	備註
學校用地	文 小地	3.9400	2.40	+1.5400	1. 五萬人以下者，以每千人 0.20 公頃為準。 2. 每校面積不得小於 2.00 公頃。	新坡國小
	文 中地	3.1052	2.50	+0.6052	1. 五萬人以下者，以每千人 0.16 公頃為準。 2. 每校面積不得小於 2.50 公頃。	新坡國中
社 教 用 地		0.1396	—	—	依實際需要檢討。	—
公 園 用 地		0.9221	1.80	-0.8779	1. 閭鄰公園依閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。 2. 五萬人口以下者，以每千人 0.15 公頃為準。	—
公園兼兒童遊樂場用地	公 兒 (一)	0.2071	0.96	-0.2440	以每千人 0.08 公頃為準，每處最小面積 0.1 公頃。	—
	公 兒 (二)	0.5089				
	小 計	0.7160				

表 4-2 都市發展用地需求推估及檢核表 (續二) 計畫人口：12,000 人

項目	現行計畫面積 (ha)	需求面積 (ha)	不足或超過面積 (ha)	檢討標準	備註
零售市場用地	0.1643	—	—	依實際需要檢討。	—
停車場用地	停(一)	0.0950	1.92	-1.1162	不得低於計畫區內車輛預估數 20% 停車需求。
	停(二)	0.2814			
	停(三)	0.4274			
	小計	0.8038			
電路鐵塔用地	0.0588	—	—	依實際需要檢討。	—
人行步道用地	0.2243	—	—	依實際需要檢討。	—
道路用地	12.8207	—	—	按交通量及道路設計標準。	—

資料來源：本計畫彙整。

註：停車場需求面積之推估計算：汽車持有率以計畫人口數的 20% 計，每輛汽車停車空間以 40 平方公尺計，停車場需求面積為計畫人口數乘以汽車持有率乘以每輛汽車停車空間總計之 20%。故停車場需求面積計算如下：

$$\text{停車需求} = (12,000 \times 20\% \times 40) / 10000 = 9.6 \text{ 公頃} ; \text{需求面積} = 9.6 \text{ 公頃} \times 20\% = 1.92 \text{ 公頃}$$

第四節 規劃期間公民團體意見

壹、法令依據

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第三十九條規定：「都市計畫通盤檢討前，辦理機關應將通盤檢討範圍及有關書件公告於各該直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市）公所公告三十天，並將公告之日期及地點登報週知，公民或團體得於公告期間，以書面載明姓名、地址，向辦理機關提出意見，供作通盤檢討之參考。」

本計畫於 95 年 7 月 15 日至 95 年 8 月 13 日辦理公告（觀音鄉公所桃觀鄉工字第 0950011406 號），徵求公民或團體意見。

貳、陳情案件處理原則

陳情案件之處理原則分述如下：

- 一、是否符合本計畫檢討原則及規劃完整性。
- 二、是否符合現行法規及行政命令之規定。
- 三、是否符合未來發展需求。
- 四、是否影響他人權益。
- 五、是否符合都市整體發展之經濟性及效益性。

參、陳情案件處理結果

本次通盤檢討前後收到公民或團體提出之陳情案件共計 8 件，詳見表 4-3 所示。

表 4-3 規劃期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形
一	建國廣播股份有限公司	機(一)用地 (新張段 1281、 1662 地號)	<p>1.1281 地號係陳情人於 65 年 12 月 28 日購買取得所有權，並於該地建築房屋經營廣播事業。</p> <p>2.1662 地號與前筆土地同時購買，因受法令限制而未辦理產權移轉登記，後於 94 年 12 月 23 日再購買取得持分 26630/100000。</p> <p>3.1281 地號為陳情人所有，而 1662 地號亦欲保留給陳情人所購買，廣播公司屬私人所經營，故此二筆之使用分區編列為機關用地，顯然有誤。</p>	請將 1281、1662 地號二筆土地，依實際情況編列符合土地使用分區，以促進土地之充分合理利用。	為達到土地合理利用目的，有關變更內容及相關回饋規定，將納入都市計畫通盤檢討研議（變更內容綜理表編號第 4 案）。
二	觀音鄉農會	農會專用區 (大同段 889 地號等 19 筆)	<p>1.地籍權屬範圍與都市計畫圖不符。</p> <p>2.本會所有土地均屬農會專用區，且上有許多棟建物，如因與都市計畫不符而地目變更，造成困擾及權益受損，影響甚鉅。</p>	<p>1. 請依農會原有農會專用區地籍權屬範圍釘樁。</p> <p>2. 原有 R129 因移至本會建議之 R129-1 釘樁。</p> <p>3.R132-R136 依原有農會專用地籍權屬範圍。</p>	為維護農會專用區範圍之完整性，將依農會專用區之地籍權屬範圍納入通盤檢討研議（變更內容綜理表編號第 14 案）。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形
三	陳慶富	新張段 0396 地號	該地為都市計畫內既成道路，每年繳交地價稅 11,515 元。	請納入研議。	為建構完整道路系統，將視既成道路利用情形，納入通盤檢討研議（變更內容綜理表編號第 6 案）。
四	台灣電力公司桃園區營運處	機(二)用地西側部分機關用地(新張段 924 地號)	<p>1.新張段 924 地號坐落於台灣電力公司新坡服務所(新張段 1339 地號)正前方，台灣電力公司於 62 年 3 月間購置新坡服務所用地時，該筆土地已屬既成道路，旋經 71 年 1 月 17 日發布實施的「觀音(新坡地區)都市計畫」案規劃為機關用地，以致台灣電力公司服務所用地，面臨未徵收之畸零機關用地，無法臨接道路用地。</p> <p>2.新張段 924 地號地主要求台灣電力公司高價價購，否則築牆圍堵禁止通行，即將嚴重影響地方民眾洽公及台灣電力公司業務。</p>	請貴所將本案列入「觀音(新坡地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」檢討，惠予變更為道路用地，以維護地方繁榮並嘉惠民眾。	經查 71 年 1 月 17 日發布實施的原計畫，本區即規劃機(二)用地供台灣電力公司服務所使用，為便利民眾洽公，已於機(二)用地西側規劃十號道路用地以供出入。新張段 924 地號已規劃為機(二)用地，若變更新張段 924 地號為道路用地將破壞機(二)用地及十號道路用地之完整性。爰此，仍應由台灣電力公司續與該地

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形
					地主協商較為適宜。
五	吳建清	加油站專用區南側埤塘及其周圍農業區範圍	<p>1.土地現況係種植蓮花、茭白筍等農作及養畜禽等農業利用，從未作灌溉利用。</p> <p>2.變 13 案及變 11 案即有規劃數十公頃之灌溉專用區，在都市狹小有限之土地範圍內，規劃過多之灌溉專用區恐浪費土地資源，影響地區發展。</p> <p>3.土地向來作農業使用，非原有埤塘資源，非屬灌溉專用區最佳位置。</p>	恢復原計畫農業區。	考量現況部份供農作使用，且計畫區已有兩處規模較大之灌溉專用區，故維持農業區。
六	李鳳桂等人	新生路兩側部份土地（新張段 937 11 地號）	土地於 71 年實施都市計畫時，已是既成道路，致毗鄰之各筆土地皆因前揭土地之阻隔成為袋形地，而不能與道路連接，無法申請建築使用，且各所有權人若藉機哄抬地價或刻意刁難，則需地之人欲購買恐困難重重。	將本案納入通盤檢討並變更為道路用地。	變更範圍零碎且不連續，基於都市計畫道路系統完整性之考量，維持原計畫。
七	桃園縣觀音鄉新坡社區發展協會	中山路二段、環中路及文中路兩側	1.新坡都市計畫區自規劃設置至今逾三十年，不論哪一村的居民無不引頸企盼，惟今計畫草案一出，所有住、商建築用地均設於大同、大崛村，不免讓新坡村居民感慨不公。	為均衡地方發展及公平性，建議將住、商等影響地方發展最鉅的區塊，規劃於中山路二段、環中路	1.為提升新坡地區未來發展願景，於文中路、文林路及新生路一帶擴增新市區，納入通盤檢討

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形
			2.都市計畫之檢討除地形地貌外，仍須考量開發成本與地方政府負擔能力，依本計畫草案所視，住、商菁華之「變12案」中必須徵收並鋪設大面積道路方能開發使用，無端提高開發成本，倘若未來政府無力負擔公共設施費用，則開放形同虛設地區之整體發展又將受到拖累。	及文中路兩側，既可均衡區域發展，亦可免除政府徵收、開發之公帑與時間。	研議（變更內容綜理表編號第9案）。 2.本案召開桃園縣都市計畫委員會前，依法辦理公開展覽說明會，屆時得由民眾提出陳情意見。
八	鍾振章等13人	新坡村內中山路、新生路及文林路兩側農地	1.開發範圍之檢討：新坡村內中山路、新生路及文林路兩側之農地其灌溉功能已喪失，就現實與經濟情況評估應納入此次通盤檢討之範圍。 2.經濟效益之探討：(1)新坡區內已有國中、國小，以現實少子化趨勢就此區塊擴大開發，可節省公共設施的興建；(2)新坡區人口成長與建地之需求量較草案中所劃定之範圍更迫於開發，開發後之發展潛力亦相較為強；(3)以現有都市已發展地區銜續擴大開發，達到都市緊密發展...	新坡區各土地所有權人殷切盼望鄉公所相關人員再次實地勘查瞭解，舉辦公開說明會聽取民眾之意見與建議。	

資料來源：本計畫彙整。

第五節 發展定位與整體發展構想

壹、發展定位

一、透過成長管理機制，強化「生活後援基地」

觀音鄉濱海工業帶為新竹科學園區與國際空港之後勤區域，貫穿計畫區的縣道 112 往西即可到達濱海工業帶，往東經崙坪後，可連接高鐵青埔站聯外道路（29 甲）。而新坡東側的崙坪村緊鄰中壢市，聚落發展更勝草漯、觀音及新坡，然因屬非都市土地，未能預先規劃必要性之公共設施用地，生活品質有待加強。

計畫區因地處重要交通節點，往來活動人口較多，故定位為「生活後援基地」。透過適切的成長管理機制，加強生活服務機能，避免產生過境式交通，且為吸納崙坪新增人口，避免土地管理失衡，亦可適度新增可發展用地。

詳見圖 4-1「生活後援基地」發展定位示意圖。

二、運用週邊蓮園及埤塘資源，扮演「入口意象園區」

計畫區東南側新華路、大湖路及新華路三條道路所圍之非都市計畫區為本鄉觀光休閒蓮園集中地。而計畫區內縣道 112 兩側現有觀音鄉南、北環自行車道，分別為南環蓮園之旅及北環埤塘之旅，埤塘生態公園與埤塘綠色走廊的規劃，建構成連續性的生態系統。

計畫區週邊擁有許多蓮園及埤塘綠色資源，為外來遊客進入的前哨站，故定位為觀音鄉發展休閒產業之「入口意象園區」。透過設置具地方藝術的入口地標，於政府機關或地方服務處成立旅遊服務中心，並規劃清晰明瞭的指標系統，藉由提升無煙囪產業的品質，打開觀光產業知名度。

詳見圖 4-2「入口意象園區」發展定位示意圖。

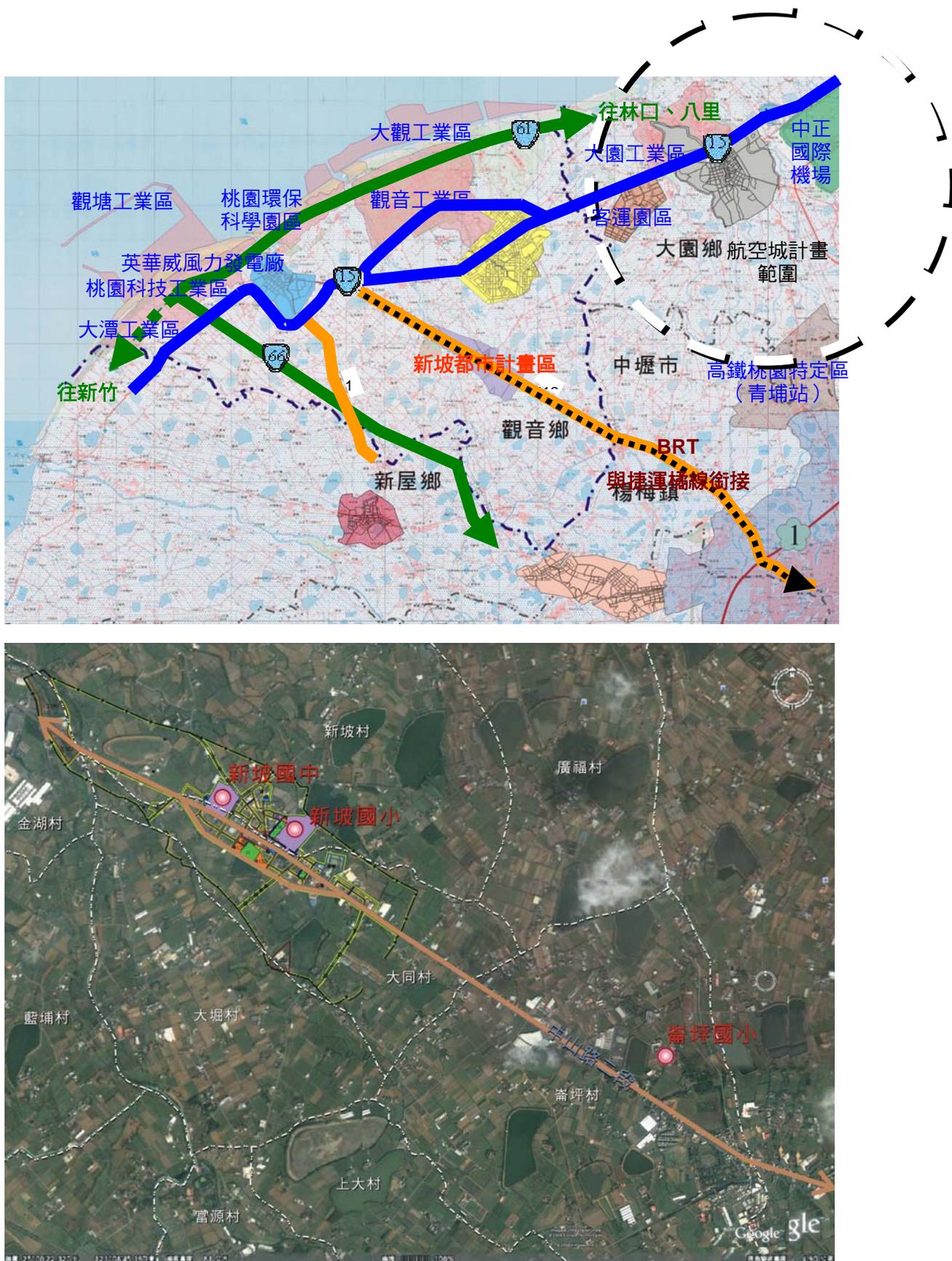


圖 4-1 「生活後援基地」發展定位示意圖

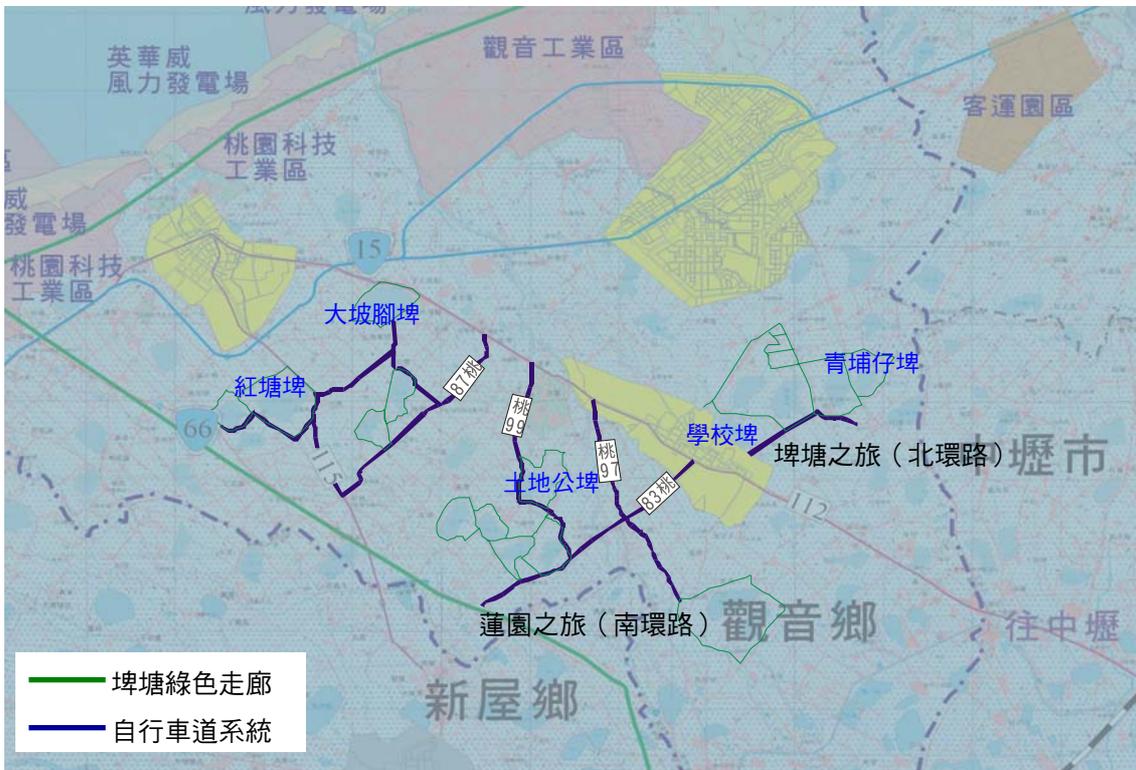
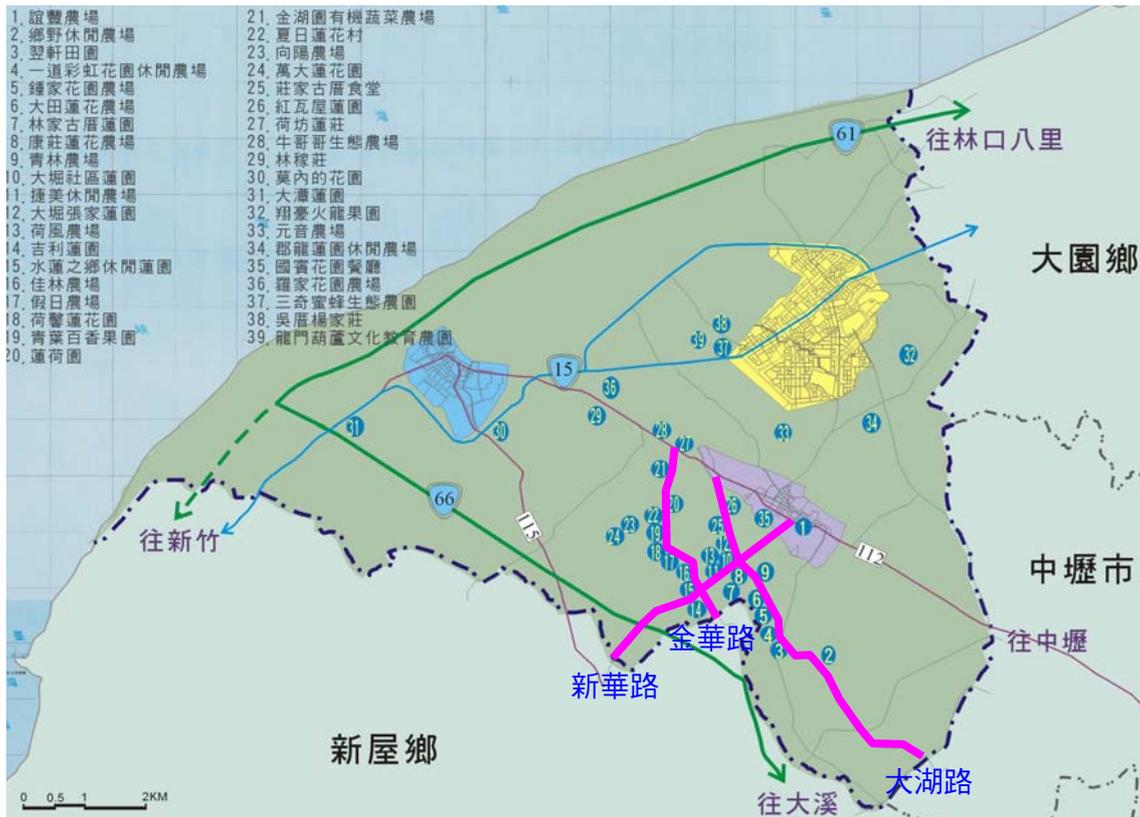


圖 4-2 「入口意象園區」發展定位示意圖

貳、整體發展構想

為落實「生活後援基地」及「入口意象園區」的發展定位，以舊市區外圍農業區作為新坡再發展基石，並衡量日益擴張的都市機能及未來發展方向，透過都市計畫法定程序變更農業區為其他都市發展用地，為閒置空間注入新活水。

而埤塘及公園綠地等資源可作為新、舊市區間的嵌塊體，新市區除配設必要性用地外，亦應透過綠色廊道系統串連各生活單元，以滿足居民生活需求及觀光發展需求。

詳見圖 4-3 整體發展構想示意圖。

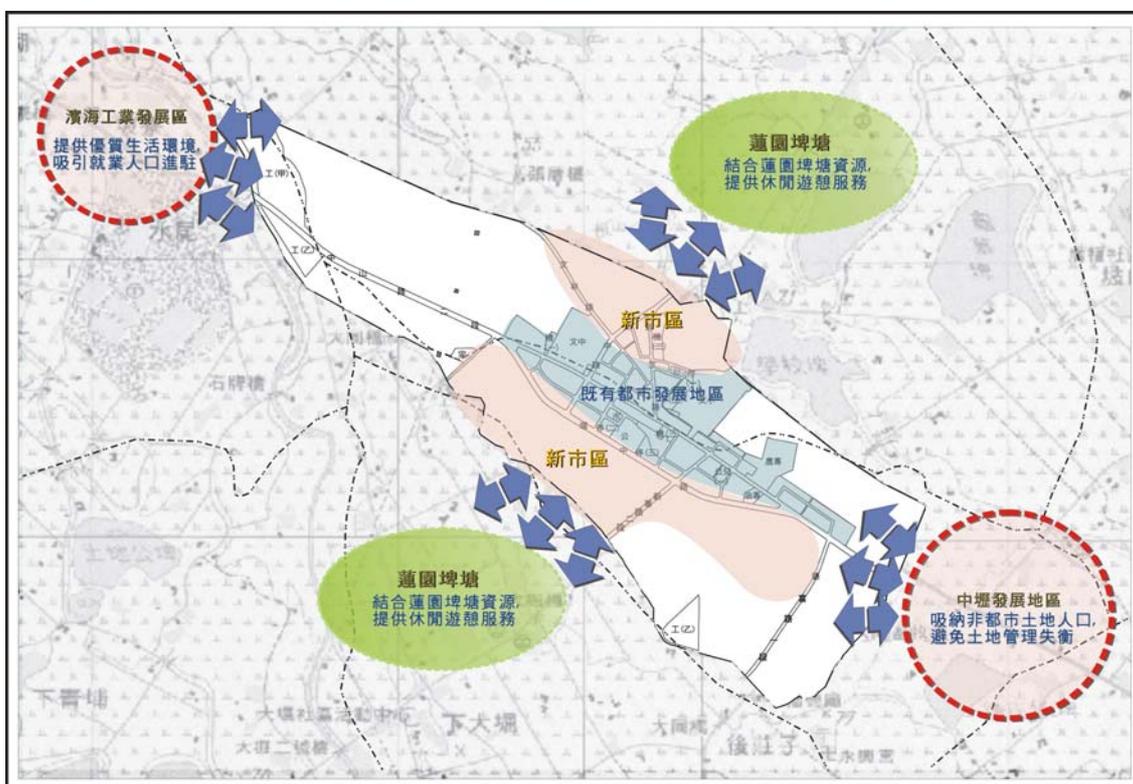


圖 4-3 整體發展構想示意圖

第五章 變更計畫內容

第一節 檢討原則

原計畫依既有新坡市街地規劃 1 個住宅鄰里單元，並配置商業區、工業區、宗教專用區、農會專用區、加油站專用區及各項公共設施用地以提供新坡居民日常生活所需之機能。然經 20 餘年的繁榮發展，現有計畫之都市發展用地幾近飽和，但計畫區內尚有廣大閒置未妥善利用之農業區，此一情形不但對舊市街地形成巨大發展壓力，亦限制新坡地區未來發展潛力。

本次通盤檢討為塑造新坡地區成為觀音鄉入口意象園區，以環中路南側及文中路兩側之農業區作為新坡再發展之基石，衡量日益擴張的都市機能及未來發展方向，透過都市計畫法定程序變更農業區為其他都市發展用地，為閒置空間注入新活水。

為形塑「新坡入口意象園區」之發展定位，以下就本次通盤檢討檢討原則逐一敘明：

壹、關於土地使用分區

一、土地使用分區

現況都市發展用地將至飽和，為滿足將來都市活動之用地需求，在塑造本計畫區為觀音鄉東側「新坡入口意象園區」之發展定位下，酌以調整分區範圍及項目，以促進土地有效使用。

二、公共設施用地

依據「都市計畫通盤檢討實施辦法」所訂之公共設施用地檢討標準檢視各項公共設施用地劃設情形（詳第四章第三節 都市發展用地需求推估及檢核）。

貳、重製疑義檢討

本計畫都市計畫圖重製作業經觀音鄉公所於95年5月29日邀集相關單位召開重製疑義協調會，並於會中獲致具體決議，嗣經觀音鄉公所95年6月6日桃觀鄉行字第0950009028號函送會議記錄在案。

依據會議紀錄決議內容，計有5件重製疑議案納入本次通盤檢討予以變更之（變更內容第10~14案）。

參、公民或團體陳情意見

本次通盤檢討規劃期間共收到8件公民及團體陳情案件。其中，人1案（變更內容第4案）涉及建國廣播公司使用分區調整，人2案（變更內容第14案）涉及農會專用區範圍之完整性，人3案（變更內容第6案）涉及既成道路問題，人7案與人8案（變更內容第9案）涉及新市區建設，在秉持規劃完整性與維護公民及團體權益下，酌以納入本次通盤檢討研議。

第二節 檢討變更內容

依據前述通盤檢討原則，重新檢視計畫區各項土地使用之區位、規模及強度等適宜性，予以檢討變更，另根據第四章發展現況分析及發展預測內容將計畫年期調整為 110 年、計畫人口調整為 12,000 人，以及因應本次通盤檢討內容予以修訂土地使用分區管制要點。爰此，本次通盤檢討共計 19 件變更案。

壹、計畫年期及計畫人口

一、計畫年期

現行計畫之計畫年期為 94 年，考量辦理本次通盤檢討時已超過原擬訂之計畫年期，爰此，建議應配合台灣北部區域計畫(第二次通盤檢討)草案之計畫年期調整變更延長本計畫區之計畫年期至 110 年。

二、計畫人口

現行計畫之計畫人口為 6,000 人，現況人口為 5,900 人左右，超過計畫人口百分之八十以上，因此配合計畫年期之調整採數學模式推導出計畫區成長趨勢，建議調整計畫區之計畫人口為 12,000 人。

貳、計畫面積及各土地使用分區、用地面積

原計畫總面積為 189.40 公頃，依據本次通盤檢討都市計畫重製圖調整本計畫之計畫面積，變更後面積為 192.0317 公頃，修正增加約 2.6317 公頃，而各土地使用分區及用地重製後計畫面積如下所述：

- 一、住宅區：原計畫面積 17.24 公頃，重製後面積 16.9381 公頃。
- 二、商業區：原計畫面積 1.76 公頃，重製後面積 1.7628 公頃。

- 三、甲種工業區：原計畫面積 5.36 公頃，重製後面積 5.3129 公頃。
- 四、乙種工業區：原計畫面積 3.04 公頃，重製後面積 3.1793 公頃。
- 五、宗教專用區：原計畫面積 0.31 公頃，重製後面積 0.3107 公頃。
- 六、加油站專用區：原計畫面積 0.26 公頃，重製後面積 0.2616 公頃。
- 七、農會專用區：原計畫面積 2.02 公頃，重製後面積 2.0219 公頃。
- 八、農業區：原計畫面積 135.3142 公頃，重製後面積 138.8358 公頃。
- 九、機關用地：原計畫面積 0.53 公頃，重製後面積 0.5168 公頃。
- 十、文小用地：原計畫面積 3.97 公頃，重製後面積 3.9400 公頃。
- 十一、文中用地：原計畫面積 3.12 公頃，重製後面積 3.1052 公頃。
- 十二、社教用地：原計畫面積 0.14 公頃，重製後面積 0.1396 公頃。
- 十三、公園用地：原計畫面積 1.42 公頃，重製後面積 0.9221 公頃。
- 十四、公園兼兒童遊樂場用地：原計畫面積 0.71 公頃，重製後面積 0.7160 公頃。
- 十五、零售市場用地：原計畫面積 0.16 公頃，重製後面積 0.1643 公頃。
- 十六、停車場用地：原計畫面積 0.81 公頃，重製後面積 0.8038 公頃。
- 十七、電路鐵塔用地：原計畫面積 0.0588 公頃，重製後面積 0.0588 公頃。

十八、人行步道用地：原計畫面積 0.26 公頃，重製後面積 0.2243 公頃。

十九、道路用地：原計畫面積 12.92 公頃，重製後面積 12.8207 公頃。

詳見表 2-5 都市計畫圖重製前後土地使用面積對照表。

參、土地使用計畫

一、住宅區

重製後住宅區之計畫面積 16.9381 公頃。本次通盤檢討配合變 5、7、8、9、14 案住宅區範圍之調整，故變更後住宅區計畫面積為 38.1953 公頃，共增加 21.2572 公頃。

二、商業區

重製後商業區之計畫面積 1.7628 公頃。本次通盤檢討配合變 7、8、9、13 案商業區範圍之調整，故變更後商業區計畫面積為 6.8131 公頃，增加 5.0503 公頃。

三、甲種工業區

重製後甲種工業區之計畫面積 5.3129 公頃。本次通盤檢討配合變 10 案工業區範圍之調整，故變更後工業區計畫面積為 5.3558 公頃，共增加 0.0429 公頃。

四、乙種工業區

重製後工業區之計畫面積 3.1793 公頃。本次通盤檢討配合變 6、11 案工業區範圍之調整，故變更後工業區計畫面積為 3.0667 公頃，共減少 0.1126 公頃。

五、宗教專用區

重製後宗教專用區之計畫面積 0.3107 公頃。本次通盤檢討配合變 12 案宗教專用區範圍之調整，故變更後宗教專用區計畫面積為 0.3144 公頃，共增加 0.0037 公頃。

六、農會專用區

重製後農會專用區之計畫面積 2.0219 公頃。本次通盤檢討配合變 14 案農會專用區範圍之調整，故變更後農會專用區計畫面積為 2.0487 公頃，共增加 0.0268 公頃。

七、加油站專用區

重製後加油站專用區之計畫面積 0.2616 公頃。本次專案通盤檢討變更內容無涉及加油站專用區範圍之調整，變更後計畫面積仍為 0.2616 公頃。

八、廣播事業專用區

本次通盤檢討配合變 4 案廣播事業專用區之劃設，故變更後廣播事業專用區計畫面積為 0.1660 公頃，共增加 0.1660 公頃。

九、農業區

重製後農業區之計畫面積 138.8358 公頃。本次通盤檢討配合變 5、6、7、8、10、11、12、14 案農業區範圍之調整，故變更後農業區計畫面積為 95.7953 公頃，共減少 43.0405 公頃。

肆、公共設施計畫

一、機關用地

重製後機關用地之計畫面積 0.5168 公頃。本次通盤檢討配合變 4、7、9 案機關用地範圍之調整，故變更後機關用地計畫面積為 0.9618 公頃，共增加 0.4450 公頃。

二、文小用地

重製後文小用地之計畫面積 3.9400 公頃。本次通盤檢討變更內容無涉及文小用地範圍之調整，故文小用地計畫面積仍為 3.9400 公頃。

三、文中用地

重製後文中用地之計畫面積 3.1052 公頃。本次通盤檢討變更內容無涉及文中用地範圍之調整，故文中用地計畫面積仍為 3.1052 公頃。

四、社教用地

重製後社教用地之計畫面積 0.1396 公頃。本次通盤檢討變更內容無涉及社教用地範圍之調整，故社教用地計畫面積仍為 0.1396 公頃。

五、公園用地

重製後公園用地之計畫面積 0.9211 公頃。本次通盤檢討配合變 7、8、9 案公園用地範圍之調整，故變更後公園用地計畫面積為 5.1475 公頃，共增加 4.2254 公頃。

六、公園兼兒童遊樂場用地

重製後公園兼兒童遊樂場用地之計畫面積 0.7160 公頃。本次通盤檢討配合變更 7、13 案公園兼兒童遊樂場用地範圍之調整，故變更後公園兼兒童遊樂場用地計畫面積為 0.9318 公頃，共增加 0.2158 公頃。

七、綠帶

本次通盤檢討配合變 7、8 案綠帶之劃設，故變更後綠帶計畫面積為 0.5834 公頃，共增加 0.5834 公頃。

八、綠地用地

本次通盤檢討配合變 9 案綠地用地之劃設，故變更後綠地用地計畫面積為 0.2019 公頃，共增加 0.2019 公頃。

九、廣場用地

本次通盤檢討配合變 8、9 案廣場用地之劃設，故變更後廣場用地計畫面積為 1.3701 公頃，共增加 1.3701 公頃。

十、零售市場用地

重製後零售市場用地之計畫面積 0.1643 公頃。本次通盤檢討變更內容無涉及零售市場用地範圍之調整，故零售市場用地計畫面積仍為 0.1643 公頃。

十一、停車場用地

重製後停車場用地之計畫面積 0.8038 公頃。本次通盤檢討變更內容無涉及停車場用地範圍之調整，故停車場用地計畫面積仍為 0.8038 公頃。

十二、電路鐵塔用地

重製後電路鐵塔用地之計畫面積 0.0558 公頃。本次通盤檢討變更內容無涉及電路鐵塔用地範圍之調整，故電路鐵塔用地計畫面積仍為 0.0558 公頃。

十三、人行步道用地

重製後人行步道用地之計畫面積 0.2243 公頃。本次通盤檢討配合變 13 人行步道用地範圍之調整，故變更後人行步道用地計畫面積為 0.2239 公頃，共減少 0.0004 公頃。

十四、道路用地

重製後道路用地之計畫面積 12.8207 公頃。本次通盤檢討配合變 5、6、7、8、9 道路用地範圍之調整，故變更後道路用地計畫面積為 22.2857 公頃，共增加 9.5650 公頃。

伍、交通系統計畫

本次通盤檢討交通系統主要依既成道路利用情形與新劃設 3 個住宅鄰里單元土地使用機能作計畫道路配置，以建構計畫區完善交通系統，茲述如下：

一、既成道路部份

檢討計畫區西側與農會專用區東側 2 條既成道路使用情形，予以各別劃設 12 公尺及 8 公尺寬的計畫道路。再者，宗教專用區東側原 8 公尺寬計畫道路，與新市區留設之 2 公尺寬計畫道路，併為一 10 公尺寬計畫道路。

二、新市區住宅鄰里單元部分

藉由 10 公尺及 15 公尺之計畫道路，串聯各分區單元之生活與遊憩機能。

第三節 變更計畫綜理

依據前述有關計畫年期、計畫人口、計畫範圍、土地使用計畫、公共設施計畫及交通系統計畫等檢討內容，本次專案通盤檢討共提出 15 件變更案件。詳見表 5-1 變更內容綜理表、表 5-2 個案變更面積增減統計表及圖 5-1 變更位置示意圖。

表 5-1 變更內容綜理表

單位：公頃

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	計畫年期	94 年	110 年	辦理本次通盤檢討時已超過原擬訂之計畫年期，建議應配合台灣北部區域計畫（第二次通盤檢討）草案之計畫年期調整變更延長本計畫區之計畫年期至 110 年。
2	計畫人口	6,000 人	12,000 人	現況人口約 5,900 人左右，已超過計畫人口百分之八十以上，為配合計畫年期之調整以及因應都市發展需要，建議變更計畫人口為 12,000 人。
3	全區	計畫總面積 (189.40)	計畫總面積 (192.0317)	<p>1. 本計畫原使用之都市計畫圖係 67 年 12 月測繪之比例尺一千分之一都市計畫圖，沿用迄今已逾 20 年，其精度較差，且地形地物隨時間遷移已多所變動。爰此，配合本次都市計畫重製圖作業，修正現行都市計畫圖與重製圖間面積之差異。各土地使用分區及用地面積應以新計畫圖的面積為準。</p> <p>2. 各土地使用分區及用地之計畫面積詳見第五章第二節。</p>

資料來源：本計畫彙整。

表 5-1 變更內容綜理表 (續一)

單位：公頃

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
4	中山路北側、新坡國中西側之機關用地	機關用地 (0.1660)	廣播事業專用區 (0.1660)	1.配合建國廣播公司使用現況，將機關用地變更為廣播事業專用區。 2.有關捐贈事項，變更範圍如依都市計畫法臺灣省施行細則第 30-1 條第 5 款規定項目使用時，需提出適當捐贈及其他附帶事項；若無，則免提供相關捐贈事項。
5	農會專用區東側既成道路	住宅區 (0.0225) 農業區 (0.1780)	道路用地 (0.2005)	1.為建置計畫區完善交通系統，故視既成道路利用情形酌以變更為道路用地。 2.配合道路用地之劃設調整其兩側農業區範圍。
6	計畫區西側工(乙)之既成道路及其周圍工業區、農業區範圍	乙種工業區 (0.1380)	農業區 (0.0520) 道路用地 (0.0860)	1.為建置計畫區完善交通系統，故視既成道路利用情形酌以變更為道路用地。 2.配合道路用地之劃設調整其兩側工(乙)及農業區範圍。
		農業區 (0.1939)	道路用地 (0.1939)	

表 5-1 變更內容綜理表 (續二)

單位：公頃

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
7	環中路南側、宗教專用區東側及新華路西側之農業區	農業區 (16.9480)	住宅區 (8.5472) 商業區 (2.5988) 機關用地 (0.6110) 公園用地 (0.8427) 公園兼兒童遊樂場用地 (0.2171) 綠帶 (0.2246) 道路用地 (3.9066)	為滿足將來都市活動之用地需求及發展新坡地區觀光事業，於環中路南側、宗教專用區東側及新華路西側農業區，規劃 1 處鄰里單元，並配置住宅區、商業區、機關用地 (機四、機五)、公園用地 (公二)、公園兼兒童遊樂場用地 (公兒三)、綠帶及道路用地等。且為加速公共設施用地之取得，將環中路以北之公園用地 (公一) 及停車場用地 (停二、停三) 納入整體開發範圍內。整體開發面積共 18.5789 公頃，其中，公共設施用地 7.4329 公頃，佔總面積 40.01%。
		—	附帶條件 (附一)： 1. 整體開發地區應於本次通盤檢討發布實施後兩年內以區段徵收方式辦理開發，並依法進行建築管理。 2. 上開整體開發地區內公共設施用地，如為配合國家或地方重大建設需要，得採一般徵收方式辦理，或取得地主同意後先行使用並保留將來參加整體開發分配之權利。	

資料來源：本計畫彙整。

表 5-1 變更內容綜理表 (續三)

單位：公頃

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
8	環中路以南、新華路以東及新富路以西之農業區	農業區 (13.9759)	住宅區 (6.8238) 商業區 (1.4272) 公園用地 (1.6988) 廣場用地 (1.0505) 綠帶 (0.3588) 道路用地 (2.6168)	為滿足將來都市活動之用地需求及發展新坡地區觀光事業，於環中路南側、新華路東側及新富路西側農業區，規劃 1 處鄰里單元，並配置住宅區、商業區、公園用地 (公三、公四)、廣場用地、綠帶及道路用地等，其中，公共設施用地 5.7249 公頃，佔總面積 40.96%。
		—	附帶條件 (附一)： 1. 整體開發地區應於本次通盤檢討發布實施後兩年內以區段徵收方式辦理開發，並依法進行建築管理。 2. 上開整體開發地區內公共設施用地，如為配合國家或地方重大建設需要，得採一般徵收方式辦理，或取得地主同意後先行使用並保留將來參加整體開發分配之權利。	

資料來源：本計畫彙整。

表 5-1 變更內容綜理表 (續四)

單位：公頃

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
9	文中路以西、文林路以北及新生路以東之農業區	農業區 (11.7085)	住宅區 (5.9193) 商業區 (1.0226) 公園用地 (1.6839) 廣場用地 (0.3196) 綠地用地 (0.2019) 道路用地 (2.5612) 附帶條件 (附一): 1. 整體開發地區應於本次通盤檢討發布實施後兩年內以區段徵收方式辦理開發, 並依法進行建築管理。 2. 上開整體開發地區內公共設施用地, 如為配合國家或地方重大建設需要, 得採一般徵收方式辦理, 或取得地主同意後先行使用並保留將來參加整體開發分配之權利。	為滿足將來都市活動之用地需求及發展新坡地區觀光事業, 於文中路以西、文林路以北及新生路以東農業區, 規劃 1 處鄰里單元, 並配置住宅區、商業區、公園用地 (公五)、廣場用地、綠地用地 (綠一) 及道路用地等, 其中, 公共設施用地 4.7666 公頃, 佔總面積 40.71%。
10	工 (甲) 及其東側農業區範圍	農業區 (0.0429)	甲種工業區 (0.0429)	1. 工 (甲) 東側範圍之樁位圖與計畫圖不相符, 但地籍範圍已依樁位線分割, 故依樁位圖 (TWD97 系統) 變更工 (甲) 範圍。 2. 配合工 (甲) 範圍之變更調整工 (甲) 東側農業區範圍。

表 5-1 變更內容綜理表 (續五)

單位：公頃

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
11	計畫區東側工(乙)及其東側農業區	農業區 (0.0254)	乙種工業區 (0.0254)	1.工(乙)東側範圍之樁位圖與計畫圖不相符,且地籍未分割,故依樁位圖(TWD97系統)變更工(乙)範圍。 2.配合工(乙)範圍之變更調整工(乙)東側農業區範圍。
12	宗教專用區	宗教專用區 (0.0168)	農業區 (0.0168)	1.宗教專用區北側、西側、南側範圍之樁位圖與計畫圖不相符,雖地籍已分割,但樁位圖與地籍圖不相符,為維護寶蓮寺土地完整性,故依寶蓮寺地籍權屬範圍變更宗教專用區範圍。 2.配合宗教專用區範圍之變更調整宗教專用區北側、西側、南側農業區範圍。
		農業區 (0.0205)	宗教專用區 (0.0205)	
13	新坡國小西南側人行步道用地及其兩側分區範圍	人行步道用地 (0.0017)	商業區 (0.0017)	1.新坡國小西南側人行步道用地範圍之樁位圖與計畫圖不相符,但地籍範圍與樁位線近似,現況亦已依樁位線開闢使用,故依樁位圖(TWD97系統)變更人行步道用地範圍。 2.配合人行步道用地範圍之變更調整兩側商業區及公兒(二)用地範圍。
		公兒(二)用地 (0.0013)	人行步道用地 (0.0013)	

資料來源：本計畫彙整。

表 5-1 變更內容綜理表 (續六)

單位：公頃

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
14	農會專用區及其周圍住宅、農業區範圍	住宅區 (0.0129)	農會專用區 (0.0129)	1. 為維護觀音鄉農會土地完整性，故依觀音鄉農會地籍權屬範圍變更農會專用區範圍。 2. 配合農會專用區範圍之變更調整農會專用區北側、西側、東側住宅區及農業區範圍。
		農會專用區 (0.0408)	住宅區 (0.0023) 農業區 (0.0385)	
		農業區 (0.0547)	農會專用區 (0.0547)	
15	增修訂土地使用分區管制要點	詳見表 5-3 土地使用分區管制要點條文修訂前後對照表之「原條文」。	詳見表 5-3 土地使用分區管制要點條文修訂前後對照表之「修訂後條文」。	為提昇整體都市環境空間品質，配合變更計畫內容及本縣已訂定共通性之退縮建築規定，酌予修訂土地使用分區管制要點內容。

資料來源：本計畫彙整。

表 5-2 個案變更面積增減統計表

單位：公頃

土地使用分區/編號		一	二	三	四	五	
土地 使用 分區	住宅區					-0.0225	
	商業區						
	甲種工業區						
	乙種工業區						
	宗教專用區						
	加油站專用區						
	農會專用區						
	廣播事業專用區				+0.1660		
	農業區					-0.1780	
	公共 設施 用地	機關用地			土地 使用 分區 面積 依 新 計 畫 圖 面 積 為 準 。	-0.1660	
學校 用地		文小用地					
		文中用地					
社教用地							
公園用地							
公園兼 兒童遊樂場用地		110	12,000				
綠帶		年	人				
綠地用地		。	。				
廣場用地							
零售市場用地							
停車場用地							
電路鐵塔用地							
人行步道用地							
道路用地							+0.2005

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 5-2 個案變更面積增減統計表 (續一)

單位：公頃

土地使用分區/編號		六	七	八	九	十
土地 使用 分區	住宅區		+8.5472	+6.8238	+5.9193	
	商業區		+2.5988	+1.4272	+1.0226	
	甲種工業區					+0.0429
	乙種工業區	-0.1380				
	宗教專用區					
	加油站專用區					
	農會專用區					
	廣播事業專用區					
	農業區	-0.1419	-16.9480	-13.9759		-0.0429
公共 設施 用地	機關用地		+0.6110		-11.7085	
	學校 用地	文小用地				
		文中用地				
	社教用地					
	公園用地		+0.8427	+1.6988	+1.6839	
	公園兼 兒童遊樂場用地		+0.2171			
	綠帶		+0.2246	+0.3588		
	綠地用地				+0.2019	
	廣場用地			+1.0505	+0.3196	
	零售市場用地					
	停車場用地					
	電路鐵塔用地					
	人行步道用地					
道路用地	+0.2799	+3.9066	+2.6168	+2.5612		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 5-2 個案變更面積增減統計表 (續二)

單位：公頃

土地使用分區/編號		十一	十二	十三	十四	十五	總計
土地 使用 分區	住宅區				-0.0106	增 修 訂 土 地 使 用 分 區 管 制 要 點	+21.2572
	商業區			+0.0017			+5.0503
	甲種工業區						+0.0429
	乙種工業區	+0.0254					-0.1126
	宗教專用區		+0.0037				+0.0037
	加油站專用區						+0.0000
	農會專用區				+0.0268		+0.0268
	廣播事業專用區						+0.1660
	農業區	-0.0254	-0.0037		-0.0162		-43.0405
公共 設施 用地	機關用地						+0.4450
	學校 用地	文小用地					0.0000
		文中用地					0.0000
	社教用地						0.0000
	公園用地					+4.2254	
	公園兼 兒童遊樂場用地			-0.0013		+0.2158	
	綠帶					+0.5834	
	綠地用地					+0.2019	
	廣場用地					+1.3701	
	零售市場用地					0.0000	
	停車場用地					0.0000	
	電路鐵塔用地					0.0000	
人行步道用地			-0.0004		-0.0004		
道路用地					+9.5650		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 5-3 土地使用分區管制要點條文修訂前後對照表

原條文	增修訂情形	修訂後條文
第一條：本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十一條規定訂定。	配合內政部民國 89 年修訂「都市計畫法臺灣省施行細則」有關土地使用分區管制要點訂定依據之調整，修訂本條文。	第一條：本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則 <u>第三十五條</u> 規定訂定。
第二條：住宅區以建築住宅為主，其建築物及土地使用依下列規定： 住宅區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。 建築物樓地板面積在一百平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過一百平方公尺者，則超過部分每超過一百五十平方公尺應增設一部停車空間。	依「桃園縣都市計畫農業區變更審議原則」，為營造優質之居住環境，將新市區住宅區指定為第一種住宅區，原有住宅區指定為第二種住宅區，並訂定差別容積。	第二條：住宅區以建築住宅為主，其建築物及土地使用依下列規定： <u>第一種住宅區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百二十。其使用除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺灣省施行細則住宅區相關規定管制。</u> <u>第二種住宅區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。</u> 建築物樓地板面積在一百平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過一百平方公尺者，則超過部分每超過一百五十平方公尺應增設一部停車空間。

資料來源：本計畫彙整。

表 5-3 土地使用分區管制要點條文修訂前後對照表（續一）

原條文	增修訂情形	修訂後條文
<p>第三條：商業區以建築商店及商業使用之建築為主，其建築物及土地使用依下列規定：</p> <p>建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。</p> <p>建築物樓地板面積在一百平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過一百平方公尺者，則超過部分每超過一百五十平方公尺應增設一部停車空間。</p>	<p>依「桃園縣都市計畫農業區變更審議原則」，為營造優質之居住環境，將新市區商業區指定為第一種商業區，原有商業區指定為第二種商業區，並訂定差別容積。</p>	<p>第三條：商業區以建築商店及商業使用之建築為主，其建築物及土地使用依下列規定：</p> <p><u>第一種商業區</u>建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於<u>百分之一百二</u>。</p> <p><u>第二種商業區</u>建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。</p> <p>建築物樓地板面積在一百平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過一百平方公尺者，則超過部分每超過一百五十平方公尺應增設一部停車空間。</p>
<p>第四條：工業區之建築物及土地使用依下列規定：建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百一十，並指定工（一）之使用類別為甲種工業區，工（二）、工（三）指定為乙種工業區。</p>	<p>同原條文</p>	<p>第四條：工業區之建築物及土地使用依下列規定：建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百一十，並指定工（一）之使用類別為甲種工業區，工（二）、工（三）指定為乙種工業區。</p>

資料來源：本計畫彙整。

表 5-3 土地使用分區管制要點條文修訂前後對照表 (續二)

原條文	增修訂情形	修訂後條文
第五條：宗教專用區之土地以供宗教或寺廟及其相關設施使用，其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。	同原條文	第五條：宗教專用區之土地以供宗教或寺廟及其相關設施使用，其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。
第六條：農會專用區以供農會及其相關設施使用，其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之二百。	同原條文	第六條：農會專用區以供農會及其相關設施使用，其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之二百。
第七條：加油站專用區以供加油站及其相關設施使用，其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。	同原條文	第七條：加油站專用區以供加油站及其相關設施使用，其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。
—	配合本計畫新設之廣播事業專用區，為加強環境發展品質，針對其容許使用項目進行管制。	第八條：廣播事業專用區供廣播事業使用，不得作該事業以外之商業使用者，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。
第八條：零售市場用地，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百四十，並依臺灣省零售市場建築規格有關規定辦理。	修訂條次	第九條：零售市場用地，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百四十，並依臺灣省零售市場建築規格有關規定辦理。

表 5-3 土地使用分區管制要點條文修訂前後對照表（續三）

原條文	增修訂情形	修訂後條文
第九條：機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。	修訂條次	第十條：機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。
第十條：學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。	修訂條次	第十一條：學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。
第十一條：社教用地係供文教或社教機構使用，其建蔽率不得大於百分之五十，其容積率不得大於百分之二百。	修訂條次	第十二條：社教用地係供文教或社教機構使用，其建蔽率不得大於百分之五十，其容積率不得大於百分之二百。
第十二條：本計畫區內之公共設施用地，得依有關規定作多目標使用。	公共設施用地作多目標使用已有法源明確規定（都市計畫公共設施用地多目標使用辦法），故刪除本條文。	刪除本條文。

資料來源：本計畫彙整。

表 5-3 土地使用分區管制要點條文修訂前後對照表 (續四)

原條文	增修訂情形	修訂後條文
<p>第十三條：建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地基準容積率之百分之三十為限。</p> <p>(一) 私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施或其他經本鄉核准供公眾使用之公益性場所，其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通部主管機關核准者。</p> <p>有關設置開放空間獎勵部份，依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</p>	<p>有關建築基地設置公共開放空間之獎勵規定，回歸「建築技術規則」規定辦理，故刪除原條文規定。</p>	<p>第十三條：建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地基準容積率之百分之三十為限。</p> <p>(一) 私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施或其他經本鄉核准供公眾使用之公益性場所，其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通部主管機關核准者。</p>

資料來源：本計畫彙整。

表 5-3 土地使用分區管制要點條文修訂前後對照表 (續五)

原條文		增修訂情形	修訂後條文		
第十四條：建築基地內之法定空地應留設二分之一以上面積植栽綠化。		增加文字說明。	第十四條：建築基地內之法定空地應留設二分之一以上面積植栽綠化，其植物種類以原生種為原則。		
第十五條：左列土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時，應依左表規定退縮建築。但基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會（或小組）審查同意者，不在此限。		配合本縣已訂定共通性之退縮建築規定，以提昇整體都市環境空間品質。	第十五條：下列土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時，應依下表規定退縮建築。但基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會（或小組）審查同意者，不在此限。		
分區及用地別	退縮規定		備註	備註	
住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮。)		退縮部份得計入法定空地	退縮部份得計入法定空地	
商業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮。)	退縮部份得計入法定空地	退縮部份得計入法定空地		
			分區及用地別	退縮規定	備註
			住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮。)	退縮部份得計入法定空地，該退縮部份應自計畫道路境界線留二公尺寬之人行步道，其餘部份應植栽綠化。
			商業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮。)	

資料來源：本計畫彙整。

表 5-3 土地使用分區管制要點條文修訂前後對照表 (續六)

原條文			增修訂情形	修訂後條文		
分區及 用地別	退縮規定	備註		分區及 用地別	退縮規定	備註
甲種工業區、 乙種工業區	其前院退縮深度不得小於六公尺，後院及側側均需退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。建築基地內之法定空地至少百分之五十需綠化植栽。	退縮部分得計入法定空地		甲種工業區、 乙種工業區	其前院退縮深度不得小於六公尺，後院及側側均需退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。建築基地內之法定空地至少百分之五十需綠化植栽。	退縮部份得計入法定空地，該退縮部份應自計畫道路境界線留二公尺寬之人行步道，其餘部份應植栽綠化。
公共設施 及其他 使用分 區	自道路境界線至少退縮四公尺，並應妥予植栽綠化。	退縮部分得計入法定空地		公共設施 及其他 使用分 區	自道路境界線至少退縮四公尺，並應妥予植栽綠化。	
第十六條：本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。			同原條文	第十六條：本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。		

資料來源：本計畫彙整。

第六章 檢討後計畫

第一節 計畫範圍與面積

本次通盤檢討係以桃園縣觀音鄉（新坡地區）都市計畫區為範圍。計畫範圍以新坡市街地為中心，東邊至中泰養豬場東側（現在為新天地集合住宅群），西至大堀溪，南至大堀溪支流水溝為界，北至縣道 112 號以北約 250~400 公尺之間為界，總面積約 192.0317 公頃。

第二節 計畫年期與計畫人口及密度

壹、計畫年期

以民國 110 年為計畫目標年。

貳、計畫人口及密度

計畫人口為 12,000 人，居住密度每公頃約 310 人。

第三節 土地使用計畫

壹、住宅區

除以既有新坡市街地為基礎，集中規劃 1 個住宅鄰里單元，第一種住宅區面積為 16.9050 公頃。另外在環中路南側劃設 2 個住宅鄰里單元，第二種住宅區面積分別為 8.5472 公頃、6.8238 公頃，在文中路兩側劃設 1 個住宅鄰里單元，第二種住宅區面積為 5.9193 公頃，第二種住宅區面積共 21.2903。住宅區面積合計 38.1953 公頃，佔本次通盤檢討總面積 19.89%。

貳、商業區

以既有新坡市街之商店街整理酌予劃設鄰里中心商業區 3 處，第一種商業區面積 1.7645 公頃。另外在環中路南側劃設 2 個住宅鄰里單元，第二種商業區面積分別為 2.5988 公頃、1.4272 公頃，在文中路兩側劃設 1 個住宅鄰里單元，第二種住宅區面積為 1.0226 公頃，第二種商業區面積共 5.0486。商業區面積合計 6.8131 公頃，佔本次通盤檢討總面積 3.55%。

參、甲種工業區

主要以既有區內具規模之工廠集約地劃設甲種工業區 1 處，面積為 5.3558 公頃，佔本次通盤檢討總面積 2.79%。

肆、乙種工業區

主要以既有區內具規模之工廠集約地劃設乙種工業區 2 處，面積合計 3.0667 公頃，佔本次通盤檢討總面積 1.60%。

伍、宗教專用區

配合現況區內已具規模之寶蓮寺保留劃設為宗教專用區 1 處，面積為 0.3144 公頃，佔本次通盤檢討總面積 0.16%。

陸、加油站專用區

以既有加油站用地劃設為加油站專用區 1 處，面積為 0.2616 公頃，佔本次通盤檢討總面積 0.14%。

柒、農會專用區

配合現況實際發展需要，將農會建築使用範圍劃設為農會專用區 1 處，面積為 2.0487 公頃，佔本次專案通盤檢討總面積 1.07%。

捌、廣播事業專用區

配合建國廣播公司使用現況，劃設 1 處廣播事業專用區，面積為 0.1660 公頃，佔本次通盤檢討總面積 0.08%。

玖、農業區

都市發展用地外圍地區劃設為農業區，面積合計 95.7954 公頃，佔本次通盤檢討總面積 49.88%。

詳見圖 6-1 專案通盤檢討示意圖及表 6-1 專案通盤檢討前後土地使用面積對照表。

表 6-1 通盤檢討前後土地使用面積對照表

項目	重製後 面積(ha)	檢討後計畫			增減 面積 (ha)		
		檢討後 面積(ha)	佔都市發 展用地百 分比(%)	佔計畫區 總面積百 分比(%)			
土地 使用 分區	住宅區	16.9381	38.1953	39.69	19.89	+21.2572	
	商業區	1.7628	6.8131	7.08	3.55	+5.0503	
	甲種工業區	5.3129	5.3558	5.56	2.79	+0.0429	
	乙種工業區	3.1793	3.0667	3.19	1.60	-0.1126	
	宗教專用區	0.3107	0.3144	0.33	0.16	+0.0037	
	加油站專用區	0.2616	0.2616	0.27	0.14	0.0000	
	農會專用區	2.0219	2.0487	2.13	1.07	+0.0268	
	廣播事業專用區	0.0000	0.1660	0.17	0.08	+0.1660	
	農業區	138.8358	95.7953	—	49.88	-43.0405	
小計	168.6231	152.0169	—	79.16	-16.6062		
公共 設施 用地	機關用地	0.5168	0.9618	1.00	0.50	+0.4450	
	學校 用地	文小用地	3.9400	3.9400	4.09	2.05	0.0000
		文中用地	3.1052	3.1052	3.23	1.62	0.0000
	社教用地	0.1396	0.1396	0.15	0.07	0.0000	
	公園用地	0.9221	5.1475	5.35	2.68	+4.2254	
	公園兼 兒童遊樂場用地	0.7160	0.9318	0.97	0.49	+0.2158	
	綠帶	0.0000	0.5834	0.60	0.30	+0.5834	
	綠地用地	0.0000	0.2019	0.28	0.10	+0.2019	
	廣場用地	0.0000	1.3701	1.42	0.71	+1.3701	
	零售市場用地	0.1643	0.1643	0.17	0.09	0.0000	
	停車場用地	0.8038	0.8038	0.84	0.42	0.0000	
	電路鐵塔用地	0.0558	0.0558	0.06	0.03	0.0000	
	人行步道用地	0.2243	0.2239	0.23	0.11	-0.0004	
道路用地	12.8207	22.3857	23.19	11.66	+9.5650		
小計	23.4086	40.0148	—	20.84	+16.6062		
都市發展用地面積	43.9430	96.2363	100.00	50.12	+43.0405		
計畫總面積	192.0317	192.0317	—	100.00	0.0000		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

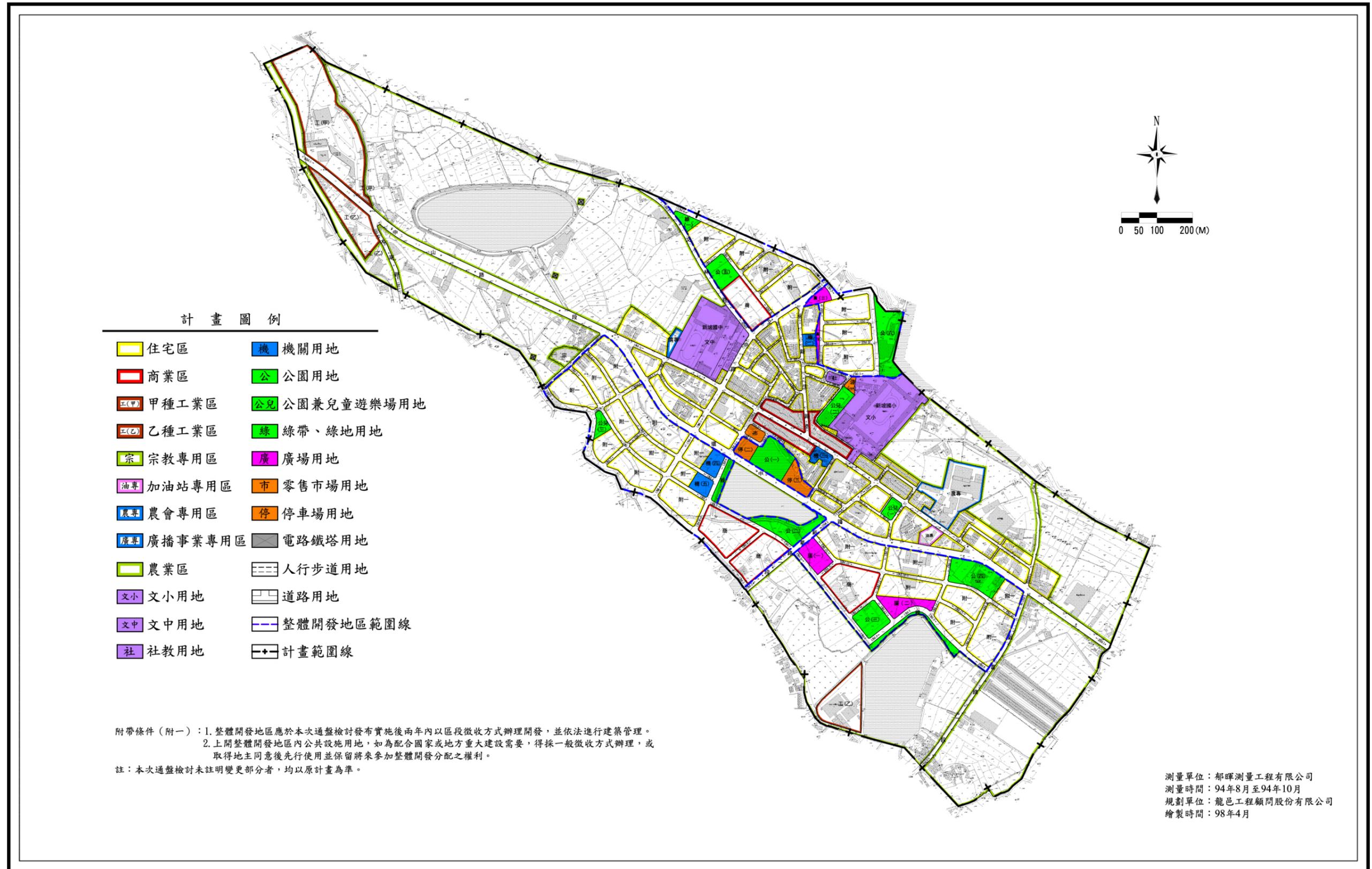


圖 6-1 通盤檢討示意圖

第四節 公共設施計畫

壹、機關用地

劃設機關用地共 4 處，機(二)用地為台灣電力公司使用，機(三)用地為警察局、消防隊、水利工作站等使用，(機四)供消防隊使用，(機五)供社區活動中心、老人活動中心等使用。面積合計 0.9618 公頃，佔本次通盤檢討總面積 0.50%。

貳、文小用地

劃設文小用地 1 處，供新坡國小使用，面積為 3.9400 公頃，佔本次通盤檢討總面積 2.05%。

參、文中用地

劃設文中用地 1 處，供新坡國中使用，面積為 3.1052 公頃，佔本次通盤檢討總面積 1.62%。

肆、社教用地

配合婦幼館及幼稚園等文教設施使用需要劃設社教用地 1 處，面積為 0.1396 公頃，佔本次通盤檢討總面積 0.07%。

伍、公園用地

劃設鄰里公園 6 處，面積為 5.1475 公頃，佔本次通盤檢討總面積 2.68%。

陸、公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園兼兒童遊樂場用地 3 處，面積為 0.9318 公頃，佔本次通盤檢討總面積 0.49%。

柒、綠帶

劃設綠帶 2 處，面積合計 0.5834 公頃，佔本次通盤檢討總面積 0.30%。

捌、綠地用地

劃設綠地用地 1 處，面積為 0.2019 公頃，佔本次通盤檢討總面積 0.10%。

玖、廣場用地

劃設廣場用地 3 處，面積為 1.3701 公頃，佔本次通盤檢討總面積 0.71%。

拾、零售市場用地

劃設零售市場用地 1 處，面積為 0.1643 公頃，佔本次通盤檢討總面積 0.09%。

拾壹、停車場用地

劃設停車場 3 處，面積合計 0.8038 公頃，佔本次通盤檢討總面積 0.42%。

拾貳、電路鐵塔用地

配合台灣電力股份有限公司興建輸電鐵塔需要劃設電路鐵塔用地 3 處，面積合計 0.0558 公頃，佔本次通盤檢討總面積 0.03%。

拾參、人行步道用地

劃設人行步道共 7 條，面積合計 0.2239 公頃，佔本次通盤檢討總面積 0.12%。

拾肆、道路用地

劃設聯外道路與區內道路及其他未編號之 8 公尺與 10 公尺之主要、次要及出入道路等，面積合計 22.3857 公頃，佔本次通盤檢討總面積 11.66%。

表 6-2 通盤檢討後公共設施用地明細表

項目	編號	檢討後 計畫面積 (ha)	備註
機關用地	機(二)	0.1303	供台灣電力公司使用。
	機(三)	0.2205	供警察局、消防隊、水利工作站使用。
	機(四)	0.3220	供消防隊使用。
	機(五)	0.2890	供社區活動中心或老人活動中心使用。
	小計	0.9618	
學校用地	文小用地	3.9400	供新坡國小使用。
	文中用地	3.1052	供新坡國中使用。
社教用地	社	0.1396	位於新坡國小西北側。
公園用地	公(一)	0.9221	位於環中路北側、停(二)及停(三)之間。
	公(二)	0.8427	位於環中路以南、新華路以西的鄰里單元，灌溉專用區東南側。
	公(三)	0.6375	位於環中路以南、新華路以東的鄰里單元，15M-5 號道路北側。
	公(四)	1.0613	位於環中路以南、新華路以東的鄰里單元，環中路南側。
	公(五)	0.5236	位於文中路兩側的鄰里單元，文林路北側。
	公(六)	1.1603	位於文中路兩側的鄰里單元，15M-7 號道路東側。
	小計	5.1475	
公園兼兒童遊樂場用地	公兒(一)	0.2071	位於加油站專用區西側。
	公兒(二)	0.5076	位於新坡國小西側。
	公兒(三)	0.2171	位於環中路以南、新華路以東的鄰里單元，15M-3 號道路北側。
	小計	0.9318	

表 6-2 通盤檢討後公共設施用地明細表 (續)

項目	編號	檢討後 計畫面積 (ha)	備註
綠帶		0.5834	一處位於環中路以南、新華路以西的鄰里單元，機(四)、機(五)用地東側。一處位於位於環中路以南、新華路以西的鄰里單元，公(三)用地東側。
綠地用地	綠(一)	0.2019	位於新生路以東的鄰里單元，15M-6 號道路南側。
廣場用地	廣(一)	0.5200	位於環中路以南、新華路以東的鄰里單元，15M-2 號道路東側。
	廣(二)	0.5305	位於環中路以南、新華路以東的鄰里單元，公(三)用地東北側。
	廣(三)	0.2153	位於文中路兩側的鄰里單元，15M-1 號道路東側。
	廣(四)	0.1043	位於文中路兩側的鄰里單元，10M-19 號道路西側。
	小計	1.3701	
零售市場 用地	市	0.1643	位於公(一)西北側。
停車場用 地	停(一)	0.0950	位於新坡國小西側。
	停(二)	0.2814	位於公(一)西側。
	停(三)	0.4274	位於公(一)東側。
	小計	0.8038	
電路鐵塔		0.0558	
人行步道用地		0.2239	
道路用地		22.3857	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 6-3 通盤檢討後公共設施用地面積檢討分析表 計畫人口：12,000 人

項目		檢討後面積(ha)	需求面積(ha)	不足或超過面積(ha)	檢討標準	備註
機關用地	機(二)	0.1303	—	—	依實際需要檢討。	供台灣電力公司使用。
	機(三)	0.2205				供警察局、消防隊、水利工作站使用。
	機(四)	0.3220				供消防隊使用。
	機(五)	0.2890				供社區活動中心或老人活動中心使用。
	小計	0.9618				—
學校用地	文用 小地	3.9400	2.40	+1.5400	1.五萬人以下以每千人 0.20 公頃為準。 2.每校面積不得小於 2.00 公頃。	新坡國小。
	文用 中地	3.1052	2.50	+0.6052	1.五萬人以下以每千人 0.16 公頃為準。 2.每校面積不得小於 2.50 公頃。	新坡國中。
社教用地		0.1396	—	—	依實際需要檢討。	—
公園用地	公(一)	0.9221	1.80	+3.3475	1.閭鄰公園依閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。 2.五萬人口以下以每千人 0.15 公頃為準。	—
	公(二)	0.8427				
	公(三)	0.6375				
	公(四)	1.0613				
	公(五)	0.5236				
	公(六)	1.1603				
	小計	5.1475				

表 6-3 通盤檢討後公共設施用地面積檢討分析表（續）

項目		檢討後面積(ha)	需求面積(ha)	不足或超過面積(ha)	檢討標準	備註
公園兼兒童遊樂場用地	公兒(一)	0.2071	0.96	+0.0282	以每千人 0.08 公頃為準，每處最小面積 0.1 公頃。	—
	公兒(二)	0.5076				
	公兒(三)	0.2171				
	小計	0.9318				
綠帶		0.5834	—	—	依實際需要檢討。	—
綠地	綠(一)	0.2019	—	—	依實際需要檢討。	—
廣場用地	廣(一)	0.5200	—	—	依實際需要檢討。	—
	廣(二)	0.5305				
	廣(三)	0.2153				
	廣(四)	0.1043				
	小計	1.3701				
零售市場用地		0.1643	—	—	依實際需要檢討。	—
停車場用地	停(一)	0.0950	1.92	-1.1162	不得低於計畫區內車輛預估數 20% 停車需求。說明： 1. 公共設施用地多目標使用，優先補充停車場面積。 2. 以建築物附設停車空間，將停車需求內部化。	—
	停(二)	0.2814				
	停(三)	0.4274				
	小計	0.8038				
電路鐵塔用地		0.0558	—	—	依實際需要檢討。	—
人行步道用地		0.2239	—	—	依實際需要檢討。	—
道路用地		22.3857	—	—	按交通量及道路設計標準。	—

資料來源：本計畫彙整。

註：停車場需求面積之推估計算：汽車持有率以計畫人口數的 20% 計，每輛汽車停車空間以 40 平方公尺計，停車場需求面積為計畫人口數乘以汽車持有率乘以每輛汽車停車空間總計之 20%。故停車場需求面積計算如下：

停車需求 = $(12,000 \times 20\% \times 40) / 10000 = 9.6$ 公頃；需求面積 = 9.6 公頃 $\times 20\% = 1.92$ 公頃

第五節 交通系統計畫

本次通盤檢討將道路編號方式由「一號道路」調整為「20M-1 號道路」，將同一寬度之計畫道路依序編列，以利查詢。通盤檢討後交通系統如下：

壹、聯外道路

一、20M-1 號道路（中山路、環中路）

即縣道 112 號，為本計畫區之主要聯外幹道，東行往中壢，西行往觀音，計畫寬度 20 公尺。

二、15M-1 號道路（文中路）

即鄉道路 35 號，為通往草漯之聯外道路，計畫寬度 15 公尺。

三、15M-2 號道路（新華路）

即鄉道 84 號，係由 20M-1 號道路轉接通往新屋之聯外道路，計畫寬度 15 公尺。

四、15M-3 號道路

位於計畫區南界，串連新市區東西向交通，為修整街廓與都市計畫範圍線間之畸零地，部份路段計畫寬度大於 15 公尺。未來道路設計應以 15 公尺路寬為主，其餘留設開放空間使用。

五、15M-4 號道路

位於計畫區南側新市區內，往北銜接 15M-1 號道路，往南銜接 15M-3 號道路，計畫寬度 15 公尺。

六、15M-5 號道路

位於計畫區東南側新市區內，往東銜接 12M-6 號道路，往西銜接 15M-2 號道路，計畫寬度 15 公尺。

七、15M-6 號道路

位於計畫區北側新市區內，往東銜接 15M-1 號道路，往西銜接 12M-2 號道路，計畫寬度 15 公尺。

八、15M-7 號道路

位於計畫區北側新市區內，往北銜接 15M-1 號道路，往南銜接 8M-9 號道路，計畫寬度 15 公尺。

九、12M-2 號道路（文林路）

即鄉道 37 號，係由 15M-1 號道路轉接通往崁頭之聯外道路，計畫寬度 12 公尺。

十、12M-5 號道路（新富路）

即鄉道 83 號，係由 20M-1 號道路轉接通往富源之聯外道路，計畫寬度 12 公尺。

貳、區內道路

一、13M-1 號道路（中山路）

為計畫區內市區東西向主要道路，計畫寬度 13 公尺。

二、12M-1 號道路（大湖路）

位於計畫區西側，乙種工業區東側，計畫寬度 12 公尺。

三、12M-3 號道路

位於零售市場用地西側，計畫寬度 12 公尺。

四、12M-4 號道路（新華路）

位於公兒（一）用地西側，往南銜接 15M-2 號道路，計畫寬度 12 公尺。

五、12M-6 號道路

位於機（四）用地及機（五）用地東側，往北銜接 12M-3 號道路，往南銜接 15M-3 號道路，計畫寬度 12 公尺。

六、12M-7 號道路

位於公（二）用地南側，往東銜接 15M-5 號道路，往西銜接 10M-5 號道路，計畫寬度 12 公尺。

七、10M-1 號道路（新生路）

位於公兒（二）用地西側，計畫寬度 10 公尺。

八、10M-2 號道路

位於公（一）用地及零售市場用地北側，計畫寬度 10 公尺。

九、10M-3 號道路

位於零售市場用地東側及南側，計畫寬度 10 公尺。

十、10M-4 號道路

位於機（四）用地南側，往東銜接 12M-5 號道路，往西銜接 10M-9 號道路，計畫寬度 10 公尺。

十一、10M-5 號道路

位於機（五）用地南側，往東銜接 12M-5 號道路，往西銜接 10M-9 號道路，計畫寬度 10 公尺。

十二、10M-6 號道路

位於公兒（三）用地西側，計畫寬度 10 公尺。

十三、10M-7 號道路

位於公兒（三）用地東側，計畫寬度 10 公尺。

十四、10M-8 號道路

位於公（二）用地南側，計畫寬度 10 公尺。

十五、10M-9 號道路

位於宗教專用區東側，原計畫寬度 8 公尺，配合新市區留設之 2 公尺道路，併為一 10 公尺寬計畫道路。

十六、10M-10 號道路

位於公（四）用地南側，往東銜接 15M-2 號道路，向西銜接 12M-7 號道路，計畫寬度 10 公尺。

十七、10M-11 號道路

位於 15M-5 號道路北側，往東銜接 10M-10 號道路，往西銜接 15M-5 號道路，計畫寬度 10 公尺。

十八、10M-12 號道路

位於公（三）用地西側，往北銜接 20M-1 號道路，往南銜接 15M-5 號道路，計畫寬度 10 公尺。

十九、10M-13 號道路

位於公（三）用地東側，往東銜接 15M-5 號道路，往西銜接 10M-12 號道路，計畫寬度 10 公尺。

二十、10M-14 號道路

位於公（四）用地西側，往北銜接 20M-1 號道路，往西銜接 15M-5 號道路，計畫寬度 10 公尺。

二十一、10M-15 號道路

位於公（四）用地南側，往東銜接 10M-16 號道路，往西銜接 10M-14 號道路，計畫寬度 10 公尺。

二十二、10M-16 號道路

位於公（四）用地西側，往東銜接 10M-10 號道路，往南銜接 15M-5 號道路，計畫寬度 10 公尺。

二十三、10M-17 號道路

位於公（六）用地東側，往東銜接 15M-7 號道路，往西銜接 10M-19 號道路，計畫寬度 10 公尺。

二十四、10M-18 號道路

位於公（六）用地東側，往東銜接 15M-7 號道路，往西銜接 10M-19 號道路，計畫寬度 10 公尺。

二十五、10M-19 號道路

位於機（二）用地東側，往北銜接 15M-7 號道路，往南銜接 8M-9 號道路，計畫寬度 10 公尺。

二十七、10M-20 號道路

位於公（五）用地北側，往北銜接 10M-21 號道路，往南銜接 15M-1 號道路，計畫寬度 10 公尺。

二十八、10M-21 號道路

位於公（五）用地北側，往東銜接 15M-6 號道路，往西銜接 12M-2 號道路，計畫寬度 10 公尺。

二十九、10M-22 號道路

位於公（五）用地北側，往東銜接 15M-6 號道路，往西銜接 10M-20 號道路，計畫寬度 10 公尺。

三十、10M-23 號道路

位於公（五）用地西側，往東銜接 15M-6 號道路，往西銜接 10M-20 號道路，計畫寬度 10 公尺。

三十一、8M-1 號道路

位於文中用地南側，往南銜接 10M-6 號道路，計畫寬度 8 公尺。

三十二、8M-2 號道路

位於文中用地南側，往東銜接 10M-3 號道路，計畫寬度 8 公尺。

三十三、8M-3 號道路

位於機（二）用地西側，計畫寬度 8 公尺。

三十四、8M-4 號道路

位於文中用地東側，往北銜接 12M-2 號道路，計畫寬度 8 公尺。

三十五、8M-5 號道路

位於文中用地東側，串連 8M-4 號道路及 8M-6 號道路，計畫寬度 8 公尺。

三十六、8M-6 號道路

位於文中用地東側，計畫寬度 8 公尺。

三十七、8M-7 號道路

位於文中用地東側，往南銜接 12M-3 號道路，計畫寬度 8 公尺。

三十八、8M-8 號道路

位於側 10M-1 號道路西側，計畫寬度 8 公尺。

三十九、8M-9 號道路

位於社教用地北側，計畫寬度 8 公尺。

四十、8M-10 號道路

位於社教用地南側，計畫寬度 8 公尺。

四十一、8M-11 號道路

位於社教用地西側，計畫寬度 8 公尺。

四十二、8M-12 號道路

位於社教用地東側，計畫寬度 8 公尺。

四十三、8M-13 號道路

位於停（三）用地東側，計畫寬度 8 公尺。

四十四、8M-14 號道路

位於停（三）用地東側，計畫寬度 8 公尺。

四十五、8M-15 號道路

位於農會專用區西側，計畫寬度 8 公尺。

四十六、8M-16 號道路

位於公兒（一）用地南側，計畫寬度 8 公尺。

四十七、8M-17 號道路

位於公兒（一）用地東側，計畫寬度 8 公尺。

四十八、8M-18 號道路

位於農會專用區東側，計畫寬度 8 公尺。

四十九、8M-19 號道路

位於農會專用區東側，往南銜接 12M-5 號道路，計畫寬度 8 公尺。

其他未編號之道路為 4 公尺人行步道，以便利地方居民通行。道路用地面積共計 22.3857 公頃。人行步道面積共計 0.2239 公頃。

表 6-4 通盤檢討後計畫道路明細表

編號	寬度 (m)	長度 (m)	開闢情形		備註
			已開闢	未開闢	
20M-1	20	2,730	✓		中山路及環中路，聯外道路
15M-1	15	575	△		文中路，聯外道路（部分未開闢）
15M-2	15	310	✓		新華路，聯外道路
15M-3	15	875		✓	區內道路（新劃設）
15M-4	15	200		✓	區內道路（新劃設）
15M-5	15	770		✓	區內道路（新劃設）
15M-6	15	490		✓	區內道路（新劃設）
15M-7	15	450		✓	區內道路（新劃設）
13M-1	13	1,100	✓		中山路，區內道路
12M-1	12	225		✓	大湖路，區內道路（新劃設）
12M-2	12	520	✓		文林路，聯外道路
12M-3	12	135		✓	區內道路
12M-4	12	140	✓		新華路，區內道路
12M-5	12	580	△		新富路，聯外道路（部分未開闢）
12M-6	12	220		✓	區內道路（新劃設）
12M-7	12	270		✓	區內道路（新劃設）
10M-1	10	400	✓		新生路，區內道路
10M-2	10	110		✓	區內道路
10M-3	10	90		✓	區內道路
10M-4	10	530		✓	區內道路（新劃設）
10M-5	10	550		✓	區內道路（新劃設）
10M-6	10	160		✓	區內道路（新劃設）
10M-7	10	140		✓	區內道路（新劃設）
10M-8	10	130		✓	區內道路（新劃設）
10M-9	10	230	△		區內道路（部分未開闢）
10M-10	10	640		✓	區內道路（新劃設）
10M-11	10	65		✓	區內道路（新劃設）
10M-12	10	240		✓	區內道路（新劃設）
10M-13	10	85		✓	區內道路（新劃設）

表 6-4 通盤檢討後計畫道路明細表 (續)

編號	寬度 (m)	長度 (m)	開闢情形		備 註
			已開闢	未開闢	
10M-14	10	780		✓	區內道路 (新劃設)
10M-15	10	130		✓	區內道路 (新劃設)
10M-16	10	150		✓	區內道路 (新劃設)
10M-17	10	140		✓	區內道路 (新劃設)
10M-18	10	140		✓	區內道路 (新劃設)
10M-19	10	170		✓	區內道路 (新劃設)
10M-20	10	230		✓	區內道路 (新劃設)
10M-21	10	120		✓	區內道路 (新劃設)
10M-22	10	95		✓	區內道路 (新劃設)
10M-23	10	140		✓	區內道路 (新劃設)
8M-1	8	65		✓	區內道路
8M-2	8	285		✓	區內道路
8M-3	8	150	△		區內道路 (部分未開闢)
8M-4	8	190	△		區內道路 (部分未開闢)
8M-5	8	60	△		區內道路 (部分未開闢)
8M-6	8	100	△		區內道路 (部分未開闢)
8M-7	8	115	△		區內道路 (部分未開闢)
8M-8	8	115		✓	區內道路
8M-9	8	145		✓	區內道路
8M-10	8	105	△		區內道路 (部分未開闢)
8M-11	8	30		✓	區內道路
8M-12	8	30	△		區內道路 (部分未開闢)
8M-13	8	140	△		區內道路 (部分未開闢)
8M-14	8	90		✓	區內道路
8M-15	8	200	△		區內道路 (部分未開闢)
8M-16	8	110		✓	區內道路
8M-17	8	100		✓	區內道路
8M-18	8	270		✓	區內道路
8M-19	8	300		✓	區內道路 (新劃設)
人行 步道	4	—	△		(部分未開闢)

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

第六節 都市防災計畫

依據行政院頒「災害防救法」暨「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條規定，本計畫為加強對都市計畫避難場所設施及路線之設計，都市防災計畫應納入都市計畫通盤檢討辦理。

本次通盤檢討之防災計畫係依都市計畫型態及道路系統，建議防（救）災據點、防（救）災路線及緊急疏散方向，以作為都市計畫區內民眾遭逢不可抗拒之緊急災害時，對於避難場所及逃生路線之參考。

詳見圖 6-2 都市防災計畫示意圖。

壹、防（救）災據點

災害發生時，指定本計畫區內之文小用地、文中用地、公園用地等開放空間為防災避難場所，文小用地（新坡國小）指定為防（救）災指揮中心，新坡派出所為防（救）災警察消防據點。

貳、防(救)災路線

主要以本計畫區內之聯外道路及區內主要道路作為防（救）災路線。

參、緊急疏散方向

以計畫區內之公園、兒童遊樂場及學校等永久性空地或都市發展用地外圍之農業區為緊急疏散方向。

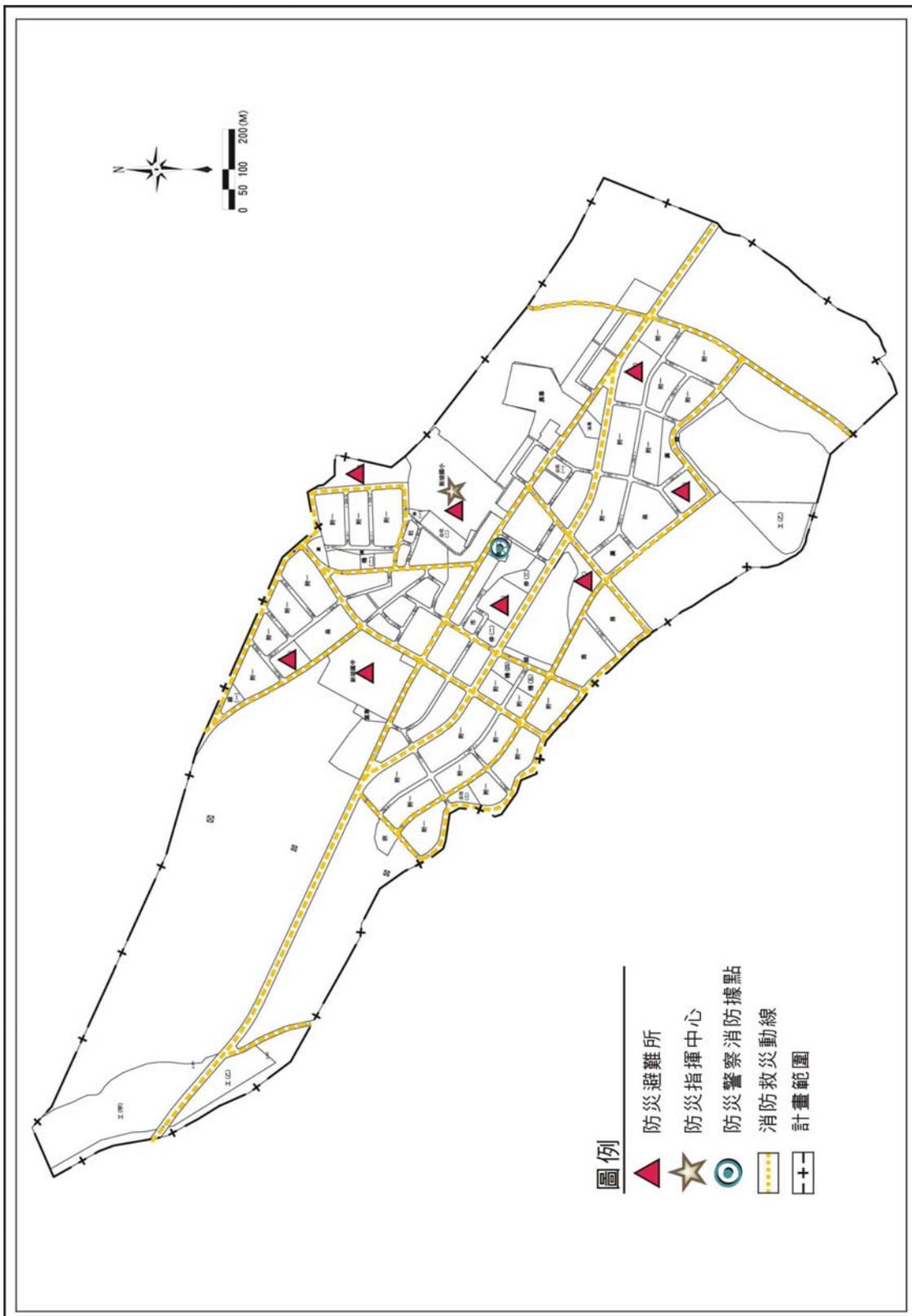


圖 6-2 都市防災系統示意圖

第七節 事業及財務計畫

壹、分期分區發展計畫

舊市區之住宅區及商業區使用率均已達 80% 以上，未開闢公共設施用地包括公兒（一）用地、公兒（二）用地、停（一）用地及部份道路用地，其開闢時程端視觀音鄉公所年度預算編列而定。

而三處採區段徵收方式進行整體開發之新市區，其開發時序先後原則說明如下，屆時得依原則綜合評估開發之優先次序。

一、開發阻力較小者，優先開發

依「區段徵收實施辦法」第 5 條規定，區段徵收評估報告書應記載土地所有權人意願。針對區內土地所有權人進行意願調查後，視其辦理意願高低再酌予評估開發次序。

二、地方所急需者、優先開發

新市區內除劃設鄰里性公共設施用地之外，亦包括服務當地居民之地區性公共設施。以新市區一為例，為加速現行都市計畫公（一）用地、停（二）用地及停（三）用地取得速度，故將其納入區段徵收範圍內；而機（四）用地及機（五）用地係配合地方政府實際需求，作為地方機關及活動中心使用。

三、發展潛力較大者，優先開發

本計畫劃設之三處新市區，與主要聯外道路皆有串連，交通十分便捷，與舊市區之間關係緊密，且區內亦有埤塘資源，發展潛力可謂相當。

四、開發成本較低者，經費較易籌措者，優先發展

依區段徵收先期可行性評估（詳第六章第九節）之分析，三處新市區以新市區一面積最大，地上物補償以新市區三費用最多。而桃園縣政府剩餘可標售之建築用地面積，新市區一約為

2.79~7.80 公頃，平均單位成本為 4.69~8.32 萬元/坪；新市區二約為 1.96~5.74 公頃，平均單位成本為 5.06~9.63 萬元/坪；新市區三約為 1.67~4.83 公頃，平均單位成本為 5.55~10.96 萬元/坪。

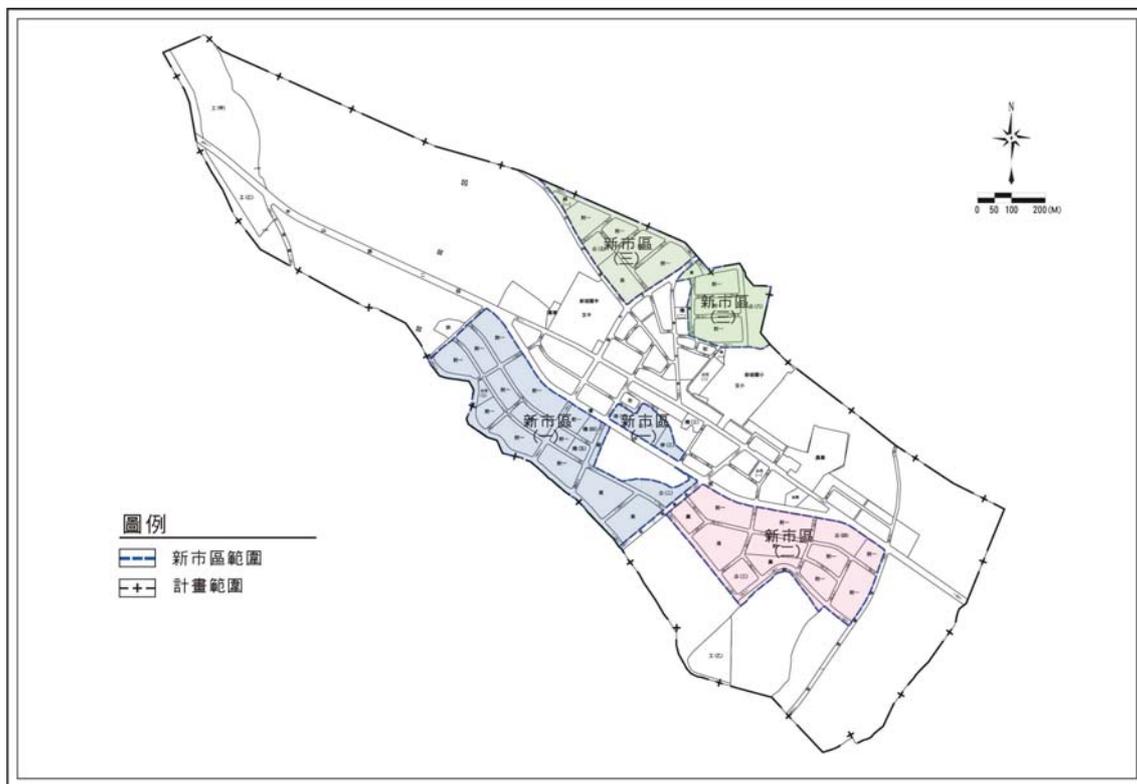


圖 6-3 分期分區發展計畫示意圖

貳、事業及財務計畫

公共設施用地取得及興闢費用詳見下表所示：

表 6-5 事業及財務計畫表

單位：公頃、萬元

用地別	面積	土地取得方式			開闢經費		主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵購	區段徵收	其他	工程費	合計			
公兒(一)及公兒(二)	0.7147	✓			3,000	2,144	觀音鄉公所	民國 97 102 年	編列年度預算 / 整體開發共同負擔
停(一)	0.095	✓			2,000	190			
人行步道用地	0.2239	✓			2,000	448			
道路用地	3.2513				3,000	9,754			
整體開發地區	公(一)、公(二)、公(三)、公(四)、公(五)及公(六)	5.1475		✓	3,000	15,443	桃園縣政府		
	公兒(三)	0.2171		✓	3,000	651			
	廣場	1.3701		✓	3,000	4,110			
	停(二)及停(三)	0.7088		✓	3,000	2,126			
	綠帶	0.5834		✓	3,000	1,750			
	綠(一)	0.2019		✓	3,000	606			
	道路用地	9.7555		✓	3,000	29,267			
合計	22.269		✓	-	66,489				

註 1：本表所列開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

註 2：本表僅概估公共設施工程費用，其餘經費依實際狀況調整之。

第八節 土地使用分區管制要點

本次通盤檢討為促進觀音（新坡地區）都市計畫區內土地之合理利用及維護都市計畫區內之生活環境品質，依都市計畫法之規定，訂定觀音（新坡地區）都市計畫土地使用分區管制要點，其內容如下：

第一條 本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條規定訂定。

第二條：住宅區以建築住宅為主，其建築物及土地使用依下列規定：

第一種住宅區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百二十。其使用除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。

第二種住宅區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。

建築物樓地板面積在一百平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過一百平方公尺者，則超過部分每超過一百五十平方公尺應增設一部停車空間。

第三條：商業區以建築商店及商業使用之建築為主，其建築物及土地使用依下列規定：

第一種商業區建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之一百二。

第二種商業區建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。

建築物樓地板面積在一百平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過一百平方公尺者，則超過部分每超過一百五十平方公尺應增設一部停車空間。

第四條 工業區之建築物及土地使用依下列規定：

建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百一十，並指定工（一）之使用類別為甲種工業區，工（二）、工（三）指定為乙種工業區。

- 第五條 宗教專用區之土地以供宗教或寺廟及其相關設施使用，其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。
- 第六條 農會專用區以供農會及其相關設施使用，其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之二百。
- 第七條 加油站專用區以供加油站及其相關設施使用，其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。
- 第八條 廣播事業專用區供廣播事業使用，不得作該事業以外之商業使用者，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。
- 第九條 零售市場用地，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百四十，並依臺灣省零售市場建築規格有關規定辦理。
- 第十條 機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。
- 第十一條 學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。
- 第十二條 社教用地係供文教或社教機構使用，其建蔽率不得大於百分之五十，其容積率不得大於百分之二百。
- 第十三條 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地基準容積率之百分之三十為限。
- (一) 私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施或其他經本鄉核准供公眾使用之公益性場所，其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
 - (二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通部主管機關核准者。
- 第十四條 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上面積植栽綠化，其植物種類以原生種為原則。

第十五條 下列土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時，應依下表規定退縮建築。但基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會（或小組）審查同意者，不在此限。

分區及用地別	退 縮 規 定	備 註
住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮。）	退縮部份得計入法定空地，該退縮部份應自計畫道路境界線留二公尺寬之人行步道，其餘部份應植栽綠化。
商業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮。）	
甲種工業區 乙種工業區	其前院退縮深度不得小於六公尺，後院及兩側均需退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。建築基地內之法定空地至少百分之五十需綠化植栽。	
公共設施用地 及其他使用 分區	自道路境界線至少退縮四公尺，並應妥予植栽綠化。	

第十六條 本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。

第九節 區段徵收可行性評估

壹、新市區一區段徵收可行性評估

一、法令依據

土地徵收條例暨及其相關規定。

二、區段徵收範圍勘選原則及面積

為提供新增人口良好之生活環境品質，針對區內農業區擬採區段徵收方式辦理整體開發。計畫區位於環中路南側、宗教專用區東側及新華路西側之農業區，以及環中路以北之公園用地（公一）及停車場用地（停二、停三），面積為 18.7432 公頃。

三、土地權屬及公告現值

計畫區內土地大部分均屬私有，面積為 18.2739 公頃，估計畫面積 97.50%，其餘為公有土地，面積為 0.4693 公頃，估計畫面積 2.50%。計畫區內 96 年大部分土地公告現值為 2,800 元/m²，其餘土地公告現值皆高於此值。

四、土地使用現況

區內除零星建物外，其餘多作農業使用。

五、都市計畫或土地使用配置規劃情形

計畫區內包括住宅區、商業區，以及機關用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地、綠帶及道路用地等公共設施用地（詳見圖 6-1）。

六、預計土地所有權人領回抵價地比例

（一）抵價地比例

依土地徵收條例之規定，抵價地比例以徵收總面積之 50% 為原則，但因情況特殊經上級機關核准者不在此限，為最低不得少於 40%。故本計畫暫以 50% 為抵價地發還比例。

(二) 土地所有權人申領抵價地比例

土地所有權人依法可選擇領取現金補償或以抵價地抵充其應領之地價補償費，然土地所有權人之選擇權與可標售土地面積間存有反向關係。本計畫參考國內辦理區段徵收相關案例，以預估地主全數領取抵價地至選擇領取補償金比例在 0% 至 60% 進行估算。

(三) 可標售土地面積估算

參考國內辦理區段徵收相關案例，以預估地主全數領取抵價地至選擇領取補償金比例在 60% 之間進行估算，預計公共設施用地面積約為 7.4329 公頃。

表 6-6 新市區一可標售土地面積估算表

領取補償金比例(%)	0	10	20	30	40	50	60
抵價地(公頃)	8.36	7.52	6.69	5.85	5.02	4.18	3.34
剩餘可建築用地(公頃)	2.79	3.62	4.46	5.29	6.13	6.97	7.80

七、開發總費用、經費來源、償債能力等財務計畫分析

(一) 公有土地無償撥用面積

依土地徵收條例第 43 條規定，公有土地應以作價或領回土地方式供區段徵收主管機關統籌規劃、分配，但區段徵收前已作為道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體場所及國民學校用地者，應無償撥用。公有土地無償撥用比例越高顯示開發主體可掌握之可標售土地面積越高，將有助於降低平均成本。計畫區內之公有土地面積，主要係供溝渠使用，為求開發成本保守估計，故暫時不將公有地無償撥用部分納入考量，而將所有土地視為私有土地進行估算。

(二) 貸款利息

以年利率 5% 複利計算，其中補償費貸款利息以 4 年計算，行政費用貸款利息以 3 年計算，工程費貸款利息以 3 年計算，總計 5 年完成開發。

(三) 現金補償地價

依土地徵收條例第 30 條規定，被徵收之土地應按照當期之公告土地現值，補償其地價，必要時得加成補償，其加成補償成數，由直轄市或縣（市）主管機關比照一般正常交易價格，提交地價評議委員會於評議當年期公告土地現值時評定之。計畫區內現金補償部分暫以不加成計算，以區內目前平均公告現值 3,000 元/m² 進行地價補償。

(四) 補償費及遷移費

本計畫參酌國內其他案例及一般經驗值，將地上物補償費區分為建物補償及農作物補償二類，建物補償及遷移以 20,000 萬元/公頃之標準計算，農作物補償費則以 100 萬元/公頃之標準估算。計畫區內建築物面積約 0.60 公頃，所餘之土地多為農業使用，概以農業使用面積計算。總計地上物補償費約為 13,793.91 萬元。

表 6-7 新市區一補償費及遷移費概估一覽表

項目	單價(萬元/公頃)	面積(公頃)	總價(萬元)
農作物	100	17.98	1,797.91
建築物	20,000	0.60	11,996.00
總面積	—	18.5789	13,793.91

(五) 公共設施費用：公共設施之工程費用主要為區段徵收範圍內之公園、公園兼兒童遊樂場、停車場、綠帶及道路之建設費用，總計預估約需 20,465.7 萬元。

表 6-8 新市區一公共設施費用估算表

項目	單價(萬元/公頃)	面積(公頃)	總價(萬元)
公園	3,000	1.7648	5,294.4
公園兼兒童遊樂場	3,000	0.2171	651.3
停車場	3,000	0.7088	2,126.4
綠帶	3,000	0.2246	673.8
道路	3,000	3.9066	11,719.8
合計	—	6.8219	20,465.7

(六) 公共工程費用

開發整地費、管線工程及工程管理費等，預估約 30,285.05 萬元。

表 6-9 新市區一公共工程費用估算表

項目	單價(萬元)	面積(ha)	總價(萬元)	備註
開發整地費與管線工程	1,500	18.5789	27,868.35	
工程管理費	—	—	2,416.70	概以開發整地費、公共設施費用、管線工程費用總和之 5% 計算
合計	—	—	30,285.05	

(七) 行政費用

作業費以每公頃 120 萬元估算，行政費用約 2,229.47 萬元。

(八) 區段徵收費用概估

依據前述各項費用合計本計畫所需之資金需求及財務負擔，其成本主要隨區內土地所有權人選擇以領取現金補償地價之費用多寡而波動，預計開發成本總額詳見表 6-10 所示。

(九) 區段徵收財務可行性分析

由表 6-10 之分析結果得知，桃園縣政府剩餘可標售之建築用地面積約為 2.79~7.80 公頃，平均單位成本為 4.69~8.32 萬元/坪。目前鄰近地區住宅區之市場交易價格約為 10 萬元/坪，當 60%以內地主領取土地補償金時，剩餘土地單位成本均較市價為低。故本計畫應屬可行。

(十) 財源籌措

開發費用來源主要包括編列預算、向平均地權基金貸款、向金融機構貸款及向需地機關籌措等方式。

表 6-10 新市區一開發成本分析表

項目	金額 (萬元)								備註
一、徵收補償費									
1.土地補償費	0	10%	20%	30%	40%	50%	60%	領取補償金比例	
	-	5,574	11,147	16,721	22,295	27,868	33,442		
2.地上物補償費	13,793.91								
二、行政費用	2,229.47								
三、工程費用									
1.開發整地費與管線工程費	27,868.35								1500 萬元/公頃
2.公共設施工程費	20,465.70								
3.工程管理費	2,416.70								總工程費 5%
小計	50,750.75								
四、貸款利息									
1.補償費	2,972.67	4,173.83	5,375.00	6,576.16	7,777.32	8,978.48	10,179.64	年複利 5% 年期 4 年	
2.行政費用	425.21								年複利 5% 年期 3 年
3.工程費	8,086.64								年複利 5% 年期 3 年
小計	3,324.09	4,525.25	5,726.42	6,927.58	8,128.74	9,329.90	10,531.06		
總成本	70,098.22	76,873.05	83,647.89	90,422.72	97,197.55	103,972.38	110,747.21		
剩餘可建築用地	2.79	3.62	4.46	5.29	6.13	6.97	7.80		
剩餘地單位成本 (m ²)	2.52	2.12	1.88	1.71	1.59	1.49	1.42		
剩餘地單位成本 (坪)	8.32	7.02	6.20	5.65	5.24	4.93	4.69		

貳、新市區二區段徵收可行性評估

一、法令依據

土地徵收條例暨及其相關規定。

二、區段徵收範圍勘選原則及面積

為提供新增人口良好之生活環境品質，針對區內農業區擬採區段徵收方式辦理整體開發。計畫區位於環中路以南、新華路以東及新富路以西之農業區，面積為 13.9759 公頃。

三、土地權屬及公告現值

計畫區內土地大部分均屬私有，面積為 12.9117 公頃，估計畫面積 92.39%，其餘為公有土地，面積為 1.0642 公頃，估計畫面積 7.61%。計畫區內 96 年大部分土地公告現值為 2,800~5,072 元/m²。

四、土地使用現況

區內除零星建物外，其餘多作農業使用。

五、都市計畫或土地使用配置規劃情形

計畫區內包括住宅區、商業區，以及公園用地、綠帶、廣場用地及道路用地等公共設施用地（詳見圖 6-1）。

六、預計土地所有權人領回抵價地比例

（一）抵價地比例

依土地徵收條例之規定，抵價地比例以徵收總面積之 50% 為原則，但因情況特殊經上級機關核准者不在此限，為最低不得少於 40%。故本計畫暫以 50% 為抵價地發還比例。

（二）土地所有權人申領抵價地比例

土地所有權人依法可選擇領取現金補償或以抵價地抵充其應領之地價補償費，然土地所有權人之選擇權與可標售土

地面積間存有反向關係。本計畫參考國內辦理區段徵收相關案例，以預估地主全數領取抵價地至選擇領取補償金比例在 0% 至 60% 進行估算。

(三) 可標售土地面積估算

參考國內辦理區段徵收相關案例，以預估地主全數領取抵價地至選擇領取補償金比例在 60% 之間進行估算，預計公共設施用地面積約為 5.7249 公頃。

表 6-11 新市區二可標售土地面積估算表

領取補償金比例(%)	0	10	20	30	40	50	60
抵價地(公頃)	6.29	5.66	5.03	4.40	3.77	3.14	2.52
剩餘可建築用地(公頃)	1.96	2.59	3.22	3.85	4.48	5.11	5.74

七、開發總費用、經費來源、償債能力等財務計畫分析

(一) 公有土地無償撥用面積

依土地徵收條例第 43 條規定，公有土地應以作價或領回土地方式供區段徵收主管機關統籌規劃、分配，但區段徵收前已作為道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體場所及國民學校用地者，應無償撥用。公有土地無償撥用比例越高顯示開發主體可掌握之可標售土地面積越高，將有助於降低平均成本。計畫區內之公有土地面積，主要係供溝渠使用，為求開發成本保守估計，故暫時不將公有地無償撥用部分納入考量，而將所有土地視為私有土地進行估算。

(二) 貸款利息

以年利率 5% 複利計算，其中補償費貸款利息以 4 年計算，行政費用貸款利息以 3 年計算，工程費貸款利息以 3 年計算，總計 5 年完成開發。

(三) 現金補償地價

依土地徵收條例第 30 條規定，被徵收之土地應按照當期之公告土地現值，補償其地價，必要時得加成補償，其加成補償成數，由直轄市或縣（市）主管機關比照一般正常交易價格，提交地價評議委員會於評議當年期公告土地現值時評定之。計畫區內現金補償部分暫以不加成計算，以區內目前平均公告現值 3,000 元/m²進行地價補償。

（四）補償費及遷移費

本計畫參酌國內其他案例及一般經驗值，將地上物補償費區分為建物補償及農作物補償二類，建物補償及遷移以 20,000 萬元/公頃之標準計算，農作物補償費則以 100 萬元/公頃之標準估算。計畫區內建築物面積約 1.96 公頃，所餘之土地多為農業使用，概以農業使用面積計算。總計地上物補償費約為 12,465.97 萬元。

表 6-12 新市區二補償費及遷移費概估一覽表

項目	單價(萬元/公頃)	面積(公頃)	總價(萬元)
農作物	100	6.29	1,341.97
建築物	20,000	1.96	11,124.00
總面積	—	6.29	12,465.97

（五）公共設施費用

公共設施之工程費用主要為區段徵收範圍內之公園、廣場、綠帶及道路之建設費用，總計預估約需 17,174.7 萬元。

表 6-13 新市區二公共設施費用估算表

項目	單價(萬元/公頃)	面積(公頃)	總價(萬元)
公園	3,000	1.6988	5,096.4
廣場	3,000	1.0505	3,151.5
綠帶	3,000	0.3588	1,076.4
道路	3,000	2.6168	7,850.4
合計	—	5.7249	17,174.7

（六）公共工程費用

開發整地費、管線工程及工程管理費等，預估約 22,870.78 萬元。

表 6-14 新市區二公共工程費用估算表

項目	單價 (萬元)	面積 (ha)	總價 (萬元)	備註
開發整地費 與管線工程	1,500	13.9759	20,963.85	
工程管理費	—	—	1,906.93	概以開發整地費、公共設施費用、管線工程費用總和之 5% 計算
合計	—	—	22,870.78	

(七) 行政費用

作業費以每公頃 120 萬元估算，行政費用約 1,677.11 萬元。

(八) 區段徵收費用概估

依據前述各項費用合計本計畫所需之資金需求及財務負擔，其成本主要隨區內土地所有權人選擇以領取現金補償地價之費用多寡而波動，預計開發成本總額詳見表 6-15 所示。

(九) 區段徵收財務可行性分析

由表 6-15 之分析結果得知，桃園縣政府剩餘可標售之建築用地面積約為 1.96~5.74 公頃，平均單位成本為 5.06~9.63 萬元/坪。目前鄰近地區住宅區之市場交易價格約為 10 萬元/坪，當 60% 以內地主領取土地補償金時，剩餘土地單位成本均較市價為低。故本計畫應屬可行。

(十) 財源籌措

開發費用來源主要包括編列預算、向平均地權基金貸款、向金融機構貸款及向需地機關籌措等方式。

表 6-15 新市區二開發成本分析表

項目	金額 (萬元)							備註
一、徵收補償費								
1.土地補償費	0	10%	20%	30%	40%	50%	60%	領取補償金比例
	-	4,193	8,386	12,578	16,771	20,964	25,157	
2.地上物補償費	12,465.97							
二、行政費用								
1,677.11								
三、工程費用								
1.開發整地費與管線工程費	20,963.85							1500 萬元/公頃
2.公共設施工程費	17,174.70							
3.工程管理費	1,906.93							總工程費 5%
小計								
40,045.48								
四、貸款利息								
1.補償費	2,686.49	3,590.06	4,493.63	5,397.20	6,300.77	7,204.34	8,107.90	年複利 5%年期 4 年
2.行政費用	264.35							年複利 5%年期 3 年
3.工程費	6,312.17							年複利 5%年期 3 年
小計								
2,950.85 3,854.42 4,757.98 5,661.55 6,565.12 7,468.69 8,372.26								
總成本								
57,139.40 62,235.74 67,332.08 72,428.42 77,524.76 82,621.09 87,717.43								
剩餘可建築用地	1.96	2.59	3.22	3.85	4.48	5.11	5.74	
剩餘地單位成本 (m ²)	2.91	2.40	2.09	1.88	1.73	1.62	1.53	
剩餘地單位成本 (坪)	9.63	7.94	6.91	6.22	5.72	5.35	5.06	

參、新市區三區段徵收可行性評估

一、法令依據

土地徵收條例暨及其相關規定。

二、區段徵收範圍勘選原則及面積

為提供新增人口良好之生活環境品質，針對區內農業區擬採區段徵收方式辦理整體開發。文中路以西、文林路以北及新生路以東之農業區，面積為 11.7085 公頃。

三、土地權屬及公告現值

計畫區內土地大部分均屬私有，面積為 10.5133 公頃，估計畫面積 89.79%，其餘為公有土地，面積為 1.1952 公頃，估計畫面積 10.21%。計畫區內 96 年大部分土地公告現值為 2,800 元/m²，其餘土地公告現值皆高於此值。

四、土地使用現況

區內除零星建物外，其餘多作農業使用。

五、都市計畫或土地使用配置規劃情形

計畫區內包括住宅區、商業區，以及公園用地、綠地用地、廣場用地及道路用地等公共設施用地（詳見圖 6-1）。

六、預計土地所有權人領回抵價地比例

（一）抵價地比例

依土地徵收條例之規定，抵價地比例以徵收總面積之 50% 為原則，但因情況特殊經上級機關核准者不在此限，為最低不得少於 40%。故本計畫暫以 50% 為抵價地發還比例。

（二）土地所有權人申領抵價地比例

土地所有權人依法可選擇領取現金補償或以抵價地抵充其應領之地價補償費，然土地所有權人之選擇權與可標售土

地面積間存有反向關係。本計畫參考國內辦理區段徵收相關案例，以預估地主全數領取抵價地至選擇領取補償金比例在 0% 至 60% 進行估算。

(三) 可標售土地面積估算

參考國內辦理區段徵收相關案例，以預估地主全數領取抵價地至選擇領取補償金比例在 60% 之間進行估算，預計公共設施用地面積約為 4.7666 公頃。

表 6-16 新市區三可標售土地面積估算表

領取補償金比例(%)	0	10	20	30	40	50	60
抵價地(公頃)	5.27	4.74	4.22	3.69	3.16	2.63	2.11
剩餘可建築用地(公頃)	1.67	2.20	2.73	3.25	3.78	4.31	4.83

七、開發總費用、經費來源、償債能力等財務計畫分析

(一) 公有土地無償撥用面積

依土地徵收條例第 43 條規定，公有土地應以作價或領回土地方式供區段徵收主管機關統籌規劃、分配，但區段徵收前已作為道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體場所及國民學校用地者，應無償撥用。公有土地無償撥用比例越高顯示開發主體可掌握之可標售土地面積越高，將有助於降低平均成本。計畫區內之公有土地面積，主要係供溝渠使用，為求開發成本保守估計，故暫時不將公有地無償撥用部分納入考量，而將所有土地視為私有土地進行估算。

(二) 貸款利息

以年利率 5% 複利計算，其中補償費貸款利息以 4 年計算，行政費用貸款利息以 3 年計算，工程費貸款利息以 3 年計算，總計 5 年完成開發。

(三) 現金補償地價

依土地徵收條例第 30 條規定，被徵收之土地應按照當期之公告土地現值，補償其地價，必要時得加成補償，其加成補償成數，由直轄市或縣（市）主管機關比照一般正常交易價格，提交地價評議委員會於評議當年期公告土地現值時評定之。計畫區內現金補償部分暫以不加成計算，以區內目前平均公告現值 3,000 元/m²進行地價補償。

（四）補償費及遷移費

本計畫參酌國內其他案例及一般經驗值，將地上物補償費區分為建物補償及農作物補償二類，建物補償及遷移以 20,000 萬元/公頃之標準計算，農作物補償費則以 100 萬元/公頃之標準估算。計畫區內建築物面積約 0.79 公頃，所餘之土地多為農業使用，概以農業使用面積計算。總計地上物補償費約為 16,792.35 萬元。

表 6-17 新市區三補償費及遷移費概估一覽表

項目	單價(萬元/公頃)	面積(公頃)	總價(萬元)
農作物	100	10.92	1,092.35
建築物	20,000	0.79	15,700.00
總面積	—	11.7085	16,792.35

（五）公共設施費用

公共設施之工程費用主要為區段徵收範圍內之公園、廣場、綠地及道路之建設費用，總計預估約需 14,299.8 萬元。

表 6-18 新市區三公共設施費用估算表

項目	單價(萬元/公頃)	面積(公頃)	總價(萬元)
公園	3,000	1.6839	5,051.7
廣場	3,000	0.3196	958.8
綠地	3,000	0.2019	605.7
道路	3,000	2.5612	7,683.6
合計	—	4.7666	14,299.8

（六）公共工程費用

開發整地費、管線工程及工程管理費等，預估約 36,163 萬元。

表 6-19 新市區三公共工程費用估算表

項目	單價 (萬元)	面積 (ha)	總價 (萬元)	備註
開發整地費 與管線工程	1,500	11.7085	17,562.75	
工程管理費	—	—	1,593.13	概以開發整地費、公共設施費用、管線工程費用總和之 5% 計算
合計	—	—	19,155.88	

(七) 行政費用

作業費以每公頃 120 萬元估算，行政費用約 1,405.02 萬元。

(八) 區段徵收費費用概估

依據前述各項費用合計本計畫所需之資金需求及財務負擔，其成本主要隨區內土地所有權人選擇以領取現金補償地價之費用多寡而波動，預計開發成本總額詳見表 6-20 所示。

(九) 區段徵收財務可行性分析

由表 6-20 之分析結果得知，桃園縣政府剩餘可標售之建築用地面積約為 1.67~4.83 公頃，平均單位成本為 5.55~10.96 萬元/坪。目前鄰近地區住宅區之市場交易價格約為 10 萬元/坪，當 60% 以內地主領取土地補償金時，剩餘土地單位成本均與市價相當。故本計畫應屬可行。

(十) 財源籌措

開發費用來源主要包括編列預算、向平均地權基金貸款、向金融機構貸款及向需地機關籌措等方式。

表 6-20 新市區三開發成本分析表

項目	金額 (萬元)							備註
一、徵收補償費								
1.土地補償費	0	10%	20%	30%	40%	50%	60%	領取補償金比例
	-	3,513	7,025	10,538	14,050	17,563	21,075	
2.地上物補償費	16,792.35							
二、行政費用								
1,405.02								
三、工程費用								
1.開發整地費與管線工程費	17,562.75							1500 萬元/公頃
2.公共設施工程費	14,299.80							
3.工程管理費	1,593.13							總工程費 5%
小計								
33,455.68								
四、貸款利息								
1.補償費	3,618.86	4,375.83	5,132.81	5,889.79	6,646.76	7,403.74	8,160.72	年複利 5% 年期 4 年
2.行政費用	221.47							年複利 5% 年期 3 年
3.工程費	5,273.45							年複利 5% 年期 3 年
小計								
3,840.32 4,597.30 5,354.28 6,111.25 6,868.23 7,625.21 8,382.18								
總成本								
55,493.37 59,762.90 64,032.42 68,301.95 72,571.48 76,841.00 81,110.53								
剩餘可建築用地	1.67	2.20	2.73	3.25	3.78	4.31	4.83	
剩餘地單位成本 (m ²)	3.32	2.72	2.35	2.10	1.92	1.78	1.68	
剩餘地單位成本 (坪)	10.96	8.98	7.76	6.94	6.35	5.90	5.55	