

變 更 觀 音 細 部 計 畫  
(第一次通盤檢討)案計畫書

擬定機關：桃園市政府

中華民國 109 年 3 月

# 公開展覽草案

| 桃園市變更都市計畫審核摘要表                          |                    |                                                        |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------|
| 項 目                                     | 說 明                |                                                        |
| 都 市 計 畫 名 稱                             | 變更觀音細部計畫(第一次通盤檢討)案 |                                                        |
| 變 更 都 市 計 畫<br>法 令 依 據                  | 都市計畫法第 26 條        |                                                        |
| 變更都市計畫機關                                | 桃園市政府              |                                                        |
| 本 案 公 開 展 覽<br>之 起 訖 日 期                | 公 告                | 自民國 101 年 6 月 7 日起公告 30 天，刊登民國 101 年 6 月 7、8、9 日台灣新生報。 |
|                                         | 公 開<br>展 覽         |                                                        |
|                                         | 公 開<br>說 明 會       |                                                        |
| 人 民 團 體 對 本 案<br>之 反 映 意 見              |                    |                                                        |
| 本 案 提 交 各 級<br>都 市 計 畫 委 員 會<br>審 核 結 果 | 市 級                |                                                        |

# 公開展覽草案

## 目 錄

|                    |    |
|--------------------|----|
| 壹、計畫緣起.....        | 1  |
| 貳、法令依據.....        | 1  |
| 參、計畫範圍及面積.....     | 1  |
| 肆、主要計畫內容概述.....    | 3  |
| 伍、現行細部計畫內容.....    | 6  |
| 一、計畫性質與年期 .....    | 6  |
| 二、計畫人口 .....       | 6  |
| 三、土地使用計畫 .....     | 6  |
| 四、公共設施計畫 .....     | 6  |
| 五、交通系統計畫 .....     | 6  |
| 六、土地使用分區管制要點 ..... | 6  |
| 陸、相關計畫與發展現況分析..... | 9  |
| 一、上位及相關計畫 .....    | 9  |
| 二、計畫區發展概況 .....    | 25 |
| 柒、發展願景與功能定位.....   | 29 |
| 捌、發展課題與對策.....     | 33 |
| 玖、檢討變更內容.....      | 33 |
| 拾、實質計畫內容.....      | 40 |
| 一、計畫範圍及面積 .....    | 40 |
| 二、計畫年期 .....       | 40 |
| 三、計畫人口 .....       | 40 |
| 四、土地使用計畫 .....     | 40 |
| 五、公共設施計畫 .....     | 40 |
| 六、交通系統計畫 .....     | 42 |
| 七、都市防災計畫 .....     | 48 |
| 拾壹、事業及財務計畫.....    | 53 |
| 拾貳、土地使用分區管制要點..... | 54 |

# 公開展覽草案

# 公開展覽草案

## 圖 目 錄

|      |                                 |    |
|------|---------------------------------|----|
| 圖 1  | 計畫區地理位置示意圖 .....                | 2  |
| 圖 2  | 主要計畫(第四次通盤檢討)檢討後示意圖 .....       | 5  |
| 圖 3  | 現行細部計畫示意圖 .....                 | 7  |
| 圖 4  | 桃園市六大空間發展區域構想示意圖 .....          | 14 |
| 圖 5  | 觀音區重大建設計畫位置示意圖 .....            | 21 |
| 圖 6  | 新屋及觀音地區污水下水道系統收集範圍示意圖.....      | 22 |
| 圖 7  | 本計畫區污水下水道系統規劃示意圖 .....          | 23 |
| 圖 8  | 本計畫區雨水下水道系統規劃及中山路新建工程位置示意圖..... | 24 |
| 圖 9  | 土地使用現況示意圖 .....                 | 28 |
| 圖 10 | 計畫區發展構想示意圖 .....                | 32 |
| 圖 11 | 觀音細部計畫(第一次通盤檢討)案示意圖 .....       | 43 |
| 圖 12 | 區域防(救)災據點示意圖 .....              | 51 |
| 圖 13 | 都市防災計畫示意圖 .....                 | 52 |

## 表 目 錄

|      |                                |    |
|------|--------------------------------|----|
| 表 1  | 主要計畫(第四次通盤檢討)前後土地使用計畫面積表 ..... | 4  |
| 表 2  | 現行細部計畫土地使用計畫面積表 .....          | 8  |
| 表 3  | 桃園市四大都心發展策略 .....              | 15 |
| 表 4  | 土地使用現況面積表 .....                | 27 |
| 表 5  | 本計畫區與周邊都市計畫區之發展關係表 .....       | 31 |
| 表 6  | 變更內容明細表 .....                  | 33 |
| 表 7  | 土地使用分區管制要點對照表 .....            | 34 |
| 表 8  | 土地使用計畫面積表 .....                | 44 |
| 表 9  | 公共設施用地面積檢討分析表 .....            | 45 |
| 表 10 | 公共設施用地明細表 .....                | 46 |
| 表 11 | 道路編號明細表 .....                  | 47 |
| 表 12 | 事業及財務計畫表 .....                 | 53 |

# 公開展覽草案

## 壹、計畫緣起

「觀音主要計畫案」係屬主要與細部計畫合併之都市計畫，於辦理第四次通盤檢討時，劃分主要計畫及細部計畫應表明內容分別辦理通盤檢討，劃分後之主要計畫通盤檢討案名為「變更觀音主要計畫(第四次通盤檢討)案」，本計畫則為劃分後之細部計畫內容，並以原都市計畫內容與檢討後之主要計畫內容作為本次辦理「觀音細部計畫(第一次通盤檢討)案」之檢討依據。

## 貳、法令依據

都市計畫法第 26 條。

## 參、計畫範圍及面積

觀音區位於桃園市西北隅，東連大園區，西北臨台灣海峽，西南接新屋區，東南至中壢區。觀音都市計畫位於觀音區西側，為區內三個都市計畫區之一，本計畫區為觀音區公所所在地，其範圍包括觀音里之大部分域，廣興及白玉兩里之一部分，計畫面積為 189.40 公頃。

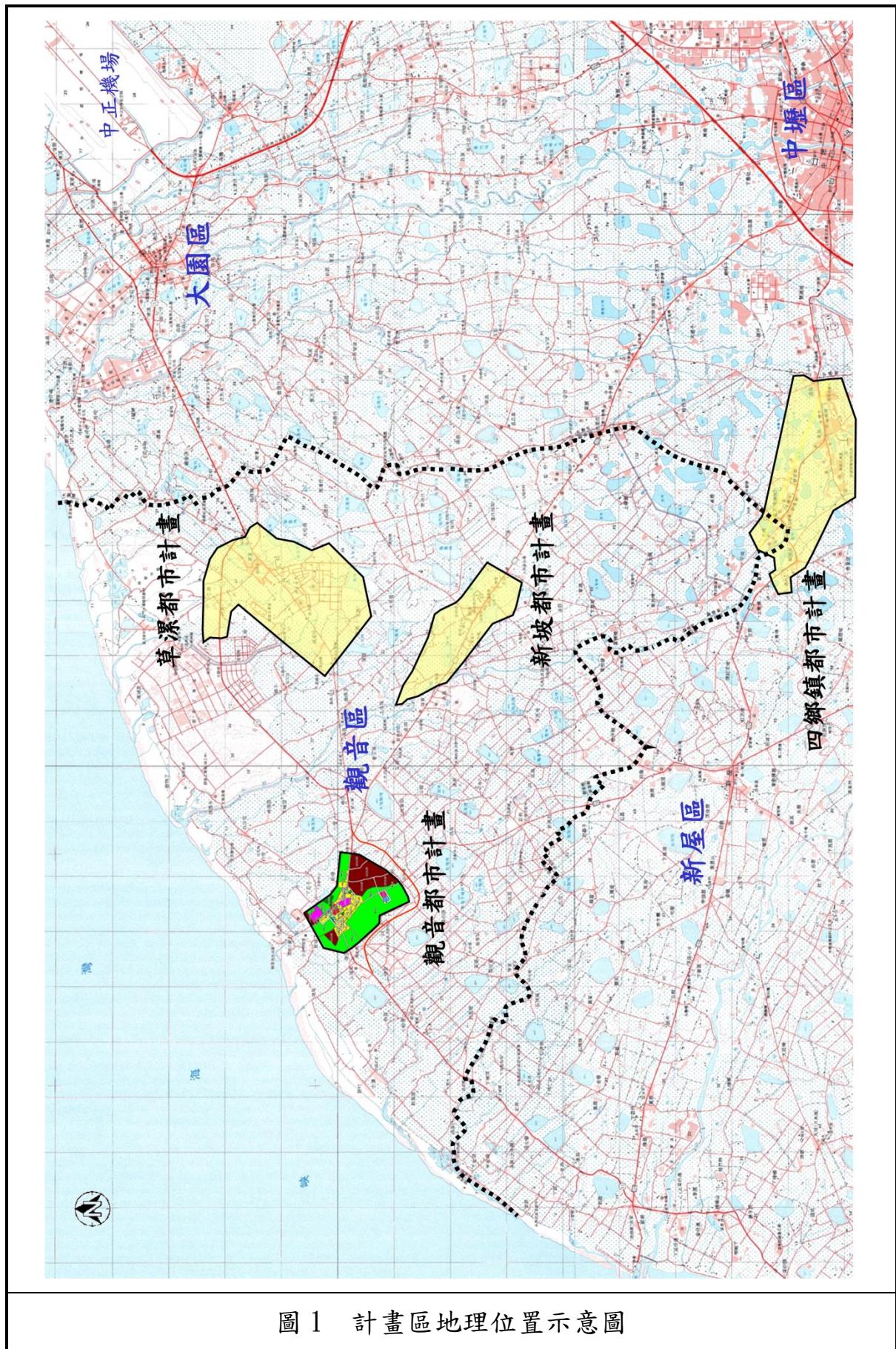


圖 1 計畫區地理位置示意圖

# 公開展覽草案

## 肆、主要計畫內容概述

### 一、計畫年期

以民國 125 年為計畫目標年。

### 二、計畫人口

計畫人口為 11,000 人。

### 三、土地使用計畫

- (一)住宅區：計畫面積為 24.64 公頃。
- (二)住宅區(特)：計畫面積為 0.20 公頃。
- (三)商業區：計畫面積為 1.60 公頃。
- (四)乙種工業區：計畫面積為 44.82 公頃。
- (五)宗教專用區：計畫面積為 0.15 公頃。
- (六)車站專用區：計畫面積為 0.28 公頃。
- (七)郵政專用區：計畫面積為 0.11 頃。
- (八)電信專用區：計畫面積為 0.14 頃。
- (九)加油站專用區：計畫面積為 0.17 公頃。
- (十)農業區：計畫面積為 91.86 公頃。

### 四、公共設施計畫

- (一)機關用地：計 3 處，面積合計為 1.16 公頃。
- (二)學校用地：計 1 處文小用地及 1 處文中用地，面積分別為 2.57 及 3.79 公頃。
- (三)公園用地：計 1 處，面積為 2.23 公頃。
- (四)綠地：計 1 處，面積為 0.18 公頃。
- (五)市場用地：計 1 處，面積為 0.25 公頃。
- (六)停車場用地：計 1 處，面積為 0.19 公頃。
- (七)廣場兼停車場用地：計 1 處，面積為 1.10 公頃。
- (八)河道用地：面積為 1.01 公頃。
- (九)人行步道用地：面積為 0.01 公頃。
- (十)道路用地：面積為 12.95 公頃。

# 公開展覽草案

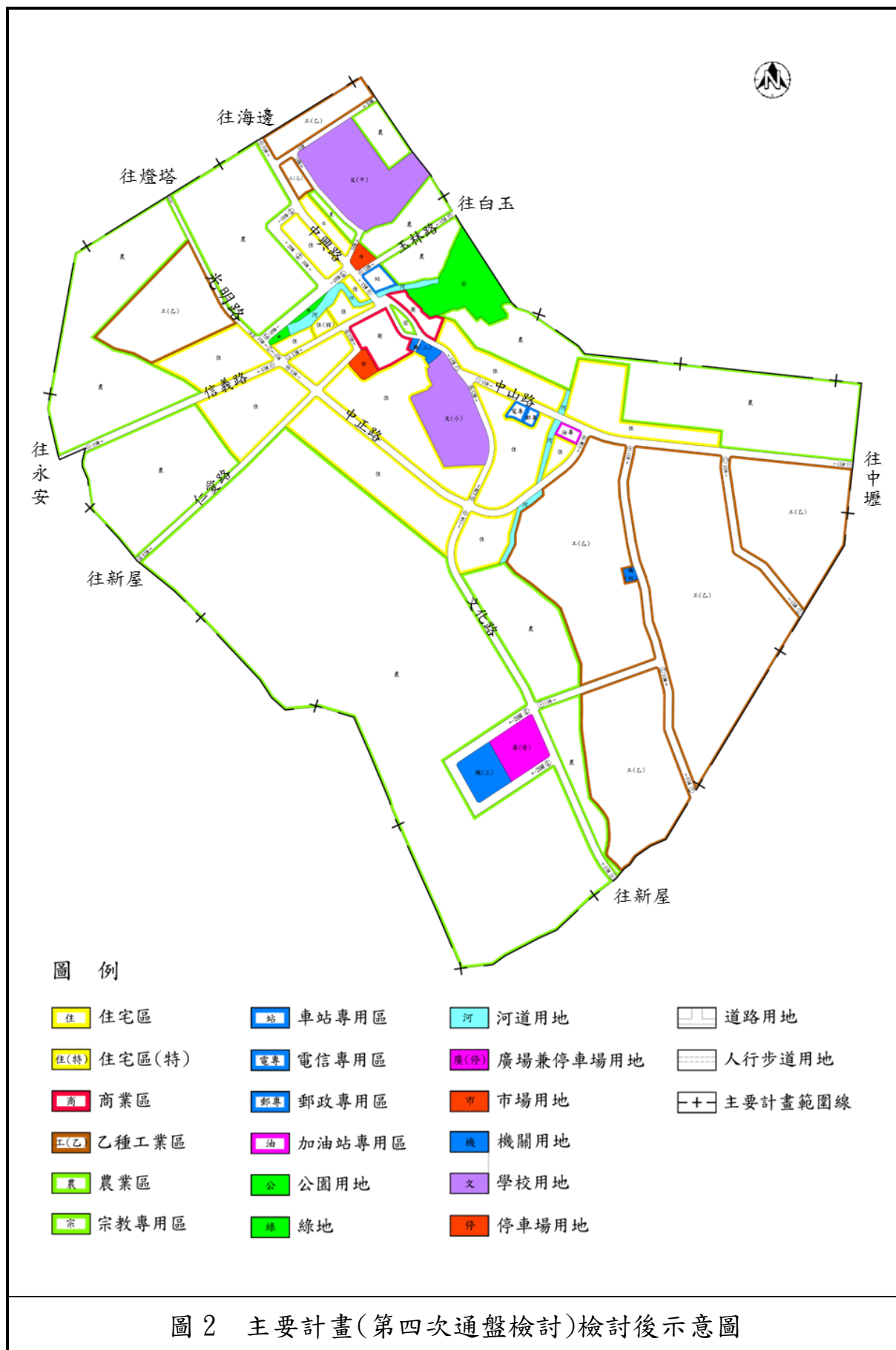
表 1 主要計畫(第四次通盤檢討)前後土地使用計畫面積表

| 項目             |          | 檢討前<br>計畫面積<br>(公頃) | 增減面積<br>(公頃) | 通盤檢討後        |                       |                         | 備註    |  |
|----------------|----------|---------------------|--------------|--------------|-----------------------|-------------------------|-------|--|
|                |          |                     |              | 計畫面積<br>(公頃) | 占都市計<br>畫面積百<br>分比(%) | 占都市發展<br>用地面積百<br>分比(%) |       |  |
| 土地<br>使用<br>分區 | 住宅區      |                     | 24.75        | -0.12        | 24.64                 | 13.01                   | 25.26 |  |
|                | 住宅區(特)   |                     | -            | 0.20         | 0.20                  | 0.11                    | 0.20  |  |
|                | 商業區      |                     | 1.60         | -            | 1.60                  | 0.84                    | 1.64  |  |
|                | 乙種工業區    |                     | 44.95        | -0.13        | 44.82                 | 23.67                   | 45.95 |  |
|                | 宗教專用區    |                     | 0.15         | -            | 0.15                  | 0.08                    | 0.15  |  |
|                | 車站專用區    |                     | 0.30         | -0.02        | 0.28                  | 0.15                    | 0.29  |  |
|                | 郵政專用區    |                     | 0.11         | -            | 0.11                  | 0.06                    | 0.11  |  |
|                | 電信專用區    |                     | 0.14         | -            | 0.14                  | 0.08                    | 0.15  |  |
|                | 加油站專用區   |                     | -            | 0.17         | 0.17                  | 0.09                    | 0.18  |  |
|                | 農業區      |                     | 91.85        | 0.005        | 91.86                 | 48.50                   | -     |  |
|                | 小計       |                     | 163.85       | 0.12         | 163.97                | 86.57                   | 73.93 |  |
| 公共<br>設施<br>用地 | 機關用地     |                     | 1.21         | -0.05        | 1.16                  | 0.61                    | 1.19  |  |
|                | 學校用地     | 文(小)                | 2.57         | -            | 2.57                  | 1.36                    | 2.63  |  |
|                |          | 文(中)                | 3.79         | -            | 3.79                  | 2.00                    | 3.89  |  |
|                | 公園用地     |                     | 2.23         | -            | 2.23                  | 1.18                    | 2.29  |  |
|                | 綠地       |                     | 0.18         | -            | 0.18                  | 0.09                    | 0.18  |  |
|                | 市場用地     |                     | 0.25         | -            | 0.25                  | 0.13                    | 0.26  |  |
|                | 加油站用地    |                     | 0.17         | -0.17        | -                     | -                       | -     |  |
|                | 停車場用地    |                     | 0.20         | -0.01        | 0.19                  | 0.10                    | 0.20  |  |
|                | 廣場兼停車場用地 |                     | 1.10         | -            | 1.10                  | 0.58                    | 1.13  |  |
|                | 河道用地     |                     | 1.01         | -0.003       | 1.01                  | 0.53                    | 1.03  |  |
|                | 道路用地     |                     | 12.83        | 0.12         | 12.95                 | 6.84                    | 13.27 |  |
|                | 人行步道用地   |                     | 0.01         | -            | 0.01                  | 0.01                    | 0.01  |  |
|                | 小計       |                     | 25.55        | -0.12        | 25.43                 | 13.43                   | 26.07 |  |
| 都市發展用地面積       |          | 97.55               | —            | 97.55        | —                     | 100.00                  |       |  |
| 都市計畫面積         |          | 189.40              | —            | 189.40       | 100.00                | —                       |       |  |

註：1. 表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

2. 表內數值採四捨五入計算至小數點後 2 位。

# 公開展覽草案



# 公開展覽草案

## 伍、現行細部計畫內容

### 一、計畫性質與年期

原計畫屬主要與細部計畫合併之都市計畫，經辦理「觀音主要計畫(第四次通盤檢討)案」後主、細計畫拆離，本案係屬細部計畫內容。

計畫目標年與主要計畫相同，訂為民國 125 年。

### 二、計畫人口

計畫人口訂為 11,000 人。

### 三、土地使用計畫

現行計畫劃設住宅區、住宅區(再發展區)、住宅區(特)、商業區、乙種工業區、宗教專用區、車站專用區、電信專用區、郵政專用區、加油站專用區及農業區等，面積計 161.20 公頃，占計畫面積之 85.11%。

### 四、公共設施計畫

現行計畫劃設機關用地、學校用地、公園用地、綠地、兒童遊樂場用地、市場用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、河道用地、人行步道用地及道路用地等，面積共計 28.20 公頃，占計畫面積之 14.89%。

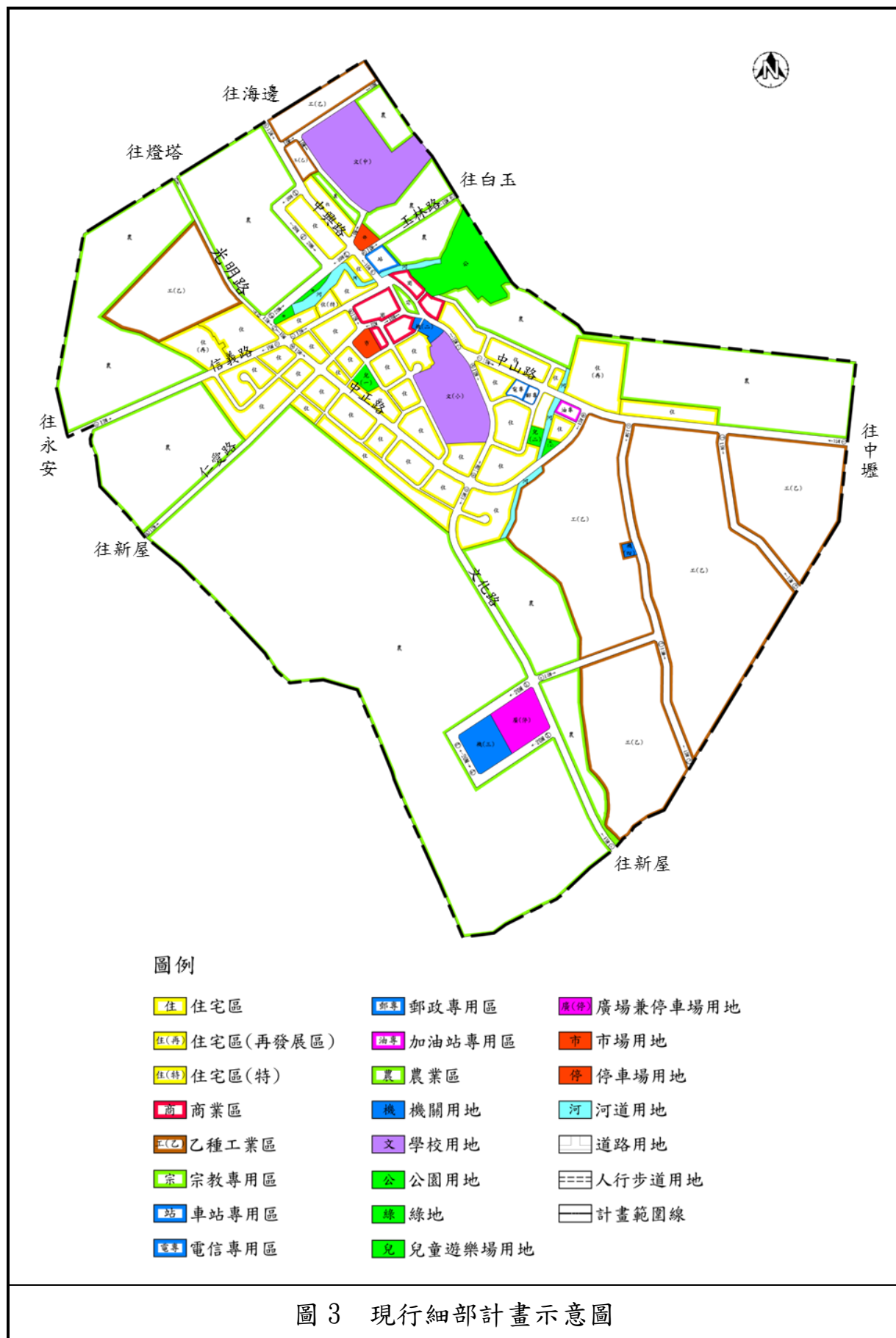
### 五、交通系統計畫

劃設包括 7 條聯外道路，計畫寬度為 8、12、15 公尺等，另配設區內主要道路、次要道路及出入道路，其計畫寬度分別為 20、15、12、10 及 8 公尺等。面積合計為 15.02 公頃。

### 六、土地使用分區管制要點

現行土地使用分區管制要點包括：各種使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率、退縮建築、法定空間及相關獎勵規定。

# 公開展覽草案



# 公開展覽草案

表 2 現行細部計畫土地使用計畫面積表

| 項目             |           | 計畫面積<br>(公頃) | 占都市計畫面積<br>百分比(%) | 占都市發展用地<br>面積百分比(%) |
|----------------|-----------|--------------|-------------------|---------------------|
| 土地<br>使用<br>分區 | 住宅區       | 19.44        | 10.27             | 19.93               |
|                | 住宅區(再發展區) | 2.62         | 1.38              | 2.68                |
|                | 住宅區(特)    | 0.20         | 0.11              | 0.21                |
|                | 商業區       | 1.41         | 0.75              | 1.45                |
|                | 乙種工業區     | 44.82        | 23.66             | 45.95               |
|                | 宗教專用區     | 0.15         | 0.08              | 0.15                |
|                | 車站專用區     | 0.28         | 0.15              | 0.29                |
|                | 電信專用區     | 0.14         | 0.08              | 0.15                |
|                | 郵政專用區     | 0.11         | 0.06              | 0.11                |
|                | 加油站專用區    | 0.17         | 0.09              | 0.18                |
|                | 農業區       | 91.86        | 48.50             | -                   |
|                | 小計        | 161.20       | 85.11             | 71.09               |
| 公共<br>設施<br>用地 | 機關用地      | 1.16         | 0.61              | 1.19                |
|                | 學校用地      | 文(小)用地       | 2.57              | 2.63                |
|                |           | 文(中)用地       | 2.79              | 3.89                |
|                | 公園用地      | 2.23         | 1.18              | 2.29                |
|                | 綠地        | 0.18         | 0.09              | 0.18                |
|                | 兒童遊樂場用地   | 0.39         | 0.20              | 0.40                |
|                | 市場用地      | 0.25         | 0.13              | 0.26                |
|                | 停車場用地     | 0.19         | 0.10              | 0.20                |
|                | 廣場兼停車場用地  | 1.10         | 0.58              | 1.13                |
|                | 河道用地      | 1.01         | 0.53              | 1.03                |
|                | 道路用地      | 15.02        | 7.93              | 15.40               |
|                | 人行步道用地    | 0.32         | 0.17              | 0.33                |
|                | 小計        | 28.20        | 14.89             | 28.91               |
| 都市發展用地面積       |           | 97.54        | -                 | 100.00              |
| 計畫面積           |           | 189.40       | 100.00            | -                   |

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 表內數值採四捨五入計算至小數點後 2 位。

# 公開展覽草案

## 陸、相關計畫與發展現況分析

### 一、上位及相關計畫

#### (一)全國國土計畫(內政部，107 年 4 月)

##### 1. 計畫概述

係為「因應氣候變遷，確保國土安全，保育自然環境與人文資產，促進資源與產業合理配置，強化國土整合管理機制，並復育環境敏感與國土破壞地區，追求國家永續發展」，針對我國管轄之路域及海域，所訂定引導國土資源保育及利用之空間發展計畫；同時也指導直轄市、縣(市)國土計畫之空間發展配置，並規範國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區和城鄉發展地區等四大國土功能分區劃設，已達成引導國土空間合理配置目標。

##### 2. 計畫年期：民國 125 年。

##### 3. 計畫重點

- (1)加強國土保育保安。
- (2)加強農地維護管理。
- (3)因應未來發展需求。
- (4)強化空間計畫指導。
- (5)尊重原民傳統文化。

##### 4. 對本計畫之指導或影響

本計畫區民國 63 年原計畫擬定時，其性質為農業集居之鄉街計畫，其後受觀音區沿海工業區開發及重要交通幹道開闢等重大建設計畫影響，逐漸轉變為位於工商發展及農業鄉鎮之過渡地區，依全國國土計畫針對城鄉空間發展策略，屬於產業型之社區聚落發展之指導原則如下：具備都市生活特徵，宜納入城鄉發展地區，劃設適當發展範圍，以擬定鄉街計畫方式，配置基礎公共設施、污染防治相關設施，塑造城鄉生活風貌。

#### (二)修正全國區域計畫(內政部，106 年 5 月 16 日)

##### 1. 計畫範圍

包括臺灣地區及金門縣、連江縣等之陸域及海域。

# 公開展覽草案

## 2. 計畫年期

為民國 115 年。

## 3. 計畫體系及性質調整

配合國土計畫法空間計畫架構，將現行臺灣北、中、南、東部等 4 個區域計畫，整併為「全國區域計畫」，並調整為政策計畫性質，研擬各類型土地利用基本原則，俾未來轉化為「全國國土計畫」。

## 4. 因應全球氣候變遷趨勢，研訂土地使用調整策略

(1) 因應氣候變遷趨勢，研擬土地使用調適策略原則。

(2) 將現行「限制發展地區」及「條件發展地區」整併為「環境敏感地區」，除避免直接限縮人民權利義務關係外，並依災害、生態、資源及景觀之不同性質，按其環境敏感程度研擬土地使用管制原則。

(3) 檢討嚴重地層下陷地區、海岸地區等特定區域之土地使用指導原則，因應該特殊地區之土地使用管制需求。

## 5. 依據全國糧食安全需求，訂定農地需求總量及檢討使用管制規定。

(1) 為因應全國糧食安全需求，依據行政院農業委員會訂定之農地需求面積，研訂全國農地需求總量及直轄市、縣(市)農地需求總量。

(2) 依據行政院農業委員會意見，修訂非都市土地特定農業區及一般農業區之劃定或檢討變更原則，以利後續重新檢討特定農業區及一般農業區之區位及範圍。

(3) 明確規定特定農業區應儘量避免變更使用，並限縮特定農業區容許使用項目，俾後續據以修正非都市土地使用管制規則。

(4) 指示都市計畫農業區應依據訂定發展定位，並檢討其土地使用管制規定。

## 6. 建立計畫指導使用機制及簡化審議流程。

(1) 研訂新訂或擴大都市計畫總量、區位、機能、規模之指導

## 公開展覽草案

原則，未來直轄市、縣(市)區域計畫內應訂定全市(縣)之新訂或擴大都市計畫之區位、規模及機能；且係屬配合重大建設計畫需要之都市計畫及已列入公告實施直轄市、縣(市)區域計畫者，得逕依都市計畫法規定辦理，無須再提區委會審議。又未來均將以直轄市、縣(市)區域計畫辦理政策環評，不再就零星個案辦理，大幅簡化辦理程序。

(2)訂定「開發利用申請設施型使用分區變更區位」之指導原則，並簡化開發許可之審查流程，以建立計畫引導土地使用模式，提高審查效率；並在符合現行法令規定情形下，於計畫書內訂定政府為推動重大建設計畫有迫切需要，得辦理土地使用分區變更之相關機制。

7. 研訂專案輔導合法化原則，並依據行政院政策指示，協助未登記工廠土地合理及合法使用。

8. 對本計畫之指導或影響

依城鄉發展基本原則指導如下：

(1)應優先使用既有都市計畫地區，透過辦理都市更新、開發都市整體發展地區或政策引導等方式，將居住、商業及產業等相關活動儘量引導至都市計畫地區。

(2)有新增住商發展需求(如當地都市計畫之發展率超過 80%者)，且確實無法將人口引導鄰近都市計畫地區者，應優先變更使用既有都市計畫農業區。

(三)桃園市國土計畫(草案)(桃園市政府，108 年 2 月)

1. 計畫概述

面對全球化的競爭挑戰及亞太地區發展趨勢，桃園站在新的起點上，重大建設的投資規模必須擴大，都市發展的格局勢必提升，土地利用及環境資源保育應更有效的整合與調適以符合本法之目的，故需重新檢視及整合桃園市現有資源，促使國土使用達到合理配置及永續發展。本計畫依循全國國土計畫指示事項，就桃園市提出綜合性與前瞻性之空間發展目標與計畫，指導全市實質空間發展及使用管制，以落實計畫引導發展及地

# 公開展覽草案

方自治之精神。

2. 計畫年期：民國 125 年。

3. 桃園市城鄉空間發展構想

依據桃園各地區發展特性，本市空間發展將朝三核心大都會發展，並考量各地區空間屬性與發展趨勢，適性規劃以六大空間發展區域為構想，分別為「桃園都會區域」、「中壢都會區域」、「桃園航空城都會區域」、「新鎮生活區域」、「鄉村發展區域」及「生態遊憩區域」。

4. 與本計畫之關聯

本計畫所在觀音區係屬於桃園市六大空間發展區域中之「鄉村發展區域」：觀音區、新屋區農業發展及埤塘遍布，特有的農田景觀及海岸生態資源已成為休閒觀光特色區域。

此區都市活動集中在現有行政中心附近，各自形成地方生活圈，機能以提供地方性住商服務機能為主，未來配合鄉村地區整體規劃，將投入資源至鄉村發展區域，配合農村再生合併發展新農經濟、鄉村生活及田園景觀區域。

(四)桃園縣區域計畫(草案)(桃園市政府，101 年)

為兼顧保育與發展之區域計畫，將「生態城鄉」納入市境發展基礎考量，整合全市地理、人口、資源、經濟等面向，提出具前瞻性之願景、目標與部門計畫，推動本市成為具國際競爭力城市。桃園縣區域計畫對本市之發展指導如下：

1. 依土地資源分類劃設限制發展地區、條件發展地區及一般發展地區。
2. 結合四大都心多核心發展構想，規劃適當之發展分區，促進產業發展之群聚效應。
3. 建置捷運線及改善既有軌道系統，強化本市大眾運輸效能。
4. 落實交通建設網絡佈局，促進城鄉均衡發展。
5. 對本計畫之指導或影響

觀音區位屬「航空物產都心」，配合大桃園科技工業園區，以工業為發展重點，提升交通可及性以增加土地使用價值並藉

## 公開展覽草案

以提供廠商良好生產環境，同時藉由引進工業區周邊基礎商業金融與支援服務，帶動周邊整體發展。

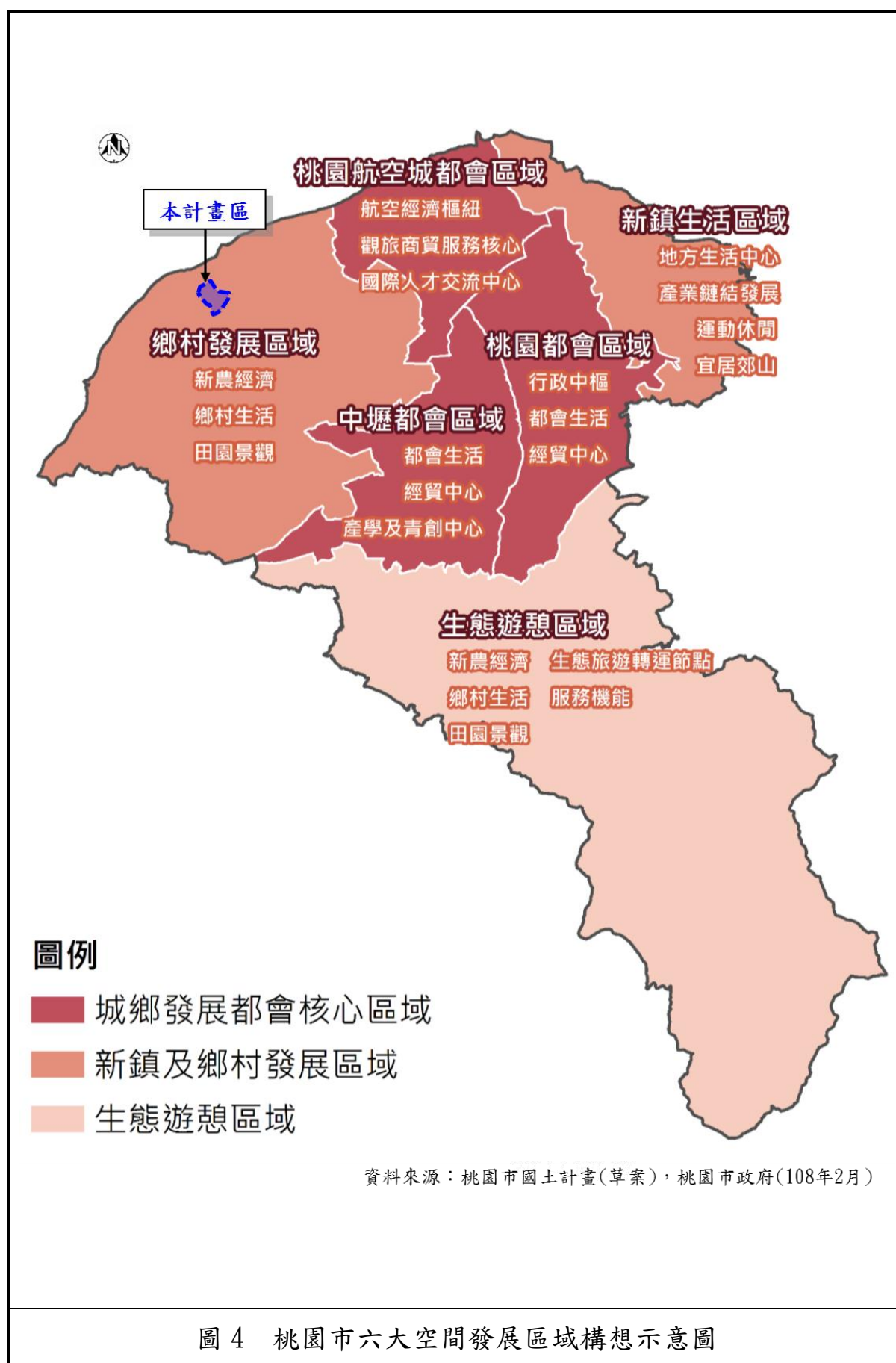


圖 4 桃園市六大空間發展區域構想示意圖

# 公開展覽草案

表 3 桃園市四大都心發展策略

| 四大都心 |                    | 發展定位       | 發展策略                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------|--------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 北    | 桃園區<br>八德區<br>龜山區  | 政經科教<br>都心 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 推動桃園航空城捷運線建設，串聯航空城與桃園八德龜山都會區發展。</li> <li>2. 爭取捷運新莊線延伸至龜山及桃園，強化與台北都會區之聯通。</li> <li>3. 推動龜山醫療科技研發，朝向科技城發展。</li> <li>4. 辦理軌道運輸周邊土地整體規劃，促進都市集約發展。</li> <li>5. 輔導桃園觀光夜市，成為具觀光價值之國際級夜市。</li> </ol>                             |
| 南    | 中壢區<br>平鎮區<br>楊梅區  | 政經科教<br>都心 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配合機場捷運延伸至中壢車站與台鐵共構，推動桃園、中壢場站聯合開發。</li> <li>2. 運用人文與學術資源，推動產學研合作，促進永續發展。</li> <li>3. 設置多功能體育園區，闢設富地方特色及創意性之體育休閒活動場地。</li> <li>4. 營造生態與經濟共榮之人居環境，塑造城鄉新風貌。</li> <li>5. 規劃設置市鎮新行政園區，提升行政服務品質。</li> </ol>                     |
| 東    | 大溪區<br>龍潭區<br>復興區  | 生態休閒<br>都心 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 加強石門水庫保育工作，維護生態環境永續發展。</li> <li>2. 塑造大溪特有觀光景點與活動，強化觀光遊憩體驗與環境資源品質。</li> <li>3. 連結復興原住民文化、大溪兩蔣文化園區、閩南老街及龍潭客家美食為觀光發展旅遊圈，並推動觀光巴士。</li> <li>4. 規劃景點新闢龍潭地區自行車道，結合石門水庫、龍潭大池等。</li> </ol>                                        |
| 西    | 航空城<br>(沿海四區及青埔特區) | 航空物產<br>都心 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 掌握愛台十二項建設推動發展契機，積極建設桃園航空城，並加強與臺北港之雙港聯運發展。</li> <li>2. 推動觀塘港轉型為工商綜合港，提高營運效能。</li> <li>3. 持續辦理桃園國際航空城招商計畫。</li> <li>4. 以自行車道串聯北部濱海觀光地區路線，並提升濱海遊憩功能與觀光休閒漁業，發展永安漁港為全國唯一客家漁港。</li> <li>5. 規劃大桃科朝綠色能源科技發展，提升綠色工業產能。</li> </ol> |

資料來源：桃園縣區域計畫草案，101 年。

## 公開展覽草案

### (五)桃園航空城計畫(桃園市政府，107 年 3 月)

#### 1. 計畫面積

桃園航空城位於臺灣北部、桃園市的北側，其範圍主要包括「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」(範圍 4,565 公頃)及其他周邊地區。

#### 2. 計畫目的

- (1)發展成為東亞樞紐機場，提升國家競爭力。
- (2)國家產業發展轉型重鎮，引領自由經濟啟航。
- (3)串聯活化捷運廊帶，發揮軌道運輸效能。
- (4)打造綠色健康都市，成為北部區域都心。

#### 3. 都市計畫辦理情形

依 107 年 3 月 27 日都市計畫再審通過，航空城都市計畫面積 4,565 公頃，其中「機場專用區」1,731 公頃、「自由貿易港區」109 公頃、「產業專用區」565 公頃、「商業區」322 公頃、「住宅區」559 公頃；另劃設所需公園、道路、廣場等公共設施用地共 978 公頃。

#### 4. 對本計畫之指導或影響

桃園航空城計畫將結合桃園市及北臺地區優勢產業聯結發展，而本計畫區鄰近觀音區沿海工業區，可提供居住及生活機能支援之功能。

### (六)相關工業區開發計畫

#### 1. 觀音工業區

- (1)開發單位：榮民工程股份有限公司。
- (2)開發目的：配合政府改善投資環境，帶動桃園沿海地區之發展。
- (3)計畫範圍：位於桃園市觀音區西北部，介於大堀溪與富林溪之間，繫鄰草漯地區都市計畫北界，面積約 632 公頃。
- (4)計畫內容：化學工業、金屬工業、電子工業、紡染工業、機械工業、塑膠、汽車、食品、非金屬、紙業、藥品、其他運輸等。

# 公開展覽草案

## 2. 桃園科技工業區開發計畫

- (1)開發單位：亞朔開發股份有限公司。
- (2)開發目的：配合國家政策並促進產業升級，進而帶動桃園沿海四區發展。
- (3)計畫範圍：基地位置位於觀音區觀音里及大潭里沿海，北臨大堀溪與觀音工業區相臨，西臨海岸防風林，南臨大潭濱海特定工業區，東側部分鄰接台 15 線省道。桃園科技工業區被觀音都市計畫分隔成白玉區及塘尾區兩區，另西濱快速公路由東北朝西南方向以高架方式橫貫工業區，面積約 275 公頃(包含環保科技園區約 31 公頃)。
- (4)計畫內容：倉儲物流、車輛及精密零組件工業、電子資訊產業、生物科技工業、油品摻配儲運、資源化產業、精密機電工業、汽電共生產業及相關科技工業等。
- (5)計畫現況：民國 97 年開發完成，所有工業用地已全部出售，進駐營運廠商 46 家，建廠中廠商 14 家，佔園區廠房用地面積之 71.60%。

## 3. 桃園科技工業區二期開發計畫

- (1)開發單位：開發單位：亞朔開發股份有限公司。
- (2)計畫範圍及面積：位於桃園市觀音區白玉里與廣興里，東側鄰大園區，西南側連接新屋區，基地北側隔玉林路與桃科一期相鄰，東側隔大堀溪鄰觀音工業區，計畫面積 58.05 公頃。
- (3)計畫內容：高科技產業、物流產業、轉型升級之傳統製造業等。
- (4)計畫現況：辦理用地取得中，預計 109 年開發完成。

## 4. 大潭濱海特定工業區開發計畫

- (1)開發單位：台灣電力公司。
- (2)計畫範圍及面積：位於桃園市觀音區大潭里及保生里，北側濱臨台灣海峽，東以桃 92 鄉道為界，西臨新屋溪右岸，與觀塘工業區以保安林為界。總面積約 214.73 公頃。

## 公開展覽草案

- (3)計畫內容：為達成區域性電力供需平衡，解決北部地區電力供應不足之南電北送問題，並減少輸電損失，於本工業區內規劃以液化天然氣為發電材料之大潭煤氣發電廠計畫，提高天然氣發電比例，減少對環境之污染衝擊。

### 5. 桃園觀塘工業區開發計畫

- (1)開發單位：東鼎液化瓦斯興業股份有限公司。
- (2)計畫範圍及面積：桃園市觀音區大潭里桃 92 號公路以西防風林外之濱海地區。總面積 1,176 公頃，工業區面積約 232 公頃，工業港及其他水域面積約 944 公頃。
- (3)計畫內容：工業區係配合政府能源政策，以生產天然氣為主，規劃 LNG 氣化廠區、冷能利用區、石化品區、水泥/砂石區、公共行政區、其他附屬使用等。工業港規劃水泥、原油、油品及石化原料等轉運碼頭。

### 6. 觀音擴大(外海)工業區(大觀工業區)開發計畫

- (1)開發單位：經濟部工業局。
- (2)計畫範圍及面積：大觀工業區位於桃園市觀音區北部及大園區雙溪溪口附近之臨海區域，與現有之觀音工業區及大園擴大工業區為鄰。陸域面積 706.07 公頃，港域面積 339.93 公頃，合計 1,046 公頃。
- (3)本案目前因政策因素，計畫細節尚未定案。

### 7. 對本計畫之指導或影響

本計畫區鄰近觀音區沿海工業區，可提供居住及生活機能支援之功能。

### (七)西部濱海快速公路建設計畫

- 1.開發單位：台灣省政府交通處公路局規劃，於民國 80 年 11 月 28 日奉行政院核定實施。
- 2.開發目的：分散高速公路擁擠交通，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。
- 3.目前北部路段觀音工業區(39k+700)增設交流道工程、彰濱工業區路段平交路口立體化及雲一交流道至海豐橋主線段 3 項子

## 公開展覽草案

計畫已完成。

### 4. 對本計畫之指導或影響

西部濱海快速公路係連接西部沿海重要港口、工業區、觀光休憩景點等，提升本計畫區與區域間聯繫之便利性。

### (八)東西向快速公路建設計畫(觀音-大溪)

#### 1. 開發單位：交通部公路局。

2. 計畫內容：本路線西起西部濱海快速公路觀音南方大潭附近，向東經 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，全長 27.2 公里，路寬 25 公尺，中間設一般交流道 5 處，全線已於 92 年 10 月通車。

3. 平鎮系統交流道以西路段(觀音-平鎮)計畫辦理立體化工程改善，已納入「東西向快速公路健全改善計畫」辦理。

#### 4. 對本計畫之指導或影響

東西向快速公路(觀音-大溪)係連接西部濱海快速公路及國道 1、3 號高速公路，提升本計畫區與區域間聯繫之便利性。

### (九)觀音風力發電場開發計畫

#### 1. 開發單位：英華威風力發電股份有限公司。

2. 開發目的：配合行政院「再生能源發展方案」發展再生能源發電系統。觀音區長達 15 公里海岸線，且由於海岸線和東北季風平行，風力強大而形成海岸沙丘；而風力發電為不產生污染的新能源，風電場設置可減低用地需求，並提昇地方競爭力。

3. 開發效益：自民國 99 年迄今已裝置 21 座風力發電機，總裝置容量 48.3MW，換算二氧化碳減量 71,407 公噸/年，並可促進並帶動地方觀光產業。

#### 4. 對本計畫之指導或影響

可提供沿海地區新能源開發及閒置土地再利用外，並與當地特色及設施結合，可促進並帶動地方觀光產業。

### (十)新屋及觀音地區污水下水道系統計畫(桃園市政府，105 年 8 月)

1. 計畫範圍：包含觀音、觀音(草漯地區)、觀音(新坡地區)、新

## 公開展覽草案

屋、中壢(過嶺地區)楊梅(高榮地區)新屋(頭州地區)觀音(富源地區)及楊梅(富岡、豐野地區)等 6 處都市計畫區，總計畫面積約 1,831.51 公頃。

2. 計畫內容：計畫範圍之總污水量約 22,000CMD，觀音都市計畫區地勢位處六個都市計畫區最低點，加上鄰近有桃園科技工業園區，該區桃科(白玉)污水處理廠尚有 9,100CMD 餘裕量，故規劃將觀音都市計畫區 1,500CMD 之污水以重力管方式送至桃科污水下水道系統 MH-25 人孔後進入白玉廠處理，其餘 5 處都市計畫區之污水收集至觀音(草漯地區)都市計畫區之草漯水資源回收中心處。

3. 對本計畫之指導或影響

本計畫區屬污水收集系統 E 區，自中山路一段起，往西北銜接中興路進入 EMH 段聯絡管，主要收集本計畫區內住戶之污水，埋設  $\phi 400\text{mm}$  管線長 4,231m、 $\phi 600\text{mm}$  管線長 364m。

### (十一) 中山路雨水下水道新建工程(桃園市政府，105 年 8 月完工)

1. 計畫範圍：屬觀音地區雨水下水道 B 系統，計畫範圍位於桃園縣觀音鄉廣興村中山路一段、中正路及廣興一路上。
2. 計畫內容：依民國 81 年 6 月台灣省政府住宅及都市發展局「桃園縣觀音鄉(觀音地區)雨水下水道系統規劃報告」，進行規劃設計，以一年工期完成觀音區中山路一段、中正路、廣興一路雨水下水道系統，長度約 782 公尺。
3. 計畫效益：於 105 年 8 月 30 日完工，雨水下水道採 1.8m\*1.8m 的大排水箱涵，及直徑 1,200mm、1,000mm 的大排水涵管，能疏通水量，可保護區域為 B 幹線沿線，包含中山路一段、廣興一路及中正路附近一帶，保護面積約 38.66 公頃，保護人口數約 300 餘人。

4. 對本計畫之指導或影響

本計畫區於民國 81 年雖已有規劃雨水下水道系統，惟遭逢強降雨時，仍容易發生淹水等情形，該工程完工後，配合改建觀音橋及觀音溪整治，本計畫區之淹水情形已大幅改善。

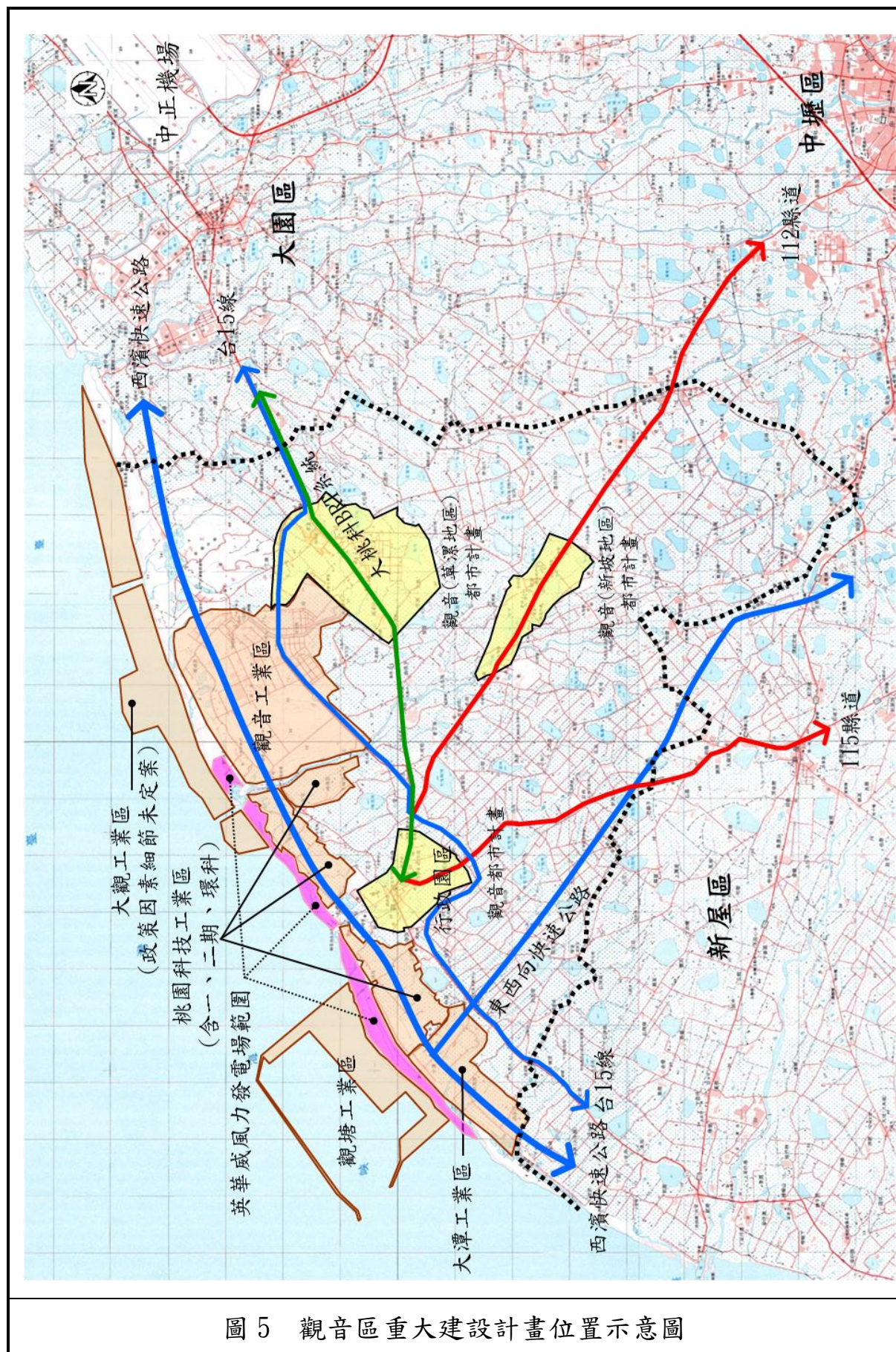
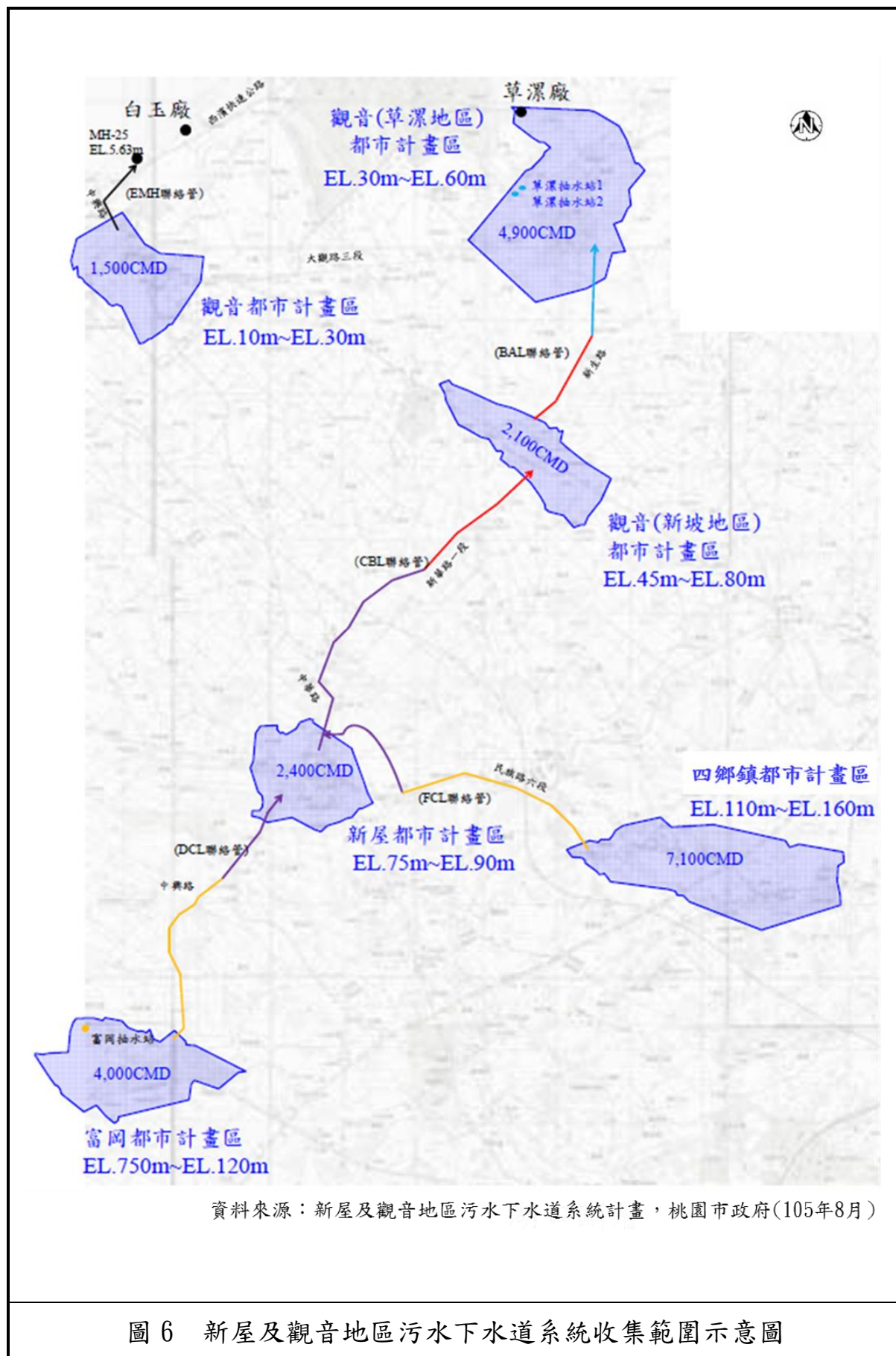
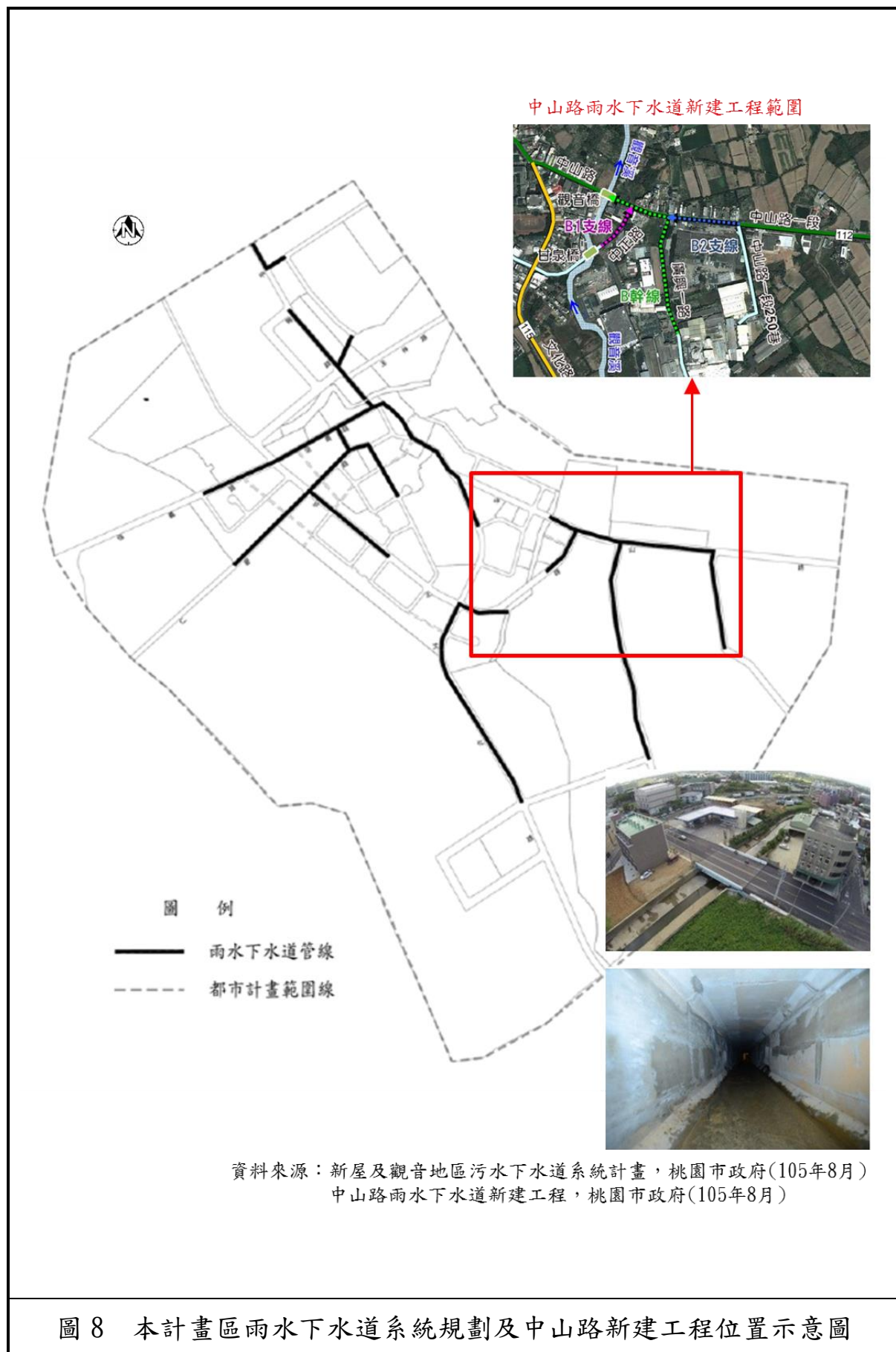


圖 5 觀音區重大建設計畫位置示意圖







# 公開展覽草案

## 二、計畫區發展概況

### (一)人口概況

本計畫範圍涵蓋觀音區觀音里、廣興里及白玉里等地區，依各里人口分布情形估算，民國107年底本計畫區現況人口約3,722人，民國81年～107年人口平均成長率為0.37%。

### (二)土地使用概況

#### 1. 土地使用分區

- (1)住宅區：現行計畫面積 19.44 公頃，目前區內大部分之住宅區土地皆已開闢完成，發展集中於主要道路(中山路、信義路及文化路)兩側地區，其餘地區多呈零星發展。已發展使用面積為 18.83 公頃，使用率約 96%。
- (2)住宅區(再發展區)：現行計畫面積 2.62 公頃，原屬大街廓之舊聚落，已發展使用面積為 1.44 公頃，使用率約 55%。
- (3)住宅區(特)：現行計畫面積 0.20 公頃，現為觀音居家護理所、民宅及民眾服務站等所使用。
- (4)商業區：現行計畫面積 1.41 公頃，大部分均已建築使用，發展集中於主要道路(中山路、信義路及文化路)兩側地區，其餘地區多呈零星發展。已發展使用面積為 1.28 公頃，使用率約 90%。
- (5)乙種工業區：現行計畫面積 44.82 公頃，目前發展使用面積 35.90 公頃，使用率約 80%，工業類別以紡織、水泥、倉儲及機械等工廠為主。
- (6)宗教專用區：現行計畫面積 0.15 公頃，現為甘泉寺所使用。
- (7)車站專用區：現行計畫面積 0.28 公頃，現為桃園客運公司所使用。
- (8)郵政專用區：現行計畫面積 0.11 公頃，現為中華郵政公司所使用。
- (9)電信專用區：現行計畫面積 0.14 公頃，現為中華電信公司所使用。
- (10)加油站專用區：現行計畫面積 0.17 公頃，現為中油加油

## 公開展覽草案

站所使用。

- (11)農業區：現行計畫面積 91.86 公頃，約占計畫總面積之 48%，主要分布於計畫區的南北兩側地區，現多作農業使用，亦有廢耕情形。

### 2. 公共設施用地

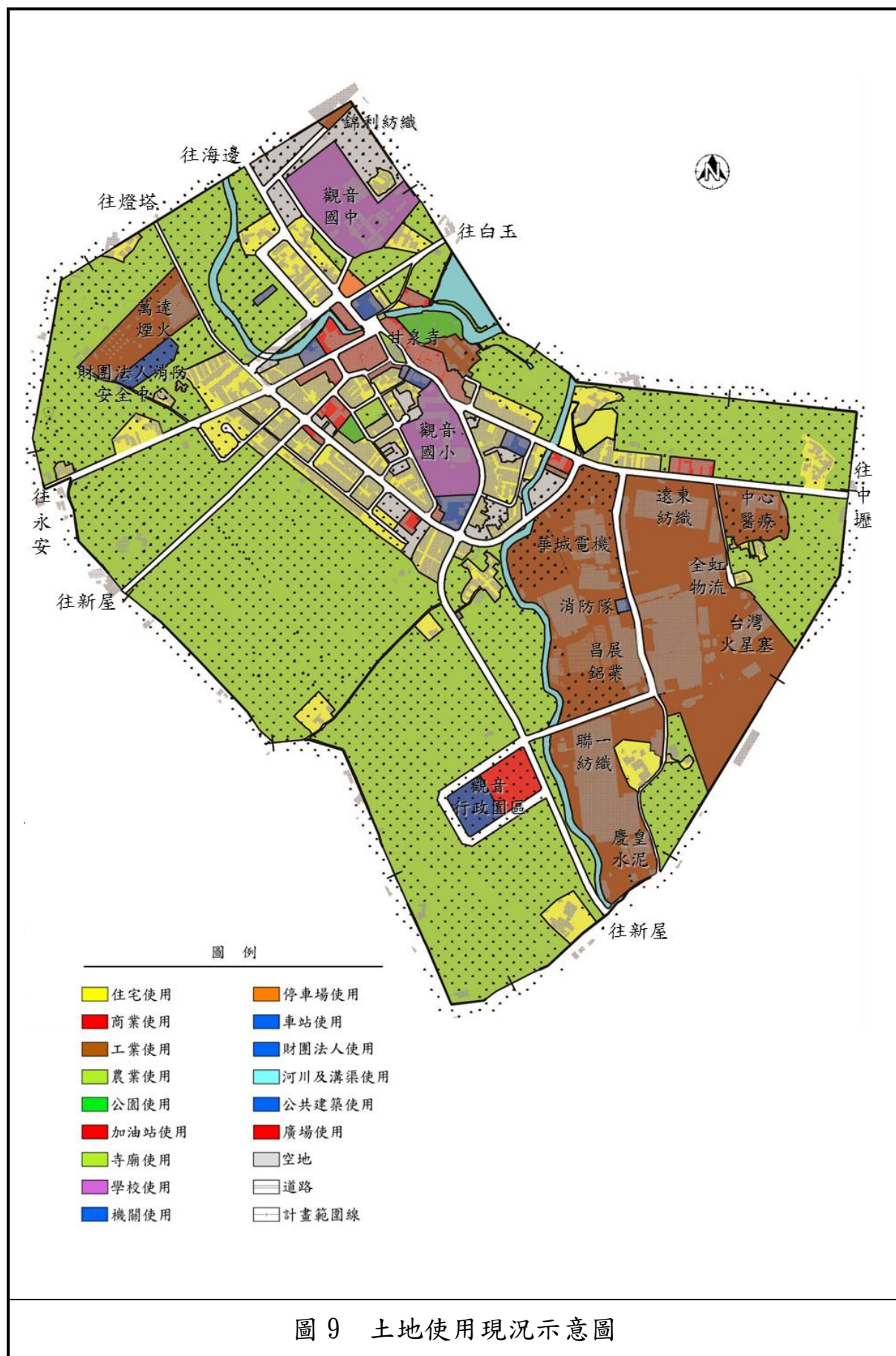
- (1)機關用地：現行計畫劃設 3 處，合計面積 1.16 公頃，均已闢建使用。
- (2)學校用地：現行計畫劃設文小用地 1 處及文中用地 1 處，面積合計 3.63 公頃，均已闢建使用。
- (3)公園用地：現行計畫劃設 1 處，面積 2.23 公頃，已闢建使用。
- (4)綠地：現行計畫劃設 1 處，面積 0.18 公頃，尚未開闢。
- (5)兒童遊樂場用地：現行計畫劃設 3 處，合計面積 0.39 公頃，兒(一)已闢建使用，另 2 處則尚未開闢。
- (6)市場用地：現行計畫劃設 1 處，面積 0.25 公頃，已闢建使用。
- (7)停車場用地：現行計畫劃設 1 處，面積 0.19 公頃，已闢建使用。
- (8)廣場兼停車場用地：現行計畫劃設 1 處，面積 1.10 公頃，已闢建使用。
- (9)河道用地：現行計畫面積 1.01 公頃，現為觀音溪。
- (10)道路用地：現行計畫面積為 15.02 公頃，已開闢面積 12.20 公頃，開闢率約 81.22%。
- (11)人行步道用地：現行計畫面積 0.32 公頃，已開闢面積 0.29 公頃。

# 公開展覽草案

表 4 土地使用現況面積表

| 項 目                        |           |      | 計畫面積<br>(公頃) | 使用面積<br>(公頃) | 使用率<br>(%) | 備 註                                                                 |
|----------------------------|-----------|------|--------------|--------------|------------|---------------------------------------------------------------------|
| 土<br>地<br>使<br>用<br>分<br>區 | 住宅區       |      | 19.44        | 18.83        | 96.86      | 1. 土地使用分區之使用面積含不符合該土地使用面積(不包含非都市發展用地面積)。<br>2. 公共設施用地面積僅計算符合該計畫使用者。 |
|                            | 住宅區(再發展區) |      | 2.62         | 1.44         | 55.17      |                                                                     |
|                            | 住宅區(特)    |      | 0.20         | 0.20         | 100.00     |                                                                     |
|                            | 商業區       |      | 1.41         | 1.28         | 90.63      |                                                                     |
|                            | 乙種工業區     |      | 44.82        | 35.90        | 80.10      |                                                                     |
|                            | 宗教專用區     |      | 0.15         | 0.15         | 100.00     |                                                                     |
|                            | 車站專用區     |      | 0.28         | 0.28         | 100.00     |                                                                     |
|                            | 郵政專用區     |      | 0.11         | 0.11         | 100.00     |                                                                     |
|                            | 電信專用區     |      | 0.14         | 0.14         | 100.00     |                                                                     |
|                            | 加油站專用區    |      | 0.17         | 0.17         | 100.00     |                                                                     |
|                            | 農業區       |      | 91.86        | —            | —          |                                                                     |
|                            | 小 計       |      | 161.20       | —            | —          |                                                                     |
| 公<br>共<br>設<br>施<br>用<br>地 | 機關用地      |      | 1.16         | 1.16         | 100.00     |                                                                     |
|                            | 學校用地      | 文(小) | 2.57         | 2.57         | 100.00     |                                                                     |
|                            |           | 文(中) | 3.79         | 3.79         | 100.00     |                                                                     |
|                            | 公園用地      |      | 2.23         | 2.23         | 100.00     |                                                                     |
|                            | 綠地        |      | 0.18         | 0.00         | 0.00       |                                                                     |
|                            | 兒童遊樂場用地   |      | 0.39         | 0.19         | 48.28      |                                                                     |
|                            | 市場用地      |      | 0.25         | 0.25         | 100.00     |                                                                     |
|                            | 停車場用地     |      | 0.19         | 0.19         | 100.00     |                                                                     |
|                            | 廣場兼停車場用地  |      | 1.10         | 1.10         | 100.00     |                                                                     |
|                            | 河道用地      |      | 1.01         | 1.01         | 100.00     |                                                                     |
|                            | 道路用地      |      | 15.02        | 12.20        | 81.22      |                                                                     |
|                            | 人行步道用地    |      | 0.32         | 0.29         | 90.88      |                                                                     |
|                            | 小 計       |      | 28.20        | 24.97        | 88.55      |                                                                     |
| 合 計                        |           |      | 189.40       | —            | —          |                                                                     |

資料來源：本計畫彙整。



## 柒、發展願景與功能定位

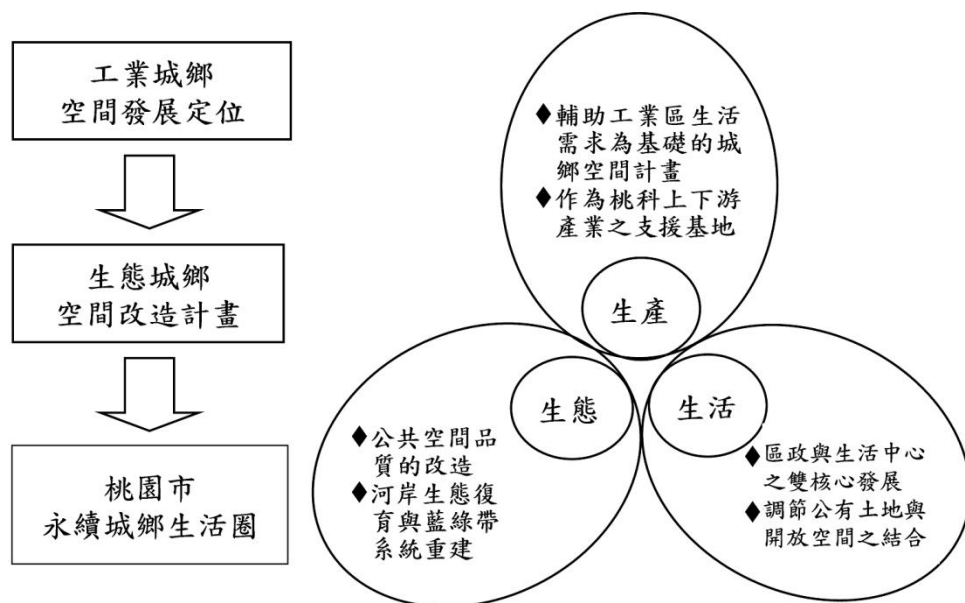
### 一、與周邊都市計畫區之發展關係

本計畫區周邊計有觀音(新坡地區)、觀音(草漯地區)及新屋等 3 處都市計畫區，考量距離、都市機能及發展性質等因素，其中與本計畫區關係較為密切為「觀音(草漯地區)都市計畫」。

「觀音(草漯地區)都市計畫」於民國 71 年原計畫擬定時，因鄰近觀音工業區，定位作為支援觀音工業區之工業新鎮，其機能以提供足夠之公共設施與良好之居住環境為主。

而本計畫區原以農業發展為主，於民國 63 年原計畫擬定時，定位作為農業集居鄉街城鎮，後因受桃園市沿海地區包括桃園科技園區、環保科技園區等工業區陸續開發之影響，逐漸轉變為位於工商發展及農業鄉鎮之過渡地區。

### 二、發展願景



#### (一) 土地使用定位及產業發展

本計畫區位於觀音工業區、大潭工業區、觀塘工業區及桃園科技工業區的交通匯集處，亦為觀音區的行政與宗教信仰的中心，因此在未來的土地使用定位上，將本計畫區定位成輔助周邊工業區與其上下游產業的支援基地，以活化計畫區內土地使用機能。

## 公開展覽草案

### (二)都市藍綠帶空間塑造及生態永續發展

未來再搭配綠美化景觀工程之投入，逐步建構出本計畫區的藍綠帶系統與永續城鄉生活圈的機能。

### 三、功能定位

依前述上位計畫指導及配合重大建設之發展，未來本都市計畫區之都市機能定位，將以觀音區之居住及生活機能為主，工業發展為輔，以發揮後勤支援之功能，其發展角色定位如下：

#### (一)改善鄉街居住環境，調整公共設施之規劃，打造低碳生活園區

配合計畫區內甘泉寺周邊原有之生活中心，在區政機關遷移後，以樂活鄉街發展定位為基礎，改善環境空間及強化住宅與商業活動機能，提供更合宜與舒適的生活空間以吸引周邊的工作人口，並減輕甘泉寺周邊土地的生活空間壓力。

#### (二)維持既有產業發展，活化土地使用機能

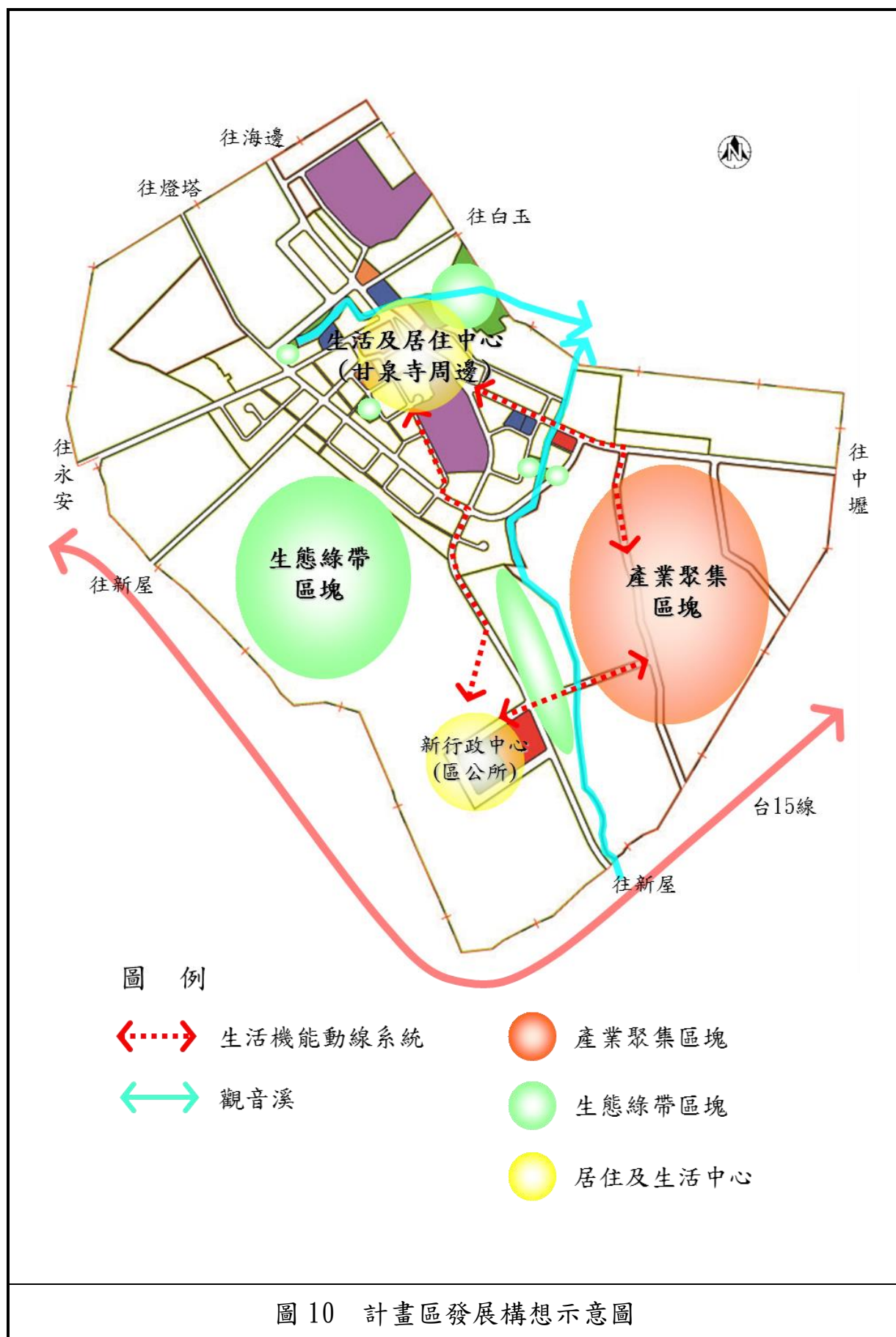
本計畫區早期受沿海地區工業發展影響，為因應產業用地需求，於計畫區南側劃設部分工業區，現況以紡織、水泥、倉儲及機械等大型工廠為主，應維持既有發展，以發揮產業群聚效益。

# 公開展覽草案

表 5 本計畫區與周邊都市計畫區之發展關係表

| 計畫區<br>概要                     | 本計畫區                                                                                                                        | 觀音(草漯地區)<br>都市計畫                                                                                                                             | 觀音(新坡地區)<br>都市計畫                                                                          | 新屋都市計畫                                                                                                  |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 原計畫<br>公告實施日                  | 63.11.30.                                                                                                                   | 71.11.3.                                                                                                                                     | 71.1.15.                                                                                  | 64.3.12.                                                                                                |
| 原計畫性質                         | 鄉街計畫                                                                                                                        | 鄉街計畫                                                                                                                                         | 鄉街計畫                                                                                      | 鄉街計畫                                                                                                    |
| 原計畫定位                         | 農業集居鄉街                                                                                                                      | 工業支援新鎮                                                                                                                                       | 居住及農業為主                                                                                   | 住宅為主農業鄉鎮                                                                                                |
| 現行計畫面積<br>(公頃)                | 189.40                                                                                                                      | 504.00                                                                                                                                       | 189.40                                                                                    | 180.00                                                                                                  |
| 現行計畫人口                        | 11,000                                                                                                                      | 63,000                                                                                                                                       | 6,000                                                                                     | 9,500                                                                                                   |
| 現行計畫<br>土地使用<br>分區及面積<br>(公頃) | 住宅區：19.56<br>住宅區(再發展區)：2.62<br>商業區：1.43<br>乙種工業區：44.95<br>宗教專用區：0.15<br>車站專用區：0.30<br>電信專用區：0.11<br>郵政專用區：0.14<br>農業區：91.85 | 住宅區：209.63<br>商業區：14.63<br>乙種工業區：2.44<br>農業區：33.61<br>行政區：2.08<br>農會專用區：0.29<br>電信專用區：0.15<br>湖濱遊憩專用區：11.65<br>灌溉設施專用區：34.85<br>環保設施專用區：2.54 | 住宅區：17.24<br>商業區：1.76<br>工業區：8.40<br>宗教專用區：0.31<br>農會專用區：2.02<br>加油專用區：0.26<br>農業區：135.31 | 住宅區：32.89<br>商業區：3.24<br>工業區：13.61<br>古蹟保存區：0.39<br>電信專用區：0.39<br>加油站專用：0.14<br>車站專用區：0.25<br>農業區：94.07 |
| 都市發展<br>用地面積及<br>比例(公頃)       | 97.55<br>(51.50%)                                                                                                           | 470.39<br>(80.83%)                                                                                                                           | 54.09<br>(28.56%)                                                                         | 85.93<br>(47.74%)                                                                                       |
| 行政區位                          | 觀音區                                                                                                                         | 觀音區                                                                                                                                          | 觀音區                                                                                       | 新屋區                                                                                                     |
| 與本計畫區<br>競合關係                 | 本計畫區調整定位為以政治、行政及居住機能為主，工業發展為輔，與觀音草漯都計區同為提供後勤支援之功能。                                                                          |                                                                                                                                              | --                                                                                        | --                                                                                                      |

資料來源：本計畫彙整。



# 公開展覽草案

## 捌、發展課題與對策

綜合計畫區自然環境、實質發展現況、土地使用現況、上位計畫指導政策及相關計畫等分析，羅列整理發展課題與對策如下：

課題一：需因應地方發展需求，辦理主要計畫與細部計畫拆離。

對 策：依據都市計畫法第 15 條及第 22 條之規定及考量現行計畫劃設之內容，將現行都市計畫劃分主要計畫及細部計畫應表示之實質內容，以符合政策目標及落實地方自治之精神。

課題二：需配合歷次變更內容、相關法令更新及主要計畫檢討變更內容，增修訂土地使用管制要點。

對 策：

(一)配合民國 101 年 5 月 4 日發布實施之「變更觀音都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案」、民國 99 年 12 月 3 日發布實施之「變更觀音都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案」及民國 106 年 6 月 14 日發布實施之都市計畫法桃園市施行細則修訂相關規定。

(二)配合主要計畫檢討變更後之住宅區(特)增訂相關規定。

## 玖、檢討變更內容

表 6 變更內容明細表

| 編號 | 位置   | 變更內容(公頃)      |     | 變更理由                                    | 備註    |
|----|------|---------------|-----|-----------------------------------------|-------|
|    |      | 原計畫           | 新計畫 |                                         |       |
| 1  | 全計畫區 | 增修訂土地使用分區管制要點 |     | 配合歷次變更案、桃園市施行細則內容及地區發展需要，增修訂土地使用分區管制要點。 | 詳表 7。 |

# 公開展覽草案

表 7 土地使用分區管制要點對照表

| 原計畫條文                                                      | 本次檢討後條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 備註                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (一)本要點依都市計畫法第 32 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。                   | (一)本要點依據都市計畫法第 22、32 條及都市計畫法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 配合民國 108 年 1 月 17 日新修訂「都市計畫法桃園市施行細則」修正。                                                                                                                                                |
| (二)住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。                           | 維持原條文。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                        |
| (三)為有效誘導並提昇住宅區(再發展區)之居住環境品質，促進地區之再發展，應依住宅區(再發展區)管制要點之規定辦理。 | <p>(三)為有效誘導並提昇住宅區(再發展區)之居住環境品質，促進地區之再發展，應依下列規定辦理。</p> <p>1. 住宅區(再發展區)，係指原規劃為建物老舊及地籍零亂之大街廓住宅區，經重新劃定並鼓勵整體開發之地區。</p> <p>2. 住宅區(再發展區)得採個別建築開發或整體開發。</p> <p>3. 採個別建築開發者，其使用管制及建蔽率、容積率比照住宅區辦理；惟採整體開發者，應依以下規定辦理：</p> <p>(1)申請整體開發者，其最小開發規模應至少 0.2 公頃，並應於發照建築前擬具整體開發計畫經都市設計審議通過。</p> <p>(2)整體開發計畫書、圖應表明下列事項：</p> <p>A. 計畫地區範圍及面積。</p> <p>B. 開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。</p> <p>C. 發展現況分析。</p> <p>D. 土地及地上物處理計畫。</p> <p>E. 土地使用計畫(含都市設計及建築物配置初步構想)。</p> <p>F. 公共設施建設計畫。</p> <p>G. 事業及財務計畫(包括公共設施捐贈方式)。</p> <p>H. 實施進度。</p> | <p>1. 將原計畫訂定之住宅區(再發展區)管制要點條文，予以整併納入土地使用分區管制要點，以利執行管理。</p> <p>2. 依據民國 108 年 1 月 17 日新修訂「都市計畫法桃園市施行細則」之容積獎勵上限規定予以修正，並配合「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」修正公共設施最小無償捐贈比例。</p> <p>3. 配合調整條次編號及文字表述。</p> |

# 公開展覽草案

| 原計畫條文                              | 本次檢討後條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 備註                                                                                |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
|                                    | <p><u>I. 街廓內部安全設計、維生系統及防災規劃設計。</u></p> <p><u>J. 其他應配合辦理事項。</u></p> <p>4. <u>申請整體開發者，得依下列容積獎勵額度公式，增加興建容積樓地板面積：</u></p> $V = \left[ \frac{V_0}{(1 - V_1)} \right] \times \frac{(1 + V_1)}{2}$ <p><u>V = 扣除公共設施用地後，建築基地接受獎勵後之容積率(但不得大於240%)</u></p> <p><u>V0 = 基準容積率(200%)</u></p> <p><u>V1 = 無償提供公共設施用地之比例(不得少於申請開發基地總面積之10%)</u></p> <p>5. <u>申請整體開發所捐獻之公共設施用地應配合建築行為完成建設，其面積不得少於申請面積之 10%，並應以設置必要之廣場、鄰里公園、兒童遊樂場、停車場及道路用地為限。前述公共設施用地應集中留設，並於發照建築前將所提供之公共設施用地無償登記為市有。</u></p> |                                                                                   |
| 無                                  | <u>(四)住宅區(特)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 110%。</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>1. 併同公共設施保留地專案通盤檢討案辦理。</p> <p>2. 依重劃負擔比例 45% 原則調降其容積率。</p> <p>3. 配合調整條次編號。</p> |
| (四)商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 280%。   | <u>(五)商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 280%。</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 配合調整條次編號。                                                                         |
| (五)乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 140%。 | <u>(六)乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 140%。</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 配合調整條次編號。                                                                         |
| (六)宗教專用區專供寺廟、教堂及其附屬設施使用，其建築        | <u>(七)宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1. 配合民國 108 年 1 月 17 日新修訂「都市計                                                     |

# 公開展覽草案

| 原計畫條文                                                           | 本次檢討後條文                                                                                                                                                                               | 備註                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 物之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。                                     | 160%。                                                                                                                                                                                 | 畫法桃園市施行細則」修正。<br>2. 配合調整條次編號。                                                                                           |
| (七)車站專用區專供車站相關設施使用，其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，二樓以上得作餐飲服務及百貨商場使用。 | (八)車站專用區專供車站相關設施使用，其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，二樓以上得作餐飲服務及百貨商場使用。                                                                                                                       | 配合調整條次編號。                                                                                                               |
| (八)市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。                               | (九)市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。                                                                                                                                                     | 配合調整條次編號。                                                                                                               |
| (九)機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。                               | (十)機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。                                                                                                                                                     | 配合調整條次編號。                                                                                                               |
| (十)電信用地專供電信事業單位使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。                    | (十一)電信專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，不得作都市計畫法桃園市施行細則第 33 條第 1 項第 5 款之使用。                                                                                                                 | 1. 配合 99.12.3 發布實施之「變更觀音都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案」修訂土地使用分區管制要點。<br>2. 配合民國 108 年 1 月 17 日新修訂「都市計畫法桃園市施行細則」修正。<br>3. 配合調整條次編號。 |
| (十一)郵政事業用地專供郵政事業單位使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。                 | (十二)郵政專用區專供郵政事業單位使用，其土地使用管制如下：<br>1. 建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。<br>2. 依郵政法第 5 條規定得為下列使用：<br>(1)經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。 | 1. 配合 101.5.4 發布實施之「變更觀音都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案」修訂土地使用分區管制要點，並刪除本專用區之退縮規定。<br>2. 配合調整條次編號。                                  |

# 公開展覽草案

| 原計畫條文                                                                                                                                              | 本次檢討後條文                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 備註                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                    | <p><u>(2)郵政必要附屬設施：</u></p> <p><u>A. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。</u></p> <p><u>B. 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。</u></p> <p><u>C. 郵政文物收藏及展示場所。</u></p> <p><u>D. 員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。</u></p> <p><u>E. 其他依郵政法第5條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前提下，經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施。</u></p> |                                                             |
| (十二)學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。                                                                                                                   | (十三)學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。                                                                                                                                                                                                                                                        | 配合調整條次編號。                                                   |
| (十三)加油站用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於80%。                                                                                                                   | (十四)加油站專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於80%。                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>1. 配合本次檢討變更為加油站專用區，予以修正土地使用分區名稱。</p> <p>2. 配合調整條次編號。</p> |
| <p>(十四)為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益設施，得依下列獎勵措施辦理：</p> <p>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容積率之30%為限。</p> <p>一、私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞</p> | 本條文刪除。                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 配合民國108年1月17日新修訂「都市計畫法桃園市施行細則」修正。已訂定相關獎勵規定予以刪除。             |

# 公開展覽草案

| 原計畫條文                                                                                                                                                                            | 本次檢討後條文                                                                                                                                                                                                                             | 備註                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 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，經交通主管機關核准者。</p>                                                          |                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                           |
| (十五)建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，其植物種類以原生種為原則。                                                                                                                                      | (十五)建築基地內之法定空地應留設二分之一以上 <u>進行植栽綠化</u> ，其植物種類以原生種為原則。                                                                                                                                                                                | 參照本市通案性文字修正。                                                                                              |
| (十六)計畫區內之公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定，從事多目標使用，並優先興建地下停車場，供公共停車使用。                                                                                                              | 本條文刪除。                                                                                                                                                                                                                              | 配合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」已規定公共設施用地得作多目標使用之用地類別、使用項目、准許條件等相關規定予以刪除。                                            |
| (十七)計畫區內各使用分區，臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築；公共設施及公用事業用地，均應退縮 4 公尺以上建築。退縮部分得計入法定空地，該退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。但基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會審查同意者，從其規定。 | ( <u>十六</u> )計畫區內各使用分區，臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築；公共設施及公用事業用地，均應退縮 4 公尺以上建築，但基地情形特殊者， <u>得依桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則辦理。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，其餘部分設置人行步道。</u> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 調整條次編號。</li> <li>2. 參照本市都市計畫通案性處理原則，統一規範本計畫區退縮空間之規定。</li> </ol> |

## 公開展覽草案

| 原計畫條文                                                                           | 本次檢討後條文                                                                                                                                                           | 備註                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| (十八)住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺，增設一部停車空間。 | (十七)住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者， <u>應留設一部汽車及機車停車空間</u> ，超過部分每 150 平方公尺， <u>應增設一部汽車及機車停車空間</u> 。 <u>每部機車停車空間長度至少 2 公尺，寬度至少 1 公尺，機車道寬度至少 2 公尺。</u> | 1. 調整條次編號。<br>2. 增訂建築基地留設機車停車空間之通案性條款規定。 |
| (十九)本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。                                                         | (十八)本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。                                                                                                                                           | 調整條次編號。                                  |

## 拾、實質計畫內容

### 一、計畫範圍及面積

本計畫區為觀音區公所所在地，其範圍包括觀音里之大部分，廣興及白玉兩里之一部分，計畫面積 189.40 公頃。

### 二、計畫年期

與主要計畫相同，訂為民國 125 年。

### 三、計畫人口

計畫人口為 11,000 人。

### 四、土地使用計畫

本計畫區檢討後土地使用分區計畫，包括住宅區、住宅區(再發展區)、住宅區(特)、商業區、乙種工業區、宗教專用區、車站專用區、電信專用區、郵政專用區、加油站專用區及農業區等，面積計 161.20 公頃，分述如下：

#### (一)住宅區

劃設面積為 19.44 公頃，占計畫總面積之 10.27%；都市發展用地面積之 19.93%。

#### (二)住宅區(再發展區)

劃設面積為 2.62 公頃，占計畫總面積之 1.38%；都市發展用地面積之 2.68%。

#### (三)住宅區(特)

劃設面積為 0.20 公頃，占計畫總面積之 0.11%；都市發展用地面積之 0.21%。

#### (四)商業區

劃設面積為 1.41 公頃，占計畫總面積之 0.75%；都市發展用地面積之 1.45%。

#### (五)乙種工業區

劃設面積為 44.82 公頃，占計畫總面積之 23.66%；都市發展用地面積之 45.95%。

## 公開展覽草案

### (六)宗教專用區

劃設面積為 0.15 公頃，占計畫總面積之 0.08%；都市發展用地面積之 0.15%。

### (七)車站專用區

劃設面積為 0.28 公頃，占計畫總面積之 0.15%；都市發展用地面積之 0.29%。

### (八)電信專用區

劃設面積為 0.14 公頃，占計畫總面積之 0.08%；都市發展用地面積之 0.15%。

### (九)郵政專用區

劃設面積為 0.11 公頃，占計畫總面積之 0.06%；都市發展用地面積之 0.11%。

### (十)加油站專用區

劃設面積為 0.17 公頃，占計畫總面積之 0.09%；都市發展用地面積之 0.18%。

### (十一)農業區

劃設面積為 91.86 公頃，占計畫總面積之 48.50%。

## 五、公共設施計畫

本計畫區檢討後公共設施用地包括機關、學校、公園、綠地、市場、停車場、廣場兼停車場、河道及人行步道等用地，分述如下：

### (一)機關用地

計 3 處，劃設面積為 1.16 公頃，占計畫總面積之 0.61%；都市發展用地面積之 1.19%。

### (二)學校用地

分別為文小及文中各 1 處，劃設面積合計為 3.63 公頃，占計畫總面積之 3.36%；都市發展用地面積之 6.52%。

### (三)公園用地

計 1 處，劃設面積為 2.23 公頃，占計畫總面積之 1.18%；都市發展用地面積之 2.29%。

## 公開展覽草案

### (四)綠地

計 1 處，劃設面積為 0.18 公頃，占計畫總面積之 0.09%；都市發展用地面積之 0.18%。

### (五)兒童遊樂場用地

計 3 處，劃設面積為 0.39 公頃，占計畫總面積之 0.20%；都市發展用地面積之 0.40%。

### (六)市場用地

計 1 處，劃設面積為 0.25 公頃，占計畫總面積之 0.13%；都市發展用地面積之 0.26%。

### (七)停車場用地

計 1 處，劃設面積為 0.19 公頃，占計畫總面積之 0.10%；都市發展用地面積之 0.20%。

### (八)廣場兼停車場用地

計 1 處，劃設面積為 1.10 公頃，占計畫總面積之 0.58%；都市發展用地面積之 1.13%。

### (九)河道用地

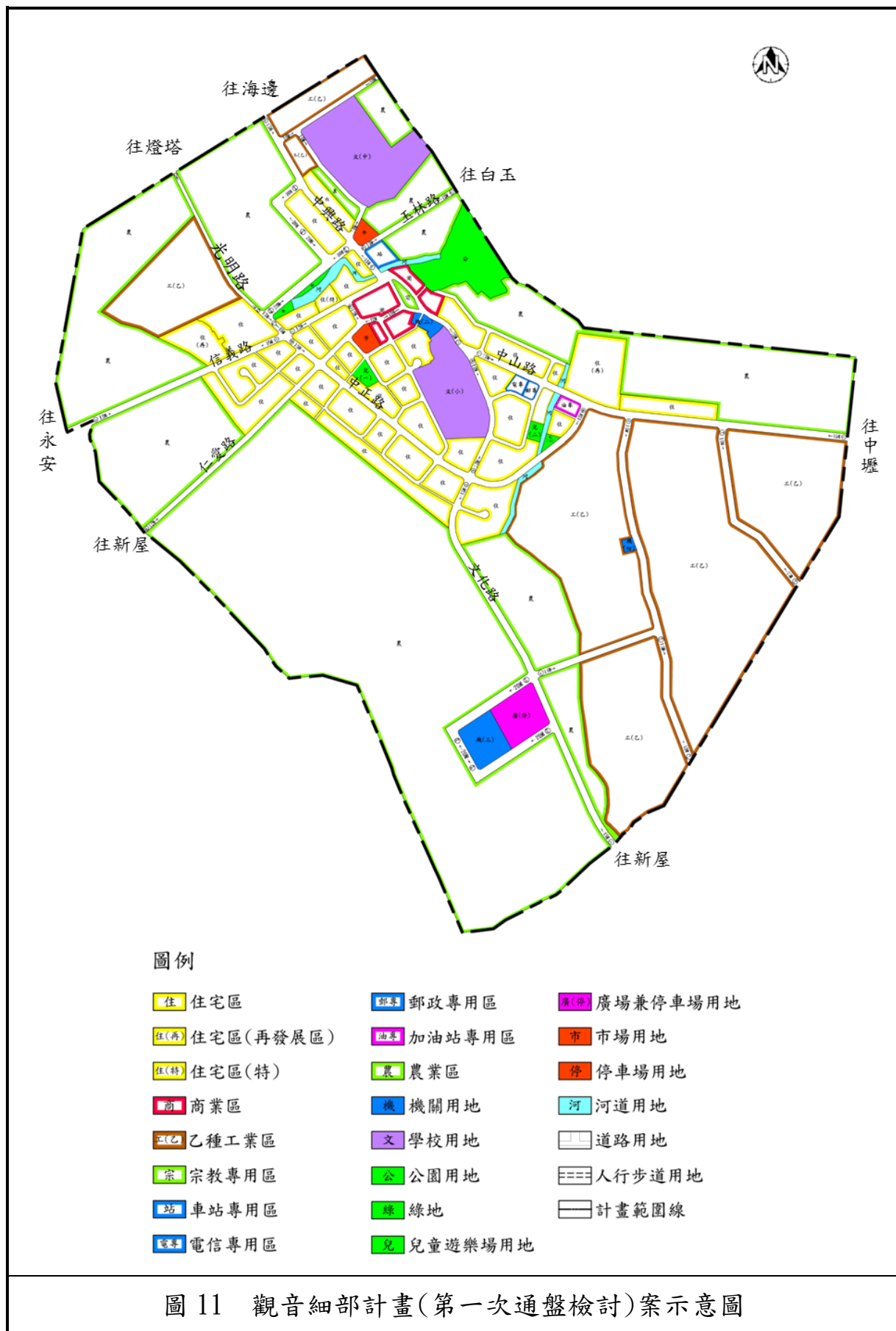
劃設面積為 1.01 公頃，占計畫總面積之 0.53%；都市發展用地面積之 1.03%。

### (十)人行步道用地

劃設面積為 0.32 公頃，占計畫總面積之 0.17%；都市發展用地面積之 0.33%。

## 六、交通系統計畫

劃設計畫寬度為 15、12 及 8 公尺之聯外道路，另配置區內主要道路、次要及出入道路，計畫寬度分別為 15、12、10、8 公尺。面積合計為 15.02 公頃，占計畫總面積之 7.93%；都市發展用地面積之 15.40%。



# 公開展覽草案

表8 土地使用計畫面積表

| 項目             |           | 主要計畫<br>變更後細<br>部計畫面積<br>(公頃) | 通盤檢討<br>增減面積<br>(公頃) | 通盤檢討後        |                       |                         | 備註 |
|----------------|-----------|-------------------------------|----------------------|--------------|-----------------------|-------------------------|----|
|                |           |                               |                      | 計畫面積<br>(公頃) | 占都市計<br>畫面積百<br>分比(%) | 占都市發展<br>用地面積百<br>分比(%) |    |
| 土地<br>使用<br>分區 | 住宅區       | 19.44                         | -                    | 19.44        | 10.27                 | 19.93                   |    |
|                | 住宅區(再發展區) | 2.62                          |                      | 2.62         | 1.38                  | 2.68                    |    |
|                | 住宅區(特)    | 0.20                          | -                    | 0.20         | 0.11                  | 0.21                    |    |
|                | 商業區       | 1.41                          | -                    | 1.41         | 0.75                  | 1.45                    |    |
|                | 乙種工業區     | 44.82                         | -                    | 44.82        | 23.66                 | 45.95                   |    |
|                | 宗教專用區     | 0.15                          | -                    | 0.15         | 0.08                  | 0.15                    |    |
|                | 車站專用區     | 0.28                          | -                    | 0.28         | 0.15                  | 0.29                    |    |
|                | 電信專用區     | 0.14                          | -                    | 0.14         | 0.08                  | 0.15                    |    |
|                | 郵政專用區     | 0.11                          | -                    | 0.11         | 0.06                  | 0.11                    |    |
|                | 加油站專用區    | 0.17                          | -                    | 0.17         | 0.09                  | 0.18                    |    |
|                | 農業區       | 91.86                         | -                    | 91.86        | 48.50                 | -                       |    |
|                | 小計        | 161.20                        | -                    | 161.20       | 85.11                 | 71.09                   |    |
| 公共<br>設施<br>用地 | 機關用地      | 1.16                          | -                    | 1.16         | 0.61                  | 1.19                    |    |
|                | 學校用地      | 文(小)                          | -                    | 2.57         | 1.36                  | 2.63                    |    |
|                |           | 文(中)                          | -                    | 3.79         | 2.00                  | 3.89                    |    |
|                | 公園用地      | 2.23                          | -                    | 2.23         | 1.18                  | 2.29                    |    |
|                | 綠地        | 0.18                          | -                    | 0.18         | 0.09                  | 0.18                    |    |
|                | 兒童遊樂場用地   | 0.39                          | -                    | 0.39         | 0.20                  | 0.40                    |    |
|                | 市場用地      | 0.25                          | -                    | 0.25         | 0.13                  | 0.26                    |    |
|                | 停車場用地     | 0.19                          | -                    | 0.19         | 0.10                  | 0.20                    |    |
|                | 廣場兼停車場用地  | 1.10                          | -                    | 1.10         | 0.58                  | 1.13                    |    |
|                | 河道用地      | 1.01                          | -                    | 1.01         | 0.53                  | 1.03                    |    |
|                | 道路用地      | 15.02                         | -                    | 15.02        | 7.93                  | 15.40                   |    |
|                | 人行步道用地    | 0.32                          | -                    | 0.32         | 0.17                  | 0.33                    |    |
|                | 小計        | 28.20                         | -                    | 28.20        | 14.89                 | 28.91                   |    |
| 都市發展用地面積       |           | 97.54                         | -                    | 97.54        | -                     | 100.00                  |    |
| 都市計畫面積         |           | 189.40                        | -                    | 189.40       | 100.00                | -                       |    |

- 註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。  
 2. 都市發展用地不含農業區。  
 3. 表內數值採四捨五入計算至小數點後2位。

# 公開展覽草案

表9 公共設施用地面積檢討分析表

| 設施類別                  |      | 用地劃設標準<br>(計畫人口：11,000 人)                                           | 面積 (公頃) |      |        | 備註                                                                 |
|-----------------------|------|---------------------------------------------------------------------|---------|------|--------|--------------------------------------------------------------------|
|                       |      |                                                                     | 用地需求    | 劃設面積 | 超過或不足  |                                                                    |
| 機關用地                  |      | 依實際需要檢討之。                                                           | --      | 1.16 | --     |                                                                    |
| 學校用地                  | 文(小) | 依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。 | 2.46    | 2.57 | +0.11  | 觀音國小                                                               |
|                       | 文(中) |                                                                     | 2.60    | 3.79 | +1.19  | 觀音國中                                                               |
| 公園                    |      | 按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則。                                   | 1.50    | 2.23 | +0.73  | 本計畫區依現有集居地區為基礎，劃設為 3 個住宅鄰里單元。                                      |
| 綠地                    |      | 按自然地形或設置目的檢討。                                                       | --      | 0.18 | --     |                                                                    |
| 兒童遊樂場                 |      | 按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。                                   | 0.30    | 0.39 | +0.09  | 本計畫區依現有集居地區為基礎，劃設為 3 個住宅鄰里單元。                                      |
| 市場                    |      | 按實際需要檢討。                                                            | --      | 0.25 | --     |                                                                    |
| 停車場                   |      | 不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。                                             | 1.32    | 0.19 | -0.03  | 1. 汽車持有率以 300 輛/千人計。<br>2. 每輛汽車停車空間以 20 m <sup>2</sup> 計。          |
| 廣場兼停車場用地              |      |                                                                     |         | 1.10 |        |                                                                    |
| 公園、兒童遊樂場用地、綠地、廣場、體育場所 |      | 檢討後之計畫面積，不得低於檢討前計畫劃設之面積。                                            | 3.89    | 3.89 | -      | 已開闢之學校用地，校園設施已提供社區民眾活動使用，符合都市計畫定期通盤檢討辦法第 17 條第 2 項「情形特殊」審議原則第 4 項。 |
|                       |      | 不低於計畫區總面積 10%。                                                      | 18.94   |      | -15.05 |                                                                    |

# 公開展覽草案

表 10 公共設施用地明細表

| 項目           | 編號   | 面積<br>(公頃) | 位置                           | 備註                 |
|--------------|------|------------|------------------------------|--------------------|
| 機關<br>用地     | 機二   | 0.19       | 計畫區中央偏北，文小用地北側。              | 警察局大園分局<br>觀音分駐所   |
|              | 機三   | 0.89       | 計畫區南側，廣(停)用地西南側。             | 區公所、代表會及<br>相關附屬設施 |
|              | 機四   | 0.08       | 計畫區中央偏西乙種工業區內，十號道路<br>西側。    | 消防局觀音分隊            |
|              | 小計   | 1.16       |                              |                    |
| 學校<br>用地     | 文(小) | 2.57       | 計畫區中央，機(二)用地南側。              | 觀音國小               |
|              | 文(中) | 3.79       | 計畫區北側，停用地北側。                 | 觀音國中               |
|              | 小計   | 6.36       |                              |                    |
| 公園<br>用地     | 公    | 2.23       | 計畫區北側，機(二)用地北側。              |                    |
| 綠地           | 綠    | 0.18       | 計畫區北側，河道用地北側。                |                    |
| 兒童遊樂<br>場用地  | 兒一   | 0.19       | 計畫區中央偏西市場用地南側，文小用地<br>西側。    |                    |
|              | 兒二   | 0.13       | 計畫區中央偏東，加油站專用區西南側。           |                    |
|              | 兒三   | 0.07       | 計畫區中央偏東，加油站專用區西南側。           |                    |
|              | 小計   | 0.39       |                              |                    |
| 市場<br>用地     | 市    | 0.25       | 計畫區中央偏西北，機(二)用地西側。           |                    |
| 停車場<br>用地    | 停    | 0.19       | 計畫區北側，文(中)用地南側，車站專用<br>區西北側。 |                    |
| 廣場兼停<br>車場用地 | 廣停   | 1.10       | 計畫區南側，機(三)用地東北側。             |                    |
| 河道<br>用地     | 河    | 1.01       | —                            |                    |
| 人行步道<br>用地   | —    | 0.32       | —                            |                    |
| 道路<br>用地     | 道    | 15.02      | 全計畫區道路系統。                    |                    |

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

# 公開展覽草案

表 11 道路編號明細表

| 編號  | 寬度<br>(公尺) | 長度<br>(公尺) | 起 訖 點                                                       | 備 註           |
|-----|------------|------------|-------------------------------------------------------------|---------------|
| 一   | 15         | 880        | 中山路，西起觀音國小，東至計畫區界。                                          | 聯外道路          |
| 二   | 15         | 530        | 信義路，東北起自起四號道路(中正路)及八號道路交口，西南至計畫區界。                          | 聯外道路          |
| 三   | 15         | 865        | 文化路，北起四號道路(中正路)及九號道路交口，南至計畫區界。                              | 聯外道路          |
| 四   | 15         | 860        | 中正路，東起二號及八號道路(信義路)交口，環繞市區邊住宅區，西至一號道路(中山路)加油站專用區止。           | 主要道路          |
| 五   | 12         | 730        | 仁愛路，東北起自商業區邊八號道路(和平街)，西南至計畫區界。                              | 聯外道路          |
| 六   | 12         | 250        | 玉林路，西南起自桃客觀音站，東北至計畫區界。                                      | 聯外道路          |
| 七   | 15         | 450        | 中興路，東南起自八號道路，西北至計畫區界。                                       | 聯外道路          |
| 八   | 12         | 510        | 中山路、信義路，東南起自一號及九號道路(文化路)交岔路口(觀音國小邊)，經甘泉寺，西北至二號及四號道路(中正路)交口。 | 主要道路          |
| 九   | 12         | 290        | 文化路，北起一號及八號道路(中山路)交口(觀音國小圍牆)，南至三號道。                         | 主要道路          |
| 十   | 15         | 790        | 廣興一路，北起自一號道路遠東紡織廠西側，轉向西南至三號及十五號道路。                          | 主要道路          |
| 十一  | 15         | 415        | 北起一號道路遠東紡織廠東側，南至計畫區界。                                       | 主要道路          |
| 十二  | 15         | 287        | 自十號道路南側轉角處至計畫區界。                                            | 主要道路          |
| 十三  | 15、8       | 453        | 西北起自計畫區界，東南至二號、四號及八號道路交口。                                   | 主要道路、<br>聯外道路 |
| 十四  | 20         | 253        | 西南起自十三號道路綠地用地邊，東北至七號道路。                                     | 主要道路          |
| 十五  | 20         | 345        | 觀和路，東北起自三號及十號道路交口廣(停)用地北側，西南至三號道路。                          | 主要道路          |
| 未編號 | 8、10       | 833        | 供計畫區內出入使用。                                                  | 次要道路、<br>出入道路 |

註：表內道路長度及面積應以核定計畫圖實地測釘之樁距為準。

# 公開展覽草案

## 七、都市防災計畫

依據行政院頒「災害防救方案」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，防災系統重點著重於防(救)災據點(包括避難場所和避難設施)及防(救)災路線(包括消防救災路線和火災防止延燒地帶)等兩方面，以提昇全民之災害應變能力，減輕災害損失，保障民眾生命財產安全，茲分別說明如下：

### (一)區域防災系統

#### 1. 消防救災體系

於市府設置桃園市救災救護指揮中心，各區則以各公所為核心。全市共設置四大救災救護大隊，距計畫區半徑 4 公里範圍內，計有第三救護大隊之觀音消防分隊及草漯消防分隊。

#### 2. 警察據點

距計畫區半徑 4 公里範圍內，僅有觀音分駐所 1 處。

#### 3. 醫療服務據點

桃園市計有 12 家桃園區域緊急醫療網所屬急救責任醫院，其中距計畫區最近者為衛生福利部桃園醫院新屋分院(屬區域型醫院)，距離約 8 公里，屬地區醫院。

### (二)防(救)災動線系統

#### 1. 緊急疏散道路

以計畫區寬度 15 公尺以上計畫道路為緊急疏散道路，亦為第一層之主要防災道路，可延續通達並串聯各區域，在災害發生時必須優先保持暢通且於救災時能進行交通管制。

#### 2. 救援輸送道路

以計畫區寬度 12 公尺計畫道路為救援輸送道路，此層級道路主要作為消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主，亦為避難人員通往避難地區路徑之用。

#### 3. 避難輔助道路

以計畫區內街廓間 10 公尺以下計畫道路為避難輔助道路，使道路層級主要作為各指定避難場所、防災據點之設施無法臨主要、次要防救災道路之路網時，必須藉由輔助性質的路進連

## 公開展覽草案

結其他避難空間、據點或連通緊急道路、救援輸送道路之路網。

### 4. 火災延燒防止地帶

以計畫區 15 公尺以上計畫道路及河川、開放空間系統等為火災延燒防止地帶，以避免火災的漫延，降低災害程度。

## (三) 防災避難場所

### 1. 臨時避難場所

臨時避難場所之劃設，係考量因空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用；指定本計畫區之公園、綠地、停車場及廣場兼停車場等用地為臨時避難場所，其周邊應保持暢通、減少設置永久性障礙物，並維持其開放性。此外，計畫區周邊之農業區亦可作為災變時之緊急避難場所。

### 2. 中長期收容場所

中長期收容場所之劃設，除因應前項空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用外，並提供較完善之設備和庇護場所，收容場主要為提供災後都市復建完成前，避難生活所需設施，並且為當地避難人員獲得各種資訊的場所，須提供較完善的設施及可供蔽護的場所；指定本計畫區內文小、文中用地為中長期收容場所。

## (四) 防(救)災指揮中心

計畫區之防災救難指揮中心以機三用地(新行政中心)作為計畫區之指揮中心，另可於本計畫區之 2 處學校用地設立臨時防災救難指揮中心。統合各鄰里單位之民間資源成立臨時救災編組，容納救災救護人員之進駐，進行救災人力以及物資統計、聯絡、分配等工作。

## (五) 都市滯洪空間

以計畫區公園用地之埤塘，作為都市之滯洪防災及蓄水防旱之緊急備用資源。

## (六) 災害歷史及預防

### 1. 災害歷史

## 公開展覽草案

本計畫區之過往淹水災害大部分發生於中山路、信義路及文化路兩側建物群聚地區，後經中山路雨水下水道新建工程（民國105年8月完工）、觀音橋改建及觀音溪治理計畫等措施，淹水情形已獲得大幅改善。

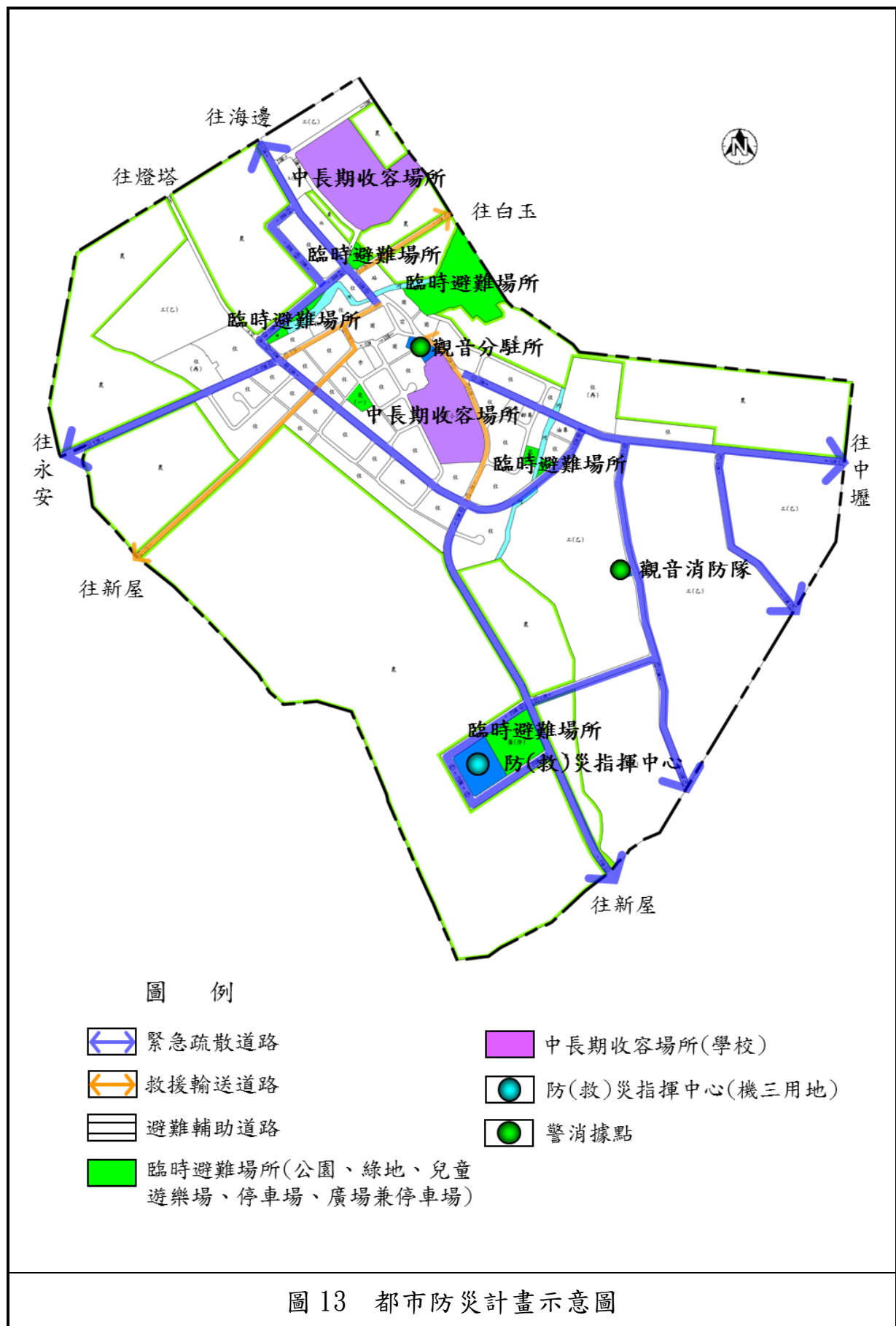
### 2. 災害預防

- (1)建置與整備河川、堤防、雨水下水道及抽排水等設施。
- (2)易淹水地區採取有效防治措施，並設置預警系統。
- (3)積極整備供避難路線、避難場所及防災據點使用之都市基礎設施。
- (4)推動供老人、嬰幼兒、孕婦、產婦及身心障礙者等弱勢族群使用的醫院、老人安養中心等場所之防災整備。
- (5)自來水、下水道、電力、瓦斯等維生管線設施，應有耐風災與水災之安全考量，並使系統多元化、據點分散化及替代措施之規劃與建置。

### 3. 災害緊急應變

- (1)風災與水災之預報及警報發布、傳遞。
- (2)居民避難引導：研判可能發生危害時，應對居民進行避難勸告或指示撤離，必要時動用直昇機、船舶等交通工具配合運送。
- (3)災害防範措施：預測可能發生災害時，河川排水、水庫等管理人員應採取必要之應變措施；蓄水及排洪設施調節洩洪時，應事先通知有關機關，採取必要防護措施。





# 公開展覽草案

## 拾壹、事業及財務計畫

計畫區內尚未取得或開闢之公共設施用地，依都市計畫法規定可循下列方式籌措建設經費：編列年度預算、工程受益費之收受、土地增值稅部分收入之提撥、私人團體之捐獻、上級政府之補助、其他辦理都市計畫事業之盈餘、都市建設捐之收入。

尚未開闢取得之公共設施保留地，亦可依「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」、「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」、「都市計畫容積移轉辦法」、「促進民間參與公共建設法」等相關規定辦理。

表 12 事業及財務計畫表

| 公共設施<br>種類名稱 |    | 面積<br>(公頃) | 土地取得方式 |    |    | 開發經費(萬元)             |        |         | 主辦<br>單位  | 預定<br>完成<br>期限 | 經費<br>來源   |
|--------------|----|------------|--------|----|----|----------------------|--------|---------|-----------|----------------|------------|
|              |    |            | 徵購     | 撥用 | 其他 | 土地徵購<br>費及地上<br>物補償費 | 工程費    | 合 計     |           |                |            |
| 機關用地         | 機二 | 0.19       | ◎      | ◎  | ◎  | 603                  | -      | 603     | 桃園<br>市政府 | 民國<br>125<br>年 | 編列年<br>度預算 |
| 公園<br>用地     | 公  | 2.23       | ◎      | ◎  | ◎  | 11,101               | -      | 11,101  |           |                |            |
| 市場<br>用地     | 市  | 0.25       |        |    | ◎  | -                    | -      | -       | 土地所有權人    | -              | 自行<br>籌措   |
| 綠地           | 綠  | 0.18       | ◎      | ◎  | ◎  | 898                  | 179    | 1,077   | 桃園<br>市政府 | 民國<br>125<br>年 | 編列年<br>度預算 |
| 兒童遊樂場        | 兒二 | 0.13       | ◎      | ◎  | ◎  | 187                  | 163    | 350     |           |                |            |
|              | 兒三 | 0.17       | ◎      | ◎  | ◎  | 466                  | 97     | 563     |           |                |            |
| 河道用地         | 河  | 1.01       | ◎      | ◎  | ◎  | 3,818                | -      | 3,818   |           |                |            |
| 人行步道<br>用地   | 步  | 0.32       | ◎      | ◎  | ◎  | 4,234                | 319    | 4,553   |           |                |            |
| 道路用地         |    | 15.02      | ◎      | ◎  | ◎  | 90,072               | 15,018 | 105,090 |           |                |            |

註：1. 表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

2. 表列經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整，並以實際完成為準。

3. 機關用地、河道用地之工程費用，由該需地機關另行編列預算。

# 公開展覽草案

## 拾貳、土地使用分區管制要點

為促進觀音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，訂定觀音都市計畫土地使用分區管制要點，其內容如下：

(一)本要點依據都市計畫法第 22、32 條及都市計畫法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。

(二)住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

(三)為有效誘導並提昇住宅區(再發展區)之居住環境品質，促進地區之再發展，應依下列規定辦理。

1. 住宅區(再發展區)，係指原規劃為建物老舊及地籍零亂之大街廓住宅區，經重新劃定並鼓勵整體開發之地區。

2. 住宅區(再發展區)得採個別建築開發或整體開發。

3. 採個別建築開發者，其使用管制及建蔽率、容積率比照住宅區辦理；惟採整體開發者，應依以下規定辦理：

(1)申請整體開發者，其最小開發規模應至少 0.2 公頃，並應於發照建築前擬具整體開發計畫經都市設計審議通過。

(2)整體開發計畫書、圖應表明下列事項：

A. 計畫地區範圍及面積。

B. 開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。

C. 發展現況分析。

D. 土地及地上物處理計畫。

E. 土地使用計畫(含都市設計及建築物配置初步構想)。

F. 公共設施建設計畫。

G. 事業及財務計畫(包括公共設施捐贈方式)。

H. 實施進度。

I. 街廓內部安全設計、維生系統及防災規劃設計。

J. 其他應配合辦理事項。

4. 申請整體開發者，得依下列容積獎勵額度公式，增加興建容積樓地板面積：

$$V = \left[ V_0 / (1 - V_1) \right] \times (1 + V_1 / 2)$$

## 公開展覽草案

$V$  = 扣除公共設施用地後，建築基地接受獎勵後之容積率(但不得大於 240%)

$V_0$  = 基準容積率(200%)

$V_1$  = 無償提供公共設施用地之比例(不得少於申請開發基地總面積之 10%)

5. 申請整體開發所捐獻之公共設施用地應配合建築行為完成建設，其面積不得少於申請面積之 10%，並應以設置必要之廣場、鄰里公園、兒童遊樂場、停車場及道路用地為限。前述公共設施用地應集中留設，並於發照建築前將所提供之公共設施用地無償登記為桃園市政府所有。

(四)住宅區(特)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 110%。

(五)商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 280%。

(六)乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 140%。

(七)宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。

(八)車站專用區專供車站相關設施使用，其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，二樓以上得作餐飲服務及百貨商場使用。

(九)市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

(十)機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

(十一)電信專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，不得作都市計畫法桃園市施行細則第 33 條第 1 項第 5 款之使用。

(十二)郵政專用區專供郵政事業單位使用，其土地使用管制如下：

1. 建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

2. 依郵政法第 5 條規定得為下列使用：

(1)經營郵政事業所需施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。

(2)郵政必要附屬設施：

A. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。

B. 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。

## 公開展覽草案

C. 郵政文物收藏及展示場所。

D. 員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。

E. 其他依郵政法第 5 條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前題下，經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施。

(十三)學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

(十四)加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。

(十五)建築基地內之法定空地應留設二分之一以上進行植栽綠化，其植物種類以原生種為原則。

(十六)計畫區內各使用分區，臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築；公共設施及公用事業用地，均應退縮 4 公尺以上建築，但基地情形特殊者，得依桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則辦理。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，其餘部分設置人行步道。

(十七)住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車及機車停車空間，超過部分每 150 平方公尺，應增設一部汽車及機車停車空間。每部機車停車空間長度至少 2 公尺，寬度至少 1 公尺，機車道寬度至少 2 公尺。

(十八)本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。

變 更 觀 音 細 部 計 畫  
( 第 一 次 通 盤 檢 討 ) 案 計 畫 書

|     |  |
|-----|--|
| 承 辦 |  |
| 主 管 |  |

擬 定 機 關 ： 桃 園 市 政 府

中 華 民 國 109 年 3 月 編 訂