

變 更 觀 音 主 要 計 畫
(第四次通盤檢討)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	變更觀音主要計畫(第四次通盤檢討)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	桃園市政府	
本 案 公 開 展 覽 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 展 覽	
	公 開 說 明 會	
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	市 級	
	部 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、現行都市計畫概述.....	3
一、發布實施經過.....	3
二、計畫年期.....	3
三、計畫人口及密度.....	3
四、土地使用計畫.....	3
五、公共設施計畫.....	4
六、交通系統計畫.....	4
七、土地使用分區管制.....	4
八、都市防災計畫.....	4
伍、相關計畫與發展現況分析.....	7
一、上位及相關計畫.....	7
二、自然環境.....	23
三、人文景觀資源.....	24
四、天然災害潛勢.....	25
五、產業結構及發展分析.....	30
六、人口分析及推估.....	31
七、土地使用發展現況.....	36
八、公共設施開闢情形.....	40
九、道路系統現況.....	40
陸、發展願與功能定位.....	44
一、與周邊都市計畫區之發展關係.....	44
二、發展願景.....	44
三、功能定位.....	45
柒、發展課題與對策.....	48
捌、主細計畫劃分原則及劃分後主要計畫內容.....	50

公開展覽草案

玖、檢討變更內容.....	54
拾、檢討後計畫內容.....	58
一、計畫範圍及面積	58
二、計畫年期	58
三、計畫人口	58
四、土地使用計畫	58
五、公共設施計畫	59
六、交通系統計畫	60
七、都市防災計畫	66
拾壹、實施進度及經費.....	71

圖 目 錄

圖 1	計畫區地理位置示意圖	2
圖 2	現行都市計畫示意圖	6
圖 3	桃園市六大空間發展區域構想示意圖	12
圖 4	觀音區重大建設計畫位置示意圖	19
圖 5	新屋及觀音地區污水下水道系統收集範圍示意圖.....	20
圖 6	本計畫區污水下水道系統規劃示意圖	21
圖 7	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.....	22
圖 8	計畫區外南側湖口斷層位置示意圖	26
圖 9	計畫區淹水潛勢地區示意圖	27
圖 10	計畫區土地使用現況示意圖	39
圖 11	計畫區道路系統示意圖	43
圖 12	計畫區發展構想示意圖	47
圖 13	變更位置示意圖	56
圖 14	變更後都市計畫示意圖	61
圖 15	區域防(救)災據點示意圖.....	69
圖 16	都市防災計畫示意圖	70

公開展覽草案

表 目 錄

表 1	歷次個案變更一覽表	3
表 2	現行都市計畫土地使用計畫面積表	5
表 3	桃園市四大都心發展策略	13
表 4	觀音區民國 105~107 年強降雨事件歷史災點資料筆數.....	28
表 5	觀音區民國 105~107 年強降雨事件災點詳細資料.....	28
表 6	民國 100 年及 105 年桃園市及觀音區工商及服務業普查統計表...	30
表 7	觀音區及觀音都市計畫區人口成長統計表	32
表 8	觀音區歷年戶數戶量與性比例統計表	33
表 9	觀音區歷年人口年齡組成統計表	34
表 10	民國 115 年計畫區人口預測數學模式推估	35
表 11	觀音都市計畫區容納人口總量估算表	36
表 12	觀音都市計畫土地使用現況面積分析表	38
表 13	現行都市計畫公共設施開闢情形及需求分析表	41
表 14	本計畫區與周邊都市計畫區之發展關係表	46
表 15	主要計畫與細部計畫拆離內容表	51
表 16	主要計畫與細部計畫劃分原則表	52
表 17	主細計畫劃分前後土地使用面積表	53
表 18	變更內容明細表	54
表 19	變更內容面積增減表	57
表 20	變更觀音主要計畫(第四次通盤檢討)土地使用計畫面積表	62
表 21	變更觀音主要計畫(第四次通盤檢討)公共設施用地面積檢討表...	63
表 22	變更觀音主要計畫(第四次通盤檢討)公共設施用地明細表	64
表 23	變更觀音主要計畫(第四次通盤檢討)道路編號明細表	65
表 24	實施進度及經費表	71

公開展覽草案

壹、計畫緣起

變更觀音都市計畫(第三次通盤檢討)案於民國 95 年 3 月 27 日發布實施，其計畫目標年為民國 100 年，目前已逾計畫年期。另依都市計畫法第 26 條規定，都市計畫發布實施後，擬定機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，爰此，辦理本次通盤檢討作業，期以有效利用都市土地，帶動地方發展。另為符都市計畫之主要計畫與細部計畫拆離之政策目標及落實地方自治之精神，於本次檢討前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，以劃分後之主要計畫內容作為本案檢討依據。

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。

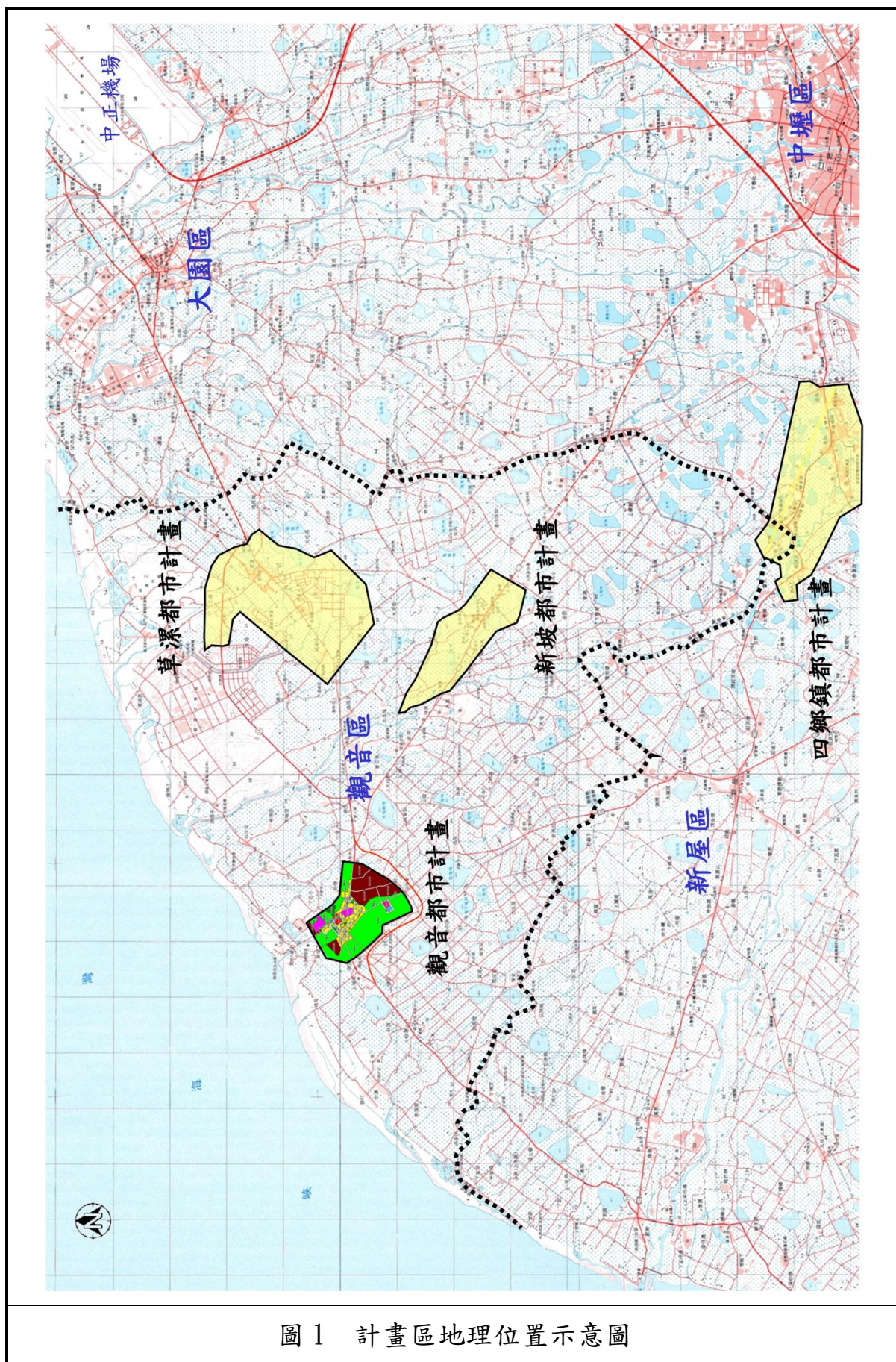


圖 1 計畫區地理位置示意圖

公開展覽草案

肆、現行都市計畫概述

一、發布實施經過

觀音都市計畫於民國 63 年 12 月 3 日公告實施，而第一次通盤檢討於民國 72 年 4 月 20 日發布實施，第二次通盤檢討於民國 88 年 12 月 15 日發布實施，第三次通盤檢討於民國 95 年 3 月 27 日發布實施，期間曾辦理 1 次專案變更、3 次專案通盤檢討，歷次變更及發布實施日期如表 1。

表 1 歷次個案變更一覽表

編號	計畫名稱	發布日期及文號	備註
1	變更觀音都市計畫(第三次通盤檢討)計畫案	95.3.27.府城鄉字第 09500742502 號	通盤檢討
2	變更觀音都市計畫(配合新行政中心設置計畫)計畫案	97.4.30.府城規字第 09701266222 號	專案變更
3	變更觀音都市計畫(配合地形圖專案通盤檢討)計畫案	99.2.5.府城規字第 0990037379 號	通盤檢討
4	變更觀音都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)計畫案	99.12.3.府城規字第 0990475292 號	通盤檢討
5	變更觀音都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)計畫案	101.5.4 府城綜字第 1010104540 號	通盤檢討

註：本表係彙整前次通盤檢討核定發布實施以後之變更案件為準。

二、計畫年期

以民國 100 年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

計畫人口為 11,000 人，居住密度每公頃約 480 人。

四、土地使用計畫

現行計畫劃設住宅區、住宅區(再發展區)、商業區、乙種工業區、農業區、車站專用區、宗教專用區、電信專用區、郵政專用區等土地使用分區，面積合計 161.09 公頃。

公開展覽草案

五、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、廣場兼停車場用地、市場用地、加油站用地、停車場用地、河道用地、人行步道用地及道路用地等公共設施用地，面積合計 28.31 公頃。

六、交通系統計畫

聯外道路共六條，分別通往中壢、大園、新屋、白玉及台 61 線西濱快速道路等，並於區內配設主、次要道路、出入道路及人行步道等。

七、土地使用分區管制

現行都市計畫已訂定土地使用分區管制要點，共 19 點；另訂有住宅區(再發展區)管制要點，共 8 點。

八、都市防災計畫

現行計畫之防災計畫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。

(一)防(救)災據點

指定本計畫區內之文小、文中、公園等開放空間為防災避難場所，文小用地(觀音國小)指定為防(救)災指揮中心，觀音派出所為防(救)災警察消防據點。

(二)防(救)災路線

主要以本計畫區之聯外道路及區內主要道路作為防(救)災路線。

(三)緊急疏散方向

以本計畫區內之公園、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。

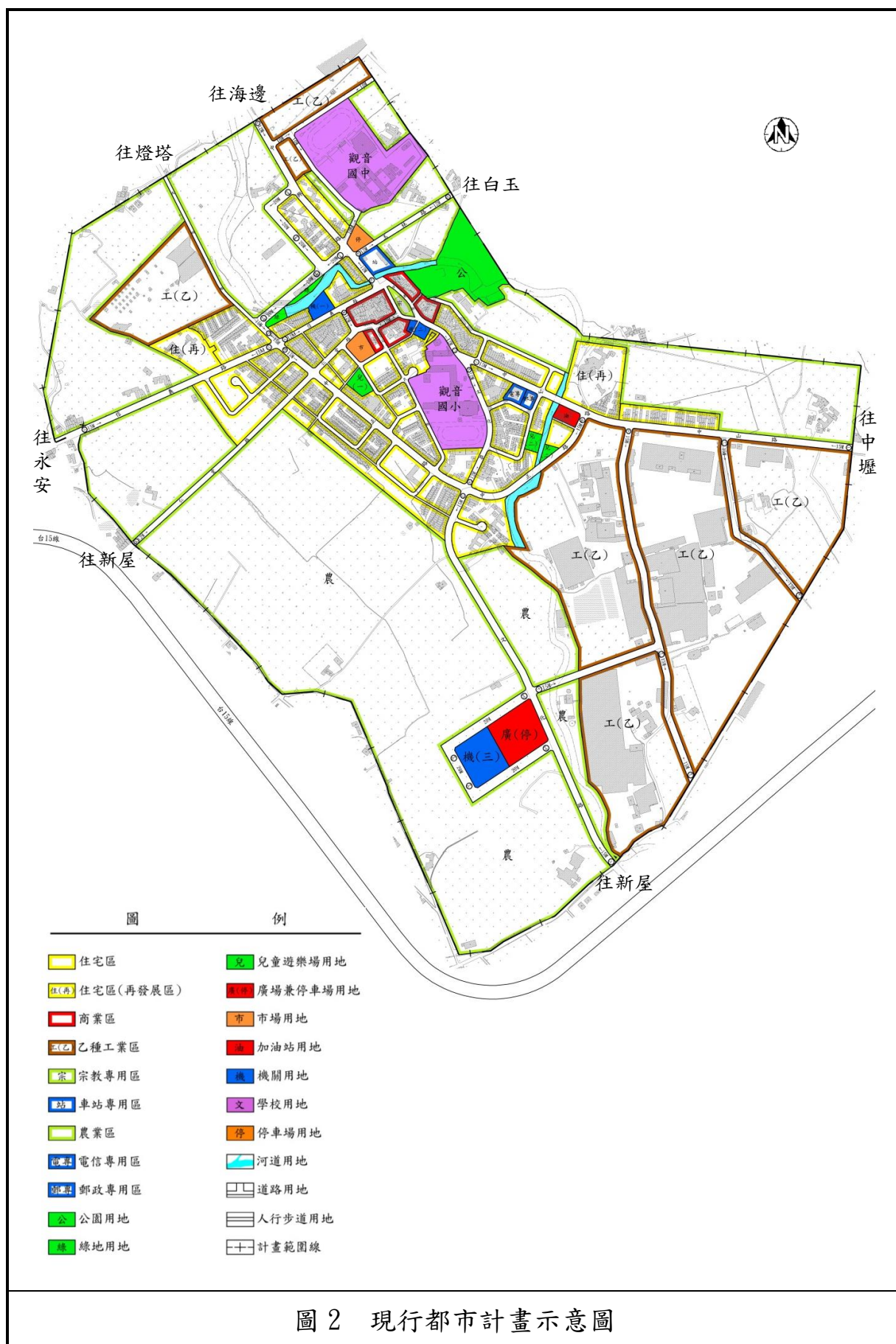
公開展覽草案

表 2 現行都市計畫土地使用計畫面積表

項目		第三次通盤 檢討面積 (公頃)	歷次變更 增減面積 (公頃)	本次通盤檢 討前計畫面 積(公頃)	占都市計畫 面積百分比 (%)	占都市發展 用地面積 百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	18.83	-0.05	19.56	10.33	20.06	
	住宅區(再發展區)	2.66	-	2.62	1.38	2.68	
	商業區	1.37	0.01	1.43	0.75	1.45	
	乙種工業區	48.47	-0.01	44.95	23.73	46.08	
	宗教專用區	0.15	-	0.15	0.08	0.15	
	車站專用區	0.25	-	0.30	0.16	0.31	
	郵政專用區	-	0.20	0.11	0.06	0.11	
	電信專用區	-	0.10	0.14	0.08	0.15	
	農業區	93.89	-3.10	91.85	48.50	-	
	小計	165.62	2.85	161.09	85.05	70.98	
公共 設施 用地	機關用地		0.27	0.89	1.21	0.64	1.24
	學校用地	文(小)	2.90	-	2.57	1.36	2.63
		文(中)	3.20	0.18	3.79	2.00	3.89
	公園用地		2.10	-0.08	2.23	1.18	2.29
	綠地		0.20	-	0.18	0.09	0.18
	兒童遊樂場用地		0.39	-0.0027	0.39	0.20	0.40
	市場用地		0.30	0.01	0.25	0.13	0.26
	加油站用地		0.15	-	0.17	0.09	0.18
	電信用地		0.22	-0.22	-	0.00	0.00
	郵政事業用地		0.10	-0.10	-	0.00	0.00
	停車場用地		0.18	-	0.20	0.11	0.21
	廣場兼停車場用地		-	1.09	1.10	0.58	1.13
	河道用地		0.70	-	1.01	0.53	1.03
	道路用地		13.63	1.08	14.89	7.86	15.27
	人行步道用地		0.34	-	0.32	0.17	0.33
	小計		24.68	2.85	28.31	14.95	29.02
都市發展用地面積		96.41		97.55	-	100.00	
都市計畫面積		190.30		189.40	100.00	-	

- 註：1. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。
 2. 都市發展用地為不含農業區之面積。
 3. 表中所列通盤檢討前計畫面積與歷次檢討變更所載面積加總不合，係依都市計畫重製後地形圖重新量測所致。

公開展覽草案



伍、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。

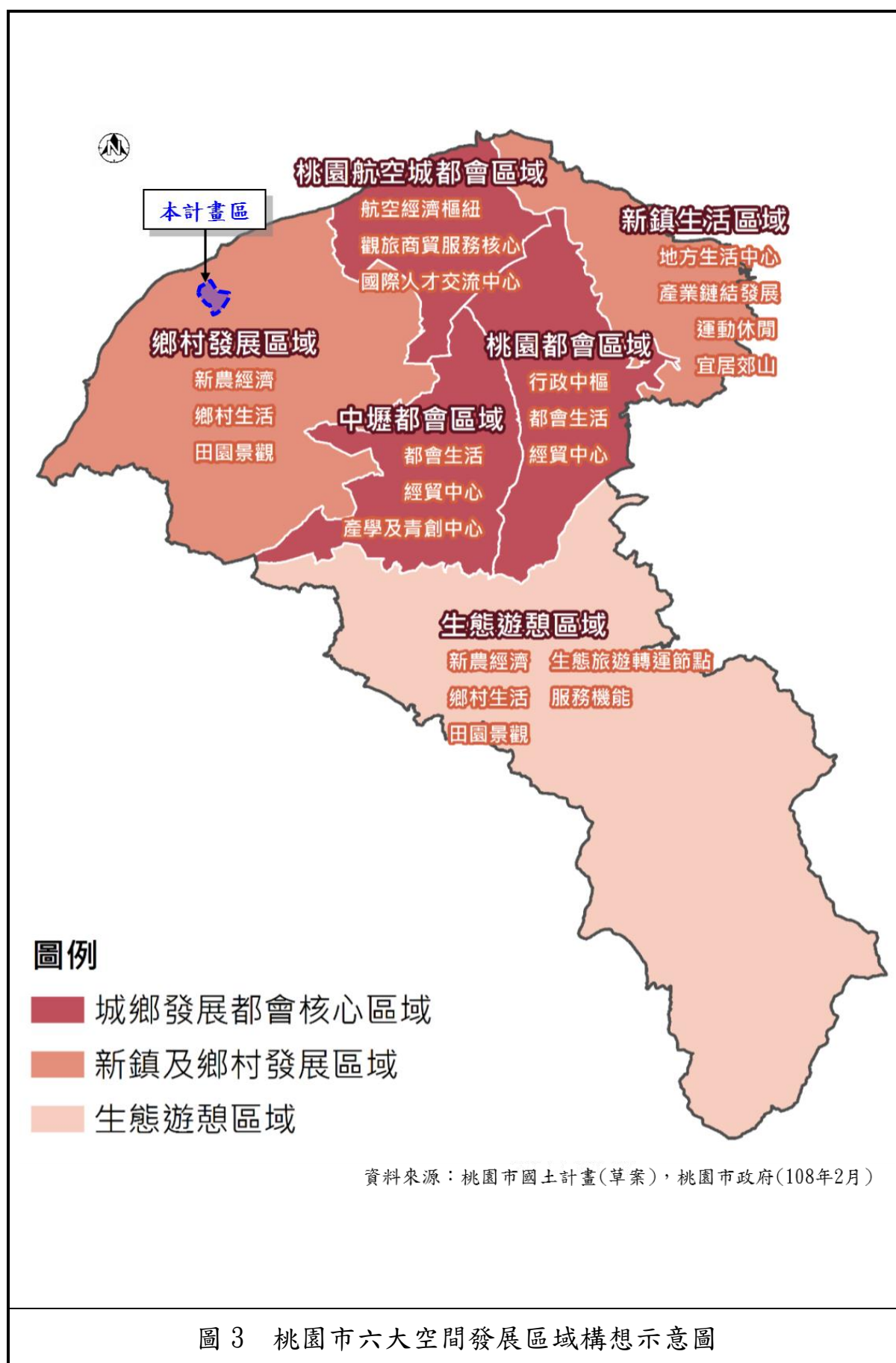


圖 3 桃園市六大空間發展區域構想示意圖

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 八德區 龜山區	政經科教 都心	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。 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。 3. 推動龜山醫療科技研發，朝向科技城發展。 4. 辦理軌道運輸周邊土地整體規劃，促進都市集約發展。 5. 輔導桃園觀光夜市，成為具觀光價值之國際級夜市。
南	中壢區 平鎮區 楊梅區	政經科教 都心	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。 2. 運用人文與學術資源，推動產學研合作，促進永續發展。 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。 4. 營造生態與經濟共榮之人居環境，塑造城鄉新風貌。 5. 規劃設置市鎮新行政園區，提升行政服務品質。
東	大溪區 龍潭區 復興區	生態休閒 都心	1. 加強石門水庫保育工作，維護生態環境永續發展。 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。 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。 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。
西	航空城 (沿海四區及青埔特區)	航空物產 都心	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。 2. 推動觀塘港轉型為工商綜合港，提高營運效能。 3. 持續辦理桃園國際航空城招商計畫。 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。 5. 規劃大桃科朝綠色能源科技發展，提升綠色工業產能。

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

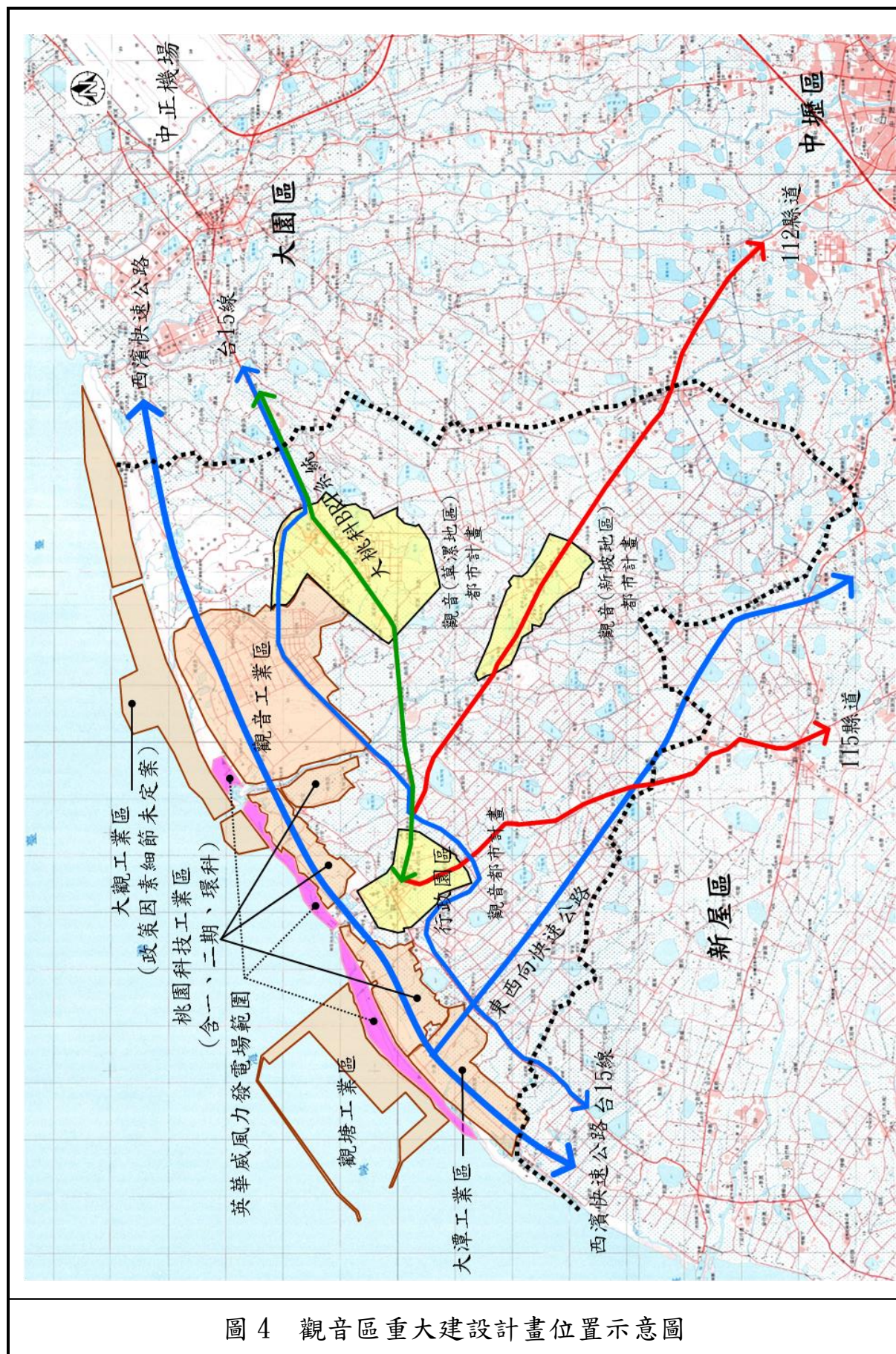
本計畫區屬污水收集系統 E 區，自中山路一段起，往西北銜接中興路進入 EMH 段聯絡管，主要收集本計畫區內住戶之污水，埋設 $\phi 400\text{mm}$ 管線長 4,231m、 $\phi 600\text{mm}$ 管線長 364m。

(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。



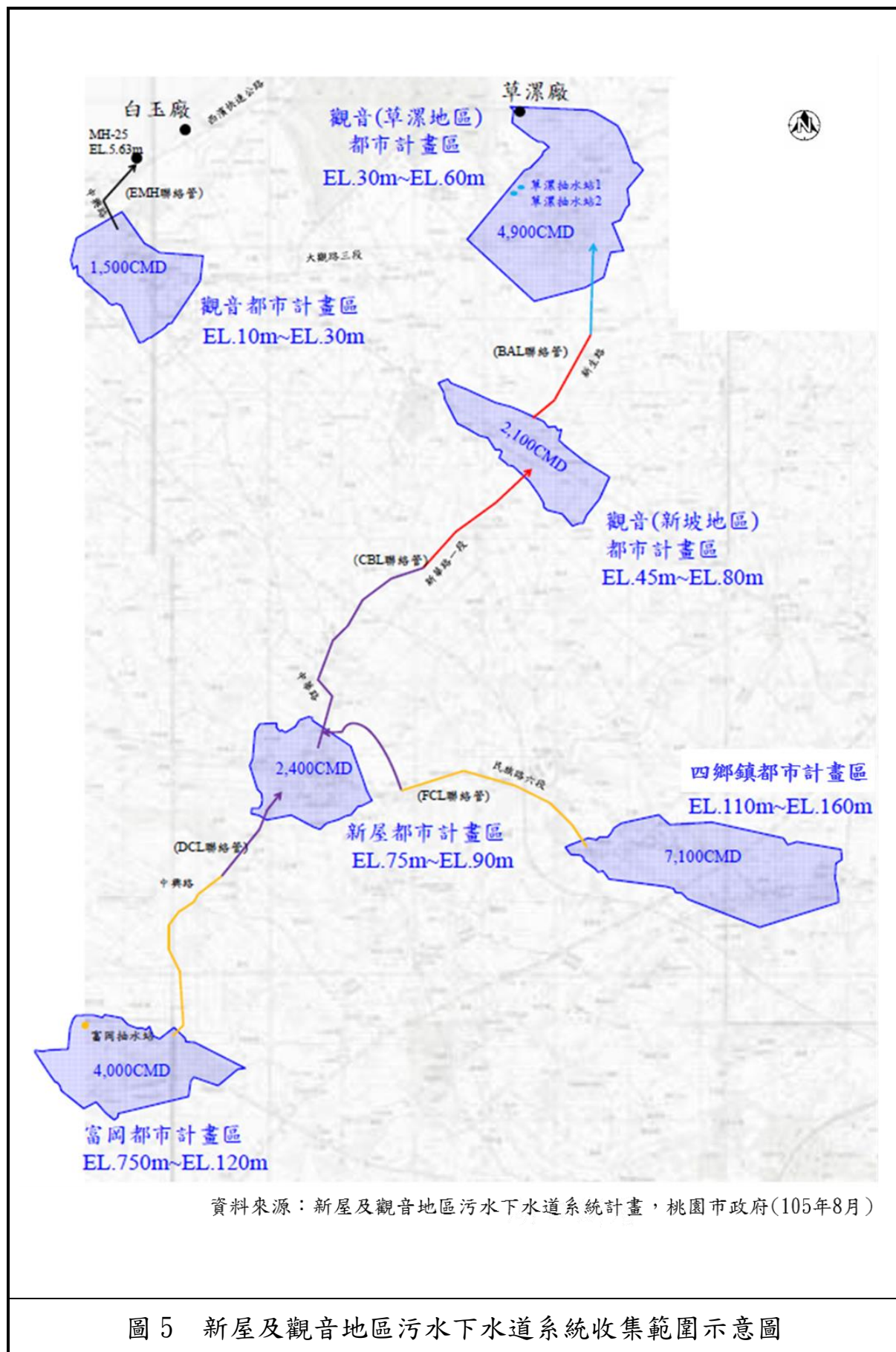
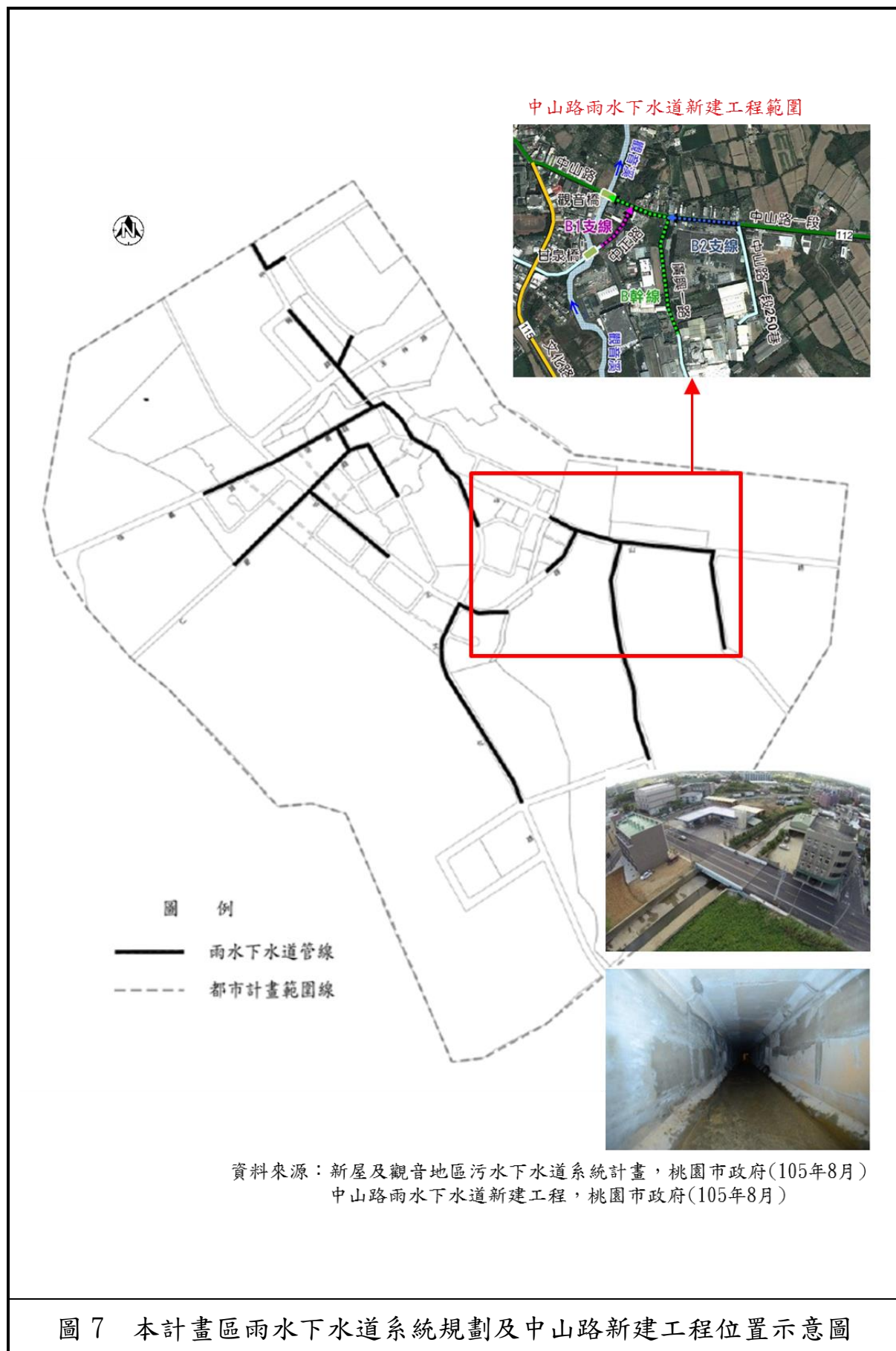


圖 5 新屋及觀音地區污水下水道系統收集範圍示意圖





公開展覽草案

二、自然環境

(一)地理位置

觀音區位於桃園市沿海中段，為桃園市沿海四區之一，海岸線長約 15 公里，佔全市總長八分之三，為海岸線最長之一區。觀音區南鄰新屋區，東北接大園區，東為中壢區。觀音區面積 8,799 公頃，在全市位居第四位，為沿海地區面積最大之一區。

(二)氣候

1. 溫度：本地區位處於台灣北部潮濕亞熱帶季風氣候，夏熱冬寒，秋暖春和，氣候適中，年均溫約在 21~24℃ 之間，其中六至九月氣溫最高，一、二月溫度最低。
2. 雨量：降雨量方面，平均年雨量約在 1,800mm 左右，以夏季三到六月雨量較多，冬季則較少。整體上來說，屬於亞熱帶潮溼潤氣候，全年平均不缺水，冬季亦不虞久旱，但早年時曾經少量缺水。
3. 風害：本地區主要的風害有颱風，以颱風而言，桃園地區為北部地區為較少颱風災害之區域。

(三)地形、地質

觀音區地勢東南高西北低，為桃園沖積扇之一部分，河川都自東南向西北平行入海，沿海地帶海拔 20 公尺以下，每年海岸線有往外延伸的現象；由於海岸線與東北季風平行，風大而造成一系列海岸沙丘，觀音溪以東尤為發達，為全市最長之沙丘地。

(四)水文

桃園地區目前有一條主要河川、五條次要河川、六條普通河川及南崁溪與埔心溪支流，其中流經觀音區之河川有觀音溪、富林溪、大堀溪及新屋溪等，且觀音區擁有桃園市最多之埤塘數。茲概述如下：

1. 觀音溪：河川分類為普通河川，河流長度 7.80 公里，流經觀音區與新屋區境內。
2. 富林溪：河川分類為普通河川，河流長度 14.75 公里，僅流經觀音區境內。

公開展覽草案

3. 大堀溪：河川分類為普通河川，河流長度 18.59 公里，流經觀音區與平鎮區境內。
4. 新屋溪：河川分類為普通河川，河流長度 13.59 公里，流經觀音區與新屋區境內。
5. 埤塘：桃園市因地形、地質之特殊，加上移墾者意識到整個環境的特點，而造就了桃園市「埤塘」特殊水域景致。

三、人文景觀資源

(一) 白沙岬燈塔

白沙岬燈塔是台灣本島最西邊的燈塔，百年歷史，雪白色的燈塔矗立在觀音區之海岸，日治時期即為台灣著名之勝景。燈塔除了是重要的航運交通設施外，在早年更具有軍事哨戒及氣象測候的功能。本燈塔始建於日治初期 1899 年、耗費三年完工，乃採日語所稱的「煉瓦石造」之雙層磚石耐震構造，是其特殊之處。塔身由紅磚疊砌而成，燈塔的上段由大塊石材組砌成托架，承托鑄鐵造的塔頂。本燈塔的燈具、稜鏡與重錘儀器均由法國進口，同時還保存著一座由上海機器局製造的時鐘。

白沙岬燈塔為高 37 公尺的白色燈塔，巍然屹立於觀音區海岸邊，自落成之時起即為桃園海岸的一大勝景，歷經數度地震風災，二次大戰時更曾遭盟機掃射，然燈塔仍迄今屹立不搖、照亮著台灣海峽。

燈塔四週有高牆圍護，庭院內有座日晷儀置在石雕座之上，另尚有圓形旗杆座，周邊有古老的榕樹，蒼綠濃蔭，高聳直立。白沙岬燈塔為觀音區境內重要之人文景觀資源之一，近年被指定為桃園市古蹟。

(二) 甘泉寺

位於觀音區甘泉街 1 號，是當地極富盛名的寺廟，主祀觀世音菩薩，又稱觀音亭、觀音寺或石觀音甘泉寺、石觀音寺。

臺灣清治時期，咸豐十年（1860 年），本地的傭工黃等成渡溪，見一石頭，形貌酷似觀音大士，遂請回膜拜頂禮。鄰人得知，亦至其家瞻仰，屢禱屢應，終有建廟之議。由孝廉黃雲中鳩資建

公開展覽草案

寺，稱「福龍山觀音寺」，簡稱「福龍山寺」，人稱「石觀音寺」。

光緒十二年（1886 年），曾坤房、劉文進等紳士募集銀錢，重修本廟。翌年本地發現泉水，神示曰有療效，病人試之，果然康復，於是信眾將本廟改稱為「甘泉寺」，以示紀念，至今仍為觀音區境內最重要的宗教信仰中心，亦為觀音區開墾起源之重要人文景觀資源。

四、天然災害潛勢

（一）地震斷層帶

依據桃園市政府消防局之桃園市地震斷層潛勢圖顯示，計畫區外南側有一東西向之「湖口斷層」通過，而計畫區最南端與該斷層帶距離約為 17 公里，相對受地震災害之影響較低。

（二）坡地災害潛勢地區

坡地災害潛勢包括土石流災害潛勢及崩塌災害潛勢兩類，依據國家災害防救科技中心之天然災害潛勢地圖顯示，計畫區非屬坡地災害潛勢地區。

（三）淹水潛勢地區

依據國家災害防救科技中心之天然災害潛勢地圖顯示，淹水潛勢區主要分布於貫穿計畫區之觀音溪沿岸兩側地區。

（四）災害歷史及特性

依「桃園市災害防救深耕第 3 期計畫(民國 107 年執行計畫)」之災害潛勢調查報告，本計畫區所在之觀音區民國 105 年～107 年歷史強降雨事件災點計有 45 處(其中 44 處皆發生於民國 105 年 6 月，106 年後僅 1 處)。

經查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，雖本計畫區原於民國 81 年已有規劃雨水下水道系統，惟遭逢強降雨時，仍易發生淹水等情形，其後透過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。

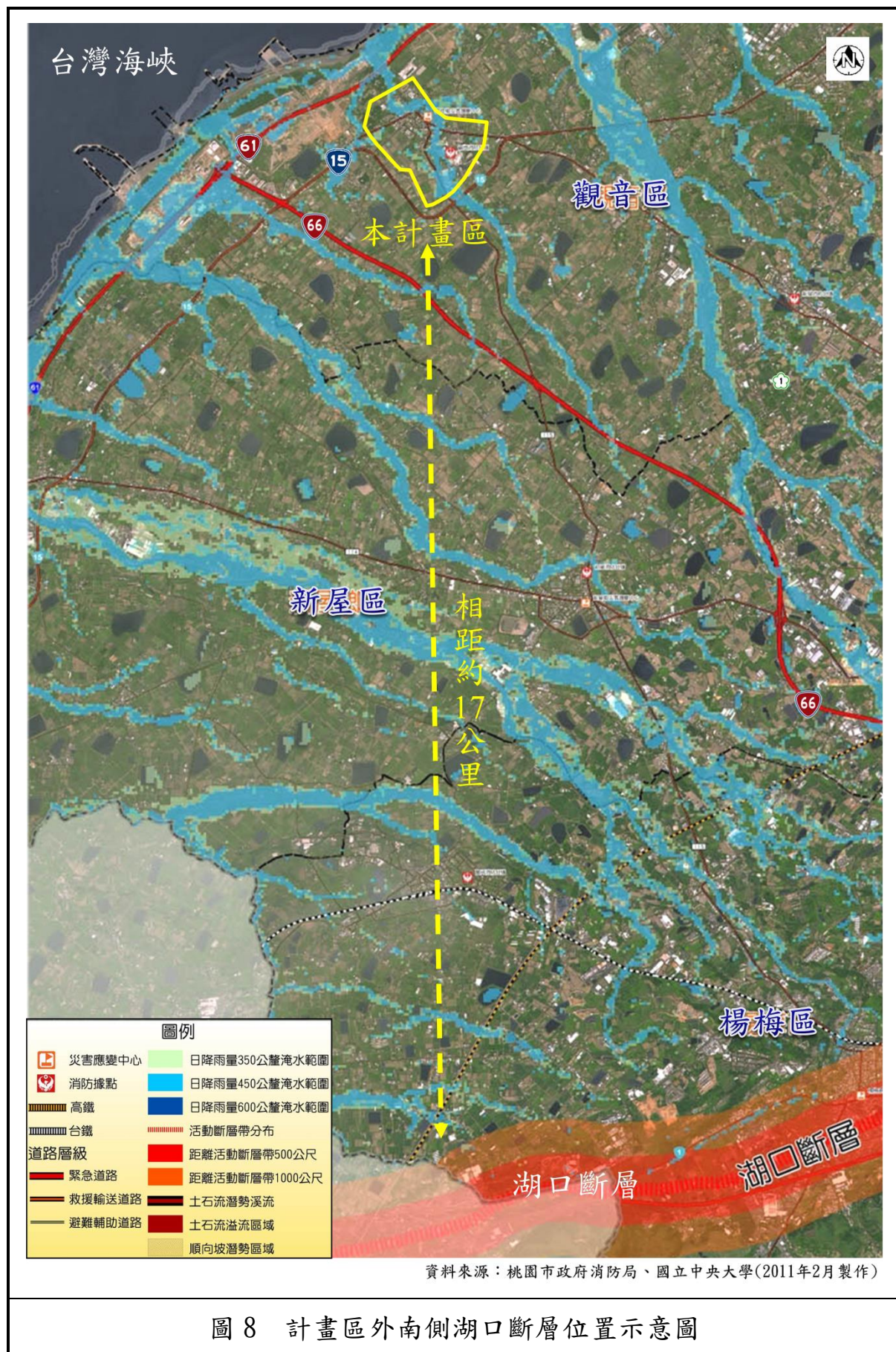
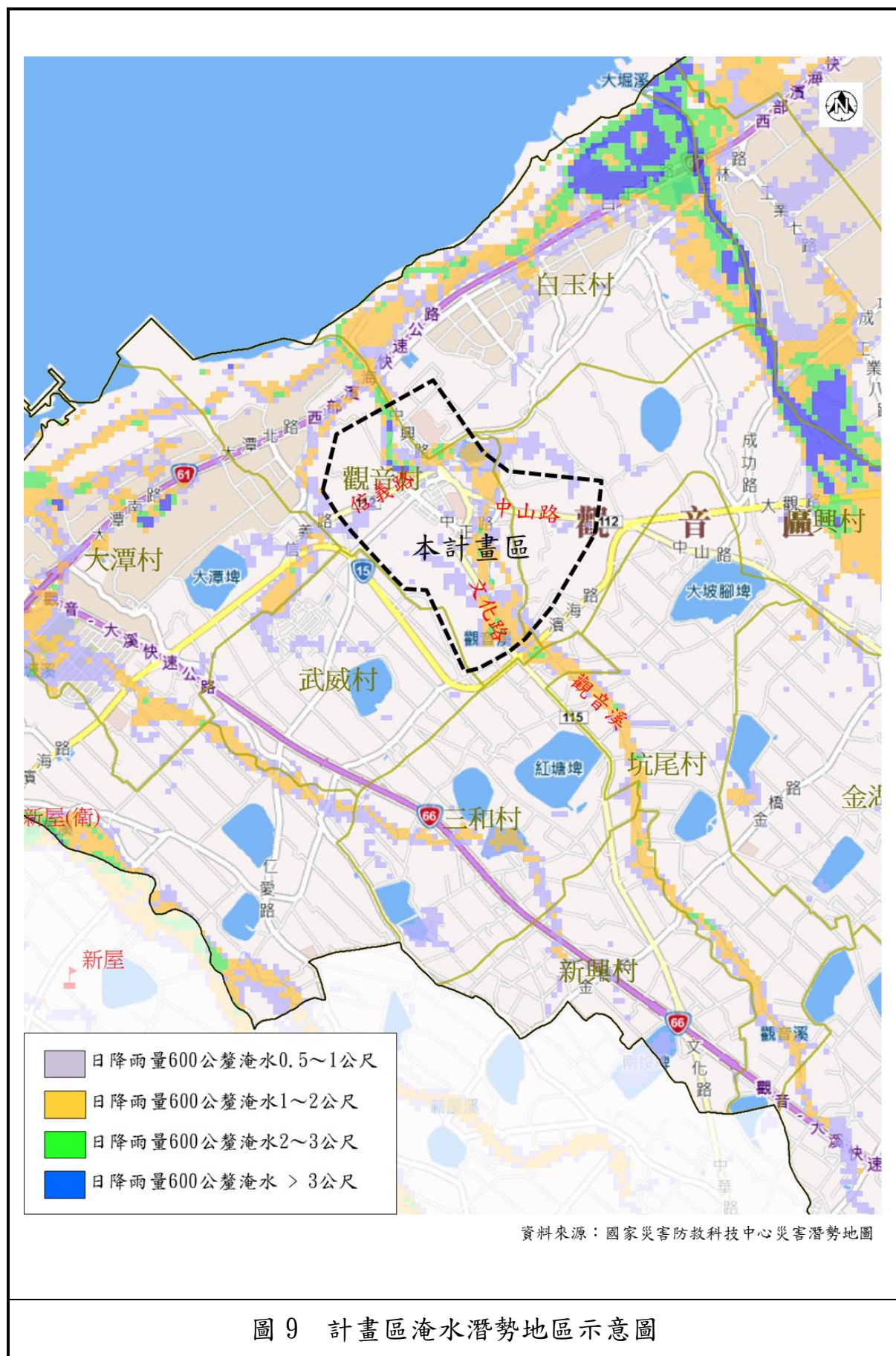


圖 8 計畫區外南側湖口斷層位置示意圖



公開展覽草案

表 4 觀音區民國 105~107 年強降雨事件歷史災點資料筆數

行政區	105. 5.16. 強降雨	105. 6.2. 強降雨	105. 6.14. 強降雨	105. 6.28. 強降雨	106. 6.13. 強降雨	107. 7.11. 瑪麗亞 颱風	107. 8.30 強降雨	小計
觀音區	-	19	25	-	1	-	-	45

資料來源：桃園市災害防救深耕第 3 期計畫(民國 107 年執行計畫)

表 5 觀音區民國 105~107 年強降雨事件災點詳細資料

編號	日期	災情地點	災情類別	備註
1	105.6.02	新坡里 3 鄰中山路二段 661 號	積淹水	水利溝大淹水
2	105.6.02	濱海路大潭段 687 號	積淹水	大潭國小地區積淹水
3	105.6.02	草新里四維路 73 號	積淹水	草漯國中積淹水
4	105.6.02	忠愛路三段 36 號	積淹水	嘉風家具店前路面淹水。 11:45 解除管制
5	105.6.02	玉林路二段 67 號	積淹水	積水 40 公分
6	105.6.02	武威里 1 鄰信義路 363 之 1 號	積淹水	路面淹水
7	105.6.02	觀音里觀音國小	積淹水	積水 5 公分
8	105.6.02	富源里新富路與中央公園路口	積淹水	淹水 30 公分
9	105.6.02	中山路二段 717 號	積淹水	新坡國小地區淹水
10	105.6.02	大堀里大湖路二段 1039-1 號	積淹水	淹水至腳踝
11	105.6.02	金湖里中山路一段東元電機	積淹水	道路淹水
12	105.6.02	文林路	積淹水	大園區台 61 線北上 41K 平面 道路淹水，提前於文林路與 工五封路閉道路觀音區台 61 線北上工五路與文林路路段 淹水雙向封閉。
13	105.6.02	金湖里 12 鄰中山路一段 1568 之 1 號	積淹水	路面淹水
14	105.6.02	富林里	積淹水	富林國小有積淹水情形
15	105.6.02	觀音里 4 鄰文化路 2 號	積淹水	觀音國小前淹水
16	105.6.02	坑尾里 4 鄰育仁路二段 1 號	積淹水	育仁國小有淹進教室的可能。 11 點半水已退
17	105.6.02	草漯里 15 鄰忠孝路 969 號	積淹水	觀音區台 61 線忠孝路口平 面路段雙向車道封閉，淹水 20 公分。
18	105.6.02	大潭里	積淹水	交流匝道口淹水約 50 公分
19	105.6.02	樹林里新村路二段 12 號	積淹水	樹林國小積淹水
20	105.6.14	金湖里	積淹水	嚴重積水未退，為主要道路
21	105.6.14	樹林里 10 鄰工業六路 1 號	積淹水	路面淹水

公開展覽草案

編號	日期	災情地點	災情類別	備註
22	105.6.14	富林里 11 鄰富林 76 號	積淹水	道路淹水 20 公分
23	105.6.14	富林里 13 鄰玉林路二段 67 號	積淹水	民宅淹水
24	105.6.14	金湖里 10 鄰金華路 805 號	積淹水	水溝排水不良積水已與路面平高
25	105.6.14	大潭里台 66 線、台 15 線路口	積淹水	淹水
26	105.6.14	樹林里工業七路與育林路二段交叉路口	積淹水	淹水
27	105.6.14	觀音里 10 鄰仁愛路 85 號	積淹水	仁愛路 96 號附近整條路面淹水危及民宅
28	105.6.14	白玉里台 66 線(中興路至白玉一路)	積淹水	淹水約 40 公分
29	105.6.14	富源里 3 鄰新富路 801 巷 42 號	積淹水	民宅淹水
30	105.6.14	觀音里 8 鄰仁愛路 29 巷 8 弄 6 號	積淹水	兒童公園淹水 10-30 公分
31	105.6.14	廣興里 4 鄰坑子背 14 號	積淹水	觀音加油站前對面民宅淹水
32	105.6.14	中山路一段 1175 號	積淹水	世紀鋼鐵前嚴重積水
33	105.6.14	觀音里 4 鄰文化路 5 號	積淹水	觀音國小正門口淹水 30 公分
34	105.6.14	富林里 12 鄰工業八路 1 之 2 號	積淹水	工業八路新光鋼鐵往 10 鄰道路路口淹水 20 公分
35	105.6.14	金湖里 10 鄰水尾子 25 號	積淹水	路面淹水嚴重，已淹入民宅
36	105.6.14	觀音里 11 鄰和平路 1 號	積淹水	路面淹水 30 公分，已危害到住家店面
37	105.6.14	大堀里大湖路二段與正大路交接口	積淹水	排水溝宣洩不及已淹至路面
38	105.6.14	富林里 12 鄰玉林路二段 119 號	積淹水	玉林路二段與台 61 交叉路口淹水 30 公分
39	105.6.14	觀音里 15 鄰 12 號	積淹水	信義路底往武威方向，路面淹水嚴重
40	105.6.14	大堀里 2 鄰大湖路二段 131 號	積淹水	大堀里大湖路二段土地公前路面淹水
41	105.6.14	富林里 12 鄰玉林路 123 號	積淹水	玉林路二段 67 號到台 61 線道路積水
42	105.6.14	塔腳里 1 鄰大觀路 39 號	積淹水	路面淹水危急民宅
43	105.6.14	工業五路與育林路交叉路口	積淹水	道路淹水
44	105.6.14	金湖里東元電機路面	積淹水	道路淹水
45	106.6.13	台 6138.5 公里處(保障里 5 鄰 33 之 12 號)	積淹水	道路積水約 20 公分，16:50 積水已退

資料來源：桃園市災害防救深耕第 3 期計畫(民國 107 年執行計畫)

五、產業結構及發展分析

桃園市整體產業結構以二、三產業發展為主，民國 105 年底桃園市工業及服務業場所單位數共計有 111,055 家，與民國 100 年底 91,316 家比較，增加 21.62%；而觀音區民國 105 年底桃園市工業及服務業場所單位數共計有 2,617 家，與民國 100 年底 2,236 家比較，增加 17.04%，其中工業部門場所單位數成長 24.07%(以電力及燃氣供應業、用水供應及污染整治業為主要成長)、服務業部門場所單位數成長 12.68%(以金融及保險、強制性社會安全業、不動產業、教育業為主要成長)。

表 6 民國 100 年及 105 年桃園市及觀音區工商及服務業普查統計表

項目		桃園市			觀音區		
		100 年	105 年	成長率	100 年	105 年	成長率
		單位數(家)		%	單位數(家)		%
工業部門	礦業及土石採取	14	17	21.43%	2	1	-50.00%
	製造	13,893	16,173	16.41%	571	679	18.91%
	電力及燃氣供應	17	43	152.94%	2	3	50.00%
	用水供應及污染整治	583	669	14.75%	24	36	50.00%
	營造工程	7,745	10,490	35.44%	257	343	33.46%
	小計	22,252	27,392	23.10%	856	1,062	24.07%
服務業部門	批發及零售	37,683	42,227	12.06%	776	811	4.51%
	運輸及倉儲	3,469	4,401	26.87%	87	102	17.24%
	住宿及餐飲	8,033	11,294	40.60%	198	263	32.83%
	出版、影音製作、傳播及資訊通訊服務	579	901	55.61%	7	8	14.29%
	金融保險、強制性社會安全	758	1,885	148.68%	10	17	70.00%
	不動產	1,705	2,560	50.15%	18	34	88.89%
	專業、科學及技術服務	3,100	3,545	14.35%	31	34	9.68%
	支援服務	1,899	2,462	29.65%	34	42	23.53%
	教育	1,297	1,927	48.57%	23	42	82.61%
	醫療保健及社會工作服務	2,081	2,032	-2.35%	41	21	-48.78%
	藝術、娛樂及休閒服務	1,345	1,675	24.54%	28	32	14.29%
	其他服務	7,115	8,754	23.04%	127	149	17.32%
	小計	69,064	83,663	21.14%	1,380	1,555	12.68%
總計		91,316	111,055	21.62%	2,236	2,617	17.04%

資料來源：民國 100、105 年台閩地區工商及服務業普查報告。

六、人口分析及推估

(一)人口成長概況

1. 觀音區人口現況

民國 107 年底觀音區總人口數為 67,358 人，人口成長率為 1.33%，低於同年桃園市之人口成長率 1.50%。

2. 計畫區人口現況

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)人口組成

依觀音區近年人口結構顯示，戶數穩定增長，戶量卻減少，已逐漸走向小家庭特性。另依歷年人口組成變遷顯示，幼年人口比例逐年下滑，約佔總人口 14%，老年人口有微幅攀升之現況，約佔總人口 12%，至於青壯年人口則呈現穩定上升趨勢，約佔總人口 74%，已逐年轉變成較具生產活力之人口結構。

公開展覽草案

表 7 觀音區及觀音都市計畫區人口成長統計表

年 (民國)	桃園市		觀音區		本計畫區	
	人口數(人)	成長率	人口數(人)	成長率	人口數(人)	成長率
81	1,415,546	--	44,775	--	3,389	--
82	1,448,486	2.33%	45,896	2.50%	3,489	2.94%
83	1,483,955	2.45%	47,200	2.84%	3,578	2.56%
84	1,524,127	2.71%	49,085	3.99%	3,720	3.98%
85	1,570,456	3.04%	49,808	1.47%	3,748	0.76%
86	1,614,471	2.80%	51,138	2.67%	3,751	0.06%
87	1,650,984	2.26%	51,893	1.48%	3,798	1.27%
88	1,691,292	2.44%	52,691	1.54%	3,892	2.46%
89	1,732,617	2.44%	53,486	1.51%	3,943	1.33%
90	1,762,963	1.75%	54,227	1.39%	3,982	0.97%
91	1,792,603	1.68%	54,942	1.32%	3,881	-2.53%
92	1,822,075	1.64%	55,473	0.97%	3,841	-1.03%
93	1,853,029	1.70%	56,300	1.49%	3,796	-1.17%
94	1,880,316	1.47%	57,552	2.22%	3,751	-1.18%
95	1,911,161	1.64%	58,901	2.34%	3,697	-1.44%
96	1,934,968	1.25%	59,799	1.52%	3,703	0.15%
97	1,958,686	1.23%	60,368	0.95%	3,708	0.15%
98	1,978,782	1.03%	60,831	0.77%	3,650	-1.57%
99	2,002,060	1.18%	61,077	0.40%	3,644	-0.16%
100	2,013,305	0.56%	61,676	0.98%	3,632	-0.34%
101	2,030,161	0.84%	62,612	1.52%	3,668	1.01%
102	2,044,023	0.68%	63,003	0.62%	3,660	-0.22%
103	2,058,328	0.70%	63,602	0.95%	3,666	0.15%
104	2,105,780	2.31%	64,785	1.86%	3,715	1.35%
105	2,147,763	1.99%	65,555	1.19%	3,714	-0.04%
106	2,188,017	1.87%	66,472	1.40%	3,749	0.96%
107	2,220,872	1.50%	67,358	1.33%	3,722	-0.72%
平均	-	1.75%	-	1.59%	-	0.37%

資料來源： 1. 桃園市統計要覽及觀音區戶政事務所。
2. 計畫區人口資料採計畫區所在里資料依比例推估。

公開展覽草案

表 8 觀音區歷年戶數戶量與性比例統計表

民國 (年)	戶數(戶)	觀音區人口數(人)			戶量 (人/戶)	性比例 (男/女*100)
		合計	男性	女性		
81	10,388	44,775	24,146	20,629	4.31	117.05%
82	10,736	45,896	24,682	21,214	4.27	116.35%
83	11,477	47,200	25,403	21,797	4.11	116.54%
84	12,329	49,085	26,318	22,767	3.98	115.60%
85	12,825	49,808	26,766	23,042	3.88	116.16%
86	13,372	51,138	27,519	23,619	3.82	116.51%
87	13,745	51,893	27,902	23,991	3.78	116.30%
88	14,252	52,699	28,335	24,364	3.70	116.30%
89	14,647	53,486	28,739	24,747	3.65	116.13%
90	15,039	54,227	29,059	25,168	3.61	115.46%
91	15,390	54,942	29,386	25,556	3.57	114.99%
92	15,688	55,473	29,685	25,788	3.54	115.11%
93	16,279	56,300	30,049	26,251	3.46	114.47%
94	16,901	57,552	30,652	26,900	3.41	113.95%
95	17,490	58,901	31,285	27,616	3.37	113.29%
96	17,990	59,799	31,702	28,097	3.32	112.83%
97	18,444	60,368	31,957	28,411	3.27	112.48%
98	18,783	60,831	32,146	28,685	3.24	112.07%
99	19,238	61,077	32,215	28,862	3.17	111.62%
100	19,607	61,676	32,468	29,208	3.15	111.16%
101	19,960	62,612	32,885	29,727	3.14	110.62%
102	20,289	63,003	33,056	29,947	3.11	110.38%
103	20,997	63,602	33,307	30,295	3.03	109.94%
104	21,614	64,785	33,849	30,936	3.00	109.42%
105	22,156	65,555	34,231	31,324	2.96	109.28%
106	22,713	66,472	34,609	31,863	2.93	108.62%
107	23,294	67,358	34,972	32,386	2.89	107.98%

資料來源：觀音區戶政事務所。

公開展覽草案

表 9 觀音區歷年人口年齡組成統計表

民國 (年)	觀音區 人口數 (人)	幼年人口 (14 歲以下)		成年人口 (15-64 歲)		老年人口 (65 歲以上)		扶養率
		人數(人)	百分比	人數 (人)	百分比	人數 (人)	百分比	
90	54,227	13,100	24.16%	35,515	65.49%	5,612	10.35%	52.69%
91	54,942	13,097	23.84%	36,061	65.63%	5,784	10.53%	52.36%
92	55,473	12,947	23.34%	36,592	65.96%	5,934	10.70%	51.60%
93	56,300	12,773	22.69%	37,381	66.40%	6,146	10.92%	50.61%
94	57,552	12,558	21.82%	38,684	67.22%	6,310	10.96%	48.77%
95	58,901	12,385	21.03%	40,053	68.00%	6,463	10.97%	47.06%
96	59,799	12,005	20.08%	41,231	68.95%	6,563	10.98%	45.03%
97	60,368	11,615	19.24%	42,032	69.63%	6,721	11.13%	43.62%
98	60,831	11,191	18.40%	42,812	70.38%	6,828	11.22%	42.09%
99	61,077	10,687	17.50%	43,538	71.28%	6,852	11.22%	40.28%
100	61,676	10,293	16.69%	44,500	72.15%	6,883	11.16%	38.60%
101	62,612	10,121	16.16%	45,528	72.71%	6,963	11.12%	37.52%
102	63,003	9,892	15.70%	46,093	73.16%	7,018	11.14%	36.69%
103	63,602	9,659	15.19%	46,761	73.52%	7,182	11.29%	36.02%
104	64,785	9,611	14.84%	47,817	73.80%	7,357	11.36%	35.49%
105	65,555	9,493	14.48%	48,417	73.86%	7,645	11.66%	35.40%
106	66,472	9,395	14.13%	49,205	74.02%	7,872	11.84%	35.09%
107	67,358	9,378	13.92%	49,779	73.90%	8,201	12.18%	35.31%

資料來源：觀音區戶政事務所。

公開展覽草案

(三)人口推估

1. 本計畫區現況人口趨勢推估

依計畫區歷年(民國 81~107 年)人口統計資料，以指數、線性、乘冪、對數多項式等多種數學模式演算，經顯示指數、線性、乘冪及對數預測模式較符合未來人口成長趨勢，故採四者之平均值，推估民國 115 年本計畫區人口數約 3,762 人。

表 10 民國 115 年計畫區人口預測數學模式推估

預測模式	預測公式(X：年；Y：人口數)	民國 115 年 預測人口(人)
指數	$Y = 3,705.6 e^{0.0003 X}$	3,745
線性	$Y = 0.7542X + 3,711.1$	3,737
乘冪	$Y = 3,590.5 X^{0.0148}$	3,784
對數	$Y = 52.011 \ln(X) + 3,597.3$	3,782
多項式	$Y = -1.4622 X^2 + 40.318 X + 3,526.1$	3,272
平均(1~4)		3,762

資料來源：本計畫彙整。

2. 現行計畫區可容納居住人口數

本計畫區劃設住宅區及住宅區(再發展區)面積合計為 22.18 公頃，基準容積率為 200%；劃設商業區面積為 1.41 公頃，基準容積率為 280%(供住宅使用容積率以 160%估算)。若以平均每人居住樓地板面積 50 平方公尺計算，現行計畫區可容納居住人口數約 9,324 人。

公開展覽草案

表 11 觀音都市計畫區容納人口總量估算表

土地使用分區	計畫面積 (公頃)	容積率	可供容納 人口數(人)
住宅區	19.56	200%	7,825
住宅區(再發展區)	2.62	200%	1,047
商業區	1.41	160%(註 2)	452
合 計	23.59		9,324

註：1. 每人居住樓地板面積以 50 平方公尺計算。

2. 商業區供住宅使用容積率以 160%估算。

(四)計畫人口訂定

民國 107 年底計畫區現況人口為 3,722 人，尚未超過現行計畫人口 11,000 人，另依上述數學模式推估，民國 115 年計畫區預測人口數約 3,762 人，與計畫人口(11,000 人)約相差 7,235 人，於此條件下應予以減少計畫人口，惟考量本計畫區可容納人口量約 9,324 人，故予以維持計畫人口 11,000 人。

七、土地使用發展現況

(一)住宅區

原計畫面積 19.56 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%。

(二)住宅區(再發展區)

原計畫面積 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%。

(三)商業區

原計畫面積 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%。

(四)乙種工業區

原計畫面積 44.95 公頃，目前發展使用面積 35.90 公頃，使

公開展覽草案

用率約 80%，工業類別以紡織、水泥、倉儲及機械等工廠為主。

(五)宗教專用區

原計畫面積 0.15 公頃，現為甘泉寺所使用。

(六)車站專用區

原計畫面積 0.30 公頃，現為桃園客運公司所使用。

(七)郵政專用區

原計畫面積 0.11 公頃，現為中華郵政公司所使用。

(八)電信專用區

原計畫面積 0.14 公頃，現為中華電信公司所使用。

(九)農業區

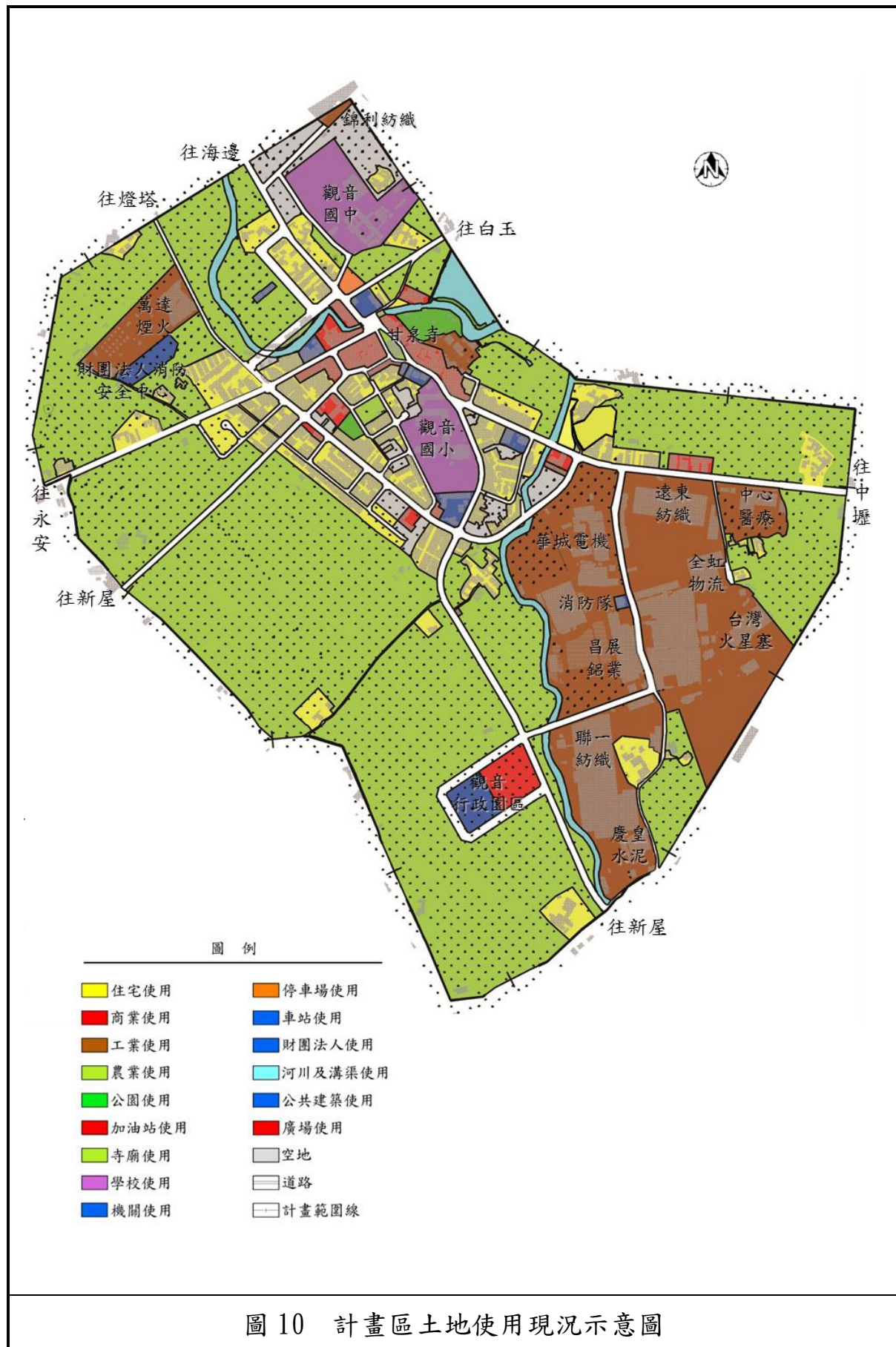
原計畫面積 91.85 公頃，約占計畫總面積之 48%，主要分布於計畫區的南北兩側地區，現多作農業使用，亦有廢耕情形。

公開展覽草案

表 12 觀音都市計畫土地使用現況面積分析表

項 目			計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率 (%)	備 註
土地 使用 分區	住宅區		19.56	18.83	96.26	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)。 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	
	商業區		1.41	1.28	90.40	
	乙種工業區		44.95	35.90	79.87	
	宗教專用區		0.15	0.15	100.00	
	車站專用區		0.30	0.30	100.00	
	郵政專用區		0.11	0.11	100.00	
	電信專用區		0.14	0.14	100.00	
	農業區		91.85	—	—	
	小 計		161.11	—	—	
公共 設施 用地	機關用地		1.21	1.01	83.55	
	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	2.22	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	
	加油站用地		0.17	0.17	100.00	
	停車場用地		0.20	0.20	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		14.89	12.20	81.92	
	人行步道用地		0.32	0.29	90.88	
	小 計		28.31	24.99	88.29	
合 計			189.40	—	—	

資料來源：本計畫彙整。



公開展覽草案

八、公共設施開闢情形

(一)機關用地

原計畫劃設 3 處，合計面積 1.21 公頃，除機(一)尚未開闢外，其餘均已闢建使用。

(二)學校用地

1. 文小用地：劃設 1 處，面積 2.57 公頃，已闢建供觀音國小使用。

2. 文中用地：劃設 1 處，面積 3.79 公頃，已闢建供觀音國中使用。

(三)公園用地

原計畫劃設 1 處，面積 2.23 公頃，目前已闢建使用。

(四)綠地

原計畫劃設面積 0.18 公頃，目前尚未開闢。

(五)兒童遊樂場用地

原計畫劃設 3 處，合計面積 0.39 公頃，目前兒(一)已闢建使用，另 2 處則尚未開闢。

(六)市場用地

原計畫劃設 1 處，面積 0.25 公頃，已闢建使用。

(七)加油站用地

原計畫劃設 1 處，面積 0.17 公頃，已闢建使用。

(八)停車場用地

原計畫劃設 1 處，面積 0.20 公頃，已闢建使用。

(九)廣場兼停車場用地

原計畫劃設 1 處，面積 1.10 公頃，已闢建使用。

(十)河道用地

原計畫劃設面積 1.01 公頃，現為觀音溪。

(十)人行步道用地

原計畫劃設面積 0.32 公頃，已開闢面積 0.29 公頃。

公開展覽草案

表 13 現行都市計畫公共設施開闢情形及需求分析表

項目	通盤檢討前計畫面積				檢討標準	需要面積 (公頃)	不足或 超過 面積 (公頃)	備註
	編號	面積 (公頃)	已開闢 面積 (公頃)	開闢率 (%)				
機關 用地	機一	0.20	0.00	0.00	按實際需要檢討之	—	—	原衛生所已搬遷，現況為居家護理所、民宅及民眾服務站使用
	機二	0.12	0.12	100.00		—	—	大園分局觀音分駐所
	機三	0.89	0.89	100.00		—	—	觀音區公所、戶政事務所
	合計	1.21	1.01	83.55		—	—	
學校 用地	文(小)	2.57	2.57	100.00	應會同主管教育行政機關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	0.11	觀音國小
	文(中)	3.79	3.79	100.00		2.60	1.19	觀音國中
	合計	6.36	6.36	100.00	—	—	—	
公園 用地	公	2.23	2.23	100.00	閭鄰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；社區公園每一計畫處所最少設置一處。	1.50	0.73	依集居規模劃設 3 個住宅鄰里單元
綠地 用地	綠	0.18	0.00	0.00	按自然地形或其設置目的之實際需要檢討。	—	—	
兒童遊 樂場 用地	兒(一)	0.19	0.19	100.00	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。	0.30	0.09	依集居規模劃設 3 個住宅鄰里單元
	兒(二)	0.13	0.00	0.00				
	兒(三)	0.07	0.00	0.00				
	合計	0.39	0.19	48.29				

公開展覽草案

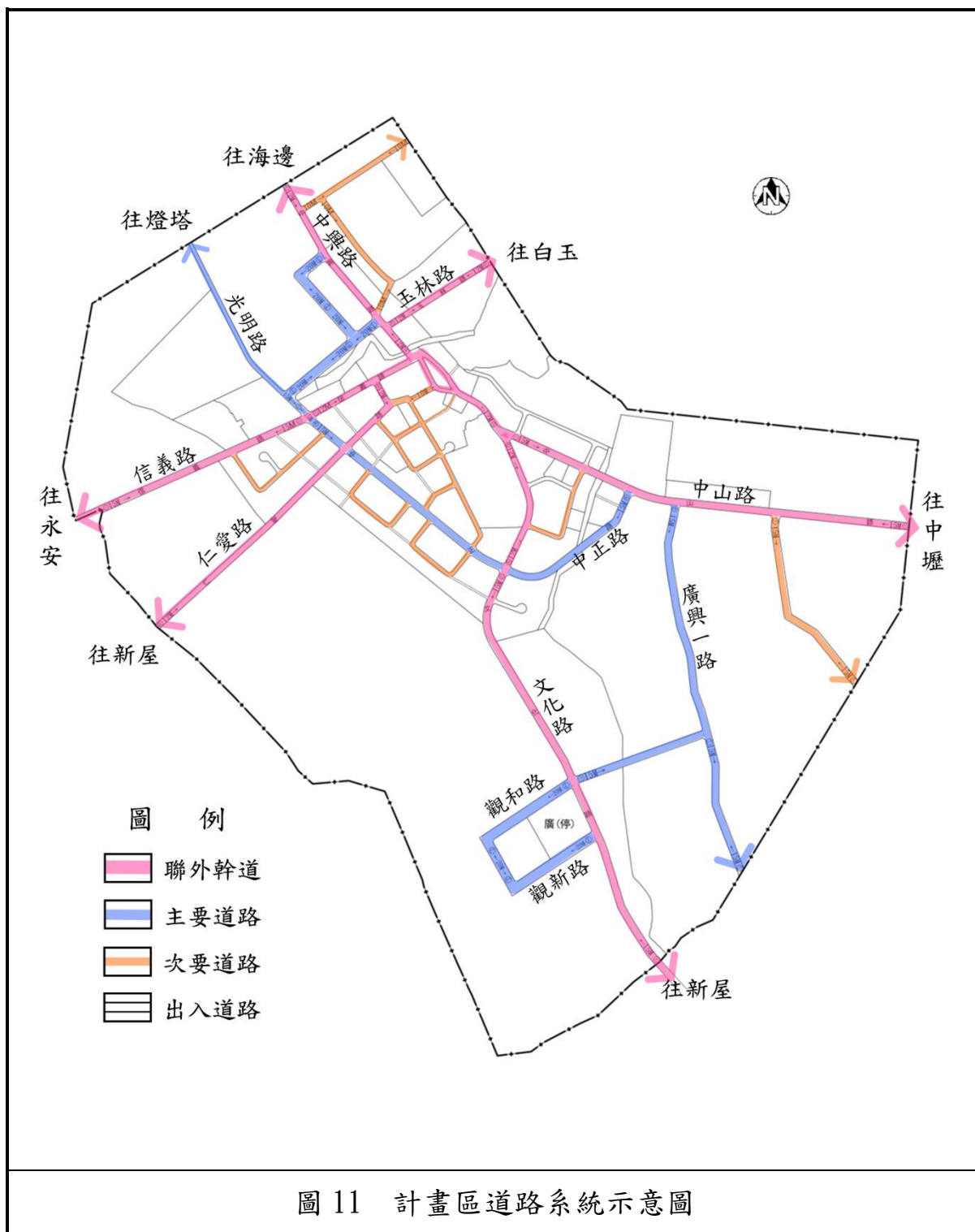
項目	通盤檢討前計畫面積				檢討標準	需要面積 (公頃)	不足或 超過 面積 (公頃)	備註
	編號	面積 (公頃)	已開闢 面積 (公頃)	開闢率 (%)				
市場 用地	市	0.25	0.25	100.00	應依據該地區之發展情形，予以檢討。	—	—	觀音零售市場
加油站 用地	油	0.17	0.17	100.00	應配合實際需求，予以檢討變更。	—	—	
停車場 用地	停	0.20	0.20	100.00	不得低於計畫區內車輛預估數20%之停車需求。	1.32	-0.02	1. 汽車持有率以300輛/千人計。 2. 每輛汽車停車空間以20m ² 計。
廣場兼 停車場 用地	廣(停)	1.10	1.10	100.00				
河道 用地	河	1.01	1.01	100.00	按自然地形或其設置目的之實際需要檢討之。	—	—	

資料來源：本計畫彙整。

公開展覽草案

九、道路系統現況

包括 6 條聯外道路，計畫寬度為 12、15 公尺，另配設區內主要道路、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 14.89 公頃，已開闢面積 12.20 公頃，開闢率約 81.92%。



陸、發展願景與功能定位

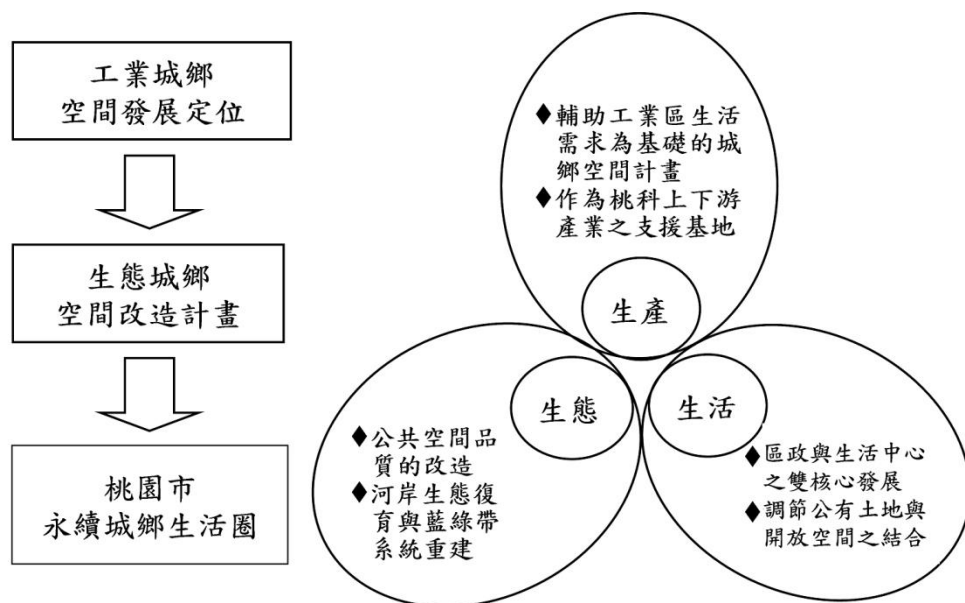
一、與周邊都市計畫區之發展關係

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

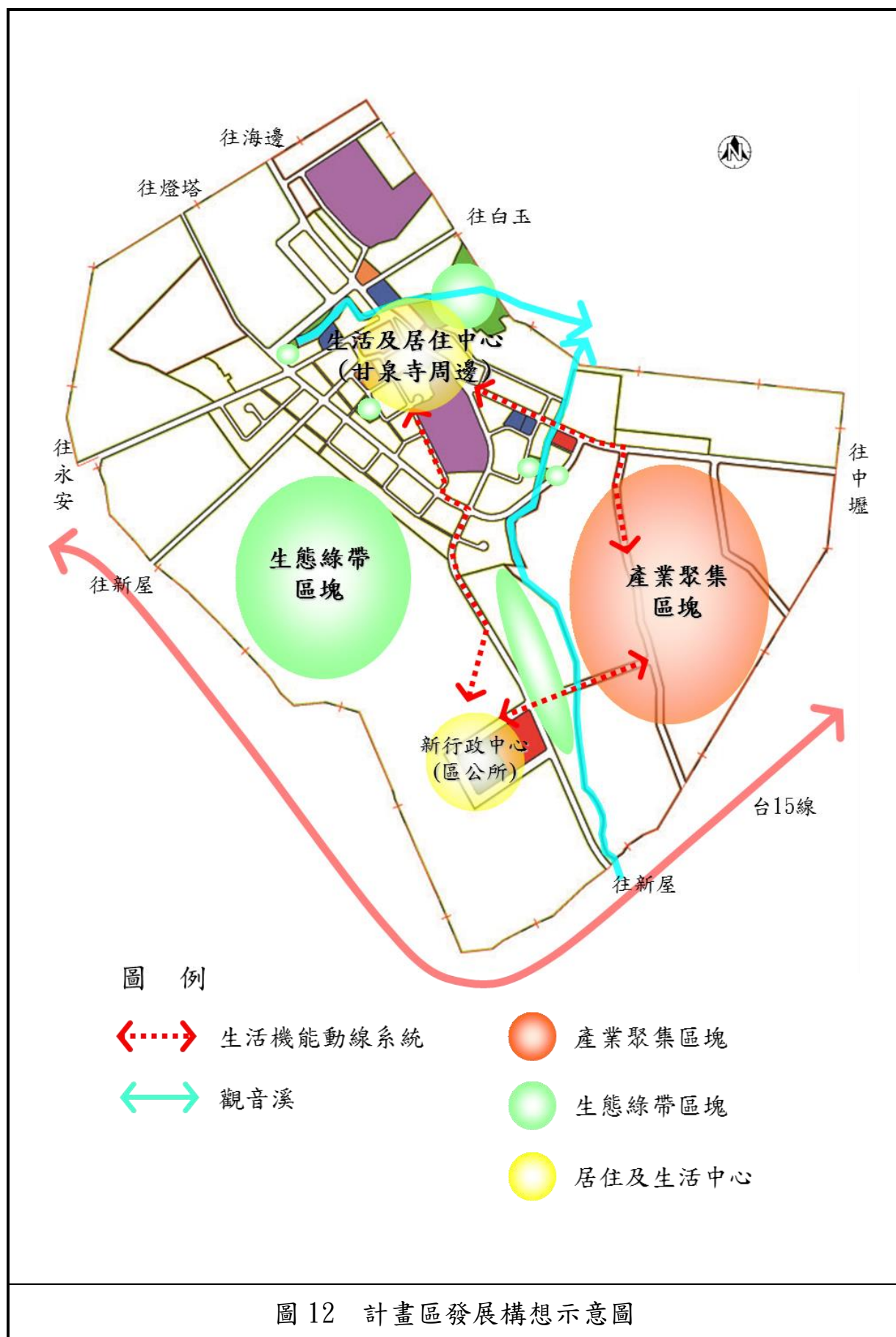
本計畫區早期受沿海地區工業發展影響，為因應產業用地需求，於計畫區南側劃設部分工業區，現況以紡織、水泥、倉儲及機械等大型工廠為主，應維持既有發展，以發揮產業群聚效益。

公開展覽草案

表 14 本計畫區與周邊都市計畫區之發展關係表

計畫區 概要	本計畫區	觀音(草漯地區) 都市計畫	觀音(新坡地區) 都市計畫	新屋都市計畫
原計畫 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 (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 土地使用 分區及面積 (公頃)	住宅區：19.56 住宅區(再發展區)：2.62 商業區：1.43 乙種工業區：44.95 宗教專用區：0.15 車站專用區：0.30 電信專用區：0.11 郵政專用區：0.14 農業區：91.85	住宅區：209.63 商業區：14.63 乙種工業區：2.44 農業區：33.61 行政區：2.08 農會專用區：0.29 電信專用區：0.15 湖濱遊憩專用區：11.65 灌溉設施專用區：34.85 環保設施專用區：2.54	住宅區：17.24 商業區：1.76 工業區：8.40 宗教專用區：0.31 農會專用區：2.02 加油專用區：0.26 農業區：135.31	住宅區：32.89 商業區：3.24 工業區：13.61 古蹟保存區：0.39 電信專用區：0.39 加油站專用：0.14 車站專用區：0.25 農業區：94.07
都市發展 用地面積及 比例(公頃)	97.55 (51.50%)	470.39 (80.83%)	54.09 (28.56%)	85.93 (47.74%)
行政區位	觀音區	觀音區	觀音區	新屋區
與本計畫區 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

柒、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：現行計畫年期為民國 100 年，現已屆滿，應予調整。

對 策：配合內政部民國 107 年 4 月 30 日公告實施「全國國土計畫」之計畫年期，調整計畫目標年為民國 125 年。

課題二：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。

課題三：本次檢討與桃園市公設保留地專案檢討之競合與協調機制。

說 明：公共設施保留地專案通盤檢討與辦理中之各都市計畫通盤檢討案之介面，依各都市計畫案之辦理階段，細分下列三種處理原則。

(一)內政部都市計畫委員會審議階段：由內政部都市計畫委員會繼續審議，並依其決議辦理。

(二)本市都市計畫委員會審議階段：依市都市計畫委員會決議是否納入「桃園市各都市計畫公共設施專案通盤檢討案」辦理。

(三)研擬計畫草案階段尚未公開展覽：由各都市計畫通盤檢討草案中剔除，並納入「桃園市各都市計畫公共設施專案通盤檢討案」辦理。

對 策：位於本計畫區中央之機關用地(一)，刻正於觀音公共設施保留地專案通盤檢討案辦理，屬於上述原則(三)需於本案中剔除，惟依本案民國 107 年 6 月 29 日草案研商會議紀錄之結論，需併同納入觀音公共設施保留地專案通盤檢討案，故於本案併行辦理。

課題四：因應機關及事業單位使用需求，檢討公共設施用地使用現況，予以調整以達最適效益。

說明：

公開展覽草案

- (一) 觀音戶政事務所及衛生所已搬遷至新行政中心，應有效利用原使用之土地。
- (二) 位於乙種工業區之消防局觀音分隊，基於計畫管制應檢討調整該使用分區。
- (三) 配合國營事業民營化政策，現行中油公司使用之加油站用地應檢討調整使用分區。

對 策：

- (一) 配合觀音戶政事務所已搬遷至新行政中心，變更原為觀音戶政事務所所使用之部分公有土地為機關用地，以提供觀音分駐所所需之辦公空間及公共開放空間使用。
- (二) 配合衛生所已搬遷至新行政中心，原機關用地(一)現況建物密集，且為觀音居家護理所、民宅及民眾服務站等使用，變更為住宅區後皆可容許使用，爰本次檢討變更為住宅區(特)。
- (三) 配合消防局觀音分隊及中油公司土地權屬，調整土地使用分區。

課題五：本計畫區五項公共設施用地(公園、體育場所、綠地、廣場、兒童遊樂場)面積，低於計畫面積 10%之規定。

說明：

- (一) 依「都市計畫法」第 45 條規定，計畫區所劃設之公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其佔土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十。
- (二) 本計畫區所劃設之五項公共設施用地面積為 3.89 公頃，占計畫面積比例約 2.06%，占都市發展面積比例約 3.99%。

對 策：

- (一) 本計畫區外圍仍有大面積比例之農業區(91.85 公頃)，占總面積 48.50%，且本次檢討並無大規模變更新增可建築土地，建議於未來若有擴大都市發展用地需求時再予補充劃設。
- (二) 計畫區內已開闢之學校用地，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。

捌、主細計畫劃分原則及劃分後主要計畫內容

一、主要計畫與細部計畫劃分原則

為符都市計畫之主要計畫與細部計畫拆離之政策目標及落實地方自治之精神，本次檢討將原屬主、細合併擬定之計畫內容，依據都市計畫法第 15 條及第 22 條之規定及考量現行計畫之內容，擬具主要及細部計畫內容劃分原則，據以劃分主要計畫與細部計畫應表明之內容。

(一)土地使用分區

1. 可於細部計畫再劃設細分區及公共設施用地者

(1)住宅區：配合道路系統之劃分，將兒童遊樂場、部分道路及人行步道用地，於主要計畫表明為住宅區；於細部計畫再表明為公共設施用地。

(2)住宅區(再發展區)：現行計畫劃設之住宅區(再發展區)，於主要計畫僅表明為住宅區，細部計畫再表明為住宅區(再發展區)。

(3)商業區：配合道路系統之劃分，將部分道路及人行步道用地，於主要計畫表明為商業區；於細部計畫再表明為公共設施用地。

2. 乙種工業區、宗教專用區、車站專用區、電信專用區、郵政專用區及農業區等，於主要計畫即予表明。

(二)公共設施用地

1. 機關用地、學校用地、公園用地、綠地、市場、加油站、停車場、廣場兼停車場及河道用地等，於主要計畫即予表明。

2. 兒童遊樂場用地：於主要計畫併為住宅區，細部計畫再予表明。

3. 道路及人行步道用地：道路寬度 12 公尺以上之道路、不同分區或用地間必要之分隔道路及人行步道用地、屬通往周邊地區之聯外性質道路，於主要計畫即予表明。其餘於細部計畫再予表明。

(三)實施進度及經費：依都市計畫法第 15 條列為主要計畫應表明內

公開展覽草案

容。

(四)事業及財務計畫：依都市計畫法第 22 條列為細部計畫應表明內容。

(五)土地使用分區管制要點：依都市計畫法第 22 條列為細部計畫應表明內容。

表 15 主要計畫與細部計畫拆離內容表

現行計畫	面積(公頃)	劃分後之主要計畫	面積(公頃)
兒童遊樂場用地	0.39	住宅區	5.19
住宅區(再發展區)	2.62		
人行步道用地	0.29		
道路用地	1.89		
人行步道用地	0.01	商業區	0.19
道路用地	0.17		

註：表內數值採四捨五入計算至小數點後 2 位。

資料來源：本計畫整理。

二、土地使用分區管制要點訂(修)定原則

本計畫於本次辦理主要計畫與細部計畫分離，依都市計畫法第 22 條規定土地使用分區管制係屬細部計畫表明事項，惟為主要計畫指導性功能，擬具下列原則以供細部計畫訂(修)土地使用分區管制要點之參據，並應配合本次通盤檢討之結果，訂(修)定土地使用分區管制要點，以利執行。

(一)土地使用分區：依循本計畫劃設之土地使用分區，於細部計畫書內可針對實際需要再予細分，予以不同程度之管制，建蔽率及容積率應參據「都市計畫法桃園市施行細則」第 35 條及第 37 條內容訂(修)定。

(二)公共設施用地：依循本計畫劃設之公共設施用地，建蔽率及容積率應參據「都市計畫法桃園市施行細則」第 44 條內容訂(修)訂。

(三)退縮建築及停車空間設置規定：依據「都市計畫法桃園市施行細則」第 39 條規定，考量實際需求予以訂定各土地使用分區及公共設施用地之退縮建築及停車空間設置。

(四)法定空地及綠化空間：依據「都市計畫法桃園市施行細則」第 39

公開展覽草案

條規定，訂(修)定建築基地之法定空地綠覆標準規定。

(五)其他：針對細部計畫區實際需求，得訂定相關規定以達使用之需求。

表 16 主要計畫與細部計畫劃分原則表

項 目		屬主要計畫性質/內容	屬細部計畫性質/內容
土地 使用 分區	住宅區	主要計畫道路所圍之住宅區	依主要計畫劃設之住宅區據以細分屬細部計畫之住宅區及公共設施用地
	住宅區(再發展區)	—	屬細部計畫性質
	商業區	主要計畫道路所圍之商業區	依主要計畫劃設之商業區據以細分屬細部計畫之商業區及公共設施用地
	農業區	屬主要計畫性質	—
	乙種工業區	屬主要計畫性質	—
	宗教專用區	屬主要計畫性質	—
	車站專用區	屬主要計畫性質	—
	郵政專用區	屬主要計畫性質	—
公共 設施 用地	電信專用區	屬主要計畫性質	—
	機關用地	屬主要計畫性質	—
	學校用地	屬主要計畫性質	—
	公園用地	屬主要計畫性質	—
	綠地	屬主要計畫性質	—
	市場用地	屬主要計畫性質	—
	加油站用地	屬主要計畫性質	—
	停車場用地	屬主要計畫性質	—
	廣場兼停車場用地	屬主要計畫性質	—
	河道用地	屬主要計畫性質	—
	兒童遊樂場用地	於主要計畫併為住宅區，細部計畫再予表明	屬細部計畫性質
	道路用地	1. 寬度 12 公尺以上之道路、不同分區或用地間必要之分隔道路及人行步道用地、屬通往周邊地區之聯外性質道路，於主要計畫即予表明 2. 其餘道路及人行步道用地於細部計畫再予表明	非屬主要計畫之道路及人行步道用地
實施進度及經費		屬主要計畫性質	—
事業及財務計畫		—	屬細部計畫性質
土地使用分區管制		—	屬細部計畫性質

資料來源：本計畫整理。

公開展覽草案

表 17 主細計畫劃分前後土地使用面積表

項目		現行計畫 面積(公頃)	劃分 增減 面積 (公頃)	劃分後主要計畫		
				計畫面積 (公頃)	占計畫面 積比(%)	占都市發 展面積比 (%)
土地 使用 分區	住宅區	19.56	+5.19	24.75	13.07	25.38
	住宅區(再發展區)	2.62	-2.62	0.00	0.00	0.00
	商業區	1.41	+0.19	1.60	0.84	1.64
	乙種工業區	44.95	-	44.95	23.73	46.08
	宗教專用區	0.15	-	0.15	0.08	0.15
	車站專用區	0.30	-	0.30	0.16	0.31
	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
	農業區	91.85	-	91.85	48.50	-
	小計	161.09	+2.76	163.85	86.51	73.81
公共 設施 用地	機關用地	1.21	-	1.21	0.64	1.24
	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
	兒童遊樂場用地	0.39	-0.39	0.00	0.00	0.00
	市場用地	0.25	-	0.25	0.13	0.26
	加油站用地	0.17	-	0.17	0.09	0.18
	停車場用地	0.20	-	0.20	0.11	0.21
	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	14.89	-2.06	12.83	6.77	13.15
	人行步道用地	0.32	-0.31	0.01	0.01	0.01
	小計	28.31	-2.76	25.55	13.49	26.19
都市發展用地面積合計		97.55	-	97.55	100.00	
計畫面積合計		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. 表內數值採四捨五入計算至小數點後 2 位。

資料來源：本計畫整理。

公開展覽草案

玖、檢討變更內容

依前述發展現況及檢討分析，本次檢討變更內容明細如表 18，變更內容面積增減如表 19，變更位置如圖 13。

表 18 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	調整計畫目標年	民國 100 年	民國 125 年	配合內政部民國 107 年 4 月 30 日公告實施「全國國土計畫」之計畫年期，調整計畫目標年為民國 125 年。	
2	主要計畫與細部計畫拆離	兒童遊樂場用地(0.39)	住宅區(5.19)	本次檢討將原屬主、細合併擬定之計畫內容，依據都市計畫法之規定，予以分拆隸屬主要計畫與細部計畫，以符合計畫層級之規定。	變更後仍屬細部計畫公共設施用地。
		住宅區(再發展區)(2.62)			變更後仍屬細部計畫住宅區(再發展區)。
		人行步道用地(0.29)			變更後仍屬細部計畫公共設施用地。
		道路用地(1.89)			
		人行步道用地(0.01)	商業區(0.19)		
		道路用地(0.17)			
3	計畫區北側，七號道路(中興路)兩側	住宅區(0.06)	道路用地(0.14)	經查 72.4.20 公告實施之「變更觀音都市計畫(通盤檢討)案」，將 12 公尺寬之七號道路(中興路)拓寬為 15 公尺寬。而該道路之地籍範圍業依都市計畫樁位於 75.4.21 逕為分割完竣，觀音區公所亦於 87.5.16 徵收開闢完成；惟本計畫區歷次通盤檢討作業，均未將七號道路之道路寬度予以修正，以致現行都市計畫書、圖標示仍維持 12 公尺寬，顯與現況不符，故本次檢討予以修正七號道路為 15 公尺寬以符實際。	
		乙種工業區(0.05)			
		停車場用地(0.01)			
		車站專用區(0.02)			
		河道用地(0.003)	住宅區(0.01)		
		道路用地(0.01)			
		道路用地(0.005)	農業區(0.005)		

公開展覽草案

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
4	計畫區西北側，原機(一)用地	機關用地(0.20)	住宅區(特)(0.20)	1. 原機(一)用地係供觀音區衛生所使用，惟該單位已搬遷至觀音新行政中心。 2. 現況建物密集，且為觀音居家護理所、民宅及民眾服務站等使用，變更為住宅區後仍可容許使用，故本次檢討變更為住宅區(特)。 3. 本案為低價值變更為高價值之土地，依重劃負擔比例 45%原則調降其容積率，變更為住(特)，容積率為不得大於 110%。	1. 倘變更範圍內全體私有土地所有權人同意以其土地市價總額 45%折算代金於申請建築執照時繳交予市政府，公有土地管理機關承諾於土地處分時繳交予市政府，則其土地得適用第二種住宅區之容積率。 2. 有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。
5	計畫區中央偏東北	加油站用地(0.17)	加油站專用區(0.17)	因應台灣中油(股)公司民營化修正分區名稱。	應依「加油站設置管理規則」規定辦理，不得作該事業以外之商業使用。
6	計畫區中央偏北，機關(二)用地南側，文小用地北側	住宅區(0.07)	機關用地(0.07)	原住宅區係供觀音戶政事務所使用，惟該單位已搬遷至新行政中心，經桃園市警察局表示(102.10.11.桃警後字第 1020045182 號函)，緊鄰之觀音分駐所因辦公空間不足，有劃設機關用地之需求，故予以納入檢討變更。	變更範圍為觀音區甘泉段 1039-3 及 1075 等二筆地號土地。
7	計畫區中央偏東，乙種工業區	乙種工業區(0.08)	機關用地(0.08)	考量本案土地已興建消防局觀音分隊建築設備使用，基於計畫管制與使用一致性，本次檢討變更為機關用地，以利後續辦理撥用事宜。	變更範圍為觀音區廣興段 503 地號土地。

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

變更編號：

變1案：調整計畫年期(民國125年)

變2案：主要計畫與細部計畫拆離

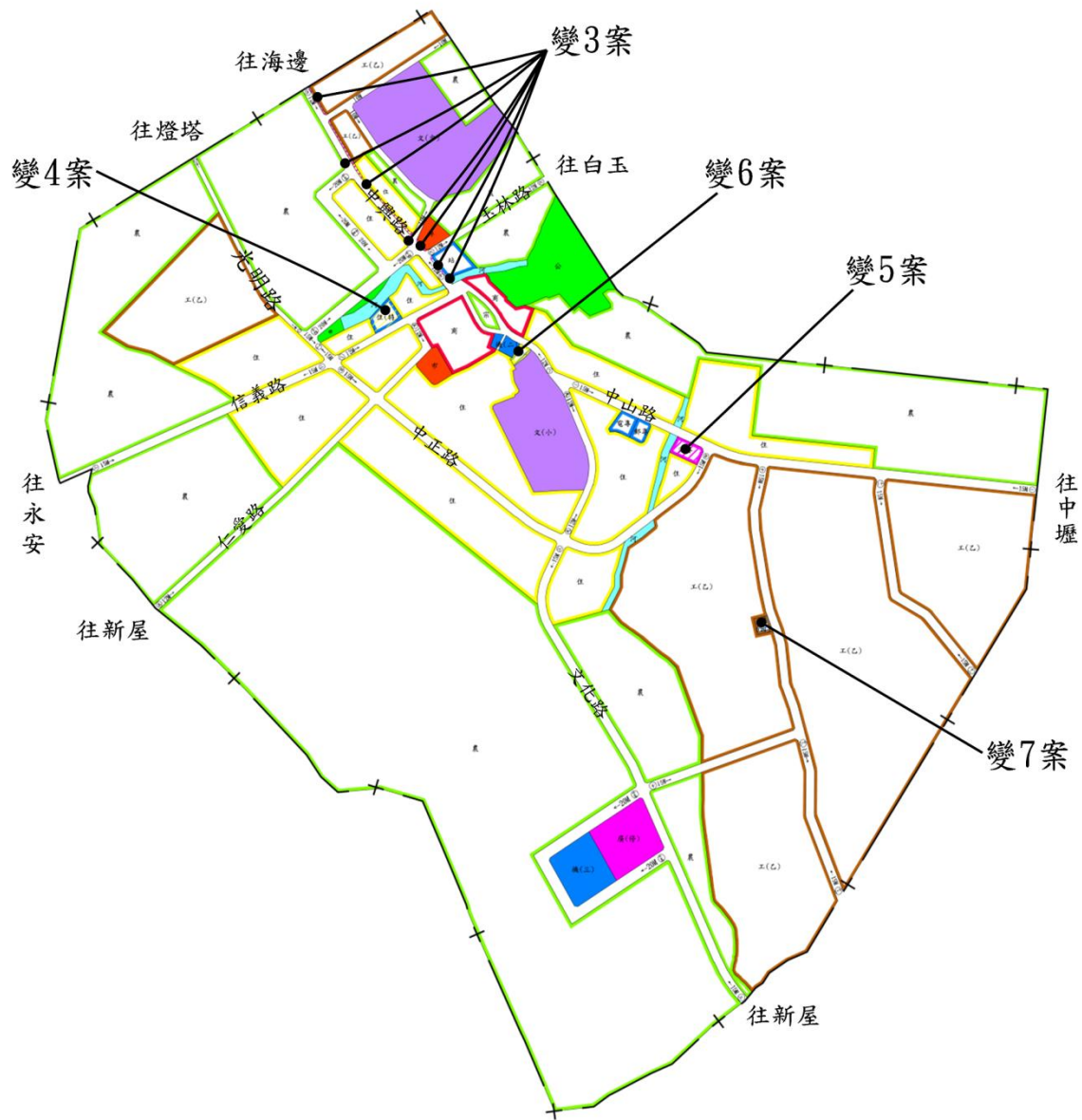


圖 例

住宅區	郵政專用區	學校用地
商業區	公園用地	停車場用地
乙種工業區	綠地	道路用地
農業區	河道用地	人行步用地
宗教專用區	廣場兼停車場用地	主要計畫範圍線
車站專用區	市場用地	
電信專用區	機關用地	

註：
1. 凡未註明寬度之計畫道路均為八公尺。
2. 人行步道之寬度為四公尺。
3. 本次檢討未註明變更部分者，均應以原計畫為準。

變更圖例

變更住宅區為道路用地	變更住宅區為機關用地
變更乙種工業區為道路用地	變更乙種工業區為機關用地
變更停車場用地為道路用地	變更加油站用地為加油站專用區
變更車站專用區為道路用地	變更河道用地為道路用地
變更道路用地為住宅區	
變更道路用地為農業區	
變更機關用地為住宅區(特)	

圖 13 變更位置示意圖

公開展覽草案

表 19 變更內容面積增減表

單位：公頃

項目／變更編號			一	二	三	四	五	六	七	合計
土地 使用 分區	住宅區		計畫 目標 年修 正為 民國125 年	主要 計畫 與細 部計 畫拆 離	-0.05			-0.07		-0.12
	住宅區(特)					0.20				0.20
	商業區									0.00
	乙種工業區				-0.05				-0.08	-0.13
	宗教專用區									0.00
	車站專用區				-0.02					-0.02
	郵政專用區									0.00
	電信專用區									0.00
	加油站專用區						0.17			0.17
	農業區				0.005					0.005
	小計				-0.11	0.20	0.17	-0.07	-0.08	0.12
公共 設施 用地	機關用地				-0.20		0.07	0.08	-0.05	
	學校用地	文(小)							0.00	
		文(中)							0.00	
	公園用地								0.00	
	綠地								0.00	
	市場用地								0.00	
	加油站用地					-0.17			-0.17	
	停車場用地		-0.01						-0.01	
	廣場兼停車場用地								0.00	
	河道用地		-0.003						-0.003	
	道路用地		0.12						0.12	
	人行步道用地								0.00	
	小計		0.11	-0.20	-0.17	0.07	0.08	-0.12		
	合計					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

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

拾、檢討後計畫內容

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

以民國 125 年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

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(特)、商業區、乙種工業區、宗教專用區、車站專用區、郵政專用區、電信專用區、加油站專用區及農業區等，面積合計 163.97 公頃，分述如下：

(一)住宅區

本次檢討配合七號道路開闢現況及發展需求，減少住宅區面積 0.12 公頃，檢討後面積為 24.64 公頃，內容如下：

1. 配合七號道路開闢現況，變更部分住宅區為道路用地及變更部分道路用地為住宅區。
2. 配合桃園市警察局大園分局觀音分駐所使用需求，變更部分住宅區為機關用地。

(二)住宅區(特)

原劃設之機關用地(一)，本次檢討配合觀音區衛生所搬遷，變更機關用地為住宅區(特)，增加住宅區(特)面積 0.20 公頃。

(三)商業區

本次檢討維持原計畫，面積為 1.60 公頃。

(四)乙種工業區

本次檢討配合七號道路開闢現況及發展需求，減少面積 0.13 公頃，檢討後面積為 44.82 公頃，內容如下：

1. 配合七號道路開闢現況，變更部分乙種工業區為道路用地。
2. 配合消防局觀音分隊使用現況，變更部分乙種工業區為機關用

公開展覽草案

地。

(五)宗教專用區

計畫區中央偏北側劃設 1 處宗教專用區，現為甘泉寺使用，本次檢討維持原計畫，面積為 0.15 公頃。

(六)車站專用區

計畫區北側劃設 1 處車站專用區，面積為 0.30 公頃，供桃園客運公司使用。本次檢討配合七號道路開闢現況，變更部分車站專用區為道路用地，減少面積 0.02 公頃，檢討後面積為 0.28 公頃。

(七)郵政專用區

計畫區中央偏東側劃設 1 處郵政專用區，供中華郵政公司使用，本次檢討維持原計畫，面積為 0.11 公頃。

(八)電信專用區

計畫區中央偏東側劃設 1 處電信專用區，供中華電信公司使用，本次檢討維持原計畫，面積為 0.14 公頃。

(九)加油站專用區

原劃設之加油站用地，本次檢討因應台灣中油(股)公司民營化，變更加油站用地為加油站專用區，增加加油站專用區面積 0.17 公頃。

(十)農業區

原劃設之農業區面積 91.85 公頃，本次檢討配合七號道路開闢現況，變更部分道路用地為農業區，檢討後面積為 91.86 公頃。

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、廣場兼停車場及河道等用地，分述如下：

(一)機關用地

原劃設 3 處機關用地，面積合計 1.21 公頃。本次檢討配合現況發展需求，減少面積 0.05 公頃，檢討後面積為 1.16 公頃，內容如下：

1. 配合觀音區衛生所遷移，變更機關用地為住宅區(特)。

公開展覽草案

2. 配合桃園市警察局大園分局觀音分駐所使用需求，變更部分住宅區為機關用地。

3. 配合消防局觀音分隊使用現況，變更部分乙種工業區為機關用地。

(二)學校用地

分別為文小及文中各 1 處，本次檢討維持原計畫，面積合計為 6.36 公頃。

(三)公園用地

本次檢討維持原計畫，面積為 2.23 公頃。

(四)綠地

本次檢討維持原計畫，面積為 0.18 公頃。

(五)市場用地

本次檢討維持原計畫，面積為 0.25 公頃。

(六)加油站用地

原劃設之加油站用地，面積為 0.17 公頃。本次檢討因應台灣中油(股)公司民營化，變更加油站用地為加油站專用區，檢討後本計畫已無加油站用地。

(七)停車場用地

原劃設之停車場用地，面積為 0.20 公頃。本次檢討配合 7 號道路開闢現況，減少面積 0.01 公頃，檢討後面積為 0.19 公頃。

(八)廣場兼停車場用地

本次檢討維持原計畫，面積為 1.10 公頃。

(九)河道用地

原劃設之河道用地，面積為 1.01 公頃。本次檢討配合 7 號道路開闢現況，減少面積 0.003 公頃，檢討後面積為 1.01 公頃。

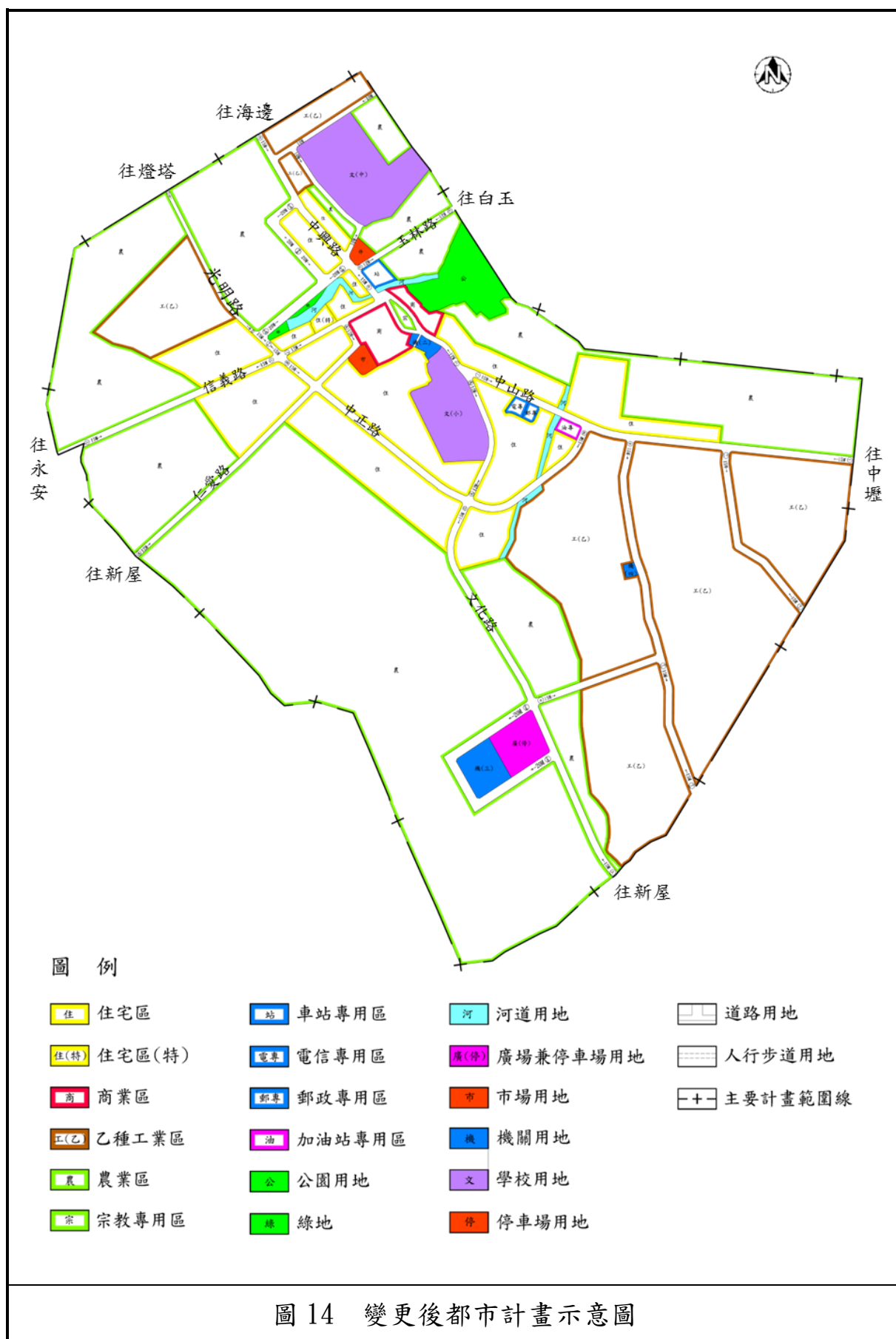
(十)人行步道用地

本次檢討維持原計畫，面積為 0.01 公頃。

六、交通系統計畫

本次檢討配合七號道路開闢現況，增加道路用地面積 0.12 公頃，檢討後面積為 12.95 公頃。

公開展覽草案



公開展覽草案

表20 變更觀音主要計畫(第四次通盤檢討)土地使用計畫面積表

項目		通盤檢討前 計畫面積 (公頃)	通盤檢討 增減面積 (公頃)	通盤檢討後			備註
				計畫面積 (公頃)	占都市計 畫面積百 分比(%)	占都市發展 用地面積百 分比(%)	
土地 使用 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 設施 用地	機關用地	1.21	-0.05	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	
	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21 變更觀音主要計畫(第四次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

設施類別		用地劃設標準 (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。	0.40	0.00 (0.39) (註)	-0.30 (+0.09) (註)	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。 2. 每輛汽車停車空間以 20 m ² 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	3.51 (3.90) (註)	-0.38 (+0.01) (註)	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		-15.43 (-15.04) (註)	

註：本次主、細計畫劃分後之細部計畫區尚劃設兒童遊樂場用地(0.39 公頃)。

公開展覽草案

表 22 變更觀音主要計畫(第四次通盤檢討)公共設施用地明細表

項目	編號	面積 (公頃)	位置	備註
機關 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 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 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 西側。	消防局觀音分隊
	小計	1.16		
學校 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 用地	公	2.23	計畫區北側，機(二)用地北側。	
綠地 用地	綠	0.18	計畫區北側，河道用地北側。	
市場 用地	市	0.25	計畫區中央偏西北，機(二)用地西側。	
停車場 用地	停	0.19	計畫區北側，文(中)用地南側，車站專用 區西北側。	
廣場兼停 車場用地	廣停	1.10	計畫區南側，機(三)用地東北側。	
河道 用地	河	1.01	-	
人行步道 用地	-	0.01	-	
道路 用地	道	12.95	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 23 變更觀音主要計畫(第四次通盤檢討)道路編號明細表

編號	寬度 (公尺)	長度 (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、 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、 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。

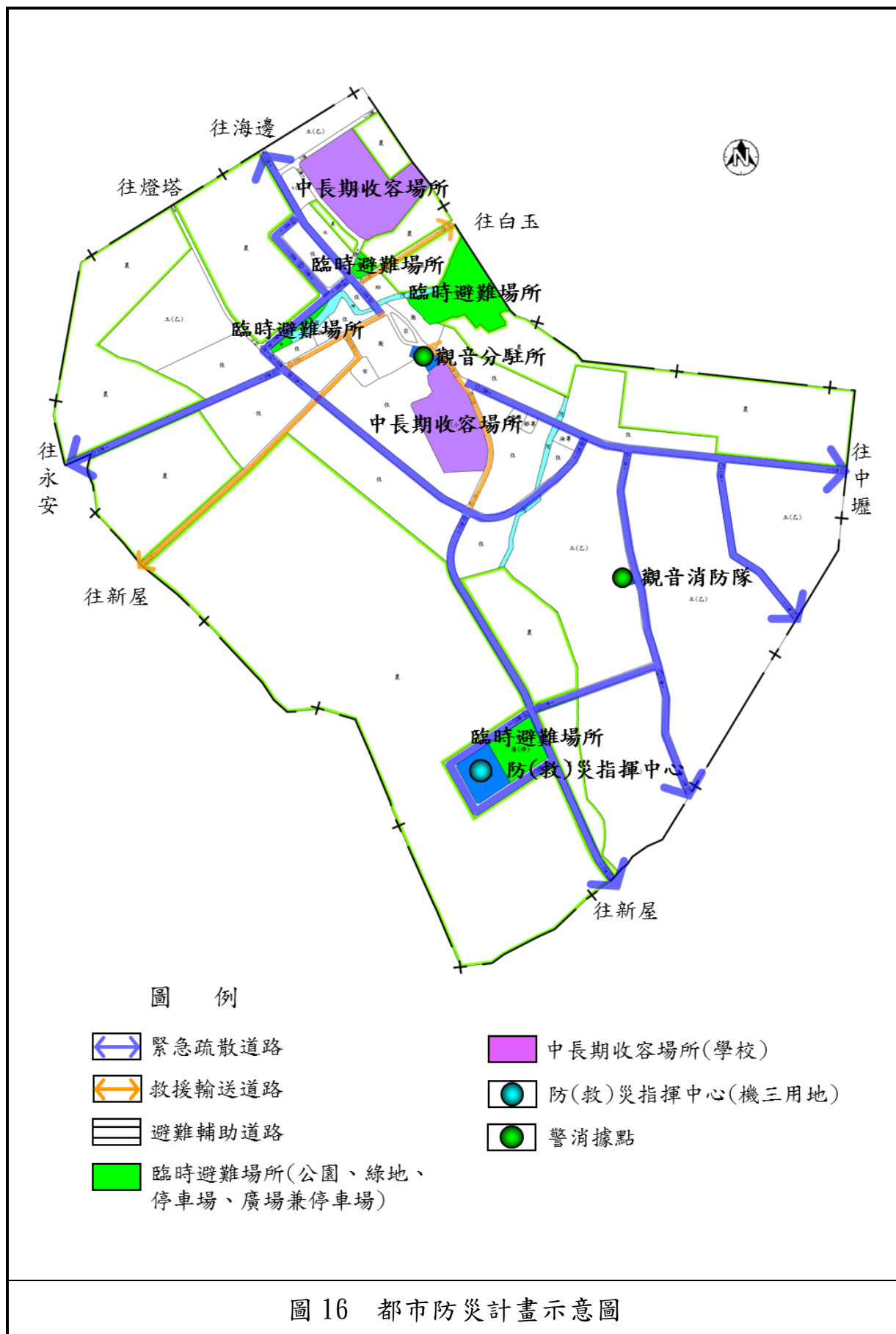
2. 災害預防

- (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、實施進度及經費

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 24 實施進度及經費表

公共設施 種類名稱		面積 (公頃)	土地取得方式			開發經費(萬元)			主辦 單位	預定 完成 期限	經費 來源
			徵購	撥用	其他	土地徵購 費及地上 物補償費	工程費	合 計			
機關用地	機二	0.19	◎	◎	◎	603	-	603	桃園 市政府	民國 125 年	編列年 度預算
公園 用地	公	2.23	◎	◎	◎	11,101	-	11,101			
市場 用地	市	0.25			◎	-	-	-	土地所 有權人	-	自行 籌措
綠地	綠	0.18	◎	◎	◎	898	179	1,077	桃園 市政府	民國 125 年	編列年 度預算
河道用地	河	1.01	◎	◎	◎	3,818	-	3,818			
人行步道 用地	步	0.01	◎	◎	◎	282	12	294			
道路用地		12.83	◎	◎	◎	90,072	12,826	102,898			

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。

變 更 觀 音 主 要 計 畫
(第四次通盤檢討)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