

公開展覽草案

變更觀音（新坡地區）都市計畫主要計畫
（第三次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）
（第一階段）書

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 109 年 9 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（新坡地區）都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）（第一階段）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	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無	
本案 公開展覽之 起訖日期	公 告 徵 求 意 見	桃園縣觀音鄉公所 95 年 7 月 12 日桃觀鄉工字第 09500011415 號公告辦理通盤檢討，公告期間自 95 年 7 月 15 日至 95 年 8 月 13 日止，計 30 天（刊登台灣新生報 95 年 7 月 15 日第 10 版）
	公 開 展 覽	自 98 年 4 月 9 日起公告 30 日（刊登中國時報 98 年 4 月 9 日 F2 版、98 年 4 月 10 日 F2 版及 98 年 4 月 11 日 F1 版） 【重新公開展覽】自 102 年 12 月 5 起公告 30 日（刊登自由時報 102 年 12 月 5 日 G3 版、102 年 12 月 6 日 G3 版及 102 年 12 月 7 日 G2 版）
	公開說明會	於 98 年 4 月 23 日上午 10 時於觀音鄉婦幼館舉辦說明會。 【重新公開展覽】於 102 年 12 月 18 日上午 10 時於觀音鄉婦幼館舉辦說明會。

公開展覽草案

項 目	說 明	
人民團體 對本案之 反映意見	詳公開展覽期間人民團體陳情意見綜理表	
本案提交各級 都市計畫委員 會審核結果	鄉 級	第 31 屆觀音鄉都市計畫委員會 96 年 12 月 6 日第 1 次會議審查 第 31 屆觀音鄉都市計畫委員會 97 年 3 月 7 日第 2 次會議審查 第 31 屆觀音鄉都市計畫委員會 97 年 3 月 24 日第 3 次會議審查 第 31 屆觀音鄉都市計畫委員會 97 年 4 月 18 日第 4 次會議審查通過
	市 級	桃園縣都市計畫委員會 98 年 6 月 15 日第 15 屆第 28 次會議審查 桃園縣都市計畫委員會 101 年 7 月 20 日第 16 屆第 19 次會議審查 桃園市都市計畫委員會 105 年 11 月 21 日第 10 次會議審查通過
	內 政 部	內政部都市計畫委員會 109 年 6 月 23 日第 971 次會議審查通過

目 錄

第一章 緒論

第一節	計畫緣起	1-1
第二節	法令依據	1-1
第三節	通盤檢討範圍	1-2
第四節	現行計畫內容概要	1-4
第五節	都市計畫圖重製成果	1-9

第二章 計畫層級區分

第一節	計畫層級區分原則	2-1
第二節	主要計畫內容	2-4
第三節	細部計畫概要	2-8

第三章 上位及相關計畫

第一節	上位計畫	3-1
第二節	相關建設計畫	3-6
第三節	鄰近都市計畫	3-15

第四章 發展現況分析

第一節	自然環境	4-1
第二節	社會經濟	4-11
第三節	實質環境	4-24

第五章 發展課題及定位

第一節	發展課題與對策	5-1
第二節	發展定位及構想	5-5
第三節	生態都市發展策略	5-8

第六章 檢討分析及變更計畫

公開展覽草案

第一節	發展需求預測	6-1
第二節	檢討原則	6-9
第三節	檢討變更內容	6-10

第七章 檢討後計畫

第一節	計畫範圍與面積	7-1
第二節	計畫年期、計畫人口及密度	7-1
第三節	土地使用計畫	7-2
第四節	公共設施計畫	7-6
第五節	交通系統計畫	7-8
第六節	都市防災計畫	7-11

第八章 實施進度及經費

第一節	實施進度	8-1
第二節	經費概估	8-1

附件

附件一	變 5 案（宗教專用區）補充資料
附件二	變 10 案（大堀溪用地）變更為河川區認定文
附件三	桃園市都市計畫委員會 105 年 11 月 21 日第 10 次會議紀錄
附件四	內政部都市計畫委員會 109 年 6 月 23 日第 971 次會議紀錄

圖 目 錄

圖 1-1	地理區位示意圖	1-3
圖 1-2	通盤檢討範圍示意圖	1-3
圖 1-3	都市計畫圖重製示意圖	1-13
圖 2-1	主要計畫示意圖	2-7
圖 2-2	細部計畫示意圖	2-10
圖 3-1	重大建設計畫示意圖	3-14
圖 3-2	觀音都市計畫示意圖	3-15
圖 3-3	觀音（草漯地區）都市計畫示意圖	3-16
圖 3-4	中壢市（過嶺地區）楊梅鎮（高榮地區）新屋鄉（頭洲地區）觀音鄉（富源地區）都市計畫	3-18
圖 3-5	新屋都市計畫示意圖	3-19
圖 3-6	桃園航空貨運園區暨客運園區（大園南港地區）特定區計畫－客運區示意圖	3-20
圖 3-7	高速鐵路桃園車站特定區計畫示意圖	3-21
圖 3-8	公設專案通盤檢討變更位置示意圖	3-24
圖 4-1	地質分布示意圖	4-2
圖 4-2	水系埤塘分布示意圖	4-3
圖 4-3	桃園市 105~107 年歷史積淹水災點圖	4-5
圖 4-4	觀音區淹水潛勢地圖（模擬 24 小時累積雨量 350mm）	4-6
圖 4-5	觀音區淹水潛勢地圖（模擬 24 小時累積雨量 600mm）	4-6
圖 4-6	觀音區蓮花休閒農場分布示意圖	4-12
圖 4-7	里界分布示意圖	4-13
圖 4-8	人口密度分布示意圖	4-18
圖 4-9	公共設施開闢情形示意圖	4-29
圖 4-10	計畫道路開闢情形示意圖	4-32
圖 5-1	發展定位示意圖	5-5
圖 5-2	整體發展構想示意圖	5-7
圖 6-1	新屋及觀音系統污水下水道系統示意圖	6-7
圖 6-2	新坡都市計畫區污水下水道系統略圖	6-8

公開展覽草案

圖 6-3	新坡都市計畫區污水下水道系統分期分年計畫圖	6-8
圖 6-4	變更位置示意圖	6-16
圖 7-1	通盤檢討後都市計畫示意圖	7-5
圖 7-2	道路系統示意圖	7-10
圖 7-3	計畫道路編號示意圖	7-11
圖 7-4	都市防災系統示意圖	7-17
圖 7-5	大堀溪流域位置示意圖	7-19
圖 7-6	大堀溪石牌橋至大堀二號橋位置示意圖	7-20

公開展覽草案

表 目 錄

表 1-1	歷次通盤檢討一覽表	1-4
表 1-2	現行計畫土地使用面積表	1-8
表 1-3	重製前後土地使用面積對照表	1-12
表 2-1	主要計畫與細部計畫劃分原則表	2-3
表 2-2	主要計畫土地使用面積表	2-4
表 2-3	主要計畫公共設施明細表	2-5
表 2-4	主要計畫計畫道路一覽表	2-6
表 2-5	細部計畫土地使用面積表	2-8
表 2-6	細部計畫計畫道路一覽表	2-9
表 3-1	上位計畫一覽表	3-1
表 3-2	產業發展計畫一覽表	3-6
表 3-3	交通建設計畫一覽表	3-8
表 3-4	城鄉觀光發展計畫一覽表	3-11
表 3-5	草漯都市計畫整體開發單元辦理情形一覽表	3-17
表 3-6	公共設施用地專案通盤檢討構想一覽表	3-22
表 3-7	公共設施用地專案通盤檢討變更內容明細表	3-24
表 4-1	觀音區近年重大淹水地區一覽表	4-4
表 4-2	環境敏感地區調查表	4-7
表 4-3	觀音區人文景觀一覽表	4-11
表 4-4	新坡都市計畫區歷年人口成長統計表	4-14
表 4-5	觀音區各都市計畫區歷年人口成長統計表	4-14
表 4-6	新坡都市計畫區各里歷年人口成長統計表	4-15
表 4-7	人口自然及社會增加情形統計表	4-16
表 4-8	人口組成分析表	4-17
表 4-9	桃園市歷年就業人口結構分析表	4-19
表 4-10	觀音區工商及服務業產業概況統計表	4-21
表 4-11	桃園市歷年住宅存量變動表	4-22
表 4-12	觀音區歷年住宅存量變動表	4-22
表 4-13	歷年建使照案件統計表	4-23

公開展覽草案

表 4-14	土地使用現況面積一覽表	4-26
表 4-15	公共設施用地開闢情形一覽表	4-28
表 4-16	計畫道路開闢情形一覽表	4-31
表 6-1	公共設施用地檢討表	6-1
表 6-2	計畫區學生數推估表	6-3
表 6-3	計畫區學校用地面積檢討分析表	6-4
表 6-4	變更內容綜理表	6-14
表 6-5	個案變更面積增減統計表	6-15
表 7-1	通盤檢討前後土地使用面積對照表	7-4
表 7-2	通盤檢討後公共設施用地明細表	7-7
表 7-3	通盤檢討後計畫道路明細表	7-9
表 7-4	都市防災系統指定表	7-16
表 7-5	都市減洪規劃構想彙整表	7-18
表 8-1	事業及財務計畫表	8-1

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

觀音（新坡地區）都市計畫區（以下簡稱計畫區）現行比例尺 1/1000 都市計畫圖係 67 年 12 月以人工平板測量方式進行測繪，沿用至今已 30 年，環境變遷促使圖面之地形地貌與現地已有所差距，致使產生都市計畫執行及政府實施各項都市建設之困擾。

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

最理想的都市計畫執行及土地行政管理之情狀，應是都市計畫線、執行線（樁位展繪線或地籍線）與發展現況三者合一之狀況。然因長期以來都市計畫與地政單位作業系統之整合性欠佳、都市計畫圖與地籍圖之測量座標系統不一、都市計畫法定圖年代久遠地形地物已隨都市發展變遷、第二原圖及圖紙伸縮變形，以及早期使用測量儀器誤差等因素影響，造成規劃及執行上之差異，甚至影響民眾其土地權益。

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

本次通盤檢討經內政部都市計畫委員會 109 年 6 月 23 日第 971 次會議審查通過，惟計畫人口及新市區建設地區尚待續審，故除上開 2 案變更內容外，其餘案件依據第 971 次會議決議先行辦理第一階段發布實施。

第二節 法令依據

都市計畫法第 26 條。

公開展覽草案

第三節 通盤檢討範圍

壹、地理位置及區位關係

觀音區位於桃園市西北隅，東北臨大園區，西北臨臺灣海峽，西南接新屋區，東南至中壢區。觀音（新坡地區）都市計畫區位於觀音區東南側，為區內三處都市計畫之一。目前對外交通主要以公路運輸為主，其中縣道 112（中山路）為計畫區對外聯絡西濱地區及中壢區等主要聯外道路。

詳見圖 1-1 地理位置示意圖。

貳、檢討範圍與面積

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

詳見圖 1-2 通盤檢討範圍示意圖。

公開展覽草案

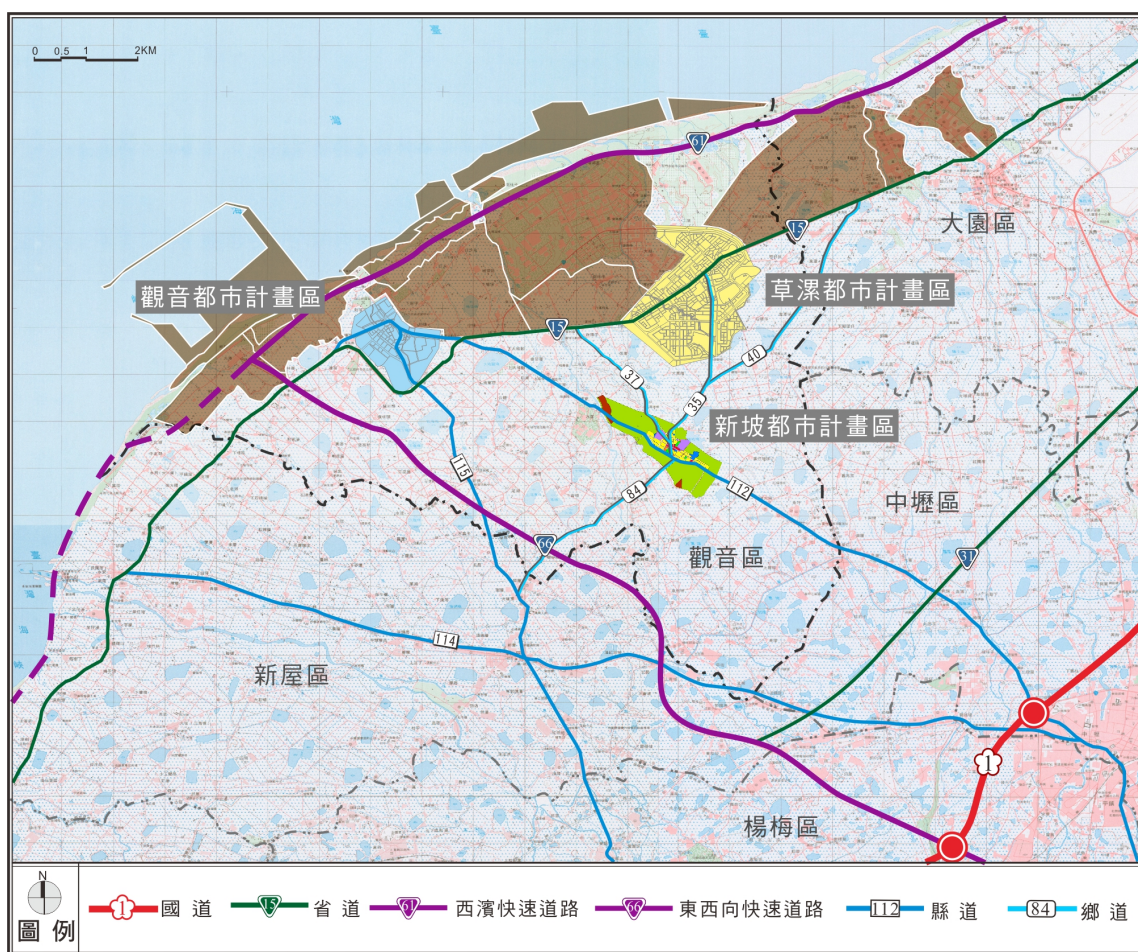


圖 1-1 地理區位示意圖

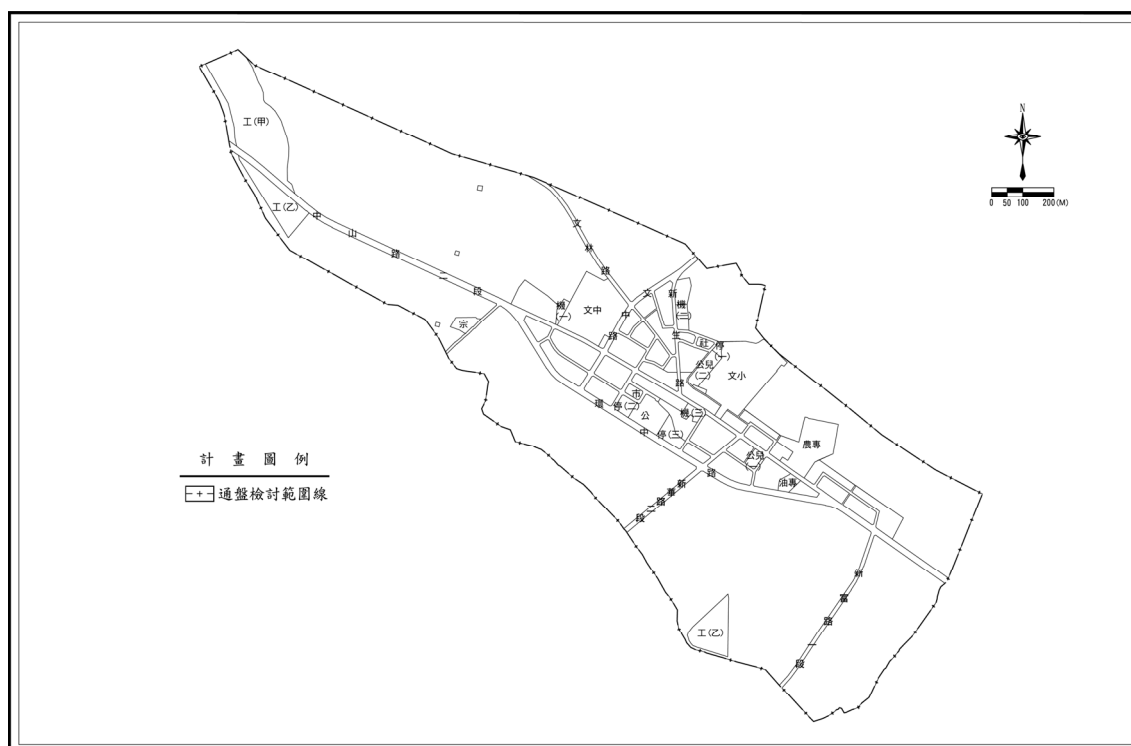


圖 1-2 通盤檢討範圍示意圖

公開展覽草案

第四節 現行計畫內容概要

壹、發布實施經過

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

詳見表 1-1 歷次通盤檢討一覽表。

表 1-1 歷次通盤檢討一覽表

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

資料來源：本計畫彙整。

貳、計畫年期

以民國 94 年為計畫目標年。

參、計畫人口及密度

計畫人口為 6,000 人，居住密度每公頃約 350 人。

肆、土地使用計畫

詳見表 1-2 現行計畫土地使用面積表。

一、住宅區

以新坡既有市區為基礎，集中規劃為 1 個住宅鄰里單元，住宅區面積 17.24 公頃，佔計畫面積之 9.10%。

公開展覽草案

二、商業區

以既有新坡市街地之商店街整理酌予劃設鄰里中心商業區 3 處，商業區面積 1.76 公頃，估計畫面積之 0.93%。

三、工業區

主要以既有區內具規模之工廠集約地劃設工業區共計 3 處，其中除工（一）為甲種工業區外，其餘均指定為乙種工業區，面積 8.40 公頃，估計畫面積之 4.44%。

四、宗教專用區

配合現況區內已具規模之寶蓮寺保留劃設為宗教專用區 1 處，面積 0.31 公頃，估計畫面積之 0.16%。

五、加油站專用區

以既有加油站用地劃設為加油站專用區 1 處，面積 0.26 公頃，估計畫面積之 0.14%。

六、農會專用區

配合現況實際發展需要，將農會建築使用範圍劃設為農會專用區 1 處，面積 2.02 公頃，估計畫面積之 1.07%。

七、農業區

都市發展用地外圍地區劃設為農業區，面積 135.3142 公頃，估計畫面積之 71.44%。

伍、公共設施計畫

一、機關用地

劃設機關用地共 3 處，機（一）用地為建國廣播股份有限公司使用，機（二）用地為臺灣電力公司使用，機（三）用地為新坡警察局、新坡消防隊、農田水利會新坡工作站等使用，面積共計 0.53 公頃，估計畫面積之 0.28%。

公開展覽草案

二、學校用地

劃設文小、文中用地各 1 處，分別供新坡國小、觀音高中使用，面積共計 7.09 公頃，估計畫面積之 3.74%。

三、社教用地

配合婦幼館及幼稚園等文教設施使用需要，將原公兒用地變更為社教用地，面積 0.14 公頃，估計畫面積之 0.07%。

四、公園用地

劃設鄰里公園 1 處，面積 1.42 公頃，估計畫面積之 0.75%。

五、公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園兼兒童遊樂場共 2 處，面積 0.71 公頃，估計畫面積之 0.37%。

六、零售市場用地

商業區南側劃設零售市場 1 處，面積 0.16 公頃，估計畫面積之 0.08%。

七、停車場用地

新坡國小西側增設 1 處、零售市場南側劃設 1 處、公園東側增設 1 處，共 3 處停車場，面積共計 0.81 公頃，估計畫面積之 0.43%。

八、電路鐵塔用地

臺灣電力股份有限公司興建輸電鐵塔需要，將部分農業區變更為電路鐵塔用地，共 3 處，面積共計 0.0558 公頃，估計畫面積之 0.03%。

公開展覽草案

陸、交通系統計畫

一、聯外道路

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

二、區內道路

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

另酌予劃設 4 公尺寬度之人行步道以利行人通行,人行步道用地面積共計 0.26 公頃。

柒、土地使用分區管制要點

除訂定針對各種使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率外,亦包括退縮建築、法定空地及相關獎勵規定。

公開展覽草案

表 1-2 現行計畫土地使用面積表

項 目		現行計畫面積 (ha)	佔都市發展用地 百分比(%)	佔計畫區總面積 百分比(%)
土地 使用 分 區	住宅區	17.24	31.88	9.10
	商業區	1.76	3.25	0.93
	工業區	8.40	15.53	4.44
	宗教專用區	0.31	0.57	0.16
	加油站專用區	0.26	0.48	0.14
	農會專用區	2.02	3.73	1.07
	農業區	135.3142	—	71.44
	小 計	165.3042	55.44	87.28
公 共 設 施 用 地	機關用地	0.53	0.98	0.28
	學校用地	7.09	13.11	3.74
	社教用地	0.14	0.26	0.07
	公園用地	1.42	2.63	0.75
	公園兼兒童遊樂場 用地	0.71	1.31	0.37
	零售市場用地	0.16	0.30	0.08
	停車場用地	0.81	1.50	0.43
	電路鐵塔用地	0.0558	0.10	0.03
	人行步道用地	0.26	0.48	0.14
	道路用地	12.92	23.89	6.83
	小 計	24.0958	44.56	12.72
都市發展用地面積		54.0858	100.00	28.56
計畫總面積		189.40	—	100.00

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

註 2：都市發展用地面積即扣除農業區後計算之面積。

註 3：實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

第五節 都市計畫圖重製成果

本次都市計畫圖重製成果係依 95 年 5 月 29 日都市計畫圖重製疑義協調會決議內容修正之都市計畫重製圖（95 年 6 月 6 日桃觀鄉行字第 0950009028 號函送會議紀錄），並由觀音區公所於 95 年 7 月 12 日桃觀鄉工字第 0950011414 號文公告「比例尺一千分之一變更觀音（新坡地區）都市計畫（第二次通盤檢討）圖及比例尺一千分之一觀音（新坡地區）都市計畫重製圖」週知；且依桃園市都市計畫委員會 105 年 11 月 21 日第 10 次會議紀錄，機關用地三「依產權範圍調整機關用地西界邊界，因係屬都市計畫圖重製性質，於計畫圖調整，不列變更案」，彙整後作為第三次通盤檢討之計畫圖依據。

詳見表 1-3 重製前後土地使用面積對照表、圖 1-3 都市計畫圖重製示意圖。

壹、重製作業方式

本計畫都市計畫圖重製作業，主要係更新觀音（新坡地區）都市計畫於 71 年 1 月 17 日發布實施之比例尺一千分之一都市計畫圖，配合辦理計畫區之地形全面重新測繪，將平面控制改採國際橫梅氏(UTM)二度分帶投影 TWD97 座標系統為準；其次，將原計畫樁位以電腦輸入於地形圖整合成一體，展繪製作比例尺一千分之一新都市計畫圖及數值地形圖檔，作本次通盤檢討作業之基本圖。

一、重製展繪依據

- （一）現行計畫圖：比例尺一千分之一現行計畫圖及歷次通盤檢討計畫圖。
- （二）地形圖：新測比例尺一千分之一數值化地形圖，採國際橫梅氏(UTM)二度分帶投影 TWD97 座標系統。
- （三）樁位圖：本計畫區之樁位坐標係採用地籍坐標系統（TWD67 座標系統），為桃園縣政府辦理「八八年下半年及八九年度觀音地籍圖重測區都市計畫樁清理補建」所測繪的都市計畫樁位成果圖。
- （四）地籍圖：桃園縣政府所辦理「八八年下半年及八九年度觀音地籍圖重測區都市計畫樁清理補建」之地籍圖。

二、召開都市計畫圖重製疑義協調會

公開展覽草案

召開都市計畫圖重製疑義協調會，邀集相關單位就重製疑義之相關問題處理原則與方式進行研商並作成決議，以供計畫圖展繪及未來辦理都市計畫通盤檢討變更之依據。

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

三、成果製作及新舊圖公告

依據都市計畫圖重製疑義協調會決議內容進行必要之圖面調整修正，以製成重製後都市計畫圖及重製成果之各項圖冊，將重製後都市計畫圖與原計畫圖一併公告。

觀音區公所於95年7月12日桃觀鄉工字第0950011414號文公告「比例尺一千分之一變更觀音（新坡地區）都市計畫（第二次通盤檢討）圖及比例尺一千分之一觀音（新坡地區）都市計畫重製圖」週知。

貳、重製成果說明

一、土地使用計畫面積調整

本次重製後之計畫總面積為192.0317公頃，較重製前之計畫總面積189.40公頃增加2.6317公頃，其中面積差異較大的部分為農業區增加3.5215公頃、公園用地減少0.4979公頃、住宅區減少0.3017公頃及乙種工業區增加0.1394公頃。

二、重製前後面積差異原因

（一）座標系統準確度

本計畫原使用之都市計畫圖係71年1月17日發布實施之比例尺一千分之一都市計畫圖，沿用迄今已逾30年，配合國家整體發展之需要，內政部採用國際地球參考框架定義的新式座標系統TWD-97進行地形圖重製作業，新式座標系統具有高精準度之三軸定向、尺度及原點，傳統上則是水平與垂直面分開處理，因此座標參數數值並不完善，導致重製前後誤差較大。

（二）測量儀器準確度

公開展覽草案

早期之測量技術及儀器不若現在的精密優良，使用求積儀等量測儀器計算面積時，受限於範圍及角度等因素，須分區塊進行量測，再由人工逐筆抄錄合算，導致誤差累積與數據準確度不足。

三、影響程度說明

都市計畫圖重製結果，以農業區增加面積較大，公園用地、住宅區及乙種工業區之面積略為增減，主要係參照都市計畫規劃原意、計畫樁位點及地籍圖之結果，故對土地所有權人之權益及損害公益情形之影響並不大。另屬於重製疑義檢討變更部分，依通案性原則，考量土地所有權人並無因變更而增加利得，爰免予回饋。

公開展覽草案

表 1-3 重製前後土地使用面積對照表

項目		現行計畫 面積(ha)	重製增減 面積(ha)	重製後			
				面積 (ha)	佔都市發展 用地百分比 (%)	佔計畫區總 面積百分比 (%)	
土地 使用 分區	住宅區		17.24	-0.3017	16.9383	31.84	8.82
	商業區		1.76	+0.0032	1.7632	3.32	0.92
	甲種工業區		5.36	-0.0472	5.3128	9.99	2.77
	乙種工業區		3.04	+0.1394	3.1794	5.98	1.66
	宗教專用區		0.31	+0.0007	0.3107	0.58	0.16
	加油站專用區		0.26	+0.0016	0.2616	0.49	0.14
	農會專用區		2.02	+0.0019	2.0219	3.80	1.05
	農業區		135.3142	+3.5215	138.8357	—	72.29
	小 計		165.3042	+3.3194	168.6236	56.00	87.81
公共 設施 用地	機關用地		0.53	-0.0136	0.5164	0.97	0.27
	學校 用地	文小用地	3.97	-0.0300	3.9400	7.41	2.05
		文中用地	3.12	-0.0148	3.1052	5.84	1.62
	社教用地		0.14	-0.0004	0.1396	0.26	0.07
	公園用地		1.42	-0.4979	0.9221	1.73	0.48
	公園兼兒童遊樂場 用地		0.71	+0.0060	0.7160	1.35	0.37
	零售市場用地		0.16	0.0042	0.1642	0.31	0.09
	停車場用地		0.81	-0.0062	0.8038	1.51	0.42
	電路鐵塔用地		0.0558	+0.0000	0.0558	0.10	0.03
	人行步道用地		0.26	-0.0352	0.2248	0.42	0.11
	道路用地		12.92	-0.0998	12.8202	24.10	6.68
	小 計		24.0958	-0.6877	23.4081	44.00	12.19
都市發展用地面積		54.0858	-0.8898	53.1960	100.00	27.70	
計畫總面積		189.40	+2.6317	192.0317	—	100.00	

註 1：本表所列重製後各項用地計畫面積係由比例尺一千分之一都市計畫重製圖量取。

註 2：都市發展用地面積即扣除農業區後計算之面積。

註 3：實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

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



圖 1-3 都市計畫圖重製示意圖

第二章 計畫層級區分

第一節 計畫層級區分原則

壹、計畫圖之比例尺及面積

- 一、依都市計畫法第 23 條規定，區分主要計畫與細部計畫層級，本計畫主要計畫圖比例尺為三千分之一，細部計畫比例尺則為一千分之一，以茲區別。
- 二、依上開規定區分主要計畫及細部計畫後，土地使用面積應重新量取，並於計畫書內列表說明，及加註「實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準」等字樣，避免再提案變更。

貳、區分主要計畫及細部計畫之原則

一、計畫法令

依都市計畫法第 15 條及 22 條規定辦理。

二、土地使用分區劃分原則

- (一) 可於細部計畫再劃設細分區及公共設施用地者：住宅區將配合道路系統之劃歸，將部分道路、人行步道等，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。
- (二) 商業區、甲種工業區、乙種工業區、宗教專用區、加油站專用區、農會專用區及農業區等，維持主要及細部計畫相同之表明內容。

三、公共設施用地劃分原則

- (一) 供機關、教育與公用事業使用之公共設施劃歸主要計畫層級：機關用地、學校用地、社教用地及電路鐵塔用地。
- (二) 屬公共開放空間之公共設施劃歸主要計畫層級：公園用地、公園兼兒童遊樂場用地。
- (三) 其他歸屬區域性公共設施者劃歸主要計畫層級：零售市場用地、停車場用地。

公開展覽草案

- (四) 依前述劃分原則，現行公共設施用地皆屬主要計畫層級。後續若有屬細部計畫層級之公共設施用地，編號前加註「(細)」字。

四、道路系統劃分原則

- (一) 原則上，12 公尺（含）以上道路及人行步道劃歸主要計畫層級，12 公尺以下道路及人行步道則劃歸細部計畫層級。
- (二) 然若具不同分區或用地間必要之分隔性質，部分 12 公尺以下道路及人行步道則劃歸主要計畫層級。
- (三) 前述列入細部計畫道路用地及人行步道用地者，於主要計畫層級其使用分區之認定，係屬毗鄰土地使用分區。
- (四) 主要計畫道路重新予以編號；細部計畫道路主要係針對 6 公尺以上計畫道路予以重新編號，並於編號前加註「(細)」字。

五、其他劃分原則

- (一) 實施進度及經費：依都市計畫法第 15 條規定列為主要計畫應表明內容。
- (二) 事業及財務計畫：依都市計畫法第 22 條規定列為細部計畫應表明內容。
- (三) 土地使用分區管制：依都市計畫法第 22 條規定列為細部計畫應表明內容。

公開展覽草案

表 2-1 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	主要計畫道路包圍之住宅區	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
	商業區	屬主要計畫性質	—
	工業區	屬主要計畫性質	—
	宗教專用區	屬主要計畫性質	—
	加油站專用區	屬主要計畫性質	—
	農會專用區	屬主要計畫性質	—
	農業區	屬主要計畫性質	—
公共 設施 用地	機關用地	屬主要計畫性質	—
	學校用地	屬主要計畫性質	—
	社教用地	屬主要計畫性質	—
	公園用地	屬主要計畫性質	—
	公園兼兒童遊樂場用地	屬主要計畫性質	—
	零售市場用地	屬主要計畫性質	—
	停車場用地	屬主要計畫性質	—
	電路鐵塔用地	屬主要計畫性質	—
	人行步道用地	1.12 公尺（含）以上道路及人行步道，且具不同分區或用地間必要之分隔性質，於主要計畫即予表明。 2.其餘道路及人行步道於細部計畫再予表明。	非屬主要計畫之道路及人行步道。
	道路用地		
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

公開展覽草案

第二節 主要計畫內容

劃分後主要計畫內容，詳見表 2-2 主要計畫土地使用面積表、表 2-3 主要計畫公共設施明細表、表 2-4 主要計畫計畫道路一覽表及圖 2-1 主要計畫示意圖。且為利查詢，道路編號改以同一寬度之計畫道路依序編列，將「○號道路」調整為「○M-○」。

表 2-2 主要計畫土地使用面積表

項目			重製後面積(ha)	佔都市發展用地 百分比(%)	佔計畫區總面積 百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區		18.7589	35.26	9.77
	商業區		1.7632	3.32	0.92
	甲種工業區		5.3128	9.99	2.77
	乙種工業區		3.1794	5.98	1.65
	宗教專用區		0.3107	0.58	0.16
	加油站專用區		0.2616	0.49	0.14
	農會專用區		2.0219	3.80	1.05
	農業區		138.8357	—	72.29
	小 計		170.4442	59.42	88.76
公 共 設 施 用 地	機關用地		0.5164	0.97	0.27
	學校 用地	文小用地	3.9400	7.41	2.05
		文中用地	3.1052	5.84	1.62
	社教用地		0.1396	0.26	0.07
	公園用地		0.9221	1.73	0.48
	公園兼兒童遊樂場用地		0.7160	1.35	0.37
	零售市場用地		0.1642	0.31	0.09
	停車場用地		0.8038	1.51	0.42
	電路鐵塔用地		0.0558	0.10	0.03
	人行步道用地		0.1020	0.19	0.05
	道路用地		11.1224	20.91	5.79
	小 計		21.5875	40.58	11.24
都市發展用地面積			53.1960	100.00	27.70
計畫總面積			192.0317	—	100.00

註：實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

公開展覽草案

表 2-3 主要計畫公共設施明細表

項目	編號	重製後面積(ha)	位置	備註
機關用地	機（一）	0.1660	文中用地西側，13M-1道路北側	建國廣播股份有限公司
	機（二）	0.1303	10M-1 道路東側，8M-2道路北側	台灣電力公司
	機（三）	0.2201	停三用地北側，13M-1道路南側	新坡派出所、消防隊、農田水利會新坡工作站
	小 計	0.5164		
學校用地	文小用地	3.9400	13M-1 道路北側	新坡國小
	文中用地	3.1052	13M-1 道路北側	觀音高中
社教用地		0.1396	10M-1 道路東側，8M-2道路南側	觀音區婦幼館
公園用地		0.9221	20M-1 道路北側	
公園兼兒童遊樂場用地	公兒（一）	0.2071	13M-1 道路南側	
	公兒（二）	0.5089	文小用地西側	新坡多功能場館
	小 計	0.7160		
零售市場用地		0.1642	13M-1 道路南側，12M-2道路東側	
停車場用地	停（一）	0.0950	文小用地西側	新坡多功能場館
	停（二）	0.2814	20M-1 道路北側	
	停（三）	0.4274	20M-1 道路北側	
	小 計	0.8038		
電路鐵塔用地		0.0558		
人行步道用地		0.1020		
道路用地		11.1224		
合 計		21.5879		

註：實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

公開展覽草案

表 2-4 主要計畫計畫道路一覽表

原編號	新編號	起迄點	寬度 (m)	長度 (m)	備 註
一	20M-1	自計畫區西北端至計畫區東南端	20	2,751	中山路及環中路
二	15M-1	自計畫區北端至 20M-1 道路	15	583	文中路
三	15M-2	自 20M-1 道路至計畫區南端	15	320	新華路
四	13M-1	自 20M-1 道路至 20M-1 道路	13	1,229	中山路
五	12M-1	自計畫區北端至 15M-1 道路	12	523	文林路
六	12M-2	自 20M-1 道路至 13M-1 道路	12	151	
七	12M-3	自 20M-1 道路至 13M-1 道路	12	158	新華路
八	12M-4	自 20M-1 道路至計畫區南端	12	591	新富路
九	10M-2	自 12M-2 道路至住宅區	10	111	
十	10M-1	自 15M-1 道路至 13M-1 道路	10	417	新生路
十一	10M-3	自 12M-2 道路至 10M-2 道路	10	106	
未 編 號 道 路	8M-1	自 20M-1 道路至計畫區南端	8	142	
	8M-2	自 10M-1 道路至停（一）	8	139	
	8M-3	自 10M-1 道路至公兒（二）	8	111	
	8M-4	自 8M-2 道路至 8M-3 道路	8	36	
	8M-5	自 8M-2 道路至 8M-3 道路	8	38	
	人行步道	自 8M-10 到路至文小用地西南側	4	255	

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

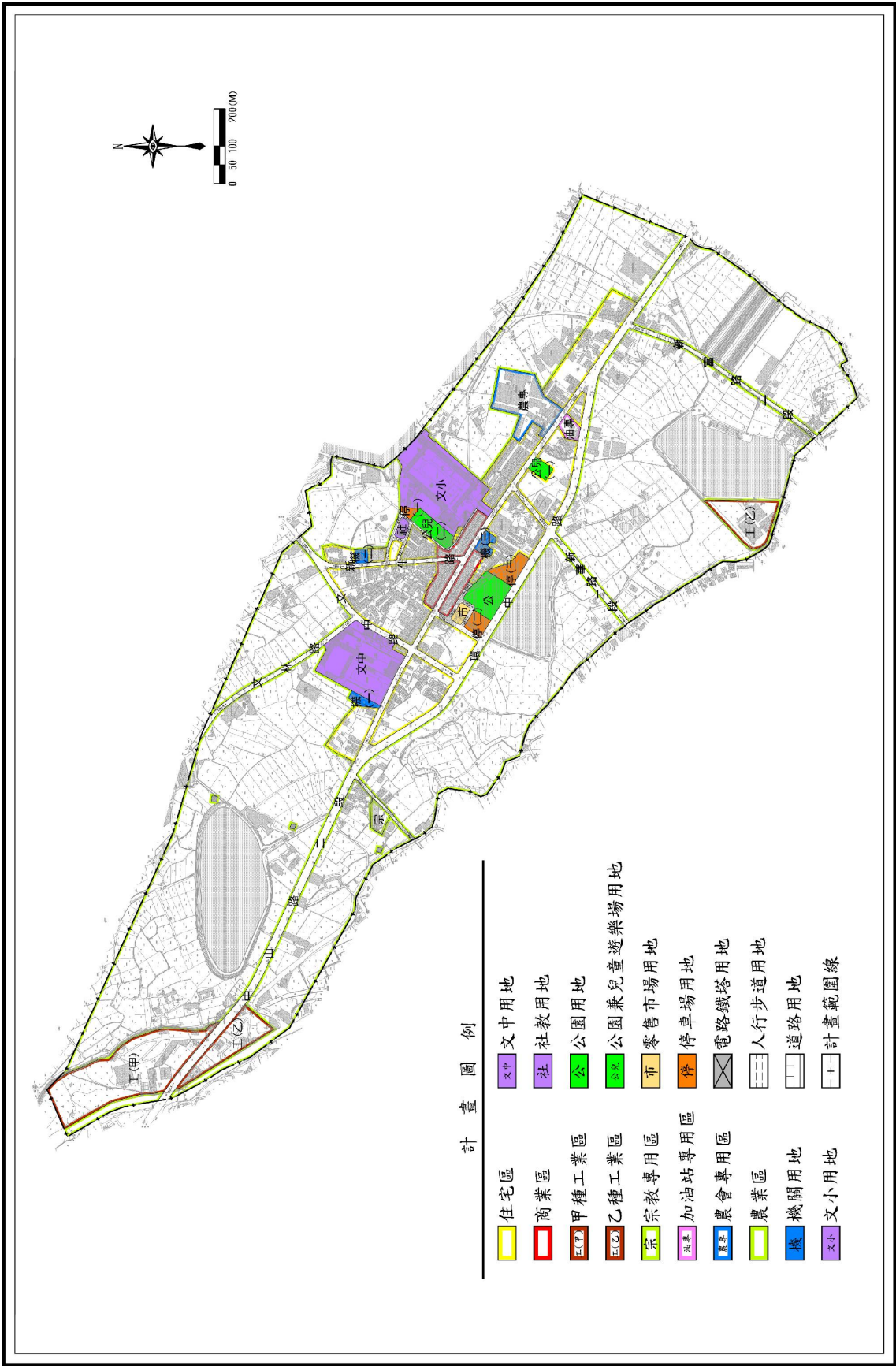


圖 2-1 主要計畫示意圖

公開展覽草案

第三節 細部計畫概要

劃分後細部計畫內容，詳見表 2-5 細部計畫土地使用面積表、表 2-6 細部計畫計畫道路一覽表及圖 2-2 細部計畫示意圖。

表 2-5 細部計畫土地使用面積表

項目		重製後細部計畫 面積(ha)	佔都市發展用地 百分比(%)	佔計畫區總面積 百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	16.9383	31.84	8.82
	商業區	1.7632	3.32	0.92
	甲種工業區	5.3128	9.99	2.77
	乙種工業區	3.1794	5.98	1.65
	宗教專用區	0.3107	0.58	0.16
	加油站專用區	0.2616	0.49	0.14
	農會專用區	2.0219	3.80	1.05
	農業區	138.8357	—	72.30
	小 計	168.6236	56.00	87.81
公共 設施 用地	機關用地	0.5164	0.97	0.27
	學校 用地	文小用地	3.9400	7.41
		文中用地	3.1052	5.84
	社教用地	0.1396	0.26	0.07
	公園用地	0.9221	1.73	0.48
	公園兼兒童遊樂場用地	0.7160	1.35	0.37
	零售市場用地	0.1642	0.31	0.09
	停車場用地	0.8038	1.51	0.42
	電路鐵塔用地	0.0558	0.10	0.03
	人行步道用地	0.1020	0.19	0.05
	細部計畫人行步道用地	0.1228	0.23	0.06
	道路用地	11.1224	21.00	5.79
	細部計畫道路用地	1.6978	3.11	0.88
	小 計	23.4081	44.00	12.19
都市發展用地面積		53.1960	100.00	27.70
計畫總面積		192.0317	—	100.00

註：實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

公開展覽草案

表 2-6 細部計畫計畫道路一覽表

原編號	新編號	起迄點	寬度(m)	長度(m)	備 註
未 編 號 道 路	細 8M-1	自 20M-1 道路至 13M-1 道路	8	89	
	細 8M-2	自 12M-2 道路至細 8M-1 道路	8	299	
	細 8M-3	自 15M-1 道路至 10M-1 道路	8	165	
	細 8M-4	自 15M-1 道路至 10M-1 道路	8	227	
	細 8M-5	自 15M-1 道路至 8M-7 道路	8	121	
	細 8M-6	自細 8M-4 道路至細 8M-5 道路	8	77	
	細 8M-7	自 13M-1 道路至細 8M-4 道路	8	130	
	細 8M-8	自細 8M-4 道路至細 8M-7 道路	8	118	
	細 8M-9	自 20M-1 道路至 13M-1 道路	8	155	
	細 8M-10	自 12M-3 道路至細 8M-9 道路	8	102	
	細 8M-11	自 13M-1 道路至 13M-1 道路	8	200	
	細 8M-12	自 12M-3 道路至細 8M-13 道路	8	122	
	細 8M-13	自 20M-1 道路至 13M-1 道路	8	124	
	細 8M-14	自 13M-1 道路至 8M-6 道路	8	323	
	細人行步道	—	4	253	

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

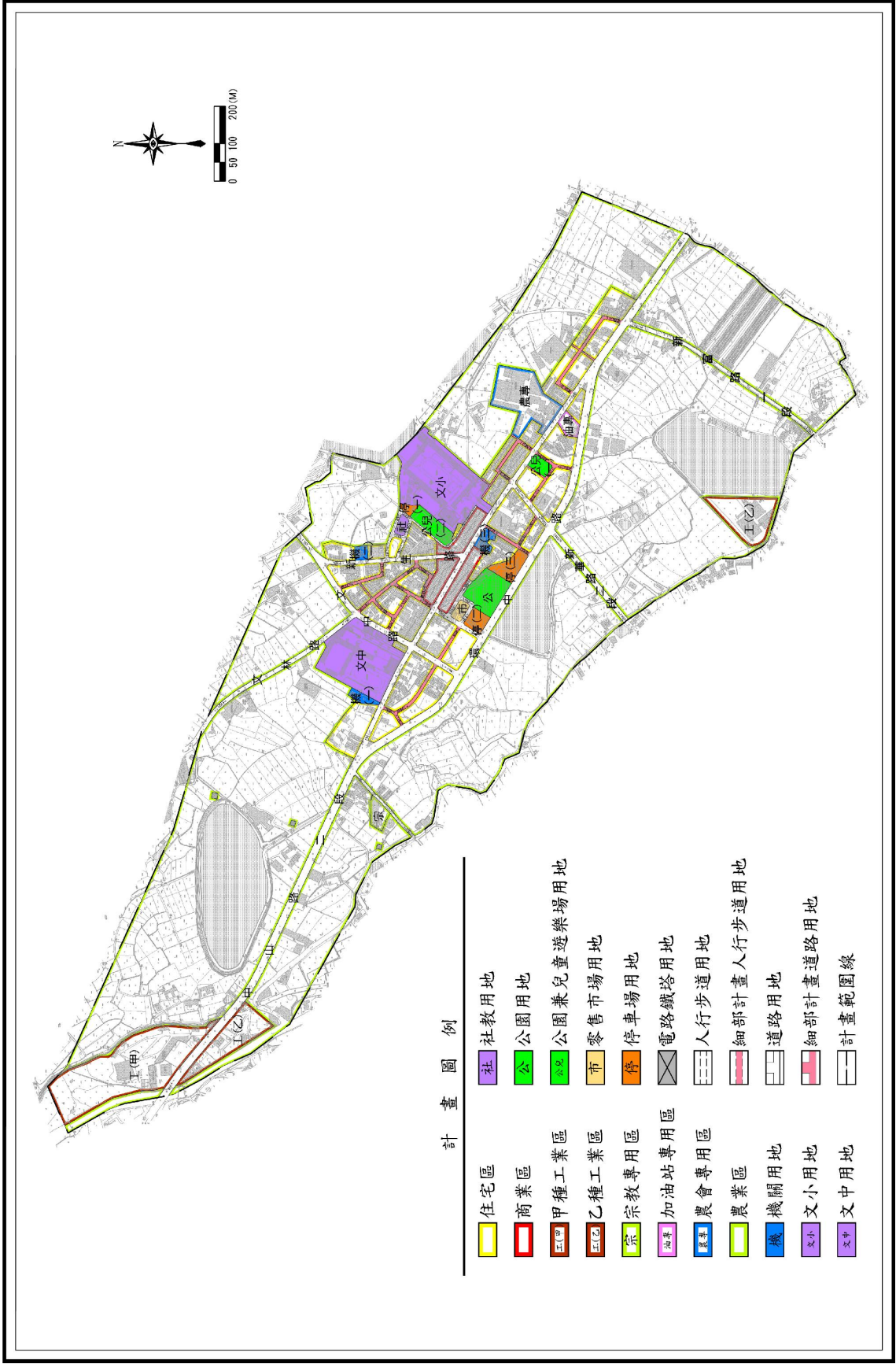


圖 2-2 細部計畫示意圖

第三章 上位及相關計畫

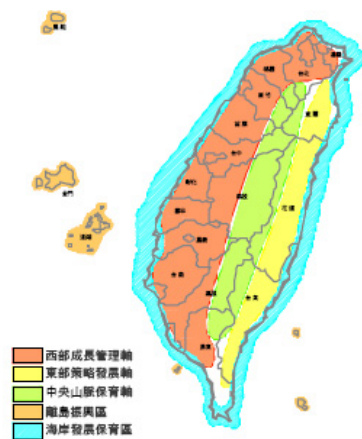
第一節 上位計畫

上位計畫主要目的在於提出政策性指導方針，指明地區於整體空間體系中的定位與模式。在上位計畫指導之下，桃園市是臺北都會區衛星居住城，也是國際人流、物流進出的重鎮，透過交通建設、產業群聚及新興城鄉，以實踐多核心的都市發展策略，達到都會均衡成長的目標。

詳見表 3-1 上位計畫一覽表。

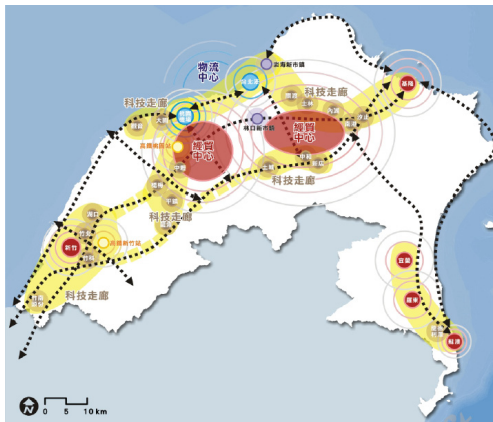
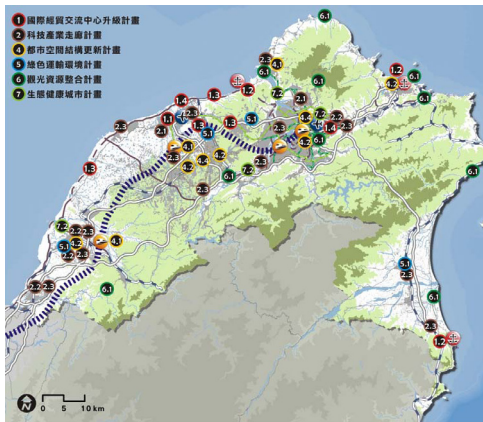
表 3-1 上位計畫一覽表

計畫名稱	計畫概述
國土綜合發展計畫 (內政部, 90 年 12 月)	1. 以民國 110 年為計畫目標年。 2. 國土空間發展架構：桃園市位於「西部成長管理軸」，未來朝向有秩序高密度發展，城鄉功能和諧互補，以成長管理作為國土規劃推動與執行的原則。 3. 桃園市綜合發展政策之原則：桃園市除以空運中心之發展擔任臺灣地區的國際門戶外，並應扮演臺北都會區衛星居住城角色，及配合製造中心計畫之推動，朝技術密集性工業發展。 (1) 以高鐵青埔車站特定區為核心，發展桃園區中壢區雙子城，強化行政、教育文化、工商業服務的機能為主，建立桃園市的經貿新都心。 (2) 機場核心區配合空運中心構想，整體規劃快遞貨物及旅客轉運中心與鄰近地區之發展，以利自由貿易區、運輸倉儲專業區、機場附屬產業區、相關商業服務產業區及航太工業區等之建設。 (3) 桃北地區配合桃園區建設，朝商業、醫療、行政、中密度住宅發展。 (4) 桃南地區配合中壢區建設，發展商業、文教，並強化精密工業發展。 (5) 桃山地區以大溪及龍潭為主，提供中低密度居住、休憩、文化及自然資源保育、高科技/國防科技研究發展等機能。 (6) 桃海地區主要提供工業及基礎設施（發電）、濱海遊憩、漁業及低密度居住等。
國土空間發展策略	1. 國土綜合開發計畫已制定逾 10 年，為符合現今發展情況，重新提出國土空間架構與發展定位，以增強區域空間之分工互補，提升整體競爭力。



國土空間發展示意圖

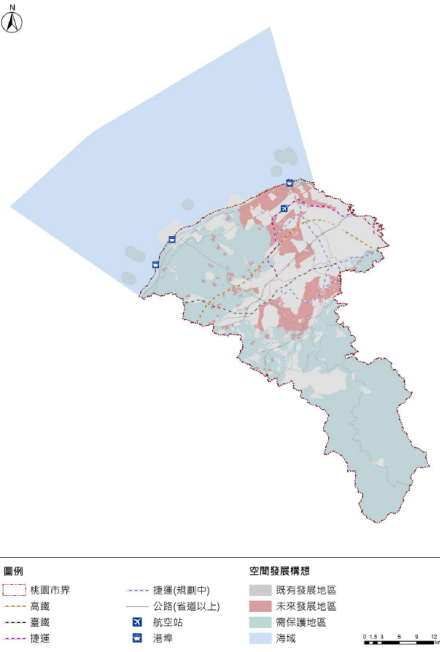
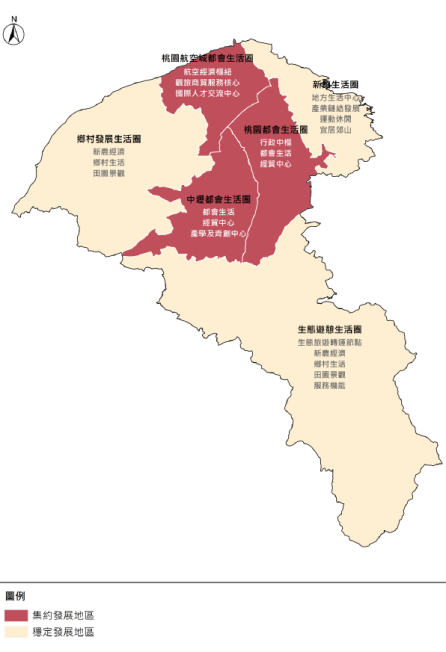
公開展覽草案

計畫名稱	計畫概述
計畫（行政院經濟建設委員會，99年2月）	2.提出國土空間結構國際階層：發展臺灣成為「世界網路重要關鍵節點」。 3.就區域階層而言，桃園市屬於北部城市區域，定位為國家首要門戶、經貿核心、創研與文化國際都會及高科技產業帶，整體發展以「提升品質」為要務。就地方階層而言，桃園市屬於桃竹苗區域生活圈。 4.桃園航空城應強化國際接軌能力及門戶地區功能，加速高鐵與機場之間的連結，並推動海空門戶整體開發。
北臺都會區域計畫2030（內政部營建署市鄉規劃局，98年7月）	1.北臺都會區域空間發展構想 (1) 臺北縣市經貿中心空間品質優化。 (2) 桃園機場國家門戶的航空城發展。 (3) 產學園區間實體及虛擬網路形成。 (4) 以人為本的都會宜居環境再強化。 (5) 永續為先的成長管理及環境確保。 2.桃園市主要策略項目 (1) 國際經貿交流中心升級計畫：為強化國際門戶，引領經濟活動再升級。其中，「桃園航空城發展」將推動桃園機場及服務升級轉型，提升北臺都會區作為國際經貿交流中心之功能。實施地點包括蘆竹區、大園區及觀音區。 (2) 科技產業走廊計畫：為整備產業用地，提供良好就業環境。其中，「產業園區周邊優質居住環境」為吸引高技術人才在本地就業。實施地點包括桃園龍潭、航空城。 (3) 都市空間結構更新計畫：為均衡區域發展，避免都市過度擁擠，並創造新都市典範。其中，「新都心發展」以高鐵車站特定區與淡海新市鎮危機地，發揮交通優勢，引進適當產業，並納入永續生態等規劃理念，成為地方經濟核心。  空間發展構想  策略項目實施地點示意圖
變更臺灣北、中、	1.提出以國土保育為上位的區域規劃方案，作為災區重建的指導方針。

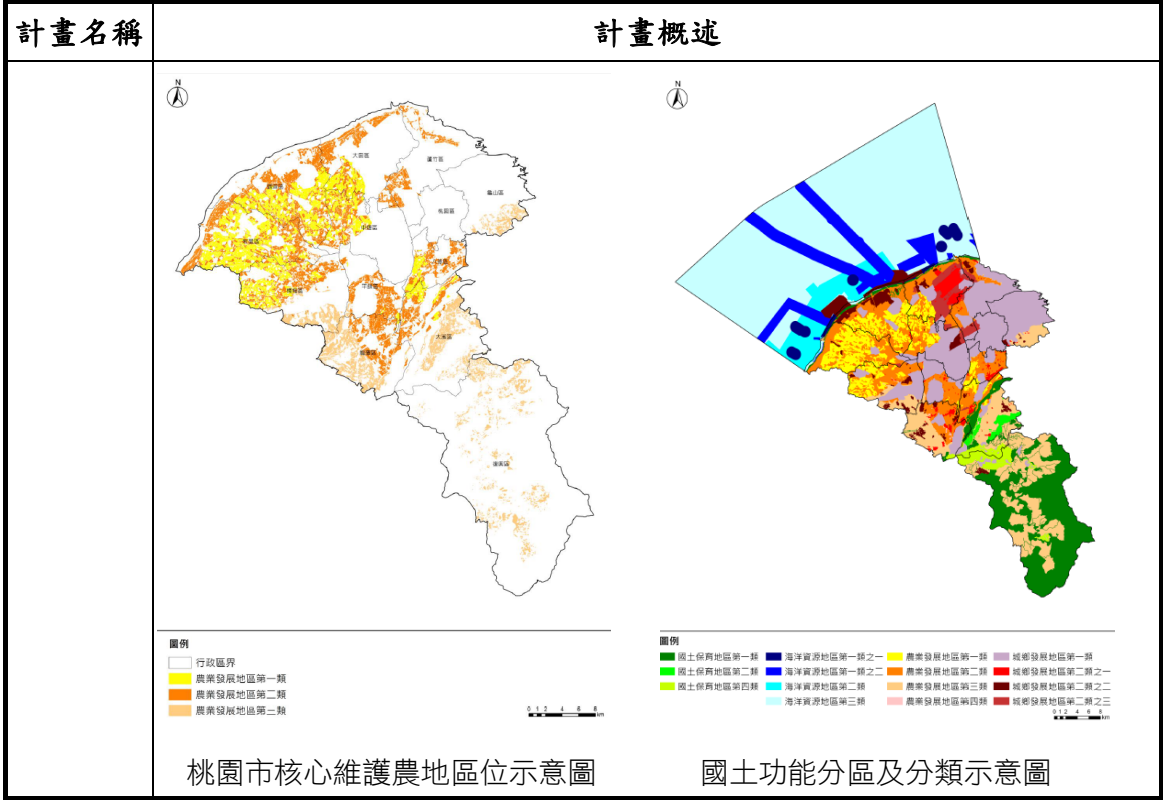
公開展覽草案

計畫名稱	計畫概述
南、東部區域計畫（第一次通盤檢討）-因應莫拉克颱風災害檢討土地使用管制（99年6月）	2.土地使用基本方針： (1) 落實成長管理措施：為確保生活環境品質，兼顧國土永續發展及社會公平目標，考量公共設施服務水準與財務成本、開發權利義務及損益、公平性均衡，指導城鄉發展型態，規範未來發展地區之區位、時程、總量及環境品質，並加強落實成長管理措施，以促進國土有效利用。 (2) 指定城鄉發展優先次序：為避免土地資源浪費與過度耗用，城鄉發展應以原有都市計畫地區內尚未開發土地，及都市周邊土地為優先考量範圍；並應加速辦理都市更新，以促進土地資源再利用，其城鄉發展優先順序如下：都市計畫整體發展地區；推動都市更新地區；都市計畫農業區；新訂或擴大都市計畫區；非都市土地開發許可案件地區。
桃園縣綜合發展計畫（第一次通盤檢討）（草案）（94年1月）	1.原桃園縣發展願景係為發展一個海空中心（中正國際航空城及桃園國際港）、二個都市核心（桃園及中壢都市發展核心）、三個 T 產業（運輸 Transportation、觀光 Tourism 與科技 Technology）、四個藝文園區（客家文化園區、部落文化園區、文化藝術園區與漁港休閒園區）及五個發展面向（北運籌、中政經、東遊憩、南研發與西港產）。 2.配合自然與實質環境特徵—海、田、城、山，將桃園由西至東分為濱海發展帶、產業發展帶、城市發展帶與觀光發展帶四個空間發展帶，落實空間結構發展構想，強化五個發展面向之功能與特色。 3.觀音區與新屋區運用其產業及濱海區位特性，定位為發展國際工商港化園區及濱海親水藍帶。 空間結構發展構想示意圖 空間發展面向示意圖

公開展覽草案

計畫名稱	計畫概述
桃園市國 土計畫 (109年8 月)	1.桃園市依據各地區發展特性及重大建設開發，適性規劃六大生活圈，其中，觀音區、新屋區隸屬鄉村發展生活圈。該生活圈農業發展及埤塘遍佈，都市活動集中在現有行政中心附近，機能以提供地方性住商服務為主，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。 2.該案推估民國125年250萬人，其中位於都市計畫地區有192.5萬人，其住宅用地需求總量約為8,117.08公頃，而現行住宅用地供給總量約為6,867.03公頃，顯示部分都市計畫住宅用地供給無法滿足需求。而集約發展地區內都市計畫住宅用地缺額為1,354.78公頃，加計8項重大開發計畫補足部分居住需求後，仍有556.92公頃之缺額。穩定發展地區內都市計畫住宅用地則有餘額104.73公頃，考量穩定發展地區人口數仍呈現穩定成長趨勢，且為兼顧住宅區私有地主既有權益，建議維持原計畫內容，供穩定發展地區內都市計畫未來成長使用。  整體空間發展構想總圖  桃園六大生活圈構想示意圖 4.該案依據「直轄市、縣（市）國土計畫規劃手冊（108年7月版）」建議，供糧食生產之農業發展地區第1類至第3類之原非都農牧用地、養殖用地及農發地區第5類之合計，扣除未來發展地區屬違章工廠輔導聚落區位後，宜維護農地面積約為2.90萬公頃。另都市計畫農業區約0.84萬公頃，依都市發展需求劃設為為城鄉發展地區第1類，未來仍依都市計畫農業區相關規定管制。

公開展覽草案



資料來源：本計畫彙整。

公開展覽草案

第二節 相關建設計畫

壹、產業發展計畫

觀音區沿海地區皆已陸續發展為產業發展群落，西部海岸成為北臺灣最大的濱海科技產業地帶。在環境與經濟並重的永續發展前提下，應重視濱海生態及景觀保育，並整合內陸埤圳水路網絡，建構屬於觀音區獨特的地景風格。

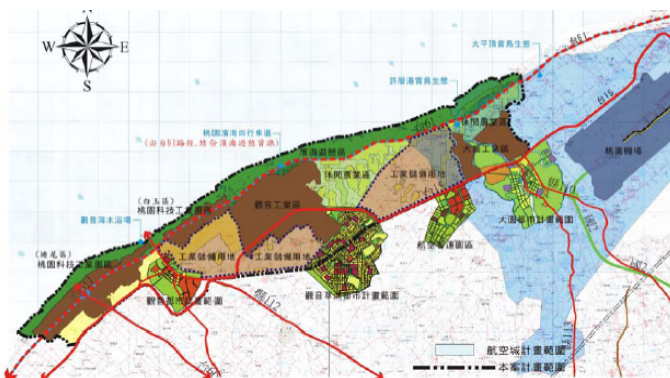
詳見表 3-2 產業發展計畫一覽表。

表 3-2 產業發展計畫一覽表

計畫名稱	計畫概述
觀音工業區	1.早年沿海地區農地常年受災，作物收成極差，故將農地變更為工業使用。自 70 年 2 月起分三期開發，於 79 年 12 月完成。第四期因用地取得困難，經數次與地主協調不成而取消。 2.總面積 632.12 公頃，設廠用地為 451.8451 公頃，係一綜合性工業區。 3.104 年度廠商家數共 380 家，員工數共 23,506 人。
桃園科技工業區	1.位於觀音區白玉里、觀音里及大潭里，觀音都市計畫區以北為白玉區，以南為塘尾區。89 年 4 月環評通過，96 年 12 月竣工，為供高科技產業發展之濱海生態工業園區。面積達 274.9866 公頃，包括產業區用地、管理及工商服務用地、住宅用地及公共設施用地。 2.引進產業類別，包含電子資訊業、精密機電業、半導體業、車輛及精密零組件業及生物科技業等，預計增加就業機會約 18,000 人。 3.延續一期之國際接軌區位優勢、海陸空港交通優勢、完善規劃全功能優勢、濱海公園化環境優勢、永續發展全方位優勢等五大優勢，於白玉區東側設置桃科二期，面積約 58 公頃。發展重點為產業群聚，預計引進高科技產業、物流產業、轉型升級之傳統製造業等。
桃園環保科技園區	1.因應國際環保趨勢，桃園市政府配合「環保科技園區推動計畫」，93 年 3 月經環保署公開評決於桃科塘尾區內設置，93 年 7 月報署核定。 2.面積為 31.1517 公頃，包括管理中心及教育展示區、研究發展區、量產實證區及公共設施用地。
大潭濱海特定工業區	1.為紓解台灣北部地區供電壓力，解決鍋土污染而逕荒廢土地問題，81 年 2 月 24 日奉行政院核定將觀音區大潭里及保生里，南至台 15 省道，北至臺灣海峽，東至桃 92 號道，西至新屋溪，報編為工業區，88 年 4 月 15 日舉行開工典禮。大潭電廠於 93 年 12 月 24 日成立。 2.工業區共分兩期。第一期包括電廠區、保留工廠區、住宅社區、環保用地及相關設施用地，面積 192.58 公頃；第二期為台電大潭電廠

公開展覽草案

計畫名稱	計畫概述
	進水口防波堤及抽水機房用地，面積 44.0706 公頃。 3.預估就業人口 1,420 人，提供住宅社區面積約 10.2 公頃，可容納約 5,400 人。
觀音風力發電廠	1.除大園觀音風力發電廠、大潭風力發電廠（台電公司所有）之外，英華威風力發電公司配合行政院「再生能源發展方案」發展再生能源發電系統，及沿海 15 公里海岸線風力特性，進行開發。 2.設置於觀音區沿海飛砂防止保安林地，共有 19 台 2,300 瓩機組。
觀音擴大（外海）工業區（大觀工業區）（暫緩）	1.位於觀音區北部、大園區雙溪溪口附近之臨海區域，由經濟部工業局採填海造地方式開發設置。 2.面積為 1,046 公頃，後修正為 544 公頃。以金屬機械業、電子電機業及化學工業為主，工業港則供作一般工業碼頭及油輪碼頭使用。 3.已完成報編，第一期原預定於 87 年開發完成，惟目前暫緩開發。
桃園觀塘工業區（開發中）	1.為配合國家能源與環保政策，由東鼎液化瓦斯興業股份有限公司於觀音區塘尾、大潭沿岸開發，89 年 4 月環評通過。 2.觀塘工業區面積 230 公頃，以填海造地完成，供生產天然氣使用。觀塘工業專用港屬人工築港，港內、外水域面積 944 公頃，供水泥、原油及石化原料轉運碼頭。兩者共計 1,174 公頃。
大桃園科技工業園區開發計畫（98 年）	1.以大園工業區、觀音工業區、桃園科技工業區、環保科技工業區及大潭濱海特定工業區等五大工業區為基礎範圍，並以新街溪以西、台 15 以北，觀音與新屋區界以東之地區進行全盤規劃。 2.開發定位為朝向兼具文化、環境與環保節能產業技術創新與研發的「人文、綠色科技城」。 3.引進產業包括綠色環保、再生能源、奈米、生技、光電及半導體等，帶動傳統工業區轉型，配合海濱遊憩帶狀發展，打造休閒觀光產業。 4.開發內容包括產業發展用地（儲備用地面積為 1,210.7 公頃）、農產展銷地區、海濱遊憩地區、綠色生活路網及園區生態綠地系統。 5.開發方式係以政府為開發主體，並委託民間進行開發。



大桃科空間發展策略構想案示意圖

資料來源：本計畫彙整。

公開展覽草案

貳、交通建設計畫

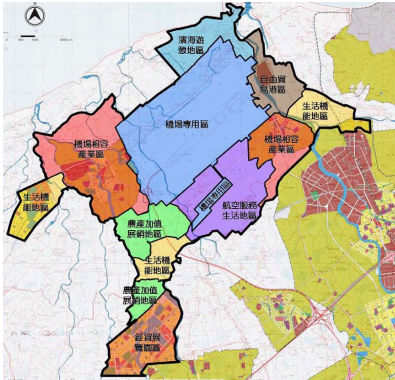
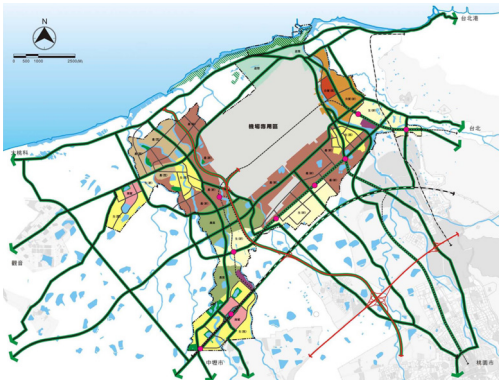
觀音區雖非屬於航空城區域計畫範圍，然位於機場半徑 10 公里以內，且透過西濱快速道路可與大桃科產業發展帶、濱海遊憩區密切結合，以帶動關聯產業發展。而西濱快速公路與東西向快速公路則大大提升觀音區與其他縣市之可及性與便利性。

詳見表 3-3 交通建設計畫一覽表。

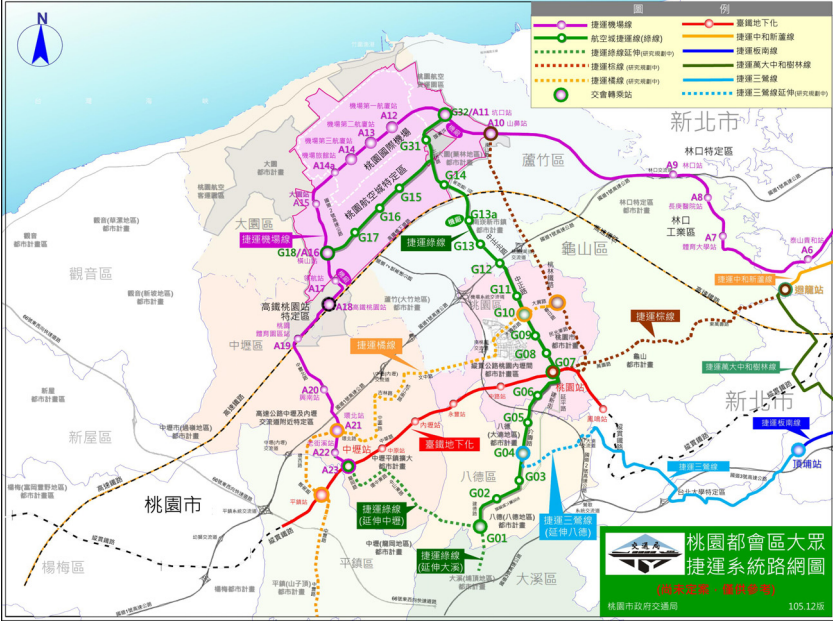
表 3-3 交通建設計畫一覽表

計畫名稱	計畫概述
擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫（內政部營建署城鄉發展分署，107 年 3 月）	1.桃園航空城區域計畫屬於綱要性之指導計畫，因其土地管制與取得困難、公共設施無法整體規劃，致使計畫內容難以施行，為延續其規劃理念，故採新訂都市計畫方式辦理。102 年 4 月 25 日經內政部區委會審定，取得政策環評、用水計畫、公益性必要性...等同意文件後，102 年 5 月 17 日發函同意備查，都市計畫分別經 103 年 7 月 29 日內政部都委會第 832 次、107 年 3 月 27 日內政部都委會第 919 次會議審定，計畫面積共 4,565.15 公頃，區段徵收面積 3,151 公頃。 2.計畫人口透過格林勞利將目標年桃園國際機場及業人口（桃園國際機場衍生及業人口，以及國家重點發展產業新增就業機會衍生產業人口兩大類）推估依賴人口與服務人口，進而推估居住人口。考量以產業發展需求而訂定之都市計畫，配合區域計畫總量管制並引導周邊都市計畫區人口進駐，且兼顧環境容受力等，將 115 年計畫人口訂為 10 萬人，130 年計畫人口訂為 18 萬人。 3.空間發展策略(1)東向：雙港合一，創造桃園國際機場人流、物流鏈結。(2)西向：支援大桃園科技工業園區，發展新興科技軸帶。(3)北向：連結沿海遊憩廊帶，引導觀光人流。(4)南向：推動產業及生活支援服務，連結高鐵國際商務城。 4.土地使用劃分為：行政及金融中心；文創科研產業區；臺灣門戶區；物流經貿區；樂活優質住宅區共 5 大區。

公開展覽草案

計畫名稱	計畫概述
桃園航空城區域計畫(99年4月)	1.為整合桃園國際機場周邊特定區域之地理、人口、資源及經濟活動，以推動桃園航空城之建設發展。經內政部99年4月28日內授營綜字第0990803264號函核定在案。 2.計畫年期為110年，計畫範圍包括航空城先期發展地區、國際商務城及機場捷運車站周邊地區等地，面積共6,150公頃。 3.以發展成為東亞航空轉運中心、臺灣航空產業鏈結中心以及綠色優質環境之永續生態城為發展願景。並依產業群聚、自然環境與區位條件，空間劃分為「機場園區」、「航空服務生活地區」、「經貿展覽園區」、「機場相容產業區」、「濱海遊憩地區」、「農產加值展銷地區」及「生活機能地區」等功能分區。   功能分區分布示意圖 空間發展示意圖
桃園都會區捷運路網檢討評估及優先路線規劃(97年8月)	1.近年來桃園市工商發展迅速，人口顯著成長，交通問題愈顯重要，故引進捷運系統，提供便捷交通服務，建構為永續發展之大都會。 2.桃園捷運系統 (1) 捷運藍線：自桃園國際機場第二航廈站(A13站/B1站)至中壢區環北站(A21站/B8站)進入施工階段，預計107年完工。 (2) 捷運紅線：屬「臺鐵都會區捷運化-桃園段高架化建設計畫」範圍，因應部分沿線居民希望改採地下化方式，將進行高架計畫改採地下化之可行性評估，若改為地下化預計106年底完工。 (3) 航空城捷運線(綠線)：自航空城特定區起沿中正路往南經桃園站，轉介壽路銜接八德地區，預計106年發包動工。 (4) 捷運棕線：自桃園國際機場聯外捷運線A10站，沿南山路及桃林鐵路支線至桃園站，正辦理相關可行性研究。 (5) 捷運橘線：自捷運棕線大興路口起，沿大興西路至捷運藍線A21站，向西行至中豐路。納入後續推動路網，將俟捷運綠線核定通過後，再做後續路網整體檢討與評估。 3.為提供觀音及新屋等地區便捷大眾運輸服務，建議以公車捷運系統(BRT)與橘線銜接轉乘。

公開展覽草案

計畫名稱	計畫概述
	 桃園都會區捷運系統路網方案示意圖
西部濱海快速公路建設計畫（台 61 線）（交通部公路總局）	1.本公路北自關渡，南至曾文溪北岸，全長 293.3 公里（已完成主線路網長約 218.48 公里）。行政院已於 98 年 2 月核定未完成後續路段，期程 98 至 106 年，總經費約 775.1 億元。完工後除路網貫通外，可增加用路人使用意願，吸引國道重車行駛，達到客貨分流目的。 2.台 61 線與台 66 線交會於觀音區境內的大潭交流道。後續建設計畫中與本區相關者包括：觀音工業區增設交流道新建工程，期程為 99 年 1 月至 101 年 12 月；觀音至鳳岡段主線新建工程，期程為 99 年 1 月至 106 年 12 月。
東西向快速公路（觀音—大溪）建設計畫（台 66 線）（交通部公路總局）	1.本公路西起觀音區大潭交流道，東經縣道 115、114、台 31 線（高鐵橋下桃園段道路）後，與國道一號平鎮系統交流道相交跨臺一線，經縣道 113、113 甲至 112 甲，與國道三號大溪交流道並未直接銜接。 2.本公路為南桃園重要的東西向交通系統。東段平鎮系統至大溪端為高架快速公路，西段平鎮系統至觀音為平面快速公路，已全線通車。 3.惟因與桃 81、桃 79 與台 31 線交會的幾個平交路口，交通事故頻傳，故將平交路口改為高架，於 104 年 5 月動工，預計 105 年底完工。另東段需經由縣 112 甲及大溪交流道進出國道 3 號，故目前正辦理國道 3 號銜接台 66 線增設系統交流道工程。

資料來源：本計畫彙整。

公開展覽草案

參、城鄉觀光發展計畫

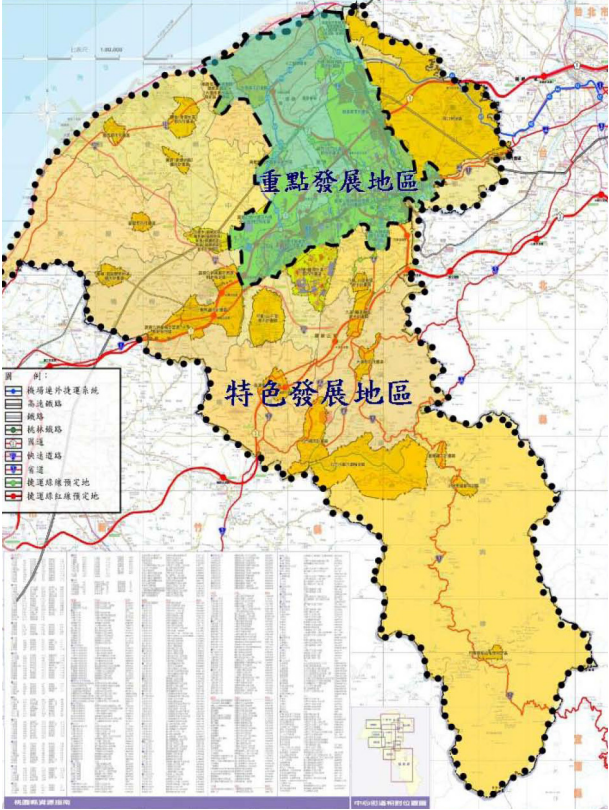
在全市城鄉發展政策綱領指導之下，城鄉風貌應以埤圳濕地資源為主體，形塑兼具生態景觀與文化價值的重要特質，打造水綠交織的城鄉風貌。再者，觀音區濱海地區在進行產業開發時，亦應重視環境保育，並朝向濱海遊憩觀光的多元化使用。

詳見表 3-4 城鄉觀光發展計畫一覽表。

表 3-4 城鄉觀光發展計畫一覽表

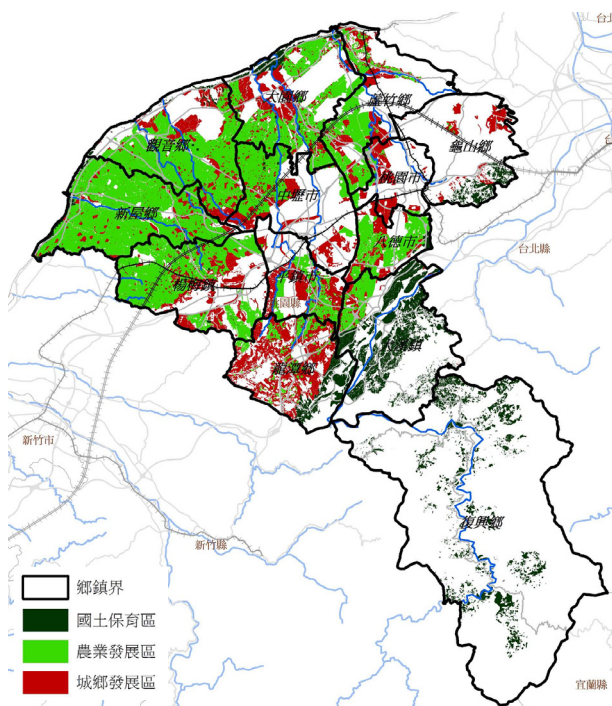
計畫名稱	計畫概述
桃園縣濱海地區整體開發建設計畫（89 年）	1.為帶動濱海地區整體開發，提昇內陸運輸效率。規劃範圍包括桃園市濱海 4 行政區，面積約 336 平方公里，海岸線全長 43 公理。 2.由於沿海地區不宜耕種，開發遊憩區可提高土地利用價值，增加國民旅遊空間，帶動地方發展。劃設蘆竹濱海遊憩區、大園濱海遊憩區、觀音濱海遊憩區及新屋濱海遊憩區 4 個濱海遊憩區。
桃園縣城鄉發展政策綱領（97 年）	1.全市政策綱領 （1）打造桃園航空城，啟動新一波機場經濟發展。 （2）建構綠色運輸系統，營造健康便捷都會生活圈。 （3）整合都市計畫，促進城鄉永續發展。 （4）結合埤圳濕地水路紋理，打造空間美學風貌。 2.與本計畫相關之發展策略 （1）航空城發展策略，應結合濱海旅遊線、台地埤圳文化地景及北部都會公園，營造具地方特色的桃園旅遊線，建構台灣門戶旅遊重鎮。 （2）有關大眾運輸發展策略，對於運轉需求尚未達興建捷運系統標準之次要運輸走廊，朝先建構低成本、可及性高、彈性大之公車捷運系統因應。 （3）有關城鄉成長管理策略，計畫區屬「特色發展地區」，未來檢討及規劃統一由桃園市政府辦理。農業區、工業區變更，應依相關法令規定申請辦理。 （4）有關空間美學發展策略，應串聯埤圳濕地系統及綠地空間，指認具文化價值的城鄉空間，活化公園綠地空間機能，並推廣永續社區生活型態。

公開展覽草案

計畫名稱	計畫概述
	 重點發展地區及特色發展地區示意圖
桃園縣埤塘水圳新生整體發展計畫 (推動策略及五年計畫94-98年)	1.計畫目標 (1)「整體性」：基礎制度架構之建立。 (2)「示範性」：指標性埤塘水圳之創意再利用思考。 (3)「能見性」與「可及性」：提高民眾對埤圳文化議題之了解與認同。 2.整體推動策略 (1) 資源定位—全球取向、區域行銷。 (2) 橫向整合—跨局室共同合作與推動。 (3) 公私合夥—引入民間資源、鼓勵參與。 (4) 中長期紮根計畫—全面建立。 (5) 短期指標計畫—立即啟動。 3.短期指標計畫 (1) 埤塘文宣系列計畫—推廣行銷、建立認同。 (2) 埤塘推廣教育訓練—提高行政能量。 (3) 埤塘大賞—鼓勵民間參與埤塘風貌再造。 (4) 埤塘護照之旅—深化環境教育與鄉土意識。 (5) 都會埤塘公園—水都生活魅力形塑。

公開展覽草案

計畫名稱	計畫概述
桃園縣埤塘活化再生計畫（100 年）	1.計畫於 101 年起每年完成三口埤塘公園，三年內完成十口以上。101 年預計推動內容包括：桃園市 1-4 號埤塘公園新建計畫、蘆竹區瓦窯埤景觀改善計畫、大園區華興池景觀改善計畫、中壢區士校大池埤塘公園新建計畫及觀音區 8-3 號埤塘公園新建計畫。 2.未來推動重點 (1)都市計畫區內之埤塘：進行都市計畫變更，將埤塘轉換為埤塘公園。 (2)非都市計畫區內及農村地區：協商桃園、石門農田水利會提供灌溉用之埤塘，進行生態復育與簡易綠美化。
100 年桃園縣農地資源空間規劃修正成果（行政院農委會，100 年）	1.桃園市面臨桃園航空城重大開發的影響，土地面積龐大的需求直接威脅到農地資源的發展。因此檢討 97 年規劃成果，以策略空間規劃方式推動農地資源空間規劃之檢討。 2.觀音區特定農業經營區適宜性檢討：綜合性農業科技園區＞主題性休閒農業區＞產地物流專區＞自然休閒農業區＝花卉專業區＞稻米專業區＞市場物流專區。 3.觀音區農地資源發展策略 (1)蓮花種類眾多，為重要地方特色，具有花卉專業區發展之潛力。 (2)連結西濱及東西向快速道路，並擁有鄰近桃園機場之地理優勢，搭配豐富農特產，可發展產地物流及市場物流專區。



農地資源空間配置結果

資料來源：本計畫彙整。

公開展覽草案

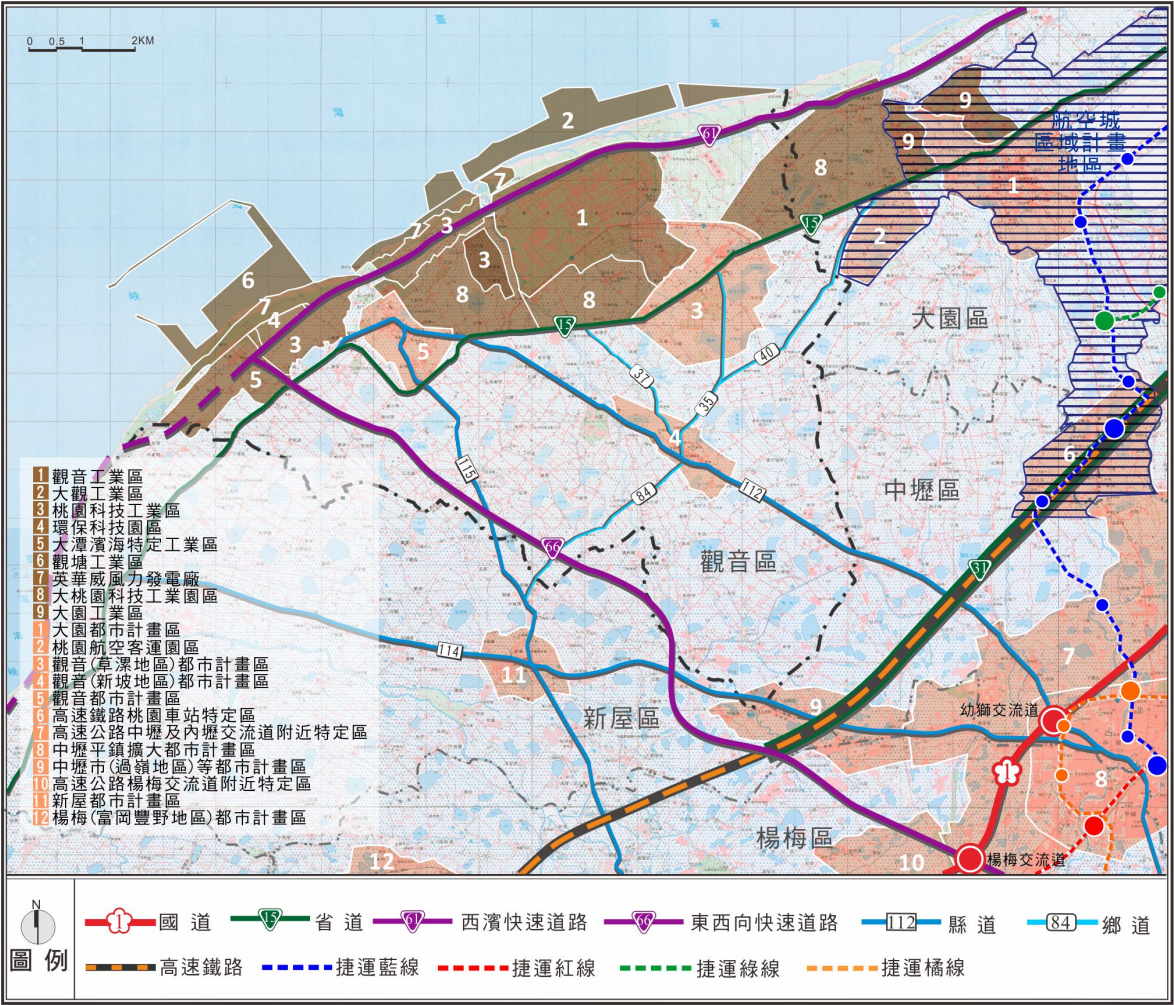


圖 3-1 重大建設計畫示意圖

公開展覽草案

第三節 鄰近都市計畫

本計畫半徑 5 公里範圍內之都市計畫共計 6 處。其中，除桃園航空貨運園區暨客運園區（大園南港地區）特定區計畫案及高速鐵路桃園車站特定區計畫屬新訂都市計畫，仍持續發展中，其餘都市計畫之現況與計畫尚有差距。並針對公共設施用地專案通盤檢討案相關內容進行說明。

壹、觀音都市計畫

一、計畫範圍與面積

為觀音區公所所在地，計畫範圍包括觀音里之大部分，廣興及白玉兩里之一部分。計畫面積為 189.3951 公頃。

二、計畫年期與人口

計畫年期為 110 年。計畫人口為 11,000 人，居住密度每公頃約 480 人。108 年底人口數為 3,511 人，達成率約 32%。

三、計畫內容概要

以甘泉寺為核心，圍繞著商業區，並以現有集居地區為基礎，配合集居規模，劃設 1 個住宅鄰里單元，住商發展率皆達八成以上。工業區則分布於外圍地帶。開放空間紋理以觀音溪為主要特色，沿側規劃甘泉公園，公共設施以鄰里性質居多。

為改善行政及服務機關辦公環境，配合新行政中心設置計畫，97 年於文化路之農業區辦理個案變更。目前刻正辦理第四次通盤檢討。

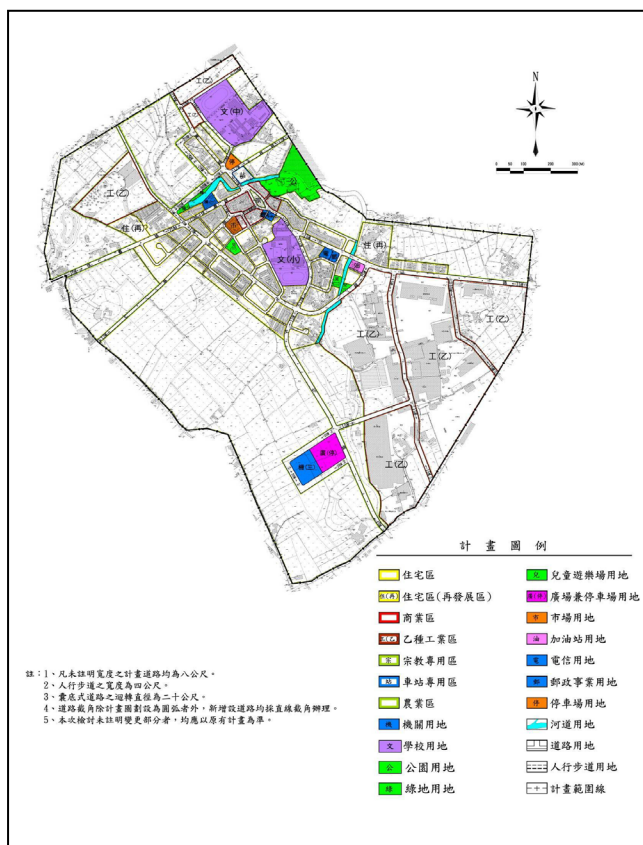


圖 3-2 觀音都市計畫示意圖

資料來源：變更觀音都市計畫（配合地形圖重製專案通盤檢討）案（99.12）。

公開展覽草案

貳、觀音（草漯地區）都市計畫

一、計畫範圍與面積

計畫範圍北至觀音工業區聯外道路，南至順桃 39 號道路，東至保障橋，西至大草厝既成道路。計畫面積為 504.00 公頃。

二、計畫年期與人口

計畫年期為 110 年。計畫人口由 89,000 人調降為 63,000 人，平均居住密度由 400 人/公頃調降為 280 人/公頃。108 年底人口數為 11,053 人，達成率約 18%。

三、計畫內容概要

第一階段範圍為已重劃完竣或無重劃開發附帶條件之地區，面積共計 191.90 公頃。其中，已重劃區以第二種住宅區及第二種商業區為主；再發展區為三處建物密集之舊聚落地區，以第一種住宅區為主。

待重劃地區即規定應以市地重劃方式整體開發而尚未執行之地區，共分六個重劃分區，面積共計 312.09 公頃。除第二單元於 101 年已完成開發外，其餘單元都市計畫已發佈實施且市地重劃書已公告，目前刻正進行整體工程。詳見表 3-5 整體開發單元辦理情形一覽表。

另為促進觀光遊憩發展，增設湖濱遊憩專用區，供湖濱遊憩及相關設施使用。既有溜池亦劃設為灌溉設施專用區，僅供灌溉用蓄水池使用，不得興建任何建築設施。

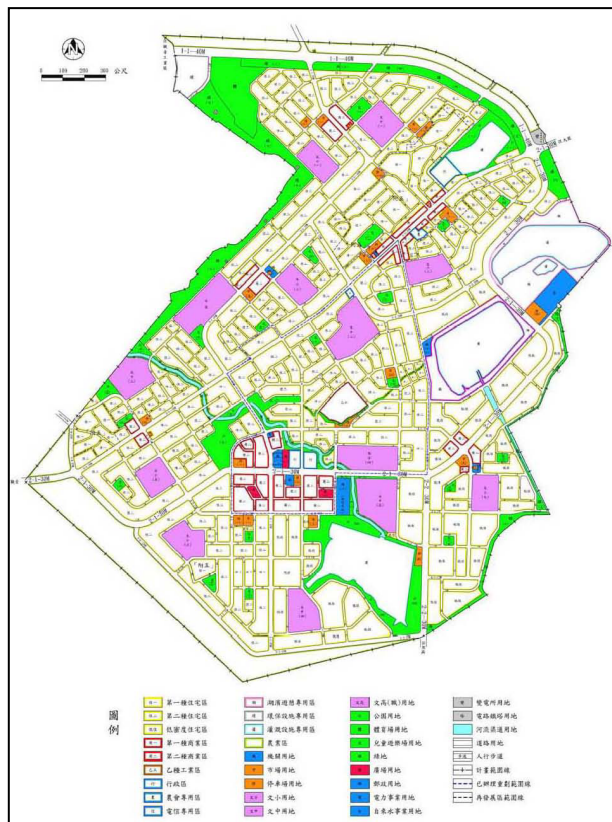


圖 3-3 觀音（草漯地區）都市計畫示意圖

資料來源：變更觀音（草漯地區）都市計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）案（98.03）。

公開展覽草案

表 3-5 草漯都市計畫整體開發單元辦理情形一覽表

開發單元	面積 (ha)	可建築土地 面積(ha)	容納人口 (人)	公辦/ 自辦	辦理進度
第 1 區	47.60	27.02	7,500	公辦	104.09 公告都市計畫書 104.11 公告市地重劃書 預計 109.11 完成整體工程
第 2 區	40.54	22.12	6,200	公辦	98.07 公告都市計畫書 101 年間完成重劃
第 3 區	53.99	30.69	8,600	公辦	106.01 公告都市計畫書 106.02 公告市地重劃書 預計 109.11 完成整體工程
第 4 區	50.29	28.61	8,000	民間	107.01 公告都市計畫書 107.04 公告市地重劃計畫
第 5 區	73.39	39.02	10,900	民間	107.01 公告都市計畫書 107.06 公告市地重劃計畫
第 6 區	46.29	27.10	7,600	公辦	106.01 公告都市計畫書 106.02 公告市地重劃計畫 預計 109.11 完成整體工程
總計	312.10	174.56	48,000		

公開展覽草案

參、中壢市（過嶺地區）楊梅鎮（高榮地區）新屋鄉（頭洲地區）觀音鄉（富源地區）都市計畫

一、計畫範圍與面積

計畫範圍包括 4 處行政區，北至縣道 114，南至台 66 線東西向快速道路，東至中壢區中平國小，西至新屋區頭洲國小。計畫面積為 466.26 公頃。

二、計畫年期與人口

計畫年期為 100 年。計畫人口為 25,000 人，居住密度每公頃約 227 人。108 年底人口數為 19,469 人，達成率約 78%。

三、計畫內容概要

該計畫定位為中壢生活圈影響範圍內之新發展社區，以發展技術及勞力密集型之住宅、工業為主，區分為 4 個住宅鄰里單元，並配置 2 個鄰里性商業中心。住商主要集中於楊梅區，其他轄區發展率不高。依開發時程及開發條件，除已發展區外，劃設優先發展區、後期發展區及附帶條件區。優先發展區為已完成市地重劃地區，後期發展區（7 處）應以市地重劃方式開發，目前已完成 4 處，附帶條件區（6 處）則規定應另擬細部計畫。

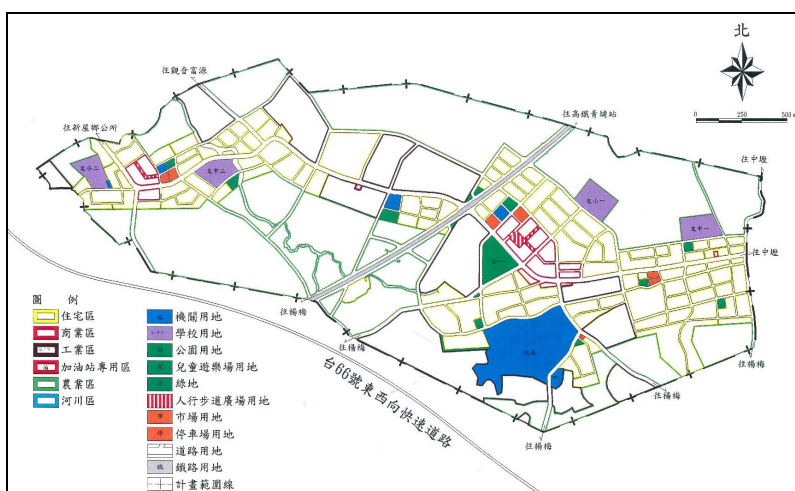


圖 3-4 中壢市（過嶺地區）楊梅鎮（高榮地區）新屋鄉（頭洲地區）
觀音鄉（富源地區）都市計畫

資料來源：變更中壢市（過嶺地區）楊梅鎮（高榮地區）新屋鄉（頭洲地區）觀音鄉（富源地區）
都市計畫（第二次通盤檢討）案（94.11）。

公開展覽草案

肆、新屋都市計畫

一、計畫範圍與面積

以區公所為計畫中心，計畫範圍東至中山路加油站以東約 150 公尺農地，南至新屋國中以南約 200 公尺農地，西至新屋國小以西約 500 公尺農地，北至新屋國小以北約 500 公尺農地，面積約 178.15 公頃。

二、計畫年期與人口

計畫年期為 115 年。計畫人口為 9,500 人，居住密度每公頃約 260 人。108 年底人口數為 10,301 人，達成率約 100%。

三、計畫內容概要

該計畫以居住及發展精緻農業為主，以新屋區公所、新屋國小及新屋國中附近地區的建成區為主要發展核心，住商發展率皆達八成以上，工業區發展率將近五成。在開放空間部分，公園及兒童遊樂場用地開闢率偏低，公園用地現況為灌溉埤塘使用。

因計畫區具有埤塘、水圳等特有之都市風貌，及客家聚落的歷史古蹟，提供發展文化地景、休閒遊憩之契機，故發展定位為「人文埤圳田園都市」。



圖 3-5 新屋都市計畫示意圖

資料來源：變更新屋細部計畫（第一次通盤檢討）案（109.07）。

公開展覽草案

伍、桃園航空貨運園區暨客運園區（大園南港地區）特定區計畫

一、計畫範圍與面積

該計畫貨運區位於機場東側鄰近大園（菓林地區）都市計畫，面積 45.02 公頃；客運區則位於機場西側，鄰近大園都市計畫及觀音（草漯地區）都市計畫，面積 197.53 公頃。計畫面積 242.56 公頃。

二、計畫年期與人口

計畫年期為 115 年。計畫人口為 27,000 人，居住密度每公頃約 340 人。108 年底人口數為 2,415 人，達成率約 9%。

三、計畫內容概要

該計畫係配合「亞太營運中心—空運中心」政策構想，由政府採區段徵收方式取得貨運園區及航空客運服務專用區土地，提供完善客貨運設施用地，提昇國際競爭力。

貨運區的航空貨運專用區、貨物集散專用區，以及客運區的航空客運服務專用區均由交通部民航局取得，供航空設施使用。住宅區及商業區則供產業人口進駐所需之居住及商業服務使用。

另區內有 3 處大埤，考量整體農業灌溉系統，保留作為灌溉設施專用區，並與鄰近公園用地結合作親水遊憩活動使用，排除於區段徵收範圍外。



圖 3-6 桃園航空貨運園區暨客運園區（大園南港地區）特定區計畫示意圖

資料來源：變更桃園航空貨運園區暨客運園區（大園南港地區）特定區計畫案（第一次通盤檢討）（105.01）。

公開展覽草案

陸、高速鐵路桃園車站特定區計畫

一、計畫範圍與面積

計畫範圍東西側以新街溪、汭溪中心線為界，參照桃園軍用機場 1990 年日夜均能音量 60DNL 噪音為北側臨界線，南側銜接高速公路中壢及內壢交流道附近特定區都市計畫範圍。計畫面積為 490 公頃。

二、計畫年期與人口

計畫年期為 110 年。計畫人口為 60,000 人，居住密度每公頃約 350 人。108 年底人口數為 15,270 人，達成率約 25%。

三、計畫內容概要

該計畫依循「國際商務城」及「桃園航空城—經貿展覽園區」之指導原則，以發展經貿交流產業為主軸，設置國際會展展覽中心，引入商務辦公、旅館、購物中心、娛樂設施、國際金融業等，透過便捷之高鐵及機場捷運，作為臺灣與世界接軌之交流中心。

該計畫於 94 年底完成區段徵收計畫，車站及公共設施用地已開發完成，其餘可建築土地則陸續開發。

區內新街溪、老街溪及汭溪等溪流皆劃設為河川區。部分灌溉水塘及水路則劃設為灌溉設施專用區，除供農業灌溉儲存水使用，為強化地方特色，臨接公園用地者，得供作多功能之休閒遊憩及相關設施使用。

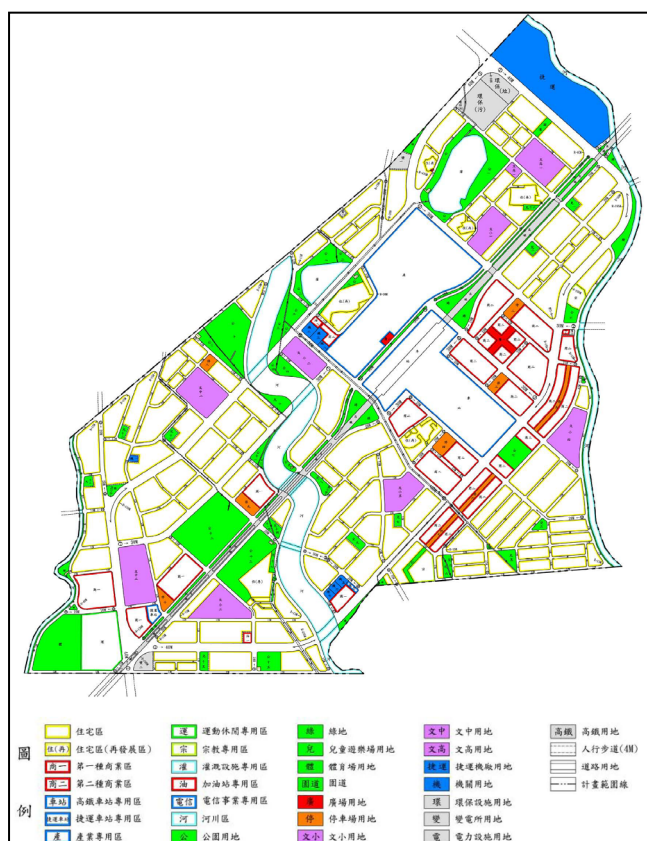


圖 3-7 高速鐵路桃園車站特定區計畫
示意圖

資料來源：變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫
(第一次通盤檢討)案(99.01)。

公開展覽草案

柒、變更觀音(新坡地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案

一、公共設施用地檢討構想

為協調各使用或管理機關，經桃園市政府召開公共設施用地機關協調會議並依各機關評估使用需求，辦理後續公共設施用地檢討作業，詳見表 3-6 公共設施用地檢討構想。

表 3-6 公共設施用地專案通盤檢討構想一覽表

公共設施用地	編號	面積(ha)	取得情形	面積(ha)	檢討變更建議	備註
機關用地	機（一）	0.17	已取得	0.01	維持 原計畫	1.現況為廣播電塔使用。 2.已納入「觀音(新坡地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」檢討變更為廣播事業專用區。
			未取得	0.16		
	機（二）	0.13	已取得	0.12	維持 原計畫	1.已開闢供台電公司新坡服務所使用。 2.未取得土地屬公私共有且畸零狹小無法使用。
			未取得	0.01		
	機（三）	0.22	已取得	0.20	維持 原計畫	1.已開闢供新坡派出所、新坡消防分隊及桃園農田水利會新坡工作站使用 2.未取得土地其土地畸零狹小無法使用。
			未取得	0.02		
學校用地	文小用地	3.94	已取得	3.92	維持 原計畫	1.已開闢供新坡國小使用。 2.未取得土地其土地畸零狹小無法使用。
			未取得	0.02		
	文中用地	3.11	已取得	2.84	維持 原計畫	1.已開闢供觀音高中使用。 2.未取得土地教育局評估仍有使用需求。
			未取得	0.27		
社教用地		0.14	已取得	0.14	維持 原計畫	已開闢供觀音婦幼館使用。
公園用地		0.92	未取得	0.92	維持 原計畫	現況為埤塘(屠宰埤)，需保留以維護埤塘景觀生態及灌溉之功能性。
公園兼 兒童遊樂 場用地	公兒（一）	0.21	未取得	0.21	維持 原計畫	1.尚未開闢使用。 2.周邊無可替代其功能性之公共設施。
	公兒（二）	0.51	已取得	0.51	維持 原計畫	1.已開闢作新坡游泳池及槌球場使用。 2.未取得土地其土地畸零狹小無法使用。
			未取得	0.0029		
零售市場用地		0.16	已取得	0.01	變更為 公園用地	1.經發局評估無使用需求。 2.現況為埤塘使用，需保留以維護埤塘景觀生態及灌溉之功
			未取得	0.15		

公開展覽草案

公共設施用地	編號	面積(ha)	取得情形	面積(ha)	檢討變更建議	備註
						能性。
停車場用地	停（一）	0.10	已取得	0.10	維持原計畫	1.現況作新坡槌球場使用。 2.交通局仍有使用需求。
	停（二）	0.28	未取得	0.28	變更為公園用地	1.尚未開闢使用，交通局無使用需求。 2.現況為埤塘使用，需保留以維護埤塘景觀生態及灌溉之功能性。
	停（三）	0.43	未取得	0.43	變更為公園用地	1.尚未開闢使用，交通局無使用需求。 2.現況為埤塘使用，需保留以維護埤塘景觀生態及灌溉之功能性。
電路鐵塔用地		0.06	已取得	0.06	維持原計畫	已開闢供台電公司之觀音-大園一六一/六九仟伏輸電路編號14、15、16 鐵塔使用。
人行步道用地		0.26	已取得	0.15	維持原計畫	1.已開闢 0.21 公頃。 2.未取得土地評估仍有使用需求。
			未取得	0.11		

資料來源：變更觀音(新坡地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(公展草案，106.09)。

公開展覽草案

二、實質計畫檢討

依據前述公共設施用地檢討構想，擬具變更內容詳見表 3-7 公共設施用地專案通盤檢討變更內容明細表、圖 3-8 公共設施用地專案通盤檢討變更位置示意圖。

表 3-7 公共設施用地專案通盤檢討變更內容明細表

編號	位置	變更內容(ha)		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	計畫區中央，公園用地兩側之市場用地、停車場(二)、停車場(三)及道路用地	市場用地 (0.16)	公園用地 (0.16)	1.市場用地經本府經濟發展局評估已無使用需求，停二及停三用地經本府交通局評估已無使用需求，考量現況均為埤塘使用，需保留以維護埤塘景觀生態及灌溉之功能性，本次檢討併同變更為公園用地。 2.考量土地使用現況及變更後用地之完整性，將毗鄰之道路用地併同變更為公園用地。
		停車場用地 (停二) (0.28)	公園用地 (0.28)	
		停車場用地 (停三) (0.43)	公園用地 (0.43)	
		道路用地 (0.09)	公園用地 (0.09)	

資料來源：變更觀音(新坡地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(公展草案，106.09)。

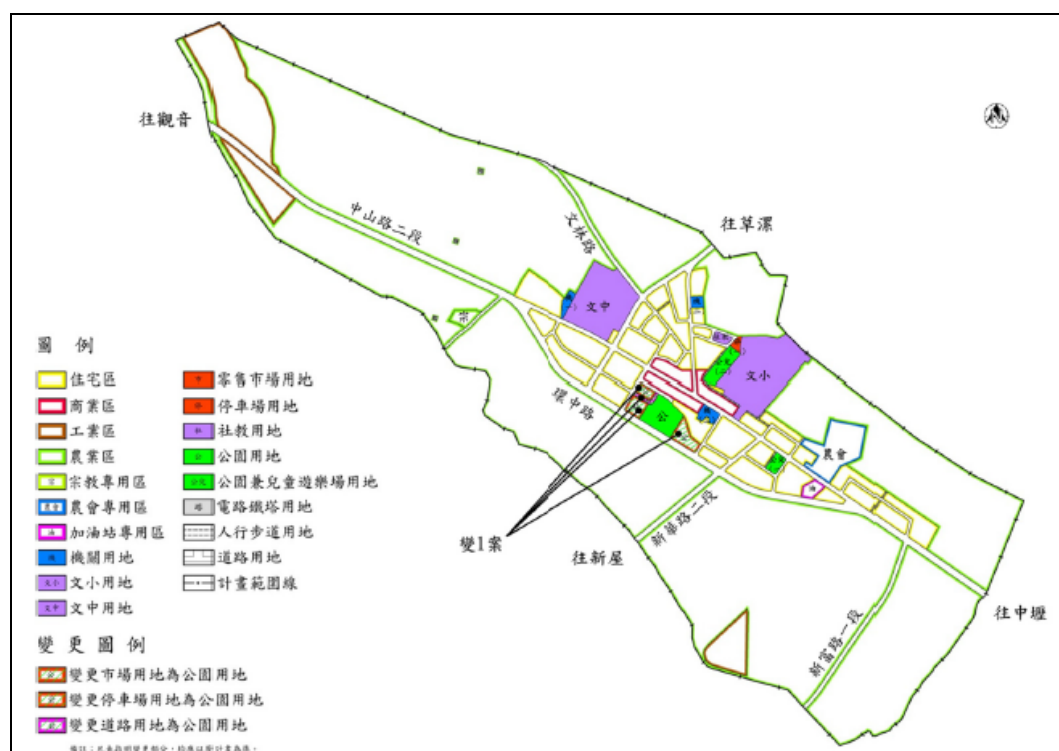


圖 3-8 公共設施用地專案通盤檢討變更位置示意圖

資料來源：變更觀音(新坡地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(公展草案，106.09)。

第四章 發展現況分析

第一節 自然環境

壹、氣候

觀音區位居桃園市沿海地區，屬於亞熱帶季風氣候，受到東北季風與西南季風影響最大。氣候溫暖，四時變化較不顯著，年平均溫度約在 23℃ 左右。年雨量在 1,500 至 2,500 公釐（山區 2,000 至 4,000 公釐），降雨量以夏季較多，冬季較少，但降雨日數反以冬季為多。

貳、地形地質

一、地形地勢

桃園地區地形高度由東南側向西北方向降低，主要以臺地為主，由北而南有桃園臺地、中壢臺地、平鎮臺地、伯公崗臺地及湖口臺地等，為臺灣西部一連串第 4 紀臺地之一部分。

由於大漢溪流經桃園市，將其劃分為東南及西南兩區。東南區為標高 300 公尺至 2,000 公尺以上之山地，屬於雪山山脈山系，山勢陡峭、河谷狹窄；西北地區地勢較為平緩，大多為丘陵與沖積臺地。西北沿海地區的觀音區高程主要均在 150 公尺以內。

在坡度方面，桃園市境內坡度以 5% 以下地區最多，約占 62.14%，各行政區一級坡度（坡度 5%）面積達 90% 以上者，包括新屋區、八德區、大園區、中壢區、觀音區及桃園區。

二、地質土壤

構成桃園臺地各臺地之礫石層一般稱為「臺地礫層」，亦稱為「紅土臺地堆積層」。觀音區分屬中壢臺地與沖積海岸地形，地層由老至新分別為更新世之中壢層與全新世之沖積層。桃園市土壤種類不多，分布亦甚為簡單。觀音區所位於的台地地形主要以紅壤為主，土層一般較厚，質地亦較細緻，惟肥力差。

公開展覽草案

桃園臺地區內之主要褶皺構造包括新埔向斜、平鎮背斜、楊梅向斜、圓山背斜、觀音背斜及中壢向斜等。活動斷層則有南崁斷層、金山斷層、楊梅斷層、新店斷層。觀音區屬不頻繁之弱震區，半徑 10 公里範圍內無活動斷層經過。

詳見圖 4-1 地質分布示意圖。

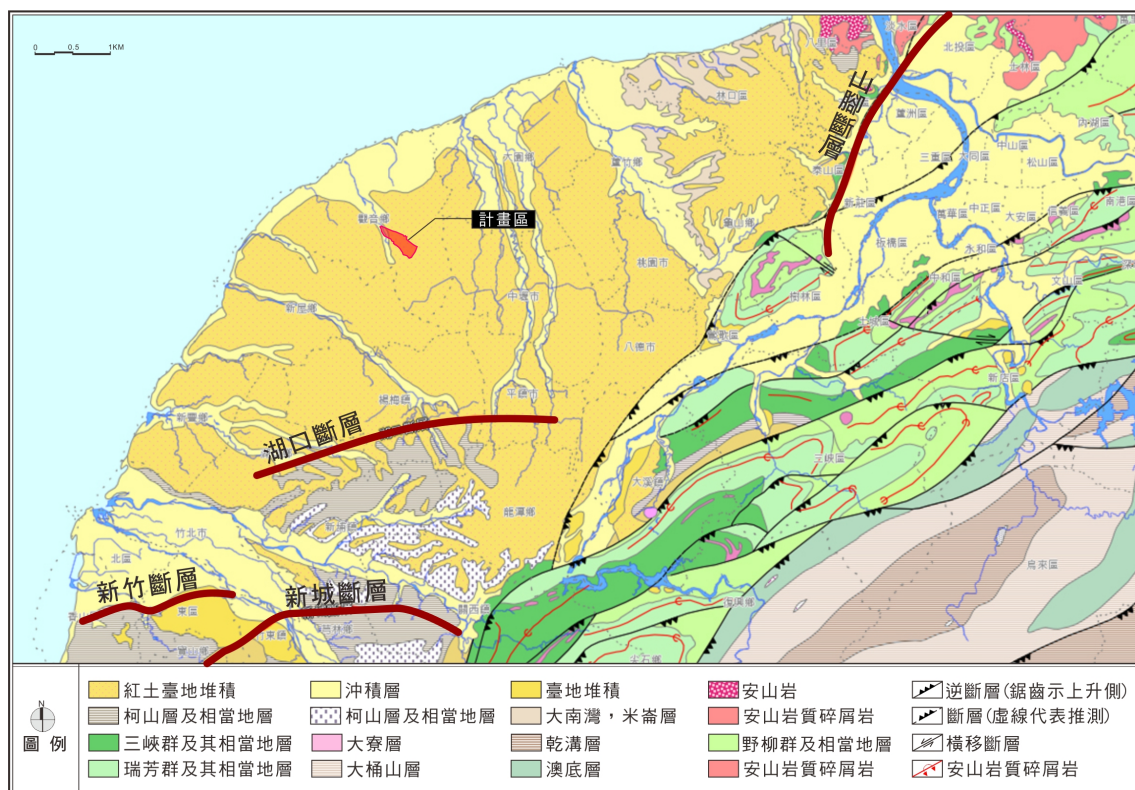


圖 4-1 地質分布示意圖

參、水資源

一、水系

桃園市境內河川甚多，埤、塘甚為發達，構成特殊景觀。河川發源於東南側高山地帶者經淡水河而入海較大者如大漢溪；河川發源於西北側臺地者，水量較少，其中主要河川為南崁溪、老街溪與社子溪，各流域均呈放射狀，經沿海平原而緩流入海，臺灣第三大水庫—石門水庫則位於桃園市龍潭區。觀音區境內之主要河川為富林溪、大堀溪、觀音溪、小飯瀝溪及新屋溪，其水資源利用以農林漁牧用水居多。

詳見圖 4-2 水系埤塘分布示意圖。

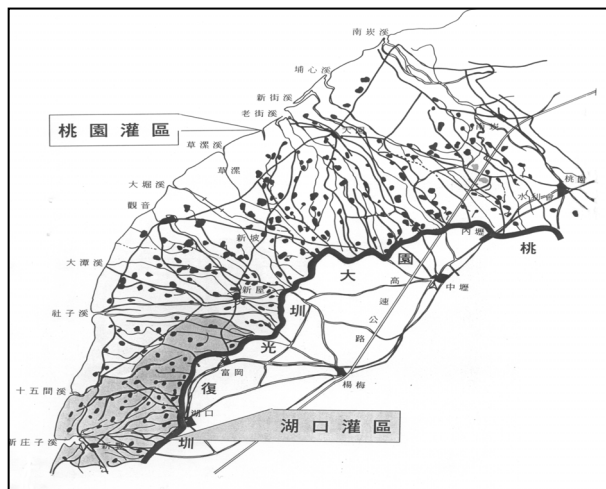
公開展覽草案

二、埤塘

桃園台地上的灌溉系統，始於日據時期到光復後完成，埤塘儲水及調配水量灌區共有兩大灌區，分別是桃園及石門水利會灌區。

埤塘數量共 3,345 口，水域面積約 2,709 公頃。其中，桃園水利會管轄之埤塘共 238 口，石門水利會管轄之埤塘共 357 口。其餘 2,751 口多為私人之埤塘、蓄水池或魚池。

就埤塘口數而言，楊梅區口數最多（約 534 口），次為桃園區（約 56 口），復興區數量最少（約 17 口）。就埤塘水域面積而言，新屋區最多（約 526.37 公頃），觀音區次之（約 522.81 公頃），復興區最少（約 1.36 公頃）。



桃園農田水利會灌溉區域圖

資料來源：台灣省桃園農田水利會

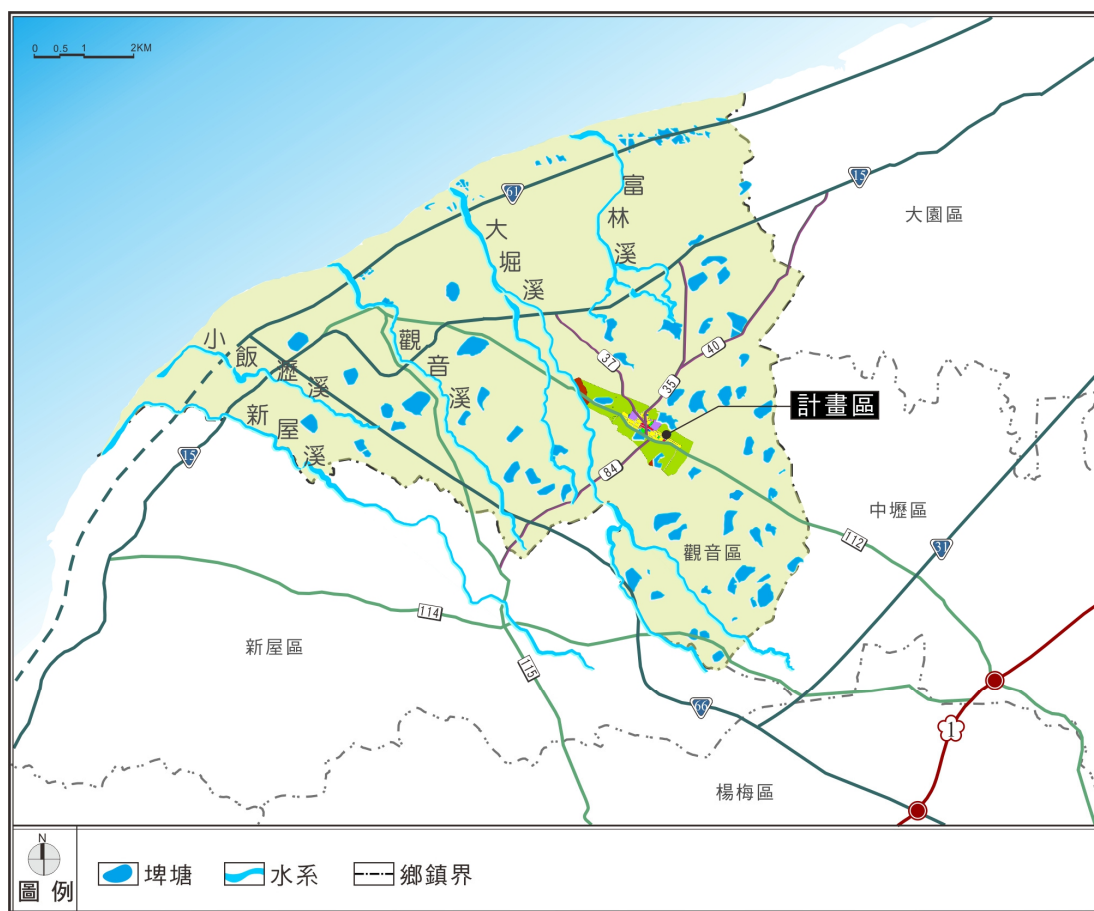


圖 4-2 水系埤塘分布示意圖

公開展覽草案

肆、自然生態環境

自然景觀方面，觀音區大潭附近至大園區許厝港，因海岸走向為東北東方向，每年九月至四月東北強烈季風來襲，在海岸內側堆積形成高大的沙丘，為一特殊景觀。再者，依行政院農業委員會特有生物研究保育中心調查，小飯壠溪至新屋溪，是目前國內發現面積最大、生長最完整的藻礁地形。藻礁由紅藻和綠藻等石灰藻類經膠結和鈣化作用，沉積碳酸鈣形成，生長速度緩慢，觀音區海岸的藻礁規模估計至少有 2,000 年。

生態物種方面，觀音區與新屋區交界之新屋溪，因下游潮間帶的感潮河段長，孕育出寬廣溼地生態，除紅樹林、招潮蟹及彈塗魚外，另有各種海鳥生態。

伍、災害情形

觀音區歷年災情較為嚴重者，天然災害以 70 年 5 月水災為最，造成大堀溪與各溪河床溪口出水潰堤；人為事故則以 100 年 4 月萬達煙火製造股份有限公司爆炸為最，造成民眾傷亡。

觀音區近年重大淹水地區位於觀音溪出海口處（詳見表 4-1、圖 4-3）。另依國家災害防救科技中心之災害潛勢地圖可知，觀音區淹水潛勢地區多以河川及其沿岸為主（詳見圖 4-4、圖 4-5），隨著一日總降雨深度增加，淹水範圍與深度持續擴大。

表 4-1 觀音區近年重大淹水地區一覽表

區別	編號	地點
觀音區	1	觀音溪出海口右岸堤岸後方

資料來源：桃園市地區災害特性、情境(規模)設定或災害潛勢分析（108.04）。

陸、環境敏感地

有關桃園市之山崩與地滑地質敏感區、活動斷層等環境敏感地方面，在本計畫區並無分佈。另依內政部營建署區域計畫地理資訊資料可知，全區皆為地表水源敏感地之水質水量敏感地；中央偏西側、南側為優良農田敏感地之次優良水田；大堀溪東側則分布地質敏感地中的潛在災害不嚴重地區、洪水平原敏感地及地下水補注區敏感地之潛在率二級地區。全區皆無生態敏感地及自然景觀敏感地。

詳見表 4-2 環境敏感地區調查表。

公開展覽草案

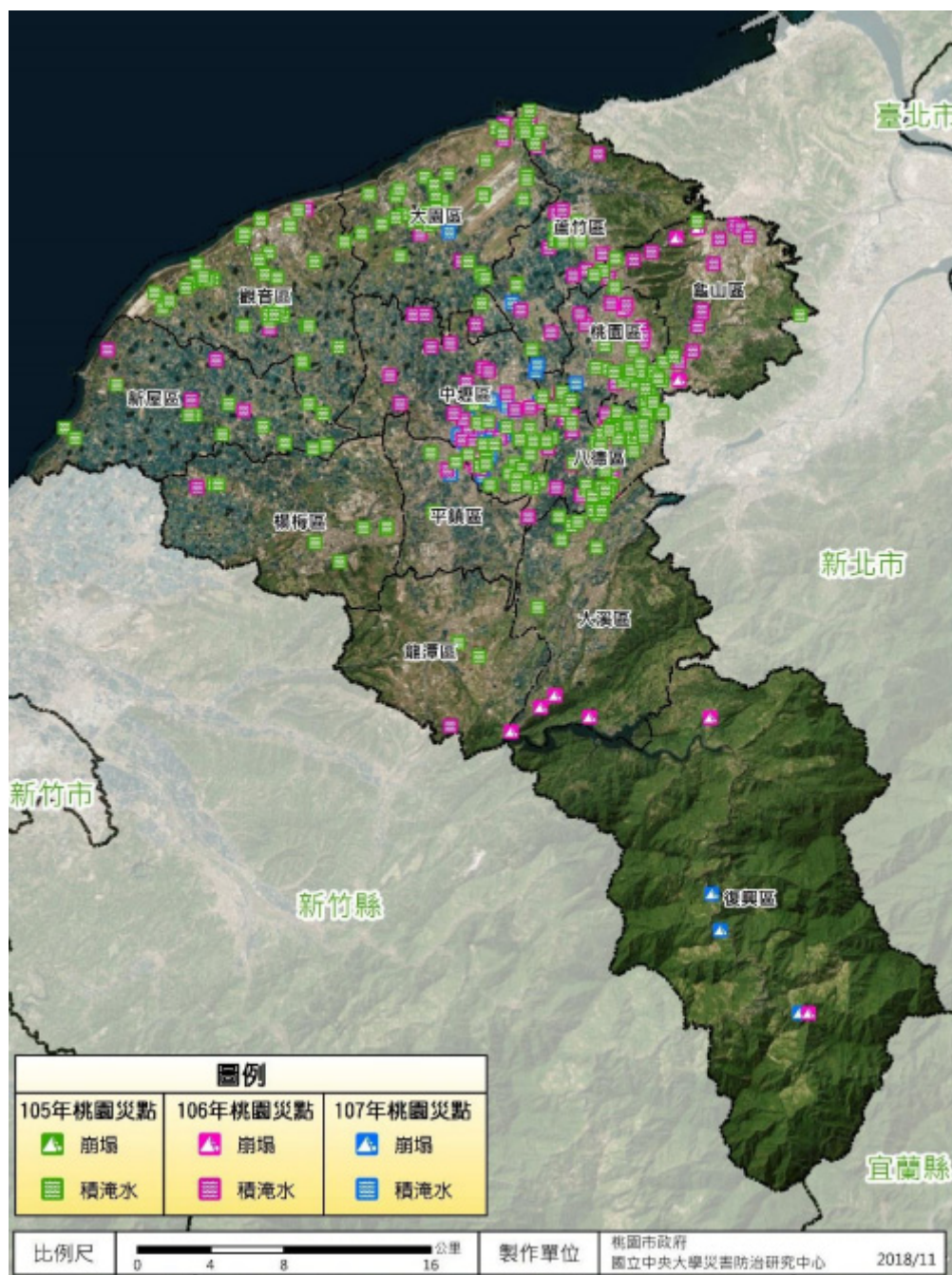


圖 4-3 桃園市 105~107 年歷史積淹水災點圖

資料來源：桃園市地區災害特性、情境(規模)設定或災害潛勢分析（108.04）。

公開展覽草案



圖 4-4 觀音區淹水潛勢地圖（模擬 24 小時累積雨量 350mm）

資料來源：國家災害防救科技中心。

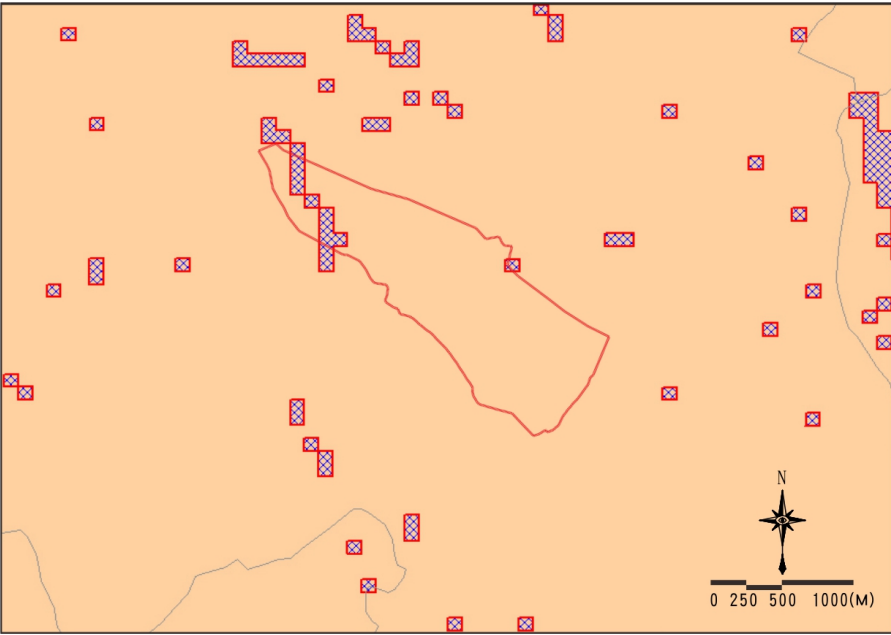
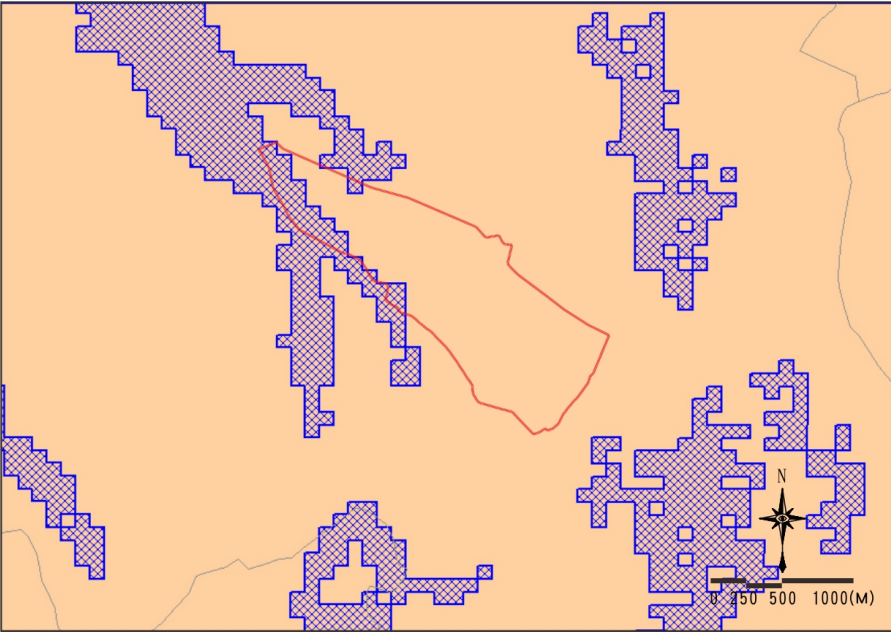


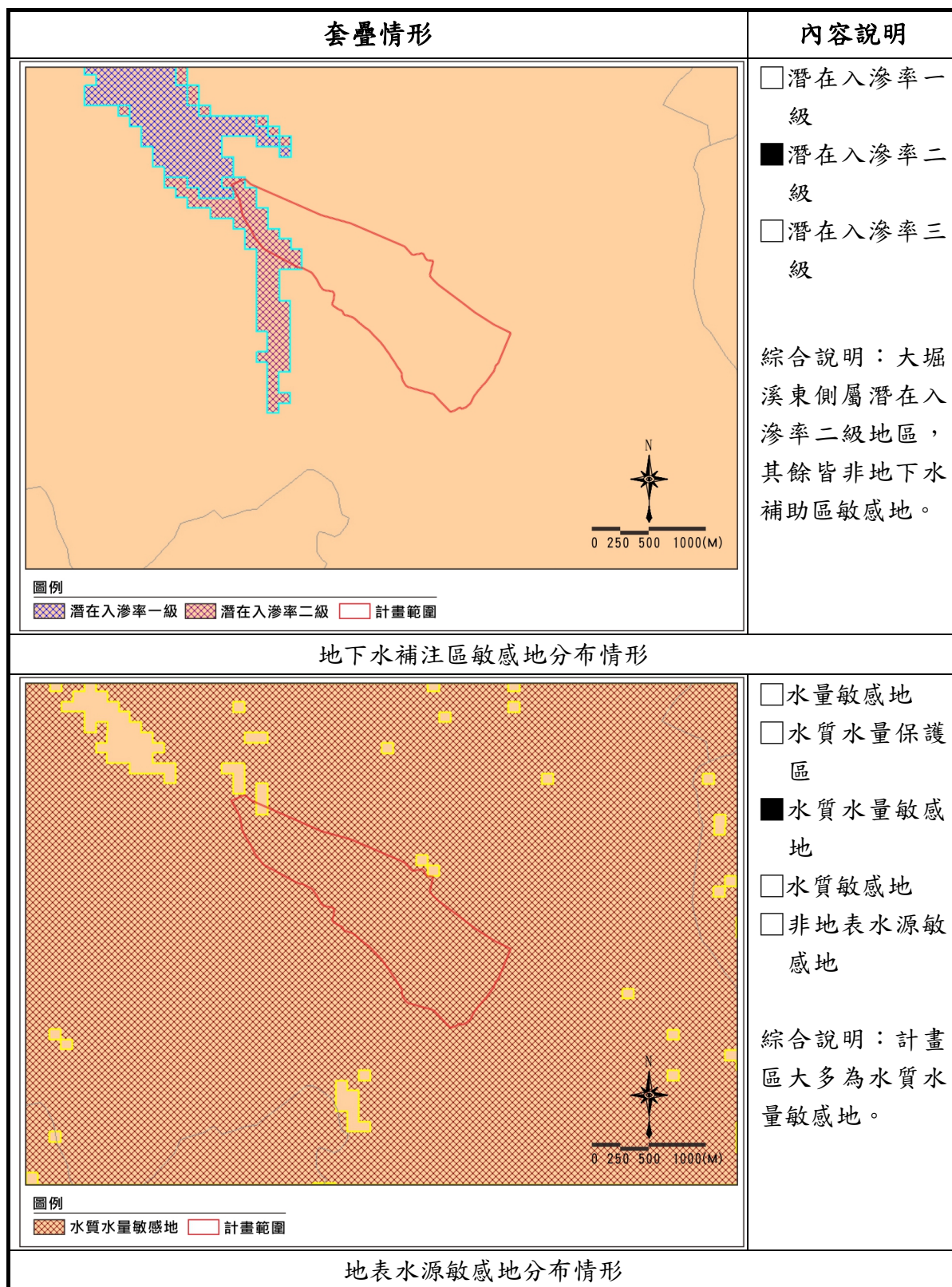
圖 4-5 觀音區淹水潛勢地圖（模擬 24 小時累積雨量 600mm）

資料來源：國家災害防救科技中心。

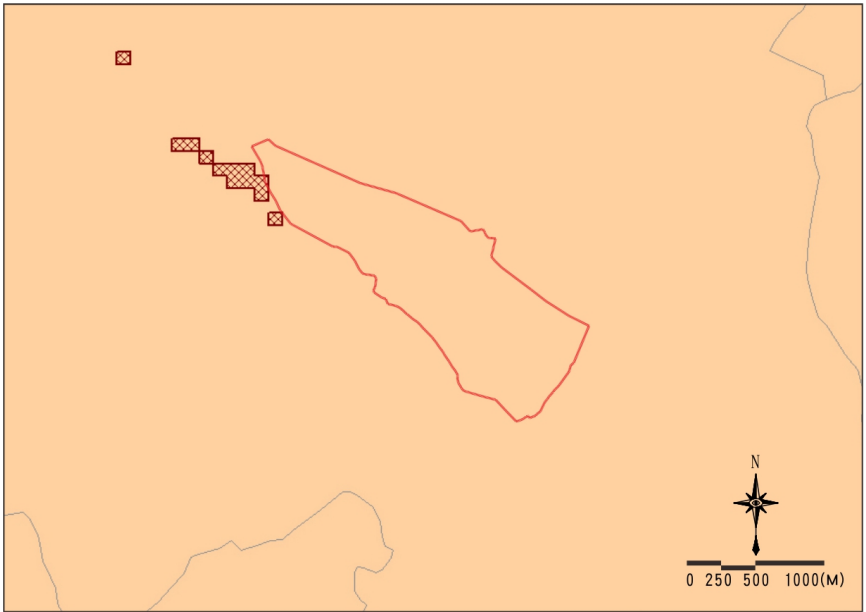
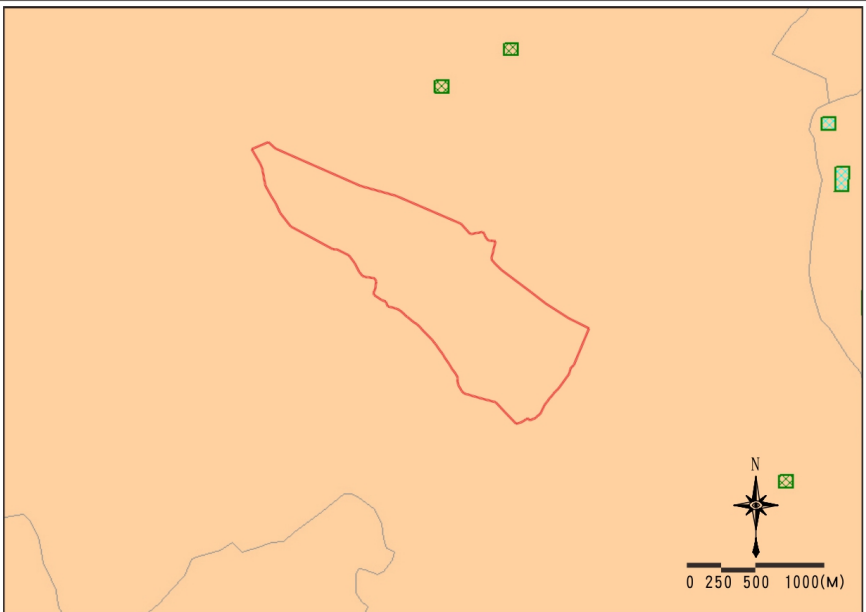
公開展覽草案

表 4-2 環境敏感地區調查表

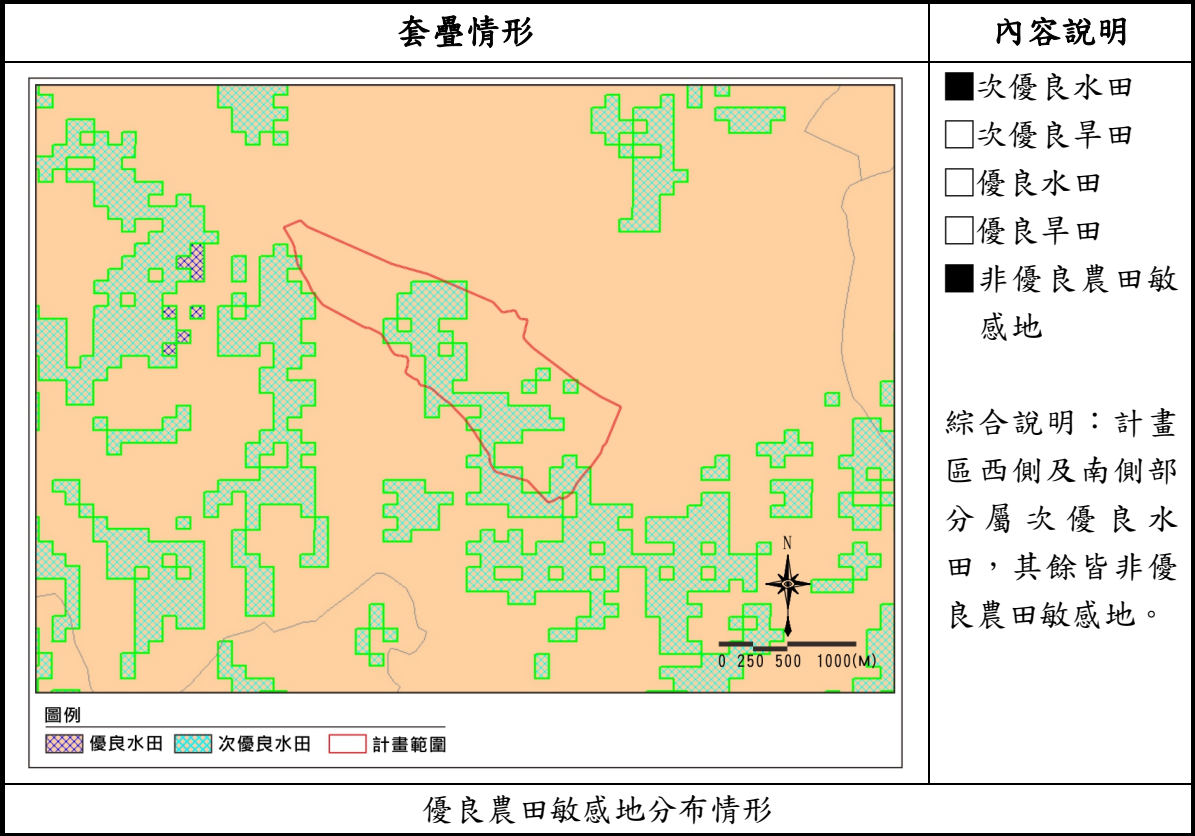
套疊情形	內容說明
 圖例 ■ 潛在災害不嚴重 □ 計畫範圍	□ 潛在災害嚴重 □ 潛在災害次嚴重 ■ 潛在災害不嚴重 ■ 無潛在災害 綜合說明：大堀溪東側屬潛在災害不嚴重地區，其餘為無潛在災害地。
地質敏感地分布情形	
 圖例 ■ 洪水平原敏感地 □ 計畫範圍	■ 非洪水平原敏感地 綜合說明：計畫區西南側屬洪水平原敏感地，其餘皆非洪水平原敏感地。
洪水平原敏感地查詢	



公開展覽草案

套疊情形	內容說明
 圖例 生態敏感地 計畫範圍	■ 非生態敏感地 綜合說明：計畫區大多非生態敏感地。
生態敏感地分布情形	
 圖例 林地 河谷、林地 計畫範圍	□ 林地 □ 河谷、林地 □ 陡坡 □ 陡坡、林地 □ 陡坡、河谷、林地 ■ 非自然景觀敏感地 綜合說明：計畫區皆非自然景觀敏感地。
自然景觀敏感地分布情形	

公開展覽草案



公開展覽草案

第二節 社會經濟

壹、歷史沿革

觀音區，前清時稱「石觀音」，因一農民拾獲一塊白石，狀似觀音菩薩而得名。9 年改稱為「觀音」，日治時期改為觀音庄，35 年國民政府來台後，始改稱為觀音區。觀音區集居於觀音、草漯及新坡三地區，閩、客共居的鄉鎮，觀音地區多為客家人，草漯地區多為閩南人，新坡地區則為閩、客各半。新坡地區包括新坡、上下大堀、苦練腳、下青埔、崙坪及坡寮一部分。日治時代之後發展迅速，尤其大正十三年（1924 年）桃園大圳完成後，農村逐漸繁榮，使其與觀音地區同為主要聚集地。

貳、人文景觀

觀音區人文景觀主要分為人文休閒與文化資源兩部分，茲說明如下：

表 4-3 觀音區人文景觀一覽表

類別		內容
人文休閒	蓮花休閒農園	1.蓮花祭最初是為綠化大堀溪，由大堀溪生態保育聯盟自白河農會取回蓮藕，於 87 年 3 月在大堀溪沿岸試種，品種以大慈蓮、見蓮為主。 2.休閒農園集中於台 66 線、台 15 線及桃 84 鄉道附近，以桃 84 為最，共約 30 多處，面積約 75 公頃，是北台灣最大的蓮花栽培區。其中以林家古厝蓮園、吳厝楊家庄與草漯蓮園為大宗。 3.為促進永續發展，每年固定在 6~8 月份舉行蓮花季活動。除可賞蓮之外，另有生態教學、鄉村生活體驗、團體戶外活動及農特產伴手禮等活動，成為觀音區觀光休閒據點。
	自行車道	1.縣道 112 規劃南北環自行車道，南環蓮園之旅（7.公里）、北環埤塘之旅（6 公里）約 13.5 公里長，由白千層林道及農田景觀道路組成。 2.另規劃景觀埤塘、觀景木棧平台、景觀解說及指示標誌等設施，兼具田園景觀及鄉野情趣，是民眾周休假日休閒健身之場域。
	觀音海水浴場	觀音區海岸因東北風的浪大，為衝浪、衝帆等海上活動之主要地點，浴場內原設有看臺及涼亭，現已無人管理。
	白沙岬燈塔	1.臺灣本島最西邊的燈塔，高 37 公尺，光緒 27 年（1901 年）完工。燈具、稜鏡與重鎚儀器由法國進口，保存由上海機器局製造的時鐘。 2.燈塔除為航運交通設施，早年更具有軍事哨戒及氣象測候的功能。歷經數度地震風災及二次大戰，迄今仍屹立不搖。

公開展覽草案

類別	內容
風力發電車	3.燈塔於 91 年 9 月 2 日公告為縣定古蹟。 觀音區大潭里與大園區北港里間，台電公司架設 16 座 65 公尺高風力發電機組，白色的大風車矗立海岸，形成特殊海岸景觀。
文化資源	甘泉寺 1.位於觀音區興建於當初發現石觀音之處，相傳泉水可治百病，故將廟名改為「甘泉寺」，稱其湧泉處為「觀音井」。 2.每逢石觀音誕辰（農曆四月二十二）舉辦「石觀音文化節」，成為地方信眾的重要慶典，以延續民俗文化。
	保障宮 1.位於觀音區保障村，主祀媽祖，建於咸豐四年（1854 年）。其所奉祀的媽祖金身，原是安奉於船上的「船仔媽」，相傳於康熙 23 年（1650），由福建湄州分靈，極具歷史價值。 2.83 年因台 15 線拓寬工程，舊廟身遭拆除，經 9 年工程，新廟於 92 年完工，為三層樓現代化宏偉廟宇，是沿海地區外觀最為雄偉的廟。
	草漯遺址 位於觀音區草漯附近，23 年間為日人庄司久孝發現。出土遺物包括赤、黑兩大類的陶器，學者推測可能是台北圓山紅色陶系文化及中部黑色陶系文化之地。
	民宅聚落 觀音地區與新坡地區一帶有著密集的客家聚落與古宅，記載客家移民的風土民情及建築語彙。如下大堀屋天水堂、保生村謝屋陳留堂、新坡下徐氏公廳東海堂及武威村廖屋紫霞其室等。

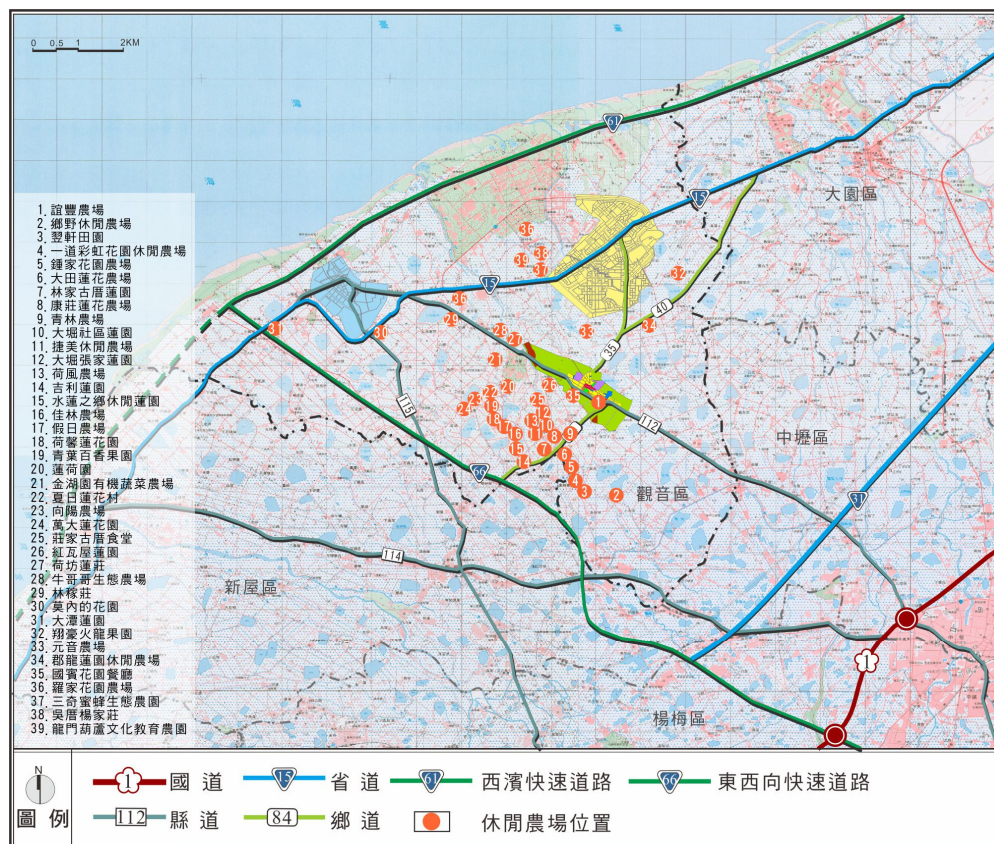


圖 4-6 觀音區蓮花休閒農場分布示意圖

公開展覽草案

參、人口分析

一、人口成長

(一) 區域人口

桃園市歷年人口成長相當穩定，每年約以 1%~3% 成長率成長，近十年平均成長率為 1.29%。觀音區近十年平均成長率為 1.11%，受到觀音工業區陸續開發的影響，人口數呈現先衰退後上升的趨勢。由「桃園市綜合發展計畫」可知，觀音工業區因附近缺乏完善的住宅環境，有 25% 勞工為其他鄉鎮縣市之通勤者。因此，製造業就業人數高達 2 萬 3 千多人，但對本區人口成長效益卻不高。

詳見表 4-4 新坡都市計畫區歷年人口成長統計表。

(二) 新坡都市計畫區

計畫區近十年年平均成長率為 0.51%，屬於人口成長穩定地區，且現況人口自 99 年起即已超過計畫人口（6,000 人），目前 108 年底為 6,297 人。

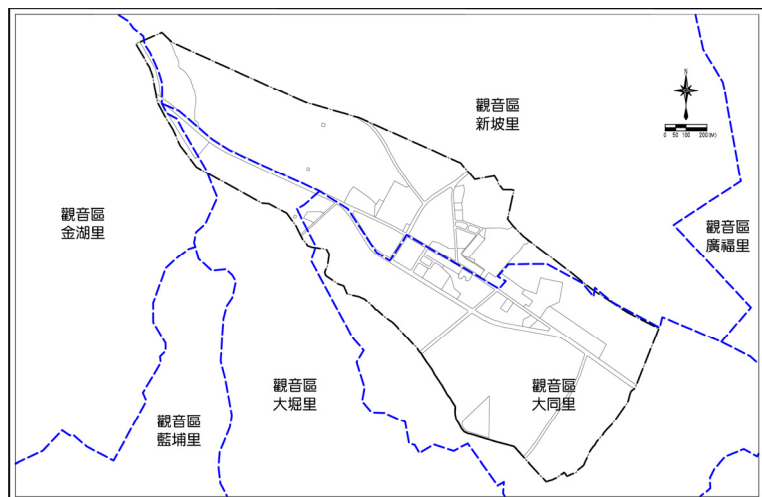


圖 4-7 里界分布示意圖

詳見圖 4-7 里界分布示意圖、表 4-4 新坡都市計畫區歷年人口成長統計表。

(三) 非都市地區

觀音區都市計畫區人口數約為全區總人口數的三成。然新坡都市計畫區東側的崙坪里雖為非都市土地，因鄰近中壢市，交通非常便利，108 年底人口為 5,683 人，僅次於草新里 7,190 人。由此可知，本區都市化比例並不高。

詳見表 4-5 觀音區各都市計畫區歷年人口成長統計表、表 4-6 新坡都市計畫區各里歷年人口成長統計表。

公開展覽草案

表 4-4 新坡都市計畫區歷年人口成長統計表

年度	桃園市		觀音區		新坡都市計畫	
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)
99	2,002,060	1.18	61,077	0.40	6,007	0.31
100	2,013,305	0.56	61,676	0.98	6,050	0.97
101	2,030,161	0.84	62,612	1.52	6,022	-0.46
102	2,044,023	0.68	63,003	0.62	6,084	1.03
103	2,058,328	0.70	63,602	0.95	6,118	0.56
104	2,105,780	2.31	64,785	1.86	6,153	0.57
105	2,147,763	1.99	65,555	1.19	6,228	1.22
106	2,188,017	1.87	66,472	1.40	6,258	0.48
107	2,220,872	1.50	67,358	1.33	6,295	0.59
108	2,249,037	1.27	67,956	0.89	6,297	0.03
平均成長率(%)	1.29		1.11		0.51	

資料來源：

- 1.桃園市、觀音區：99 年人口，桃園市統計要覽；100-108 年人口，桃園市政府民政局。
- 2.新坡都市計畫地區：觀音區戶政事務所。
- 3.承上，考量各村聚落分佈於計畫區內之比例（大同里、新坡里、大堀里分別為 90%、76%及 5%），概估計畫區內現況人口數。
- 4.本計畫彙整。

表 4-5 觀音區各都市計畫區歷年人口成長統計表

年度	觀音區 (人)	都市計畫區				
		觀音(人)	草漯(人)	新坡(人)	小計(人)	佔全區 比例(%)
98	60,831	3,650	8,311	5,988	17,949	29.51
99	61,077	3,644	8,433	6,007	18,084	29.61
100	61,676	3,632	8,496	6,065	18,193	29.50
101	62,612	3,668	8,591	6,022	18,281	29.20
102	63,003	3,662	8,635	6,084	18,381	29.17
103	63,602	3,666	8,792	6,118	18,576	29.21
104	64,785	3,715	9,123	6,153	18,991	29.31
105	65,555	3,640	10,480	6,228	20,348	31.04
106	66,472	3,660	10,862	6,258	20,780	31.26
107	67,358	3,645	11,194	6,295	21,134	31.38
108	67,956	3,511	11,053	6,297	20,861	30.70

資料來源：除 105-108 年新坡都市計畫區係由本計畫彙整外，餘依桃園市統計年報為主。

公開展覽草案

表 4-6 新坡都市計畫區各里歷年人口成長統計表

年度	新坡都市計畫區						崙坪里	
	新坡里		大同里		大堀里			
	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)
99	3,524	-1.04	3,610	1.46	1,598	0.00	5,234	-0.30
100	3,501	-0.65	3,676	1.83	1,622	1.5	5,358	2.37
101	3,465	-1.03	3,673	-0.08	1,622	0.00	5,460	1.90
102	3,486	0.61	3,723	1.36	1,676	3.33	5,526	1.21
103	3,504	0.52	3,742	0.51	1,744	4.06	5,558	0.58
104	3,486	-0.51	3,796	1.44	1,752	0.46	5,630	1.30
105	3,501	0.43	3,866	1.84	1,765	0.74	5,666	0.64
106	3,513	0.34	3,888	0.57	1,780	0.85	5,683	0.30
107	3,586	2.08	3,868	-0.51	1,765	-0.84	5,694	0.19
108	3,625	1.09	3,838	-0.78	1,754	-0.62	5,683	-0.19
平均成長率 (%)	0.18		0.76		0.95		0.80	

資料來源：觀音區戶政事務所。

公開展覽草案

二、人口變遷

近十年來，桃園市與觀音區人口皆呈現穩定成長情形。自 103 年底升格為直轄市後，桃園市因具備交通建設與生活機能優勢，且房價較雙北市低，吸引人口移入，尤以 104 年內遷情形最為顯著。

詳見表 4-7 人口自然及社會增加情形統計表。

表 4-7 人口自然及社會增加情形統計表

地區別	年度	總人口 (人)	人口總 增加數 (人)	人口 增加率 (0/00)	自然增加數(人)			社會增加數(人)		
					增加數	出生數	死亡數	增加數	遷入數	遷出數
桃園市	99	2,002,060	23,278	11.63	5,655	15,838	10,183	17,623	134,191	116,568
	100	2,013,305	11,245	5.59	7,162	18,041	10,879	4,082	99,132	95,050
	101	2,030,161	16,856	8.30	8,889	19,866	10,977	7,967	102,780	94,813
	102	2,044,023	13,862	6.78	5,785	16,757	10,972	8,077	104,227	96,150
	103	2,058,328	14,305	6.95	5,506	17,360	11,854	8,799	103,332	94,533
	104	2,105,780	47,452	22.53	10,784	22,384	11,600	36,668	117,542	80,874
	105	2,147,763	41,983	19.55	11,149	23,786	12,637	30,834	108,929	78,095
	106	2,188,017	40,254	18.40	10,736	23,356	12,620	29,518	107,644	78,126
	107	2,220,872	32,855	14.79	9,745	22,583	12,838	23,110	107,880	84,770
	108	2,249,037	28,165	12.52	9,338	22,866	13,528	18,522	105,690	87,168
觀音區	99	61,077	246	4.03	8	407	399	238	3,065	2,827
	100	61,676	599	9.80	131	557	426	468	2,831	2,363
	101	62,612	936	14.95	257	699	442	679	3,138	2,459
	102	63,003	391	6.21	78	521	443	313	2,915	2,602
	103	63,602	599	9.42	118	591	473	481	3,165	2,684
	104	64,785	1,183	18.26	197	674	477	986	3,306	2,320
	105	65,555	770	11.75	174	671	497	596	2,879	2,283
	106	66,472	917	13.99	250	736	486	667	3,104	2,437
	107	67,358	886	13.33	227	691	464	659	3,131	2,472
	108	67,956	598	8.80	194	671	477	423	2,948	2,525

資料來源：桃園市政府主計處統計年報 <http://dbas.tycg.gov.tw/home.jsp?id=47&parentpath=0,13>；桃園市政府民政局 <https://cab.tycg.gov.tw/home.jsp?id=10596&parentpath=0,10580>；本計畫彙整。

公開展覽草案

三、人口組成

在年齡統計方面，桃園市與觀音區青壯年人口比例大多維持穩定成長趨勢，惟幼年人口明顯呈現負成長，人口開始朝向老年化發展。在扶養率方面，桃園市扶養率由 35% 降至 33% 又再回升；觀音區則由 40.28% 降至 35.50%，顯示依賴人口逐年減少，整體經濟負擔逐年減緩。

詳見表 4-8 人口組成分析表。

表 4-8 人口組成分析表

地區別	年度	總人口 (人)	0-14 歲		15-64 歲		65 歲以上		扶養率 (%)
			人數 (人)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)	
桃園市	99	2,002,060	363,341	18.15	1,473,703	73.61	165,016	8.24	35.85
	100	2,013,305	350,658	17.42	1,494,077	74.21	168,570	8.37	34.75
	101	2,030,161	340,982	16.80	1,514,913	74.62	174,266	8.58	34.01
	102	2,044,023	333,658	16.32	1,528,505	74.78	181,860	8.90	33.73
	103	2,058,328	326,256	15.85	1,540,482	74.84	191,590	9.31	33.62
	104	2,105,780	326,854	15.52	1,575,296	74.81	203,630	9.67	33.68
	105	2,147,763	329,307	15.33	1,599,031	74.45	219,425	10.22	34.32
	106	2,188,017	331,649	14.93	1,620,364	72.96	236,004	10.63	35.03
	107	2,220,872	334,425	15.06	1,633,235	73.54	253,213	11.40	35.98
	108	2,249,037	334,572	14.88	1,642,117	73.01	272,348	12.11	36.96
觀音區	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	73.81	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
	108	67,956	9,261	13.63	50,153	73.80	8,542	12.57	35.50

資料來源：桃園市政府主計處統計年報 <http://dbas.tycg.gov.tw/home.jsp?id=47&parentpath=0,13>；桃園市政府民政局 <https://cab.tycg.gov.tw/home.jsp?id=10596&parentpath=0,10580>；本計畫彙整。

公開展覽草案

四、人口密度

就桃園市人口密度分布而言，108 年全市平均密度為 1,842 人/平方公里。其中，以桃園區 13,010 人/平方公里最多，次為八德區 6,110 人/平方公里，再次為中壢區 5,455 人/平方公里。計畫區所在之觀音區人口密度為 772 人/平方公里。

詳見圖 4-8 人口密度分布示意圖。

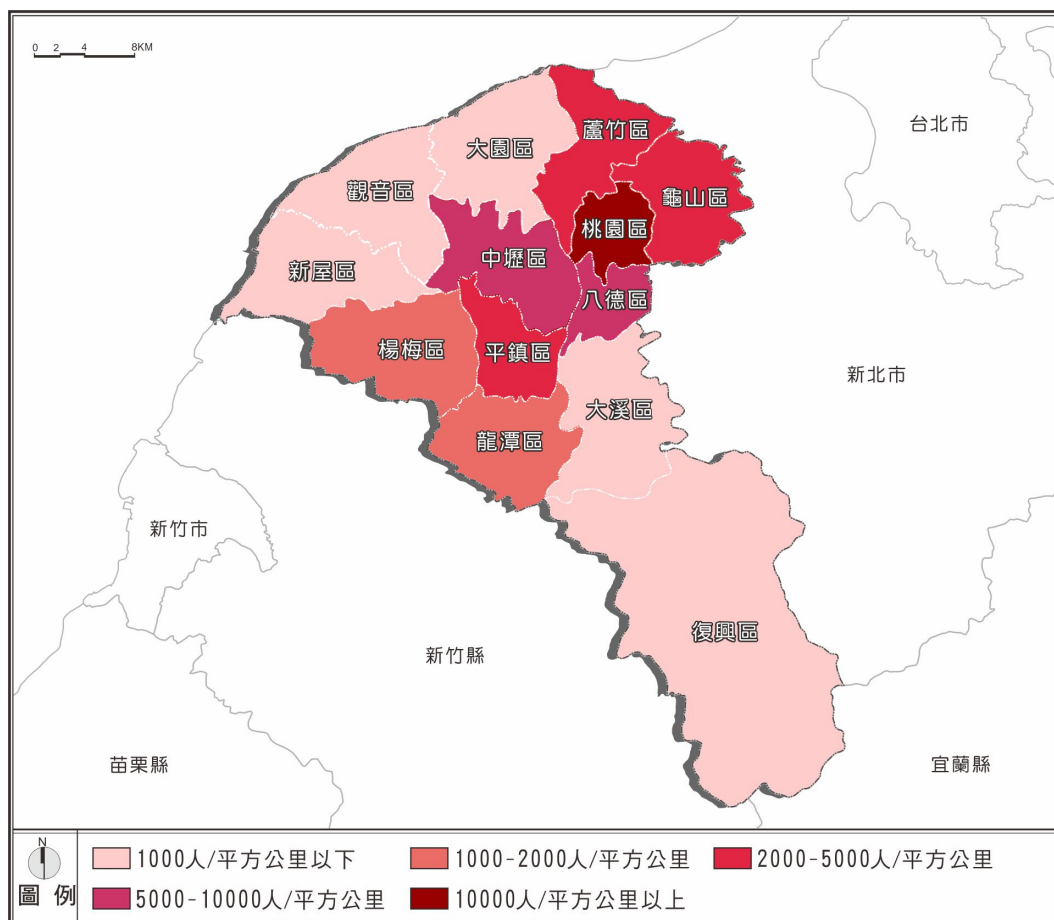


圖 4-8 人口密度分布示意圖

公開展覽草案

肆、產業發展

一、就業人口分析

由就業人口結構比例可知，桃園市近十年一級產業就業人口明顯減少；二級產業略為減少；三級產業明顯成長。108 年全市就業人口約 103.3 萬人，從事農、林、漁、牧業等一級產業者約 1.0 萬人，佔就業人口之 0.97 %；從事工業、製造、營造等二級產業者約 45.7 萬人，佔就業人口之 44.24 %；從事服務業等三級產業者約 56.6 萬人，佔就業人口之 54.79%，顯示桃園市就業人口經濟活動之結構，主要偏向二、三級產業。

詳見表 4-9 桃園市歷年就業人口結構分析表。

表 4-9 桃園市歷年就業人口結構分析表

單位：%

產業別	年別	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
	地區										
一級產業	臺灣地區	5.24	5.06	5.01	4.96	4.95	4.95	4.95	4.90	4.90	4.86
	北部區域	0.90	0.96	0.99	0.93	0.94	0.97	0.94	1.02	0.92	0.92
	桃園市	1.24	1.19	1.07	0.94	0.92	1.21	1.34	1.07	1.05	0.97
二級產業	臺灣地區	35.92	36.34	36.34	36.15	36.14	36.03	35.88	35.79	35.71	35.58
	北部區域	34.50	34.62	34.15	34.22	33.99	33.91	34.10	33.98	33.77	32.97
	桃園市	46.63	47.61	46.70	46.91	46.93	45.77	45.74	45.37	45.23	44.24
三級產業	臺灣地區	58.84	58.60	58.76	58.89	58.91	59.02	59.17	59.31	59.38	59.56
	北部區域	64.60	64.42	64.86	64.85	65.07	65.13	64.97	65.00	65.30	66.11
	桃園市	52.13	51.19	52.24	52.15	52.15	53.02	52.92	53.56	53.72	54.79

資料來源：行政院主計處：人力資源統計年報

<https://www.stat.gov.tw/ct.asp?xItem=45283&ctNode=518> 就業者之行業；本計畫彙整。

公開展覽草案

二、產業發展分析

(一) 一級產業

觀音區 107 年耕地面積為 4,609 公頃，佔全區面積 52.41%、全市面積 3.78%，居全市第二，僅次於新屋區，主要種植水稻，次以生產西瓜、香瓜及洋香瓜為多；漁業大多為內陸養殖業；畜牧業牲畜數為 19,139 頭，以養豬為最大宗，居全市第三。再者，桃園區草花種植為全省第一，觀音區為全市第二草花種植地區。然而，因 WTO 衝擊及欠缺人力耕作等因素，農田廢耕情形逐漸嚴重，土地資源無法有效利用。

(二) 二級產業

由 100 年、105 年工商及服務業普查報告可知，觀音區二級產業場所單位數自 100 年 854 家至 105 年 1,059 家，共增加 205 家，平均成長率為 24.00%；從業員工數自 100 年 31,877 人至 105 年 37,647 人，共增加 5,770 人，平均成長率為 18.10%，其中以製造業數量為主。主要受惠於觀音區大型工業區陸續開發，帶動就業機會，促使產業快速成長。

(三) 三級產業

由 100 年、105 年工商及服務業普查報告可知，觀音區三級產業場所單位數自 100 年 1,380 家至 105 年 1,554 家，共增加 174 家，平均成長率為 12.61%；從業員工數自 100 年 4,926 人至 105 年 5,650 人，共增加 724 人，平均成長率為 14.70%，其中以批發及零售業為主。且因人口持續增加，部分地方性服務業皆有顯著成長，尤以教育服務業為最。

詳見表 4-10 觀音區工商及服務業產業概況統計表。

公開展覽草案

表 4-10 觀音區工商及服務業產業概況統計表

行業別		100 年		105 年		成長率(%)	
		場所單位數(家)	從業員工數(人)	場所單位數(家)	從業員工數(人)	場所單位數	從業員工數
工業部門	礦業及土石採取業	2	(D)	1	(D)	-50.00	—
	製造業	571	30,161	679	35,885	18.91	18.98
	用水供應及污染整治業	24	413	36	403	50.00	-2.42
	營造業	257	1,303	343	1,359	33.46	4.30
	小計	854	31,877	1059	37,647	24.00	18.10
服務業部門	批發及零售業	776	2,517	811	2,690	4.51	6.87
	運輸及倉儲業	87	682	101	1055	16.09	54.69
	住宿及餐飲業	198	360	263	557	32.83	54.72
	資訊及通訊傳播業	7	25	8	(D)	14.29	—
	金融及保險業	10	(D)	17	(D)	70.00	—
	不動產業	18	36	34	85	88.89	136.11
	專業、科學及技術服務業	31	217	34	241	9.68	11.06
	支援服務業	34	396	42	269	23.53	-32.07
	教育服務業	23	97	42	263	82.61	171.13
	醫療保及社會工作服務業	41	347	21	228	-48.78	-34.29
	藝術、娛樂及休閒服務業	28	77	32	57	14.29	-25.97
	其他服務業	127	172	149	205	17.32	19.19
	小計	1,380	4,926	1,554	5,650	12.61	14.70
總計		1,756	2,234	2,613	43,297	16.97	17.65

資料來源：行政院主計處，工商及服務業普查報告；本計畫彙整。

註：「—」：無數值；「(D)」不陳示數值，以保護個別資料。

伍、住宅供需分析

一、住宅存量

桃園市 108 年第四季住宅存量約有 84 萬戶，戶籍數約為 82 萬戶，且近年住宅剩餘率約為 2~7%，適足供不動產市場彈性調節。觀音區除 108 年之外，其餘年度家庭戶數高於住宅存量，此一住宅缺口顯示當地不動產市場較仍具成長空間。

詳見表 4-11 桃園市歷年住宅存量變動表、表 4-12 觀音區歷年住宅存量變動表。

公開展覽草案

表 4-11 桃園市歷年住宅存量變動表

單位：戶

項目 民國	住宅存量 A	歷年住宅 存量變動	家庭戶數 B	歷年家庭 戶數變動	住宅短缺數 A-B=C	歷年住宅 短缺數變動	住宅剩餘率% C/A*100%
99	717,845	—	673,477	—	44,368	—	6.18
100	730,904	13,059	686,273	12,796	44,631	263	6.11
101	739,904	9,000	701,827	15,554	38,077	-6,554	5.15
102	748,503	8,599	716,582	14,755	31,921	-6,156	4.26
103	763,919	15,416	733,004	16,422	30,915	-1,006	4.05
104	779,634	15,715	750,501	17,497	29,133	-1,782	3.74
105	801,821	22,041	770,894	20,393	35,987	6,854	4.49
106	815,979	14,158	790,376	19,482	25,603	-10,384	3.14
107	834,186	18,207	807,471	17,095	26,715	1,112	3.20
108	848,489	14,303	825,888	18,417	22,601	-4,114	2.66

資料來源：內政部不動產資訊平台/住宅統計/統計資訊整合查詢；本計畫彙整。

註：本表住宅存量係指房屋稅籍住宅類數量。

表 4-12 觀音區歷年住宅存量變動表

單位：戶

項目 民國	住宅存量 A	歷年住宅 存量變動	家庭戶數 B	歷年家庭 戶數變動	住宅短缺數 A-B=C	歷年住宅 短缺數變動	住宅剩餘率% C/A*100%
99	17,160	—	19,238	—	-2,078	—	-12.11
100	17,727	567	19,607	369	-1,880	198	-10.61
101	17,955	228	19,960	353	-2,005	-125	-11.17
102	18,079	124	20,289	329	-2,210	-205	-12.22
103	18,492	413	20,997	708	-2,505	-295	-13.55
104	19,101	609	21,614	617	-2,513	-8	-13.16
105	19,488	379	22,156	374	-2,508	5	-12.87
106	20,169	681	22,713	557	-2,544	-36	-12.61
107	21,123	954	23,294	581	-2,171	373	-10.28
108	23,998	2,875	21,979	-1,315	2,019	4,190	8.41

資料來源：內政部不動產資訊平台/住宅統計/統計資訊整合查詢；本計畫彙整。

註：本表住宅存量係指房屋稅籍住宅類數量。

公開展覽草案

二、住宅供給

桃園市建照核准宅數 102 年高達 2.5 萬宅，同年使照亦達 1.7 萬宅，主因為當年度桃園龜山區 A7 合宜住宅釋出 5,000 戶，103 年下滑後，104 年又趨緩回正。觀音區建照核准宅數除 103 年略為減少、使照核准宅數除 101 年、106 年下滑之外，其餘皆呈現正成長情形，反映房屋市場供給狀況良好。

詳見表 4-13 歷年建使照案件統計表。

表 4-13 歷年建使照案件統計表

年別	桃園市				觀音區			
	建造執照		使用執照		建造執照		使用執照	
	總宅數 (宅)	成長率 (%)	總宅數 (宅)	成長率 (%)	總宅數 (宅)	成長率 (%)	總宅數 (宅)	成長率 (%)
99	9,578	—	5,358	—	312	—	181	—
100	13,325	39.12	10,672	99.18	402	28.85	381	110.50
101	17,521	31.49	8,873	-16.86	428	6.47	159	-58.27
102	25,347	44.67	17,345	95.48	519	21.26	306	92.45
103	13,674	-46.05	16,337	-5.81	497	-4.24	386	26.14
104	19,200	40.41	15,114	-7.49	904	81.89	502	30.05
105	16,012	-16.60	19,486	28.93	1,024	13.27	525	4.58
106	15,398	-3.83	11,686	-40.03	779	-23.93	507	-3.43
107	13,315	-13.53	12,132	3.82	948	21.69	618	21.89
108	15,394	15.61	14,734	21.45	1,653	74.37	955	54.53

資料來源：內政部不動產資訊平台/住宅統計/統計資訊整合查詢；本計畫彙整。

公開展覽草案

第三節 實質環境

壹、土地使用

詳見表 4-14 土地使用現況面積一覽表。

一、住宅區

計畫區內共劃設 16.9383 公頃之住宅區，由現況調查統計結果可知，目前住宅區使用面積約 13.8691 公頃，使用率約 81.88%。尚未使用部分大多位於中山路以南、市區兩端之地區。

住宅區主要分布於中山路、文中路及新生路沿側，大多與鄰里性公共設施與農業區相鄰，使用上較為便利且不具衝突性。使用現況以既有聚落為主，建物高度約 2~3 層樓，少數則為 4 層樓。中山路部分則作為一般零售業與餐飲業使用，新華路亦設有郵局與中華電信，輔助民眾日常生活服務需求。

二、商業區

計畫區內共劃設 1.7632 公頃之商業區，由現況調查統計結果可知，目前商業區使用率已達百分之百。

商業區主要位於中山路與新生路交會處，地處市區核心，且鄰近學區新坡國小，加以中山路為地方主要通道，商業群聚情形十分顯著。大多屬住家店鋪混合使用型態，以鄰里性的零售業及餐飲業為主。

三、甲種工業區

計畫區劃設 1 處甲種工業區，面積 5.3128 公頃，由現況調查統計結果可知，目前使用面積約 3.6631 公頃，使用率約 68.95%。甲種工業區位於中山路西端、大堀橋以北，工廠主要生產五金加工製造、五金批發零售及工業助劑批發零售等使用。

四、乙種工業區

計畫區劃設 2 處乙種工業區，面積 3.1794 公頃，由現況調查統計結果可知，目前使用面積約 1.3818 公頃，使用率約 43.46%。1 處位於中山

公開展覽草案

路西端、大堀橋以南，另 1 處位於會社埤西側，工廠主要生產展覽架、機械零組件及部分零星住宅使用。

五、宗教專用區

計畫區劃設 1 處宗教專用區，位於中山路、環中路交會處以南，面積 0.3107 公頃，為寶蓮寺現址。寶蓮寺創立於日治時期，為區內規模較大、歷史悠久之廟宇。

六、加油站專用區

計畫區劃設 1 處加油站專用區，位於觀音區農會對面，面積 0.2616 公頃，由現況調查統計結果可知，中油直營加油站（新坡站）使用面積約 0.2025 公頃，使用率約 77.41%，其餘則為一日常用品大賣場使用。再者，環中路農業區亦設有一處中油加盟加油站（明泓加油站），兩加油站相距僅約百米。

七、農會專用區

計畫區劃設 1 處農業專用區，位於中山路東端，面積 2.0219 公頃，為觀音區農會現址。成立於民國 17 年 1 月，近年來因應農業衝擊政策，進行觀音區農業轉型，包括栽植高經濟農作及推動休閒農業等。

八、農業區

農業區劃設面積 138.8357 公頃，由現況調查結果顯示，農業區除原供農業使用外，部分作為住宅使用，部分則有廢耕情形。

住宅使用以新富路旁中泰養豬場原址改建約 130 戶別墅型集村農舍最為顯著，龐大的建物量體影響原有農村景致，其餘住宅則為零星分布。再者，農業區內有 3 處埤塘，由西向東分別為草埤（約 6 公頃）、屠宰埤（約 4 公頃）及會社埤（約 5 公頃），是重要的景觀環境資源。

公開展覽草案

表 4-14 土地使用現況面積一覽表

項目		重製後面積(ha)	使用面積(ha)	使用率(%)
土地 使用 分區	住宅區	16.9383	13.8691	81.88
	商業區	1.7632	1.7632	100.00
	甲種工業區	5.3128	3.6631	68.95
	乙種工業區	3.1794	1.3818	43.46
	宗教專用區	0.3107	0.3107	100.00
	加油站專用區	0.2616	0.2025	77.41
	農會專用區	2.0219	2.0219	100.00
	農業區	138.8357	—	—
	小 計	168.6236	19.8896	—
公 共 設 施 用 地	機關用地	0.5164	0.5164	100.00
	學校 用地	文小用地	3.9400	100.00
		文中用地	3.1052	100.00
	社教用地	0.1396	0.1396	100.00
	公園用地	0.9221	0.0000	0.00
	公園兼兒童遊樂場用地	0.7160	0.5089	71.08
	零售市場用地	0.1642	0.0000	0.00
	停車場用地	0.8038	0.0950	11.82
	電路鐵塔用地	0.0558	0.0558	100.00
	人行步道用地	0.2248	0.1668	74.19
	道路用地	12.8202	11.2609	87.84
	小 計	23.4081	19.7886	84.54
計畫總面積		192.0317	—	—

資料來源：本案現地調查（調查時間：95 年 11 月）；108 年 12 月更新。

註：表列為細部計畫土地使用面積表。

貳、公共設施

詳見表 4-15 公共設施用地開闢情形一覽表、圖 4-9 公共設施開闢情形示意圖。

一、機關用地

計畫區內共劃設機關用地 3 處，機（一）用地面積 0.1660 公頃，供建國廣播股份有限公司使用；機（二）用地面積 0.1303 公頃，供台灣電力公司使用；機（三）用地面積 0.2201 公頃，供新坡派出所、新坡消防隊及農田水利會新坡工作站使用。3 處機關用地皆已完成開闢。

公開展覽草案

二、文小用地

計畫區內劃設文小用地 1 處，面積 3.9400 公頃，供新坡國小、新坡衛生室使用，已完全開闢。

三、文中用地

計畫區內劃設文中用地 1 處，面積 3.1052 公頃，供觀音高中使用（於 101 年由新坡國中改制為完全中學），已完全開闢。

四、社教用地

計畫區內劃設社教用地 1 處，面積 0.1396 公頃，供觀音區婦幼館、幼稚園使用，已完全開闢。

五、公園用地

計畫區內劃設公園用地 1 處，面積 0.9221 公頃，現況為埤塘及住宅使用，尚未開闢。

六、公園兼兒童遊樂場用地

計畫區內劃設公園兼兒童遊樂場用地 2 處，公兒(一)用地面積 0.2071 公頃，現況為旱田與果園，尚未開闢；公兒(二)用地面積 0.5089 公頃，供作新坡多功能場館使用，已完全開闢。

七、零售市場用地

計畫區內劃設零售市場用地 1 處，面積 0.1642 公頃，現況為埤塘與鐵皮屋，尚未開闢。

八、停車場用地

計畫區內劃設停車場用地 3 處，停(一)用地面積 0.0950 公頃，供作新坡多功能場館使用；停(二)用地面積 0.2814 公頃，現況為埤塘，尚未開闢；停(三)用地面積 0.4274，現況為埤塘與鐵皮屋，尚未開闢。

九、電路鐵塔用地

計畫區內劃設電路鐵塔用地 3 處，面積 0.0588 公頃，已完全開闢供高壓鐵塔使用。

公開展覽草案

十、人行步道用地

計畫區內劃設人行步道面積 0.2248 公頃。位於新坡國小及觀音區農會周邊，開闢率約 74.19%。

十一、道路用地

計畫區內劃設計畫道路面積 12.8202 公頃，開闢率約 87.84%。

表 4-15 公共設施用地開闢情形一覽表

項目	編號	重製後 面積(ha)	開闢情形		備註
			已開闢 面積(ha)	開闢率 (%)	
機關 用地	機（一）	0.1660	0.1660	100.00	建國廣播股份有限公司
	機（二）	0.1303	0.1303	100.00	台灣電力公司
	機（三）	0.2201	0.2201	100.00	新坡派出所、新坡消防隊、 農田水利會新坡工作站
	小計	0.5164	0.5164	100.00	
學校 用地	文小用地	3.9400	3.9400	100.00	新坡國小
	文中用地	3.1052	3.1052	100.00	觀音高中
社教用地		0.1396	0.1396	100.00	觀音區婦幼館
公園用地		0.9221	0.0000	0.00	埤塘及住宅
公園兼兒 童遊樂場 用地	公兒（一）	0.2071	0.0000	0.00	旱田與果園
	公兒（二）	0.5089	0.5089	100.00	新坡多功能場館
	小計	0.7160	0.5089	71.08	
零售市場用地		0.1642	0.0000	0.00	埤塘與鐵皮屋
停車場 用地	停（一）	0.0950	0.0950	100.00	新坡多功能場館
	停（二）	0.2814	0.0000	0.00	埤塘
	停（三）	0.4274	0.0000	0.00	埤塘與鐵皮屋
	小計	0.8038	0.0950	11.82	
電路鐵塔用地		0.0558	0.0558	100.00	高壓鐵塔
人行步道用地		0.2248	0.1668	74.19	
道路用地		12.8202	11.2609	87.84	
合計		23.4081	19.7886	84.54	

註 1：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

註 2：表列為細部計畫土地使用面積表。

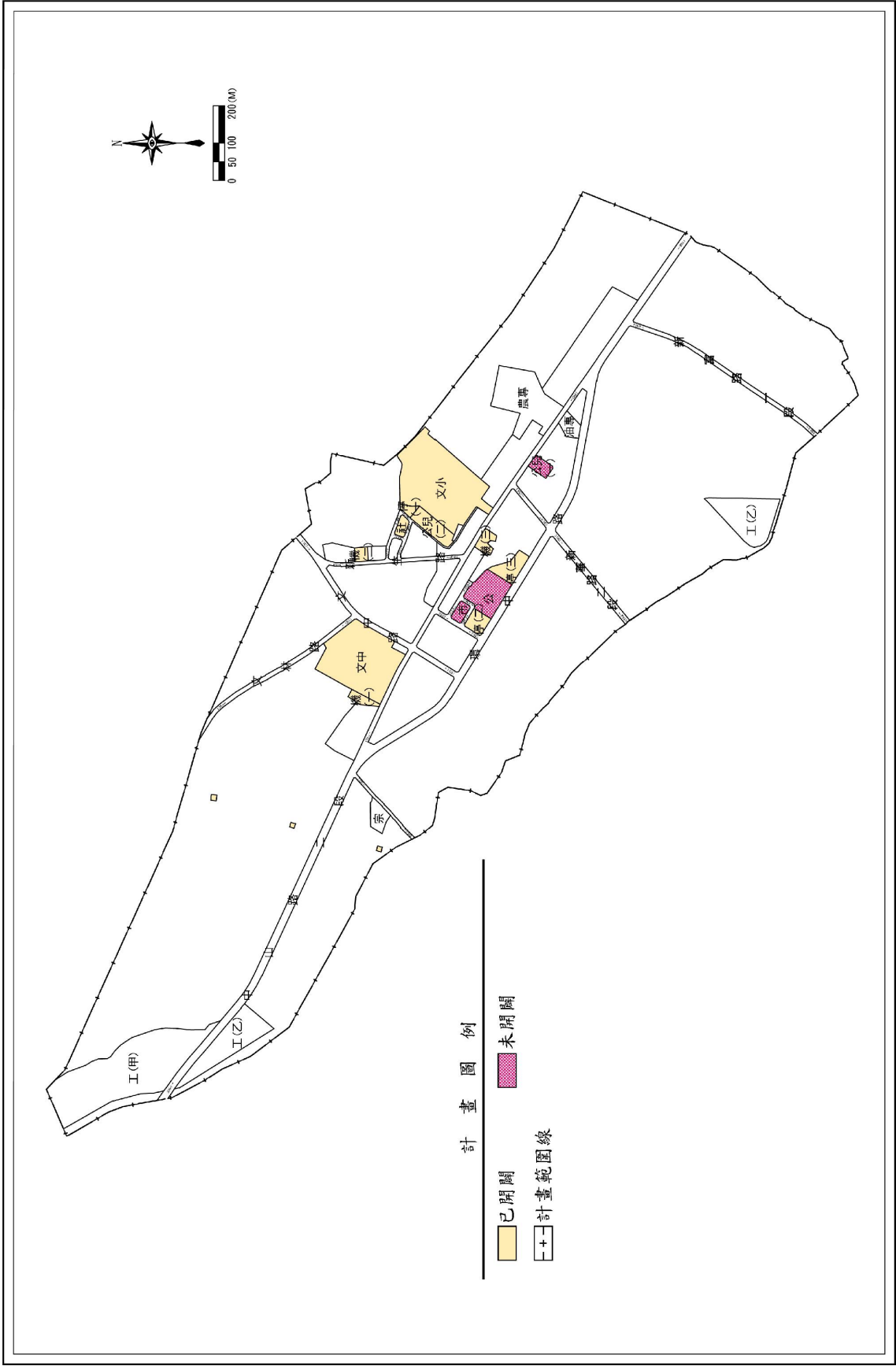


圖 4-9 公共設施開闢情形示意圖

公開展覽草案

參、交通運輸

計畫區之道路系統由聯外道路（12～20 公尺）、區內道路（8～13 公尺）及人行步道（4 公尺）所構成。全區道路及人行步道用地面積共計劃設 13.0450 公頃，目前已開闢面積 11.4277 公頃，開闢率 87.60%。

詳見表 4-16 計畫道路開闢情形一覽表、圖 4-10 計畫道路開闢情形示意圖。

一、聯外道路

聯外道路係指連通計畫區與鄰近地區之道路系統。東西向聯外道路為貫穿計畫區之縣道 112（中山路、環中路），計畫寬度 20 公尺；南北向聯外道路為鄉道 35（文中路）、鄉道 37（文林路）、鄉道 83（新富路）及鄉道 84（新華路），計畫寬度 12～15 公尺。其中，除鄉道 35（文中路）、鄉道 83（新富路）部分開闢外，其餘已完全開闢。

二、主要道路

區內道路係指銜接聯外道路之道路系統，包括貫穿計畫區之中山路、鄉道 35（新生路）、鄉道 83（新富路）延伸段、零售市場西側道路及寶蓮寺東側道路，計畫道路寬度 8～13 公尺，大多已開闢。

三、次要道路

區內次要道路係指連通鄰里單元間之道路系統，包括觀音區婦幼館及零售市場周邊道路，計畫寬度 8～10 公尺，觀音區婦幼館周邊道路部分開闢，零售市場周邊道路則尚未開闢。

公開展覽草案

表 4-16 計畫道路開闢情形一覽表

編號	新編號	寬度 (m)	長度 (m)	開闢情形			備 註
				已開闢	部分 開闢	未開闢	
一	20M-1	20	2,751	✓			聯外道路，中山路及環中路
二	15M-1	15	583		✓		聯外道路，文中路
三	15M-2	15	320	✓			聯外道路，新華路
四	13M-1	13	1,229	✓			主要道路，中山路
五	12M-1	12	523	✓			聯外道路，文林路
六	12M-2	12	151			✓	主要道路
七	12M-3	12	158	✓			聯外道路，新華路
八	12M-4	12	591		✓		聯外道路，新富路
九	10M-1	10	417	✓			主要道路，新生路
十	10M-2	10	111			✓	次要道路
十一	10M-3	10	106			✓	次要道路
未 編 號 道 路	8M-1	8	142		✓		次要道路
	8M-2	8	139	✓			次要道路
	8M-3	8	111		✓		次要道路
	8M-4	8	36		✓		次要道路
	8M-5	8	38		✓		次要道路
	人行 步道	4	255		✓		人行步道

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

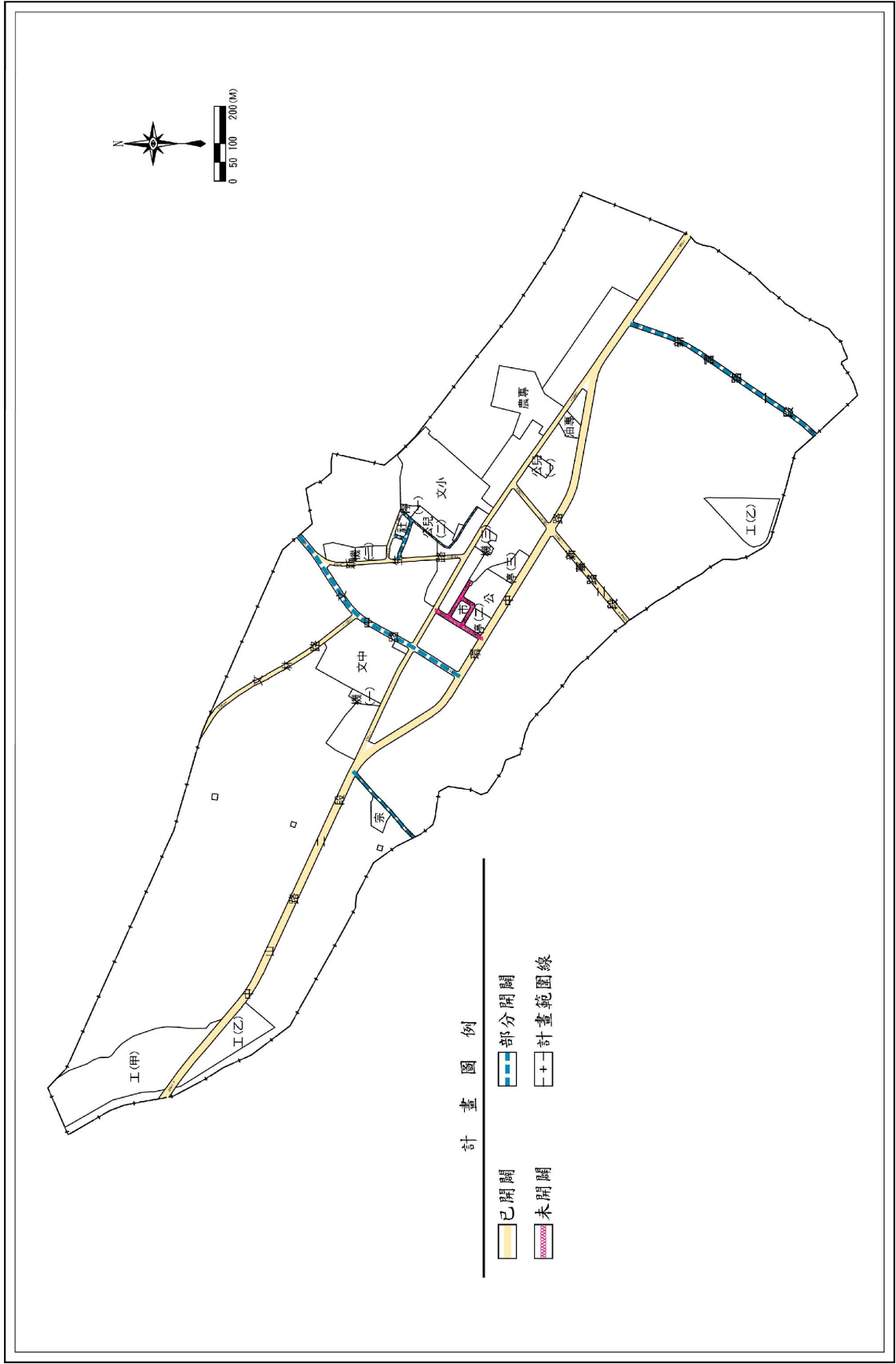


圖 4-10 計畫道路開闢情形示意圖

第五章 發展課題及定位

第一節 發展課題與對策

壹、有關都市的競爭力

課題一：周邊區域格局明確，然計畫區與重大建設關係較為薄弱，導致孤立發展及定位不明。

說明：

- 1.依「桃園市國土計畫（草案）（109年7月）」之指導可知，桃園市配合航空城計畫及重大交通建設與公共投資計畫陸續到位，已由桃園-中壢雙核心轉化為「桃園、中壢、航空城」三核心。而新坡都市計畫則與觀音都市計畫、草漯都市計畫、新屋都市計畫及楊梅（富岡、豐野地區）整併為鄉村發展生活區。
- 2.依重大建設計畫佈局可知，在產業建設方面，計畫區以西的觀音沿海屬於濱海綠色產業，以東的中壢楊梅屬於知識密集產業，以北的大園屬於航空物流產業；在交通建設方面，桃園捷運以機場與重要都會區為優先路線，觀音區無捷運行經，僅有賴快速公車路網與其它大眾運輸系統銜接。由此可知，計畫區既非產業發展主軸，亦無大眾運輸支援，形成縣道112上孤立發展及定位不明之區塊。
- 3.就都市計畫區發展而言，觀音都市計畫區為行政園區核心，草漯都市計畫區則為工業發展城鎮。反觀新坡都市計畫區，自90年發佈第二次通盤檢討後，計畫年期為92年，迄今皆逾10年。故配合區域架構調整及產業趨勢變遷，發展定位應予重新檢討。

對策：

- 1.考量上位計畫之指導及本區資源特色，確立都市計畫區未來整體發展定位及構想，並據以作為本次都市計畫通盤檢討之指導方針。
- 2.強化都市基盤設施及交通發展條件，以改善都市生活環境品質，促進城際縫合效能。
- 3.依「修正全國區域計畫」之指導，調整計畫年期，以符實際。

公開展覽草案

課題二：都市計畫圖重製疑義之指導及因應。

說明：

- 1.由於本計畫係於 71 年發布實施，原都市計畫圖所示之地形地物皆於 67 年以平板測量方式測繪，歷經 30 餘年之實質環境變遷，致現況地形地物改變甚大。為解決計畫底圖老舊、精度低之問題，及多年來都市發展與都市建設結果所造成的圖地不符、計畫與實際執行之偏差問題，故觀音區公所委託辦理計畫區內全面性的數值地形重測及計畫圖重製展繪作業。本計畫都市計畫圖重製作業經觀音區公所於 95 年 5 月 29 日邀集相關單位召開重製疑義協調會，並於會中獲致具體決議。嗣經觀音區公所 95 年 6 月 6 日桃觀鄉行字第 0950009028 號函送會議紀錄，確定計畫圖重製原則及疑義案之具體解決方案。
- 2.大多數重製疑義案於檢核樁位線、地籍分割線、發展現況等資料與都市計畫核定圖之差異後，均可藉由重製原則釐清計畫圖重製方向。然部分案件經檢討後認為有必要納入通盤檢討研議變更，以務實解決圖地不符所衍生之都市發展問題。

對策：

- 1.透過本次檢討，配合都市計畫圖重製成果更新計畫圖資，並針對重製後各項土地使用計畫面積予以調整，以提昇計畫管理與執行效率。
- 2.依據計畫圖重製疑義研商會紀錄，對於有必要納入通盤檢討研議變更者，研擬調整方式，妥予處理。

貳、有關文化的續航力

課題一：如何與桃園市埤塘活化政策接軌。

說明：

- 1.桃園市是著名的「千塘之鄉」，近年來，桃園市政府為重視埤塘價值，93 年提出「桃園縣埤塘水圳新生整體發展計畫」，94 年完成「埤圳新生工程示範點整體發展計畫」，初步遴選桃園、中壢、楊梅、觀音等 9 處示範點；96 年初於高鐵桃園站完成第一個示範埤塘「青塘園」、97 年完成第二個示範埤塘「桃園八德埤塘生態公園」，作為埤塘水圳新生利用之示範。

公開展覽草案

- 2.再者，為保存境內埤塘水圳資源，98 年通過「桃園縣埤塘水圳保存及獎勵新生利用自治條例」，且持續推動「桃園縣埤塘活化再生計畫」，將都市計畫內之埤塘轉換為埤塘公園，以提供教育及舒適的居住環境，並且積極保存縣內重要文化資產。
- 3.觀音區曾是桃園市的糧倉，為了發展農業而必須儲水灌溉以解決水源不足的問題，隨處可見的陂塘成為特殊的自然景觀。計畫區內即有三處埤塘，草埤、會社埤位於農業區，屠宰埤規劃為公園用地，且新坡國小計畫區外亦有一處學校埤。

對策：

- 1.依循「桃園縣埤塘水圳保存及獎勵新生利用自治條例（繼續使用）」，本次得檢討埤塘所在地區為適宜之土地使用分區或用地。
- 2.為維持埤塘總量管制，進行任何開發行為時，應落實生態補償制度此一環境管理模式。即如破壞、減損或改變埤塘水體面積或數量時，應透過創造新的埤塘或生態棲地、復育或改善植栽群落或生態綠地的方式，予以補償。
- 3.配合桃園市創造城鄉風貌推動計畫及埤塘圳路整體景觀規劃，由公部門扮演主動角色，提供工程經費補助，以推動埤圳新生。
- 4.埤圳改善工程應落實生態工程原則，以維護自然生態環境品質。

課題二：欠缺都市自明性，尚待主題式引導。

說明：

- 1.觀音區有著北台灣最大工業區的工業權威，又是桃園市境內最重農業發展之鄉，若大的工業廠房、荒耕間雜的農業區及欠缺規則的都市地景，視覺上常見衝突之處。
- 2.觀音區內都市計畫區之建築物及構造物缺乏明顯特色，難以創造均衡鮮明的區域主題目標，致使環境品質無法提昇並擾亂地景的美感。

對策：

- 1.配合以觀光文化發展作為埤塘轉型方向，如目前積極推動發展的蓮花季活動。接續桃園市政府推廣「桃園蓮花季」，新坡地區將得以原生的客家生活體驗及埤塘景緻，結合「蓮香・米香・花果香」的縣政

公開展覽草案

發展軸線，創造純粹特質的地區風土特色入口意象。

- 2.運用鄰近蓮園、埤塘及自行車道等既有觀光遊憩資源，透過觀光遊憩服務增加地方發展誘因。

參、有關居住的活動力

課題一：公共設施用地劃設比例低且開闢率欠佳，有礙都市生活品質之提昇。

說明：

- 1.現行都市計畫公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場等 5 項公共設施用地面積約 1.6381 公頃，佔計畫總面積 0.85%，低於都市計畫法第 45 條不得少於全部計畫面積 10%規定。
- 2.計畫區內屬於公共開放空間之公共設施，包括公園、公園兼兒童遊樂場等用地開闢率偏低；屬於鄰里服務性質之公共設施，包括零售市場、停車場等用地開闢率偏低，影響都市生活品質。

對策：

- 1.依據內政部 105 年 11 月 30 日「研訂都市計畫定期通盤檢討第 17 條第 2 項規定但書『情形特殊』審議原則」會議記錄揭示，審議原則名列但書「情形特殊」得不受通盤檢討後 5 項面積不得低於檢討前之面積限制，共有 7 項審議原則，經檢核本計畫符合原則 2、4 及 5：
 - (1)新坡地區屬鄉村型聚落，四周受農地田野所圍繞，得由計畫區外非都市土地埤塘公園提供休閒遊憩之用，符合原則 3。
 - (2)計畫區內已開闢學校用地，校園設施已提供社區民眾活動使用，符合原則 4。
 - (3)計畫區內都市發展用地未達計畫總面積百分之五十（現行都市計畫都市發展用地約佔計畫總面積 27%），且計畫人口未達一萬人，符合原則 5。
- 2.依據公共設施設施項目與地區需求的緩急訂定優先次序，編列預算，並分期開發。

公開展覽草案

第二節 發展定位及構想

壹、發展定位

觀音區濱海工業帶為新竹科學園區與國際空港之後勤區域，生產腹地廣大，上下游生產鏈完備，為桃園市重要產業發展軸帶之一，蓮花與埤塘等自然生態資源分布密集，形成豐富的休閒生態地景，加上交通便利之優勢條件，具備發展為優質居住基地之潛力。

相較於地方行政所在的觀音都市計畫區、住工發達的草漯都市計畫區以及純住宅聚落的崙坪生活地區，新坡都市計畫乃為改善社區環境品質、充實居民生活而劃設，故考量觀音區發展特色及環境資源，將新坡都市計畫定位為「適居生活場域」。透過規劃優質住居空間及完善公共設施，提供相對便利的居住、文教與消費選擇，形塑生活、生產、生態、休閒觀光等多元發展地區。

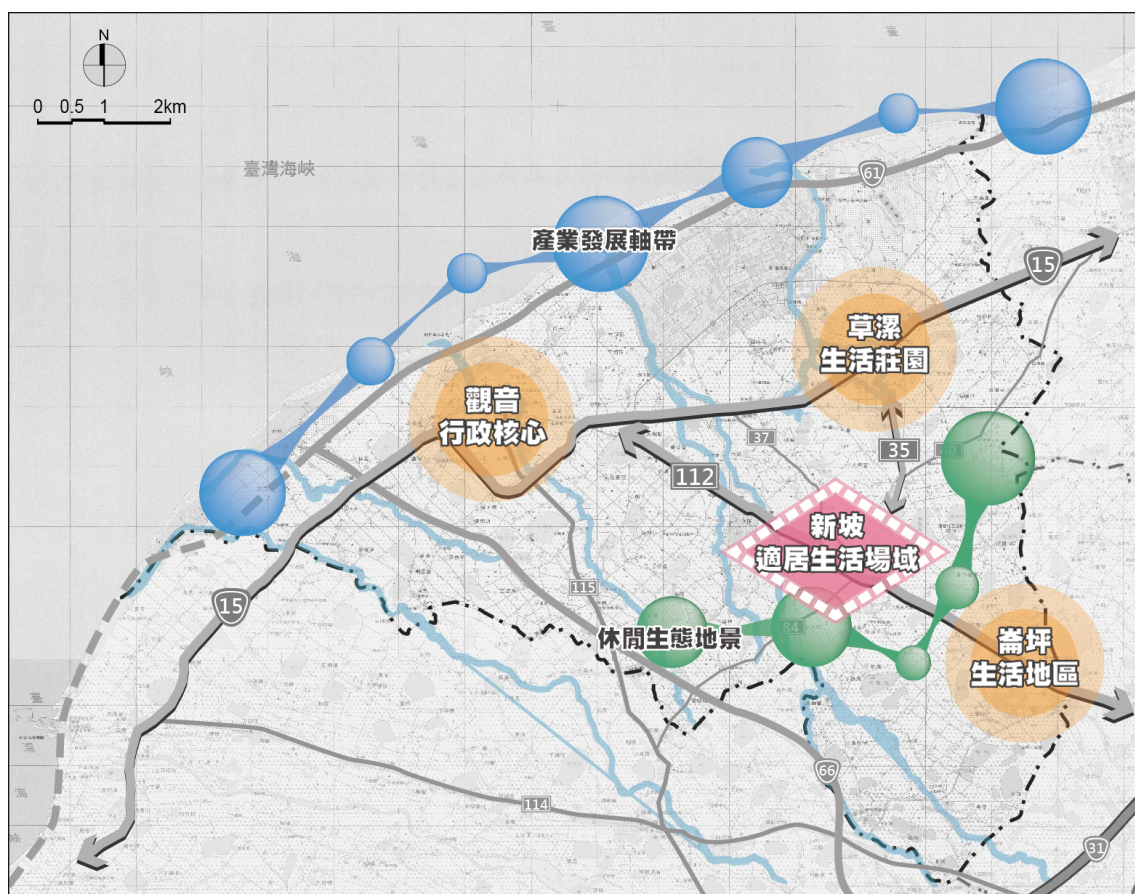


圖 5-1 發展定位示意圖

公開展覽草案

貳、發展構想

為達到「適居生活場域」之發展定位，應妥善運用地區既有之空間資源及發展優勢，促進計畫區發展成為優質的生活與產業空間，其建議未來整體空間發展構想說明如下：

■構想一：創造優質鄰里單元，形塑慢活微型空間

優質生活發展區

優質生活發展區為既有新坡市區所在，除既有鄰里商業中心外，近期興建觀音高中校舍、新坡三合一多功能場館，提供教學、圖書館、幼兒園及體育館等多元設施，滿足民眾日常生活機能。另既有住宅鄰里單元開放空間不足之區域，建議透過空間環境改善方式或景觀綠美化手段，妥以修補；局部窳陋之都市空間，則建議透過都市更新方式，改善生活環境，以提供適當的開放空間。

■構想二：活化土地資源利用，建立地方產業優勢

一、產業聚落發展區

計畫區鄰近觀音濱海工業區，具備地理區位之優勢條件，區內工業區之地價相對於其它鄰近低，故將計畫區東南側、西北側工業區，定位為「產業聚落發展區」。未來透過縣道 112 及台 66 線東西向快速道路所構成之交通系統，結合本身既有產業發展空間，與周邊環境相輔相成，亦可支援鄰近產業發展之用地需求，以發揮區域產業之群聚效益。

二、生態休閒發展區

計畫區內農業區除本次通盤檢討規劃為可發展用地外，應以保護農業生產環境為主軸，除保存原農業生產之機能外，可透過結合地方文化特色及社區營造方式發展休閒農業，改善聚落生活環境。

■構想三：休閒觀光

一、藍綠景觀核心

公開展覽草案

為落實都市永續經營之前提下，現有埤塘應不再僅止於扮演灌溉功能的一環，更應肩負起都市休憩及地景塑造之附加功能，計畫區內分布三處埤塘，乃為傳達自明性、節點的絕佳素材，建議進行周邊整體環境景觀改善計畫。除透過水質淨化設施改善排水問題之外，應於周邊規劃公園綠地等開放空間，作為新舊市區間的嵌塊體，提供民眾體驗環境教育之水域場所；亦可透過綠色廊道系統串連各生活單元，滿足居民生活與休閒需求。

二、蓮埤觀光休閒軸帶

計畫區南側新華路、大湖路及新華路三條道路所圍之非都市土地為觀音區觀光休閒蓮園集中地，經行政院農委會於 105 年 12 月 27 日劃定公告為「觀音區蓮花園休閒農業區」，現已有許多民宿申請，且縣道 112 南北兩側分別設置南環、北環自行車道，提供住宿、美食及休閒等多元體驗；加以閒置空間再利用的崙坪文化地景園區，將導入客家工藝、產業展銷及兒童森林公園等主題空間，可見周邊觀光休閒資源豐富。計畫區周邊擁有此一蓮園及埤塘綠色資源，應形塑為外來遊客進入的前哨站，於政府機關或地方服務處成立旅遊服務中心，並設置具地方藝術的入口地標，規劃清晰明瞭的指標系統，藉由提升無煙囪產業的品質，打開觀光產業知名度。

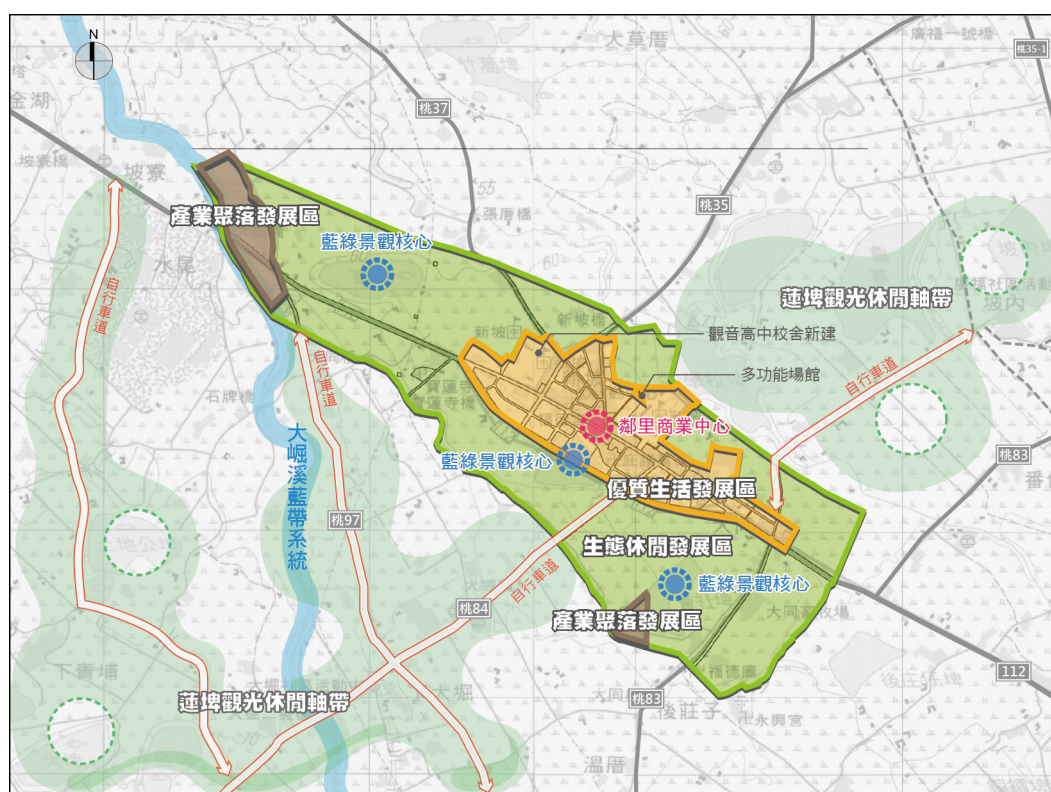


圖 5-2 整體發展構想示意圖

公開展覽草案

第三節 生態都市發展策略

壹、自然及景觀資源之管理維護策略或計畫

一、自然及景觀資源

本計畫區海拔高度約在 43~78 公尺之間，地勢平坦。主要景觀資源以都市發展用地外圍之農業地景及灌溉水圳交織之藍綠景觀為主。

- (一) 藍帶景觀資源：主要以灌溉排水系統構成，計畫區內主要屬於大堀溪灌溉排水系統，另有三處埤塘（草埤、屠宰埤、會社埤）。
- (二) 綠帶景觀資源：綠帶景觀資源主要分為公園綠地、農田綠地等兩大資源。計畫區內以農田景觀為主，較大型之公園綠地僅一處，位於新坡國小西側，現況較少綠意。

二、管理維護策略

- (一) 農業區發展以低密度開發及農業使用為主，以護持純樸的田園景觀風貌，並有別於計畫區內可發展用地及市郊聚落建築密集使用情形。
- (二) 建立藍綠共生系統：運用農業地景的環境基質，以灌排水路為生態藍帶，並配合環區自行車道系統，建構兼具景觀休閒綠廊及生態濱水藍帶的共生系統。

貳、公共設施用地及其他開放空間之水與綠網絡發展策略或計畫

一、善用公共開放空間及其他開放空間形成都市綠核

- (一) 計畫區內公園、公兼兒用地等加強植栽綠化並採生態工法設計。
- (二) 廟埕廣場、學校、機關等之法定空地改善環境綠化品質。

二、建築基地法定空地加強保水綠化，增加都市地區之點狀生態棲地（綠點）

參、歷史空間或具紀念性建築風貌發展策略或計畫

公開展覽草案

本計畫區內並無公告登錄之古蹟或歷史建築，僅有一些較具規模的地方信仰中心及紀念空間，如寶蓮寺。

肆、人本交通環境及綠色運輸之都市發展模式土地使用配置策略或計畫

一、人本交通環境

本計畫區發展以舊市區為核心，主要活動空間均位於中山路沿側。為使都市活動得以安全串聯，街道環境之改善有兩大重點：

- (一) 東西向幹道透過人行道及植栽綠化，提供人車分流、較安全及舒適之步行空間；
- (二) 南北向巷道考量路幅寬度有限，以人車混合使用為主，可適度導入交通寧靜區設計概念。

二、綠色運輸

目前規劃的自行車道系統主要分為北環及南環自行車道系統。未來建議改善自行車道遮蔭及休憩空間之提供，以推動綠色慢遊之體驗觀光。

伍、水資源之再利用土地使用發展策略或計畫

一、灌溉用水

本計畫區灌溉系統尚稱完整，惟上游使得灌排渠道有遭受污染之情形，應儘快將灌排分道。

二、雨水再利用

依建築技術規則規定，建築物雨水或生活雜排水回收再利用系統係指將雨水或生活雜排水貯集、過濾、再利用之設計，其適用範圍為總樓地板面積達一萬平方公尺以上之新建建築物。考量小規模建築基地個別設置效益有限，故建議優先推動校園及公有建築作為示範點，利用屋頂作為雨水收集面積，再把雨水適當處理與貯存，設置二元供水系統（即自來水及雨水分別使用之管線），將雨水作為雜用水，如沖廁所、澆灌、補充空調用水或景觀池及生態池之補充水源等。

第六章 檢討分析及變更計畫

第一節 發展需求預測

壹、公共設施用地推估

一、法定原則及標準檢和推估

計畫區公共設施用地面積依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢視，除未劃設體育場用地外，其餘公共設施用地之配置尚能符合相關法令之規定。

詳見表 6-1 公共設施用地檢討表。

表 6-1 公共設施用地檢討表

計畫人口：6,000 人

項目	檢討原則、檢討標準	檢討依據	檢討說明	
			檢討前	檢討後
兒童遊樂場用地	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則。	都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條	劃設 2 處公園兼兒童遊樂場用地，總面積 0.7160 公頃。	劃設 2 處公園兼兒童遊樂場用地，總面積 0.7160 公頃。
公園用地	- 包括閭鄰公園及社區公園。 - 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零點五公頃為原則。 - 社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條	既有劃設 1 處公園用地，面積 0.9221 公頃。	既有劃設 1 處公園用地，面積 0.9221 公頃。
體育場用地	應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算。	都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條	計畫區未規劃體育場用地。	
文小用地	應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之	都市計畫定期通盤	未來為因應教學體制之改變，綜合考量合併規劃「文中」、「文小」用	

公開展覽草案

項目	檢討原則、檢討標準	檢討依據	檢討說明	
			檢討前	檢討後
	比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，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。	檢討實施辦法第 19 條	地為「文中小」用地，以符合未來發展需求。 計畫區為符合住宅區學童就學之需求，共規劃 2 處學校用地，合計面積 7.0452 公頃。	
文中用地	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，推計計畫目標年學童人數，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。	都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 19 條		
停車場用地	1.不得低於特定區內車輛預估數百分之二十之停車需求。 2.配合商業區劃設面積： （1）一萬人口以下者，以不低於商業區面積之百分之八為準。 （2）超過一萬至十萬人口者，以不低於商業區面積之百分之十為準。 （3）超過十萬人口者，以不低於商業區面積之百分之十二為準。	都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 22 條	計畫區劃設 3 處停車場用地，面積合計約 0.8038 公頃。	1.汽車持有率以計畫人口數的 20%計，每輛汽車停車空間以 40 平方公尺計。依車輛預估數百分之二十之停車需求約需劃設停車場用地 1.2480 公頃。 $(6,000 \times 20\% \times 40) \times 20\% / 10000 = 0.96$ 公頃 2.計畫區計畫人口 6,000 人，屬「一萬人口以下者，以不低於商業區面積之百分之八為準」等級，通盤檢討後商業區面積 1.7649 公頃，故應提供 0.1412 公頃之停車場用地。 3.採第 2 項標準檢核，本計畫劃設之停車場用地

公開展覽草案

項目	檢討原則、檢討標準	檢討依據	檢討說明	
			檢討前	檢討後
				面積計 0.8038 公頃，大於標準值 0.2505 公頃。 4.維持現行都市計畫。
通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。		都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條	所訂「通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積」，列入檢討查核。	
都市計畫通盤檢討變更土地使用分區規模達一公頃以上之地區、新市區建設地區或舊市區更新地區，應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，並以整體開發方式興闢之。		都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 18 條	本次變更內容未有左列情形。	

二、學校用地推估

計畫區有關公共設施用地之推估預測，除依都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定檢核學校用地之需求外，另依教育部 108 年 7 月 24 日臺教授國部字第 1080056287B 號令修正發布之「國民中小學設備基準」檢視國中及國小之用地需求，說明如下：

(一) 計畫區未來衍生學生數推估

依據桃園市 108 學年度國小及國中學生人數佔桃園市該年度全市人口比例分別為 5.64% 及 2.82% 計算，其衍生國小及國中學生人數分別為 339 人及 169 人。

詳見表 6-2 計畫區學生數推估表。

表 6-2 計畫區學生數推估表

項目	桃園市	佔桃園市人口比例	推估本計畫範圍學生數
108 年桃園市人口(人)	2,249,037	—	—
108 學年度國小學生數(人)	126,905	5.64%	339
108 學年度國中學生數(人)	63,378	2.82%	169

資料來源：統計處，各級學校基本資料。

註：計畫人口 6,000 人。

公開展覽草案

(二) 計畫區所需學校用地推估

依教育部 108 年 7 月 24 日臺教授國部字第 1080056287B 號令修正發布之「國民中小學設備基準」之規定，新坡國小班級數為 33 班，校地面積應為 2.52~2.96 公頃，每生樓地板面積應為 17 m²；觀音國中班級數為 25 班，校地面積應為 3.15~3.70 公頃，每生樓地板面積應為 18.3 m²。推估計畫區未來文小用地及文中用地之需求面積分別為 0.5755 公頃及 0.3043 公頃。

詳見表 6-3 計畫區學校用地面積檢討分析表。

表 6-3 計畫區學校用地面積檢討分析表

項目		檢討標準	需求面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	不足或超過 面積(公頃)
學校 用地	文小用地	每位學生 17 m ²	0.5755	3.9400	+3.3645
	文中用地	每位學生 18.3 m ²	0.3043	3.1053	+2.8010
小計			0.8799	7.0453	6.1654

註：計畫人口 6,000 人。

(三) 學校用地供需檢核

計畫區所劃設之文中小用地共計 7.0453 公頃，依教育部 108 年 7 月 24 日臺教授國部字第 1080056287B 號令修正發布之「國民中小學設備基準」之規定，則本計畫需要劃設文小用地 0.5755 公頃及文中用地 0.3043 公頃，合計 0.8799 公頃，本計畫劃設超過 6.1654 公頃。

因應高齡海嘯及少子女化之趨勢，未來尚未完全利用之學校空間得部分轉化作為社會教育場所，以及供全人化（包含老年人及青少年、兒童）使用開放空間。

公開展覽草案

貳、廢棄物處理設施

為確保都市居住環境衛生，以為公共服務基礎設施之參據，本計畫廢棄物處理設施說明如下：

一、垃圾掩埋場

桃園市由於人口持續攀升，即使推動垃圾分類、資源回收等措施，垃圾清運量仍由 100 年 29 萬 6,606 公噸增至 105 年 38 萬 7,906 公噸。計畫區一般廢棄物自桃園市環境清潔稽查大隊觀音區中隊（原觀音公所清潔隊）統一收集至觀音區保障垃圾掩埋場處理，因此本計畫暫未考量劃設處理垃圾之環保設施。

二、垃圾焚化廠

桃園市僅有 1 處民有民營垃圾焚化廠（中壢區欣榮焚化廠），其設計每日垃圾處理量為 1,350 公噸，每天固定處理桃園市約 1,100 公噸垃圾，105 年焚化處理量共有 41 萬 6,432 公噸，僅次高雄市仁武垃圾焚化廠的 42 萬 1,507 公噸。

桃園市由於工商城市的定位發展與人口成長速度，一般、事業廢棄物量大幅提升，導致垃圾處理量大且吃力，加以 105 年 11 月發生火災意外，故桃園市於觀音區桃園科技工業園區約 4.38 公頃土地，興建「桃園市生質能源中心」，包含焚化廠、廚餘厭氧發酵發電及底渣掩埋廠三大功能，106 年 7 月通過環評審查，預計 106 年底辦理公辦民營 BOT 招標，109~110 年開始營運。

參、污水下水道系統

一、計畫概述

依據桃園市政府 106 年 5 月完成之「桃園市新屋及觀音系統污水下水道系統建設推動方案（修正版）」，計畫區與觀音、草漯、新屋、四合一都市計畫（過嶺、高榮、頭州、富源地區）以及富岡都市計畫區，隸屬同一污水下水道系統，計畫目標年為 126 年，目標年人口數為 80,000 人。

範圍內總戶數約為 28,470 戶，預估計畫完成（118 年）後，可接管 21,541 戶，本系統用戶接管普及率約 75.66%，可提昇全市用戶接管率約

公開展覽草案

2.88%，並改善周邊包括觀音溪、富林溪、大堀溪、社子溪、新屋溪及福興溪等之河川水質。

二、系統說明

本系統預定於觀音（草漯地區）都市計畫區之環保設施專用區，面積 2.54 公頃，設置 1 座水資源回收中心，收集觀音（草漯地區）都市計畫區、觀音（新坡地區）都市計畫區、新屋都市計畫區、中壢（過嶺地區）楊梅（高榮地區）新屋（頭州地區）觀音（富源地區）都市計畫區、楊梅（富岡、豐野地區）都市計畫區等 5 個都市計畫區污水 20,500CMD；並擬於現有的桃科（白玉）污水處理廠收集「觀音都市計畫區」之污水 1,500CMD，總污水量共計 22,000 CMD。

三、辦理情形

該案已核列於國家第五期污水下水道建設計畫，建設推動方案報告已提送內政部營建署審核，報告核定後賡續提送實施計畫，俟實施計畫審核通過接續辦理工程之設計作業，預計分為兩期 12 年施作，計畫期程自 107 年至 118 年。

詳見圖 6-1 新屋及觀音系統污水下水道系統示意圖、圖 6-2 新坡都市計畫區污水下水道系統略圖及圖 6-3 新坡都市計畫區污水下水道系統分期分年計畫圖。

公開展覽草案

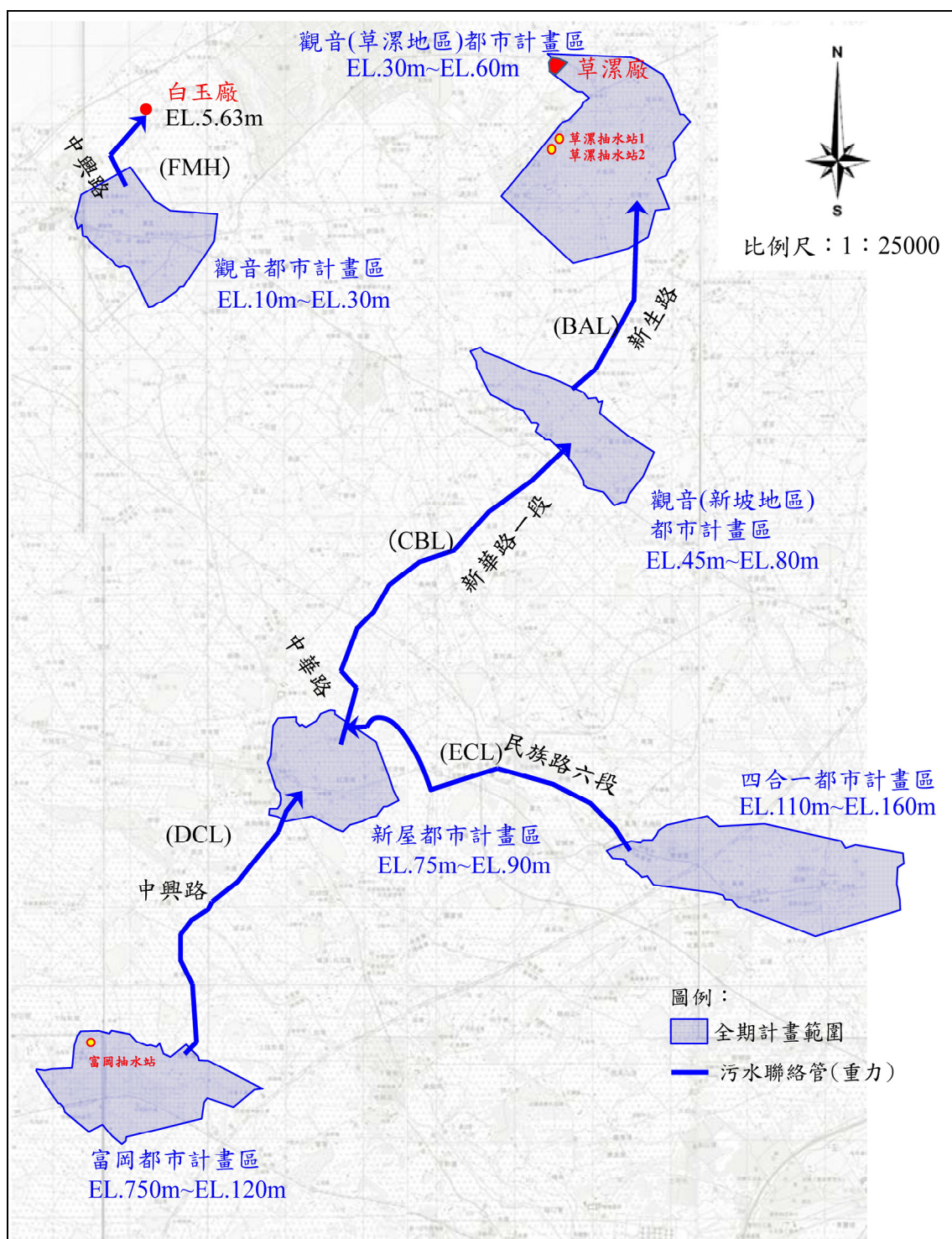


圖 6-1 新屋及觀音系統污水下水道系統示意圖

公開展覽草案

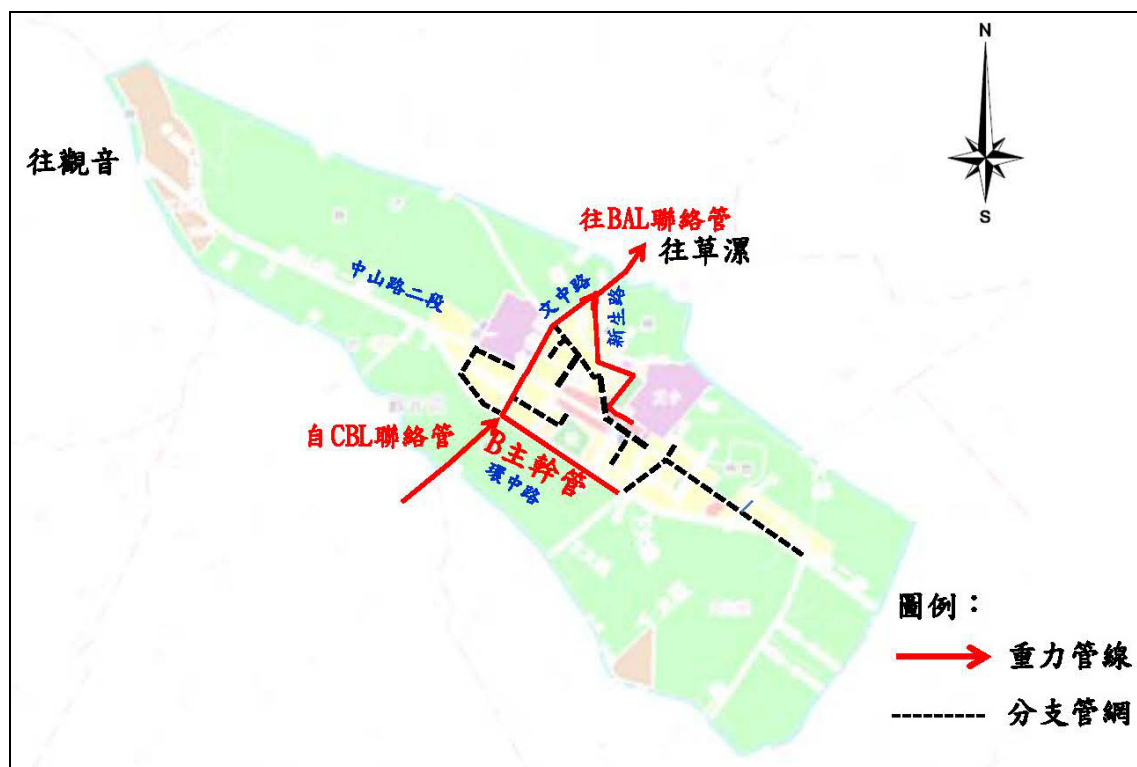


圖 6-2 新坡都市計畫區污水下水道系統略圖

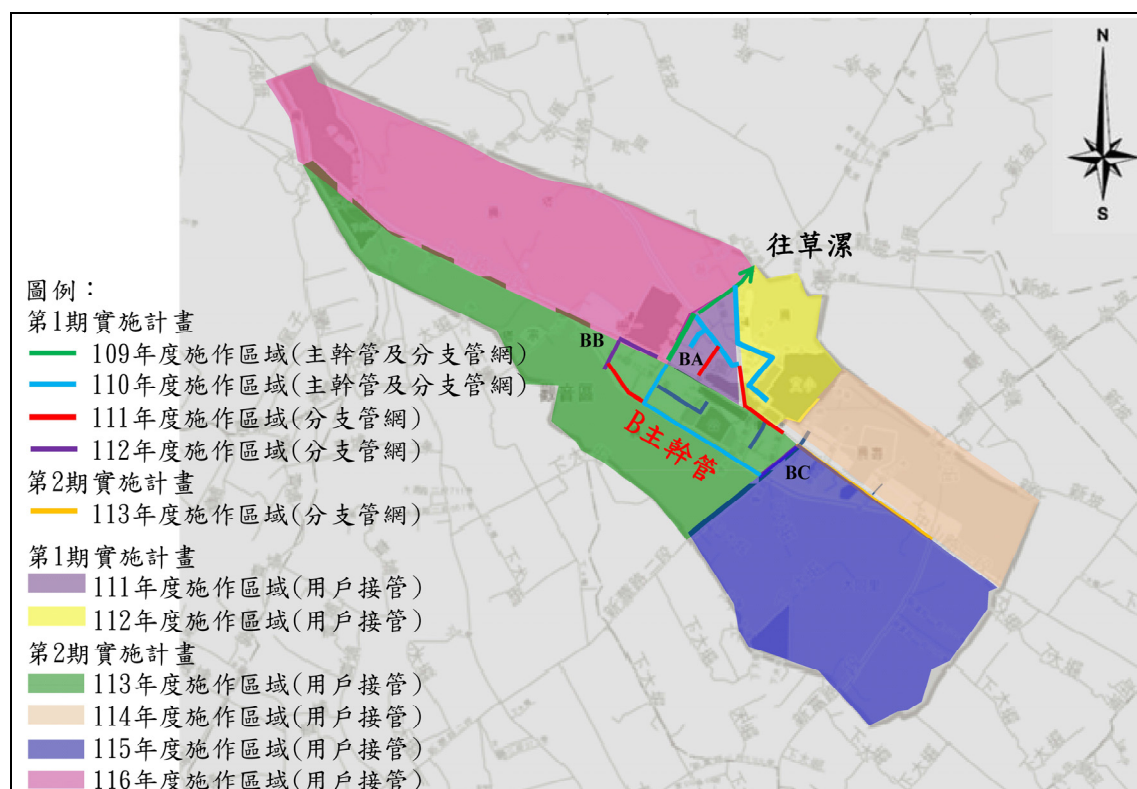


圖 6-3 新坡都市計畫區污水下水道系統分期分年計畫圖

公開展覽草案

第二節 檢討原則

壹、重製疑義檢討

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

依據會議紀錄決議內容，計有4件重製疑議案納入本次通盤檢討予以變更之（變更內容第3、4、6、7案）。

貳、關於土地使用分區

一、土地使用分區

現況都市發展用地將至飽和，為滿足將來都市活動之用地需求，在塑造本計畫區為「適居生活場域」之發展定位下，酌以調整分區範圍及項目，以促進土地有效使用。

二、公共設施用地

依據「都市計畫通盤檢討實施辦法」所訂之公共設施用地檢討標準檢視各項公共設施用地劃設情形。

參、公民或團體陳情意見

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

公開展覽草案

第三節 檢討變更內容

依前述通盤檢討原則，重新檢視計畫區各項土地使用之區位、規模及強度等適宜性，予以檢討變更。變更案依案件屬性予以區別，原則上以重製疑義變更案為先，次為通盤檢討變更案。爰此，本次通盤檢討共計 10 件變更案。

詳見表 6-4 變更內容綜理表、表 6-5 個案變更面積增減統計表。

表 6-4 變更內容綜理表

單位：公頃

核定編號	新編號	編號	位置	變更內容		變更理由
				原計畫	新計畫	
1	1	1	計畫年期	94 年	115 年	本次通盤檢討已超過原擬訂之計畫年期，建議配合「修正全國區域計畫」，將本計畫年期調整為 115 年。
2	3	3	全區	計畫總面積 (189.40)	計畫總面積 (192.0317)	1.本計畫原使用之都市計畫圖係 67 年 12 月測繪之比例尺一千分之一都市計畫圖，沿用迄今已逾 20 年，其精度較差，且地形地物隨時間遷移已多所變動。爰此，配合本次都市計畫重製圖作業，修正現行都市計畫圖與重製圖間面積之差異。各土地使用分區及用地面積應以新計畫圖的面積為準。 2.各土地使用分區及用地之計畫面積詳見第七章第二節。
3	4	4	工（甲）及其東側農業區範圍	農業區 (0.0429)	甲種工業區 (0.0429)	1.工（甲）東側範圍之樁位圖與計畫圖不相符，但地籍範圍已依樁位線分割，屬重製疑義類型 E，為維護民眾權益，故依樁位圖（TWD97 系統）變更工（甲）範圍。 2.配合工（甲）範圍之變更調整工（甲）東側農業區範圍。
4	5	5	計畫區東側工（乙）及其東側農業區	農業區 (0.0345)	乙種工業區 (0.0345)	1.工（乙）東側範圍之樁位圖與計畫圖不相符，且地籍未分割，屬重製疑義類型 F，考量原規劃意旨，故依樁位圖（TWD97 系統）變更工（乙）範圍。 2.配合工（乙）範圍之變更調整工

公開展覽草案

核定編號	新編號	編號	位置	變更內容		變更理由
				原計畫	新計畫	
						(乙) 東側農業區範圍。
5	6	6	宗教專用區	宗教專用區 (0.0012)	農業區 (0.0012)	1.寶蓮寺為本市已登記之寺廟(登記證字號 1211 號),現行宗教專用區範圍與其實際使用現況不符。為配合宗教事業,提供宗教建築物及其附屬設施使用,依其權屬範圍變更宗教專用區(包括觀音區大同段 75、75-1、75-2、77、78、79、80 及 81 等 8 筆地號)。 2.基於公平合理原則,有關變更農業區為宗教專用區部分,應依附帶條件規定辦理變更回饋。
				農業區(0.1632)	宗教專用區 (附 1) (0.1632) 附帶條件 1: 1.應無償捐贈變更更為宗教專用區面積 10%土地予桃園市政府,作為開放空間或停車空間使用;或得改以捐贈同一都市計畫區內之等值公共設施用地;或得以折算代金方式回饋(應以市價估算)。 2.寺方應於內政部都市計畫委員會審議通過之會議紀錄送達市政府 3 個月內,與市政府簽訂協議書並納入計畫書內,再行檢具變更計畫書、圖,報由內政部核定,否則維持原計畫。	
6	7	7	新坡國小西南側人行步道用地及其兩	人行步道 用地 (0.0017)	商業區 (0.0017)	1.新坡國小西南側人行步道用地範圍之樁位圖與計畫圖不相符,但地籍範圍與樁位線相符,現況亦已依樁位線開闢使用,屬
				公兒(二)用地 (0.0013)	人行步道用地 (0.0013)	

公開展覽草案

核定編號	新編號	編號	位置	變更內容		變更理由
				原計畫	新計畫	
			側分區範圍			
7	8	8	農會專用區及其周圍住宅、農業區範圍	住宅區 (0.0129) 農會專用區 (0.0477) 農業區 (0.0547)	農會專用區 (0.0129) 住宅區 (0.0023) 農業區 (0.0454) 農會專用區 (0.0547)	重製疑義類型 E，為維護民眾權益，故依樁位圖 (TWD97 系統) 變更人行步道用地範圍。 2. 配合人行步道用地範圍之變更調整兩側商業區及公兒 (二) 用地範圍。 1. 農會專用區範圍之樁位圖與計畫圖不相符，與地籍範圍亦不相符，屬重製疑義類型 D，為維護觀音區農會土地完整性，故依觀音區農會地籍權屬範圍變更農會專用區範圍。 2. 配合農會專用區範圍之變更調整農會專用區北側、西側、東側住宅區及農業區範圍。
8	9	9	中山路北側、觀音高中西側之機關用地	機關用地 (0.1660) 住宅區 (0.0032)	住宅區 (0.0006) 廣播事業專用區 (0.1654) 廣播事業專用區 (0.0032)	1. 機關用地範圍之樁位圖與計畫圖相符，與地籍範圍不相符，屬重製疑義類型 B，為維護建國廣播公司土地完整性，故依建國廣播公司地籍權屬範圍變更機關用地範圍。為配合建國廣播公司使用現況，將機關用地變更為廣播事業專用區。 2. 基於該廣播電台為都市計畫發布前已存在，且依建國廣播股份有限公司 103 年 6 月 12 號函覆觀音區公所，確無廣播事業以外商業使用之需求。為保留建國廣播電台之使用，調整使用分區名稱，檢討變更為專供該管事業使用之專用區，且未容許得供該事業以外之商業使用，故免提供相關捐贈。 (土地取得方式：建國廣播公司於 66 年買賣取得新張段 1281 地號，並分別於 94 年、100 年買賣取得部分新張段 1662 地號 (與國產署、桃園市政府共同持分))
9	11	—	工 (乙) 及其西側農業區	甲種工業區 (0.4651) 乙種工業區	河川區 (2.1724)	依「桃園市大堀溪水道治理用地範圍 (河川圖籍)」辦理用地變更，並依桃園市政府水務局 108 年 6

公開展覽草案

核定 編號	新 編號	編 號	位 置	變更內容		變更理由
				原計畫	新計畫	
				(0.2834) 農業區 (1.4239)		月 12 日桃水養字第 1080038205 號函，將該用地範圍涉及之土地變更為河川區。
10	12	—	文小用地 南側、停 (三)用 地北側	住宅區 (0.0009)	機關用地 (0.0009)	1.為維護新坡派出所、新坡消防隊土地完整性，故南界依桃園市有土地地籍為範圍調整住宅區及機關用地之邊界。 2.基於公平合理原則，有關私有土地變更為住宅區部分，應依附帶條件規定辦理變更回饋。 3.依產權範圍調整機關用地西界邊界，因係屬都市計畫圖重製性質，於計畫圖調整，不列變更案。
				機關用地 (0.0114)	住宅區（附2） (0.0114) 附帶條件2： 1.本案應提供變更範圍土地30%公共設施用地，或得經桃園市政府同意折算為代金（以變更後土地市價折算繳納捐獻代金），以作為機關用地變更為住宅區之捐贈負擔。 2.前開內容應於本案核定前與本府簽訂協議書以納入計畫書。	
				住宅區 (0.0010) 機關用地 (0.0756)	水利專用區 (0.0766)	

註：編號欄位係指 102 年公開展覽之變更草案編號，新編號欄位係指報內政部審查之變更草案編號。

公開展覽草案

表 6-5 個案變更面積增減統計表

單位：公頃

使用分區			編號	一	二	三	四	五	六
土地 使用 分區	住宅區		計畫 年期 修正 為 115 年 。	土地 使用 分區 面積 依 新 計 畫 圖 面 積 為 準 。					
	商業區							+0.0017	
	甲種工業區				+0.0429				
	乙種工業區					+0.0345			
	宗教專用區						0.1620		
	加油站專用區								
	農會專用區								
	廣播事業專用區								
	水利事業專用區								
	農業區				-0.0429	-0.0345	-0.1620		
	河川區								
公共 設施 用地	機關用地								
	學校 用地	文小用地							
		文中用地							
	社教用地								
	公園用地								
	公園兼兒童遊樂場 用地							-0.0013	
	零售市場用地								
	停車場用地								
	電路鐵塔用地								
	人行步道用地							-0.0004	
	道路用地								

公開展覽草案

表 6-9 個案變更面積增減統計表（續）

單位：公頃

使用分區 \ 編號		七	八	九	十	總計
土地 使用 分區	住宅區	-0.0106	-0.0026		+0.0095	-0.0037
	商業區					+0.0017
	甲種工業區			-0.4651		-0.4222
	乙種工業區			-0.2834		-0.2489
	宗教專用區					+0.1620
	加油站專用區					+0.0000
	農會專用區	+0.0199				+0.0199
	廣播事業專用區		+0.1686			+0.1686
	水利事業專用區				+0.0766	+0.0766
	農業區	-0.0093		-1.4239		-1.6726
	河川區			+2.1724		+2.1724
公共 設施 用地	機關用地		-0.1660		-0.0861	-0.2521
	學校 用地	文小用地				+0.0000
		文中用地				+0.0000
	社教用地					+0.0000
	公園用地					+0.0000
	公園兼兒童遊樂場 用地					-0.0013
	零售市場用地					+0.0000
	停車場用地					+0.0000
	電路鐵塔用地					+0.0000
	人行步道用地					-0.0004
	道路用地					+0.0000

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

公開展覽草案

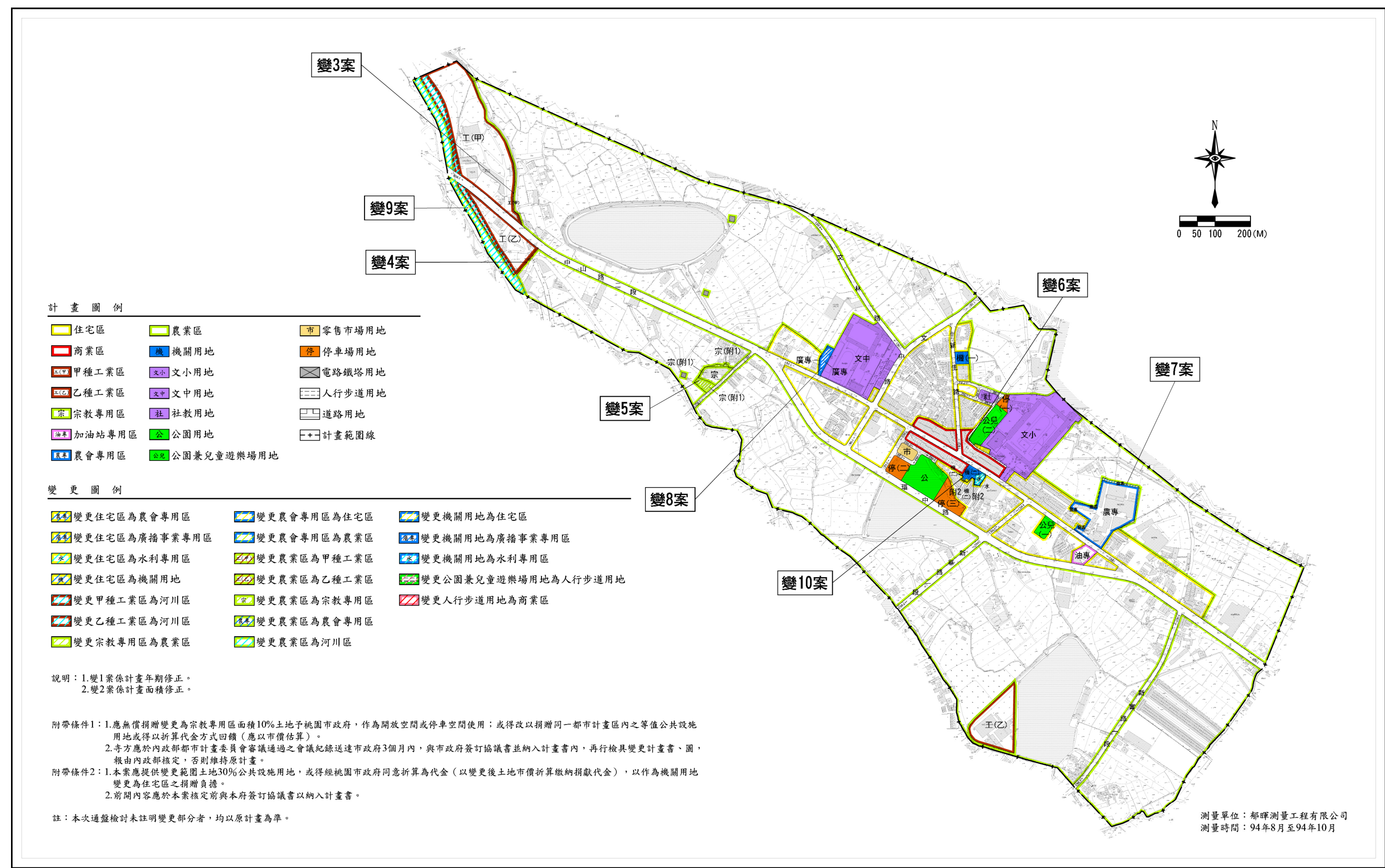


圖 6-4 變更位置示意圖

第七章 檢討後計畫

第一節 計畫範圍與面積

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

第二節 計畫年期、計畫人口及密度

壹、計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

貳、計畫人口及密度

計畫人口為 6,000 人，居住密度每公頃約 320 人。

公開展覽草案

第三節 土地使用計畫

詳見表 7-1 通盤檢討前後土地使用面積對照表、圖 7-1 通盤檢討後都市計畫示意圖。

壹、住宅區

劃設住宅區面積共計 18.7552 公頃，佔計畫面積之 9.77%，並區分住宅區及住宅區（附帶條件）等 2 種使用性質。住宅區係指新坡既有市區之住宅區，面積 18.7438 公頃，佔計畫面積之 9.76%；住宅區（附 2）則為配合機關用地範圍調整之住宅區，面積 0.0114 公頃，佔計畫面積之 0.01%。

貳、商業區

新坡既有市區之商業區，面積 1.7649 公頃，佔計畫面積之 0.92%。

參、甲種工業區

依既有具規模之工廠聚集地，劃設 1 處甲種工業區，面積 4.8906 公頃，佔計畫面積之 2.55%。

肆、乙種工業區

依既有具規模之工廠聚集地，劃設 2 處乙種工業區，面積共計 2.9305 公頃，佔計畫面積之 1.53%。

伍、宗教專用區

配合寶蓮寺權屬範圍及使用現況，劃設 1 處宗教專用區，面積 0.4727 公頃，佔計畫面積之 0.24%。其中，由農業區變更為宗教專用區部分，應依附帶條件（附 1）規定辦理變更回饋。

陸、加油站專用區

依既有加油站實際需求範圍，劃設 1 處加油站專用區，面積 0.2616 公頃，佔計畫面積之 0.13%。

公開展覽草案

柒、農會專用區

配合農會權屬範圍及使用現況，劃設 1 處農會專用區，面積 2.0418 公頃，估計畫面積之 1.06%。

捌、廣播事業專用區

配合建國廣播公司權屬範圍及使用現況，劃設 1 處廣播事業專用區，面積 0.1686 公頃，估計畫面積之 0.09%。

玖、水利專用區

配合農田水利會新坡工作站權屬範圍及使用現況，劃設 1 處水利專用區，面積 0.0766 公頃，估計畫面積之 0.04%。

拾、農業區

都市發展用地與河川區以外地區，劃設為農業區，面積共計 137.1631 公頃，估計畫面積之 71.43%。

拾壹、河川區

依桃園市大堀溪水道治理用地範圍劃設河川區，面積共計 2.1724 公頃，估計畫面積之 1.13%。

公開展覽草案

表 7-1 通盤檢討前後土地使用面積對照表

項目		重製後 面積(ha)	增減 面積 (ha)	檢討後計畫		
				檢討後 面積(ha)	佔都市發 展用地百 分比(%)	佔計畫區 總面積百 分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	18.7589	-0.0037	18.7552	35.59	9.77
	商業區	1.7632	+0.0017	1.7649	3.35	0.92
	甲種工業區	5.3128	-0.4222	4.8906	9.28	2.55
	乙種工業區	3.1794	-0.2489	2.9305	5.56	1.53
	宗教專用區	0.3107	+0.1620	0.4727	0.90	0.24
	加油站專用區	0.2616	+0.0000	0.2616	0.50	0.13
	農會專用區	2.0219	+0.0199	2.0418	3.87	1.06
	廣播事業專用區	0.0000	+0.1686	0.1686	0.32	0.09
	水利專用區	0.0000	+0.0766	0.0766	0.15	0.04
	農業區	138.8357	-1.6726	137.1631	—	71.43
	河川區	0.0000	+2.1724	2.1724	—	1.13
	小計	170.4442	+0.2538	170.6980	59.52	88.89
公共 設施 用地	機關用地	0.5164	-0.2521	0.2643	0.50	0.14
	學校	3.9400	+0.0000	3.9400	7.48	2.05
	文小用地					
	用地	3.1052	+0.0000	3.1052	5.89	1.62
	社教用地	0.1396	+0.0000	0.1396	0.26	0.07
	公園用地	0.9221	+0.0000	0.9221	1.75	0.48
	公園兼兒童遊樂場 用地	0.7160	-0.0013	0.7147	1.36	0.37
	零售市場用地	0.1642	+0.0000	0.1642	0.31	0.09
	停車場用地	0.8038	+0.0000	0.8038	1.53	0.42
	電路鐵塔用地	0.0558	+0.0000	0.0558	0.11	0.03
	人行步道用地	0.1020	-0.0004	0.1016	0.19	0.05
	道路用地	11.1224	+0.0000	11.1224	21.11	5.79
	小計	21.5875	-0.2538	21.3337	40.48	11.11
都市發展用地面積		53.1960	-0.4998	52.6962	100.00	27.44
計畫總面積		192.0317	+0.0000	192.0317	—	100.00

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

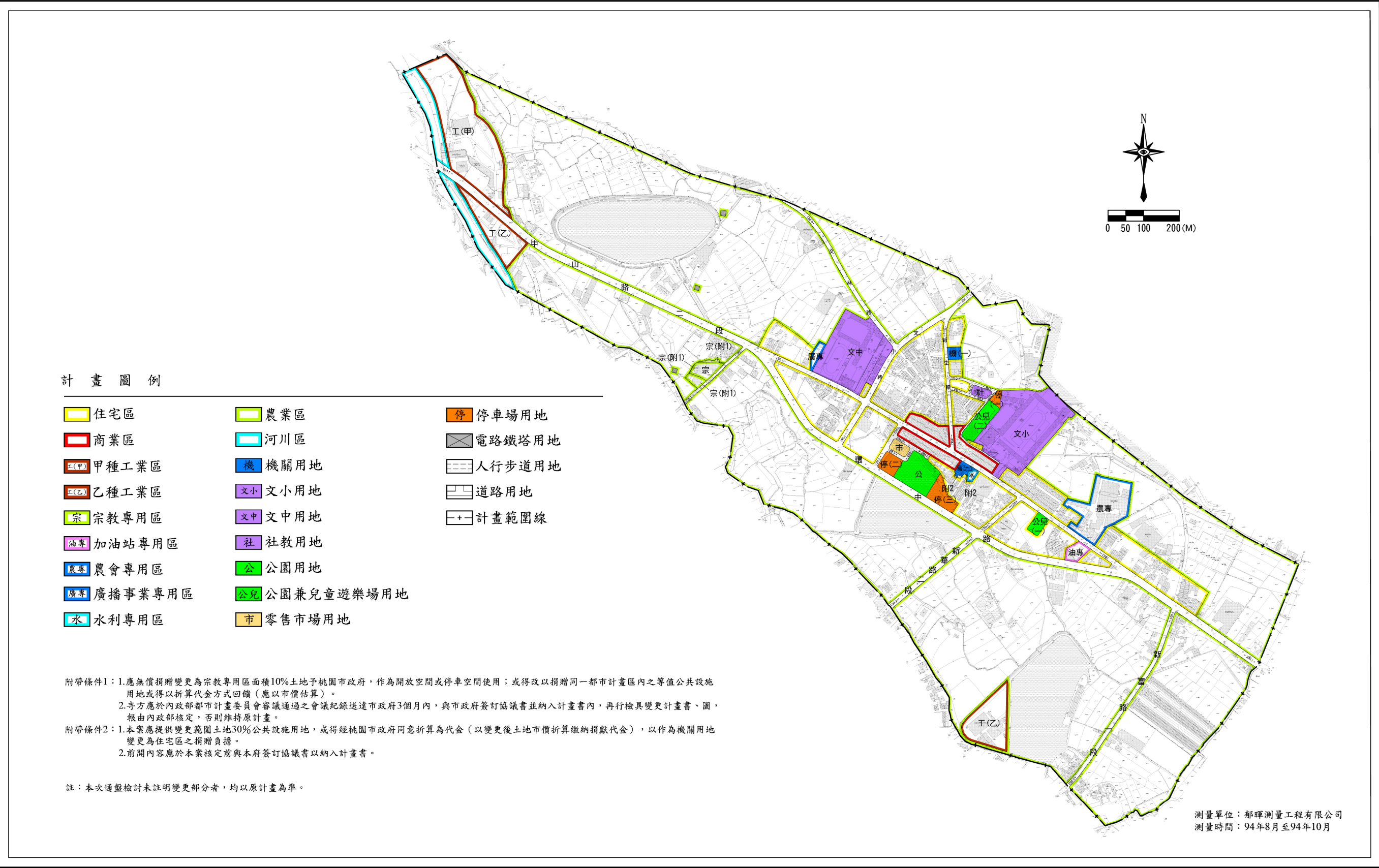


圖 7-1 通盤檢討後都市計畫示意圖

公開展覽草案

第四節 公共設施計畫

詳見表 7-2 通盤檢討後公共設施用地明細表。

壹、機關用地

劃設機關用地 2 處，面積共計 0.2643 公頃，估計畫面積之 0.14%。

貳、文小用地

劃設文小用地 1 處，供新坡國小使用，面積 3.9400 公頃，估計畫面積之 2.05%。

參、文中用地

劃設文中用地 1 處，供觀音高中使用，面積 3.1052 公頃，估計畫面積之 1.62%。

肆、社教用地

劃設社教用地 1 處，供觀音區婦幼館使用，面積 0.1396 公頃，估計畫面積之 0.07%。

伍、公園用地

劃設公園用地 1 處，位於零售市場用地東側，面積 0.9221 公頃，估計畫面積之 0.48%。

陸、公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園兼兒童遊樂場用地 2 處，面積共計 0.7147 公頃，估計畫面積之 0.37%。

柒、零售市場用地

劃設零售市場用地 1 處，位於環中路南側，面積 0.1642 公頃，估計畫面積之 0.09%。

捌、停車場用地

公開展覽草案

劃設停車場 3 處，面積共計 0.8038 公頃，佔計畫面積之 0.42%。

玖、電路鐵塔用地

配合台灣電力股份有限公司興建輸電鐵塔需求，劃設電路鐵塔用地 3 處，面積共計 0.0558 公頃，佔計畫面積之 0.03%。

拾、人行步道用地

劃設人行步道用地面積共計 0.1016 公頃，佔計畫面積之 0.05%。

拾壹、道路用地

劃設道路用地面積共計 11.1224 公頃，佔計畫面積之 5.79%。

表 7-2 通盤檢討後公共設施用地明細表

項目	編號	面積(ha)	位置	備註
機關用地	機（一）	0.1303	10M-1 道路東側	台灣電力公司
	機（二）	0.1340	文小用地南側	新坡派出所、新坡消防隊
	小計	0.2643		
學校用地	文小用地	3.9400	公兒（二）用地東側	新坡國小
	文中用地	3.1052	廣播專用區東側	觀音高中
社教用地		0.1396	文小用地西側	觀音區婦幼館
公園用地		0.9221	20M-1 道路北側，零售市場用地東側	
公園兼兒童遊樂場用地	公兒（一）	0.2071	加油站專用區西側	
	公兒（二）	0.5076	文小用地西側	新坡多功能場館
	小計	0.7147		
零售市場用地		0.1642	公園用地西北側	
停車場用地	停（一）	0.0950	文小用地西側	新坡多功能場館
	停（二）	0.2814	公園用地西側	
	停（三）	0.4274	公園用地東側	
	小計	0.8038		
電路鐵塔用地		0.0558	宗教專用區西側	
人行步道用地		0.1016	文小用地周邊	
道路用地		11.1224		
合計		21.3337		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

公開展覽草案

第五節 交通系統計畫

詳見表 7-3 通盤檢討後計畫道路明細表、圖 7-2 道路系統示意圖及圖 7-3 計畫道路編號示意圖。

壹、聯外道路

一、20M-1 道路（中山路、環中路）

即縣道 112，為東西向聯外道路，環中路屬市區外環道路。往東經台 31 線（高鐵橋下桃園段道路）、國道一號後可通往中壢，往西經觀音都市計畫區後可通往觀音沿海各工業區，計畫寬度 20 公尺。

二、15M-1 道路（文中路）

即鄉道 35，為南北向聯外道路，往北直通草漯，或可銜接鄉道 40 通往大園，計畫寬度 15 公尺。

三、15M-2 道路、12M-3 道路（新華路）

即鄉道 84，為南北向聯外道路，往南銜接東西向快速道路及新屋，計畫寬度 15 公尺。

四、12M-1 道路（文林路）

即鄉道 37，為南北向聯外道路，往北直通大園工業區、觀音工業區，計畫寬度 12 公尺。

五、12M-4 道路（新富路）

即鄉道 83，為南北向聯外道路，往南通往富源，計畫寬度 12 公尺。

貳、主要道路

一、13M-1 道路（中山路）

為既有市區東西向主要道路，計畫寬度 13 公尺。

二、12M-2 道路

公開展覽草案

位於零售市場用地西側，為串連中山路與環中路之主要道路，計畫寬度 12 公尺。

三、10M-1 道路（新生路）

位於機（一）用地西側，為串連文中路與中山路之主要道路，計畫寬度 10 公尺。

四、8M-1 道路

位於寶蓮寺東側，往北銜接環中路，往南通往計畫區外圍農地，計畫寬度 8 公尺。

參、次要道路

依實際需要於各使用分區或鄰里單元劃設寬度 8~10 公尺之次要道路，提供各活動或社區出入服務，並聯繫前述聯外道路與主要道路，構成完整之交通網絡。另劃設 4 公尺人行步道，提供街廓內居民出入使用。

表 7-3 通盤檢討後計畫道路明細表

編號	起迄點	寬度 (m)	長度 (m)	備 註
20M-1	自計畫區西北端至計畫區東南端	20	2,751	聯外道路，中山路及環中路
15M-1	自計畫區北端至 20M-1 道路	15	583	聯外道路，文中路
15M-2	自 20M-1 道路至計畫區南端	15	320	聯外道路，新華路
13M-1	自 20M-1 道路至 20M-1 道路	13	1,229	主要道路，中山路
12M-1	自計畫區北端至 15M-1 道路	12	523	聯外道路，文林路
12M-2	自 20M-1 道路至 13M-1 道路	12	151	主要道路
12M-3	自 20M-1 道路至 13M-1 道路	12	158	聯外道路，新華路
12M-4	自 20M-1 道路至計畫區南端	12	591	聯外道路，新富路
10M-1	自 15M-1 道路至 13M-1 道路	10	417	主要道路，新生路
10M-2	自 12M-2 道路至住宅區	10	111	次要道路
10M-3	自 12M-2 道路至 10M-2 道路	10	106	次要道路
8M-1	自 20M-1 道路至計畫區南端	8	142	主要道路
8M-2	自 10M-1 道路至停（一）	8	139	次要道路
8M-3	自 10M-1 道路至公兒（二）	8	111	次要道路
8M-4	自 8M-2 道路至 8M-3 道路	8	36	次要道路
8M-5	自 8M-2 道路至 8M-3 道路	8	38	次要道路
人行步道	自 8M-10 到路至文小用地西南側	4	255	人行步道

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

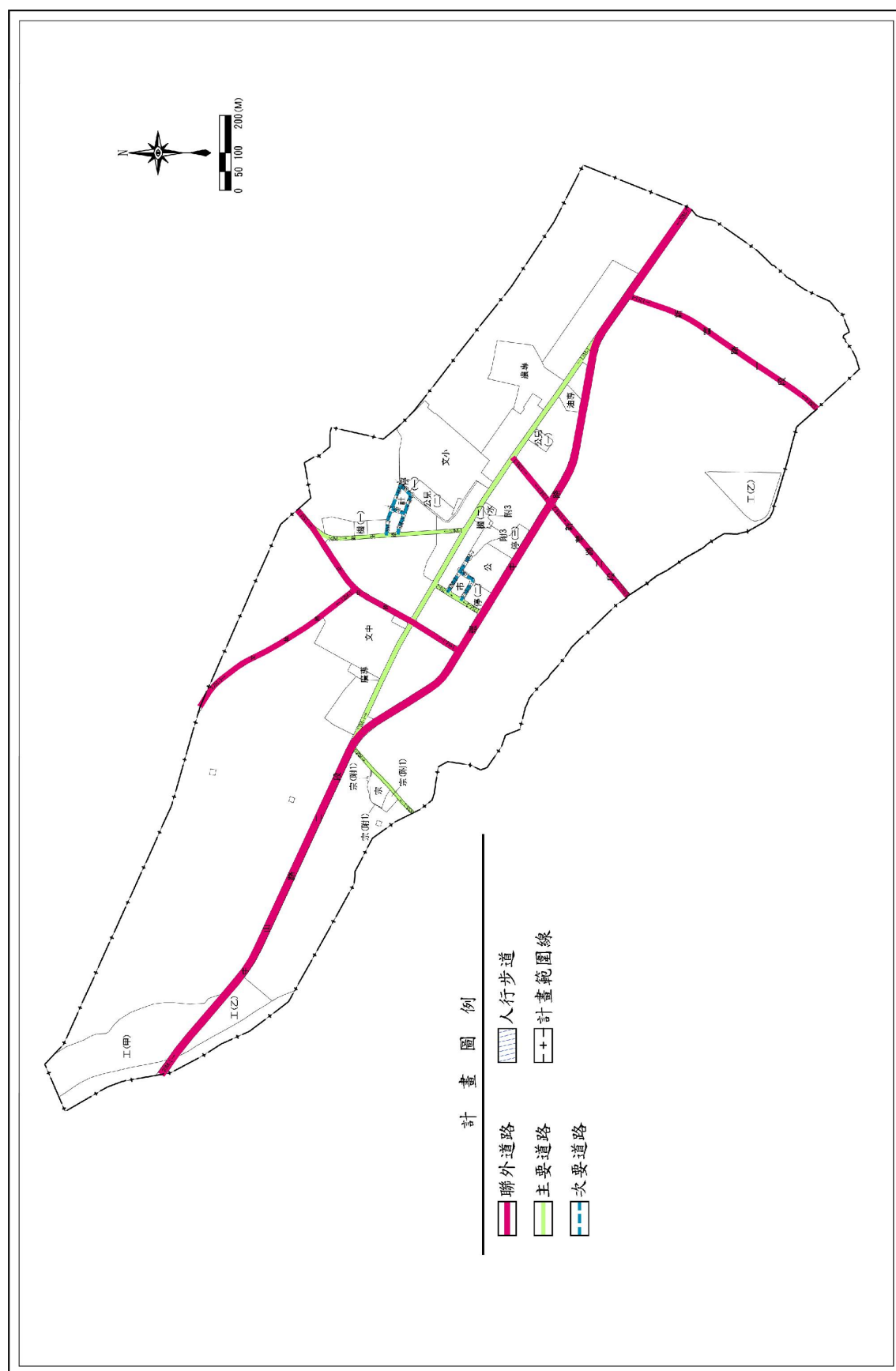


圖 7-2 道路系統示意圖

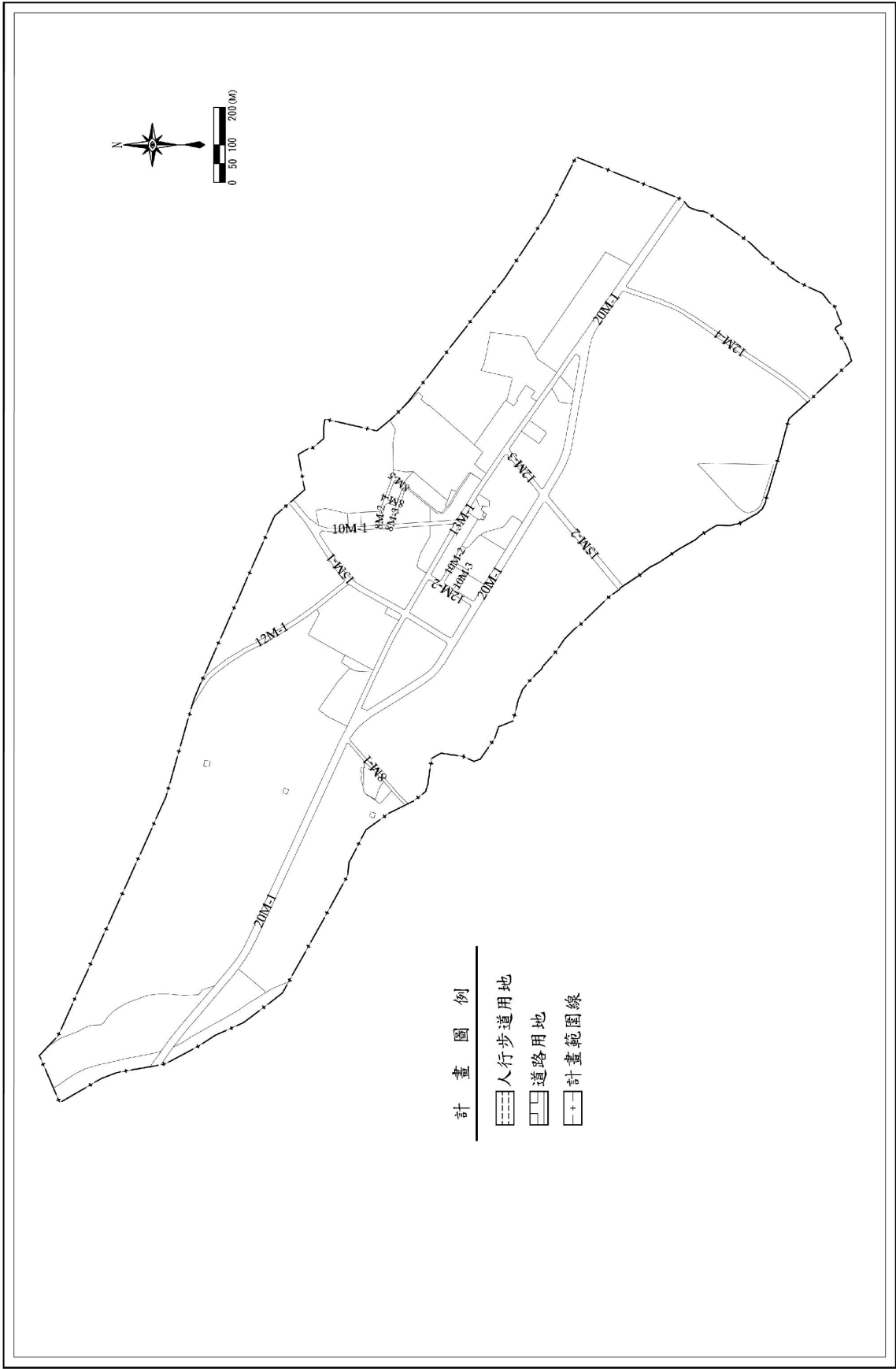


圖 7-3 計畫道路編號示意圖

公開展覽草案

第六節 都市防災計畫

都市災害主要包括火災、水災、風災、地震等自然與因都市設施因上列情形所引起的災害，如爆炸等，以及因人為疏失或蓄意行為所引起之都市設施的破壞與都市居民生命、財產安全的威脅，因此，都市防災計畫與措施日顯重要。

壹、都市防災因應措施

都市防災規劃是全面性的，需由各方面之配合方能健全其工作，而計畫之執行亦應包括防災相關法規之制定、防災組織體系之建構及防災應變措施之配合，其相關因應措施如下：

一、維生系統規劃

（一）重要維生管線

規劃都市水源、下水道、電力等維生管線之共構系統，降低其破壞機率，並應布設於主要逃生路徑周邊，確保災害發生時之正常運作。

（二）給水系統

1. 管路布設應避免潛在地質災害地區，若確有必要，應採用多節、柔性接頭連接之管道。
2. 管線埋設以地下管線為原則，山坡地帶應特別避免地面管線。
3. 給水管下水道的水平距離應留設至少 3 公尺以上，但給水管應高於污水下水道。
4. 消防用水應有專用管網及水源。
5. 貯水塔設施應採防震設計，並避免設置於潛在地質災害地區及建築物密集地區。

（三）電力系統

1. 輸送線路應予地下化。
2. 變電設施儘量設置於防火區劃邊緣。
3. 建立勘查系統，以於發生問題時，檢查輸送或儲存設施。
4. 公共建築物及避難場所應具備緊急電源。

（四）電訊系統

1. 輸送線路應予以地下化。

公開展覽草案

- 2.通訊中心及儲放供給設備之建築物應採防震設計。
- 3.應考量區域隔離措施，避免被破壞區域影響其他區域之正常運作。

（五）瓦斯系統

- 1.輸送線路應予以地下化。
- 2.應設置偵測、漏氣及緊急切斷系統，自動化組織規劃改以人工操作替代。
- 3.輸送線路應與電力線路保持至少 3 公尺以上的距離。

（六）警報與通報系統

建議運用資訊通信系統組織監控中心，管制各種能源管線（電力、電信、瓦斯、水利等），配合地方行政體系之救災中心運作，形成統一完善之預警預報系統。

二、震災防護計畫

- （一）配合鄰近地區消防機關與救援體系，如醫院等建立防震措施計畫與資源應用。
- （二）建立區內防震避難與疏散系統，並加強維生系統管線之耐震設計。
- （三）強化公共建築及設備之安全性，包括加強聯外道路橋樑的安全檢測與補強，並於道路街角豎立防災避難路徑和場所的告示牌，另加強學校、機關建物、人行陸橋的安全檢測和補強。

三、其他配合措施

（一）控制都市發展密度與規模

於敏感地區或大規模開發時，應進行土地適宜性分析，並加速區內都市更新、提昇舊有社區聚落及窳陋地區之公共設施供給。

（二）建構完善都市基盤設施

規劃良好之道路系統及、上下水道系統與分屬各事業單位之都市基礎設施（備），如電力電信設備、瓦斯管線、自來水管線等應妥為整合或隔離，加強耐震設計，考慮災後復健之維修，以確保災變發生時，其功能仍持續發揮，不致擴大災害程度。

公開展覽草案

（三）防災資源準備整備

各式防救災資源之數量、放置地點應列表控管並定期清查維護，備妥緊急應變支援廠商人力、機具設備資料，以機動因應緊急之搶險、搶修工作。

（四）防災教育、講習、訓練及宣導

每年均定期或不定期辦理相關災害防救教育訓練或講習，強化防災、預警報系統功能及操作訓練，另利用媒體、網路及文宣加強宣導防災相關措施。

（五）防災據點指定

確立緊急醫療、物資支援、指揮救援、避難收容等場所及防救災避難路線之建立。

貳、都市計畫防災體系

綜合以上分析，建立本都市計畫之都市防災系統如下，表 7-4 為計畫區內防災系統指定表，圖 7-4 為都市防災系統示意圖。

一、緊急避難場所

- （一）以本計畫區內公園、公園兼兒童遊樂場、停車場等開放空間為主要規劃對象。
- （二）周邊道路應有防災功能，並防止落下物擊傷避難人員。
- （三）應設置適當消防設備與避難設施，並備有可搬運之抽水幫浦、大型滅火器及儲放空間，同時，設置資訊傳遞及廣播設備，引導人群避難。

二、緊急收容場所

指定區內之學校用地為緊急收容場所，其目的在於提供災後城市復建完成前臨時庇護場所。而各避難收容場所在機能上，應具有災民臨時收容、醫療緊急救護、區域物資及飲水之轉運發放、醫療及生活必需品的儲備等功能，並且在防災生活圈中應具有正確資訊之傳達、供應必要生活設施、自主消防能力、擁有完善且供庇護的設施等功能之場所。

三、防災救難據點

公開展覽草案

（一）醫療據點

醫療據點包括臨時醫療場所及長期收容場所，前者為發揮機動醫療設施急救功效，因此仍指定前述避難收容場所為之，長期收容場所仍應以附設有病床之醫院為對象，惟本計畫區內並無相關醫療據點，故收容及醫療照護仍須仰賴中壢市大型醫院支援。

（二）指揮據點

計畫區內之指揮據點指定以位於中山路之新坡派出所（機二用地）為救災指揮中心，統籌各責任區救災指揮任務，並協調救援物資之分配與運送，發揮防災組織體系之緊急救難功能。

（三）警消據點

警察據點設置之主要目的是為進行情報資訊蒐集及災後秩序維持，目前於計畫區內中山路之新坡派出所（機二用地）；而消防單位則為新坡消防隊（機二用地）。

四、緊急疏散動線

（一）緊急道路

指定以環中路、中山路為對象，其可迅速抵達周邊主要都市，需優先保持暢通之運輸功能，寬闊的道路除作為緊急疏散道路外，亦為救災人員及裝備進出之重要通道。

（二）救援運輸道路

指定本計畫區內現有道路路寬 12 公尺以上之道路為救援運輸道路，多為區內之主要道路，可迅速通達區內各避難據點。

（三）避難輔助道路

係指計畫寬度 12 公尺以下之計畫道路，為前述二層級救災避難道路之輔助道路，故指定區內出入道路為避難輔助道路。

五、火災延燒防止帶

利用帶狀開放空間，如鐵路、溝渠及計畫寬度 8 公尺以上道路等為區隔作為火災延燒防止帶，以防止火災之蔓延。

公開展覽草案

表 7-4 都市防災系統指定表

項目	指定設施	備註	
		開闢情形	使用現況
緊急避難場所	公	未開闢	
	公兒（一）	未開闢	
	公兒（二）	已開闢	新坡多功能場館
	停（一）	未開闢	
	停（二）	未開闢	
	停（三）	未開闢	
緊急收容場所	文小用地	已開闢	新坡國小
	文中用地	已開闢	觀音高中
指揮/警消據點	機（二）	已開闢	新坡消防隊 新坡派出所
緊急疏散動線	計畫寬度 12 公尺以上之道路		
火災延燒防止帶	計畫寬度 8 公尺以上道路		



圖 7-4 都市防災系統示意圖

公開展覽草案

參、都市減洪規劃

雨水共生與生態防洪之規劃理念為近年來都市規劃的發展趨勢，透過都市規劃與工程設計手法來整合相關空間介面，提升設施之雨水滲透能力及臨時滯洪空間，藉以強化地區防災滯洪之能力。主要措施如下，詳見表 7-5 都市減洪規劃構想彙整表：

一、加強雨水入滲

提升公共開放空間與私人留設開放空間之基地保水與雨水入滲機能，強化雨水下滲比例及減少地表逕流。



雨水滲透空間

二、增加滯洪設施

規範公園開闢時，應考量地區滯洪功能，透過雨水貯留設施、滯洪池的留設，確保地區減洪能力。



基地保水及貯留

表 7-5 都市減洪規劃構想彙整表

措施	適用範圍	策略方針
加強雨水入滲	1.公共開放空間	加強保水設計 ● 規定透水面積，落實綠色基盤設施之理念
	2.公共建築 3.私人建築基地	加強基地綠化及保水 ● 規定公共建築應適用建築技術規則綠建築基準有關基地綠化、基地保水等規定 ● 規定建築基地留設之法定空地應儘量保有雨水滲透功能 ● 限制地下室開挖面積
增加滯洪設施	新開闢之公園	規定應考量地區滯洪功能，設置雨水貯留設施或滯洪設施

公開展覽草案

肆、流域型蓄洪及滯洪設施

計畫區主要河川為穿越西側的大堀溪，本計畫配合其用地需求，將治理用地範圍涉及之土地變更為河川區，以利後續辦理用地取得作業。其治理歷程及用地取得情形茲說明如下：

一、河川範圍

大堀溪水系（詳見圖 7-5）位於桃園市境內，源自楊梅區幼獅工業區、中山高速公路北端之東高山，水由東南流向西北，經觀音區富源里、上大里，在上大國小附近與桃園大圳立體交會，於大堀里南邊與黎頭洲溝支線相匯向西北迴流，復經大堀、藍埔、金湖、新坡、廣興、富林等諸里，通過觀音工業區西南端邊界後流入臺灣海峽，共流經中壢區、楊梅區、觀音區及新屋區等 4 區，其上游為台地，下游為沿海平原，地形平坦。地勢呈東南高西北低，主流全長約 14.5 公里，流域面積約 48.35 平方公里。

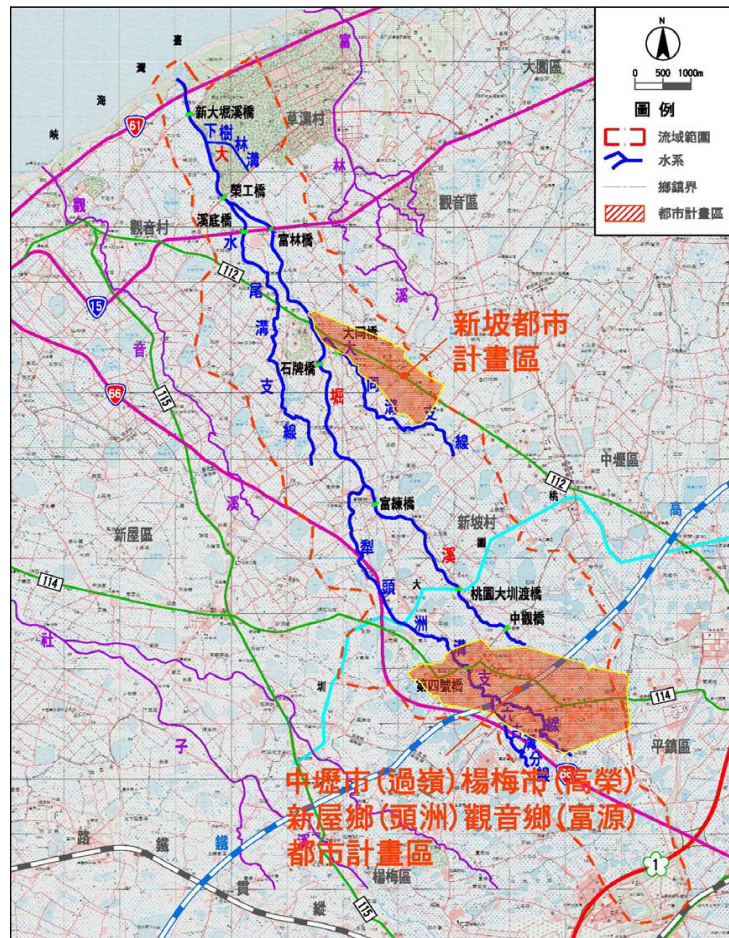


圖 7-5 大堀溪流域位置示意圖

二、治理歷程

大堀溪主流於 79 年完成「大堀溪治理規劃報告」，80 年完成「大堀溪治理基本計畫」，並核定公告在案。由於近年降雨型態劇變，且其支流於 79 年並未納入規劃整治，為檢討並降低強降雨對大堀溪水系造成的水患威脅，桃園市政府於 102 年提報大堀溪水系為「易淹水地區水患治理計畫第 2 階段實施計畫」治理對象，依據現狀水文條件、流域土地利用情形、

公開展覽草案

河川排水特性、兩岸環境生態特質、河道測量調查成果及淹水災害成因，綜合治水、環境營造規劃理念後提出有效且可行之具體治理方案及管理策略，並分段執行用地取得作業，以利執行治理工程。

三、用地取得作業

桃園市政府目前刻正執行「『大堀溪石牌橋至大堀二號橋治理工程』用地取得作業」(位於計畫區外西南側之非都市土地，詳見圖 7-6)，該案於 105 年經經濟部水利署核定屬「流域綜合治理計畫」第二期經費補助對象，依經濟部水利署核定大堀溪治理規劃報告暨易淹水地區水患治理計畫第 2 階段實施計畫辦理，希冀藉由水域整治，帶動水岸周邊地區都市再造，改善民眾生活環境品質、減少淹水災害、創造宜居水岸空間，藉此促進經濟的繁榮發展，邁向友善進步的城市，提升都市競爭力。

該案以大堀溪現況河道寬度不足水道治理計畫寬度、且現況無永久性結構物者優先進行治理，以構築堤防以範束洪流於河道內免濫成災為治理措施，治理工程設計標準如下：

- (一) 護岸整建：治理範圍內皆以 25 年計畫洪水位加 1 公尺為保護標準。
- (二) 水防道路：寬約 6~8 公尺，作結構物防汛搶險使用，並有河防緩衝用途。



圖 7-6 大堀溪石牌橋至大堀二號橋位置示意圖

第八章 實施進度與經費

第一節 實施進度

已發展地區尚未取得及興闢之公共設施用地，應以徵收、價購、撥用或其他方式積極取得及開闢，以維都市環境品質。舊市區之住宅區及商業區使用率均已達 80%以上，未開闢公共設施用地包括公園用地、公兒用地、停車場用地及部份人行步道用地、道路用地，其開闢時程端視桃園市政府年度預算編列而定。

第二節 經費概估

公共設施用地取得及興闢費用詳見下表所示：

表 8-1 事業及財務計畫表

單位：公頃、萬元

用地別	面積	土地取得方式			開闢經費		主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵購	區段徵收	其他	工程費	合計			
公	0.9221	✓			3,000	2,766	桃園市政府	民國 109 — 114 年	編列年度預算
公兒（一）	0.2071	✓			3,000	621			
停（二）及停（三）	0.7088	✓			2,000	1,418			
人行步道用地	0.0576	✓			2,000	115			
道路用地	1.5593	✓			3,000	4,678			
合計	3.4549				-	9,598			

註 1：本表所列開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

註 2：本表僅概估公共設施工程費用，其餘經費依實際狀況調整之。

註 3：本表人行步道用地、道路用地面積係為細部計畫面積。

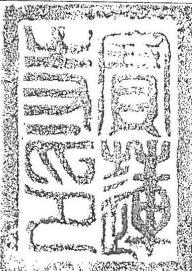
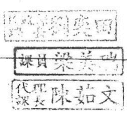
公開展覽草案

附件一 變5案（宗教專用區）補充資料

公開展覽草案

壹、寺廟登記表（登記證字號第 1211 號）

中華民國 96 年 12 月 08 日
民宗字第 096008310 號

桃園縣寺廟登記表										中華民國 96 年 12 月 08 日	
概況	寺廟名稱	寶蓮寺			地址	桃園縣觀音鄉大同村下大堀 4 號					
	主祀神像	釋迦牟尼佛	宗教別	佛教	建別	募建	建立時間	民國 18 年 4 月 16 日	重建時間	民國 65 年 5 月 13 日	
	負責人	職稱	姓名	法名或道號	性別	出生年月日	身分證字號	產生方式	住址	電話	
	住持	黃陳秀蓮	釋宏空	女	39 年 6 月 5 日	E201587638	依章程規定	桃園縣觀音鄉大同村下大堀 167-7 號	(03) 498-2704		
財物	祭典日期	農曆四月八日									
	組織型態	信徒大會制									
	登記信徒或執事人數	廿二人					信徒或執事核定日期及文號				
	所屬教會	中華佛寺協會					會員證字號	中華佛寺團體字第 317 號			
財產	辦理公益慈善事業及社會教化事業內容										
	舉辦冬令救濟										
	名稱	數量	價值(元)	保存現況			備考				
	佛像	十尊	2,000,000	完整							
寺廟圖記	經典	一批	100,000	完整							
	案桌	五張	250,000	完整							
	其他		500,000	完整							
	法物總值(元)	2,850,000									
不動產	財產總額(元) 32,335,340										
	不動產	基地面積(平方公尺)	2539.27	價值(元)	15,743,474	所在地	觀音鄉大同村下大堀 4 號、大同段 77 地號、大同段 79 地號	所有權人名義及權利狀字號或其他證明文件	寶蓮寺 090 地電字第 007955 號		
	其他	種類	面積	價值(元)	所在地	所有權狀名義	所有權狀字號				
	土地	506.99	3,143,338	觀音鄉大同村下大堀 4 號、大同段 77 地號	寶蓮寺	寶蓮寺 090 地電字第 007954 號					
寺廟圖記	土地	1129.34	7,001,908	觀音鄉大同村下大堀 4 號、大同段 79 地號	寶蓮寺	寶蓮寺 090 地電字第 007956 號					
	土地	4.95	30,690	觀音鄉大同村下大堀 4 號、大同段 80 地號	寶蓮寺	寶蓮寺 090 地電字第 007957 號					
	土地	291.54	1,807,548	觀音鄉大同村下大堀 4 號、大同段 81 地號	寶蓮寺	寶蓮寺 090 地電字第 007958 號					
	土地	77.43	480,066	觀音鄉大同村下大堀 4 號、大同段 158 地號	寶蓮寺	寶蓮寺 090 地電字第 007959 號					
寺廟圖記	土地	536.13	3,324,006	觀音鄉大同村下大堀 4 號、大同段 160 地號	寶蓮寺	寶蓮寺 090 地電字第 007960 號					
	土地	60.91	377,642	觀音鄉大同村下大堀 4 號、大同段 171 地號	寶蓮寺	寶蓮寺 090 地電字第 007961 號					
	不動產總值(元) 31,908,672										
	動產	存款總額	數額(元)	備考	存款種類	數額(元)	備考				
寺廟圖記	活期存款	426,668		新竹商銀							
	動產總值(元) 426,668										
											
複審人員	初審人員		負責人姓名(申請人)		負責人印鑑						
 陳茹文	 王盛隆		黃陳秀蓮		 黃陳秀蓮						

縣長 朱立倫

公開展覽草案

貳、桃園市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則（第五點、第六點）檢核說明

條文	檢核說明
五、申請人應與本府簽訂協議書，並同意將下列事項納入都市計畫書規定： (一)自願捐贈公共設施用地，其不得低於變更土地面積百分之十。但捐贈之公共設施用地經本市都市計畫委員會同意者，得改以代金折算繳納。 (二)申請基地應於變更計畫發布實施公告日起一年內向本府建築管理機關申請建築執照；應補辦合法寺廟登記者，應於公告日起三年內向本府宗教主管機關提出申請並取得寺廟登記證，但申請基地因故未能於期限內提出申請者，得敘明理由向本府宗教主管機關申請展期一年，並以一次為限。 (三)申請人違反協議書協議事項，本府得依都市計畫法定程序檢討變更恢復為原計畫，且已捐贈之土地、代金不予發還，申請人或其土地權利關係人不得提出異議。	宗教專用區附帶條件如下，符合左列規定： 1.應無償捐贈變更為宗教專用區面積10%土地予桃園市政府，作為開放空間或停車空間使用。另依桃園市105年11月21日都市計畫委員會第10次會議決議，得改以捐贈同一都市計畫區內之等值公共設施用地；或得以折算代金方式回饋（應以市價估算）。 2.寺方應於內政部都市計畫委員會審議通過之會議紀錄送達市政府3個月內，與市政府簽訂協議書並納入計畫書內，再行檢具變更計畫書、圖，報由內政部核定，否則維持原計畫。
六、申請基地情形特殊者，得經本市都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本原則不分規定。	依桃園市105年11月21日都市計畫委員會第10次會議決議，本案回饋規定除捐贈土地或折繳代金方式之外，得改以捐贈同一都市計畫區內之等值公共設施用地。

公開展覽草案

附件二 變 9 案（大堀溪用地）變更為河川區認定文

公開展覽草案

檔 號：
保存年限：

桃園市政府水務局 函

地址：33001桃園市桃園區成功路1段32號7樓
承辦人：黃舒郁
電話：03-3033688-3353
電子信箱：80019824@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國108年6月12日
發文字號：桃水養字第1080038205號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

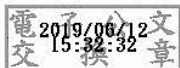
主旨：有關「變更觀音（新坡地區）都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）案」用地變更認定河川區案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局108年6月3日桃都計字第1080016868號函。
- 二、查大堀溪係因地理形勢自然形成之溪流，並於民國80年7月20日80府工水字第129188號公告大堀溪治理基本計畫及水道治理計畫用地範圍。
- 三、次查本案變更範圍係水利法劃設之河川區域線範圍，並於106年12月18日本府公告在案，依大法官會議釋字第326號解釋文之精神，與經濟部、內政部92年12月26日經水字第09202616140號及台內營字第0920091568號會銜函送之劃定原則，故流經都市計畫區範圍，應予認定變更為河川區。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：



A060700_都市計108/06/12 16:14



191080018419 無附件

公開展覽草案

附件三 桃園市都市計畫委員會 105 年 11 月 21 日第 10
次會議紀錄

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：柯佩婷
電話：03-3322101#5226
電子信箱：076105@mail.tycg.gov.tw

受文者：本府市長室、本府便民服務中心、本府都市發展局

發文日期：中華民國105年12月26日
發文字號：府都計字第1050299500號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二

主旨：檢送本市都市計畫委員會105年11月21日第10次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府105年11月15日府都計字第1050272409號開會通知單續辦。
- 二、隨文檢附本會議書面會議紀錄1份予本市都市計畫委員會委員，並請委員以書面方式確認，如委員對本次會議紀錄有任何意見，請於文到7日內以書面方式提出，以利本府綜整；至其餘相關單位及人員則請至本府都市發展局(<http://urdb.tycg.gov.tw/>)網站下載會議紀錄。

正本：游主任委員建華、李副主任委員憲明、陳委員錫禎、歐委員美鑽、盧委員維屏、許委員阿雪、賴委員碧瑩、董委員娟鳴、李委員麗雪、劉委員宜君、劉委員博文、劉委員建曄、陳委員文舜、林委員坤德、蘇委員榮淇、林委員揚盛、吳委員東憶、羅委員武銘、陶委員成濬、邱委員志揚

副本：桃園市議會、觀音區籍市議員(討論第1案)、中壢區籍市議員(討論第2案)、大溪區籍市議員(討論第4案)、新屋區籍市議員(討論第5案)、國泰人壽保險股份有限公司(不動產投資部)(討論第2案)、臺灣石門農田水利會(討論第4案)、交通部高速鐵路工程局(討論第2案)、國防部軍備局(討論第4案)、桃園市觀音區公所(討論第1案)、桃園市中壢區公所(討論第2案)、桃園市大溪區公所(討論第4案)、桃園市新屋區公所(討論第5案)、本府交通局(討論第1、2、4、5案)、本府工務局(討論第1、2、4、5案)、本府地政局(討論第1、2、4、5案)、本府民政局(討論第1、3案)、本府經濟發展局(討論第2案)、本府農業局(討論第1案)、本府警察局(討論第1案)、本府教育局(討論第1、5案)、本府水務局(討論第1、5案)、本府觀光旅遊局(討論第2案)、本府環境保護局(討論第2案)、本府法務局(討論第3案)、本府文化局(討論第5案)、本府財政局(討論第5案)、桃園

公開展覽草案

市楊梅地政事務所(討論第5案)、本府住宅發展處(討論第4案)、本府建築管理處(討論第1、2、4、5案)、本府都市發展局都市設計科(討論第5案)、龍邑工程顧問股份有限公司(討論第1案)、長豐工程顧問股份有限公司(討論第2案)、勝威工程顧問有限公司(討論第4案)、安邦工程顧問股份有限公司(討論第5案)、本府都市發展局副局長、本府都市發展局主任秘書、本府都市發展局專門委員

桃園市都市計畫委員會第 10 次會議紀錄

壹、時間：105 年 11 月 21 日（星期一）下午 2 時 0 分。

貳、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

參、主持人：游主任委員建華

紀錄彙整：柯佩婷

肆、出席委員：（詳會議簽到簿）。

伍、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

陸、本會第 9 次會議紀錄確認情形：

本會 105 年 10 月 11 日第 9 次會議紀錄業於 105 年 11 月 7 日函送各委員，並以書面方式確認，各委員均未對該會議紀錄提出書面意見，爰確認該會議紀錄。

柒、討論事項

第 1 案：再審議「變更觀音（新坡地區）都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）案」暨「變更觀音（新坡地區）都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案」

第 2 案：審議「高速鐵路桃園車站特定區產業專用區開發經營案」變更整體開發計畫案

第 3 案：再審議「桃園市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」

第 4 案：再審議「變更大溪鎮（埔頂地區）都市計畫（配合埔頂營區整體開發）案」暨「擬定大溪鎮（埔頂地區）細部計畫（配合埔頂營區整體開發）案」

第 5 案：審議「變更新屋都市計畫（第四次通盤檢討）案」暨「變更新屋都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案」

捌、散會時間：下午 5 時 25 分。

第 1 案：再審議「變更觀音（新坡地區）都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）案」暨「變更觀音（新坡地區）都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案」

說 明：

- 一、辦理緣起：觀音（新坡地區）都市計畫區於 90 年 2 月 1 日第二次通盤檢討發布實施後，已逾 7 餘年，為因應發展需求，辦理本都市計畫圖重製及第三次通盤檢討案。
- 二、擬定機關：桃園市政府（原觀音鄉公所-改制前）。
- 三、計畫性質：變更主要計畫暨變更細部計畫。
- 四、法令依據：都市計畫法第 26 條。
- 五、計畫位置：觀音（新坡地區）都市計畫區位於觀音區東南側，為區內三個都市計畫之一。目前對外交通主要以公路運輸為主，其中縣道 112（中山路）為計畫區對外聯絡西濱地區及中壢市等主要聯外道路。總面積約 189.40 公頃（重製後計畫面積為 192.0317 公頃）。
- 六、辦理歷程：
 - （一）98 年 4 月 9 日及 102 年 12 月 5 日共辦理 2 次公開展覽，並分別於 98 年 4 月 23 日及 102 年 12 月 5 日於觀音區婦幼館舉辦說明會。
 - （二）98 年 6 月 15 日及 101 年 7 月 20 日經本縣都市計畫委員會審議，退請觀音區公所依 101 年 7 月 20 日會議決議：考量本案劃設整體開發地區，應辦理主細計分離作業，俾利後續審議，其餘依 100 年 12 月 20 日專案小組意見修正後，續依法定程序辦理。
- 七、103 年 4 月 21 日、103 年 11 月 5 日、104 年 8 月 10 日及 105 年 9 月 29 日共召開 4 次專案小組會議審議，本次提會審議事項如下：為利新張段 1238、1266 地號維持區段徵收前後對外出入之機能，請增設一細部計畫道路銜接至聯外道路（詳附件一）。

八、公開展覽計畫草案詳附圖 1、附圖 2。

九、依本市都市計畫委員會專案小組會議紀錄之修正內容，詳附圖 3（變更主要計畫示意圖）、附圖 4（變更細部計畫示意圖）、附表 1（主要計畫變更內容綜理表）、附表 2（細部計畫變更內容綜理表）及附表 3（土管要點修訂對照表）。

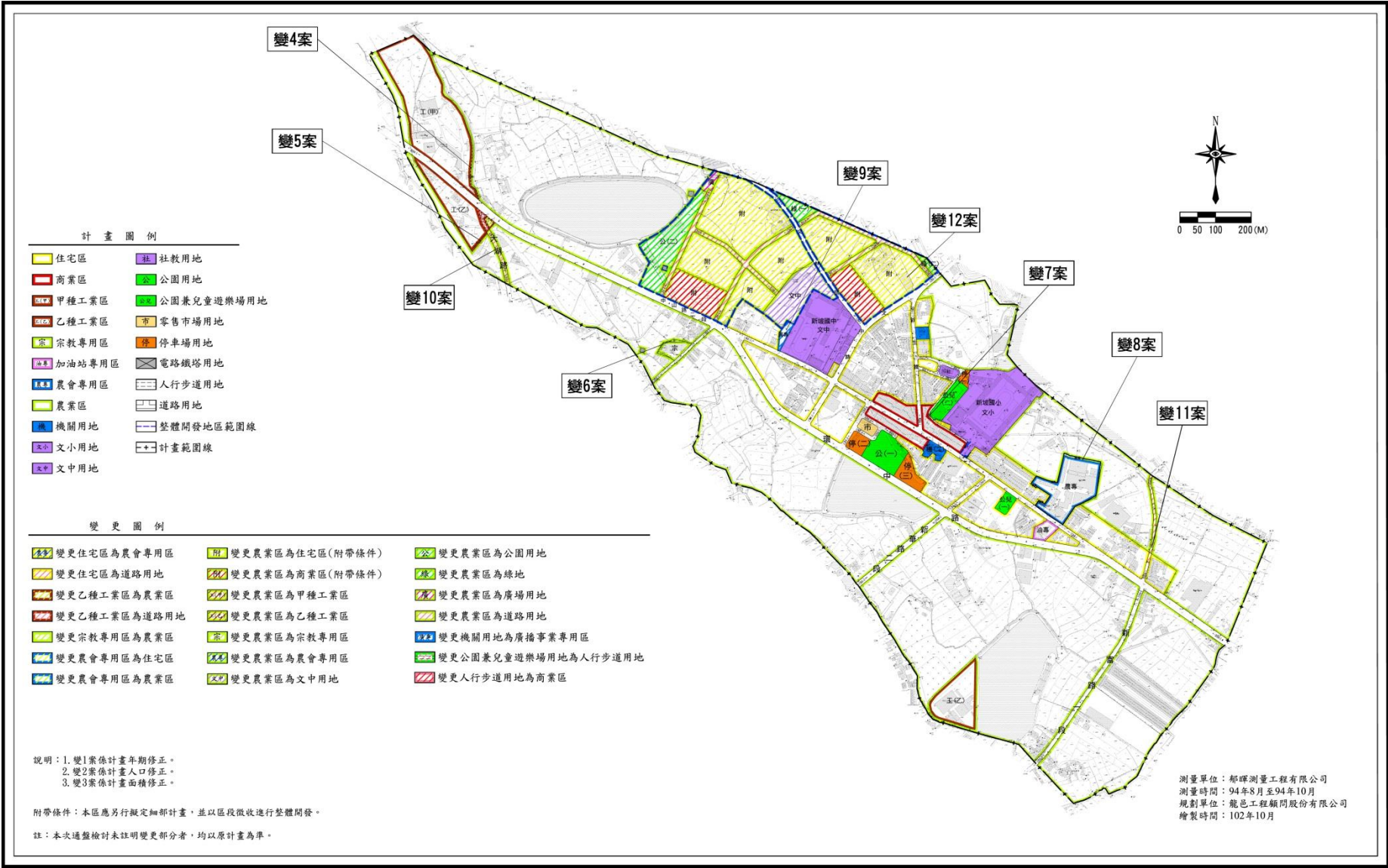
十、公民或團體陳情意見：計 19 件，詳附圖 5（公民或團體陳情意見位置示意圖（98 年））、附圖 6（公民或團體陳情意見位置示意圖（102 年））、附表 4「公民或團體陳情意見綜理表（98 年）」及附表 5「公民或團體陳情意見綜理表（102 年）」。

決 議：本案修正後通過，並請依下列各點修正：

一、本市已升格，相關計畫內容名稱與說明文字請併同修正。

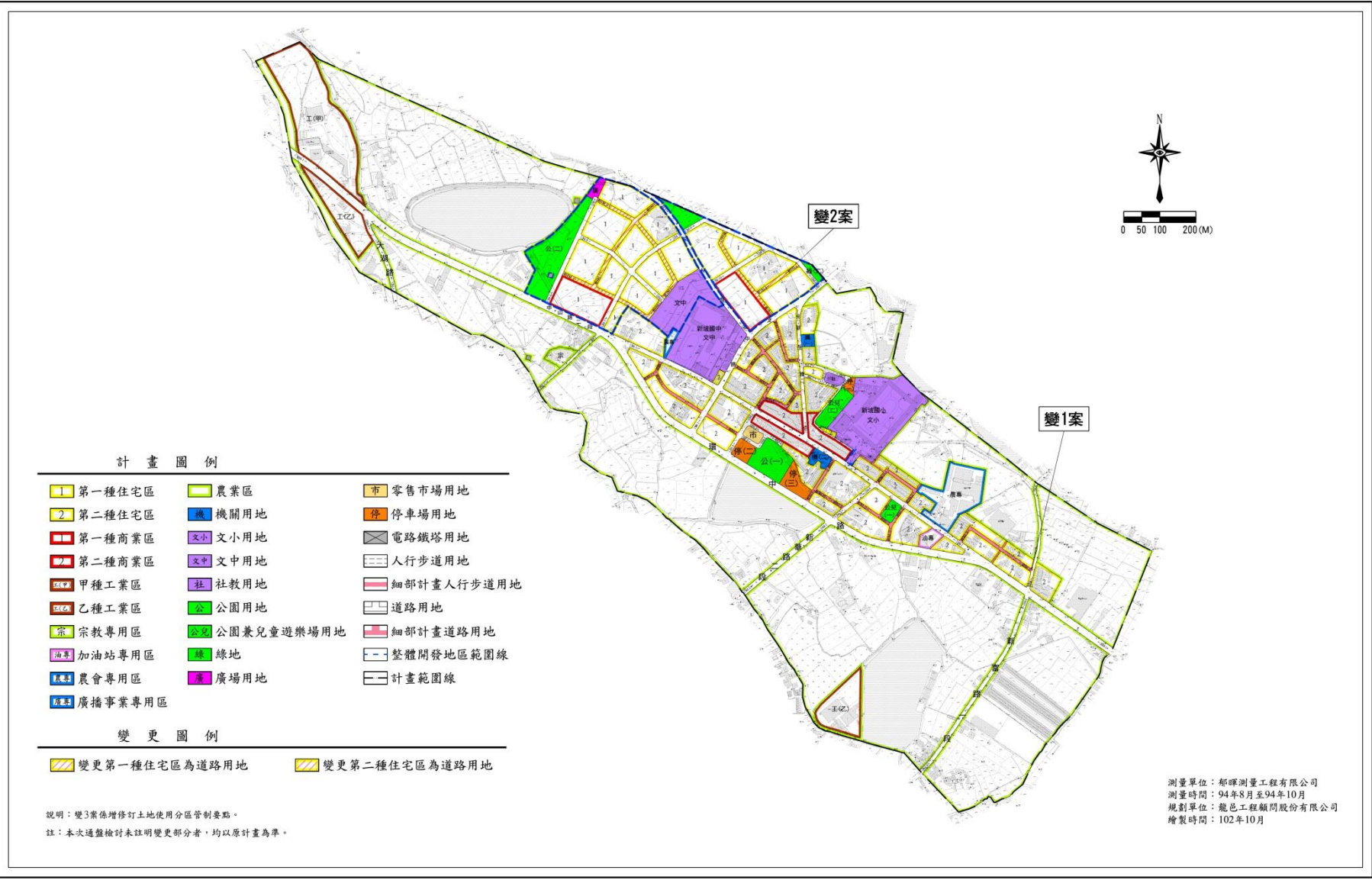
二、修正內容及決議如變更內容明細表、土地使用分區管制要點、公民或團體陳情意見綜理表決議欄（詳附表 1、附表 1-1、附表 2、附表 2-2 及附表 3）。

公開展覽草案
附圖 1 變更主要計畫示意圖（公開展覽）



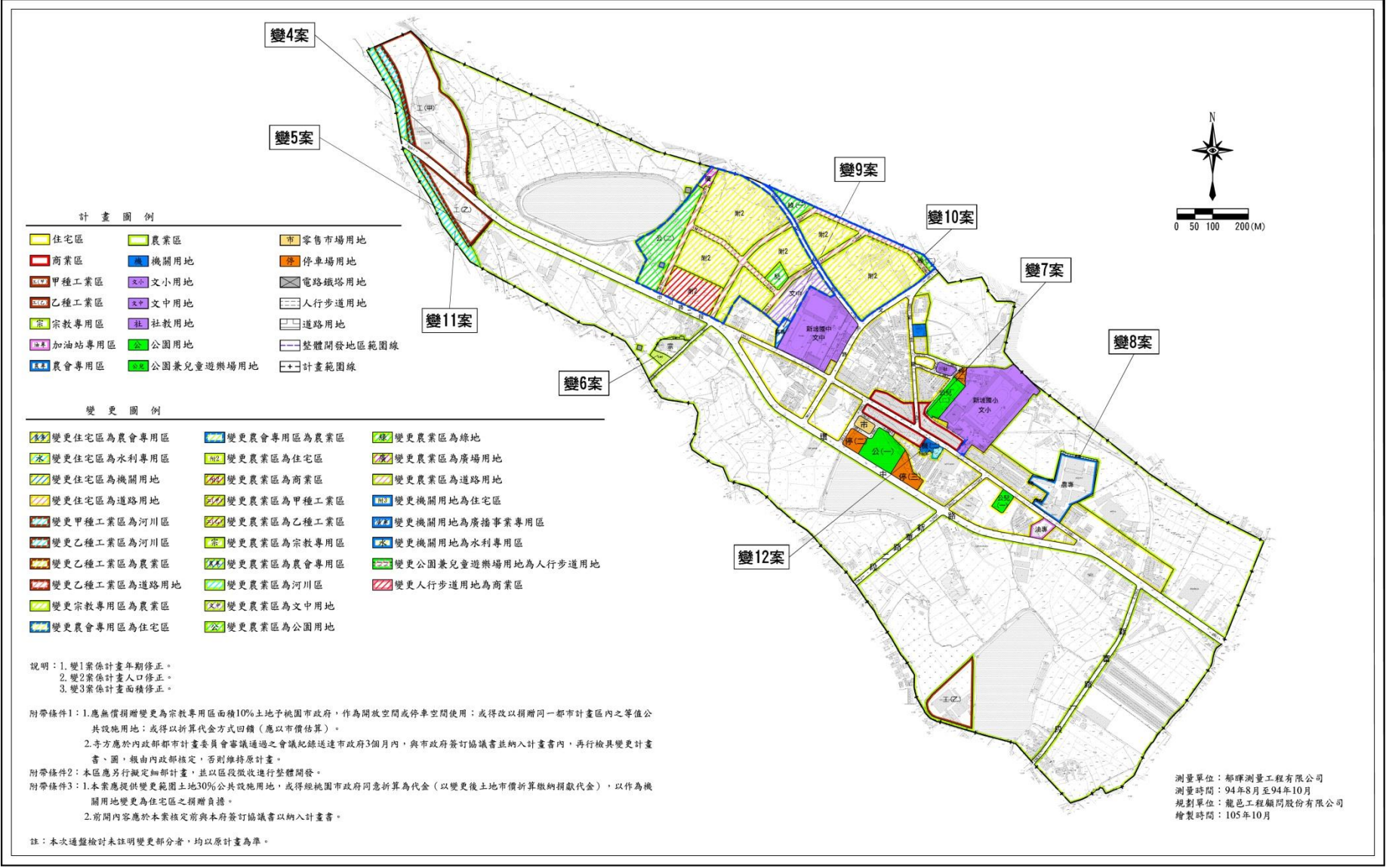
公開展覽草案

附圖 2 變更細部計畫示意圖（公開展覽）



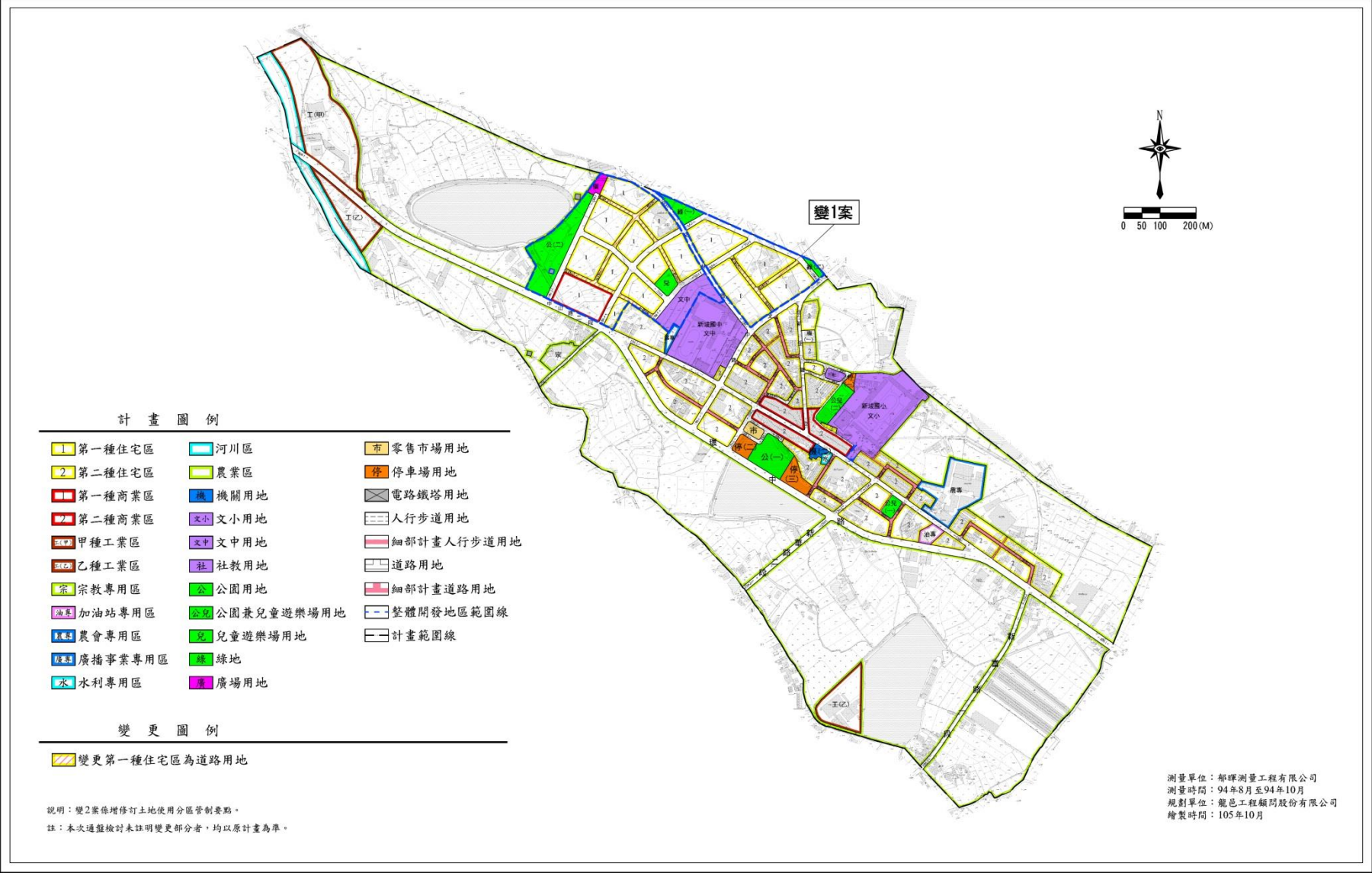
公開展覽草案

附圖 3 變更主要計畫示意圖（依專案小組會議紀錄修正）（本圖編號業依專案小組會議紀錄修正為新編號）



公開展覽草案

附圖 4 變更細部計畫示意圖（依專案小組會議紀錄修正）（本圖編號業依專案小組會議紀錄修正為新編號）



附表 1 主要計畫變更內容綜理表（依專案小組會議紀錄修正）

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			原計畫	新計畫			
1	1	計畫年期	94 年	110 年	本次通盤檢討已超過原擬訂之計畫年期，建議配合「臺灣北部區域計畫（第二次通盤檢討）草案」，將本計畫年期調整為 110 年。	依全國區域計畫內容，建議將計畫年期調整為 115 年。	照專案小組初步建議意見通過。
2	2	計畫人口	6,000 人	8,500 人	現況人口約 5,900 人左右，已超過計畫人口百分之八十以上，為配合計畫年期之調整以及因應都市發展需要，建議變更計畫人口為 8,500 人。	建議照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。
3	3	全區	計畫總面積 (189.40)	計畫總面積 (192.0317)	1.本計畫原使用之都市計畫圖係 67 年 12 月測繪之比例尺一千分之一都市計畫圖，沿用迄今已逾 20 年，其精度較差，且地形地物隨時間遷移已多所變動。爰此，配合本次都市計畫重製圖作業，修正現行都市計畫圖與重製圖間面積之差異。各土地使用分區及用地面積應以新計畫圖的面積為準。 2.各土地使用分區及用地之計畫面積詳見第七章第二節。	建議照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。
4	4	工（甲）及其側業範圍	農業區 (0.0429)	甲種工業區 (0.0429)	1.工（甲）東側範圍之樁位圖與計畫圖不相符，但地籍範圍已依樁位線分割，故依樁位圖（TWD97 系統）變更工（甲）範圍。 2.配合工（甲）範圍之變更調整工（甲）東側農業區範圍。	建議照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。
5	5	計畫區側（乙）及其側業範圍	農業區 (0.0254)	乙種工業區 (0.0254)	1.工（乙）東側範圍之樁位圖與計畫圖不相符，且地籍未分割，故依樁位圖（TWD97 系統）變更工（乙）範圍。 2.配合工（乙）範圍之變更調整工（乙）東側農業區範圍。	因變 10 案（大湖路）維持現行計畫，不予變更，故該乙種工業區東界應依都市計畫圖重製意旨，納入本變更案調整範圍，調整後面積為 0.0345 公頃。	照專案小組初步建議意見通過。
6	6	宗教專用區	宗教專用區 (0.0168)	農業區 (0.0168)	1.宗教專用區北側、西側、南側範圍之樁位圖與計畫圖不相符，雖地籍已分割，但樁位圖與地籍圖不相符，為維護寶蓮寺土地完整性，故依寶蓮寺地籍權屬範圍變更宗教專用區範圍。	建議修正後通過，修正內容詳附表 1-1。	照專案小組初步建議意見通過。
			農業區 (0.020)	宗教專用區 (0.0205)			

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			原計畫	新計畫			
			5)		2.配合宗教專用區範圍之變更調整宗教專用區北側、西側、南側農業區範圍。		
7	7	新國西側行道地其側區圍	坡小南人步用及兩分範圍 人行步道用地 (0.0017)	商業區 (0.0017)	1.新坡國小西南側人行步道用地範圍之樁位圖與計畫圖不相符，但地籍範圍與樁位線近似，現況亦已依樁位線開闢使用，故依樁位圖 (TWD97 系統) 變更人行步道用地範圍。 2.配合人行步道用地範圍之變更調整兩側商業區及公兒 (二) 用地範圍。	建議照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。
			公兒 (二) 用地 (0.0013)	人行步道用地 (0.0013)			
8	8	農專用區其圍宅農區圍	會用及周住、業範圍 住宅區 (0.0129)	農會專用區 (0.0129)	1.為維護觀音鄉農會土地完整性，故依觀音鄉農會地籍範圍變更農會專用區範圍。 2.配合農會專用區範圍之變更調整農會專用區北側、西側、東側住宅區及農業區範圍。	經查新張段 1000 地號 (私有土地) 仍有部分位於農會專用區內，故依原變更旨意，「變更農會專用區」調整後面積為 0.0454 公頃。	照專案小組初步建議意見通過。
			農會專用區 (0.0408)	住宅區 (0.0023) 農業區 (0.0385)			
			農業區 (0.0547)	農會專用區 (0.0547)			
9	9	中山、坡中側機用地 中路北側新國西之關地	機關用地 (0.1660)	廣播事業專用區 (0.1660)	配合建國廣播公司使用現況，將機關用地變更為廣播事業專用區。	建議修正後通過，修正內容如下： 1.配合建國廣播公司使用現況，將機關用地變更為廣播事業專用區。 2.基於該廣播電台為都市計畫發布前已存在，且依建國廣播股份有限公司 103 年 6 月 12 號函覆觀音鄉公所，確無廣播事業以外需求。為留建國廣播使用，區整使用分區，檢稱為專供該管業區，且未	照專案小組初步建議意見通過。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			原計畫	新計畫			
						得供該事業以外之商業使用，故免提供相關捐贈。	
	10	計畫區側(乙)之成路其圍業區農區圍	乙種工業區(0.1380)	農業區(0.0520) 道路用地(0.0860)	1.為建置計畫區完善交通系統，故視既成道路利用情形酌以變更為道路用地。 2.配合道路用地之劃設調整其範圍。	大湖路雖具聯外道路性質，然劃設為計畫道路後無開闢財源，且既成道路即能提供通行機能，故維持現行計畫，不予變更。	照專案小組初步建議意見通過。
		畫西工(乙)既道及周工、業範	農業區(0.1939)	道路用地(0.1939)			
	11	農專用東既道側成路	住宅區(0.0225) 農業區(0.1780)	道路用地(0.2005)	1.為建置計畫區完善交通系統，故視既成道路利用情形酌以變更為道路用地。 2.配合道路用地之劃設調整其範圍。	1.經查桃 83 至中山路止，未與本變更範圍相連，計畫道路聯外機能較低，未符合觀音鄉公所本計畫道路變更第一項建議維持現行計畫，不予變更。 2.原 8M-6 道路因變 11 案維持原計畫，不具串連主要道路之機能，依本案主細分離原則，應由主要計畫道路劃歸至細部計畫道路。 3.另與 8M-6 交會處已無須預留截角，故細部計畫變 1 案亦配合維持現行計畫，不予變更。	照專案小組初步建議意見通過。
10	12	中山路以北、	農業區(20.8227)	住宅區(附)(12.1495) 商業區(附)	為滿足新增人口生活環境品質及發展新坡地區休閒遊憩活動，於中山路北側、文中路	本案修正後通路網及財務計畫經交通局	照專案小組初步建議意見通過。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			原計畫	新計畫			
		中西之業 文路側農區		(2.5764) 文中用地 (1.6115) 公園用地 (1.9064) 綠地 (0.5120) 廣場用地 (0.1585) 道路用地 (1.9084)	西側農業區，規劃 1 處鄰里單元，並配置住宅區、商業區、機關用地、公園用地、綠地、廣場用地及道路用地等。	及地政局表示原則同意，建議修正後通過（主要計畫修正後內容詳附表 1-1）。	
			—	附帶條件 2：本區應另行擬定細部計畫，並以區段徵收方式進行整體開發。			
11		工(乙)及其測業 (乙)及西農區	甲種工業區 (0.4651) 乙種工業區 (0.2834) 農業區 (1.4239)	河川區 (2.1724)	依「桃園縣大岬溪水道治理用地範圍(河川圖籍)」辦理用地變更，將該用地範圍涉及之土地變更為河川區。	新增變更案，建議照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。
12		文小 用南側停()地側 地、三用北	住宅區 (0.0009) 機關用地 (0.0114)	機關用地 (0.0009) 住宅區(附 3) (0.0114) 附帶條件 3： 1. 本案應提供變更範圍土地 30% 公共設施用地，或得經桃園市政府同意折算為代	1. 為維護新坡派出所、新坡消防隊土地完整性，故南界依桃園市有土地地籍為範圍調整住宅區及機關用地之邊界。 2. 基於公平合理原則，有關私有土地變更為住宅區部分，應依附帶條件規定辦理變更回饋。 3. 依產權範圍調整機關用地西界邊界，因係屬都市計畫圖重製性質，於計畫圖調整，不列變更案。	新增變更案，建議照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。

新編 號	原編 號	位置	變更內容		變更理由	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			原計畫	新計畫			
				(以變更 後土地市 價折算繳 納捐獻代 金),以作 為機關用 地變更區 住宅區之 捐贈。負 2.前開內 應於本容 核核定案 本府前與 協議書訂 納入計畫 書。			
			住宅區 (0.001 6) 機關用 地 (0.220 5)	水利專用區 (0.2221)	為維護農田水利會土地完整性及考量實際使用性質，故依其產權範圍變更為水利專用區。		

附表 1-1 主要計畫變更內容綜理表（依專案小組會議紀錄修正）

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由
			原計畫	新計畫	
6	6	宗教專用區	宗教專用區 (0.0012)	農業區 (0.0012)	1. 宗教專用區北側、西側、南側範圍之樁位圖與計畫圖不相符，雖地籍已分割，但樁位圖與地籍圖不相符。考量寶蓮寺土地完整性，故依寶蓮寺地籍權屬範圍變更宗教專用區範圍（包括觀音區大同段 75、75-1、75-2、76、77、78、79、80 及 81 等 9 筆地號）。 2. 基於公平合理原則，有關變更農業區為宗教專用區部分，應依附帶條件規定辦理變更回饋。
			農業區 (0.1632)	宗教專用區（附 1）(0.1632) 附帶條件 1： 1. 應無償捐贈變更為宗教專用區面積 10% 土地予桃園市政府，作為開放空間或停車空間使用；或得改以捐贈同一都市計畫區內之等值公共設施用地；或得以折算代金方式回饋（應以市價估算）。 2. 寺方應於內政部都市計畫委員會審議通過之會議紀錄送達市政府 3 個月內，與市政府簽訂協議書並納入計畫書內，再行檢具變更計畫書、圖，報由內政部核定，否則維持原計畫。	
10	12	中山路以北、文中西側之農業區	農業區 (20.8227)	住宅區（附 2）(12.8948) 商業區（附 2）(1.3281) 文中用地 (1.1077) 公園用地 (1.9065) 兒童遊樂場用地 (0.2725) 綠地 (0.4888) 廣場用地 (0.1760) 道路用地 (2.6483)	為滿足新增人口生活環境品質及發展新坡地區休閒遊憩活動，於中山路北側、文中西側農業區，規劃 1 處鄰里單元，並配置住宅區、商業區、文中用地、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地、廣場用地及道路用地等。
			—	附帶條件 2：本區應另行擬定細部計畫，並以區段徵收方式進行整體開發。	

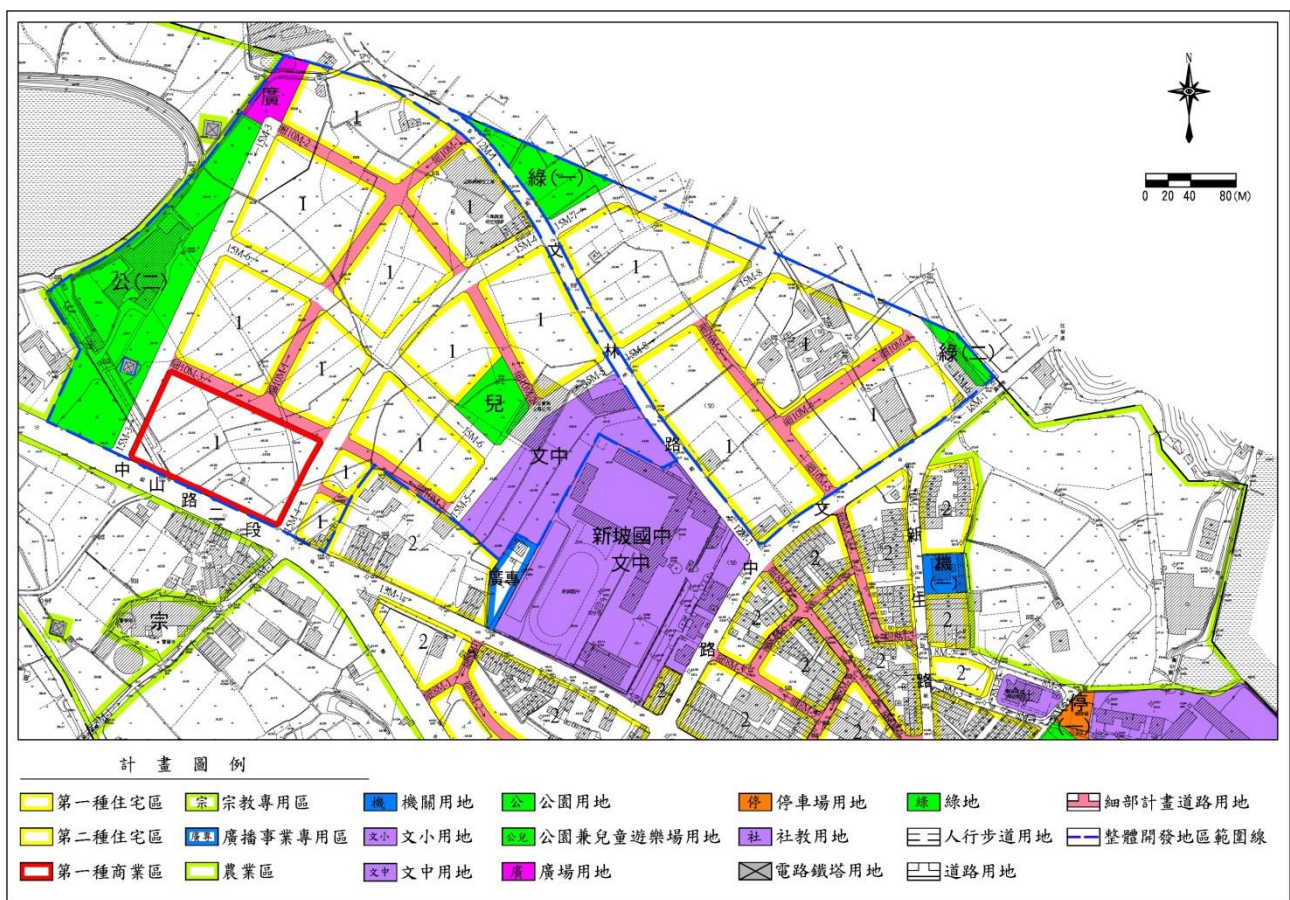
附表 2

新 編號	原 編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			原計畫	新計畫			
	1	8M-6 道路與細 8m-14 道路交會處	第二種住宅區 (0.0009)	道路用地 (0.0009)	因主要計畫道路 8M-6 為新增計畫道路，故於細部計畫層級配合留設計畫截角，以利車行安全。	因變 11 案維持原計畫，與 8M-6 交會處已無須預留配合角，故本案配合維持現行計畫，不予變更。	照專案小組建議通過。
1	2	中山路以路側之新市區	第一種住宅區 (1.4024)	道路用地 (1.4024)	新市區內劃設 10 公尺寬計畫道路，俾利內部道路通行需求。	本案交通網路及通示經交表除新張地號 1238、1266 號，為維持區段徵收前後對外出入機能，增設一部計畫道路外，餘照案通過（修正後詳附表 1-1）。	照專案小組建議通過，並請於新張地號 1238 路口，規劃有一東西向 6 尺細部計畫道路，以銜接 15 公尺計畫道路（修正後詳附表 2-1 及附圖 4）。
2	3	增修訂土地使用管制分區要點	詳見表 5-3 分區文條對照表「原條文」。	詳見表 5-3 分區文條對照表「修訂後條文」。	為提昇整體空間環境，配合變更內容及訂定退縮、使用地管制要點。	詳見「土地使用管制要點對照表」修訂後條文。	詳見「土地使用管制要點對照表」修訂後條文。

公開展覽草案

附表 2-1 細部計畫變更內容綜理表（依市都委會決議修正）

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由
			原計畫	新計畫	
1	2	中山路以北、文中路西側之新市區	第一種住宅區 (1.2331)	道路用地 (1.2331)	1.新市區內劃設 10 公尺寬計畫道路，俾利內部道路通行需求。 2.新市區臨接既有住宅區一側，劃設一處 6 公尺寬計畫道路，以維持既有住宅區在區段徵收前後對外出入之機能。



附圖 4 新市區細部計畫修正後示意圖

16

現行計畫條文	公開展覽條文	依專案小組初步建議 意見修訂後條文	增修訂情形	市都委會 決議
分每超過一百五十平方公尺應增設一部停車空間。	一百平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過一百平方公尺者，則超過一百五十平方公尺應增設一部停車空間。	二百五十平方公尺以下者，應留設一部汽車及機車停車空間，如超過二百五十平方公尺者，則超過一百五十平方公尺應增設一部汽車及機車停車空間。	通案原則修訂。	
第四條：工業區之建築物使用規定：建築使用率不得百分之一，容積率不得十分之一，並（一）使用甲區（二）（三）為乙種工業區。	第四條：工業區之建築物使用規定：建築使用率不得百分之一，容積率不得十分之一，並（一）使用甲區（二）（三）為乙種工業區。	建議照案通過。	同原條文	照專案小組初步建議意見通過。
第五條：宗教專用區之土地或建築物，其使用率不得百分之一，容積率不得十分之一。	第五條：宗教專用區之土地或建築物，其使用率不得百分之一，容積率不得十分之一。	建議照案通過。	同原條文	照專案小組初步建議意見通過。
第六條：農會專用區及其相關設施，其使用率不得百分之一，容積率不得十分之一。	第六條：農會專用區及其相關設施，其使用率不得百分之一，容積率不得十分之一。	建議照案通過。	同原條文	照專案小組初步建議意見通過。
第七條：加油站專用區及其相關設施，其使用率不得百分之一，容積率不得十分之一。	第七條：加油站專用區及其相關設施，其使用率不得百分之一，容積率不得十分之一。	建議照案通過。	同原條文	照專案小組初步建議意見通過。
—	第八條：廣播事業專用區供廣播	建議照案通過。	1.新增條文。	照專案小組初步建議意見通過。

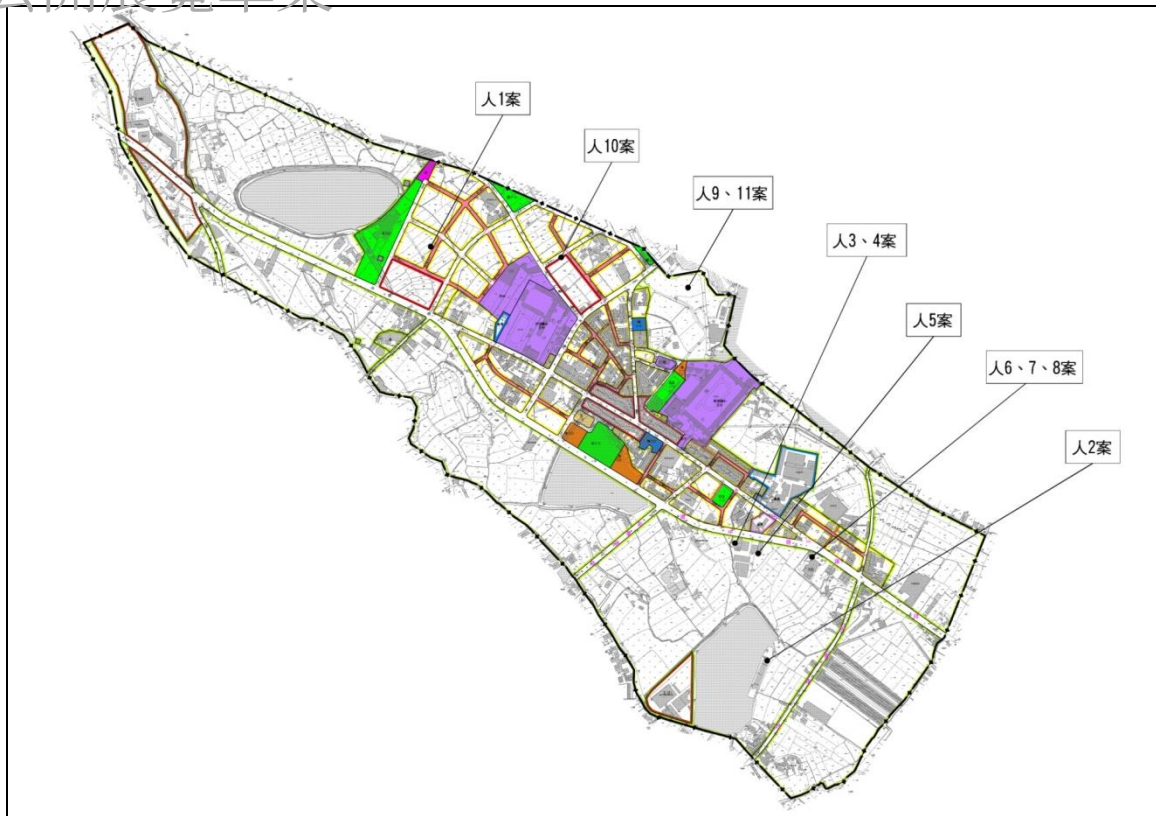
現行計畫條文	公開展覽條文	依專案小組初步建議 意見修訂後條文	增修訂情形	市都委會 決議
	事業使用，事 業得作該商， 以外用之者， 其建蔽率不 得大於百分之 五，容積率不 得大於百分之 二百。		2.配合本計畫 新設之廣播 事業，為加強 環境發展品 質，針對其 容許使用項 目進行管制。	過。
		第九條：水利專用區 供水會辦 公廳舍使 用，不得作 該事業以外 之商業使 用，其建蔽 率不得大於 百分之五十 ，容積率不 得大於百分 之二百。	1.新增條文。 2.配合本計畫 新設之水利 專用區，為 加強環境發 展品質，針 對其容許使 用項目進行 管制。	照專案小組初 步建議意見通 過。
第八條：零售市場用 地，其建蔽率不 得大於百分之 五，容積率不 得大於百分之 一百，並依臺 灣省建築規 定辦理。	第九條：零售市場用 地，其建蔽率不 得大於百分之 五，容積率不 得大於百分之 一百，並依臺 灣省建築規 定辦理。	第十條：零售市場用 地，其建蔽率不 得大於百分之 五，容積率不 得大於百分之 一百，並依臺 灣省建築規 定辦理。	修訂條次	照專案小組初 步建議意見通 過。
第九條：機關用地之 建蔽率不得大 於百分之五十 ，容積率不得 大於百分之二 百。	第十條：機關用地之 建蔽率不得大 於百分之五十 ，容積率不得 大於百分之二 百。	第十一條：機關用地 之建蔽率不得 大於百分之五 十，容積率不 得大於百分之 二百。	修訂條次	照專案小組初 步建議意見通 過。
第十條：學校用地之 建蔽率不得大 於百分之五十 ，容積率不得 大於百分之五 十。	第十一條：學校用地 之建蔽率不得 大於百分之五 十，容積率不 得大於百分之 一百。	第十二條：學校用地 之建蔽率不得 大於百分之五 十，容積率不 得大於百分之 一百。	修訂條次	照專案小組初 步建議意見通 過。
第十一條：社教用地 係供文教機 構使用，其建 蔽率不得大於 百分之五	第十二條：社教用地 係供文教機 構使用，其建 蔽率不得大於 百分之五	第十三條：社教用地 係供文教機 構使用，其建 蔽率不得大於 百分之五	修訂條次	照專案小組初 步建議意見通 過。

現行計畫條文	公開展覽條文	依專案小組初步建議意見修訂後條文	增修訂情形	市都委會決議
十，其容得率不低於百分之二十。	十，其容得率不低於百分之二十。	十，其容得率不低於百分之二十。		
第十二條：本計畫區內之公共設施用地，應依規定使用。	刪除本條文。	建議照案通過。	公共設施用地使用確切，故刪除本條文。	照專案小組初步建議意見通過。
第十三條：建築物分面，所提樓板面積不得超過該基地面積之百分之三十。 (一) 私人圖書館、兒童館、勞工、景觀、其他公共設施，其面積不得超過該基地面積之百分之三十。 (二) 私人圖書館、兒童館、勞工、景觀、其他公共設施，其面積不得超過該基地面積之百分之三十。	第十三條：建築物分面，所提樓板面積不得超過該基地面積之百分之三十。 (一) 私人圖書館、兒童館、勞工、景觀、其他公共設施，其面積不得超過該基地面積之百分之三十。 (二) 私人圖書館、兒童館、勞工、景觀、其他公共設施，其面積不得超過該基地面積之百分之三十。	第十四條：建築物分面，所提樓板面積不得超過該基地面積之百分之三十。 (一) 私人圖書館、兒童館、勞工、景觀、其他公共設施，其面積不得超過該基地面積之百分之三十。 (二) 私人圖書館、兒童館、勞工、景觀、其他公共設施，其面積不得超過該基地面積之百分之三十。	1. 修訂條次。 2. 有關建築基地開放獎勵歸「建築技術規定」規定。	照專案小組初步建議意見通過。

現行計畫條文			公開展覽條文			依專案小組初步建議 意見修訂後條文			增修訂情形			市都委會 決議		
勵辦法」規定辦理。														
一			第十四條：公園用地（公二）之規劃設計，應維持周邊地區灌排機能。			第十五條：公園用地（公二）之規劃設計，應維持周邊地區灌排機能。			1. 新增條文。 2. 為維持周邊地區灌排機能。			照專案小組初步建議意見通過。		
第十四條：建築基地內空地應設一積植化。			第十五條：建築基地內空地應設一積植化，其種類以原生種為原則。			第十六條：建築基地內空地應設一積植化，其種類以原生種為原則。			1. 修訂條次。 2. 增加文字說明。			照專案小組初步建議意見通過。		
第十五條：左列土地區分使用及建築基地應依左定建築基地情形特殊者，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。			第十六條：下列土地區分使用及建築基地應依左定建築基地情形特殊者，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。			第十七條：計畫區內各種使用分區，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。			1. 修訂條次。 2. 依本市都市計畫區有關退縮規定，並補充其餘修訂後條文通過。			除刪除「退縮部分不得設置任何構造物」之文字，並補充增進之增進理由外，其餘修訂後條文通過。		
分區及地用別	退縮規定	備註	分區及地用別	退縮規定	備註	前項退縮部分得計入法定空地，不得設置汽、機車停車位及圍牆，該退縮空間直上方不得有任何構造物（但情形特殊經桃園市都市設計審議委員會審查同意設置之構造物，不在此限），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，其餘部分設置人行步道。			修正後條文： 計畫區內各種使用分區，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、機車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留					
住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺（如屬角地且兩面道路寬度不一，應以較寬道路為寬縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮。）	退縮部分得計入法定空地	住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺（如屬角地且兩面道路寬度不一，應以較寬道路為寬縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮。）	退縮部分得計入法定空地									
商業區	自道路境界線至少退縮五公尺（如屬角地且兩面道路寬度不一，應以較寬道路為寬縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮。）	退縮部分得計入法定空地	商業區	自道路境界線至少退縮五公尺（如屬角地且兩面道路寬度不一，應以較寬道路為寬縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮。）	退縮部分得計入法定空地									

現行計畫條文			公開展覽條文			依專案小組初步建議 意見修訂後條文	增修訂情形	市都委會 決議
	寬度不計入法定空地	寬度不計入法定空地	寬度不計入法定空地	寬度不計入法定空地	寬度不計入法定空地			設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道。
甲種工業、乙種工業	其前院不得小於四公尺，側院及後院均須有圍牆，圍牆應退縮至公基地內。其深於後院者，圍牆應退縮至公基地內。其深於後院者，圍牆應退縮至公基地內。	其前院不得小於四公尺，側院及後院均須有圍牆，圍牆應退縮至公基地內。其深於後院者，圍牆應退縮至公基地內。其深於後院者，圍牆應退縮至公基地內。	其前院不得小於四公尺，側院及後院均須有圍牆，圍牆應退縮至公基地內。其深於後院者，圍牆應退縮至公基地內。其深於後院者，圍牆應退縮至公基地內。	其前院不得小於四公尺，側院及後院均須有圍牆，圍牆應退縮至公基地內。其深於後院者，圍牆應退縮至公基地內。其深於後院者，圍牆應退縮至公基地內。	其前院不得小於四公尺，側院及後院均須有圍牆，圍牆應退縮至公基地內。其深於後院者，圍牆應退縮至公基地內。其深於後院者，圍牆應退縮至公基地內。			理由： 1. 配合本市建築執照預審規定，刪除退縮部分不得停車之規定。區內多屬建成區，且執行之困難，爰回歸建築技術規章，刪除任何規定。 2. 考量新坡地，多屬建築基地，且有實際執行困難，爰回歸建築技術規章，刪除任何規定。 3. 為形塑道路沿線綠化之都市景觀，有關沿線道路境界線至公基地內，建議優先種植喬木。
公設用地及其他使用區	自線至公基地內，應退縮並栽植綠化。	自線至公基地內，應退縮並栽植綠化。	自線至公基地內，應退縮並栽植綠化。	自線至公基地內，應退縮並栽植綠化。	自線至公基地內，應退縮並栽植綠化。			
						第十八條：整體開發地區建築基地面積達 1,500 m ² 以上之住宅區與商業區，應經都市設計審議通過後始得發照建築。變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不再此限。	1. 新增條文。 2. 為促進本計畫「新市區」地區之土地開發及維護區內生活環境，增訂「新市區」地區新建市區建築設計審議適用範圍。	照專案小組初步建議意見通過。
第十六條：本要點未規定事項，適用其他法令。			第十七條：本要點未規定事項，適用其他法令。			第十九條：本要點未規定事項，適用其他法令。	修訂條次	照專案小組初步建議意見通過。

附圖 5 公民或團體陳情意見位置示意圖（98 年）



附圖 6 公民或團體陳情意見位置示意圖（102 年）



附表 4 公民或團體陳情意見綜理表 (98 年)

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	新坡村村長 許文庸	1.新坡村為觀音鄉心臟，為交通樞紐，執經濟文化活動之牛耳，本都市計畫亦以新坡為名，然 30 年來飽受都市計畫影響，發展停滯不前。且現今辦理第三次通盤檢討，新坡村僅佔總面積 1/4，大同村卻佔總面積 3/4。 2.為顧全兩村均衡發展，提請擴大新坡村之規劃面積，將新坡國中以西、文林路以南區域增劃為都市發展用地。	不予採納。 理由： 1.本次新市區劃設區位，依 103 年 4 月 21 日專案小組意見，「依 101 年 7 月 20 日本縣都市計畫委員會第 16 屆第 19 次會議決議，並於 102 年 12 月 5 日起重新公開展覽 30 日，建議照案通過。」。 2.本案 102 年 12 月補辦公開展覽草案(變 12 案)，業將新坡國中以西、文林路以南部分土地規劃為都市發展用地。	照專案小組初步建議意見通過。
2	盧○銀 大同段 1732、 1733、 1734、 1787、1793 等 5 筆地號	新富路為計畫區通往台 66 線主要道路，為有效帶動週邊土地發展，建議將 1732 等地號至新富路之間土地納入新市區範圍，並於灌溉池周邊規劃公園，提升鄉民生活品質。	不予採納。 理由： 1.本次新市區劃設區位，依 103 年 4 月 21 日專案小組意見，「依 101 年 7 月 20 日本縣都市計畫委員會第 16 屆第 19 次會議決議，並於 102 年 12 月 5 日起重新公開展覽 30 日，建議照案通過。」。 2.依本案 102 年 12 月補辦公開展覽草案，為配合觀音高中建設計畫用地取得需求，於其周邊地區規劃新市區建設地區。經查陳情位置未位於勘選範圍內，故未便採納。	照專案小組初步建議意見通過。
3	明泓加油站 有限公司陳 ○已 大同段 1601 地號	陳情土地為明泓加油站使用，設立於民國 85 年 6 月，迄今 10 餘年，當時建築與設備費用約兩千萬元。為謀求大眾服務、永續經營，請保留原狀，不參加規劃。	不予採納。 理由： 1.經查陳情範圍原屬 98 年 4 月公展草案新市區範圍，後依 101 年 7 月 20 日桃園縣都委會第 16 屆第 19 次會議決議不予納入。 2.依本案 102 年 12 月補辦公開展覽草案，為配合觀音高中建設計畫用地取得需求，於其周邊地區規劃新市區建設地區。經查陳情範圍已非屬新市區建設地區，且未涉及分區調整，得維持原有使用。 3.依據都市計畫法台灣省	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	覽草案陳情內容	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			施行細則規定，農業區允許加油站使用，本案維持原計畫。	
4	張○玉、陳○寬 大同段 1601 地號	陳情土地為明泓加油站使用，營運已有 10 多年。為能繼續為地方服務，不讓更多人失業，應比照寶蓮寺、建國廣播公司等公共服務設施，依使用性質規劃為適當用地，劃設為加油站專用區。	併入 3 案辦理。	照專案小組初步建議意見通過。
5	陳○寬、陳○渠、陳○旺 大同段 1602 地號	建議區段徵收後，有地上物之住宅區能優先分配給原地主，避免拆遷補償及重建，且剩餘土地可以集中分配。	不予採納。 理由： 1. 本次新市區劃設區位，依 103 年 4 月 21 日專案小組意見，「依 101 年 7 月 20 日本縣都市計畫委員會第 16 屆第 19 次會議決議，並於 102 年 12 月 5 日起重新公開展覽 30 日，建議照案通過。」。 2. 依本案 102 年 12 月補辦公開展覽草案，為配合觀音高中建設計畫用地取得需求，於其周邊地區規劃新市區建設地區。經查陳情範圍已非屬新市區建設地區，故未涉及土地分配及拆遷補償之事宜。	照專案小組初步建議意見通過。
6	陳吳○俊等 30 人 公四用地	1. 公園用地區位分散，規劃管理不易。建議公園併廣二用地集中規劃，成為大型休閒場所。 2. 公四用地位於交通要道，將造成交通問題，車輛往來頻繁，不適合作為休閒場所。建議公園劃設於巷道內清靜地區，停車便利，人行安全。 3. 公四用地區位便利，規劃為商業區將可帶動都市發展。 4. 公四用地現有利愛電器公司、達特科技公司及數棟農舍，已使用 20 年，將造成補償費增加。 5. 大同段 1069 至 1069-18 地號，於 96 年分割為 18 筆，所有權人眾多，將造成分配困擾。	不予採納。 理由： 1. 本次新市區劃設區位，依 103 年 4 月 21 日專案小組意見，「依 101 年 7 月 20 日本縣都市計畫委員會第 16 屆第 19 次會議決議，並於 102 年 12 月 5 日起重新公開展覽 30 日，建議照案通過。」。 2. 依本案 102 年 12 月補辦公開展覽草案，為配合觀音高中建設計畫用地取得需求，於其周邊地區規劃新市區建設地區。經查陳情範圍已非屬新市區建設地區，且未涉及分區調整，得維持原有使用。	照專案小組初步建議意見通過。
7	陳○豐等 30 人 公四用地	1. 公四用地應規劃於巷內空地。 2. 中山路為重要道路，沿側應規劃為商業區，增進地方繁榮。 3. 地上已有居住 30 多年的農舍，居住者對其有濃厚情感，應盡量保	併入 6 案辦理。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	覽草案陳情內容	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		留。 4.公四用地現有農舍數戶，約 800 坪，若予以拆遷恐增加補償費，並造成搬家困擾。		
8	陳吳○浩等 30 人 公四用地	1.公四用地應規劃於巷內，並將大同段 1609、1610、1612 及 1614 等土地規劃為商業區，增進地方繁榮。 2.原中山路旁地主應優先分配於中山路旁之土地，以達公平、公正、合理原則。	併入 6 案辦理。	照專案小組建議意見通過。
9	新坡社區發展協會理事長 鍾○章 新張段 1523 地號	1.該筆土地目前為新坡國小棒壘球訓練處。新坡國小今年 4 月份同時獲得縣長盃及北區聯賽軟式棒球雙料冠軍，且假日已是鄉內成人慢速壘球健身運動場所，可謂得來不易。 2.新坡地區無運動公園。因國中小學有開放時間，不及運動公園便民，且棒壘球場具有場地特殊性，人口稠密及水泥、PU 地面均不適用。若廢除現有場地是種浪費。 3.新坡社區無活動中心。若能將本土地轉為公有地，則可解決興建活動中心之問題。 4.該區緊鄰公墓用地，曾是居民望而生畏的區域。若變更為住宅區恐乏人問津，不如作為隔離綠帶更為妥適。 5.建議該區變更為公園運動用地，並興建新坡社區活動中心，以供推展棒壘球運動及社區發展業務。	不予採納。 理由： 1.經查陳情範圍原屬 98 年 4 月公展草案新市區範圍，後依 101 年 7 月 20 日桃園縣都委會第 16 屆第 19 次會議決議不予納入。 2.依本案 102 年 12 月補辦公開展覽草案，為配合觀音高中建設計畫用地取得需求，於其周邊地區規劃新市區建設地區。經查陳情範圍已非屬新市區建設地區，且未涉及分區調整，得維持原有使用。 3.另有關變更為公園運動用地，並興建新坡社區活動中心，查無相關財務計畫，且陳情範圍不完整，視未來發展需求，可採個案變更辦理。	照專案小組建議意見通過。
10	新坡社區發展協會理事長 鍾○章 新張段 1191、1191 地號	1.本人僅有土地（4534.89 平方公尺）被規劃為公五用地。若本案確定執行，將致使本人權益受損。本人擔任新坡社區發展協會理事長自認急公好義、熱心服務，無法接受此一結果。且本人於新張段 1191 地號已於 97 年 4 月 10 取得建造，因本案無法建築而遭受損失。 2.本人土地若規劃為公園用地，以時下價格換算分發，將造成莫大損失。 3.因新坡村商業區面積較大同村略顯不足，故建議將變 9 案商業區往公五用地延伸，以增加商業區臨路使用面積，並將公五用地遷至離市中心較近地區，以增加村	不予採納。 理由： 1.本次新市區劃設區位，依 103 年 4 月 21 專案小組意見，「依 101 年 7 月 20 日本縣都市計畫委員會第 16 屆第 19 次會議決議，並於 102 年 12 月 5 日起重新公開展覽 30 日，建議照案通過。」 2.本案陳情位置於 98.4 第 1 次公展草案規劃為公園用地，於 102.12 重新公展草案規劃為商業區，惟依 103 年 4 月 21 專案小組意見，「為避免商業活動影	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及 陳情位置	覽草案 陳情內容	專案小組初步建議意見	市都委會 決議
		民使用便利性、綠化市容觀瞻。	響教學環境，文中用地北側商業區建議調整為住宅區。」。 3.新市區係採區段徵收方式辦理整體開發。土地所有權人應領之權利價值係按其應領地價補償費與區段徵收補償地價總額之比率計算。故規劃草案內容不影響陳情人參與區段徵收之權益。	
11	新坡社區發展協會總幹事謝○元	1.未來人口達 12,000 人，若無規劃停車場，恐造成巷道塞滿車輛之情形。 2.新坡社區於新張段 1523 地號耗資百萬興建棒壘球場，該土地位於區段徵收範圍內。請問區段徵收時程為何，搬遷球場能否獲得補償。 3.新坡社區目前無活動中心，希望能提供一獨立空間。 4.政府積極推動棒球運動，且新坡棒球已有良好成績，希望政府能興建棒球场。	不予採納。 理由： 1.依 102 年 12 月再公展草案之計畫人口 8,500 人進行用地需求推估，採「一萬人口以下者，以不低於商業區面積之百分之八為準」等級標準檢核，本計畫劃設之停車場用地面積計 0.8038 公頃，已大於標準值 0.3726 公頃。且依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法，停車場得於各項公共設施用地內多目標使用，另依建築法之規定，建築物應附設停車空間。故建議停車場不再另行劃設。 2.經查陳情範圍原屬 98 年 4 月公展草案新市區範圍，後依 101 年 7 月 20 日桃園縣都委會第 16 屆第 19 次會議決議不予納入。陳情範圍已非屬新市區建設地區，故未涉及拆遷補償之事宜。 3.有關活動中心及棒球场之設置，併入 9 案辦理。	照專案小組初步建議意見通過。

27

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		位置土地。 5. 埤塘、公園、綠地、住宅區、商業區、住家區、機關及建築物，均應充實地下停車場，以充分使用土地。 6. 預算成本過高，發展規劃過於保守，且請務必重新核算！應上網公告並應內含公費包、開施行內容、發包、公共設施、工程契約、圍牆、完工期限（避免增加標工或惡意預算或工時無法完區內民眾隨時了解、監督進度並同意之。	及大片埤塘及農地，是否需徵購。使用：是否為優先利國：是否為全體民。		
再 3	新坡村辦公處 新張段 939、 1316、1318、 1320、1321、 1332	1. 15M-1 (文中路) 與 10M-1 (新生路) 道路交叉口、交通瓶頸。 2. 本路段學校上下課及上下班時段交通擁塞、大車、小車、遊覽車、卡車，甚多，人車爭道，危險頻傳，有改善必要。	1. 請將新生路 10M 拓寬為 15M，新生路與文中路交叉口拓寬為 20M。 2. 另新張段 1321、1500、1503、1523、1525、1532、1535、1536、1537、1539、1540、1541、1542、1546，請納入規劃。	1. 不予採納。 理由： (1) 考量本路段壅塞主因上下學、尖峰時段優先改善計畫、改善線、通疏導等，道路狀況。 (2) 新生路沿側皆為已建成區，及道路拓寬涉及既有建物遷，建議暫不予拓寬。 2. 不予採納。 理由： (1) 本次新市區劃設區位，依 103 年 4 月 21 日專案小組意見，依 101 年 7 月 20 日本縣都市計畫委員會第 19 次會議決議，並於 102 年 12 月 5 日起重新公開展覽 30 日，建議通過。本案維持原農業區	照專案小組 初步建議 意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				用。 (2) 本次新市區劃設規模，已依住戶人口推估情形，故住宅供需，故不予新增。	
再 4	鍾○章 新張段 1297	本人所持有之土地，位於文中路與只土路交會處，與只土路同等，讓本人難以服。文中路開至今已多年，本人亦無償讓與一般土地，於情於理不合。	希望提高土地返回比例。	有關領回抵價地，屬區段徵收條例規定辦理。	照專案小組初步建議意見通過。
再 5	吳○珍 大同段 1005	本土地位於農會後方，毗鄰新坡段 1005 道路，通往新坡國大門口，距 30 公尺接桃 12 線道路。	請一併列入，以致完都整區塊劃的完整性。	不予採納。 理由： 1. 本次新市區劃設區位，依 103 年 4 月 21 日專案小組意見，「101 年 7 月 20 日本縣都市計畫委員會第 16 屆第 19 次會議決議，並於 102 年 12 月 5 日起重新公開展覽 30 日，建議照案通過。」，本案維持原農業區使用。 2. 農業區應維持農業生產環境，本案維持原計畫。	照專案小組初步建議意見通過。
再 6	黃○晉君等 10 人 新張段 1625	觀音鄉新張段 1625 地號，自日據時期起，為道路及溝渠，該地均無影響。但都市計畫，該地均無影響。但都市計畫，該地均無影響。	請就該段地號更正，編為道路用地，以解民困。	不予採納。 理由： 1. 查中山路沿側，部分位於農業區或住宅區狹長地，現況已作為道路及溝渠使用，依「桃園市建築管理條例」規定，道路用地外側柏油供公眾通行，雖非屬路用地，仍可	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				定建築線申請建築。 2. 考量都市計畫道路系統之完整性，建議維持原計畫。	
再 7-1	呂○姿、呂李 ○雲、呂○齡等 4 人 新張段 1227、 1228、1229、 1230、1237、 1238、1239、 1258、1260、 1266、1269 等 地號	1. 本人所有地號 1238 等地號，自 71 年 1 月 17 日發布實施都市計畫即為住宅區，本案卻將本人 1238 地號相鄰之 1237 地號(本人所有)從中切割為道路。 (1) 請更改原道路規劃，以免影響本人等原建地(臨中山路性)之整體權益。 (2) 農地變更住宅區之規劃：應棋盤式相當而非大小不一。 2. 本案區段徵收抽籤換地嚴重損及本人臨中山、環中路段 7,185.11 平方米之市價，佔「附帶條件徵收土地」絕大比例。 (1) 1227 地號(呂○齡) (2) 1228 地號(呂○芬) (3) 1229 地號(呂○芬) (4) 1230 地號(呂○芬) (5) 1237 地號(呂○姿) (6) 1238 地號(呂○芬、呂○齡) (7) 1239 地號(呂○姿、呂李○雲) (8) 1258 地號(呂○姿) (9) 1260 地號(呂○姿) (10) 1266 地號(呂○芬、呂○姿、呂李○雲) (11) 1269 地號(呂○姿) 3. 應擴大中山路商業區： (1) 新市鎮向西發展：結合濱海各工業	1. 修改道路為從旁，切割 1237 地號，不得從中切割整塊農地。道路應鄰建地 1238、1631 地號旁開闢直線道路。 2. 原地配回土地，維護本人與原建地 1238 地號之建築線。 3. 擴大中山路商業區，不要分散商區以規劃大且完整商區。	除新張段 1238、1266 地號，為維持區段徵收之細部計畫外，其餘不予採納。 理由： 1. 本計畫人口達成率已居區，舊市區，可活畫中之供空周用地等，爰採區段徵收。 2. 有關土地分配事宜及抵價地領回比例，悉依區段徵收相關規定辦理。	照專案小組初步建議意見通過，並請於新張段 1238 地號既有路口，規劃一東西向 6 公尺細部計畫道路，以銜接至 15 公尺主要計畫道路。(詳附圖 7)

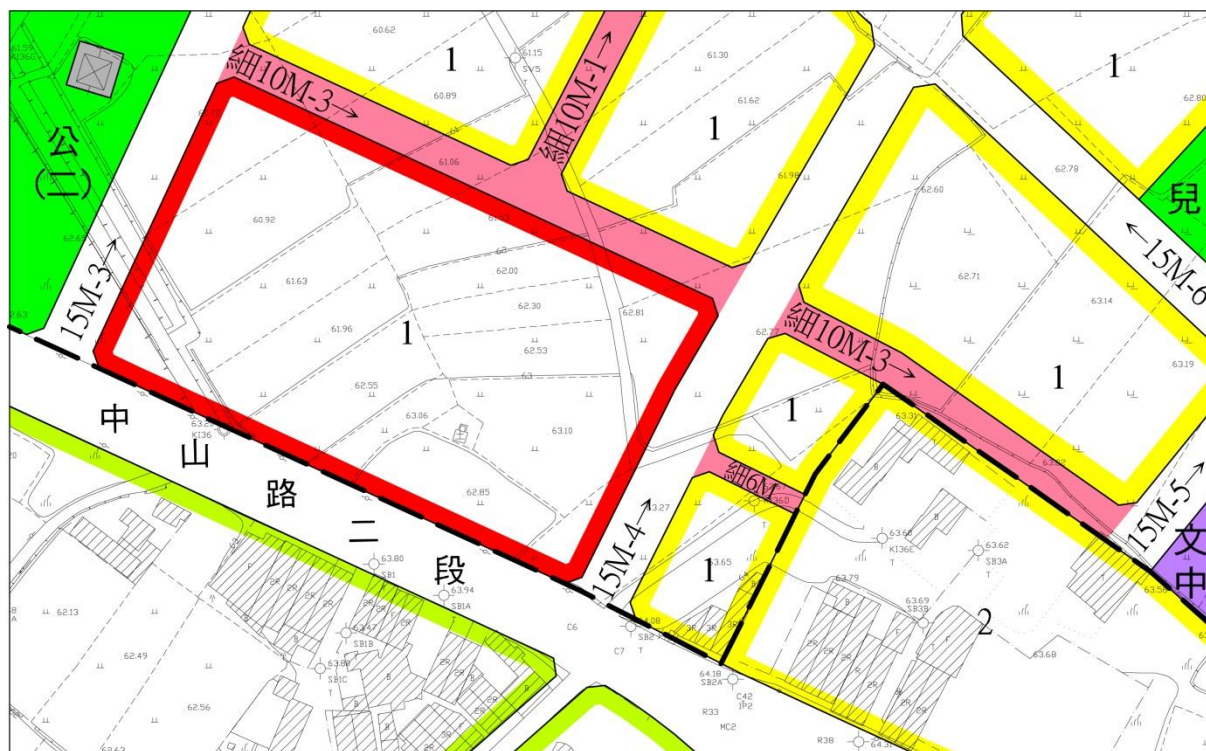
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		區之長程規劃。 (2) 將來仍有腹地發展：有利於觀音鄉整體經濟開發價值。 (3) 配合桃園航空城計畫：以利遷入人口、就業及造鎮功效。 (4) 交通樞紐：結合環中路、中山路、環道、西濱、速公路之便利，為桃園縣西北隅之光重鎮及機場轉運中繼站。			
再 7-2	呂○姿、呂○雲、呂○齡等 4 人 新張段 1227、1228、1229、1230、1237、1238、1239、1258、1260、1266、1269 等地號	1. 呂李○雲等 4 人主張所有權人(1238 地號)整建通盤抽收徵重損及臨中山路、環菁華土 7185.11 平方 (2173.5 坪) 0.7185 公頃均在新區內，商業亦附帶住宅區，土地價值佔"附帶住宅區"之絕大比重，且原條件或成交，故請保留分配原則，以處事宜。 2. 依土地徵收條例，呂李○雲等 4 人主張所有權人應取回 50% 土地，且本計畫並無徵收規劃，102 年 12 月 18 日公開說明會上民眾提問，答案竟為桃園縣其他案例均為 40% 抵價地。若此，是否桃園縣每件市計畫均為特殊狀	1. 強烈主張原位置保留分配土地，依土地徵收條例施行細則，堅決收回所有權人 50% 抵價地。 2. 依土地徵收條例施行細則，堅決收回所有權人 50% 抵價地。 3. 堅決反對新市鎮之道路規劃，從中切割 1237 地號(整塊農地)。	除新張段 1238、1266 地號，為維持區外出入之能計聯納採納。 理由： 1. 本計畫人口達 100%，舊市區已發展飽和，可提升機能；觀音校內擴充及休間公園等，並採區段徵收方式。 2. 有關土地分配事宜及抵價地，依區段徵收規定辦理。	照專案小組初步建議，並請於新張段 1238 地號既有路口，規劃一東西向 6 公尺細部計畫道路，以銜接至 15 公尺主要計畫道路。(詳附圖 7)

編號	陳情人及 陳情位置	理由	建議事項	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		有計畫增加徵收比 況?更遑論本計畫 虛增公園增加 支出，提高 例之嫌。 查觀音鄉鄉公 所委託龍邑工程 公司規劃公共設 施 9.465 公頃；其 中 3.3405 公頃，即 (一)0.9221 公頃、 (二)1.9064 公頃、 場 0.5120 公頃，均 毗連埤塘及空曠農 地，依法得免設 置。 按都市計畫定 期通盤檢討，實 行第 17 條『社 區設置規定處... 每一設置一處，且 以空曠之山林或 地得免設置』。 若此，則除未 計入公(一)徵購 款；尚須開闢公 場，每公頃 3000 萬 元，可知是否多 億?故以此細部 出?變更計畫絕 之要再邀請官 學專公聽劃 朝開會示 3. 本計畫區內道路規 劃應緊鄰道路原建地 1238、1630 號等土地 開闢直線道路。且土 地自 71 年 1 月 17 日發布實施都市計 畫即為住宅區；本 計畫卻將 1238 地號 緊鄰之 1237 地號 (本區農地)從中切 割。唯變更後之直 線道路，應以棋盤 鎮本鎮，方正為新 道整齊；暨循農將 當；因，小人不 非路大議須更 議事			

33

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		少萬圍農 最一外或 所在其林 處...且山 畫處...之 計一下，免 一置以空 每設人為 地得 若此，則除未 計入公(一)徵購 款尚須開關園 廣場每公頃3000 元，可知是否多 億元，可以上財 出?故以此細務 之變更計畫對 要再邀家畫絕 學專重產、官 朝開公聽、劃 允。會以示 3. 本計畫區內道路規 劃應緊鄰原建地 1238、1630直線道 開闢平衡之新舊社 體之防安路通 置及道1238等土 地號1月17日發 71年都計畫即 實住宅區；本 住將1238地號 1237地號(本 地)從中切割 更後之新市鎮 規劃直通中道 行新開關道 以棋盤式整齊 正、大相 為規劃小 農區則 將土地 一此 所不 且解 項取 之 4. 呂李雲等 主張原人 地分置 次配則 都盤原 徵通檢 重市計 臨收抽 交損及 接中異 平菁路 公米華 在(2173.5 業市即 區鎮 亦區 帶土 絕區 大即 權條 益大 權益			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		條宅參請配異理帶住或故分回處附或交，留配以規區成言保，地重之，價格位原等事宜。地件區考以土地徵收			
再 8	陳○已等 28 人	變學區得林段範圍為有限權擔重 12 用地徵收附近之狹窄對公 案之方觀之範圍隘收畫原共 為取式音高土地，範圍之土設 觀得辦理中為顯以圍發施 音高採理中為顯以圍發施 高採理中為顯以圍發施 中用取文區屬該對展所之 為計達的，本案區擴大到華路為界。	市以發展之變範圍以新 坡發展之變範圍以新 新發計畫之變範圍以新 鄉利計畫之變範圍以新 音利計畫之變範圍以新 觀利計畫之變範圍以新 為利計畫之變範圍以新	不予採納。 理由： 1. 本次新市區劃設區位，依 103 年 4 月 21 日，本縣都市計畫委員會第 19 次會議，並於 102 年 12 月 5 日，重新通過案維持使用。 2. 本次新市區劃設規模，已與住進不估情，故予新增加。	照專案小組初步建議通過。



附圖 7 配合人陳案增設細部計畫道路示意圖

公開展覽草案

附件四 內政部都市計畫委員會 109 年 6 月 23 日第 971
次會議紀錄

公開展覽草案

內政部都市計畫委員會第 971 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 6 月 23 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇

花兼副主任委員敬群 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。）

紀錄彙整：吳姍嬋

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 970 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更大漢溪北都市計畫（新莊地區）（部分生態綠地為環保用地）案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更中和都市計畫（第二次通盤檢討）（第二階段）案」。

第 3 案：桃園市政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合中原營區整體開發）再提會討論案」。

第 4 案：桃園市政府函為「變更觀音（新坡地區）都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）案」。

第 5 案：彰化縣政府函為「變更二水都市計畫（部分綠地及農業區為道路用地）（配合東彰道路南延段新闢工程）案」。

第 6 案：嘉義縣政府函為「變更民雄都市計畫（第四次通盤檢討）（逕向內政部陳情意見綜理表第 3 案）（配合前瞻基礎建設—「民雄鄉市場用地遷建」計畫）先行提會討論案」。

公開展覽草案

第 7 案：臺南市政府函為「變更柳營都市計畫（第三次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）案」。

第 8 案：臺南市政府函為「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（主要計畫）（第二次通盤檢討）案」。

第 9 案：屏東縣政府函為「變更長治都市計畫（第三次通盤檢討）（變更內容綜理表編號 11）案」。

第 10 案：新竹縣政府函為「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫—新竹縣轄（寶山鄉部分）（園區服務區為住宅區）案」再提會討論案。

八、報告案件：

第 1 案：行政訴訟法 109 年 1 月 15 日增訂「都市計畫審查程序」專章之因應作為案。

九、散會：中午 12 時 45 分。

公開展覽草案

第 4 案：桃園市政府函為「變更觀音（新坡地區）都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）案」。

說明：

- 一、本案業經原桃園縣都市計畫委員會 98 年 6 月 15 日第 15 屆第 28 次、101 年 7 月 20 日第 16 屆第 19 次會議及桃園市都市計畫委員會 105 年 11 月 21 日第 10 次會議審議通過，並准桃園市政府 107 年 3 月 28 日府都計字第 1070067060 號函檢附計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 26 條。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會謝委員靜琪（召集人）、宋前委員立堔、林委員旺根、黃前委員麗玲、王委員靚琇組成專案小組，因謝委員靜琪（召集人）及黃前委員麗玲已不擔任委員，另簽奉核可由宋前委員立堔（召集人）、林委員旺根、洪前委員鴻智、蘇委員瑛敏、王委員靚琇接續擔任小組成員，又因召集人宋前委員立堔已不擔任委員，再簽奉核可由洪前委員鴻智（召集人）、林委員旺根、蘇委員瑛敏、張委員馨文及王委員靚琇擔任委員，後因召集人洪前委員鴻智已不擔任委員，再簽奉核可由謝委員靜琪、林委員旺根、蘇委員瑛敏、張委員馨文及王委員靚琇組成專案小組，於 106 年 7 月 20 日、107 年 9 月 7 日、108 年 4 月 17 日及 108 年 10 月 4 日召開 4 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經桃園市政府以 109

公開展覽草案

年 1 月 31 日府都計字第 1090014354 號函送修正計畫書、圖及處理情形對照表到部，爰提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及桃園市政府 109 年 1 月 31 日府都計字第 1090014354 號函送修正計畫內容通過，並退請市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、變更內容綜理表編號 10 涉及專案小組初步建議意見二及六部分，退請原專案小組續審，俟獲致具體初步建議意見後，再行提會討論。

二、計畫書相關分析與推估資料請更新至最新年度並詳實檢核。

三、計畫書、圖請依「都市計畫書圖製作要點」之規定辦理，以符規定。

【附錄】本會專案小組 108 年 10 月 4 日第 4 次會議出席委員初步建議意見（本次係彙整歷次專案小組會議）：

本案建議除下列各點外，其餘照桃園市政府核議意見通過，並請以對照表方式補充處理情形及修正計畫書（修正部分請加劃底線）、圖後，提請大會審議。

一、都市願景及整體發展：觀音（新坡地區）為觀音區與桃園市之重要交通節點，且西側臨近重要沿海產業園區，加上周邊擁有眾多農業發展策略資源，請就國土計畫對本計畫區之發展方向與原則詳予補充本區為「生活後援基地」之適宜性，並研擬未來發展願景及構想，並加強上位及相關計畫之指導性，以及確保開發與環境課題之兼顧措施，以落實計畫引導發展之理念。

公開展覽草案

- 二、本案原計畫人口 6,000 人而現況人口約 5,900 人，本次擬將計畫人口調升為 7,800 人，基於本計畫區非位於發展核心或高強度都市計畫區，且近年來桃園市都市計畫整體開發案件甚多，故請市政府詳予分析整體人口總量、相關人口分派（如鄰近觀音草漯整體開發區之開闢與人口進住情形及航空城、機場捷運等重大開發案之人口競合等）推估資料，以強化本案計畫人口成長之合理性與開發之急迫性。
- 三、為因應全球氣候變遷、環保與能源衝擊，本次通盤檢討應符合節能減碳之生態都市規劃理念，以朝向永續之發展，故請市政府依照 100 年 1 月 6 日修訂之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定，就流域型蓄洪及滯洪設施進行規劃檢討（修正條文第六條）等詳予補充分析及推計資料，納入計畫書敘明。
- 四、本次檢討計畫圖係採用新測繪地形圖，依計畫書內顯示，總面積增加 2.63 公頃，請補充重製前後各分區土地使用面積增減原因、是否影響民眾權益及後續處理原則，如超出上開處理原則規定之容許誤差標準範圍者，分別歸類增列於變更內容明細表，並依 99 年 12 月 23 日訂定之「都市計畫圖重製作業要點」之規定將相關因應處理對策，納入計畫書敘明，以資明確。
- 五、公共設施用地：本案公共設施用地依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準核算如下：
- （一）本次通盤檢討後，公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場等 5 項公共設施用地面積低於都市計畫法第 45

公開展覽草案

條不得少於全部計畫面積 10%規定，請市政府詳予補充相關新增或調整因應措施

(二) 本次通盤檢討擬提出新的整體開發地區，請市政府補充說明目前推動之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」之進度以及與本次通檢提出新開發地區之關聯與衝擊配套措施，並納入計畫書。

六、本次通盤檢討擬於農業區辦理區段徵收（面積約 20 公頃）以取得觀音高中擴校之用地（文中用地面積僅 1.1 公頃），基於本計畫區人口成長與都市發展有限，且區段徵收之合理規模、公益性與必要性尚非完整充分論述，另變更涉及農業區之整體農產業發展與轉型調整政策，故建議市政府考量其他衝擊較低之替選方案（如直接價購或徵收所需校地），並核實估算未來觀音高中學生人數成長及校地、校舍需求及相關地價徵購費用概估等資料後，同意農業區變更為文中用地，其餘部分則提請大會討論。

七、都市防災計畫部分，請依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，並參照相關環境地質資料，針對本計畫區環境敏感地區可能發生之災害，就防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶及針對地方特性並依據地區生活圈人口密度、發展現況等分布情形，妥為敘明災害歷史、建立災害標示、維生設施及警消系統等事項，並針對相關災害妥為規劃相關之防災計畫與救災措施，補充納入計畫書內作為執行之依據。

八、為落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 28 條「…計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢

公開展覽草案

討其存廢。」規定，請市政府妥為檢討既成道路是否納入都市計畫道路系統，並檢討其存廢。

九、污水下水道普及率為評估城市競爭力的重要指標，為確保都市體質及居住環境衛生，請市政府將本計畫區目前垃圾處理方式及污水下水道系統規劃方案於計畫書中予以敘明，以為公共服務基礎設施之參據。

十、主要計畫、細部計畫分離部分：本次通盤檢討預計辦理主要計畫與細部計畫分離，請市政府詳予補充分離原則（如計畫道路之寬度）、涉及變更內容、主要公共設施、道路用地之劃設、主要、細部計畫示意圖說及土地使用分區管制要點原則等，以供審議參考。

十一、本次通盤檢討涉及低強度之分區使用變更為高強度之分區使用仍應有適當之回饋措施，請依市府通案性處理原則辦理，並與土地所有權人簽訂協議書，併納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定；如無須回饋，請於計畫書敘明具體理由，以利查考。

十二、本次通盤檢討內容包含都市計畫圖重製，本案發布實施時，請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 47 條：「都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。」規定辦理。

十三、本案如經本會審決通過後，變更內容與原公開展覽內容不

公開展覽草案

一致者，應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。

十四、為符實際及講求效率，本計畫市政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

十五、以下各點請市政府於計畫書詳予補充資料或補正：

（一）案名請配合審議結果修正。

（二）審核摘要表請補充本案公告徵求意見之相關資料。

十六、變更內容綜理表及逕向本部陳情意見綜理表詳附表一、二。

公開展覽草案

附表一、變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
1	計畫年期	94 年	115 年	本次通盤檢討已超過原擬訂之計畫年期，建議配合「臺灣北部區域計畫(第二次通盤檢討)草案」，將本計畫年期調整為 115 年。	除將區域計畫草案修正為「修正全國區域計畫」外，其餘照市政府核議意見通過。
2	計畫人口	6,000 人	8,500 人	現況人口約 5,900 人左右，已超過計畫人口百分之八十以上，為配合計畫年期之調整以及因應都市發展需要，建議變更計畫人口為 8,500 人。	併綜合意見二。
3	全區	計畫總面積 (189.40)	計畫總面積 (192.0317)	1.本計畫原使用之都市計畫圖係 67 年 12 月測繪之比例尺一千分之一都市計畫圖，沿用迄今已逾 20 年，其精度較差，且地形地物隨時間遷移已多所變動。爰此，配合本次都市計畫重製圖作業，修正現行都市計畫圖與重製圖間面積之差異。各土地使用分區及用地面積應以新計畫圖的面積為準。 2.各土地使用分區及用地之計畫面積詳見第七章第二節。	照市政府核議意見通過。
4	工(甲)及其東側農業區範圍	農業區 (0.0429)	甲種工業區 (0.0429)	1.工(甲)東側範圍之樁位圖與計畫圖不相符，但地籍範圍已依樁位線分割，故依樁位圖(TWD97 系統)變更工(甲)範圍。 2.配合工(甲)範圍之變更調整工(甲)東側農業區範圍。	除配合修正變更理由外，其餘照市政府核議意見通過。

公開展覽草案

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
5	計畫區東側工(乙)及其東側農業區	農業區(0.0345)	乙種工業區(0.0345)	1.工(乙)東側範圍之樁位圖與計畫圖不相符，且地籍未分割，故依樁位圖(TWD97系統)變更工(乙)範圍。 2.配合工(乙)範圍之變更調整工(乙)東側農業區範圍。	除配合修正變更理由外，其餘照市政府核議意見通過。
6	宗教專用區	宗教專用區(0.0012)	農業區(0.0012)	1.宗教專用區北側、西側、南側範圍之樁位圖與計畫圖不相符，雖地籍已分割，但樁位圖與地籍圖不相符。考量寶蓮寺土地完整性，故依寶蓮寺地籍權屬範圍變更宗教專用區範圍(包括觀音區大同段75、75-1、75-2、76、77、78、79、80及81等9筆地號)。 2.基於公平合理原則，有關變更農業區為宗教專用區部分，應依附帶條件規定辦理變更回饋。	本案重製以都市計畫圖為準，其餘超出且屬寶蓮寺產權之土地部分同意變更為宗教專用區，並請補充寺廟之相關合法文件及桃園市政府現行之回饋規定，並簽訂協議書；而非屬寶蓮寺產權之土地則配合鄰近分區變更為農業區。
		農業區(0.1632)	宗教專用區(附1)(0.1632) 附帶條件1： 1.應無償捐贈變更為宗教專用區面積10%土地予桃園市政府，作為開放空間或停車空間使用；或得改以捐贈同一都市計畫區內之等值公共設施用地；或得以折算代金方式回饋(應以市價估算)。 2.寺方應於內政部都市計畫委員會審議通過之會議紀錄送達市政府3個月內，與市政府簽訂協議書並納入計畫書內，再行檢具變更計畫書、圖，報由內政部核定，否則維持原計畫。		

公開展覽草案

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
7	新坡國小西南側人行步道用地及其兩側分區範圍	人行步道用地 (0.0017)	商業區 (0.0017)	1.新坡國小西南側人行步道用地範圍之樁位圖與計畫圖不相符，但地籍範圍與樁位線近似，現況亦已依樁位線開闢使用，故依樁位圖(TWD97系統)變更人行步道用地範圍。 2.配合人行步道用地範圍之變更調整兩側商業區及公兒(二)用地範圍。	除配合修正變更理由外，其餘照市政府核議意見通過。
		公兒(二)用地 (0.0013)	人行步道用地 (0.0013)		
8	農會專用區及其周圍住宅、農業區範圍	住宅區 (0.0129)	農會專用區 (0.0129)	1.為維護觀音區農會土地完整性，故依觀音區農會地籍權屬範圍變更農會專用區範圍。 2.配合農會專用區範圍之變更調整農會專用區北側、西側、東側住宅區及農業區範圍。	除補充重製疑義類型及處理原則並配合修正變更理由外，其餘照市政府核議意見通過。
		農會專用區 (0.0477)	住宅區(0.0023) 農業區(0.0454)		
		農業區 (0.0547)	農會專用區 (0.0547)		
9	中山路北側、新坡國中西側之機關用地	機關用地 (0.1660)	廣播事業專用區 (0.1660)	1.配合建國廣播公司使用現況，將機關用地變更為廣播事業專用區。 2.基於該廣播電台為都市計畫發布前已存在，且依建國廣播股份有限公司103年6月12號函覆觀音區公所，確無廣播事業以外商業使用之需求。為保留建國廣播電台之使用，調整使用分區名稱，檢討變更為專供該管事業使用之專用區，且未容許得供該事業以外之商業使用，故免提供相關捐贈。	有關土地取得方式及回饋內容請納入計畫書敘明，另市政府所提重製疑義內容則同意修正通過(詳附件一)，並請一併補充重製疑義類型及處理原則後納入變更理由，以資明確。

公開展覽草案

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
10	中山路以北、文中路西側之農業區	農業區 (20.8227)	住宅區 (附2) (12.8948) 商業區 (附2) (1.3281) 文中用地 (1.1077) 公園用地 (1.9065) 兒童遊樂場用地 (0.2725) 綠地 (0.4888) 廣場用地 (0.1760) 道路用地 (2.6483)	為滿足新增人口生活環境品質及發展新坡地區休閒遊憩活動，於中山路北側、文中路西側農業區，規劃1處鄰里單元，並配置住宅區、商業區、文中用地、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地、廣場用地及道路用地等。	併綜合意見六，提請大會討論。
		—	附帶條件2：本區應另行擬定細部計畫，並以區段徵收方式進行整體開發。		
11	工(乙)及其西側農業區	甲種工業區 (0.4651) 乙種工業區 (0.2834) 農業區 (1.4239)	河川區 (2.1724)	依「桃園市大崛溪水道治理用地範圍(河川圖籍)」辦理用地變更，將該用地範圍涉及之土地變更為河川區。	除請市政府函請水利主管機關依大法官會議釋字第326號解釋文與經濟部、內政部92年12月26日經水字第09202616140號及台內營字第0920091568號會銜函送之「河川區及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」妥為認定，並將認定結果納入計畫書中敘明，以利查考外，其餘照市政府核議意見通過。

公開展覽草案

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
12	文小用地 南側、停 (三)用地 北側	住宅區 (0.0009)	機關用地 (0.0009)	1.為維護新坡派出所、新坡消防隊土地完整性，故南界依桃園市有土地地籍為範圍調整住宅區及機關用地之邊界。 2.基於公平合理原則，有關私有土地變更為住宅區部分，應依附帶條件規定辦理變更回饋。 3.依產權範圍調整機關用地西界邊界，因係屬都市計畫圖重製性質，於計畫圖調整，不列變更案。	照市政府核議意見通過。
		機關用地 (0.0114)	住宅區(附3) (0.0114) 附帶條件3： 1.本案應提供變更範圍土地30%公共設施用地，或得經桃園市政府同意折算為代金(以變更後土地市價折算繳納捐獻代金)，以作為機關用地變更為住宅區之捐贈負擔。 2.前開內容應於本案核定前與本府簽訂協議書以納入計畫書。		
		住宅區 (0.0016) 機關用地 (0.2205)	水利專用區 (0.2221)	為維護農田水利會土地完整性及考量實際使用性質，故依其產權範圍變更為水利專用區。	除請市政府確認變更內容修正為住宅區(0.0010)、機關用地(0.0756)變更為水利專用區(0.0766)，並補充相關回饋規定外，其餘照市政府核議意見通過。

公開展覽草案

附表二、逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見
逕 1	臺灣桃園農田水利會	一、本會為公法人機構，財產為私有，為有效利用土地資產，增加使用經濟效益，請同意旨揭地號等 4 筆土地之使用分區變更劃定與相鄰本會所有同段 722-1、756-1 地號等 2 筆土地之使用分區為住宅區。 二、檢附桃園市觀音區大同段 722、722-1、756、756-1、765、768 地號等 6 筆土地登記簿謄本、地籍圖謄本及使用分區證明書乙份。	桃園市觀音區大同段 722、756、765、768 地號請同意由機關用地變更劃定為住宅區。	建議不予採納。 理由： 陳情位置屬變 12 案內容。為維護農田水利會土地完整性及考量實際使用性質，依其產權範圍，將機關用地（大同段 722、756、765、768 等 4 筆地號）及住宅區（大同段 722-1 及 756-1 等 2 筆地號）變更為水利專用區。	照市府研析意見。
逕 2	吳明誠 （大同段 49 等地號）	因應農耕人口逐年減少，造成大部分農地荒蕪廢耕之情形，又因應現有產業發展之需要，本市整體市場欠缺工業區等產業用地。 衡量日益擴張的都市機能，應考量將部分農業區變更為工業區，以促進土地利用，創造聚集經濟效益，並增加地區就業機會。陳情理由如下： 1. 本地區目前劃設為農業區，鄰接大崛里	1. 將本都市計畫區中山路二段及環中路以南，文中路以西地區之部分農業區變更為工業區，面積約 20 公頃（範圍參見后圖），以滿足目前地區建廠需要。 2. 適逢辦理本次通盤檢討，建議同意變更農業區為工業區，並另行擬定細部計畫，規範適當之土地	1. 依本府經濟發展局 108 年 5 月 1 日桃經發字第 1080018074 號函示：「本市現有 32 處報編工業區，觀音區計有 7 處，另為因應台商回流，本市可釋出產業用地有限，本府亦積極辦理 7 處產業園區規劃或開發，以解決產業缺地	未便採納。 理由： 本件涉及整體農業區發展願景、總量管制、農業發展劃設原則及轉型機制，且桃園市政府刻正積極辦理產業園區規劃或開發，故請市政府研擬農業區

公開展覽草案

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見
		之都市計畫工業區，此處已少有耕種，繼續劃設農業區實無經濟價值。 2. 觀音地區產業環境逐漸成熟，惟附近地區合法之工業區土地有限，已不敷產業市場需要，許多興辦工業人在既有廠房土地受限狀況下，擴廠困難，希望藉由鄰近地區覓地建廠，以強化既有產業鏈結環境，並穩定生產環境及員工工作之安定性。又響應政府號召回台投資政策，興辦工業人對於地價便宜且合法之工業區覓地困難，應增加工業區之供給量。 3. 目前產業環境欠缺工業區土地下，相對產生較多之違章工廠，如增加工業區之供給，可輔導違章工廠遷移此地，促進觀音新坡地區之產業進駐，帶動地區發展，及促進土地有秩序之開發利用。	開發方式，以資周延。	問題」，顯見本市仍有產業用地需求。另依本府農業局108年5月1日桃農管字第1080013697號函示：「因所附陳情書及相關資料尚無法判定本案都市計畫農業區變更更為工業區是否影響原有農業生產環境以及是否與現行農業政策方向相符。…」，故尚需陳情人研提具體內容以茲憑辦。 2. 爰擬請陳情人與會詳予說明變更理由、投資產業類型及土地使用計畫等具體可行內容，俾供委員審議參考。	及產業用地相關調整構想，並配合民眾開發意願後，另依循法定程序辦理變更。

公開展覽草案

附件一、變更內容綜理表編號 9 修正內容

編號	位置	變更內容	
		原計畫	新計畫
9	中山路北側、新坡國中 中西側之機關用地	機關用地 (0.1660)	住宅區 (0.0006) 廣播事業專用區 (0.1654)
		住宅區 (0.0032)	廣播事業專用區 (0.0032)



公開展覽草案

業務承辦人員	
業務單位主管	

擬定機關：桃園市政府

規劃單位：龍邑工程顧問股份有限公司