

公開展覽草案

變更觀音（新坡地區）都市計畫細部計畫  
（第一次通盤檢討）（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）都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（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 日起公告 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。
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	

# 公開展覽草案

項 目	說 明	
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

# 公開展覽草案

## 目 錄

### 第一章 緒論

第一節	計畫緣起與法令依據.....	1-1
第二節	通盤檢討範圍.....	1-1
第三節	現行主要計畫內容.....	1-3
第四節	現行細部計畫內容.....	1-5

### 第二章 上位及相關計畫

第一節	上位計畫.....	2-1
第二節	相關建設計畫.....	2-6
第三節	鄰近都市計畫.....	2-15

### 第三章 發展現況分析

第一節	自然環境.....	3-1
第二節	社會經濟.....	3-11
第三節	實質環境.....	3-24

### 第四章 發展課題及定位

第一節	課題與對策.....	4-1
第二節	發展定位及構想.....	4-5
第三節	生態都市規劃原則.....	4-8

### 第五章 變更計畫

### 第六章 檢討後計畫

第一節	計畫範圍與面積.....	6-1
第二節	計畫年期、計畫人口及密度.....	6-1
第三節	土地使用計畫.....	6-2
第四節	公共設施計畫.....	6-6

# 公開展覽草案

第五節	交通系統計畫 .....	6-8
第六節	都市防災計畫 .....	6-12
第七節	土地使用分區管制要點 .....	6-18

## 第七章 事業及財務計畫

第一節	開發方式 .....	7-1
第二節	財務計畫 .....	7-2

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

# 公開展覽草案

## 圖 目 錄

圖 1-1	地理區位示意圖 .....	1-2
圖 1-2	通盤檢討範圍示意圖 .....	1-2
圖 1-3	現行主要計畫示意圖 .....	1-5
圖 1-4	現行細部計畫示意圖 .....	1-11
圖 2-1	重大建設計畫示意圖 .....	2-14
圖 2-2	觀音都市計畫示意圖 .....	2-15
圖 2-3	觀音（草漯地區）都市計畫示意圖 .....	2-16
圖 2-4	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 .....	2-18
圖 2-5	新屋都市計畫示意圖 .....	2-19
圖 2-6	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 .....	2-20
圖 2-7	高速鐵路桃園車站特定區計畫示意圖 .....	2-21
圖 2-8	公共設施用地專案通盤檢討變更位置示意圖 .....	2-24
圖 3-1	地質分布示意圖 .....	3-2
圖 3-2	水系埤塘分布示意圖 .....	3-3
圖 3-3	桃園市 105~107 年歷史積淹水災點圖 .....	3-5
圖 3-4	觀音區淹水潛勢地圖（模擬 24 小時累積雨量 350mm） .....	3-6
圖 3-5	觀音區淹水潛勢地圖（模擬 24 小時累積雨量 600mm） .....	3-6
圖 3-6	觀音區蓮花休閒農場分布示意圖 .....	3-12
圖 3-7	里界分布示意圖 .....	3-13
圖 3-8	人口密度分布示意圖 .....	3-18
圖 3-9	公共設施開闢情形示意圖 .....	3-30
圖 3-10	計畫道路開闢情形示意圖 .....	3-33
圖 4-1	發展定位示意圖 .....	4-5
圖 4-2	整體發展構想示意圖 .....	4-7
圖 4-3	生態性基盤設施示意圖 .....	4-9
圖 4-4	地下設置雨水貯留設施示意圖 .....	4-10
圖 6-1	通盤檢討後都市計畫示意圖 .....	6-5

# 公開展覽草案

圖 6-2	道路系統示意圖 .....	6-11
圖 6-3	計畫道路編號示意圖 .....	6-12
圖 6-4	都市防災系統示意圖 .....	6-18

# 公開展覽草案

## 表 目 錄

表 1-1	現行主要計畫土地使用面積表 .....	1-3
表 1-2	現行細部計畫土地使用面積表 .....	1-10
表 2-1	上位計畫一覽表 .....	2-1
表 2-2	產業發展計畫一覽表 .....	2-6
表 2-3	交通建設計畫一覽表 .....	2-8
表 2-4	城鄉觀光發展計畫一覽表 .....	2-11
表 2-5	草漯都市計畫整體開發單元辦理情形一覽表 .....	2-17
表 2-6	公共設施用地專案通盤檢討構想一覽表 .....	2-22
表 2-7	公共設施用地專案通盤檢討變更內容明細表 .....	2-24
表 3-1	觀音區近年重大淹水地區一覽表 .....	3-4
表 3-2	環境敏感地區調查表 .....	3-7
表 3-3	觀音區人文景觀一覽表 .....	3-11
表 3-4	新坡都市計畫區歷年人口成長統計表 .....	3-14
表 3-5	觀音區各都市計畫區歷年人口成長統計表 .....	3-14
表 3-6	新坡都市計畫區各里歷年人口成長統計表 .....	3-15
表 3-7	人口自然及社會增加情形統計表 .....	3-16
表 3-8	人口組成分析表 .....	3-17
表 3-9	桃園市歷年就業人口結構分析表 .....	3-19
表 3-10	觀音區工商及服務業產業概況統計表 .....	3-21
表 3-11	桃園市歷年住宅存量變動表 .....	3-22
表 3-12	觀音區歷年住宅存量變動表 .....	3-22
表 3-13	歷年建使照案件統計表 .....	3-23
表 3-14	土地使用現況面積一覽表 .....	3-26
表 3-15	公共設施用地開闢情形一覽表 .....	3-29
表 3-16	計畫道路開闢情形一覽表 .....	3-32
表 5-1	變更內容綜理表 .....	5-1
表 5-2	土地使用分區管制要點條文修訂前後對照表 .....	5-2
表 6-1	通盤檢討前後土地使用面積對照表 .....	6-4
表 6-2	通盤檢討後公共設施用地明細表 .....	6-7

# 公開展覽草案

表 6-3	通盤檢討後計畫道路明細表 .....	6-9
表 6-4	都市防災系統指定表 .....	6-17
表 7-1	事業及財務計畫表 .....	7-2

# 公開展覽草案

## 第一章 緒論

### 第一節 計畫緣起與法令依據

#### 壹、計畫緣起

觀音（新坡地區）都市計畫原屬主要與細部計畫合併之都市計畫，於辦理第三次通盤檢討時，劃分主要計畫及細部計畫應分別辦理通盤檢討，本計畫為劃分後之細部計畫內容，並以原都市計畫內容與檢討後之主要計畫內容作為本次辦理「變更觀音（新坡地區）都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）」之檢討依據。

「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）案」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。本細部計畫內容亦配合採分階段發布實施。

#### 貳、法令依據

都市計畫法第 26 條。

### 第二節 通盤檢討範圍

#### 壹、地理位置及區位關係

觀音區位於桃園市西北隅，東臨大園區，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。

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

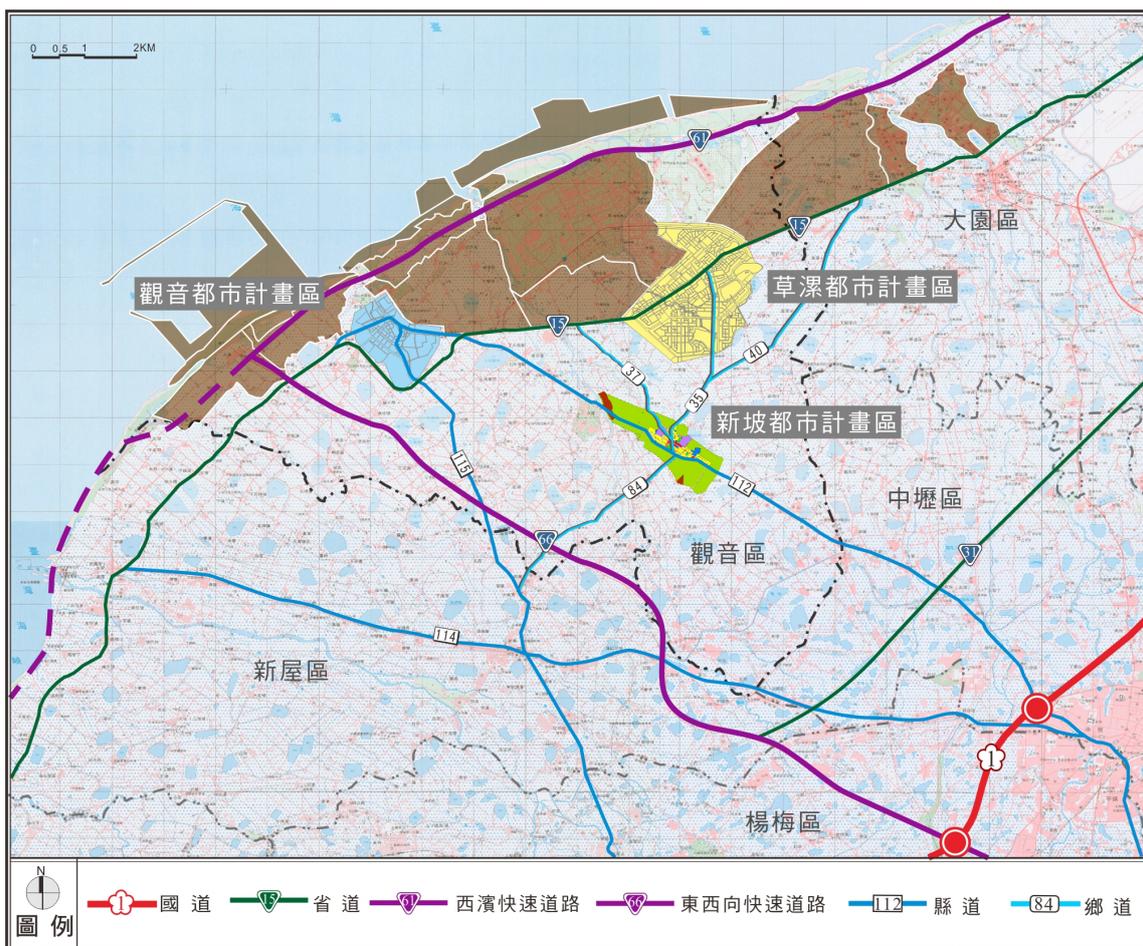


圖 1-1 地理區位示意圖

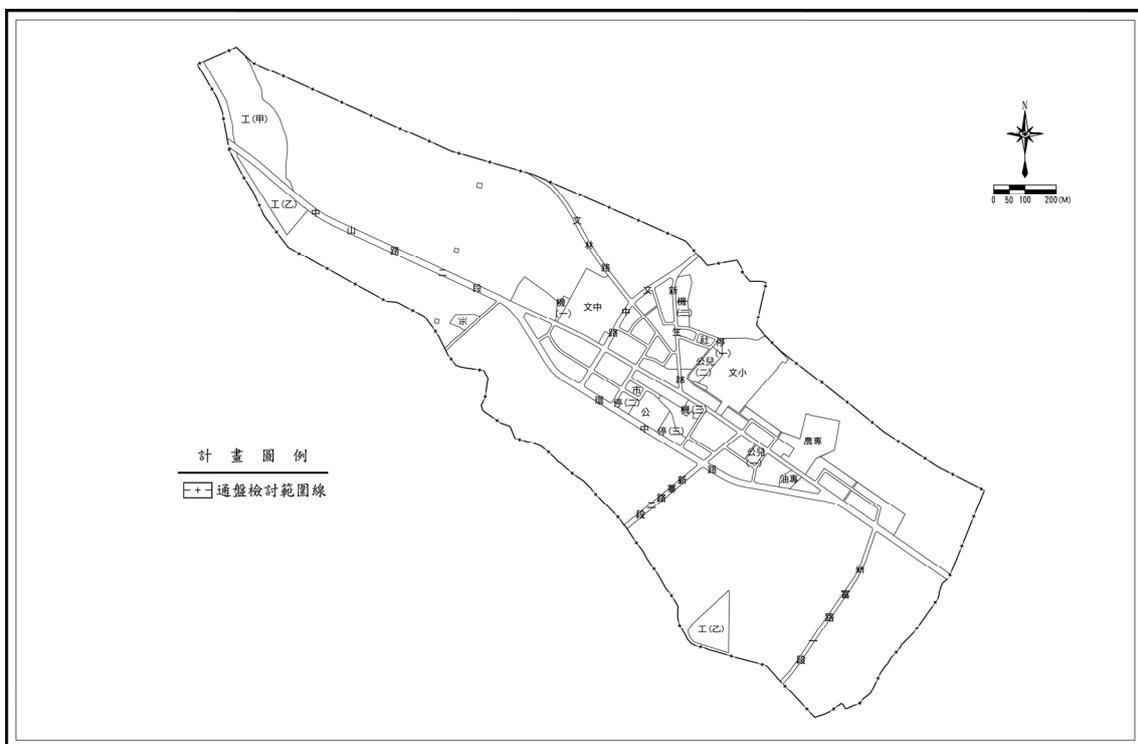


圖 1-2 通盤檢討範圍示意圖

# 公開展覽草案

## 第三節 現行主要計畫內容

### 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。

### 參、土地使用計畫

詳見表 1-1 現行主要計畫土地使用面積表、圖 1-3 現行主要計畫示意圖。

表 1-1 現行主要計畫土地使用面積表

項目		計畫面積(ha)	佔都市發展用地 百分比(%)	佔計畫區總面積 百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	18.7552	35.59	9.77	
	商業區	1.7649	3.35	0.92	
	甲種工業區	4.8906	9.28	2.55	
	乙種工業區	2.9305	5.56	1.53	
	宗教專用區	0.4727	0.90	0.24	
	加油站專用區	0.2616	0.50	0.13	
	農會專用區	2.0418	3.87	1.06	
	廣播事業專用區	0.1686	0.32	0.09	
	水利專用區	0.0766	0.15	0.04	
	農業區	137.1631	—	71.43	
	河川區	2.1724	—	1.13	
	小計	170.6980	59.52	88.89	
公共 設施 用地	機關用地	0.2643	0.50	0.14	
	學校 用地	文小用地	3.9400	7.48	2.05
		文中用地	3.1052	5.89	1.62
	社教用地	0.1396	0.26	0.07	
	公園用地	0.9221	1.75	0.48	
	公園兼兒童遊樂場 用地	0.7147	1.36	0.37	
	零售市場用地	0.1642	0.31	0.09	
	停車場用地	0.8038	1.53	0.42	
	電路鐵塔用地	0.0558	0.11	0.03	
	人行步道用地	0.1016	0.19	0.05	

# 公開展覽草案

項目	計畫面積(ha)	佔都市發展用地 百分比(%)	佔計畫區總面積 百分比(%)
道路用地	11.1224	21.11	5.79
小計	21.3337	40.48	11.11
都市發展用地面積	52.6962	100.00	27.44
計畫總面積	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。

# 公開展覽草案

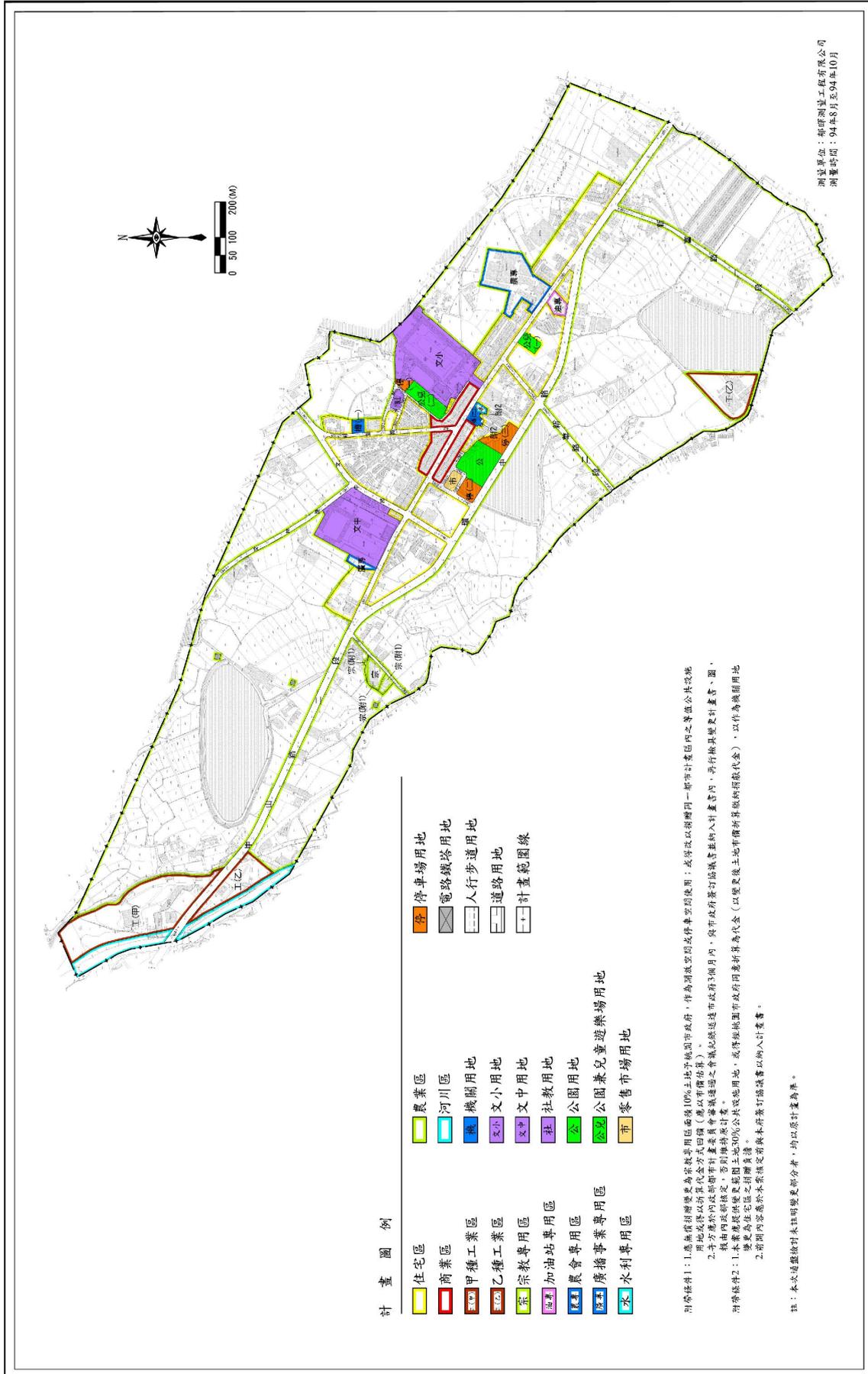


圖 1-3 現行主要計畫示意圖

# 公開展覽草案

## 第四節 現行細部計畫內容

### 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 350 人。

### 參、土地使用計畫

詳見表 1-2 現行細部計畫土地使用面積表、圖 1-4 現行細部計畫示意圖。

#### 一、住宅區

劃設住宅區面積共計 16.9346 公頃，佔計畫面積之 8.82%，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 16.9232 公頃，佔計畫面積之 8.81%；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%。

#### 二、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%。

#### 三、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%。

#### 四、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%。

#### 五、宗教專用區

# 公開展覽草案

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，估計畫面積之 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。

## 六、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，估計畫面積之 0.13%。

## 七、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%。

## 八、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%。

## 九、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%。

## 十、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%。

## 十一、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%。

## 肆、公共設施計畫

### 一、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%。

# 公開展覽草案

## 二、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%。

## 三、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%。

## 四、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%。

## 五、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%。

## 六、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%。

## 七、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%。

## 八、停車場用地

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

## 九、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，估計畫面積之 0.03%。

## 十、人行步道用地

劃設人行步道用地面積共計 0.2244 公頃，估計畫面積之 0.11%。

# 公開展覽草案

## 十一、道路用地

劃設道路用地面積共計 12.8202 公頃，估計畫面積之 6.68%。

## 陸、交通系統計畫

### 一、聯外道路

聯外道路可通往中壢、觀音、草漯、大園、富源等週邊地區，包括 20M-1 道路(中山路、環中路)、15M-1 道路(文中路)15M-2 道路、12M-3 道路(新華路) 12M-1 道路(文林路)及 12M-4 道路(新富路)。

### 二、主要道路

主要道路為服務計畫區內之重要道路，包括 13M-1 道路(中山路)、12M-2 道路、10M-1 道路(新生路)及 8M-1 道路。

### 三、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。

# 公開展覽草案

表 1-2 現行細部計畫土地使用面積表

項目		計畫面積(ha)	佔都市發展用地 百分比(%)	估計畫區總面積 百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	16.9346	32.14	8.82	
	商業區	1.7649	3.35	0.92	
	甲種工業區	4.8906	9.28	2.55	
	乙種工業區	2.9305	5.56	1.53	
	宗教專用區	0.4727	0.90	0.24	
	加油站專用區	0.2616	0.50	0.13	
	農會專用區	2.0418	3.87	1.06	
	廣播事業專用區	0.1686	0.32	0.09	
	水利專用區	0.0766	0.14	0.04	
	農業區	137.1631	—	71.43	
	河川區	2.1724	—	1.13	
	小計	168.8774	56.06	87.94	
	公共 設施 用地	機關用地	0.2643	0.50	0.14
學校 用地		文小用地	3.9400	7.48	2.05
		文中用地	3.1052	5.89	1.62
社教用地		0.1396	0.26	0.07	
公園用地		0.9221	1.75	0.48	
公園兼兒童遊樂場 用地		0.7147	1.36	0.37	
零售市場用地		0.1642	0.31	0.09	
停車場用地		0.8038	1.53	0.42	
電路鐵塔用地		0.0558	0.11	0.03	
人行步道用地		0.1016	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	21.11	5.79	
細部計畫道路用地		1.6978	3.22	0.89	
小計	23.1543	43.94	12.06		
都市發展用地面積		52.6962	100.00	27.44	
計畫總面積		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。

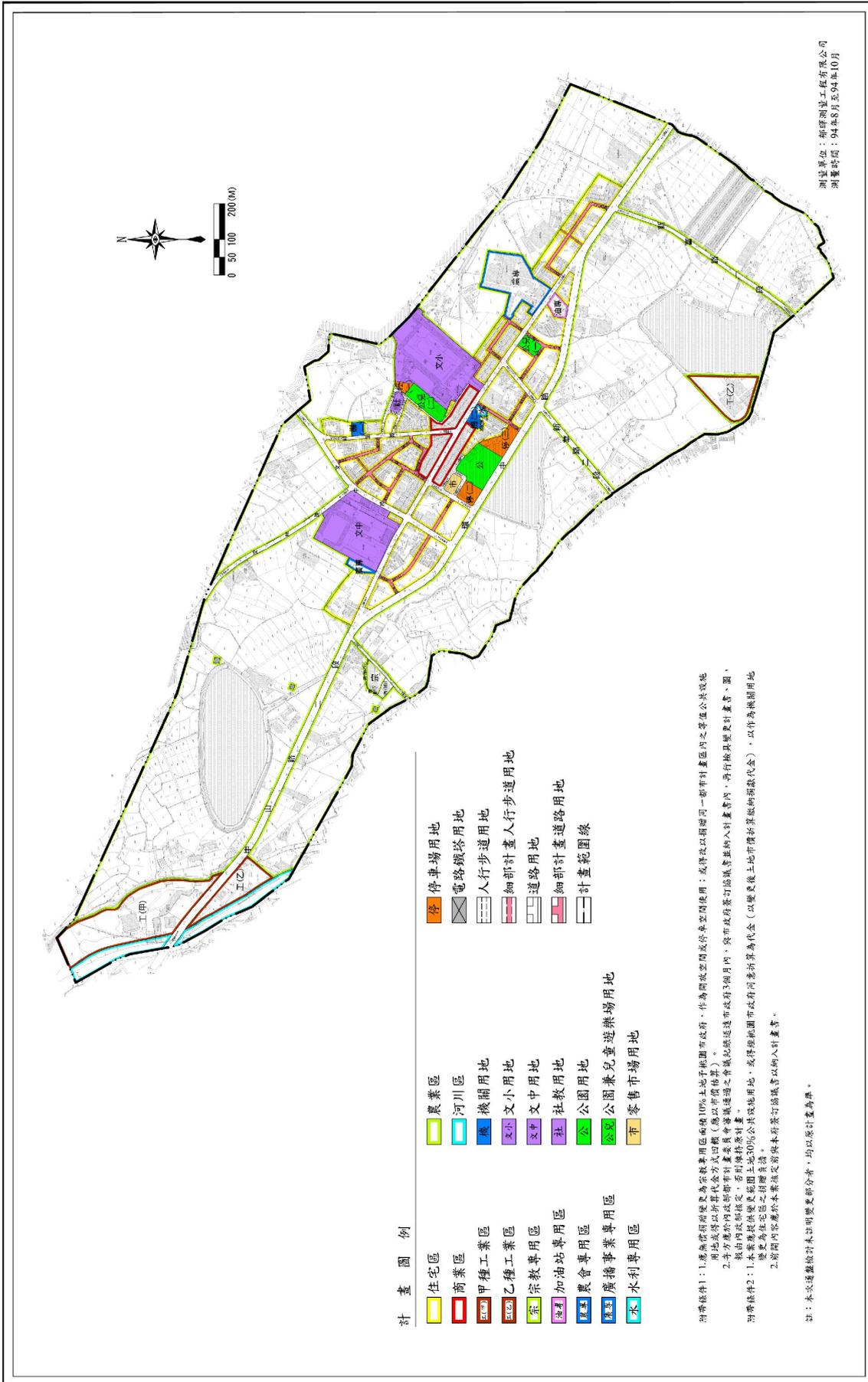


圖 1-4 現行細部計畫示意圖

## 第二章 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 2-1 上位計畫一覽表。

表 2-1 上位計畫一覽表

計畫名稱	計畫概述
<p>國土綜合發展計畫 (內政部, 90年12月)</p>	<p>1.以民國 110 年為計畫目標年。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
<p>國土空間發展策略</p>	<p>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。</p>



國土空間發展示意圖

# 公開展覽草案

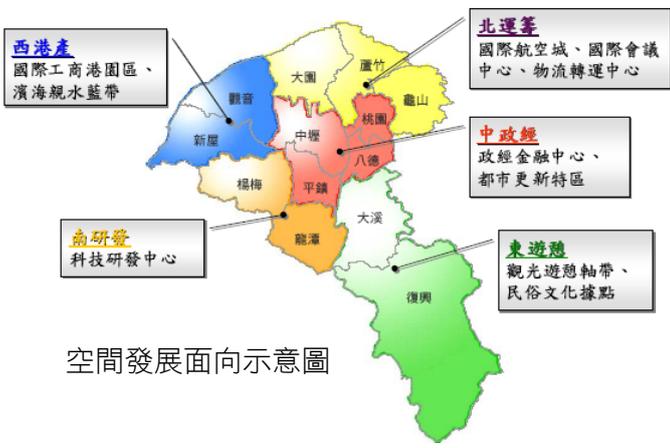
計畫名稱	計畫概述
計畫（行政院經濟建設委員會，99年2月）	<p>2.提出國土空間結構國際階層：發展臺灣成為「世界網路重要關鍵節點」。</p> <p>3.就區域階層而言，桃園市屬於北部城市區域，定位為國家首要門戶、經貿核心、創研與文化國際都會及高科技產業帶，整體發展以「提升品質」為要務。就地方階層而言，桃園市屬於桃竹苗區域生活圈。</p> <p>4.桃園航空城應強化國際接軌能力及門戶地區功能，加速高鐵與機場之間的連結，並推動海空門戶整體開發。</p>
北臺都會區域計畫2030（內政部營建署市鄉規劃局，98年7月）	<p>1.北臺都會區域空間發展構想</p> <p>(1) 臺北縣市經貿中心空間品質優化。</p> <p>(2) 桃園機場國家門戶的航空城發展。</p> <p>(3) 產學園區間實體及虛擬網路形成。</p> <p>(4) 以人為本的都會宜居環境再強化。</p> <p>(5) 永續為先的成長管理及環境確保。</p> <p>2.桃園市主要策略項目</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div data-bbox="368 1469 863 1888"> <p>空間發展構想</p> </div> <div data-bbox="863 1469 1353 1888"> <p>策略項目實施地點示意圖</p> </div> </div>
變更臺灣北、中、	<p>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。</p>

# 公開展覽草案

計畫名稱	計畫概述
<p>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）</p>	<p>2. 土地使用基本方針：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
<p>桃園縣綜合發展計畫（第一次通盤檢討）（草案）（94年1月）</p>	<p>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）。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>



空間結構發展構想示意圖

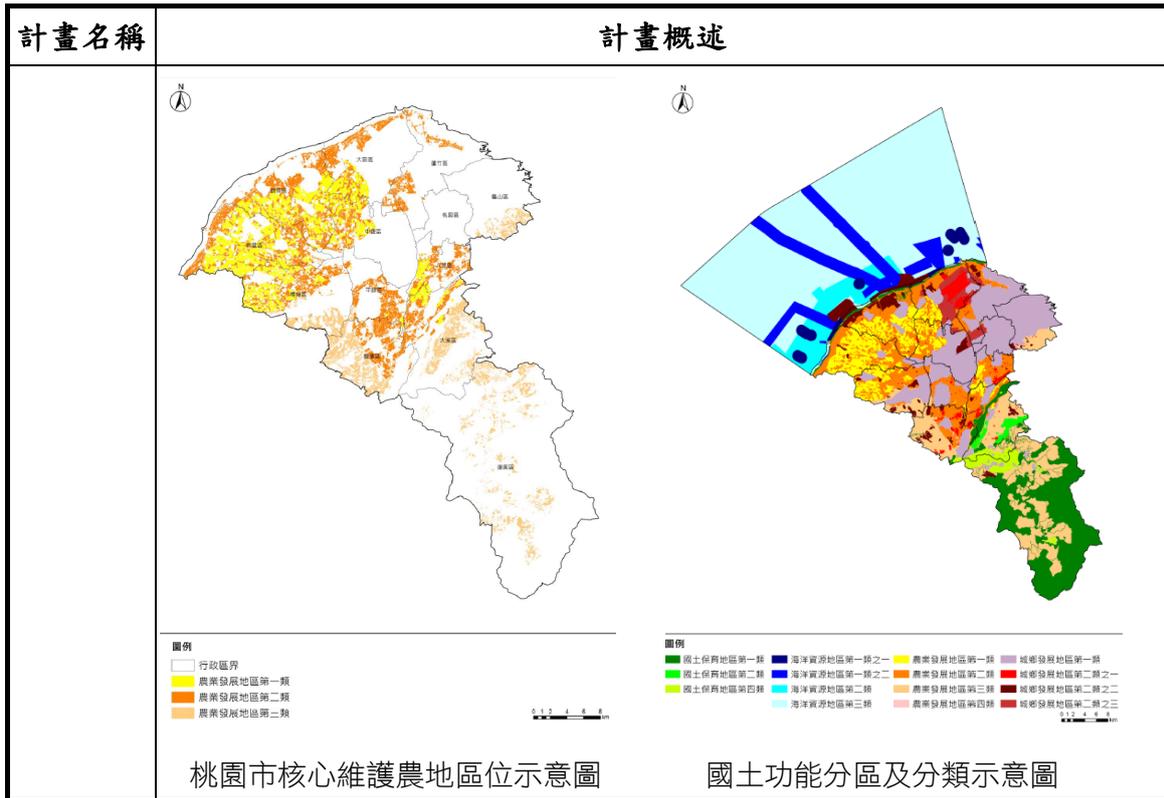


空間發展面向示意圖

# 公開展覽草案

計畫名稱	計畫概述														
<p>桃園市國土計畫 (109年8月)</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div data-bbox="375 907 821 1556" style="width: 45%;"> <p><b>圖例</b></p> <table border="0"> <tr> <td>桃園市界</td> <td>捷運(規劃中)</td> <td>既有發展地區</td> </tr> <tr> <td>高鐵</td> <td>公路(省道以上)</td> <td>未來發展地區</td> </tr> <tr> <td>臺鐵</td> <td>航空站</td> <td>需保護地區</td> </tr> <tr> <td>捷運</td> <td>港埠</td> <td>海域</td> </tr> </table> <p>空間發展構想</p> </div> <div data-bbox="885 907 1332 1556" style="width: 45%;"> <p><b>圖例</b></p> <table border="0"> <tr> <td>集約發展地區</td> </tr> <tr> <td>穩定發展地區</td> </tr> </table> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div data-bbox="491 1574 788 1608" style="width: 45%; text-align: center;"> <p>整體空間發展構想總圖</p> </div> <div data-bbox="901 1574 1259 1608" style="width: 45%; text-align: center;"> <p>桃園六大生活圈構想示意圖</p> </div> </div> <p>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第區第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。</p>	桃園市界	捷運(規劃中)	既有發展地區	高鐵	公路(省道以上)	未來發展地區	臺鐵	航空站	需保護地區	捷運	港埠	海域	集約發展地區	穩定發展地區
桃園市界	捷運(規劃中)	既有發展地區													
高鐵	公路(省道以上)	未來發展地區													
臺鐵	航空站	需保護地區													
捷運	港埠	海域													
集約發展地區															
穩定發展地區															

# 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 2-2 產業發展計畫一覽表。

表 2-2 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，解決鎬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
	<p>進水口防波堤及抽水機房用地，面積 44.0706 公頃。</p> <p>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。</p>
<p>觀音風力發電廠</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>
<p>觀音擴大（外海）工業區（大觀工業區）（暫緩）</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p>桃園觀塘工業區（開發中）</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>
<p>大桃園科技工業園區開發計畫（98 年）</p>	<p>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。</p> <p>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」。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>5. 開發方式係以政府為開發主體，並委託民間進行開發。</p> <div data-bbox="550 1556 1236 1926" data-label="Figure"> </div> <p style="text-align: center;">大桃科空間發展策略構想案示意圖</p>

資料來源：本計畫彙整。

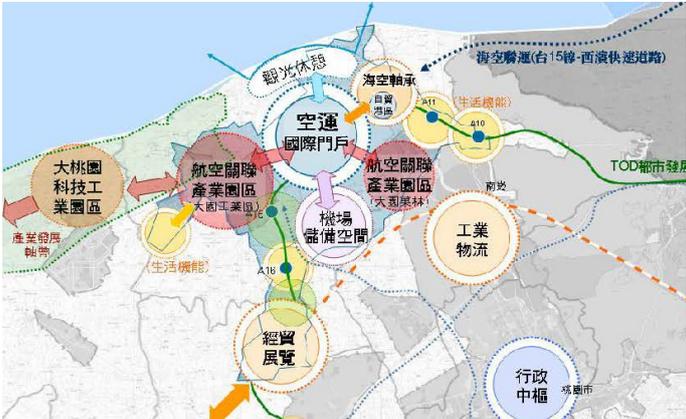
# 公開展覽草案

## 貳、交通建設計畫

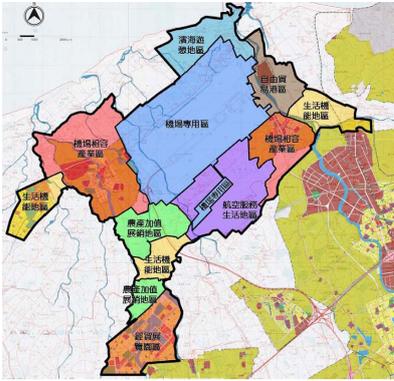
觀音區雖非屬於航空城區域計畫範圍，然位於機場半徑 10 公里以內，且透過西濱快速道路可與大桃科產業發展帶、濱海遊憩區密切結合，以帶動關聯產業發展。而西濱快速公路與東西向快速公路則大大提升觀音區與其他縣市之可及性與便利性。

詳見表 2-3 交通建設計畫一覽表。

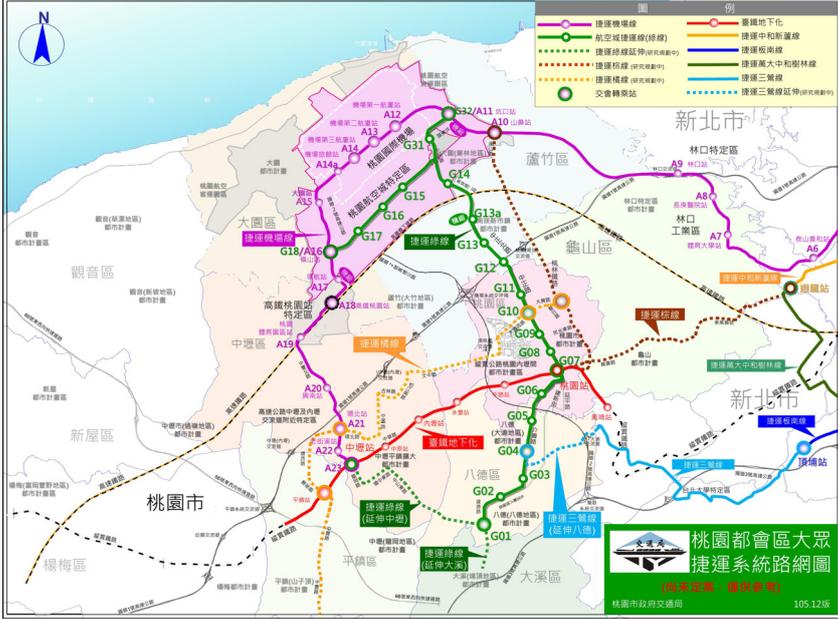
表 2-3 交通建設計畫一覽表

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）	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> 

# 公開展覽草案

計畫名稱	計畫概述
<p>桃園航空城區域計畫(99年4月)</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: center;">功能分區分布示意圖                      空間發展示意圖</p>
<p>桃園都會區捷運路網檢討評估及優先路線規劃(97年8月)</p>	<p>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。</p> <p>2.桃園捷運系統</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p>

# 公開展覽草案

計畫名稱	計畫概述
	 <p style="text-align: center;">桃園都會區捷運系統路網方案示意圖</p>
<p>西部濱海快速公路建設計畫(台 61 線)(交通部公路總局)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
<p>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)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>

資料來源：本計畫彙整。

# 公開展覽草案

## 參、城鄉觀光發展計畫

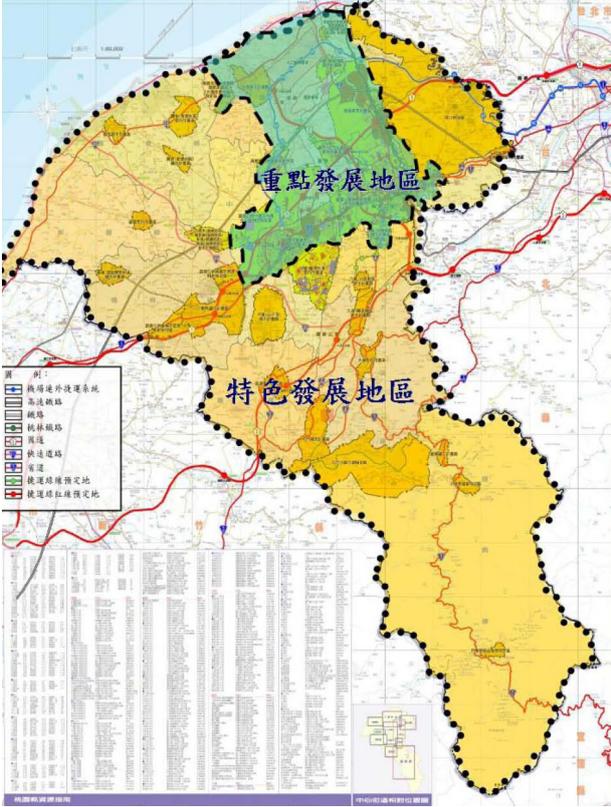
在全市城鄉發展政策綱領指導之下，城鄉風貌應以埤圳濕地資源為主體，形塑兼具生態景觀與文化價值的重要特質，打造水綠交織的城鄉風貌。再者，觀音區濱海地區在進行產業開發時，亦應重視環境保育，並朝向濱海遊憩觀光的多元化使用。

詳見表 2-4 城鄉觀光發展計畫一覽表。

表 2-4 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）	<ol style="list-style-type: none"><li>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。</li><li>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。</li></ol>
桃園縣城鄉發展政策綱領（97 年）	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 全市政策綱領<ol style="list-style-type: none"><li>(1) 打造桃園航空城，啟動新一波機場經濟發展。</li><li>(2) 建構綠色運輸系統，營造健康便捷都會生活圈。</li><li>(3) 整合都市計畫，促進城鄉永續發展。</li><li>(4) 結合埤圳濕地水路紋理，打造空間美學風貌。</li></ol></li><li>2. 與本計畫相關之發展策略<ol style="list-style-type: none"><li>(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。</li><li>(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。</li><li>(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。</li><li>(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。</li></ol></li></ol>

# 公開展覽草案

計畫名稱	計畫概述
	 <p style="text-align: center;">重點發展地區及特色發展地區示意圖</p>
<p>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)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.計畫目標             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)「整體性」：基礎制度架構之建立。</li> <li>(2)「示範性」：指標性埤塘水圳之創意再利用思考。</li> <li>(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。</li> </ol> </li> <li>2.整體推動策略             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 資源定位—全球取向、區域行銷。</li> <li>(2) 橫向整合—跨局室共同合作與推動。</li> <li>(3) 公私合夥—引入民間資源、鼓勵參與。</li> <li>(4) 中長期紮根計畫—全面建立。</li> <li>(5) 短期指標計畫—立即啟動。</li> </ol> </li> <li>3.短期指標計畫             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 埤塘文宣系列計畫—推廣行銷、建立認同。</li> <li>(2) 埤塘推廣教育訓練—提高行政能量。</li> <li>(3) 埤塘大賞—鼓勵民間參與埤塘風貌再造。</li> <li>(4) 埤塘護照之旅—深化環境教育與鄉土意識。</li> <li>(5) 都會埤塘公園—水都生活魅力形塑。</li> </ol> </li> </ol>

# 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)	<p>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。</p> <p>2.未來推動重點</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
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)	<p>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。</p> <p>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&gt;主題性休閒農業區&gt;產地物流專區&gt;自然休閒農業區=花卉專業區&gt;稻米專業區&gt;市場物流專區。</p> <p>3.觀音區農地資源發展策略</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <div data-bbox="574 1164 1197 1881" style="text-align: center;"> <p>鄉鎮界 國土保育區 農業發展區 城鄉發展區</p> </div> <p style="text-align: center;">農地資源空間配置結果</p>

資料來源：本計畫彙整。

# 公開展覽草案

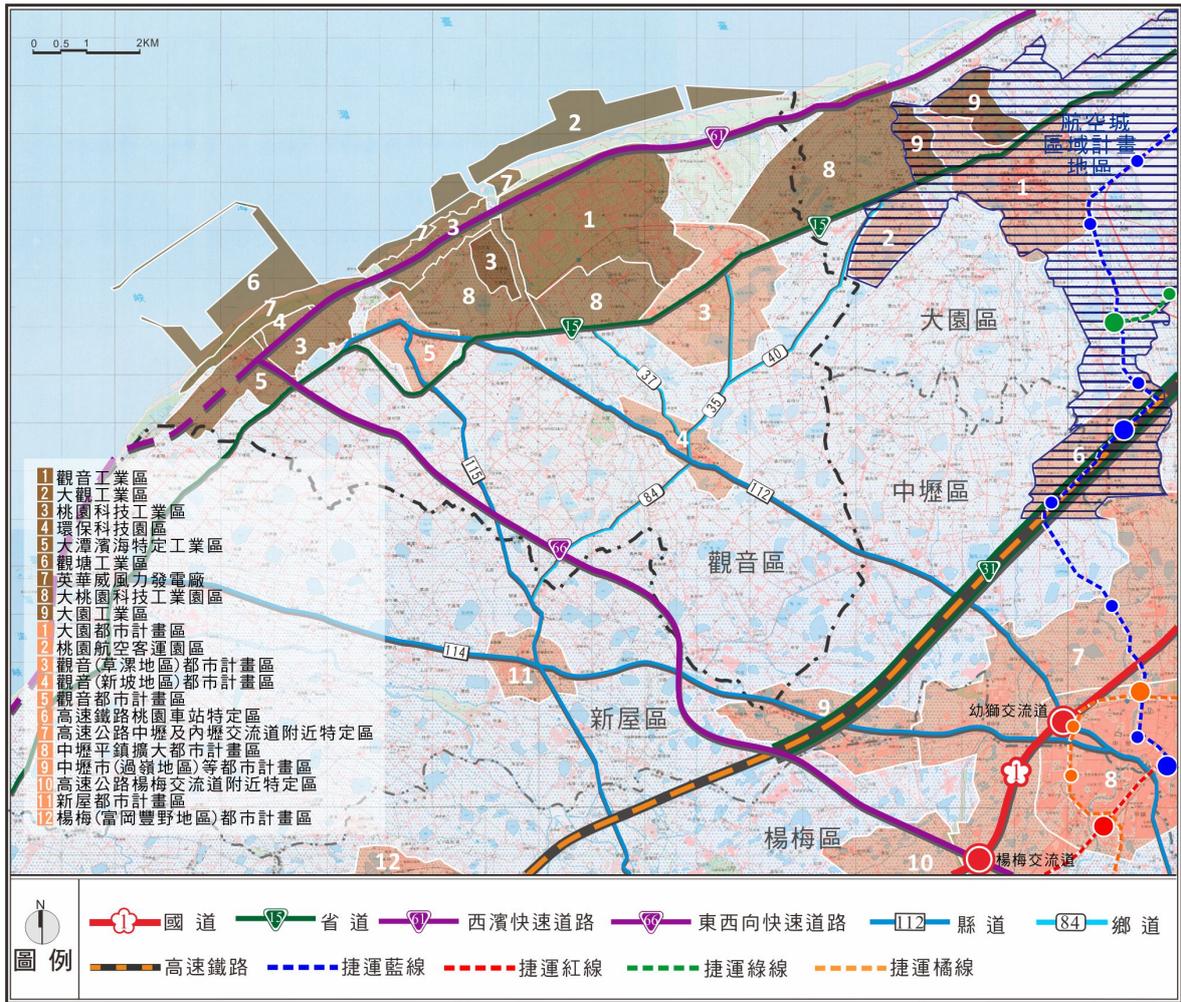


圖 2-1 重大建設計畫示意圖

# 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。

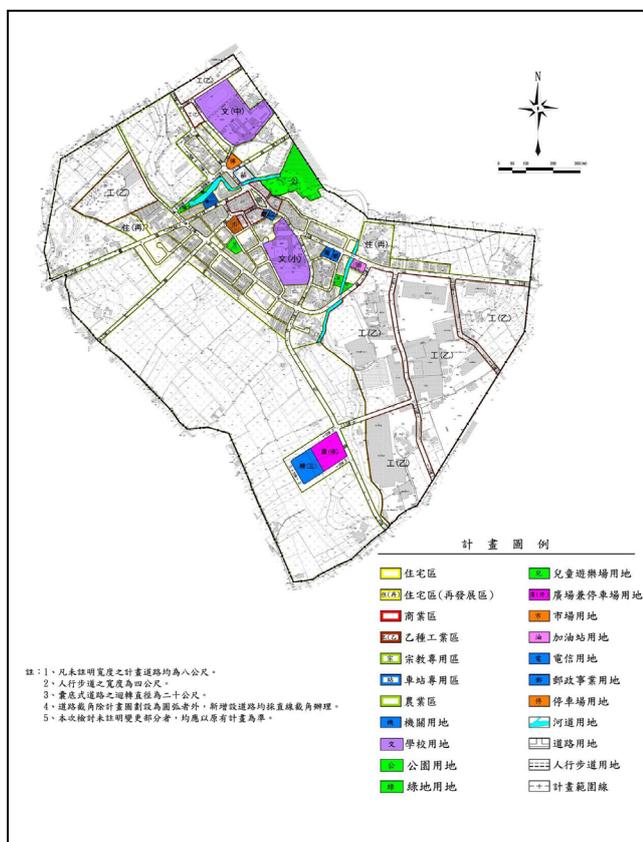


圖 2-2 觀音都市計畫示意圖

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

表 2-5 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。

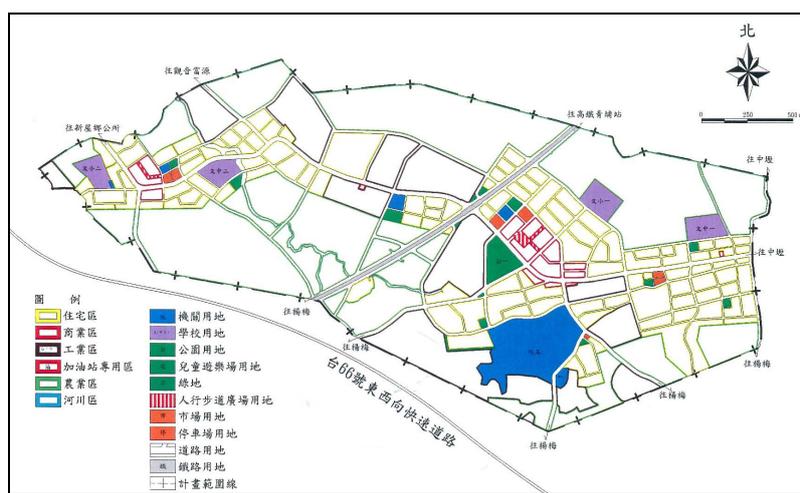


圖 2-4 中壢市（過嶺地區）楊梅鎮（高榮地區）新屋鄉（頭洲地區）觀音鄉（富源地區）都市計畫

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」。

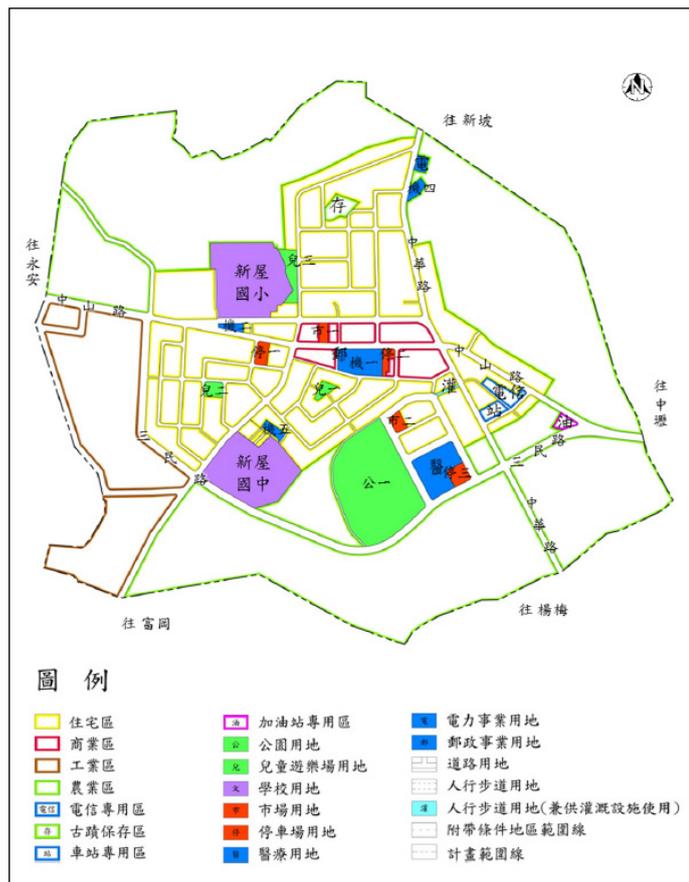


圖 2-5 新屋都市計畫示意圖

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 2-6 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、洽溪中心線為界，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、老街溪及洽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。

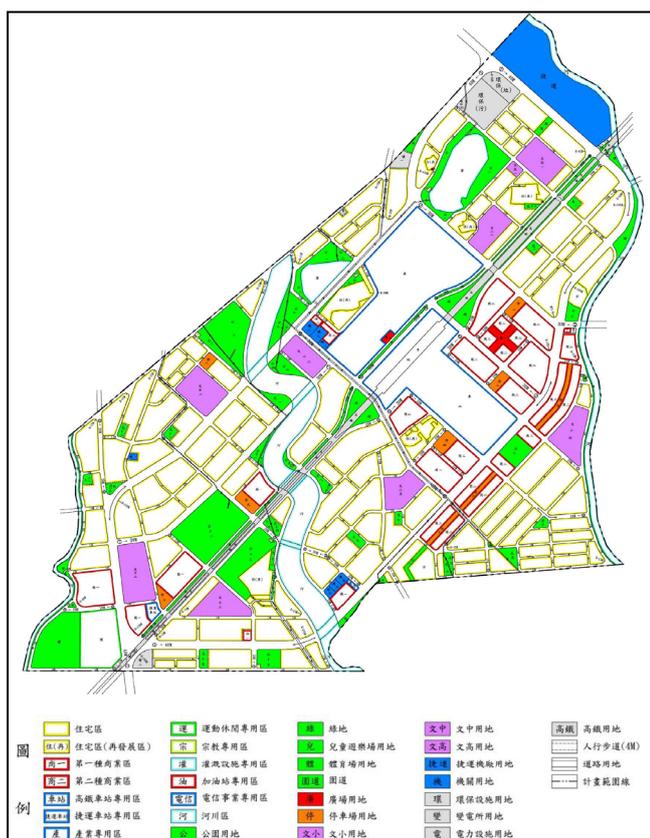


圖 2-7 高速鐵路桃園車站特定區計畫示意圖

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 2-6 公共設施用地檢討構想。

表 2-6 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 2-7 公共設施用地專案通盤檢討變更內容明細表、圖 2-8 公共設施用地專案通盤檢討變更位置示意圖。

表 2-7 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)。

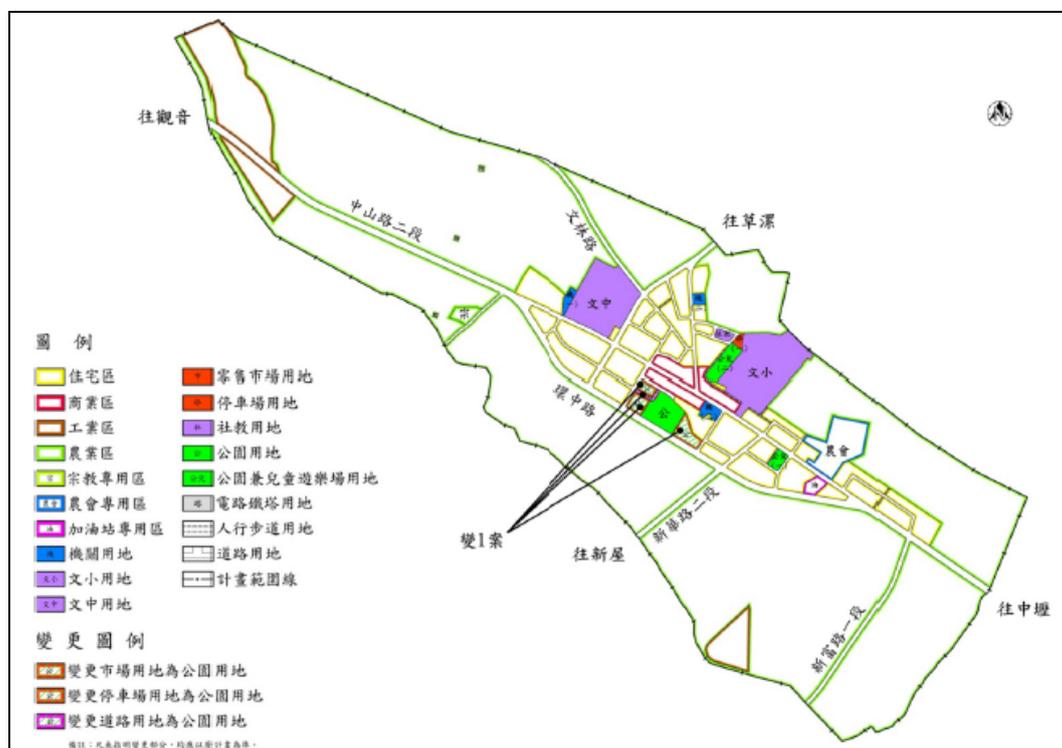


圖 2-8 公共設施用地專案通盤檢討變更位置示意圖

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)。

## 第三章 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°C 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 3-1 地質分布示意圖。

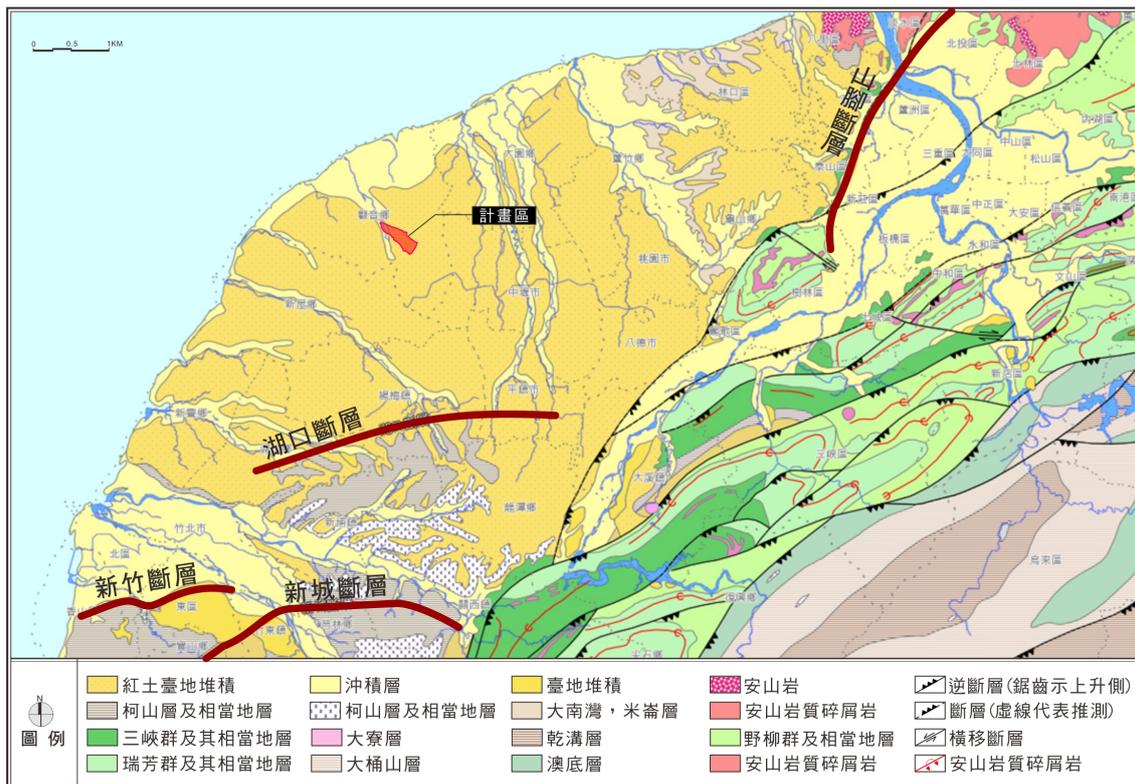


圖 3-1 地質分布示意圖

## 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 3-2 水系埤塘分布示意圖。

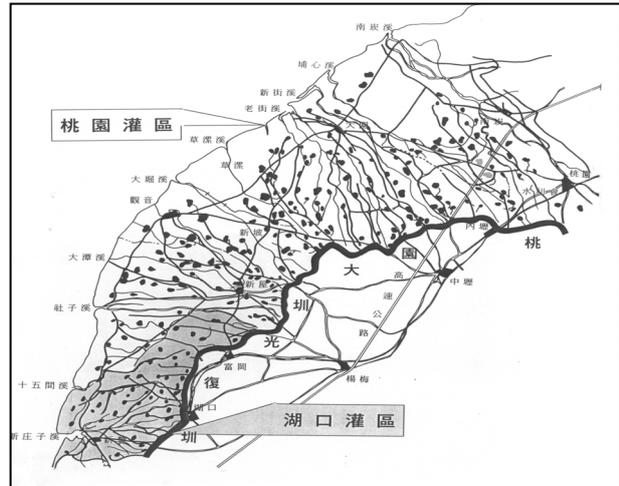
# 公開展覽草案

## 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

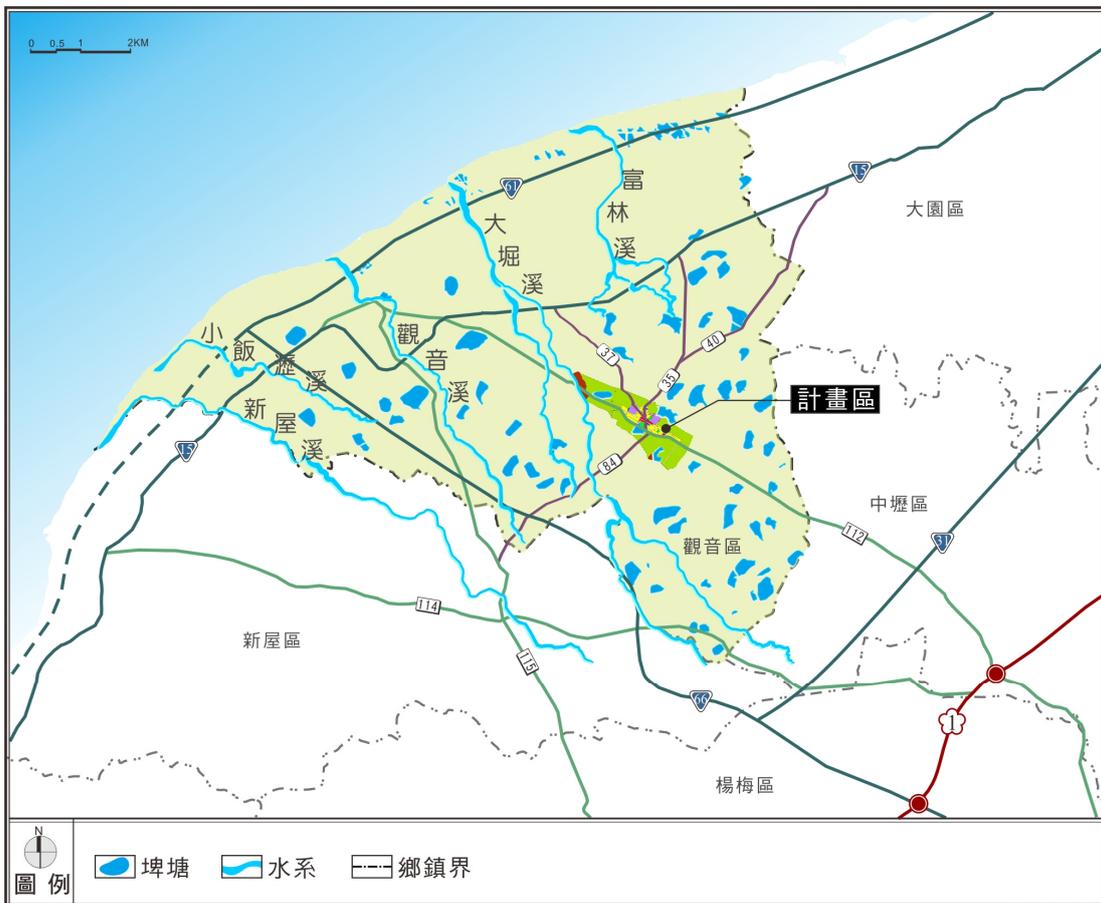


圖 3-2 水系埤塘分布示意圖

# 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 3-1、圖 3-3）。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 3-4、圖 3-5），隨著一日總降雨深度增加，淹水範圍與深度持續擴大。

表 3-1 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 3-2 環境敏感地區調查表。

# 公開展覽草案

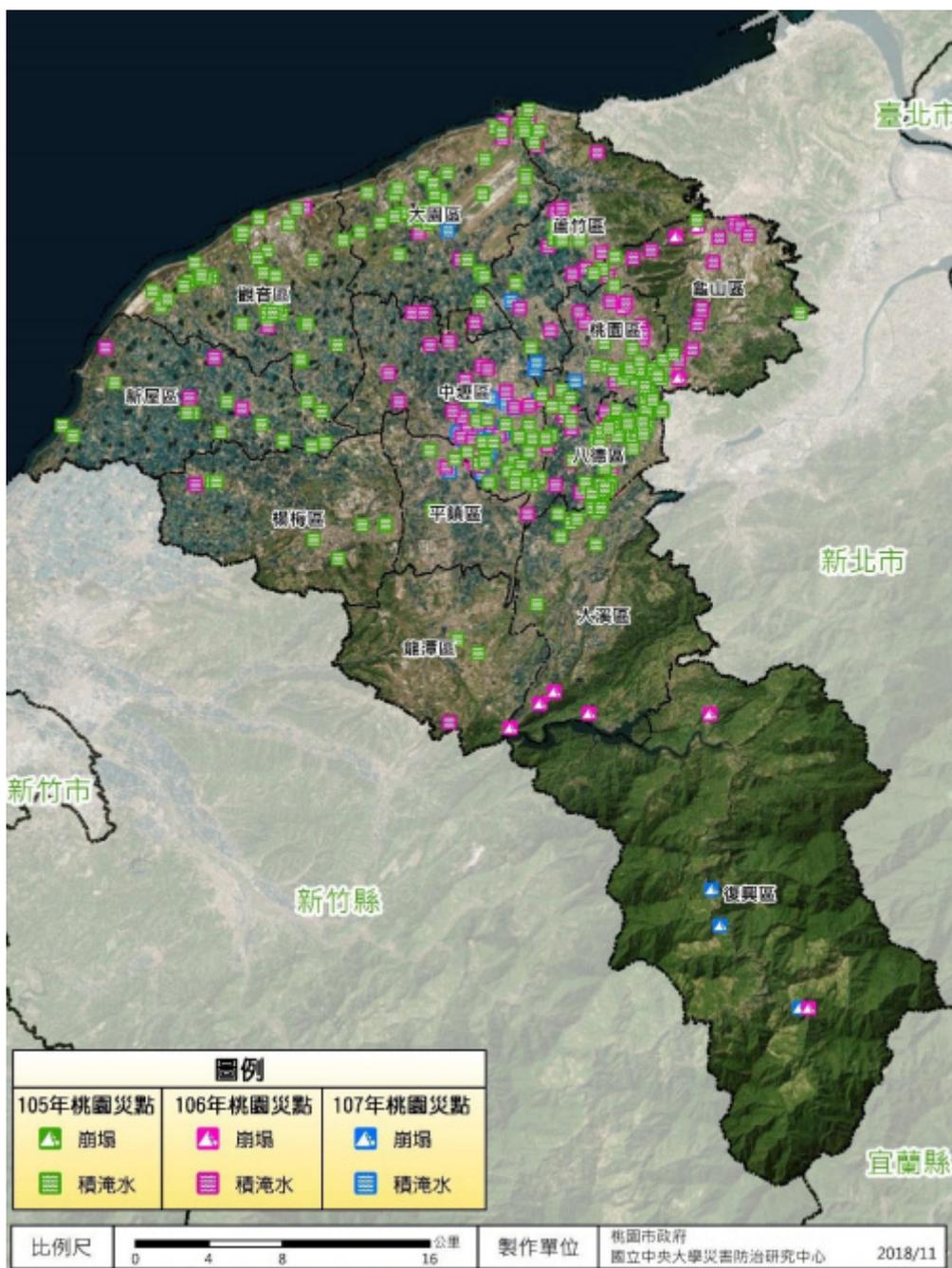


圖 3-3 桃園市 105~107 年歷史積淹水災點圖

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 3-4 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。

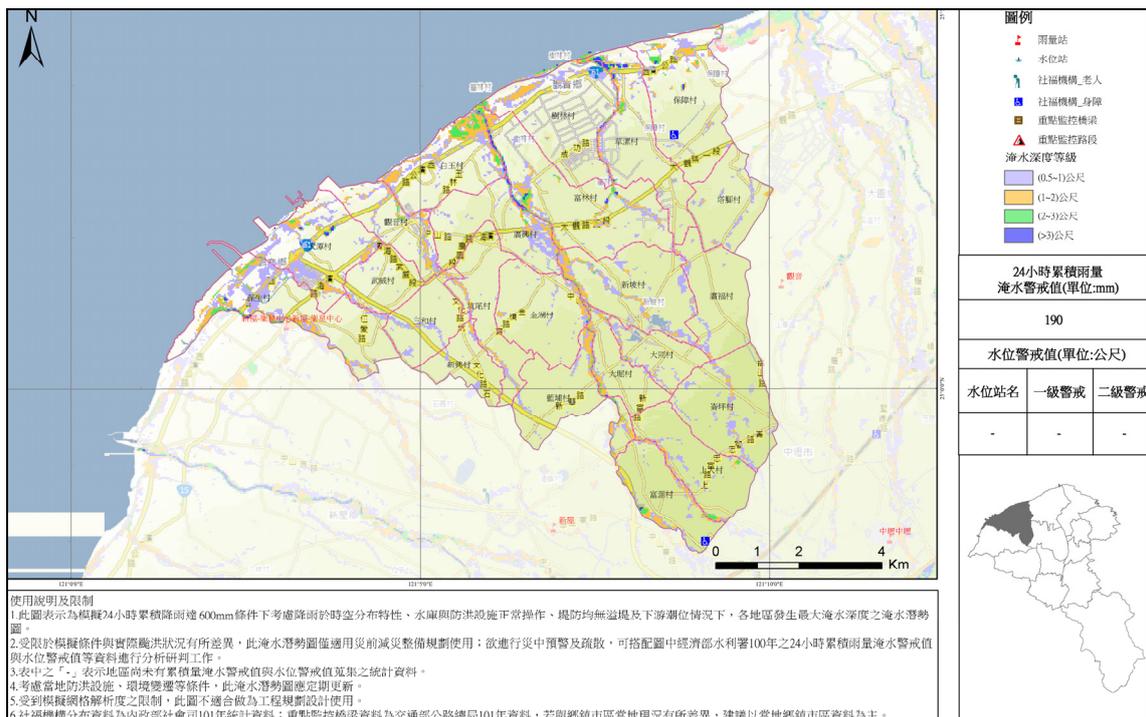
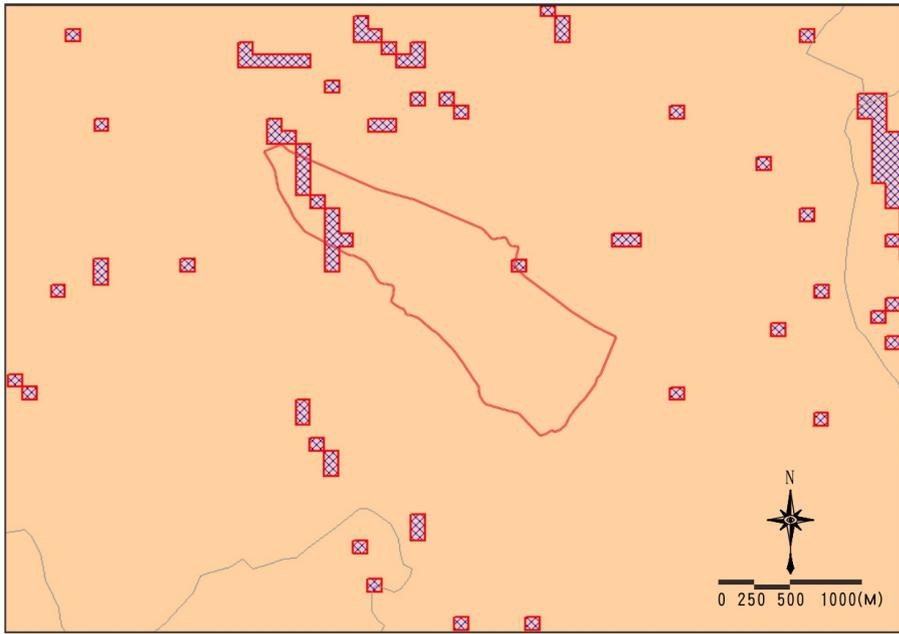
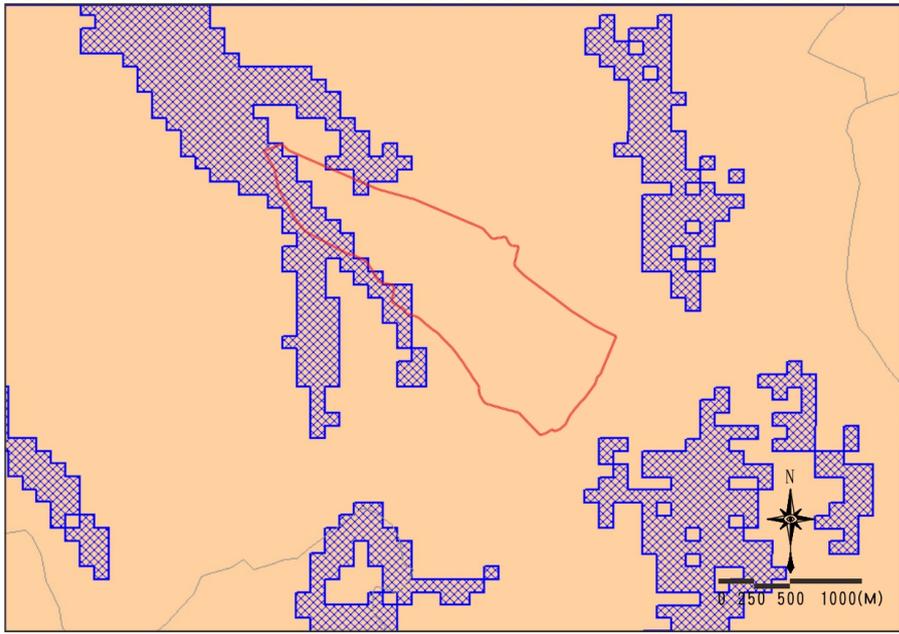


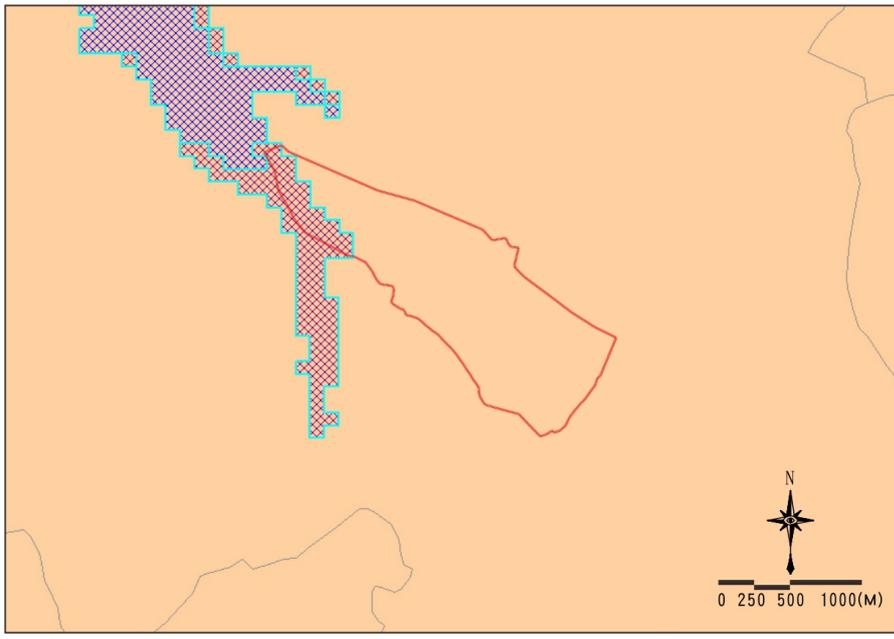
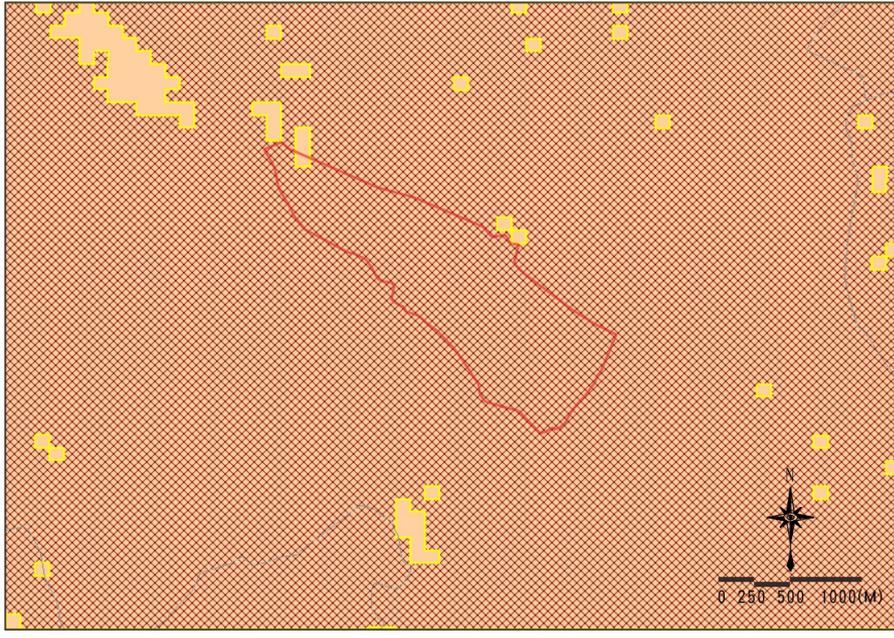
圖 3-5 觀音區淹水潛勢地圖 (模擬 24 小時累積雨量 600mm)  
資料來源：國家災害防救科技中心。

# 公開展覽草案

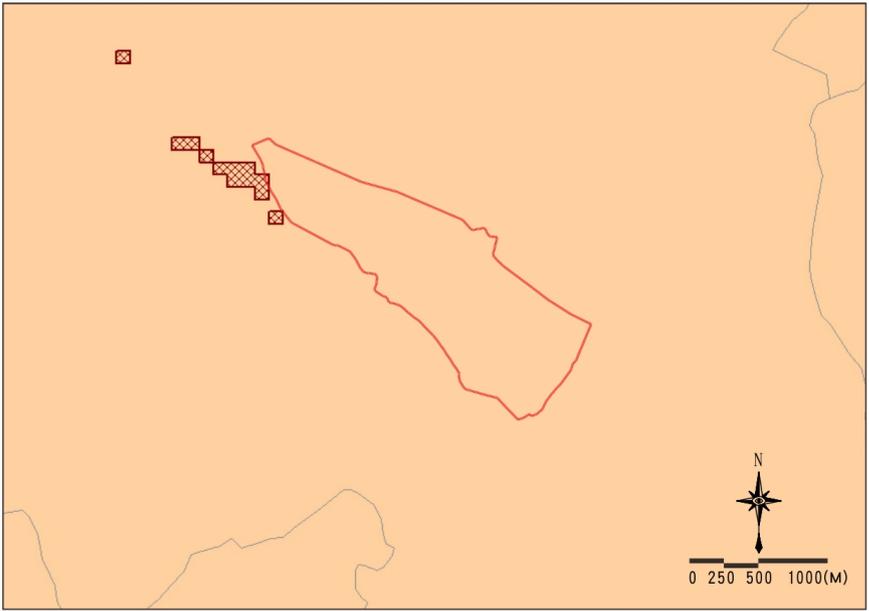
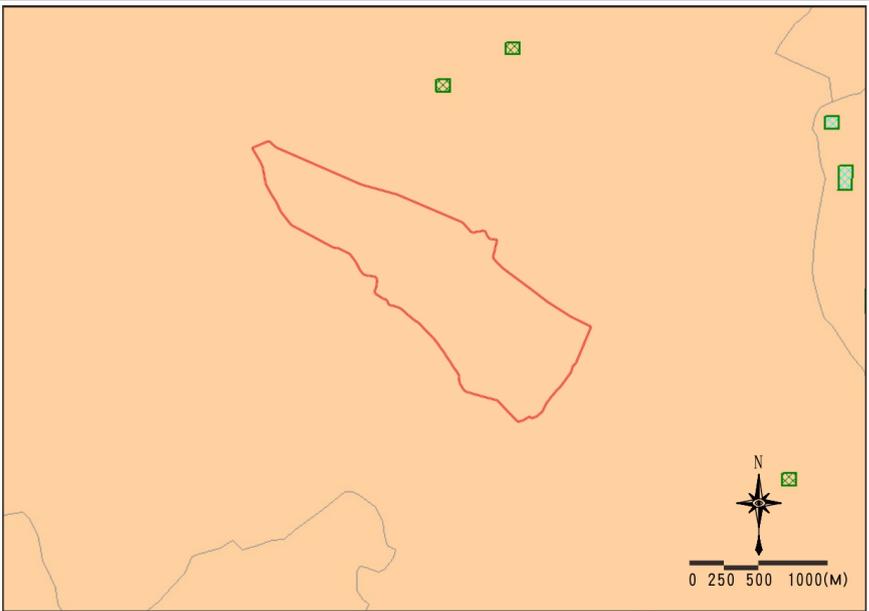
表 3-2 環境敏感地區調查表

套疊情形	內容說明
 <p>圖例</p> <p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid red; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, red 2px, red 4px);"></span> 潛在災害不嚴重             <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid red; margin-left: 20px;"></span> 計畫範圍         </p>	<p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: white; border: 1px solid black;"></span> 潛在災害嚴重  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: white; border: 1px solid black;"></span> 潛在災害次嚴重  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: black;"></span> 潛在災害不嚴重  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: black;"></span> 無潛在災害                 </p> <p>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。</p>
<p style="text-align: center;">地質敏感地分布情形</p>  <p>圖例</p> <p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, blue 2px, blue 4px);"></span> 洪水平原敏感地             <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid red; margin-left: 20px;"></span> 計畫範圍         </p>	<p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: black;"></span> 非洪水平原敏感地                 </p> <p>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。</p>
<p>洪水平原敏感地查詢</p>	

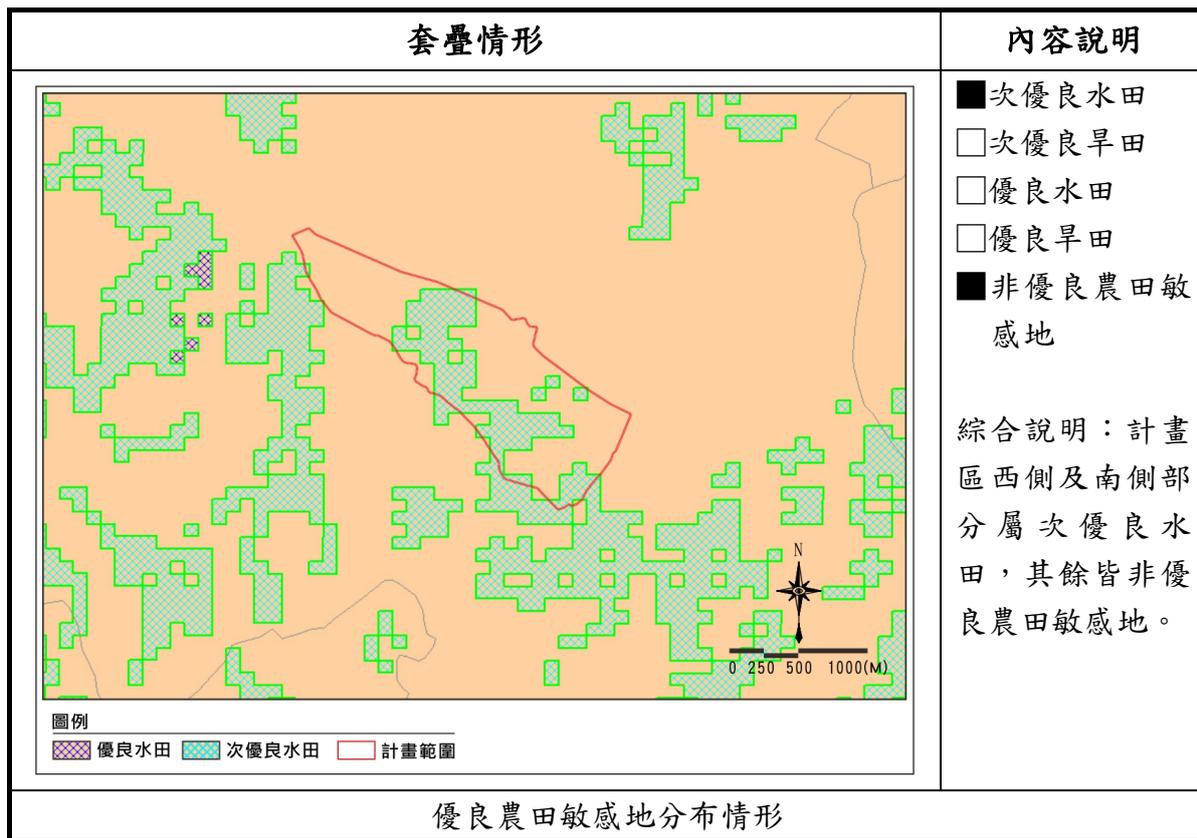
# 公開展覽草案

套疊情形	內容說明
 <p data-bbox="223 907 742 963">圖例  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, blue 2px, blue 4px);"></span> 潛在入滲率一級             <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, red 2px, red 4px);"></span> 潛在入滲率二級             <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid red;"></span> 計畫範圍</p>	<p data-bbox="1141 257 1380 537"> <input type="checkbox"/> 潛在入滲率一級  <input checked="" type="checkbox"/> 潛在入滲率二級  <input type="checkbox"/> 潛在入滲率三級           </p> <p data-bbox="1141 604 1380 840">             綜合說明：大堀溪東側屬潛在入滲率二級地區，其餘皆非地下水補助區敏感地。           </p>
<h3>地下水補注區敏感地分布情形</h3>	
 <p data-bbox="223 1680 550 1736">圖例  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, brown 2px, brown 4px);"></span> 水質水量敏感地             <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid red;"></span> 計畫範圍</p>	<p data-bbox="1141 1030 1380 1400"> <input type="checkbox"/> 水量敏感地  <input type="checkbox"/> 水質水量保護區  <input checked="" type="checkbox"/> 水質水量敏感地  <input type="checkbox"/> 水質敏感地  <input type="checkbox"/> 非地表水源敏感地           </p> <p data-bbox="1141 1456 1380 1590">             綜合說明：計畫區大多為水質水量敏感地。           </p>
<h3>地表水源敏感地分布情形</h3>	

# 公開展覽草案

套疊情形	內容說明
 <p>圖例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>生態敏感地</li> <li>計畫範圍</li> </ul>	<p><b>■非生態敏感地</b></p> <p>綜合說明：計畫區大多非生態敏感地。</p>
<p style="text-align: center;">生態敏感地分布情形</p>  <p>圖例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>林地</li> <li>河谷、林地</li> <li>計畫範圍</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>林地</li> <li>河谷、林地</li> <li>陡坡</li> <li>陡坡、林地</li> <li>陡坡、河谷、林地</li> <li><b>■非自然景觀敏感地</b></li> </ul> <p>綜合說明：計畫區皆非自然景觀敏感地。</p>
<p>自然景觀敏感地分布情形</p>	

# 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 3-3 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，品種以大憨蓮、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
	3.燈塔於91年9月2日公告為縣定古蹟。
風力發電車	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	<p>甘泉寺</p> <p>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」。</p> <p>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。</p>
	<p>保障宮</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	<p>草漯遺址</p> <p>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。</p>
	<p>民宅聚落</p> <p>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。</p>

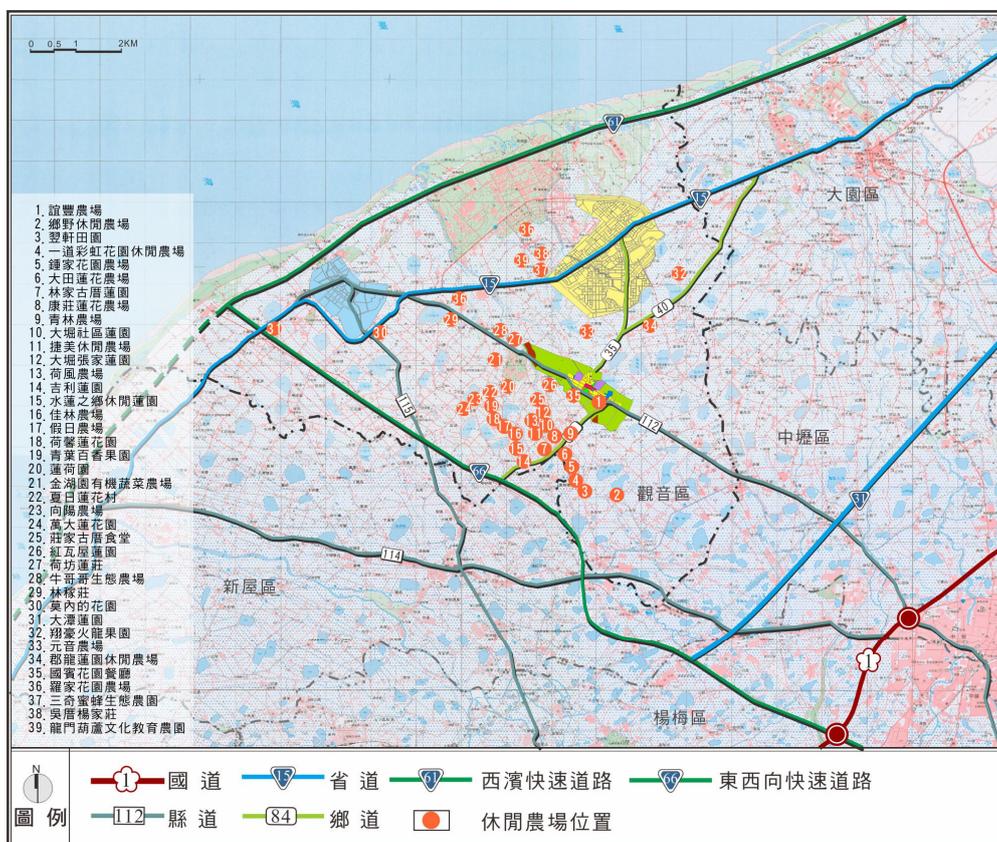


圖 3-6 觀音區蓮花休閒農場分布示意圖

# 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 3-4 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。

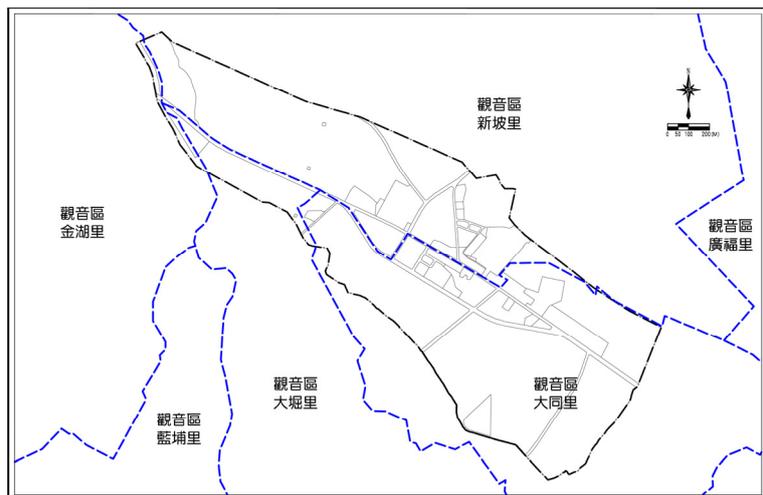


圖 3-7 里界分布示意圖

詳見圖 3-7 里界分布示意圖、表 3-4 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 3-5 觀音區各都市計畫區歷年人口成長統計表、表 3-6 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 3-4 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 3-5 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				佔全區 比例(%)
		觀音(人)	草漯(人)	新坡(人)	小計(人)	
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 3-6 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 3-7 人口自然及社會增加情形統計表。

表 3-7 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 3-8 人口組成分析表。

表 3-8 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

## 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 3-9 桃園市歷年就業人口結構分析表。

表 3-9 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 3-10 觀音區工商及服務業產業概況統計表。

# 公開展覽草案

表 3-10 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 3-11 桃園市歷年住宅存量變動表、表 3-12 觀音區歷年住宅存量變動表。

# 公開展覽草案

表 3-11 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 3-12 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 3-13 歷年建使照案件統計表。

表 3-13 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 3-14 土地使用現況面積一覽表。

#### 一、住宅區

計畫區內共劃設 16.9346 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 13.8805 公頃，使用率約 81.97%。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 1.7646 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 4.8906 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 74.90%。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 2.9305 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 47.15%。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 0.4727 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 2.0418 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、廣播事業專用區

計畫區劃設 1 處廣播事業專用區，位於中山路西端，面積 0.1686 公頃，供建國廣播股份有限公司使用，已完成開闢。

## 九、水利專用區

計畫區劃設 1 處水利專用區，位於中山路東端，面積 0.0766 公頃，供農田水利會新坡工作站使用，已完成開闢。

## 十、農業區

農業區劃設面積 137.1631 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。

# 公開展覽草案

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。

## 十一、河川區

河川區劃設面積 2.1724 公頃，主要為計畫區西側大堀溪及其周邊河床腹地使用。

表 3-14 土地使用現況面積一覽表

項目		計畫面積(ha)	使用面積(ha)	使用率(%)	
土地 使用 分區	住宅區	16.9346	13.8805	81.97	
	商業區	1.7649	1.7649	100.00	
	甲種工業區	4.8906	3.6631	74.90	
	乙種工業區	2.9305	1.3818	47.15	
	宗教專用區	0.4727	0.4727	100.00	
	加油站專用區	0.2616	0.2025	77.41	
	農會專用區	2.0418	2.0418	100.00	
	廣播事業專用區	0.1686	0.1686	100.00	
	水利專用區	0.0766	0.0766	100.00	
	農業區	137.1631	—	—	
	河川區	2.1724	—	—	
	小計	168.8774	20.1939	11.96	
公共 設施 用地	機關用地	0.2643	0.2643	100.00	
	學校 用地	文小用地	3.9400	3.9400	100.00
		文中用地	3.1052	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	0.7147	0.5089	71.20	
	零售市場用地	0.1642	0.0000	0.00	
	停車場用地	0.8038	0.0000	0.00	
	電路鐵塔用地	0.0558	0.0558	100.00	
	人行步道用地	0.2244	0.1668	74.33	
道路用地	12.8202	11.2609	87.84		
小計	23.1543	19.4415	83.96		
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。

# 公開展覽草案

## 貳、公共設施

詳見表 3-15 公共設施用地開闢情形一覽表、圖 3-9 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 2 處，機（一）用地面積 0.1303 公頃，供台灣電力公司使用；機（二）用地面積 0.1340 公頃，供新坡派出所及新坡消防隊使用。2 處機關用地皆已完成開闢。

### 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）。

### 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，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。

# 公開展覽草案

## 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，供新坡多功能場館使用，已完全開闢；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。

## 十、人行步道用地

計畫區內劃設人行步道面積 0.2244 公頃。位於新坡國小及觀音區農會周邊，開闢率約 74.33%。

## 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%。

# 公開展覽草案

表 3-15 公共設施用地開闢情形一覽表

項目	編號	計畫面積(ha)	開闢情形		備註
			已開闢面積(ha)	開闢率(%)	
機關用地	機(一)	0.1303	0.1303	100.00	台灣電力公司
	機(二)	0.134	0.1340	100.00	新坡派出所、新坡消防隊
	小計	0.2643	0.2643	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	0.0000	0.00	
電路鐵塔用地		0.0558	0.0558	100.00	高壓鐵塔
人行步道用地		0.2244	0.1665	74.33	
道路用地		12.8202	11.1497	87.84	
合計		23.4199	19.6893	84.55	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

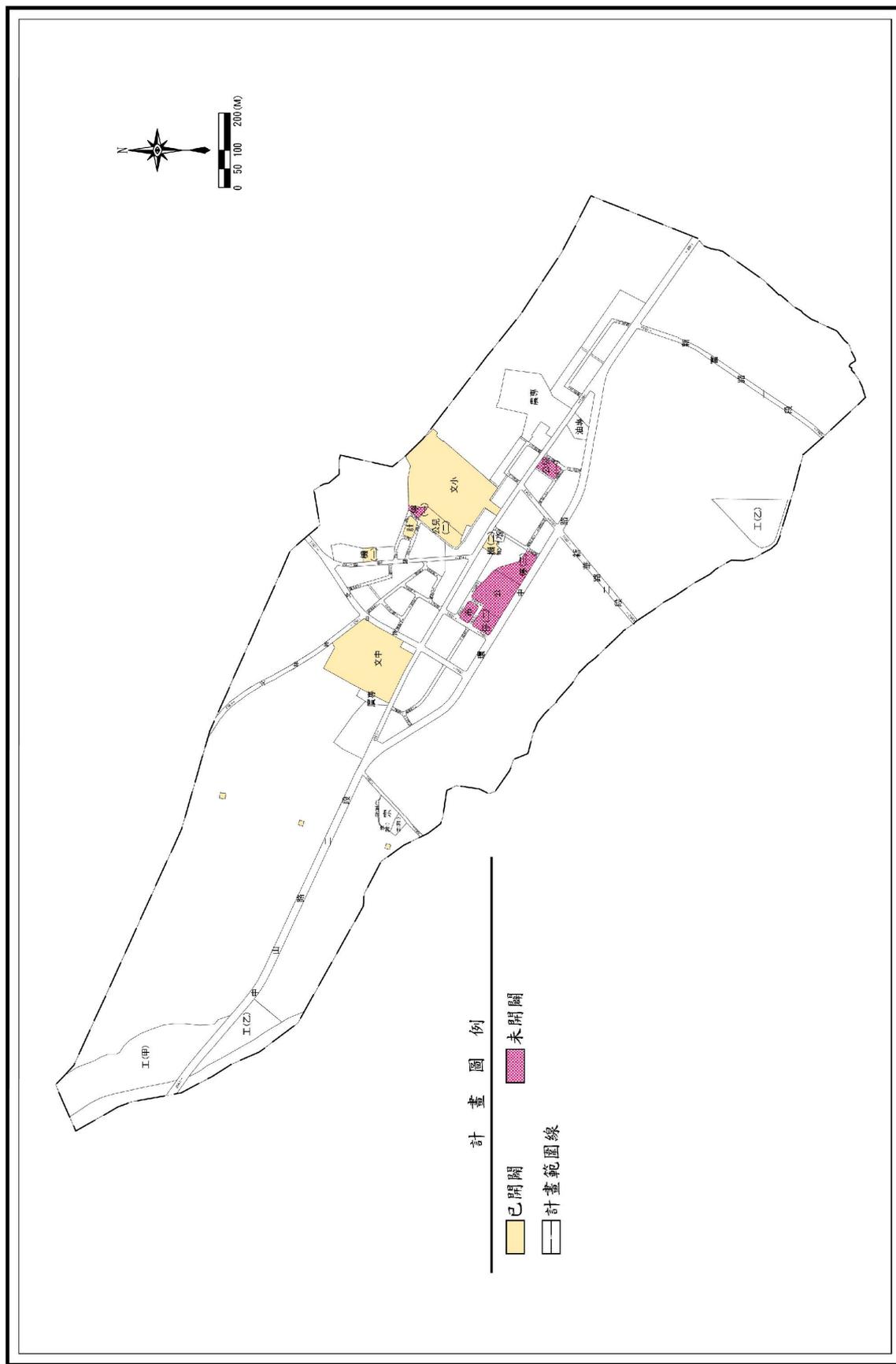


圖 3-9 公共設施開闢情形示意圖

# 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 13.0446 公頃，目前已開闢面積 11.4277 公頃，開闢率 87.60%。

詳見表 3-16 計畫道路開闢情形一覽表、圖 3-10 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週邊道路，計畫寬度 8~10 公尺，觀音區婦幼館週邊道路部分開闢，零售市場週邊道路則尚未開闢。

# 公開展覽草案

表 3-16 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
十	13M-1	13	1,229	✓			主要道路，中山路
十一	12M-1	12	523	✓			聯外道路，文林路
十二	12M-2	12	151			✓	主要道路
十三	12M-3	12	158	✓			聯外道路，新華路
十四	12M-4	12	591		✓		聯外道路，新富路
十五	10M-1	10	417	✓			主要道路，新生路
十六	10M-2	10	111			✓	次要道路
十七	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
細部 計畫	細 8M-1	8	89		✓		
	細 8M-2	8	299		✓		
	細 8M-3	8	165		✓		
	細 8M-4	8	227		✓		
	細 8M-5	8	121		✓		
	細 8M-6	8	77		✓		
	細 8M-7	8	130		✓		
	細 8M-8	8	118		✓		
	細 8M-9	8	55		✓		
	細 8M-10	8	102		✓		
	細 8M-11	8	200		✓		
	細 8M-12	8	122		✓		
	細 8M-13	8	124		✓		
	細 8M-14	8	268		✓		
	細 人行步道	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。

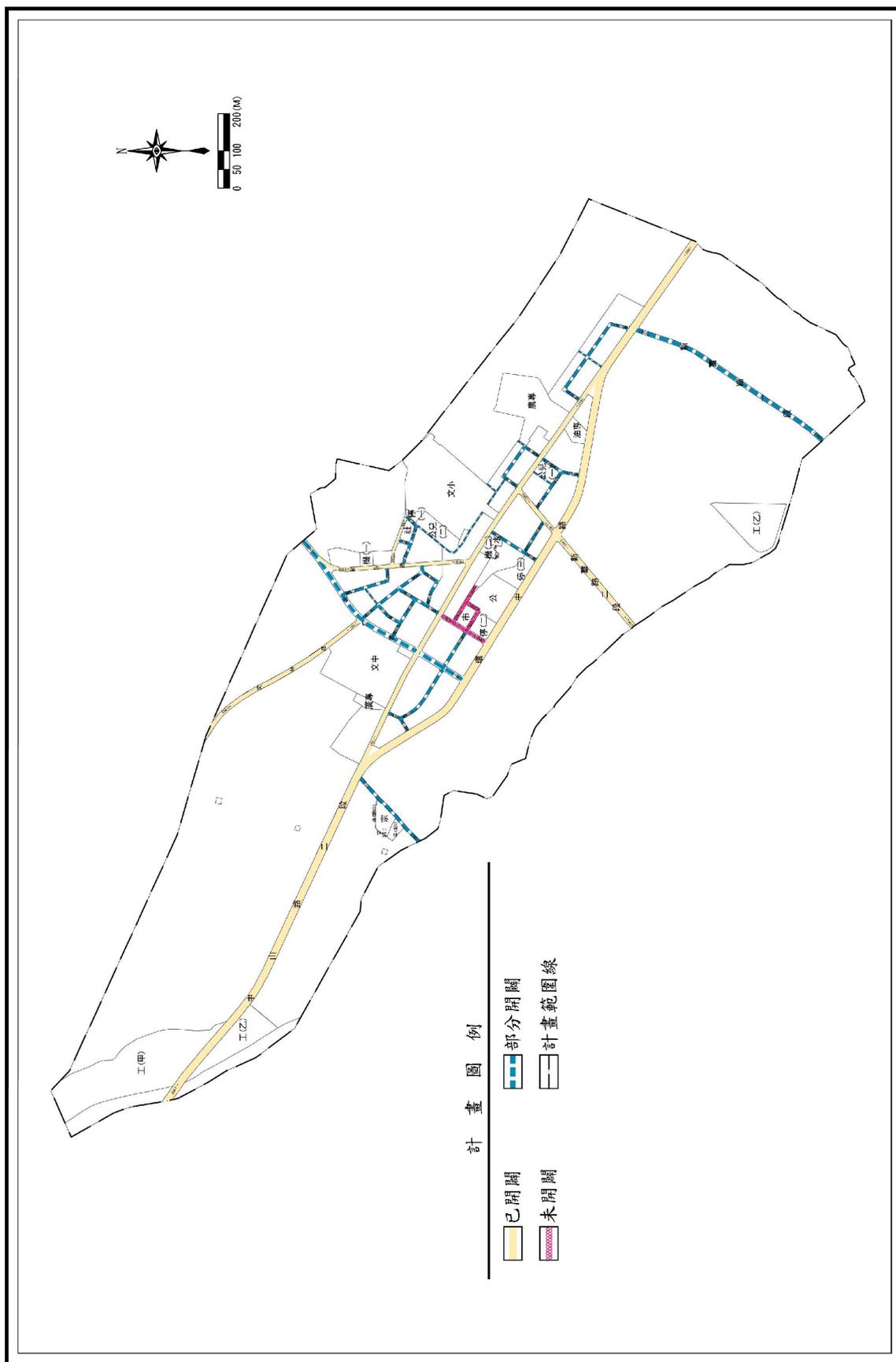


圖 3-10 計畫道路開闢情形示意圖

## 第四章 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%，若加計新市區地區則約 38%），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。

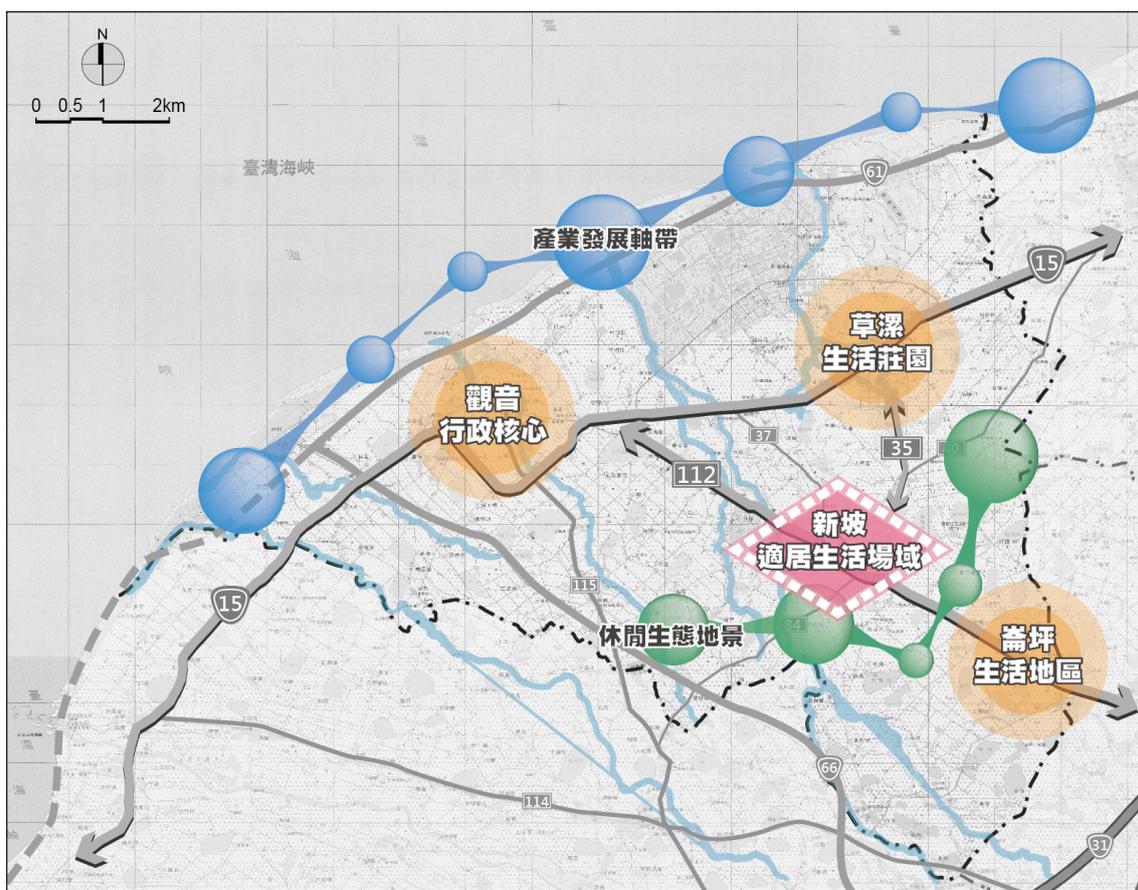


圖 4-1 發展定位示意圖

# 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。

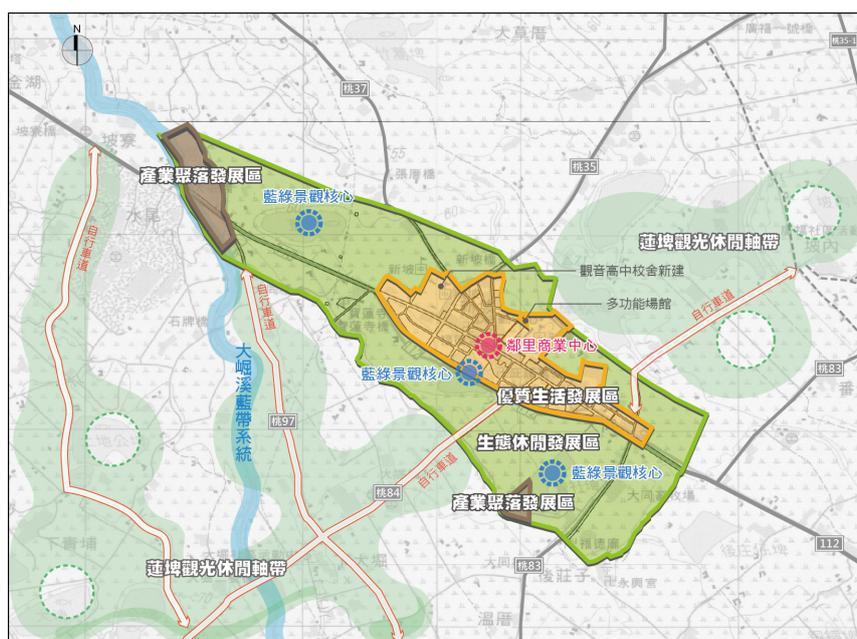


圖 4-2 整體發展構想示意圖

# 公開展覽草案

## 第三節 生態都市規劃原則

### 壹、水與綠網路系統串聯規劃設計原則

在都市土地的利用上應尊重現有空間系統的水與綠網絡資源分布，因此既有農業使用坵塊與灌排系統的維持成為生態都市發展的重點，配合周邊既有藍帶與農業生產環境，以及都市發展用地內之綠點、綠核、綠軸，串聯計畫區水與綠網路系統，營造富含生物多樣性的永續社區環境，規劃設計原則：

#### 一、帶狀綠廊範圍

- (一) 計畫區內現有灌排水路系統。
- (二) 主要道路空間軸線。
- (三) 計畫區週邊休閒自行車道。

#### 二、點狀綠核、綠點範圍

- (一) 計畫區內公園、公兼兒用地、綠地、廣場用地。
- (二) 廟埕廣場、學校、機關等半公共空間。
- (三) 建築基地法定空地。

#### 三、規劃設計原則

- (一) 公園、綠地、兒童遊樂場等公共設施用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其規劃、設計及施工除需考量地區防洪功能外，應朝生態設計之原則辦理。
- (二) 廟埕廣場、學校、機關等半公共空間應增植喬木與灌木來營造舒適的遮蔭空間，亦達綠化量、減碳之理念，增加區內視覺景觀。
- (三) 其他建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，且法定空地應儘量採用綠地、被覆地、透水鋪面等設計，以提升建築基地涵養水分及貯留滲透雨水能力。

# 公開展覽草案

- (四) 樹種選擇應以原來或鄉土樹種為原則，並配合路段特色作適當的變化，俾利景觀特色的呈現。
- (五) 灌排水路系統應儘量維持明渠形式，且在不影響排水功能之前提下，增加堤岸邊坡綠化，並適度增加平台，形成河岸休憩、賞景空間，增進人與河川互動關係。

## 貳、雨水下滲貯留之規劃設計原則

### 一、整體開發地區設計原則

計畫區內指定整體開發之地區，建議可透過新市區開發契機，建立具生態性之公共基盤系統，包括設置雨水貯留供水系統與中水處理系統。

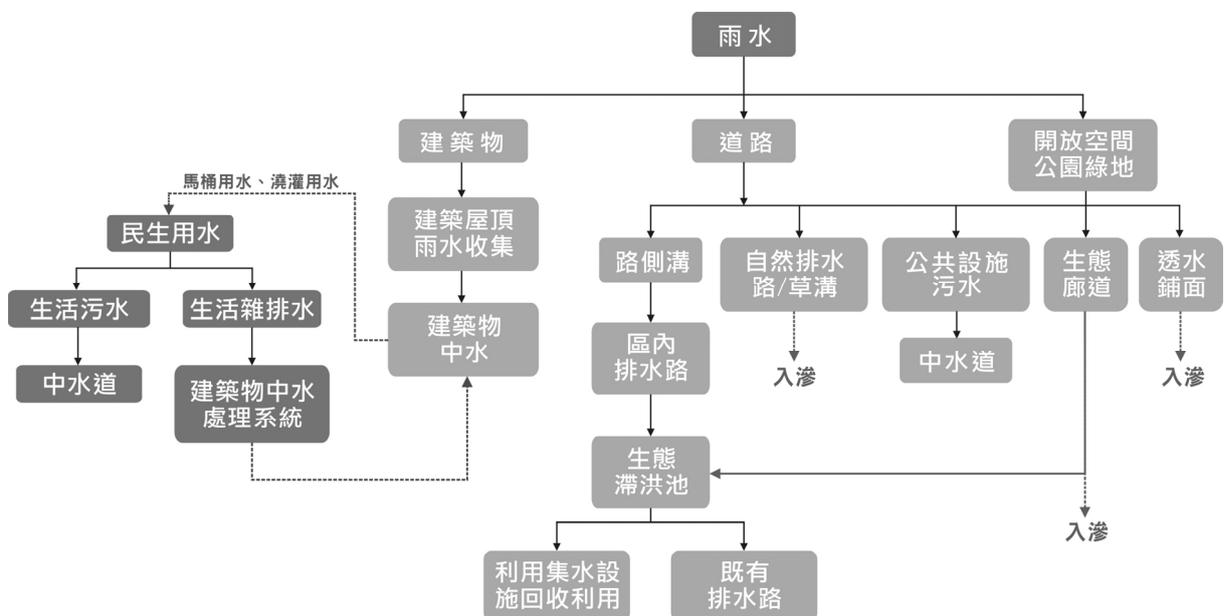


圖 4-3 生態性基盤設施示意圖

### 二、建築基地設計原則

- (一) 為增加雨水貯留與滯洪功能，應依建築技術規則有關防洪、滯洪設施之基本原則，設置雨水貯留設施。
- (二) 本計畫區新建之公有建築物適用「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築基地綠化、建築基地保水等規定。
- (三) 限制建築基地之地下室開挖率，以不超過建蔽率加 10% 為原則，以維護地表水入滲及地下水層涵養。

# 公開展覽草案

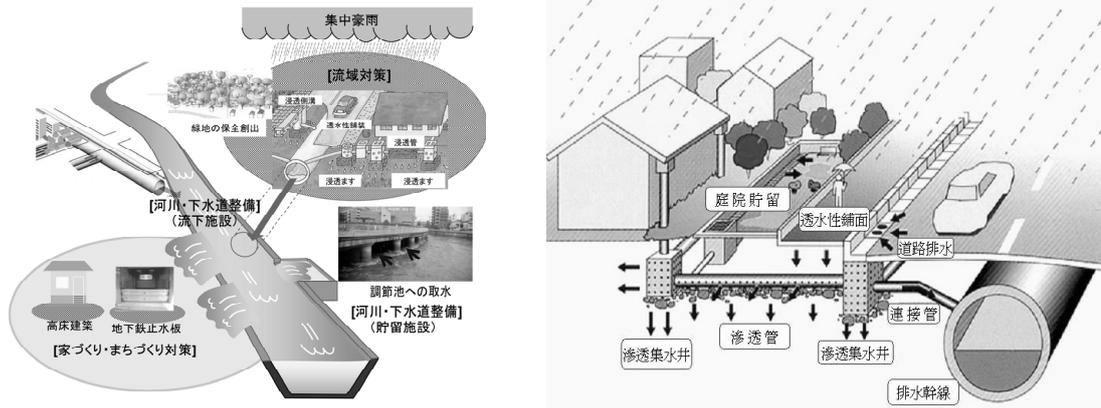


圖 4-4 地下設置雨水貯留設施示意圖

資料來源：東京都都市整備局(<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/>)；

臺北市政府工務局([http://www.cfc.taipei.gov.tw/MP\\_10603A.html](http://www.cfc.taipei.gov.tw/MP_10603A.html))

## 三、公園綠地設計原則

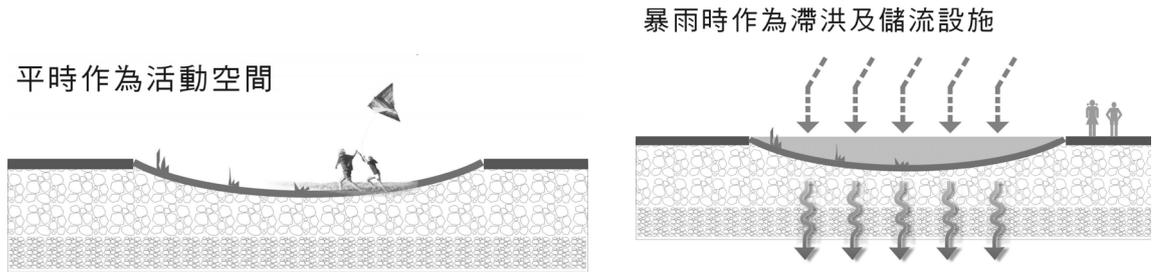
公園進行設計開發時，應考量地區生態物種的需求選擇植栽，且導入生態園區與都市防洪、雨水貯留概念，建立生態滯洪池系統，除防洪外，平時可作為澆灌之替代水源，並做為地區生態串接的主要節點。

## 四、校園空間設計原則

校園空間為鄰里社區間可及性最高之公共空間，除了校舍以外，大部分之校園擁有大面積的開放空間。將這些開放空間改造為具有「自然排水」功能的環境，以滯洪、入滲及就地保水為規劃原則，透過校園空間之雨水管理，進行小區域的分洪管制，使雨水能有效滲入土地，並可貯集再利用，達到軟性防洪的目的。

為保有校園內完整且大面積之透水空間，建議操場及其他室外大面積之活動空間，應減少不必要之鋪面，盡量以透水材質及方式予以施作，以利雨水滲透。地面下應保持原始地層狀態，不予開發地下室或地下停車場，並配合校園或地區之整體排水計畫，平時作為一般活動空間，暴雨時透過自然之滲水機制，可兼作為滯洪及儲流設施。

# 公開展覽草案



學校操場平時可作為活動空間，暴雨時可作為滯洪及儲流設施

## 參、水資源及綠色資源管理原則

### 一、土地開發與環境保育並重

- (一) 推動灌排分道，減少上游工業、畜牧業廢水影響下游農業生產環境。
- (二) 農業區應加強違規工廠、違章建築之取締，避免農地資源誤用濫用。
- (三) 農業之轉型可順應休閒農業之發展趨勢，朝向多元化及多樣化的體驗式目標經營，惟應避免超量開發而造成農業生產環境的破壞。

### 二、恢復水圳生態系統以創造生物生存空間

本計畫區內擁有豐富的水圳系統，為可提升都市整體環境品質之重要元素，故應善用此資源，並結合公園綠地、農業區等開放空間共築水與綠網絡，以生態工法為基礎，整合自然生態保育、景觀美質、文化資源保存、水資源利用及防災避難等功能。

## 肆、地區風貌發展及管制原則

有關生活水圳風貌發展及管制原則說明如下：

- (一) 計畫範圍內既有灌排水圳應為親水空間之規劃，塑造生活水圳文化景觀。
- (二) 水圳應維持明渠形式，部分流經原有都市密集發展區，其設計應考量強化其原有歷史人文風貌及生活聚落特質。
- (三) 水圳堤防應以植生綠帶加強其坡面綠化，減少人工設施及硬鋪面。
- (四) 藉由水圳工程改善空間規劃溪畔步道、自行車道等親水環境，以串聯水岸開放空間綠廊。

# 公開展覽草案

- (五) 以流經都市聚集地之水圳作為通風廊道之功能，可加強生態綠化以及親水性，建構綠色廊道。

## 伍、人行步道及自行車道建置原則

### 一、人行步道建置原則

- (一) 配合道路寬度及車道規劃，於道路兩側設置人行空間，以提供安全無虞的人行徒步活動進行。
- (二) 搭配街道家具之整體規劃設計，使道路沿線景觀更為豐富且具活力。
- (三) 利用喬木植栽於中央分隔島，或兩側人行道以間隔定植方式進行綠化植栽。

### 二、自行車道建置原則

- (一) 灌溉水圳兩側道路兼供自行車道使用。
- (二) 計畫區內道路寬度 20 公尺以上道路規劃自行車道。

# 公開展覽草案

## 第五章 變更計畫

本計畫發展雛形已於主要計畫層級予以訂定，細部計畫內容主要係針對土地使用分區管制要點進行修訂。

表 5-1 變更內容綜理表

單位：公頃

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	增修訂土地使用分區管制要點	詳見表 5-2 土地使用分區管制要點條文修訂前後對照表之「原條文」。	詳見表 5-2 土地使用分區管制要點條文修訂前後對照表之「修訂後條文」。	為提昇整體都市環境空間品質，配合變更計畫內容及本市已訂定共通性之退縮建築規定，酌予修訂土地使用分區管制要點內容。

資料來源：本計畫彙整。

# 公開展覽草案

表 5-2 土地使用分區管制要點條文修訂前後對照表

現行計畫條文	增修訂情形	修訂後條文
第一條：本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十一條規定訂定。	配合「都市計畫法桃園市施行細則」之訂定，修訂本條文。	第一條：本要點依都市計畫法第二十二條及 <u>都市計畫法桃園市施行細則</u> 第三十九條規定訂定。
第二條：住宅區以建築住宅為主，其建築物及土地使用依下列規定： 住宅區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。 建築物樓地板面積在一百平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過一百平方公尺者，則超過部分每超過一百五十平方公尺應增設一部停車空間。	同原條文	第二條：住宅區以建築住宅為主，其建築物及土地使用依下列規定： 住宅區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。 建築物樓地板面積在一百平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過一百平方公尺者，則超過部分每超過一百五十平方公尺應增設一部停車空間。
第三條：商業區以建築商店及商業使用之建築為主，其建築物及土地使用依下列規定： 建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。 建築物樓地板面積在一百平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過一百平方公尺者，則超過部分每超過一百五十平方公尺應增設一部停車空間。	同原條文	第三條：商業區以建築商店及商業使用之建築為主，其建築物及土地使用依下列規定： 建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。 建築物樓地板面積在一百平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過一百平方公尺者，則超過部分每超過一百五十平方公尺應增設一部停車空間。
第四條：工業區之建築物及土地使用依下列規定：建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百一十，並指定工（一）之使用類別為甲種工業區，工（二）、工（三）指定為乙種工業區。	同原條文	第四條：工業區之建築物及土地使用依下列規定：建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百一十，並指定工（一）之使用類別為甲種工業區，工（二）、工（三）指定為乙種工業區。
第五條：宗教專用區之土地以供宗教或寺廟及其相關設施使用，其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。	同原條文	第五條：宗教專用區之土地以供宗教或寺廟及其相關設施使用，其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。
第六條：農會專用區以供農會及其相關設施使用，其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不	同原條文	第六條：農會專用區以供農會及其相關設施使用，其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不

# 公開展覽草案

現行計畫條文	增修訂情形	修訂後條文
得大於百分之二百。		得大於百分之二百。
第七條：加油站專用區以供加油站及其相關設施使用，其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。	同原條文	第七條：加油站專用區以供加油站及其相關設施使用，其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。
—	1.新增條文。 2.配合本計畫新設之廣播事業專用區，為加強環境發展品質，針對其容許使用項目進行管制。	第八條： <u>廣播事業專用區供廣播事業使用，不得作該事業以外之商業使用者，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。</u>
—	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。	第九條： <u>水利專用區供水利會辦公廳舍使用，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。</u>
第八條：零售市場用地，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百四十，並依臺灣省零售市場建築規格有關規定辦理。	修訂條次	第十條：零售市場用地，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百四十，並依臺灣省零售市場建築規格有關規定辦理。
第九條：機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。	修訂條次	第十一條：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。
第十條：學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。	修訂條次	第十二條：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一百五十。
第十一條：社教用地係供文教或社教機構使用，其建蔽率不得大於百分之五十，其容積率不得大於百分之二百。	修訂條次	第十三條：社教用地係供文教或社教機構使用，其建蔽率不得大於百分之五十，其容積率不得大於百分之二百。
第十二條：本計畫區內之公共設施用地，得依有關規定作多目標使用。	公共設施用地作多目標使用已有法源明確規定（都市計畫公共設施用地多目標使用辦法），故刪除本條文。	刪除本條文。
第十三條：建築物提供部分樓地板面	1.修訂條次。	第十四條：建築物提供部分樓地板面

# 公開展覽草案

現行計畫條文	增修訂情形	修訂後條文
<p>積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地基準容積率之百分之三十為限。</p> <p>(一) 私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施或其他經本鄉核准供公眾使用之公益性場所，其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通部主管機關核准者。</p> <p>有關設置開放空間獎勵部份，依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</p>	<p>2.有關建築基地設置公共開放空間之獎勵規定，回歸「建築技術規則」規定辦理，故刪除原條文規定。</p>	<p>積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地基準容積率之百分之三十為限。</p> <p>(一) 私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施或其他經本鄉核准供公眾使用之公益性場所，其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通部主管機關核准者。</p>
<p>第十四條：建築基地內之法定空地應留設二分之一以上面積植栽綠化。</p>	<p>1.修訂條次。 2.增加文字說明。</p>	<p>第十五條：建築基地內之法定空地應留設二分之一以上面積植栽綠化，其植物種類以原生種為原則。</p>

# 公開展覽草案

現行計畫條文			增修訂情形	修訂後條文															
<p>第十五條：左列土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時，應依左表規定退縮建築。但基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會（或小組）審查同意者，不在此限。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>自道路境界線至少退縮五公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮。）</td> <td>退縮部分得計入法定空地</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>自道路境界線至少退縮五公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮。）</td> <td>退縮部分得計入法定空地</td> </tr> <tr> <td>甲種工業區、乙種工業區</td> <td>其前院退縮深度不得小於六公尺，後院及兩側均需退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。建築基地內之法定空地至少百分之五十需綠化植栽。</td> <td>退縮部分得計入法定空地</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地及其他使用分區</td> <td>自道路境界線至少退縮四公尺，並應妥予植栽綠化。</td> <td>退縮部分得計入法定空地</td> </tr> </tbody> </table>			分區及用地別	退縮規定	備註	住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮。）	退縮部分得計入法定空地	商業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮。）	退縮部分得計入法定空地	甲種工業區、乙種工業區	其前院退縮深度不得小於六公尺，後院及兩側均需退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。建築基地內之法定空地至少百分之五十需綠化植栽。	退縮部分得計入法定空地	公共設施用地及其他使用分區	自道路境界線至少退縮四公尺，並應妥予植栽綠化。	退縮部分得計入法定空地	<p>1.修訂條次。 2.依本市都市計畫土地使用分區管制規定有關退縮空間通案原則，修訂計畫區內各種使用分區之退縮規定。</p>	<p>第十六條：<u>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。</u> <u>前項退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道。</u></p>
分區及用地別	退縮規定	備註																	
住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮。）	退縮部分得計入法定空地																	
商業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮。）	退縮部分得計入法定空地																	
甲種工業區、乙種工業區	其前院退縮深度不得小於六公尺，後院及兩側均需退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。建築基地內之法定空地至少百分之五十需綠化植栽。	退縮部分得計入法定空地																	
公共設施用地及其他使用分區	自道路境界線至少退縮四公尺，並應妥予植栽綠化。	退縮部分得計入法定空地																	
<p>第十六條：本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。</p>			<p>修訂條次</p>	<p>第十七條：本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。</p>															

# 公開展覽草案

## 第六章 檢討後計畫

### 第一節 計畫範圍與面積

本次通盤檢討係以桃園市觀音區（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 350 人。

# 公開展覽草案

## 第三節 土地使用計畫

詳見表 6-1 通盤檢討前後土地使用面積對照表及圖 6-1 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 16.9346 公頃，佔計畫面積之 8.82%，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 16.9232 公頃，佔計畫面積之 8.81%；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%。

### 柒、農會專用區

# 公開展覽草案

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，佔計畫面積之 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，佔計畫面積之 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，佔計畫面積之 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，佔計畫面積之 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，佔計畫面積之 1.13%。

# 公開展覽草案

表 6-1 通盤檢討前後土地使用面積對照表

項目		計畫面積(ha)	佔都市發展用地 百分比(%)	佔計畫區總 面積百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	16.9346	32.14	8.82	
	商業區	1.7649	3.35	0.92	
	甲種工業區	4.8906	9.28	2.55	
	乙種工業區	2.9305	5.56	1.53	
	宗教專用區	0.4727	0.90	0.24	
	加油站專用區	0.2616	0.50	0.13	
	農會專用區	2.0418	3.87	1.06	
	廣播事業專用區	0.1686	0.32	0.09	
	水利專用區	0.0766	0.14	0.04	
	農業區	137.1631	—	71.43	
	河川區	2.1724	—	1.13	
	小計	168.8774	56.06	87.94	
公共 設施 用地	機關用地	0.2643	0.50	0.14	
	學校 用地	文小用地	3.9400	7.48	2.05
		文中用地	3.1052	5.89	1.62
	社教用地	0.1396	0.26	0.07	
	公園用地	0.9221	1.75	0.48	
	公園兼兒童遊樂場 用地	0.7147	1.36	0.37	
	零售市場用地	0.1642	0.31	0.09	
	停車場用地	0.8038	1.53	0.42	
	電路鐵塔用地	0.0558	0.11	0.03	
	人行步道用地	0.1016	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	21.11	5.79	
	細部計畫道路用地	1.6978	3.22	0.89	
小計	23.1543	43.94	12.06		
都市發展用地面積		52.6962	100.00	27.44	
計畫總面積		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。

# 公開展覽草案

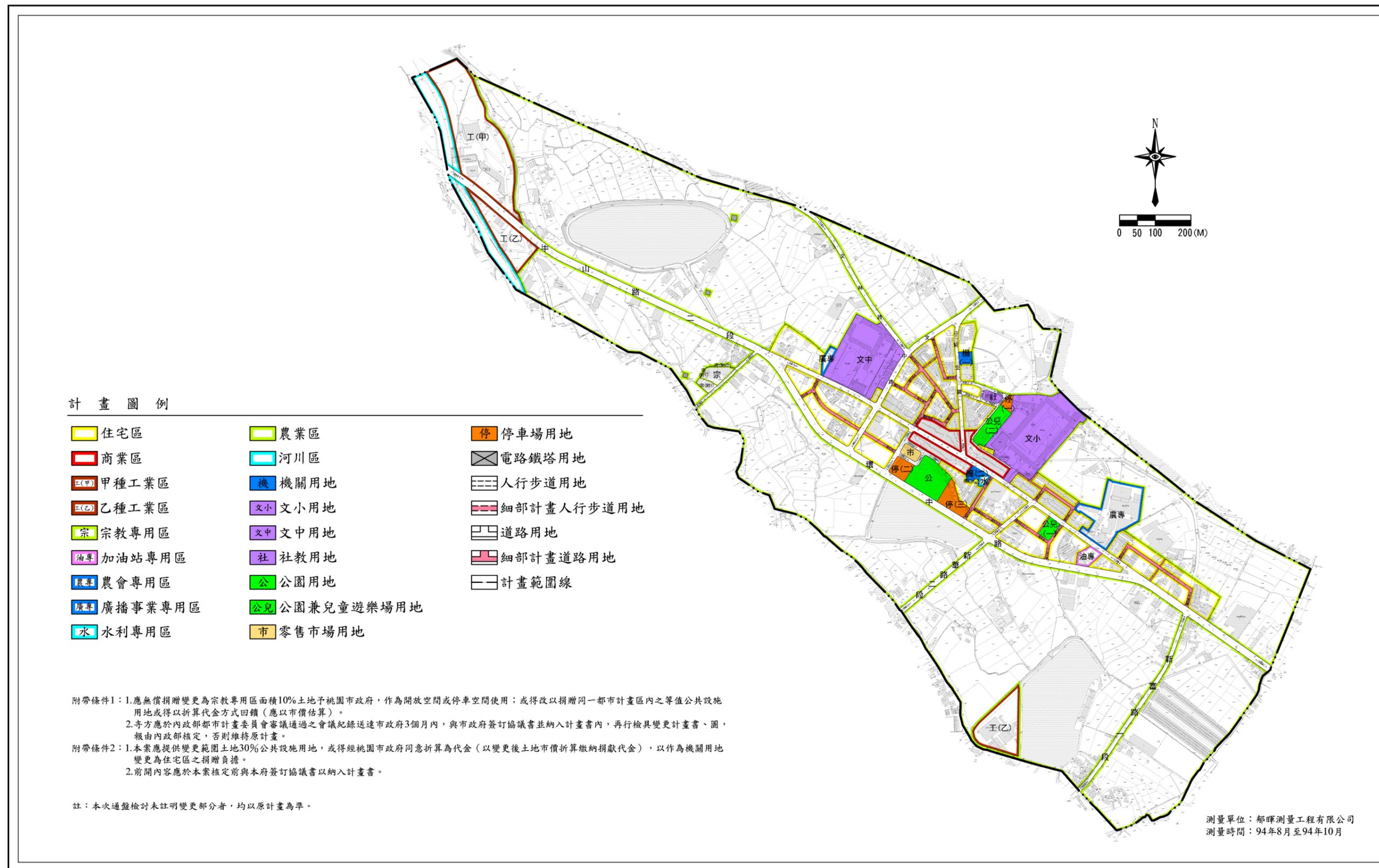


圖 6-1 通盤檢討後都市計畫示意圖

# 公開展覽草案

## 第四節 公共設施計畫

詳見表 6-2 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，估計畫面積之 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，估計畫面積之 0.03%。

## 拾、人行步道用地

劃設人行步道用地面積共計 0.2244 公頃，估計畫面積之 0.11%。

## 拾壹、道路用地

劃設道路用地面積共計 12.8202 公頃，估計畫面積之 6.68%。

表 6-2 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		0.2244	文小用地周邊	
道路用地		12.8202		
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 6-3 通盤檢討後計畫道路明細表、圖 6-2 道路系統示意圖及圖 6-3 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 6-3 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

# 公開展覽草案

編號	起迄點	寬度 (m)	長度 (m)	備註
8M-5	自 8M-2 道路至 8M-3 道路	8	38	次要道路
細 8M-1	自 20M-1 道路至 13M-1 道路	8	89	次要道路
細 8M-2	自 12M-2 道路至細 8M-1 道路	8	299	次要道路
細 8M-3	自 15M-1 道路至 10M-1 道路	8	165	次要道路
細 8M-4	自 15M-1 道路至 10M-1 道路	8	227	次要道路
細 8M-5	自 15M-1 道路至 8M-7 道路	8	121	次要道路
細 8M-6	自細 8M-4 道路至細 8M-6 道路	8	77	次要道路
細 8M-7	自 13M-1 道路至細 8M-4 道路	8	130	次要道路
細 8M-8	自細 8M-4 道路至細 8M-7 道路	8	118	次要道路
細 8M-9	自 20M-1 道路至 13M-1 道路	8	55	次要道路
細 8M-10	自 12M-4 道路至細 8M-13 道路	8	102	次要道路
細 8M-11	自 13M-1 道路至 13M-1 道路	8	200	次要道路
細 8M-12	自 12M-3 道路至細 8M-13 道路	8	122	次要道路
細 8M-13	自 20M-1 道路至 13M-1 道路	8	124	次要道路
細 8M-14	自 13M-1 道路至 8M-6 道路	8	268	次要道路
細 6M-1	自 15M-4 至住宅區界	6	31	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。



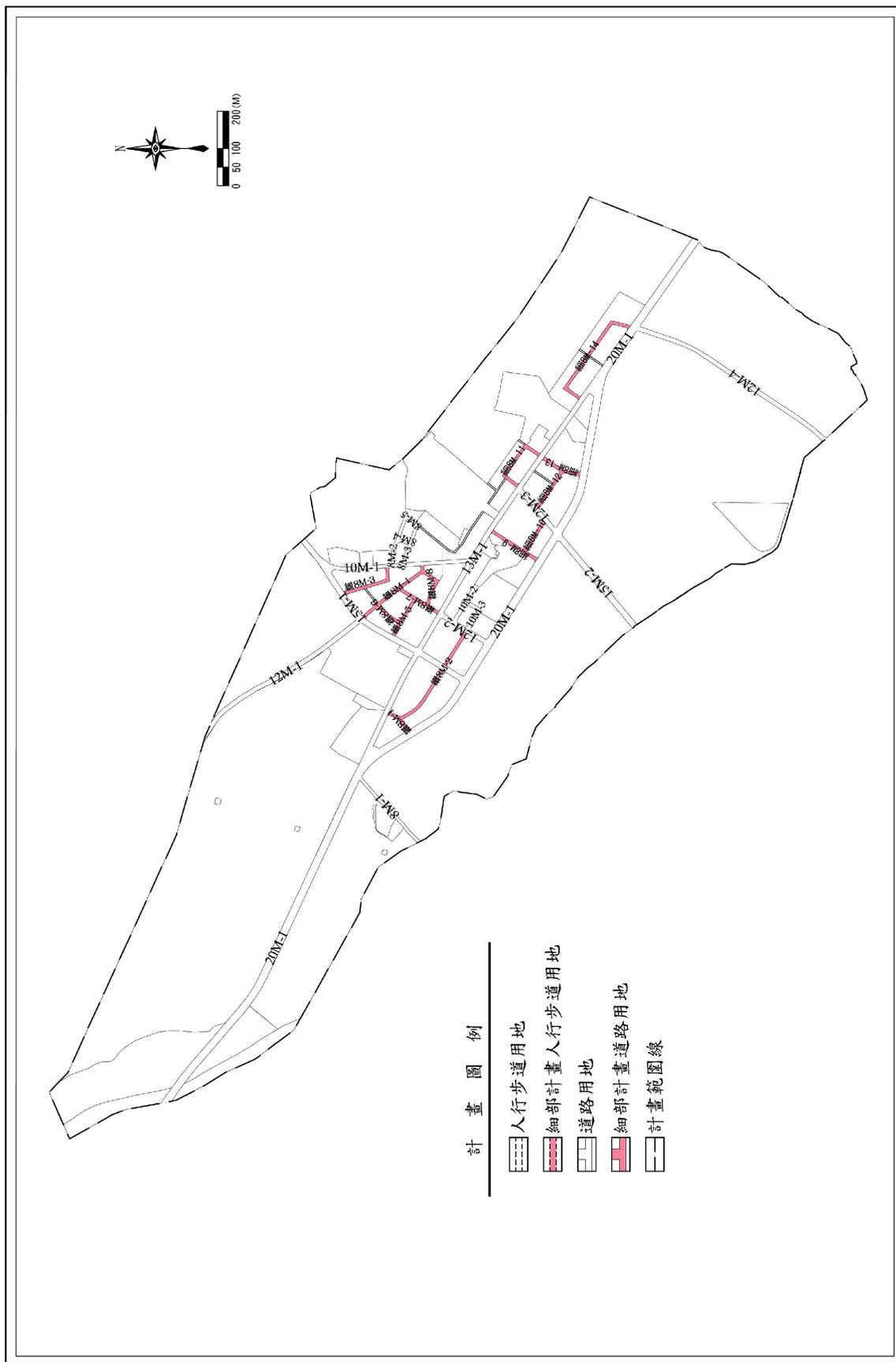


圖 6-3 計畫道路編號示意圖

# 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防震設計。
- (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，加強防震設計，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 6-4 為計畫區內防災系統指定表，圖 6-4 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，目前於本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 6-4 都市防災系統指定表

項目	指定設施	備註	
		開關情形	使用現況
緊急避難場所	公	未開關	
	公兒(一)	未開關	
	公兒(二)	已開關	新坡多功能場館
	停(一)	未開關	
	停(二)	未開關	
	停(三)	未開關	
緊急收容場所	文小用地	已開關	新坡國小
	文中用地	已開關	觀音高中
指揮/警消據點	機(二)	已開關	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		



# 公開展覽草案

## 第七節 土地使用分區管制要點

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

第一條：本要點依都市計畫法第二十二條及都市計畫法桃園市施行細則第三十九條規定訂定。

第二條：住宅區以建築住宅為主，其建築物及土地使用依下列規定：

住宅區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。

建築物樓地板面積在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，則超過部分每超過一百五十平方公尺應增設一部汽車及機車停車空間。

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

商業區建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。

建築物樓地板面積在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，則超過部分每超過一百五十平方公尺應增設一部汽車及機車停車空間。

第四條：工業區之建築物及土地使用依下列規定：建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百一十，並指定工（一）之使用類別為甲種工業區，工（二）、工（三）指定為乙種工業區。

第五條：宗教專用區之土地以供宗教或寺廟及其相關設施使用，其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。

第六條：農會專用區以供農會及其相關設施使用，其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之二百。

第七條：加油站專用區以供加油站及其相關設施使用，其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。

第八條：廣播事業專用區供廣播事業使用，不得作該事業以外之商業使用者，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。

第九條：水利專用區供水利會辦公廳舍使用，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。

# 公開展覽草案

第十條：零售市場用地，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百四十，並依臺灣省零售市場建築規格有關規定辦理。

第十一條：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。

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一百五十。

第十三條：社教用地係供文教或社教機構使用，其建蔽率不得大於百分之五十，其容積率不得大於百分之二百。

第十四條：建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地基準容積率之百分之三十為限。

(一) 私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施或其他經本鄉核准供公眾使用之公益性場所，其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

(二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通部主管機關核准者。

第十五條：建築基地內之法定空地應留設二分之一以上面積植栽綠化，其植物種類以原生種為原則。

第十六條：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。前項退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道。

第十七條：本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。

# 公開展覽草案

## 第七章 事業及財務計畫

### 第一節 開發方式

#### 壹、已發展地區

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。

#### 貳、附帶條件規定

##### 一、第一種住宅區（附 2）

（一）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。

（二）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。

##### 二、宗教專用區（附 1）

（一）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）。

（二）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

## 第二節 財務計畫

公共設施用地取得及興闢費用詳見下表所示：

表 7-1 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。

公開展覽草案

附 件

## 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、劉委員建擘、陳委員文辭、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）。

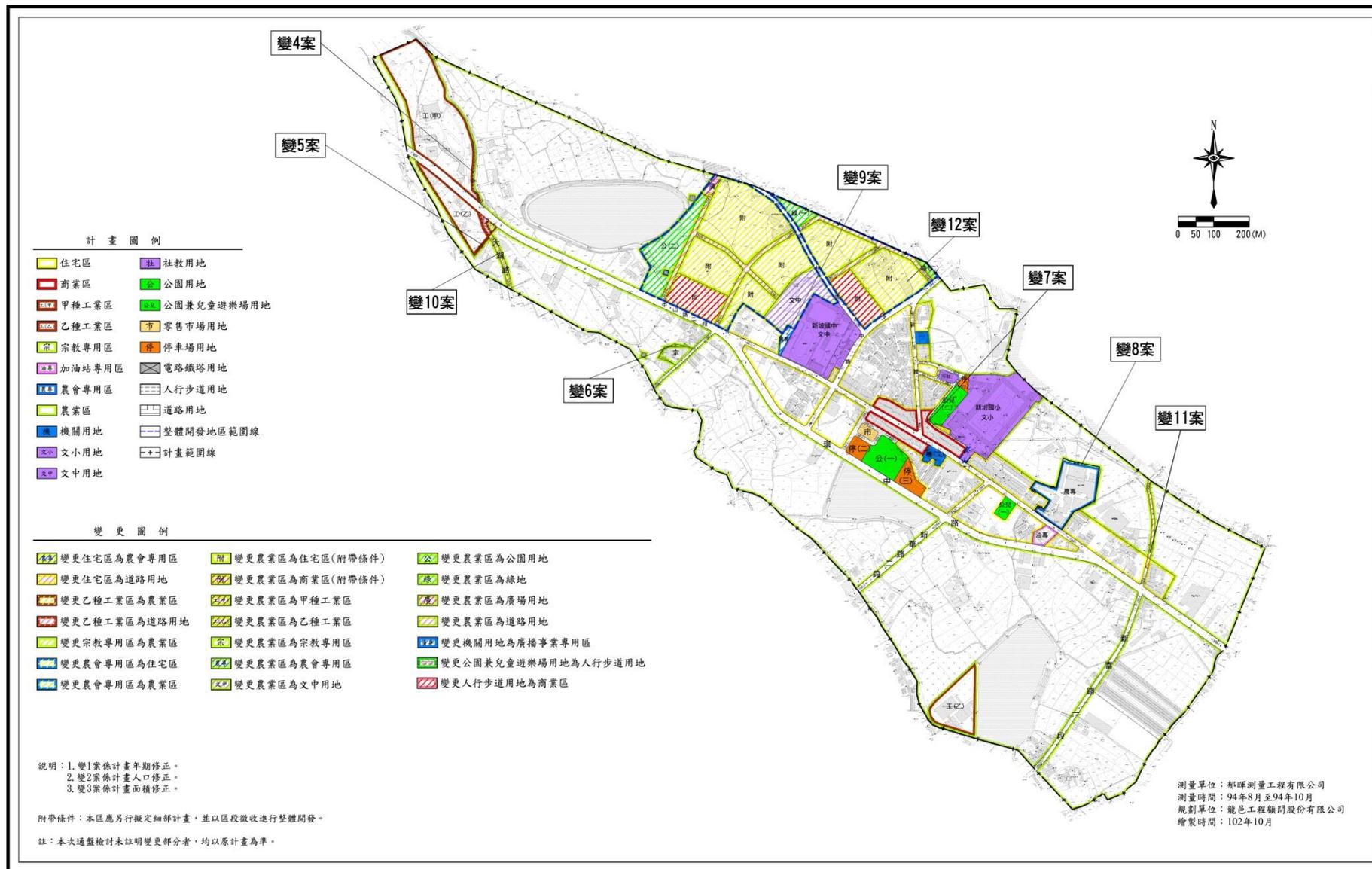
十、公民或團體陳情意見：計 19 件，詳附圖 5（公民或團體陳情意見位置示意圖（98 年））、附圖 6（公民或團體陳情意見位置示意圖（102 年））、附表 4「公民或團體陳情意見綜理表（98 年）」及附表 5「公民或團體陳情意見綜理表（102 年）」。

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）。

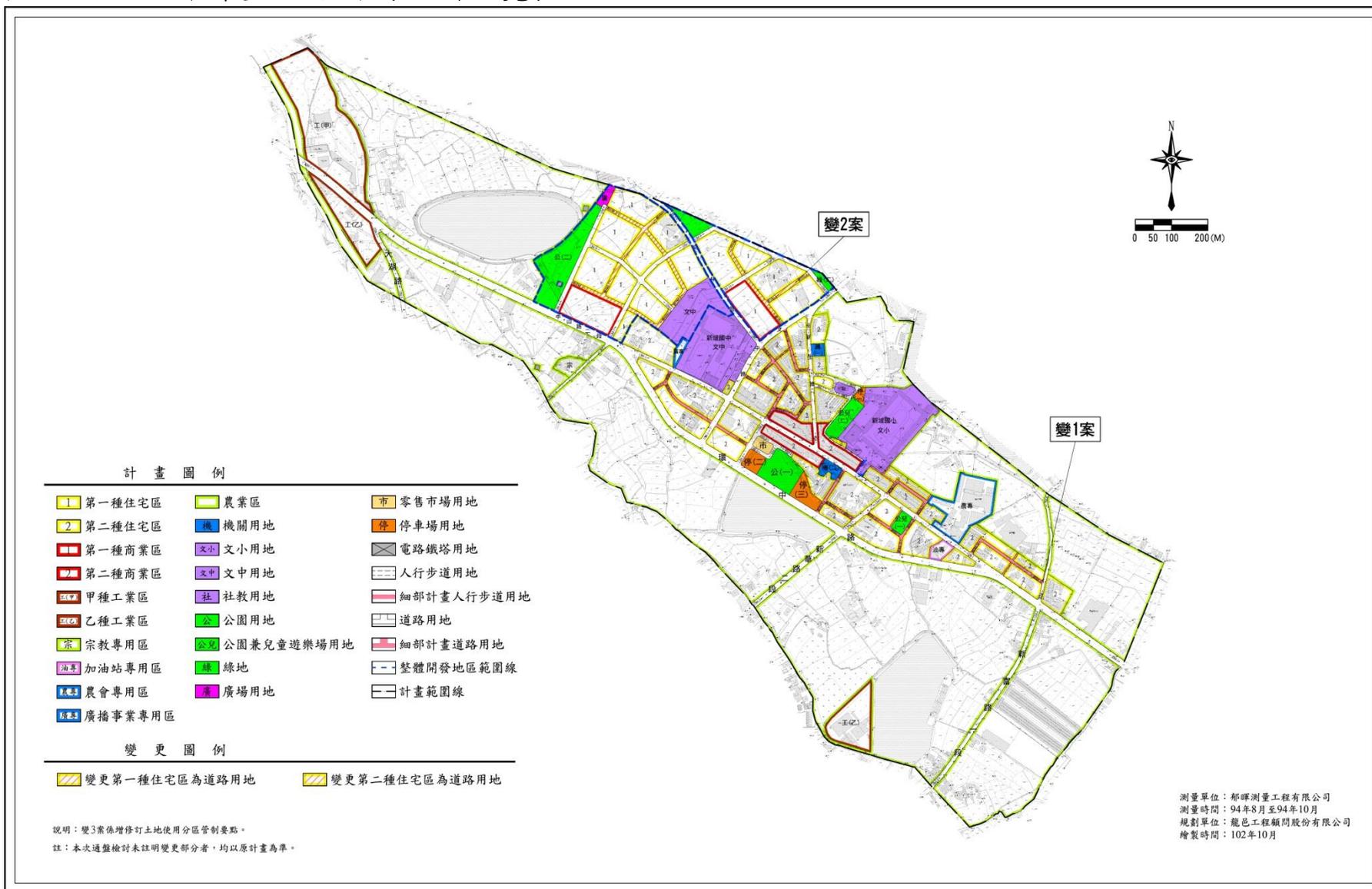
# 公開展覽草案

## 附圖 1 變更主要計畫示意圖 (公開展覽)

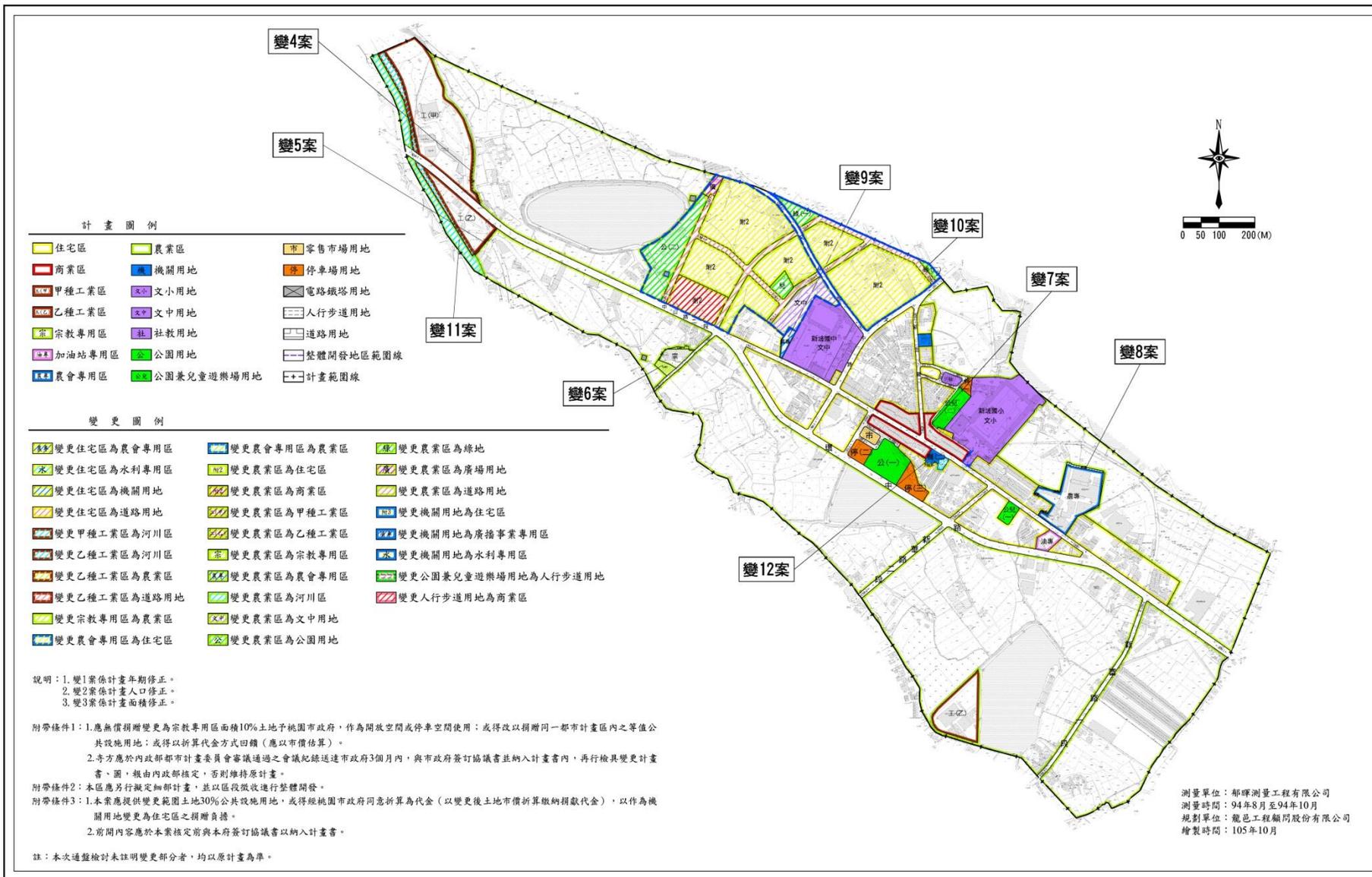


# 公開展覽草案

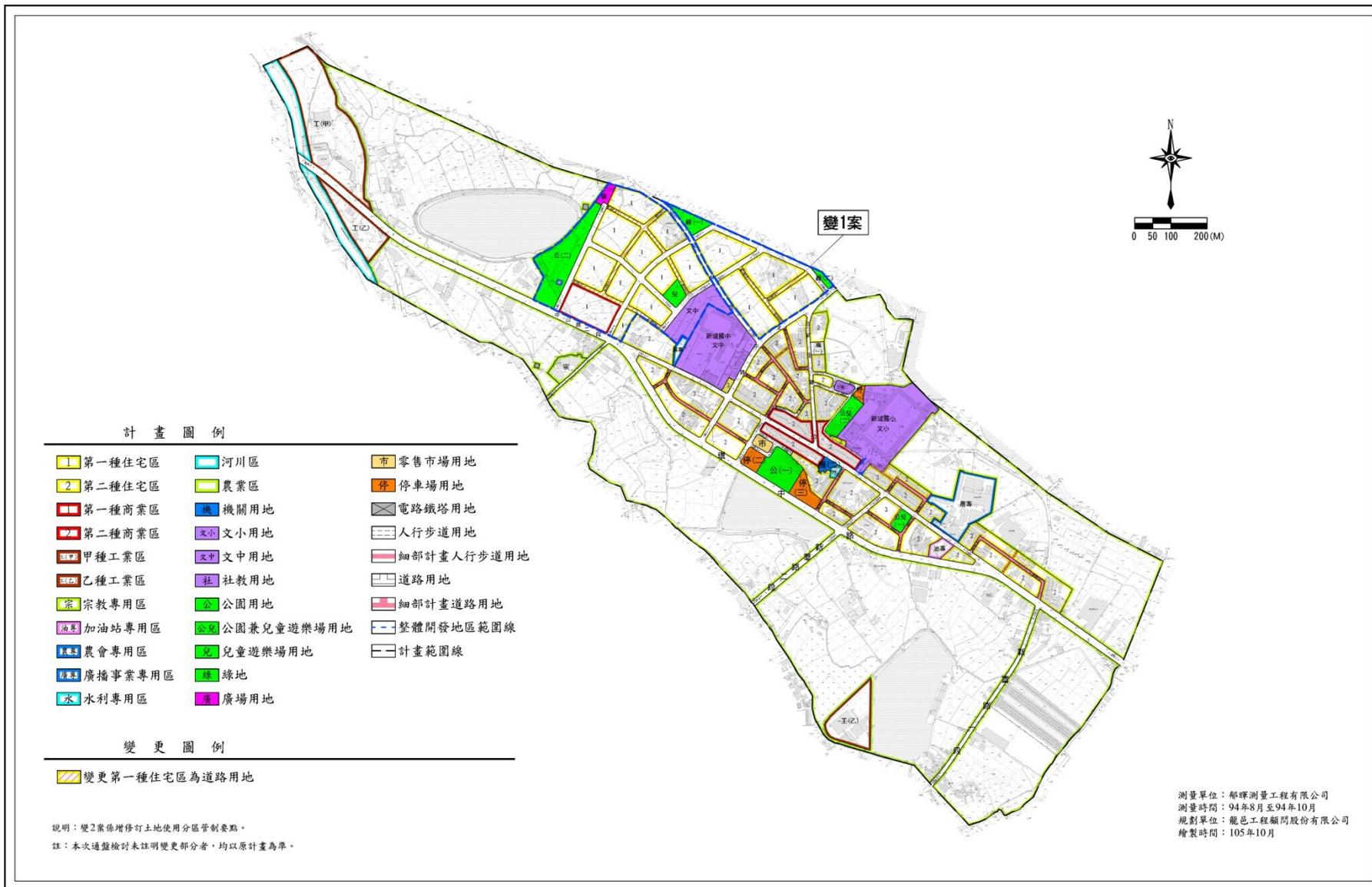
## 附圖 2 變更細部計畫示意圖 (公開展覽)



# 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 開闢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，故該乙種工業區東側應依都市計畫圖重製圖意旨，納入變更案調整範圍，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	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	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。	經查新張段1000地號(私有土地)仍有部分位於農會專用區內，故依原變意旨，「變更專用區」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 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在廣播股份有限公司103年6月12號函覆觀音鄉公所確無以外需求之留台整稱，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	畫西工(乙)既道及周工、業範 乙種工業區(0.1380) 農業區(0.1939)	農業區(0.0520) 道路用地(0.0860) 道路用地(0.1939)	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。	大湖路雖具聯照 外道路性質，然專 劃設為計畫道案 路後無開關財初 源，且既成道步 即能提供通行見 機能，故維持現 行計畫，不予變 更。	專案小組 初步建議意 見通過。
	11	農專用東既道 專區側成路	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，未圍 與本變更範圍 相連，計畫道 路聯外機能較 低，未符合觀 音鄉公所所提 本計畫之既成 道路變更為計 畫道路檢討原 則第一項。故 建議維持現行 計畫，不予變 更。 2.原 8M-6 道 因變 11 案維 持原計畫，已 不具串連主要 道路之機能， 依本案主細計 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 留部計畫變 1 亦配合維持現 行計畫，不予 變更。	專案小組 初步建議意 見通過。
10	12	中山以、 路北	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	本案修正後交 通路網及財務 計畫經交通局	照專 初案 步小 建組 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 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		小地、三用北 文用南側停( )地側	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			
				<p>(以變更 後土地 折算繳 納捐代 金),以 為機關 住宅區 捐贈之 負擔。</p> <p>2. 前開 應於本 核定案 核前與 本府簽 協議訂 書以 計畫</p>			
			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 開展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、圖，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。
			—	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。	

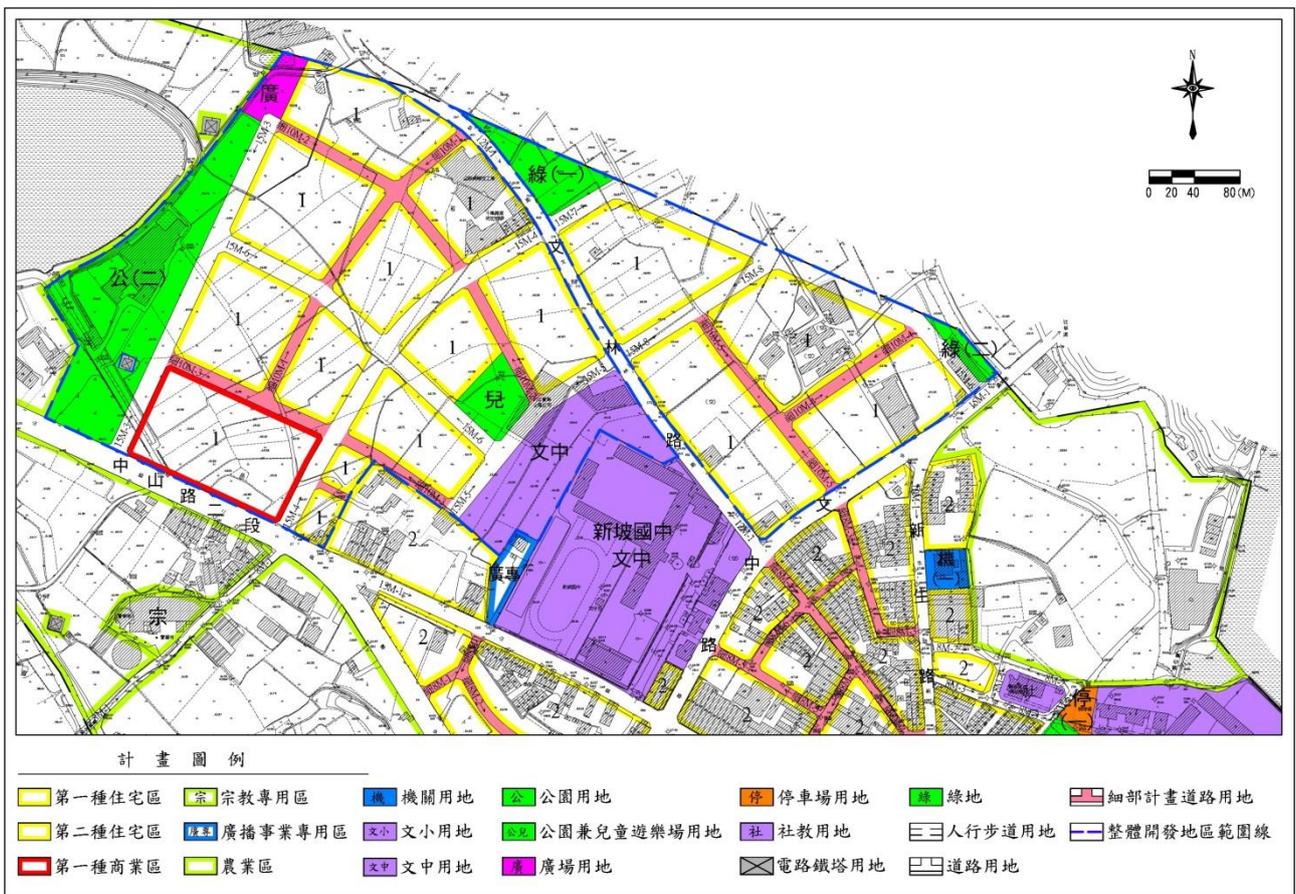
附表 2 公開展覽計畫變更內容綜理表 (依專案小組會議紀錄修正)

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	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，故於細部計畫配合留設截角，以利車行安全。	變 11 案維持原計畫，與 8M-6 交會處已無須預留配合，故本案維持現行計畫，不予變更。	照專案小組初步建議通過。
1	2	中山路以路中北、文中西側之新市區	第一種住宅區 (1.4024)	道路用地 (1.4024)	新市區內劃設 10 公尺寬計道路，俾利內道路通行需求。	本案交通路網及財務計畫原則同意。除段 1238、1266 號，為維持前後對聯外，其餘計畫修正後詳附表 1-1)。	照專案小組初步建議通過，並請於新張段 1238 地號既有東西向一尺道路，以銜接至 15 公尺計畫道路(修正後詳附表 2-1 及附圖 4)。
2	3	增修訂土地使用分區管制要點	詳見表 5-3 土地使用分區管制要點修訂前後對照表之「原文」。	詳見表 5-3 土地使用分區管制要點修訂前後對照表之「修訂後條文」。	為提昇整體空間環境，配合變更為市質，內容已訂定之，酌予調整，訂定退縮地制要點內容。	詳見「土地使用分區管制要點修訂前後對照表」依專案小組意見修訂後條文。	詳見「土地使用分區管制要點修訂前後對照表」依專案小組會議決議。

# 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



現行計畫條文	草案 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
<p>分每超過一百五十平方公尺應增設一部停車空間。</p>	<p>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，應增設一部停車空間。</p>	<p>二百五十平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過二百五十平方公尺者，應增設一部及機車停車空間。</p>	<p>通案原則修訂。</p>	
<p>第四條：工業區之建築物使用規定，其容積率不得超過百分之十，並指工業區(二)及(三)種工業區。</p>	<p>第四條：工業區之建築物使用規定，其容積率不得超過百分之十，並指工業區(二)及(三)種工業區。</p>	<p>建議照案通過。</p>	<p>同原條文</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>第五條：宗教專用區之宗地或相其施建於十不百分之。</p>	<p>第五條：宗教專用區之宗地或相其施建於十不百分之。</p>	<p>建議照案通過。</p>	<p>同原條文</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>第六條：農會專用區及其相其施建於十不百分之。</p>	<p>第六條：農會專用區及其相其施建於十不百分之。</p>	<p>建議照案通過。</p>	<p>同原條文</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>第七條：加油站專用區及其相其施建於十不百分之。</p>	<p>第七條：加油站專用區及其相其施建於十不百分之。</p>	<p>建議照案通過。</p>	<p>同原條文</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>—</p>	<p>第八條：廣播事業專用區</p>	<p>建議照案通過。</p>	<p>1.新增條文。</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>

現行計畫條文	公開展覽草案 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，事商，不於容大二 得作該之者率百，得之 業以外用蔽於十不 業以使建大五率百 業其得之積於百。		2.配合本計畫畫播用 新設之廣播用 事專業專強環 區，為加品 境發展容 質，針對目 許使項 進管制。	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 之商業使 用，其建蔽 率不得大 於百分之 五，容積 不得大於 百分之二 百。	1.新增條文。 2.配合本計畫畫 新設之水加 專用區，為 強環發 境發其 質，針對 品容許使 目進管 制。	照專案小組初 步建議意見通 過。
第八條：零售市場用 地，其建蔽於五 率百，容積於百 十不，得大於四 分之二，並依臺 灣省零售市場 格辦	第九條：零售市場用 地，其建蔽於五 率百，容積於百 十不，得大於四 分之二，並依臺 灣省零售市場 格辦	第十條：零售市場用 地，其建蔽於五 率百，容積於百 十不，得大於四 分之二，並依臺 灣省零售市場 格辦	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，容 積不得大於二 百。	第十條：機關用地之 建蔽率，不得大 於百分之五，容 積不得大於二 百。	第十一條：機關用地 之建蔽率，不得 大於百分之五， 容積不得大於二 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，容 積不得大於一 百。	第十一條：學校用地 之建蔽率，不得 大於百分之五， 容積不得大於一 百。	第十二條：學校用地 之建蔽率，不得 大於百分之五， 容積不得大於一 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 之建蔽率，不得 大於百分之五， 容積不得大於一 百。	第十二條：社教用地 之建蔽率，不得 大於百分之五， 容積不得大於一 百。	第十三條：社教用地 之建蔽率，不得 大於百分之五， 容積不得大於一 百。	修訂條次	照專案小組初 步建議意見通 過。

現行計畫條文	草案 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 積率不 大於百 之二。	十，其容 積率不 大於百 之二。	十，其容 積率不 大於百 之二。		
第十二條：本計畫區內之設施，得依規定使用。	刪除本條文。	建議照案通過。	公共設施用地使用目標(都市計畫法(多目標地辦法))，故刪除本條文。	照專案小組初步建議意見通過。
第十三條：建築物提樓部分面積使得供地供用增加之面積，但過積容百分之十。  (一) 私人書館、兒童、勞工、等活動、景觀、施鄉使場留一以事關益公理營運者。建築與道下眾通核有放部部訂市建合  (二) 私人書館、兒童、勞工、等活動、景觀、施鄉使場留一以事關益公理營運者。建築與道下眾通核有放部部訂市建合	第十三條：建築物提樓部分面積使得供地供用增加之面積，但過積容百分之十。  (一) 私人書館、兒童、勞工、等活動、景觀、施鄉使場留一以事關益公理營運者。建築與道下眾通核有放部部訂市建合  (二) 私人書館、兒童、勞工、等活動、景觀、施鄉使場留一以事關益公理營運者。建築與道下眾通核有放部部訂市建合	第十四條：建築物提樓部分面積使得供地供用增加之面積，但過積容百分之十。  (一) 私人書館、兒童、勞工、等活動、景觀、施鄉使場留一以事關益公理營運者。建築與道下眾通核有放部部訂市建合  (二) 私人書館、兒童、勞工、等活動、景觀、施鄉使場留一以事關益公理營運者。建築與道下眾通核有放部部訂市建合	1.修訂條次。 2.有關建築公共空間、開放獎勵、歸「建築規則」規定，故刪除條文。	照專案小組初步建議意見通過。

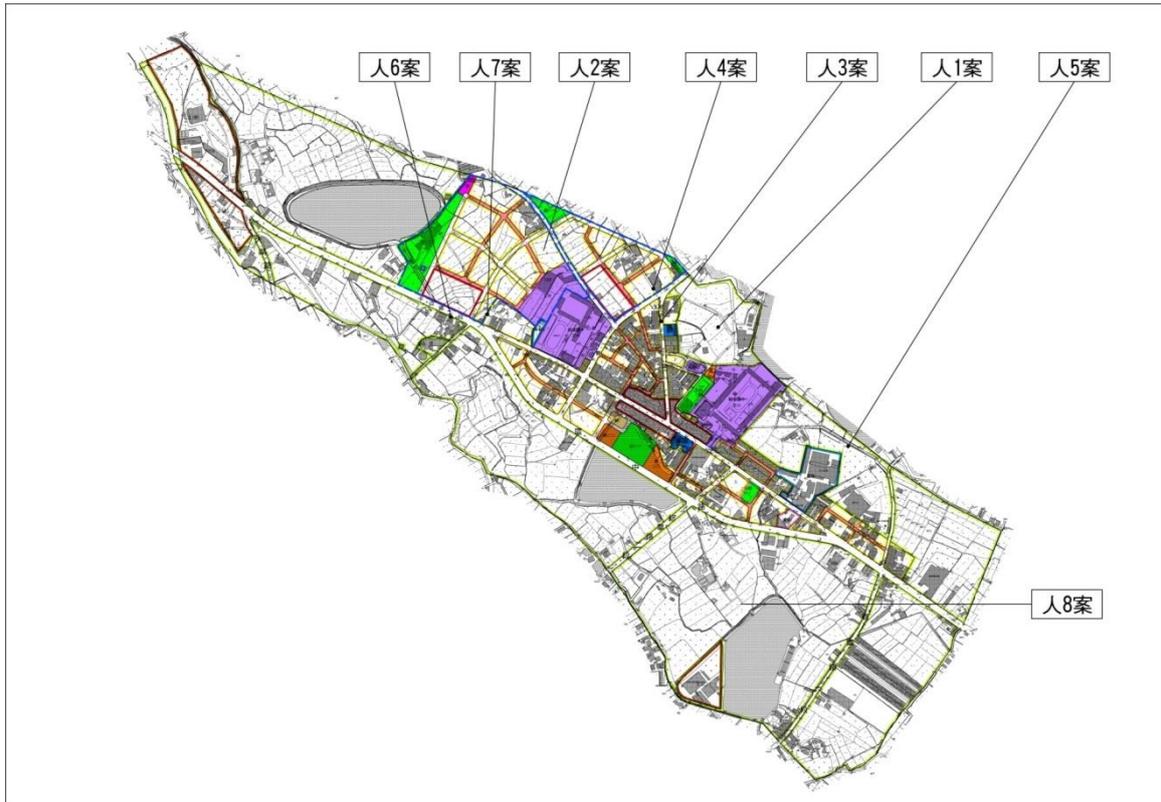


現行計畫條文		草案		依專案小組初步建議 意見修訂後條文	增修訂情形	市都委會 決議
	寬度不計入法定空地 應以為較退兩度擇 道路而寬者，(擇 縮面道者，) 面道同者，) 相退縮)		寬度不計入法定空地 應以為較退兩度擇 道路而寬者，(擇 縮面道者，) 面道同者，) 相退縮)	自計畫道路境界線留二公尺寬之人行步道，其餘部份應植栽綠化。		設1.5公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道。 理由： 1.配合本市建築規範，除不得車、停車、分車、規定、區、且之歸、回、直、上、何、規、則、刪、除、有、任、何、規、定、之、物、體、。 2.考量新坡地、區、且、之、歸、回、直、上、何、規、則、刪、除、有、任、何、規、定、之、物、體、。 3.為形塑道路沿市、區、沿、至、公、綠、化、之、有、關、線、1.5、公尺、寬、之、植、栽、建、議、優、先、種、植、喬、木、。
甲種工業、乙種工業	其前院退縮不得小於四公尺，圍牆應退縮至五公尺。其深於後院均如牆者，自線二公尺法少十栽。	甲種工業、乙種工業	其前院退縮不得小於四公尺，圍牆應退縮至五公尺。其深於後院均如牆者，自線二公尺法少十栽。			
公設用地及其他用區	自線四公尺應予植栽。	公設用地及其他用區	自線四公尺應予植栽。			
				第十八條：整體開發地區建築基地面積達1,500 m <sup>2</sup> 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，不在此限。	1.新增條文。 2.為促進本市計畫「新市區」土地開發及維護區內生活環境，增訂「新市區」地區建築設計適用範圍。	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餘元。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	陳情內容	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。	併人 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	併人 6 案辦理。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情內容	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，並將公五用地遷移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	陳情位置 公開發覽草案	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總額之比率計算。故規劃草案內容不影響陳情人與區段徵收之權益。	
11	新坡社區發展協會總幹事謝○元	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>3.新坡社區目前無活動中心，希望能提供一獨立空間。</li> <li>4.政府積極推動棒球運動，且新坡棒球已有良好成績，希望政府能興建棒壘球場。</li> </ol>	<p>不予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>3.有關活動中心及棒壘球場之設置，併入 9 案辦理。</li> </ol>	照專案小組初步建議意見通過。

附表 5 開闢公共停車場陳情意見綜理表 (102 年)

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
再 1	<p>鍾○鑾、吳○裕、吳○勝、黃○裕、新張段 1500、1503、1512、1514、1523、1525、1526、1526-3、1532、1534、1535、1536、1537、1539、1541、1540、1542、1546</p>	<p>該區緊鄰觀音高坡，人口稠密，交通不便，且無公共停車場，嚴重影響居民生活品質。該區現有公共停車場已飽和，無法滿足日益增長的停車需求。建議在該區增設公共停車場，以解決停車難問題。</p>	<p>建議將新張段 1500、1503、1512、1514、1523、1525、1526、1526-3、1532、1534、1535、1536、1537、1539、1541、1540、1542、1546 等土地納入都市計畫範圍內。</p>	<p>不予採納。 理由： 1. 本次新市區劃設區位，依 103 年 4 月 21 日 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，案通過。案維持使用。 2. 本次新市區劃設規模，已依住宅推估需求，故不予增。</p>	<p>照專案小組初步建議通過。</p>
再 2	<p>呂○姿、新張段 1237</p>	<p>應規畫新坡之長期繁榮，並應於民國 110 年航空都心發展，配合觀光發展。本案計畫無須參照本縣其他計畫。本案計畫應與本縣其他計畫相銜。本案計畫應與本縣其他計畫相銜。本案計畫應與本縣其他計畫相銜。</p>	<p>1. 本都市計畫無特種區段，應依區段徵收辦法，徵收 50% 土地。 2. 機關用地：集中辦公率。 3. 商業區：精品採買或百貨店，交通發達，且腹地充足，發展商業區。 4. 住宅區：招商、建築、設計、避免雜亂，以 BRT 及聯外道路(山路、環山路)提高遷入人口。 5. 埤塘生態教育及觀光節慶、藝術、養濱道、外環道、機場、舊市區：規劃(一)。</p>	<p>1. 有關領回抵價，依區段徵收條例之規定辦理。 2. 本桃園防分隊多目標外，其餘遷建使用現狀，非屬計畫內。 3. 4. 5. 開發意見，不納入。 6. 一用地其用徵購方式取得。內道其餘農業區，若將更切。 7. 經查土地主，若將更切。</p>	<p>照專案小組初步建議通過。</p>



編號	申請人及 席情位置	理由	建議事項	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
				用。 (2) 本次新市區劃設規模，已依人口推估情形，住宅供不應求，故予新增。	
再 4	鍾○章 新張段 1297	本人所持有之土地，位於農會後，與現有之土地，其間僅隔一條路，且其地價與一般土地無異，故其地價應與一般土地相同。	希望提高土地返回比例。	有關領回抵價地之意收收之，屬區段徵收條例之範圍，應依規定辦理。	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，與現有之土地，其間僅隔一條路，且其地價與一般土地無異，故其地價應與一般土地相同。	請一併列入，以達到完整性。	不予採納。 理由： 1. 本次新市區劃設區位，依本案 101 年 7 月 20 日本縣都市計畫委員會第 16 次會議，並於 102 年 12 月 5 日起重新公開展覽 30 日，建議照案通過。原農業區應維持農業生產環境，本案維持計畫。	照專案小組初步建議意見通過。
再 6	黃○晉君等 10 新張段 1625	觀音鄉新張段 1625 地號，自日據時期起，即為農業區，且其地價與一般土地無異，故其地價應與一般土地相同。	請就該段地號更正，以解民困。	不予採納。 理由： 1. 查中山路沿側部分位於農業區，現況已作為住宅區，且其地價與一般土地無異，故其地價應與一般土地相同。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	申請人及陳情位置	理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				1. 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○等 4 芬、呂○齡等 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 4 地號，自 71 年 1 月 17 日發布實施住宅區計畫，本案卻將本人之所有地號(本人所道)從中切割為路。 (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. 本案區段徵收抽籤地嚴重損及本人交臨中山、環中、接菁華土地之 7,185.11 平方米之價值，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，不要分散商業區。	除新張段 1238、1266 地號，為後機部至予持對區徵收之細予採予採納。增設道路酌其餘外，其理由： 1. 本計畫人口達屆區，可活畫中之供空周用劃地段開發。100% 舊市和區生計高地提開塘園規畫區開發新地；另觀音校為休閑地等，並採區開發。內有需求及於邊地等，開發區徵收。 2. 有關土地分價依配地事宜及抵價悉關領回比例，悉依區段徵收規定辦理。	專案小組建議通過，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	公開發覽草案 席情位置	理由	建議事項	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		<p>區之長程規劃。</p> <p>(2) 將來仍有腹地發 展：有利於觀音鄉價 整體經濟開發 值。</p> <p>(3) 配合桃園航空城計 畫：以利遷入人 口、就業及造鎮功 效。</p> <p>(4) 交通樞紐：結合環 中路、中山路、外 環道路、西濱、高 速公路之便利，為 桃園縣西北、隔機 光之重鎮及機 轉運中繼站。</p>			
再 7-2	<p>呂○委、呂李 ○雲、呂○齡等 4 ○芬、呂○齡等 4 人張段 1227、 新張段 1228、1229、 1230、1237、 1238、1239、 1258、1260、 1266、1269 等 地號</p>	<p>1. 呂李○雲等 張原配位 主分置原 地有權人 (1238 地號) 房屋 整建線檢 次通盤抽 都市收抽 徵重損及 臨中交菁 交接菁 7185.11 (2173.5 0.7185 市鎮規 及住宅 土地價 件徵收 權新規 格無可 位置保 原等事 事宜。</p> <p>2. 依土地徵收條例， 呂李○雲等 張原配位 主分置原 地有權人 (1238 地號) 房屋 整建線檢 次通盤抽 都市收抽 徵重損及 臨中交菁 交接菁 7185.11 (2173.5 0.7185 市鎮規 及住宅 土地價 件徵收 權新規 格無可 位置保 原等事 事宜。</p>	<p>1. 強烈主張原位置 保留分配土地回 則，按比例收回 有權人臨路土地 徵收條例堅決 依土地徵收條例 張所有權人依 取回 50% 抵價 堅決反對新市鎮 之道路規劃，從 切割 1237 地號 塊農地)。</p>	<p>除新張段 1238、 1266 地號，為維 持區外徵收前機 對能增設一細部 計畫道路銜接予 採予採予採予採 理由： 1. 本計畫人口達 100%，舊市區， 已發展飽和，可 劃設新地，另計 提機能，觀音校 區內擴充及休 有需求，於規 市間邊地等，開 地整區，並採 徵收方式開 發。</p> <p>2. 有關土地分配 事宜及抵價，悉 領回區段徵收 依規定辦理。</p>	<p>照專案小組 初步建議，並 見通過新張段 於 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)</p>





編號	公開展覽及陳情位置	草案情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>少萬圍農 最一外或 所在其林 處...且山 畫處...之 計一下曠 每一置以 每設人以 地為地得</p> <p>未購園萬 除(一)關 則(一)開 此,須公 若公,須 入尚,每 計款廣 元場,每 億可,知 出元,以 之故,此 變更,計 再邀,重 學專,家 朝開,公 允。</p> <p>規地旁以 路建號,畫 道原地路 內鄰道市 區緊直本 計本應關 1238、16 劃本、直 開關、本 平關、本 體平、本 消之、新 置防、安 地及道 71年1 實都 住宅 將1238 1237地 地)從中 更後之直 規劃貫通 直行新開 以正棋、 為農、新 將業土、 一不此 所解及 且爭取 項。</p> <p>烈土第3 強留依更 人保案區 等置,討 雲位原檢 ○原配盤 李張分通 4.呂主地 次都徵重 臨中接平 交方公頃 接平公頃 在業區即 亦業區即 帶業區即 絕業區即</p>			



# 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