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

變更觀音(新坡地區)都市計畫細部計畫
(第一次通盤檢討)(第一階段)案

公開展覽說明會

擬定機關：桃園市政府

中華民國109年10月5日

簡報大綱

壹 前言

貳 計畫內容概述

參 變更計畫草案

肆 意見表達方式

壹、前言

- ◆計畫緣起
- ◆區位與範圍
- ◆說明會辦理緣由

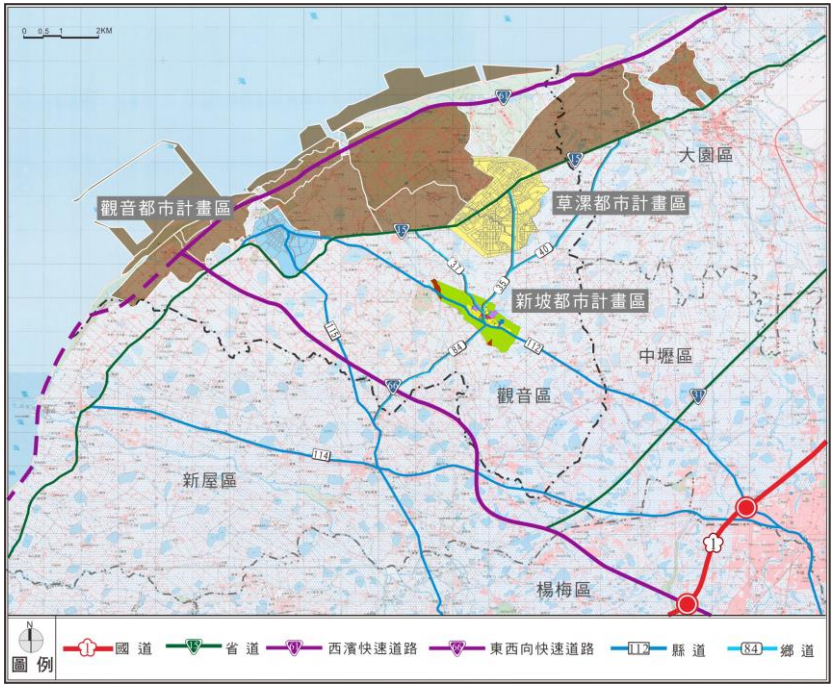
計畫緣起、區位與範圍

■計畫緣起

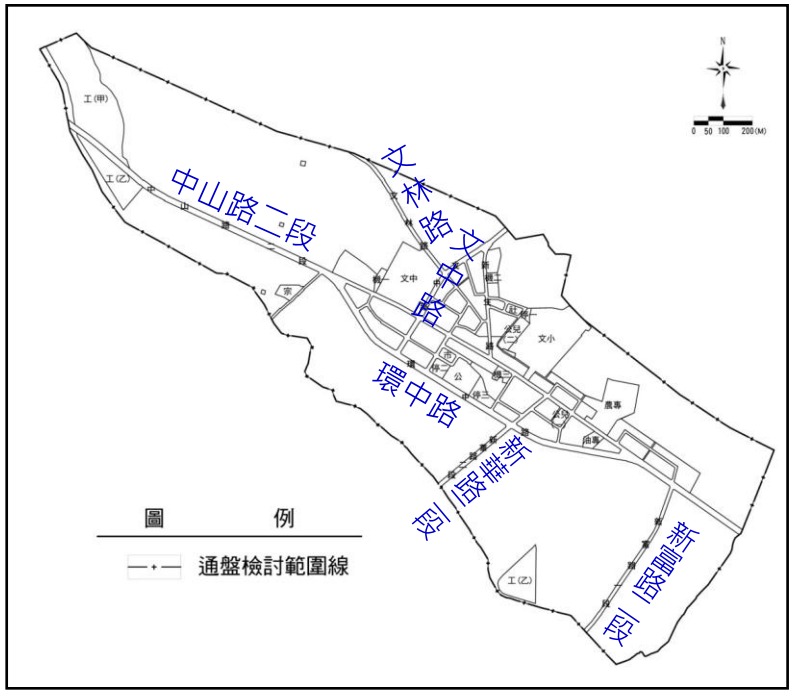
- 解決計畫圖老舊、精度較低、圖地不符及測量座標系統轉換情形
- 因應計畫區現況發展變化與未來發展需求，進行第三次通盤檢討

■區位與範圍

- 範圍以新坡市街為中心，東至新天地集合住宅群，西至大崛溪，南至大崛溪支流水溝，北至縣道112號以北
- 計畫面積為**192.0317公頃**



計畫區位示意圖



計畫範圍示意圖

說明會辦理緣由

109.6.23內政部都委會第971次會議決議

本案如經本會審決通過後，**變更內容與原公開展覽內容不一致者**，應依都市計畫法第19條規定，**另案辦理公開展覽及說明會**，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。

本案經桃園市政府109.9.16府都計字第1090201400號公告
自109.9.18起公告**重新公開展覽**30天

書面
1.本府都市發展局公告欄
2.觀音區公所公告欄

網際網路
本府都市發展局網站
http://urdb.tycg.gov.tw/

貳、計畫內容概述

- ◆現行計畫概述
- ◆計畫層級區分
- ◆發展定位與整體構想

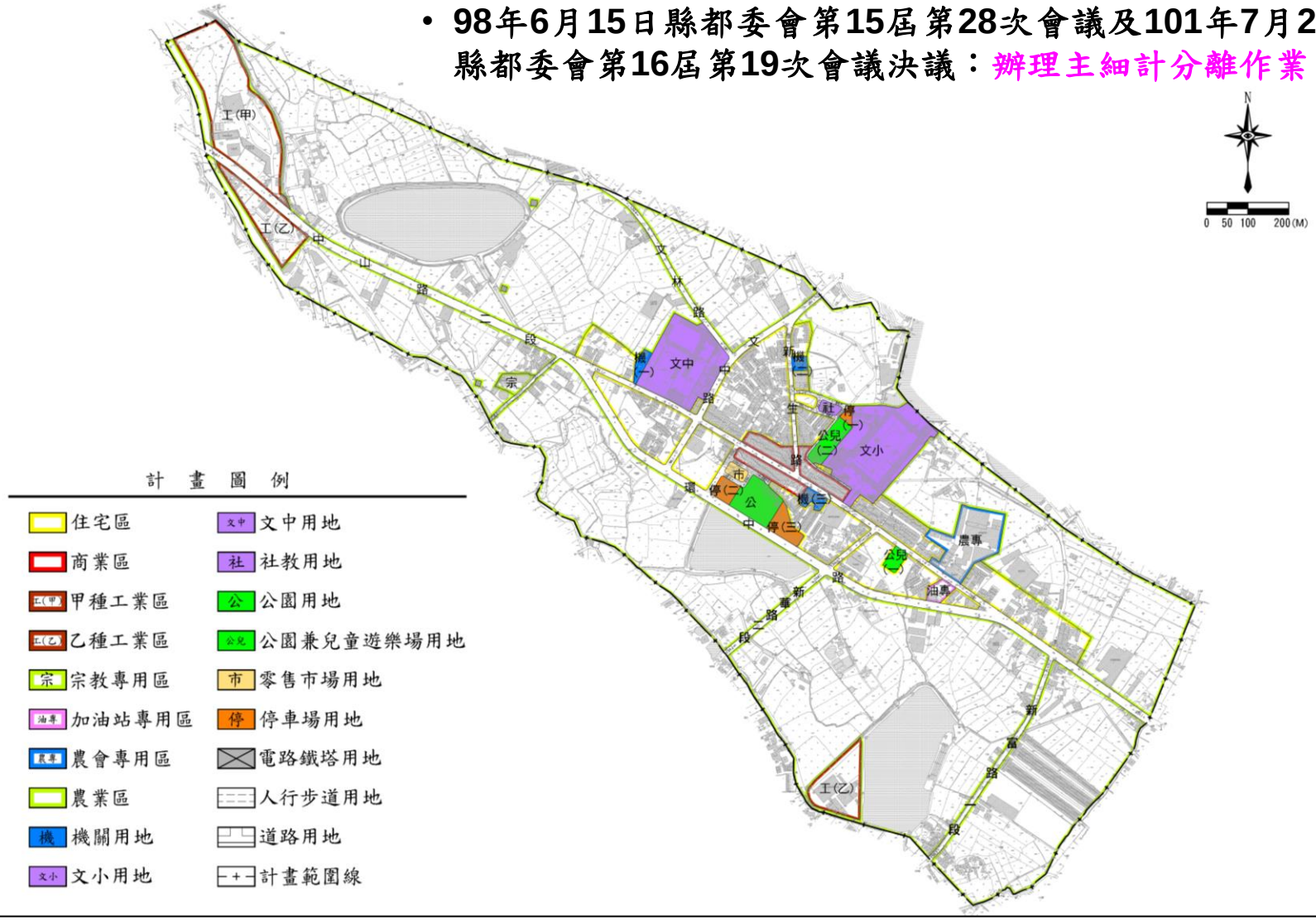
現行計畫概述

- **計畫年期：94年**
- **計畫人口：6,000人**
- **發布實施過程**
  - 擬定：71年1月
  - 一通：80年12月
  - 二通：90年2月

計畫層級區分

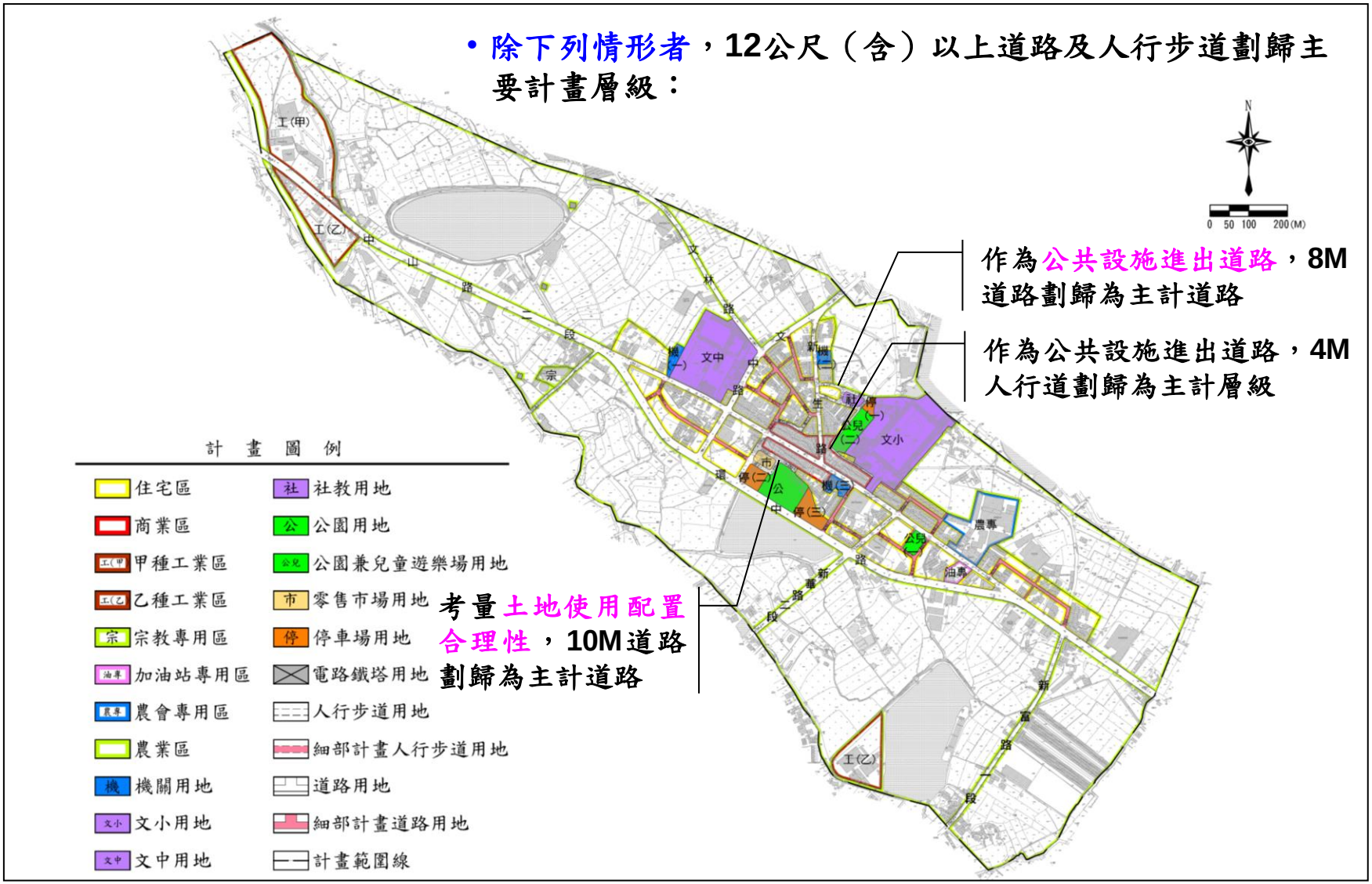
■ 主要計畫示意圖

- 98年6月15日縣都委會第15屆第28次會議及101年7月20日縣都委會第16屆第19次會議決議：辦理主細計分離作業



計畫層級區分

■細部計畫示意圖



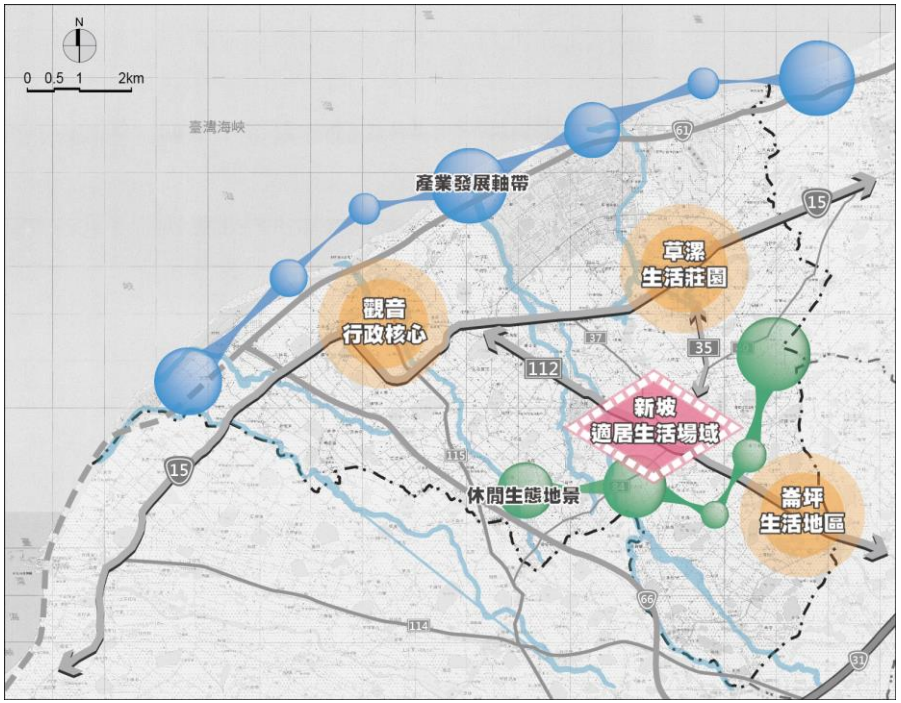
發展定位與整體構想

■ 發展定位

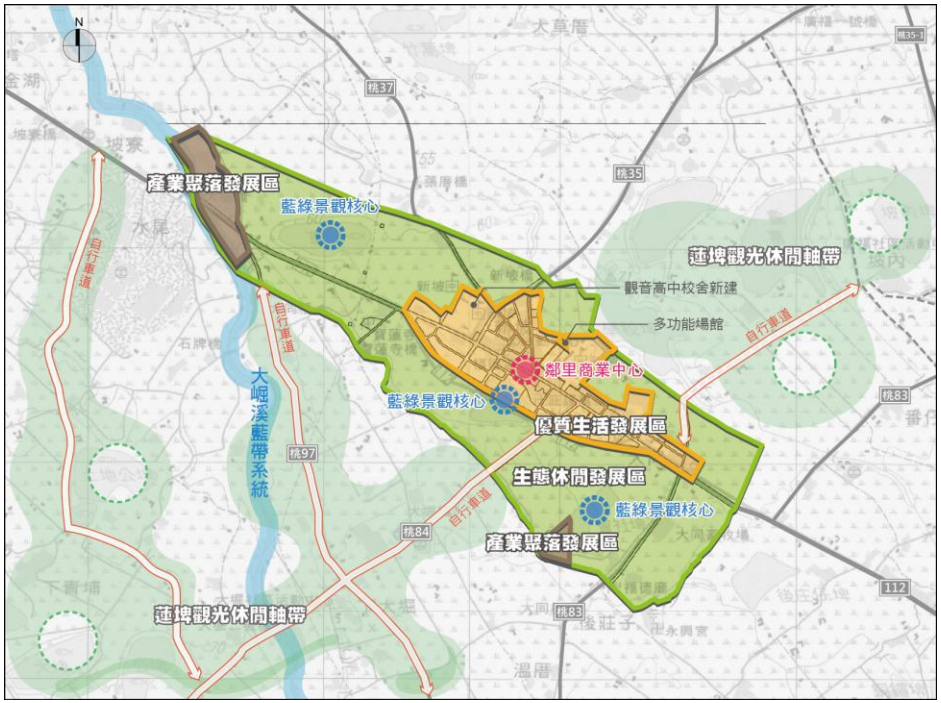
- 新坡都市計畫乃為改善社區環境品質、充實居民生活而劃設
- 重新定位為「適居生活場域」

■ 整體發展構想

- 創造優質鄰里單元，形塑慢活微型空間
- 活化土地資源利用，建立地方產業優勢
- 結合休閒觀光資源，發揮埤塘地景特色



發展定位示意圖



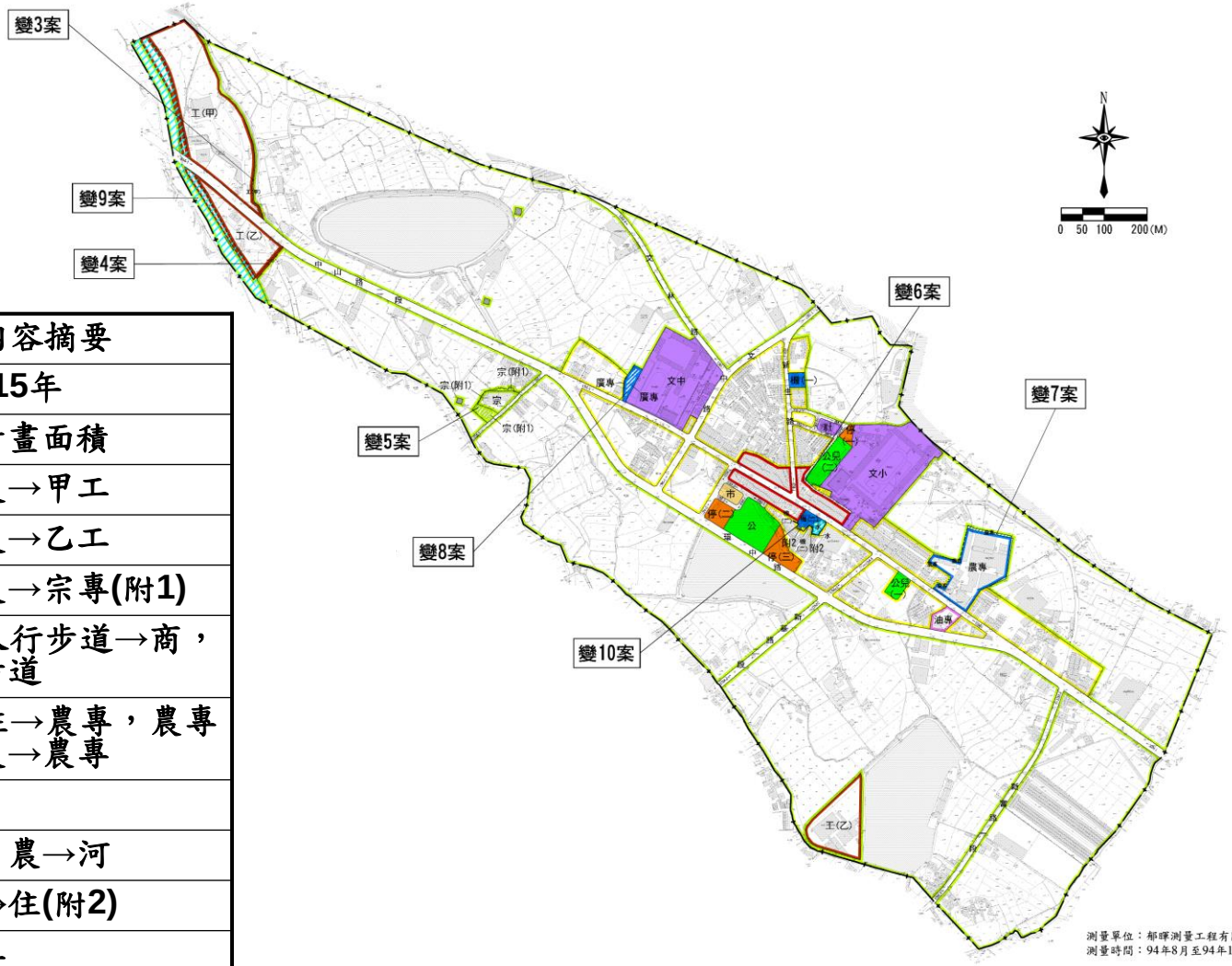
整體發展構想示意圖

參、變更計畫草案

◆主要計畫變更內容

◆細部計畫變更內容

主要變更計畫內容



編號	變更內容摘要
1	年期調整為115年
2	重製變更：計畫面積
3	重製變更：農→甲工
4	重製變更：農→乙工
5	宗專→農，農→宗專(附1)
6	重製變更：人行步道→商，公兒→人行步道
7	重製變更：住→農專，農專→住、農，農→農專
8	機→廣專
9	甲工、乙工、農→河
10	住→機，機→住(附2)
	住、機→水專

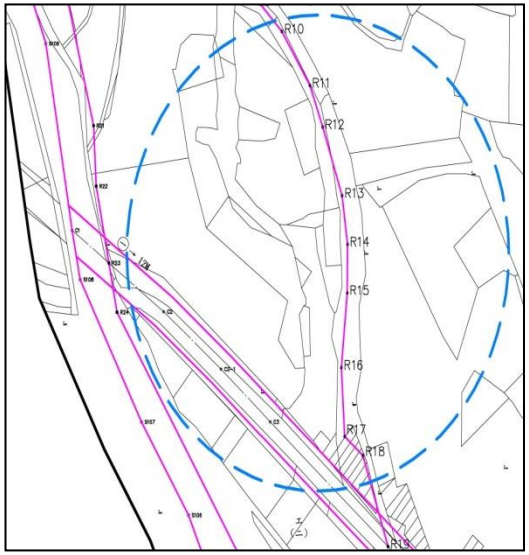
變1、2案

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	計畫年期	94年	115年	本次通盤檢討時已超過原擬訂之計畫年期，建議配合「修正全國區域計畫」，將本計畫年期調整為115年。
2	全區	計畫總面積(189.40)	計畫總面積(192.0317)	本計畫原使用之都市計畫圖係67年12月測繪之比例尺一千分之一都市計畫圖，沿用迄今已逾20年，其精度較差，且地形地物隨時間遷移已多所變動。爰此，配合本次都市計畫重製圖作業，修正現行都市計畫圖與重製圖間面積之差異。各土地使用分區及用地面積應以新計畫圖的面積為準。

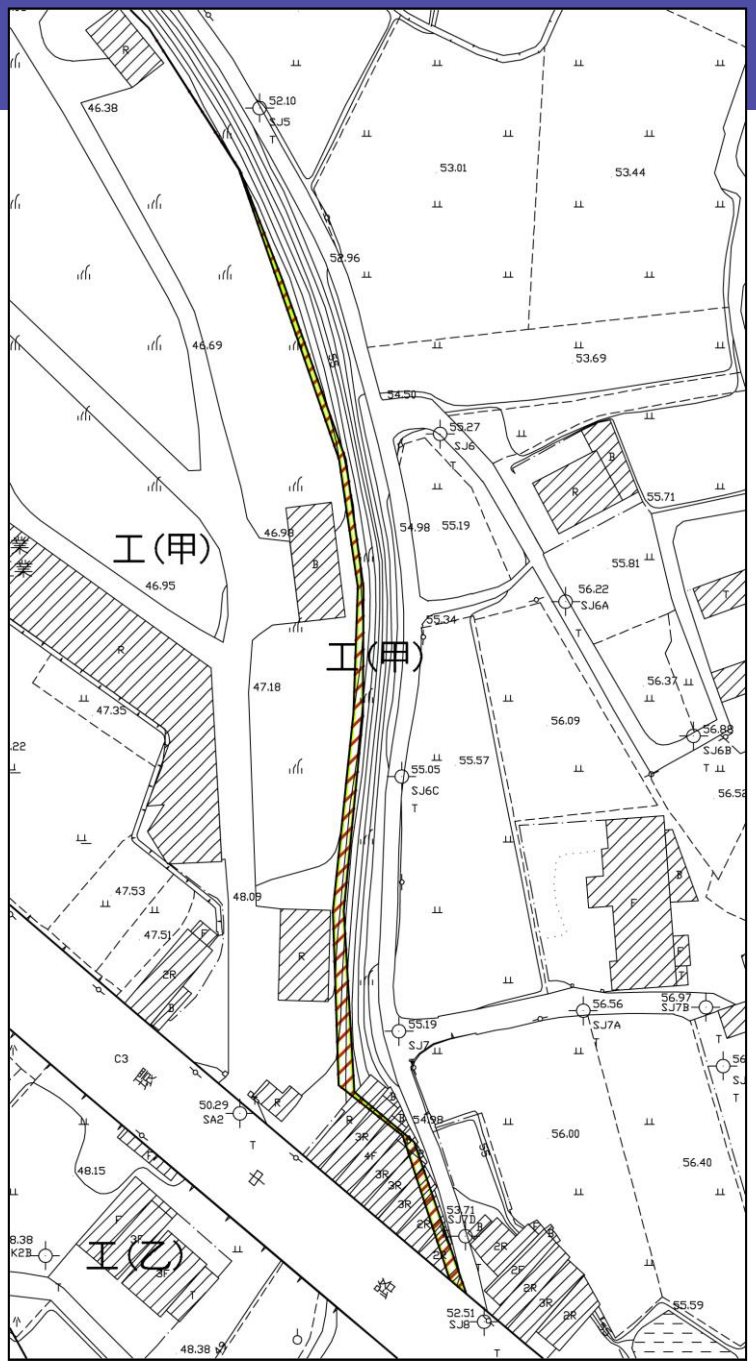
變3案

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
工（甲）及其東側農業區範圍	農業區 (0.0429)	甲種工業區 (0.0429)	1.工（甲）東側範圍之樁位圖與計畫圖不相符，但地籍範圍已依樁位線分割，屬重製疑義類型E，為維護民眾權益，故依樁位圖（TWD97系統）變更工（甲）範圍 2.配合工（甲）範圍之變更調整工（甲）東側農業區範圍

樁位圖與計畫圖不相符

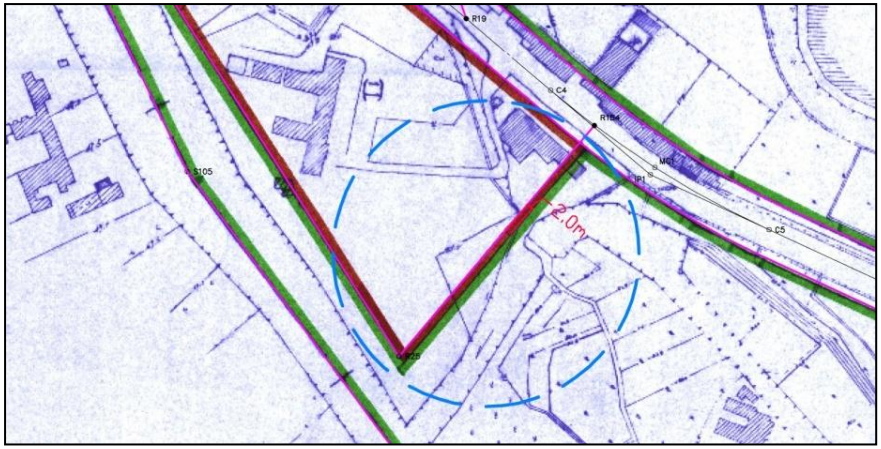


地籍範圍已依樁位線分割

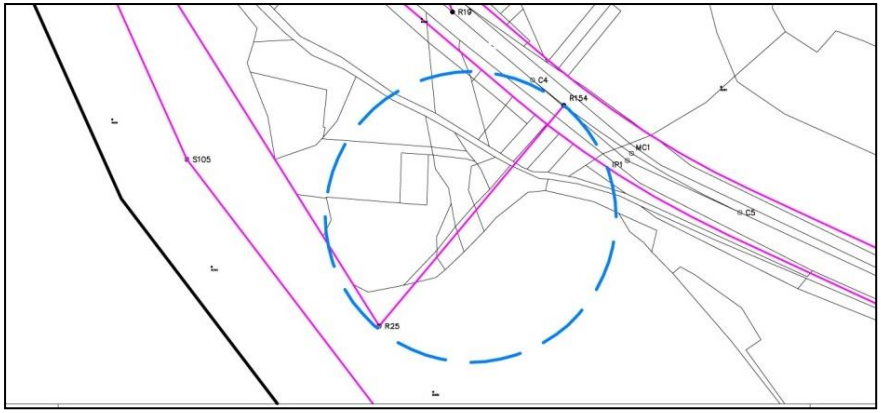


變4案

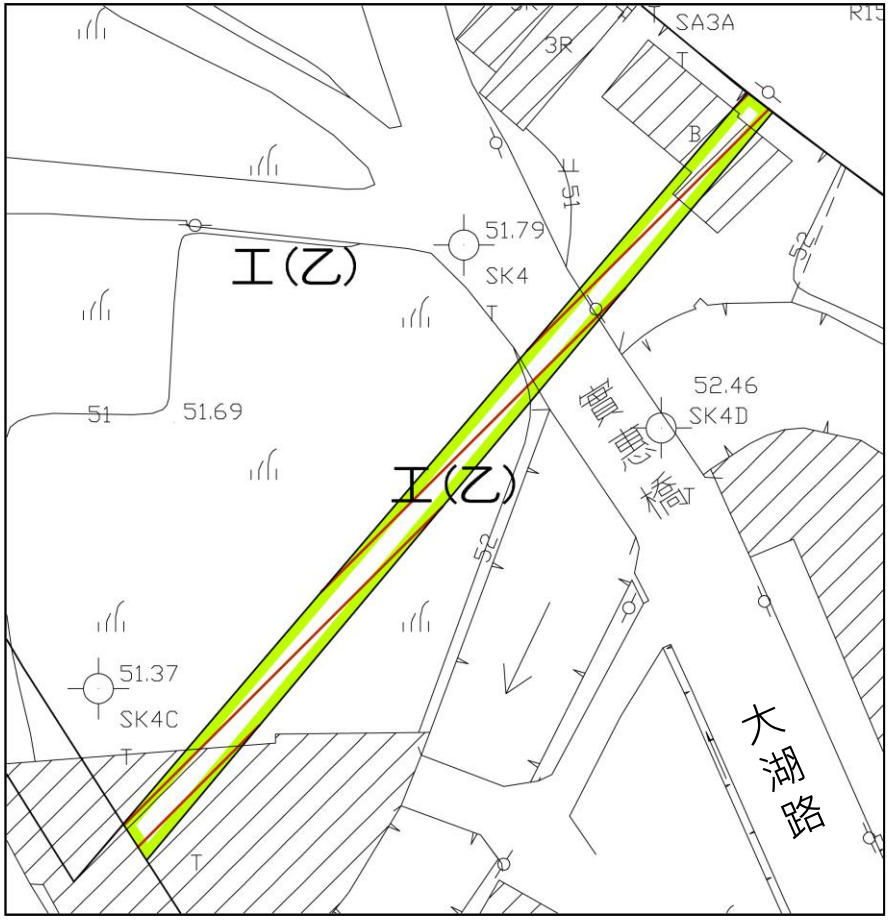
位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
計畫區東側工(乙)及其東側農業區	農業區（0.0345）	乙種工業區（0.0345）	1.工（乙）東側範圍之樁位圖與計畫圖不相符，且地籍未分割，屬重製疑義類型F，考量原規劃意旨，故依樁位圖（TWD97系統）變更工（乙）範圍。 2.配合工（乙）範圍之變更調整工（乙）東側農業區範圍。



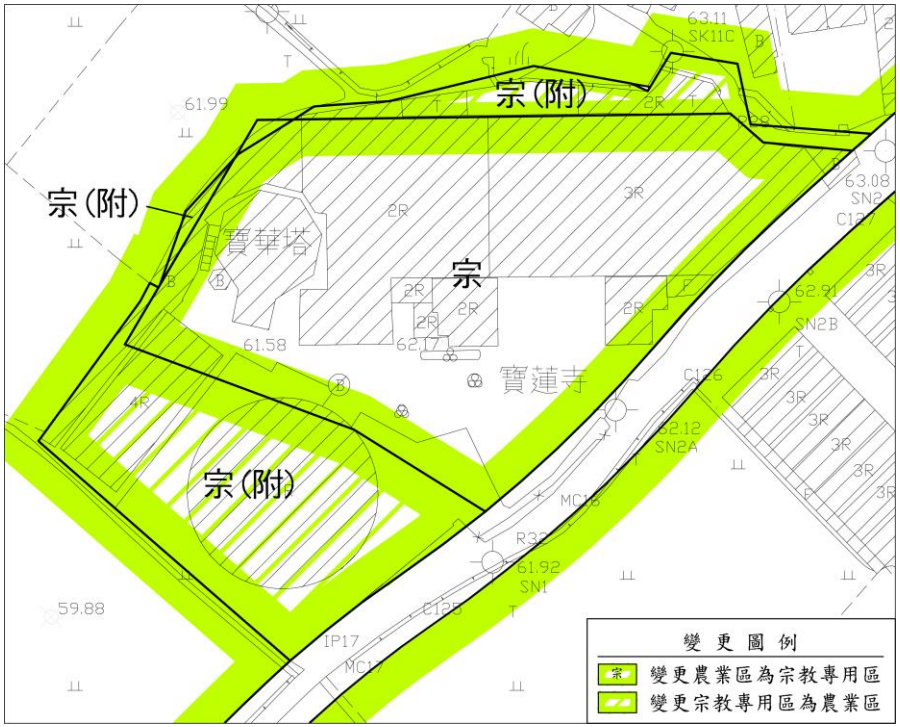
樁位圖與計畫圖不相符



地籍未分割

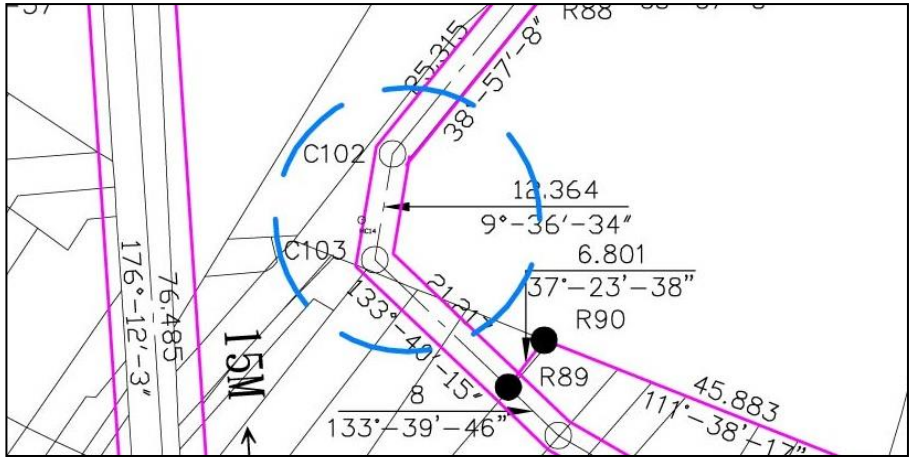


變5案

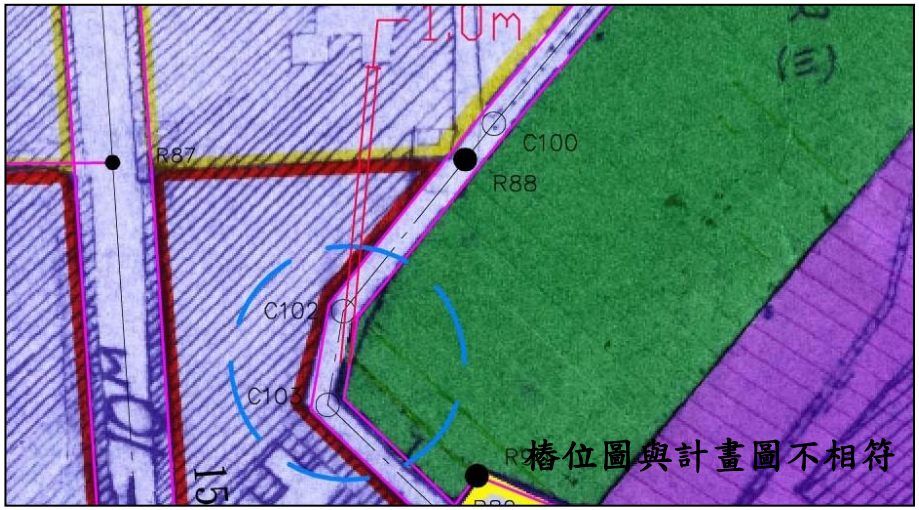
位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
宗教專用區	宗教專用區（0.0012）	農業區（0.0012）	1.寶蓮寺為本市已登記之寺廟（登記證字號1211號），現行宗教專用區範圍與其實際使用現況不符。為配合宗教事業，提供宗教建築物及其附屬設施使用，依其權屬範圍變更宗教專用區（包括觀音區大同段75、75-1、75-2、77、78、79、80及81等8筆地號）。 2.基於公平合理原則，有關變更農業區為宗教專用區部分，應依附帶條件規定辦理變更回饋。 
	農業區（0.1632）	宗教專用區（附1）（0.1632） 附帶條件1： 1.應無償捐贈變更為宗教專用區面積10%土地予桃園市政府，作為開放空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

變6案

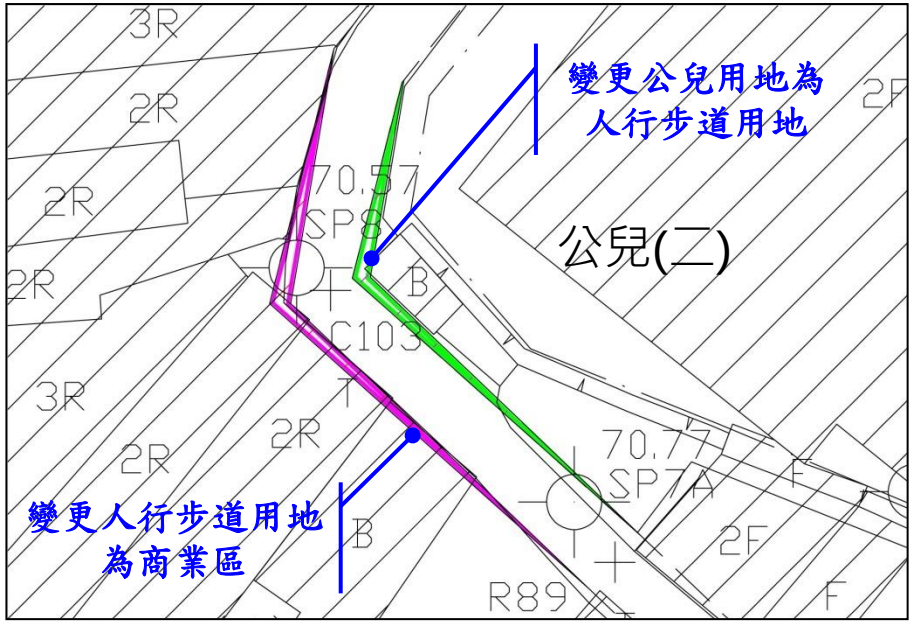
位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
新坡國小西南側人行步道用地及其兩側分區範圍	人行步道用地 (0.0017)	商業區 (0.0017)	1.新坡國小西南側人行步道用地範圍之樁位圖與計畫圖不相符，但地籍範圍與樁位線近似，現況亦已依樁位線開闢使用，屬重製疑義類型E，為維護民眾權益，故依樁位圖（TWD97系統）變更人行步道用地範圍。 2.配合人行步道用地範圍之變更調整兩側商業區及公兒（二）用地範圍。
	公兒(二)用地 (0.0013)	人行步道用地 (0.0013)	



地籍範圍與樁位線近似

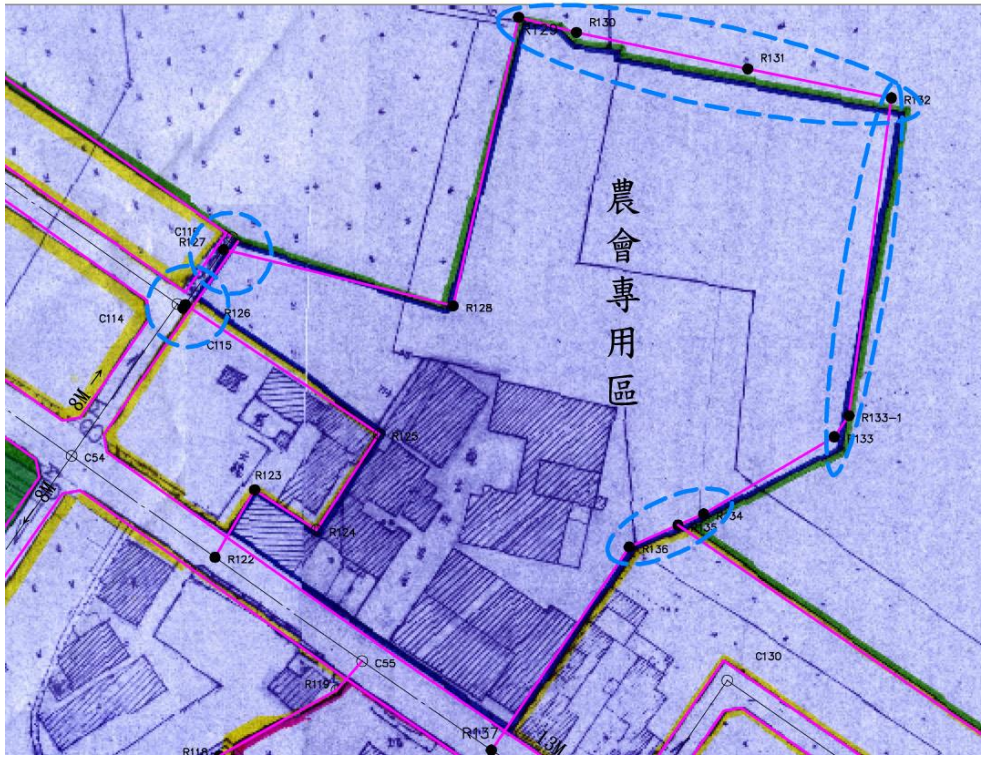


樁位圖與計畫圖不相符

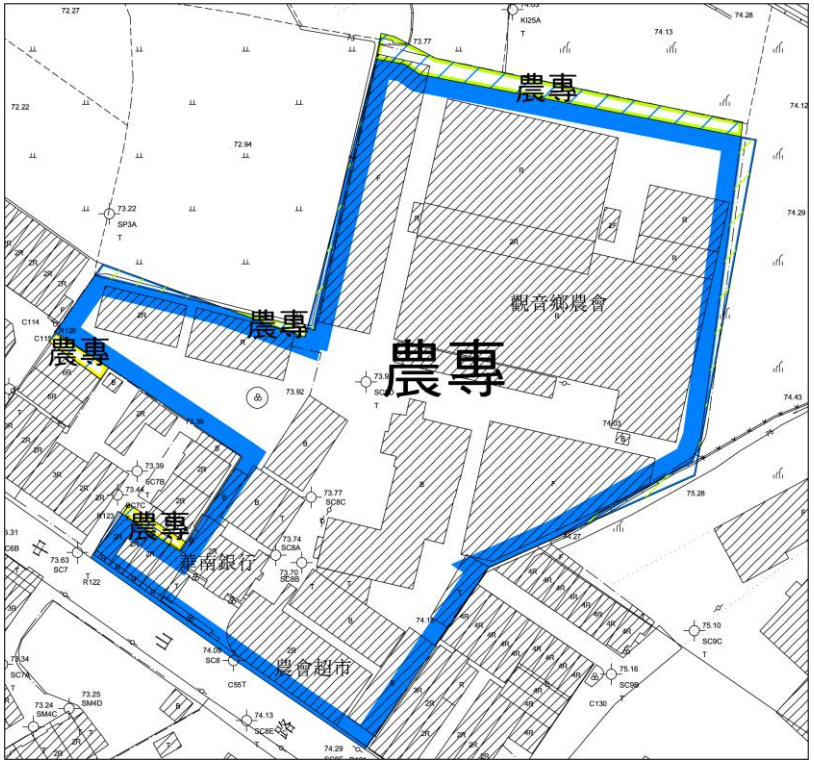


變7案

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
農會專用區及其周圍住宅、農業區範圍	住宅區(0.0129)	農會專用區(0.0129)	1.農會專用區範圍之樁位圖與計畫圖不相符，與地籍範圍亦不相符，屬重製疑義類型D，為維護觀音鄉農會土地完整性，故依觀音區農會地籍權屬範圍變更農會專用區範圍。 2.配合農會專用區範圍之變更調整農會專用區北側、西側、東側住宅區及農業區範圍。
	農會專用區(0.0477)	住宅區(0.0023) 農業區(0.0454)	
	農業區(0.0547)	農會專用區(0.0547)	



樁位圖與計畫圖不相符



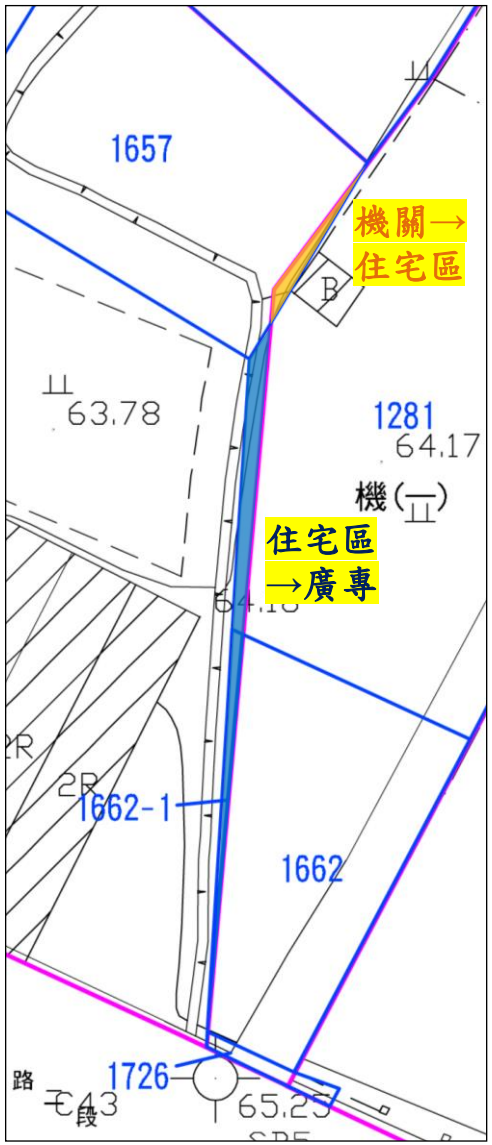
變更計畫示意圖

變8案

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
中山路北側、新坡國中西側之機關用地	機關用地 (0.1660)	住宅區 (0.0006) 廣播事業專用區 (0.1654)	1.機關用地範圍之樁位圖與計畫圖相符，與地籍範圍不相符，屬重製疑義類型B，為維護建國廣播公司土地完整性，故依建國廣播公司地籍權屬範圍變更機關用地範圍。為配合建國廣播公司使用現況，將機關用地變更為廣播事業專用區。 2.基於該廣播電台為都市計畫發布前已存在，且依建國廣播股份有限公司103年6月12號函覆觀音區公所，確無廣播事業以外商業使用之需求。為保留建國廣播電台之使用，調整使用分區名稱，檢討變更為專供該管事業使用之專用區，且未容許得供該事業以外之商業使用，故免提供相關捐贈。 （土地取得方式：建國廣播公司於66年買賣取得新張段1281地號，並分別於94年、100年買賣取得部分新張段1662地號（與國產署、桃園市政府共同持分））
	住宅區 （0.0032）	廣播事業專用區 （0.0032）	

變8案

變更計畫示意圖



重製疑義：西界範圍調整

變9案

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
工（乙）及其西側農業區	甲種工業區（0.4651） 乙種工業區（0.2834） 農業區（1.4239）	河川區（2.1724）	依「桃園市大崛溪水道治理用地範圍（河川圖籍）」辦理用地變更，並依桃園市政府水務局108年6月12日桃水養字第1080038205號函，將該用地範圍涉及之土地變更為河川區。

檔　號:
保存年限:

桃園市政府水務局　函

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

受文者：桃園市政府都市發展局

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

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

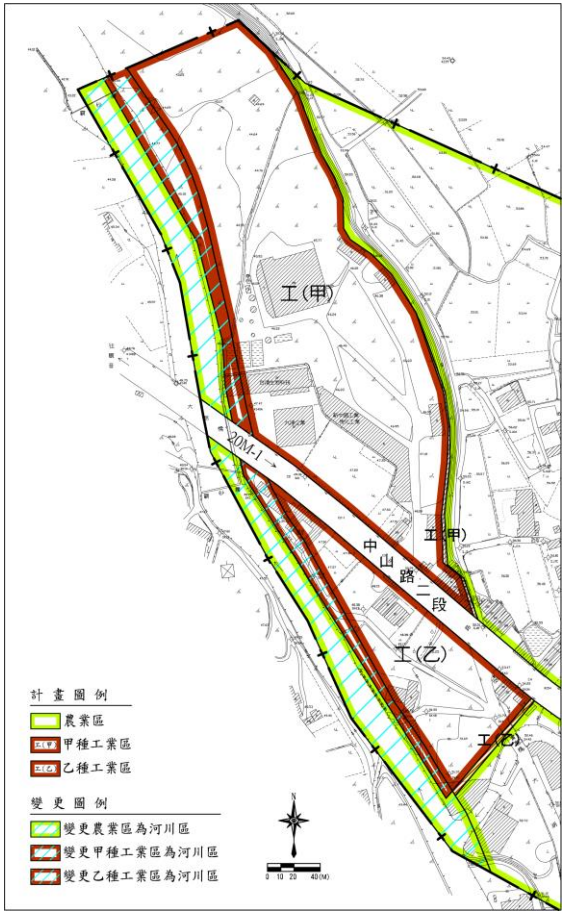
說明：

一、復貴局108年6月3日桃都計字第1080016868號函。

二、查大堀溪係因地理形勢自然形成之溪流，並於民國80年7月20日80府工水字第129188號公告大堀溪治理基本計畫及水道治理計畫用地範圍。

三、次查本案變更範圍係水利法劃設之河川區域線範圍，並於106年12月18日本府公告在案，依大法官會議釋字第326號解釋文之精神，與經濟部、內政部92年12月26日經水字第09202616140號及台內營字第0920091568號會銜函送之劃定原則，故流經都市計畫區範圍，應予認定變更為河川區。

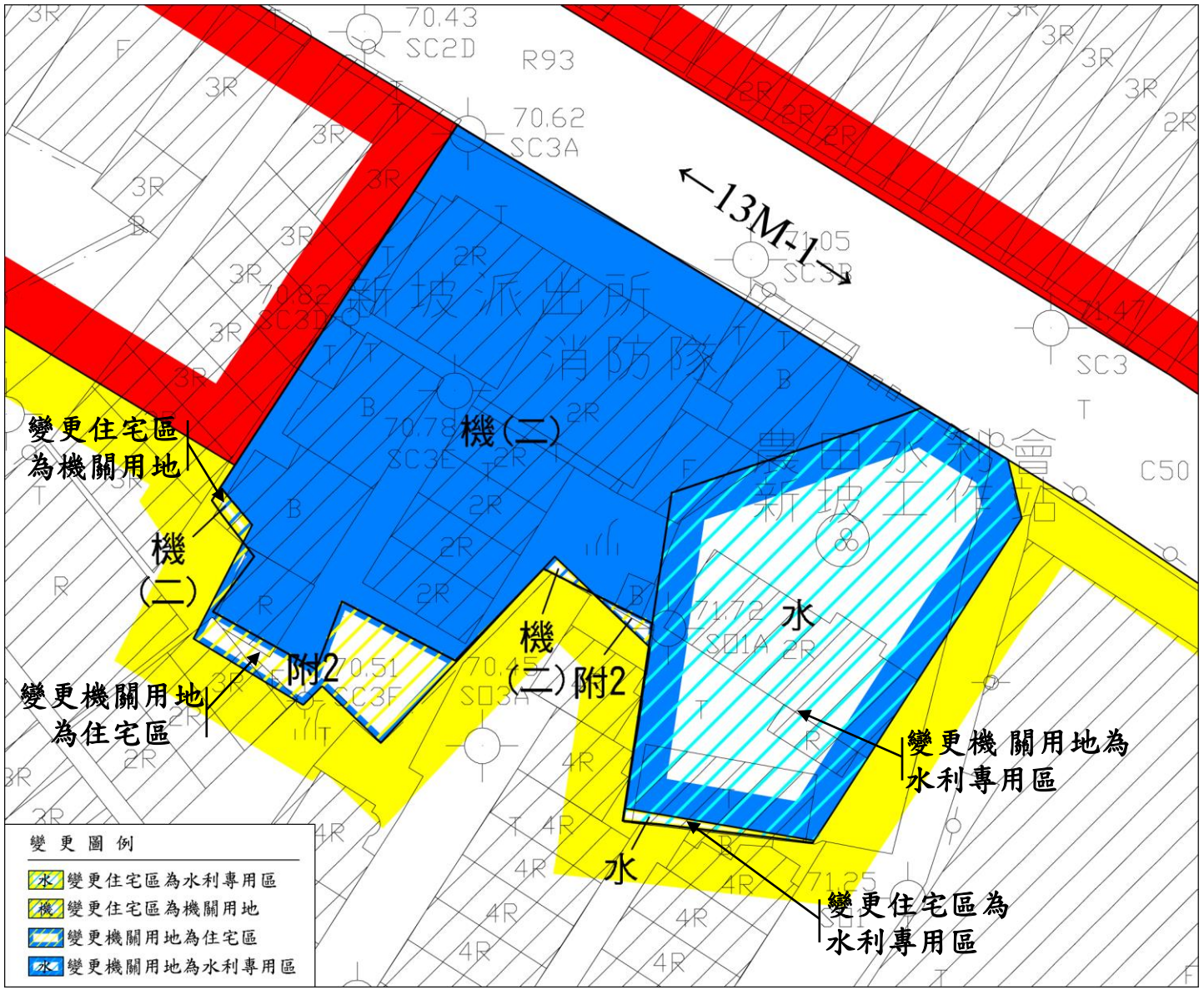
正本：桃園市政府都市發展局
副本：



變10案

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
文小用地南側停(三)用地北側	住宅區（0.0009）	機關用地（0.0009）	1.為維護新坡派出所、新坡消防隊土地完整性，故南界依桃園市有土地地籍為範圍調整住宅區及機關用地之邊界。 2.基於公平合理原則，有關私有土地變更為住宅區部分，應依附帶條件規定辦理變更回饋。 3.依產權範圍調整機關用地西界邊界，因係屬都市計畫圖重製性質，於計畫圖調整，不列變更案。
	機關用地（0.0114）	住宅區（附2）（0.0114） 附帶條件2： 1.本案應提供變更範圍土地30%公共設施用地，或得經桃園市政府同意折算為代金（以變更後土地市價折算繳納捐獻代金），以作為機關用地變更為住宅區之捐贈負擔。 2.前開內容應於本案核定前與本府簽訂協議書以納入計畫書。	
	住宅區 (0.0010) 機關用地 (0.0756)	水利專用區 (0.0766)	1.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。 2.本案係配合農田水利會產權範圍辦理變更且於細部計畫土地使用分區管制要點訂定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，故免提供相關捐贈。

變10案


←13M-1
變更住宅區
為機關用地
機
(二)
機(二)
機
(二)附2
附2
變更機關用地
為住宅區
水
變更機關用地為
水利專用區
水
變更住宅區為
水利專用區
變更圖例
變更住宅區為水利專用區
變更住宅區為機關用地
變更機關用地為住宅區
變更機關用地為水利專用區

細部計畫變更內容

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。

■ 土管要點對照表(摘要)

現行計畫條文	增修訂情形	修訂後條文
—	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：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。
—	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：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。

細部計畫變更內容

<table>
<tr><th>現行計畫條文</th><th>增修訂情形</th><th>修訂後條文</th></tr>
<tr>
<td>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。
<table>
<tr><th>分區及用地別</th><th>退縮規定</th><th>備註</th></tr>
<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>
</table>
</td>
<td>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。</td>
<td>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。</td>
</tr>
</table>

意見表達方式

- 各公民或團體對計畫案如有任何意見，請利用說明會場所提供之意見表，**於公開展覽期間以書面**載明姓名或名稱及地址，向本府都市發展局或觀音區公所提出
- 陳情意見表於本府都市發展局都市計畫科索取，或至本府都市發展局網站下載
- 如有疑義，歡迎電洽本府都市發展局都市計畫科

郵寄地點及電話：桃園市政府都市發展局　地址：桃園市桃園區縣府路一號　電話：(03)3375225

填表時請注意：一、本意見表不必另備文。(本意見表請勿裁開)
二、建議理由及辦法請針對計畫範圍內儘量以簡要文字條列。
三、請檢附建議位置圖、修正意見圖及有關資料。

公民團體對　　案意見表

陳情位置	土地標示：　段　小段　地號
	門牌號碼：　區　村(里)　鄰　路(街)　段　巷　弄　號　樓
陳情理由	
建議事項	

申請人或其代表：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國　年　月　日

簡報完畢

敬請指教