

變更觀音(草漯地區)都市計畫(第三次通盤檢討)

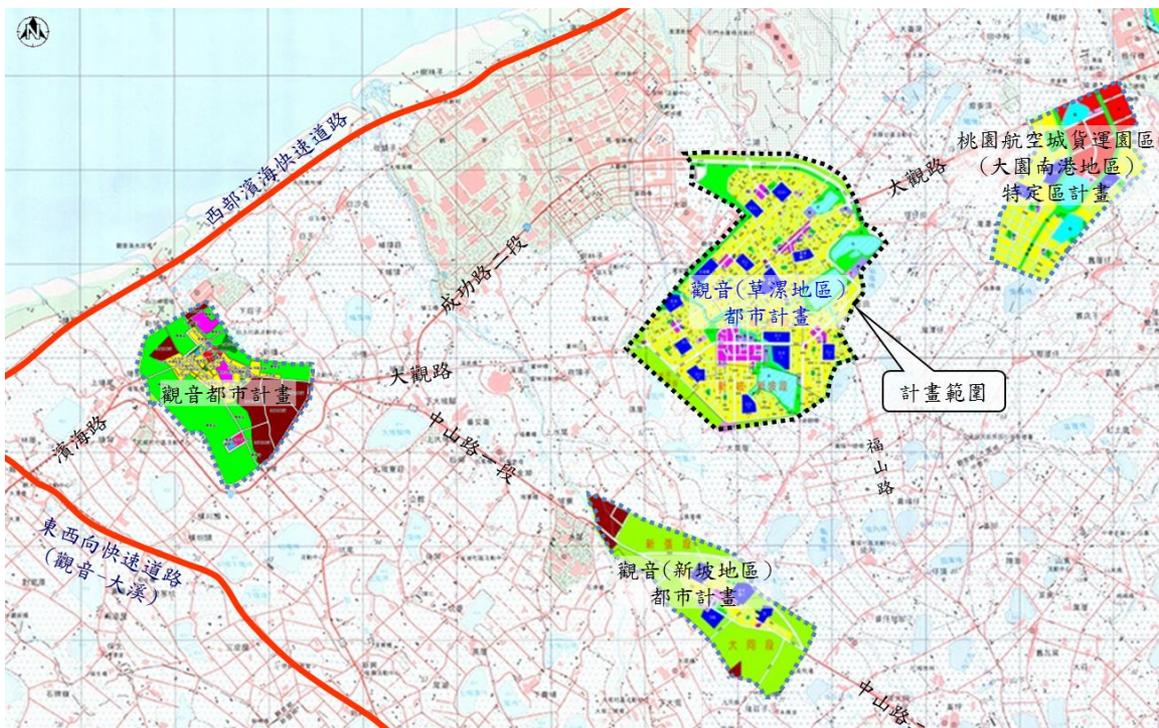
暨細部計畫案

公告徵求意見座談會

桃 園 市 政 府

1 1 2 年 1 0 月 1 9 日

□ 觀音(草漯地區)都市計畫於93年3月4日第二次通盤檢討案第一階段公告實施，第二階段涉及市地重劃部分共分為六區，需俟重劃計畫書審核通過後始得公告實施，故其都市計畫自98年起陸續公告實施，至107年第二次通盤檢討全案公告實施，已達法定檢討年限，本府爰辦理「變更觀音(草漯地區)都市計畫(第三次通盤檢討)暨細部計畫案」。



計畫沿革

71.11.03
擬訂計畫發布實施

81.03.03
第一次通盤檢討

93.03.04
第二次通盤檢討
(第一階段)

第二次通盤檢討
(第二階段重劃地區)

98.07.07
第二區整體開發單元
104.09.15

第一區整體開發單元
第三區整體開發單元

106.01.06
第六區整體開發單元

107.01.04
第四區整體開發單元
第五區整體開發單元

□ 法令依據

都市計畫法第26條。

都市計畫定期通盤檢討實施辦法第42、46及47條。

□ 本次座談會辦理依據

依據內政部民國107年1月22日台內營字第1070800103號函附「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」第3點規定：

「都市計畫辦理通盤檢討前，都市計畫擬定機關依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第44條規定辦理公告徵求意見期間，應舉辦座談會，將公告徵求意見之日期及地點連同舉行座談會日期、地點刊登公報、新聞紙及網際網路。」

□ 公告徵求意見時間

自民國112年9月25日起公告30天，並於112年10月19日假桃園市觀音區草漯老人文康活動中心舉辦座談會。

□ 計畫範圍北至觀音工業區聯外道路外緣50公尺及觀音工業區與萬安橋為界，西從下厝溪二號橋往南至大草厝既成道路為止，南由福安橋沿菜寮埤邊緣順桃39號道路，再沿桃園大圳八支線，東至保障橋為界，計畫面積504公頃。

住一	第一種住宅區	電信	電信專用區	公園	公園用地	塔	電路鐵塔用地
住二	第二種住宅區	湖	湖濱遊憩專用區	體育場	體育場用地	環	環保設施用地
低住	低密度住宅區	灌	灌溉設施專用區	兒童遊樂場	兒童遊樂場用地	渠	河流渠道用地
商一	第一種商業區	機	機關用地	綠地	綠地	道	道路用地
商二	第二種商業區	零	零售市場用地	廣	廣場用地	計	計畫範圍線
乙工	乙種工業區	停	停車場用地	郵	郵政用地	重	重劃範圍線
農	農業區	文小	文小用地	電	電力事業用地	再	再發展區範圍線
行	行政區	文中	文中用地	自	自來水事業用地		
農會	農會專用區	文高	文高(職)用地	變	變電所用地		



現行都市計畫概述

□ 計畫年期：民國110年

□ 計畫人口：63,000人

□ 土地使用計畫

劃設9項土地使用分區，面積合計315.05公頃(占計畫總面積62.11%)。

□ 公共設施計畫

劃設19項公共設施用地，面積合計190.95公頃(占計畫總面積37.89%)。



項 目		計畫面積 (公頃)	占都市發展用地 面積比例	占計畫總面積 比例
土地 使用 分區	住宅區	210.43	44.74%	41.75%
	商業區	14.63	3.11%	2.90%
	乙種工業區	2.44	0.52%	0.48%
	農業區	33.61	--	6.67%
	行政區	2.08	0.44%	0.41%
	農會專用區	0.28	0.06%	0.06%
	電信專用區	0.13	0.03%	0.03%
	湖濱遊憩專用區	12.37	2.63%	2.45%
	灌溉設施專用區	37.08	7.88%	7.36%
	小 計	315.05	59.41%	62.11%
公共 設施 用地	機關用地	2.04	0.43%	0.40%
	零售市場用地	1.71	0.36%	0.34%
	停車場用地	3.20	0.68%	0.63%
	文小用地	15.61	3.32%	3.10%
	文中用地	15.61	3.32%	3.10%
	文高(職)用地	3.67	0.78%	0.73%
	公園用地	11.23	2.39%	2.23%
	體育場用地	5.63	1.20%	1.12%
	兒童遊樂場用地	7.06	1.50%	1.40%
	廣場用地	0.75	0.16%	0.15%
	綠地用地	21.79	4.63%	4.32%
	變電所用地	0.36	0.08%	0.07%
	河流渠道用地	3.29	0.70%	0.65%
	郵政用地	0.20	0.04%	0.04%
	電力事業用地	0.05	0.01%	0.01%
	電路鐵塔用地	0.07	0.01%	0.01%
	自來水事業用地	1.96	0.42%	0.39%
	環保設施用地	2.46	0.52%	0.49%
	道路用地	94.26	20.04%	18.70%
小 計	190.95	40.59%	37.89%	
都市發展用地面積		470.39	100.00%	—
計畫總面積		504.00	—	100.00%

發布時間：104.09.15
 (第二階段，第1單元)
 已辦竣重劃(公辦)

發布時間：98.07.07
 (第二階段，第2單元)
 已辦竣重劃(公辦)

發布時間：
 106.01.06
 (第二階段，第3單元)
 已辦竣重劃(公辦)

發布時間：
 98.03.04.
 (第一階段)
 已辦竣重劃(公辦)

發布時間：
 106.01.06
 (第二階段，第6單元)
 已辦竣重劃(公辦)

發布時間：
 107.01.04
 (第二階段，第4單元)
 自辦重劃中

發布時間：
 107.01.04
 (第二階段，第5單元)
 自辦重劃中



再發展區
 已重劃區

土地使用分區管制要點

□ 建蔽率及容積率規定

使用分區/公設用地	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
第一種住宅區	50	120	再發展區
第二種住宅區	50	180	重劃區
低密度住宅區	40	120	埤塘周邊
湖濱遊憩專用區	10	40	
第一種商業區	80	180	再發展區
第二種商業區	80	240	重劃區
乙種工業區	70	210	
農會專用區、行政區	50	250	
電信專用區	50	200	
機關用地	50	250	
郵政、電力、自來水事業用地	50	250	
國小用地、國中用地	50	150	
高中職用地	50	200	
零售市場用地	60	240	
環保設施用地	60	120	

- 本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」有關規定，從事多目標使用，但需配合計畫區之實際發展需要，優先提供停車場設施。
- 建築基地(環保設施用地除外)應自道路境界線退縮四公尺建築，退縮部分應自道路境界線留設二公尺寬人行步道，其餘部分應植栽綠化，退縮部分得計入法定空地。但基地情形特殊提經桃園市都市設計審議委員會審查同意者，從其規定。
- 住宅區及商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在250平方公尺以下者，應留設一部停車空間，超過部分每150平方公尺應增設一部停車空間。
- 本計畫區開發面積大於1,000平方公尺，應於發照前經桃園市都市設計審議委員會審議通過後，始得核發建造執照，變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面積者不在此限。桃園市都市設計審議委員會必要時得依本管制要點精神另訂詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。
- 建築基地內法定空地之1/2應予植栽綠化外，並至少每25平方公尺種植原生喬木一棵，其樹型應完整，樹冠底離地淨高應大於2公尺。

都市計畫辦理通盤檢討前辦理公告
徵求意見期間及舉行座談會
(112.9.25起公告30天)



研擬變更主要計畫及細部計畫草案



變更主要計畫及細部計畫草案
公開展覽30天及辦理說明會



桃園市及內政部都委會審議



計畫核定發布實施

(後續辦理作業)

- 訂於民國112年10月19日(星期四)下午2時整於桃園市觀音區草漯老人人文康活動中心(桃園市觀音區大觀路一段579之1號)舉辦座談會。
- 各公民或團體對計畫案如有任何意見，請利用座談會場所提供之意見表，於公告徵求意見期間以書面載明姓名或名稱及地址，向本府都市發展局及觀音區公所提出。
- 如有疑義，歡迎電洽本府 都市發展局都市計畫科。
(03-3322101#5223 邱小姐)。



本計畫公告徵求民眾意見內容及陳情意見表請掃描左方QRcode或至桃園市政府都市發展局網站，網址：<https://urdb.tycg.gov.tw/>。



意見表達方式

- 任何公民或團體得於公告徵求意見期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向本府提出意見，以供後續檢討作業參考。

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「變更觀音(草漯地區)都市計畫(第三次通盤檢討)暨細部計畫案」意見表						
陳情位置	土地標示：	段	小段	地號		
	門牌號碼：	區 巷	里 弄	鄰 號	路(街) 樓	段
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