



變更觀音都市計畫  
(公共設施用地專案通盤檢討)案

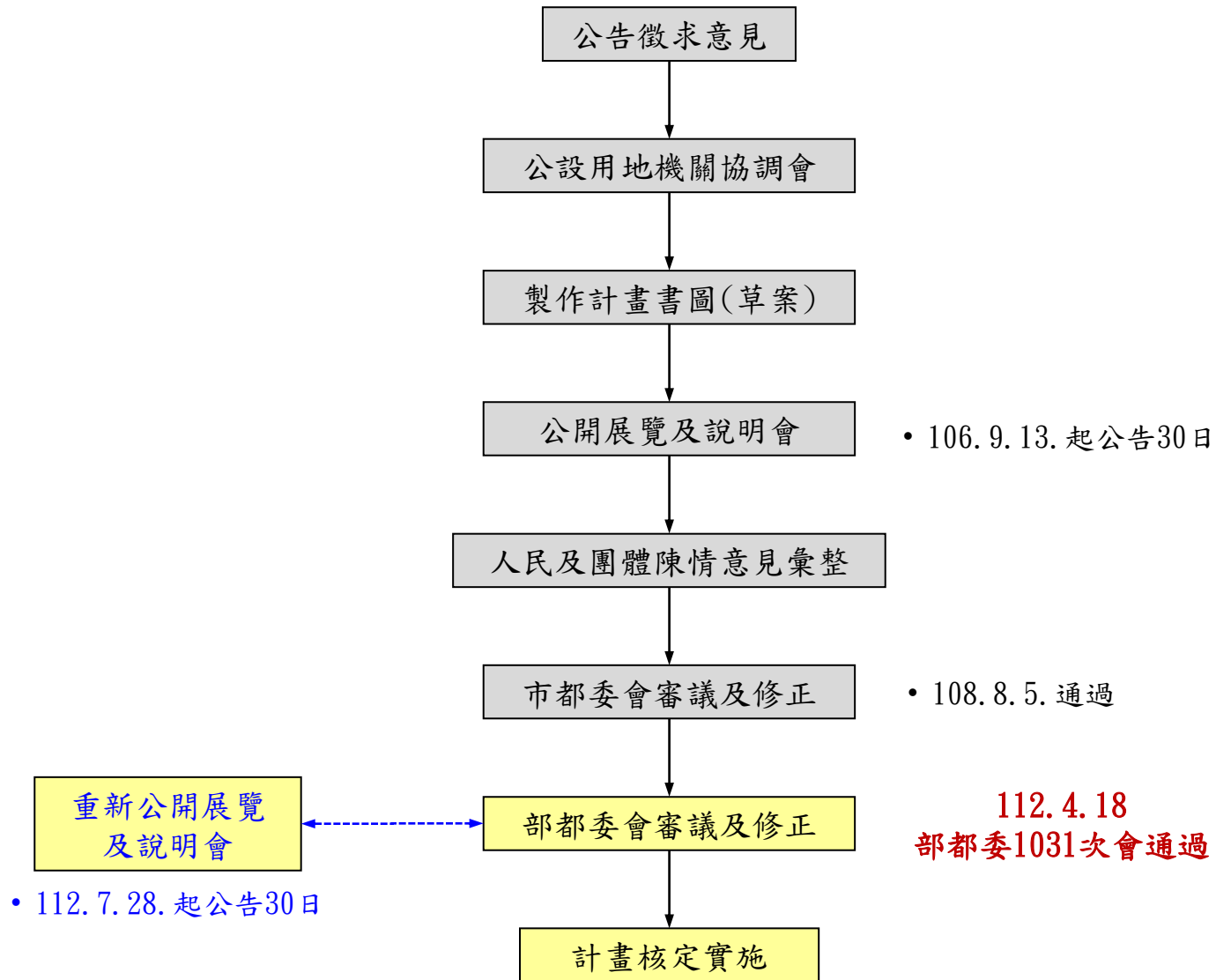
重新公開展覽說明會

桃園市政府

112年8月17日



# 都市計畫檢討作業流程



■ 依據：都市計畫法第19條、第23條及第28條

■ 公告日期：自民國112年7月28日起公告30日

■ 公告方式：

1. 書面：本府都市發展局、觀音區公所公告欄。

2. 網路：本府都市發展局網站(<http://urdb.tycg.gov.tw/>)

3. 登報：刊登於中國時報及本府公報。

■ 說明會時間及地點：

時間：112年8月17日(星期四)上午10時30分

地點：觀音區公所4樓禮堂





# 意見表達方式

■ 依都市計畫法第19條規定，任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向本府提出意見，以供都市計畫委員會審議參考

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「變更觀音都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)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

### ■ 辦理歷程：

- 民國63年11月30日公告實施。
- 民國72年4月20日公告實施變更觀音都市計畫(通盤檢討)案。
- 民國88年12月15日公告實施變更觀音都市計畫(第二次通盤檢討)案。
- 民國95年3月27日公告實施變更觀音都市計畫(第三次通盤檢討)案。
- 民國99年2月5日公告實施變更觀音都市計畫(配合地形圖專案通檢討)計畫案。
- 民國63~99年共辦理4次個案變更

### ■ 計畫人口：11,000人

■ 土地使用計畫：劃設各項使用分區面積合計161.09公頃，占計畫區面積比例85.05%。

■ 公共設施計畫：劃設各項公共設施用地面積合計28.31公頃，占計畫區面積比例14.95%。

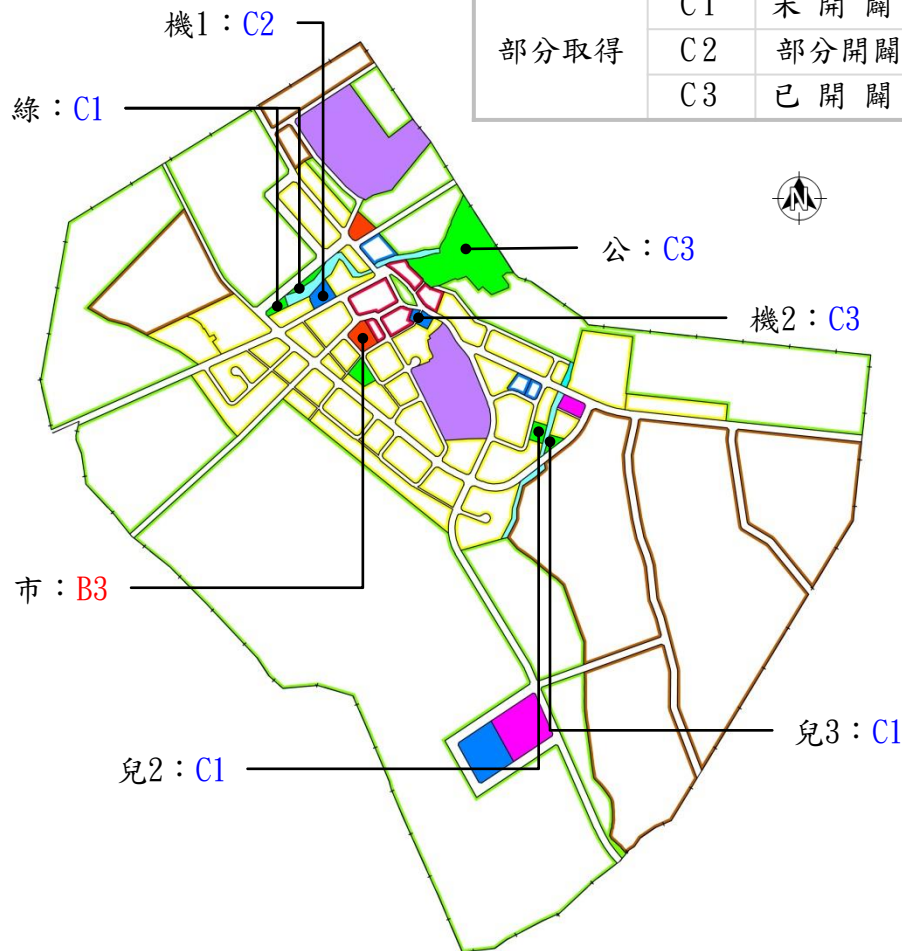


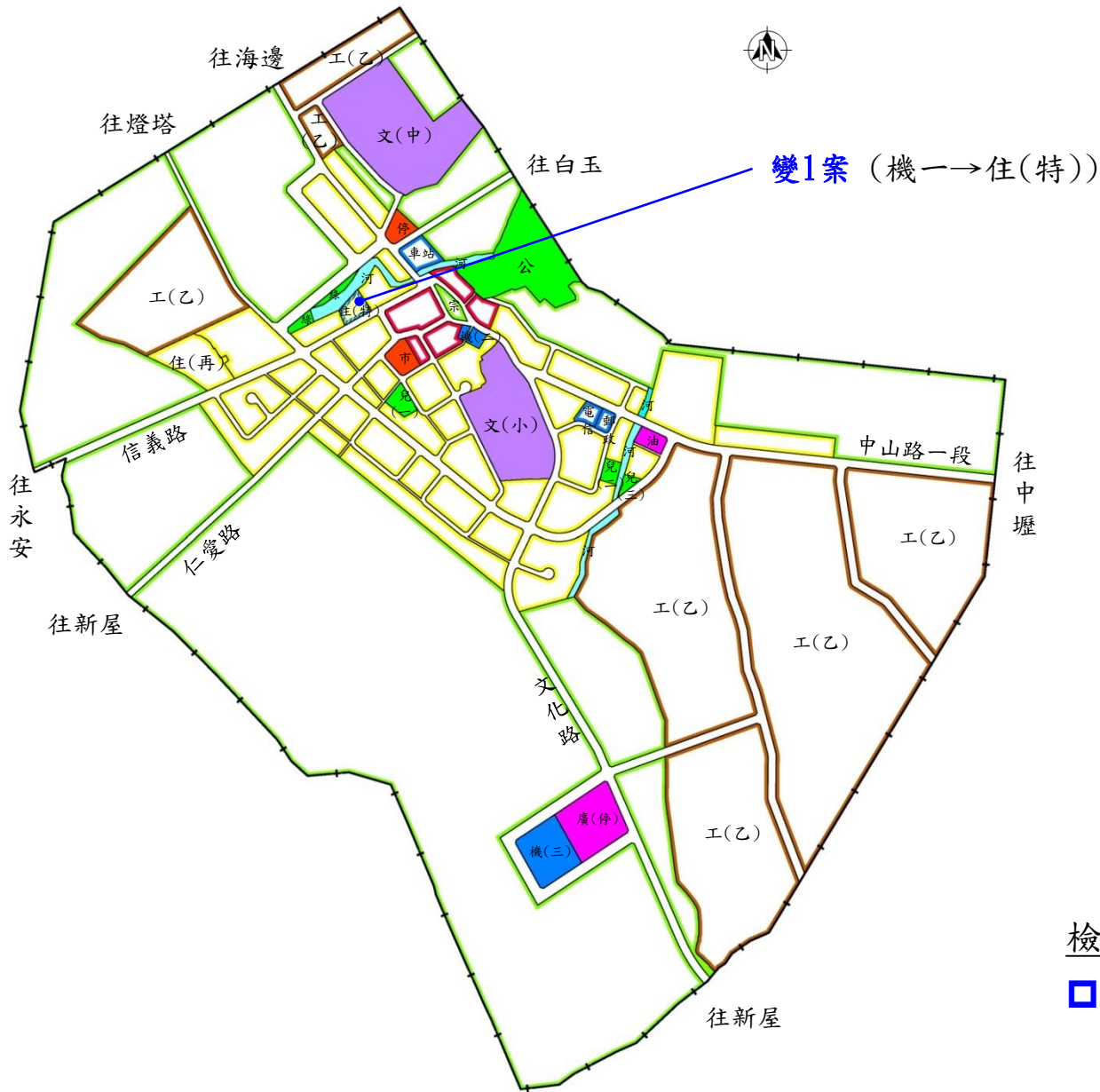
公共設施 用地名稱	劃設情形		取得情形			備註
	編號	面積 (公頃)	已取得 已開闢 (公頃)	已取得 未開闢 (公頃)	未取得 (公頃)	
機關用地	機	1.21	1.04	0.00	0.17	計3處
學校用地	文小	2.57	2.57	0.00	0.00	計1處
	文中	3.79	3.79	0.00	0.00	計1處
市場用地	市	0.25	0.00	0.00	0.25	計1處
停車場用地	停	0.20	0.20	0.00	0.00	計1處
廣場兼 停車場用地	廣停	1.10	1.10	0.00	0.00	--
加油站用地	油	0.17	0.17	0.00	0.00	--
河道用地	-	1.01	0.56	0.00	0.45	--
公園用地	公	2.23	2.20	0.00	0.03	計1處
兒童遊樂場 用地	兒	0.39	0.19	0.13	0.07	計3處
綠地用地	綠	0.18	0.00	0.08	0.10	計2處
人行步道 用地	步	0.32	0.13	0.04	0.15	--
道路用地	道	14.89	11.95	0.15	2.79	--
總計		28.31	23.90	0.40	4.01	

## 觀音都市計畫

- 計畫面積：189.40公頃
- 公共設施用地面積：28.31公頃
- 尚未開闢公設面積：1.49公頃
- 尚未取得公設面積：4.01公頃

取得情形	類別	開闢情形
已取得	A1	未開闢
	A2	部分開闢
未取得	B1	未開闢
	B2	部分開闢
	B3	已開闢
部分取得	C1	未開闢
	C2	部分開闢
	C3	已開闢

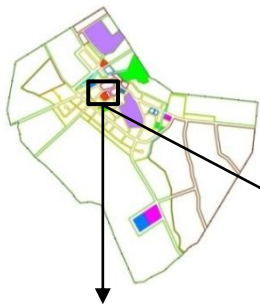




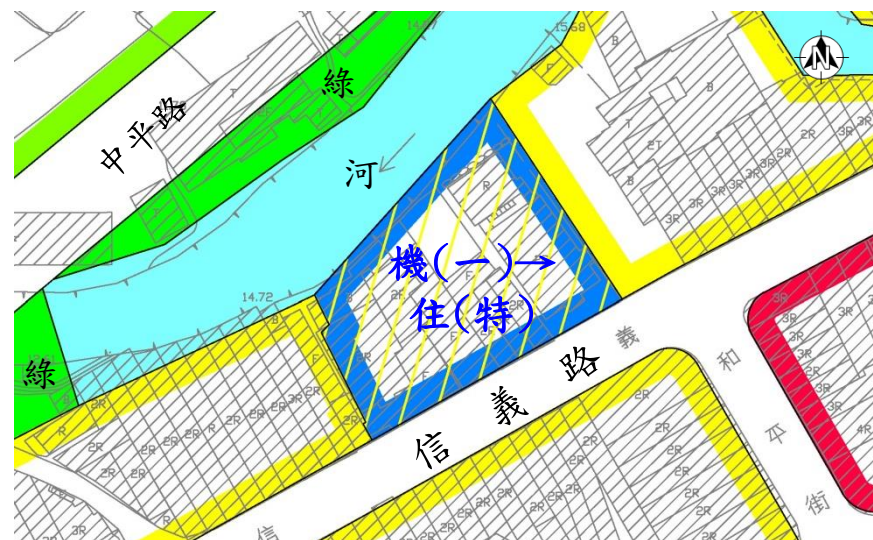
檢討變更內容

■ 變更為住宅區(特)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫區北側，原機(一)用地	機關用地 (0.20)	住宅區 (特) (0.20)	<p>1. 原機(一)用地係供觀音區衛生所使用，該單位已於民國100年搬遷至觀音新行政中心。機(一)用地現況建物密集，如採重劃方式辦理整體開發，費用負擔過高，難以用重劃方式辦理，且現況建物作觀音居家護理所、民宅及民眾服務站等使用類別，變更為住宅區後皆可容許使用，爰本次檢討變更為住宅區(特)。</p> <p>2. 本案為低價值變更為高價值之土地，依本案重劃負擔比例45%原則調降其容積率，變更為住(特)，容積率為不得大於110%。</p>	<p>1. 變更範圍內除公有及公私共有土地外，其餘私有土地所有權人，倘全數同意以該私有土地市價總額45%折算代金，於申請建築執照時繳交予市府，則該私有土地得適用住宅區之容積率。</p> <p>2. 有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。</p> <p>3. 住宅區(特)應依下列規定辦理：住宅區(特)之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於110%。</p>



(產權多為私有(占76%)，且持分者眾多，2筆為公有土地，其管理單位為交通部公路總局、桃園市觀音區衛生所)







簡報完畢