



中華民國 10 4年7月27日 發文

府都計字第1040187532號

市政府

104年7月

變更觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討) (第二階段重劃地區第一區整體開發單元)書

桃 園 市 政 府中華民國 104 年 7 月

項 目	說 明					
都市計畫名稱	變更觀音(草潔地區)都市計畫(第二次通盤檢討) (第二階段重劃地區第一區整體開發單元)案					
變更都市計畫 法令依據	都市計畫法	去第 26 條				
變更都市計畫機關	桃園市政府	府(原觀音鄉公所)				
變更都市計畫之 機關名稱或土地 權利關係人姓名	桃園市政府	守(原觀音鄉公所)				
	公告徵求 意見	自 87.12.1. 起計 30 天。刊登於 87.11.26.、27.計二天,中國時報。				
本案公開展覽起訖日期	公開展覽	第一次: 自 88.12.24.起計 30 天。刊登於 88.12.24.、25.、26.計三天,台灣時報。 第二次: 自 96.11.12.起計 30 天。刊登於 96.11.12.、13.、14.計三天,自由時報。				
	公開說明會	第一次: 89.1.11.上午 9 時 30 分,於觀音鄉老人 活動中心舉行。 第二次: 96.11.28.上午 10 時,於觀音鄉老人活 動中心舉行。				
人民及團體對 本案之反映意見	詳人民及團	图體陳情意見綜理表				
	鄉級	88.10.01. 第 23 屆第 1 次會審議 88.10.06. 第 23 屆第 2 次會審議通過				
本案提交各級	縣 級(改制前)	92.05.22. 第 14 屆第 9 次會審議 93.06.16. 第 14 屆第 19 次會審議 93.09.27. 第 14 屆第 21 次會審議通過				
都市計畫委員會 審核結果	內政部	95. 02. 14. 第 627 次會議審議 96. 03. 27. 第 655 次會議審議 96. 08. 21. 第 665 次會議審議 97. 04. 01. 第 679 次會議審議 97. 08. 26. 第 689 次會議審議通過 102. 10. 15. 第 813 次會議審議通過				

目 錄

壹、計	·畫緣起	1
貳、法	-令依據	2
參、現	.行都市計畫概要	2
肆、變	更內容	13
伍、事	業及財務計畫	18
陸、土	地使用分區管制(第二階段發布實施部分)	19
柒、其	他	20
الدر من	在 割 儿 下 放	
附件一		
附件二		
附件三	. 內政部都市計畫委員會第813次會議紀錄	
	凤 口 丛	
	圖目錄	
圖一	觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)示意圖	6
圖二	分區發展計畫及待重劃區範圍示意圖	
圖三	變更位置示意圖	16
圖四	變更內容示意圖	
·		
	表目錄	
表一	觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用面積表	5
表二	觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地表	7
表三	觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段重劃	
	地區第一區整體開發單元)變更內容明細表	14
表四	事業及財務計畫表	18

壹、計畫緣起

觀音(草漯地區)都市計畫於民國 71 年 11 月 3 日發布實施,74 年辦理第一次通盤檢討,並於 81 年 3 月 3 日發布實施,其間曾辦理 2 次個案變更。本次係依都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定,辦理第二次通盤檢討。

「變更觀音(草潔地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案」(以下簡稱本次通盤檢討)於民國88年10月1、6日經觀音鄉公所都市計畫委員會第23屆第1、2次會審議通過,於民國92年5月22日、93年6月16日及93年9月27日經桃園縣都市計畫委員會第14屆第9、19、21次會審議通過,並提報內政部都市計畫委員會95年2月14日第627次會、96年3月27日第655次會、96年8月21日第665次會、97年4月1日第679次會及97年8月26日第689次會審議通過。另鑑於目前都市計畫書規定以市地重劃方式開發,造成都市計畫核定發布實施後且尚未完成市地重劃前所衍生相關建築執照核發及稅賦問題,經內政部都市計畫委員會決議,本次通盤檢討為配合市地重劃整體開發之期程,及確保計畫具體可行,參據內政部93年11月16日第597次會議審決有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」之規定,採分階段核定。爰此,將本計畫區已重劃完竣或無附帶條件之地區,列為本次通盤檢討之第一階段計畫書、圖報由內政部逕予核定並行發布實施在案。

然除第一階段發布實施之案件外,尚有附帶條件規定應以市地重劃方式整體開發而尚未執行開發之地區。前述待重劃地區共劃分六個重劃單元,各重劃單元應一次辦理整體市地重劃開發,並應先行擬具市地重劃計畫書,送經市地重劃主管機關審核通過後,再檢具變更計畫書、圖報由內政部逕予核定後發布實施。

改制後桃園市政府為加速地方之開發建設,著手辦理重劃地區第一區整體開發單元之市地重劃作業,並依規定先行擬具市地重劃計畫書,於民國 104 年 6 月 24 日經內政部審核通過(詳附件一)。爰此,將上述案件納入第二階段計畫書、圖,並依內政部都市計畫委員會之決議內容修正計畫書、圖完竣,報由內政部逕予核定。

貳、法令依據

都市計畫法第26條。

參、現行都市計畫概要

一、計畫範圍

原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,計畫面積共計 504.00 公頃。

二、計畫年期

以民國 110 年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

計畫人口為63,000人,居住密度每公頃約280人。

四、土地使用分區計畫

(一)住宅區

依計畫之主要幹道及自然地形為界,共劃設7個鄰里單元之 住宅區,合計面積為209.63公頃。

(二)商業區

於計畫區北側既有聚落內台15號道路(4-1號道路)沿線及文中(五)用地西側劃設社區性商業區2處,且於一、三、五、七等鄰里單元內劃設鄰里性商業區4處,合計商業區面積為14.63公頃。

(三)乙種工業區

即計畫區中央之志聯工業股份有限公司,面積 2.44 公頃。

(四)行政區

為配合使用單位,將計畫區內之鄉政中心、文化中心用地及桃園縣農田水利會草潔工作站劃設為行政區,面積 2.08 公頃。

(五)農會專用區

為配合使用單位,將計畫區內現有之農會辦事處劃設為農會專用區,面積為 0.29 公頃。

(六)電信專用區

因應中華電信股份有限公司民營化後用地使用之合法性,將 現有電信機房之使用地劃設為電信專用區,面積為 0.15 公頃。

(七)湖濱遊憩專用區

八股埤及坡瓜子埤風景優美,為獎勵民間投資作多功能之休 閒遊憩使用劃設為湖濱遊憩專用區,面積為11.65公頃。

(八)環保設施專用區

劃設環保設施專用區1處,供資源回收處理使用,面積為2.54 公頃。

(九)灌溉設施專用區

配合都市計畫使用分區劃定規定及趨勢,將現有溜池劃設為灌溉設施專用區,面積為34.85公頃。

(十)農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區,面積為33.61公頃。

五、公共設施計畫

(一)機關用地

共劃設機關用地6處,合計面積2.00公頃。

(二)零售市場用地

共劃設零售市場用地 8 處,合計面積 1.70 公頃。

(三)停車場用地

共劃設停車場用地16處,合計面積3.16公頃。

(四)學校用地

- 1. 文小:共劃設文小用地7處,合計面積 15.56 公頃。
- 2. 文中: 共劃設文中用地 5 處,合計面積 15.66 公頃。
- 3. 文高(職): 共劃設文高(職)用地1處,合計面積3.63公頃。

(五)公園用地

共劃設社區公園 3處,合計面積為 11.27 公頃。

(六)體育場用地

劃設體育場用地1處,合計面積為5.56公頃。

(七)兒童遊樂場用地

共劃設兒童遊樂場用地21處,面積7.02公頃。

(八)廣場用地

共劃設廣場用地3處,合計面積0.74公頃。

(九)綠地

共劃設綠地28處,合計面積22.33公頃。

(十)變電所用地

劃設變電所用地1處,面積0.36公頃。

(十一)河流渠道用地

設置15公尺及8公尺渠道以為排水灌溉之用,合計面積6.59 公頃。

(十二)郵政用地

劃設郵政用地1處,面積0.20公頃。

(十三)電力事業用地

劃設電力事業用地1處,面積0.05公頃。

(十四)電路鐵塔用地

共劃設電路鐵塔用地5處,合計面積0.08公頃。

(十五)自來水事業用地

劃設自來水事業用地1處,面積1.96公頃。

六、交通系統計畫

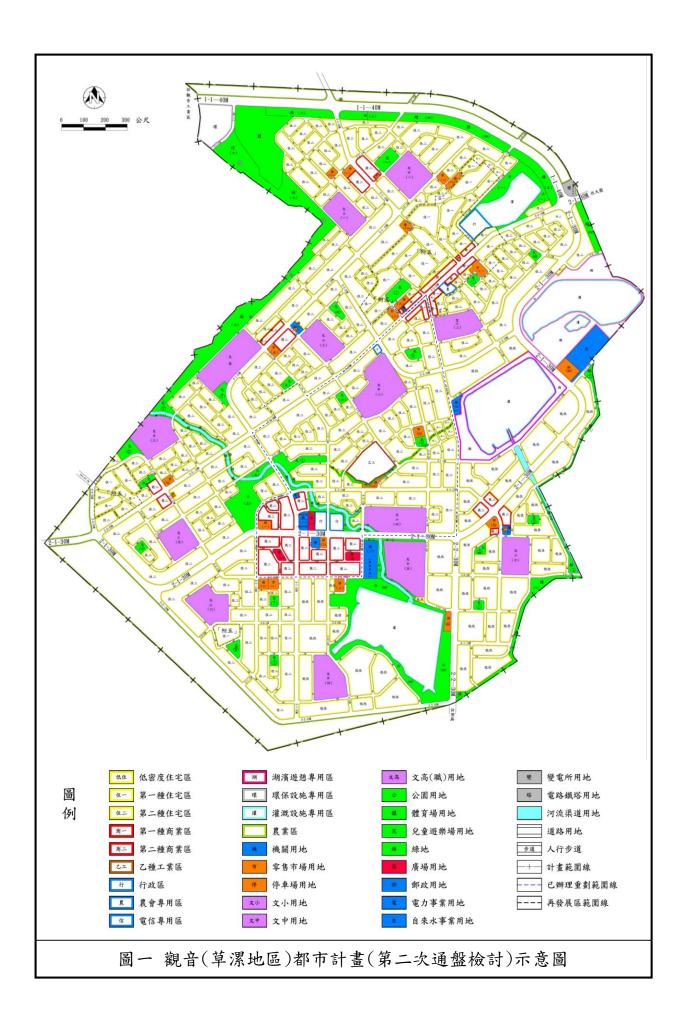
依道路機能分別劃設寬 40 公尺及 30 公尺聯外道路; 20 公尺及 15 公尺主要道路; 12 公尺及 10 公尺次要道路; 8 公尺、7 公尺及 6 公尺出入道路等,合計道路面積為 94.26 公頃。

表一 觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用面積表

	石 口	計畫面積	佔都市計畫面積	佔都市發展用地
	項目	(公頃)	百分比(%)	面積百分比(%)
	住宅區	209.63	41.59	48.87
土地	商業區	14.63	2.90	3. 41
	乙種工業區	2.44	0.48	0.57
	農業區	33. 61	6. 67	_
	行政區	2. 08	0.41	0.48
使用	農會專用區	0.29	0.06	0.07
H 分	電信專用區	0.15	0.03	0.03
刀區	湖濱遊憩專用區	11.65	2. 31	2. 72
<u> </u>	灌溉設施專用區	34. 85	6. 91	_
	環保設施專用區	2. 54	0.50	0.59
	小 計	311.87	61.88	56. 75
	機關用地	2.00	0.40	0.47
	零售市場用地	1.70	0.34	0.40
	停車場用地	3. 16	0.63	0.74
	文小用地	15. 56	3.09	3.63
	文中用地	15.66	3.11	3.65
	文高(職)用地	3. 63	0.72	0.85
	公園用地	11. 27	2. 24	2.63
公山	體育場用地	5. 56	1.10	1.30
共設	兒童遊樂場用地	7. 02	1.39	1.64
政施	廣場用地	0.74	0.15	0.17
旭用	綠地	22. 33	4.43	5. 21
地	變電所用地	0.36	0.07	0.08
	道路用地	94. 26	18. 70	21.97
	河流渠道用地	6. 59	1.31	_
	郵政用地	0.20	0.04	0.05
	電力事業用地	0.05	0.01	0.01
	電路鐵塔用地	0.08	0.02	0.02
	自來水事業用地	1. 96	0.39	0.46
	小 計	192. 13	38. 12	43. 25
	都市發展用地面積	428. 95	_	100.00
	都市計畫面積	504.00	100.00	_

註:1.都市發展用地不含農業區、溜池、灌溉專用區及河流渠道。

^{2.} 表中所列面積為電腦重新量測而得,應以核定計畫圖實地分割面積為準。



表二 觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地表

項目	編號	面積 (公頃)	位置	備註
	機一	0.35	原機(一)	警政消防用地
	機二	1.09	原機(二)	醫院用地
	機四	0.25	原公(三)西側	草漯派出所預定地
機關用地	機五	0.03	原機(五)	郵政、衛生所用地
	機六	0.15	原機(六)	警政、消防、郵政、衛生所用地
	機八	0.13	原機(八)	警政、消防、郵政、衛生所用地
	小 計	2.00		
	市一	0.20	原市(一)	
	市二	0.20	原市(二)	
	市三	0.18	原市(三)	
	市五	0.22	原市(五)	
零售市場用地	市六	0.24	原市(六)	
	市七	0.18	原市(七)	
	市八	0.24	原市(八)東側	
	市九	0.24	原市(九)	
	小 計	1.70		
	停一	0.24	原停(一)	
	停二	0.15	原停(二)	
	停三	0.26	原停(三)	
	停四	0.57	原停(四)	
	停 五	0.27	原停(五)	
	停六	0.22	原停(六)	
	停七	0.03	原停(七)	
	停八	0.03	原停(八)	
停車場用地	停九	0.03	原停(九)	
	停十	0.03	原停(十)	
	停十一	0.34	原兒(十九)	
	停十二	0.17	原兒(一)	
	停十三	0.22	原兒(二)	
	停十四	0.19	原兒(三)	
	停十五	0.18	原兒(八)	
	停十六	0.23	原市(八)	
	小 計	3.16		

(續)表二 觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地表

項目	編號	面積 (公頃)	位 置	備	註
	文小一	2.00	原文小(一)		
	文小二	2.11	草漯國小		
	文小三	1. 98	原文小(三)		
	文小四	3. 10	原文小(四)		
	文小五	2.00	原文小(五)		
	文小六	2. 25	原文小(六)		
學校用地	文小七	2.12	原文小(七)		
字仪用地	文中一	2. 48	原文中(一)		
	文中二	3. 96	草漯國中		
	文中三	2. 76	原文中(三)		
	文中四	2. 55	原文中(四)		
	文中五	3. 91	原文中(五)		
	文高職	3.63	原文高職		
	小 計	34. 85			
	公一	2.11	原公(一)		
公園用地	公四	6. 42	原公(四)		
公園用地	公 五	2. 74	原公(五)		
	小 計	11. 27			
體育場用地		5. 56	計畫區西北側		
	兒四	0.19	原兒(四)		
	兒 五	0. 23	原兒(五)		
	兒 六	0.20	原兒(六)		
	兒七	0.20	原兒(七)		
	兒 九	0. 23	原兒(九)		
	兒 十	0. 21	原兒(十)		
兒童遊樂場	兒十一	0. 21	原兒(十一)		
用地	兒十二	0.20	原兒(十二)		
	兒十三	0. 22	原兒(十三)		
	兒十四	0.20	原兒(十四)		
	兒十五	0.21	原兒(十五)		
	兒十六	0.65	原兒(十六)		
	見十七	0.63	原兒(十七)		
	兒十八	0.32	原兒(十八)		

(續)表二 觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地表

項目	編號	面積 (公頃)	位置	備 註
	兒十九	0. 21	原市(四)	原兒(十九)變更為停(十一)
	兒二十	0.30	原兒(二十)	
	兒二十一	0.40	原兒(二十一)	
兒童遊樂場	兒二十二	0.37	原兒(二十二)	
用地	兒二十三	0.94	原兒(二十三)	
	兒二十四	0.56	原兒(二十四)	
	兒二十五	0.34	原兒(二十五)	
	小 計	7. 02		
	廣一	0. 26	原廣(一)	
产坦田山	廣二	0. 21	原廣(二)	
廣場用地	廣 三	0. 27	原廣(三)	
	小 計	0.74		
	綠 二	1. 26	原綠(二)	
	綠 三	1.08	原綠(三)	
	綠四	2.10	原綠(四)	
	綠 五	1. 28	原綠(五)	
	綠六	0.73	原綠(六)	
	綠七	9.86	原綠(七)	
	綠八	0.05	原綠(八)	
	綠九	0. 28	原綠(九)	
	綠 十	0.06	原綠(十)	
	綠十一	0.05	原綠(十一)	
綠地	綠十二	0.33	原綠(十二)	
	綠十三	0. 25	原綠(十三)	
	綠十四	0.38	原綠(十四)	
	綠十五	0.06	原綠(十五)	
	綠十六	0. 27	原綠(十六)	
	綠十七	0.42	原綠(十七)	
	綠十八	0.79	原綠(十八)	
	綠十九	0.45	原綠(十九)	
	綠二十	1.48	原綠(二十)	
	綠二十一	0. 21	原綠(二十一)	
	綠二十二	0.06	原綠(二十二)	

(續)表二 觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地表

項目	編號	面積 (公頃)	位置	備註
	綠二十三	0.19	原綠(二十三)	
	綠二十四	0.50	原綠(二十四)	
	綠二十五	0.09	原綠(二十五)	
綠地	綠二十六	0.02	原綠(二十六)	
※ 地	緑二十七	0.03	原綠(二十七)	
	綠二十八	0.02	原綠(二十八)	
	綠二十九	0.03	原綠(二十九)	
	小 計	22. 33		
變電所用地		0.36	計畫區東北側	
道路用地		94. 26		
河流渠道用地		6. 59		
郵政用地		0.20	計畫區中央	
電力事業用地		0.05	計畫區中央	
電路鐵塔用地		0.08	計畫區西北側	共五處
自來水事業用地		1.96	計畫區東側	
合 計		192.13		

註:表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

七、分區發展計畫

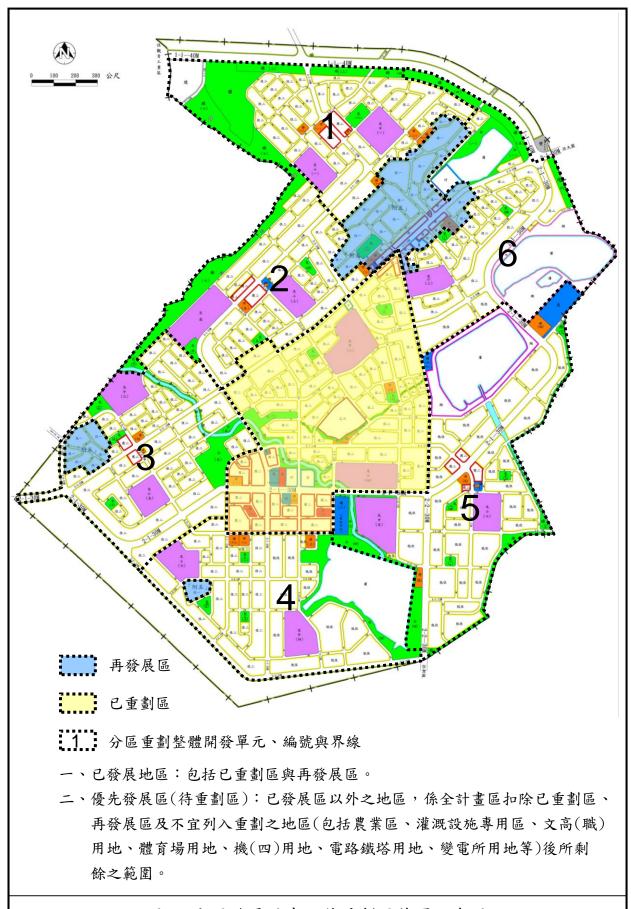
為使計畫區能循序發展,本計畫乃配合實際發展及地方負擔, 訂定分區發展計畫,其中各分區之劃設原則如下:

- (一)已發展地區:包括已重劃區與再發展區。
 - 1. 已重劃區:計畫區中央已完成市地重劃開發之地區,係自民國71年到民國80年完成開發,面積共計78.67公頃。
 - 2. 再發展區:既有三處建物密集之舊聚落地區,包括計畫區北側 (22.12 公頃)、西側(3.69 公頃)與西南側(0.92 公頃)等 3 處。

(二)優先發展區:指前項已發展區以外之地區。

優先發展區係全計畫區扣除已重劃區、再發展區及不宜列入 重劃之地區(包括農業區、灌溉設施專用區、文高(職)用地、體 育場用地、機(四)用地、電路鐵塔用地、變電所用地等)後所剩 餘之範圍,指定為待重劃區,面積共計 312.10 公頃。

待重劃區自本次通盤檢討後,得依房地產市場發展需要陸續辦理開發。為利於重劃之執行,避免蛙躍式發展,待重劃區共劃分為六區整體開發單元,各分區整體開發單元應一次辦理整體重劃開發,其附帶條件如下:「待重劃區之開發,由桃園縣政府或民間團體依平均地權條例相關規定,先行擬具市地重劃計畫書,送經市地重劃主管機關審核通過後,再檢具變更計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施;如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書,送經市地重劃主管機關審核通過者,由桃園縣政府於期限屆滿前敘明理由,重新提會審議延長開發期程。委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者,將於下次辦理通盤檢討時,變更為農業區。」



圖二 分區發展計畫及待重劃區範圍示意圖

肆、變更內容

本都市計畫區原計畫規定應以市地重劃方式開發面積計 435.79 公頃,惟因市地重劃範圍不明確,自原都市計畫發布實施(71.11.3.)迄今僅完成第一期重劃(面積約77.36 公頃),其餘未完成市地重劃地區,尚約358.43 公頃,且因公共設施負擔比例過高,辦理重劃室礙難行。為解決上開市地重劃開發問題,經內政部都市計畫委員會96.8.21.第665次會議決議,依「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」規定辦理,即尚未重劃地區之開發應先行擬具市地重劃計畫書,送經市地重劃主管機關審核通過後,再檢具變更計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施;待重劃區共劃分為六個分區整體開發單元,各分區整體開發單元應一次辦理整體重劃開發。

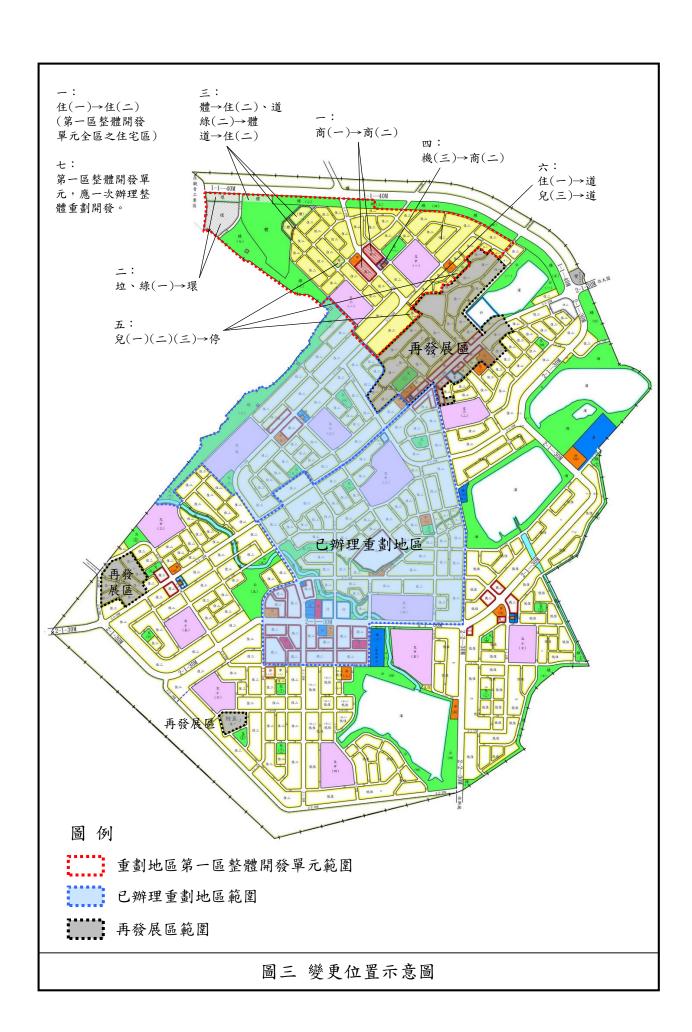
改制後桃園市政府為加速地方之開發建設,著手辦理重劃地區第一區整體開發單元之市地重劃作業,依前開內政部都委會決議先行擬具市地重劃計畫書,並於 104.6.24.經內政部審核通過(詳附件一)。爰此,本次通盤檢討第二階段納入計畫書、圖之變更案件為上述之重劃地區第一區整體開發單元,變更內容詳表三所示。

表三 觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段重劃地區第 一區整體開發單元)變更內容明細表

核定	新	原	, w	變更	內容	<i>₩</i> - - n 1
編號	編號	編號	位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由
1	ニナセ	二十四		第一種住宅區 (22.04) 第一種商業區 (1.19)	第二種住宅區 (22.04) 第二種商業區 (1.19)	1.計畫區人口調降,同時又降低 部分公共設施面積,必須適度 降低容積率。 2.考量重劃區與再發展區之公 平原則,指定再發展區範圍內 之商業區為商一、住宅區為住 一;指定重劃範圍內之商業區 為商二、住宅區為住二。
-	+ -	+ -	重第開元監整單	垃圾處理場用地 (1.92) 綠地(一) (0.62)	環保設施專用區 (1.92) 環保設施專用區 (0.62)	1. 觀音區已有足夠之垃圾處理場用地,變更為環保設施專用區可供資源回收處理。 2. 調整不必要之公共設施名稱,避免重劃配地之困擾,且政府無需徵收本項公共設施用地,提高重劃之可行性。
=	+ -	十五		第一區整 體開發單	體育場用地 (0.96) 綠地(二) (0.54) 道路用地 (0.04)	第二種住宅區(0.76) 道路用地(0.20) 體育場用地 (0.54) 第二種住宅區 (0.04)
四	十 三	十 三		機關用地(三) (0.14)	第二種商業區 (0.14)	删除不必要之公共設施用地, 變更為鄰近相同使用分區,以 增加重劃之可行性。
五	- +	九		兒童遊樂場用地 (一)(0.17) 兒童遊樂場用地 (二)(0.22) 兒童遊樂場用地 (三)(0.19)	停車場用地 (0.17) 停車場用地 (0.22) 停車場用地 (0.19)	因應主要聚落區內較高之停車 需求,將畸零狹小之兒童遊樂 場變更為停車場,以彌補停車 空間之不足。
六	二十四	+ +		第一種住宅區 (0.02) 兒童遊樂場用地 (三)()	道路用地 (0.02) 道路用地 ()	配合忠孝路後段道路系統現況。

7	亥定	新	原	, W	變更	內容	(d) T 1
4	編號	編號	編號	位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由
	t	二十六	十	開發方式規定內容	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	待重劃區共豐 區上 一 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 一 三 一 三 。 , 整 體 一 一 元 , 整 體 一 一 元 , , 整 體 一 一 、 , 整 一 一 、 一 、 一 、 一 、 一 、 一 、 一 、 一 、 五 門 一 。 一 、 一 、 一 、 一 、 一 、 一 、 一 、 一 、 一 、	明確訂定本重劃區範圍,以利重 劃工作之推動,並避免零星蛙躍 式發展,採分區單元整體開發。

- 註:1.凡未指明變更部分,均應以原計畫為準。
 - 2. 表內所載面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。
 - 3. 表中「--」表示面積過小,不予列計。
 - 4.「新編號」與「原編號」係為內政部都市計畫委員會第665次會議紀錄之變更編號。





伍、事業及財務計畫

一、開發方式:

本區為重劃地區第一區整體開發單元,應以市地重劃方式開發,並一次整體辦理。

故依平均地權條例規定,本計畫區公共設施用地除體育場用地 採徵收方式取得外,餘皆以市地重劃方式開發取得。

二、辦理機關:桃園市政府。

表四 事業及財務計畫表

		土地	取得	方式	開發	經費(萬)	元)		預定	
公共設施 用地種類	面積 (公頃)	徴收	市地重劃	其他	市地重劃作 業費或徵收 補償費	工程費	合 計	主辨單位	完成期限	經費 來源
體育場	5. 62	>						桃園市政府	民國 108 年	編列預 算或自 籌
零售市場	0.40		>							
兒童遊樂場	0.65		>							依市地
綠地	5. 88		>		65, 650	84, 000	149, 650	桃園市	民國	重劃實 施辦法
停車場	0.62		>					政府或 民間辨	108	於重劃
文 小	1.97		\					理	年	作業過 程籌措
文 中	2. 48		V							經費
道 路	8. 56		V							

- 註:1.預定完成期限得由主辦單位視年度財務狀況及實際辦理進度酌予調整。
 - 2. 開發經費應以實際辦理開發時之當期工程物價為準。
 - 3. 表內所載面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

陸、土地使用分區管制(第二階段發布實施部分)

- 第一點 本要點依據都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第35條 之規定訂定之。
- 第二點 第二種住宅區,屬重劃區內之住宅區,建蔽率不得大於 50%, 容積率不得大於 180%。
- 第三點 第二種商業區,屬重劃區內之商業區,建蔽率不得大於 80%, 容積率不得大於 240%。
- 第四點 環保設施專用區以供垃圾分類廠、轉運站、資源回收站及事業 廢棄物處理設施使用,且應自基地境界線退縮十公尺以上建築, 並於退縮地綠化或設置人行步道與景觀設施,其建蔽率不得大 於40%,容積率不得大於60%。
- 第五點 學校用地國中以下者,建蔽率不得大於50%,容積率不得大於150%。
- 第六點 零售市場用地之建蔽率不得大於 60%,容積率不得大於 240 %。
- 第七點 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。
- 第八點 建築基地(環保設施專用區除外)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。但基地情形特殊經提桃園市都市設計審議委員會審查同意者,從其規定。
- 第九點 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。
- 第十點 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。

- 第十一點 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。
- 第十二點 本要點未規定事項,應依其他相關法令辦理。

柒、其他

- 一、為未來都市發展考量及確保計畫具體可行,請桃園市政府依平均地權條例相關規定,先行擬具市地重劃計畫書,送經市地重劃主管機關審核通過後,再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施;內政部都市計畫委員會第813次審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者,於下次辦理通盤檢討時,變更為農業區。
- 二、本次變更書圖未註明變更者皆以原計畫為準。

附件一

重劃地區第一區整體開發單元重劃計畫書審核函

號: 保存年限:

內政部 函

地址:10017臺北市中正區徐州路5號

聯絡人:趙時民

聯絡電話:04-22502228

電子信箱: chm@land. moi. gov. tw

受文者:桃園市政府

發文日期:中華民國104年6月24日

發文字號:內授中辦地字第1041305261號

速別:普通件

密等及解密條件或保密期限:

附件:

主旨:所送貴市第35期觀音區草潔(第1區整體開發單元)市地重

劃計畫書草案1案,復請查照。

說明:

一、復貴府104年6月12日府地重字第1040149129號函。

二、本計畫書草案經審核尚無不合,請於重劃區所在都市計畫 變更主要計畫及細部計畫案依程序發布實施後,將其發布 日期及文號補註於重劃計畫書,並加蓋印信及騎縫章後再 行報部核定。另針對土地所有權人之異議,亦請妥為處理 ,以減少開發阻力,

正本:桃園市政府

副本:本部營建署、地政司(中)(土地重劃科) 19015-06-25

第1頁,共1頁

附件二

內政部都市計畫委員會第665次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第665次會議紀錄

一、時間:中華民國96年8月21日(星期二)上午9時30分。

二、地點:本部營建署 601 會議室。

三、主席:李兼主任委員逸洋(宣布開會時兼主任委員不克出席,由林

兼副主任委員美珠代理主席)。

紀錄彙整:陳志賢、陳富義

四、出席委員: (詳會議簽到簿)。

五、列席單位及人員: (詳會議簽到簿)。

六、確認本會第664次會議紀錄。

決 定:確定。

七、核定案件:

第1案:台北縣政府函為「變更淡水都市計畫(第三次通盤檢討)再 提會討論案(變更內容明細表新編號六)」。

第2案:台北縣政府函為「變更樹林都市計畫(「停十二」停車場用地為機關用地)案」。

第3案:台北縣政府函為「變更新店都市計畫(部分乙種工業區為第四種住宅區)再提會討論案」。

第4案:桃園縣政府函為「變更觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)再提會討論案」。

第5案:桃園縣政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(新中北路中原大學附近地區)案」。

第6案:雲林縣政府函為「變更土庫都市計畫(配合高速鐵路雲林車站聯外道路土庫交流道聯絡道改善計畫)案」。

第7案:花蓮縣政府函為「變更花蓮都市計畫(公園「I-13」用地部分為機關用地)案」。

第8案:台南縣政府函為「變更新營都市計畫(部分「機六」機關用地 及「公十」公園為住宅區)案」。

八、報告案件:

第 1 案:彰化縣政府函為「變更彰化市都市計畫(配合彰化火車站北 區都市更新)案」。

九、臨時動議核定案件:

第 1 案:台南市政府函為「變更台南市主要計畫(配合鹽水污水 處理廠用地變更)案」。

第 2 案:內政部為「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配 合第 2 次通盤檢討)(土地使用分區管制要點部分)再提 會討論案」。 第 4 案:桃園縣政府函為「變更觀音(草漯地區)都市計畫(第 二次通盤檢討)再提會討論案」。

說 明:

- 一、本案業經桃園縣都市計畫委員會第 14 屆第 9、19 及 21 次會審議通過,並准桃園縣政府 94 年 7 月 27 日府城鄉字第 0940198003 號函檢送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據:都市計畫法第26條。
- 三、變更計畫範圍:詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容:詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見:詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案經簽奉核可,由本會馮前委員正民(召集人)、洪委員啟東、林委員俊興、吳前委員萬順(後由孫委員實鉅接任)及黃前委員光輝(後由劉委員佳鈞接任)等5位委員組成專案小組,專案小組分別於94年9月27日、94年11月28日及95年1月3日召開3次會議審查完竣,並獲致具體審查意見,經提本會95年2月14日第627次會審議決議:「本案請桃園縣政府依照本會專案小組審查意見補充書面資料,並請原專案小組繼續審查後,再提會討論。」,案經桃園縣政府依本會上開決議,以95年7月26日府城鄉字第095214323號函檢

送補充書面資料等到部。

- 七、復經原專案小組分別於 95 年 8 月 29 日及 95 年 12 月 14 日召開 2 次會議審查完竣,並獲致具體審查意見,經提本會 96 年 3 月 27 日第 655 次會審議決議:「一、本案由於調降計畫人口之際,同時又將公園用地、學校用地等公共設施用地變更為住宅區,二者顯有競合關係,尚待釐清,且涉及公共設施用地縮減後,對都市環境所產生之負面影響等課題,故請桃園縣政府參照會中委員所提意見,詳細補充書面資料,送由原專案小組妥為審查並研提具體審查意見後,再提會討論。二、爲增加本案之周延及嚴謹,專案小組審查時,請加邀本會專家學者委員參予提供意見。」。
- 八、嗣經原專案小組分別於 96 年 5 月 25 日及 96 年 6 月 21 日加邀本會專家學者委員召開 2 次會議審查完竣,並獲 致具體審查意見,爰再提會討論。
- 決 議:本案准照本會專案小組審查意見(詳附錄)通過,並退請 桃園縣政府依照修正計畫書、圖後,報由內政部逕予核 定,免再提會討論。

【附錄】本會專案小組審查意見:

觀音(草漯地區)都市計畫原係配合觀音工業區之開發,預估未來之發展而劃定,計畫面積 504 公頃,並訂定

計畫人口為 89,000 人。惟經過 20 餘年來之發展,至 94 年統計資料現有人口僅達7196人,未達計畫人口之10%, 且由於本計畫區規定,應以市地重劃方式開發,面積計有 435.79 公頃,迄今僅完成第一期重劃(面積約77.36公 頃),其餘未完成市地重劃地區,尚有約358.43公頃之多, 因公共設施負擔比例約 45%,土地所有權人分回比例僅約 47%, 辦理市地重劃窒礙難行。為解決上開市地重劃開發問 題,桃園縣政府爰辦理本次檢討變更,亦由於本次通盤檢 討變更內容幅度甚大且複雜,並涉及計畫人口之調降、重 劃範圍之調整及容積率降低等重大措施,影響人民權益至 鉅,為求慎重周延,故先提經本會 95 年 2 月 14 日第 627 次會決議同意依「(一)調降計畫人口。(二)調整市地重劃 範圍。(三)適度降低公共設施用地(45%調降約為 37%)。 (四)適度調降住宅區之容積率。(五)增設低密度住宅區。 (六)設定重劃地區之開發時限。」等原則審查,專案小組 遂依上開原則審查完竣,並提經本會96年3月27日第655 次會決議略以:「一、本案由於調降計畫人口之際,同時又 將公園用地、學校用地等公共設施用地變更為住宅區,二 者顯有競合關係,尚待釐清,且涉及公共設施用地縮減後, 對都市環境所產生之負面影響等課題,故請桃園縣政府參 照會中委員所提意見,詳細補充書面資料,送由原專案小

組妥為審查並研提具體審查意見後,再提會討論。…」,由 於縣政府業已參照本會 96 年 3 月 27 日第 655 次會決議補 充書面資料,重新修正計畫人口,減少公園用地、學校用 地等公共設施用地之變更,降低計畫區總樓地板面積(僅 為原計畫總樓地板面積 81%),並將該重劃區分為六區辦理 (如附圖一),以利整體開發。故建議除下列各點外,其餘 照桃園縣政府核議意見通過。

- 一、為配合市地重劃整體開發之期程,及確保計畫具體可行,參據本部93年11月16日第597次會議,有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」,依下列各點辦理:
 - (一)請桃園縣政府依平均地權條例相關規定,先行擬具市 地重劃計畫書,送經市地重劃主管機關審核通過後,再 檢具變更計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施;如無 法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計 畫書,送經市地重劃主管機關審核通過者,請桃園縣政 府於期限屆滿前敘明理由,重新提會審議延長上開開發 期程。
 - (二)尚未重劃地區劃分六區整體開發單元,且各區重劃負擔力求一致,如有其他規範內容,應列入市地重劃計畫書中敘明。

- (三)委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照第(一)項 意見辦理者,於下次辦理通盤檢討時,變更為農業區。
- 二、有關都市防災計畫,請縣政府依據「都市計畫定期通盤檢 討實施辦法」規定,並參照台灣省都會區環境地質資料, 針對本計畫區環境敏感地區可能發生之災害,就防災避難 場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項, 補充規劃並納入計畫書內作為執行之依據。
- 三、污水下水道普及率為評估城市競爭力的重要指標,為確保 都市體質及居住環境衛生,請縣政府將本計畫區目前垃圾 處理方式及污水下水道系統規劃方案於計畫書中予以敘 明,以為公共服務基礎設施之參據。
- 四、為加強落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 27 條「計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求,檢討其存廢。」規定,請縣政府於計畫書內適當章的,妥予載明既成道路之檢討是否納入都市計畫道路系統,並對擬納入都市計畫道路系統部分提出土地取得方式及相關解決對策、配套措施之處理原則,以踐行司法院大法官會議釋字第 400、513 號解釋文,並符憲法保障人民財產權之旨意。
- 五、為利執行,本次通盤檢討之變更案規定採捐贈或回饋方式 辦理者,土地所有權人應與縣政府簽訂協議書,並納入計

畫書,再行檢具變更計畫書、圖,報由內政部逕予核定。 六、請縣政府查明有關經本會同意採納或修正者,如與公開展 覽草案之變更內容不一致部分,為避免影響他人權益,請 該府補辦公開展覽,公開展覽期間如無公民或團體提出異 議則准予通過,否則再提會討論。

- 七、桃園縣政府得視實際發展需求,分階段報由內政部核定後,依法發布實施。
- 八、有關觀音鄉公所列席人員於會中所提,本計畫區尚有部分 已辦理完成市地重劃地區,卻仍納入應重劃整體開發單元 辨理乙節,請縣政府查明依法處理並於計畫書內敘明辦理 情形,以利查考。

九、變更內容明細表部分:如附表一。

十、土地使用分區管制要點:如附表二。

十一、再發展區管制要點: 附表三。

【附表一】變更觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

新	原	小 四	變更	內容	/数 五 ru	本會專案小組
編號	編號	位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由	審查意見
_	1	計畫目標 年	民國 90 年	民國 120 年	配合計畫人口重新預測 之目標年而予以調整。	配合國土計畫之計畫 年期,修正為民國110 年。
=	11	計畫人口	89, 000 人	55, 000 人	1. 考量觀音工業區 開發, 東華 開發, 東華 大人 大人 大人 大人 大人 大力 大力 大力 大力 大力 大力 大力 大力 大力 大力	
=		計畫區中 央文(二) 北側	電信用地 (0.08)	第二種住宅區 (0.08)	附帶條件(附一):	理由:「本區屬已重劃

四	五	計畫區中央 (二)北側	電信用地 (0.15)	電信專用區(0.15)	因應中華電信股份有限 公司民營化後用地使用 之合法性。	照通電「省條項「用用提他計依縣過信都施之目都分地出附畫據所請明書計與第用計及變捐項為核縣明書, 五時畫公變捐項為議政,法第款,土共原或納行意府如台三規應地設則或納行見洽依灣十定依使施」其入之
---	---	-------------	----------------	-------------	-----------------------------------	---

新	原	小 坚	變更	內容	総再冊上	本會專案小組
編號	編號	位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由	審查意見
五	四人2	計畫區中央	機關用地 (四) (0.20)	第一種商業區(0.20)	1. 現有原 內 用	變更後開發義務負擔捐贈事項之計算公式」規定,除將附帶條件之計算捐獻代金比例(15%)調整為 22%外,其餘照
六	七人2	, — .	公園用地(二) (7.17)	湖濱遊憩專用區(7.07) 道路用地(0.10)	1. 基計準部合 八岸勵之化 医治疗 人名 医角角 人名 医神神 人名 医外角 人名 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医	照縣政府核議意見通過。

新	原	42 里	變更	内容	變更理由	本會專案小組
編號	編號	位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	変 关 廷 田	審查意見
t	六人2			機關(0.25)) 想 (3.32) 地 (3.32) 电 (0.92)	低重劃共同負擔之公	為用少則用宅「外議郡區公,地區湖,建之園將為部題之園將為部憩照過過過一個人。」,與一個人,與一個人,與一個人,與一個人,與一個人,與一個人,與一個人,與一個人

新	原	小 吧	變更	內容	磁 五 珊 上	本會專案小組
編號	編號	位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由	審查意見
^	八人4			第二種住宅區(2.44)	本布廠區環工遷有鄰附1. 置另適擬業部布。 劃發工宅以停中地併。 區另適擬業部布。 劃發工宅以停中地併。 區另適擬業部布。 劃發工宅以停中地併。 區另適擬業部布。 劃發工宅以停中地併。 區另適擬業部布。 劃	請依「都市計畫工業 區檢討變更審議規 範」相關規定辦理 後,另案依法定程序 辦理。
九		計畫區東側共五處		灌溉專用區(37.52)	配合都市計畫使用分區劃定規定及趨勢。	依據縣政府列席人 員說明:原溜池共處 處,並非五處(故 屬於農業區), 意將變更面積修 為 34.85 公頃外, 餘照縣政府核議 。 通過。
+	+ 1	南側、西南側、南	文小用地 (七)(2.12) 文中用地 (三)(2.76) 文中用地	第二種(2.00)第二種(2.12)第二種(2.12)第二種(2.76)第二種(2.76)第二種(2.55)	考量計畫區計畫人口降低,且公設比過高,市地重劃抵費地不足,必須適當降低公設比例,以提高市地重劃之可行性。	質及因應未來之需
+ -	+ -	計畫區西	地(1.92) 緑地(一)	環保設施用地 (1.92) 環保設施用地	1. 觀音鄉已有足夠之垃 圾處理場用地,變更為環 保設施用地可供資源回 收處理。 2. 降低不必要之公共設 施,提高重劃之可行性。	列席人員說明,尚未 編列經費徵收本項 公共設施用地,故將 「環保設施用地」修

新	原	, w	變更	内容	炒 玉 - 四 1	本會專案小組
編號	編號	位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由	審查意見
+ :-	十五五	計畫區西北側	體育場用地 (0.96) 綠地(二) (0.54) 道路用地 (0.04)	第二種住宅區 (0.76) 道路用地 (0.20) 體育場用地 (0.54) 第二種住宅區 (0.04)	適度降低多餘或非必要 之公共設施面積,以增加 重劃之可行性。	照縣政府核議意見通過。
111+	十三		機關用地 (三)(0.14) 機關用地 (七)(0.15)	(0.14)	删除不必要之公共設施 用地,變更為鄰近相同使 用分區,以增加重劃之可 行性。	照縣政府核議意見通 過。
十四	十六	計畫、中西南央	加油站用地 (一)(0.15) 加油站用地 (二)(0.12) 加油站用地 (三)(0.15)	農業區(0.15) 第二種住宅區 (0.12) 第二種住宅區 (0.15)		照縣政府核議意見通過。
十五	十四四	計畫區東 北側	大眾運輸轉 運站用地 (0.69)	第二種住宅區 (0.69)	考量地區發展趨勢,實無轉運站之需求。	照縣政府核議意見通 過。
十六	十 八	計畫區南側	批發市場用 地(1.56) 停車場用地 (十一) (0.44)	農業區(1.56) 農業區(0.44)	基於區位之考慮,刪除不 必要之公共設施用地,變 更為鄰近相同使用分區。	照縣政府核議意見通過。
+ +	二十一	計畫區西側	緑地(七) (1.97)	第二種住宅區 (1.97)	適度降低多餘或非必要 之公共設施面積,以增加 重劃之可行性。	為維護居住環境品質 質,故除將腹之文 較為不足之分 人。 一。 一。 一。 一。 一。 一。 一。 一。 一。 一。 一。 一。 一。
+ 1	二 十 二	計畫區東 北側	綠地(六) (0.70)	第二種住宅區 (0.70)	適度降低多餘或非必要 之公共設施面積,以增加 重劃之可行性。	照縣政府核議意見通 過。

新	原	位置	變更	. 內容	變更理由	本會專案小組
編號	編號	111 直	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	変 关 珪 田	審查意見
十九	1+		公園用地(四)(0.99)	第二種住宅區(0.99)	適度降低多餘之公共設 施面積,以增加重劃之可 行性。	為維護居住環境品 質,故維持原計畫。
<u>-</u> +	九	計側側聯側 北北志南	兒(二) (0.22)	停車場用地 (0.17) 停車場用地 (0.22) 停車場用地 (0.19) 停車場用地 (0.18)	因應主要聚落區內較高之停車需求,將畸零狹小之兒童遊樂場變更為停車場,以彌補停車空間之不足。	照縣政府核議意見通過。
<u>-+</u>	+	計畫之二二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二	零售市場用地 (八) (0.23) 第二種住宅區 (0.24)	停車場用地 (0.23)	1. 配合社區性商業區較高之停車需求,將鄰區土地變更為停車場。 土地變更為停車場。 2. 基於一閭鄰單位設原 一處零售市場之原則 及停車之方便性,將 近之住宅區及兒 樂場整體配合調整。	除配合該鄰里間完 之間 " 以 以 以 與 即 即 即 即 即 即 即 即 即 即 即 即 即 即 即 即
二十二	十九九	計畫區北 側及西側 既有舊聚落	· ·	第一種住宅區 (0.25) 第一種住宅區 (0.14)	為降低本區剔除重劃範圍內道路用地徵收公共設用,刪除不必要之公共設施用地。其原有道路用地後可作為住宅區之社設道路,納入住宅區之法定空地。	照縣政府核議意見通過。

新	原	小 	變更	內容	坳 西 四 上	本會專案小組
編號	編號	位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由	審查意見
二十三	九-1	北側沿街		(0.34) 兒童遊樂場用	為減少再發展區政府徵收公共設施用地費用之負擔,其區位等量對調。	2. 為考量鄰近地區
二十四	ナセ -1	計畫區北 側	第一種住宅 區(0.02)	道路用地 (0.02)	配合忠孝路後段道路系 統現況。	照縣政府核議意見通 過。
二十五	十七 人2	計畫區東南側	第一種住宅 區(0.14) 道路用地 (0.30)	(0.30)	1. 外環道之彎度太大,不 利車行,應適度調整道 路線型。 2. 住宅區街廓過長,增闢 六米道路。 3. 適度調整部分街廓深 度,以利配地。	照縣政府核議意見通 過。

新	原	位置	變	更內容	総再冊上	本會專案小組審
編號	編號	加直	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由	查意見
二十六	二十五	增訂發式定容修開方規內	全重劉	用及之劃32不開地3再處落地預難圍圍了35零,均以展物電展,,公星其負上區密物資定,項別上區密衛門公擔。:集鄉村與持共範整施例,有舊市地餘重計圍體用為。三聚地地餘重計圍體用為。三聚地	引人口聚集等問題。故明 確訂定待重劃區範圍 共同負擔之公共設施 人利重劃工作之 動。 附帶條件(附五): 再發展區管制要點」	之開發規定併本 會專案小組意見

新	原	公里	變更內容	総再冊上	本會專案小組審
編號	編號	位置	原計畫(公頃) 新計畫(公頃)	- 變更理由	查意見
ニナセ	二十四	計 區 區	1. 重新指定再發展區範 園內之住宅區為住 (一);指定重劃範 內之商(二)。 商(二) 320% 商(二) 180% 住(一) 180% 住(二) 240% 住(二) 120% 住(二) 180%	降低公設比,變更部 分公共設施用住宅 分之區,造成度 增加, 增 育 養 重 型 。 。 之 是 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。	產之口有境農 人現 電影 人 現
二十八	二十六	增訂地用區制點修土使分管要	1. 增富	納入檢討後新增土地使用分區及刪除之用地項目,而修訂管制內容。	

【附表二】變更觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用 分區管制要點

			上人由心!仙
修正後條文	原條文	增修訂理由	本會專案小組 審查意見
第一點:本要點依據都市計畫			照縣政府核議意見通過。
法第二十二條及同法台灣	畫法第二十二條及同法台	*	
省施行細則第三十五條之	灣省施行細則第三十一條	之細則條文。	
規定訂定之。	之規定訂定之。		
第二點:本計畫區除再發展區		配合再發展區	照縣政府核議意見通過。
另依其規定外,均依本要點		所訂之差別容	
規定辦理。		積管制與獎勵	
		規定。	
第三點:住宅區分第一種及第	第二點:住宅區內之建蔽率	配合計畫人口	將條文修正為:
二種住宅區:	及容積率不得超過下列規	降低及重劃區	住宅區分第一種住宅區、第二種
一、第一種住宅區,屬再發	定:	與再發展區應	住宅區及低密度住宅區:
展區內之住宅區,建蔽	一、第一種住宅區建蔽率	有差别容積之	一、第一種住宅區,屬再發展
率不得超過 60%,基準	60%,容積率180%。	管制,以求公	區內之住宅區,建蔽率不 得大於50%,容積率不得
容積率不得超過 120%。	二、第二種住宅區建蔽率	平。	大於 120%。
二、第二種住宅區,屬重劃	60%,容積率 240%。	,	二、第二種住宅區,屬重劃區內
區內之住宅區,建蔽率			之住宅區,建蔽率不得大
不得超過 60%,基準容			於 50%,容積率不得大於
積率不得超過180%。			180% 。
有十八八之章 100/0			三、低密度住宅區,位於湖濱專
			用區周邊之住宅區,建蔽
			率不得大於 40%, 容積率
			不得大於 120%。 理由:1. 配合桃園縣政府降低住
			宅區建蔽率之整體政策。
			2. 為配合知識密集產業
			型態發展之趨勢,考
			慮現有溜池周邊環境
			轉型為大街廓規劃,
			增列低密度住宅區。
			3. 文辭修正。
第四點:商業區分第一種及第			將條文修正為:
二種商業區:	建蔽率及容積率不得超過	降低及重劃區	商業區分第一種及第二種商業區:
一、第一種商業區,屬再發	下列規定:	與再發展區應	四· 一、第一種商業區,屬再發展區
展區內之商業區,建蔽	一、第一種商業區建蔽率		由为本业区 母杜本丁但上
率不得超過 80%,基準	80%,容積率 240%。	有差別容積之	於 80%, 交積率不得超過
容積率不得超過 180%。	二、第二種商業區建蔽率	管制,以求公	180% •
二、第二種商業區,屬重劃	80%,容積率 320%。	平。	二、第二種商業區,屬重劃區內
區內之商業區,建蔽率			之商業區,建蔽率不得大於
不得超過 80%,基準容			80%, 容積率不得大於 240
積率不得超過 240%。			%。 理由: 対 紋 依 正 。
			理由:文辭修正。

修正後條文	原條文	增修訂理由	本會專案小組
万正及际人		相写的空山	審查意見
刪除	第四點:乙種工業區之建蔽率不得超過70%,容積率不得超過210%。		將條文修正為: 乙種工業區之建蔽率不得大於 70%,容積率不得大於 210%。 理由: 1.本次檢討工業區部分,已建議 另案依「都市計畫工業區檢討變 更審議規範」辦理。 2.文辭修正。
(修正為第五點)	第十三點:農會專用區以供 農會及其相關設施使用,其 建蔽率不得超過 50%,容積率 不得超過 250%。		將條文修正為: 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 50%,容積率不得大於250%。 理由:文辭修正。
第六點:電信專用區以供電信相關設施使用,其建蔽率不得超過 50%,容積率不得超過 250%。		配合本次通盤 檢討內容增列 本條文。	將條文修正為: 電信專用區以供電信相關設施 使用,其建蔽率不得大於50%, 容積率不得大於250%。 理由:文辭修正。
第七點:湖濱遊憩專用區以供 湖濱遊憩及相關設施使用,容 許使用項目包括戶外遊樂設 施、水岸遊憩設施、觀光遊憩 管理服務設施、安全設施、交 通設施、水源保護及水土保持 設施。其建蔽率不得超過 20%,容積率不得超過 40%。		檢討內容增列本條文。	將條文修正為: 湖濱遊憩專用區以供湖濱遊憩 及相關設施使用,容許使湖濱遊憩 包括戶外遊樂設施、水岸遊憩 、文觀光遊憩管理服務設施、 、文融、水源保護 、文融、水源保護 、本土保持。 、本土保持。 、其建蔽率不得大於 10%,容積率 不得大於 40%。 理由: 為增修正。
第八點:灌溉專用區僅供灌溉 用蓄水池使用,不得興建任何 建築設施。 第九點:行政區、郵政、電力 及自來水等事業用地之建蔽 率不得超過 50%,容積率不得 超過 250%。	用蓄水池使用,不得興建任何建築設施。 第十二點:行政區、郵政、 電信、電力及自來水等事業	檢討內容修正 本條文。 配合本次通盤	照縣政府核議意見通過。 將條文修正為: 行政區、郵政、電力及自來水等 事業用地之建蔽率不得大於 50%,容積率不得大於 250%。 理由:文辭修正。

修正後條文	原條	す	增修訂理由	本會專案小組
	77 IN	~	祖与的工山	審查意見
(修正為第十點)	第六點:學校	用地之建蔽	變更條次。	將條文修正為:
	率及容積率不	得超過下列		學校用地之建蔽率及容積率
	規定:			不得大於下列規定:
	一、國中以下			一、國中以下者建蔽率 50
	%,容積率 15			%,容積率150%。
	二、高(中)職			二、高(中)職以下者建蔽率
	率 50%,容積	率 200%。		50%,容積率200%。
	1.h			理由:文辭修正。
第十一點:零售市場用地之			統一字樣。	將條文修正為:
建蔽率不得超過 60%,容				零售市場用地之建蔽率不得
積率不得超過240%,並依				大於 60%, 容積率不得大於
台灣省零售市場建築規格				240% •
有關規定辦理。	格有關規定辦	理。		理由:
				1. 「台灣省零售市場建築規
				格」已停止適用。
	ht	- n - n - 1 -	- 1 1 -	2. 文辭修正。
刪除				照縣政府核議意見刪除。
	建蔽率不得超			
-2.1	積率不得超過		予以删除。	
刪除				照縣政府核議意見刪除。
	站:大眾運輸		-	
	地及建築物,		-	
	站有關設施使			
	率不得超過30	1%,容槓率不		
(15 - 16 th 1 m)	得超過 120%。	mil	W = 1 1	up the safe or shape
(修正為第十二點)	第九點:機關		變更條次。	將條文修正為:
	率不得超過50	1%,容槓率不		機關用地之建蔽率不得大於
	得超過 250%。			50%, 容積率不得大於 250%。
放 1 一 则,四 归 归 归 归			T	理由:文辭修正。
第十三點:環保設施用地以				1. 配合變更內容明細表第 11
供垃圾分類廠、轉運站、資			盤 被 討 內 答	案,將「環保設施用地」修正
源回收站及事業廢棄物處			增列本除文。	為「環保設施專用區」。
理設施使用,且應自基地境				2. 為避免過度開發及發展強
界線退縮十公尺以上建築,並於退縮地綠化或設置				度不宜過高,將容積率修正為「不得大於60%」。
1				3. 其餘照縣政府核議意見通
人行步道與景觀設施,其建 蔽率不得大於 40%,容積率				D. 共餘 照
敝 平 不 付 入 於 40% , 各 槓 平 不 得 大 於 120% 。				7151 A
个付入が 140%°				

變更觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點(續)

			上ム亩应16
修正後條文	原 條 文	增修訂理由	本會專案小組
万二尺所入	ж ж х	相抄的建山	審查意見
第十四點:本計畫區內之		配合法令修	照縣政府核議意見通
公共設施用地,得依「都		正。	過。
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。			
刪除	第十四點:凡建築基地為完整	回歸建築技術	照縣政府核議意見刪
	之街廓或符合左列各款規定,		除。
	业低税及战且公共用放至间	7967179676	1水
	者,得依第十五點規定增加興		
	建樓地板面積。		
	一、基地有一面臨接寬度在八		
	公尺以上之道路,其臨接長度		
	在二十五公尺以上或達周界總		
1	長度五分之一以上者。		
	二、基地面積在商業區一千平		
	方公尺以上,在住宅區、機關		
	用地及行政區為一千五百平方 公尺以上者。		
		-	nn n/ / - 1, 14 + n m1
刪除	第十五點:依第十四點規定所 得增加之樓地板面積(△FA)按	配合前項條文	照縣政府核議意見刪
	付增加之侵地被面積(△IFA)按 左列核計,但不得超過基地面	刪除。	除。
	積乘以該基地容積率之20%:		
	情 来 以 該 本 地 谷 情 干 之 20 / 0 · · · · · · · · · · · · · · · · ·		
	A: 基地面積		
	S:開放空間有效總面積		
	I:鼓勵係數,依左列規定計		
	算:		
	一、商業區:		
	$I = 2.89\sqrt{S/A} - 1.0$		
<u> </u>	二、住宅區、機關用地及行政		
	區:		
	$I = 2.04\sqrt{S/A}-1.0$		
Į į	前項所列開放空間有效總面積		
	之定義與計算標準依內政部訂		
	頒「未實施容積率管制地區綜		
	合設計鼓勵辦法」之規定。		

修正後條文	原條文	增修訂理由	本會專案小組 審查意見
刪除	第十六點:依第十四點規定設置、共開放空間之建築基地,其面臨道路為二十公人之。 一五百八十五點,在在二十五點, 一五百八十五點,在一十五點, 一十五二五五五五五五五五五五五五五五五五五五五五五五五五五五五五五五五五五五五	配合前項條文删除。	照縣政府核議意見刪除。
第十五點:建築基地(環保設施 用地除外)應自道縮部分應自道縮部分應 ,退縮部分應人 及 及 以 及 以	第五點:各級道路兩側均留設人行步道,且面積可計入基地面積。留設寬度分別為:一、寬三十公尺及二十公尺道路兩側規定各留設四公尺人路兩側規定各留設四公尺人行步道。		配合變更內容解無 表第11案保設 東內「環保與 大學 一學 一學 一學 一學 一學 一學 一學 一學 一學 一學 一學 一
第十六點: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。		配合本縣共 通性條款規 定辦理。	照縣政府核議意見通過。
第十七點:本計畫區開發於 1,000 平方公尺,應於於 1,000 平方公尺,應於發 1,000 平方公尺,應於 1,000 平方公尺, 於 1		配合本府之政策規定辦理。	照縣政府核議意見通過。

修正後條文	原條文	增修訂理由	本會專案小組 審查意見
第十八點: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。	第十七點: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。	修正字樣及變 更條次。	配管喬提條內植之標底 縣並與別是 縣並 以 以 以 以 以 以 以 以 以 以 以 以 以
第十九點:本要點未規定事 項,應依其他相關法令辦理。	第十八點:本要點未規定 事項,適用其他法令之 規定辦理。	修正字樣及變 更條次。	照縣政府核議意見通過。

【附表三】變更觀音(草潔地區)都市計畫(第二次通盤檢討) 再發展區管制要點

新 訂 條 文	本會專案小組審查意見
第一點 為順利推動觀音(草漯地區)都市計畫區舊有聚落地區	
(指定為再發展區)之開發,並有效誘導改善生活環境品質,	照縣政府核議意見诵過。
促進地區再發展,特訂定本要點。	
	照縣政府核議意見通過。
範圍;容積移轉之接受基地,則以觀音(草潔地區)都市計畫	
全區為範圍。	
第三點 再發展區內之可建築用地可採個別建築或併同捐獻公	昭縣政府核議竟見诵過。
共設施用地之整體開發兩種方式辦理。	
第四點 再發展區之可建築用地採個別建築者,建蔽率與容積	全型
率規定如下:	點,將第一種住宅區之建蔽率修
一、第一種商業區建蔽率不得大於80%、基準容積率不得大	
於 180%。	正為不得大於50%外,其餘照縣
二、第一種住宅區建蔽率不得大於60%、基準容積率不得大	政府核議意見通過。
於 120%。	
	增列:
	再發展區內之可建築用地採整
	體開發者,應經「桃園縣都市設
	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。整體規劃時應加強當地歷
	史文化資產之保留,並酌予增加
	容積獎勵,惟最高以30%為限。
第五點 併同捐獻公共設施用地之整體開發,其建築土地可獲	照縣政府核議意見通過。
得獎勵容積,每捐贈本區內一平方公尺公共設施用地,可增	
加二平方公尺之獎勵容積。公共設施用地捐贈後土地權屬登	
記為桃園縣政府或觀音鄉公所所有。	
第六點 為加速再發展區內公共設施之興闢,凡捐贈建設經費	照縣政府核議意見通過。
予桃園縣政府或觀音鄉公所,其建築土地可獲得獎勵容積。	
獎勵容積額度以該捐贈建設經費除以擬建築基地土地公告	
現值加成(依桃園縣地價評議委員會評定當年期之土地徵收	
加成補償標準加成)計算(以下稱代用地),每捐贈一平方公	
尺代用地可增加二平方公尺之獎勵容積。	
第七點 再發展區內之商業區建築基地獎勵後總容積不得大於	照縣政府核議意見通過。
240%,住宅區之建築基地獎勵後總容積不得大於180%。	
第八點 再發展區內公共設施用地之取得得依法徵收或撥用。	照縣政府核議意見通過。
第九點 本要點未規定事項,依其他相關法令規定辦理。	照縣政府核議意見通過。
	ļ

附圖一 重劃區範圍與分區開發示意圖



附圖二 檢討後居住密度分佈示意圖

決議內容	處理情形說明	
2. 配合容積率之降低,提出合理計	經檢討建議修訂計畫人口89,000人	
畫人口。	為 63,000人。	



附件三

內政部都市計畫委員會第813次會議紀錄

內政部 函

地址:54045南投市省府路38號(中部辦公

室(營建業務))

聯絡人:魏千雅

聯絡電話: 049-235-2911#123 電子郵件cheers1205@cpami.gov.tw

傳真: 049-235-8258

受文者:桃園縣政府

發文日期:中華民國102年11月8日 發文字號:內授營中字第1020811803號

速別:最速件

密等及解密條件或保密期限:

附件:如說明。(SKMBT_50113110114440.pdf)

主旨:檢送本部都市計畫委員會102年10月15日第813次會審議「 變更觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(開 發期程)案」會議記錄,請迅依決議辦理後再行報核,請 查照。

說明:

- 一、復貴府102年9月12日府城都字第1020226088號函。
 - 二、案經本部都市計畫委員會第813次會議審決(詳會議記錄 核定案件第4案)在卷。

正本:桃園縣政府

線

訂

第1頁, 共1頁

內政部都市計畫委員會第813次會議紀錄

一、時間:中華民國 102 年 10 月 15 日 (星期二) 上午 9 時 30 分。

二、地點:本部營建署 601 會議室。

三、主席:李主任委員鴻源

蕭副主任委員家淇 代

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

紀錄彙整: 陳志賢

四、出席委員: (詳會議簽到簿)。

五、列席單位及人員: (詳會議簽到簿)。

六、確認本會第812次會議紀錄。

决 定:確定。

七、核定案件:

第 1 案:花蓮縣政府函為「變更吉安都市計畫(第四次通盤 檢討)(第二階段)再提會討論案」。

第 2 案:新北市政府函為「大漢溪以北城鄉發展地區主要計畫(整併通盤檢討)再提會討論案」。

第 3 案:新北市政府函為「大漢溪以南城鄉發展地區主要計畫(整併通盤檢討)再提會討論案」。

第 4 案:桃園政府函為「變更觀音(草漯地區)都市計畫(第 二次通盤檢討)(開發期程)案」。

第 5 案:桃園縣政府函為「變更中壢(龍岡地區)都市計畫 (配合馬祖新村眷村文化保存)再提會討論案」。

第 6 案:桃園縣政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂主要 計畫(配合馬祖新村眷村文化保存)再提會討論案」。

第7案:桃園縣政府函為「變更楊梅都市計畫(配合馬祖新 村眷村文化保存)再提會討論案」。

- 第 8 案:桃園縣政府函為「變更南崁新市鎮都市計畫(配合馬祖新村眷村文化保存)再提會討論案」。
- 第 10 案:桃園縣政府函為「變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案」。
- 第 11 案:臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫(二等七號計畫道路南側地區)(部分農業區、機關用地、國中小學校用地、公園用地、道路用地為住宅區、商業區、機關用地、公園用地、國小學校用地、停車場用地、河川區(兼供道路使用)、公園道用地及道路用地)案」。
- 第 12 案:臺南市政府函為「變更臺南科學工業園區特定區計畫(科學園區部分)(第二次通盤檢討)案」。
- 第13案:臺南市政府函為「變更白河都市計畫(第二次通盤檢討)案」。
- 第 14 案:臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫(不包括大 坑風景區)(第三次通盤檢討)(高鐵臺中車站門戶 地區)案」

八、報告案件:

第 1 案:本部地政司為「土地徵收審議小組之專案小組與都 市計畫委員會及區域計畫委員會專案小組聯席作業 相關事宜」案。 第 4 案:桃園政府函為「變更觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(開發期程)案」。

說 明:

- 一、本案經提本會 96 年 8 月 21 日第 665 次會及 97 年 4 月 1 日第 679 次會完竣,其中有關開發期程部分決議略以:「(一)請桃園縣政府依平均地權條例相關規定,先行擬具市地重劃計畫書,送經市地重劃主管機關審核通過後,再檢具變更計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施;如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書,送經市地重劃主管機關審核通過者,請桃園縣政府於期限屆滿前敘明理由,重新提會審議延長上開開發期程。……(三)委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照第(一)項意見辦理者,於下次辦理通盤檢討時,變更為農業區。」在案,並經內政部 96 年 9 月 6 日內授營中字第 0960805816 號函(桃園縣政府 96 年 9 月 7 日收文)及 97 年 4 月 17 日內授營中字第 0973580232 號函(桃園縣政府 97 年 4 月 18 日收文)檢送上開會議記錄在卷。
- 二、上開通盤檢討案因變更內容明細表第五案(有關機關用地變更為住宅區其回饋之執行疑義),經再提本會97年8月26日第689次會審議完竣,內政部並以97年9月11日內授營中字第0960807480號函(桃園縣政府97年9月12日收文)檢送上開會議記錄;桃園縣政府

分別以100年9月9日府城都字第1000366761號函及100年10月18日府城都字第1000425879號函,建議以本(97年8月26日第689次會議)次會為延長開發期程之最後一次會議為基準日期。

- 三、有關開發期程之決議部分,本會業於 97 年 4 月 1 日第 679 次會審議完竣 (97 年 4 月 17 日檢送會議記錄,迄今已逾該開發期程之規定 3 年期限),而桃園縣政府認為應以本會 97 年 8 月 26 日第 689 次會議 (97 年 9 月 11 日檢送會議記錄)為最終審議完竣之時間,究以何者為準?致生開發期程認定疑義,案經提本會第 707 次會報告案,決定:「洽悉,並同意續依本會第 665 次會決議辦理,惟請桃園縣政府將本案辦理歷程與延長開發期程之必要性、可行性等相關資料補充納入計畫書報部後,再提會審議。」。
- 四、嗣經桃園縣政府依前揭決定於102年9月12日以府城都字第1020226088號函送相關內容到部,爰提會討論。
- 決 議:本案同意延長開發期限以3年為限;為未來都市發展考量及確保計畫具體可行,請桃園縣政府依平均地權條例相關規定,先行擬具市地重劃計畫書,送經市地重劃主管機關審核通過後,再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施;本次委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者,於下次辦理通盤檢討時,變更為農業區,以符本會96年8月21日第665次會決議意旨。