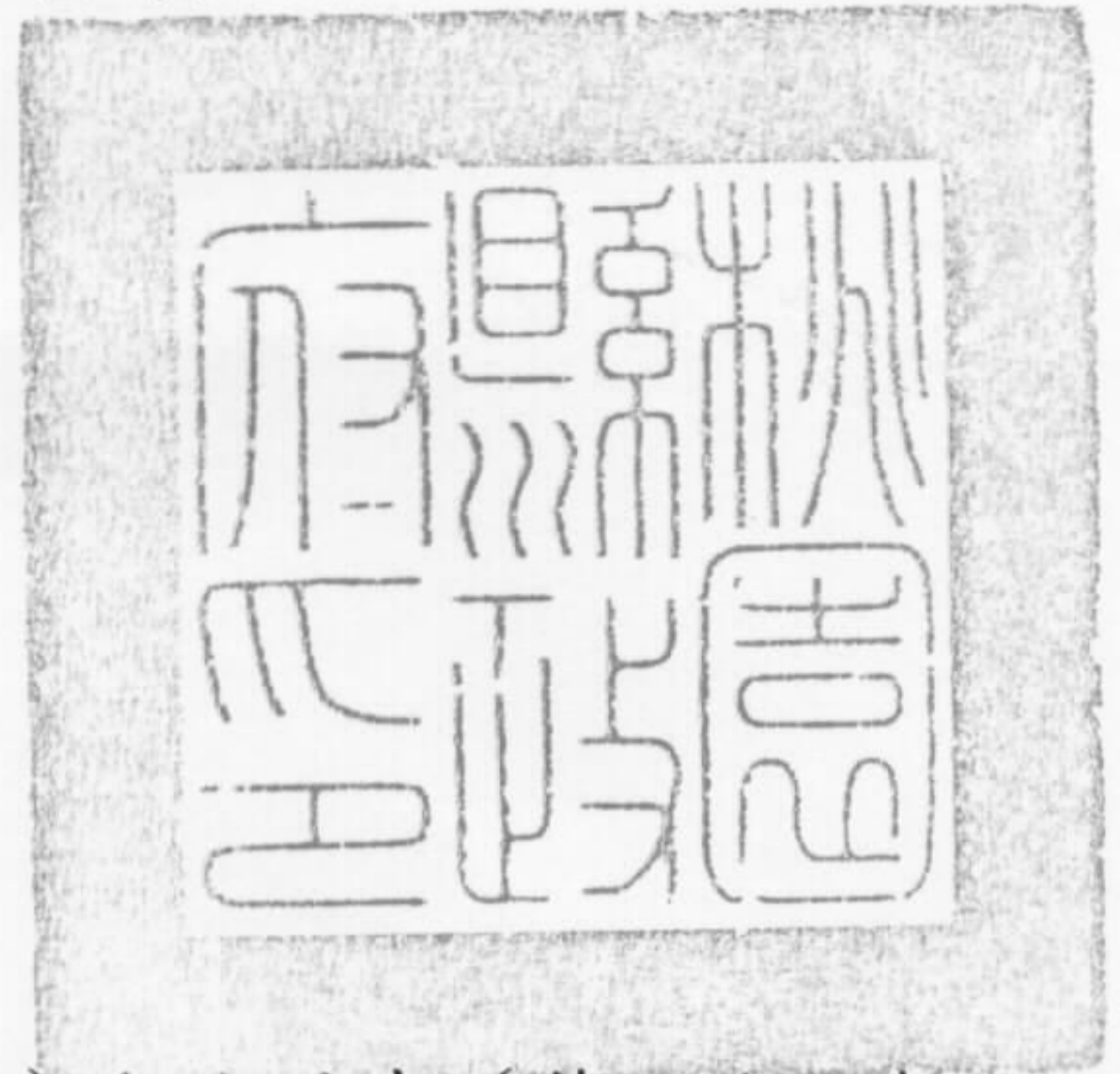


檔 號：

保存年限：

## 桃園縣政府 公告

發文日期：中華民國98年3月4日  
發文字號：府城規字第09800642822號  
附件：



主旨：公告實施「變更觀音（草漯地區）都市計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）案」。

依據：

- 一、都市計畫法第21條。
- 二、內政部98年2月18日台內中營字第0980800992號函。

公告事項：

- 一、自中華民國98年3月6日生效。
- 二、公告方式：
  - （一）書面：公告於本府及觀音鄉公所公告欄。
  - （二）網路：公告於桃園縣政府入口網訊息中心。
  - （三）登報：刊登於自由時報。
- 三、附貼本案計畫書、圖於本府城鄉發展處及觀音鄉公所。

縣長 朱立倫

表六 變更觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)變更內容明細表

編號 (原編號)	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
一 (一)	計畫目標年	民國 90 年	民國 110 年	配合國土計畫之計畫年期。	
二 (二)	計畫人口	89,000 人	63,000 人	1. 考量觀音工業區第四期並未開發，及計畫區實際人口成長不如原先之預期結果。 2. 配合計畫區住宅區及商業區調降容積率結果，計算其可容納人口，而降低計畫人口。	
三 (三)	計畫區中央文(二)北側	電信用地 (0.08)	第二種住宅區 (0.08)	1. 基於電信用地需求減少，將多餘土地併鄰近使用分區。 2. 由於草新段 70 地號土地現況係作為住宅使用，故亦一併變更為住宅區。 3. 本區屬已重劃地區，鄉公所曾於民國 89 年 6 月 1 日召開協調會，土地所有權人已同意此變更回饋之附帶條件。	附帶條件(附一)： 土地所有權人須將申請變更面積 10% 的土地按變更後當年度公告現值加四成折算為捐獻代金贈予鄉公所，始得發照建築。
四 (四)	計畫區中央文中(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。	不得作「都市計畫法臺灣省施行細則」第三十條之一第五款規定之使用。
五 (五)	計畫區中央	機關用地(四) (0.20)	第一種商業區 (0.20)	1. 現有派出所用地已不敷使用。 2. 可解決派出所長期使用民地問題，並符合地方實際發展需要。 3. 附帶條件之捐獻代金比例計算參據「國營事業土地變更後開發義務負擔捐贈事項之計算公式」。	附帶條件(附二)： 土地所有權人(不含草漯段 386-67 地號桃園縣之公有土地)須將申請變更面積 22% 的土地按變更後當年度公告現值加四成折算為捐獻代金贈予鄉公所，始得發照建築。

表六 變更觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)變更內容明細表

編號 (原編號)	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
六 (七)	計畫區東側	公園用地(三) (0.25)	機關用地 (0.25)	將部分公(三)用地(觀音鄉草漯段 456-27 地號)配合第五案變更,供派出所使用。其位置居本計畫區之中樞位置,區位適合作派出所使用,且土地公告現值較低,利於政府徵收取得。	附帶條件(附三): 變更後之機關用地僅限警政消防機關使用,採徵收方式取得,不列入市地重劃範圍。
七 (九)	計畫區東側及南側 共四處	溜池(34.85)	灌溉設施專用區(34.85)	配合都市計畫使用分區劃定規定及趨勢。	
八 (十二)	計畫區西北側	綠地(二) (0.54)	體育場用地 (0.54)	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。	
九 (十四)	計畫區西側	加油站用地 (一)(0.15)	農業區 (0.15)	1.刪除不必要之非共同負擔之公共設施用地,變更為鄰近相同使用分區,以利原地主重劃配地及使用。 2.加油站之設置條件已放寬,農業區內亦可申請設置,若有實際需求,可另案申請設置。	
十 (十六)	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(2.00)	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。	
十一 (二十)	計畫區中央之志聯 工業南側	兒童遊樂場用地兒(八)(0.18)	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。	
十二 (二十二)	計畫區北側及西側 既有舊聚落	道路用地 (0.25) 道路用地 (0.14)	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之費用,刪除不必要之公共設施用地。其原有道路用地日後可作為住宅區之私設道路,納入住宅區之法定空地。	

一):  
人須將  
積  
按變更  
告現值  
為捐獻  
公所,  
築。

市計畫  
行細則  
之一第  
使用。

二):  
人(不  
36-67  
之公有  
請變  
的土  
當年度  
四成折  
金贈予  
得發照

表六 變更觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)變更內容明細表

編號 (原編號)	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
十三 (二十三)	計畫區東北側沿街商業區旁	兒童遊樂場用地(十九)(0.34)	停車場用地(0.34)	原兒 19 用地部分屬鄉公所土地，配合保障宮實際使用需求，一部分已作停車場及老人活動中心使用，變更後較符合多目標使用規定。	
十四 (二十六)	增修訂開發方式規定內容	全區以市地重劃方式開發	<ol style="list-style-type: none"> <li>待重劃區：扣除已重劃地區及不宜列入重劃地區(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、變電所用地及再發展區)後所剩餘之範圍，指定為待重劃區，面積共計 312.10 公頃。</li> <li>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。</li> <li>再發展區：指既有三處建物密集之舊聚落，不適合辦理市地重劃之地區(參見分期分區發展及待重劃範圍示意圖所示)，其公共設施以徵收或撥用方式取得。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>因應本都市計畫區內原有之市地重劃方式規定不明確，且涵蓋早期已發展之建物密集地區，造成開發執行之困難；而計畫區內大部分土地仍未開發，公共設施相對不足，無法有效吸引人口聚集等問題，故明確訂定待重劃區範圍，以利重劃工作之推動。</li> <li>為利於重劃之執行，避免蛙躍式發展，採分區單元整體開發。</li> </ol>	<p>附帶條件(附四)：待重劃區之開發，請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，請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。</p> <p>附帶條件(附五)：再發展區之管制內容依「再發展區管制要點」規定辦理。</p>

表六 變更觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)變更內容明細表

編號 (原編號)	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
十五 (二十七)	計畫區全區	商(一) 240% 商(二) 320% 住(一) 180% 住(二) 240%	1.重新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)。 2.商(一)180% 商(二)240% 住(一)120% 住(二)180%	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.考慮重劃區與再發展區之公平原則，應實施差別容積。	
十六 (二十八)	增修訂土地使用分區管制要點		1.增訂灌溉設施專用區管制內容。 2.刪除批發市場、溜池等用地土地使用分區管制內容。 3.刪除住宅區不設騎樓，一律留設三公尺以上之前院及各級道路兩側留設不同寬度之人行步道之規定。	配合檢討後新增或刪除之土地使用項目，而修訂管制內容。	

註：1.本計畫凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原計畫為準。

2.表內所註面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

3.「原編號」為提內政部都委會第 665 次會議紀錄之新編號。

四)：  
開發，請  
或民間  
地權條  
先行擬  
計畫書  
重劃主管  
過後，再  
畫書、圖  
予核  
如無法於  
通過紀  
年內擬具  
畫書，送  
主管機  
者，請桃  
於期限屆  
由，重新  
長開發  
會審議通  
3 年內  
前項意見  
於下次辦  
時，變更

五)：  
之管制內  
展區管制  
辦理。

表十七 土地使用分區管制要點修正前、後條文對照表

原條文	修正後條文	增修訂理由	備註
第一點：本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。	第一點：本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。	配合 91 年 2 月 6 日新修訂之細則條文。	第一階段發布實施部分。
	第二點：本計畫區除再發展區另依其規定外，均依本要點規定辦理。	配合再發展區所訂之差別容積管制與獎勵規定。	第一階段發布實施部分。
第二點：住宅區內之建蔽率及容積率不得超過下列規定： 一、第一種住宅區建蔽率 60%，容積率 180%。 二、第二種住宅區建蔽率 60%，容積率 240%。	第三點：住宅區分第一種住宅區、第二種住宅區及低密度住宅區： 一、第一種住宅區，屬再發展區內之住宅區，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 120%。 二、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%。 三、低密度住宅區，位於湖濱遊憩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%。	1. 配合計畫人口降低及重劃區與再發展區應有差別容積之管制，以求公平。 2. 配合桃園縣政府降低住宅區建蔽率之整體政策。 3. 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。	除低密度住宅區屬暫予保留部分，其餘為第一階段發布實施部分。
第三點：商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列規定： 一、第一種商業區建蔽率 80%，容積率 240%。 二、第二種商業區建蔽率 80%，容積率 320%。	第四點：商業區分第一種及第二種商業區： 一、第一種商業區，屬再發展區內之商業區，建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 180%。 二、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%。	1. 配合計畫人口降低及重劃區與再發展區應有差別容積之管制，以求公平。 2. 條次變更。	第一階段發布實施部分。
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%。	第五點：乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	條次變更與文辭修正。	第一階段發布實施部分。
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%。	第六點：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%。	條次變更與文辭修正。	第一階段發布實施部分。

畫區人口  
定再發展  
種住宅區(  
)、住宅區  
專用區旁  
率，以健  
分區及用  
辦理市地  
發展區之

(續)表十七 土地使用分區管制要點修正前、後條文對照表

原條文	修正後條文	增修訂理由	備註
	第七點：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%。	配合本次通盤檢討內容增列本條文。	第一階段發布實施部分。
	第八點：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。另配合遊憩活動需求，應留設足量之停車空間。其建蔽率不得大於10%，容積率不得大於40%。	配合本次通盤檢討內容增列本條文。	屬暫予保留部分。
第十一點：溜池：僅供灌溉用蓄水池使用，不得興建任何建築設施。	第九點：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。	配合本次通盤檢討內容修正與條次變更。	第一階段發布實施部分。
第十二點：行政區、郵政、電信、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%。	第十點：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%。	1. 配合本次通盤檢討內容修正。 2. 條次變更與文辭內容。	第一階段發布實施部分。
第六點：學校用地之建蔽率及容積率不得超過下列規定： 一、國中以下者建蔽率50%，容積率150%。 二、高(中)職以下者建蔽率50%，容積率200%。	第十一點：學校用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定： 一、國中以下者建蔽率50%，容積率150%。 二、高(中)職以下者建蔽率50%，容積率200%。	條次變更與文辭修正。	第一階段發布實施部分。
第七點：零售市場用地，其建蔽率不得超過60%，容積率不得超過240%，並依台灣省零售市場建築規格有關規定辦理。	第十二點：零售市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。	1. 「台灣省零售市場建築規格」已停止適用。 2. 文辭修正。	第一階段發布實施部分。
第八點：批發市場用地之建蔽率不得超過40%，容積率不得超過120%。	刪除	配合本次通盤檢討內容予以刪除。	第一階段發布實施部分。
第十點：大眾運輸轉運站：大眾運輸轉運站之土地及建築物，以興建轉運站有關設施使用，其建蔽率不得超過30%，容積率不得超過120%。	刪除	配合本次通盤檢討內容予以刪除。	屬暫予保留部分。

第九點：  
超過  
250%第十四  
街廓  
依規  
得依  
地板  
一、基  
尺在  
總  
二、基  
公用  
方

(續)表十七 土地使用分區管制要點修正前、後條文對照表

日	備註	原條文	修正後條文	增修訂理由	備註
檢 本條	第一階段 發布實施 部分。	第九點：機關用地之建蔽率不得 超過 50%，容積率不得超過 250%。	第十三點：機關用地之建蔽率不 得大於 50%，容積率不得大 於 250%。	條次變更與文辭 修正。	第一階段 發布實施 部分。
檢 本條	屬暫予 保留部分		第十四點：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%。	配合本次通盤檢 討內容增列本條 文。	屬暫予保 留部分。
檢 本條	第一階段 發布實施 部分。		第十五點：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。	配合法令修正。	第一階段 發布實施 部分。
通盤 修正	第一階段 發布實施 部分。				
文 辭	第一階段 發布實施 部分。	第十四點：凡建築基地為完整之 街廓或符合左列各款規定，並 依規定設置公共開放空間者， 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。	刪除	回歸建築技術規 則規定。	第一階段 發布實施 部分。
售 見格 適用	第一階段 發布實施 部分。				
檢 刪除	第一階段 發布實施 部分。				
檢 刪除	屬暫予 保留部分				

(續)表十七 土地使用分區管制要點修正前、後條文對照表

原條文	修正後條文	增修訂理由	備註
<p>第十五點：依第十四點規定所得增加之樓地板面積(<math>\Delta FA</math>)按左列核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%：</p> <p><math>\Delta FA = S \cdot I</math></p> <p>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：</p> <p>一、商業區： <math>I = 2.89 \sqrt{S/A - 1.0}</math></p> <p>二、住宅區、機關用地及行政區： <math>I = 2.04 \sqrt{S/A - 1.0}</math></p> <p>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。</p>	刪除	配合前項條文刪除。	第一階段發布實施部分。
<p>第十六點：依第十四點規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在商業區為一千五百平方公尺以上，在住宅區、機關用地及行政區為二千平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(<math>\Delta FA</math>)得依第十五點規定核算之增加樓地板面積乘以 125%。</p>	刪除	配合前項條文刪除。	第一階段發布實施部分。
<p>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：</p> <p>一、寬三十公尺及二十公尺道路兩側規定各留設四公尺人行步道。</p> <p>二、寬十五公尺及十二公尺道路兩側規定各留設三公尺人行步道。</p> <p>三、寬十公尺、八公尺及六公尺道路兩側規定各留設二公尺人行步道。</p>	<p>第十六點：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縣都市設計審議委員會審查同意者，從其規定。</p>	配合本縣共通性條款規定辦理。	除環保設施專用區屬暫予保留部分，其餘為第一階段發布實施部分。

第十定以

第十項辦

(續)表十七 土地使用分區管制要點修正前、後條文對照表

備註	原條文	修正後條文	增修訂理由	備註
一階段發布實施分。		第十七點：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。	第一階段發布實施部分。
		第十八點：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，但未變更外觀、建築配置及建築面積者不在此限。桃園縣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。	配合本府之政策規定辦理。	第一階段發布實施部分。
一階段發布實施分。	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。	第十九點：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。	1. 配合桃園縣政府建築管理政策，並利用原生喬木吸引昆虫鳥類，提昇環境生態品質。 2. 條次變更。	第一階段發布實施部分。
	第十八點：本要點未規定事項，適用其他法令之規定辦理。	第二十點：本要點未規定事項，應依其他相關法令辦理。	條次變更與文辭修正。	第一階段發布實施部分。

環保設  
專用區  
暫予保  
部分，其  
為第一  
段發布  
實施部  
分

## 附件一 土地使用分區管制要點(第一階段發布實施部分)

第一點 本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。

第二點 本計畫區除再發展區另依其規定外，均依本要點規定辦理。

第三點 住宅區分第一種住宅區、第二種住宅區：

一、第一種住宅區，屬再發展區內之住宅區，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 120%。

二、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%。

第四點 商業區分第一種及第二種商業區：

一、第一種商業區，屬再發展區內之商業區，建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 180%。

二、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%。

第五點 乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

第六點 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%。

第七點 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%。

第八點 灌溉設施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大於 50%，容積率不得大於 250%。

第十點 學校用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定：

一、國中以下者建蔽率 50%，容積率 150%。

二、高(中)職以下者建蔽率 50%，容積率 200%。

第十一點 零售市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

第十二點 大眾運輸轉運站之土地及建築物以興建轉運站有關設施使用，其建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 120%。

第十三點 機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

第十四點 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。

第三十  
第十五點 建築基地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縣都市設計審議委員會審查同意者，從其規定。

50%  
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。

60%  
第十七點 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，但未變更外觀、建築配置及建築面積者不在此限。桃園縣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。

30%  
第十八點 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。

0%  
第十九點 本要點未規定事項，應依其他相關法令辦理。