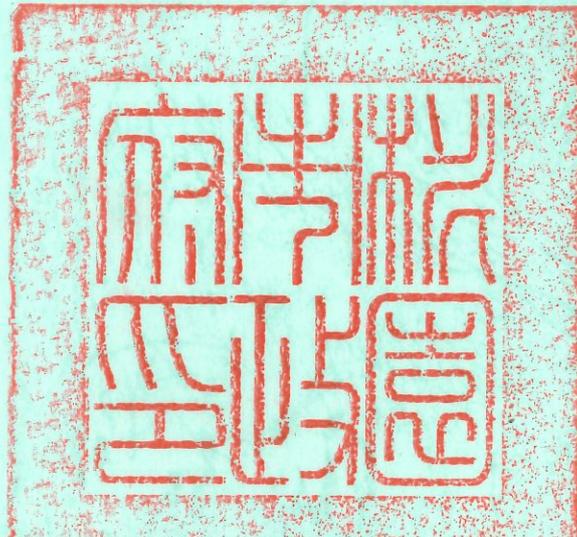


公告實施

中華民國 109 年 9 月 10 日 發文

府都計字第 1090206514 號

變更八德(大湳地區)都市計畫
(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)書
(第三階段)



擬定機關：桃園市政府
中華民國一〇九年六月

中華民國 109 年 7 月 01 日 發文

府都計字第 1090154855 號

附錄一 八德(大湳地區)都市計畫案土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第廿二條及同法桃園市施行細則第三十六及三十九條之規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- 三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%。
- 四、工業區為乙種工業區，以供公害輕微之工廠使用，建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
- 五、產業專用區之建蔽率不得大於 50%；容積率不得大於 250%。
- 六、產業專用區之容許使用項目如下：

(一)核心產業：

電信事業相關設施(都市計畫法桃園市施行細則第 33 條第 1 項第 1 款至第 4 款電信專用區使用項目)、生技產業、綠建築產業、綠能產業(含 LED、LED 照明、太陽能光電)、資訊產業(含資訊服務業)、自動化產業、精密機械產業(含電動車)、智慧型機器人產業、通訊產業(含通訊服務業)、研發創新產業(含研發中心)、設計產業、企業營運總部及其關係企業、創作及藝術表演、文康、社教、圖書館、博物館、運動服務、文化創意產業發展法所稱之文化創意產業、其他經行政院核定科技或產業計畫之重點產業。

(二)次核心產業：

國際物流配銷產業、人才培訓產業、外國駐臺經貿科技商務中心、工商服務及展覽產業、媒體視訊傳播產業。

(三)支援性產業或設施：

公務機關、法人機構、文教設施、員工住宅、社區遊憩設施、醫療保健服務業、社會福利設施、幼稚園、教育服務與專業訓練、社區及公共通訊設施、公共事業設施、日常用品零售業、一般服務業、一般事務所、金融保險業、旅館業、倉儲業、批發業、運動休閒產業或設施、旅遊及運輸服務業、餐飲、公共安全、公益設施等相關使用。

(四)前開各款之相關倉庫、研發、教育、人才培訓、推廣、實作體驗、服務辦公室(所)、生產實驗室、訓練房舍、環保、勞工衛生與安全、防災、員工宿舍、員工餐廳等設施。

(五)其他經桃園市政府核准之使用項目。

(六)核心產業及次核心產業之使用面積應達開發總樓地板面積百分之

五十以上。

- 七、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 八、學校用地(含國中以下)之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。文中小用地作多目標使用時，應優先作停車場使用。
- 九、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
- 十、變電所用地之興建設計，應自基地境界線退縮 4 公尺後建築，退縮部分應予綠化美化。並採室內配置，不得影響都市景觀及鄰近都市使用，並配設適當安全防護設施。建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 十一、捷運系統用地建蔽率及容積率不予訂定，並得作布設捷運路線及其相關附屬設施(含變電站)等使用。
- 十二、體育場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。
- 十三、公告為古蹟及歷史建築物應依「文化資產保存法」維護保存，未來僅得整建不得改建。
- 十四、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 20%為限。

 - (一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
 - (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。
- 十五、計畫區內各使用分區，退縮建築規定原則如下：
 - (一)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。
 - (二)產業專用區臨接市定古蹟八塊無線送信所應依文化資產保存法及本府公告退縮事項辦理。
 - (三)產業專用區臨接捷運系統用地及變電所用地者，應自分區界線退縮 4 公尺建築。
 - (四)公共設施及公用事業用地，均應退縮 4 公尺以上建築。

- (五)退縮部分得計入法定空地，臨接計畫道路退縮部分不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自計畫道路境界線留設1.5公尺植栽帶，其餘留設人行步道。
- (六)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。
- 十六、住宅區、商業區及產業專用區建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在250平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過250平方公尺者，超過部分每150平方公尺應增設一部停車空間。
- 十七、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。但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路、車道及私設通路，致實際空地未達法定空地之二分之一者，則僅限實際空地須種植花草樹木。
- 十八、本計畫區新增整體開發地區(原機一)內建築基地申請開發建築時，應於發照前經都市設計審議通過後，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。都市設計審議必要時得依本管制要點精神另訂詳細之都市設計管制事項，作為審議依據，並依本計畫都市設計準則辦理。
- 十九、本計畫區新增整體開發地區(原機一)最小建築基地開發規模如下：住宅區為不得小於1,000平方公尺，產業專用區為不得小於5,000平方公尺。
- 二十、細部計畫未訂有退縮、停車空間等規定者，除照本要點規定外，其餘照細部計畫規定辦理。
- 二十一、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。

附錄二 八德(大湳地區)都市計畫案都市設計管制準則

為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計管制準則如下：

一、公共開放空間系統

(一)指定留設之公共開放空間系統如下：

1. 集中式公共開放空間：包括公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、綠地、生態綠地、廣場兼停車場、停車場等。
2. 帶狀式公共開放空間：為串連集中式公共開放空間，並提供人行舒適之行走空間，訂定退縮建築空間。

(二)綠化

1. 綠化及綠覆率計算依據「桃園市建築基地綠化自治條例」辦理。
2. 綠化植栽樹種以原生植物為優先，並依據「桃園市都市設計審議案件建議與不建議植栽樹種整理表」辦理。

(三)規劃原則

1. 集中式公共開放空間

- (1)公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、綠地、生態綠地內應保留地面水體之原有面積，並確保生物棲息之多孔質護岸，以不改變生物棲息地環境條件為原則，因此應保持與灌溉溝渠之連結系統。
- (2)公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、綠地、生態綠地應設立生態濕地、水池、草原、密林區等多種方式，以多層次混種植栽方式，廣植原生種之誘鳥、蜜源與食草植物，以建立公園全面性之生態綠網。

2. 帶狀式公共開放空間

- (1)沿街式退縮建築空間，應自道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道。
- (2)退縮建築空間，每 25 平方公尺至少應種植喬木 1 棵，樹形應完整，枝下高應大於 2 公尺，樹穴 1 公尺x1 公尺，與人行步到齊平。

二、自行車道及人行步道系統

(一)自行車道系統

1. 自行車道應規劃於道路範圍內，15 公尺以上道路以單側至少 1.5 公尺寬設計，並以道路範圍內之設施帶及人行道與自行車道區隔。

2. 集中式公共開放空間、公共建築基地應配合設置自行車休憩停留區，設置適量之自行車停放架。

(二)人行步道系統

1. 沿街式退縮建築空間留設之人行步道需配合道路範圍內之人行道整體規劃。
2. 人行步道為無遮簷，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。
3. 沿街式退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平；若相鄰基地已有完成之人行步道，則從其設計。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得小於 12:1。
4. 沿街式退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面，車道穿越時，其鋪面仍應連續。
5. 步道鋪面材質與施工以連鎖磚鋪面、基層鋪砂為宜，以維持基地保水性能。

三、建築物設計

(一)建築物外牆與立面

1. 本地區建築物外牆以採二種以上材質與色彩予以設計施築為原則，臨街道之立面外牆不得採用反光玻璃帷幕。
2. 本地區建築物各向立面之邊緣、窗台、陽台、露台、冷氣口、及主次要入口應予以細部設計處理，其鐵窗及冷氣機設置應予統一設計。
3. 建築物廢氣排出口、通風口與冷氣機設置不得面對集中式公共開放空間。

(二)建築物造型

1. 立體停車場之建築設計應考量與周圍建築物協調，並避免龐大量體所造成壓迫感，以緩和景觀視覺衝擊。
2. 本計畫區六層樓以上或供公眾使用之建築物，其頂層部應配合各棟建築物造型予以美化設計，以形成本計畫區之特殊建築風格及優美之天際線。
3. 本計畫區五層樓以下之建築物，其頂層採斜屋頂設計為原則，其斜屋頂之設置依下列原則辦理：

- (1)屋頂層應按各幢建築物頂層之樓地板面積至少 50%設置斜屋頂，

但不含斜版式女兒牆之投影面積。

(2)建築物斜屋頂，其斜面坡度不得大於1比1且不得小於1比2(高比底)，且建築物各部分應按其同一面向計畫道路或公共開放空間設置同一坡度之斜屋頂為原則。

(3)斜屋頂之屋面排水，應以適當之設施引導至地面排水系統，不得直接流放到地面。

4. 本計畫區建築物之窗台、陽台、露台或遮陽及雨庇等附屬設施，不可突出至該建築基地指定最小退縮範圍，並配合建築物造型予以景觀美化處理。

5. 建築物設計應考量所附設之水塔、空調、視訊、機械等設施物，加以隱藏或包覆，不得外露，避免造成不良之空視景觀。

(三)建築物色彩

1. 公共建築外牆之顏色，以中低明度及中低彩度之色彩為主，並與其他輔佐色彩相配合。

2. 商業區建築物宜以中高明度及中低彩度之色彩為主。

3. 住宅區建築物外牆顏色採用低彩度暖色系之單色相，同一基地建築應採相同色相。

(四)本計畫區公共建築物應採自動化節約能源設計，並符合綠建築之規範。

(五)本計畫區建築物屋頂層應鼓勵設置太陽能發電系統設備。

(六)本計畫區建築物屋頂層及露、陽台應鼓勵植栽綠化。

四、圍牆

本計畫區建築基地如設置圍牆者，其圍牆透空率不得小於圍牆面積60%，牆基高度不得大於45公分，且圍牆總高度不得大於150公分；圍籬以綠籬代替則不受透空率之限制，然高度亦不得大於150公分

五、其他

(一)本計畫區各建築基地鼓勵透過預先規劃社區網路系統，以連接社區內、外部的網路服務業者，讓電腦網路與社區生活機能合而為一。

(二)本計畫區各建築基地應鼓勵設置兼具水景之雨水滲透調節池。