

本市都市計畫委員會專案小組聽取本府簡報「變更大溪(埔頂地區)主要計畫(第三次通盤檢討)案」暨「變更大溪(埔頂地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」第 1 次會議

第 1 次會議 會議紀錄

- 一、時間：111 年 5 月 26 日(星期四)下午 2 時整
- 二、地點：本府 805 會議室
- 三、主持人：何召集人芳子 紀錄：黃韻璇
- 四、出(列)席人員：詳簽到簿
- 五、簡報：(略)
- 六、專案小組出席委員初步建議意見：本案除下列各點外，其餘主、細計變更內容及人民陳情意見專案小組初步建議意見詳表 1~表 5：
 - 1. 有關主計變 5 案及細計變 5 案中，變更部分住宅區為殯葬設施用地，請補充說明其變更之必要性及合理性，提下次專案小組討論。
 - 2. 本案計畫書內土地使用分區計畫面積表內數字誤植，同意業務單位依權責檢視修正。
 - 3. 本案土地使用分區管制要點第 15 至 17 條內容，提下次專案小組討論。
- 七、散會：下午 3 時 30 分。

表 1 變更大溪(埔頂地區)主要計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
1	計畫 年期	110 年	125 年	原計畫目標年已屆滿，故配合桃園市國土計畫之目標年民國 125 年予以調整。		照公展草案通過。
2	計畫 人口	42,000 人	47,000 人	參考桃園市國土計畫(規劃技術報告書)中分派結果及埔頂營區細部計畫人口，酌予調整計畫人口至 47,000 人。		照公展草案通過。
3	計畫區東南側保護區內之下水道用地	下水道 用地 (0.10)	溝渠用地 (0.10)	本案屬民國 94 年 1 月 26 日發布實施之「變更大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(部分保護區為下水道用地)案」，依本府水務局 110 年 10 月 13 日桃水綜字第 1100075648 號函表示(附件)，該用地非供地下水使用，現況為埔頂排水上游，故檢討變更下水道用地為溝渠用地。		照公展草案通過。

表 1 變更大溪(埔頂地區)主要計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
4	計畫區東北側，工業區東北側之學校用地(文小一)	學校用地 (文小1) (0.41)	住宅區 (特) (0.41)	1. 文小一用地西北側土地多為私人所有，依本府教育局 111 年 1 月 14 日桃教設字第 1110001613 號函(附件)表示僑愛國小暫無擴建需求，故本次檢討變更為住宅區，惟現況之民宅係屬都市計畫發布實施前之合法建築，且現況建物密集、產權複雜，難以整合辦理變更回饋，爰劃設為住宅區。 2. 本案為低價值變更為高價值之土地，故以回饋比例 30%為原則，調降其容積率為不得大於 84%。	附帶條件： 1. 住宅區(特)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 84%。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 30%折算代金，於申請建築執照前繳交予市府，則該私有土地得適用第一種住宅區之容積率。 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。	請依主細拆離原則將本案變更內容修正為住宅區，並於細部計畫劃設為住宅區(特)，其餘照本次提會內容通過。
5	計畫區東側，鄰保護區及住宅區之公園用地(公二)	公園用地 (公二) (0.85)	殯葬設施 用地 (0.89)	本案現況為大溪生命紀念園第八公墓，考量土地管合一及維護管理，依本府民政局 110 年 12 月 20 日桃民儀字第 1100020123 號函(附件)檢討變更為殯葬設施用地。	1. 本案變更土地為大溪區仁文段 702、736、751、733、728、729、730、731 及 767 地號，土地為桃園市所有，管理者為桃園市政府民政局。 2. 變更保護區為殯葬設施用地面積為 75.12 平方公尺。	請補充說明本案變更之必要性及合理性，提下次專案小組討論。
		住宅區 (0.04)				
		保護區 (*)				

表 1 變更大溪(埔頂地區)主要計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
6	計畫區西北側，鄰工業區之綠地用地(綠二)	綠地用地 (綠二) (0.58)	工業區 (特) (0.58)	1. 本案現況為北側工業區停車空間、空地及樹叢，且該用地西側及南側細部計畫道路(細 5-1-12M 及 5-2-12M)已開闢完成。 2. 考量前述計畫道路已有隔離住宅區及工業區之效，且綠地用地之土地所有權人大部分與北側工業區相同，爰檢討將綠地用地變更為工業區。 3. 本案為低價值變更為高價值之土地，故以回饋比例 25% 為原則，調降其容積率為不得大於 105%。	附帶條件： 1. 工業區(特)建築率不得大於 70%，容積率不得大於 105%。變更範圍內土地所有權人得以土地市價總額 25% 折算代金，於申請建築執照前繳交予市府，則該私有土地得適用第一種工業區之容積率。 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。	請依主細拆離原則將本案變更內容修正為住宅區，並於細部計畫劃設為工業區(特)，其餘照本次提會內容通過。
		綠地用地 (綠二) (*)	道路用地 (*)	本案為仁德五街與仁德北街之交叉路口，原綠地用地未劃設道路截角，故依本市道路截角標準規定辦理，以維公眾通行安全。	本案變更面積為 7.82 平方公尺。	照公展草案通過。

表 1 變更大溪(埔頂地區)主要計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
7	計畫區機 二東側	機關 用地 (機四) (0.01)	郵政 專用區 (0.01)	本案現況為中華郵政公司大溪崎頂郵局(桃園41支)使用，為促進中華郵政股份有限公司所管有之土地能有效利用，配合地方郵政服務需要，依中華郵政股份有限公司110年12月28日產字第110096252號函(詳附件)變更機關用地為郵政專用區。	1. 依107年7月17日內政部都市計畫委員會第926次會議決議之「中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理原則」，本案屬第一類型，免予負擔回饋。 2. 本案變更土地為大溪區太武段583地號，為中華郵政所有。	照公展草案通過。

表 1 變更大溪(埔頂地區)主要計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
		機關 用地 (機四) (0.01)	商業區 (特) (0.01)	1. 查崎頂郵局西側土地非屬中華郵政股份有限公司所有，現況為都市計畫發布實施前之合法民宅，為維護地主權益，檢討部分機關用地為商業區；惟前述建物密集、產權複雜，難以整合辦理變更回饋，爰劃設為商業區。 2. 本案為低價值變更為高價值之土地，故以回饋比例 40%為原則，調降其容積率為不得大於 96%。	1. 附帶條件： (1) 商業區(特)建築蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 96%。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 40%折算代金，於申請建築執照前繳交予市府，則該私有土地得適用第一種商業區之容積率。 (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。 2. 本案變更面積為 60.12 平方公尺。	請依主細拆離原則將本案變更內容修正為住宅區，並於細部計畫劃設為商業區(特)，其餘照本次提會內容通過。

表 2 變更大溪(埔頂地區)細部計畫(第二次通盤檢討)變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
1	計畫 年期	110 年	125 年	原計畫目標年已屆滿，故配合「桃園市國土計畫」，目標年民國 125 年予以調整。		照公展草案通過。
2	計畫 人口	42,000 人	47,000 人	考量現況人口數已超過現行都市計畫人口數，故參考桃園市國土計畫(規劃技術報告書)中分派結果及埔頂營區計畫人口，酌予調整計畫人口至 47,000 人。		照公展草案通過。
3	計畫區東 南側保護 區內之下 水道用地	下水道 用地 (0.10)	溝渠用地 (0.10)	本案屬民國 94 年 1 月 26 日發布實施之「變更大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(部分保護區為下水道用地)案」，依本府水務局 110 年 10 月 13 日桃水綜字第 1100075648 號函表示(附件)，該用地非供地下水使用，現況為埔頂排水上游，故檢討變更下水道用地為溝渠用地。		照公展草案通過。

表 2 變更大溪(埔頂地區)細部計畫(第二次通盤檢討)變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
4	計畫區東北側，工業區東北側之學校用地(文小一)	學校用地 (文小1) (0.41)	住宅區 (特) (0.41)	1. 文小一用地西北側土地多為私人所有，依本府教育局 111 年 1 月 14 日桃教設字第 1110001613 號函(附件)表示僑愛國小暫無擴建需求，故本次檢討變更為住宅區，惟現況之民宅係屬都市計畫發布實施前之合法建築，且現況建物密集、產權複雜，難以整合辦理變更回饋，爰劃設為住宅區(特)。 2. 本案為低價值變更為高價值之土地，故以回饋比例 30%為原則，調降其容積率為不得大於 84%。	附帶條件： 1. 住宅區(特)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 84%。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 30%折算代金，於申請建築執照前繳交予市府，則該私有土地得適用第一種住宅區之容積率。 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。	照公展草案通過。
5	計畫區東側，鄰保護區及住宅區之公園用地(公二)	公園用地 (公2) (0.85) 第一種住宅區 (0.04) 保護區 (*)	殯葬設施用地 (0.89)	本案現況為大溪生命紀念園第八公墓，考量管合用合一及維護管理，依本府民政局 110 年 12 月 20 日桃民儀字第 1100020123 號函(附件)檢討變更為殯葬設施用地。	1. 本案變更土地為大溪區仁文段 702、736、751、733、728、729、730、731 及 767 地號，土地所有權為桃園市，管理者為桃園市政府民政局。 2. 變更保護區為殯葬設施用地面積為 75.12 平方公尺。	請補充說明本案變更之必要性及合理性，提下次專案小組討論。

表 2 變更大溪(埔頂地區)細部計畫(第二次通盤檢討)變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
6	計畫區西北側，鄰工業區之綠地用地(綠二)	綠地用地 (綠 2) (0.58)	工業區 (特) (0.58)	1. 本案現況為北側工業區停車空間、空地及樹叢，且該用地西側及南側細部計畫道路(細 5-1-12M 及 5-2-12M)已開闢完成。 2. 考量前述計畫道路已有隔離住宅區及工業區之效，且綠地用地之土地所有權人大部分與北側工業區相同，爰檢討將綠地用地變更為工業區(特)。 3. 本案為低價值變更為高價值之土地，故以回饋比例 25% 為原則，調降其容積率為不得大於 105%。	附帶條件： 1. 工業區(特)建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 105%。變更範圍內土地所有權人得以土地市價總額 25% 折算代金，於申請建築執照前繳交予市府，則該私有土地得適用第一種工業區之容積率。 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。	照公展草案通過。
		綠地用地 (綠 2) (*)	道路用地 (*)	本案為仁德五街與仁德北街之交叉路口，原綠地用地未劃設道路截角，故依本市道路截角標準規定辦理，以維公眾通行安全。	本案變更面積為 7.82 平方公尺。	照公展草案通過。
7	計畫區西南側，鄰宗教專用	第一種住宅區 (*)	道路用地 (*)	依 81 年 7 月 13 日「擬定大溪鎮(埔頂地區)細部計畫	變更第一種住宅區為道路用地面積為 2.27 平方公尺，變	1. 本案原則同意。

表 2 變更大溪(埔頂地區)細部計畫(第二次通盤檢討)變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
	區之住宅區	道路用地 (*)	第一種住宅區 (*)	案」，本案西側為不損及建築物道路轉折處為折角，但東側為圓弧導致此計畫道路不足 6M，故本案為符不損及建物原意且考量計畫道路寬度及已依樁位辦竣逕為分割在案，依 109 年 6 月 9 日桃都行字第 1090019303 號函(詳附件)辦理變更。	更道路用地為住宅區面積為 2.27 平方公尺。	2. 請補充說明變更範圍東側是否影響建物。
8	計畫區機二東側	機關用地 (機 4) (0.01)	郵政專用區 (0.01)	本案現況為中華郵政公司大溪崎頂郵局(桃園 41 支)使用，為促進中華郵政股份有限公司所管有之土地能有效利用，配合地方郵政服務需要，依中華郵政股份有限公司 110 年 12 月 28 日產字第 110096252 號函(詳附件)變更機關用地為郵政專用區。	1. 依 107 年 7 月 17 日內政部都市計畫委員會第 926 次會議決議之「中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理原則」，本案屬第一類型，免予負擔回饋。 2. 本案變更土地為大溪區太武段 583 地號，為中華郵政所有。	照公展草案通過。

表 2 變更大溪(埔頂地區)細部計畫(第二次通盤檢討)變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
		機關 用地 (機 4) (0.01)	商業區 (特) (0.01)	1. 查崎頂郵局西側土地非屬中華郵政股份有限公司所有，現況為都市計畫發布實施前之合法民宅，為維護地主權益，檢討部分機關用地為商業區；惟前述建物密集、產權複雜，難以整合辦理變更回饋，爰劃設為商業區(特)。 2. 本案為低價值變更為高價值之土地，故以回饋比例 40%為原則，調降其容積率為不得大於 96%。	1. 附帶條件： (1) 商業區(特)建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 96%。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 40%折算代金，於申請建築執照前繳交予市府，則該私有土地得適用第一種商業區之容積率。 (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。 2. 本案變更面積為 60.12 平方公尺。	
9	計畫區全區	土地使用分區管制要點	土地使用分區管制要點	依據實際發展與需求，增(修)訂現行之土地使用分區管制要點條文。		1. 建議意見詳表 3。 2. 土地使用分區管制要點第 15 至 17 條內容，提下次專案小組討論。

表 3 變更大溪(埔頂地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案土地使用分區管制內容
變更前後對照表

現行計畫條文	公展方案		本次提會修正方案		修正緣由	專案小組初步建議意見
	條文	備註	條文	備註		
一、本要點依都 市計畫法第 二十二條及 同法桃園市 施行細則第 三十九條規 定訂定之。	--	維持原條 文。	--	--	--	照公展草 案通過。
二、第一、二 及三種住宅 建築物之建 築蔽率及容 積率規定如 下： (一)第一種住 宅區之建築 物，建蔽率 不得超過60% 及容積率不 得超過120% ； (二)第二種住 宅區之建築 物，建蔽率 不得超過60% 及容積率不 得超過180% 。 (三)第三種住 宅區之建築 物，建蔽率 不得超過40% 及容積率不 得超過240% ；鼓勵第三 種住宅區體 都更新，配 合軍眷村民 合建國都， 市予容積率 調整其容積 率。調整後 之容積率不 得超過原之 容積率。	二、住宅區內 之建築物及 建蔽率及容 積率規定如 下： (一)第一種住 宅區之建築 物，建蔽率 不得超過60% 及容積率不 得超過120% ； (二)第二種住 宅區之建築 物，建蔽率 不得超過60% 及容積率不 得超過180% 。 (三)第三種住 宅區之建築 物，建蔽率 不得超過40% 及容積率不 得超過240% ；為鼓勵第 三種住宅區 都更新，配 合軍眷村民 合建國都， 市予容積率 調整其容積 率。調整後 之容積率不 得超過原之 容積率。 (四)住宅區(	配合本次 檢討變更 ，新增住 宅區(特) ，並刪除 部分文字 。	--	--	--	照公展草 案通過。

表 3 變更大溪(埔頂地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案土地使用分區管制內容
變更前後對照表

現行計畫條文	公展方案		本次提會修正方案		修正緣由	專案小組 初步建議 意見
	條文	備註	條文	備註		
130%。	特)之建 築物，建 蔽率不得 超過60% 及容積率 不得超過 84%。變 更範圍內 及有，有 除公有及 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30% 折算代金 申請，則 建前市府 該私有土 地得適用 第一種住 宅區之容 積率。					
三、住宅區及商業區之建築基地，其樓地板面積以應設停車位之總面積為限，其應設停車位之總面積，應按下列規定辦理： （一）住宅區：每公頃應設停車位一輛。 （二）商業區：每公頃應設停車位二輛。 （三）住宅區及商業區之建築基地，其樓地板面積在250平方公尺以下者，應設停車位一輛；超過250平方公尺者，每增加150平方公尺，應增設停車位一輛。	三、住宅區及商業區之建築基地，其樓地板面積以應設停車位之總面積為限，其應設停車位之總面積，應按下列規定辦理： （一）住宅區：每公頃應設停車位一輛。 （二）商業區：每公頃應設停車位二輛。 （三）住宅區及商業區之建築基地，其樓地板面積在250平方公尺以下者，應設停車位一輛；超過250平方公尺者，每增加150平方公尺，應增設停車位一輛。	配合本致訂條 合一增關 配市性相 文。	三、住宅區及商業區之建築基地，其樓地板面積以應設停車位之總面積為限，其應設停車位之總面積，應按下列規定辦理： （一）住宅區：每公頃應設停車位一輛。 （二）商業區：每公頃應設停車位二輛。 （三）住宅區及商業區之建築基地，其樓地板面積在250平方公尺以下者，應設停車位一輛；超過250平方公尺者，每增加150平方公尺，應增設停車位一輛。	--	合市致修條內。 配本一性訂文 容。	照本提 會內容 通過。

表 3 變更大溪(埔頂地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案土地使用分區管制內容
變更前後對照表

現行計畫條文	公展方案		本次提會修正方案		修正 緣由	專案小組 初步建議 意見
	條文	備註	條文	備註		
	寬度至少 1公尺， 機車道寬 度至少 1.5公尺 。		尺應增 設各一 部汽車 停車空 間及一 部機車 停車空 間。機 車長2 部停車 間至少 度2， 公寬1， 少公尺 ，機車 道寬度 至少 1.5 公尺。			
四、商業區內之建築物及規定如下： (一)第一種商業區之建築物，建蔽率不得超過80%及容積率不得超過160%。 (二)第二種商業區之建築物，建蔽率不得超過80%及容積率不得超過240%。 (三)第三種商業區之建築物，建蔽率不得超過80%及容積率不得超過320%。	四、商業區內之建築物及規定如下： (一)第一種商業區之建築物，建蔽率不得超過80%及容積率不得超過160%。 (二)第二種商業區之建築物，建蔽率不得超過80%及容積率不得超過240%。 (三)第三種商業區之建築物，建蔽率不得超過80%及容積率不得超過320%。 (四)商業區(特)之建築物，建蔽率不得超過80%及容積率	配合本 次檢討 變更， 新增商 業區(特)。	--	--	--	照公展草案 通過。

表 3 變更大溪(埔頂地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案土地使用分區管制內容
變更前後對照表

現行計畫條文	公展方案		本次提會修正方案		修正緣由	專案小組 初步建議 意見
	條文	備註	條文	備註		
	不得超過96%。變更範圍內及有除公有土地外，其餘土地所有權人，倘同意以該私有土地市價總額40%折算代金申請建築執照予則該私有土地得適用第一種商業積率。					
五、乙種工業區以輕微工業及其率率過規定：(一)第一種工業建築物，建得超過70%容積率及不得超過140%。(二)第二種工業建築物，建得超過70%容積率及不得超過210%。	五、乙種工業區及不得下列定：(一)第一種工業建築物，建得超過70%容積率及不得超過140%。(二)第二種工業建築物，建得超過70%容積率及不得超過210%。(三)工業區(特)之建築物，建得超過70%容積率及不得超過105%。變更範圍內	1. 已於「都市計畫法桃園市施行細則」第17條訂定使用內容，刪除部字。 2. 配合本次檢討，變更新增工(特)。	--	--	--	照公展草案通過。

表 3 變更大溪(埔頂地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案土地使用分區管制內容
變更前後對照表

現行計畫條文	公展方案		本次提會修正方案		修正 緣由	專案小組 初步建議 意見
	條文	備註	條文	備註		
	土地所有 權人得以 土地市價 總額 25% 折算代金 ，於申請 ，建築執 前繳交予 市政府， 該私有土 地得適用 第一種工 業區之容 積率。					
六、加油站專 用區之建 用率不得 超過 40% ，容積率 不得超過 120%。本 區供用為 保險、發 售、一般 、售身、 及業樓等 。	--	維持原條 文。	--	--	--	照公展草 案通過。
七、宗教專 區以及供 廟施相 ，其建 ，率不 40%， 率不得 超過160%。	--	維持原條 文。	--	--	--	照公展草 案通過。
八、電信專 區建蔽率 不得大於 50%，容 率不得大 於 250% ，其土地 應依市 桃園施	--	維持原條 文。	--	--	--	照公展草 案通過。

表 3 變更大溪(埔頂地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案土地使用分區管制內容
變更前後對照表

現行計畫條文	公展方案		本次提會修正方案		修正 緣由	專案小組 初步建議 意見
	條文	備註	條文	備註		
行細則第33條規定管制，但不得作第1項第5款之使用。						
未訂定	九、郵政專用區之建築率不得大於50%，其容積率不得大於250%，土地應得為郵政專用區之使用。	1. 配合本計畫新增條文，應依中華郵政股份有限公司用地變更處理原則辦理。 2. 土地應依中華郵政股份有限公司用地變更處理原則辦理。 3. 條次。	九、郵政專用區之建築率不得大於50%，其容積率不得大於250%，土地應得為郵政專用區之使用。 依郵政法第5條規定為下列使用： (一)經營郵政事業設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度中心及其	1. 配合本計畫新增條文，應依中華郵政股份有限公司用地變更處理原則辦理。 2. 土地應依中華郵政股份有限公司用地變更處理原則辦理。 3. 條次。	具體列政用容項。具羅郵專區許目。合次討新條。地用郵法5規得營政業需施郵必附設。	照本會提過。內容通。

表 3 變更大溪(埔頂地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案土地使用分區管制內容
變更前後對照表

現行計畫條文	公展方案		本次提會修正方案		修正 緣由	專案小組 初步建議 意見
	條文	備註	條文	備註		
			他必要設施。 (二) 郵政必要附屬設施： 1. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。 2. 教學、訓練、練習房舍場所及學宿舍等。 3. 郵政文物收藏及展示場所。 4. 員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及			

表 3 變更大溪(埔頂地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案土地使用分區管制內容
變更前後對照表

現行計畫條文	公展方案		本次提會修正方案		修正 緣由	專案小組 初步建議 意見
	條文	備註	條文	備註		
			工醫 務所 等。 5. 其 他依 郵政 法第 5條 規定 及經 部核 准中 華郵 政公 司營 事業 項目 之服 務項 目前 下經 轄、 市、 縣(市) 府政 審查 核准 之必 要設 施。			
九、 (一)市場用地之建蔽率不得超過60%，容積率不得超過240%。 (二)市場用地(4)若作多目標使用，僅得作停車場使用。	十、 (一)市場用地之建蔽率不得超過60%，容積率不得超過240%。 (二)市場用地(4)若作多目標使用，僅得作停車場使用。	調整條次。	--	--	-	照公展草案通過。
十、機關用地之建蔽率不得超過50%，容積率不得超過250%。	十一、機關用地之建蔽率不得超過50%，容	調整條次。	--	--	-	照公展草案通過。

表 3 變更大溪(埔頂地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案土地使用分區管制內容
變更前後對照表

現行計畫條文	公展方案		本次提會修正方案		修正 緣由	專案小組 初步建議 意見
	條文	備註	條文	備註		
	積率不得超過250%。					
十一、學校用地之建蔽率不得超過50%，容積率不得超過150%，高(中)職以上不得超過200%。	十二、學校用地之建蔽率不得超過50%，容積率不得超過150%，高(中)職以上不得超過200%。	調整條次。	--	--	-	照公展草案通過。
未訂定	十三、殯葬設施用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%，以供「殯葬管理條例」規定使用為主。	1. 配合本討 次檢增 ，條文 參照 都市 計畫 法桃 施則 訂定 。 2.	--	--	-	照公展草案通過。
十二、高速公路用地，以不影響高速公路主體結構安全為原則，並經主管機關(交通部台灣區國道高速公路局)審查同意，簡易	十四、高速公路用地，以不影響高速公路主體結構安全為原則，並經主管機關(交通部台灣區國道高速公路局)審查同意，簡易	調整條次。	--	--	-	照公展草案通過。

表 3 變更大溪(埔頂地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案土地使用分區管制內容
變更前後對照表

現行計畫條文	公展方案		本次提會修正方案		修正 緣由	專案小組 初步建議 意見
	條文	備註	條文	備註		
休閒設施供公眾使用。	<u>運動休閒設施供公眾使用。</u>					
十三、本計畫區基地建築技術設計編實「都市計畫區建築綜合」，獎勵以面地率為20%為限。	十五、本計畫區基地建築技術設計編實「都市計畫區建築綜合」，辦理獎勵以面地率為20%為限。	調整條次。	<u>刪除。</u>	--	本文「都市計畫區建築綜合」條，除規定本已都畫法市細第管爰本定。	照本提 會內容 通過。
十四、計畫區內使用及，下建築。使(一)各分區接路公少3.5建接以4公，施用地縮以上	十六、計畫區內使用及(區護外應列退縮。)(一)各種使用，計路15者退3.5建臨公上至4	1. 配合本市致修訂。 2. 配合文字檢變更，容提放及工，增訂(特)縮比共用。	十五、計畫區內使用及(區護外應列退縮。)(一)各種使用，計路15者退3.5建臨公上至	1. 配合本市致修訂。 2. 配合文字檢變更，容提放及工，增訂(特)縮比共用。	增加整次修理。增調調之正由。	照本提 會內容 通過。

表 3 變更大溪(埔頂地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案土地使用分區管制內容
變更前後對照表

現行計畫條文	公展方案		本次提會修正方案		修正緣由	專案小組 初步建議
	條文	備註	條文	備註		
，但基地特形者，依都市計畫基地特殊處理原則。縮計空得車間，縮自界留公植，種，置道。 (二) 各區區區臨鐵者，退縮4公尺。 (三) 廣西南側臨10M-48路應公(附圖一)。	公尺，建(工)區(特)原(綠)計畫至少4公尺(如圖一)，公共及事業用地均應退縮4公尺，但特殊情形者依都市計畫基地特殊處理原則。退分入空不置停車間，且該部自境至設1.5公尺之綠化，並種木。		退縮4公尺，建(工)區(特)原(綠)計畫至少4公尺(如圖一)，公共及事業用地均應退縮4公尺，但特殊情形者依都市計畫基地特殊處理原則。退分入空不置停車間，且該部自境至設1.5公尺之綠化，並	設施地。調整。3. 調條。		

表 3 變更大溪(埔頂地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案土地使用分區管制內容
變更前後對照表

現行計畫條文	公展方案		本次提會修正方案		修正緣由	專案小組 初步建議
	條文	備註	條文	備註		
	其餘人行 設置步道。 (二)各使用分區(農業、區區護外)臨接鐵路用地應退縮4公尺。 (三)廣停(4)西南側細10M-48計畫路住宅應退縮4公尺(如圖二)。		優先種 植喬木 ，其餘 ，設置 ，人行 。 (二)各使用分區(農業、區區護外)臨接鐵路用地應退縮4公尺。 (三)廣停(4)西南側細10M-48計畫路住宅應退縮4公尺(如圖二)。			
十五、為鼓勵計畫第一宅第商及種區一業第一工基贈設施併加發定獎勵： (一)捐贈設施： 1. 移入容積	十七、為鼓勵計畫第一宅第商及種區一業地老築，下件以容適園計內目業機定 (一)	1. 調整次 2. 獎勵屆成彰物、零巷小以開冊模程措 3. 鑒勵時滿效、老產碎道，整發除及獎施為潛害	十六、為鼓勵計畫第一宅第商及種區一業地老築，下件以容適園計內目業機定 (一)	1. 調整次 2. 獎勵屆成彰物、零巷小以開冊模程措 3. 鑒勵時滿效、老產碎道，整發除及獎施為潛害	容獎勵用圍確義 積獎勵用圍確義 容獎勵適範明定。	下次專 下小組討 提案論。

表 3 變更大溪(埔頂地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案土地使用分區管制內容
變更前後對照表

現行計畫條文	公展方案		本次提會修正方案		修正緣由	小組建議 案步意見 專初								
	條文	備註	條文	備註										
辦理參市積施規，轉限及序都容實」理移為算程「畫轉法辦以次計理照計移辦定並一。 2. 移入計地容其不下，率於定。	、及價且下一法物史化術念，合之合築歷文藝紀值符表之建： 請目 申項	速計圍險舊建之，居境升安國活，「危老築速條增計第住及種區評重容勵加市範危老危物建善環提築與生質酌市及建加建」本區種區一業築及之獎，都畫內及瀕築重改住，建全民品參都險舊物重例訂畫一宅第商建估建積。	列得獎積 下件以容 合條予勵： (一) 適用範本區經事管指有一、一及價且下一法物物評獎勵如下： 請目 申項	模時獎措。因潛災風，速市畫圍危及舊危築之建改居環，升築全國生品，酌都危及舊築加重條」訂計區一住區第種業建評及規及程勵施為應在害險加都計範內險老瀕建物重，善住境提建安與民活質參「市險老建物速建例增本畫第種宅及一商區築估 3.										
<table><tr><th>使用區</th><th>建蔽率</th></tr><tr><td>第一種住宅區</td><td>60%</td></tr><tr><td>第一種商業區</td><td>80%</td></tr><tr><td>第一種工業區</td><td>70%</td></tr></table> 接收及送出基畫地，以本計區為	使用區	建蔽率	第一種住宅區	60%	第一種商業區	80%	第一種工業區	70%	建主機依築、害救規定期、予制，評有險虞限補或除經構管關建法規災防法通限拆除逕強拆除或估危之應期強拆者 結性評結未最等者經構能估果達低級	10%	加建積地面占準積例 增興容樓板積基容比 10%			
使用區	建蔽率													
第一種住宅區	60%													
第一種商業區	80%													
第一種工業區	70%													
			建主機依築、害救規定期、予制，評有險虞限補或除經構管關建法規災防法通限拆除逕強拆除											

表 3 變更大溪(埔頂地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案土地使用分區管制內容
變更前後對照表

現行計畫條文	公展方案			本次提會修正方案		修正緣由	專案小組 初步建議 意見	
	條文		備註	條文				備註
	屋齡30年以上，經結構安全性能估測結果建築物震力達定準且善具益未置降降備者		6%		或評有險虞限期補強或拆除者		建築容積獎勵。 重之積勵。	
					經結構安全性能估測結果建築物震力達定準且善具益未置降降備者	8%		
					屋齡30年以上，經結構安全性能估測結果建築物震力達定準且善具益未置降降備者	6%		
(二)建築物耐震設計獎勵如下：								
建築基地退縮		增加建築樓地板面積占建築基地面積比例						
取得耐震設計章		10%						
住宅性能評估實施辦法新住宅性能		第一級	6%					
		第二級	4%					
		第三級	2%					
				(二)建築物耐震設計獎勵如下： <u>需符合上述(一)申請項目</u>				
				建築基地增加建築容積獎勵				

表 3 變更大溪(埔頂地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案土地使用分區管制內容
變更前後對照表

現行計畫條文	公展方案			本次提會修正方案				修正緣由	專案小組 初步建議 意見
	條文			條文		備註			
	估之 結構 安全 性能 者			退縮	容積 樓地面 板積占 準積比 例				
				取得 耐震 設計 標準	10%				
				住宅 性能 評實 估施 法理 建宅 性能 估結 安性能 者	第一級	6%			
					第二級	4%			
					第三級	2%			
十六、為鼓勵計畫區內(二)種區一業第工，捐共合用合築開訂列措施：(一)捐贈公共地：1. 移入容積計算	刪除。			次17次獎勵舊建築，棟老須重理計，故刪除。		本訂條獎勵老築，辦市審故本。合修16鼓棟建建須都計，除文。配次第，單舊重無理設議刪條		合整註次 配調備條。	下次專 案小組 討論。

表 3 變更大溪(埔頂地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案土地使用分區管制內容
變更前後對照表

現行計畫條文			公展方案		本次提會修正方案		修正 緣由	專案小組 初步建議 意見
			條文	備註	條文	備註		
及辦理 程序參 照「都 市計畫 容積移 轉實施 辦法」 規定辦 理，並 以移轉 為限。 2. 移入 容積加 計基基 地之容 積，其 容積率 不得大 於規定。								
使用分區	建蔽率	容積率						
第一種住宅區	60%	180%						
第一種商業區	80%	240%						
第一種工業區	70%	210%						
(二) 為鼓勵建 築基地合 併及加速 開發，訂 定規模獎 勵及時程 獎勵。 1. 規模獎 勵規定								

表 3 變更大溪(埔頂地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案土地使用分區管制內容
變更前後對照表

現行計畫條文			公展方案		本次提會修正方案		修正 緣由	專案小組 初步建議 意見
			條文	備註	條文	備註		
如下：								
建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	建築基地合併開發規模						
面積達500 ² m ² 以上	3%	面積達500 ² m ² 以上						
面積達1000 ² m ² 以上	5%	面積達1000 ² m ² 以上						
面積達2000 ² m ² 以上	10%	面積達2000 ² m ² 以上						
2. 建築基地於本細部計畫第一通盤檢討公告實施(105年8月17日)起								

表 3 變更大溪(埔頂地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案土地使用分區管制內容
變更前後對照表

現行計畫條文	公展方案		本次提會修正方案		修正緣由	專案小組 初步建議 意見
	條文	備註	條文	備註		
算，依 上開 地合 開併 模規 於 下期 限內 得取 得建 執照 ，得 依 表規 定增 建容 積地 板面 積 。	期限 增加建 容積地 面佔準 容積 比例					
圖二 計畫區北側－ 仁義里社區	公告 實施 日起 3年 內 10%					
計畫區南側－ 仁文里社區	公告 實施 超過 3年、 5年 以 內 5%					

表 3 變更大溪(埔頂地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案土地使用分區管制內容
變更前後對照表

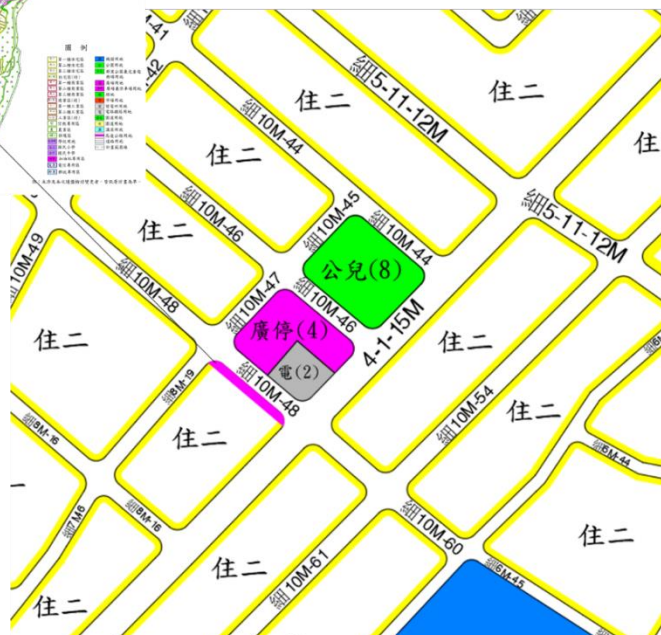
現行計畫條文	公展方案		本次提會修正方案		修正緣由	專案小組初步意見
	條文	備註	條文	備註		
						
十七、依本要點十及第十一點規定，容積獎勵應照都計通核造，建照同未外建置築者此市審要比管點另確市管項為時據依	刪除。	次第17次本鼓老舊重建須辦設，本第17次本鼓老舊重建須辦設，本合訂，棟建築無須都市議除。配合修條單建，理計故條	--	本訂條鼓勵老築，辦市審故本。配合修16鼓棟建建須都計，除文。配次第，單舊重無理設計，刪條	調整註次 配調備條。	提下次專案小組討論。

表 3 變更大溪(埔頂地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案土地使用分區管制內容
變更前後對照表

現行計畫條文	公展方案		本次提會修正方案		修正緣由	專案小組初步建議意見
	條文	備註	條文	備註		
畫都市準則辦理，詳附錄二。						
十八、本計畫位於高速公路兩側里內築，附都市設計辦理。	十八、本計畫位於高速公路兩側里內築，附都市設計辦理。	維持原條文。	十七、本計畫位於高速公路兩側里內築，附都市設計辦理。	--	調整條。	照公展草案通過。
十九、建築基地內應留分之二以上植草，其種類以原生種為原則。	十九、建築基地內應留分之二以上植草，其種類以原生種為原則。	維持原條文。	十八、建築基地內應留分之二以上植草，其種類以原生種為原則。	--	調整條。	照公展草案通過。
二十、本要點規定，其未定事項依他項規定辦理。	二十、本要點規定，其未定事項依他項規定辦理。	維持原條文。	十九、本要點規定，其未定事項依他項規定辦理。	--	調整條。	照公展草案通過。



附圖一 工業區(特)(原綠 2)臨接計畫道路至少退縮 4 公尺



附圖二 廣停(4)西南側臨 10M-48 計畫道路住宅區應退縮 4 公尺建築示意圖

表 4 變更大溪(埔頂地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案都市設計
準則變更前後對照表

原條文	修(增)訂條文	備註	專案小組初步建議意見
一、建築物造型及色彩 (一)建築物造型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。 (二)建築物色彩 1. 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. 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。 3. 商業區建築物宜以中高明度及中低彩度之色彩為主。 4. 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。	--	維持原條文。	照公展草案通過。
二、環境保護原則 (一)基地開發不得影響高速公路排水設施及系統。 (二)因整地所造成之裸地應綠化、美化。	--	維持原條文。	照公展草案通過。
三、景觀及綠化原則 (一)建築基地內之法定空地之綠化比例應達二分之一以上，綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。 (二)面臨計畫道路之人行步道、街道傢俱及廣告招牌，應配合街道景觀予以整體規劃設計。 (三)圍牆高度不得高於 180 公分，其透空部分不少於圍牆面積 50%，並儘量採用綠籬美化。	--	維持原條文。	照公展草案通過。

表 5 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	本府研析意見	專案小組初步建議意見
1	亨○機械股份有限公司	松樹段1地號、6地號、7地號	公司附近為住宅區，前方及周邊為綠地可阻隔噪音及光線，提升住宅區居住品質，亦可作為工業區與住宅區之緩衝區。	強烈建議變 6 案維持原計畫作綠地使用，減少未來與當地居民不必要的糾紛。工廠員工也在工廠週邊買房，看重工業區與住宅區分離，除了居住品質外，對房價支撐幫助很大。請市政府務必三思。當初買這裡的房子是看重此點，現在若變更對之前買這附近的人不只失信且情何以堪？屆時住家大門就是工廠。	建議不予採納。 1.本計畫區於 81/07/13 擬定大溪鎮(埔頂地區)細部計畫案，於工業區與住宅區劃設 15 公尺綠地用地綠(二)與計畫道路 12 公尺仁德北街及仁德五街，考量計畫道路已有隔離工業區及住宅區之效。 2.本次將綠地用地綠二變更為工業區(特)於土地使用分區管制要點工業區(特)(原綠二)臨接計畫道路至少退縮 4 公尺，工業區與鄰近住宅區仍臨 16 公尺，可作為工業區與住宅區之緩衝區，不影響原民眾之權利並可增加工業區之法定空地。	1.依市府研析意見通過。 2.請市府補充說明本變更案之必要性及合理性。