

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 2 次會議 會議紀錄

- 一、時間：111 年 7 月 12 日(星期二)下午 1 時 30 分
- 二、地點：本府都市發展局 8 樓研討室
- 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(彙整 111 年 5 月 26 日及 111 年 7 月 12 日 2 次會議)：本案主、細計變更內容、土地使用分區管制要點及人民陳情意見專案小組初步建議意見詳表 1~表 5，並請以對照表方式補充處理情形及修正計畫書(修正部分請加畫底線)、圖後，提請委員會審議。
- 七、散會：下午 3 時 20 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	市都委會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	市都委會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)	<p>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，並於細部計畫劃設為住宅區(特)。</p> <p>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%。</p>	<p>附帶條件： 1. 住宅區(特)建築率不得大於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。</p>	<p>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)與訂定附帶條件，其餘照本次提會內容通過。</p>
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 (0.86)	<p>本案現況為大溪生命紀念園第八公墓，考量土地管合用合一及維護管理，近年來火葬逐漸成為普遍喪葬方式，配合市府施政計畫逐年進行殯葬設施</p>	<p>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</p>	<p>1. 查大溪區仁文段702、733、736及751等4筆土地係屬第一種住宅區，為避免影響本案西側住宅區建築深度，故刪除公</p>

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	市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
		保護區 (0.01)		<p>整體規劃及改善工程強化殯葬設施，為利於土地維護管理，故檢討變更部分公園用地及保護區為殯葬設施用地。</p>	<p>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。</p>	<p>展草案變更部分住宅區為殯葬設施用地內容。 2. 為留設殯葬設施用地與住宅區間隔離綠帶及本案北側公園用地未來出入動線，於土地使用分區管制要點新增本案殯葬設施用地臨住宅區部分退縮 5 至 6 公尺建築規定。 3. 本案變更面積請依「都市計畫書圖製作要點」規定修正為 0.01 公頃，並於備註敘明 75.12 平方公尺。 4. 其餘照本次提會內容通過。</p>

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	市都委會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)	<p>1. 本案現況為<u>東、北側工業區停車空間、空地及樹叢，均未徵收開闢使用，難以完全發揮原有之規劃目的，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。</u></p> <p>2. 考量前述計畫道路為<u>12 公尺，且於土地使用分區管制要點增訂本案臨接計畫道路至少退縮 6 公尺規定，已有隔離住宅區及工業區之效，另本案綠地用地之土地所有權人大部分與北側工業區相同，爰檢討變更將綠地用地變更為工業區，並於細部計畫劃設為工業區(特)。</u></p> <p>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%。</p>	<p>附帶條件： 1. 工業區(特)建築蔽率不得大於 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。</p>	<p>1. 請依主細拆離原則將本案變更內容修正為工業區，並於細部計畫劃設為工業區(特)與訂定附帶條件。</p> <p>2. 為維護隔離住宅區及工業區之效，且營造優質住宅生活空間，於土地使用分區管制要點修訂本案工業區(特)臨接計畫道路至少退縮 6 公尺，該退縮部分至少留設雙排喬木。</p>

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	市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
		綠地用地 (綠二) (0.00)	住宅區 (0.00)	<p>1. 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。</p> <p>2. 本案因應主細拆離原則，變更部分綠地用地為住宅區，於細部計畫劃設為道路用地。</p>	本案變更面積為 7.82 平方公尺。	<p>1. 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道路用地。</p> <p>2. 本案變更面積請依「都市計畫書圖製作要點」規定修正為 0.00 公頃，並於備註敘明 7.82 平方公尺。</p>
7	計畫區機二東側	機關用地 (機四) (0.01)	郵政專用區 (0.01)	<p>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。</p>	<p>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。</p> <p>2. 本案變更土地為大溪區太武段 583 地號，為中華郵政所有。</p>	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	市都委會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)	<p>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，並於細部計畫劃設為商業區(特)。</p> <p>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%。</p>	<p>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。</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>2. 本案變更面積為 60.12 平方公尺。</p>	<p>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)與訂定附帶條件，其餘照本次提會內容通過。</p>

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	市都委會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	市都委會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)	<p>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)。</p> <p>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%。</p>	<p>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。</p>	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	市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
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)	<p>本案現況為大溪生命紀念園第八公墓，考量土地管用合一及維護管理，近年來火葬逐漸成為普遍喪葬方式，配合市府施政計畫逐年進行殯葬設施整體規劃及改善工程強化殯葬設施，為利於土地維護管理，故檢討變更部分公園用地及保護區為殯葬設施用地。</p>	<p>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。</p>	<p>1. 查大溪區仁文段 702、733、736 及 751 等 4 筆土地係屬第一種住宅區，為避免影響本案西側住宅區建築深度，故刪除公展草案變更部分住宅區為殯葬設施用地內容。 2. 為留設殯葬設施用地與住宅區間隔離綠帶及本案北側公園用地未來出入動線，於土地使用分區管制要點新增本案殯葬設施用地臨住宅區部分退縮 5 至 6 公尺建築規定。 3. 本案變更面積請依「都市計畫書圖製作要點」規定修正為 0.01 公頃，並於備註敘明 75.12 平方公尺。</p>
	保護區 (0.01)	殯葬設施用地 (0.86)				

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	市都委會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)	<p>1. 本案現況為<u>東、北側工業區停車空間、空地及樹叢，均未徵收開闢使用，難以完全發揮原有之規劃目的，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。</u></p> <p>2. 考量前述計畫道路為<u>12 公尺，且於土地使用分區管制要點增訂本案臨接計畫道路至少退縮 6 公尺規定，已有隔離住宅區及工業區之效，另本案綠地用地之土地所有權人大部分與北側工業區相同，爰檢討變更將綠地用地變更為工業區，並於細部計畫劃設為工業區(特)。</u></p> <p>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%。</p>	<p>附帶條件： 1. 工業區(特)建築蔽率不得大於 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。</p>	<p>為維護隔離住宅區及工業區之效，且營造優質住宅生活空間，於土地使用分區管制要點修訂本案工業區(特)臨接計畫道路至少退縮 6 公尺，該退縮部分至少留設雙排喬木。</p>

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	市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
		綠地用地 (綠 2) (0.00)	道路 用地 (0.00)	本案為仁德五街與仁德北街之又路口，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。	本案變更面積請依「都市計畫書圖製作要點」規定修正為 0.00 公頃，並於備註敘明 7.82 平方公尺。
7	計畫區西側，鄰宗教專用區之住宅區	第一種住宅區 (0.00)	道路 用地 (0.00)	依 81 年 7 月 13 日「擬定大溪鎮(埔頂地區)細部計畫案」，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築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。	變更第一種住宅區為道路用地面積為 2.27 平方公尺，變更道路用地為住宅區面積為 2.27 平方公尺。	本案變更面積請依「都市計畫書圖製作要點」規定修正為 0.00 公頃，並於備註敘明 2.27 平方公尺。
		道路用地 (0.00)	第一種住宅區 (0.00)			

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	市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
8	計畫區機 二東側	機關 用地 (機 4) (0.01)	郵政 專用區 (0.01)	<p>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。</p>	<p>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。</p> <p>2. 本案變更土地為大溪區太武段 583 地號，為中華郵政所有。</p>	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	市都委會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)	<p>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)。</p> <p>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%。</p>	<p>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。</p> <p>2. 本案變更面積為 60.12 平方公尺。</p>	
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。		建議意見詳表 3。

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要點變更前後對照表

現行計畫條文	公展方案		市都委會專案小組初步建議意見	修正方案	
	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。	--	維持原條文。
二、第一、二及三種住宅區內建築物之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市整體更新，配合軍眷村合建國民住宅者，比照都市更新酌予調整其容積率。惟其調整後容積率之平均值不得超過原容積率之130%。	二、住宅區內建築物之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市整體更新，配合軍眷村合建國民住宅者，比照都市更新酌予調整其容積率。惟其調整後容積率之平均值不得超過原容積率之130%。 (四)住宅區(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。	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。	二、住宅區內建築物之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市整體更新，配合軍眷村合建國民住宅者，比照都市更新酌予調整其容積率。惟其調整後容積率之平均值不得超過原容積率之130%。 (四)住宅區(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。	配合本次檢討變更，新增住宅區(特)，並刪除部分文字。
三、住宅區及商業區之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。	三、住宅區及商業區之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平方公尺應增設各一部汽車及機車停車空間。每部機車停車空間長度至少2公尺，寬度至少1公尺，機車道寬度至少1.5公尺。	配合本市一致性增訂相關條文。	照本次提會內容通過。	三、住宅區及商業區之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，應留設一部汽車及機車停車空間，如超過250平方公尺者，超過部分每150平方公尺應增設各一部汽車及機車停車空間。每部機車停車空間長度至少2公尺，寬度至少1公尺，機車道寬度至少1.5公尺。	配合本市一致性增訂相關條文。
四、商業區內建築物之建蔽率及容積率規定如下： (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、商業區內建築物之建蔽率及容積率規定如下： (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%及容積率不得超過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。	配合本次檢討變更，新增商業區(特)。	照公展草案通過。	四、商業區內建築物之建蔽率及容積率規定如下： (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%及容積率不得超過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。	配合本次檢討變更，新增商業區(特)。

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要點變更前後對照表

現行計畫條文	公展方案		市都委會專案小組初步建議意見	修正方案	
	條文	備註		條文	備註
五、乙種工業區以供公害輕微之工廠使用，其建蔽率及容積率不得超過下列之規定： (一)第一種工業區之建築物，建蔽率不得超過70%及容積率不得超過140%。 (二)第二種工業區之建築物，建蔽率不得超過70%及容積率不得超過210%。	五、乙種工業區建蔽率及容積率不得超過下列之規定： (一)第一種工業區之建築物，建蔽率不得超過70%及容積率不得超過140%。 (二)第二種工業區之建築物，建蔽率不得超過70%及容積率不得超過210%。 (三)工業區(特)之建築物，建蔽率不得超過70%及容積率不得超過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。	1. 已於「都市計畫法桃園市施行細則」第17條訂定容許使用內容，本案刪除部分文字。 2. 配合本次檢討變更，新增工業區(特)。	照公展草案通過。	五、乙種工業區建蔽率及容積率不得超過下列之規定： (一)第一種工業區之建築物，建蔽率不得超過70%及容積率不得超過140%。 (二)第二種工業區之建築物，建蔽率不得超過70%及容積率不得超過210%。 (三)工業區(特)之建築物，建蔽率不得超過70%及容積率不得超過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。	1. 已於「都市計畫法桃園市施行細則」第17條訂定容許使用內容，本案刪除部分文字。 2. 配合本次檢討變更，新增工業區(特)。
六、加油站專用區之建蔽率不得超過40%，容積率不得超過120%。僅供本業使用，不得為金融保險業、一般批發業、一般零售業、健身服務業、餐飲業及一般商業辦公大樓等使用。	--	維持原條文。	照公展草案通過。	--	維持原條文。
七、宗教專用區以供寺廟及相關設施使用，其建蔽率不得超過40%，容積率不得超過160%。	--	維持原條文。	照公展草案通過。	--	維持原條文。
八、電信專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%，其土地使用應依都市計畫法桃園市施行細則第33條規定管制，但不得作第1項第5款之使用。	--	維持原條文。	照公展草案通過。	--	維持原條文。
未訂定	九、郵政專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%，其土地使用應得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用。	1. 配合本次檢討，新增條文。 2. 土地使用依「中股公司之變性處理原則」辦理。 3. 調整條次。	照本次提會內容通過。	九、郵政專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%，得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用。依郵政法第5條規定得為下列使用： (一)經營郵政事業所需設施：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、郵車調度養護中心及其他必要設施。 (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、實習房舍(場所)及學員宿舍等。 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、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。 5. 其他依郵政法第5條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業	1. 配合本次檢討，新增條文。 2. 土地使用依郵政法第5條規定得經營郵政事業所需設施及郵政必要附屬設施。

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要點變更前後對照表

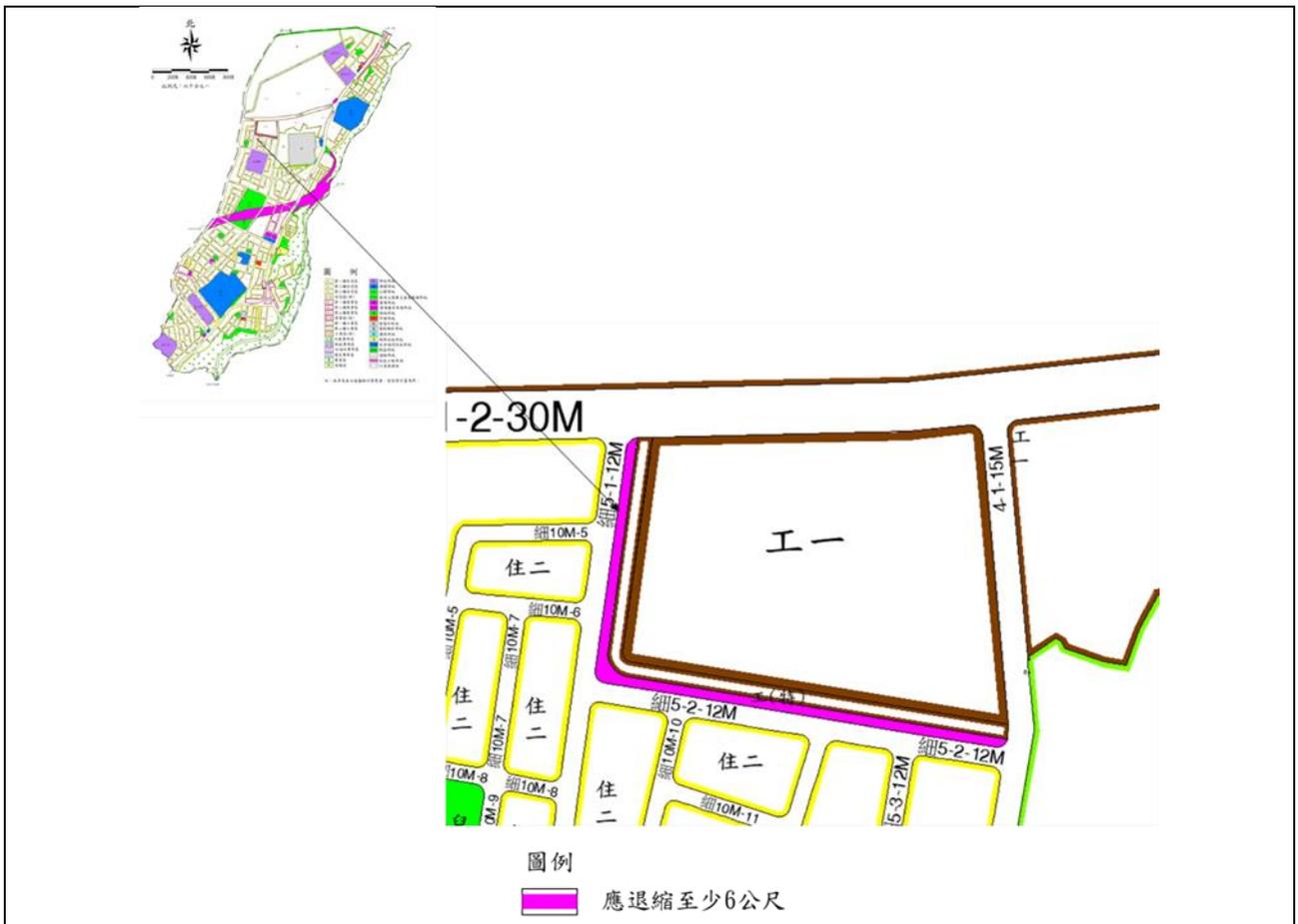
現行計畫條文	公展方案		市都委會專案小組初步建議意見	修正方案																																																																	
	條文	備註		條文	備註																																																																
	<p>築。</p> <p>(三)廣停(4)西南側臨細10M-48計畫道路住宅區應退縮4公尺建築(如附圖二)。</p>			<p>電路鐵塔用地者，應至少退縮4公尺建築。</p> <p>(三)廣停(4)西南側臨細10M-48計畫道路住宅區應退縮4公尺建築(如附圖二)。</p> <p>(四)殯葬設施用地住宅區側應退縮5至6公尺建築(如附圖三)，且該退縮部分應自分區境界線至少留設2公尺寬之植栽綠化。</p>																																																																	
<p>十五、為鼓勵本計畫區第一種住宅區、第一種商業區及第一種工業區基地捐贈公共設施用地及合併建築地速開發，訂定獎勵措施：</p> <p>(一)捐贈公共設施用地：</p> <p>1. 移交程序參照「都市計畫容積移轉辦法」規定辦理，並以移轉一次為限。</p> <p>2. 移入容積加計受後，其容積率不得大於下表規定。</p> <table border="1"> <tr> <th>使用分區</th> <th>建築率</th> <th>容積率</th> </tr> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td>60%</td> <td>180%</td> </tr> <tr> <td>第一種商業區</td> <td>80%</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>第一種工業區</td> <td>70%</td> <td>210%</td> </tr> </table> <p>3. 接收及送出基地，以本計畫區為範圍。</p> <p>(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。</p> <p>1. 規模獎勵規定如下：</p> <table border="1"> <tr> <th>建築基地合併開發規模</th> <th>增加興建樓地板面積佔容積率</th> </tr> <tr> <td>面積達1500m²以上</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>面積達3000m²以上</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>面積達5000m²以上</td> <td>10%</td> </tr> </table> <p>2. 建築基地於本細部計畫第一次通盤檢討公告實施日(105年8月17日)起算，依上開基地合併開發規模，於下列期限內取得建造執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。</p> <table border="1"> <tr> <th>期限</th> <th>增加興建樓地板面積佔容積率</th> </tr> <tr> <td>公告實施日起3年內</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>公告實施超</td> <td>5%</td> </tr> </table>	使用分區	建築率	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%	建築基地合併開發規模	增加興建樓地板面積佔容積率	面積達1500m ² 以上	3%	面積達3000m ² 以上	5%	面積達5000m ² 以上	10%	期限	增加興建樓地板面積佔容積率	公告實施日起3年內	10%	公告實施超	5%	<p>十七、為鼓勵本計畫區第一種住宅區及第一種商業區基地老舊建築重建，符合下列條件者，予以獎勵容積：</p> <p>(一)適用範圍為本計畫區內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合下表之一之合法建築物：</p> <table border="1"> <tr> <th>申請項目</th> <th>增加興建樓地板面積佔容積率</th> </tr> <tr> <td>經建築主管機關依建築法規、災害防救法限制拆除、逕予拆除、危險期除或拆除應予補強者</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>經結構性能評估結果最低等級者</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>屋齡30年以上，經結構性能評估結果未達一定標準，且設置或未設置降震設備者</td> <td>6%</td> </tr> </table> <p>(二)建築物耐震設計獎勵規定如下：</p> <table border="1"> <tr> <th>建築基地退縮</th> <th>增加興建容積佔容積率</th> </tr> <tr> <td>取得耐震設計標章</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">住宅性能評估辦法辦理新建住宅性能評估合格者</td> <td>第一級</td> <td>6%</td> </tr> <tr> <td>第二級</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>第三級</td> <td>2%</td> </tr> </table>	申請項目	增加興建樓地板面積佔容積率	經建築主管機關依建築法規、災害防救法限制拆除、逕予拆除、危險期除或拆除應予補強者	10%	經結構性能評估結果最低等級者	8%	屋齡30年以上，經結構性能評估結果未達一定標準，且設置或未設置降震設備者	6%	建築基地退縮	增加興建容積佔容積率	取得耐震設計標章	10%	住宅性能評估辦法辦理新建住宅性能評估合格者	第一級	6%	第二級	4%	第三級	2%	<p>1. 調整條次。</p> <p>2. 鑒於獎勵措施成效不彰、建物老舊、產權零碎、巷道狹窄、難以拆除、開發、及時、因應潛在災害風險，加畫範圍內老舊建築物，改善居住環境，提升國貨、老舊建築條例第一種及第二種商業區容積。</p>	<p>依本次提會修正內容通過。</p>	<p>十六、為鼓勵本計畫區第一種住宅區及第一種商業區基地老舊建築重建，計畫區內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合下列各款之一之合法建築物得申請獎勵容積：</p> <p>(一)適用範圍為本計畫區內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合下表之一之合法建築物建築物結構評估獎勵規定如下：</p> <table border="1"> <tr> <th>申請項目</th> <th>增加興建樓地板面積佔容積率</th> </tr> <tr> <td>經建築主管機關依建築法規、災害防救法限制拆除、逕予強制拆除、或評估有危險之虞應限期補強或拆除者</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>經結構性能評估結果未達最低等級者</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>屋齡30年以上，經結構性能評估結果未達一定標準，且改善或未設置降震設備者</td> <td>6%</td> </tr> </table> <p>(二)建築物耐震設計獎勵規定如下：</p> <table border="1"> <tr> <th>建築耐震設計</th> <th>增加興建容積佔容積率</th> </tr> <tr> <td>取得耐震設計標章</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">住宅性能評估辦法辦理新建住宅性能評估合格者</td> <td>第一級</td> <td>6%</td> </tr> <tr> <td>第二級</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>第三級</td> <td>2%</td> </tr> </table>	申請項目	增加興建樓地板面積佔容積率	經建築主管機關依建築法規、災害防救法限制拆除、逕予強制拆除、或評估有危險之虞應限期補強或拆除者	10%	經結構性能評估結果未達最低等級者	8%	屋齡30年以上，經結構性能評估結果未達一定標準，且改善或未設置降震設備者	6%	建築耐震設計	增加興建容積佔容積率	取得耐震設計標章	10%	住宅性能評估辦法辦理新建住宅性能評估合格者	第一級	6%	第二級	4%	第三級	2%	<p>1. 調整條次。</p> <p>2. 鑒於獎勵措施成效不彰、產權零碎、巷道狹窄、難以拆除、開發、及時、因應潛在災害風險，加畫範圍內老舊建築物，改善居住環境，提升國貨、老舊建築條例第一種及第二種商業區及第一種住宅區容積。</p> <p>3. 為害都市內瀕重住環境安全及改善生活品質，應速訂定第一種住宅區及第一種商業區及第一種工業區容積獎勵。</p>
使用分區	建築率	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%																																																																			
建築基地合併開發規模	增加興建樓地板面積佔容積率																																																																				
面積達1500m ² 以上	3%																																																																				
面積達3000m ² 以上	5%																																																																				
面積達5000m ² 以上	10%																																																																				
期限	增加興建樓地板面積佔容積率																																																																				
公告實施日起3年內	10%																																																																				
公告實施超	5%																																																																				
申請項目	增加興建樓地板面積佔容積率																																																																				
經建築主管機關依建築法規、災害防救法限制拆除、逕予拆除、危險期除或拆除應予補強者	10%																																																																				
經結構性能評估結果最低等級者	8%																																																																				
屋齡30年以上，經結構性能評估結果未達一定標準，且設置或未設置降震設備者	6%																																																																				
建築基地退縮	增加興建容積佔容積率																																																																				
取得耐震設計標章	10%																																																																				
住宅性能評估辦法辦理新建住宅性能評估合格者	第一級	6%																																																																			
	第二級	4%																																																																			
	第三級	2%																																																																			
申請項目	增加興建樓地板面積佔容積率																																																																				
經建築主管機關依建築法規、災害防救法限制拆除、逕予強制拆除、或評估有危險之虞應限期補強或拆除者	10%																																																																				
經結構性能評估結果未達最低等級者	8%																																																																				
屋齡30年以上，經結構性能評估結果未達一定標準，且改善或未設置降震設備者	6%																																																																				
建築耐震設計	增加興建容積佔容積率																																																																				
取得耐震設計標章	10%																																																																				
住宅性能評估辦法辦理新建住宅性能評估合格者	第一級	6%																																																																			
	第二級	4%																																																																			
	第三級	2%																																																																			

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要點變更前後對照表

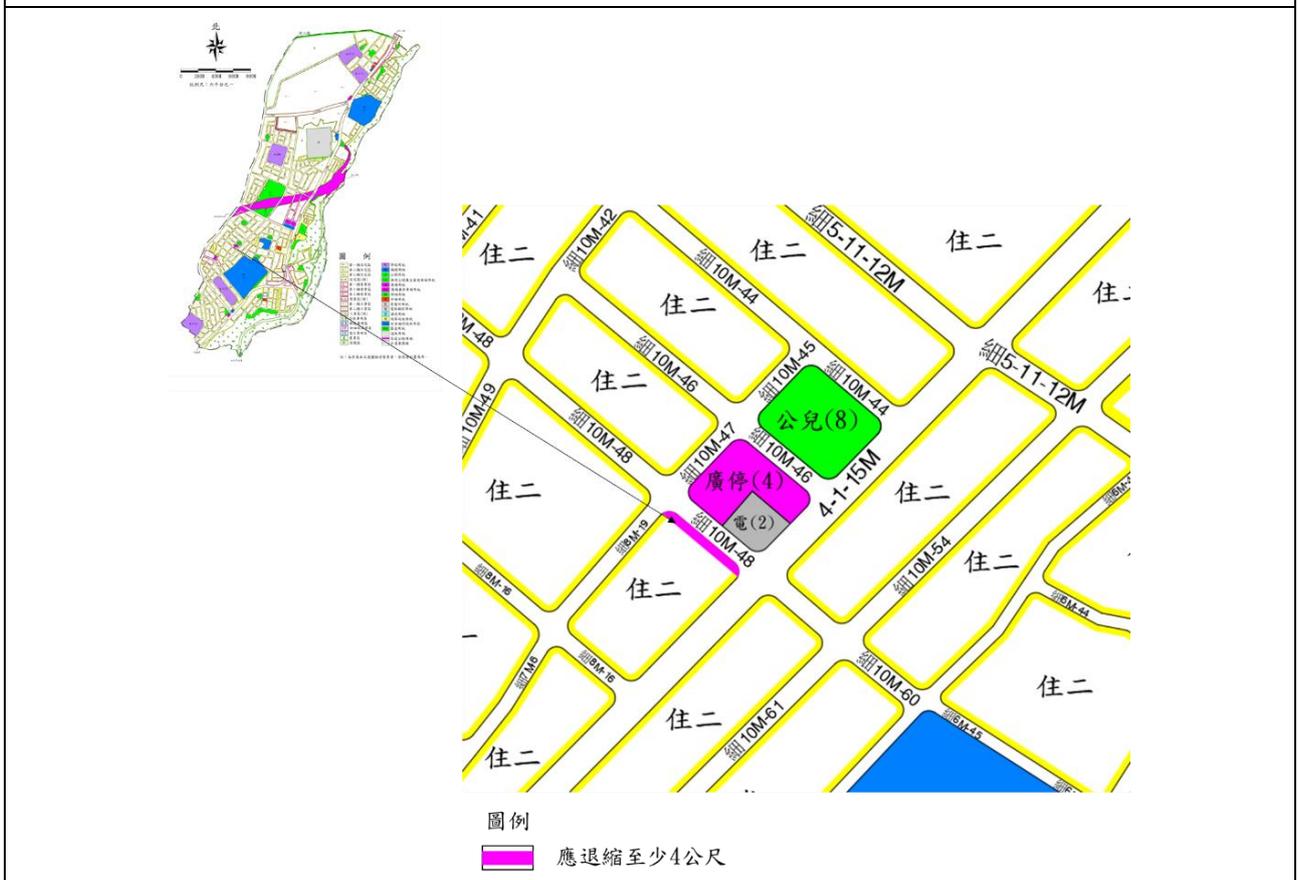
現行計畫條文	公展方案		市都委會專案小組初步建議意見	修正方案																													
	條文	備註		條文	備註																												
<p>過 3 年、5 年以內</p> <p>3. 個別開發則不得適用設置公共開放空間、公益性設施、增設停車空間等相關獎勵措施。</p>																																	
<p>十六、為鼓勵本計畫區老舊社區內(詳圖二)第一種住宅區、第一種商業區及第一種工業區，第一種工業區基地捐贈公共設施用地及合併建築加速開發，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一) 捐贈公共設施用地：</p> <p>1. 移入容積計算及辦理程序參照「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦理，並以移轉一次為限。</p> <p>2. 移入容積加計接受基地之基準容積後，其容積率不得大於下表規定。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td>60%</td> <td>180%</td> </tr> <tr> <td>第一種商業區</td> <td>80%</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>第一種工業區</td> <td>70%</td> <td>210%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 為鼓勵建築基地合併及加速開發，訂定規模獎及時程獎勵。</p> <p>1. 規模獎勵規定如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>建築基地合併開發規模</th> <th>增加興建容積樓地板積基準容積比例</th> <th>建築基地合併開發規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>面積達 500 m² 以上</td> <td>3%</td> <td>面積達 500 m² 以上</td> </tr> <tr> <td>面積達 1000 m² 以上</td> <td>5%</td> <td>面積達 1000 m² 以上</td> </tr> <tr> <td>面積達 2000 m² 以上</td> <td>10%</td> <td>面積達 2000 m² 以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 建築基地於本細部計畫第一次通盤檢討公告實施日(105年8月17日)起算，依上開基地合併開發規模，於下列期限內取得建造執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>期限</th> <th>增加興建容積樓地板積基準容積比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	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%	建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板積基準容積比例	建築基地合併開發規模	面積達 500 m ² 以上	3%	面積達 500 m ² 以上	面積達 1000 m ² 以上	5%	面積達 1000 m ² 以上	面積達 2000 m ² 以上	10%	面積達 2000 m ² 以上	期限	增加興建容積樓地板積基準容積比例			刪除。	配合本次修訂第17條，鼓勵單棟老舊建築重建，無須辦理都市設計審議，故刪除本條文。	依本次提會修正內容通過。	--	配合本次修訂第16條，鼓勵單棟老舊建築重建，無須辦理都市設計審議，故刪除本條文。
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%																															
建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板積基準容積比例	建築基地合併開發規模																															
面積達 500 m ² 以上	3%	面積達 500 m ² 以上																															
面積達 1000 m ² 以上	5%	面積達 1000 m ² 以上																															
面積達 2000 m ² 以上	10%	面積達 2000 m ² 以上																															
期限	增加興建容積樓地板積基準容積比例																																

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要點變更前後對照表

現行計畫條文	公展方案		市都委會專案小組初步建議意見	修正方案	
	條文	備註		條文	備註
<p>公告實施 日起3年 內</p> <p>10%</p> <p>公告實施 超過3 年、5年 以內</p> <p>5%</p> <p>一、計畫區北側-仁義里 社區</p>  <p>二、計畫區南側-仁文里 社區</p> 					
<p>十七、依本要點第十五及第十六點規定申請者，應於發照前經通過審議，始得執照。執照未變更為建築基地時，應依本要點第十六點規定辦理。</p>	刪除。	配合本次修訂第17條，鼓勵單棟老舊建築重建，無須辦理都市設計審議，故刪除本條文。	依本次提會修正內容通過。	--	配合本次修訂第16條，鼓勵單棟老舊建築重建，無須辦理都市設計審議，故刪除本條文。
<p>十八、本計畫區位於高速公路兩側1公里範圍內之建築基地，應依附錄二都市設計準則辦理。</p>	十八、本計畫區位於高速公路兩側1公里範圍內之建築基地，應依附錄二都市設計準則辦理。	維持原條文。	依本次提會修正內容通過。	十七、本計畫區位於高速公路兩側1公里範圍內之建築基地，應依附錄二都市設計準則辦理。	調整條次。
<p>十九、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，其植物種類以原生種為原則。</p>	十九、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，其植物種類以原生種為原則。	維持原條文。	依本次提會修正內容通過。	十八、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，其植物種類以原生種為原則。	調整條次。
<p>二十、本要點未規定事項，悉依其他有關規定辦理。</p>	二十、本要點未規定事項，悉依其他有關規定辦理。	維持原條文。	依本次提會修正內容通過。	十九、本要點未規定事項，悉依其他有關規定辦理。	調整條次。



附圖一 工業區(特)(原綠 2)臨接計畫道路應退縮建築示意圖



附圖二 廣停(4)西南側臨 10M-48 計畫道路住宅區應退縮建築示意圖



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
<p>一、建築物造型及色彩</p> <p>(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。</p> <p>(二)建築物色彩</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。
<p>二、環境保護原則</p> <p>(一)基地開發不得影響高速公路排水設施及系統。</p> <p>(二)因整地所造成之裸地應綠化、美化。</p>	--	維持原條文。	照公展草案通過。
<p>三、景觀及綠化原則</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	--	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	市都委會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.本案現況為東、北側工業區停車空間、空地及樹叢，均未徵收開闢使用，難以完全發揮原有之規劃目的，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.考量前述計畫道路為12公尺，且於土地使用分區管制要點增訂本案臨接計畫道路至少退縮6公尺規定，已有隔離住宅區及工業區之效，另本案綠地用地之土地所有權人大部分與北側工業區相同，爰檢討變更將綠地用地變更為工業區，並於細部計畫劃設為工業區(特)。	依市府研析意見通過。