

變更大溪(埔頂地區)主要計畫(第三次通盤檢討)暨細部計畫(第二次通盤檢討)案

公開展覽說明會

簡報大綱

壹、計畫前言

貳、現行計畫概述

參、變更內容說明

肆、意見表達方式

擬定機關：桃園市政府

中華民國111年4月19日

公開展覽日期及說明會地點

➤ 公告日期：

- 自民國111年3月30日起公告30日

➤ 公告方式：

- 書面：公告於本府都市發展局、本市八德區公所及大溪區公所公告欄
- 網路：本府都市發展局網站 (<http://urdb.tycg.gov.tw/>)
- 登報：刊登於聯合報及本府公報。

➤ 說明會時間及地點：

- 111年4月19日上午10時30分桃園市八德區公所4樓禮堂
- 111年4月19日下午2時30分桃園市大溪區公所2樓禮堂

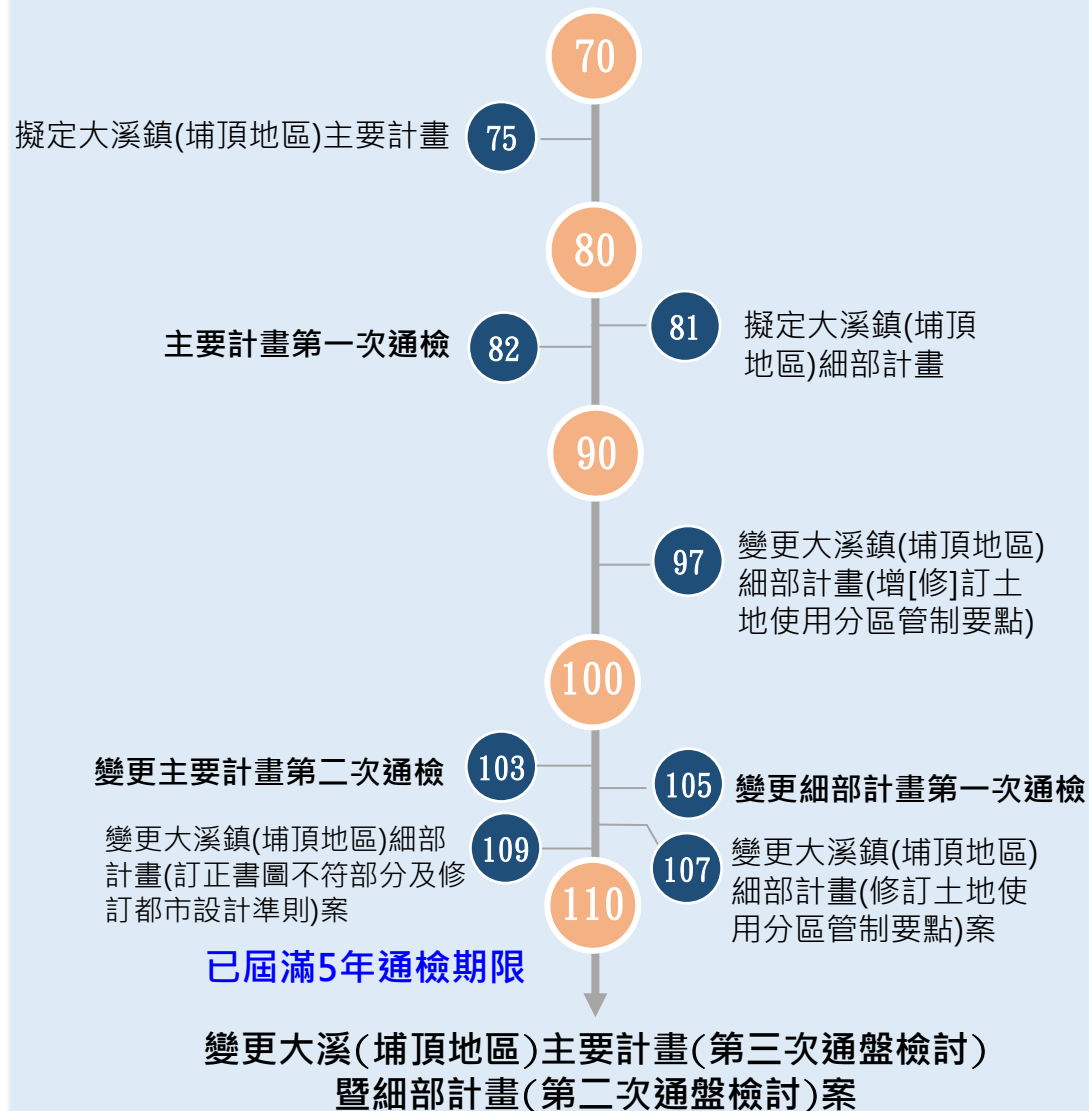


公展公告QRcode

壹 計畫前言

計畫緣起及與目的

大溪(埔頂地區)都市計畫



計畫目的

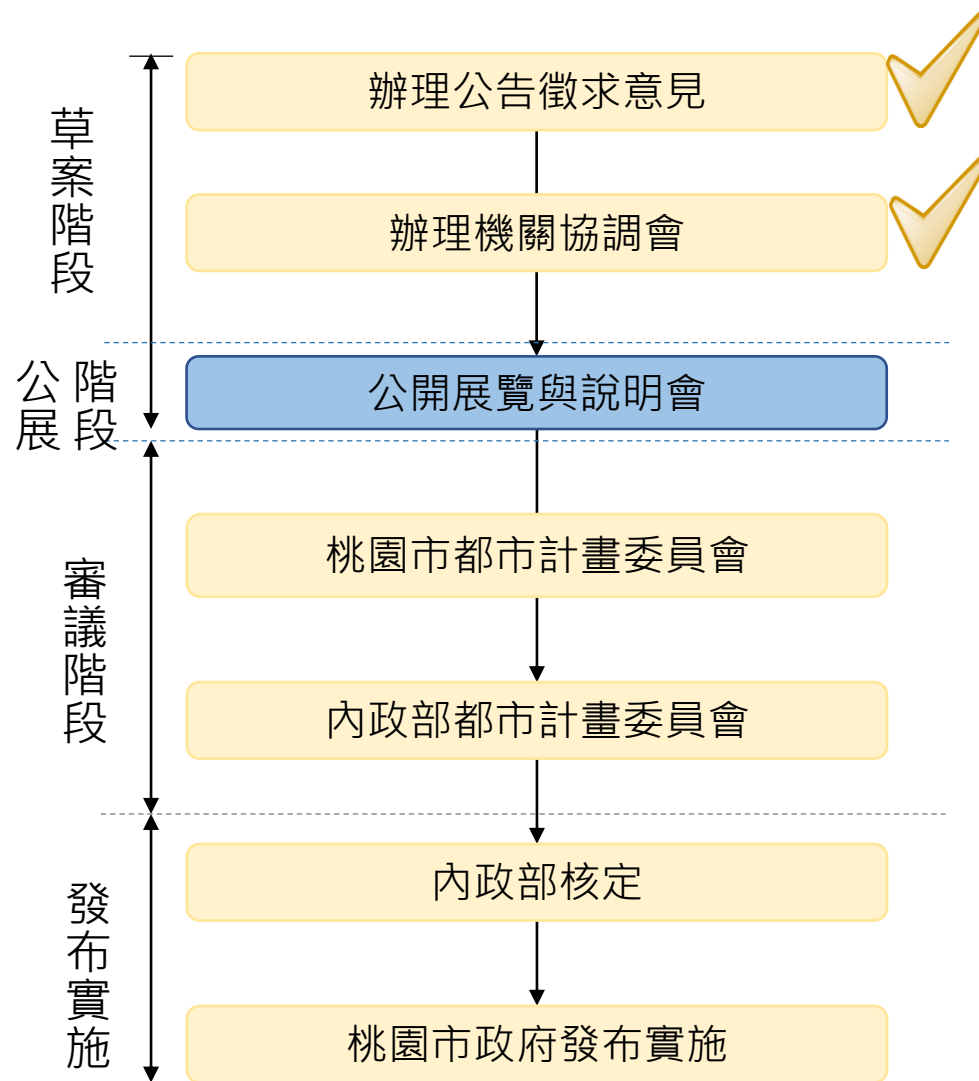
- 檢視計畫區發展情形，並配合區域計畫**指導研提未來發展定位與目標**。
- 本計畫現行計畫目標年為**110年**，已屆滿，應予全面通盤檢討。

辦理依據及程序

➤ 法令依據

- 都市計畫法第26條
 - ✓ 每3年內或每5年應實施通盤檢討
- 都市計畫法第19條
 - ✓ 辦理公開展覽30天及舉行說明會

涉及檢討變更土地使用分區或變更為公共設施用地之土地所有權人，**應通知涉及「變更土地使用分區」及「變更為公共設施用地」之土地所有權人。**



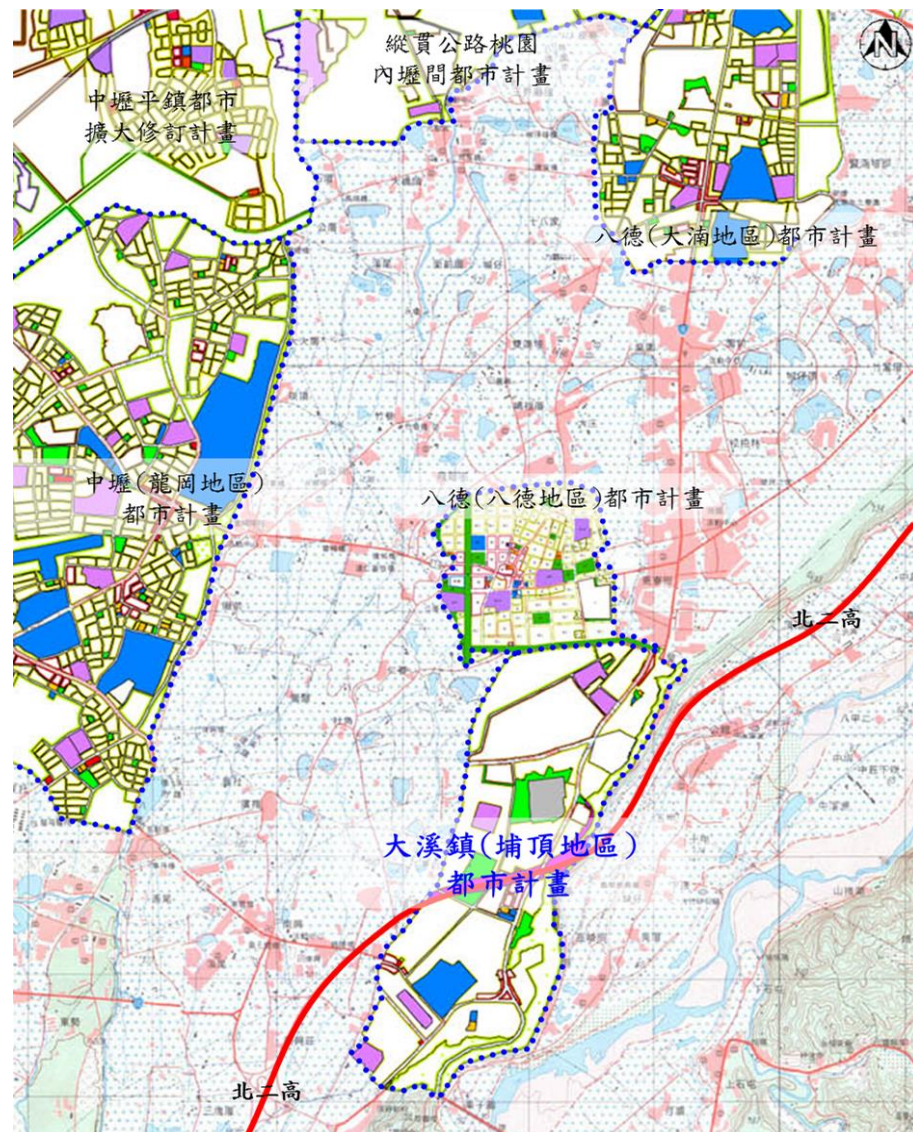
計畫位置與範圍

➤ 計畫位置

- 本計畫**主要計畫與細部計畫範圍相同**，東界為桃園大圳與桃56號縣道，南界為桃北83號縣道至仁和國中南側，西界為仁善國小東側之桃53號縣道(埔頂路二段)，北界為大溪區與八德區交界以北約10~200公尺處。

➤ 計畫範圍

- 包括大溪區之仁義、仁善、仁愛、仁和、仁武、仁文、仁美、僑愛8里及八德區之瑞豐、瑞德、瑞興、興仁4里之一部分，**計畫面積454.77公頃**。



貳 現行計畫概述

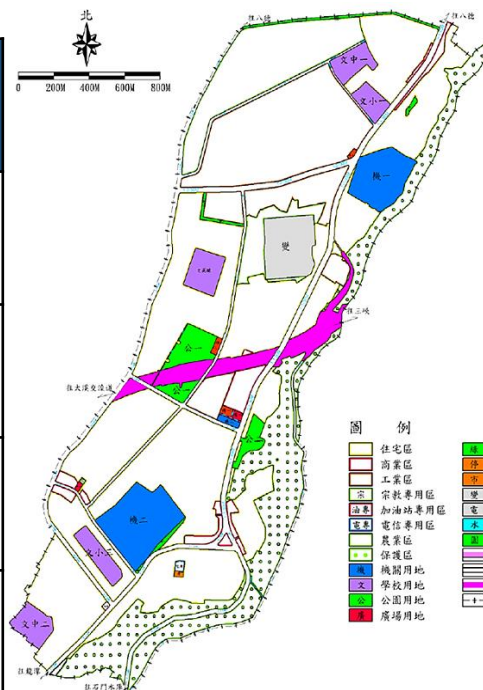
都市計畫實施經過

大溪(埔頂地區)主要計畫於75年發布實施，其後歷經2次通盤檢討；「變更大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(第二次通盤檢討)」案為103年發布實施，變更大溪鎮(埔頂地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案為105年發布實施，本次為辦理主要計畫第 (第三次通盤檢討)暨細部計畫(第二次通盤檢討)。

公告日期	計畫種類	案名
75.05.28	新訂	擬定大溪（埔頂地區）主要計畫案
77.01.07	個案變更	變更大溪埔頂地區都市計畫(配合北部區域第二高速公路工程用地)禁建說明案
78.08.28	個案變更	變更大溪埔頂地區都市計畫(部分住宅區、工業區、保護區、商業區、公園為高速公路用地)說明案
81.07.13	新訂	擬定大溪鎮(埔頂地區)細部計畫案
82.12.16	通盤檢討	大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(第一次通盤檢討)案
83.03.09	新訂	擬定大溪鎮(埔頂地區)都市計畫(僑愛新村)細部計畫書案
83.07.28	個案變更	變更大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(部分保護區為電路鐵塔用地)說明案
85.03.07	個案變更	變更大溪鎮(埔頂地區)細部計畫(部分住宅區為道路用地)說明案
86.07.03	個案變更	擬定大溪鎮(埔頂地區)都市計畫(力霸、三石地區)細部計畫案
86.07.14	個案變更	變更大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(分期分區發展計畫範圍)
86.07.21	個案變更	變更大溪鎮(埔頂地區)細部計畫(分期分區發展計畫範圍)暨配合變更(市(2)、(3)、(7)、公兒(5)、(8)、(9)、部分公(10)為住宅區，市(5)為鄰里公園兼兒童遊樂場地)說明案
91.04.04	個案變更	變更大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(事業及財務計畫專案檢討)暨配合變更大溪鎮(埔頂地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)案
94.01.26	個案變更	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
97.08.26	土地管制要點	變更大溪鎮(埔頂地區)細部計畫(增(修)訂土地使用分區管制要點)案
99.09.23	個案變更	變更大溪(埔頂地區)主要計畫(電信事業土地專案通盤檢討)計畫案
103.03.31	通盤檢討	變更大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(第二次通盤檢討)案
105.08.17	通盤檢討	變更大溪鎮(埔頂地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案
107.07.26	土地管制要點	變更大溪鎮(埔頂地區)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)案
109.05.11	個案變更	變更大溪鎮（埔頂地區）細部計畫(訂正書圖不符部分及修訂都市設計準則)案計畫書
111.02.21	個案變更	變更大溪鎮(埔頂地區)細部計畫(廣場兼停車場用地(廣停2)為公園用地(公1))案
111.02.21	個案變更	變更大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(停車場用地(停二)為公園用地(公一))案

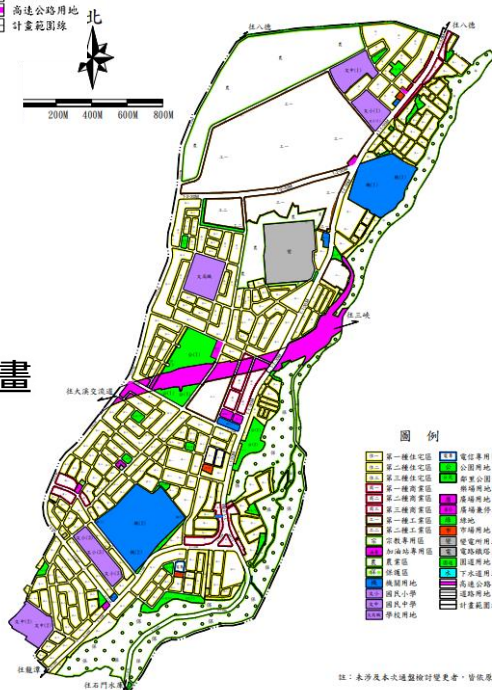
主要計畫及細部計畫概述

	主要計畫 (103/03/31)	細部計畫 (105/08/17)
計畫 年期	民國110年	
計畫 人口	42,000人	
居住 密度	230人/公頃	
土地 使用 計畫	劃設8項土地使用 分區，面積合計 343.06公頃(占計 畫總面積75.44%)	劃設8項土地使用 分區，面積合計 297.44公頃(占計 畫總面積65.41%)
公共 設施 計畫	劃設14項公共設 施用地方，面積合計 111.71公頃(占計 畫總面積24.56%)	劃設14項公共設 施用地方，面積合計 157.33公頃(占計 畫總面積34.59%)



大溪鎮(埔頂地區)主要計畫
(第二次通盤檢討)示意圖

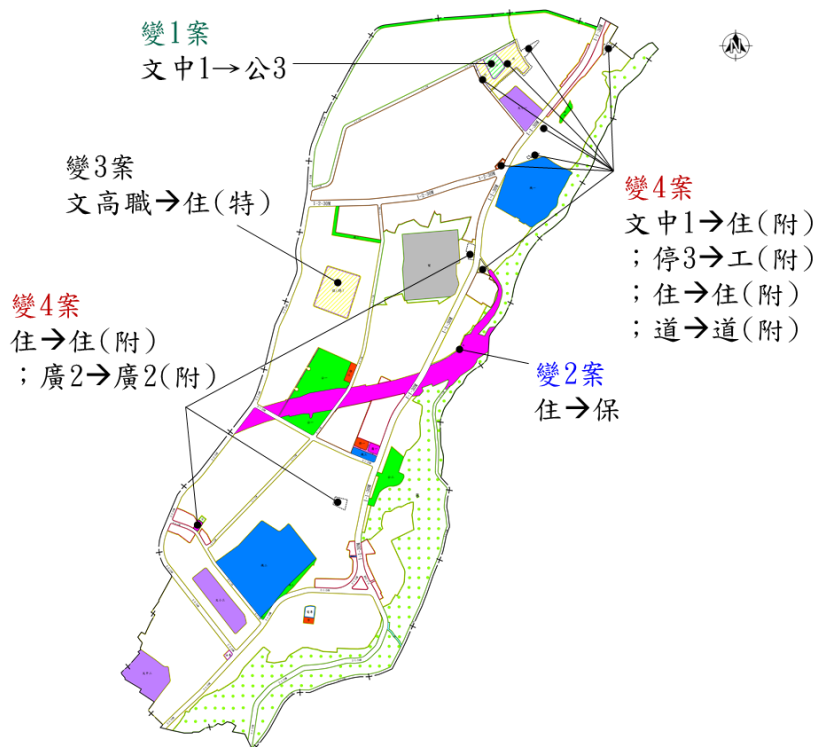
大溪鎮(埔頂地區)細部計畫
(第一次通盤檢討)示意圖



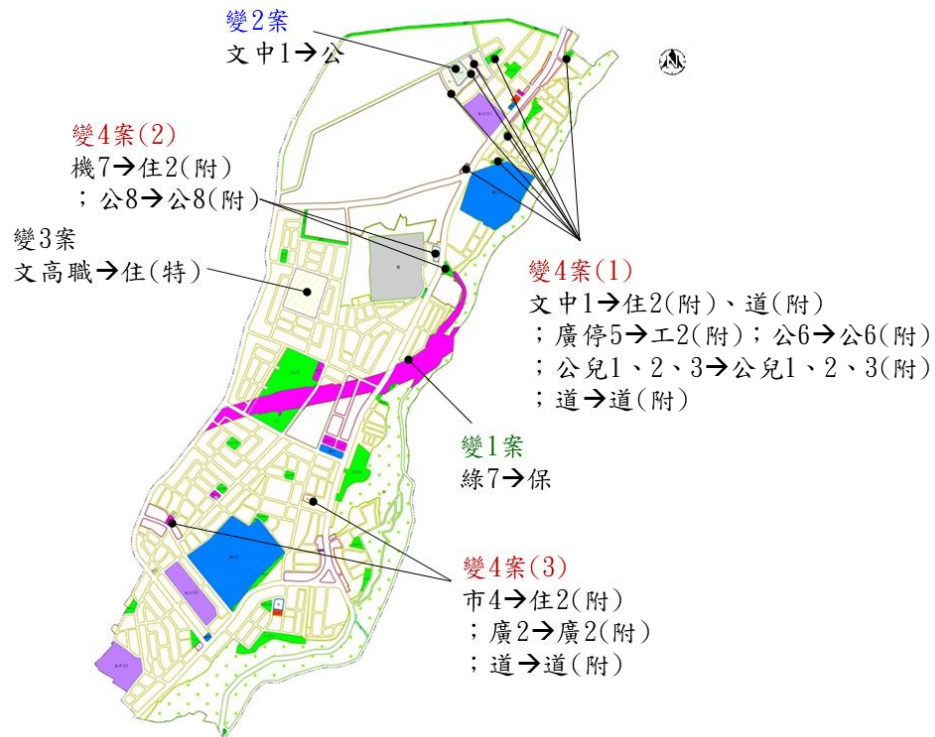
公保地專案通檢刻正辦理中(108年市都委會通過版)

主要計畫		細部計畫		類型
變1案	文中1→公3	變2案	文中1→公14	變更為公園用地
變2案	住→保	變1案	綠7→保	變更為毗鄰分區
變3案	文高職→住(特)	變3案	文高職→住(特)	已辦竣重劃地區 調降容積率
變4案	文中1→住(附)；道→道(附)；停3→工(附)；住→住(附)；廣2→廣2(附)	變4-(1)案	文中1→住2(附)、道(附)；廣停5→工2(附)；公6→公6(附)；公兒1、2、3→公兒1、2、3(附)；道→道(附)	整體開發地區
		變4-(2)案	機7→住2(附)；公8→公8(附)	
		變4-(3)案	市4→住2(附)；廣2→廣2(附)；道→道(附)	

主要計畫示意圖



細部計畫示意圖



參 變更內容說明

檢討變更原則

計畫範圍、年期及人口

- 計畫年期考量上位計畫目標年合理訂定。
- 計畫人口考量上位計畫人口分派預測、現況人口及現行都市計畫可容納人口因素調整之。

住宅區、商業區

- 不主動新增。
- 住宅區：基於現況人口未達計畫人口，住宅區開闢率約60%，目前居住供給尚未飽和可滿足地方發展需要。
- 商業區：計畫區商業行為以鄰里型為主，住宅區1樓容許商業使用可滿足現況商業使用行為。

工業區

- 不主動新增，僅配合地區整體發展策略進行調整。

宗教專用區、加油站專用區、電信專用區

- 不主動新增，僅配合地區整體發展策略進行調整。

農業區

- 不主動新增，僅配合地區整體發展策略進行調整，現況農業區開闢率約55%。

保護區

- 不主動新增，僅配合地區整體發展策略進行調整。

綠地用地

- 不主動新增，僅配合地區整體發展策略進行調整。

學校用地

- 依實際使用情形與機關協調會決議調整

下水道用地

- 依實際使用情形調整。

土地使用分區管制要點

- 配合桃園市升格修訂部分用詞，增訂相關條文。
- 針對新增分區、原獎勵項目等規定進行增修訂部分條文。

檢討變更原則

道路用地

清查本計畫區現有巷道，非屬現有巷道者不納入本次檢討範圍。現有巷道變更為計畫道路之原則如下：

➤ 計畫道路變更原則

考量路幅過於狹小及避免過多狹小都市計畫道路切割土地使用，及大幅調整原現行計畫之街廓，故**現況通行寬度達8公尺以上者，考量下列情形後，得配合調整變更為計畫道路。**

- 既有**道路兩端連接8公尺以上計畫道路。**
- 與**相鄰道路路口保持一定距離者(計畫道路路口30公尺以上，既有道路路口20公尺以上)**，無涉及建物損及、造成多叉路及交通動線過於複雜或衝突者。
- 變更後**全線路寬不低於8公尺**，路寬須一致、不會損及建物、造成多叉路及交通動線過於複雜者或衝突者。
- **非既有合法建築基地之法定空地。**
- 為**符合畸零地最小深度規則**，避免變更後計畫道路造成建築基地過淺而難以整合規劃建築。

變更內容-主、細計第1案

計畫名稱		計畫年期
上位計畫	全國國土計畫	民國125年
	桃園市國土計畫	民國125年
	修正全國區域計畫	民國115年
	桃園市區域計畫規劃成果-「桃園升格直轄市總體發展計畫」 (期中報告)	民國115年

- 考量桃園市國土計畫於110年4月30日公告實施-計畫年期民國125年
- 盱衡前述事由，建議配合國土計畫年期進行調整。

民國110年

計畫年期建議

民國125年

變更內容-主、細計第2案

現況計畫區人口發展	人口數		
現行都市計畫目標年人口數	42,000人		
計畫區現況人口數(109年12月)	33,888人		
參考內容	人口數	埔頂營區 (109年3月 市大會審竣)	加總
桃園市國土計畫人口數 (計畫目標年125年，分派至本計畫區人口數)	44,101	2,900	47,001
依本計畫現行住商面積計算 (可供居住樓地板面積 / 每人居住樓地板面積(50m ²))	46,347	3,480	49,827

民國110年
42,000人

檢討

民國125年
47,000人

變更內容-主、細計第3案

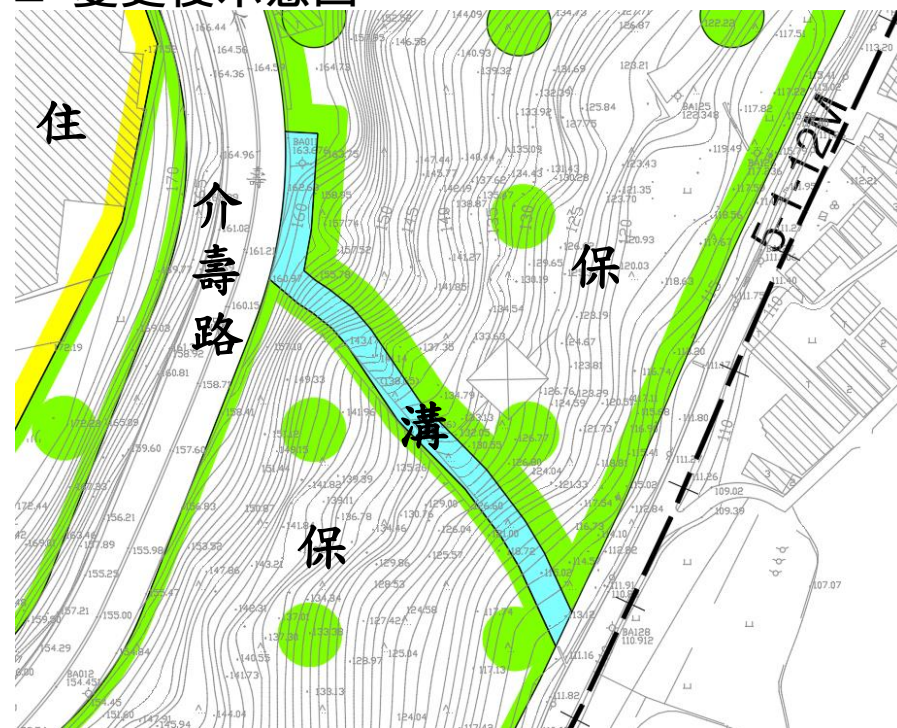
(詳主、細計圖冊-圖幅29)

編號	變更位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由
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，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。

■ 變更前示意圖



■ 變更後示意圖



變更內容-主、細計第4案

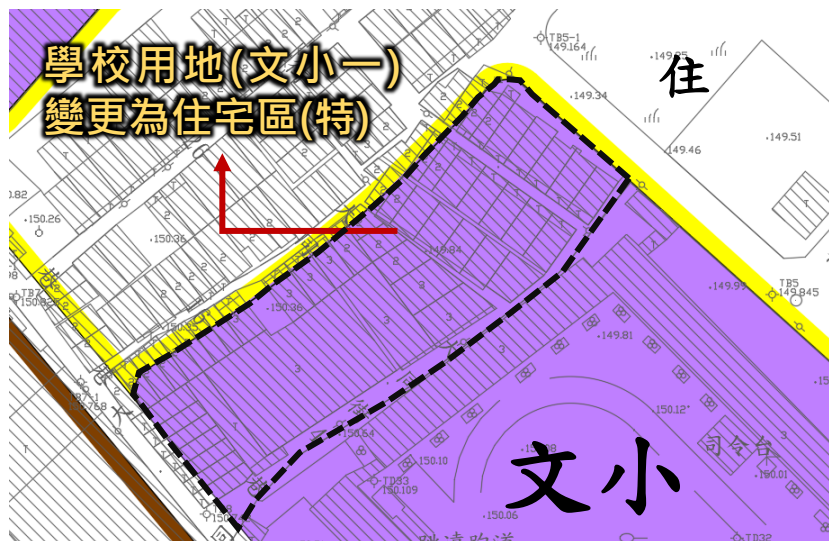
(詳主、細計圖冊-圖幅3)

編號	變更位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由	備註
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 (文小一) (0.41)	住宅區 (特) (0.41)	- 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)。 - 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： - 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。 - 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。

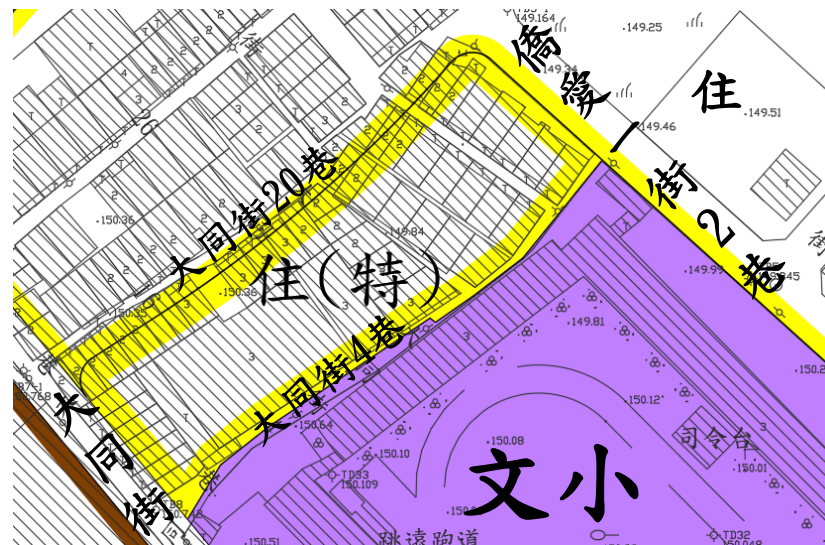
變更內容-主、細計第4案

(詳主、細計圖冊-圖幅3)

主計變更前示意圖



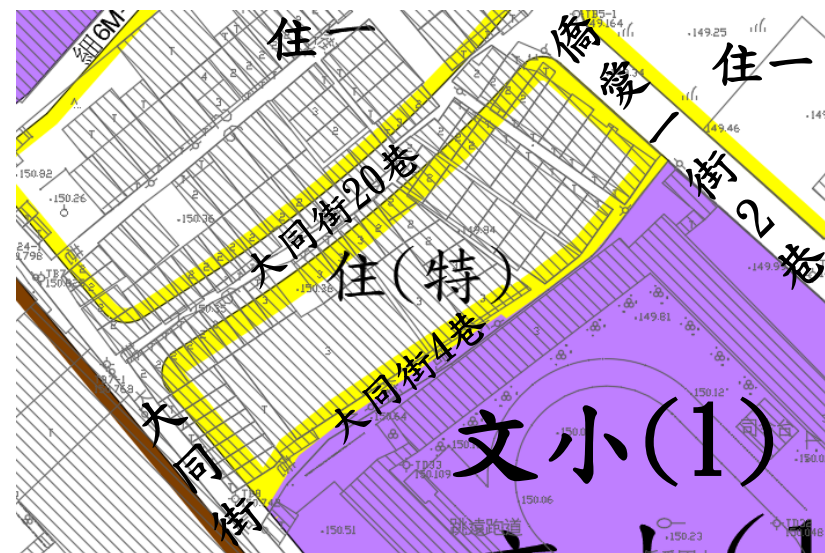
主計變更後示意圖



細計變更前示意圖



細計變更後示意圖

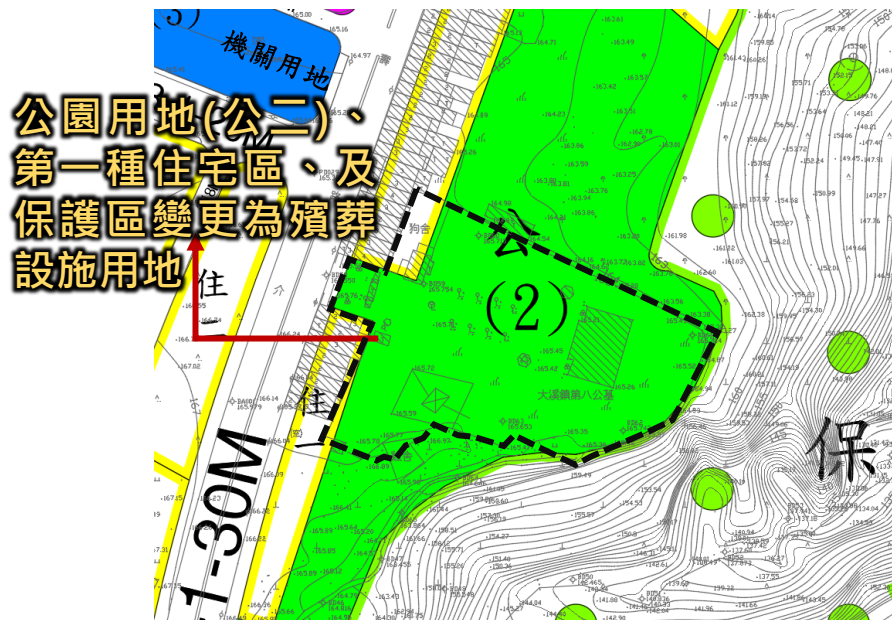


變更內容-主、細計第5案

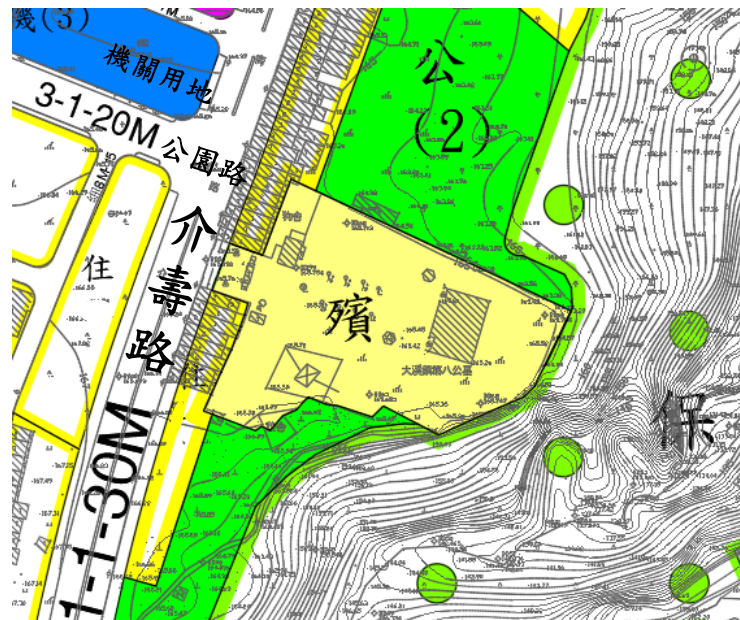
(詳主、細計圖冊-圖幅23、24)

編號	變更位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由	備註
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。
		第一種住宅區 (0.04)			
		保護區 (*)			

變更前示意圖



變更後示意圖



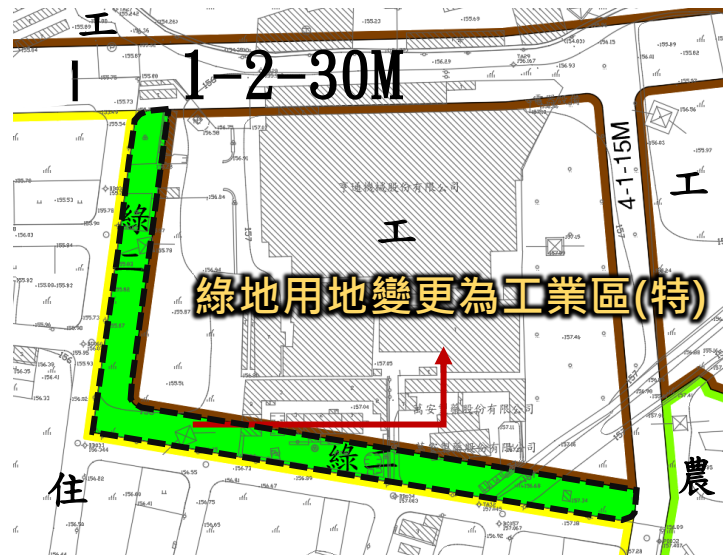
變更內容-主、細計第6案(一)

(詳主、細計圖冊-圖幅07、12)

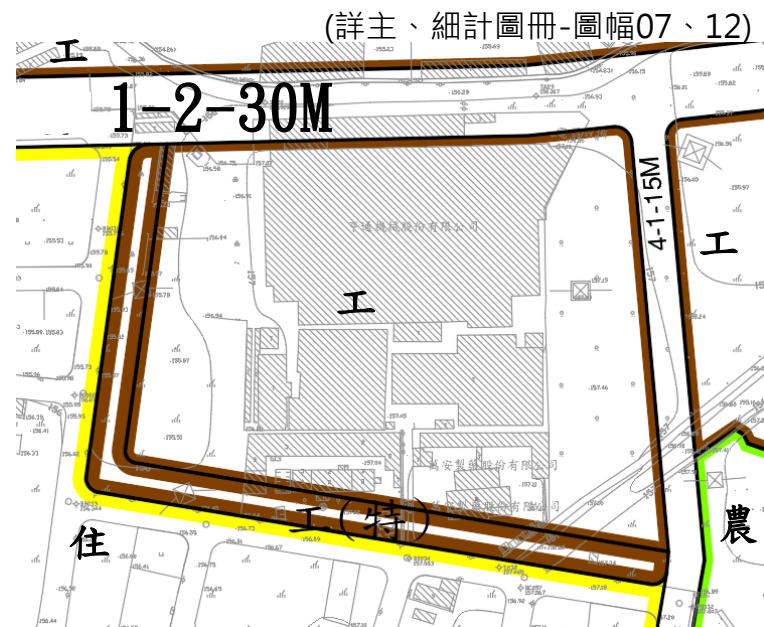
編號	變更位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由	備註
6	計畫區西北側鄰工業區之綠地用地(綠二)	綠地用地 (綠二) (0.57)	工業區 (特) (0.57)	1. 本案現況為北側工業區停車空間、空地及樹叢，且該用地西側及南側細部計畫道路(細5-1-12M及5-2-12M)已開闢完成。 2. 考量前述計畫道路已有隔離住宅區及工業區之效，且綠地用地之土地所有權人大部分與北側工業區相同，爰檢討將綠地用地變更為工業區(特)。 3. 本案為低價值變更為高價值之土地，故以回饋比例25%為原則，調降其容積率為不得大於105%。	附帶條件： 1. 工業區(特)建蔽率不得大於70%，容積率不得大於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。

變更內容-主、細計第6案(一)

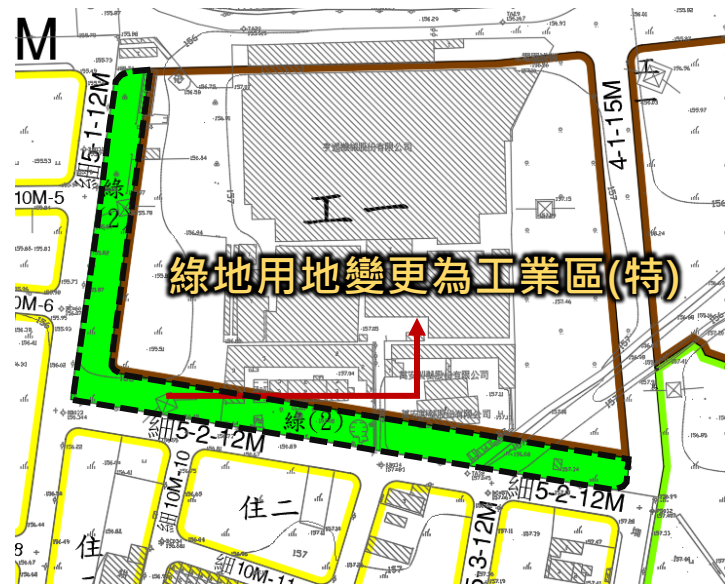
主計變更前示意圖



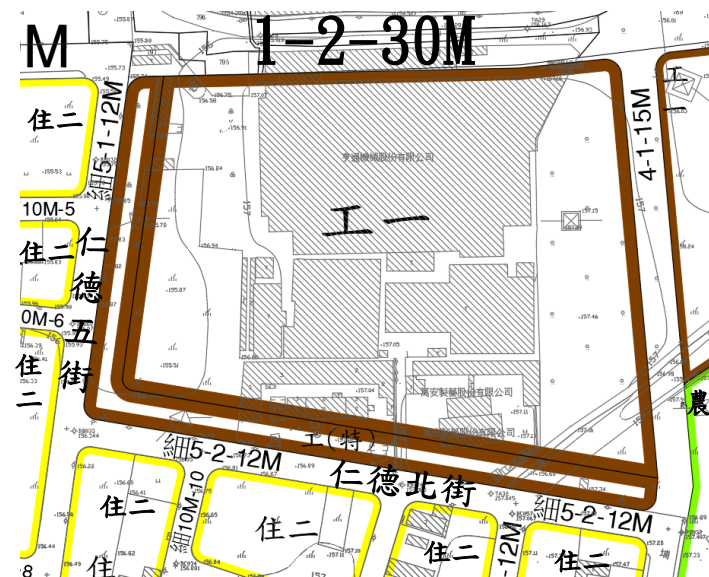
主計變更後示意圖



細計變更前示意圖



細計變更後示意圖



變更內容-主計第6案(二)

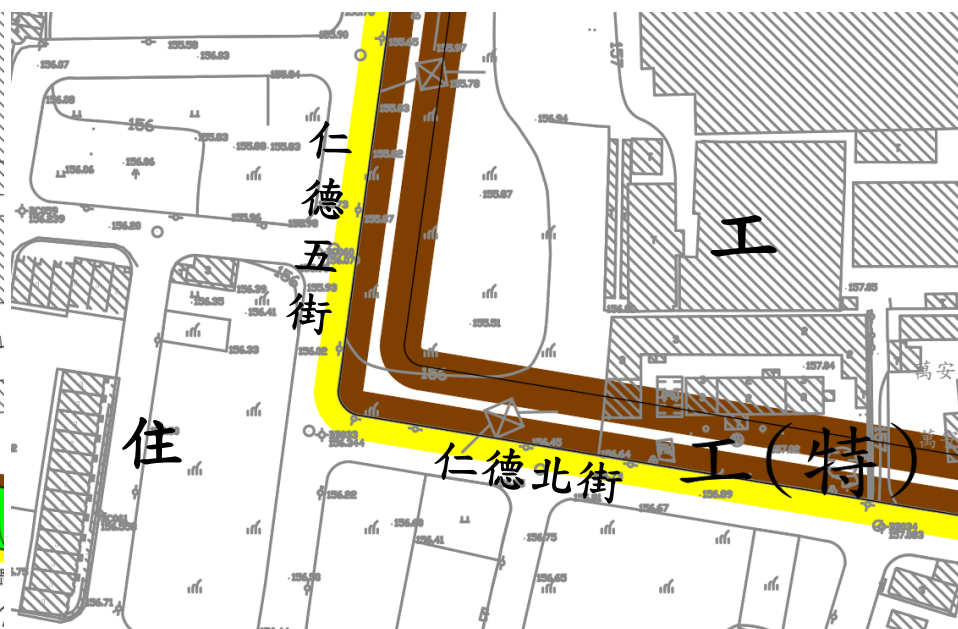
(詳主計圖冊-圖幅12)

編號	變更位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由	備註
6	計畫區西北側，鄰工業區之綠地用地(綠二)	綠地用地 (*)	住宅區 (*)	本案為仁德五街與仁德北街之交叉路口，配合細部計畫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。

■ 變更前示意圖

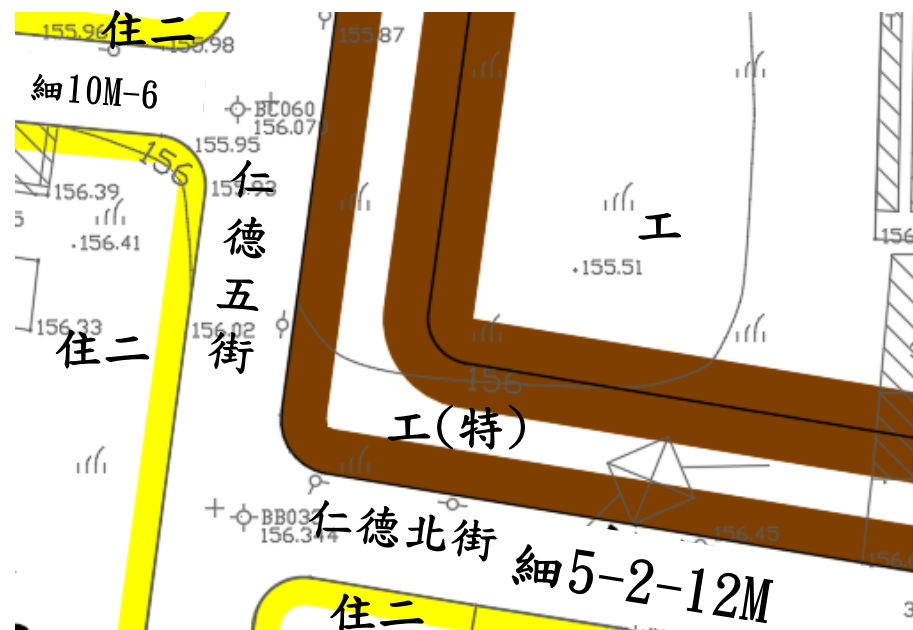


■ 變更後示意圖



編號	變更位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由	備註
6	計畫區西北側，鄰工業區之綠地用地(綠二)	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。

■ 變更後示意圖

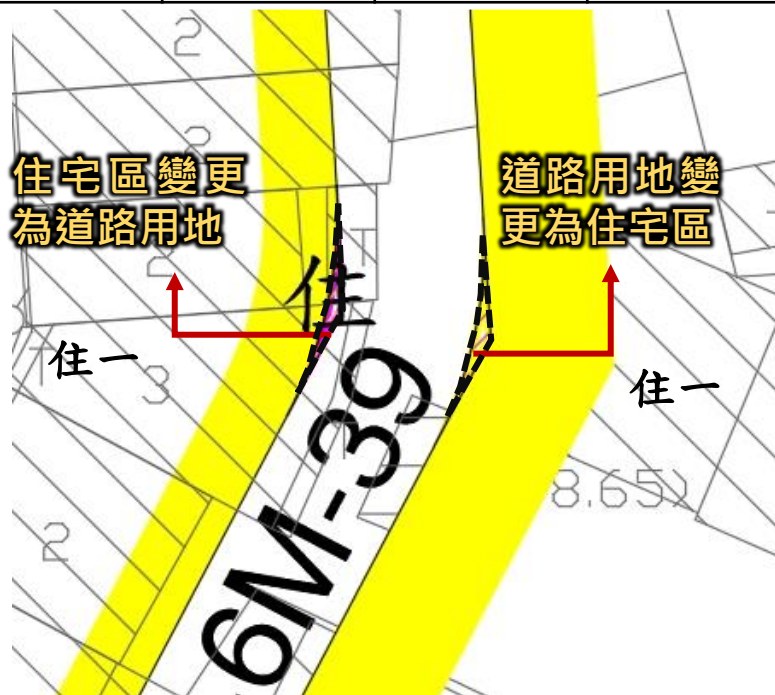


變更內容-細計第7案

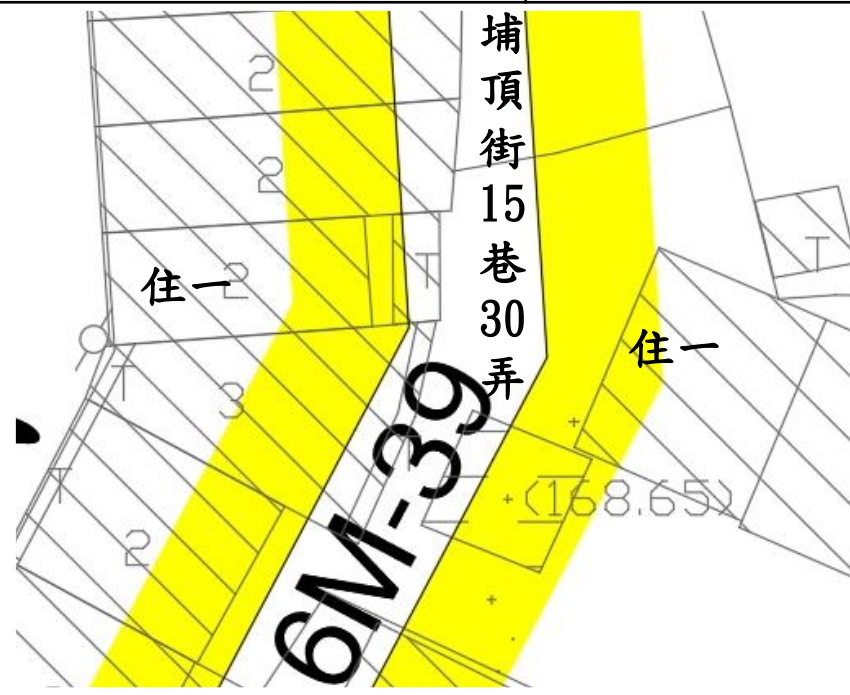
(詳細計圖冊-圖幅21)

編號	變更位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由	備註
7	計畫區西南側，鄰宗教專用區之住宅區	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
		道路用地(*)	第一種住宅區(*)		

變更前示意圖



變更後示意圖



變更內容-主計第7案、細計第8案

(詳主、細計圖冊-圖幅23)

編號	變更位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由	備註
7	計畫區 機二東側	機關 用地 (*)	商業區 (特) (*)	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。
		機關 用地 (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，為促進該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號函檢討變更部分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。

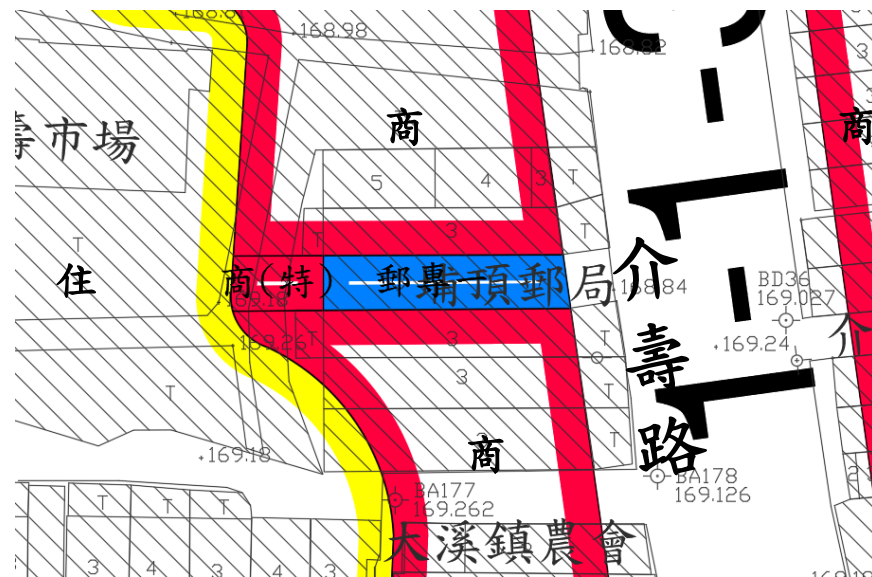
變更內容-主計第7案、細計第8案

(詳主、細計圖冊-圖幅23)

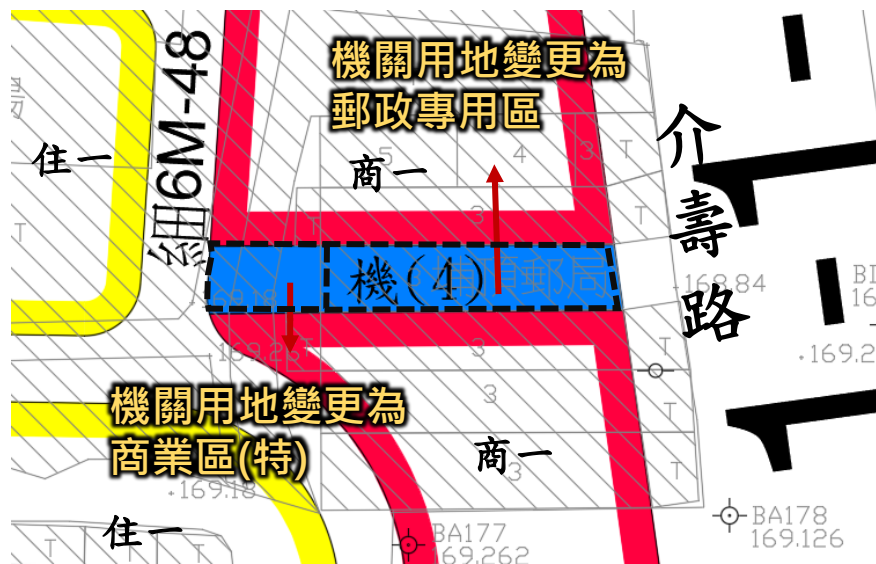
主計變更前示意圖



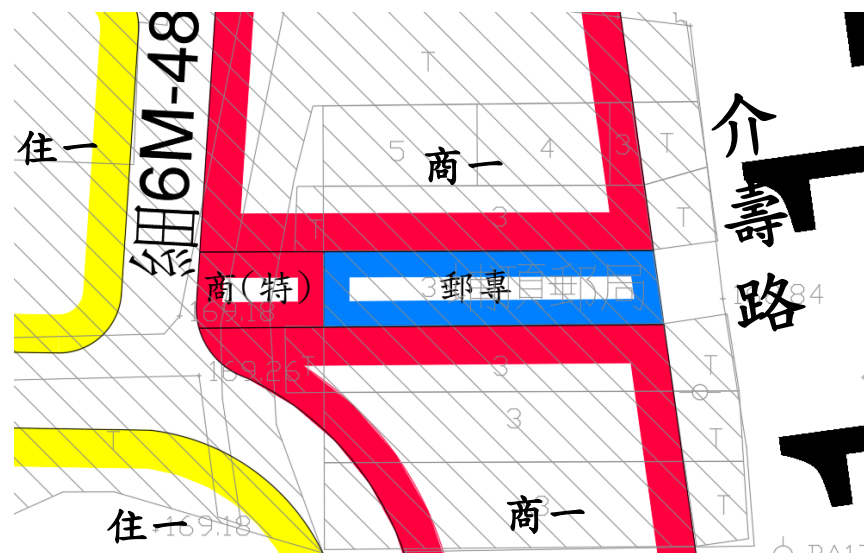
主計變更後示意圖



細計變更前示意圖



細計變更後示意圖



變更內容-細計第9案(土地使用分區管制要點)

現行計畫規定	本次修 (增) 訂條文內容	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。
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%。 <u>(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。</u>	配合本次檢討變更，新增住宅區(特)，並刪除部分文字。

變更內容-細計第9案(土地使用分區管制要點)

現行計畫規定	本次修 (增) 訂條文內容	備註
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<u>各一部汽車及機車</u>停車空間。 <u>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</u>	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%。 <u>(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。</u>	配合本次檢討變更，新增商業區(特)。

變更內容-細計第9案(土地使用分區管制要點)

現行計畫規定	本次修 (增) 訂條文內容	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%。 <u>(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。</u>	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。
七、宗教專用區以供寺廟及相關設施使用，其建蔽率不得過40%，容積率不得超過160%。	--	維持原條文。

變更內容-細計第9案(土地使用分區管制要點)

現行計畫規定	本次修 (增) 訂條文內容	備註
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。
未訂定	<u>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。</u>	1.配合本次檢討，新增條文。 2.土地使用應依「中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理原則」辦理 3.調整條次。
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。	<u>十</u> 、 (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。
十、機關用地之建蔽率不得超過50%，容積率不得超過250%	<u>十二</u> 、機關用地之建蔽率不得超過50%，容積率不得超過250%。	調整條次。

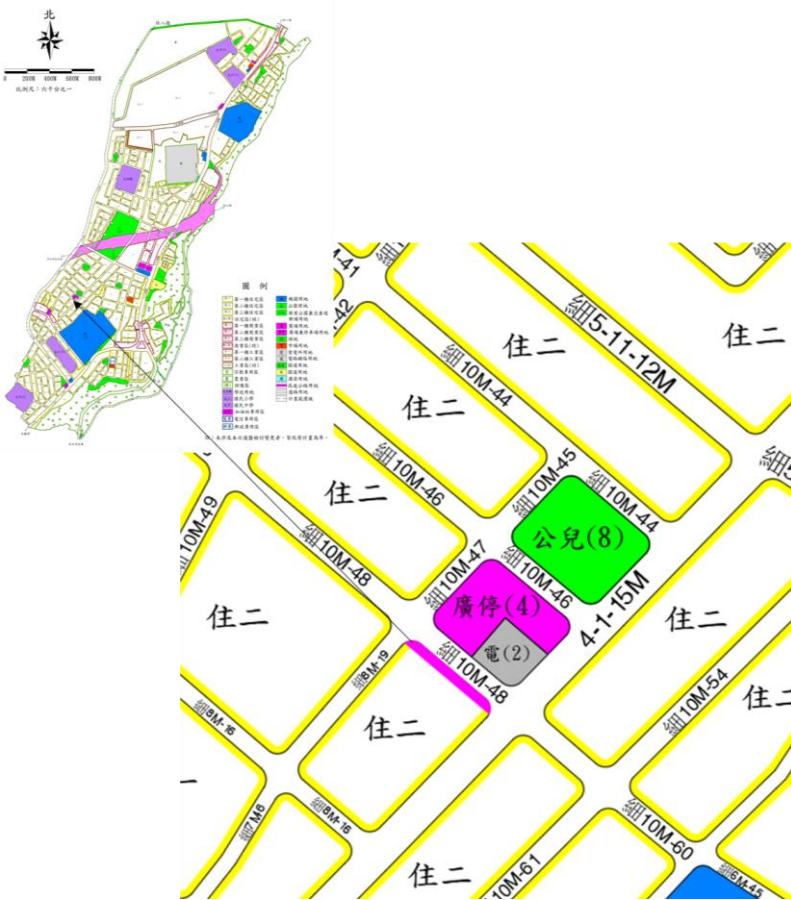
變更內容-細計第9案(土地使用分區管制要點)

現行計畫規定	本次修 (增) 訂條文內容	備註
十一、學校用地之建蔽率不得超過50%，容積率國中以下得超過150%，高(中)職以上不得超過200%。	十 <u>二</u> 、學校用地之建蔽率不得超過50%，容積率國中以下得超過150%，高(中)職以上不得超過200%。	調整條次。
未訂定	十 <u>三</u> 、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. 配合本次檢討新增條文。 2. 參照「都市計畫法桃園市施行細則」訂定
十二、高速公路用地隧道上方，以不影響高速公路主體構安全為原則，並經主管機關(交通部台灣區國道高速公路局)審查同意，得作簡易運動休閒設施供公眾使用。	十 <u>四</u> 、高速公路用地隧道上方，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，得作簡易運動休閒設施供公眾使用。	調整條次。
十三、本計畫區建築基地得依建築技術規則建築設計施工編之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」辦理，但獎勵額度以基地面積乘以該基地容積率20%為上限。	十 <u>五</u> 、本計畫區建築基地得依建築技術規則建築設計施工編之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定辦理，但獎勵額度以基地面積乘以該基地容積率20%為上限。	調整條次。

變更內容-細計第9案(土地使用分區管制要點)

現行計畫規定	本次修 (增) 訂條文內容	備註
十四、計畫區內各使用分區及用地，應依下列規定退縮建築。 (一)各種使用分區，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，公共設施及公用事業用地均應退縮4公尺以上建築，但基地情形特殊者，得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。前項退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設1.5公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木其餘設置人行步道。 (二)各使用分區(農業區、保護區除外)臨接電路鐵塔用地者，應至少退縮4公尺建築。 (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(如附圖一)。	十六、計畫區內各使用分區及用地(農業區、保護區除外)，應依下列規定退縮建築。 (一)各種使用分區，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，工業區(特)(原綠2)臨接計畫道路至少退縮4公尺(如附圖一)，公共設施及公用事業用地臨接計畫道路均應退縮4公尺以上建築，但基地情形特殊者，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。前項退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設1.5公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道。 (二)各使用分區(農業區、保護區除外)臨接電路鐵塔用地者，應至少退縮4公尺建築。 (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)。	1.配合本市一致性修訂文字 2.配合本次檢討變更內容，為提升開放空間及隔離工業區增訂工業區(特)退縮規定比照公共設施用地。

變更內容-細計第9案(土地使用分區管制要點)

現行計畫規定	本次修 (增) 訂條文內容	備註
附圖一  圖 例 應退縮至少4公尺建築	附圖二  圖 例 應退縮至少4公尺建築	

變更內容-細計第9案(土地使用分區管制要點)

現行計畫規定	本次修 (增) 訂條文內容	備註																				
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加速開發，訂定下列獎勵措施： (一)捐贈公共設施用地： 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。 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。 <table><tr><th>使用分區</th><th>建蔽率</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> 3.接收及送出基地，以本計畫區為範圍。	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%	十七、為鼓勵本計畫區第一種住宅區及第一種商業區基地<u>辦理老舊建築重建，符合下列條件得予以獎勵容積：</u> <u>(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：</u> <table><tr><th><u>申 請 項 目</u></th><th><u>增加興建容積樓地板面積占基準容積比例</u></th></tr><tr><td><u>經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者</u></td><td><u>10%</u></td></tr><tr><td><u>經結構性能評估結果未達最低等級者</u></td><td><u>8%</u></td></tr><tr><td><u>屋齡 30 年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者</u></td><td><u>6%</u></td></tr></table>	<u>申 請 項 目</u>	<u>增加興建容積樓地板面積占基準容積比例</u>	<u>經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者</u>	<u>10%</u>	<u>經結構性能評估結果未達最低等級者</u>	<u>8%</u>	<u>屋齡 30 年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者</u>	<u>6%</u>	1.調整條次。 2.鑒於獎勵措施時效屆滿成效不彰、建物老舊、產權零碎、巷道狹小，難以整合開發，刪除規模及時程獎勵措施。 3.為因應潛在災害風險，加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建，改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質，參酌「都市危險及老舊建築物加速重建條例」增訂本計畫區第一種住宅區及第一種商業區建築評估及重建之容積獎勵。
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%																				
<u>申 請 項 目</u>	<u>增加興建容積樓地板面積占基準容積比例</u>																					
<u>經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者</u>	<u>10%</u>																					
<u>經結構性能評估結果未達最低等級者</u>	<u>8%</u>																					
<u>屋齡 30 年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者</u>	<u>6%</u>																					

變更內容-細計第9案(土地使用分區管制要點)

現行計畫規定	本次修（增）訂條文內容	備註																											
(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。 1. 規模獎勵規定如下： <table><tr><th>建築基地合併開發規模</th><th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</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> 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 <table><tr><th>期限</th><th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th></tr><tr><td>公告實施日起3年內</td><td>10%</td></tr><tr><td>公告實施超過3年、5年以內</td><td>5%</td></tr></table> 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。	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	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	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	公告實施日起3年內	10%	公告實施超過3年、5年以內	5%	<u>(二)建築物耐震設計獎勵規定如下：</u> <table><tr><th colspan="2"><u>建築基地退縮</u></th><th><u>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</u></th></tr><tr><td colspan="2"><u>取得耐震設計標章</u></td><td><u>10%</u></td></tr><tr><td rowspan="3"><u>依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能者</u></td><td><u>第一級</u></td><td><u>6%</u></td></tr><tr><td><u>第二級</u></td><td><u>4%</u></td></tr><tr><td><u>第三級</u></td><td><u>2%</u></td></tr></table>	<u>建築基地退縮</u>		<u>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</u>	<u>取得耐震設計標章</u>		<u>10%</u>	<u>依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能者</u>	<u>第一級</u>	<u>6%</u>	<u>第二級</u>	<u>4%</u>	<u>第三級</u>	<u>2%</u>	1. 調整條次。 2. 鑒於獎勵措施時效屆滿、成效不彰、建物老舊、產權零碎、巷道狹小，難以整合開發，刪除規模及時程獎勵措施。 3. 為因應潛在災害風險加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建，改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質，參酌「都市危險及老舊建築物加速重建條例」增訂本計畫區第一種住宅區及第一種商業區建築評估及重建之容積獎勵。
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																												
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	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例																												
公告實施日起3年內	10%																												
公告實施超過3年、5年以內	5%																												
<u>建築基地退縮</u>		<u>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</u>																											
<u>取得耐震設計標章</u>		<u>10%</u>																											
<u>依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能者</u>	<u>第一級</u>	<u>6%</u>																											
	<u>第二級</u>	<u>4%</u>																											
	<u>第三級</u>	<u>2%</u>																											

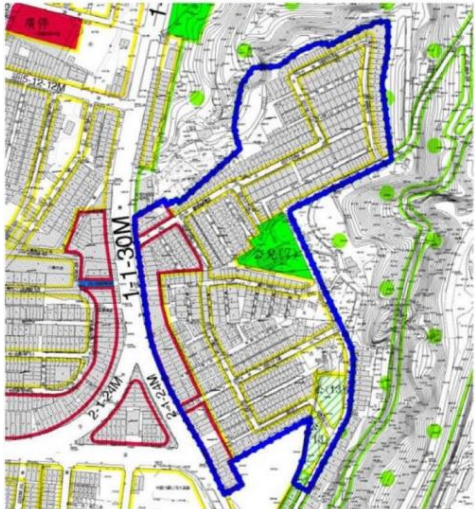
變更內容-細計第9案(土地使用分區管制要點)

現行計畫規定	本次修 (增) 訂條文內容	備註												
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，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： (一)捐贈公共設施用地： 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。 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。 <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> 3. 接收及送出基地，以本計畫區為範圍	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%	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。
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%												

變更內容-細計第9案(土地使用分區管制要點)

現行計畫規定	本次修 (增) 訂條文內容	備註														
(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。 1. 規模獎勵規定如下： <table><tr><th>建築基地合併開發規模</th><th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th></tr><tr><td>面積達 500m²以上</td><td>3%</td></tr><tr><td>面積達 1000m²以上</td><td>5%</td></tr><tr><td>面積達 2000m²以上</td><td>10%</td></tr></table> 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。 <table><tr><th>期限</th><th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th></tr><tr><td>公告實施日起3年內</td><td>10%</td></tr><tr><td>公告實施超過3年、5年以內</td><td>5%</td></tr></table>	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	面積達 500m ² 以上	3%	面積達 1000m ² 以上	5%	面積達 2000m ² 以上	10%	期限	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	公告實施日起3年內	10%	公告實施超過3年、5年以內	5%	<u>刪除</u>	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。
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															
面積達 500m ² 以上	3%															
面積達 1000m ² 以上	5%															
面積達 2000m ² 以上	10%															
期限	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例															
公告實施日起3年內	10%															
公告實施超過3年、5年以內	5%															

變更內容-細計第9案(土地使用分區管制要點)

現行計畫規定	本次修 (增) 訂條文內容	備註
圖二 計畫區北側-仁義里社區  計畫區南側-仁文里社區 	<u>刪除</u>	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。

變更內容-細計第9案(土地使用分區管制要點)

現行計畫規定	本次修（增）訂條文內容	備註
十七、依本要點第十五及十六點規定申請容積獎勵者，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。市設計審議必要時得比照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，並依本計畫都市設計準則辦理，詳附錄二。	<u>刪除</u>	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。
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。	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。
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。	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。
二十、本要點未規定事項，悉依其他有關規定辦理。	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。

都市設計準則

現行計畫規定	本次修（增）訂條文內容	備註
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
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
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

肆 意見表達方式

意見表達方式

- 任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管政府提出意見，由該管政府都市計畫委員會予以審議參考。
- 各公民或團體對本案如有任何意見，請利用說明會場所提供之意見表，並於公開展覽期間以書面載明姓名或名稱、地址及建議事項，向本府都市發展局、八德區公所及大溪區公所提出
- 陳情意見表於本府都市發展局都市計畫科索取，或至本府都市發展局網站下載
- 如有疑義，歡迎電洽本府都市發展局都市計畫科
(03-3322101#5225黃小姐)。



郵寄地點及電話：桃園市政府都市發展局	地址：桃園市桃園區縣府路一號
	電話：(03)3375225

填表時請注意：一、本意見表不必另備文。(本意見表請勿裁開)

二、建議理由及辦法請針對計畫範圍內儘量以簡要文字條列。

三、請檢附建議位置圖、修正意見圖及有關資料。

公民團體對		案意見表			
陳情位置	土地標示：	段	小段	地號	
	門牌號碼：	區	村(里)	鄰	路(街)號樓
	段	巷	弄		
陳情理由					
建議事項					

申請人或其代表：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國

年

月

日

簡報結束 敬請指教