

變更大溪（埔頂地區）細部計畫
（第二次通盤檢討）書

擬定機關：桃園市政府
中華民國 1 1 1 年 3 月

變更大溪(埔頂地區)細部計畫(第二次通盤檢討)書

桃園市政府
民國111年3月

公開展覽草案

桃園市變更都市計畫審核摘要表		
項 目	說明	
都市計畫名稱	變更大溪(埔頂地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條	
變更都市計畫機關	桃園市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無	
本案公開展覽起訖日期	公告徵求意見	本案自民國 110 年 7 月 26 日起公告 30 天，於 110 年 8 月 18 日八德區公所 4 樓禮堂及大溪區公所 2 樓禮堂舉辦座談會。
	公開展覽	
	說明會	
人民團體反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	

公開展覽草案

目錄

第一章 緒論	1
第一節、計畫緣起.....	1
第二節、法令依據.....	1
第三節、計畫位置及範圍.....	2
第二章 計畫內容概述	3
第一節、主要計畫內容.....	3
第二節、本計畫範圍之現行細部計畫概要.....	10
第三節、計畫區高速公路西側道路用地計畫圖誤繪訂正.....	17
第三章 都市發展現況分析	19
第一節、自然環境分析.....	19
第二節、人口成長概況及分析.....	26
第三節、人文社會環境分析.....	31
第四節、土地使用發展現況.....	35
第七節、公共設施發展現況.....	38
第八節、交通系統現況.....	53
第四章 課題發展對策與定位	57
第一節、發展課題與對策.....	57
第二節、整體發展構想.....	60
第三節、生態都市規劃原則.....	62
第五章 計畫變更	65
第一節、檢討變更原則.....	65
第二節、變更內容.....	68
第六章 檢討後計畫內容	89
第一節、計畫範圍.....	89
第二節、計畫年期、計畫人口及居住密度.....	89
第三節、土地使用計畫.....	89
第四節、公共設施計畫.....	92
第五節、交通系統計畫.....	99
第六節、都市防災計畫.....	109
第七節、土地使用分區管制要點.....	112
第八節、都市設計準則要點.....	118
第九節、事業及財務計畫表.....	119
附件、目的事業主管機關建議檢討及變更證明文件	

公開展覽草案

圖目錄

圖 1-1	本計畫區地理位置示意圖.....	2
圖 2-1	大溪(埔頂地區)主要計畫現行都市計畫示意圖.....	9
圖 2-2	本次細部計畫通盤檢討前土地使用分區示意圖.....	16
圖 3-1	本計畫區地形示意圖.....	20
圖 3-2	本計畫區坡度示意圖.....	20
圖 3-3	本計畫區地質示意圖.....	21
圖 3-4	本計畫區水文示意圖.....	21
圖 3-5	本計畫區第一級環境敏感地區示意圖.....	22
圖 3-6	本計畫區第二級環境敏感地區示意圖.....	23
圖 3-7	本計畫區一日暴雨 500 毫米淹水潛勢示意圖.....	24
圖 3-8	本計畫區一日暴雨 650 毫米淹水潛勢示意圖.....	24
圖 3-9	本計畫區歷年颱風災害位置示意圖.....	25
圖 3-10	桃園市及大溪區產業結構比示意圖.....	32
圖 3-11	本計畫區土地使用現況示意圖.....	47
圖 3-12	本計畫區公共設施用地開闢取得情形示意圖.....	52
圖 3-13	本計畫區 YouBike 公共自行車站點示意圖.....	56
圖 4-1	本計畫空間發展構想示意圖.....	61
圖 5-1	變更大溪(埔頂地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案變更位置示意圖.....	73
圖 5-2	變更內容示意圖-變 3 案.....	74
圖 5-3	變更內容示意圖-變 4 案.....	74
圖 5-4	變更內容示意圖-變 5 案.....	75
圖 5-5	變更內容示意圖-變 6 案.....	75
圖 5-6	變更內容示意圖-變 7 案.....	76
圖 5-7	變更內容示意圖-變 8 案.....	76
圖 6-1	變更大溪(埔頂地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案檢討後計畫示意圖.....	98
圖 6-2	變更大溪(埔頂地區)主要計畫(第三次通盤檢討)案交通系統計畫示意圖.....	108
圖 6-3	變更大溪(埔頂地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案都市防災計畫示意圖.....	111

公開展覽草案

表目錄

表 2-1	本次通盤檢討前土地使用計畫面積表.....	8
表 2-2	都市計畫變更歷程表.....	11
表 2-3	本次細部計畫通盤檢討前土地使用面積綜理表.....	13
表 2-4	本次細部計畫通盤檢討前公共設施用地綜理表.....	14
表 3-1	本計畫區近年颱風災害綜理表.....	25
表 3-2	大溪區及大溪(埔頂地區)計畫人口成長統計表.....	26
表 3-3	大溪區歷年自然及社會成長分析綜理表.....	27
表 3-4	桃園市及大溪區歷年人口結構分析綜理表.....	28
表 3-5	桃園市及大溪區歷年性別比分析綜理表.....	29
表 3-6	桃園市及大溪區歷年人口結構分析綜理表.....	29
表 3-7	桃園市及大溪區歷年老年人口分析綜理表.....	30
表 3-8	桃園市及大溪區歷年交替指數分析綜理表.....	30
表 3-9	桃園市及大溪區 105 年二、三級產業就業人口分析表.....	32
表 3-10	桃園市各區 105 年全年生產總額.....	33
表 3-11	桃園市及大溪區 105 年產業經營概況綜理表.....	33
表 3-12	桃園市與大溪區 105 年各行業全年生產總額綜整表.....	34
表 3-13	現行都市計畫土地使用計畫面積表.....	46
表 3-14	本計畫區公共設施用地開闢取得情形彙整表.....	48
表 3-15	基地周邊公車客運路線資料綜整表.....	55
表 5-1	本次變更內容綜理表.....	68
表 5-2	變更大溪(埔頂地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案變更面積增減統計表.....	77
表 5-3	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修訂對照表.....	79
表 5-4	變更大溪(埔頂地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案都市設計準則要點修訂對照表.....	88
表 6-1	變更大溪(埔頂地區)主要計畫(第三次通盤檢討)案變更前後面積對照表.....	94
表 6-2	變更大溪(埔頂地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案檢討後公共設施用地明細表.....	96
表 6-3	變更大溪(埔頂地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案檢討後計畫道路編號明細表.....	101
表 6-4	變更大溪(埔頂地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案事業及財務計畫表.....	119

公開展覽草案

公開展覽草案

第一章 緒論

第一節、計畫緣起

大溪(埔頂地區)主要計畫於 75 年 5 月發布實施，為求主要計畫得以全面順利推行並實施，於 81 年 7 月發布大溪(埔頂地區)細部計畫，期間為適應社會、經濟及實質發展之變遷，陸續辦理全面性通盤檢討，包含 82 年 12 月實施之「變更大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(第一次通盤檢討)案」、103 年 3 月實施之「變更大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(第二次通盤檢討)案」及 105 年 8 月實施之「變更大溪鎮(埔頂地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」，與爾後數次個案變更。

「變更大溪鎮(埔頂地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」於 105 年 8 月發布實施，計畫目標年為民國 110 年，已屆滿計畫年限。依據都市計畫法第 26 條規定：「都市計畫經發布實施，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用…。」之相關規定，辦理本次通盤檢討。

第二節、法令依據

一、都市計畫法第 26 條。

都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。

前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。

二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法。

公開展覽草案

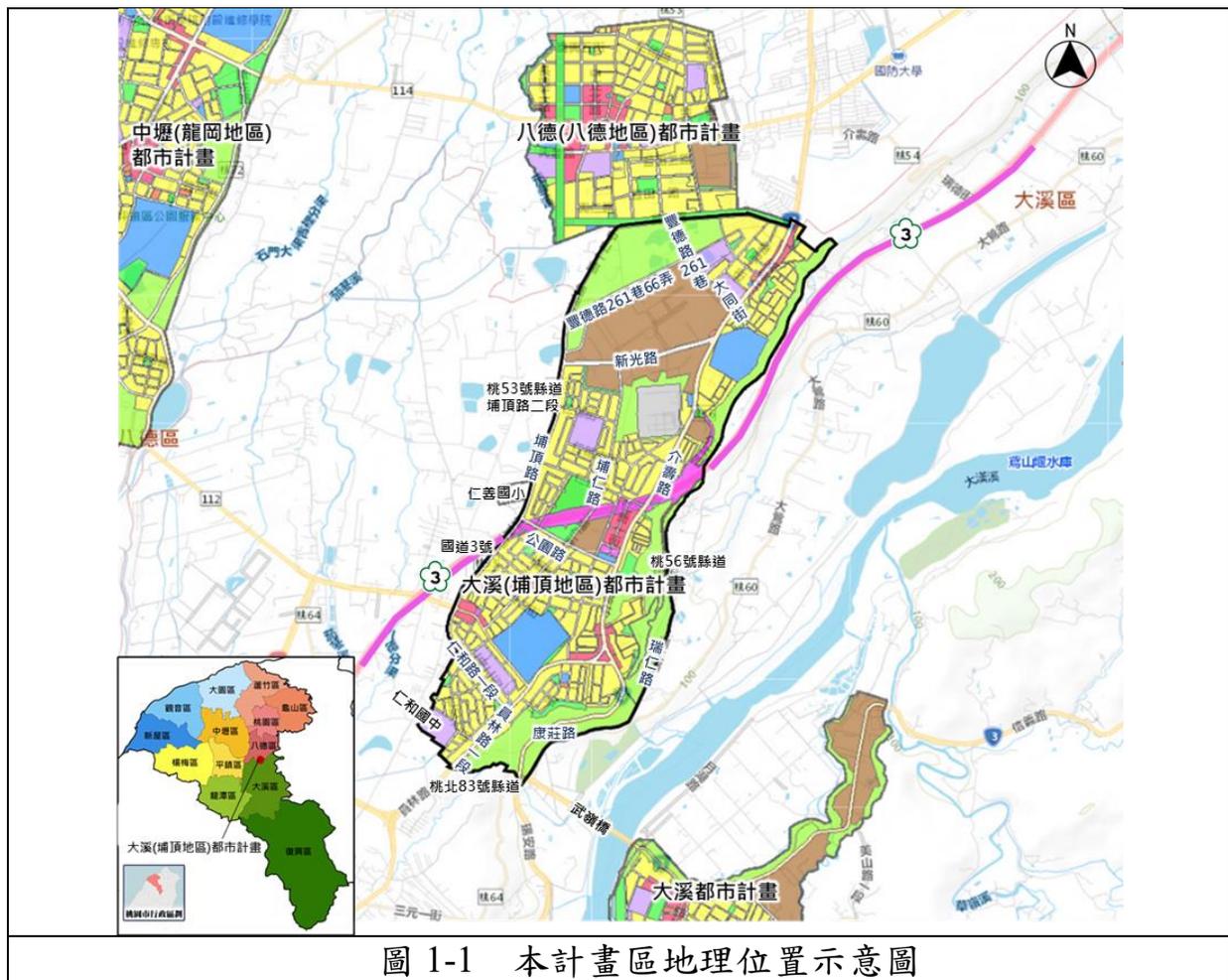
第三節、計畫位置及範圍

一、計畫位置

本計畫區位於桃園市大溪區，北距桃園市約 10 公里，北側緊鄰八德(八德地區)都市計畫區，東南側穿越武嶺橋為大溪都市計畫區。本計畫區國道 3 號貫穿本計畫區，附近設有大溪交流道(詳圖 1-1)。

二、計畫範圍

本計畫範圍東以桃園大圳與桃 56 號縣道為界，南以桃北 83 號縣道至仁和國中南側為界，西以仁善國小東側之桃 53 號縣道(埔頂路二段)為界，北至大溪區與八德區交界以北約 10~200 公尺處，包括大溪區之仁義、仁善、仁愛、仁和、仁武、仁文、仁美、僑愛、瑞興 8 里及八德區之瑞豐、瑞德、興仁 3 里之一部分，計畫面積 454.77 公頃。



資料來源：本計畫繪製。

公開展覽草案

第二章 計畫內容概述

有關本案細部計畫除承接主要計畫之規劃理念、發展定位及規劃構想等方向內容，另考量後續執行以細部計畫為核判及辦理依據，並將主要計畫之變更內容併同細部計畫配合變更，研擬相關實質計畫。

第一節、主要計畫內容

一、計畫範圍

計畫範圍，東以桃園大圳與桃 56 號縣道為界，南以桃北 83 號縣道至仁和國中南側為界，西以仁善國小東側之桃 53 號縣道(埔頂路二段)為界，北至大溪鎮與八德市交界以北約 10~200 公尺處，包括大溪區之仁義、仁善、仁愛、仁和、仁武、仁文、僑愛 7 里及八德區之瑞豐、瑞德、興仁 3 里之一部分，計畫面積 454.77 公頃。

二、計畫年期

以 110 年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

本計畫區之計畫人口為 42,000 人，居住密度每公頃約 230 人。

四、土地使用計畫

土地使用計畫包含住宅區、商業區、工業區、宗教專用區、加油站專用區、眷村文化專用區、電信專用區、農業區及保護區。

(一)住宅區

維持現有集居地區及規模，劃設 11 個住宅鄰里單元，計畫面積 181.90 公頃。

(二)商業區

公開展覽草案

劃設商業區 3 處，計畫面積 9.05 公頃。

(三)工業區

劃設工業區 4 處，計畫面積 59.02 公頃。

(四)宗教專用區

劃設宗教專用區 1 處，計畫面積 0.07 公頃。

(五)加油站專用區

劃設加油站專用區 1 處，計畫面積 0.13 公頃。

(六)電信專用區

劃設電信專用區 1 處，計畫面積 0.31 公頃。

(七)農業區

農業區位於計畫區北側，埔頂工業區之南、北兩側，計畫面積 35.59 公頃。

(八)保護區

保護區位於計畫區東、南側，計畫面積 56.99 公頃。

五、公共設施計畫

公共設施計畫包含機關用地、學校用地、公園用地、廣場用地、綠地、停車場用地、市場用地、變電所用地、電路鐵塔用地、下水道用地及園道用地。

(一)機關用地

劃設機關用地 4 處，計畫面積為 22.29 公頃。

(二)學校用地

劃設文小用地 2 處、文中用地 2 處及文高職用地 1 處，計畫面積為 16.56 公頃。

公開展覽草案

(三)公園用地

劃設公園用地 2 處，計畫面積 8.14 公頃。

(四)廣場用地

劃設廣場用地 2 處，計畫面積 0.38 公頃。

(五)綠地

劃設綠地 3 處，計畫面積 1.38 公頃。

(六)停車場用地

劃設停車場用地 2 處，計畫面積 0.44 公頃。

(七)市場用地

劃設市場用地 1 處，計畫面積 0.15 公頃。

(八)變電所用地

劃設變電所用地 1 處，計畫面積 9.30 公頃。

(九)電路鐵塔用地

劃設電路鐵塔用地 1 處，計畫面積 0.01 公頃。

(十)下水道用地

劃設下水道用地 1 處，計畫面積 0.10 公頃。

公開展覽草案

六、道路系統計畫

(一)園道用地

配合八德(八德地區)都市計畫南側劃設 12 公尺寬園道用地，於本計畫北側劃設園道用地，計畫面積為 1.40 公頃。

(二)高速公路用地

劃設高速公路 1 條，貫穿計畫區之中央，為東西方向，本路段係屬北二高之部分，大部分路段係採涵洞潛遁之工法施作，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，計畫面積為 12.76 公頃。

(三)道路用地

計畫區內共劃設 3 條聯外道路及主要道路、次要道路及人行步道等，以利區內與區間之聯絡，計畫面積 38.80 公頃。

1.聯外道路

- (1)1-1 號道路(台 4 號省道)，為本計畫區之主要聯外道路。南往大溪，北通桃園，計畫寬度 30 公尺。
- (2)2-1 號道路(台 3 號省道)，為本計畫區之主要聯外道路。由南往北，再折向西通往關西鎮之聯外道路，計畫寬度 24 公尺。
- (3)2-2 號道路(埔頂路)，為本計畫區之外環道路，北端往八德與桃園，計畫寬度 12~24 公尺。

2.主要道路

- (1)1-2 號道路，為本計畫區北部橫向聯絡道路。東接 1-1 號道路，向西通往 2-2 號道路，計畫寬度 30 公尺。
- (2)3-1 號道路，為本計畫區中部橫向聯絡道路。東接 1-1 號道路，向西通往 2-2 號道路，計畫寬度 20 公尺。

公開展覽草案

(3)4-1 號道路，為本計畫區縱向聯絡道路。北接 1-2 號道路，向南通往 4-2 號道路，計畫寬度 15 公尺。

(4)4-2 號道路，為本計畫區橫向聯絡道路。東接 2-1 號道路，向西通往 2-2 號道路，計畫寬度 15 公尺。

3.次要道路

(1)4-3 號道路，為本計畫區北部埔頂工業區北側之聯絡道路。東接 6-1 號道路，向西通往 2-2 號道路，計畫寬度 15 公尺。

(2)5-16 號道路，為本計畫區東部之外環道路，以紓解 1-1 號道路車流。北接 1-1 號道路，穿越高速公路，向南通往 2-1 號道路，計畫寬度 12 公尺。

(3)6-1 號道路，為本計畫區北部埔頂工業區與學校用地之聯絡道路。連接 1-1 與 4-3 號道路，計畫寬度 10 公尺。

4.人行步道

區內劃設 4 公尺及 7 公尺(分別位於大溪埔頂公園西側及機三、廣一、停三用地所圍街廓內)之人行步道。

綜合以上，本計畫區計畫道路大多均已開闢完成，且經檢視計畫區內既成道路，無變更計畫道路之需求。

公開展覽草案

表 2-1 本次通盤檢討前土地使用計畫面積表

項目		本次通盤檢討 前計畫面積 (公頃)	占都市發 展用地 百分比 (%)	占計畫總 面積 百分比 (%)	備註
土地 使用 分區	住宅區	181.90	50.21	40.00	
	商業區	9.05	2.50	1.99	
	工業區	59.02	16.30	12.98	
	宗教專用區	0.07	0.02	0.02	
	加油站專用區	0.13	0.04	0.03	
	電信專用區	0.31	0.09	0.07	
	農業區	35.59	-	7.83	非都市發 展用地
	保護區	56.99	-	12.53	
	合計	343.06	69.16	75.45	
公 共 設 施 用 地	機關用地	22.29	6.15	4.90	
	學校用地	16.56	4.57	3.64	
	公園用地	8.14	2.26	1.79	
	廣場用地	0.38	0.10	0.08	
	綠地	1.38	0.38	0.30	
	停車場用地	0.44	0.12	0.10	
	市場用地	0.15	0.04	0.03	
	變電所用地	9.30	2.57	2.04	
	電路鐵塔用地	0.01	*	*	
	下水道用地	0.10	0.03	0.02	
	園道用地	1.40	0.39	0.31	
	道路用地	38.80	10.71	8.53	
	高速公路用地	12.76	3.52	2.81	
合計	111.71	30.84	24.55		
都市發展用地面積		362.19	100.00	-	
都市計畫總面積		454.77	-	100.00	

註:1. 實際面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積係計畫總面積扣除農業區、保護區等面積。

3. *所占百分比不及 0.01。

資料來源：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))案計畫，111.01。

公開展覽草案

第二節、現行細部計畫概要

一、都市計畫辦理歷程

民國 75 年 5 月公告實施「擬定大溪鎮(埔頂地區)主要計畫」，並於民國 81 年 7 月 15 日公告實施其細部計畫。後於 105 年 8 月公告實施「變更大溪鎮(埔頂地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」，配合主要計畫第二次通盤檢討測繪成果，重新展繪都市計畫圖及計算土地使用分區面積。

二、計畫範圍及面積

本細部計畫位於大溪區與八德區交界，與大溪鎮(埔頂地區)主要計畫範圍相同，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，包括大溪區之仁義、仁善、仁愛、仁和、仁武、仁文、僑愛 7 里及八德區之瑞豐、瑞德、興仁 3 里之一部分，計畫面積 454.77 公頃。

三、計畫年期與人口

計畫目標年為民國 110 年，本細部計畫人口為 42,000 人。

四、土地使用分區計畫

土地使用分區計畫包含住宅區、商業區、工業區、宗教專用區、加油站專用區、電信專用區、農業區及保護區等土地使用分區，各分區面積詳如表二及圖一。

五、公共設施用地計畫

公共設施用地計畫包含機關用地、學校用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、綠地、市場用地、變電所用地、電路鐵塔用地及下水道用地等公共設施用地。

公開展覽草案

表 2-2 都市計畫變更歷程表

計畫		公告日期	公告字號
一	擬定大溪（埔頂地區）主要計畫案	75.05.28	(75)府建都字 6645
二	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	77.01.07	(77)府建都字 187751
三	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	78.08.28	(78)府建都字 121625
四	擬定大溪鎮(埔頂地區)細部計畫案	81.07.13	(81)府工都字 119758
五	擬定大溪鎮(埔頂地區)都市計畫(僑愛新村)細部計畫書案	83.03.09	(83)府工都字 40970
六	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	85.03.07	(85)府工都字 39807
七	擬定大溪鎮(埔頂地區)都市計畫(力霸、三石地區)細部計畫案	86.07.03	(86)府工都字 117303
八	變更大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(分期分區發展計畫範圍)	86.07.14	(86)府工都字 122234
九	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	86.07.21	(86)府工都字 131686
十	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	91.04.04	府城鄉字 0910062815
十一	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	94.01.26	府城都字 09400193652
十二	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	97.08.26	府城規字 0970269933
十三	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	99.09.23	府城規字第 0990368392
十四	變更大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(第二次通盤檢討)案	103.03.31	府城都字第 1030056465 號

公開展覽草案

	計畫	公告日期	公告字號
十五	變更大溪鎮(埔頂地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案	105.08.17	府都計字第 1050178582 號
十六	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	107.07.26	府都計字第 1070153180 號
十七	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	109.05.11	府都計字第 1090084436 號
十八	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	府都計 1110026613 號

本計畫區現行細部計畫土地使用及公共設施計畫如下(詳表 2-3、表 2-4)：

公開展覽草案

表 2-3 本次細部計畫通盤檢討前土地使用面積綜理表

項目		檢討前現 行計畫面 積(公頃)	占都市發展 用地百分比 (%)	占計畫總面 積百分比 (%)	
土地使用分區	住宅區	第一種住宅區	58.90	16.20	12.95
		第二種住宅區	73.32	20.16	16.12
		第三種住宅區	5.91	1.63	1.30
		小計	138.13	37.99	30.37
	商業區	第一種商業區	5.48	1.51	1.21
		第二種商業區	2.79	0.77	0.61
		第三種商業區	0.34	0.09	0.07
		小計	8.62	2.37	1.90
	工業區	第一種工業區	55.44	15.25	12.19
		第二種工業區	3.58	0.98	0.79
		小計	59.02	16.23	12.98
	宗教專用區	0.07	0.02	0.02	
	加油站專用區	0.13	0.04	0.03	
	電信專用區	0.31	0.09	0.07	
	農業區	35.59	-	7.83	
	保護區	55.57	-	12.22	
小計	297.44	56.73	65.41		
公共設施用地	機關用地	22.79	6.27	5.01	
	學校用地	16.56	4.55	3.64	
	公園用地	9.89	2.72	2.17	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	3.86	1.06	0.85	
	廣場用地	0.38	0.10	0.08	
	廣場兼停車場用地	0.66	0.18	0.15	
	綠地	1.65	0.45	0.36	
	市場用地	0.53	0.15	0.12	
	變電所用地	9.30	2.56	2.04	
	電路鐵塔用地	0.11	0.03	0.02	
	下水道用地	0.10	0.03	0.02	
	園道用地	1.40	0.39	0.31	
	道路用地	77.34	21.27	17.01	
	高速公路用地	12.76	3.51	2.81	
小計	157.03	43.27	34.60		
都市發展用地面積		363.61	100.00	-	
都市計畫總面積		454.77	-	100.00	

資料來源：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））案計畫書，110/02/21。

註 1：都市發展用地不包含農業區及保護區面積。

註 2：實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

公開展覽草案

表 2-4 本次細部計畫通盤檢討前公共設施用地綜理表

項目	主要計畫		細部計畫		位置
	編號	面積 (公頃)	編號	面積 (公頃)	
機關用地	機一	8.74	機(1)	8.74	計畫區北側
	機二	13.08	機(2)	13.08	計畫區南側
	機三	0.46	機(3)	0.46	公(2)西側
	機四	0.01	機(4)	0.01	機(2)東側
	-	-	機(6)	0.10	文小(1)北側
	-	-	機(7)	0.28	變電所東側
	-	-	機(8)	0.12	文小(3)南側
	小計	22.29	小計	22.79	-
學校用地	文小一	2.49	文小(1)	2.49	計畫區北側
	文小三	3.26	文小(3)	3.26	計畫區南側
	文中一	3.20	文中(1)	3.20	計畫區北側
	文中二	3.61	文中(3)	3.61	計畫區南側
	文高職	4.00	文高職	4.00	計畫區西北側
	小計	16.56	小計	16.56	-
公園用地	公一	6.07	公(1)	6.07	文高職南側
	公二	2.07	公(2)	2.07	計畫區東側
	-	-	公(6)	0.26	文中(1)北側
	-	-	公(7)	0.24	機(6)東側
	-	-	公(8)	0.29	變電所東側
	-	-	公(9)	0.24	計畫區東側
	-	-	公(10)	0.18	機(2)北側
	-	-	公(11)	0.24	文小(3)南側
	-	-	公(13)	0.30	計畫區東南側
	小計	8.14	小計	9.89	-
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	-	-	公兒(1)	0.15	計畫區北側
	-	-	公兒(2)	0.05	文小(1)東側
	-	-	公兒(3)	0.09	機(1)北側
	-	-	公兒(4)	0.23	文高職西北側
	-	-	公兒(6)	0.20	機(3)西南側
	-	-	公兒(7)	0.28	計畫區東南側
	-	-	公兒(8)	0.19	機(2)西北側
	-	-	公兒(10)	0.31	計畫區西側
	-	-	公兒(11)	0.26	文中(2)北側
	-	-	公兒(12)	1.42	市(6)南側
	-	-	公兒(13)	0.23	市(6)西側
	-	-	公兒(14)	0.45	僑愛新村社區
	-	-	小計	3.86	-
廣場用地	廣一	0.24	廣(1)	0.24	機(3)北側

公開展覽草案

項目	主要計畫		細部計畫		位置
	編號	面積 (公頃)	編號	面積 (公頃)	
	廣二	0.14	廣(2)	0.14	宗教專用區南側
	小計	0.38	小計	0.38	
綠地	綠二	0.58	綠(2)	0.58	計畫區西北側
	綠三	0.56	綠(3)	0.56	機(2)東側
	綠四	0.24	綠(4)	0.24	計畫區東北側
	-	-	綠(5)	0.07	變電所東南側
	-	-	綠(6)	0.05	機(2)北側
	-	-	綠(7)	0.09	計畫區東側
	-	-	綠(8)	0.06	計畫區南側
	小計	1.38	小計	1.65	-
廣場兼停車場 用地	停一	0.30	廣停(1)	0.30	機(3)北側
	-	-	廣停(3)	0.08	僑愛新村社區
	-	-	廣停(4)	0.14	公兒(8)北側
	停三	0.14	廣停(5)	0.14	-
	小計	0.44	小計	0.66	-
市場用地	-	-	市(1)	0.14	僑愛新村社區
	-	-	市(4)	0.24	公(2)西側
	市	0.15	市(6)	0.15	機(5)南側
	小計	0.15	小計	0.53	-
變電所用地	變	9.30	變	9.30	機(1)西南側
電路鐵塔用地	電	0.01	電(1)	0.01	計畫區東南側
	-	-	電(2)	0.05	公兒(8)南側
	-	-	電(3)	0.05	文小(3)西側
	-	-	小計	0.11	-
下水道用地	水	0.10	水	0.10	計畫區東南側
園道用地	園	1.40	園	1.40	-
道路用地	道	38.80	道	77.34	-
高速公路用地	高	12.76	高	12.76	-

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更大溪鎮(埔頂地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案 105.08;本計畫彙整。

公開展覽草案

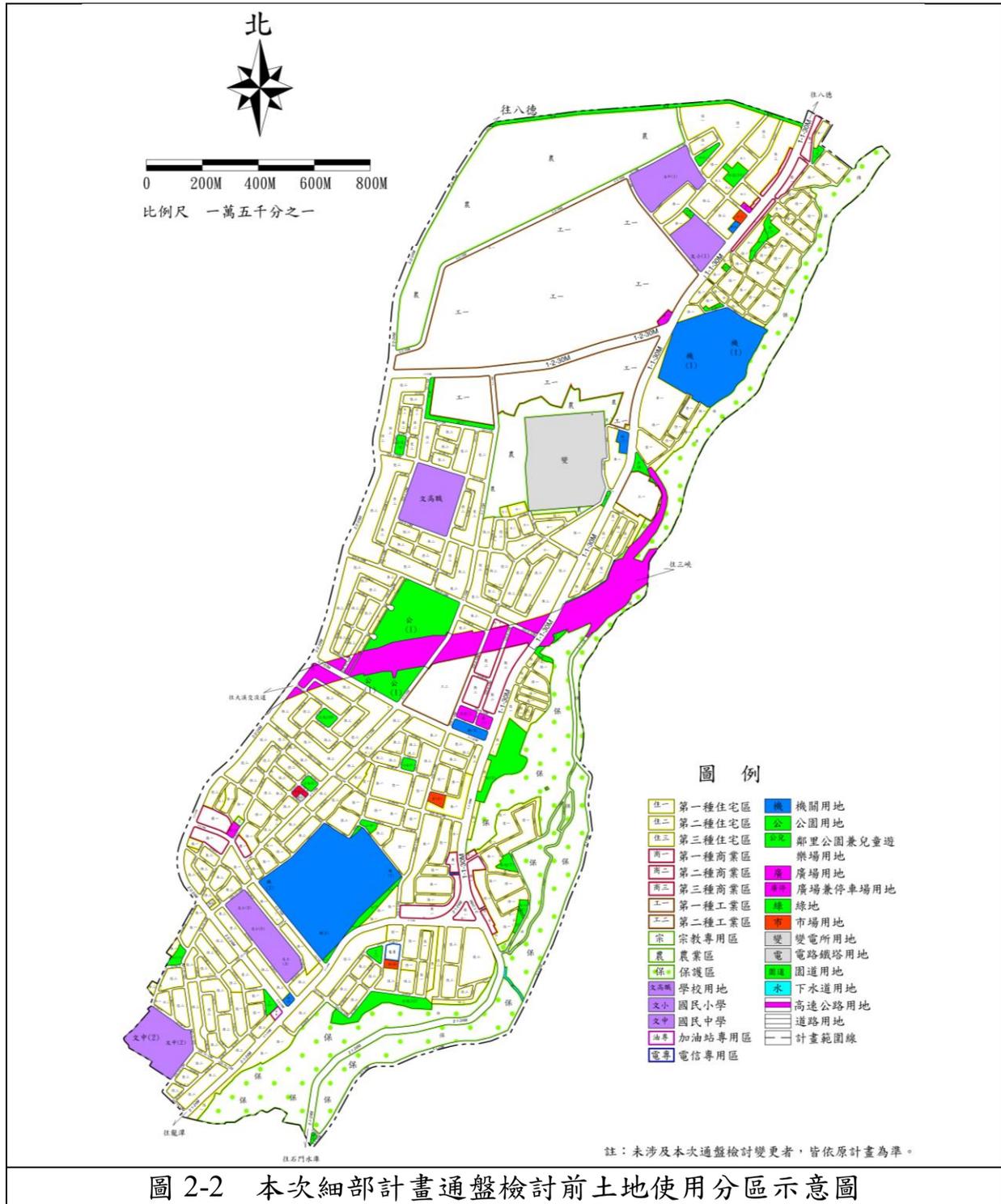


圖 2-2 本次細部計畫通盤檢討前土地使用分區示意圖

資料來源：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。

公開展覽草案

第三節、高速公路西側道路用地計畫圖誤繪訂正

本計畫高速公路西側三角形之道路用地，於81年7月13日發布實施「擬定大溪鎮(埔頂地區)細部計畫案」劃設為第二種住宅區；82年12月16日發布實施「大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(第一次通盤檢討)案」之變更第三案由住宅區變更為道路用地，依其規劃原意，本地區之細部計畫應配合修訂為道路用地。惟查105年8月17日發布實施「變更大溪鎮(埔頂地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」計畫圖誤繪該用地為高速公路用地。考量歷次個案變更及通盤檢討計畫書圖均載明未涉及變更仍以原計畫為準，故依都市計畫書圖製作要點檢討據以訂正，將道路用地繪製正確顏色。



圖 2-3 81年7月13日「擬定大溪鎮(埔頂地區)細部計畫案」高速公路西側之住宅區範圍示意圖

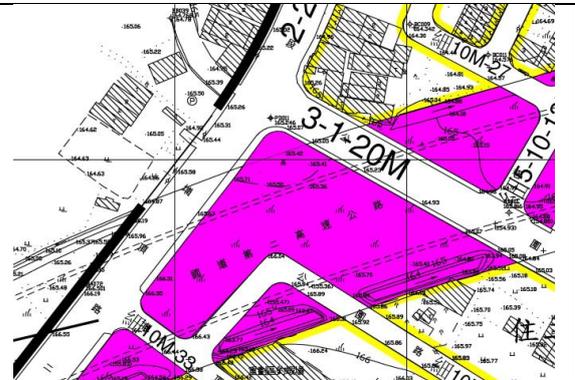


圖 2-4 105年8月17日公告「變更大溪鎮(埔頂地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」高速公路西側之道路用地範圍示意圖

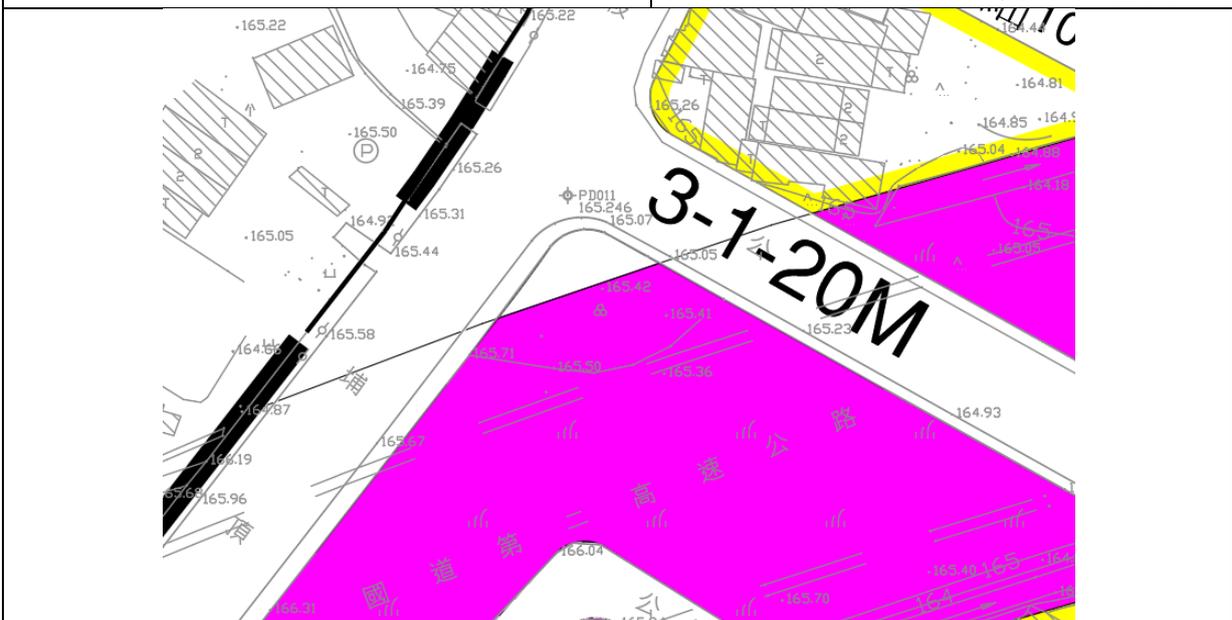


圖 2-5 本次計畫高速公路西側之道路用地範圍示意圖

公開展覽草案

公開展覽草案

第三章 都市發展現況分析

第一節、自然環境分析

一、氣候

本區氣候屬於北部氣候區，東北季風始於 10 月下旬，終於翌年 3 月底，為期 5 個月。東北季風期，平均風速每秒 3.2 公尺；平均最大風速每秒 11.8 公尺，風力強勁。西南季風期始於 5 月上旬，終於 9 月底，共 4 個月，平均風速每秒 2.18 公尺，風力不及東北季風強大。雨量方面，夏季多雨而冬季乾旱，全年雨量介於 1,500 公厘～2,000 公厘之間，略低於全省平均雨量。

二、環境地質

(一)地形

本區東側為狹長的大漢溪河谷天然坡崁帶，坡度陡，桃園大圳穿過其間。坡崁之上(即計畫區)為桃園台地一部分，地勢平坦(詳圖 3-1)。

(二)坡度

本區整體坡度約一級坡，部分位於計畫區東側為坡度為五級坡及六級坡，地勢呈現東陡西平(詳圖 3-2)。

(三)地質土壤

屬黃棕色及紅棕色的紅壤，土質貧瘠(詳圖 3-3)。

三、水文

本計畫區因位於台地上，地勢高，水資源缺乏，僅有少數溜池作灌溉與養魚之用，僅茄冬溪及大漢溪部分支流流經(詳圖 3-4)。

公開展覽草案

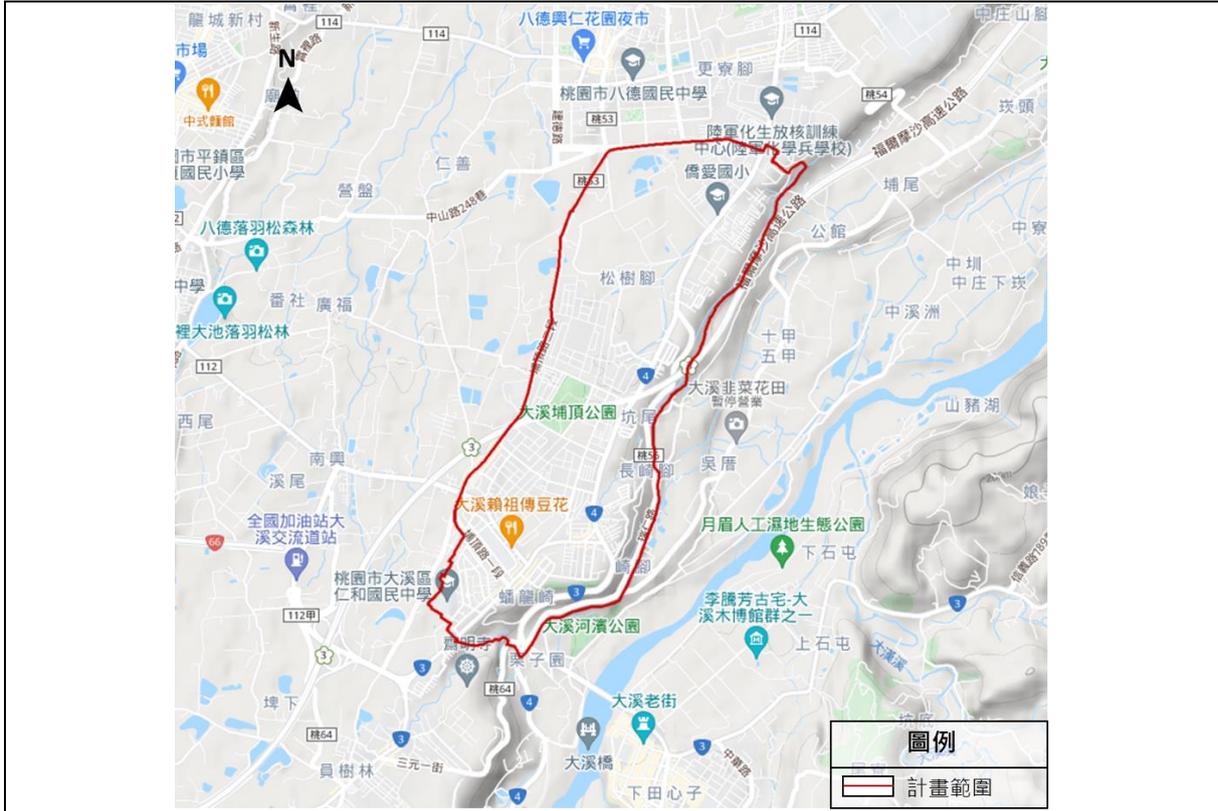


圖 3-1 本計畫區地形示意圖

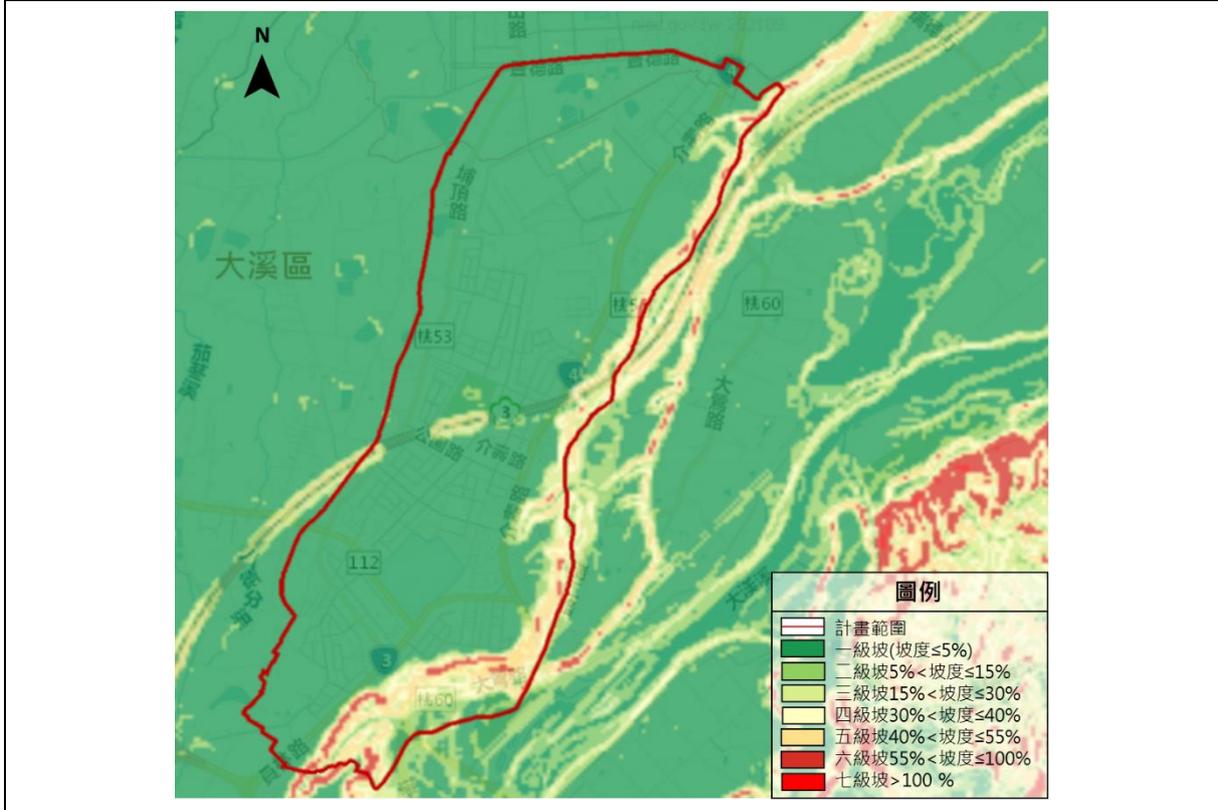


圖 3-2 本計畫區坡度示意圖

資料來源：本計畫繪製自國土規劃地理資訊圖台。

公開展覽草案

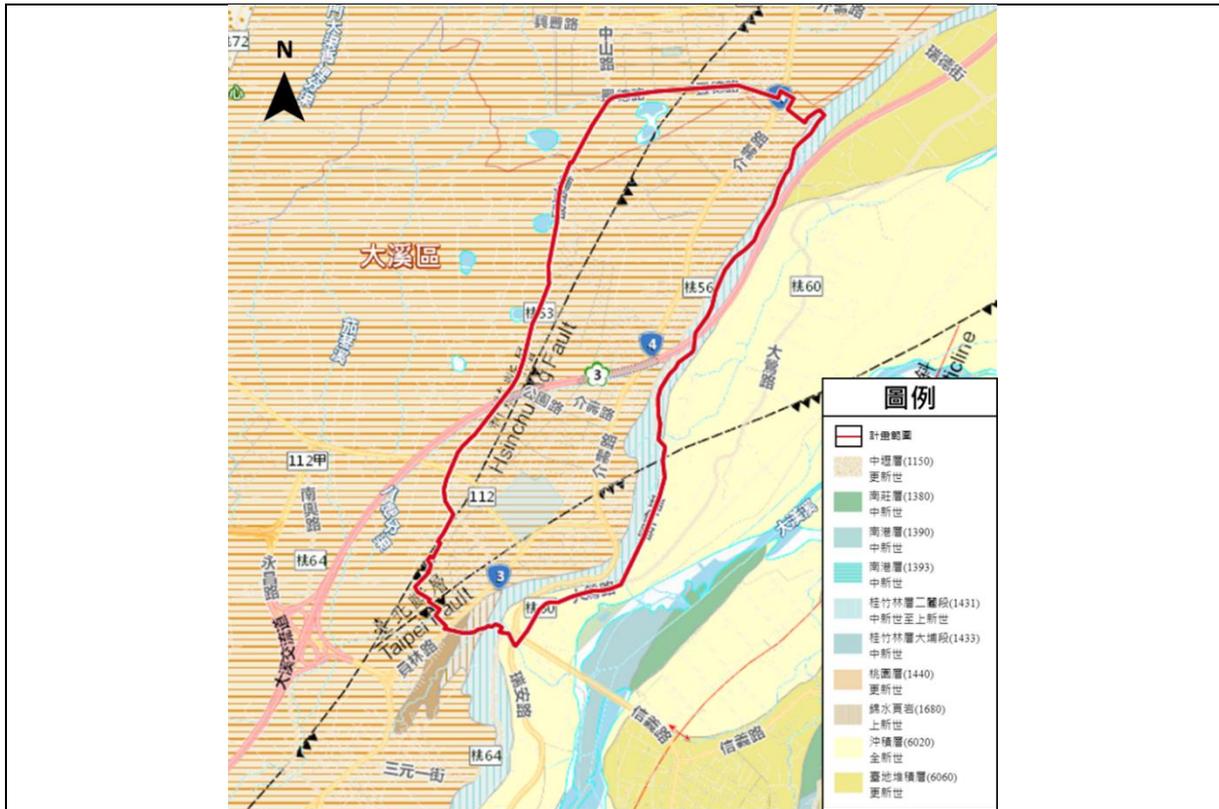


圖 3-3 本計畫區地質示意圖

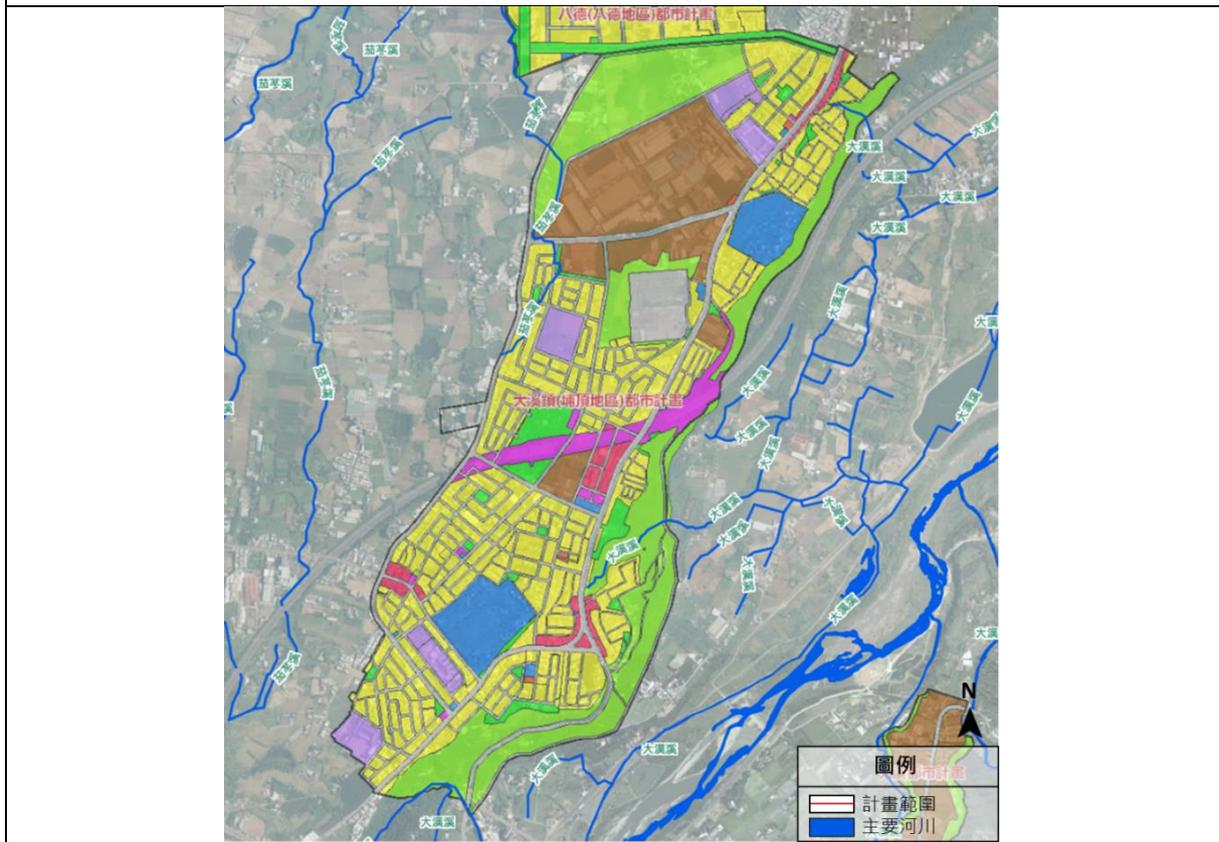


圖 3-4 本計畫區水文示意圖

資料來源：本計畫繪製自國土規劃地理資訊圖台。

公開展覽草案

四、環境敏感地區

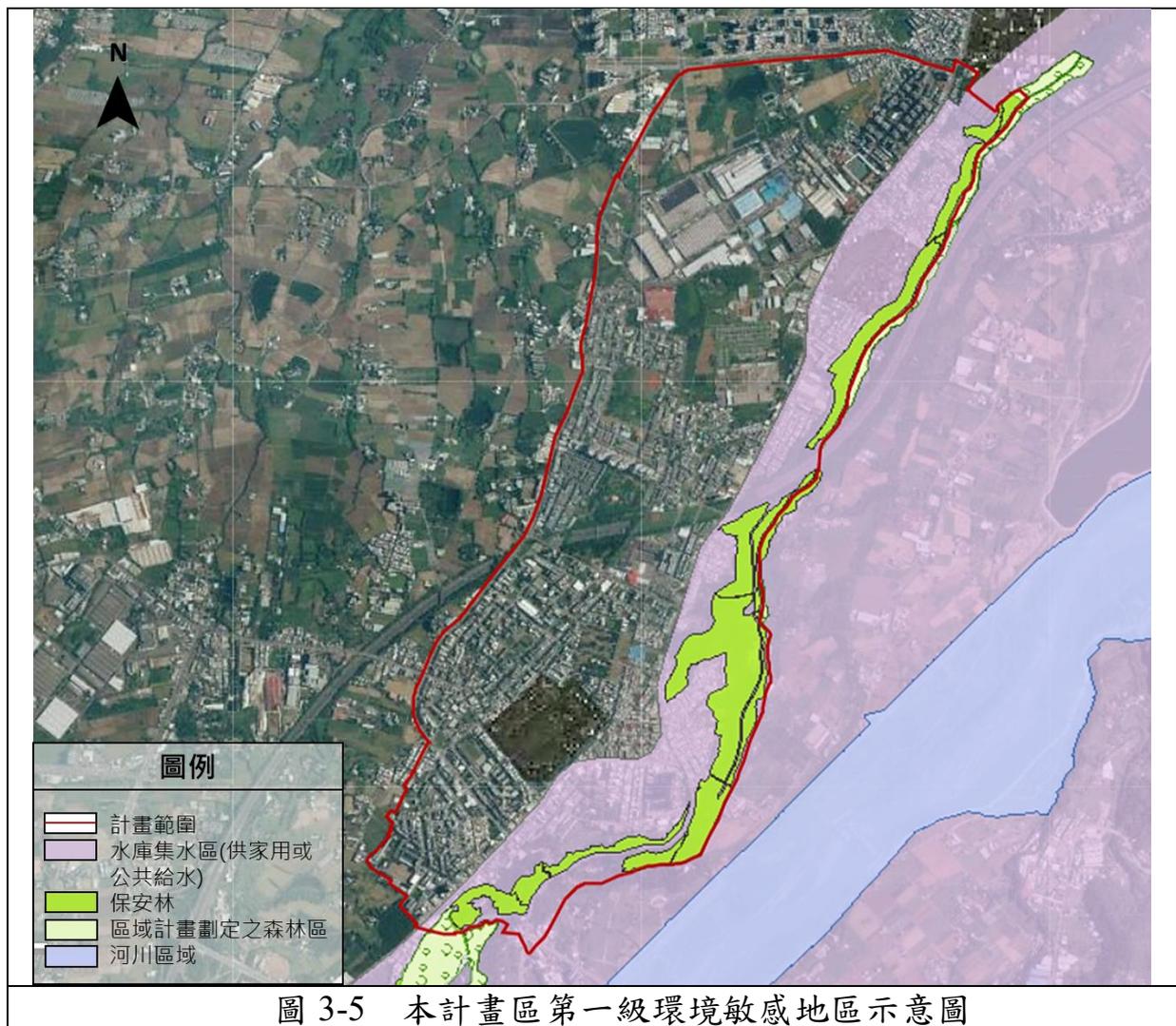
本案依 106 年 5 月公告之全國區域計畫環境敏感地區項目進行套繪分析，本計畫範圍內第一、第二及環境敏感地區綜整如下：

(一)第一級環境敏感地區

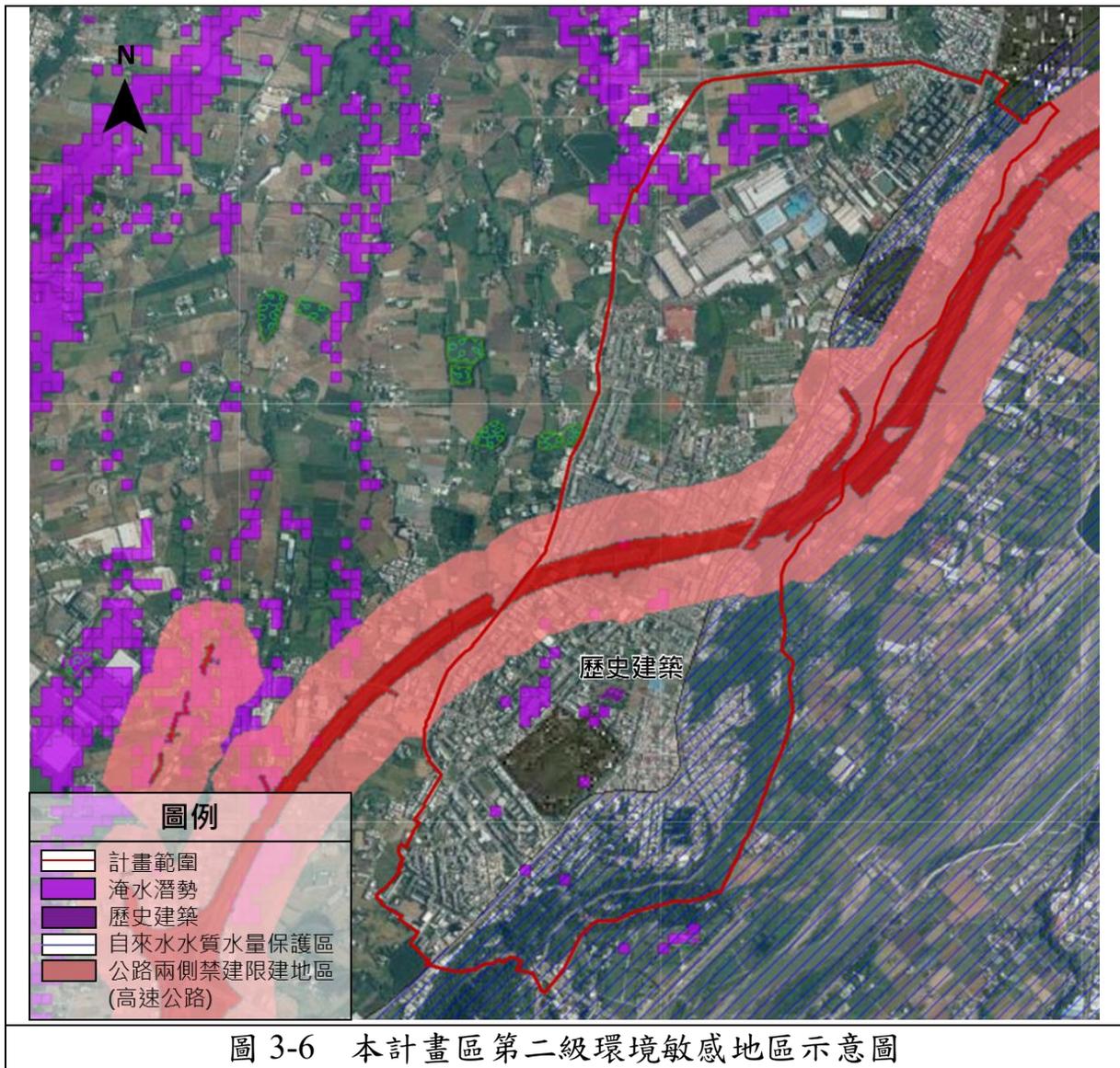
本範圍內第一級環境敏感地區為水庫集水區(供家用或公共給水)、保安林及區域計畫劃定之森林(詳圖 3-5)。

(二)第二級環境敏感地區

本範圍內第二級環境敏感地區為淹水潛勢、歷史建築、自來水水質水量保護區及公路兩側禁建限建地區(高速公路)(詳圖 3-6)。



資料來源：本計畫繪製自國土規劃地理資訊圖台。



資料來源：本計畫繪製自國土規劃地理資訊圖台。

五、災害潛勢地區

(一)淹水災害

依據「桃園市大溪區地區災害防救計畫」，淹水災害潛勢分析，當大溪(埔頂地區)都市計畫於一日暴雨大於 500 及 650 毫米時，淹水範圍多集中於計畫區北側，淹水深度約 2 公尺以上(詳圖 3-7 及圖 3-8)。

(二)颱風災害

近年大溪區颱風災害於 108 年發生，其中多以颱風早成之積淹水，有關大溪區歷史災害(詳圖 3-9)。

公開展覽草案

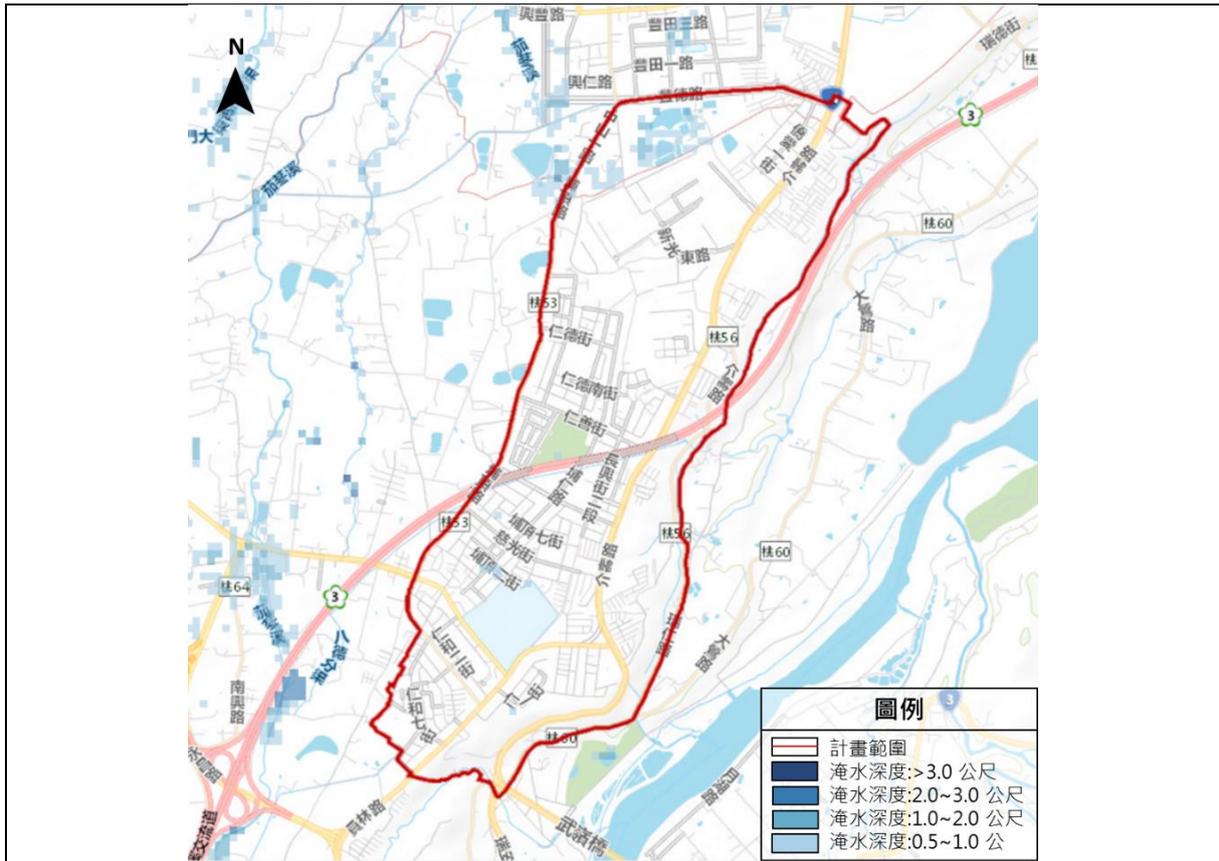


圖 3-7 本計畫區一日暴雨 500 毫米淹水潛勢示意圖

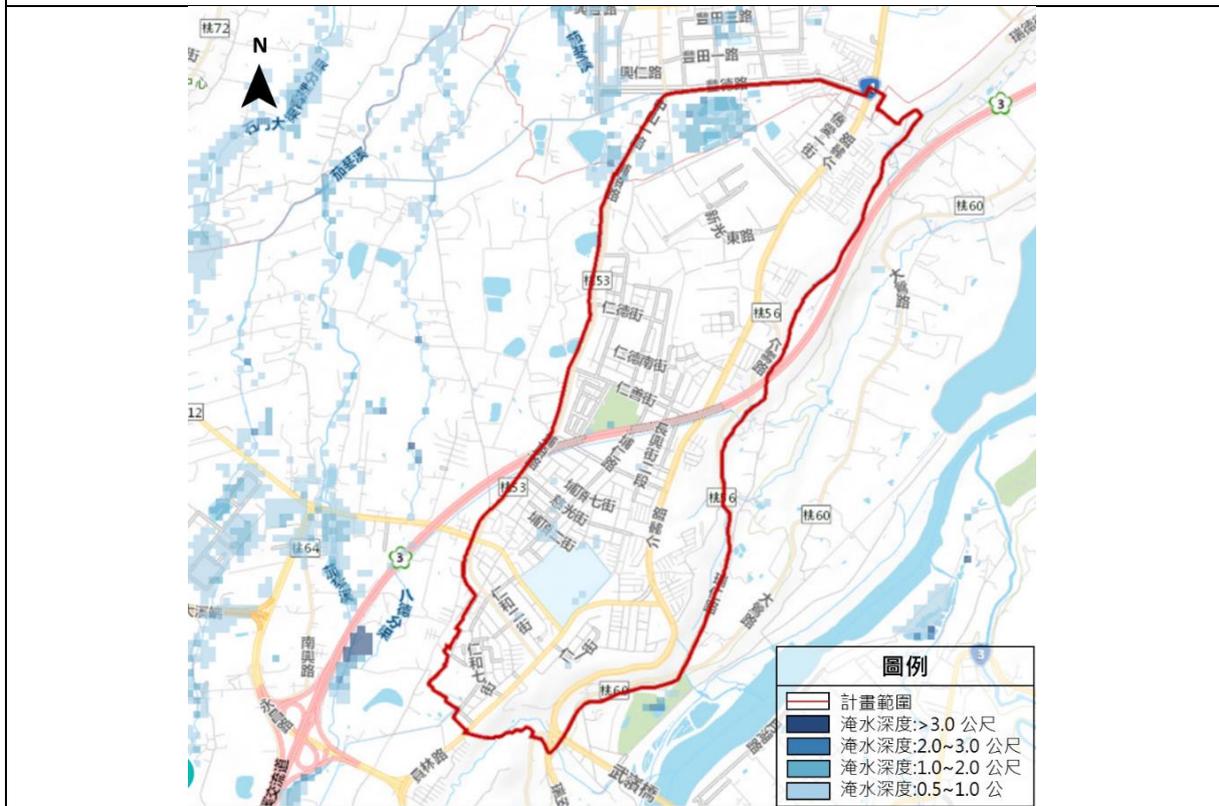


圖 3-8 本計畫區一日暴雨 650 毫米淹水潛勢示意圖

資料來源：桃園市大溪區地區災害防救計畫，109.02。

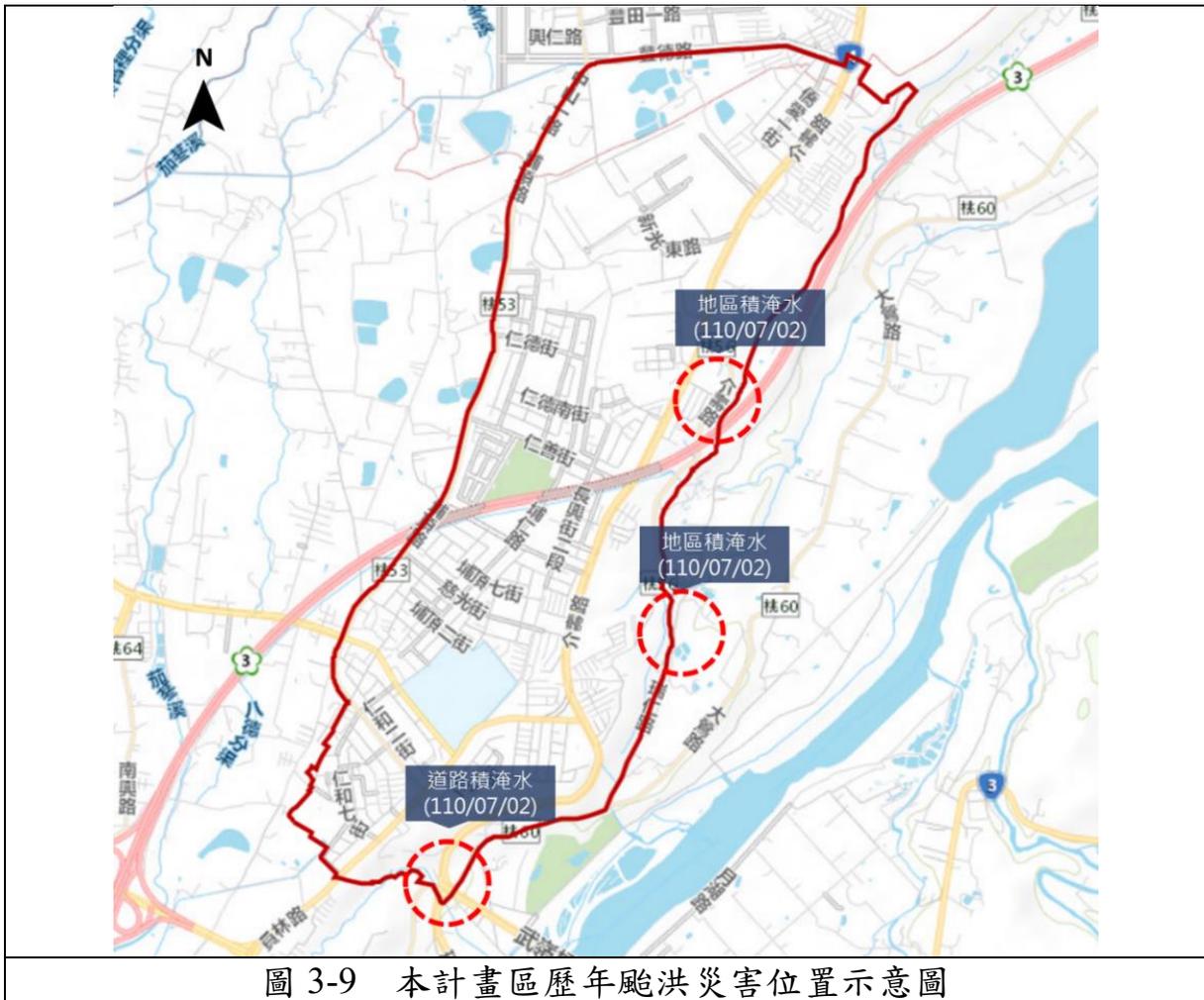
公開展覽草案

表 3-1 本計畫區近年颱風災害綜理表

事件名稱	災害類別	發生時間	發生地點
民國 108 年 7 月 02 日強降雨	地區積淹水	108/07/02	桃園市大溪區介壽路 555 巷
	地區積淹水	108/07/02	桃園市大溪區瑞仁路 290 巷 358 號
	地區積淹水	108/07/02	桃園市大溪區文化路 188 號
	道路積淹水	108/07/02	瑞安路一段 80 巷
	道路積淹水	108/07/02	桃園市大溪區快速路與永昌路交接口
	道路積淹水	108/07/02	桃園市大溪區月眉街口溪
	道路積淹水	108/07/02	大鶯路 341 號
	土石流	108/07/02	三元一街(往大溪往下坡方向)
	土石流	108/07/02	桃園市大溪區石門山路口
	土石崩落	108/07/02	安和路
	土石崩落	108/07/02	桃園市大溪區崎頂下坡有落石

註:表內填色係位於大溪(埔頂地區)都市計畫內之歷史災害事件。

資料來源：桃園市大溪區地區災害防救計畫，109.02。



資料來源：桃園市大溪區地區災害防救計畫，109.02。

公開展覽草案

第二節、人口成長概況及分析

一、人口規模

大溪區民國 97 年人口數為 91,146 人，至 108 年為 95,550 人，年平均成長率為 0.71%，屬人口穩定正成長之區域。而本計畫區民國 97 年人口數為 30,723 人，至 108 年則為 32,391 人，年平均成長率為 1.52%，高於大溪區人口年平均成長率，但仍未達本計畫區之計畫人口 42,000 人(詳表 3-2)。

表 3-2 大溪區及大溪(埔頂地區)計畫人口成長統計表

年度	桃園市		大溪區		本計畫區	
	人口數 (人)	成長率	人口數 (人)	成長率	人口數 (人)	成長率
97	1,958,686	1.23%	91,146	0.83%	30,723	2.66%
98	1,978,782	1.03%	91,875	0.80%	31,741	3.31%
99	2,002,060	1.18%	92,081	0.22%	32,118	1.19%
100	2,013,305	0.56%	91,979	-0.11%	32,594	1.48%
101	2,030,161	0.84%	91,891	-0.10%	30,332	-6.94%
102	2,044,023	0.68%	91,961	0.08%	33,164	9.34%
103	2,058,328	0.70%	91,887	-0.08%	33,173	0.03%
104	2,105,780	2.25%	93,343	1.58%	33,181	0.02%
105	2,147,763	1.95%	94,102	0.81%	32,112	-3.22%
106	2,188,017	1.84%	94,451	0.37%	32,454	1.07%
107	2,220,872	1.48%	94,885	0.46%	32,774	0.99%
108	2,249,037	1.25%	95,550	0.70%	32,391	-1.17%
109	2,269,216	0.90%	95,601	0.05%	33,888	4.62%
平均	1,997,575	1.22%	93,135	0.43%	32,357	1.03%

註：因營建署統計年報之都市計畫人口統計年份至 109 年，故配合統計年限，本表以 97 年至 109 年人口數進行比較分析。

資料來源：營建署統計年報、桃園市政府戶政局，本計畫整理。

公開展覽草案

二、人口自然及社會成長

人口成長主要係受自然成長及社會成長之影響，其增減情形，亦與政府政策息息相關，如鼓勵生育、獎勵投資等，以下就本計畫區隸屬之本市大溪區歷年人口自然成長及社會成長分述之。

(一)自然成長

以大溪區近 10 年人口自然增加而言，出生人口常態性大於死亡人口，且出生人口較往年持續增加，平均成長率為 28.68%(詳表 3-3)。

(二)社會成長

就近 10 年大溪區社會增加而言，每年平均仍有增長，成長率微幅增加，整體平均呈現遞減之趨勢(詳表 3-3)。

表 3-3 大溪區歷年自然及社會成長分析綜理表

年別	自然增加				社會增加			
	出生(人)	死亡(人)	增加數(人)	成長率(%)	遷入(人)	遷出(人)	增加數(人)	成長率(%)
96	883	591	292	50.87%	4,745	4,012	733	-49.48
97	919	562	357	60.41%	4,235	4,214	21	-97.14
98	825	600	225	40.04%	4,745	4,241	504	2,300.00
99	714	612	102	17.00%	5,974	5,608	366	-27.38
100	782	625	157	25.65%	4,158	4,417	-259	-170.77
101	839	665	174	27.84%	4,069	4,325	-256	-1.16
102	699	635	64	9.62%	4,111	4,105	6	-102.34
103	688	697	-9	-1.42%	4,154	4,218	-64	1,166.67%
104	909	676	233	33.43%	4,542	3,319	1223	-2,010.94
105	974	753	221	32.69%	3,951	3,413	538	-56.01
106	993	744	249	33.07%	3,696	3,596	100	-81.41
107	943	696	247	33.20%	4,075	3,888	187	87.00
108	922	789	133	19.11%	4,313	3,784	529	182.89
109	887	729	158	20.03%	4,000	4,045	-45	-108.51
平均	561	456	209	28.68%	4785	4,425	360	-92.99

資料來源：營建署統計年報、大溪區戶政事務所，本計畫整理。

公開展覽草案

三、人口組成

(一)三階段人口結構

檢視大溪區人口年齡組成結果，以每五年趨勢顯示幼年人口(0至14歲)比例持續下降，截至109年底統計為13.38%；青壯年人口(15至64歲)比例則變化較低，截至109年底為71.68%；老年人口(65歲以上)比重成長最為明顯，截至109年為14.94%，已達聯合國定義之高齡化社會(老年人口占比達總人口7%)。

若以大溪區與桃園市相比，桃園市於96年至109間幼年人口為14.62%，大溪區為13.78%；桃園市青壯年人口為72.50%，大溪區為71.68%；桃園市老年人口12.87%，大溪區為14.94%，整體而言，大溪區整體人口結構變動與桃園全市，變化相較於小(詳表3-4)。

表 3-4 桃園市及大溪區歷年人口結構分析綜理表

地區	年別	總計(人)	0至14歲		15至64歲		65歲以上	
			人數(人)	百分比(%)	人數(人)	百分比(%)	人數(人)	百分比(%)
桃園市	96	1,934,968	394,093	20.37	1,387,612	71.71	153,263	7.92
	100	2,013,305	350,658	17.42	1,494,077	74.21	168,570	8.37
	109	2,268,807	331,764	14.62	1,644,984	72.50	292,059	12.87
大溪區	96	90,393	17,805	19.70	63,073	69.78	9,515	10.53
	100	91,979	15,274	16.61	66,789	72.61	9,916	10.78
	109	95,664	12,801	13.38	68,572	71.68	14,291	14.94

資料來源：內政部戶政司人口資料庫、桃園市政府主計處，本計畫整理。

(二)人口結構指標

人口結構可進一步研析地區各項人口課題，以下就大溪區之性別比、扶養率、人口老化及交替指數分項分析。

1.性別比

大溪區人口性別比於10年間由1.07下降至1.03，桃園市於1.03下降至0.98，而大溪區女性人口所占比重成長率較全國變動趨勢稍高(詳表3-5)。

公開展覽草案

表 3-5 桃園市及大溪區歷年性別比分析綜理表

地區	年別	總人口(人)	男性人口(人)	女性人口(人)	性別比
桃園市	96	1,934,968	981,486	953,482	1.03
	100	2,013,305	1,013,618	999,687	1.01
	109	2,268,807	1,124,276	1,144,531	0.98
大溪區	96	90,393	46,801	43,592	1.07
	100	91,979	47,408	44,571	1.06
	109	95,664	48,618	47,046	1.03

資料來源：內政部戶政司人口資料庫、桃園市政府主計處，本計畫整理。

2.扶養比

檢視大溪區扶養比 10 年間變化，自 100 年至 109 年由 37.72% 成長至 39.51%，顯示地區青壯年人口負擔增加；相較於桃園市 37.92% 而言，大溪區扶養比略高於桃園市(詳表 3-6)。

表 3-6 桃園市及大溪區歷年人口結構分析綜理表

地區	年別	幼年人口(人)	青壯年人口(人)	老年人口(人)	扶養比(%)
桃園市	96	394,093	1,387,612	153,263	39.45%
	100	350,658	1,494,077	168,570	34.75%
	109	331,764	1,644,984	292,059	37.92%
大溪區	96	17,805	63,073	9,515	43.31%
	100	15,274	66,789	9,916	37.72%
	109	12,801	68,572	14,291	39.51%

註：扶養比=(老年人口+幼年人口)÷青壯年人口×100%。

資料來源：本計畫整理自內政部戶政司人口資料庫、桃園市政府主計處。

3.人口老化

檢視大溪地區老年人口占比，於 10 年間由 10.78% 上升至 14.94%，已屆聯合國指認之高齡化社會(老年人口達總人口 7% 至 14%)，而桃園市由 7.92% 上升至 12.11%，顯示大溪區老年人口比占成長速度較桃園市快速(詳表 3-7)。

公開展覽草案

表 3-7 桃園市及大溪區歷年老年人口分析綜理表

地區	年別	總人數(人)	老年人口(人)	老年人口占比(%)	聯合國指標說明
桃園市	96	1,934,968	153,263	7.92	高齡化社會 (7%~14%) 高齡社會 (14%~21%) 超高齡社會 (21%以上)
	100	2,013,305	168,570	8.37	
	109	2,268,807	292,059	12.87	
大溪區	96	90,393	9,515	10.53	
	100	91,979	9,916	10.78	
	109	95,664	14,291	14.94	

資料來源：內政部戶政司人口資料庫、桃園市政府主計處，本計畫整理。

4. 交替指數

大溪區交替指數 10 年間由 0.28 下降至 0.18，顯示地區青壯年人口負擔逐漸增加，相較於桃園市交替指數之趨勢，大溪區青壯年人口平均負擔較桃園市重(詳表 3-8)。

表 3-8 桃園市及大溪區歷年交替指數分析綜理表

地區	年別	幼年人口(人)	青壯年人口(人)	交替指數	指數說明
桃園市	96	394,093	1,387,612	0.28	交替指數係代表一地區未來青年人口之能力負擔程度。若值大於 1，表示 0 至 14 歲人口較多，人口成長較無負擔；若小於 1，則表示未來此地區之青年人口社會負擔較重。
	100	350,658	1,494,077	0.23	
	109	331,764	1,644,984	0.20	
大溪區	96	17,805	63,073	0.28	
	100	15,274	66,789	0.22	
	109	12,801	68,572	0.18	

資料來源：內政部戶政司人口資料庫、桃園市政府主計處，本計畫整理。

公開展覽草案

第三節、人文社會環境分析

一、歷史沿革

大溪區位於桃園市中部偏東。大溪區最早稱為大姑陷，源自於平埔族霄裡社人稱大漢溪為「Takoham」之音譯。乾隆年間，漳州人沿著大漢溪逆流而上，到此地開墾，因為漢人認為「陷」字不吉利，就以地處河崁地形，取「崁」代「陷」成為「大姑崁」。同治四年（西元 1865 年）李騰芳中舉，鄉民為彰顯科舉功名，又將地名改為「大科崁」，光緒年間巡撫劉銘傳在此設立大崙崁撫墾局，又將「大科崁」改成為「大崙崁」，最後在 1920 年，臺灣總督府將地名改為「大溪」，此名稱就沿用至今，於民國 103 年配合桃園市升格為大溪區。

大溪區原為復興區的木材輸出門戶，以大漢溪為河運管道。雖然現在河運已經不再，但當地昔日的渡船頭仍然保存，大溪為北橫公路的入口端，因擁有豐富的觀光資源，桃園市政府持續推展生態休閒遊憩東都心之重點發展區。

二、產業與經濟發展

(一)桃園市及大溪區產業結構

依據 105 年人口及住宅普查針對 15 歲以上常住人口工作狀況進行之調查結果顯示，近十年間，一級就業比重持續減少，三級就業比重逐年微幅增加，二級就業則微幅下降，整體產業環境走向三級之服務性就業為主，桃園市與大溪區產業結構均以二、三級產業為主(詳圖 3-9)。

桃園市與大溪區之產業結構以二、三級產業為主，大溪區在二級產業中「製造業」為產業占比中最为顯著之產業；在第三級產業中以「批發及零售業」最為活絡，顯見大溪區近年對於提供生活機能面之產業有顯著需求。

公開展覽草案

表 3-9 桃園市及大溪區 105 年二、三級產業就業人口分析表

產業別		桃園市		大溪區	
		員工數 (人)	比例(%)	員工數 (人)	比例 (%)
二級 產業	礦業及土石採取業	178	0.02	—	—
	製造業	459,527	49.33	11,409	48.19
	電力及燃氣供應業	1,998	0.21	—	—
	用水供應及污染整治業	4,252	0.46	68	0.29
	營建工程業	45,032	4.83	2,246	9.49
	小計	510,987	54.85	13,723	57.96
三級 產業	批發及零售業	151,296	16.24	4,561	19.26
	運輸及倉儲業	57,628	6.19	699	2.95
	住宿及餐飲業	47,418	5.09	1,619	6.84
	出版、影音製作、傳播及資 通訊服務業	6,961	0.75	92	0.39
	金融及保險業、強制性社會 安全	18,641	2.00	323	1.36
	不動產業	10,180	1.09	154	0.65
	專業、科學及技術服務業	14,365	1.54	225	0.95
	支援服務業	42,792	4.59	401	1.69
	教育業	12,687	1.36	463	1.96
	醫療保險及社會工作服務業	34,887	3.75	501	2.12
	藝術、娛樂及休閒服務業	6,948	0.75	360	1.52
	其他服務業	16,760	1.80	555	2.34
	小計	420,563	45.15	9,953	42.04
總計		931,550	100	23,676	100

資料來源：105 年工商及服務業普查報告，本計畫整理。

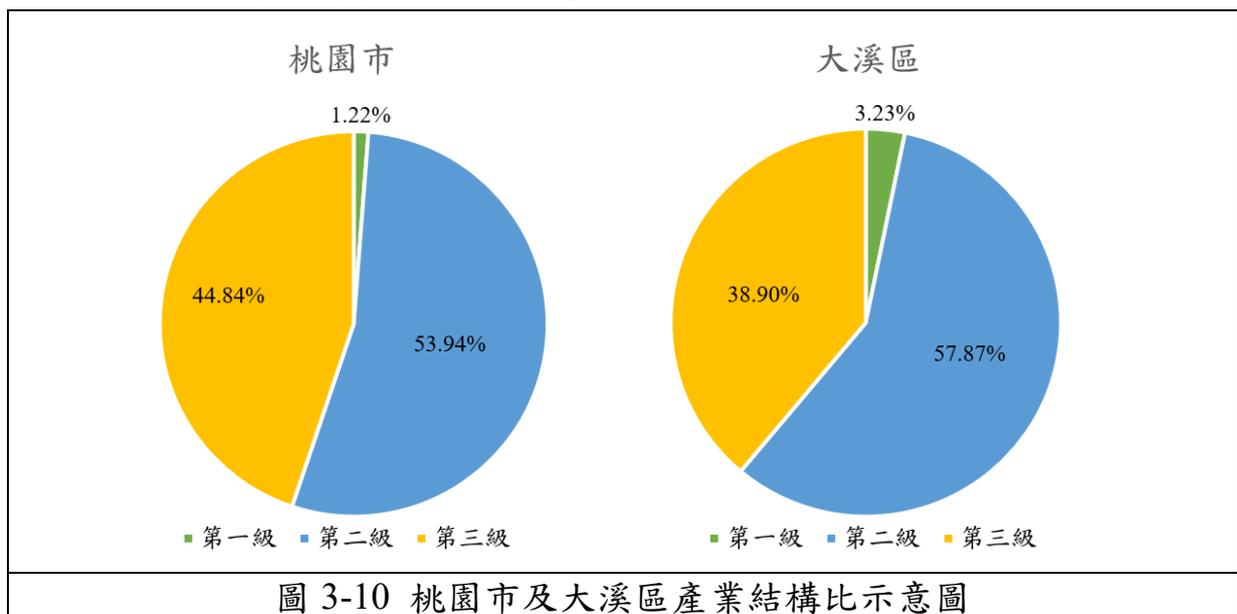


圖 3-10 桃園市及大溪區產業結構比示意圖

資料來源：本計畫繪製。

公開展覽草案

(二)大溪區產業發展概況

依據 105 年間之工商普查資料顯示，大溪區全年生產總額不高，顯示大溪區並非桃園市主要的產業發展重鎮。

表 3-10 桃園市各區 105 年全年生產總額

行政區	全年生產總額 (千元)
桃園區	386,512,336
中壢區	490,676,294
大溪區	70,108,945
楊梅區	220,303,240
蘆竹區	449,464,038
大園區	365,096,621
龜山區	722,062,385
八德區	127,217,379
龍潭區	229,767,642
平鎮區	175,165,351
新屋區	72,051,408
觀音區	257,889,416
復興區	703,620
總計	3,567,018,675

資料來源：本計畫整理自行政院主計處 105 年工商及服務業普查報告。

表 3-11 桃園市及大溪區 105 年產業經營概況綜理表

項目	桃園市	大溪區
場所單位數(家)	110,997	4,334
從業員工人數(人)	931,550	23,775
全年生產總額(百萬元)	3,567,019	70,109

資料來源：本計畫整理自行政院主計處 105 年工商及服務業普查報告。

公開展覽草案

依行政院「105年普查結果提要分析」，大溪區在全年生產總額方面共計約7.09億元，以「製造業」占約0.51億元為最多(詳表3-12)。

表 3-12 桃園市與大溪區 105 年各行業全年生產總額綜整表

產業別		桃園市(元)	大溪區(元)
二級產業	礦業及土石採取業	799,871	-
	製造業	2,392,109,464	51,081,478
	電力及燃氣供應業	54,274,238	-
	用水供應及污染整治業	19,568,306	148,834
	營造業	134,382,353	5,405,277
	小計	2,601,134,232	56,635,589
三級產業	批發及零售業	232,185,121	5,342,134
	運輸及倉儲業	353,447,012	1,428,762
	住宿及餐飲業	64,786,395	1,751,224
	資訊及通訊傳播業	33,940,767	260,017
	金融及保險業、強制性社會安全	81,355,752	1,200,165
	不動產業	28,964,176	326,213
	專業、科學及技術服務業	26,564,559	290,366
	支援服務業	31,678,603	371,987
	教育服務業	9,352,103	251,275
	醫療保健及社會工作服務業	72,716,933	507,273
	藝術、娛樂及休閒服務業	9,181,284	364,572
	其他服務業	21,711,738	706,692
	小計	965,884,443	12,800,680
	總計	3,567,018,675	709,229,123

資料來源：本計畫整理自行政院主計處工商普查資料(100年及105年)。

綜整 105 年大溪區工商及服務業統計結果，倘以增減數量來看，「製造業」為成長數量最為顯著之產業，無論在場所數、員工數與生產總額三個面向均有成長。

公開展覽草案

第四節、土地使用發展現況

一、住宅區

本細部計畫共劃設 11 個住宅鄰里單元，經檢討後共分為第一、二、三種住宅區，計畫面積 138.13 公頃，發展率為 60.6%。

(一)第一種住宅區

第一種住宅區面積劃設 58.90 公頃，已開闢約面積 51.53 公頃，發展率為 87.49%。

(二)第二種住宅區

第二種住宅區面積劃設 73.32 公頃，已開闢約面積 58.82 公頃，發展率為 80.22%。

(三)第三種住宅區

第三種住宅區面積劃設 5.91 公頃，已開闢約面積 4.72 公頃，發展率為 79.86%。

二、商業區

商業區分為第一、二、三種商業區，計畫面積 8.62 公頃，發展率已達 100%，使用項目包括商業、住宅及旅館使用。

(一)第一種商業區

第一種商業區面積劃設 5.48 公頃，已開闢約面積 5.48 公頃，發展率為 100%。

(二)第二種商業區

第二種商業區面積劃設 2.79 公頃，已開闢約面積 2.79 公頃，發展率為 100%。

公開展覽草案

(三)第三種商業區

第三種商業區面積劃設 0.34 公頃，已開闢約面積 0.34 公頃，發展率為 100%。

三、工業區

工業區分為第一、二種工業區，以供公害輕微之工廠使用為主，計畫面積 59.02 公頃。位於計畫區北側位置，工業區現況部分開闢為埔頂工業區，主要發展之工業項目包括物流、作業組裝、食品及光電材料等，發展率為 80.76 %，現況使用項目包括工業、商業及綠地使用，其餘大部分均閒置。

(一)第一種工業區

第一種工業區面積劃設 55.44 公頃，已開闢約面積 44.72 公頃，發展率為 80.66%。

(二)第二種工業區

第二種工業區面積劃設 3.58 公頃，已開闢約面積 2.95 公頃，發展率為 82.40%。

四、宗教專用區

宗教專用區劃設 1 處，計畫面積 0.07 公頃，位於計畫區東側位置，現況為財團法人桃園市大溪區仁和宮。

五、加油站專用區

加油站專用區劃設加油站專用區 1 處，計畫面積 0.13 公頃。現況已開闢為中油士香加油站使用。

六、電信專用區

電信專用區劃設電信專用區 1 處，計畫面積 0.31 公頃。現況為中華電信股份有限公司北區分公司桃園營運處。

公開展覽草案

七、農業區

農業區位於計畫區北側，埔頂工業區之南、北兩側，計畫面積 35.59 公頃，種植稻米、果樹、竹等作物。

八、保護區

保護區分布於計畫區東、南側，計畫面積 55.57 公頃。為計畫區內之山林陡坡，景觀優美之竹、木林地等，現況有少部分之住宅、商業及宗教使用。

公開展覽草案

第七節、公共設施發展現況

一、機關用地

(一)機一

機一面積劃設 8.74 公頃，已取得且開闢面積 8.67 公頃，未取得已開闢面積 0.07 公頃，現為軍事設施使用。

(二)機二

機二用地面積劃設 13.08 公頃，已取得且開闢面積 13.08 公頃，已取得已開闢面積 12.51 公頃，未取得面積 0.57 公頃，現為軍事設施使用。

(三)機三

機三用地面積劃設 0.46 公頃，已取得且開闢面積 0.46 公頃，現為國稅局大溪稽徵所、崎頂社區活動中心、立圖書館崎頂分館、大溪分局圳頂派出所、消防局圳頂分隊使用。

(四)機四

機四用地面積劃設 0.02 公頃，已取得且開闢面積 0.01 公頃，未取得已開闢面積 0.01 公頃，現為大溪崎頂郵局使用。

(五)機六

機六用地面積劃設 0.10 公頃，已取得未開闢面積 0.10 公頃，現為閒置空地。

(五)機七

機七用地面積劃設 0.28 公頃，已取得未開闢面積 0.27 公頃，未取得未開闢面積 0.01 公頃，現為閒置樹叢。

(五)機八

機八用地面積劃設 0.12 公頃，已取得已開闢面積 0.12 公頃，現為桃園市警察局大溪交通分隊。

公開展覽草案

二、學校用地

(一)文小一

文小一用地面積劃設 2.49 公頃，已取得未開闢面積 0.01 公頃，未取得已開闢面積 2.09 公頃，未取得未開闢面積 0.39 公頃，現為僑愛國小使用。

(二)文小三

文小三用地面積劃設 3.26 公頃，已取得且開闢面積 3.26 公頃，現為仁和國小使用。

(三)文中一

文中一用地面積劃設 3.20 公頃，已取得未開闢面積 0.37 公頃，未取得未開闢面積 2.83 公頃，現為樹叢、埤塘。

(四)文中二

文中二用地面積劃設 3.61 公頃，已取得且開闢面積 3.58 公頃，未取得已開闢面積 0.03 公頃，現為仁和國中。

(五)文高職

文高職用地面積劃設 4.00 公頃，已取得未開闢面積 2.09 公頃，未取得未開闢面積 1.91 公頃，現為樹叢、仁和棒球場。

三、公園用地

(一)公一

公一用地面積劃設 6.07 公頃，已取得且開闢面積 6.07 公頃，現為大溪埔頂公園。

(二)公二

公二用地面積劃設 2.07 公頃，已取得且開闢面積 0.85 公頃，已取得未開闢面積 0.2 公頃，未取得未開闢面積 1.02 公頃，現為大溪第八公園公墓。

公開展覽草案

(三)公六

公六用地面積劃設 0.26 公頃，未取得未開闢面積 0.26 公頃，後續為公設專檢變 4 案。

(四)公七

公七用地面積劃設 0.24 公頃，已取得未開闢面積 0.01 公頃，未取得未開闢面積 0.23 公頃，現況為樹叢。

(五)公八

公八用地面積劃設 0.29 公頃，未取得未開闢面積 0.29 公頃，後續為公設專檢變 4 案。

(六)公九

公九用地面積劃設 0.24 公頃，未取得未開闢面積 0.24 公頃，現況為樹叢。

(七)公十

公十用地面積劃設 0.18 公頃，已取得且已開闢面積 0.18 公頃，現況為公園。

(八)公十一

公十一用地面積劃設 0.24 公頃，已取得且已開闢面積 0.24 公頃，現況為公園。

(九)公十三

公十三用地面積劃設 3.00 公頃，已取得且已開闢面積 0.28 公頃，未取得未開闢面積 0.02 公頃，現況為公園。

公開展覽草案

四、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

(一)公兒一

公兒一用地面積劃設 0.15 公頃，已取得未開闢面積 0.03 公頃，已取得未開闢面積 0.12 公頃，後續為公設專檢變 4 案。

(二)公兒二

公兒二用地面積劃設 0.05 公頃，已取得未開闢面積 0.01 公頃，未取得未開闢面積 0.04 公頃，後續為公設專檢變 4 案。

(三)公兒三

公兒三用地面積劃設 0.09 公頃，已取得未開闢面積 0.06 公頃，未取得未開闢面積 0.03 公頃，後續為公設專檢變 4 案。

(四)公兒四

公兒四用地面積劃設 0.23 公頃，已取得已開闢面積 0.23 公頃，現況為公園。

(五)公兒六

公兒六用地面積劃設 0.20 公頃，已取得已開闢面積 0.20 公頃，現況為公園。

(六)公兒七

公兒七用地面積劃設 0.28 公頃，已取得未開闢面積 0.05 公頃，未取得未開闢面積 0.23 公頃，現況為樹叢。

(七)公兒八

公兒八用地面積劃設 0.19 公頃，已取得且未開闢面積 0.19 公頃，現況為樹叢。

(八)公兒十

公十用地面積劃設 0.31 公頃，已取得且已開闢面積 0.31 公頃，現況為公園。

公開展覽草案

(九)公兒十一

公兒十一用地面積劃設 0.26 公頃，已取得且已開闢面積 0.26 公頃，現況為公園。

(十)公兒十二

公兒十二用地面積劃設 1.42 公頃，已取得且已開闢面積 1.42 公頃，現況為公園。

(十一)公兒十三

公兒十三用地面積劃設 0.23 公頃，已取得且已開闢面積 0.23 公頃，現況為公園。

(十二)公兒十四

公兒十四用地面積劃設 0.45 公頃，已取得且已開闢面積 0.45 公頃，現況為公園。

五、廣場用地

(一)廣一

廣一用地面積劃設 0.24 公頃，已取得且開闢面積 0.24 公頃，現為大觀光小城公園。

(二)廣二

公二用地面積劃設 0.14 公頃，已取得且開闢面積 0.13 公頃，未取得已開闢面積 1.02 公頃，現為仁和宮廟埕廣場。

六、廣場兼停車場用地

(一)廣停一

廣停一用地面積劃設 0.30 公頃，已取得且開闢面積 0.30 公頃，現為長興停車場。

公開展覽草案

(二)廣停三

廣停三用地面積劃設 0.08 公頃，已取得且開闢面積 0.08 公頃，現為停車場。

(四)廣停四

廣停四用地面積劃設 0.14 公頃，已取得未開闢面積 0.14 公頃，現為樹叢。

(五)廣停五

廣停四用地面積劃設 0.14 公頃，已取得未開闢面積 0.01 公頃，未取得且未開闢面積 0.13 公頃，現為樹叢。

七、綠地用地

(一)綠二

綠二用地面積劃設 0.58 公頃，已取得未開闢面積 0.01 公頃，未取得且未開闢面積 0.57 公頃，現為樹叢。

(二)綠三

綠三用地面積劃設 0.56 公頃，已取得未開闢面積 0.10 公頃，未取得且未開闢面積 0.46 公頃，現為部分商業使用、溝渠、樹叢。

(三)綠四

綠四用地面積劃設 0.24 公頃，已取得未開闢面積 0.03 公頃，未取得且未開闢面積 0.21 公頃，現為樹叢。

(四)綠五

綠五用地面積劃設 0.07 公頃，已取得未開闢面積 0.06 公頃，未取得且未開闢面積 0.01 公頃，現為樹叢。

公開展覽草案

(五)綠六

綠六用地面積劃設 0.05 公頃，已取得已開闢面積 0.05 公頃，現為公園。

(六)綠七

綠七用地面積劃設 0.09 公頃，已取得未開闢面積 0.01 公頃，未取得且未開闢面積 0.08 公頃，現況為樹叢。

(七)綠八

綠八用地面積劃設 0.06 公頃，已取得已開闢面積 0.06 公頃，現為槽化島。

八、市場用地

(一)市一

市一用地面積劃設 0.14 公頃，已取得已開闢面積 0.14 公頃，現為僑愛公有市場。

(二)市四

市四用地面積劃設 0.24 公頃，已取得未開闢面積 0.01 公頃，未取得且未開闢面積 0.23 公頃，現為空地。

(三)市六

市六用地面積劃設 0.15 公頃，已取得未開闢面積 0.15 公頃，現為停車場、空地。

九、電路鐵塔用地

(一)電一

電一用地面積劃設 0.01 公頃，已取得已開闢面積 0.01 公頃，現為電路鐵塔。

公開展覽草案

(二)電二

電二用地面積劃設 0.05 公頃，已取得已開闢面積 0.05 公頃，現為電路鐵塔。

(三)電三

電三用地面積劃設 0.05 公頃，已取得已開闢面積 0.05 公頃，現為電路鐵塔。

十、變電所用地

變電所用地面積劃設 9.30 公頃，已取得已開闢面積 9.28 公頃，未取得且已開闢面積 0.02 公頃，現為松樹變電所。

十一、下水道用地

下水道用地面積劃設 0.10 公頃，已取得已開闢面積 0.10 公頃，現為埔頂排水上游溝渠使用。

十二、園道用地

園道用地面積劃設 1.40 公頃，已取得已開闢面積 0.03 公頃，未取得且已開闢面積 0.72 公頃，未取得且未開闢面積 0.65 公頃，現為園道及民宅。

十三、高速公路用地

高速公路用地面積劃設 12.76 公頃，已取得已開闢面積 12.76 公頃，現為高速公路使用。

公開展覽草案

表 3-13 現行都市計畫土地使用計畫面積表

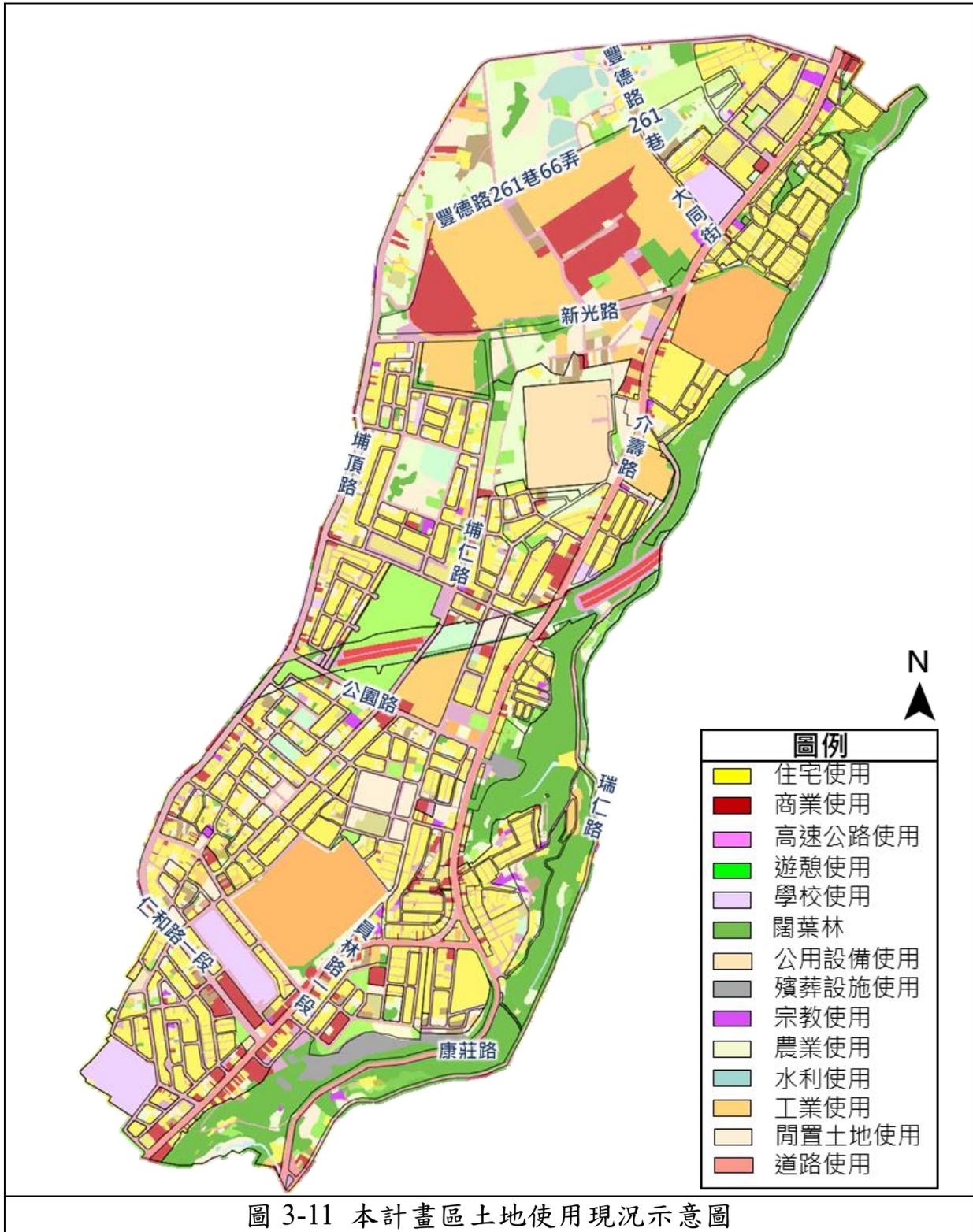
項目		現行計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	開闢率 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	第一種	58.90	51.53	87.49
		第二種	73.32	58.82	80.22
		第三種	5.91	4.72	79.86
		小計	138.13	110.35	60.66
	商業區	第一種	5.48	5.48	100.00
		第二種	2.79	2.79	100.00
		第三種	0.34	0.34	100.00
		小計	8.62	8.62	100.00
	工業區	第一種	55.44	44.72	80.66
		第二種	3.58	2.95	82.40
		小計	59.02	47.67	80.76
	宗教專用區		0.07	0.07	100.00
	加油站專用區		0.13	0.13	100.00
	電信專用區		0.31	0.31	100.00
	農業區		35.59	19.52	54.84
	保護區		55.57	50.09	87.89
合計		297.44	231.10	77.70	
公共 設施 用地	機關用地	22.80	22.42	98.33	
	學校用地	16.56	8.95	54.05	
	公園用地	9.89	7.64	77.25	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	3.86	3.10	80.31	
	廣場用地	0.38	0.38	100.00	
	綠地	1.65	0.11	6.67	
	廣場兼停車場用地	0.66	0.38	57.58	
	市場用地	0.53	0.14	26.42	
	變電所用地	9.30	9.30	100.00	
	電路鐵塔用地	0.11	0.11	100.00	
	下水道用地	0.10	0.10	100.00	
	園道用地	1.40	0.75	53.57	
	道路用地	77.34	55.38	71.61	
	高速公路用地	12.76	12.76	100.00	
合計	157.34	121.52	77.23		
都市發展用地面積		363.61	256.76	70.61	
都市計畫總面積		454.77	326.37	71.77	

註：1.表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積係計畫總面積扣除農業區、保護區等面積。

資料來源：本計畫彙整自國土規劃地理資訊圖台。

公開展覽草案



資料來源：本計畫繪製自國土規劃地理資訊圖台。

公開展覽草案

表 3-14 本計畫區公共設施用地開闢取得情形彙整表

公共設施用地名稱	劃設情形		開闢情形		取得情形				使用現況
					已取得		未取得		
	編號	面積(公頃)	已開闢(公頃)	開闢率(%)	已開闢(公頃)	未開闢(公頃)	已開闢(公頃)	未開闢(公頃)	
機關用地	機一	8.74	8.74	100.00	8.67	0.00	0.07	0.00	軍事設施
	機二	13.08	13.08	100.00	12.51	0.00	0.57	0.00	軍事設施
	機三	0.46	0.46	100.00	0.46	0.00	0.00	0.00	國稅局大溪稽徵所、崎頂社區活動中心、立圖書館崎頂分館、大溪分局大圳頂派出所、消防局圳頂分隊
	機四	0.02	0.02	100.00	0.01	0.00	0.01	0.00	大溪崎頂郵局
	機六	0.10	0.00	0.00	0.00	0.10	0.00	0.00	文小(1)北側
	機七	0.28	0.00	0.00	0.00	0.01	0.00	0.27	變電所東側
	機八	0.12	0.12	100.00	0.12	0.00	0.12	0.00	文小(3)南側
	小計	22.80	22.42	62.50	0.00	0.11	0.77	0.27	-
	學校用地	文小一	2.49	2.08	83.53	0.00	0.01	2.09	0.39
文小三		3.26	3.26	100.00	3.26	0.00	0.00	0.00	仁和國小
文中一		3.20	0.00	0.00	0.00	0.37	0.00	2.83	樹叢、埤塘
文中二		3.61	3.61	100.00	3.58	0.00	0.03	0.00	仁和國中
文高職		4.00	0.00	0.00	0.00	2.09	0.00	1.91	樹叢、仁和棒球場
公園用地	公一	6.07	6.07	100.00	6.07	0.00	0.00	0.00	大溪埔頂公園
	公二	2.07	0.85	41.06	0.85	0.20	0.00	1.02	大溪第八公園公墓
	公六	0.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.26	文中(1)北側

公開展覽草案

公共 設施 用地 名稱	劃設情形		開闢情形		取得情形				使用現況
					已取得		未取得		
	編號	面積 (公頃)	已 開闢 (公頃)	開闢率 (%)	已 開闢 (公頃)	未 開闢 (公頃)	已 開闢 (公頃)	未開 闢 (公頃)	
	公七	0.24	0.00	0.00	0.00	0.01	0.00	0.23	機(6)東側
	公八	0.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.29	變電所東側
	公九	0.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.24	計畫區東側
	公十	0.18	0.18	100.00	0.18	0.00	0.00	0.00	機(2)北側
	公十一	0.24	0.24	100.00	0.24	0.00	0.00	0.00	文小(3)南側
	公十三	0.30	0.30	100.00	0.28	0.00	0.02	0.00	計畫區東南側
	小計	9.89	7.64	49.01	7.64	0.21	0.02	2.04	-
鄰里 公園 兼兒 童遊 樂場 用地	公兒一	0.15	0.00	0.00	0.00	0.03	0.00	0.12	計畫區北側
	公兒二	0.05	0.00	0.00	0.00	0.01	0.00	0.04	文小(1)東側
	公兒三	0.09	0.00	0.00	0.00	0.06	0.00	0.03	機(1)北側
	公兒四	0.23	0.23	100.00	0.23	0.00	0.00	0.00	文高職西北側
	公兒六	0.20	0.20	100.00	0.20	0.00	0.00	0.00	機(3)西南側
	公兒七	0.28	0.00	0.00	0.00	0.05	0.00	0.23	計畫區東南側
	公兒八	0.19	0.00	0.00	0.00	0.19	0.00	0.00	機(2)西北側
	公兒十	0.31	0.31	100.00	0.31	0.00	0.00	0.00	計畫區西側
	公兒十一	0.26	0.26	100.00	0.26	0.00	0.00	0.00	文中(2)北側
	公兒十一二	1.42	1.42	100.00	1.42	0.00	0.00	0.00	市(6)南側
	公兒十一三	0.23	0.23	100.00	0.23	0.00	0.00	0.00	市(6)西側
	公兒十一四	0.45	0.45	100.00	0.45	0.00	0.00	0.00	僑愛新村社區
	小計	3.86	3.10	58.33	3.10	0.34	0.00	0.42	-
廣場 用地	廣一	0.24	0.24	100.00	0.24	0.00	0.00	0.00	大觀光小城公園

公開展覽草案

公共設施用地名稱	劃設情形		開闢情形		取得情形				使用現況
					已取得		未取得		
	編號	面積(公頃)	已開闢(公頃)	開闢率(%)	已開闢(公頃)	未開闢(公頃)	已開闢(公頃)	未開闢(公頃)	
	廣二	0.14	0.14	100.00	0.13	0.00	0.01	0.00	仁和宮廟埕廣場
	小計	0.38	0.38	100.00	0.37	0.00	0.01	0.00	-
廣場兼停車場用地	廣停一	0.30	0.30	100.00	0.30	0.00	0.00	0.00	長興停車場
	廣停三	0.08	0.08	100.00	0.08	0.00	0.00	0.00	僑愛新村社區
	廣停四	0.14	0.00	0.00	0.00	0.14	0.00	0.00	公兒(8)北側
	廣停五	0.14	0.00	0.00	0.00	0.01	0.00	0.13	雜草
	小計	0.66	0.38	50.00	0.66	0.15	0.00	0.13	-
綠地用地	綠二	0.58	0.00	0.00	0.00	0.01	0.00	0.57	樹叢
	綠三	0.56	0.00	0.00	0.00	0.02	0.00	0.54	部分商業使用、溝渠、樹叢
	綠四	0.24	0.00	0.00	0.00	0.03	0.00	0.21	樹叢
	綠五	0.07	0.00	0.00	0.00	0.06	0.00	0.01	變電所東南側
	綠六	0.05	0.05	100.00	0.05	0.00	0.00	0.00	機(2)北側
	綠七	0.09	0.00	0.00	0.00	0.01	0.00	0.08	計畫區東側
	綠八	0.06	0.06	100.00	0.06	0.00	0.00	0.00	計畫區南側
	小計	1.65	0.11	28.57	0.11	0.21	0.00	1.33	-
市場用地	市一	0.14	0.14	100.00	0.14	0.00	0.00	0.00	僑愛公有市場
	市四	0.24	0.00	0.00	0.00	0.01	0.00	0.23	公(2)西側
	市六	0.15	0.00	0.00	0.00	0.15	0.00	0.00	空地，細計編號市六
電路鐵塔用地	電一	0.01	0.01	100.00	0.01	0.00	0.00	0.00	電路鐵塔
	電二	0.05	0.05	100.00	0.05	0.00	0.00	0.00	電路鐵塔
	電三	0.05	0.05	100.00	0.05	0.00	0.00	0.00	電路鐵塔
	小計	0.11	0.11	100.00	0.11	0.00	0.00	0.00	
變電所用地	變	9.30	9.30	100.00	9.28	0.00	0.02	0.00	松樹變電所

公开展覽草案

公共 設施 用地 名稱	劃設情形		開闢情形		取得情形				使用現況
	編號	面積 (公頃)	已 開闢 (公頃)	開闢率 (%)	已取得		未取得		
					已 開闢 (公頃)	未 開闢 (公頃)	已 開闢 (公頃)	未 開闢 (公頃)	
下水道 用地	水	0.10	0.10	100.00	0.10	0.00	0.00	0.00	埔頂排水 上游
園道 用地	園	1.40	0.75	53.57	0.03	0.00	0.72	0.65	道路、民 宅
高速 公路 用地	高	12.76	12.76	100.00	12.76	0.00	0.00	0.00	高速公路
道路 用地	道	77.34	55.38	71.61	55.38	0.00	0.00	21.96	含細計劃 設面積

註：表內實際面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

公開展覽草案

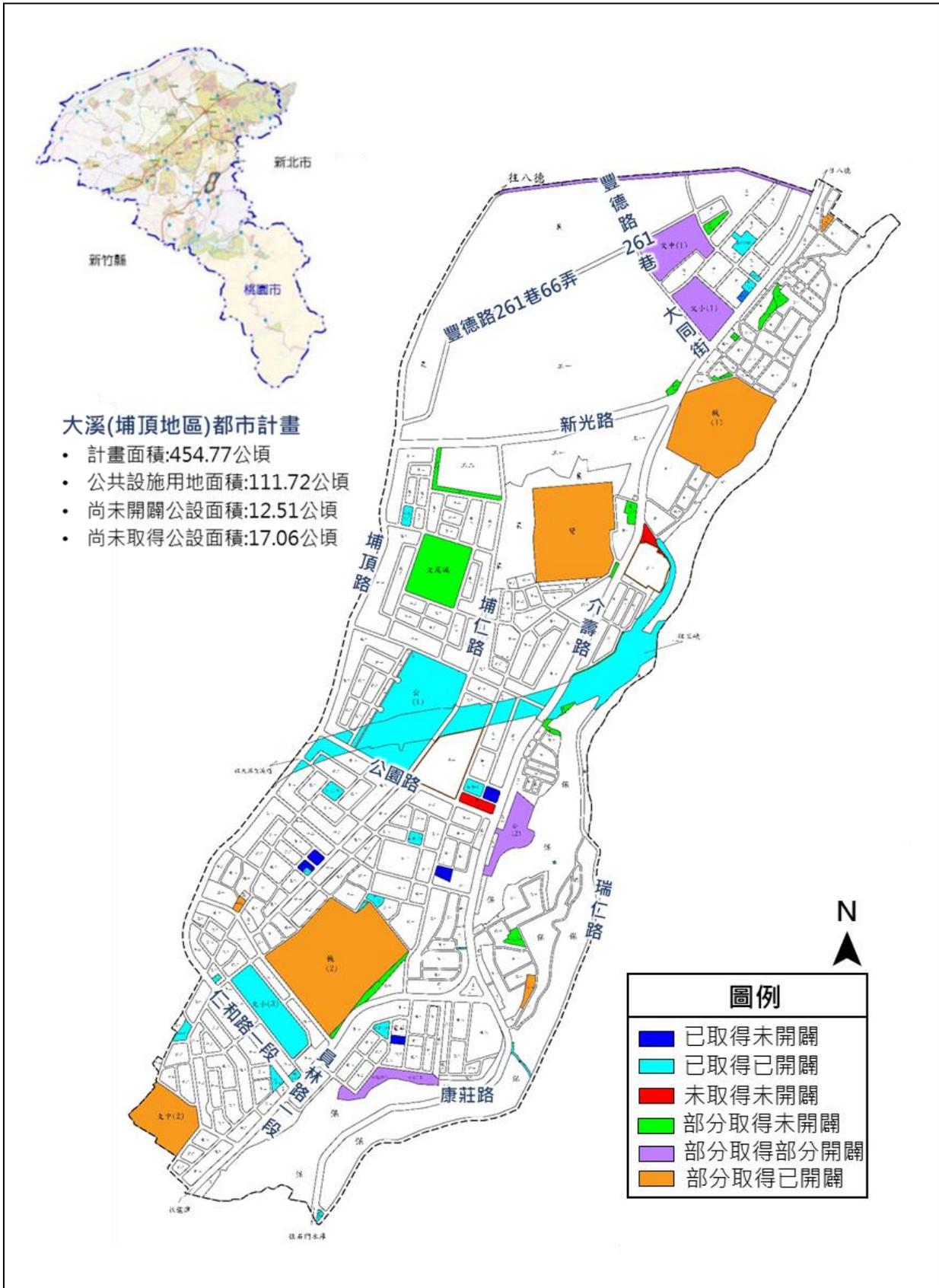


圖 3-12 本計畫區公共設施用地開闢取得情形示意圖

資料來源：本計畫繪製。

公開展覽草案

第八節、交通系統現況

一、現有道路系統

(一)高速公路用地

劃設高速公路 1 條，貫穿計畫區之中央，為東西方向，本路段係屬北二高之部分，大部分路段係採涵洞潛遁之工法施作，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，計畫面積為 12.76 公頃。

(二)園道用地

配合八德(八德地區)都市計畫南側 40 公尺寬園道用地，本計畫北側(原部分東西向 2-2-12M)劃設園道用地，計畫面積為 1.40 公頃。

(三)道路用地

計畫區內共劃設 3 條聯外道路及主要道路、次要道路及人行步道等，以利區內與區間之聯絡，計畫面積 77.34 公頃。

1.聯外道路 3 條

(1)1-1 號道路(台 4 號省道)，為本計畫區之主要聯外道路。南往大溪，北通桃園，計畫寬度 30 公尺。

(2)2-1 號道路(台 3 號省道)，為本計畫區之主要聯外道路。由南往北，再折向西通往關西鎮之聯外道路，計畫寬度 24 公尺。

(3)2-2 號道路(埔頂路)，為本計畫區之外環道路，北端往八德與桃園，計畫寬度 12~24 公尺。

2.主要道路 4 條

(1)1-2 號道路，為本計畫區北部橫向聯絡道路。東接 1-1 號道路，向西通往 2-2 號道路，計畫寬度 30 公尺。

公開展覽草案

(2)3-1 號道路，為本計畫區中部橫向聯絡道路。東接 1-1 號道路，向西通往 2-2 號道路，計畫寬度 20 公尺。

(3)4-1 號道路，為本計畫區縱向聯絡道路。北接 1-2 號道路，向南通往 4-2 號道路，計畫寬度 15 公尺。

(4)4-2 號道路，為本計畫區橫向聯絡道路。東接 2-1 號道路，向西通往 2-2 號道路，計畫寬度 15 公尺。

3.次要道路 3 條

(1)4-3 號道路，為本計畫區北部埔頂工業區北側之聯絡道路，東接 6-1 號道路，向西通往 2-2 號道路，計畫寬度 15 公尺。

(2)5-1 號道路，為本計畫區東部之外環道路，以紓解 1-1 號道路車流。北接 1-1 號道路，穿越高速公路，向南通往 2-1 號道路，計畫寬度 12 公尺。

(3)6-1 號道路，為本計畫區北部埔頂工業區與學校用地之聯絡道路，連接 1-1 與 4-3 號道路，計畫寬度 10 公尺。

4.出入道路 219 條，為居住單元內之道路，提供道路兩旁建築物使用者出入。

5.人行步道

區內劃設 4 公尺及 7 公尺(位於大溪埔頂公園西側及位於機三、廣一、停三用地所為街廓內)之人行步道。

二、大眾運輸系統

(一)公車系統

本計畫範圍周邊之公車站點大多位於介壽路、頂埔路一段以及仁和路一段等省道、市道上，以及緊鄰基地之仁善街亦有公車站點分布，計畫區內有 21 條路線(詳表 3-15)，經由桃園及中壢行經至大溪或新北地區，聯外大眾運輸便利。

公開展覽草案

表 3-15 基地周邊公車客運路線資料綜整表

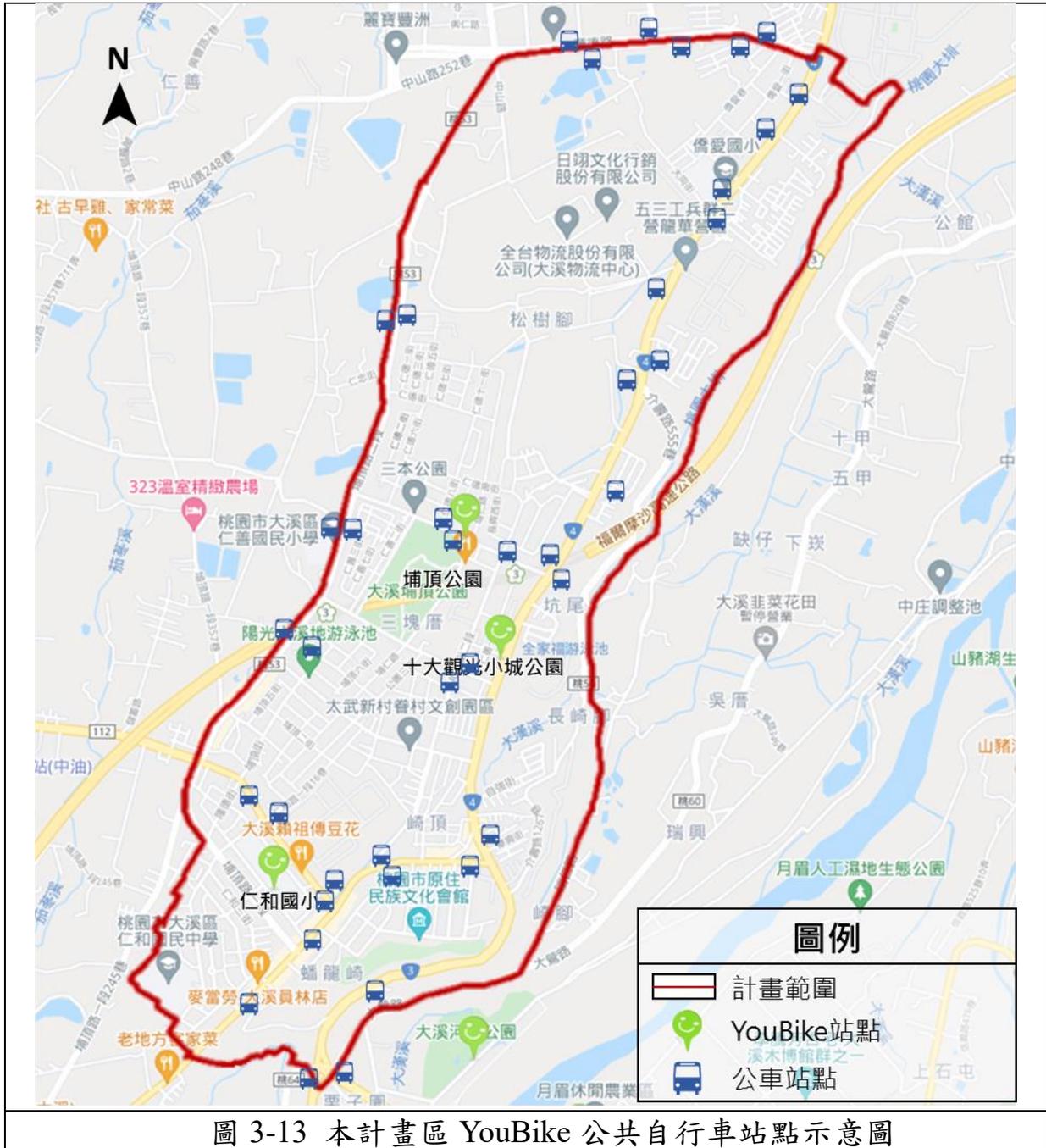
客運業者	路線	起訖站
統聯客運	208	捷運高鐵桃園站-內壢-八德
桃園客運	212A	大溪-龍潭
桃園客運	303	大溪-鶯歌(經八德)
桃園客運	5050	中壢-石門水庫(經員樹林)
桃園客運	5053	桃園-龍潭(經九龍村)
桃園客運	5053A	桃園-龍潭(經九龍村)繞駛 804 醫院
桃園客運	5044	桃園-龍潭(經十一份)
桃園客運	5056	桃園-石門水庫
桃園客運	5090	桃園-上巴陵-林班口
桃園客運	5091	中壢-上巴陵-林班口
桃園客運	5096	桃園-大溪(經更寮腳)
桃園客運	5096A	桃園-大溪(經更寮腳)繞駛站前
桃園客運	5098	中壢-大溪(經官路缺)
桃園客運	5112	大溪-中壢(經八德)
中壢客運	5301	桃園-上巴陵-林班口
桃園客運	L705(環西甲線)	大溪區公所-埔頂-大溪區公所
桃園客運	L707(環西(支)甲線)	大溪區公所-佳安-大溪區公所
桃園客運	L709(醫療線)	大溪區公所-國軍 804 醫院
捷順交通	710	大溪-捷運永寧站
捷順交通	710B	大溪-捷運永寧站
統聯客運	715	八德-捷運永寧站(經介壽路義勇街)

資料來源：桃園市政府交通局，本計畫彙整。

公開展覽草案

(二)YouBike 公共自行車

計畫區內 YouBike 公共自行車目前設置 3 處站點(詳圖 3-13)，分別為埔頂公園、仁和國小及十大觀光小城公園，總計可提供 106 輛自行車使用。



資料來源：本計畫繪製。

公開展覽草案

第四章 課題發展對策與定位

第一節、發展課題與對策

課題一：原計畫之計畫年期已屆滿。

說明：

現行計畫目標年為 110 年，已屆滿計畫年期，應妥為檢討。

對策：

依循桃園市國土計畫(民國 110 年 4 月 30 日發布實施)之計畫目標年，調整本計畫之計畫年期為 125 年。

課題二：原計畫之計畫年期已屆滿，計畫人口需重新檢討。

說明：

現行計畫目標年人口為 42,000 人，然本計畫區至 109 年底現況人口數為 33,888 人，雖未達計畫人口之目標，但本計畫區人口數仍以緩慢且穩定速度增長，且未來本計畫區有桃園捷運綠線延伸大溪計畫將捷運與埔頂轉運站結合，確有人口遷入之效益，故應重新檢討大溪埔頂地區都市計畫之計畫人口。

對策：

本計畫考量桃園市國土計畫(規劃技術報告書)125 年人口分派至本計畫區為 44,101 人，埔頂營區細部計畫人口為 2,900 人，依本計畫現行住商面積計算，現行住商空間充足，可容納人口數約 49,827 人，故本計畫以不額外新增居住用地與新訂整體開發區為前提，調整計畫人口數為 47,000 人。

公開展覽草案

課題三、本計畫區內部分土地使用現況與土地使用分區性質不符。

說明：

經本計畫檢討，計畫區內部分土地使用現況與土地使用分區及公共設施用地之性質不符，如機關用地、公園用地、綠地用地、住宅區及學校用地等，為避免影響土地主管機關及私有土地所有權人權益、並維公眾通行安全，本計畫將視土地使用現況及各主管機關建議，妥適檢討土地為適當土地使用分區及公共設施用地。

對策：

考量計畫區內，現況使用與土地使用分區不相符，為符合都市計畫「管用合一」原則，故檢討調整為適當土地使用分區及用地。另因應本市道路截角標準規定及都市計畫規劃原意、樁位，配合調整都市計畫。

課題四、本次將檢討調整計畫區既有道路是否符合變更為計畫道路

說明：

計畫區內有關現況既有道路應配合現有計畫道路開闢情形，檢討調整，並納入本次通盤檢討實質計畫。

對策：

經檢討，本計畫區內部分既有道路係依據社區聚落之紋理開闢而成，為將既有道路納入由計畫道路形成之交通系統，並維護土地所有權人之權益，本計畫將依據既有道路之路寬、連結計畫道路情形等因素，進行既有道路檢討。

公開展覽草案

課題五、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，將調整土管規模獎勵措施。

說明：

前次通盤檢討為鼓勵計畫區老舊社區範圍與第一種住宅區、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，訂定規模及時程獎勵措施。

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。

對策：

1. 因應時程獎勵期限屆滿，及本市統一容積獎勵措施，取消本計畫區容積獎勵之土管要點。
- 2 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。

公開展覽草案

第二節、整體發展構想

一、計畫發展定位

本計畫區中心為埔頂公園，東側為保護區北側為園道用地，擁有絕佳生態景觀軸帶，區域位處桃園市並鄰近新北市，區內國道 3 號、省道台 4 線等聯外系統，交通區位良好，未來將隨著捷運綠線由八德區延伸向南至大溪埔頂轉運站(現況為埔頂營區)，整合捷運車站及客運轉運站，提供大溪市區往來桃園、中壢都會區旅運服務，及大溪、復興之捷運-公車轉乘接駁，將可吸引民眾居住於本區。本計畫區之住宅區面積占總面積 40%，可吸納提供鄰近地區桃園其他行政區、新北市人口居住，建立完整運輸路網及營造優質低碳生活環境。茲將本計畫區為定位為「樂活宜居城」。

二、計畫發展目標

活化公共設施用地，打造休閒慢活空間，創造完善生活居住環境。

三、空間規劃內容

(一)綠色景觀軸帶

本計畫區之住宅區內擁有多處公園、綠地等公共設施用地，可作為本計畫區之綠色基盤，且本計畫區東側保護區為良好阻隔開發衝擊之軸帶，可建構為具生態、保水之空間，減緩災害來臨之影響，提升防救災能力。此外，鄰近住宅區之親綠空間亦能提供休憩環境，在不斷發展的都市環境中，建構環境永續的可能性。

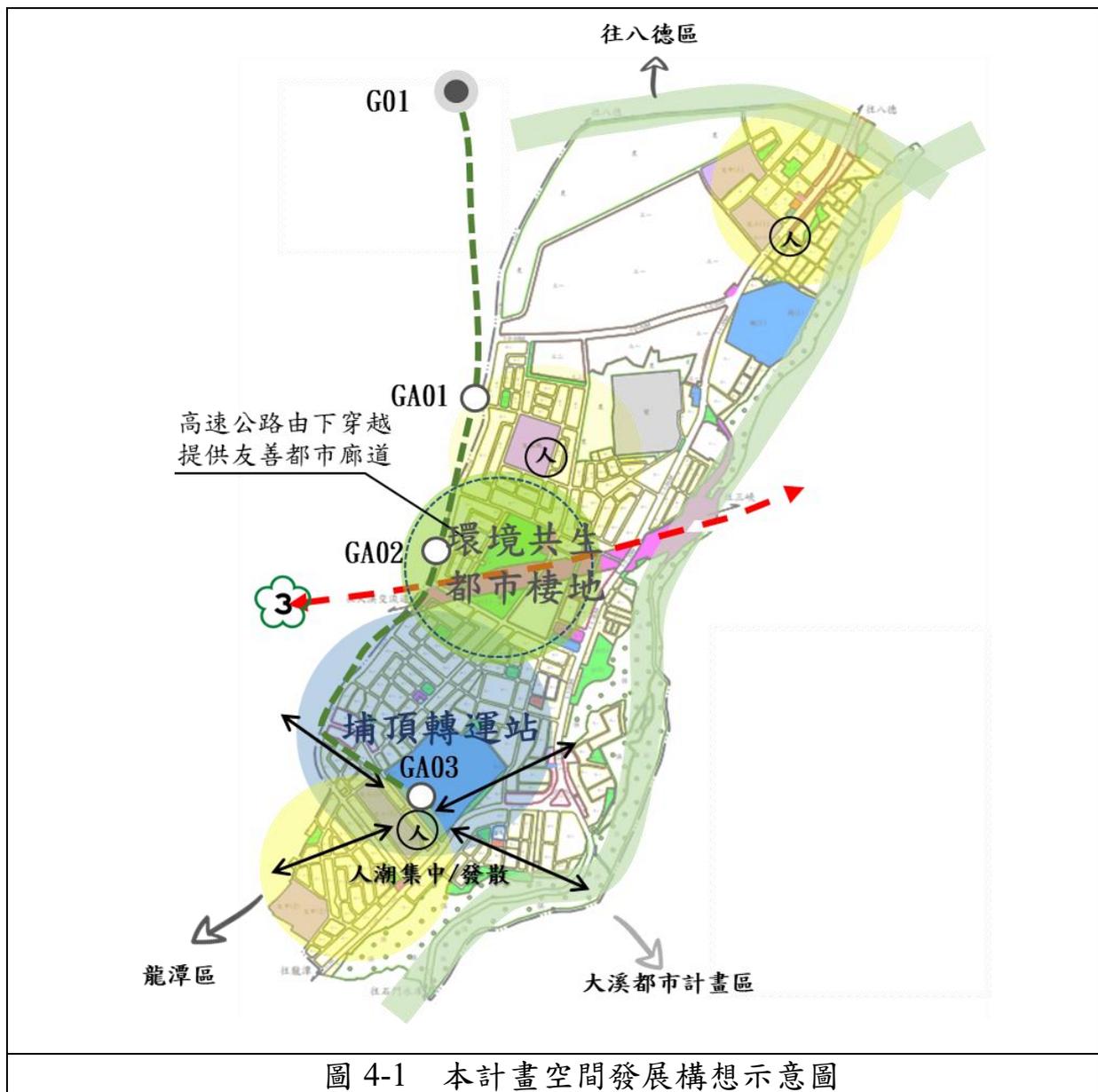
(二)安全適齡住宅空間

本計畫區現況住宅區面積占總面積 40%，住宅型態以低矮透天獨棟為主，整體環境單純，且提供鄰近地區桃園其他行政區、新北市等人潮流動機會。故在透過本計畫之整體檢討，考量社會結構之轉變，充實公共設施用地同時應朝向人本思考，並鼓勵老舊建築重建，改善居住品質，提升環境吸引力，改善人口流失問題。

公開展覽草案

(三)延續大眾運輸系統網絡連結

本計畫區未來隨著捷運綠線 G01 站向南延伸至埔頂營區，於本計畫區內設置捷運綠線 GA01、GA02、GA03 共 3 個站點，將可擴大大眾運輸系統服務範圍，串聯桃園市區域，整合捷運車站及客運轉運站，提供大溪市區往來桃園、中壢都會區旅運服務，及大溪、復興之捷運-公車轉乘接駁，不僅可充分發揮捷運路網效益，吸引民眾居住於本計畫區，亦可提供周邊地區優質公共運輸服務，進而帶動人口進駐及觀光發展。



資料來源：本計畫繪製。

公開展覽草案

第三節、生態都市規劃原則

一、水與綠網絡系統串聯規劃設計原則。

大溪區以大漢溪為界分為河東地區與河西地區，本計畫區位於大溪區西側，未來實施相關開發計畫時，應盡量配合原始地形地貌，並與既有設施及周邊自然景觀協調，可利用公園、綠地、兒童遊樂場等開放空間，提供本計畫區更高品質之休閒空間，強化水與綠網絡系統串聯之意象，使都市藍綠軸帶空間得以相互呼應與滲透。

二、雨水下滲、貯留之規劃設計原則

- (一)本計畫區內新建，改建，增建之建築物宜依「建築技術規則建築設計施工編」第4-3條設置雨水貯集滯洪設施，以削減雨水逕流量，減輕都市排水系統負擔，降低水患造成之危害。
- (二)本計畫區新建之建築物適用「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築基地綠化，建築基地保水等規定。
- (三)公共空間宜使用透水性高之材質與工法，以提升基地涵養水分及貯集滲透雨水之能力。

三、計畫區內既有重要水資源及綠色資源管理維護原則。

- (一)水資源：區內之重要水資源為既有之水文系統(茄冬溪及大漢溪部分支流)，應儘量保留其既有紋理且採明渠之方式與帶狀綠地系統整合。
- (二)綠色資源：以永續發展為原則，建構都市綠化空間，透過減少公共設施硬鋪面，提高綠覆率等方式，提升都市地盤滲水及保水能力，以永續發展之概念，營造宜居的綠色生活空間。

四、地區風貌發展及管制原則。

為塑造寬廣舒適之街道空間，並減低行人通行之壓迫感，規定各建築基地面臨計畫道路之最小退縮距離、圍牆設置等相關管制。

公開展覽草案

五、地區人行步道及自行車道之建置原則。

- (一)為確保重要通道兩側景觀意象的整體性，應指定特定之街廓退縮建築其退縮帶綠化及人行步道設計相關規定。
- (二)人行步道及自行車道應配合計畫區內之公共開放空間系統與道路系統整合，並串聯為連續之系統。

公開展覽草案

公開展覽草案

第五章 計畫變更

第一節、檢討變更原則

本計畫依內政部 106 年 4 月 18 日修訂之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」為檢討準則，並依發展現況、檢討分析、發展課題對策及發展構想，研擬檢討變更原則如下：

一、計畫年期及人口

- (一)計畫年期依循桃園市國土計畫(民國 110 年 4 月 30 日發布實施)目標年訂定之。
- (二)計畫人口考量桃園市國土計畫人口分派成果及埔頂營區細部計畫人口調整之。

二、土地使用分區計畫

(一)住宅區

經前述檢討本計畫區現行可供居住地區開闢狀況，其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，仍可滿足住宅需求。

(二)商業區

計畫區內商業區使用率已達飽和，考量計畫區之商業行為以鄰里型為主，而考量住宅區 1 樓容許商業使用，可滿足現況商業使用行為，故本次將不額外新增商業區。

(三)工業區

考量計畫區內現況工業區使用率未達飽和，若有產業發展所需，工業區得依「桃園市都市計畫工業區變更規範」與其他相關法令，個案申請變更使用，本次檢討僅配合現況及整體發展策略調整。

- (四)其他分區則依實際發展需要調整變更。

公開展覽草案

三、公共設施計畫

- (一)因現況使用情形與實際劃設用地不符者，並經目的事業主管機關確認，得變更為其他公共設施使用。
- (二)配合實際發展需要調整變更。

四、交通系統計畫

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：

(一)現有巷道認定原則

依「桃園市建築管理自治條例」規定，申請指定(示)建築線之現有巷道，應符合下列情形之一：

1. 經道路主管機關認定或各級法院判決確定具有公用地役關係之既成道路。
2. 未計入法定空地之私設通路、基地內通路或其他可供道路使用之土地，且符合下列情形之一：
 - (1)經土地所有權人捐贈供公眾通行，並依法完成土地移轉登記。
 - (2)土地所有權人出具經公(認)證供公眾通行之土地使用權同意書。
3. 曾經本府指定(示)建築線之現有巷道，且持續維持公眾通行者。
4. 巷道內部兩側存在二幢及編釘二戶以上門牌之建築物，其戶籍登記或建築完成已逾 20 年。
5. 經行政機關出具曾執行該道路開闢、養護或管理之市區(里)道路證明文件。

(二)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。

公開展覽草案

1. 既有道路兩端連接 8 公尺以上計畫道路。
2. 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。
3. 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。
4. 非既有合法建築基地之法定空地。
5. 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。

公開展覽草案

第二節、變更內容

本次通盤檢討依前述發展現況、檢討分析、發展課題、變更原則，提列變更內容，提列變更內容共 9 案。各項變更位置、變更內容及變更理由如下(詳表 5-1、圖 5-1)。

表 5-1 本次變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		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。	
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。	
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。	

公開展覽草案

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		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：</p> <p>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。</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>
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)	殯葬設施用地 (0.89)	<p>本案現況為大溪生命紀念園第八公墓，考量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(附件)檢討變更為殯葬設施用地。</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，土地所有權為桃園市，管</p>

公開展覽草案

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
		保護區 (*)			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。
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。
		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。
7	計畫區西南側，鄰	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	變更第一種住宅區為道路用地面積為2.27 平方公尺，變

公開展覽草案

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
	宗教專用區之住宅區	道路用地 (*)	第一種住宅區 (*)	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。
8	計畫區東側 機二	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。

公開展覽草案

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		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：</p> <p>(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>
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。	詳表5-3。

註：表內面積應以發布實施後地籍分割面積為準。

公開展覽草案

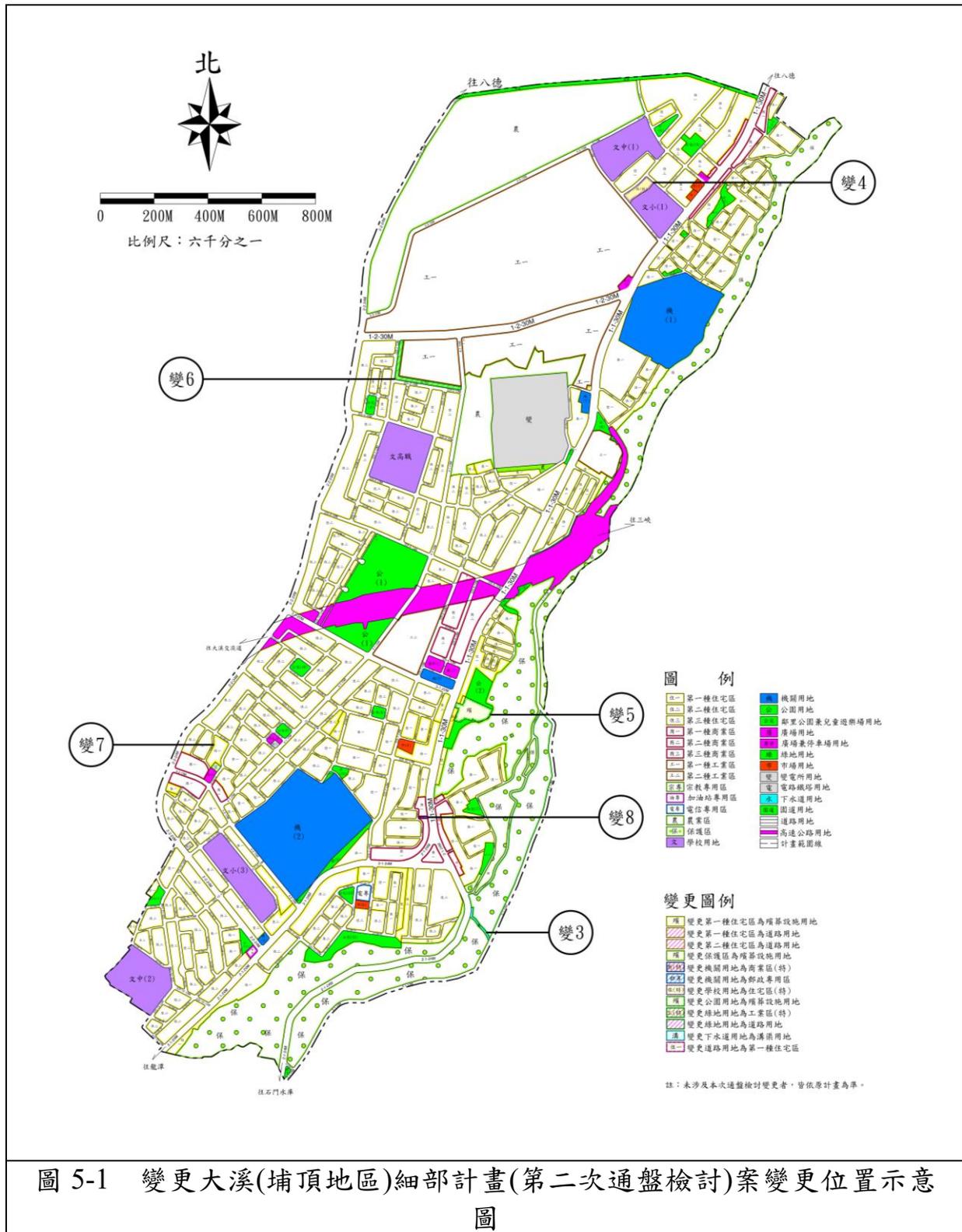


圖 5-1 變更大溪(埔頂地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案變更位置示意圖

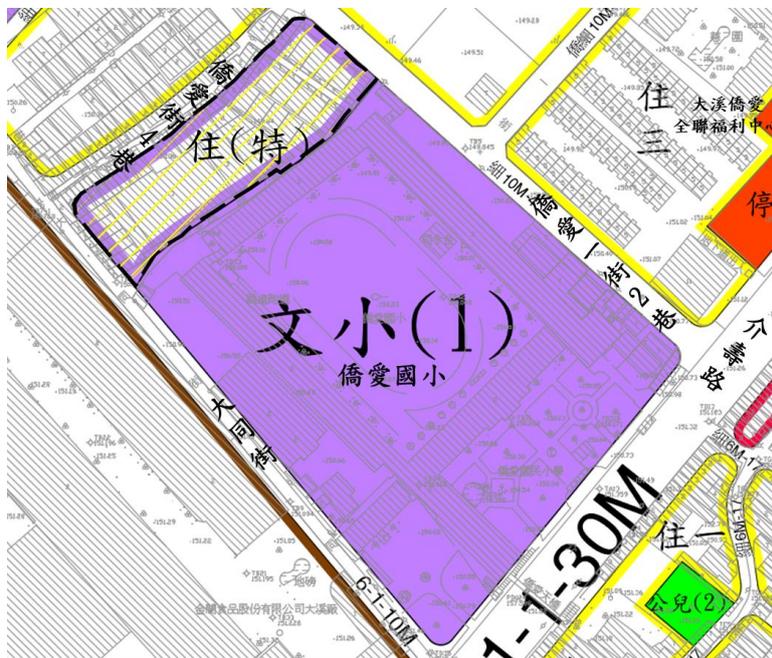
公開展覽草案



變更圖例

 變更下水道用地為溝渠用地

圖 5-2 變更內容示意圖-變 3 案

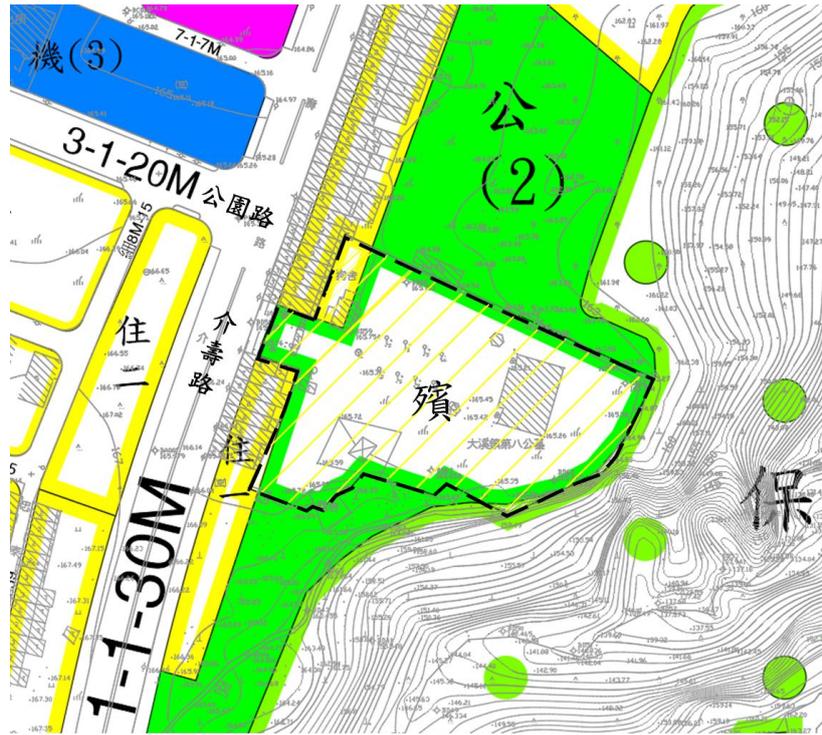


變更圖例

 變更學校用地為住宅區(特)

圖 5-3 變更內容示意圖-變 4 案

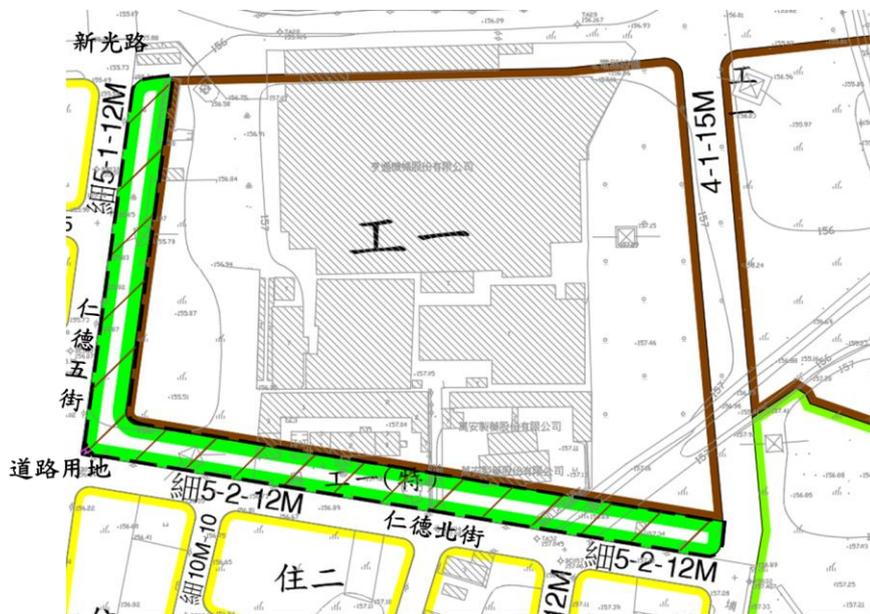
公開展覽草案



變更圖例

- 變更公園用地為殯葬設施用地
- 變更第一種住宅區為殯葬設施用地
- 變更保護區為殯葬設施用地

圖 5-4 變更內容示意圖-變 5 案



變更圖例

- 變更綠地用地為工業區(特)
- 變更綠地用地為住宅區

圖 5-5 變更內容示意圖-變 6 案

公開展覽草案

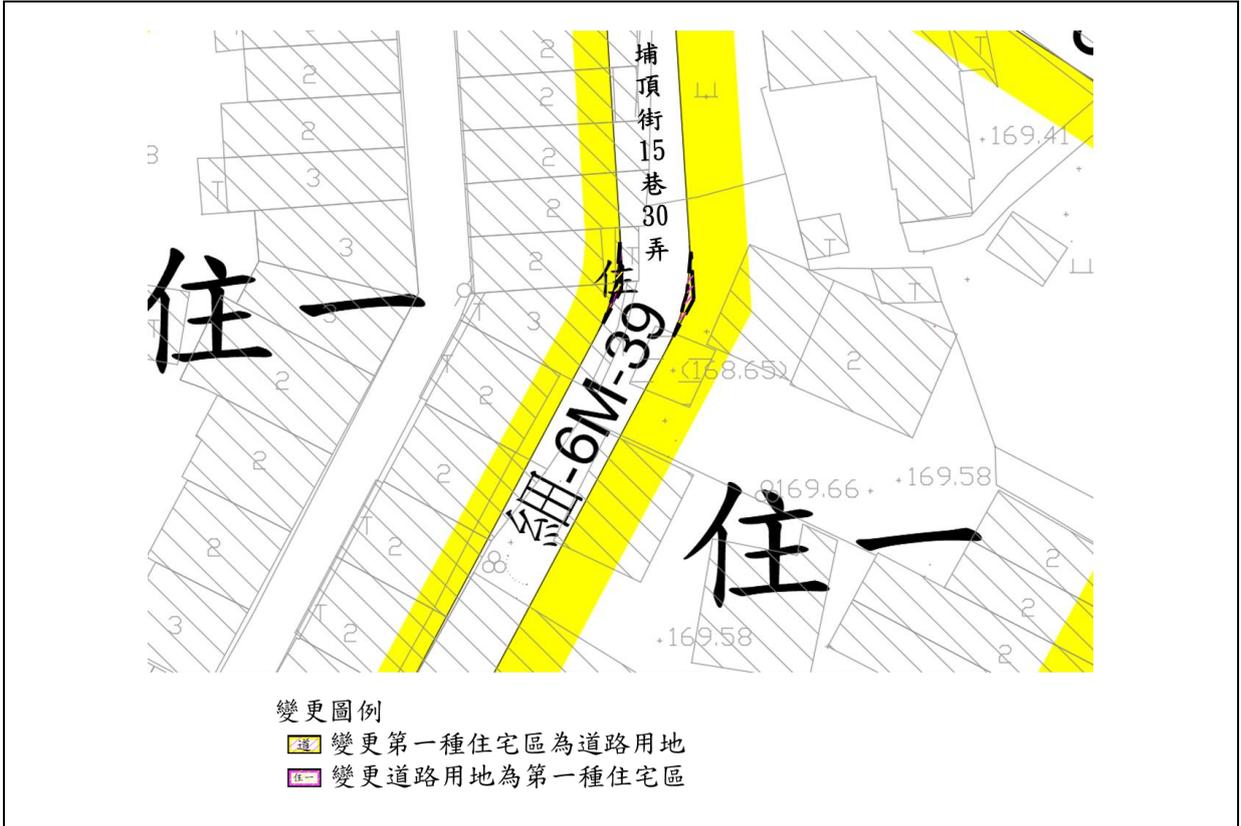


圖 5-6 變更內容示意圖-變 7 案

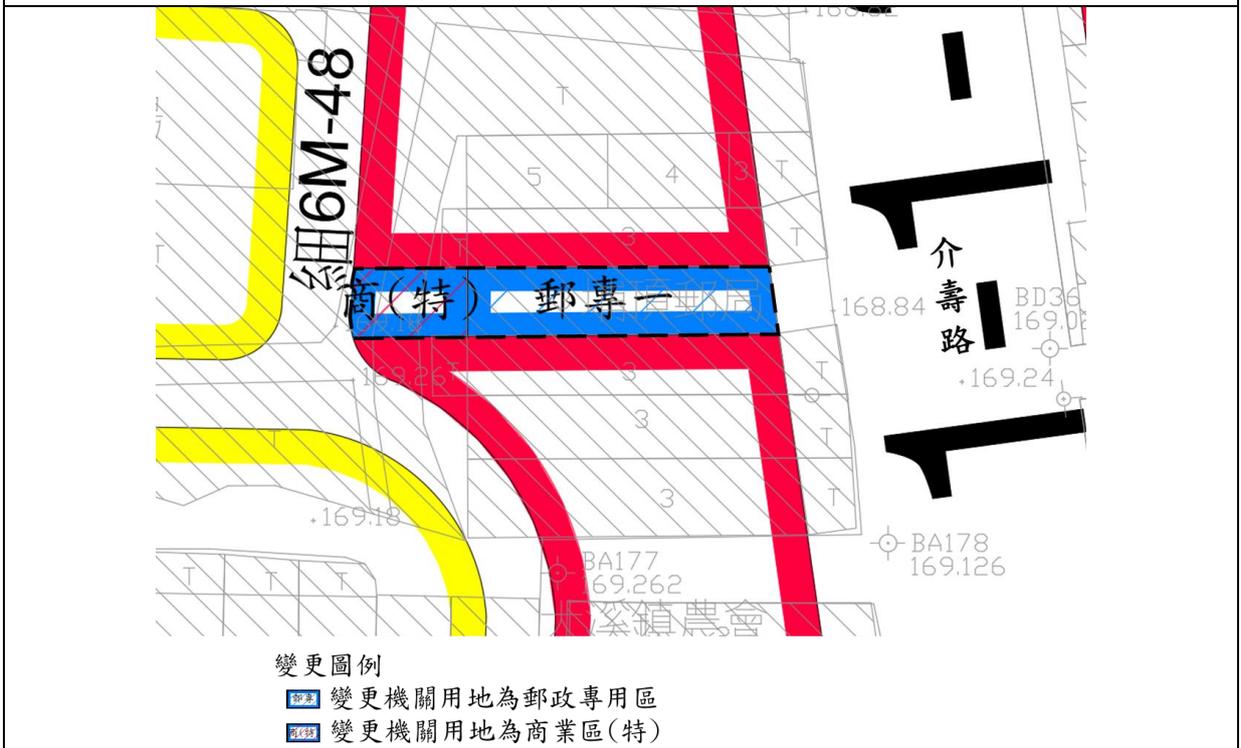


圖 5-7 變更內容示意圖-變 8 案

公開展覽草案

表 5-2 變更大溪(埔頂地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案變更面積增減統計表

項 目		1	2	3	4	5	6	7	8	9	增減面積				
土地 使用 分區	住宅區	第一種住宅區	計 畫 年 期	計 畫 人 口 與 居 住 密 度		-0.04		*		土 地 使 用 分 區 管 制 要 點	-0.04				
		第二種住宅區										-			
		第三種住宅區											-		
		住宅區(特)				+0.41							+0.41		
	商業區	第一種商業區												-0.04	
		第二種商業區												-	
		第三種商業區												-	
		商業區(特)										+0.01		+0.01	
	工業區	第一種工業區													-
		第二種工業區													-
		工業區(特)							+0.58					+0.58	
	宗教專用區													-	
	加油站專用區													-	
	電信專用區													-	
	郵政專用區											+0.01		+0.01	
	農業區													-	
保護區						-*				-*					
小計				-	+0.41	-0.04	+0.58	-	+0.02		+0.97				
公共 設施 用地	機關用地								-0.02		-0.02				
	學校用地				-0.41						-0.41				
	公園用地					-0.85					-0.85				
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地										-				
	廣場用地										-				
	廣場兼停車場用地										-				
	綠地						-0.58				-0.58				
	市場用地										-				
	變電所用地										-				
	電路鐵塔用地										-				
	下水道用地			-0.10							-0.10				
	溝渠用地			+0.10							+0.10				
園道用地										-					

公開展覽草案

項 目	1	2	3	4	5	6	7	8	9	增減 面積
殯葬設施用地					+0.89					+0.89
道路用地						*	*			*
高速公路用地										-
小計			0.00	-0.41	+0.04	-0.58	0.00	-0.02		-0.97

註：1.表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.*未達最小面積 0.01 公頃

3.表內面積單位為公頃。

公開展覽草案

表 5-3 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修訂對照表

原條文	修(增)訂條文	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。
<p>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：</p> <p>(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%；</p> <p>(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%。</p> <p>(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%。</p>	<p>二、住宅區內建築物之建蔽率及容積率規定如下：</p> <p>(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%；</p> <p>(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%。</p> <p>(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%。</p> <p>(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。</p>	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。	配合本市一致性增訂相關條文。

公開展覽草案

原條文	修(增)訂條文	備註
	<p><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></p>	
<p>四、商業區內建築物之建蔽率及容積率規定如下：</p> <p>(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%。</p> <p>(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%。</p> <p>(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%。</p>	<p>四、商業區內建築物之建蔽率及容積率規定如下：</p> <p>(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%。</p> <p>(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%。</p> <p>(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%。</p> <p><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></p>	<p>配合本次檢討變更，新增商業區(特)。</p>
<p>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：</p> <p>(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%。</p> <p>(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%。</p>	<p>五、乙種工業區建蔽率及容積率不得超過下列之規定：</p> <p>(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%。</p> <p>(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%。</p> <p><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></p>	<p>1. 已於「都市計畫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。</p> <p>2. 配合本次檢討變更，新增工業區(特)。</p>

公開展覽草案

原條文	修(增)訂條文	備註
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，其建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 160%。	--	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 臺灣省施行細則第 30 條之 1 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	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。	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。	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。
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%，容積率不得超過 250%。	調整條次。
十一、學校用地之建蔽率不得超過 50%，容積率國中以下不得超過 150%，高	十二、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	調整條次。

公開展覽草案

原條文	修(增)訂條文	備註
(中)職以上不得超過200%。	(中)職以上不得超過200%。	
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。	十四、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」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。	十五、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。
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	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， <u>工業區(特)(原綠2)臨接計畫道路至少退縮4公尺(如附圖一)</u> ，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	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。

公開展覽草案

原條文	修(增)訂條文	備註																
<p>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。</p> <p>(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。</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(如附圖一)。</p>	<p>處理原則」辦理。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(三)廣停(4)西南側臨 10M-48 計畫道路住宅區應退縮 4 公尺建築(如附圖二)。</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加速開發，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)捐贈公共設施用地：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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" data-bbox="240 1487 660 1832"> <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>3. 接收及送出基地，以本計畫區為範圍。</p>	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%	<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辦理老舊建築重建，符合下列條件得予以獎勵容積：</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" data-bbox="735 1361 1155 1995"> <thead> <tr> <th>申請項目</th> <th>增加興建容積樓地板面積占基準容積比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>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</td> <td>10%</td> </tr> </tbody> </table>	申請項目	增加興建容積樓地板面積占基準容積比例	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	10%	<ol style="list-style-type: none"> 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. 為因應潛風險，加速都市計畫範圍內危險瀕及老舊建築物之重建，改善居住環境，提升建築安全與生活品質，參酌「都市危險及老舊
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%																
申請項目	增加興建容積樓地板面積占基準容積比例																	
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	10%																	

公開展覽草案

原條文	修(增)訂條文		備註																												
<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" data-bbox="240 416 660 1146"> <tr> <td data-bbox="240 416 528 853">建築基地合併開發規模</td> <td data-bbox="528 416 660 853">增加興建容積樓地板積基準容積比例</td> </tr> <tr> <td data-bbox="240 853 528 949">面積達 1500 m² 以上</td> <td data-bbox="528 853 660 949">3%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="240 949 528 1046">面積達 3000 m² 以上</td> <td data-bbox="528 949 660 1046">5%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="240 1046 528 1146">面積達 5000 m² 以上</td> <td data-bbox="528 1046 660 1146">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> <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>	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	面積達 1500 m ² 以上	3%	面積達 3000 m ² 以上	5%	面積達 5000 m ² 以上	10%	<table border="1" data-bbox="735 241 1155 927"> <tr> <td data-bbox="735 241 1002 342"><u>應限期補強或拆除者</u></td> <td data-bbox="1002 241 1155 342"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="735 342 1002 490"><u>經結構性能評估結果未達最低等級者</u></td> <td data-bbox="1002 342 1155 490">8%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="735 490 1002 927"><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 data-bbox="1002 490 1155 927">6%</td> </tr> </table> <p>(二)建築物耐震設計獎勵規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="735 1010 1155 1892"> <tr> <td data-bbox="735 1010 1002 1308"><u>建築物耐震設計</u></td> <td colspan="2" data-bbox="1002 1010 1155 1308">增加興建容積樓地板面積占基準容積比例</td> </tr> <tr> <td data-bbox="735 1308 1002 1404"><u>取得耐震設計標章</u></td> <td colspan="2" data-bbox="1002 1308 1155 1404">10%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="735 1404 900 1892"><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者</u></td> <td data-bbox="900 1404 1002 1552">第一級</td> <td data-bbox="1002 1404 1155 1552">6%</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="900 1552 1002 1700">第二級</td> <td data-bbox="1002 1552 1155 1700">4%</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="900 1700 1002 1892">第三級</td> <td data-bbox="1002 1700 1155 1892">2%</td> </tr> </table>	<u>應限期補強或拆除者</u>		<u>經結構性能評估結果未達最低等級者</u>	8%	<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>	6%	<u>建築物耐震設計</u>	增加興建容積樓地板面積占基準容積比例		<u>取得耐震設計標章</u>	10%		<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者</u>	第一級	6%		第二級	4%		第三級	2%	<p>建築物加速重建條例」增訂第一種商業建築及容積獎勵。</p> <p>增加興建容積樓地板面積占基準容積比例</p>
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																														
面積達 1500 m ² 以上	3%																														
面積達 3000 m ² 以上	5%																														
面積達 5000 m ² 以上	10%																														
<u>應限期補強或拆除者</u>																															
<u>經結構性能評估結果未達最低等級者</u>	8%																														
<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>	6%																														
<u>建築物耐震設計</u>	增加興建容積樓地板面積占基準容積比例																														
<u>取得耐震設計標章</u>	10%																														
<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者</u>	第一級	6%																													
	第二級	4%																													
	第三級	2%																													
<p>十六、為鼓勵本計畫區老舊社區內(詳附圖二)第一種住宅區、第一種商業區及</p>	<p>刪除</p>		<p>配合本次修訂第 17 條，鼓勵單棟老舊建築</p>																												

公開展覽草案

原條文	修(增)訂條文	備註																		
<p>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> <ol style="list-style-type: none"> 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" data-bbox="212 757 635 1149"> <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> <ol style="list-style-type: none"> 3. 接收及送出基地，以本計畫區為範圍。 <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> <ol style="list-style-type: none"> 1. 規模獎勵規定如下： <table border="1" data-bbox="212 1406 635 2038"> <tbody> <tr> <td>建築基地合併開發規模</td> <td>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</td> </tr> <tr> <td>面積達 500 m² 以上</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>面積達 1000 m² 以上</td> <td>5%</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面積佔基準容積比例	面積達 500 m ² 以上	3%	面積達 1000 m ² 以上	5%		<p>重建，無須辦理都市設計審議，故刪除本條文。</p>
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面積佔基準容積比例																			
面積達 500 m ² 以上	3%																			
面積達 1000 m ² 以上	5%																			

公開展覽草案

原條文	修(增)訂條文	備註								
<table border="1" data-bbox="213 248 635 344"> <tr> <td data-bbox="213 248 501 344">面積達 2000 m² 以上</td> <td data-bbox="501 248 635 344">10%</td> </tr> </table> <p data-bbox="213 344 662 685">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" data-bbox="213 685 635 1220"> <tr> <td data-bbox="213 685 480 981">期限</td> <td data-bbox="480 685 635 981">增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</td> </tr> <tr> <td data-bbox="213 981 480 1077">公告實施日起 3 年內</td> <td data-bbox="480 981 635 1077">10%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="213 1077 480 1220">公告實施超過 3 年、5 年以內</td> <td data-bbox="480 1077 635 1220">5%</td> </tr> </table>	面積達 2000 m 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%		
面積達 2000 m 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%									
<p data-bbox="188 1234 662 1825">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。都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。</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。								
<p data-bbox="188 1839 662 1998">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。								

公開展覽草案

原條文	修(增)訂條文	備註
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。

註：附圖詳本計畫書第六章第七節土地使用分區管制要點。

公開展覽草案

表 5-4 變更大溪(埔頂地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案都市設計準則修訂對照表

原條文	修(增)訂條文	備註
<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。
<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。
<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。

公開展覽草案

第六章 檢討後計畫內容

第一節、計畫範圍

本計畫範圍東以桃園大圳與桃 56 號縣道為界，南以桃北 83 號縣道至仁和國中南側為界，西以仁善國小東側之桃 53 號縣道(埔頂路二段)為界，北至大溪區與八德區交界以北約 10~200 公尺處，包括大溪區之仁義、仁善、仁愛、仁和、仁武、仁文、仁美、僑愛、瑞興 9 里及八德區之瑞豐、瑞德、興仁 3 里之一部分，計畫面積 454.77 公頃。

第二節、計畫年期、計畫人口及居住密度

本計畫以 125 年為計畫目標年，至計畫目標年之人口數為 47,000 人，居住密度約每公頃 258 人。

第三節、土地使用計畫

一、住宅區

本次檢討後住宅區劃設面積 138.09 公頃，占都市發展用地面積之 37.98%；占計畫總面積之 30.36%。

(一) 第一種住宅區

本次檢討後第一種住宅區劃設面積 58.90 公頃，占都市發展用地面積之 20.17%；占計畫總面積之 16.12%。

(二) 第二種住宅區

本次檢討後第二種住宅區劃設面積 73.32 公頃，占都市發展用地面積之 20.17%；占計畫總面積之 16.12%。

(三) 第三種住宅區

本次檢討後第三種住宅區劃設面積 5.91 公頃，占都市發展用地面積之 1.63%；占計畫總面積之 11.30%。

(四)住宅區(特)

公開展覽草案

本次檢討後住宅區劃設面積 0.41 公頃，占都市發展用地面積之 0.11%；占計畫總面積之 0.09%。

二、商業區

本次檢討後商業區劃設面積 8.62 公頃，占都市發展用地面積之 2.37%；占計畫總面積之 1.90%。

(一)第一種商業區

本次檢討後第一種商業區劃設面積 5.48 公頃，占都市發展用地面積之 1.51%；占計畫總面積之 1.21%。

(二)第二種商業區

本次檢討後第二種商業區劃設面積 2.79 公頃，占都市發展用地面積之 0.77%；占計畫總面積之 0.61%。

(三)第三種商業區

本次檢討後第三種商業區劃設面積 0.34 公頃，占都市發展用地面積之 0.09%；占計畫總面積之 0.07%。

(四)商業區(特)

本次檢討後商業區劃設面積 0.01 公頃，占都市發展用地面積之 0.00%；占計畫總面積之 0.00%

三、工業區

本次檢討後乙種工業區劃設面積為 59.02 公頃，占都市發展用地面積之 16.23%；占計畫總面積之 12.98%。

(一)第一種工業區

本次檢討後第一種工業區劃設面積 55.44 公頃，占都市發展用地面積之 15.25%；占計畫總面積之 0.12 。

(二)第二種工業區

公開展覽草案

本次檢討後第二種工業區劃設面積 3.58 公頃，占都市發展用地面積之 0.98%；占計畫總面積之 0.79%。

(三)工業區(特)

本次檢討後工業區(特)劃設面積為 0.58 頃，占都市發展用地面積之 0.16%；占計畫總面積之 0.13%。

四、宗教專用區

本次檢討後宗教專用區面積 0.07 公頃，占都市發展用地面積之 0.02%；占計畫總面積之 0.02%。

五、加油站專用區

本次檢討後加油站專用區面積 0.13 公頃，占都市發展用地面積之 0.04%；占計畫總面積之 0.03%。

六、郵政專用區

本次檢討後郵政專用區面積 0.01 公頃，占都市發展用地面積之 0.0028%；占計畫總面積之 0.0022%。

七、電信專用區

本次檢討後加油站專用區面積 0.31 公頃，占都市發展用地面積之 0.09%；占計畫總面積之 0.07%。

八、農業區

本次檢討後農業區面積 35.59 公頃，都市發展用地面積係計畫總面積扣除農業區，占都市發展用地面積之 0.00%；占計畫總面積之 7.83%。

九、保護區

本次檢討後保護區面積 55.57 公頃，都市發展用地面積係計畫總面積扣除保護區，占都市發展用地面積之 0.00%；占計畫總面積之 12.22%。

公開展覽草案

第四節、公共設施計畫

一、機關用地

本次檢討後機關用地劃設面積為 22.27 公頃，占都市發展用地面積之 6.26%；占計畫總面積之 5.01%。

二、學校用地

本次檢討後學校用地劃設面積為 16.15 公頃，占都市發展用地面積之 4.44%；占計畫總面積之 3.55%。

三、公園用地

本次檢討後公園用地劃設面積為 9.04 公頃，占都市發展用地面積之 2.49%；占計畫總面積之 1.99%。

四、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

本次檢討後鄰里公園兼兒童遊樂場用地劃設面積為 3.86 公頃，占都市發展用地面積之 1.06%；占計畫總面積之 0.85%。

五、廣場用地

本次檢討後廣場用地劃設面積為 0.38 公頃，占都市發展用地面積之 0.10%；占計畫總面積之 0.08%。

六、廣場兼停車場用地

本次檢討後廣場兼停車場用地劃設面積為 0.66 公頃，占都市發展用地面積之 0.18%；占計畫總面積之 0.15%。

七、綠地

本次檢討後綠地劃設面積為 1.07 公頃，占都市發展用地面積之 0.29%；占計畫總面積之 0.24%。

公開展覽草案

八、市場用地

本次檢討後市場用地劃設面積為 0.53 公頃，占都市發展用地面積之 0.15%；占計畫總面積之 0.12%。

九、變電所用地

本次檢討後變電所用地劃設面積為 9.30 公頃，占都市發展用地面積之 2.56%；占計畫總面積之 2.04%。

十、溝渠用地

本次檢討後溝渠用地劃設面積為 0.10 公頃，占都市發展用地面積之 0.03%；占計畫總面積之 0.02%。

十一、殯葬設施用地

本次檢討後殯葬設施用地劃設面積為 0.89 公頃，占都市發展用地面積之 0.24%；占計畫總面積之 0.20%。

十二、園道用地

本次檢討後園道用地劃設面積為 1.40 公頃，占都市發展用地面積之 0.39%；占計畫總面積之 0.31%。

十三、道路用地

本次檢討後道路用地劃設面積為 77.34 公頃，占都市發展用地面積之 21.27%；占計畫總面積之 17.01%。

十四、高速公路用地

本次檢討後高速公路用地劃設面積為 12.76 公頃，占都市發展用地面積之 3.51%；占計畫總面積之 2.81%。

公開展覽草案

表 6-1 變更大溪(埔頂地區)主要計畫(第三次通盤檢討)案變更前後面積對照表

項 目		計畫檢討前 面積 (公頃)	變更增 減面積 (公頃)	檢討後 面積 (公頃)	占都市 發展用 地面積 比例(%)	占計畫 區面積 比例(%)	
土地 使用 分區	住宅區	第一種住宅區	58.90	-0.04	58.86	16.19	12.94
		第二種住宅區	73.32	-	73.32	20.17	16.12
		第三種住宅區	5.91	-	5.91	1.63	1.30
		住宅區(特)	0.00	0.41	0.41	0.11	0.09
		小計	138.13	0.37	138.50	38.09	30.46
	商業區	第一種商業區	5.48	-	5.48	1.51	1.21
		第二種商業區	2.79	-	2.79	0.77	0.61
		第三種商業區	0.34	-	0.34	0.09	0.07
		商業區(特)	0.00	0.01	0.006	0.00	0.00
		小計	8.61	0.01	8.62	2.37	1.89
	工業區	第一種工業區	55.44	-	55.44	15.25	12.19
		第二種工業區	3.58	-	3.58	0.98	0.79
		工業區(特)	0.00	0.58	0.58	0.16	0.13
		小計	59.02	0.58	59.60	16.39	13.11
	宗教專用區	0.07	-	0.07	0.02	0.02	
	加油站專用區	0.13	-	0.13	0.04	0.03	
	郵政專用區	0.00	0.01	0.01	0.00	0.00	
	電信專用區	0.31	-	0.31	0.09	0.07	
	農業區	35.59	-	35.59	-	7.83	
	保護區	55.57	-	55.57	-	12.22	
小計	297.43	0.97	298.40	57.00	65.62		
公共 設施 用地	機關用地	22.79	-0.02	22.77	6.26	5.01	
	學校用地	16.56	-0.41	16.15	4.44	3.55	
	公園用地	9.89	-0.85	9.04	2.49	1.99	
	鄰里公園兼兒童遊樂 場用地	3.86	-	3.86	1.06	0.85	
	廣場用地	0.38	-	0.38	0.10	0.08	
	廣場兼停車場用地	0.66	-	0.66	0.18	0.15	
	綠地	1.65	-0.58	1.07	0.29	0.24	
	市場用地	0.53	-	0.53	0.15	0.12	

公開展覽草案

項 目		計畫檢討前 面積 (公頃)	變更增 減面積 (公頃)	檢討後 面積 (公頃)	占都市 發展用 地面積 比例(%)	占計畫 區面積 比例(%)
	變電所用地	9.30	-	9.30	2.56	2.05
	電路鐵塔用地	0.11	-	0.11	0.03	0.02
	下水道用地	0.10	-0.10	0.00	0.00	0.00
	溝渠用地	0.00	0.10	0.10	0.03	0.02
	殯葬設施用地	0.00	0.89	0.89	0.24	0.20
	園道用地	1.40	-	1.40	0.39	0.31
	道路用地	77.34	-	77.34	21.27	17.01
	高速公路用地	12.76	-	12.76	3.51	2.81
	小計	157.33	-0.97	156.36	43.00	34.38
合	都市發展用地	363.60	0.00	363.60	100.00	-
計	計畫總面積	454.76	0.00	454.76	-	100.00

註：1.表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地面積係計畫總面積扣除農業區、保護區等面積

3.*所占面積及百分比不及 0.01。

公開展覽草案

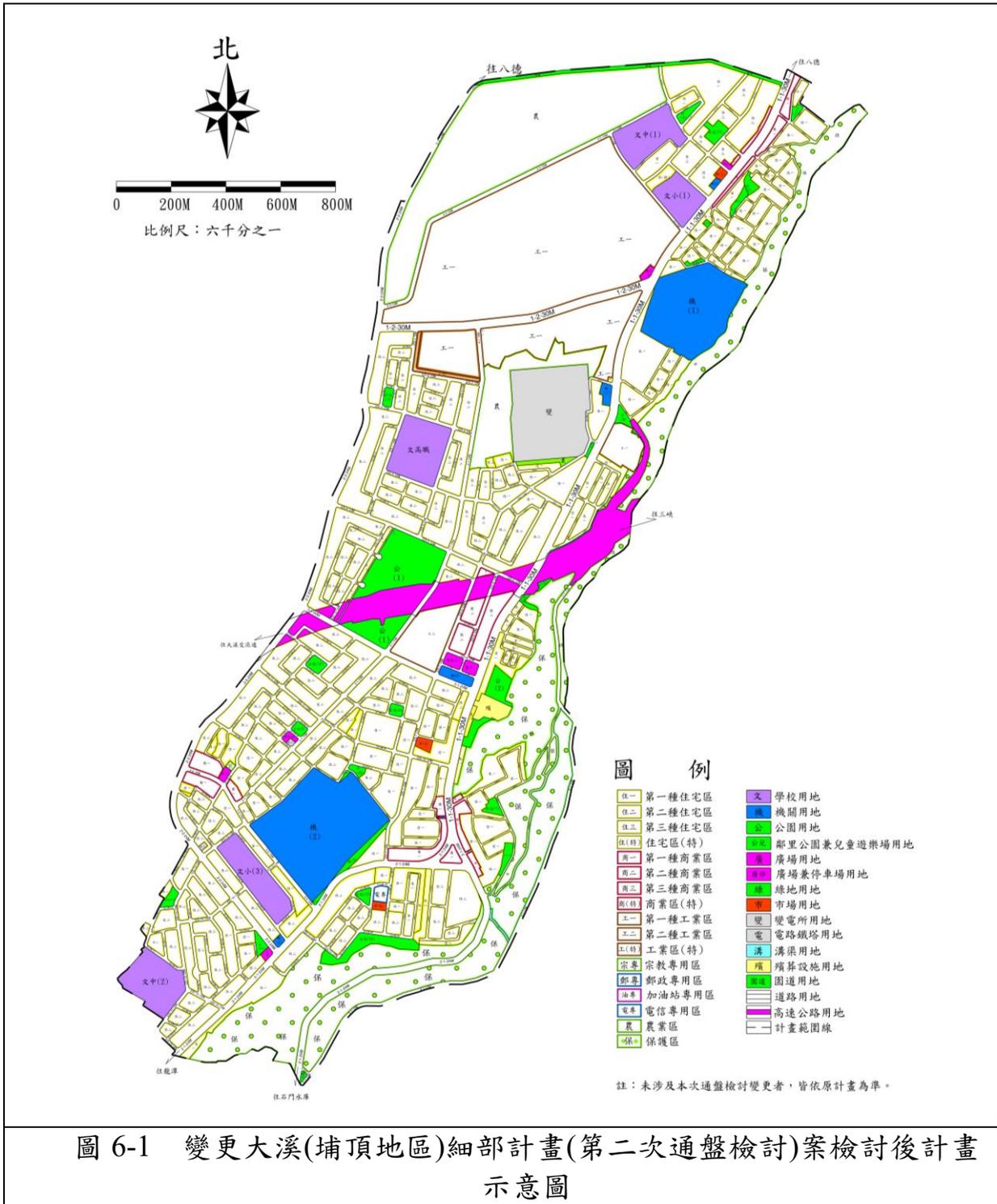
表 6-2 變更大溪(埔頂地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案檢討後公共設施用地明細表

項目	細部計畫		位置
	編號	面積(公頃)	
機關用地	機(1)	8.74	計畫區北側
	機(2)	13.08	計畫區南側
	機(3)	0.46	公(2)西側
	機(6)	0.10	文小(1)北側
	機(7)	0.28	變電所東側
	機(8)	0.12	文小(3)南側
	小計	22.78	-
學校用地	文小(1)	2.49	計畫區北側
	文小(3)	3.26	計畫區南側
	文中(1)	3.20	計畫區北側
	文中(3)	3.61	計畫區南側
	文高職	4.00	計畫區西北側
	小計	16.56	-
公園用地	公(1)	6.07	文高職南側
	公(2)	1.22	計畫區東側
	公(6)	0.26	文中(1)北側
	公(7)	0.24	機(6)東側
	公(8)	0.29	變電所東側
	公(9)	0.24	計畫區東側
	公(10)	0.18	機(2)北側
	公(11)	0.24	文小(3)南側
	公(13)	0.30	計畫區東南側
	小計	9.04	-
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公兒(1)	0.15	計畫區北側
	公兒(2)	0.05	文小(1)東側
	公兒(3)	0.09	機(1)北側
	公兒(4)	0.23	文高職西北側
	公兒(6)	0.20	機(3)西南側
	公兒(7)	0.28	計畫區東南側
	公兒(8)	0.19	機(2)西北側
	公兒(10)	0.31	計畫區西側
	公兒(11)	0.26	文中(2)北側

公開展覽草案

項目	細部計畫		位置
	編號	面積(公頃)	
	公兒(12)	1.42	市(6)南側
	公兒(13)	0.23	市(6)西側
	公兒(14)	0.45	僑愛新村社區
	小計	3.86	-
廣場用地	廣(1)	0.24	機(3)北側
	廣(2)	0.14	宗教專用區南側
	小計	0.38	
綠地	綠(3)	0.56	機(2)東側
	綠(4)	0.24	計畫區東北側
	綠(5)	0.07	變電所東南側
	綠(6)	0.05	機(2)北側
	綠(7)	0.09	計畫區東側
	綠(8)	0.06	計畫區南側
	小計	1.07	-
廣場兼停車場用地	廣停(1)	0.30	機(3)北側
	廣停(3)	0.08	僑愛新村社區
	廣停(4)	0.14	公兒(8)北側
	廣停(5)	0.14	-
	小計	0.66	-
市場用地	市(1)	0.14	僑愛新村社區
	市(4)	0.24	公(2)西側
	市(6)	0.15	機(5)南側
	小計	0.53	-
變電所用地	變	9.30	機(1)西南側
電路鐵塔用地	電(1)	0.01	計畫區東南側
	電(2)	0.05	公兒(8)南側
	電(3)	0.05	文小(3)西側
	小計	0.11	-
溝渠用地	溝	0.10	計畫區東南側
殯葬設施用地	殯	0.89	計畫區東南側
園道用地	園	1.40	-
道路用地	道	77.34	-
高速公路用地	高	12.76	-

公開展覽草案



公開展覽草案

第五節、交通系統計畫

本次檢討後交通系統內容，茲依聯外道路及區內道路說明如下(詳圖 6-2、表 6-3)：

一、園道用地

配合八德(八德地區)都市計畫南側劃設 12 公尺寬園道用地，於本計畫北側劃設園道用地，計畫面積為 1.40 公頃。

二、高速公路用地

劃設高速公路 1 條，貫穿計畫區之中央，為東西方向，本路段係屬國道三號之部分，大部分路段係採涵洞潛遁之工法施作，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(交通部高速公路局)審查同意，得作簡易運動休閒設施供公眾使用，計畫面積為 12.76 公頃。

三、聯外道路

(一) 1-1 號道路(台 4 號省道)

為本計畫區之主要聯外道路。南往大溪，北通桃園，計畫寬度 30 公尺。

(二) 2-1 號道路(台 3 號省道)

本計畫區之主要聯外道路。由南往北，再折向西通往關西鎮之聯外道路，計畫寬度 24 公尺。

(三) 2-2 號道路(埔頂路)

本計畫區之外環道路，北端往八德與桃園，計畫寬度 12~24 公尺。

公開展覽草案

二、主要道路

(一)1-2 號道路

本計畫區北部橫向聯絡道路。東接 1-1 號道路，向西通往 2-2 號道路，計畫寬度 30 公尺。

(二)3-1 號道路

本計畫區中部橫向聯絡道路。東接 1-號道路，向西通往 2-2 號道路，計畫寬度 20 公尺。

(三)4-1 號道路

本計畫區縱向聯絡道路。北接 1-2 號道路，向南通往 4-2 號道路，計畫寬度 15 公尺。

(四)4-2 號道路

為本計畫區橫向聯絡道路。東接 2-1 號道路，向西通往 2-2 號道路，計畫寬度 15 公尺。

三、次要道路

(一)4-3 號道路

本計畫區北部埔頂工業區北側之聯絡道路，東接 6-1 號道路，向西通往 2-2 號道路，計畫寬度 15 公尺。

(二)5-1 號道路

本計畫區東部之外環道路，以紓解 1-1 號道路車流。北接 1-1 號道路，穿越高速公路，向南通往 2-1 號道路，計畫寬度 12 公尺。

(三)6-1 號道路

本計畫區北部埔頂工業區與學校用地之聯絡道路，連接 1-1 與 4-3 號道路，計畫寬度 10 公尺。

公開展覽草案

(四)人行步道

區內劃設 4 公尺及 7 公尺(位於大溪埔頂公園西側及位於機三、廣一、停三用地所為街廓內)之人行步道。

綜合以上，本計畫區計畫道路大多均已開闢完成，且經檢計畫區內既有道路，無變更計畫道路之需求。

表 6-3 變更大溪(埔頂地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案檢討後計畫道路編號明細表

項目	道路編號	起點	迄點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
主要計畫劃設	園道用地	2-2-12M	1-1-30M	約 12	1,227	
	1-1-30M	計畫區東北端	2-1-24M	30	3,165	聯外道路
	1-2-30M	2-2-24M	1-1-30M	30	1,020	主要道路
	2-1-24M	計畫區南界	計畫區南界	24	2,850	聯外道路
	2-2-24M	2-2-12M	2-1-24M	24	2,609	聯外道路
	3-1-20M	2-2-24M	1-1-30M	20	700	主要道路
	4-1-15M	1-2-30M	4-2-15M	15	2,106	主要道路
	4-2-15M	2-2-24M	2-1-24M	15	735	主要道路
	4-3-15M	6-1-10M	2-2-20M	15	1,091	次要道路
	5-1-12M	1-1-30M	2-1-24M	12	1,120	次要道路
	6-1-10M	1-1-30M	4-3-15M	10	650	次要道路
細部計畫劃設	7-1-7M	5-7-12M	1-1-30M	7	128	人行步道
	7-2-7M	5-8-12M	7-1-7M	7	45	人行步道
	7-3-4M	細5-6-12M	3-1-20M	4	380	人行步道
	細5-1-12M	1-2-30M	細5-6-12M	12	687	
	細5-2-12M	細5-1-12M	4-1-15M	12	252	
	細5-3-12M	細5-2-12M	細5-6-12M	12	560	
	細5-4-12M	2-2-24M	4-1-15M	12	390	
	細5-5-12M	細5-1-12M	細5-7-12M	12	437	
	細5-6-12M	2-2-24M	1-1-30M	12	724	
	細5-7-12M	1-1-30M	2-1-24M	12	1,598	
	細5-8-12M	1-1-30M	細5-7-12M	12	126	
	細5-9-12M	細5-6-12M	細5-8-12M	12	319	
	細 5-10-12M	細5-6-12M	3-1-20M	12	394	
細5-11-12M	2-2-24M	細10M-54	12	329		
細5-12-12M	1-1-30M	細10M-56	12	213		

公開展覽草案

項目	道路編號	起點	迄點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
	細5-13-12M	4-2-15M	2-1-24M	12	1,076	
	細5-14-12M	細10M-67	4-2-15M	12	31	
	細5-15-12M	細5-13-12M	細10M-69	12	39	
	細5-16-12M	細5-13-12M	2-1-24M	12	137	
	細5-17-12M	2-1-24M	細10M-87	12	165	
	細12M-18	細10M-83	細10M-88	12	67	
	細10M-1	2-2-12M	細10M-2	10	286	
	細10M-2	2-2-12M	細10M-2	10	549	
	細10M-3	細10M-1	細10M-1	10	280	
	細10M-4	細10M-2	1-1-30M	10	189	
	細10M-5	細5-1-12M	細5-4-12M	10	294	
	細10M-6	細10M-5	細5-1-12M	10	72	
	細10M-7	細10M-6	細10M-8	10	98	
	細10M-8	細10M-5	細5-1-12M	10	72	
	細10M-9	細10M-8	細5-4-12M	10	69	
	細10M-10	細5-2-12M	細5-4-12M	10	142	
	細10M-11	細10M-10	細10M-12	10	71	
	細10M-12	細5-2-12M	細5-4-12M	10	152	
	細10M-13	細10M-10	細10M-12	10	68	
	細10M-14	細5-1-12M	細5-1-12M	10	347	
	細10M-15	細5-3-12M	細5-3-12M	10	211	
	細10M-16	細5-1-12M	細5-3-12M	10	190	
	細10M-17	細5-5-12M	細5-3-12M	10	169	
	細10M-18	細5-5-12M	細5-7-12M	10	341	
	細10M-19	細10M-18	細5-5-12M	10	109	
	細10M-20	細10M-19	細10M-18	10	105	
	細10M-21	細10M-22	細5-7-12M	10	280	
	細10M-22	細8M-7	1-1-30M	10	128	
	細10M-23	細5-7-12M	細10M-26	10	211	
	細10M-24	細5-7-12M	細10M-26	10	265	
	細10M-25	細5-5-12M	細5-7-12M	10	219	
	細10M-26	細5-7-12M	細10M-24	10	103	
	細10M-27	細5-10-12M	細5-10-12M	10	466	
	細10M-28	細5-10-12M	細10M-27	10	101	

公開展覽草案

項目	道路編號	起點	迄點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
	細10M-29	細10M-28	細10M-30	10	112	
	細10M-30	細5-10-12M	細10M-27	10	80	
	細10M-31	細10M-30	細10M-27	10	101	
	細10M-32	細10M-34	細10M-33	10	205	
	細10M-33	細10M-34	2-2-24M	10	190	
	細10M-34	3-1-20M	細10M-38	10	181	
	細10M-35	細10M-34	細10M-38	10	183	
	細10M-36	細10M-33	細10M-37	10	160	
	細10M-37	細10M-33	細5-11-12M	10	161	
	細10M-38	4-1-15M	細10M-37	10	176	
	細10M-39	4-1-15M	細5-7-12M	10	109	
	細10M-40	細5-7-12M	細5-9-12M	10	62	
	細10M-41	細10M-42	細10M-49	10	237	
	細10M-42	細5-11-12M	細10M-48	10	141	
	細10M-43	細10M-37	細10M-38	10	170	
	細10M-44	細10M-42	4-1-15M	10	167	
	細10M-45	細10M-44	細10M-46	10	40	
	細10M-46	細10M-42	4-1-15M	10	162	
	細10M-47	細10M-46	細10M-48	10	40	
	細10M-48	細10M-41	4-1-15M	10	209	
	細10M-49	2-2-24M	細10M-48	10	225	
	細10M-50	細10M-49	4-2-15M	10	172	
	細10M-51	3-1-20M	細10M-53	10	216	
	細10M-52	細10M-51	細5-7-12M	10	156	
	細10M-53	4-1-15M	細5-7-12M	10	285	
	細10M-54	細10M-53	細10M-60	10	269	
	細10M-55	細10M-53	細10M-56	10	108	
	細10M-56	細10M-54	細5-12-12M	10	229	
	細10M-57	細10M-53	細10M-56	10	112	
	細10M-58	細10M-56	細5-7-12M	10	278	
	細10M-59	細10M-56	細10M-58	10	66	
	細10M-60	4-1-15M	細6M-43	10	90	
	細10M-61	細10M-60	細10M-62	10	146	
	細10M-62	4-1-15M	細6M-43	10	94	
	細10M-63	細10M-66	細10M-66	10	245	
	細10M-64	細10M-66	細5-13-12M	10	116	
	細10M-65	細10M-66	細5-13-12M	10	76	
	細10M-66	4-2-15M	2-2-24M	10	218	
	細10M-67	細5-13-12M	細10M-69	10	442	

公開展覽草案

項目	道路編號	起點	迄點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
	細10M-68	2-2-24M	細5-13-12M	10	194	
	細10M-69	細5-13-12M	2-1-24M	10	423	
	細10M-70	細5-13-12M	細5-13-12M	10	359	
	細10M-71	細10M-70	細6M-61	10	98	
	細10M-72	細5-13-12M	細5-15-12M	10	156	
	細10M-73	細5-13-12M	細5-15-12M	10	134	
	細10M-74	細10M-73	細5-15-12M	10	93	
	細10M-75	細5-15-12M	細5-16-12M	10	263	
	細10M-76	細10M-75	細10M-81	10	256	
	細10M-77	細10M-76	細10M-78	10	50	
	細10M-78	細5-15-12M	細10M-81	10	237	
	細10M-79	細5-15-12M	2-1-24M	10	286	
	細10M-80	2-2-24M	細10M-79	10	68	
	細10M-81	細10M-79	細5-16-12M	10	144	
	細10M-82	細5-13-12M	細10M-90	10	61	
	細10M-83	細12M-18	細2-1-24M	10	507	
	細10M-84	細8M-24	細10M-85	10	82	
	細10M-85	細10M-83	細10M-87	10	91	
	細10M-86	細10M-85	細5-17-12M	10	109	
	細10M-87	細12M-18	細5-17-12M	10	292	
	細10M-88	2-1-24M	細10M-89	10	242	
	細10M-89	細10M-87	細8M-26	10	192	
	細10M-90	細5-16-12M	細5-13-12M	10	200	
	細10M-91	細5-13-12M	細10M-90	10	50	
	細10M-92	2-1-24M	5-1-12M	10	42	
	細8M-1	細5-1-12M	細5-3-12M	8	188	
	細8M-2	細5-5-12M	細8M-1	8	45	
	細8M-3	細8M-1	細10M-16	8	45	
	細8M-4	細10M-18	細10M-20	8	65	
	細8M-5	細10M-18	細10M-21	8	125	
	細8M-6	細10M-24	細10M-23	8	95	
	細8M-7	1-1-30M	細10M-22	8	222	
	細8M-8	1-1-30M	1-1-30M	8	327	
	細8M-9	細8M-8	1-1-30M	8	236	
	細8M-10	細10M-52	細10M-53	8	123	
	細8M-11	細10M-51	細8M-10	8	76	
	細8M-12	細8M-10	細8M-13	8	48	
	細8M-13	細10M-52	細10M-53	8	111	
	細8M-14	細5-7-12M	細8M-15	8	91	

公開展覽草案

項目	道路編號	起點	迄點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
	細8M-15	3-1-20M	細5-7-12M	8	205	
	細8M-16	細10M-49	4-1-15M	8	128	
	細8M-17	細10M-63	細10M-66	8	69	
	細8M-18	細10M-64	細10M-65	8	89	
	細8M-19	細10M-48	細8M-16	8	79	
	細8M-20	細10M-58	細6M-45	8	76	
	細8M-21	細10M-58	細6M-46	8	89	
	細8M-23	細10M-75	細10M-76	8	34	
	細8M-24	細10M-83	細10M-87	8	71	
	細8M-25	住宅區	細7M-7	8	107	
	細8M-26	住宅區	細10M-89	8	234	
	細8M-27	細7M-7	細10M-89	8	119	
	細8M-28	細10M-1	細10M-3	8	100	
	細7M-1	細6M-12	細6M-16	7	72	
	細7M-2	1-1-30M	細6M-29	7	133	
	細7M-3	細8M-8	細8M-8	7	139	
	細7M-4	細8M-8	細8M-8	7	139	
	細7M-5	細8M-8	細8M-9	7	163	
	細7M-6	細8M-16	細6M-40	7	47	
	細7M-7	細10M-88	細8M-26	7	92	
	細7M-8	2-1-24M	保護區	7	41	
	細6M-7M-1	機(1)	細7M-2	6-7	199	
	細6M-7M-2	機(1)	細5M-6M-1	6-7	159	
	細6M-1	細6M-2	細6M-2	6	505	
	細6M-2	1-1-30M	細6M-5	6	175	
	細6M-3	細6M-2	細6M-1	6	69	
	細6M-4	細6M-7	細6M-2	6	170	
	細6M-5	細6M-4	細6M-2	6	154	
	細6M-6	細6M-7	細6M-7	6	262	
	細6M-7	1-1-30M	公(7)	6	424	
	細6M-8	細6M-6	細6M-7	6	79	
	細6M-9	細6M-7	細6M-17	6	235	
	細6M-10	細6M-7	細6M-7	6	32	
	細6M-11	細6M-7	細6M-7	6	37	
	細6M-12	細6M-16	細6M-13	6	207	
	細6M-13	細6M-7	細6M-23	6	411	
	細6M-14	細6M-12	細6M-16	6	109	
	細6M-15	細6M-12	細6M-19	6	177	
	細6M-16	細7M-1	細6M-15	6	113	
	細6M-17	1-1-30M	細6M-24	6	126	

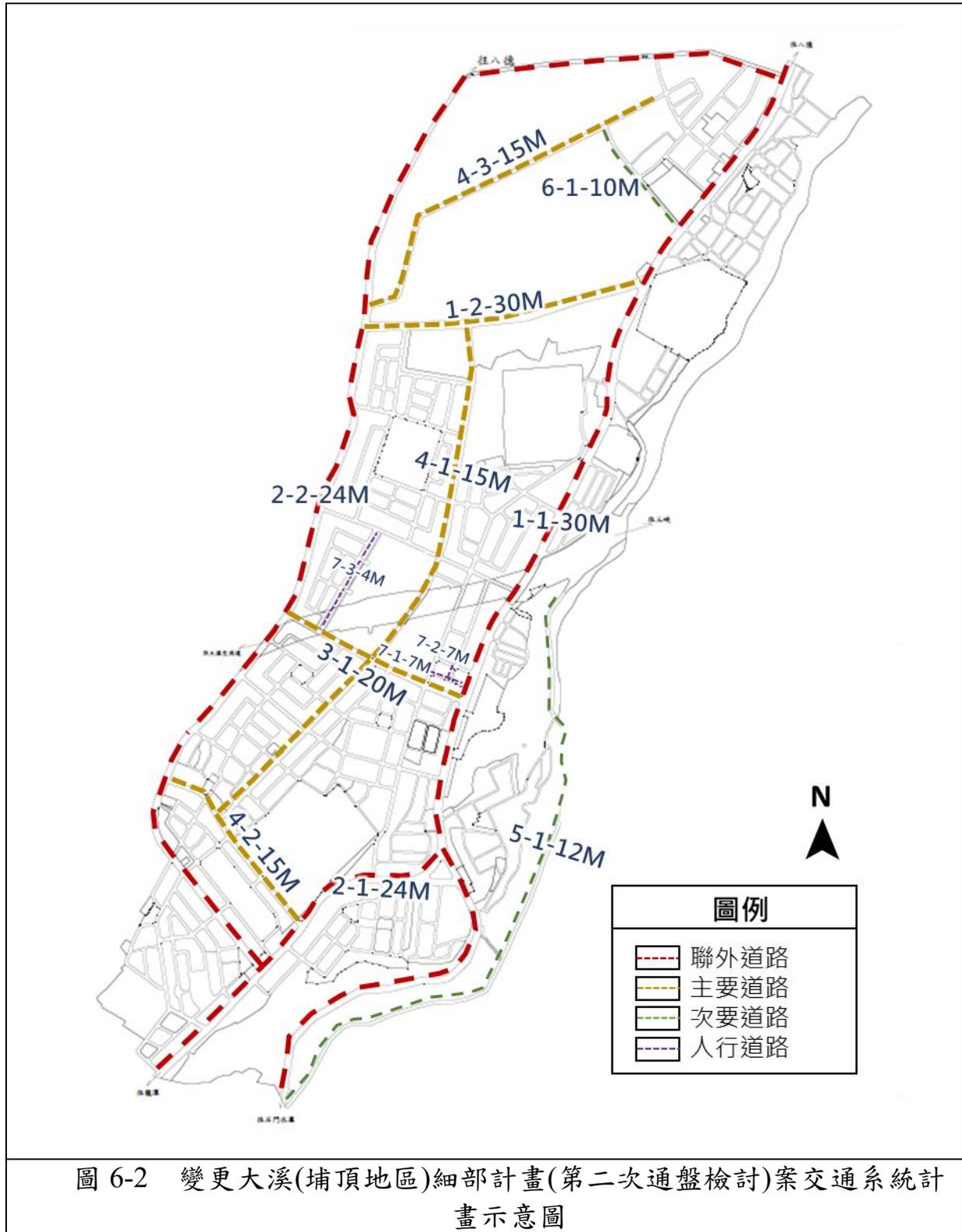
公開展覽草案

項目	道路編號	起點	迄點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
	細6M-18	細7M-1	細6M-19	6	34	
	細6M-19	細6M-17	細6M-13	6	207	
	細6M-20	細6M-15	細6M-13	6	55	
	細6M-21	細6M-19	細6M-23	6	122	
	細6M-22	細6M-19	細6M-25	6	93	
	細6M-23	細6M-19	細6M-26	6	273	
	細6M-24	1-1-30M	細6M-21	6	107	
	細6M-25	細6M-21	細6M-23	6	70	
	細6M-26	細6M-27	細6M-24	6	85	
	細6M-27	1-1-30M	細6M-23	6	157	
	細6M-28	細6M-7M-1	細6M-7M-2	6	44	
	細6M-29	細5M-6M-1	細5M-1	6	135	
	細6M-30	細10M-25	細5-7-12M	6	63	
	細6M-31	公(9)	細6M-32	6	371	
	細6M-32	1-1-30M	細6M-34	6	371	
	細6M-33	細6M-32	細6M-34	6	61	
	細6M-34	1-1-30M	細6M-32	6	128	
	細6M-35	細6M-32	細6M-32	6	112	
	細6M-36	細6M-32	細6M-32	6	150	
	細6M-37	細6M-32	細6M-36	6	46	
	細6M-38	細10M-49	廣(2)	6	201	
	細6M-39	細10M-49	細6M-38	6	108	
	細6M-40	細10M-50	4-1-15M	6	121	
	細6M-41	4-1-15M	細6M-43	6	88	
	細6M-42	4-1-15M	細6M-43	6	75	
	細6M-43	細10M-56	4-2-15M	6	478	
	細6M-44	細6M-43	細10M-58	6	85	
	細6M-45	細6M-43	細8M-20	6	104	
	細6M-46	細8M-20	細5-7-12M	6	248	
	細6M-47	細5-12-12M	細6M-48	6	332	
	細6M-48	細5-7-12M	細6M-49	6	331	
	細6M-49	細6M-47	細5-12-12M	6	225	
	細6M-50	細6M-47	細6M-48	6	109	
	細6M-51	細6M-47	細6M-48	6	129	
	細6M-52	1-1-30M	細6M-55	6	518	
	細6M-53	細6M-52	細5M-2	6	239	
	細6M-54	細6M-52	公兒(7)	6	45	
	細6M-55	細-保-2	細7M-8	6	670	
	細6M-56	細6M-53	細6M-55	6	117	
	細6M-57	細6M-53	細6M-55	6	119	

公開展覽草案

項目	道路編號	起點	迄點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
	細6M-58	細8M-15	細8M-22	6	123	
	細6M-59	細8M-15	細8M-22	6	120	
	細6M-60	細5M-2	細6M-55	6	37	
	細6M-61	細10M-70	細5-13-12M	6	98	
	細6M-62	細4.5M-1	細10M-79	6	127	
	細6M-63	6-1-10M	細10M-2	6	219	
	細5M-6M-1	細6M-7M-1	細6M-7M-2	5-6	46	
	細5M-1	1-1-30M	高速公路	5	81	
	細5M-2	細6M-53	細5M-60	5	66	
	細 4.5M-1	細 10M-79	細 6M-62	4.5	57	
	細-6M-保-1	5-1-12M	細 7M-8	6	1269	保護區內 聯絡道路
	細-6M-保-2	6M-55	細-6M-保-1	6	168	保護區內 聯絡道路
	力細 8M-1	2-1-24M	力細-8M-5	8	272	力霸三石 地區
	力細 8M-2	2-1-24M	力細 8M-5	8	272	力霸三石 地區
	力細 8M-3	力細 8M-1	力細 8M-2	8	62	力霸三石 地區
	力細 8M-4	保護區	力細 8M-2	8	125	力霸三石 地區
	力細 8M-5	住宅區	力細 8M-4	8	196	力霸三石 地區
	僑細 10M-1	1-1-30M	僑細 10M-3	10	111	僑愛新村 社區
	僑細 10M-2	1-1-30M	僑細 10M-3	10	114	僑愛新村 社區
	僑細 10M-3	2-2-12M	細 10M-4	10	473	僑愛新村 社區
	僑細 10M-4	僑細 10M-3	細 10M-2	10	89	僑愛新村 社區
	僑細 8M-1	僑細 10M-3	細 10M-2	8	89	僑愛新村 社區

註：表內道路長度及面積應以核定計畫圖實地測釘之樁距為準。



公開展覽草案

第六節、都市防災計畫

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 6 條規定，對都市防災避難場所、設施及消防救災路線等，進行規劃與檢討。另配合市府公告之龜山區之地區災害防救計畫，訂定本案都市防災計畫如下(詳圖 7-3)。

一、劃設生活避難圈

依據計畫區內交通道路系統、計畫道路沿線住宅、零星分布之聚落、工業區、商業區等人口聚集地方及參酌學校、公園、停車場、廣場、農業區等開放空間之可及性，劃設三個生活避難圈，並應於各生活避難圈內成立防救據點及相關避難誘導設施等。

二、防(救)災路線

本計畫之防救災動線，依據服務功能或寬度劃分為三個層級之動線，包括緊急聯外道路、救援輸送道路及避難輔助道路等。

(一) 緊急疏散道路

為區內主要道路防救災主要動線，供災害發生時作為消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點機能為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用，故必須保持消防機具與車輛操作之最小空間需求。指定計畫區內可延續通達並串聯各區域之聯外道路(如 1-1-30M、1-2-30M、2-1-24M、2-2-24M、3-1-20M 等道路)為第一層級緊急疏散道路，在災害發生時必須優先保持暢通且於救災時能進行交通管制。

(二) 救援輸送道路

主要機能為消防、便利車輛運送物資至各消防據點及通往避難場所之路線，為配合緊急道路構成為完整的路網，藉以強化系統機能及完整性。

公開展覽草案

三、防（救）災據點

本計畫之防救災據點，依據服務機能劃分為緊急避難據點、臨時收容及物資支援據點、警察消防據點及醫療據點等。

(一)緊急避難據點

緊急避難據點主要係收容因空間阻隔或其他因素，暫時無法直接進入大面積收容據點，僅提供開放性空間供災難發生之第一時間進行躲避，其設備及設施較為缺乏，無法提供完善的保障。本計畫指定公園、綠地及停車場等公共設施用地作為緊急避難據點。

(二)臨時收容及物資支援據點

臨時收容及物資支援據點係以提供大面積的開放空間及具有遮蔽功能之空間作為安全之停留處所，必需具備完善救災支援設施。

(三)警察及消防據點

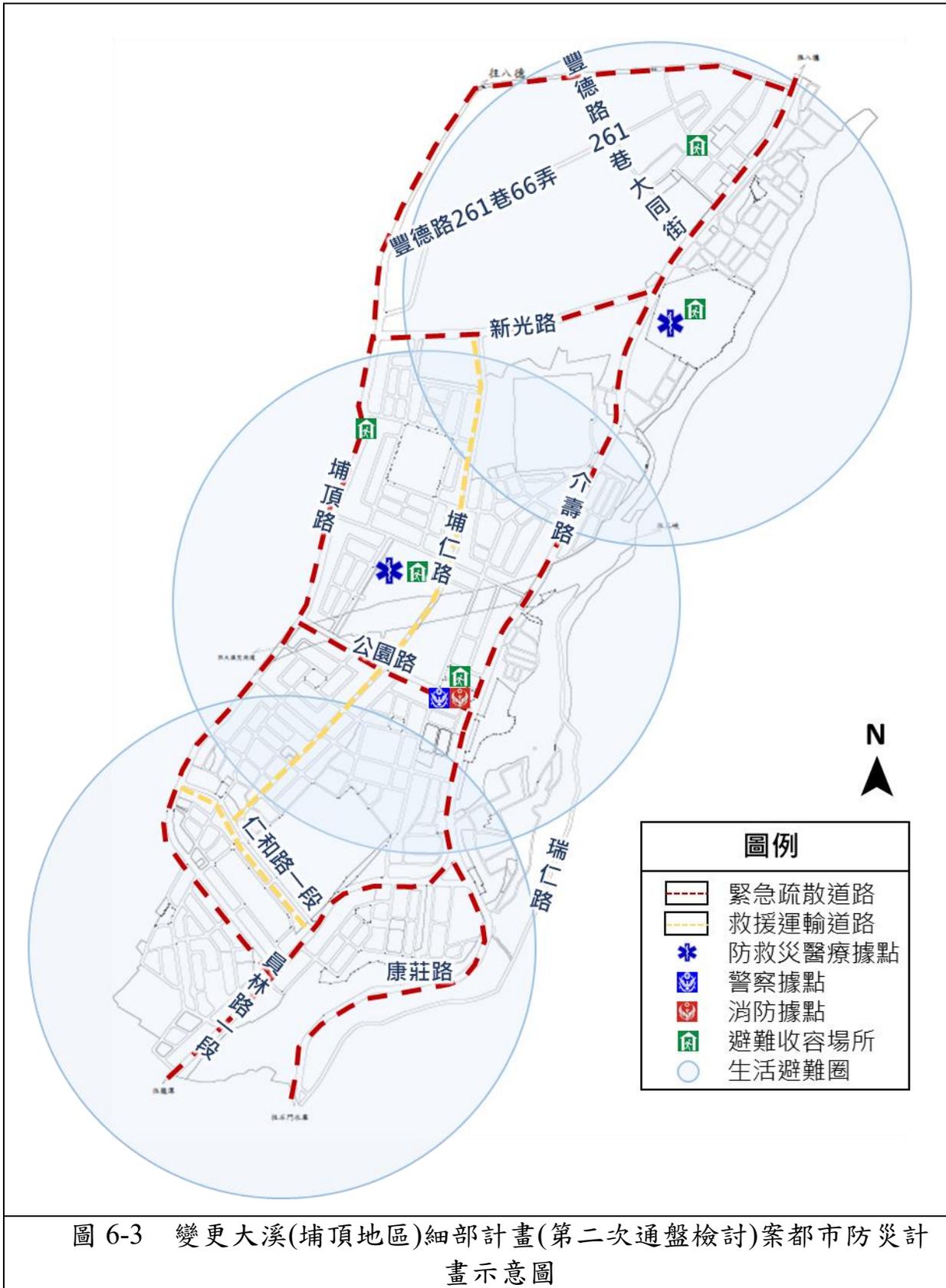
警察及消防據點係政府部門於災害發生之第一時間即投入救災行動及治安維持之據點，本計畫指定區內現有分駐所及消防隊作為警察消防據點。

(四)醫療據點

醫療據點包括「臨時醫療場所」、「防救災醫療據點」。「臨時醫療場所」主要以發揮機動醫療設施急救功能為主，於災害發生時機動設置於防救災指揮中心及各防救災避難場所。「防救災醫療據點」包含較為完備之緊急醫療設備並與防救災警察、消防據點同時設置於避難收容場所，以提供救難醫療人員用於醫護救治。

三、火災延燒防止地帶

計畫區內之計畫道路除有防救災避難疏散功能外，兼具防止火災延燒之隔離功能，並可利用學校、公園、綠地、停車場、廣場等開放空間系統等做為區隔，以有效防止火災蔓延。



公開展覽草案

第七節、土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。

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。

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。

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%。

公開展覽草案

(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。

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。

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。

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%。

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臺灣省施行細則第 30 條之 1 規定管制，但不得作第 1 項第 5 款之使用。

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。

十、(一)市場用地之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 240%。

公開展覽草案

(二)市場用地(4)若作多目標使用，僅得作停車場使用。

十一、機關用地之建蔽率不得超 50%，容積率不得超 250%。

十二、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。

十四、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。

十五、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。

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。

公開展覽草案

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

十七、為鼓勵本計畫區第一種住宅區及第一種商業區基地辦理老舊建築重建，符合下列條件得予以獎勵容積：

(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：

申請項目	增加興建容積樓地板面積占基準容積比例
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	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	6%

(二)建築物耐震設計獎勵規定如下：

建築物耐震設計		增加興建容積樓地板面積占基準容積比例
取得耐震設計標章		10%
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	第一級	6%
	第二級	4%
	第三級	2%

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。

二十、本要點未規定事項，悉依其他有關規定辦理。

公開展覽草案

第八節、都市設計準則

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。

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。

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。

公開展覽草案

第九節、事業及財務計畫表

本次為落實管用合一，現況設施皆已開闢使用，為期將來健全發展以提供充分都市機能，應妥善擬定實施進度，概估事業及財務計畫如下：

表 6-4 變更大溪(埔頂地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案事業及財務計畫表

項目	編號	面積 (公頃)		用地取得 方式				土地徵購 費用 (萬元)	主辦 單位	預定 期程	經費 來源
		公有	私有	徵 購	市地 重劃	撥 用	其 他				
機關用地	機(1)	-	0.07	✓		✓	✓	1,946	桃園市政府	125 年	年度 預算 編列
	機(2)	-	0.57	✓				26,435			
	機(4)	-	0.01	✓		✓	✓	456			
	機(7)	0.06	0.21	✓				11,807			
	機(8)	0.05	0.07	✓				7,774			
學校用地	文小(1)	0.01	2.07	✓		✓	✓	64,893			
	文中(1)	0.35	2.48	✓				98,477			
	文中(2)	-	0.03	✓		✓	✓	1,570			
	文高職	1.20	0.71	✓		✓		101,306			
公園用地	公(2)	0.12	1.02	✓		✓	✓	23,376			
	公(6)	-	0.26	✓				9,047			
	公(7)	0.01	0.22	✓		✓		6,210			
	公(8)	-	0.29	✓				10,338			
	公(9)	*	0.24	✓				1,609			
	公(13)	-	0.02	✓				559			
鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地	公兒(1)	0.03	0.09	✓				3,240			
	公兒(2)	-	0.04	✓				1,080			
	公兒(3)	0.02	0.01	✓				810			
	公兒(7)	-	0.23	✓				3,885			
溝渠用地	溝	0.15	-	✓				44			
綠地用地	綠(2)	0.03	0.54	✓		✓	✓	24,450			
	綠(3)	0.14	0.32	✓				21,874			
	綠(4)	0.03	0.18	✓		✓	✓	5,670			
	綠(5)	0.05	0.01	✓				576			
	綠(7)	0.02	0.06	✓				2,438			

公開展覽草案

項目	編號	面積 (公頃)		用地取得 方式				土地徵購 費用 (萬元)	主辦 單位	預定 期程	經費 來源
		公有	私有	徵 購	市地 重劃	撥 用	其 他				
廣場停車 場用地	廣停(5)	-	0.13	✓				4,616			
市場用地	市(4)	0.23	*	✓				8,032			
變電所用 地	變	-	0.02	✓		✓	✓	345			
殯葬設施 用地	殯	0.89	-			✓	✓	-			
園道用地	園道	0.58	0.65	✓		✓	✓	42,952			
道路用地	道	3.59	21.96	✓		✓	✓	1,266,408			

註：1. 表內面積為未取得之土地面積，應以發布實施後地籍分割面積為準。

2. 表列經費及預訂期程得視主辦單位財務狀況酌予調整，並以實際完成為準。

3. 各項用地所需之工程費用，由該主管機關另行編列

公開展覽草案

附件、目的事業主管機關建議檢討及變更證明文件

公开展覽草案

檔 號：
保存年限：

桃園市政府水務局 函

地址：33001桃園市桃園區成功路一段32號
7樓
承辦人：科員 楊世達
電話：(03)3033688分機3869
傳真：(03)3033678
電子信箱：10026513@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國110年10月13日
發文字號：桃水綜字第1100075648號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本市大溪區仁文段1976地號及1979地號2筆土地具體
使用情形，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依貴局110年9月24日召開「變更大溪(埔頂地區)主要計畫
(第三次通盤檢討)案暨細部計畫(第二次通盤檢討)案」公
共設施用地檢討機關協調會紀錄辦理，併復貴局110年10月
5日桃都計字第1100034877號函。
- 二、查旨揭2筆土地於94年間，經該管公所依都市計畫法申請個
案變更，規劃為雨水下水道用地，故其用地別為「地下水
用地」；嗣於桃園市升格為直轄市時，由區公所移交本局
管理。
- 三、然上開2筆土地非供地下水使用，現為埔頂排水上游，建請
調整為溝渠用地。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：



都市計畫科 110/10/13 10:56



191100036052 無附件

檔 號：
保存年限：

桃園市政府教育局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：工程助理 鄭儀萍
電話：03-3322101#7406
電子信箱：civ014@ms.tyc.edu.tw

受文者：本府都市發展局

發文日期：中華民國111年1月14日
發文字號：桃教設字第1110001613號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本市大溪區僑愛國小西側大同街4巷-20巷公共設施保留地(約0.41公頃)有無擴建需求一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據桃園市大溪區僑愛國民小學110年12月13日僑小總字第1100008397號函辦理。
- 二、該用地經僑愛國小於95年(94學年度48班)評估因96學年度新設校仁和國小成立及受少子女化因素之影響，未來學生數勢將減少，故評估並無擴建需求，現距95年評估迄今已過15年，再經該校評估110學年度普通班為31班，近年雖八德重劃區人口大幅增加，但經105-110學年度重劃區所增加之學生至該校就讀人數並未有增班需求，鄰近亦無新開發社區，且該校預估未來111-114學年度班級數約36-38班，依該校現有教室預估最大可容納之班級數41班，尚可滿足，爰暫無擴建需求。
- 三、綜上，經該校評估現有教室預估最大可容納班級數尚可滿足，及考量現有圍牆內校地約2公頃符合都市計畫區內國小

都市計畫科 111/01/14 11:36



191110001813 無附件



公開展覽草案

用地面積、現階段少子女化趨勢及鄰近亦無新興開發社區
等因素，該校暫無擴校需求。

正本：本府都市發展局

副本：桃園市大溪區僑愛國民小學



釘

釘

釘



檔 號：
保存年限：

桃園市政府民政局 函

地址：330206桃園市桃園區縣府路1號6樓
承辦人：科員 鄧娛之
電話：03-3322101分機5613
傳真：03-3356110
電子信箱：043026@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國110年12月20日
發文字號：桃民儀字第1100020123號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「變更大溪（埔頂地區）主要計畫（第三次通盤檢討）案暨細部計畫（第二次通盤檢討）案」，公（2）用地使用範圍及具體變更內容案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局110年10月5日桃都計字第1100034877號函。
- 二、旨案大溪生命紀念園區納骨塔用地地號為仁文段730、729、728、702、736、767、751、731、733及732等10筆地號，擬變更為「骨灰（骸）存放設施用地」。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：

都市計畫科 110/12/20 16:11



191100045562 無附件

檔 號：
保存年限：

中華郵政股份有限公司 函

地址：106409臺北市大安區金山南路2段55號
承辦人：陳慧娟
電話：02-23921310 - 2772
傳真：02-23568705
電子郵件：glowworm@mail.post.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國110年10月7日
發文字號：產字第1100279252號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：本公司大溪崎頂郵局（太武段583地號）基地於75年間發布大溪(埔頂地區)都市計畫土地使用分區為住宅區（重測前埔頂段124-473地號），建請恢復原使用分區為住宅區，免予回饋，請查照。

說明：

- 一、復貴局110年10月5日桃都計字第1100034877號函。
- 二、副本抄送桃園郵局：檢送桃園市政府都市發展局110年9月24日召開「變更大溪(埔頂地區)主要計畫(第三次通盤檢討)案暨細部計畫(第二次通盤檢討)案」公共設施用地檢討機關協調會紀錄影本1份。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：桃園郵局(含附件)



都市計畫科 110/10/08 09:19



191100035667 無附件

變更大溪（埔頂地區）細部計畫
（第三次通盤檢討）書

承辦	
主管	

擬定機關：桃園市政府
中華民國 1 1 1 年 3 月 編訂