



「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」

公告徵求意見座談會

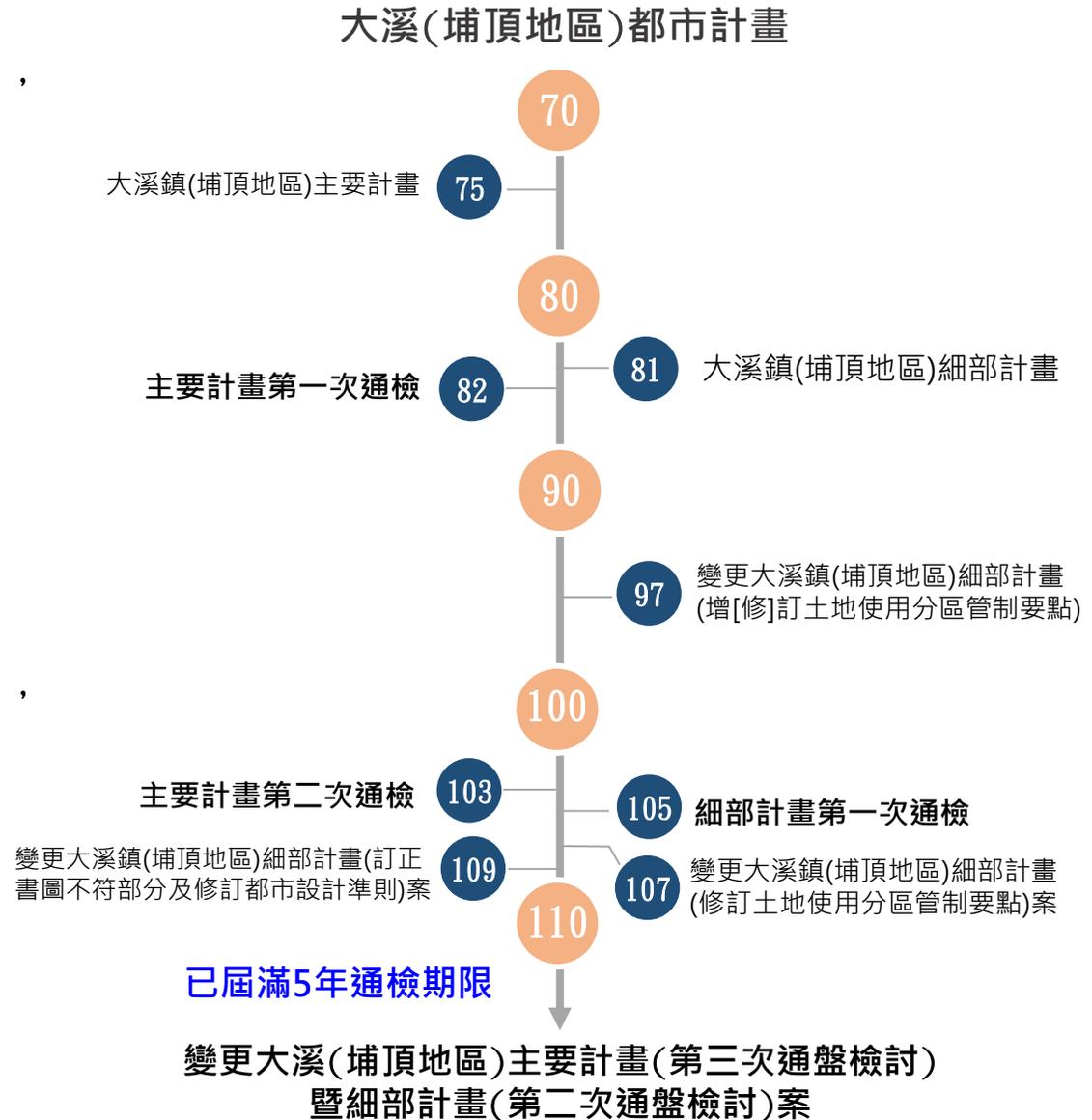


報告單位：桃園市政府都市發展局

110年8月18日

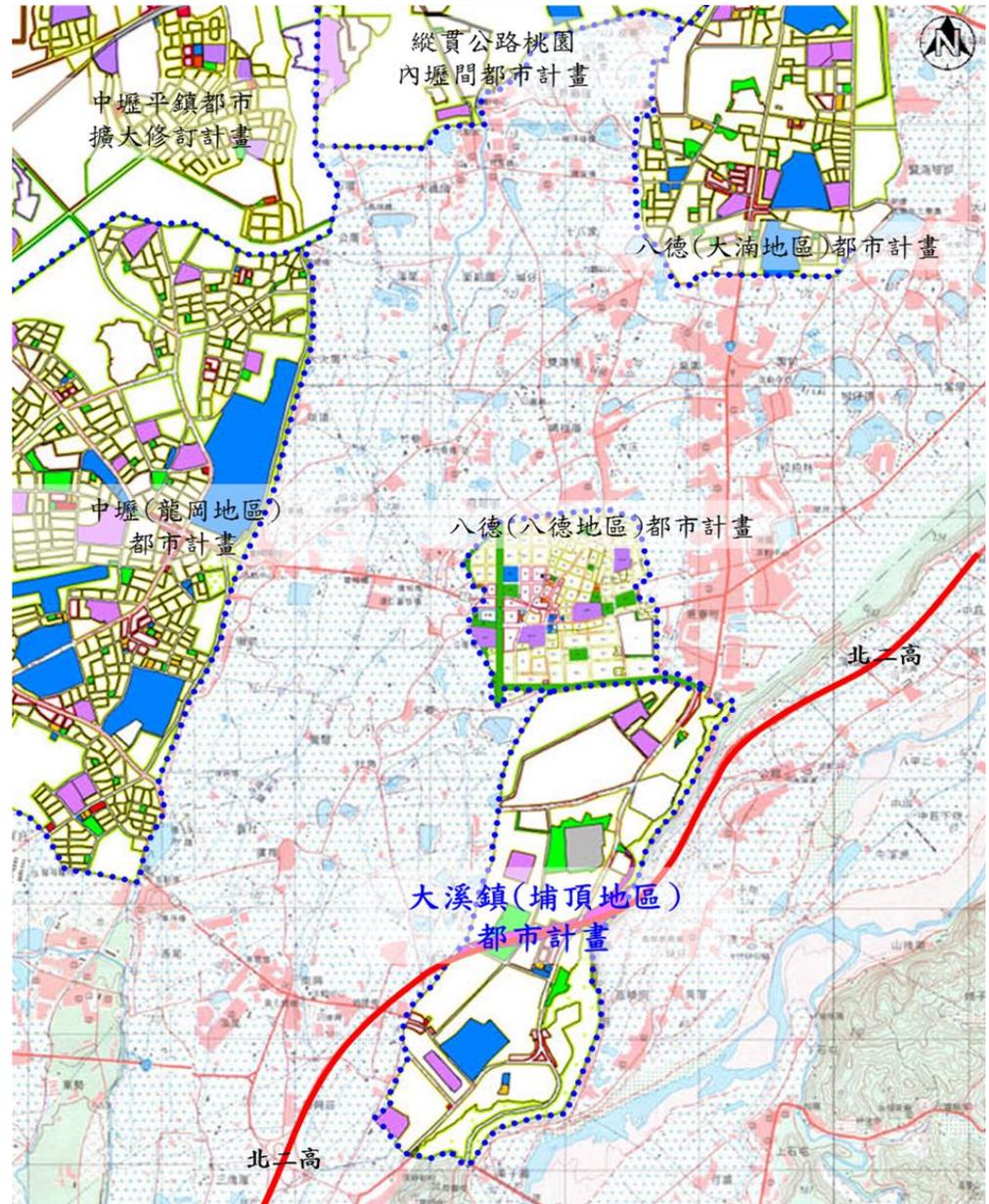
計畫緣起及法令依據

- 本計畫現行計畫目標年為**110年**，已屆滿，應予全面通盤檢討。
- 依**都市計畫法第26條**、**都市計畫定期通盤檢討實施辦法第44條**及**都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項第3點**辦理。
- 本案自**110年7月26日**起公告30天，並訂於110年8月18日(三)上午10時30分**八德區公所4樓禮堂**及110年8月18日(三)下午2時30分於**大溪區公所2樓禮堂**舉辦座談會



計畫位置、範圍及面積

- 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
- 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、與仁3里之一部分，**計畫面積454.77公頃**。



發展定位

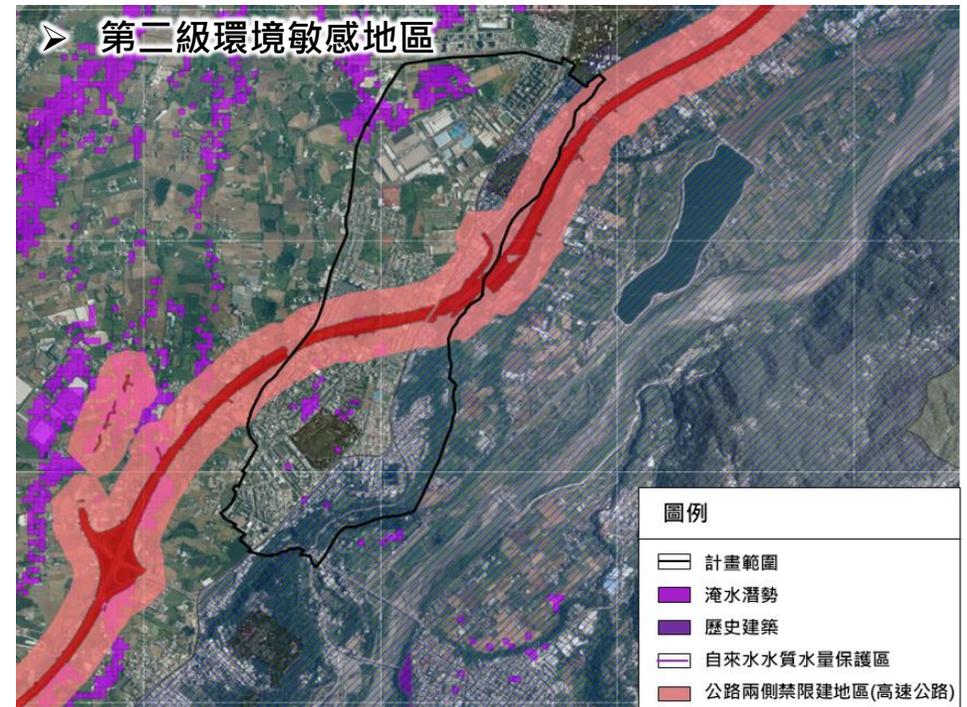
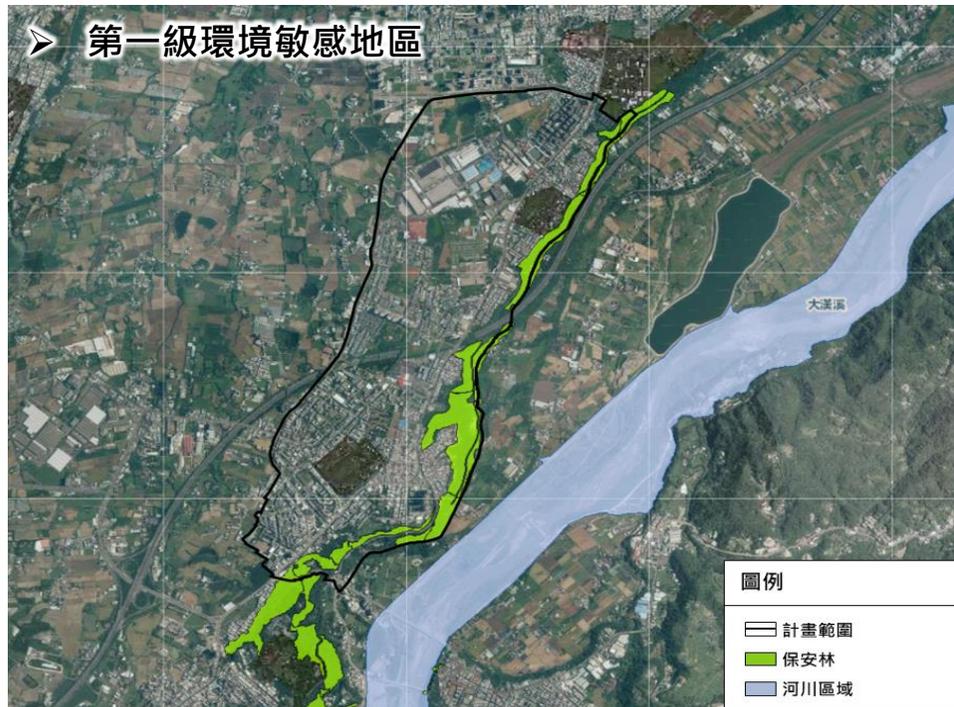
- 依「桃園市綜合發展計畫」之空間規劃，本計畫區跨「東遊憩」(大溪區、復興區)及「中政經」(桃園區、中壢區、八德區、平鎮區)等都市發展地區，為進入「東遊憩」區域必經之重要門戶，及「中政經」區域之衛星腹地。
- 本計畫區即扮演著吸納桃園區、八德區及中壢區聚集居住人口之角色，為因應未來桃園市政策經濟發展及高齡少子之趨勢。
- 本計畫區定位為多功能之「**優質新住宅社區**」。



環境敏感地區

➤ 本計畫範圍內第一、第二級環境敏感地區：

- 第一級環境敏感地區：保安林。
- 第二級環境敏感地區：淹水潛勢、歷史建築、自來水水質水量保護區、公路兩側禁限建地區(高速公路)。



現行都市計畫概述

	主要計畫	細部計畫
計畫年期	民國110年	民國110年
計畫人口	42,000人	42,000人
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，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，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



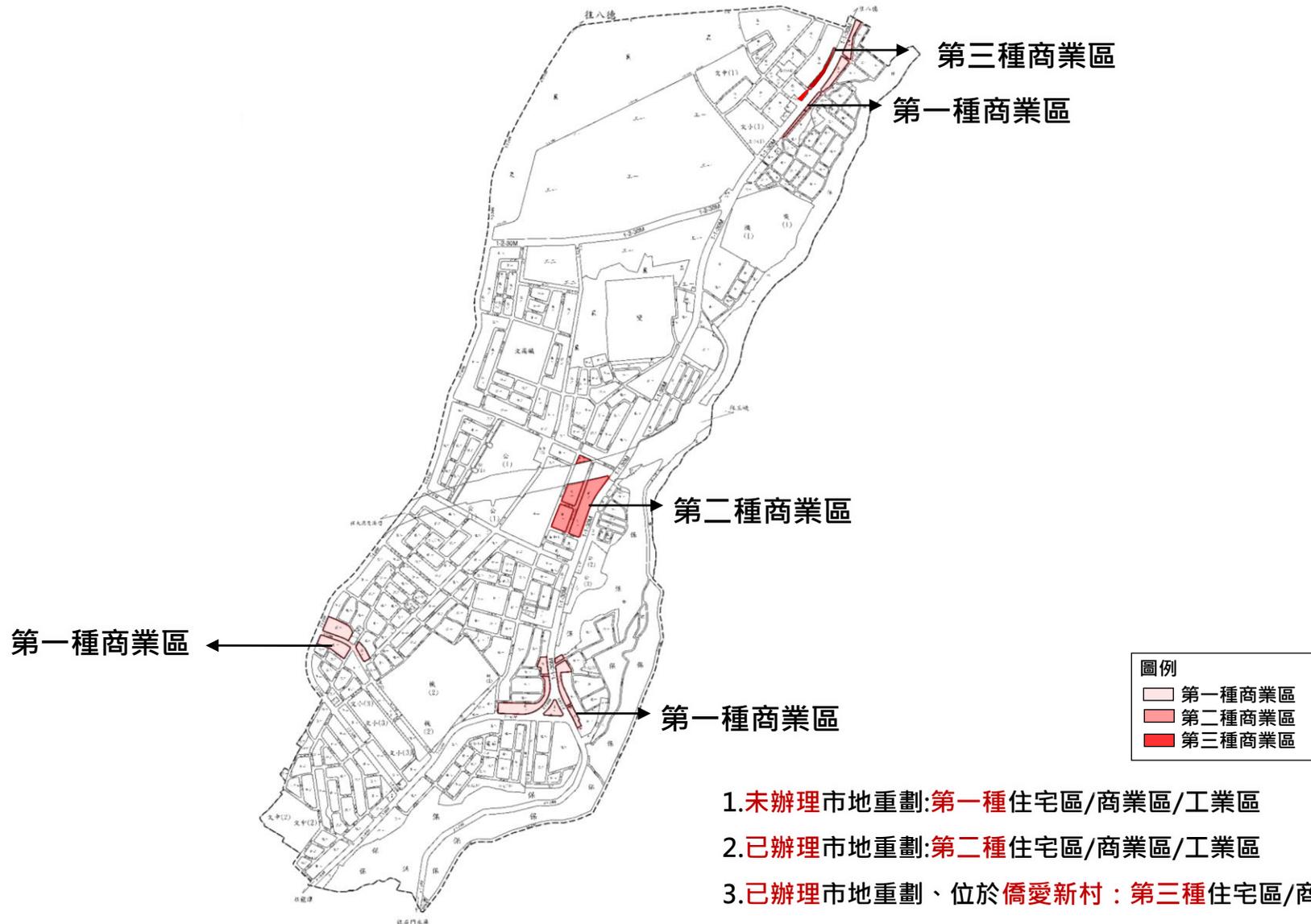
大溪鎮(埔頂地區)細部計畫
(第一次通盤檢討)示意圖



註：本計畫係第二次通盤檢討變更者，皆依原計畫為準。

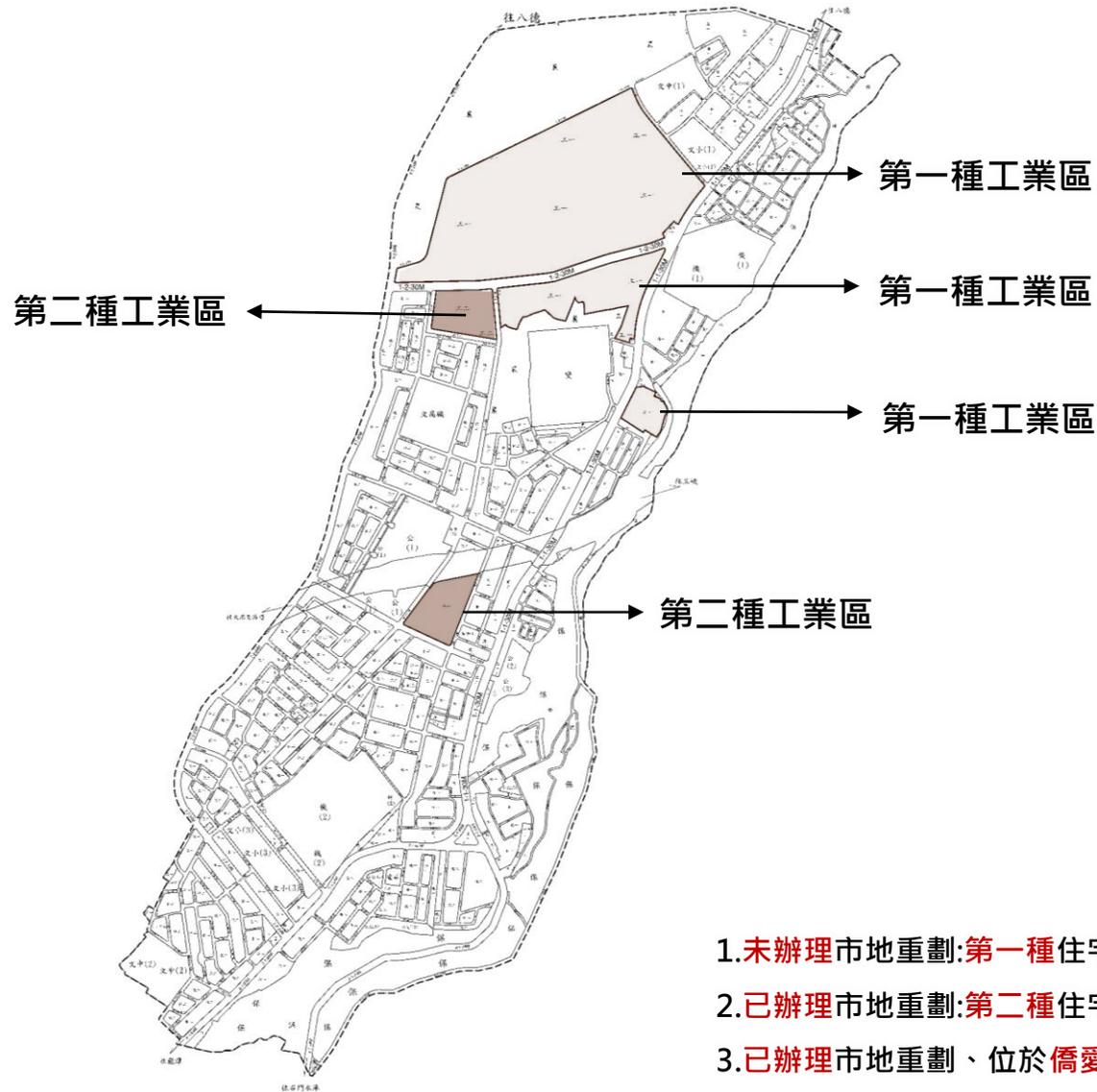
商業區概要說明

➤ 整體發展率已達100%



工業區概要說明

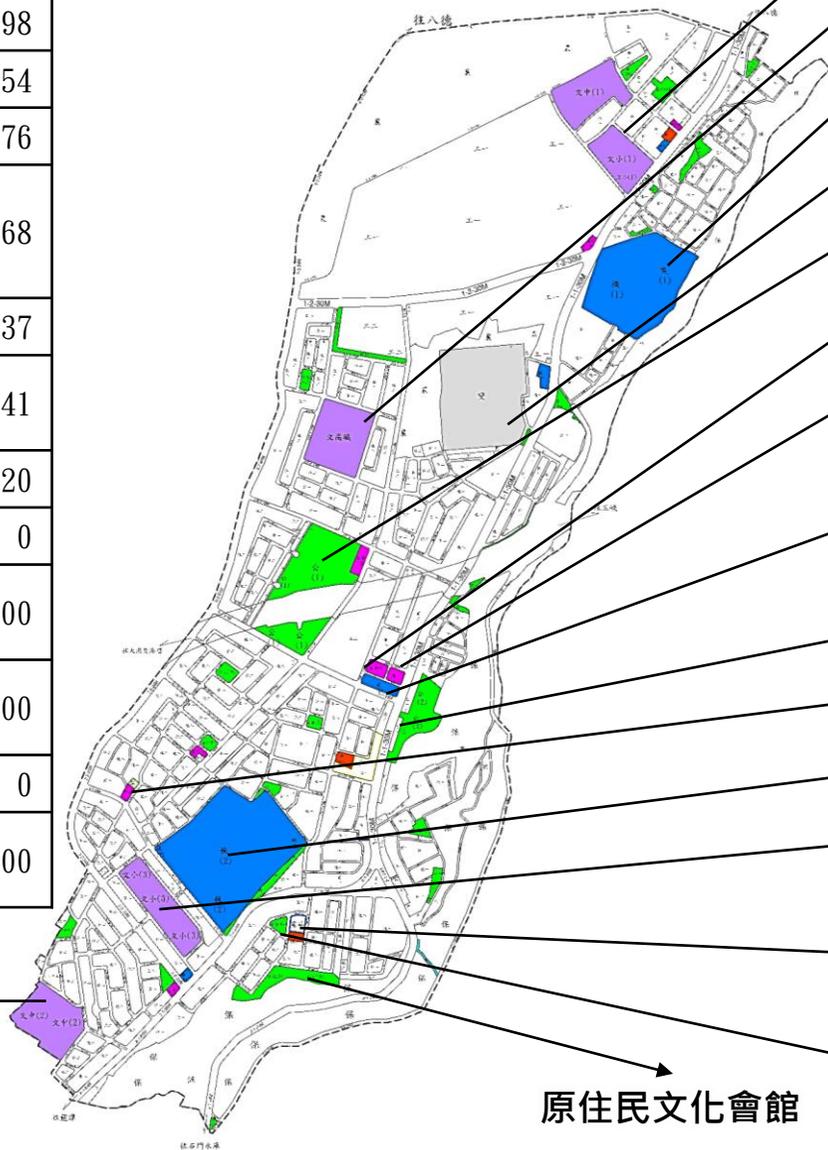
➤ 整體發展率約27%



公共設施用地概要說明

項目	計畫面積(ha)	開闢面積(ha)	開闢率(%)
機關用地	22.79	22.29	98
學校用地	16.65	8.93	54
公園用地	9.56	7.29	76
鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地	3.86	2.61	68
廣場用地	0.38	0.14	37
廣場兼停 車場用地	0.99	0.41	41
綠地	1.65	0.33	20
市場用地	0.53	0.00	0
變電所 用地	9.30	9.30	100
電路鐵塔 用地	0.11	0.01	100
園道用地	1.40	0.00	0
下水道 用地	0.10	0.10	100

仁和國中



僑愛國小

仁和棒球場

龍華營區

台電松樹一次變電所

埔頂公園

長興停車場

小城公園

大溪埔頂派出所、崎頂社區活動中心、北區國稅局大溪稽徵所、桃園市政府消防局第四大隊圳頂分隊

大溪第八公園公墓

仁和宮廟埕廣場

埔頂營區

仁和國小

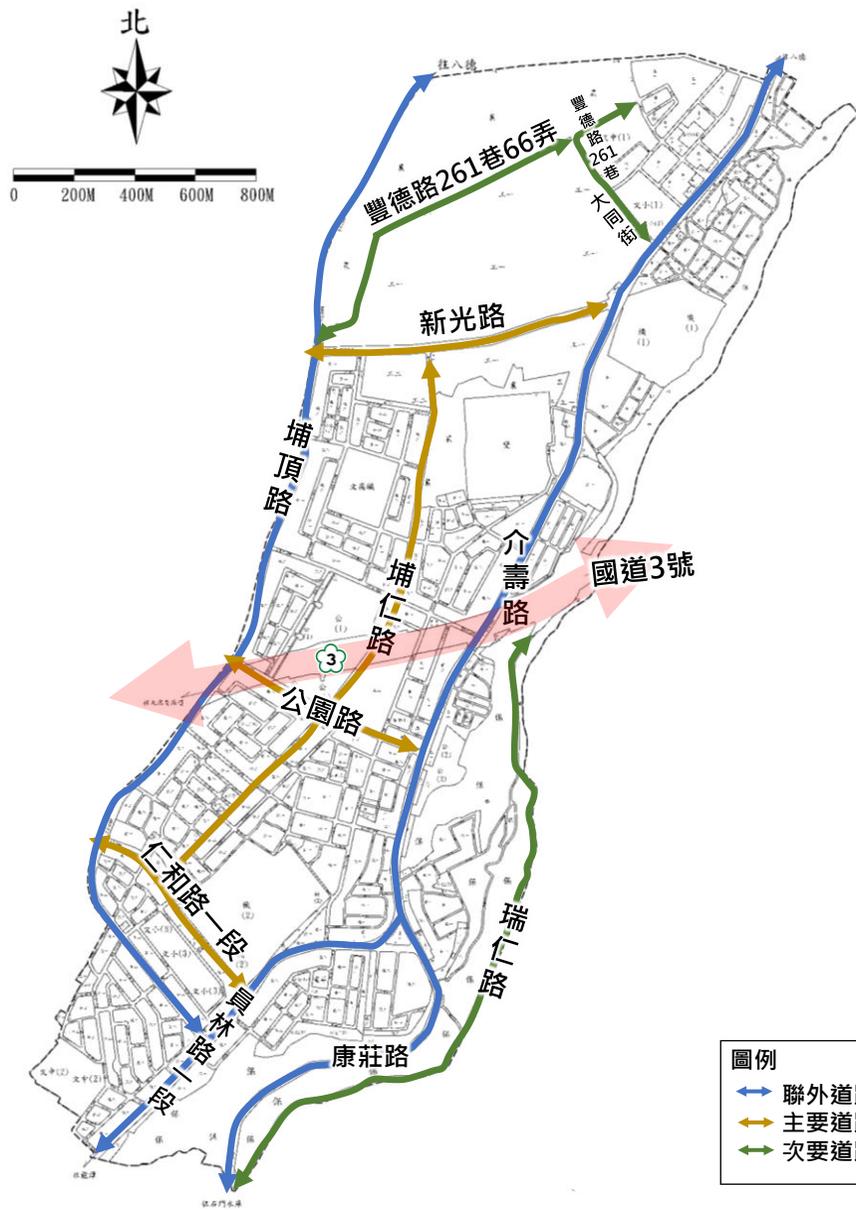
中華電信股份有限公司北區分公司桃園營運處數據機械科

仁和公園

原住民文化會館

道路系統概要說明

道路	道路名稱	寬度	長度
聯外道路	介壽路	30	3,165
聯外道路	員林路一段、康莊路	24	2,850
聯外道路	埔頂路	24	2,609
主要道路	新光路	30	1,020
主要道路	公園路	20	700
主要道路	仁和路一段	15	735
主要道路	埔仁路	15	2,106
次要道路	豐德路261巷66弄	15	1,091
次要道路	瑞仁路	12	1,120
次要道路	豐德路261巷、大同街	10	650



圖例

- ← 聯外道路
- ← 主要道路
- ← 次要道路

土地使用分區管制要點

- 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。
- 各使用分區/公設用地建蔽率及容積率規定

使用分區/公設用地	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
第一種住宅區	60	120	
第二種住宅區	60	180	
第三種住宅區	40	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%。
第一種商業區	80	160	
第二種商業區	80	240	
第三種商業區	80	320	
第一種工業區	70	140	
第二種工業區	70	210	
加油站專用區	40	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。
宗教專用區	40	160	
電信專用區	50	250	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
市場用地	60	240	市場用地(4)若作多目標使用，僅得作停車場使用
機關用地	50	250	
學校用地	50	150	國小用地、國中用地
學校用地	50	200	高(中)職以上

土地使用分區管制要點

➤ 建築基地合併及加速開發，規模獎勵及時程獎勵

- 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。

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

3. 接收及送出基地，以本計畫區為範圍。

(二) 為鼓勵建築基地合併及加速開發，訂定規模獎勵及時程獎勵。

1. 規模獎勵規定如下：

建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例
面積達 1500m ² 以上	3%
面積達 3000m ² 以上	5%
面積達 5000m ² 以上	10%

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。

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%

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。

- 依上述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。

土地使用分區管制要點

► 老舊社區建築基地合併及加速規模獎勵及時程獎勵

- 為鼓勵本計畫區老舊社區內第一種住宅區、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

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。

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。

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)
第一種住宅區	60	180
第一種商業區	80	240
第一種工業區	70	210

(二) 為鼓勵老舊社區建築基地合併及加速開發，訂定規模獎勵及時程獎勵。

規模獎勵規定如下：

建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例
面積達 1500m ² 以上	3%
面積達 3000m ² 以上	5%
面積達 5000m ² 以上	10%

建築基地於本細部計畫公告實施日(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。

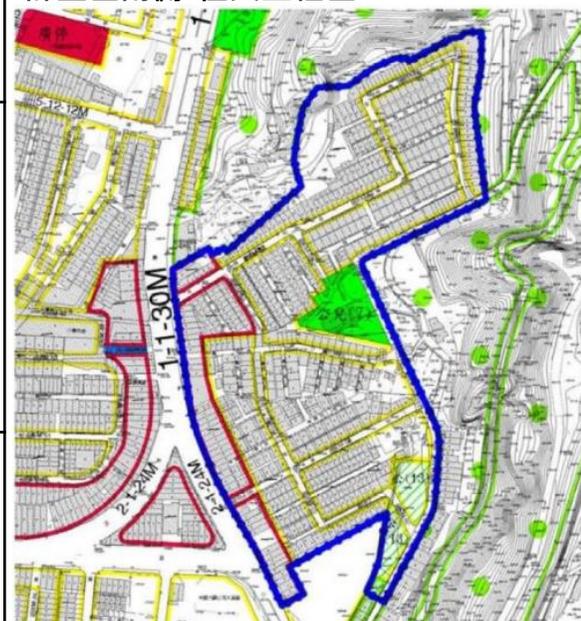
期限	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例
公告實施日起3年內	10%
公告實施超過3年、5年以內	5%

- 依上述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。

計畫區北側-仁義里社區



計畫區南側-仁文里社區



土地使用分區管制要點

➤ 退縮建築

- 計畫區內各使用分區及用地，應依下列規定退縮建築。

使用分區	臨接計畫道路達(公尺)	退縮(公尺)	備註
各種使用分區	未達15	至少 3.5	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
	15 公尺以上	至少 4	
公共設施及公用事業用地	-	4 公尺以上	

- 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。
- 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。
- 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。

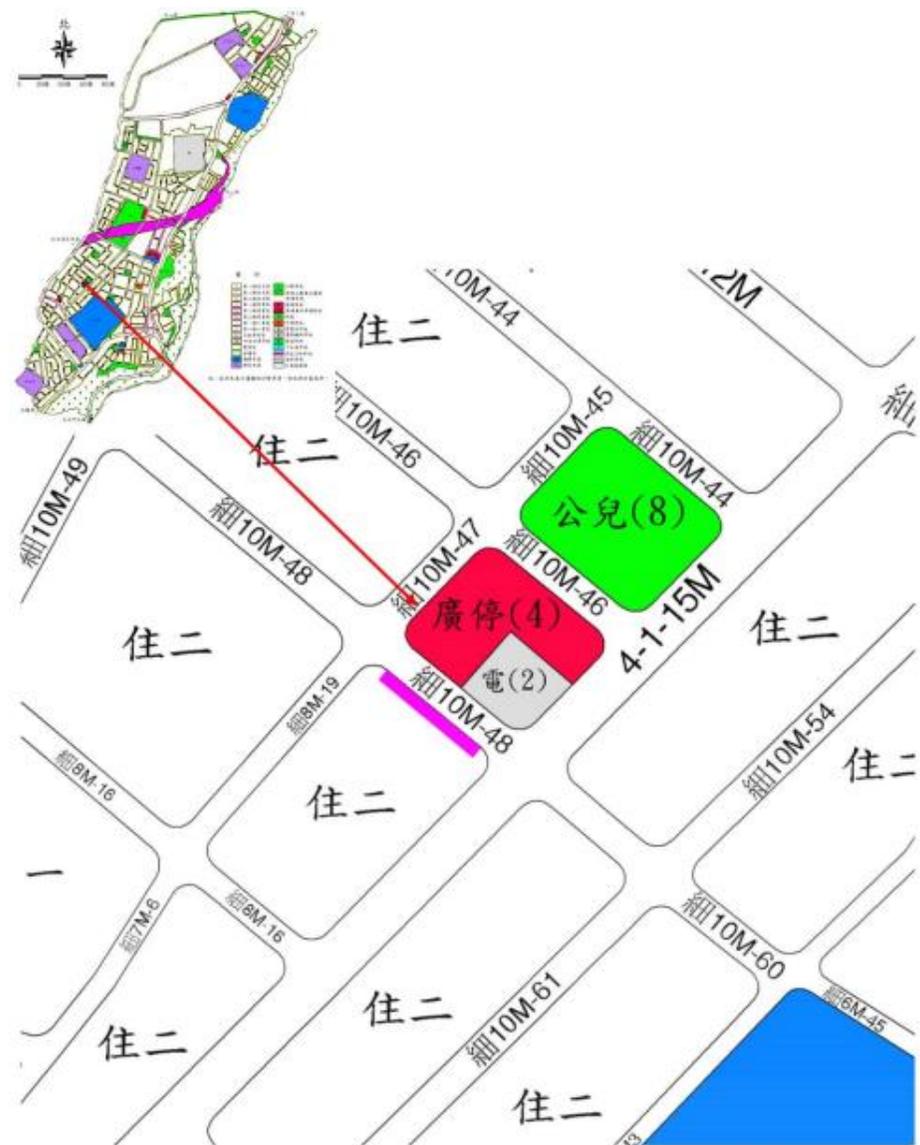


圖 例

應退縮至少4公尺建築

土地使用分區管制要點

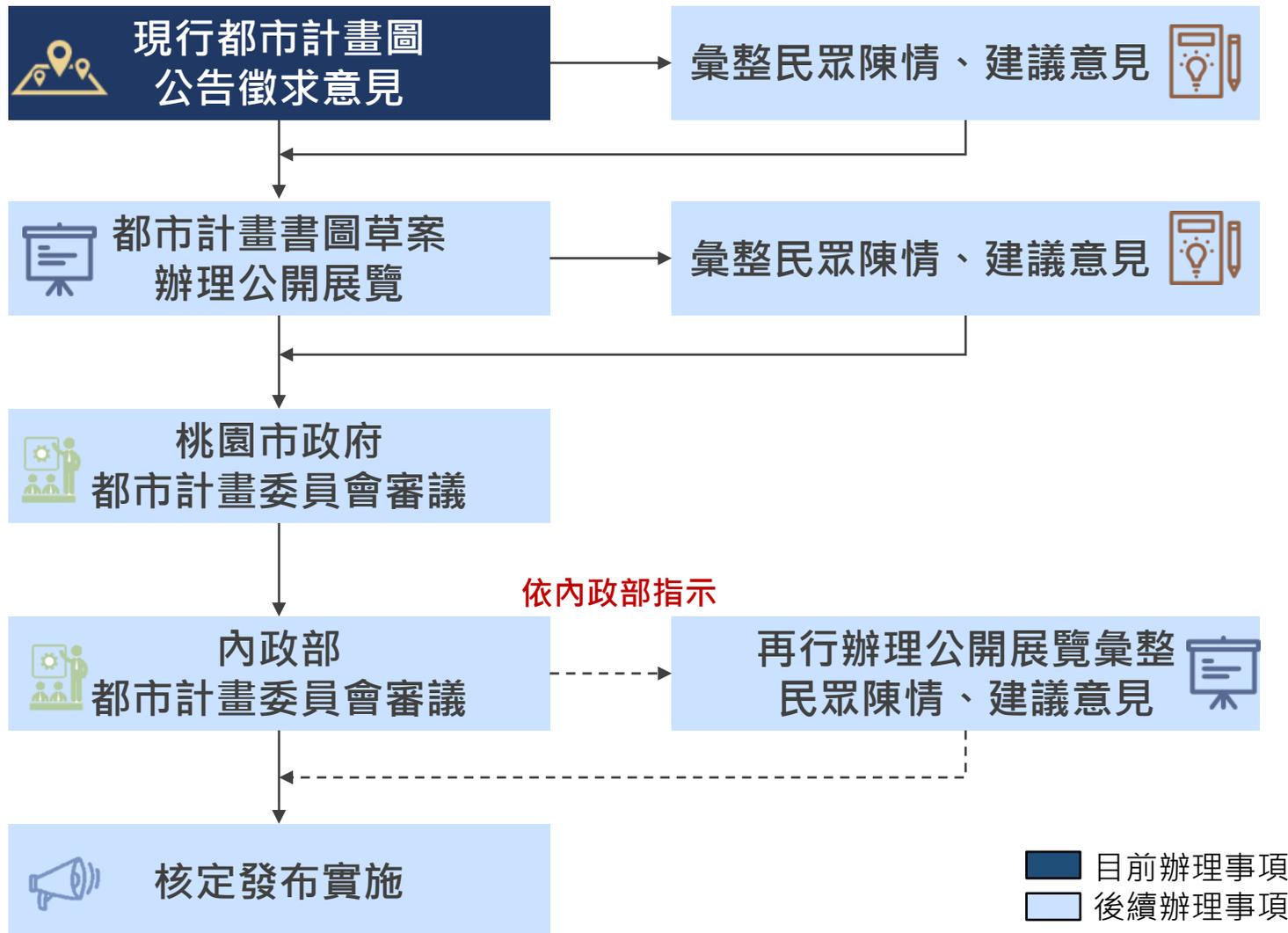
- 住宅區及商業區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在250平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過250平方公尺者，超過部分每150平方公尺應增設一部停車空間。
- 高速公路用地隧道上方，以不影響高速公路主體結構安全為原則，並經主管機關(交通部台灣區國道高速公路局)審查同意，得作簡易運動休閒設施供公眾使用。
- 本計畫區建築基地得依建築技術規則建築設計施工編之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定辦理，但獎勵額度以基地面積乘以該基地容積率 20%為上限。
- 本計畫區位於高速公路兩側 1 公里範圍內之建築基地，應依都市設計準則辦理。
- 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，其植物種類以原生種為原則。
- 本要點未規定事項，悉依其他有關規定辦理。

都市設計準則

建築物造型及色彩	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。
	建築物色彩	<ul style="list-style-type: none"> 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。
		<ul style="list-style-type: none"> 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。
		<ul style="list-style-type: none"> 商業區建築物宜以中高明度及中低彩度之色彩為主。 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。
環境保護原則		<ul style="list-style-type: none"> 基地開發不得影響高速公路排水設施及系統。 因整地所造成之裸地應綠化、美化。
景觀及綠化原則		<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。

辦理程序

110年8月



意見表達方式

- 各公民或團體對計畫案**如有任何意見**，請利用座談會場所提供之意見表，於公告徵求意見期間**以書面載明姓名或名稱及地址**，向本府都市發展局、大溪區公所或八德區公所提出。
- 如有疑義，歡迎電洽本府 都市發展局都市計畫科(03-3322101#5223黃小姐)。

- 桃園市政府地址：
 - 桃園市桃園區縣府路1號
- 大溪區公所地址：
 - 桃園市大溪區普濟路11號
- 八德區公所地址：
 - 桃園市八德區中山路47號



桃園市政府都市發展局
網站 QRcode



桃園市政府都市發展局
Youtube QRcode

意見表達方式

- 任何公民或團體得於公告徵求意見期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向本府提出意見，以供後續檢討作業參考。

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「 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 」意見表					
陳情位置	土地標示：	段	小段	地號	
	門牌號碼：	區 巷	里 弄	鄰 號	路(街) 樓 段
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