

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)書

桃 園 縣 政 府

中 華 民 國 九 十 六 年 七 月

桃園縣變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更大溪鎮(埔頂地區)細部計畫(增(修)訂土地使用分區管制要點)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變更都市計畫機關	桃園縣政府	
變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	桃園縣政府	
本案公開展覽起訖日期	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
公民或團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣 級	

目 錄

壹、計畫緣起	1
貳、法令依據	2
參、變更理由	2
肆、變更內容	2
伍、土地使用分區管制要點	3
陸、其他	3

表 目 錄

表 1 變更內容明細表	2
表 2 土地使用分區管制要點對照表	4

壹、計畫緣起

內政部為有效提升整體都市環境空間品質，特於民國 89 年 11 月 18 日訂定「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮及停車空間設置基準」，以作為爾後都市計畫擬定、變更及審議之規範。而為考量新舊市區不同性質需要，得因地制宜由各都市計畫擬定機關研訂適當之退縮建築規定，於辦理都市計畫通盤檢討或變更時，納入都市計畫書土地使用分區管制要點規定，以切合各地方發展特性。

桃園縣政府(以下簡稱本府)為配合內政部之退縮建築規定，依據各地方發展特性與需要，訂定切合本縣共通性之退縮建築規定，並於各都市計畫區辦理都市計畫通盤檢討時，予以納入計畫書土地使用分區管制要點規定。目前本縣轄區內計有 18 個都市計畫區業於計畫書之土地使用分區管制要點中，納入相關之退縮建築規定，且已發布實施在案；另尚有八德(八德地區)都市計畫、八德(大湳地區)都市計畫、中壢(龍岡地區)都市計畫、平鎮(山子頂地區)都市計畫、高速公路楊梅交流道附近特定區計畫、楊梅(富岡、豐野地區)都市計畫、觀音(草漯地區)都市計畫、觀音(新坡地區)都市計畫、大溪(埔頂地區)都市計畫、大溪都市計畫、石門都市計畫、石門水庫水源特定區計畫、復興都市計畫、小烏來風景特定區計畫、復興巴陵達觀山風景特定區計畫等計 15 個都市計畫區，其計畫書之土地使用分區管制要點則尚未納入退縮建築管制內容之規定。

爰此，本府特針對前述 15 個尚未訂定退縮建築規定之都市計畫區，配合本縣訂定之共通性退縮建築管制內容，予以納入計畫書土地使用分區管制要點規定，以有效提升整體都市環境空間品質。而為期早日完成該退縮建築規定之增訂作業，特依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款「為配合縣(市)政府興建重大設施」規定辦理專案變更，且本案符合內政部 93 年 1 月 29 日台內營字第 0930081735 號函示「為配合縣(市)政府興建重大設施」認定標準第一項：已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施計畫者。

貳、法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

參、變更理由

依內政部頒定「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮及停車空間設置基準」規定，考量新舊市區不同性質，並配合本縣已訂定共通性之退縮建築規定，研訂適當之退縮建築管制內容，以提昇整體都市環境空間品質。

肆、變更內容

- 一、依據本縣已訂定共通性之退縮建築規定，予以增列土地使用分區管制要點之規定。
- 二、建築基地設置公共開放空間之增加興建樓地板面積獎勵部分，回歸依「建築技術規則」之規定辦理，故原土地使用分區管制要點之相關條文配合一併刪除。

表 1 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
一	土地使用分區管制要點	原條文詳見表 2	增(修)訂條文詳見表 2	配合本縣已訂定共通性之退縮建築規定，研訂適當之退縮建築管制內容，以提昇整體都市環境空間品質。	詳「伍、土地使用分區管制要點」乙節。

表 2 土地使用分區管制要點對照表

原條文	增(修)訂條文	增(修)訂理由
第一點：本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。	維持原條文。	
第二點：住宅區建蔽率不得超過百分之六十。 容積率不得超過百分之一八〇。	維持原條文。	
第三點：商業區建蔽率不得超過百分之八十。 容積率不得超過百分之二四〇。	維持原條文。	
第四點：乙種工業區以供公害輕微之工廠使用，其建蔽率不得超過百分之七十，容積率不得超過百分之二一〇。	維持原條文。	
第五點：保存區以供寺廟及相關設施使用，其建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得超過百分之一六〇。	維持原條文。	
第六點：市場用地之建蔽率不得超過百分之六十，容積率不得超過百分之二四〇。並依台灣省零售市場建築規格有關規定辦理。	第六點：市場用地之建蔽率不得超過百分之六十，容積率不得超過百分之二四〇。	刪除部分不合時宜之文字內容。
第七點：機關用地之建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之二五〇。	維持原條文。	
第八點：學校用地之建蔽率不得超過百分之五十，容積率國中以下不得超過百分之一五〇。高(中)職以上不得超過百分之二〇〇。	維持原條文。	

(續)表 2 土地使用分區管制要點對照表

原條文	增(修)訂條文	增(修)訂理由
	<p><u>第九點：計畫區內各使用分區，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。退縮部分得計入法定空地，該退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。</u></p> <p><u>但基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會審查同意者，從其規定。</u></p>	<p>配合本縣已訂定共通性之退縮建築規定，增列退縮建築管制內容，以提昇整體都市環境空間品質。</p>
<p>第九點：凡建築基地為完整之街廓或符合下列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第七點之規定增加興建樓地板面積。</p> <p>(1)基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其鄰接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。</p> <p>(2)基地面積在商業區為一、〇〇〇平方公尺以上，在住宅區、機關用地及行政區為一、五〇〇平方公尺以上者。</p>	<p>刪除。</p>	<p>依「建築技術規則」規定辦理，故刪除原條文規定。</p>

(續)表 2 土地使用分區管制要點對照表

原條文	增(修)訂條文	增(修)訂理由
<p>第十點：依第九點規定所得增加之樓地板面積（ΔFA）按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十。</p> $\Delta FA = S \cdot I$ <p>A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵系數，依下列規定計算：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 商業區： $I = 2.89 \sqrt{S/A} - 1.0$ 2. 住宅區、機關用地及行政區： $I = 2.04 \sqrt{S/A} - 1.0$ <p>前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。</p>	刪除。	依「建築技術規則」規定辦理，故刪除原條文規定。
<p>第十一點：依第九點規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在商業區為一、五〇〇平方公尺以上，在住宅區、機關用地及行政區為二、〇〇〇平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積（ΔFA）得依第七點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。</p>	刪除。	依「建築技術規則」規定辦理，故刪除原條文規定。
<p>第十二點：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。</p>	第十點：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， <u>其植物種類以原生種為原則</u> 。	配合調整原條次編號，並增加部分文字說明。
<p>第十三點：本要點未規定事項，悉依其他有關法令規定辦理。</p>	第十一點：本要點未規定事項， <u>適用其他法令規定辦法</u> 。	配合調整原條次編號及修正部分文字詞彙。