

變更大溪都市計畫(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	變更大溪都市計畫(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	公 開 展 覽	
起 訖 日 期	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	縣 級	
審 核 結 果	內政部	

## 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及建築物增設停車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												
一、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規定訂定之。	維持原條文。													
二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。	維持原條文。													
三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百二十。	維持原條文。													
四、乙種工業區(包括零星工業區)之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。	維持原條文。													
五、倉儲區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。	維持原條文。													
六、零售市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。	維持原條文。													
七、機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	維持原條文。													
八、電信事業用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	維持原條文。													
<p>九、學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，其容積率不得大於左列之規定：</p> <table border="1" data-bbox="236 1592 743 1807"> <thead> <tr> <th>學校等級</th> <th>最大容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>國中以下</td> <td>百分之一百五十</td> </tr> <tr> <td>私立至善工商學校</td> <td>百分之二百</td> </tr> </tbody> </table>	學校等級	最大容積率	國中以下	百分之一百五十	私立至善工商學校	百分之二百	<p>九、學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，其容積率不得大於下列之規定：</p> <table border="1" data-bbox="847 1637 1267 1852"> <thead> <tr> <th>學校等級</th> <th>最大容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>國中以下</td> <td>百分之一百五十</td> </tr> <tr> <td>私立至善工商學校</td> <td>百分之二百</td> </tr> </tbody> </table>	學校等級	最大容積率	國中以下	百分之一百五十	私立至善工商學校	百分之二百	修正文字用詞。
學校等級	最大容積率													
國中以下	百分之一百五十													
私立至善工商學校	百分之二百													
學校等級	最大容積率													
國中以下	百分之一百五十													
私立至善工商學校	百分之二百													

(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>十、車站用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。</p>	<p>維持原條文。</p>	
<p>十一、為鼓勵整體更新，對於依都市計畫法第六十六條辦理舊市區更新者，得視實際需要及發展情形酌予調整容積率。其調整後各種住宅區及商業區所訂容積率之平均值以不超過依第二點及第三點規定核算值之百分之一百五十為限。</p>	<p>維持原條文。</p>	
	<p><u>十二、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> <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>十二、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：</p> <p>(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基</p>	<p><u>十三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</u></p> <p>建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三○為限。</p> <p><u>(一)私人捐獻或設置圖書館、博</u></p>	<p>1. 有關建築基地設置公共開放空間及建築物增設停車空間之增加興建樓地板面積獎勵規定，回歸「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>地面積乘以該基地容積率之百分之三〇為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p> <p>(三)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。</p>	<p>物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p><u>(二)</u>建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>2. 配合調整原條次編號。</p>
<p>十三、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>	<p><u>十四</u>、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>。</p>	<p>配合調整原條次編號，並增加部分文字說明。</p>
<p>十四、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。</p>	<p><u>十五</u>、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。</p>	<p>配合調整原條次編號。</p>