

檔 號：
保存年限：

桃園市政府建築管理處 函

地址：330206桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：陳瑞霖
電話：03-3322101#6100
傳真：03-3391488
電子信箱：10068360@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市建築師公會

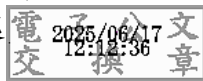
發文日期：中華民國114年6月17日
發文字號：桃建照字第1140053165號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (380360200G_1140053165_ATTACH1.docx)

主旨：檢送「加速建照案審查修正意見相關事宜暨疑義會議
(42)」會議記錄1份，請查照。

說明：依貴會114年5月6日桃市建師字第0715開會通知單續辦。

正本：桃園市建築師公會

副本：建築管理處



本案依分層負責規定授權業務主管決行

加速建照案審查修正意見相關事宜暨疑義會議(42)討論

會議時間：114 年 05 月 14 日 15:00

記錄：吳騏坤

會議地點：桃園市政府建照科 1F 會議室

會議主席：陳副處長育時

參與人員：陳副處長育時、林科長欣慧、羅股長彥豐、簡有均、詹理事長健鴻、劉副理事長國慶、陳永振、陳大榮、梁靜文、林星岳、吳騏坤、黃志新

◆加速建照執行提案：

1. 有關建築法第71條「建築工程完竣檢查報告表」執行方式及內容研討，提請討論。

決議：有關「建築工程完竣檢查報告表」內容，後續討論完備並調整內容後再行實施。

◆個案討論：

1. 關於建築技術規則設計施工編第286條第1項第2款第2目之道路寬度適用疑義，提請討論。

說明：

- (1) 本案建築基地八德區茄明段 760 地號等 1 筆土地，南側鄰接 4 米人行步道用地及 4 米園道用地，合計 8 米詳(附件一建築線指示圖)。
- (2) 依建築技術規則設計施工編 286 條第 1 項第 2 款第 2 目「……(二) 臨接道路部分，應自道路中心線起退縮 6 公尺建築，且自道路中心線起算 10 公尺範圍內，其高度不得超過 15 公尺。」合先敘明。
- (3) 另建築技術規則設計施工編第一條第 36 款「道路：指依都市計畫法或其他法律公布之道路（得包括人行道及沿道路邊緣帶）或經指定建築線之現有巷道。除另有規定外，不包括私設通路及類似通路。」
- (4) 土地使用分區管制要點詳如(附件二)。
- (5) 依內政部 73.09.03 台內營字第 246313 號函，有關面前道路寬度之認定詳如(附件三)。

決議：本個案之面前道路寬度剔除鐵路用地外應以人行步道及園道用地寬度合併計算檢討。

桃園市政府都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書

申請人	劉美婷	(113)桃市字第40910號
(320)桃園市中區區正光街180號		中華民國113年12月04日
發台端113年12月04日申請查核 八德區 茄苳段 共1筆土地之使用分區案		
<p>說明：一、所核發之都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書係依據已公告實施之都市計畫圖及地籍套繪圖核對經與本署、都市計畫處之核備後發給核對正確無誤為準。</p> <p>二、本證明書係就申請地按都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)及計畫圖所書之詳情條例規定，如以市此圖別方式套繪解釋，公共設施用地比率等規定，一併予以避用，且計書中其他土地使用分區等之規定，如使用須知、都市計畫、地籍圖、宗關係、高度、鄰里、側院及圍牆等限制之規定等規定，核對後即可計畫書中其他規定。</p> <p>三、本證明書有效期間四個月，證明書核發後若開土地拍賣、地稅或都市計畫內容如依該法公布變更，應以公布變更者為準，不再另行通知。</p> <p>四、本證明書如對計畫地區應屬都市計畫第一種住宅區辦理。</p>		
<p>備註：一、本案依照分層負責規定授權承辦人員判發。</p> <p>二、本證明書僅供參考，若作為土地買賣依據，請依現地指定建築為準。</p>		
地號	都市計畫案名(發布實施日期) 土地使用分區(或公共設施用地)	公共設施用地 土地取得方式及需地機關
760	販賣公路桃園市內區都市計畫(民國80年03月03日)	
	第二種住宅區	
都市計畫書中特別土地使用規定(整體開發方式、公設負擔比規定、其它規定)及備註事項		
應以核定都市計畫書圖有關規定辦理		
		驗證碼 2412upwjkq
桃園市政府		

11/3/12/4 20:7 第1页 共1页



公告實施

中華民國 111 年 10 月 31 日 發文
府都計字第 111029514 號

變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(縱貫
地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(土地
使用分區管制要點)(第一階段)書



桃園市政府

中華民國 111 年 10 月

陸、土地使用分區管制要點

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

二、住宅區之建蔽率及容積率不得大於下表規定：

項目	建蔽率	容積率
第一種住宅區	60%	180%
第二種住宅區	60%	240%

三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 380%。

四、乙種工業區及零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

五、(條文保留)

六、文教區之建蔽率及容積率不得大於下表規定：

項目	建蔽率	容積率
文教區 (供私立元智大學使用)	50%	250%
文教區 (供私立新興高中使用)	50%	200%

七、宗教專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

八、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。

九、灌溉設施專用區以專供農業灌溉排水使用，都市生活廢水不得排入。

十、自來水事業專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，供加壓站、配水池及其他相關附屬設施使用。

十一、(條文保留)

十二、自來水事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，供加壓站、配水池及其他相關附屬設施使用。基地範圍離農業區側退縮 6m，退縮部分留設公共開放空間並綠美化，綠美化相關植栽應避免影響周邊農作。

十三、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

十四、學校用地之建蔽率及容積率不得大於下表規定：

公共設施用地種類	建蔽率	容積率
國中以下	50%	150%
高中(職)	50%	200%

十五、市場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。

十六、醫院用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 480%。

十七、變電所用地四周需退縮 10 公尺作為隔離帶。其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

十八、體育場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。

十九、滯洪池用地兼供公園使用之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 15%。
兼作公園使用之面積約為 9,900 平方公尺，約佔用地面積比例之 47%，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」公園用地辦理平面多目標使用，允許使用項目包括：休閒運動設施、集會所、民眾活動中心、停車場及兒童遊樂設施。

二十、鐵路用地(兼供園道使用)、鐵路用地(兼供道路使用)及鐵路用地(兼供高速公路及園道使用)之建蔽率及容積率不予規定，其容許使用規定如下：

(一)鐵路地下化工程期間得供臨時軌及其施工範圍使用。

(二)地下供鐵路路線、車站及其相關附屬設施使用。桃園醫院站及中路站區範圍之地下並得供餐飲、旅遊服務與停車等相關附屬設施使用。

(三)地上、下供指定兼供項目及其相關附屬設施使用。

(四)除高城路至文化二路路段間之鐵路用地(兼供園道使用)、鐵路用地(兼供道路使用)及鐵路用地(兼供高速公路及園道使用)(合併路權)範圍經都市設計審議通過，得設置附屬設施之突出物外，地面上不得設有鐵路地下化工程及相關附屬設施之突出物。

二十一、園道用地(兼供鐵路使用)、道路用地(兼供鐵路使用)及園道用地(兼供高速公路及鐵路使用)之建蔽率及容積率不予規定，其容許使用規定

如下：

(一)鐵路地下化工程期間先供臨時軌及其施工範圍使用。

(二)完工後供園道、道路及其他兼供使用(不含鐵路)。

二十二、鐵路用地之建蔽率及容積率不予規定，供鐵路地下化緊急出入口、通風口等突出地面之相關附屬設施使用。

二十三、本計畫區內除農業區外，各使用分區及用地應依下列規定退縮建築，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。

(一)臨接計畫道路 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築；臨接計畫道路未達 15 公尺者至少退縮 3.5 公尺建築。

(二)公共設施及公用事業用地均應退縮 4 公尺以上建築。

(三)高城路至文化二路路段間(合併路權)之鐵路用地(含兼供其他使用)、園道用地(含兼供其他使用)及園道用地南側臨可建築用地部分，應自園道境界線至少退縮 4 公尺留設單向通行車道，提供車輛進出通行使用。

(四)臨接鐵路用地(含兼供其他使用)之建築基地，應自鐵路用地(含兼供園道使用)界至少退縮 4 公尺留設公共開放空間。

前述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。

因鐵路地下化工程及鐵路用地(含兼供其他使用)、園道用地(含兼供其他使用)及園道用地之平面道路導致需補設牆面、圍牆者，得不受建築退縮規定限制，惟未來建築物新建、改建、增建部分，仍需依前述規定退縮建築。

二十四、住宅區與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 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間，如超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。

機車停車格位，橫向寬至少 1 公尺，縱向長至少 2 公尺，通道寬度至少 1.5 公尺。

二十五、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，其植栽種類以原生種為原則。

二十六、為確保車站及鐵路廊帶景觀風貌及機能，本計畫鐵路用地(含兼供其他使用)、道路用地(兼供鐵路使用)、園道用地(含兼供其他使用)及園道用地應提送桃園市都市設計審議會審議通過後，始得核發建造執照及興建。

二十七、中路車站指定留設車站出入口使用規定(詳圖 4)：除臺鐵車站站區範圍內出入口外，為便利各車站周邊人行進出，另指定留設出入口位置(位置得依實際情形酌調)，由交通部納入鐵路地下化工程施作，屬桃園市政府管有土地部分，無償供交通部臺鐵局作出入口使用。

二十八、鐵路用地(含兼供其他使用)、道路用地(兼供鐵路使用)、園道用地(含兼供其他使用)及園道用地之合併設計原則

(一)應整體規劃設計，各路段設計應與周邊鐵路用地、公園用地、綠地用地及道路用地整體規劃，避免產生畸零土地無法使用、道路無法通行之情形。

(二)應配合設置自行車休憩停留區，設置適量之自行車停放架。

(三)合併計算至少達 50%之綠覆率。

(四)合併範圍內兩側臨道路部分應留設至少 4 公尺空間供作人行步道及自行車道，並種植大型喬木。

二十九、計畫區增額容積相關規定，依「變更桃園市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點增額容積規定(修訂公益性設施設置部分)案」辦理。

三十、本要點未規定事項適用其他法令規定。



解釋函彙編

建築管理組

最後更新日期：2018-10-08

關於基地臨接計畫道路邊緣帶，其建築物高度之計算疑義乙案，復請查照。

內政部函 73.09.03.台內營字第246313號

說明：

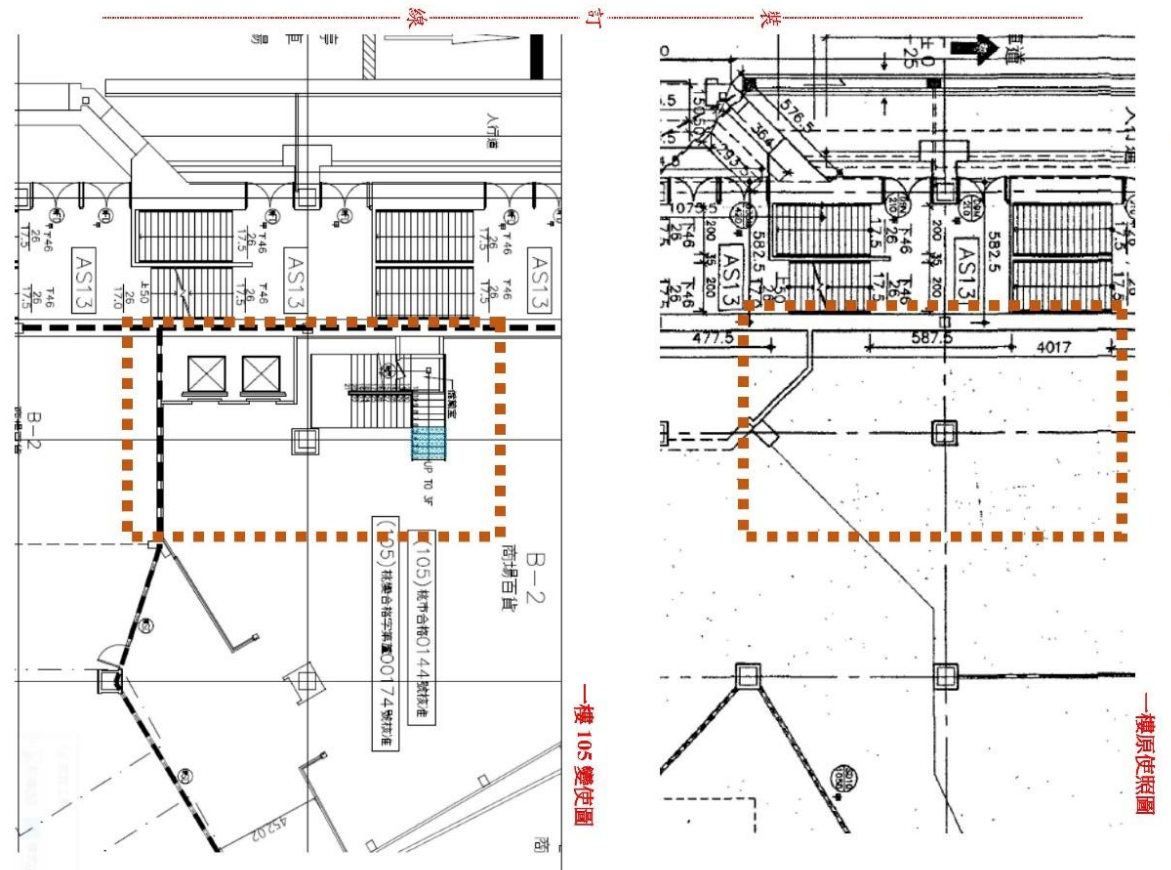
- 一、復 貴局73.08.15.北市工建字第63997號函。
- 二、按建築物高度應不得超過基地面前道路寬度之一·五倍加六公尺，係建築技術規則建築設計施工編第十四條所明定。復查同編第一條第三十二款規定，道路寬度之認定，得包括沿道路邊之綠帶，即基地之面前道路寬度得就其臨接之計畫道路及該道路沿邊緣帶之寬度合計之。

發布日期：1984-09-03

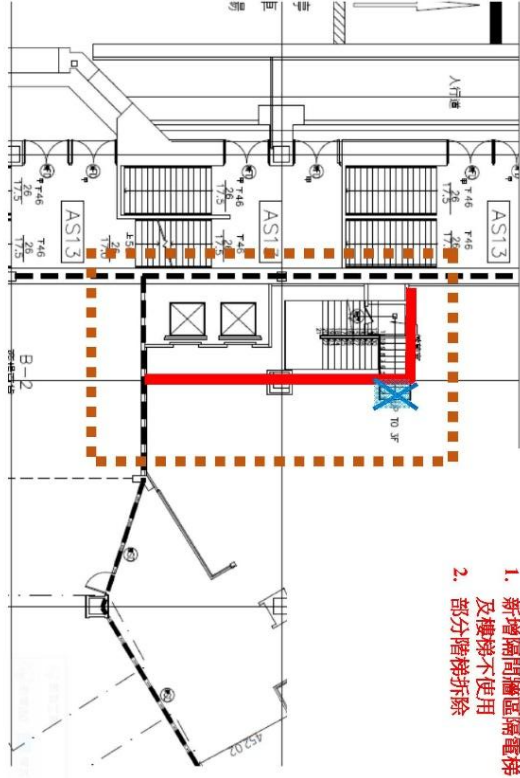
2. 台茂購物中心於105年申請變更使用執照範圍內新增電梯2部及鋼梯1座，現今因櫃位更動，擬申請室內裝修將電梯及鋼梯範圍(一樓及三樓)區隔封閉不使用，區隔後鋼梯起踏約5踏擬併本次室內裝修申請拆除，得否免辦理變更使用？提請討論。

決議：應辦理變更使用執照後方可拆除。

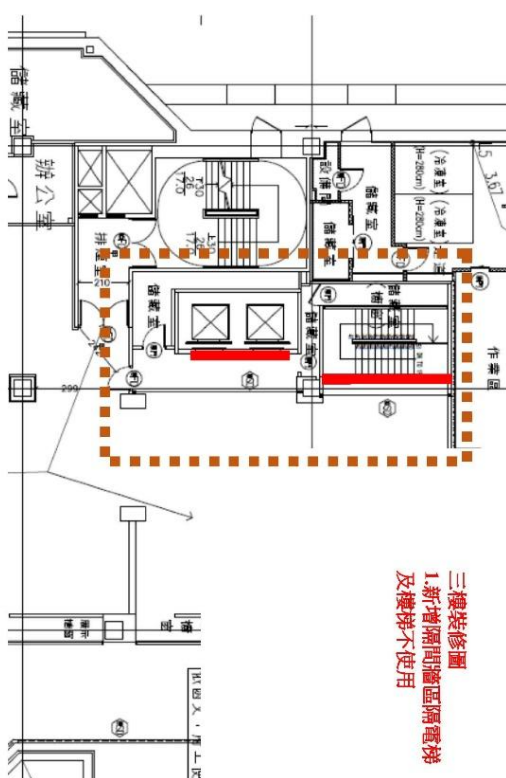
附件四



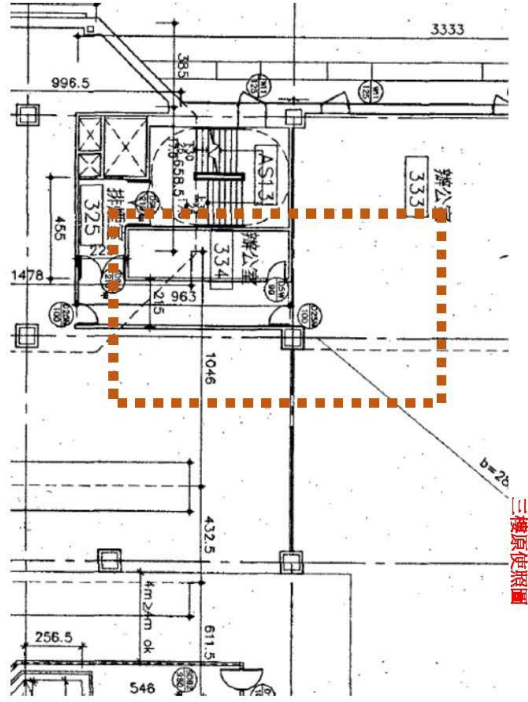
附件三 (一、三樓室內裝修圖)



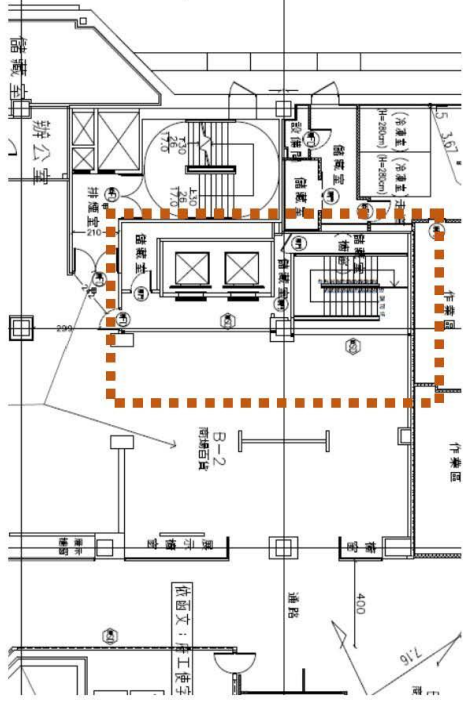
三樓裝修圖
1. 新增隔間牆區隔電梯及樓梯不使用



附件二 (三樓房使照、105 變使)



三樓 105 變使圖



3. 航空城引用航空城標準圖說時，其建造執照審查程序為何，提請討論？

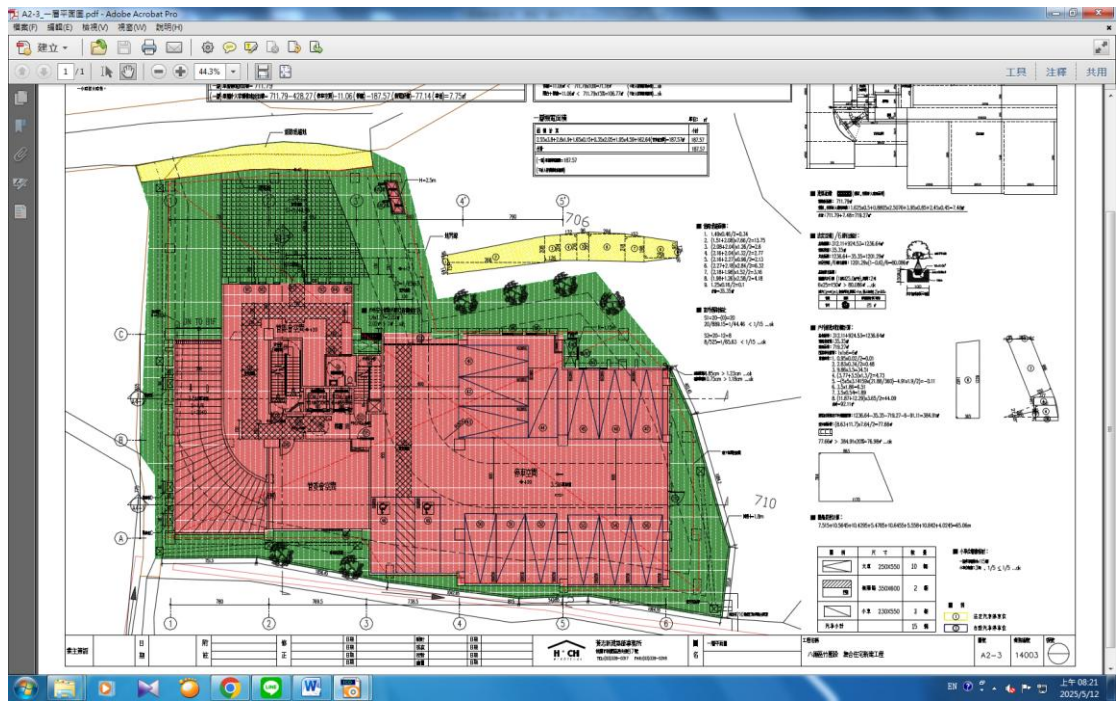
決議：標準圖不可修改，應建照加註若須圖面變更應委託建築師辦理變更設計。

4. 本案建築基地為八德區竹園段705、711地號，本案生活廢水擬排於南側現有公共排水溝(竹園段712地號，所有權公有，水利用地)，該水溝並已銜接新興路側溝。

決議：本案生活廢水可沿竹園段 705、711 地號左側排放至現有巷道側溝。

附件六





附件七

正本

編號： 號：
保存期限：

農業部農田水利署石門管理處 函

地址：324桃園市平鎮區延平路2段68號
承辦人：江凱莉
電話：(03)4927713#131
傳真：(03)4929414
電子信箱：iamkelly@iasmc.nat.gov.tw

330

桃園市桃園區莒光街87號

受文者：黃志新建築師事務所

發文日期：中華民國114年3月20日

發文字號：農水石門字第1148280741號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴事務所為辦理建築執照所需，函詢桃園市八德區竹園

段712地號上之水路，是否為本處轄管灌溉排水系統一案，

經查非屬本處轄管灌溉排水系統，請查照。

說明：復貴事務所114年3月6日申請函。

正本：黃志新建築師事務所

副本：

農業部農田水利署石門管理處

本案依照分層負責授權單位主管執行

正 本

檔 號：
保存年限：

農業部農田水利署桃園管理處 函

地址：320桃園市中壢區青埔路二段139號

330
桃園市桃園區莒光街87號

承辦人：陳令芸

電話：(03) 2875420 分機3119

傳真：(03) 2875946

電子信箱：a322@afyu.nat.gov.tw

受文者：黃志新建築師事務所

發文日期：中華民國114年3月10日

發文字號：農水桃園字第1148211189號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴事務所函詢「桃園市八德區竹圍段712地號土地上方之水路(毗鄰同段705及711地號等2筆土地)是否為本處轄管農田水利設施」一案，經查非屬本處農田水利事業區域，請查照。

說明：復貴事務所114年3月5日未具文號函。

正本：黃志新建築師事務所

副本：本處管理組

處長黃華煌