

副本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園縣政府 函

300
桃園縣桃園市縣府路232號

地址：33001桃園縣桃園市縣府路1號
承辦人：黃立倫
電話：03-3322101分機5224
傳真：03-3393767
電子信箱：076053@mail.tycg.gov.tw

受文者：台灣省建築師公會桃園縣辦事處

發文日期：中華民國97年8月26日

發文字號：府城規字第0970269933號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送「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」公告及計畫書各1份，請張貼公告周知。

說明：依據都市計畫法第21及23條辦理。

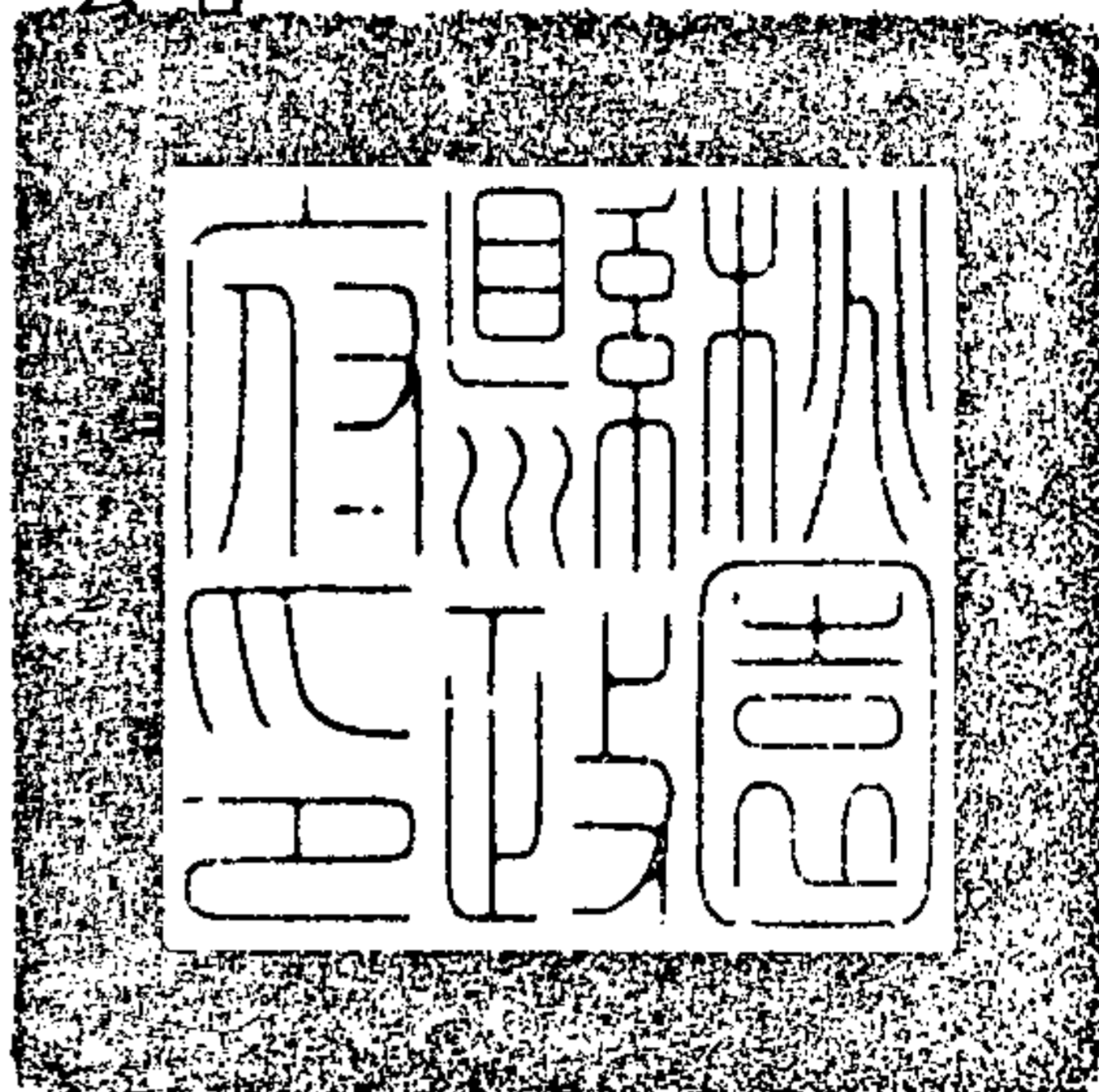
正本：大溪鎮公所、八德市公所

副本：台灣省建築師公會桃園縣辦事處、本府地政處、本府工務處（以上均含公告及計畫書各1份）、本府城鄉發展處都市行政科、本府城鄉發展處城鄉規劃科（以上均含公告及計畫書各2份）

縣長 黃立倫

桃園縣政府 公告

發文日期：中華民國97年8月26日
發文字號：府城規字第09702699331號
附件：



主旨：公告實施「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」。

依據：都市計畫法第21及23條。

公告事項：

一、自中華民國97年8月28日生效。

二、公告方式：

（一）書面：公告於本府、大溪鎮公所及八德市公所公告欄。

（二）網路：公告於桃園縣政府入口網訊息中心。

（三）登報：刊登於中國時報。

三、附貼本案計畫書於本府城鄉發展處、大溪鎮公所及八德市公所。

縣長 朱立倫

伍、土地使用分區管制要點

為配合內政部之退縮建築管制內容，並依據本縣已訂定共通性之退縮建築規定，予以納入都市計畫書土地使用分區管制要點。另有關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。(詳表 2 土地使用分區管制要點對照表)

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。	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三十五條之規定訂定之。	配合都市計畫法台灣省施行細則條次調整。
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。

(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
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。	
	<p>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。</p> <p>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。</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>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>	刪除。	依「建築技術規則」規定辦理，故刪除原條文規定。

(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> <p>$\Delta FA = S \cdot I$</p> <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> <p>1. 商業區： $I = 2.89 \sqrt{S/A} - 1.0$</p> <p>2. 住宅區、機關用地及行政區： $I = 2.04 \sqrt{S/A} - 1.0$</p> <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>	<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>
<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>	<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>
	<p>第十點：住宅區及商業區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。</p>	<p>配合全縣一致性規定，增訂住宅區及商業區停車空間管制規定。</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
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。	第十一點：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，其植物種類以原生種為原則。	配合調整原條次編號，並增加部分文字說明。
第十三點：本要點未規定事項，悉依其他有關法令規定辦理。	第十二點：本要點未規定事項，適用其他有關法令規定辦理。	配合調整原條次編號及修正部分文字詞彙。

陸、其他

本次未註明變更者皆以原計畫為準。

柒、桃園縣都市計畫委員會審議情形

一、本案提經桃園縣都市計畫委員會 97 年 1 月 3 日第 15 屆第 10 次會議審議，決議如下：

請大溪鎮公所於一個月內提供無法退縮建築地區等相關資料，並安排委員至現場勘查後，再提會討論。

二、本案提經桃園縣都市計畫委員會 97 年 7 月 4 日第 15 屆第 16 次會議審議，決議如下：

本案修正通過，修正內容如下：

(一) 為促進大溪鎮仁義里、華興街老舊建物密集地區更新改建，請城鄉發展處於辦理大溪鎮(埔頂地區)細部計畫通盤檢討時，檢討訂定上開地區鼓勵合併建築及促進更新之相關獎勵措施，以有效誘導改善地區環境品質。

(二) 依城鄉發展處研析意見修正下列：

1. 中壢(龍岡地區)都市計畫、觀音(草漯地區)都市計