

## 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。(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
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。	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三十五條規定訂定之。	配合都市計畫法台灣省施行細則條次調整。
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。	

(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>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="220 691 835 923"> <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="978 682 1520 914"> <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													
<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>	維持原條文。													
<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>	維持原條文。													
	<p>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。</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> <p>為維護老街氛圍，大溪鎮和平路(自康莊路至普濟路段)及中山路(自中央路至登龍路段)兩側多為歷史性建築物，該道路兩側建築基地剔除於本項退縮規定範圍外。</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，以營造都市景觀及無障礙之人行活動空間，提昇整體都市環境空間品質。												

(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>為提升都市景觀及營造較無障礙之人行活動空間，本計畫區內新開發社區依規定應退縮建築供人行步道部分，除設置必要之公用設備外，不得有任何設施及構造物。</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。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三〇為限。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <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>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：</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三〇為限。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(一)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。</li> <li>(二)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。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2. 配合調整原條次編號。</li> </ol>

(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
	十四、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。	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。
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。	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。
十四、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	十六、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	配合調整原條次編號。

## 陸、其他

本次未註明變更者皆以原計畫為準。

## 柒、各級都市計畫委員會審議情形

### 一、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：

1. 大溪鎮和平路(自康莊路至普濟路段)及中山路(自中央路至登龍路段)兩側多為歷史性建築物，該道路兩側建築基地剔除於本點退縮規定範圍，以維護老街氛圍。
2. 大溪鎮老城區具有觀光休閒、文化教育、古蹟景觀等特色，請城鄉發展處於辦理大溪都市計畫第三次通盤檢討時，妥適於土地使用管制及都市設計管制準則，訂定形塑老城區特色之相關規定。
3. 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)都市計畫、石門都市計畫、石門水庫水源特定區計畫、小烏來風景特定區計畫 5 個都市計畫區已進行都市計畫變更程序或已有退縮建築規定，配合修正緣由內容。
  - (2) 補附計畫範圍示意圖。
  - (3) 配合都市計畫法台灣省施行細則條次之調整，管制要點第一點都市計畫法台灣省施行細則第「三十一」條修正為第「三十五」條。
  - (4) 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：「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。」

## 二、內政部都市計畫委員會審議情形

本案經提內政部都市計畫委員會 97 年 10 月 7 日第 692 次會議審議決議：本案除下列各點外，其餘准照桃園縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- (一) 本案變更法令依據為「都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款」，請檢附相關認定文件補充納入計畫書敘明，以利查考。
- (二) 本案係屬市鎮計畫之主要計畫，依規定應分別辦理主要計

畫及細部計畫，請縣政府於下次辦理通盤檢討案時，確實將主要計畫與細部計畫分開辦理，以符規定。

(三)為提升都市景觀及營造較無障礙之人行活動空間，本計畫區內新開發社區依規定應退縮建築供人行步道部分，除設置必要之公用設備外，不得有任何設施及構造物。