

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府都市發展局 函

33053

桃園市桃園區縣府路232號

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號2樓

承辦人：柯佩婷

電話：03-3322101#5226

電子信箱：076105@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市建築師公會

發文日期：中華民國108年1月14日

發文字號：桃都計字第1080000481號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

影本轉知各會員

登入本會網站

理事長 姜義龍

主旨：有關貴會函詢「修訂桃園市都市計畫(三民路以北、民生路內側以東至南崁溪整治線間)細部計畫案」商業區土地使用分區管制要點一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴會108年1月4日桃市建師字第010號函。
- 二、查本市都市計畫商業區訂有供住宅使用之總量及配置樓層等規定者，計有林口特定區計畫、南崁地區都市計畫(多功能藝文園區)以及旨揭都市計畫等計畫區，按上開規定意旨係為促進商業發展、確保商業區使用以提供商業服務機能為主，並避免住宅使用配置於低樓層，影響沿街商業使用之連續性。
- 三、復查林口特定區計畫之「中心商業區」規定供住宅使用部分不得設置於3樓(含3樓)以下，另南崁地區都市計畫(多功能藝文園區)及旨揭都市計畫之商業區均規定供住宅使用部分應集中於較高樓層，參依上開規定及本市以往都市設計審議通過案例，爰於前揭三計畫商業區(林口特定區為中心商業區)內基地申請建築時，3樓以下應作商業使用，超過3樓部分得於符合供住宅使用不超過總樓地板面積1/2規定下，依實際住商使用需求合理規劃樓層配置，並以一宗土地同一建築執照，一次申請為原則。

四、至個案依上開原則申請建築時，如有適用認定疑義，得提
經本市都市設計審議通過後，據憑辦理。

正本：桃園市建築師公會

副本：桃園市不動產開發商業同業公會、桃園市政府建築管理處

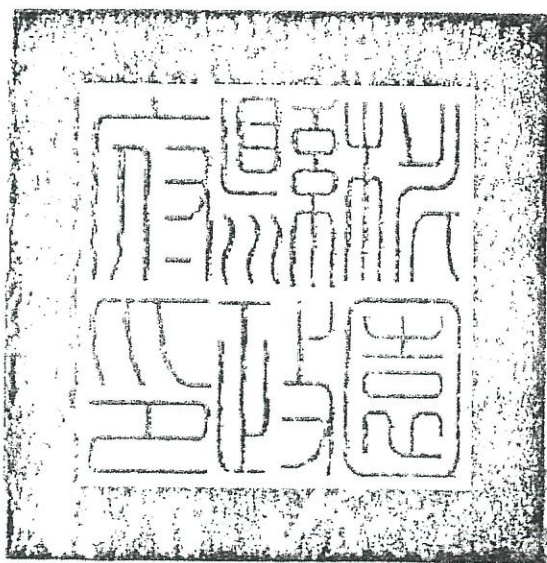
局長 盧 維 屏 出國
副局長 劉 振 誠 代行

公告實施

中華民國 103 年 6 月 04 日 發文

府城都字第 1030119696 號

修訂桃園市都市計畫（三民路
以北、民生路內側以東至南崁溪
整治線間）細部計畫案計畫書



擬定機關：桃園縣政府

中華民國 103 年 5 月

八、土地使用分區暨都市設計管制要點

本次檢討係依現行計畫之土地使用分區暨都市設計管制要點並配合本案變更內容修訂部分條文；現行計畫及檢討後條文內容如下表。

表 11 土地使用分區管制要點彙整表

現行計畫條文內容				檢討後條文				備註
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。				一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。				維持原條文。
二、本計畫劃定之土地使用分區，其土地使用強度不得大於下表規定：				二、本計畫劃定之土地使用分區，其土地使用強度不得大於下表規定：				配合主要計畫「土地使用分區管制原則」規定：為確保地區商業服務機能，應於細部計畫規定商業區供住宅使用之容積上限。
土地使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註(開發方式)	土地使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註(開發方式)	
第一種住宅區	50	120	依本要點第五點規定辦理	第一種住宅區	50	120	依本要點第五點規定辦理	
第二種住宅區	60	230	市地重劃	第二種住宅區	60	230	市地重劃	
商業區	80	380	市地重劃	商業區	80	380	市地重劃	
				商業區供住宅使用容積不得超過商業區總樓地板面積之二分之一，且供住宅使用部分應集中於較高樓層，並不得影響商業使用之連續性。				
三、本計畫劃定之公共設施用地，其土地使用強度不得大於下表規定：				三、本計畫劃定之公共設施用地，其土地使用強度不得大於下表規定：				配合公共設施用地項目修正並增訂停車場用地使用強度規定。
公共設施用地	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	公共設施用地	建蔽率 (%)	容積率 (%)		
學校用地	50	150		學校用地	50	150		
公園用地	15	30		公園用地	15	30		
兒童遊樂場用地	15	30		截流站用地	50	200		
自來水事業用地	50	200		停車場用地	70	480		
截流站用地	50	200						
四、本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用。				四、本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用。				維持原條文。