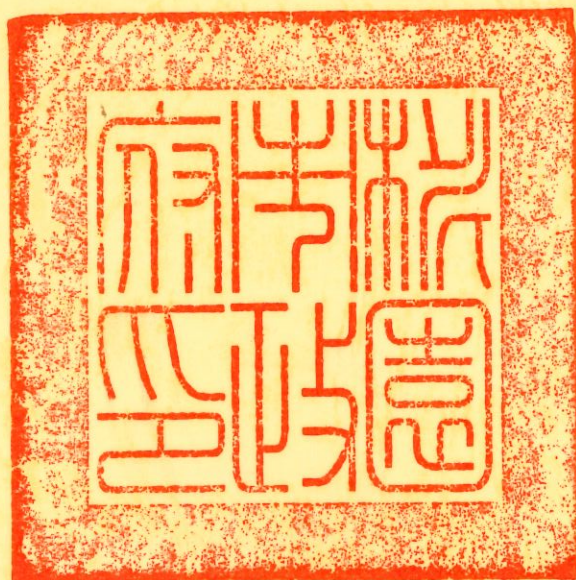


公告實施

中華民國 111 年 9 月 08 日 發文
府都計字第 1110238278 號

擬 定 大 園 細 部 計 畫
土 地 使 用 分 區 管 制 要 點 案 書



桃 園 市 政 府

中 華 民 國 111 年 9 月

擬 定 大 園 細 部 計 畫
土 地 使 用 分 區 管 制 要 點 案 書

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 111 年 9 月

桃園市擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	擬定大園細部計畫土地使用分區管制要點案	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第17條	
擬定都市計畫機關	桃園市政府	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	自民國111年6月24日起公告30天，刊登民國111年6月24、25、26日中國時報及本府公報。
	公開說明會	民國111年7月12日假大園區公所開標室舉辦公開說明會。
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	桃園市都市計畫委員會111年7月29日第71次會議審議通過

目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	1
參、計畫範圍.....	1
肆、現行計畫概述.....	4
伍、土地使用分區管制要點.....	12
附件、桃園市都市計畫委員會會議紀錄	

圖 目 錄

圖 1 大園都市計畫位置示意圖.....	2
圖 2 本案細部計畫範圍示意圖.....	3
圖 3 現行都市計畫示意圖.....	11

表 目 錄

表 1 都市計畫辦理歷程一覽表.....	4
表 2 現行都市計畫土地使用面積表.....	6
表 3 現行計畫公共設施用地編號及面積表.....	9

壹、計畫緣起

大園都市計畫於民國 65 年 1 月 5 日擬定發布實施，並劃設 4 處工業區，因未訂定土地使用分區管制要點，後於「變更大園都市計畫(第一次通盤檢討)案」新增訂定，並於 76 年 12 月 30 日公告實施。依前述訂定之土地使用分區管制要點所載，僅規定本計畫區之工業區依乙種工業區管制，但未指定開發強度，其後於「變更大園都市計畫(第二次通盤檢討)案」增訂其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%，並於 92 年 7 月 11 日公告實施。另桃園市自 103 年升格為直轄市，本府依都市計畫法第 85 條規定，訂定「都市計畫法桃園市施行細則」並於民國 106 年 6 月 14 日發布實施；惟依全市一致性規定，工業區之建蔽率為 70%，故為提升土地使用彈性，促進產業投資及升級轉型，爰修訂本案土地使用分區管制要點。

本計畫區雖已訂定土地使用分區管制要點，惟早期都市計畫未明確劃分主要及細部計畫，為避免後續土地使用管制執行之疑慮，本案土地使用分區管制要點部分，基於都市計畫主細分離原則及市政府發布「都市計畫法桃園市施行細則」，故將土地使用分區管制要點納入細部計畫辦理。爰此，本府依法定程序辦理擬定細部計畫土地使用分區管制要點作業，以符現行都市計畫之體制與落實土地使用之管理。

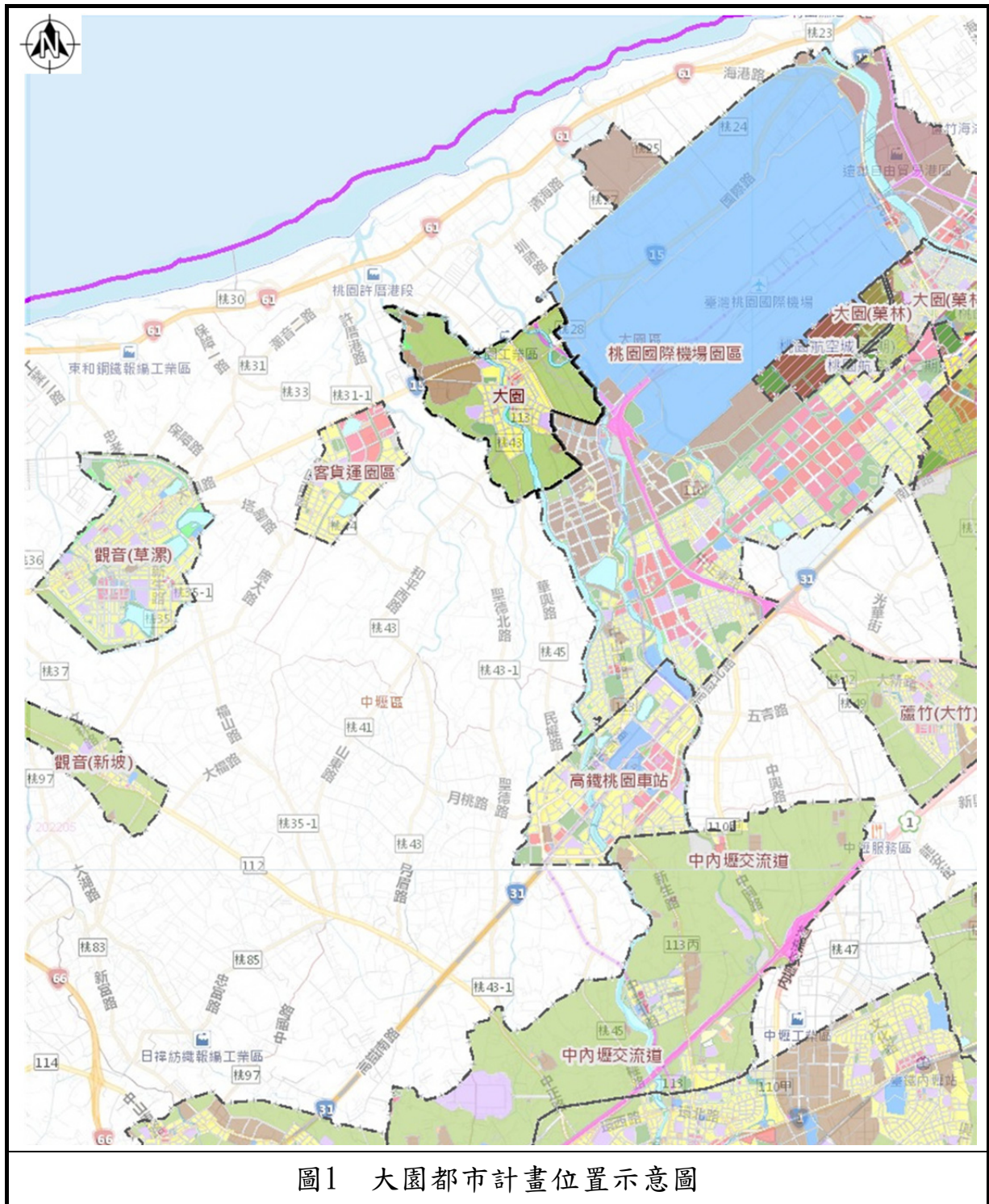
貳、法令依據

依都市計畫法第 17 條規定辦理。

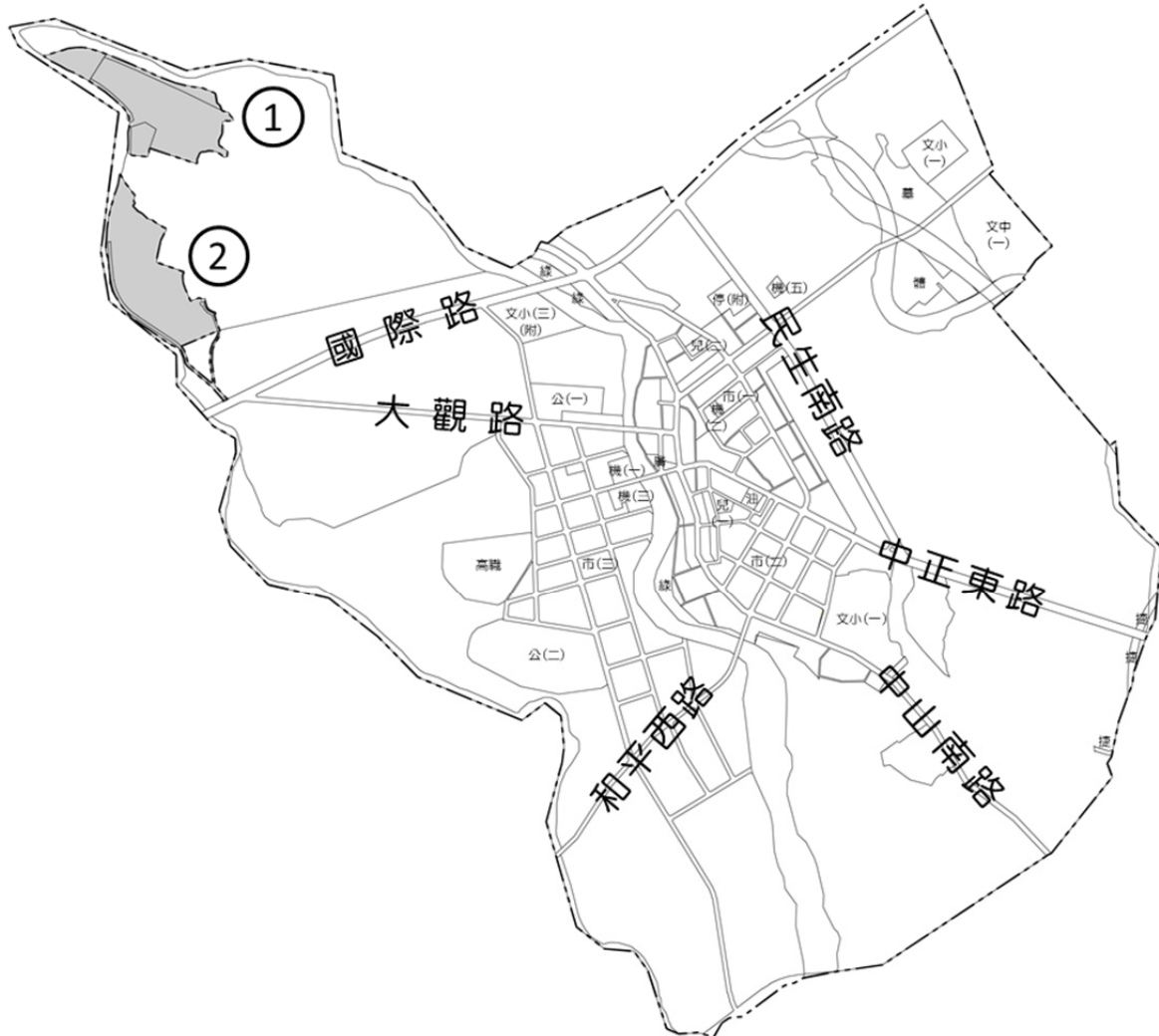
參、細部計畫範圍

大園都市計畫位於桃園市大園區，計畫範圍東至新街溪、大園國中及桃園機場為界，南至農田小水溝，西至田心子溪，北至大園工業區之南緣，包括大園里之全部及田心、橫峰、內海里之一部分，面積共計 503.06

公頃(如圖 1)；另本都市計畫內有 2 處地區(如圖 2)已擬定細部計畫且公告實施，面積約 15.70 公頃，故本案細部計畫範圍不包含上述已擬定細部計畫地區，計畫面積約 487.36 公頃。



※本案細部計畫範圍不含圖示中之1、2等兩處已擬定細部計畫地區



編號	細部計畫名稱
1	擬定大園都市計畫(部分農業區為工業區、停車場用地、公園用地及綠地)細部計畫案
2	擬定大園都市計畫(部分農業區為工業區及河川區)細部計畫案

圖2 本案細部計畫範圍示意圖

肆、現行計畫概述

一、發布實施經過

大園都市計畫於民國 65 年 1 月 5 日發布實施，迄今業已辦理 3 次通盤檢討，於民國 103 年 8 月 27 日發布實施「變更大園都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」，歷次變更及發布實施日期詳如表 1、圖 3。

表 1 都市計畫辦理歷程一覽表

編號	變更計畫名稱	發布日期文號
1	大園都市計畫案	民國 65 年 1 月 5 日 桃府建都 127043 號
2	變更大園鄉都市計畫部分農業區公墓用地案	民國 69 年 3 月 15 日 (69)府建都 28889 號
3	變更大園都市計畫(第一次通盤檢討)計畫案	民國 76 年 12 月 30 日 (76)府建都 193942 號
4	變更大園都市計畫(部份農業區為機關用地)案	民國 77 年 12 月 28 日 (77)府建都 191837 號
5	變更大園都市計畫(第二次通盤檢討)案	民國 92 年 7 月 11 日 府城鄉字第 920150219 號
6	變更大園都市計畫(配合中正國際機場聯外捷運系統建設計畫)案	民國 93 年 5 月 21 日 府城鄉字第 930120688 號
7	變更大園都市計畫(部分河川、農業區及道路用地為高速公路用地)(配合國道二號拓寬工程)案	民國 98 年 5 月 12 日 府城規字第 0980175038 號
8	變更大園都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)計畫案	民國 99 年 9 月 23 日 府城規字第 0990368388 號
9	變更大園都市計畫(高速公路用地為河川區、農業區及道路用地)案	民國 101 年 2 月 15 日 府城都字第 1010032164 號
10	變更大園都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)計畫案	民國 99 年 9 月 23 日 府城規字第 0990368388 號
11	變更大園都市計畫(高速公路用地為河川區、農業區及道路用地)案	民國 101 年 2 月 15 日 府城都字第 1010032164 號
12	變更大園都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案	民國 103 年 8 月 27 日 府都計字第 1090163370 號
13	變更大園都市計畫(部分農業區、公墓用地、體育場用地為高速公路用地，部分河川區為河川區兼供	民國 106 年 3 月 14 日 府都計字第 1060042571 號

編號	變更計畫名稱	發布日期文號
	高速公路使用及部分道路用地為道路用地兼供高速公路使用)(配合國道 2 號大園交流道至台 15 線新闢高速公路工程)案	
14	變更大園都市計畫(部分農業區為道路用地及部分河川區為河川區兼供道路使用)(配合客運園區至機場聯絡道路(大園區環區北路及環區東路路口-老街溪)新闢工程)案	民國 107 年 6 月 6 日 府都計字第 1070124784 號
15	變更大園都市計畫(部分農業區為工業區、停車場用地、公園用地及綠地)案	民國 108 年 7 月 8 日 府都綜字第 1080140090 號
16	擬定大園都市計畫(部分農業區為工業區、停車場用地、公園用地及綠地)細部計畫案	民國 108 年 7 月 8 日 府都綜字第 1080140090 號
17	變更大園都市計畫(部分農業區為工業區及河川區)案	民國 109 年 10 月 8 日 府都綜字第 1090235762 號
18	擬定大園都市計畫(部分農業區為工業區及河川區)細部計畫案	民國 109 年 10 月 8 日 府都綜字第 1090235762 號

資料來源：整理自桃園市政府都市發展局網站，111.5。

二、計畫年期

計畫年期為民國 110 年。

三、計畫人口

計畫人口為 28,000 人；居住密度約每公頃 290 人。

四、土地使用計畫

(一)住宅區

以老街溪為界劃設東西兩大住宅閭鄰單元，面積為 72.83 公頃。

(二)商業區

劃設商業區面積 4.93 公頃。

(三)乙種工業區

劃設乙種工業區面積為 51.57 公頃。

(四)工業區

劃設工業區面積為 5.58 公頃。

(五) 電信專用區

劃設電信專用區面積為 0.15 公頃。

(六) 農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積為 238.04 公頃。

(七) 河川區

劃設河川區面積為 49.78 公頃。

(八) 河川區(兼供道路使用)

劃設河川區(兼供道路使用)，面積 0.05 公頃。

(九) 河川區(兼供捷運設施使用)

劃設河川區(兼供捷運設施使用)，面積合計 0.11 公頃。

(十) 河川區(兼供高速公路使用)

劃設河川區(兼供高速公路使用)，面積合計 0.77 公頃。

五、公共設施用地計畫

(一) 機關用地

劃設機關用地 5 處，面積合計為 1.48 公頃。

(二) 學校用地

劃設學校用地，面積合計 17.54 公頃。

1. 國小

共劃設國小用地 3 處，面積合計 8.43 公頃。

2. 國中

劃設國中用地 1 處，面積為 4.95 公頃。

3. 高職

劃設高職用地 1 處，面積為 4.16 公頃。

(三) 公園用地

劃設公園用地 3 處，面積合計 9.17 公頃。

(四) 兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地 2 處，面積合計 0.50 公頃。

(五)零售市場用地

劃設零售市場用地 3 處，面積合計 1.39 公頃。

(六)加油站用地

劃設加油站用地 1 處，面積為 0.21 公頃。

(七)綠地用地

劃設綠地用地 6 處，面積合計 2.88 公頃。

(八)體育場用地

劃設體育場用地 1 處，面積合計 2.24 公頃。

(九)停車場用地

劃設停車場用地 2 處，面積為 1.23 公頃。

(十)廣場用地

劃設廣場用地 2 處，面積合計 0.17 公頃。

(十一)公墓用地

劃設公墓用地 1 處，面積為 2.14 公頃。

(十二)捷運設施用地

劃設捷運設施用地 1 處，面積為 0.42 公頃。

(十三)道路用地

劃設道路用地，面積為 35.50 公頃。

(十四)道路用地(兼供高速公路使用)

劃設道路用地(兼供高速公路使用)，面積為 0.11 公頃。

(十五)高速公路用地

劃設高速公路用地，面積為 4.27 公頃。

表 2 現行都市計畫土地使用面積表

項目		三通計畫 面積 (公頃)	個案增減 面積 (公頃)	現行計畫 面積 (公頃)	占都市發 展用地面 積百分比	占計畫總 面積百分 比
土地 使用 分區	住宅區	72.83	-	72.83	33.98%	14.48%
	商業區	4.93	-	4.93	2.30%	0.98%
	乙種工業區	51.57	-	51.57	24.06%	10.25%
	工業區	-	5.58	5.58	2.60%	1.11%
	電信專用區	0.15	-	0.15	0.07%	0.03%
	農業區	250.74	-12.70	238.04	-	47.32%
	河川區	50.60	-0.82	49.78	-	9.90%
	河川區(兼供道路使用)	-	0.05	0.05	-	0.01%
	河川區(兼供捷運設施使用)	0.11	-	0.11	-	0.02%
	河川區(兼供高速公路使用)	-	0.77	0.77	-	0.15%
小計	430.93	-7.12	423.81	63.02%	84.25%	
公共 設施 用地	機關用地	1.48	-	1.48	0.69%	0.29%
	學校用地	17.54	-	17.54	8.18%	3.49%
	公園用地	8.21	0.96	9.17	4.28%	1.82%
	兒童遊樂場用地	0.5	-	0.50	0.23%	0.10%
	零售市場用地	1.39	-	1.39	0.65%	0.28%
	加油站用地	0.21	-	0.21	0.10%	0.04%
	綠地用地	2.03	0.85	2.88	1.35%	0.58%
	體育場用地	2.28	-0.04	2.24	1.05%	0.45%
	停車場用地	0.67	0.56	1.23	0.57%	0.24%
	廣場用地	0.17	-	0.17	0.08%	0.03%
	公墓用地	2.38	-0.24	2.14	1.00%	0.43%
	捷運設施用地	0.42	-	0.42	0.20%	0.08%
	道路用地	34.85	0.65	35.50	16.56%	7.05%
	道路用地(兼供高速公路使 用)	-	0.11	0.11	0.05%	0.02%
	高速公路用地	-	4.27	4.27	1.99%	0.85%
小計	72.13	7.12	79.25	36.98%	15.75%	
都市發展用地		201.61	12.70	214.31	100.00%	42.60%
計畫總面積		503.06	-	503.06	-	100.00%

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更大園都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案及後續歷次變更案。

表 3 現行計畫公共設施用地編號及面積表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	位置	備註
機關 用地	機(一)	0.40	老街溪與中正西路交口之西北側	現為區公所
	機(二)	0.10	忠孝三街北側，市一西側	自來水營業所
	機(三)	0.67	機一之南側	大園派出所、大園衛生所、台電服務所
	機(五)	0.19	民生路東側，中華路北側	鄰里性機關用地
	機(七)	0.12	文小一東側，中山南路東北側	橫峰社區中心
	小計	1.48		
學校 用地	文小(一)	4.63	中山南路北側，中正三街東側	大園國小
	文小(二)	1.80	計畫區東北面中華路西北側，體一東北側	圳頭國小
	文小(三)	2.00	國際路一段南側，公一北側	
	文中	4.95	計畫區東北面中華路東南側，體一東側	大園國中
	高職	4.16	計畫區西南面永興路西側，公二西北側	私立大興工商
	小計	17.54		
公園 用地	公(一)	1.74	老街溪西側，大觀路北側	大園公園
	公(二)	6.47	私立大興工商東南側	華興公園
	公	0.96	洽溪東側	正隆紙業農業區變更案新增
	小計	9.17		
兒童 遊樂 場用 地	兒(一)	0.24	中山南路東側，加油站用地西側	
	兒(二)	0.26	新生北路西側，中華路北側	
	小計	0.50		
零售 市場 用地	市(一)	0.39	忠孝三街北側，機二東側	大園公有零售市場
	市(二)	0.40	和平東路西側，中正一街東側	
	市(三)	0.60	新興路與華中街交口之西南側	大興市場
	小計	1.39		
加油站用地		0.21	兒一東側，中正東路西南側	中油加油站
綠地 用地	綠(一)	1.21	老街溪東側，仁壽路西側	
	綠(二)	0.31	老街溪東側、國際路一段南側	
	綠(三)	0.51	老街溪東側、國際路一段北側	
	綠 1	0.61	老街溪西側	正隆紙業農業區變更案新增

項目	編號	計畫面積 (公頃)	位置	備註
	綠 2	0.16	洽溪東側	正隆紙業農業區變更案新增
	綠 3	0.08	洽溪東側	正隆紙業農業區變更案新增
	小計	2.88		
體育場用地		2.24	新街溪東側，文中西南側	
停車場用地	停	0.67	民生路西側，兒二東北側	
	停	0.56	洽溪東側	正隆紙業農業區變更案新增
	小計	1.23		
廣場用地	廣(一)	0.09	仁壽路西側	
	廣(二)	0.08	仁壽路東側	
	小計	0.17		
公墓用地		2.14	文小二西南側	大園鄉第二十二公墓
捷運設施用地		0.42	中正東路兩側及中山南路北側	
道路用地		35.50		
道路用地(兼供高速公路使用)		0.11	新街溪與國際路交界處東側	國道2號大園交流道至台15線新闢高速公路工程變更案新增
高速公路用地		4.27	新街溪與國際路交界處東側	國道2號大園交流道至台15線新闢高速公路工程變更案新增

資料來源：變更大園都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案及後續歷次變更案。

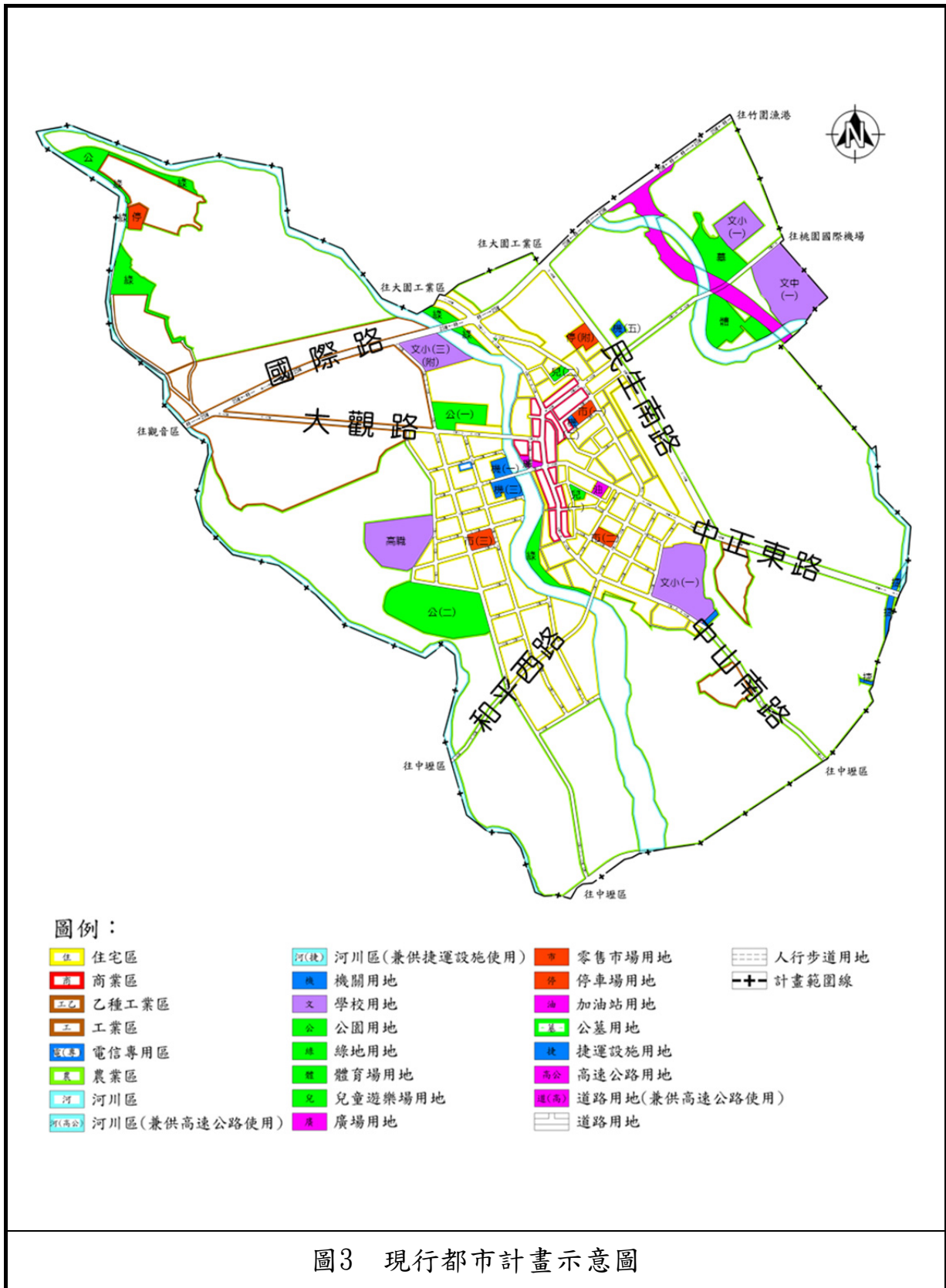


圖3 現行都市計畫示意圖

伍、土地使用分區管制要點

本細部計畫土地使用分區管制要點係依據原計畫訂定之土地使用管制內容、歷次變更案件內容、本市一致性土地使用管制內容及「都市計畫法桃園市施行細則」等規定予以訂定，計畫內容如下：

- 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、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- 三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。
- 四、本計畫工業區為乙種工業區，以供公害輕微之工廠使用，其建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
- 五、電信專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，其土地使用應依都市計畫法桃園市施行細則第 33 條規定管制，但不得作第 1 項第 5 款之使用。
- 六、零售市場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。
- 七、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 八、學校用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定：

項目	建蔽率	容積率
國小	50%	150%
國中	50%	150%
高中(職)	50%	200%

文小(一)用地內屬大園尖山遺址之定著範圍，其開發應依文化資產保存法相關規定。

- 九、公園、體育場以供休憩、運動等設施及活動為主，其建築物及土地使用依下列之規定：
 - (一)公園面積在 5 公頃以下者，建蔽率不得超過 15%，超過 5 公頃者，其超過部分之建蔽率不得超過 12%。
 - (二)體育場建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。惟供立體使用時，建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。
- 十、停車場用地作立體使用時其建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於

240%。

十一、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植栽綠化，其植物種類以原生種為原則。

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，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。

前項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。

十三、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，應留設各一部汽車及機車停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設各一部汽車及機車停車空間。

機車停車位之空間尺寸長度不得小於 2 公尺，寬度不得小於 1 公尺，通道不得小於 1.5 公尺。

十四、本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

附件、桃園市都市計畫委員會會議紀錄

桃園市都市計畫委員會第 71 次會議紀錄

壹、時間：111 年 7 月 29 日(星期五)下午 2 時。

貳、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

參、主持人：李主任委員憲明

紀錄彙整：魏谷靜

肆、出席委員：(詳會議簽到簿)。

伍、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

陸、本會第 69、70 次會議紀錄確認情形：

本會 111 年 5 月 31 日第 69 次會議紀錄及 111 年 6 月 24 日第 70 次會議紀錄已分別於 111 年 6 月 23 日及 111 年 7 月 18 日函送各委員，並請委員以書面方式確認，各委員均未對該會議紀錄提出書面意見，爰確認該會議紀錄。

柒、討論事項(會議決議如後)

第 1 案：再審議「變更中壢、楊梅、新屋、觀音(四行政轄區交界處)細部計畫(第一次通盤檢討)案」

第 2 案：再審議「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合中壢長青運動中心暨周邊整體開發)案」暨細部計畫案」

第 3 案：審議「擬定大園細部計畫土地使用分區管制要點案」等 3 案

第 4 案：審議「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(暫予保留第二案)」暨細部計畫案

第 5 案：審議「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」修正草案

捌、臨時動議(無)

玖、散會時間：下午 4 時 30 分

第3案：審議「擬定大園細部計畫土地使用分區管制要點案」等3案
說明：

一、辦理緣起：

桃園市自103年升格為直轄市，本府依都市計畫法第85條規定訂定「都市計畫法桃園市施行細則」並於民國106年6月14日發布實施。依全市一致性規定，工業區之建蔽率為70%，故為提升土地使用彈性，促進產業投資及升級轉型，故針對大園都市計畫、新屋都市計畫及南崁都市計畫等3個都市計畫區，爰修訂土地使用分區管制要點。

二、擬定機關：桃園市政府。

三、計畫性質：擬定細部計畫(大園)、變更細部計畫(新屋、南崁)。

四、法令依據：都市計畫法第17條(大園)、都市計畫法第27條第1項第4款(新屋)、都市計畫法第26條(南崁)。

五、計畫位置：詳圖2、圖3及圖6。

六、變更內容：詳表1~表4。

七、辦理歷程：

(一)擬定大園細部計畫土地使用分區管制要點案

1. 111年6月24日起公告公開展覽30日。

2. 111年7月12日下午2時整假大園區公所開標室舉辦說明會。

(二)變更新屋細部計畫土地使用分區管制要點案

1. 111年6月20日起公告公開展覽30日。

2. 111年7月6日上午10時整假新屋區公所3樓會議室舉辦說明會。

(三)變更南崁地區都市計畫(高速公路北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)(土地使用分區管制要點)案

1. 108年8月7日辦理公告徵求意見。

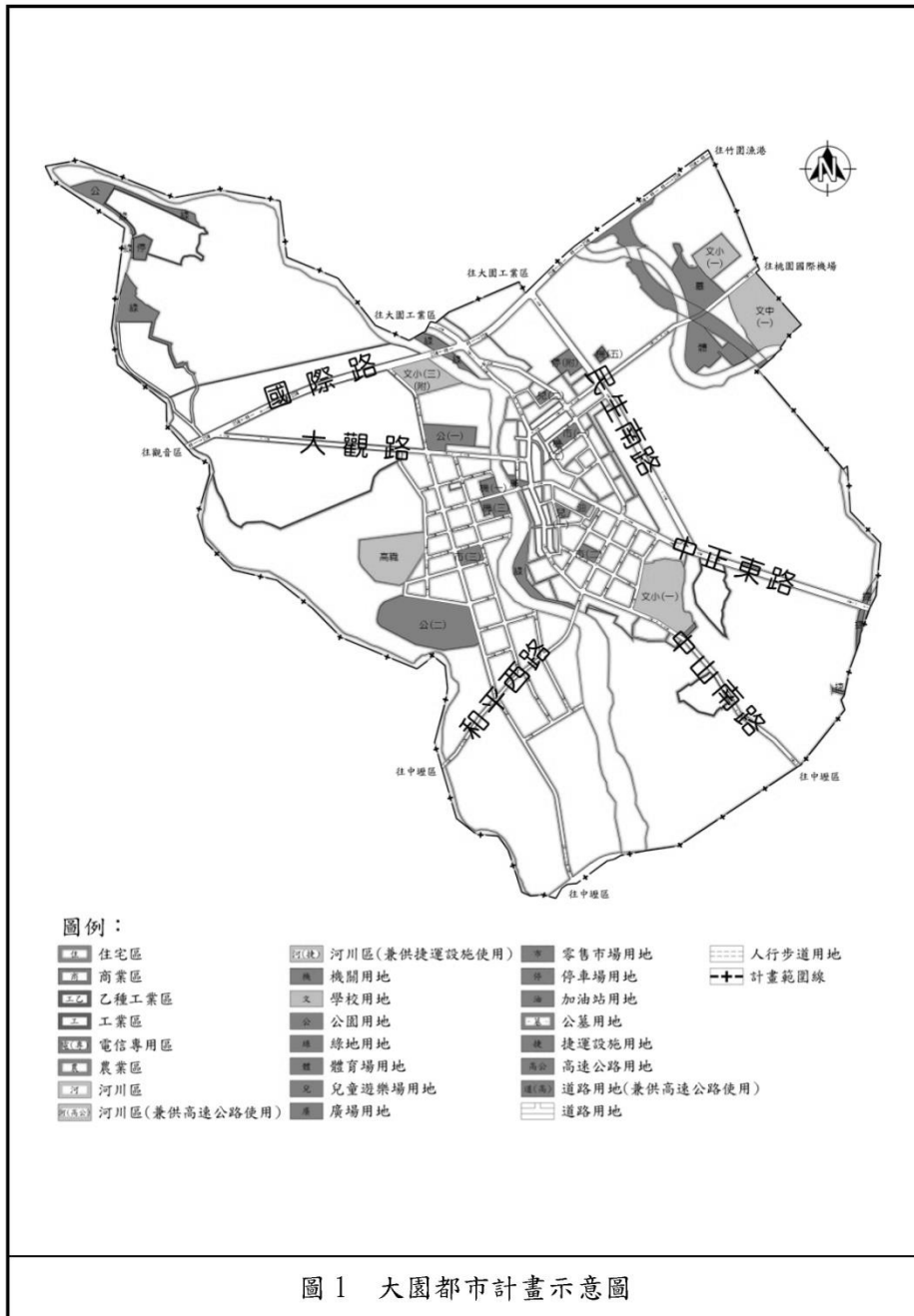
2. 111年6月20日辦理公開展覽。

3. 111年7月13日上午10時整假龜山區公所2樓視聽會議室、111年7月14日上午10時整假蘆竹區公所3樓大禮

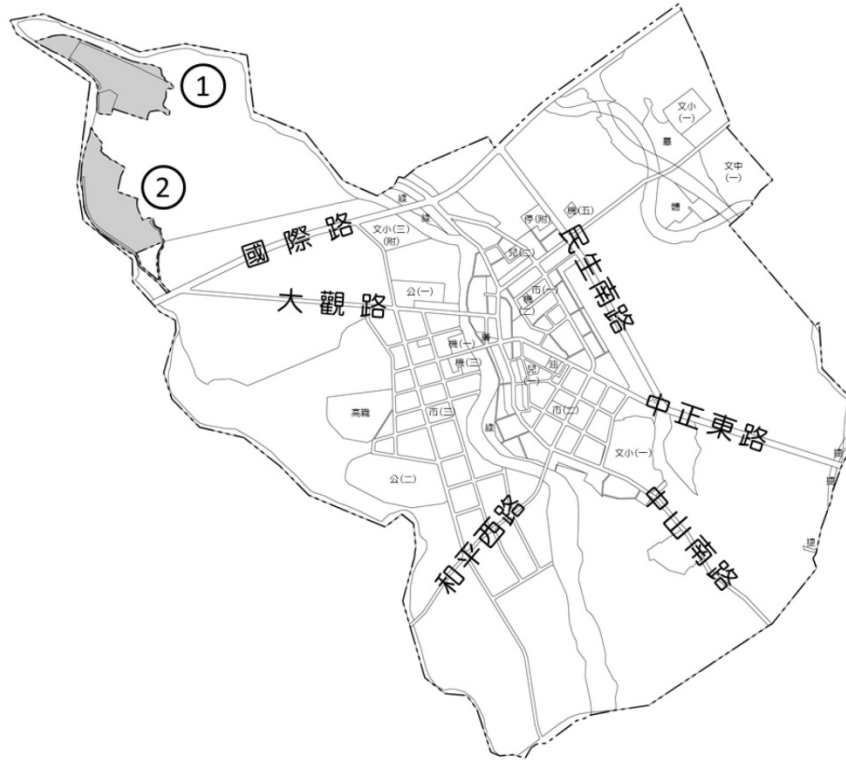
堂、111年7月14日下午2時30分假桃園區公所4樓大禮堂舉辦說明會。

八、公民或團體陳情意見：無。

決議：依照本次提會內容通過，詳表1~4。



※本案細部計畫範圍不含圖示中之1、2等兩處已擬定細部計畫地區



編號	細部計畫名稱
1	擬定大園都市計畫(部分農業區為工業區、停車場用地、公園用地及綠地)細部計畫案
2	擬定大園都市計畫(部分農業區為工業區及河川區)細部計畫案

圖 2 擬定大園細部計畫土地使用分區管制要點案範圍示意圖

表1 擬定大園細部計畫土地使用分區管制要點案修正前後對照表

現行計畫條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
一、本要點依據都市計畫法第 <u>二十二條</u> 及 <u>同法臺灣省施行細則第三十五條</u> 之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 <u>22條</u> 及 <u>都市計畫法桃園市施行細則第39條</u> 規定訂定之。	配合「都市計畫法桃園市施行細則」修正法令依據。	照案通過。
二、住宅區內建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。	維持原條文。	--	照案通過。
三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於320%。	維持原條文。	--	照案通過。
四、本計畫工業區依 <u>乙種工業區管制</u> ，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於 <u>百分之210%</u> 。	四、本計畫工業區為 <u>乙種工業區</u> ，以供 <u>公害輕微之工廠使用</u> ，其建蔽率不得大於 <u>70%</u> ，容積率不得大於210%。	1.敘明本計畫工業區為乙種工業區及其使用規定。 2.參照本市一致性管制規定，調整建蔽率為70%。 3.«百分之»該文字屬誤繕，予以刪除。	照案通過。
五、電信專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%，其土地使用應依 <u>都市計畫法臺灣省施行細則第30條之1</u> 規定管制，但不得作第1項第5款之使用。	五、電信專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%，其土地使用應依 <u>都市計畫法桃園市施行細則第33條</u> 規定管制，但不得作第1項第5款之使用。	配合「都市計畫法桃園市施行細則」修正法令依據。	照案通過。
六、零售市場用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於240%。	維持原條文。	--	照案通過。
七、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	維持原條文。	--	照案通過。

現行計畫條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議												
<p>八、學校用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>國小</td> <td>50%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>國中</td> <td>50%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>高中(職)</td> <td>50%</td> <td>200%</td> </tr> </tbody> </table> <p>文小(一)用地內屬大園尖山遺址之定著範圍，其開發應依文化資產保存法相關規定。</p>	項目	建蔽率	容積率	國小	50%	150%	國中	50%	150%	高中(職)	50%	200%	維持原條文。	--	照案通過。
項目	建蔽率	容積率													
國小	50%	150%													
國中	50%	150%													
高中(職)	50%	200%													
<p>九、公園、體育場以供休憩、運動等設施及活動為主，其建築物及土地使用依下列之規定：</p> <p>(一)公園面積在 5 公頃以下者，建蔽率不得超過 15%，超過 5 公頃者，其超過部分之建蔽率不得超過 12%。</p> <p>(二)體育場建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。惟供立體使用時，建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。</p>	維持原條文。	--	照案通過。												
<p>十、停車場用地作立體使用時其建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。</p>	維持原條文。	--	照案通過。												
<p>十一、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。</p>	刪除。	依規定公共設施用地即可作多目標使用，本條文刪除。	照案通過。												
<p><u>十二、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。</u></p>	<p><u>十一、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植栽綠化，其植物種類以原生種為原則。</u></p>	調整條次編號及配合本市一致性之綠化規定，予以修正。	照案通過。												

現行計畫條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
<p><u>十三</u>、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。</p> <p><u>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。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><u>十二</u>、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，但<u>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。</u></p> <p><u>前項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。</u></p>	調整條次編號及配合本市一致性之退縮建築規定，予以修正。	照案通過。
<p><u>十四</u>、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><u>十三</u>、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，應留設各一部汽車及機車停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設各一部汽車及機車停車空間。</p> <p><u>機車停車位之空間尺寸長度不得小於 2 公尺，寬度不得小於 1 公尺，通道不得小於 1.5 公尺。</u></p>	調整條次編號及配合本市一致性之留設停車空間規定，予以修正。	照案通過。
<p><u>十五</u>、本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</p>	<p><u>十四</u>、本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</p>	調整條次編號。	照案通過。

擬 定 大 園 細 部 計 畫
土 地 使 用 分 區 管 制 要 點 案 書

承 辦	
主 管	

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 111 年 6 月 編 訂

中 華 民 國 111 年 9 月 修 訂