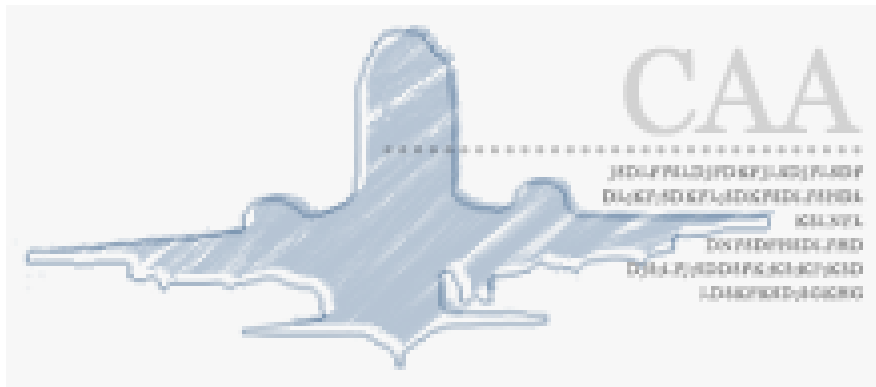




五、桃園航空貨運園區暨客運園區 特定區都市設計審議作業手 冊



委託單位：桃園縣政府
規劃單位：得盈開發有限公司
日期：中華民國九十四年三月

目 錄

前言	74
壹、都市計畫審議作業流程	75
貳、土地使用分區與都市設計管制要點	81
參、都市設計管制指導原則	107
附件一 桃園縣都市設計審議申請表	140
附件二 桃園縣都市設計錄案審查表	141
附件三 桃園縣申請都市計畫個案變更、自擬細部計畫及都市設計審查收費基準	142
附件四 都市設計管制要點查核表	143
附件五 桃園縣都市設計審議提案單格式（案例）	147

圖 目 次

圖 1-1	都市設計審議作業簡化流程圖.....	77
圖 1-2	都市設計審議作業流程圖.....	78
圖 2-1	田園住宅建築座落退縮配置示意圖.....	93
圖 2-2	透天住宅建築座落退縮配置示意圖.....	94
圖 2-3	桃園航空客運園區最小建築基地規模管制圖.....	101
圖 2-4	桃園航空客運園區建築牆面指定線配置示意圖.....	102
圖 2-5	桃園航空客運園區建築座落退縮配置示意圖.....	103
圖 2-6	桃園航空客運園區指定留設公共開放空間位置示意圖.....	104
圖 2-7	桃園航空客運園區建築高度管制管制圖.....	105
圖 2-8	桃園航空客運園區汽車出入口位置示意圖.....	106
圖 3-1	田園住宅建築量體管制示意圖.....	114
圖 3-2	田園住宅基地出入口系統示意圖.....	115
圖 3-3	田園住宅建築外觀設計原則示意圖.....	118
圖 3-4	透天住宅建築量體管制示意圖.....	120
圖 3-5	透天住宅基地出入口系統示意圖.....	121
圖 3-6	透天住宅建築外觀設計原則示意圖.....	122
圖 3-7	道路剖面示意圖（一）.....	124
圖 3-8	道路剖面示意圖（二）.....	126
圖 3-9	道路剖面示意圖（三）.....	128
圖 3-10	道路剖面示意圖（四）.....	130
圖 3-11	道路剖面示意圖（五）.....	131
圖 3-12	道路剖面示意圖（六）.....	132
圖 3-13	親水景觀水道剖面位置示意圖.....	134
圖 3-14	親水景觀水道剖面示意圖（一）.....	135
圖 3-15	親水景觀水道剖面示意圖（二）.....	136
圖 3-16	親水景觀水道剖面示意圖（三）.....	137
圖 3-17	親水景觀水道細部剖面剖面示意圖.....	138

表 目 次

表 1-1	都市設計審議申請案簡化作業流程說明表.....	79
表 2-1	土地使用強度一覽表.....	83

前言

為辦理桃園航空城特定區都市設計審議作業，提供相關辦理人員及都市設計審議委員，於進行本特定區範圍地區之開發建築審議時，有一明確之規範，特制訂本作業手冊以為依循。

本作業要點係綜合整理並依據「變更桃園航空貨運園區暨客運園區（大園南港地區）特定區計畫（配合區段徵收及都市設計變更計畫暨訂定都市設計管制）案」土地使用分區與都市設計管制要點（民國 88 年發布實施）、「變更桃園航空貨運園區暨客運園區（大園南港地區）特定區計畫（配合區段徵收變更整體開發街廓）案」（民國 92 年發布實施）、「桃園航空貨運園區暨客運園區（大園南港地區）特定區計畫（配合調整整體開發街廓範圍、最小基地規模及汽車出入口位置）」案（民國 92 年 7 月 31 日本縣都市設計審議委員會審查通過）、「桃園航空貨運園區暨客運園區（大園南港地區）特定區計畫（配合調整 79-4 街廓最小建築基地規模及汽車出入口位置）案」（民國 93 年 6 月 17 日本縣都市設計審議委員會審查通過）。內容說明如下：

一、都市設計審議作業流程

申請人依據作業流程及必備圖書規定，配合申請開發基地條件檢具申請書件，分別向本府城鄉發展局或工務局辦理掛號，依據流程進行都市設計審議。

二、土地使用分區與都市設計管制要點

本要點係提供城鄉發展局、工務局辦理初審或委託專業團體審查及提供「桃園縣都市設計審議委員會」審議之依據。

三、都市設計管制指導原則

本內容係依據「變更桃園航空貨運園區暨客運園區（大園南港地區）特定區計畫（配合區段徵收及都市設計變更計畫暨訂定都市設計管制）書」第四章都市設計構想所發展之細部原則，主要提供「桃園縣都市設計審議委員會」審議之參考並不具強制性。

*.註：本手冊規定內容如與「變更桃園航空貨運園區暨客運園區（大園南港地區）特定區計畫（配合區段徵收及都市設計變更計畫暨訂定都市設計管制）書」土地使用分區與都市設計管制要點不符者，應以上開計畫書內容為準。

壹、都市設計審議作業流程

一、都市設計審議作業流程

為有效辦理都市設計審議作業，除針對都市設計管制要點內規範之整體開發街廓（航空客運服務專用區）、A 類開發街廓、B 類開發街廓及公共設施用地之建築與開發行為，應提送「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過，始得發照建築。其餘規模較小之建築開發案件則訂定簡化流程，以減低大量開發案件造成都市設計委員會之負擔，並收便民之效。流程詳見圖 1-1 及圖 1-2。

（一）一般流程

適用本特定區內整體開發街廓（航空客運服務專用區）、A 類開發街廓、B 類開發街廓及公共設施用地、基地面積達 1000 平方公尺以上之 C 類開發街廓及 D 類開發街廓。

由申請人檢具都市設計審議必備圖說向縣府城鄉局發展申請掛號，經主辦單位查核檢具資料是否齊備，即依本特定區土地使用分區、都市設計管制要點等相關法令規定進行初審，並研擬初核意併開發案提送都市設計審議委員會，由都市設計審議委員會參考都市設計管制要點進行細部審查，經委員會審議通過後，申請人檢送修正圖說備查後，再依相關程序申辦建照審查。

（二）簡化流程

除一般流程適用範圍外，其餘案件適用簡化流程。但經都市設計審查小組認定有必要時得提送都設會審查。

申請人檢具都市設計審議必備圖說向縣府城鄉局申請掛號，經主辦單位查核檢具資料是否齊備，即依本特定區土地使用分區、都市設計管制要點等相關法令規定進行審查。經審查通過後，由申請人檢送修正圖說備查，再依相關程序申辦建照審查。

二、都市設計審議必備圖說

- (一) 基地位置圖：須載明基地位置及附近道路情況及名稱，且至少須包含以基地為中心點為圓心，五百公尺為半徑所涵蓋範圍。
- (二) 基地現況圖及附近環境特徵：應載明基地方向臨接道路寬度、鄰房層數、空地、現有巷道、設施物、喬木植栽位置等，並配合照片清楚表達為原則。
- (三) 簡述開發內容、設計目標及構想
- (四) 配置圖：表達建築物和周圍建築關係、建築物外部空間處理以及建築物和外部空間各類出入口、通道聯繫及其周圍道路之動線關係，以基地相鄰一個街廓及預定建築物最大高度兩倍距離中較大者為範圍。
- (五) 量體關係圖：以簡單透視圖或草模型表達基地建築物與鄰近建築物量體之組合方式、主從搭配及和諧關係。
- (六) 都市計畫及建築法令規範檢討：檢討說明基地面積、建築物用途、土地使用強度、建築物高度、裝卸及停車空間、院落深度、有效開發空間計算、各層樓地板面積（含地下各層）等。
- (七) 建築圖：以平面、立面圖、外觀透視圖（須能模擬材質並表現建築物各向立面外觀）表達建築物空間動線之聯繫，註明空間使用內容、建築外牆形式、材質及色彩方案並表達其周圍建築景觀之配合關係。
- (八) 外部空間設計圖：含外部空間配置、植栽計畫（依桃園縣建築基地綠化自治條例：綠化設計配置圖或必要立面圖、植栽計畫表、綠覆率計算表）、設施物設計、地坪高程處理、鋪面質地與設計等。（請著色）
- (九) 外部無障礙空間。
- (十) 其他經本縣都市設計審議委員會審決應附之圖件。
- (十一) 書圖製作以 A3 紙張規格為原則，並裝訂於書圖左側。
- (十二) 圖說應以可清楚表達之適當比例製作。

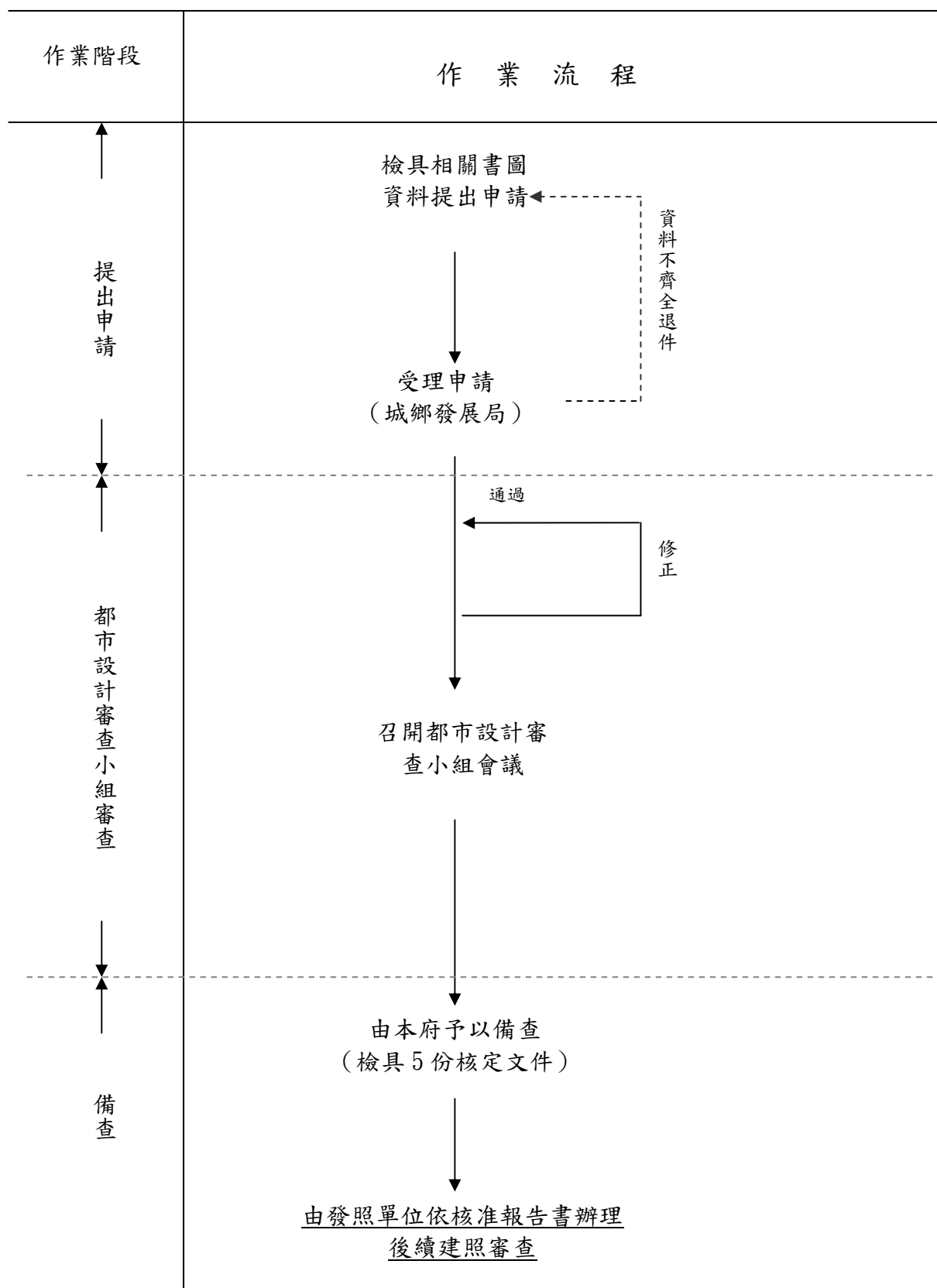


圖 1-1 都市設計審議簡化作業流程圖

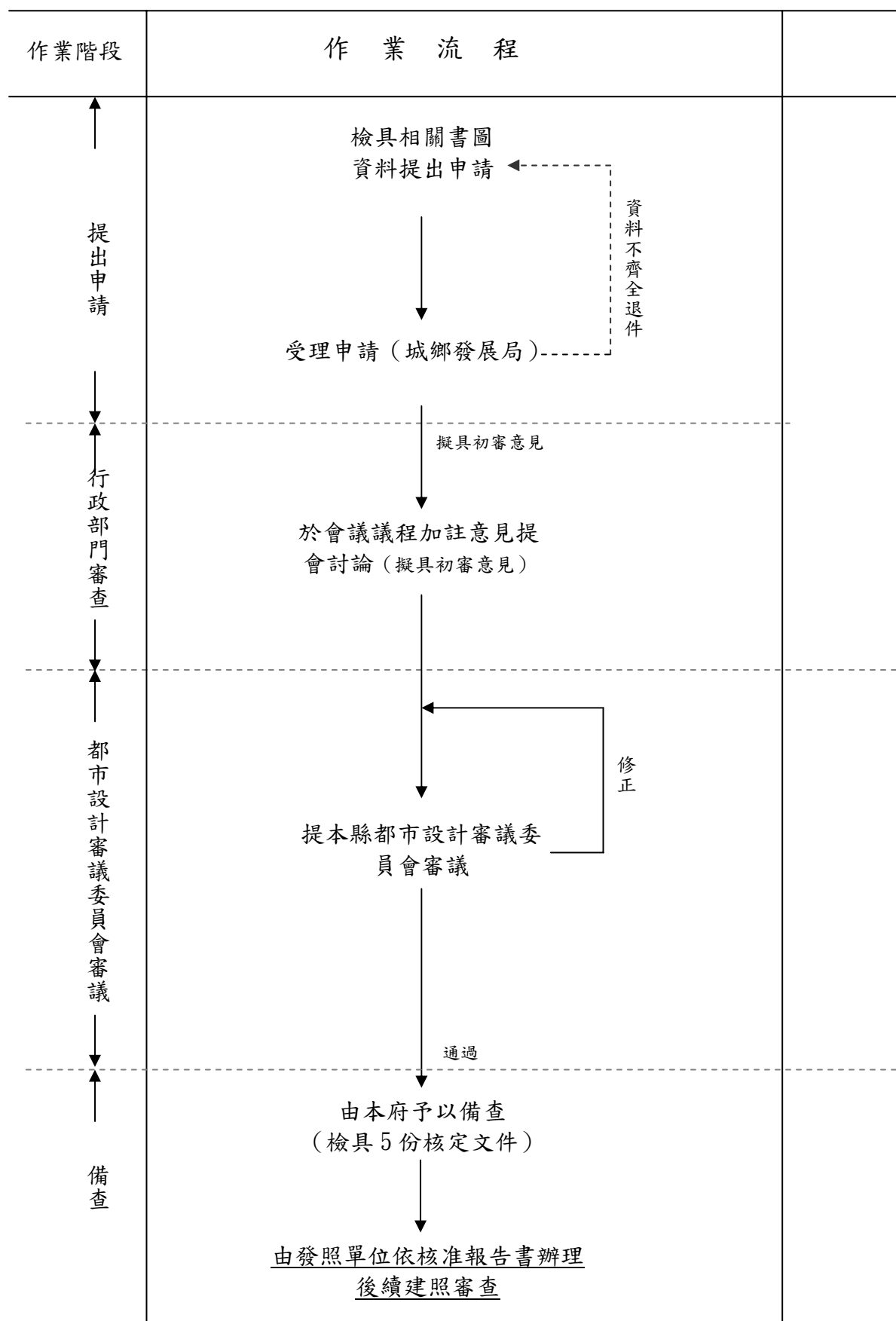


圖 1-2 都市設計審議一般作業流程

表 1-1 都市設計審議申請案一般作業流程說明

作業階段	作業流程	辦理單位	步驟說明
提出申請	1.1、檢具相關書圖資料提出申請	申請者	一、申請者應備妥下列相關書圖資料乙份提出申請： 1.桃園縣都市設計審議申請表乙份。(如附件一) 2.設計委託書乙份 3.建築線指示圖影本乙份。 4.地籍圖謄本正本乙份。 5.土地登記簿謄本正本乙份 6.參照「都市設計審議必備圖說」，製作都市設計審議報告書、圖五份。
	1.2、受理申請	城鄉發展局	收件，並依「都市設計申請文件檢核表」(如附件二)初步審查是否為所轄業務事項及檢附之相關書圖資料是否齊備。
行政部門審查	2.1、召開初審會議	城鄉發展局	一、由城鄉發展局邀集本府相關單位召開初審會議並擬具初核意見；必要時並得邀集相關專家學者協助審查。 二、申請者應進行初審簡報，必要時並需配合進行現地勘查。 三、申請者應於初審會議前依「桃園縣申請都市計畫個案變更、自擬細部計畫及都市設計審查收費基準」，於本府城鄉發展局領取單據繳費繳納審查費，俾憑辦理審議。

都市設計審議委員會審議	3.1、提本縣都市設計審議委員會專案小組審議	城鄉發展局	一、由城鄉發展局擬具相關資料及初核意見後，排會提請專案小組審議。 二、邀請各會審單位與會。 三、申請者應備妥規定份數之都市設計審議報告書、圖申請提會，並依規定出席簡報說明。 四、如經初審會議決議，申請案案情較簡要且初核意見針對申請案所需修正之幅度較小者，得逕行依 3.3 排會提請大會審議。
	3.2、依本縣都市設計審議委員會小組決議修正內容	申請者	依專案小組決議內容進行修正，檢送規定份數之修竣後都市設計審議報告書、圖，俾供城鄉發展局再次提請專案小組審議，直至專案小組同意通過並提請大會審議為止。
	3.3、提本縣都市設計審議委員會大會審議	城鄉發展局	一、由城鄉發展局擬具提案資料後，排會提請本縣都市設計審議委員會大會審議。 二、邀請各會審單位與會。 三、申請者應備都市設計審議報告書、圖二十五份，並依規定出席簡報說明。
	3.4、依大會決議修正內容	申請者	依大會決議內容進行修正，檢送修竣後都市設計審議報告書、圖二十五份，俾供城鄉發展局再次提大會審議。
備查	4.1、書圖申請備查	申請者	一、檢送修竣後都市設計審議報告書、圖五份，申請城鄉發展局備查。 二、都市設計審議報告書、圖每頁需加蓋騎縫章。
	4.2、由本府予以核定	城鄉發展局	一、經由城鄉發展局審查確實已修正無誤後，予以備查。 二、檢還備查都市設計審議報告書、圖二份，檢送工務局建築管理課一份備查，城鄉發展局自行保留二份備查。

貳、土地使用分區與都市設計管制要點

一、前言

為促進政府「發展台灣成為亞太營運中心計畫」之空運中心短期發展政策推行成功，及創造客運園區（大園南港地區）特定區良好景觀、舒適與安寧的生活環境，爰依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定及原計畫之「土地使用分區管制要點」第二十三條規定，訂定符合本特定區實際發展需求之土地使用分區與都市設計管制要點。

二、適用範圍

（一）適用一般流程：本特定區下表所列街廓及公共設施用地之開發建築行為，應於發照前經本縣「都市設計審議委員會」審議通過。

街廓編號	說明
土地使用分區： 街廓編號 70、72、77 等，共計 3 處。	屬整體開發街廓（得整體規劃，分期分區開發建築），應提送「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過，始得發照建築，並應列為加強都市設計審議地區。
土地使用分區： 街廓編號 2-1、2-2、3-1、3-2、8-1、8-2、9-1、9-2、27-1、28-1、28-2、35-1、36-1、39-1、39-2、39-3、39-4、39-5、40-1、40-2、56、57-1、57-2、58-1、58-2、59-1、59-2、59-3、63-1、63-2、64-1、64-2、64-3、65-1、65-2、66-1、66-2、67-1、67-2、67-3、67-4、67-5、68-1、68-2、68-3、69-1、69-2、71-1、71-2、71-3、71-4、71-5、71-6、73、74、75、76-1、76-2、76-3、76-4、78、79-1、79-2、79-3、79-4、79-5、80-1、80-2、81-1、81-2、81-3、81-4、81-5、81-6 等，共計 74 處。	屬 A 類開發街廓，應提送「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過，始得發照建築。
土地使用分區： 街廓編號 15-1、16-1、25-1、26-1、35-2、36-2、44-1、67-6 等，共計 8 處。	屬 B 類開發街廓，應提送「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過，始得發照建築。
土地使用分區：	屬再發展地區，應提送「桃園縣都市設

街廓編號	說明
街廓編號 74，共計 1 處。	計審議委員會」審議通過，始得發照建築。
土地使用分區： 街廓編號 42，共計 1 處。	屬原位置保留分配地區，應提送「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過，始得發照建築。
公共設施用地	國小、國中、公園、停車場、兒童遊樂場、廣場、機關、變電所、電力設施用地、電信事業用地、天然氣設施用地、垃圾焚化爐用地及污水處理廠用地等之開發建築行為，應提送「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過，始得發照建築。

(二) 適用簡化流程：本特定區下表所列街廓之開發建築行為，應依簡化流程送請業管機關審查通過後，始得發照。

街廓編號	說明
土地使用分區： 街廓編號 15-2、15-3、16-2、16-3、25-2、25-3、26-2、26-3、27-2、28-3、35-3、35-4、36-3、58-3、58-4、59-4、59-5、60-1、60-3、61-2、61-3、61-4、62-1、62-2、63-3、63-4、64-4、66-3、66-4、81-7、81-8 等共計 31 處。	屬 C 類開發街廓 (C 類開發街廓基地面積達 1000 平方公尺者適用一般流程。)
土地使用分區： 街廓編號 2-3、2-4、3-3、3-4、9-3、9-4、40-3、44-2、60-2、61-1 等，共計 10 處。	屬 D 類開發街廓 (D 類開發街廓基地面積達 1000 平方公尺者適用一般流程。)
土地使用分區： 街廓編號 12-1、12-2、13-1、13-2、14-1、14-2、17-1、17-2、18-1、18-2、19-1、19-2、20-1、20-2、21-1、21-2、22-1、22-2、23-1、23-2、24-1、24-2、29-1、29-2、30-1、30-2、31-1、31-2、32-1、32-2、33-1、33-2、34-1、34-2、43-1、43-2、52-1、52-2、53-1、53-2、54-1、54-2、55-1、55-2 等，共計 48 處。	屬田園住宅開發街廓

土地使用分區： 街廓編號 1-1、1-2、2-1、2-2、5-1、5-2、6-1、 6-2、7-1、7-2、10-1、10-2、11-1、11-2、 45-1、45-2、46-1、46-2、47-1、47-2、 48-1、48-2、49-1、49-2、50-1、50-2、 51-1、51-2 等，共計 28 處。	屬透天住宅開發街廓
土地使用分區： 街廓編號 41-1、41-2、41-3、41-4、41-5、41-6、 41-7 等，共計 7 處。	屬原住民安置地

三、土地使用強度

本特定區各使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得超過下表規定。

表 2-1 土地使用強度一覽表

項目		建蔽率 (%)	容積率 (%)
土地 使用 分區	住宅區	五〇	一八〇
	商業區	五〇	二四〇
	航空貨運專用區	六〇	二八〇
	貨物集散專用區	六〇	二八〇
	航空客運服務專用區	六〇	三六〇
	宗教專用區	四〇	一二〇
公共 設施 用地	國小用地	四〇	一六〇
	國中用地	四〇	一六〇
	公園用地	一五	三〇
	兒童遊戲場用地	一五	三〇
	停車場用地	六〇	二四〇
	機關用地	五〇	二〇〇
	變電所用地	四〇	二〇〇
	電力設施用地	五〇	二〇〇
	電信事業用地	五〇	二〇〇
	天然氣設施用地	五〇	二〇〇
	垃圾焚化爐用地	不予規定	不予規定
	污水處理廠用地	五〇	一〇〇

四、最小建築基地規模

為確保重要通道兩側及重要區域建築景觀之完整性，避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，指定建築基地之最小開發規模（詳見圖 2-3）。

- (一) 整體開發街廓：航空客運服務專用區。
- (二) A 類開發街廓：採整體開發（得整體規劃，分期分區開發建築）。
- (三) B 類開發街廓：基地最小面寬 40 公尺。
- (四) C 類開發街廓：基地最小面寬 19 公尺。
- (五) D 類開發街廓：基地最小面寬 6 公尺。
- (六) 田園住宅街廓：基地最小面寬 19 至 22 公尺。
- (七) 透天住宅街廓：基地最小面寬 6 公尺。
- (八) 原住戶安置地：按本縣畸零地使用自治條例規定辦理（區段徵收安置地之最小分配面積為 100m²）。

五、建築基地地下層開挖規模，為地下層開挖面積佔建築基地面積之建蔽率加百分之二十為上限。

六、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，航空客運服務專用區、A 類開發街廓、B 類開發街廓、C 類開發街廓、D 類開發街廓，得依下列獎勵措施辦理：

- (一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」建築設計施工篇第十五章實施都市計畫區建築基地綜合設計規定辦理。
- (二) 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。但不以超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十為限。
 - 1. 將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。
 - 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。

七、建築退縮配置原則

- (一) 牆面指定線 60%（詳見圖 2-4）

指建築物之建築垂直投影面應至少維持百分之六十與牆面指定線契合，除部分住宅區設置圍牆之特殊規定外，其餘部分一律不得超出牆面指

定線；其退縮部分應作公共開放空間使用，並得計入法定空地。本特定區之牆面指定線配置如下表所示：

使用別	街 廓 編 號	牆面指定線 配置說明	備 註
商業區	68-1、68-2、68-3、69-1、69-2	自 8 號道路境界線退縮五五公尺平行劃設。	
商業區、航空客運服務專用區	71-1、71-2、71-3、71-4、71-5、71-6、72	1.自 8 號道路境界線退縮五五公尺平行劃設。 2.自 6 號道路境界線退縮二五公尺平行劃設。	
航空客運服務專用區	77	延伸 72 號街廓北側牆面指定線，其長度為七十公尺。	於本街廓牆面指定線二層樓高處設置架空走道，連通 72 號街廓之建築物。
住宅區田園住宅街廓	12-1、12-2、13-1、13-2、14-1、14-2、17-1、17-2、18-1、18-2、19-1、19-2、20-1、20-2、21-1、21-2、22-1、22-2、23-1、23-2、24-1、24-2、29-1、29-2、30-1、30-2、31-1、31-2、32-1、32-2、33-1、33-2、34-1、34-2、37-1、37-2、38-1、38-2、43-1、43-2、52-1、52-2、53-1、53-2、54-1、54-2、55-1、55-2	主要臨街面自道路境界線退縮八公尺平行劃設。	退縮範圍得設置圍牆，惟其位置應距離道路境界線至少二公尺以上，以供作人行步道使用。
住宅區透天住宅街廓	1-1、1-2、4-1、4-2、5-1、5-2、6-1、6-2、7-1、7-2、10-1、10-2、11-1、11-2、45-1、45-2、46-1、46-2、47-1、47-2、48-1、48-2、49-1、49-2、50-1、50-2、51-1、51-2	主要臨街面自道路境界線退縮六公尺平行劃設。	退縮範圍得設置圍牆，惟其位置應距離道路境界線至少二公尺以上，以供作人行步道使用。
住宅區原住戶安置地	41-1、41-2、41-3、41-4、41-5、41-6、41-7	自 6 公尺道路境界線退縮八公尺平行劃設。	

註：本表牆面指定線配置說明如與圖 2-4 不符者，應以上開附圖所示為準。

(二) 建築退縮線 (詳見圖 2-5)

指建築物之建築垂直投影面應至少退縮至此界線，除部份住宅區設置圍牆之特殊規定外，其餘一律不得超出建築退縮線；其退縮部分應作公共開放空間使用，並得計入法定空地。各街廓之建築退縮線配置如下表所示：

使用別	街廓編號	建築退縮線配置說明	備 註
航空客運服務專用區	70	1.自四〇公尺園道境界線及街廓境界線分別退縮二〇公尺平行劃設。 2.自4號道路境界線退縮一二公尺平行劃設。 3.自8號道路境界線退縮五五公尺平行劃設。 4.自70街廓與69-1街廓相鄰街廓境界線分別退縮二〇公尺平行劃設。	為型塑本特區之建築景觀意象，本街廓應興建主要地標建築，其座落位置應位於距4號道路一〇〇公尺深度範圍內，並可突出臨8號道路之建築退縮線，其容許突出深度為二五公尺。
	77	1.自5號道路境界線退縮二〇公尺平行劃設。 2.臨四〇公尺園道前，牆面指定線以北退縮七〇公尺，以南退縮二〇公尺平行劃設。 3.自11、12號道路境界線分別退縮八公尺平行劃設。	
	72	1.自四〇公尺園道境界線退縮二〇公尺平行劃設。 2.自4號道路境界線退縮一二公尺平行劃設。 3.自6號道路境界線退縮二五公尺平行劃設。 4.自8號道路境界線退縮五五公尺平行劃設。	次要地標建築應分別興建於該街廓內。
商業區A類開發街廓	68-1、68-2、68-3	1.自四〇公尺園道境界線退縮二〇公尺平行劃設。 2.自4號道路境界線退縮一二公尺平行劃設。 3.距機關用地境界線二〇公尺，並與8號道路垂直劃設。	

使用別	街廓編號	建築退縮線配置說明	備 註
		4.自 8 號道路境界線退縮五五公尺平行劃設。	
	69-1、69-2	1.南側自 8 號道路境界線退縮二〇公尺平行劃設。 2.自四〇公尺園道境界線及街廓境界線分別退縮二〇公尺平行劃設。 3.自 8 號道路境界線退縮五五公尺平行劃設。 4.自 70 街廓與 69-1 街廓相鄰街廓境界線分別退縮二〇公尺平行劃設。	
	71-1、71-2、71-3、71-4、71-5、71-6、	1.自四〇公尺園道境界線退縮二〇公尺平行劃設。 2.自 4 號道路境界線退縮一二公尺平行劃設。 3.自 6 號道路境界線退縮二五公尺平行劃設。 4.自 8 號道路境界線退縮五五公尺平行劃設。	次要地標建築應興建於該街廓內。
	73、74、75、76-1、76-2、76-3、76-4	1.自四〇公尺園道及 5 號道路境界線退縮二〇公尺平行劃設。 2.自 4 號道路境界線退縮一二公尺平行劃設。 3.自 12 號道路境界線退縮八公尺平行劃設。 4.75 號與 76-1、76-3 號街廓分別自相鄰之街廓境界線各退縮四公尺平行劃設。	73 及 74 街廓之境界線係依完成界地調整後之結果繪製。
	78	1.自四〇公尺園道境界線及北側計畫範圍線分別退縮二〇公尺平行劃設。 2.自人行步道境界線退縮一〇公尺平行劃設。	次要地標建築應興建於本街廓之建築退縮線內。
	79-1、79-2、79-3、79-4、79-5、80-1、80-2	1.自四〇公尺園道境界線及計畫範圍線分別退縮二〇公尺平行劃設。 2.自人行步道及廣場境界線分別退縮一〇公尺平行劃設。 3.自 79-4 與 80-1、80-2 相鄰街廓境界線分別退縮四公尺平行劃設。 4.自停車場境界線退縮四公尺平行劃設。	

使用別	街廓編號	建築退縮線配置說明	備 註
	81-1、81-2、81-3、81-4、81-5、81-6	1.自四〇公尺園道、5 號道路境界線及北側計畫範圍線分別退縮二〇公尺平行劃設。 2.自 11 號道路境界線退縮八公尺平行劃設。 3.配合增設八公尺計畫道路增訂： (1) 自八公尺道路境界線退縮四公尺平行劃設。 (2) 自 81-1 與 81-3 相鄰街廓境界線分別退縮四公尺平行劃設。	
商業區 C 類開發街廓	81-7、81-8	1.自 11 號道路境界線退縮八公尺平行劃設。 2.自八公尺道路境界線退縮四公尺平行劃設。	
住宅區 A 類開發街廓	2-1、2-2、3-1、3-2、8-1、8-2、9-1、9-2、35-1、36-1	1.自三〇公尺園道境界線退縮二〇公尺平行劃設。 2.自 5 號、9 號、10 號、21 號及 22 號道路境界線分別退縮八公尺平行劃設。 3.自 9 號、18 號、23 號道路及人行步道境界線分別退縮四公尺平行劃設。	次要地標建築應興建於本街廓之建築退縮線內。
	27-1	1.自 10 號道路及北側人行步道境界線分別退縮八公尺平行劃設。 2.東南側人行步道境界線分別退縮四公尺平行劃設。	
	28-1、28-2	1.自 10 號道路及北側人行步道境界線分別退縮八公尺平行劃設。 2.自 5 號道路及東南側人行步道境界線分別退縮四公尺平行劃設。	
	39-1、39-2、39-3、39-4、39-5	1.自 9 號道路境界線退縮八公尺平行劃設。 2.自 7 號道路及文中用地境界線分別退縮四公尺平行劃設。 3.自四〇公尺園道境界線平行退縮二〇公尺並與停三東側境界線之延伸線相交劃設。	
	40-1、40-2	1.自四〇公尺園道境界線退縮二〇公尺平行劃設。 2.自 29 號道路境界線退縮八公尺平行劃設。 3.自人行步道境界線退縮一〇公尺並垂直於 5 號道路劃設。	

使用別	街廓編號	建築退縮線配置說明	備 註
		4.自 5 號道路境界線退縮四公尺平行劃設。	
	56	1.自 4 號及六公尺道路境界線分別退縮八公尺平行劃設。 2.自 5 號道路境界線退縮四公尺平行劃設。 3.自 54 號街廓境界線延伸劃設。	
	57-1、57-2	1.西側臨 4 號道路境界線退縮四公尺平行劃設。 2.南側臨 4 號道路境界線退縮四公尺平行劃設。 3.自 30 號道路境界線退縮四公尺平行劃設。 4.自人行步道境界線退縮八公尺平行劃設。 5 平行於 56 號街廓南側建築退縮線六〇公尺劃設。	
	58-1、58-2	1.自四〇公尺園道境界線退縮二〇公尺平行劃設。 2.自 4 號道路及 15 號道路境界線分別退縮八公尺平行劃設。 3.自 30 號道路境界線退縮四公尺平行劃設。	
	59-1、59-2、59-3	1.自四〇公尺園道境界線退縮二〇公尺平行劃設。 2.自 28 號、29 號及八公尺道路境界線分別退縮八公尺平行劃設。 3.自配合增設六公尺計畫道路增訂：六公尺道路境界線退縮四公尺平行劃設。	
	63-1、63-2、64-1、64-2、64-3	1.自四〇公尺園道境界線退縮二〇公尺平行劃設。 2.自 4 號、26 號及八公尺道路境界線分別退縮八公尺平行劃設。	
	65-1、65-2	1.自 14 號道路境界線退縮八公尺平行劃設。 2.自 4 號道路及 30 號道路境界線分別退縮四公尺平行劃設。 3.自 56 號街廓南側建築退縮線延伸劃設。	

使用別	街廓編號	建築退縮線配置說明	備 註
	66-1、66-2、67-1、67-2、 67-3、67-4、67-5	1.自四〇公尺園道境界及北側計畫 範圍線分別退縮二〇公尺平行劃 設。 2.自 4 號道路及 30 號道路境界線分 別退縮四公尺平行劃設。 3.自 14 號道路境界線退縮八公尺平 行劃設	
住宅區 B 類開 發街廓	15-1、16-1、25-1、26-1、 35-2、36-2	1.自三〇公尺園道境界線退縮二〇 公尺平行劃設。 2.自 5 號、9 號、10 號、21 號及 22 號道路境界線分別退縮八公尺平 行劃設。 3.自 9 號、18 號、23 號道路及人行 步道境界線分別退縮四公尺平行 劃設。	
	44-1	1.自四〇公尺園道境界線退縮二〇 公尺平行劃設。 2.自 29 號及八公尺道路境界線分別 退縮八公尺平行劃設。	
	67-6	1.自 30 號道路境界線退縮四公尺平 行劃設。 2.自 14 號道路境界線退縮八公尺平 行劃設。	
住宅區 C 類開 發街廓	66-3、66-4	1.自 4 號道路及 30 號道路境界線分 別退縮四公尺平行劃設。 2.自 14 號道路境界線退縮八公尺平 行劃設。	
	58-3、58-4	1.自 4 號道路及 15 號道路境界線分 別退縮八公尺平行劃設。 2.自 30 號道路境界線退縮四公尺平 行劃設。	
	28-3、59-4、59-5、60-1、 60-3、61-2、61-3、61-4、 62-1、62-2、63-3、63-4、 64-4、66-3、66-4、81-7、 81-8	1.自 10 號、26 號、28 號、29 號、31 號及八公尺道路境界線分別退縮 八公尺平行劃設。 2.自 5 號、27 號、六公尺及八公尺道 路境界線分別退縮四公尺平行劃 設。	

使用別	街廓編號	建築退縮線配置說明	備 註
	15-2、15-3、16-2、16-3、 25-2、25-3、26-2、26-3、 27-2、35-3、35-4、36-3	1.自 5 號、9 號、10 號、21 號及 22 號道路境界線分別退縮八公尺平行劃設。 2.自 9 號、18 號、19 號及 23 號道路境界線分別退縮四公尺平行劃設。	
住宅區 D 類開發街廓	2-3、2-4、3-3、3-4、9-3、 9-4	1.自 5 號、21 號及 22 號道路境界線分別退縮八公尺平行劃設。 2.自 19 號及 23 號道路境界線分別退縮四公尺平行劃設。	
	40-3、44-2、60-2、61-1	1.自 10 號、26 號、28 號、29 號、31 號及八公尺道路境界線分別退縮八公尺平行劃設。 2.自 5 號、27 號、六公尺及八公尺道路境界線分別退縮四公尺平行劃設。	
住宅區 田園住宅街廓	12-1、12-2、13-1、13-2、 14-1、14-2、19-1、19-2、 20-1、20-2、22-1、22-2、 23-1、23-2、24-1、24-2、 29-1、29-2、30-1、30-2、 31-1、31-2、32-1、32-2、 33-1、33-2、34-1、34-2、 37-1、37-2、38-1、38-2、 43-1、43-2、52-1、52-2、 53-1、53-2、54-1、54-2、 55-1、55-2 17-1、17-2、18-1、18-2、 21-1、21-2	1.自 5 號、7 號、17 號、18、19 號、23 號道路、相鄰街廓及公兒用地境界線分別退縮四公尺平行劃設。 2.自街廓分配線分別退縮十五公尺平行劃設。	退縮範圍得設置圍牆，惟其設置位置應距離街廓分配線至少維持十公尺以上，以集中留設防災綠化開放空間。
住宅區 透天住宅街廓	1-1、1-2、4-1、-2、5-1、 5-2、6-1、6-2、7-1、7-2、 10-1、10-2、11-1、11-2、 11-1、11-2、45-1、45-2、 46-1、46-2、47-1、47-2、 48-1、48-2、49-1、49-2、 50-1、50-2、51-1、51-2	1.自 5 號、19 號、23 號、27 號、相鄰街廓及人行步道境界線分別退縮二公尺平行劃設。 2.7-1、7-2 號街廓自人行步道及鄰接 8 號街廓境界線分別退縮四公尺平行劃設。	
住宅區 原住戶安置地	41-1、41-2、41-3、41-4、 41-5、41-6、41-7	自 5 號道路及 43 號街廓境界線分別退縮四公尺平行劃設。	
公共設施 施用地	文小一	1.自四〇公尺園道境界線退縮二〇公尺平行劃設。 2.自 27 號道路及六公尺道路境界線	

使用別	街廓編號	建築退縮線配置說明	備 註
		分別退縮一〇公尺平行劃設。 3.自 51 號街廓北側牆面指定線延伸劃設。	
	文小二	1.自 5 號、16 號道路及六公尺道路境界線分別退縮一〇公尺平行劃設。 2.自 37 號街廓境界線延伸劃設。	
	文中	1.自四〇公尺園道境界線退縮二〇公尺平行劃設。 2.自 7 號道路及 39 號街廓境界線分別退縮四公尺平行劃設。 3.自 4 號道路境界線退縮八公尺平行劃設。 4.自 57 號街廓境界線延伸劃設。	

註：本表建築退縮線配置說明如與圖 2-5 不符者，應以上開附圖所示為準。

八、建築基地內留設之公共開放空間，其設置原則應依下列規定辦理(詳圖 2-6)：

- (一) 各使用分區所屬街廓之建築基地，應退縮建築以留設之公共開放空間，其形狀、位置、規模如圖 2-6 所示。
- (二) 為考量防(救)災空間、景觀及綠化需求，住宅區田園住宅街廓之建築基地應自街廓分配線兩側至少十公尺範圍內集中留設防災綠化開放空間，並為公共開放空間，其開口部應與相鄰街廓連通。
- (三) 建築退縮之開放空間應綠化或供步道使用，並得計入法定空地面積。

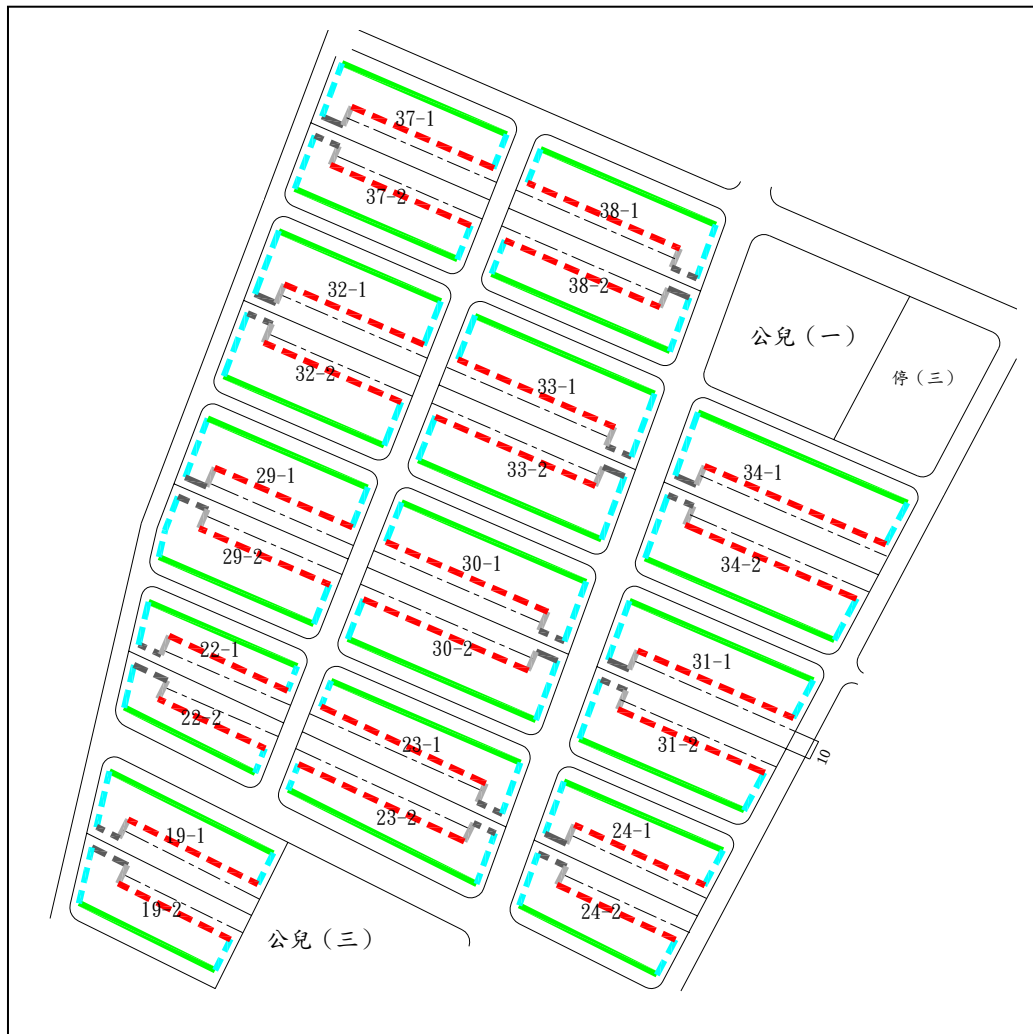


圖 例

	牆面指定線 60%
	建築退縮距離—8 公尺
	建築退縮距離—4 公尺
	建築退縮距離—15 公尺
	防災綠化開放空間範圍線

圖 2-1 田園住宅建築座落退縮配置示意圖

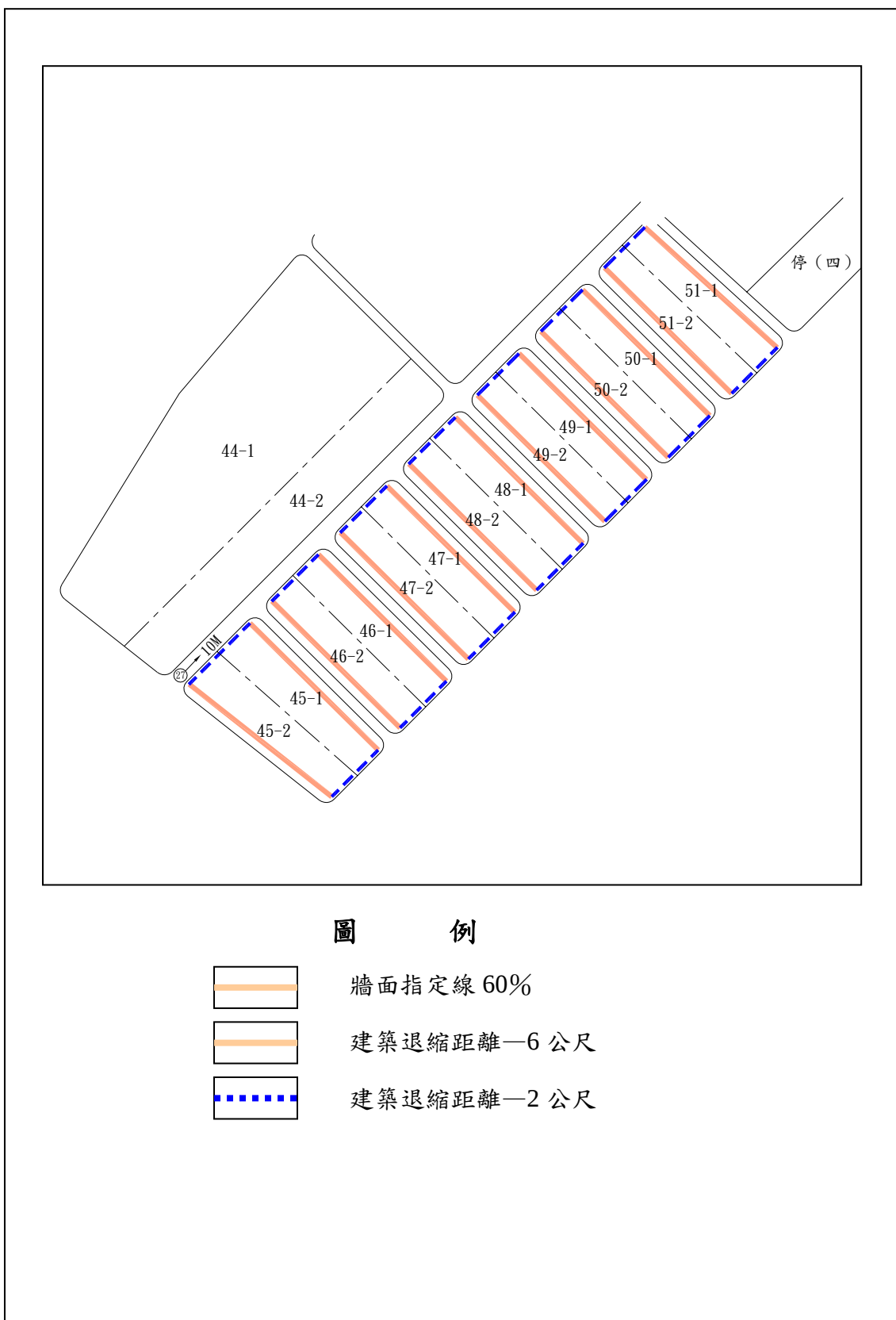


圖 2-2 透天住宅建築座落退縮配置示意圖

(四) 公共開放空間之配置應使其易於供公眾使用，能與鄰接計畫道路、公園、兒童遊樂場、廣場、人行步道及相鄰之開放空間相連續，且其地平面應以與相臨道路之人行道高程齊平。

(五) 退縮建築供人行使用之帶狀開放空間之鋪面，應配合所臨接道路之人行道設計之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以塑造整體鋪面之延續性。

(六) 本特定區內公園及學校操場等公共設施用地之公共開放空間，應依左列規定辦理：

1. 公園用地

(1) 公園綠覆率應達百分之七十以上。

(2) 公園應以透水性鋪面鋪設，並應配合相鄰近之開放空間整體設計。

2. 學校操場

(1) 學校操場之出入口，應配合相鄰之開放空間整體規劃，該出入口部分之地坪面應與相鄰之開放空間地坪高程齊平。

(2) 照明設施應整體規劃，於夜間平均照度不得少於六勒克斯。

(七) 本特定區內公共設施用地之公共開放空間應依左列規定辦理：

1. 本特定區內設置垃圾焚化爐用地、污水處理廠用地等公共設施，應於面臨計畫道路部分退縮十公尺建築以留設帶狀公共開放空間，並自相鄰道路境界線起算四公尺留設人行步道，其餘六公尺採以適當之景觀綠化遮蔽處理，退縮建築留設之公共開放空間，得計入法定空地面積。

2. 變電所用地設區磚採屋內型設計且應於面臨計畫道路部分退縮十公尺、面臨其他用地退縮五公尺以留設帶狀公共開放空間，並自相鄰道路境界線起算四公尺留設人行步道，其餘六公尺及四公尺帶狀公共開放空間採以適當之景觀綠化遮蔽處理；退縮建築留設之公共開放空間，得計入法定空地面積。

3. 停車場用地應以高度一．二公尺之綠籬遮蔽處理。

4. 機關用地應自基地境界線至少退四公尺建築，如有設置圍牆之必要，圍牆應自基地境界線至少退縮二公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。

九、建築物高度

(一) 航空客運園區內建築物之高度管制原則如圖 2-7 所示。

- (二) 為型塑具標的性都市景觀，於視覺焦點位置（街廓編號 70），應設置主要地標建築，其高度不得少於 50 公尺；於園道入口處（街廓編號 2-2、3-2、35-1、36-1、71-1、72、78 等七個街廓）應設置次要地標建築，其高度應介於 36～50 公尺之間。
- (三) 本特定區位於中正國際機場飛航安全標準之範圍，應依「飛航安全標準及航空站飛行場，助航設備四周禁止、限制建築辦法」為限制建築地區，各街廓建築物之絕對高度應依此辦法之規定辦理。

十、建築物型式

除商業區、航空客運服務專用區所屬全部街廓及住宅區 A 類開發街廓、B 類開發街廓（都市計畫街廓編號 2-1、2-2、3-1、3-2、8-1、8-2、9-1、9-2、15-1、16-1、25-1、26-1、27-1、28-1、28-2、35-1、35-2、36-1、36-2、39-1、39-2、39-3、39-4、39-5、40-1、40-2、44-1、56、57-1、57-2、58-1、58-2、59-1、59-2、59-3、63-1、63-2、64-1、64-2、64-3、65-1、65-2、66-1、66-2、67-1、67-2、67-3、67-4、67-5、67-6、68-1、68-2、68-3、69-1、69-2、70、71-1、71-2、71-3、71-4、71-5、71-6、72、73、74、75、76-1、76-2、76-3、76-4、77、78、79-1、79-2、79-3、79-4、79-5、80-1、80-2、81-1、81-2、81-3、81-4、81-5、81-6 等）外之住宅區建築物頂層及屋頂突出物應有部分設置斜屋頂，以形成本地區之特殊建築風格，其斜屋頂之設置應依下列規定辦理：

- 1.建築物凡面向計畫道路或公共開放空間者，其斜屋頂面或山牆面應以向該計畫道路或公共開放空間設置。
- 2.前項建築物斜屋頂，其斜面坡度不得大於一比一且不得小於一比二（高比寬）。
- 3.建築物斜屋頂層投影面積不得小於各幢建築物之建築面積 50%。
- 4.建築物頂層部所附設之水塔、空調、機械等設施物，應配合建築物作整體規劃設計。

十一、建築物色彩

為塑造本特定區特殊風貌，商業區、航空客運服務專用區所屬全部街廓及住宅區 A 類開發街廓、B 類開發街廓（都市計畫街廓編號 2-1、2-2、3-1、3-2、8-1、8-2、9-1、9-2、15-1、16-1、25-1、26-1、27-1、28-1、28-2、

35-1、35-2、36-1、36-2、39-1、39-2、39-3、39-4、39-5、40-1、40-2、44-1、56、57-1、57-2、58-1、58-2、59-1、59-2、59-3、63-1、63-2、64-1、64-2、64-3、65-1、65-2、66-1、66-2、67-1、67-2、67-3、67-4、67-5、67-6、68-1、68-2、68-3、69-1、69-2、70、71-1、71-2、71-3、71-4、71-5、71-6、72、73、74、75、76-1、76-2、76-3、76-4、77、78、79-1、79-2、79-3、79-4、79-5、80-1、80-2、81-1、81-2、81-3、81-4、81-5、81-6 等）之建築物外牆顏色應採高明度、低彩度處理，斜屋頂面顏色應採低明度、低彩度處理。

十二、停車空間及基地車輛出入口位置（詳圖 2-8）

- （一）住宅區之建築物附設之停車空間，按每一五〇平方公尺之樓地板面積設置一輛停車位，且按以每戶至少設置一輛停車位計算；其餘各使用分區及機關、電信事業與天然氣設施等公共設施用地之停車位數量，按建築技術規則所規定之停車位數量再乘以一．二倍計算。
- （二）凡建築物增設停車空間，得依「桃園縣鼓勵建築物增設停車空間自治條例」規定，增加樓地板面積。
- （三）供公眾使用之建築物應設置地面層停車位提供行動不便者使用。
- （四）本特定區之汽車出入口位置設置規定如圖 2-8 所示。

十三、無障礙空間

- （一）有關供公眾使用建築物之各項無障礙設施，應依建築技術規則第十章「公共建築物行動不便者使用設施」及「公共設施建築活動場所殘障者使用設備設計規範」等相關法規規定辦理。另為塑造本特定區無障礙空間系統之整體性，應於左列公共設施及地點設置無障礙設施及導盲步道，並應和人行道或各類供步行通道之無障礙設施及導盲步道互連接。
 - 1.公園用地、廣場用地、兒童遊樂場用地及學校用地等大型開放空間。
 - 2.各類供人行使用之人行道、人行天橋等。
- （二）本特定區內之人行道或建築基地依法留設之無遮簷人行道或其他開放空間，凡提供公眾使用之步行環境，其步道鋪面應齊平設置，以利行動不便者通行使用。

十四、架空走道

- (一) 架空走道地役權：建築基地提供沿街部份基地留設為道路人行道或天橋公共交通出入口者，該出入口部份不得計入建築面積及樓地板面積。
- (二) 街廓編號 72、77 之航空客運專用區建築物間及街廓編號 71-3 之商業區建築物與公一用地間，得設置供公眾使用之架空走道（位置如圖 2-6），惟不得破壞整體景觀；其有關安全、結構、淨高度等事項，應依有關規定辦理；供公眾使用之架空走道，應經桃園縣交通主管機關核准，並經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過，並得免計建蔽率及容積率。

十五、圍牆

本特定區住宅區及商業區建築基地之圍牆設置應依下列規定辦理：

- (一) 航空客運服務專用區及商業區之建築基地，除必要性戶外服務空間外，一律不得設置圍牆。
- (二) 住宅區之建築基地僅准建造高度 1.5 公尺以下之圍牆，其基座不得高於 45 公分，且圍牆透空部份應不少於 50%。
- (三) 住宅區設置之圍牆，其位於計畫道路側應為開放式處理，位於防災綠化開放空間側得為封閉式處理。

十六、廣告招牌

- (一) 住宅區內之建築物不得設置任何廣告物、廣告旗幟及招牌。
- (二) 商業區及航空客運服務專用區之建築物，其廣告物與招牌設置應經「桃園縣都市設計審議委員會」審議，始得設置。

十七、綠化

- (一) 建築基地所留設之法定空地應配合整體景觀設計，其植栽綠化比例應達法定空地面積 1/2 以上為原則，其餘應維持原透水性，並應考慮防災與緊急救護通行之需求。
- (二) 綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。

十八、下水道系統應為分流式下水道，其雨水下水道應為透水性下水道系統，總透水量（含不透水空地）以能達最高透水率為原則，污水下水道放流水應考慮回收以供特定區澆灌利用。

十九、為有效誘導改善並提升已發展地區之環境品質，促進該地區之再發展，特訂定「再發展地區土地開發管理要點」內容如后：

- （一）本要點之主管機關：縣政府。
- （二）本要點所稱之再發展地區乃指本特定區計畫劃定為住宅區及商業區而在發布實施前已作為住宅、商業、工業等使用之土地，在不妨礙都市計畫之前提下，原則不納入區段徵收範圍。其確實範圍未來辦理開發時，再由都市計畫訂定機關、建築管理主管機關及開發單位，依據都市計畫圖、地形圖及地籍圖實地會勘後認定。
- （三）私人辦理再發展地區土地開發可採行整體開發或個別建築開發戶方式辦理，為採行整體開發地區依本要點獎勵規定獎勵之。
- （四）再發展地區土地開發，以土地權利關係人申請自行辦理為主，並由主管機關提供區外公共設施優先興建等之協助事項。
- （五）再發展地區土地申請整體開發者，應符合左列規定：
 - 1.最小開發規模不得低於○．二公頃。
 - 2.申請者需擬具整體開發計畫提交「桃園縣都市設計審議委員會」審查，並得視實際需要調整其最小開發規模及範圍。

符合上述規定後，始得依相關法令規定向主管單位申請開發建築。

（六）整體開發計畫書、圖應表明下列事項：

- 1.計畫地區範圍及其面積。
- 2.開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。
- 3.發展現況分析。
- 4.土地及地上物處理計畫。
- 5.土地使用計畫，含都市設計及建築物配置初步構想。
- 6.公共設施建設計畫。
- 7.事業及財務計畫。
- 8.實施進度。

9.其他應配合辦理事項。

(七)再發展地區土地申請開發之獎勵及管理內容如左：

1.申請整體開發者，得依左列獎勵規定開發建築：

容積率獎勵額度公式

$$V = [V0 / (1 - V1)] * [1 + (V1 - 0.1) + V2]$$

V0=基準容積率（住宅區訂為一二〇%，商業區訂為一六〇%）

V1=提供公共設施之比例（不得少於申請開發總面積之20%）

（V1減去0.1，係因為基地內本身至少應自行留設10%的出入道路不列入公共設施之獎勵）

V2=採整體開發之獎勵係數值（訂為〇.二）

2.申請放棄整體開發，採行個別建築開發者，其建蔽率依原分區之建蔽率，其容積率依基準容積率辦理開發。

(八)再發展地區土地整體開發須依實際需要設置必要之公共設施，其設置公共設施用地面積不得少於再發展地區面積百分之二十，該項公共設施用地於開發完成後，其土地權屬應登記為縣有。

(九)再發展地區範圍經發布實施後，縣政府為瞭解當地居民之意願，應舉辦公聽會說明、宣傳及溝通，並蒐集民眾意見。另實施狀況及民眾意見，縣政府應於下次都市計畫通盤檢討前編列報告，層報

都市計畫主管機關以作為開發政策釐訂及通盤檢討規劃、審議之依據。

(十)已適用本要點規定作整體開發獎勵者，不得再適用其他開發獎勵。

二十、獎勵具獨特風格、景觀塑造及有助於本特定區計畫意象之開發案，經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後，容積率得依規定予以放寬，惟其准予增加之總容積部份以不超過法定容積之20%為限。

二十一、為都市防災救難需要，每個街廓至少需留設三百平方公尺之都市防災空間。

二十二、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

圖2-4 桃園航空客運園區建築座落退縮配置示意圖



圖2-6 桃園航空客運園區指定留設公共開放空間位置示意圖



圖2-8 桃園航空客運園區汽車出入口位置示意圖



參、都市設計管制指導原則

依據本特定區都市設計構想，提供「桃園縣都市設計審議委員會」審議之參考，計畫區之建築開發行為應依「土地使用分區及都市設計管制要點」規定加以規範。

一、建築基地都市設計管制指導原則

(一) 航空客運服務專用區及商業區設計指導原則

1. 建築座落配置

航空客運服務專用區及商業區建築配置及留設開放空間規模應依圖 2-4 及圖 2-5 之規定辦理。

(1) 牆面指定線：建築物外牆投影線應百分之六十與本指定線契合，即建築物外牆至少百分之六十配置於本指定線，其餘部分可作退縮處理。

(2) 建築退縮線：建築物外牆投影線應至少退縮至此建築退縮線建築。

2. 建築量體

航空客運服務專用區及商業區內之建築物高度，不得超過計畫書圖 2-6 之規定。

3. 出入口

航空客運服務專用區及商業區內之汽車出入口應依計畫書圖 2-7 之規定。

(二) 住宅設計指導原則

1. A 類開發街廓住宅

(1) 規劃原則

a. 建築基地規模

A 類開發街廓住宅，乃視開發單元為單一基地進行整體規劃，並得分期分區開發。

b. 建築座落配置

● 建築退縮線：指建築物外牆投影後至少退縮至此建築退縮線建築，惟可再退縮處理，以確保道路與建築間的緩衝空間，建築物退縮部份視為法定空地，提供作人行步道及植栽帶使用。

c. 建築量體

- 整體開發住宅建築高度不得大於三十六公尺，並於適當之高度處予以退縮，形成建築立面的帶狀分割，並使街道空間獲得較開闊的視覺品質。

d.出入口系統

- 建築物人行出入口：設置於基地主要臨街面。
- 停車出入口：停車出入口應設置於基地之次要道路臨街面。

(2) 建築原則

a.建築造型語彙

- 整體開發基地建築外觀形式因其特殊區位角色，可進行個別的設計構想。惟必須與周圍環境、群體形成和諧的形式關係，且其建築形式必須提送都市設計審議委員會審核。

b.廣告招牌設置原則

- 本區原則上住宅區部分不可設置商業廣告招牌。

2.B 類開發街廓住宅

(1) 規劃原則

- a.基地規模：街廓內的建築基地單元，以四十公尺為基本面寬規模。
- b.建築座落配置

- 建築退縮線：指建築物外牆投影後至少退縮至此建築退縮線建築，惟可再退縮處理，以確保道路與建築間的緩衝空間，建築物退縮部份視為法定空地，提供作人行步道及植栽帶使用。

c.建築量體

- 整體開發住宅建築高度不得大於三十六公尺，並於適當之高度處予以退縮，形成建築立面的帶狀分割，並使街道空間獲得較開闊的視覺品質。

d.出入口系統

- 建築物人行出入口：設置於基地主要臨街面。
- 停車出入口：停車出入口應設置於基地之次要道路臨街面。

(2) 建築原則

a.建築造型語彙

- 整體開發基地建築外觀形式因其特殊區位角色，可進行個別的設計構想。惟必須與周圍環境、群體形成和諧的形式關係，且其建築形式必須提送都市設計審議委員會審核。

b.廣告招牌設置原則

- 本區原則上住宅區部分不可設置商業廣告招牌。

3.C 類開發街廓住宅

(1) 規劃原則

- a.基地規模：街廓內的建築基地單元，以十九公尺為基本面寬規模。

b.建築座落配置

- 牆面指定線：乃指住宅建築物外牆投影線應百分之六十與本指定線契合，以圍塑出適當之街巷空間。
- 建築退縮線：指建築物外牆投影線應至少退縮至此建築退縮線建築，惟可再退縮處理，以確保道路與建築間的緩衝空間，建築物退縮部份視為法定空地，提供人行步道及植栽帶使用。
- 圍牆線：開放空間及私地分界處可設置圍牆，惟該圍牆應限制其高度及穿透性，以確保鄰里生活空間的安全與環境視覺品質，並應植栽以區分不同強度之空間品質及私密性。

c.建築量體

- 建築高度須小於三十六公尺。
- 屋頂頂層面積不得小於總屋頂面積二分之一，且必須退縮處理為避難平台。

d.出入口系統

- 建築物人行及停車出入口：設置於基地主要臨街面。

(2) 建築原則

a.建築造型語彙

透過建築立面形式架構的管制，建立一組具有變化涵容可能的管制原則。此原則在於確保未來的建築設計，能夠維持水平及垂直向度的整體性與和諧性，並且容許在該框架中進行設計的變化與表現。

- 基座區帶：此區帶為建築立面之基座，並且應是建築群體間主要的視覺延續區帶，在本區主要規範對象為沿街圍牆及汽、機車出入口。
- 屋身區帶：此區帶之建築形式不特別予以規定。

- 屋頂區帶：此區帶為建築立面之頂部，應以斜屋頂設計之。屋頂層面積不得小於建築面積二分之一。

- 屋頂突出物：電梯、樓梯間、水塔等應與屋頂頂蓋一併設計處理，確保屋頂形式之完整。

b. 色彩

- 基座區帶：以磚、石之自然色為主色，若為粉刷牆面者則以粉色系為主色。

- 屋身區帶：不規定建築屋身之色彩，但須與基座之磚色形成協調之色彩關係，建議以中性色為考量，同時建議於建築細部以較明亮或深邃之顏色作為點綴。

- 屋頂區帶：建議以灰藍色系為屋頂之色彩。

c. 材質

- 基座區帶：以磚、石、仿石材為立面主要材質。

- 屋身區帶：以磚、石、洗石子等材質為立面主要材質，以不反光為原則。

- 屋頂區帶：屋瓦以磚瓦或仿磚材質為原則，應避免金屬材質或石綿瓦之使用。

d. 廣告招牌設置

- 本區原則上不可設置商業廣告牌，

4.D 類開發街廓住宅

(1) 規劃原則

- a. 基地規模：街廓內的建築基地單元，以六公尺為基本面寬規模。

b. 建築座落配置

- 透天住宅牆面指定線：乃指透天住宅建築物外牆投影線應百分之六十與本指定線契合，以圍塑出適當之街巷空間。

- 建築退縮線：指建築物外牆投影線應至少退縮至此建築退縮線建築，惟可再退縮處理，以確保道路與建築間的緩衝空間，建築物退縮部份視為法定空地，提供人行步道及植栽帶使用。

- 圍牆線：開放空間及私地分界處可設置圍牆，惟該圍牆應限制其高度及穿透性，以確保鄰里生活空間的安全與環境視覺品質，並應植栽以區分不同強度之空間品質及私密性。

c. 建築量體

- 建築高度須小於三十六公尺。
- 屋頂頂層面積不得小於總屋頂面積二分之一，且必須退縮處理為避難平台。

d. 出入口系統

- 建築物人行及停車出入口：設置於基地主要臨街面。

(2) 建築原則

a. 建築造型語彙

透過建築立面形式架構的管制，建立一組具有變化涵容可能的管制原則。此原則在於確保未來的建築設計，能夠維持水平及垂直向度的整體性與和諧性，並且容許在該框架中進行設計的變化與表現。

- 基座區帶：此區帶為建築立面之基座，並且應是建築群體間主要的視覺延續區帶，在本區主要規範對象為沿街圍牆及汽、機車出入口。
- 屋身區帶：此區帶之建築形式不特別予以規定。
- 屋頂區帶：此區帶為建築立面之頂部，應以斜屋頂設計之。屋頂層面積不得小於建築面積二分之一。
- 屋頂突出物：電梯、樓梯間、水塔等應與屋頂頂蓋一併設計處理，確保屋頂形式之完整。

b. 色彩

- 基座區帶：以磚、石等自然材質為主色，其分佈比例應大於百分之六十。
- 屋身區帶：不規定建築屋身之色彩，但須與基座之磚色形成協調之色彩關係，建議以中性色為考量，同時建議於建築細部以較明亮或深邃之顏色作為點綴。
- 屋頂區帶：建議以灰藍色系為屋頂之色彩。

c. 材質

- 基座區帶：以磚、石、仿石材為立面主要材質。
- 屋身區帶：以磚、石、洗石子等材質為立面主要材質，以不反光為原則。
- 屋頂區帶：屋瓦以磚瓦或仿磚材質為原則，應避免金屬材質或石綿瓦之使用。

d.廣告招牌設置

- 本區原則上不可設置商業廣告牌。

5.田園住宅

本計畫區主要的住宅類型為田園式住宅，將各街廓等分為可個別開發的基本規模，透過街廓內側開放空間的留設，使住宅群體共同圍塑出可供公眾使用的綠地，而具備田園式的居住品質，同時該綠地亦為防災綠化開放空間，提供緊急逃生避難使用。

(1) 規劃原則

- a.基地規模：街廓內的建築基地單元，以十九～二十二公尺為基本面寬規模。

- b.建築座落配置

- 田園住宅牆面指定線：乃指田園住宅建築物外牆投影線應百分之六十與本指定線契合，以圍塑出適當之街巷空間。牆面突出物不得超過一公尺，且突出面積與牆面之比例須小於百分之二十。
- 建築退縮線：指建築物外牆投影線應至少退縮至此建築退縮線建築，惟可再退縮處理，以確保道路與建築間的緩衝空間，建築物退縮部份視為法定空地，提供人行步道及植栽帶使用。
- 圍牆線：開放空間及私地分界處可設置圍牆，惟該圍牆應限制其高度及穿透性，以確保鄰里生活空間的安全與環境視覺品質，並應植栽以區分不同強度之空間品質及私密性。

- c.建築量體（詳見圖3-1）

- 建築高度須小於二十四公尺。
- 屋頂頂層面積不得小於總屋頂面積二分之一，且必須退縮處理為避難平台。

- d.出入口系統（詳見圖3-2）

- 建築物人行及停車出入口：設置於基地主要臨街面。

(2) 建築原則（詳見圖 3-3）

- a.建築造型語彙

透過建築立面形式架構的管制，建立一組具有變化涵容可能的管制原則。此原則在於確保未來的建築設計，能夠維持水平及垂直向度的整體性與和諧性，並且容許在該框架中進行設計的變化與表現。

- 基座區帶：此區帶為建築立面之基座，並且應是建築群體間主要的視覺延續區帶，在本區主要規範對象為沿街圍牆及汽、機車出入口。
- 屋身區帶：此區帶之建築形式不特別予以規定。
- 屋頂區帶：此區帶為建築立面之頂部，應以斜屋頂設計之。屋頂層面積不得小於建築面積二分之一。
- 屋頂突出物：電梯、樓梯間、水塔等應與屋頂頂蓋一併設計處理，確保屋頂形式之完整。

b.色彩

- 基座區帶：以磚、石之自然色為主色，若為粉刷牆面者則以粉色系為主色。
- 屋身區帶：不規定建築屋身之色彩，但須與基座之磚色形成協調之色彩關係，建議以中性色為考量，同時建議於建築細部以較明亮或深邃之顏色作為點綴。
- 屋頂區帶：建議以灰藍色系為屋頂之色彩。

c.材質

- 基座區帶：以磚、石、仿石材為立面主要材質。
- 屋身區帶：以磚、石、洗石子等材質為立面主要材質，以不反光為原則。
- 屋頂區帶：屋瓦以磚瓦或仿磚材質為原則，應避免金屬材質或石綿瓦之使用。

d.廣告招牌設置

- 本區原則上不可設置商業廣告牌。

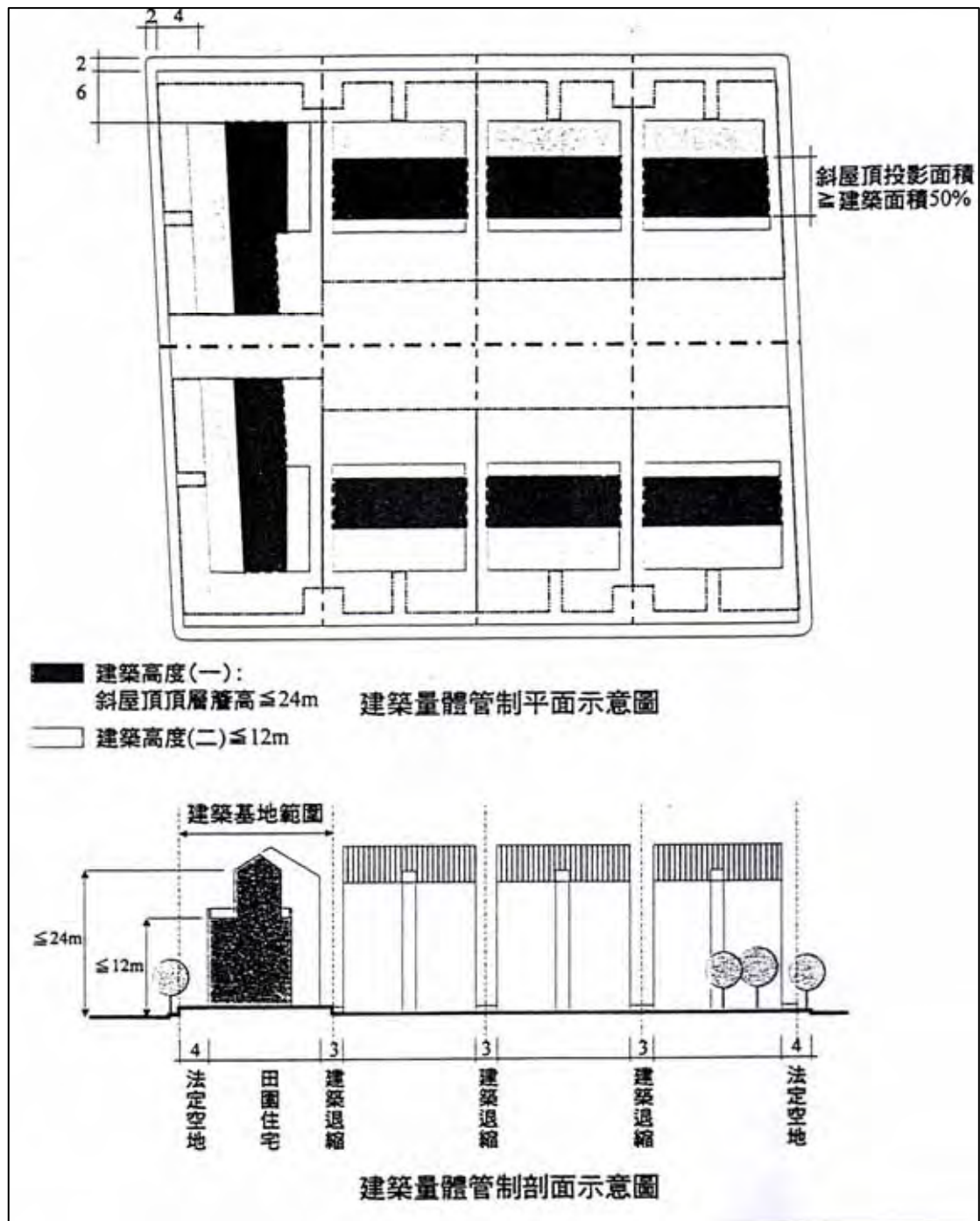


圖 3-1 田園住宅建築量體管制示意圖

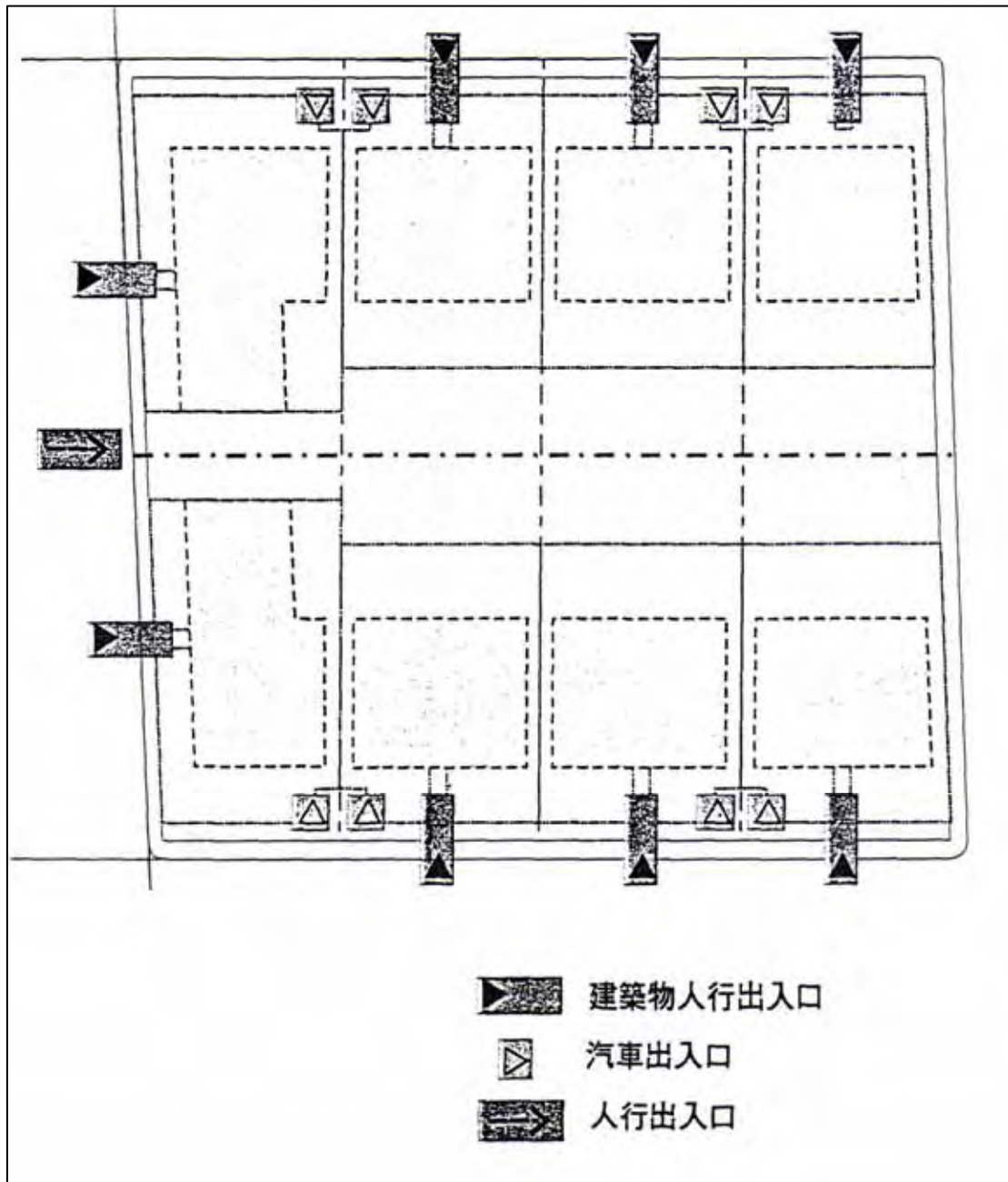


圖 3-2 田園住宅基地出入口系統示意圖

6. 透天住宅

為考量區段徵收發還抵價地於小地主之需求及部份計畫街廓深度未達三十八公尺者，規劃為透天住宅街廓。此類型街廓亦透過法定空地及建築退縮的規範，確保沿街面與街廓內側的空間品質。

(1) 規劃原則

a. 基地規模：街廓內的建築基地單元，以六公尺為基本面寬規模。

b. 建築座落配置

●透天住宅牆面指定線：乃指透天住宅建築物外牆投影線應百分之六十與本指定線契合，以圍塑出適當之街巷空間。

●建築退縮線：指建築物外牆投影線應至少退縮至此建築退縮線建築，惟可再退縮處理，以確保道路與建築間的緩衝空間，建築物退縮部份視為法定空地，提供人行步道及植栽帶使用。

●圍牆線：開放空間及私地分界處可設置圍牆，惟該圍牆應限制其高度及穿透性，以確保鄰里生活空間的安全與環境視覺品質，並應植栽以區分不同強度之空間品質及私密性。

c. 建築量體（詳見圖3-4）

●建築高度須小於十五公尺。

●屋頂頂層面積不得小於總屋頂面積二分之一，且必須退縮處理為避難平台。

d. 出入口系統（詳見圖3-5）

●建築物人行及停車出入口：設置於基地主要臨街面。

(2) 建築原則（詳見圖 3-6）

a. 建築造型語彙

透過建築立面形式架構的管制，建立一組具有變化涵容可能的管制原則。此原則在於確保未來的建築設計，能夠維持水平及垂直向度的整體性與和諧性，並且容許在該框架中進行設計的變化與表現。

●基座區帶：此區帶為建築立面之基座，並且應是建築群體間主要的視覺延續區帶，在本區主要規範對象為沿街圍牆及汽、機車出入口。

●屋身區帶：此區帶之建築形式不特別予以規定。

●屋頂區帶：此區帶為建築立面之頂部，應以斜屋頂設計之。屋頂層面積不得小於建築面積二分之一。

- 屋頂突出物：電梯、樓梯間、水塔等應與屋頂頂蓋一併設計處理，確保屋頂形式之完整。

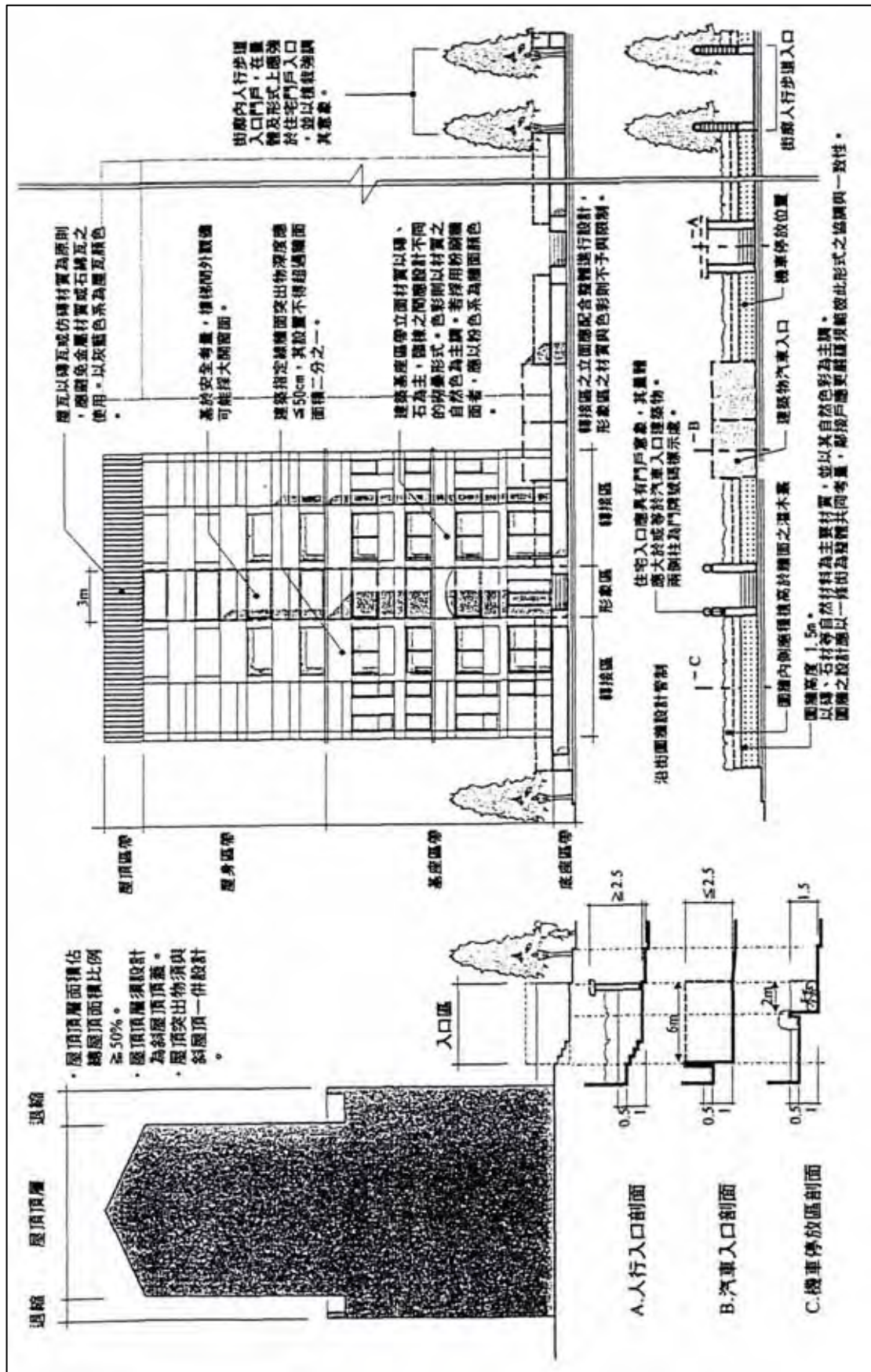


圖 3-3 田園住宅建築外觀設計原則示意圖

b. 色彩

- 基座區帶：以磚、石等自然材質為主色，其分佈比例應大於百分之六十。
- 屋身區帶：不規定建築屋身之色彩，但須與基座之磚色形成協調之色彩關係，建議以中性色為考量，同時建議於建築細部以較明亮或深邃之顏色作為點綴。
- 屋頂區帶：建議以灰藍色系為屋頂之色彩。

c.材質

- 基座區帶：以磚、石、仿石材為立面主要材質。
- 屋身區帶：以磚、石、洗石子等材質為立面主要材質，以不反光為原則。
- 屋頂區帶：屋瓦以磚瓦或仿磚材質為原則，應避免金屬材質或石綿瓦之使用。

d.廣告招牌設置

- 本要原則上不可設置商業廣告牌。

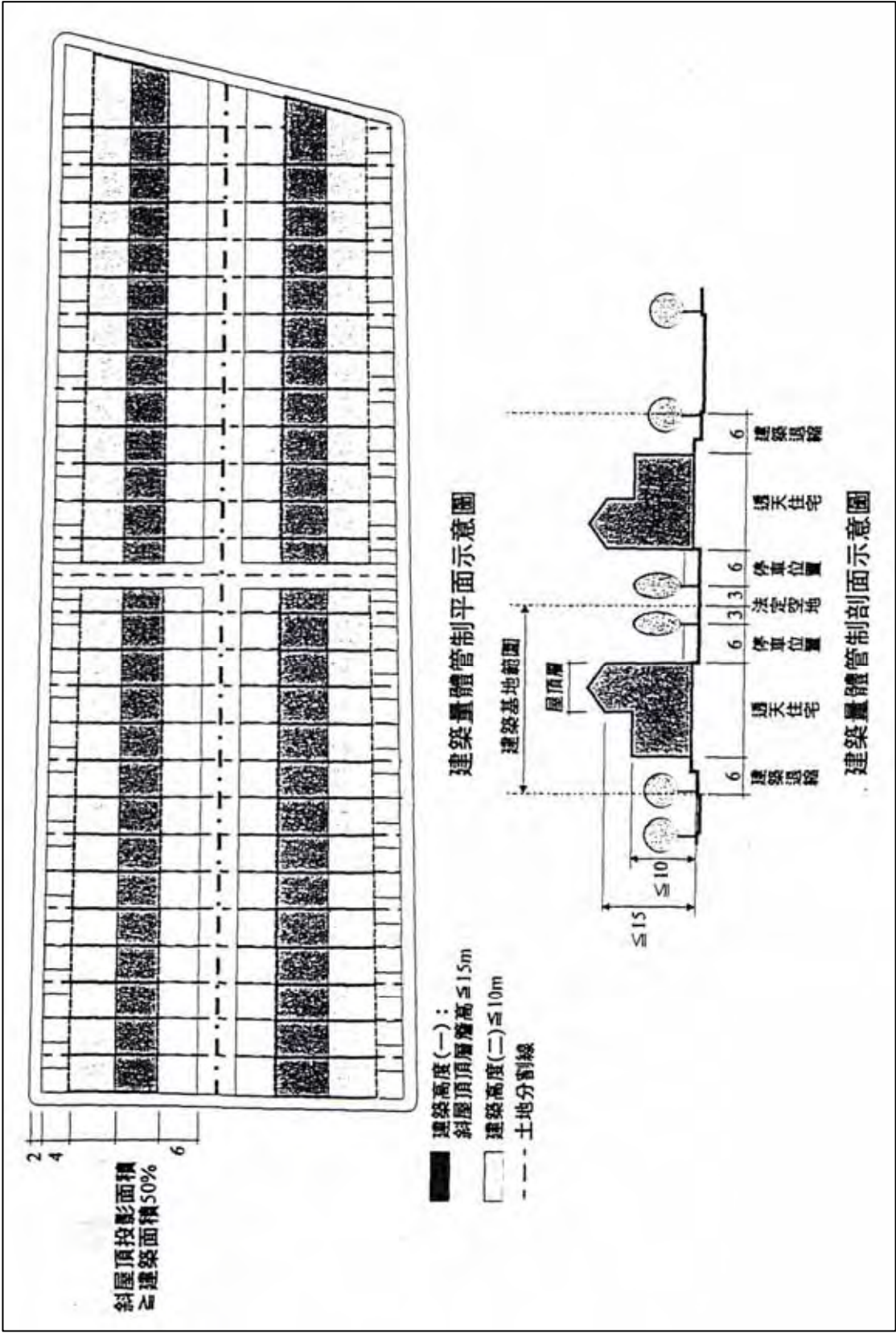


圖 3-4 透天住宅建築量體管制示意圖

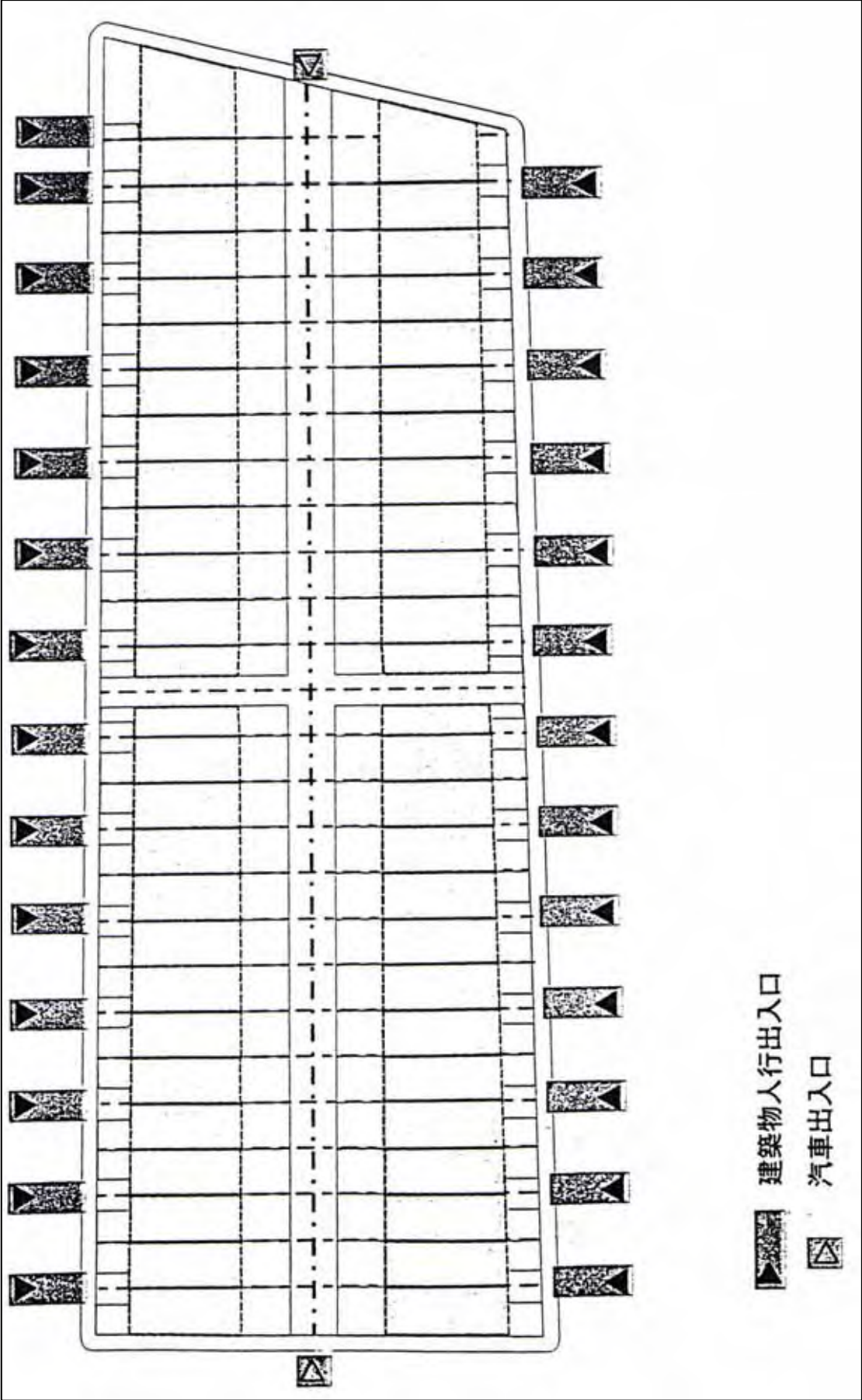


圖 3-5 透天住宅基地出入口系統示意圖

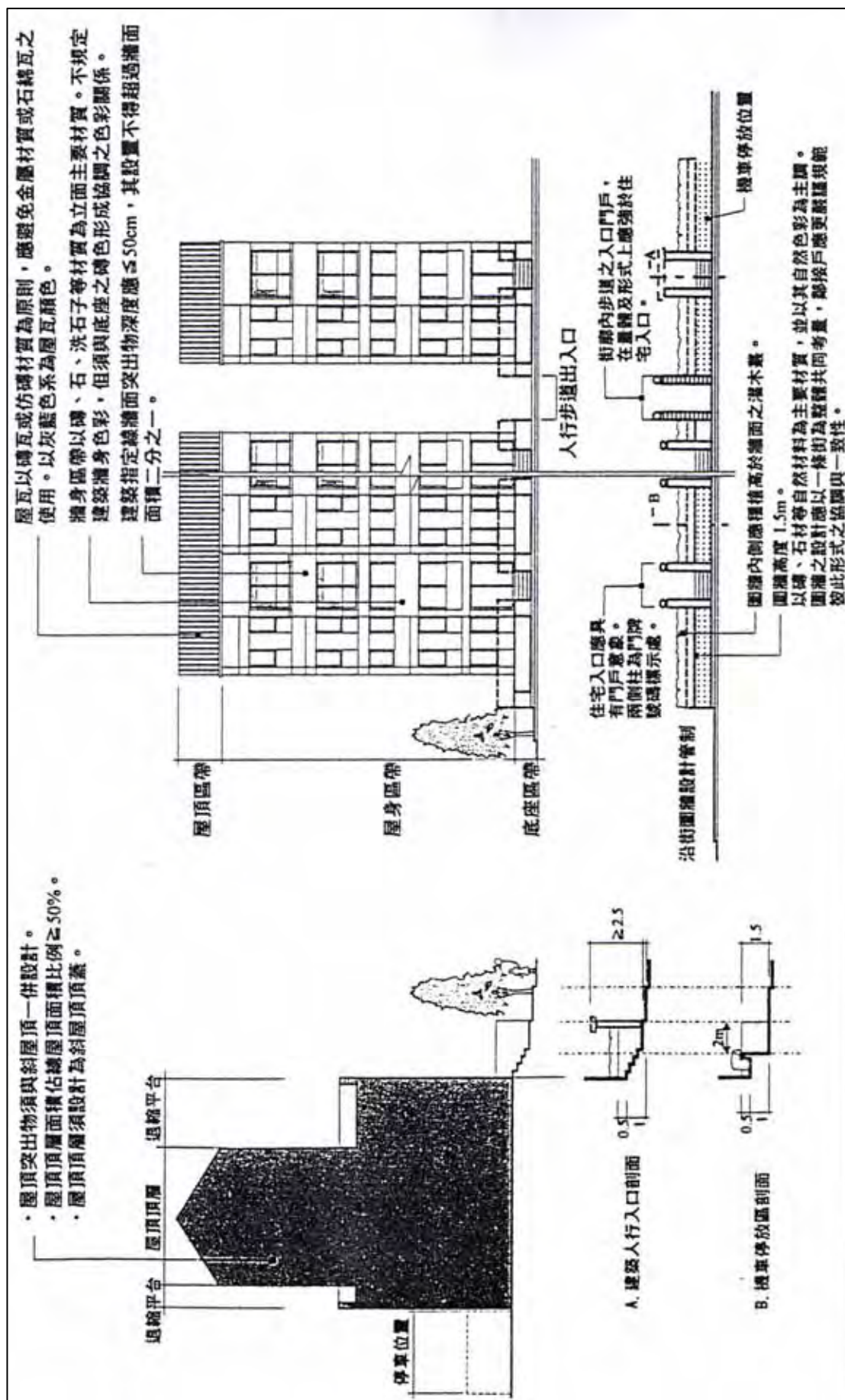


圖 3-6 透天住宅建築外觀設計原則示意圖

二、道路設計審議原則

客運園區（大園南港地區）特定區道路系統可分為四〇公尺園區林蔭內環道、十五公尺航空城門戶景觀大道、十五公尺商業區中央通湖花園大道、十五公尺商業區車行道路、二〇公尺商業區車行道路、三〇公尺住宅區中央林蔭大道、二〇公尺住宅區外環道、十五公尺住宅區車行道路、一〇公尺住宅區車行巷道、六公尺住宅區車行巷道及六公尺住宅區花園步道等，建議工程單位對道路之規劃設計參考以下之原則。

（一）四〇公尺園區林蔭內環道

1.功能

為定區聯絡台十五號省道的重要道路，並為特定區之門戶道路以及商業區、航空客運服務專用區的主要道路，以兩個出入口連接台十五號省道，同時以內環道路之方式連繫商業區及航空客運服務專用區。

2.配置（參見圖 3-7）

中央向兩側依序設置二線快車道、三公尺安全島、五公尺慢車道、二公尺設施綠帶及三公尺人行道。

3.植栽

建議於安全島及設施綠帶每隔六公尺施以傘狀樹列，高度應不低於八公尺。

（二）十五公尺航空城門戶景觀大道

1.功能

一側為灌溉設施專用區（陂塘）風光，另一側為商業區，為重要景觀大道，並可連接四〇公尺園道。

2.配置（參見圖 3-7）

中央設置四公尺安全島，兩側各為五．五公尺混合車道。建議路權外（商業區法定空地）南側設二公尺植栽帶、四公尺人行步道、一〇公尺花草帶、七公尺停車空間及另二公尺人行步道，商業區建築共退縮二十五公尺；北側設二公尺植栽帶及三公尺人行步道做為林蔭散步道。

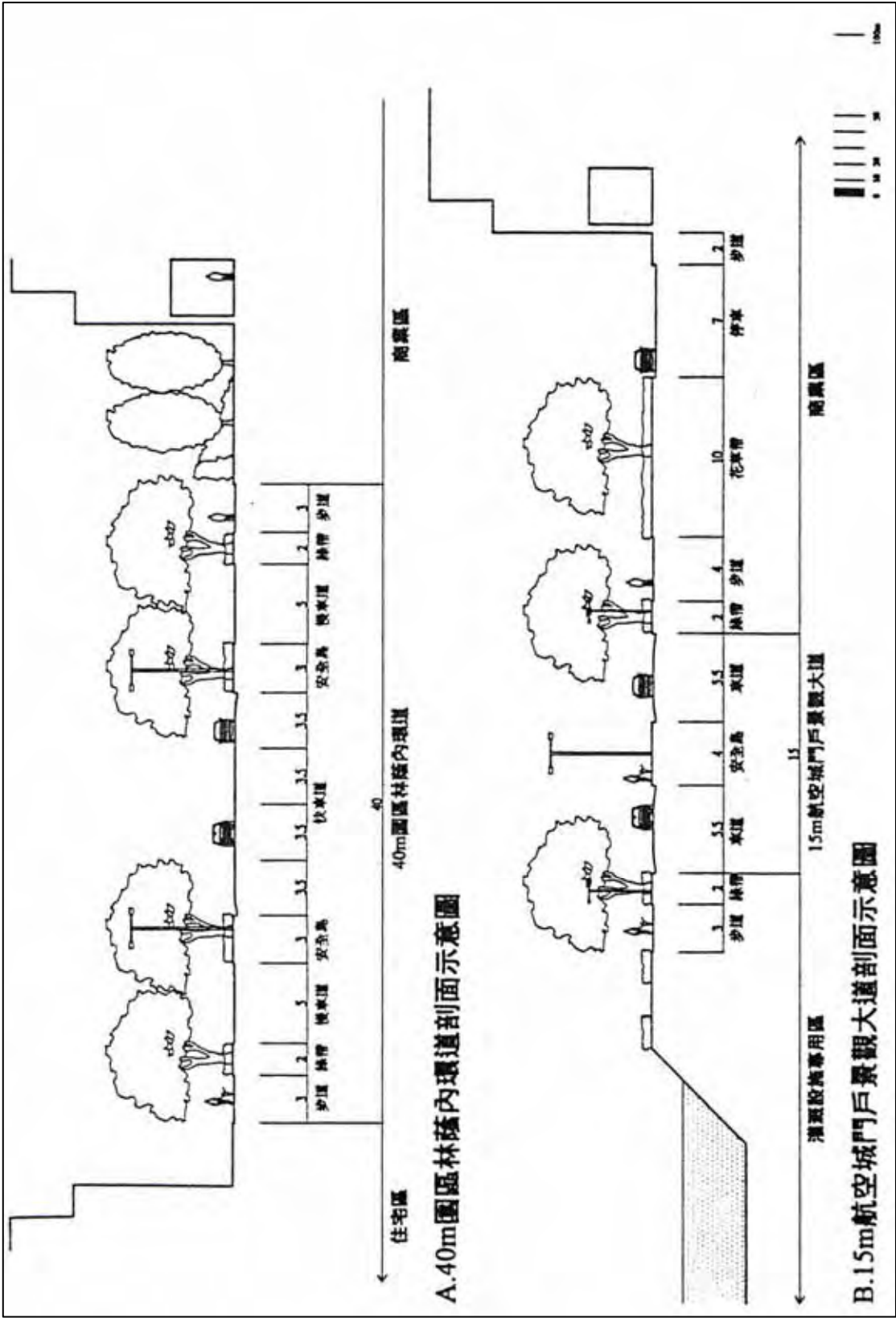


圖 3-7 道路剖面示意圖 (一)

3.植栽

建議中央安全島施以高度不低於一．二公尺之面狀植栽。

(三) 十五公尺商業區中央通湖花園大道

1.功能

貫穿本特定區北側商業區、航空客運服務專用區，不僅與四〇公尺園區林蔭內環道共同形成商業區、航空客運服務專用區幹道路網，且具景觀道路性質，可通往計畫區特色－灌溉設施專用區（陂塘）。

2.配置（參見圖 3-8）

中央設四公尺親水景觀水道、兩側各為寬五．五公尺之混合車道。建議路權外（法定空地）設二公尺植栽帶、三公尺人行步道、二〇公尺花草帶及一〇公尺林蔭散步大道，建築物共退縮五十五公尺。

3.植栽

建議一〇公尺林蔭散步大道應每隔六公尺施以傘狀樹列，高度應不低於八公尺高度，同時栽植高度不低於一．二公尺之面狀植栽。

(四) 十五公尺商業區車行道路

1.功能

為商業區、航空客運服務專用區與四〇公尺園道相連通之東西向主要道路。

2.配置（參見圖 3-9）

十五公尺商業區車行道路由中央向兩側分三公尺雙車道、一．五公尺設施帶。路權外（法定空地）要求建築物退縮八公尺，建議分別設置二公尺植栽綠帶、三公尺人行步道及另三尺植栽綠帶。

3.植栽

建議兩側退縮之二公尺植栽帶應每隔六公尺施以傘狀樹列，高度應不低於八公尺高度，同時栽植高度不低於一．二公尺之面狀植栽。

(五) 二〇公尺商業區車行道路

1.功能

貫穿商業區、航空客運服務專用區，為特定區之主要道路、航空客運服務專用區及商業區門戶道路，兩端可分別連接四〇公尺園區林蔭內環道及二〇公尺住宅區外環道。

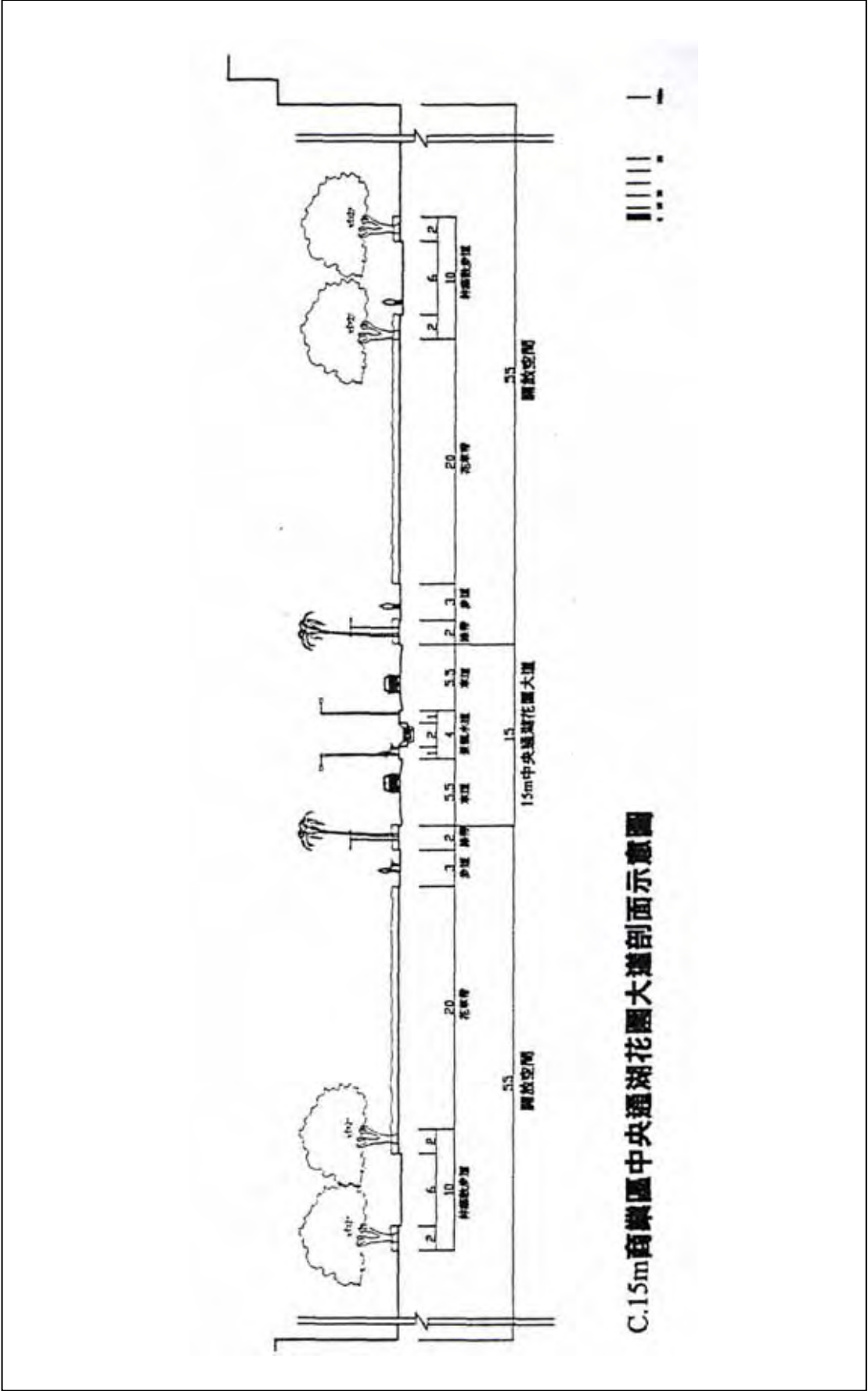


圖 3-8 道路剖面示意圖（二）

2.配置（參見圖 3-9）

由中央向兩側設置五·五公尺的混合車道、二·五公尺停車帶及二公尺設施綠帶，路權外（法定空地）要求建築物退縮一二公尺，建議分別設置三公尺人行步道及九公尺植栽綠帶。

3.植栽

建議兩側之設施綠帶應每隔六公尺施以傘狀樹列，高度應不低於八公尺，同時栽植高度不低於一·二公尺之面狀植栽。

（六）三〇公尺住宅區中央林蔭大道

1.功能

貫穿南側住宅區，作為本特定區之主要道路及住宅區之門戶道路，兩端分別連接四〇公尺園區林蔭內環道及二〇公尺住宅區外環道，構成本特定區之主要道路交通路網。

2.配置（參見圖 3-10）

中央設置二·五公尺安全島，兩側依次為三·五公尺快車道、四·五公尺慢車道、二·五公尺停車帶及三·五公尺設施綠帶，路權外（法定空地）要求建築物退縮二〇公尺，建議設置四公尺人行步道。

3.植栽

建議中央安全島施以高度不低於一·二公尺之面狀植栽，每隔六公尺並施以棕欖樹列，高度應不低於八公尺；兩側之三·五公尺設施綠帶應每隔六公尺施以傘狀樹列，高度應不低於八公尺，同時植栽高度不低於一·二公尺之面狀植栽。

（七）二〇公尺住宅區外環道

1.功能

環繞客運園區（大園南港地區）特定區之外圍，作為本特定區及住宅區的主要道路之一，於台十五號省道上有一個出入口，住宅區可由此外環道直接經由台十五號省道對外聯絡。

2.配置（參見圖 3-10）

外環道中央設置二公尺安全島，由中央向計畫區一側依次為二線三公尺車道、三公尺人行道。

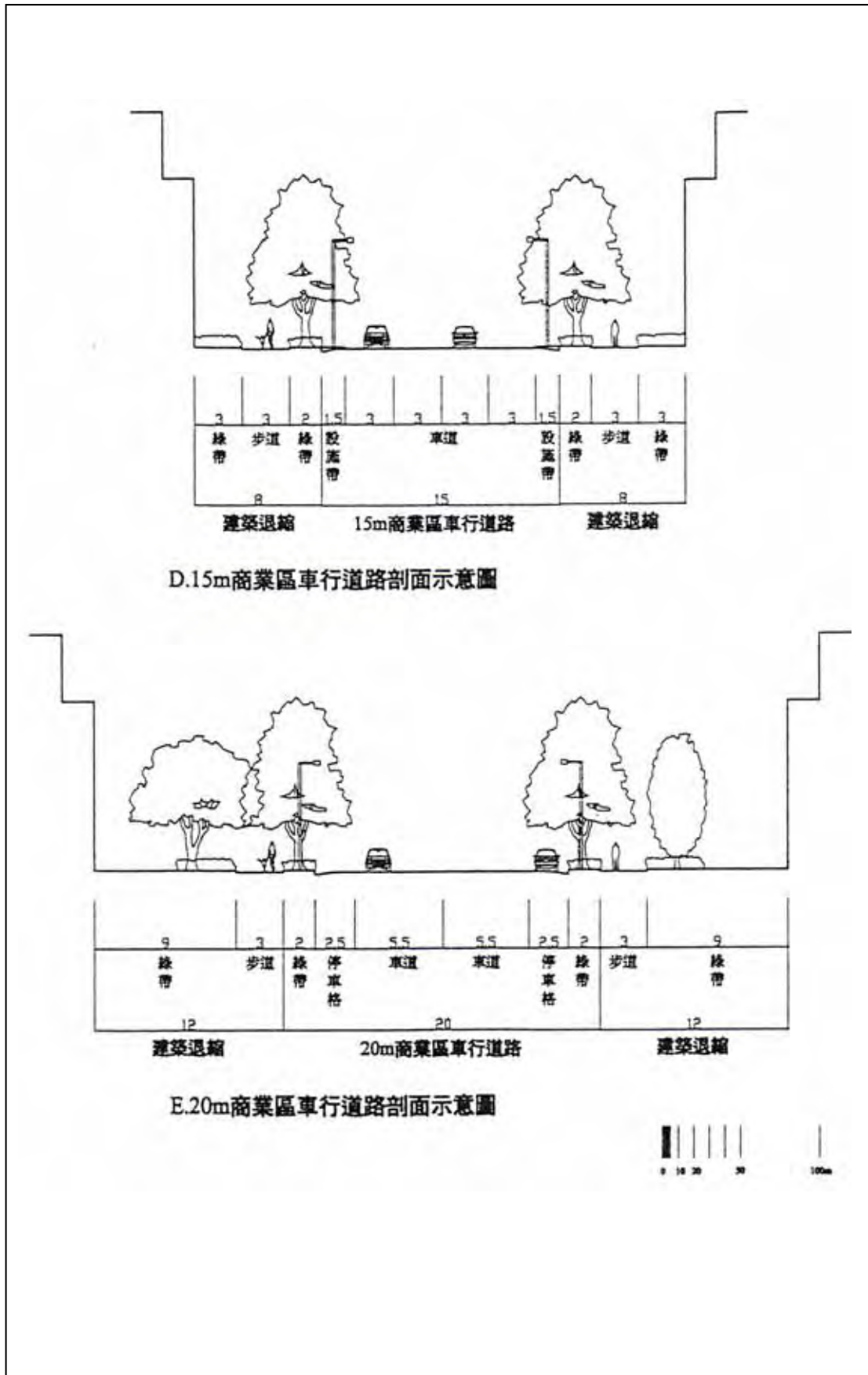


圖 3-9 道路剖面示意圖（三）

3.植栽

建議中央安全島施以高度不低於一·二公尺之面狀植栽，每隔六公尺並施以高度不低於八公尺之傘狀樹列。

(八) 十五公尺住宅區車行道路

1.功能

基本上以方格路網方式設置，為本特定區與住宅區之次要道路，與三〇公尺住宅區中央林蔭大道、二〇公尺住宅區外環道兩條主要道路，共同形成住宅區方向明確的道路架構。

2.配置（參見圖 3-11）

十五公尺住宅區車行道路中央設置分向線，由中央向兩側分設三公尺混合車道、二·五公尺停車格及二公尺人行道。

3.植栽

建議法定空地上應施以高度不低於一·二公尺之面狀植栽，每隔六公尺並施以高度不低於八公尺之傘狀樹列。

(九) 一〇公尺住宅區車行巷道

1.功能

於方格路網的道路架構下，於住宅區中劃設一〇公尺車行巷道，提供安全的服務道路來往於自家住宅與次要道路及主要道路之間。

2.配置（參見圖 3-11）

中央設置分向線，兩側依序為三·五公尺混合車道及一·五公尺人行道。

3.植栽

建議法定空地之植栽綠帶上應施以高度不低於一·二公尺之面狀植栽，每隔六公尺並施以高度不低於八公尺之傘狀樹列。

(十) 六公尺車行巷道

1.功能

為區隔住宅區內與區外之車流，維護住宅區內居住安寧，提供安全的服務道路來往於自家住宅與次要道路及主要道路之間。

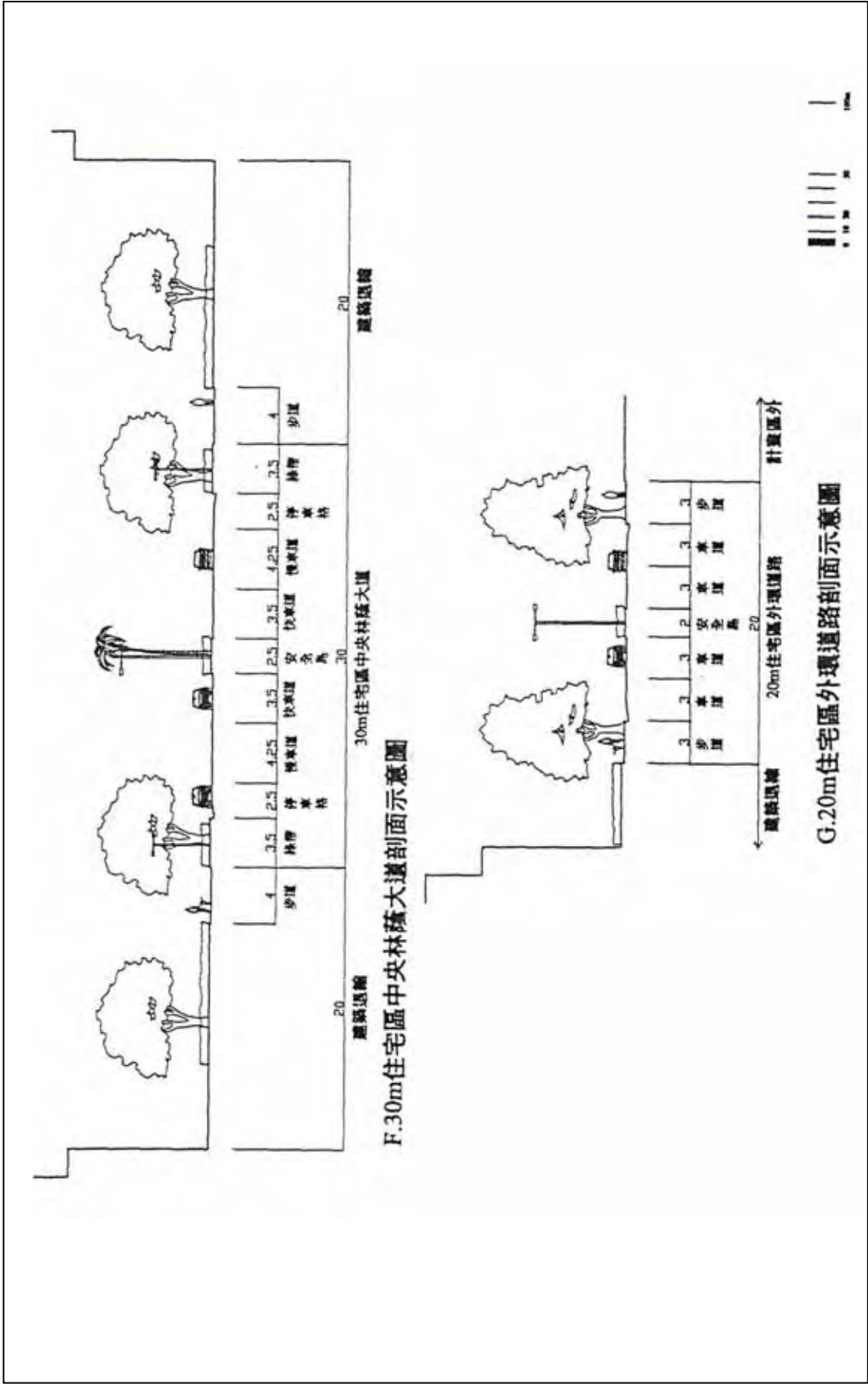


圖 3-10 道路剖面示意圖（四）

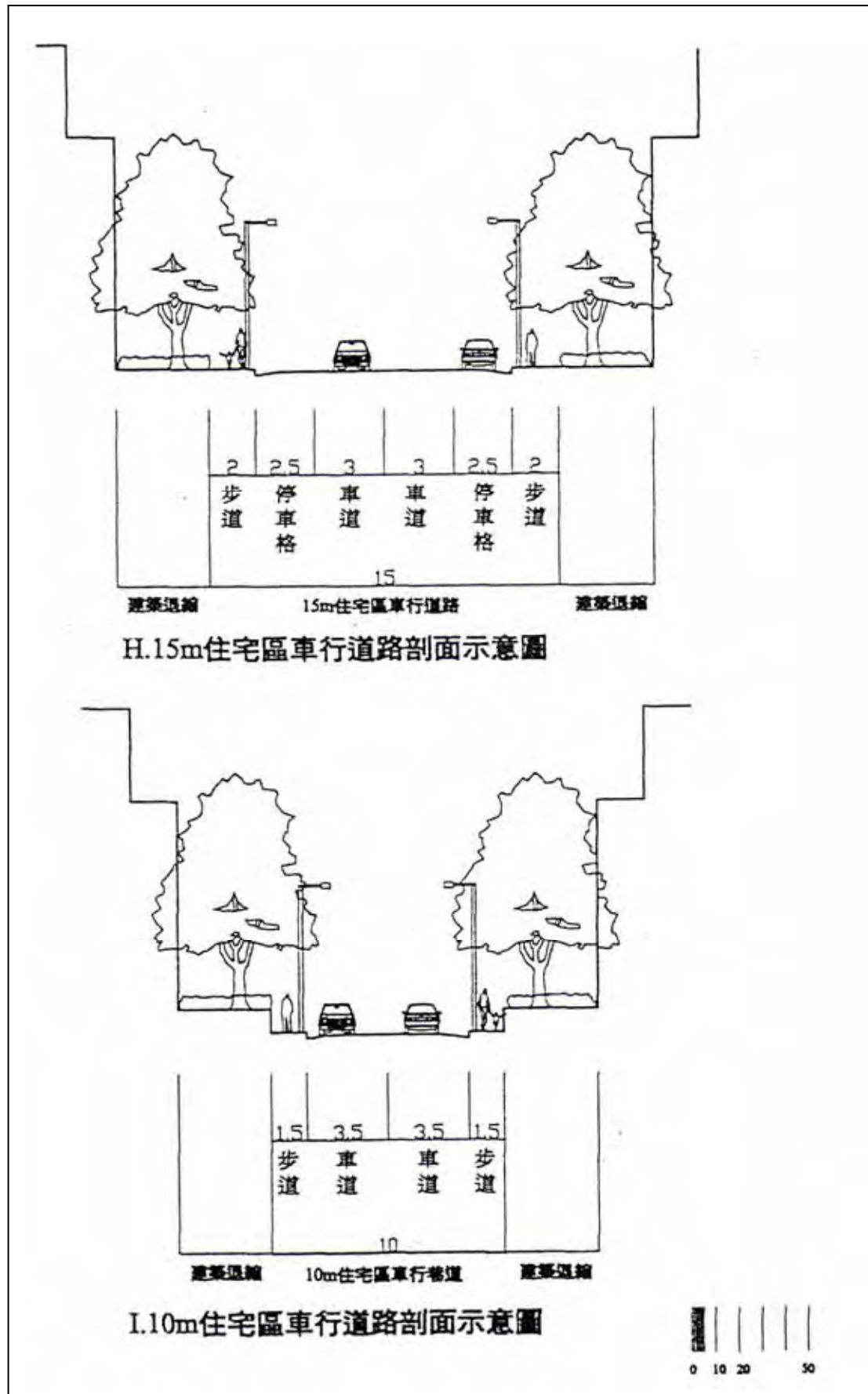


圖 3-11 道路剖面示意圖（五）

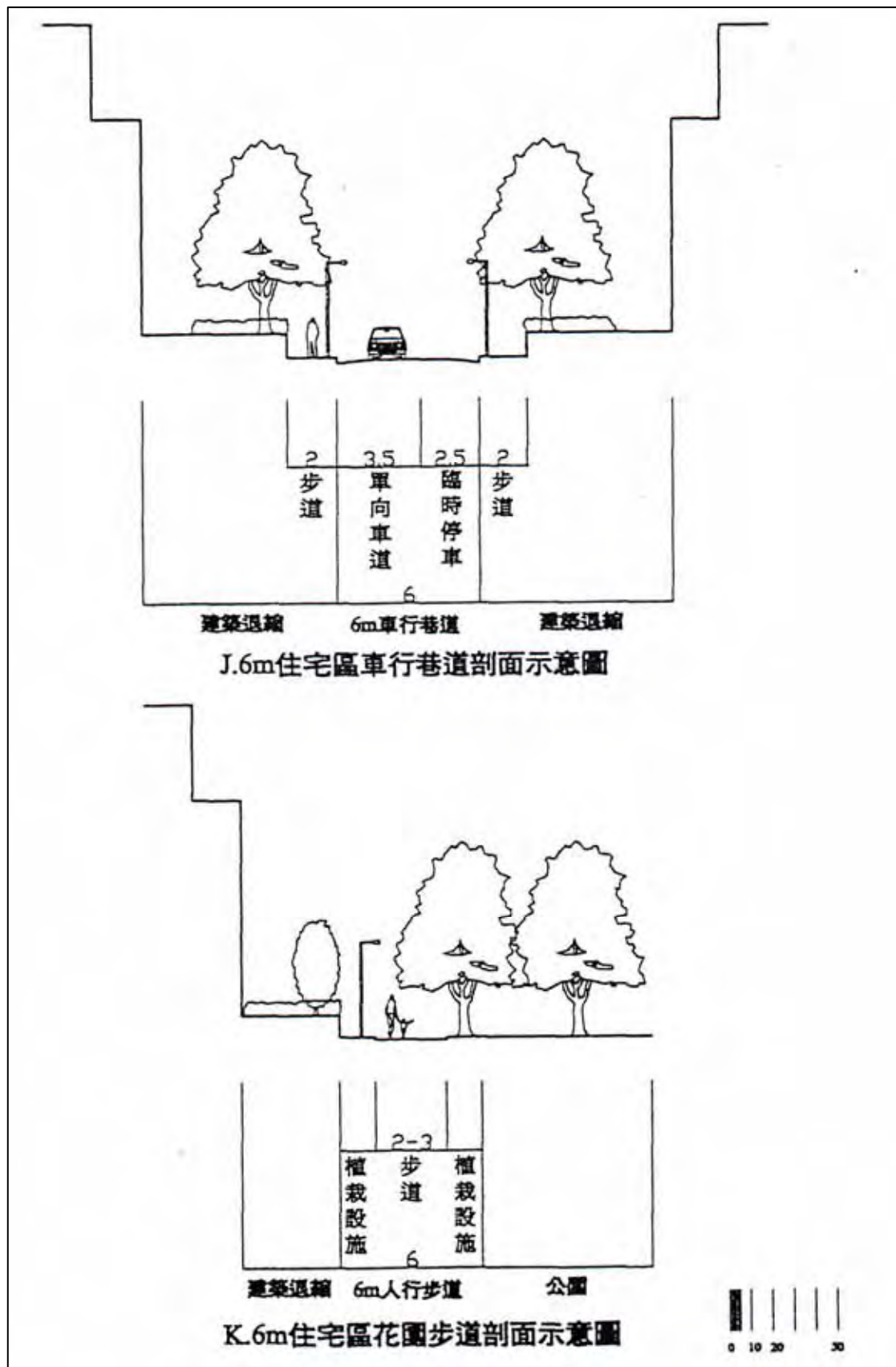


圖 3-12 道路剖面示意圖（六）

2.配置（參見圖 3-12）

設置三．五公尺單向車道、二．五公尺臨時停車空間；路權外建議設置二公尺人行步道。

3.植栽

法定空地之植栽綠帶上應施以高度不低於一．二公尺之面狀植栽，每隔六公尺並施以高度不低於八公尺之傘狀樹列。

（十一）六公尺住宅區花園步道

1.功能

利用各建築物退縮留設之法定空地劃設，以連接各開放空間並提供鄰里休憩活動空間使用。

2.配置（參見圖 3-12）

六公尺花園步道中央設置不少於二公尺之人行步道，其餘兩側設置不少於一．五公尺之植栽綠帶。

3.植栽

建議植栽綠帶上應施以高度不低於一．二公尺之面狀植栽，每隔六公尺並施以高度不低於八公尺之傘狀樹列。

三、親水景觀水道設計原則

本特定區之親水環境設計包括埤塘與人行步道結合、利用人行步道與道路留設親水景觀水道及於航空客運服務專用區內設置親水帶狀水景等，有關親水景觀剖面位置詳見附圖 3-13，各水道之剖面詳見圖 3-14、圖 3-15、圖 3-16，細部剖面詳見圖 3-17；另建議工程單位對水道之規劃設計應參考上開附圖，如需另行變更時，應納入上開附圖之內涵。

四、公共設施設計指原則

（一）學校

本特定區內中、小學應提供安全、舒適之教學環境，並為社區休閒及綠化之補充場所。

- 1.學校操場之出入口應配合相鄰之公共開放空間整體規劃。
- 2.照明設施應整體規劃，夜間平均照明不得低於六勒克斯為原則。
- 3.學校之建築物高度不得大於十五公尺為原則。

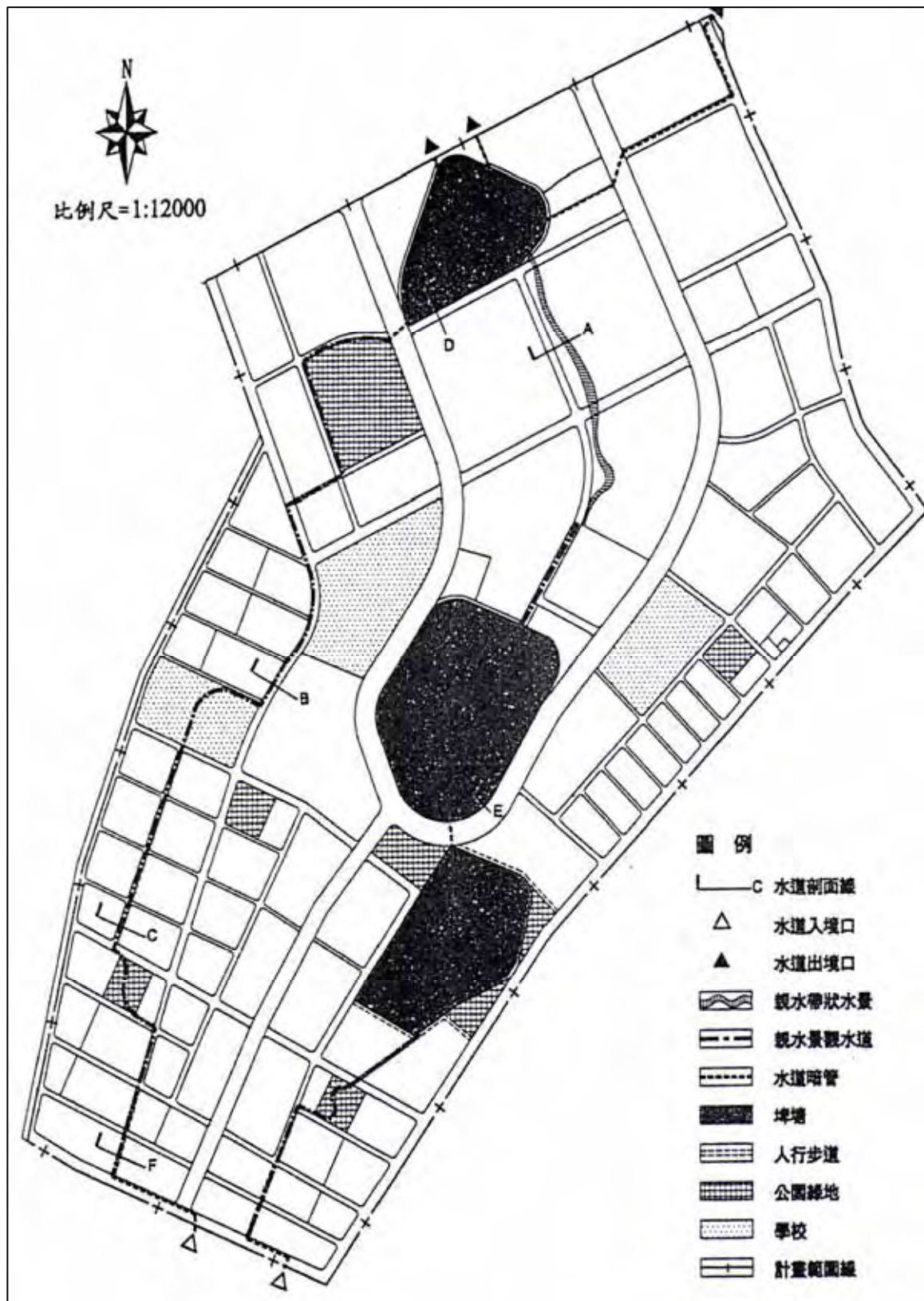
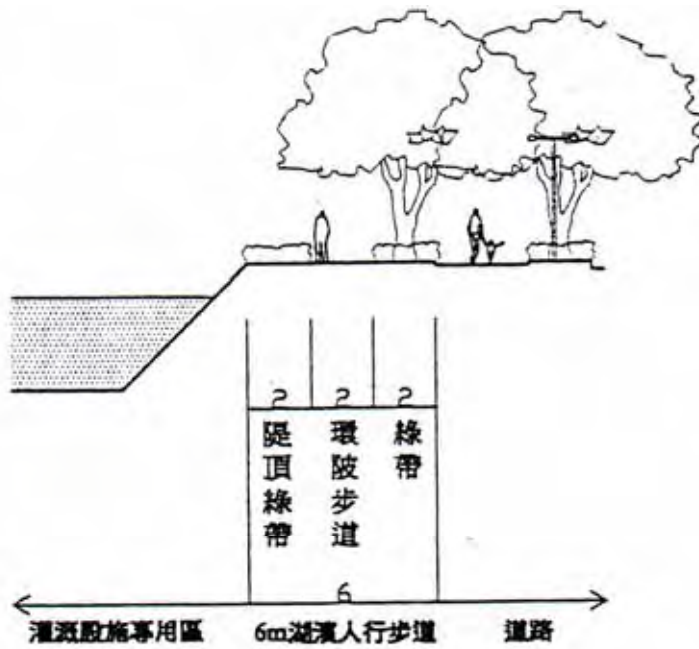


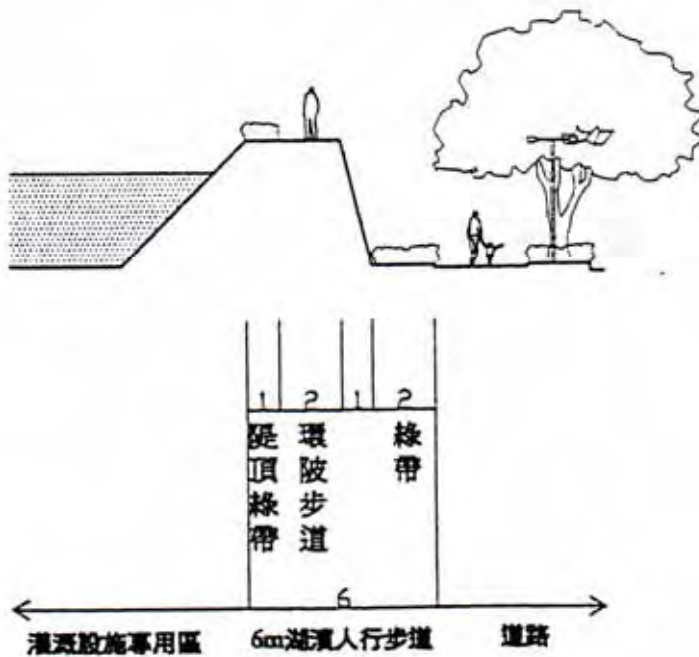
圖 3-13 親水景觀水道剖面位置示意圖



圖3-14 親水景觀水道剖面示意圖(一)



D.湖濱親水人行步道剖面示意圖（一）



E.6m湖濱人行步道剖面示意圖（二）

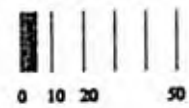


圖 3-15 親水景觀水道剖面示意圖（二）

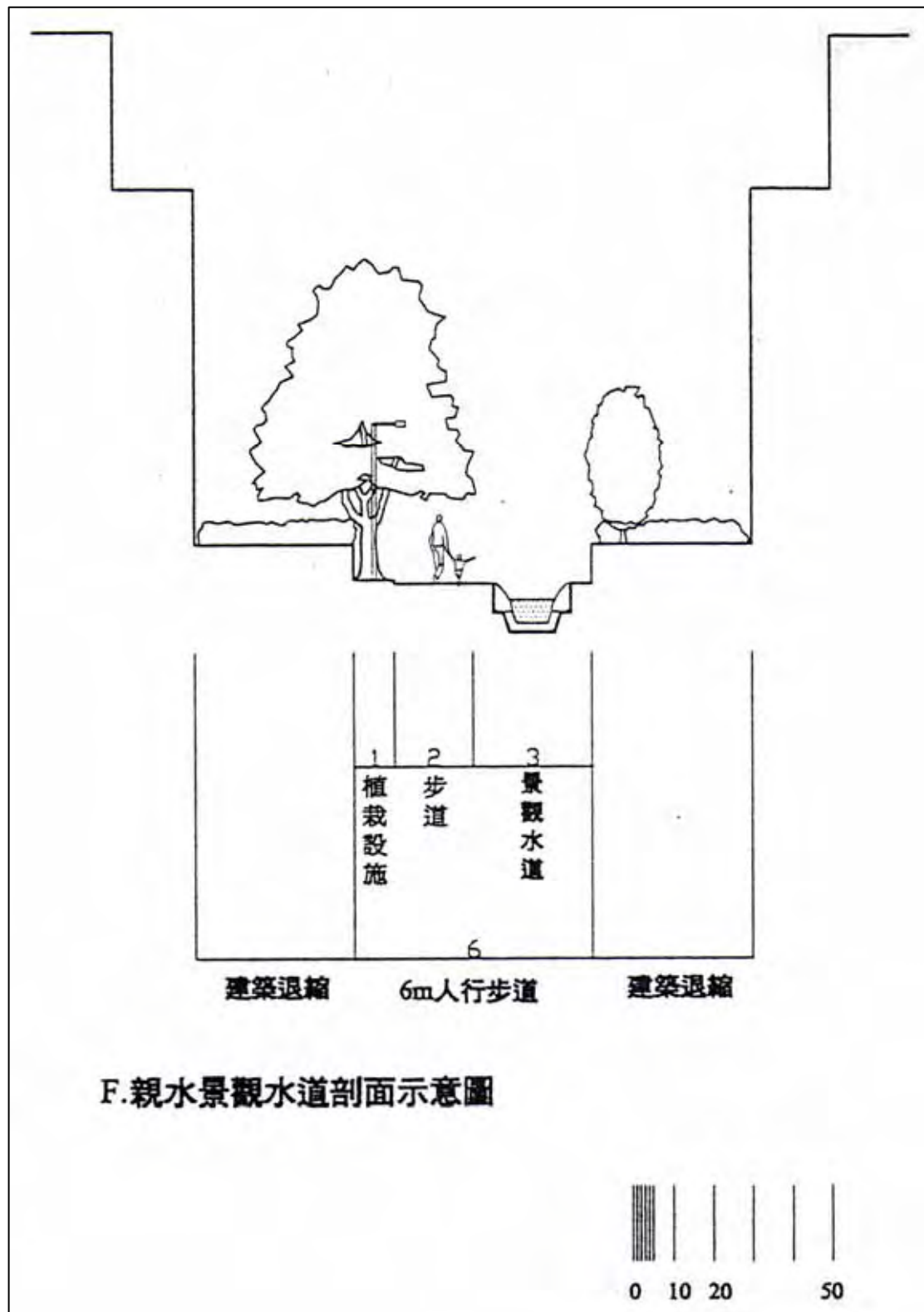


圖 3-16 親水景觀水道剖面示意圖（三）

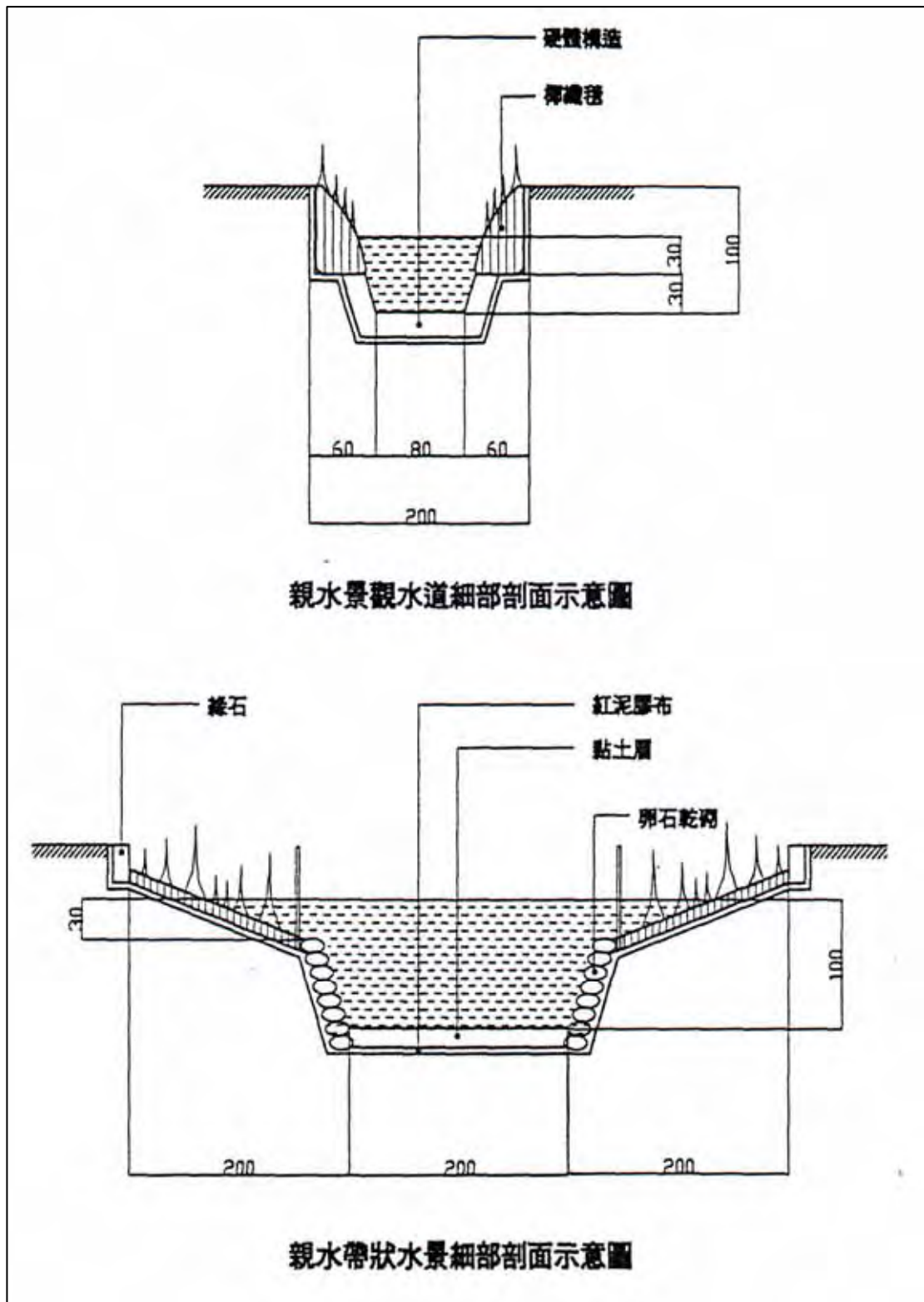


圖 3-17 親水景觀水道細部剖面剖面示意圖

4.學校之建築物設計應提送都市設計審議委員會審核。

(二) 公園及兒童遊樂場

經由對各開放空間所要求的品質特色與活動內容之指明，引導創造一自然、人性且具地方特質的都市公共空間環境。

1.公園及兒童遊樂場應設置出入口或連街通路以連接公共開放空間。

2.公園綠覆率應達百分之七十以上。

3.公園及兒童遊樂場應設置無障礙設施：

(1) 至少設置一處無障礙坡道，以連街公共開放空間，其坡度不得大於十二分之一，寬度不得小於九十公分。

(2) 供殘障使用之梯級深度不得小於二十八公分，級高不得大於十八公分，且應設置扶梯級豎板，梯級前緣不得突出。

(3) 供殘障使用之梯級或坡道兩側應設置高度五公分之防護緣及高度八十分之欄杆扶手，欄杆扶手應自階梯或坡道兩端沿伸至少四十五公分，階梯及坡道應為防滑材質。

(4) 照明設施應整體規劃，且於夜間平均照度不得低於六勒克斯為原則。

(三) 停車場

停車場設計應兼顧停車便利與社區生活環境之舒適性，應與開放空間一併規劃處理。

1.停車場不得暴露於公共視野，必須以一二〇公分高之綠籬遮蔽。

2.戶外停車場之鋪面應採用植草磚，並鋪植覆地植物綠化。

(四) 灌溉設施專用區（埤塘）

埤塘為重要之地區特色，為良好的地景環境品質，應強調其親水性，以提供本特定區內戶外生活空間與景觀資源。

附件一

桃園縣都市設計審議申請表

申請日期					
申請人姓名		電話		簽章	
地址					
設計人姓名		電話		簽章	
地址					
營開業証書 字號				傳真號碼	
設計標的 地段地號					
土地使用分區					
依據法令					

附件二 桃園縣都市設計申請文件檢核表

壹、申請人：

設計人：

貳、都市計畫名稱：

參、基地座落位置（地段地號）：

土地

使用分區：

肆、依據法令：

伍、書圖文件

項目		有	無	說明
一、申請書				
二、設計委託書				
三、建築線指示圖影本				
四、地籍圖謄本正本				
五、土地登記簿謄本正本				
六、 都市設計審議報告書	1.基地位置圖			
	2.現況圖及附近環境特徵指述			
	3.開發內容、設計目標、設計構想簡述			
	4.配置圖			
	5.量體關係圖及草模（適用一般流程）			
	6.都市計畫及建築法令規範檢討			
	7.建築圖（含各層平面及各向立面、建築物剖面圖）			
	8.外部空間設計圖（含外部空間配置、植栽計畫、設施物設計、地坪高程處理、鋪面質地與設計）			
	9.外部無障礙空間			
七、都市設計管制要點查核表				

承辦人：

課長：

中華民國

年

月

日

附件三 桃園縣申請都市計畫個案變更、自擬細部計畫及都市設計審查收費基準

一、本收費基準係基於受益者付費原則而訂定，為特定對象之申請而辦理相關工作並召開都市計畫委員會或都市設計委員會審議，如需由本府負擔各項相關辦理費用，有違公平原則，應由申請人負擔相關費用。

二、適用範圍

(一)申請人依都市計畫法第二十七條或第二十四條規定申請都市計畫個案變更或自擬細部計畫。

(二)申請人依各都市計畫書或「桃園縣都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則」第五點規定申請桃園縣都市設計委員會審查者。

三、收費項目與費用：

案件內容	條 件	審查規費	支付方式
申請都市計畫個案變更暨自擬或變更細部計畫	未經專案小組審查者	基本審查費新台幣 40,000 元	基本審查費掛件時一併繳交
	提經專案小組審查者	①基本審查費新台幣 40,000 元 ②專案小組審查費 每次新台幣 10,000 元	①基本審查費掛件時一併繳交 ②專案小組審查費於完成都市計畫委員會審查時繳納
申請都市設計委員會審查	因退縮建築規定提會者	新台幣 3,000 元	申請掛件時一併繳交
	適用簡易流程案件提會者	①基地面積未達 300 平方公尺，審查費新台幣 3,000	
		②基地面積 300 平方公尺以上	
	適用一般流程案件提會者	①基地面積未達 2000 平方公尺	
		②基地面積 2000 平方公尺以上	

註：詳見附件：成本資料

四、本府受理申請案後應以書面通知申請人限期繳納審查費，屆期未繳納者，不予審議，並將申請案資料退回。

五、申請人應以現金、銀行本行本票或支票繳納審查費。

六、申請人依本標準規定繳納各項審查費後，除有溢繳或誤繳情形外，不得要求退費。

申請人有前項溢繳或誤繳情事者，得於繳費之日起一年內，提出具體證明後，申請退還溢繳或誤繳金額。

七、本收費基準應考量辦理費用、成本變動趨勢或消費者物價指數變動等因素，至少每三年定期檢討一次。

附件四 都市設計管制要點查核表

案名														
申請人						地址			電話			電話		
設計人						地址			傳真			傳真		
開發座落街廓：														
項次	管制項目	管制內容說明						開發內容說明				條件符合		備註
1	建蔽率	法定建蔽率：						實設建蔽率：				☐ 是 ☐ 否		
2	容積率	法定容積率：						實設容積率：				☐ 是 ☐ 否		
		總獎勵容積率：						總增加樓地板面積：				☐ 是 ☐ 否		
3	最小建築基地規模	指定最小開發規模：建築基地臨計畫道路面寬應≥ 公尺						實設臨道路面寬：				☐ 是 ☐ 否		
4	建築基地地下層開挖規模，為地下層開挖面積佔建築基地面積之建蔽率加百分之二十為上限										☐ 是 ☐ 否			
5	為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，航空客運服務專用區、A 類開發街廓、B 類開發街廓、C 類開發街廓、D 類開發街廓，得依下列獎勵措施辦理： 一、建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則建築設計施工篇」第十五章實施都市計畫區建築基地綜合設計規定辦理。 二、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。但不以超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十為限。 1.將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。 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。										☐ 是 ☐ 否			
6	建築退縮配置原則	牆面指定線 60%										☐ 是 ☐ 否		
		建築退縮線線： （如：58-1 街廓 一、自四○公尺園道境界線退縮二○公尺平行劃設。 二、15 號道路境界線分別退縮八公尺平行劃設。）										☐ 是 ☐ 否		
7	建築基地內留設之公共開放空間	一、為考量防（救）災空間、景觀及綠化需求，住宅區田園住宅街廓之建築基地應自街廓分配線兩側至少十公尺範圍內集中留設防災綠化開放空間，並為公共開放空間，其開口不應與相鄰街廓連通。 二、建築退縮之開放空間應綠化或供步道使用，並得計入法定空地面積。 三、公共開放空間之配置應使其易於供公眾使用，能與鄰接計畫道路、公園、兒童遊樂場、廣場、人行步道及相鄰之開放空間相連續，且其地平面應以與相臨道路之人行道高程齊平。 四、退縮建築供人行使用之帶狀開放空間之鋪面，應配合所臨接道路之人行道設計之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以塑造整體鋪面之延續性。 五、本特定區內公園及學校操場等公共設施用地之公共開放空間，應依下列規定辦理： 1.公園用地 （1）公園綠覆率應達百分之七十以上。 （2）公園應以透水性鋪面鋪設，並應配合相鄰近之開放空間整體設計。										☐ 是 ☐ 否		

		2.學校操場 (1) 學校操場之出入口，應配合相鄰之開放空間整體規劃，該出入口部分之地平面應與相鄰之開放空間地坪高程齊平。 (2) 照明設施應整體規劃，於夜間平均照度不得少於六勒克斯。 六、本特定區內公共設施用地之公共開放空間應依左列規定辦理： 1.本特定區內設置垃圾焚化爐用地、污水處理廠用地等公共設施，應於面臨計畫道路部分退縮十公尺建築以留設帶狀公共開放空間，並自相鄰道路境界線起算四公尺留設人行步道，其餘六公尺採以適當之景觀綠化遮蔽處理，退縮建築留設之公共開放空間，得計入法定空地面積。 2.變電所用地設區應採屋內型設計且應於面臨計畫道路部分退縮十公尺、面臨其他用地退縮五公尺以留設帶狀公共開放空間，並自相鄰道路境界線起算四公尺留設人行步道，其餘六公尺及四公尺帶狀公共開放空間採以適當之景觀綠化遮蔽處理；退縮建築留設之公共開放空間，得計入法定空地面積。 3.停車場用地應以高度一、二公尺之綠籬遮蔽處理。 4.機關用地應自基地境界線至少退四公尺建築，如有設置圍牆之必要，圍牆應自基地境界線至少退縮二公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。			
8	建築物高度	建築物高度限制： 公尺 一、為型塑具標的性都市景觀，於視覺焦點位置（街廓編號 70），應設置主要地標建築，其高度不得少於五〇公尺；於園道入口處街廓編號 2-2、3-2、35-1、36-1、71-1、72、78 等七個街廓）應設置次要地標建築，其高度應介於 36～50 公尺之間。 二、本特定區位於中正國際機場飛航安全標準之範圍，應依「飛航安全標準及航空站飛行場，助航設備四周禁止、限制建築辦法」為限制建築地區，各街廓建築物之絕對高度應依此辦法之規定辦理。		☐ 是 ☐ 否	
9	建築物型式	除商業區、航空客運服務專用區所屬全部街廓及住宅區 A 類開發街廓、B 類開發街廓（都市計畫街廓編號 2-1、2-2、3-1、3-2、8-1、8-2、9-1、9-2、15-1、16-1、25-1、26-1、27-1、28-1、28-2、35-1、35-2、36-1、36-2、39-1、39-2、39-3、39-4、39-5、40-1、40-2、44-1、56、57-1、57-2、58-1、58-2、59-1、59-2、59-3、63-1、63-2、64-1、64-2、64-3、65-1、65-2、66-1、66-2、67-1、67-2、67-3、67-4、67-5、67-6、68-1、68-2、68-3、69-1、69-2、70、71-1、71-2、71-3、71-4、71-5、71-6、72、73、74、75、76-1、76-2、76-3、76-4、77、78、79-1、79-2、79-3、79-4、79-5、80-1、80-2、81-1、81-2、81-3、81-4、81-5、81-6 等）外之住宅區建築物頂層及屋頂突出物應有部分設置斜屋頂，以形成本地區之特殊建築風格，其斜屋頂之設置應依下列規定辦理： 一、建築物凡面向計畫道路或公共開放空間者，其斜屋頂面或山牆面應以向該計畫道路或公共開放空間設置。 二、前項建築物斜屋頂，其斜面坡度不得大於一比一且不得小於一比二（高比寬）。 三、建築物斜屋頂層投影面積不得小於各幢建築物之建築面積 50%。 四、建築物頂層部所附設之水塔、空調、機械等設施物，應配合建築物作整體規劃設計。		☐ 是 ☐ 否	
10	建築物色彩	為塑造本特定區特殊風貌，商業區、航空客運服務專用區所屬全部街廓及住宅區 A 類開發街廓、B 類開發街廓（都市計畫街廓編號 2-1、2-2、3-1、3-2、8-1、8-2、9-1、9-2、15-1、16-1、25-1、26-1、27-1、28-1、28-2、35-1、35-2、36-1、36-2、39-1、39-2、39-3、39-4、39-5、40-1、40-2、44-1、56、57-1、57-2、58-1、58-2、59-1、59-2、59-3、63-1、63-2、64-1、64-2、64-3、65-1、65-2、66-1、66-2、67-1、67-2、67-3、		☐ 是 ☐ 否	

		67-4、67-5、67-6、68-1、68-2、68-3、69-1、69-2、70、71-1、71-2、71-3、71-4、71-5、71-6、72、73、74、75、76-1、76-2、76-3、76-4、77、78、79-1、79-2、79-3、79-4、79-5、80-1、80-2、81-1、81-2、81-3、81-4、81-5、81-6 等）之建築物外牆顏色應採高明度、低彩度處理，斜屋頂面顏色應採低明度、低彩度處理。			
11	停車空間及基地車輛出入口位置	法定停車空間： 一、住宅區之建築物附設之停車空間，按每一五〇平方公尺之樓地板面積設置一輛停車位，且按以每戶至少設置一輛停車位計算；其餘各使用分區及機關、電信事業與天然氣設施等公共設施用地之停車位數量，按建築技術規則所規定之停車位數量再乘以一．二倍計算。 二、凡建築物增設停車空間，得依「桃園縣鼓勵建築物增設停車空間自治條例」規定，增加樓地板面積。 三、供公眾使用之建築物應設置地面層停車位提供行動不便者使用。	實設停車空間： 增設停車空間：	☐ 是 ☐ 否	
12	外部無障礙空間	一、有關供公眾使用建築物之各項無障礙設施，應依建築技術規則第十章「公共建築物行動不便者使用設施」及「公共設施建築活動場所殘障者使用設備設計規範」等相關法規規定辦理。另為塑造本特定區無障礙空間系統之整體性，應於左列公共設施及地點設置無障礙設施及導盲步道，並應和人行道或各類供步行通道之無障礙設施及導盲步道互連接。 1.公園用地、廣場用地、兒童遊樂場用地及學校用地等大型開放空間。 2.各類供人行使用之人行道、人行天橋等。 二、本特定區內之人行道或建築基地依法留設之無遮簷人行道或其他開放空間，凡提供公眾使用之步行環境，其步道鋪面應齊平設置，以利行動不便者通行使用。		☐ 是 ☐ 否	
13	架空走道	一、架空走道地役權：建築基地提供沿街部份基地留設為道路人行道或天橋公共交通出入口者，該出入口部份不得計入建築面積及樓地板面積。 二、街廓編號 72、77 之航空客運專用區建築物間及街廓編號 71-3 之商業區建築物與公一用地間，得設置供公眾使用之架空走道，惟不得破壞整體景觀；其有關安全、結構、淨高度等事項，應依有關規定辦理；供公眾使用之架空走道，應經桃園縣交通主管機關核准，並經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過，並得免計建蔽率及容積率。		☐ 是 ☐ 否	
14	圍牆	一、航空客運服務專用區及商業區之建築基地，除必要性戶外服務空間外，一律不得設置圍牆。 二、住宅區之建築基地僅准建造高度 1.5 公尺以下之圍牆，其基座不得高於 45 公分，且圍牆透空部份應不少於 50%。 三、住宅區設置之圍牆，其位於計畫道路側應為開放式處理，位於防災綠化開放空間側得為封閉式處理。	實設圍牆總高度：	☐ 是 ☐ 否	
			實設牆基高度：	☐ 是 ☐ 否	
			實設圍牆透空率：	☐ 是 ☐ 否	
15	廣告招牌	一、住宅區內之建築物不得設置任何廣告物、廣告旗幟及招牌。 二、商業區及航空客運專用區之建築物，其廣告物與招牌設置應經「桃園縣都市設計審議委員會」審議，始得設置。		☐ 是 ☐ 否	
16	綠化	一、建築基地所留設之法定空地應配合整體景觀設計，其植栽綠化比例應達法定空地面積 1/2 以上為原則，其餘應維持原透水性，並應考慮防災與緊急救護通行之需求。 二、綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。		☐ 是 ☐ 否	
17	下水道系統應為分流式下水道，其雨水下水道應為透水性下水道系統，總透水量（含不透水空地）以能達最高透水率為原則，污水下水道放流水應考慮回收以供特定區澆灌利用。			☐ 是 ☐ 否	

18	再發展地區	一、本要點之主管機關：縣政府。 二、本要點所稱之再發展地區乃指本特定區計畫劃定為住宅區及商業區而在發布實施前已作為住宅、商業、工業等使用之土地，在不妨礙都市計畫之前提下，原則不納入區段徵收範圍。其確實範圍未來辦理開發時，再由都市計畫訂定機關、建築管理主管機關及開發單位，依據都市計畫圖、地形圖及地籍圖實地會勘後認定。 三、私人辦理再發展地區土地開發可採行整體開發或個別建築開發戶方式辦理，為採行整體開發地區依本要點獎勵規定獎勵之。 四、再發展地區土地開發，以土地權利關係人申請自行辦理為主，並由主管機關提供區外公共設施優先興建等之協助事項。 五、再發展地區土地申請整體開發者，應符合左列規定： 1.最小開發規模不得低於○．二公頃。 2.申請者需擬具整體開發計畫提交「桃園縣都市設計審議委員會」審查，並得視實際需要調整其最小開發規模及範圍。		☐ 是 ☐ 否	
19	獎勵具獨特風格、景觀塑造及有助於本特定區計畫意象之開發案，經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後，容積率得依規定予以放寬，惟其准予增加之總容積部份以不超過法定容積之 20%為限。			☐ 是 ☐ 否	
20	為都市防災救難需要，每個街廓至少需留設三百平方公尺之都市防災空間。			☐ 是 ☐ 否	
簽證欄 (建築師)					

檢核結果：☐符合規定

☐不符規定（需補正圖件：

）

檢核人：_____

附件五

都市設計審議提案單格式

案由	提案	第 案	所屬鄉鎮市	
說明	一、緣起： 二、申請機關（人）： 負責人： 三、起造人： 四、申請基地說明： （一）位置： （二）面積： （三）使用分區： （四）【法定】建蔽率：容積率： 五、設計概要： 六、法令依據： 七、辦理經過：			
決議				

六、中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)都市計畫都市設計審議作業規定

一、適用範圍：本案都市計畫第2次通盤檢討土地使用分區管制要點第十四點規定之公辦市地重劃範圍內土地。

二、都市設計審議作業流程

(一) 一般流程

商業區、公共設施用地、住宅區基地規模達1000平方公尺以上、指定區域(如附圖)。申請人檢具都市設計審議必備圖說向縣府城鄉局申請掛號，經主辦單位查核檢具資料齊備後，即依本特定區土地使用分區、都市設計管制要點等相關法令規定進行初審，並研擬初核意見併開發案提送都市設計審議委員會，由都市設計審議委員參考都市設計審議準則進行細部審查，經委員會審議通過後，申請人檢送修正圖說備查後，再依相關程序申辦建照審查。

(二) 簡化流程

一般流程適用範圍外之案件適用簡化流程。申請人檢具都市設計審議必備圖說向縣府城鄉局申請掛號，經主辦單位查核檢具資料齊備後，由城鄉發展局審查小組依本特定區土地使用分區、都市設計管制要點等相關法令規定進行審查。經審查通過後，由申請人檢送修正圖說備查，再依相關程序申辦建照審查。

三、都市設計審議必備圖說

(一) 基地位置圖：須載明基地位置及附近道路情況及名稱，且至少須包含以基地為中心點為圓心，五百公尺為半徑所涵

蓋範圍。

- (二) 基地現況圖及附近環境特徵：應載明基地方向臨接道路寬度、鄰房層數、空地、現有巷道、設施物、喬木植栽位置等，並配合照片清楚表達為原則。
- (三) 簡述開發內容、設計目標及構想。
- (四) 配置圖：表達建築物 and 周圍建築關係、建築物外部空間處理以及建築物和外部空間各類出入口、通道聯繫及其周圍道路之動線關係，以基地相鄰一個街廓及預定建築物最大高度兩倍距離中較大者為範圍。
- (五) 量體關係圖：以簡單透視圖或草模型表達基地建築物與鄰近物量體之組合方式、主從搭配及和諧關係。
- (六) 都市計畫及建築法令規範檢討：檢討說明基地面積、建築物用途、土地使用強度、建築物高度、裝卸及停車空間、院落深度、有效開發空間計算、各層樓地板面積（含地下各層）等。
- (七) 建築圖：以平面、立面圖、外觀透視圖（須能模擬材質並表現建築物各向立面外觀）表達建築物空間動線之聯繫，註明空間使用內容、建築外牆形式、材質及色彩方案並表達其周圍建築景觀之配合關係。
- (八) 空調管線設計圖：須提出空調室外機位置、室外機與管線遮蔽方式及室外機至室內主機管線路逕規劃之合理解決方案，並以設計圖及大樣圖表達。
- (九) 外部空間設計圖：含外部空間配置、植栽計畫（依桃園縣建築基地綠化自治條例：綠化設計配置圖或必要立面圖、植栽計畫表、綠覆率計算表）、設施物設計、地坪高程處理、鋪面質地與設計等。（外部空間應著色）
- (十) 外部無障礙空間。

- (十一) 其他經本縣都市設計審議委員會審決應附之圖件。
- (十二) 書圖製作以 A3 紙張規格為原則，並裝訂於書圖左側。

四、都市設計管制事項

(一) 退縮建築留設人行步道開放空間：

1. 建築基地依土地使用分區管制規定退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道應配合面臨計畫道路人行道之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。
2. 上述 2 公尺寬之人行步道應沿計畫道路側設置尺寸 1 公尺*1 公尺齊平步道之樹穴種植喬木。喬木之數量以退縮建築面積每 25 平方公尺種植一棵檢討，不足一棵以一棵計。

(二) 建築基地法定空地綠化：

1. 建築基地所留設之法定空地，應配合整體景觀設計加以綠化，其綠覆率及可透水率均應達 1/2 以上，且應考慮防災與緊急救護通行之需求。
2. 本地區之綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。

(三) 建築規劃及細部設計：

1. 停車出入口應以集中留設為原則，但基地條件難以集中留設且經審查通過者不在此限。
2. 室內居室及陽臺、機電設備空間、停車空間、挑空、天井等應合理規劃設計。
3. 建築外觀設計應維持水平及垂直向度的整體與和諧，並考慮色彩、材質之諧調。
4. 住宅區建築應採用斜屋頂設計，其設置面積不得小於建築

面積之 50%。傾斜形式之女兒牆不得計入前述面積計算且斜屋頂不得與平屋頂混合設置。

5. 住宅區建築物應設置花台並栽植草花或藤蔓植物。
6. 建築物設置之雨庇及冷氣等設備，不得突出該建築基地指定之最小退縮建築距離。
7. 建築物設計應考量所附設之水塔、空調、視訊、機械等設施物，加以隱藏或包覆，不得外露，避免造成不良之空視景觀。

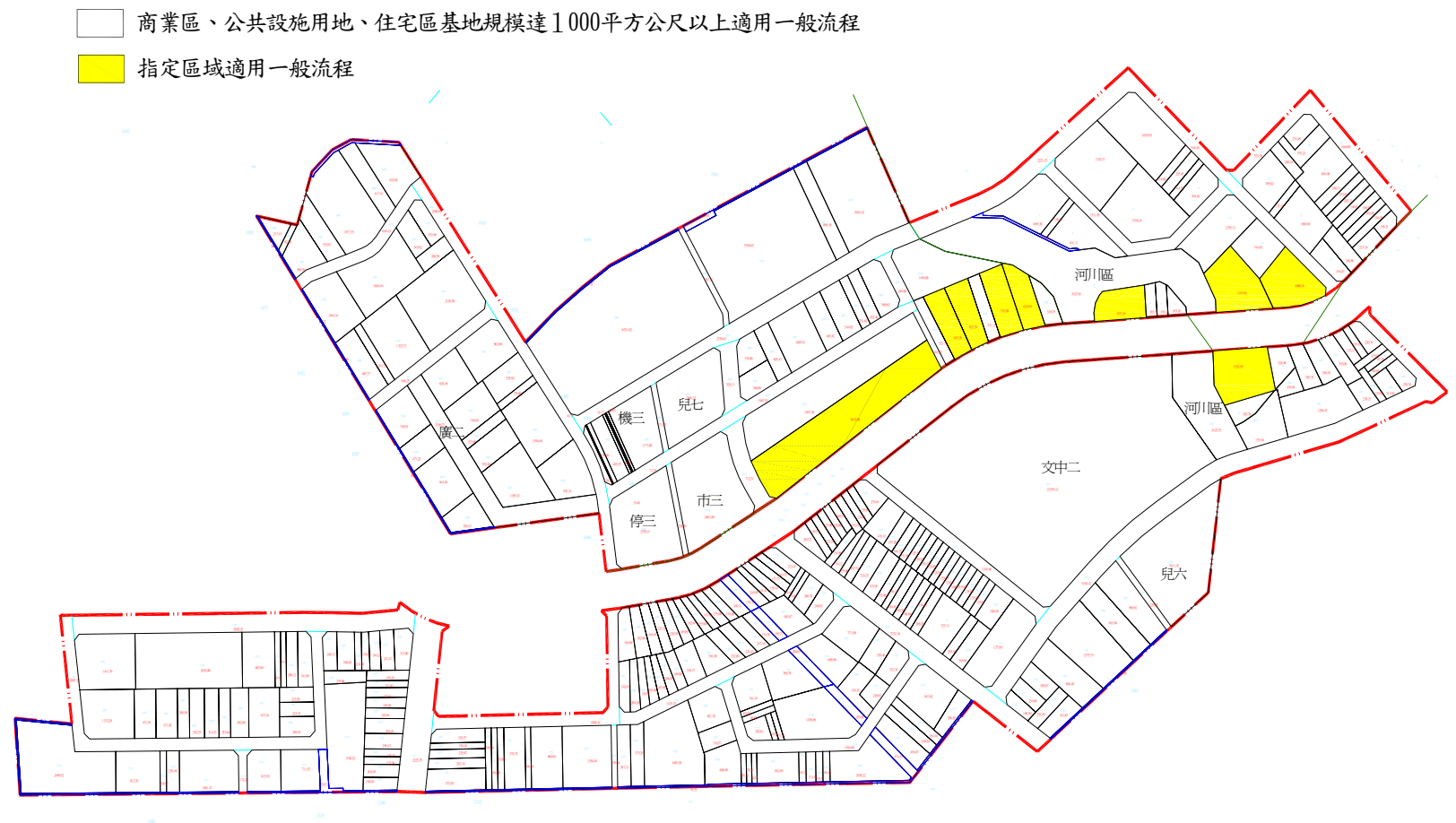
所謂『不得外露』係指任何角度之情況，包含鳥瞰。平面圖、立面圖及剖面圖皆應標示說明水塔或水箱之位置，如有設置空調、視訊、機械等設施物者亦應依上述方式標設說明。

8. 空調設備若設置於雨遮者，其主機範圍之遮蔽應以百葉型式之設計，百葉間距以水平視覺不得穿透，其頂部得免遮蔽，管線並不得外露；透天住宅之上層雨遮之主機應供應下層使用，以避免管線之外露；有關機電、冷煤等管線設置應以不得外露、不破壞立面設計並應檢附相關大樣施工圖說。

(四) 圍牆：本計畫區建築基地如設置圍牆者，其圍牆透空率不得小於 70%，牆基高度不得大於 45cm，且圍牆總高度不得大於 1.5m；圍牆以綠籬代替則不受透空率之限制，然高度亦不得大於 1.5m。

(五) 其他經本縣都市設計審議委員會或城鄉發展局審查小組決議應管制事項。

中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)都市計畫 都市設計審議適用一般流程範圍圖





七、林口特定區都市計畫內工業區土地申請提高容積率都市設計審議作業規定

一、適用範圍：依本案都市計畫土地使用分區管制要點第 35 點申請提高容積率之工業區土地。

二、都市設計審議作業流程

申請人檢具都市設計審議必備圖說向縣府城鄉局申請掛號，經主辦單位查核檢具資料齊備後，即依本特定區土地使用分區、都市設計管制要點等相關法令規定進行初審，並研擬初核意見併開發案提送都市設計審議委員會，由都市設計審議委員參考都市設計審議準則進行細部審查，經委員會審議通過後，申請人檢送修正圖說備查後，再依相關程序申辦建照審查。

三、都市設計審議必備圖說

- (一) 基地位置圖：須載明基地位置及附近道路情況及名稱，且至少須包含以基地為中心點為圓心，五百公尺為半徑所涵蓋範圍。
- (二) 基地現況圖及附近環境特徵：應載明基地方向臨接道路寬度、鄰房層數、空地、現有巷道、設施物、喬木植栽位置等，並配合照片清楚表達為原則。
- (三) 簡述開發內容、設計目標及構想。
- (四) 配置圖：表達建築物 and 周圍建築關係、建築物外部空間處理以及建築物和外部空間各類出入口、通道聯繫及其周圍道路之動線關係，以基地相鄰一個街廓及預定建築物最大高度兩倍距離中較大者為範圍。
- (五) 量體關係圖：以建築開發外觀模擬與環境現況照片合成之方式表達基地各向與環境之和諧關係。
- (六) 都市計畫及建築法令規範檢討：

檢討說明基地面積、建築物用途、土地使用強度、建築物高度、裝卸及停車空間、院落深度、有效開發空間計算、各層樓地板面積（含地下各層）等。
- (七) 建築圖：以平面、立面圖、外觀透視圖（須能模擬材質並表現建築物各向立面外觀）表達建築物空間動線之聯繫，註明空間使用內容、建築外牆形式、材質及色彩方案並表達其周圍建築景觀之配合關係。
- (八) 空調管線設計圖：

須提出空調室外機位置、室外機與管線遮蔽方式及室外機至室內主機管線路逕規劃之合理解決方案，並以設計圖及大樣圖表達。

(九) 外部空間設計圖：

含外部空間配置、植栽計畫（依桃園縣建築基地綠化自治條例：綠化設計配置圖或必要立面圖、植栽計畫表、綠覆率計算表）、設施物設計、地坪高程處理、鋪面質地與設計等。（外部空間應著色）

(十) 外部無障礙空間。

(十一) 其他經本縣都市設計審議委員會審決應附之圖件。

(十二) 書圖製作以 A3 紙張規格為原則，並裝訂於書圖左側。

四、都市設計管制事項

(一) 工業區土地申請提高容積率除依土地使用分區管制規定、桃園縣都市計畫區騎樓設置標準、及其他法令規定退縮外，應依下表增加退縮建築距離，但都市設計審議委員會另有決議者不在此限。

	容積率上限 140%	容積率上限 180%	容積率上限 210%
增加退縮建築距離	2 公尺	4 公尺	6 公尺

(二) 建築基地退縮範圍(含法定退縮)之使用及綠化依下述規定辦理：

1. 應自道路邊留設 2 公尺寬之人行步道，且應配合面臨道路人行道之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。
2. 應種植喬木，數量以退縮建築面積每 25 平方公尺種植一棵檢討，不足一棵以一棵計。喬木優先種植於上述 2 公尺寬之人行步道，樹穴沿道路側設置尺寸 1 公尺*1 公尺齊平步道設置。
3. 有關基地退縮留設之人行步道，若現有道路已有人行道、行道樹，兩者高程應齊平並考量新植喬木與現有植栽之相互關係；喬木種植應考量以植栽帶形式增加喬木與灌木之複層綠化效益；退縮人行步道應保持至少一公尺淨空之人行無障礙通行條件。
4. 退縮範圍內不得設置圍牆，但得自 2 公尺寬人行步道旁設置綠籬。
- 4.退縮範圍內不得設置停車位。

(三) 建築基地法定空地綠化：

1. 建築基地所留設之法定空地，應配合整體景觀設計加以綠化，其綠覆率及可透水率均應達 1/2 以上，且應考慮防災與緊急救護通行之需求。
2. 本地區之綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。

(四) 建築規劃及細部設計：

1. 停車出入口應集中留設，但基地條件難以集中留設且經審查通過者不在此限。
2. 建築外觀設計應維持周圍環境之建築造型、色彩、材質之協調。
3. 建築物入口處應設置花台並栽植草花或灌木。
4. 建築物設計應考量所附設之水塔、空調、視訊、機械等設施物，加以隱藏或包覆，不得外露，避免造成不良之空視景觀。

所謂『不得外露』係指任何角度之情況，包含鳥瞰。平面圖、立面圖及剖面圖皆應標示說明水塔或水箱之位置，如有設置空調、視訊、機械等設施物者亦應依上述方式標設說明。

5. 空調設備若設置於雨遮者，其主機範圍之遮蔽應以百葉型式之設計，百葉間距以水平視覺不得穿透，其頂部得免遮蔽，管線並不得外露；設置於雨遮之主機應供應下層使用，以避免管線之外露；有關機電、冷煤等管線設置應以不得外露、不破壞立面設計並應檢附相關大樣施工圖說。

- (五) 圍牆：退縮建築範圍外如設置圍牆者，其圍牆透空率不得小於 70%，牆基高度不得大於 45cm，且圍牆總高度不得大於 1.5m；圍

牆以綠籬代替則不受透空率之限制，然高度亦不得大於

1.5m。

(六) 已領取建築執照之基地申請提高容積率依下表規定辦理：

本案作業規定發布前已領得建築執照	於發布前已申報開工或興建	若不符合增加退縮建築距離規定，則經審議通過後之容積率上限為 180%
	於發布前尚未申報開工或興建	應符合增加退縮建築距離規定，始得申請提高容積率。
本案作業規定發布後始領得建築執照	不論是否已申報開工或興建，應符合增加退縮建築距離規定，始得申請提高容積率。	

(七) 其他經本縣都市設計審議委員會決議應管制事項。

八、龜山都市計畫都市設計審議作業規定

- 一、適用範圍：本案都市計畫第3次通盤檢討土地使用分區管制要點第十三點規定開發面積大於1000平方公尺之土地。

二、都市設計審議作業流程

申請人檢具都市設計審議必備圖說向縣府城鄉局申請掛號，經主辦單位查核檢具資料齊備後，即依本特定區土地使用分區、都市設計管制要點等相關法令規定進行初審，並研擬初核意見併開發案提送都市設計審議委員會，由都市設計審議委員參考都市設計審議準則進行細部審查，經委員會審議通過後，申請人檢送修正圖說備查後，再依相關程序申辦建照審查。

三、都市設計審議必備圖說

- (一)、基地位置圖：須載明基地位置及附近道路情況及名稱，且至少須包含以基地為中心點為圓心，五百公尺為半徑所涵蓋範圍。
- (二)、基地現況圖及附近環境特徵：應載明基地方向臨接道路寬度、鄰房層數、空地、現有巷道、設施物、喬木植栽位置等，並配合照片清楚表達為原則。
- (三)、簡述開發內容、設計目標及構想。
- (四)、配置圖：表達建築物和周圍建築關係、建築物外部空間處理以及建築物和外部空間各類出入口、通道聯繫及其周圍道路之動線關係，以基地相鄰一個街廓及預定建築物最大高度兩倍距離中較大者為範圍。
- (五)、量體關係圖：以簡單透視圖或草模型表達基地建築物與鄰近物量體之組合方式、主從搭配及和諧關係。
- (六)、都市計畫及建築法令規範檢討：檢討說明基地面積、建築

物用途、土地使用強度、建築物高度、裝卸及停車空間、院落深度、有效開發空間計算、各層樓地板面積（含地下各層）等。

(七)、 建築圖：以平面、立面圖、外觀透視圖（須能模擬材質並表現建築物各向立面外觀）表達建築物空間動線之聯繫，註明空間使用內容、建築外牆形式、材質及色彩方案並表達其周圍建築景觀之配合關係。

(八)、 空調管線設計圖：須提出空調室外機位置、室外機與管線遮蔽方式及室外機至室內主機管線路逕規劃之合理解決方案，並以設計圖及大樣圖表達。

(九)、 外部空間設計圖：含外部空間配置、植栽計畫（依桃園縣建築基地綠化自治條例：綠化設計配置圖或必要立面圖、植栽計畫表、綠覆率計算表）、設施物設計、地坪高程處理、鋪面質地與設計等。（外部空間應著色）

(十)、 外部無障礙空間。

(十一)、 其他經本縣都市設計審議委員會審決應附之圖件。

(十二)、 書圖製作以 A3 紙張規格為原則，並裝訂於書圖左側。

四、都市設計管制事項

(一)、 退縮建築留設人行步道開放空間：

1、 建築基地依土地使用分區管制規定退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道應配合面臨計畫道路人行道之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。

2、 上述 2 公尺寬之人行步道應設置尺寸 1 公尺*1 公尺齊平

步道之樹穴種植喬木。喬木之數量以退縮建築面積每 25 平方公尺種植一棵檢討，不足一棵以一棵計。前述 2 公尺寬之人行步道旁若無公有人行道則喬木應種植於計畫道路側，若有臨接公有人行道則喬木應種植於臨建築物側。

(二)、建築基地法定空地綠化：

- 1、建築基地所留設之法定空地，應配合整體景觀設計加以綠化，其綠覆率及可透水率均應達 1/2 以上，且應考慮防災與緊急救護通行之需求。
- 2、本地區之綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。

(三)、建築規劃及細部設計：

- 1、停車出入口應以集中留設為原則，但基地條件難以集中留設且經審查通過者不在此限。
- 2、室內居室及陽臺、機電設備空間、停車空間、挑空、天井等應合理規劃設計。
- 3、建築外觀設計應維持水平及垂直向度的整體與和諧，並考慮色彩、材質之諧調。
- 4、以透天住宅型式規劃設計之建築物應採用斜屋頂設計，其設置面積不得小於建築面積之 50%。傾斜形式之女兒牆不得計入前述面積計算且斜屋頂不得與平屋頂混合設置。
- 5、住宅區建築物應設置花台並栽植草花或藤蔓植物。
- 6、建築物設置之雨庇及冷氣等設備，不得突出該建築基地指定之最小退縮建築距離。
- 7、建築物設計應考量所附設之水塔、空調、視訊、機械等設施物，加以隱藏或包覆，不得外露，避免造成不良之空視景觀。

所謂『不得外露』係指任何角度之情況，包含鳥瞰。

平面圖、立面圖及剖面圖皆應標示說明水塔或水箱之位置，如有設置空調、視訊、機械等設施物者亦應依上述方式標設說明。

- 8、空調設備若設置於雨遮者，其主機範圍之遮蔽應以百葉型式之設計，百葉間距以水平視覺不得穿透，其頂部得免遮蔽，管線並不得外露；透天住宅之上層雨遮之主機應供應下層使用，以避免管線之外露；有關機電、冷煤等管線設置應以不得外露、不破壞立面設計並應檢附相關大樣施工圖說。

- (四)、圍牆：本計畫區建築基地如設置圍牆者，其圍牆透空率不得小於 70%，牆基高度不得大於 45cm，且圍牆總高度不得大於 1.8m；圍牆以綠籬代替則不受透空率之限制，然高度亦不得大於 1.5m。

- (五)、其他經本縣都市設計審議委員會或城鄉發展局審查小組決議應管制事項。

中華民國九十三年三月

九、擬定南崁新市鎮都市計畫（多功能藝文園區）細部計畫土地使用分區管制要點

桃園縣政府

第七章 土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第二十二條及都市計畫法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。

二、商業區之建築物及土地使用應依下列規定：

（一）建蔽率不得大於百分之六十，基準容積率不得大於百分之三百五十。

（二）商業區之最小建築基地規定，其中面臨中正路與大興西路者，最小建築基地面積不得小於一千平方公尺；面臨新劃設之八公尺計畫道路者，最小建築基地面積不得小於五百平方公尺。

（三）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。

（四）供商業使用部分建築樓地板面積未達二百五十平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過二百五十平方公尺者，則超過部分每一百平方公尺應留設一部停車空間。

（五）供住宅使用部分建築樓地板面積未達二百五十平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過二百五十平方公尺者，則超過部分每一百五十平方公尺應留設一部停車空間，且每戶至少設置一部停車空間。

三、公共設施用地內之建築物及土地使用應依下列規定：

（一）藝文展演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二百五十。

（二）藝文展演用地除供靜態展示、動態展演及相關附屬設施使用外，亦得供下列設施使用：

1 辦公室、商場、餐廳、觀光旅館、停車場、攝影場及其他經本縣都市設計審議委員會審議通過之設施使用。

2 前目標辦公室等設施，其使用總樓地板面積不得大於藝文展演用地總樓地板面積之百分之五十。

（三）各類公共設施用地除綠地及其兩側新增八米道路地下部分得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用興建公共停車場及其他必要之公共設施外，其地面部分均不得作多目標使用。

四、各使用分區及公共設施用地之建築基地，退縮建築留設帶狀開放空間應依下列規定辦理，其退縮建築之開

放空間部分得計入法定空地面積，但不得設置圍牆或其他屏障物，並應綠化或供步道使用。

- (一)面臨三十公尺計畫道路者，應自道路境界線退縮六米以上建築，其餘皆自道路境界線退縮五米以上建築，該退縮部分應自計畫道路境界線留設二公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化，詳圖七、一所示。
- (二)建築基地面臨計畫道路部分，除應退縮建築外，並應於一樓面臨退縮地部分留設供公眾通行之連續性走廊，其設置應比照「桃園縣都市計畫區設置法定騎樓」之留設標準，詳圖七、一所示。

五、為鼓勵基地整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

- (一)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三十為限。

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。

2 建築物留設空間與天橋或地下道聯接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

- (二)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依桃園縣政府有關鼓勵建築物增設停車空間之相關規定增加興建樓地板面積。

- (三)為鼓勵本計畫區內土地大面積開發建設，商業區最小建築開發規模達五千平方公尺以上，得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。

六、本計畫區內各建築基地容積獎勵後之總值，不得超過基準容積率之一．五倍。

七、本要點未規定事項適用其他有關法令規定。

附件一 都市設計管制事項

壹、前言

一、為塑造本計畫區整體都市意象，提昇良好之生活環境品質，訂定本計畫區都市設計管制事項。

二、本計畫區之開發建築，建築基地規模大於五百平方公尺以上者，應於發照前經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後始得核發建造執照；變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。

三、「桃園縣都市設計審議委員會」應依本計畫區土地使用分區管制要點與都市設計管制事項，對於建築開發進行審議，必要時得依本管制事項精神另定更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。

貳、申請及審查程序

四、申請人申請都市設計審查時，應具備申請書、設計委託書、建築開發計畫書及設計圖樣。

五、申請書應載明下列事項：

（一）申請人之姓名、年齡、住址及簽章。

（二）設計人之姓名、地址、營（開）業證書字號及簽章。

（三）設計標的基地座落及用途。

六、建築開發計畫書應包括配合都市計畫及本設計管制事項之設計目標、設計構想之說明，並就建築物之造型及色彩、景觀、人車通行系統、廣告招牌、街道傢俱、照明設備、垃圾處理、基地排煙、通風、污水處理設備等開口設施與綠化有關事項及災害防救擬定具體計畫。

七、設計圖樣應能清楚表達設計概念，所需內容如下：

（一）設計標的位置圖。

（二）配置圖：比例尺不得小於五百分之一，表達建築物和周圍建築關係，及各類出入口之關係，說明建築外部空間處理，並解釋出入口、通道、圍籬與周圍道路動線之連繫關係。

（三）量體關係圖：比例尺不得小於五百分之一，以簡單透視圖、模型，表達建築物量體之組合方式與主從關係，並表達與周圍建築物之和諧關係。

（四）建築圖：比例尺不得小於二百分之一，以平面、立面或剖面圖表達建築物內部之動線連繫、空間組織、形式及其與周圍建築立面層次高度之相互配合關係，並說明外部材料之質地與色調方案，與門窗開口方式。

（五）主要開放空間設計圖：比例尺一百分之一，說明開放空間中供活動、停留的地點或庭園，並解釋其與建築物之關係，以及說明其鋪面與植生材料。

八、「桃園縣都市設計審議委員會」審核時，得請設計人列席說明。

九、「桃園縣都市設計審議委員會」認為申請案件不合本地區都市環境者，應將其不符合原因或修正建議一次列舉通知申請人，供其修改後，再提複審。

十、申請人應於六個月內依照通知改正事項改正完竣送請複審，逾期或複審仍不合規定者，桃園縣政府得將該申請

案件予以註銷。

十一、都市設計審查案件，獲審議通過後，應於核發審定書前再提交比例尺五分之一基地模型一座送桃園縣政府備查。（模型製作材料為硬紙板，外型、色彩、門窗、綠化植栽、開放空間配置應與審定書相符，並預留地下三層樓深度之模型基座）

參、停車設施

十二、建築物附屬停車空間之設置，應依照下列規定辦理，且停車空間不得移作他種用途或被佔用：

（一）建築物附屬停車空間以集中設置為原則，停車出入口應避免影響重要道路車流及人行動線。

（二）建築基地不得設置二個（含）以上之汽車出入口，但基地合於下列情形，且經「桃園縣都市設計審議委員會」

審查同意者，不在此限。

1 各建築物留設之帶狀式公共開放空間，應配合臨接建築基地留設供公共人行專用步道使用之空間，且建築基地之主要出入口應配合此開放空間整體設計。

2 基地內建築物依法應設置之停車面積總和達三千平方公尺以上或停車數量總和達一百五十部以上者。

3 建築基地面積超過三千平方公尺以上者。

（三）建築基地之汽車出入口，除基地條件限制外，不得設置於下列道路及場所：

1 自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離五公尺範圍內。

2 丁字路及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。

（四）基地內以私設通路連通建築線及建築物出入口者，應於私設通路側，設置至少一邊之人行專用步道，且其寬度不得小於一公尺。

肆、離街裝卸空間

十三、商業區建築物應依左列規定設置離街裝卸空間：

（一）裝卸車數量

按商業使用樓地板面積每三千平方公尺設一裝卸車位。

（二）裝卸空間標準

- 1 最小裝卸空間尺度：長度六．〇公尺，寬度二．五公尺，淨高二．七公尺。
- 2 前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。
- 3 裝卸空間之四周鄰接其他基地時，應設置適當之景觀綠化遮蔽處理。
- 4 裝卸空間不得佔用人行道與指定留設之帶狀式公共開放空間。

伍、垃圾處理

十四、建築物總樓地板面積達三千平方公尺以上之建築基地，應設置集中式垃圾貯存空間，且依下列規定辦理：

- （一）供住宅使用部分應於基地地面層室內外或其上一層之室內無妨礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，按每滿五百平方公尺總樓地板面積設置〇．五平方公尺之貯存空間附設之。

- （二）供商業使用部分應依前項規定加倍留設。

- （三）集中式室內垃圾貯存空間之附設面積應以各幢建築物為計算單位，且應設置通風處理及排水設備接通排水

溝，其最低淨高應為二·四公尺以上。

（四）集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出之車道及操作空間。

陸、廣告招牌

十五、本計畫區之廣告物、廣告旗幟、招牌等設施物之設立，依左列規定辦理，但經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過者，得依審議許可內容設置。

（一）商業區之廣告物、廣告旗幟、招牌，不得突出於建築線且其突出於牆面不得超過八十公分，除建築物名稱，其高度不得超過自基地面量起十公尺，離地淨高不得低於三公尺，且不得設置霓虹閃光裝置。

（二）商業區沿人行步道者，其廣告物、招牌，應設置霓虹閃光或照明裝置，但其招牌高度不得超過十公尺。

（三）本計畫區內建築物屋頂不得樹立任何廣告招牌或霓虹燈等相關設施。

柒、無障礙設施

十六、有關公共建築物之各項無障礙設施，應依建築技術規則第十章「公共建築物行動不便者使用設施」及「公共設施建築物活動場所殘障者使用設備設計規範」等相關法規規定辦理。另為塑造本地區無障礙空間系統之整體性，應於下列公共設施及地點設置無障礙設施及導盲步道，並應和人行道或各類供步行通道之無障礙設施及導盲步道互相連接：

（一）綠地及藝文展演用地等之開放空間。

（二）各類供人行使用之人行道、人行天橋、地下道等。

捌、建築外部照明設施

十七、人行步道路燈以柔和暖色、低光源為原則。

十八、夜間應提供適當的照明使標示及廣告招牌顯而易見，其照明以採用反射而不得使用投設式或閃爍式之光源為原則。

十九、爲塑造本計畫區之夜間都市景觀，夜間得利用投光燈投射於計畫區內之重要建築物、造型特殊之建築物及地標或廣場雕塑，投光照明設計應能表現建築物之特色並能兼顧建築物周遭景觀之和諧。

玖、其他設施

二十、本計畫區所有建築物中央空調及其他相關設備之廢氣排出口、通風口，以及其他地面層有礙市容景觀之設施，不得設置於面對主要出入口之道路，或建築物主要出入口附近，並應加以美化或綠化。

二十一、本計畫區內建築物附屬之冷氣機孔、鐵窗、雨庇或其他影響建築立面之設施物，應考慮整體景觀而共同設計。

二十二、本計畫區內建築物屋頂不得增加附建任何設施，但經「桃園縣都市設計審議委員會」許可者，不在此限。

拾、開放空間

二十三、公共開放空間之設置，應依下列規定辦理：

- （一）公共開放空間應儘量面臨計畫道路留設。
- （二）公共開放空間應集中留設，並予綠化美化，綠覆率不得少於百分之五十。
- （三）公共開放空間之留設應充分考慮能與現有公園、兒童遊樂場、綠地連接，並應與鄰地留設之空地充分配合。
- （四）公共開放空間之留設，應設置明顯永久性標誌，於取得建築物使用執照後應開放供民眾使用，非經取得變更使用執照，不得任意變更公共開放空間內之各項設施、搭建構造物或作其他使用。
- （五）各建築物留設之帶狀式公共開放空間，應配合臨接建築基地留設供公共人行專用步道使用之空間，且建築基地之主要出入口應配合此開放空間整體設計。
- （六）帶狀式公共開放空間及無遮簷人行道地坪應與鄰接人行道齊平或高於相臨道路邊界處十公分至十五公分，並應向道路境界線作成四十分之一之洩水坡度。
- （七）帶狀式公共開放空間及無遮簷人行道應為連續鋪面，且應與相鄰基地地坪高程齊平，車道穿越時，其鋪面仍應連續。

拾壹、景觀與綠化

二十四、本計畫區之植栽景觀設計應依下列規定辦理：

- （一）商業區建築基地，其最小綠化面積應達基地法定空地面積百分之五十以上。
- （二）本計畫區內綠地之最小綠化面積應達基地面積百分之八十以上。
- （三）本計畫區之綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。

拾貳、管理維護

二十五、建築基地之起造人應依據「公寓大廈管理條例」之規定，擬具住戶規約草約，並於規約中載明本管制事項為公共開放空間之管理維護之相關規定。

拾參、附則

二十六、本管制事項如經「桃園縣都市設計審議委員會」同意不予適用者，得不受此限。



圖七——
建築基地申請建築及
時指定退縮建築示意
留設通廊規定圖

圖例

- 自道路境界線起退縮6公尺
- 自道路境界線起退縮5公尺
- 指定留設 4 公尺寬通廊
- 指定留設3.5公尺寬通廊

十、擬定八德（大湳地區）都市計畫（部分農業區為住宅區、道路用地及污水處理場用地）案土地使用分區管制要點

為提升本計畫區環境品質，依都市計畫法第二十二條及都市計畫法台灣省施行細則第三十五條規定，訂定下列各項管制要點：

一、 土地使用強度

本計畫所劃設之住宅區，其建蔽率及容積率不得大於左列規定。

使用分區	容積率	建蔽率	使用性質
住宅區	200%	50%	供一般住宅使用

本計畫地區不得適用其他有關容積獎勵相關法規之規定。

二、 申請建築最小基地規模

本計畫住宅區於申請建築時，其最小建築基地面積不得小於兩千平方公尺。

三、 退縮建築

本細部計畫之退縮建築應遵守下列之規定：

（一）臨接道路部分

本計畫區建築基地臨接面前道路部分應退縮至少五公尺建築。退縮部分應植栽綠化，且不得設置圍籬。

（二）後院、側院退縮建築

本計畫住宅區街廓 與隔鄰既成建物之基地需設置後院或側院，其退縮應依建築技術規則相關規定辦理。詳街廓編號圖。

（三）毗鄰農業區外側土地退縮建築

本計畫毗鄰外側土地，除第（二）款外，應自土地邊界線退縮十公尺建築，退縮部分，應植栽綠化。

（四）臨接東勇街、和平路交叉路口街角處退縮建築

本計畫區臨接東勇街、和平路交叉路口街角處應退縮集中留設一〇〇平方公尺以上之公共開放空間，並予以美化。

前項退縮建築之面積均可計入法定空地。

四、建築物附設停車空間

本計畫住宅區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺以下者，應留設一部汽車及一部機車停車空間，超過部分每一五〇平方公尺應增設一部汽車及一部機車停車空間。

五、公園用地多目標使用

本細部計畫之公園用地，得依『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』之平面多目標使用規定申請做多目標使用，且以供作非營業性之公共使用者為限。

六、 建築型態

本計畫區五層以下之建築物，其頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂，其斜屋頂之設置應以下列規定：

1、 斜屋頂形式之通則：

- 、建築物凡面向計畫道路或公共開放空間者，其斜屋頂面或山牆面應以面向該計畫道路或公共開放空間設置。
- 、前項建築物斜屋頂，其斜面坡度不得大於一比一且不得小於一比二（高比寬），且建築物各部分應按其同一面向計畫道路或公共開放空間設置同一坡度之斜屋頂。
- 、斜屋頂之屋面排水，應以適當之設施導引至地面排水系統。

2、 建築物頂層部以上斜屋頂設置規定：

- 、建築物屋頂層應設置斜屋頂，其設置面積以不小於建築面積之百分之五十為原則。
- 、建築物屋頂突出物應設置斜屋頂，且應按該棟建築物屋頂突出物各部分投影總面積至少百分之六十設置。

- 、建築物屋頂突出物依規定設置之斜屋頂其坡度比例應相同於該建築物各部分斜屋頂之斜率比例。

七、 建築色彩

本計畫區之建築色彩在以綠色為主色的開放空間之襯托下，應採用與綠色相互協調的色系為主，色系以中、高明度及中低彩度之色彩為原則，且為增加建築物的色彩變化，應以主色彩與其他輔佐色彩相配合為原則。

全區斜屋頂的色彩亦應尋求統一，以增加地區的辨識功能。

八、 綠化植栽及景觀計畫

- （一）本計畫區可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。

- （二）人行步道之景觀美化

本計畫區內主要道路兩側一·五公尺之人行步道，每隔四公尺應栽種行道樹種，以美化道路景觀。

- （三）公共管線之美化

公共管線應以地下化為原則，若管線暴露於公共主要道路線上時，應加以美化處理

九、廣告招牌之設置

本計畫區內廣告招牌之設置應依「桃園縣樹立廣告物及招牌廣告物管理自治條例」規定辦理。

十、都市設計審議機制

本計畫區之開發建築，應於發照前經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後始得核發建造執照；變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。

十一、本要點未規定者，適用其他法令規定。

十一、本縣都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則

六、結論：

(一)審議「本縣都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則」修正後條文如附修正前後條文對照表。

原	條	文	修	正	後	條	文
一、為處理本縣建築基地因退縮建築致剩餘基地無法合理有效使用而酌予放寬標準，特訂定本原則。				一、為處理本縣建築基地因退縮建築致剩餘基地無法合理有效使用而酌予放寬標準，特訂定本原則。			
二、本原則適用範圍為各都市計畫土地使用分區管制要點所稱「基地情形特殊」者（以下簡稱特殊基地）且未訂定最小建築基地面積之地區，並以 年 月 日以前地籍分割者為限。				二、本原則適用範圍為各都市計畫土地使用分區管制要點所稱「基地情形特殊」者（以下簡稱特殊基地）且未訂定最小建築基地面積之地區，並以九十一年六月二十五日以前地籍分割者為限。			

(二) 日後特殊基地由縣政府建築主管機關逕依處理原則審查之。

三、前條所稱特殊基地，係指自各該計畫道路依規定退縮後，基地建蔽率未達法定建蔽率上限者。	四、特殊基地沿各該計畫道路退縮標準得酌予放寬，不受都市計畫土地使用分區管制要點之限制，但其退縮如小於一公尺者，應依「桃園縣都市計畫區騎樓設置標準」規定辦理。	五、依本原則處理後仍無法合理建築使用者，得提經桃園縣都市設計審議委員會審查同意後，從其規定。
三、前條所稱特殊基地，係指角地且自各該計畫道路依規定退縮後，基地建蔽率未達法定建蔽率上限者。	四、特殊基地沿各該計畫道路退縮標準得酌予放寬，不受都市計畫土地使用分區管制要點之限制，但其退縮如小於二公尺者，應依「桃園縣都市計畫區騎樓設置標準」規定辦理。	五、依本原則處理後仍無法合理建築使用者，得提經桃園縣都市設計審議委員會審查同意後，從其規定。

副本

檔 號：

保存年限：

桃園縣政府 函

33001
桃園市縣府路1號2樓

地址：330桃園縣桃園市縣府路一號
承辦人：謝惠雯
電話：03-3322101#5103
電子信箱：076045@mail.tycg.gov.tw

受文者：本府城鄉發展局（宋仲浩）

發文日期：中華民國95年5月24日
發文字號：府城都字第0950148786號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如文

主旨：檢送95年4月20日召開「桃園縣八德市同福段525等9筆地號是否得適用本縣都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則」案件會議紀錄，請查照。

說明：

- 一、復 台端95年3月23日申請書。
- 二、依本縣都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則辦理。

正本：李委員俊彥、劉委員華嶽、謝委員輝池、陳委員其澎、曾委員文敬(交通局)、江委員俊霆(工商發展局)、劉議員茂群、張國輝建築師事務所、吳簡秀英君、許德福君、蔡游碧霞君、胡王裕香君、蔡秋玉君、葉華珠君、李茂林君、李茂榮君
副本：劉副局長振誠、王技正興昌、郭課長偉哲、本府城鄉發展局（宋仲浩）、本府城鄉發展局(都市行政課)

本案依分層負責規定授權主管局(室)長主任決行

95年4月20日召開「桃園縣八德市同福段525等9筆地號是否適用桃園縣都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則」會議紀錄

《會議結論》

- 1、依「桃園縣都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則」第2條規定，前述處理原則之適用條件之一為91年6月25日以前已完成地籍分割者為限。本案係因土地重劃分割之土地，其分割已逾上開期限尚無法適用上述處理原則。
- 2、本案係因土地重劃未考量都市計畫土地使用分區管制退縮規定，基於信賴保護原則及維持一樓建築物退縮之延續性，同意本重劃區範圍內特殊基地退縮依後述方式辦理：得擇一側計畫道路二樓以上可突出2公尺以內建築，但不得設置立柱。另一側計畫道路仍依土地使用分區管制要點規定退縮。

九十五年五月二十四日

十一、桃園縣都市設計審議案件建議與不建議植栽樹種整理表

 有防風功效之樹種：

 喬木：木麻黃、海欖果、白水木、水黃皮、刺桐、台灣海桐、台灣樹蘭、黃槿、瓊崖海棠、白千層、構樹、銀合歡、林投、夾竹桃

 灌木：草海桐、福建茶

 不建議種植樹種：

- 1、 小葉欖仁（缺乏顏色變化、太氾濫、外來種）
- 2、 紫荊或羊蹄甲類（外來種、樹型凌亂）
- 3、 印度橡膠樹（質感粗糙、易被強風吹倒、外來種）
- 4、 外來樹種除非有明顯的景觀特色，否則應避免使用

 建議種植樹種：

	春	夏	秋	冬
灌木	茶花 杜虹花 含笑 日本女貞 海桐 杜鵑 狀元紅 月桃 桃金娘	夜合花 樹蘭 野牡丹 野薑花 茉莉 有骨消 皋月杜鵑	茶梅 海桐 桂花	草海桐 小葉冬青 鵝掌藤 厚葉石斑木 七里香

	常綠樹種	半落葉樹種	落葉樹種
大喬木	青剛櫟（春季開花） 相思樹（春季開花） 瓊崖海棠（春季開花） 樟樹（春季開花） 楊梅（春季開花） 樹杞（春季開花） 黃槿（春、夏花果） 杜英（夏季開花） 王蘭（夏季開花） 福木（夏季開花） 森氏紅淡比（夏季開花） 梭果榕（春、秋花果） 大葉山欖（春、秋季開花） 山茶花（秋、冬季開花） 正榕	黃連木(春季開花) 重陽木(春季開花) 水黃皮(秋季開花) 光蠟樹	雀榕(春季開花) 烏柏(春季開花) 楓香(春季開花) 水柳(春季開花) 朴樹(春季開花) 苦楝(春季開花) 無患子(春季開花) 阿柏勒(夏季開花) 九芎(夏季開花) 欖仁(夏季開花) 沙朴(夏季開花) 榔榆(秋季開花) 台灣欒樹(秋季開花) 青楓(秋季開花)
小喬木	野鴨椿(春季開花) 海欖果(春季開花) 桑樹(春季開花) 梔子花(夏季開花) 大頭樹(春季開花) 穗花棋盤腳(春季開花) 台灣海桐(夏、秋季開花) 山枇杷(秋季開花) 檳榔		流蘇（春季開花） 台灣海棗(秋季開花) 山芙蓉(夏、秋季開花) 榔榆(秋季開花) 台灣石楠(春季開花) 厚皮香(冬季開花) 垂榕

發文日期：中華民國 95 年 11 月 2 日

發文字號：府城都字第 0950325419 號

主旨：檢送 95 年 10 月 19 日召開「桃園縣都市設計審議委員會第 33 次委員會會議紀錄」乙份，請 查照。

討論事項：

本業務單位提請「擬比照高速鐵路桃園車站特定區計畫內景觀工程標細部設計植栽樹種規範區內建築基地植栽樹種」都市設計審議案，提請討論。

說明：詳附件。

決議：照案通過。

植栽表：

名稱	科名	學名	名稱	科名	學名
樟樹	樟科	Cinnamomum comphora	櫻花	薔薇科	Prunus campunlata
檸檬桉	桃金娘科	Eucalyptus citriodora	玉蘭花	木蘭科	Michelia alba
土肉桂	樟科	Cinnamomum osmophloeum	美人樹	木棉科	Chorisia speciosa
台灣欖樹	無患子科	Koelreuteria formosana	青楓	槭樹科	Acer serrulatum
小葉欖仁	使君子科	Terminalia mantalyi	牛油果	山欖科	Mimusops elengi
光臘樹	木棉科	Bombax ceiba	黑檀	紫金牛科	Ardisia sieboldii
烏心石	木蘭科	Michelia compressa	蒲葵	棕櫚科	Livistona subglobosa
阿勃勒	蘇木科	Cassia fistula	五葉松	松科	Pinus morrisonicola
茄苳	大戟科	Bischofia javanica	欖仁	使君子科	Terminalia catappa
榔榆	榆科	Ulmus parvifolia	石栗	大戟科	Aleurites moluccana
杜英	槭樹科	Elaeocarpus sylvestris	黃金風鈴木	紫薇科	Tabebuia chrysantha
九芎	千屈菜科	Lagerstroemia subcostata	羅漢松	羅漢松科	Podocarpus macrophyllus
台灣欖	榆科	Zelkova serrata	艷紫荊	蘇木科	Bauhinia blakeana
鳳凰木	蘇木科	Delonix regia	楊梅	楊梅科	Myrica rubra
落羽松	杉科	Taxodium distichum	水柳	楊柳科	Salix warburgii
台灣海桐	海桐科	Pittosporum pentandrum	香楠	樟科	Machilus tzuihoensis
苦楝	楝科	Melia azedarach	無患子	無患子科	Sapindus mukorossi
鐵冬青	冬青科	Ilex rotunda	黃連木	漆樹科	Pistacia chinensis
流蘇	木犀科	Chionauthus retusus	黃槿	錦葵科	Hibiscus tiliaceus
蘭花楸	紫薇科	Jacaranda acutifolia	錫蘭橄欖	膽八樹科	Elaeocarpus serratus L.

十二、有關本縣各公、私立高中、國中、小學校舍新建、增建、修繕案

受文者：本府城鄉發展局

發文日期：中華民國 94 年 9 月 8 日

發文字號：府城都字第 0940249392 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：有關本縣各公、私立高中、國中、小學校舍新建、增建、修繕案，均應提送都市設計審議委員會審查，如說明，請查照。

說明：

一、依據 94 年 8 月道安會報後續主席廖副縣長指示事項辦理。

二、本縣各公、私立高中、國中、小學學校新建、增建、修繕案，如涉及面臨道路之建築（如教室、圍牆、警衛室等）案，茲考量影響交通及學生接送，有上述建築者均應提送都市設計審議委員會審查。

正本：本府教育局、工務局、台灣省建築師公會桃園縣辦事處

副本：本府廖副縣長室、本府城鄉發展局（都市行政課）

十三、本縣都市計畫內公有建築物及依都市計畫公共設施用地作多目標使用辦法申請核發建造執照案

發文日期：中華民國 95 年 1 月 11 日

發文字號：府城都字第 0950013306 號

主旨：本縣都市計畫內公有建築物及依都市計畫公共設施用地作多目標使用辦法申請核發建造執照案，如說明，請查照。

說明：

- 一、 依 94 年 12 月 20 日府城都字第 0940350286 號函(桃園縣都市設計審議委員會第 27 次委員會議紀錄)辦理。
- 二、 為維本縣城鄉景觀都市計畫內公有建築物(適用範圍為建築法第 6 條所稱之建築物)應經都市設計審議委員會審議通過後始得核發建造執照(包括新建、增建、改建、修建)。但經城鄉發展局簽奉核准者不在此限。
- 三、 經本府核准依都市計畫公共設施用地申請作多目標使用者應經都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築。

十四、本縣都市計畫建築用地綠化執行標準

副 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園縣政府 函

地址：330桃園縣桃園市縣府路一號
承辦人：江南志
電話：3322101-6103

受文者：都市行政課

發文日期：中華民國96年4月30日

發文字號：府工建字第0960139187號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

裝 主 旨：有關本縣都市計畫建築用地綠化執行標準乙案，如說明，請查照。

說明：

一、依據本府96年4月16日准簽辦理。

二、為解決建造案件綠化執行疑義，本府將本縣都市計畫建築用地內之法定空地應留二分之一以上種植花草樹木之規定，視為綠覆率應達50%以上之規定辦理，且綠覆率之計算以下列標準訂之：

- 訂 (一)以植草磚築造者，綠覆面積以鋪設植草磚面積二分之一計算。
- (二)觀賞性水池或溪水均以其面積三分之二折算為綠覆面積。
- (三)種植喬木每株得算綠覆面積25平方公尺。喬木每株高度、行距及覆土深度應分別達2公尺、4公尺及1.5公尺以上，樹穴寬1公尺x1公尺，若種植於人行道上樹穴不得凸起，且樹種應為原生樹種。

線 正本：臺灣省建築師公會桃園縣辦事處、臺灣區綜合營造工程工業同業公會桃園縣辦事處、桃園縣建築開發商業同業公會、桃園縣八德市公所、桃園縣大園鄉公所、桃園縣大溪鎮公所、桃園縣中壢市公所、桃園縣平鎮市公所、桃園縣桃園市公所、桃園縣復興鄉公所、桃園縣新屋鄉公所、桃園縣楊梅鎮公所、桃園縣龍潭鄉公所、桃園縣龜山鄉公所、桃園縣蘆竹鄉公所、桃園縣觀音鄉公所

副本：本府城鄉發展局城鄉規劃課、都市行政課、工務局建管課（局長室、副局長室、技正室、本課課長及各承辦人）

縣長 朱立倫

本業依 分層負責規定授權
主管局處室主管執行

十五、桃園縣都市計畫及都市設計審查收費標準

民國 96 年 7 月 11 日公告實施

第一條 本標準依規費法第十條第一項規定訂定之。

第二條 本標準適用範圍如下：

(一)申請人依都市計畫法規定申請都市計畫個案變更及自擬或變更細部計畫者。

(二)申請人依各都市計畫書或桃園縣都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則第五點規定申請桃園縣都市設計委員會審查者。

第三條 桃園縣都市計畫個案變更、自擬或變更細部計畫及都市設計審查收費標準如附表。

第四條 本標準自發布日施行。

【附表】 桃園縣都市計畫個案變更、自擬或變更細部計畫及都市設計審查收費標準表：

案件內容	條 件		審查規費	支付方式
申請都市計畫個案變更暨自擬或變更細部計畫	未經專案小組審查者		基本審查費新台幣 40,000 元	基本審查費掛件時一併繳交
	提經專案小組審查者		① 基本審查費 新台幣 40,000 元 ② 專案小組審查費每次新台幣 10,000 元	① 基本審查費 掛件時一併繳交 ② 專案小組審查費於完成都市計畫委員會審查時繳納
申請都市設計委員會審查	因退縮建築規定提會者		新台幣 3,000 元	申請掛件時一併繳交
	適用簡易流程案件提會者	① 基地面積未達 300 平方公尺，審查費新台幣 3,000	新台幣 3,000 元	
		② 基地面積 300 平方公尺以上	新台幣 5,000 元	
	適用一般流程案件提會者	① 基地面積未達 2000 平方公尺	新台幣 12,000 元	
		② 基地面積 2000 平方公尺以上	新台幣 20,000 元	