桃園市都市計畫甲乙種工業區設置工業發展及公共服務設施之基地綠化與防災避難安全審查要點

中華民國一百零五年三月九日桃園市政府府都建照字第10500560191號令訂定全文10點；並自發布日施行
中華民國一百零六年三月二十二日桃園市政府府都建照字第1060065966號令修正名稱及全文11點；並發布日施行（原名稱：桃園市都市計畫甲乙種工業區設置工業發展與公共服務及一般商業設施之基地綠化與防災避難安全審查要點）
中華民國一百零九年四月八日府都建照字第1090085103號令修正發布；並自發布日施行

一、桃園市政府（以下簡稱本府）為辦理本市都市計畫甲、乙種工業區（以下簡稱工業區）內設置工業發展有關設施及公共服務設施（以下簡稱各項設施）之建築執照基地綠化及防災避難安全規劃審查事項，特訂定本要點。本基準適用範圍，以桃園市建築管理自治條例第六條第一項第三款所規定之農業設施為限。

二、本市工業區申請設置各項設施，除都市計畫說明書或其他法令另有規定者外，應提送專責小組審查，並依本要點辦理建造（雜項）及變更使用執照審查及許可事宜。

三、申請基地應自面前道路或私設通路退縮六公尺建築或設置圍牆，其退縮部分應符合下列規劃原則：

（一）自道路或通路境界留設四公尺寬之無障礙人行步道，並沿道路境界線種植行道樹，其餘部分應植栽綠化、規劃水資源回收、滯洪或雨水貯留設施。

（二）除車道及消防救災必要空間外，不得規劃停車位或緩衝空間。

四、申請基地與鄰地連接部分，應自基地境界線起留設四公尺以上之隔離綠帶，且不得兼作車道使用。

五、申請基地內應設置二條以上獨立且可分別連接各幢建築物主要出入口通達面前道路之防災避難通路，並應符合下列規劃原則：

（一）申請基地面積達三公頃以上者，各防災避難通路之寬度應達十二公尺以上；面積未達三公頃者，寬度應達十公尺以上。

（二）基地內通路與防災避難通路連接之交叉口，應設置（切線）長度五公尺以上之直線或圓弧截角。

（三）防災避難通路兩側應設置寬度二公尺以上之無障礙人行步道，並連接第三點所定退縮人行步道空間。

（四）防災避難通路穿越建築物下方部分之淨高應達四點五公尺以上，一宗基地以穿越一處為原則。

申請基地內之建築物因直接面臨建築線、地形特殊或其他法令規定，致無法留設二條以上通路者，經敘明具體事實及替代防災避難措施，並報請本府核准後，不受前項一部或全部規定之限制。

六、公有公共服務設施因基地地形限制致無法退縮者，經敘明具體事實並報請本府核准或符合下列情形之一，不受第二點至第五點及第七點至第九點之限制：

（一）於中華民國九十四年五月三十日前領得建造執照之工業區建築物，申請變更使用執照作各項設施使用者。

（二）前款公告後至本要點中華民國一百零九年四月八日修正發布前領得建造執照之建築物，申請變更使用執照為都市計畫法桃園市施行細則(以下簡稱本細則)第十七條第二項第二款第五目至第七目、第十三目至第十八目及第三款第一目至第十八目、第二十二目、第二十三目之各項設施者。

（三）本要點中華民國一百零九年四月八日修正發布後申請設置本細則第十七條第二項第二款第五目至第七目、第十三目至第十八目及第三款第一目至第十八目、第二十二目、第二十三目之各項設施，且基地內同目戶數不超過一戶者。

前項第三款之各項設施應於使用執照存根載明未經本府同意，不得擅自新增戶數。

七、申請基地內之建築物配置，應符合下列規劃原則：

（一）各幢建築物間應設置淨寬三點五公尺以上之防災避難間隔空間，其鋪面強度應達承載消防車輛通行之耐重，且有效連接防災避難通路。

（二）建築基地之各設施單元於每層計入容積之樓地板面積（不含共同使用部分）不得小於三百平方公尺。建築物各樓層之管道間、機電及衛生設備空間應集中一處，且不得位於區分所有建築物之專有或約定專用空間內部。

八、申請基地之綠覆面積應達法定空地面積二分之一以上，並符合下列規劃原則：

（一）綠覆面積計算基準如下：

1、 法定空地採用灌木、草地(花)及地被者，以其被覆面積計算。

2、 法定空地採用植草磚築造者，以鋪設植草磚面積之二分之一折算。

3、 法定空地為觀賞性水池或戲水池，以其面積之三分之二折算。

4、 建築物陽臺、花臺及屋頂層以固定式栽植穴或薄層綠化設施栽植者，以其被覆面積之三分之二折算。

（二）綠覆區上之喬木數量及栽植方式如下：

1、 喬木之栽植數量，以每五十平方公尺綠覆面積栽種一棵，餘數不滿五十平方公尺者，以一棵計。

2、 兩棵喬木間應以樹幹為中心，留設五公尺以上之間隔距離。

3、 建築基地於面前道路側退縮部分所栽種之喬木，其樹冠下方應達二公尺以上之淨高度。

九、依本要點審查許可之各項設施，屬區分所有建築物及基地者，應依下列規定繳納保證金：

（一）保證金之計算方式：按建築基地之土地當期公告現值（元／平方公尺）乘以各項設施容積樓地板面積（平方公尺）所得乘積之百分之四十五計算。

（二）保證金之繳納方式：保證金應由建造執照起造人於領取建造執照前，以現金、金融機構簽發之本（支）票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債、設定質權之金融機構定期存款單、銀行開發或

保兌之不可撤銷擔保信用狀或銀行連帶保證之保險單繳納完畢；該保證金繳納後，應存入本市市庫管理。

十、自領得本府核發使用執照之日起六年內，未有違反第十一點各款加註事項之內容，或經改善後報請本府同意者，起造人得檢具申請書及保證金繳納收據正本，向本府申請無息返還保證金。

十一、依本要點核發之建造執照、使用執照及變更使用執照，應加註下列事項：

（一）建造執照：

1、 起造人應依原核定用途使用，於預售時應將建築物用途詳細告知承買戶，並於公寓大廈管理規約草約中載明，不得供作住宅或違反都市計畫使用之規定詳實告知承買戶，並列入公寓大廈規約草約及產權移轉交代。如有誤導、詐欺或不實廣告等行為，經本府或公平交易委員會認定而受處罰、訴訟程序進行中、判決確定前或受敗訴判決確定時，起造人所繳納之保證金不予返還。

2、 起造人應加強樣品屋及預售中心之管理，其展示樣品及實品應符合建造執照核定之工程圖樣。

（二）使用執照：

1、 起造人依公寓大廈管理條例第五十七條規定辦理移交時，應檢具建築法第七十七條第三項及第五項所定建築物公共安全檢查申報合格證明文件，併同設施設備維護使用手冊，移交公寓大廈管理委員會或管理負責人。

2、 建築物所有權人應依原核定用途使用，並維護建築物合法使用與其構造及設備安全，非經都市計畫及建築主管機關之許可，不得擅自變更作為住宅或其他違反都市計畫之使用，於買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈管理規約中。

（三）變更使用執照：

建築物所有權人應依變更後之核定用途使用，並維護建築物合法使用與其構造及設備安全,非經都市計畫及建築主管機關之許可，不得擅自變更作為住宅或其他違反都市計畫之使用，於買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈管理規約中。