

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。
5. 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。