

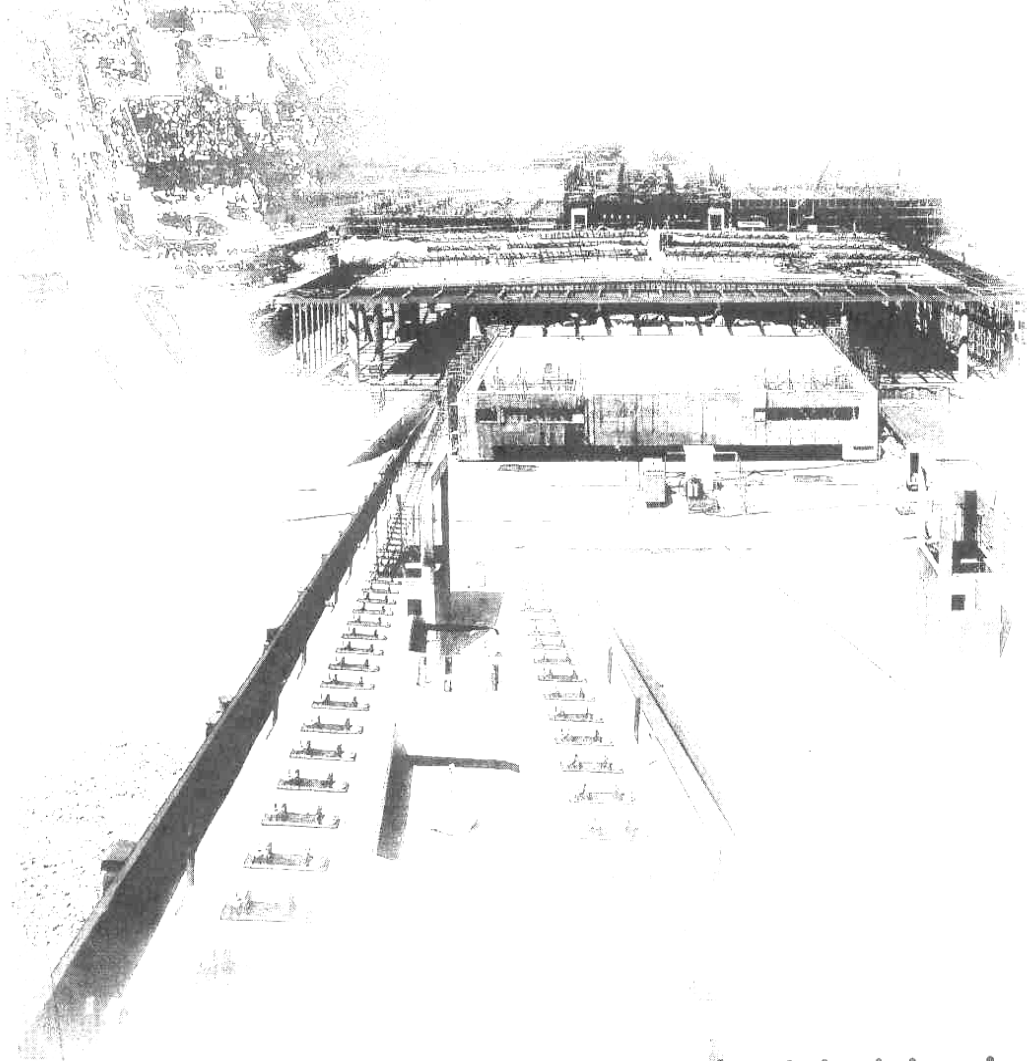
目 錄

一、高速鐵路桃園車站特定區都市設計審議作業手冊	3
壹、都市設計審議作業流程.....	8
貳、都市設計管制要點.....	15
參、都市設計審議準則.....	29
附錄、高速鐵路桃園車站特定區土地使用分區管制要點（條文）	47
第一章 總則	47
第二章 土地使用分區管制及開發強度.....	47
第三章 都市設計管制事項.....	52
第四章 高鐵車站專用區土地使用管制暨都市設計管制事項	53
第五章 再發展地區再開發管理規定.....	54
附件一 都市設計審議申請表	56
附件二 都市設計申請文件檢核表	57
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.....	58
附件四 都市設計管制要點查核表	59
附件五 都市設計審議提案單格式	62
二、高速鐵路桃園車站特定區都市設計審議一般流程適用範圍圖	63
三、高速鐵路桃園車站特定區內 40M 計畫道路暨高鐵路線旁計畫道路兩側基地建築高度管制。	65
四、研商修訂「高速鐵路桃園車站特定區」現行都市設計管制規定會議紀錄 .67	
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	71
壹、都市設計審議作業流程.....	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 桃園縣都市設計申請文件檢核表.....	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 都市設計審議提案單格式.....	147
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	149
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	155
八、龜山都市計畫都市設計審議作業規定	159
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.....	163
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	179
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	185
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	189
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	193
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	195
十四、本縣都市計畫建築用地綠化執行標準	197
十五、桃園縣都市計畫及都市設計審查收費標準	199

本冊僅供參考，仍應以最近公告為準

一、高速鐵路桃園車站特定區都市設計審議作業手冊



高速鐵路桃園車站特定區 都市設計審議作業手冊

第一次修訂版

委託單位：桃園縣政府

規劃單位：內政部營建署市鄉規劃局

修訂單位：中央營建技術顧問研究社

日期：中華民國九十四年五月

目 錄

序.....	7
壹、都市設計審議作業流程.....	8
貳、都市設計管制要點.....	15
參、都市設計審議準則.....	29
第一篇 流通動線設計準則	29
第二篇 開放空間設計準則	35
第三篇 景觀計畫設計準則	41
第四篇 建築形式與量體設計準則	44
附錄、高速鐵路桃園車站特定區土地使用分區管制要點（條文）	47
附件一 都市設計審議申請表	56
附件二 都市設計申請文件檢核表	57
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	58
附件四 都市設計管制要點查核表	59
附件五 都市設計審議提案單格式	62

圖目錄

圖 1-1 都市設計審議簡化作業流程圖.....	11
圖 2-1 街廓編號圖.....	21
圖 2-2 建築基地最小開發規模管制圖.....	22
圖 2-3 退縮建築管制示意圖.....	23
2-4 商業區指定留設通道/廣場/架空走廊位置圖.....	25
圖 2-5 商業區開放空間留設示意圖.....	26
圖 2-6 建築面向管制示意圖.....	27
圖 3-1 洽溪東側/新街溪西側綠地道路斷面示意圖.....	33
圖 3-2 自行車道設置斷面示意圖.....	34

表目錄

表 1-1 都市設計審議申請案（一般作業）流程說明表.....	12
表 2-1 土地使用強度一覽表.....	15
表 2-2 建築基地最小開發規模對照表.....	16
表 2-3 退縮建築規定一覽表.....	17
表 建築物高度管制表.....	65

序

為辦理都市設計審議作業，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除高鐵車站專用區以外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。內容及其使用說明如下：

一、 都市設計審議作業流程

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

二、 都市設計管制要點

三、本要點係依『高速鐵路桃園車站特定區土地使用分區管制要點』第二十條規定，配合原管制事項精神訂定更詳確之都市設計管制事項，提供城鄉局辦理初審或委外審查專業團體審查之依據，本要點之修訂應經本府都市設計審議委員會審議後為之。

四、 都市設計審議準則

五、配合本特定區都市設計目標及構想研擬審議準則，作為都市設計審議委員進行個案審查之參據。

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，減低大量開發案件造成都市設計委員會之負荷，並收便民之效，針對規模較小而單純之建築開發案，訂定簡化流程。其餘一般開發案件則依據一般流程辦理，流程詳圖 1-1。

(一) 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) 一般流程

適用範圍依一般流程適用範圍表及附圖規定。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) 時程

主辦單位於收件確認圖說齊備後，應自受理審查掛號收件日起二十日內完成初審，簽報都市設計審議委員會召開會議；如有不符，則應於十四日內敘明應補正事項退請補正。

高速鐵路桃園車站特定區都市設計審議一般流程適用範圍表（參照附圖，以附圖為準）：

街廓編號/土地使用分區	
1	C01、C02、C04-C10、C15-C17 商二 C03、C11-C14、C18-C21 商二 C22、C23、C25、C26、C27 商一 R1、R2、R6、R7、R14、R15、R17、R19、R20、R21、R23、R29、R35、R36、R38、R39、R41、R43、R45、R47、R50、R56、R66、R67、R71、R78、R79、R80、R81、R82、R83、R84、R85、R103、R104 臨 40m 計畫道路之建築基地街廓
2	R2、R14、R16、R18、R51、R52、R60、R63、R73、R77、R78 臨高鐵路線旁計畫道路之建築基地街廓
3	C15、C24、R14、R18、R19、R38、R40、R42、R44、R46、R51、R53、R54、R61、R66 臨 30m 計畫道路之建築基地
4	R2、R5、R11、R12、R13、R14、R16、R18、R21、R22、R23、R32、R34、R35、R36、R37、R41、R42、R43、R44、R48、R49、R51、R52、R60、R63、R71、R72、R73、R77、R78、R87、R88、R89、R90、R91、R93 C01、C04、C05、C06、C07、C08、C09、C10、C11、C12、C13、C14、C15、C16、C17、C18、C19、C22、C23、C26、C27 臨 20m 計畫道路之建築基地
5	R24、R27、R29、R38、R51、R52、R53、R64、R69、R73、R74 臨老街溪之建築基地
6	所有產專區及公共設施用地
7	除上述 1-5 基地外，住宅區開發建築基地面積達 2000m ² 以上適用一般流程

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。（外部空間應著色）
- (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。

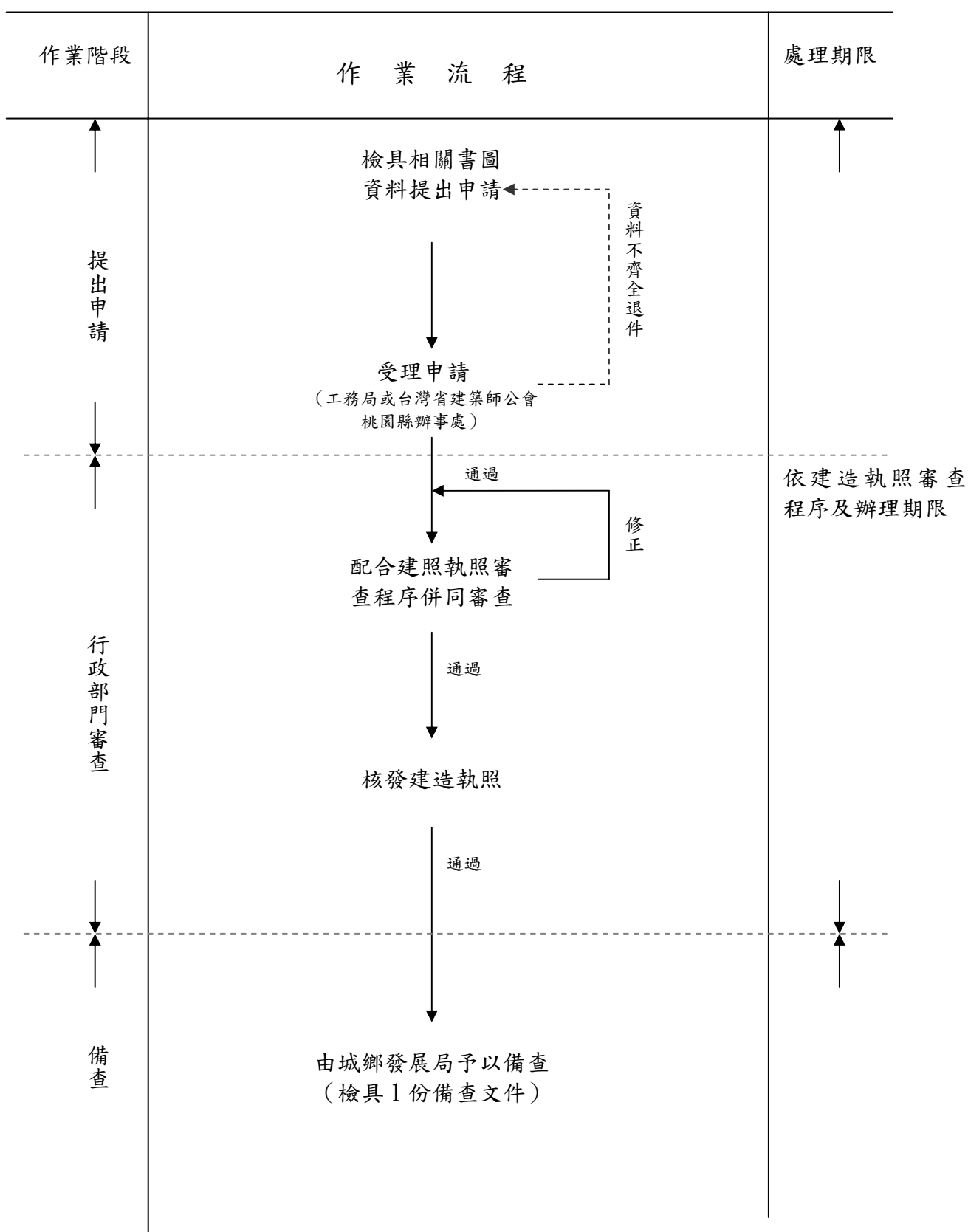


圖 1-1 都市設計審議簡化作業流程圖

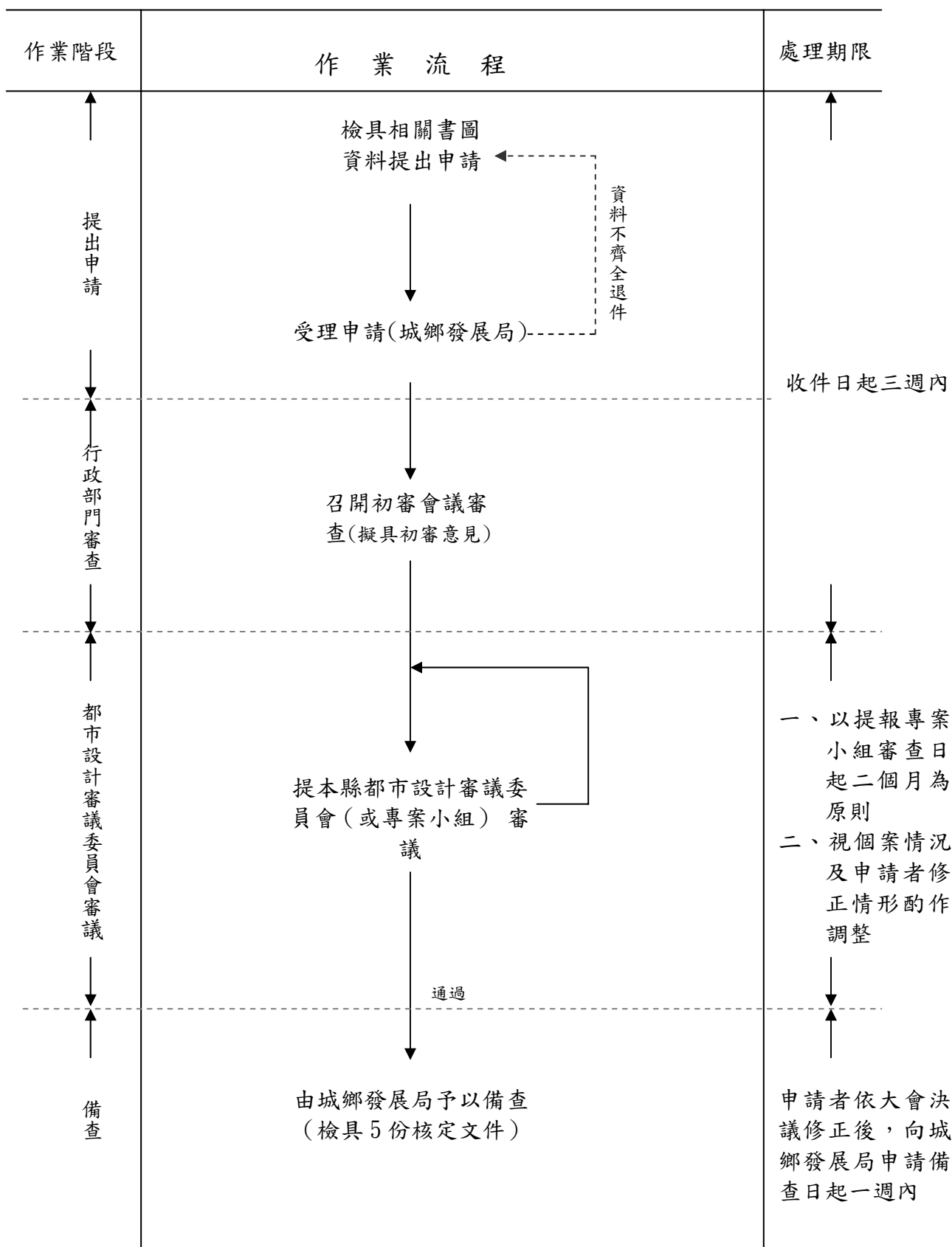


圖 1-2 都市設計審議一般作業流程圖

表 1-1 都市設計審議申請案(一般作業)流程說明表

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	<p>一、申請者應備妥下列相關書圖資料乙份提出申請：</p> <p>1.都市設計審議申請表乙份。(附件一)</p> <p>2.設計委託書乙份</p> <p>3.建築線指示圖影本乙份。</p> <p>4.地籍圖謄本正本乙份。</p> <p>5.土地登記簿謄本正本一份。</p> <p>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。</p>
	1.2、受理申請	城鄉發展局	<p>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。</p>
行政部門審查	2.1、召開初審會議	城鄉發展局	<p>一、由城鄉發展局初核意見。</p> <p>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」(如附件三)，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。</p>
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	<p>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。</p> <p>二、邀請各會審單位與會。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

作業階段	作業流程	辦理單位	步驟說明
都市設計審議委員會審議	3.2、依本縣都市設計審議委員會專案小組決議修正內容	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、由本府予備查	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、檢還備查後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，城鄉發展局保留二份備查。

貳、都市設計管制要點

一、前言

為塑造本特定區舒適之商務娛樂環境與親水居住空間，並展現水與航空意象，依『高速鐵路桃園車站特定區土地使用分區管制要點』第二十條規定，訂定本都市設計管制要點作為桃園縣都市設計審議之依據。

二、適用範圍

本特定區除高鐵車站專用區以外之地區適用之。

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	50%	200%		
	商一（鄰里性商業區）	70%	240%		
	商二（主要商業區）	60%	300%		
	產業 專用 區	高科技專業分區	50%	扣除必要性服務設施，平均容積率不得大於 240%	
		工商服務及展覽分區	40%		
		購物中心分區	大型購物中心		40%
			倉儲購物中心		60%
		文教休憩分區	40%		
		機場相關服務業分區	40%		
		其他分區	40%		
	加油站專用區	40%	80%		
	宗教保存區	--	--		
	灌溉設施專用區	--	--		
	自來水事業專用區	--	--		
	電信事業專用區	50%	250%		
	捷運車站專用區	70%	200%		
	運動休閒專用區	60%	340%		
公 共 設 施 用 地	高鐵用地	不予規定	不予規定		
	機關	50%	250%		
	公園	5%	--		
	兒童遊樂場	--	--		
	體育場	60%	250%		
	停車場	平面使用	--	--	
		立體使用	80%	400%	
	學校	文小	40%	120%	
		文中	40%	120%	
	環保設施用地	不予規定	不予規定		
	變電所	50%	150%		
	捷運機場用地	30%	70%		
	園道	--	--		
	廣場	--	--		
電力設施用地	不予規定	不予規定			
綠地	--	--			
灌溉溝渠用地	--	--			

四、建築基地最小開發規模

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，規定如下表（參見圖 2-1、2-2）：

表 2-2 建築基地最小開發規模對照表

街廓編號/土地使用分區		建築基地最小開發規模
(1)	C01、C02、C04-C10、C15-C17 商二	除 C04、C05、C07、C08 採全街廓開發外，其餘商二街廓建築基地最小開發規模應 $\geq 3000m^2$ （配地分割建議線參見圖 2-2）。
(2)	C03、C11-C14、C18-C21 商二 C22、C23 商一	建築基地最小開發規模應 $\geq 2000m^2$ ，且建築基地應儘量方正。
(3)	R1、R2、R6、R7、R14、R15、R17、R19、R20、R21、R23、R29、R35、R36、R38、R39、R41、R43、R45、R47、R50、R56、R66、R67、R71、R78、R79、R80、R81、R82、R83、R84、R85、R103、R104 臨 40m 計畫道路之建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 500m^2$ ，且建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 20m$ 。
	R2、R14、R16、R18、R51、R52、R60、R63、R73、R77、R78 臨高鐵路線旁 20m 計畫道路之建築基地	
	R44、R46、R47、R53、R54、R86、R87、R90、R99 鄰商業區及公 7、公 12 之建築基地	
	R27、R72、R74、R84、R85 鄰老街溪之街廓	
(4)	R8、R17、R19、R23、R30、R79、R90 等街廓內標示屬於安置街廓範圍之配地建築基地	配合區段徵收作業，其建築正面臨道路面寬應 $\geq 5m$ 。
(5)	再發展地區	依土地使用分區管制規定，得採個別開發或整體開發。
(6)	特定區內除 (3) (4) (5) 項以外之住宅區建築基地	建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 7m$ 。
(7)	產業專用區、公共設施用地	以整體開發為原則。
(8)	除 (1) - (7) 規定外，面臨兩計畫道路以上之轉角建築基地	建築基地最小開發規模不得 $< 300m^2$ 。

任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情況，應加以合併共同開發。

五、退縮建築留設帶狀開放空間

為塑造較寬廣舒適之街道空間，減低行人通行之壓迫感，創造舒適之人行動線系統，規定建築基地退縮建築，所留設之開放空間應綠化或供步道使用，不得設置圍牆，並得計入法定空地，各街廓規定如下表（參見圖 2-1、圖 2-3）。

表 2-3 退縮建築規定一覽表

街廓編號/土地使用分區	退縮建築規定	帶狀開放空間留設說明
(1) 臨 40m 計畫道路之建築基地（環保設施用地、變電所另依以下規定）	臨 40m 計畫道路部分退縮 6m 以上。	自面臨 40m 計畫道路境界線起算 4m 留設人行步道(不得設置停車位)。
(2) 臨高鐵路線兩側 20m 計畫道路之建築基地	臨高鐵路線兩側 20m 計畫道路部分退縮 6m 以上。	自面臨 20m 計畫道路境界線起算 2m 留設人行步道(不得設置停車位)。
(3) R48、R49、R50、R56、C27、體育場、R27、公 10、R38、C22、R73、R74、R84、R85、R24、公 2、公 3、公 4、公 9、公 11、R51、R52、R64、R69、R72、機 7、C25、捷運機場用地、R20、宗教專用區（青昇宮）、公 6、電 2、C03、R86、文小 4、R89、R93、R106 面向老街溪、新街溪、洽溪部分之建築基地	面向水岸部分退縮 6m 以上。	1. 自面向水岸側基地邊緣向內留設 2m 人行步道(不得設置停車位)。 2. 除住宅區以外之建築基地，其餘基地之帶狀開放空間綠化率應達 70% 以上。
(4) C01、C02、C04-C10、C15-C17 商二街廓	臨計畫道路部分均退縮 6m 以上。	除臨 40m 計畫道路部分依(1)規定外，餘應留設 2m 人行步道(不得設置停車位)。
	C04、C05、C07、C08 臨廣一用地部分自基地境界線退縮 5m 以上。	
(5) C03、C11-C14、C18-C21 商二街廓 C22、C23 商一街廓	除以上規定外，其餘臨計畫道路部分退縮 4m 以上。	除臨 40m 計畫道路部分依(1)規定外，餘應留設 2m 人行步道(不得設置停車位)。
	C11、C12、C18、C19、C20、C21 臨停五、停六、停七部分自基地境界線退縮 3.5m 以上。	
(6) 環保設施用地	自基地境界線退縮 10m 以上。	設置 10m 綠帶以適當景觀綠化遮蔽處理，並配合於 40m 計畫道路轉彎處設置公共藝術地標物。
(7) 變電所	自基地境界線退縮 6m 以上。	全部綠化並以景觀遮蔽處理。
(8) 電力設施用地	自基地境界線退縮 5m 以上。	留設 5m 以上緩衝綠帶。
(9) 除(1)-(8)規定外，其餘面臨 20m(含)以上計畫道路之建築基地	臨 20m(含)以上計畫道路部分退縮 4m 以上。	自面臨計畫道路境界線起算 2m 留設人行步道(不得設置停車位)。
(10) 除(1)-(9)規定外，其餘面臨 20m 以下計畫道路之建築基地	臨 20m 以下計畫道路部分應退縮至少 2m。	應以留設人行道為原則，並不得設置停車位。

依本要點留設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。

六、建築基地法定空地綠化

- (一) 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。
- (二) 本特定區之綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。

七、商業區指定留設廣場/通道/架空走廊/公共運輸場站

為塑造商業區為良好之購物、通行環境，指定商業區設置廣場/通道/架空走廊，其中所留設之通道及廣場得計入法定空地，相關規定如下(參見圖 2-4)：

(一) 商業區指定退縮建築留設通道

- 1.C01、C02、C06、C10、C16、C17 商二建築基地應沿指定留設通道之路線(路線重疊圖 2-2 之配地分割建議線)退縮設置供公眾通行之通道，兩側之建築基地應沿指定線各退縮至少 6m，並自指定線留設至少 2m 之通道，供人行、自行車通行，其餘部分則應配合建築物出口規劃通行路線並加以綠化。
- 2.廣一用地應配合指定之通道路線設置至少 4m 寬之人行、自行車通道，然得配合廣場設計變化路線，但應與 C01、C06 街廓通道達成良好聯繫。
- 3.通道指定線兩側建築基地留設之通道共同設計時，其留設總寬度不得小於 12m，其內之人行、自行車通道位置不受前述限制，惟寬度不得小於 4m。

(二) 商業區指定留設廣場空間

- 1.C01、C02、C06、C10、C16、C17 商二街廓建築基地應於指定留設通道之路線與道路境界線交會處設置廣場空間，其廣場範圍應至少包含以交會點為圓心，半徑 15m 所劃之範圍(參見圖 2-5)。
- 2.指定留設之廣場，得配合商業區使用特性，規劃為集會、展示等空間。

(三) 商業區指定留設架空走廊

為促進商業區多層次之使用，C04、C05、C07、C08 商二街廓建築基地應設置跨越廣一用地、可相互連通之二樓架空走廊，架空走廊部分不計入樓地板面積。

(四) 商業區設置公共運輸場站

為提供較佳之大眾運輸停靠、載客空間，並降低對計畫道路之交通衝擊，商業區之建築基地應於基地內設置公共汽車、區域接駁公車停靠站，以及計程車候車區等供公眾使用之開放區域，其留設之空間得不計入樓地板面積。

八、建築高度

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。

九、建築細部規劃

- (一) 鄰老街溪、新街溪、洽溪水岸面之住宅區建築基地（街廓編號 R48、R49、R50、R27、R38、R73、R74、R84、R85、R24、R51、R52、R64、R69、R72、R86、R89、R93），其主要入口以面向水岸為原則（參見圖 2-6）。
- (二) 屋頂設計應考量頂層所附設之水塔、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。另為申請案件確實依本規定辦理，建築建照申請案件應於都市設計審議報告書中以平面圖、立面圖及剖面圖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。
- (三) 為呼應高鐵車站特色並展現航空意象，本特定區內商二之建築色彩應配合高鐵車站色彩，以中明度為主；並適當引用玻璃、金屬等具現代化意象之材質（但應避免造成不當反光影響使用）作為立面裝飾。
- (四) 住宅區建築應採用斜屋頂設計，其設置面積以不小於建築面積之 50% 為原則。
- (五) 商業區以外之建築物應設置花台並栽植草花或藤蔓植物。
- (六) 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。

十、公共設施及建築基地設置停車空間規定

(一) 汽車停車位

1. 建築物附屬汽車停車空間之設置，一律以建築技術規則所規定之停車位數量乘以 1.2 倍計算，並依建築技術規則相關規定辦理。
2. 住宅區每一住宅單元，應至少設置一輛汽車停車空間。
3. 採集合住宅設計之建築基地，除應設置供住戶使用之停車空間外，並應加設 5% 以上供公眾使用之來賓停車位(尾數 0.5 以上者設置乙輛)。

(二) 機車停車位

公共設施及建築基地需規劃機車停車空間。

十一、離街裝卸場

- (一) 商業區及建築基地面積達 2000m² 以上之大型開發，應設置裝卸場，其位置應避免妨礙正常活動，及對道路交通產生衝擊。
- (二) 離街裝卸場四周鄰接其他基地時，應設置足夠的安全隔離設施，以適當的景觀綠化遮蔽處理，並不得設置於前院或留設之帶狀公共開放空間內。

十二、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。

十三、無障礙設施設計

- (一) 配置有兩部以上電梯之建築物，需最少有 1 部符合國際殘障設施標準以供行動不便者使用。
- (一) 停車場需留設 2%之殘障停車位於鄰近出口處。

十四、下水道系統

本特定區應設置分流式下水道，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。

十五、其他

本要點未規定事項，適用原管制要點及其他法令規定。

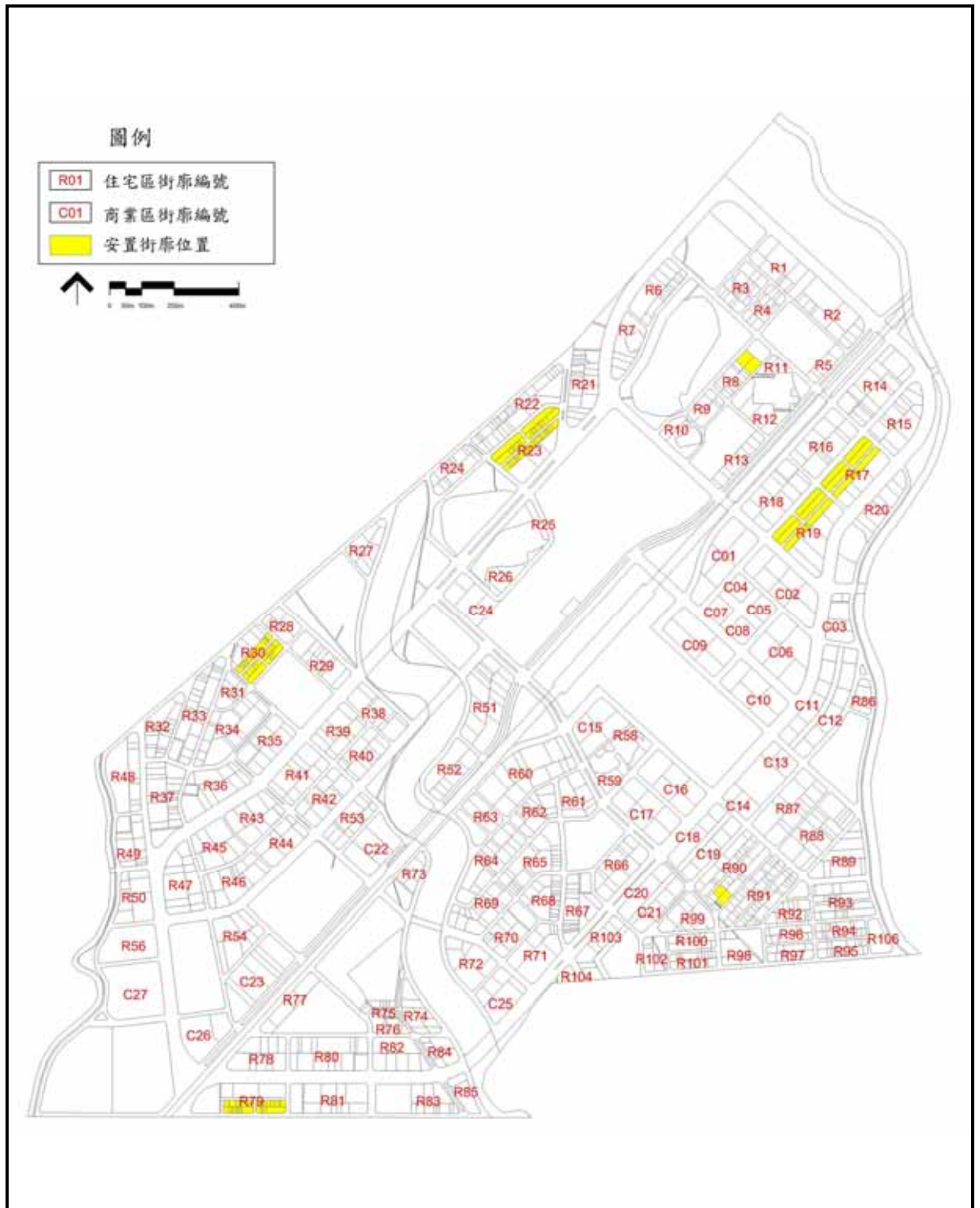


圖 2-1 街廓編號圖

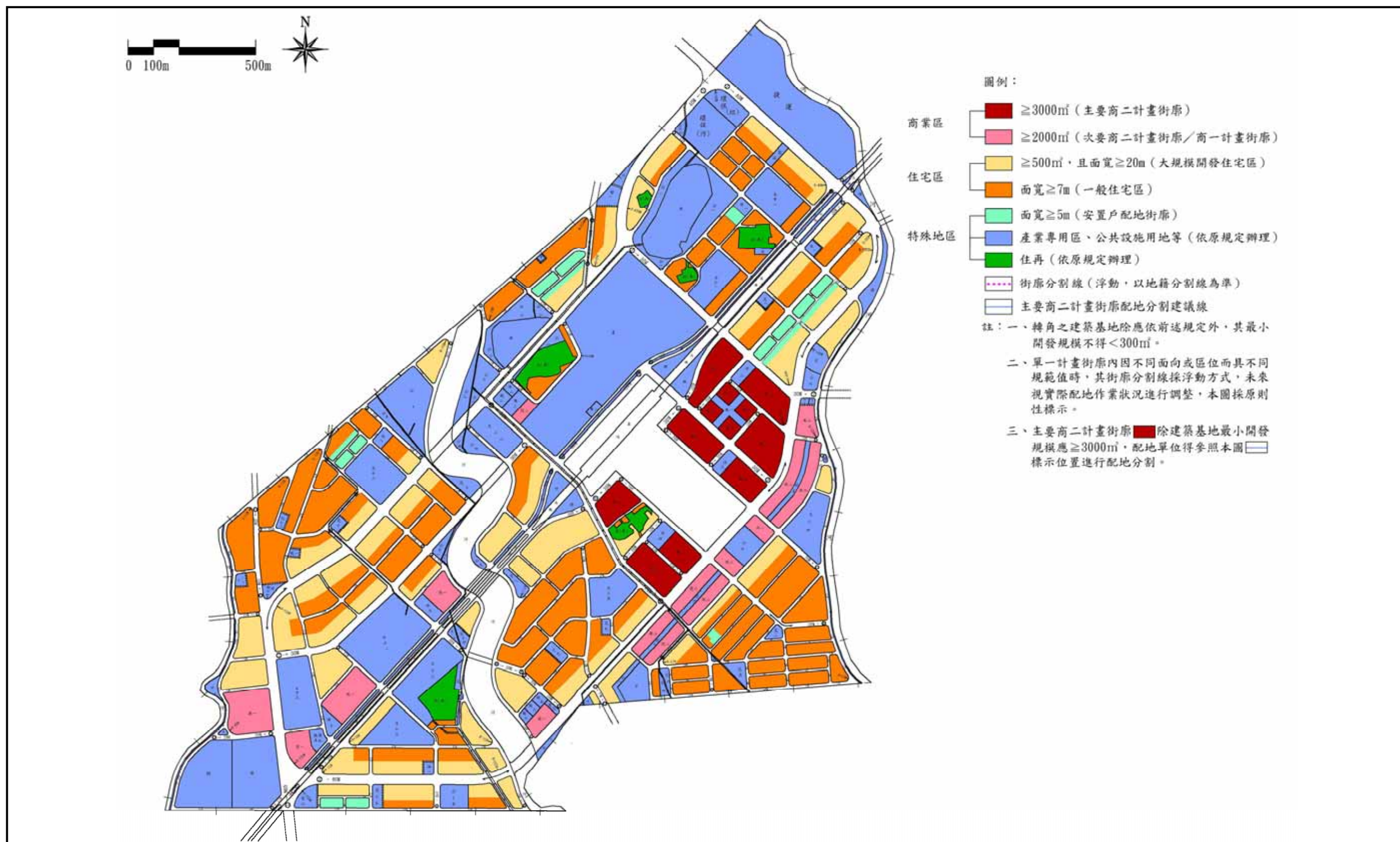


圖 2-2 建築基地最小開發規模管制圖

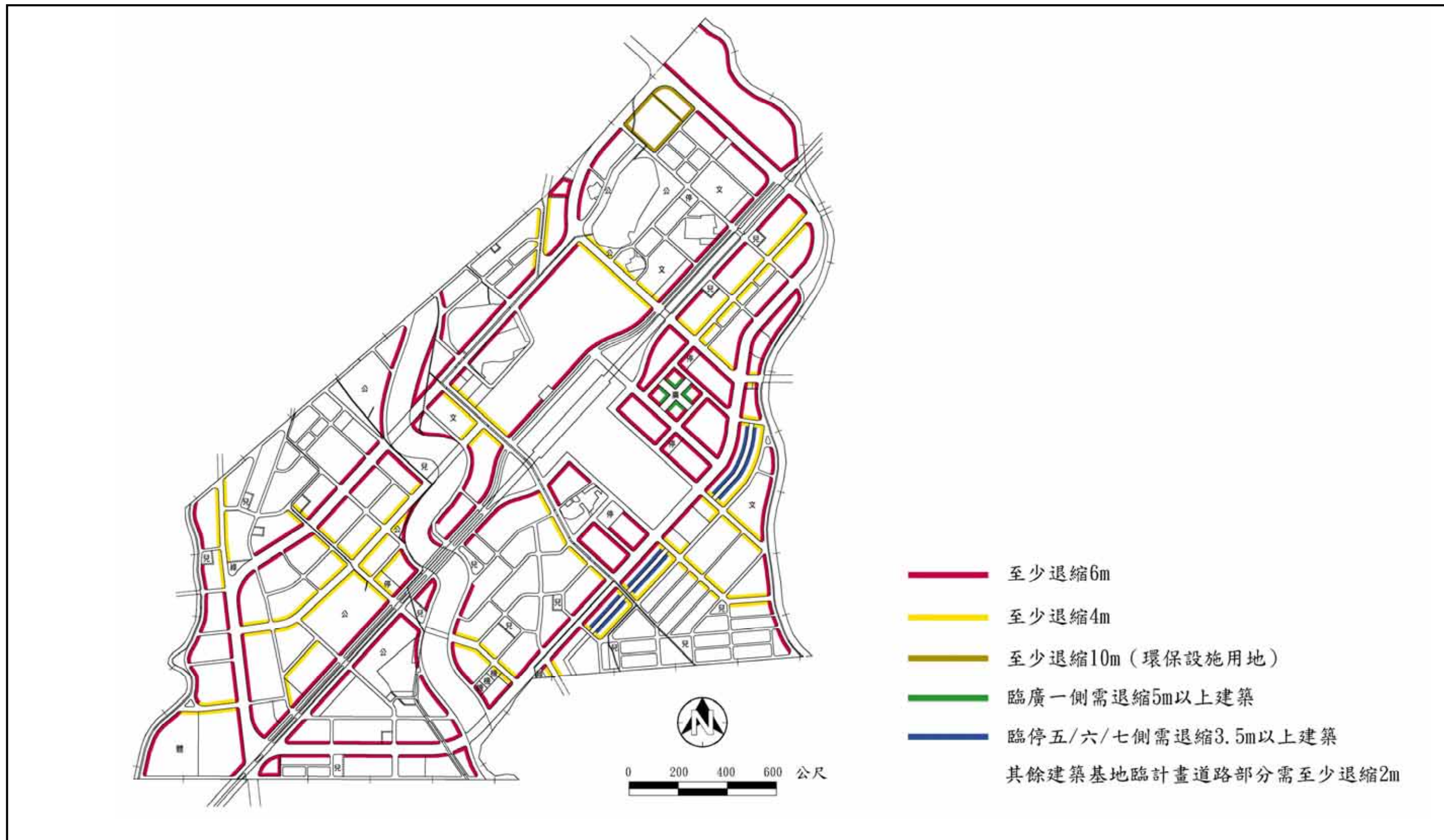
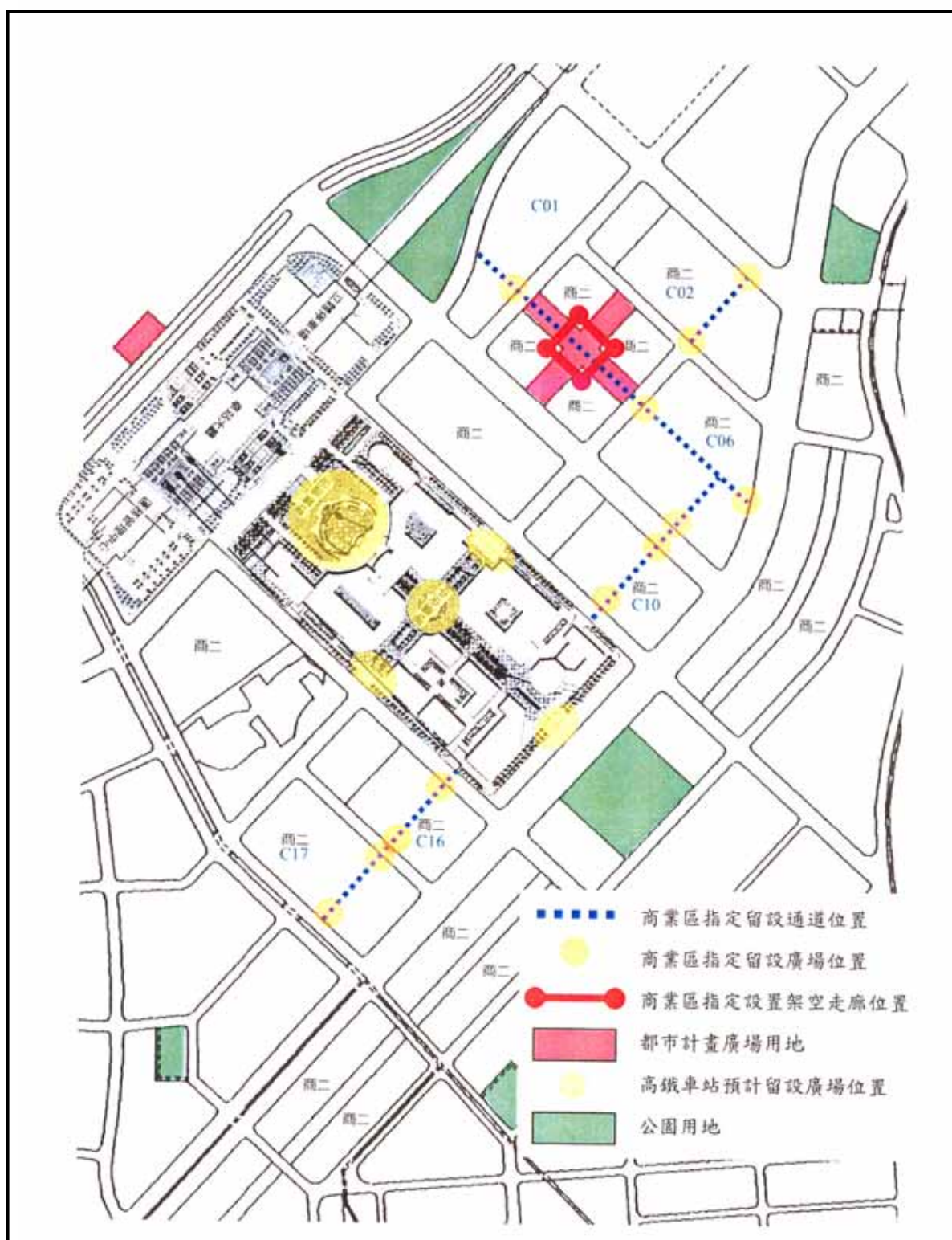


圖 2-3 退縮建築管制示意圖



2-4 商業區指定留設通道/廣場/架空走廊位置圖

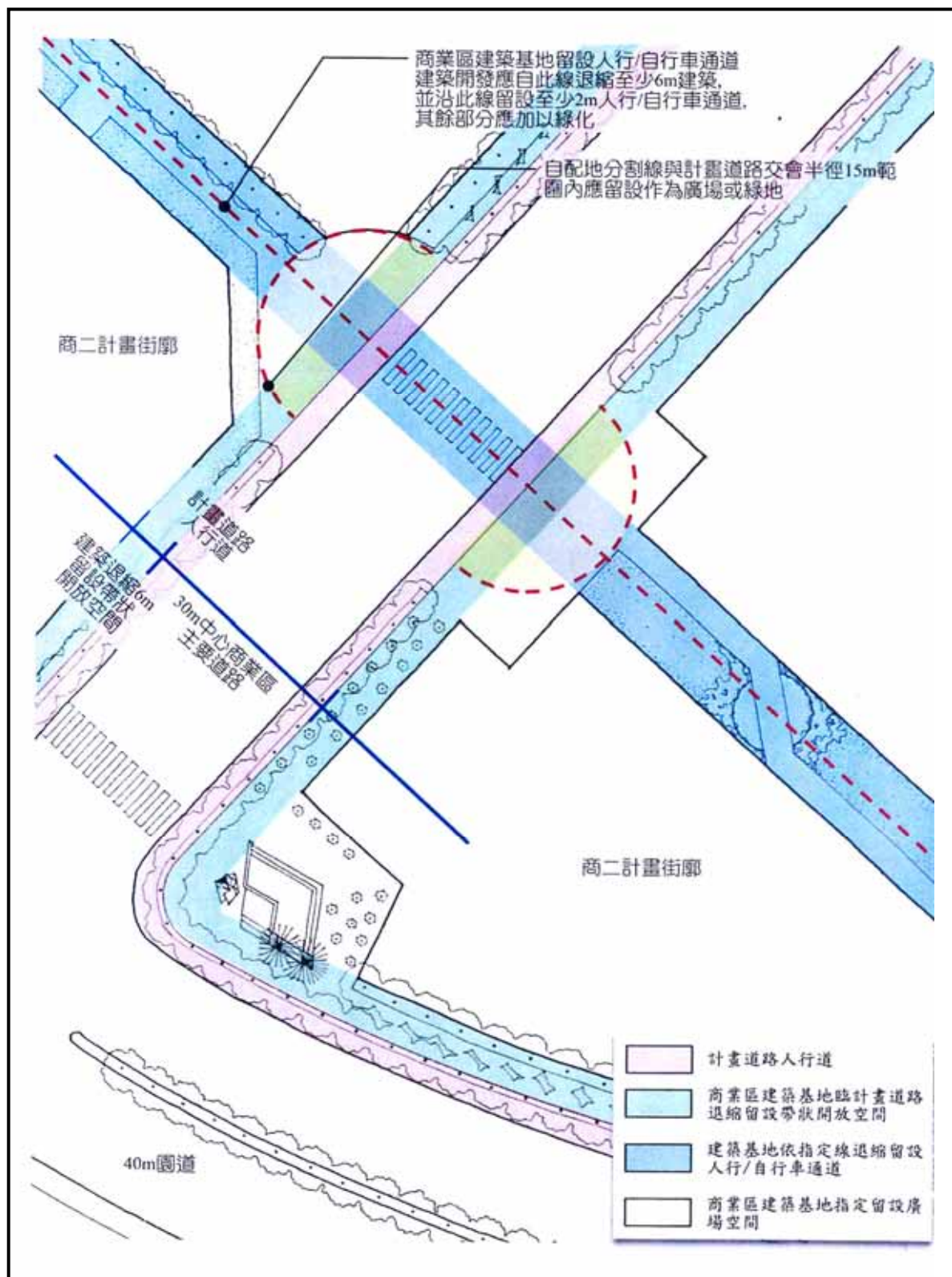


圖 2-5 商業區開放空間留設示意圖

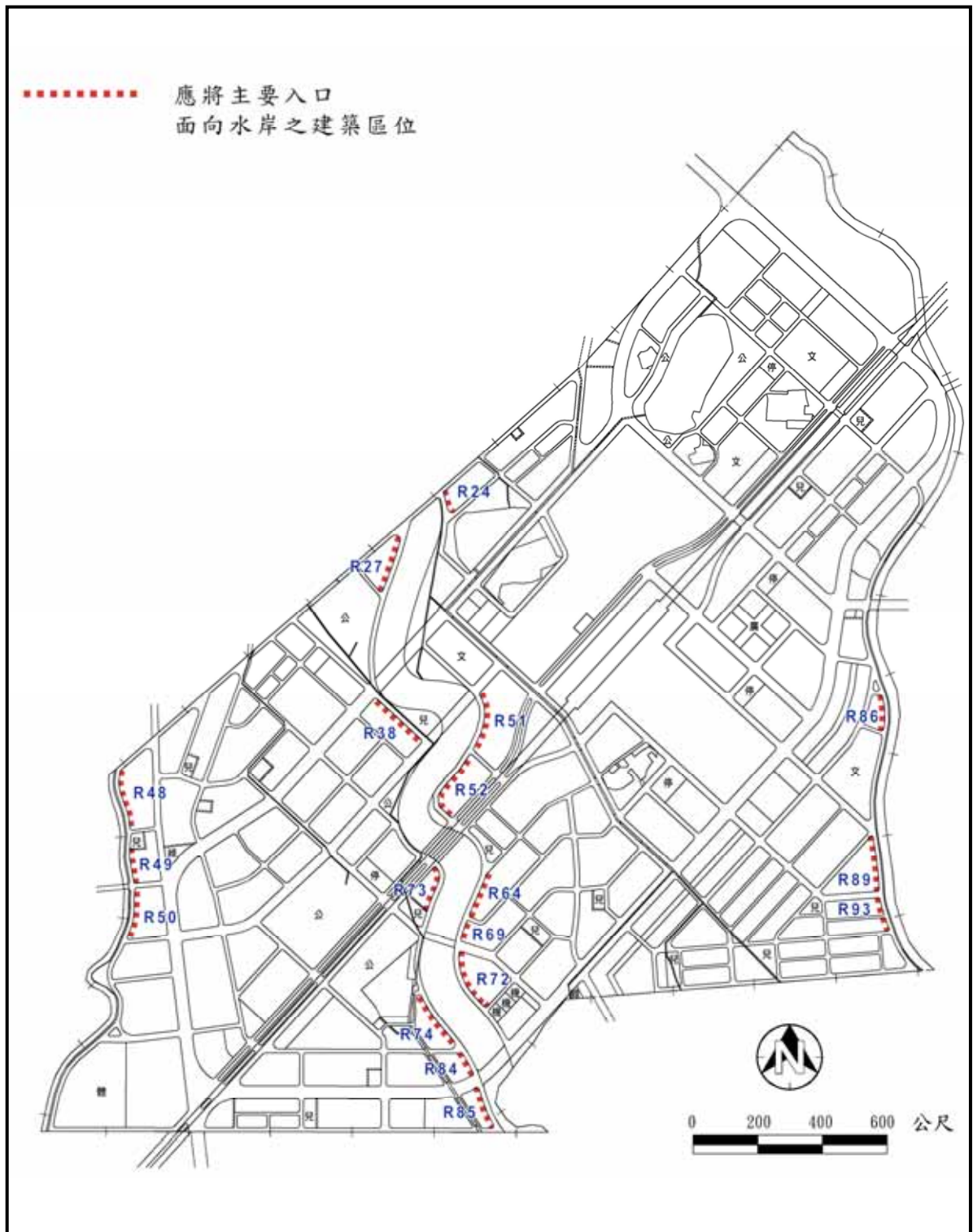


圖 2-6 建築面向管制示意圖

參、都市設計審議準則

依據本特定區都市設計構想，針對都市設計本身議題：開放空間、流通動線、景觀計畫、建築形式與量體等部份為主要架構，提出相關都市設計審議準則，供設計及審議參考。

第一篇 流通動線設計準則

一、道路系統

40m-20m 道路之道路層級及斷面設計均承襲都市計畫規劃，另配合都市意象及自行車道配設提出局部調整、增訂斷面設計。說明如下：

(一) 道路設計原則

1. 40m 聯外道路

為全區主要聯外道路，在道路規劃上強調順暢之車流，道路設計為利用中央分隔島或水渠進行分隔，兩側留設 3.8m 人行道。

2. 高鐵沿線 20m 道路

高鐵路線兩旁單向 20m 道路為次要聯外道路，為減低高鐵與捷運之噪音衝擊，高鐵高架路段已於高鐵路線及道路間規劃 3.6-5m 綠帶；地下化路段則於中央留設 8-10m 綠帶，而道路設計於兩側設置 2.5-3.8m 人行道。

3. 30m 區內主要道路

主要構成特定區中心區至 40m 環道之聯絡網路。其道路規劃除水渠通過路段之中央設置渠道外，其餘路段則無中央分隔島，兩側留設 2.5-3.8m 人行道。另緊鄰產業專用區南側之 30m 道路之兩側人行道兼供自行車道使用（參見圖 3-2）。

4. 區內次要道路

20m、15m 道路為各社區鄰里之連通道路。20m 道路規劃與 30m 相似，惟人行道為 2m 左右；至於 15m 以下道路都市計畫並未就一般道路斷面加以規範，本案建議除特別規定外，兩側亦應留設 2m 人行道。

5. 南北邊緣 12m 道路

為塑造特定邊界意象並與特定區外進行適當之視覺緩衝，應於特定區界側設置 6m 緩衝綠帶，以林植與複層栽植加以綠化，並自行車道、人行步道合併規劃（參見圖 3-2）。

6. 臨水岸計畫道路

- (1) 臨老街溪之 15m 計畫道路，應於臨水岸側留設 6m 之人行通行綠帶，並於綠帶範圍內設置 2.5m 自行車道使用（參見圖 3-2）。
- (2) 臨新街溪、洽溪旁之 12m 計畫道路，於臨建築基地側留設 2m

人行道（參見圖 3-1）。

（3）臨近水岸側留設之綠帶應與臨水岸之開放空間（公園/綠地等）共同設計。

（二）建築基地車道出入口

1. 建築基地汽車出入口之高程與人行道相鄰處應保持齊平，且至少距離人行道一個車身長之通道不得為斜坡。

2. 車道出入口應設警告標誌，或於車輛駛出時有警示聲音。

（三）建築基地私設通路

建築基地內設置通路供車輛通行者，應於基地內通路側設置至少一邊之人行專用步道，其寬度不得小於 1.5m；人行專用步道應與街廓人行道及帶狀開放空間系統達成良好聯繫。

二、自行車道

本案自行車道劃設，在提供居民及旅客運動休閒之空間體驗，主要配置於河川兩側，串聯邊界綠帶及區內大型公園埤塘，形成老街溪東西兩側各一自行車休閒廊道，主要路線如下：

1. 洽溪東側及新街溪西側綠地：設置 4m 供綠化、自行車及人行道使用。
2. 老街溪東西兩側 15m 道路
3. 南北邊緣 12m 道路
4. 緊鄰產業專用區南側之 30m 道路：以兩側人行道兼供自行車道使用
5. 車站專用區兩側部分商二及廣一，配合指定人行通道路線退縮設置通道，亦留設人行、自行車通道。

道路路段設計參見上一節斷面設計（參見圖 3-2），自行車道設置應以不同高程及鋪面設計與車道區別之專用道，並與人行步道、相鄰綠帶共同設計。

三、人行步道系統（含騎樓、架空走廊）

（一）計畫道路人行道

1. 人行步道應高於車道邊界約 10cm，如鄰車道出入口則應以斜坡順接。
2. 計畫道路人行道應配合需要設置街道傢具及公用設備，並應加以美化。
3. 計畫道路人行道應配合自行車道系統，於適當距離設置自行車停車設施與小型廣場。

（二）騎樓（連續性前廊）

騎樓設計應依建築技術規則建築設計施工篇第二章規定設計之。

（三）架空走廊

1. 商業區鼓勵設置架空走廊，以人車垂直分離的設計方式，一方面維持都市建築的機能性，一方面賦予都市開放空間舒適安全的人行活

動環境。

2. 架空走廊連接相鄰建築基地時，其通道高度及地坪高度應齊平。

(四) 人行步道系統連續性

人行道、騎樓、架空走廊之設置應與該地區間的開放空間系統、街道系統或整體步道系統結合。

四、停車空間

(一) 數量設置基準

1. 建築物附屬汽車停車空間之設置，一律以建築技術規則所規定之停車位數量乘以 1.2 倍計算，並依建築技術規則相關規定辦理。
2. 住宅區每一住宅單元，應至少設置一輛汽車停車空間。
3. 採集合住宅設計之建築基地，除應設置供住戶使用之停車空間外，並應加設 5% 以上供公眾使用之來賓停車位(尾數 0.5 以上者設置乙輛)。

(二) 停車場空間與出入車道

1. 停車場設計應配合開放空間規劃處理，並適當規劃自行車停車位。
 - (1) 停車場不得暴露於公共視野，必須以 120cm 高之綠籬遮蔽。
 - (2) 戶外停車場之鋪面應儘量採用植草磚，並鋪植覆地植物綠化。
2. 有關供汽車進出車道之相關設計依建築技術規則建築設計施工篇第二章辦理。
3. 應依停車流量需求，估算出入口數，並考量出入口與面前道路所造成的交通衝擊(必要時需作交通衝擊影響評估)。
4. 停車場出入口避免接近主要道路交叉路口，並採集中方式設置。
5. 大型停車場出入口應設置汽車進入之緩衝空間，避免汽車等待進入停車場時造成對周邊交通之影響。

(三) 機車停車空間

1. 停車場用地應規劃機車停車位。
2. 機關與公園用地應配合停車區域之規劃設置機車停車空間。
3. 計畫道路應結合街道家具、人行道規劃設置機車停車位，以減少路邊汽車停車。

(四) 自行車停車

自行車道所經之公園綠地等開放空間，應配合設置停車、休憩空間。

五、離街裝卸場

- (一) 大型基地開發應設置裝卸場，其位置應避免妨礙原有正常活動，對道路交通也不能產生衝擊。
- (二) 離街裝卸場應設置適當的景觀綠化遮蔽處理，並且不得設置於前院或留設之帶狀公共開放空間內。

六、公共運輸場站

為提供較佳之大眾運輸停靠、載客區域，並降低計畫道路之交通衝擊，商業區之建築基地應於基地內設置公車、或接駁公車停靠站，以及計程車候車區等供公眾使用之開放區域，其留設之空間得不計入樓地板面積。

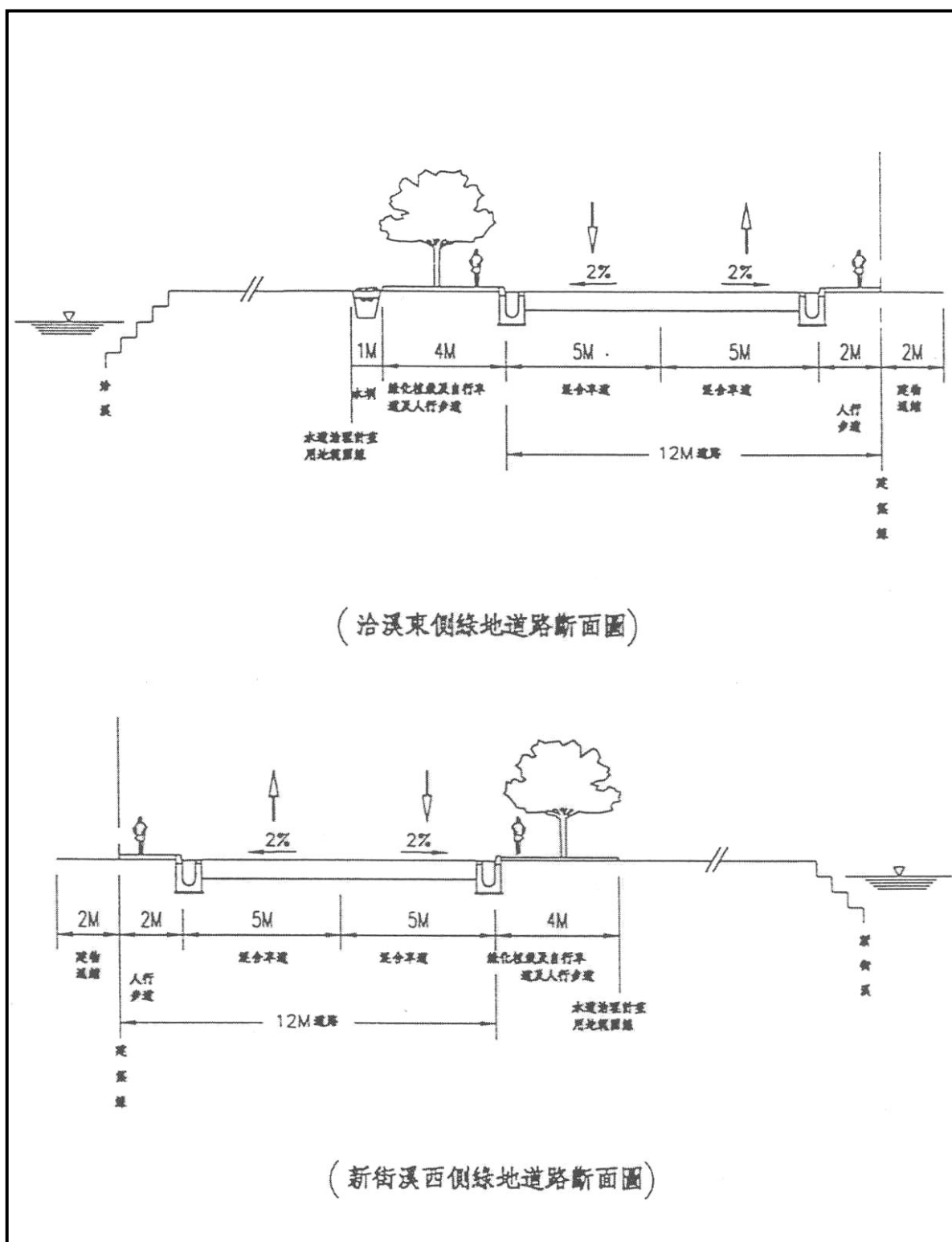


圖 3-1 洽溪東側/新街溪西側綠地道路斷面示意圖

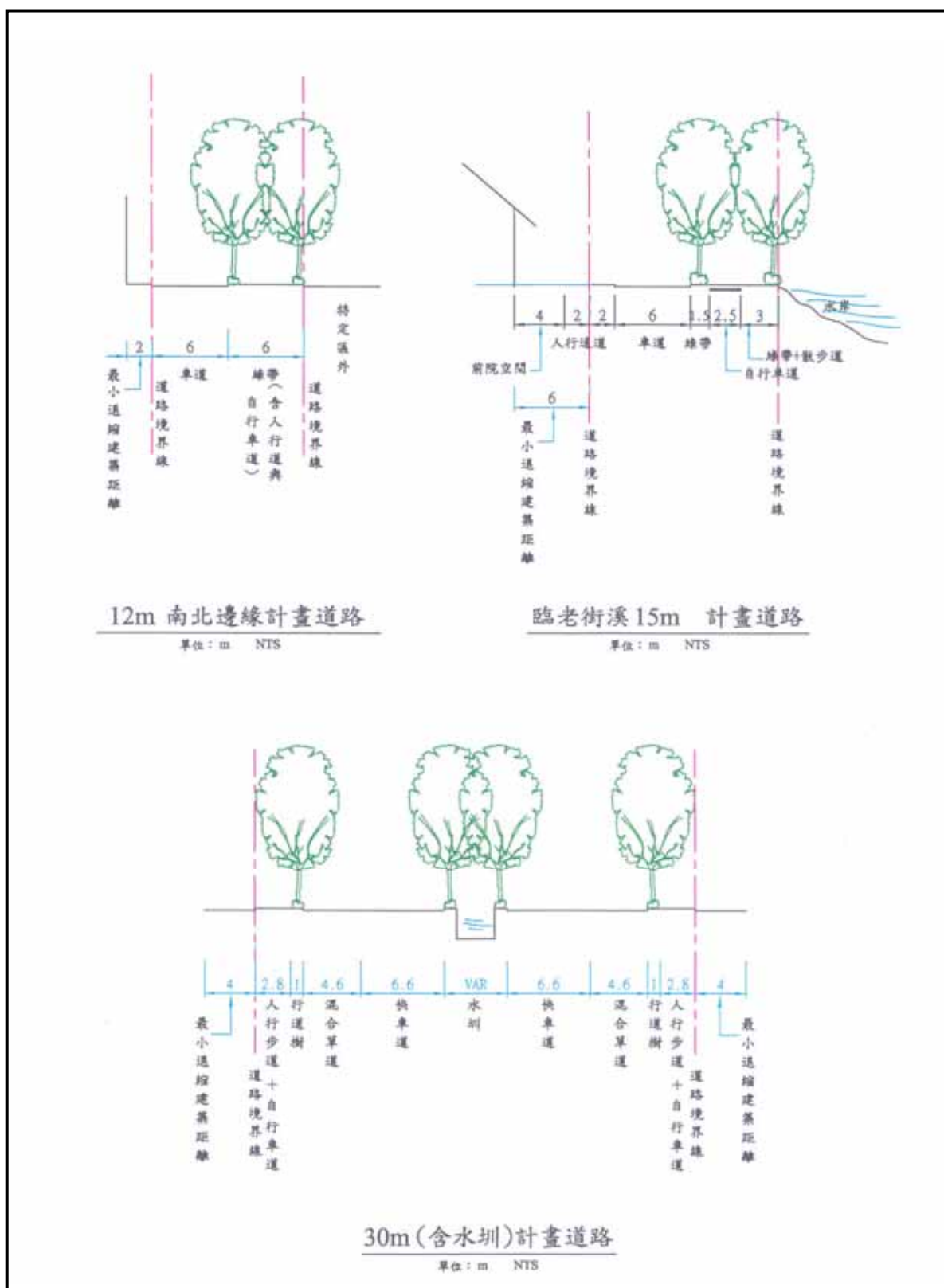


圖 3-2 自行車道設置斷面示意圖

第二篇 開放空間設計準則

一、公共開放空間

為塑造地區整體都市景觀、舒適之生活環境及連接動線，必須建立公共開放空間系統。本特定區內之公共開放空間系統，包括 1.公園綠地等公共設施用地 2.建築基地留設之臨街式帶狀開放空間 3. 建築基地留設之其他開放空間 4. 水岸開放空間。設計準則分述如下：

(一) 公園、綠地、兒童遊樂場、體育場

1.公園之綠覆率應達 60%以上。

2.各大型公園設計主題如下：

(1) 公 12、公 13：運動公園

- 於適當區位規劃各項符合國際標準之運動設施，增加引入活動之豐富性。
- 應設置避難草坪與救災儲備物資儲存區域，作為區域救災中心，公園內之植栽以選用防火樹種為原則。

(2) 公 10：休閒公園

- 應充分運用地形設計與植栽、鋪面之界定，創造多樣化休憩空間。

(3) 公 1：自然生態公園

- 為維持埤塘之灌溉特性，禁止變更埤塘水域周圍 1m 內之地形，公園設計並應順應埤塘地勢規劃。
- 為強化本公園之自然特性，埤塘周圍應以隔離綠帶與公園使用者加以區隔，以生態方式進行規劃設計。
- 為創造寧適休憩環境與水域景觀，公園設計應適當引導埤塘池水，於公園內規劃靜態水域賞景空間。

(4) 公 2：活力親水公園

- 為維持埤塘之灌溉特性，禁止變更埤塘水域周圍 1m 內之地形，公園設計並應順應埤塘地勢規劃。
- 為強化公二與公一之差異性，於公二強調親水、戲水空間之創造，引導埤塘池水，以規劃各類戲水設施為原則。

(5) 體育場：

- 應設置具國際標準之體育設施。
- 由於本用地為相對地勢低窪處，應配合洽溪之集水範圍，規劃適當排水路徑。

3.配合福德祠遷移之公園綠地，其土地公設置區位與規劃應妥為考量，並規劃適當活動中心或老人會館集會空間，作為鄰里交誼場所，整體應與鄰近設置地標或商圈意象有所區隔。

4.環保設施用地應於臨 40m 道路特定區主要出入口處規劃入口意象廣

場，並配合具高鐵、航空城或水意象之公共藝術設置建立入口地標。

- 5.鄰里公園以提供社區居民互動交流及戶外休憩為主要目的，應設置足夠之廣場空間及休憩座椅等設施。
- 6.綠地空間以美綠化為主，配合鄰近使用需求設置必要設施如：座椅、站牌、公用設備等，然應考慮整體美觀性。
- 7.兒童遊樂場以提供兒童遊樂及親子交誼為主要目的，應配置各式兒童遊樂設施與家長休憩區；各類設施與動線之安排應以安全為第一考量。
- 8.自行車道行經路線之公園綠地等開放空間，應配合規劃相關服務設施，如規劃座椅、中短距離小型休憩廣場、自行車停車區。

(二) 建築基地留設臨街式帶狀開放空間

- 1.建築基地應依其土地使用特性、所在區位，及面臨道路寬度進行退縮，退縮部分應設置帶狀開放空間。
 - (1) 臨 40m 計畫道路建築基地

40m 道路為全區主要通道，採較高之退縮規定，凡建築基地面臨 40m 計畫道路部分應退縮至少 6m 建築。
 - (2) 臨高鐵路線兩側 20m 計畫道路建築基地

基於高鐵、捷運路線噪音及振動隔離，採較高之退縮規定，凡建築基地面臨該計畫道路部分應退縮至少 6m 建築。
 - (3) 中心商業區（40m 道路西北側商二）

因位全區中心人潮匯集處，採較高之退縮規定，其建築基地臨計畫道路部分應退縮至少 6m。
 - (4) 臨水岸建築基地（老街溪、新街溪、洽溪）

為建立較寬廣之水岸開放空間與確保臨水岸建築之安全性，採較高之退縮規定，凡建築基地面臨河川部分（含面臨河川旁綠地、道路者）應退縮至少 6m。
 - (5) 臨廣一之商二

依原都市計畫土地使用分區管制規定，應退縮至少 5m。
 - (6) 區域商業區（40m 道路東南側商二；特定區內商一）

屬區域性人潮匯集處，亦採較高之退縮規定，其建築基地臨計畫道路部分應退縮至少 4m。
 - (7) 臨 20-30m 計畫道路建築基地

依原都市計畫規定，其建築基地臨計畫道路部分應退縮至少 4m。

(8) 臨停五、六、七用地之商二

依原都市計畫土地使用分區管制規定，應退縮至少 3.5m。

(9) 其他

非屬上述採較高退縮規定者，其建築基地臨計畫道路部分應退縮至少 2m。

2. 臨街式帶狀開放空間應維持流暢無阻，並與鄰地之開放空間步行動線達成良好串聯。
3. 位於同一計畫街廓且臨相同計畫道路之帶狀開放空間應順接，後建者配合先建者。
4. 若臨計畫道路設有人行道，則開放空間之設置須與人行步道相配合，並鼓勵共同設計之。

(三) 建築基地留設之其他開放空間

1. 40m 環道北側之商二建築基地，應配合車站廣場與道路系統之延續，自配地分割線退縮留設開放空間，供人行及自行車通道，並於通道與計畫道路交會處留設廣場空間（參見圖 2-4、2-5）。
2. 單一建築基地設置之公共開放空間以集中設置為原則。
3. 相鄰之開放空間應以共同設計為原則。

(四) 水岸開放空間

1. 水岸開放空間應與相鄰計畫道路之人行、自行車道，以及公園綠地共同設計，以促進開放空間之整體性。
2. 水岸開放空間應兼顧安全性與親水性，於適當地點設置欄杆及步道、廣場，並應與相鄰開放空間相聯繫。
3. 水岸開放空間應採生態工法設計，以植生緩坡為原則，並避免不透水性鋪面之使用。

二、街道傢具設置原則

開放空間或公共設施用地，應設置街道傢具設施，規範如下：

(一) 整體性原則

1. 街道傢具與公用設備之設置應以集中於鄰接車道 1m 範圍內為原則；然如與建築基地退縮留設開放空間共同設計者，經都市設計審議委員會審議通過則不在此限。
2. 本特定區之街道傢具造型與材質、色彩應共同設計以展現航空意象及地方風貌為主，適當引用玻璃、金屬材質（但應避免造成不當反光）及磚材，色彩應用以塑造明亮之都市風格。
3. 街道傢具之設計應於適當位置標示全區統一意象符號。
4. 街道傢具之設置內容，以配合開放空間規劃，如自行車道行經之開放空間應設休憩、停車設施，及整體環境景觀、人行需求整體設計為原則。

- 5.街道傢具需考量使用之耐久性、維護之方便性、替換的供給性。
- 6.電話亭、候車亭、座椅、垃圾桶等各式戶外傢具可採徵圖方式發展具特色之設計，增進都市風格。

(二) 座椅

- 1.配合開放空間賦予的活動功能，規劃其適當的數量、位置、型式及色調。
- 2.在不妨礙人行交通的情況下，可於走道兩旁設置座椅。
- 3.座椅之設計與配置應考量人體工學及不同人數團體之使用。
- 4.座椅應儘量緊靠並面向人行道及行人活動較強之區域。

(三) 電話亭

- 1.設置的位置不應妨礙開放空間平常的活動。
- 2.型式、色調應配合開放空間的意象或環境風格。

(四) 電線桿、變電箱、突出物

電力設備、電信箱、公用電訊設施、消防栓等設備、設施應加以美化綠化。

(五) 解說及標誌

- 1.配合開放空間賦予的活動功能，加以規劃適當的位置或型式。
- 2.其材質之選擇須考量基地的整體設計。
- 3.放置位置須在視線良好之處，以不妨礙人行交通為原則。

(六) 垃圾桶

- 1.垃圾桶之放置須考量方便性，應遍及人行步道、人群聚集處、建築物出入口等。
- 2.垃圾桶之外觀設計應與街道傢具配合。
- 3.所有垃圾桶均應加蓋，避免雨水滲入；並應以易投擲及防臭為主要考量。

(七) 候車站

- 1.設計上須考慮其能見度及方便性。須設置在人群來往處，但以不影響交通為原則。
- 2.候車站之設計應預先考量公車路線及廣告之放置空間而進行整體設計，並以便於更新為原則。

(八) 欄杆

- 1.交通要道上應設置欄杆加以分隔人行與車行動線。
- 2.欄杆造型應加以設計，融入區域意象或地方 LOGO。

三、地坪與鋪面設計原則

開放空間之步道或廣場，其地坪高程與鋪面設計應思考下列原則：

(一) 地坪高程

1. 建築基地留設帶狀式公共開放空間及無遮簷人行步道，應為連續鋪面，與鄰接面順平無障礙並清楚界定空間；車道穿越時，其鋪面仍應連續。
2. 騎樓地面應與人行道齊平，表面鋪裝應平整，不得設置任何台階或阻礙物，並向道路境界線作適當之洩水坡度。

(二) 鋪面材質與色彩

1. 建築基地留設帶狀式公共開放空間之鋪面，應配合所臨接道路之人行道鋪面形式、色彩、材質，以創造延續性。
2. 加強開放空間地坪質感與色調的豐富性或特色性。
3. 鋪面材質必須止滑及安全，為塑造地區風格，鋪面之材質應採當地附近之素材，避免使用突兀的顏色。
4. 大型開放空間除綠化外，應設硬鋪面廣場以供集會、活動用，鋪面應選擇耐磨、抗滑之材質，並做趣味性的組合排列。
5. 同一街廓鋪面的顏色與設計應有其統一性，並與周遭的環境設計相互配合。

(三) 鋪面透水性

1. 應配合達成基地開發區內整體環境的地表排水需求，考量透水性或排水性。
2. 人行道之鋪面材料應採用透水材質，以增加入滲及減低排水系統之量體。

(四) 其他

1. 配合區域指標系統，位於重要節點及主要通道之鋪面設計應納入方向及區位指示功能（如指南針造型鋪面）。
2. 為塑造地點感，應於適當位置設置象徵地方性意象鋪面，如地方 Logo 造型鋪面，烘托地區風貌。
3. 各管線設施帶上方之鋪面，應為活動式鋪面，以提供管線裝設或維修之用。

四、無障礙設施設置原則

各主要公共建築與公共使用設備均需加入無障礙環境設計，包括導盲磚、殘障坡道、殘障電梯及專屬使用設施等，除應依建築技術規則建築設計施工篇第十章設計外，其他設計原則如下：

(一) 殘障坡道

路口以外之殘障坡道須設置能供殘障人士與兒童使用之扶杆。

(二) 殘障電梯

配置有電梯的建築物中，須最少有 1 部符合國際殘障設施標準之電梯可供殘障人士使用。

(三) 殘障停車位

1. 停車場面積超過 1000m²者須預留 2%之殘障停車位於便利出入口處。

2.主要公共空間出入口須提供殘障人士暫時停靠之車位。

(四) 其他

- 1.公共開放空間之主要出入口、舖面、步道、人行道及相關座椅、飲泉、公廁之設計應以殘障者便於使用與不受干擾為原則。
- 2.重要人行穿越道應設置導盲訊號系統，並避免動線與其他動線系統相互影響。
- 3.公共開放空間應以不同舖面來顯示高度改變、走道交叉點及使用分區的變更。

第三篇 景觀計畫設計準則

一、公共藝術

(一) 設置地點

- 1.環保設施用地應配合入口意象廣場之設計，設置具特定區環境意象之公共藝術地標物。
- 2.應設於容易辨識的地點，以不妨礙行人交通及活動為原則，並成為地標或具教化功能。

(二) 其他

雕塑物須考慮與空間感之配合，其造型色彩應經主管機關核准方可設置。

二、照明設施

(一) 營造之氣氛

- 1.應依該區域的機能及活動需求，於全區地標節點、商業區、大型公園加強夜間照明之設置，營造都市之夜間氣氛。
- 2.人行道路燈於同一街廓同一街道應一致，以塑造特殊街道夜間之氣氛。

(二) 照明設施之數量、照度

- 1.應依不同機能活動及特殊氣氛的需求決定，公共開放空間範圍內，應設置中、低光源之照明設施，於夜間平均照度不得低於 6 lux。
- 2.都市廣場及公園須設置足夠之路燈供使用。
- 3.住宅區中路燈須控制其投影方向以避免產生對住宅之強光。

(三) 照明設施之配置、形式

- 1.照明體系應反應不同的使用與需求。如人行步道的路燈與車道之照明應分別設置。
- 2.燈具造型應配合該區域特色及附近環境風格。
- 3.主要道路兩旁人行步道須設置路燈以供行人使用，色彩須以柔和之橙黃色燈光為主。

三、植栽計畫準則

(一) 植栽樹種/方式

- 1.優先考慮地方鄉土樹種之使用一如桃花。
- 2.本特定區各主要道路、區域之樹種選用與栽植方式，以下列設計方式為原則：
 - (1) 40m 計畫道路中央分隔綠帶應以直立型喬木(如棕櫚科)為主，採列植方式配置，塑造通道軸線意象；兩側計畫道路人行道以列植開展型常綠喬木(如樟樹、榕樹)為原則，以塑造林蔭園

道意象。

- (2) 高鐵、捷運沿線以選用分枝多、葉形小、枝葉濃密之樹種為原則，以達吸音功效，並優先選用觀花喬木（如水黃皮等）。
- (3) 鄰水岸開放空間如：綠地、公園、計畫道路人行道之樹種，應選擇具色彩變化、觀花效果之植栽，並優先選用誘鳥、誘蝶樹種（如木棉、苦楝、山櫻等）；邊坡地區優先選用邊坡穩定植栽（如九芎、銀合歡等）。
- (4) 產業專用區兩側 30m 計畫道路應以列植直立型觀花喬木方式，塑造明確之通道意象以加強產業專用區與中心商業區之聯繫（如木棉、美人樹）。
- (5) 特定區南北兩側 12m 計畫道路之綠帶，應以常綠闊葉喬木、林植方式為主，以塑造特定區邊緣意象（如樟樹、台灣欒樹等）。
- (6) 全區主要公園及廣場，應配合整體設計，選用桃樹作為焦點樹種。

3. 街道植栽樹種應考量維護計畫，以耐旱、不需經常修剪為主，並注意混合種植的生長速度，顧及效果與穩定性。

4. 植栽設計應強調季節性變化，以植栽的特性（常綠/落葉、觀花/觀果）來創造季節性趣味及分區特色。

5. 應儘量利用現有植栽，使其原地保存，避免植栽遷移造成對植株的破壞。

6. 公園植栽種類應多樣化，並以分區或交錯的設計方法，增加設計趣味性。

7. 全區整體的行道樹計畫，應符合「都市森林」的觀念，儘量採用多樣化之原生樹種。

8. 配合都市防災系統之規劃，應考量於適當路段、區域栽植防火、防災樹種（如榕樹、赤楊等）。

（二）綠覆率

公園、綠地等開放空間之綠覆率應達 60% 以上。

（三）樹穴

1. 應提供樹木足夠的樹穴空間及覆土深度，確保植栽存活率。

2. 鋪面之樹穴應以鏤空鑄鐵蓋板或其他透水性材料覆蓋之，且應與公共人行道地坪之高程齊平，以保護樹木之根部。

3. 樹木應固定，以保持該樹之垂直成長。

（四）建築基地法定空地綠化

建築基地法定空地綠化準則依特定區計畫土地使用分區管制規則辦理，綠化比例應達 1/2 以上。

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。

第四篇 建築形式與量體設計準則

一、建築量體

(一) 建蔽率、容積率

依特定區計畫土地使用分區管制規則辦理。

(二) 建築基地最小開發規模

為促進整體開發創造都市意象，指定特定區內建築基地最小建築開發規模。

1.商業區

- (1) 40m 道路西側之商二建築，因位於全區中心位置，並配合商業辦公大樓之規劃構想，採大於 3000m² 之開發規模，並配合開放空間通道之留設建議配地分割線位置。
- (2) 其他地區之商業區基地，仍採大規模開發方式，以創造集中之開放空間以及舒適之人行使用環境，採大於 2000m² 之開發規模。

2.住宅區

- (1) 特定區域之住宅區基地：臨主要道路、重要開放空間、商業區、水岸等，採大街廓之集合住宅或獨棟休閒住宅形式規劃，其建築基地最小規模應大於 500m²，且面寬應大於 20m。
- (2) 其他地區之住宅區，考量自行設置停車空間之需求，採面寬需大於 7m 之規定。

3.特殊區域

- (1) 安置戶配地街廓，考量地主權利價值與配地便利性，採面寬需大於 5m 之規定。
- (2) 產業專用區、公共設施用地等，依照相關規定辦理，即產業專用區應採全街廓開發（原土地使用分區管制要點規定），公共設施用地視開發內容調整。
- (3) 再發展地區依照原都市計畫規定辦理，即採整體開發者開發規模應大於 2000m²。

(三) 建築高度

依特定區計畫土地使用分區管制規則及『飛航安全標準暨航空站飛行助航設備四週禁止及限制建築辦法』辦理。

二、建築型式

(一) 建築物開口、面向

1. 鄰水岸（老街溪、新街溪、洽溪）之建築基地，其主要入口以面向水岸設置為原則。
2. 建築物主要入口處應採不同的立面處理，藉以突顯其入口位置。
3. 住宅區採整體開發者，其開放空間以集中留設為原則。

(二) 屋頂

1. 本特定區之住宅區應採斜屋頂設計，其設置面積以不小於建築面積之 50% 為原則。
2. 除住宅區外，本特定區內其餘建築物之屋頂層應採與下層不同之立面處理，但應避免過於突兀。
3. 屋頂設計應同時考量頂層所附設之水塔、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。另為申請案件確實依本規定辦理，建築建照申請案件應於都市設計審議報告書中以平面圖、立面圖及剖面圖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。
4. 建築物屋頂空間可處理成屋頂花園或小型活動場所。

(三) 材質、色彩

1. 配合高鐵車站並展現航空意象，本特定區內商二之建築色彩與材質應配合高鐵車站設計，且適當引用玻璃、金屬等具現代化意象之材質（但應避免造成不當反光）作為立面裝飾。
2. 建築物臨街牆面之材料，最好配合使用具有當地特色的建材。
3. 外牆顏色應配合地區紋理特色並與鄰近建築相融合。

(四) 綠建築

公共設施建築物應採綠建築示範設計。

三、建築景觀

(一) 花台

1. 商業區以外之建築物應設置花台並栽植草花或藤蔓植物。
2. 花台設計須考慮顏色及材質以配合建築立面景觀。
3. 花台設置位置應確保植栽之受光量，其深度亦應確保覆土量可供植物生長。
4. 花台及植物容器應可有效保護植栽。

(二) 雨庇

1. 同一建築基地之雨庇應共同設計，並配合建築物之立面色彩，創造建築立面特色。
2. 雨庇設置不應突出指定之最小退縮建築距離，且下緣淨高不得阻礙

行人通行。

(三) 冷氣開口(設備)

- 1.依據建築型態與空間使用，應事先規劃預留主機位置。
- 2.冷氣設置不應突出指定之最小退縮建築距離。

附錄、高速鐵路桃園車站特定區土地使用分區管制要點 (條文)

第一章 總則

- 一、本要點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訂定之。
- 二、本要點包括下列五大部分：
 - (一)土地使用分區管制及開發強度(第二章)
 - (二)都市設計管制事項(第三章)
 - (三)高鐵車站專用區(以下簡稱站區)土地使用管制及都市設計管制事項(第四章)：略
 - (四)再發展地區再開發管理規定(第五章)
 - (五)附則(第六章)
- 三、本要點各章之適用範圍如下：
 - (一)本特定區除「高鐵車站專用區」外，其餘地區均應依本要點第二章「土地使用分區管制及開發強度」、第三章「都市設計管制事項」及第五章「再發展地區再開發管理規定」等規定辦理。
 - (二)「高鐵車站專用區」，其開發管制應依本要點第四章「高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項」之規定辦理。

第二章 土地使用分區管制及開發強度

- 四、住宅區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。
- 五、商一(鄰里性商業區)係指位於住宅鄰里單元內之商業區，其建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百四十。
- 六、商二(主要商業區)係指位於高鐵車站專用區周邊之中心商業區，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。
- 七、「產業專用區」應以引進高科技、文教休憩、機場相關服務及相關工商服務等產業為限，並應由開發單位或高鐵主管機關擬訂整體開發計畫，其必要性服務設施種類應依土地利用計畫及交通需求，予以適當配置。

前項留設作為必要之必要性服務設施，應由本專用區開發者，自行興建、管理及維護，並開放供公眾使用。

 - (一)產業專用區應由開發單位或高鐵主管機關研擬整體開發計畫，提經桃園縣都市計畫委員會審議通過後實施。整體開發計畫內容應包括：
 - 1 整體規劃構想。
 - 2 土地利用計畫(含各分區使用管制規定)。

- 3 道路運輸計畫。
 - 4 必要性服務設施計畫 (包括上、下水道系統、公園綠地計畫、公共停車場、公共管溝及環保服務設施等)。
 - 5 事業及財務計畫。
 - 6 經營管理計畫。
 - 7 其他相關配合計畫。
- (二) 產業專用區之整體開發計畫，應符合下列原則：
- 1 必要性服務設施應能滿足區內之需求。
 - 2 應避免對外部環境造成負面衝擊。
 - 3 規劃配置須與外部土地使用相容，並與之配合整體規劃設計。
- (三) 審議通過之整體開發計畫若有申請變更之需要時，應依整體開發計畫審議程序重新申辦。
- (四) 產業專用區之開發建築應於發照前，送經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後為之。
- (五) 區內之各項開發行為，涉及環境影響評估者，均應依環境影響評估相關法令規定辦理。
- (六) 產業專用區得視實際需要，再予細分劃設下列分區並容許下列各項使用：
- 1 高科技專業分區：供高科技產業及其相關之研發、技術性諮詢與服務事業等設施使用。
 - 2 工商服務及展覽分區：供設置金融、工商服務、媒體視訊傳播及相關行業之辦公建築、旅館、會議廳、商品展覽中心(場)等相關設施使用。
 - 3 購物中心分區：供設置結合購物、運動、休閒娛樂、文化、飲食、展示、資訊等設施之大型購物中心或結合倉儲與批發之倉儲量販中心使用。
 - 4 文教休憩分區：供設置文化教育、休閒遊憩、大型運動等設施並兼具大型活動表演及文教展覽等相關設施使用。
 - 5 機場相關服務業分區：供設置國際性商業總公司或航空公司、會議中心、貿易展示、金融、電信、訓練、資訊服務及相關行業之辦公建築、旅館、會議廳、商品展覽中心與相關設施交易交流使用。
 - 6 其他分區：經桃園縣政府審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施使用。
- (七) 產業專用區之開發規模及分區管制規定如下：
- 1 產業專用區申請開發規模應依整體開發計畫，以完整街廓整體開發為原則，區內之必要性服務設施不得計入法定空地。
 - 2 產業專用區規劃為各種分區時，扣除必要性服務設施後，其餘可建築用地之平均容積率不得大於百分之二百四十，各種分區之建蔽率不得大於下列規定：

- (1) 高科技專業分區：百分之五十。
- (2) 工商服務及展覽分區：百分之四十。
- (3) 購物中心分區：
 - a · 大型購物中心：百分之四十。
 - b · 倉儲購物中心：百分之六十。
- (4) 文教休憩分區：百分之四十。
- (5) 機場相關服務業分區：百分之四十。

(6) 其他分區：百分之四十。

八、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。

九、宗教保存區係為保存、維護原有之青昇宮、廣天寺及其廟埕廣場而劃設，除因保存維護需要作必要之修繕外，不得任意擴建，並不得作納骨塔使用。

十、灌溉設施專用區以專供農業灌溉儲存水使用，都市生活廢水不得排入。

十一、電信事業專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。

十二之一、捷運車站專用區之土地使用強度、允許使用項目、都市設計管制事項等，應依下列事項規定辦理：

(一) 捷運車站專用區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 200%。但供捷運設施（車站、通風口、出入口、轉乘設施）使用部分得不計入總樓地板面積；並得適用「建築技術規則」建築設計施工篇第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計之相關規定。

(二) 捷運車站專用區以供車站及相關附屬設施使用為主，必要時得供下列附屬事業項目使用：餐飲業、休閒娛樂業（不得經營特種服務業）、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公室等經主管機關核定許可設立之使用項目。

十二之二、「運動休閒專用區」以結合棒球、各類室內外體育活動、演唱會、休閒、娛樂、住宿等相關產業活動為主，並應由開發者擬訂整體開發計畫，其必要性服務設施種類應依土地利用計畫及交通需求，予以適當配置。

前項留設作為必要性服務設施，應由本專用區開發者，自行興建、管理及維護，並開放供民眾使用。

(一) 運動休閒專用區應與西側之體育場用地合併規劃興建使用，並由開發者研擬整體開發計畫。整體開發計畫內容應包括：

- 1 整體規劃構想。
- 2 土地利用計畫。
- 3 道路運輸計畫。

- 4 必要性服務設施計畫（包括空地綠美化計畫、公共停車空間及供公眾使用之運動設施等）。
- 5 事業及財務計畫（得分期分區辦理）。
- 6 經營管理計畫。
- 7 其他相關配合計畫。

(二)運動休閒專用區之整體開發計畫，應符合下列原則：

- 1 應避免對外部環境造成負面衝擊。
- 2 規劃配置須與外部土地使用相容，並與之配合整體規劃設計。

(三)審議通過之整體開發計畫若有申請變更之需要時，應依整體開發計畫審議程序重新申辦。

(四)運動休閒專用區之開發建築應於發照前，送經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後為之。

(五)區內之各項開發行為，涉及環境影響評估者，均應依環境影響評估相關法令規定辦理。

(六)運動休閒專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 340%。

十三、各項公共設施用地之建蔽率、容積率、退縮綠化及允許供多目標使用之項目，依下表規定：

公共設施用地種類	最大建蔽率	最大容積率	備註
高鐵用地	不予規定	不予規定	供高鐵路線及其他相關設施使用，路線下方並得作綠地、道路、停車場使用，高鐵地下化路線之地面得作綠地、道路、通風口及其他高鐵相關設施使用。
機關	五〇%	二五〇%	建築物之退縮規定，依本要點相關規定辦理。
公園	五%		1 供作地下停車場使用： (1) 公三、公七、公十五得作地下停車場使用，其餘公園用地不得作地下公共停車場使用。 (2) 前述之公園地下開挖率不得超過百分之五十。 2 供作共同管道監控中心使用： 公三得作共同管道監控中心及相關設施使用。 3 除共同管道監控中心及相關設施外，每處地面上建築物水平投影面積合計不得超過一五〇平方公尺。
兒童遊樂場			均得作地下停車場使用。
體育場	六〇%	二五〇%	1 得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定辦理。 2 本體育場用地應與運動休閒專用區合併規劃興建使用。 3 准予作多目標使用之項目，應配合運動休閒專用區之整體開發目標訂定之。
停車場	平面使用		「停五」至「停七」等三處限作地下及地面之平面停車使用(附圖一)。
	立體使用	八〇%	四〇〇%
學校	文小	四〇%	學校用地得作地下停車場使用。
	文中	四〇%	

環保設施用地	不予規定	不予規定	應自基地境界線退縮十公尺以上建築，退縮部分應配置十公尺綠帶，並予綠化以避免影響都市景觀及鄰近土地使用。但產業專用區內所劃設供環保設施使用之相關設施用地之建蔽率與容積率，得於擬定整體開發計畫時另行規定。
變電所	五〇%	一五〇%	以供電力設施、辦公室及其附屬設施使用為主，變電設施應以室內型式興闢，並自基地境界線退縮六公尺以上建築，另需設置必要之安全防治設施。變電所用地之平面除辦公室及其附屬設施應予美化外，法定空地並應全部綠化，不得影響都市景觀及鄰近土地使用。
捷運機廠用地	三〇%	七〇%	1 捷運機廠內得作捷運車站及相關附屬設施（含捷運變電站）使用 2.前項作為捷運車站及其相關附屬設施（含捷運變電站）使用之土地，亦得供下列附屬事業項目使用：餐飲業、休閒娛樂業（不得經營特種服務業）、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公室等及經主管機關核定許可設立之使用項目。
園道			供進出捷運站之人行及道路使用。
廣場			1 除供公眾使用之人行地下道或架空走道使用者外，均不得作立體使用。 2 面臨廣一之商業區(商二)應自基地境界線退縮五公尺以上建築。 3 廣二供進出捷運站之人行廣場使用。
電力設施用地	不予規定	不予規定	供高壓電線地下化所需之連接站使用，應於基地四周留設五公尺以上作為緩衝綠帶。
綠地			新街溪西側及洽溪東側之綠地應作親水性開放空間設計，其斷面詳見【附圖二】。其中水圳應採明渠式構造，並依規劃設計需要於綠地配設自行車道，以形成連續性之環狀系統。
灌溉溝渠用地			供桃園農田水利會之灌溉營運使用，為桃園農田水利會之專用水路，其中臨新街溪西側及洽溪東側之溝渠應配合毗臨之綠地作親水性之開放空間設計，其餘之溝渠應配合道路斷面及公園用地規劃設計。另本特定區內之上下水道系統不得併入灌溉溝渠，混合使用。

- 十四、本特定區之道路得供興建捷運系統之路線、車站使用，綠地得供道路使用。
- 十五、建築基地設置公共開放空間之獎勵得依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理，但獎勵額度以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十為限。
- 十六、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鄰接計畫道路留設。
 (二) 公共開放空間應集中留設，並予綠化。
 (三) 公共開放空間之留設應充分與現有公園、兒童遊樂場、綠地連接，並應與鄰地留設之空地充分配合。
- 十七、凡建築物增設停車空間，得依「臺灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定，增加樓地板面積。
- 十八、本計畫區建築基地內法定空地，其綠化比例應達法定空地面積之二分之一以上。

第三章 都市設計管制事項

- 十九、本特定區之都市設計管制事項，除高鐵車站專用區另依高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項(詳見第四章)辦理外，特定區內其他地區均應依本章都市設計管制事項辦理。本特定區之開發建築，應於發照前經桃園縣「都市設計審議委員會」審議通過後為之。
- 二十、桃園縣「都市設計審議委員會」，應依本特定區土地使用管制要點，對於建築開發進行審議，必要時得依本管制事項精神另訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。
- 二十一、「商二」之開發建築，應配合車站專用區人行動線之規劃設計作整體之連繫配合，建築物間人行動線之連接得設供公眾使用之架空走道或人行地下道，但不得破壞整體景觀。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及人行地下道，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。
- 二十二、建築基地之開放空間系統留設規定如下：
- (一) 各使用分區及公共設施用地內之建築基地，應退縮建築以留設連續之帶狀開放空間：面臨四十公尺計畫道路者，應退縮六公尺以上建築；面臨三十公尺至二十(含)公尺計畫道路者，應退縮四公尺以上建築；面臨未滿二十公尺計畫道路者，應退縮二公尺以上建築；另「商二」鄰接停車場用地者，鄰接停車場之一側應退縮三·五公尺以上建築。以上有關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。
 - (二) 「商一」及「商二」區內之建築基地面臨計畫道路部分，除應退縮建築外，並應於一樓部分留設供公眾通行之連續性前廊，其建蔽率、容積率之計算方式及構造標準比照法定騎樓之規定辦理。
 - (三) 有關退縮建築及連續性前廊之設置，應依照本要點規定辦理，不適用「桃園縣都市計畫區騎樓設置標準」之規定設置騎樓。
- 二十三、建築基地個別開發時，其沿街面規定退縮供人行使用之帶狀開放空間，及「商二」之連續性前廊之鋪面，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，以創造整體鋪面之延續性。
- 二十四、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二分之一以上，並應維持原透水性，且應考慮防災與緊急救護通行之需求。
- 二十五、為創造綠化景觀意象之延續性，道路斷面之綠化設計，原則上應依【附圖二】及【附圖三】至【附圖八】設計之；學校、機關等公共設施之規劃設計，應配合綠地、

- 親水性設施等開放空間構想，於親水性系統及整體綠化系統之端點或鄰接部分，配合留設開放性之綠化空間。
- 二十六、公有路權範圍內人行道設置街道傢俱時，應於臨接車道部分之二分之一以內範圍設置為原則，並應考量都市景觀與行人安全，整體設置於街道傢俱設施帶範圍。街道傢俱主要設置原則如下：
- (一) 街道傢俱設置應配合整體環境景觀，且不得妨礙人行動線之連續性及緊急救護之通行。
 - (二) 除為維護公共安全之公用設備(如交通號誌、消防栓等)外，其餘傢俱設置應與鄰近街廓、開放空間系統之設計相互協調，且應經桃園縣「都市設計審議委員會」審議通過。
- 二十七、本計畫區內之人行道或建築基地依法留設之前廊、無遮簷人行道或其它開放空間，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。
- 二十八、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) 公園、綠地、廣場、兒童遊樂場及學校等大型開放空間。
 - (二) 各類供人行使用之人行道、人行天橋、地下道等。
- 二十九、建築物附屬汽車停車空間之設置，一律以建築技術規則所規定之停車位數量乘以一·二倍計算，並依建築技術規則相關規定辦理。商業區、產業專用區、機關用地及高鐵車站專用區(附屬事業)等建築物附屬機車停車空間之設置標準，應依其樓地板面每二〇〇平方公尺設置乙位計算，機車停車位之空間尺寸長度不得小於二·〇公尺，寬度不得小於一·五公尺，通道不得小於一·五公尺。
- 三十、產業專用區應於適當之區位設置機車停車場，其數量及位置應於擬定整體開發計劃時，一並審查核定。
- 三十一、廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物，應由都市設計審議委員會訂定設計標準整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，並應依有關規定辦理。
- 三十二、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)以能達最佳設計量為原則。
- 三十三、本特定區之綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。

第四章 高鐵車站專用區土地使用管制暨都市設計管制事項

：略

第五章 再發展地區再開發管理規定

- 四十六、為有效誘導改善並提昇再發展地區之生活環境品質，促進該地區之再發展，應依本章規定辦理。
- 四十七、本章所稱「再發展地區」，係指本計畫區內現有合法建物部分，經區段徵收主管機關核定剔除於區段徵收範圍外者，其實際範圍以區段徵收後之地籍界線為準，開發建築管理應依本章規定辦理。本計畫區奉核定公告實施之區段徵收計畫範圍地籍圖，應由區段徵收主管機關將上述地籍圖送交都市計畫主管機關，其中屬於「再發展地區」之部分予以著色後，據以測定都市計畫樁位，作為實施依據。
- 四十八、再發展地區再開發得採個別建築開發或整體開發，惟採整體開發者得依本章獎勵規定獎勵之。
- 四十九、本地區之土地使用管制，依住宅區之規定辦理。
- 五十、本章規定事項之主管機關為桃園縣政府。
- 五十一、再發展地區再開發，應由主管機關提供區外公共設施優先興建等之協助事項。
- 五十二、再發展地區申請整體開發者，應於發照建築前經主管機關審核符合下列規定後為之：
- (一) 最小開發規模不得低於〇·二公頃。
 - (二) 申請者應擬具整體開發計畫提交桃園縣「都市設計審議委員會」審查通過，審議委員會並得視實際需要調整其最小開發規模及範圍。
- 五十三、整體開發計畫書、圖應表明下列事項：
- (一) 計畫地區範圍及面積。
 - (二) 開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。
 - (三) 發展現況分析。
 - (四) 土地及地上物處理計畫。
 - (五) 土地使用計畫(含都市設計及建築物配置初步構想)。
 - (六) 公共設施建設計畫。
 - (七) 事業及財務計畫(包括公共設施捐贈方式)。
 - (八) 實施進度。
 - (九) 街廓內部安全設計、維生系統及防災規劃設計。
 - (十) 其他應配合辦理事項。
- 五十四、再發展地區申請整體開發者，得依下列獎勵規定開發建築，但扣除無償捐獻公共設施用地後之建築基地容積率不得大於百分之二百五十：
- (一) 申請整體開發者，得依下列獎勵規定開發建築：
容積獎勵額度公式：

$$V = [V_0 / (1 - V_1)] * (1 + V_1 / 2)$$

V =扣除公共設施用地後，建築基地接受獎勵後之容積率(但不得大於百分之二百五十)

V₀ =基準容積率(係指提供公共設施用地前，原申請開發建築基地之容積率訂為百分之一百)

V₁ =無償提供公共設施用地之比例(不得少於申請開發基地總面積之百分之二十)

(二)放棄整體開發，採個別建築開發者，其使用管制及建蔽率比照住宅區辦理，但容積率不得大於百分之一百。

五十五、再發展地區申請整體開發所捐獻公共設施用地應配合建築行為完成建設，其面積不得少於面積之百分之二十，並應以設置必要之廣場、鄰里公園、兒童遊樂場為限申請整體開發。前述三項之公共設施用地應儘量集中留設，其每處公共設施用地最小規模應在二百平方公尺以上(相鄰接之公共設施用地得以合計)。該項土地於開發計畫核定後，應於發照建築前將所提供之公共設施用地無償登記為縣有。

五十六、本特定區發布實施後，再發展地區既有合法建物仍可維持現況使用，惟未來辦理個別建築開發或整體開發者，仍應依本特定區土地使用分區管制相關規定辦理。

五十七、再發展地區之開發建築，其都市設計管制事項均應依第三章之規定辦理。

五十八、已適用本規定作整體開發獎勵者，不再適用其它開發獎勵之規定。

第六章 附則

五十九、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

附件一 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				
營開業證書 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 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		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		

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：

設計人：

地址：

地址：

電話：

傳真：

電話：

傳真：

管制項目	管制內容說明	開發內容說明	條件符合與否		審查意見
一、土地使用強度	法定建蔽率：		<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	
	法定容積率：		<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	
二、最小開發規模	略(詳表 2-2)		<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	
三、退縮建築規定	略(詳表 2-3)		<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	
四、帶狀開放空間	略(詳表 2-3)		<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	
五、法定空地綠化	(一) 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。 (二) 本特定區之綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。		<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	
六、商業區指定留設廣場/通道/架空走廊/公共運輸場站	(一) 商業區指定退縮建築留設通道 1. C01、C02、C06、C10、C16、C17 商二建築基地應沿指定留設通道之路線(路線重疊圖 2-2 之配地分割建議線)退縮設置供公眾通行之通道，兩側之建築基地應沿指定線各退縮至少 6m，並自指定線留設至少 2m 之通道，供人行、自行車通行，其餘部分則應配合建築物出口規劃通行路線並加以綠化。 2. 廣一用地應配合指定之通道路線設置至少 4m 寬之人行、自行車通道，然得配合廣場設計變化路線，但應與 C01、C06 街廓通道達成良好聯繫。 3. 通道指定線兩側建築基地留設之通道共同設計時，其留設總寬度不得小於 12m，其內之人行、自行車通道位置不受前述限制，惟寬度不得小於 4m。 (二) 商業區指定留設廣場空間 1. C01、C02、C06、C10、C16、C17 商二街廓建築基地應於指定留設通道之路線與道路境界線交會處設置廣場空間，其廣場範圍應至少包含以交會點為圓心，半徑 15m 所劃之範圍(參見圖 2-5)。 2. 指定留設之廣場，得配合商業區使用特性，規劃為集會、展示等空間。				

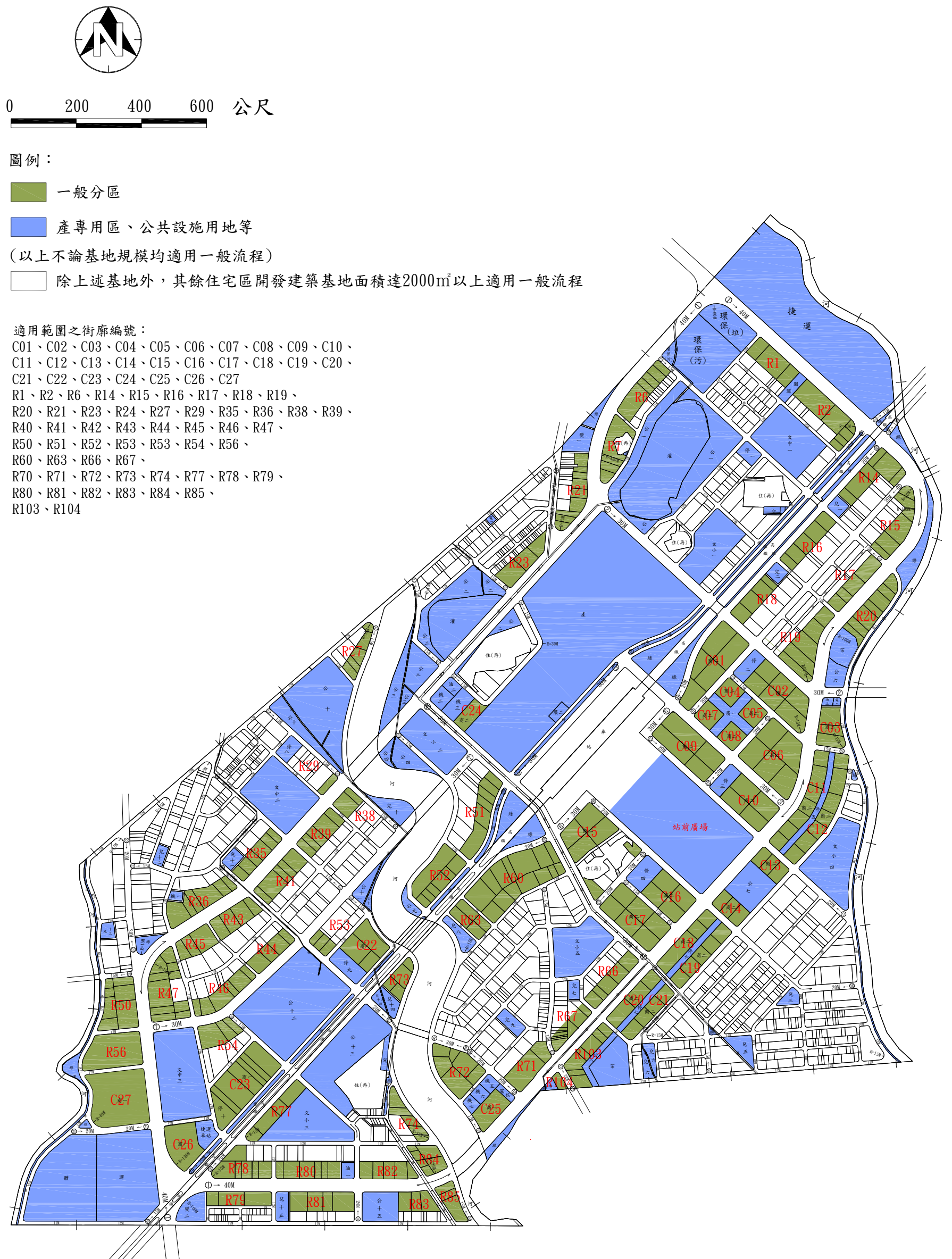
管制項目	管制內容說明	開發內容說明	條件符合與否		審查意見
	<p>(三) 商業區指定留設架空走廊 為促進商業區多層次之使用，C04、C05、C07、C08 商二街廓建築基地應設置跨越廣一用地、可相互連通之二樓架空走廊，架空走廊部分不計入樓地板面積。</p> <p>(四) 商業區設置公共運輸場站 為提供較佳之大眾運輸停靠、載客空間，並降低對計畫道路之交通衝擊，商業區之建築基地應於基地內設置公共汽車、區域接駁公車停靠站，以及計程車候車區等供公眾使用之開放區域，其留設之空間得不計入樓地板面積。</p>				
七、建築物高度	依「飛航安全標準及航空站飛行場，助航設備四周禁止、限制建築辦法」之規定辦理。		<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	
八、建築細部規劃	<p>(一) 鄰老街溪、新街溪、洽溪水岸面之住宅區建築基地（街廓編號 R48、R49、R50、R27、R38、R73、R74、R84、R85、R24、R51、R52、R64、R69、R72、R86、R89、R93），其主要入口以面向水岸為原則（參見圖 2-6）。</p> <p>(二) 屋頂設計應考量頂層所附設之水塔、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。</p> <p>(三) 為呼應高鐵車站特色並展現航空意象，本特定區內商二之建築色彩應配合高鐵車站色彩，以中明度為主；並適當引用玻璃、金屬等具現代化意象之材質（但應避免造成不當反光影響使用）作為立面裝飾。</p> <p>(四) 住宅區建築屋頂部分應採用斜屋頂設計，其設置面積以不小於頂層樓地板面積之 50% 為原則。</p> <p>(五) 商業區以外之建築物應設置花台並栽植草花或藤蔓植物。</p> <p>(六) 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。</p>		<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	
九、公共設施及建築基地設置停車空間規定	<p>(一) 汽車停車位</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物附屬汽車停車空間之設置，一律以建築技術規則所規定之停車位數量乘以 1.2 倍計算，並依建築技術規則相關規定辦理。 2. 住宅區每一住宅單元，應至少設置一輛汽車停車空間。 3. 採集合住宅設計之建築基地，除應設置供住戶使用之停車空間外，並應加設 5% 以上供公眾使用之來賓停車位(尾數 0.5 以上者設置乙輛)。 <p>(二) 機車停車位</p>		<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	

管制項目	管制內容說明	開發內容說明	條件符合與否		審查意見
	公共設施及建築基地需規劃機車停車空間。				
十、離街裝卸場	(一) 商業區及建築基地面積達 2,000 m ² 以上之大型開發，應設置裝卸場，其位置應避免妨礙正常活動，及對道路交通產生衝擊。 (二) 離街裝卸場四周鄰接其他基地時，應設置足夠的安全隔離設施，以適當的景觀綠化遮蔽處理，並不得設置於前院或留設之帶狀公共開放空間內。		<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	
			<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	
十一、圍牆	(一) 圍牆透空率：不得小於 70% (以綠籬代替則不受透空率之限制)。 (二) 牆基高度不得大於 45cm (三) 圍牆總高度不得大於 1.5m	實設圍牆透空率： 實設牆基高度： 實設圍牆總高度：	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	
十二、無障礙設施設計	(一) 配置兩部以上電梯之建築物，最少有 1 部符合國際殘障設施標準以供行動不便者使用。 (二) 停車場需留設 2%之殘障停車位於鄰近出口處。		<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	
十三、下水道系統	設置分流式下水道，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。		<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	
十四、其他			<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 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

二、高速鐵路桃園車站特定區都市設計審議一般流程適用範圍圖



高速鐵路桃園車站特定區都市設計審議一般流程適用範圍圖

三、高速鐵路桃園車站特定區內 40m 計畫道路暨高鐵路線旁計畫道路兩側基地建築高度管制。

發文日期：中華民國 94 年 12 月 2 日

發文字號：府城都字第 0940338722 號

主旨：檢送 94 年 11 月 18 日召開「桃園縣都市設計審議委員會第 26 次委員會議紀錄」乙份。

提案一、高速鐵路桃園車站特定區內 40m 計畫道路暨高鐵路線旁計畫道路兩側基地建築高度管制。

說明：

- 一、緣起：為塑造 40m 環線計畫道路兩側暨高鐵路線旁計畫道路兩側建築高度，依廖副縣長指示研議前述地區建築最低高度管制提請都市設計委員會討論。
- 二、法令依據：依「高速鐵路桃園車站特定區土地使用分區管制要點」第 20 條規定。
- 三、經考量高速鐵路桃園車站特定區內 40m 計畫道路暨高鐵路線旁計畫道路兩側基地地籍分割線、使用分區、最小開發規模、建蔽率及容積率等因素，研擬管制方案如後附表及附圖。

高速鐵路桃園車站特定區內 40m 計畫道路暨高鐵路線旁計畫道路兩側街廓建築物高度管制表

為確保 40m 計畫道路暨高鐵路線旁計畫道路等重要通道兩側及重要區域建築景觀之完整性，避免建築物高度差異過大造成都市天際線混亂，並促進整體開發，指定街廓之最低建築物高度，規定如下表（參見附圖，以附圖為準）：

表 建築物高度管制表

街廓編號/土地使用分區		建築物最低高度
1、	C01、C02、C04-C10、C15-C17 商二	左列街廓建築物高度不得小於 20 公尺，但經都市設計審議委員會審議通過者不在此限。
2、	C03、C11-C14、C18-C21 商二 C22、C23、C25、C26、C27 商一	
3、	R1、R2、R6、R7、R14、R15、R17、R19、R20、R21、R23、R29、R35、R36、R38、R39、R41、R43、R45、R47、R50、R56、R66、R67、R71、R78、R79、R80、R81、R82、R83、R84、R85、R103、R104 臨 40m 計畫道路之建築基地街廓 R2、R14、R16、R18、R51、R52、R60、R63、R73、R77、R78 臨高鐵路線旁計畫道路之建築基地街廓	



高速鐵路桃園車站特定區內 40M 計畫道路暨
高鐵路線旁計畫道路兩側建築高度管制圖

四、研商修訂「高速鐵路桃園車站特定區」現行都市設計管制規定會議紀錄

桃園縣政府 函

發文日期：94 年 9 月 22 日

發文字號：府城景字第 0940263471 號

主旨：檢送研商修訂「高速鐵路桃園車站特定區」現行都市設計管制規定會議紀錄。

說明：

- 一、 退縮建築留設帶狀開放空間
- 二、

現行規定：

- 1、 為塑造較寬廣舒適之街道空間，減低行人通行之壓迫感，創造舒適之人行動線系統，規定建築基地退縮建築，所留設之開放空間應綠化或供步道使用，不得設置圍牆，並得計入法定空地。
- 2、 依本要點留設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。

問題一：退縮建築開放空間上設置停車位之問題。(與桃園航空城客運園區標準不一致)

決議：退縮建築留設帶狀開放空間不得劃設汽車停車位。

問題二：私人土地退縮建築範圍內之人行步道由於尚未有統一之設計形式標準，僅有粗略的設計原則，造成應具整體連續性的人行步道設計型形式複雜不協調。

決議：

- 1、 退縮建築留設帶狀開放空間(指定留設人行步道部分)由本局委請本縣環境景觀總顧問協助研訂標準樣式(提供數種設計型態供設計選用，同一街廓應以統一為原則)。
- 2、 未來申請案件除提送城鄉局(或都設會)審核通過者外，一律依標準樣式設計。

問題三：提高退縮建築開放空間綠化及透水之標準。

- 1、 退縮建築開放空間應植高度 3 公尺以上之喬木，其數量計算以平均每 25 m²種植 1 棵為原則，未達 1 棵以一棵計算。
- 2、 退縮建築開放空間鄰道路境界線 2 公尺範圍內不得開挖地下室，以利地面層植栽及透水。

二、 建築基地法定空地綠化

現行規定：

- 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考慮防災與緊急救護通行之需求。

2、本特定區之綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。

問題一、綠化以「鋪草毯」之方式設計，取得使照後即改鋪水泥應硬鋪面之狀況。

決議：

1、綠化以「鋪草毯」或「植草磚」等方式設計，取得使照後即改鋪水泥硬鋪面之違規情事已涉及後續使用管理是否確實之層面。

2、除請工務局依權責加強落實使用管理外，因3公尺以上之喬木，每顆得抵25平方公尺之綠覆面積，故應鼓勵誘導申請人以種植喬木或灌木等不易事後違規的方式綠化。

問題二、都市設計綠化規定與「桃園縣建築綠化自治條例」競合之問題

決議：

都市設計之綠化規定經討論後並無競合之問題。

問題三、欠缺明確規範之種類。

決議：

有關本區植栽樹種之選擇暫依「桃園縣都市設計審議案件建議與不建議植栽樹種整理表」作設計之參考。

三、 建築高度

現行規定：

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。

問題、依廖副縣長指示，計畫區內高鐵路線兩側及沿40米環狀道路兩側之建築物高度應予以管制。

決議：

1、特定區內重點地區及重要幹道旁建築之高度管制對都市意象型塑實有必需，惟建築高度標準之訂定涉及整體都市建築尺度之掌握，故應經較慎密的研究後訂之為宜。

2、請業務單位收集本特定區都市設計作業手冊研訂階段時規劃單位曾提出的建築高度管制構想，作為後續訂定之參考。

四、 建築細部規劃（材質、色彩）

現行規定：

1、為呼應高鐵車站特色並展現航空意象，本特定區內商二之建築色彩應配合高鐵車站色彩，以中明度為主；並適當引用玻璃、金屬等具現代化意象之材質（但應避免造成不當反光影響使用）作為立面裝飾。

2、建築務臨街牆面之材料，最好配合使用具有當地特色的建材。

3、外牆顏色應配合地區紋理特色並與鄰近建築相融合。

問題一、現行有關建築材質之規定過於籠統，目前所審議之建築案件中，仍出現建築物外牆採用鐵絲網之設計。

決議：

- 1、本特定區內之建築行為不得設置彩色鋼板（鐵皮屋）及鐵私網圍牆等粗糙不良之設計形式。
- 2、至其他不良、應於作業手冊「都市設計管制要點」內明定「禁止使用」之設計形式請景觀總顧問協助訂定。

問題二、現行有關建築色彩之規定過於籠統，無法達到實質效果。

決議：

- 1、「都市設計管制要點」內應明定各街廓建築物外牆及屋頂應採用之色彩（以色票方式訂定一容許範圍）。
- 2、該部分請景觀總顧問協助訂定。