

# 桃園市建造執照預審審議原則

中華民國 112 年 9 月 1 日桃園市政府府都建照字第 1120245317 號令修正全文 12 點，並自即日生效

## 壹、總則

- 一、桃園市政府(以下簡稱本府)為建立本市建造執照預審案件審議之公平性，並提供規劃設計之參考，以加速辦理建造執照預審時程，特訂定本原則。
- 二、本原則適用桃園市建造執照預審審議作業要點第二點規定申請建造執照預審之案件。

## 貳、實施都市計畫地區建築基地綜合設計申請案設計原則

- 三、依建築技術規則建築設計施工編第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計申請預審案件，應依第四點至第十點規定辦理。
- 四、開放空間之配置，應考量整體都市景觀及公共使用結合，提供公眾易於使用及通達，需具公益性、開放性及可及性，並應依下列規定辦理，未符合規定者，不予獎勵：
  - (一)開放空間與臨接汽車車道、公有人行道、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場及相鄰建築基地之開放空間，其地坪面應順平。但因基地地形特殊，經桃園市建造執照預審小組審查(下稱本市預審小組)同意後，得以階梯或坡道方式處理。
  - (二)開放空間應沿建築線全長留設沿街步道式開放空間，其應留設最小深度範圍為都市計畫土地使用分區管制規定所留設法定退縮距離(以下簡稱土管退縮)再加一公尺，且不得小於四公尺(以下簡稱應留設最小深度範圍)。
  - (三)在應留設最小深度範圍內，除街道家具、消防送水口、自來水表、公用及消防設備外，不得有突起構造物及停車空間，且在土管退縮範圍內，橫向斷面斜率應以百分之二點五設計，與鄰地銜接處應自建築線留設寬二公尺以上之鋪面緩衝空間以利人行出入。(附圖一)
  - (四)沿街步道式開放空間與住宅單元空間相鄰者，其開放空間與住宅單元之間應至少留設深度一公尺以上之綠化緩衝空間，且該緩衝空間不得計入開放空間有效面積，以確保住戶安全與私密性。(附圖二)
  - (五)鄰接沿街步道式開放空間得設置深度二公尺以下，且符合建築技術規則建築設計施工編第二百八十三條規定淨高六公尺以上之頂蓋型開放空間。但不得計入有效面積。
  - (六)開放空間範圍內不得設置水體。但不影響開放空間公益性、開放性及可及性之情形下，得於應留設最小深度範圍及主要人行動線外設置露天水體，其設置面積在應留設最小深度範圍外開放空間實際面積之百分之二十以下，其垂直於面臨道路設置長度合計不得大於該面臨接道路長度之二分之一，且應結合照明設備整體規劃，維護公眾使用安全，並以專章檢討說明其設置細部之平面、立面、剖面之詳細圖說及安全維護與照明計畫。(附圖三)
  - (七)建築基地為多面臨接道路者，得至少留設一處連續臨接道路全長二十五公尺以上或達周界總長度六分之一以上之沿街步道式開放空間。但不納入申請開放空間獎勵範圍，其地面層建築物及附屬設施，仍應自應留設最小深度範圍外始得設置，並在應留設最小深度範圍之一公尺範圍內，上方得

有建築物及附屬設施，惟其下方淨高度應在四點二公尺以上。(附圖四)

- (八)建築基地鄰接經指定建築線但未與計畫道路延續連接之現有巷道者，應留設最小深度範圍應在四公尺以上，符合公益性、開放性及可及性，得計入開放空間有效面積。但於基地兩側提供至少一條達四公尺寬，且無償供公眾使用之通路，串聯現有巷道側與都市計畫道路側所留設之開放空間，其面臨現有巷道側之開放空間，得依其留設範圍計入有效面積。(附圖五)

#### 五、開放空間交通動線及停車空間設計原則(附圖六)：

- (一)汽機車車道出入口以集中留設一處為原則，且以次要服務道路為優先設置處。但基地條件特殊，經本市預審小組或本市基地開發交通影響評估審議小組審議同意後，不在此限。
- (二)汽機車坡道出入口應自應留設最小深度範圍外始得設置，且總退縮距離應在六公尺以上；其車道起降點應自開放空間再退縮二公尺後設置，或向外設置二公尺之綠化植栽與人行空間區隔，以作為車輛緩衝空間使用。但基地條件特殊，經本市預審小組審查同意後，不在此限。
- (三)汽機車坡道出入口延伸車道至建築線間應與車道同寬為原則，其車道臨接道路應於基地範圍內留設半徑一公尺之倒角，供車道使用範圍不得計入開放空間有效面積。但道路側具有公有人行道者，其應留設於車道臨接道路之倒角得與公有人行道整合設計，免於基地內留設。
- (四)設置汽車停車空間，其應留設之緩衝空間不得與汽機車坡道重疊。但因基地條件特殊，經本市預審小組審查同意後，不在此限。

#### 六、開放空間之植栽綠化設計原則(附圖七)：

- (一)基地內應先沿建築線綠化，種植枝下淨高二公尺以上之喬木。但因現有人行步道寬度不足或既有行道樹配置，致無法沿建築線種植時，經本市預審小組審查同意者，不在此限。
- (二)配合喬木植栽需求，基地面積未達三千平方公尺者，沿建築線側之地下室一樓外牆應退縮一點五公尺以上建築或留設至少長、寬、深各一點五公尺以上之植栽槽；基地面積在三千平方公尺以上者，沿建築線側之二公尺範圍內，地下一層建築不得開挖地下室。
- (三)綠化應盡量採複層設計，並得與街道家具結合設計。但於應留設最小深度範圍外以花臺種植植栽者，花臺高度應在零點四五公尺以下。
- (四)植栽以降版方式設置於基地者，應配合植栽物種留設足夠覆土深度，其深度除依桃園市建築基地綠化自治條例辦理外，應符合下列規定：
1. 沿建築線種植植栽者，應依第二款規定辦理。
  2. 非屬沿建築線種植植栽者，其喬木覆土深度應在一點五公尺以上。但其種植範圍在長三公尺、寬二公尺，或面積達六平方公尺以上者，其喬木覆土深度得為一公尺以上；其種植範圍在長、寬各三公尺以上者，得以土堆方式設計，其土堆高度自地面起算應在一公尺以下。

#### 七、開放空間之設施設置原則(附圖八)：

- (一)地下室通風口突出物，得於應留設最小深度範圍外設置，且應結合綠化，其高度應在一點八公尺以下，並不得計入開放空間有效面積。
- (二)於應留設最小深度範圍內，設置供公眾使用需求消防送水口、自來水表等公用設施，應與植栽結合美化，且不得妨礙公眾通行及休憩。
- (三)開放空間應設置告示牌，其設置位置應配合開放空間整體規劃，並設置於應留設最小深度範圍外之主要出入口或明顯可視區位，其內容應載明開放

空間位置範圍、平面配置，及「本開放空間供公眾通行或休憩使用」之字樣。

(四)申請設置公共使用自行車租賃站，在不影響開放空間之公益性、開放性及可及性之情形下，於取得交通影響評估審查同意後，得於應留設最小深度範圍外，經本市預審小組審查同意始得設置，其設置範圍得計入開放空間有效面積。

(五)基地未臨接公有人行道，且土管退縮達三點五公尺以上之申請案件，於取得交通影響評估審查同意設置機車臨時停等空間，得沿建築線綠化範圍，並在距建築線一點五公尺內(以下簡稱設施帶)，結合綠化整體規劃設置停車槽化臨時停等空間，其設置總長度應在該面臨接道路總長度四分之一以下，且單一停車槽化機車數不得超過六輛，經本市預審小組審查同意後設置。

(六)開放空間設置街道家具設計原則：

1. 本款所稱街道家具，指定著於地面固定之座椅、裝置藝術品、休憩平臺、樹立廣告、景觀照明燈具等相關設施，或經本市預審小組認定之設施。
2. 開放空間範圍內設置街道家具，應維持人行動線順暢及安全，並應結合照明設施整體規劃，提供必要供公眾使用舒適、安全之照明，且應以專章檢討說明相關安全維護及照明計畫。
3. 座椅供公眾使用應符合下列規定：
  - (1)應配合開放空間合理配置。
  - (2)應符合人體尺度，且高度在零點四五公尺以下。
  - (3)應結合綠化設置。但設置於應留設最小深度範圍外之座椅，得在不影響人行動線順暢及人行安全下，經本市預審小組審議同意後，獨立且免結合綠化設置。
4. 休憩平臺應符合下列規定：
  - (1)應設置於應留設最小深度範圍及主要人行動線外。
  - (2)應結合綠化設置，且應維持開放空間整體行人空間順暢串聯及人行安全。
  - (3)設置面積不得超過設計建築面積百分之三，且每處在十五平方公尺以下，高度在零點四五公尺以下。
  - (4)結合座椅設計者，其座椅高度自平臺面起算應在零點四五公尺以下。
5. 裝置藝術品應符合下列規定：
  - (1)應設置於應留設最小深度範圍及主要人行動線外。
  - (2)應結合綠化設置。但在不影響人行動線及安全下，經本市預審小組審查同意後，獨立且免結合綠化設置。
  - (3)設置總面積不得超過設計建築面積百分之三，且不得超過十五平方公尺，其高度應在三公尺以下。
  - (4)得結合建築案名整體規劃設計。
6. 樹立廣告應符合下列規定：
  - (1)地面層商業性質空間每戶設置以一處為限。
  - (2)設置位置應距離道路截角點(截角為圓弧時為反曲點)起算六公尺以上、行穿線三公尺以上及車道出入口三公尺以上。
  - (3)應設置於設施帶內，並結合綠化整體規劃。
  - (4)設置寬度應在一公尺以下、深度應在零點四公尺以下、由地面起算

高度應在三公尺以下，並距離建築線零點三公尺以上。

(5)樹立廣告除符合本原則規定外，其後應依招牌廣告及樹立廣告管理辦法、桃園市廣告物管理自治條例等相關規定辦理。

#### 八、開放空間獎勵計算基準：

(一)依建築技術規則建築設計施工編第二百八十二條規定檢討基地臨接道路之連續臨接長度，其基地為角地者，以基地未截角之長度計算。(附圖九)

(二)沿街步道式開放空間(附圖十)：

1. 沿街步道式開放空間範圍內不得有建築物、建築物附屬構造物及裝飾性構造物(包含結構柱、結構梁、非結構性過梁、外牆、圍牆、陽台、露台、雨遮、出入口雨遮、車道出入口斜坡道起點等，以下簡稱建築設施)之投影。

2. 沿街步道式開放空間以建築設施及其投影外緣切齊連線為範圍，連線以外範圍之有效係數為一點五，連線以內範圍之有效係數應乘以零點八。

(三)廣場式開放空間(附圖十一)：

1. 為三面建築設施及其投影圍塑阻隔，或僅單面臨接沿街步道式開放空間者，其檢討最小寬度於住宅區、文教區、風景區及機關用地應達二十公尺以上、於商業區及市場用地應達十五公尺以上；其垂直寬深比不小於二比一，且應達廣場式開放空間最小六公尺以上淨寬；最小面積於住宅區、文教區、風景區及機關用地在二百平方公尺以上、於商業區及市場用地在一百五十平方公尺以上者，予以獎勵。

2. 深度為六公尺以下者，檢討寬深比應不小於二比一，且留設面寬達最小寬度規定，並具有公益性、開放性及可及性者，得以沿街步道式開放空間檢討，其有效係數應乘以零點八。

3. 廣場式開放空間，其留設寬度大於三十五公尺者，其有效獎勵深度得加深至三分之二。

#### 九、公共服務空間設置原則如下：

(一)用途應符合建築技術規則建築設計施工編第二百八十四條之一規定，供住戶集會、休閒、文教及交誼等服務性之公共空間。

(二)應不含通達機電設備空間、樓梯間、電梯間等之走廊部分。

#### 十、依本原則申請開放空間獎勵案件，應依下列規定辦理：

(一)管理委員會使用空間或公共服務空間應留設一處無障礙廁所。但管理委員會使用空間以分幢方式設置者，應分幢留設。

(二)應設置垃圾儲藏空間，並以設置於地下一層或地面層為原則，且應設置垃圾冷藏設備，其設置於地面層者應計入管理委員會使用空間面積檢討。但因基地條件特殊致使設置困難者，得經本市預審小組審查同意後，設置於地下其他樓層。

(三)建築物各棟均應設置至少二座直通樓梯通達屋頂層，且其中一座直通樓梯得以升降機替代。但因航高管制致設置困難者，得經本市預審小組審查同意後，依建築技術規則檢討設置，留設之直通樓梯應為無障礙樓梯。

(四)建築物地下層應至少設置二座直通樓梯通達地下各層，且地下室任一層總樓地板面積在三千平方公尺以上者，每增加一千五百平方公尺樓地板面積，應增設一座。但建築物屬一幢一棟，且地下室任一層總樓地板面積在一千五百平方公尺以下者，得經本市預審小組審查同意後，依建築技術規則規定檢討。

(五)安全梯或特別安全梯之樓梯平台不得設置斜踏。

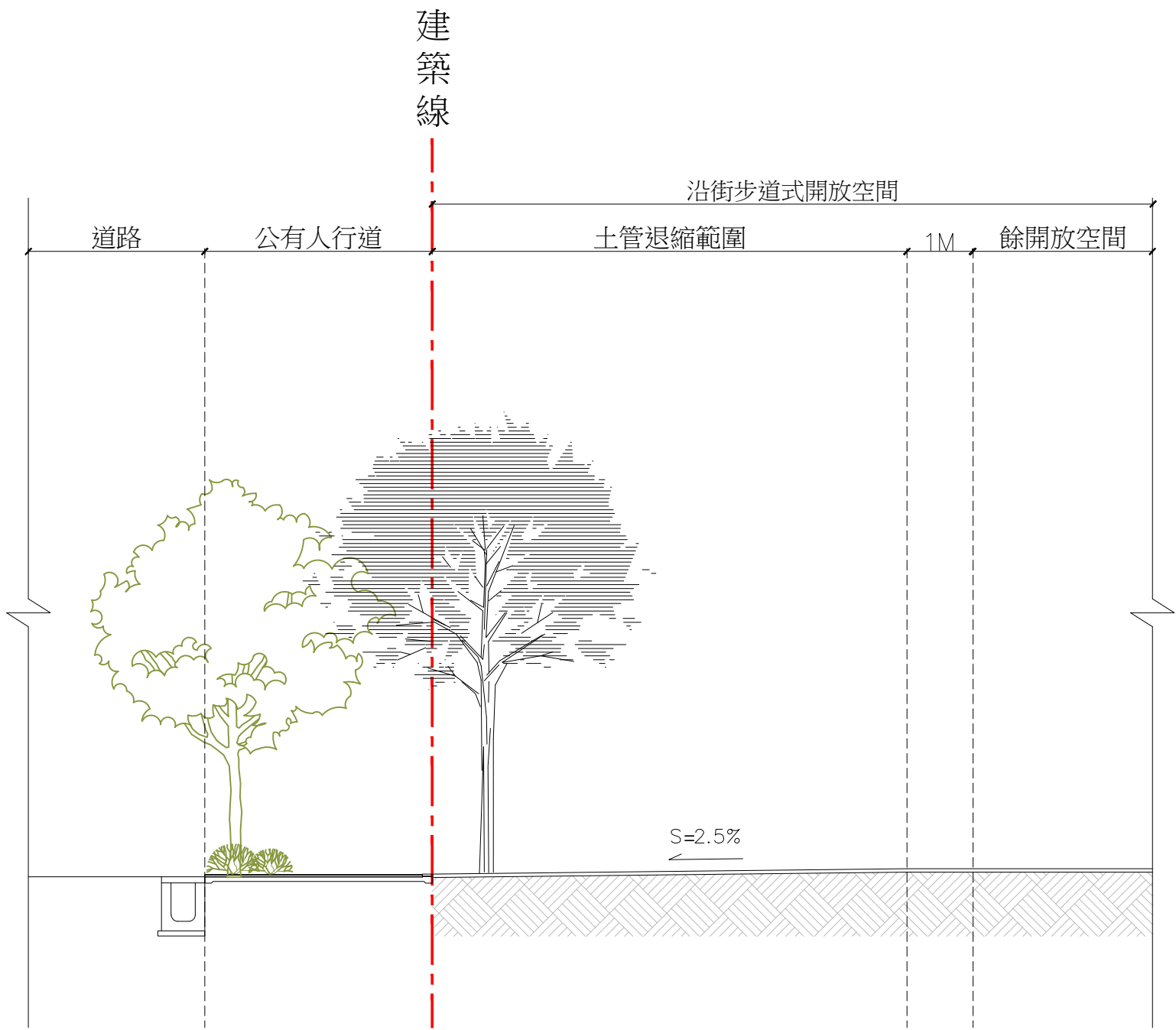
(六)申請案件於面向開放空間側設置圍牆，其圍牆高度自地面起算應在一點二公尺以下，且圍牆透空率應達三分之二。但自申請開放空間獎勵範圍退縮一公尺以上再設置圍牆者，得設置高度一點八公尺以下、牆基高度零點六公尺以下，及透空率達百分之七十之圍牆。(附圖十二)

#### 參、附則

十一、申請建造執照預審案件，應依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討消防救災活動空間，並以專章說明。

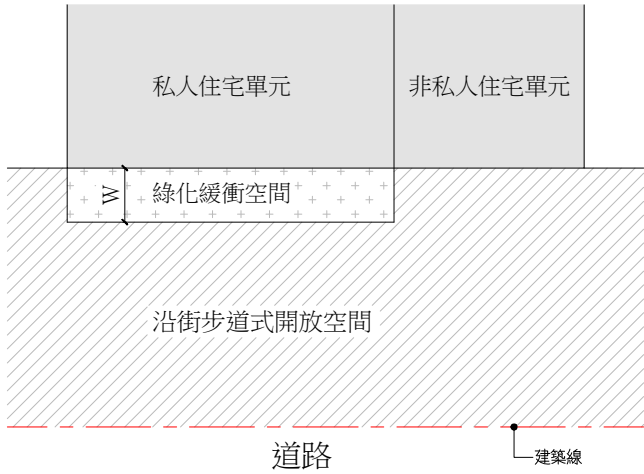
十二、本原則修正發布前核准之案件，其能增進市容觀瞻及提升環境品質者，辦理變更設計時得依本原則規定辦理。

附圖一



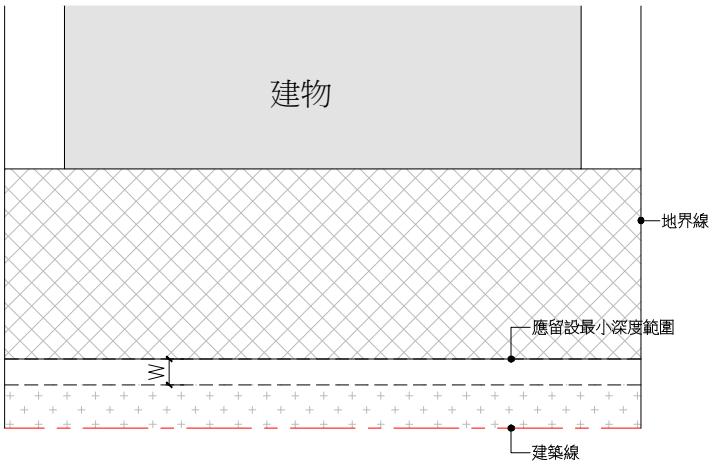
註：  
(1)應留設最小深度範圍=土管退縮範圍+1M。  
(2)應留設最小深度範圍，除街道家具、消防送水口、自來水表、公用及消防設備外，不得有突起構造物。

附圖二-

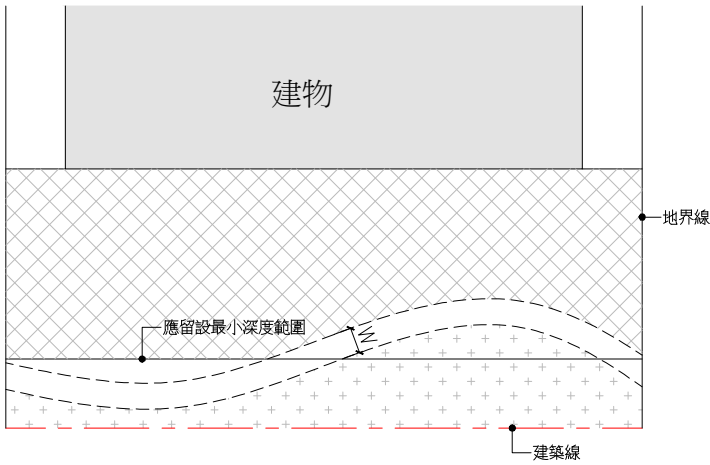


註：  
(1)綠化緩衝帶 $W \geq 1M$ ，且不得計入有效面積。

附圖三



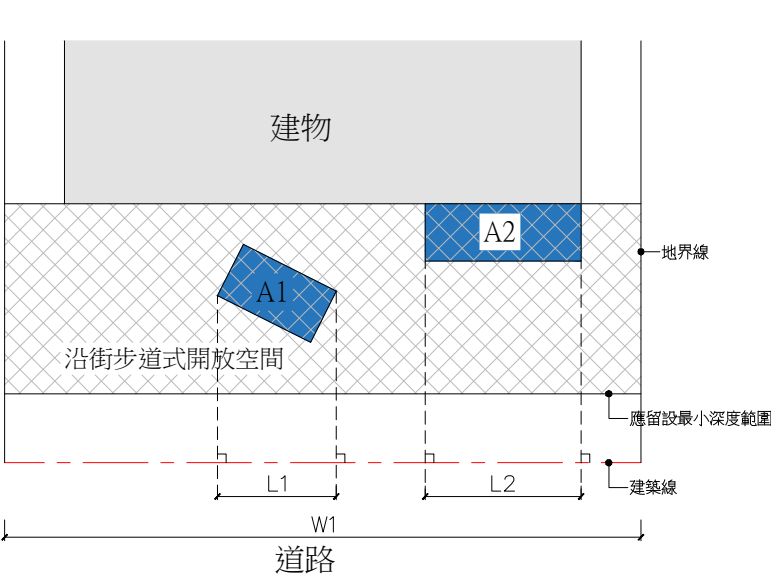
(1) 最小深度範圍外



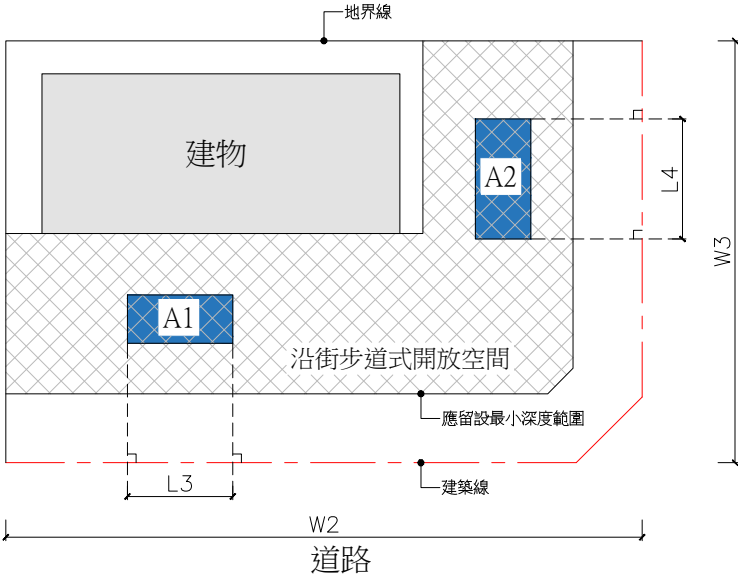
(2) 主要人行動線範圍外

圖三之一-位置限制

- 可設置範圍
- 非人行可及區域
- 主要人行動線(依實際設置， $W \geq$  土管規定)



(1) 單面臨路

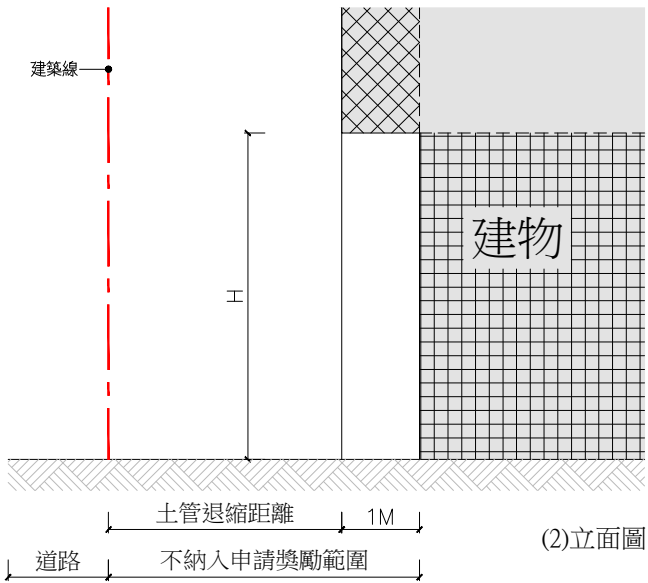
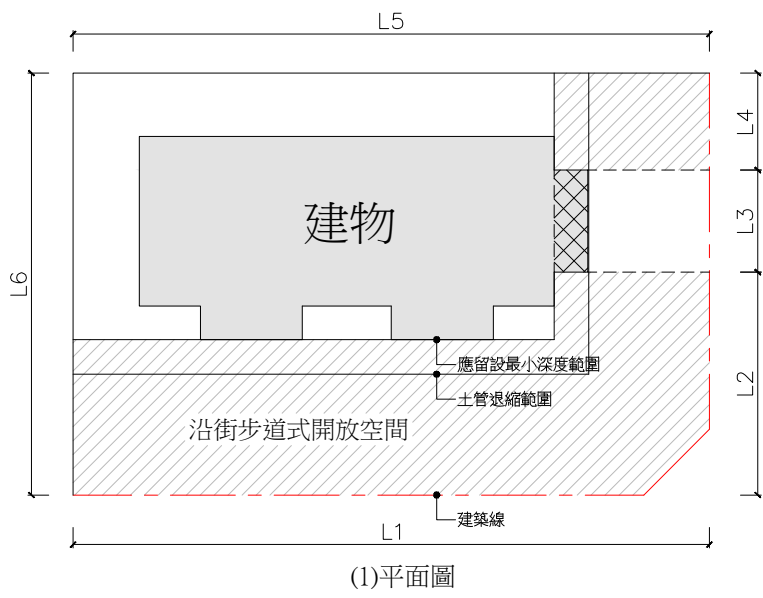


(2) 多面臨路

圖三之二-規模限制

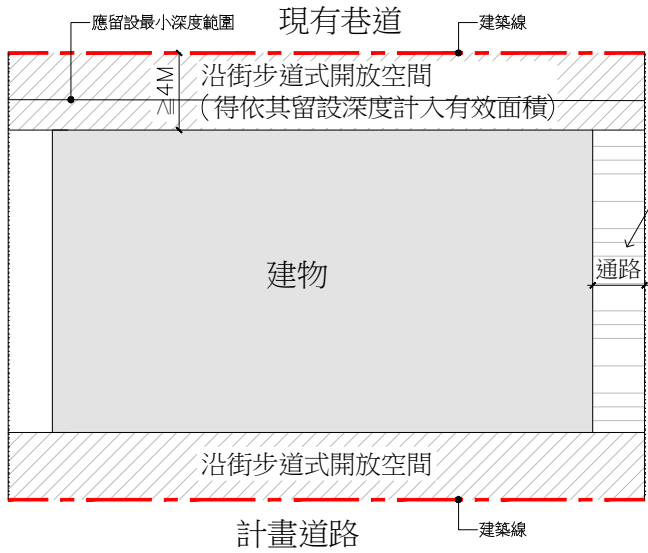
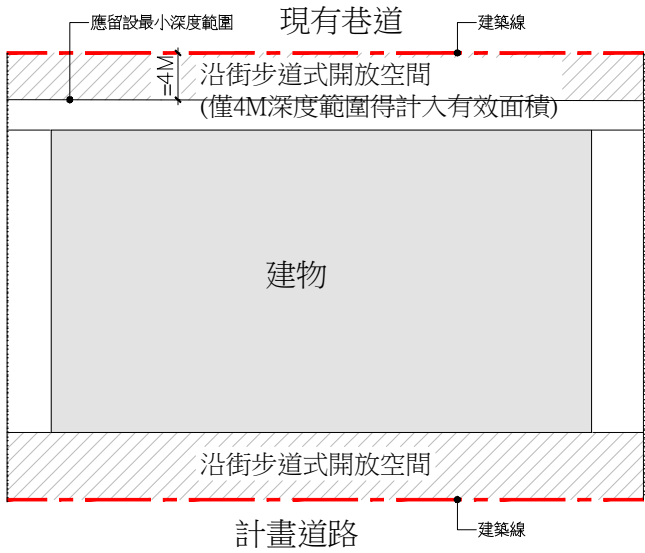
- 註：
- (1)  $A1 + A2 \leq A3 * 20\%$ 。
  - (2)  $L1 + L2 \leq 1/2 W1$ ； $L3 \leq 1/2 W2$ ， $L4 \leq 1/2 W3$ 。
  - (3) 應結合照明設備整體規劃且專章檢討，維護公眾使用安全。
- 應留設最小深度範圍外開放空間實際面積A3。
  - 水體

附圖四



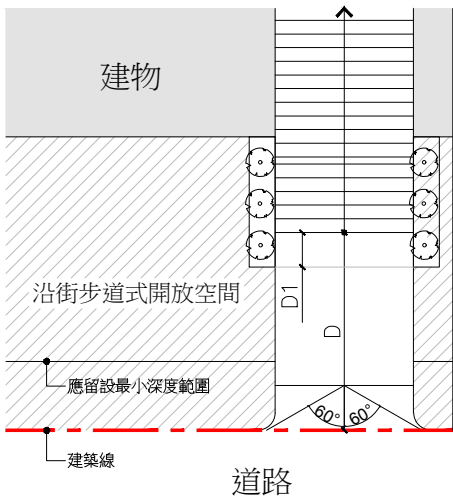
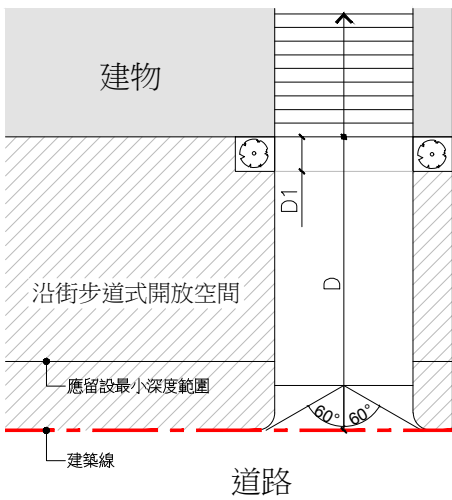
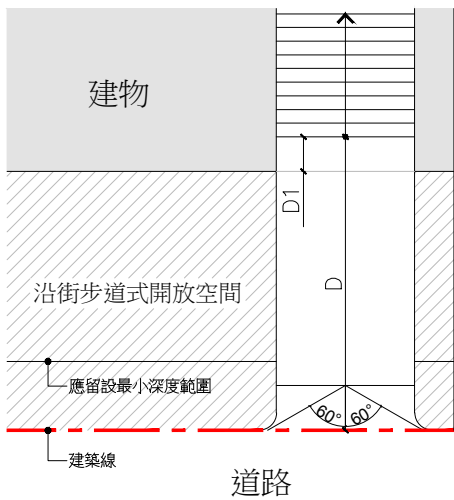
註：  
(1) $L1+L2 \geq 25M$  或  $1/6(L1+...+L6)$ ； $L4 \geq 25M$  或  $1/6(L1+...+L6)$ 。  
(2)應留設最小深度範圍之該1M範圍內，上方得有建築物及附屬設施，惟淨高 $H \geq 4.2M$ 。  
□可申請開放空間獎勵範圍。  
▨地面層建物或附屬設施。  
▩地面層以上建物或附屬設施。

附圖五



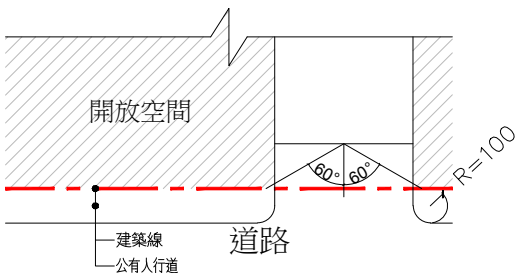
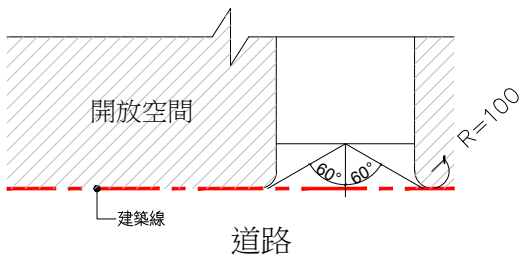
註：  
建築基地於基地兩側至少提供一條 $\geq 4M$ 通路串聯開放空間，其面臨現有巷道側之開放空間，得依其留設範圍計入有效面積。

附圖六



圖六之一-坡道出入口設置原則

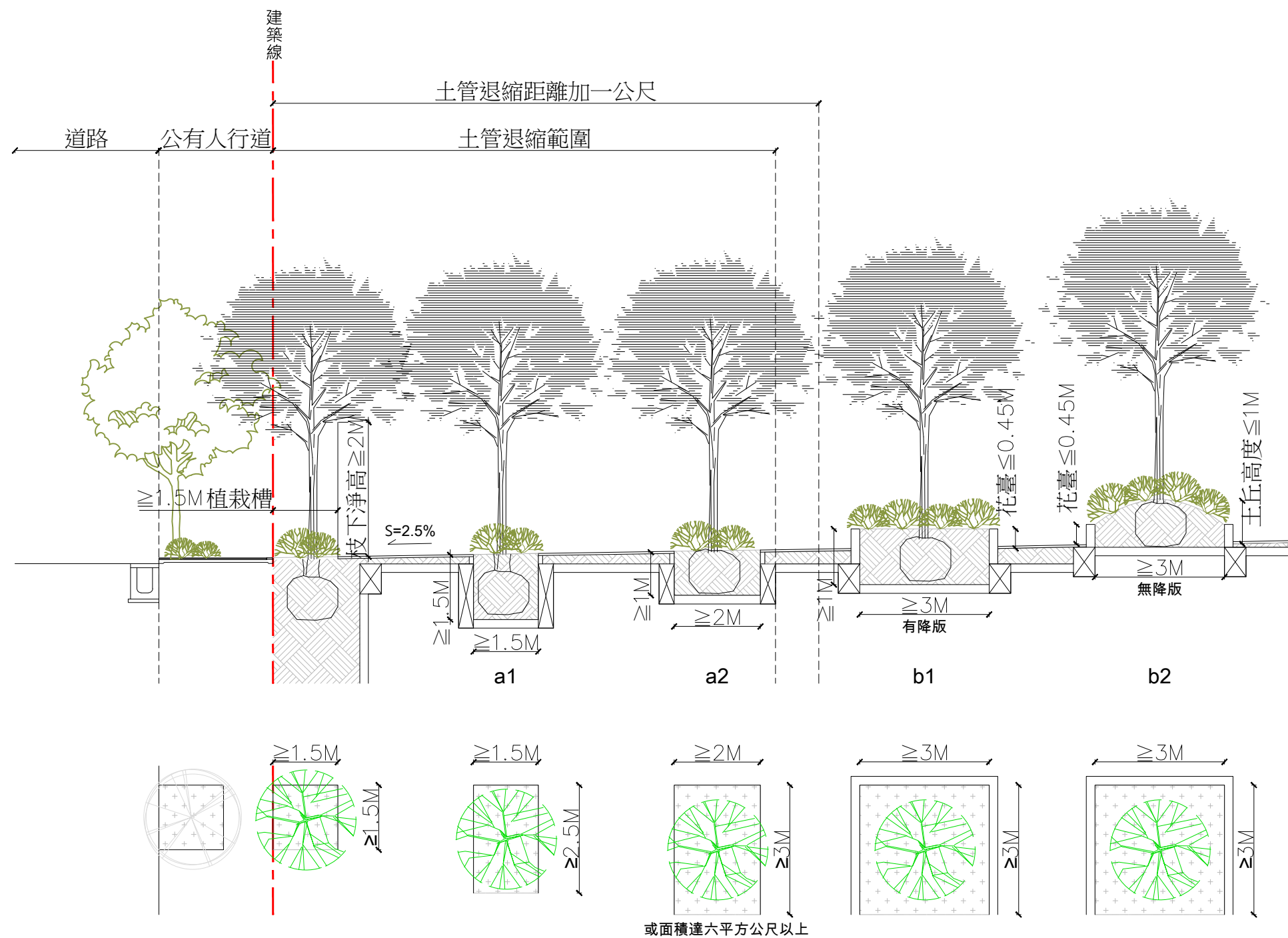
註：  
(1) $D \geq$ 應留設最小深度範圍，且 $\geq 6M$ 。  
(2)車輛緩衝空間 $D1 \geq 2M$ 。



圖六之二-出入口延伸車道臨接道路處理原則

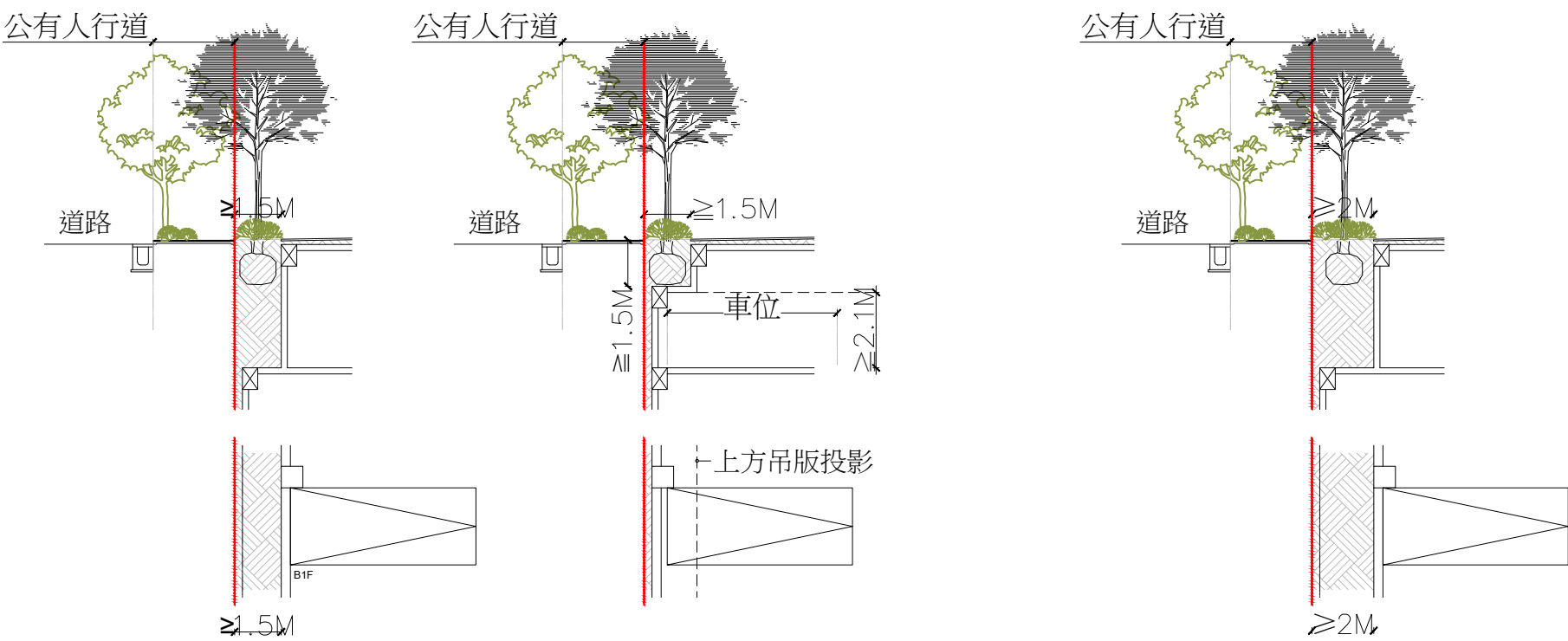


附圖七



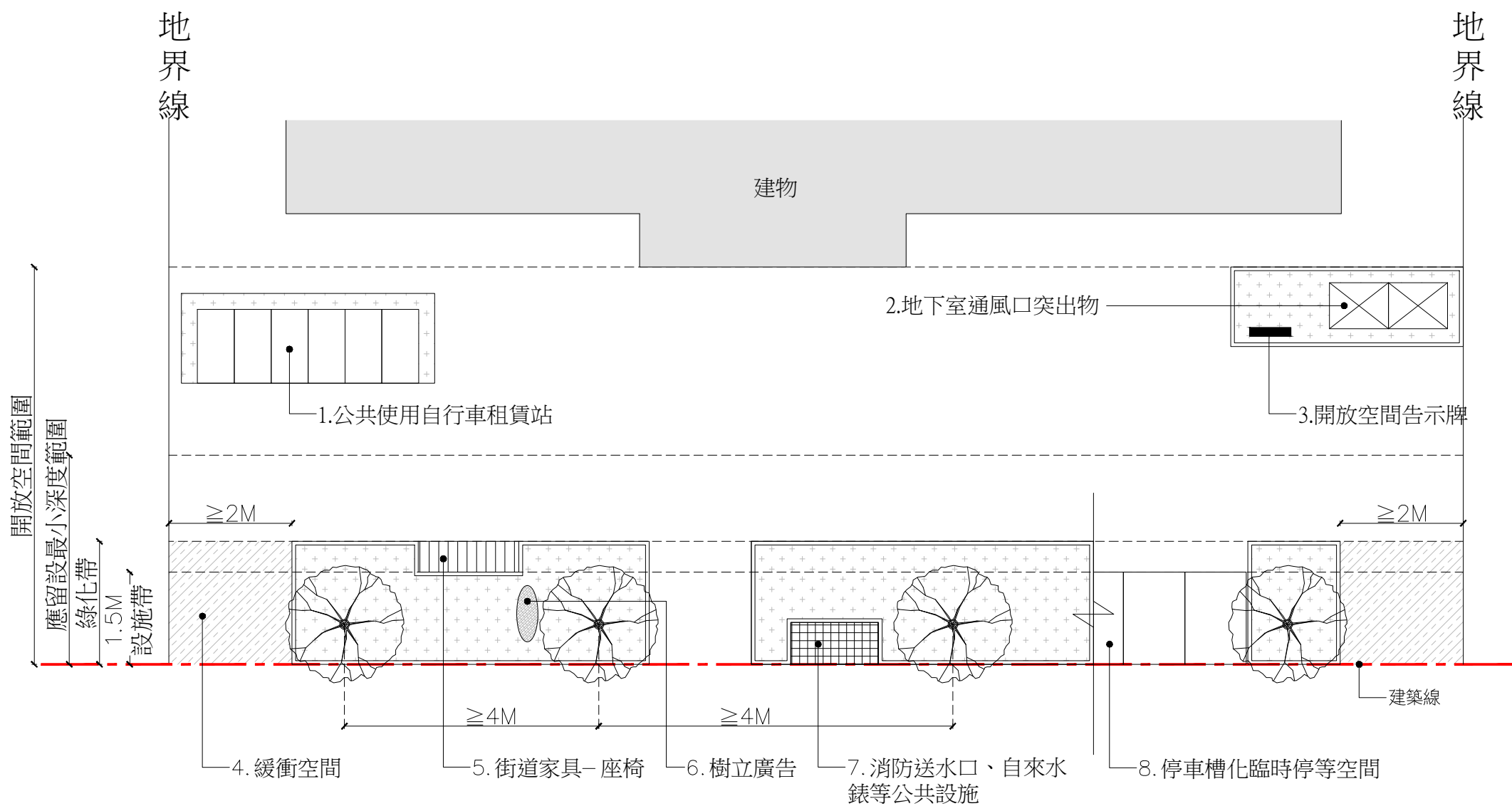
圖七之一 開放空間之植栽綠化設計原則

- 註：
- (1) 沿建築線綠化植栽部分，喬木以a0方式種植。
  - (2) 土管退縮距離加一公尺範圍內，非屬沿建築線綠化植栽部分，喬木得以a0、a1、a2方式種植。
  - (3) 土管退縮距離加一公尺範圍外，喬木得以a0、a1、a2、b1方式種植。
  - (4) 綠化植栽範圍在長三公尺以上及寬二公尺以上，或植栽面積達六平方公尺以上者，其喬木覆土深度得為一公尺以上。
  - (5) 土管退縮距離加一公尺範圍外，喬木以b2方式種植者，其喬木覆土深度得為一公尺以上，範圍應在長三公尺以上及寬二公尺以上，或植栽面積達六平方公尺以上，且整體綠化植栽長及寬應在三公尺以上。



圖七之二 配合喬木植栽需求

- 註：
- (1) 基地面積 $<3000\text{ m}^2$ ，沿建築線側之地下室一樓外牆應退縮1.5M以上建築，或留設1.5M以上之植栽槽。
  - (2) 基地面積 $\geq 3000\text{ m}^2$ ，沿建築線側之2M範圍內，地下一層建築不得開挖地下室。



附圖八之一 設施設置區域平面示意圖

註：

1.公共使用自行車租賃站設置條件：

- (1)應取得本府交通局同意文件。
- (2)應設置於應留設最小深度範圍外。
- (3)不影響開放性、公益性、可及性。

2.地下室通風口突出物設置條件：

- (1)應結合綠化。
- (2)高度應 $\leq 1.8M$ 。
- (3)不得計入開放空間之有效面積。

3.開放空間告示牌設置條件：

- (1)應設置於應留設最小深度範圍外。
- (3)不影響開放性、公益性、可及性。

4.緩衝空間設置條件：

- (1)深度應 $\geq 1.5M$ ，寬度應 $\geq 2M$ 。

5.街道家具-座椅設置條件：

- (1)應結合綠化。
- (2)高度應 $\leq 0.45M$ 。
- (3)在不影響人行動線順暢及人行安全下，經本市預審小組審議同意後，得獨立設置且免結合綠化。

6.樹立廣告設置條件：

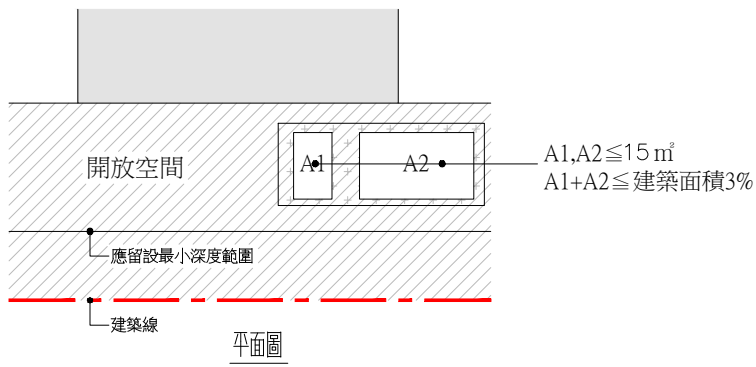
詳圖八之四。

7.消防送水口、自來水錶等公共設施設置條件：

- (1)應結合綠化，且不得妨礙通行。
- (2)應設置於設施帶範圍內。

8.停車槽化臨時停等空間設置條件：

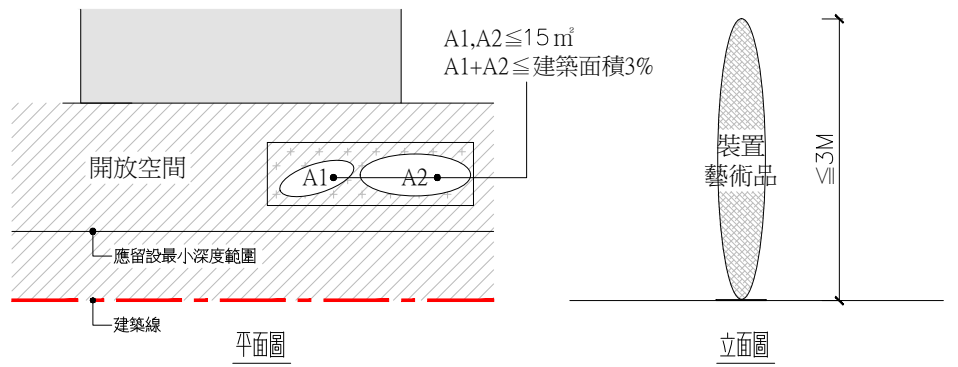
- (1)基地未臨接公有人行道，且土管退縮規定達 $3.5M$ 以上。
- (2)應取得交通影響評估審議同意文件。
- (3)設置總長度應 $\leq$ 該面臨道路長度之 $1/4$ 。
- (4)應連續設置且 $\leq 6$ 輛。
- (5)應設置於設施帶範圍內。



圖八之二 休憩平臺

註：

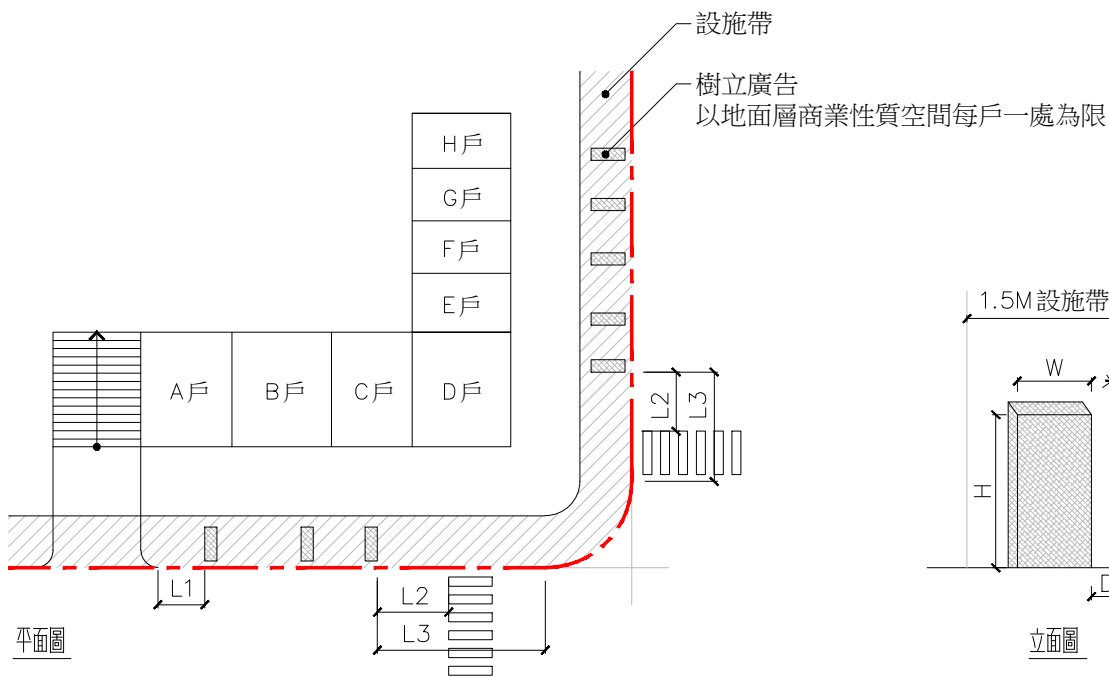
- (1) 應結合綠化。
- (2) 休憩平臺總面積應 $\leq$ 建築面積之3%。
- (3) 每處面積應 $\leq 15 \text{ m}^2$ 。
- (4) 高度 $\leq 0.45 \text{ M}$ 。
- (5) 位置限制同附圖三之二。



圖八之三 裝置藝術品

註：

- (1) 應結合綠化，經預審小組同意得免結合。
- (2) 裝置藝術品總面積應 $\leq$ 建築面積之3%。
- (3) 每處A應 $\leq 15 \text{ m}^2$ 。
- (4) 高度 $\leq 3 \text{ M}$ 。
- (5) 位置限制同附圖三之二。

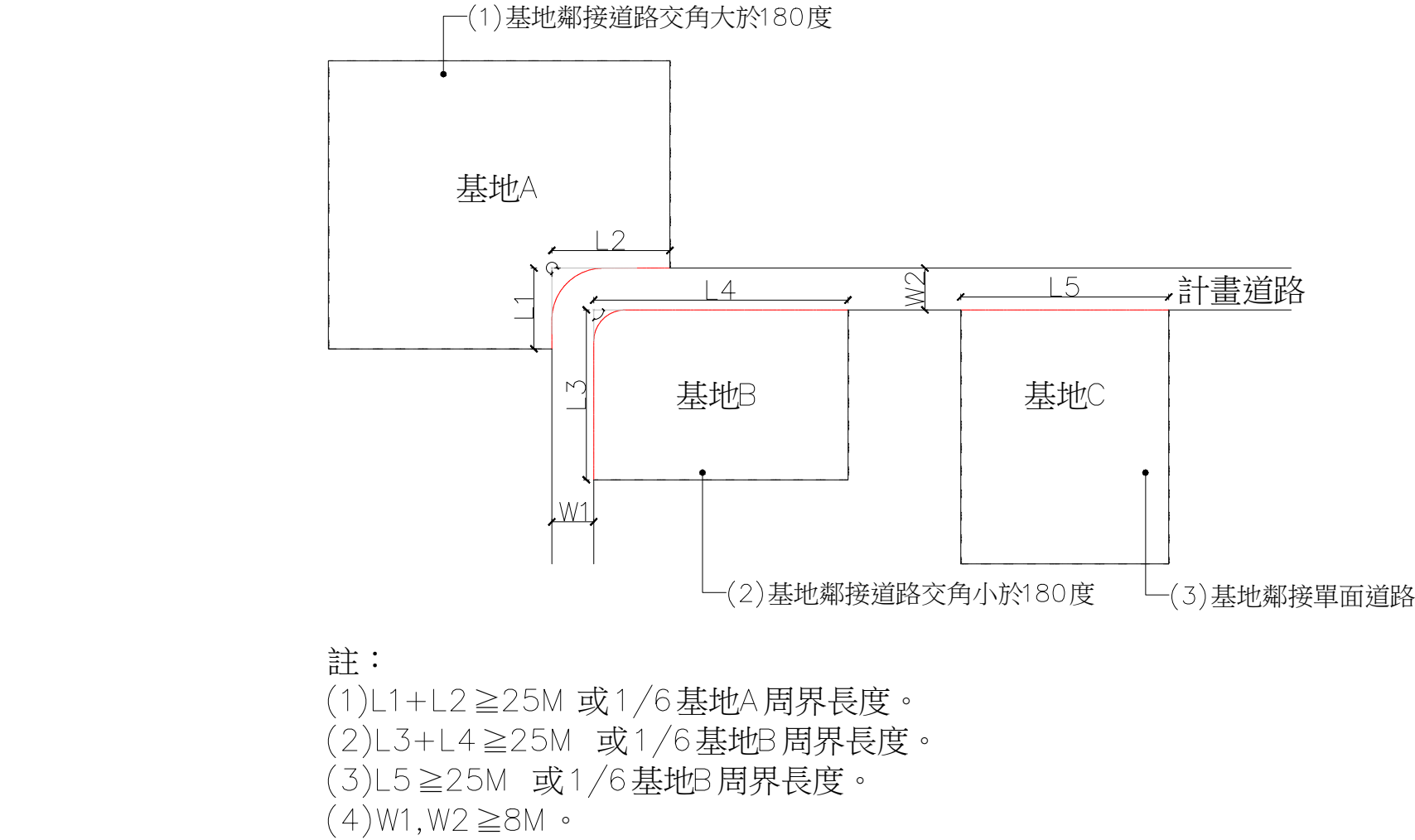


圖八之四 樹立廣告

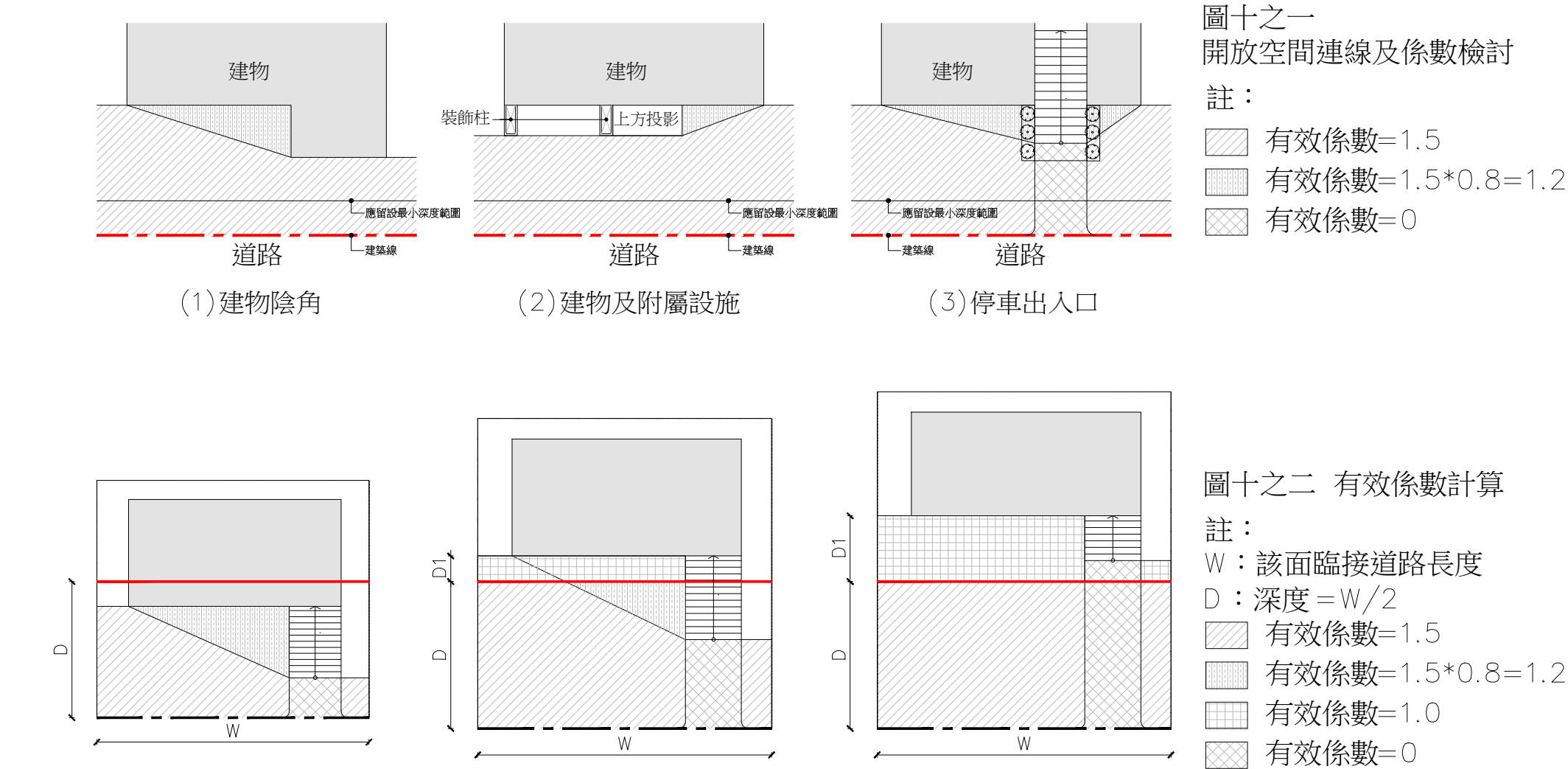
註：

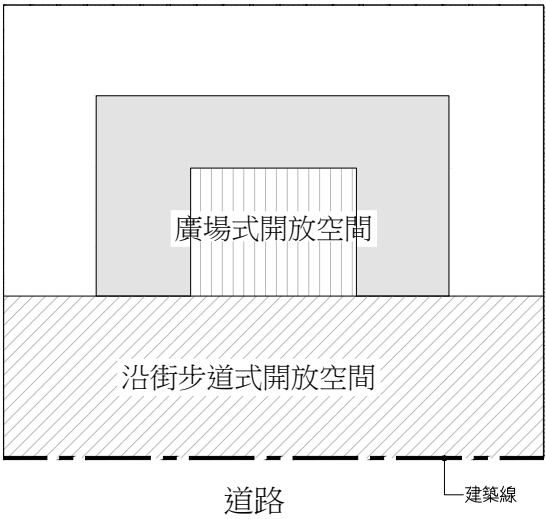
- (1) 以地面層商業性質空間每戶一處為限。
- (2) 設置位置應距離道路截角點起算  
 $L3 \geq 6 \text{ M}$ 、行穿線 $L2 \geq 3 \text{ M}$ 、車道出入口 $L1 \geq 3 \text{ M}$ 。
- (3)  $W \leq 1 \text{ M}$ ， $T \leq 0.4 \text{ M}$ ， $H \leq 3 \text{ M}$ ，並距離建築線 $D \geq 0.3 \text{ M}$ 。

附圖九

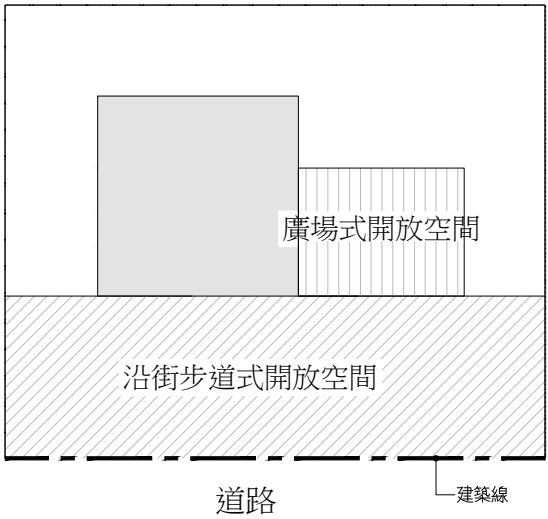


附圖十



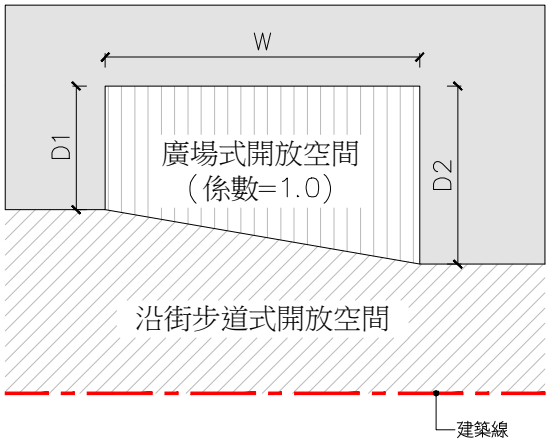
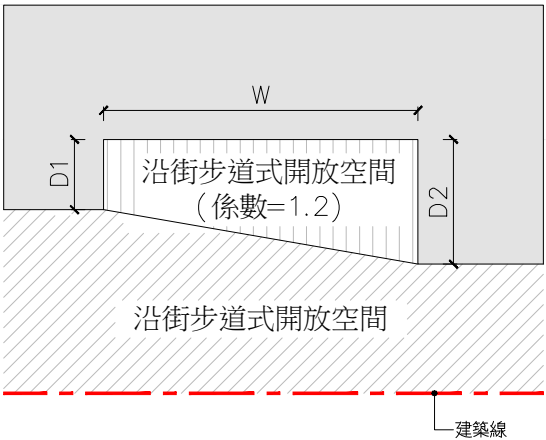


(1) 三面建築設施及其投影圍塑阻隔



(2) 單面臨接沿街步道式開放空間

圖十一之一 廣場式開放空間種類



圖十一之二 有效係數計算

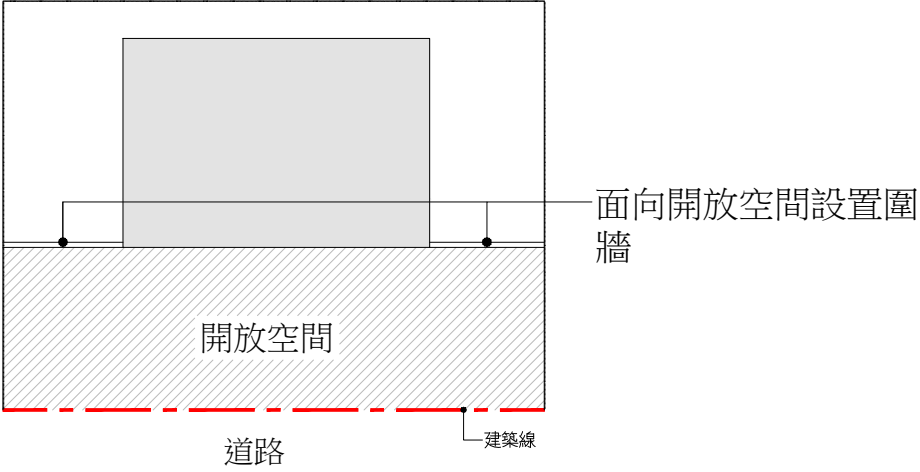
同時符合下列條件者，依沿街步道式開放空間獎勵，係數=1.5\*0.8=1.2

- (1)住宅區，文教區，風景區及機關用地:  $W \geq 20M$ ；商業區及市場用地:  $W \geq 15M$ 。
- (2) $D1 < 6M$ 。
- (3) $W: D \geq 2: 1$ ， $D = (D1 + D2) / 2$ 。

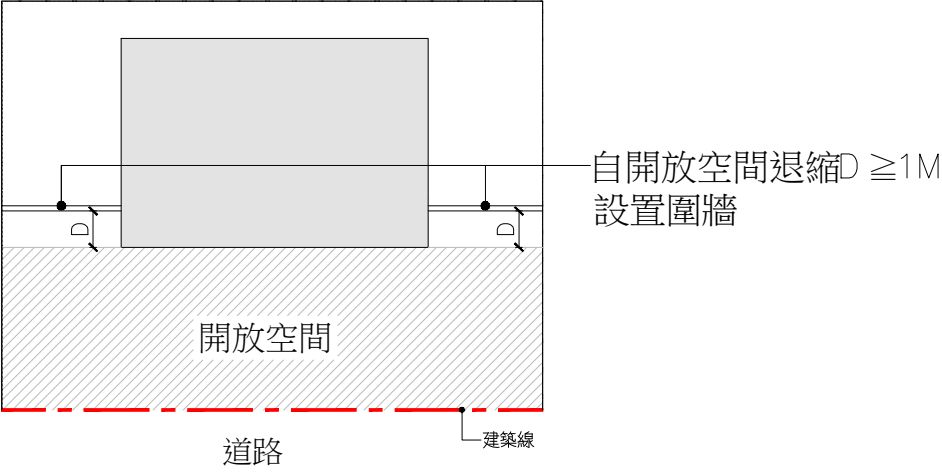
同時符合下列條件者，依廣場式開放空間獎勵，係數=1.0

- (1)住宅區，文教區，風景區及機關用地:  $W \geq 20M$ ，最小面積 $\geq 200\text{ m}^2$ ；商業區及市場用地:  $W \geq 15M$ ，最小面積 $\geq 150\text{ m}^2$ 。
- (2) $D1 \geq 6M$ 。
- (3) $W: D \geq 2: 1$ ， $D = (D1 + D2) / 2$ 。
- (4) $W \geq 35M$ 時，有效獎勵深度得加深至 $2/3$ 。

附圖十二



- 註：
- (1) 高度自地面起算應 $\leq 1.2\text{M}$ 。
  - (2) 透空率應 $\geq 2/3$ 。



- 註：
- (1) 高度自地面起算應 $\leq 1.8\text{M}$ 。
  - (2) 牆基高度 $\leq 0.6\text{M}$ 。
  - (3) 透空率應 $\geq 70\%$ 。