



桃園市都市設計審議相關規定



都市發展局
都市設計科科长 廖育儀

簡報內容大綱

- 都市設計概述
- 都市設計審議組織及種類
- 都市設計審議範圍
- 都市設計審議流程
- 都市設計審議排會 (次數統計、排會時間)
- 都市設計審議相關規定
- 都市設計審議文件
- 都市設計審議常見錯誤態樣

都市設計概述

一、都市設計法源

1. 都市計畫法第22條及39條之規定，得於細部計畫表明，並得於該法施行細則作必要之規定。
2. 另都市計畫定期通盤檢討實施辦法第9條、都市計畫法臺灣省施行細則第35條、都市計畫法臺北市施行細則第8條之1及都市計畫法高雄市施行細則第32條，並已依據上開都市計畫法，明訂都市設計之實施細節。

都市設計概述

二、辦理都市設計地區

「都市計畫通盤檢討實施辦法」內政部100.1.6台內營字第0990810923號令修正。

第九條：都市計畫通盤檢討時，下列地區應辦理都市設計，納入細部計畫。

1. 新市鎮。
2. 新市區建設地區：都市中心、副都市中心、實施大規模整體開發之新市區。
3. 舊市區更新地區。
4. 名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存建築物之周圍地區。
5. 位於高速鐵路、高速公路及區域計畫指定景觀道路二側一公里範圍內之地區。
6. 其他經主要計畫指定應辦理都市設計之地區。

都市設計概述

三、都市設計之內容視實際需要，表明下列事項

1. 公共開放空間系統配置及其綠化、保水事項。
2. 人行空間、步道或自行車道系統動線配置事項。
3. 交通運輸系統、汽車、機車與自行車之停車空間及出入動線配置事項。
4. 建築基地細分規模及地下室開挖之限制事項。
5. 建築量體配置、高度、造型、色彩、風格、綠建材及水資源回收再利用之事項。
6. 環境保護設施及資源再利用設施配置事項。
7. 景觀計畫。
8. 防災、救災空間及設施配置事項。
9. 管理維護計畫。

都市設計審議組織及種類

- 一. 都市設計審議委員會運作方式
- 二. 都市設計審議委員會組成
- 三. 都市設計審議委員會之分組
- 四. 都市設計審議委員會之開會、決議條件
- 五. 都市設計審議併開放空間建照預審機制
- 六. 都市設計審議案件變更程序
- 七. 審議制度與臺北市及新北市之比較

都市設計審議組織及種類

一. 都市設計審議委員會運作方式

1. 為簡化審議作業，桃園市都市設計審議委員會下設第一、第二審議會。
2. 除工業區以外之建築基地面積達3000平方公尺以上，須提送第一審議會審議。
3. 其餘較小規模建築基地提送第二審議會審議。
4. 各審議會均具獨立審議權責，經各別審議會審議通過即可逕行報都市發展局核定。

都市設計審議組織及種類

二. 都市設計審議委員會之組成

本會置**委員二十五人**，其中一人為主任委員，由本府都市發展局局長兼任，一人為副主任委員，由都市發展局副局長兼任，其餘委員由桃園市市長就下列人員聘(派)兼之。

1. 都市計畫專家學者一人。
2. 都市設計專家學者四人。
3. 建築設計專家學者四人。
4. 土木或結構專家學者二人。
5. 造園及景觀設計專家學者三人。
6. 本市都市計畫委員會委員一人。
7. 建築投資業者代表一人。
8. 建築師公會代表一人。
9. 本府建築管理處代表一人。
10. 本府交通局代表一人。
11. 本府環境保護局代表一人。
12. 本府消防局代表一人。
13. 本府文化局代表一人。
14. 本府都市發展局主任秘書。

前項第一款至第八款之委員任期為一年，期滿得續聘(派)之，其續任以三次為限。

都市設計審議組織及種類

三. 都市設計審議委員會之分組

- **第一審議會**

由委員**二十一人組成**，主任委員為召集人，副主任委員為副召集人，審議桃園縣都市設計審議作業要點第三點申請案。

- **第二審議會**

由委員**七人至九人組成**，副主任委員為召集人，本府都市發展局主任秘書為副召集人，審議桃園縣都市設計審議作業要點第四點申請案。

四. 都市設計審議委員會之分組

- 本會委員**出席人數過半數者**，始得開會；並經**出席委員過半數之同意**始得決議；可否同數時，由主席裁決。

- 委員關於案件審議、決議之迴避，應依行政程序法第三十二條及第三十三條規定辦理。

都市設計審議組織及種類

五. 都市設計審議併開放空間建照預審機制-審查流程簡化說明

1. 都市設計審議地區建築基地，如須申請開放空間建照預審案件得併都市設計審議辦理，由都市設計審議委員會一併審議。
2. 收費標準：依都市設計審議收費標準收費，開放空間建照預審部分**不另收費**。
3. 作業流程：**同都市設計**審議之流程，簡政便民。

六. 都市設計審議案件變更程序

都市設計審議已核備案件，申請變更設計時，**變更幅度較小案件**，免再**提送都市設計審議委員會審議**，亦無須報請核備，由本府建築管理處逕依建管程序辦理。

都市設計審議組織及種類

七. 桃園市都市設計審議制度與臺北市及新北市之比較

1. 台北市都市設計審議案，總樓地板面積大於10000平方公尺以上者需須經由幹事會審查後再送專案委員會或全員委員會審議。
2. 新北市都市設計審議案，基地面積大於6000平方公尺且總樓地板面積大於30000平方公尺者，需經專案小組審議後提送大會討論。
3. 桃園市都市設計審議案，經由都市設計審議作業要點分為第一或第二審議會後逕行審議，審議後逕行由主管機關核定，無須經由幹事會或專案小組審議後再提委員會，避免其他縣市二層審議的現象，以簡化行政流程。
4. 桃園市都市設計與建照預審併審機制，亦大幅減少業者申請時間。

都市設計審議範圍

-依都市計畫書規定應經都市設計審議部分

- 高速鐵路桃園車站特定區都市計畫(全區都審)。
- 桃園航空貨運園區暨客運園區特定區都市計畫(全區都審)。
- 林口新市鎮特定區計畫 (工業區容積率提升至210%者) 。
- 變更林口特定區計畫(配合辦理『改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7站區開發案與辦事業計畫』區段徵收相關作業事宜)案(第一階段)。

都市設計審議範圍

-依都市計畫書規定應經都市設計審議部分

- 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（公辦市地重劃範圍）。
- 變更林口特定區(工五工業區)細部計畫(部分乙種工業區為第1種工業區)案
- 南崁新市鎮都市計畫（多功能藝文園區）細部計畫申請開發建築（基地面積500平方公尺以上者）。

都市設計審議範圍

-依都市計畫書規定應經都市設計審議部分

- 南崁新市鎮都市計畫(經國特區第一期開發計畫)細部計畫(第一階段)案計畫-建築基地面積達1,000平方公尺及公共設施用地申請開發建築。
- 擬定八德(八德地區)細部計畫
 1. 住宅區、商業區、建築基地面積達1,000平方公尺及車站專用區、機關用地、學校用地、公園用地等公共設施用地。
 2. 歷史性建築物週邊。

都市設計審議範圍

-依都市計畫書規定應經都市設計審議部分

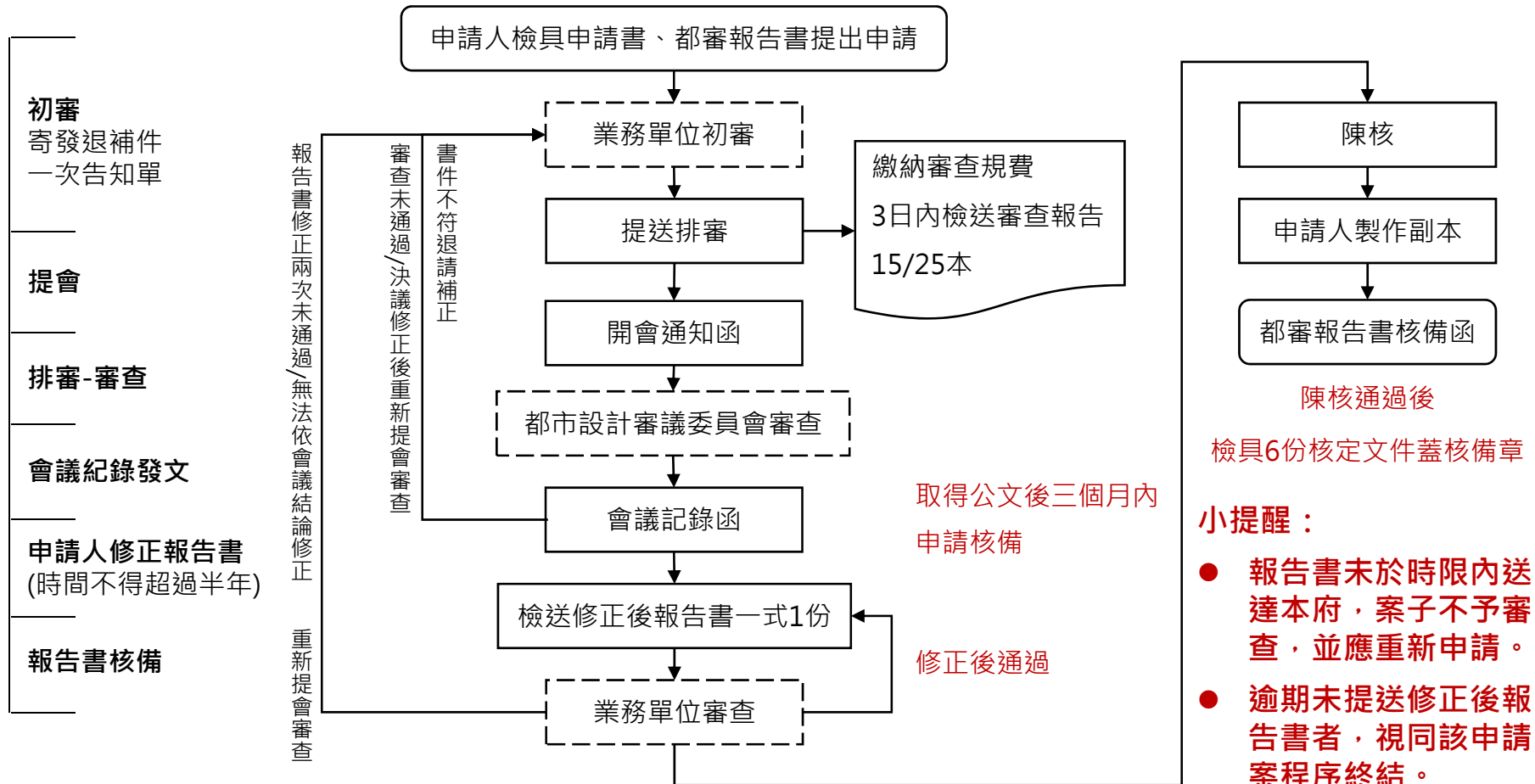
- 變更八德（大湳地區）都市計畫（廣豐桃園廠及鄰近區）細部計畫（第一次通盤檢討）案-依照土地使用分區管制要點規定街廓都審。
- 龜山都市計畫（第三次通盤檢討）地區（開發面積大於1000平方公尺者）
- 變更桃園市都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫(配合區段徵收及土地使用分區管制要點)案。

都市設計審議範圍

-依都市計畫書規定應經都市設計審議部分

- 平鎮(山子頂地區)都市計畫案。
- 修訂桃園市都市計畫(三民路以北、民生路內側以東至南崁溪整治線間)細部計畫案。(建築基地面積達1,500平方公尺及公共設施用地)

都市設計審議流程



審查前之審查收費標準及審查報告書所需繳交份數：

- 第一審議會：審查費 40,000元 / 繳交25本報告書及1份簡報檔
- 第二審議會：審查費 25,000元 / 繳交15本報告書及1份簡報檔

都市設計審議排會

- **排會次數統計(106/3/6~106/11/28)**

第一審議會總計召開17次會議/計54案

第二審議會總計召開20次會議/計95案

- **第一審議會排會時間**

每月至少排會兩次

(以每月第一及第三週之週四為原則)

- **第二審議會排會時間**

每月至少排會兩次

(以每月第二及第四週之週二為原則)

註：(排會時間及次數依業務量進行調整)

都市設計審議相關規定

-106年更新內容

- 都市計畫法桃園市施行細則(106年6月14日發布)
- 都市計畫公共設施用地多目標使用辦法(106年9月20日發布)
- 都市設計審議報告書範例(106年7月26日上網)
- 林口特定區A7站區開發案「立體連通空橋系統跨越計畫道路執行界面討論會議」會議紀錄(106年2月17日上網)

都市設計審議相關規定

-林口特定區A7站區開發案

● 林口特定區A7站區開發案「立體連通空橋系統跨越計畫道路執行界面討論會議」會議紀錄

為「變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7站區開發案與辦事業計畫」)有關立體連通空橋系統跨越計畫道路之執行界面討論會議會議紀錄

一、開會時間：106年2月17日(星期五)下午14時0分

二、開會地點：本府7樓701會議室

三、主持人：劉副局長振誠

紀錄：陳翠慈

四、出席名單：詳簽到簿

五、討論事項：

議題一、都審報告書核備前切結保證並加註建造執照、使用執照有關立體連通空橋系統興建事宜，提請討論。

說明：本案係依「變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7站區開發案與辦事業計畫」)規定須設置立體連通空橋系統等設施；並依「桃園機場捷運A7站都市設計準則」規定辦理，本基地須於使照前完成下列規定事項，始得領取使用執照。

(一)天橋銜接之兩個街廓或建築基地若同時開發，由兩街廓或建築基地共同負擔興建費用；若是先後開發，先開發基地領取使用執照前，須與天橋銜接之跨越計畫道路街廓地主(或建設公司)自行協商共同完成興建。

(二)倘若因故於使照前無法完成跨越計畫道路之天橋系統興建，至少應興建完成本基地範圍內之空橋系統，並逕向本府工務局繳納應負擔之空橋預留銜接點至計畫道路中心線之工程興辦費至本府市庫(考量每座空橋型式材質不同，請提供預算書送府審核核備)，始得領取使用執照。

(三)先開發基地已完成該座空橋系統設計，依本準則第三條第11項規定，後開發之街廓或建築基地，應興建空橋系統連接兩個街廓；至於計畫道路中心至銜接街廓空橋預留銜接點之工程興辦費，由原開發單位所繳納至本府市庫無息提撥。

議題二、如何確保建築落成移交管委會後，立體連通空橋系統能由對街起造人順利銜接等事宜，提請討論。

說明：為確保立體連通空橋系統能由對街起造人順利銜接一節，

(一)加註公寓大廈條例草案約新增規約，以利後開發單位執行空橋興建。加註範例：

本基地之立體連通空橋系統係因變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊

頁 1/3

為「變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7站區開發案與辦事業計畫」)有關立體連通空橋系統跨越計畫道路之執行界面討論會議會議紀錄

土地開發-A7站區開發案與辦事業計畫」規定所需留設之公益性及開放性空間，本基地內所有權人均同意(管委會為代表)無償且無條件依本都市計畫暨「桃園機場捷運A7站都市設計準則」第三條第11項規定，同意提供後開發單位興建跨越都市計畫道路空橋系統銜接至本基地之必需空間，並配合其所地作之銜接工程。

(二)以設定區分地上權(地表上部分空間)方式執行之可行性、必要性，提請討論。

議題三、立體連通空橋系統之工程興辦費繳納方式、繳納對象及執行單位等，提請討論。

說明：先開發單位所繳納之立體連通空橋工程興辦費至本府市庫時，繳入都發局都更基金或工務局基金？若後開發基地長時間閒置數十年或因故無法完成該立體連通空橋系統興建時，為利公益通行權及避免市民對於斷橋之不良觀感，建議由本府道路主管機關工務局統籌辦理興建並後續為後續維管。

六、綜合結論：

一、都審報告書核備公文載明下列事項，並加註建造執照、使用執照：

本案係依「變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7站區開發案與辦事業計畫」)及「桃園機場捷運A7站都市設計準則」規定須設置立體連通空橋系統，本基地須於使照前完成下列事項，始得領取使用執照。

1. 天橋銜接之兩個街廓或建築基地，由兩造共同負擔興建費用；若屬先後開發，先開發基地領取使用執照前，須自行與對街街廓地主(或建設公司)協商，共同負擔完成該立體連通空橋系統興建。

2. 倘若因故於使照前無法完成該立體連通空橋系統興建，先開發基地須興建完成該基地範圍內之立體連通系統，預留未來銜接構造，並向本府工務局繳納應負擔之工程興辦費(考量每座立體連通空橋系統型式材質不同，請提供預算書圖送本府工務局審核)，完成後始得領取使用執照。(加註建築執照)

頁 2/3

為「變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7站區開發案與辦事業計畫」)有關立體連通空橋系統跨越計畫道路之執行界面討論會議會議紀錄

3. 前開工程興辦費用，由本府工務局無息提撥予後開發起造人以完成興建該立體連通系統，並應將跨越計畫道路上之天橋無償捐贈予本府工務局，完成後始得領取使用執照。(加註建築執照)

二、依「桃園機場捷運A7站都市設計準則」相關規範，立體連通系統須24小時供公眾通行，請建管處協助將上開事項加註建築執照及圖說。

三、本府新工處表示，因工務局未出席，開發基地之工程興辦費繳納方式及對象，建議由都發局與工務局再協商討論；因天橋係屬道路附屬設施，仍請工務局協助辦理。

七、散會：PM 17:20

頁 3/3

20

都市設計審議相關規定

- 桃園市都市設計審議作業要點
- 桃園市都市設計審議核備案件變更設計處理原則
- 都市設計審議共同決議事項
- 桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則

都市設計審議相關規定

- 桃園市都市設計審議作業要點(須提送審議範圍)

都市計畫書或其他法令另有規定者，從其規定。

一. 都市計畫書規定應經都市設計審議者。

二. 依「桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則」處理後，仍無法合理建築使用，提請都市設計審議者。

三. 公有建築物達一定規模以上之新建、增建、改建或修建者。但經本府核准者，不在此限。

四. 都市計畫內各級私立學校之建築物達一定規模之新建、增建、改建或修建者。但經本府核准者，不在此限。

五. 經本府核准依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作多目標使用者。

六. 其他依法令或規定需經都市設計審議者。

都市設計審議相關規定

● 桃園市都市設計審議範圍(提送第一審議會之條件)

申請都市設計審議案件，符合下列條件之一者，應提送本市都市設計審議委員會**第一審議會**審議：

- 一. 都市計畫各使用分區，除工業區外之建築基地面積達三千平方公尺以上。
- 二. 工業區之新建、增建、改建或修建總樓地板面積達一萬五千平方公尺以上。
- 三. 林口特定區內之工業區，依土地使用分區管制要點規定申請提高容積率。
- 四. 建築物高度達五十公尺以上或樓層數十六層以上。
- 五. 公有建築物之新建、增建、改建或修建總樓地板面積達一萬平方公尺以上。
- 六. 都市計畫內各級公、私立新設學校。
- 七. 經本府核准依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法開發。
- 八. 都市計畫規定市地重劃或區段徵收工程需經都市設計審議。
- 九. 其他經都市計畫指定區域(文化、古蹟或重點景觀等)或經本市都市設計審議委員會**第二審議會**決議應提送本市都市設計審議委員會**第一審議會**審議。

都市設計審議相關規定

● 桃園市都市設計審議範圍(提送第二審議會之條件)

申請都市設計審議案件，符合下列條件之一者，應提送本市都市設計審議委員會第二審議會審議：

- 一. 都市計畫各使用分區，除工業區外之建築基地面積未達三千平方公尺。
- 二. 工業區之新建、增建、改建或修建總樓地板面積未達一萬五千平方公尺。
- 三. 公有建築物之新建、增建、改建或修建總樓地板面積達三千平方公尺以上，未達一萬平方公尺。
- 四. 都市計畫內各級公、私立學校之新建、增建、改建或修建之總樓地板面積達三千平方公尺以上。
- 五. 依第三點第二款規定提請都市設計審議。(桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則)
- 六. 申請都市設計審議案件，經本市都市設計審議委員會審議通過後，本府應將會議紀錄送達申請人；申請人應自收受會議紀錄起三個月內，檢具修正完竣之報告書圖六份向本府申請核備；逾期末申請者，應重新申請審議。
- 七. 申請人應自收受本府核備函之日起一年內申請建築執照。

都市設計審議相關規定

● 桃園市都市設計審議核備案件變更設計處理原則

一. 桃園市政府(以下簡稱本府)為簡化都市設計審議核備案件變更設計作業流程，提升審議效能，特訂定本原則。

二. 都市設計審議核備案件變更設計時，應提桃園市都市設計審議委員會(以下簡稱審議會)審議。**但符合下列情形各款目之一者，免再提送審議會審議，由本府建築管理處逕依建築管理相關規定辦理。**

1. 建築量體與停車空間：

- 1) 建築面積變更未超過百分之十，且在三百平方公尺以下。
- 2) 容積率變更未超過百分之十。
- 3) 建築物或各樓層高度變更未超過百分之十。
- 4) 僅為地下停車空間變更之申請。
- 5) 地面層室內或法定空地上之停車空間調整在五輛以下。

都市設計審議相關規定

● 桃園市都市設計審議核備案件變更設計處理原則

2. 開放空間與景觀設計：

- 1) 開放空間配置及面積變更未超過百分之十。
- 2) 基地綠覆面積變更未超過百分之五。
- 3) 同一種別植栽種類變更，且變更後種類符合本市都市設計審議建議樹種。
- 4) 植栽數量變更未超過百分之十。

3. 建築造型及色彩：

- 1) 建築立面造型或材質變更(含陽台、花台、雨遮、女兒牆及線板等)面積未超過百分之十。
- 2) 建築物立面色彩變更，符合原都市設計審議之明度與彩度。
- 3) 屋頂層通氣口、水箱或水塔之位置變更。但造型不變。
- 4) 屋頂綠化面積調整未超過百分之十。

都市設計審議相關規定

● 桃園市都市設計審議核備案件變更設計處理原則

4. 建築內部空間：

- 1) 單一樓層建築物用途變更之樓地板面積未超過百分之三十，或類似用途互換
- 2) 內部隔間變更無涉及戶數變更。

5. 書圖文字更正：

- 1) 因文字或數字顯然錯誤，且更正後不影響原面積計算。
- 2) 因圖面、照片或其他附件之位置或順序錯誤。

6. 其他不牴觸原審議精神及配置之變更，經承辦單位簽准免再提審議會審議者。

三. 本原則執行時若有爭議或疑義時，得提請審議委員會審議。

都市設計審議相關規定

-都市設計審議共同決議事項

- 一. 建築物開放空間設計原則
- 二. 景觀規劃設計原則
- 三. 交通動線及停車空間設計原則
- 四. 建築量體、造型及色彩設計原則
- 五. 建築設計注意事項
- 六. 商業區建築物使用用途特殊規定
- 七. 其他

都市設計審議相關規定

-都市設計審議共同決議事項

一. 建築物開放空間設計原則

1. 說明開放空間對外開放之公益性與開放性，或說明區分對外開放部分及對內社區自用部分。
2. 應提出開放空間維護管理機制。
3. 開放空間配置應呼應基地周邊環境特性。
4. 都市計畫規範之建築基地最小退縮建築範圍直上方不得有任何突出構造物。
5. 各建築基地留設之帶狀開放空間及無遮簷人行道地坪應為連續性鋪面，車道除外。土管退縮範圍內除街道家具、公用及消防設備外，原則不得有任何突出構造物，橫向斷面斜率以2.5%為原則設計且應與相鄰基地人行步道高程順平。

都市設計審議相關規定

-都市設計審議共同決議事項

二. 景觀規劃設計原則

1. 景觀牆設計原則:景觀牆高度與鄰地界退縮距離關係至少為3:1(即設置3公尺景觀牆至少離地界退縮1公尺以上)且高度至多不得超過4.5公尺。
2. 圍牆設計原則:臨建築線側、開放空間、永久性空地等類似空間之圍牆透空率不得小於70%，圍牆總高度不得大於1.8公尺，牆基高度不得大於60公分且不納入透空率檢討範圍。圍牆以綠籬代替者不受透空率之限制，總高度不得大於1.8公尺。
3. 垂直綠化設計原則:集合住宅臨建築線、開放空間、永久性空地等類似空間之半數以上住宅單元需設置淨深度、寬度至少0.4公尺，總計面積0.4平方公尺以上之固定式植栽槽，以加強立體綠化量，並考量維護管理需求設計。

都市設計審議相關規定

-都市設計審議共同決議事項

二. 景觀規劃設計原則

4. 建築基地法定退縮建築範圍內，沿建築線側應種植枝下淨高3公尺以上之樹種，其數量計算以平均每25平方公尺種植一棵為原則，未達1棵以一棵計算。
5. 考量喬木生長空間，以複層植栽與帶狀樹穴為優先，植栽槽寬度、深度至少維持1.5公尺以上為原則。
6. 沿街喬木株距以4公尺~6公尺，以「桃園市都市設計審議案件建議與不建議樹種整理表」種植常綠開展型原生樹種為原則。

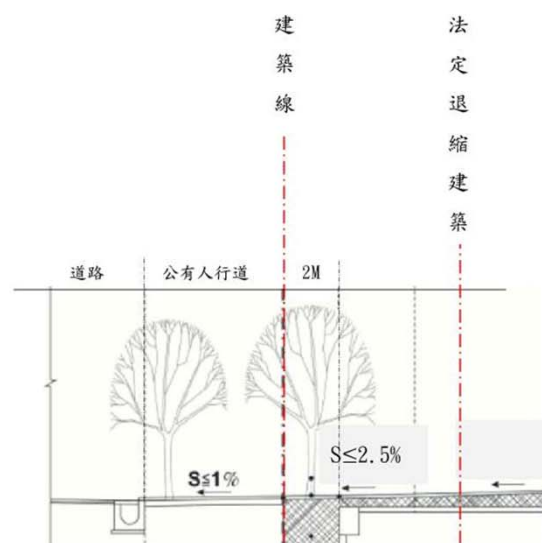
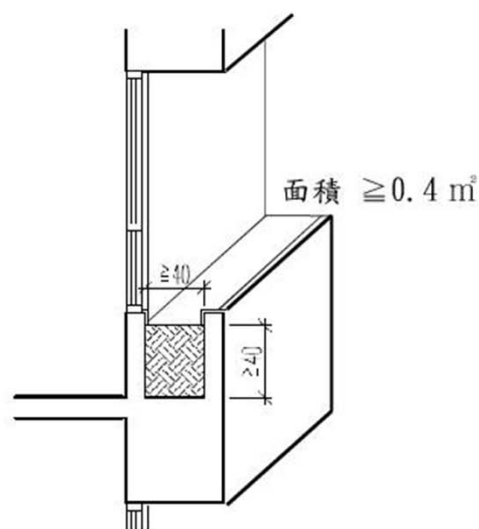
都市設計審議相關規定

-都市設計審議共同決議事項

二. 景觀規劃設計原則

7. 地下結構物開挖原則

- 1) 高速鐵路桃園車站特定區內之建築基地臨道路、人行步道用地、廣場用地2公尺範圍不得開挖地下室，以利地面層植栽及透水。
- 2) 其餘都市計畫範圍之建築基地臨道路、人行步道用地、廣場用地2公尺範圍內，地下一層建築不得開挖地下室。



建築基地法定退縮建築範圍內，沿建築線側應種植枝下淨高3公尺以上之樹種，其數量計算以平均每25m種植一棵為原則，未達1棵以一棵計算。

都市設計審議相關規定

-都市設計審議共同決議事項

三. 交通動線及停車空間設計原則

1. 車道出入口集中留設

- 1) 適用本市都市設計審議委員會**第一審議會之程序**，則其車道出入口應以**集中留設為原則**。
 - 2) 適用本市都市設計審議委員會第二審議會之程序，視申請單位之需求設計停車動線。
2. 位於高速鐵路桃園車站特定區，採集合住宅設計之每一住宅單元，應至少設置一輛汽車停車空間。
 3. 「機場捷運A7站區整體開發區都市計畫案」非住宅使用之汽車停車空間設置標準，除依土管規定設置外，另應增設自設車位，其總計數量應符合「建築技術規則」停車空間規定。

都市設計審議相關規定

-都市設計審議共同決議事項

三. 交通動線及停車空間設計原則

4. 採集合住宅設計之每一住宅單元，應至少設置一輛機車停車空間，原則設置於地下一層或地下二層(以地下一層優先)。
5. 建築基地汽車出入口原則不得設置於下列位置
 - 1) 自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線10公尺以內及公車站牌
 - 2) 丁字路口或其他有礙公共安全及公共交通之道路路段或場所。
6. 人行步道無障礙破口
 - 1) 依「市區道路及附屬工程設計規範」設計。
 - 2) 路緣石高度10~20公分。
 - 3) 原則留設於主入口、車道出入口、街角等。

都市設計審議相關規定

-都市設計審議共同決議事項

四. 建築量體、造型及色彩設計原則

1. 斜屋頂(綠屋頂)適用地區

- 1) 高速鐵路桃園車站特定區。
- 2) 中壢市(過嶺)楊梅鎮(高榮)新屋鄉(頭洲)觀音鄉(富源)都市計畫區。
- 3) 八德(八德地區)都市計畫區。
- 4) 八德(大湳地區)都市計畫區。
- 5) 中路地區整體開發計畫。
- 6) 經國特區第一期開發計畫。
- 7) 龜山都市計畫。
- 8) 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。
- 9) 「機場捷運A7站區整體開發區都市計畫」。

都市設計審議相關規定

-都市設計審議共同決議事項

四. 建築量體、造型及色彩設計原則

2. 斜屋頂(綠屋頂)設計原則

- 1) 住宅區五層樓以下之建築物頂層及屋頂突出物應採用斜屋頂，其設置面積以不小於頂層樓地板面積之50%為原則。
- 2) 住宅區六層樓以上之建築物頂層及屋頂突出物原則採用綠屋頂，其設置面積以不小於頂層樓地板面積之50%為原則。
- 3) 綠屋頂之設計方式需經本市都市設計審議委員會審議同意。惟經本市都市設計審議委員會審議應採斜屋頂設計者，應設置斜屋頂
- 4) 斜屋頂設計之斜率為1/2 至1/4 之間。
- 5) 屋脊裝飾物應專章檢討並提會審議。

3. 建築物外觀色彩應專章檢討並提會審議

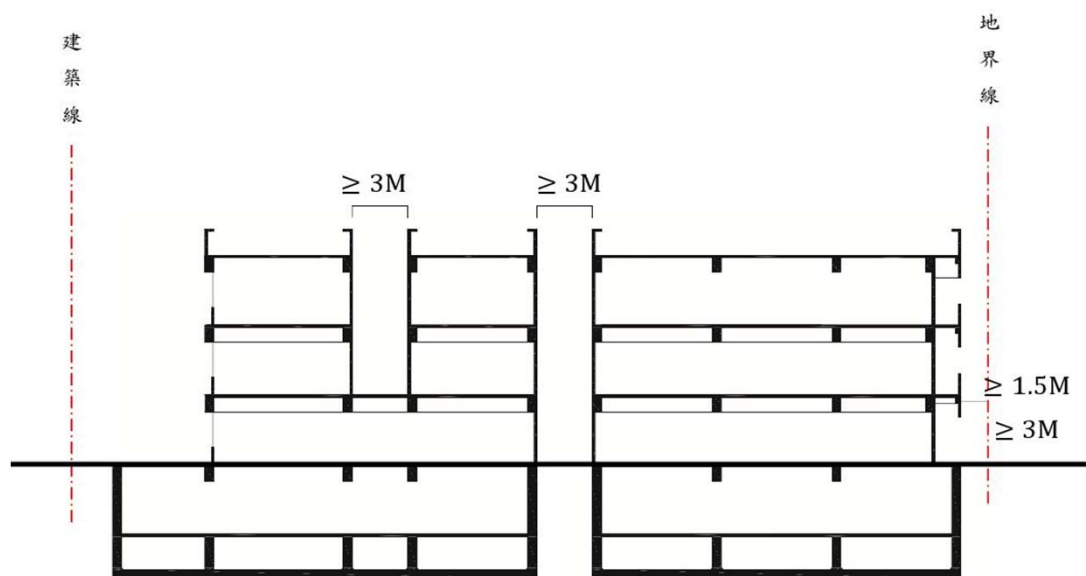
都市設計審議相關規定

-都市設計審議共同決議事項

五. 建築設計注意事項

1. 審查案件涉及申請建築基地綜合設計者其鄰棟(幢)間隔及後院深度規定如下

- 1) 單面臨路基地，應留設3公尺以上後院(地界線起算至外牆心留設3公尺以上之距離；後院鄰接永久性空地者不在此限)。另花台、陽台、雨遮、遮陽板等板式構造應由地界線起算至構造外緣留設1.5公尺以上之距離。
- 2) 建築物之鄰幢間隔或同一幢建築物相對部分不得小於3公尺。



都市設計審議相關規定

-都市設計審議共同決議事項

五. 建築設計注意事項

2. 垃圾回收儲存空間以設置於地下一層為原則。
3. 無障礙車位以鄰近無障礙升降機口，並以設置於接近地面層為原則。
4. 照明設施
 - 1) 燈光計畫須依時段區劃並模擬夜間照明之真實性，檢附專業之照明圖說，含夜間景觀照明概念，分時段且符合節能與安全需求之模擬圖。
 - 2) 載明燈具規格、數量、顏色、位置、投射方向、光束投射顏色、燈具造型之平面、立面圖等相關圖說。

都市設計審議相關規定

-都市設計審議共同決議事項

五. 建築設計注意事項

5. 水塔(水箱)、空調、視訊、機械等設施物

- 1) 加以隱藏或包覆，不得外露。不得外露係指任何角度之情況，包含鳥瞰。
- 2) 雨遮及空調機應檢討設計空調管線配置之合理路徑，並避免空調設備管線及主機外露。
- 3) 雨遮不得兼作花台及A\C專用版。
- 4) 裝飾柱面積超過1平方公尺，應專章檢討並提會審議。
- 5) 裝飾版深度超過0.5公尺，應專章檢討並提會審議。

都市設計審議相關規定

-都市設計審議共同決議事項

五. 建築設計注意事項

6. 透視圖應配合現況套繪製作。
7. 建築設計細部、景觀植栽設計(高程、排水、剖面、燈光照明)相關圖說應加大比例尺(1/50)詳細標示說明。

六. 商業區建築物使用用途特殊規定

1. 適用地區：
 - 1) 南崁新市鎮都市計畫(多功能藝文園區)細部計畫區。
 - 2) 桃園都市計畫(小檜溪整體開發計畫)。
2. 審議原則：
 - 1) 較低之樓層應以商業使用為主，以符規定並確保商業使用之連續性。
 - 2) 非住宅使用與住宅使用之建築物外觀(造型、色彩及材質等)及動線應作區隔。

都市設計審議相關規定

-都市設計審議共同決議事項

六. 商業區建築物使用用途特殊規定

3. 非住宅使用空間應展現其用途之格局。
4. 供住宅使用總容積樓地板面積不得超過商業區總容積樓地板面積 之二分之一，總容積樓地板面積為建造執照申請之總容積樓地板面積，包含容積移轉、開放空間獎勵及停車獎勵之容積。

七. 其他

1. 本共同決議未規定事項，依都市計畫法暨相關法令及本市都市設計審議委員會審議決議事項辦理。
2. 本共同決議事項因個案有特殊情形無法遵循，如提請委員會同意後不在此限。

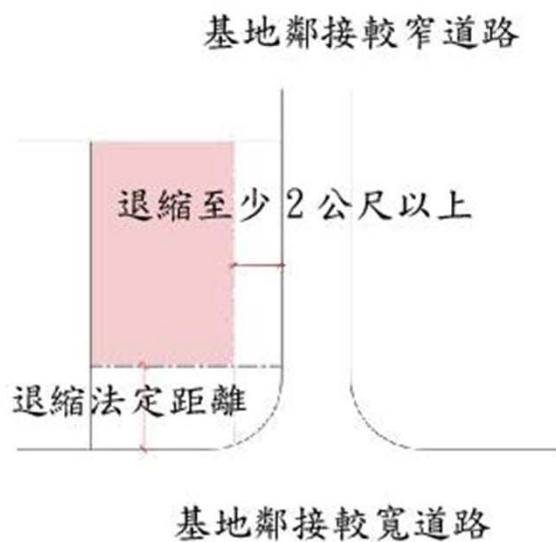
都市設計審議相關規定

-桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則

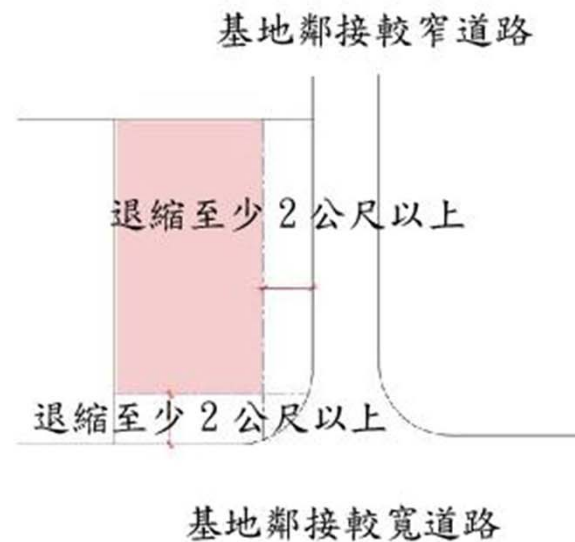
- 一. 桃園市政府為處理桃園市都市計畫地區因基地情形特殊，致退縮建築後無法合理建築使用，特訂定本原則。
- 二. 建築基地符合下列各款情形者，得不受都市計畫土地使用分區管制要點之限制。但自各該道路退縮建築不得小於二公尺(詳附圖檢討步驟)。
 1. 依規定退縮建築後，基地建蔽率未達法定建蔽率上限者。
 2. 所在都市計畫未訂定最小建築基地面積者。
 3. 於中華民國九十一年六月二十五日以前地籍分割者。但屬地籍逕為分割者，不在此限。
- 三. 依上述規定處理後仍無法合理建築使用者，得提送桃園市都市設計審議委員會審查，從其決議。

都市設計審議相關規定

-桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則



步驟一說明:基地如多面臨路應由較窄道路開始檢討減少退縮距離,以達到法定建蔽率上限



步驟二說明:如依步驟一尚無法達到法定建蔽率上限者,則各鄰接道路側退縮至少需達 2 公尺以上

都市設計審議文件

-報告書標準範例

桃園市都市設計審議報告書

案 名：申請單位 / 行政區 / 地段號 / 工程類型

送審依據：

- 依都市計畫土地使用分區管制規定。
- 依「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」規定。
- 公有建築物達一定規模之新建、增建、改建或修建者。
- 都市計畫內各級私立學校之建築物達一定規模之新建、增建、改建或修建者。
- 依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作多目標使用。
- 依「桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則」申請。
- 其他依法令或規定需經都市設計審議者。
- 依建築法第34條之1規定建造執照預審申請。(請勾選申請預審事項)
 - 1.開放空間獎勵
 - 2.原有停車空間獎勵案件變更
 - 3.屋頂層相關規定檢討(屋脊裝飾物,透空遮牆,透空立體構架)
 - 4.裝飾柱/裝飾版
 - 5.其他(如:雜項工作物高度超過35公尺、高層建築物地下開挖面積放寬等)



申請單位：OO建設有限公司 聯絡人：03-123-45678 分機01 ○先生/女士
聯絡地址：33001 OO OO OO OO OO
設計單位：OOO建築師事務所 聯絡人：03-123-45678 分機01 ○先生/女士
聯絡地址：33001 OO OO OO OO OO
送件日期：2017.07.01(請依該次實際送件日期更新)

都市設計審議文件

-目錄與文件檢核表整併

目 錄				
項次	內容	檢核結果		頁碼
		有	免	
壹、基本資料				
1-1	都市設計審議申請書	○		P1-1
1-2	都市設計審議委託書	○		P1-1
1-3	都市設計審議提案單	○		P1-2
1-4	其他			
貳、相關法令檢討及查核				
2-1	土地使用分區管制要點及設計準則			
	2-1-1 管制要點	○		P2-1
	2-1-2 設計準則(依申請項目檢附)	○		P2-8
	都市設計審議共同決議事項	○		P2-9
2-2	都市設計審議共同決議事項	○		P2-9
2-3	其他			
參、敷地計畫				
3-1	基地周邊環境現況說明	○		P3-1
3-2	基地區位與交通動線系統關係	○		P3-2
3-3	基地現況照片	○		P3-3
3-4	現況實測套繪圖、建築線指示圖	○		P3-4
3-5	基地面積計算、建築面積檢討	○		P3-5
3-6	其他			
肆、設計構想及說明				
4-1	開發內容、設計目標及構想說明	○		P4-1
4-2	建築物外部空間設計說明	○		P4-2
4-3	景觀植栽配置計畫			
	4-3-1 全區景觀配置圖	○		P4-3
	4-3-2 綠化檢討圖、植栽配置及數量表	○		P4-4
	4-3-3 # 植栽照片說明圖	○		P4-5
	4-3-4 # 植栽標準詳圖	○		P4-6
	4-3-5 # 景觀剖面索引圖及剖面圖	○		P4-8
	4-3-6 # 屋頂層景觀配置圖	○		P4-9
	4-3-7 # 屋頂層綠化檢討圖、植栽配置及數量表	○		P4-10
	4-3-8 # 綠化面積計算表	○		P4-11
	4-3-9 # 屋頂層綠化面積計算表	○		P4-12
	4-3-10 # 喬木配置平面圖	○		P4-13
	4-3-11 # 灌木配置平面圖	○		P4-14
	4-3-12 # 屋頂層灌木配置平面圖	○		P4-15
	4-3-13 # 綠化法規檢討表	○		P4-16
	4-3-14 # 景觀照明設計說明	○		P4-17
	4-3-15 # 屋頂層景觀照明設計說明	○		P4-18
	4-3-16 # 景觀鋪面設計說明	○		P4-19
	4-3-17 # 景觀建築高程說明	○		P4-20
	4-3-18 # 屋頂層景觀建築高程說明	○		P4-21
	4-3-19 # 排水設施說明	○		P4-22
	4-3-20 # 屋頂層排水設施說明	○		P4-23
	4-3-21 # 廣告招牌形式規劃說明	○		P4-24
	4-4	各樓層空間使用說明	○	
4-5	建築物造型、色彩、外牆材質說明(含透視套繪現況)	○		P4-26
4-6	建築照明計畫	○		P4-28

目 錄				
項次	內容	檢核結果		頁碼
		有	免	
4-7	AC專用法規劃說明圖、空調主機位置檢討圖	○		P4-30
4-8	建築物垂直綠化規劃說明 停車與交通動線說明	○		P4-31
4-9	4-9-1 法定及增設停車位數量與配置情形	○		P4-32
	4-9-2 車行及人行出入動線規劃	○		P4-35
	4-9-3 # 垃圾清運動線規劃	○		P4-36
	4-10 消防救災空間及動線規劃	○		P4-37
4-11	其他			
伍、相關專章檢討與說明(依申請項目檢附)				
5-1	高層建築專章檢討查核表	○		P5-1
5-2	落物曲線檢討圖說	○		P5-4
5-3	航高檢討圖說	○		P5-5
5-4	建築物高度及冬季日照檢討圖說	○		P5-6
5-5	無障礙專章檢討圖說	○		P5-7
5-6	屋頂層相關規定檢討 (屋脊裝飾物、透空遮蓬、透空立體構架)	○		P5-9
5-7	裝飾柱/版檢討圖說	○		P5-11
5-8	其他			
陸、相關建築圖說				
6-1	面積計算表	○		P6-1
6-2	各層平面圖	○		P6-2
6-3	各向立面圖	○		P6-10
6-4	縱、橫向剖面圖	○		P6-13
柒、附件				
7-1	# 容積移轉第一階段公文	○		P7-1
7-2	# 免指定建築線公文	○		P7-2
7-3	土地使用分區證明	○		P7-3
7-4	地籍圖謄本	○		P7-4
7-5	# 土地登記簿謄本	○		P7-5
7-5	土地使用分區管制要點附件	○		P7-6
7-6	其他			

備註：加#字圖說視個案需求檢附

本表由設計單位勾選。
設計單位自行檢核結果：
 符合規定
 不符規定
 設計建築師簽章：_____

都市設計審議文件

-變更設計案件

桃園市都市設計審議報告書 第○次變更設計

案 名：申請單位 / 行政區 / 地段號 / 工程類型

送審依據：

- 依都市計畫土地使用分區管制規定。
- 依「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」規定。
- 公有建築物達一定規模之新建、增建、改建或修建者。
- 都市計畫內各級私立學校之建築物達一定規模之新建、增建、改建或修建者。
- 依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作多目標使用。
- 依「桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則」申請。
- 其他依法令或規定需經都市設計審議者。
- 依建築法第34條之1規定建造執照預審申請。(請勾選申請預審事項)
 - 1.開放空間獎勵
 - 2.原有停車空間獎勵案件變更
 - 3.屋頂層相關規定檢討(屋脊裝飾物,透空遮牆,透空立體構架)
 - 4.裝飾柱/裝飾版
 - 5.其他(如:雜項工作物高度超過35公尺、高層建築物地下開挖面積放寬等)



申請單位：OO建設有限公司 聯絡人： 03-123-45678 分機01 ○先生/女士
聯絡地址：33001 OO OO OO OO OO
設計單位：OOO建築師事務所 聯絡人： 03-123-45678 分機01 ○先生/女士
聯絡地址：33001 OO OO OO OO OO
送件日期：2017.07.01(請依該次實際送件日期更新)

都市設計審議文件

-變更設計案件

目

項次	內容	檢核結果		頁碼
		有	免	
零、變更設計說明				
0-1	變更設計說明/前後對照圖說	○		P0-1
0-2	原審議核准函	○		P0-3
壹、基本資料				
1-1	都市設計審議申請書	○		P1-1
1-2	都市設計審議委託書	○		P1-1
1-3	都市設計審議提案單	○		P1-2
1-4	其他			
貳、相關法令檢討及查核				
2-1	土地使用分區管制要點及設計準則			
	2-1-1 管制要點	○		P2-1
	2-1-2 設計準則(依申請項目檢附)	○		P2-8
2-2	都市設計審議共同決議事項	○		P2-9
2-3	其他			
參、敷地計畫				
3-1	基地周邊環境現況說明	○		P3-1
3-2	基地區位與交通動線系統關係	○		P3-2
3-3	基地現況照片	○		P3-3
3-4	現況實測套繪圖、建築線指示圖	○		P3-4
3-5	基地面積計算、建築面積檢核	○		P3-5
3-6	其他			
肆、設計構想及說明				
4-1	開發內容、設計目標及構想說明	○		P4-1
4-2	建築物外部空間設計說明	○		P4-2
4-3	景觀植栽配置計畫			
	4-3-1 全區景觀配置圖	○		P4-3
	4-3-2 綠化檢討圖、植栽配置及數量表	○		P4-4
	4-3-3 # 植栽照片說明圖	○		P4-5
	4-3-4 # 植栽標準詳圖	○		P4-6
	4-3-5 # 景觀剖面索引圖及剖面圖	○		P4-8
	4-3-6 # 屋頂層景觀配置圖	○		P4-9
	4-3-7 # 屋頂層綠化檢討圖、植栽配置及數量表	○		P4-10
	4-3-8 # 綠化面積計算表	○		P4-11
	4-3-9 # 屋頂層綠化面積計算表	○		P4-12
	4-3-10 # 喬木配置平面圖	○		P4-13
	4-3-11 # 灌木配置平面圖	○		P4-14
	4-3-12 # 屋頂層灌木配置平面圖	○		P4-15
	4-3-13 # 綠化法規檢討表	○		P4-16
	4-3-14 # 景觀照明設計說明	○		P4-17
	4-3-15 # 屋頂層景觀照明設計說明	○		P4-18
	4-3-16 # 景觀鋪面設計說明	○		P4-19
	4-3-17 # 景觀建築高程說明	○		P4-20
	4-3-18 # 屋頂層景觀建築高程說明	○		P4-21
	4-3-19 # 排水設施說明	○		P4-22
4-3-20 # 屋頂層排水設施說明	○		P4-23	
4-3-21 # 廣告招牌形式規劃說明	○		P4-24	

錄

項次	內容	檢核結果		頁碼
		有	免	
4-4	各樓層空間使用說明	○		P4-25
4-5	建築物造型、色彩、外牆材質說明(含透視套繪現況)	○		P4-26
4-6	建築照明計畫	○		P4-27
4-7	AC專用版規劃說明圖、空調主機位置檢討圖	○		P4-30
4-8	建築物垂直綠化規劃說明	○		P4-31
4-9	停車與交通動線說明			
	4-9-1 法定及增設停車位數量與配置情形	○		P4-32
	4-9-2 車行及人行出入動線規劃	○		P4-35
	4-9-3 # 垃圾清運動線規劃	○		P4-36
4-10	消防救災空間及動線規劃	○		P4-37
4-11	其他			
伍、相關專章檢討與說明(依申請項目檢附)				
5-1	高層建築專章檢討查核表	○		P5-1
5-2	滲透曲線檢討圖說	○		P5-4
5-3	航高檢討圖說	○		P5-5
5-4	建築物高度及冬季日照檢討圖說	○		P5-6
5-5	無障礙專章檢討圖說	○		P5-7
5-6	屋頂層相關規定檢討(屋脊裝飾物、透空遮簾、透空立體構架)	○		P5-9
5-7	裝飾柱/版檢討圖說	○		P5-11
5-8	其他			
陸、相關建築圖說				
6-1	面積計算表	○		P6-1
6-2	各層平面圖	○		P6-2
6-3	各向立面圖	○		P6-10
6-4	縱、橫向剖面圖	○		P6-13
柒、附件				
7-1	容積移轉第一階段公文(未申請者免附)	○		P7-1
7-2	免指定建築線公文	○		P7-2
7-3	土地使用分區證明	○		P7-3
7-4	地籍圖謄本及土地登記簿謄本	○		P7-4
7-5	土地登記簿謄	○		P7-5
7-6	# 土地使用分區管制要點附件	○		P7-6
7-7	其他			

備註：加#字圖說視個案需求檢附

本表由設計單位勾選。
設計單位自行檢核結果：

符合規定
 不符規定 設計建築師簽章：_____

都市設計審議文件

- 都審暨建照預審案件

桃園市都市設計審議(暨建照預審)報告書

案 名：申請單位 / 行政區 / 地段號 / 工程類型

送審依據：

- 依都市計畫土地使用分區管制規定。
- 依「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」規定。
- 公有建築物達一定規模之新建、增建、改建或修建者。
- 都市計畫內各級私立學校之建築物達一定規模之新建、增建、改建或修建者。
- 依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作多目標使用。
- 依「桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則」申請。
- 其他依法令或規定需經都市設計審議者。
- 依建築法第34條之1規定建造執照預審申請。(請勾選申請預審事項)
 - 1.開放空間獎勵
 - 2.原有停車空間獎勵案件變更
 - 3.屋頂層相關規定檢討(屋脊裝飾物,透空遮欄,透空立體構架)
 - 4.裝飾柱/裝飾版
 - 5.其他(如:雜項工作物高度超過35公尺、高層建築物地下開挖面積放寬等)



外觀透視示意圖(請套繪周圍真實環境外觀)

申請單位：OO建設有限公司 聯絡人：03-123-45678 分機01 ○先生/女士
聯絡地址：33001 OO OO OO OO OO
設計單位：OOO建築師事務所 聯絡人：03-123-45678 分機01 ○先生/女士
聯絡地址：33001 OO OO OO OO OO
送件日期：2016.07.01(請依該次實際送件日期更新)

都市設計審議文件

-都審暨建照預審案件

目				錄					
項次	內容	檢核結果		頁碼	項次	內容	檢核結果		頁碼
		有	免				有	免	
壹、基本資料									
1-1	都市設計審議申請書	○		P1-1	4-7	AC專用版規劃說明圖、空調主機位置檢討圖	○		P4-30
1-2	都市設計審議委託書	○		P1-1	4-8	建築物垂直綠化規劃說明 停車與交通動線說明	○		P4-31
1-3	都市設計審議提案單	○		P1-2	4-9	4-10-1 法定及增設停車位數量與配置情形	○		P4-32
1-4	其他				4-10-2	車行及人行出入動線規劃	○		P4-35
貳、相關法令檢討及查核									
2-1	土地使用分區管制要點及設計準則				4-10-3	# 垃圾清運動線規劃	○		P4-36
	2-1-1 管制要點	○		P2-1	4-10	消防防災空間及動線規劃	○		P4-37
	2-1-2 設計準則(依申請項目檢附)	○		P2-8	4-11	其他			
	2-2 都市設計審議共同決議事項	○		P2-9	伍、相關專章檢討與說明(依申請項目檢附)				
2-3	其他				5-1	高層建築專章檢討查核表	○		P5-1
參、敷地計畫									
3-1	基地周邊環境現況說明	○		P3-1	5-2	落物曲線檢討圖說	○		P5-4
3-2	基地區位與交通動線系統關係	○		P3-2	5-3	航高檢討圖說	○		P5-5
3-3	基地現況照片	○		P3-3	5-4	建築物高度及冬季日照檢討圖說	○		P5-6
3-4	現況實測套繪圖、建築線指示圖	○		P3-4	5-5	無障礙專章檢討圖說	○		P5-7
3-5	基地面積計算、建築面積檢討	○		P3-5	5-6	屋頂層相關規定檢討 (屋脊裝飾物、透空遮簾、透空立體構架)	○		P5-9
3-6	其他				5-7	裝飾柱/版檢討圖說	○		P5-11
肆、設計構想及說明									
4-1	開發內容、設計目標及構想說明	○		P4-1	5-8	其他			
4-2	建築物外部空間設計說明	○		P4-2	陸、建造執照預審(申請項目涉及時檢附)				
4-3	景觀植栽配置計畫				6-1	建造執照預審申請書	○		P6-1
	4-3-1 全區景觀配置圖	○		P4-3	6-2	委託書、報告書應檢附書件檢核表	○		P6-2
	4-3-2 綠化檢討圖、植栽配置及數量表	○		P4-4	6-3	預審作業手冊應注意事項檢核表	○		P6-3
	4-3-3 # 植栽照片說明圖	○		P4-5	6-4	實施都市計畫地區建築基地綜合設計審查表	○		P6-5
	4-3-4 # 植栽標準詳圖	○		P4-6	6-5	開放空間平面及面積檢討	○		P6-6
	4-3-5 # 景觀剖面索引圖及剖面圖	○		P4-8	6-6	其他			
	4-3-6 # 屋頂層景觀配置圖	○		P4-9	柒、相關建築圖說				
	4-3-7 # 屋頂層綠化檢討圖、植栽配置及數量表	○		P4-10	7-1	面積計算表	○		P7-1
	4-3-8 # 綠化面積計算表	○		P4-11	7-2	各層平面圖	○		P7-2
	4-3-9 # 屋頂層綠化面積計算表	○		P4-12	7-3	各向立面圖	○		P7-10
	4-3-10 # 喬木配置平面圖	○		P4-13	7-4	縱、橫向剖面圖	○		P7-13
	4-3-11 # 灌木配置平面圖	○		P4-14	捌、附件				
	4-3-12 # 屋頂層灌木配置平面圖	○		P4-15	8-1	容積移轉第一階段公文(未申請者免附)	○		P8-1
	4-3-13 # 綠化法規檢討表	○		P4-16	8-2	免指定建築線公文	○		P8-2
	4-3-14 # 景觀照明設計說明	○		P4-17	8-3	土地使用分區證明	○		P8-3
	4-3-15 # 屋頂層景觀照明設計說明	○		P4-18	8-4	地籍圖謄本	○		P8-4
	4-3-16 # 景觀鋪面設計說明	○		P4-19	8-5	# 土地登記簿謄本	○		P8-5
	4-3-17 # 景觀建築高程說明	○		P4-20	8-6	土地使用分區管制要點附件	○		P8-6
	4-3-18 # 屋頂層景觀建築高程說明	○		P4-21	8-7	其他			
	4-3-19 # 排水設施說明	○		P4-22	備註：加#字圖說視個案需求檢附				
	4-3-20 # 屋頂層排水設施說明	○		P4-23	本表由設計單位勾選。 設計單位自行檢核結果： ■符合規定 □不符合規定 設計建築師簽章：_____				
4-3-21 # 廣告招牌形式規劃說明	○		P4-24						
4-4	各樓層空間使用說明	○		P4-25					
4-5	建築物造型、色彩、外牆材質說明(含透視套繪現況)	○		P4-26					
4-6	建築照明計畫	○		P4-27					

都市設計審議文件

- 都審暨建照預審案件&變更設計案件

桃園市都市設計審議(暨建照預審)報告書 第○次變更設計

案 名：申請單位 / 行政區 / 地段號 / 工程類型

送審依據：

- 依都市計畫土地使用分區管制規定。
- 依「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」規定。
- 公有建築物達一定規模之新建、增建、改建或修建者。
- 都市計畫內各級私立學校之建築物達一定規模之新建、增建、改建或修建者。
- 依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作多目標使用。
- 依「桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則」申請。
- 其他依法令或規定需經都市設計審議者。
- 依建築法第34條之1規定建造執照預審申請。(請勾選申請預審事項)
 - 1.開放空間獎勵
 - 2.原有停車空間獎勵案件變更
 - 3.屋頂層相關規定檢討(屋脊裝飾物,透空遮欄,透空立體構架)
 - 4.裝飾柱/裝飾版
 - 5.其他(如:雜項工作物高度超過35公尺、高層建築物地下開挖面積放寬等)



外觀透視示意圖(請套繪周圍真實環境外觀)

申請單位：OO建設有限公司 聯絡人： 03-123-45678 分機01 ○先生/女士
聯絡地址：33001 OO OO OO OO OO
設計單位：OOO建築師事務所 聯絡人： 03-123-45678 分機01 ○先生/女士
聯絡地址：33001 OO OO OO OO OO
送件日期：2016.07.01(請依該次實際送件日期更新)

都市設計審議文件

- 都審暨建照預審案件&變更設計案件

目錄

項次	內容	檢核結果		頁碼
		有	免	
零、變更設計說明				
0-1	變更設計說明/前後對照圖說	○		P0-1
0-2	原審議核准函	○		P0-3
壹、基本資料				
1-1	都市設計審議申請書	○		P1-1
1-2	都市設計審議委託書	○		P1-1
1-3	都市設計審議提案單	○		P1-2
1-4	其他			
貳、相關法令檢討及查核				
土地使用分區管制要點及設計準則				
2-1	2-1-1 管制要點	○		P2-1
	2-2-2 設計準則(依申請項目檢附)	○		P2-7
2-2	都市設計審議共同決議事項	○		P2-8
2-3	其他			
參、敷地計畫				
3-1	基地周邊環境現況說明	○		P3-1
3-2	基地區位與交通動線系統關係	○		P3-2
3-3	基地現況照片	○		P3-3
3-4	現況實測套繪圖、建築線指示圖	○		P3-4
3-5	基地面積計算、建築面積檢討	○		P3-5
3-6	其他			
肆、設計構想及說明				
4-1	開發內容、設計目標及構想說明	○		P4-1
4-2	建築物外部空間設計說明	○		P4-2
景觀植栽配置計畫				
4-3-1	全區景觀配置圖	○		P4-3
4-3-2	綠化檢討圖、植栽配置及數量表	○		P4-4
4-3-3	# 植栽照片說明圖	○		P4-5
4-3-4	# 植栽標準詳圖	○		P4-6
4-3-5	# 景觀剖面索引圖及剖面圖	○		P4-8
4-3-6	# 屋頂層景觀配置圖	○		P4-9
4-3-7	# 屋頂層綠化檢討圖、植栽配置及數量表	○		P4-10
4-3-8	# 綠化面積計算表	○		P4-11
4-3-9	# 屋頂層綠化面積計算表	○		P4-12
4-3-10	# 喬木配置平面圖	○		P4-13
4-3-11	# 灌木配置平面圖	○		P4-14
4-3-12	# 屋頂層灌木配置平面圖	○		P4-15
4-3-13	# 綠化法規檢討表	○		P4-16
4-3-14	# 景觀照明設計說明	○		P4-17
4-3-15	# 屋頂層景觀照明設計說明	○		P4-18
4-3-16	# 景觀鋪面設計說明	○		P4-19
4-3-17	# 景觀建築高程說明	○		P4-20
4-3-18	# 屋頂層景觀建築高程說明	○		P4-21
4-3-19	# 排水設施說明	○		P4-22
4-3-20	# 屋頂層排水設施說明	○		P4-23
4-3-21	# 廣告招牌形式規劃說明	○		P4-24

項次	內容	檢核結果		頁碼
		有	免	
4-4	各樓層空間使用說明	○		P4-25
4-5	建築物造型、色彩、外牆材質說明(含透視套繪現況)	○		P4-26
4-6	建築照明計畫	○		P4-28
4-7	AC 專用版規劃說明圖、空調主機位置檢討圖	○		P4-30
4-8	建築物垂直綠化規劃說明	○		P4-31
停車與交通動線說明				
4-9	4-9-1 法定及增設停車位數量與配置情形	○		P4-32
	4-9-2 車行及人行出入動線規劃	○		P4-35
	4-9-3 # 垃圾清運動線規劃	○		P4-36
4-10	消防救災空間及動線規劃	○		P4-37
4-11	其他			
伍、相關專章檢討與說明(依申請項目檢附)				
5-1	高層建築專章檢討查核表	○		P5-1
5-2	建築物曲線檢討圖說	○		P5-4
5-3	航高檢討圖說	○		P5-5
5-4	建築物高度及冬季日照檢討圖說	○		P5-6
5-5	無障礙專章檢討圖說	○		P5-7
5-6	屋頂層相關規定檢討 (屋脊裝飾物、透空結構、透空立體構架)	○		P5-9
5-7	裝飾柱/板檢討圖說	○		P5-11
5-8	其他			
陸、建造執照預審(依申請項目檢附)				
6-1	建造執照預審申請書	○		P6-1
6-2	委託書、報告書檢附書件檢核表	○		P6-2
6-3	預審作業手冊應注意事項檢核表	○		P6-3
6-4	實施都市計畫地區建築基地綜合設計審查表	○		P6-5
6-5	開放空間平面及面積檢討	○		P6-6
6-6	其他			
柒、相關建築圖說				
7-1	面積計算表	○		P7-1
7-2	各層平面圖	○		P7-2
7-3	各向立面圖	○		P7-10
7-4	縱、橫向剖面圖	○		P7-13
捌、附件				
8-1	容積轉移第一階段公文(未申請者免附)	○		P8-1
8-2	免指定建築線公文	○		P8-2
8-3	土地使用分區證明	○		P8-3
8-4	地籍圖謄本	○		P8-4
8-5	# 土地登記簿謄本	○		P8-5
8-6	土地使用分區管制要點附件	○		P8-6
8-7	其他			

備註：加#字圖說視個案需求檢附

本表由設計單位勾選。

設計單位自行檢核結果：

■符合規定

□不符合規定 設計建築師簽章：_____

都市設計審議文件

一. 基本資料

1. 申請書 (申請人、設計人相關基本資料、簽章及設計標的地號、土地使用分區、法令依據)
2. 委託書 (申請人、設計人兩造簽章用印正本乙份)
3. 申請桃園市都市設計審議委員會審議文件檢核表
4. 都市設計審議提案單
5. 建築線指示圖影本、
地籍圖謄本正本、
土地登記簿謄本正本

都市設計審議文件

二. 相關法令檢討與查核

1. 適用**都市設計管制要點**（準則、原則）之基地，應敘明適用該要點（準則、原則）及都市計畫名稱，並**列表逐項查核檢討**。
2. 依最新都市計畫**土地使用分區管制要點**列表逐條查核檢討。
3. **適用相關獎勵規定之檢討：**
 - 1) **開放空間獎勵**
 - 2) 依都市計畫規定申請之獎勵
 - 3) 依其他相關規定申請之獎勵
 - 4) **桃園市都市設計審議共同決議事項**

都市設計審議常見錯誤態樣

一. 建築物開放空間設計原則

1. 應套繪基地周遭現況，並加強說明與鄰地開放空間介面處理方式，以確保景觀之延續性。
2. 應依市區道路及附屬設施工程規範，沿街面人行步道橫向坡度請以2.5%為原則。
3. 土管退縮建築範圍內，不得有任何突出構造物。(如:植栽槽、花台)
4. 為考量人行與交通之安全，車道起降點仍應於開放空間人行活動介面再退縮2公尺設計或以景觀設計手法處理。
5. 臨地界線及建築線側，應留設2公尺x 2公尺硬鋪面。

都市設計審議常見錯誤態樣

二. 景觀規劃設計原則

1. 應檢討土管退縮範圍內行道喬木種類、規格、數量並以枝下淨高3公尺開展型常綠喬木為原則。
2. 應加強沿街開放空間複層式植栽綠化量。
3. 為都市景觀綠化，應加強沿街覆層式植栽、立體綠化、屋頂綠化設計量。立體綠化請輔以局部平、立、剖面詳圖(比例1:30)，說明植栽種類、覆土方式、給排水、防水等措施)。
4. 應補繪屋頂層剖面圖及綠化面積計算方式。
5. 都市計畫範圍之建築基地臨道路、人行步道用地、廣場用地2公尺範圍內，地下一層建築不得開挖地下室。

都市設計審議常見錯誤態樣

三. 交通動線及停車空間設計原則

1. 適用本市都市設計審議委員會第一審議會之案件，車道出入口應以集中留設為原則。
2. 人行無障礙破口(主入口、車道進出口、街角)請依市區道路及附屬設施工程規範設計，應補附縱、橫向剖面圖標示路高程、坡度、材質等。
3. 路緣石視環境需求，應留設高度10~20公分。
4. 建築基地汽車出入口原則不得設置於道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線10公尺範圍內。
5. 土管退縮建築範圍內不得設置停車空間。

都市設計審議常見錯誤態樣

四. 建築量體、造型及色彩設計原則

1. 屋脊裝飾物應專章檢討並提會審議。
2. 住宅區五層樓以下之建築物採用斜屋頂，其設置面積以不小於頂層樓地板面積之50%為原則。
3. 住宅區六層樓以上之建築物採用綠屋頂，其設置面積以不小於頂層樓地板面積之50%為原則。
4. 斜屋頂設計之斜率為 $1/2$ 至 $1/4$ 之間。

都市設計審議常見錯誤態樣

五. 建築設計注意事項

1. 為加強天際線之建築夜間照明請依時段區劃，並於四向立面標示燈具位置、型式、照明方式。
2. 為提昇都市整體外觀品質，空調主機請於局部單元立、剖面詳圖(1/30)說明遮蔽美化方式，並標示遮蔽物材質、間隔及管線配置方式。
3. 各層平面裝飾板、裝飾柱之設置應於平面圖依規定標示，並補附剖面詳圖。
4. 透視圖應配合鄰地現況套繪製作。

都市設計審議常見錯誤態樣

六. 商業區建築物使用用途特殊規定

1. 適用地區：

- 1) 南崁新市鎮都市計畫(多功能藝文園區)細部計畫區。
- 2) 桃園都市計畫(小檜溪整體開發計畫)。

2. 審議原則：

供住宅使用總容積樓地板面積不得超過商業區總容積樓地板面積之二分之一。

七. 林口特定區（A7站區細部計畫）中心商業區至少須有三樓層做商業使用。

八. 其他地區商業區一般要求1~2樓作商業使用。

都市設計審議常見錯誤態樣

-變更設計案件常見錯誤態樣

- **變更設計案件報告書編排順序**

目錄→檢討核備案件變更設計處理原則→變更前後對照圖→變更設計概要說明→原案審議核准函—內文(完整都市設計審議報告書)檔

- **變更前後對照圖應附書圖**

設計如有大幅度變更，僅需檢附變更前後之透視圖、面積計算表、景觀配置圖、案件進度及註明拍攝日期之基地現場照片(需攝於掛件前三個月內)

- **變更設計案件向都設科報備條件**

經檢討後超出「桃園市都市設計審議核備案件變更設計處理原則」第二條各款情形之一者，需提送審議會審議，但其他不牴觸原審議精神及配置之變更，經承辦單位簽准免再提審議會審議者。

未超出者，由本府建管處逕依建築管理相關規定辦理。



敬請指教