

抄 本

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：鄭宇君
電話：3322101~#5781~5783
電子信箱：10008544@mail.tycg.gov.tw

受文者：本府都市發展局都市設計科

發文日期：中華民國108年8月20日
發文字號：府都設字第1080208415號
速別：速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：本市「桃園市都市設計審議共同決議事項」更名並修正內容為「桃園市都市設計審議原則」，檢送該原則1份，自108年9月1日生效，請轉知所屬會員。

說明：依本府108年7月25日召開「桃園市都市設計審議委員會第一審議會第12次會議」紀錄辦理。

正本：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、桃園市不動產開發商業同業公會、中華民國全國建築師公會、桃園市建築師公會
副本：桃園市政府都市發展局都市計畫科、桃園市政府都市發展局都市行政科、桃園市政府都市發展局綜合規劃科、桃園市政府建築管理處（均含附件）

本案依分層負責規定授權局(處)長、主任委員決行

桃園市都市設計審議原則

100年6月28日公告

101年9月28日修正

103年7月29日修正

104年10月1日修正

105年5月26日修正

107年4月19日修正

108年8月20日修正；9月1日生效

一、桃園市政府為建立本市都市設計審議案件之一致性，提供審議案件規劃設計之參據，特訂定本原則。

二、建築物開放空間設計原則

(一) 開放空間配置應呼應基地周邊環境特性。

(二) 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。

(三) 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，車道面應與兩側人行道以斜坡銜接或順平處理。

(四) 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及停車空間，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。

(五) 建築基地面積達 1500 平方公尺以上者，鄰接廣場、綠地、綠帶、公園、兒童遊樂場及人行步道用地，應至少退縮 4 公尺以上建築為原則。

(六) 申請案件有容積獎勵、容積移轉、增額容積及容積率提升等項目者，應再檢討下列事項：

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。

三、景觀規劃設計原則

(一) 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。

(二) 圍牆設計原則：

1. 臨接建築線側、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。
2. 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。

(三) 立面綠化設計原則：

1. 集合住宅申請案件有容積獎勵、容積移轉、增額容積及容積率提升等項目者，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應設置立面綠化設施，設計原則如下：

- (1) 植栽槽設置區域面積不小於 0.4 平方公尺，淨深、淨寬不小於 0.4 公尺。
 - (2) 設置位置及高度以能安全合理維管，及替換養護植栽為原則。
 - (3) 應考量於都市環境之可視性，植栽主體不得受牆體遮擋。
 - (4) 設置於陽台者應降板處理或以牆體區隔。
 - (5) 需檢附局部外觀透視模擬圖說明其預期效果。
2. 其餘供公眾使用類型案件建議酌予設置立面綠化。
- (四) 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 2 公尺以上之喬木，其數量計算以每 25 平方公尺種植 1 棵為原則，未達 1 棵以 1 棵計算。
 - (五) 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。
 - (六) 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。
 - (七) 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。
 - (八) 沿建築線設置之植栽槽，與相臨地界線應留設寬度 2 公尺以上鋪面緩衝空間為原則。

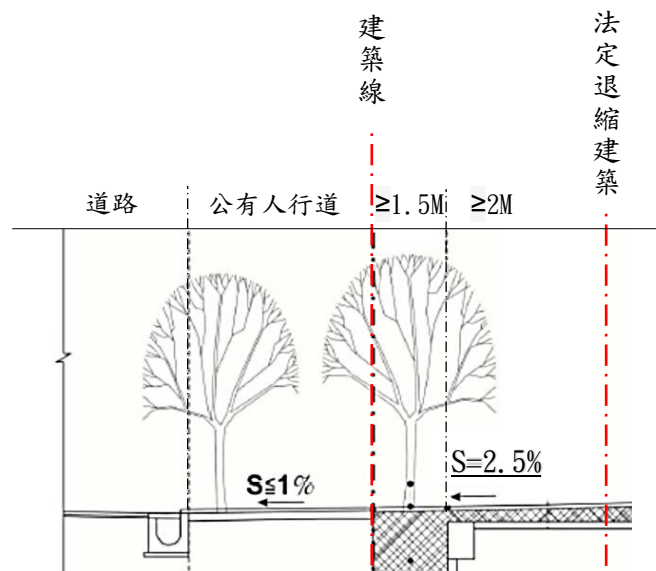


圖 1

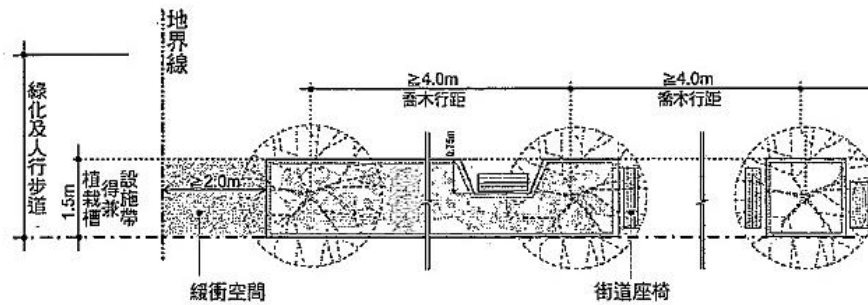


圖 2

四、交通動線及停車空間設計原則

(一) 車道出入口設置：

1. 車道出入口以集中留設一處為原則。
2. 通往地面層之車道供機車使用者，斜率宜以 1/8 為原則設置。

(二) 位於高速鐵路桃園車站特定區，每一住宅單元應至少設置一輛汽車停車空間。

(三) 「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。

(四) 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，原則優先設置於地下一層。除都市計畫另有規定者外，機車位尺寸長 2 公尺寬 1 公尺，機車車道寬度 1.5 公尺以上。

(五) 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。
3. 車道出入口坡道起始點與人行開放空間應留設 2 公尺以上緩衝空間。

(六) 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. 應配合鄰接道路或公共設施人行道高程整體設計。
3. 原則留設於主入口、車道出入口、街角或行人穿越線留設位置等。

五、建築量體、造型及色彩設計原則

(一) 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。

(二) 斜屋頂(屋頂綠化)設計原則：

1. 住宅區、或供集合住宅用途者，五層樓以下之建築物應設置斜屋頂，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、或供集合住宅用途者，六層樓以上之建築物應設置屋頂綠化，其設置面積以不小於頂層樓地板面積之 50% 為原則，並應至少留設一座升降機通達屋突層。但位於航高管制地區其設置確有困難，經審議同意者不在此限。
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。

(三) 建築物外觀色彩應考量周遭環境色調，提出色彩及材質計畫並專章檢討。

六、建築設計注意事項

(一) 申請案件有容積獎勵、容積移轉、增額容積及容積率提升等項目者，建築物供住宅使用部分，應依下列規定檢討：

1. 建築物之鄰幢(棟)間隔、同一幢建築物相對部分不得小於 4 公尺。高層建築物之鄰幢(棟)間隔、同一幢建築物相對部分不得小於 6 公尺。
2. 建築物外牆牆心線與地界線應留設 3 公尺以上距離。花台、陽台、雨遮、遮陽板等構造外緣離地界線留設 2 公尺以上之距離。
3. 基地為單面臨路者，建築物外牆牆心線與後側地界線應留設 4 公尺以上距離，與其他部分地界線應留設 2 公尺以上距離。花台、陽台、雨遮、遮陽板等構造外緣離地界線留設 1.5 公尺以上之距離。

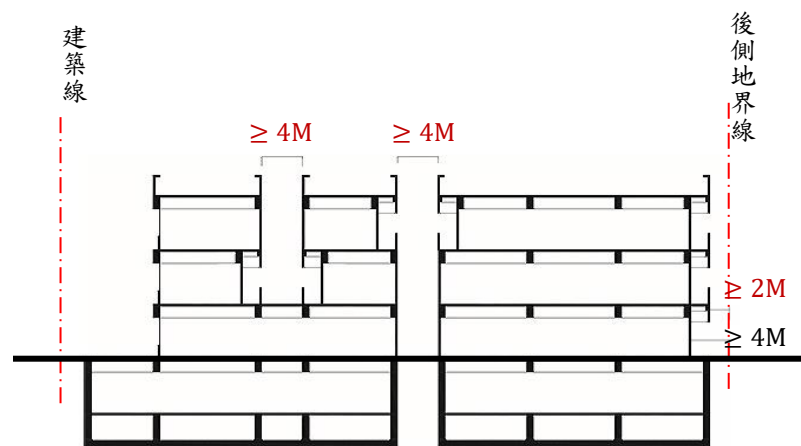


圖 3

(二) 垃圾回收儲存空間以設置於地下一層為原則。

- (三) 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。
- (四) 照明計畫(單棟單戶者且非供公眾使用者除外)：
 - 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。
 - 3. 沿街人行開放空間避免使用地面型投射燈防止眩光，並應配合原有公共路燈整體照度設計。
- (五) 水塔(水箱)、空調、視訊、或其他建築物所需設備等：
 - 1. 應加以隱藏、美化或包覆設計，以人行視角考量不得外露。
 - 2. 空調機(A/C)應檢討管線配置之合理路徑並隱藏或包覆處理。
 - 3. 面臨道路之工作陽台需做美化遮蔽設計或景觀隔離處理方式。
- (六) 裝飾柱、裝飾版、空調室外機專用板、透空遮牆、透空立體構架及屋脊裝飾物等：
 - 1. 應依建造執照預審審議原則相關規定專章檢討，超過規定部分應提審議會審議同意始得設置。
 - 2. 應繪製平、立、剖面大樣對照圖說，並著色標示於各向立面圖上。
 - 3. 雨遮不得兼作花台及空調室外機專用板。
 - 4. 本款未依相關規定檢討標示或圖說不全者，委員會得不予審議。
- (七) 申請基地與鄰地地界應避免設置擋土牆產生垂直性高差，若產生高差應以緩坡及綠美化處理。
- (八) 透視圖應配合現況套繪製作。
- (九) 建築細部設計、景觀植栽設計、高程、排水、剖面、燈光照明及涉及前開(一)~(七)款應檢附 1/50 圖說詳細標示說明。

七、商業區建築物使用用途特殊規定

(一) 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)。
- 3. 林口特定區計畫。

(二) 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，並製作商業面積規劃專章(包含各層平面圖、剖面圖及面積計算圖說)。
- 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。
- 3. 非住宅使用空間應展現其用途之格局，管道間、機電及衛生設備空間應於各戶內集中一處。

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。
- (三) 其他整體開發區之商業區，為維持基本商業區應有機能，健全都市發展，應於較低之樓層連續留設至少 3 個樓層(含地面層)供商業使用。

八、其他

- (一) 本原則未規定事項，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。
- (二) 本原則因個案有特殊情形無法遵循，得提請委員會同意後不在此限。