



桃園市不動產開發商業同業公會 線上教育講座

主講人：陳大榮 建築師

目錄

- 桃園市土地管制事項
- 近期法令修改及函釋

桃園市 土地管制事項



查詢地段 == | 大溪鎮(02) | 南興 | 段 | 南興 | 小段 |

管制類別	有無管制	管 制 說 明
軍事設施管制	無	
中正機場航高管制	無	
高速鐵路路權範圍 60 M 管制	無	
全部為山坡地地段管制	無	
部份為山坡地地段管制	無	
擬定都市計劃禁限建管制	無	
個別地號禁限建及其他管制	無	
請查新舊地號對照表	無	
河川管制	無	
<< 特別管制 >> 文號 (106.09.25) 有 暫緩發照		

<< 管制內容 >>

106.09.25依據桃院豪九106年度司執助字第3109號函：桃園市大溪區南興段501地協助列管6個月。(重測前：埔頂段907-9號)

<< 特別管制 >> 文號 (110.11.11) | 有 暫緩發照

<< 管制內容 >>

110.11.11依據桃院增晴110年度司執字第100700號函，桃園市大溪區南興段472地號，土地協助列管6個月。(重測前：埔頂段970-30地號)

<< 特別管制 >> 文號 (105.05.04) | 有 暫緩發照



線上整合資訊簡化行政審查



歡迎來到桃園市政府

線上整合建築執照無紙化行政審查系統平台



3D GIS
3D視覺與無紙化



圖台查詢
建築執照管制事項應用管理系統



<https://gishim.oba.tycg.gov.tw/index.aspx>

基本圖層

臺灣通用電子地圖 ☒

臺灣航空影像圖 ☐

地形圖 ☐

臺灣段籍圖 ☐

地籍圖 ☐

建物套繪圖 ☐

使用分區 ☐

都市計畫區範圍 ☐

申請管制列管事項

航空高度管制類 <

大眾交通運輸類 <

山坡地管制類 <

河川管制類 <

軍事管制類 <

特別管制類 <

文化資產類 <

都市計畫管制類 <

其他管制項目 <



建築執照管制事項 整合資訊系統

基本圖層

臺灣通用電子地圖

On

臺灣航空影像圖

Off

地形圖

Off

臺灣段籍圖

Off

地籍圖

Off

建物套繪圖

Off

使用分區

Off

都市計畫區範圍

Off

申請管制列管事項

<

申請管制列管事項

>

航空高度管制類

<

大眾交通運輸類

<

山坡地管制類

<

河川管制類

<

軍事管制類

<

特別管制類

<

文化資產類

<

都市計畫管制類

<

其他管制項目

<



桃園市建築執照管制事項應用管理系統管制事項報告

(本系統查核資料為輔助顯示各局處圖資及內容，實際資料應以各目的事業主管機關為主)

案件編號: A111087055HC0900

製表時間: 2022/7/8 下午 05:42:13

案件名稱: 龍潭區石門段0225-0002等1筆地號

基地範圍地籍清冊資料

項次	地籍地號	使用分區 (如有差異，請洽本府都市發展局都市行政科)
1	龍潭區石門段0225-0002地號	住宅區(高地區)

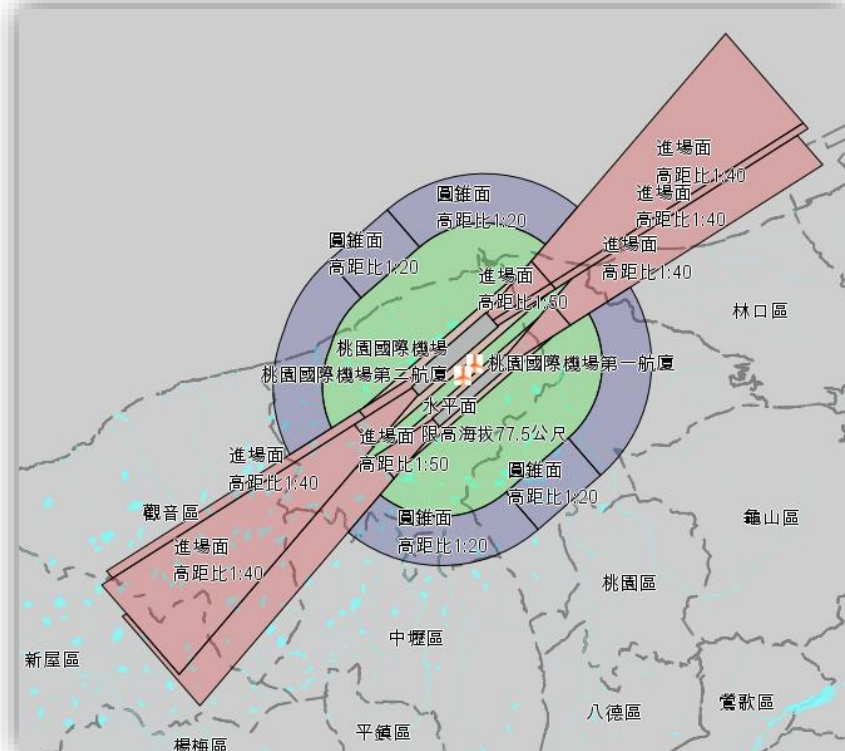
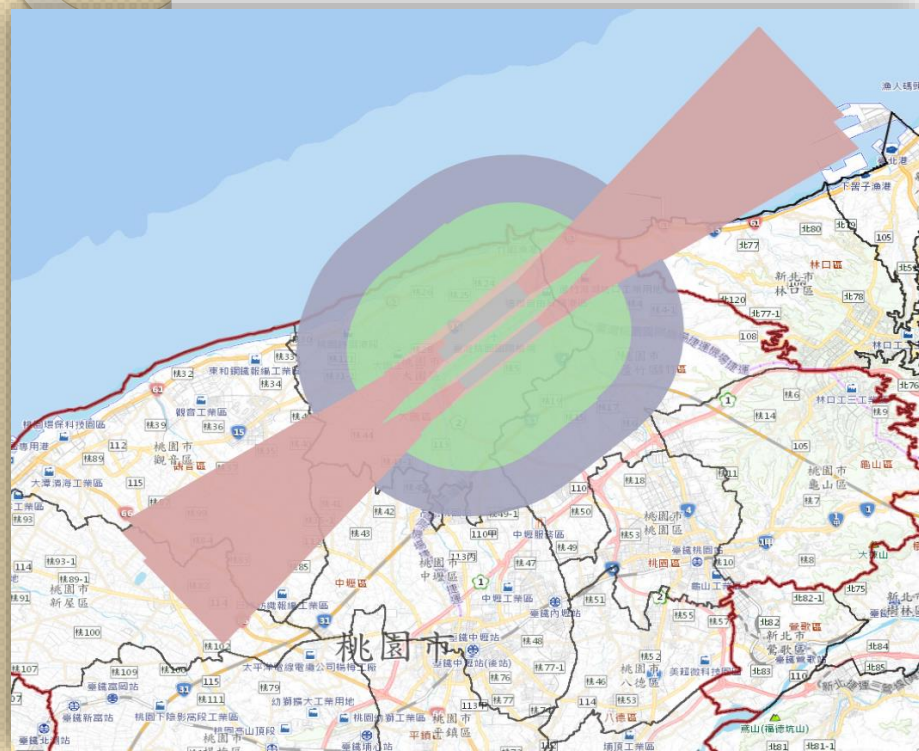
一、申請管制項目

項次	檢討項目	檢視結果說明
1	國道2號兩側禁止設置樹立廣告物	無
2	國道1號兩側禁止設置樹立廣告物	無
3	水庫集水區	訊息提醒:[基地內: 鳶山堰][基地外100公尺範圍內: 鳶山堰]
4	自來水水質水量保護區	訊息提醒:[基地內: 板新給水廠][基地外100公尺範圍內: 板新給水廠]
5	暫定古蹟	無
6	有形文化資產	無
7	軍事管制禁限建	無
8	地下水管制區範圍(二級)	無
9	堤防預定線用地範圍	無
10	水道計畫治理範圍	無
11	河川區域線範圍	無
12	山崩與地滑地質敏感區	無
13	山坡地範圍	訊息提醒:[基地內: 山坡地範圍][基地外100公尺範圍內: 山坡地範圍]
14	機場捷運A21站地區區段徵收範圍	無
15	桃園機場捷運沿線	無
16	桃園捷運站(出入口)	無
17	桃園航空城捷運線(綠線)沿線車站	無
18	高速鐵路路權範圍60M管制	無
19	桃園機場航空管制	無

二、特別管制項目

查無特別管制資料

桃園機場航高管制



桃園機場航高管制

-禁限建範圍土地

● WGS84經緯度坐標

E : 121 度 11 分 17.02 秒
N : 25 度 3 分 16.49 秒

二度分帶(X) : 268974.57
二度分帶(Y) : 2771836.15

查詢 回上一頁

○ TWD97二度分帶坐標

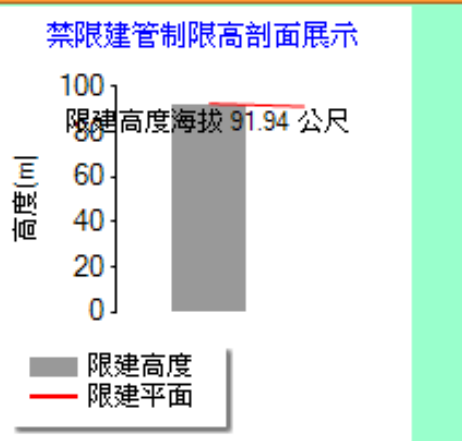
多點查詢

查詢結果

機場名稱：桃園機場
高程基準(*註1)：海拔22.00公尺
坐落位置：進場面
限建高度：海拔91.94公尺

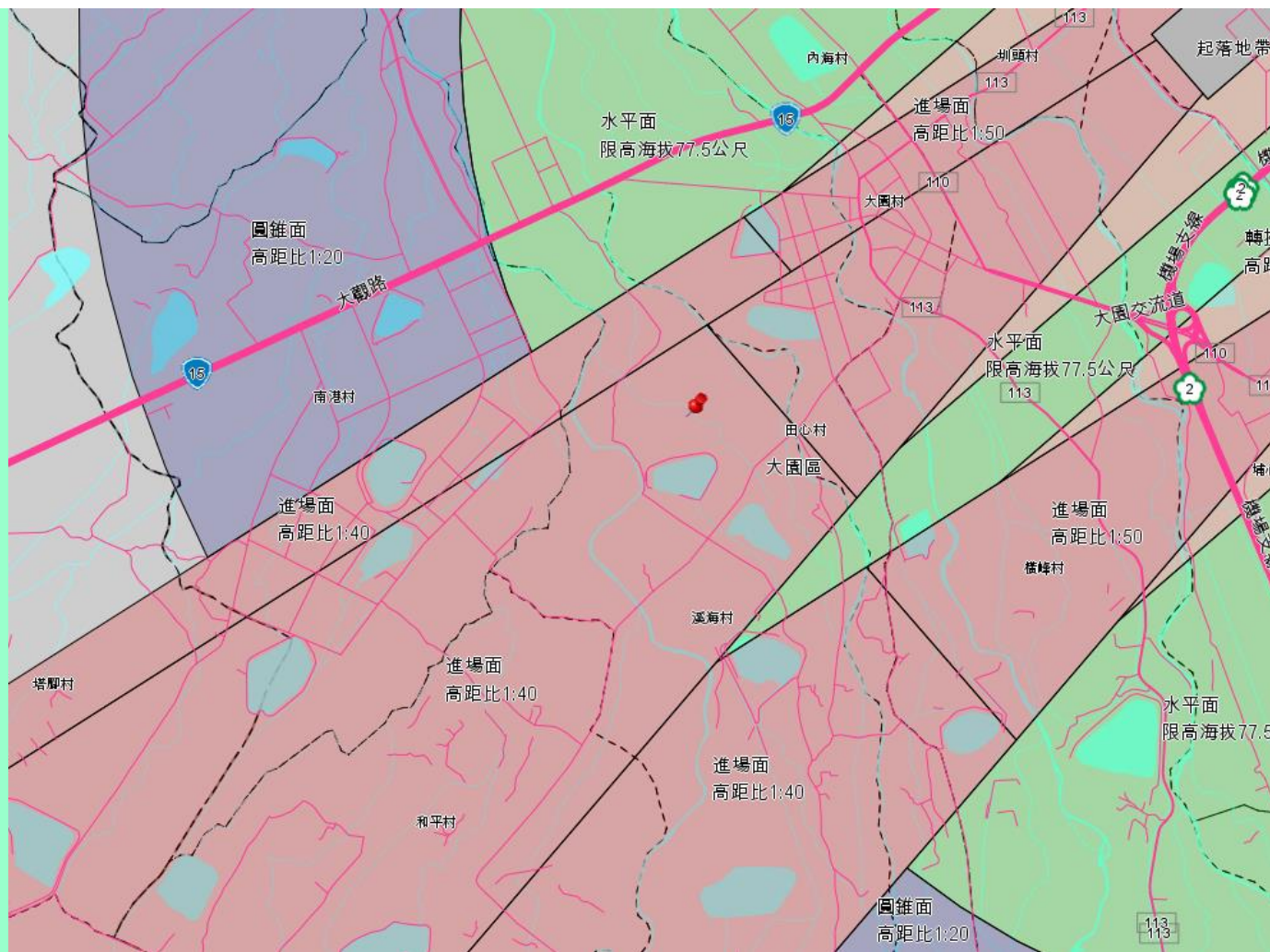
*註1:高程基準係機場坐落位置(水平面、進場面、轉接面、圓錐面等)之高程。

禁限建管制限高剖面展示



限建高度海拔 91.94 公尺

限建高度
限建平面



[http://web-](http://web-gis2000.caa.gov.tw/caaPublic/(S(umw5ya5tpi5iwibhbrxql5va))/Taoyuan.aspx)

[gis2000.caa.gov.tw/caaPublic/\(S\(umw5ya5tpi5iwibhbrxql5va\)\)/Taoyuan.aspx](http://web-gis2000.caa.gov.tw/caaPublic/(S(umw5ya5tpi5iwibhbrxql5va))/Taoyuan.aspx)

大眾交通運輸類



1080516大眾捷運系統兩側禁建限建辦法

第 4 條 大眾捷運系統路線經行政院核定後，其禁建、限建範圍，經捷運主管機關會同當地政府會勘後，由當地直轄市或縣（市）政府辦理公開閱覽三十日，並刊登於政府公報或新聞紙，土地權利關係人得於公開閱覽期間以書面提出意見。**捷運主管機關於參酌土地權利關係人之意見後，劃定禁建、限建範圍。**

禁建、限建範圍劃定後，捷運主管機關應繪製比例尺不得小於千分之一之地形圖，並於報請交通部會同內政部核定後，委託當地直轄市或縣（市）政府公告實施。

第 7 條

大眾捷運系統兩側**限建**範圍為**附件二**所劃定之範圍。

第 9 條

起造人為其**限建範圍內**建築物申請建造執照、拆除執照或雜項執照時，應檢具建築法規定之文件及下列書件，向當地主管建築機關申請，**由當地主管建築機關會商捷運主管機關審核同意後發給之：**

第 12 條

起造人為其**限建範圍內**之建築物**申請開工前**，應先會同捷運主管機關及捷運營運機構，辦理捷運設施之現況調查及現況測量，並提出與原設計保護捷運設施相符之**施工計畫**，由當地主管建築機關會商捷運主管機關審核同意後始得開工。

前項行為，經捷運主管機關同意者得免辦理之。

第 19 條

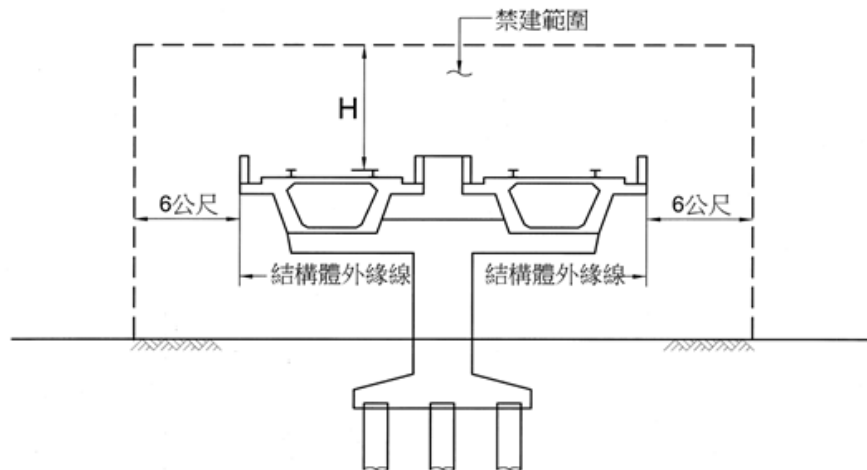
起造人為其限建範圍內之建築物**申請使用執照時**，除應依建築法規定檢附相關文件外，並應檢附前條第二項規定之**最終會勘紀錄**。

附件一：大眾捷運系統兩側禁建範圍

大眾捷運系統兩側之禁建範圍，分完全獨立專用路權與非完全獨立專用路權，依下列各點規定劃定之。

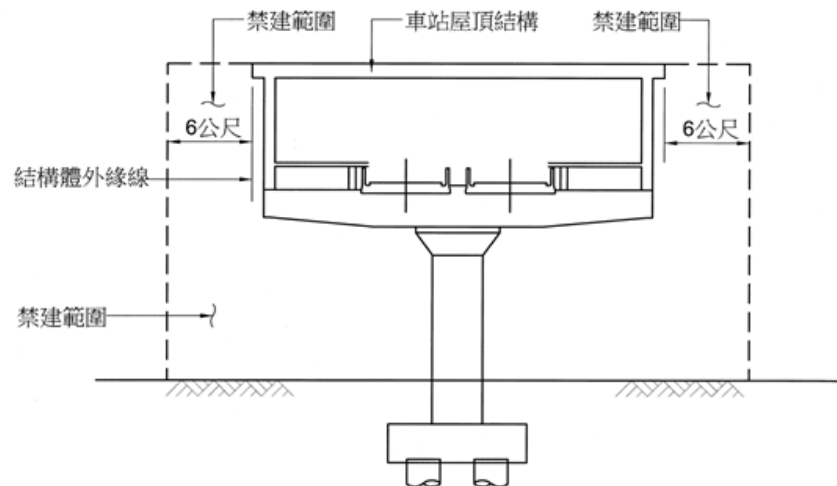
一、完全獨立專用路權：大眾捷運系統兩側依下列各款劃定之範圍，均屬禁建範圍。

(一)高架段之路線及車站：水平方向為自捷運設施結構體外緣起算向外六公尺以內，垂直方向為自地面起算向上至捷運設施(含架空線外加施工安全距離)或行車安全之最小淨空。其有屋頂者，則向上至屋頂結構上緣以內，兩者所形成之封閉區域(如示意圖一、示意圖二)。



H：各捷運系統捷運設施或行車安全之最小淨空

示意圖一 高架段路線禁建範圍圖

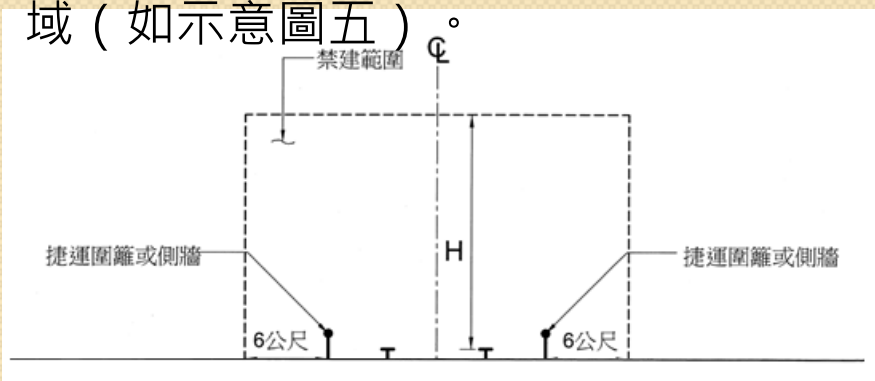


示意圖二 高架段車站禁建範圍圖

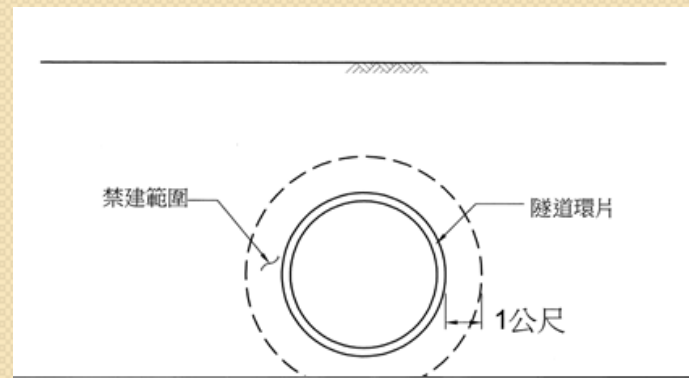
(二)地面段之路線：水平方向為自捷運設施圍籬或側牆外緣起算向外六公尺以內，垂直方向為自地面起算向上至捷運設施(含架空線外加施工安全距離)或行車安全之最小淨空以內，兩者所形成之封閉區域（如示意圖三）。

(三)潛盾隧道：自捷運隧道環片外緣起算，向外一公尺以內環繞之區域（如示意圖四）。

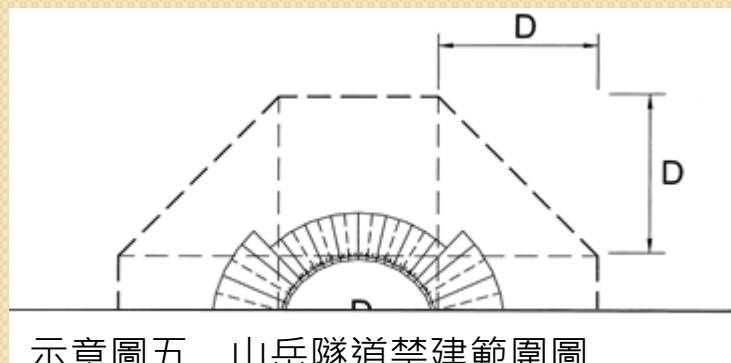
(四)山岳隧道：自開挖面外緣起算，向外延伸一倍最大內空寬度所形成之八邊形區域（如示意圖五）。



示意圖三 地面段路線禁建範圍圖



示意圖四 潛盾隧道禁建範圍



示意圖五 山岳隧道禁建範圍圖

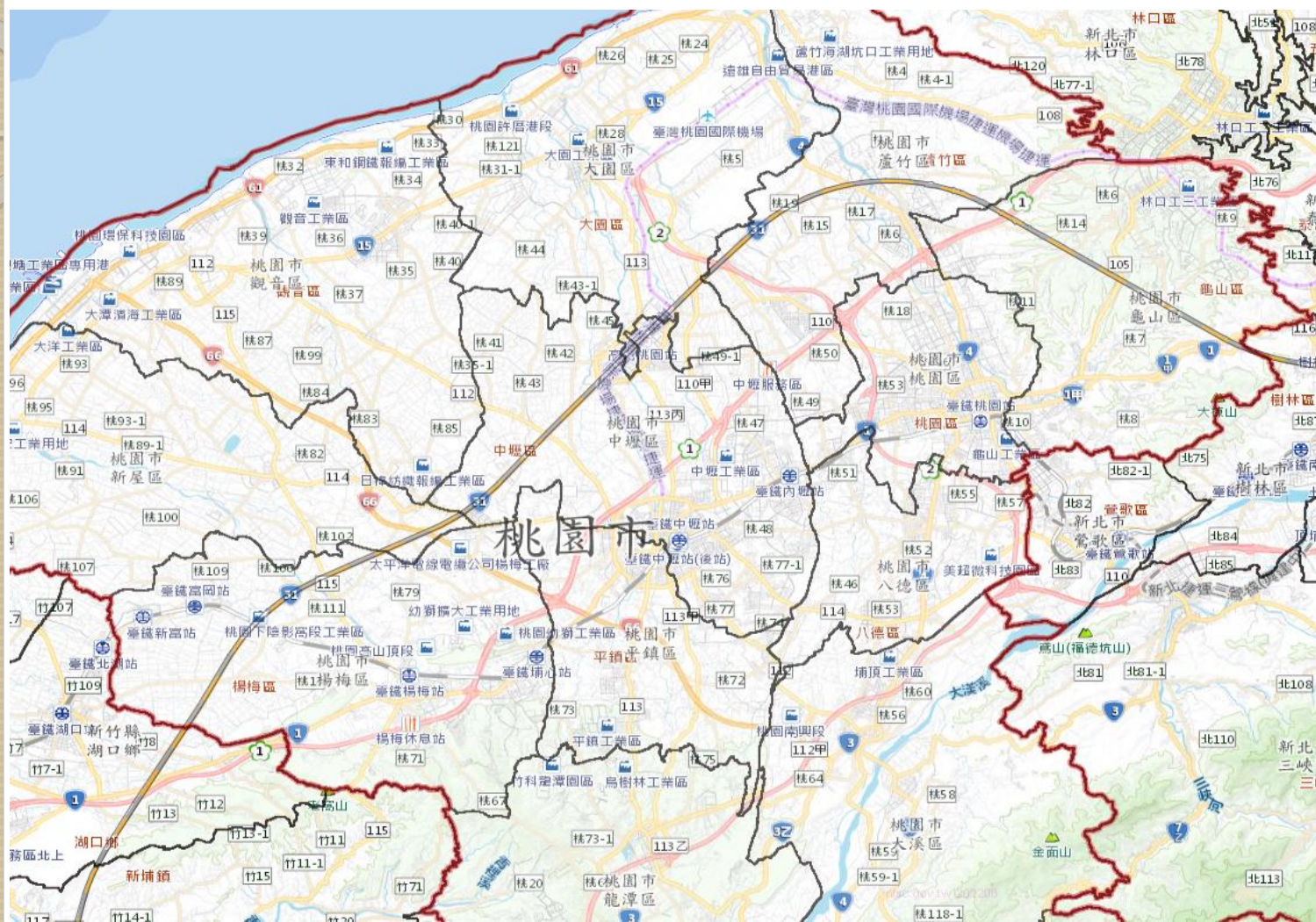
附件二：大眾捷運系統兩側限建範圍

大眾捷運系統兩側依下列各款劃定之範圍，除為附件一所定之禁建範圍外，其上空、平面或地下區域，均屬限建範圍：

- 一. 特殊軟弱地段：水平淨距離一百公尺以內之範圍，但不得超過該軟弱粘土地層之最大厚度。
- 二. 特殊堅硬地段：水平淨距離三十公尺以內之範圍。但捷運既有設施結構，位於地面坡度達百分之十五以上，為水平淨距離五十公尺以內之範圍。
- 三. 過河段：水平淨距離五百公尺以內之範圍。
- 四. 其他地段：水平淨距離五十公尺以內之範圍。

前項各款之範圍，除機廠及地面段之捷運設施自圍籬或側牆外緣起算外，其他捷運設施自其結構體外緣起算。

- 高速鐵路路權範圍



高速鐵路兩側限建範圍線上查詢資訊系統



限建範圍查詢



空間查詢



圖層清單

地籍查詢

行政區

桃園市

▼

地籍查詢

蘆竹區

▼

地段

八股段

▼

地號

0877

▼

以,分隔，至多可輸入三筆地號

☒ 高鐵里程圖

查詢

前次查詢紀錄

地籍1	桃園市蘆竹區八股段(0830)08770000地號
查詢種類	高鐵限建範圍

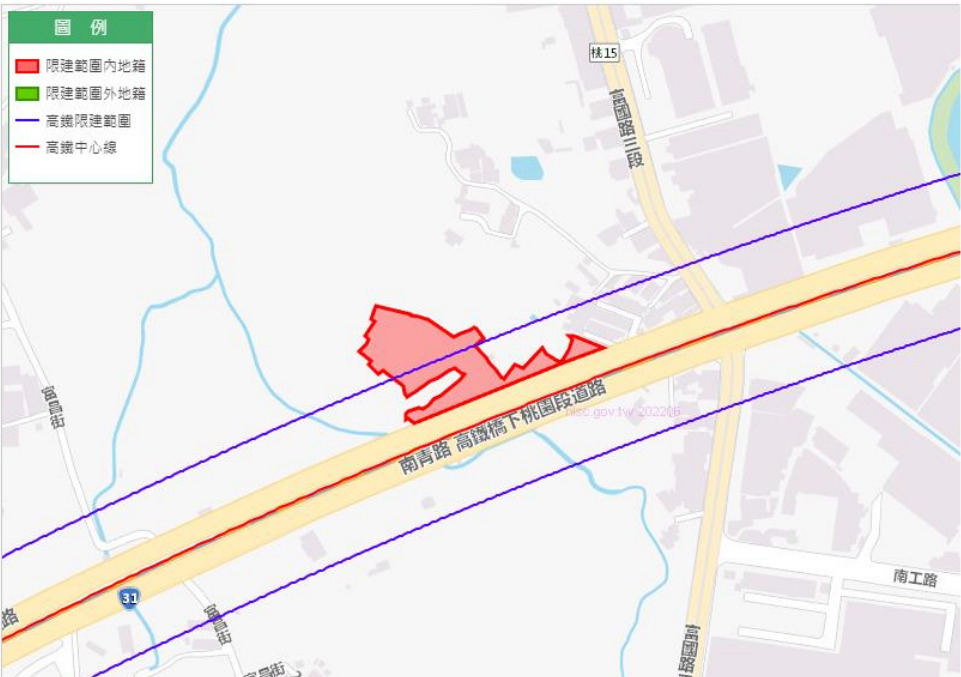
查詢結果

高速鐵路兩側限建範圍線上查詢結果

查詢時間：中華民國111年7月1日 15時20分38秒

查詢網址：<https://webgisap.rb.gov.tw/LimitBuilding?GUID=faa199f8-6997-4355-9d28-6357512696f9>





桃園市蘆竹區八股段(0830)地號08770000

地籍1

在限建範圍內：☒ 是 ☐ 否

在限建範圍之面積約為：**3958.553** 平方公尺

高鐵參考位置：**035K+132**

高鐵結構型式：**混凝土高架橋**

土地管制類

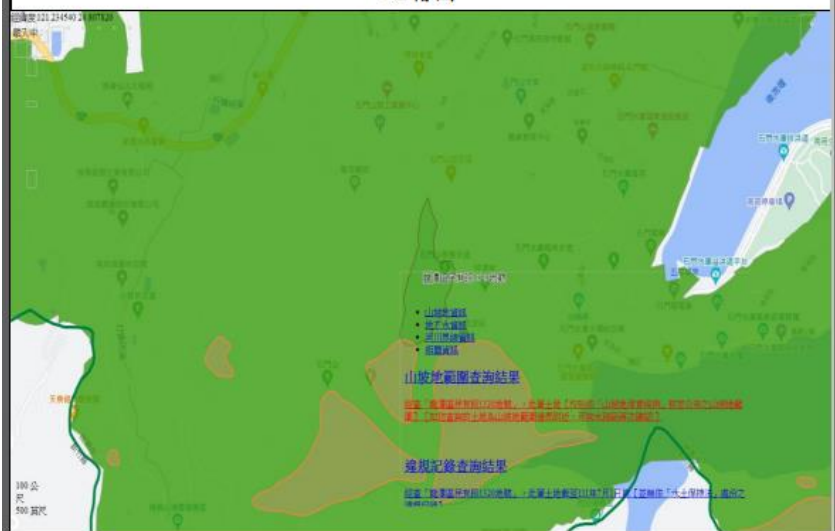
-山坡地範圍



桃園市山坡地資訊查詢結果

查詢地籍	龍潭區民有段 1320 地號
山坡地範圍	經查「龍潭區民有段 1320 地號」，此筆土地【位於依「山坡地保育條例」核定公告之山坡地範圍】 【如您查詢的土地為山坡地範圍邊界附近，可向水務局再次確認！】
違規紀錄	經查「龍潭區民有段 1320 地號」，此筆土地截至 111 年 7 月 1 日前 【並無依「水土保持法」處份之違規紀錄】
特定水土保持區範圍	桃園市無劃定公告特定水土保持區

地籍圖



<http://winfo.tycg.gov.tw/SLOPE/>

-山崩與地質地滑敏感區



地質敏感區線上查詢系統查詢結果

查詢列印檢查碼: FC63CFDF003AA63781E311679F3A9D899975CB25

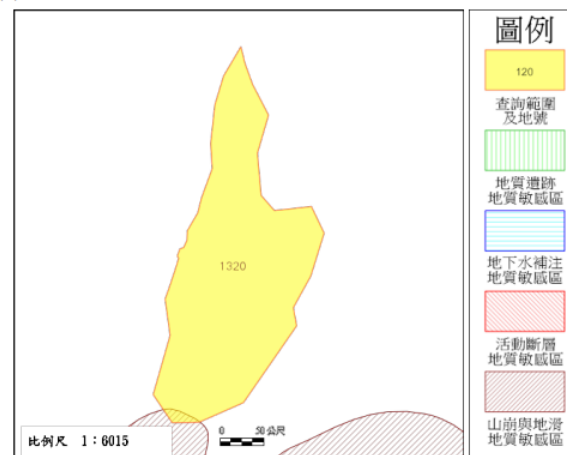
查詢時間: 中華民國111年07月01日 11:37:39

查詢地號: 桃園市龍潭區民有段1320號

查詢網址:

https://gis2.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/check_code.cfm

查詢範圍如下圖:



查詢結果:

■是 (□ 全部 ■ 部分區域) □否 位於公告之地質敏感區內

地質敏感區種類: 山崩與地滑地質敏感區

https://gis2.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/index.cfm

-河川區域線、水道計畫治理、堤防預定線用地範圍



<http://winfo.tycg.gov.tw/SLOPE/>

-地下水管制區範圍



<http://winfo.tycg.gov.tw/SLOPE/>

軍事管制禁限建範圍

第三作戰區指揮部 函

地址：中壢龍岡郵政90752號信箱
承辦人：李子恆
電話：03-4502101#334101

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國108年11月12日
發文字號：陸六軍作字第1080015214號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：要塞暨重要軍事設施管制區目錄，紙本，6，頁。(007-1080015214-1.pdf)

主旨：函送本部「重要軍事設施管制區之禁建、限建地區」、
「要塞堡壘地帶」之禁建、限建應查地段相關資料，請查照。

說明：

- 一、依國防部作計室108年7月23日國作聯戰字第1080001458號辦理。
- 二、為加速各申查單位查詢禁限建業務進度及參考依據，本部更新作戰區內所有要塞堡壘及重要軍事設施管制區禁建、限建應查之地段，提供貴機關辦理相關業務。

正本：宜蘭縣政府、基隆市政府、新竹縣政府、新竹市政府、苗栗縣政府、臺北市政府、新北市政府、桃園市政府、內政部營建署、中華民國航空測量及遙感探測學會
副本：國防部參謀本部作戰及計畫參謀次長室(含附件，請查照)



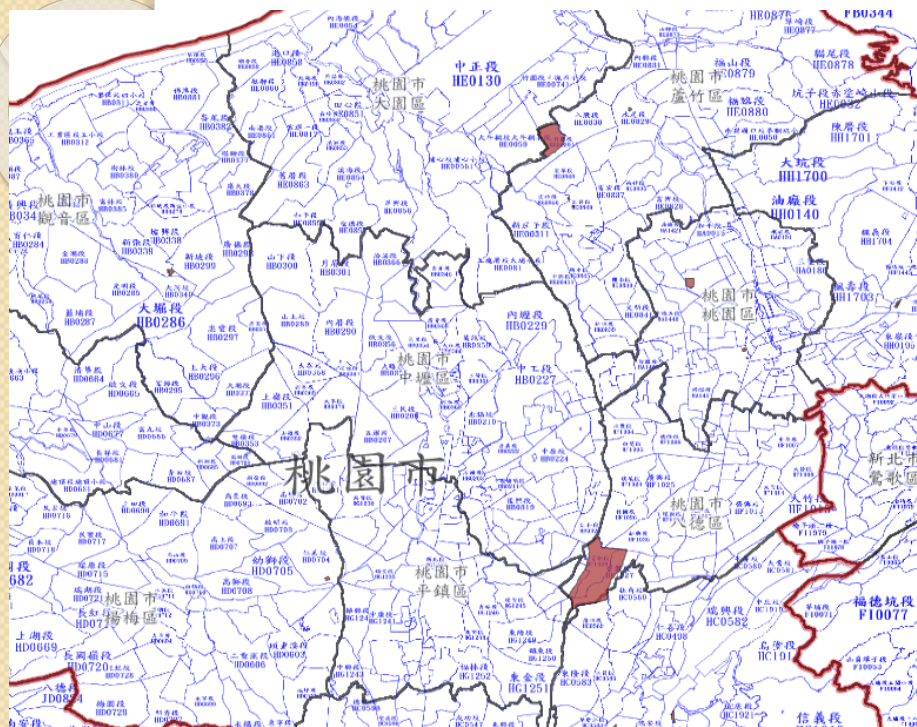
兼指揮官陸軍中將楊基榮

本案依分層負責規定授權業務主管決行

16	桃園市 蘆竹區	小古山砲陣地軍事管制區(坑子口段後壁厝小段)陸軍第六軍團砲兵第二一指揮部 大崗陣地軍事管制區(坑子段貓尾崎小段)陸軍第六軍團砲兵第二一指揮部 桃園市蘆竹區山腳管制區(坑子外段山腳小段、坑子外段外社小段、坑子口段後壁厝小段、坑子口段海湖小段)-空軍防空暨飛彈第七九一旅 桃園市龜山區公西管制區(南崁廟口段羊稠坑小段、南崁廟口段營盤坑小段、坑子段土地公坑小段、坑子段赤塗崎小段、坑子段貓尾崎小段)-空軍防空暨飛彈第七九一旅
17	桃園市 龜山區	大崗陣地軍事管制區(南崁頂段-員林坑小段；警大段)陸軍第六軍團砲兵第二一指揮部 虎頭山陣地(楓樹坑段楓樹坑小段)陸軍第六軍團砲兵第二一指揮部 桃園市龜山區公西管制區(南崁頂段陳厝坑小段、南崁頂段大坑小段)-空軍防空暨飛彈第七九一旅 龜山鄉新路坑管制區-龜山營區(東嶺段、壽山段)陸軍第三地區支援指揮部
18	桃園市 楊梅區	楊梅管制區(梅園段、姓姓段、長岡嶺段、長紅段、上湖段、湖口鄉北安段、湖口鄉南安段、湖口鄉祥喜段、湖口鄉興安段)空軍防空暨飛彈第七九一旅 雙連南陣地(高雙段)陸軍第六軍團砲兵第二一指揮部 楊梅高山陣地(秀才窩段)-陸軍機械化步兵第二六九旅
19	桃園市 平鎮區	雙連前陣地(六和段)陸軍第六軍團砲兵第二一指揮部 雙連南陣地(六和段)陸軍第六軍團砲兵第二一指揮部 雙連北陣地(六和段)陸軍第六軍團砲兵第二一指揮部

七資產類

-有形文化資產



桃園市有形文化資產列冊名單

項次	列冊名稱	地 號
1	榕樹下考古遺址	桃園市新屋區笨子港段榕樹下小段 92-49、109、109-3、110-4、578-2、579-1、580-1、581-1、582-1、604-1、604-2、604-3、606-1、607-1、607-2、608 地號
2	公 24 前桃園女高日式宿舍	桃園市桃園區中路段 1763 地號
3	桃園武陵橋	桃園市桃園區桃園段武陵小段(位於林森地下道與民生路、萬壽路三段交叉口，下為東門溪)
4	桃園楊氏家廟	桃園市桃園區桃園段中南小段 86、86-1、86-2 地號
5	桃園水道	桃園市龜山區西嶺段 236、237、249、250、276、277、282、283 地號
6	經濟部水利署北區水資源局宿舍	桃園市龍潭區佳安段 508 地號 桃園市龍潭區碧湖段 510 地號
7	八德霄裡湧泉浣衣空間	坐落範圍包含： 桃園市八德區霄裡段(新生路以東、長興路 493 巷以西範圍) 桃園市八德區營盤段(霄裡池、龍南路以東、浮覓街以北) 桃園市八德區竹園段(金城街愛國巷以南) 桃園市八德區龍友段(新生路以東範圍)
8	桃園無線受信所	桃園市桃園段中埔小段 1236-1 地號
9	觀音新坡國小西棟校舍及教職員宿舍群	桃園市觀音區新張段 1468、1478、1481、1482-1、1486、1502-1、1510-2 地號
10	沙崙陣地	桃園市大園區沙崙段沙崙小段 426-6、426-7 地號
11	桃園火車站舊站南方第二月臺南側軌道	桃園市桃園區桃園段武陵小段 77 地號(部分)
12	仁美國中中棟大樓	桃園市楊梅區高榮里梅鄧路 539 巷 1 號(仁美國中)
13	杵尾仔古井	桃園市蘆竹區大竹園段 1 地號 (前海軍桃園基地)
14	蘆竹區耐爆通信所、耐爆通信所-電話班	桃園市蘆竹區宏昌段 334 地號、宏昌段 537 地號
15	大溪員樹林營區	桃園市大溪區中正段 946-1、951 號 列冊對象：營區建物編號 011、016、傘徽圖騰

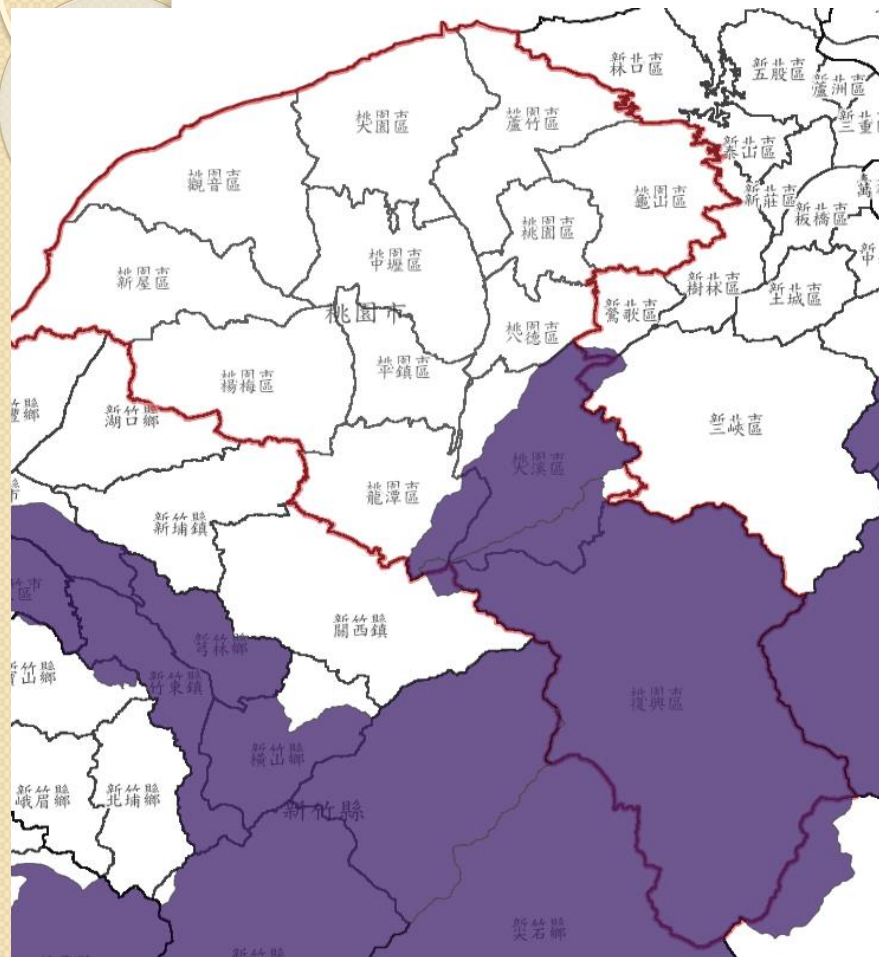
-暫定古蹟



桃園市暫定古蹟名單

項次	暫定古蹟名稱	暫定期限	地址	地 號
1	蘆竹慎德居	107.7.27-108.7.27 (業經 108.6.17 文資審議會審查通過同意登錄為歷史建築，刻正辦理公告事宜)	桃園市蘆竹區山林路 2 段 829 巷 36 號	桃園市蘆竹區坑子外段草仔崎小段 334、338、339 地號

自來水水質水量保護區



正本

檔 號：
保存年限：

經濟部水利署北區水資源局 函

機關地址：325006桃園市龍潭區佳安里佳安路2號

聯絡人：陳子鈞

連絡電話：03-4712001#610

電子信箱：pgo852@wranb.gov.tw

傳 真：03-4711973

330

桃園市 [REDACTED]

受文者：[REDACTED] 建築師事務所

發文日期：中華民國110年12月14日

發文字號：水北保字第11050075650號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：20211126142557050.pdf

主旨：有關貴事務所查詢桃園市大溪區瑞安段 [REDACTED] 地號土地，申請變更使用執照原用途住宅，是否非屬自來水法管制範圍乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴事務所110年12月13日110榮字第1101213-2號函。
- 二、旨揭地號土地位於「板新給水廠自來水水質水量保護區」範圍內，應依自來水法第11條規定，禁止或限制貽害水質與水量之行為，任何土地開發及使用均應加強保育。
- 三、旨揭地號土地申請變更使用執照非本局權責，請逕洽桃園市政府相關單位辦理。

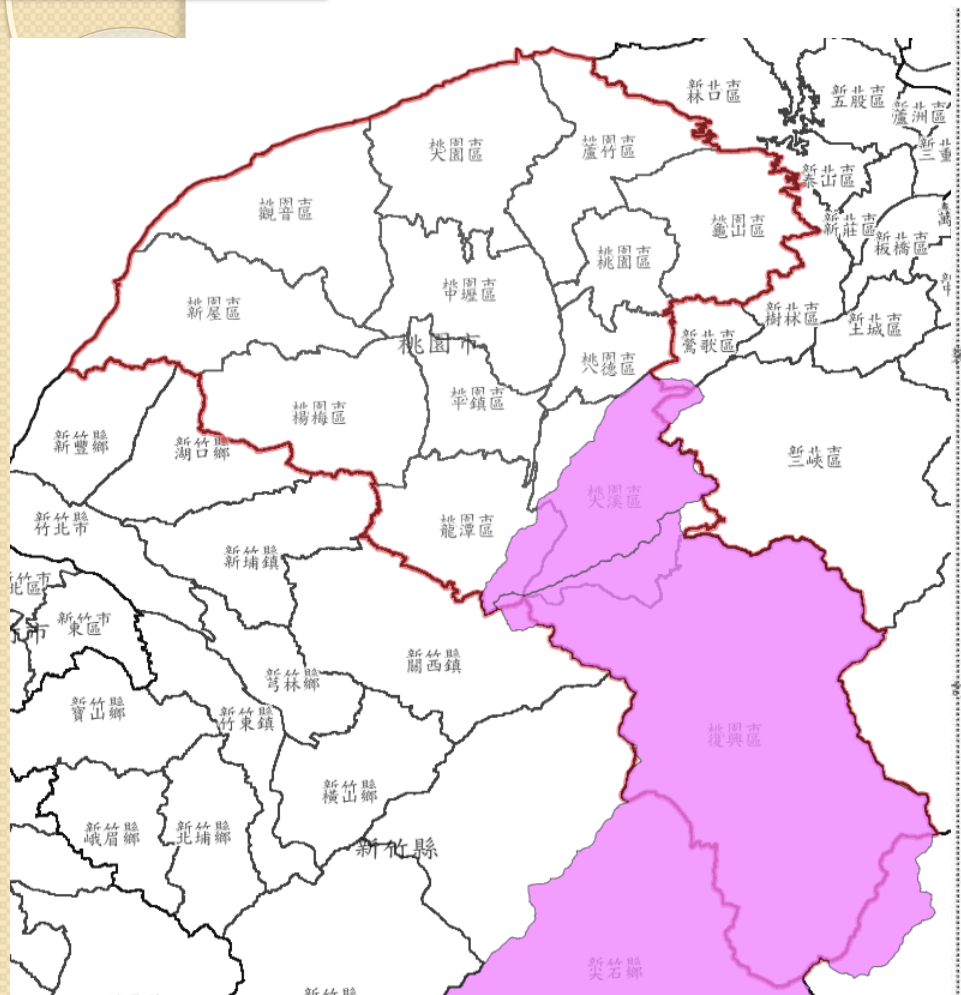
正本：陳大榮建築師事務所

副本：

局長江明郎

<https://tppr.wra.gov.tw/sencad/>

水庫集水區



正本

經濟部水利署北區水資源局 函

檔 號：
保存年限：

機關地址：325006桃園市龍潭區佳安里佳安路2號

聯絡人：陳子鈞

連絡電話：03-4712001#610

電子信箱：pgo852@wra.nb.gov.tw

傳 真：03-4711973

330

桃園市桃園區

受文者：陳大榮建築師事務所

發文日期：中華民國110年11月30日

發文字號：水北保字第11050072200號

送別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：20211126142557050.pdf

主旨：有關貴事務所查詢桃園市大溪區瑞安段地號土地，是否位於「石門水庫自來水水質水量保護區範圍」或「石門水庫集水區」乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴事務所110年11月25日110榮字第1101125-1號函。
- 二、經查「經濟部水利署-水庫集水區暨自來水水質水量保護區網際網路查詢系統」，旨揭地號土地位於鳶山堰水庫集水區及板新給水廠自來水水質水量保護區範圍內，請依自來水法規定辦理。

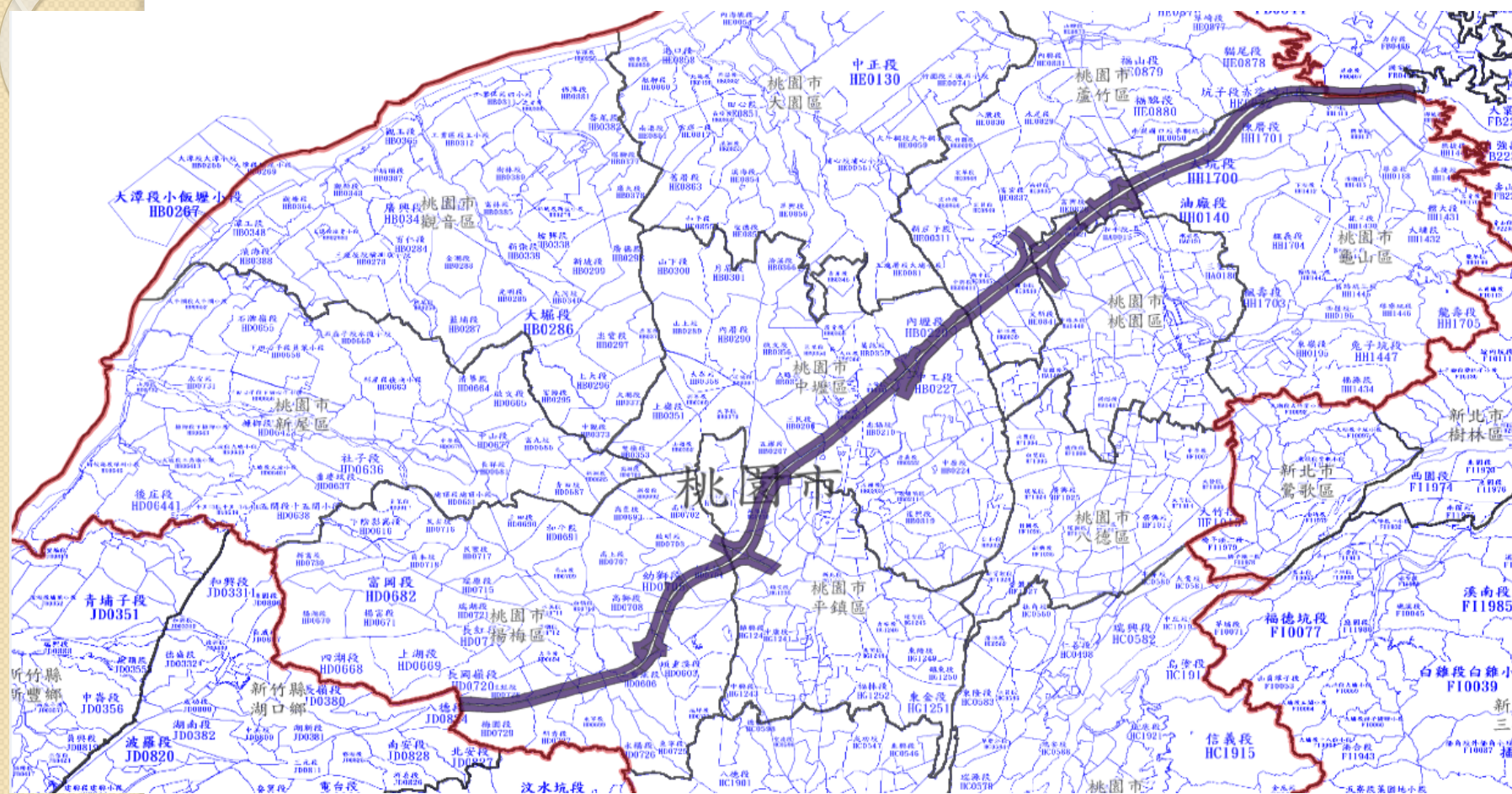
正本：陳大榮建築師事務所

副本：

局長江明郎

<https://tppr.wra.gov.tw/sencad/>

國道一



國道一號高速公路兩側禁止設立樹立廣告範圍

副本

發文方式：紙本傳遞

權 號：

保存年限：

桃園市政府 函

33001

桃園市桃園區縣府路1號

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：張嘉祺
電話：03-3396122#310
電子信箱：10006769@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府建築管理處

發文日期：中華民國109年1月9日

發文字號：府工養行字第109006702號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：為「高速公路兩側樹立廣告禁建範圍示意圖(國道1號39K+600~71K+100)」及「高速公路兩側私有建築物禁建範圍圖(國道1號39K+600~71K+100)」用印案，詳如說明，請查照。

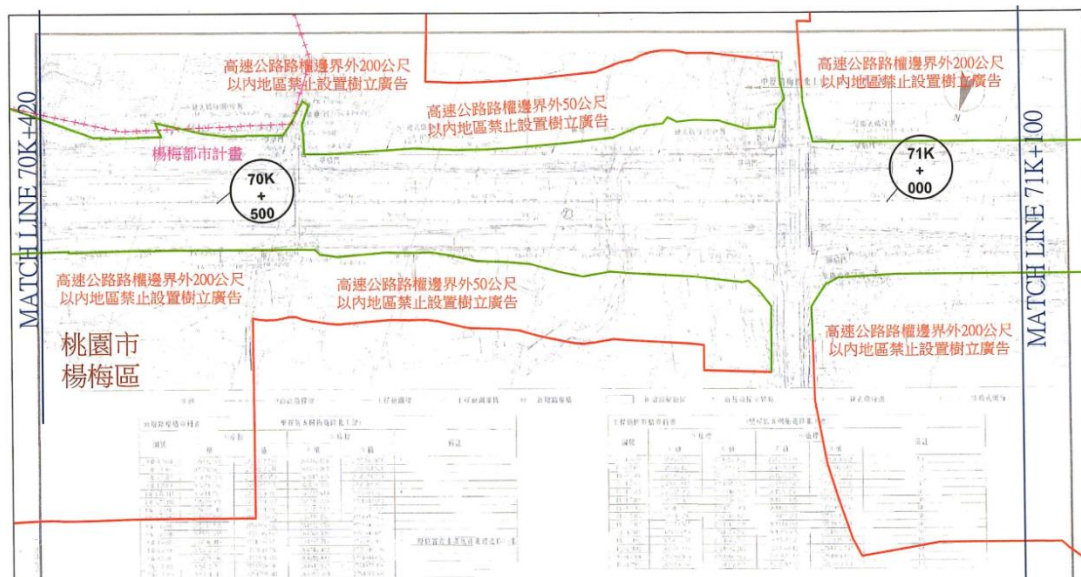
說明：

- 一、復貴分局108年12月18日北中字第1083461678號函。
- 二、檢送已鈐印「高速公路兩側樹立廣告禁建範圍示意圖(國道1號39K+600~71K+100)」18份及「高速公路兩側私有建築物禁建範圍圖(國道1號39K+600~71K+100)」20份。
- 三、副本抄送本府秘書處，檢送已鈐印「高速公路兩側樹立廣告禁建範圍示意圖(國道1號39K+600~71K+100)」1份，請協助公告實施事宜。

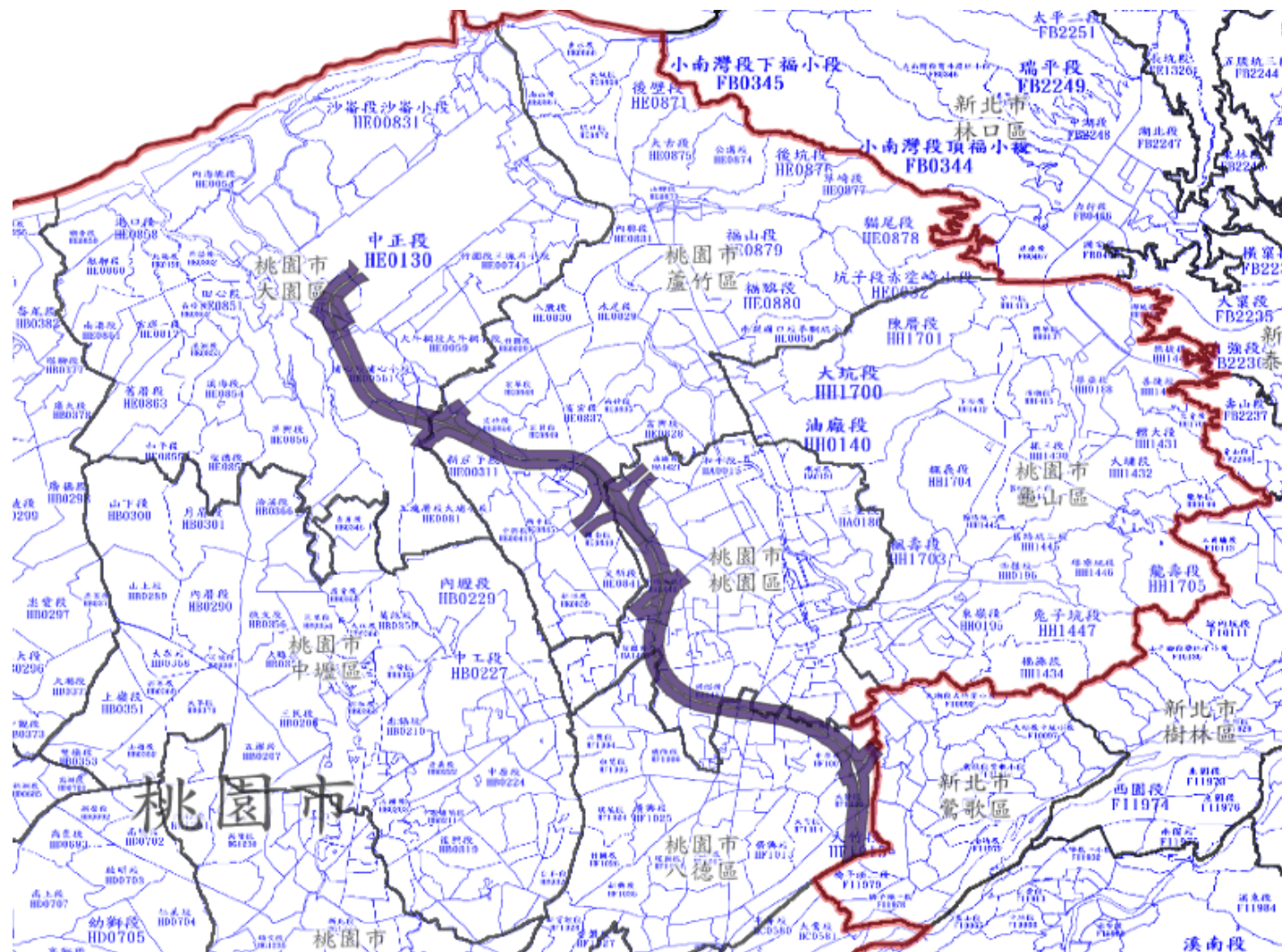
正本：交通部高速公路局北區養護工程分局

副本：桃園市政府秘書處(含附件)、桃園市政府建築管理處(含附件)、桃園市政府環境保護局、桃園市政府養護工程處

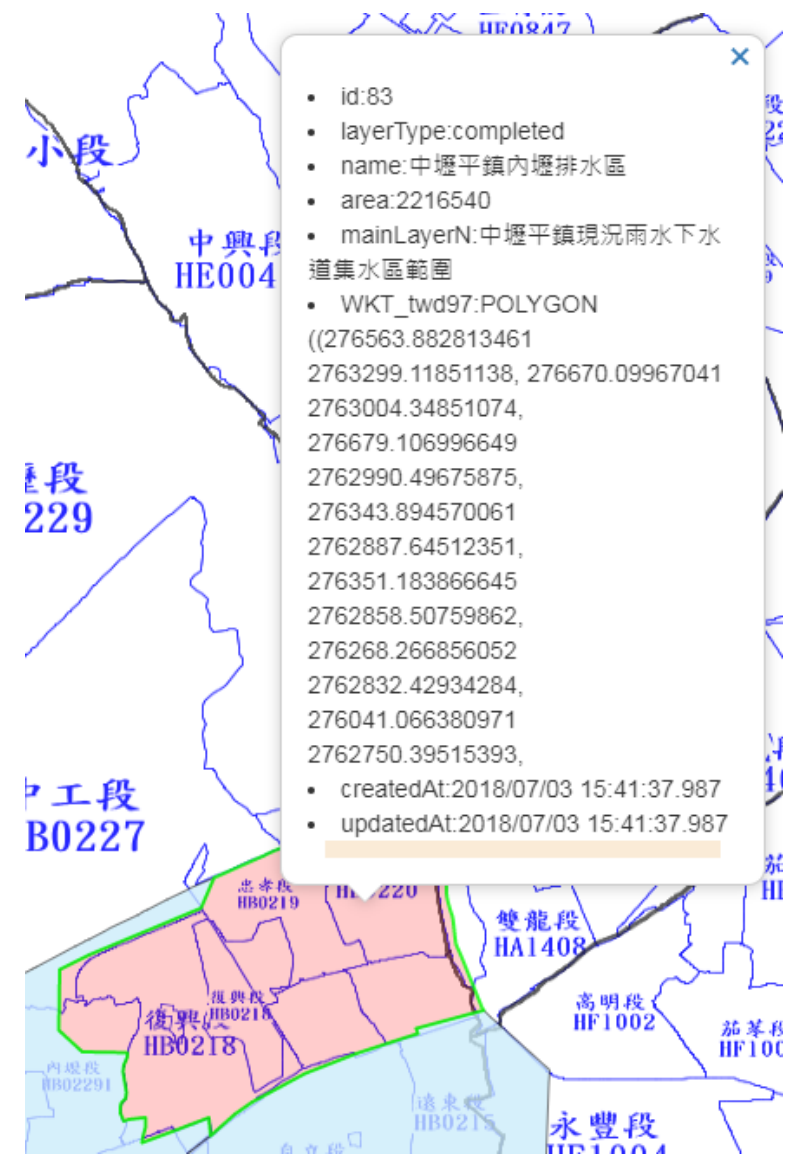
市長 鄭文燦 請假
副市長 游建華 代行



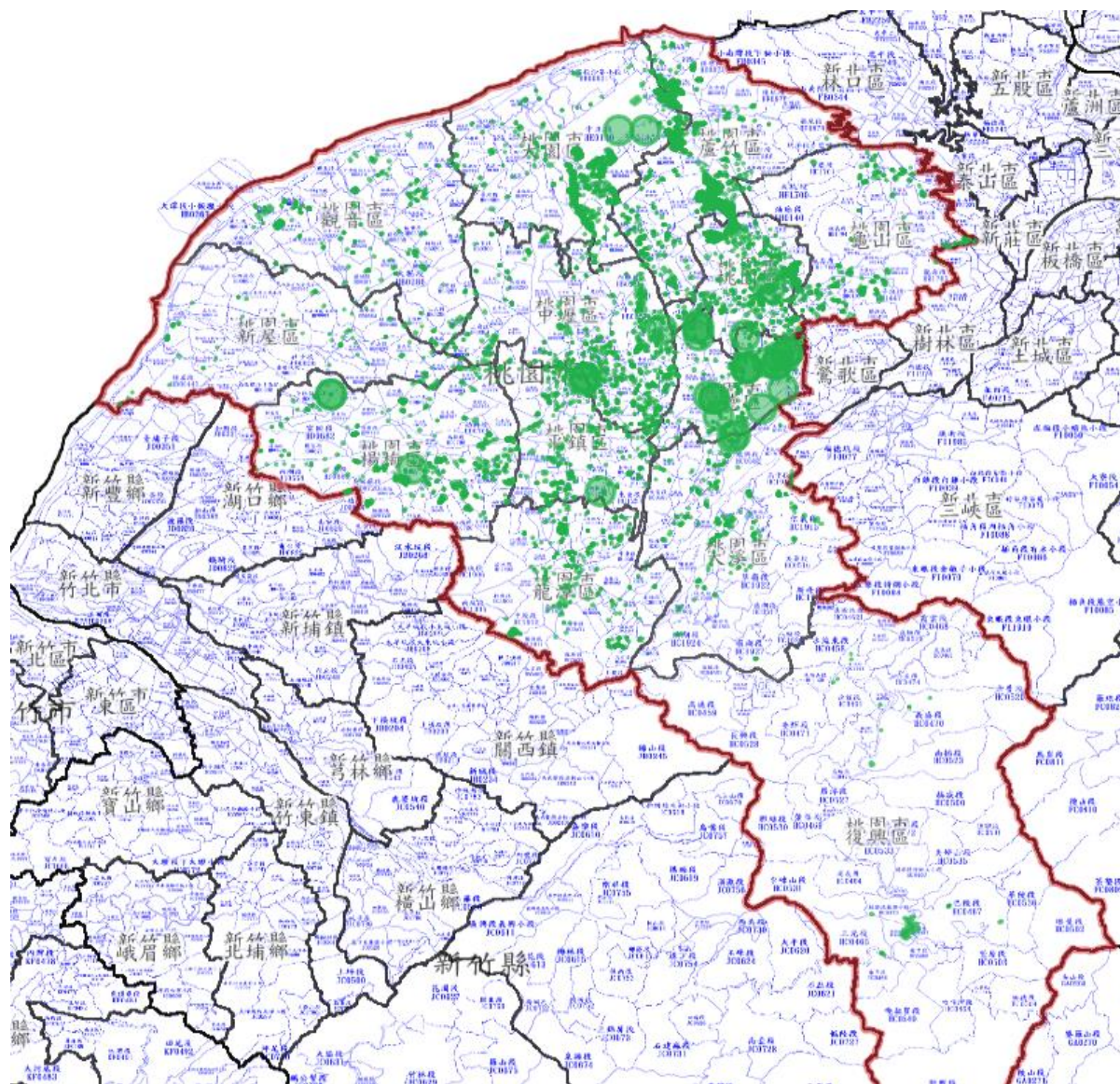
二道國



雨水



計管制



管制註記事項



Q 建築物地籍套繪查詢

請依照流程操作。若無法協助排除異常，請將您的錯誤畫面與錯誤訊息發送至系統客服信箱

建築套繪係供本處建築管理之用，目前資料庫持續建置中，查詢結果不提供作為是否存在合法建築物、法定空地證明，與土地及建物買賣或法院訴訟之依據，不動產交易賣方應詳實提供土地申請建築之紀錄，不得以本查詢結果作為買賣之證明依據，該地號土地上是否有實施建築管理前之舊有合法建築物或本局未及登載之合法建築物，仍應依法令規定以事實認定。

下列查詢條件請擇一查詢

查詢來源

☒ ArcGis ☐ 桃園市建築物地籍套繪大圖

本網頁顯示資料僅供參考，不得作為任何權利證明文件使用。

以地段地號查詢

桃園市桃園區(330) ▾ 中埔段(0017) ▾ 91 -

請依次輸入行政區、地段、地號母號、地號子號，
地號母號、子號，請務必輸入數字

以門牌查詢

▾

請依次輸入行政區、地址，例如「桃園市桃園區中正路1號」

以建築執照號碼查詢

- ▾ - ☒ 查詢在建工程

1. 請輸入「執照年度」、「執照號碼」，
執照年度、與執照號碼請務必輸入數字

送出

重新查詢

<http://building.tycg.gov.tw//geoViewer/geoViewAction.do?infopage=1&pas=140>



111.02.11

＊74年使用執照之地上6層建築物增設電梯法令適用疑義-內授營建管字第1110801842號。

*按中央法規標準法第18條規定,申請建造執照係依行為時法令規定(如建築技術規則)檢討辦理。本部110年7月19日台內營字第1100810939號令修正建築技術規則建築設計施工編第55條,增訂第3項規定:「本規則中華民國71年7月15日修正生效前領得使用執照之6層以上且其總樓地板面積未達1000平方公尺之建築物增設昇降機者,得依前項規定辦理。」揆其立法意旨,係指未設置昇降機之6層以上建築物,其法令適用日為71年7月15日修正生效前者,即為條文之適用對象:所稱「領得使用執照」指增設昇降機時,建築物應符合之要件。為使上開條文更臻明確,擬留供併同未來建築技術規則修正辦理。

12平方公尺

102.01.01 5F以下

71.07.15 6F以上建築物 未達1000平方公尺

111.02.11

* 臺灣省政府建設廳79年7月17日建四字第25714號函是否仍適用-營署建管字第1110000957號

- 1.按建築技術規則建築設計施工編第8條規定:「基地通行之現有巷道,其中請建築原則及現有巷道申請改道,廢止辦法由直轄市、縣(市)政府定之。**基地他側同時臨接較寬之道路並為角地者,建築物高度不受現有巷之限制。**」據貴會來函稱「原台灣省政府建設廳79年7月17日建四字第2514號函,建築基地正面臨接計畫道路,背面鄰接指定建築線有案之既成巷道」,與上開規定第2項「基地他側同時臨接較寬之道路並為角地」之情形不同。
- 2.至臺灣省政府88年8月4日府法字第157924號函知各縣市政府:「本府及前所屬各廳處會原訂定之行政規定(如要點、須知、注意事項等),溯自中華民國88年7月1日起停止適用」在案。故臺灣省政府建設廳79年7月17日建四字第25714函亦已停止適用。
- 3.另基地臨接供通行之現有巷道之申請建築原則由直轄市、縣(市)政府定之,上開**建築設計施工編第8條第1項已有明定**,其中請建築原則得包含建築物高度之規定。

111.02.17

* 儲能系統得比照本部107年8月15日內授營建管字第1070813588號函釋免請領雜項照。

*按本部107年8月15日內授營建管字第1070813588號函示:

建築法所稱雜項工作物業有明定,所詢儲能設備非屬前開條文適用範圍,無須請領雜項執照。」有關儲能系統之定義,查用戶用電設備裝置規則第396條之65第4款規定:「儲能系統:指由一個以上組件組成能夠儲存、轉換及輸出入電能之系統,包含變流器、轉換器、控制器及儲能組件等其中儲能組件不限於電池模組、電容器及飛輪與壓縮空氣等動能裝置。分類如下:

- (一)整套型儲能系統:指儲能系統包含電池芯或電池模組,以及必要之控制、通風、照明、滅火或警報系統等組件,組裝成單一儲能貨櫃或儲能單元。
- (二)套件型儲能系統:指使用單一廠商提供完整系統之個別組件,其經預先設計製造,並於現場組裝完成之儲能系統。
- (三)其他型儲能系統:指非整套型及非套件型之儲能系統,而由個別組件組成之系統。」說明有案,是旨揭儲能系統之構造,如符合上開規定者,參照本部上開107年8月15日函釋,尚無建築法之適用,無須請領雜項執照,亦無須檢討建蔽率及容積率。

111.03.04 * 交通部高速公路局建造執照與雜項執照抽查常見缺失樣態彙編-綜字第1112060177號

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國111年3月4日

發文字號：綜字第1112060177號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (2060177A00_ATTCH1.pdf)

主旨：檢送本局建造執照與雜項執照抽查常見缺失樣態彙編1份，請查照並轉知所屬。

說明：本局係內政部依「建築法」第2條第2項公告指定之特設主管建築機關，**權管國道路權（含高架橋下）範圍內之建築執照**相關業務，現就旨揭執照抽查常見缺失樣態予以彙編，考量建築管理範疇跨越縣市眾多，請貴公會視業務所需轉知各直轄市、縣（市）當地建築師公會加強宣導參辦，俾強化所轄執照核發效率，提高簽證項目及建築設計品質。

23. 無障礙通路位置及坡度未於圖說確實繪製，且未檢具無障礙簽證檢附表。
24. 無障礙廁所之求助鈴離地15~25公分，圖說繪製求助鈴完成高度與馬桶齊平且與鄰圖馬桶高度相同，比例似有誤，請檢討修正。
25. 樓梯開口處未見欄杆設置情形，請確實依「建築技術規則」建築設計施工編第38條設置於露臺、陽臺、室外走廊、室外樓梯、平屋頂及室內天井部分等之欄桿扶手高度(不得小於1.1公尺；10層以上者，不得小於1.2公尺)等規定據以檢討。
26. 結構計算電腦程式，是否經中央主管建築機關核定？請檢附認可文件。
27. 申請案未見綠建材檢討，請依現行「建築技術規則」建築設計施工編第 321 條綠建築基準(室內 45%，戶外 10%)等規定據以檢討。
28. 污水處理設施，請檢具經中央環保機關認可書文件(非廠商污水設施圖說)。
29. 污水處理設施，其位置方向，與結構圖之安全設施圖之明挖方向不一致。
30. 污水處理設施，其證明文件之使用人數(如10人份)與圖說(如6人份)不一致。
31. 建築物之安全梯與安全門開啟方向妨礙樓梯逃生動線，請依「建築技術規則」建築設計施工編第33條樓梯構造等規定據以檢討。
32. 外牆13mm水泥板1小時防火時效(耐燃材不等於防火構造)與屋頂版防火0.5 小時(烤漆鋼板加防火玻璃)防火時效、防火漆1小時防火時效等，皆未檢附特殊材料、工法、設備經內政部營建署核准認可書證明文件。

111.03.15

* 基地開發時，應先檢核是否已達桃園市交通影響評估之送審門檻-府交運字第1110067610號。

二、貴單位於辦理土地(基地)開發時，應先檢核是否已達提送交通影響評估(以下稱交評)之門檻，倘已達門檻應先送交評供本府交通局審查，避免相關交通議題未符合交評審議原則而影響貴單位行政程序。

三、有關交評報告書內容，請依交評審查規定內容逐項檢核，並針對以下項目詳加說明：

(一)應敘明基地開發之使用用途，並依各用途覈實計算衍生人車旅次、停車需求(含臨停車位數量及規劃位置)等。

(二)停車需求應內化於建築物中，除應符合各種用途所衍生之停車需求外，每1戶應以設置1汽車位、1機車位為原則，倘有小坪數單元欲檢討車位數折減時，應具體說明基地周邊大眾運具服務情形、基地周邊及基地本身各使用用途停車供需，並分析附近其他實際已營運且有小坪數單元建築物之停車供需情形，以說明折減比例之合理性供委員會審議。

附表一 桃園市交通影響評估送審基準表（都市計畫）

類別	適用對象	基準表	
		基地面積 (平方公尺)	樓地板面積 (平方公尺)
第一類	住宅設施：住宅等居住用途建築物。	30,000	48,000
第二類	工業設施：廠房或相關生產設施等類似用途建築物。	15,000	25,000
第三類	交通設施：汽車運輸場站、停車場、貨櫃集散站等類似用途建築物。	5,000	5,000
第四類	商業設施：大型購物商場、商業或綜合性大樓、電影院等類似用途建築物。	8,000	24,000
第五類	文教、醫療設施：學校、大型宗教設施及醫院等類似用途建築物。	10,000	24,000
第六類	特定專用區域：產業專用區、工商綜合區、高科技媒體園區等類似用途建築物。	10,000	30,000
第七類	風景遊憩設施：遊樂區、休閒農場、風景區及高爾夫球場等類似用途建築物。	30,000	30,000
第八類	其他：經本府認定之。	由本府視主客觀條件訂定或依個案要求。	
備註：「基地面積」或「樓地板面積」其中一項超過基準，即應依規定提送報告書審查。			

附表二 桃園市交通影響評估送審基準表（非都市土地）

類 別	適 用 對 象	基準表	
		基地面積 (平方公尺)	樓地板面積 (平方公尺)
第一類	住宅設施：住宅等居住用途建築物。	35,000	50,000
第二類	工業設施：廠房或相關生產設施等類似用途建築物。	20,000	35,000
第三類	交通設施：汽車運輸場站、停車場、貨櫃集散站等類似用途建築物。	7,500	7,500
第四類	行政、文教、衛生及福利設施：政府機關、集會所、圖書館、藝文展演場所、電影院、醫療機構、老人或兒童少年婦女身心障礙福利機構、托兒所等類似用途建築物。	15,000	35,000
第五類	公用事業設施：公路或市區汽車客運業(場站)設施、一般廢棄物資源回收貯存設施等類似用途建築物。	15,000	22,500
第六類	宗教、殯葬設施：寺廟、教會、殯儀館、火化場等類似用途建築物。	15,000	15,000
第七類	遊憩設施：運動場館設施、公園、遊憩場、戶外遊樂設施、水岸遊憩設施、觀光遊憩管理服務設施等類似用途建築物。	50,000	50,000
第八類	其他：經本府認定之。	由本府視主客觀條件訂定或依個案要求。	
備註：「基地面積」或「樓地板面積」其中一項超過基準，即應依規定提送報告書審查。			

111.03.16 * 興辦事業計畫變更編定之國土保安用地依核定計畫供作隔離綠帶使用者，有關防火間隔-內授營建管字第1110804950號

建築技術規則建築設計施工編第110條及第110條之1有關防火間隔之留設目的，為發生火災時阻隔火勢蔓延，先予敘明。興辦產業人依目的事業主管機關核准之興辦事業計畫，於計畫範圍內留設之隔離綠帶並編定為國土保安用地者，具有建築技術規則上開規定防火間隔之防止延燒效果，於該興辦事業計畫範圍申請建築執照時，上開建築設計施工編第110條第1款、第2款及第110條之1規定之防火間隔之距離得自隔離綠帶外緣起算，惟同一隔離綠帶不供該興辦事業計畫範圍外之相鄰土地檢討防火間隔。

111.03.21 * 出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」部分條文修正草-桃建照字第1110016703號

水利法 第 83-7 條

辦理土地開發利用達一定規模以上，致增加逕流量者，義務人應提出出流管制計畫書向目的事業主管機關申請，由目的事業主管機關轉送該土地所在地之直轄市、縣（市）主管機關核定。

出流管制計畫書核定前，各目的事業主管機關不得逕行核發第一項土地之開發或利用許可。出流管制計畫書核定後，義務人應依其內容施工、使用、管理及維護，並於完工後定期檢查作成檢查紀錄，送直轄市、縣（市）主管機關備查；直轄市、縣（市）主管機關得監督查核其出流管制設施施工、使用、管理及維護情形。

為有效管理出流管制計畫(規劃)案件，經濟部水利署已完成建置「出流管制管理系統」。為使義務人落實系統填報，供各主管機關辦理後續出流管制計畫(規劃)書之審查、開工、施工查核等各階段之管理，爰增訂第二項規定。

111.03.21 * 涉出流管制計畫應取得出流管制設施完工證明文件後再行辦理核發使用執照之列管機制-府水防字第1110071085號

1. 按水利法第83-7條規定,辦理土地開發利用達一定規模(2公頃)以上之致增加流量開發樣態者,須辦理出流管制計畫書審核監督。為確保土地開發利用工程開工前能確依水利法規定取得出流管制計畫書核定函後再據以申請開發基地開工,經濟部水利署以109年3月18日經水河字第10916029570號函請各主管機關配合增修權管相關作業規定,將土地開發義務人應依水利法及本辦法規定先完成出流管制計畫書送審,並**取得出流管制計畫書核定函後再申請開發基地開工(施工許可)**之規定確實納入作業程序中,以符合水利法相關規定。
2. 故為加強本府主管建築機關及水利機關受理申請案件相關流程橫向聯繫之管理業務,依照經濟部水利署之建議,有關開發義務人辦理相關建築工程之土地開發利用案涉「出流管制計畫書」審查與核定,且已施工之案件,開發義務人應取得出流管制設施**完工證明文件後之完備事項,始得核發使用執照**,爰惠請貴處視其業能力範圍將所受理案件涉前開事項納入列管機制。

64、本案開發基地達二公頃,應於**放樣勘驗前**取得出流管制計畫書核定函,並於核定後三年內,向本府水務局申報開工,出流管制設施完工後,應向本府水務局申報完工(加註建照)。

111.03.28 * 術規則建築設計施工編第107條第1款第1目之解釋-營署建管字第1110021640號

主旨：本部110年12月17日內授營建管字第1100819246號函有關建築技術規則建築設計施工編第107條第1款第1目之解釋1案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局111年3月11日高市工務建字第11132154000號函。
- 二、按行政院61年6月26日台61財字第6282號令釋示「……2. 經函准行政院本年 4 月 26 日（61）台院文字第 2319 號函復，略以『行政主管機關就行政法規所為之解釋應以法條固有之效力為其範圍，自法規生效之日有其適用。惟該解釋令發布前已確定之行政處分，所持見解縱與解釋令不符，除經上級行政機關對該特定處分明白糾正者外，亦不受解釋令影響而變更。但經行政訴訟判決確定之處分，行政機關不得再為變更，以維持行政處分已確定之法律秩序』等語。3. 應照行政院意見辦理。……」本部旨揭函

111.03.31 * 已領得建造執照之建築基地，依「都市計畫法桃園市施行細則」申請增加建築容積者-府都計字第11100678422號

主旨：有關已領得建造執照之建築基地，依「都市計畫法桃園市施行細則」申請增加建築容積者，其法令適用原則一案，請查照。

說明：

- 一、依本府110年4月9日修正「都市計畫法桃園市施行細則」(下稱本細則)第41、41-1、42條規定辦理。
- 二、為執行本細則捐建社會住宅、無償提供捷運設施、增設雨水溢流貯集設施、捐建重大建設需用土地及依相關法令辦理容積移轉、增額容積等各項增加容積規定，以加速本市公共建設發展，並基於保障已領得建造執照之建築基地容積權益，在不增加基地面積前提下，申請增加本細則第42條第1項之建築容積項目者，得適用原建造執照申請時之法令規定。
- 三、但建築基地依規定增加建築容積後，總容積合計仍不得超過基準容積之二倍。

* 修正「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」第七點-府都行字第11100808461號

修正桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點第七點

七、接受基地之面積，應超過一千平方公尺，可移入容積與其臨接道路寬度、面寬等，應依下列規定辦理：

(一) 臨接十公尺以上之計畫道路、綠地用地(兼供道路使用)、廣場用地(兼供道路使用)者：

1. 臨接該道路之最小單一面寬應大於十公尺。
2. 可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之三十。
3. 符合本辦法第八條第二項規定者，可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。

(二) 臨接八公尺以上未達十公尺之計畫道路者：

1. 臨接該道路之最小單一面寬應大於十公尺，臨接範圍須全長開闢，並二向連通至開闢寬度達八公尺以上之計畫道路。其連通路段須為開闢寬度達四公尺以上之計畫道路。但其中一向連通路段有開闢困難者，得以下列方式替代：

- (1) 開闢寬度達八公尺以上並經行政機關養護、管理之既成道路或現有巷道，且直接連通至開闢寬度達八公尺以上之計畫道路。
- (2) 接受基地為臨接二條道路之角地，其中一條符合本目之一道路，並經指定建築線者，其接受基地臨接該道路之最小單一面寬應大於十公尺。

2. 接受基地如臨接二條以上計畫道路者，得擇一檢討。

3. 可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之十五。

4. 接受基地如屬本辦法第八條第二項規定者，可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之十五。

(三) 依產業創新條例、原獎勵投資條例或原促進產業升級條例規定，編定開發之工業區或產業園區內土地臨接行政機關養護、管理開闢達十公尺以上之既成道路或現有巷道者，得依第一款規定申請移入容積。該既成道路及現有巷道不得計入接受基地面積。

前項接受基地，應符合都市計畫土地使用管制規定之建築基地最小開發規模，如位於都市計畫書規定增額容積適用範圍，應優先申請增額容積，增額容積全數申請後，始得依本辦法申請容積移轉。

111.04.14 * 修正「桃園市政府都市計畫增額容積與容積移轉代金及捐贈重大公共設施建設計畫土地申請案件審查許可要點」第十二點-府都行字第1110076722號

桃園市政府都市計畫增額容積與容積移轉代金及捐贈
重大公共設施建設計畫土地申請案件審查許可要點
第十二點

十二、申請人未取得增額容積或容積移轉代金許可證明前，得請求無息退還已繳納之價金。但不得請求退還委託估價服務費用及公會襄閱費用。

申請人因接受基地受法令限制，經主管建築機關認定無法完全使用其獲准移入之容積者，其未使用容積，得於取得建築執照(含變更設計)之日起一年內，申請依原核准價金或代金按比例計算無息退還，並以一次為限。

111.04.14

* 領有使用執照之合法建築物，申請拆除新建、增建、修建及改建應否再檢附該私設通路通行同意書-內授營建管字第1110806486號

二、按本部77年7月13日台（77）內營字第615773號函示：「關於利用私設道路通行，領有使用執照之原有合法房屋，申請增建、修建、改建時，得無須再檢具該私設通路通行同意書。」另按本部83年2月16日台（83）內營字第8372124號函示：「查依法留設之私設通路，其目的即為供建築基地內所有建物通行使用，原有合法建築物既有通行權之存在，在不變更私設通路之形狀、功能及位置前提下，拆除原有合法建築物申請新建，得適用本部77.7.13台（77）內營字第615773號函釋規定，無須再檢具該私設通路通行同意書。」又按本部營建署102年12月10日營署建管字第

111.04.14

* 領有使用執照之合法建築物，申請拆除新建、增建、修建及改建應否再檢附該私設通路通行同意書-內授營建管字第1110806486號

三、查建築法第44條規定：「直轄市、縣（市）（局）政府應視當地實際情形，規定建築基地最小面積之寬度及深度；建築基地面積畸零狹小不合規定者，非與鄰接土地協議調整地形或合併使用，達到規定最小面積之寬度及深度，不得建築。」係對於畸零狹小之基地，應與鄰接土地協議調整地形或合併使用，始得建築，以促進土地經濟利用。旨揭建築基地如屬鄰接畸零地，而有合併使用之需求者，該合併使用得視為非屬本部營建署102年12月10日函示所稱「另行增加之建築基地範圍」，並依前開說明二，無須再檢附該私設通路通行同意書辦理。

四、本案應否檢附私設通路通行同意書1節，涉屬個案事實認定，請審酌個案情形本於權責卓處。

111.04.19

* 強制新建物設置太陽光電-內授營建管字第1110806987號

會議紀錄

壹、開會事由：召開「強制新建物設置太陽光電」具體措施第2次研商會議

貳、開會時間：111年3月28日（星期一）上午9時30分

參、開會地點：本部營建署B1第3會議室

肆、主持人：陳副署長繼鳴

紀錄：廖志明

伍、出（列）席單位及人員：（如後附簽到單）

陸、會議結論

案由一、新建建築物設置太陽光電之法制作業。

決議：

- 一、配合能源政策，經濟部能源局已於會上提供再生能源發展條例第12條之1修正草案，起造人於興建建築物時，屋頂應結合創能，設置太陽光電發電設備。
- 二、為避免衝擊過大，影響民眾權益，前期規劃先以大面積屋頂為主，採漸進方式分期逐步推動，相關規定納入條例草案或其子法內容討論。
- 三、有關草案條文架構及其子法內容，請作業單位後續持續與能源局溝通討論。

111.04.22

* 申請使用執照時，綠建材標章已逾有效期限，是否得認定為綠建材之有效認可文件疑義I-營署建管字第1110025329號

二、「依建築法第70條申請使用執照、第77條之2申請建築物室內裝修審查及第74條申請變更使用執照時，應檢附下列資料：……（4）綠建材之有效認可文件」綠建材設計技術規範第9點建築綠建材設計審查相關資料及文件業已明定，故原則上申請使用執照、室內裝修審查及變更使用執照時，檢附之綠建材認可文件自應為有效期限內，惟建築行為具有連續之特性，其申請建築許可之處理程序終結，係指申請建造執照之日起至發給使用執照或依法註銷其申請案件前，是以，如於建築物申請建造執照、雜項執照、申報開工、施工勘驗、竣工查驗或申請變更設計時，已檢附尚在有效期限內之綠建材標章等認可文件者，後續申請建築物使用執照時，如該認可文件已逾有效期限，基於信賴保護原則，仍得作為申請使用執照所須檢附文件之一。

111.04.25

* 施工編第167條檢討疑義1案-營署建管字第1111084903號

二、按「為便利行動不便者進出及使用建築物，新建或增建建築物，應依本章規定設置無障礙設施。但符合下列情形之一者，不在此限：.....。」「前項各款之建築物地面層，仍應設置無障礙通路。」分別為建築技術規則建築設計施工編（以下簡稱本編）第167條第1項及第2項所明定。

故如屬該條第1項各款所列情形，除應於建築物地面層設置無障礙通路外，已無須再檢討本編第10章各項設施。

三、次依本編第167條第3項規定：「前二項建築物因建築基地地形、垂直增建、構造或使用用途特殊，設置無障礙設施確有困難，經當地主管建築機關核准者，得不適用本章一

部或全部之規定。」其立法原意係針對新建或增建建築物，尚須依本章規定設置無障礙設施或依第167條第1項僅檢討建築物地面層設置無障礙通路者（依說明二已無須再檢討者已不再此限），如因建築基地地形、垂直增建、構造或使用用途特殊，設置無障礙設施確有困難，可經當地主管建築機關核准，不適用本章一部或全部之規定。

* 有關函詢桃園市已公告整體開發地區免指建築線之10處區域是否已開發完成一案-桃建照字第1110032163號

1. 八德(八德地區)都市計畫免指建築線地區(已完成區段收範圍)。
2. 大溪(埔頂地區)都市計畫免指建築線區(已完成市地重劃區域)。
3. 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)都市計畫免指建築線地區(已完成市地重劃區域)。
4. 桃園市-中路地區區段徵收開發計畫免指建築線地區(已完成區段徵收範圍)。
5. 高速鐵路特定區都市計畫免指建築線地區(已完成區段徵收範圍(計畫範圍內住宅區(再發展區)除外))。
6. 經國特區第一期免指建築線地區(已完成市地重劃區域)。
7. 變更林口特定區畫(配合辦理『改善庶民生活行動方案機楊捷運沿線站區周邊土地開發-A7站區開發案與辦事業計畫』區段徵收地區免指建築線地區(已完成區段徵收範圍)。
8. 小檜溪免指建築線地區(已完成市地重劃區域)。
9. 南崁地區都市計畫A10車站周邊土地開發計畫免指建築線地區(已完成區段徵收範圍)。
10. 桃園航空貨運區暨客運園區特定區免指建築線地區(已完成區段徵收範圍)。

111.05.06

* 桃園市基地開發交通影響評估小坪數案件車位數折減標準-府交運字第1110122707號

桃園市基地開發交通影響評估小坪數案件車位數折減標準

小坪數案件車位數折減標準如下：

- 一、住宅單元以一戶 1 汽車、1 機車之標準設置，小坪數之住宅單元(單戶專有部分樓地板面積(含陽台)在六十六平方公尺以下)倘有以下情形者，應提出周邊大眾運輸場站使用情形、200 公尺範圍公有路邊路外停車供需分析、類似案例停車供需等分析，經委員會審議後得以一戶 2 機車或一戶 1 汽車作為折減，其折減後之車戶比及申請折減比例如下表：

基地位置	汽車 車戶比	機車 車戶比	小坪數戶數 申請折減比例	其他
鐵路車站、捷運車站、公車轉運站出入口為中心半徑 500 公尺範圍內或捷運周邊實施增額容積獎勵區域	≥ 0.7	≥ 1		
非位於鐵路車站、捷運車站、公車轉運站出入口為中心	不得低於申請時前一年度 12			

二、其他使用用途之車位數以一戶 1 汽車、1 機車之標準設置，且不得低於其衍生停車需求。

三、經委員會審議後以捐贈公共自行車租賃設備作為改善方案者，不足 1 席汽車位應提供 4 輛公共自行車，不足 1 席機車位應提供 2 輛公共自行車。

111.05.24

*申請電動車輛充電設備之電源引供方式-配字第1118059968號

一、本處於111年1月22日邀集中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會等相關公會，召開「集合住宅電動車輛充電設施設置方式討論會議」，會議中達成具體共識：「自111年3月1日起，新設集合住宅內充電設施僅同意採專設一戶方式供電」（會議紀錄詳如本處111年2月14日配字第1118016685號函）。本處後續於111年2月22日以配字第1118018533號函及於111年3月4日以配字第1118023073號函說明集合住宅新建工程案申請電動車輛充電設備「專設一戶」相關事項，合先敘明。

111.06.29

*為建築物地上層戶外安全梯對外開口得否開向天井豎道檢討開口面積一事,復如說明,請查照-營署建管字第1111132693號

二、按建築技術規則建築設計施工編第97條第1項第2款規定：

「戶外安全梯之構造：……（四）對外開口面積（非屬開設窗戶部分）應在二平方公尺以上。」其立法意旨係能使侵入梯間之高溫空氣及濃煙迅速逸散；本署104年4月20日營署建管字第1042906247號函並釋示「……戶外安全梯依上開規定，各樓層對外開口面積（非屬開設窗戶部分）應在二平方公尺以上，並設於當樓層，地下層亦同。……」。

三、所詢建築物地上層之戶外安全梯對外開口開向天井，梯間之高溫空氣及濃煙藉天井導引至另一樓層始能藉天井上端逸散，不符前揭戶外安全梯開設之對外開口應設於當樓層之規定意旨。

111.07.01

自行增設停車位是否無涉建築技術規則建築設計施工編第59之1條第3款集中設置規定

主旨：自行增設停車位是否無涉建築技術規則建築設計施工編第59之1條第3款集中設置規定1案，復請查照。

說明：

- 一、復朱文明建築師事務所111年6月6日城字第1110602號函。
- 二、建築技術規則建築設計施工編第59條之1第3款規定：「停車空間部分或全部設置於建築物各層時，於各該層應集中設置，並以分間牆區劃用途……」，查上開規定目的為

「鑑於違規使用之氾濫取締不易及避免購屋後糾紛」，自行增設之停車位仍應依上開規定第3款於各該層集中設置。

111.07.01

*因應嚴重特殊傳染性肺炎及 缺工缺料問題惡化等因素對營建產業之衝擊，有關建築期限之增加依下列規定措施辦-府都建施字第1110183205號

公告事項：

- 一、本府109年4月9日府都建施字第1090076983號公告適用之對象（建造執照及雜項執照於109年4月9日至109年12月31日期間有效者），除原增加建築期限2年及依110年7月15日府都建施字第1100165591號公告增加建築期限1年外，再增加建築期限1年，**合計共增加建築期限4年**，無須另行申請。
- 二、本市建造執照及雜項執照核發日期為110年1月1日至110年12月31日者，除原依110年7月15日府都建施字第1100165591號公告增加建築期限2年外，再增加建築期限1年，**合計共增加建築期限3年**，無須另行申請。
- 三、本市建造執照及雜項執照核發日期為111年1月1日至111年12月31日者，**其建築期限增加2年**，無須另行申請。



謝謝聆聽

近期發布都市計畫暨特殊整體開發區介紹

桃園航空客運園區(大園南港地區)特定區
變更林口特定區計畫A7
變更南崁地區都市計畫A10

2022.07.14



01

主要計畫：「變更桃園航空客運園區(大園南港地區)特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案」

細部計畫：「變更桃園航空客運園區(大園南港地區)特定區細部計畫(第一次通盤檢討)案」

變更沿革

「桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫」係屬主要計畫與細部計畫合併之都市計畫，於民國 87 年 2 月 17 日公告實施，其後於 民國 105 年 1 月 30 日發布實施「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(第一次通盤檢討)案」

本特定區計畫之擬定機關改為桃園市政府，並將土地使用分區與都市設計管制要點改列為細部計畫，由桃園市政府自行核定實施；另貨運及貨物加值專用區已納入 110 年 10 月 29 日公告實施「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」範圍，後續依該計畫實施建築管理。

本次檢討前將現行都市計畫劃分主要計畫及細部計畫應表示之實質內容，其中劃分後之主要計畫通盤檢討案名為「變更桃園航空客運園區(大園南港地區)特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案」，係依據劃分後之主要計畫內容作為檢討依據；而本案則為劃分後之細部計畫通盤檢討，計畫案名為「變更桃園航空客運園區(大園南港地區)特定區細部計畫(第一次通盤檢討)案」。

「變更桃園航空客運園區(大園南港地區)特定區

江南志建築師事務所
APAUD Architects and Partners

計畫範圍及面積

東以環區東路為界，南以環區南路為界，西以環區西路為界，北以省台 15 號道(大觀路)為界，計畫面積 197.37 公頃。

土地使用計畫

現行計畫劃設航空客運服務專用區、第一種住宅區、第二種住宅區、第三種住宅區、商業區、商業區(再發展區)、灌溉設施專用區、宗教專用區及電信專用區，面積合計 134.73 公頃(占計畫總面積 68.26 %、占都市發展用地面積 64.62%)。

交通系統計畫

- 1) 主要聯外道路：劃設 40、30 公尺寬園道串聯主要開放空間系統，並區隔各鄰里單元。
- 2) 主要道路：劃設 20 公尺寬，採環狀道路系統規劃。
- 3) 次要道路：配合鄰里單元規劃，劃設 15公尺寬與聯外道路系統銜接。
- 4) 出入道路：劃設 10、6 公尺寬，以作為鄰里單元進出之道路。



「變更桃園航空客運園區(大園南港地區)特定區



江南志建築師事務所
APAUD Architects and Partners

二、 <u>本計畫區內第二種住宅區、第三種住宅區、商業區、商業區(再發展區)、航空客運服務專用區、電信專用區及公共設施用地之開發行為，應經桃園市都市設計審議委員會依本要點規定審議通過後，始得核發建造執照。桃園市政府得依本要點精神另訂更詳確之都市設計管制內容，作為審議之參考。</u>	二、 <u>本計畫區之建築基地有下列情形者，應於核發建造執照前經都市設計審議通過。</u> <u>(一)建築基地面積達1,500 m²者。</u> <u>(二)依第十二點規定申請增額容積者。</u>	為加速都市設計審議流程，參照本市一致性管制規定修正。
六、 <u>本計畫區內各使用分區之建築基地地下層開挖規模，為地下層開挖面積佔建築基地面積之建蔽率加百分之二十為上限。</u>	六、 <u>本計畫區內建築基地面積達1,500 m²以上者，地下開挖率不得超過70%；未達1,500 m²者，地下開挖率不得超過80%。基地情況特殊，並經本市都市設計審議通過者，得不受前項規定限制。</u>	配合本市一致性之開挖率規定，予以修正。

「變更桃園航空客運園區(大園南港地區)特定區

Handwritten signature or mark.

江南志建築師事務所
APAUD Architects and Partners

五、最小建築基地規模

本計畫各使用分區之最小建築基地規模，應符合下表規定：

土地使用分區類別		建築基地最小開發規模(平方公尺)	建築基地臨計畫道路最小面寬(公尺)	備註
住宅使用	第一種住宅區	不予訂定	5	
	第二種住宅區	2000	30	
	第三種住宅區	1000	20	
商業使用	商業區	2000	30	
	商業區(再發展區)	應依本要點條次十四辦理。		
產業使用	航空客運服務專用區	5000	50	
其他使用	電信專用區	以全街廓開發為原則。		

註：本計畫原區段徵收抵價地分配土地，尚未達建築基地最小開發規模或臨接計畫道路最小面寬規定者不受此限。

五、最小建築基地規模

本計畫各使用分區之最小建築基地規模，應符合下表規定：

土地使用分區類別		建築基地最小開發規模(平方公尺)	建築基地臨計畫道路最小面寬(公尺)	備註
住宅使用	第一種住宅區	不予訂定	5	
	第二種住宅區	2000	30	
	第三種住宅區	1000	20	
商業使用	商業區	2000	30	
	商業區(再發展區)	不予訂定		
產業使用	航空客運服務專用區	5000	50	
其他使用	電信專用區、宗教專用區	以整體開發為原則		

註：本計畫原區段徵收抵價地分配土地，尚未達建築基地最小開發規模或臨接計畫道路最小面寬規定者不受此限。

1. 配合第十四點規定之刪除，不予訂定商業區(再發展區)開發方式。
2. 電信專用區之範圍非屬全街廓，予以修正「全街廓」文字為「整體」。
3. 現行計畫未納入宗教專用區，本次予以訂定。

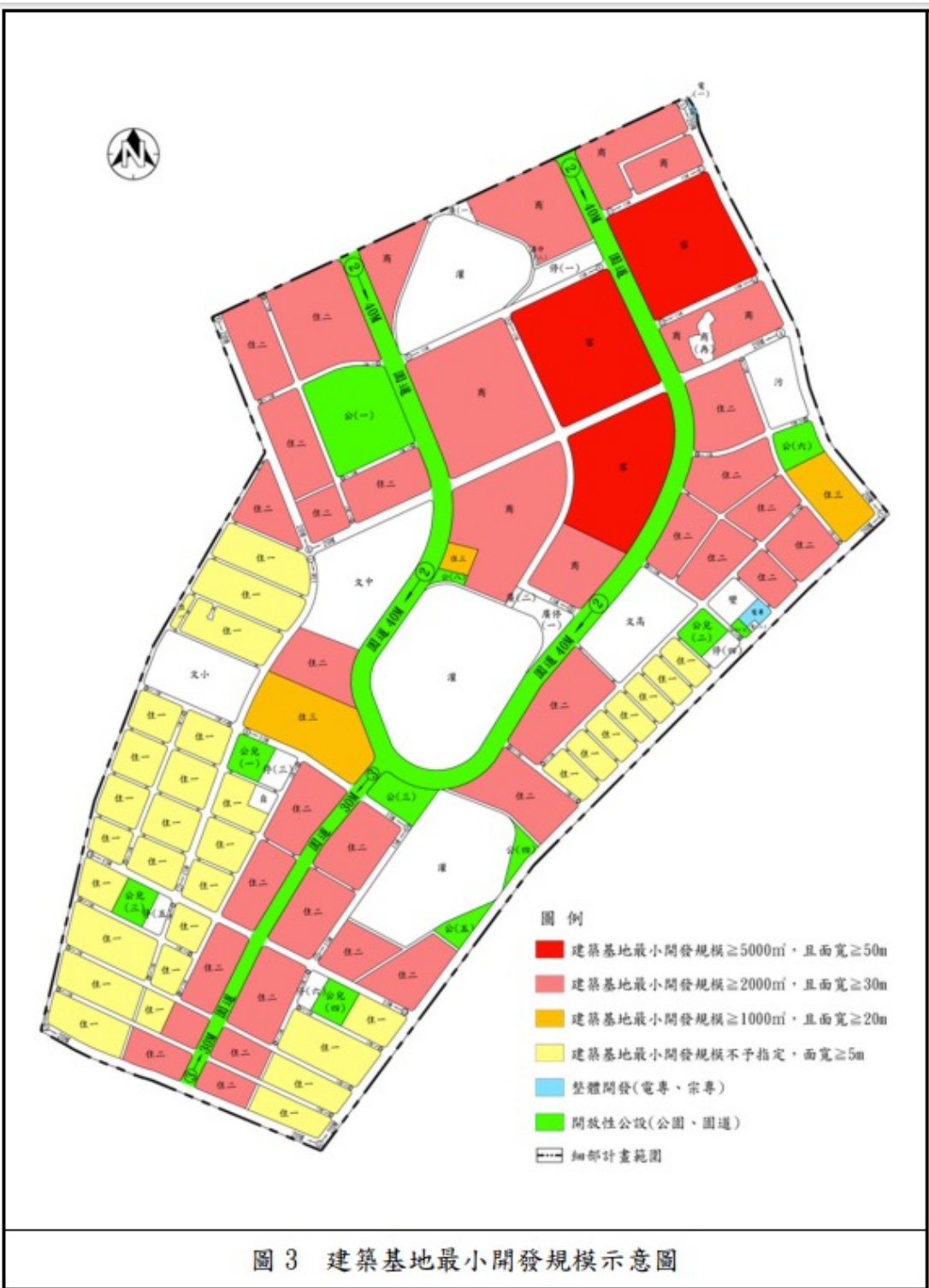


圖 3 建築基地最小開發規模示意圖

「變更桃園航空客運園區(大園南港地區)特定區



八、公共開放空間

一、各使用分區退縮建築留設公共開放空間

(一)各使用分區及公共設施所屬街廓之建築基地，應退縮建築以留設公共開放空間，其位置、規模如下表所示。

項目	退縮建築	留設人行步道	備註
沿道路退縮建築留設帶狀式開放空間	臨接40公尺計畫道路，應自道路境界線至少退縮10公尺建築。	自道路境界線起至少留設5公尺寬人行步道，其餘植栽綠化。	
	臨接30公尺計畫道路，應自道路境界線至少退縮8公尺建築。	自道路境界線起至少留設4公尺寬人行步道，其餘植栽綠化。	
	臨接20公尺計畫道路，應自道路境界線至少退縮6公尺建築。	自道路境界線起至少留設3公尺寬人行步道，其餘植栽綠化。	
	鄰接15公尺計畫道路以下者，應自	自道路境界線起至少留設2公尺寬人	

	道路境界線至少退縮4公尺建築。	行步道，其餘植栽綠化。	
臨接公共設施用地退縮留設帶狀式開放空間	自臨接公共設施之道路境界線至少退縮6公尺建築。	自道路境界線起至少留設3公尺寬人行步道，其餘植栽綠化。	

註：基地情形特殊，經提都市設計審議同意者，不在此限。

(二)依本要點退縮建築之開放空間應綠化或供步道使用，並得計入法定空地面積。

(三)依本要點留設之無遮簷人行道，應配合鄰接道路人行道之鋪面形式、色彩、材質、紋理及高程，以利開放空間整體鋪面之延伸、齊平及供行動不便者通行使用。

七、計畫區內除宗教專用區免予退縮建築外，其餘之建築基地於建築申請時，應依下列規定退縮建築，並指定為公共開放空間，退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設1.5公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道；但基地情形特殊者，得依「桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則」辦理。

(一)臨接40公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮6公尺建築；臨接20及30公尺計畫道路(包括環區西路與大觀路)者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築；臨接15公尺以下計畫道路者，應自道路境界線至少退縮3.5公尺建築。

(二)臨接公共設施用地者，應自建築基地與公共設施用地鄰接處至少退縮4公尺建築。

(三)上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築結構垂直投影，不得突出於該退縮空間。

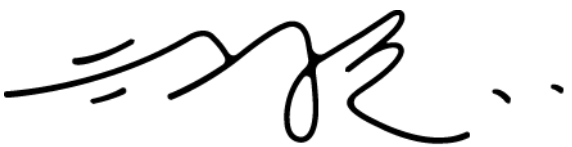
八、依本要點留設之人行步道，應配合鄰接道路人行道之鋪面形式、色彩、材質、紋理及高程，以利開放空間整體鋪面之延伸、齊平及供行動不便者通行使用。

1. 本計畫區退縮規定過於複雜且嚴格，本次檢討參照高速鐵路桃園車站特定區計畫及本市一致性之退縮建築規定予以修正，並將原表格內容，改以條列方式書寫。
2. 考量宗教專用區基地形狀不整，退縮後恐有無法建築之情形，故免予退縮建築。
3. 調整條次編號。

Handwritten signature.

江南志建築師事務所
APAUD Architects and Partners

「變更桃園航空客運園區(大園南港地區)特定區



江南志建築師事務所
APAUD Architects and Partners

現行計畫條文	本次檢討修正條文	增修訂理由
(無)	九、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理： (一)建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。 (二)建築總樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。 (三)機車停車格位，橫向寬至少 1 公尺，縱向長至少 2 公尺，通道寬度至少 1.5 公尺。	配合本市一致性之留設停車空間規定，予以增訂條文。

九、建築物高度

本特定區位於桃園國際機場飛航安全標準之範圍，應依「民用航空法」及「飛航安全標準及航空站飛行場，助航設備四週禁止、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。~~

十、建築物高度

本特定區位於桃園國際機場飛航安全標準之範圍，應依「民用航空法」及「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」規定辦理。

1. 調整條次編號。
2. 原「飛航安全標準及航空站飛行場，助航設備四週禁止、限制建築辦法」，已修正為「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」，故配合修正名稱及刪除後段文字。

「變更桃園航空客運園區(大園南港地區)特定區



江南志建築師事務所
APAUD Architects and Partners

十、建築物設計 (一)建築物外牆顏色應採高明度、低彩度處理。 (二)建築物頂層部所附設之水塔、空調、機械等設施物，應配合建築物作整體規劃設計。 (三)住宅區之建築物頂層及屋頂突	(刪除)	「桃園市都市設計審議原則」已訂有一般性規定，爰刪除本條文，回歸都市設計審議
十五、為都市防災救難需要，每個街廓至少需留設 300 平方公尺之都市防災空間。	(刪除)	考量都市防災救難空間應留設之區位，實務難以指定及執行管理，爰刪除本條文。

十二、本計畫區增額容積依下列規定辦理：

- 1) **本計畫區住宅區、商業區、航空客運服務專用區得申請增額容積，且最高以基準容積率之 20% 為限。**
- 2) 申請增額容積之建築基地符合下列二項情形者，得**捐建公益性設施**予市府。1.住宅區建築基地達 3,000 平方公尺以上，商業區建築基地達 2,000 平方公尺以上。但捐建公益性設施空間完整經本府同意，且減少面積未逾最小基地面積之 10%，不在此限。2.臨接 10 公尺以上計畫道路且臨接道路最小單一面寬達 10 公尺以上。前項公益性設施應與增額容積同時申請，且增額容積應全數申請。
- 3) 捐建公益性設施，應依下列規定辦理，並得免計容積樓地板面積：1.公益性設施應為經本府同意完整、合理區劃之空間，捐建之容積樓地板面積不得超過建築基地面積乘以基準容積率之 10%。2.公益性設施捐建內容應包含相對應土地持分、必要之公共設施持分(不得低於捐建公益性設施容積樓地板面積之 10%)、汽車及機車停車空間(公益性設施容積樓地板面積每 150 平方公尺應設置 1 輛，未滿 1 輛者以 1 輛計算)，並繳納 25 年管理維護費用。3.公益性設施應設置於建築物之第一層、第二層及第三層。設置於第一層者，應設有專用出入口及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道；設置於第二層及第三層者，應設有專用出入口、樓梯、昇降設備及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道。

- 4) 建築基地除依第(一)項申請增額容積外，捐建公益性設施另給予容積(公益性增額容積)，計算方式如下：
公益性增額容積=捐建公益性設施總價值 / (公益性設施以上樓層平均單價 - 直接成本單價 - 間接成本單價)
前項單價及總價值以估價方式計算，且應計入公益性增額容積免計容積部分之價值。
- 5) 本市各機關公益性設施設置之需求項目及其管理維護費用單價，由市府另行公告之。
- 6) 公益性增額容積核發前應與本府簽訂協議書，並應於核發使用執照前，一次繳納 25 年管理維護費用及繳納保證金，於核發使用執照後三個月內完成捐贈公益性設施事宜。
- 7) 增額容積及公益性增額容積申請方式、送審書件、容積價金及容積數額估算方式等相關規定，由本府另訂之。
- 8) 已申請或領得建造執照之建築基地，且不增加基地面積者，其依規定申請增額容積及公益性增額容積，得適用原建造執照申請時之法令規定。

02

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（第四階段）土地使用分區管制要點

「桃園機場捷運 A7 站地區都市設計審議準則」

第二章 住宅區

四、本計畫住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

住宅區類別	建蔽率	容積率
第三種住宅區	60%	180%
第四種住宅區	60%	240%
第五種住宅區	60%	300%

五、住宅區內建築基地之寬度及深度不得小於下列規定：

住宅區類別	寬度 (公尺)	深度 (公尺)
第三種住宅區	4	15
第四種住宅區	4	15
第五種住宅區	6	15

但基於地形或特殊規模，其最小深度或寬度無法達到規定，經桃園市都市設計審議委員會審議通過者，不受此限。

六、住宅區(再發展區)原有建築基地已完成建築使用之合法建築物，得為必要之維護及修繕，並得申請個別建築，其建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 150%。

第三章 商業區

八、商業區內建築物建蔽率及容積率不得超過下列規定：

商業區類別	建蔽率	容積率
中心商業區	70%	500%

第六章 停車規定

二二、為鼓勵大眾運輸工具利用，本計畫區內非住宅使用樓地板面積小汽車停車空間留設依「建築技術規則」百分之七十為上限。住宅使用樓地板面積小汽車停車空間留設依「變更林口特定區計畫（第三次通盤檢討—內政部都委會第 678 及第 700 次會議審議通過部分）土地使用分區管制要點」足額設置，後續如配合大眾運輸政策，經交通主管機關核可後，停車位可減量設置。

自行車停車空間以法定機車停車空間之至少 15%數量設置（未達整數時採四捨五入方式計算）。



二九、建築基地開放空間系統留設規定如下：

(一) 本計畫區除農業區外，面臨 20 公尺以上(含)計畫道路之各宗建築基地，申請建築時應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，其餘各宗建築基地，申請建築時應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，其中至少留設 2 公尺以上供作連續性人行步道使用，退縮建築部分之綠覆面面積比例需達 50%以上。其退縮部分得計入法定空地，並得計入前院深度。

建築基地面臨兩條以上計畫道路時，均應退縮建築。

(二) 指定留設後院：建築基地之指定留設後院規定如下：

分 區 類 別	最 小 後 院 深 度 (公 尺)	最 小 後 院 深 度 比
第 三 種 住 宅 區	-	-
第 四 種 住 宅 區	2.0	-
第 五 種 住 宅 區	3.0	0.2
中 心 商 業 區	3.0	0.2
第 二 種 產 業 專 用 區	3.0	0.2

但基於地形或特殊規模，基地最小深度或寬度無法達到規定，經桃園市都市設計審議委員會認定及審議通過者，該項不受限制。

- (三) 商業區建築基地面臨計畫道路部分，除指定建築退縮之外，應於一樓部分留設供公眾通行之連續性前廊，其構造標準及建蔽率、容積率之計算方式，准予比照法定騎樓之規定計算。
- (四) 建築基地其沿街面規定退縮供人行使用之帶狀開放空間以及商業區連續性前廊之鋪面，應配合所鄰接道路人行道設計之鋪面形式、色彩、材質、紋理及高程，以利整體鋪面之延、齊平及供行動不便者通行使用。
所有地坪鋪面應為防滑材質，且具排水或透水性之圬工構造，另材質選擇應重視耐磨且易於保養。
- (五) 建築基地其沿街面規定退縮供人行使用之帶狀開放空間範圍，除供設置行道樹植栽、灌木植床及照明設施外，不得設置有礙通行之設施物及圍牆。
- (六) 建築基地其沿街面規定退縮供人行使用之帶狀開放空間範圍內得設置燈具、座椅、花台、雕塑、招牌等街道傢俱，其投影面積不得超過百分之十。
- (七) 第二種產業專用區、第五種住宅區(供合宜住宅使用)內應留設帶狀開放空間，並全面綠化，不得設置圍牆、籬笆等設施阻隔視覺，以 4 公尺寬步道聯繫，並與聯外步道系統串連形成完整動線，但經桃園縣市政府都市設計審議委員會審議通過者，不受此限。



(八) 車站核心區內建築基地應設置寬度 4 公尺之迴廊，原則上應依本計畫「林口特定區計畫-變更林口特定區計畫(配合『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 站區開發案興辦事業計畫』第五種住宅區為綠地暨配合合宜住宅地籍籍整理作業)案」計畫書設計之，且基地內商業使用應沿此迴廊配置，以維持沿街面商業活動之延續性為原則，但經桃園市政府都市設計審議委員會審議通過者，不受此限。

三十、本計畫區建築基地法定空地應配合整體景觀設計，並應維持原透水性，且應考慮防災與緊急救護通行之需求，其綠覆率除下表特別規定外，不得小於 50%：

分 區 種 別	最小綠覆率(%)
第 三 種 住 宅 區	60
第 四 種 住 宅 區	60
第 五 種 住 宅 區	70
中 心 商 業 區	60
第 二 種 產 業 專 用 區	60

公園用地及綠地綠覆率不得低於 70%。

三一、地下開挖率不得超過法定建蔽率加 10%，但公共設施用地作多目標使用且經桃園市政府都市設計審議委員會審議通過者，不受此限。

三七、為鼓勵整體開發及加速開發時程獎勵規定如下：

(一) 為鼓勵大規模整體開發，住宅區、商業區經桃園市都市設計審議委員會審議通過者，得予容積獎勵，其獎勵上限如下表：

基地規模 (平方公尺)	獎勵容積/基準容積 (%)
3000~5000	5
5000 以上	10
5000 以上 全街廓開發	15

(三) 為鼓勵加速開發，住宅區、商業區基地規模超過 3000 m²或全街廓開發者，第二種產業專用區基地規模超過 3 公頃者得視開發時程予以獎勵容積，其獎勵上限如下表：

開發時程	獎勵容積 / 基準容積
二年內	15%
三年內	10%
四年內	5%

註：開發時程計算方式：

1. 經政府標售取得可建築用地者：自交付土地使用同意之日起算，至申請建照日止。
2. 非經政府標售取得可建築用地者：自交付土地之日起算，至申請建照日止。
3. 上開時程計算自申請建照日起逾一年仍未取得建照者，其開發時程應重行計算。



一、為促進本計畫區土地及建築物之合理使用，塑造良好街道景觀及優質環境品質、創造地區特色，依該都市計畫書土地使用分區管制要點第二二點訂定本準則。其街廓、公共設施用地如表一及圖一所示。

表一 各土地使用分區及公設用地之街廓編號一覽表

街廓編號	分區
Rb01、Rb02、Rb03、Rb04、Rb05、Rb06、Rb07、Rb08、Rb09、Rb10、Rd04、Rd06、Rd07、Re03、Re01、Re04、Re06、Re07、Re09、Re10、Re12、Re13、Re14、Re15、Re16、Re17	第三種住宅區
Ra01、Ra02、Ra03、Ra04、Ra05、Ra06、Ra07、Ra08、Ra09、Ra10、Ra11、Ra12、Rc06	第四種住宅區
Ra13、Ra14、Ra15、Ra16、Rb06、Rc01、Rc02、Rc03、Rc04、Rc05、Rd01、Rd02、Rd03、Rd05、Re02、Re03、Re05、Re08	第五種住宅區
Re11	住宅區（再發展區）
C01、C02、C03、C04、C05、C06、C07、C08、C09、C10、C11、C12、C13	中心商業區
I01、I02	第二種產業專用區
O01、O02	加油站專用區
F01、F02	乙種工業區



二、停車空間及出入口設置原則

1. 各建築基地內法定汽車位數依土地使用分區管制要點中，停車規定章節檢討。
2. 各建築基地內法定機車停車空間以樓地板面積每 200 平方公尺且至少以每戶一部數量設置。
3. 自行車停車位數以不小於法定機車停車位數之 15%為原則。
4. 機車停車位應以集中於地下一層設置為原則，其坡度應小於 1 比 8。
5. 自行車停車位，應以設置於地面層室內、地下一層為原則，如該基地有商業用途之規劃應考量來客之機車、自行車臨停空間，並以專章檢討額外之需求量。
6. 自行車停車空間應規劃合理安全之出入動線，通道寬度不得小於 1.5 公尺，其車位尺寸長度不得小於 2 公尺，寬度不得小於 0.6 公尺。
7. 各建築基地地面層車道出入口應以集中設置 1 處為原則。

三、人行動線及立體連通系統留設規定

為沿續沿街商業氛圍，並保障行人晴雨通行之舒適環境，本計畫區應於指定區位留設符合無障礙規範之連續性前廊、立體連通空間、迴廊及天橋，其設置區位及型式如圖二~圖四所示。

1. 中心商業區建築基地臨計畫道路部分，除指定建築退縮之外，應於一樓部分留設供公眾通行之連續性前廊，其構造標準及建蔽率、容積率計算方式，准予比照法定騎樓之規定計算。
2. 街廓編號 C01、C02、C03、C04、C05、C06、C07、C08、C09、C10、C11、C12、C13，其建築物一樓部分需留設 24 小時供公眾通行之連續性前廊，其淨寬度不得小於 4 公尺，淨高不得小於 3 公尺。
3. 街廓編號 101、C04、C05、C07、C08、C09、廣 18、廣 19、C11、C13、Re03、Re08、Re02，其建築基地內於建築物二樓留設 24 小時供公眾通行之迴廊以及跨越道路、連接各建築基地或建築物迴廊之天橋，其淨寬度不得小於 4 公尺，淨高不得小於 3 公尺，其構造應符合建築技術規則架空走廊規定。
4. 迴廊及連續性前廊之外部立面整體高度，應至少達 8 公尺且不得高於 15 公尺。
5. 建築物連續性前廊、迴廊及天橋應設置頂蓋，保持與鄰接之建築室內公共空間相銜接。另各空間亦需符合無障礙設施設計規範。
6. 為利各式車輛順暢通行，天橋跨越道路部分離地面淨高不得小於 4.6 公尺，其有關管理維護計畫、跨公有路權部分應另案經道路主管機關核准。
7. 迴廊或天橋銜接之兩個街廓，須於該建築物二樓之室內預留寬度及深度均大於 6 公尺之公共空間，此公共空間不計入容積，不得與迴

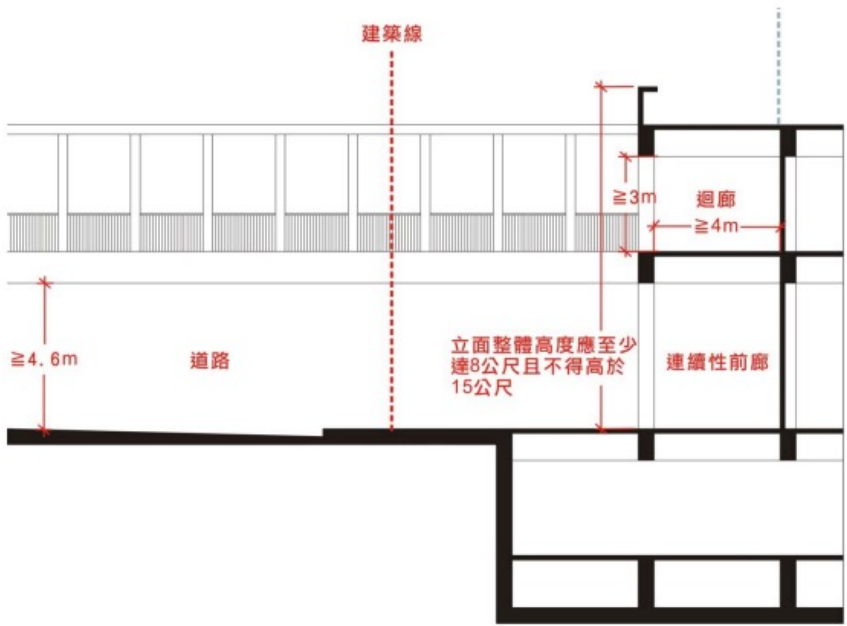
廊空間重疊，並可銜接直通樓梯、電扶梯或升降機等立體連通空間，且應 24 小時開放供公眾使用，與地面層連通。

8. 為有效疏散通勤人潮，捷二及捷三與相鄰之廣場用地銜接之迴廊，以及中心商業區，應至少設置 1 處升降機及電扶梯等立體連通空間。
9. 迴廊與天橋之色彩材質造型應與相鄰建築物或都市景觀相搭配，供人行之地坪鋪面應作防滑處理。
10. 迴廊、天橋及立體連通空間應提供足夠之夜間照明且納入基地之安全監控系統內。夜間照明設計應與相連之建築物及都市景觀配合整體考量，照明系統或燈具應避免對行人及車輛產生陰影或眩光，影響安全。
11. 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，則後開發之街廓或建築基地，應興建空橋連接兩個街廓。

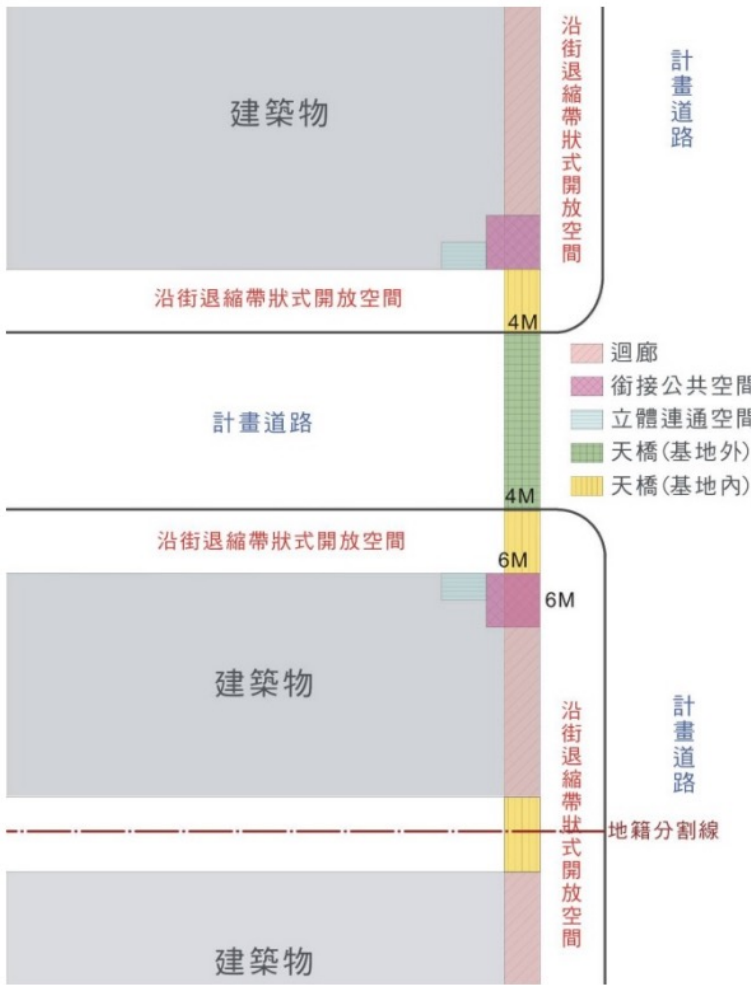
變更林口特定區 - A7都市設計準則

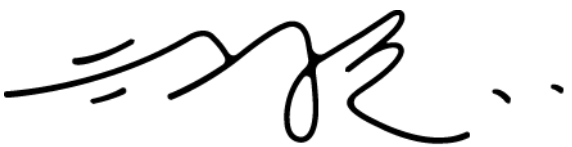


江南志建築師事務所
APAUD Architects and Partners



圖三 迴廊及連續性前廊設置示意圖





四、基地內指定留設人行通道

為創造優質都市景觀、舒適生活環境，指定留設供公眾使用之人行通道，其區位應依圖五所示設計，並得併入法定空地計算，各基地退縮規定如下：

- 1. 街廓編號 C04、C05、C07、C09、C10、C12、C13 應留設 15 公尺人行通道（沿地界側各退縮 7.5 公尺，合計 15 公尺）。
- 2. 文中小街廓應留設 10 公尺人行通道。

五、建築物量體與色彩

- 1. 建築物量體應避免無分割之水平連續量體，宜作適當量體退縮，除基座量體外，量體水平連續長度以不大於 80 公尺為原則。
- 2. 建築物外牆以採二種以上材質與色彩設計為原則，臨街道之立面外牆不得採用反光玻璃帷幕。

六、基地保水與綠化

- 1. 本計畫區綠化植栽選用，應依「桃園市都市設計審議案件建議與不建議植栽樹種整理表」辦理，以用原生種、誘鳥誘蝶植物為優先配置樹種。
- 2. 為增加雨水貯留能力，充分利用水資源，建築基地內應至少設置一處雨（中）水回收再利用設施，所貯留之回收雨（中）水應可作為庭園植栽澆灌及家戶沖廁等使用。
- 3. 建築基地法定空間鋪面應以透水性鋪面為原則，並採用排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之基地排水設計，避免降水直接排入地區公共排水溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力。



03

變更南崁地區都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫）細部計畫（配合區段徵收工程及人民陳情意見）（第一階段）案

聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫



江南志建築師事務所
APAUD Architects and Partners

一、計畫緣起
為辦理機場捷運 A10 車站周邊土地整體開發，本府業於 107 年 5 月18 日公告實施「變更南崁地區都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫）」及「擬定南崁地區都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發）細部計畫」





三、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：

項目	種類	建蔽率	容積率	備註
土地使用分區	第一種住宅區	50%	120%	
	第一之一種住宅區	--	--	建蔽率及容積率依本點第三項規定
	第二種住宅區	50%	160%	捷運車站半徑 300-700 公尺範圍內街廓
	第三種住宅區	50%	180%	捷運車站半徑 300 公尺範圍內街廓
	商業區	80%	280%	--
	車站專用區	80%	280%	比照商業區容積率，供桃園市政府開發使用
	保存區	60%	160%	依南崁地區都市計畫土地使用分區管制要點規定
	河川區	--	--	--
公共設施用地	公園用地	15%	30%	--
	綠地用地	--	--	--
	廣場兼停車場用地	--	--	若兼供平面停車場使用，則建蔽率為 10%、容積率為 20%；若兼供立體停車場使用，則建蔽率為 70%、容積率為 480%
	園林道路用地	--	--	--
	道路用地	--	--	--
	道路用地（兼供河川使用）	--	--	--

容積率最高者為限。申購容積程序及容積價金計算方式依「桃園市政府都市計畫增額容積及容積移轉代金申請案件審查許可要點」辦理。

第一之一種住宅區土地原建蔽率及容積率均為 0%，依前項規定申購容積者，於第一次申購時，須至少申購達容積率 120%，申購後建蔽率為 50%，並以容積率 120%為基準容積。

第一種住宅區及第一之一種住宅區土地建築時，得向市府申購增加容積，惟增加後容積率以所座落街廓內住宅區之最高容積率為限。所座落街廓均為第一種住宅區或第一之一種住宅區時，以毗鄰街廓住宅區



六、為塑造本計畫區之都市意象，避免過於細分之建築基地規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，訂定建築基地最小開發規定如下表。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形，應加以合併共同開發。(詳圖 5)

街廓編號		建築基地最小開發規模
1	街廓編號 C1~C3 之建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 1,000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。
2	街廓編號 R1~R8 之建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 500 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 10 公尺。
3	街廓編號 R9~R24 之建築基地	建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺。
4	R25~R28 (再發展區)	得採個別開發或整體開發，採整體開發者依都市更新相關規定辦理。
5	T1 (車站專用區)	採整體開發方式辦理。
6	除第 1 至 5 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 300 平方公尺。

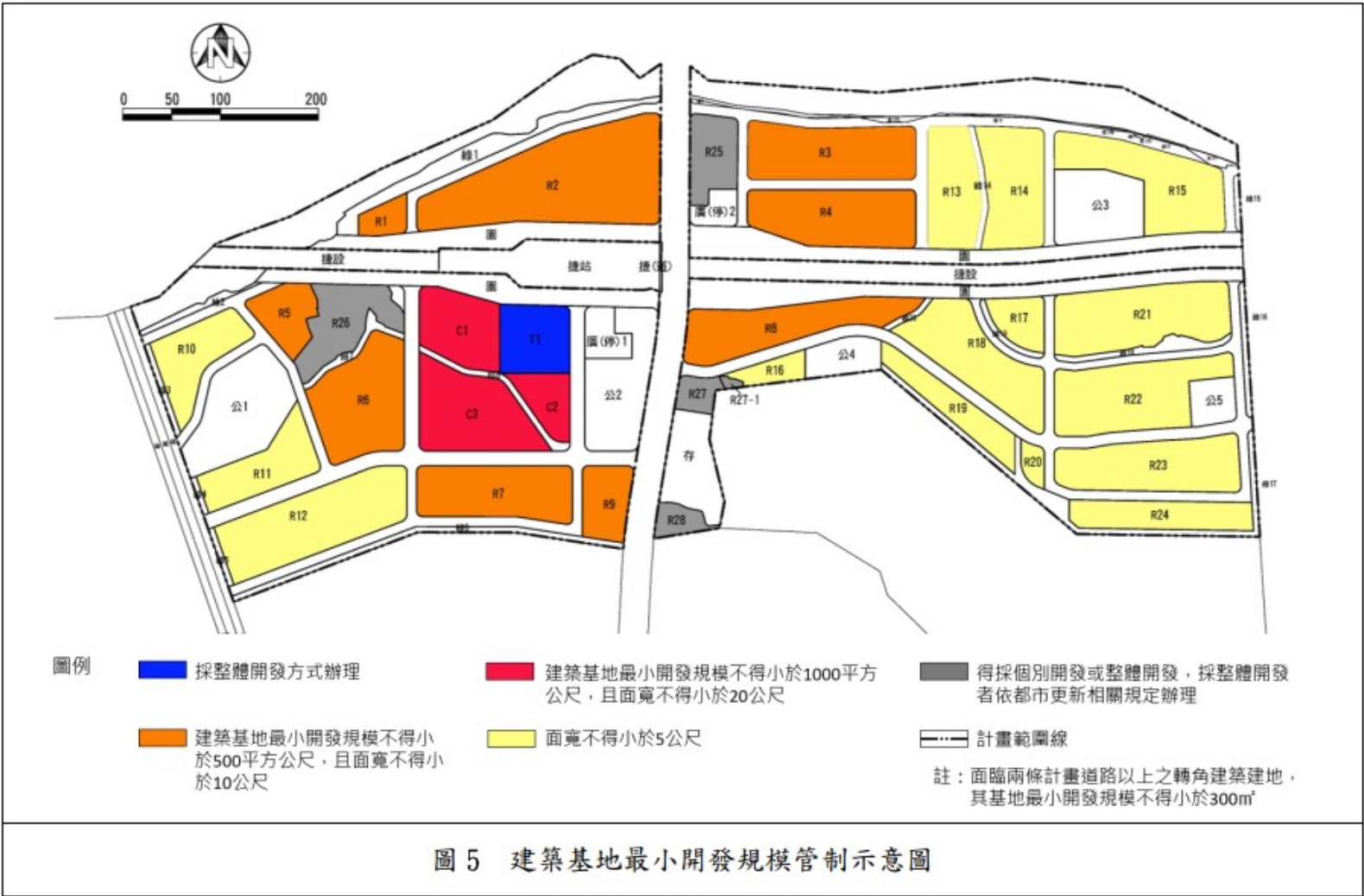


圖 5 建築基地最小開發規模管制示意圖

八、計畫區內各使用分區及部分公共設施於建築申請時，應依下列規定退縮建築，並指定為公共開放空間，退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道。(詳圖 6)

- (一) 臨接未達 15 公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築；臨接 15 公尺以上計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築；臨接 50 公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。
- (二) 臨接公園用地、綠地用地、廣（停）用地者，應自建築基地與前述公共設施用地臨接處至少退縮 5 公尺建築。
- (三) 廣（停）用地應自周界至少退縮 5 公尺建築，臨園道側應自周界至少退縮 6 公尺。
- (四) 公 4 用地東側應留設 3.5 公尺通路，供南側耕地耕作機具通行及水圳灌溉所需。
- (五) 上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。
- (六) 基地情形特殊者，得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辦理。

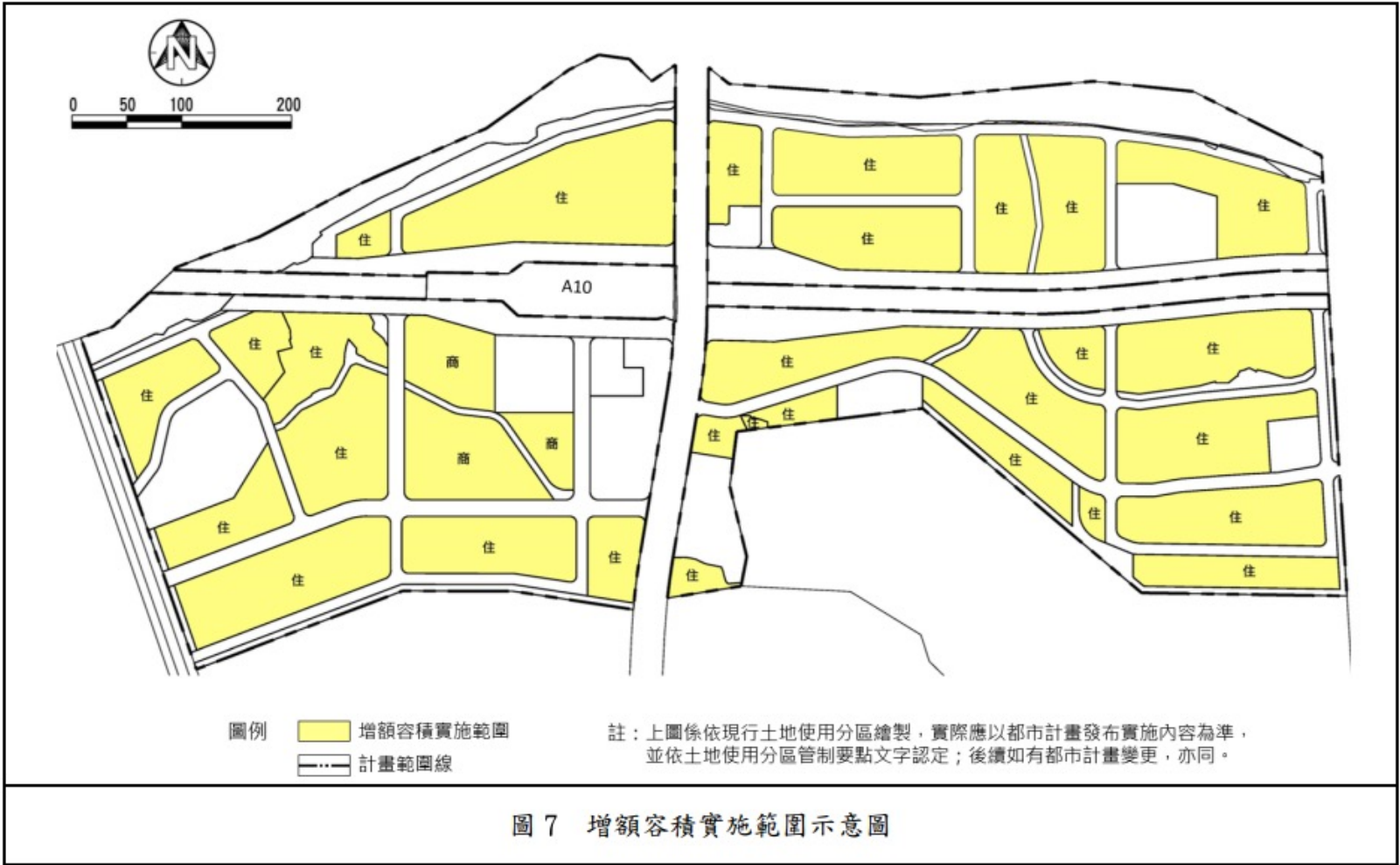




十六、本計畫區依下列規定實施增額容積：

- (一) 實施範圍內建築基地使用分區為住宅區、商業區、工業區、產業專用區者，得申請增額容積，且最高以基準容積率之 20% 為限，實施範圍如圖 7。
- (二) 申請增額容積之建築基地符合下列二項情形者，得設置公益性設施並捐建予市府。
 1. 住宅區建築基地達 3,000 平方公尺以上，商業區建築基地達 2,000 平方公尺以上。
 2. 臨接 10 公尺以上計畫道路且臨接道路最小單一面寬達 10 公尺以上。

本款公益性設施應與增額容積同時申請。



(三) 前款公益性設施之設置，應依下列規定辦理：

1. 公益性設施容積樓地板面積應為建築基地面積乘以基準容積率之 5%，包含相對應土地持分、必要之公共設施持分（不得低於捐贈公益性設施容積樓地板面積之 10%）、汽車及機車停車空間（公益性設施容積樓地板面積每 150 平方公尺應設置 1 輛，未滿 1 輛者以 1 輛計算），並繳納 25 年管理維護費用。該公益性設施之容積樓地板面積得免計容積。
2. 公益性設施之設置限於建築物之第一層、第二層及第三層之完整空間，設置於第一層者，應設有專用出入口及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道；設置於第二層及第三層者，應設有專用出入口、樓梯、昇降設備及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道。
3. 公益性設施因建築整體設計致容積樓地板面積未達基準容積率之 5%，經本府核准不受第一目限制，惟不得低於基準容積率之 4%。

(四) 捐建公益性設施給予容積（公益性增額容積），計算方式如下：

公益性增額容積 = 捐贈公益性設施總價值 / 公益性設施以上樓層平均單價

本款單價及總價值以估價方式計算。

- (五) 本市各機關公益性設施設置之需求項目及其管理維護費用單價，由市府另行公告之。
- (六) 公益性增額容積核發前應與本府簽訂協議書及繳納保證金，並應於核發使用執照前，一次繳納 25 年管理維護費用，於核發使用執照後三個月內完成捐贈公益性設施事宜。
- (七) 增額容積及公益性增額容積申請方式、送審書件、容積價金及容積數額估算方式等相關規定，由本府另訂之。
- (八) 計畫範圍內規定之增額容積適用範圍，應優先申請增額容積，增額容積全數申請後，始得依「都市計畫容積移轉實施辦法」相關規定辦理。但屬於本計畫案公告之生效日前，已依規定申請在案者，得適用原申請時之增額容積及容積移轉法令規定。
- (九) 已申請或領得建造執照之建築基地，且不增加基地面積者，其依規定申請增額容積，得適用原建造執照申請時之法令規定。



為塑造本計畫新增地區整體意象及風格，訂定都市設計準則如下：

一、公共開放空間系統

(一) 本計畫區指定留設之公共開放空間系統包含下列，其位置及規範應按圖 8 辦理。

- 1. 帶狀式公共開放空間：指定退縮建築後所形成之開放空間，除可串連都市計畫公共設施外，並提供舒適之人行行走空間。
- 2. 廣場式公共開放空間：為形塑良好出入口意象，紓解商業活動可能之人群聚集，並引導人行通往公園等開放空間，於重要街角地區規範建築基地應配合留設街角廣場。訂定商業區及臨園道之住宅區街廓街角規範留設最小 100 平方公尺街角廣場；15 公尺以上道路相交處街角原則規範留設最小 50 平方公尺街角廣場，該街角廣場留設長寬比至少 3：2。



圖 8 公共開放空間示意圖



二、自行車道及人行步道系統

(一) 自行車道系統

- 1. 本計畫區自行車道系統詳圖 9。自行車道視實際規劃需要規劃於道路範圍或綠地用地內。其中園道以雙側各 3 公尺寬設計；寬度 15 公尺道路以雙側各 2.5 公尺寬設計（同時兼供人行步道使用）；2-1-12 號道路配合既有水圳，於水圳外兩側留設雙向 2 公尺寬自行車道；另部分綠地用地配合道路自行車道系統留設 1.5 公尺自行車道。
- 2. 為建構完整自行車道系統，臨坑子溪旁 10 公尺道路採單側留設 1.5 公尺自行車道方式設計。
- 3. 都市計畫公共設施及廣場式公共開放空間應配合設置自行車休憩停留區，設置適量之自行車停放架。
- 4. 自行車道及人行道寬度經提都市設計審議通過者，得配合計畫道路線型及交通工程考量局部調整。



圖 9 自行車道系統示意圖

(二) 人行步道系統 (詳圖 10)

1. 住宅區、商業區及廣 (停) 用地街廓皆應於周界退縮空間內留設至少 2 公尺人行步道。
2. 公園用地及廣場兼停車場用地應配合周邊土地人行步道系統規劃留設人行步道。
3. 退縮建築空間留設之人行步道需配合道路範圍內之人行道整體規劃設計。
4. 人行步道為無遮簷，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。
5. 退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得大於 1/12。
6. 退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面除車道外，車道穿越時，其鋪面需考量與人行道之銜接設計。
7. 步道鋪面材質與施工以連鎖磚鋪面、基層鋪砂為宜，以維持基地保水性能。



圖 10 人行步道系統示意圖

三、建築物設計、圍牆、植栽綠化等內容，應依「桃園市都市設計審議原則」規定辦理。

四、建築基地情形特殊經提都市設計審議通過者，從其規定。

謝謝

A stylized, handwritten signature in white ink, consisting of several fluid, connected strokes.

江南志建築師事務所
APAUD Architects and Partners