



# 附件一 變更林口特定區(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」)計畫土地使用分區管制要點

## 第一章 總則

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條規定訂定之。
- 二、本計畫區土地使用分區管制，依本要點辦理。本要點未規定事項悉依「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」及其他法令規定辦理。
- 三、本計畫範圍內之建築開發行為，應經桃園縣政府都市設計審議委員會審議通過後始得核發建造執照。

## 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，經桃園縣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%。

- 七、本要點未規定住宅區(再發展區)事項悉依「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」第三種住宅區規定辦理。

### 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%

### 第四章 第二種產業專用區

- 九、第二種產業專用區為培植新興產業及配合地方發展，得為下列之使用：

(一) 核心產業：

生技產業、綠建築產業、綠能產業(含 LED、LED 照明、太陽能光電)、資訊產業(含資訊服務業)、自動化產業、精密機械產業(含電動車)、智慧型機器人產業、通訊產業(含通訊服務業)、研發創新產業、設計產業、企業營運總部及其關係企業、文化創意產業、其他經行政院核定科技或產業計畫之重點產業。

(二) 次核心產業：

國際物流配銷產業、人才培訓產業、外國駐臺經貿科技商務中心、工商服務及展覽產業、媒體視訊傳播產業。

(三) 支援性產業或設施：

公務機關、法人機構、文教設施、住宅、社區遊憩設施、醫療保健服務業、社會福利設施、幼稚園、社區通訊設施、公共事業設施、日常用品零售業、一般服務業、一般事務所、金融保險業、旅館業、倉儲業、批發業、運動休閒產業或設施、旅遊及運輸服務業。

(四) 前開各款之相關倉庫、研發、教育、人才培訓、推廣、實作體驗、服務辦公室(所)、生產實驗室、訓練房舍、環保、勞工衛生與安全、防災、員工宿舍或員工住宅、員工餐廳等設施。

(五) 住宅。

(六) 其他經桃園縣政府產業主管機關核准之使用項目。



前項核心產業之生技產業、綠建築產業、綠能產業（含 LED、LED 照明、太陽能光電）、資訊產業（含資訊服務業）、自動化產業、精密機械產業（含電動車）、智慧型機器人產業，應提用水用電計畫報經濟部核准後，始得申請建照。

十、第二種產業專用區用地原則上依照「產業創新條例」相關規定精神配置如下：

- (一) 核心產業、次核心產業、支援性產業或設施及前開相關設施等用地面積合計應不低於該專用區總面積之 60%。
- (二) 區內應設置不得低於該專用區總面積 20% 之公共設施，並計入法定空地，由開發者自行興建管理維護，開放供公眾使用，並應留設道路供周邊土地使用。上開設置設施中，公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等面積不得低於該專用區總面積 10%，優先設置於主要計畫道路周邊。開發者應自行留設興建汙水、垃圾處理廠等環保設施，並應符合相關法令。但開發基地位於公共衛生下水道服務範圍內，其汙水處理能力達三級處理以上，且建築之汙水管接通公共衛生下水道者，得免設汙水處理設施。開發者應研擬整體開發計畫，且經桃園縣政府都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築。並應留設滯洪沉砂等水土保持設施及應自行留設備援蓄水池，其區位及規模應經目的事業主管機關同意。
- (三) 區內住宅用地面積合計不得超過該專用區總面積之 10%。
- (四) 該專用區總面積 10% 土地得由開發者依照實際需要報經產業目的事業主管機關同意，自行規劃配置相關產業、住宅或設施。

十一、第二種產業專用區內建築物建蔽率及容積率不得超過下列規定：

產業專用區類別	建蔽率	容積率
第二種產業專用區	70%	420%

十二、第二種產業專用區區內及區外建築物間得設置公眾使用之平面人行道、空橋、人工地盤或地下道，免計入法定空地及容積率，並應經桃園縣政府都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築。

第二種產業專用區開發前應依農委會標準調查區內老樹，並



予以維護不得移植。

## 第五章 公共設施用地

- 十三、學校用地應自道路境界線及鄰近分區至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。
- 十四、停車場用地建蔽率不得超過 5%，並採透水鋪面增加雨水下滲率，但作立體停車場時，建蔽率不得超過 80%，容積率不得超過 240%。
- 十五、電路鐵塔用地鄰接其他土地使用分區者應至少退縮 4 公尺建築。
- 十六、捷運系統用地供佈設捷運設施及開挖邊坡緩衝帶之用。並依「變更林口特定區計畫（配合台灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫）」規定辦理。
- 十七、廣場用地地下應依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」為停車使用，並應配合捷運系統用地作整體之串連。
- 十八、公園用地(兼供滯洪池使用)得供滯洪池使用，並採生態工法配合作整體規劃。
- 十九、變電所用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%，並應採地下化設計為原則。汙水處理廠用地之建蔽率及容積率比照本特定區計畫機關用地之規定辦理。
- 二十、本計畫區內之公共設施用地得依相關規定供多目標使用。

## 第六章 停車規定

- 二一、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)。

## 第七章 都市設計管制事項

二二、桃園縣政府都市設計審議委員會為審議之需要，得訂定都市設計管制要點及審議準則，以為審議時之依據。

二三、本計畫區內建築之綠建築、植栽綠化、開放空間、地下開挖、都市防災及水土保持等規定，情況特殊時得經桃園縣政府都市設計審議委員會審議通過，不受本要點限制。

二四、基地保水規定：

- (一) 為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成下游衝擊，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施。
- (二) 前款增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。

二五、汗水與垃圾改善規定：

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。

二六、本計畫區植栽綠化規定：

- (一) 本計畫區植栽綠化內容應包含喬木、灌木草花及地被植物，且應以複層式植栽方式綠化。同一區段植栽綠化應以循環栽植或交替栽植原則進行綠美化，且植栽應形塑地區整體意象並優先考量採用原生植物。
- (二) 應植之樹木、花草，須於新建建築物設計時，一併配置，申請建造執照時，一併審查。建築基地由於地形、地質情形特殊，不適用於栽植或基於園藝設計之需要者經桃園縣政府都市設計審議委員會同意，得免受本要點規定之限制。但園藝設計之型態或綠化之庭園，起造人應於新建建築物之設計時一併規劃。
- (三) 植栽綠化之設計應避免破壞現有已形成之植栽綠化區段，基地內大型喬木，應配合基地整體規劃，妥善保存。新栽植植物應配合現有植栽進行整體設計。

二七、建築基地開放空間系統留設規定如下：

- (一) 本計畫區面臨 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，經桃園縣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，原則上應依圖十九設計之，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，但經桃園縣政府都市設計審議委員會審議通過者，不受此限。

二八、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%。

二九、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縣政府都市設計審議委員會審議通過者，不受此限。

三十、公有路權範圍內人行道設置街道家具時，應於鄰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，整體設置於街道家具設施帶範圍。街道家具主要設置原則如下：

- (一) 街道家具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，其餘家具設施應與鄰近街廓、開放空間系統之設計相互協調，且應經桃園縣政府都市設計審議委員會審議通過。
- (三) 大眾捷運系統周邊應優先設置自行車停車架以供轉乘使用。

三一、為創造綠化景觀意象及行人動線之延續性，道路斷面之設計，原則上應依圖二三、圖二四、圖二五、圖二六設計之；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。

三二、為塑造本計畫區全區視覺景觀之穿透性，本計畫區如需設置圍牆應依下列規定辦理：

- (一) 應採用綠色植栽來形塑綠籬，其高度不得大於 150 公分。
- (二) 欄杆式鏤空圍牆者，其高度不得超過 150 公分，其透空部份不少於圍牆面積 70%。
- (三) 磚砌構造圍牆及採磚砌構造與欄杆式鏤空圍牆或其它混合構造材料者，其高度不得大於 120 公分。
- (四) 文中小用地、機關用地及公園用地之圍牆型式，以採綠籬為原則。

三三、建築物必要附屬機械設備（如冷氣機、水塔、廢氣排出口等），應於建築物設計時整體設計，如有設置排放廢氣或排煙設備之必要時，其排放口之位置及朝向，應考慮週邊環境的使用，不得設置於面對主要出入口之道路，或建築物主要出入口附近，並應加以美化或綠化。

三四、本計畫區建築物高度 20 公尺以下住宅或員工宿舍之建築物，應採斜屋頂設計，除依法留設如屋頂避難平台等設施，其設置面積不小於頂層樓地板面積之三分之二，相關規定如下：

- (一) 材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經桃園縣政府都市設計審議組織決議不得使用之材料。惟情形特殊者，經桃園縣都市設計審議委員會審議通過者，不受此限。
- (二) 屋面排水應以適當之設施導引至雨水貯留利用滯洪設施或中水系統，不得直接飛濺地面。
- (三) 建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。

## 第八章 獎勵措施

三五、為鼓勵計畫區內建築基地及建築物採綠建築設計，凡建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，其適用之容積獎勵如下：

- (一) 通過綠建築分級評估銀級者，給予都市計畫原訂容積率乘 6% 為限。





- (二) 通過綠建築分級評估黃金級者，給予都市計畫原訂容積率乘 8% 為限。
- (三) 通過綠建築分級評估鑽石級者，給予都市計畫原訂容積率乘 10% 為限。

前項獎勵經各級主管機關審議通過後，開發者應與桃園縣政府簽訂協議書，納入建照申請書中，並自願繳交容積獎勵乘以銷售淨利之保證金，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章。未依協議取得綠建築標章者，保證金不予歸還，納入桃園縣政府設立之專戶基金；依協議取得綠建築標章者，保證金無息退還。

前項保證金之繳納方式，應由桃園縣政府另行訂定之。

三六、為鼓勵基地整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

- (一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」建築設計施工編第二百零八十一條規定辦理。
- (二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10% 為限。
  1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
  2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。
- (三) 本計畫區內公共設施已完竣地區之建築基地在未開發建築使用前應予植栽綠化或美化，如提供公眾使用，且其使用管理計畫經桃園縣都市設計審議委員會審議通過並與桃園縣政府簽訂協議者，自核准使用起每屆滿 1 年給予增加 1% 之總量容積率，惟最高不得超過 5%，不予適用「桃園縣都市計畫建築空地綠美化容積獎勵辦法」。

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、商業區經桃園縣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

(二) 為鼓勵大規模整體開發，第二種產業專用區經桃園縣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 (公頃)	獎勵容積/基準容積 (%)
3~5	5
5~10	10
10 以上	15

註：全街廓係指計畫道路(或分區界線)所圍之街廓。

(三) 為鼓勵加速開發，住宅區、商業區基地規模超過 3000 m<sup>2</sup> 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。

三八、經桃園縣政府認定之具有紀念性或藝術價值之建築與歷史建築之保存維護、公共設施保留地之取得及公共開放空間之提供，得依內政部頒訂之「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦理。



三九、依第三五點、第三六點規定獎勵之容積及依第三八點規定容積移轉移入容積之總額度，以不超過基地面積乘以該基地容積之 30% 為限。但下列情形，不在此限：

- (一) 符合都市計畫容積移轉實施辦法第八條第二項規定者，所移入容積部分得酌予增加，惟其移入容積與第三五點、第三六點規定獎勵容積之總額度合計不得超過該基地面積乘以該基地容積 40%。
- (二) 依第三七點之大規模整體開發及開發時程獎勵之容積，得以外加方式不予計入上開獎勵與移入容積總額度。

## 第九章 附則

四十、本計畫區建築基地開發建築物規劃設計應以不低於銅級為原則，並以儘量達到銀級為目標，其中「綠化指標」、「基地保水指標」、「水資源指標」三項指標不得低於銅級之標準。

四一、本計畫區完整街廓內含第一期及第二期住宅區或商業區時，第一期建築基地開發建築物應自鄰接線退縮 6 公尺以上建築。

本條文自第二期交付土地之日起停止適用。

四二、本要點如與「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」及其他法令規定發生爭議時，授權由桃園縣政府本於職權自行釐清爭議事項，提該縣政府都市計畫委員會審定，逕予核准執行。