

第六節 都市設計準則

一、設計原則

本細部計畫區整體都市設計概念以綠意社區結合生態城市與都市永續發展為發展主軸，並加入綠珍珠項鍊計畫(建構綠意社區)之概念，將計畫區以南之綠帶及延伸至頭前溪，並強化千甲車站轉運功能及綠意社區，因此以「優質水岸生態社區」為主要發展目標，同時為營造與管理本計畫區規劃之實質環境開發與發展能符合規劃意旨，並在兼顧地區文化、生態保育平衡、生活品質，提升都市景觀意象，特訂定本要點。

(一)基地線：建築基地範圍之界線。

(二)前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地者，其基地深度不合規定且鄰接土地業已建築完成者，不限鄰接較寬道路之境界線。

(三)前院面積：係指建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之面積，若建築物留設有側院，則應以最接近側邊基地線之牆面線延伸線至前面基地之寬度演算面積。

(四)前院深度：

1. 平均深度：前院面積除以建築基地寬。

2. 最小深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之最小水平距離。

(五)基地深度：

1. 平均深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。

2. 最小深度：基地前面基地線與後面基地線間之最小水平距離。

(六)基地寬度：

1. 平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。

2. 最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。

(七)退縮建築深度：建築物外牆面自建築線退縮之深度。

(八)建築物高度：依建築技術規則之定義辦理。

二、本細部計畫區內建築基地均應依本準則內容辦理之，其中經指定應辦理都市設計審議之地區，應經都市設計審議通過後，始得核發雜項執照或建造執照。本細部計畫區內街廓及用地編號、道路編號詳各項說明圖示。

本細部計畫區有關都市設計之規定：

(一)建築基地面積達 3000 平方公尺以上者。

- (二)計畫區內各項公共設施用地應辦理都市設計審議範圍，為道路用地係指12公尺以上。
- (三)舊有建築街廓管制區域，係指基地線臨4-72-6及4-73-6道路之建築基地（詳圖5-6-1 舊有建築街廓管制圖）。
- (四)千甲車站周邊第二種商業區(B2-1、B3-1、B3-2、B3-3，詳圖5-6-2)。
- (五)依「都市計畫容積移轉實施辦法」或相關規定，為移出容積之接受基地並申請開發建築者。
- (六)其他具特殊性或公益性需求，經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」指定地區或建築。

三、建築物規劃設計

(一)建築物高度管制：為其考量計畫區都市發展的天際線特性，在建築高度上的規劃，其配置說明如下：（詳圖5-6-3 建物高度管制圖）

1. 第二種商業區（鄰里商業軸帶）

鄰里商業軸帶位於計畫區核心與千甲車站旁，位在區內地區商業行為較為明顯的地方。為地區配置高層樓（21米～36米）建築。並應考慮二層與千甲車站連通。

2. 第二種商業區（複合式帶狀商業軸）

主要配置在靠近中華路與經國路旁，由於人口集中程度較為明顯，同時為地區商業行為較為明顯地區，配置高層樓（21米以下）建築。

3. 住宅區

(1)低密度住宅區

計畫區內新規劃之街廓，鄰近區內核心外圍，其建築類型為低密度住宅，其配置低層樓建築（12米以下）。

(2)低密度住宅區

主要配置在原興路道路旁之既有街廓。其配置低層樓建築（12米以下）。

(3)中低密度住宅區

計畫區內新規劃之街廓與中華路、經國路之內街廓，鄰近區內核心，其建築類型為中低密度住宅，其配置中層樓建築（15米以下）。

(二)建築造型

1. 住宅用地建築造型應使全區或單棟建築物能表達出住宅機能形式，有柔和、溫暖、輕鬆、親切的意象；並與現有地區建築物互為協調，使空間環境維持獨特的意象與特色。
2. 建築造型的規範內容包括建築立面、尺度、建材、屋頂型式、色採控制及部分街角空間意象等。
3. 在建築物的尺度方面，以具人性尺度的協調感為原則，避免予人壓迫與嚴肅感覺。建築物立面分割比例、開窗位置與樣式及其他線腳、裝飾物等應適度納入地方風格之傳統形式。

(三)建築色彩

1. 在建築物基本的色彩方面住宅用地個建築物件材之選用應以暖色系為主，期使人產生親切與舒暢感覺為原則。
2. 建築物之主要色彩應避免使用高彩度之原色，如紅、黃、藍、綠等。
3. 色彩與外牆材料密切關連，應盡量使用建材本身的色彩而不是飾面塗裝之油漆或塗料。
4. 相鄰建築物之色彩應求協調，使街廓中之建築物具一體感，但其使用之色彩種類應足夠提供建築做多樣性之變化，避免過於單調。
5. 舊有街廓建築周邊新建建築物，建築物色彩應配合周邊既有之閩式建築外牆顏色，以維持計畫區特有之建築風貌。

(四)建築基地交通規劃：

1. 基地汽車出入口，除基地條件限制外，不得設置於下列道路及場所：
 - (1)自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離五公尺範圍內。
 - (2)丁字路及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。
2. 基地除基地條件限制且經都市設計審議通過者，其汽車出入匝道或機械停車出入口之設置應避免對人行形成妨礙及避開現有大型行道樹為原則。
3. 配合全區道路系統發展模式，在住宅區內之道路則規劃為格狀道路系統，設置雙向車道，做為主要車行道路，減少車流進入街廓內干擾住宅。
4. 為避免停車場汽車出入利用道路做為緩衝空間，延滯道路車流，基地內應留設汽車進出延滯空間，並不得佔用人行空間。

5. 住宅區之人行動線主要依道路系統劃設，應專供人行使用，不得作停車使用，於住宅街廓中並配合建築配置。
6. 自行車系統以鄰里為單元，結合大型開放空間、第二種商業區及公共服務設施，如學校、社區商業及活動中心。
7. 住宅停車主要採街廓內地下停車或半地下停車方式，減少沿街停車。

(五)退縮規定：

本計畫區之前院退縮規定，依據道路功能定位退縮，依據不同的道路空間作不同的空間規範，以下就計畫區的相關退縮規定作說明：(基地退縮詳圖 5-7-4 建物退縮圖)。

1. 鄰里單元一：

- (1)道路編號 1-2-40、1-5-25 (中華路)、1-4-28 (經國路) 之主要聯外道路兩側，自道路境界線退縮 3 公尺建築，退縮建築部分應留設無遮簷人行空間，係為抒解此一區域路段商業活動行為之需求所規定之退縮。
- (2)道路編號 2-1-30、2-2-20 之河濱道路兩側，自道路境界線退縮 5 公尺建築，退縮建築部分應留設無遮簷人行步道，係為呼應河濱林蔭道之休閒活動需求所規定之退縮。
- (3)道路編號 3-2-15、4-10-8、4-7-8、4-8-8、4-5-8、3-6-15、3-30-12 為社區聯繫公園、綠地學校的主要路徑，自道路境界線退縮 5 公尺建築，退縮建築之空地應留設無遮簷人行步道 4 公尺，其餘需植栽綠化。
- (4)其餘道路空間係以自道路境界線退縮 5 公尺建築，退縮建築部分應留設 3 公尺無遮簷人行步道，其餘需植栽綠化。

2. 鄰里單元二：

- (1)道路編號 4-72-6、4-73-6 之原興路為舊有聚落密集之區域，自道路境界線退縮 2 公尺建築，退縮建築部分應留設無遮簷人行空間，係為避免過大的退縮破壞此區域既有的聚落空間感，所規定之退縮。
- (2)道路編號 2-1-30-20、2-3-20、2-9-30、2-24-20、3-27-10、3-28-10、3-30-10、3-31-10 之林蔭道、河濱道路與內灣線鐵道兩側，自道路境界線退縮 5 公尺建築，退縮建築部分應留設無遮簷人行步道，係為營造區域內環狀河濱林蔭道之空間所規定之退縮。

- (3)道路編號 2-5-20、2-6-20、2-7-20、3-8-15、3-9-15、3-11-15、3-13-15、3-14-15、3-15-15、3-16-15 為社區聯繫公園、綠地學校的主要路徑，自道路境界線退縮 5 公尺建築，退縮建築之空地應留設無遮簷人行步道 4 公尺，其餘需植栽綠化。
- (4)其餘道路空間係以自道路境界線退縮 5 公尺建築，退縮建築部分應留設 3 公尺無遮簷人行步道，其餘需植栽綠化。

說明：

- A. 自道路境界線退縮 3 公尺建築，退縮部分留設無遮簷人行空間。

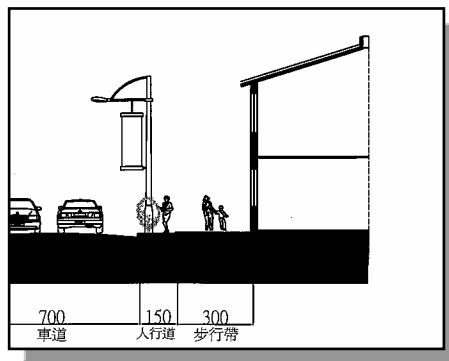


圖 5-6-5 道路退縮 3M 建築圖

- B. 自道路境界線退縮 5 公尺建築，退縮部分留設無遮簷人行空間。



圖 5-6-6 道路退縮 5M 建築圖(一)

- C. 自道路境界線退縮 5 公尺建築，退縮建築部分應留設 4 公尺無遮簷人行步道，其餘需植栽綠化。

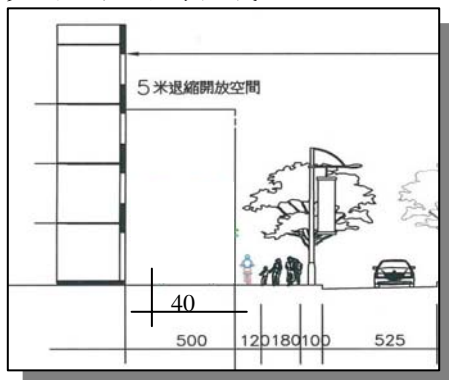


圖 5-6-7 道路退縮 5M 建築圖(二)留設 4M

- D. 自道路境界線退縮 5 公尺建築，退縮建築部分應留設 3 公尺無遮簷人行步道，其餘需植栽綠化。

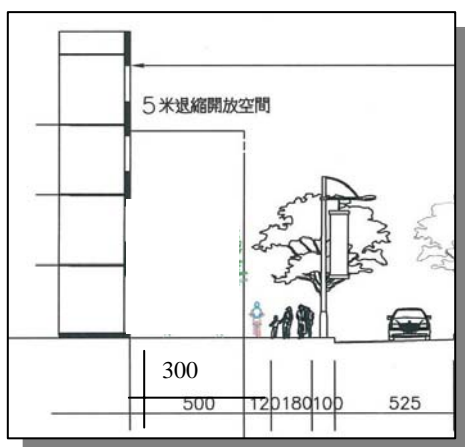


圖 5-6-8 道路退縮 5M 建築圖(三)留設 3M

- E. 自道路境界線退縮 2 公尺建築，退縮部分留設無遮簷人行空間。

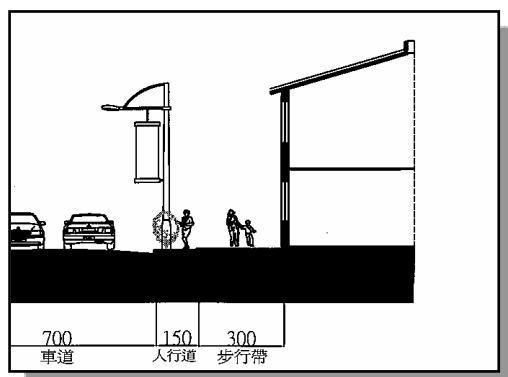


圖 5-6-9 道路退縮 2M 建築圖

(六)建築物與公共開放空間介面管制

1. 計畫區內鄰接綠地、公園等開放空間之建築基地應退縮 2 公尺建築，且鄰接上述開放空間之基地境界線 6 公尺範圍內建築物高度不得大於 7 公尺或 2 層樓。
2. 計畫區內鄰接河道用地、河川區之建築基地應至少退縮 3 公尺建築，並留設至少 2 公尺之帶狀人行空間供公眾使用，且鄰接上述開放空間之基地境界線 6 公尺範圍內建築物高度不得大於 7 公尺或 2 層樓。

(七)本管制要點中，部分「原則性」之規定，如申請案經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過，得不受此「原則性」規定之限制，其餘未規定事項，適用其他相關法令之規定。

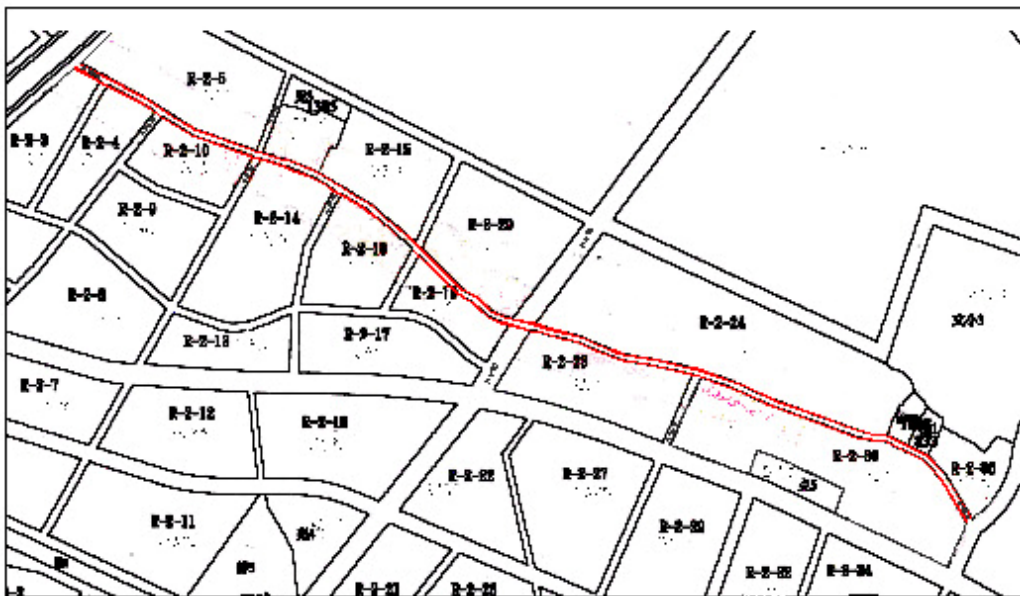


圖 5-6-1 舊有建築街廓管制範圍圖

資料來源：本計畫繪製