

新竹縣湖口（王爺壟地區）都市設計管制要點

（100.3.11 府產都字第 1000032551 號函修訂發布）

（依據及目的）

- 一、本要點依據都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定暨「變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討-王爺壟地區）」之都市設計原則訂定之。

本計畫區都市設計主要目標以寧靜、舒適、安全的住宅功能及循序漸進達到不浪費、再利用、再循環、再減量等指標，以實現本計畫區永續生態生活，塑造未來獨特的鄉街開放空間系統，提供居民優質的生活環境。

（建蔽率、容積率）

- 二、本計畫區建蔽率、容積率，悉依變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討-王爺壟地區）土地使用分區管制要點辦理。

（公共設施用地）

- 三、公共設施用地之設計管制如下：

- （一）學校、機關、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場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作整體性之規劃構想。
- （二）本計畫區各公共設施用地臨計畫道路部份，應配合最小退縮距離規定設置公共開放空間，供人行步道或緩衝綠地使用，該開放空間得計入法定空地，且於退縮建築範圍綠覆率應達百分之六十以上。
- （三）本計畫區內具歷史文化或特殊性的指標建築，應予以保存維護並得活化再利用，除必要之修建，不得任意拆除或擴建。
- （四）為節省水資源，本計畫區內之公園、綠地、鄰里公園兼兒童遊樂場應儘量保留地表水或引用現有水圳水作為澆灌使用為原則。
- （五）公園面臨北勢溪部分，應配合本計畫區現有水圳水資源，設置乙處生態滯洪池，以供本計畫區滯洪及消防救災使用。
- （六）公園綠地之綠覆率所佔面積不得小於百分之八十。
- （七）本計畫區內之學校用地、機關用地及公園用地如有設置圍牆之必要者，以採綠籬且強調視覺穿透性為原則。
- （八）學校用地應考量家長接送學生及學生安全通行需要，於

校區範圍內設置接送區及通學步道為原則。

- (九) 學校用地及機關用地於指定退縮地範圍內，應併同公有人行道喬木設置，栽植雙排喬木，以營造雙排樹列之遮蔭綠廊，提供更舒適之人性化步行空間。
- (十) 為呼應本鄉之客家風情，本計畫區內之學校用地、機關用地及公園用地之建築物，以斜屋頂為原則。
- (十一) 本計畫區內之學校用地、機關用地及公園用地之建築基地應設置雨水回收設施，並納入中水系統回收、淨化後供應清潔或庭園澆灌使用，以節省水資源的損耗。
- (十二) 學校用地及機關用地應停車需求內部化。
- (十三) 本計畫區內公共設施用地（計畫道路除外）應送新竹縣都市設計審議委員會審議通過後，始得開發建築。

(建築基地最小開發規模)

四、為塑造軸線較整體之建築空間組合，本計畫區內建築基地最小開發規模規定如左：(詳附圖一)

- (一) 商業區（一）之建築基地開發規模不得小於二千平方公尺。
- (二) 住宅區（一）面臨二十公尺(含)以上計畫道路，建築基地開發規模不得小於一千平方公尺。
- (三) 本計畫區經指定退縮建築地區，面臨兩計畫道路為角地之建築基地，其臨計畫道路之任一側長度（以未截角長度計算）不得小於十五公尺。
- (四) 具建築基地最小開發規模限制之街廓，如屬區段徵收之已安置拆遷戶配地宗地或原地配回者，則不受建築基地最小開發規模之限制，但其改建、重建時則須聯合鄰棟建築，達建築基地最小開發規模後始得重建。
- (五) 為維持都市景觀及民眾權益，二十五號道路與二十八號道路交接處之商業區街廓應採全街廓建築單元整體開發，且應送請本縣都市設計審議委員會審議後始得發照建築。另達生路左側住宅區緊鄰舊有市區者，則不受建築基地最小開發規模之限制。

(退縮建築規定)

五、本計畫區面臨二十公尺（含）以上計畫道路之建築基地應自道路境界線至少退縮六公尺建築；面臨八公尺（含）以上、二十公尺以下計畫道路之建築基地應自道路境界

線至少退縮四.五公尺建築。建築基地如屬角地，仍應依規定退縮建築（不含截角），其應退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並應依新竹縣建築基地綠化實施辦法規定，加以植栽綠化。（退縮範圍如附圖二）

如有開挖地下室之必要者，地下一層應自最小退縮建築距離後始得開挖；如屬角地者，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮，以利植栽綠化及透水。

（開放空間系統）

六、開放空間系統之設計管制如下：

- （一）商業區（一）之建築基地，臨計畫道路部分，應配合最小退縮距離規定設置供公眾之公共開放空間，該開放空間得計入法定空地並應予綠化，且應設置人行步道系統應並與相鄰之計畫道路人行道、建築物出入口、同街廓之其他建築基地開放空間、人行步道達成良好聯繫為原則。
- （二）公園用地及體育場用地，面臨二十五公尺以上且為二側面臨道路交角處，應配合留設廣場空間，以與商業區之公共開放空間串聯供行人購物休憩。
- （三）指定留設之廣場式開放空間，其廣場鋪面造型與色彩應加以變化排列，且應與相鄰步道或開放空間之高程順接處理。
- （四）經指定應設置人行步道空間者其設置寬度應達二公尺以上。

（建築物細部設計）

七、建築物細部設計之設計管制規定如下：

- （一）本計畫區商業區（一）之建築基地面臨寬度二十五公尺以上道路側，除應依規定退縮六公尺建築外，其一樓部分留設四公尺寬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新竹縣都市計畫區騎樓設置標準辦理。
- （二）建築物臨接或面向廣場、公園、綠地、人行步道及公共開放空間部分，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備，應採適當之遮蔽處理與設計。
- （三）建築物屋頂之各項設施，如水塔等，須於建築設計中加以隱藏包圍，不得外露。

（獎勵與措施）

八、本計畫區經指定建築基地最小開發規模面積大於（或等於）二千平方公尺或經合併申請整體開發面積達二千平方公尺以上者，得增加其樓地板面積為獎勵，其增加之樓地板面積為法定容積乘以百分之九計算。

為鼓勵大街廓開發，建築基地經合併為完整街廓，且其基地面積大於五千平方公尺者，得增加其樓地板面積為獎勵，其增加之樓地板面積為法定容積乘以百分之十五計算；其基地面積小於五千平方公尺者，得增加其樓地板面積為獎勵，其增加之樓地板面積為法定容積乘以百分之十一計算，不得與前款累加。

為鼓勵街道兩側建築基地整體開發，經合併臨計畫道路兩側之建築基地達同一計畫街廓者，且其基地面積大於五千平方公尺者（不含計畫道路面積），得增加其樓地板面積為獎勵，其增加之樓地板面積為法定容積乘以百分之十五計算；其基地面積小於五千平方公尺者（不含計畫道路面積），得增加其樓地板面積為獎勵，其增加之樓地板面積為法定容積乘以百分之十一計算，不得與前二款累加。

本計畫區經指定建築基地最小開發規模面積為一千平方公尺以上之建築基地者，得增加其樓地板面積為獎勵，其增加之樓地板面積為法定容積乘以百分之七計算，不得與前三款累加。

商業區（一）經指定退縮留設帶狀開放空間，得增加其樓地板面積為獎勵，其增加之樓地板面積以實際留設之面積乘以一之樓地板面積為獎勵，惟不得設置停車空間。

為鼓勵計畫區內建築基地留設人行通道，塑造安全之步行空間，凡位於同一計畫街廓且臨同一計畫道路之建築基地於最小退縮建築距離範圍內共同留設供行人通行之帶狀開放空間，各建築基地得增加實際設面積（應扣除車道面積），乘以二之樓地板面積為獎勵，惟不得與前款累計。

為塑造本地區之客家風情，獎勵本計畫區內住宅區興建四樓（高度十六公尺）以下之建築物，設置具有傳統建築風情之斜屋頂，給予百分之十之容積獎勵。惟其斜屋頂設置最小投影面積合計應大於建築面三分之二，始得獲得前列獎勵。

以上各款之獎勵值合計不得超過都市計畫原定容積率之 0. 三倍；如公共開放空間留設符合建築技術規則第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計之規定者，可同時獲得相關獎勵，但不得超過都市計畫原訂容積率之 0. 四倍。

(公用設備設計及街道傢俱)

九、公用設備設計及街道傢俱之設計管制規定如下：

- (一) 本計畫區建築物應設置符合規定之污水處理設施，並加強設置油脂截留槽，執行生活雜排水須經建築基地污水處理系統處理後，再排至公共下水道系統。
- (二) 本計畫區內之路燈、座椅、電話亭、候車亭、垃圾桶、電力及電信設備等如設置於人行道範圍，應不得妨礙住戶出入及行人通行為原則，且應考量周邊景觀一併設計予以適度美化。

(植栽與綠化)

十、建築基地內之法定空地應植栽綠化，其綠覆率應達百分之五十以上，並依新竹縣建築基地綠化實施辦法辦理，且應考慮防災與緊急救護通行之需求。

應於自建築線至牆面之間(非人行道區域) 至少種植一株(樹米高徑五公分以上) 之喬木，其植栽種類應儘量使用原生樹種。

(架空走廊、人行陸橋、地下道)

十一、架空走廊、人行陸橋及地下道之設計管制規定如下：

- (一) 為建立立體化及便捷舒適之商務休閒購物環境，商業區之建築基地得設置連接其他建築物之架空走廊及人工地盤(同一街廓內或跨計畫道路式)。
如跨計畫道路應先送請道路主管機關核准後，為避免造成都市空間視覺景觀衝擊，應提送都市設計審議委員會審議通過後始得設置，其經核准設置架空走廊及人工地盤，得不計入建蔽率及容積率。
- (二) 為建立安全之人行動線系統、創造舒適且延續之商業購物環境及行人通行空間，得設置地下道或人行陸橋。
如跨計畫道路應先送請道路主管機關核准後，為避免造成都市空間視覺景觀衝擊，應提送都市設計審議委員會審議通過後始得設置，其經核准設置者，得不計入建蔽率及容積率。

(圍牆設置規定)

十二、圍牆之設計管制規定如下：

- (一) 本計畫區指定最小退縮建築部分不得設置圍牆。
- (二) 本計畫區建築基地除前項規訂外之其他部分得設置

圍牆，如設置圍牆者，其圍牆透空率不得小於百分之七十，牆基高度不得大於四十五公分，且圍牆總高度不得大於一．五公尺。

(三) 圍牆可以綠籬代替，則不受透空率之限制，然高度亦不得大於一．五公尺。

(建築基地設置停車出入口、汽車停車位、機車停車位)

十三、建築基地設置停車出入口、汽車停車位、機車停車位之設計管制規定如下：

- (一) 住宅區（一）、商業區（一）每一戶應至少設置一輛汽車停車空間。
- (二) 採集合住宅設計（含住宅、店舖、辦公室混合設計）之建築基地，除應依前項規定設置汽車停車空間外，並應加設百分之五以上供公眾使用之來賓停車空間（尾數 0.五以上者設置乙輛）；來賓停車空間得增加其樓地板面積為獎勵，其獎勵之樓地板面積以每加設一部增加十五平方公尺計算，最高獎勵面積不得超過六百平方公尺。增設之來賓停車位，應提供公眾使用，不得出售予特定住戶或供特定住戶專用，且應於社區管理規約中詳為註明。
- (三) 建築基地申請設置停車數量達一百五十部或戶數達一百戶者，應檢附交通影響評估說明書，且由專業技師簽證。

(無障礙設施)

十四、無障礙設施之設計管制規定如下：

- (一) 本計畫區基地面積達二千平方公尺以上者，應依下列規定辦理：
 - 1. 配置有二部以上電梯之建築物，須最少有一部符合供行動不便者使用設施標準之升降機。
 - 2. 停車空間須留設實設總停車位百分之二供行動不便者使用，停車位應鄰近供行動不便者使用之電梯出入口處，並以設置於地面層或地下一層，且不得跨越車道為原則。
- (二) 機關用地、學校用地之主要出入口須設置供行動不便者暫時停靠之停車位。

(垃圾貯存空間)

十五、本計畫區基地面積達二千平方公尺以上者，其垃圾貯存空

間設計管制規定如下：

- (一) 建築物應於一樓室內外或其下一層之無礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，以個案人口數計算推估垃圾貯存量，並妥為規劃足夠之設備及貯存空間，並說明該設備清運之方法。
- (二) 集中式垃圾貯存空間應設置通風設備、冷藏設備及排水設備。
- (三) 集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出及操作空間，最低淨高不得小於二．五公尺。

(廣告招牌設置規定)

十六、建築基地達二千平方公尺以上者，廣告物及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，並應依照招牌廣告有關規定辦理。

(其他)

十七、本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。

本要點為原則性規定，新竹縣都市設計審議委員會於審議申請案時，依其審議決議為準。

