

附件五

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 站周邊土地開發計畫)細部計畫都市設計管制準則

為塑造本計畫新增地區整體意象及風格，訂定都市設計管制準則如下：

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，其位置及規範應按附圖 1 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。街角廣場留設分布情形詳見附圖 1。

(二)綠化

1. 綠化及綠覆率計算依據「桃園市建築基地綠化自治條例」辦理。
2. 綠化植栽樹種以原生植物為優先，並依據「桃園市都市設計審議案件建議與不建議植樹種整理表」辦理。

(三)規劃原則

1. 都市計畫公共設施

- (1)公園用地內應保留地面水體之原有面積，並確保生物棲息之多孔質護岸，以不改變生物棲息地環境條件為原則。
- (2)公園用地之設計應兼具生態環境與居民休憩機能。以生態濕地、水池、草原、密林區等多種方式，多層次混種植栽，建立整體性之生態綠網；配置適當親水、休閒設施，並於埤塘周界配設適當護欄，使公園保有親水性、安全性及休憩機能。
- (3)帶狀綠地空間應完整保留既有水圳，融合整體水路系統並視實際規劃需要留設人行步道、自行車道及植栽帶。

2. 帶狀式公共開放空間

沿街式退縮建築空間，應自道路境界線留設 2 公尺寬之連續人行步道，臨接公園用地、廣場兼停車場用地者，需自退縮空間內留設 2 公尺寬之人行步道。

3. 廣場式公共開放空間

與退縮建築空間整體規劃，並以軟式排水層施工，以減低基地開發對保水性能之影響。

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附圖 2。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。

(二)人行步道系統

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，其鋪面仍應連續。
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。

三、建築物設計

(一)建築物外牆與立面

1. 本地區建築物外牆以採 2 種以上材質與色彩予以設計施築為原則，臨街道之立面外牆不得採用反光玻璃帷幕。
2. 本地區建築物各向立面之邊緣、窗台、陽台、露台、冷氣口、及主次要入口應予以細部設計處理，其鐵窗及冷氣機設置應予統一設計。
3. 建築物廢氣排出口、通風口與冷氣機設置不得面對集中式及廣場式公共開放空間。

(二)建築物造型

1. 立體停車場之建築設計應考量與周圍建築物協調，並避免龐大量體所造成壓迫感，以緩和景觀視覺衝擊。
2. 本計畫區六層樓以上或供公眾使用之建築物，其頂層部應配合各棟建築物造型予以美化設計，以形成本計畫區之特殊建築風格及優美之天際線。
3. 本計畫區五層樓以下之建築物之頂層及屋頂突出物以設置斜屋頂為原則，以形成本計畫區之特殊建築風格。
4. 本區建築物之窗台、陽台、露台或遮陽及雨庇等附屬設施，不可突出至該建築基地指定最小退縮範圍，並配合建築物造型予以景觀美化處理。

(三)本計畫區公共建築物應採自動化節約能源設計，並符合綠建築之規範。

(四)本計畫區建築物屋頂層應鼓勵設置太陽能發電系統設備。

(五)本計畫區建築物屋頂層及露、陽台應鼓勵植栽綠化。

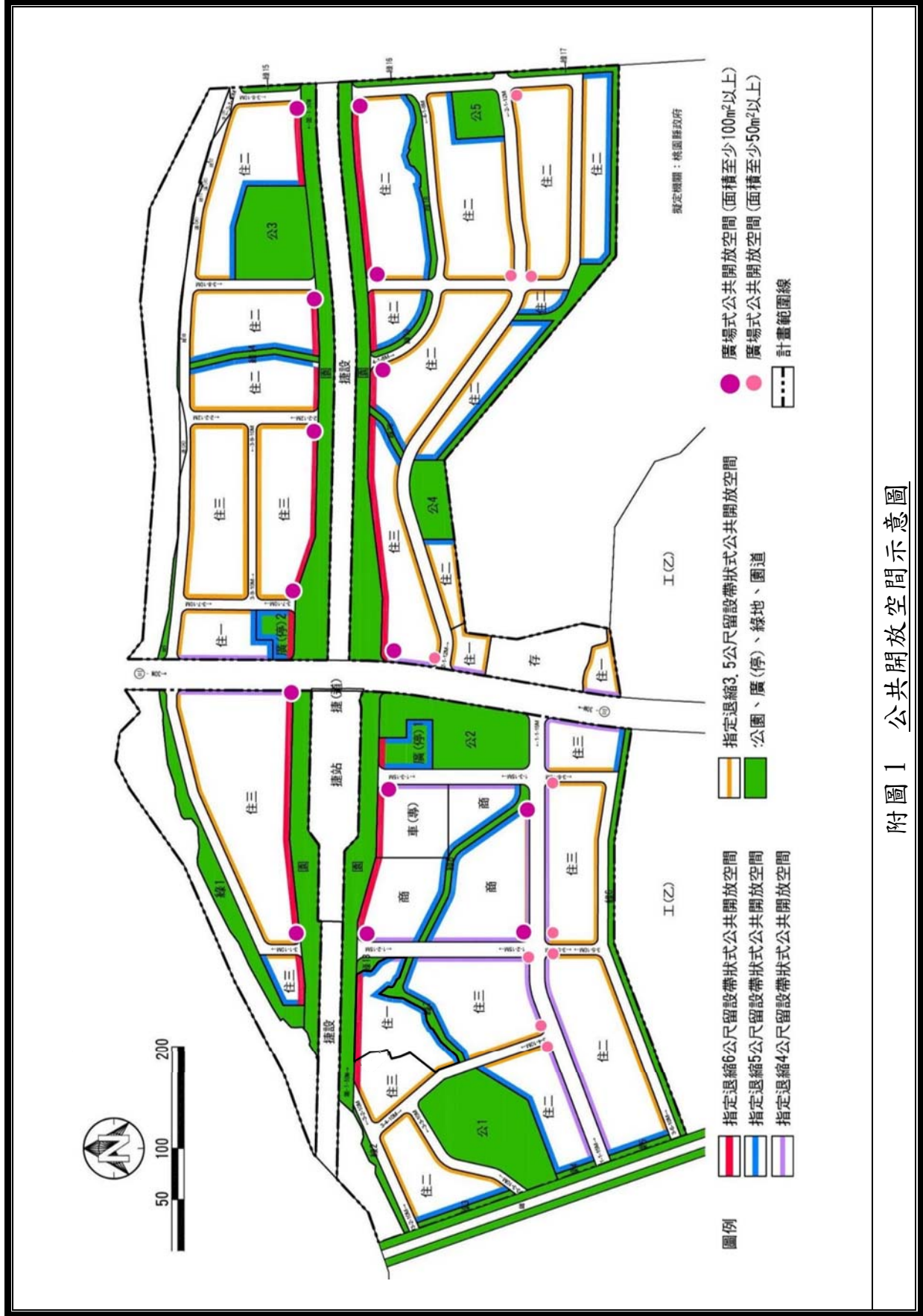
四、圍牆

(一)圍籬應儘量採用綠化植栽來形塑綠籬，其高度不得大於 180 公分。

(二)其他型式之圍牆，其高度不得高於 150 公分，其透空部分不少於圍牆面積 60%。其透空率不得小於 70%，圍牆總高度不得大於 180 公分，牆基高度不得大於 60 公分且不納入透空率檢討範圍。

五、其他

- (一)本計畫區各建築基地鼓勵透過預先規劃社區網路系統，以連接社區內、外部的網路服務業者，讓電腦網路與社區生活機能合而為一。
- (二)本計畫區各建築基地應鼓勵設置兼具水景之雨水滲透調節池。



附圖 1 公共開放空間示意圖

