

第五章 實質發展計畫

第一節 計畫範圍及面積

本細部計畫區位於竹北(含斗崙地區)都市計畫區西側，主要分為五個區塊：華興街部分路段及其東、西兩側之農業區；竹北高中南面之農業區；豆子埔溪北面、縱貫鐵路西面之農業區；豆子埔溪北面、縱貫鐵路東面之農業區；豆子埔溪北面、博愛街東面之農業區。計畫面積合計 20.6264 公頃。(詳如圖 1-1)

第二節 計畫年期

配合主要計畫「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」，以民國110年為計畫目標年。

第三節 計畫人口與密度

本細部計畫區之計畫面積為 20.6264 公頃，因本細部計畫劃設 10.0648 公頃住宅區，依「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)書」之居住密度為每公頃 300 人計算，本細部計畫區人口推估為 3,019 人($10.0648(\text{公頃}) \times 300(\text{人/公頃}) = 3,019$ 人)。

綜上所述，將本細部計畫區之計畫人口訂為 3,000 人，居住密度仍為 300 人/公頃，每人平均樓地板面積為 67.10 平方公尺。

第四節 土地使用計畫

本細部計畫區內各項土地使用分區及公共設施用地之劃設，務使本細部計畫在符合各項相關法令規定下，尚能達成前述之計畫目標與規劃構想。在考量住宅街廓深度、周圍道路系統及公共設施配置區位後，本案除劃設必要之公共設施用地外，劃設住宅區 10.0467 公頃，佔細部計畫區總面積之 48.71%。

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之檢討標準，本細部計畫住宅區之劃設，符合檢討標準，檢討成果如表 5-2。

表 5-1 擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(竹北高中附近地區)細部計畫土地使用面積分配表

項目		面積 (公頃)	百分比 (%)
土地使用分區	住宅區	10.0467	48.71
	小計	10.0467	48.71
公共設施用地	文小用地	1.8650	9.04
	體育場用地	0.9532	4.62
	公園用地	0.4863	2.36
	兒童遊樂場用地	0.5926	2.87
	綠地	0.1294	0.63
	廣場	0.0511	0.25
	河道用地	0.0322	0.16
	河道用地兼供道路使用	0.1706	0.83
	計畫道路	6.2993	30.54
	小計	10.5797	51.29
合計		20.6264	100.00

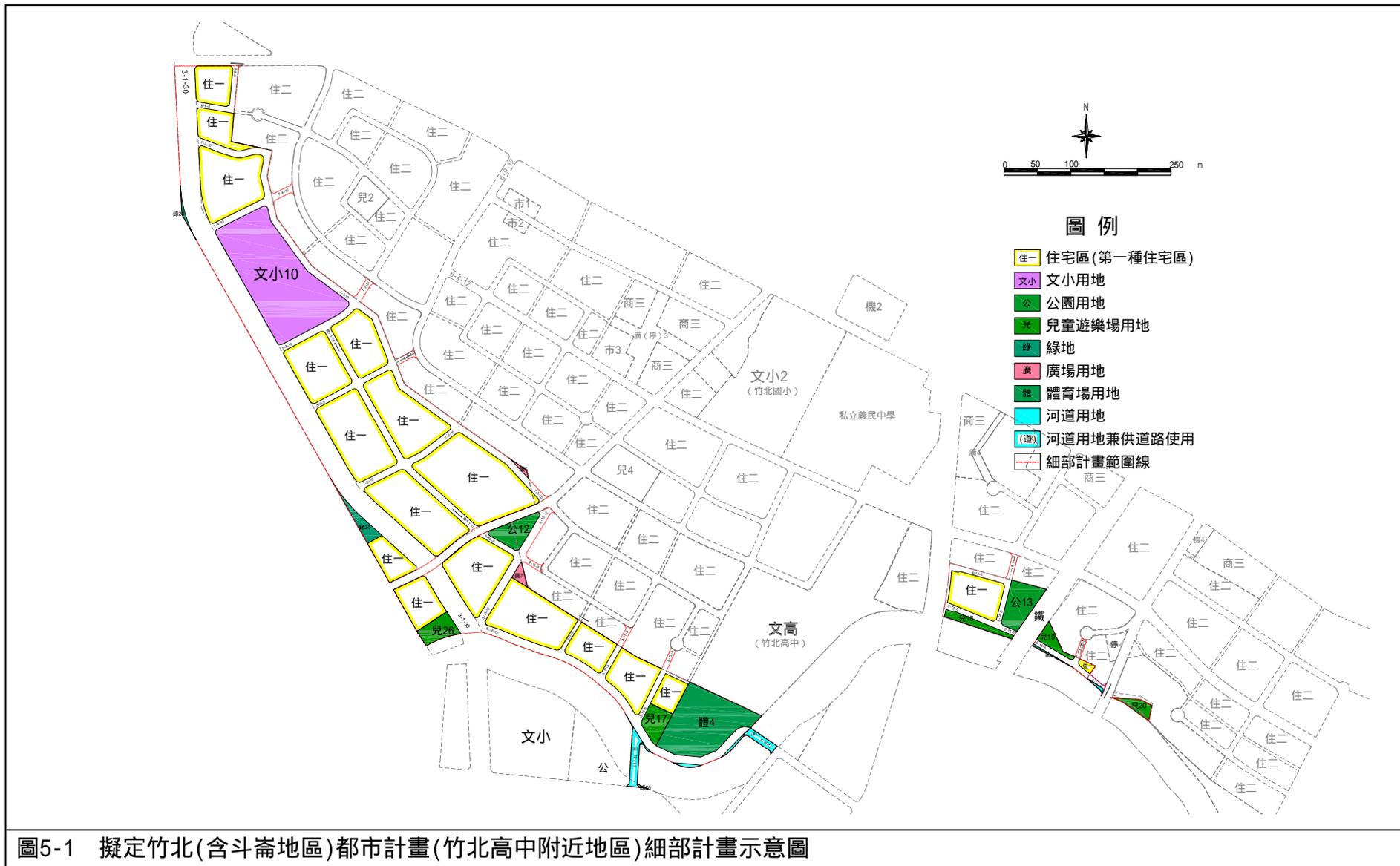
註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 5-2 擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(竹北高中附近地區)細部計畫土地使用分區面積檢討成果表

計畫人口：3,000 人

用地別	檢討原則	需求面積 (ha)	細部計畫劃設面積 (ha)	超過或不足面積 (ha)
住宅區	每人居住樓地板面積 50 平方公尺為準，再以 200%容積率推得住宅用地面積。	7.50	10.0467	+2.5467

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



第五節 公共設施計畫

本細部計畫依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之面積檢討標準，劃設下列各項公共設施用地，以確保住宅社區之生活品質，茲分述如下：

一、文小用地

劃設文小用地 1 處，面積 1.8650 公頃，估計畫區總面積之 9.04%。

二、體育場用地

劃設體育場用地 1 處，面積 0.9532 公頃，估計畫區總面積之 4.62%。

三、公園用地

劃設公園用地 2 處，面積 0.4863 公頃，估計畫區總面積之 2.36%。

四、兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地 5 處，面積 0.5926 公頃，估計畫區總面積之 2.87%。其中本計畫劃設兒 26 係為區內土地公廟保存再利用；兒 17 係配合遷置土地公廟，應配合土地公廟整體規劃。

編號	名稱	位置	保存處理原則
一	兒 17	體 4 西側	配合民眾信仰保存土地公廟及兒童遊場用應配合整體規劃。
二	兒 26	30 公尺外環道南側	配合民眾信仰保存土地公廟及兒童遊場用應配合整體規劃。

五、綠地用地

劃設綠地用地 4 處，面積 0.1294 公頃，估計畫區總面積之 0.63%。

六、廣場用地

劃設廣場用地 2 處，面積 0.0511 公頃，估計畫區總面積之 0.25%。

七、河道用地

劃設河道用地面積 0.0322 公頃，估計畫區總面積之 0.16%。

八、河道用地兼供道路使用

劃設河道用地兼供道路使用面積 0.1706 公頃，估計畫區總面積之 0.83 %。

道路編號 8-16-8 號道路經水利主管機關表示，在不影響水流，河川區排水管理及原有水利建造物之前提下，8-16-8 號道路與河川重疊部分採與河川區共構。

九、道路用地

劃設道路用地面積 6.2993 公頃，其中含 30 公尺外環道約 2.8886 公頃，道路用地面積佔計畫區總面積之 30.54%。

由表 5-4 可知，本計畫區之各項公共設施除文小用地、文中用地及停車場用地外皆符合標準，文小用地因配合人民陳情減少用地面積，故有不足部分面積；本計畫未劃設文中用地，但鄰近都市計畫區已有竹北國中及私立義民國中，未來應可容納本計畫區之學童就學需求；另本計畫區未劃設停車場用地，但已於土地使用分區管制要點中規定有停車空間的留設，且未來體育場用地若依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用及得依多目標興建，建議規劃停車場設施，以補本計畫之不足。

表 5-3 擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(竹北高中附近地區)細部計畫公共設施用地明細表

項目	編號	面積 (公頃)	位置	備註
文小用地	文小 10	1.8650	主 7-4-10 號道路南側，主 7-5-10 號道路北側	
公園用地	公 12	0.2046	主 6-15-12 號道路西側、主 8-10-8 號道路北側	
	公 13	0.2817	鐵路西側	
	小計	0.4863		
兒童 遊樂場用地	兒 17	0.1593	主 8-12-8 號道路東側	兒 17 係配合遷置土地公廟，應配合土地公廟整體規劃。
	兒 18	0.0985	鐵路西側	
	兒 19	0.0919	鐵路東側	
	兒 20	0.0793	博愛街東側	
	兒 26	0.1637	主 3-1-30 號道路西側	兒 26 為區內土地公廟保存再利用應配合土地公廟整體規劃。 新劃設。
	小計	0.5926		
綠地用地	綠 23	0.0145	主 3-1-30 號道路西側	
	綠 24	0.1017	主 3-1-30 號道路西側	
	綠 25	0.0028	兒 17 南側	
	綠 26	0.0104	主 8-16-8 號道路南側	
	小計	0.1294		
廣場用地	廣 6	0.0127	主 7-6-10 號道路北側	
	廣 7	0.0384	主 8-10-8 號道路南側	新劃設。
	小計	0.0511		
體育場用地	體 4	0.9532	兒 17 東側	
河道用地		0.0322	主 6-16-12 號道路南側	
河道用地兼供道路使用		0.1706		
道路用地		6.2993		
合計		10.5797		

註：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

表 5-4 擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(竹北高中附近地區)細部計畫公共設施用地面積檢討表
計畫人口：3,000 人

公共設施用地項目	劃設面積(公頃)	檢討標準	需要面積(公頃)	不足或超過面積(公頃)
兒童遊樂場用地	0.5926	1.以每千人 0.08 公頃為準。 2.每處最小面積 0.1 公頃。	0.24	+0.3526
公園用地	0.4863	1.以每千人 0.15 公頃為準。 2.每處最小面積 0.5 公頃。	0.5	+0.4629
體育場所用地	0.9532	1.可免設置。 2.其面積之二分之一，可併入公園面積計算。	---	---
綠地用地	0.1294	按自然地形或其設置目的檢討。	---	-
廣場用地	0.0511	按實際需要檢討。	---	---
綠地系統劃設用地面積比例	2.2126	應劃設不低於總面積 10%之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地。	2.0626	+0.1500
國小用地	1.8650	1.以每千人 0.20 公頃為準。 2.每校面積不得小於 2.0 公頃。	2.0	-0.1350
國中用地	---	1.以每千人 0.16 公頃為準。 2.每校面積不得小於 2.5 公頃。	2.50	-2.50
高中用地	---	由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。	---	---
文大用地	---	按實際需要檢討。	---	---
機關用地	---	按實際需要檢討。	---	---
市場用地	---	1.零售市場以每一間鄰單位設置一處為原則。 2.都市計畫書內述明無須設置者，得免設置。	---	---
停車場用地	---	1.不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。 2.以不低於商業區面積之 10%為準。	0.3750	-0.3750
道路用地	6.2992	按交通量道路設計標準檢討。	---	---

第六節 交通系統計畫

本細部計畫依道路等級分為聯外道路、主要道路、次要道路及出入道路。

一、聯外道路

本細部計畫區之聯外道路為主要計畫劃設之 3-1-30，鄰近計畫區之聯外道路為華興街、新溪街、中華路及博愛街。

二、主要道路

以寬度 12 公尺(含)以上道路為本計畫之主要道路，共計有 3 條。

三、次要道路

以寬度 12 公尺以下，10 公尺(含)以上道路為本計畫之次要道路，共計有 5 條。

其中 7-3-10 號道路(主 3-1-30 號道路至宏和富貴社區段)係為配合宏和富貴社區申請保留劃設之 10 公尺計畫道路，其劃設原則係以現在巷道邊界向南劃設。

四、出入道路

以寬度 8 公尺(含)以下道路為本計畫之出入道路，共計有 10 條。

表 5-5 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(竹北高中附近地區)
道路編號表

道路編號	寬度 (M)	長度 (M)	起點	訖點	備註
3-1-30	30	963	計畫北側邊界	計畫南側邊界	聯外道路
6-15-12	12	204	公 12	主 3-1-30 號道路	主要道路
6-16-12	12	536	主 3-1-30 號道路	體 4 東側	主要道路
6-17-12	12	82	主 6-16-12 號道路	綠 25	主要道路
7-3-10	10	806	主 3-1-30 號道路	華興街	次要道路
7-4-10	10	135	主 3-1-30 號道路	新國街	次要道路
7-5-10	10	174	主 3-1-30 號道路	新國街	次要道路
7-6-10	10	167	主 3-1-30 號道路	主 7-3-10 號道路	次要道路
細 1-1-10	10	376	主 7-5-10 號道路	華興街	次要道路
8-8-8	8	120	計畫區北側邊界	主 3-1-30 號道路	出入道路
8-9-8	8	282	主 3-1-30 號道路	新光街	出入道路
8-10-8	8	104	華興街	文昌街 357 巷	出入道路
8-11-8	8	84	主 6-16-12 號道路	文昌街 357 巷	出入道路
8-12-8	8	118	主 6-16-12 號道路	文昌街 64 巷	出入道路
8-13-8	8	88	中華路	主 8-15-8 號道路	出入道路
8-14-8	8	106	主 8-15-8 號道路	三民路	出入道路
8-15-8	8	115	中華路	鐵路	出入道路
8-16-8	8	164	鐵路	博愛街	出入道路
9-1-6	6	54	主 6-16-12 號道路	文昌街 357 巷	出入道路
4 公尺以下不予編號					

註：1. 表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

2. 7-3-10 號道路(3-1-30 號道路至宏和富貴社區段)為配合宏和富貴社區申請保留劃設之 10 公尺計畫道路，係以現在巷道邊界向南劃設。

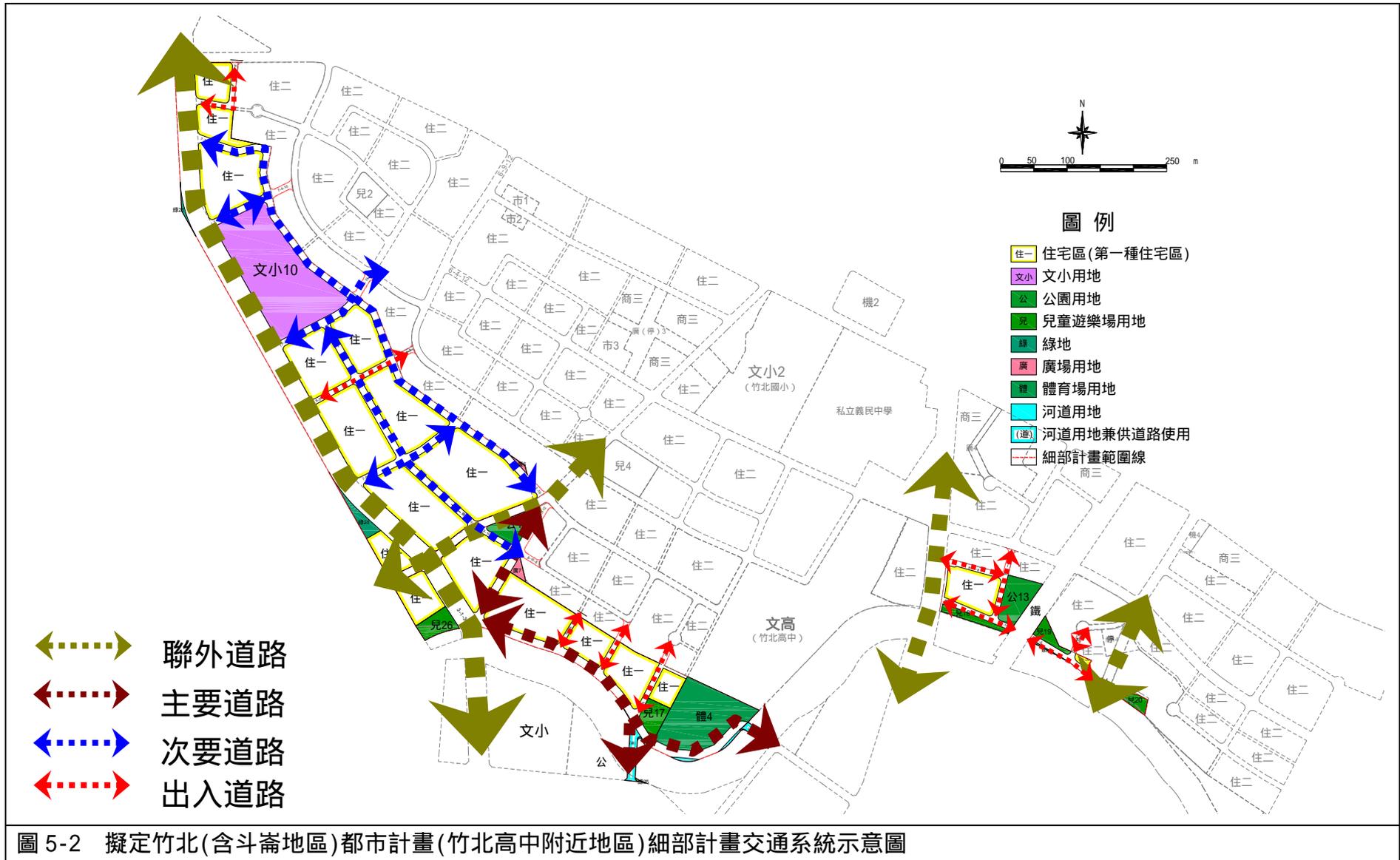




圖 5-3 擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(竹北高中附近地區)細部計畫道路編號示意圖

第七節 都市防災計畫

為加強災害管理機制及行政單位的應變指揮能力，行政院於民國 83 年頒行「災害防救方案」，繼於民國 85 年頒佈「緊急救護辦法」，逐漸擬訂出都市防災體系。民國 86 年 3 月修正公布「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」，第 7 條明文規定「都市計畫通盤檢討時，應就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討」，成為都市防災規劃之依循基礎。

都市地區為因應發展需要，地下常埋有具危險性之維生管線（如油料、瓦斯、電力、電信等），於天然（如地震、異常降水等）或人為（如火災、爆炸等）災害發生後，常引起複合性連鎖災害。因此，在都市防災上，除積極減少人為災害的發生外，對天然災害發生時，應以能減低其損害情況，並致力於能迅速進行疏散救災及災後復建工程為目標。

防（救）災據點除可提供居民正確且迅速之防災資訊外，並應具備收容避難、醫療救護與儲備生活必需品之功能，未來更應朝向定期辦理防災教育，指導居民基本防災技能之處所。本防災計畫劃設之防（救）災空間包括計畫區內之避難空間、收容場所、緊急道路及救援輸送道路，平均每人避難安全空間為 13.59 平方公尺（詳表 5-6）。

為減低本計畫區災害發生之可能性，避免災害蔓延，並於災害發生後，減輕災害損失，保障民眾生命財產安全，爰依據行政院「災害防救方案」之規定，規劃本計畫災害預防及救災措施，以降低都市災害(例如水災、火災、地震等)所造成的傷害，有效遏止災害擴大及迅速疏散並安置民眾。

依據「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)」書都市防災計畫之指導、本細部計畫之都市計畫型態及道路系統，建議防救災據點、防救災路線及緊急疏散方向，以作為都市計畫區內民眾遭逢不可抗拒之緊急災害時，對於避難場所及逃生路線能有所參考。

一、災害防護類型

依據「行政院農業委員會水土保持局土石流防災應變系統」建置之土石流資訊，竹北市無土石流潛勢溪流，且本計畫區自納莉颱風及72水災以來，並無重大災害。但為避免發生不可預期之災害，災害發生時，主要以計畫區範圍內及週邊開放空間之空曠場地作為防救災避難場所避難設施，並利用學校操場作為空中救援機具停放空間。

考量災害性質的不同，依據災害的發生，指定不同性其之臨時收容場所及避難場所。

(一) 水災防護

本計畫區臨豆子埔溪西段河道，雖未發生重大災害，但仍受水災潛在之威脅，故須著重基地排水設施以減少水災之損害，同時計畫區內公園地及法定開放空間等之鋪面應儘量以具透水性之材質為原則，以增加地表貯存與入滲能力，降低開發衍生之逕流量，同時對現有之排灌溝渠，應儘量保留其原有斷面，以維地區排水之順暢。

(二) 火災防護

火災發生時，則以計畫區內建築物退縮建築所留設之開放空間及公共設施用地作為臨時避難場所，並以各種道路作為火災延燒防

止地帶。

(三) 地震防護

地質災害發生時，考量其可能產生房屋的倒塌，建議以計畫區內之開放空間，如公園、兒童遊樂場等作為臨時避難場所，文小用地、體育場所為臨時收容場所，並加強維生系統管線之耐震設計。

二、防災避難場所、設施規劃

(一) 防(救)災指揮中心

依據「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)」書都市防災計畫之指導，以本細部計畫外之機關用地(竹北市公所)作為防(救)災指揮中心，協調整體救災援助工作。

(二) 緊急避難場所

依據「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)」書都市防災計畫之指導，以計畫區內之文小用地、體育場所、兒童遊樂場及公園用地等為緊急避難場所，其週邊應保持暢通，並減少永久性障礙物之設置，維持其開放性以備隨時作為臨時救災避難場所之用。

(三) 避難收容場所

以計畫區內之文小用地、體育場所等為避難收容場所，其目的在於提供災後城市復建完成前臨時庇護場所。而各避難收容場所在機能上，應具有災民臨時收容、醫療緊急救護、區域物資及飲水之轉運發放、醫療及生活必需品的儲備等功能，並且在防災生活圈中

應具有正確資訊之傳達、供應必要生活設施、自主消防能力、擁有完善且供庇護的設施等功能之場所。

(四) 警察據點

警察據點設置之主要目的是為進行情報資訊蒐集及災後秩序維持，而計畫區外中華路與中正西路口之機關用地設置有竹北派出所，得以進行情報之蒐集與發布。

(五) 消防據點

在消防據點建置上，係以計畫區東側約 3,000 公尺之竹北消防分隊為指揮所，並指定前述之避難收容場為臨時觀哨所，儲備消防器材、水源，以因應緊急情事。

(六) 醫療據點

依據「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)」書都市防災計畫之指導，醫療據點包括臨時醫療場所及長期收容場所；前者為發揮機動醫療設施急救功效，因此以竹北市公所旁之衛生所為醫療支援據點。

三、消防救災路線系統

在平時或災害發生時，防災道路系統擔任重要的運輸功能。在災害發生當時，防災道路系統直接影響前往避難場所民眾的生命安全；災害發生後，救災人員前進災區或運送救災資源，都需要緊急避難防災道路系統的連繫，始能完成救災工作。

(一) 救災援送動線

以 30 公尺外環道、新光街、華興街、新溪街及中華路為救災援送動線，其於災害發生時必須保持暢通，以作為消防及便利車輛輸送物資至災害地點或避難場所使用。

(二) 避難逃生動線

以 30 公尺外環道、新光街、華興街、新溪街、中華路及計畫區區內道路及鄰近道路為避難逃生動線，作為輔助性路徑以連接救災援送動線與避難處所、救災據點。

四、火災延燒防止地帶系統

(一) 建築物防火區劃

有關建築物內部之防火區劃未來開發時應依建築技術規則之相關規定辦理。

(二) 火災延燒防止帶

利用道路系統結合及開放空間系統，以達火災延燒防止隔離功用，避免災害擴大。

表 5-6 變更竹北(斗崙地區)都市計畫(竹北高中附近地區)細部計畫防災空間一覽表
計畫人口：3,000 人

防災空間	都市計畫空間項目	面積(公頃)	備註
避難空間	公園	0.4863	
	兒童遊樂場	0.5926	
	綠地	0.1294	
	體育場	0.9532	
	廣場	0.0511	
	學校區外部空間	1.8650	
收容場所	學校		
合計	---	4.0776	
平均每人避難安全空間合計 40,776/3,000 人 = 13.59 平方公尺/人			

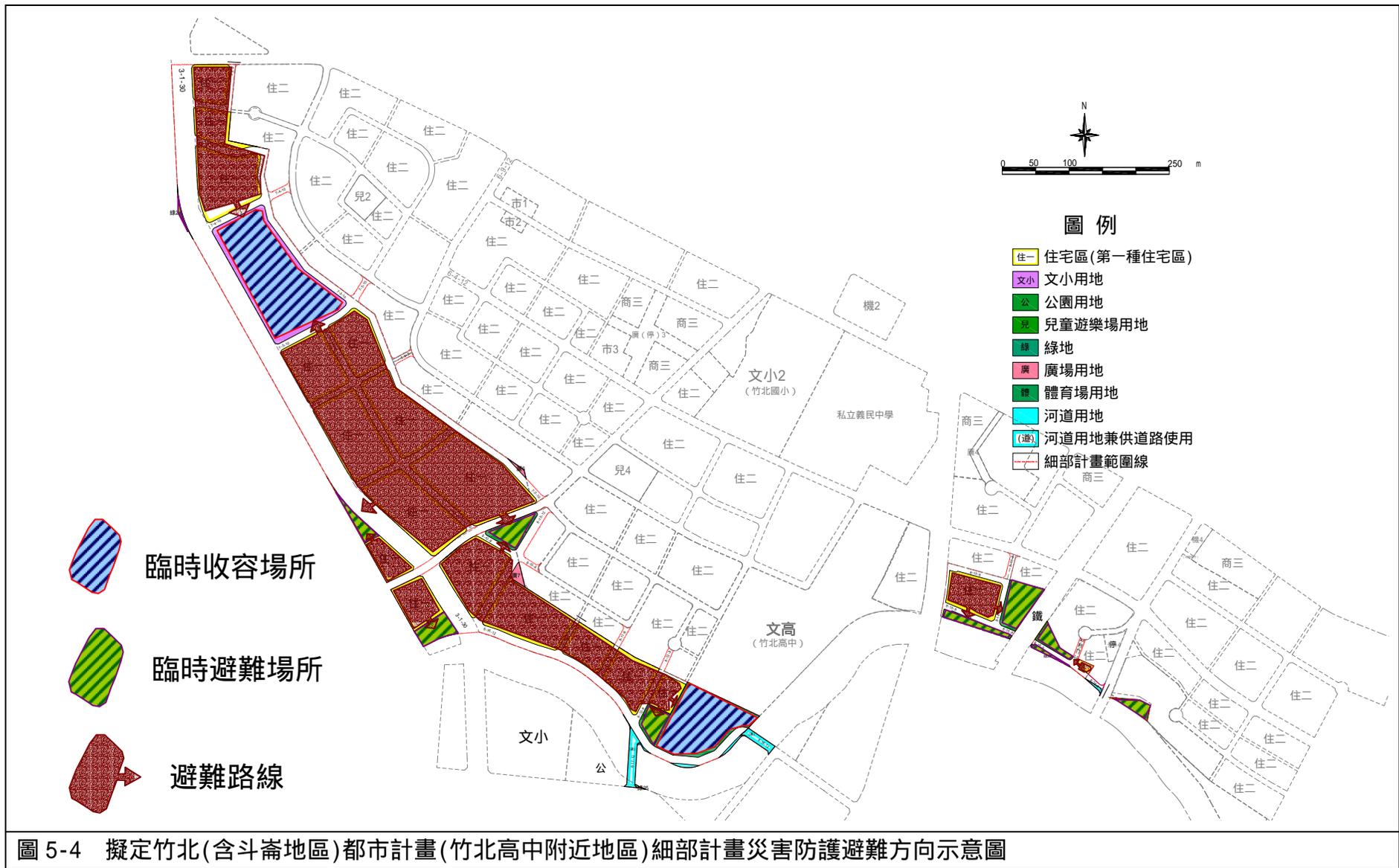




圖 5-5 擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(竹北高中附近地區)細部計畫都市防災避難系統示意圖

第八節 土地使用分區管制要點

土地使用管制計畫是實施都市計畫 管制人口與各種活動之分布與強度的主要工具，其優點在於可以使土地適當配置以供各種發展之需，公共設施能充分有效的利用，都市能健全發展。在被管制的地區內，任何土地開發都必須依土地使用管制之規定辦理，以使各種活動發展之結果達到原先規劃時所預期之土地使用型態。本細部計畫之土地使用分區管制要點規定如下：

第一章 總則

第一點 本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。

第二章 土地使用分區管制及開發強度

第二點 住宅區為第一種住宅區，其建築物及土地使用以供住宅使用為主，且其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

住宅區建築物 2 樓（含）以上各樓層之樓層高度均不得超過 4.2 公尺，惟經都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。

為提升居住環境品質及解決停車需求，住宅區每一戶應至少設置一輛汽車停車空間；建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間，但建築基地面臨 4 公尺人行步道用地者，不在此限。

所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。

第三點 文小用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 150%。

第四點 公園、公園兼兒童遊樂場及兒童遊樂場之建築物，其建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於下表規定：

配合本計畫區區段徵收開發需要，得選擇適當之公園、公園兼兒童遊樂場及兒童遊樂場用地為土地公廟等之安置，惟應考量其原有功能，並應整體規劃設計。

項 目	公 園	公園兼兒童遊樂場	兒童遊樂場
最大容積率	60%	30%	30%

第五點 體育場用地之建蔽率不得大 50%，容積率不得大於 240%。

體育場用地進行開發規劃時，應本資源共享及社區互動之原則，提供鄰里活動空間及竹北高中教學空間使用，發揮社區化之功能，以提升鄰近土地使用之效益。

第六點 本計畫區之建築基地面臨計畫道路寬度 8 公尺（含）以上，12 公尺（含）以下者，應自道路境界線（不含截角）至少退縮 4.5 公尺建築，面臨計畫道路寬度超過 12 公尺者，應自道路境界線（不含截角）至少退縮 6 公尺建築；建築基地如面臨兩邊以上之計畫道路時，仍應依前述退縮規定退縮建築。其退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並鼓勵植栽綠化。

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，始得開挖建築，如屬角地，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。

第七點 顏色準則：

正立面之外牆色彩以中低明度、彩度之磚紅色系及灰白色系為原則。

外牆應儘量避免大量採用黑色或深色，如配合整體或公司品象需要大量採用黑色或深色，應提送「新竹縣都市設計審議委員會」審議同意後始可設置。

第八點 景觀及綠化原則：

(一)建築物臨接或面向公園、綠地、人行步道及公共開放空間者部分，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備，應有適當之遮蔽處理與設計。

(二)公園綠地之綠地綠覆所佔面積不得小於 60%，其中有床基之花壇面積不得超過綠覆面積 10%。

第九點 獎勵部分

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 30% 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公眾使用，經交通主管機關核准者。

第十點 建築基地所留設之法定空地應植栽綠化，其綠覆比例應達 50% 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。

第十一點 本計畫區內申請建築之建築基地達 2,000 平方公尺(含)以上及經都市設計審議委員會議決議應提會議審議者，應於發照前，送經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築。

第十二點 為塑造優美環境，建築基地應於建築線至牆面線之間(即退縮建築之空地)至少種植 1 株米高徑 5 公分以上之喬木，其植栽種類應儘量使用原生樹種。

第十三點 本計畫區除道路工程外，各類公共設施用地應於開發興築前，將開發計畫提經本縣都市設計委員會審查通過後，始得開發興關。

各公共設施用地臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離規定設置公共開放空間，供人行步道或作緩衝綠地使用，該開放空間得計入法定空地，且綠覆面積應達 50% 以上。

第十四點 本計畫區於退縮地設置連續性前廊或有遮簷人行道，應提送「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過始得設置，其經審議通過者得不計入建蔽率及容積率。

第十五點 為鼓勵本地區建築基地大街廓開發及提供公共設施用地等申請建築

案，得由「新竹縣都市設計審議委員會」審議，視開發規模及留設比例，訂定獎勵措施及原則，給予一定比值之獎勵及措施。

第十六點 建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之，除依都市更新規定獎勵面積外，其餘各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之50%。

第十七點 本計畫區內之公共設施用地，其土地使用項目得依『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』之規定作多目標使用。

第三章 都市設計管制事項

第十八點 新竹縣都市設計審議委員會，應依本計畫範圍土地使用管制要點及都市設計管制事項，對於建築開發進行審議，必要時得依本管制事項精神另訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據或遵循。

第十九點 本計畫區經指定退縮建築地區，面臨兩計畫道路之建築基地，其臨計畫道路（4公尺計畫道路不在此限）之任一側長度（以未截角長度計算）以不小於15m為原則。

第二十點 建築基地之退縮建築，其無鄰接公有人行道之基地，其相關招牌、街道家具、喬木植栽設置等，須設置於自建築線起算2m設施帶範圍內，且不得妨礙公共通行。

第二十一點 圍牆設置規定

（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定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70%，牆基高度不得大於45cm，且圍牆總高度不得大於1.5m，圍牆採綠籬代替，則不受透空率之限制，然高度亦不得大於1.5m。

（三）本計畫區內學校用地如有設置圍牆之必要者，其型式以採綠籬為原則，其餘地區設置圍牆可以綠籬代替，則不受透空率之限制，然高度亦不得大於1.5m。

第二十二點 建築基地設置停車空間、汽車停車位、機車停車位規定

- (一) 住宅區每 1 戶，應至少設置 1 輛汽車停車空間。
- (二) 採集合住宅設計之建築基地，除應依前項規定設置汽車停車空間外，並應加設 5% 以上供公眾使用之來賓停車空間（尾數 0.5 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 1 部增加 15m² 計算，最高獎勵面積不得超過 600m²。來賓停車空間應提供公眾使用，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) 住宅區採集合住宅設計均應設機車停車位，機車停車位數以技術規則建築設計施工編第 59 條之樓地板面積計算方式，每滿 200 m² 設置 1 輛計算，其尺寸須長 2m 以上，寬 0.9m 以上，通道寬度 1.5m 以上，如停車位數超過 10 部者，應採集中設置為原則，並僅得設置於地面層及地下一層，且不得設置於最小退縮建築地上。
- (四) 計畫區內停車數量達 150 部或戶數達 100 戶者，應檢附交通影響評估說明書，且由專業技師簽證。
- (五) 學校用地汽車停車位應停車需求內部化。

第二十三點 建築細部設計與顏色規定

- (一) 為鼓勵住宅區建築物採用斜屋頂建造，以提昇本計畫區景觀風貌，依下列規定設置斜屋頂者，得給予增加 5% 之容積獎勵：
 1. 斜屋頂面或山牆面應以面向該道路或公共開放空間設置。
 2. 建築物斜屋頂，其斜面坡度不小於 1 比 4，斜屋頂之高度不超過 7.5m，且建築物各部份應按其同一面向道路或公共開放空間設置同一坡度之斜屋頂。
 3. 建築物各層斜屋頂最小投影面積合計應大於建築面積 3

分之 2。

4. 斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至地面排水系統。

(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。

(四) 本計畫區建築物正立面外牆色彩以中低明度、彩度之磚紅色系及灰白色系為原則，外牆應儘量避免大量採用黑色或深色，如配合整體或公司形象需要大量採用黑色或深色，應提送「新竹縣都市設計審議委員會」審議同意後始可設置。

第二十四點 廣告招牌設置規定

廣告物、廣告旗幟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。

第二十五點 無障礙設施設計

(一) 本計畫區基地面積達 2000 m²以上者，應依下列規定辦理：

1. 配置有 2 部以上電梯之建築物，須最少有 1 部符合國際殘障設施標準以供行動不便者使用。

2. 停車空間須留設實設總停車位 2% 供行動不便者使用，停車位應鄰近電梯出入口處，並以設置於地面層或地下 1 層，且不得跨越車道為原則。

(二) 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。

第二十六點 垃圾貯存空間

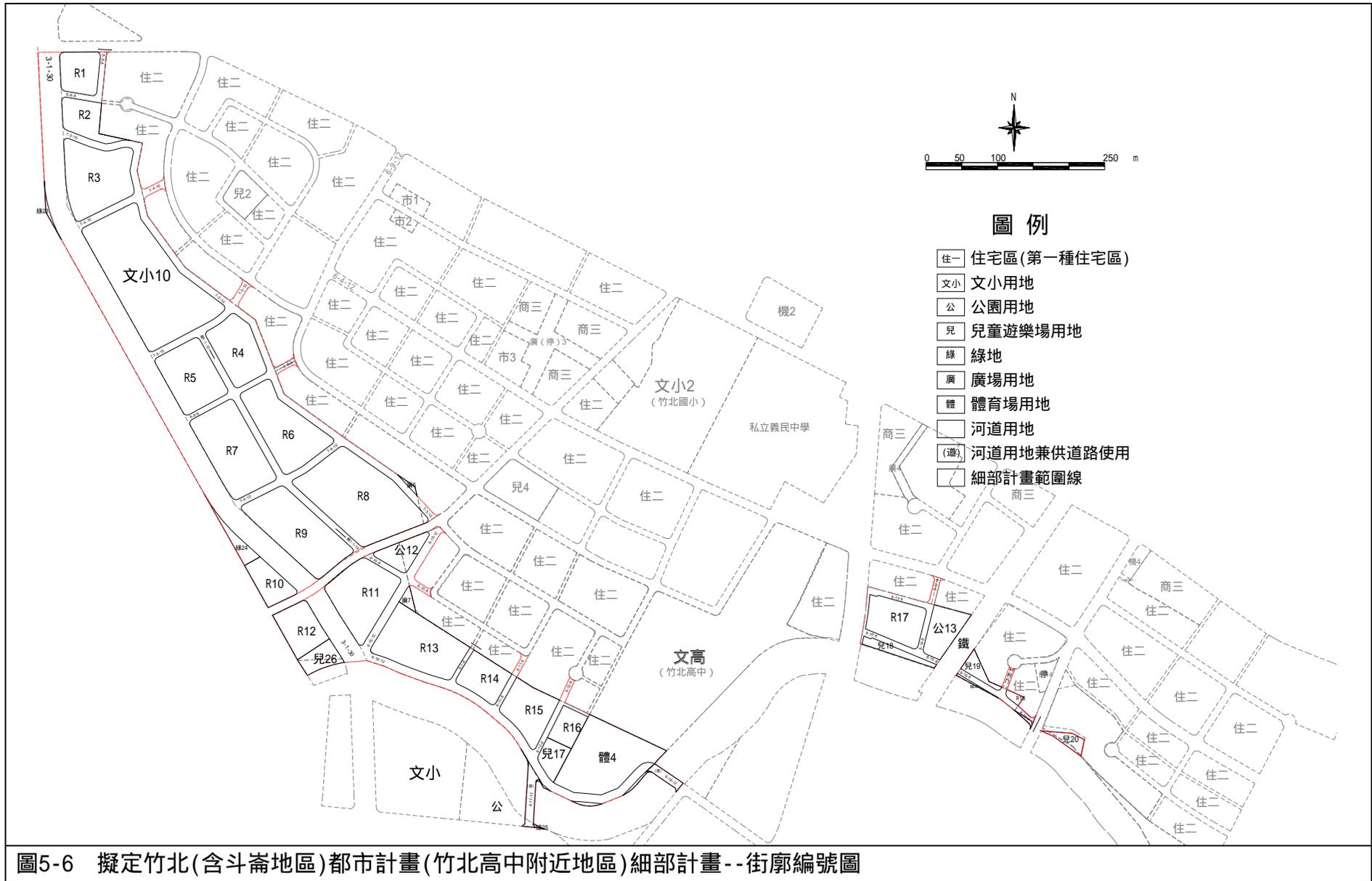
本計畫區基地面積達 2000 m²以上者，建築物應設置集中式垃圾貯存空間，且依下列規定：

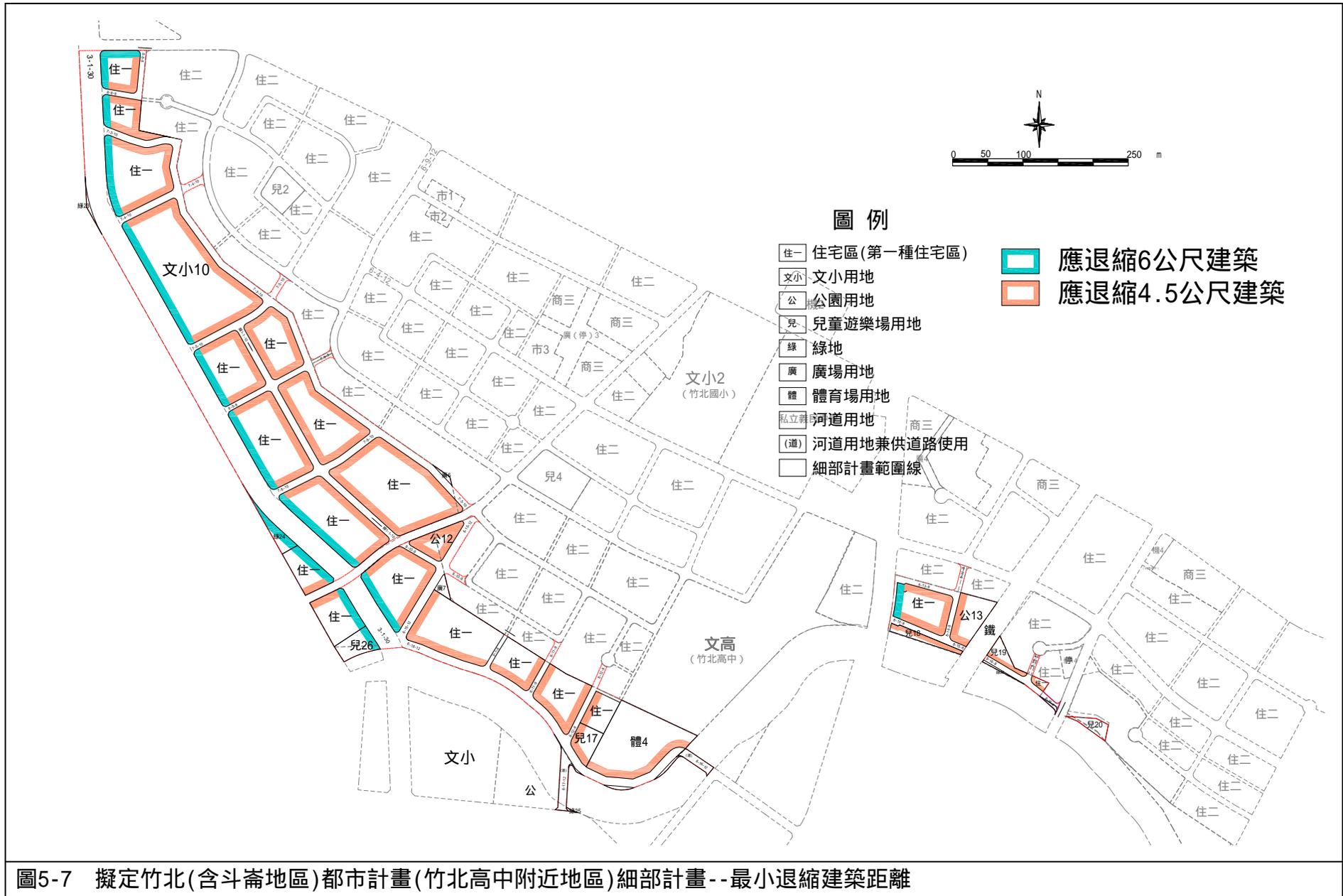
- (一)建築物應於基地地面層室內外或其下一層之室內無礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，以個案人口數計算推估垃圾儲存量，並妥為規劃足夠之設備及貯存空間，並說明該設備清運之方法。
- (二)集中式垃圾貯存空間應設置通風設備、冷藏設備及排水設備。
- (三)集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出及操作空間，最低淨高不得小於 2.5m。

第四章 附則

第二十七點 基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。

第二十八點 本要點未規定之事項，適用其他法令規定。





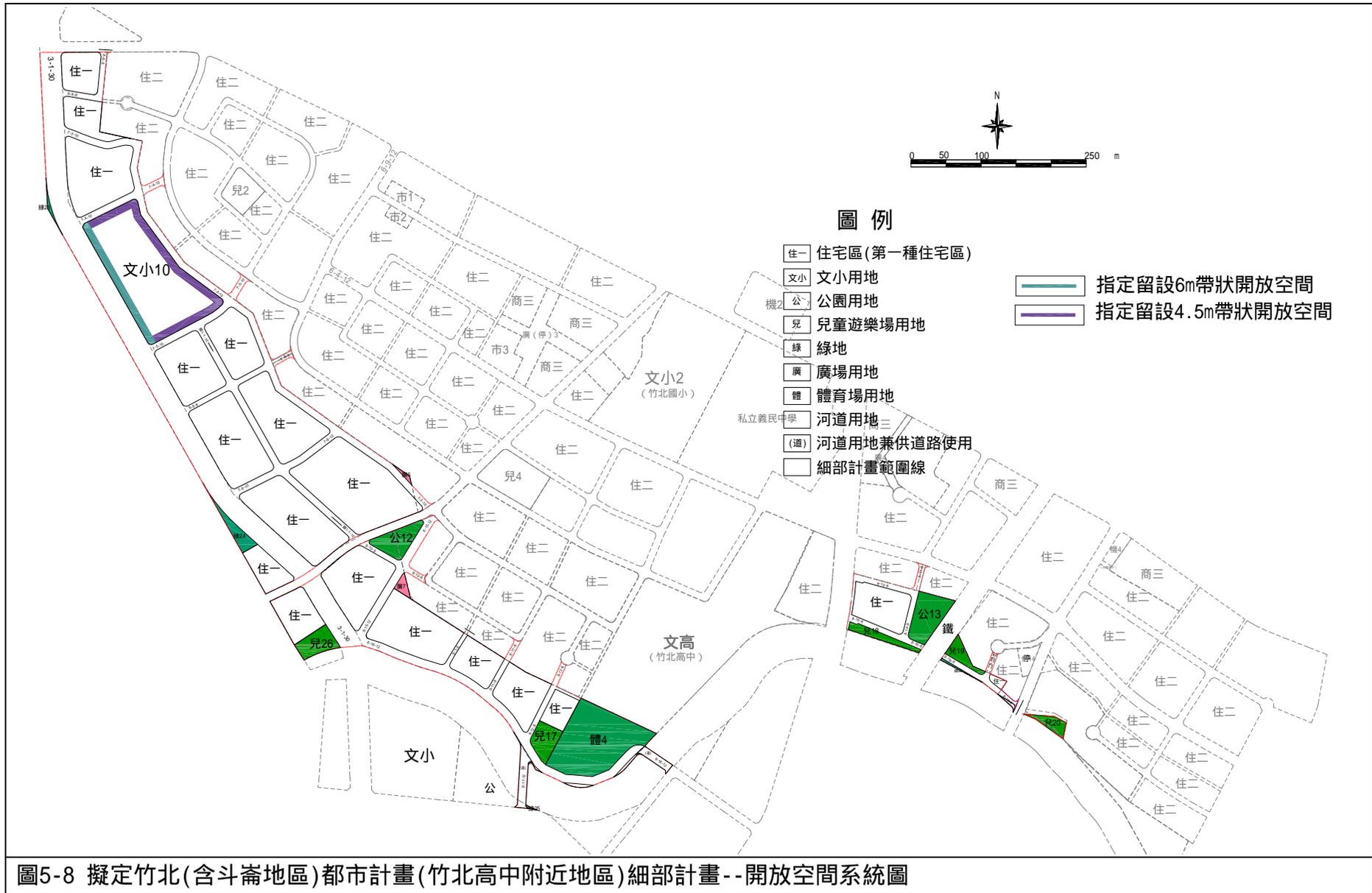


圖5-8 擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(竹北高中附近地區)細部計畫--開放空間系統圖