

第九章 其他應載明事項

壹、土地使用強度及容積獎勵

一、工業區變更後容積率，應依下列公式計算，且不得大於鄰近使用性質相同使用分區之容積率。

- 工業區變更後容積率(F1)=變更前工業區容積率(F)×變更前工業區面積(A)／(變更前工業區面積(A)-變更後公共設施用地面積(ΔA))

二、科技商務服務專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於260%。

(一)供商務及服務業使用部份：

包括電腦系統設計服務業、資料處理及資訊供應服務業、金融中介業、法律及會計服務業、企業總管理機構及管理顧問業、建築工程服務及技術檢測分析服務業、研究發展服務業、廣告業及市場研究業、專門設計服務業、其他專業科學及技術服務業、業務及辦公室支援服務業、批發及零售業、住宿及餐飲業及其他經縣府審查同意之內容與設施。

(二)供住宅使用部份：

依台灣省施行細則有關住宅區規定辦理。2樓以上樓高不得大於4.2公尺。

(三)供商務及服務業使用部分之樓地板面積，應大於總樓地板面積之50%。

(四)本基地開發後得作商務及服務業、住宅等使用，為避免不同使用行為相互干擾，應分棟規劃其使用內容，不作垂直空間複合使用。其中供『商務及服務業』使用部分應優先申請使用執照，惟申請建照時，其容許使用得同時包括『商務及服務業』及『住宅』，以符合本計畫區之定位與急迫性。

三、工業區變更後獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計，不得大於依第一點核算基準容積（變更後可建築土地面積乘以前項工業區變更後容積率）之0.5倍。但相關法令另有規定者，不在此限。本計畫區變更後之獎勵容積及其他名目容積之合計，不得超過基地面積乘以法定容積率之20%，加計容積移轉後不得超過基地面積乘以法定容積率之50%，以符合前開規定。

貳、退縮規定

一、科技商務服務專用區應自計畫道路、公園用地境界線及計畫範圍邊界退縮建築。其退縮部分得計入法定空地，不得設置圍牆，並應植栽綠化。

二、公園應自計畫道路境界線及計畫範圍邊界退縮建築。

三、停車場用地應自計畫範圍邊界退縮建築。

參、公共設施

一、為兼顧生態及景觀功能，未來開闢時應考量於鄰里公園兼兒童遊樂場用地內保留部分設置雨水貯留池或生態池等保水設施。

二、公園用地得依「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，其於開闢時，應保留部分設置雨水貯留池或生態池等保水設施。

三、停車場用地得依「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。

肆、都市設計

一、本計畫區建築基地，申請建造執照時應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築；公共設施用地(除道路用地外)開闢興築前，應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後始得施工。另建築物設置人行地下道或架空走廊連接供公眾使用者，為避免造成都市空間視覺景觀衝擊，應經新竹縣都市設計審議委員會審議始得設置，其經委員會審議通過者，得不計入建蔽率及容積率。

二、於細部計畫訂定相關管制規定，以為後續執行開發之依循。至少應包括：

- (一)建築顏色原則
- (二)廣告招牌設置原則
- (三)夜間照明原則
- (四)無障礙設施設計原則
- (五)景觀及綠化原則
- (六)開放空間系統原則
- (七)垃圾貯存空間原則

伍、其他

一、基於公共設施及防災設施內部化原則下，新竹縣政府正式函

詢相關主管單位表示本案鄰里性公共設施用地之需求（如消防、警察、救護等）意見，說明如后(詳附件十一)：

(一)新竹縣政府民政處：案內涉及集會所事項，係屬鄉(鎮、市)自治事項，建請逕與竹東鎮公所連繫。

(二)新竹縣政府教育處：旨揭鄰里性公共設施用地周邊公立幼兒園縣有竹中國小附設幼兒園、竹東鎮立幼兒園三重分班及私立凱蒂、安琪兒、四季田、民族、溫馨園、寶貝、康寧自然、田園、二重、丹佛、財團法人信誼基金會附設新竹縣私立工研幼兒園等，103學年度總核定人數為765人，查目前2到5歲幼兒數約為826人，未來如有增設公立幼兒園(班)之必要，將視當地整體需求於鄰近學校規劃辦理。

(三)新竹縣政府警察局：經審視後無使用需求。

(四)新竹縣政府消防局：經評估無用地需求。

(五)新竹縣政府衛生局：暫無鄰里性公共設施用地之需求。

(六)新竹縣竹東鎮公所：因本鎮二重里尚無集會所，為因應未來人口成長，其集會所規劃確實有需求，鑒於現在土地取得困難，未來將朝綜合性機關建物規劃，以活化建物使用率。

(七)新竹縣政府社會處：

1.婦幼福利科：如用地條件許可，建議可設置本縣公私協力托嬰中心。

2.社會行政科：建議可將社區活動中心納入整體規劃。

(八)爰此，本案將依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」於計畫區內之公5用地增列民眾活動中心使用項目，另於科技商務服務專用區內設置托嬰中心，並依都市計畫相關法規申請獎勵。

二、本案為維護社會公平原則，回饋內容應由申請人與新竹縣政府於細部計畫核定前簽訂協議書(詳附件十五)，具結保證依核定之都市計畫書暨所提之整體開發計畫書確實實施。申請

人未依都市計畫及協議書辦理時，新竹縣政府應逕予強制執行，並依法定程序回復原使用分區，土地權利關係人不得以任何理由提出異議。

- 三、「開發單位應於主要計畫核定前與新竹縣政府簽訂協議書，具結保證依自行整體開發計畫訂定之時程開發，並敘明計畫發布實施後三年內必需予以開發建設，否則依程序回復為工業區。」前開所謂計畫發布實施後三年內必需予以開發建設，係指本計畫發布實施後三年內必需完成公共設施興闢並移轉登記予地方政府及科技商務服務專用區範圍50%之『商務及服務業』所有建築執照之申請。
- 四、為避免本案依法核定發布實施後，衍生都市計畫法第17條第2項但書規定核發建築執照疑義，建議本案如經內政部都市計畫委員會審定，應俟新竹縣都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜爭議。
- 五、本案因位於頭前溪水源、水質、水量保護區範圍，應依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25條相關規定辦理，並於核定时檢具環保主管機關相關書件(詳附件十四)；另本計畫區之變更及區內未來之開發行為如符合「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」與環保署依環境影響評估法第5條第1項第11款公告規定應實施環境影響評估之開發行為者，應依規定實施環境影響評估。