

總目錄

一、變更緣起	1
二、變更範圍	3
三、變更依據	3
四、原計畫概要	3
五、現況分析	29
六、變更原則及理由	33
七、變更內容	35
八、變更後計畫	46
第四章 實質開發計畫	47
第一節 計畫人口與密度	47
第二節 都市設計準則	47
第三節 土地使用計畫	50
第四節 交通系統計畫	52
第五節 公共設施及公用設備計畫	54
第六節 建築計畫	57
第七節 景觀植栽計畫	58
第八節 都市防災計畫	64
第九節 分期分區發展計畫	67
第十節 土地使用分區管制	67
九、事業及財務計畫	72
十、社區經營管理計畫	73

圖目錄

圖 1 變更範圍示意圖	2
圖 2 建築分區示意圖	77
圖 3 公共開放空間系統配置示意圖	78
圖 4 人行空間及步道系統配置示意圖	79
圖 5 交通運輸系統圖	80
圖 6 公共設施配置圖	81
圖 7 環境保護設施配置圖	82
圖 8 細部計畫示意圖	83
圖 9 防災計畫系統圖	84
圖 10 雨水排水路徑圖	85
圖 11 污水下水道收集路徑圖	86

表目錄

表 1 土地使用計畫面積表	9
表 2 道路層級及編號明細表	10
表 3 公共設施用地明細表	11
表 4 住宅區建築設計面積表	15
表 5 變更前後面積對照表	31
表 6 公共設施分析表	32
表 7 變更原則說明表	33
表 8 變更內容明細表	36
表 9 變更前後土地使用分區管制點對照表	40
表 10 土地使用計畫面積表	52
表 11 道路層級及編號明細表	53
表 12 公共設施用地明細表	54
表 13 住宅區及商業區建築設計面積表	57

- 附件一 原計畫內容前後不一處彙整表
- 附件二 高速公路新竹交流道附近特定區計畫(部分農業區為住宅區、商業區、道路用地)細部計畫區土地清冊
- 附件三 土地使用同意書及委託書
- 附件四 內政部函釋「整體開發要義」
- 附件五 內政部函釋「土地使用同意書疑義」
- 附件六 內政部函釋「設置隔離綠帶及退縮建築」
- 附件七 內政部函釋「刪除中低收入戶辦理回饋事項」
- 附件八 公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

一、變更緣起

本地區原由士群建設股份有限公司於民國 86 年間向台灣省政府申請辦理「變更高速公路新竹交流道附近特定區計畫(部分農業區為住宅區、商業區及道路)案」，主要計畫案於 92 年 4 月 9 日公告實施同時，其中「擬定高速公路新竹交流道附近特定區計畫(部分農業區為住宅區、商業區、道路用地)細部計畫案」於 92 年 8 月 21 日公告實施在案，依據計畫書之規定計畫區以民眾自辦市地重劃方式辦理開發，有關市地重劃案業經新竹縣政府 93 年 10 月 21 日驗收點交辦理完成在案。

現依本計畫之「事業及財務計畫」辦理「於完成各項公共設施建設，並於工程驗收且無償移轉為縣政府所有後，由土地所有權人自行開發住宅區與商業區之建設和銷售」，但原計畫書內容多處前後不一，窒礙難行。

依內政部營建署 94 年 7 月 4 日營署都字第 0940034204 號函（詳附件四）略以：「...本案土地所有權人如依上開計畫書之建築計畫規定建築使用確有困難，宜循都市計畫變更程序調整該建築計畫，以資妥適。」爰此，計畫範圍內之土地所有權人黃才丕等二十九人申請變更（詳附件二、三），在不變更原計畫範圍之土地使用分區及總量管制前提下，變更原細部計畫書所規定之建築計畫與土地使用管制事項，以落實開發許可之精神。

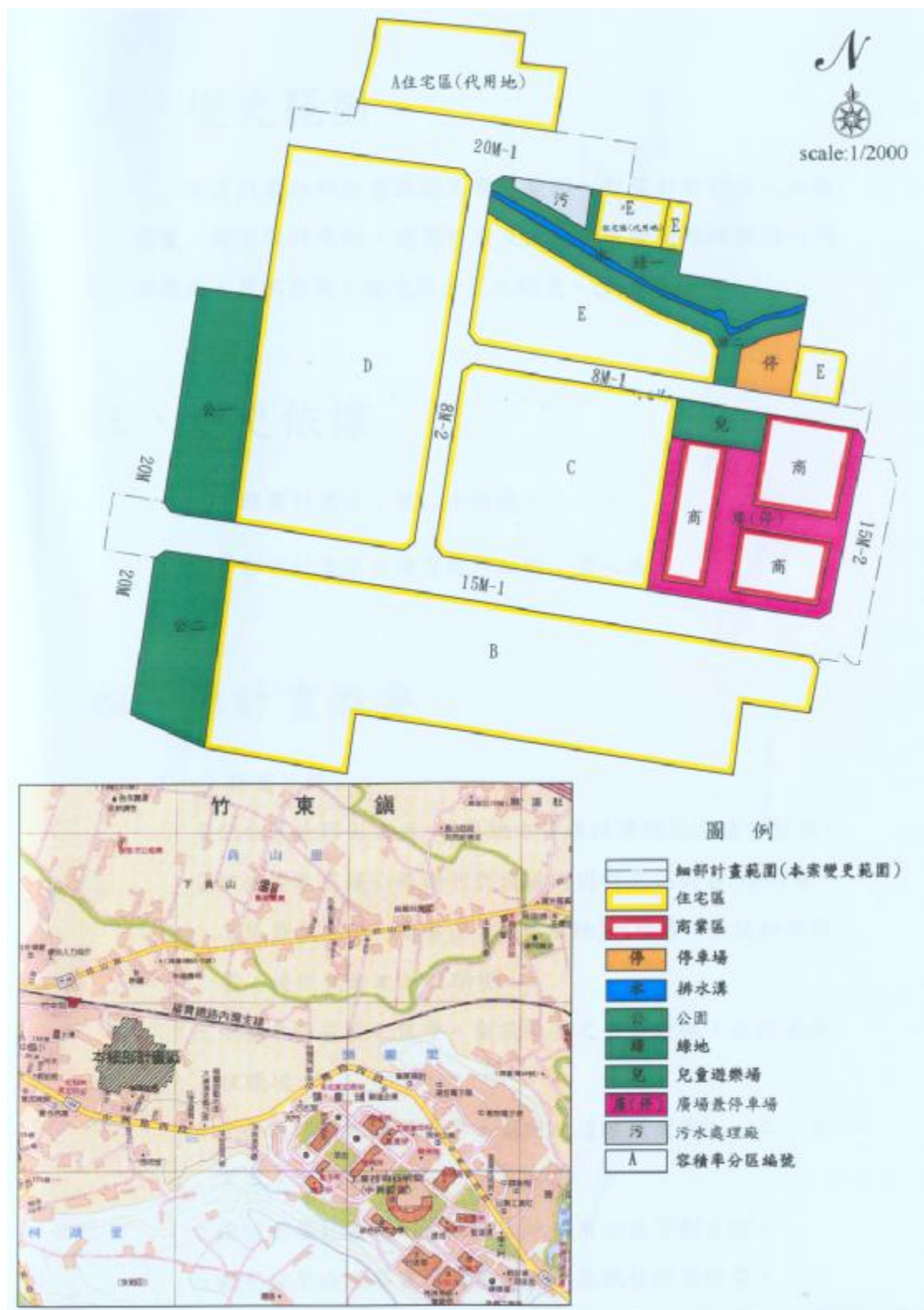


圖 1 變更範圍示意圖

二、變更範圍

本案以原細部計畫範圍為變更範圍，但僅針對計畫人口與密度、都市設計準則、建築計畫及土地使用管制等內容進行局部修正，並不涉及土地使用分區之變更。(詳圖 1)

三、變更依據

(一)「都市計畫法」第二十四條。

(二)「都市計畫法台灣省施行細則」第八條。

四、原計畫概要

(一)計畫目標

- 1.配合農地釋出方案，善用地方資源以帶動地方進步繁榮。
- 2.依據變更高速公路新竹交流道附近特定區計畫(部份農業區為住宅區、商業區、道路用地)之指導，擬定細部計畫，提供良好之居住環境。
- 3.依據本計畫區之需要，劃設必要之公共設施，以改善居住環境。
- 4.配合區內出入交通需要，劃設之道路寬度為八、二十公尺寬。
- 5.依據主要計畫訂定合理之土地使用分區管制要點。
- 6.擬定公平合理事業及財務計畫，並概估所需經費。

（二）規劃原則與構想

- 1.實質計畫基於未來引入之居住人口所衍生出來各項活動需求，考量各項引入活動之相容性，並配合計畫區實質發展環境之潛力與限制，進行整體性配置。
- 2.本計畫區範圍內原有水路功能予以維持，並將原有水路兩側規劃為綠地，以保留原來自來風貌，並達到保育休憩目的。
- 3.為減少開發後所造成之環境衝擊，計畫區範圍內毗鄰外側土地退縮建築，其距離為十公尺以上。
- 4.規劃住宅類型包括有雙併、連棟、集合住宅，以各種不同類型之建築造型變化增加趣味性與活潑造型，並以相同材質統一其色系與材質。
- 5.建立整體公共開放空間系統，塑造完整的休憩空間，並與私有開放空間相連貫。
- 6.為確保居住環境之安全，規劃建立計畫區之防災系統。

（三）計畫人口與密度

1.計畫年期

以民國一〇〇年為計畫目標年。

2.計畫容納人口及戶數

(1)計畫引入戶數為 300 戶。

(2)計畫引入人口數為 1,200 人(每戶以 4 人估算之)。

3.計畫區人口密度

計畫區內平均人口密度為公頃 204 人。

(四) 都市設計準則

為塑造本計畫良好的都市空間機能，舒適的生活環境和優美的景觀，特訂定本都市設計準則，以對本計畫區之都市設計事項加以管制。

1. 公共開放空間系統配置及管制事項

(1) 公園集中留設，以建立良好之都市空間與創造優美之都市景觀。

(2) 保留原有水路，並於水路兩側規劃適當寬度之綠地，以保留原來灌溉功能並達到保育休憩目的。

(3) 廣場兼停車場、公園、綠地、兒童遊樂場等用地，配合都市防災計畫，可塑造完整的休憩空間，達到整體景觀之型態，並可達到維護公共安全之目的。

(4) 為建立整體公共開放空間系統與私有開放空間相連貫，面臨主要計畫道路之住宅區自道路境界線，退縮土地綠美化並作為人行步道使用。

(5) 廣場兼停車場、綠地、公園等開放空間，其綠覆率植栽數量及設置標準、植栽性質及種類，應依建築法規相關規定訂定之。

2. 人行步道系統動線配置事項

(1) 本計畫區內基地面臨十五公尺之計畫道路，應退縮一・五公尺作為人行步道，並可計入法定空地。

(2) 人行步道需種植行道樹，每棵樹木之距離以不妨礙生

長為限，並整體規劃照明設施且不得設置有礙通行設施物。

- (3)廣場兼停車場與建築基地退縮建築之人行步道相互聯繫，可通達公園、綠地、兒童遊樂場等公共開放空間，並藉由私有開放空間到達各住宅單元。

3.交通運輸系統配置及管制事項

- (1)區內以十五公尺主要道路為主軸，配置以考量其他地區將來開放之交通運輸系統的聯繫，輔以八公尺出入道路，可連接至住宅區之私設道路。

- (2)主要道路採人車分離之原則劃設人行步道，以達不干擾私有開放空間之活動。

4.建築量體、公共設施及公用設備之配置、高度、造型、色彩與風格等管制事項

- (1)建築量體配置以南北向為主，就地質承載安全無虞之地區及集中設置且環繞綠地、廣場兼停車場、兒童遊樂場與私有空地；另計畫區毗鄰外側土地配置時退縮十公尺以上。

- (2)本計畫區所興建之住宅類型包括有雙併、連棟、集合住宅。雙併、連棟住宅為地上四層、地下一層(停車場)，集合住宅為地上五層、地下一層(停車場)。以各種不同類型之建築造型變化增加趣味性與活潑性，並以相同之材質統一其色系與材質。(詳見建築計畫)

- (3)公共設施藉由建築基地退縮之人行步道相連且均勻

配置於計畫區之中並與都市防災計畫結合，不但可塑造完整的休憩空間，達到整體景觀之形塑，並可達到維護公共安全之目的。有關公共設施及公用設備之造型、色彩與風格請詳見景觀計畫。

(4)依下水道法規設置專用下水道系統，並採用雨水與污水分流方式處理。

(5)公用設備管線予以地下化，若其設施必須暴露於地面以上者，應維護安全並予以美化。

5.環境保護設施配置及管制事項

(1)污水處理廠予以地下化，以維護整體視覺景觀與環境品質，並應符合相關法規之流水排放標準。

(2)於適當地點設置垃圾車及資源回收站。

(3)依下水道法規設置專用下水道系統，並採用雨水與污水分流方式處理。

(五) 土地使用計畫

計畫區之土地使用分區計有住宅區、商業區、公園、綠地、廣場兼停車場、兒童遊樂場、污水處理廠及道路等使用，其面積及區位分述如下：

1.住宅區

(1)住宅社區

住宅社區面積計有 3.2536 公頃，占總面積 55.00%。

(2)代用地

代用地位於計畫區之東隅，面積計有 0.2958 公頃，占總面積 5.00%。

2.商業區

商業區使用面積計有 0.2958 公頃，占總面積 5.00%。

3.公園

本計畫區規劃有二處公園，配置於計畫區西隅及計畫區北隅，面積 0.4372 公頃，占總面積 7.39%。

4.綠地

綠地規劃於原有水路兩側，各有五公尺寬，面積計有 0.2239 公頃，占總面積 3.78%。

5.廣場兼停車場

本計畫區規劃一處廣場兼停車場，配置於計畫區東隅，面積 0.1936 公頃，占總面積 3.27%。

6.兒童遊樂場

本計畫區規劃一處兒童遊樂場，配置於計畫區中心，面積 0.0519 公頃，占總面積 0.88%。

7.排水道

現有之灌溉溝渠除劃設為計畫道路之部分外，其餘劃設為排水道，面積計 0.0308 公頃，占總面積 0.52%。

8.停車場

考量未來本地區之公共停車需求，於商業區北側劃設 0.0475 公頃之停車場用地，占總面積 0.80%。

9.污水處理廠

污水處理廠位於計畫區之北隅，面積計有 0.0289 公頃，占總面積 0.49%。

10.道路

本計畫區內所規劃之道路寬度為八、十五及二十公尺寬，主要道路三條分別為 15M-1、15M-2 及 20M-1，次要道路二條分別為 8M-1 及 8M-2，計畫道路面積計 1.0567 公頃，占總面積 17.86%。

表 1 土地使用計畫面積表

土地使用計畫			面積(公頃)	百分比(%)	備註
住宅區	住宅區		3.2536	55.00	
	代用地		0.2958	5.00	
商業區	商業使用		0.2958	5.00	
公共設施	公園		0.4372	7.39	
	綠地		0.2239	3.78	
	兒童遊樂場		0.0519	0.88	
	廣場兼停車場		0.1936	3.27	
	排水道		0.0308	0.52	
	停車場		0.0475	0.80	
	污水處理廠		0.0289	0.49	
	道路		1.0567	17.86	
	小計	不含代用土地	2.0705	35.00	
含代用土地		2.3663	40.00		
合計			5.9156	100.00	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

(六) 交通系統計畫

1.主要道路(詳表 2)

本計畫區以十五公尺主要道路為主軸，配置以考量

其他地區將來開發之交通運輸系統的聯繫，輔以八公尺出入道路，可連接至住宅區之私設道路。另計畫區西隅鄰高速鐵路留設二十公尺計畫道路，計畫區北側配合「變更竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(合併『高速公路新竹交流道附近特定區計畫』新竹縣部分)通盤檢討案」之道路系統劃設二十公尺計畫道路。

2.次要道路(詳表 2)

八公尺次要道路有二條，8M-1 往東銜接 15M-2 計畫道路，8M-2 往北可連接 20M-1 計畫道路，往南銜接 15M-1 計畫道路。

3.道路用地面積

總計 1.0567 公頃。

4.道路截角

道路以平面交叉方式處理，並一律採截角方式處理。

表 2 道路層級及編號明細表

道路層級分類	編號	路寬(m)	路長(m)	起訖點
主要道路	20M-1	20	130	計畫區北側
	15M-1	15	260	自計畫區西端至計畫區東端
	15M-2	15	80	計畫區東側
次要道路	8M-1	8	158	自 8M-2 計畫道路至計畫區東端
	8M-2	8	150	自 20M-1 計畫道路至 15M-1 計畫道路

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

表 3 公共設施用地明細表

項 目	編 號	面積(公頃)	位 置
公 園	公(一)	0.2362	計畫區西隅
	公(二)	0.2010	計畫區西隅
	小計	0.4372	
綠 地	綠(一)	0.1202	計畫區北隅
	綠(二)	0.1037	計畫區北隅
	小計	0.2239	
廣場兼停車場	廣	0.1936	計畫區東側
兒童遊戲場	兒	0.0519	計畫區東側
停車場	停	0.0475	計畫區東北隅
污水處理廠	污	0.0289	計畫區北隅
排水道	水	0.0308	計畫區北隅
道路	道	1.0567	如表 2
合 計		2.0705	

註：表內面積應以核定圖實地分割測量為準。

(七) 公共設施及公用設備計畫

1. 公共設施計畫

本計畫區規劃公園、綠地、廣場兼停車場、兒童遊樂場、停車場、污水處理廠、排水溝及道路等公共設施，面積合計 2.0705 公頃。(參見表 3)

2. 電力系統計畫

本計畫區所需之電量按家庭用電樓地板面積每平方公尺二十瓦計算，則計畫區需用電量為 $47562 \times 20 = 951.24\text{KW}$ 。

3. 供水系統計畫

本計畫區未來人口為 1,200 人，預估未來計畫區內每日用水量為 420 立方公尺。計畫區之用水採用直接供水方式，可直接向台灣自來水公司申請供應，確保水質良好。

4.垃圾處理計畫

計畫區引入人口後預估每日垃圾總量為 1,320 公斤。

(1)垃圾收集方式

本計畫區之垃圾收集是以垃圾子車供住家放置垃圾，根據垃圾量約需五部垃圾子車，並將其納入竹東鎮公所垃圾清運系統。

(2)垃圾子車站位置

垃圾子車每立方公尺可容納三百公斤垃圾量，計畫區內將設置一立方公尺規格之垃圾車五輛，垃圾子車每輛佔地二平方公尺。

(3)垃圾資源回收站

根據研究之垃圾分類，可回收之資源性垃圾約佔 40% 強，為減輕垃圾場之負荷並顧及資源再回收利用，本計畫區將規劃二處之資源回收站，主要回收紙類、玻璃、鋁鐵罐及寶特瓶。

5.下水道系統計畫

為維護附近地區水質品質，因此未來計畫區之下水道將採用雨水、污水分流設計，茲分述如下：

(1)雨水下水道系統

雨水下水道系統規劃主要是沿道路兩側設計，因計畫區地勢走向是由南至北，因此未來係採用重力流排水方式，計畫區內之雨水收集後，經由北側至區外之雨水下水道。

(2) 污水下水道系統

未來平均日污水量約為 480 立方公尺，未來計畫將污水匯流至北隅再排入區外。

6. 污水處理廠

本計畫區將於北隅設置一座處理污水量為 495 立方公尺之三級處理廠，佔地面積為 289 平方公尺。

本計畫住宅區將依規定每戶設置沖洗式廁所，另設置一套污水處理廠處理日常生活之雜排水，另再設計規劃雨、污水分流之專用下水道，污水經合併式污水淨化槽加以處理，以提高污水處理後的水質，以符合環保署公告之八十七年之流水標準，並需向環保機關取得排放許可證後始得排放。

(八) 建築計畫

1. 計畫構想

本案之設計構想以大範圍定義為提供計畫區附近區域一高品質住宅區，提昇生活環境品質，以小範圍來說在計畫區內是以將整體基地塑造成一完全綠化的社區住宅為主要目的，基地內並有現存灌溉溝渠通過，可善加利用以增加基地之綠化與自然(整治邊坡、植栽綠化、戲水空間等)，以達規劃之目的(大、小範圍)。根據此構想

發展出之配置計畫是以提供計畫區內各種休閒、健身、社區活動等之場所為配置原則。

建築量體配置考慮基地條件及街廓規模規劃設計，就地質承載安全無虞之地區集中設置且環繞綠地、廣場兼停車場、兒童遊樂場與私有空地。

本計畫區所興建之住宅單元中，應有三分之一以上為中低收入住宅。

本計畫區所興建之住宅類型包括有商業店鋪、雙併住宅、連棟住宅、中低收入戶一般住宅及中低收入戶單身住宅，各類型住宅面積與樓高請參見表 4。以各種不同類型之建築造型變化增加趣味性與活潑造型，並以相同之材質統一其色系與材質。公用設備管線予以地下化，若其設施必須暴露於地面以上者，應維護安全並予以美化。

本計畫區以十五公尺主要道路為主軸，配置以考量其他地區將來開發之交通運輸系統的聯繫，輔以八公尺出入道路，可連接至住宅區之私設通路。主要道路採人車分離之原則劃設人行步道。住宅區內每一住宅單元皆規劃一停車位，車輛由私設通路進出，並以不干擾私有開放空間之活動為原則。

計畫區內之各分區將有不同建蔽率、容積率，但各區建蔽率不得大於五〇%，容積率不得大於一二〇%至一六〇%為原則。建築配置考慮整體規劃為原則，且集中環繞公園、綠地、廣場兼停車場與私有空地。

計畫區範圍與鄰地相接觸部分，規劃設計時考量以減少對鄰地之環境造成視覺上之衝擊及建築物高度造成之壓迫感為原則。社區中心留設一廣場兼停車場、兒童遊樂場，為社區提供自由開放之優美空間。

2.空間規劃說明

計畫區中之建築形式主要分為連棟住宅、連棟商業店舖、雙併住宅、中低收入戶單身住宅、中低收入戶一般住宅，其建築計畫如表 4 所示。(分區對照詳圖 1)

表 4 住宅區建築設計面積表

區域 編號	建築型態	樓高	戶數	建地面積 (公頃)	建築面 積(公頃)	樓地板 面積(公 頃)	建蔽率 (%)	容積率 (%)
B	雙併住宅	2.5	26	0.7501	0.3600	0.9000	50	120
B	連棟住宅	2.5	26	0.4576	0.2196	0.5490	50	120
C	連棟住宅	3	56	0.6271	0.2926	0.8779	50	140
D	連棟住宅	3	92	1.0515	0.4907	1.4721	50	140
E	中低收入戶 一般住宅	5	20	0.1500	0.0480	0.2400	50	160
E	中低收入戶 單身住宅	5	80	0.2173	0.0695	0.3477	50	160
合計			300	3.2536	1.4804	4.3867	--	--

註：本面積表不包括代用地之住宅區面積。

（九）景觀植栽計畫

1.綠化植栽及景觀計畫構想

- (1)利用各季節性會有不同變化之植栽搭配，創造計畫區不同季節意象與視覺變化，提高居民休憩體驗，葉色之變化如楓香、樹型變化如常綠、落葉質木之搭配，或利用花期之順序變化營造區內活潑變化。
- (2)選用景觀效果佳維護性低植栽，引進適合本地氣候及生態條件之樹種，如在住宅附近引用防火性植物、阻隔噪音性高的植物，無日照綠地區域選用耐陰性植物，硬鋪面中減少板根樹木以防止鋪面之龜裂，減少淺根性或速生樹種之選取，以減少樹枝崩斷或連根拔起之危險。
- (3)結構物四周植栽之選定，以本計畫區內原有生長好之樹種為優先考量，並盡量避免開挖計畫區內之原生植栽群。
- (4)綠化面積應連續且完整，以創造良好之視覺及環境品質。
- (5)將景觀計畫與防災計畫結合以達到最佳之土地利用，創造悠閒生活環境與安全舒適，將公園、綠地、廣場兼停車場、兒童遊樂場均勻配置於計畫區之中，使各區之住戶皆能享受各具特色之休閒、景觀與安全。

- (6)公園結合自然綠地與雕塑展示，提供富含自然趣味的戶外展示空間如石雕、木雕等藝術品展示。於公園內側並設有花卉展示區，以花壇、花架、花牆等不同展示方式呈現出視覺觀賞的流動性及豐富性，營造出一個適合欣賞並停留的展示區。
- (7)綠地配合原有灌溉溝渠整治其兩岸護坡以取得較佳之流水湍景，圍塑出令人愉快的休閒空間，並提供休息座椅強調其遮蔭功能與景觀端景之創造，且貫穿住宅區造成被綠意環繞、環境清幽之高品質住宅區。
- (8)建築基地退縮建築之人行步道創造出計畫道路視覺開闊性，其動線系統強烈，利用各種景觀設施(植栽)、街道傢俱(路燈、座椅等)、鋪面變化來創造社區活動之活潑與熱鬧，並考慮其安全性與隔音、遮陽功能。
- (9)兒童遊樂場內設置有搖椅、溜滑梯、攀爬設施、翹翹板等適合各兒童年齡層使用之設施，並考慮兒童使用時之安全性，退縮三公尺之植栽帶(無法穿越)，以隔離其與道路之連接，而於兒童遊樂場內之設施採用塑膠與玻璃纖維以防止鐵件、混凝土等造成兒童於嬉戲時奔跑、跌倒受到傷害。
- (10)街道傢俱之設計方面導入C I S之觀念，造成其社區整體感及完整性之形象，採金屬或塑料材質，反映出現代科技文明之表徵。街道傢俱之高度及使用方式考量以顧及幼童及老年人之便利與安全。

2.景觀計畫

根據基地之配置，將景觀計畫與防災計畫結合以達到最佳之土地利用，創造悠閒生活環境與安全舒適，將基地內之公園、廣場兼停車場、綠地、兒童遊樂場及停車場依需求及景觀將其配置於基地相容使用之基地附近，基地內各分區能享受各具特色之休閒、景觀與安全，各分區計有：廣場兼停車場、公園、兒童遊樂場、綠地，各區皆具有其獨立特色及功能，提供居民豐富的休閒活動空間。其中綠地藉由散步林道與親子戲水區使其成為讓人放鬆身心之休憩場所，各區主要配置要點如下：

(1)廣場兼停車場

位於計畫區 15M-1 計畫道路之東側，以廣場兼停車場環繞商業區，藉由商業區間之廣場兼停車場並結合建築基地退縮建築人行步道之綠化，創造出商業區及 15M-1 道路兩側住宅區視覺開闊性，其動線聯繫強烈，造成相連之綠色活動開放空間，利用各種景觀設施（植栽）、街道傢俱（路燈、座椅）、鋪面變化來創造社區商業活動之活潑與熱鬧，並考慮其安全性（人行道漸層提高）與隔音、強調遮陽功能。

(2)公園

公一及公二於 15M-1 入口處規劃開放性空間，以作為聯繫、疏散之過渡空間，並在空間機能考量上，設置有停車位與植栽及景觀地標，並提供有座椅供居民休息、休憩等。

公園內部則規劃休憩設施及花廊、涼亭，提供可休憩場所，並有蜿蜒曲折林道綠帶可穿越，規劃相關之兒童遊樂設施，可供區內兒童遊憩使用。

結合自然綠地與雕塑展示，提供一處富含自然趣味的戶外展示空間如石雕、木雕等藝術品展示，於公園內側並設有花卉展示區，以花壇、花架、花牆等不同展示方式，呈現出視覺觀賞的流動性及豐富性，營造出一個適合欣賞並停留的展示區，並配合原有灌溉溝渠整治其兩岸護坡，以取得較佳之流水湍景，將此區之休憩功能提昇、多樣化，圍塑出令人愉快的休憩空間。

(3)兒童遊樂場

於兒童遊樂場內設置有搖椅、溜滑梯、攀爬設施、翹翹板等適合各兒童年齡層使用之設施，並考慮兒童使用時之安全性，退縮三米之植栽帶（無法穿越），以隔離其與主要道路之連接，而於遊樂場內之設施採用塑膠與玻璃纖維以防止鐵件、混凝土等造成兒童於嬉戲時奔跑、跌倒受到傷害。

(4)綠地

於計畫區內規劃之綠地，提供休息座椅及散步林道並結合排水溝，形成親水空間，強調其遮蔭功能與景觀端點之創造，各綠帶結合環繞計畫區，造成計畫區成為被綠意環繞環境清幽之高品質住宅區。

3.植栽計畫

植栽計畫的主要目的在落實整體設計的構想，明確景觀空間架構，以滿足不同分區功能上之要求，因此考量計畫區植栽之環境與植物生長狀況，主要植栽之選用原則如下：

(1)利用各季節性會有不同變化之植栽搭配，創造計畫區不同之季節意象與視覺變化，提高居民休憩體驗葉色之變化如楓香、樹型變化如常綠、落葉植木之搭配，或利用花期之順序變化營造區內活潑變化。

(2)選用景觀效果佳且維護性低植栽，引進適合本地氣候及生態條件之樹種，如在住宅附近引用防火性植物、阻隔噪音性高的植物，無日照綠地區域選用耐陰性植物，硬鋪面中減少板根樹木以防止鋪面之龜裂，減少淺根性或速生樹種之選取，以減少樹枝崩斷或連根拔起之危險。

(3)於結構物四周植栽之選定，應以基地內原有生長良好之樹種為優先考量，並儘量避免開挖計畫區內之原生植栽群。

(4)全區植被依配置計畫之空間機能概分為四大區，各區植栽選用原則如下：

A.廣場兼停車場

選擇樹姿優美能提供良好遮蔭的樹種，創造舒適愉悅的商業空間，加強隔音功能、防止落塵。此區為進入計畫區之第一印象，需做整體的意象創造，人行道上之選用樹種為樟樹、重陽木、楓香、

台灣欒樹、鳳凰木、欖仁。於中央分隔島加強視覺體驗，選用樹種為大王椰子、小葉欖仁等。

B.公園

(a)公園入口處

選擇具有雕塑質感的樹種，創造簡潔、強烈的入口意象，並配合鋪面之變化、顏色、質感作為選種依據。選用樹種為大王椰子、山櫻花、小葉欖仁、台灣紅榨槭、紫薇、豔紫荊、烏白、玉葉金花、九芎等。

(b)公園內部

主要配置緩衝性質植栽，以塑造林蔭空間，供居民休憩之用，並選擇季節性會有不同變化之植栽提高視覺之觀賞樂趣。另搭配成群植種阻隔性質的背景樹，改善公園內微氣候涵養水源、孕育溝渠生態生活。選用樹種為台灣欒樹、楓香、榔榆、樟樹、油桐、重陽木。

另配合木雕、石雕等之戶外展示與花壇、花架、花牆等之花卉展示區，在選種上應有較佳之林蔭空間、陰涼處所供停留觀賞，並設置座椅、燈光等街道傢俱。選用樹種為黑板樹、樟樹、垂榕、楓香等，灌木類為紅粉撲花、鵝掌藤、月橘、杜鵑，蔓性植物為黃金葛、地錦。

C.兒童遊樂場

此區以耐陰為最優先之考量，最好能減少落

葉，種植之遮蔭植物之樹莖樹皮以平滑少凹凸為原則，減少碰撞摩擦、造成之傷害，同時避免使用幹根或板根性植物破壞遊樂設施，選用樹種為樟樹、油桐等，灌木類為月橘、相龍血樹、杜鵑等。

D.綠地

其植栽可分為疏林區、密林區、落葉林區，提供良好之觀賞性與多變化性功能，使居民在其中散步時能有最悠閒之心情與最佳景觀。選用樹種為榕樹、楓香、木棉、白玉蘭、相思樹、油桐、月橘、扶桑、波斯橘、日日春。

4.街道傢俱及照明配置計畫

(1)傢俱設施

街道傢俱之設計方面導入 CIS 之觀念造成其社區整體感及完整性之形象之原則統合之：

- A.金屬或塑料材質反應出現代科技文明之表徵。
- B.傢俱採用低維護度之型式及材質。
- C.儘量採用大尺寸之座椅，以便多人使用。
- D.傢俱之高度及使用方式考量以顧及幼童及老年人之便利與安全。
- E.以明亮輕快為主，以配合環境主題。

(2)標誌系統

- A.型式應簡單、大方、清楚。

- B.標誌牌示應選取金屬或塑料等材質。
- C.佈告欄材質、型式同標誌牌示。
- D.佈告欄應可抽換內部面板，以服務時效性之活動。
- E.標誌系統與佈告欄應加強照明，以確保夜間服務效用。

(3)照明配置

- A.空間的機能及活動照明需求等因素，選定適合的照明方式、燈具型式光源高度及間隔等。
- B.燈具材質、型式應以明亮、輕快為主，並可反應現代科技之表徵。
- C.夜間照明須按夜間照明新觀念設計，並創造不同層次之亮度，營造夜間氣氛避免死角，突顯建築與景觀計畫。
- D.照明設備之材質、型式須與街道傢俱相搭配，強化園區整體性感受。

(十)都市防災計畫

本案對於都市尺度之防災避難系統之規劃，從現存之建築法規出發，包括下列數項：【一】建築群防災管制：從消防設施、鄰棟間距、防火材料、防震設計規範到防火區劃分等安全規範，審視都市土地及建物使用之防災系統；並依本案特性增加該系統所需設施及規範，提供

計畫區防災工作之初步建議。【二】防災避難之疏散動線管制原則。【三】防災指揮中心及一般避難場所設置。【四】救護支援及醫療中心。

1.系統規劃原則及防災分區

(1)災害種類

依據竹東之地區特性，本案屬於都會地區層次，一般而言，其可能發生之災害種類如下：

A.自然災害(如颱風、地震、洪水等)。

B.都市社會中人為災害(如都市火災、公用設備之氣電外洩、交通事故、水土空氣之公害污染及其他突發事故)。

(2)系統實施重點

本案之土地使用型態較為單純，且配置公園、綠地、廣場兼停車場、兒童遊樂場等公共設施，可兼具防災之功能。而針對計畫區較低矮建築物型態配置之特性仍有以下防災重點：

A.救災疏散動線

(a)配合道路新建確保消防路線之通暢。

(b)任何時段皆需保持停車場週邊道路之通暢。

(c)交通運輸系統需與地方配合健全開發之，以利救災及避難疏散。

B.消防安全區劃

(a)加強對計畫區內避難場所、設施、疏散路線之規劃。

(b)適當配置及闢建火災延燒防止地帶(公園、綠地、廣場兼停車場、寬闊道路)。

C.公用設備

(a)相排斥性公用設備(如瓦斯與電力系統)之隔離。

(b)共同管道系統皆應預留救災所需容量規劃(如消防水量、緊急通訊、系統自動與手動感應開關)。

(c)自來水系統所需配水池需有良好圍籬區並加以警衛保護水質安全。

D.設施的耐震性加強

(a)共同管道等可盡量設置於地下公用設備耐震規劃。

(b)各設施及管線接頭宜以彈性接續，並可易於震災後復建維修設計。

E.廢棄物適當處理

建築廢土、生活廢棄物、污水處理後之污泥等需經良好處理。

F.綜合性資訊通報系統建立

共同管道各管線運作資訊宜統一於救災中心管制。

(3)防災區劃

為提供防災設施配置及災害發生整備需求，宜以計畫區中規劃之道路、公園、綠地、廣場兼停車場等開放空間作為防止災害擴大之安全隔斷，以此作為計畫區防災區劃依據，並得以確保災害發生時之疏散動線劃分。

2. 防災及避難系統規劃內容

(1) 建築群防災管制

除依「建築技術管制規則」要求計畫區中之住宅等建築物符合消防安全設施要求之外，對於建築群間之棟距宜儘量加大，使災害發生減低擴大機會。

(2) 防災避難疏散動線規劃

本案建議之防災避難疏散動線經下列原則規劃：

A. 計畫區內十五公尺道路為主要聯外避難動線，私設通路、人行步道、廣場兼停車場則規劃為向主要聯外避難動線集中之避難動線。

B. 各疏散動線儘量向其防災區劃內之避難處所集中。

(3) 資訊通報系統規劃

A. 設置一救災支援及指揮中心於計畫區北隅集合住宅一樓，統籌計畫區救災資訊及對外聯絡之機能。

B. 公共及公用設備管線之運作資訊亦須聯結至防災中心。

C. 住宅建物之災害發生通報系統亦須與防災中心聯結

互動。

(4)救災支援及指揮中心及避難處所設置

A.救災支援及指揮中心必須負擔計畫區內防災救護功能，提供緊急所須之救護運輸、工具等服務。

B.計畫區中相關之公園、綠地、廣場兼停車場、兒童遊樂場等開放空間適於提供作為避難集結、救護之地點，作為避難處所。同時以各防災區劃內皆具備相當數量而分散之避難地點為規劃原則。

(十一) 分期分區發展計畫

本計畫區之開發建設工程擬分三期，共十年完成，各期之工作重點與工作期限說明如下：

1.第一期

本期工程項目包括：整地工程、雜項工程、道路工程、路燈工程、給排水工程及相關地下管線工程，僅進行本計畫區開發之基礎工程，無建物或相關公共設施之興建，所有工程包含設計、施工預計於一年內完成。

2.第二期

本期工程項目為所有之公共設施，包括污水處理設施之興建，公園、綠地、廣場兼停車場、停車場及兒童遊樂場開發，除公共設施外，無其他工程。所有工程包括設計、施工並請縣府勘驗預計於一年內完成。

3.第三期

待第二期施工之公共設施用地分割後依其使用性質變更編定為適當使用地，並於興建完竣經勘驗合格並移轉登記為新竹縣所有後，進行住宅區及商業區之開發建設；本期所有興建工程含設計，預計於八年內完成。

（十二）土地使用分區管制

擬定高速公路新竹交流道附近特定區計畫(部份農業區為住宅區、商業區、道路用地)土地使用管制要點：

- 1.本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十二條之規定訂定之。
- 2.商業區建蔽率不得大於五〇％，容積率不得大於一六〇％。

住宅區建蔽率不得大於下表規定之：(分區對照詳圖 1)

街廓編號/項目	建蔽率	容積率
A	50%	120%
B	50%	120%
C	50%	140%
D	50%	140%
E	50%	160%

- 3.住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其退縮建築及停車空間設置原則依「新竹縣都市計畫區各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置原則」之規定辦理。
- 4.為建立整體公共開放空間系統並與私有開放空間相連

貫，部份面臨計畫道路之住宅區自道路境界線退縮五公尺指定牆面線，需作為人行步道使用；部分地區之建築基地為維持開放空間之連續性，其退縮建築部分，應於申請建築時妥為綠美化供人行步道使用，上述退縮建築之土地得計入法定空地。

- 5.可供建築基地不得適用「建築技術規則建築設計施工編第十五章」及其他有關容積獎勵相關法規之規定。
- 6.本案之開發應確實依申請人與新竹縣政府訂立之協議內容辦理。
- 7.建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。
- 8.本案在申請建築執照前有關都市設計部份，應送新竹縣都市設計委員會審查。
- 9.本要點未規定事項，依其他有關法令規定辦理。

五、現況分析

依據計畫書之規定計畫區以民眾自辦市地重劃方式辦理開發，有關市地重劃案業經新竹縣政府九十三年十月二十一日驗收點交辦理完成在案。

（一）住宅區、商業區使用現況

原計畫劃設之住宅區、商業區已完成整地。地籍方面經原土地所有權人自行辦理市地重劃完成，宗地方整臨路。代用地已完成捐贈。

市地重劃辦理完成後，原申請人無法繼續辦理後續開發

建築事宜，計畫範圍內土地所有權人對於原計畫書所訂之實質計畫與部份土地使用管制事項，欲申請建築時發現許多窒礙難行之處，現今尚未建築。

（二）公共設施開闢情形

原計畫劃設之公園、綠地、兒童遊樂場、廣場兼停車場、排水溝、停車場、污水處理廠、道路等公共設施已完全開闢。

（三）聯外道路開闢情形

原計畫以計畫區西側高鐵旁(20M)計畫道路（草案）為聯外道路，在開闢前暫以富貴街(6~8M)為聯外道路。

（四）雨水排水系統

本計畫區採雨、污水分流方式分別收集，雨水經區內道路路邊側溝收集後，連接至計畫區西側排水溝。

（五）污水下水道銜接情形

本計畫區設置污水處理場一處，生活污水經由地下管線（配合道路設置）收集後，輸送至污水處理場集中處理至符合放流水標準再予排放。

（六）水患災害史

本計畫區經主要計畫變更前為農業使用，並無水患記錄；變更後辦理市地重劃，配合道路規劃側溝，以作為地區

排水，完工後迄今亦無水患記錄。

(七) 變更前後土地使用面積

本案不涉及土地使用計畫之變更，故變更前、後面積皆不變（詳下表）。

表 5 變更前後面積對照表

土地使用計畫		變更前		變更後	
		面積(公頃)	百分比(%)	面積(公頃)	百分比(%)
住宅區	住宅區	3.2536	55.00	3.2536	55.00
	代用地	0.2958	5.00	0.2958	5.00
商業區	商業使用	0.2958	5.00	0.2958	5.00
公共設施	公園	0.4372	7.39	0.4372	7.39
	綠地	0.2239	3.78	0.2239	3.78
	兒童遊樂場	0.0519	0.88	0.0519	0.88
	廣場兼停車場	0.1936	3.27	0.1936	3.27
	排水溝	0.0308	0.52	0.0308	0.52
	停車場	0.0475	0.80	0.0475	0.80
	污水處理廠	0.0289	0.49	0.0289	0.49
	道路	1.0567	17.86	1.0567	17.86
	小計	2.0705	35.00	2.0705	35.00
	不含代用土地	2.3663	40.00	2.3663	40.00
合計		5.9156	100.00	5.9156	100.00

(七) 公共設施檢討分析

原計畫所劃設之公共設施以符合計畫人口 1200 人為原則。依據「都市計畫通盤檢討實施辦法」公共設施用地檢討標準分析，除兒童遊樂場不足部分可由公園用地補足，其餘項目皆超過標準。(詳表 6)

本案不涉及計畫人口及公共設施計畫之變更，故變更前、後之需求及劃設面積皆不變。

表 6 公共設施分析表

公共設施	計畫面積 (公頃)	檢討標準	需求	檢討結果 (－不足／＋超過)
公園	0.4372	五萬人以下者每千人 0.15 公頃	0.1800	＋0.2572
兒童遊樂場	0.0519	每千人 0.08 公頃	0.0960	－0.0441
綠地	0.2239	—	—	—
廣場兼停車場	0.1936	停車場： 1.不得低於車輛預估數 20%。 2.不得低於商業區面積 8%。	0.1824	＋0.0587
停車場	0.0475			
排水溝	0.0308	—	—	—
污水處理廠	0.0289	—	—	—
道路	1.0567	—	—	—
公園、兒童遊 樂場、綠地、 廣場、體育場	0.713	不得低於總面積 10%	0.5916	＋0.1214

本表以計畫人口 1200 人為公共設施需求檢討之基礎。

六、變更原則及理由

本案以不變更原計畫範圍之土地使用分區及總量管制為前提，變更建築計畫，並配合修正計畫內容，提列變更原則如下：
(詳表 7)

原則一：針對計畫書前後不符之處修正或刪除

原則二：配合相關法規及相關計畫修正

原則三：配合土地所有權人自行開發修正實質計畫內容

表 7 變更原則說明表

編號	變更原則	說明
原則一	針對計畫書前後不符之處修正或刪除	計畫書中之示意圖、建築計畫、都市設計準則間前後撰載多處不符，造成建築管理困難（附件一）。
原則二	配合相關法規及相關計畫修正	配合「都市計畫農業區變更使用審議規範」之修訂，刪除本計畫中住宅單元中保留 1/3 中低收入住宅之規定。
原則三	配合土地所有權人自行開發修正實質計畫內容	1. 鑒於小家庭化之趨勢，刪除計畫戶數之規定。（說明 1） 2. 為配合使用者需求變化，修正建築配置、型式、材質等規定。（說明 2） 3. 原容積率僅能容納 1043 人，遠低於計畫人口。故依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第三十九點容積率上限規定，增訂容積獎勵內容。（說明 3）

說明 1：

查 94 年新竹縣人口 467,874 人，戶數 132,464 戶，戶量 3.53 人／戶，有鑒於小家庭化之趨勢，刪除有關戶數之規定。

說明 2：

原計畫規定申請建築時應依示意圖之配置、型式、材質

等設計，致使無法配合使用者需求變化，亦違建築藝術創作之原則。

應將建築計畫中，涉及建築配置、型式、材質等事項納入都市設計審議原則。

說明 3：

原計畫住宅區容積率 120%~160%，面積計約 3.5494 公頃（含住宅區(代用地)），樓地板面積約 4.7417 公頃；商業區容積率 160%，面積計約 0.2958 公頃，樓地板面積約 0.4733 公頃。共計約可容納 1043 人，遠低於計畫人口。

依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第三十九點：「依本規範申請變更使用範圍內之建築基地，其原始地形在坵塊圖上之平均坡度達百分之十五以上者，除本規範另有規定外，其建蔽率不得超過百分之四十，平均容積率不得超過百分之一百；其餘建築基地之建蔽率不得超過百分之五十，平均容積率不得超過百分之二百。」

為加速開發建設及促進建築基地整體開發建築，得適予獎勵容積，但總建築容積率不得超過 200%。

七、變更內容

依前述變更原則及說明，針對計畫人口與密度、都市設計準則、建築計畫、分期分區發展計畫及土地分區使用管制內容，在不變更原土地使用分區及總量管制前提下，提列變更內容如表 8 所示。

表 8 變更內容明細表

表 9 變更前後土地使用分區管制點對照表

八、變更後計畫

由於本案為計畫書「第四章 實質開發計畫」內容變更，
為便利日後都市計畫管理，將該章修正後內容列述於下：

第四章 實質開發計畫

第一節 計畫人口與密度

一、計畫年期

以民國 100 年為計畫目標年。

二、計畫容納人口

計畫引入人口數為 1,200 人。

三、計畫區人口密度

計畫區內平均人口密度為每公頃 204 人。

第二節 都市設計準則

為塑造本計畫良好的都市空間機能，舒適的生活環境和優美的景觀，特訂定本都市設計準則，以對本計畫區之都市設計事項加以管制。

一、公共開放空間系統配置及管制事項(參見圖 3)

(一)公園集中留設，以建立良好之都市空間與創造優美之都市景觀。

(二)保留原有水路，並於水路兩側規劃適當寬度之綠地，以保留原來灌溉功能並達到保育休憩目的。

(三)廣場兼停車場、公園、綠地、兒童遊樂場等用地，配合都市防災計畫，可塑造完整的休憩空間，達到整體景觀之型態，並可達到維護公共安全之目的。

(四)為建立整體公共開放空間系統與私有開放空間相連貫，面

臨主要計畫道路之住宅區自道路境界線，退縮土地綠美化並作為人行步道使用。

- (五)廣場兼停車場、綠地、公園等開放空間，其綠覆率植栽數量及設置標準、植栽性質及種類，應依建築法規相關規定訂定之。

二、人行空間及步道系統動線配置事項(參見圖 4)

- (一)本計畫區內基地面臨 15 公尺以上之計畫道路，應退縮 1.5 公尺作為人行步道，並可計入法定空地。
- (二)人行步道需種植行道樹，每棵樹木之距離以不妨礙生長為限，並整體規劃照明設施且不得設置有礙通行設施物。
- (三)廣場兼停車場與建築基地退縮建築之人行步道相互聯繫，可通達公園、綠地、兒童遊樂場等公共開放空間。

三、交通運輸系統配置及管制事項(參見圖 5)

- (一)區內以 15 公尺以上主要道路為主軸，配置以考量其他地區將來開放之交通運輸系統的聯繫，輔以 8 公尺出入道路。
- (二)基地面臨主要道路採人車分離之原則，建築退縮之 1.5M 劃設人行步道。

四、建築量體、公共設施及公用設備之配置、高度、造型、色彩與風格等管制事項

- (一)建築量體配置以南北向為主，就地質承載安全無虞之地區及集中設置且環繞綠地、廣場兼停車場、兒童遊樂場與私有空地；另計畫區毗鄰外側土地配置時退縮十公尺以上。

(二)本計畫區所興建之住宅類型包括有雙併、連棟、集合住宅。

雙併、連棟住宅為地上四層、地下一層（停車場），集合住宅為地上五層、地下一層（停車場）。以各種不同類型之建築造型變化增加趣味性與活潑性，並以相同之材質統一其色系與材質。

(三)公共設施藉由建築基地退縮之人行步道相連且均勻配置於計畫區之中並與都市防災計畫結合，不但可塑造完整的休憩空間，達到整體景觀之形塑，並可達到維護公共安全之目的。有關公共設施及公用設備之造型、色彩與風格請詳見景觀計畫。

(四)本計畫區建築物正立面外牆色彩以中低明度、彩度之灰白色系為主，如配合整體或公司形象須採用前項規定以外之其他色彩，經都市設計審議委員會審議同意後始可設置，住宅區一樓不在此限。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。建築物臨接或面向停車場、廣場兼停車場、公園、兒童遊樂場、綠地、人行步道及公共開放空間者部分，如有暴露通風、通氣、廢棄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

五、環境保護設施配置及管制事項

(一)污水處理廠予以地下化，以維護整體視覺景觀與環境品質。並應符合相關法規之流水排放標準。

(二)於適當地點設置垃圾車及資源回收站。(參見圖 7)

(三)依下水道法規設置專用下水道系統，並採用雨水與污水流方式處理。

第三節 土地使用計畫

依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定計算，本計畫區之土地使用分區計有住宅區、商業區、公園、綠地、廣場兼停車場、兒童遊樂場、污水處理廠及道路等使用，其面積及區位分述如下：(請參見表 10、圖 8)

一、住宅區

(一)住宅社區

面積計有 3.2536 公頃，占總面積 55%。

(二)住宅區（代用地）

位於計畫區之東隅，面積計有 0.2958 公頃，占總面積 5%。

二、商業區

商業區使用面積計有 0.2958 公頃，占總面積 5%。

三、公園

本計畫區規劃有二處公園，配置於計畫區西隅及計畫區北隅，面積 0.4372 公頃，占總面積 7.39%。

四、綠地

綠地規劃於原有水路兩側側，各有五公尺寬，面積計有 0.2239 公頃，占總面積 3.78%。

五、廣場兼停車場

本計畫區規劃一處廣場兼停車場，配置於計畫區東隅，

面積 0.1936 公頃，占總面積 3.27%。

六、兒童遊樂場

本計畫區規劃有一處兒童遊樂場，配置於計畫區中心，面積 0.0519 公頃，占總面積 0.88%。

七、排水溝

現有之灌溉溝渠除劃設為計畫道路之部分外，其餘劃設為排水溝，面積計 0.0308 公頃，占總面積 0.52%。

八、停車場

考量未來本地區之公共停車需求，於商業區北側劃設 0.0475 公頃之停車場用地，占總面積 0.80%。

九、污水處理廠

污水處理廠位於計畫區之北隅，面積計有 0.0289 公頃，占總面積 0.49%。

十、道路

本計畫區內所規劃之道路寬度為八、十五及二十公尺寬，主要道路三條分別為 15M-1、15M-2 及 20M-1，次要道路二條分別為 8M-1 及 8M-2，計畫道路面積計 1.0567 公頃，占總面積 17.86%。

表 10 土地使用計畫面積表

土地使用計畫			面積(公頃)	百分比(%)	備 註	
住宅區	住 宅 區		3.2536	55.00		
	住 宅 區 (代 用 地)		0.2958	5.00		
商業區	商 業 使 用		0.2958	5.00		
公共設施	公 園		0.4372	7.39		
	綠 地		0.2239	3.78		
	兒 童 遊 樂 場		0.0519	0.88		
	廣 場 兼 停 車 場		0.1936	3.27		
	排 水 溝		0.0308	0.52		
	停 車 場		0.0475	0.80		
	污 水 處 理 廠		0.0289	0.49		
	道 路		1.0567	17.86		
	小 計	不含住宅區(代用地)		2.0705	35.00	
		含住宅區(代用地)		2.3663	40.00	
合計			5.9156	100.00		

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

第四節 交通系統計畫

一、主要道路

本計畫區以十五公尺主要道路為主軸，配置以考量其他地區將來開發之交通運輸系統的聯繫，輔以八公尺出入道路，可連接至住宅區之私設道路。另計畫區西隅鄰高速鐵路留設二十公尺計畫道路，計畫區北側配合「變更竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(合併『高速公路新竹交流道附近特定區計畫』新竹縣部分)通盤檢討案」(草案)之道路系統劃設二十米計畫道路。(參見表 11)

二、次要道路

八公尺次要道路有二條，8M-1 往東銜接 15M-2 計畫道路，8M-2 往北可連接 20M-1 計畫道路，往南銜接 15M-1 計畫道路。

三、道路用地面積

總計 1.0567 公頃。

四、道路截角

道路以平面交叉方式處理，並一律採截角方式處理。

表 11 道路層級及編號明細表

道路層級分類	編號	路寬(m)	路長(m)	起訖點
主要道路	20M-1	20	130	計畫區北側
	15M-1	15	260	自計畫區西端至計畫區東端
	15M-2	15	80	計畫區東側
次要道路	8M-1	8	158	自 8M-2 計畫道路至計畫區東端
	8M-2	8	150	自 20M-1 計畫道路至 15M-1 計畫道路

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

表 12 公共設施用地明細表

項 目	編 號	面積(公頃)	位 置
公 園	公(一)	0.2362	計畫區西隅
	公(二)	0.2010	計畫區西隅
	小計	0.4372	
綠 地	綠(一)	0.1202	計畫區北隅
	綠(二)	0.1037	計畫區北隅
	小計	0.2239	
廣場兼停車場	廣	0.1936	計畫區東側
兒童遊戲場	兒	0.0519	計畫區東側
停車場	停	0.0475	計畫區東北隅
污水處理廠	污	0.0289	計畫區北隅
排水溝	水	0.0308	計畫區北隅
道 路	道	1.0567	如表 11
合 計		2.0705	

註：表內面積應以核定圖實地分割測量為準。

第五節 公共設施及公用設備計畫

一、公共設施計畫

本計畫區規劃公園、綠地、廣場兼停車場、兒童遊樂場、停車場、污水處理廠、排水溝及道路等公共設施，面積合計 2.0705 公頃(參見表 12)。

二、電力系統計畫

本計畫區所須之電量按家庭用電樓地板面積每平方公尺二十瓦計算，則計畫區需用電量為 $47,562 \times 20 = 951.24\text{KW}$ 。

三、供水系統計畫

本計畫區未來人口為 1,200 人，預估未來計畫區內每日用水量為 420 立方公尺。計畫區之用水採用直接供水方式，

可直接向台灣自來水公司申請供應，確保水質良好。

四、垃圾處理計畫

計畫區引入人口後預估每日垃圾總量為 1,320 公斤。

(一)垃圾收集方式

本計畫區之垃圾收集是以垃圾子車供住家放置垃圾，根據垃圾量約需五部垃圾子車，並將其納入竹東鎮公所垃圾清運系統。

(二)垃圾子車站位置

垃圾子車每立方公尺可容納三百公斤垃圾量，計畫區內將設置一立方公尺規格之垃圾車五輛，垃圾子車每輛佔地二平方公尺，其位置如圖 7。

(三)垃圾資源回收站

根據研究之垃圾分類，可回收之資源性垃圾約佔 40% 強，為減輕垃圾場之負荷並顧及資源再回收利用，本計畫區將規劃二處之資源回收站，主要回收紙類、玻璃、鋁鐵罐及寶特瓶。

五、下水道系統計畫

為維護附近地區水質品質，因此未來計畫區之下水道將採用雨水、污水分流設計，茲分述如下：

(一)雨水下水道系統

雨水下水道系統規劃主要是沿道路兩側設計，採用重力流排水方式，計畫區內之雨水收集後，向西排入計畫區西側之排水溝。(詳圖 10)

(二)污水下水道系統

未來平均日污水量約為 480 立方公尺，未來計畫將污

水匯流至北隅污水處理廠，經處理後再排至區外。(詳圖 11)

六、污水處理廠

本計畫區將於北隅設置一座處理污水量為 495 立方公尺之三級處理廠，佔地面積為 289 平方公尺。

本計畫住宅區將依規定每戶設置沖洗式廁所，另設置一套污水處理廠處理生活之雜排水，另再設計規劃雨、污水分流之專用下水道，污水經合併式污水淨化槽加以處理，以提高污水處理後的水質，以符合環保署公告之八十七年支流放水標準，並需向環保機關取得排放許可證後使得排放。

第六節 建築計畫

本計畫區住宅區（不包括代用地）分為甲、乙、丙、丁、戊、己、庚、辛、壬、癸 3、癸 4 計 11 區；住宅區（代用地）分為癸 1 及癸 2 計 2 區；商業區之開發建築分為癸 5、癸 6、癸 7 計 3 區。以上之建築分區為最小申請建築使用單元，各區之間得視需求合併申請建築，並依容積獎勵相關規定增加建築樓地板面積。（詳表 13、圖 2）

本案原發佈實施之聯外道路即為 20m 計畫草案道路，惟因應現行社區居民通行之必要，於乙區留設 6M 私設通路暫為聯外道路，供公眾通行至 20m 計畫道路開闢為止。

表 13 住宅區及商業區建築設計面積表

土地使用分區	建築分區編號	基準容積率(%)	面積(公頃)
住宅區	甲	120	0.2129
	乙	120	0.4010
	丙	120	0.1864
	丁	120	0.4075
	戊	140	0.6271
	己	140	0.3371
	庚	140	0.3605
	辛	140	0.3570
	壬	160	0.3101
住宅區（代用地）	癸 1	120	0.2457
	癸 2	160	0.0501
住宅區	癸 3	160	0.0160
	癸 4	160	0.0380
商業區	癸 5	160	0.0909
	癸 6	160	0.1177
	癸 7	160	0.0872
總計		-	3.8452

第七節 景觀植栽計畫

一、綠化植栽及景觀計畫

- (一)利用各季節性會有不同變化之植栽搭配，創造計畫區不同季節意象與視覺變化，提高居民休憩體驗，葉色之變化如楓香，樹型變化如常綠、落葉質木之搭配，或利用花期之順序變化營造區內活潑變化。
- (二)選用景觀效果佳維護性低植栽，引進適合本地氣候及生態條件之樹種，如在住宅附近引用防火性植物、阻隔噪音性高的植物，無日照綠地區域選用耐陰性植物，硬鋪面中減少板根樹木以防止鋪面之龜裂，減少淺根性或速生樹種之選取，以減少樹枝崩斷或連根拔起之危險。
- (三)結構物四周植栽之選定，以本計畫區內原有生長好之樹種為優先考量，並盡量避免開挖計畫區內之原生植栽群。
- (四)綠化面積應連續且完整，以創造良好之視覺及環境品質。
- (五)將景觀計畫與防災計畫結合以達到最佳之土地利用，創造悠閒生活環境與安全舒適，將公園、綠地、廣場兼停車場、兒童遊樂場配置於計畫區之中，使各區之住戶皆能享受各具特色之休閒、景觀與安全。
- (六)公園結合自然綠地與雕塑展示，提供富含自然趣味的戶外展示空間如石雕、木雕等藝術品展示。於公園內側並設有花卉展示區，於公園內側並設有花卉展示區，以花壇、花架、花牆等不同展示方式呈現出視覺觀賞的流動性及豐富性，營造出一個適合欣賞並停留的展示區。

(七)綠地配合原有灌溉溝渠整治其兩岸護坡以取得較佳之流水端景，圍塑出另人愉快的休閒空間，並提供休息座椅強調其遮蔭功能與景觀端景之創造，且貫穿住宅區造成被綠意環繞、環境清幽之高品質住宅區。

(八)人行步道創造出計畫道路視覺開闊性，其動線系統強烈，利用各種景觀設施(植栽)、街道傢俱(路燈、座椅等)、鋪面變化來創造社區活動之活潑與熱鬧，並考慮其安全性與隔音、遮陽功能。

(九)兒童遊樂場內設置有搖椅、溜滑梯、攀爬設施、翹翹板等適合各兒童年齡層使用之設施，並考慮兒童使用時之安全性，退縮三公尺之植栽帶(無法穿越)，以隔離其與道路之連接，而於兒童遊樂場內之設施採用塑膠與玻璃纖維以防止鐵件、混凝土等造成兒童於嬉戲時奔跑、跌倒受到傷害。

(十)街道傢俱之設計方面導入 CIS 之觀念，造成其社區整體感及婉整性之形象。採金屬或塑料材質，反應出現代科技文明之表徵。街道傢俱之高度及使用方式考量以顧及幼童及老年人之便利與安全。

二、景觀計畫

根據基地之配置，將景觀計畫與防災計畫結合以達到最佳之土地利用，創造悠閒生活環境與安全舒適，將基地內之公園、廣場兼停車場、綠地、兒童遊樂場及停車場依需求及景觀將其配置於基地相容使用之基地附近，主要配置要點如下：

(一)廣場兼停車場

位於計畫區 15M-1 計畫道路之東側，於廣場兼停車場內配置商業區，藉由商業區間之廣場並結合人行道及退縮建築之綠化，創造出商業區及 15M-1 道路兩側住宅區視覺開闊性，其動線連繫強烈，造成相連之綠色活動開放空間，利用各種景觀設施（植栽）、街道家具（路燈、座椅）等、鋪面變化來創造社區商業活動之活潑與熱鬧，並考慮其安全性（人行道漸層提高）與隔音、強調遮陽功能。

(二)公園

公一及公二於 15M-1 入口處規劃開放性空間，以作為聯繫、疏散之過渡空間，並在空間機能考量上，設置有停車位與植栽及景觀地標，並提供有座椅供居民生息 休憩等。

公園內部則規劃休憩設施及花廊、涼亭，提供可休憩場所，並有蜿蜒曲折林道綠帶可穿越，規劃相關之兒童遊樂設施，可供區內兒童遊憩使用。

結合自然綠地與雕塑展示，提供一處富含自然趣味的戶外展示空間如石雕、木雕等藝術品展示，於公園內側並設有花卉展示區，以花壇、花架、花牆等不同展示方式，呈現出視覺觀賞的流動性及豐富性，營造出一個適合欣賞並停留的展示區，並配合原有灌溉溝渠整治其兩岸護坡，以取得較佳之流水端景，將此區之休憩功能提昇、多樣化，圍塑出令人愉快的休憩空間。

(三)兒童遊樂場

於兒童遊樂場內設置有搖椅、溜滑梯、攀爬設施、翹翹板等適合各兒童年齡層使用之設施，並考慮兒童使用時之安全性，退縮三．六米之植栽帶（無法穿越），以隔離其與主要道路之連接，而於遊樂場內之設施採用塑膠與玻璃纖維以防止鐵件、混凝土等造成兒童於嬉戲時奔跑、跌倒受到傷害。

(四)綠地

於計畫區內規劃之綠地，提供休息座椅及散步林道並結合排水溝，形成親水空間，強調其遮蔭功能與景觀端點之創造，各綠帶結合環繞計畫區，造成計畫區成為被綠意環繞環境清幽之高品質住宅區。

三、植栽計畫

植栽計畫的主要目的在落實整體設計的構想，明確景觀空間架構，以滿足不同分區功能上之要求，因此考量計畫區植栽之環境與植物生長狀況，主要植栽之選用原則如下：

(一)利用各季節性會有不同變化之植栽搭配，創造計畫區不同之季節意向與視覺變化，提高居民休憩體驗葉色之變化如楓香，樹型變化如常綠、落葉植木之搭配，或利用花期之順序變化營造區內活潑變化。

(二)選用景觀效果佳且維護性低植栽，引進適合本地氣候及生態條件之樹種，如在住宅附近引用防火性植物、阻隔噪音性高的植物，無日照綠地區域選用耐陰性植物，硬鋪面中減少板根樹木以防止鋪面之龜裂，減少淺根性或速生樹種之選取，以減少樹枝崩斷或連根拔起之危險。

(三)於結構物四周植栽之選定，應以基地內原有生長良好之樹種為優先考量，並儘量避免開挖計畫區內之原生植栽群。

(四)全區植被依配置計畫之空間機能概分為四大區，各區植栽選用原則如下：

1.廣場兼停車場

選擇樹姿優美能提供良好遮蔭的樹種，創造舒適愉悅的商業空間，加強隔音功能、防止落塵。

2.公園

(1)公園入口處場：選擇具有雕塑質感的樹種，創造簡潔、強烈的入口意向並配合鋪面之變化、顏色、質感作為選種依據。

(2)公園內部：主要配置緩衝性質植栽，以塑造林蔭空間，供居民休憩之用，並選擇季節性會有不同變化之植栽提高視覺之觀賞樂趣。另搭配成群植種阻隔性質的背景樹，改善公園內微氣候涵養水源、孕育溝渠生態生活。

3.兒童遊樂場

此區以耐陰為最優先之考量，最好能減少落葉，種植之遮蔭植物之樹莖樹皮以平滑少凹凸為原則，減少碰撞摩擦、造成之傷害，同時避免使用幹根或板根性植物破壞遊樂設施。

4.綠地

其植栽可分為疏林區、密林區、落葉林區，提供良好之觀賞性與多變化性功能，使居民在其中散步時能有最悠閒之心情與最佳景觀。

四、街道傢俱及照明配置計畫

(一)傢俱設施：導入 CIS 之觀念，塑造社區整體感。

- 1.金屬或塑料材質 反應出現代科技文明之表徵。
- 2.傢俱採用低維護度之型式及材質。
- 3.儘量採用大尺寸之座椅，以便多人使用。
- 4.傢俱之高度及使用方式考量以顧及幼童及老年人之便利與安全。
- 5.以明亮輕快為主以配合環境主題。

(二)標誌系統

- 1.型式應簡單、大方、清楚。
- 2.標誌牌示應選取金屬或塑料等材質。
- 3.佈告欄材質、型式同標誌牌示。
- 4.佈告欄應可抽換內部面板，以服務時效性之活動。
- 5.標誌系統與佈告欄應加強照明，以確保夜間服務效用。

(三)照明配置

- 1.空間的機能及活動照明需求等因素，選定適合的照明方式、燈具型式光源高度及間隔等。
- 2.具材質、型式應以明亮、輕快為主，並可反應現代科技之表徵。
- 3.夜間照明須按夜間照明新觀念設計，並創造不同層次之亮度，營造夜間氣氛避免死角，突顯建築與景觀計畫。
- 4.照明設備之材質、型式需與街道傢俱相搭配、強化園區整體性感受。

第八節 都市防災計畫

本案對於都市尺度之防災避難系統之規劃，能從現有之建築法規出發，包括下列數項：一、建築群防災管制：從消防設施、鄰棟間距、防火材料、防震設計規範到防火區劃分等等安全規範，審視都市土地及建物使用之防災系統；並依本案特性增加該系統所需設施及規範，提供計畫區防災工作之初步建議。二、防災避難之疏散動線管制原則。三、防災指揮中心及一般避難場所設置。四、救護支援及醫療中心。

一、系統規劃原則及防災分區

(一)災害種類

依據竹東之地區特性，本案屬於都會地區層次，一般而言，其可能發生之災害種類如下：

- 1.自然災害(如颱風、地震、洪水……等)。
- 2.都市社會中人為災害(如都市火災、公用設備之氣電外洩、交通事故、水土空氣之公害污染及其他突發事故)。

(二)系統實施重點

本案之土地使用型態較為單純，且配置公園、綠地、廣場兼停車場、兒童遊樂場等公共設施，可兼具防災之功能。而針對計畫區較低矮建築物型態配置之特性仍有以下防災重點：

1.救災疏散動線

(1)配合道路新建確保消防路線之通暢。

(2)任何時段皆需保持停車場週邊道路之通暢。

(3)交通運輸系統需與地方配合健全開發之，以利救災及避

難疏散。

2.消防安全區劃

(1)加強對計畫區內避難場所、設施、疏散路線之規劃。

(2)適當配置及闢建火災延燒防止地帶(公園、綠地、廣場兼停車場、寬闊道路)。

3.公用設備

(1)相排斥性公用設備(如瓦斯與電力系統)之隔離。

(2)共同管道系統皆應預留救災所需容量規劃(如消防水量、緊急通訊、系統自動與手動感應開關)。

(3)自來水系統所需配水池需有良好圍籬區並加以警衛保護水質安全。

4.設施的耐震性加強

(1)共同管道等可盡量設置於地下公用設備耐震規劃。

(2)各設施及管線接頭宜以彈性接續，並可易於震災後復建維修設計。

5.廢棄物適當處理

建築廢土、生活廢棄物、污水處理後之污泥等區需經良好處理。

6.綜合性資訊通報系統建立

共同管道各管線運作資訊移統一於救災中心管制。

(三)防災區劃

為提供防災設施配置及災害發生整備需求，宜以計畫

區中規劃之道路、公園、綠地、廣場兼停車場、等開放空間作為防止災害擴大之安全隔斷，以此作為計畫區防災區劃依據，並得以確保災害發生時之疏散動線劃分。

二、防災及避難系統規劃內容

本案救災及避難系統規劃包含下列重點，並詳見圖 9 說明。

(一)建築群防災管制

除依「建築技術管制規則」要求計畫區中之住宅等建築物符合消防安全設施要求之外，對於建築群間之棟距宜儘量加大，使災害發生減低擴大機會。

(二)防災避難疏散動線規劃

本案建議之防災避難疏散動線經下列原則規劃：

- 1.計畫區內十五公尺道路為主要聯外避難動線，人行步道、廣場兼停車場則規劃為向主要聯外避難動線集中之避難動線。
- 2.各疏散動線儘量向其防災區劃內之避難處所集中。

(三)資訊通報系統規劃

- 1.設置一救災支援及指揮中心於計畫區西隅公園內，統籌計畫區救災資訊及對外聯絡之機能。
- 2.公共及公用設備管線之運作資訊亦須聯結至防災中心。
- 3.住宅建物之災害發生通報系統亦須與防災中心聯結互動。

(四)救災支援及指揮中心及避難處所設置

- 1.救災支援及指揮中心必須負擔計畫區內防災救護功能，

提供緊急所須之救護運輸、工具等服務。

2.計畫區中相關之公園、綠地、廣場兼停車場、兒童遊樂場等開放空間適於提供作為避難集結、救護之地點，作為避難處所。同時以各防災區劃內皆具備相當數量而分散之避難地點違規劃原則。

第九節 分期分區發展計畫

一、第一期

本期工程項目包括：整地工程、雜項工程、道路工程、路燈工程、給排水工程及相關地下管線工程，僅進行本計畫區開發之基礎工程，無建物或相關公共設施之興建，所有工程現已完成。

二、第二期

本期工程項目為所有之公共設施，包括污水處理設施之興建，公園、綠地、廣場兼停車場、停車場及兒童遊樂場開發，除公共設施外，無其他工程。所有工程現已完成並經新竹縣政府勘驗合格。

三、第三期

待第二期施工之公共設施興建完竣經勘驗合格，用地移轉登記為新竹縣所有。前述興建工程含設計完成後始得進行住宅區及商業區之開發建設。

第十節 土地使用分區管制

擬定高速公路新竹交流道附近特定區計畫(部份農業區為住宅區、商業區、道路用地)土地使用管制要點：

一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十二條之規定訂定之。

二、住宅區之建築物及土地使用以供住宅使用為主，為維護都市環境品質，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於下表規定：(分區對照詳圖 8)

項 目 編號	建蔽率	容積率
甲	50%	120%
乙	50%	120%
丙	50%	120%
丁	50%	120%
戊	50%	140%
己	50%	140%
庚	50%	140%
辛	50%	140%
壬	50%	160%
癸 1	50%	120%
癸 2	50%	160%
癸 3	50%	160%
癸 4	50%	160%

三、商業區之建築物及土地使用以供商業使用為主，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於下表規定：(分區對照詳圖 8)

項 目 編號	建蔽率	容積率
癸 5	50%	160%
癸 6	50%	160%
癸 7	50%	160%

四、為加速開發建設，建築基地於本變更案發布實施之日起算，下列期限內申請建造執照者，得依下表規定增加興建樓地板面積：

申請建造執照期限	增加興建樓地板面積
一年以內	建築基地面積×基準容積率×20%
三年以內	建築基地面積×基準容積率×15%
五年以內	建築基地面積×基準容積率×10%

為促進整體開發建築，建築基地整體建築者，得依下列規定增加興建樓地板面積：

整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積
2,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%
3,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%
5,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×25%

前述基準容積率係指本要點第二、三點所訂定之容積率上限。

經各項容積獎勵累積後之總容積不得超過 200%。

本計畫區之建築基地未依土地使用分區管制要點第七點規定退縮建築者，不適用本要點容積獎勵之規定。

五、為提升居住環境品質及解決停車需求，住宅區及商業區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。

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。

六、本計畫區之建築基地及公共設施用地，面臨寬度 8 公尺(含)

以上道路者，應自道路境界線至少退縮 5 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。

前述應退縮建築之空地，不得設置圍牆，但得計入法定空地；其中應設置 1.5 公尺以上作為人行步道供通行使用，其餘應植栽綠化。

本計畫區之建築基地及公共設施用地如有設置圍牆之必要，其高度不得超過 1.5 公尺（含牆基 40 公分），透空率不得小於 70%。

七、毗鄰外側土地，除面臨具隔離功能之海、湖、河等公共水域，或山林、公園等永久性公共綠地、空地者外，應退縮十公尺以上建築。

八、可供建築基地不得適用「建築技術規則建築設計施工編第十五章」及其他有關容積獎勵相關法規之規定。

九、本計畫公共設施用地之建蔽率上限及容積率上限規定如下：

公共設施用地名稱	建蔽率	容積率
廣場兼停車場用地	5%	10%
停車場用地	平面:10% 立體:80%	平面:20% 立體:960%
公園用地	15%	30%
兒童遊樂場用地	15%	30%
污水處理場用地	40%	240%

十、本案在申請建築執照前有關都市設計部份，應送新竹縣都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築。

十一、本計畫區之可建築土地如為改善都市環境或景觀，提供作為公共開放空間使用者，專案提經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後，將全部或部分容積移轉至本計畫區內其他可建築土地供建築使用。

容積移轉之申請應依「都市計畫容積移轉實施辦法」相關規定辦理。

容積移轉部分不受本要點第四點容積率 200%上限規定。

十二、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

十三、本案之開發應確實依申請人與新竹縣政府訂立之協議內容辦理。

十四、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

九、事業及財務計畫

原計畫實施進度分三個階段，預定計畫發布實施後十年內全部完成。目前第一階段「開發許可階段」已完成，現進行第二階段「實質建設階段」及第三階段「管理維護階段」。實施進度分述如下：

第一階段、開發許可階段（已完成）

變更主要計畫及擬定細部計畫、樁位公告、完成各項公共設施建設等業已完成。

第二階段、實質建設階段

進行由土地所有權人自行開發之住宅區之建築和銷售，預定於民國 **100** 年 **12** 月完成。

第三階段、管理維護階段

自住宅區建設完成交屋後開始，應依「公寓大廈管理條例」及相關規定辦理。

十、社區經營管理計畫

有關本案原申請人士群建設於九十二年十月二十一日辦理市地重劃等事宜即未再續辦開發建築事宜，本變更案現由土地所有權人黃才丕等二十九人共同提案申請變更，後續之捐贈回饋協議書、社區經營管理計畫與其他相關事項配合變更為黃才丕等二十九人。

社區經營管理計畫之執行，開發主體改變且建築分區發展已有變動，變更後內容如下：

(一) 執行策略

- 1.本社區為追求社區之整體利益、提昇生活品質及提供永續的社區發展，乃由本開發單位依「公寓大廈管理條例」(以下簡稱本條例)相關規定研擬「社區經營管理計畫」，並負責推動計畫的執行。
- 2.社區經營管理之目標應再落實民眾參與，強而有力的組織化，促使鄰居得以彼此溝通、協調、充分運用社區資源。
- 3.本社區組織管理及營運策略如左：
 - (1)充裕的社區發展經費。
 - (2)社區住戶管理委員會(以下簡稱管委會)的管理成長。
 - (3)住戶主動參與與認同。
 - (4)管理公司有效率之服務。
 - (5)管委會之專業性及應變力。

(6)管理維護方式之時效性及有效性。

4.社區開發完成前公共設施之管理維護，由開發單位負責。在完工交屋後三個月內由開發單位召開第一次住戶大會並成立管委會，成立後兩個月內社區管理的工作正式交接予管委會，使社區各項管理作業步入正軌。

(二) 社區住戶管理委員會輔導成立計畫

1.依本條例第二十七條、第三十四條規定，本社區管委會由住戶推選委員組成，設主任委員、副主任委員各一名，負責社區各項管理作業之推動，下設財務、公關、監察、機電等各小組，督導管理公司進行社區服務工作。社區管理委員會議，每月至少召開乙次，另視實際需要，不定時召開臨時會議。另為維護公共安全、環境衛生、提昇居住品質、保障全體住戶權益，研擬「社區管理規章及住戶公約」。

2.依本條例第十八條規定，本社區應設置公共基金。其來源如左：

(1)社區領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造价一定比例或金額提列。

(2)區分所有權人依區分所有權會議決議繳納。

(3)本基金之孳息。

(4)其他收入。

依前項第一款規定提列之公共基金，起造人於該住宅社區使用執照申請時，應提出已於金融業者設立

專戶儲存之證明；並於成立管委會或選任管理負責人後移交之。同款所稱比例或金額，由中央主管機關定之。本項所稱金融業者，準用票據法第四條第二項規定。

公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管委會負責管理。其運用應依區分所有權人會議之決議之。

（三）社區公共及公用設施管理維護計畫

本社區之公共及公用設施之管理維護單位為管理委員會。社區公共及公用設施管理維護計畫主要分為兩方面：

1.公共設施維護方面

社區管理中心委託專業管理公司，負責管理維護，提供住戶最佳的使用狀況。

2.公用設備維護方面

社區管理中心有專職機電人員負責大樓機電設備之保養、維護、修理等各項工作，並定時巡視各項設備之運作狀況。

（四）社區管理維護基金提撥及支用計畫

1.開發單位應依開發許可之樓地板面積隨量提撥兩年之社區管理維護基金。其中住宅及非營業用公共設施樓地板面積提撥標準為每平方公尺三百元；營業用樓地板面積提撥標準為每平方公尺四百五十元。

2.社區管理維護基金之支用範圍如左：

(1)公共及公用設施。

(2)社區指標、街道傢俱、公共景觀及植栽。

(3)公用水塔、水池及運輸管線。

(4)社區內一般廢棄物清除、處理之運輸、儲存之工具及設施。

(5)其他維生必要公用水電、電信設備。

3.社區管理維護基金之使用方式以原設施及設備之換新、管理、興修為原則。

(五) 社區管理及清運人員設置計畫

1.本社區設有社區管理中心，負責公共空間、景觀植栽、公用設施之維護。

2.管理中心設有專職清潔人員，負責每日定時清理公共空間，並平日庭園、植栽之清理、灌溉、修整工作，另委託專業園藝公司定期進行保養、美化工作。

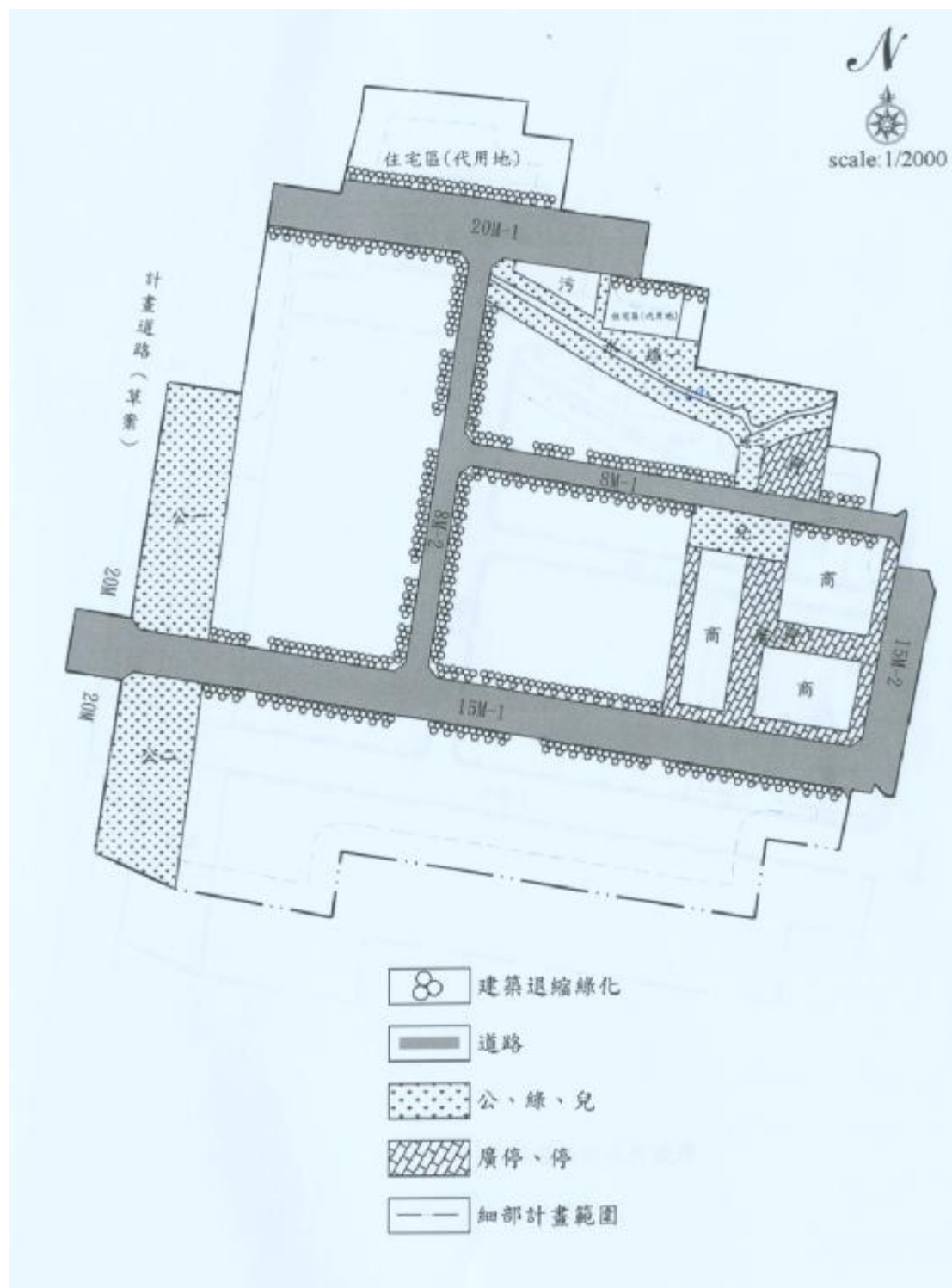


圖 3 公共開放空間系統配置示意圖

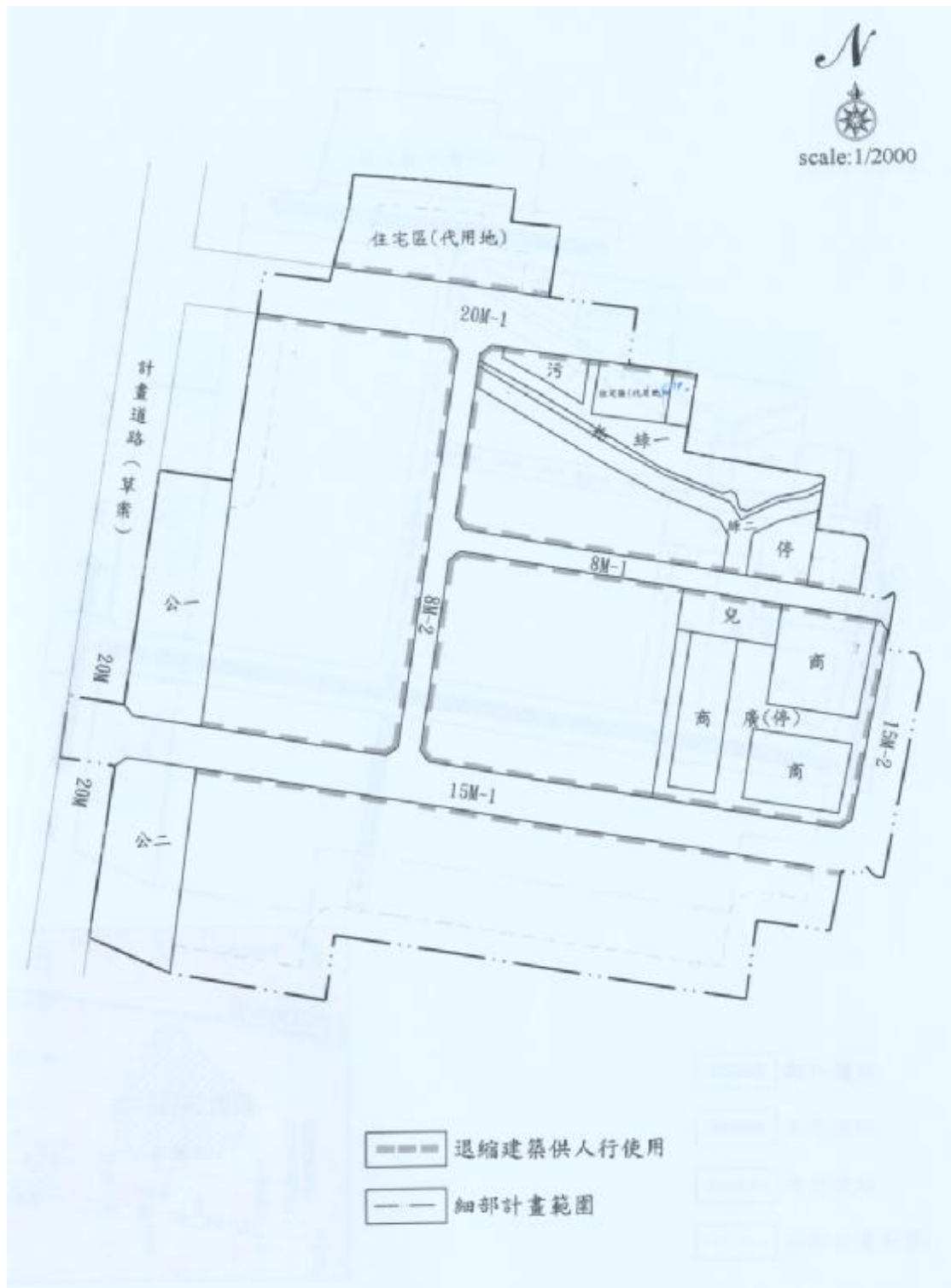


圖 4 人行空間及步道系統配置示意圖

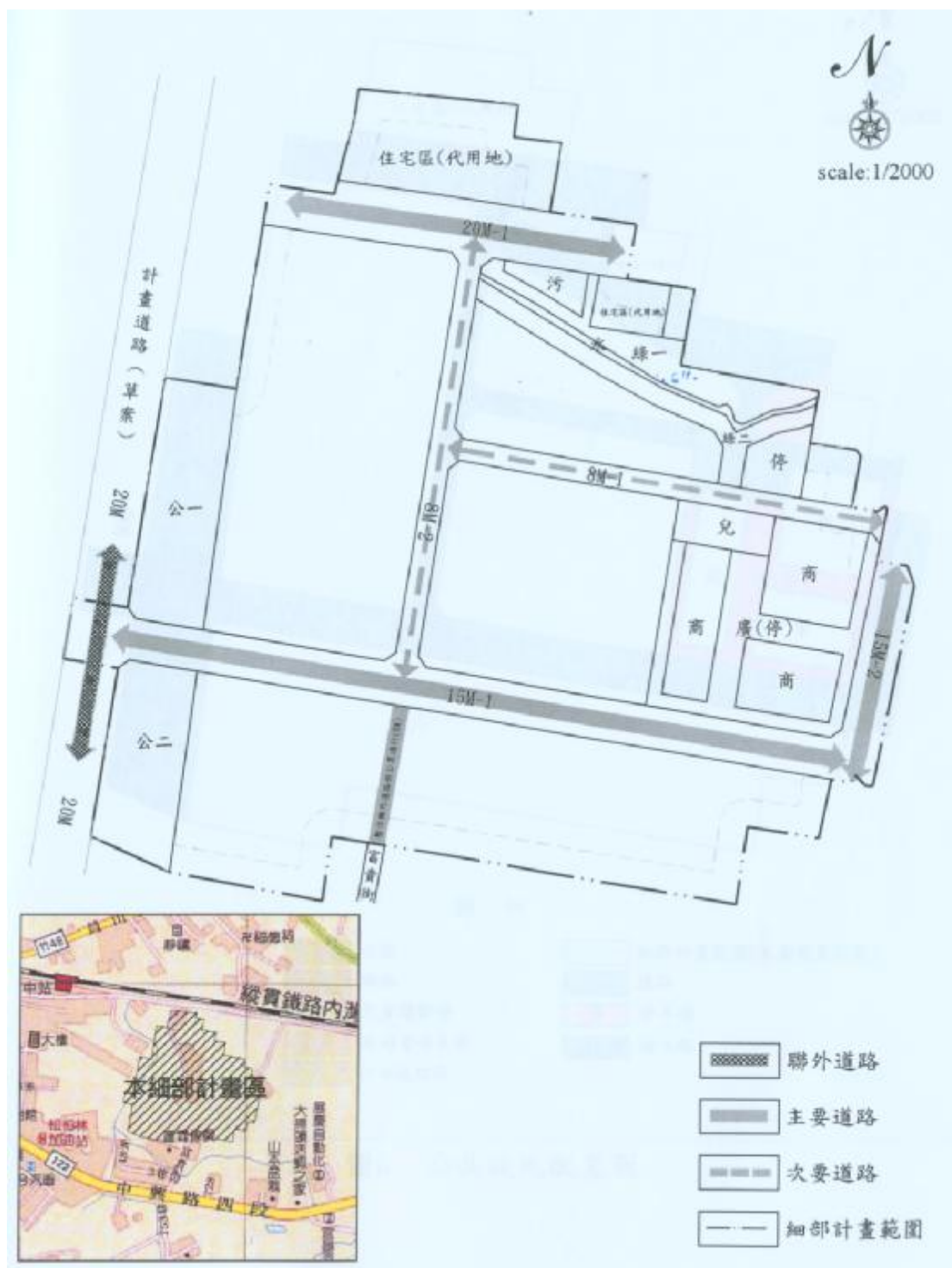


圖 5 交通運輸系統圖

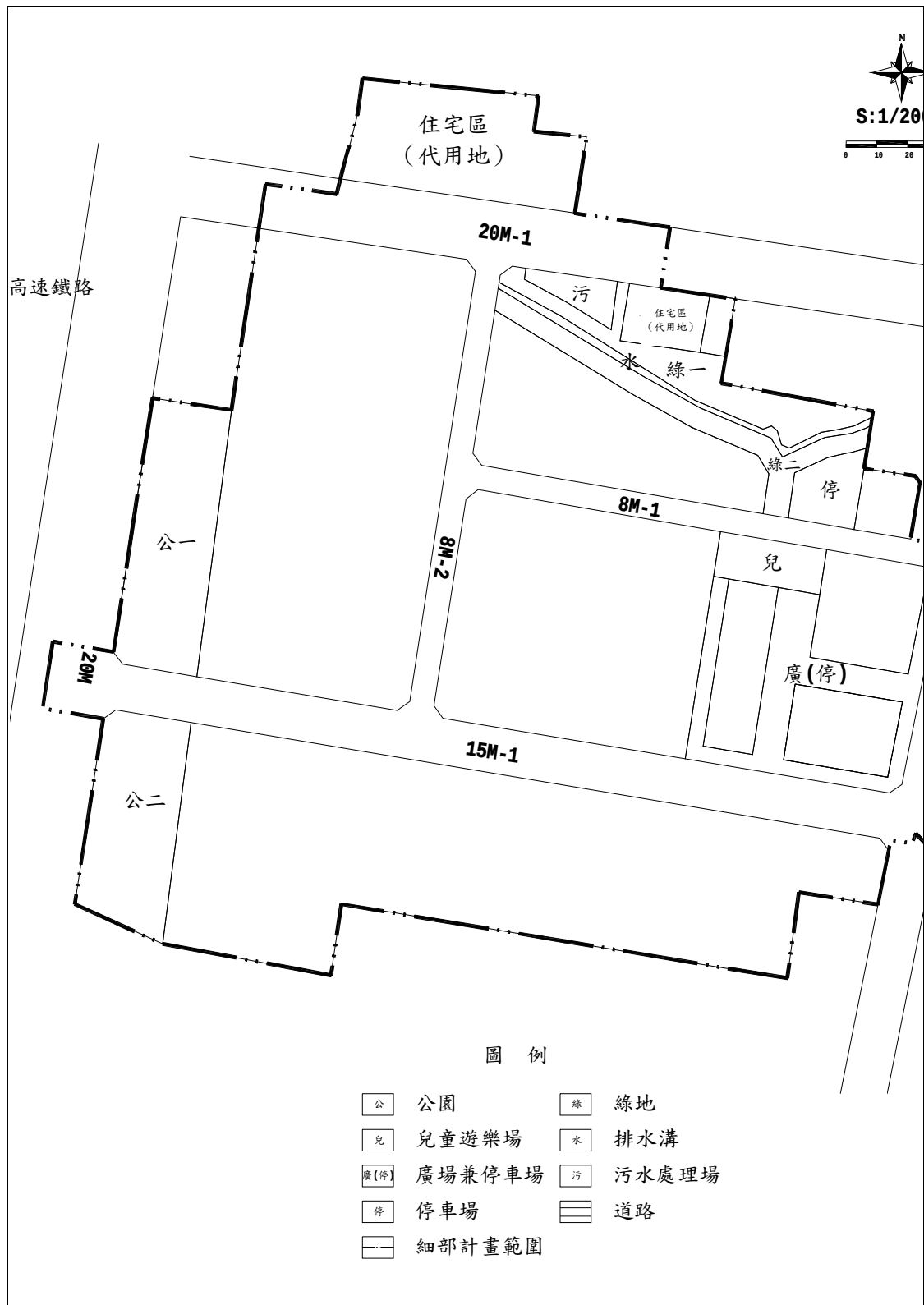


圖 6 公共設施配置圖

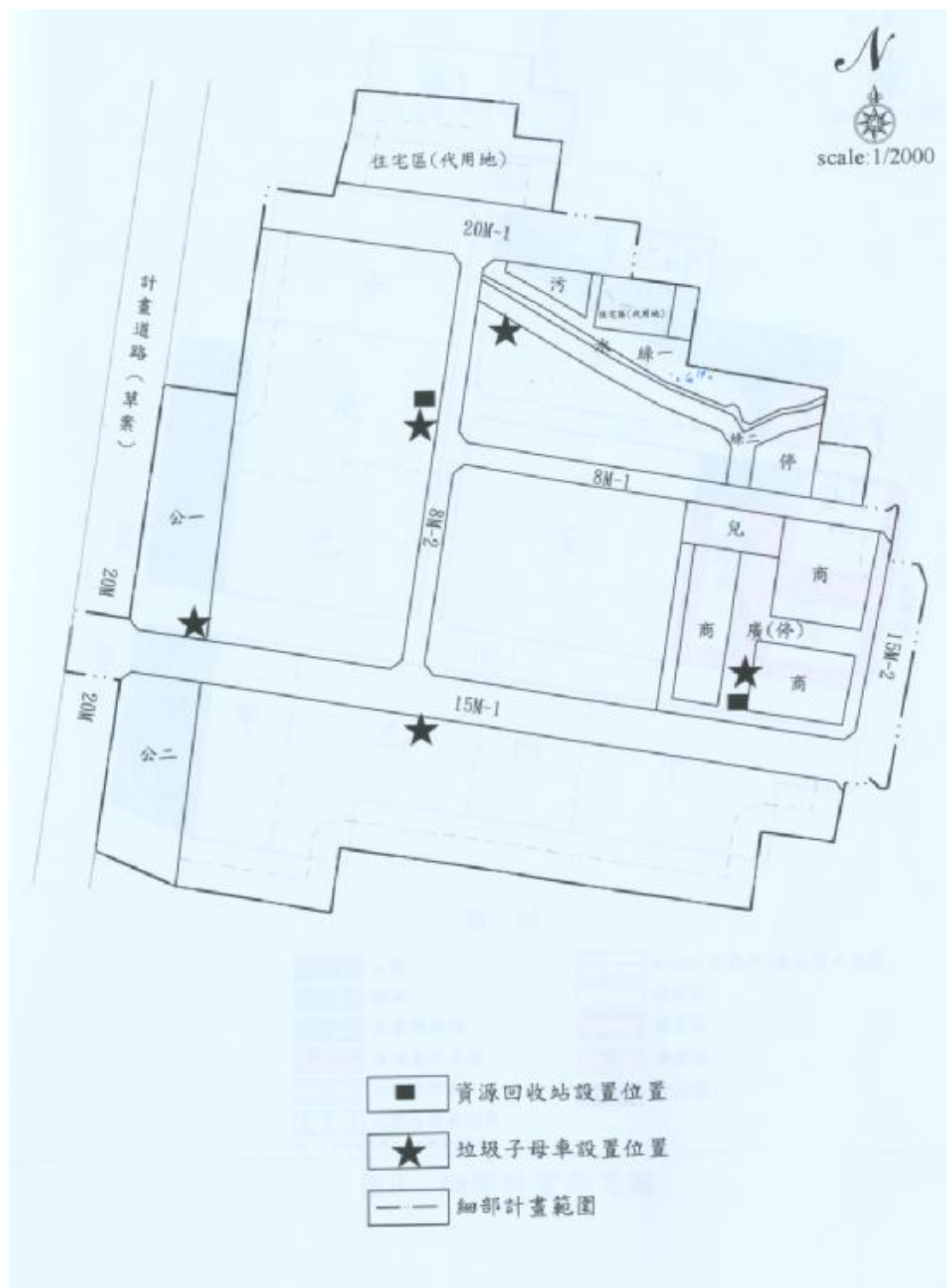


圖 7 環境保護設施配置圖



圖 8 細部計畫示意圖

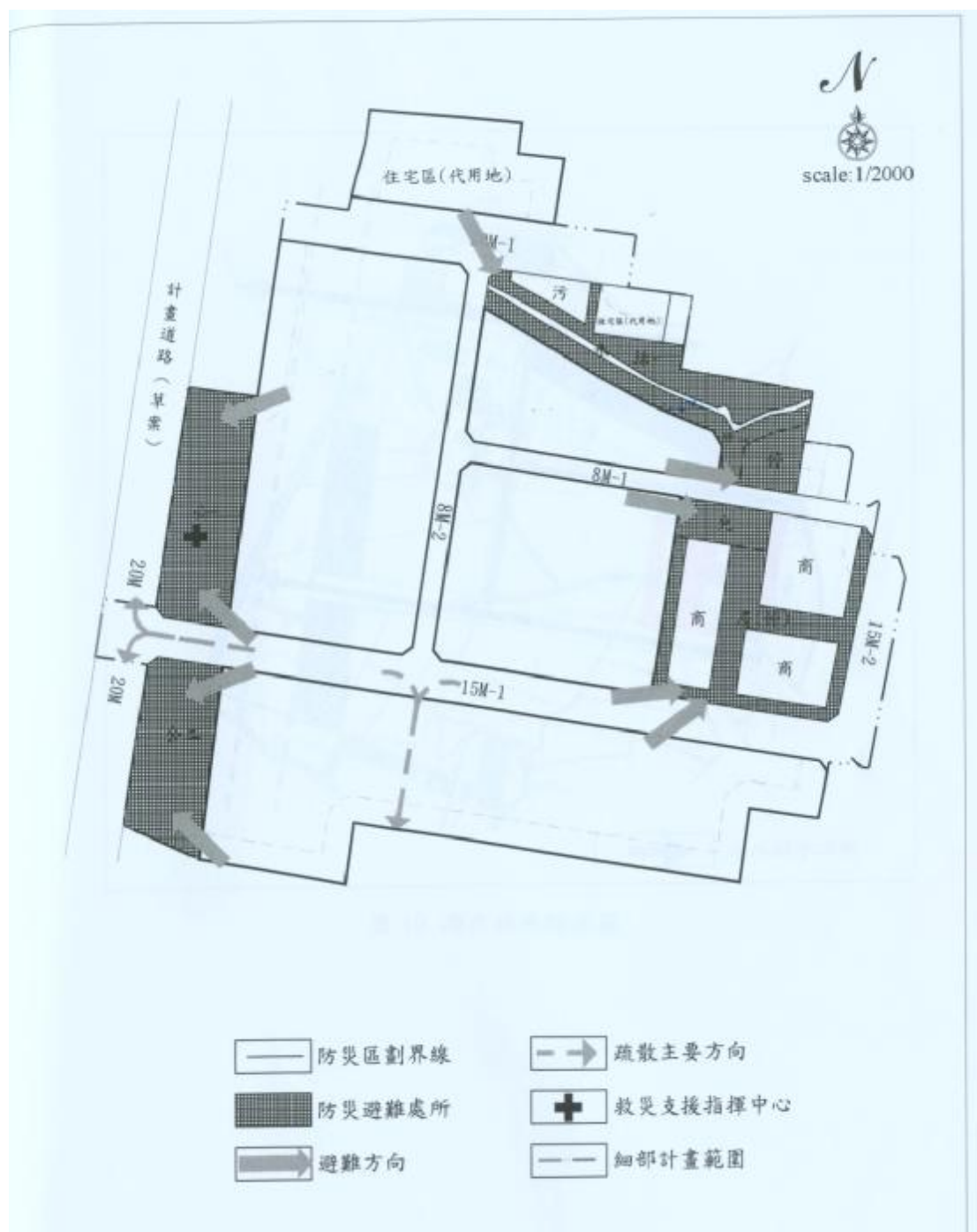


圖 9 防災計畫系統圖

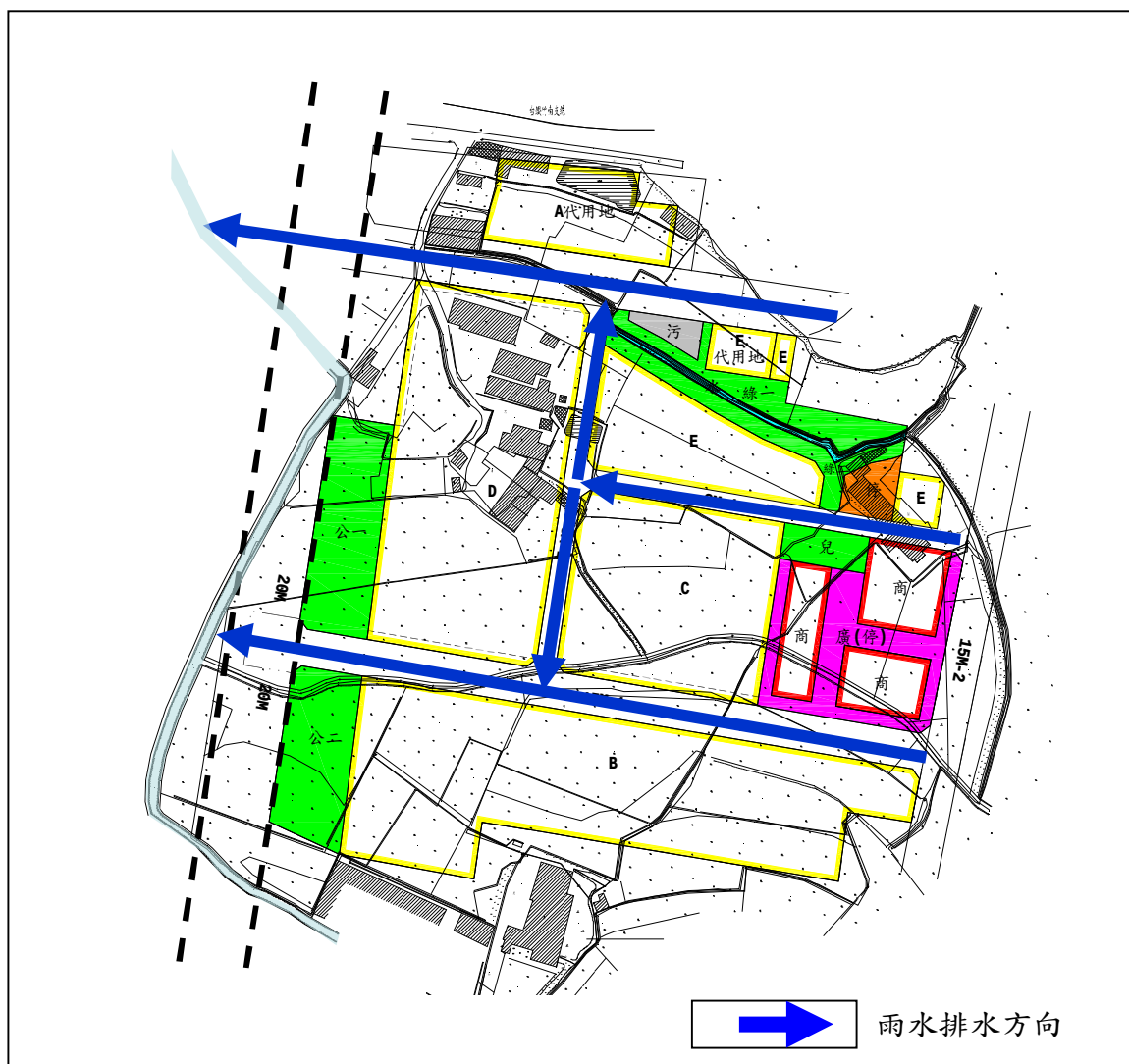


圖 10 雨水排水路徑圖



圖 11 污水下水道收集路徑圖