第伍章　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）都市計畫區東側，主要分為三個區塊：中正國小西北面及東側地區；中山高速公路東面、勝利八街北側地區；自強北路東面、勝利八街北側地區。計畫面積合計75.4483公頃。(詳如圖1-1)

其中部分用地雖納入本細部計畫範圍，惟部分不納入區段徵收範圍，中正國小面積2.5447公頃，其中有1.8120公頃現有校地不納入區段徵收範圍，另機關用地，加油站專用區亦不納入區段徵收範圍。

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 75.4483 公頃，因本細部計畫劃設 28.8698 公頃住宅區及 5.5066 公頃商業區，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 10,313 人((28.8698＋5.5066)(公頃)×300(人/公頃)＝10,313 人)，但公共設施最大承載人口數為 14,000 人，故將本細部計畫之計畫人口訂定為 14,000 人。

綜上所述，將本細部計畫區之計畫人口訂為 14,000 人，居住密度為 407 人/公頃。

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，其餘劃設為住宅區、商業區及工業區。

一、住宅區

劃設住宅區 28.7896 公頃，佔細部計畫區總面積之 38.16%。

二、商業區

劃設商業區 5.5066 公頃，佔細部計畫區總面積之 7.30%。

三、工業區

劃設工業區 0.3516 公頃，佔細部計畫區總面積之 0.47%。

四、加油站專用區

劃設加油站專用區 0.1175 公頃，佔細部計畫區總面積 0.16%。

本加油站專用區不納入區段徵收範圍。

五、灌溉溝渠專用區

劃設灌溉溝渠專用區 0.5783 公頃，佔細部計畫區總面積 0.77%。

表5-1　擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(十興路附近地區)細部計畫土地使用面積分配表

項目		面積（公頃）	百分比（%）	備註
土地使用分區	住宅區	28.7896	38.16	
	商業區	5.5066	7.30	
	工業區	0.3516	0.47	
	加油站專用區	0.1175	0.16	不納入區段徵收範圍。
	灌溉溝渠專用區	0.5786	0.77	
	小計	35.3438	46.85	
公共設施用地	機關	0.0135	0.02	不納入區段徵收範圍。
	文大	13.4273	17.80	
	文小	4.6190	6.12	含原有校地 1.8120 公頃(不納入區段徵收範圍)。
	公園	4.3781	5.80	
	兒童遊樂場	1.4782	1.96	
	綠地	0.6488	0.86	
	廣停	1.1148	1.48	
	停車場	0.2497	0.33	
	道路	14.1462	18.75	
	人行步道	0.0287	0.04	
	小計	40.1045	53.15	
合計		75.4483	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(十興路附近地區)細部計畫土地使用分區面積檢討成果表

計畫人口：14,000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。	35.00	28.7896	-6.2104
商業區	1.以每千人不得超出0.45公頃為準。 2.次區域中心、地方中心、都會區衛星市鎮及一般市鎮，商業區總面積占都市發展用地總面積之比例不得超過10%。	6.30	5.5066	-0.7934

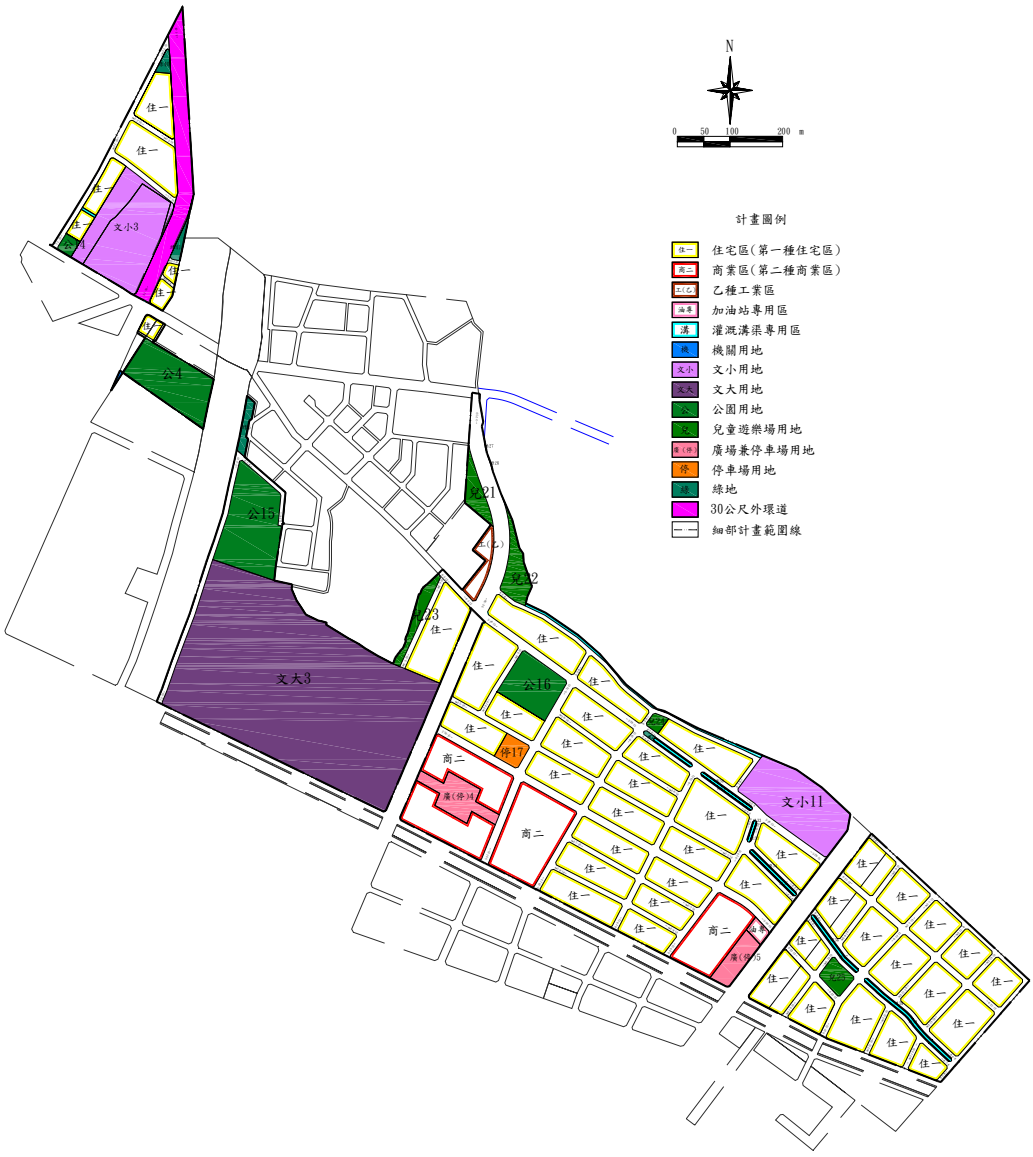

圖5-1　擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(十興路附近地區)細部計畫示意圖

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、機關用地

劃設機關用地1處，面積0.0135公頃，佔計畫區總面積之0.02%。

本機關用地不納入區段徵收範圍。

二、文大用地

劃設文大用地1處，面積13.4273公頃，佔計畫區總面積之17.80%。

三、文小用地

劃設文小用地2處，其中文小3係為配合中正國小校地完整性，文小用地面積共計4.6190公頃，佔計畫區總面積之6.12%。

中正國小面積2.5447公頃，其中有1.8120公頃現有校地不納入區段徵收範圍。

四、公園用地

劃設公園用地4處，面積4.3781公頃，佔計畫區總面積之5.80%。

編號	名稱	位置	保存處理原則
一	公14	文小3西側(惟馨宮)	配合民眾信仰，保存土地公廟。
二	公16	莊敬北路東側	保留現有建物供社區作為圖書館及集會使用，惟未來得視本計畫區之發展及停車需求，得再辦理整體規劃興建。

五、兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地5處，面積1.4782公頃，佔計畫區總面積之1.96%。

六、綠地用地

劃設綠地用地16處，面積0.6488公頃，佔計畫區總面積之0.86%。

其中綠41應整體規劃且應考量附近住戶通行之需求。

七、廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地2處，面積1.1148公頃，佔計畫區總面積之1.48%。

編號	名稱	位置	保存處理原則
一	廣(停)5	自強北路西側	得配合商業區整體規劃供民眾購物及休憩使用，並得配合區段徵收作業需要安置土地公廟，惟應整體規劃且不得影響原有設定之功能。

八、停車場

劃設停車場用地1處，面積0.2497公頃，佔計畫區總面積之0.33%。

九、道路用地

劃設道路用地面積14.1462公頃，佔計畫區總面積之18.75%。

十、人行步道

劃設人行步道面積0.0287公頃，佔計畫區總面積之0.04%。

本計畫區之各項公共設施除文中用地，其餘外皆符合標準，本計畫未劃設文中用地，但鄰近都市計畫區已有六家國中，未來應可容納本計畫區之學童就學需求。(公共設施用地面積檢討表參見表5-4)

表5-3　擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(十興路附近地區)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
機關用地	機5	0.0135	公4南側	不納入區段徵收範圍。
文大用地	文大3	13.4273	莊敬北路西側	
文小用地	文小3	2.5447	主7-1-10號道路南側	現有校地1.8120公頃不納入區段徵收範圍。
	文小11	2.0744	主5-29-15號道路北側	
	小計	4.6190		
公園用地	公4	1.4305	縣政二路東側	
	公14	0.1074	主7-1-10號道路東側	配合民眾信仰，保存土地公廟。
	公15	1.8898	文大北側	
	公16	0.9505	主5-29-15號道路南側	保留現有建物供社區作為圖書館及集會使用。
	小計	4.3747		
兒童遊樂場用地	兒21	0.3285	主3-2-30號道路西側	
	兒22	0.4909	主3-2-30號道路東側	
	兒23	0.3037	細2-4-10號道路西側	
	兒24	0.0920	主8-1-8號道路與主8-2-8號道路交叉口	
	兒25	0.2631	主8-6-8號道路與細2-11-10號道路交叉口	
	小計	1.4782		
綠地用地	綠5	0.1625	公13北側	
	綠27	0.0013	主3-2-30號道路東側	
	綠28	0.0019	主3-2-30號道路東側	
	綠29	0.0550	兒20南側	
	綠30	0.0228	主8-2-8號道路南側	
	綠31	0.0229	主8-3-8號道路北側	
	綠32	0.0076	主8-2-8號道路西側	
	綠33	0.0074	主8-3-8號道路東側	
	綠34	0.0233	主8-2-8號道路南側	
	綠35	0.0235	主8-3-8號道路北側	
	綠36	0.0268	主8-5-8號道路南側	
	綠37	0.0268	主8-6-8號道路北側	
	綠38	0.0445	主8-5-8號道路南側	
	綠39	0.0445	主8-6-8號道路北側	
	綠40	0.0802	文小3北側	新劃設。
	綠41	0.0978	文小3東側	應整體規劃且應考量附近住戶通行之需求。 新劃設。
	小計	0.6488		
廣場兼停車場用地	廣（停）4	0.6888	文大東側	
	廣（停）5	0.4260	自強北路西側	得配合商業區整體規劃供民眾購物及休憩使用，並得配合區段徵收作業需要安置土地公廟。
	小計	1.1148		
停車場用地	停17	0.2497	主5-30-15號道路與主5-31-15號道路交叉口	新劃設。
道路用地		14.1462		
人行步道		0.0287		
合計		40.1045		

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(十興路附近地區)細部計畫公共設施用地面積檢討表　　計畫人口：14,000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	1.4782	1.以每千人0.08公頃為準。 2.每處最小面積0.1公頃。	1.12	＋0.3582
公園用地	4.3781	1.以每千人0.15公頃為準。 2.每處最小面積0.5公頃。	2.10	＋2.2781
體育場所用地	---	可免設置。	---	---
綠地用地	0.6488	按自然地形或其設置目的檢討。	---	---
廣停用地	1.1148	按實際需要檢討。	---	---
綠地系統劃設用地面積比例	7.6199	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。	6.2025	+1.4174
國小用地	4.6190	1.以每千人0.20公頃為準。 2.每校面積不得小於2.0公頃。	2.80	＋1.8190
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	13.4273	按實際需要檢討。	---	---
機關用地	---	按實際需要檢討。	---	---
市場用地	---	1.零售市場以每一閭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	0.2497	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。	0.5507	+0.2564 (廣停1/2面積計入)
道路用地	14.1462	按交通量道路設計標準檢討。	---	---
人行步道	0.0287	按實際需要檢討。	---	---

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、3-2-30 號道路，鄰近計畫區之聯外道路為莊敬北路、自強北路及勝利七、八街。

二、主要道路

以寬度 15 公尺(含)以上道路為本計畫之主要道路，共計有 4 條。

三、次要道路

以寬度 15 公尺以下，10 公尺(含)以上道路為本計畫之次要道路，共計有 24 條。

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 9 條。

表5-5　擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(十興路附近地區)細部計畫區內道路編號表

道路編號	寬度（M）	長度（M）	起點	訖點	備註
3-1-30	30	549	北側計畫區邊界	南側計畫區邊界	聯外道路
3-2-30	30	428	北側計畫區邊界	莊敬北路	聯外道路
5-28-15	15	372	主3-2-30號道路	綠29	主要道路
5-29-15	15	143	主8-2-8號道路	自強北路	主要道路
5-30-15	15	745	莊敬北路	自強北路	主要道路
5-31-15	15	380	主5-28-15號道路	勝利八街	主要道路
6-5-12	12	92	兒23	主3-6-30號道路	次要道路
6-14-12	12	252	主6-21-12號道路	勝利八街	次要道路
6-18-12	12	356	主5-28-15號道路	勝利八街	次要道路
6-19-12	12	330	主8-3-8號道路	勝利八街	次要道路
6-20-12	12	247	主8-3-8號道路	勝利八街	次要道路
6-21-12	12	396	自強北路	主8-4-8號道路	次要道路
6-22-12	12	141	自強北路	主6-14-12號道路	次要道路
7-1-10	10	365	公14	主3-1-30號道路	次要道路
7-2-10	10	502	綠5	文大用地南側	次要道路
細1-1-12	12	78	主8-4-8號道路	主6-21-12號道路	次要道路
細2-1-10	10	238	主7-1-10號道路	主3-1-30號道路	次要道路
細2-2-10	10	98	細2-1-10號道路	主3-1-30號道路	次要道路
細2-4-10	10	186	主6-5-12號道路	文大用地北側	次要道路
細2-5-10	10	144	主5-28-15號道	細2-6-10號道路	次要道路
細2-6-10	10	616	莊敬北路	主6-20-12號道路	次要道路
細2-7-10	10	278	主5-31-12號道路	主6-19-12號道路	次要道路
細2-8-10	10	278	主6-18-12號道路	主6-20-12號道路	次要道路
細2-9-10	10	271	主6-18-12號道路	主6-20-12號道路	次要道路
細2-10-10	10	186	主8-4-8號道路	主8-5-8號道路	次要道路
細2-11-10	10	150	主8-6-8號道路	勝利八街	次要道路
細2-12-10	10	188	主8-4-8號道路	主8-5-8號道路	次要道路
細2-13-10	10	97	主8-6-8號道路	勝利八街	次要道路
細2-14-10	10	196	主8-4-8號道路	主8-5-8號道路	次要道路
細2-15-10	10	62	主8-6-8號道路	勝利八街	次要道路
8-1-8	8	174	7-2-10號道路	公15北側	出入道路
8-2-8	8	746	主3-2-30號道路	主8-2-8號道路	出入道路
8-3-8	8	469	綠29	自強北路	出入道路
8-4-8	8	470	綠29	自強北路	出入道路
8-5-8	8	663	自強北路	勝利八街	出入道路
8-6-8	8	394	自強北路	主8-4-8號道路	出入道路
8-7-8	8	393	自強北路	主8-4-8號道路	出入道路
細3-1-8	8	24	主3-5-30號道路	計畫區邊界	出入道路
細4-1-6	6	34	主3-1-30號道路	計畫區邊界	出入道路
四公尺以下不予編號					

註：表內道路長度應依據核定圖實地測釘之樁距為準。

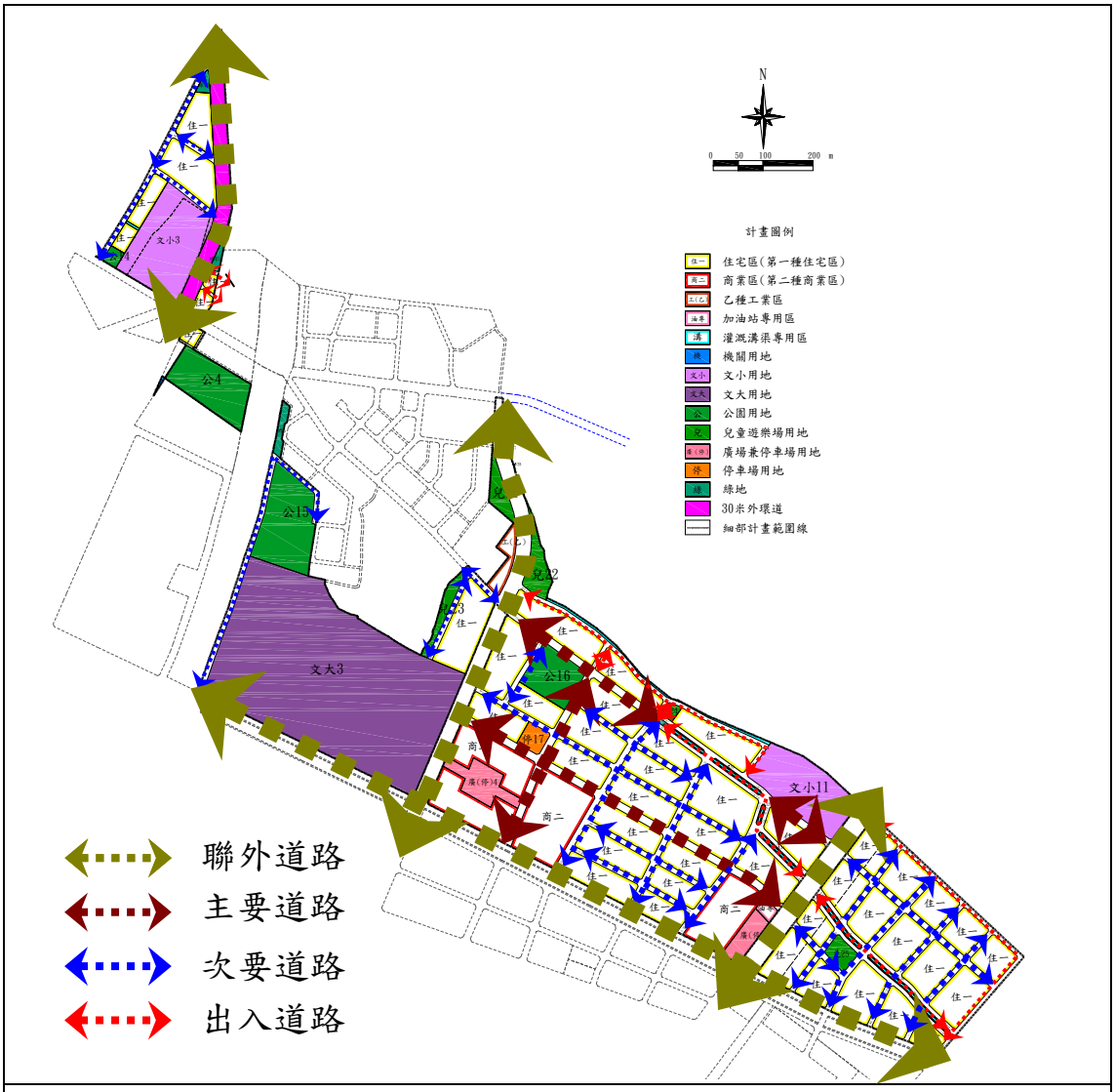

圖 5-2　擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(十興路附近地區)細部計畫交通系統示意圖

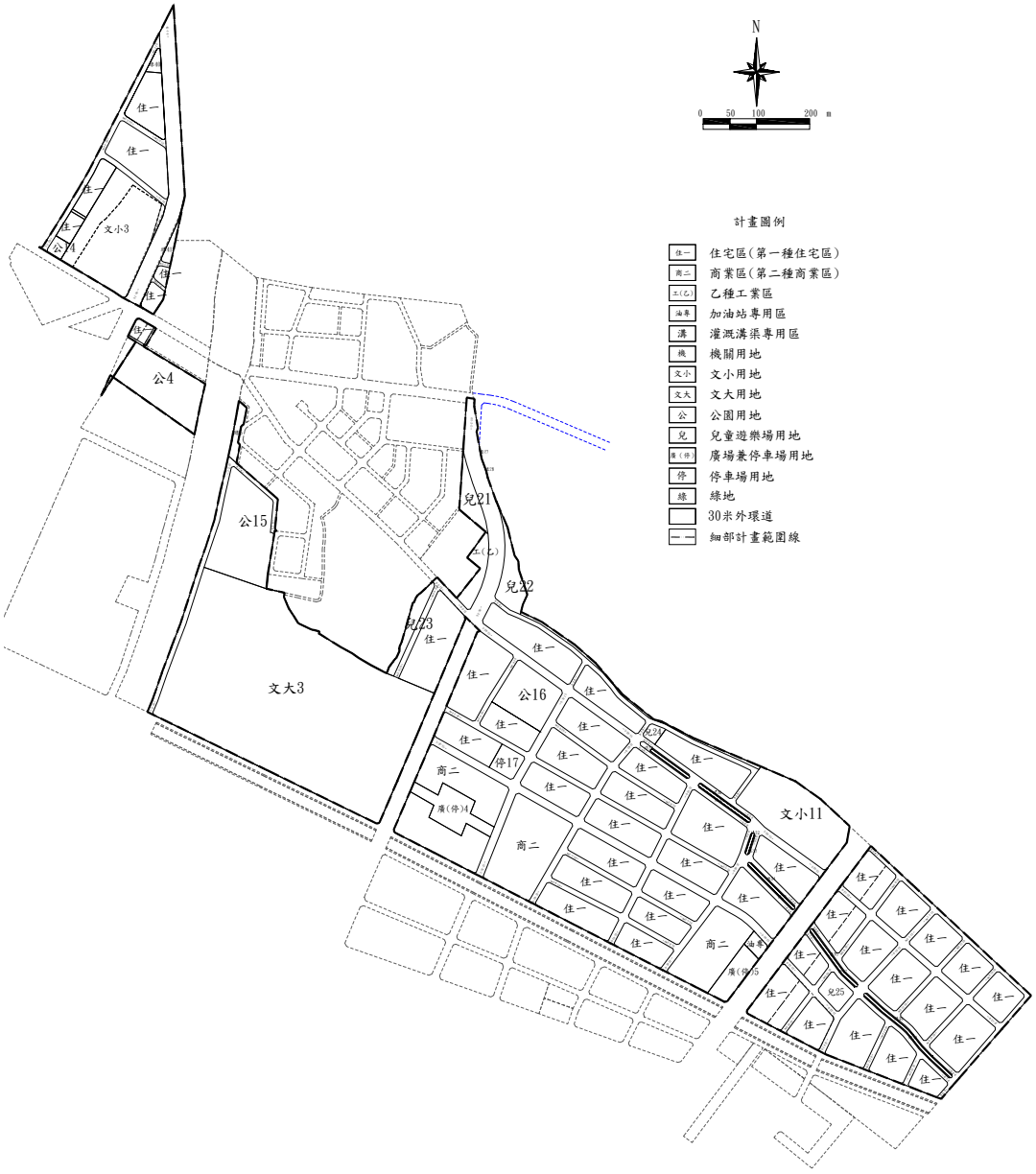

圖 5-3　擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(十興路附近地區)細部計畫道路編號示意圖

第七節　都市防災計畫

都市防災的種類可分為兩大類即自然災害與人為災害，而依其災害現象則有地質災害、洪水、風災、火災、水災、公害污染、交通事故及治安危害等。但常見都市災害為地質災害、火災及水災。

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、防救災避難場所及設施

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七二水災以來，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，指定不同性質之臨時收容場所及避難場所。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3(中正國小)、文小11及文大用地為臨時

收容場所。

水災發生時，考量其可能產生淹水情形，則以文小3(中正國小)、文小11及文大用地為臨時收容場所及臨時避難場所。

火災發生時，則以計畫區內之開放空間為臨時避難場所，並以各種道路作為火災延燒防止地帶。

二、防救災路線

主要以區內及周邊之主要道路及次要道路作為防救災路線，並依道路系統分為緊急道路、救援輸送道路及避難輔助道路。

三、火災延燒防止地帶

以各種道路、開放空間作為火災延燒防止地帶。

圖 5-4　擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(十興路附近地區)細部計畫都市防災之地質災害避難系統示意圖

圖 5-5　擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(十興路附近地區)細部計畫都市防災之水災避難系統示意圖

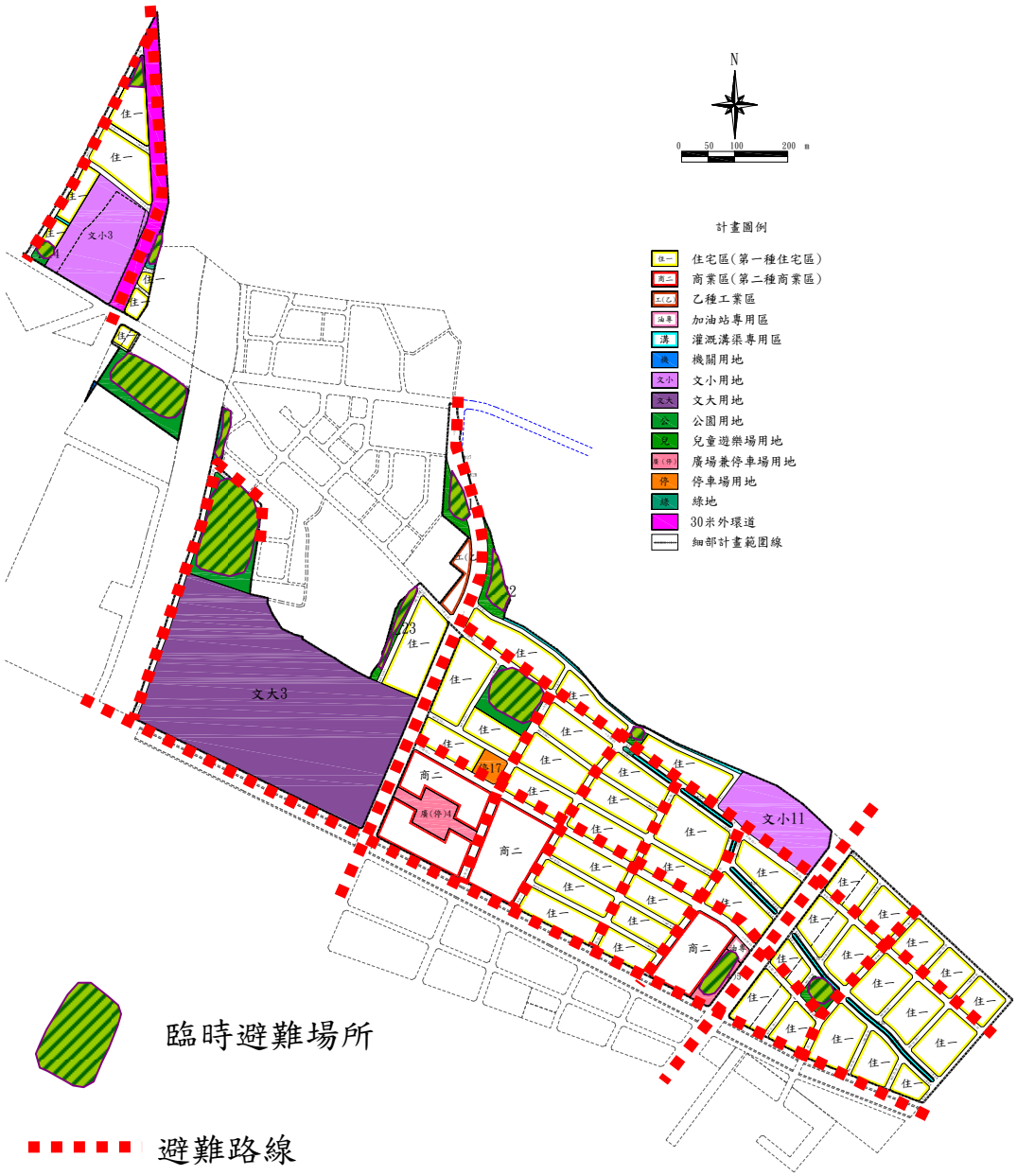

圖 5-6　擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(十興路附近地區)細部計畫都市防災之火災避難系統示意圖

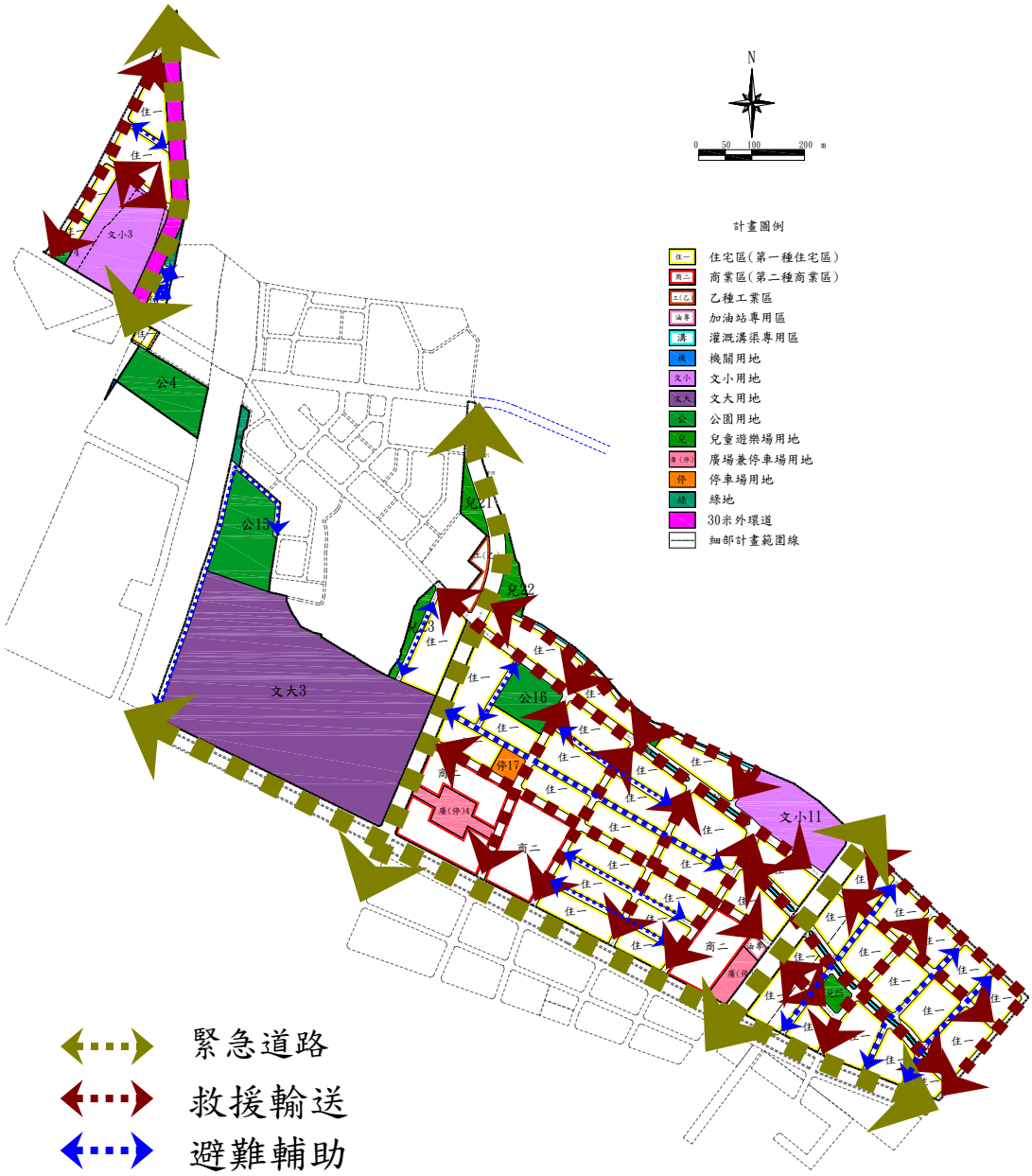

圖 5-7　擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(十興路附近地區)細部計畫都市防災之避難路線示意圖

第八節　土地使用分區管制要點

第一章　總則

一、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

二、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，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。

三、商業區為第二種商業區，其建築物及土地使用以供商業使用為主，且1樓禁止供住宅使用，其建蔽率不得大於60％，容積率不得大於420％。

商業區除鼓勵觀光旅館之設置，不得設置其他形式之旅館。

為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在200平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，如超過200平方公尺者，超過部分每100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。

四、乙種工業區，建蔽率不得大於60％，容積率不得大於210％。

五、加油站專用區之建蔽率不得大於40％，容積率不得大於120％。

六、機關用地之建蔽率不得大於40％，容積率不得大於240％。

七、學校用地之建蔽率不得大於40％，其容積率不得大於下表規定：

項　目	國　小	大 學 院 校
最大容積率	150％	250％

八、公園、公園兼兒童遊樂場及兒童遊樂場有頂蓋之建築物，其建蔽率不得大於15%，容積率不得大於下表規定：

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%

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。

九、停車場用地之建蔽率及容積率不得大於下表規定：

項　　目	停車場 （作平面停車場使用）	停車場 （作立體停車場使用）
最大建蔽率	5%	80%
最大容積率	---	400%

十、廣場兼停車場用地之建蔽率不得大於5%，容積率不得大於5%。

配合本計畫區區段徵收開發需要，得選擇適當區位安置土地公廟等，惟應考量其原有功能，並應整體規劃設計。

十一、退縮建築規定

本計畫區除學校用地（文大3）應自道路境界線至少退縮20m建築，其餘地區面臨計畫道路寬度8m（含）以上，12m（含）以下者，應自道路境界線（不含截角）至少退縮4.5m建築，面臨計畫道路寬度超過12m道路，應自道路境界線（不含截角）至少退縮6m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，以利植栽綠化及透水。

商2面臨廣停用地者，面臨廣停之一側應至少退縮4.5m建築，並應於1樓留設供公眾通行之連續性前廊，其建蔽率、容積率之計算方式准予比照法定騎樓之規定計算。

十二、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。

十三、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%。

十四、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。

十五、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。

十六、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。

十七、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。

十八、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，始得開發興闢。

各公共設施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。

十九、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。

二十、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。

二十一、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%。

二十二、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

二十三、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。

二十四、建築基地最小開發規模

本計畫區內建築基地最小開發規模規定如左：

（一）為塑造區域商圈意象，C01-1~C01-6、C02-1~C02-8號街廓應採全街廓建築單元整體開發（本條文所稱之「全街廓建築單元整體開發」，指依本要點編定各街廓編號（含次街廓編號）所包括之完整建築基地應採整體開發方式）。

（二）街廓編號R30、R31、R32、R33，因面臨全區主要通道，為塑造軸線較整體之建築空間組合，建築基地開發規模不得小於1,000㎡。

（三）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（四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。

（四）任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前三款規定無法開發之情況，應以合併共同開發為原則。

（五）具建築基地最小開發規模限制之街廓，其宗地之分割或合併，申請開發建築時應符合前款之原則。

二十五、開放空間系統

本計畫區之開放空間系統如下：

（一）建築基地退縮留設公共開放空間

1. 商業區之建築基地臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離規定設置供公眾使用之公共開放空間，該開放空間得計入法定空地並 應予以綠化，且其人行步道系統應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。

2. 指定退縮留設公共開放空間之建築基地，得增加其樓地板面積為獎勵，以實際留設公共開放空間樓地板面積乘以1計算，惟不得設置停車空間。

（二）指定廣場空間設計

1. 學校用地（文大）應配合學校主要出入口處，設置廣場空間。

2. 指定留設之廣場式開放空間，其廣場鋪面材質應採透水性材料，鋪面造型與色彩應加以變化排列。

（三）本計畫區內相鄰之各開放空間應相互配合設計，其鋪面高程應採順街處理。

（四）商業區指定留設公共開放空間其獎勵值不得超過都市計畫原訂容積率之0.3倍；如公共開放空間留設符合建築技術規則第15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0.4倍。

二十六、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）本計畫區學校用地如有設置圍牆之必要者，其型式以採綠籬為原則。

二十七、建築基地設置停車出入口、汽車停車位、機車停車位規定

（一）住宅區、商業區每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15㎡計算，最高獎勵面積不得超過600㎡。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及商業區均應設機車停車位，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 ㎡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。

二十八、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。

二十九、離街裝卸場規定

（一）商業區基地開發規模達2,000㎡以上，應設置裝卸場，其位置不應妨礙原有正常活動，對道路交通亦不能產生衝擊。

（二）離街裝卸場四周鄰接其他基地時，應設置適當的景觀綠化遮蔽處理。

（三）離街裝卸場應設置足夠的安全隔離設施，並不得設置於前院或留設之帶狀公共開放空間內。

三十、無障礙設施設計

(一)本計畫區基地面積達2,000㎡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。

三十一、垃圾貯存空間

本計畫區基地面積達2,000㎡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

三十二、情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議通過者，依其審議決議辦理。

三十三、本要點未規定之事項，適用其他法令規定。

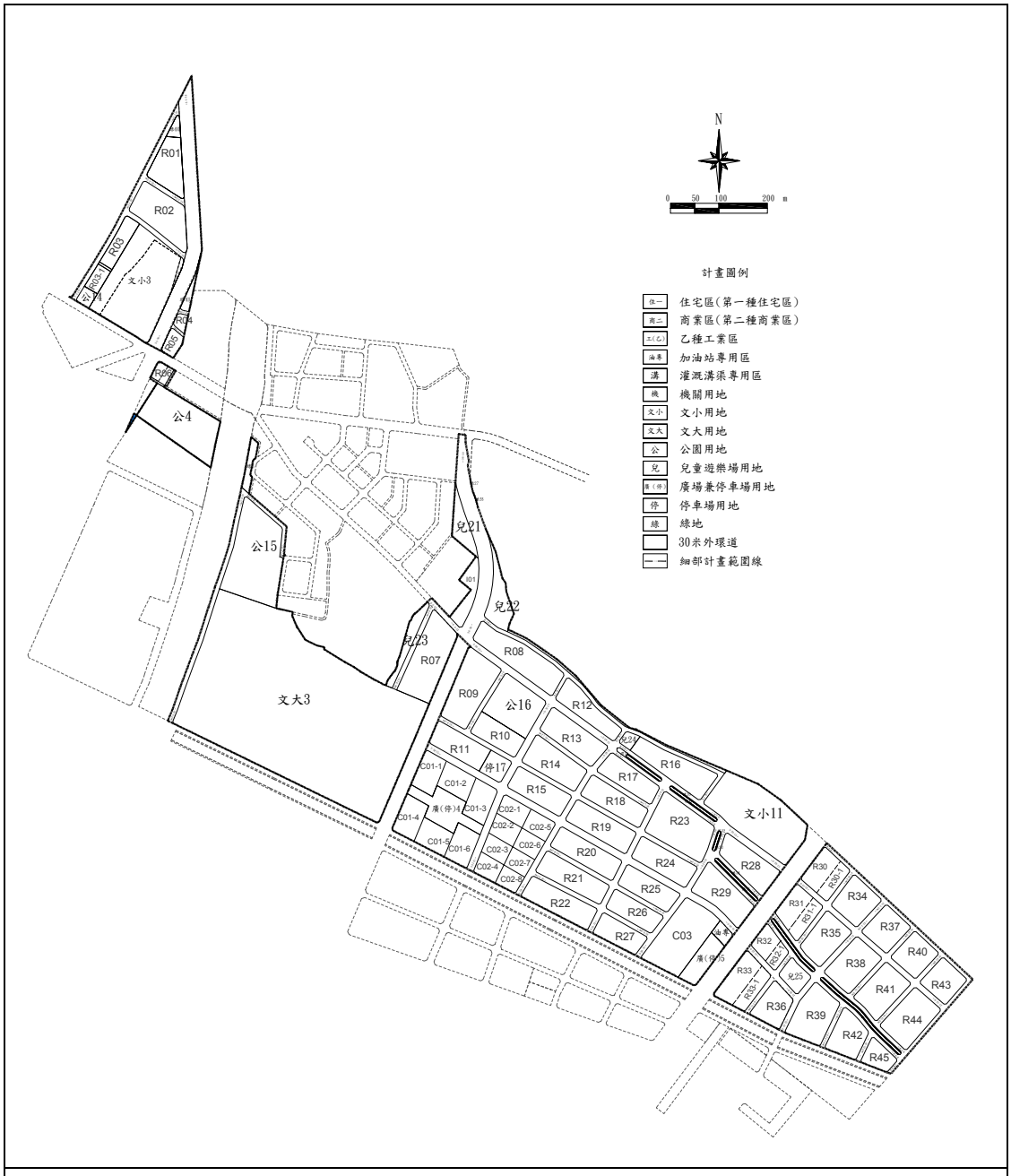

圖5-8　擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(十興路附近地區)細部計畫--街廓編號圖

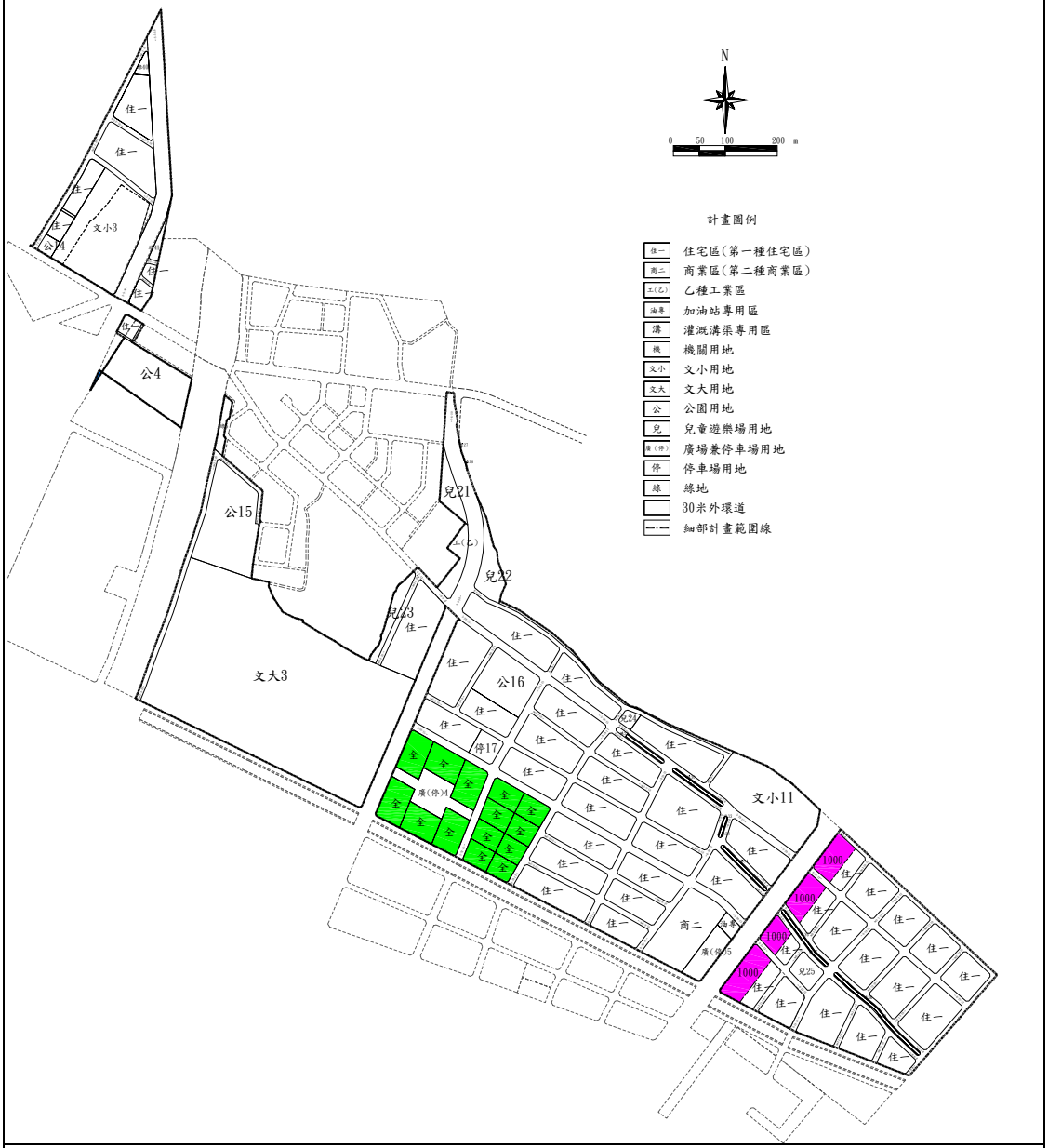

圖5-9　擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(十興路附近地區)細部計畫--建築基地最小開發規模

圖5-10　擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(十興路附近地區)細部計畫--最小退縮建築距離

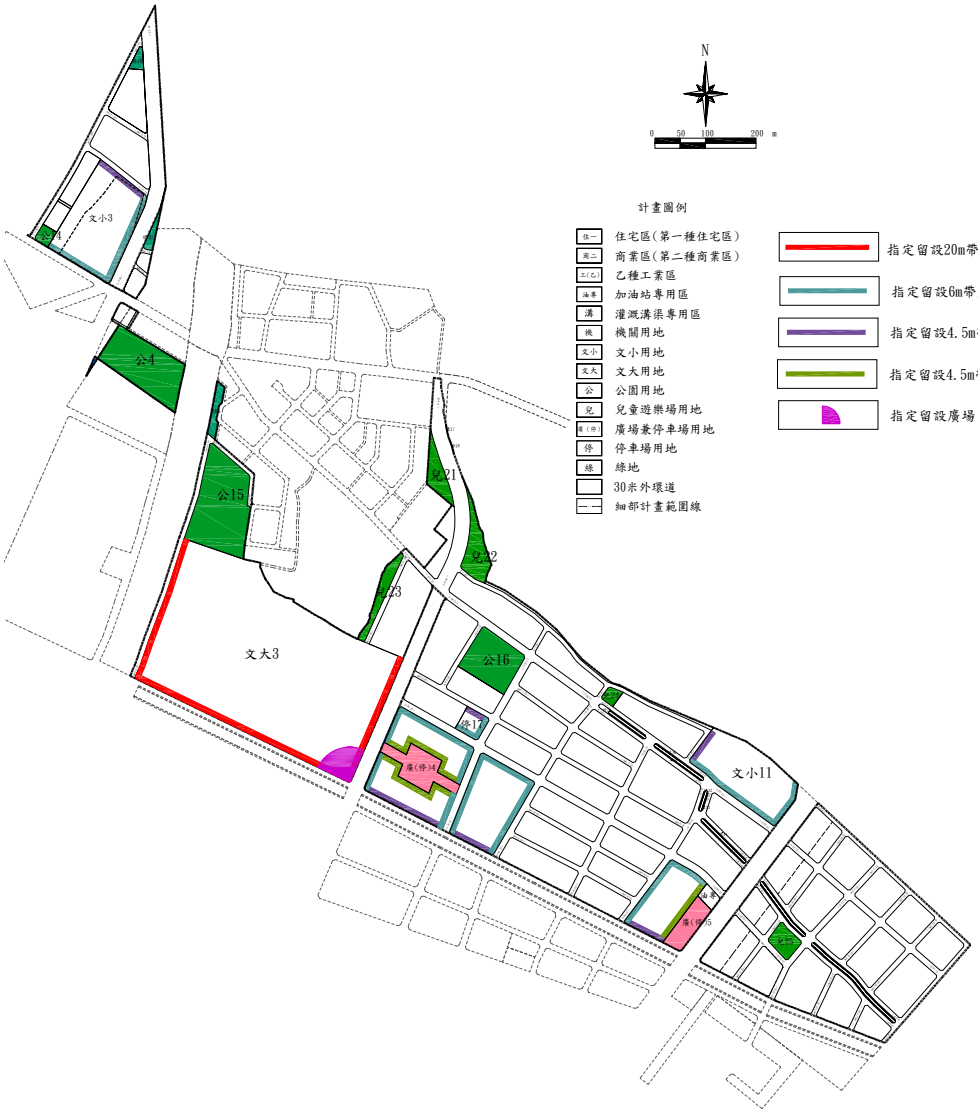

圖5-11　擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(十興路附近地區)細部計畫--開放空間系統圖