第五章　發展願景及構想

壹、竹東都市計畫未來發展願景

一、竹東都市計畫未來發展願景及空間結構

竹東都市計畫區內之工業區主要分布於本變更範圍之東側、北側、南側及鐵路以東地區，其中較大型之廠區包括台泥、中油鑽機保養廠及台灣玻璃公司均已停止生產，其餘工業使用均屬較零星之使用或未開闢使用，且就竹東鎮之發展願景係朝向「人文、科技、新家園」3 大主軸為目標，本變更範圍及其鄰近地區整體規劃再利用，係屬於竹東鎮公所施政願景之範疇，且其對於竹東都市計畫未來發展願景及空間結構有其重大之影響，有關竹東都市計畫未來發展願景及空間結構說明后(詳圖 5-1)：

(一)在軸與軸之間建構未來的城市發展

以本變更案核心公園及廣場將既有的城市活動導入東西向的活動軸，並向東穿越鐵道串接台 68 快速道路等高快系統，再形塑成完整的南北軸線，此區塊將提供鎮民一個多樣化的都市生活型態，使得生活機能更完善。

(二)住宅區改造及再生

再藉由住宅區組團的新生，提供完善的公共設施及開放空間，塑造高品質的居住環境。各住宅區間之公共設施、開放空間及道路系統等相互連接，形塑完整的開放空間軸帶。

(三)與自然共生

竹東鎮有兩條自然軸線，其一是位於竹東鎮東側的頭前溪，其二則是位於西側未開發之保護區、公園等綠色空間。兩條自然軸線將整個竹東鎮包覆著，青山綠水實現了都市與自然的共生。結合本變更案未來於核心公園規劃的生態池等藍帶空間，此區塊未來有機會成為竹東鎮生態迴廊。

圖 5-1　竹東都市計畫未來發展願景及空間結構示意圖

二、竹東都市計畫未來發展策略目標

(一)依循主要計畫之指導

「變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)案」既已指出，原有竹東都市計畫工業區發展率低，產業轉型導致原工廠廠區閒置未加以利用，為建立適當土地使用形態引導都市合理發展，建議適當變更部分工業區為其他使用分區，以符地方發展需求。

(二)配合產業發展之市場趨勢予以調整土地利用

就實際產業發展現況而言，新竹都會區之產業發展型態已形成以新竹科學工業園區為二級產業製造核心，在其周圍衍生生產者服務業及廠辦型態之發展特色，逐漸形成產業群聚之發展現象(詳圖 5-2 所示)。

在科學園區產業空間群聚現況部分，科學園區產業空間之發展模式符合全球化產業彈性專業化生產理論中將產業區域空間之發生歸於新產業組織形式的改變，且產業特殊的條件將影響產業區域空間特性之形成，其對於空間最重要的改變即是「聚集」成長效應，進而形成眾多小規模公司依附於大型公司而成長，透過彼此間互動而形成外部經濟規模，並進一步形成「再聚集」。這個現象我們將可從新竹市全區(尤其科學園區週邊一帶)、新竹縣之竹北市、竹東鎮等與科學園區相鄰地區之發展現況來印證。

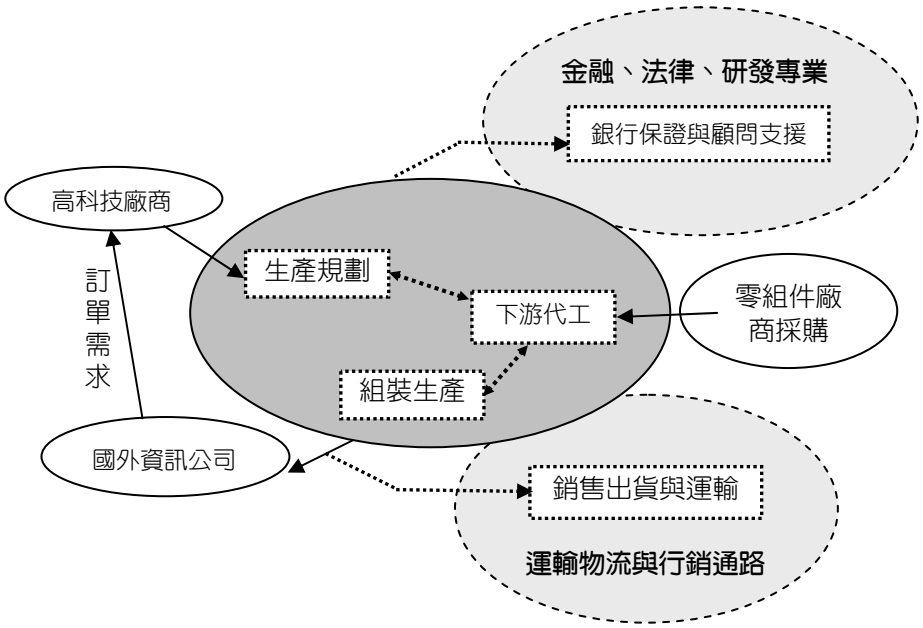


圖 5-2　新竹科學工業園區及鄰近鄉鎮產業網絡示意圖

三、與本案關聯性

因此由產業之市場趨勢來看，竹東鎮過去以水泥、玻璃等重要資源產業，已因地區資源枯竭轉而移廠至其他地方生產，原工業區之區位又位於市中心區，與既有都市活動空間相鄰，已不適合繼續作工業使用。故建議本變更範圍及其北側、東側及南側之工業區街廓，就竹東鎮長遠之都市發展目標而言，應透過適當開發機制檢討變更為住宅區、商業區，引導其成為竹東鎮未來的新興優質發展地區。

貳、本案與都市計畫法第 26 條相關性

一、竹東都市計畫工業區變更區位及其優先次序

依新竹縣政府民國 95 年 2 月 6 日發布實施「變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)案」指出，台泥竹東廠、中油鑽機保養場及台灣玻璃公司為早期竹東鎮重要產業，目前則因地方資源日趨枯竭、產業轉型、勞力匱乏等因素皆已停產，導致廠區閒置未加以利用，故為建立適當土地使用形態引導都市合理發展，建議適當變更部分工業區為其他使用分區，以符地方發展需求。故本計畫(台泥竹東廠)係屬「變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)案」所指認應優先辦理工業區變更之區位。

二、竹東鎮都市發展層級

依據北部區域計畫，竹東鎮都市體系與功能係為一般市鎮，其功能為：

1.居住人口的主要成長中心。

2.土地使用以居住為主，工、商為次。

3.提供次於新竹市層級的都市服務。

爰此，本計畫變更為住宅區及商業區，係符合北部區域計畫賦予竹東鎮之都市發展層級。

三、竹東都市計畫人口預測分析

(一)竹東鎮人口預測分析

參考「北部區域計畫(第二次通盤檢討)草案」、「新竹縣綜合發展計畫」等上位計畫之計畫年期，予以設定 110 年為人口推估目標年期。

採「線形成長法」、「二次曲線成長法」、「指數成長法」、「對數成長法」、

「乘冪成長法」等趨勢預測方法，以歷年人口數加以推估，推估結果詳表 5-1 所示。

截至 97 年底，竹東鎮人口數為 97,086 人，故對數成長法及乘冪成長法之推估值應屬低估；另考量少子化趨勢，指數成長法恐有高估之虞，亦不列入考量。

本案爰選取線形成長法及二次曲線成長法之推估結果平均數為竹東鎮 110 年之預測人口數，係為 117,670 人。

表 5-1　竹東鎮人口預測表

年別	線形成長法	二次曲線成長法	指數成長法	對數成長法	乘冪成長法
98	101,510	101,619	102,460	94,941	95,159
99	102,833	102,967	104,019	95,304	95,558
100	104,156	104,318	105,601	95,648	95,939
105	110,771	111,107	113,883	97,146	97,610
110	**117,386**	**117,955**	**122,814**	**98,370**	**98,997**

資料來源：本計畫整理。

(二)竹東都市計畫區人口預測分析

以 97 年竹東都市計畫地區人口數佔全鎮之比例(65.61%)，為人口分派比例。

經分派竹東鎮 110 年之預測人口數，求得竹東都計地區 110 年人口數約為 77,203 人(取 77,000 人)。

四、竹東都市計畫住宅區發展現況及供需分析

(一)住宅區發展率

竹東都市計畫區於民國 91 年之住宅區發展率約為 78%，依人口成長趨勢之比例推估，97 年之住宅區發展率約 89.47%。

(二)住宅區供需分析

竹東都市計畫區於計畫目標年民國 100 年之住宅區發展飽和量為 216.28 公頃，依前述民國 110 年之人口預測量 77,000 人，估算所需增加之住宅區面積約 25 公頃，詳表 5-2 所示。

表 5-2　竹東都市計畫住宅區 110 年需求量推估表

項目	100 年	110 年
竹東都市計畫區計畫人口(人)	67,000	77,000
竹東都市計畫區住宅區(公頃)	216.28	241.28(增量為 25 公頃)

資料來源：本計畫整理。

五、竹東都市計畫商業區發展現況及供需分析

(一)商業區發展率

竹東都市計畫區於民國 91 年之商業區發展率約為 88%，依人口成長趨勢之比例推估，97 年之商業區發展率約 94.26%。

(二)商業區供需分析

現行竹東都市計畫區商業區面積為 21.05 公頃，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法計算，於民國 100 年尚可劃設 10.95 公頃，於民國 110 年尚可劃設 15.95 公頃，詳表 5-3 所示。

表 5-3　竹東都市計畫商業區 110 年需求量推估表

	100 年	110 年
竹東都市計畫區計畫人口(人)	67,000	77,000
竹東都市計畫區商業區(公頃)	21.05	21.05
依定通辦法商業區可劃設面積(公頃)	32	37
商業區尚可劃設面積(公頃)	10.95	15.95

資料來源：本計畫整理。

六、竹東都市計畫公共設施容受力分析

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定，檢視現行竹東都市計畫區之公共設施容受力，不足之公共設施用地項目包括停車場用地及公園等五項公設，詳表 5-4 所示。

本計畫劃設公共設施項目包括鄰里公園兼兒童遊樂場用地 0.6858 公頃、停車場用地 0.3489 公頃、綠地用地 0.0303 公頃及廣場用地 0.1631 公頃，可略為補充鄰里公園兼兒童遊樂場用地及停車場之不足，詳表 5-5 所示。

另依據前述民國 110 年竹東都市計畫區之人口預估數 77,000 人檢視，停車場用地、公園等五項公設及國中用地有不足情形，未來可透過第五次通盤檢討或本案週邊工業區釋出後予以補足，詳表 5-6 所示。

表 5-4　竹東都市計畫公共設施用地檢討表(計畫人口 67,000 人)

項目	編號	四通計畫面積（公頃）	檢討標準	計畫人口 67,000 人	
				需要面積（公頃）	超過或不足面積(公頃)
國小用地	文小一~文小六	17.75	1.五萬人以下：0.20 公頃/千人 2.超過五萬人部分：0.18 公頃/千人 3.每校面積不得小於 2.0 公頃	13.06	4.69
國中用地	文中一~文中三	11.71	1.五萬人以下：0.16 公頃/千人 2.超過五萬人部分：0.15 公頃/千人 3.每校面積不得小於 2.5 公頃	10.55	1.16
公園用地	公一~公八	13.66	1.五萬人以下：0.15 公頃/千人。 2.五萬至十萬人者，超過五萬人部分：0.175 公頃/千人	10.4750	3.1850
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一~公(兒)四	5.78	1.0.08 公頃/千人 2.每處最小面積 0.1 公頃	5.3600	0.4200
停車場用地	停一~停四	3.29	不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求	8.0400	-4.7500
公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場	-	25.23	不得少於全部計畫面積 10%	56.4000	-31.1700

資料來源：本計畫整理。

表 5-5　竹東都市計畫公共設施用地檢討表(計畫人口 67,000 人+本計畫引入計畫人口 2,750 人)

項目	編號	四通計畫面積+本計畫新劃設面積（公頃）	檢討標準	計畫人口 69,750 人	
				需要面積（公頃）	超過或不足面積(公頃)
國小用地	文小一~文小六	17.75	1.五萬人以下：0.20 公頃/千人 2.超過五萬人部分：0.18 公頃/千人 3.每校面積不得小於 2.0 公頃	13.1095	4.6405
國中用地	文中一~文中三	11.71	1.五萬人以下：0.16 公頃/千人 2.超過五萬人部分：0.15 公頃/千人 3.每校面積不得小於 2.5 公頃	10.5913	1.1188
公園用地	公一~公八	13.66	1.五萬人以下：0.15 公頃/千人。 2.五萬至十萬人者，超過五萬人部分：0.175 公頃/千人	10.9563	2.7038
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一~公(兒)六	6.4658	1.0.08 公頃/千人 2.每處最小面積 0.1 公頃	5.58	0.8858
停車場用地	停一~停五	3.6389	不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求	8.3700	-4.7311
公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場	-	26.1092	不得少於全部計畫面積 10%	56.40	-30.2908

資料來源：本計畫整理。

表 5-6　竹東都市計畫公共設施用地檢討表(預測 110 年計畫人口 77,000 人)

項目	編號	四通計畫面積+本計畫新劃設面積（公頃）	檢討標準	計畫人口 77,000 人	
				需要面積（公頃）	超過或不足面積（公頃）
國小用地	文小一~文小六	17.75	1.五萬人以下：0.20 公頃/千人 2.超過五萬人部分：0.18 公頃/千人 3.每校面積不得小於 2.0 公頃	14.8600	2.8900
國中用地	文中一~文中三	11.71	1.五萬人以下：0.16 公頃/千人 2.超過五萬人部分：0.15 公頃/千人 3.每校面積不得小於 2.5 公頃	12.0500	-0.3400
公園用地	公一~公八	13.66	1.五萬人以下：0.15 公頃/千人。 2.五萬至十萬人者,超過五萬人部分：0.175 公頃/千人	12.2250	1.4350
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一~公(兒)六	6.4658	1.0.08 公頃/千人 2.每處最小面積 0.1 公頃	6.1600	0.3058
停車場用地	停一~停五	3.6389	不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求	9.2400	-5.6011
公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場	-	26.1092	不得少於全部計畫面積 10%	56.40	-30.2908

資料來源：本計畫整理。

參、本案周邊工業區整體規劃構想

一、整體規劃範圍

針對本案周邊工業區，區分為變更範圍北側、東側及南側之工業區街廓等五個單元進行整體規劃，其現行都市計畫如圖 5-3 所示。

二、整體規劃內容

初步建議將五個單元規劃為以住宅區為主，商業區為輔之發展型態，整合既有的發展軸，規劃完善的道路系統及充足的綠地空間。前開整體規劃內容新竹縣政府 98 年 4 月 2 日府工都字第 0980042254 號函請縣府建設處及竹東鎮公所表示意見，建設處於同年 4 月 13 日函覆無相關意見，另竹東鎮公所於同年 4 月 28 日竹鎮建字第 0980005619 號函復四點意見(附件十四)(意見回覆說明詳表 5-7)，故參酌竹東鎮公所意見，並考量現況客運站區位分布及往雪霸國家公園

(觀霧方向)之動線，建議於本變更範圍南側之工業區街廓(整體規劃單元四)，東寧路與中豐路(台 3 線)交叉口規劃客運站用地，以符未來發展需求，調整後整體規劃內容詳圖 5-4 所示。至於開發方式部分，未來可透過竹東都市計畫辦理通盤檢討或民間自行依都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定參酌本案規劃建議提出變更都市計畫。

表 5-7　竹東鎮公所 98 年 4 月 28 日竹鎮建字第 0980005619 號函意見回覆說明表

<table>
<tr><th>竹東鎮公所意見</th><th>處理說明</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>(1)整體規劃內容需加入公共客運轉運站「往雪霸國家公園(觀霧方向)」之旅客服務中心。</td><td>參酌公所意見，並考量現況客運站區位分布及往雪霸國家公園(觀霧方向)之動線，建議於本變更範圍南側之工業區街廓(整體規劃單元四)，東寧路與中豐路(台 3 線)交叉口規劃客運轉運專用區，以符未來發展需求。</td><td>該意見所指之區位，係位於本變更案範圍周邊之工業區。</td></tr>
<tr><td>(2)請再次檢討公(兒)五與 15M 圓形道路交通影響。</td><td>1.為提升本計畫區道路系統之服務功能，15M 道路已調整為 20M，另路形亦調整為直線道路，其與公(兒)五兩側之 10 公尺橫向道路（5-24、5-25 道路）交叉路口鄰近路段設置減速坡，以維護區內住宅區及公(兒)五用地周邊人車之安全。
2.另就道路工程設計可行性說明如后：
(1)本案依據道路層級及實際需求、環境特性等因素，並考量行車安全性及路段標準之一致性，參考「公路路線設計規範」(民國 97 年交通部)及其他國內外規範研訂本計畫道路幾何設計標準，如下所示。
<table>
<tr><th colspan="2">道路層級</th><th>區內道路</th></tr>
<tr><td colspan="2">設計速率(km/hr)</td><td>25</td></tr>
<tr><td rowspan="2">停車視距(m)</td><td>最小值</td><td>25</td></tr>
<tr><td>標準值</td><td>25</td></tr>
<tr><td colspan="2">平曲線最小半徑(m)</td><td>20</td></tr>
<tr><td rowspan="2">平曲線最短長度(m)</td><td>最小值</td><td>35</td></tr>
<tr><td>標準值</td><td>70</td></tr>
<tr><td colspan="2">最大超高度(%)</td><td>4</td></tr>
<tr><td rowspan="2">最大縱坡(%)</td><td>最大值</td><td>12</td></tr>
<tr><td>標準值</td><td>11</td></tr>
</table>
</td><td>該意見所指之區位，係指本變更案範圍。</td></tr>
</table>

竹東鎮公所意見	處理說明	備註
	<table><tr><td></td><td>最小值</td><td>2</td></tr><tr><td rowspan="2">凹型豎曲線 K 值</td><td>標準值</td><td>3</td></tr><tr><td>最小值</td><td>3</td></tr><tr><td colspan="2">豎曲線最短長度(公尺)</td><td>15</td></tr></table> 資料來源：本計畫整理。 (2)為維持駕駛人行車安全及促進車流順暢，參酌「道路交通標誌標線號誌設置規則」(民國 97 年交通部、內政部)、「交通工程手冊」(民國 93 年交通部編)，設置相關之交通工程設施，包括標誌、標線、號誌等相關設施。 (3)本計畫將依據相關規範設計，並以達成簡單、正規及一致性為目標。 (4)區內道路之平面線形係依前述設計原則，採 25 公里/小時之設計標準，惟調整後 20M 道路平面線形採直線，均可符合規範。 3.綜上，本案 20M 道路與公(兒)五可透過道路設計予以降低交通影響。	
(3)區內零星綠地之配置及功能，宜面積加大、配置於路旁，以便管理養護。	1.本變更範圍內之綠地用地(包括綠五、綠六及綠七用地)，係配合本案用水計畫書審查過程，所要求保留以供現況三口井使用之綠地用地，另於土地使用分區管制要點訂定「綠五、綠六、綠七等綠地用地除為保留原現況地下水井而劃設外，考量公共安全應予加蓋，為利進出及管理維護，其鄰接之住宅區、商業區應退縮 5 公尺建築，其退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並應植栽綠化。」 2.綜上，區內零星綠地係保留地下水井所需，其進出養護亦能透過土管予以管制。	該意見所指之區位，係指本變更案範圍。
(4)請檢討基地邊 20 米道路(中正路)至區內所減成 15M 道路之交通影響。	為提升本計畫區道路系統之服務功能，15M 道路已調整為 20M。	該意見所指之區位，係指本變更案範圍。

資料來源：本計畫整理。

圖 5-3　本案周邊工業區現行都市計畫示意圖

圖 5-4　本案周邊工業區整體規劃內容示意圖

肆、工業區完整街廓規劃構想

為避免開放空間無法聯貫，降低整體效益，故將整體街廓規劃構想(中正路、工業一路、東寧路、工業二路、北興路所圍整街廓)之機關用地，調整修正為鄰里公園兼兒童遊樂場用地，其引入機能係以臨東寧路、北興路規劃為商業區，延續既有商業機能或串聯未來休閒遊遊憩空間，中央核心鄰里公園兼兒童遊樂場用地兩側則規劃為住宅區，以充分利用其環境寧適之特點，塑造優質生活環境。

由圖 5-5 可知，其整體規劃構想已將機關用地及整體開放空間系統予以串聯，並形成重要發展軸線，且各道路系統均已完整連接，故採整體規劃分階段開發，可避免各項工程建設、公共設備因無法整合之窘境，而造成公共投資閒置與浪費之現象。

伍、本計畫構想

一、商業區劃設比例

現行竹東都市計畫商業區計畫面積約 21.05 公頃，97 年已發展使用面積約 19.84 公頃，發展率約 94.26%。另依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 29 條規定，竹東都市計畫區民國 100 年計畫人口為 67,000 人，其商業區可劃設之總量約 32 公頃，故其商業區尚可再劃設之面積約 10.95 公頃。

本計畫變更工業區為商業區面積為 3.0316 公頃，尚符合法令規定。

二、商業區區位選定原則

本案商業區劃設區位，係考量本基地北側、西側均為已發展區，另中正路往北通往竹東鎮中心，由東寧路往南連絡竹東新興發展區，東寧路沿線多為商業使用，為使商業活動延續，選定本基地西側劃設為商業區。

三、住宅區、商業區功能定位及願景

(一)開發定位

因應本計畫區周邊都市發展型態及交通便利所帶來的活動人潮與衍生性需求，本計畫區預計以中高層集合住宅及低層店舖、商業活動空間為其發展型態與機能。

(二)發展願景

以公園城市的概念，提升竹東地區生活品質及形塑特色商業活動空間，且藉由增加地區綠美化與塑造友善居民活動休憩場所，並透過其區位優勢及聯外交通之可行性，除可強化地區商業活動機能及提供生活居住外，更能吸引人才進駐，以期作為提升竹東榮景的典範。

四、基地空間配置概要

以下說明有關本計畫區整體規劃及建築規劃構想，惟涉及建築規劃構想與公園、植栽設計構想部份僅係概念之表達，未來應依建造執照及核定的工程設計內容為準。

(一)整體規劃構想

依竹東都市計畫區未來城鄉風貌、發展願景與空間結構、以及完整街廓(中正路、工業一路、東寧路、工業二路及北興路所圍完整街廓)規劃構想，建構本計畫區之整體規劃構想，說明如后：

基地西側以商業活動空間為主，以作為竹東主要商業活動軸帶的延伸與串聯，並透過基地中央核心公園之佈設及廣場的留設，使其成為地區開放空間與休憩活動空間發展主軸，並藉由將住宅使用佈設於中央核心公園南北兩側，形塑綠城住宅之意象。且住宅使用與商業活動空間距離基地中央核心公園均在 300 公尺範圍內，更能凸顯居住、活動人潮使用休憩空間之便利性，使本計畫區儼然成為竹東鎮未來新時代優質模範地區，詳圖 5-6 所示。

(二)核心公園規劃構想

基地中央核心公園，未來可考慮將雨水貯留池或生態池等保水設施、花卉、植栽、人行道、腳踏車道等景觀、休憩、生態機能融入於整體核心公園規劃設計中，使其成為地區居民休憩活動主要的場所。

(三)建築量體構想

在基地中央核心公園兩側規劃中低層住宅大樓，其再向外延伸部分則是規劃高層住宅，如此高層住宅大樓周圍將擁有更多的開放空間與視野圍繞，並可減低高層住宅對於周邊鄰房的壓力，且基地中央核心公園將可發揮緩衝及調節功能。

(四)建築高度構想

整個基地區內的高度將由中央核心公園兩旁的中低層向基地週邊的高層提高，如此便可確保中央核心公園內有充足的自然日照，同時也提供基地週

邊的高層住宅能有面向公園的寬闊視野。在中央核心公園兩側的住宅設定為低層建築，此設定將有效的將南面的自然日照引入公園內而不被建築物所阻擋。

在基地週邊兩旁的高層住宅則設定為高層建築，將有助於整個基地內的建築群體高低差的協調，且在整個基地內建築群高度的關係亦可獲得良好的視覺效果，同時也可以確保高度差的部分可被中低層與高層之間的棟距給予吸納，使整個住宅區內有更豐富的採光及通風。

商業區分別初步設定高層建築與低層建築，且每一個商業區塊內規劃有小型開放式空間廣場，環繞著廣場則是底層的商店設施。而商店規劃係為了使基地內的商店能夠與周圍既有的商店融入為一體，且在基地內西南、西北角的二個街廓商業區都是如此規劃，如此即可使整個基地成為一個屬於區域性的建築群體地標。另商業區與住宅區街廓內的建築初步設定為不同的高度比例，使得基地內有更多樣化的高度層次。

前開有關高度設定之說明，僅為設計概念之表達，其實際建築高度仍應以符合細部計畫都市設計原則有關建築物高度管制之規定並以建造執照核准之內容為準。

(五)使用強度

1. 本計畫住宅區容積率 200%、商業區容積率 282%，符合內政部都市計畫委員會第 662 及 675 次會議決議有關工業區變更審議原則(詳附錄三)「變更後住宅區、商業區其容積率不宜比照周邊住宅區、商業區容積率，其基準容積率依下列計算式檢討核算，且經核算後之基準容積率不得大於原計畫住宅區、商業區之容積率。」以及「變更後建築基地之容積包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於依第三點核算變更後基準容積之 1.5 倍，以減少對附近交通、公共安全、環境之影響。」之規定。
2. 住宅區及商業區建築基地不得適用開放空間及增設停車空間容積獎勵之規定。

(六)動線規劃

為了維持基地核心公園兩側的環境寧適性，將核心公園兩側道路定位為次要道路，透過道路設施帶之規劃達到減緩通車速效果。一方面使基地核心公園的車流能通暢，另一方面為降低核心公園南北兩側道路汽機車廢氣及噪音影響，未來本計畫區外圍的建築基地，其汽機車出入口應盡量考慮設置於工業一路及東寧路，至於位於核心公園兩旁之建築基地，其出入口則應盡量

考慮設置於與核心公園垂直的道路上，如此便能將核心公園南北兩側的車流量降到最低。

(七)停車空間

1.停車場用地劃設區位

停車場劃設於基地北側，主要係提供本基地商業區、鄰近東寧路及中正路商業活動所產生之停車需求使用，且未來停車場進出動線將規劃於 2-6 道路側，不致影響中正路及工業一路之交通。另配合竹東鎮未來發展需求，停車空間規劃係包括大客車、小客車及身障專用車位(詳圖 5-7 所示)。

2.停車數量

公共停車部分，本計畫停車場規劃於 2-6 號道路(20M)與中正路交叉口，其規模應符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第八點（三）及都市計畫通盤檢討實施辦法第 21 條第 2 項第 1 款之規定。

(1)「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第八點（三）：依院頒「改善停車問題方案」之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用車輛預估數之 0.2 倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。本計畫應劃設 3,300 ㎡(2,750*0.2*0.2*30 ㎡＝3,300 ㎡)。

(2)都市計畫通盤檢討實施辦法第 21 條第 2 項第 1 款：商業區面積*0.08＝停車場面積。本計畫應劃設 2,446 ㎡(30,316 ㎡*0.08＝2,426 ㎡)。

(3)本計畫劃設停車場用地 0.3489 公頃，符合前述規定。

(八)隔離綠帶及公共開放空間

本計畫公共開放空間包括專用開放空間；計畫道路供道路設施帶及綠化使用之空間；基地指定退縮建築之空間，詳圖 5-8 所示。

1.專用開放空間：包括公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地、綠地用地及廣場用地。

2.計畫道路供道路設施帶及綠化使用之空間：2-6、5-24、5-25、5-26 等主要道路與次要道路，應於道路二側路權範圍內各留設 2 公尺之寬度，以供道路設施帶、綠化使用以及必要性進出入口之空間。

3.基地指定退縮建築之空間：住宅區、商業區及停車場用地應自道路、廣場境界線及計畫範圍線至少退縮 5 公尺建築，其退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並應植栽綠化。

圖 5-5　工業區完整街廓規劃內容示意圖

註：本圖僅概念之表達，未來應依核定之工程設計內容為準。

圖 5-6　本計畫建築規劃構想示意圖

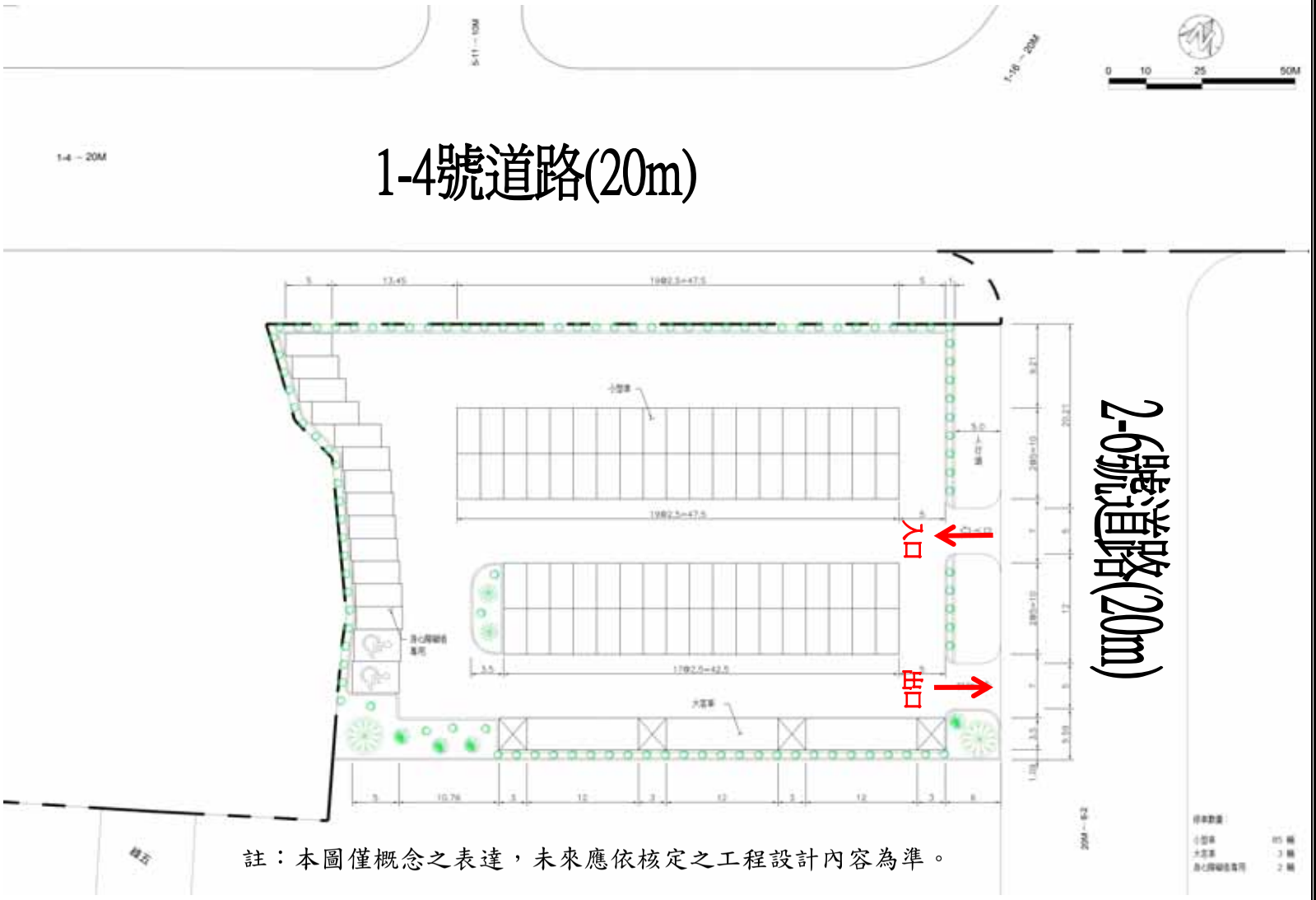
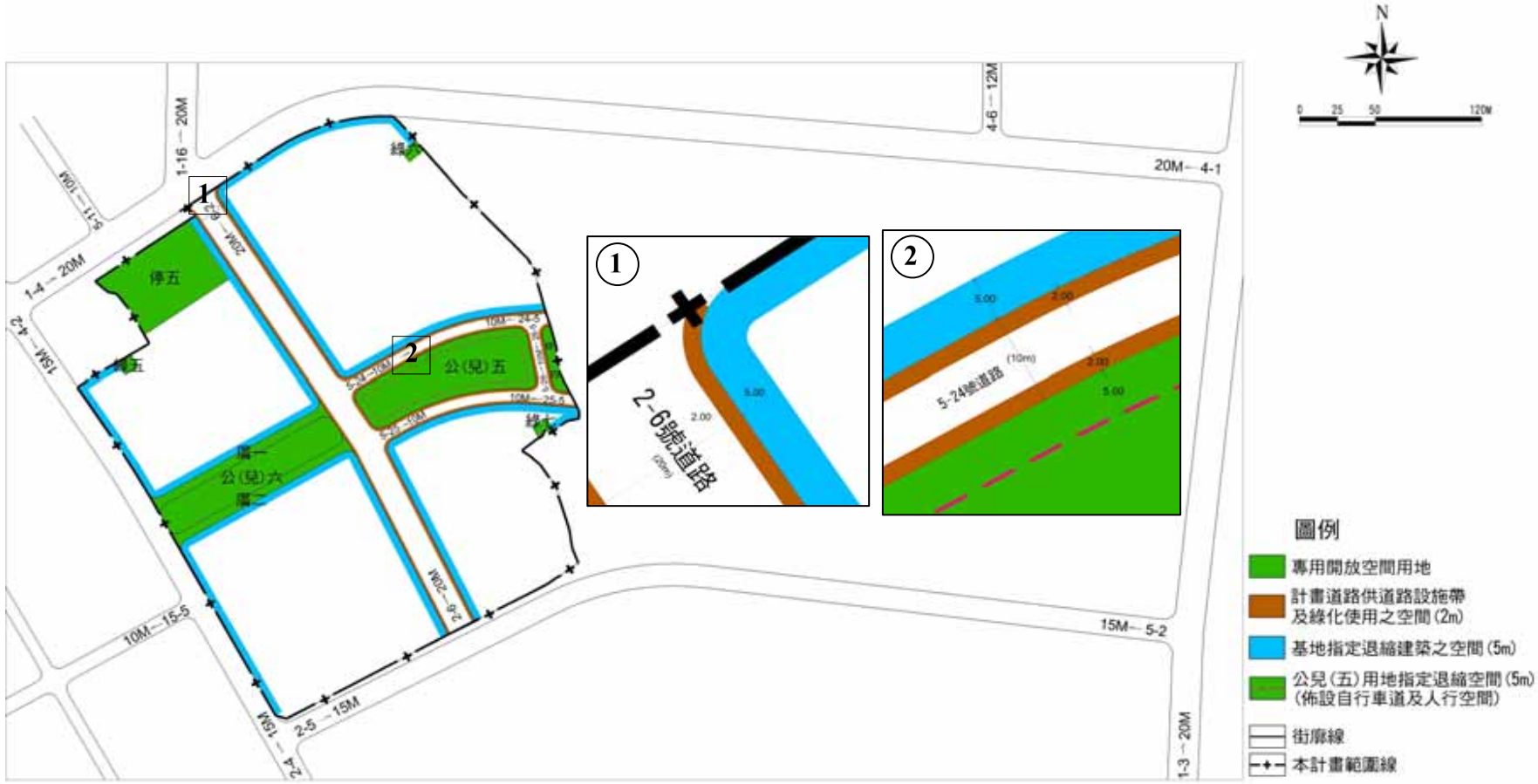


圖 5-7　本計畫停車場規劃構想示意圖



註：綠五、綠六及綠七等 3 處綠地用地係屬細部計畫公共設施。

圖 5-8　本計畫公共開放空間示意圖