

第二章 主要計畫概要

壹、計畫性質、年期與計畫人口

一、計畫性質

為個案變更主要計畫，其應另行擬定細部計畫，惟依「都市計畫細部計畫審議原則」第五點之規定，其細部計畫得與主要計畫同時辦理擬定及審議，並於主要計畫完成法定程序後，核定發布實施。

二、計畫年期

主要計畫之計畫年期為民國 100 年。

三、計畫人口

主要計畫之計畫人口推估，係依據住宅區及商業區供居住之樓地板面積，以及平均每人居住樓地板面積 50 平方公尺，推估可容納之人口數約 2,733 人(詳表 2-1)，故訂定計畫人口數為 2,750 人。

表 2-1 主要計畫計畫人口推估一覽表

使用分區	主要計畫面積(公頃)	細部計畫面積(公頃)	供居住使用之容積率(%)	供居住使用樓地板面積(m ²)	每人享有樓地板面積(m ² /人)	可容納人口(人)
住宅區	3.3278	3.3087	200	66,174	50	1,323
商業區	3.3016	3.0214	233	70,499	50	1,410
合計	6.3594	6.3301	—	136,673	—	2,733

資料來源：1.本計畫整理。

2.計畫人口推估公式為(細部計畫面積×供居住使用容積率)/每人享有樓地板面積。

貳、土地使用分區計畫

主要計畫之土地使用分區計畫詳表 2-2 及圖 2-1 所示，說明如后：

一、住宅區

為塑造優質居住及生活品質，於核心公園兼兒童遊樂場用地【公(兒)五】南北兩側劃設住宅區，形塑綠城住宅之意象。且住宅使用空間距離計畫區中央核心鄰里公園兼兒童遊樂場用地在 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，使計畫區儼然成為竹東鎮未來新時代優質模範地區。其計畫面積約 3.3278 公頃，佔主要計畫面積 38.75%。

其中捐贈予新竹縣政府或竹東鎮公所之住宅區得供社區活動中心等公益性設施使用。

二、商業區

商業區劃設之區位，係考量計畫區北側、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，選定計畫區西側劃設為商業區，以延續計畫區西側既有發展區及塑造優質商業空間，並作為竹東主要商業活動軸帶的延伸與串聯，且透過鄰里公園兼兒童遊樂場用地【公（兒）六】及廣場用地的留設，使計畫區整體開放空間與休憩活動空間發展主軸得以延續與串連至東寧路。其計畫面積約 3.0316 公頃，佔主要計畫面積 35.30%。

表 2-2 主要計畫土地使用計畫面積分配表

項目		計畫面積 (公頃)	百分比	備註
土地 使用 分區	住宅區	3.3278	38.75	其中 0.4533 公頃係捐贈予政府
	商業區	3.0316	35.30	其中 0.6084 公頃係捐贈予政府
	合計	6.3594	74.05	
公共 設施 用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.6858	7.99	
	綠地用地	0.0303	0.35	
	停車場用地	0.3489	4.06	
	廣場用地	0.1631	1.90	
	道路用地	1.0007	11.65	
	合計	2.2288	25.95	
	總計	8.5882	100.00	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定書圖實地分割測量面積為準。

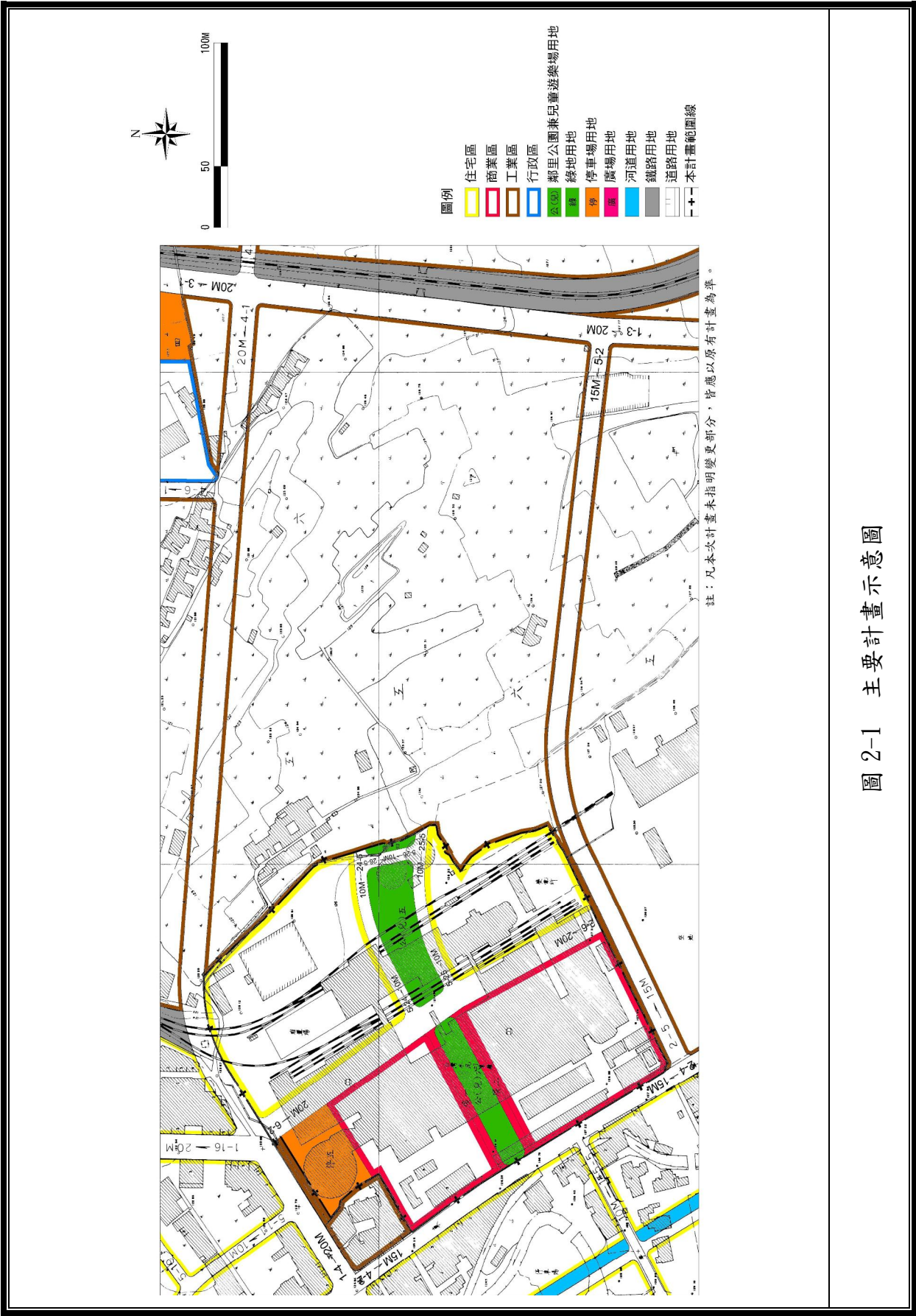


圖 2-1 主要計畫示意圖

參、公共設施計畫

主要計畫之公共設施用地面積 2.2288 公頃，佔主要計畫面積 25.95%，詳表 2-3 及圖 2-1 所示，說明如后：

一、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

為塑造計畫區優質環境品質及作為住宅區居民、商業區消費活動人潮休憩場所，於計畫區中央核心區域劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地(包括【公(兒)五】及【公(兒)六】)，以達開放空間集中設置之效用，計畫面積約 0.6858 公頃，佔主要計畫面積 7.99%。

計畫區應依實際需要設置污水處理設施，惟為降低其對周圍住宅區及商業區整體環境與景觀之衝突，及維持優質環境品質，故擬於鄰里公園兼兒童遊樂場用地【公(兒)五】下方並依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」申請設置污水處理設施，施作完成後地面僅留設維修清潔孔及人員進出口，其週邊將設置綠籬等設施做為阻隔，對鄰里公園兼兒童遊樂場用地【公(兒)五】之活動休憩應不致造成影響。

為兼顧生態及景觀功能，未來開闢時將於鄰里公園兼兒童遊樂場用地【公(兒)五】內保留部分設置雨水貯留池或生態池等保水設施。

二、綠地用地

於計畫區東側邊界畸零土地部分，變更工業區為綠地用地(綠四)，計畫面積約 0.0303 公頃，佔主要計畫面積 0.35%。

三、廣場用地

為強化及串聯鄰里公園兼兒童遊樂場用地整體開放空間系統之意象，於計畫商業區核心區域兩側劃設為廣場用地(包括廣一及廣二)，其以作為商業區消費活動人潮休憩場所等人行廣場及公共開放空間使用為主，惟得供臨時卸貨車輛及消防、救災車輛之進出，計畫面積約 0.1631 公頃，佔主要計畫面積 1.90%。

四、停車場用地

為提供商業區停車需求，於計畫區西北側鄰近中正路附近，變更工業區為停車場用地(停五)，計畫面積約 0.3489 公頃，佔主要計畫面積 4.06%。

五、道路用地

配合交通系統之需求，變更工業區為道路用地面積約 1.0007 公頃，佔主要計畫面積 11.65%。

表 2-3 主要計畫公共設施用地面積檢討分析表

項目	檢討標準	需求面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	不足或超過 面積(公頃)
兒童遊樂場用地	1. 每千人 0.08 公頃。 2. 每處不得小於 0.10 公頃。	0.2200	0.6858	+0.0533
公園用地	1. 每千人 0.15 公頃。 2. 每處不得小於 0.50 公頃。	0.4125		
停車場用地	計畫區內居住人口或服務人口 使用之車輛預估數之 0.2 倍。 (註 3)	0.3300	0.3489	+0.0189
	不得低於商業區面積之 0.08 倍。	0.2426		+0.1063
公園用地、綠地用地、 廣場用地、體育場用 地、兒童遊樂場用地等 五項公共設施用地	不得低於該計畫地區總面積 10%。	0.8589	0.8792	+0.0203

註：1. 表內面積僅供參考，實際面積應以核定書圖實地分割測量面積為準。

2. 計畫人口 2,750 人。

3. 依據「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($2,750 \times 0.2 \times 0.2 \times 30 \text{ m}^2 = 3,300 \text{ m}^2$)；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 $\times 0.08 =$ 停車場面積($30,316 \text{ m}^2 \times 0.08 = 2,426 \text{ m}^2$)。

肆、主要計畫對細部計畫之指導原則

一、土地使用強度及容積獎勵

(一)變更後之住宅區、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。

$$F1 = \left[\frac{A}{A - \Delta A} \right] \times F$$

F1：變更後之基準容積率。

F：變更前工業區之容積率。

A：變更前工業區面積。

ΔA ：變更前工業區面積扣除自願捐贈之可建築用地面積後，其剩餘部分劃設百分之三十為公共設施用地之面積。

(二)住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

(三)商業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 282%。

(四)變更後建築基地原則不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。

(五)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，不得大於依第一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。

二、停車空間及退縮規定

(一)應於細部計畫訂定住宅區及商業區建築基地於申請開發時應設置之停車數量。

1. 住宅區

(1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，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。

(2)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。

2. 商業區

(1)申請供住宅使用部份

A. 為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，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。

B. 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。

(2)申請非供住宅使用部份

A. 為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，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 125 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

B. 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。

(二)住宅區、商業區及停車場用地應自道路及廣場境界線退縮建築。其退縮部分得計入法定空地，不得設置圍牆，並應植栽綠化。

(三)鄰里公園兼兒童遊樂場用地【公兒(五)】應沿計畫道路境界線佈設自行車道與人行空間。

三、公共設施

- (一)變更範圍內應自行留設之公共設施用地，宜優先考量補充計畫區內不足之公共設施用地，並納入主要計畫書內，無償捐贈地方政府。
- (二)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。
- (三)本案公共設施用地於移交新竹縣政府或竹東鎮公所之日起，由申請人負責管理維護三年，應納入細部計畫事業及財務計畫章節。
- (四)鄰里公園兼兒童遊樂場用地依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法申請使用時，以下列項目為限：
 - 1. 其以立體多目標使用時，以供貯留池、截流站及污水處理設施等為限。
 - 2. 其以平面多目標使用時，以供上下水道系統相關設施為限。

四、都市設計

- (一)本計畫區建築基地及公共設施(除道路用地外)，應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築及開發。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，應經都市設計審議始得設置。
- (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。其中為塑造竹東鎮之整體城鄉風貌景觀意象，選擇當地鄉土植物樹杞，並延續樹杞賦予竹東地區歷史風貌意象，本計畫區將選擇樹杞作為植栽種類之一，並配合移植計畫區內具有價值樹種(包括樟樹、龍柏、蘇鐵等)，以形塑在地的特色，並降低生態環境的衝擊，另都市設計原則至少應包括：
 - 1. 公共開放空間設計原則
 - 2. 人行地下道及架空走廊之設計原則
 - 3. 圍牆設置原則
 - 4. 建築物高度之設計原則
 - 5. 環境保護設施配置原則
 - 6. 景觀設計原則
 - 7. 廣告招牌設置原則
 - 8. 離街裝卸場設置原則
 - 9. 無障礙設施設置原則

10. 垃圾儲存空間設置原則

五、其他

- (一) 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，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。
- (二) 自願捐贈之可建築用地，不得以代金方式折算繳納，惟經各直轄市、縣(市)政府都市計畫委員會審議決議改採代金者，其代金須優先回饋當地之公共建設。
- (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市地重劃土地分配成果公告。
- (四) 建築基地未申請建築開發前，應予以簡易綠美化，以避免影響都市景觀。
- (五) 縣政府就該區房屋市場需求，於協議書中載明本案完成時程(即申請單位就所取得之抵費地應於市地重劃土地分配成果公告之日起五年內取得使用執照)，以避免基地閒置影響都市景觀。
- (六) 自願捐贈可建築用地縣府之短、中、長期使用計畫。

本案自願捐贈可建築用地短期之使用計畫以簡易綠美化，開放供民眾使用為主；中期使用計畫依縣政府相關單位或地方需求供作公益性、公共設施或社區活動中心等使用為主；長期而言，若未供縣政府相關單位或地方需求使用者，則依「新竹縣縣有財產管理自治條例」之規定辦理。

- (七) 自願捐贈可建築用地在未申請建築開發前，應予以簡易綠美化，開放供民眾使用，以避免影響都市景觀。