第三章　計畫構想

壹、本細部計畫與主要計畫之關係

本細部計畫之主要計畫係依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款及第 2 項以「變更竹東都市計畫(部分工業區為住宅區、商業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、廣場用地及道路用地)」案辦理逕為變更，該主要計畫書中規定應另行擬定細部計畫，本細部計畫即承接主要計畫變更內容、實施進度及經費、回饋計畫等相關規定與遵循「都市計畫工業區檢討變更審議規範」等相關法令，研擬實質發展計畫，並訂定土地使用分區管制要點管制之。

貳、開發定位及願景

一、開發定位

因應本細部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，本細部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。

參、整體及建築規劃構想

以下說明有關本細部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

細部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 3-1 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

(一)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「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。

(二)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，未來本細部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

(一)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 3-2 所示)。

(二)停車數量

公共停車部分，本細部計畫停車場規劃於 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，計算未來本細部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。本細部計畫應劃設 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。本細部計畫應劃設 2,446 ㎡(30,316 ㎡*0.08＝2,426 ㎡)。

3.本細部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

本細部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。

(一)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。

(二)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。

(三)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。

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 3-1　本細部計畫之建築規劃構想示意圖

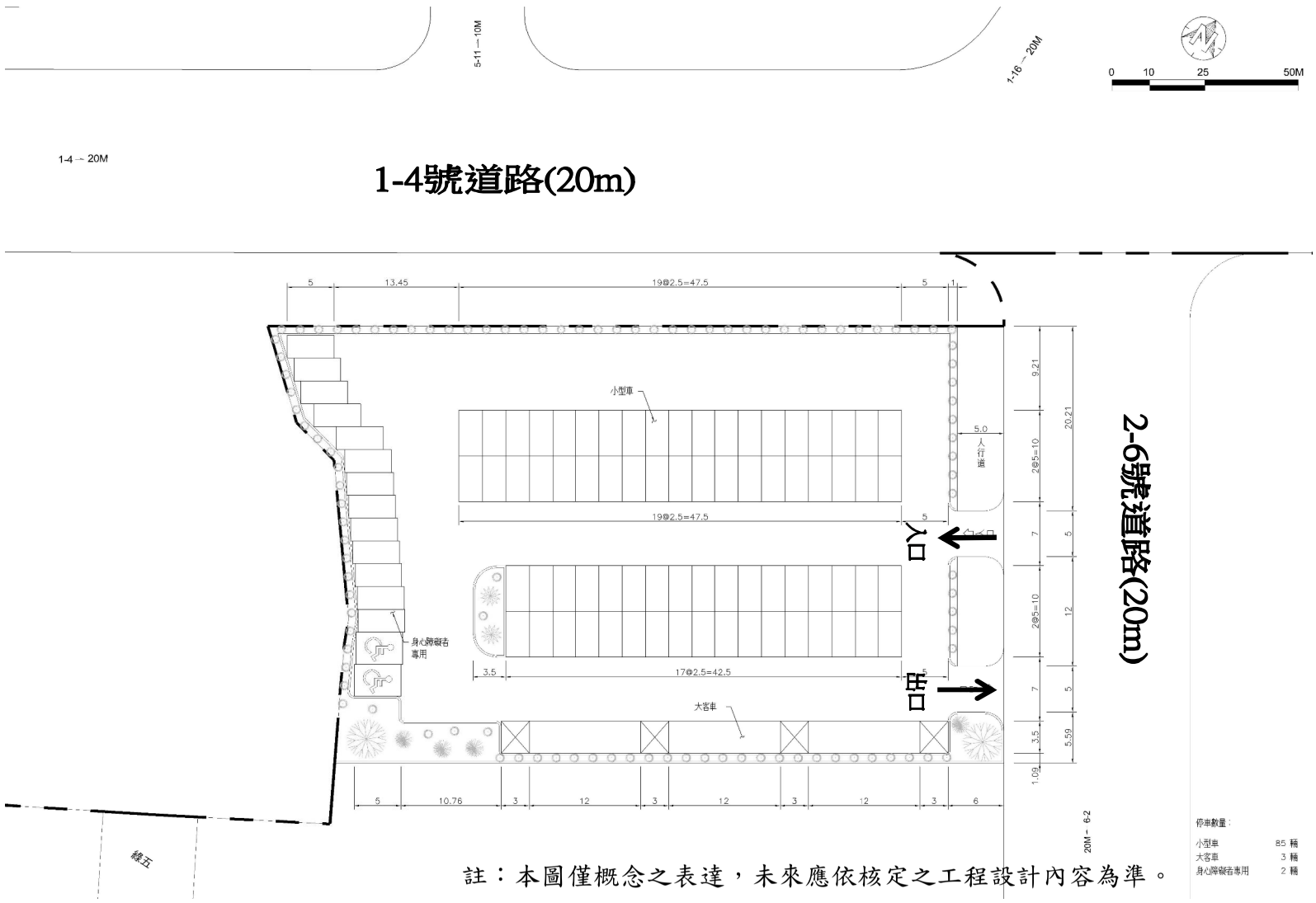

圖 3-2　本細部計畫停車場規劃構想示意圖