

第四章 實質發展計畫

壹、計畫年期與計畫人口

一、計畫年期

依現行竹東都市計畫之計畫年期，訂定本細部計畫之計畫年期為民國 100 年。

二、計畫人口

本細部計畫區計畫人口之推估，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，推估本基地可容納之人口數約 2,733 人(詳表 4-1)，故訂定本細部計畫之計畫人口數為 2,750 人。

表 4-1 本細部計畫之計畫人口推估一覽表

使用分區	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	3.3087	200	66,174	50	1,323
商業區	3.0214	233	70,499	50	1,410
合計	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

本細部計畫之土地使用分區計畫詳表 4-2、表 4-3 及圖 4-1 所示，說明如后：

一、住宅區

為塑造本細部計畫區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基地中央核心公園在 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，使本細部計畫區儼然成為竹東鎮未來新時代優質模範地區。計畫面積約 3.3087 公頃，佔本細部計畫區面積 38.53%。

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，係考量本細部計畫區北側、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，選定本細部計畫區西側劃設為商業區。以延續本細部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 3.0214 公頃，佔本細部計畫區面積 35.18%。

表 4-2 本細部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	3.3087	38.53	其中 0.4533 公頃捐贈予政府
	商業區	3.0214	35.18	其中 0.6084 公頃捐贈予政府
	合計	6.3301	73.71	
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	0.0596	0.69	
	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	2.2581	26.29	
總計		8.5882	100.00	

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. 自願捐贈土地：本計畫變更工業區為住宅區之面積為 4.5325 公頃，變更工業區為商業區之面積為 4.0557 公頃。依據都市計畫工業區檢討變更審議規範許可條件之規定，計算其自願捐贈土地比例等級皆為第一級，故工業區變更為住宅區部分應自願捐贈 10%住宅區予地方政府，即 0.4533 公頃；另工業區變更為商業區部分應自願捐贈 15%商業區予地方政府，即 0.6084 公頃；合計捐贈可建築土地面積達 1.0617 公頃。

應捐贈土地面積計算如下：

住宅區 $4.5325 \text{ 公頃} \times 10\% = 0.4533 \text{ 公頃}$

商業區 $4.0557 \text{ 公頃} \times 15\% = 0.6084 \text{ 公頃}$

合計應自願捐贈土地面積為 $0.4533 + 0.6084 = 1.0617 \text{ 公頃}$

3. 公共設施用地

(1) 本計畫所劃設之公共設施用地面積，應依據都市計畫工業區檢討變更審議規範許可條件之規定辦理(即扣除自願捐贈土地後，剩餘土地部分應再提供其中 30%土地作為區內必要之公共設施用地)，故變更為住宅區部分所應留設之公共設施用地面積為 1.2238 公頃($(4.5325 \text{ 公頃} - 0.4533 \text{ 公頃}) \times 30\% = 1.2238 \text{ 公頃}$)。

(2) 變更為商業區部分所應留設之公共設施用地面積為 1.0343 公頃($(4.0557 \text{ 公頃} - 0.6084 \text{ 公頃}) \times 30\% = 1.0343 \text{ 公頃}$)。

(3) 總計應留設之公共設施用地面積為 2.2581 公頃。

三、基準容積率核算

依據內政部都市計畫委員會第 675 次大會有關工業區變更案件審議原則第三點：「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。

依前式計算，住宅區之基準容積率為 288%、商業區之基準容積率為 282%，其計算過程如下：

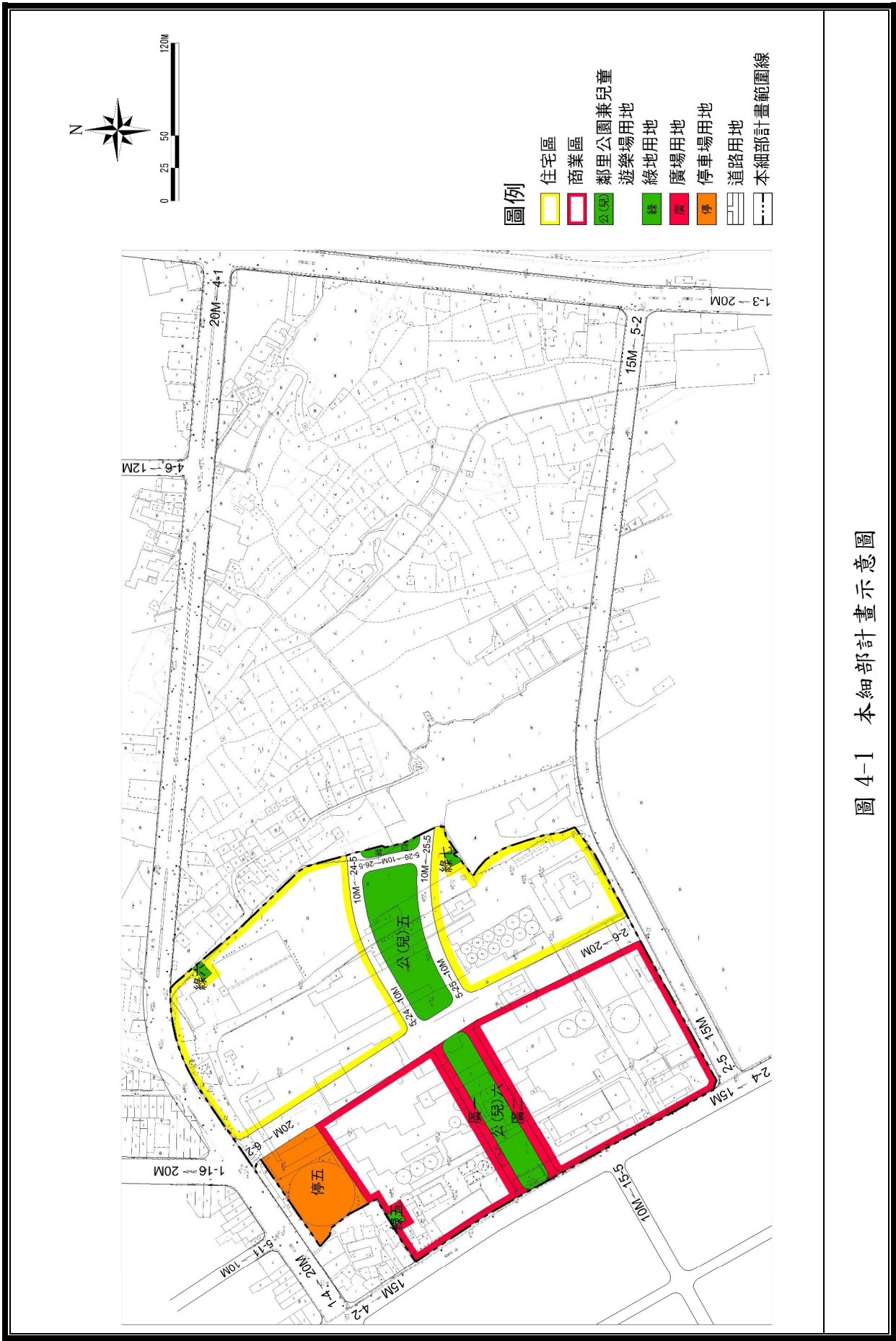
住宅區部分：

$$\begin{aligned} F1 &= \left[\frac{A}{A - \Delta A} \right] \times F \\ &= \left[\frac{4.5325}{4.5325 - 1.2238} \right] \times 210\% = 287.67\% \div 288\% \end{aligned}$$

商業區部分：

$$\begin{aligned} F1 &= \left[\frac{A}{A - \Delta A} \right] \times F \\ &= \left[\frac{4.0557}{4.0557 - 1.0343} \right] \times 210\% = 281.89\% \div 282\% \end{aligned}$$

現行竹東都市計畫住宅區容積率為 200%、商業區容積率為 350%。爰此，本細部計畫住宅區之容積率為 200%，商業區之容積率為 282%，符合前開規定。



參、公共設施計畫

本細部計畫之公共設施用地面積 2.2581 公頃，佔本細部計畫區面積 26.29%，符合都市計畫工業區檢討變更審議規範許可條件之規定，詳表 4-2、表 4-3、表 4-4 及圖 4-1 所示，說明如后：

一、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

為塑造本細部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，於本細部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，佔本細部計畫區面積 7.99%。

本細部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

本細部計畫劃設四處綠地用地(綠四~綠七)，其中綠四係配合計畫區東側邊界畸零土地而劃設，並得供天然氣整壓站及遮斷設施使用(有關天然氣整壓站及遮斷設施規模及型式附件十一)；另綠五、綠六及綠七係配合經濟部水利署北區水資源局 96 年 7 月 26 日水北經字 09606005780 號函(詳附件六)，有關「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)」用水計畫審查會議結論二辦理，以供現況三口井使用；計畫面積合計 0.0596 公頃，佔本細部計畫區面積 0.68%。

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，於本細部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，佔本細部計畫區面積 1.90%。

四、停車場用地

為提供商業區停車需求，於本計畫區西北側鄰近中正路附近，劃設一處停車場用地(停五)，計畫面積約 0.3489 公頃，佔本計畫區面積 4.06%。

五、道路用地

配合本區交通系統之需求，劃設道路用地面積約 1.0007 公頃，佔本細部計畫區面積 11.65%。

表 4-3 本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
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)五	0.4076	計畫區中央	
	公(兒)六	0.2782	計畫區中央	
綠地用地	綠四	0.0303	公(兒)五東側	
	綠五	0.0102	計畫區之西北側鄰近東寧路	
	綠六	0.0100	計畫區之東北側鄰近工業一路	
	綠七	0.0091	公(兒)五東南側	
廣場用地	廣一	0.0810	公(兒)六北側	
	廣二	0.0821	公(兒)六南側	
停車場用地	停五	0.3489	計畫區西北側鄰近中正路	
道路用地	詳表 4-8	1.0007	詳表 4-8	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以細部計畫核定圖實地分割測量面積為準。

表 4-4 本細部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。	0.2418		+0.1071
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	0.9085	+0.0496

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($30,214 \text{ m}^2 \times 0.08 = 2,418 \text{ m}^2$)。

七、其他

為檢核學校是否已足數需求，說明本細部計畫範圍鄰近國中小學之開闢及使用情形如后：

(一)本細部計畫範圍鄰近國中小學開闢使用情形

1. 國小用地

竹東都市計畫範圍內之國小用地包括 6 處，其中已開闢 5 處，包括大同國小、竹東國小、中山國小、上館國小及員嶼國小，其中距本細部計畫範圍最近者為中山國小及上館國小，約 0.5~0.7 公里。

2. 國中用地

竹東都市計畫範圍內之國中用地包括 3 處，其中已開闢 2 處，包括竹東國中及自強國中，其中距本細部計畫範圍最近者為竹東國中，約 1.1 公里。

表 4-5 竹東都市計畫範圍內學校用地開闢情形說明表

公共設施用地項目		計畫面積(公頃)	學校名稱	與計畫範圍距離
國小 用地	文小一	2.63	未開闢	約 0.9 公里
	文小二	2.57	大同國小	約 1.4 公里
	文小三	3.24	竹東國小	約 0.9 公里
	文小四	3.45	中山國小	約 0.5 公里
	文小五	2.01	上館國小	約 0.7 公里
	文小六	3.85	員崠國小	約 1.8 公里
國中 用地	文中一	4.96	竹東國中	約 1.1 公里
	文中二	2.58	自強國中	約 2.1 公里
	文中三	4.17	未開闢	約 1.1 公里

註：表內“與計畫範圍距離”係以據點中心位置間之直線距離估算。

資料來源：變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)計畫書、國民中小學設備基準及本計畫計算整理。

(二)國中小學尚可容納學生數檢討

1. 國小用地

依據教育部頒「國民中小學設備基準(92.6)」，每班人數以 35 人計，每位學生校地面積 12 m²計算，尚可容納學生數為 958 人；其中距本細部計畫範圍最近之中山國小尚可容納 213 位學生數。

2. 國中用地

依據教育部頒「國民中小學設備基準(92.6)」，每班人數以 35 人計，每位學生校地面積 14.3 m²計算，距本細部計畫範圍最近之竹東國中尚可容納學生數為 269 人。

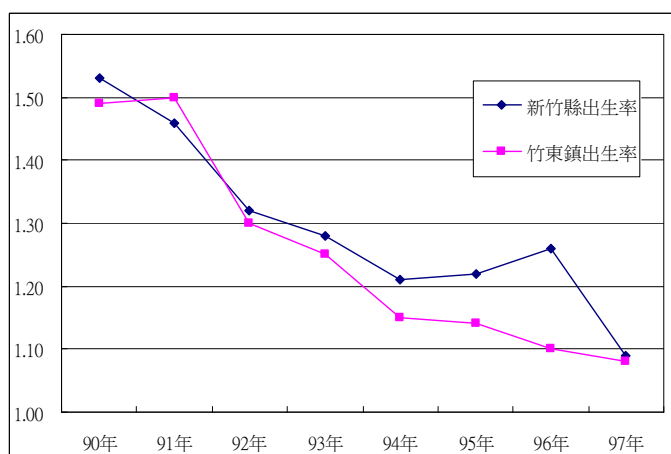
表 4-6 竹東都市計畫範圍內已開闢學校尚可容納學生人數說明表

公共設施用地 項目		計畫面積 (公頃)	學校名稱	班級數 (班)	學生數 (人)	平均每 班學生 數(人)	尚可容 納學生 數(人)
國小 用地	文小二	2.57	大同國小	71	2,338	33	147
	文小三	3.24	竹東國小	47	1,162	25	483
	文小四	3.45	中山國小	31	872	28	213
	文小五	2.01	上館國小	53	1,740	33	115
	小計	11.27	-	202	6,112	-	958
國中 用地	文中一	4.96	竹東國中	52	1,551	30	269
	文中二	2.58	自強國中	50	1,738	35	0

資料來源：變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)計畫書、國民中小學設備基準及本計畫計算整理。

(三)本細部計畫範圍未來衍生學生人數計算

依據新竹縣民國 97 年底國小及國中學生人數佔全竹東鎮人口比例 8.62%及 4.88%計算，未來本細部計畫區完全開闢後之計畫人口為 2,750 人，其衍生國小及國中學生人數分別為 237 人及 134 人，將可就讀鄰近之中山國小、上館國小及竹東國中。

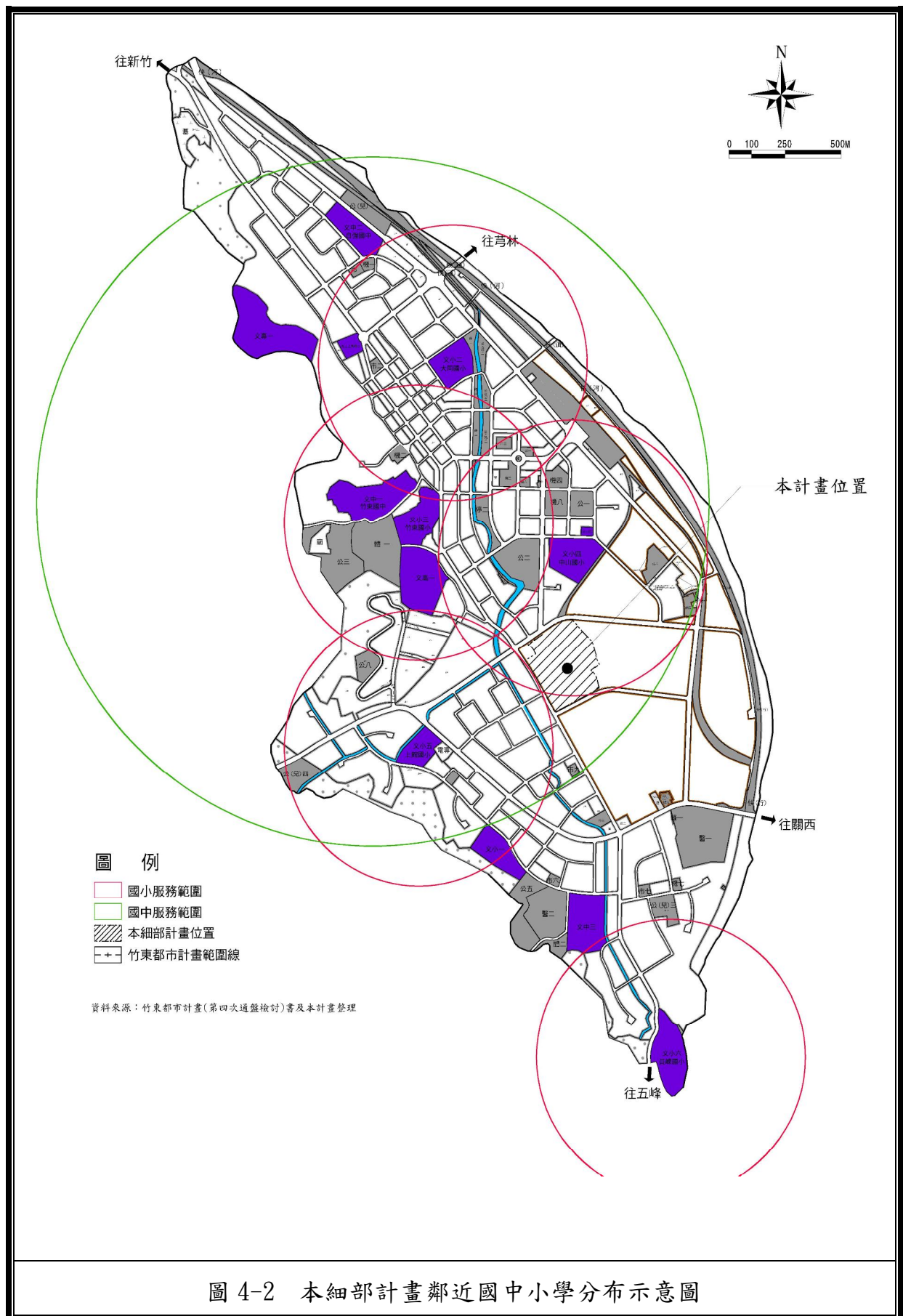


另依出生率增減情形來看，新竹縣及竹東鎮之出生率均呈現逐年下降趨勢，未來學齡人口應會較目前減少，故本細部計畫範圍未來衍生之國小國中就學需求應可由現已開闢之學校提供。

表 4-7 本細部計畫衍生之國小及國中學生數推估表

項目	竹東鎮	佔竹東鎮人口比例(%)	計畫範圍
國小學生數(人)	8,325	8.62	237
國中學生數(人)	4,712	4.88	134
合計	13,037	13.50	371
竹東鎮人口(人)	96,546	-	-
申請範圍計畫人口(人)	-	-	2,750

資料來源：教育部統計處(97 年)及本計畫計算整理。



肆、交通系統計畫

本細部計畫之交通系統計畫詳表 4-8 及圖 4-3 所示，說明如后：

一、聯外道路

本細部計畫區之聯外道路，主要係藉由本細部計畫區範圍外之 1-4 號道路（中正路及工業一路）、2-4 號道路（東寧路）、2-5 號道路（工業二路）及 1-3 號道路（北興路）予以對外聯繫。

二、主要道路

2-6 號道路為本細部計畫區之南北向主要道路，北自中正路及工業一路交叉口，南迄本細部計畫區邊界，計畫寬度 20 公尺。

三、次要道路

（一）5-24 號道路

5-24 號道路劃設於本細部計畫鄰里公園兼兒童遊樂場用地【公(兒)五】北側，為本細部計畫區東西向之次要道路，計畫寬度 10 公尺。

（二）5-25 號道路

5-25 號道路劃設於本細部計畫鄰里公園兼兒童遊樂場用地【公(兒)五】南側，為本細部計畫區東西向之次要道路，計畫寬度 10 公尺。

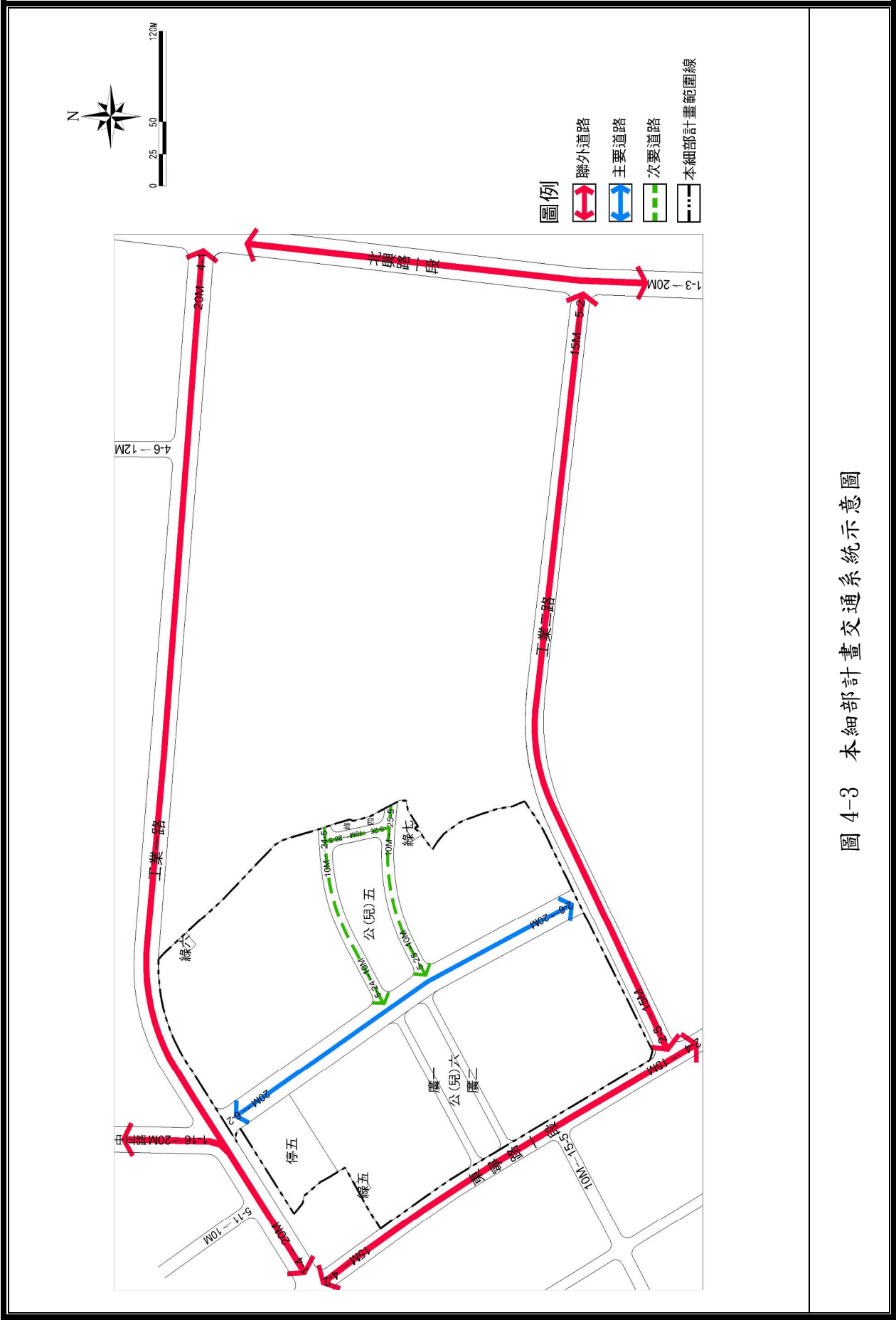
（三）5-26 號道路

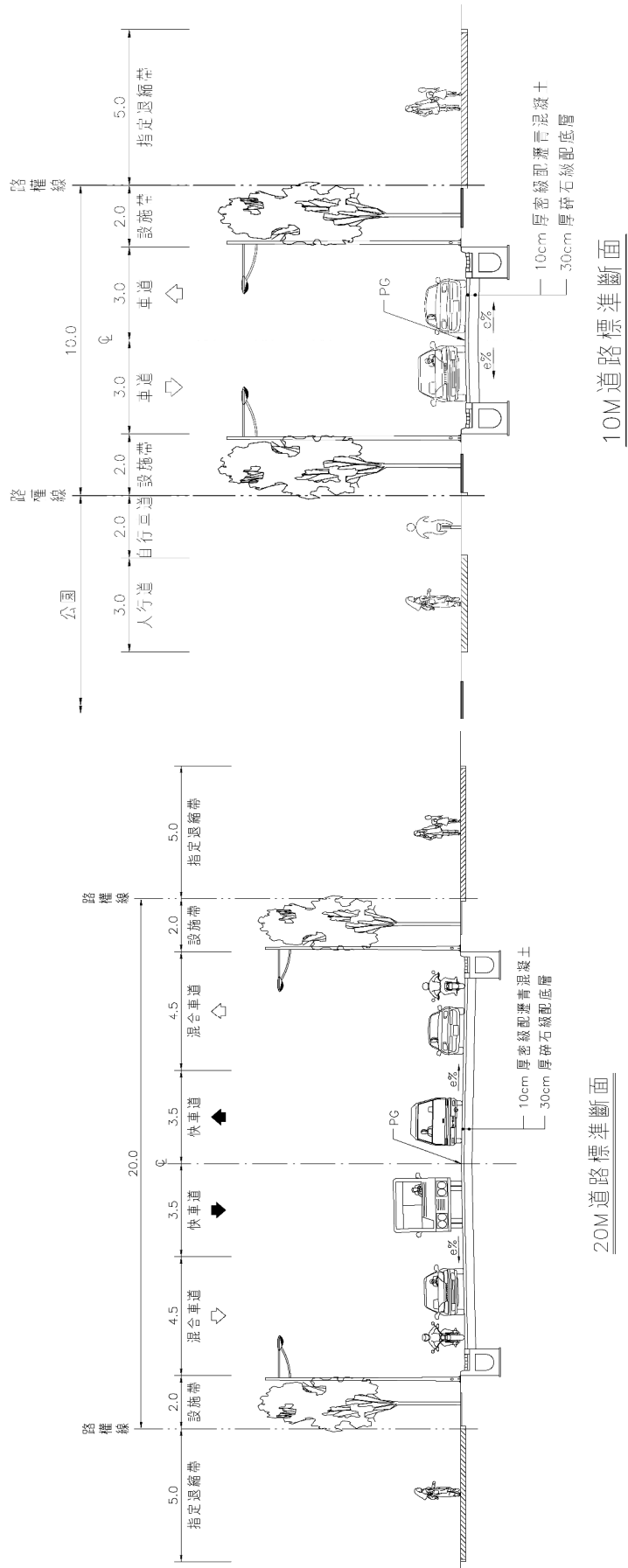
5-26 號道路劃設於本細部計畫鄰里公園兼兒童遊樂場用地【公(兒)五】東側，為本細部計畫區南北向之次要道路，計畫寬度 10 公尺。

表 4-8 本細部計畫道路編號明細表

編號	起迄點	寬度(M)	長度(M)	備註
2-6	北自中正路及工業一路交叉口，南迄本細部計畫區邊界。	20	335	
5-24	東自本細部計畫區東界，西迄 2-6 號道路。	10	152	沿公(兒)五北側劃設。
5-25	東自本細部計畫區東界，西迄 2-6 號道路。	10	143	沿公(兒)五南側劃設。
5-26	北自公(兒)五北側 5-24 號道路，南迄公(兒)五南側 5-25 號道路。	10	53	沿公(兒)五東側劃設。

註：表內道路長度應依據核定圖實地測釘之樁距為準。





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 4-4 本細部計畫道路剖面示意圖

伍、都市防災計畫

本細部計畫防救災路線、防救災據點及火災延燒防止帶說明如后(詳圖 4-5):

一、防救災路線

(一)緊急道路

指定 15 公尺以上之聯外道路為第一層級之緊急道路，包括 1-4 號道路(中正路及工業一路)、2-4 號道路(東寧路)、2-5 號道路(工業二路)及 1-3 號道路(北興路)。

(二)救援輸送道路

指定 10 公尺以上之主要道路及次要道路為救援輸送道路，並配合緊急道路架構成為完整之路網，此層級道路主要作為消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主，包括 2-6、5-24、5-25 及 5-26 道路。

二、防救災據點

(一)臨時避難場所

臨時避難場所係供災害發生時民眾緊急性避難使用，本細部計畫區指定鄰里公園兼兒童遊樂場用地【包括公(兒)五及公(兒)六】、綠地用地(綠四)、停車場用地及廣場用地(包括廣一及廣二)為臨時避難場所。

(二)臨時收容場所

臨時收容場所係供作為收容避難民眾、成立救災、醫療與物資支援之據點，本細部計畫指定鄰里公園兼兒童遊樂場用地【包括公(兒)五及公(兒)六】作為臨時收容場所。

三、火災延燒防止帶

火災防止延燒地帶係結合道路及開放空間系統，提供防災避難疏散之場所並兼具火災延燒防止隔離功用。本細部計畫指定鄰里公園兼兒童遊樂場用地【包括公(兒)五及公(兒)六】、綠地用地(包括綠四、綠五、綠六及綠七)、廣場用地(包括廣一及廣二)、停車場用地及道路用地為本細部計畫區之火災防止延燒地帶外，並於土地使用分區管制要點中指定各種土地使用分區退縮規定，即住宅區、商業區應自道路、廣場境界線至少退縮五公尺建築，以防止火災延燒。

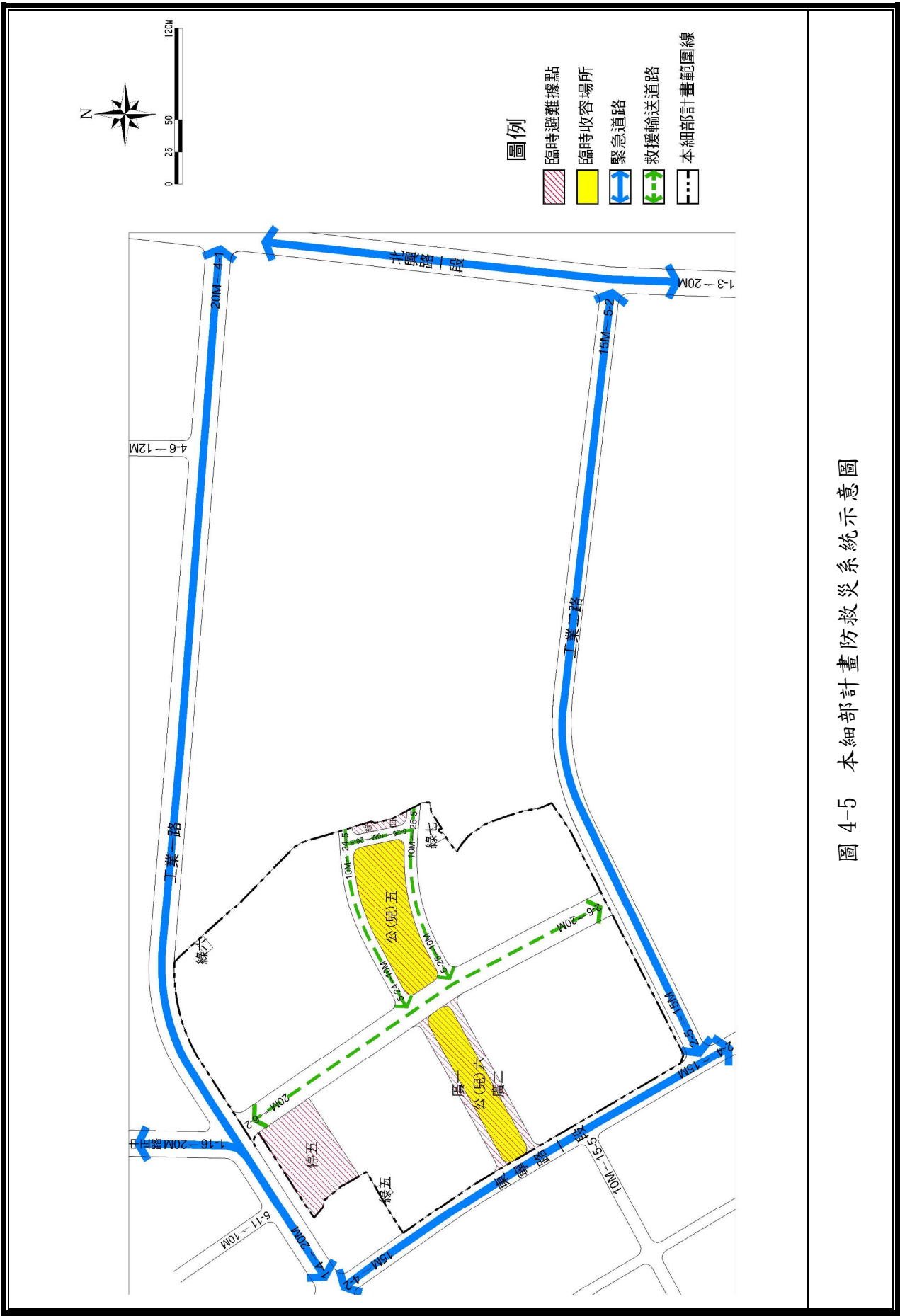


圖 4-5 本細部計畫防救災系統示意圖

陸、土地使用分區管制要點

一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。

二、住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

(一)住宅區 2 樓以上樓高不得大於 4.2 公尺。

(二)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。

(三)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、商業區一樓禁止供住宅使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 282%。

(一)商業區不得設置汽車旅館。

(二)停車空間：

1. 申請供住宅使用部份

(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. 申請非供住宅使用部份

(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 125 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。

四、公共設施用地，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時，以供作非營業性之公共使用者為限。其相關規定如下：

(一)停車場用地四周應予美化。其以平面使用者，其建蔽率不得大於 5%。以

立體使用者，建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 400%，其得以多目標使用之項目包括管理單位辦公場所、圖書館、民眾活動中心、休閒運動設施、派出所及消防隊。

- (二)鄰里公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%；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；其以平面多目標使用時，以供上下水道系統相關設施為限。

其於開闢時，應保留部分設置雨水貯留池或生態池等保水設施。

- (三)廣場用地以供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。

- (四)綠地用地得以多目標使用之項目為天然氣整壓站及遮斷設施。

- (五)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。

五、本計畫區退縮規定如下(詳公共開放空間及建築退縮規定示意圖)：

- (一)住宅區、商業區及停車場用地應自道路及廣場境界線至少退縮 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。

- (二)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至少 2 公尺之自行車道與 3 公尺之人行空間。

- (三)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。

六、本計畫區之容積獎勵措施如下：

- (一)變更後建築基地不得適用「建築技術規則建築設計施工篇第十五章實施都市計畫區建築基地綜合設計」及「新竹縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定。

- (二)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. 建築物留設空間與人行地下道或架空走廊連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

七、為解決竹東都市計畫區私有公共設施保留地問題，經提送新竹縣都市設計審議委員會審議通過者，得依都市計畫容積移轉實施辦法之規定作為接受基地，其可移入之容積，以不超過該接受基地基準容積之 30% 為原則，並依下列規定辦理。

- (一) 接受基地：以本計畫區內之住宅區及商業區之可建築土地為限。
- (二) 送出基地：以竹東都市計畫區內之私有公共設施保留地為限，但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。
- (三) 送出基地應於申請建造執照前，完成土地移轉程序，登記為新竹縣所有，始得核發建造執照。
- (四) 未規定事項，依「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定辦理。

八、本要點第六點之容積獎勵及第七點之容積移轉之總和，不得超過基地面積乘以容積率之 50%。

九、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，經委員會審議通過者，得不計入遮蔽率及容積率，另如為跨計畫道路，應先取得道路主管機關同意。

十、新竹縣都市設計審議委員會得依本計畫土地使用分區管制要點、都市設計原則，對於申請建築開發案件進行審議，必要時得依前開土地使用分區管制要點及都市設計原則之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。

十一、本計畫區住宅區及商業區如有地下室開挖之必要者，地下一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。

十二、建築基地內所留設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。

十三、建築基地(含自願捐贈可建築土地)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，且應納入市地重劃一併辦理施作。

十四、自願捐贈可建築用地相關規定如下：

(一)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。

(二)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。

十五、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。

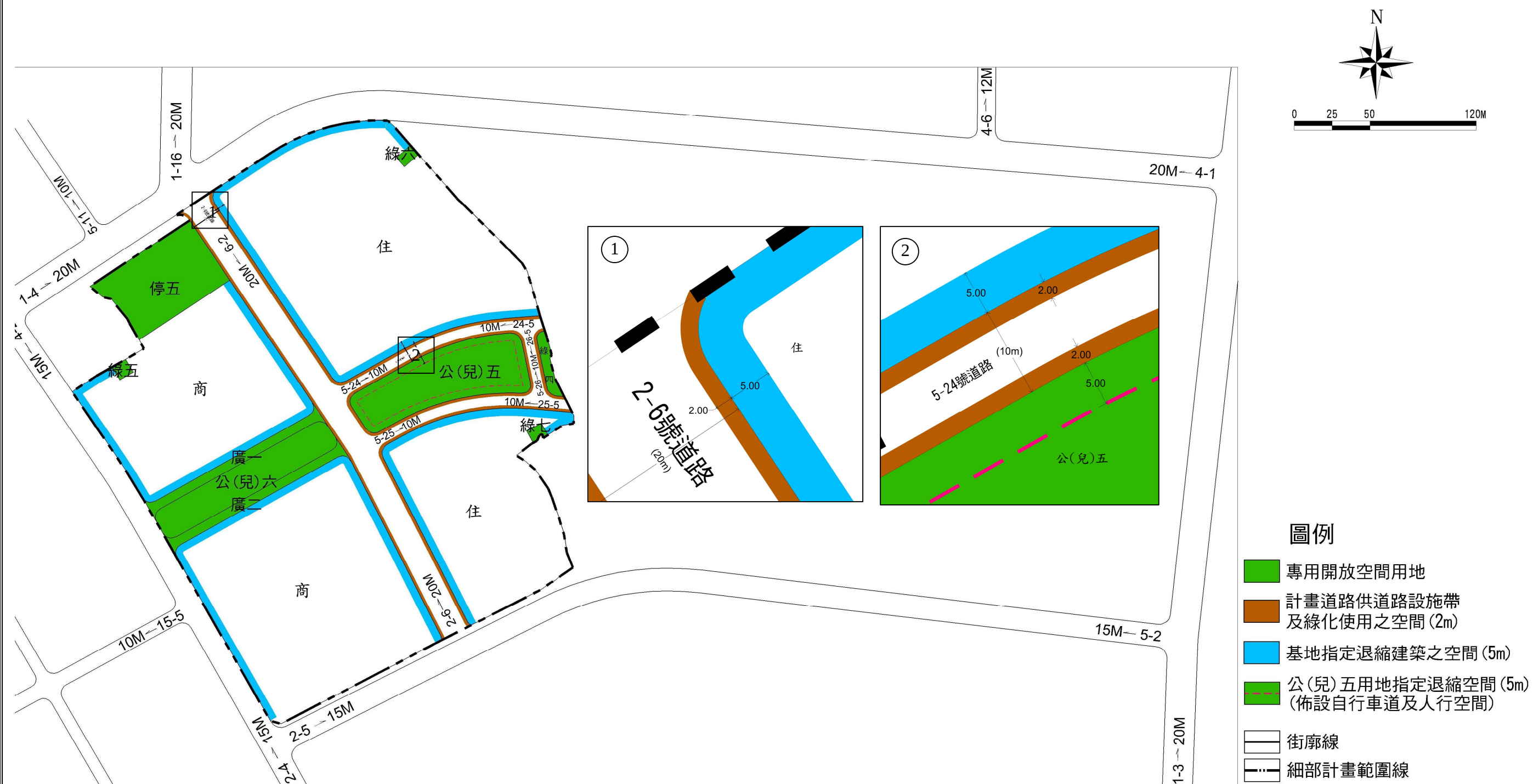


圖 4-6 本細部計畫公共開放空間及建築退縮規定示意圖

柒、都市設計原則

一、公共開放空間設計原則

- (一)本計畫區除道路用地及停車場必要出入動線外，其餘公共設施用地之主要鋪面應採用透水鋪面等保水設計，且鋪面造型與色彩應加以變化排列。
- (二)建築基地依土地使用分區管制要點所應退縮部分，應與相鄰之計畫道路設施帶、廣場用地、建築物出入口、同街廓其他建築基地之退縮部分達成良好聯繫為原則。
- (三)本計畫區內相鄰之各開放空間應相互配合設計，其鋪面高程應採順接處理。
- (四)停車場用地於規劃設計時應考量大型車位及小型車位複合使用，以因應未來發展所需。
- (五)為節省水資源，本計畫區之內之鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地應優先引用污水處理設施處理後之回收水作為澆灌使用為原則。

二、人行地下道及架空走廊之設計原則

- (一)建築物間得設置供公眾使用之人行地下道及架空走廊（同一街廓內或跨計畫道路式），得不計入建蔽率及容積率。
- (二)地下道出入口應留設面積 25 平方公尺以上之小型廣場（自車道邊緣向內計算不得小於 4 公尺）作為人行動線之過渡緩衝空間。

三、圍牆設置原則

- (一)本計畫區指定最小建築退縮部分不得設置圍牆。
- (二)本計畫區建築基地除前款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 45 公分，且圍牆總高度不得大於 1.5 公尺，圍牆採綠籬代替，則不受透空率之限制，然高度亦不得大於 1.5 公尺。

四、建築物之高度設計原則

- (一)臨編號 5-24、5-25 道路且面對鄰里公園兼兒童遊樂場用地【公(兒)五】之住宅區第一排建築物高度以不得大於 30 公尺為原則。
- (二)臨廣場用地之商業區第一排建築物高度以不得大於 20 公尺為原則。
- (三)前述第一排建築物之認定依新竹縣都市設計審議委員會審議結果為準。
- (四)臨停車場用地，以及編號 1-4、2-5 道路之建築物高度以不得大於 60 公尺為原則。

五、環境保護設施配置原則

本計畫區主要之環境保護設施為污水處理設施，未來依實際需要設置於鄰里公園兼兒童遊樂場用地下方，其興建面積以不超過 800 平方公尺為原則，處理等級依環境影響說明書之審查結論辦理。且應利用景觀植栽與緩衝綠地空間的留設來避免視覺景觀的影響。

六、景觀設計原則

為塑造竹東鎮之整體景觀意象，本計畫區植栽應採竹東當地之鄉土植物樹杞作為植栽種類之一，並配合移植基地內具有價值樹種(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，因此針對本計畫區內之景觀設計原則說明如下：

(一)鄰里公園兼兒童遊樂場用地景觀意象

主要在於提供居民一個多功能及賞心悅目之綠色公園，並藉由季節性花卉植栽來塑造出「四季花田」之核心都市公園意象。

其於開闢時，應保留部分設置雨水貯留池或生態池等保水設施。

(二)2-6、5-24、5-25 及 5-26 道路兩側景觀意象

藉由道路兩側緩衝設施帶及綠化的佈設，不僅可提供步行者安全的步行環境，同時亦可綠化步道臨車道側之景觀，進而提昇兼顧視覺美感與空氣淨化、隔絕噪音等之緩衝綠牆。

(三)建築基地景觀意象

建築基地內之法定空地應留設二分之一以上之植栽綠化面積為原則，以提升整體建築基地景觀視覺品質，並就建築綠化及建築配置之景觀設計原則

分述如下：

1. 建築綠化

商業區內之建築物應於其屋頂層留設建築面積四分之一以上之植栽綠化面積為原則，將可促進周圍環境達到環境保護以及建築物節能之效果。此外，在視覺上亦可同時達成綠化及軟化建築群體的生硬表情。

2. 建築物配置

- (1)本計畫區天際線之概念在於以鄰里公園兼兒童遊樂場用地為核心，其兩旁為中低層建物，漸次向計畫區周邊提升高度，形成一兼顧公園自然日照、開闊視野與明確視覺意象之天際線塑造。
- (2)建築物臨接或面向廣場用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地部分，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備，應採適當之遮蔽處理與設計。
- (3)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。

七、廣告招牌

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。

八、離街裝卸場

- (一)商業區基地開發規模達 2000 平方公尺以上，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，並不得設置於建築退縮空間內。

九、無障礙設施

本計畫區基地面積達 2000 平方公尺以上者，應依下列規定辦理：

- (一)配置有二部以上電梯之建築物，須最少有一部符合國際殘障設施標準以供行動不便者使用。
- (二)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一層，且不得跨越車道為原則。

十、垃圾貯存空間

本計畫區基地面積達 2000 平方公尺以上者，建築物應設置集中式垃圾貯存空間，其設計管制規定如下：

- (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母車設備者，應留設供垃圾收集車進出及操作空間，最低淨高不得小於 2.5 公尺。