

## 第四章 計畫構想

### 壹、功能定位及願景

#### 一、開發定位

因應本計畫之發展型態及交通便利所帶來的活動人潮與衍生性需求，所以本計畫區預計以提供商辦、服務機能及居住需求為主。

#### 二、發展願景

為吸引新竹市、鄰近地區人潮，透過其區位優勢及聯外交通之可行性，除可強化地區商辦、服務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。

### 貳、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共設施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(頭重、二重、三重地區)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(中興路、12M計畫道路)規劃構想，建構本計畫區之整體規劃構想，說明如後：

本計畫區臨20M中興路與臨12M計畫道路西側第一種科技商務服務專用區之建築基地，其1-2樓以低層商業規劃，大部分為店舖、主題餐廳、零售商店以及健康運動休閒養生設施，使其成為商業、商店街為連貫性商業發展模式，三樓以上則為商辦規劃。12M計畫道路西側與10M計畫道路北側第二種科技商務服務專用區以住宅為設計原則。位於本計畫區12M-(5)計畫道路南側之第一種科技商務服務專用區全部為商辦大樓；位於本計畫區12M-(5)計畫道路北側之第二種科技商務服務專用區全部為住宅大樓。另透過本計畫周邊綠地(綠7、綠8)留設灌溉渠道供灌溉使用，並藉由本計畫區留設的開放空間連結20M中興路與12M之計畫道路，並於周圍種植綠蔭以提供優質的環境。開放空間規劃於住宅、辦公使用與商業活動之間與中興路口使其發揮緩衝功能並突顯居住、活動人潮使用休憩空間之舒適感，進而使本計畫區儼然成為

竹東鎮未來新時代優質模範地區。

## 二、開放空間規劃構想

整體開放空間構想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開放空間規劃設計中，使其成為地區居民休憩活動主要的場所。

## 三、建築量體構想

本基地以公園綠地以及內部景觀庭園為中心，利用大片公園綠地與各棟間之綠帶景觀庭園，串連成為新典範的城市地區。棟與棟之間利用綠帶庭園退縮，避免高層建築對街道所形成的壓迫性，且這樣的綠地、景觀庭園使其更具穿透性。再加上棟別類組的量體配置，以創造多層次景觀綠帶與建物量體造型。

## 四、建築高度構想

第一種科技商務服務專用區以及第二種科技商務服務專用區基地初步的設計為建築高度 60M 以下之大樓。

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未來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

本計畫第一種科技商務服務專用區之容積率為 260%及第二種科技商務服務專用區之容積率為 260%，符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 7 點規定。

### 都市計畫工業區檢討變更審議規範

七、工業區變更後容積率，應依下列公式計算，且不得大於鄰近使用性質相同使用分區之容積率。

工業區變更後容積率 = 變更前工業區容積率 × 變更前工業區面積 / (變更前工業區面積 - 變更後公共設施用地面積)

工業區變更後獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計，不得大於基準容積（變更後可建築土地面積乘以前項工業區變更後容積率）之零點五倍。但相關法令另有規定者，不在此限。

工業區變更應捐贈公共設施用地及可建築土地之比例，未達第六點第一款第一目規定者，除有特殊理由外，其基準容積應予降低。

## 六、動線規劃

為了提供公共停車衍生需求及維持本計畫區商辦與住宅大樓的環境寧適性，將基地之停車空間緊鄰科技商務服務專用區設置，並將開放空間由中興路導引至鄰 12M 計畫道路，透過道路設施帶之規劃達到減緩通車速效果。一方面使本計畫區鄰中興路之商業活動的車流量能通暢，另一方面為降低基地商辦與住宅大樓的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連結開放性停車空間，如此能夠減少使用交疊的狀況，控制商辦與住宅大樓之車流量。

## 七、停車空間

### (一)停車場用地劃設區位

停車場劃臨科技商務服務專用區予以劃設，主要係提供本計畫區商辦與住宅大樓所產生公共停車需求使用。

### (二)停車數量

公共停車部份，其規模應符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 9 點及都市計畫通盤檢討實施辦法第 22 條第 1 項第 2 款之規定。

- 1.都市計畫通盤檢討實施辦法第 22 條第 1 項第 2 款：商業區面積\*0.10=停車場面積。本計畫應劃設 2,275 m<sup>2</sup> (22,749 m<sup>2</sup>\*0.10=2,275 m<sup>2</sup>)。
- 2.都市計畫通盤檢討實施辦法第 22 條第 1 項第 1 款：不得低於計畫區內車輛預估數 20%停車需求。本計畫分別以計畫人口及商業行為及洽公衍生之停車空間加總計算應劃設 152 席。
- 3.本計畫劃設停車場 0.2556 公頃，容積率係以滿足本計畫區停車需求之停車場立體化最低需求容積率估算，並以立體小汽車條車位面積以 40 m<sup>2</sup>估計，可劃設 160 席，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及本計畫區指定退縮建築之空間，分述如下：

(一)專用開放空間：包括公園用地、綠地用地、廣場用地及停車場用地。

(二)本計畫區指定退縮建築之空間：

- 1.第一種科技商務服務專用區及第二種科技商務服務專用區應自道路境界線、綠地用地(綠 7、綠 8)、廣場用地及計畫範圍邊界至少退縮 5 公尺建築，及應自停車場用地、公園用地至少退縮 2 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。如屬角地，兩側均應退縮。
- 2.第一種科技商務服務專用區臨中興路側應自道路境界線至少退縮 10 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。
- 3.公園用地及停車場用地應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺。



圖 4-1 本計畫區建築規劃構想示意圖(一)



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 4-2 本計畫區建築規劃構想示意圖(二)