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(頭重、二重、三重地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部分)之計畫年期，訂定本計畫之計畫年期為民國110年。

二、計畫人口

本計畫區劃設科技商務服務專用區共5.6973公頃(容積率260%)，未來擬供一般商業、商務辦公及居住使用。另配合本計畫之開發定位與願景，設定本案科技商務服務專用區開發後40%供作商務辦公使用、10%供作一般商業使用、50%供作住宅使用。

參考工商及服務業普查報告中，新竹縣、新竹市工商普查之相關聯產業就業人口平均密度，本計畫預估未來商務辦公使用引進就業人口約1,963人、一般商業使用引進就業人口約346人，故總計就業人口約2,309人、居住人口約1,140人。

表 4-1　本計畫區就業人口及居住人口預測推估表

劃設科技商務服務專用區面積 5.6973 公頃(容積率 260%)								
商務辦公使用			一般商業使用			住宅使用		
樓地板面積	平均密度	就業人口數	樓地板面積	平均密度	就業人口數	樓地板面積	平均密度	居住人口數
以科技商務服務專用區樓地板面積40%估計，約為59,252㎡。	30.19㎡/人(註 1)	1,963 人	以科技商務服務專用區樓地板面積10%估計，約為14,813㎡。	42.79㎡/人(註 2)	346 人	以科技商務服務專用區樓地板面積50%估計，約為74,065㎡。	65㎡/人(註 3)	1,140 人

註：1. 商務辦公使用平均密度係依據工商及服務業普查報告中新竹縣市資訊及通訊傳播業、金融及保險業、專業科學及技術服務業之場所單位，每位從業員工人數使用單位建築物樓地板面積估算而得(645,190 ㎡÷21,371 人=30.19 ㎡/人)。
2. 一般商業使用平均密度係依據工商及服務業普查報告中新竹縣市批發及零售業、住宿及餐飲業之場所單位，每位從業員工人數使用單位建築物樓地板面積估算而得(3,070,439 ㎡÷71,756 人=42.79 ㎡/人)。
3. 住宅平均密度係依據係依「新竹縣區域計畫」之指導，本計畫位於竹東(頭重、二重、三重)都市計畫，該計畫指定每人享有居住樓地板面積為 65 平方公尺，故本計畫以每人享有居住樓地板面積 65 平方公尺為計算基準。

貳、土地使用計畫

一、科技商務服務專用區

劃設科技商務服務專用區三處，以供指定內容使用(商務辦公、一般商業、住宅使用)，並以大街廓方式集中設置避免土地細分造成建物之零散。劃設面積合計5.6973公頃，佔計畫總面積之59.40%。

二、公共設施用地

劃設公共設施用地3.8936公頃，佔計畫總面積之40.60%，有關使用內容說明如下：

(一)公園用地

本計畫之公園用地共計劃設三處。兩處位於科技商務服務專用區之南側，以達開發空間集中設置之效用，並塑造本計畫區優質環境品質及作為居民或商業消費活動人潮休憩場所，除供計畫範圍使用外，並可供鄰近住宅區居民使用；另一處公園用地位於科技商務服務專用區北側，作為科技商務服務區的休憩空間，也作為與毗鄰保護區之緩衝空間。面積合計為2.2336公頃，佔計畫總面積之23.29%。

本計畫之公園用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作供非營利性之公共使用。

(二)停車場用地

為強化及串聯公園用地整體開放空間系統之意象，並提供公共停車衍生需求，於本計畫區核心區域劃設一處停車場用地。劃設面積為0.6242公頃，佔計畫總面積之6.51%。

本計畫之停車場用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作供非營利性之公共使用。

(三)道路用地

為便於科技商務活動通行之必要，另考量科技商務服務專用區大街廓開發之需求，配合現有都市計畫道路系統劃設道路用地。劃設面積合計為1.0358公頃，佔計畫總面積之10.80%。

表 4-2　本計畫土地使用分區面積分配表

分區名稱		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	科技商務服務專用區	5.6973	59.40
	小計	5.6973	59.40
公共設施用地	公園用地	2.2336	23.29
	停車場用地	0.6242	6.51
	道路用地	1.0358	10.80
	小計	3.8936	40.60
總計		9.5909	100.00

註：1.凡本次變更未指明部分均以原有計畫為準。

2.表內面積應依據核定圖實地釘樁測量面積為準。

3.依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第六點之規定(略)：變更為住宅區、商業區應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例，分別不得低於 37%、40.5%。本計畫擬捐贈 40.5%之公共設施用地，符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第六點之規定，依計畫範圍計算應劃設 3.8844 公頃（9.5909×40.5%=3.8844)。本計畫區西北側面積約 0.0226 公頃之甲種工業區(包括旭光段 72、73 等 2 筆土地)，申請人同意將其變更回饋納入本案捐贈回饋(比照變更為科技服務專用區捐贈 40.5%公共設施用地方式計算)，經計算為 0.0092 公頃(=0.0226×40.5%)。合計本計畫劃設公共設施面積共 3.8936 公頃(3.8844+0.0092)。其區位詳圖 4-1 所示。

表 4-3　本計畫公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
公園用地	公 4	0.5042	本計畫區北側	
	公 5	0.9006	本計畫區停 3 用地南側、公 6 用地北側	
	公 6	0.8288	本計畫區南側	
停車場用地	停 3	0.6242	本計畫區公 5 用地北側	
道路用地	詳表 4-6	1.0358	詳表 4-6	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表 4-4　本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)
公園用地	按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則。	0.6000	2.2336	+1.6336
兒童遊樂場用地	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。			
停車場用地	計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。(詳表 4-5)	73(席)	208(席)	+135 (席)
總面積檢討(公園用地、綠地用地、廣場用地、體育場用地、兒童遊樂場用地)	不得低於該計畫地區總面積 10%。	0.9591	2.2336	+1.2745

註：1. 閭鄰單位檢討：依里界為閭鄰單元檢討設置，本計畫區為二重里。
2. 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。
3. 計畫人口 1,140 人。
4. 依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第九點之規定，計算未來計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。

表 4-5　本計畫停車供需檢討分析表

停車需求	計畫人口 (A)		汽車持有率 (輛/人)(B)	停車需求預測(席) (AxBx20%)	供需檢核
	1,140 人		0.319 輛/人	約 73 席	超過 135 席
停車供給	計畫面積 (A')			停車位數(註) (A'/30 ㎡)	
	停車場	0.6242 公頃		約 208 席	

註：平面小汽車停車位面積以 30 ㎡估計。

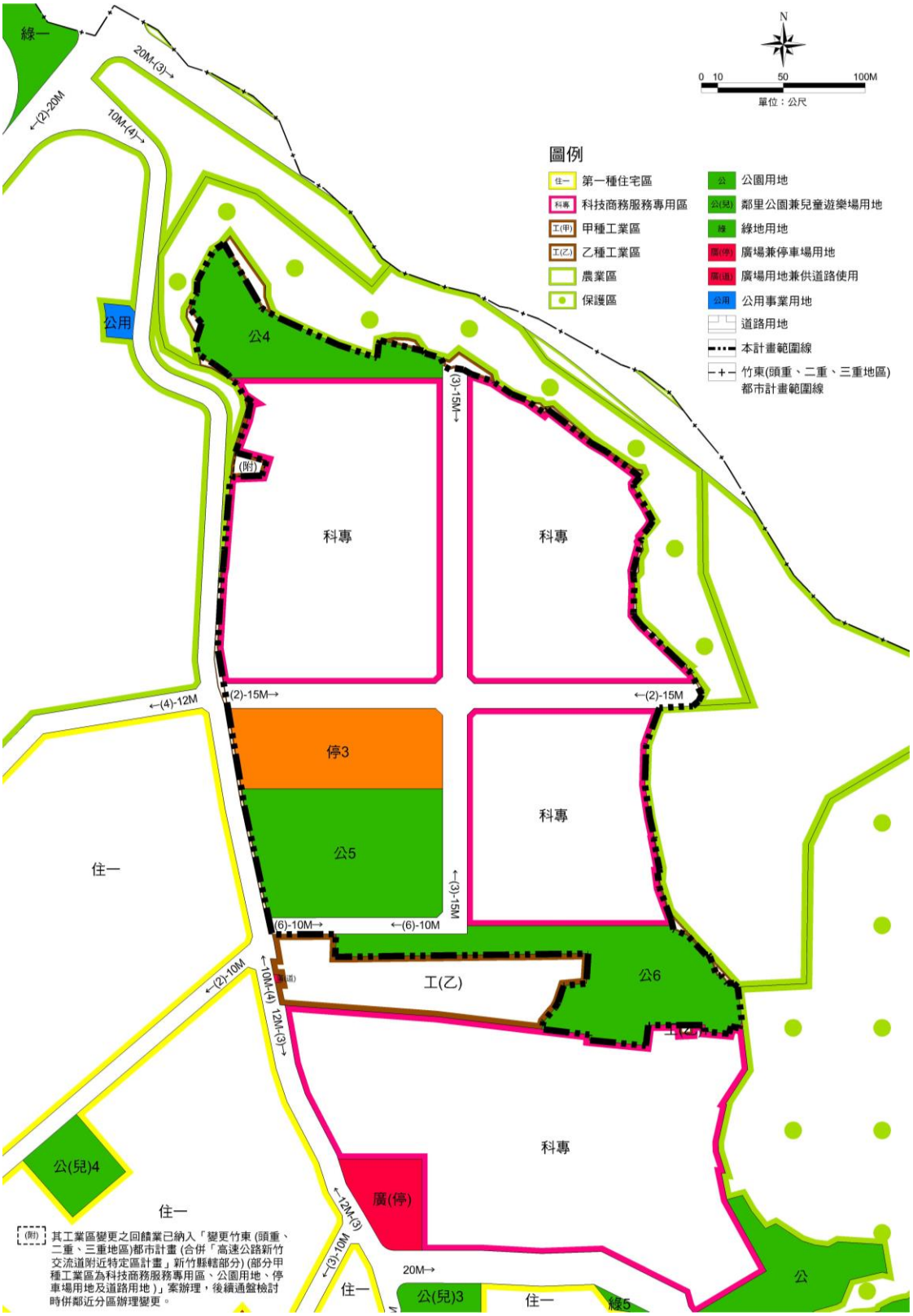


圖 4-1　本計畫土地使用計畫示意圖

參、交通系統計畫

計畫區臨接區外道路為寬度10公尺之光明路及民族路，交通系統規劃考量之重點在於加強基地對外聯繫外，並減少計畫區內旅次對原有道路系統之干擾，有關交通系統說明如下：

一、區內道路

(一)東西向

為強化科技商務服務專用區之東西向連通，劃設2條東西向道路，其一為寬15公尺之東西向道路系統，長290公尺，為本區重要聯絡道路；其二為寬10公尺之東西向道路系統，長100公尺，為本區次要聯絡道路。

(二)南北向

為強化科技商務服務專用區之南北向連通，劃設寬15公尺之南北向道路系統，長350公尺。

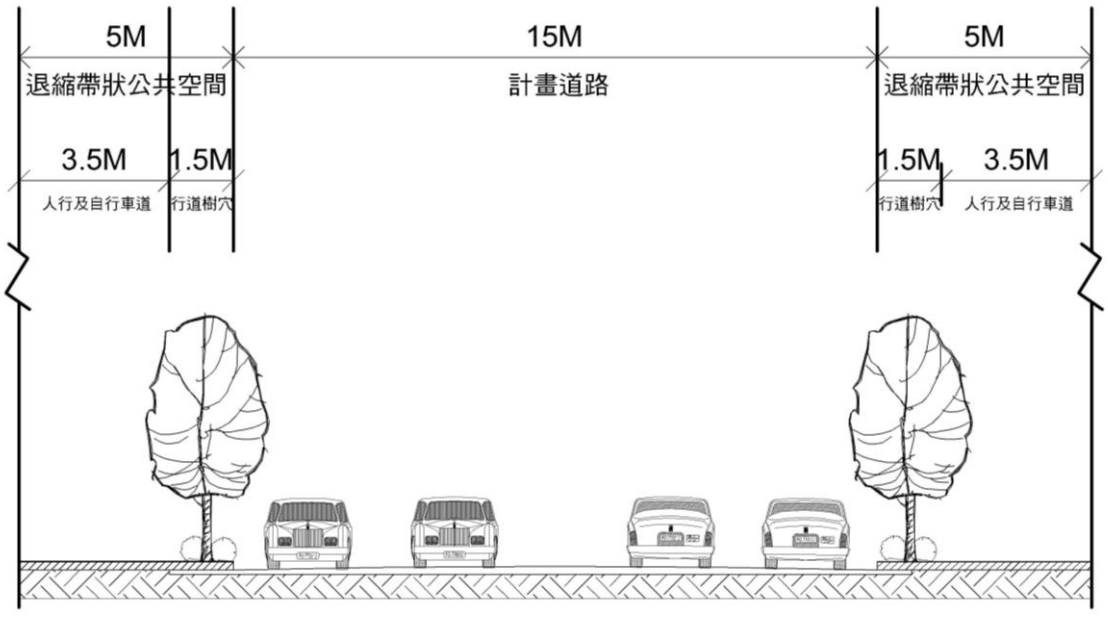


圖 4-2　本計畫區內計畫道路斷面示意圖(15M)

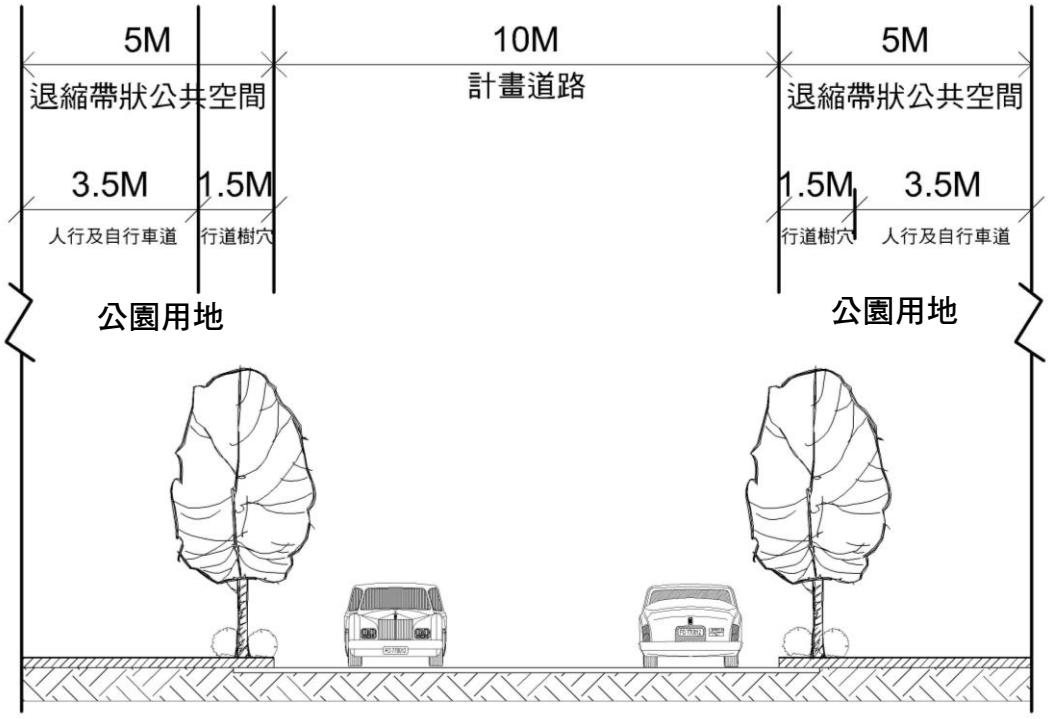


圖 4-3　本計畫區內計畫道路斷面示意圖(10M)

二、區外道路

(一)光明路

計畫區西側10公尺寬之光明路，為計畫區外之聯外道路。為降低開發後對光明路之交通衝擊，本計畫區臨接光明路側，應自道路境界線退縮至少5公尺建築，且退縮部分應規劃留設寬1.5公尺(含）以上之車道。

(二)民族路

計畫區可經光明路連接10公尺寬之民族路，並與中興路相連通，前往新竹市區。

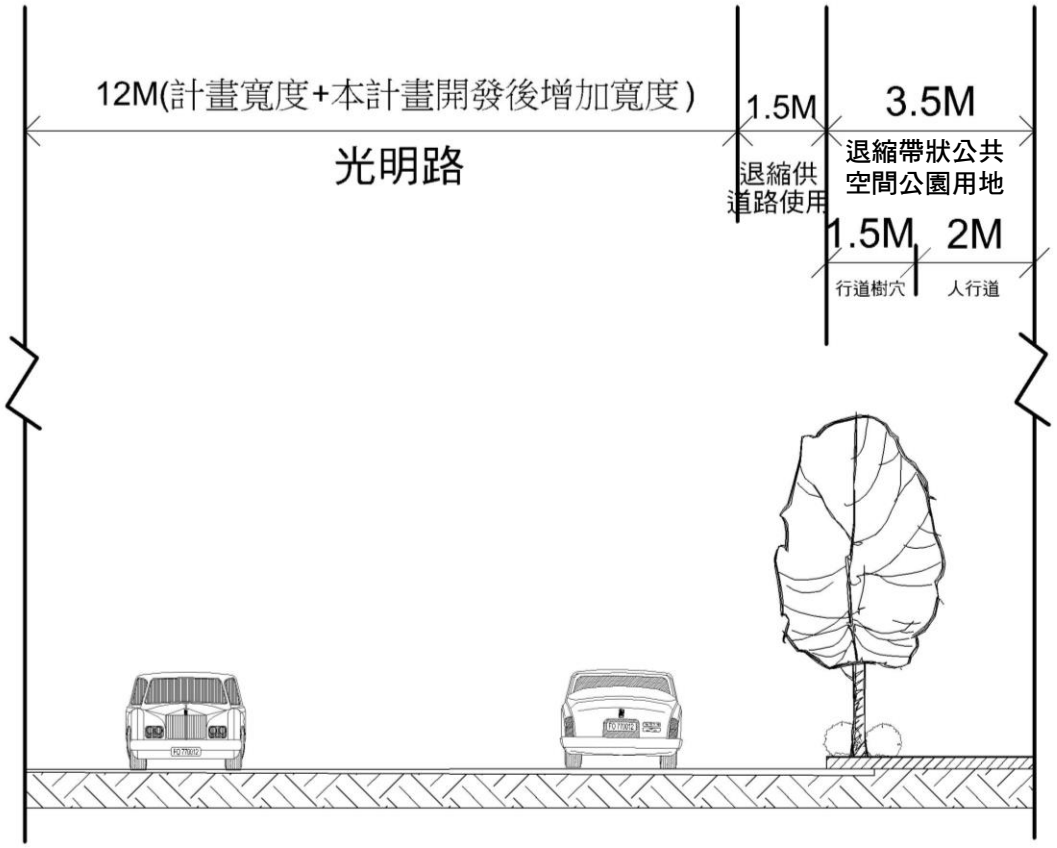


圖 4-4　本計畫區開發後光明路斷面示意圖

表 4-6　本計畫區道路系統編號明細表

道路編號	寬度(M)	長度(M)	起訖點
(6)-10M	10	100	自(3)-15M 道路南段至計畫區西界
(2)-15M	15	290	自計畫區西界至東界
(3)-15M	15	350	自計畫區北界至(6)-10M 道路

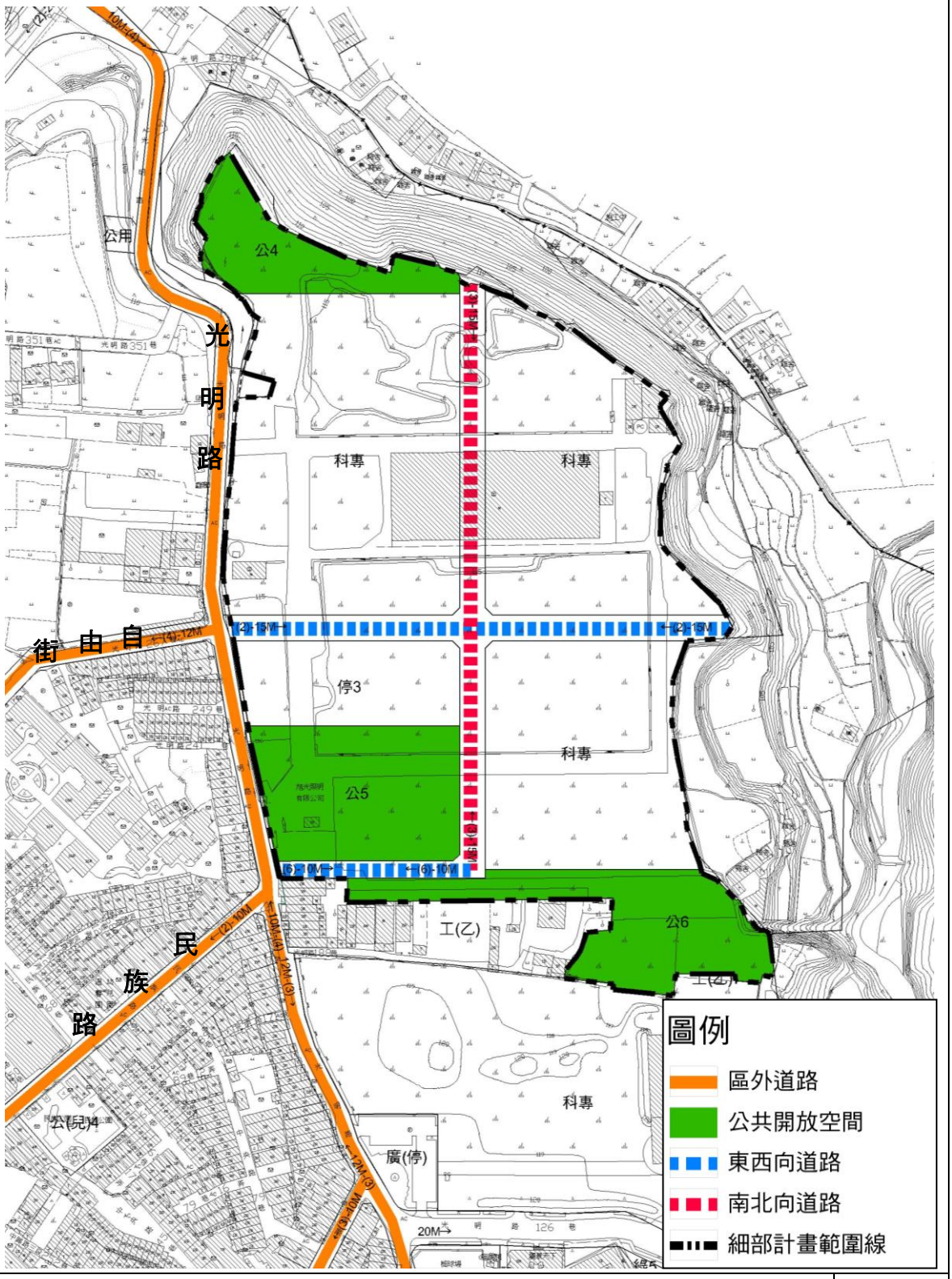


圖 4-5　本計畫區交通系統計畫示意圖

肆、開放空間系統計畫

配合計畫區東側與北側臨接農業區與保護區、南側臨接乙種工業區之區位特性，故開放空間系統計畫之重點，除提供良好的綠化、休閒與運輸空間外，也特別留設相鄰土地不同使用的緩衝空間。有關開放空間系統說明如下：

一、專用開放空間用地

指土地使用計畫圖上已明確劃設之公共設施用地，說明如下：

(一)公園用地

本計畫區劃設有三處公園用地，其中一處位於計畫區北側(公4)，其功能除作為計畫區之休憩用地，並作為保護區及農業區之緩衝空間；另一處公園用地(公5)位於計畫區中央偏西側，且鄰近計畫區外之住宅區，有利於改善計畫區環境品質，亦可增加周邊社區之休憩空間；最後一處位於計畫區南側(公6)，其功能除作為計畫區之休憩用地，並作為本計畫區毗鄰乙種工業區之緩衝空間。

(二)停車場用地

本計畫區核心區域劃設一處停車場用地，作為強化及串聯公園用地整體開放空間系統之意象，並提供公共停車衍生需求。

二、建築基地指定退縮留設公共開放空間

(一)為提高沿街開放空間品質，並減少計畫範圍與區外使用之干擾，於土地使用分區管制要點中指定自道路境界線至少退縮5公尺建築；自公園用地至少退縮2公尺建築；另為使計畫範圍與東側及北側之農業區及保護區適當隔離建築基地應自計畫範圍至少退縮3公尺建築，退縮部分得計入法定空地，不得設置圍牆，並應植栽綠化。

(二)建築基地應配合最小退縮建築距離規定設置供公眾使用之公共開放空間，該開放空間得計入法定空地並應予以綠化，並應與相鄰之計畫道路人行道、建築物出入口、同街廓之其他建築基地開放空間人行步道達成良好聯繫為原則。

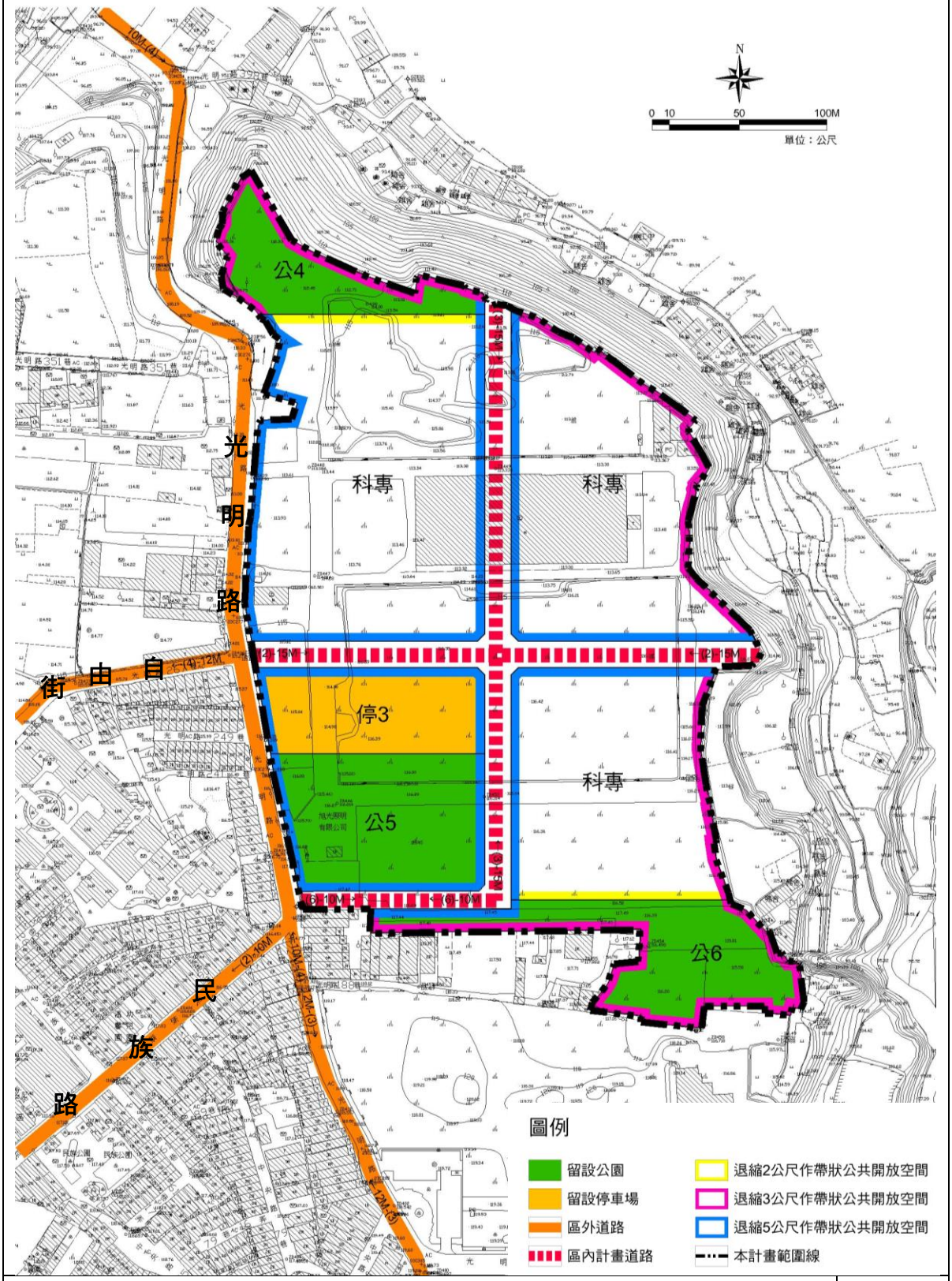


圖 4-6　本計畫區開放空間系統計畫示意圖

伍、都市防災計畫

一、防災路線

防災路線依據道路之層級、地理位置及實質空間條件，賦予不同機能，劃分為緊急、救援輸送及避難輔助道路，說明如下：

(一)緊急道路

指定計畫區外之中興路及明星路為緊急道路,此道路為災害發生後首先必須保持暢通之路徑，同時於救災必要時得進行交通管制。

(二)救援輸送道路

指定計畫區內之(2)-15M、(3)-15M、(6)-10M號道路，以及計畫區外之光明路、自由街、民族路、中央路為救援輸送道路，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，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用，因此必須保有消防機具與車輛操作之最小空間需求。

(三)避難輔助道路

指定計畫區外非屬緊急道路及救援輸送道路之其餘8M以上道路為避難輔助道路，主要作為各指定避難場所，防災據點之設施無法鄰接緊急道路、救援輸送道路之路網時，必須劃設一輔助性質的路徑連結其他避難空間、據點或連通緊急道路、救援輸送道路之路網，如此方能架構各防災空間與道路網之完整體系。

二、防災據點

(一)臨時避難場所

本計畫指定公園(公4、公6)、停車場用地等為臨時避難場所，主要為收容因空間阻隔或其他因素,暫時無法直接進入較高層級避難空間之民眾作緊急性避難使用。

(二)臨時收容場所

本計畫指定計畫區內停車場用地南側之公園用地(公5)為臨時收容場所，主要供災害發生時，提供作為收容避難民眾空間使用。

(三)中長期收容場所

本計畫指定二重國小為中長期收容場所，主要為災害發生後，待災害穩定至某程度後再進行必要避難生活之處所。

(四)警察據點

主要係以派出所為據點，進行情報資訊蒐集及災後秩序維持，故本計畫指定計畫區外之新竹縣警察局二重派出所為警察據點。

(五)消防據點

消防據點之劃設，主要係以消防分隊為據點，故本計畫指定計畫區外之新竹縣消防局二重分隊為消防據點。

(六)醫療據點

指定計畫範圍外之新竹馬偕醫院(於本計畫區西北方6.5km)、台大醫院新竹分院(於本計畫區西北方8.2km)、竹東榮民醫院(於本計畫區東南方8km)及台大醫院竹東分院(於本計畫區東南方8km)為醫療據點。

三、火災防止延燒帶

本計畫區內之計畫道路，於緊急危難時除提供防災避難疏散功能外，亦得兼具火災延燒防止隔離功用；此外，公園、停車場等開放空間系統亦可作為區隔，防止火災延燒。



圖 4-7　本計畫區都市防災系統計畫示意圖

資料來源：本計畫繪製。

陸、土地使用分區管制要點及都市設計管制事項

本計畫土地使用分區管制要點如后：

一、本要點依據都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第35條之規定訂定之。

二、科技商務服務專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於260%。

(一)容許使用：

1. 包括商務及服務業(電腦系統設計服務業、資料處理及資訊供應服務業、金融中介業、法律及會計服務業、企業總管理機構及管理顧問業、建築工程服務及技術檢測分析服務業、研究發展服務業、廣告業及市場研究業、專門設計服務業、其他專業科學及技術服務業、業務及辦公室支援服務業、批發及零售業、住宿及餐飲業及其他經縣府審查同意之內容與設施)、住宅。

2. 供商務及服務業使用部分之樓地板面積，應大於總樓地板面積之50%。

3. 申請住宅者，1樓得作前述第1款之使用，為避免不同使用行為相互干擾，2樓以上限作住宅使用，應分棟規劃為原則，且不作垂直空間複合使用。其中供『商務及服務業』使用部分應優先申請使用執照，惟申請建照時，其容許使用得同時包括前述第1款之各項使用，以符合本計畫區之定位與急迫性。

(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，每一戶應至少設置一汽車停車位，且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，每一戶應至少設置一汽車停車位，且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。

3. 應設機車停車位,機車停車位數以建築技術規則建築設計施工編第59條之樓地板面積計算方式，每滿200平方公尺設置1部計算，其尺寸須長2公尺以上，寬0.9公尺以上，通道寬度1.5公尺以上，如機車停車位數超過10部者，應採集中設置為原則，並僅得設置於地面層及地下一層，且不得設置於最小退縮建築範圍內。

(三)退縮規定(詳公共開放空間及建築退縮規定示意圖)：

1. 面臨光明路之建築基地應自計畫範圍至少退縮5公尺建築，且退縮部分應規劃留設寬1.5公尺(含)以上之車道、寬2公尺(含)以上之人行空間及1.5公尺(含)以上之綠化植栽空間，退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆。

2. 其餘建築基地應自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築及應自公園用地至少退縮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。

3. 建築基地應自計畫範圍至少退縮3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。

4. 前述1~3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(含牆基45公分)，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。

5. 如屬角地，兩側均應退縮。

(四)臨接光明路側不得設置停車場出入口，以減少對光明路之交通影響。

三、公園用地之建蔽率不得大於15%，容積率不得大於45%。

(一)退縮規定(詳公共開放空間及建築退縮規定示意圖)：

1. 公園用地(公5)面臨光明路應自計畫範圍至少退縮5公尺建築,且退縮部分應規劃留設寬1.5公尺(含) 以上之車道、寬2公尺(含) 以上之人行空間及1.5公尺(含) 以上之綠化植栽空間，退縮部分得計入為法定空地。

2.公園用地(公4、公5、公6)應自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，其退縮部分得計入為法定空地，並應植栽綠化。

3.公園用地(公4、公6)應自計畫範圍至少退縮3公尺建築，其退縮部分得計入為法定空地，並應植栽綠化。

4.如屬角地，兩側均應退縮。

(二)使用規定：

公園用地之開闢，應採整體規劃並依下列原則辦理：

1.容許使用項目以供非營利性之公共使用者為限，其項目依「都市計畫公共設施用地多目標辦法」之規定。

2.地面作各項使用之建築面積不得超過15%，且公園綠覆率應大於50%。

3.如作天然氣整壓站及遮斷設施、電信設施、配電場所、變電所及其必要機電設施、自來水、再生水、下水道系統相關設施(含污水處理廠及其相關設施)或滯洪設施時，應妥予規劃，並依環境保護有關法令管理。

4.公園設計應儘量採用天然材料及透水性鋪面。

5.公園植栽應形塑地區整體意象，優先考量採用原生植物，展現季節性變化與誘鳥、誘蝶功能。

6.公園內應規劃避難廣場，且確保動線通暢及指標系統健全；如有防洪需求得設置滯洪池，兼做生態池使用。

四、停車場用地四周應予綠美化。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200%。其退縮規定如下：

(一)退縮規定(詳建築公共開放空間退縮規定示意圖)：

面臨光明路應自計畫範圍退縮至少5公尺建築，且退縮部分應規劃留設寬1.5公尺(含）以上之車道、寬2公尺(含）以上之人行空間及1.5公尺(含）以上之綠化植栽空間，退縮部分得計入為法定空地。其餘應自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。

(二)容許使用項目以供非營利性之公共使用者為限，其項目依「都市計畫公共設施用地多目標辦法」之規定。

五、本計畫區之容積獎勵規定如下：

為鼓勵本地計畫區建築基地設置公共開放空間、提供公益性設施及綠建築等申請建築案，得由「本縣都市設計審議委員會」審議給予容積獎勵。

(一)設置公共開放空間

得適用建築技術規則第15章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定留設。

(二)設置公益性設施

建築物提供部分樓地板面積供下列使用並經各該目的事業主管機關同意(含營運管理計畫)並捐贈者，得增加所捐贈樓地板面積1.5倍之獎勵樓地板面積。但以不超過基地面積乘以法定容積率之20%為限：

分區	項目	提供方式	規模
科技商務服務專用區	1.幼兒園、兒童及少年之托育機構。 2.圖書館(圖書室)。 3.集會所、民眾活動中心。 4.藝文展覽表演場所。	提供樓地板板	應集中留設達300平方公尺以上
其他經「本縣都市設計審議委員會」核准之項目。			

(三)綠建築

申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，得增加其樓地板面積為獎勵，其增加之樓地板面積以原總樓地板面積(建築基地x法定容積率)乘以一定比值之獎勵係數。

綠建築分級評估等級	獎勵係數
銀級	基準容積× 6%
黃金級	基準容積× 8%
鑽石級	基準容積× 10%

1. 申請者並應與新竹縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後2年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積乘以建築物法定造價5倍之金額作為保證金，保證金退還依下列規定：

   A. 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。

   B. 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。

   C. 依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積乘以該建築物法定造價5倍之金額後無息退還。

   D. 保證金之繳納與收支保管依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」之規定辦理。

2. 建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之。

3. 依本要點申請綠建築容積獎勵之建築基地，應先經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後方得申請建築及開發。

(四)依前述(一)~(三)容積獎勵及其他名目容積之合計，不得超過基地面積乘以法定容積率之20%，加計容積移轉後不得超過基地面積乘以法定容積率之50%。

六、除道路工程外，各類公共設施用地(含陸橋興建)應於開發興築前，將開發計畫提經「本縣都市設計審議委員會」審查通過後方得施工。

本計畫區內各公共設施用地臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離規定設置公共開放空間，供人行步道或作緩衝綠地使用，該開放空間得計入法定空地，且綠覆率應達50%以上。

七、本計畫區建築基地，申請建造執照時應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築。

八、計畫區於退縮地設置連續性前廊或有遮簷人行道，應提送「本縣都市設計審議委員會」審議通過始得設置，其經審議通過者得不計入建蔽率及容積率。

九、本計畫區科技商務服務專用區、公園用地及停車場用地如有地下室開挖之必要者，地下層應自最小退縮建築距離後，始得開挖建築。

十、建築基地內所留設法定空地應依「新竹縣建築基地綠化實施辦法」辦理，且需考慮防災與緊急救護通行之需求。

十一、本計畫區之建築高度不受建築技術規則建築設計施工編第268條之限制。惟地上物興建計畫高度60公尺以上者，應提供標示基地位置二萬五千分之一地形圖或經緯度(WGS84系統)、基地高程及建物高度等資料送交通部民用航空局審查同意後，方得申請建築及開發。

十二、本計畫區容積移轉部分依「新竹縣都市計畫容積移轉許可審查要點」規定辦理。

十三、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。



圖 4-8　本計畫公共開放空間及建築退縮規定示意圖

本計畫都市設計管制事項如后：

一、建築顏色規定

(一)建築物立面外牆色彩應採用中、低明度及中、低彩度之色系為原則。

(二)如配合整體或企業形象須採用前述規定以外之其它色彩，應提送「本縣都市設計審議委員會」審議同意後始可設置。

二、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。

三、夜間照明

夜間照明景觀設計應考量整體照明設施的亮度、高度、密度及色調之和諧效果，以強化整體環境特色。

四、無障礙設施設計

(一)本計畫區建築基地面積達2000平方公尺以上者，應依下列規定辦理：

1. 配置有2部以上電梯之建築物,須最少有1部符合國際殘障設施標準以供行動不便者使用。

2. 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1層且不得跨越車道為原則。

(二)公園用地，施工時應依內政部函頒「都市公園綠地各主要出入口無障礙設施設置原則」辦理。

五、景觀及綠化原則

(一)建築物臨接或面向公園用地、停車場用地者，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備，應有適當之遮蔽處理與設計。

(二)公園用地之綠覆率不得小於50%。

六、開放空間系統

(一)建築基地臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離留設供公眾使用之公共開放空間，該開放空間得計入法定空地，且其人行步道系統應與相鄰之計畫道路人行道、建築物出入口、同街廓之其他建築基地開放空間人行步道達成良好聯繫為原則。

(二)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。

七、垃圾貯存空間

本計畫區建築基地面積達2000平方公尺以上者，建築物應設置集中式垃圾貯存空間，且依下列規定：

(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2.5m。

八、情形特殊經提「本縣都市設計審議委員會」審議通過者，依其審議決議辦理。

九、本要點未規定事項，適用其它法令之規定。