

# 第五章 實質發展計畫

## 第一節 計畫範圍及面積

主要計畫之計畫範圍包括新竹縣竹東鎮頭重里、三重里、二重里及柯湖里之部分地區，其主要計畫面積為 453.84 公頃。

主要計畫範圍內之研究專用區（工業技術研究院中興院區）已於 74 年另行擬定細部計畫並發布實施在案，其後於 80 年辦理變更細部計畫、93 年辦理第一次通盤檢討。另本次主要計畫配合工業技術研究院實際使用及鄰近土地使用分區劃設情形予以調整變更，變更後研究專用區主要計畫之面積為 42.40 公頃，故未來辦理研究專用區（工業技術研究院中興院區）細部計畫通盤檢討時應配合本次主要計畫之變更予以調整其細部計畫範圍。

綜合前述，本細部計畫範圍係主要計畫範圍扣除本次檢討後之研究專用區（工業技術研究院中興院區）範圍，其行政區域範圍包括新竹縣竹東鎮頭重里、三重里、二重里及柯湖里之部分地區，總面積 411.44 公頃。

## 第二節 計畫年期、計畫人口與密度

### 壹、計畫年期

本細部計畫之計畫年期依循主要計畫，訂為 125 年。

### 貳、計畫人口與密度

本細部計畫之計畫人口依循主要計畫訂為 23,000 人，計畫居住淨密度為 193 人／公頃（計畫人口／住宅區面積），計畫居住粗密度為 45 人／公頃（計畫人口／都市發展用地面積）。

## 第三節 土地使用計畫

本細部計畫依據地區發展特性及需求，共劃設第一種住宅區、第二種住宅區、第三種住宅區、商業區、宗教專用區、零星工業區、產業專用區、客家農業休閒專用區、自來水事業專用區、加油站專用區、農業區、保護區、河川區（排水使用）及河川區（排水使用）兼供道路使用等土地使用分區。

### 壹、住宅區

#### 一、第一種住宅區

於柯子湖溪兩側、高鐵兩側、工研院北側、斷層帶兩側等地區劃設較低密度發展之第一種住宅區，合計面積約 39.35 公頃，佔本細部計畫面積 9.56%。

#### 二、第二種住宅區

於計畫範圍東側地勢整體為平坦之地區劃設第二種住宅區，合計面積約 37.08 公頃，佔本細部計畫面積 9.01%。

#### 三、第三種住宅區

為主要計畫第二次通盤檢討前，現行計畫已劃設之住宅區及本次通檢依現況變更，且現況建物已密集分布之住宅區。共計四處，一處分布於學府路、中興路交叉口附近、一處分布於中興路與本細部計畫區東界附近、一處分布於研究專用區東側、一處分布於學校用地東側，合計面積約 4.32 公頃，佔本細部計畫面積 1.05%。

### 貳、商業區

為滿足科學工業園區及鄰近住宅區之服務業需求，於中興路商業活動較多之地區劃設為商業區，共 3 處，合計面積 2.92 公頃，佔本細部計畫面積 0.71%。

### 參、宗教專用區

為保存及維護當地之宗教信仰劃設宗教專用區，以供宗教事業使用，合計面積 0.40 公頃，佔本細部計畫面積 0.10%。

## 肆、零星工業區

零星工業區除配合計畫道路系統、公共設施用地需求、現況使用及整體規劃需要予以檢討變更外，其餘維持原計畫，檢討後計畫面積約 5.91 公頃，佔本細部計畫面積 1.44%。

## 伍、產業專用區

產業專用區供積體電路、電腦及周邊產業、通訊、綠能、光電、精密機械及農業生技等相關產業以及配合產業專用區營運所需產業之發展使用為主，並配合商業區塑造本計畫區二、三級產業群聚效果，帶動本計畫之產業發展，劃設區位主要分布於工研院鄰近地區，合計面積 78.07 公頃，佔本細部計畫面積 18.97%。

## 陸、客家農業休閒專用區

為維護農業生產、尊重環境保護之新價值觀及兼顧保育與開發，並參酌地主意願及現況作農作使用之土地分布狀況，於計畫區 30M-3 道路東側及三重里地區劃設客家農業休閒專用區，合計面積 41.30 公頃，佔本細部計畫面積 10.04%。

## 柒、自來水事業專用區

為提供自來水配水池、加壓站等相關設施使用劃設，合計面積 1.17 公頃，佔本細部計畫面積 0.28%。

## 捌、加油站專用區

配合現況已為北基加油站使用劃設，合計面積 0.17 公頃，佔本細部計畫面積 0.04%。

## 玖、農業區

計畫區西北側零星工業區周邊配合現況使用維持農業區，合計面積 0.39 公頃，佔本細部計畫面積 0.09%。

## 拾、保護區

配合現況使用及維護天然資源與保護環境及生態功能原則下，高速公路南北兩側坡度四級坡以上完整區塊及計畫區西南側地形較為陡峭之地區劃設為保護區，合計面積 30.84 公頃，佔本細部計畫面積 7.50%。

## 拾壹、河川區（排水使用）

配合「柯子湖溪排水工程整治計畫」，並依經濟部公告之「柯子湖溪排水設施範圍」及「柯子湖溪排水治理計畫堤防預定線（用地範圍）」所劃設，合計面積 8.88 公頃，佔本細部計畫面積 2.16%。

## 拾貳、河川區（排水使用）兼供道路使用

將「柯子湖溪排水設施範圍」及「柯子湖溪排水治理計畫堤防預定線（用地範圍）」與計畫道路重疊部分劃設為河川區（排水使用）兼供道路使用，合計面積 0.33 公頃，佔本細部計畫面積 0.08%。

## 拾參、灌溉設施專用區

配合竹東圳 12 支線及 13 支線現況水路劃設為灌溉設施專用區，面積約 0.60 公頃，佔本細部計畫面積 0.15%。

## 拾肆、灌溉設施專用區兼供道路使用

配合竹東圳 12 支線現況水路劃設為灌溉設施專用區與計畫道路重疊部分劃設為河灌溉設施專用區兼供道路使用，面積約 0.04 公頃，佔本細部計畫面積 0.01%。

表 5-1 本細部計畫土地使用計畫面積表

項目		計畫面積(公頃)	佔總計畫面積百分比(%)	佔都市發展用地面積百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	第 1 種住宅區	39.35	9.56	10.62
		第 2 種住宅區	37.08	9.01	10.01
		第 3 種住宅區	4.32	1.05	1.17
		小計	80.75	19.63	21.80
	商業區	2.92	0.71	0.79	
	宗教專用區	0.40	0.10	0.11	
	零星工業區	5.91	1.44	1.60	
	產業專用區	78.07	18.97	21.08	
	客家農業休閒專用區	41.30	10.04	11.15	
	自來水事業專用區	1.17	0.28	0.32	
	加油站專用區	0.17	0.04	0.05	
	農業區	0.39	0.09	-	
	保護區	30.84	7.50	-	
	河川區(排水使用)	8.88	2.16	-	
	河川區(排水使用)兼供道路使用	0.33	0.08	-	
	灌溉設施專用區	0.60	0.15	-	
	灌溉設施專用區兼道	0.04	0.01	-	
	小計	251.77	61.22	56.38	
	公共 設施 用地	機關用地	0.35	0.09	0.09
學校用地		5.80	1.41	1.57	
公園用地		57.04	13.86	15.40	
公園兼兒童遊樂場用地		2.11	0.51	0.57	
兒童遊樂場用地		0.96	0.23	0.26	
綠地用地		18.41	4.47	4.97	
廣場用地		0.10	0.02	0.03	
停車場用地		2.84	0.69	0.77	
廣場兼停車場用地		1.33	0.32	0.36	
污水處理廠用地		2.40	0.58	0.65	
變電所用地		0.97	0.24	0.26	
高速鐵路用地		6.29	1.53	1.70	
道路用地		41.28	10.03	11.15	
高速公路用地		17.52	4.26	4.73	
高速鐵路用地兼供道路使用		0.33	0.08	0.09	
高速公路用地兼供道路使用		0.09	0.02	0.02	
河道用地		0.63	0.15	0.17	
環保設施用地	1.22	0.30	0.33		
小計	159.67	38.81	43.11		
計畫總面積		411.44	100.00		
都市發展用地		370.36	-	100.00	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以實際地籍分割測量面積為準。

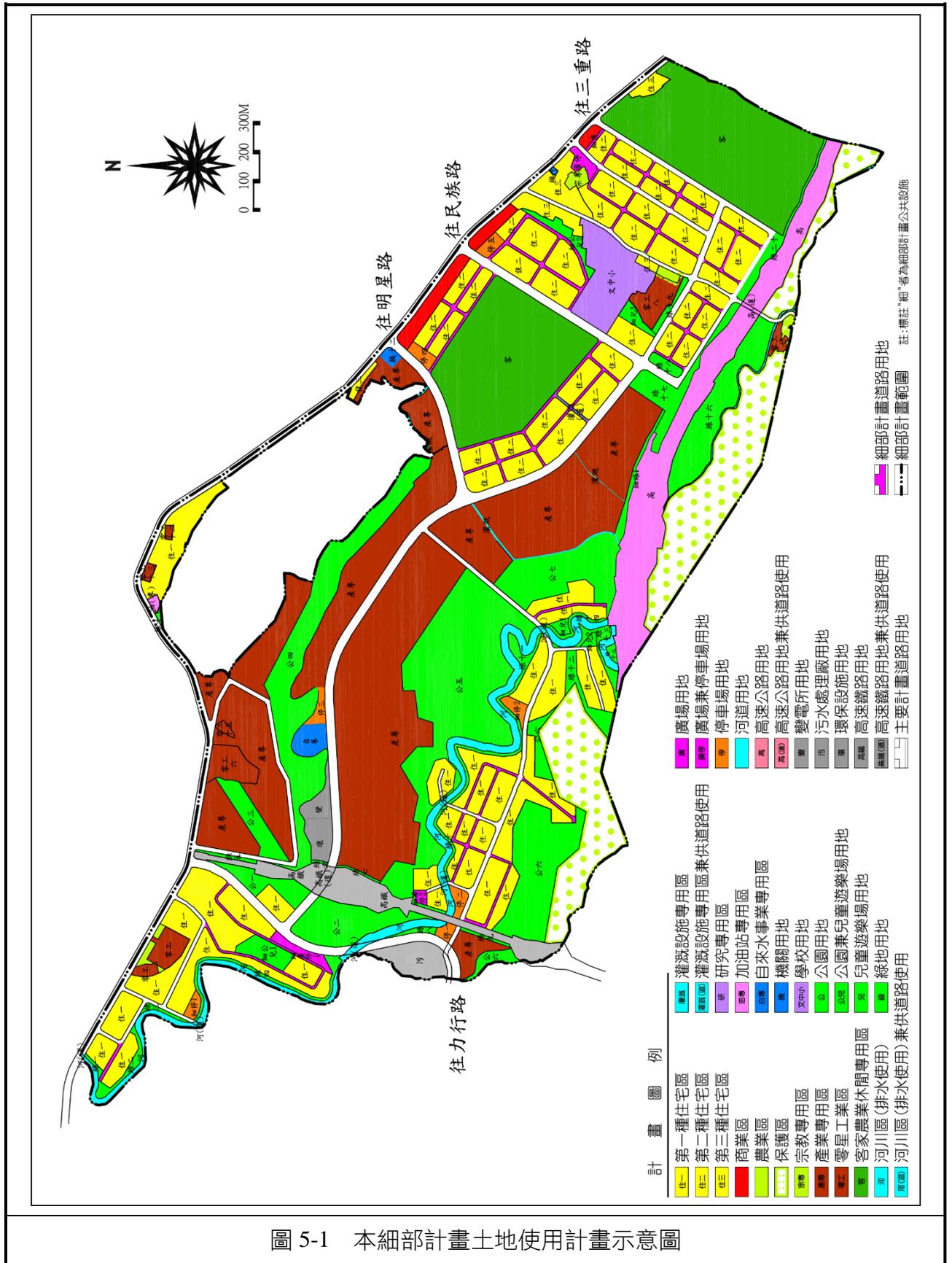


圖 5-1 本細部計畫土地使用計畫示意圖

## 第四節 公共設施計畫

### 壹、檢討劃設說明

#### 一、機關用地

劃設機關用地 2 處（機十一及機十二），機十一係配合現況供二重埔警察局使用，面積約 0.05 公頃，機十二係提供二重消防分隊遷建使用，面積約 0.30 公頃，合計面積共 0.35 公頃，佔本細部計畫面積 0.09%。

#### 二、學校用地

考量未來整體開發引進居住人口，將有學齡人口就讀國中及國小之需求，增加學校用地面積，面積共計 5.80 公頃，佔本細部計畫面積 1.41%。

#### 三、公園用地

本次檢討為塑造計畫區優質環境品質及作為居民休憩場所，並配合地形、斷層帶兩側及高鐵兩側土地作為開放空間，共劃設公園用地 7 處，計畫面積約 57.04 頃，佔本細部計畫面積 13.86%。

#### 四、公園兼兒童遊樂場用地

為鄰里住宅社區之服務型公共設施，劃設公園兼兒童遊樂場用地 2 處，面積共計 2.11 公頃，佔本細部計畫面積 0.51%。

#### 五、兒童遊樂場用地

為鄰里住宅社區之服務型公共設施，劃設兒童遊樂場用地 3 處，面積共計 0.96 公頃，佔本細部計畫面積 0.23%。

#### 六、綠地用地

配合柯子湖溪藍帶空間與相關緩衝綠帶、供道路邊坡、擋土牆、綠化等使用設施帶，另配合二重交流道預計位置保留設置之腹地，共劃設綠地用地 20 處，面積共計 18.41 公頃，佔本細部計畫面積 4.47%。

#### 七、停車場用地

為提供商業區、住宅區及產業專用區等停車需求，劃設停車場用地 7 處，面積約 2.83 公頃，佔本細部計畫面積 0.69%。

#### 八、廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地 3 處，面積共計 1.33 公頃，佔本細部計畫面積 0.32%。

## 九、廣場用地

劃設廣場用地 1 處，面積計 0.10 公頃，佔本細部計畫面積 0.02%。

## 十、污水處理廠用地

為配合處理本計畫區之產業及生活污水之需求，劃設污水處理廠用地 1 處，面積共計 2.40 公頃，佔本細部計畫面積 0.58%。

## 十一、變電所用地

配合提供本計畫區所需之電力及相關設施，劃設變電所用地 1 處，面積共計 0.97 公頃，佔本細部計畫面積 0.24%。

## 十二、高速鐵路用地

配合現況高速鐵路路權，劃設高速鐵路用地面積約 6.29 公頃，佔本細部計畫面積 1.53%。

## 十三、高速鐵路兼供道路使用

配合計畫區內主要道路 30M 計畫道路之聯貫，將部分高速鐵路用地以兼供道路使用規劃，面積共 0.33 公頃，佔本細部計畫面積 0.08%。

## 十四、高速公路用地

配合現況高速公路路權，劃設高速公路用地面積約 17.52 公頃，佔本細部計畫面積 4.26%。

## 十五、高速公路用地兼供道路使用

配合學府路穿越高速公路路權部分，劃設高速公路用地兼供道路使用面積約 0.09 公頃，佔本細部計畫面積 0.02%。

## 十六、河道用地

配合竹東圳現況水路劃設為河道用地，面積約 0.63 公頃，佔本細部計畫面積 0.15%。

## 十七、環保設施用地

為配合處理本計畫區之產業及生活廢棄物之需求，劃設環保設施用地 1 處，面積共計 1.22 公頃，佔計畫面積 0.30%。

表 5-2 細部計畫公共設施用地明細表

項目及編號		面積(公頃)	位置	備註
機關 用地	機十一	0.05	計畫區東側，中興路與學府路口東側	二重埔警察局
	機十二	0.30	計畫區東側，中興路與 30M-3 路口西側	供二重消防隊遷建使用
學校 用地	文中小	5.80	計畫區東側，學府路東側	部分為二重國中
公園 用地	公一	1.74	計畫區西側，高速鐵路東側位置	
	公二	4.34	計畫區西側，高速鐵路東側位置	
	公三	2.04	計畫區西側，高速鐵路西側、零工六東側	
	公四	12.43	計畫區中央，研究專用區南側	
	公五	20.59	計畫區中央偏南，柯子湖溪北側	
	公六	9.55	計畫區中央偏南，高速公路北側	
	公七	6.35	計畫區中央偏南，高速公路北側	
	合計	57.04		
公園 兼兒 童遊 樂場 用地	細公兒一	1.25	計畫區西側，柯子湖溪東側	
	細公兒二	0.86	計畫區西側，文中小北側	
	合計	2.11		
兒童 遊樂 場用 地	細兒一	0.26	計畫區南側，細 8M-20 號道路西側	
	細兒二	0.18	計畫區南側，綠十四西側	
	細兒三	0.53	計畫區東側，文中小南側	
	合計	0.96		
綠地 用地	綠一	0.12	計畫區西側，沿柯子湖溪北側	
	綠二	0.63	計畫區西側，沿柯子湖溪北側	
	綠三	0.23	計畫區西側，沿柯子湖溪北側	
	綠四	1.02	計畫區西側，沿柯子湖溪東側	
	綠五	0.24	計畫區西側，高速鐵路東側、公三北側	
	綠六	0.05	計畫區西側，高速鐵路東側、公四南側	
	綠七	0.13	計畫區西側，高速鐵路東側、公五北側	
	綠八	0.26	計畫區西側，沿柯子湖溪西側及 30M-1 道路東側	
	綠九	0.19	計畫區南側，高速鐵路東側	
	綠十	0.31	計畫區南側，沿柯子湖溪南側	
	綠十一	1.34	計畫區南側，沿柯子湖溪南側	
	綠十二	1.17	計畫區南側，保護區東側	
	綠十三	0.97	計畫區南側，柯子湖溪西側	
	綠十四	0.33	計畫區南側，沿柯子湖溪東側	
	綠十五	0.09	計畫區中央北側，加油站專用區西側	
	綠十六	5.93	計畫區東南側，高速公路南側	二重交流道預定位置
	綠十七	2.73	計畫區東南側，高速公路北側	二重交流道預定位置
	綠十八	0.46	計畫區東南側，高速公路北側	二重交流道預定位置

項目及編號		面積(公頃)	位置	備註
	綠十九	0.37	計畫區東南側，零工八南側	
	綠二十	1.12	計畫區東南側，客家農業休閒專用區南側	
	細綠一	0.73	計畫區南側，高速通路用地北側	
	合計	18.41		
停車場用地	停一	0.29	計畫區西側，高速鐵路西側、30M-1 東側	
	停二	0.43	計畫區西側，高速鐵路東側	
	停三	0.46	計畫區中央，公四南側	
	停四	0.45	計畫區東北側，客家農業休閒專用區北側	
	停五	0.42	計畫區東北側，文中小北側	
	細停一	0.34	計畫區西側，綠四北側	
	細停二	0.44	計畫區中央偏南，綠十一南側	
	合計	2.83		
廣場兼停車場用地	廣停	0.50	計畫區東側，宗教專用區東側	
	細廣停一	0.64	計畫區西側，細公兒二東側	
	細廣停二	0.19	計畫區西側，綠八東側	
	合計	1.33		
廣場用地	0.10	計畫區東側，商業區以南		
變電所用地	0.97	計畫區中央，公四南側		
環保設施用地	1.22	計畫區中央，公四南側		
污水處理廠用地	2.40	計畫區西側，30M-1 西側		
高速公路用地	17.52	計畫區南側		
高速公路用地兼供道路使用	0.09	計畫區東南側，學府路與高速公路交接處		
高速鐵路用地	6.29	計畫區西側，田心路與豐原大道路口西南側		
高速鐵路用地兼供道路使用	0.30	計畫區西側，30M-2 計畫道路與高速鐵路交接處		
河道用地	0.63	計畫區東南隅，竹東圳		
道路用地	41.28			

## 貳、檢討分析說明

本次檢討後細部計畫公共設施用地面積依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢視，均能符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定，詳表 5-3 所示。

表 5-3 本細部計畫公共設施用地面積檢討分析表

計畫人口：23,000 人

項目		計畫面積 (公頃)	檢討基準	需求面積 (公頃)	不足(-)或 超過(+)面積 (公頃)
學校用地	國小	5.80	1.應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第 8 條之 1 授權訂定之規定檢討學校用地之需求。	2.50	+0.20
	國中		2.依教育部頒訂之「國中小設備基準」規定，都市計畫區內國民小學每校面積不得少於 2 公頃，13 班以上學校每增一班，得增加 420 平方公尺；國民中學每校面積不得少於 2.5 公頃，13 班以上學校每增一班，得增加 500 平方公尺。	3.10	
公園用地		57.04	每處不得小於 0.50 公頃。	-	-
公園兼兒童遊樂場用地		2.11	-	-	-
兒童遊樂場用地		0.96	每處不得小於 0.10 公頃。	-	-
綠地		18.41	-	-	-
廣場		0.09	-	-	-
公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地		79.29	不得少於全部計畫面積 10%。	45.38	+33.91
停車場用地 (含廣場間停車場用地一半面積)		3.50	不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。(按計畫人口推估)	2.92	+0.58

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

## 第五節 交通系統計畫

本細部計畫區之交通系統主要分為聯外道路、主要道路及次要道路等層級，其規劃路型主要係考量地形現況特性及未來工程施工之可行性予以規劃。本細部計畫之交通系統計畫詳表 5-4 及圖 5-2、圖 5-3 所示，說明如下：

### 壹、聯外道路

本計畫區之聯外道路係與鄰近地區聯繫之動線系統，並供內部運輸聯絡使用，各聯外道路說明如下：

#### 一、30M-1 號道路

30M-1 號道路為本計畫西側之南北向道路，北起 25M-1 號道路（中興路三段），西接新竹市東區力行路，為計畫區連接新竹科學工業園區（新竹市部分）道路之一，計畫寬度為 30 公尺。

#### 二、30M-2 號道路

30M-2 號道路為本計畫中央之東西向道路，西起 30M-1 號道路並與明星路相接，東至 30M-4 號道路，計畫寬度 30 公尺。

#### 三、30M-3 號道路

30M-3 號道路為本計畫中央之南北向道路，北起 25M-1 號道路（中興路三段）並與明星路相接，南至 30M-2 號道路，計畫寬度 30 公尺。

#### 四、30M-4 號道路

30M-4 號道路為本計畫東側之南北向道路，北起 25M-1 號道路（中興路三段）並與中央路相接，南至 15M-4 號道路，計畫寬度 30 公尺。

#### 五、25M-1 號道路

25M-1 號道路（中興路）為本計畫北側之東西向重要道路，西向可通往光復路連接新竹市區及國道一號新竹交流道，往東可連絡竹東地區，計畫寬度 25 公尺。

### 貳、主要道路

以寬度 15M 以上之計畫道路為主，包括主要計畫之 20M-1、15M-1、15M-2、15M-3、15M-4 及 12M-4 號道路，以及細部計畫劃設之細 15M-1 號道路。

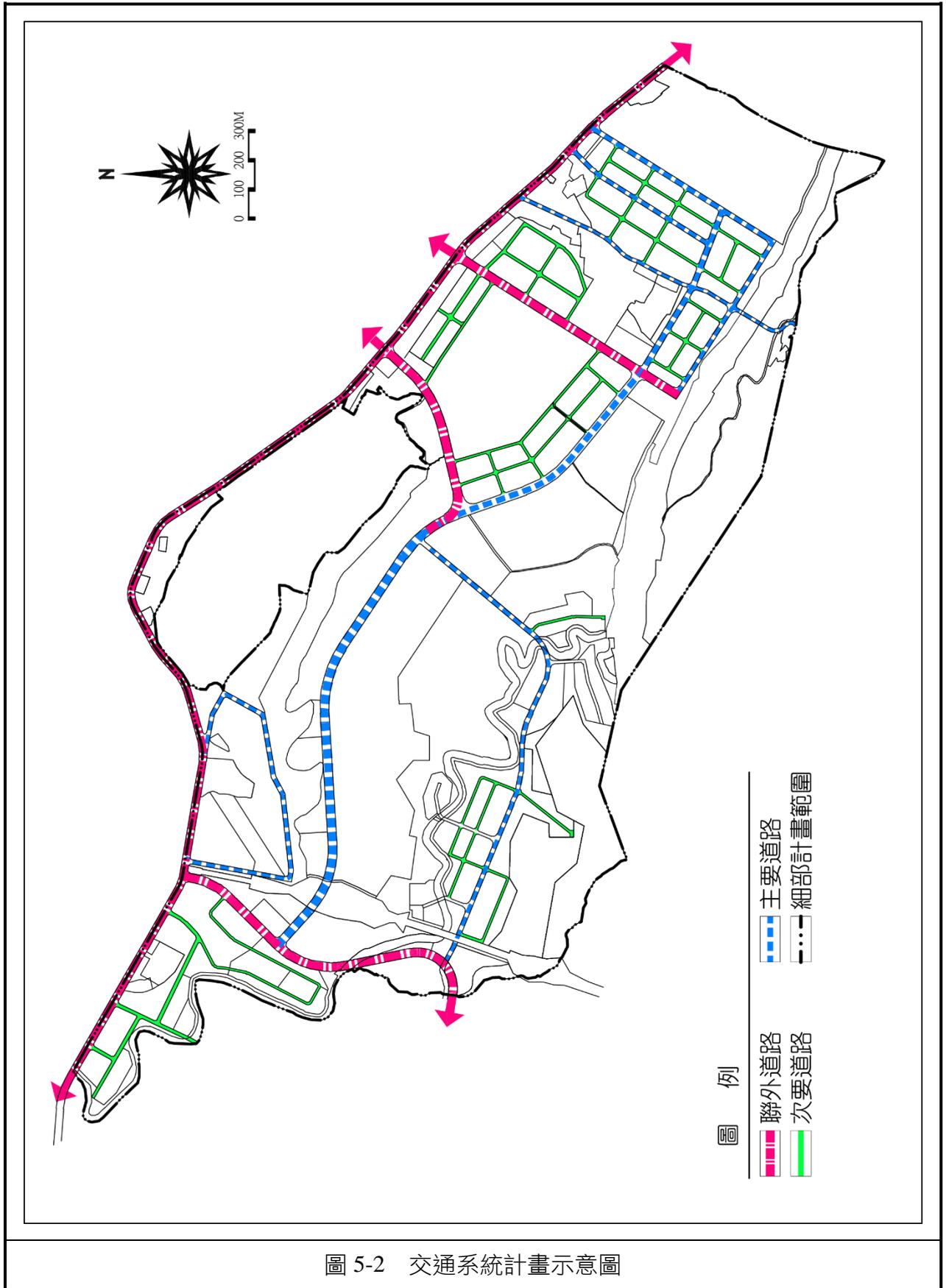
## 參、次要道路

除細 12M-4 計畫道路外，本計畫區次要道路為寬度 15M 以下（不含 15M）之計畫道路，包括主要計畫之 12M-1 至 12M-3、10M-1 至 10M-3 號道路，以及細部計畫劃設之細 10M-1 至細 10M-4、細 8M-1 至細 8M-24 號道路。

表 5-4 計畫道路編號一覽表

	編號	起訖點	長度(M)	備註
主要計畫道路	30M-1	北起計畫區北界，南至計畫區西南界	1,105	
	30M-2	西起 30M-1 道路，東至 30M-4 道路	2,450	
	30M-3	北起計畫區北界，南至 30M-2 道路	625	
	30M-4	北起計畫區北界，南至 14M-4 道路	486	
	25M-1	西起計畫區西北界，東至計畫區東北界	4,424	中興路
	20M-1	西起 30M-4 道路，東至 15M-4 道路	602	
	15M-1	起訖點均為計畫區北界	1,181	
	15M-2	西起 30M-1 道路，東至 30M-2 道路	1,637	
	15M-3	北起計畫區北界，南至 20M-1 道路	558	
	15M-4	北起計畫區北界，南至 30M-4 道路	1,331	
	12M-1	北起計畫區北界，東至 12M-2 道路	252	
	12M-2	北起計畫區北界，南至柯子湖溪	117	
	12M-3	西起 12M-2 道路，北至計畫區北界	454	
	12M-4	北起計畫區北界，南至計畫區南界	1,059	學府路
	10M-1	北起柯子湖溪北側，南至 15M-2 道路	164	
	10M-2	北起柯子湖溪北側，南至 15M-2 道路	320	
10M-3	北起 15M-2 道路，西至綠十二	340		
細部計畫道路	細 10M-1	西起綠一，東至 12M-1 道路	152	
	細 10M-2	西起停四，東至 30M-4 道路	996	
	細 10M-3	北起商業區，南至細 8M-24 道路	95	
	細 10M-4	北起 15M-4 道路，南至細 8M-2 道路	123	
	細 8M-1	北起 12M-3 道路，東至 30M-1 道路	1,063	
	細 8M-2	西起 30M-3 道路，東至 30M-4 道路	650	
	細 8M-3	北起細 10M-2 道路，南至細 10M-2 道路	293	
	細 8M-4	西起 30M-4 道路，東至細 10M-2 道路	193	
	細 8M-5	西起 30M-3 道路，東至 30M-4 道路	646	
	細 8M-6	西起 30M-3 道路，南至細 8M-10 道路	640	

編號	起訖點	長度(M)	備註
細 8M-7	北起細 8M-5 道路，南至 30M-2 道路	148	
細 8M-8	北起細 8M-5 道路，南至 30M-2 道路	139	
細 8M-9	北起細 8M-5 道路，南至 30M-2 道路	163	
細 8M-10	北起細 8M-5 道路，南至 30M-2 道路	158	
細 8M-11	北起 20M-1 道路，南至 15M-4 道路	143	
細 8M-12	西起細 8M-11 道路，東至細 8M-15 道路	228	
細 8M-13	北起 20M-1 道路，南至 15M-4 道路	143	
細 8M-14	北起 20M-1 道路，南至 15M-4 道路	149	
細 8M-15	東起 15M-4 道路，南至 15M-4 道路	811	
細 8M-16	西起 12M-4 道路，東至 15M-4 道路	295	
細 8M-17	西起 12M-4 道路，東至 15M-4 道路	301	
細 8M-18	西起細 8M-15 道路，東至細 8M-19 道路	136	
細 8M-19	北起細 8M-16 道路，南至 15M-4 道路	592	
細 8M-20	北起 15M-2 道路，南至保護區	264	
細 8M-21	北起 15M-2 道路，南至保護區	235	
細 8M-22	南起 15M-2 道路，南至 15M-2 道路	533	
細 8M-23	西起 10M-1 道路，東至細 8M-10 道路	431	
細 8M-24	西起細 10M-2 道路，北至 15M-2 道路	308	



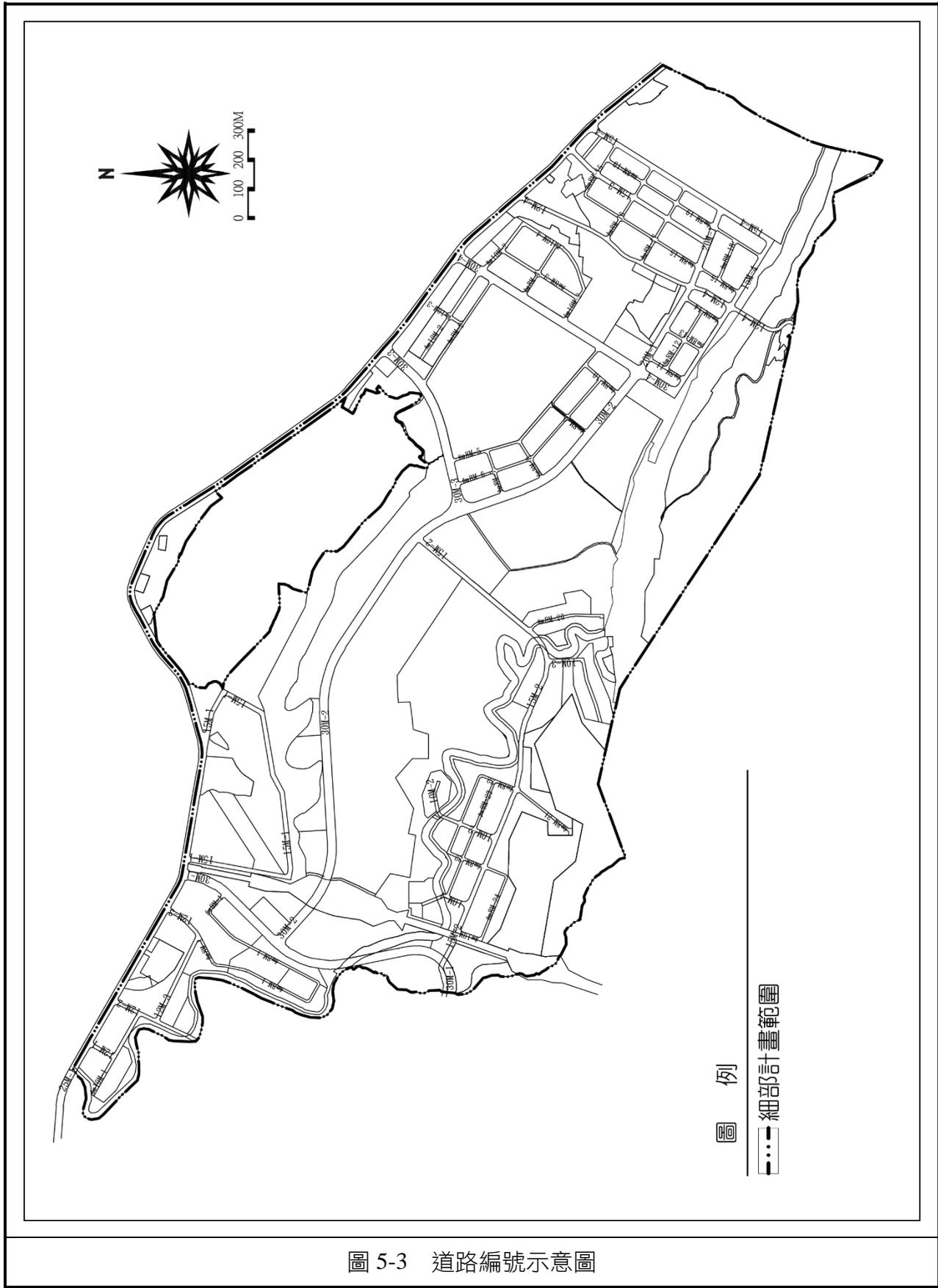


圖 5-3 道路編號示意圖

## 第六節 開放空間系統計畫

### 壹、開放空間架構

#### 一、結合週邊山水及農村資源，形成生態藍綠網系統

配合原始地形留設大面積之開放空間，並以公園、綠地用地等方式劃設，以維持原始生態環境、表土保護為規劃原則，並以生態工法建構生態步道等遊憩設施，達自然生態保護與都市休憩空間之共存。

另配合柯子湖溪及竹東圳之流經，於水體兩側留設公園、綠地用地，形塑帶狀之藍綠軸線，並創造親水、親山之休憩空間。

#### 二、保存在地化地景紋理，形塑都市之戶外教學場域

以客家農業休閒專用區之劃設，保留既有之農耕及農村景觀，塑造計畫區內舒適之都市田園風貌景觀；此外亦透過公園之劃設，保留地塹及湧泉等地形，建立地方自明性及歷史記憶之傳承，作為都市之農事文化與自然環境學習教學場域。

#### 三、配合建築退縮及廣場留設等規定，串接開放空間

配合公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、廣場用地等用地劃設與建築退縮規定，形塑具開放性且具空間層次之沿街步道系統，使各開放空間在活動上得以連接。

### 貳、開放空間類型

#### 一、集中式開放空間

##### (一) 公園用地、公園兼兒童遊樂場用地及兒童遊樂場用地

公園用地、公園兼兒童遊樂場用地及兒童遊樂場用地，為本細部計畫之核心開放空間，且因規模較大，可達到開放空間集中設置之效用。其除為塑造計畫區優質環境品質及作為居民休憩場所外，主要係配合地形、地塹、湧泉及斷層帶兩側作為開放空間，以及兼顧防洪排水需求設置滯洪池，並透過指定退縮留設公共開放空間予以串聯整體開放空間及休憩景點，以塑造本細部計畫區整體開放空間意象。

## （二）客家農業休閒專用區

客家農業休閒專用區係為維護農業生產、尊重環境保護之新價值觀及兼顧保育與開發而劃設，其以低開發強度供農業生產、休閒農場使用為限，爰此可與周邊公園用地、公園兼兒童遊樂場用地及兒童遊樂場用地予以串聯，形塑具特色之開放空間系統。

## 二、帶狀式開放空間

包含河川區（排水使用）（即柯子湖溪）、河道用地（即竹東圳）及其兩側之綠地用地，綠地用地主要係供緩衝綠帶、道路邊坡、擋土牆、綠化使用設施帶，以及防洪排水需求之滯洪池，其可輔以公園用地、公園兼兒童遊樂場用地等開放空間系統，並透過指定退縮留設公共開放空間予以串聯整體開放空間及休憩景點。

## 三、沿街式開放空間

### （一）指定退縮留設公共開放空間

為提供沿街開放空間品質及完整性，本細部計畫於「土地使用分區管制要點及都市設計管制事項」中指定各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築之規定，以延續整體開放空間之意象。

### （二）指定留設廣場開放空間

- 1.商業區之建築基地，二側面臨道路交角處，應設置廣場空間供行人購物休憩空間為原則。
- 2.學校用地，應配合學校主要出入口處，設置廣場空間為原則。
- 3.產業專用區面臨（鄰）30公尺與25公尺、15公尺道路交角處，以及面臨（鄰）25公尺與15公尺道路交角處應設置廣場空間為原則。
- 4.指定留設之廣場式開放空間，其廣場鋪面材質應採透水性材料，鋪面造型與色彩應加以變化排列。

## 第七節 都市防災計畫

隨著近年氣候環境變遷加劇、土地使用強度及人口密度增加等因素，使都市災害發生之敏感程度增加，為因應都市發展及後續災害防救需求，本計畫針對潛在災害形態預為規劃都市防災計畫，並說明如下：

### 壹、災害類型

本計畫區內可能發生之災害類型包括水災、土石流、地震及火災等，說明如下：

#### 一、水災（颱風、洪患）

本計畫區西南側有柯子湖溪流經，由經濟部水利署第二河川局進行整治及環境營造工程，並於經濟部水利署之「區域排水整治及環境營造計畫(104~109 年)」中預定於 109 年前完成排水路改善工程、布建護岸及堤防等待新建工程，以降低煙水風險，並營造自然排水環境。

#### 二、土石流災害

依行政院農委會水土保持局土石流資訊，新竹縣竹東鎮內兩處土石流潛勢溪流皆位於計畫區外，因此計畫區內並無土石流潛勢溪流。惟本計畫區大部分區域位於山坡地範圍，後續開發應依據地質、地形等情況及相關規定推動相關水土保持措施，並防範因施工開發等發生災害之可能性。

#### 三、地震災害

本計畫區過去尚無重大地震災害發生，惟計畫範圍西北側有新城斷層通過，考量未來地層活動之可能性，應規劃相關災害防制措施，如預警系統設置、避難路線規劃及避難空間留設等，以確保居民生命財產安全。

#### 四、火災

都市空間易因人為疏失或蓄意行為引起火災，因此都市防災計畫應將火災防範與因應措施納入規劃，配合土地使用分區管制規定及相關防火間隔之規劃，降低災害影響程度及提升災害應變能力。

## 貳、都市計畫防災體系

### 一、防救災動線

本計畫之防救災動線，將依據服務功能或寬度劃分為緊急避難道路、救援輸送道路及避難輔助道路等，分述如下：

#### (一) 緊急道路

供都市災害發生時，避難逃生之用，為大量疏散避難逃生流量，達迅速避難之目的，此道路為災害發生後首先必須保持暢通之路徑，而且在救災必要時得進行交通管制。本計畫指定以 20 公尺以上之聯外道路及主要道路為第一層級之緊急道路，包括 30M-1 號道路、30M-2 號道路、30M-3 號道路、30M-4 號道路、25M-1 (中興路)、20M-1 號道路為緊急道路。

#### (二) 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，因此必須保持消防機具與車輛操作之最小空間需求。本計畫指定以 15M-1 號道路、15M-2 號道路、15M-3 號道路、15M-4 號道路、12M-4 號道路、10M-1 號道路、10M-2 號道路、10M-3 號道路為救援輸送道路。

#### (三) 避難輔助道路

此層級道路主要作為各指定避難場所、防災據點之設施無法臨接緊急避難道路、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、據點或連通緊急避難道路、救援輸送道路之路網，如此方能架構各防災空間與道路路網之完整體系。本計畫指定除緊急道路及救援輸送到路外之其餘 8 公尺以上道路為避難輔助道路。

### 二、防救災據點

本計畫之防救災據點依其服務機能，劃分為緊急避難據點、臨時收容及物資支援據點、警消據點及醫療據點，並分述說明如下：

### （一）緊急避難據點

此層級據點之設備及設施較為缺乏，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之避難空間者，無法提供較完善的生活保障。本計畫指定公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地及廣場間停車場用地等為緊急避難據點。

### （二）臨時收容及物資支援據點

此一層級之場所是以提供大面積的開放空間或具有遮蔽功能之空間作為安全停留的處所，必需擁有較完善的醫療、物資及生活必需品之儲備功能與相關設施。本計畫指定學校用地為臨時收容及物資支援據點，提供災後城市復建完成前臨時庇護場所。

### （三）指揮、警察及消防據點

以新竹縣政府為指揮救災中心，統籌各責任區救災指揮任務，發揮防災組織體系之緊急救難功能；警消據點設置之主要目的是為進行情報資訊蒐集及災後秩序維持。

本計畫區以竹東分局二重埔派出所（中興路三段）為警察據點，另以新竹縣政府消防局第二大隊二重分隊（中興路四段）、科學工業園區管理局（或其他經縣府同意之其他機關）為消防據點。

### （四）醫療據點

醫療據點包括臨時醫療場所及長期收容場所，前者為發揮機動醫療設施急救功效，因此仍指定前述避難收容場所為之，長期收容場所仍應以附設有病床之醫院為對象。本計畫指定計畫範圍外行政院衛生署竹東醫院、竹東榮民醫院及新竹馬偕醫院為醫療據點。

## 三、維生系統規劃

### （一）重要維生管線

規劃都市水源、下水道、電力等維生管線之共構系統，降低其破壞機率，並應布設於主要逃生路徑周邊，確保災害發生時之正常運作。

## (二) 給水系統

1. 管路布設應避免潛在地質災害地區，若確有必要應採用多節、柔性接頭連接之管道。
2. 管線埋設以地下管線為原則，山坡地帶應特別避免地面管線。
3. 給水管下水道的水平距離應留設至少 3 公尺以上，但給水管應高於污水下水道。
4. 消防用水應有專用管網及水源。
5. 貯水塔設施應採防震設計，並避免設置於潛在地質災害及建築物密集地區。

## (三) 電力系統

1. 輸送線路應予地下化。
2. 變電設施儘量設置於防火區劃邊緣。
3. 建立勘查系統，以於發生問題時，檢查輸送或儲存設施。
4. 公共建築物及避難場所應具備緊急電源。

## (四) 通訊系統

1. 輸送線路應予以地下化。
2. 通訊中心及儲放供給設備之建築物應採防震設計。
3. 應考量區域隔離措施，避免被破壞區域影響其他區域之正常運作。

## (五) 瓦斯系統

1. 輸送線路應予以地下化。
2. 應設置偵測、漏氣及緊急切斷系統，自動化組織規劃改以人工操作替代。
3. 輸送線路應與電力線路保持至少 3 公尺以上的距離。

## (六) 警報與通報系統

建議運用資訊通信系統組織監控中心，管制各種能源管線（電力、電信、瓦斯、給水等），並配合地方救災中心形成統一完善之預警預報系統。

## 參、災害預防及因應措施

為因應各潛在災害之發生，分就各災害類型規劃災害預防及因應措施，並說明如下：

### 一、水災（颱風、洪患）

本計畫之水災預防及因應措施依水土保持技術規範，相關水災（颱風、洪患）預防規劃原則分述如下：

#### （一）排水規劃

計畫區之排水系統採雨、污水分流及重力式排水，各排水幹線流量以 25 年頻率暴雨所產生之逕流為設計標準，並依外水位高度擬定計畫區所需最小防洪高程，做為區內整地工程規劃依據。相關排水系統並配合計畫道路、公共設施、各分區坵塊及綠帶配置，採分區規劃、分區排放至下游各滯洪池。

#### （二）滯洪規劃

計畫區之內、外排水系統各自獨立，並依開發前、中、後各階段，規劃開發後所需之排水設施、永久及臨時滯洪及沉砂池。其中滯洪池之入流量以 50 年頻率之暴雨逕流進行設計，其出口控制排放量符合區域排水路總量管制自行承擔基地開發所增加之逕流量，以不加重下游水路負擔為原則，落實執行區域排水路總量管制。此外，排水及滯洪規劃以完全容納計畫區開發增加逕流為原則，不影響區外排水功能。

### 二、土石流災害

依農委會水土保持局土石流資訊，本計畫區內並無土石流潛勢溪流，惟土地開發及施工期間，仍應針對衍生之相關災害進行防範：

- （一）整地作業儘可能選在非汛期執行，以避免整地所致地表裸露期間，因暴雨沖刷導致土砂流失。
- （二）配合規劃臨時排水設施、攔砂土堤、沉砂池、植生養護等，防止因施工期間暴雨所致土砂流失、聯外水路淤塞及衍生之災害。

### 三、火災延燒防止帶

火災延燒防止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能。本計畫指定公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、河川區（排水使用）、河川區（排水使用）兼供道路使用、高速公路用地兼供道路使用及道路用地為本計畫區之火災延燒防止帶，並於細部計畫土地使用分區管制要點中指定各種土地使用分區及公共設施用地建築退縮之規定。

### 四、地震災害

為預防及因應地震災害，針對各項避難、救援與收容等規劃相關措施如下：

- (一) 依據服務功能或道路寬度劃分為緊急避難、救援輸送及避難輔助道路，建立區內防震避難與疏散系統，並加強維生系統管線之耐震設計。
- (二) 依據服務機能將防救災據點劃分為緊急避難據點、臨時收容及物資支援據點、警察據點及醫療據點等，供災害發生後緊急應變及相關服務使用。
- (三) 配合鄰近地區消防機關與救援體系，如醫院等建立防震措施計畫與資源應用。
- (四) 強化公共建築及設備之安全性，包括加強聯外道路橋樑的安全檢測與補強，並於道路街角豎立防災避難路徑和場所的告示牌，另加強學校、機關建物、人行陸橋的安全檢測和補強。

### 五、旱災

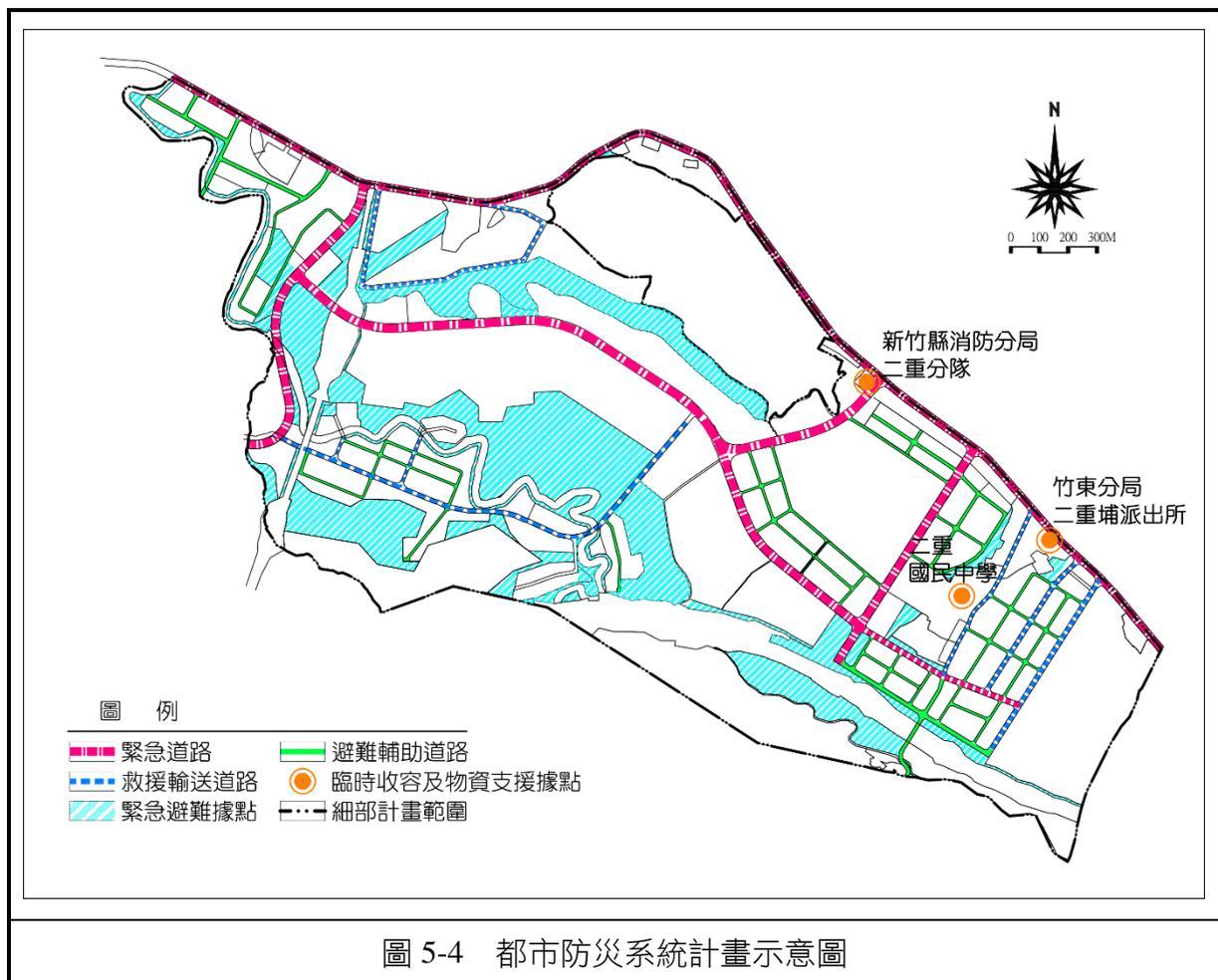
為因應氣候變遷下降雨不均所致洪、旱災風險，針對旱災之因應措施應減少原水用量及廢水排放量，並落實節水及用水回收政策，本計畫區擬採行下述用水回收利用措施：

#### (一) 節約及回收用水計畫

1. 節約用水：學校用地、機關用地等採用省水標章認證之省水器材。
2. 事業用水：事業用水包括鍋爐用水、冷卻用水、製程用水及其他用水等，其中冷卻循環水水質較未受污染，較易回收循環使用；而鍋爐蒸氣冷凝水或空調冷凝水透過去除微粒子後即可回收利用；而製程較為單純之用水，可透過設置相關處理設備後，回收作為次級用水。
3. 廢污水回收再利用：水資源回收處理中心處理後之放流水，部分回收作為水資源回收中心處理廠處理過程中需求用水。

## (二) 雨水貯留及滯洪池蓄水

- 1.建議各建築物依「建築物雨水貯留利用設計技術規範」設置雨水貯留系統，雨水收集並簡易處理後，供建物內衛浴、澆灌等利用，除增加用水來源外並達節約用水之目的。
- 2.滯洪池：為有效利用水資源，本計畫區將規劃滯洪池，除具備防洪功能外，並可利用呆水位所貯留水量，或透過管理控制出水口高程，做為本計畫區缺水時公園綠地之備用水源；亦可考慮設置取水加壓設備或以水車抽水方式，作為未來乾旱灌溉用水、景觀澆灌使用或緊急消防用水等利用。



## 第八節 公用設備系統計畫

### 壹、上水道（自來水）系統

#### 一、水源供給

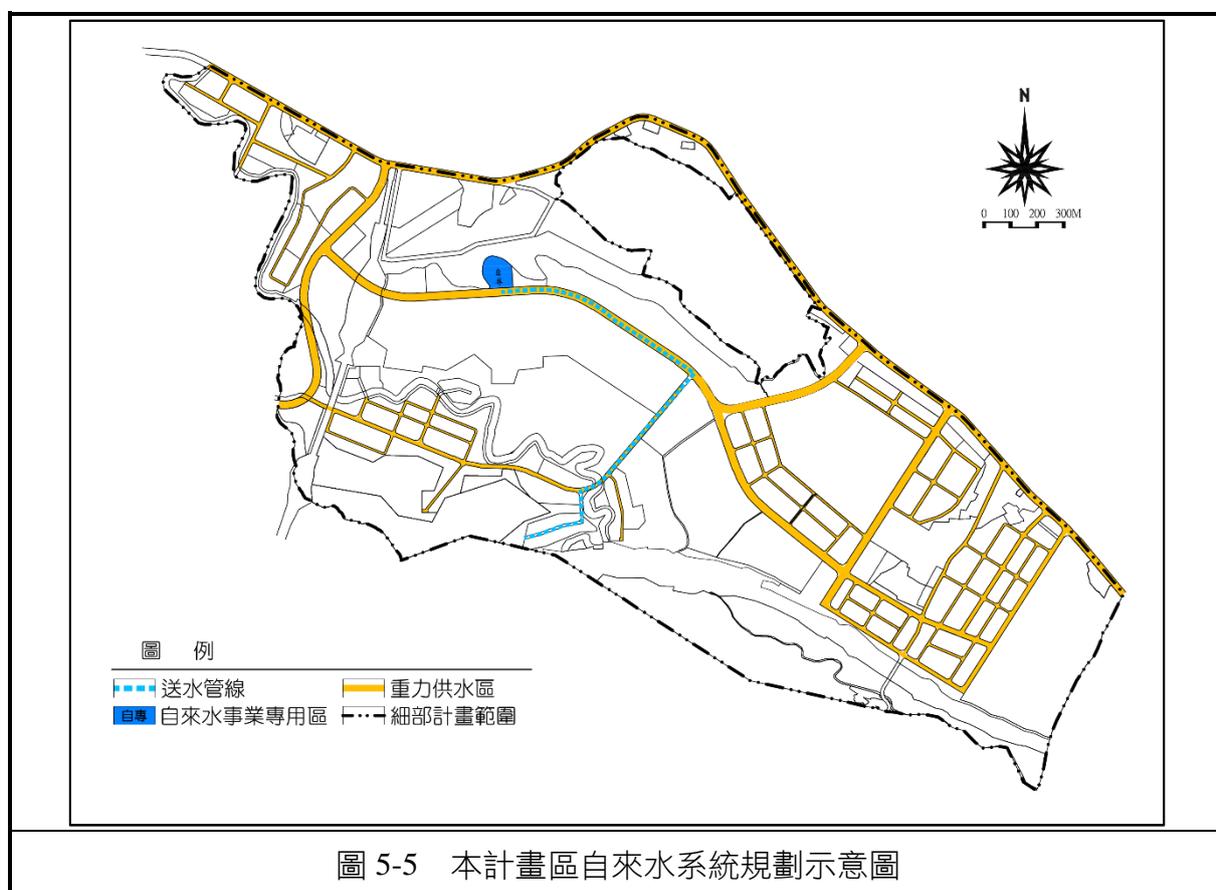
本計畫區之水源規劃由供應新竹地區之寶山水庫供應，原水經臺灣自來水公司第三區管理處所屬寶山淨水場處理後，供應新竹地區之用水。

#### 二、配水廠站位址

本計畫區內規劃自來水事業專用區 1 處，面積 1.17 公頃，位於計畫區中央偏西側，供自來水配水池、加壓站等相關設施使用。

#### 三、配水管線配置

本計畫區自來水系統經初步規劃，水源取自自來水公司寶山淨水場清水池，並配合地形、地勢及各層級道路系統，以重力流供應本計畫區內住宅區、產業專用區等各用水地區為原則，並輔以抽水機加壓供水至區內配水池蓄存，使供水系統各接水點之剩餘水壓均維持在  $1.5\text{kgf/cm}^2$  以上，詳圖 5-5。



## 貳、下水道系統

本計畫區以「自然排水」及「永續性都市排水法」等低衝擊方式進行開發，透過雨水入滲至土壤、保留於基地之方式處理地表逕流，以「城市海綿化」為目標進行排水規劃。惟除前述自然排水原則與規劃外，亦配合雨水及污水下水道系統之規劃，以因應強降雨之雨水收集、排放及生活、產業污水之處理。

### 一、雨水下水道

#### (一) 排水分區

本計畫區內排水系統規劃，以維持其既有集水分區及流向為原則，依據地區現況，本計畫區自東至西可分為竹東圳放流水系、頭重壠溪以及柯子湖溪三大集水分區。另依開發後整地及坵塊配置，除了北二高以南以及工研院不納入本計畫區排水幹線收集外，排水系統依上述集水分區分別劃為四處排水分區，並採重力排水方式規劃設計（詳圖 5-6）。

而各排水分區內由路側溝與排水幹、支線等組成網狀排水系統，另於排水分區出口前設置滯洪設施，避免對下游環境衝擊（詳圖 5-7）。

##### 1. 排水分區 A（竹東圳放水路）

本區排水系統係配合原地形地勢及整地坡向配置，分區範圍大約由區界北側中興路至國道三號之間，集水面積約 206.97 公頃。此外，為避免逕流過於集中，排水分區 A 再細分為數個小集水分區，排水系統各自獨立。

##### 2. 排水分區 B（頭重壠溪）

本區排水系統係配合原地形地勢及整地坡向配置，分區範圍大約高鐵至工研院，集水面積約 43.36 公頃。

##### 3. 排水分區 C（柯子湖溪）

本區排水系統係配合原地形地勢及整地坡向配置，分區範圍位於柯子湖溪流經範圍及周邊，集水面積約 160.20 公頃。此外，因柯子湖溪穿越本計畫區使得部分用地較為零散，排水分區 C 再細分為數個小集水分區，排水系統各自獨立。

##### 4. 排水分區 D（二高南側）

本區排水系統係配合原地形地勢及整地坡向配置，分區範圍大約由國道三號至計畫範圍南側之間，集水面積約 43.31 公頃。

## (二) 滯洪沉砂設施

為調蓄計畫區開發後因逕流係數改變而增加之區內逕流量，落實排水系統總量管制，分別於各分區依排水幹線配置，劃分為數個小區，並於各小區出水口設置滯洪沉砂設施。

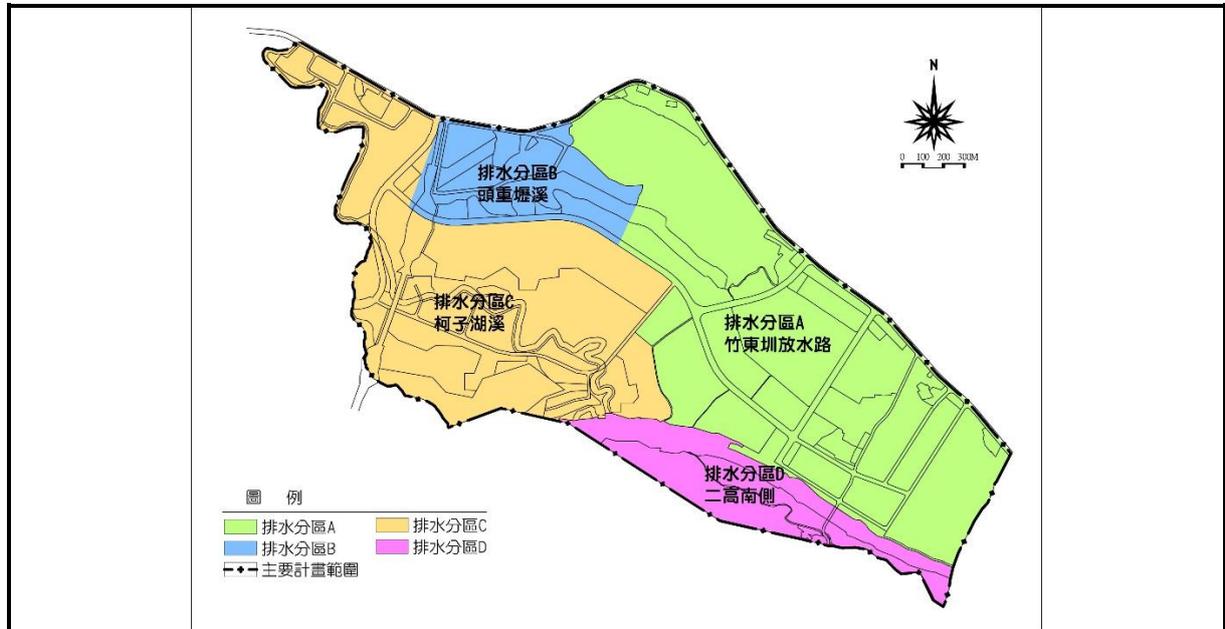


圖 5-6 本計畫區排水分區示意圖

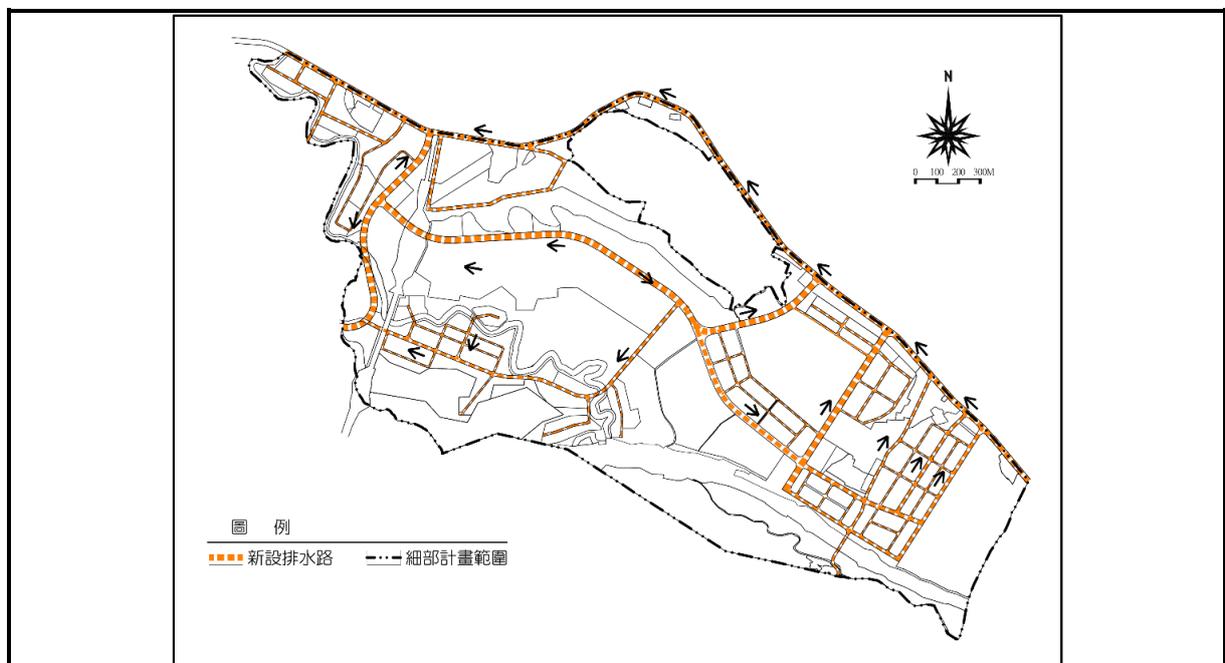


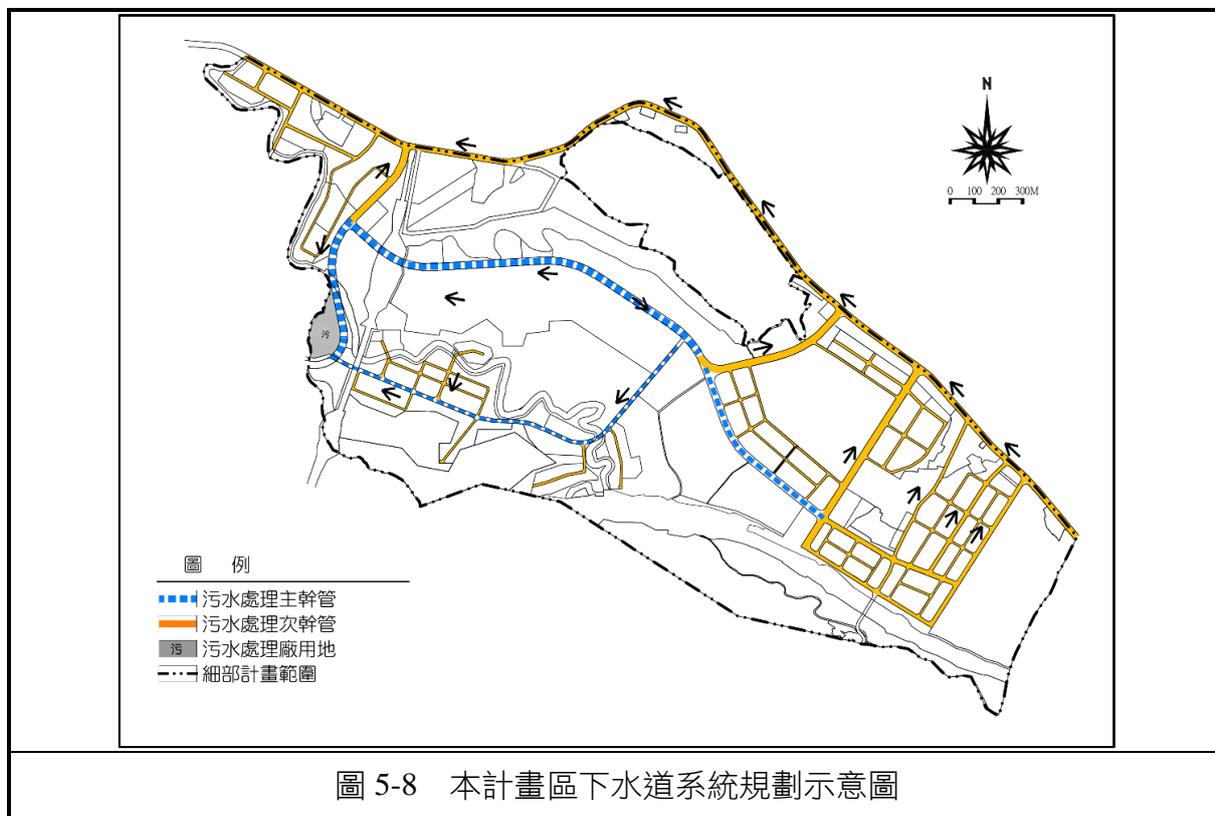
圖 5-7 本計畫區排水系統規劃示意圖

## 二、污水下水道

本計畫區之污水下水道系統管線主要依計畫道路沿線布設，並以重力流方式收集污水，匯入污水處理廠集中處理，且以不牴觸其它地下管線（雨水、自來水及電力等）為基本布設原則。整體污水下水道管線網系統配置詳圖 5-8。

產業專用區基地內應設置污水處理設施以排放污水，並應依下水道法等有關規定辦理不得造成下游水質之污染，且污水與雨水須分流收集、處理排放，基地污水排放應符合主管機關所訂之放流水標準，產業專用區污水管線與生活污水管線為分開設置，生活污水由本計畫區之污水處理場處理後排至柯子湖溪，產業專用區污水經污水處理設備至符合放流水標準後拉設專管於「頭前溪水系自來水水質水量保護區」範圍外排放，使放流口符合遠離滿雅取水口上游 1000 公尺下游 400 公尺之規定。或與新竹科學園區管理局協調將計畫區產業污水與園區管線連接至園區排放管線，與園區污水一併排放至客雅溪。

本計畫區之污水處理廠用地劃設於計畫範圍西側，面積 2.40 公頃，污水處理廠用地位處本計畫區地勢相對較低之地區，其污水收集系統係配合地勢以重力流方式收集，惟考量計畫區西北側部分範圍地勢仍低於污水處理廠用地，該範圍以生活污水為主，建議沿中興路四段行經光復路一段，由鄰近新竹科學工業園區特定區主要計畫（新竹市部分）之污一用地協助理。



## 第九節 土地使用分區管制要點及都市設計管制事項

### 壹、總則

本要點依據都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。

### 貳、土地使用分區管制及開發強度

#### 一、住宅區

- (一) 第 1 種住宅區之建築物及土地使用以供住宅使用為主，為維護都市環境品質，並禁止地磅業設置使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 180%
- (二) 第 2 種住宅區之建築物及土地使用以供住宅使用為主，為維護都市環境品質，並禁止地磅業設置使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- (三) 第 3 種住宅區之建築物及土地使用以供住宅使用為主，為維護都市環境品質，並禁止地磅業設置使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

#### 二、商業區

- (一) 商業區之建築物及土地使用以供商業使用為主，其建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 350%。
- (二) 商業區 1 樓禁止供住宅使用，及不得設置汽車旅館。

三、零星工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

四、產業專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。產業專用區以供積體電路、電腦及周邊產業、通訊、綠能、光電、精密機械及農業生技等相關產業為原則，其容許使用項目如下：

- (一) 上述所列產業專用區之主要引進產業，其業務產品之設計、研發、顧問、施工、安裝、修理(含維護)、國際貿易、批發等相關產業，並得為下列土地及建築物之使用：
  1. 廠房或作業場所及其附屬設施。
  2. 研發實驗機構、產品檢測機構、育成中心、生產實驗室等試驗研究機構。
  3. 金融及保險機構、工商服務諮詢機構、職業訓練機構、資訊軟體技術服務機構等專業服務及顧問機構。
  4. 企業營運總部、企業營運總部之關係企業及會展中心等。
  5. 倉儲及運輸設備。

6.其他經新竹縣都市設計審議委員會審議許可之生活服務產業(旅館、員工宿舍、運動休閒娛樂設施、零售及餐飲等設施)。本款所稱之生活服務產業，其所佔面積不得超過產業專用區總面積之 25%。

(二) 產業專用區各建築基地應依土地使用計畫及交通需求，配置適當之必要性服務設施(必要性公用設備、倉儲、停車空間，環境保護設施、衛生及安全設施、附屬公害防治設備、附屬變電設備等所需設備等。)

(三) 產業專用區得以繳納代金方式增加容積，增加容積總合不得超過基地面積乘以法定容積之 20%，繳收之代金收入專款專用之基金優先運用於都市計畫區公共建設。

(四) 前項增額容積應向本府申請，相關申請程序及審查規定由本府另訂之。

## 五、客家農業休閒專用區

(一) 客家農業休閒專用區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請下列使用，其建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%，且均不得適用容積獎勵及容積移轉相關規定，其餘未規定事項依農業發展條例規定辦理：

- 1.農業產銷必要設施。
- 2.休閒農業設施。
- 3.為客家農業休閒專用區內地形、地物所為之工程。
- 4.造林及水土保持設施。
- 5.水質淨化處理設施及其附屬設施。
- 6.公用事業、社會福利事業所必需之設施。
- 7.臨時性遊憩及露營所需之設施。
- 8.農村再生相關設施。
- 9.經農業主管機關核准之設施。

(二) 客家農業休閒專用區內之土地，禁止下列行為。但第一款至第五款之行為，為前項各款設施所必需，並經農業主管單位核准者，不在此限：

- 1.砍伐農業生產作物外之竹木。但經中央目的事業主管機關或本府核准之間伐，不在此限。
- 2.破壞地形或改變地貌。
- 3.破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。

4.採取土石。但經中央目的事業主管機關或本府核准者，不在此限。

5.焚毀竹、木、花、草。

6.毀損名勝、古蹟及史蹟。

(三)第一項所定農業產銷必要設施之項目及其設置需求由本府農業主管單位認定，並依農業發展條例及其相關法令規定辦理，且不得擅自變更使用。

(四)農業產銷必要設施，不得供居住、工廠及其他非農業產銷使用。

(五)農業產銷必要設施及休閒農業設施，其建蔽率應合併計算，不得超過 20%。

六、宗教專用區之建築及土地使用以供宗教建築及其相關設施使用為主，其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 160%。

七、加油站專用區之建築及土地使用以供加油站等相關設施使用為主，建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

八、自來水事業專用區之建築及土地使用以供設置自來水(加壓站)等相關設施使用為主，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。

九、灌溉設施專用區之以供灌溉水路及其所需必要設施使用。

十、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

十一、學校用地(文中小)之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 150%。

十二、公園、兒童遊樂場用地及公園兼兒童遊樂場用地有頂蓋之建築物，其建蔽率不得大於 12%，容積率不得大於 30%。

公園及兒童遊樂場用地內原有建築物者，經縣府或文化局指定為古蹟或歷史建築物者，仍得維持現況使用，免計入容積率及建蔽率。

配合本計畫區整體開發需要，得選擇適當之公園用地、公園兼兒童遊樂場用地為土地公廟之安置，惟應考量其原有功能，並應整體規劃設計。

十三、停車場用地

(一)以平面使用者其建蔽率不得大於 5%，容積率不得大於 70%。

(二)以立體使用者其建蔽率不得大於 5%，容積率不得大於 400%。

十四、廣場用地及廣場兼停車場用地之建蔽率不得超過 10%，容積率不得超過 20%。

十五、變電所用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%，且其設置應以地下化或屋內型設施為原則。

十六、污水處理廠用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%。

十七、環保設施用地之建築及土地使用以垃圾、廢棄物處理設施及設備、環保及其他相關附屬設施為主，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於百分之 120%。

十八、退縮建築規定

(一) 客家農業休閒專用區

- 1.除本案發布實施前已存在之建築外，餘應自道路境界線至少退縮 8 公尺建築，其退縮部分得計入為法定空地，且不得設置圍牆。其餘地區如有設置圍牆之必要，其高度不得超過 1.5 公尺（含牆基 40 公分），透空率不得小於 70%。
- 2.法定空地得為植栽綠化、農業生產使用。

(二) 客家農業休閒專用區以外之地區

- 1.產業專用區應自道路境界線（不含道路截角）邊界至少退縮 10 公尺建築。
- 2.其餘土地使用分區（不包括自來水事業專用區、灌溉設施專用區、河川區（排水使用）、河川區（排水使用）兼供道路使用）及公共設施用地，應自道路、廣場境界線（不含道路截角）至少退縮 5 公尺建築。惟本案發布實施前已存在之建築不受前開退縮建築之限制。
- 3.建築基地如面臨兩邊以上之計畫道路時，仍應依前述退縮規定退縮建築。
- 4.退縮建築部份得計入法定空地，並應植栽綠化，且不得設置圍牆；其餘地區如有設置圍牆之必要，其高度不得超過 1.5 公尺（含牆基 40 公分），透空率不得小於 70%。
- 5.如有開挖地下室之必要者，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。
- 6.本細部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 60%以上。

十九、容積獎勵規定：為鼓勵本地區建築基地設置公共開放空間、設置公益性設施、大街廓開發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) 留設公共開放空間

- 1.應依建築技術規則第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定留設。
- 2.獎勵容積以不超過基地面積乘以法定容積率之 10%為限。

(二) 基地設置公益性設施建築物提供部分樓地板面積供下列使用且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 10%為限：

- 1.幼兒園、兒童及少年之托育機構。
- 2.社會福利設施。
- 3.其他經「本縣都市設計審議委員會」核准之項目。
- 4.應集中留設達 300 平方公尺以上。

(三) 為鼓勵本計畫區內基地大規模開發，凡符合下列規定者，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×法定容積率）乘以一定比值之獎勵係數計算：

分區	基地規模	獎勵容積
第一、二種住宅區	5,000 m <sup>2</sup> 以上或全街廓，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。	15%
商業區	4,000 m <sup>2</sup> 以上，未達 5,000 m <sup>2</sup> ，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。	13%
	3,000 m <sup>2</sup> 以上，未達 4,000 m <sup>2</sup> ，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。	11%
	2,000 m <sup>2</sup> 以上，未達 3,000 m <sup>2</sup> ，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。	9%
	500 m <sup>2</sup> 以上，未達 2,000 m <sup>2</sup> ，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。	5%

(四) 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 ×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二年內，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：

(1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。

(2)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。

(3)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。

(4)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。

(五) 依前述(一)~(四)容積獎勵之合計，不得超過基地面積乘以該基地法訂容積率之 20%。其餘依相關法令規定辦理。

二十、為促進第三種住宅區之整體更新及再發展，訂定以下獎勵措施：

(一) 第三種住宅區內建築基地符合下列條件之一者，得擬具開發計畫申請整體開發及獎勵：

1.為現有道路或分區界線圍繞之完整街廓，且將毗鄰之現有巷道、計畫道路或綠地納入規劃，經「本縣都市設計審議委員會」審查同意者。

2.基地臨接寬度 6 公尺以上之計畫道路，其連續林接長度在 20 公尺以上或達週界總長度 1/6 以上，且面積達 1,000 平方公尺以上者。

(二) 依本點申請整體開發者，得依下列容積獎勵公式核算其申請開發建築之獎勵容積率，但扣除無償捐獻公共設施用地後之建築基地容積率不得大於 240%：

$$V=V_0(1+V_1+V_2)/(1-V_1)$$

其中 V：獎勵後之容積率

V<sub>0</sub>：該分區之基準容積率（200%）

V<sub>1</sub>：除原有提供公共設施之比例 20%，額外提供之比例

V<sub>2</sub>：獎勵係數（符合都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之情形者為 0.1，其餘為 0.05）

(三) 第三種住宅區內於本計畫發布前已建築使用之合法建物，得為必要之維護及修繕，並得申請個別建築，其容積率不得大於土管要點第 1 點之規定。

二十一、本計畫住宅區、商業區之建築基地達 2,000 平方公尺者、零星工業區、產業專用區及客家農業休閒專用區之建築基地應先經「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。

本計畫區內除道路工程外，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」審議通過後方得施工。

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，得不計入建蔽率及容積率，另如為跨計畫道路，應先取得道路主管機關同意。

二十二、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。

二十三、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。

二十四、本計畫區開發涉及高鐵及高速公路兩側毗鄰地區限建範圍者，應依「獎勵民間參與交通建設毗鄰地區禁限建辦法」有關規定辦理。

二十五、本計畫區開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估。

### 參、都市設計管制事項

一、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及都市設計管制事項，對於申請建築開發案件進行審議，必要時得依本管制事項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。

#### 二、建築基地最小開發規模

(一) 產業專用區建築基地最小開發規模不得小於 3,000 平方公尺，相關規定如下：

- 1.任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情況，應以合併共同開發為原則。
- 2.具建築基地最小開發規模限制之街廓，其宗地之分割或合併，申請開發建築時應符合前述之規定。

(二) 如屬區段徵收之原地配回者，則不受建築基地最小開發規模之限制，但其改建、重建時則須聯合鄰棟建築，達建築基地最小開發規模後始得重建。

(三) 其餘建築基地最小開發規模依「新竹縣畸零地使用規則」規定辦理。

三、機關用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、停車場用地等公共設施之規劃設計，應依下列原則辦理：

(一) 應考量公共設施用地內原有建築物、廟宇、自然、人文資產、高鐵監控中心等之出入動線、整體視覺景觀協調性，予以配置相關設施與植栽。

(二) 應考量與河川區（排水使用）、河川區（排水使用）兼供道路使用及灌溉設施專用區相鄰之一側，予以配置人行空間、親水性設施等開放空間。

#### 四、建築顏色規定

- (一) 住宅區之建築物立面外牆色彩應採用中、低明度及中、低彩度之灰白色系或黃褐色系或磚紅色系為原則。
- (二) 商業區之建築物立面外牆色彩應採用中、高明度及中、低彩度之顏色為主。
- (三) 產業專用區之建築物立面外牆色彩應採用高明度及中、高彩度之色彩來強化產業專用區之科技風貌意象。
- (四) 如配合整體或公司形象須採用前述規定以外之其它色彩，應提送「新竹縣都市設計審議委員會」審議同意後始可設置。

五、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。

#### 六、夜間照明

- (一) 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。
- (二) 為塑造新城區之消費場所夜間特有風格，通往商業區之主要道路兩側須設計夜間照明進行方向引導。
- (三) 商業區建築物外牆應設置適當之夜間照明設施，以塑造中心商業區夜間地標之形象。

#### 七、無障礙設施設計

- (一) 本細部計畫區建築基地面積達 2,000 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) 機關用地、學校（文中小）用地之主要出入口須設置供行動不便者暫時停靠之停車位。
- (三) 公共設施用地(公園、公園間兒童遊樂場用地、兒童遊樂場及廣場)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。

#### 八、景觀及綠化原則

(一) 建築物臨接或面向公園用地、兒童遊樂場用地、綠地、廣場用地、停車場用地及公共開放空間者，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、兒童遊樂場用地及綠地用地之綠覆率不得小於 60%。

## 九、開放空間系統

### (一) 建築基地退縮留設公共開放空間

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。

### (二) 指定廣場空間設計

1.商業區之建築基地，二側面臨道路交角處，應設置廣場空間供行人購物休憩空間為原則。

2.學校（文中小）用地，應配合學校主要出入口處，設置廣場空間為原則。

3.產業專用區面臨（鄰）30 公尺與 25 公尺、15 公尺道路交角處，以及面臨（鄰）25 公尺與 15 公尺道路交角處，應設置廣場空間為原則。

4.指定留設之廣場式開放空間，其廣場鋪面材質應採透水性材質，鋪面造型與色彩應加以變化排列。

## 十、建築物附屬停車空間之設置：

### (一) 申請供住宅使用部分

為提昇居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，每一住宅單元應至少設置 1 部汽車停車空間，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 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 1 部停車空間。所留設之停車空間如屬同 1 戶，得免依建築技術規則留設車道。基地情形特殊經提「新竹縣都市設計審議委員會」審議同意者，依審議決議辦理。

### (二) 申請非供住宅使用部分

為提昇居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，每一戶應至少設置 1 部汽車停車空間，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 1 部停車空間。所留設之停車空間如屬同 1 戶，得免依建築技術規則留設車道。基地情形特殊經提「新竹縣都市設計審議委員會」審議同意者，依審議決議辦理。

- (三) 本計畫區除住宅區以外之其它分區，其設置之汽車停車空間數量不得小於依建築技術規則規定數量之 1.2 倍。
- (四) 採集合住宅(10 戶以上)設計之建築基地，除應依前二項規定設置汽車停車空間外，並應加設 5%以上供公眾使用之來賓停車空間(尾數 0.5 以上者設置 1 輛)。增設之來賓停車位，應提供公眾使用，不得出售予特定住戶或供特定住戶專用，且應於「社區管理規約」中詳為註明。
- (五) 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。

#### 十一、離街裝卸場規定

- (一) 商業區基地開發規模達 2,000 平方公尺以上及產業專用區，應設置裝卸場，其建築樓地板面積在 2,000~20,000 平方公尺(含)以下者，應設置 1 個裝卸車位，如超過 20,000 平方公尺者，每增加 20,000 平方公尺應增設 1 個裝卸車位，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) 離裝卸廠應設置足夠的安全隔離設施，並不得設置於前院或留設之帶狀公共開放空間內。

#### 十二、垃圾貯存空間

本細部計畫區基地面積達 2,000 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 2.5 公尺。

#### 十三、街道傢俱及公用設備設計

公有路權 範圍內人行道設置街道傢俱時，應於臨接車道部分之二分之一以內範圍設置為原則，並應考量都市景觀與行人安全，整體設置於街道傢俱設施帶範圍。

建築基地之街道傢俱以集中設置於鄰接計畫道路境界線部分 1 公尺範圍內為原則，然配合相鄰之公共開放空間共同設計者，經「新竹縣都市設計審議委員會」審查通過則不在此限。

街道傢俱主要設置原則如下：

- (一) 電話亭、候車亭、資訊及告示看板、人行路橋、地下道出入口以採有頂蓋設計為原則，垃圾桶應加蓋，以順應地方多雨之氣候環境。
- (二) 街道傢俱設置應配合整體環境景觀，且不得妨礙人行動線之連續性及緊急救護之通行。
- (三) 除為維護公共安全之公用設備(如交通號誌、消防栓等外)，其餘傢俱設置應與鄰近銜廓、開放空間系統之設計相互協調，且應經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過。

#### 肆、附則

- 一、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。
- 二、區段徵收公共設施工程之規劃設計應儘量以生態規劃及生態工法處理，以維護原有地景風貌
- 三、本要點未規定事項，適用其它法令之規定。

第伍章 實質發展計畫 .....	1
第一節 計畫範圍及面積 .....	1
第二節 計畫年期、計畫人口與密度 .....	1
第三節 土地使用計畫 .....	2
第四節 公共設施計畫 .....	7
第五節 交通系統計畫 .....	12
第六節 開放空間系統計畫 .....	17
第七節 都市防災計畫 .....	19
第八節 公用設備系統計畫 .....	26
第九節 土地使用分區管制要點及都市設計管制事項 .....	30
圖 5-1 本細部計畫土地使用計畫示意圖 .....	6
圖 5-2 交通系統計畫示意圖 .....	15
圖 5-3 道路編號示意圖 .....	16
圖 5-4 都市防災系統計畫示意圖 .....	25
圖 5-5 本計畫區自來水系統規劃示意圖 .....	26
圖 5-6 本計畫區排水分區示意圖 .....	28
圖 5-7 本計畫區排水系統規劃示意圖 .....	28
圖 5-8 本計畫區下水道系統規劃示意圖 .....	29
表 5-1 本細部計畫土地使用計畫面積表 .....	5
表 5-2 細部計畫公共設施用地明細表 .....	9
表 5-3 本細部計畫公共設施用地面積檢討分析表	計畫人口：23,000 人 .....
表 5-4 計畫道路編號一覽表 .....	13