

## 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商業與住宅使用為主。

#### 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。

### 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、15M、12M、10M 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 15M 兩側建築基地，其 1-2 樓以低層商業規劃，使商業區沿街面成為商業、商店街為連貫性商業發展模式。另藉由本計畫區留設的開放空間連結 15M、12M 之計畫道路，並於周圍種植綠蔭以提供優質的居住環境。開放空間規劃於住宅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，詳圖 4-1 及圖 4-2 所示。

#### 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

本基地以二公園綠地以及社區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，串連成新社區典範的田園城市地區。棟與棟之間利用綠帶庭園退縮，避免建築對街道所形成的壓迫性，且這樣的綠地、景觀庭園使社區更具穿透性。再加上棟別類組的量體配置，將此社區不過於單調，並創造多層次景觀綠帶與建物量體造型。

### 四、建築高度構想

商業區兩基地建物鄰中興路、15M 道路部份，目前初步設定一、二樓規劃為店面之形式，且每一個商業區塊內規劃有小型開放式空間廣場，三樓以上之空間設定以住宅使用為主，初步的設計為建築高度 50M 以下的住商混合大樓。

住宅區基地設定為 40M 左右之集合住宅大樓。

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

本計畫商業區容積率 260%、第一種住宅區容積率 180%，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

為了維持本計畫區住宅大樓的環境寧適性，將基地之停車空間與開放空間導引至鄰 15M 計畫道路、與 12M 計畫道路一側，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，控制商業（店面）與住宅大樓之車流量。

## 七、停車空間

### (一)停車場用地劃設區位

停車場劃設於本計畫區臨商業區側，主要係提供本計畫區商業（店面）、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 $\times 0.08$ =停車場面積。本計畫應劃設  $2,437 \text{ m}^2$  ( $3,0465 \text{ m}^2 \times 0.08 = 2,437 \text{ m}^2$ )。
- 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使用衍生之停車空間加總計算應劃設  $3,492 \text{ m}^2$ 。
- 3.本計畫劃設停車場 0.3662 公頃，符合前述規定。

## 八、隔離綠帶及公共開放空間

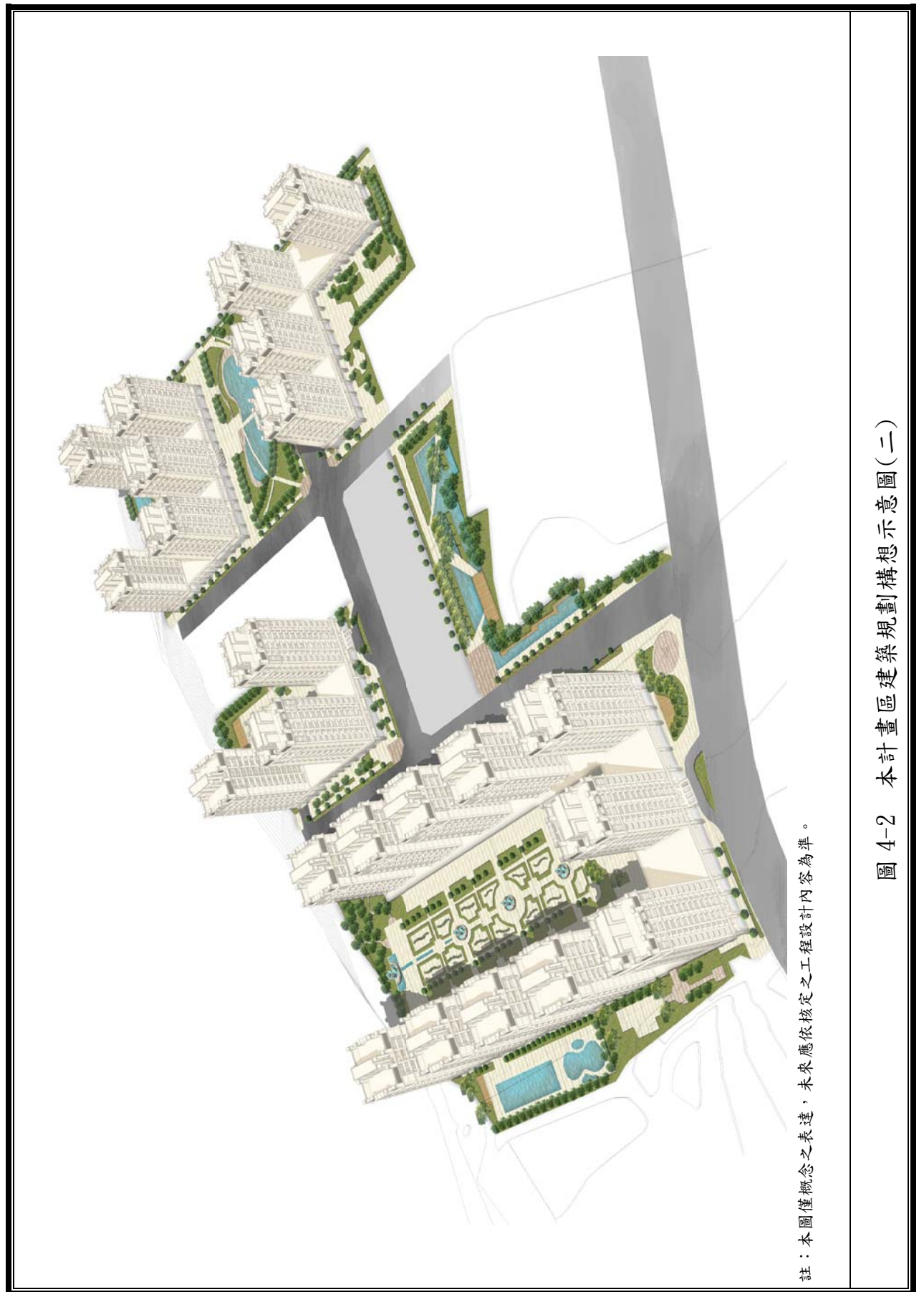
本計畫公共開放空間包括專用開放空間及本計畫區指定退縮建築之空間，分述如下：

(一)專用開放空間：包括鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地及廣場用地。

(二)本計畫區指定退縮建築之空間：

- 1.住宅區、商業區及應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，及應自綠地用地、廣場用地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地至少退縮 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.鄰里公園兼兒童遊樂場用地及停車場用地應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺。





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)