

第五章 實質計畫

壹、計畫年期與計畫人口

一、計畫年期

依主要計畫之計畫年期，訂定本計畫之計畫年期為民國 110 年。

二、計畫人口

本計畫區計畫人口之推估，係以住宅區全部樓地板面積及三分之二商業區樓地板面積供居住使用，依現行竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫第一種住宅區容積率 180%及商業區容積率 260%，以及平均每人居住樓地板面積 50 平方公尺，推估本計畫區可容納之人口數約 1,605 人(詳表 5-1)，故訂定本計畫之計畫人口數為 1,600 人。

表 5-1 本計畫計畫人口推估一覽表

使用分區	細部計畫面積(公頃)	容積率(%)	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)
第一種住宅區	1.5243	180	180	27,437	50(註)	549
商業區	3.0465	260	173	52,806	50(註)	1,056
合計	-	-	-	80,243	-	1,605

資料來源：本計畫整理。

註：每人享有樓地板面積係依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第九點之規定(略)：計畫容納人口應符合每人五十平方公尺住宅樓地板面積之計算基準。

貳、土地使用分區計畫

本計畫之土地使用分區計畫詳表 5-2 及圖 5-1 所示，說明如后：

一、第一種住宅區

本計畫於東側區內 10 公尺、12 公尺道路及公(兒)用地附近劃設住宅區，面積共計約 1.5243 公頃，佔本計畫區面積 23.34%。

二、商業區

本計畫於西側、中興路北側、區內 15 公尺道路及停車場用地附近劃設商業區，面積共計約 3.0465 公頃，佔本計畫區面積 46.66%。

表 5-2 本計畫土地使用計畫面積分配表

項目		面積(公頃)	百分比(%)	備註
土地使用分區	第一種住宅區	1.5243	23.34	其中 0.1524 公頃係捐贈予地方政府
	商業區	3.0465	46.66	其中 0.4570 公頃係捐贈予地方政府
	小計	4.5708	70.00	
公共設施用地	鄰里公園 兼兒童遊樂場用地	0.7344	11.25	
	綠地用地	0.0585	0.89	
	廣場用地	0.0230	0.35	
	停車場用地	0.3662	5.61	
	道路用地	0.7769	11.90	
	小計	1.9590	30.00	
總計		6.5298	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.應捐贈公共設施用地及可建築土地面積：

- (1)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%。
- (2)本計畫擬捐贈 30%之公共設施用地，其面積為 1.9590 公頃 ($6.5298 \times 30\% = 1.9590$)。另外捐贈可建築土地面積包括住宅區 0.1524 公頃 ($1.5234 \div 70\% \times 7\% = 0.1524$)及商業區 0.4570 公頃 ($3.0465 \div 70\% \times 10.5\% = 0.4570$)。其區位詳圖 9-1 所示。

三、基準容積率核算

依據都市計畫工業區檢討變更審議規範第 7 點規定：「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）。」

$$F1 = F \times A / (A - \Delta A)$$

F1：工業區變更後之容積率。

F：變更前工業區之容積率。

A：變更前工業區面積。

ΔA ：變更後公共設施用地之面積。

依前式計算，住宅區及商業區之基準容積率為 300%，其計算過程如下：

$$\begin{aligned} F1 &= F \times A / (A - \Delta A) \\ &= 210\% \times 6.5298 / (6.5298 - 1.9590) = 300\% \end{aligned}$$

現行竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫第一種住宅區容積率為 180%、商業區容積率為 260%，依都市計畫工業區檢討變更審議規範第 7 點規定(略)：工業區變更後容積率，不得大於鄰近使用性質相同使用分區之容積率。爰此，本計畫第一種住宅區之容積率為 180%、商業區之容積率為 260%，符合前開規定。



圖5-1 本計畫土地使用計畫示意圖

參、公共設施計畫

本計畫之公共設施用地面積 1.9590 公頃，佔本計畫區面積 30.00%，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 5-2、表 5-3、表 5-4 及圖 5-1 所示，說明如后：

一、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

為塑造本計畫區優質環境品質及作為居民或商業區消費活動人潮休憩場所，於本計畫區共劃設二處鄰里公園兼兒童遊樂場用地，一處劃設於本計畫區中央停車場用地南側，另一處劃設於兩第一種住宅區基地中間，以達開發空間集中設置之效用，計畫面積約 0.7344 公頃，佔本計畫面積 11.25%。

二、綠地用地

為塑造本計畫區優質環境品質及留設開放空間，於本計畫區東側第一種住宅區與毗鄰工業區邊界部分以及西邊商業區北側部分土地，劃設共三處綠地用地，計畫面積共約 0.0585 公頃，佔本計畫區面積 0.89%。

三、廣場用地

為強化及串聯商業區整體開放空間系統之意象及留設街角開放空間，於本計畫區西南側劃設一處廣場用地，計畫面積約 0.0230 公頃，佔本計畫區面積 0.35%。

四、停車場用地

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，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，計畫面積約 0.3662 公頃，佔本計畫區面積 5.61%。

五、道路用地

配合本計畫區交通系統之需求，劃設道路用地面積約 0.7769 公頃，佔本計畫區面積 11.90%。

表 5-3 本計畫公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
鄰里公園 兼兒童遊樂場用地	公(兒)五	0.3672	本計畫區中央 停車場用地南側	
	公(兒)六	0.3672	本計畫區第一種 住宅區中央	
綠地用地	綠六	0.0161	本計畫區東北側	
	綠七	0.0152	本計畫區東南側	
	綠八	0.0272	本計畫區 西邊商業區北側	
廣場用地	廣一	0.0230	本計畫區 西邊商業區南側	
停車場用地	停三	0.3662	本計畫區中央 公(兒)五北側	
道路用地	詳表 8-8	0.7769	詳表 8-8	

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 5-4 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。	0.5000	0.7344	+0.1344
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。	0.1000		
停車場用地	一萬人口以下者，不低於商業 區面積之 8%。	0.2437	0.3662	+0.1225
	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。(註 4)	0.3492		+0.0170
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%。	0.6530	0.8159	+0.1629

註：1.閭鄰單位檢討：依里界為閭鄰單元檢討設置，本計畫區為頭重里。

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 1,600 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(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)。

五、其他

為檢核學校是否已足數需求，說明本計畫範圍鄰近國中小學之開闢及使用情形如后：

(一)本計畫範圍鄰近國中小學開闢使用情形

1.國小用地

竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫範圍內之國小用地包括 2 處，皆已開闢，包括竹中國小、二重國小，分別距本計畫範圍約 1.7 公里以及 1.6 公里。

2.國中用地

竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫範圍內並無國中用地，鄰近本計畫範圍之國中用地為二重地區之二重國中，並已開闢，距本計畫範圍約 1.7 公里。

表 5-5 本計畫範圍鄰近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	2.4586	二重國小	約 1.6 公里
	文小二	1.6794	竹中國小	約 1.7 公里
國中用地	文中 1-1	4.0454	二重國中	約 1.7 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(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)、變更新竹科學工業園區特定區主要計畫--新竹縣轄部分(竹東鎮)、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，其中本計畫範圍鄰近之竹中國小與二重國小合計尚可容納 576 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，距本計畫範圍最近之二重國中尚可容納學生數為 132 人。

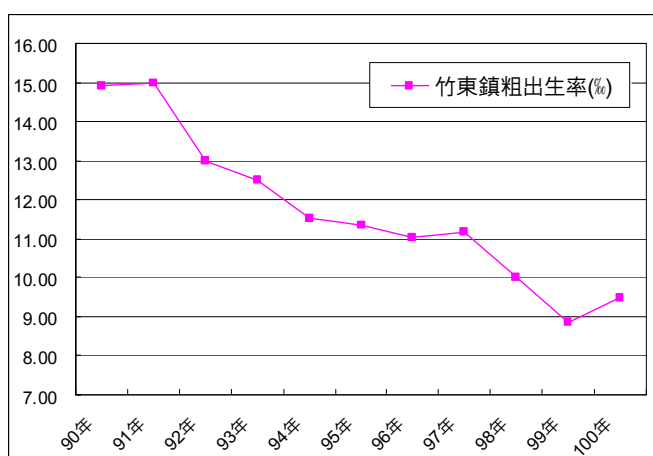
表 5-6 本計畫範圍鄰近已開闢學校尚可容納學生人數說明表

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	文小一	2.4586	竹中國小	19	462	25	203
	文小二	1.6794	二重國小	49	1,342	28	373
	小計	4.1380	-	68	1,804	-	576
國中用地	文中 1-1	4.0454	二重國中	26	743	30	132

資料來源：教育部統計處(101 年)、國民中小學設備基準及本計畫計算整理。

(三)本計畫範圍未來衍生學生人數計算

依據新竹縣民國 101 年底國小及國中學生人數佔全竹東鎮人口比例 7.06%及 4.12%計算，未來本計畫區完全開闢後之計畫人口為 1,600 人，其衍生國小及國中學生人數分別為 113 人及 66 人，將可就讀鄰近之竹中國小及二重國中。



另依出生率增減情形來看，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 5-7 本計畫區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(%)	本計畫區
國小學生數(人)	6,822	7.06	113
國中學生數(人)	3,977	4.12	66
合計	10,799	11.18	179
竹東鎮人口(人)	96,594	-	-
本計畫區計畫人口(人)	-	-	1,600

資料來源：教育部統計處(101 年)及本計畫計算整理。

肆、交通系統計畫

本計畫之交通系統計畫詳表 5-8 及圖 5-2 所示，說明如后：

一、聯外道路

本計畫區之聯外道路，主要係藉由本計畫區西南側之 20M-(1)中興路(縣 122 號道路)予以對外聯繫，其現況實際開闢寬度為 20M。

二、主要道路

15M-(3)道路為本計畫區西北側之東北-西南走向之主要道路，北自本計畫區之北界，南迄 20M-(1)中興路四段，計畫寬度 15 公尺。

三、次要道路

(一)12M-(5)道路

12M-(5)道路為本計畫區東側之西北-東南走向主要道路，北自 15M-(3)道路，南迄本計畫區東界，計畫寬度 12 公尺。

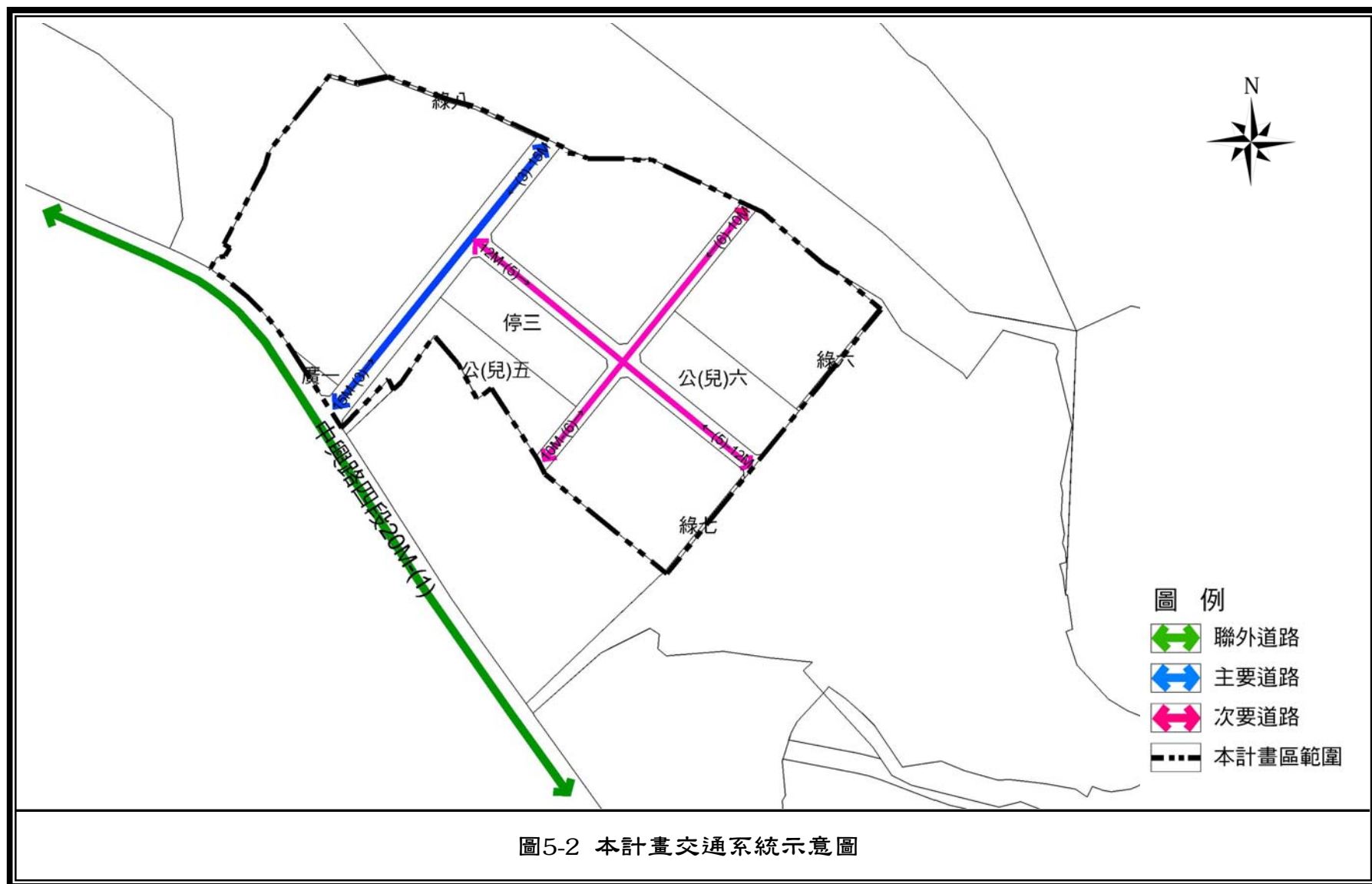
(二)10M-(6)道路

10M-(6)道路為本計畫區東北-西南走向之次要道路，北自計畫區北界，南迄本計畫區南界，計畫寬度 10 公尺。

表 5-8 本計畫道路編號明細表

編號	起迄點	寬度(M)	長度(M)
15M-(3)	北自本計畫區北界，南迄 20M-(1)中興路四段。	15	213
12M-(5)	北自 15M-(3)道路，南迄本計畫區東界。	12	222
10M-(6)	北自本計畫區北界，南迄本計畫區南界。	10	203

註：表內道路長度應依據核定圖實地測釘之樁距為準。



伍、上下水道系統規劃

本計畫區擬採雨、污分流之下水道系統，茲將針對排水規劃(含滯洪設施)及污水下水道系統規劃方式，分述如下。

一、排水規劃及滯洪設施

(一)排水規劃

本計畫區原則上採用較高之逕流係數進行排水路之設計，並採重力式排水為原則，務求使計畫範圍內排水系統充份發揮其功能，並對計畫範圍下游地區原有水路之引水、排水、防洪、灌溉等影響減至最少。

本計畫區開發前後集水區 25、50、100 年洪水頻率逕流量計算如表 5-9 及 5-10 所示。

表 5-9 本計畫區開發前後集水區 25、50、100 年洪水頻率逕流量計算表

參數	計算值
Da=集水面積(ha)	6.5 ha (整地) 0.5 ha (未整地)
C =逕流係數	0.75 (未開發), 1.00 (開發後), 1.00 (開發中)
I =降雨強度(mm/hr)	I ₂₅ = 137.88 mm/hr I ₅₀ = 150.98 mm/hr I ₁₀₀ = 164.08 mm/hr
Q =逕流量(m ³ /sec)	Q ₂₅ = 2.011cms.(開發前) Q ₅₀ = 2.202 cms.(開發前) Q ₁₀₀ = 2.393cms.(開發前) Q ₂₅ = 2.633cms.(中,後) Q ₅₀ = 2.883cms.(中,後) Q ₁₀₀ = 3.133cms.(中,後)

表 5-10 本計畫區開發前後集水區逕流量估算表

集水分區 編號	集水面積(ha)		逕流量(cms)			
	開發前	開發後	開發前 (25 年)	開發後 (25 年)	開發後 (50 年)	開發後 (100 年)
全一區	7	7	2.011	2.633	2.883	3.133

(二)滯洪設施

計畫區開發後逕流係數增大，如遇暴雨侵襲，可能使區外原排水系統無法承受所增加之逕流量，故須於計畫範圍內適宜地點設置滯洪池以調整水量，以免造成災害。

採用入流量再現期為 50 年，計算依據為水土保持技術規範，方式採三角歷線法，對外排水出口以 3 年一次頻率暴雨量設計。本計畫區設置滯洪設施之需求推估詳表 5-11 所示。

符號說明：

t_p ：洪峰時間(hr) t_b ：基期(hr)

Q_1 ：開發中、後(50 年)洪峰流量(cms)

Q_2 ：開發前(3 年)洪峰流量(cms)

V_s ：滯洪量(m^3)

$$\text{滯洪量 } V_s = \frac{t_b(Q_1 - Q_2)}{2} \times 3600$$

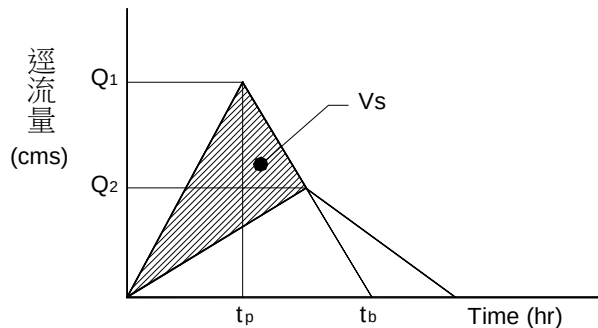


表 5-11 本計畫區永久性滯洪設施需求推估表

滯洪池編號	平均長(m)	平均寬(m)	高(m)	溢流口高(m)	有效滯洪高(m)	可滯洪容量(m^3)	合計可滯洪容量(m^3)	依規所需滯洪量(m^3)
A	50	30	1.9	0.6	1.3	2,210	3,380 m^3	3,248 m^3
B	45	20	1.9	0.6	1.3	1,170		



圖5-3 本計畫範圍滯洪排水設施規劃示意圖

二、污水下水道系統規劃

(一)規劃原則

竹東頭重、二重、三重都市計畫區目前屬尚無污水下水道系統規劃之區域，未來本計畫區依據「下水道法」第 8 條及「下水道法施行細則」第 4 條規定，須設置「專用污水下水道」。

本計畫之污水下水道處理系統包括(詳圖 5-4 所示)：

1. 全區專用污水下水道收集管渠工程
2. 污水處理設施工程（現場構築式污水處理設施）

(二)專用污水下水道系統

1. 全區專用污水下水道收集管渠

採雨污水分流，下水道收集管渠及人孔沿著計畫區內住宅區及商業區間之道路中央埋設，再集中至本計畫內污水處理廠處理後排放。

2. 污水處理系統

本計畫區之污水處理系統規劃位置位於「公(兒)五一鄰里公園兼兒童遊樂場用地」，且為配合鄰里公園兼兒童遊樂場用地，污水處理設施採地下化設計。

(三)污水量及污水處理設備需求

依據生活量推估污水量，本計畫區居住人口 1,600 人，每人每天 0.25CMD，就業人口 617 人(係以商業區 1/3 樓地板面積，以及新竹縣市工商及服務業普查報告中批發及零售業、住宿及餐飲業之每位員工使用樓地板面積 42.79 m²計算)，每人每天 0.03D，生活用水量為 419CMD，污水量為用水量 0.8 倍，本計畫區生活污水量為 335.2CMD。

1. 最大日尖峰係數採用 1.2。
2. 本計畫最大日污水量以 410CMD 作為設計污水處理設施之依據，計算如下：

$$\begin{aligned}\text{最大日污水量} &= \text{平均日污水量} \times 1.2 \\ &= 335.2\text{CMD} \times 1.2 = 402.24\text{CMD}(\text{取 } 410\text{CMD})\end{aligned}$$

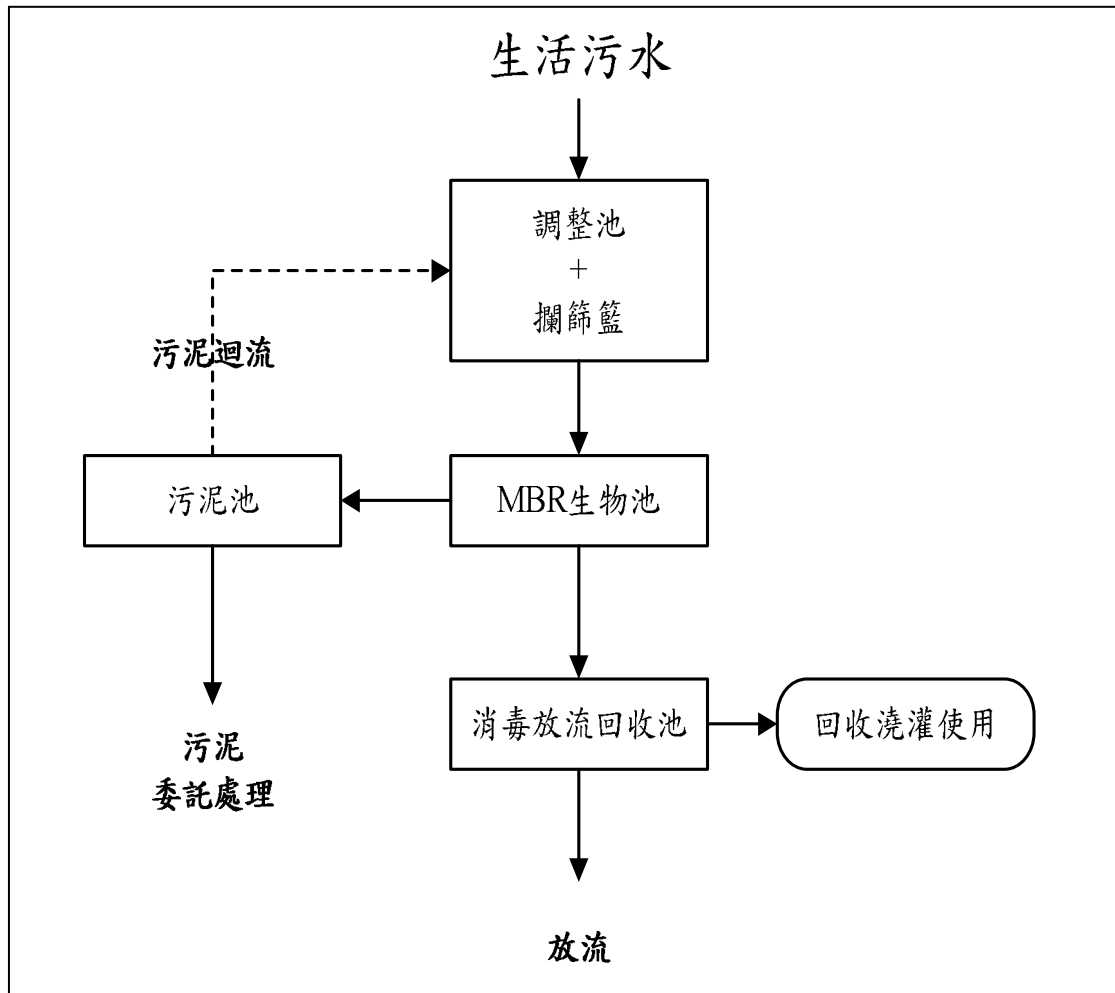
依據前述最大日污水量，估算其污水處理設備需求面積約 0.0150 公頃，並於公(兒)五一鄰里公園兼兒童遊樂場用地予以設置。

(四)污水處理系統

1. 放流水標準

應符合行政院環境保護署公告之放流水標準法令。

2. 污水處理流程：詳圖 5-5。



註：未來應依工程設計核定內容為準。

圖 5-5 本計畫區污水處理設施流程圖

3. 污水處理規劃

(1)設計水量

污水操作時間：24 hrs

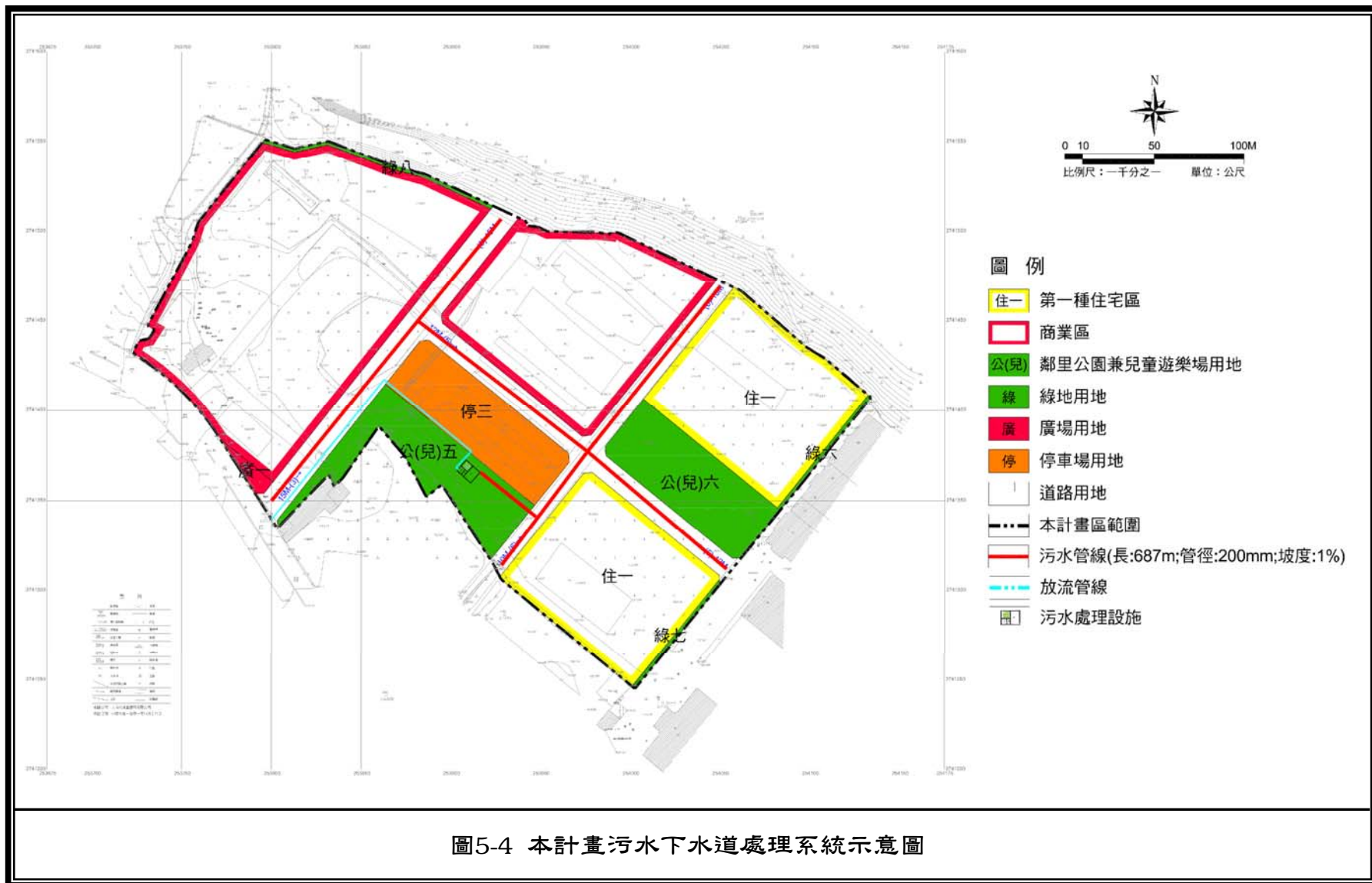
污水平均日處理量：410 m³/day = 17.1 m³/hr

(2)設計水質及處理水質

表 5-12 本計畫污水處理系統進流及放流水質一覽表

項 目	本計畫進流污水	本計畫處理後水質	放流水標準(註)
pH	6 ~ 9	6 ~ 9	6~9
COD(mg/L)	350	< 70	100
BOD(mg/L)	200	< 10	30
SS(mg/L)	200	< 10	30

註：依據中華民國 101 年 10 月 12 日行政院環境保護署環署水字第 1010090770 號令修正發布「放流水標準」中污水下水道系統專用下水道其他指定地區或場所之最大限值。



陸、都市防災計畫

一、防救災路線

(一)緊急道路

以延續通達至各區域之道路，且需為災害發生後首先必須保持暢通之路線為首要考量，指定本計畫區外之中興路(20m)為第一層級之緊急道路。

(二)救援輸送道路

指定本計畫區內 15m-(3)、12m-(5)及 10m-(6)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車輛運送物資至各防災據點之機能為主。

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，本計畫區指定鄰里公園兼兒童遊樂場用地及停車場用地為臨時避難場所。

(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，本計畫區指定 2 處鄰里公園兼兒童遊樂場用地作為臨時收容場所。

(三)警察及消防據點

本計畫區以鄰近之二重埔警察局為警察據點，另以新竹縣消防局二重分隊為消防據點。

(四)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 6.0km)、台大醫院新竹分院(於本計畫區西北方 7.7km)、竹東榮民醫院(於本計畫區東南方 8.3km)及、台大醫院竹東分院(於本計畫區東南方 8.3km)為醫療據點。

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。指定道路用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地及停車場用地為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，以防止火災延燒。

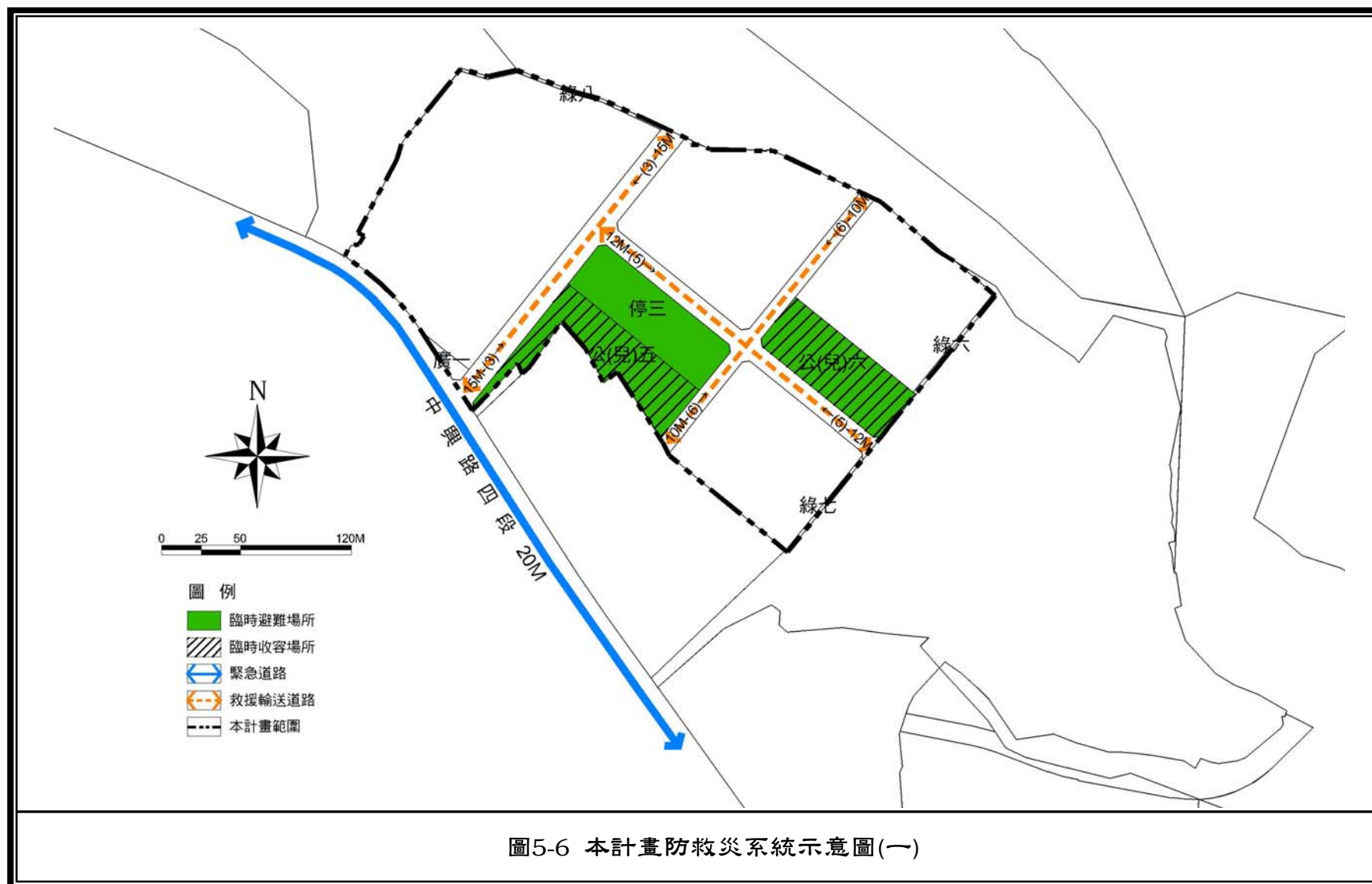




圖5-7 本計畫區防災動線系統示意圖(二)

柒、土地使用分區管制要點

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、住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 180%。

(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。

(四)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、商業區一、二樓禁止供住宅使用，其建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 260%。

(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。

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。

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、消防隊及污水處理設施。

(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。

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。

(二)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 公尺建築。

六、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、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)設置公共開放空間

1. 應依建築技術規則第 15 章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定留設。
2. 獎勵容積以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。
3. 開放空間之留設，在建築工程完成後，應設標誌。

(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。

前開公益性設施係指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。

(三)大街廓開發

為鼓勵本計畫區內基地大規模開發，凡符合下列規定者，其獎勵容積得按基地面積乘以該基地容積率之固定比值，為其獎勵容積。

分區街廓土地	基地規模	獎勵容積
第一種住宅區、商業區	5,000 m ² 以上或全街廓	15%
	2,000 m ² 以上，未達 5,000 m ²	9%

(四)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，凡符合下列規定者，其獎勵容積得按基地面積乘以該基地容積率之固定比值，為其獎勵容積。

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。

(五)依前述(一)~(四)容積獎勵、移轉容積及其他名目容積之合計，不得超過基地面積乘以該基地容積率之 50%。

七、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。

八、本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、都市設計管制事項，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管制事項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。

九、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。

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、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。



圖5-8 本計畫公共開放空間及建築退縮規定示意圖

捌、都市設計管制事項

一、「本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、建築顏色規定

(一)第一種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磚紅色系為原則。

(二)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「本縣都市設計審議委員會」審議同意後始可設置。

三、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。

四、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。

五、無障礙設施設計

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：

(一)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。

(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 1 層且不得跨越車道為原則。

六、景觀及綠化原則

(一)建築物臨接或面向公(兒)用地、綠地用地、廣場用地、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(兒)用地、綠地用地及廣場用地之綠覆率不得小於 50%。

七、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. 面臨 15M-(3)與 12M-(5)道路交角處之商業區應設置廣場空間，以形塑計畫區道路端點之視覺焦點意象。
2. 面臨 12M-(5)與 10M-(6)道路交角處之商業區、住宅區、停車場用地、公(兒)用地應設置廣場空間，以形塑計畫區道路節點之視覺意象。
3. 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。

八、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，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。

九、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)本要點未規定事項，適用其它法令之規定。

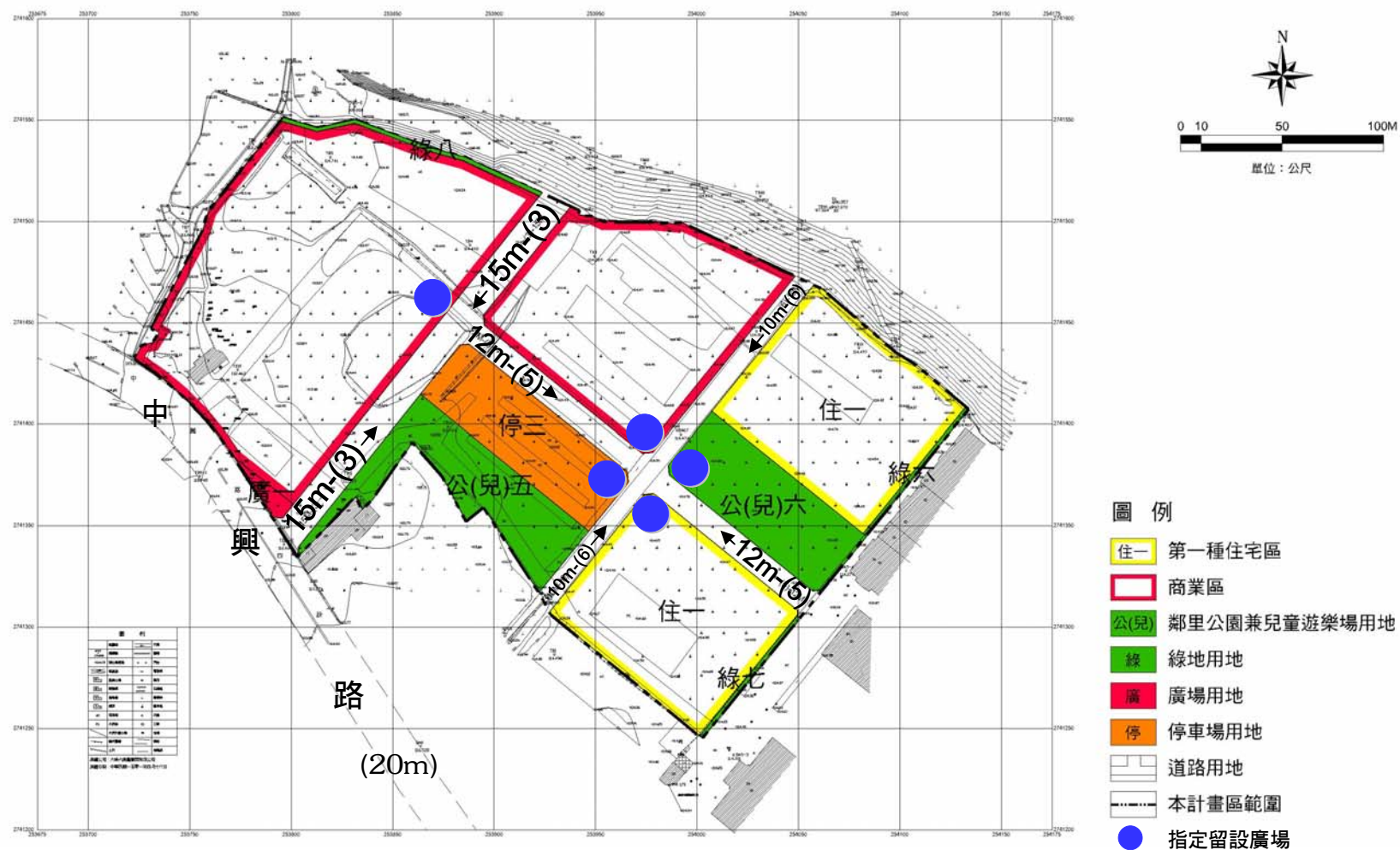


圖5-9 本計畫指定留設廣場示意圖