

# 第五章 發展願景與構想

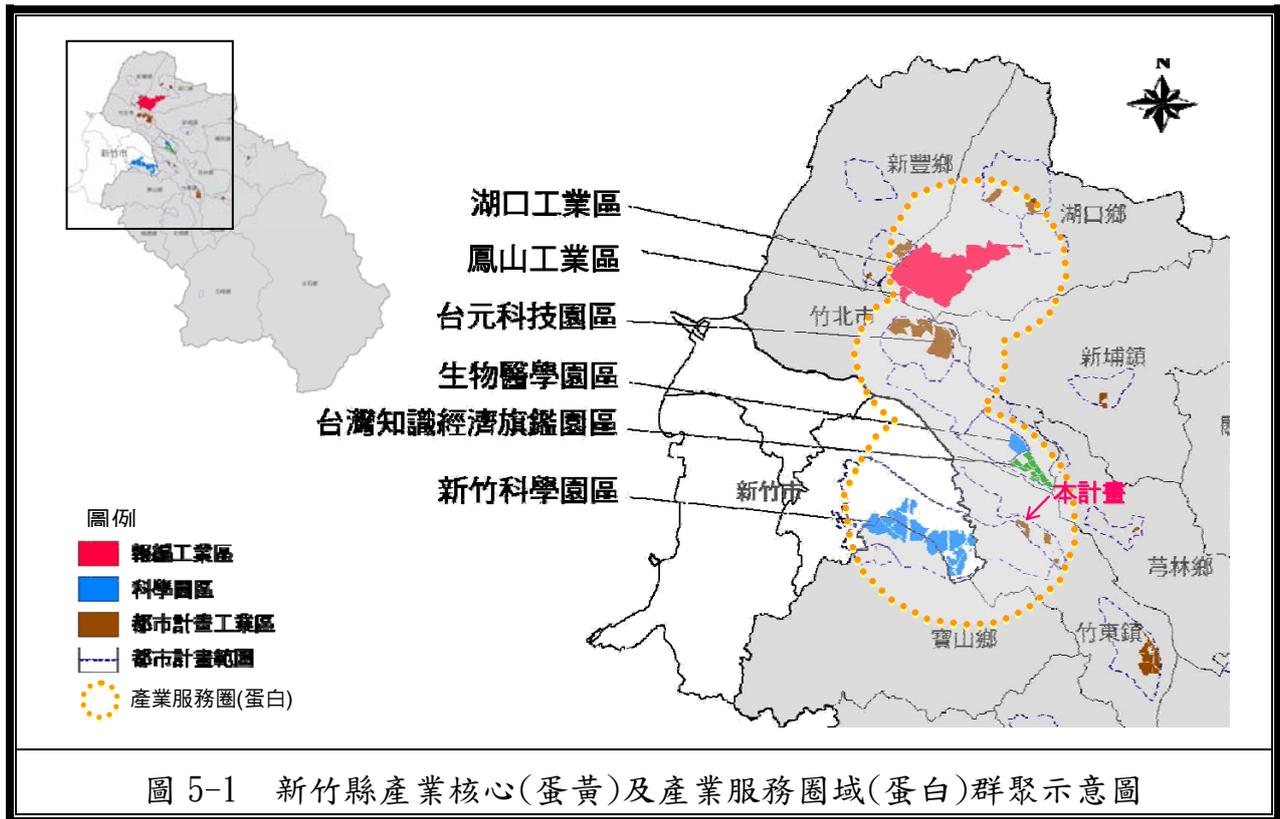
## 壹、新竹縣產業發展政策

### 一、新竹縣產業發展政策

為提升整體產業競爭力，新竹縣近年產業發展政策在北台跨域合作體制下，承繼「愛臺十二建設」、「十大重點服務業」、「六大新興產業」、「四大新興智慧型產業」等國家發展政策，將綠能光電、文化創意產業、生技醫療、觀光旅遊與精緻農業，納入未來發展重點產業，並從完備基礎建設、研發創新、健全服務業體系發展等多方面向打底，以提振產業發展，發揮區域合作。近年以竹北市為核心，結合既有產業群聚環境，先後推動生物醫學園區、臺灣知識旗鑑園區，期建構重點產業發展腹地，為達到擴大產業規模，因應行政院「跨域增值公共建設財務規劃方案」精神，倉儲物流、金融、專業科學及技術服務業、支援服務業等產業所須之空間，亦須同步加以擴充，發揮關聯產業及生產者服務功能，達到發展重大建設投資(蛋黃)、兼顧週邊產業服務(蛋白)之效果，以達到不同產業間合作增值，提升產業競爭優勢。

竹東鎮為新竹縣第二大行政區，緊鄰竹北市、新竹科學園區，為新竹平原與山地接壤之要道，早期因鄰近山區富藏天然礦產及林業資源，石油提煉、水泥及玻璃工業興盛，造就竹東鎮工業發展高峰，後因資源日趨枯竭、產業轉型等因素，包括竹東都市計畫之台泥竹東廠、中油鑽機保養廠及新竹玻璃公司等大廠已停止生產，其中台泥竹東廠、新竹玻璃公司已轉型變更為住商使用。

竹東鎮目前產業以商業及服務業為其基礎產業，且因緊鄰竹北市、新竹科學園區，位於服務產業核心之蛋白圈域，近年運輸及倉儲、專業科學及技術服務業等產業亦維持穩定成長(批發及零售業民國 95 年生產總額 46.69 億元，較 90 年增加 40.89%；運輸及倉儲業民國 95 年生產總額 8.11 億元，較 90 年增加 23.34%；專業科學及技術服務業民國 95 年 10.6 億元，較 90 年增加 115.89%)，透過國道三號、台 68 快速公路及未來公道五延伸新闢工程，可迅速聯繫竹北市及新竹科學園區，具有提供製造業於生活、生產服務所需設施之發展潛力。



## 二、新竹縣都市計畫工業區發展策略

### (一)新竹縣都市計畫工業區發展概況

新竹縣 17 處都市計畫中，劃設有工業區者共計 13 處(分布詳圖 5-2)，面積合計 750.06 公頃，整體使用率約 45.01%(詳表 5-1)，主要係因都市計畫工業區多屬早期劃設，土地權屬皆為私有且土地利用分散或細碎，整合難度高，部分土地亦因缺乏細部計畫道路而成為裡地，又因公共設施、設備負擔成本高而尚未完備，不利於廠商進駐利用，造成土地閒置，爰現況已開發利用之都市計畫工業區多為較具規模之大廠。

表 5-1 新竹縣都市計畫工業區使用現況綜整表

都市計畫名稱	鄉鎮市	工業區面積(公頃)	使用率(%)	尚可釋出用地面積(公頃)	備註
竹北(含斗崙地區)	竹北市	191.59	66.76	63.68	
竹東都市計畫	竹東鎮	77.61	33.47	51.64	
竹東(頭重、二重、三重)都市計畫	竹東鎮	33.42	44.86	18.43	
關西都市計畫	關西鎮	18.35	24.31	13.89	
新埔都市計畫	新埔鎮	14.75	17.76	12.13	
新豐(山崎地區)都市計畫	新豐鄉	31.36	91.64	2.62	
湖口都市計畫	湖口鄉	24.37	27.08	17.77	
湖口(老湖口地區)都市計畫	湖口鄉	0.10	100.00	0.00	
芎林都市計畫	芎林鄉	2.74	71.53	0.78	
橫山都市計畫	橫山鄉	11.45	100.00	0.00	亞洲水泥股份有限公司新竹廠廠址
寶山都市計畫	寶山鄉	1.73	79.19	0.36	
北埔(含鄉公所地區)都市計畫	北埔鄉	5.36	31.72	3.66	
新竹科學工業園區特定區 -新竹縣轄部分	寶山鄉	101.64	100.00	0.00	
	竹東鎮	235.59	3.45	227.47	含竹科三期發展用地 227.47 公頃

資料來源：各都市計畫書及本計畫整理(2013年8月最後更新)。

## (二)新竹縣都市計畫工業區發展策略

我國產業用地類別主要包含報編工業區(產業園區)、科學園區、都市計畫工業區及非都市土地丁種建築用地等，依據近年產業發展趨勢，朝向聚集經濟的方式，利於產業間市場商情或技術的交流、增加產品創新能力與速度，在空間上，亦透過「產業群聚」的模式發展，共同分攤公共及服務設施(如道路、電力設備、污水處理設施等)以降低建設、維護及管理成本，爰以報編工業區(產業園區)、科學園區集中發展的產業群聚模式已成為產業用地供給主流。新竹縣未來產業用地規劃，亦將朝向以「產業園區」及「科學園區」集中利用發展。

為改善新竹縣都市計畫工業區之利用，除透過工業區活化或整體開發方式加速開闢，以提升使用率外，針對不符合產業政策或城鄉發展趨勢之工業區，則應配合檢討轉型。新竹縣都市計畫工業區短、中、長期發展策略如下，綜整如表 5-2 所示：

### 1.短期發展策略

#### (1)優先保留持續供產業發展利用

都市計畫工業區使用率高且現況營運良好、公共設施完備、或為依「產業創新條例」、「促進產業升級條例」、「科學工業園區設置管理條例」等相關法令報編為產業園區、科學工業園區，或有具體開發計畫者，應優先保留維持產業發展利用，如竹北(含斗崙地區)都市計畫乙工(包含台元科技園區、中華路兩側範圍)、新豐(山崎地區)都市計畫工甲(一)及工乙(一)、新竹科學工業園區特定區—新竹縣轄部分(寶山鄉)、芎林都市計畫工乙(二)、湖口都市計畫、湖口(老湖口地區)都市計畫、關西都市計畫部分工業區及橫山都市計畫(亞洲水泥股份有限公司廠址)工業區。

## (2)配合都市發展、重大建設、或位於環境敏感地區應優先檢討轉型

位於都會發展地區或毗鄰重大建設之都市計畫工業區，應優先配合都市發展所須，檢討轉型為其他使用或適當分區；如位於自來水水質水量保護區等環境敏感區，因廠商個別設廠利用，污水處理設備負擔成本高以致污水處理不易，應優先轉型使用，如竹北(含斗崙地區)都市計畫乙工(原飛利浦電子工業股份有限公司竹北廠範圍)(位於都會發展地區)、新竹科學工業園區特定區—新竹縣轄部分(竹東鎮)、竹東都市計畫及竹東(頭重、二重、三重)都市計畫(配合公道五路延伸新闢工程及內灣支線觀光發展、位於自來水水質水量保護區)、新埔都市計畫(配合行政園區設置)之工業區、芎林都市計畫工乙(三)(位於自來水水質水量保護區)、北埔(含鄉公所地區)都市計畫工業區(位於水庫集水區)。

## 2.中長期發展策略

其他都市計畫工業區因距離都會發展地區或重大建設較遠，尚無產業轉型發展或用地變更急迫性，應視產業及空間發展政策及趨勢，配合調整為其他使用或適當分區，如新豐(山崎地區)都市計畫工乙(二)、新埔都市計畫、北埔(含鄉公所地區)都市計畫、寶山都市計畫工業區及關西都市計畫部分工業區。

表 5-2 新竹縣都市計畫工業區短、中、長期發展策略綜整表

項目	策略	說明	都市計畫工業區
短期	優先保留持續供產業發展利用	都市計畫工業區使用率高且現況營運良好、公共設施完備、或為報編為產業園區、科學工業園區，或有具體開發計畫者，應優先保留維持產業發展利用。	北(含斗崙地區)都市計畫乙工(包含台元科技園區、中華路兩側範圍)、新豐(山崎地區)都市計畫工甲(一)及工乙(一)、新竹科學工業園區特定區—新竹縣轄部分(寶山鄉)、芎林都市計畫工乙(二)、湖口都市計畫工業區、湖口(老湖口地區)都市計畫工業區、關西都市計畫部分工業區及橫山都市計畫工業區。
	優先檢討轉型	位於都市發展、毗鄰重大建設都會發展地區或毗鄰重大建設，應優先配合都市發展所須，檢討轉型為其他使用或適當分區；位於環境敏感地區，應優先轉型使用。	1.位於都市發展地區：竹北(含斗崙地區)都市計畫乙工(原飛利浦電子工業股份有限公司竹北廠範圍)。 2.毗鄰重大建設： (1)毗鄰產業建設：新竹科學工業園區特定區—新竹縣轄部分(竹東鎮)工業區。 (2)配合公道五路延伸新闢工程及內灣支線觀光發展：竹東都市計畫工業區、竹東(頭重、二重、三重)都市計畫工業區。 (3)配合行政園區設置：新埔都市計畫工業區。 3.位於環境敏感地區： (1)位於自來水水質水量保護區：竹東都市計畫、竹東(頭重、二重、三重)都市計畫工業區、芎林都市計畫工乙(三)。 (2)位於水庫集水區：北埔(含鄉公所地區)都市計畫工業區。
中長期	檢討轉型	因距離都會發展地區或重大建設較遠，尚無產業轉型發展或用地變更急迫性，應視產業及空間發展政策及趨勢，配合調整為其他使用或適當分區	新豐(山崎地區)都市計畫工乙(二)、新埔都市計畫工業區、寶山都市計畫工業區及關西都市計畫部分工業區。

資料來源：各都市計畫書及本計畫整理。



## 貳、本計畫區與竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫發展定位 關連性

### 一、竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫發展定位

綜觀整個新竹縣市之都市空間結構及竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫立地條件觀之，竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫係位屬新竹科學城計畫之科技帶，主要以提供密集的都會生活與科技產業活動，以發揮集中發展之經濟效益。且位居內灣鐵道國際動漫魅力觀光文創發展軸、公道五科技商務發展軸、高鐵橋下道路銜接新竹高鐵站發展軸、串連力行路銜接科學園區發展軸、台 68 進入五峰、尖石、北埔、芎林、橫山、峨眉山區觀光發展軸、以及竹東二、三重外環道新闢工程連結未來二高新增二三重交流道發展軸，爰此，竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫除由城市分工合作治理的觀點，更應充分結合前開建設計畫與發展優勢，以強化其城市競爭力。

#### (一)建構新竹觀光遊憩新門戶

內灣老火車頭觀光鐵道一驛九站台灣動漫演譯，延伸至世博台灣館，儼然成為大新竹最重要觀光旅遊軸線，且由桃園機場-機場捷運線-高鐵桃園站-高鐵新竹站-內灣支線，形塑國內與國際軌道綠色運輸旅遊系統，交會於內灣支線竹中站，成為觀光遊憩新門戶。

#### (二)打造竹東交通軸線新亮點

配合政府「黃金十年，國家願景」有關全面建設施政主軸中，提及財力資源多元化方針中，強調「強化土地開發與公共建設結合，以創造商機並培養永續財源」，故該計畫區位屬前開多項交通及文創等公共建設，爰此，配合土地開發，結合居民所需服務及其衍生商機，引入民間投資，創造永續財源，以達成土地開發與公共建設結合之目標。

#### (三)形塑產業服務群聚新契機

- 1.自民國 80 年代以來台灣經濟成長明顯依賴出口，出超貢獻達六成以上，97 年美國金融海嘯爆發並擴大蔓延，受到歐美主要國家經濟衰退、失業率大幅攀升影響，嚴重衝擊我國出口，顯示產業結構亟需適度調整。為提升服務業附加價值、創新能力及出口競爭力，行政院於 98 年 7 月 9 日第 3151 次會議通過服務業發展方案，未來將積極建構適合整體服務業發展之基礎建設，並與六大新興產業發展方案之發展發揮相輔相成效果。

2.除批發零售、住宿及餐飲、運輸倉儲、資訊及通訊傳播、金融保險、專業、科學及技術服務、不動產及租賃、教育醫療保健、文化運動休閒服務業等外，應配合中央推動之十大重點服務業，其中美食國際化、國際醫療、國際物流、音樂及數位內容、會展產業、華文電子商務、Wimax、高科技創新產業籌資平台等，可作為竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫產業發展規劃之參考，讓服務業成為提高附加價值、創造就業、提升生活品質及帶動經濟成長的引擎。

3.綜上，配合新竹科學園區整體生活機能服務，竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫區應以新竹科學園區為發展核心，發展支援園區產業及其衍生居住及相關服務性需求。整體而言，竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫區因以毗鄰科學園區之區位優勢條件，具有促進地方產業層級提升與豐富產業多元機能之發展潛質，是以應配合整體產業環境發展需求，而適度賦予相關之產業支援機能，並引導關聯性服務業之產業活動進駐，主要為「生產者服務機能、商業服務機能」，以創造科學園區產值與地方開發效益兩者之乘數效果。

#### (四)奠定生活生態園區新意象

配合政府「黃金十年，國家願景」有關永續環境施政主軸，包括綠能減碳、生態家園、災害防救等方針，建構完整污水下水道系統、雨水及流域型滯洪設施、友善步行、自行車及大眾運輸系統。

## 二、本計畫區與竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫發展定位關聯性

新竹縣政府民國 92 年 12 月 8 日發布實施之「變更竹東(頭重、二重、三重)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)案」既已指出，工業區由於受都市發展型態改變外在因素影響，使得部分工業區已不適合繼續作工業使用，並對未來都市發展產生負面影響，得配合整體都市發展構想及鄰近土地使用現況，變更為其他相容性之使用分區。

本計畫區位於竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫區之核心區位，透過本計畫區之變更，將有助於整體都市計畫空間結構轉型再發展，並引導其成為竹東鎮未來的新興優質發展地區，且本計畫區引入機能將與竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫發展定位(建構新竹觀光遊憩新門戶、打造竹東交通軸線新亮點、形塑產業服務群聚新契機、奠定生活生態園區新意象)相輔相成。

## 參、本案與都市計畫法第 26 條相關性

### 一、竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫工業區變更區位及其優先次序

依新竹縣政府民國 92 年 12 月 8 日發布實施「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)案」指出，工業區由於受都市發展型態改變外在因素影響，使得部分工業區已不適合繼續作工業使用，並對未來都市發展產生負面影響，得配合整體都市發展構想及鄰近土地使用現況，變更為其他相容性之使用分區。故本計畫區(原碧悠電子公司)應屬「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)案」所指認應優先辦理工業區變更之區位。

### 二、竹東鎮都市發展層級

依據北部區域計畫，竹東鎮都市體系與功能係為一般市鎮，其功能為：

1. 居住人口的主要成長中心。
2. 土地使用以居住為主，工、商為次。
3. 提供次於新竹市層級的都市服務。

爰此，本計畫變更為住宅區及商業區，係符合北部區域計畫賦予竹東鎮之都市發展層級。

### 三、住宅區供需推估

#### (一)住宅區面積需求推估

竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫區現行住宅區可容納人口約 11,165 人，其目標年計畫人口 21,000 人、以容積率 180%~200%，並考量細部計畫所增劃設之公共設施比例 11.70%，推估目標年主要計畫區可增加之住宅區面積約為 36.1990~40.2212 公頃。本計畫區新增劃設住宅區 1.5243 公頃，在住宅區可劃設面積上限範圍內，符合規定。

#### 四、商業區供需推估

##### (一)商業區面積需求推估

竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫區目標年計畫人口 21,000 人，依計畫人口規定檢討商業區規模，其可劃設商業區面積為 9.4500 公頃。另依竹東鎮(屬一般市鎮)都市階層規定檢討，商業區規模(不得超過都市發展用地 10%)，現行計畫之都市發展用地為 133.3568 公頃，竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫區可劃設之商業區面積為 13.3357 公頃。

綜上，推估目標年細部計畫可劃設商業區面積為 9.4500~13.3357 公頃，另扣除現行計畫商業區面積 1.9558 公頃後，細部計畫商業區可增劃設面積為 7.4942~11.3799 公頃。另考量細部計畫所增劃設之公共設施比例 11.70%，故主要計畫商業區可增劃設之面積為 8.4872~12.8878 公頃。

##### (二)商業區供需檢核

綜上，竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫區商業區可新增劃設面積上限為 12.8878 公頃；本計畫區新增劃設商業區 3.0465 公頃，在商業區可劃設面積上限範圍內，符合規定。

#### 四、竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫區公共設施容受力分析

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定，檢視現行竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫區之公共設施容受力，不足之公共設施用地項目包括停車場用地及公園等五項公設，詳表 5-1 所示。

本計畫劃設公共設施項目包括鄰里公園兼兒童遊樂場用地 0.7344 公頃、廣場用地 0.0230 公頃、綠地用地 0.0585 公頃及停車場用地 0.3662 公頃，可略為補充鄰里公園兼兒童遊樂場用地及停車場用地之不足，詳表 5-2 所示。

表 5-3 竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫區公共設施用地檢討表(計畫人口 21,000 人)

項目	檢討標準	計畫人口 21,000 人		
		需要面積 (公頃)	現行計畫 面積(公頃)	超過或不足 面積(公頃)
文小用地	依據「國民中小學設備基準」之規定，每位學生 12 m <sup>2</sup> 。	1.7791	4.1200	+2.3409
文中用地	依據「國民中小學設備基準」之規定，每位學生 14.3 m <sup>2</sup> 。	1.2364	2.5000	+1.2636
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。	1.8000	1.9414	+0.9414
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。		0.8000	
停車場用地(含廣場兼停車場用地)	超過 1 萬至 10 萬人口者，不低於商業區面積之 10%。	0.1956	0.4600	+0.2644
	計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之 0.2 倍。(註 3)	3.7800		-3.3200
公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場	不得少於全部計畫面積 10%	39.6320	4.9144	-34.7176

註：1.閭鄰單位檢討：依里界為閭鄰單元檢討設置，竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫區涉及頭重里、二重里及三重里。

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.依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第九點之規定，計算未來竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫區內居住人口或服務人口使用車輛預估數之 0.2 倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間，停車空間需求面積=21,000\*0.3\*0.2\*30 m<sup>2</sup>=37,800 m<sup>2</sup>。

資料來源：本計畫整理。

## 肆、工業區完整街廓規劃構想

### 一、動線架構串聯

為有效地使本計畫區得以具備便利之交通環境，故就動線的串聯而言，在於建構具層次的出入道路系統：首先架構主軸動線(15M)以連結中興路；其次則架構次要動線(12M)，以作為聯繫東西向各街廓之動線。

### 二、開放空間架構延續

開放空間之佈設策略主要在於架構延續性的建立，主要從動線的延續、佈設的延續等兩個面向來達成：首先就動線的延續而言，配合主、次要動線與主軸道路的交叉口區位，佈設開放空間(廣場、公園兼兒童遊樂場)，以強化視覺、景觀、乃至於活動的延續性；就佈設的延續而言，將與周圍環境之間整合為兼具核心意象與完整串聯功能的開放空間系統。

### 三、地景特色強化

就此區位之地景特質，相較於其北側保護區、農業區而言為一獨立明顯之台地景觀，故藉由西北側及東側完整連續之綠地劃設或建築退縮來保留與整合週邊的坡地環境，從而有效地強化自身的地景特徵。



## 伍、本計畫構想

### 一、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。

### 二、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 5-4 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

##### 1.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。

##### 2.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

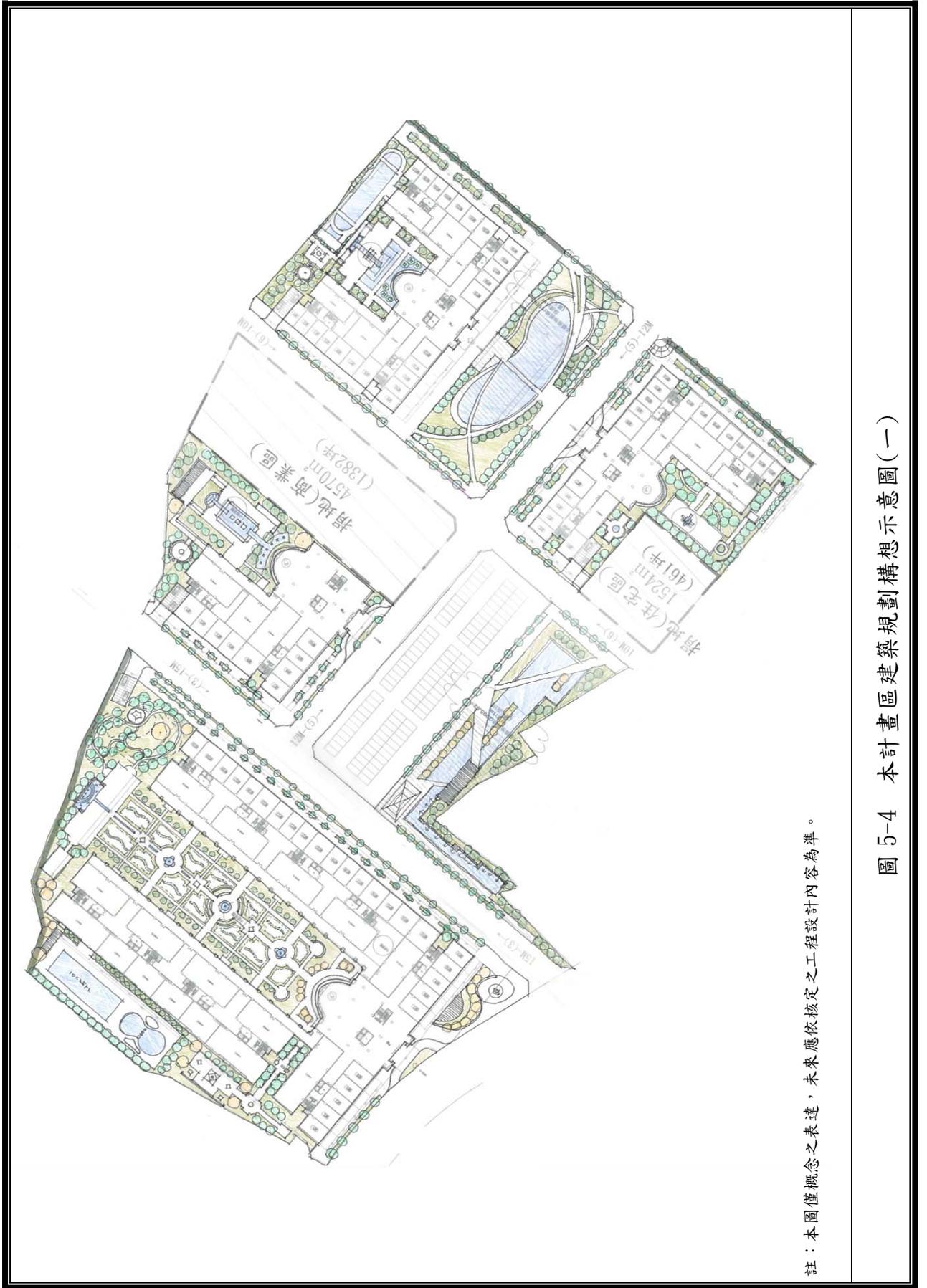
本計畫公共開放空間包括專用開放空間及本計畫區指定退縮建築之空間，分述如下：

1.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。

2.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 5-4 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 5-5 本計畫區建築規劃構想示意圖(二)