

第四章 實質計畫

第一節 計畫範圍與面積

本計畫範圍北至崎頂與忠孝村界處，東臨建興路，南接原機二用地變更案計畫範圍，西為新豐(山崎地區)都市計畫邊界，面積計 5.0573 公頃。

第二節 計畫年期及計畫人口

計畫目標年訂為民國 115 年，計畫人口 1,150 人。

第三節 土地使用分區計畫

一、土地使用分區

(一) 住宅區

本案劃設住宅區 2.5287 公頃，占申請範圍總面積 50%；住宅區(代用地)面積 0.1864 公頃，占總面積 3.69%；住宅區(含代用地)總計 2.7151 公頃，占申請範圍總面積 53.69%。

(二) 商業區

為展延原機二用地變更案產業與商業機能及其所產生之經濟效益，促使都市發展基礎更為健全，朝向範圍經濟發展邁進，爰配合該土地使用計畫劃設商業區 0.5057 公頃，占申請範圍總面積 10%。符合「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 30 條規定，變更為住宅社區使用時，劃設之商業區面積不得超過申請變更使用土地總面積 10%之規定($5.0573\text{ha} \times 10\% = 0.5057\text{ha}$)。

表 4-1 本計畫土地使用計畫面積表

項目		面積(公頃)	百分比(%)	備註
土地 使用 分區	商業區	0.5057	10.00%	—
	住宅區	2.5287	50.00%	—
	小計	3.0344	60.00%	
代 用 地	住宅區(代用地)	0.1864	3.69%	後續標售收益依「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」繳入「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金專戶」。
	機關用地(代用地)	0.0665	1.31%	供新豐鄉公所作圖書館、村里集會所、活動中心等及其他經縣府審核同意之相關單位使用。
	小計	0.2529	5.00%	—
公共 設施 用地	兒童遊樂場用地	0.1955	3.87%	—
	綠地用地	0.4071	8.05%	—
	停車場用地	0.2250	4.45%	—
	道路用地	0.9424	18.63%	—
	小計	1.7700	35.00%	—
總計		5.0573	100.00%	—
註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。				

註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

二、代用地

依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 33、34 條規定，未能在變更使用範圍內劃設提供之公共設施及公用設備者，應提供面積不得低於申請變更使用總面積 5% 之完整可建築土地予直轄市或縣(市)政府作為設置之代用地。

經考量土地完整性及因應未來使用需求而予調整之彈性，以交通便利、鄰近公共設施為擇地原則，並避免因緊鄰商業區而侷限使用用途，於主要交通動線(66 號道路，10m)、次要道路(67、69 號道路，8m)及綠地用地處劃設代用地(住宅區、機關用地)合計 0.2529 公頃，占申請變更使用總面積 5%。其可藉區內道路往南抵公共停車場、商業區、產業服務專用區，往東達新豐鄉主要道路建興路，向北接忠信街至臺 1 線，停車便利，運行動線順暢，可避免與新豐鄉區內車輛爭道，區位優良，周圍遊憩設施用地景緻優美，有助於土地後續多樣性使用。另住宅區(代用地)後續標售收益將依「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」繳入「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金專戶」；機關用地(代用地)則供新豐鄉公所作圖書館、村里集會所、活動中心等及其他經縣府審核同意之相關單位使用。

第四節 公共設施用地及相關檢討分析

一、公共設施用地

本計畫區劃設公共設施用地(不含機關用地代用地)面積合計 1.77 公頃，占申請變更範圍總面積 35%，符合都市計畫法與都市計畫農業區變更使用審議規範，劃設及提供之公共設施、公用設備用地與代用地面積合計不得低於變更使用總面積 40%，其中代用地面積不得低於 5%。本案公共設施用地計畫說明如下：

(一) 機關用地(代用地)

經考量機關用地營運與民眾參與所需機能與空間，評估商業區所導引之發展潛力與限制條件，配合交通多樣性與可及性，以靠近而不緊鄰商業區為擇地原則，劃設機關用地(代用地)計 0.0665 公頃，供新豐鄉公所作圖書館、村里集會所、活動中心等及其他經縣府審核同意之相關單位使用，期促使機關用地使用便利及其所伴隨之政策宣導機能活絡。

(二) 兒童遊樂場用地

為型塑本區優質生活空間環境，以開放空間集中設置為規劃理念，配合主要車流動線並考慮土地適用性原則，劃設兒童遊樂場用地計 0.1955 公頃，占總面積 3.87%，其可藉由區內外道路與各土地使用分區相互連結，提供居住及活動人口休憩場所。

(三) 綠地用地

為降低及避免對農業生產環境造成影響，本案於農地旁留設充足之緩衝綠帶，面積合計 0.4071 公頃，占總面積 8.05%。

(四) 停車場用地

配合停四用地區位及形狀劃設停車場用地面積 0.2250 公頃，占總面積 4.45%，促使土地使用分區形狀方整並提升使用效益，除滿足本區停車需求，期能誘引車潮與人潮動線向北擴張，促進都市經濟機能活絡與展延。

(五) 道路用地：本案劃設道路用地計 0.9424 公頃，占總面積 18.63%。

表 4-2 本計畫公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
機關用地	機七	0.0665	綠十東側	(本變更案之部分代用地)
兒童遊樂場用地	兒四	0.1955	停六東側	-
綠地用地	綠八	0.0541	綠九北側	-
	綠九	0.0179	綠八南側	-
	綠十	0.3351	停六西側	-
停車場用地	停六	0.2250	停四東側	-
道路用地	道	0.9424	-	-

註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

二、公共設施用地檢討分析

本案依循「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定劃設公共設施用地面積，詳細內容請參詳表 4-3。

表 4-3 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)	超過/不足 面積(公頃)
機關用地	依實際需要檢討之。	-	0.0665	-
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	0.1955	+0.0955
綠地用地	依實際需要檢討之。	-	0.4071	-
公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地等 5 項公共設施用地	應劃設不低於總面積 10%之面積。	0.5058	0.6026	+0.0968
停車場用地	不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。	0.2250	0.2250	+0.0000
道路用地	依實際需要檢討之。	-	-	-

註：表內面積僅供參考，實際變更面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。
資料來源：本計畫整理。



圖4-1 計畫區土地使用計畫示意圖

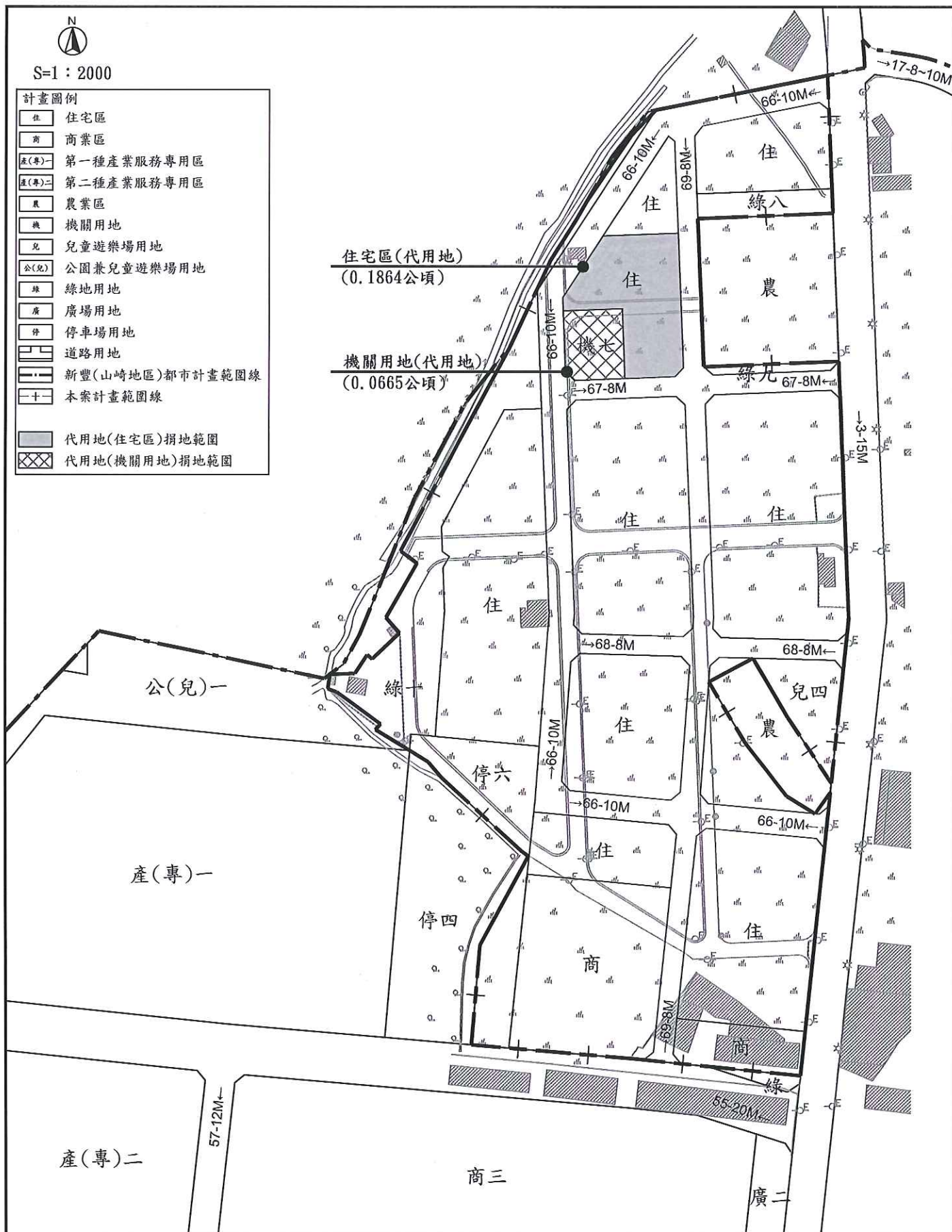


圖4-2 本計畫代用地劃設區位示意圖

第五節 公用設備計畫

一、自來水供水系統

(一) 規劃構想

主要飲用水源係由寶山水庫、寶山第二水庫及石門水庫所供應，本計畫區屬自來水供應地區，主要採用自來水系統。營運後主要用水項目包含民生用水(住宿人口用水、商業區用水)、其他用水及消防用水等，將依「自來水工程設施標準」及「自來水用戶用水設備標準」等相關規定辦理，未來區內給水系統計畫擬由建興路既有供水管路銜接，配水管線均沿道路鋪設連接至各基地，供水管線均採地下化設計。經推估開發後平均日總需水量約 286CMD，業經臺灣自來水公司第三區管理處 105 年 08 月 24 日台水三工字第 1050053514 號函同意配合供水在案。(詳圖 4-3)

(二) 需水量估計

為符開發後實際人口成長情形，依新豐鄉戶數戶量、發展用地可容納人口進行估算，本案住宅區可容納約 900 人，商業區 250 人，擬定計畫人口為 1,150 人。依經濟部用水計畫書審查作業要點，住宿人口為每人每日 250 公升，商業區用水則採每人每日約 100 公升計；其他用水主要用於植栽灌溉、設施清洗等使用，主要為兒童遊樂場、綠地、停車場及道路等公共設施用地。用水量計算如下所示：

1. 住宅區用水

- (1) 住宅區可容納人口：900 人。
- (2) 平均日用水量：900 人 $\times$ 0.25CMD=225CMD。
- (3) 最大日用水量：263CMD $\times$ 1.5=337.5CMD(以 338CMD 計)。

2. 商業區用水

- (1) 商業區可容納人口：250 人。
- (2) 平均日用水量：250 人 $\times$ 0.1CMD=25CMD。
- (3) 最大日用水量：25CMD $\times$ 1.5=37.5CMD(以 38CMD 計)。

3. 其他用水

- (1) 公共設施用地之澆灌、清洗用水量
 - A. 兒童遊樂場、綠地、停車場及道路等用地之面積合計：1.77 公頃。
 - B. 平均日用水量：1.77 公頃 $\times$ 20CMD=35.4CMD(以 36CMD 計)。
 - C. 最大日用水量：36CMD $\times$ 1.5=54CMD。
- (2) 住戶及商業區之植栽灌溉及清洗用水：此部分之用水將由各建築基地雨水再利用系統供應。

A. 住宅區及商業區面積之面積合計：3.2873 公頃，假設 15%之植栽空間，其面積約 0.49 公頃。

B. 平均日用水量：0.49 公頃 $\times$ 20CMD=9.8CMD(以 10CMD 計)。

C. 最大日用水量：10CMD $\times$ 1.5=15CMD。

4. 總用水量

綜上所述，計畫區採一期一區開發，俟開發完成後，平均日用水量為 286CMD，最大日用水量為 513CMD。

(1) 平均日用水量：225CMD+25CMD+36CMD=286CMD。

(2) 最大日用水量：338CMD+38CMD+54CMD=430CMD。

二、電力電信系統

本計畫區包含家庭、營業場所、公共設施及公共設備等用電，將依「臺灣電力公司營業規則等相關規則」辦理。另配電場所及供電線路裝置則按「臺灣電力公司新增設用戶配電場所設置規範」、經濟部「屋內線路裝置規則及屋外供電線路裝置規則」辦理。查本計畫區非屬臺灣電力股份有限公司新竹區營運處公告實施地下配電區域，供電方式仍以架空供電為原則。

電信方面，將依國家通訊傳播委員會「建築物電信設備及空間設置使用管理規則」、「建築物屋內外電信設備工程技術規範」等相關規定辦理，並以地下管路方式埋設為原則，如於計畫道路露出時，應予以美化或遮蔽，以維景觀調和並延長設備使用期限。

本案業經臺灣電力股份有限公司新竹區營運處 105 年 06 月 22 日新竹字第 1051141473 號函同意供電、中華電信新竹營運處 105 年 06 月 20 日新設字第 1050000237 號函同意提供電信服務在案。電力電信系統將於開發前，依規定向電力及電信公司提出裝置，外管線路由電力及電信公司負責規劃設計施工，至本計畫區內之變電箱、配電室等則由開發單位自行規劃施工。實際電力電信系統計畫，應依未來工程設計核定內容為準。(詳圖 4-4、詳圖 4-5)

三、廢棄物清運系統

(一) 規劃構想

本計畫區變更後作為住宅區、商業區及公共設施用地使用，其所產生之廢棄物為一般生活及回收類廢棄物，未來將由新竹縣新豐鄉公所協助廢棄物清運，依新竹縣新豐鄉公所 105 年 06 月 20 日新鄉清字第 1050007667 號函表示，待開發計畫完成後，由設籍該地區住戶聯名填寫申請單依規申請。

(二) 廢棄物產生量估計

依民國 104 年行政院環境保護署統計資料顯示，新竹縣平均每人每日垃圾產生量為 0.903 公斤，每人每日垃圾清運量為 0.427 公斤，資源回收率為 44.13%，廚餘回收率約 8.37%。本案計畫人口為 1,150 人，經推估平均每日將產生約 1,038 公斤垃圾量，每日垃圾清運量約 491 公斤，資源回收量約 217 公斤，廚餘回收 41 公斤。有關現況廢棄物清運路線請參詳圖 4-6。

四、污水下水道系統

(一) 規劃構想

本案依「都市計畫農業區變更審議使用規範」規定採雨污分流系統，經處理之污水將符合放流水質排放標準。依新竹縣政府 105 年 07 月 11 日府工水字第 1050088587 號函表示，按內政部營建 96 年 12 月(定稿版)之新豐鄉污水下水道系統規劃報告，本計畫區屬公共污水下水道系統收集範圍。本案擬以區內道路中央設置下水道收集管渠及人孔，銜接建興路污水下水道幹管，並以地下化設計為原則，以確保景觀美化及延長設備使用期限，污水經污水管線收集後，納入公共污水下水道系統。實際污水系統規劃，應依未來工程設計核定內容為準。

(二) 污水量估算

本案預計住宅區可容納約 900 人，商業區 250 人，訂定計畫人口為 1,150 人。本案商業區係配合基地南側原機二用地變更案之土地使用計畫進行劃設，經考量該區域未來將形塑為都市發展特色節點並預計引入大量活動人潮，故本商業區污水產生量以使用人替換頻率高之場所標準進行估算。依內政部營建署「建築物污水處理設施設計技術規範」中「建築物污水處理設施使用人數、污水量及水質參考表」為計算依據，最大日污水量則為平均日污水量之 1.3 倍計，經推估本計畫區平均日污水量為 241CMD，最大日污水量為 362CMD，計算內容茲參詳如下。實際污水下水道系統計畫，應依未來工程設計核定內容為準。(詳圖 4-7)

1. 住宅區污水

- (1) 計算依據：「H-2 住宅、集合住宅」以 225 公升/人日計。
- (2) 住宅區可容納人口：900 人。
- (3) 平均日污水量： $900 \text{ 人} \times 0.225 \text{ CMD} = 202.5 \text{ CMD}$ (以 203CMD 計)。
- (4) 最大日污水量： $203 \text{ CMD} \times 1.5 = 304.5 \text{ CMD}$ (以 305CMD 計)。

2. 商業區污水

- (1) 計算依據：「B-2 百貨公司、商場、市場、量販店」以 150 公升/人日計。

- (2) 商業區可容納人口：250 人。
- (3) 平均日污水量： $250 \text{ 人} \times 0.15 \text{ CMD} = 37.5 \text{ CMD}$ (以 38CMD 計)。
- (4) 最大日污水量： $38 \text{ CMD} \times 1.5 = 57 \text{ CMD}$ 。

3. 小計

- (1) 平均日污水量： $203 \text{ CMD} + 38 \text{ CMD} = 241 \text{ CMD}$ 。
- (2) 最大日污水量： $305 \text{ CMD} + 57 \text{ CMD} = 362 \text{ CMD}$ 。

五、雨水排水系統

(一) 排水設施

本計畫區採灌溉用水、雨水、污水分流規劃設置。依新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案，本計畫區附近已有公共雨水下水道系統，本案雨水除採自然滲流外，為利為地表逕流收集、消能及排除，將沿區內道路側邊設置排水溝，並經排水支線收集區內各街廓之逕流後排入建興路之排水主幹線，實際雨水排水系統計畫，應依未來工程設計核定內容為準。(詳圖 4-8)

(二) 雨水回收系統

本案擬規劃於區內各建築設置雨水再利用系統，提供基地內綠化空間澆灌及設施清洗等使用，以達節能減約節碳之功效。



圖4-3 本計畫給水系統示意圖

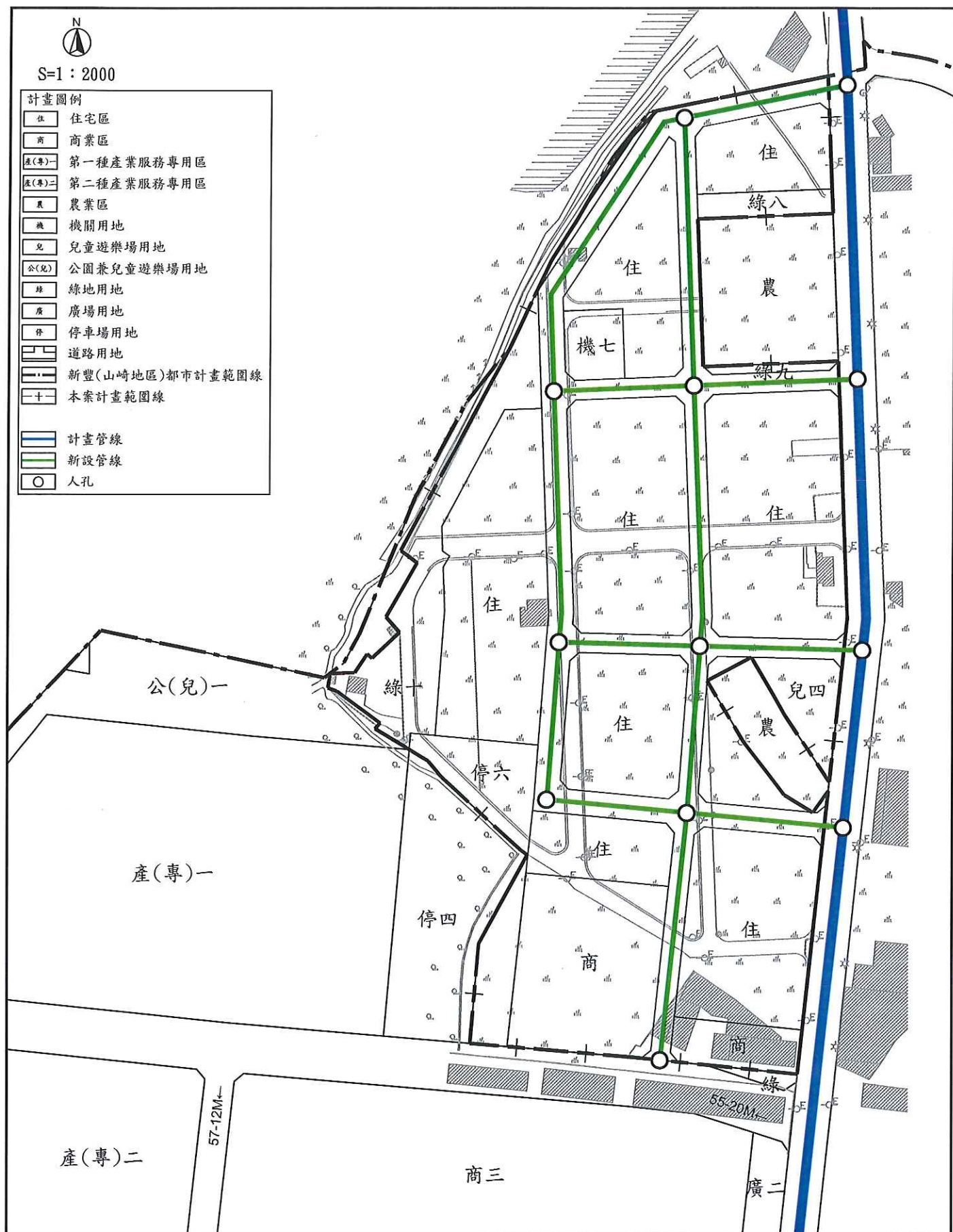


圖4-5 本計畫電信系統示意圖



圖4-6 本計畫廢棄物清運系統示意圖

資料來源：新豐鄉公所清潔隊

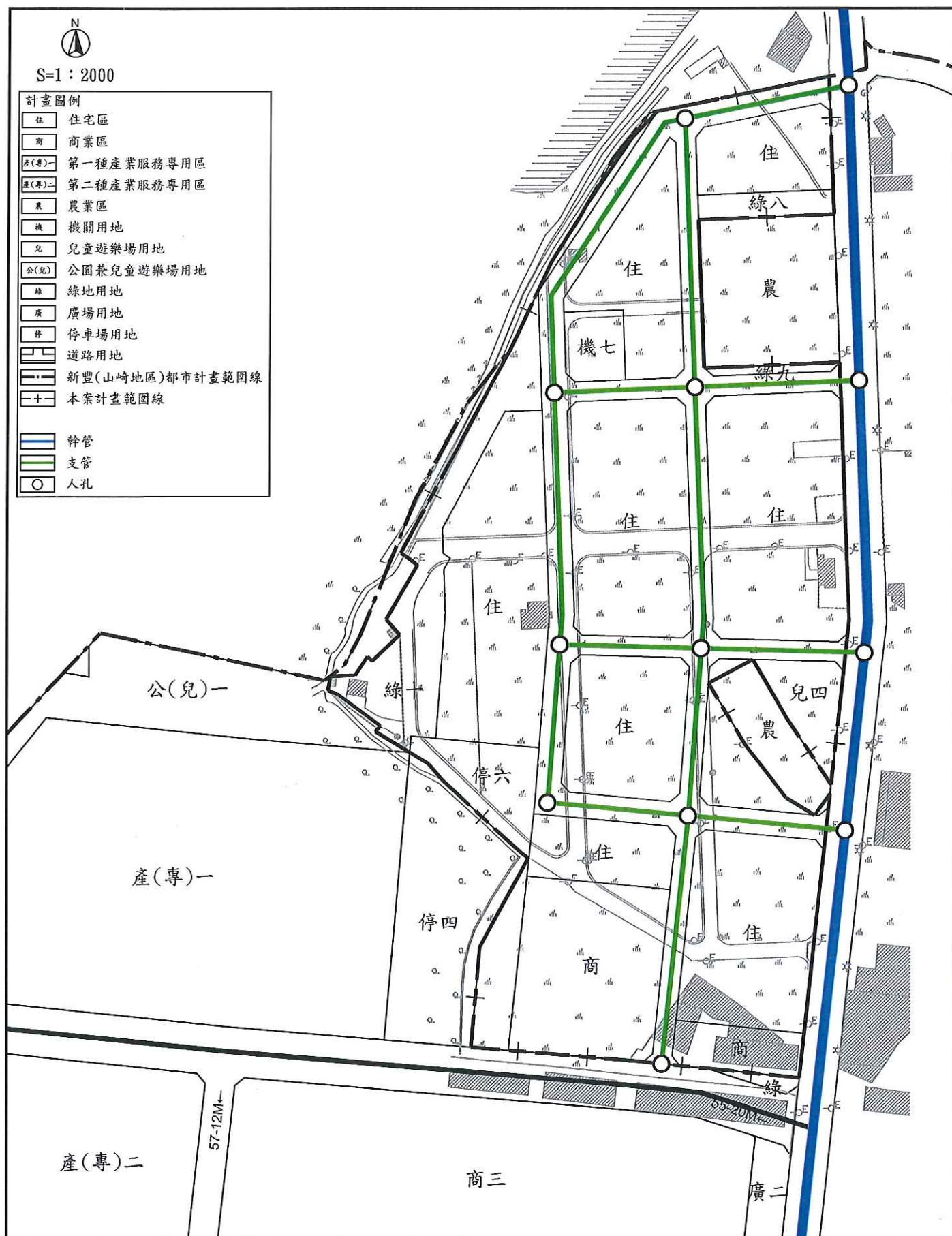


圖4-7 本計畫污水排放系統示意圖

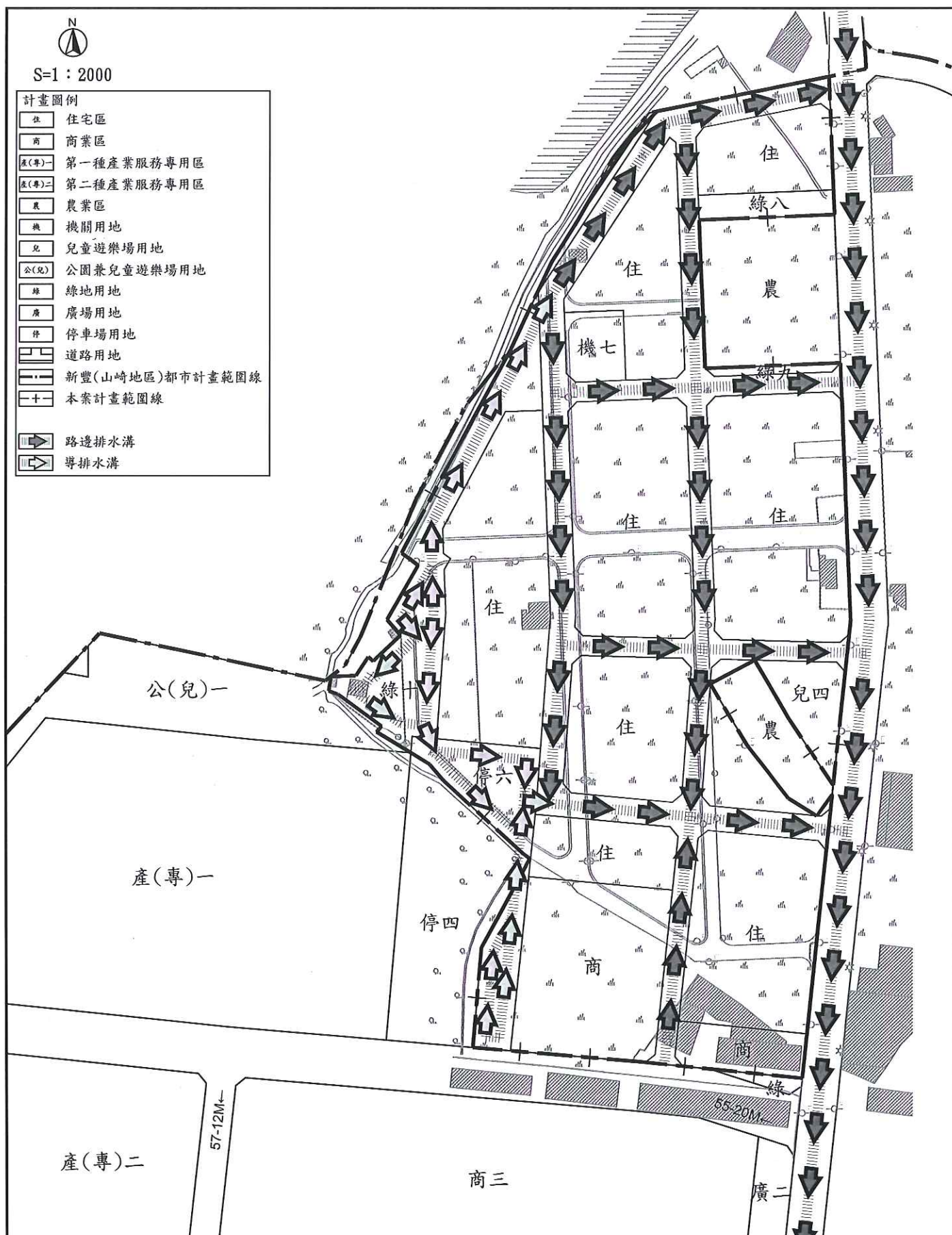


圖4-8 本計畫雨水排放系統示意圖

第六節 交通系統計畫

本計畫交通系統計畫考量區域性交通發展需求，以聯外道路、主要道路、次要道路等層級架構，促使計畫區與周邊地區之各土地使用分區與公共開放空間相互連接，以達縫合作用，進一步展延產業與商業活動，促使都市發展更形穩固。本計畫變更後之主要計畫交通系統，請參詳表 8-4 及圖 4-9。

一、聯外道路

本計畫區聯外道路主要是藉由區外建興路(3 號道路，15m)、忠信街(8~10m)及機二用地變更案計畫範圍內道路(55 號道路，20m)予以對外聯繫。

二、主要道路

經考量主要聯外道路、代用地與公園用地位置、原機二用地變更案車潮流動動線，本案以連接上述區域劃設一條南北向主要道路(66 號道路)，以確保各土地使用分區之可及性，並有效疏散未來將產生車流量，避免塞車阻塞問題發生。本案主要道路北自建興路，西抵公園用地，南接停車場用地與商業區，往西接建興路，計畫寬度 10 公尺。

三、次要道路

67、68、69 號道路為本計畫區次要道路，主要連結區內住宅區、商業區、公共設施用地及機二用地變更案之聯絡道路。

表 4-4 本計畫道路編號明細表

道路編號	道路寬度(m)	道路長度(m)	起訖點
66	10	468	自 3 號道路以西往南向東至 3 號道路
67	8	114	自 3 號道路以西至 66 號道路
68	8	114	自 3 號道路以西至 66 號道路
69	8	383	自 66 號道路以南至 55 號道路

資料來源：本計畫整理。

註：表內道路長度僅供參考，應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

第七節 開放空間計畫

配合原機二用地變更案公共開放空間計畫，以區域規劃理念留設集中及連續性的綠化休憩空間，期滿足居民及活動人口休憩需求，塑造自然綠意景觀及視覺環境。本案以公(兒)一及停四用地為中心，向東、北延伸，配合停六、兒四及綠地等公共設施與街廓綠化空間，呈現棋盤狀分布，藉主要道路串連代用地、商業區、停車場用地及主要開放空間，形塑發展核心廊道意象，另經區內道路鄰街開放空間與緩衝空間之連接加強開放空間穿透性，以創建視覺舒適、休憩活動與生態系統保育兼顧之環境。本計畫區主要可分為主要開放空間、鄰街退縮開放空間及緩衝空間等，茲說明如下：

一、主要開放空間

因本計畫區西側毗鄰非都市計畫區農業用地，經考量基地與農地間有農水路相隔及高程落差，配合原機二用地變更案規劃公共開放空間之區位與使用性質，為確保降低農業生產環境之影響，維護農水路水質穩定，串聯居民日常生活動線，增加產業服務專用

區與商業區開放空間之腹地，本案配合公(兒)一與停四用地劃設兒童遊樂場、停車場及綠地等主要開放空間，以形塑綠色網絡系統。(詳圖 4-10)

二、鄰街退縮開放空間

本案依據可建築基地區位、道路、公共設施類型，於細部計畫指導原則中訂定應留設之退縮開放空間距離，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，以為塑造友善步行空間及綠色廊道串聯。

三、退縮緩衝空間

因應部分地主農業區保留意願，本案於農業區周邊劃設綠地、道路等緩衝空間，以降低未來土地發展對農業生產環境所造成之影響，並利用前揭鄰街退縮開放空間串聯農業區與其退縮緩衝空間，使其成為本計畫區綠色廊道系統中一環。

第八節 防(救)災計畫

一、防災避難場所

- (一) 緊急避難據點：緊急避難據點係考量突發性緊急事故，利用屬開放空間之公共設施用地兼做防災避難和緊急疏散使用。本計畫區指定公園、兒童遊樂場、綠地及停車場為防災避難場所。
- (二) 短期收容據點：短期收容據點係供作為收容避難民眾、成立救災、醫療與物資支援之據點。本計畫區指定機七用地、忠孝國中為防災避難場所。
- (三) 長期收容據點：為發生重大災難時，作為長時間人員安置、收容及醫療之空間，本計畫區指定新豐鄉中正堂、員山綜合活動中心為長期收容據點。
- (四) 警察據點：指定新竹縣政府警察局竹北分局山崎派出所為警察據點。
- (五) 消防據點：指定新竹縣政府消防局第一大隊山崎分隊為消防據點。
- (六) 救災指揮中心：指定新豐鄉公所作為救災指揮中心。

二、救災路線

- (一) 緊急道路：指定東側建興路(3 號道路，15m)，及北側忠信街(17 號道路，8~10m)為緊急道路。
- (二) 救援輸送道路：為結合連接防災避難場所並消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點為主要機能，故配合緊急道路形塑完整救災路線網絡，指定計畫區內主要道路(66 號道路，10m)及次要道路(67、68、69 號道路，8m)及區外 55 號道路(20m)為救援輸送道路。

三、火災延燒防止地帶

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。本計畫指定兒童遊樂場、綠地、停車場及道路等公共設施用地為火災防止延燒地帶。



S=1 : 2000

計畫圖例

- | | |
|-------|-----------------|
| 住 | 住宅區 |
| 商 | 商業區 |
| 產(專)一 | 第一種產業服務專用區 |
| 產(專)二 | 第二種產業服務專用區 |
| 農 | 農業區 |
| 機 | 機關用地 |
| 兒 | 兒童遊樂場用地 |
| 公(兒) | 公園兼兒童遊樂場用地 |
| 綠 | 綠地用地 |
| 廣 | 廣場用地 |
| 停 | 停車場用地 |
| 道路 | 道路用地 |
| —— | 新豐(山崎地區)都市計畫範圍線 |
| -+- | 本案計畫範圍線 |

- | |
|-----------|
| 聯外道路 |
| 主要道路(10m) |
| 次要道路(8m) |
| 停車場位置 |

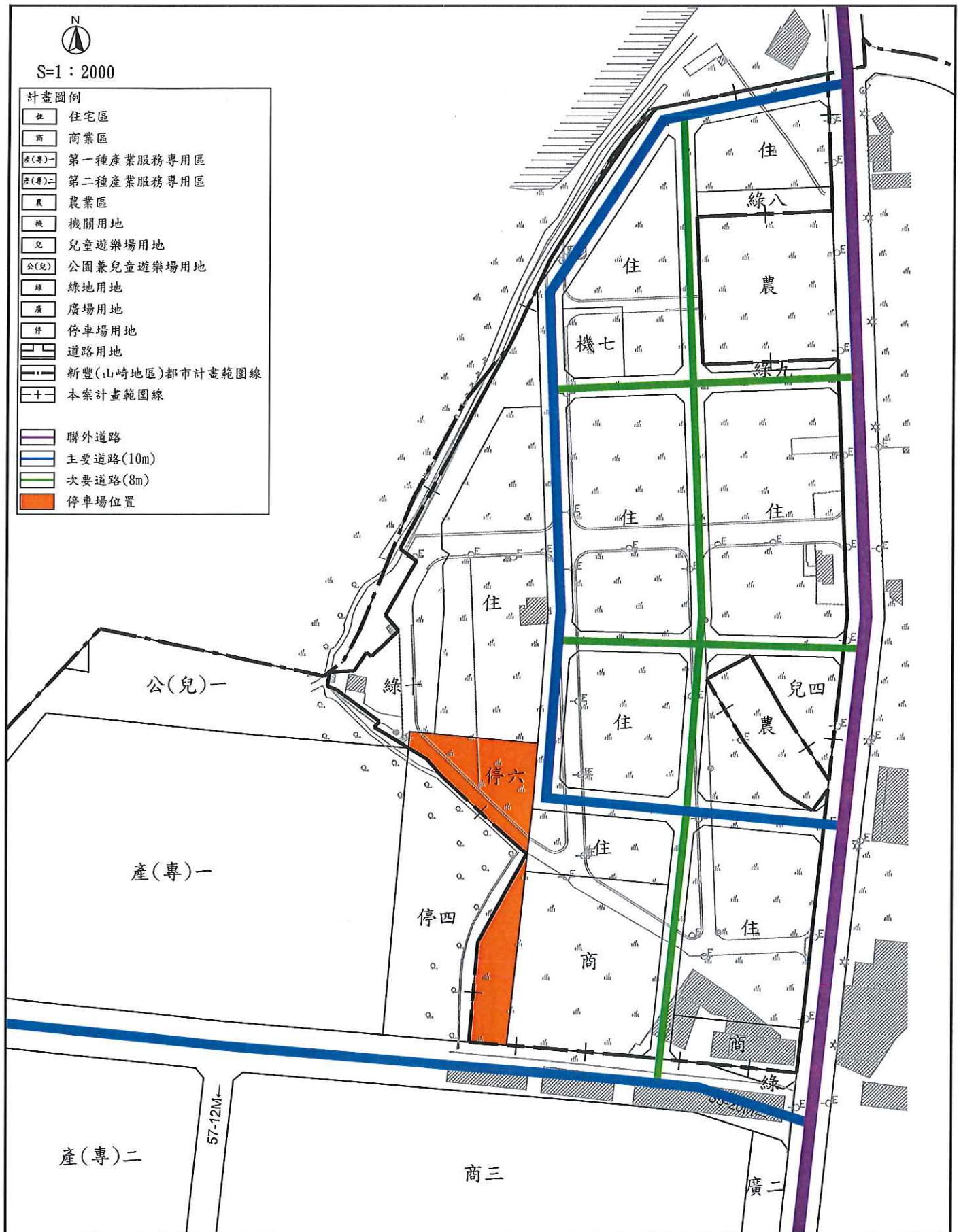


圖4-9 本計畫交通系統計畫示意圖





S=1 : 12000

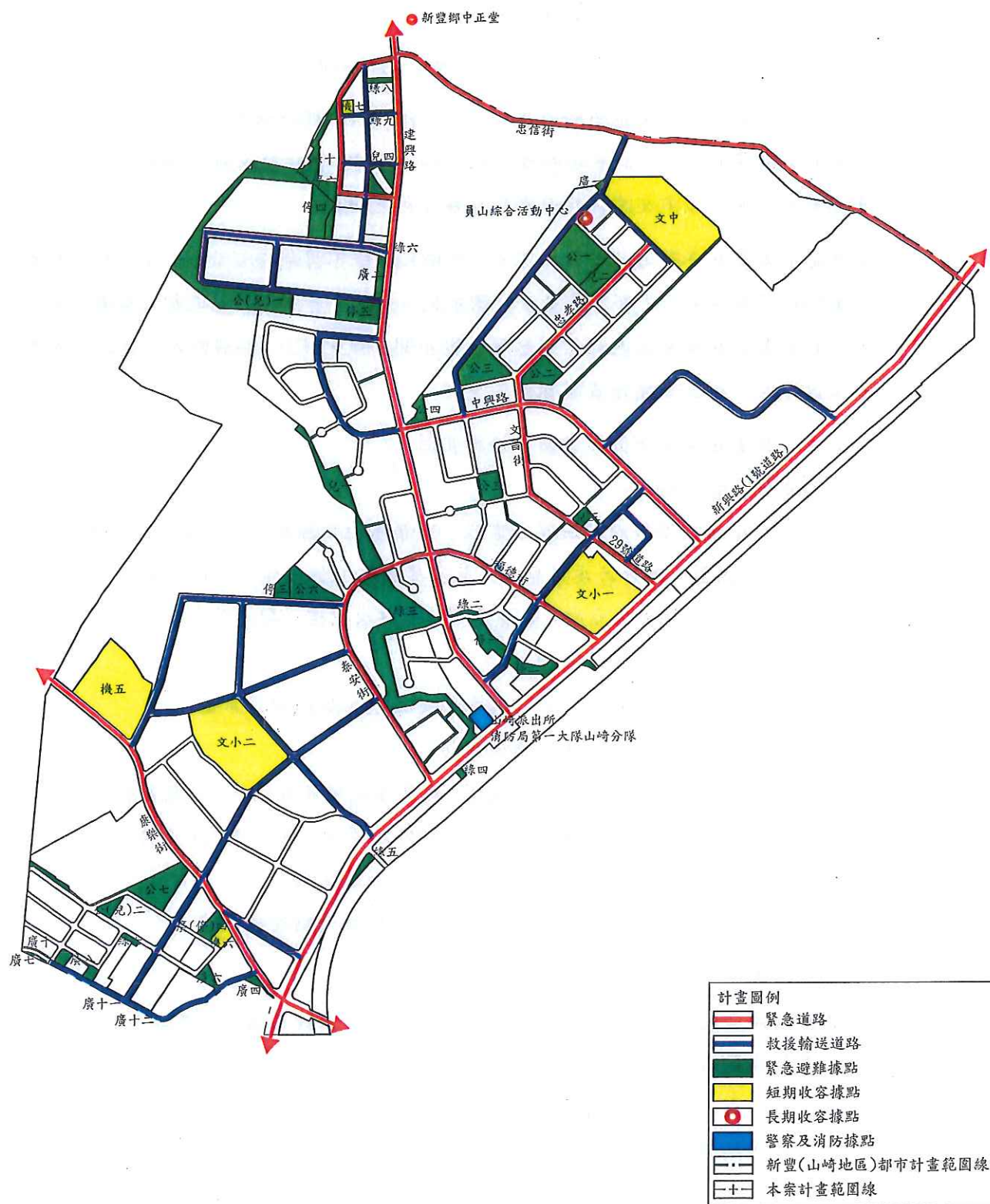


圖4-11 本計畫防(救)災系統示意圖

第五章 土地使用分區管制要點及都市設計準則

第一節 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超過百分之五十，平均容積率不得超過百分之二百。其土地及建築物之使用依「都市計畫法臺灣省施行細則」有關住宅區之規定辦理，且不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。
- 三、商業區之建蔽率不得超過百分之五十，平均容積率不得超過百分之二百。其土地使建築物之使用應符合「都市計畫法臺灣省施行細則」有關商業區之規定辦理，且不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。為維護居住環境之寧靜、安全及衛生，禁止申請設置資訊休閒業。
- 四、住宅區、商業區應依下列規定留設停車空間
 - (一)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，每一住宅單元(住戶)至少應設置一路外汽車停車位，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。
 - (二)申請非供住宅使用或作商業使用時部份
 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。
- 五、公共設施用地
 - (一)機關用地之建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之二百五十。
 - (二)兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 45%。綠地用地依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請使用時，以下水道系統相關設施、滯洪設施等所需之必要設施為限。
 - (三)本計畫公共設施用地，得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定，申請多目標使用。

六、建築基地退縮規定(詳本計畫建築基地退縮建築規定示意圖)

- (一) 住宅區、商業區、機關用地、兒童遊樂場用地、停車場用地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築；建築基地如屬角地，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。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。但基地內建築深度不足 20 公尺者，不在此限。
- (二) 住宅區、商業區臨兒童遊樂場用地、停車場用地之建築物，應自該公共設施用地境界線至少退縮 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。但基地內建築深度不足 20 公尺者，不在此限。
- (三) 如有特殊情形者，提經新竹縣都市設計審查委員會審議通過者，不在此限。

七、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、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、都市設計原則，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原則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、建築基地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；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。

十、建築基地內所留設法定空地應植栽綠化，其綠化比例應達 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。且公園用地、公園兼兒童遊樂場用地及綠地用地，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。

十一、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。

第二節 都市設計準則

一、公共開放空間設計原則

- (一) 本計畫區除道路用地及廣場兼停車場用地必要出入動線外，其餘公共設施用地之主要鋪面應採用透水鋪面等保水設計。
- (二) 建築基地依土地使用分區管制要點所應退縮部分，應與相鄰之計畫道路設施帶、公共設施用地、建築物出入口、同街廓其他建築基地之退縮部分達成良好聯繫為

原則。

- (三) 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。
- (四) 本計畫留設之人行步道、廣場式開放空間或其他公共開放空間應考量無障礙設計。

二、交通運輸系統、人行空間或步道系統設計原則

- (一) 各退縮距離及留設開放空間之規定，建築基地得因面積之限制或地形特殊，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) 本計畫區內人行步道應採人車分離之原則劃設，且步道寬度不得小於 1.5 公尺，且不得設置有礙通行設施。
- (三) 人行步道之植栽規劃，應選用維護性低、適合本區氣候及生態條件之樹種，如防火性植物、阻隔噪音性之職務，並避免淺根性植物之選取。每棵植栽之距離以不妨礙生長為限。

三、圍牆設置原則

- (一) 本計畫區指定建築退縮部分不得設置圍牆。
- (二) 本計畫區建築基地除前款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，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。

四、建築量體、公共設施及公用設備設計原則

- (一) 住宅區、商業區建築物高度以不得大於 30 公尺為原則。
- (二) 公共管線應以地下化為原則，若管線暴露於公共主要道路線上時，應加以美化處理。
- (三) 本計畫區應依消防法設置消防設施。

五、環境保護設施配置原則

本計畫區主要環境保護設施為污水處理設施，未來依實際需要設置於公園用地，且應利用景觀植栽與緩衝綠地空間的留設來避免視覺景觀的影響。

六、綠化植栽及景觀設計原則

(一) 公共設施景觀意象

1. 就公共開放空間而言，包含兩個不同之性質，屬於計畫區邊界空間之地區，應藉由複層植栽來提升景觀緩衝之功能；屬於計畫區核心、街道沿線、節點功能之開

放空間則應藉由景觀喬木的佈設來建構視覺自明性意象。

2. 就道路系統而言，本計畫區內 12M 計畫道路應於路權內預留植栽帶，並於其內佈設景觀植栽，從而強化計畫區主軸道路之意象。

(二) 建築基地景觀意象建築基地內之法定空地應留設二分之一以上之植栽綠化面積為原則，以提升整體建築基地景觀視覺品質，並就建築綠化及建築配置之景觀設計原則分述如下：

1. 建築物臨接或面向公園用地、兒童遊樂場用地、停車場用地、綠地用地部分，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備，應採適當之遮蔽處理與設計。
2. 建築物屋頂之各項設施，如水塔等，須於建築設計中加以隱藏包圍，不得外露。

第六章 開發方式、實施進度及經費

第一節 開發方式

本計畫區採自辦市地重劃方式整體開發，申請人應依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 42-1 條規定之附帶條件及許可條件辦理，其提供之公共設施用地比率並應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。

第二節 公共設施用地及代用地

一、公共設施用地

本計畫依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 34 點之規定，劃設本計畫區總面積 35%之公共設施用地，包括公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地及道路用地等，面積共約 1.9278 公頃。

前開公共設施用地，應依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 41 點之規定捐贈予新竹縣政府；依市地重劃實施辦法第 50 條規定，經抵充或列為共同負擔取得之公共設施用地，管理機關為各該公共設施主管機關。本計畫開發完成後各公共設施移交接管之管理機關，由業務單位另外邀集相關單位研商。

二、代用地

本計畫依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 33、34 點之規定，代用地占本計畫區總面積之 5%，面積計 0.2529 公頃，依規定其產權應捐贈予新竹縣政府。詳細內容茲說明如下：

(一) 代用地面積及未來使用計畫

本計畫劃設住宅區(代用地)面積 0.2529 公頃，後續標售收益依「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」繳入「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金專戶」。

(二) 代用地區位

經考量土地完整性及因應未來使用需求而予調整之彈性，以交通便利、鄰近公共設施為擇地原則，並避免因緊鄰商業區而侷限使用用途，規劃代用地(住宅區)面臨本計畫規劃之主要道路(10m)及 2 條次要道路(8m)，可藉此往南抵公共停車場、商業區、產業服務專用區，往東達新豐鄉主要道路建興路，向北接忠信街至臺 1 線，可避免與新豐鄉區內車輛爭道，形塑交通便捷及良好之停車服務，有助於土地後續多樣性使用。

第三節 事業及財務計畫

一、實施進度

本計畫重劃作業以全區一期辦理整體開發，細部計畫發布實施後3年內予以開發建設(係指完成市地重劃土地分配成果公告)，並俟公共設施用地興闢完成後均贈與地方政府，惟實際市地重劃作業時程，仍應依實際之執行狀況調整。

二、開發經費

本計畫所需經費均由申請人先行負責籌措經費墊支，俟市地重劃後由申請人取回抵費地。開發經費包含重劃費用、工程費用、貸款利息，預估費用總計11,370萬元整(本費用係屬預估，應依實際發生之費用為準)，此得由申請人視實際狀況酌予調整，並以地政主管機關核定之市地重劃計畫書為主。

表 6-1 本計畫實施進度及經費預估表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式					市地重 劃費用 (萬元)	主 辦 單 位	預定完成期限	經費 來源
		征 購	市 地 重 劃	公 地 撥 用	獎 勵 投 資	其 他				
樁位測釘費用、自辦市地重劃(含公共設施興闢)作業費用、都市計畫作業費用、環境影響說明(評估)作業費用	5.5083		V				11,370	申請人	本細部計畫發布實施後3年內予以開發建設(係指完成市地重劃土地分配成果公告)	銀行貸款、自有資金

註：表內實施進度及經費得由申請人視實際狀況酌予調整。

第四節 重劃負擔及代用地負擔

一、重劃總平均負擔比率估算

依據前述計畫面積及預估開發費用，概算本計畫辦理重劃時土地所有權人應負擔之公共設施用地平均負擔比例，本案目前計算負擔比例屬概估值，未來以重劃計畫書所載並經主管機關核定為準。

(一) 預估公共設施用地平均負擔比例

$$\frac{(\text{共同負擔公共設施用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地抵充面積})}{(\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地抵充面積})}$$

$$= \frac{(1.77 \text{ 公頃} - 0 \text{ 公頃})}{(5.0573 \text{ 公頃} - 0 \text{ 公頃})}$$

$$= 35\%$$

(二) 預估土地所有權人平均重劃負擔比率

$$\begin{aligned}
 & \frac{\text{(重劃費用總額+工程費用總額+貸款利息總額)}}{\text{(重劃後平均地價} \times \text{(重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積))}} \\
 &= \frac{11,370 \text{ 萬元}}{(12,490 \text{ 元/平方公尺} \times (50,573 \text{ 平方公尺} - 0 \text{ 平方公尺}))} \\
 &= 18\%
 \end{aligned}$$

(三) 預估土地所有權人平均重劃負擔比率

$$\begin{aligned}
 & \text{公共設施用地平均負擔} + \text{費用平均負擔} \\
 &= 35\% + 18\% \\
 &= 53\%
 \end{aligned}$$

二、代用地負擔比率估算

除前述重劃總平均負擔外，本計畫仍需依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」之規定，其後續標售收益依「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」繳入「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金專戶」。

三、合計(重劃負擔及代用地負擔)

本計畫重劃負擔及代用地負擔合計：

$$\begin{aligned}
 & \text{重劃負擔(含公共設施用地負擔及費用負擔)} + \text{代用地負擔} \\
 &= 53\% + 5\% \\
 &= 58\%
 \end{aligned}$$

第七章 社區經營管理計畫

第一節 執行策略

- 一、申請人應依「公寓大廈管理條例」相關規定研擬「社區經營管理計畫」，並輔導成立社區住戶管理委員會，協助計畫之擬訂推動及與社區住戶管理委員會交接事宜。
- 二、為有效經營社區運作及維護社區居住品質，社區經營管理計畫應包括項目如下：
 - (一) 執行策略。
 - (二) 社區住戶管理委員會輔導成立計畫。
 - (三) 社區公共及公用設施管理維護計畫。
 - (四) 社區管理維護基金提撥及支用計畫。
 - (五) 社區管理及清潔人員設置計畫。

第二節 社區住戶管理委員會輔導成立計畫

- 一、申請人應負輔導成立社區住戶管理委員會之責。其成立及運作與公共基金之設置，仍應依公寓大廈管理條例相關規定辦理。
- 二、為維護社區住戶公共安全、環境衛生、提升居住品質、保障住戶權益，申請人應協助社區住戶管理委員會，研擬社區管理規章等相關規定。

第三節 社區公共及公用設施管理維護計畫

- 一、本變更案劃設之公共設施用地包含公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地及道路用地，並前揭用地應依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 41 條規定捐贈予新竹縣政府；另依「市地重劃實施辦法」第 50 條規定，各公共設施主管機關為該用地管理機關，本案開發完成後，由業務單位另邀集相關單位研商各公共設施移交接管之管理機關。
- 二、各社區開發完成前公共設施之管理維護，由申請人負擔，開發完成後由各社區住戶管理委員會負責管理維護。

第四節 社區管理維護基金提撥及支用計畫

- 一、社區管理維護基金提撥標準
 - (一) 申請人應依開發所許可之樓地板面積隨量提撥 2 年之社區管理維護基金。其中住宅及非營業用公共設施樓地板面積提撥標準為每年每平方公尺 300 元；營業用樓地板面積提撥標準為每年每平方公尺 450 元。
 - (二) 申請人於社區開發完成後社區住戶管理委員會成立時，一次提撥全數之社區管理維

護基金金額予社區住戶管理委員會，並將社區管理維護基金金額提撥及支用之範圍，明定於買賣雙方房地買賣契約書。

二、社區管理維護基金提撥支用

各社區管理維護基金之使用方式以原設施及設備之換新、管理、興修為原則，其範圍支用範圍如下：

- (一) 公共及公用設備。
- (二) 社區指標、街道傢俱、公共景觀及植栽。
- (三) 社區內一般廢棄物清除、處理之運輸、儲存之工具及設施。
- (四) 其他維生必要公用水電、電信設備。

三、社區管理及清運人員設置計畫

- (一) 新竹縣新豐鄉公所 105 年 06 月 20 日新鄉清字第 1050007667 號函表示，待計畫開發完成後，由設籍該地區住戶聯名填寫申請單依規申請。
- (二) 由社區管理委員會依實際需求設置或委由專業管理公司辦理社區管理及清運事宜。