

## 第二章 現行細部計畫概要

### 壹、實施經過

本計畫區原屬「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」內新竹縣竹東鎮轄區內之農業區，經士群建設股份有限公司依「都市計畫法」第 24 條及「都市計畫農業區變更使用審議規範」申請變更。

本案主要計畫「變更高速公路新竹交流道附近特定區計畫(部分農業區為住宅區、商業區及道路)案」於民國 92 年 4 月 9 日發布實施，細部計畫「擬定高速公路新竹交流道附近特定區計畫(部分農業區為住宅區、商業區、道路用地)細部計畫書」則於同年 8 月 21 日發布實施在案。

惟本計畫區因依上開計畫書建築計畫規定建築使用確有困難，爰依都市計畫法第 27 條辦理細部計畫變更，在不變更原計畫範圍之土地使用分區及總量管制前提下，變更原細部計畫書所規定之建築計畫與土地使用管制事項，並於民國 95 年 6 月 15 日發布實施在案。

表 2-1 本計畫區歷次變更、擬定計畫一覽表

編號	計畫名稱	擬定單位	發布實施日期文號	備註
1	變更高速公路新竹交流道特定區計畫 (部份農業區為住宅區、商業區、道路用地)案	新竹縣政府	92.4.9.府工都字第 0920038696 號	主要 計畫
2	擬定高速公路新竹交流道特定區計畫 (部份農業區為住宅區、商業區、道路用地)細部計畫案	新竹縣政府	92.8.21.府工都字 第 0920093688-2 號	細部 計畫
3	變更高速公路新竹交流道特定區計畫 (部份農業區為住宅區、商業區、道路用地)細部計畫案	新竹縣政府	95.6.15.府工都字 第 0950070428B 號	細部 計畫

### 貳、實質計畫

#### 一、計畫年期與人口

##### (一)計畫年期

以民國 100 年為計畫年期。

## (二)計畫容納人口及居住密度

計畫人口為 1,200 人，居住密度約每公頃 204 人。

## 二、土地使用計畫

計畫區內土地使用分區包括住宅區及商業區等使用，面積合計 3.8452 公頃，約佔計畫面積 65.00%，請詳表 2-2 及圖 2-1。

## 三、公共設施計畫

計畫區內公共設施包括公園用地、綠地用地、兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地、排水溝用地、停車場用地、污水處理廠用地及道路用地等，面積合計 2.0704 公頃，約佔計畫面積 35.00%，詳表 2-2 及圖 2-1。

## 四、交通系統計畫

本計畫區西側為配合周邊計畫道路規劃道路寬度 20 公尺之聯外道路，區內則以 15 公尺及 20 公尺道路為主要道路，8 公尺道路為出入道路，請詳圖 2-1。

表 2-2 本細部計畫區土地使用計畫面積分配表

土地使用計畫		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	3.5494	60.00
	商業區	0.2958	5.00
	小計	3.8452	65.00
公共設施用地	公園用地	0.4372	7.39
	綠地用地	0.2239	3.78
	兒童遊樂場用地	0.0519	0.88
	廣場兼停車場用地	0.1936	3.27
	排水溝用地	0.0308	0.52
	停車場用地	0.0475	0.80
	污水處理廠用地	0.0289	0.49
	道路用地	1.0567	17.86
小計	2.0704	35.00	
合計		5.9156	100.00

資料來源：變更高速公路新竹交流道附近特定區計畫(部分農業區為住宅區、商業區、道路用地)細部計畫案，95 年 6 月。

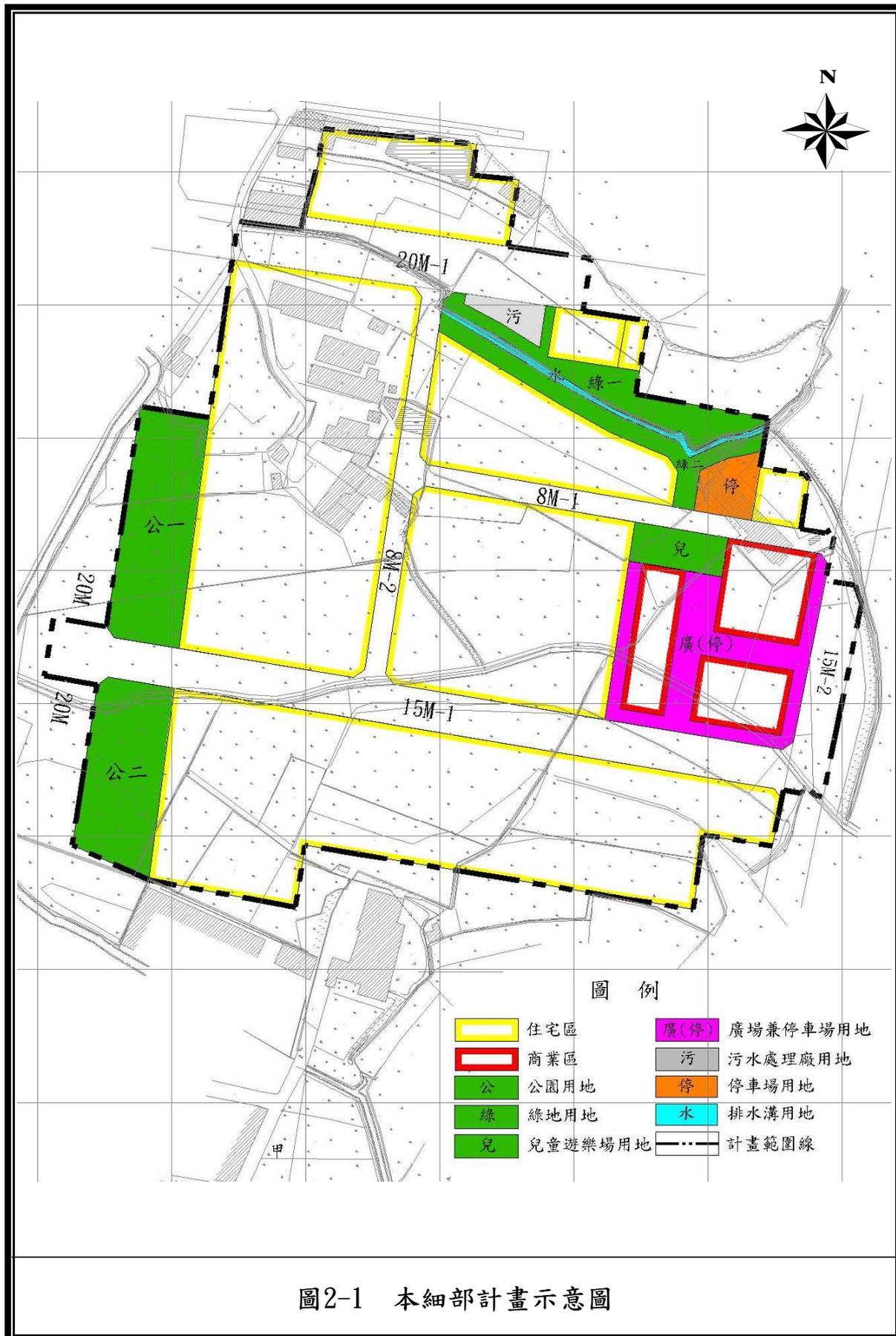


圖2-1 本細部計畫示意圖

## 五、土地使用分區管制要點

(一)本要點依都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第32條之規定訂定之。

(二)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，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於下表規定：(請詳圖2-2)

編號\項目	建蔽率	容積率
甲	50%	120%
乙	50%	120%
丙	50%	120%
丁	50%	120%
戊	50%	140%
己	50%	140%
庚	50%	140%
辛	50%	140%
壬	50%	160%
癸1	50%	120%
癸2	50%	160%
癸3	50%	160%
癸4	50%	160%

(三)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50%，容積率不得大於下表規定：(請詳圖2-2)

編號\項目	建蔽率	容積率
癸5	50%	160%
癸6	50%	160%
癸7	50%	160%

(四)為加速開發建設，建築基地於本變更案發布實施之日起算，下列期限內申請建造執照者，得依下表規定增加興建樓地板面積：

申請建造執照期限	增加興建樓地板面積
一年以內	建築基地面積×基準容積率×20%
三年以內	建築基地面積×基準容積率×15%
五年以內	建築基地面積×基準容積率×10%

為促進整體開發建築，建築基地整體建築者，得依下列規定增加興建樓地板面積：

整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積
2,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%
3,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%
5,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×25%

前述基準容積率係指本要點第二、三點所訂定之容積率上限。

經各項容積獎勵累積後之總容積不得超過200%。

本計畫區之建築基地未依土地使用分區管制要點第七點規定退縮建築者，不適用本點容積獎勵之規定。

- (五)為提升居住環境品質及解決停車需求，住宅區及商業區建築基地於申請建築時，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。

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。

- (六)本計畫區之建築基地及公共設施用地，面臨寬度 8 公尺（含）以上道路者，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築；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。

前述應退縮建築之空地，不得設置圍牆，但得計入法定空地；其中應設置 1.5 公尺以上作為人行步道供通行使用，其餘應植栽綠化。

本計畫區之建築基地及公共設施用地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%。

- (七)毗鄰外側土地，除面臨具隔離功能之海、湖、河等公共水域，或山林、公園等永久性公共綠地、空地者外，應退縮 10 公尺以上建築。

- (八)可供建築基地不得適用「建築技術規則建築設計施工編第十五章」及其他有關容積獎勵相關法規之規定。

- (九)本計畫公共設施用地之建蔽率上限及容積率上限規定如下：

公共設施用地名稱	建蔽率	容積率
廣場兼停車場用地	5%	10%
停車場用地	平面:10% 立體:80%	平面:20% 立體:960%
公園用地	15%	30%
兒童遊樂場用地	15%	30%
污水處理廠用地	40%	240%

- (十)本案在申請建築執照前有關都市設計部份，應送新竹縣都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築。

- (十一)本計畫區之可建築土地如為改善都市環境或景觀，提供作為公共開放空間使用者，專案提經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後，將全部或部分容積移轉至本計畫區內其他可建築土地供建築使用。

容積移轉之申請應依「都市計畫容積移轉實施辦法」相關規定辦理。

容積移轉部分不受本要點第四點容積率 200%上限規定。

(十二)建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

(十三)本案之開發應確實依申請人與新竹縣政府訂立之協議內容辦理。

(十四)本要點未規定事項，適用其他法令規定。

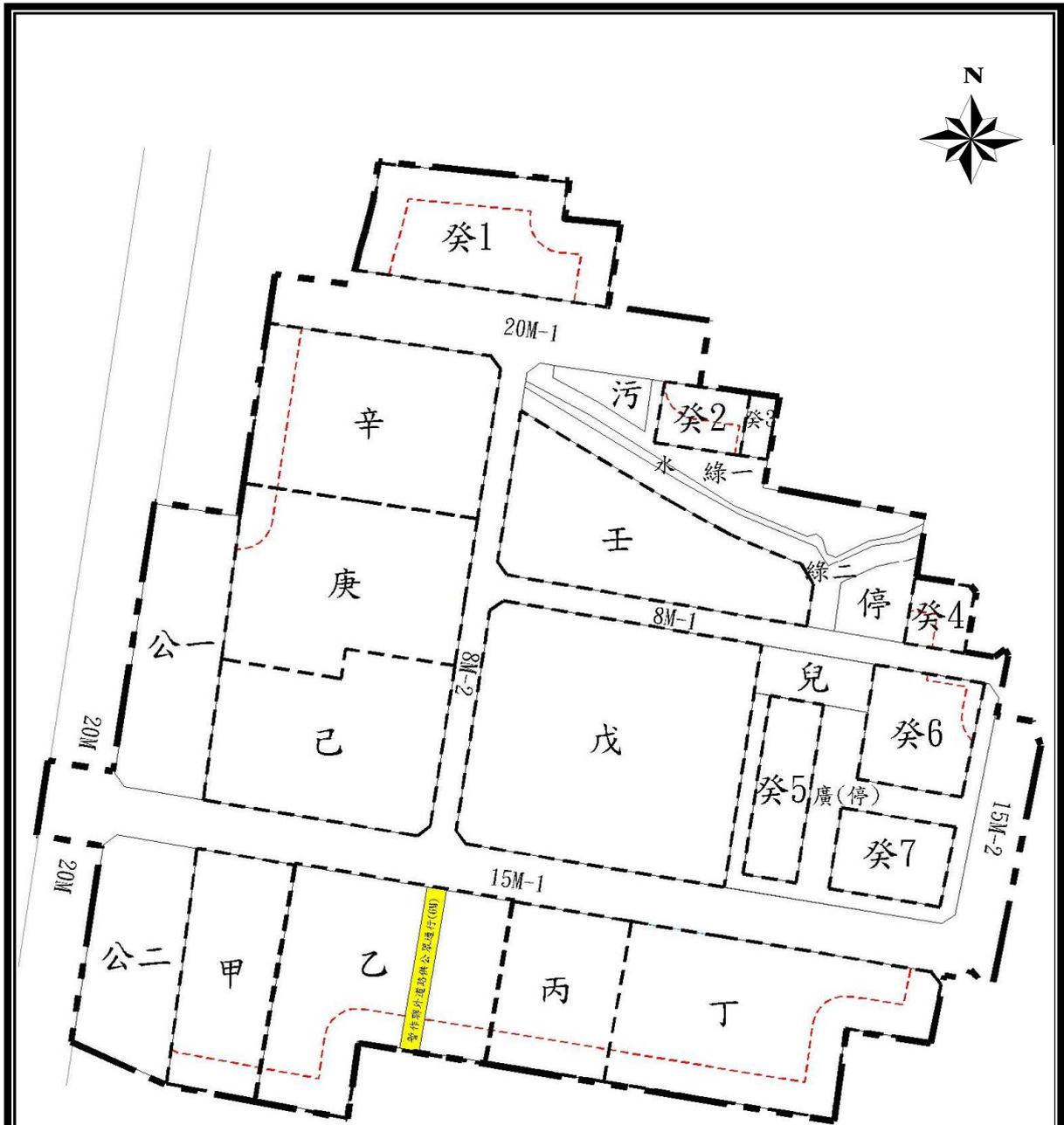


圖 例

- 毗鄰外側土地退縮建築範圍線(10M)
- 建築分區範圍線
- 計畫範圍線

圖2-2 本細部計畫區建築分區示意圖