

第八章 其他應加表明之事項

第一節 細部計畫指導原則

一、公共設施

- (一)本案區段徵收範圍內之最低公共設施用地比例(公共設施用地面積/區段徵收總面積)不得低於43%。
- (二)主要計畫公共設施用地依都市計畫定期通盤檢討實施辦法檢討如有不足，應於細部計畫擬定時予以補足。

二、土地使用配置

- (一)擬定細部計畫時得再依據環境特性予以細分不同發展強度之住宅區。
- (二)擬定細部計畫時得再依據商業服務機能予以細分不同發展強度之商業區。
- (三)涉及新城斷層兩側50公尺範圍內之土地，除有繼續營運需要之零星工業區及必要之公共設備外，以劃設為具開放空間性質之公共設施用地為原則。
- (四)計畫區內之重要人文、地景、傳統信仰之景觀與紋理，應予以妥適保存。

三、土地使用管制

- (一)本計畫區開發涉及高鐵兩側毗鄰地區限建範圍者，應依「獎勵民間參與交通建設毗鄰地區禁限建辦法」有關規定辦理。
- (二)本計畫區開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估。
- (三)為塑造計畫區商業核心之景觀意象，應透過管制機制之規定，保障商業區地面層商業使用之連續性。
- (四)為有效塑造客家農業休閒專用區之景觀意象，其土地使用以供農業生產、休閒農場、客家田園住宅為原則。
- (五)為塑造街道空間開闊之視覺環境及良好之公共空間界面尺度，應妥適規定退縮建築之尺度，以建立合宜之公共環境界面。
- (六)為有效地塑造各土地使用分區之景觀意象，從而形塑計畫區之整體風

貌，得妥適訂定最小開發規模。

四、都市設計原則

- (一)區段徵收公共設施工程之規劃設計應儘量以生態規劃及生態工法處理，以維護原有地景風貌。
- (二)公共設施之規劃設計應與其用地內保留或安置之各類設施加以整合，以達成視覺環境之景觀協調。
- (三)為有效提升計畫區內主要分區之視覺景觀自明性，依不同分區給予不同之色彩管制規定。
- (四)為有效形塑計畫區之商業核心意象，通往商業區之主要道路兩側、商業區建築物等應設置夜間照明設施。
- (五)為保障計畫區內公園、公園兼兒童遊樂場、綠地等用地之綠環境、保水等品質，應規定其綠覆率。

第二節 其他

- 一、本案擬以區段徵收方式開發，請縣府參考相關案例、研擬不同領取抵價地比例之方案及考量開發成本合理性，據以研提區段徵收可行性評估報告，經新竹縣府地政局認可後，先行送請本部地政司確認。
- 二、請新竹縣政府另依土地徵收條例第4條規定，先行辦理區段徵收，俟新竹縣都市計畫委員會審定細部計畫及符合土地徵收條例第20條第1項、第3項但書規定後，再檢具變更計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內完成者，請新竹縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
- 三、委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。
- 四、未涉及區段徵收部分：為避免爾後產生核發建築執照疑義，俟新竹縣都委會審定細部計畫後，新竹縣政府得視實際發展需要，檢具變更主要計畫書、圖，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。
- 五、為考量本計畫區整體都市發展，本計畫區內之山坡地範圍得依「山坡地範圍劃定及檢討變更作業要點」及其相關規定，檢討適宜地區辦理山坡地劃出相關作業。