

擬定竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部份)(部分農業區為住宅區、公園用地、公園兼滯洪池用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、污水處理廠用地及道路用地)細部計畫書

擬定機關：新竹縣政府

申請單位：萬達開發股份有限公司

中華民國 一 〇 二 年 十 一 月

# 新竹縣 擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	擬定竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部份)(部分農業區為住宅區、公園用地、公園兼滯洪池用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、污水處理廠用地及道路用地)細部計畫書
擬 定 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第二十二及二十四條
擬 定 都 市 計 畫 機 關	新竹縣政府
自擬細部計畫或申請 變更都市計畫之機關 名稱或土地權利關係 人 姓 名	萬達開發股份有限公司
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	公 開 展 覽  說 明 會
人 民 團 體 反 映 意 見	無
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	縣 級

# 目 錄

## 第一章 緒論

第一節 計畫緣起與目的-----	1-1
第二節 法令依據-----	1-1
第三節 計畫範圍-----	1-1

## 第二章 計畫區與主要計畫之關係

第一節 主要計畫概要-----	2-1
第二節 本細部計畫與主要計畫關係-----	2-6

## 第三章 計畫地區發展現況分析

第一節 自然環境分析-----	3-1
第二節 實質環境分析-----	3-7
第三節 土地權屬分析-----	3-15

## 第四章 計畫目標與規劃構想

第一節 計畫目標-----	4-1
第二節 規劃原則-----	4-2
第三節 規劃構想-----	4-3

## 第五章 實質發展計畫

第一節 計畫年期與計畫人口-----	5-1
第二節 土地使用計畫-----	5-1
第三節 公共設施(含代用地)計畫-----	5-3
第四節 交通系統計畫-----	5-9
第五節 開放空間系統計畫-----	5-14
第六節 都市防(救)災計畫-----	5-16
第七節 土地使用分區管制及都市設計準則-----	5-19

## 第六章 事業及財務計畫

第一節 開發方式-----	6-1
第二節 公共設施用地及代用地-----	6-1
第三節 事業及財務計畫-----	6-1

第四節 重劃負擔及代用地負擔 -----	6-3
<b>第七章 社區經營管理計畫</b>	
第一節 執行策略-----	7-1
第二節 社區住戶管理委員會輔導成立計畫 -----	7-2
第三節 社區公共及公用設施管理維護計畫 -----	7-2
第四節 社區管理維護基金提撥及支用計畫 -----	7-4
第五節 社區管理及清運人員設置計畫 -----	7-5

## 附件

- 附件一、查核意見回覆說明
- 附件二、變更都市計畫土地使用權同意書
- 附件三、依據土地法 34 及土地法 34-1 執行要點之證明文件
- 附件四、臺灣新竹農田水利會民國 102 年 8 月 27 日竹農水管字第  
1020005118 號函
- 附件五、個案變更核准函文

## 附圖

擬定竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部份)(部分農業區為住宅區、公園用地、公園兼滯洪池用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、污水處理廠用地及道路用地)細部計畫圖

## 表目錄

表1-3-1 計畫區土地清冊表-----	1-1
表2-1-1 土地使用計畫面積表-----	2-1
表2-1-2 公共設施用地面積檢討分析表-----	2-3
表2-1-3 公共設施用地編號明細表-----	2-4
表3-1-1 坡度分析表-----	3-2
表3-2-1 竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫區人口成長概況統計表	3-7
表3-2-2 100年工商及服務業場所單位經營概況表-從業員工數-----	3-8
表3-2-3 基地範圍內重要道路幾何特性統整表-----	3-12
表3-2-4 基地附近客運公司營運路線表-----	3-13
表3-3-1 土地產權分析表-----	3-15
表3-3-2 私有土地所有權人辦理意願分析表-----	3-16
表3-3-3 私有土地共有綜理表-----	3-17
表5-2-1 土地使用計畫面積表-----	5-1
表5-3-1 公共設施用地面積檢討分析表-----	5-4
表5-3-2 公共設施用地編號明細表-----	5-5
表5-3-3 公共設施用地需求檢討面積表-----	5-6
表5-4-1 道路編號明細表-----	5-9
表5-4-2 目標年計畫區開發路口交通影響評估表-----	5-11
表5-7-1 現行計畫與本計畫土地使用分區要點檢討對照表-----	5-20
表6-3-1 本計畫市地重劃開發總費用估算表-----	6-2
表6-3-2 本計畫事業及財務計畫表-----	6-2
表7-3-1 公共設施權屬及管理維護單位-----	7-3

## 圖目錄

圖1-1-1 計畫區位置示意圖I-----	1-4
圖1-1-2 計畫區位置示意圖II-----	1-5
圖2-1-1 主要計畫土地使用計畫示意圖-----	2-2
圖3-1-1 地質分析圖-----	3-3
圖3-1-2 坡度分析圖-----	3-4
圖3-1-3 水文分析圖-----	3-6
圖3-2-1 計畫區原有農、水路位置示意圖-----	3-10
圖3-2-2 基地及周邊道路系統圖-----	3-14
圖3-3-1 土地權屬分布圖-----	3-18
圖4-1-1 發展構想圖-----	4-1
圖4-3-1 整體規劃構想示意圖-----	4-5
圖4-3-2 動線規劃構想示意圖-----	4-6
圖5-2-1 計畫區土地使用計畫示意圖-----	5-2
圖5-3-1 計畫區公共設施服務半徑示意圖-----	5-7
圖5-3-2 計畫區渠道局部調整示意圖-----	5-8
圖5-4-1 計畫區交通系統及停車場位置示意圖-----	5-13
圖5-5-1 計畫區開放空間示意圖-----	5-15
圖5-6-1 計畫區防災系統示意圖-----	5-18

擬定竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(合併  
「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣  
轄部份)(部分農業區為住宅區、公園用地、公園  
兼滯洪池用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用  
地、廣場兼停車場用地、污水處理廠用地及道路  
用地)細部計畫書

業務單位主管	業務承辦人員

擬定機關：新竹縣政府

規劃單位：元基工程顧問有限公司

中華民國 一〇二 年 十一月

# 第一章、緒論

## 第一節 計畫緣起與目的

本細部計畫之擬定為依循「變更竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部份)(部分農業區為住宅區、公園用地、公園兼滯洪池用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、污水處理廠用地及道路用地)案」之指導，以土地權利關係人自行擬定細部計畫之方式，研提本計畫。本計畫之書圖內容係上承主要計畫之規定，依都市計畫法第 22 條及第 24 條規定研擬並表明相關事項，作為後續建設計畫之準則。

## 第二節 法令依據

本細部計畫之依據為都市計畫法第 22 條及第 24 條之內容。

## 第三節 計畫範圍及面積

本計畫範圍東大致以光明路、自由街為界，北至光明路與明星路-高架道路之路口，南抵民權路，西至明星路-高架道路為止。範圍內為竹東鎮重光段等 50 筆土地，計畫面積為 5.82421 公頃，土地所有權人包含中華民國土地計 3 筆，面積 0.093747 公頃，佔計畫 1.61%；私有地計 47 筆，面積為 5.730464 公頃，佔計畫 98.39%。

表 1-3-1 計畫區土地清冊表

地段：新竹縣竹東鎮重光段

編號	地號	使用分區	所有權人	騰本面積 (m <sup>2</sup> )	使用面積 (m <sup>2</sup> )	備註
1	7-2	農業區	財政部國有財產局	59.63	59.63	
2	20-3	農業區	陳樹盛、林徐丹妹、林彩雲、林國旭	244.79	244.79	
3	24	農業區	賴文彬	3041.3	3041.3	
4	25	農業區	胡智祥	338.36	338.36	
5	26	農業區	彭秋蓉、林瑞雲、朱文彬、邱麗芬、陳健全、游兆騰、徐瑞麟、王嘉羣、葉淑惠、葉淑貞、劉紋汝、吳煒宏、謝雪惠	170.41	170.41	
6	26-1	農業區	陳健全	71.72	71.72	
7	26-2	農業區	林瑞雲	60.01	60.01	
8	26-3	農業區	徐瑞麟	57.2	57.2	

編號	地號	使用分區	所有權人	騰本面積 (m <sup>2</sup> )	使用面積 (m <sup>2</sup> )	備註
9	26-4	農業區	王嘉羣	54.4	54.4	
10	26-5	農業區	朱文彬	51.59	51.59	
11	26-6	農業區	葉淑惠、葉淑貞	49.96	49.96	
12	26-7	農業區	劉紋汝	62.5	62.5	
13	26-8	農業區	吳煒滋、謝雪惠	56.71	56.71	
14	26-9	農業區	邱麗芬	62.49	62.49	
15	26-10	農業區	游兆騰	71.23	71.23	
16	26-11	農業區	彭秋蓉	82.61	82.61	
17	27	農業區	郭清雲	5667.47	5667.47	
18	27-1	農業區	郭清雲	611.65	611.65	
19	27-2	農業區	胡家祥	250.91	250.91	
20	27-3	農業區	胡家祥	58.82	58.82	
21	28	農業區	胡家祥	1491.73	1491.73	
22	29	農業區	財政部國有財產局	353.16	270.65	部分 使用
23	30	農業區	邱智榜	556.51	556.51	
24	30-1	農業區	胡其海	47.93	47.93	
25	30-3	部分公用 事業用地 與部分農 業區	邱夢如、邱銀珍、邱智鑫、邱淑寶、邱思宜、 邱思庭、邱智榜、邱智清、陳邱雪霞、邱雪 琴、邱雪雲、邱雪景	329.09	<u>329.09</u>	部分 使用
26	31	農業區	邱智榜	239.09	239.09	
27	38	農業區	胡其釗、胡其海	4739.64	4739.64	
28	38-1	農業區	胡益妹、胡秋蓮、胡秀蘭、胡素娥、何宜妹、 江鍾鳳焯、江來興、江來鈞、徐鮮惠	245.86	245.86	
29	39	農業區	胡智祥	1298.43	1298.43	
30	39-1	農業區	彭秋蓉	104.48	104.48	
31	39-2	農業區	胡智祥	155.33	155.33	
32	41	農業區	辛煥斌、賴桂松、賴桂霖、賴源樑、賴文彬、 詹勳就	954.13	954.13	
33	42	農業區	林桓焯、林賢壽、林千惠、林瑩銓、林俊全、 林旭諒、萬怡君、賴松懿	5219.84	5081.21	部分 使用
34	43	農業區	林桓焯、林賢壽、林千惠、林瑩銓、林俊全、 林旭諒、萬怡君	231.96	231.96	
35	48	農業區	林桓焯、林賢壽、林千惠、林瑩銓、林俊全、	130.16	130.16	

編號	地號	使用分區	所有權人	騰本面積 (m <sup>2</sup> )	使用面積 (m <sup>2</sup> )	備註
			林旭諒、萬怡君			
36	51	農業區	廖國振	749.78	749.78	
37	52	農業區	謝蘭英、范春櫻	262.69	262.69	
38	64	農業區	張史祈	270.25	270.25	
39	65	農業區	張史芳	1866.59	1866.59	
40	65-1	農業區	張史祈	1615.74	1615.74	
41	66	農業區	廖國振	2874.44	2874.44	
42	66-2	農業區	鍾文昌	2512.4	2512.4	
43	68	農業區	林桓焜、林賢壽、林千惠、林瑩銓、林俊全、 林旭諒、萬怡君	5969.09	5969.09	
44	69	農業區	李文生	10644.9	10644.9	
45	70	農業區	財政部國有財產局	607.19	607.19	
46	227	農業區	張安宏	2397.36	2210.22	部分 使用
47	228	農業區	張史芳	99	99	
48	228-1	農業區	張史祈	98.99	98.99	
49	229-1	農業區	廖欽增	961.07	961.07	
50	229-7	農業區	廖欽增	499.8	499.8	
<b>合計</b>				<b>5.86504</b>	<b>5.82421</b>	

註：實際範圍與面積應依核准地號及核定計畫圖實地分割測量面積為準。

資料來源：新竹縣竹東地政事務所 101.7；本計畫整理。

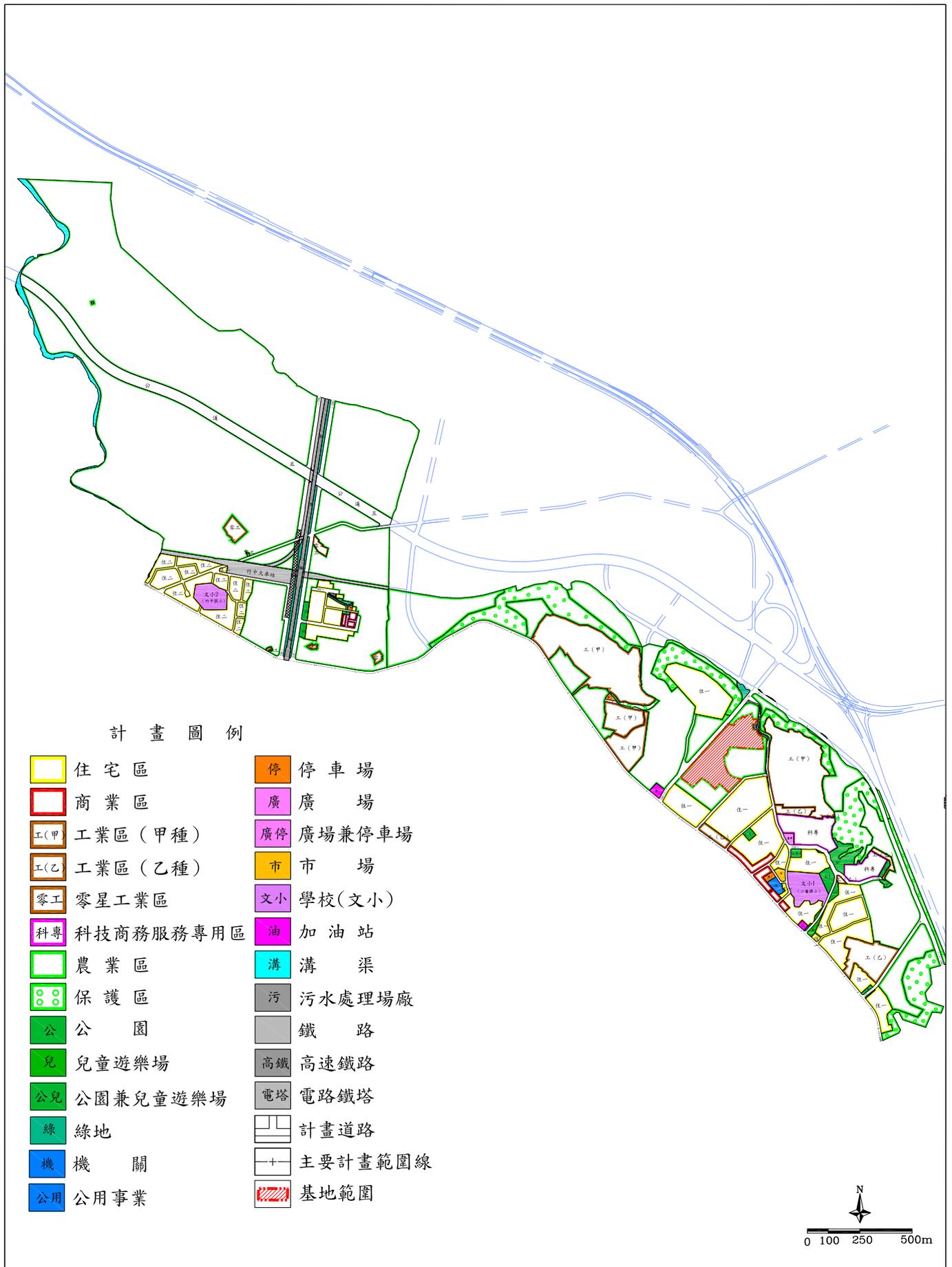


圖1-1-1 計畫區位置示意圖I

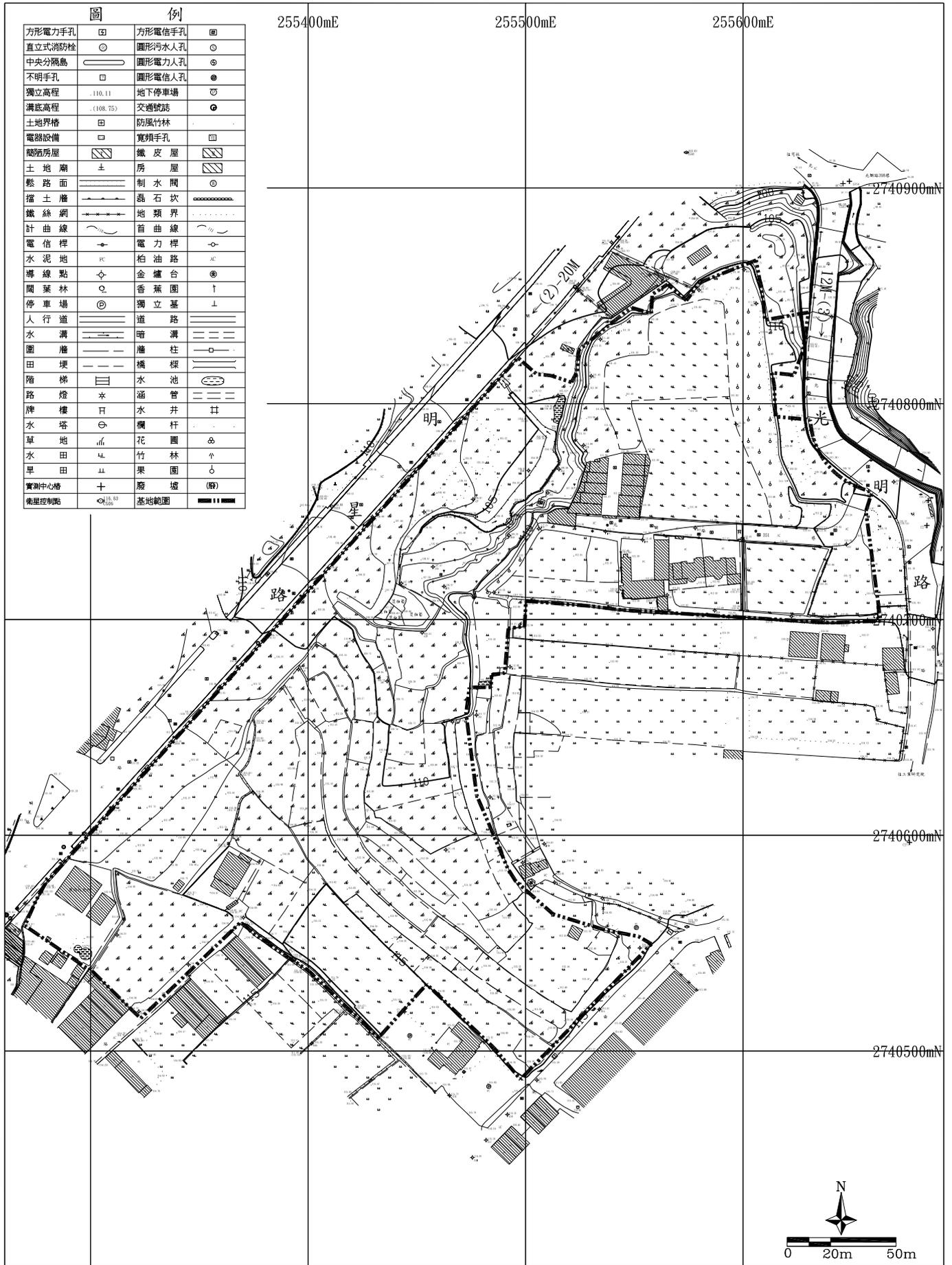


圖1-1-2 計畫區位置示意圖II

## 第二章、計畫區與主要計畫之關係

### 第一節 主要計畫概要

#### 一、計畫性質、年期與計畫人口

為個案變更主要計畫，其應另行擬定細部計畫，惟依「都市計畫細部計畫審議原則」第五點之規定，其細部計畫得與主要計畫同時辦理擬定及審議，並於主要計畫完成法定程序後，核定發布實施。計畫年期配合上位計畫為民國 110 年，計畫人口為 24,200 人。

#### 二、土地使用分區計畫

本計畫劃設住宅區計畫面積 3.4945 公頃，佔計畫區 60.00%。土地使用計畫內容詳表 2-1-1 及圖 2-1-1。

表 2-1-1 土地使用計畫面積表

土地使用分區		計畫面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	3.4945	60.00
	<b>小計</b>	<b>3.4945</b>	<b>60.00</b>
	公園	0.3390	5.82
	公園兼滯洪池	0.5298	9.10
	公園兼兒童遊樂場	0.1990	3.42
	綠地	0.0198	0.34
	廣場兼停車場	0.2089	3.59
	道路	1.0052	17.26
	污水處理廠	0.0280	0.48
	<b>小計</b>	<b>2.3297</b>	<b>40.00</b>
<b>總計</b>	<b>5.8242</b>	<b>100.00</b>	

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

圖例:

--- 基地範圍

住宅區

公 公園

公(滯) 公園兼滯洪池

公(兒) 公園兼兒童遊樂場

綠 綠地

廣(停) 廣場兼停車場

污 污水處理廠

道路

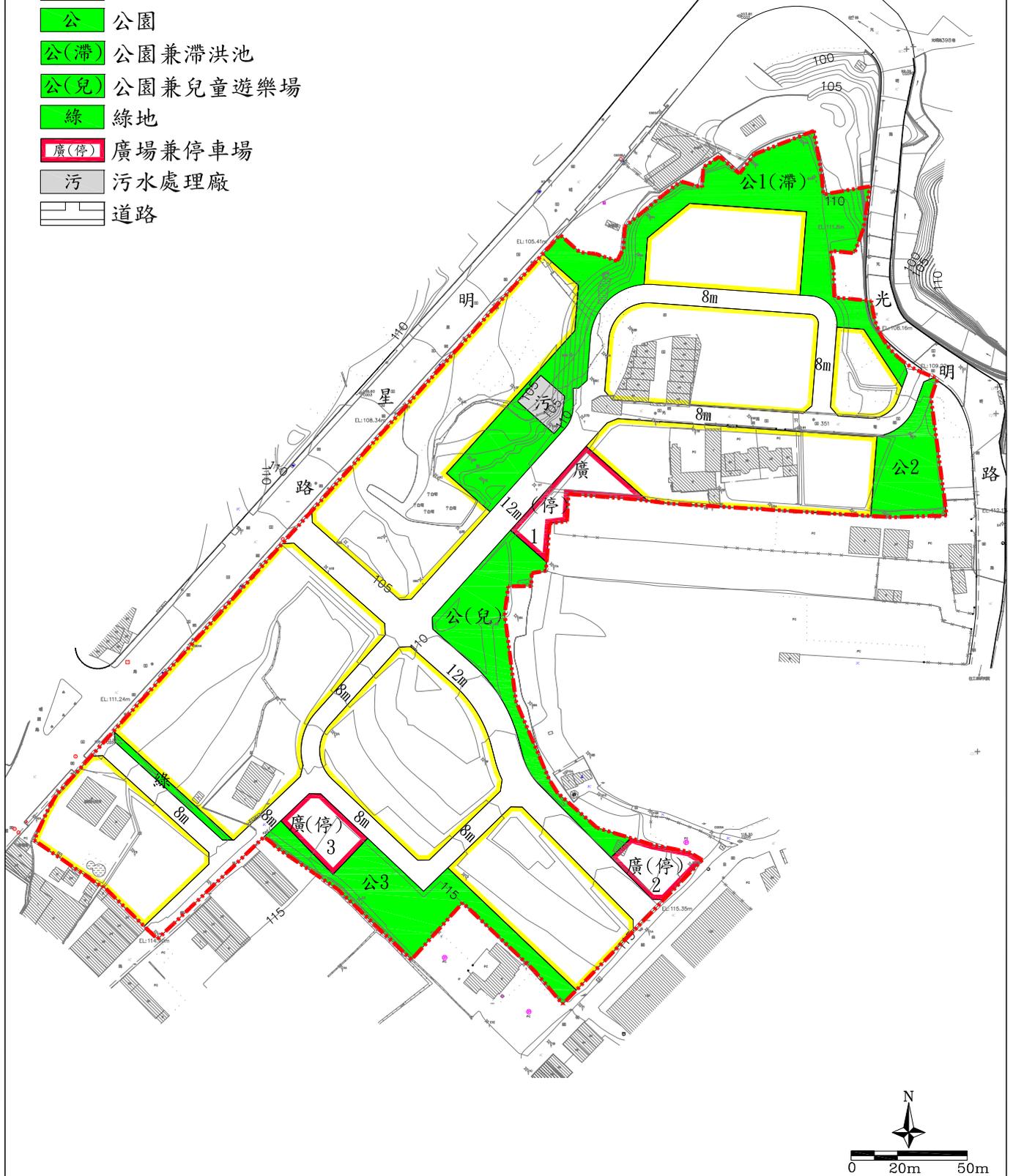


圖2-1-1 主要計畫土地使用計畫示意圖

### 三、公共設施計畫

本計畫區劃設公共設施用地(含污水處理廠)面積合計2.3297公頃，佔計畫區總面積40.00%，符合都市計畫法與都市計畫農業區變更使用審議規範，其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之百分之四十，其中代用地面積不得低於百分之五，詳表6-3-1、表6-3-2與圖6-3-1。

#### (一) 公園兼滯洪池用地

本計畫劃設公園用地3處，包括公園兼滯洪池用地【公(滯)1】、公園用地(公2及公3)，於計畫區中心與南側，其中公1配合主要計畫並依據公共設施多目標使用辦法第三點於區內中心劃設一處公園兼滯洪池用地，內含滯洪池用地，除於降雨時做蓄水功能，並結合植栽及綠化工程以調節微氣候，其南部另規劃二處公園用地(公2及公3)，計畫面積0.8688公頃，佔本計畫區面積14.92%。

#### (二) 公園兼兒童遊樂場用地

為提供鄰近及區內居民綠意的大自然環境，於計畫區南側劃設一處公園兼兒童遊樂場，除延續區內人行步道空間外，亦可作為區內與鄰近農業區之隔離區域，計畫面積0.1990公頃，佔本計畫區面積3.42%。

#### (三) 廣場兼停車場用地

為提供計畫區開發後衍生之停車需求，於本計畫區內周邊共設置3處廣場兼停車場【包括廣(停)1、廣(停)2及廣(停)3】，計畫面積0.2089公頃，佔本計畫區面積3.59%。

#### (四) 綠地

為顧及區內主要計畫道路與區外計畫道路之交通安全考量，避免建物遮蔽視覺視線，與強化及串聯公園與各開放空間之系統連接，於計畫區內設置1處綠地，以作為開放系統之一環及開放空間之穿透性機能，計畫面積共計0.0198公頃，佔本計畫區面積0.34%。

#### (五) 污水處理廠用地

因目前新竹縣下水道計畫尚未規劃至竹東二三重地區，本計畫區依據農業區變更使用審議規範及都市計畫法劃設一污水處理廠用地，處理區內生活等相關廢污水，其排放標準依據環評法相關規定辦理，計畫面積0.0280公頃，佔計畫區0.48%。

#### (六) 道路用地

配合本計畫區交通系統需求，主要道路RD2-1及RD2-2(12M)與次要道路RD3-1~RD3-5(8M)，面積共計1.0052公頃，佔計畫區17.26%。

表2-1-2 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	每處不得小於 0.5 公頃	0.5	0.8688	+0.3688
廣場兼停車場用地	範圍內居住規模或服務人口車輛預估數之百分之二十設置足夠之公共停車場。	0.201	0.2089	+0.0079
公園兼兒童遊樂場用地	每處不得小於 0.1 公頃	0.1	0.1990	+0.0990
公園兼滯洪池、廣場兼停車場、公園兼兒童遊樂場、綠地等公共設施用地	不得低於該計畫地區總面積 10%	0.5824	1.2965	+0.7141

註：1.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。

2.擬定細部計畫人口 1,258 人。

3.本計畫區推估目標年(民國 110 年)之家用自用小客車持有數為 333 輛。依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」第三十八點，應按範圍內居住規模或服務人口車輛預估數之百分之二十設置足夠之公共停車場，故公用停車需求為 67 席，停車位以 30m<sup>2</sup>/為計算。

4.其地區域性公共設施用地詳主要計畫第八章細部計畫概要。

資料來源：本計畫整理

表2-1-3 公共設施用地編號明細表

項目	編號	面積(公頃)	備註
公園用地	公 1(滯)	0.5298	部分擬供滯洪池用地
	公 2	0.1257	--
	公 3	0.2133	--
	小計	<b>0.8688</b>	--
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)	0.1990	--
	小計	<b>0.1990</b>	--
廣場兼停車場用地	廣(停)1	0.0843	--
	廣(停)2	0.0582	--
	廣(停)3	0.0664	--
	小計	<b>0.2089</b>	--
綠地	綠	0.0198	--
	小計	<b>0.0198</b>	--
污水處理廠		<b>0.0280</b>	
道路用地		<b>1.0052</b>	--
<b>總計</b>		<b>2.3297</b>	--

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。

#### 四、主要計畫對細部計畫之指導原則

##### (一) 土地使用強度

1. 住宅區之容積率(住一、住二)不得超過 180%、200%，建蔽率不得超過 60%。
2. 商業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 260%。
3. 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，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 20% 為限。
  - (1) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、青少年、勞工、老人活動中心，景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100m<sup>2</sup> 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。
  - (2) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。
4. 變更後之建築基地不適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。
5. 變更後建築基地之容積包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於基準容積之 1.5 倍，以避免對附近交通、公共設施服務品質及環境之影響。

## (二)停車空間及退縮規定

1. 於每一住宅單元至少應設置一路邊停車位外，並應按範圍內居住規模或服務人口車輛預估數之 20% 設置足夠之停車位。住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250m<sup>2</sup> 以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 m<sup>2</sup>，每 150 m<sup>2</sup> 應增設一部停車空間。
2. 申請變更使用範圍外之土地，應設置隔離綠帶或退縮建築留設開放空間，其距離應在 8 公尺以上，其退縮部分得計入法定空地，並應植栽綠化。另建築基地除符合前開規定外，其臨接次要道路、公園、公園兼兒童遊樂場、廣場兼停車場及綠地等公共設施用地之建築，應自該公共設施用地境界線至少退縮 2 公尺建築，其退縮部分得計入法定空地。但基地內建築深度不足 20 公尺及現有聚落者，不在此退縮規定內，不得設置圍牆，並應植栽綠化。
3. 建築基地應自區內主要道路境界線至少退縮 5 公尺以上，其退縮部分得計入法定空地。但基地內建築深度不足 20 公尺及現有聚落者，不在此退縮規定內，但不得設置圍牆且應植栽綠化。

## (三)公共設施及公用設備

1. 公共設施用地應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
2. 公共管線應以地下化為原則，若管線暴露於道路線上時，應加以美化處理。
3. 申請變更使用範圍內應依消防法設置消防設施。
4. 變更使用範圍內之主要計畫道路，應採人車分離之原則劃設人行步道，且步道寬度不得小於 1.5M。
5. 公園用地依都市計畫多目標使用辦法申請使用時，以滯洪池等相關非營利性排水設施設施為限。

## (四)都市設計

1. 本計畫住宅區及公共設施，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。

2. 於細部計畫訂定相關管制規定，以為後續執行開發之依循，其都市設計之內容須視實際需要，表明下列事項。

- (1) 公共開放空間系統配置與管制事項。
- (2) 人行空間或步道系統動線配置事項。
- (3) 交通運輸系統配置事項。
- (4) 建築量體、公共設施及公用設備之配置、高度、造型、色彩與風格等管制事項。
- (5) 環境保護設施配置與管制事項。
- (6) 景觀計畫與其植栽配置事項。

## 第二節 本細部計畫與主要計畫關係

本細部計畫之主要計畫係依據都市計畫法第二十七條及內政部營建署頒訂之「都市計畫農業區變更使用審議規範」以「變更竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部份)(部分農業區為住宅區、公園用地、公園兼滯洪池用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、污水處理廠用地及道路用地)案」辦理個案變更。

本計畫係承接主要計畫變更內容、代用地及遵循「都市計畫農業區變更使用審議規範」等相關法令規定，配置必要性公共設施，並制定土地使用分區管制要點。

## 第三章、發展現況分析與預測

### 第一節 自然環境分析

#### 一、地形及地勢

本計畫區位屬竹東地區之丘陵地，依都市計畫測量圖及自然環境現況之分析檢討，變更範圍全區地勢平緩且無明顯水系發展，亦無活動斷層構造等環境地敏感因子，據臺灣省重要都會區環境地質資料庫顯示，計畫區均為「低潛感區」及屬「很高利用潛力區」之區位，其土地利用潛力高。

本計畫區基地位於竹東鎮二重、三重交界，鄰頭前溪，屬山坡地範圍內之平坦地形。區內地勢由西側明星路向東側光明路緩降，大致成西高東低、南高北低，除計畫區東北側駁坎坡度較為陡峭，大多都在坡度30%以下之平坦土地，且無特殊地形分佈於上。

#### (一)區域地質

由區域地質資料顯示，本計畫區尚稱平緩，無鄰陡峭邊坡，故基地無邊坡根據內政部「耐震設計規範與解說」之建議，於地下下20公尺以內之飽和砂土，過篩率為50%之粒徑(D50)介於0.02mm至2mm之間，且地下水位面在地表下10公尺以內時，需作液化潛能之評估。

依據經濟部中央地質調查所資料以及現場地質鑽探調查結果顯示，基地內於地面下含回填土層下方至地表下深約4.7m不等之本案紅黃棕色粉土質黏土層，其次地表下1.2m至6.0m則為卵礫石夾黃棕色粉土質砂層，另其下土層則以棕灰色泥質砂岩夾砂質泥岩層居多，一般土壤液化僅限於砂性土壤，而黏土層、卵礫石層及岩層將不會產生液化現象。由本基地地質鑽探結果顯示，尚不滿足上述液化發生之條件機制，因此研判基地內土層液化潛能甚低，於建築及結構設計可依實際之結構型態及需求載重予以設計適當之基礎。

#### (二)基地地質

本計畫區位於新竹縣竹東鎮內，根據經濟部地質調查所出版之台灣地質圖幅7號中壢圖幅(1984)之資料所示，計畫區所在位置之地層均屬於近更新世之店子湖層(Tz)，主要由下部的礫石層和上部的紅土層組成。礫

石主要為白色石英岩、暗灰色砂質砂岩、淺灰色砂岩等，另含少量的黑色玄武岩。礫石直徑通常在 10 至 30 公分之間，亦有公尺達以上者。礫石層與上方覆蓋之紅土層間大致為漸移關係，其標準剖面下部應為未受紅土化作用之礫石層，其上方之礫石表面稍受分解，再上方即變為黃棕色黏土，其中散佈著小岩塊，最上部則移化為紅土。部份剖面中紅土層之切面尚保存許多相當明顯之礫石輪廓，但紅土化作用已經達到各礫石中心，新鮮的岩石部份已完全消失，故推論本層中紅土大部份為礫石與其膠結物在受極端風化作用後所殘留之原地土壤。紅土呈濃紅棕色，以黏土礦物和含水之氧化鋁及氧化鐵所構成，詳圖 3-1-1。

### (三)坡度

計畫之基地地形上之坡度走向原則上可由現況地形圖中得知，以西南向東北下降傾斜，全區坡度分佈於一級坡至二級坡之間，且無陡峭之坡形及地勢，坡度之走向除依坡向圖可清楚得知，其坡向如前述之走勢外，亦可發現現有區內之逕流方向亦有相同之趨勢，同時在本計畫集排水規劃階段，則將此一集排水概念配合整地後地形，納入整體排水計畫。本基地部分區域屬於山坡地之範圍外，其餘地勢較為平坦，經由地形量測之結果顯示，本基地之地形變化大致呈現西南由向東北逐漸遞減之趨勢，地表高程約介於 EL.108m~EL.115m 之間，現況地形詳圖 3-1-2。

表 3-1-1 坡度分析表

坡度級別	坡度(S)範圍	方格數	平均坡地度 (%)	百分比(%)
一級坡	$S \leq 5\%$	43	1.66	32.82
二級坡	$5\% < S \leq 15\%$	67	8.33	51.15
三級坡	$15\% < S \leq 30\%$	18	22.42	13.74
四級坡	$30\% < S \leq 40\%$	3	32.26	2.29
五級坡	$40\% < S \leq 55\%$	0	-	0
六級坡	$55\% < S \leq 100\%$	0	-	0
七級坡	$100\% < S$	0	-	0
全區平均坡度			8.120	

資料來源：本計畫整理。

圖例：

-  基地範圍
-  165 等高線
-  BH-01 鑽孔位置
-  CL-ML 覆蓋土層（紅棕色粉質黏土層及卵礫石夾黃棕色粉土質砂層）

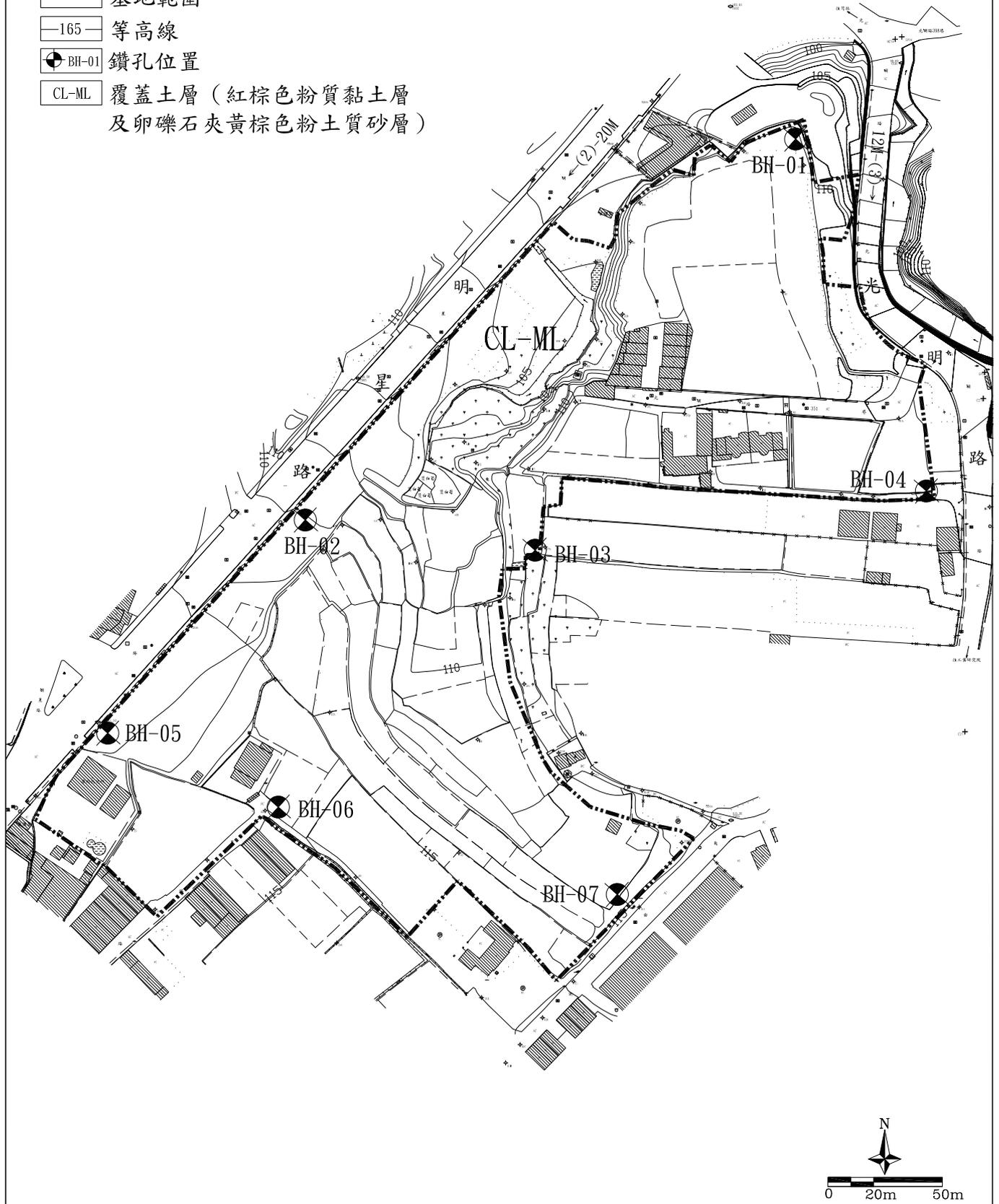
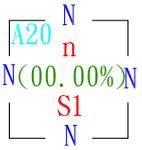


圖3-1-1 地質分析圖

圖例：



坵塊說明

A20: 坵塊編號

N : 坵塊邊緣與等高線交點處

n : 坵塊與等高線交點總數

(%) : 坡度(%)

S1 : 坡度級序

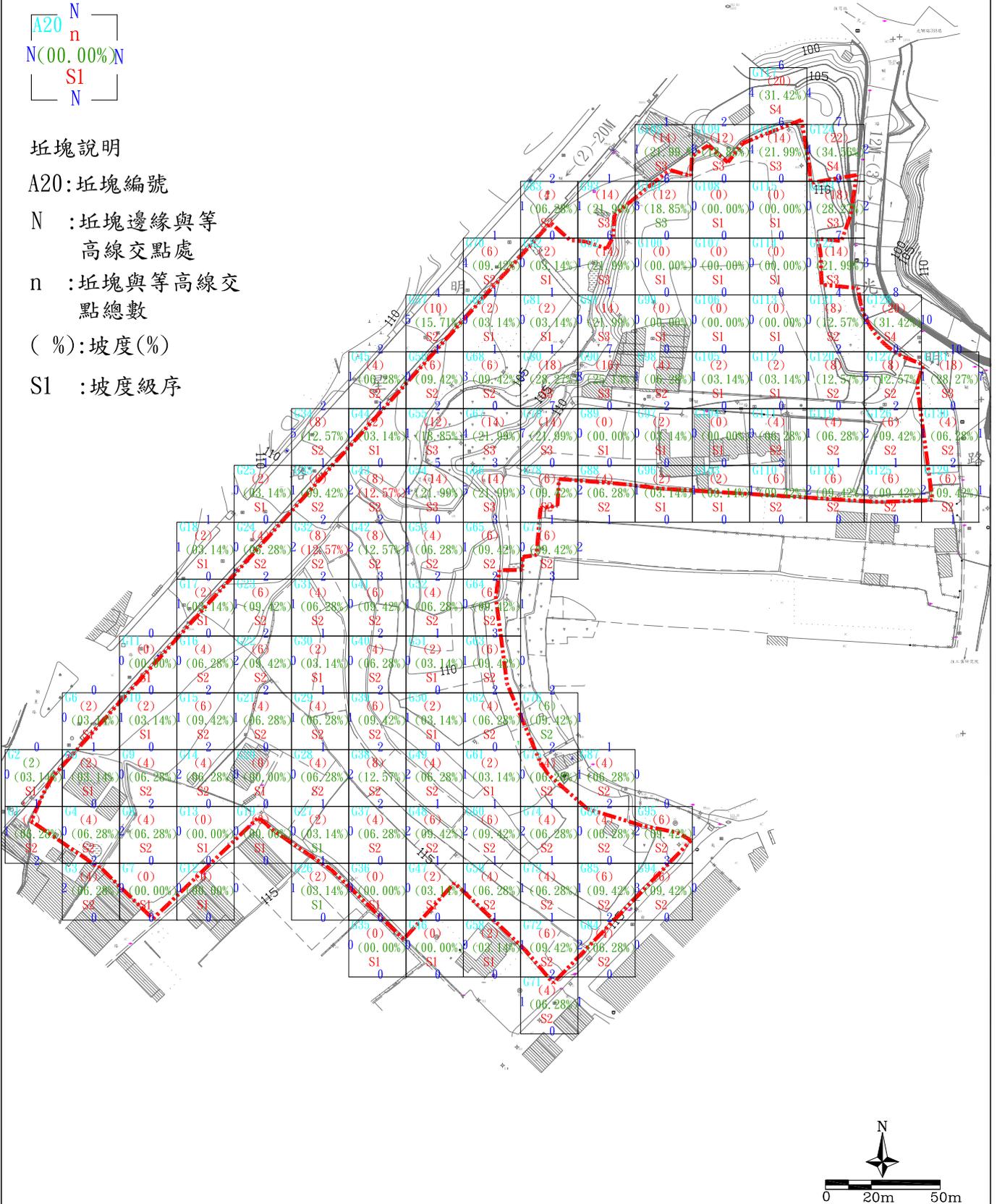


圖 3-1-2 坡度分析圖

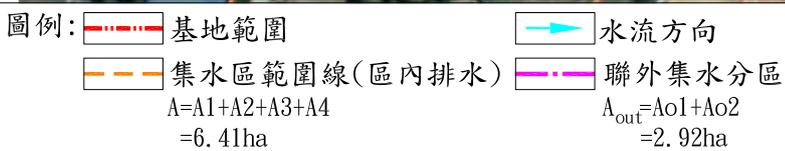
#### (四)斷層

而由環境地質圖研判，離基地最近之斷層，為基地距離約 1050 公尺外有一新城斷層，此斷層屬經濟部中央地質調查所於民國 99 年所公布台灣地區 33 條活動斷層之一，且調查資料顯示，該新城斷層為橫向逆斷層，但由於岩層長期受到應力擠推而於向斜軸部附近產生斷裂，並已被後期全新世之沖積層所覆蓋，依現有調查資料及其性質推斷應屬於活動斷層

依據建築技術規則，活動斷層距基地 100 公尺範圍內不得開發建築；由於上述活動斷層與本計畫區相距有 1km 以上，故不在上述限制條件之內。

## 二、水文與水質

本區大部分地勢平坦，基地範圍內集水分區以排水系統所能收集之地表逕流為限，地表逕流多以漫地流型態出現，基地集水分區可分為 4 個集水分區，集水區面積約 5.82421ha，環境水系分佈概況見圖 3-1-3。現況地表逕流沿地勢往東排入明星路邊溝後循區域排水系統往頭前溪支流匯出，然開發後由基地內排水溝收集地表逕流與建築排水匯入永久性滯洪沉沙池，經沉降泥砂及調節流量後與既有路側溝聯繫後放流至明星路路邊溝渠。



坐標格式: TM2 大地基準: TWD97  
 資料來源: 中華民國臺灣地區像片基本圖  
 四版 9622-IV-082 頭重埔圖幅  
 四版 9622-IV-092 二重埔圖幅

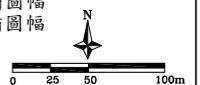


圖3-1-3 水文分析圖

## 第二節 實質環境分析

### 一、人口發展現況

竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(合併『高速公路新竹附近特定區新竹縣轄部分)位於新竹縣竹東鎮範圍，原計畫為竹東都市計畫、高速公路新竹附近特定區計畫兩計畫，於民國 92 年兩計畫分別於第二次通盤檢討時，經內政部同意合併都市計畫，該都市計畫行政範圍現今包括員山里、二重里及三重里。彙整竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫近 10 年人口發展現況，該都市計畫區人口數自民國 92 年合併都市計畫，平均每年人口成長率為 1.61‰，但近兩年人口有緩慢降低之趨勢。

表 3-2-1 竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫區人口成長概況統計表

年度 (民國)	竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫區				竹東鎮		
	人口數 (人)	人口成長 數(人)	人口成 長率 (‰)	占全鎮百 分比(%)	人口 數(人)	人口成 長數(人)	人口成長 率(‰)
91	7,500	--	--	8.21	91,271	--	--
92	8,300	800	10.67	8.94	92,743	1,472	1.6
93	9,500	1,200	14.45	10.10	93,993	1,250	1.34
94	8,450	-1,050	-11.05	8.91	94,789	796	0.84
95	8,750	300	3.55	9.13	95,824	1,035	1.09
96	16,711	7,961	90.98	17.31	96,546	722	0.75
97	16,945	234	1.40	17.45	97,086	540	0.56
98	17,054	109	0.64	17.57	97,089	3	0.00
99	17,068	14	0.08	17.64	96,751	-338	-0.35
100	17,045	-23	-0.13	17.67	96,462	-289	-0.30

資料來源：新竹縣竹東鎮戶政事務所、新竹縣政府主計處；本計畫整理。

### 二、產業發展現況

竹東鎮產業結構以工業部門中製造業、服務業部門中批發及零售業占多數，顯示竹東產業目前以工、商業為主，對照 85 年、90 年及 95 年工商及服務業普查調查報告，新竹縣與計畫區所在之竹東鎮產業結構已由二級產業獨大轉變成工商業發展並重，工商產業單位數皆增加、生產總額均成長，但員工數及場所單位使用土地面積皆呈減少趨勢，顯示產業發展已朝向聚集經濟效應、非勞力密集方向。

新竹縣產業結構由科學園區設置後，逐漸由勞力密集性產業轉變為非勞力技術性產業，再者，科學園區因設置園區涵蓋範圍包括新竹縣、市等地，所引進的大量外來人口皆使得新竹縣市各區域居住空間與產業結構之轉變，自民國 85 年後，因竹科設至而設籍於新竹地區之就外來人口增至近六萬人，亦足以顯示大量人口遷移至新竹地區，其次，於近十年來旅次分佈情形以生活機能較便利之新竹市東區最多，其次為新竹市北區、新竹縣竹北市及竹東鎮。

表 3-2-2 100 年工商及服務業場所單位經營概況表-從業員工數

項目		100 年		
		新竹縣(人)	竹東鎮(人)	百分比(%)
工業部門	礦業及土石採取業	317	D	D
	製造業	111,441	5,500	4.94%
	電力及燃氣供應業	301	D	D
	用水供應及污染整治業	724	102	14.09%
	營造業	11,083	1,616	14.58%
	<b>小計</b>	<b>123,866</b>	<b>7,218</b>	<b>5.83%</b>
服務業部門	批發及零售業	29,350	3,742	12.75%
	運輸及倉儲業	5,515	785	14.23%
	住宿及餐飲業	8,155	852	10.45%
	資訊及通訊傳播業	1,263	131	10.37%
	金融及保險業、強制性社會安全	3,238	525	16.21%
	不動產業	2,452	210	8.56%
	專業、科學及技術服務業	3,897	308	7.90%
	支援服務業	6,655	452	6.79%
	教育服務業	1,811	230	12.70%
	醫療保健及社會工作服務業	6,600	1,580	23.94%
	藝術、娛樂及休閒服務業	1,526	124	8.13%
	其他服務業	3,411	588	17.24%
	<b>小計</b>	<b>73,873</b>	<b>9,527</b>	<b>12.90%</b>
<b>總計</b>		<b>197,739</b>	<b>16,988</b>	<b>10.13</b>

註：D 表示不陳示數值以保護個別資料。

資料來源：100 年工商及服務業普查報告；本計畫整理。

### 三、土地使用概況

#### (一)區內及其毗鄰土地發展概況

計畫區內土地使用現況大多以農業使用、或任其草木雜生閒置無使用居多，其餘有零散民舍散布其間，大致可分成北側為閒置地，多任其草木雜生、或為附近居民臨時菜園使用；南側、西側臨明星路部分多為閒置空地、雜林、草地為主，南側緊鄰第一種住宅區，住宅區內有一所幼稚園設置，明星路北側街廓內為住宅使用(明星花園社區)；東北側臨光明路上有零星住宅使用，其於同計畫區西側、南側一樣，多為閒置空地、雜林、草地，且與西側之明星路並為一交叉路口，而光明路於北側時貫穿於明星路橋下，整段道路高度差可至 1~3 公尺；東南側僅為一小部分臨自由街上，現況多為三~五層獨棟房舍；光明路與光明路 267 巷街廓內現況為空地、雜林、草地及零星住宅使用。

#### (二)周邊土地發展概況

計畫區周邊南側中興路以南以住宅使用為主；東側光明路以東為科技商務服務專用區，為台灣日光燈股份有限公司；西側明星路以西之住宅區為明星花園城及部分住家。周邊 500M 範圍內之公共設施包含道路、公(兒)4、廣停、綠 1，公用事業用地包含公用及油 2 用地各 1 處，除了南側加油站用地(台塑石油)及西側 20M 計畫道路(明星路)、東側 12M 計畫道路(光明路)、廣(停)已開闢完成外，其餘公共設施均未開闢。

#### (三)農、水路使用情形

計畫區內其土地使用現況大多為現有聚落、閒置空地、雜林及其草地或為鄰近居民之零星菜園使用，區內道路皆為現有聚落之出入通路；因計畫區位屬鄰近農田灌溉水路之下游，區內有三條灌溉渠道經區內流至頭前溪。

圖例：

-  基地範圍
-  既有灌排系統
-  既有農路

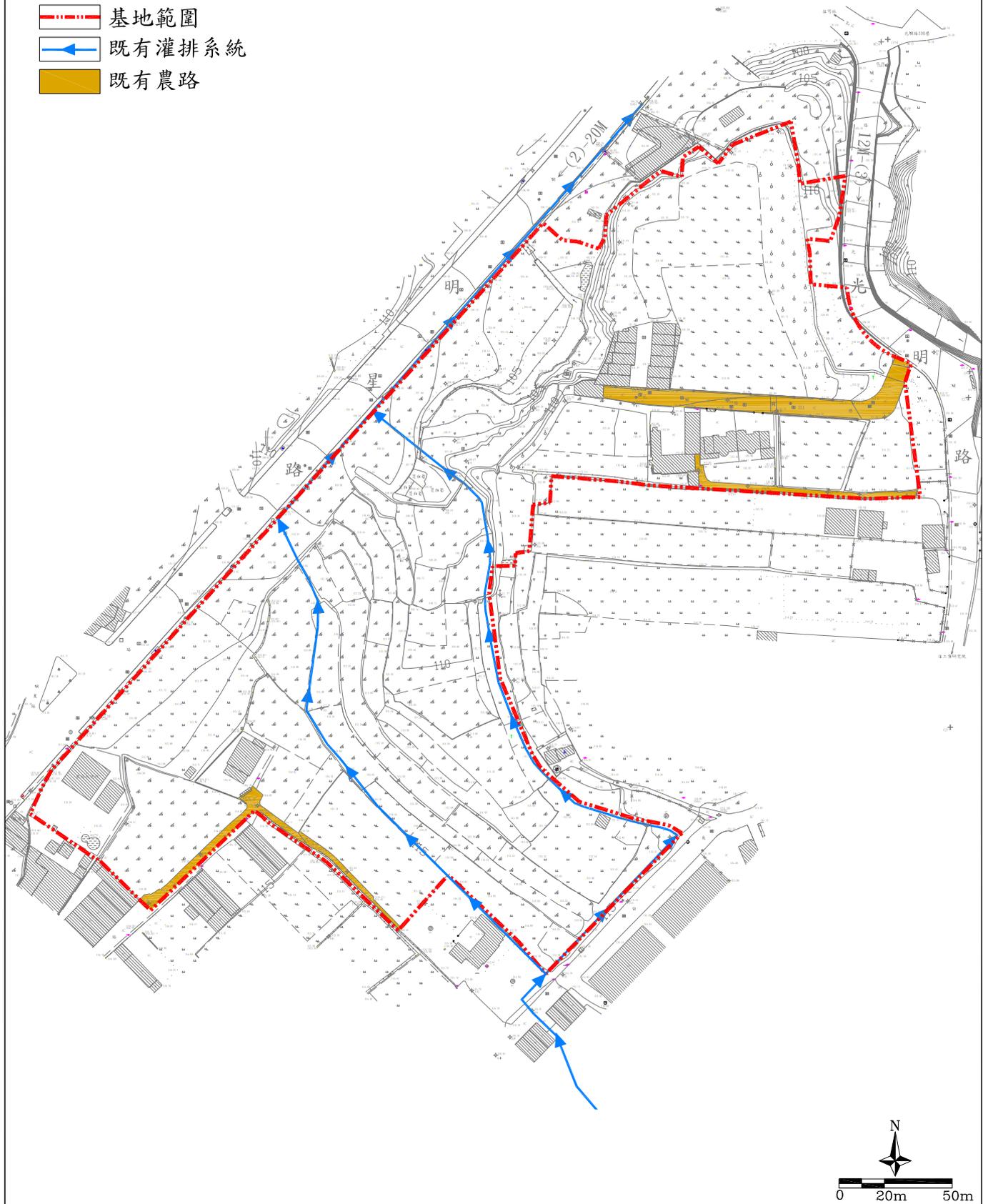


圖 3-2-1 計畫區原有農、水路位置示意圖

## 四、交通運輸系統概況

### (一) 計畫區內及鄰近地區交通概況

本計畫開發基地座落於新竹縣竹東鎮，由光明路往北可至竹中，中興路往西可至科學園區與新竹市，中興路往東可往竹東，光明路 538 巷可至芎林、國道 3 號與台 68 線，各道路之現況分述如下，道路幾何特性統整見表 3-2-1，道路現況照片如圖 3-4-1 所示。

#### 1. 中興路

新竹縣境內為縣道122號，西起新竹市光復路一段，東迄長春路三段。道路現寬20m，佈設3.5m車道雙向各二及3m路肩雙向各一，路邊兩側無停車管制線。

#### 2. 高架道路

道路現寬20m，雙向各佈設3.5m與4m混合車道，與2.5m人行道，路邊兩側無停車管制線。

#### 3. 明星路(中興路-高架道路)

道路現寬20m，雙向各佈設3.5m與4m混合車道，與2.5m人行道，路邊兩側無停車管制線。

#### 4. 明星路(高架道路-明星路265巷)

道路現寬7m，雙向各佈設3m混合車道與0.5m路肩，路邊兩側無停車管制線。

#### 5. 光明路

道路現寬12m，雙向各佈設3.5m混合車道與3m路肩，路邊兩側無停車管制線。

#### 6. 自由街

道路現寬6m，未劃設分隔設施，路寬為6m，路邊兩側無停車管制線。未來將銜接2條自由街，並將道路拓寬為12m。

#### 7. 民權路

道路現寬6m，未劃設分隔設施，路寬為6m，路邊兩側無停車管制線。

表 3-2-3 基地範圍內重要道路幾何特性統整表

道路名稱	路段	路寬(m)	分隔設施	車道數	停車管制
中興路	光復路一段-長春路三段	20	實體分隔	4	無停車管制線
高架道路	明星路-光明路	20	標線	2/4	無停車管制線
明星路	中興路-高架道路	20	標線	2/4	無停車管制線
明星路	高架道路-明星路 265 巷	7	標線	2	無停車管制線
光明路	竹中大橋-光明路 538 巷	12	標線	2	無停車管制線
	民權路	6	無分隔	1	無停車管制線

資料來源：本計畫調查彙整。

## (二) 計畫區交通影響分析

### 1. 中興路-明星路口

中興路-明星路口於未來110年目標年期時，進出計畫區則以一般日上午尖峰中興路三段轉中興路四段、下午尖峰中興路四段轉中興路三段為主要流向，道路服務水準為B。

### 2. 光明路-光明路538巷

光明路-光明路538巷於未來110年目標年期時，計畫區進出以一般日上午光明路538巷右轉光明路、下午尖峰光明路538巷左轉光明路為主要流向，道路服務水準為A。

### 3. 明星路-高架道路

明星路-高架橋未來110年目標年期時，大致仍然為南北向道路，進出計畫區以一般日上午明星路直行高架道路、下午高架道路直行明星路為主要流向，道路服務水準為A。

### 4. 自由街

自由街未來110年目標年期時，大致仍然為南北向道路，進出計畫區以一般日上午自由街南下直行、下午自由街北上直行為主要流向，道路服務水準為A。

## 5. 民權路

民權路未來110年目標年期時，大致仍然為南北向道路，進出計畫區以一般日上午民權路南下直行、下午民權路北上直行為主要流向，道路服務水準為A。

### (三) 大眾運輸系統概況

本案基地周邊行經之客運路線有新竹客運「5608 新竹-下公館(經關東橋)」與「5670 竹東→竹中口(經員山路)」，各路線詳細資料詳表 3-2-4。

表 3-2-4 基地附近客運公司營運路線表

客運路線	客運業者	營運時間		班距(分)
5608 新竹-下公館(經關東橋)	新竹客運	新竹開	06:10~22:00	10-20分/班次
		下公館開	05:30~21:30	
5670 東→竹中口(經員山路)		竹東開	06:15~16:05	固定時刻發車
竹中口		06:35~16:25	(4班次/日)	

資料來源：本計畫實地調查；新竹客運公司網站。



圖例：

- 基地範圍
- 半徑1公里範圍

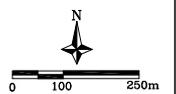


圖3-2-2 基地及周邊道路系統圖

### 第三節 土地權屬分析

#### 一、土地權屬分析

##### (一)土地權屬

計畫區內土地包括新竹縣竹東鎮重光段 7-2 地號等 50 筆土地，面積總計 58,242.11 平方公尺。本變更範圍內土地其中公有土地共三筆，面積 937.47 平方公尺，占總面積 1.61%，產權皆屬中華民國，管理機關皆為財政部國有財產局，屬私有土地共 47 筆，面積 57,304.64 平方公尺，占總面積 98.39%，其中屬共同持有之土地共 13 筆，屬新竹縣竹東鎮重光段 20-3 地號等 13 筆為私有土地所有權人持分共有，面積 18465.7 平方公尺。土地產權分析表詳見表 3-3-1，土地清冊詳見表 1-2-1。

表 3-3-1 土地產權分析表

權屬	筆數(筆)	面積(m <sup>2</sup> )	百分比(%)	土地所有權人數(人)
公有土地	3	937.47	1.61	1(中華民國)
私有土地	47	57,304.64	98.39	67
合計	50	58,242.11	100.00	68

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：新竹縣竹東地政事務所 101.7；本計畫整理。

##### (二)私有土地所有權人辦理意願分析

依據內政部訂定之都市計畫農業區變更使用審議規範規定，申請人依本規範申請變更使用，應檢具土地使用同意書，基地內夾雜零星或狹小公有土地或未登錄土地，基於整體規劃開發及水土保持需要，應先依規定取得同意合併開發證明書。本計畫經檢討私有土地所有權人辦理意願，本計畫區範圍內私有土地面積共 57,304.64 平方公尺，私有土地所有權人共 67 人，經取得同意變更使用之同意人數共 61 人，占 91.04%，其所有之面積共 58,242.11 平方公尺，私有土地所有權人辦理意願分析表詳見表 3-3-2，土地使用權同意書暨財政部國有財產局同意併同變更函。

表 3-3-2 私有土地所有權人辦理意願分析表

辦理意願	筆數(筆)	土地所有權人數(人)		使用面積 (m <sup>2</sup> )	百分比 (%)	備註
同意	3	1(中華民國)		937.47	1.61	
	40	61(含部分同意土地 之所有權人)		45420.31	77.97	
尚未表示	1	2		56.71	0.11	
部分同意	6	同意	19	11827.62	20.31	皆為共同持 分之土地
		未表示	6			
合計	50	--		58242.11	100.00	

註：1.本表所列同意人數及面積調查數據為截至 101 年 7 月 15 日調查統計所得。

2.完全同意之土地所有權人計算內含共有持分之土地所有權人。

### (三)未出具同意書之私有土地所有權人處理情形

本案部分私有土地為多人共同持分，其中地號 20-3、26、42、43、48、68 等 6 筆土地尚有部分共有持分人尚未出具同意變更之證明文件，重光段 26-8 地號現況為既有建物住宅使用，上述共 7 筆土地基於整體規劃考量，其處理情形依內政部八十七年九月二十二日台內營字第八七七二八五二號書函示得適用土地法第三十四條之一規定與內政部一〇一年十月三日內授中辦地字第 1016651786 號令修正之土地法 34-1 執行要點辦理，得申請農業區變更使用，即共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之，但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算之規定；其通知方式依據要點以書面通知及經里長簽認後公告之。惟為確保日後本案能確實依照「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定之自願捐贈及變更後權利分配等事項辦理，如無法取得全部土地權利關係人同意負擔證明文件時，應由其餘同意負擔之土地所有權利關係人全數負擔，並納入與縣府簽訂協議書之規定效力辦理，詳附錄所示。

表 3-3-3 私有土地共有綜理表

筆數	地號	所有權人	總面積 (m <sup>2</sup> )	同意面積 (m <sup>2</sup> )	同意面積比例 (%)	使用情形	處理情形
1	20-3	<u>陳樹盛</u> 、林徐丹妹、林彩雲、林國旭	244.79	122.40	50.00%	雜草、駁坎	通知不到，以登報方式公告之。
2	26	彭秋蓉、林瑞雲、朱文彬、邱麗芬、陳健全、游兆騰、徐瑞麟、王嘉羣、葉淑惠、葉淑貞、劉紋汝、 <u>吳煒滋</u> 、 <u>謝雪惠</u>	170.41	154.92	90.91%	現有聚落之出入道路	通知不到，以登報方式公告之。
3	26-8	<u>吳煒滋</u> 、 <u>謝雪惠</u>	56.71	0.00	0.00%	既有建物，住宅使用	通知不到，以登報方式公告之
4	42	<u>林桓焜</u> 、 <u>林賢壽</u> 、 <u>林千惠</u> 、林瑩銓、林俊全、林旭諒、萬怡君、賴松懿	5081.21	4404.24	84.38%	雜草、荒林	已寄達書面通知
5	43	<u>林桓焜</u> 、 <u>林賢壽</u> 、 <u>林千惠</u> 、林瑩銓、林俊全、林旭諒、萬怡君	231.96	195.72	84.38%	雜草、荒林	已寄達書面通知
6	48	<u>林桓焜</u> 、 <u>林賢壽</u> 、 <u>林千惠</u> 、林瑩銓、林俊全、林旭諒、萬怡君	130.16	109.82	84.38%	雜草、荒林	已寄達書面通知
7	68	<u>林桓焜</u> 、 <u>林賢壽</u> 、 <u>林千惠</u> 、林瑩銓、林俊全、林旭諒、萬怡君	5969.09	5036.41	84.37%	零星菜園耕作	已寄達書面通知

註：所有權人底下\_\_\_\_標示者為未取得該同意書之所有權人

資料來源：本計畫整理

圖例：

-  基地範圍
-  中華民國(管理單位:財政部國有財產局)
-  私有地

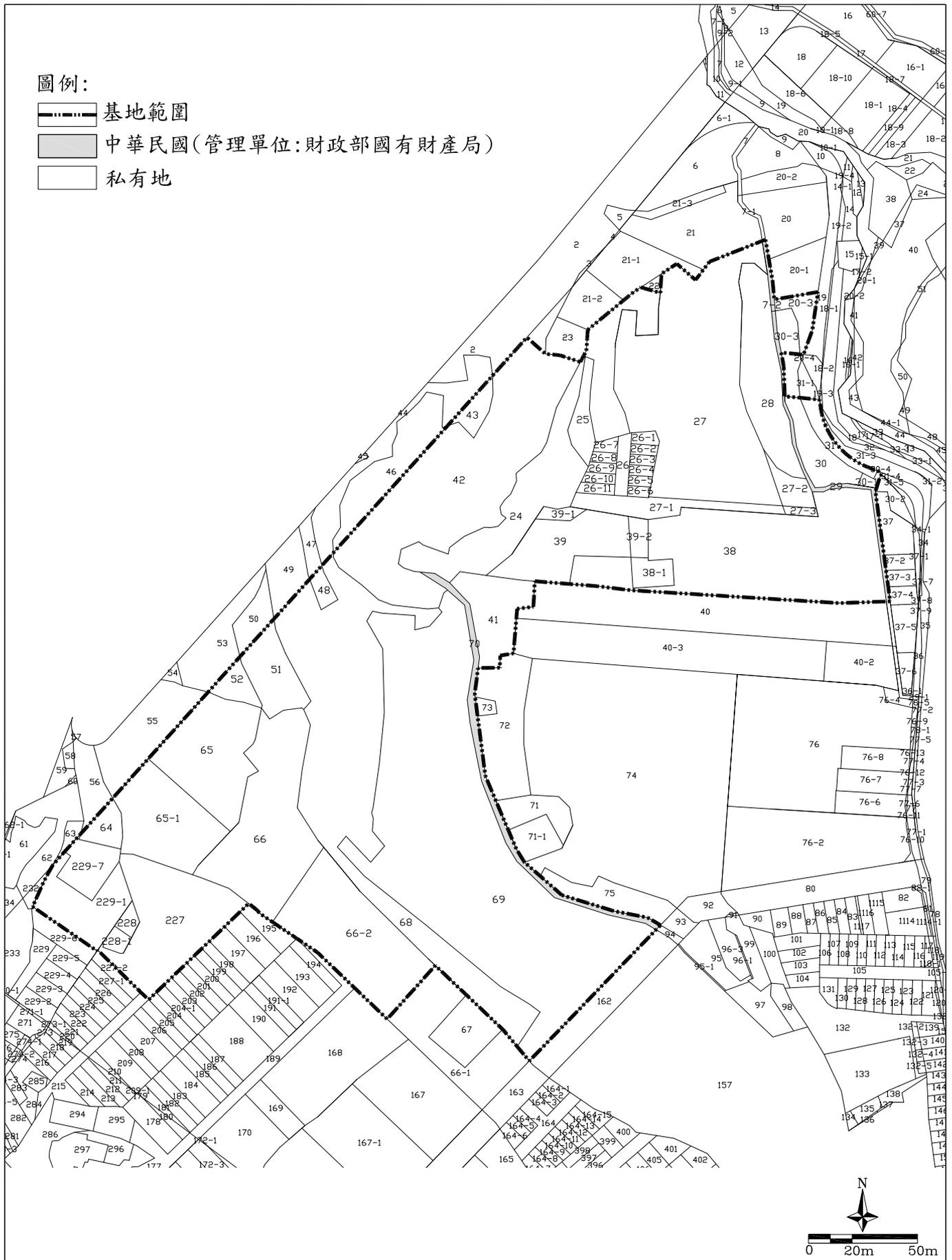


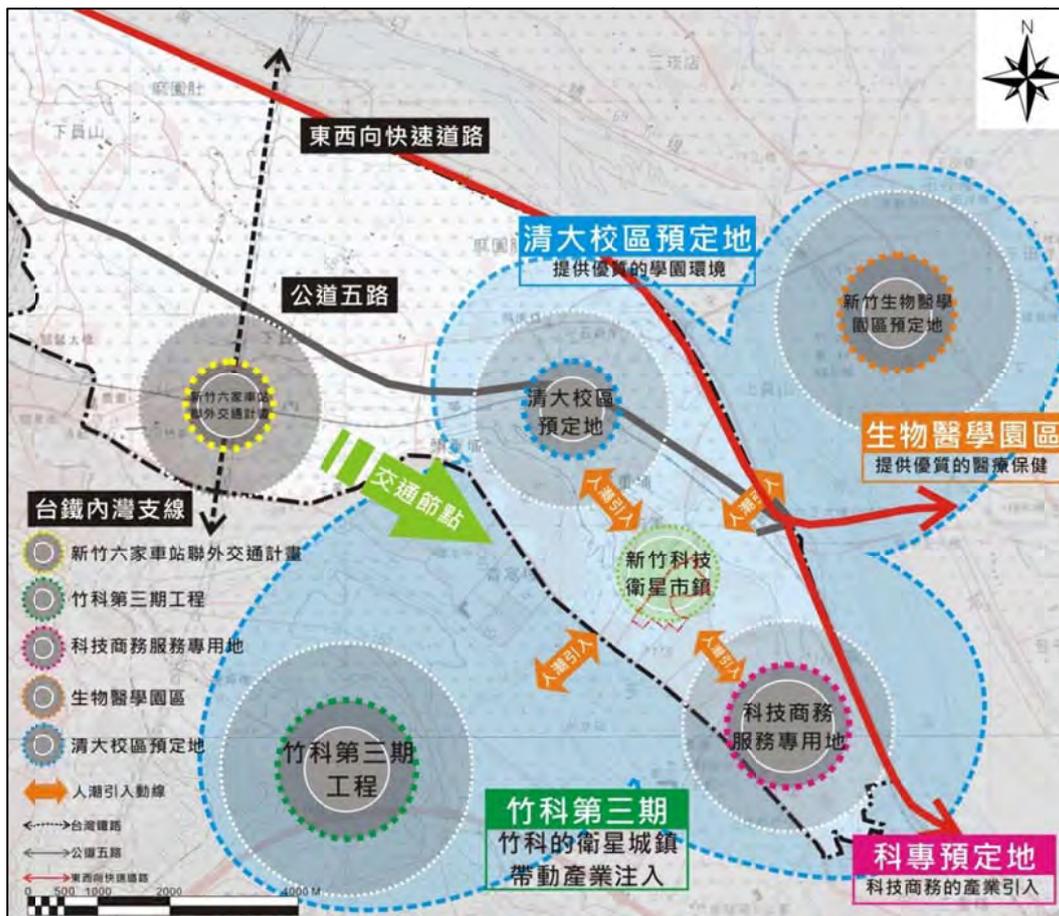
圖 3-3-1 土地權屬分布圖

## 第四章、規劃原則與構想

### 第一節 計畫目標

計畫區因遵循主要計畫之指導，同時解決現行都市計畫住宅用地不足、公共設施品質低落等問題，於訂定以下原則及構想以期望達到下列目標。

- 一、增加住宅之用地，強化現行計畫之都市機能。
- 二、以個案變更之方式，協助開闢及改善公共設施與道路系統，以分散市中心發展之擁擠情形。
- 三、透過建築物退縮留設之開放空間，並連接人行道、鄰里性及區域型公共設施等不同層級之公共設施，達到創造友善居住之生活環境。
- 四、利用周邊設置之隔離綠帶、各項公共設施、道路系統等開放空間以都市縫合之概念與周邊土地連貫，並減少開發後對環境之衝擊影響。



資料來源:本計畫繪製

圖 4-1-1 發展構想圖

## 第二節 規劃原則

- 一、考量上位計畫以計畫區為宜居住宅之發展定位，其設置之公共設施、道路系統皆以此為主要考慮原則，並配合實質環境之潛力與限制，進行整體性配置。
- 二、為減少開發後之環境衝擊，於計畫區與鄰接區外之土地予以規範退縮適當距離；相鄰區外之土地必須退縮 8M 之距離，面臨區內主要道路須留設 5M 之距離，但現有聚落或建築基地深度不足 20M 者不予此限。
- 三、鄰近地區之土地使用分別以東側之科技專用區及周遭住宅使用為多數，其考量必須以同性質之使用別為主，並用交通系統及開放空間系統連貫本計畫區及周邊土地，以避免土地使用之衝突。
- 四、藉由此次規劃，將存潛勢危機之道路系統做一合理性之規劃設計，並改善原先老舊社區內存有安全疑慮之防災課題。其現有聚落之聯絡道路則予以保留或開闢以便居民通行使用。
- 五、原土地使用分區為農業區部分，依內政部營建署訂定之「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，訂定公共設施比例達 35%，本計畫除原先 35% 之公共設施比例外，另計算 5% 代用地之公共設施，爰本計畫公共設施比例計 40%。
- 六、計畫區不予以限制其住宅類型，以各種不同之建築形式變化以增加天際線之變化與趣味性，保留計畫未來之建築設計之彈性，惟其必須依據相關建築技術規則與宜居住宅之建築概念。

### 第三節 規劃構想

本計畫整體規劃及建築規劃構想，為涉及建築規劃構想與其景觀植栽之設計構想僅係概念之表達，未來應依建照執照及核定之工程設計為準。

#### 一、整體規劃構想

延續變更之主要計畫整體規劃構想，計畫區分別就寧靜住宅區、隔離綠帶及開放空間、建築量體、高度及動線規劃等構想，建構本計畫區初步風貌。詳圖 4-3-1。

計畫區整體以住宅區為規劃主軸，東側及西側皆有主要道路彙集之節點，將於此兩處交通節點上設置緩衝車道設計。區內公共設施除提供區內住戶使用之外，鄰近地區之住宅區亦含於服務半徑內，設置之區位以服務半徑 250M 為考量，並加以交通軸帶的延伸與串聯，並透過核心區域之公園用地及廣場之留設，使其成為休憩活動空間發展主軸。

周邊住宅之間以各種喬木、灌木及草地種植綠化，區內交通系統依據不同性質考慮，設置主、次要道路及人行系統，主要道路為能快速置計畫區通達至鄰近地區，次要道路則為聯絡區內各住宅單元及公共設施之聯絡道路。

其核心之公園用地除考量地形高低差之外，亦以公共設施用地多目標使用辦法之規範，規劃滯洪池用地以用來保水、排水等緩衝設施及調節微氣候，於公 1 旁另配合地形高差劃設一處污水處理廠，故公園用地 1 以環狀方式設置；停車空間部分，除每一戶必須設置一戶外停車用地外，區內將設置廣場兼停車場以滿足開發後之停車需求使用。另公園兼兒童遊樂場配合主要計畫道路旁之人行道動線以環狀方式設計，並預期區外土地未來變更其他使用時可與以串聯。

基地以宜居住宅之規劃為人文住宅區，其建築量體與高度參照周邊土地使用分區為第一種住宅區，故遵循其建蔽率為 60%，容積率 180%，著重朝「綠建築」設計理念，設計上為使天際線富有變化與保留設計彈性，於建築法等相關法定規範下其形式不拘。

## 二、建築設計構想

整體建築高度以中央核心區之公園兩旁中低樓層向外層延伸拉高，除確保公園、綠地日照充足外，同時提供基地皆能面向大尺度之開放空間視覺景觀，其建築棟別間應留設足夠之棟距以確保防火巷設置、保有大量採光、通風及減低高層住宅大樓對鄰近中高樓層之建築壓迫感，且高樓層之建築避免設置於主要道路與交通節點周邊以防止出現視覺死角。

## 三、景觀植栽構想

- (一) 利用各季節性不同變化之植栽搭配，創造計畫區不同季節意象與視覺景觀，提高居民休憩樂趣體驗，其葉色、樹型、落木及花期順序變化等互相搭配。
- (二) 選用維護性低之植栽，種植適合本區氣候及生態條件之樹種，如防火性植物、阻隔噪音性之植物，並避免淺根性植物之選取。
- (三) 綠化之面積與完整應就防災系統與公共設施結合達到最佳之土地使用，並以連續與完整性為主要考量範疇，創造良好視覺及環境品質。
- (四) 建築基地退縮建築之人行步道塑造視覺開闊性，動線系統應輔以各種景觀植栽、街道家具及鋪面設計增加休憩環境之趣味性。

## 四、動線規劃構想

基地內動線規劃考量與鄰近地區道路系統之連接性，並配合規劃區內開放空間系統，於主要道路應採人車分離之原則劃設人行步道，且步道寬度必須達 2 公尺，其原先道路因出入口設置於道路轉彎處，隱藏交通匯集點之危險性，故透過此次變更改善原先道路系統，並符合基地兩大原則，其一於出口時能快速自基地到達鄰近鄉鎮市，其二為保有住宅區寧靜性，於入口處設置緩速車道規劃。

人行動線配合基地主要道路設置、連接建築退縮空地以串聯基地全區，可步行距離內到達基地各公共設施活動，主要道路建議規劃行道樹設置，次要道路及人行道路則以植栽綠化方式施作，並得整體規劃照明設施以保夜間之交通安全。其整體動線規劃詳圖 4-3-2。

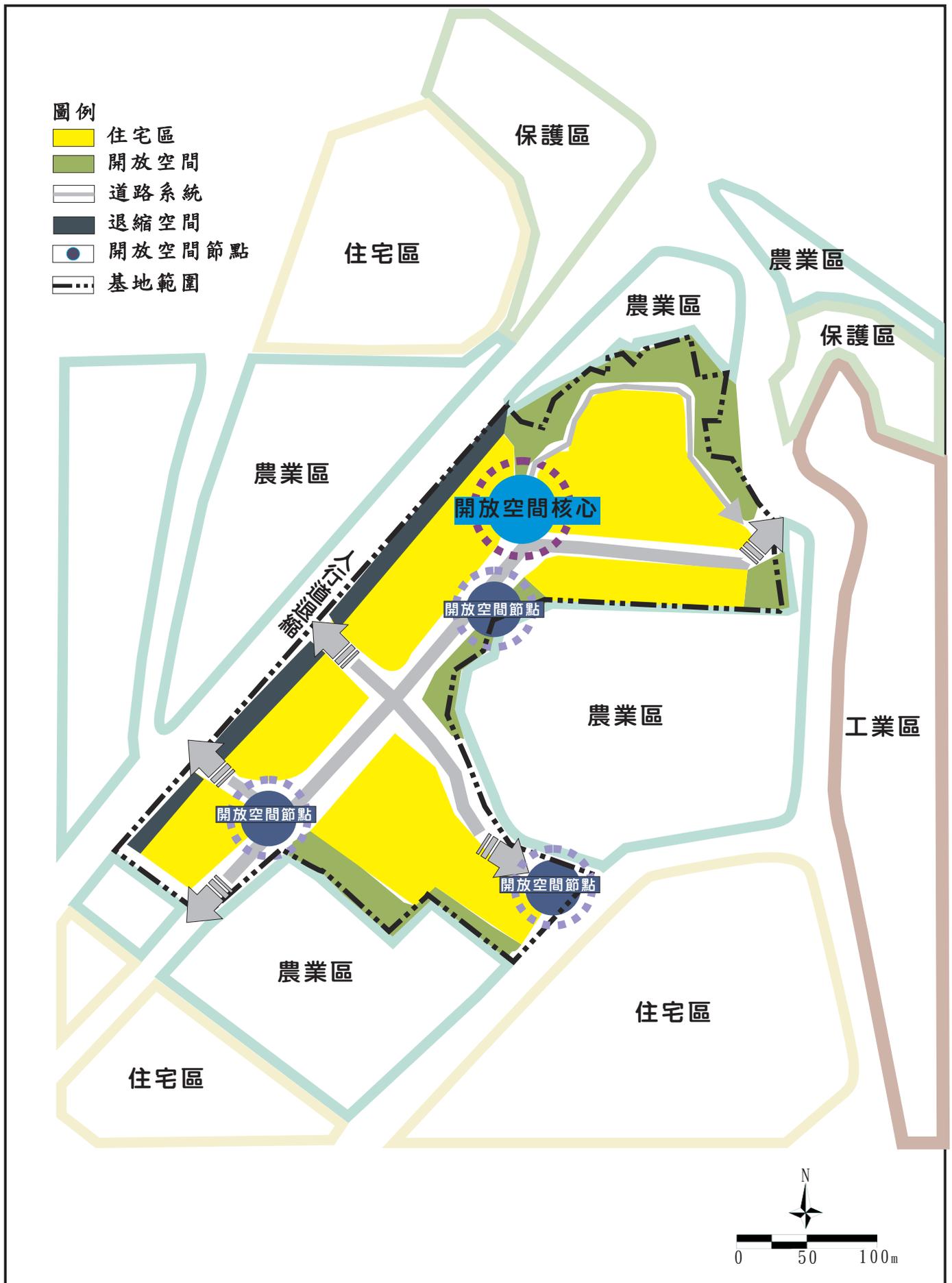


圖4-3-1 整體發展構想示意圖

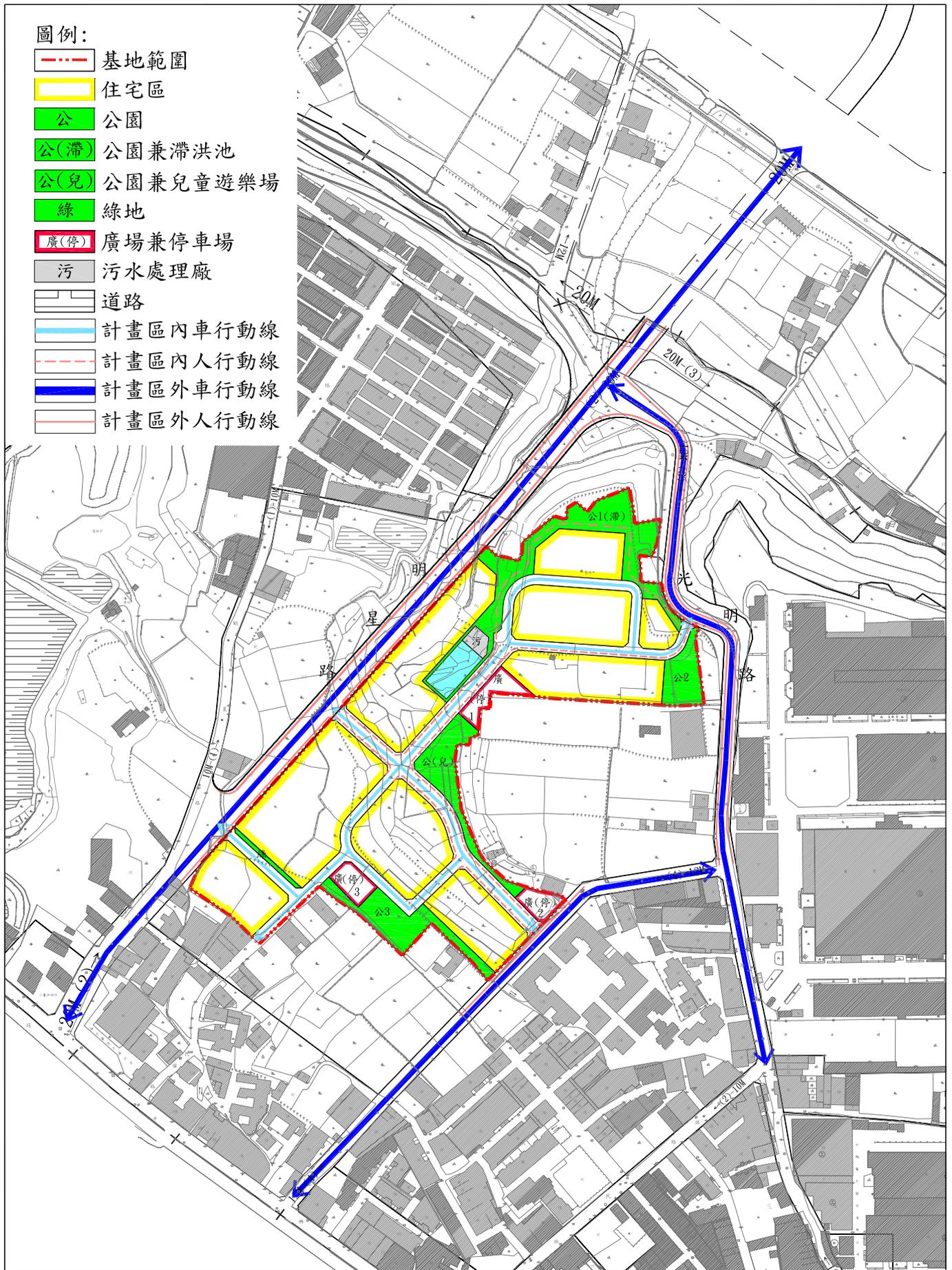
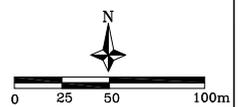


圖 4-3-2 動線規劃構想示意圖



## 第五章 實質計畫

### 第一節 計畫年期與計畫人口

配合主要計畫之計畫年期為民國 110 年，計畫區人口 1,258 人。

### 第二節 土地使用計畫

依循主要計畫之變更內容與整體發展願景，本計畫之土地使用計畫內容為住宅區及其公共設施用地，於核心區公園兼滯洪池用地(公 1)兩側延伸，考量基地略呈狹長狀，計畫全區透過公園(公 1、公 2、公 3)、公園兼兒童遊樂場(公兒)、綠地及廣場兼停車場(廣停 1、廣停 2 及廣停 3)等公共設施用地規劃留設，以住宅使用空間能在距離各公共設施 100M 距離內，凸顯居住、活動人潮使用休憩空間之便利性，且使整體開放空間與休憩活動發展主軸得以延續，並以公共設施用地為媒介，聯繫計畫區內與區外之交通系統、土地使用相容性。其住宅區計畫面積 3.4945 公頃，佔計畫區 60.00%。詳圖 5-2-1。

表 5-2-1 土地使用計畫面積表

土地使用分區		計畫面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	3.4945	60.00
	<b>小計</b>	<b>3.4945</b>	<b>60.00</b>
	公園	0.3390	5.82
	公園兼滯洪池	0.5298	9.10
	公園兼兒童遊樂場	0.1990	3.42
	綠地	0.0198	0.34
	廣場兼停車場	0.2089	3.59
	道路	1.0052	17.26
	污水處理廠	0.0280	0.48
	<b>小計</b>	<b>2.3297</b>	<b>40.00</b>
<b>總計</b>	<b>5.8242</b>	<b>100.00</b>	

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。

圖例:

--- 基地範圍

住宅區

公 公園

公(滯) 公園兼滯洪池

公(兒) 公園兼兒童遊樂場

綠 綠地

廣(停) 廣場兼停車場

污 污水處理廠

道路

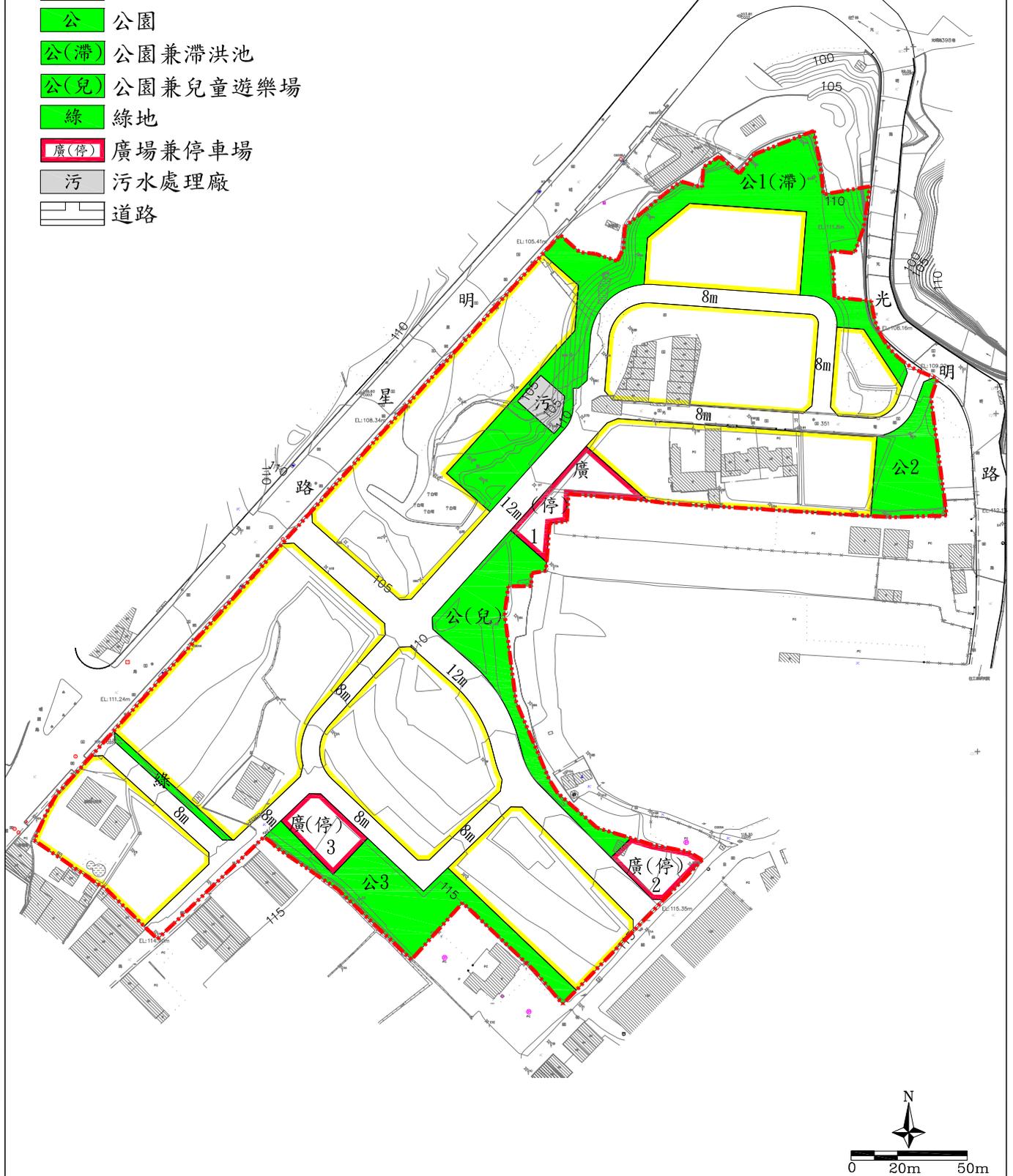


圖5-2-1 計畫區土地使用計畫示意圖

### 第三節 公共設施(含代用地)計畫

本計畫區劃設公共設施用地(含污水處理廠)面積合計 2.3297 公頃，佔計畫區總面積 40.00%，符合都市計畫法與都市計畫農業區變更使用審議規範，其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之百分之四十，其中代用地面積不得低於百分之五，包括公園、公園兼滯洪池、公園兼兒童遊樂場、廣場兼停車場、綠地、污水處理廠與道路，劃設原則為提供計畫區 250M 範圍內之居民使用，其說明如下，詳表 5-3-1、表 5-3-2、表 5-3-3 與圖 5-3-1。

#### 一、公共設施計畫

##### (一) 公園兼滯洪池用地

本計畫劃設公園用地3處，包括公園兼滯洪池用地【公(滯)1】、公園用地(公2及公3)，於計畫區中心與南側，其中公1配合主要計畫並依據公共設施多目標使用辦法第三點於區內中心劃設一處公園兼滯洪池用地，內含滯洪池用地，除於降雨時做蓄水功能，並結合植栽及綠化工程以調節微氣候，其南部另規劃二處公園用地(公2及公3)，計畫面積0.8688公頃，佔本計畫區面積14.92%。

##### (二) 公園兼兒童遊樂場用地

為提供鄰近及區內居民綠意的大自然環境，於計畫區南側劃設一處公園兼兒童遊樂場，除延續區內人行步道空間外，亦可作為區內與鄰近農業區之隔離區域，計畫面積0.1990公頃，佔本計畫區面積3.42%。

##### (三) 廣場兼停車場用地

為提供計畫區開發後衍生之停車需求，於本計畫區內周邊共設置3處廣場兼停車場【包括廣(停)1、廣(停)2及廣(停)3】，計畫面積0.2089公頃，佔本計畫區面積3.59%。

##### (四) 綠地用地

為顧及區內主要計畫道路與區外計畫道路之交通安全考量，避免建物遮蔽視覺視線，與強化及串聯公園與各開放空間之系統連接，於計畫區內設置1處綠地，以作為開放系統之一環及開放空間之穿透性機能，計畫面積共計0.0198公頃，佔本計畫區面積0.34%。

### (五) 污水處理廠用地

因目前新竹縣下水道計畫尚未規劃至竹東二三重地區，本計畫區依據農業區變更使用審議規範及都市計畫法劃設一污水處理廠用地，處理區內生活等相關廢污水，其排放標準依據環評法相關規定辦理，計畫面積0.0280公頃，佔計畫區0.48%。

### (六) 道路用地

配合本計畫區交通系統需求，主要道路RD2-1及RD2-2(12M)與次要道路RD3-1~RD3-5(8M)，面積共計1.0052公頃，佔計畫區17.26%。

表 5-3-1 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	每處不得小於 0.5 公頃	0.5	0.8688	+0.3688
廣場兼停車場用地	範圍內居住規模或服務人口車輛預估數之百分之二十設置足夠之公共停車場。	0.201	0.2089	+0.0079
公園兼兒童遊樂場用地	每處不得小於 0.1 公頃	0.1	0.1990	+0.0990
公園兼滯洪池、廣場兼停車場、公園兼兒童遊樂場、綠地等公共設施用地	不得低於該計畫地區總面積 10%	0.5824	1.2965	+0.7141

- 註： 1.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。  
2.計畫人口1400人。  
3.本計畫區推估目標年(民國110年)之家用自用小客車持有數為333輛。依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」第三十八點，應按範圍內居住規模或服務人口車輛預估數之百分之二十設置足夠之公共停車場，故公用停車需求為67席，停車位以30m<sup>2</sup>/為計算。

表 5-3-2 公共設施用地編號明細表

項目	編號	面積(公頃)	備註
公園用地	公 1(滯)	0.5298	部分擬供滯洪池用地
	公 2	0.1257	--
	公 3	0.2133	--
	小計	<b>0.8688</b>	--
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)	0.1990	--
	小計	<b>0.1990</b>	--
廣場兼停車場用地	廣(停)1	0.0843	--
	廣(停)2	0.0582	--
	廣(停)3	0.0664	--
	小計	<b>0.2089</b>	--
綠地	綠	0.0198	--
	小計	<b>0.0198</b>	--
污水處理廠		<b>0.0280</b>	
道路用地		<b>1.0052</b>	--
<b>總計</b>		<b>2.3297</b>	--

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。

## 二、公共設施用地檢討

依據都市計畫通盤檢討實施辦法第 18 條之規定「...變更土地使用分區規模達一公頃以上之地區、新市區建設地區或舊市區更新地區，應劃設不低於該等地區總面積百分之 10 之公園、綠地、廣場、體育場所...」，因此本計畫區內共劃設公園、公園兼滯洪池、公園兼兒童遊樂場、廣場兼停車場及綠地等用地，面積共計 1.2965 公頃，可滿足計畫總面積之需求。

表 5-3-3 公共設施用地需求檢討面積表

檢討標準	需求面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	超過或不足 (公頃)
公園、廣場兼停車場、公園兼兒童遊樂場、綠地等公共設施用地不得低於該計畫地區總面積10%	0.5824	1.2965	+0.7141

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。

### 三、灌溉排水設施

為維護農業生產環境，開發後以既有灌排溝渠部分將配合其上、下游斷面及原有功能加以規劃，以不影響現有圳路銜接及通水功能為前提進行規劃，可維護周遭農業生產環境之完整性。依臺灣新竹農田水利會 102 年 8 月 27 日竹農水管字第 1020005118 號函所示，本案為竹東圳 10 支線 2 分線渠道穿越，變更後未來規劃為道路用地與公園用地，農路部分維持原使用，緊鄰道路兩側；為維持上下游通水功能，業徵得該會同意局部調整圳路，本案整體規劃業以不影響鄰近農路及灌排水系統為原則。

未來區內之圳路經重整後，亦改善部分原有灌溉溝渠淤積、擅自加蓋及雜草叢生之情形，兩側留設公園，經整體藍綠帶系統及景觀規劃，可創造舒適之都市環境，對周遭農業生產環境、農地利用皆有正面之效益。

基地之排水設施以新設路邊溝及排水暗溝為主，未來於基地兩集水分區下游分別設置 1 座公園兼滯洪池用地，基地區外南側之地表逕流水經新設圳路匯流至公園兼滯洪池用地調節後，在沿其外圍向明星路路邊既有排水溝匯出。經水理計算可符合「水土保持技術規範」第 95 條規定，『...開發後之出流洪峰流量至少應小於入流洪峰流量 80%，並不得大於開發前之洪峰流量，且應小於下游河道之容許排洪量...』。故基地經都市計畫變更後排水設施完整，無妨害周遭農業生產環境之情形。

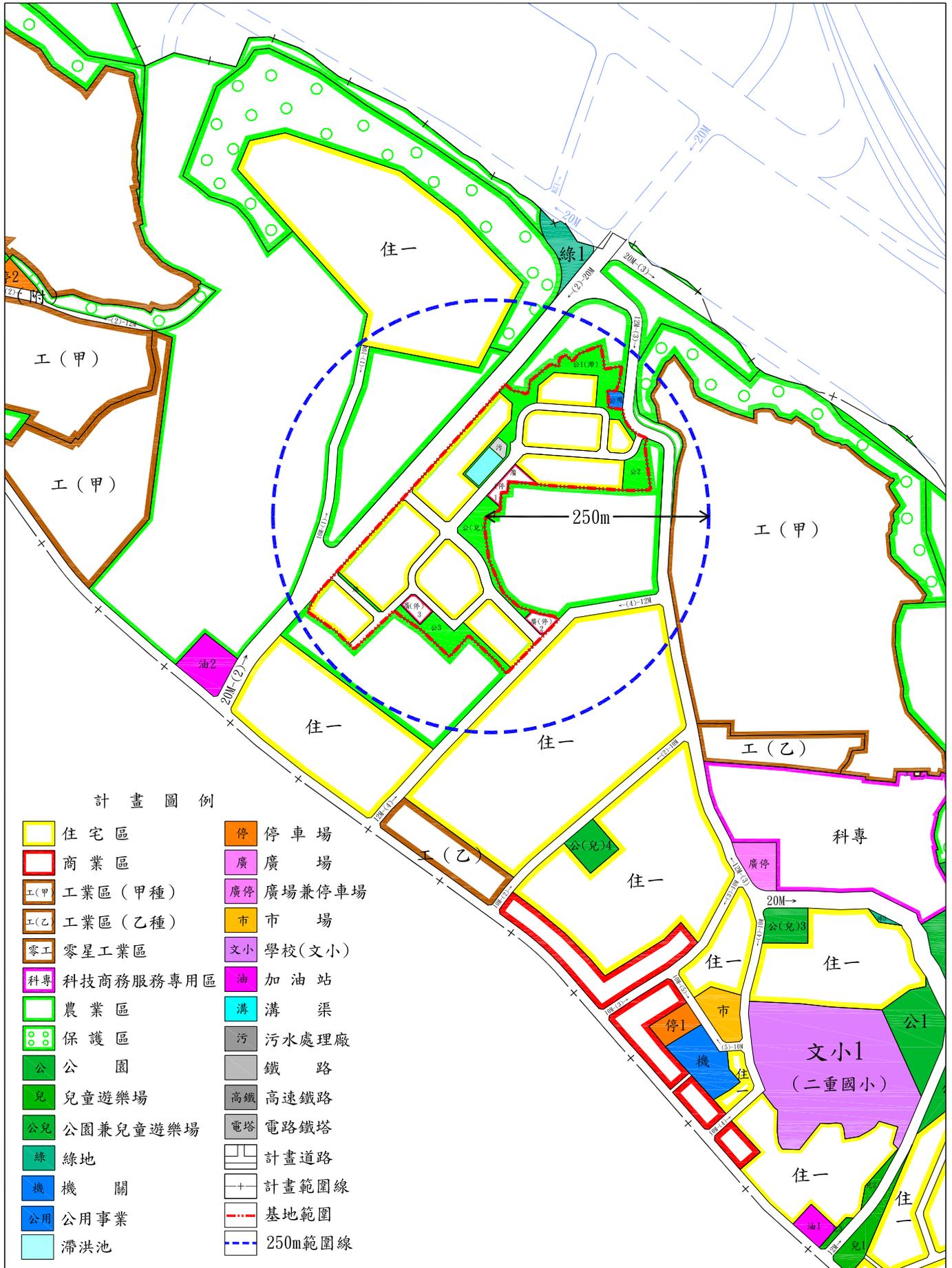
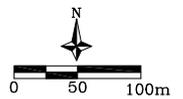


圖5-3-1 計畫區公共設施服務半徑示意圖



圖例：

- 基地範圍
- 調整前原圳路
- 調整後新圳路

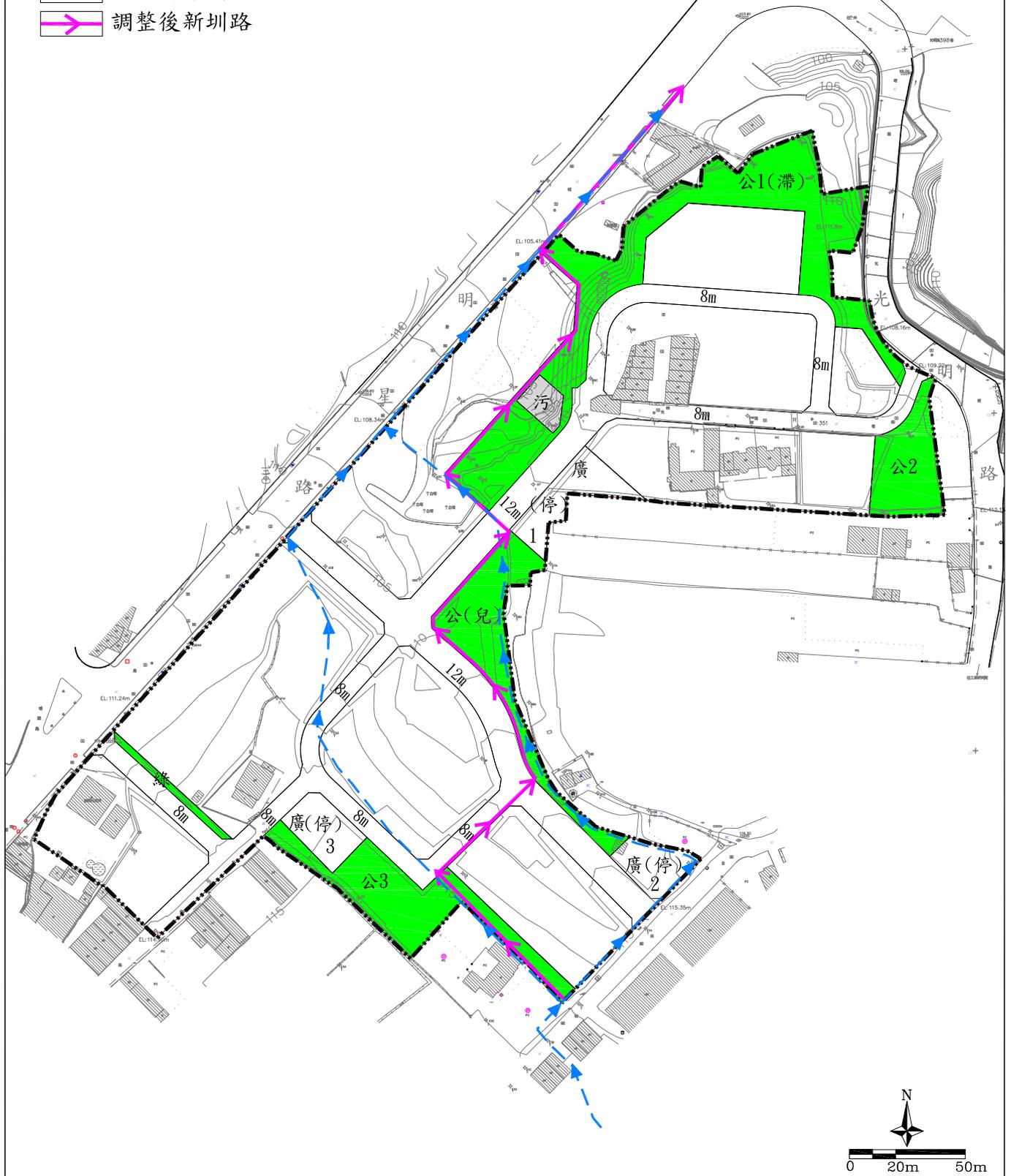


圖5-3-2 計畫區渠道局部調整示意圖

## 第四節 交通系統計畫

### 一、道路系統

本計畫道路系統考慮全區交通發展需要，規劃可供計畫區及周邊地區之主要道路、次要道路與出入道路系統，使各住宅區間之公共設施、道路系統及開放空間相互連接，並且為使計畫區與周邊土地使用整體規劃更為完善，於規劃上達到土地縫合作用，促使公共設施開闢軸帶系統能連接區外各系統，本計畫變更後之細部計畫交通系統及停車場，詳表 5-4-1 及圖 5-4-1。

#### (一) 聯外道路

本計畫區之聯外道路，主要係由計畫區範圍外之 RD1-1(明星路-高架道路)、RD1-2(光明路)、與 RD1-3、RD1-4(中興路三段、四段) 對外聯繫。

#### (二) 主要道路

計畫區內規劃一條 RD2-1、RD2-2(為 12M 南北向道路)主要道路貫穿區內，用於連接區內各次要道路與連絡道路(區內巷道)，並藉此能快速連結至區外聯外道路，採雙向 2 車道。

#### (三) 次要道路

次要道路層級為 8M(道路編號 RD3-1~RD3-5)，主要為連接區內各住宅區與各公共設施位置之連絡道路。

表 5-4-1 道路編號明細表

道路編號	起迄點	寬度(m)	長度(m)	備註
RD2-1(主 1)	區內北側住宅區連接至計畫區中心之 R2-2	12	133	為區內主要道路，並沿著區內主要公共設施劃設
RD2-2(主 2)	東自明星路-高架道路，南接自由街		230	
RD3-1(次 1)	區內聯絡道路	8	180	為區內聯絡道路，連接主要道路至各住宅分區之功能。
RD3-2(次 2)			155	
RD3-3(次 3)			180	
RD3-4(次 4)			75	
RD3-5(次 5)			120	

資料來源：本計畫整理。

註：表內道路面積及長度應以實際測釘之樁距為準。

## 二、交通影響分析

以民國 110 年為計畫區交通影響之目標年，並參酌竹東二三重地區都市計畫地區之年成長率及內政部營建署出版之「新竹生活圈道路道路系統建設計畫」(91.5)中針對新竹都會圈未來旅次年平均成長率 1.67%，作為基準推測目標年之年成長率，預估未來道路服務水準等級之分析如下說明。

以民國 110 年為計畫區交通影響之目標年，並參酌竹東二三重地區都市計畫地區之年成長率及內政部營建署出版之「新竹生活圈道路道路系統建設計畫」(91.5)中針對新竹都會圈未來旅次年平均成長率 1.67%，作為基準推測目標年之年成長率，預估未來道路服務水準等級之分析如下說明，詳表 5-4-2。

未來基地仍然以明星路、光明路與中興路三段、四段為主要交通流量之轉向型態，其中中興路大致為東西向道路，光明路與明星路大致則為南北向道路。另增加民權路，自由街為交通流量轉向，以分散進出計畫區之交通流量。

### (一) 中興路

中興路於未來110年目標年期時，大致仍然為東西向道路，進出計畫區則以一般日上午尖峰中興路三段直行中興路四段、下午尖峰中興路三段轉中興路四段為主要流向，分析本路口一般日上、下午尖峰平均延滯分別為20.3秒及19.6秒，道路服務水準為B。

### (二) 光明路-光明路538巷

光明路-光明路538巷於未來110年目標年期時，計畫區以一般日上、下午尖峰進出光明路538巷為主要流向，分析本路口一般日上、下午尖峰平均延滯皆為14.8秒，道路服務水準為A。

### (三) 明星路-高架道路

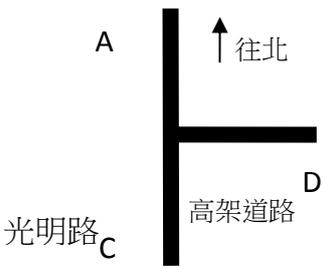
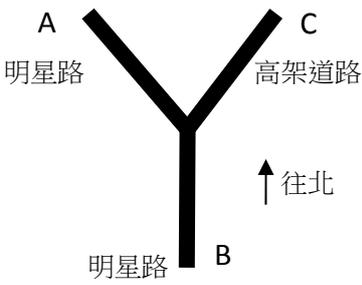
明星路-高架道路於未來110年目標年期時，大致仍然為東西向道路，計畫區以一般日上、下午尖峰進出明星路為主要流向，分析本路口一般日上、下午尖峰平均延滯分別為13.8秒及14.1秒，道路服務水準為A。

### (四) 民族路-中興路三段

民族路-中興路三段於未來110年目標年期時，大致仍然為南北向道路，計畫區以一般日上、下午尖峰進出民族路為主要流向，分析本路口一般日上、下午尖峰平均延滯分別為18.6秒及19.7秒，道路服務水準為B。

表 5-4-2 目標年計畫區開發路口交通影響評估表

路口	方向	上午尖峰				下午尖峰			
		每一臨進方向		整體路口		每一臨進方向		整體路口	
		平均延滯 (秒/車)	服務水準	平均延滯 (秒/車)	服務水準	平均延滯 (秒/車)	服務水準	平均延滯 (秒/車)	服務水準
<p>明星路 A ↑ 往北 中興路四段 B 中興路三段 D</p>	A	28.0	B	20.3	B	27.8	B	19.6	B
	B	15.1	B			15.2	B		
	C	--	--			--	--		
	D	14.0	A			14.0	A		
<p>民族路 A ↑ 往北 R 中興路三段 D 中興路三段</p>	A	23.1	B	18.6	B	24.0	B	19.7	B
	B	15.5	B			15.7	B		
	C	--	--			--	--		
	D	22.1	B			22.1	B		
<p>A ↑ 往北 D 光明路 C 光明路 C 538 巷</p>	A	14.9	A	14.8	A	14.8	A	14.8	A
	B	--	--			--	--		
	C	14.4	A			14.4	A		
	D	15.0	A			15.0	A		

路口	方向	上午尖峰				下午尖峰			
		每一臨進方向		整體路口		每一臨進方向		整體路口	
		平均延滯 (秒/車)	服務水準	平均延滯 (秒/車)	服務水準	平均延滯 (秒/車)	服務水準	平均延滯 (秒/車)	服務水準
	A	19.0	B	15.2	B	18.7	B	13.7	A
	B	--	--			--	--		
	C	18.8	B			18.4	B		
	D	5.6	A			5.6	A		
	A	10.3	A	13.8	A	10.7	A	14.1	A
	B	24.9	B			25.1	B		
	C	10.0	A			10.2	A		
	D	--	--			--	--		

資料來源：本計畫整理

### 三、停車措施

依人口統計資料推估基地完成重劃後約可提供 350 戶住宅，故針對其停車需求將以每戶車輛持有率進行推估，並依據鄰近縣市 100 年自小客車數量統計，小客車持有率約為每千人 338.43 輛，本計畫區推估每日停車需求為 104 輛/日，停車位以 30m<sup>2</sup>/位

根據本案之停車空間規劃構想，除每戶自行留設一席自用小客車停車位，另規劃設置三處廣場兼停車用地，廣(停)1 面積為 842.58 m<sup>2</sup>，廣(停)2 面積為 582.48 m<sup>2</sup>，廣(停)3 面積為 664.28 m<sup>2</sup>，若每席小客車停車位含通道以 30 m<sup>2</sup>計算，預估停車場 1、停車場 2 與停車場 3 分別可停放 28 輛、19 輛與 22 輛車，共計 69 位停車位，可滿足住戶及到訪親友使用，本案總計規劃 419 席停車位，將可滿足開發後之停車需求。

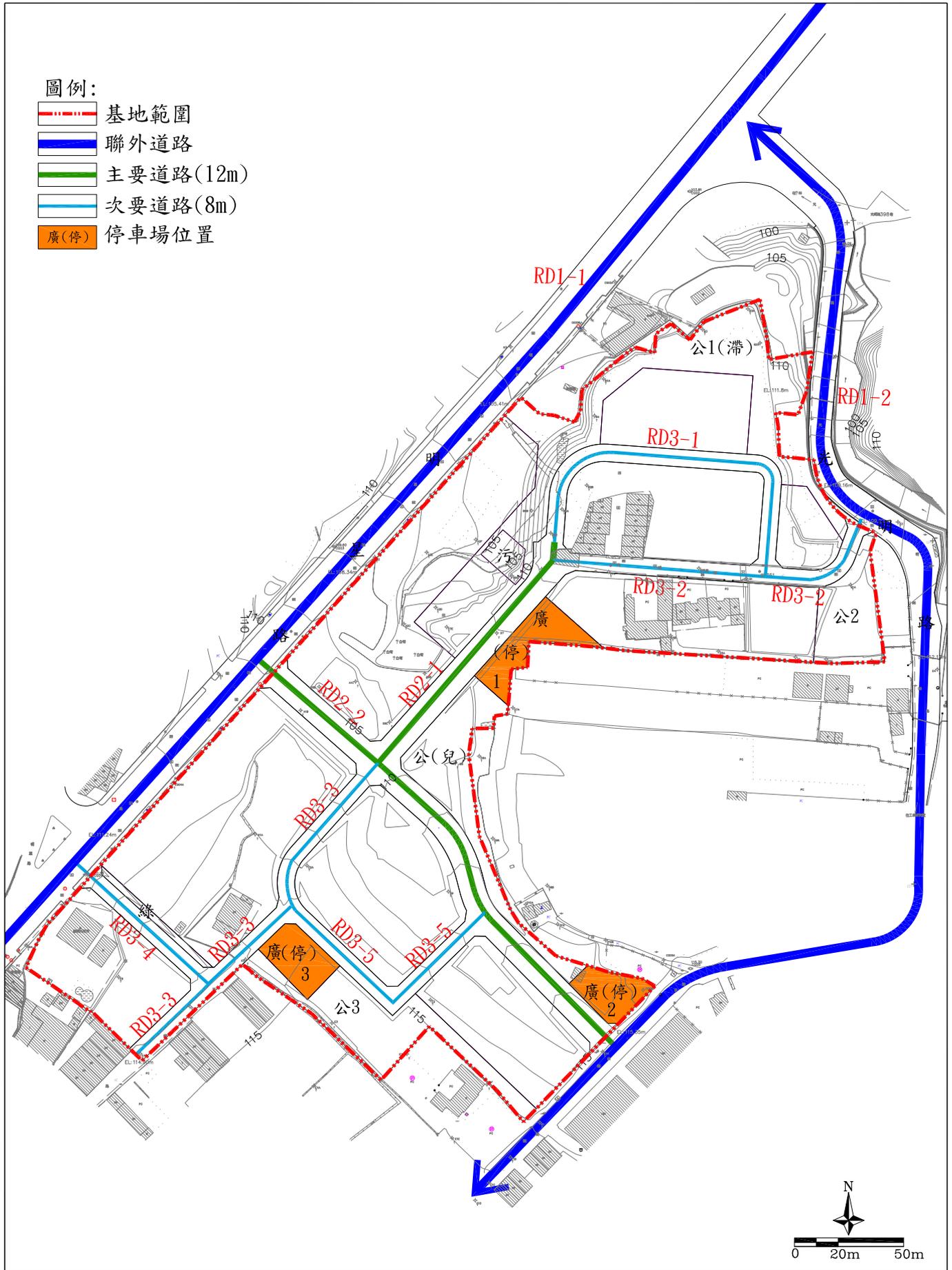


圖5-4-1 計畫區交通系統及停車場位置示意圖

## 第五節 開放空間系統計畫

遵循上位計畫之指導原則，計畫區開放空間系統分為主要開放空間、臨街退縮開放空間及緩衝空間，說明如下，詳圖 5-5-1。

計畫區以計畫區公園 1(含滯洪池)為中心，向計畫區東側及南側延伸，配合廣(停)、綠地、公兒、公 2、公 3 等地區性公共設施，沿計畫區四周環狀分布，並藉由計畫區主要道路作為本計畫開放空間節點之串聯，形塑核心開放空間之意象，藉由節點(地區性公共設施)、通道(區內次要道路 RD3-1~RD3-5)等都市意象加強開放空間之穿透性，使計畫區內之開放空間兼顧視覺舒適與休憩之功能。

### 一、主要開放空間

計畫區於中心劃設一處大型公園兼滯洪池用地(公 1)，另規劃一處地區性公園兼兒童遊樂場(公兒)及兩處地區性公園(公 2、公 3)，使之成為計畫範圍 250M~500M 內之居民休閒活動核心地區，考量計畫區以優質合宜住宅為出發點，其廣場兼停車場用地【廣(停)1、廣(停)2、廣(停)3】、綠地、公園用地(公 2、公 3)、綠地、廣(停)及公(兒)皆以環繞計畫區為規劃原則。

### 二、臨街開放空間

計畫區全區考量結合鄰近之人行系統以創造延續性之人行空間外，將依據面臨之道路、公共設施層級、寬度，而必須退縮 2~5M 不等之開放空間，以塑造計畫區友善之居住空間。

### 三、周邊退縮緩衝空間

沿著區內主要計畫道路之住宅區可建地留設 5M 開放空間，作為車輛對建築物之緩衝空間。另於出入計畫區之道路節點旁將規劃緩衝車道設計與綠帶，避免視線受建物阻擋，其地區性公共設施之規劃亦可作為區內、外之土地使用緩衝地區。周邊退縮緩衝空間之劃設可藉其串聯主體開放空間與地區性公共空間，使各開放空間連成一完整系統，並提供鄰近地區之居民能以步行方式至主要開放空間活動。

圖例：

-  基地範圍
-  毗鄰農業區退縮10m
-  建築基地臨20m計畫道路退縮8m
-  建築基地臨12m計畫道路退縮5m
-  建築基地臨區內12m主要道路退縮5m
-  建築基地臨區內8m次要道路及公共設施退縮2m
-  人行步道

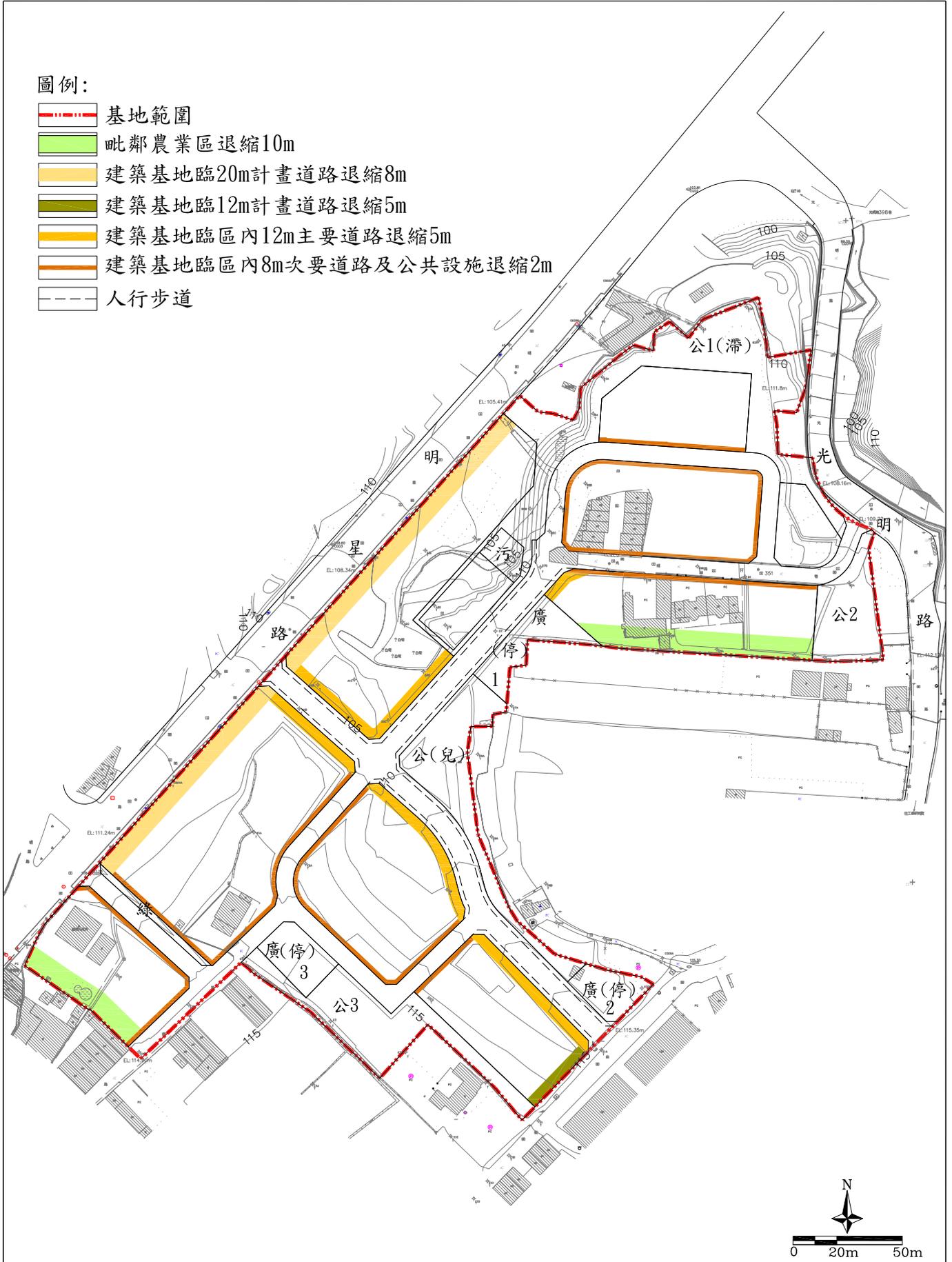


圖5-5-1 計畫區開放空間示意圖

## 第六節 都市防(救)災計畫

配合上開計畫通盤檢討指導，計畫區都市防災方面遵循配合之措施，於設置區隔緩衝區、綠帶、避難空間、開放空間、公園等低密度開放空間，災害防治策略部分遵循放空間之配置、綠帶河川、公園等開放空間系統為區隔防止災害之蔓延，及保留滯洪池以紓解夏日豪雨所需之瞬間大量排水等指導。防災區劃分依臨近地區之科技專用服務區為二防災責任區，其兒童遊樂場等開放空間作為防災疏散區及緊急避難空間，其說明如下。

### 一、防(救)災路線

#### (一) 緊急道路

考量救災道路寬度需求，指定區外15M以上之連外道路為第一層級之緊急道路，包括RD1-1~RD1-4(明星路-高架道路、明星路、中興路三段、四段)；區內12M之主要道路為第二層級之緊急道路。

#### (二) 救援輸送道路

指定區內8M以上之道路為救援輸送道路，並配合緊急道路架構成為一完整路網，主要作為消防及擔負便利車輛運送區外物資至區內各救援據點及連接各避難場所。

### 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避難使用，以能提供之最近據點為考量，本計畫指定廣場兼停車場用地【廣(停)1、廣(停)2及廣(停)3】為臨時避難場所。

#### (二) 臨時收容場所

臨時收容場所係供災害發生後，作為人員短期收容之使用，並可作為救援物資集散中心，以能收容之人數、物資作為腹地大小之考量因素，且兼具緊急醫療之空間使用，本計畫指定區內公園兼兒童遊樂場用地【公(兒)】、公園用地【公1(滯)、公2、公3】為臨時收容場所。本計畫區之長期收容場所及緊急醫療空間則指定為鄰近地區之二重國小及二重國中，緊急指揮中心則以中興路三段之二重埔派出所及消防局二重分隊為主。

### 三、火災防止延燒地帶

火災防止延燒地帶係利用道路與開放空間系統之連結，以提供防災避難疏散之場所並兼具火災延燒防止隔離作用。本計畫除指定廣場兼停車場用地【廣(停)1、廣(停)2、廣(停)3】、公園兼兒童遊樂場用地【公(兒)】、公園用地【公1、公2、公3】、綠帶及區外之20M(明星路-高架道路)、明星路、光明路及中興路三、四段為本計畫細部計畫區之火災防止延燒地帶外，並於土地使用分區管制要點中規定臨指定之道路房屋於新建時應自地界退縮五公尺建築，以防止火災延燒。



## 第七節 土地使用分區管制規則及都市設計準則

為能落實本計畫區良好的都市機能空間，經由土地使用管制控制建築容積、建築高度等開發強度及獎勵措施之訂定，並配合計畫區之特性，將開放空間、景觀意象及人車動線之規劃融入都市設計準則，以促進居民生活環境品質之提升同時豐富都市生活。以下將現行計畫土地使用分區管制及都市設計準則內容分析與檢討，其次就計畫區整體活動特性與未來發展定位，進行管制措施內容與發展強度之擬定，最後提出計畫區土地使用分區管制要點及都市設計準則。

### 一、土地使用分區管制檢討

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」新竹縣部份）計畫於民國 92 年 12 月 8 日公告發布實施，並實施容積管制土地使用分區管制要點，訂定第一種住宅區建蔽率 60%、容積率 180%，此外，在原計畫之土地使用分區管制要點中，亦訂定其他有關停車空間、沿街面留設開放空間寬度及容積獎勵等規定。以下簡述現行土地使用分區管制要點之重要規定如后：

- （一）各項使用分區之建蔽率與容積率規定。
- （二）為促進土地利用之效率，私人捐贈公益設施供公眾使用得予以增加樓地板面積。
- （三）依建築物總樓地板面積設置適當停車空間。
- （四）沿不同使用分區與道路寬度之建築用地應留設沿街開放寬度之規定。
- （五）建築基地內之法定空地應留設種植花草樹木以達到環境綠美化。

綜觀現行計畫所訂定之管制要點，已將需規範之配套措施載明，故在檢討訂定計畫區之土地使用分區管制要點時，將依循竹東（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）之管制要點，並補充計畫區劃設汙水處理廠用地之相關容積與建蔽率規範，提高本計畫管制要點之執行效率與實質發展完備性。本計畫增訂或補充之條文重點如下：

- （一）停車空間留設規定如下：

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。
  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) 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」作為多目標使用，其使用之項目為滯洪池、沉砂池、非營業性之集會所及民眾活動中心等非營業性之公共使用。
- (三) 依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)(土地使用分區管制要點增列公共設施多目標使用項目)細部計畫案土地使用分區管制要點規定，本計畫新增之污水處理廠用地其建蔽率及容積率分別不得大於40%及240%。
- (四) 計畫區建築基地及公共設施(道路用地除外)，應先經新竹縣都市審議委員會審議通過後方得以申請建築及開發。另建築物設置人行地下道或架空走廊連接共公眾使用者，為避免造成都市空間視覺景觀衝擊，應經都市設計審議使得設置，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。
- (五) 建築基地內留設法定空地應植栽綠化，其綠覆比例應依「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使用。

綜理以上有關本計畫區土地使用分區管制規範構想，經檢討後有關現行計畫與本計畫之條文對照情形如表 5-7-1 所示。

表 5-7-1 現行計畫與本計畫土地使用分區管制要點檢討對照表

現行計畫		本計畫
第一點	本要點依據都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第卅五條規定訂定之。	本計畫延用。
第二點	(住一)住宅區(屬原二、三重地區範圍之住宅區)建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十，(住二)住宅區(原新竹交流道特定區範圍之住宅區)建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。	計畫區使用分區皆為住一，因此容積率不得大於建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。
第三點	商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百六十。	
第四點	零星工業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積	

	率不得大於百分之二百一十(工業區請參照二三重工業區專案通檢土管)。															
第五點	機關用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。															
第六點	國中小學校用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。															
第七點	市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十，其土地及建築物之使用依台灣省零售市場建築規格有關規定辦理。															
第八點	加油站用地其相關建築物建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十，但上層如作加油站有關之辦公室應另設專用出入口、樓梯、通道等設施。															
第九點	建築物提供部份樓地板面積供左列使用者，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百分之三十為限。 (一)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一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	建築物提供部份樓地板面積供左列使用者，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百分之二十為限。 (一)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一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。														
第十點	各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築原則。 (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理： <table border="1" data-bbox="338 1355 901 1742"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>應自道路境界線至少退縮五公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地</td> </tr> <tr> <td>其他土地使用分區及公共設施用地</td> <td>應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地</td> </tr> </tbody> </table> (二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理： <table border="1" data-bbox="338 1809 486 1841"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮規定	住宅區	應自道路境界線至少退縮五公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地	商業區	應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地	工業區	應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地	其他土地使用分區及公共設施用地	應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地	分區及用地別	退縮規定			(一)計畫區基地面臨區外二十公尺之主要計畫道路，應退縮八公尺作為開放空間，並可計入法定空地。 (二)計畫區基地面臨十二公尺之主要計畫道路，應退縮五公尺作為開放空間，並可計入法定空地。 (三)計畫區基地面臨區內八公尺之次要道路、公共設施用地，應退縮二公尺建築，並可計入法定空地。 (四)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，應退縮十公尺以上建築。 (五)建築基地除符合前開規定外，其退縮部分均不得設置圍牆，並應植栽綠化，但建築基地深度不足二十公尺及現有聚落者，不在此退縮範圍內。 (六)本計畫區內主要道路旁應採人車分離之原則劃設人行步道，且步道寬度應不得低於一、五公尺。 相關退縮建築原則詳都市設計準則。
分區及用地別	退縮規定															
住宅區	應自道路境界線至少退縮五公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地															
商業區	應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地															
工業區	應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地															
其他土地使用分區及公共設施用地	應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地															
分區及用地別	退縮規定															

	住宅區 商業區	商業區臨七公尺寬以上計畫道路，三十公尺寬以上廣場（包括人行廣場）及住宅區臨十五公尺以上計畫道路地區，依「新竹縣都市計畫區騎樓設置標準（或自治條例）」規定辦理，免再退縮。 前項以外地區，申請建築基地面積達一〇〇〇平方公尺以上者，應自道路境界線至少退縮二公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地	
	工業區	應自道路境界線至少退縮二公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	
	其他土地使用分區及公共設施用地	應自道路境界線至少退縮二公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	
	（三）建築基地如屬情況特殊者，經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。		
第十一點	停車空間設置部份： （一）住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，如超過二五〇平方公尺，每一五〇平方公尺應增設一部停車空間（如表列）。 （二）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，基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。		（一）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）至少應設置一部路外汽車停車位。 （二）所留設之停車空間如屬同一戶，得免依計建築技術規則留設車道。
第十二點	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。		建築基地內留設法定空地應植栽綠化，其綠覆比例應依「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使用。
第十三點	本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。		
			依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）（土地使用分區管制要點增列公共設施多目標使用項目）細部計畫案土地使用分區管制要點規定，本計畫新增之污水處理廠用地其建蔽率及容積率分別不得大於百分之四十及百分之兩百四十。
			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」作為多目標使用，其使用之項目為滯洪池、沉砂池、非營業性之集會所及民眾活動中心等非營業性之公共使用。

資料來源：1. 「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「新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣部分）」。

2. 「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）（土地使用分區管制要點增列公共設施多目標使用項目）細部計畫案」及本計畫整理。

## 二、都市設計原則檢討

區內之建築申請案及公共設施用地開闢，應經都市設計審議。現行計畫中並未針對都市設計原則加以規範，因此本計畫根據未來發展願景與基地特性研擬都市設計基準，針對公共開放空間系統配置與管制、交通運輸系統和人行空間或步道系統動線配置、建築量體、公共設施及公用設備設計、環境保護設施配置、綠化植栽及景觀設計以及公共設施景觀意象加以訂定都市設計原則，供未來進行都市計畫變更得以落實都市設計之概念。茲本計畫都市設計原則規定如后：

### (一) 公共開放空間系統配置與管制事項

1. 公園、綠地、廣場等開放空間並配合道路系統及退縮空間設置、都市防災計畫，以塑造完整休憩空間達計畫全區住宅品質之提升。
2. 建立整體公共開放空間與私有開放空間之連貫性，面臨區內主、次要道路之住宅區應自道路境界線退縮，以留設適當開放空間綠化植栽並作為人行步道之使用。
3. 計畫區除道路用地與廣場兼停車場之必要出入動線外，其餘公共設施之主要鋪面應採用透水鋪面等保水設計。
4. 廣場兼停車場用地、綠地、公園及公園兼兒童遊樂場等用地，其植栽數量及設置標準、性質與種類，應依建築法規相關規定訂之。

### (二) 交通運輸系統、人行空間或步道系統動線配置事項

1. 建築基地退縮：
  - (1) 計畫區基地面臨區外20M之主要計畫道路，應退縮8M作為開放空間，並可計入法定空地。
  - (2) 計畫區基地面臨12M之主要計畫道路，應退縮5M作為開放空間，並可計入法定空地。
  - (3) 計畫區基地面臨區內8M之次要道路、公共設施用地，應退縮2M建築，並可計入法定空地。
  - (4) 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。

(5) 建築基地除符合前開規定外，其退縮部分均不得設置圍牆，並應植栽綠化，但建築基地深度不足20M及現有聚落者，不在此退縮範圍內。

2. 本計畫區內主要道路旁應採人車分離之原則劃設人行步道，且步道寬度應不得低於1.5M。

3. 公共設施等開放空間入口需有明顯標示，或以其他設計方式強調入口意象，以強化公眾使用之能見度，且鋪面應具有透水性、防滑、耐壓、易維護的材質，其鋪面設計應具整體規劃及反應地區特性。

### (三) 建築量體、公共設施及公用設備設計原則

1. 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。

2. 申請變更使用範圍內應依消防法設置消防設施。

### (四) 環境保護設施配置原則

為處理區內居民生活廢污水，本計畫區主要之環境保護設施為污水處理設施，經處理之污水應符合放流水排放標準。

### (五) 綠化植栽及景觀設計原則

1. 利用各季節性不同變化之植栽搭配，創造計畫區不同季節意象與視覺景觀，提高居民休憩樂趣體驗，其葉色、樹型、落木及花期順序變化等互相搭配。

2. 選用維護性低之植栽，種植適合本區氣候及生態條件之樹種，如防火性植物、阻隔噪音性之植物，並避免淺根性植物之選取。

3. 綠化之面積與完整應就防災系統與公共設施結合達到最佳之土地使用，並以連續與完整性為主要考量範疇，創造良好視覺及環境品質。

### (六) 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，本計畫區內景觀主軸之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。
3. 人行步道種植之行道樹，每棵樹木之距離以不妨礙生長為限，並整體規劃照明設施且不得設置有礙通行設施。
4. 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、事業及財務計畫

### 第一節 開發方式

本計畫區採自辦市地重劃方式整體開發，擬由本市地重劃範圍內土地所有權人於民國110年前開發完成，申請人並同意依「都市計畫農業區變更使用審議規範」(以下簡稱本規範)第42-1條規定，所定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

本計畫代用地做為公共設施用地使用，其劃設申請變更使用總面積40%之公共設施用地，包含5%之代用地，面積共計2.32968公頃，包含道路、公園、公園兼滯洪池、綠地、廣場兼停車場、污水處理廠及公園兼兒童遊戲場等，另依本規範第41條規定，應將公共設施用地捐贈予新竹縣政府，另依「市地重劃實施辦法」第50條規定，區內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。

### 第三節 事業及財務計畫

#### 一、經費預估

##### (一)重劃費用

1. 土地改良物拆遷補償費：以每公頃150萬估算，約計870萬元。
2. 地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費：以每公頃200萬估算，約計1,160萬元。

##### (二)工程費用

以每公頃1,500萬估算，包含管線地下化工程，約計8,740萬元。

##### (三)貸款利息

以年利率3%、貸款3年估算，約計970萬元。

##### (四)總費用

本計畫估算市地重劃開發總費用項目，包含上述重劃費用、工程費用及貸款利息等，共計約11,740萬元。

表6-3-1 本計畫市地重劃開發總費用估算表

項目		面積 (公頃)	單價(萬元/公頃)	複價 (萬元)
重 劃 費 用	土地改良物拆遷補償費	5.824211	150	870
	地籍整理費及辦理本重劃區 必要之業務費	5.824211	200	1,160
	小計	-	-	2,030
工程費用		5.824211	1,500	8,740
貸款利息		-	-	970
總計				11,740

註：本計畫各項市地重劃開發費用應以主管機關核定費用為準。

資料來源：本計畫整理。

表6-3-2 本計畫事業及財務計畫表

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
		徵 收	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			√				11,740	重 劃 會	擬於民 國110 年前開 發完成	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

依前述本計畫概算之市地重劃開發費用，預估土地所有權人之公共設施用地平均負擔比例及費用負擔平均負擔比例，惟未來各項費用及負擔比例仍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

$$\begin{aligned} & \left( \text{共同負擔公共設施用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未} \right. \\ & \left. \text{登記地抵充面積} \right) / \left( \text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未} \right. \\ & \left. \text{登記地抵充面積} \right) = (2.038474 \text{公頃} - 0 \text{公頃}) / (5.824211 \text{公頃} - 0 \text{公頃}) \\ & = 35\% \end{aligned}$$

#### (二)預估費用負擔平均負擔比例

$$\begin{aligned} & \left( \text{重劃費用總額} + \text{工程費用總額} + \text{貸款利息總額} \right) / \text{重劃後平均地} \\ & \text{價} \times \left( \text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面} \right. \\ & \left. \text{積} \right) = (2,030 \text{萬元} + 8,740 \text{萬元} + 970 \text{萬元}) / \left( 11,198 \text{元/平方公尺} \times \right. \\ & \left. (5.824211 - 0 \text{公頃}) \right) = 18\% \end{aligned}$$

#### (三)預估土地所有權人平均重劃負擔比例

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

### 二、代用地負擔比率估算

除前述重劃總平均負擔外，本計畫仍需依本規範之規定，負擔申請變更使用總面積5%之代用地，面積共約0.291209公頃，做為公共設施用地使用。

### 三、合計(重劃負擔及代用地負擔)

$$\text{本計畫重劃負擔及代用地負擔合計} = 53\% + 5\% = 58\%$$

## 第七章 社區經營管理計畫

依都市計畫農業區變更使用審議規範之規定，申請變更使用如為住宅社區者，應檢具社區經營管理計畫，其計畫內容擬定如下：

### 第一節 執行策略

計畫區之社區營運管理執行策略分為計畫擬定、計畫推動、計畫移轉、計畫執行四個階段：

#### 一、計畫擬定階段

於本都市計畫變更依規定核發開發許可後，由申請人依「公寓大廈管理條例」相關規定並參酌國內外之社區管理維護制度、內容，研擬符合本社區特性與營運目標之社區管理維護計畫及相關規章，做為日後確立社區管理維護架構之基礎。

#### 二、計畫推動階段

本階段社區尚未開發完成且未正式成立社區管理委員會前，相關管理維護工作由開發主體之申請人負責推動，並應特別執行現住戶安全及管理方案，減輕對現住戶之干擾。本階段之後期並應預為未來社區管理移交事宜妥為規劃，包括管理基金之準備，各種規約、管理規劃之確立。

#### 三、計畫移轉階段

社區開發完成後，由社區全部住戶依公寓大廈管理條例成立管理委員會，申請人負有召開第一次區分所有權人會議之義務及責任。當社區管理委員會選舉完成後，需詳列公共設施清單，點交給社區管委會，同時就專款專用之管理維護基金、本計畫核准開發許可之資料及與縣政府簽訂協議書等，正式交由住戶自律管理，並依區分所有權人會議之決議加以保管運用。

#### 四、計畫執行階段

社區管理委員會執行階段期間，對各公共設施、公用設備之管理維護得聘雇專業管理服務人任之，並聘請相關顧問人員以供諮詢及督察，以維持管理維護之品質。對於管理維護計畫，將定期對住戶進行用後評估，檢討管理維護計畫以調整之。

## 第二節 社區住戶管理委員會輔導成立計畫

舒適、安寧、景觀優美的生活環境，並具有高度凝聚力的社區，需要有妥善的規劃、合理的設計外，更應有完善的使用管理制度及維護計畫相互配合，才能實現其理想與目標，確保社區環境品質。社區管理係由社區住戶成立自治組織的模式，達成對社區共同事務的協調與處理。

依上開規範附件「社區經營管理計畫內容」第三點規定，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，應依公寓大廈管理條例相關規定辦理。為維護社區之公共安全、環境衛生及居住品質，並保障住戶權益，申請人應協助社區住戶管理委員會，其輔導措施為：

- (一) 召集區分所有權人召開區分所有權人會議，並由區分所有權人會議選舉出管理委員，組成社區管理委員會。
- (二) 擬訂社區管理維護計畫、社區管理規章及住戶公約，並移交由社區管委會參據執行。
- (三) 詳列公共設施清冊及管理維護基金，點交給管理委員會。
- (四) 社區管委會之輔導運作及建立長期管理維護組織架構。

## 第三節 社區公共及公用設施管理維護計畫

### 一、社區單元分區管理計畫擬定

協助社區建立管理維護分區，釐清公有、私有、約定共用、約定專用等四種區分所有權屬劃分方式，為推動管理維護制度之基礎。本計畫將以每一鄰里單元為一分區管理原則，賦予自治管理責任，工作項目包括管理維護分區計畫及圖面製作。

### 二、管理維護系統檢討及確立

- (一) 社區安全及防災系統：包括停車場管理、巡邏勤務、防災措施、防竊措施、防颱工作、緊急事故事件處理、防災演練、災難防範、避難訓練、救災演習、集中監控……等。
- (二) 社區組織章程及事務處理系統：研擬管委會及組織章程。
- (三) 設備檢查與維護系統：消防系統、電梯系統、空調系統、中央監控系

統、門禁管理、保全系統、機電系統、照明系統、逃生系統、電訊、資訊系統等檢查及維護系統及管理要點、作業流程之建立。

(四) 清潔衛生系統：公共區域及住宅清潔系統、庭園管理及維護系統、給排水衛生設備維護系統、垃圾收集清運系統。

(五) 財務管理系統：費用收取、財務預算、報表、收支帳目、管理基金、修繕準備金、雜項支出管理、管理服務費用支出管理及其他。

### 三、公共設施管理維護單位或機構

本計畫劃設之公共設施用地，包括公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地及道路用地等，應依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第四十一條之規定，將各項公共設施之土地及設施興建完竣經勘驗合格後，分別贈與新竹縣政府；至於公共設施用地管理機關，依市地重劃實施辦法第50條規定，為各該公共設施主管機關。

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。

表7-3-1 公共設施權屬及管理維護單位

項目	公共設施	公共及公共設施權屬	管理維護單位
1	閭鄰公園及綠地	新竹縣政府	新竹縣政府
2	公園兼兒童遊樂場		新竹縣政府
3	廣場兼停車場		新竹縣政府
4	道路		新竹縣政府
5	污水處理場		竹東鎮公所
6	滯洪池		竹東鎮公所
7	公用設備		事業單位

註：本計畫整理。

## 第四節 社區管理維護基金提撥及支用計畫

### 一、公共設施管理維護基金提撥計畫

#### (一) 社區管理委員會之基金提撥

社區管理委員會於所移交之公共設施管理維護經費後，參考「公寓大廈管理條例」之相關規定，成立基金。該經費及其孳息，應專款專用，其支用範圍均需限於明訂之權限及範圍內。

#### (二) 核准開發許可之基金提撥標準

1. 申請人應依開發許可之樓地板面積隨量提撥二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三百元。
2. 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、公共設施管理維護基金支用計畫

社區管理基金成立後，該筆基金及其孳息之支用範圍仍以基本性（維生性）公共設施及所需人事費用為限；基本性公共設施包括：污水處理設施及污水、雨水下水道、道路、公共停車場、廣場、公園及兒童遊戲場、綠地、社區指標、街俱、公共景觀及植栽、路燈、公用水塔、輸水管線其它維生必要之公用水電、電信設備。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，支用範圍如下：

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

## 第五節 社區管理及清潔人員設置計畫

- 一、由全體區分所有權人成立社區管理委員會，並設管理中心依主要任務分組，負責公共空間、景觀植栽及公用設施之管理維護等。
- 二、本計畫區垃圾清運已取得竹東鎮公所同意定期派車清運家戶一般廢棄物之同意公文。
- 二、社區管理及清潔人員設置計畫，由各社區住戶管理委員會依實際需求設置或委由專業管理公司辦理。