

# 變更新豐(山崎地區)(原機二用地)細部計畫 (第一次通盤檢討)案

-公開展覽說明會-

# ■本計畫區位於新豐(山崎地區)都市計畫西北側

## 一、計畫位置與範圍



# ■本細部計畫面積9.9836公頃

## 一、計畫位置與範圍



## 新豐(山崎地區)(原機二用地)細部計畫

本計畫原屬於「新豐(山崎地區)都市計畫」之機關用地，其於「擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)」(以下簡稱主計三通)，配合十大重點服務業、四大智慧型產業、六大新興產業及文化創意產業發展法、運動產業發展條例，規劃非供製造業生產使用之產業服務專用區，並結合商業活動機能及配置適當之公共設施用地，形塑地方特色，爰於主計三通列為變更案第11案並配合擬定細部計畫。

104.12發布實施

### 都計法 26條

都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。

前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。

依都市計畫法第26條規定，辦理本細計通盤檢討

完善土地管制及都設準則 ● 檢討土地利用發展 ● 形塑優質環境 ● 後續都計執行依據

# 三、本案辦理流程

## 新豐(山崎地區)(原機二用地)細部計畫

辦理通盤檢討公告徵求意見  
(110.12.23新鄉建字第1103400877號)

人民或團體意見陳情  
規劃期間共計1件人陳

公告徵求意見日期：自110年12月27日起，計30天  
公告徵求意見座談會：111年1月12日新豐鄉公所

研擬變更細部計畫草案

新豐鄉都市計畫委員會審議

111.12.15經111年度新豐鄉都市計畫委員會  
審議通過

辦理公開展覽及說明會

人民或團體意見陳情

公開展覽日期：自112年2月8日起，計34天  
公開展覽說明會：112年2月22日新豐鄉公所

新竹縣都市計畫委員會審議

新竹縣政府核定及發布實施



目前階段  
今日舉辦  
公開展覽說明會

# 現行細部計畫



圖例

- 住宅區
- 商三 第三種商業區
- 農業區
- 電信(專) 電信專用區
- 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

- 公(兒) 公園兼兒童遊樂場用地
- 綠地用地
- 廣場用地
- 停車場用地
- 道路用地
- 本計畫範圍線
- 新豐(山崎地區)都市計畫範圍線

## 機二細計(104.12實施)

計畫年期(民國)

115年

計畫人口(人)

--

現行土地使用計畫面積表

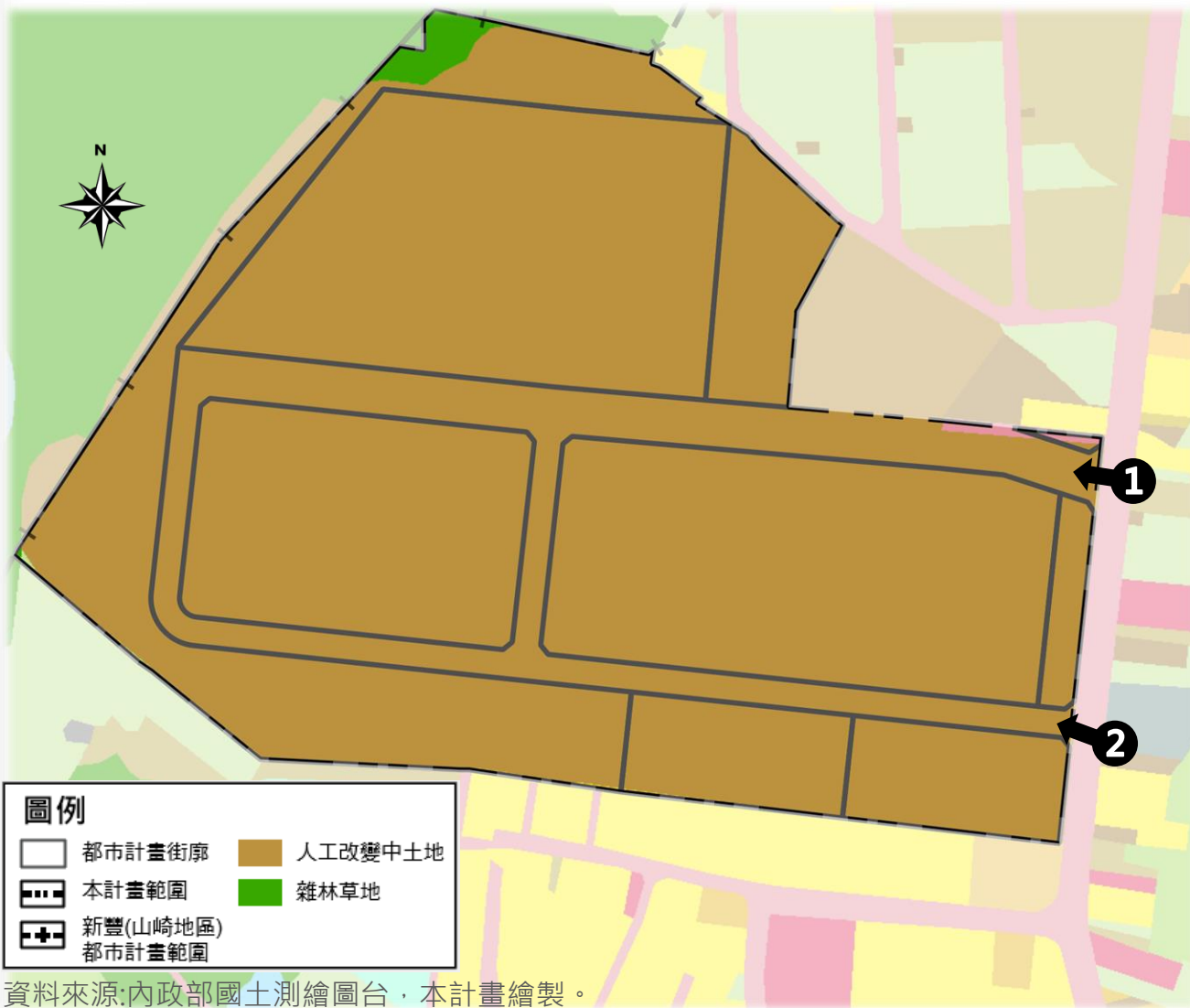
項目		計畫面積 (公頃)	百分比 (%)	備註
土地使用分區	第三種商業區	2.3611	23.65	代用地面積 0.4992公頃
	第一種產業服務專用區	2.1479	21.51	
	第二種產業服務專用區	1.2894	12.92	
	小計	5.7984	58.08	
公共設施用地	公園兼兒童遊樂場用地	1.7678	17.71	
	綠地用地	0.0139	0.14	
	廣場用地	0.1312	1.31	
	停車場用地	0.8047	8.06	
	道路用地	1.4676	14.70	
	小計	4.1852	41.92	
<b>合計</b>		<b>9.9836</b>	<b>100.00</b>	

### 四、現行計畫概要

# ■ 土地使用現況

□ 本計畫範圍目前刻正辦理市地重劃作業，現況土地尚處於興關中階段。

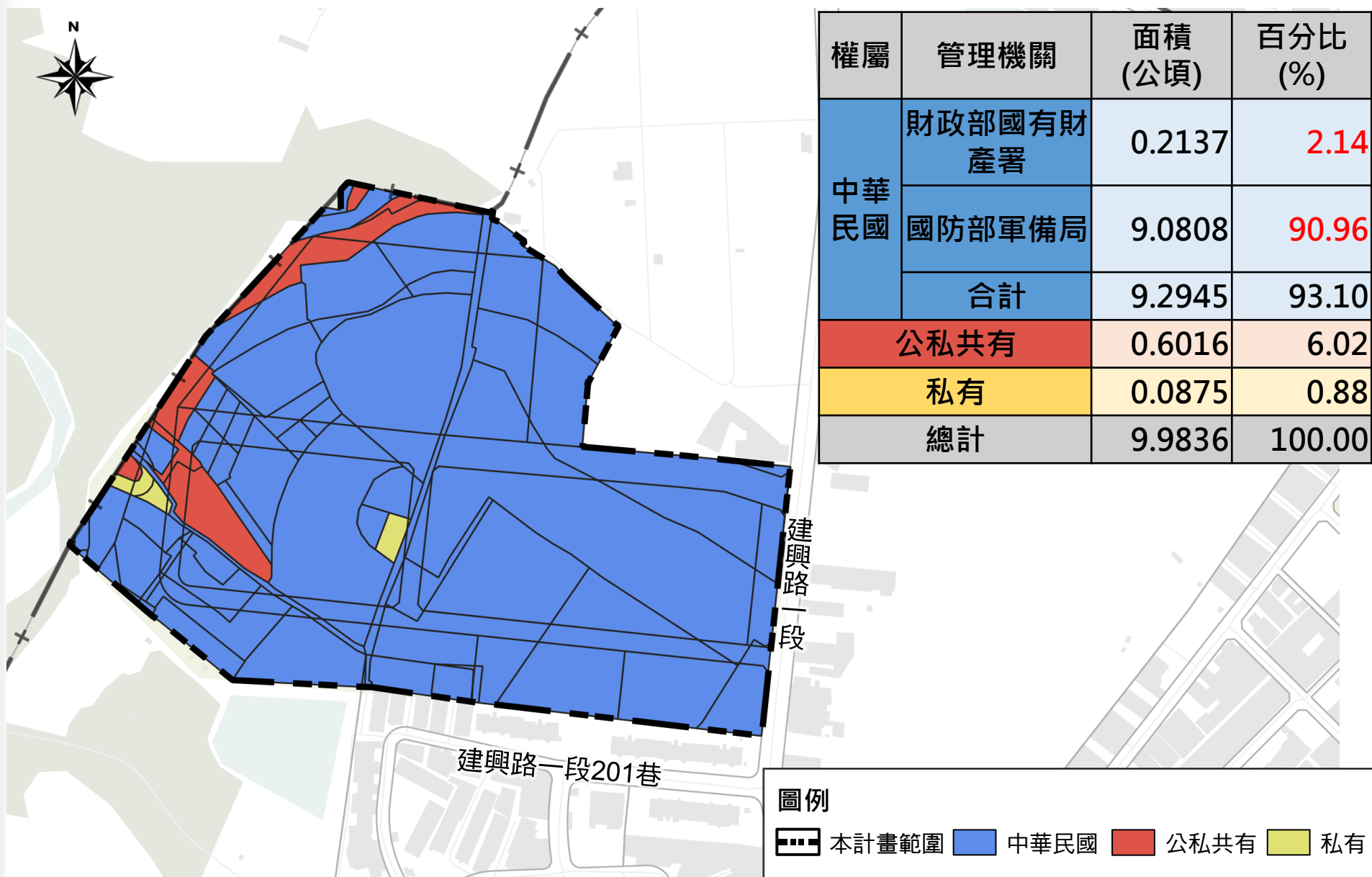
## 五、發展現況分析



# ■ 土地權屬

□ 目前仍刻正辦理市地重劃作業，尚未完成土地分配公告。

## 五、發展現況分析



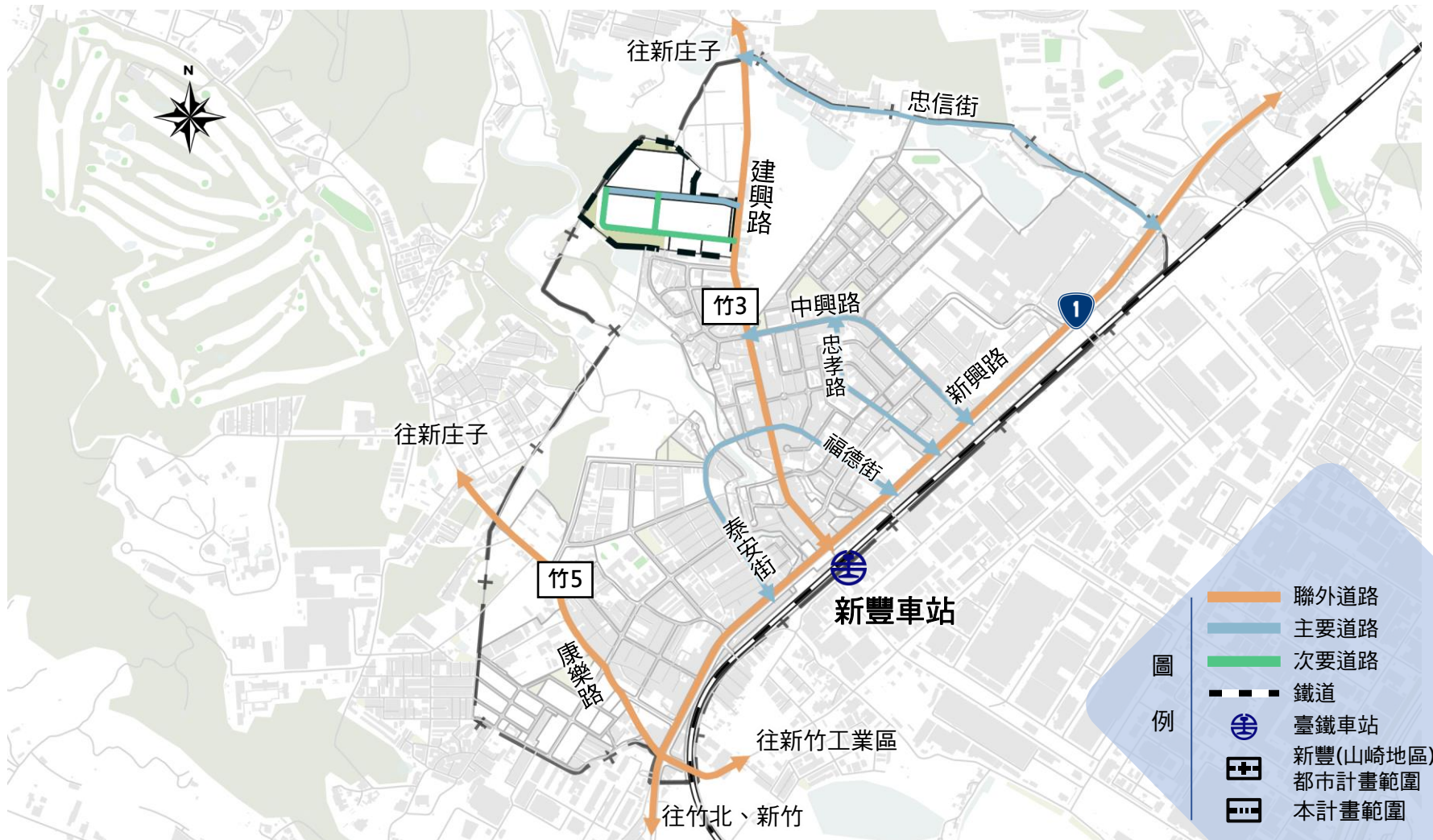


## ■ 道路系統

- 本計畫區範圍，主要以東側毗鄰之建興路(鄉道竹3線)銜接周邊聯外道路：新興路(省道台1線)、建興路(鄉道竹3線)與康樂路(鄉道竹5線)。

## ■ 大眾運輸系統

- 聯外軌道運輸：臺鐵新豐站。
- 新興路、建興路以及康樂路等各主要聯外道路沿線上皆設置有公車停靠站(主要為新竹及中壢客運)。



## ■ 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫年期	民國115年	民國125年	配合新竹縣國土計畫之計畫年期，將本計畫之計畫年期調整為民國125年。	
2	土地使用分區管制要點及都市設計管制事項	詳本次通檢土管及都設變更前後條文對照表(說明如后)。	詳本次通檢土管及都設變更前後條文對照表(說明如后)。	詳本次通檢土管及都設變更前後條文對照表(說明如后)	

## 六、變更內容說明

## ■ 本次通檢土管及都設變更重點



配合新竹縣政府近期核定之細部計畫土地使用分區管制要點及都市設計管制事項內容，予以調整文辭、項目、項次順序等，以確保土地使用分區管制要點及都市設計管制事項資訊完整、利於查考。



商業區增訂電子遊戲場業及選物販賣機設置相關規定。



配合內政部推動社會住宅政策興辦社會住宅為國家重大建設，調整第一種產業服務專用區容許使用項目，增加新豐及鄰近地區相關族群居住之供給，促進地方共榮共富發展。



容積獎勵項目及規定一致化。

# 商業區增訂電子遊戲場業相關規定

現行計畫條文

本次通盤檢討後條文

修訂理由

## 二、土地使用分區管制及開發強度

(一)第三種商業區建築物1、2樓禁止供住宅使用其建蔽率不得大於70%，容積率不得大於300%。其應依下列規定留設停車空間：

### 1.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，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。

### 2.申請非供住宅使用部份

(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，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。

3.應設機車停車位，機車停車位數以建築技術規則建築設計施工編第59條之樓地板面積計算方式，每滿200平方公尺設置1部計算，其尺寸須長2公尺以上，寬0.9公尺以上，通道寬度1.5公尺以上，如機車停車位數超過10部者，應採集中設置為原則，並僅得設置於地面層及地下一層，且不得設置於最小退縮建築範圍內

(一)第三種商業區建築物1、2樓禁止供住宅使用其建蔽率不得大於70%，容積率不得大於300%。禁止申請設置電子遊戲場。申請設置選物販賣機者，應距離幼兒園、國民中小學高中、職校、醫院100公尺以上。有關選物販賣機後續由該目的事業主管機關認定。前項距離，以二建築基地境界線最近二點作直線測量。其應依下列規定留設停車空間：

### 1.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，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。

### 2.申請非供住宅使用部份

(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，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。

3.應設機車停車位，機車停車位數以建築技術規則建築設計施工編第59條之樓地板面積計算方式，每滿200平方公尺設置1部計算，其尺寸須長2公尺以上，寬0.9公尺以上，通道寬度1.5公尺以上，如機車停車位數超過10部者，應採集中設置為原則，並僅得設置於地面層及地下一層，且不得設置於最小退縮建築範圍內

配合本縣通  
案性之規定  
為避免影響  
居住治安及  
安寧，增訂  
限制第三種  
商業區設置  
電子遊戲場  
選物販賣機  
者應距離學  
校等100公  
尺以上。

# 配合中央推動社會住宅政策並促進地方共榮共富發展

## 六、變更內容說明

現行計畫條文	本次通盤檢討後條文	修訂理由
<p>(二)第一種及第二種產業服務專用區建蔽率不得大於70%，容積率不得大於300%。</p> <p>1.第一種產業服務專用區容許使用項目如下：</p> <p>(1)體育館、休閒運動設施、社會教育機構。</p> <p>(2)符合運動產業發展條例之內容與設施。</p> <p>(3)其他經縣府審查同意，與前開(1)(2)相關且非供製造業生產使用之內容與設施。</p>	<p>(二)第一種及第二種產業服務專用區建蔽率不得大於70%，容積率不得大於300%。</p> <p>1.第一種產業服務專用區容許使用項目如下：</p> <p>(1)體育館、休閒運動設施、社會教育機構。</p> <p>(2)符合運動產業發展條例之內容與設施。</p> <p><u>(3)社會住宅。</u></p> <p><u>(4)符合工商及服務業普查報告所稱之服務業。</u></p> <p><u>(5)其他經縣府審查同意，與前開(1)(2)相關且非供製造業生產使用之內容與設施。</u></p> <p><u>前開作社會住宅使用者，其容許使用應依住宅法第33條之規定辦理。</u></p>	<p>1.為照顧青年族群及弱勢族群之居住需求，內政部營建署業奉行政院於106年3月核定之「社會住宅興辦計畫」，目標於113年累計達成政府直接興建12萬戶及包租代管8萬戶合計20萬戶社會住宅。</p> <p>2.依國防部軍備局111年9月陳情配合內政部「國家住宅及都市更新中心」推動社會住宅政策興辦社會住宅，建議「第一種產業服務專用區」容許使用項目，增加「社會住宅」及「工商服務業普查報告所稱之服務業」等二項使用。</p> <p>3.配合內政部推動社會住宅政策興辦社會住宅為國家重大建設將增加新豐及鄰近地區相關族群居住之供給，故需強化週遭商業及服務業之機能使用，以提升良好居住環境及促進地方共榮共富發展。</p>

# 容積獎勵項目及規定一致化

## 六、變更內容說明

現行計畫條文	本次通盤檢討後條文	修訂理由
<p>(五)容積獎勵規定 容積獎勵規定：為鼓勵本地區建築基地設置公共開放空間、設置公益性設施及綠建築等申請建築案，得由「新竹縣都市設計審議委員會」審議給予容積獎勵。</p> <p>1.留設公共開放空間</p> <p>(1)應依建築技術規則第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定留設。</p> <p>(2)獎勵容積以不超過基地面積乘以法定容積率之20%為限。</p> <p><del>(3)開放空間之留設，在建築工程完成後，應設標誌。</del></p> <p>2.基地設置公益性設施 建築物提供部分樓地板面積供下列使用並經各該目的事業主管機關同意者(含營運管理計畫)，得增加所捐贈樓地板面積1.5倍之獎勵樓地板面積。但以不超過基地面積乘以法定容積率之20%為限：</p> <p>(1)幼兒園、社會教育機構、社會福利設施。</p> <p>(2)其他經「新竹縣都市設計審議委員會」核准之項目。</p> <p>(3)應集中留設達300平方公尺以上。</p>	<p>(五)容積獎勵規定 為鼓勵本<u>計畫</u>區建築基地設置公共開放空間、<u>提供</u>公益性設施及綠建築等申請建築案，得由「<u>本</u>縣都市設計審議委員會」審議給予容積獎勵。</p> <p>1.留設公共開放空間</p> <p>(1)應依建築技術規則第<u>15</u>章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定留設。</p> <p>(2)獎勵容積以不超過基地面積乘以法定容積率之20%為限。</p> <p>2.基地設置公益性設施 建築物提供部分樓地板面積供下列使用並經各該目的事業主管機關同意者(含營運管理計畫)<u>並捐贈者</u>，得增加所捐贈樓地板面積1.5倍之獎勵樓地板面積。但以不超過基地面積乘以法定容積率之20%為限：</p> <p><u>(1)幼兒園、兒童及少年之托育機構。</u></p> <p><u>(2)社會福利設施。</u></p> <p><u>(3)其他經「本縣都市設計審議委員會」核准之項目。</u></p> <p><u>(4)應集中留設達300平方公尺以上。</u></p>	<p>1. <b>文辭修正</b></p> <p>2. <b>配合本縣通案性之規定，刪除開放空間應設標誌之規定並調整公益性設施之項目內容。</b></p>

# 容積獎勵項目及規定一致化

## 六、變更內容說明

### 現行計畫條文

#### (五)容積獎勵規定(續)

3.申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，得增加其樓地板面積為獎勵其增加之樓地板面積以原總樓地板面積(建築基地×法定容積率)乘以一定比值之獎勵係數。

綠建築分級評估等級	獎勵係數
銀級	基準容積×6%
黃金級	基準容積×8%
鑽石級	基準容積×10%

(1)申請者並應與新竹縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積乘以建築物法定造價5倍之金額作為保證金，保證金退還依下列規定：

- 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
- 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
- 依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積乘以該建築物法定造價5倍之金額後無息退還。
- 保證金之繳納與收支保管依「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」之規定辦理。

(2)建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之。  
 (3)依本要點申請綠建築容積獎勵之建築基地，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。

上述各容積獎勵之總和，不得超過基地面積乘以法定容積率之20%。

### 本次通盤檢討後條文

#### (五)容積獎勵規定(續)

3.申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，得增加其樓地板面積為獎勵其增加之樓地板面積以原總樓地板面積(建築基地×法定容積率)乘以一定比值之獎勵係數。

綠建築分級評估等級	獎勵係數
銀級	基準容積×6%
黃金級	基準容積×8%
鑽石級	基準容積×10%

(1)申請者並應與新竹縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積乘以建築物法定造價5倍之金額作為保證金，保證金退還依下列規定：

- 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
- 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
- 依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積乘以該建築物法定造價5倍之金額後無息退還。
- 保證金之繳納與收支保管依「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」之規定辦理。

(2)建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之。  
 (3)依本要點申請綠建築容積獎勵之建築基地，應先經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後方得申請建築及開發。

上述各容積獎勵之總和，不得超過基地面積乘以法定容積率之20%。

### 修訂理由

## ■ 通案性原則 (配合新竹縣通案規定，調整項次順序，文辭修正)

現行計畫條文	本次通盤檢討後條文	修訂理由
<p>(四)建築退縮規定 本計畫區退縮規定如下(詳本計畫建築基地退縮建築規定示意圖)：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.第三種商業區、第一種及第二種產業服務專用區公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地應自道路境界線至少退縮5公尺建築，規定如下：               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)退縮建築之空地得計入法定空地，且不得設置圍牆。</li> <li>(2)5公尺建築退縮範圍內，自建築線起算應設置2公尺之人行道及自行車道，其餘3公尺應植栽綠化。</li> <li>(3)前述建築退縮5公尺範圍應與相鄰之基地(或公共設施)相互配合設計，其鋪面高程應採順接處理。</li> </ol> </li> <li>2.第三種商業區、第一種產業服務專用區應自公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地及停車場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</li> <li>3.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。</li> <li>4.如有開挖地下室之必要者，地下<del>一</del>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。</li> </ol>	<p>(四)建築退縮規定 本計畫區退縮規定如下(詳本計畫建築基地退縮建築規定示意圖)：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.第三種商業區、第一種及第二種產業服務專用區公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地應自道路境界線至少退縮5公尺建築，規定如下：               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)退縮建築之空地得計入法定空地，且不得設置圍牆。</li> <li>(2)5公尺建築退縮範圍內，自建築線起算應設置2公尺之人行道及自行車道，其餘3公尺應植栽綠化。</li> <li>(3)前述建築退縮5公尺範圍應與相鄰之基地(或公共設施)相互配合設計，其鋪面高程應採順接處理。</li> </ol> </li> <li>2.第三種商業區、第一種產業服務專用區應自公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地及停車場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</li> <li>3.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。</li> <li>4.如有開挖地下室之必要者，<u>地下層</u>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。</li> <li>5.<u>除前述不得設置圍牆區域外，其餘地區如有設置圍牆之必要，其圍牆透空率不得小於70%，牆基高度不得大於45cm，且圍牆總高度不得大於1.5m(含牆基45公分)，圍牆採綠籬代替，則不受透空率之限制，然高度亦不得大於1.5m</u></li> </ol>	<p>配合本縣通案性規定，調整開挖地下室應自最小退縮距離，並增置圍牆相關規定</p>



■ **通案性原則** (配合新竹縣通案規定，調整項次順序，文辭修正)

現行計畫條文	本次通盤檢討後條文	修訂理由
<p>(七)都市設計審議地區</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.本計畫第三種商業區之建築基地達2000平方公尺者、第一種及第二種產業服務專用區之建築基地，申請建造執照時應先經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過後方得發照建築。</li> <li>2.本計畫區公共設施用地(除綠地用地、道路用地外)開闢興築前，應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得施工。</li> <li>3.另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。</li> <li>4.為形塑原有計畫區光星營區之意象，應於廣場用地規劃設計融入原有光星營區之歷史元素與記憶，以回應地區風貌建構之目標。</li> <li>5.建築基地應設置雨水貯留利用系統及檢討日照陰影，其設置與檢討方式依建築技術規則之相關規定辦理。</li> <li>6.本計畫區於市地重劃階段應提送整體環境維護計畫及移植計畫送新竹縣都市設計審議委員會審議。</li> </ol>	<p>(七)都市設計審議地區</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.本計畫第三種商業區之建築基地達<u>2,000平方公尺(含)以上</u>者、第一種及第二種產業服務專用區之建築基地，<u>應於核發建造執照前，送經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築。</u></li> <li>2.本計畫區公共設施用地(除綠地用地、道路用地外)<u>開發興築前，將開發計畫提經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後方得施工。</u></li> <li>3.另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，<u>應提送「本縣都市設計審議委員會」審議通過始得設置，其經審議通過者得不計入建蔽率及容積率。</u>另如為跨計畫道路，應先取得道路主管機關同意。</li> <li>4.為形塑原有計畫區光星營區之意象，應於廣場用地規劃設計融入原有光星營區之歷史元素與記憶，以回應地區風貌建構之目標。</li> <li>5.建築基地應設置雨水貯留利用系統及檢討日照陰影，其設置與檢討方式依建築技術規則之相關規定辦理。</li> <li>6.本計畫區於市地重劃階段應提送整體環境維護計畫及移植計畫送<u>「本縣都市設計審議委員會」</u>審議。</li> </ol>	<p>配合本縣通案性之規定，文辭修正。</p>

■ **通案性原則** (配合新竹縣通案規定，調整項次順序，文辭修正)

現行計畫條文	本次通盤檢討後條文	修訂理由
<b>三、都市設計管制事項</b>		
<p>(一)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及都市設計管制事項，對於申請建築開發案件進行審議，必要時得依本管制事項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。</p>	<p>(刪除)</p>	<p>有關土地使用管制要點及都市設計管制事項仍應訂定於都市計畫書內，不得授權另訂之，本條文刪除。</p>
<p>(二)建築顏色規定</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.第三種商業區之建築物立面外牆色彩應採用中、高明度及中、低彩度之顏色為主。</li> <li>2.第二種產業專用區之建築物立面外牆色彩應採用高明度及中、高彩度之色彩來強化第二種產業專用區之科技風貌意象。</li> <li>3.如配合整體或公司形象須採用前述規定以外之其它色彩，應提送「新竹縣都市設計審議委員會」審議同意後始可設置。</li> </ol>	<p>(一)建築顏色規定</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.第三種商業區之建築物立面外牆色彩應採用中、高明度及中、低彩度之顏色為主。</li> <li>2.第二種產業專用區之建築物立面外牆色彩應採用高明度及中、高彩度之色彩來強化第二種產業專用區之科技風貌意象。</li> <li>3.如配合整體或企業形象須採用前述規定以外之其它色彩，應提送「本縣都市設計審議委員會」審議同意後始可設置。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.條次調整。</li> <li>2.配合本縣通案性之規定，文辭修正。</li> </ol>
<p>(三)廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，並應依照招牌廣告有關規定辦理。</p>	<p>(二)廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，並應依照招牌廣告有關規定辦理。</p>	<p>條次調整。</p>

## ■ 通案性原則 (配合新竹縣通案規定，調整項次順序，文辭修正)

現行計畫條文	本次通盤檢討後條文	修訂理由
<p>(四)夜間照明</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.夜間照明景觀設計應考量整體照明設施的亮度、高度、密度及色調之和諧效果，以強化整體環境特色。</li> <li>2.第三種商業區建築物外牆應設置適當之夜間照明設施，以塑造地區商業區中心夜間地標之形象。</li> </ol>	<p>(三)夜間照明</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.夜間照明景觀設計應考量整體照明設施的亮度、高度、密度及色調之和諧效果，以強化整體環境特色。</li> <li>2.第三種商業區建築物外牆應設置適當之夜間照明設施，以塑造地區<u>活動核心</u>夜間地標之形象。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.條次調整。</li> <li>2.文辭修正。</li> </ol>
<p>(五)無障礙設施設計</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.本計畫區建築基地面積達2000平方公尺以上者，應依下列規定辦理： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)配置有2部以上電梯之建築物，須最少有1部符合國際殘障設施標準以供行動不便者使用。</li> <li>(2)停車空間須留設實設總停車位2%供行動不便者使用，停車位應鄰近電梯出入口處，並以設置於地面層或地下1層且不得跨越車道為原則。</li> </ol> </li> <li>2.公園兼兒童遊樂場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。</li> </ol>	<p>(四)無障礙設施設計</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.本計畫區建築基地面積達<u>2,000平方公尺(含)</u>以上者，應依下列規定辦理 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)配置有2部以上電梯之建築物，須最少有1部符合國際殘障設施標準以供行動不便者使用。</li> <li>(2)停車空間須留設實設總停車位2%供行動不便者使用，停車位應鄰近電梯出入口處，並以設置於地面層或地下1層且不得跨越車道為原則。</li> </ol> </li> <li>2.公園兼兒童遊樂場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。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.條次調整。</li> <li>2.文辭修正。</li> </ol>

# 六、變更內容說明

■ **通案性原則** (配合新竹縣通案規定，調整項次順序，文辭修正)

現行計畫條文	本次通盤檢討後條文	修訂理由
<p>(六)景觀及綠化原則</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.建築物臨接或面向公園兼兒童遊樂場用地廣場用地、停車場用地者，如有暴露通風通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備應有適當之遮蔽處理與設計。</li> <li>2.公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地、停車場用地及綠地用地之綠覆率不得小於60%</li> </ol>	<p>(五)景觀及綠化原則</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.建築物臨接或面向公園兼兒童遊樂場用地廣場用地、停車場用地者，如有暴露通風通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備應有適當之遮蔽處理與設計。</li> <li>2.公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地、停車場用地及綠地用地之綠覆率不得小於60%</li> </ol>	<p>條次調整。</p>
<p>(七)開放空間系統</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.建築基地退縮留設公共開放空間 建築基地應配合最小退縮建築距離規定設置供公眾使用之公共開放空間，該開放空間得計入法定空地並應予以綠化，並應與相鄰之計畫道路人行道、建築物出入口、同街廓之其他建築基地開放空間人行步道達成良好聯繫為原則。</li> <li>2.指定廣場空間設計 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)第三種商業區之建築基地，二側面臨道路交角處，應設置廣場空間供購物休憩空間為原則。</li> <li>(2)第二種產業專用區面臨(鄰)20公尺與12公尺道路交角處應設置廣場空間為原則</li> <li>(3)指定留設之廣場式開放空間，其廣場鋪面材質應採透水性材料，鋪面造型與色彩應加以變化排列。</li> </ol> </li> </ol>	<p>(六)開放空間系統</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.建築基地退縮留設公共開放空間 建築基地臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離規定設置供公眾使用之公共開放空間，該開放空間得計入法定空地並應予以綠化，且其人行步道系統應與相鄰之計畫道路人行道、建築物出入口、同街廓之其他建築基地開放空間人行步道達成良好聯繫為原則。</li> <li>2.指定廣場空間設計 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)第三種商業區之建築基地，二側面臨道路交角處，應設置廣場空間供購物休憩空間為原則。</li> <li>(2)第二種產業專用區面臨(鄰)20公尺與12公尺道路交角處應設置廣場空間為原則</li> <li>(3)指定留設之廣場式開放空間，其廣場鋪面材質應採透水性材料，鋪面造型與色彩應加以變化排列。</li> </ol> </li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.條次調整。</li> <li>2.文辭修正。</li> </ol>

■ **通案性原則** (配合新竹縣通案規定，調整項次順序，文辭修正)

現行計畫條文	本次通盤檢討後條文	修訂理由
<p>(八)離街裝卸場規定</p> <p>1.第三種商業區基地開發規模達2000平方公尺以上，以及第一種及第二種產業服務專用區，應設置裝卸場，其位置不應妨礙原有正常活動，對道路交通亦不能產生衝擊</p> <p>2.離街裝卸場四周鄰接其他基地時，應設置適當的景觀綠化遮蔽處理。</p>	<p>(七)離街裝卸場規定</p> <p>1.第三種商業區基地開發規模達<u>2,000平方公尺(含)</u>以上，以及第一種及第二種產業服務專用區，應設置裝卸場，其位置不應妨礙原有正常活動，對道路交通亦不能產生衝擊。</p> <p>2.離街裝卸場四周鄰接其他基地時，應設置適當的景觀綠化遮蔽處理。</p> <p>3.<u>離街裝卸場應設置足夠的安全隔離設施，並不得設置於前院或留設之帶狀公共開放空間內或建築退縮空間內。</u></p>	<p>1.條次調整。</p> <p>2.文辭修正。</p> <p>3.配合本縣通案性之規定，新增安全隔離設施之相關規定。</p>
<p>(九)垃圾貯存空間</p> <p>本計畫區基地面積達2000平方公尺以上者建築物應設置集中式垃圾貯存空間，且依下列規定：</p> <p>1.建築物應於基地地面層室內外或其下一層之室內無礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，以個案人口數計算推估垃圾儲存量，並妥為規劃足夠之設備及貯存空間，並說明該設備清運之方法。</p> <p>2.集中式垃圾貯存空間應設置通風設備、冷藏設備及排水設備。</p> <p>3.集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出及操作空間最低淨高不得小於2.5m。</p>	<p>(八)垃圾貯存空間</p> <p>本計畫區基地面積達<u>2,000平方公尺(含)</u>以上者，建築物應設置集中式垃圾貯存空間，且依下列規定：</p> <p>1.建築物應於基地地面層室內外或其下一層之室內無礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，以個案人口數計算推估垃圾儲存量，並妥為規劃足夠之設備及貯存空間，並說明該設備清運之方法。</p> <p>2.集中式垃圾貯存空間應設置通風設備、冷藏設備及排水設備。</p> <p>3.集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出及操作空間最低淨高不得小於2.5m。</p>	<p>1.條次調整。</p> <p>2.文辭修正。</p>
<p>四、附則</p>		
<p>(一)情形特殊經提新竹縣都市設計審議委員會審議通過者，依其審議決議辦理。</p>	<p>(一)情形特殊經提「<u>本縣都市設計審議委員會</u>審議通過者，依其審議決議辦理。</p>	<p>配合本縣通案性之規定，文辭修正。</p>

- 公開展覽日期：自112年2月8日起34天。
- 公開展覽地點：新竹縣政府產業發展處、新豐鄉公所。
- 公開展覽說明會
- 日期：112年2月22日(星期三)，上午10時整。
- 地點：新竹縣新豐鄉公所行政大樓3樓。
- 任何公民或團體對本案如有意見，得以書面載明姓名、地址及聯絡方式等，向新竹縣政府或新豐鄉公所提出建議，俾供檢討變更之參考。

新豐鄉公所地址：(302)新竹縣新豐鄉重興村新市路93號

新竹縣政府地址：(302)新竹縣竹北市光明六路10號

聯繫窗口：盧小姐

電話：03-5518101轉6216

# 七、公民或團體建議意見表達

公民或團體對「變更新豐(山崎地區)(原機二用地)細部計畫(第一次通盤檢討)案」意見表

建議位置	土地標示：	段	小段	地號
	門牌號碼：	鄉(鎮)(市)	村(里)	鄰
		路(街) 段	巷 弄	號 樓

建議理由

建議事項

是否列席都市計畫委員會  是 (勾選是者請務必填寫聯絡電話)

申請人或其代表：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國                      年                      月                      日

郵寄地點及電話	新竹縣政府產業發展處 城鄉發展科收	地址：302099新竹縣竹北市光明六路10號 電話：(03)5518101轉6215 盧小姐
---------	----------------------	---

公開展覽期間  
自112年2月8日起34天

**簡報結束，感謝聆聽**