

變更竹北(含斗崙地區)(十興路附近地區)
細部計畫(公4-公園用地)(土地使用分區
管制要點)書

申請機關：新竹縣政府環境保護局

變更機關：新竹縣政府

中華民國一〇四年六月

新竹縣變更都市計畫審核摘要表

項	目	說	明
都市計畫名稱	變更竹北(含斗崙地區)(十興路附近地區)細部計畫(公4-公園用地)(土地使用分區管制要點)案		
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第27條第1項第4款		
變更都市計畫機關	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	新竹縣政府環境保護局		
本案公開展覽起訖日期	公 開 展 覽	自103年11月6日起至同年12月5日止共計30天。 刊登自由時報103年11月6日至11月8日於G3、G4、G3版。	
	說 明 會	103年11月24日(星期一)下午2時假新竹縣政府三樓第二會議室舉行	
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	新竹縣都市計畫委員會104年2月9日第277次會議審核通過。	

【目錄】

壹、緒論	1
貳、現行計畫概要	7
參、變更法令依據	7
肆、土地使用分區管制要點檢討與變更.....	11
伍、其他應加表明事項	25
附件一 逕為變更核准文件	附 1-錯誤! 尚未定義書籤。
附件一 新竹縣都市計畫委員會第 277 次會議會議紀錄附 2-錯誤! 尚未定義	

【圖目錄】

圖一環境教育園區規劃理念.....	3
圖二 公 4 土地現況.....	4
圖三 本案計畫位置示意圖	5
圖四 本案計畫範圍示意圖	6
圖五 現行細部計畫示意圖	8
圖六 現行細部計畫--街廓編號圖	20
圖七 現行細部計畫--建築基地最小開發規模.....	21
圖八 現行細部計畫--最小退縮建築距離.....	22
圖九 現行細部計畫--開放空間系統圖.....	23

【表目錄】

表一 現行細部計畫土地使用面積分配表.....	9
表二 土地使用分區管制要點變更前後對照表.....	10

壹、緒論

一、計畫緣起

「新竹縣民間自行規劃申請參與竹北市中正段 17 地號 (BOT) 計畫案」(以下簡稱本案)業經本府核示略以：為達到資源永續循環環境教育園區的設立目的，並提高廠商投資意願，同意國際產業發展處協助本局辦理都市計畫變更，增加容許使用項目。

查促進民間參與公共設施法第 14 條「公共建設所需用地涉及都市計畫變更者，主辦機關應協調都市計畫主管機關依都市計畫法第 27 條規定辦理迅行變更」；同法第 27 條「主辦機關為有效利用公共建設所需用地，得協調內政部、直轄市或縣(市)政府調整都市計畫土地使用分區管制或非都市土地使用管制後，開發、興建供該公共建設之附屬事業使用。」

次查「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條規定略以：「依促進民間參與公共建設法相關規定供民間參與公共建設之附屬事業用地，其容許使用項目依都市計畫擬定、變更程序調整。且該公共設施用地多目標使用項目及准許條件，不受其附表之限制」。

本案依前開法令，除依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定得容許使用之項目外，並得於地面上設置兒童遊樂設施、休閒運動設施及其必需之附屬設施、餐廳、商場、超級市場、商店街、藝文展覽表演場所、多用途會議廳及廢棄物資源回收貯存場及相關設施項目。

綜上，本案建議增加公 4 公園用地容許使用之項目及調整相關管制事項，因涉及公 4 公園用地所屬「竹北(含斗崙地區)(十興路附近地區)細部計畫」土地使用分區管制要點之變更，因目前該細部計畫擬定機關竹北市公所刻正進行通盤檢討，惟其完成法定程序，尚須時日，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款配合本縣興建之重大設施辦理個案變更，且考量本案執行之時效性，又依同法第 27 條第 2 項由本府辦理逕為變更(詳附件)。

二、計畫位置及範圍

本案公 4-公園用地隸屬「竹北(含斗崙地區)(十興路附近地區)細部計畫」範圍內，位於新竹縣婦幼館北側(詳見圖一)。其範圍東

至高速公路，南至婦幼館，西至縣政二路，北至中山路附近，地籍座落於竹北市中正段 17 地號，計畫面積 1.42891 公頃(詳見圖二)。

三、環境教育園區計畫概要

為因應全球暖化及氣候變遷等重大環境議題，新竹縣政府積極推動節能減碳政策，同時發展低碳綠色經濟及資源永續循環利用，特推動建置國際環境教育園區，將理念環境教育深耕於民眾的生活。

本案建置國際環境教育園區為民間自提參與公共建設 BOT 案，打造一個軟、硬體整合的永續環境教育園區，並將申請環境教育設施場所的認證，作為台灣低碳節能及資源永續循環的指標，並成為新竹縣的城市新景觀與地標。公 4 公園現規劃為公園，期未來引進民間資金規劃成為具環境教育功能之公園，亦可開闢縣府財政收益，妥善利用公有土地，發揮最大之公共效益。

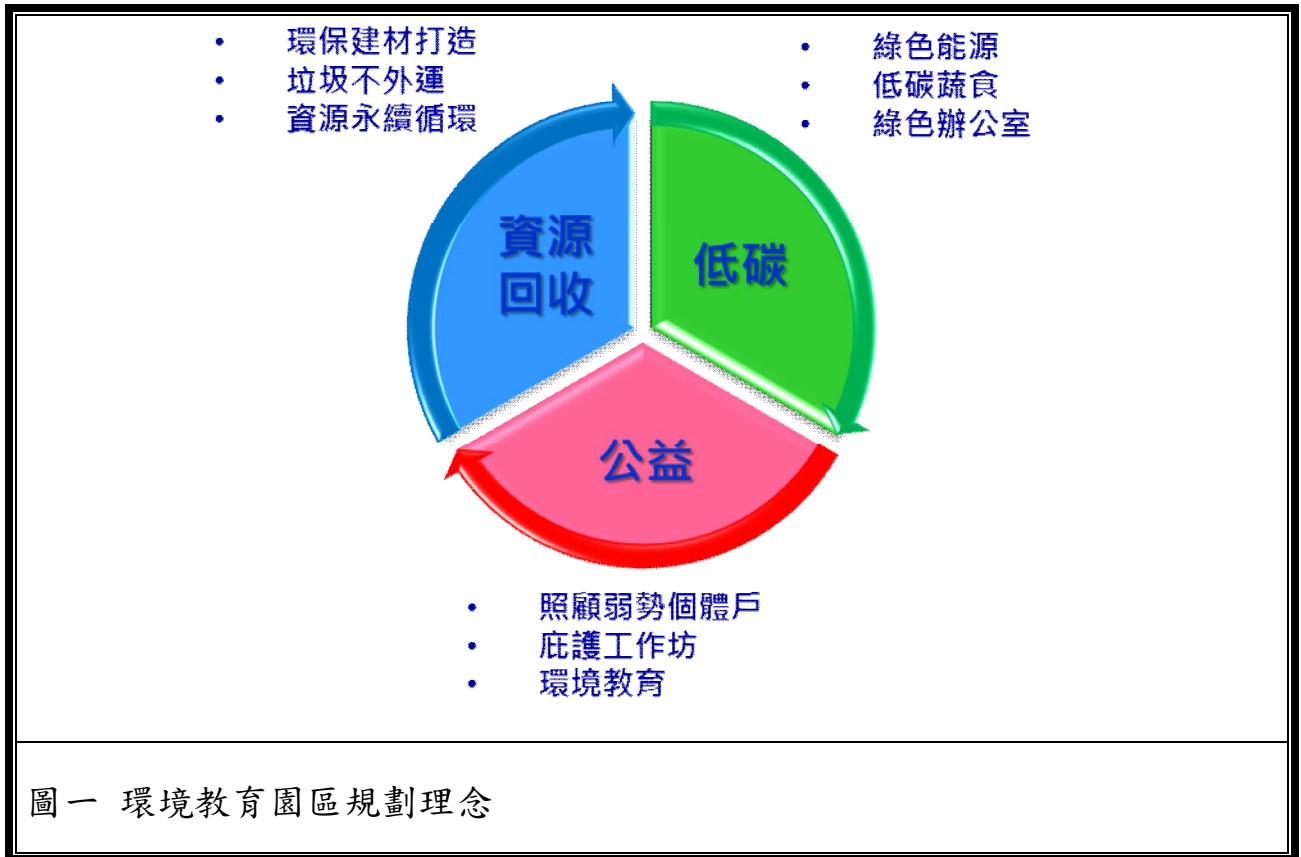
引進民間企業資金及創意，在不增加縣府財政負擔情況下，亦可將公有土地開發成國際環境教育園區，讓公有土地發揮其最大公益效益，並同時提供企業責任平台，創造民眾、政府及企業三贏之永續經營案例。

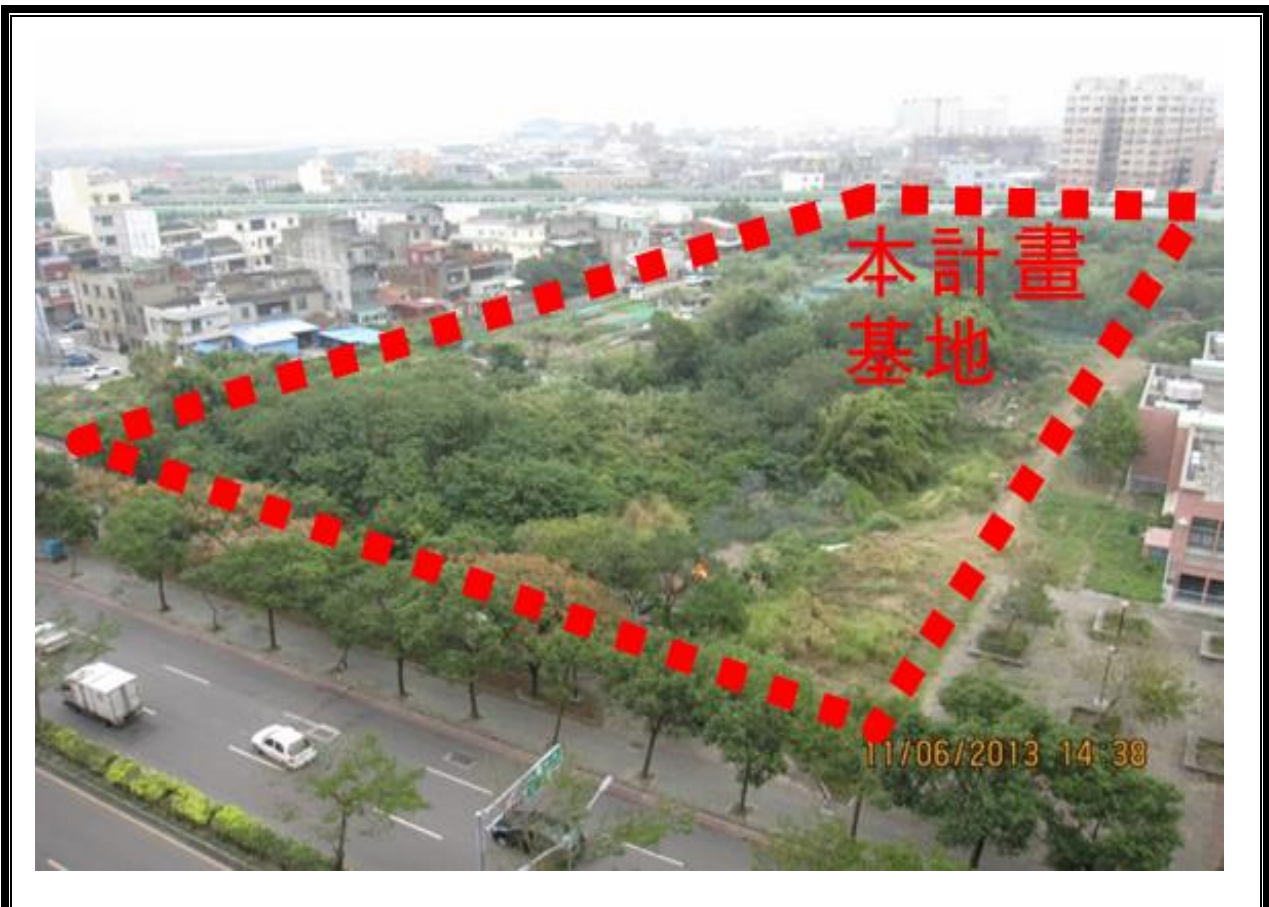
新增兒童遊樂設施、休閒運動設施及其必需之附屬設施、餐廳、商場、超級市場、商店街、藝文展覽表演場所、多用途會議廳、廢棄物資源回收貯存場及相關設施等 9 項容許使用項目，係為依促進民間參與公共建設法第 46 條規定，於公開徵求其他民間投資人時，其他行業之投資人如有共同打造具環境教育園功能之公園，擇其連帶附屬事業之可能性，惟仍視各規劃案內容應保有公園之功能，並於公園內提供不同之環保戶外場域供民眾休憩及使用。

公 4 公園用地，應與多目標核准使用項目同時整體闢建完成，環境教育館建築物興建須使用環保材質，並具備環境教育功能；營運期間將以投資契約規範廠商之環境維護，例如設置都市內資源回收示範站，將規範站內不得有積水、異味，交通壅塞期間不得有轉運車輛出入，收受資源回收物貯存不得超過 3 個工作天，定期向竹北市社區宣導資源回收政策並提供優惠方案，且不得收受其他(含廠商本身)營利事業資源回收廠(場)之資源回收物等。實際營運項目將依促參法審查通過選出最優申請人而定。

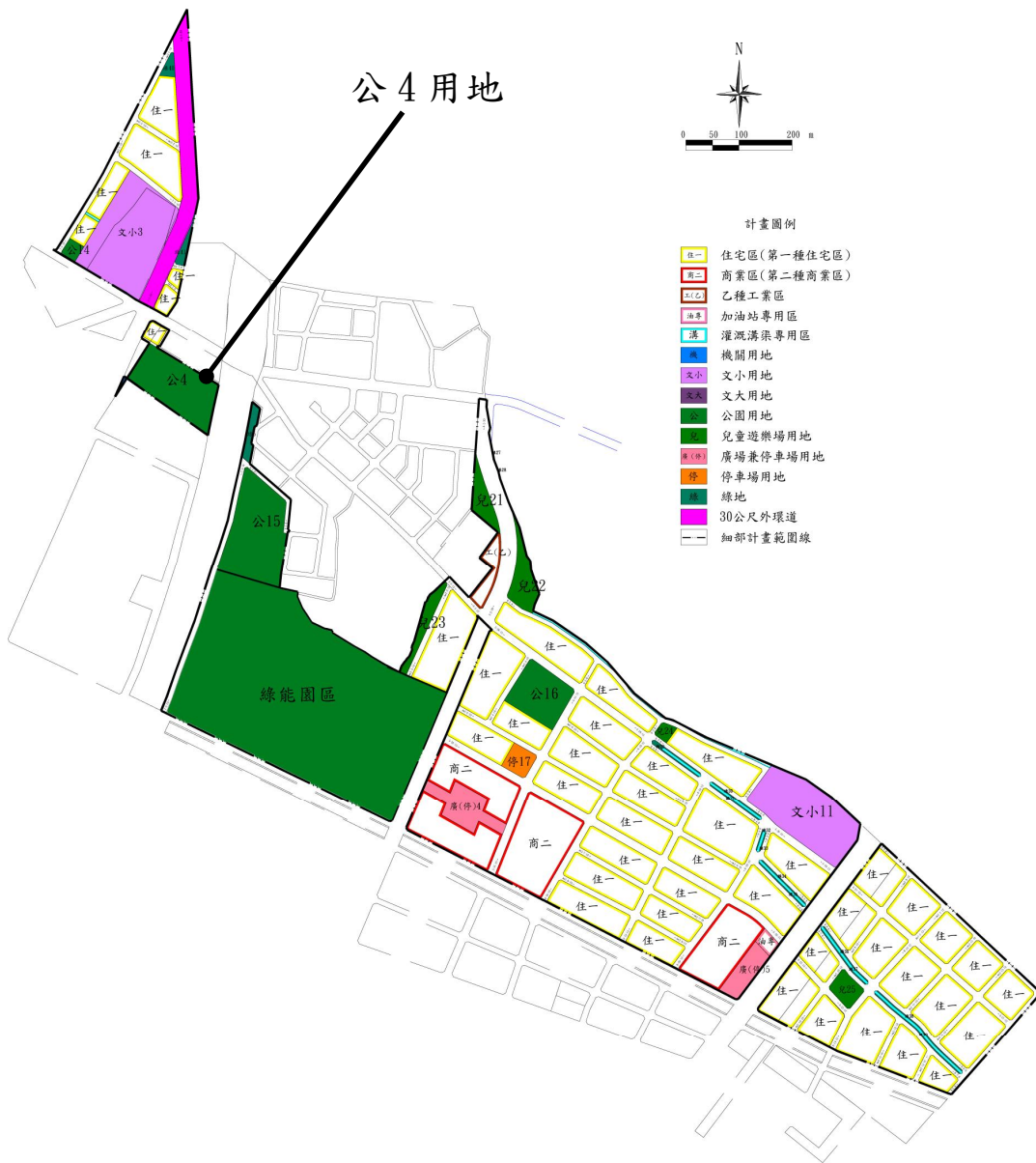
爾後如本案依據進民間參與公共建設法第 46 條規定，待民間投資人擬具土地使用計畫、興設計畫、營運計畫、財務計畫、金融機

構融資意願書及其他法令規定文件後，依同法相關規定進行審查程序，並依投資契約及相關環保法令規定使用公 4 公園用地土地。

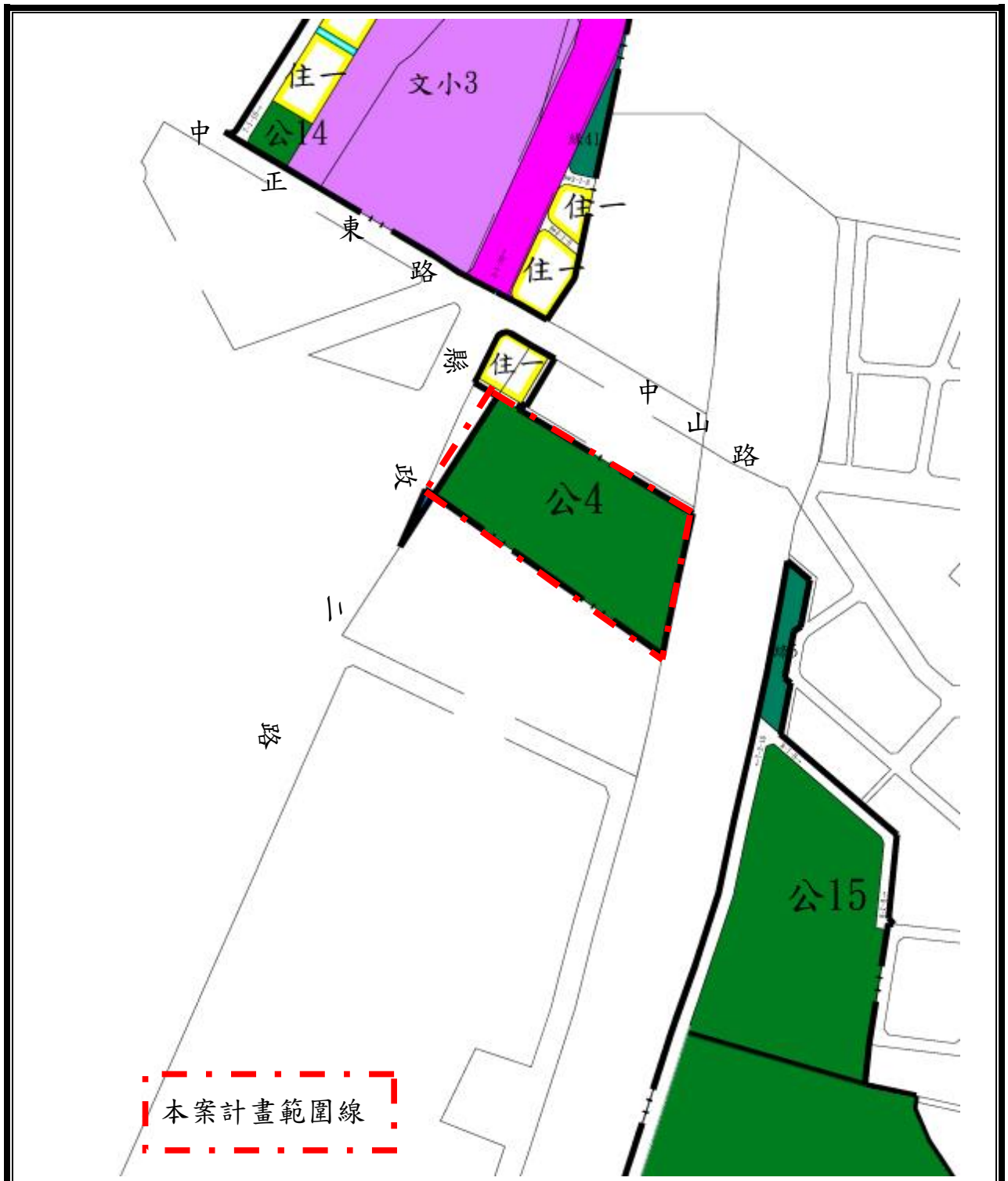




圖二 公4 土地現況



圖三 本案計畫位置示意圖



圖四 本案計畫範圍示意圖

貳、現行計畫概要

現行計畫為「擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(十興路附近地區)細部計畫案」，其係 97 年 6 月公告發布實施，後為配合國際綠能智慧園區需要辦理「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(十興路附近地區)細部計畫(文大 3 用地為綠能園區用地暨修訂土地使用分區管制要點)案」，並於 101 年 12 月 7 日公告發布實施。

一、計畫範圍

本細部計畫區位於竹北(含斗崙地區)都市計畫區東側，主要分為三個區塊：中正國小西北面及東側地區；中山高速公路東面、勝利八街北側地區；自強北路東面、勝利八街北側地區。計畫面積合計 75.4483 公頃。

二、計畫年期

配合主要計畫「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」，以民國 110 年為計畫目標年。

三、計畫人口

計畫人口為 14,000 人。

四、土地使用計畫

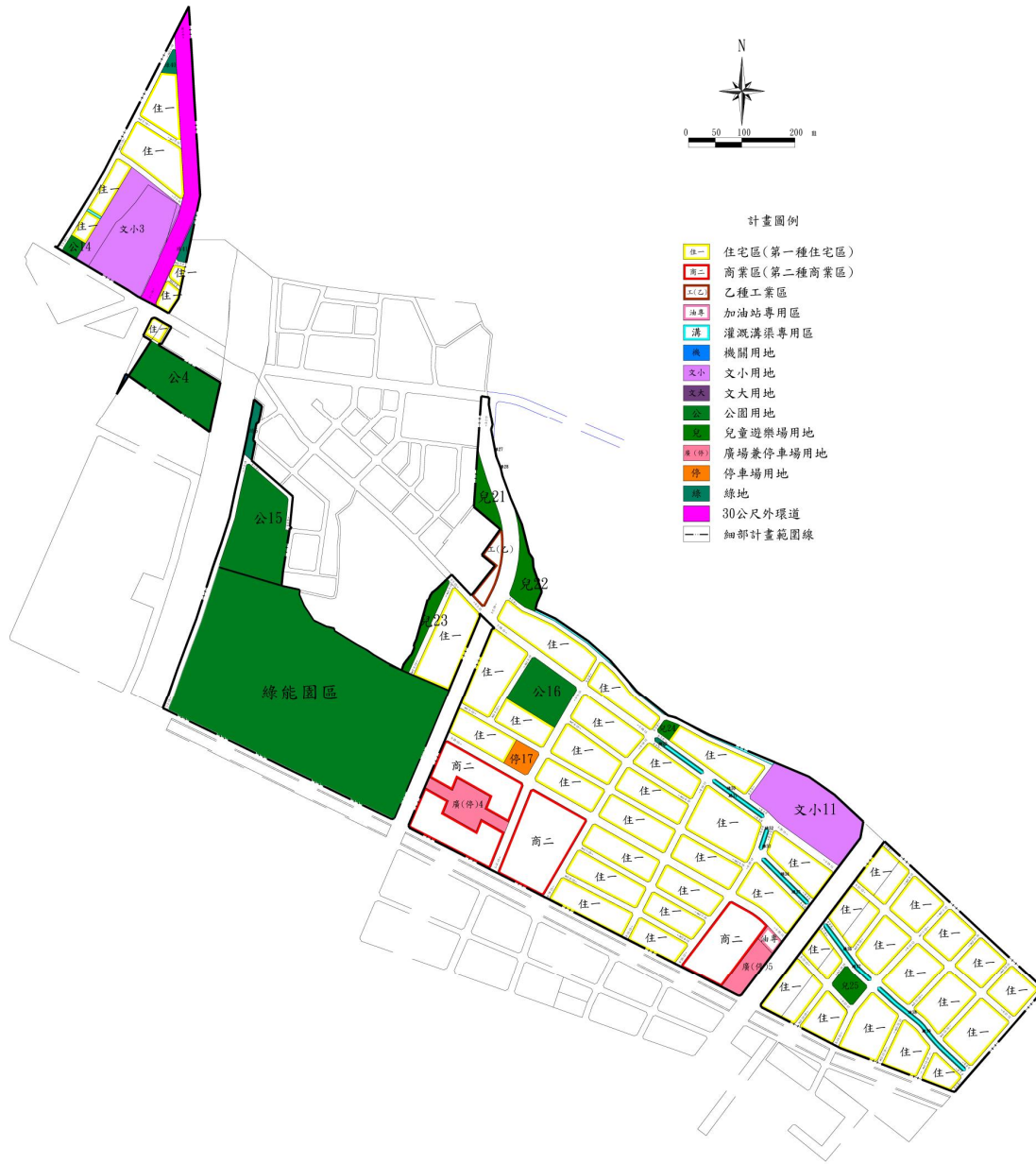
劃設住宅區、商業區、工業區、加油站專用區及灌溉溝渠專用區等土地使用分區，面積共計 35.3438 公頃，佔細部計畫區總面積 46.85%。(詳見圖二及表一所示)

五、公共設施計畫

劃設機關用地、文小用地、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、停車場、道路用地、人行步道用地及綠能園區用地等公共設施用地，面積共計 40.1045 公頃，佔細部計畫區總面積 53.15%。(詳見圖三及表一所示)

參、變更法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。



圖五 現行細部計畫示意圖

表一 現行細部計畫土地使用面積分配表

項目		面積(公頃)	百分比(%)	備註
土地 使用 分區	住宅區	28.7896	38.16	
	商業區	5.5066	7.30	
	工業區	0.3516	0.47	
	加油站專用區	0.1175	0.16	不納入區段徵收範圍
	灌溉溝渠專用區	0.5786	0.77	
	小計	35.3438	46.85	
公共 設施 用地	機關	0.0135	0.02	不納入區段徵收範圍
	文小	4.6190	6.12	含原有校地1.8120 公頃 (不納入區段徵收範圍)
	公園	4.3781	5.80	
	兒童遊樂場	1.4782	1.96	
	綠地	0.6488	0.86	
	廣停	1.1148	1.48	
	停車場	0.2497	0.33	
	道路	14.1462	18.75	
	人行步道	0.0287	0.04	
	綠能園區	13.4273	17.80	
	小計	40.1045	53.15	
合計		75.4483	100.00	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：1. 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(十興路附近地區)細部計畫書(97年6月6日發布實施)。

2. 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(十興路附近地區)細部計畫(文大3用地為綠能園區用地暨修訂土地使用分區管制要點)書(101年12月7日公告發布實施)

肆、土地使用分區管制要點檢討與變更

有關本案建議增加公 4 公園用地容許使用之項目及調整相關管制事項，詳表二所示。

表二 土地使用分區管制要點變更前後對照表

現行條文	檢討後條文	變更理由
1. 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。	未修訂	--
2. 住宅區為第一種住宅區，其建築物及土地使用以供住宅使用為主，且其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。 住宅區建築物 2 樓（含）以上各樓層之樓層高度均不得超過 4.2 公尺，惟經都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。 為提升居住環境品質及解決停車需求，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，但建築基地面臨 4 公尺人行步道用地者，不在此限。 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。	未修訂	--
3. 商業區為第二種商業區，其建築物及土地使用以供商業使用為主，且 1 樓禁止供住宅使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 420%。 商業區除鼓勵觀光旅館之設置，不得設置其他形式之旅館。 為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 200 平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，如超過 200 平方公尺者，超過部分每 100 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。	未修訂	--
4. 乙種工業區，建蔽率不得大於 60%，	未修訂	--

現行條文	檢討後條文	變更理由																
容積率不得大於 210%。																		
5. 加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	未修訂	--																
6. 機關用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 240%。	未修訂	--																
7. 學校用地之建蔽率不得大於 40%，其容積率不得大於下表規定： <table border="1" data-bbox="188 584 738 703"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>國小</th> <th>大學院校</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>最大容積率</td> <td>150%</td> <td>250%</td> </tr> </tbody> </table>	項目	國小	大學院校	最大容積率	150%	250%	未修訂	--										
項目	國小	大學院校																
最大容積率	150%	250%																
8. 公園、公園兼兒童遊樂場及兒童遊樂場有頂蓋之建築物，其建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於下表規定： <table border="1" data-bbox="188 831 738 1025"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>公園</th> <th>公園兼兒童遊樂場</th> <th>兒童遊樂場</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>最大容積率</td> <td>60%</td> <td>30%</td> <td>30%</td> </tr> </tbody> </table> <p>配合本計畫區區段徵收開發需要，得選擇適當之公園、公園兼兒童遊樂場及兒童遊樂場用地為土地公廟等之安置，惟應考量其原有功能，並應整體規劃設計。</p>	項目	公園	公園兼兒童遊樂場	兒童遊樂場	最大容積率	60%	30%	30%	8. 公園、公園兼兒童遊樂場及兒童遊樂場有頂蓋之建築物，其建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於下表規定： <table border="1" data-bbox="770 869 1225 1137"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>公園</th> <th>公園兼兒童遊樂場</th> <th>兒童遊樂場</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>最大容積率</td> <td>60%</td> <td>30%</td> <td>30%</td> </tr> </tbody> </table> <p>公4用地依促進民間參與公共建設法相關規定供民間參與公共建設之附屬事業用地，其容許使用，除依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定得容許使用之項目外，並得於地面上設置兒童遊樂設施、休閒運動設施及其必需之附屬設施、餐廳、商場、超級市場、商店街、藝文展覽表演場所、多用途會議廳、廢棄物資源回收貯存場及相關設施等項目，且其使用項目及准許條件不受「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」附表之限制。</p> <p>配合本計畫區區段徵收開發需要，得選擇適當之公園、公園兼兒童遊樂場及兒童遊樂場用地為土地公廟等之安置，惟應考量其原有功能，並應整體規劃設</p>	項目	公園	公園兼兒童遊樂場	兒童遊樂場	最大容積率	60%	30%	30%	1. 「新竹縣民間自行規劃申請參與竹北中正段 17 地號(BOT)計畫案」(以下簡稱本案)業經本府核略以：為達到資源永續循環環境教育園區的設立目的，並提高廠商投資意願，同意辦理都市計畫變更，增加容許使用項目。 2. 爰依據「促進民間參與公共建設法」
項目	公園	公園兼兒童遊樂場	兒童遊樂場															
最大容積率	60%	30%	30%															
項目	公園	公園兼兒童遊樂場	兒童遊樂場															
最大容積率	60%	30%	30%															

現行條文	檢討後條文	變更理由									
	計。	第 14 條、第 27 條，「都市計畫公共設施多目標使用辦法」第 3 條，增加公園用地使用項目及管制事項。 3. 公園用地核准目標項目，應整體完成。									
9. 停車場用地之建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table border="1" data-bbox="188 1406 740 1666"> <thead> <tr> <th data-bbox="188 1406 379 1547">項目</th> <th data-bbox="379 1406 555 1547">停車場 (作平面停車場使用)</th> <th data-bbox="555 1406 740 1547">停車場 (作立體停車場使用)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="188 1547 379 1608">最大建蔽率</td> <td data-bbox="379 1547 555 1608">5%</td> <td data-bbox="555 1547 740 1608">80%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="188 1608 379 1666">最大容積率</td> <td data-bbox="379 1608 555 1666">---</td> <td data-bbox="555 1608 740 1666">400%</td> </tr> </tbody> </table>	項目	停車場 (作平面停車場使用)	停車場 (作立體停車場使用)	最大建蔽率	5%	80%	最大容積率	---	400%	未修訂	--
項目	停車場 (作平面停車場使用)	停車場 (作立體停車場使用)									
最大建蔽率	5%	80%									
最大容積率	---	400%									
10. 廣場兼停車場用地之建蔽率不得大於 5%，容積率不得大於 5%。 配合本計畫區區段徵收開發需要，得選擇適當區位安置土地公廟等，惟應考量其原有功能，並應整體規劃設計。	未修訂	--									
11. 退縮建築規定 本計畫區除學校用地（文大 3）應自	未修訂	--									

現行條文	檢討後條文	變更理由
<p>道路境界線至少退縮 20m 建築，其餘地區面臨計畫道路寬度 8m（含）以上，12m（含）以下者，應自道路境界線（不含截角）至少退縮 4.5m 建築，面臨計畫道路寬度超過 12m 道路，應自道路境界線（不含截角）至少退縮 6m 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。其退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並鼓勵植栽綠化。</p> <p>如有開挖地下室之必要者，地下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。</p> <p>商 2 面臨廣停用地者，面臨廣停之一側應至少退縮 4.5m 建築，並應於 1 樓留設供公眾通行之連續性前廊，其建蔽率、容積率之計算方式准予比照法定騎樓之規定計算。</p>		
<p>12. 顏色準則：</p> <p>正立面之外牆色彩以中低明度、彩度之磚紅色系及灰白色系為原則。</p> <p>外牆應儘量避免大量採用黑色或深色，如配合整體或公司品象需要大量採用黑色或深色，應提送「新竹縣都市設計審議委員會」審議同意後始可設置。</p>	未修訂	---
<p>13. 景觀及綠化原則：</p> <p>（一）建築物臨接或面向公園、綠地、人行步道及公共開放空間者部分，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備，應有適當之遮蔽處理與設計。</p> <p>（二）公園綠地之綠地綠覆所佔面積不得小於 60%，其中有床基之花壇面積不得超過綠覆面積 10%。</p>	未修訂	---
<p>14. 獎勵部分</p> <p>建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，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</p>	未修訂	---

現行條文	檢討後條文	變更理由
<p>容積率之 30% 為限。</p> <p>1. 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 100 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。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>		
<p>15. 建築基地所留設之法定空地應植栽綠化，其綠覆比例應達 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。</p>	未修訂	--
<p>16. 本計畫區內申請建築之建築基地達 2,000 平方公尺（含）以上及經都市設計審議委員會議決應提會議審議者，應於發照前，送經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築。</p>	未修訂	--
<p>17. 為塑造優美環境，建築基地應於建築線至牆面線之間（即退縮建築之空地）至少種植 1 株米高徑 5 公分以上之喬木，其植栽種類應儘量使用原生樹種。</p>	未修訂	--
<p>18. 本計畫區除道路工程外，各類公共設施用地應於開發興築前，將開發計畫提經本縣都市設計委員會審查通過後，始得開發興闢。</p> <p>各公共設施臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離規定設置公共開放空間，供人行步道或作緩衝綠地使用，該開放空間得計入法定空地，且綠覆面積應達 50% 以上。</p>	未修訂	--
<p>19. 計畫區於退縮地設置連續性前廊或有遮簷人行道，應提送「新竹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。</p>	未修訂	--
<p>20. 為鼓勵本地區建築基地大街廓開發及提供公共設施用地等申請建築案，得由「新竹縣都市設計審議委員</p>	未修訂	--

現行條文	檢討後條文	變更理由
會」審議，視開發規模及留設比例，訂定獎勵措施及原則，給予一定比值之獎勵及措施。		
21. 建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之，除依都市更新規定獎勵面積外，其餘各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之50%。	未修訂	--
22. 本計畫區內之公共設施用地，其土地使用項目得依『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』之規定作多目標使用。	未修訂	--
23. 新竹縣都市設計審議委員會，應依本計畫範圍土地使用管制要點及都市設計管制事項，對於建築開發進行審議，必要時得依本管制事項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。	未修訂	--
<p>24. 建築基地最小開發規模</p> <p>本計畫區內建築基地最小開發規模規定如左：</p> <p>(一) 為塑造區域商圈意象，C01-1~C01-6、C02-1~C02-8 號街廓應採全街廓建築單元整體開發(本條文所稱之「全街廓建築單元整體開發」，指依本要點編定各街廓編號(含次街廓編號)所包括之完整建築基地應採整體開發方式)。</p> <p>(二) 街廓編號 R30、R31、R32、R33，因面臨全區主要通道，為塑造軸線較整體之建築空間組合，建築基地開發規模不得小於 1,000 m²。</p> <p>(三) 本計畫區經指定退縮建築地區，面臨兩計畫道路之建築基地，其臨計畫道路(四公尺計畫道路不在此限)之任一側長度(以未截角長度計算)以不小於 15m 為原則。</p> <p>(四) 任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前三款規定無法開發之情況，應以合併共同開發為原則。</p> <p>(五) 具建築基地最小開發規模限制</p>	未修訂	--

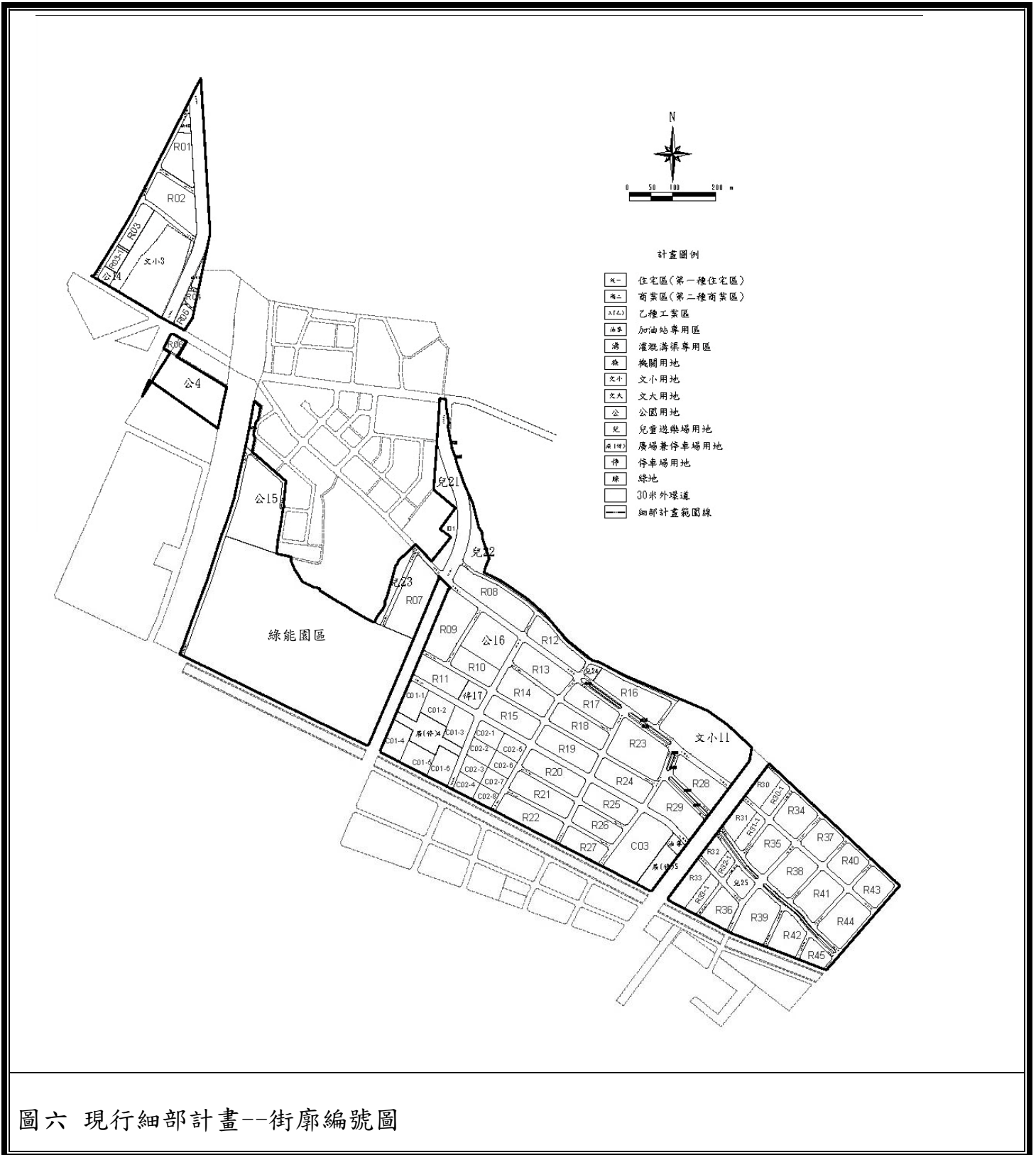
現行條文	檢討後條文	變更理由
<p>之街廓，其宗地之分割或合併，申請開發建築時應符合前款之原則。</p>		
<p>25. 開放空間系統</p> <p>本計畫區之開放空間系統如下：</p> <p>(一) 建築基地退縮留設公共開放空間</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 商業區之建築基地臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離規定設置供公眾使用之公共開放空間，該開放空間得計入法定空地並應予以綠化，且其人行步道系統應與相鄰之計畫道路人行道、建築物出入口、同街廓之其他建築基地開放空間人行步道達成良好聯繫為原則。 2. 指定退縮留設公共開放空間之建築基地，得增加其樓地板面積為獎勵，以實際留設公共開放空間樓地板面積乘以1計算，惟不得設置停車空間。 <p>(二) 指定廣場空間設計</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 學校用地(文大)應配合學校主要出入口處，設置廣場空間。 2. 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。 <p>(三) 本計畫區內相鄰之各開放空間應相互配合設計，其鋪面高程應採順街處理。</p> <p>(四) 商業區指定留設公共開放空間其獎勵值不得超過都市計畫原訂容積率之0.3倍；如公共開放空間留設符合建築技術規則第15章實施都市計畫地區建築基地綜合設計之規定者，可同時獲得相關獎勵，但不得超過都市計畫原訂容積率之0.4倍。</p>	<p>未修訂</p>	<p>--</p>
<p>26. 圍牆設置規定</p> <p>(一) 本計畫區指定最小退縮建築部分不得設置圍牆。</p> <p>(二) 本計畫區建築基地除前項規定</p>	<p>未修訂</p>	<p>--</p>

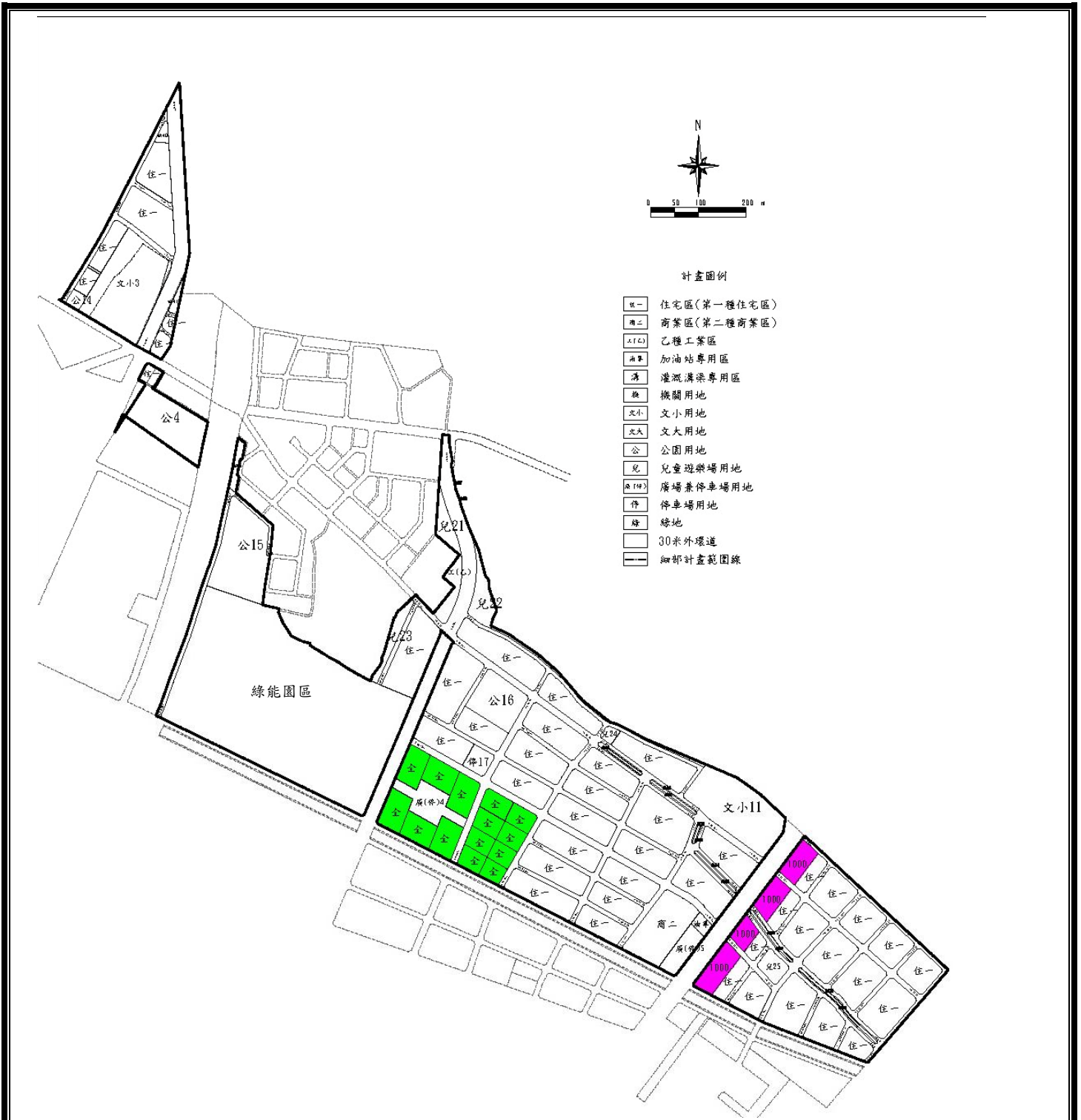
現行條文	檢討後條文	變更理由
<p>外之其他部分得設置圍牆，如設置圍牆者，其圍牆透空率不得小於 70%，牆基高度不得大於 45cm，且圍牆總高度不得大於 1.5m，圍牆採綠籬代替，則不受透空率之限制，然高度亦不得大於 1.5m，</p> <p>(三) 本計畫區學校用地如有設置圍牆之必要者，其型式以採綠籬為原公告實施版 6 則。</p>		
<p>27. 建築基地設置停車出入口、汽車停車位、機車停車位規定</p> <p>(一) 住宅區、商業區每 1 戶，應至少設置 1 輛汽車停車空間。</p> <p>(二) 採集合住宅設計之建築基地，除應依前項規定設置汽車停車空間外，並應加設 5% 以上供公眾使用之來賓停車空間（尾數 0.5 以上者設置乙輛）；來賓停車空間得增加其樓地板面積為獎勵，其獎勵之樓地板面積以每加設 1 部增加 15m² 計算，最高獎勵面積不得超過 600m²。來賓停車空間應提供公眾使用，不得出售予特定住戶或供特定住戶專用，且應於「社區管理規約」中詳為註明。</p> <p>(三) 住宅區採集合住宅設計及商業區均應設機車停車位，機車停車位數以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 m² 設置 1 輛計算，其尺寸須長 2m 以上，寬 0.9m 以上，通道寬度 1.5m 以上，如停車位數超過 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地上。</p> <p>(四) 計畫區內停車數量達 150 部或戶數達 100 戶者，應檢附交通影響評估說明書，且由專業技師簽證。</p> <p>(五) 學校用地汽車停車位應停車需</p>	未修訂	--

現行條文	檢討後條文	變更理由
求內部化。		
<p>28. 廣告招牌設置規定</p> <p>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>	未修訂	--
<p>29. 離街裝卸場規定</p> <p>(一) 商業區基地開發規模達 2,000 m²以上，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>(二) 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>(三) 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。</p>	未修訂	--
<p>30. 無障礙設施設計</p> <p>(一) 本計畫區基地面積達 2,000 m²以上者，應依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 <p>(二) 學校用地之主要出入口須設置供行動不便者暫時停靠之停車位。</p>	未修訂	--
<p>31. 垃圾貯存空間</p> <p>本計畫區基地面積達 2,000 m²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>(一) 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>	未修訂	--

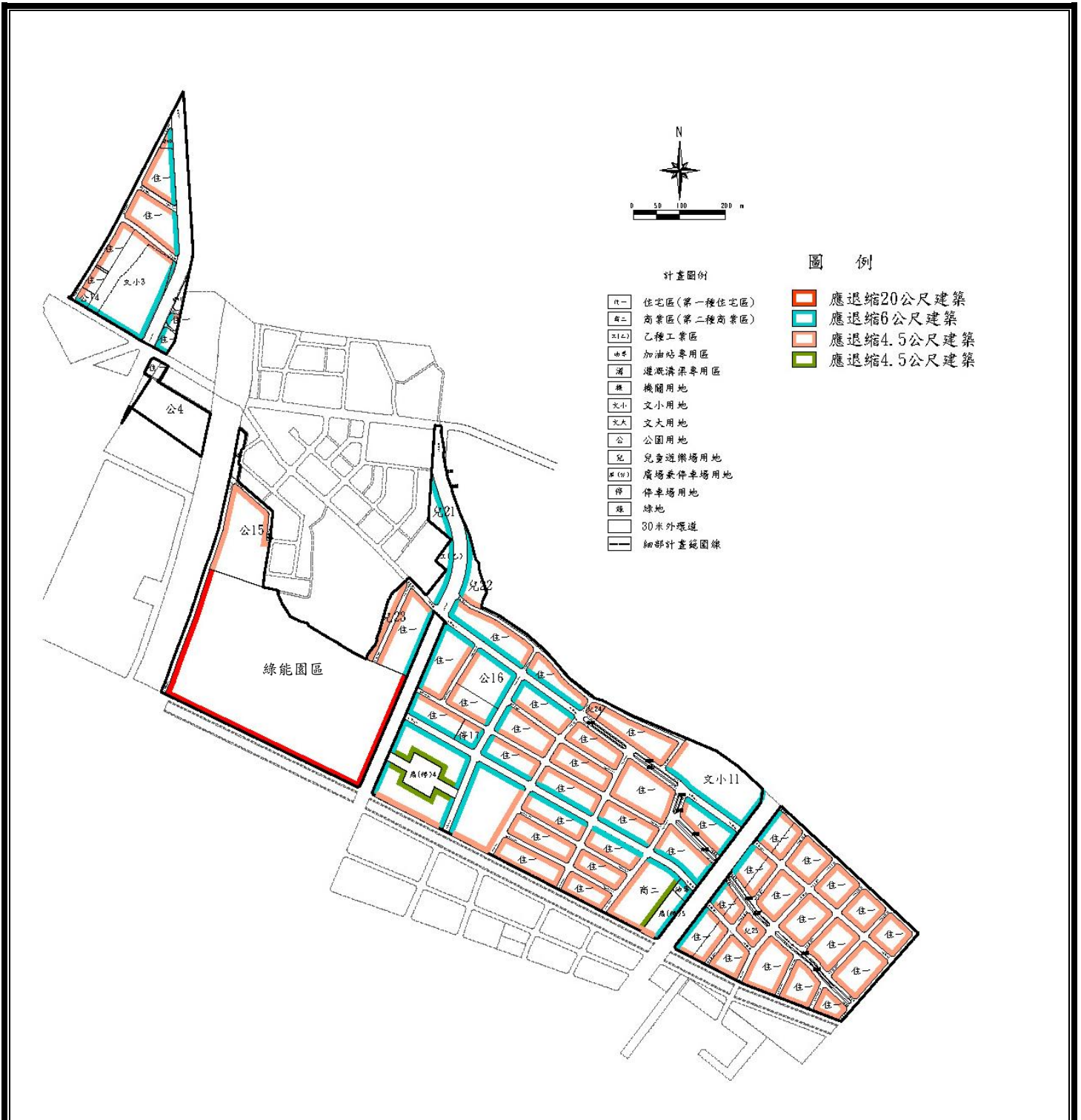
現行條文	檢討後條文	變更理由
(二) 集中式垃圾貯存空間應設置通風設備、冷藏設備及排水設備。 (三) 集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出及操作空間，最低淨高不得小於 2.5m。		
32. 情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議通過者，依其審議決議辦理。	未修訂	--
33. 本要點未規定之事項，適用其他法令規定。	未修訂	--

註：凡本計畫未指明變更部分，應依原計畫為準。

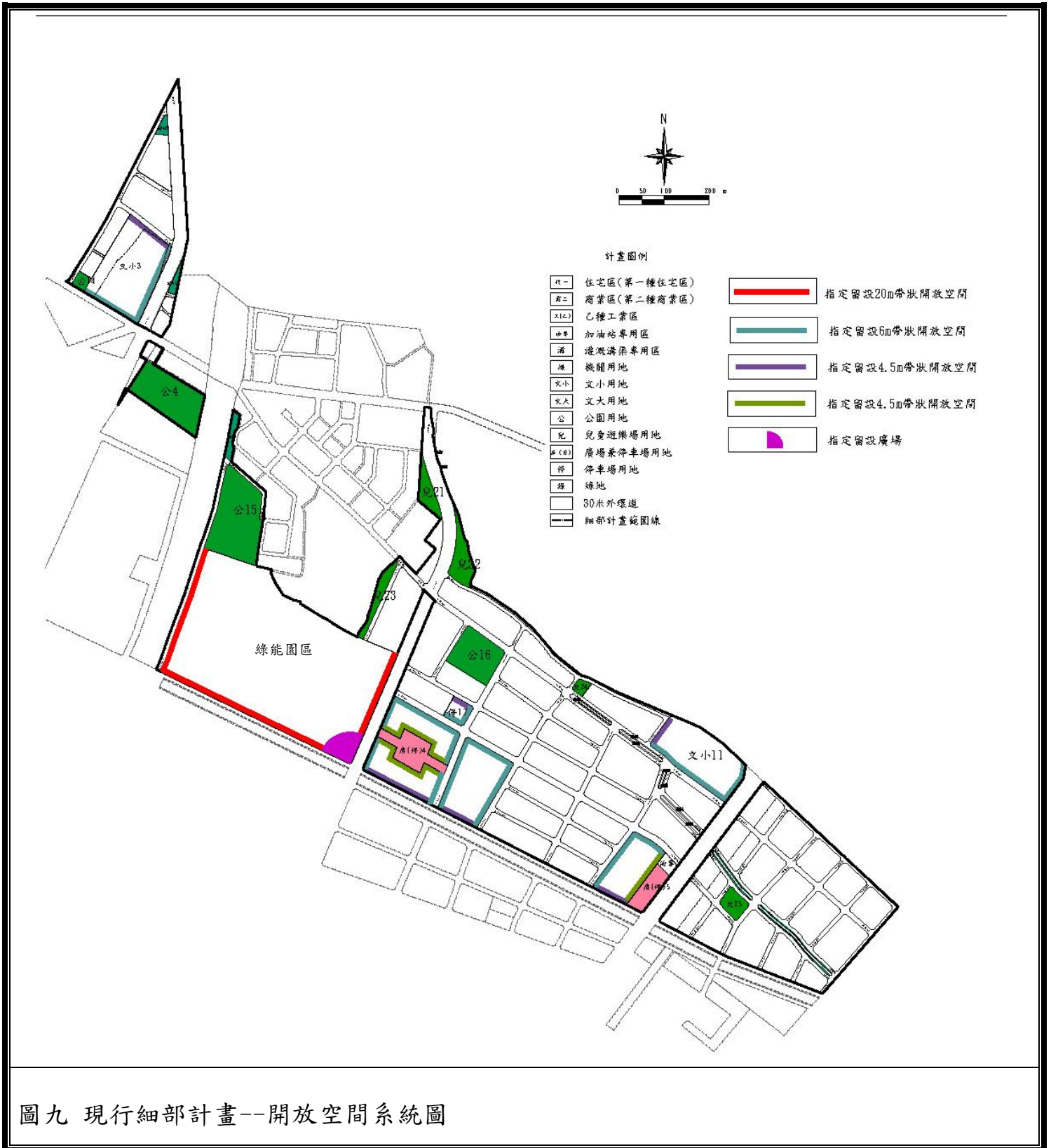




圖七 現行細部計畫--建築基地最小開發規模



圖八 現行細部計畫--最小退縮建築距離



圖九 現行細部計畫--開放空間系統圖

伍、其他應加表明事項

1. 公4公園用地之開發行為依法如需辦理環境影響評估時，應另依相關規定辦理。
2. 公園用地作多目標使用，建蔽率及容積率依公園用地規定辦理。
3. 公4公園用地，應與多目標核准使用項目同時整體闢建完成。

變更竹北(含斗崙地區)(十興路附近地區)細部計畫(公 4-公園用地)(土地使用分區管制要點)書

變更機關：新竹縣政府

業務承辦：

主管人員：