

附錄二、新竹縣都市計畫委員會第 282 次會議紀錄

新竹縣第 282 次都市計畫委員會會議紀錄

一、本次審議案件：

第一案-審議案：「變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表(暫予保留部分編號10-2)(商業區附帶條件部分)細部計畫(部分鄰里公園兼兒童遊樂場用地為商業區及部分商業區為鄰里公園兼兒童遊樂場用地)」案

第二案-審議案：「變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(第三次通盤檢討)(含重製)」案

第三案-審議案：「變更新豐(山崎地區)松林社區細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)」案

第四案-報告案：「新竹縣都市計畫都市發展暨工業區變更策略」再提會報告案

二、時間：民國 104 年 9 月 8 日(星期二) 下午 2 時 0 分

三、地點：本府 2 樓簡報室

四、主持人：沈委員又斌代

紀錄：徐國訓

(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持，副主任委員亦不克出席者，由出席委員互推一人代理主席。)

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、出席單位：(詳會議簽到簿)

七、決議：詳如後

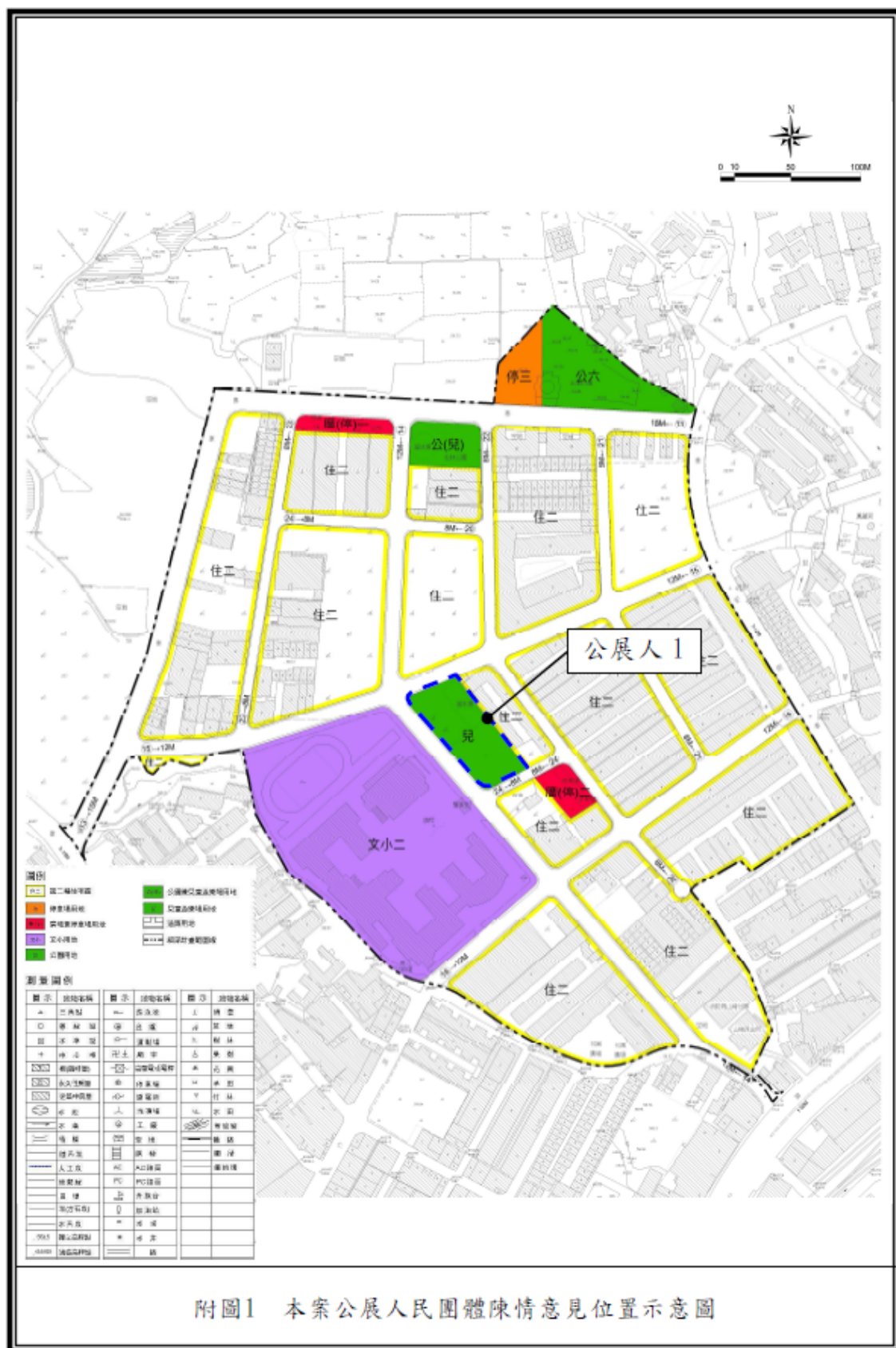
八、散會：下午 5 時 30 分

討 論 事 項 及 編 號	第 三 案 〈 第 282 次 〉	所 屬 鄉 鎮 市 市 鄉 新 豐 鄉	日 期：104 年 9 月 8 日
案 由	變更新豐(山崎地區)松林社區細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案		
說 明	一、 本案緣起： 新豐(山崎地區)都市計畫於民國 64 年 6 月發布實施，其後第一次通盤檢討於 76 年 10 月發布實施，第二次通盤檢討於 81 年 10 月發布實施，新竹縣新豐鄉公所刻正辦理之「變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」(內政部都市計畫委員會已審竣)。新豐(山崎地區)都市計畫範圍內已公告實施之細部計畫區共 1 處，為「擬定新豐(山崎地區)都市計畫松林社區細部計畫」，於民國 87 年 6 月 26 日發布實施迄今已逾五年，故配合主要計畫，爰辦理本次「變更新豐(山崎地區)都市計畫松林社區細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)」，以為後續都市計畫執行之依據。 二、 公開展覽日期： 自民國 104 年 06 月 29 日起至 07 月 29 日止，計 30 天，並於 104 年 07 月 15 日(星期三)上午 11 時於新豐鄉公所三樓會議室舉辦公開說明會。 三、 變更細部計畫機關：新竹縣新豐鄉公所 四、 委託規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司 五、 法令依據： 都市計畫法第 26 條。 六、 計畫範圍： 本計畫位置位於新豐(山崎地區)都市計畫南側，計畫範圍東至 7 號道路(泰安街)，西至 13 號道路(康泰路)西段，南至文小二南側 8 公尺道路及台一號省道西北側住宅區界，北至 13 號道路(康泰路)，計畫面積約 17.32 公頃。 七、 公開展覽期間及逾期人民團體陳情意見共 1 件(詳附表 1、附圖 1)。 八、 變更理由及內容：詳計畫書。		

討 論 事 項 及 編 號	第 三 案 〈 第 282 次 〉	所 屬 鄉 鎮 市 ： 新 豐 鄉	日期：104 年 9 月 8 日
案 由	變更新豐(山崎地區)松林社區細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案		
作業單位 初核意見	一、有關本案新豐鄉公所陳情「兒童遊樂場用地」變更為「公園兼兒童遊樂場用地」乙案，請新豐鄉公所補充說明後，提請大會審議。 二、本案係屬變更性質，故請將擬定都市計畫審核摘要表修正為變更，另變更都市計畫法令依據請增列都市計畫書圖重製之法令依據。		
決 議	除下列各點外，其餘准照作業單位初核意見通過，免再提會討論，並授權業務單位查核後，辦理後續法定程序。 一、本計畫公開展覽期間(含逾期)公民或團體陳情意見，詳附表 1、附圖 1。。 二、本計畫通盤檢討變更內容明細表，詳附表 2、3 三、土地使用分區管制要點，詳附表 4。 四、本案係屬變更性質，故請將「擬定都市計畫審核摘要表」修正為「變更都市計畫審核摘要表」，另變更都市計畫法令依據請增列都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46、47 條。		

附表 1 本案公展人民團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位初核意見	縣都委會決議 #282
公展人 1	新竹縣 新豐鄉 公所	兒童 遊樂 場用 地	1. 為因應地方民眾需求，本所擬於「新豐(山崎地區)松林社區細部計畫」範圍內「兒童遊樂場用地」申請社區活動中心使用，惟依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定於法不符。 2. 本案業於 104 年 2 月 13 日經本鄉都市計畫委員會審議通過，並於同年 5 月 12 日檢送本案書圖予 鈞府國際產業發展處城鄉發展科，諒達。 3. 建請 鈞府於本案提送縣都市計畫委員會審議期間，協助辦理旨述都市計畫變更相關事宜。	謹請 鈞府協助辦理「變更新豐(山崎地區)松林社區細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」(以下簡稱本案)「兒童遊樂場用地」變更為「公園兼兒童遊樂場用地」，惠請 核准辦理。	有關本案新豐鄉公所陳情「兒童遊樂場用地」變更為「公園兼兒童遊樂場用地」乙案，請新豐鄉公所補充說明後，提請大會審議。	建議酌予採納。 理由： 為因應地方民眾需求，並符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請社區活動中心使用規定，增列變更內容明細表第三案。



附表 2 本計畫通盤檢討變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會決議 #282	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
1	計畫 年期	民國 94 年	民國 115 年	配合主要計畫之計畫年期，將本計畫之計畫年期調整為民國 115 年。	照案通過。	
2	計畫 人口	3,750 人	3,100 人	依土地使用管制第二種住宅區容積率 180%，以及平均每戶居住樓地板面積 70 平方公尺（參據主計三通（內政部都市計畫委員會第 837 次會審竣）），推估可容納之人口數約 2,666 人，惟現況人口已達 3,048 人，故建議調整為 3,100 人。	建議維持原計畫。 理由： 考量現況住宅區發展率為 69.62%、現況人口為 3048 人，為因應後續住宅區開發引入之人口成長。	

附表 3 配合人陳新增變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
3	兒童遊樂場 用地	兒童遊樂場用地 【兒】 (0.3057 公頃)	公園兼兒童遊樂場用地 【公(兒)】 (0.3057 公頃)	為因應地方民眾需求擬申請社區活動中心使用，以及為符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，爰變更兒童遊樂場用地為公園兼兒童遊樂場用地，以資妥適。	

附表 4 本計畫通盤檢討變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行條文	本次通檢後公展條文	說明	縣都委會決議 #282
第一點：本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。	第一點：本要點依據都市計畫法第 22 條、第 32 條及該法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。	依據現行法令修正。	照案通過。
第二點：第二種住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之六十。	第二點：第二種住宅區依下列之規定辦理： (一)第二種住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。 (二)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	為提升居住環境品質，並解決停車需求，新增停車空間設置規範。	修正通過。 修正理由：配合全縣通案性規定。 修正後條文如下： 第二點：第二種住宅區依下列之規定辦理： (一)為保護住宅區居住環境，第二種住宅區內禁止地磅業設置使用。 (二)第二種住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。 (三)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。

現行條文	本次通檢後公展條文	說明	縣都委會決議 #282
第三點：學校用地之建築率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之五十。	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，並不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。		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，並不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。 修訂理由增列：因應新竹縣都市計畫土地使用管制通案性規範，爰入第二種住宅區禁止地磅業設置使用規定。
第三點：學校用地之建築率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之五十。	第三點：學校用地之建築率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	調整百分比表示方式，由國字變更為阿拉伯數字。	照案通過。

現行條文	本次通檢後公展條文	說明	縣都委會決議 #282
第四點：停車場用地必要時得做多目標使用。	第四點：停車場用地必要時得做多目標使用。	未調整。	照案通過。
第五點：公園用地得做多目標使用，其容積率不得大於百分之四十五。	第五點：公園用地得做多目標使用，其容積率不得大於45%。	調整百分比表示方式，由國字變更為阿拉伯數字。	照案通過。
第六點：凡建築基地留設開放空間符合「台灣省實施都市計畫地區建築基地綜合獎勵辦法」者得依其規定增加樓地板面積。	第六點：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。 (一)留設公共開放空間 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。 2.獎勵容積以不超過基地面積乘以法定容積率之20%為限。 3.開放空間之留設，在建築工程完成後，應設標誌。 (二)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者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以法定容積率之20%為限： 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝	配合省施行細則獎勵容積上限之規定及本計畫區之特性予以調整。	照案通過。

現行條文	本次通檢後公展條文	說明	縣都委會決議 #282								
	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。 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。 (三)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。 <table><tr><th>綠建築分級評估等級</th><th>獎勵係數</th></tr><tr><td>銀級</td><td>基準容積×6%</td></tr><tr><td>黃金級</td><td>基準容積×8%</td></tr><tr><td>鑽石級</td><td>基準容積×10%</td></tr></table> 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： (1)依限取得該等級綠建築標章者，保	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%		
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%										

現行條文	本次通檢後公展條文	說明	縣都委會決議 #282
	證金無息退還。 (2)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。 (3)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。 (4)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%。		
第七點：建築基地之法定空地二分之一應植栽綠化。	第七點：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。	依本縣通案性規定辦理。	照案通過。
--	第八點：配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之「雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關	考量開發行為可能改變地表逕流，為增加雨水貯留及涵	刪除本條文。 理由：考量建築技術規則已有相關規範，為避免管制之重複與法令適用之競合。

現行條文	本次通檢後公展條文	說明	縣都委會決議 #282
	設施」。前項增設設施所需樓地板面積，得不計入容積。其相關規定說明如下： (一)依建築法第九條規定所稱之改建、修建及建築物增建行為，且不增加原建築基地地表逕流量，得免設置前開設施。 (二)基地內已領有使用執照之既有建築物除前款情形外之增建及新建行為，以實際增建及新建建築面積除以建蔽率為建築申請基地面積，計算雨水滯留量。 (三)其他新建行為應全部設置前開設施。 (四)申請人應以書面並檢具雨水滯留設施檢核計算、簽證表、平面配置圖、昇位圖、管線配置圖及其他必要文件向縣府提出申請。 (五)雨水貯留及涵養水分再利用相關設施之設置標準依下列各款規定辦理： 1. 最小貯留量以建築申請基地面積乘以係數 0.05 計算貯留體積。 2. 允許放流量以建築申請基地面積乘以係數 0.000019 計算之。設計放流量範圍應介於 0.85 倍允許放流量及允許放流量之間。	養水分避免地表逕流擴大，新增「雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施」設置規範，故予以新增條文。	
--	第九點：為避免未來該住宅區開發利用造成鄰地淹水之疑慮，泰豐段 696、696-1 地號(詳圖 5-1)應納入都市設計審議，未來開發時須	考量整體排水系統，增訂二筆地號，於開	修正通過。 修正理由：調整條文順序。

現行條文	本次通檢後公展條文	說明	縣都委會決議 #282
	<u>一併考量鄰地之排水。</u>	發時，應辦理都市設計審議，故予以新增條文。	修正後條文如下： 第八點：為避免未來該住宅區開發利用造成鄰地淹水之疑慮，泰豐段 696、696-1 地號(詳圖 5-1)應納入都市設計審議，未來開發時須一併考量鄰地之排水。
			增訂條文： 第九點：公園用地、公園兼兒童遊樂場用地及綠地用地，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。 增訂理由：配合內政部函頒「都市公園綠地各主要出入口無障礙設施設置原則」新增條文。
第八點：本要點未規定事項，依其他規定辦理。	第十點：本要點未規定事項，依其他規定辦理。	調整條文順序。	照案通過。

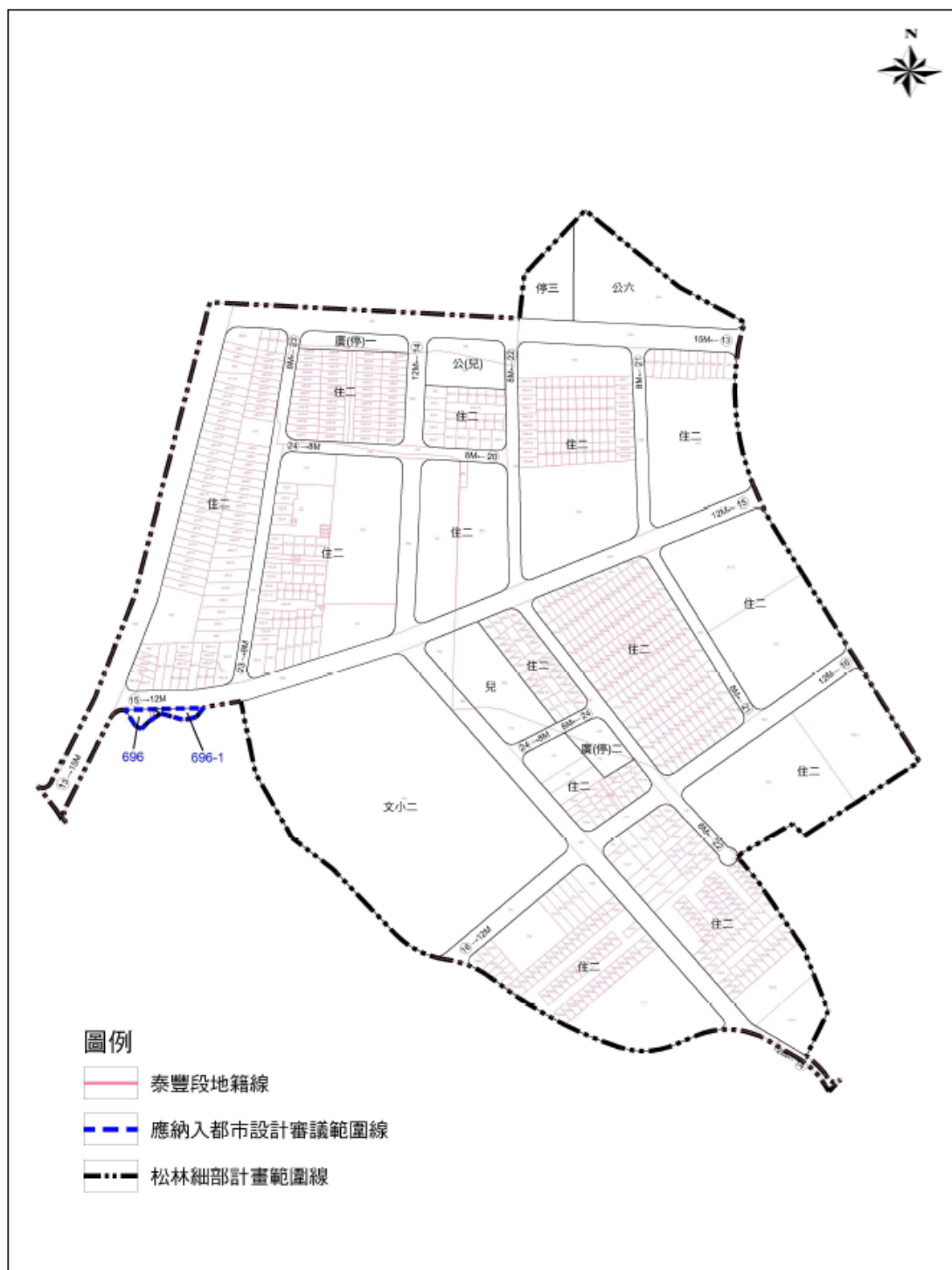


圖 5-1 泰豐段 696、696-1 地號應納入都市設計審議位置示意圖