

變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(通盤檢討)
(第一階段)(訂正書圖不符部分)書

變更機關：新竹縣竹北市公所
中華民國一〇六年二月

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)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(通盤檢討)(第一階段)(訂正書圖不符部分)案	
變更都市計畫法令依據	1. 都市計畫法第 26 條 2. 內政部 68 年 3 月 13 日台內營字第 942 號函	
變 更 都 市 計 畫 機 關	新竹縣竹北市公所	
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	新竹縣竹北市公所	
本 案 公 開 展 覽 之 期 起 迄 日 期	公 告 徵 求 意 見	
	公 展 開 覽	
	公 開 說 明 會	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	
	縣 級	

目 錄

壹、緣起	1
貳、辦理依據	3
參、訂正理由	4
肆、訂正內容	5

附 錄

附錄一 內政部民國 68 年 3 月 13 日台內營字第 942 號函

附錄二 整併舊市區細計一階段新竹縣都市計畫委員會第二次專案小組初步建
議意見摘要

表目錄

表 1 本案變更內容(訂正內容)明細表	5
---------------------------	---

壹、緣起

「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(通盤檢討)(第一階段)案」(以下簡稱整併舊市區細計一階)係於民國 105 年 8 月 17 日府產城字第 1050132916 號函公告發布實施，計畫範圍北至鳳山溪、西抵新社國小西側 300 公尺處、南至豆子埔溪、東以縣政二路一帶為界，面積共計 511.2081 公頃(本計畫區範圍，涉及主要計畫四通縣都委會審竣編號變 1-1 案，需俟主要計畫四通(後續階段)之內政部都市計畫委員會審議結果，再予納入本計畫後續階段調整計畫範圍。)計畫年期民國 115 年，計畫人口 52,000 人，土地使用分區管制要點共計 41 點。

惟其中土地使用分區管制要點有一處誤繕，說明如后。

土地使用分區管制要點第二十五點(略)：

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、大街廓開發及綠建築等申請建築案，得由「本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....

(二)基地設置公益性設施.....

(三)為鼓勵本計畫區內基地大規模開發，凡符合下列規定者，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計算：

分區街廓土地	基地規模	獎勵容積
住宅區、商業區	5,000 m ² 以上或全街廓，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。	15%
	2,000 m ² 以上，未達 3,000 m ² ，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。	9%
	500 m ² 以上，未達 2,000 m ² ，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。	5%

(四)申請綠建築設計....

(五)依前述(一)~(四)容積獎勵之合計，不得超過基地面積乘以該基地法訂容積率之 20%。其餘依相關法令規定辦理。

(六)第 3 種住宅區(特)不得作為容積移轉接受基地。

大規模開發之基地規模 500 m²以上，未達 2,000 m²者，獎勵 5%；基地規模 2,000 m²以上，未達 3,000 m²者，獎勵 9%；基地規模 5,000 m²以上或全街廓者，獎勵 15%。其中「基地規模 2,000 m²以上，未達 3,000 m²者，獎勵 9%」；係屬誤植，應更正為「基地規模 2,000 m²以上，未達 5,000 m²者，獎勵 9%」，為避免造成執行疑義及影響人民權益，爰辦理本計畫之訂正。

貳、辦理依據

一、都市計畫法第 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。

二、內政部民國 68 年 3 月 13 日台內營字第 942 號函(詳附錄一)：

依據內政部民國 68 年 3 月 13 日台內營字第 942 號函：「都市計畫書、圖不符時，應查明其錯誤原因予以訂正，並依都市計畫變更程序辦理，但不受定期通盤檢討之限制。」。爰此，據以訂正並依都市計畫法定程序辦理變更。

參、訂正理由

查整併舊市區細計一階於新竹縣都市計畫委員會第二次專案小組會議初步建議意見附件六【變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(通盤檢討)土地使用分區管制要點整併對照表】-本次提會修正條文欄-第二十四點，其有關大規模開發之獎勵如下表：

分區 街廓 土地	基地規模	獎勵容積
住宅 區、商 業區	5,000 m ² 以上或全街廓，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。	15%
	<u>4,000 m²以上，未達 5,000 m²，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。</u>	13%
	<u>3,000 m²以上，未達 4,000 m²，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。</u>	11%
	<u>2,000 m²以上，未達 3,000 m²，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。</u>	9%
	1,000 m ² 以上，未達 2,000 m ² ，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。	7%
	500 m ² 以上，未達 1,000 m ² ，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。	5%

惟該附件六【變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(通盤檢討)土地使用分區管制要點整併對照表】-專案小組初步建議意見欄-第二十四點，其有關大規模開發之獎勵如下表：

分區 街廓 土地	基地規模	獎勵容積
住宅 區、商 業區	5,000 m ² 以上或全街廓，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。	15%
	<u>2,000 m²以上，未達 3,000 m²，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。</u>	9%
	500 m ² 以上，未達 2,000 m ² ，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。	5%

原提會條文基地規模係區分為 6 種級距，考量與其他細計區後續執行之一致性，專案小組初步建議意見係調整為 3 種級距，惟會議紀錄誤植，將級距 2,000 m²以上未達 5,000 m²，誤植為 2,000 m²以上未達 3,000 m²，故為避免造成執行疑義及影響人民權益，本案即配合訂正，以符實際。

肆、訂正內容

依民國 105 年 8 月 17 日府產城字第 1050132916 號函公告發布實施之整併舊市區細計一階土地使用分區管制要點，第二十五點之訂正內容如表 1 所示。

表 1 本案變更內容(訂正內容)明細表

編號	項目	變更內容(訂正內容)		訂正理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	土地使用分區管制要點第二十五點	二十五、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、大街廓開發及綠建築等申請建築案，得由「本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。 (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且經各該目的事業主管機關同意(含營運管理計畫)並捐贈者，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： 1.幼兒園、兒童及少年之托育機構。 2.社會福利設施。 3.其他經「本縣都市設計審議委員會」核准之項目。 4.應集中留設達 300 平方公尺以上。 (三)為鼓勵本計畫區內基地大規模開發，凡符合	二十五、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、大街廓開發及綠建築等申請建築案，得由「本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。 (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且經各該目的事業主管機關同意(含營運管理計畫)並捐贈者，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： 1.幼兒園、兒童及少年之托育機構。 2.社會福利設施。 3.其他經「本縣都市設計審議委員會」核准之項目。 4.應集中留設達 300 平方公尺以上。 (三)為鼓勵本計畫區內基地大規模開發，凡符合	查整併舊市區細計一階於新竹縣都市計畫委員會第二次專案小組會議初步建議意見附件六【變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(通盤檢討)土地使用分區管制要點整併對照表】第二十四點，原提會條文基地規模係區分為 6 種級距，考量與其他細計區後續執行之一致性，專案小組初步建議意見係調整為 3 種級距，惟會議紀錄誤植，將級距 2,000 m ² 以上未達 5,000 m ² ，誤植為 2,000 m ² 以上未達 3,000 m ² ，故為避免造成執行疑義及影響人民權益，本案即配合訂正，以符實際。	

編號	項目	變更內容(訂正內容)			訂正理由	備註																			
		原計畫		新計畫																					
		下列規定者，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x法定容積率）乘以一定比值之獎勵係數計算：		下列規定者，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x法定容積率）乘以一定比值之獎勵係數計算：																					
		<table><tr><td>分區街廓土地</td><td>基地規模</td><td>獎勵容積</td></tr><tr><td rowspan="3">住宅區、商業區</td><td>5,000 m²以上或全街廓，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。</td><td>15%</td></tr><tr><td>2,000 m²以上，未達3,000 m²，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。</td><td>9%</td></tr><tr><td>500 m²以上，未達2,000 m²，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。</td><td>5%</td></tr></table>	分區街廓土地	基地規模	獎勵容積	住宅區、商業區	5,000 m ² 以上或全街廓，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。	15%	2,000 m ² 以上，未達3,000 m ² ，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。	9%	500 m ² 以上，未達2,000 m ² ，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。	5%	<table><tr><td>分區街廓土地</td><td>基地規模</td><td>獎勵容積</td></tr><tr><td rowspan="3">住宅區、商業區</td><td>5,000 m²以上或全街廓，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。</td><td>15%</td></tr><tr><td>2,000 m²以上，未達5,000 m²，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。</td><td>9%</td></tr><tr><td>500 m²以上，未達2,000 m²，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。</td><td>5%</td></tr></table>	分區街廓土地	基地規模	獎勵容積	住宅區、商業區	5,000 m ² 以上或全街廓，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。	15%	2,000 m ² 以上，未達5,000 m ² ，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。	9%	500 m ² 以上，未達2,000 m ² ，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。	5%		
分區街廓土地	基地規模	獎勵容積																							
住宅區、商業區	5,000 m ² 以上或全街廓，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。	15%																							
	2,000 m ² 以上，未達3,000 m ² ，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。	9%																							
	500 m ² 以上，未達2,000 m ² ，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。	5%																							
分區街廓土地	基地規模	獎勵容積																							
住宅區、商業區	5,000 m ² 以上或全街廓，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。	15%																							
	2,000 m ² 以上，未達5,000 m ² ，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。	9%																							
	500 m ² 以上，未達2,000 m ² ，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。	5%																							
		(四)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		(四)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																					

編號	項目	變更內容(訂正內容)		訂正理由	備註																
		原計畫	新計畫																		
		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><td>綠建築 分級評估等級</td><td>獎勵係數</td></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「本縣都市設計審議委員會」審議通過後	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%	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><td>綠建築 分級評估等級</td><td>獎勵係數</td></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「本縣都市設計審議委員會」審議通過後	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%																				
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%																				

編號	項目	變更內容(訂正內容)		訂正理由	備註
		原計畫	新計畫		
		方得申請建築及開發。 (五)依前述(一)~(四)容積獎勵之合計，不得超過基地面積乘以該基地法訂容積率之 20%。其餘依相關法令規定辦理。 (六)第 3 種住宅區(特)不得作為容積移轉接受基地。	方得申請建築及開發。 (五)依前述(一)~(四)容積獎勵之合計，不得超過基地面積乘以該基地法訂容積率之 20%。其餘依相關法令規定辦理。 (六)第 3 種住宅區(特)不得作為容積移轉接受基地。		

資料來源：本計畫整理。

附錄一 內政部民國 68 年 3 月 13 日台內營字第
942 號函

限年存保
號 格

(函) 部 政 內

主旨：茲致送
本署營造司
台灣省建設廳營造業務協調會議第六次會議紀錄十五份如附件，請
台北市工務局

部長邱創煥

批 示

批 示

本部地政司、參事室、法規會（均附附
件）

文

件 附 如 文

63.3.26 定四甲
1421

3 26

文之日起一個月內提出，並以一次為限。

第八條：

建設廳提

案由：已發布實施之都市計畫（包括變更都市計畫），如發現都市計畫書圖不符時，究竟以計畫圖為準或說明書為準提請討論。

說明：

已發布實施之都市計畫書圖不符，依照內政部 67.7.13 六七台內營字第 7

九七九四七號函釋示：「都市計畫書圖不符，應以計畫書所述內容為準，惟計畫圖應即時訂正，提報該管都市計畫委員會，並報請上級政府備查，其情節重大者，並應為訂正公告，以杜糾紛」。前開規定內應以計畫書所述內容為準，訂正計畫圖乙節，經查都市計畫發布實施後依都市計畫法第二十三條及都市計畫條例測定及管理辦法有關規定將測訂主要道路中心線暨立構造計算座標辦理地籍分割測量，將道路及其他公共設施用地，土地使用分區之界線，測繪於地籍圖上，凡此後均均以已發布實施之都市計畫圖為依據，如分區使用之長寬，各段公共設施用地之長寬，均需由圖上量得長寬，再於地籍圖上測訂界線，而計畫書上似僅有面積之記載，長寬位置，仍根據發布之都市計畫圖為準且計畫書能有明確之

明文規定都市計畫圖不有「計畫書所述內容為準時，似有本末倒置殊感無所適從。

辦法：建議內政部修改67.7.11台內營字第79七九四七號函，都市計畫審圖不符，應以發布之都市計畫圖為準，說明審為補，如仍有疑義，應依法定程序變更都市計畫。

決議：都市計畫審圖不符時，應查明其錯誤原因予以訂正，並依都市計畫變更程序辦理但不受定期通盤檢討之限制。

第九案

建設廳提

案由：高雄臨海特定區計畫經通盤檢討，因原公布之1/6,000都市計畫原圖已遺失，地方政府建議採用現實施之1/1,200計畫圖辦理，俾符實際，惟該圖非法定核定圖，是否可行，提請討論。

決議：

1 應以原核定圖說作為通盤檢討之依據。

2 若以1/1,200計畫圖作為檢討之依據時該計畫圖應先完成法定程序。

第十案：

建設廳提

31146.

402

4

總(張)府

21

省

臺灣

卷

原年分
17

說明

主七、檢發六十七年司、檢、向、市、建、業、務、協、調、會、議、第、六、次、會、議、紀、錄、之、份、請、照、本、議、事、項、辦、理、

臺灣省政府

建設廳



行

創八府建四字第
31146. 號

中華民國六十八年四月十四日



第88號
12

4.11

68年4月17日
建判第476號

建字487
68.4.16

附錄二 整併舊市區細計一階段新竹縣都市計畫委員會第二次專案小組初步建議意見摘要

正本

檔 號：
保存年限：

新竹縣政府 函

台中市西區忠明南路138號6樓
之3

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號
承辦人：江佳蓉
電話：03-5518101#6216
傳真：03-5530557
電子郵件：chiang_kiki@hchg.gov.tw

受文者：長豐工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國104年12月31日

發文字號：府產城字第1040197533號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如文

主旨：檢送104年11月19日召開「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(通盤檢討)案」本縣都市計畫委員會第二次專案小組會議紀錄1份，並請竹北市公所及規劃單位依專案小組初步建議意見辦理，請查照。

說明：

- 一、依據本府104年11月11日府產城字第1040177668號開會通知單賡續辦理。
- 二、正本分送專案小組各委員，如對於本計畫及會議紀錄有補充意見，請於文到7日內擲還本府彙整辦理，以資周延。

正本：解委員鴻年、吳委員洋平、吳委員俊福、胡委員太山、洪委員能文、沈委員又斌、吳委員玉釗、新竹縣竹北市公所、長豐工程顧問股份有限公司

副本：本府國際產業發展處城鄉發展科(含附件)

縣長邱鏡淳

變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(通盤檢討)案新竹縣都市計畫委員會第二次專案小組會議紀錄

壹、時間：104 年 11 月 19 日（星期四）上午 9 時 00 分

貳、地點：本府國際產業發展處會議室

參、主持人：解委員鴻年

記錄：江佳蓉

肆、出席單位及人員：詳會議簽到簿

伍、簡報說明：(略)

陸、專案小組初步建議意見

- 一、變更內容明細表變 2-5 案，依主計四通(一階)變 2-7 案之指導原則，同意修正其變更內容，修正後內容詳附件一。
- 二、公開展覽期間暨逾期人民團體陳情意見綜理表，其縣都委會專案小組初步建議意見詳附件二。
- 三、有關本計畫區未來新增整體開發地區之指導原則，原則同意規劃單位建議指定之公共設施劃設原則，惟停車場用地之檢討分析，應考量計畫區內之獎勵停車位數，並說明如計入前開停車位數後其檢討結果，故建議修正停車場用地非屬未來新增整體開發區之優先劃設公設項目，調整後公共設施劃設原則詳附件三。前開停車場用地之檢討分析內容，應加計獎勵停車位數再予酌修，該部分授權業務單位逕予審核修正，毋須再提會討論。
- 四、有關生態都市規劃原則，所對應土地使用分區管制要點(含都市設計管制事項)之處理情形，詳附件四，並將落實之機制納入土地使用分區管制要點(含都市設計管制事項)。
- 五、配合都市發展定位及發展願景，所指認都市藍綠帶軸線，其建置人行空間配置及自行車道系統，應納入生態都市規劃原則(詳附件五)及土地使用分區管制要點(含都市設計管制事項)修正(詳附件六)。
- 六、有關現行容積獎勵及整併後土地使用管制要點條文，業務單位業依本案第一次專案小組會議決議簽會本府國際產業發展處都市更新科及工務處建築管理科，並於 104 年 8 月 19 日邀集相關公會辦理座談會，其相關意見已修正至本次提會修正條文，其縣都委會專案小組初步建議意見詳附件六。請規劃單位於大會時說明本次細計整併案，土管及都設之重要調整事項(包括容積獎勵、退縮建築、最小退縮建築距離內綠化及人行步道留設、都設範圍、停車空間等)。
- 七、請規劃單位依歷次專案小組初步建議意見彙整資料，並經業務單位查核後，逕提縣都委會大會審議。

柒、散會時間：上午 12 時 20 分。

附件六 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(通盤檢討)土地使用分區管制要點整併對照表

項目	整併後條文(公展版)	本次提會修正條文	說明	專案小組初步建議意見
辦理依據	壹、總則 一、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條規定訂定之。	一	統一土地使用分區管要點架構。	照整併後條文(公展版)通過。
住宅區	貳、土地使用分區管制及開發強度 二、住宅區 (一)第1種住宅區之建築物及土地使用以供住宅使用為主，為維護都市環境品質，其建築率不得大於50%，容積率不得大於200%。 (二)第2種住宅區之建築物及土地使用以供住宅使用為主，為維護都市環境品質，其建築率不得大於60%，容積率不得大於200%。 (三)第3種住宅區之建築物及土地使用以供住宅使用為主，為維護都市環境品質，其建築率不得大於60%，容積率不得大於180%。 (四)第3種住宅區(特)之建築物及土地使用以供住宅使用為主，為維護都市環境品質，其建築率不得大於60%，容積率不得大於300%。 (五)停車空間： 1.申請供住宅使用部份 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，每一住宅單元應至少設置一汽車停車位，且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，但建築基地僅面臨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。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	貳、土地使用分區管制及開發強度 二、住宅區 (一)第1種住宅區之建築物及土地使用以供住宅使用為主，為維護都市環境品質，並禁止地磅業設置使用，其建築率不得大於50%，容積率不得大於200%。 (二)第2種住宅區之建築物及土地使用以供住宅使用為主，為維護都市環境品質，並禁止地磅業設置使用，其建築率不得大於60%，容積率不得大於200%。 (三)第3種住宅區之建築物及土地使用以供住宅使用為主，為維護都市環境品質，並禁止地磅業設置使用，其建築率不得大於60%，容積率不得大於180%。 (四)第3種住宅區(特)之建築物及土地使用以供住宅使用為主，為維護都市環境品質，並禁止地磅業設置使用，其建築率不得大於60%，容積率不得大於300%。 (五)停車空間： 1.申請供住宅使用部份 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，每一住宅單元應至少設置一汽車停車位，且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，但建築基地僅面臨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。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	1.原竹仁國小細部計畫及中華路以西細部計畫之住宅區，其建築率不得大於60%，容積率不得大於180%，調整為第3種住宅區。 2.配合主計四通變2-23案內政都委會決議事項(略)：第三種住宅區(特)(原為文化中心細部計畫之加油站用地)容積率不得大於300%。增訂其土地使用分區管制內容。 3.有關停車規定，納入整併後條文第三十六條。 4.考量整併後土地使用分區管制要點之一致性，刪除原竹北高中細部計畫有關建築物2樓以上限高規定。 5.為利後續執行，刪除原文化中心細部計畫容許使用規定，統一回歸都市計畫法台灣省施行細則管制。 6.依據新竹縣政府民國100年7月7日府產城字第1000087195	照本次提會修正條文通過。

項目	整併後條文(公農版)	本次提會修正條文	說明	專案小組初步建議意見																																				
容積獎勵	二十四、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、大街道開發及綠建築等申請建築案，得由「本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30%為限。 (二)基地設置公益設施 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30%為限： 1.私人捐助或設置圖書館、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基金管理運用者。 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)為鼓勵本計畫區內基地大規模開發，凡符合下列規定者，其獎勵容積得按基地面積乘以法定容積率之固定比值，為其獎勵容積。 <table><tr><th>分區街廓土地</th><th>基地規模</th><th>獎勵容積</th></tr><tr><td>住宅區、商業區</td><td>5,000 m²以上或全街廓</td><td>15%</td></tr><tr><td></td><td>2,000 m²以上、未達5,000 m²</td><td>8%</td></tr></table> (四)申請綠建築設計取得綠建築認證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樓地板面積(建築基地×法定容積率)乘以一定比值之獎勵容積計算： <table><tr><th>分區街廓土地</th><th>基地規模</th><th>獎勵容積</th></tr><tr><td>住宅區、商業區</td><td>5,000 m²以上或全街廓，且基地留設開放空間與指定連續綠建築空間整合者，應達最小連續綠建築距離之1.5倍。</td><td>15%</td></tr><tr><td></td><td>4,000 m²以上、未達5,000 m²，且基地留設公共開放空間與指定連續綠建築空間整合者，應達最小連續綠建築距離之1.5倍。</td><td>13%</td></tr></table>	分區街廓土地	基地規模	獎勵容積	住宅區、商業區	5,000 m ² 以上或全街廓	15%		2,000 m ² 以上、未達5,000 m ²	8%	分區街廓土地	基地規模	獎勵容積	住宅區、商業區	5,000 m ² 以上或全街廓，且基地留設開放空間與指定連續綠建築空間整合者，應達最小連續綠建築距離之1.5倍。	15%		4,000 m ² 以上、未達5,000 m ² ，且基地留設公共開放空間與指定連續綠建築空間整合者，應達最小連續綠建築距離之1.5倍。	13%	二十四、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、大街道開發及綠建築等申請建築案，得由「本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。 (二)基地設置公益設施 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.幼兒園、兒童及少年之托育機構。 2.社會福利設施。 3.其他經「本縣都市設計審議委員會」核准之項目。 4.應集中留設達300平方公尺以上。 (三)為鼓勵本計畫區內基地大規模開發，凡符合下列規定者，得增加其樓地板面積為獎勵，其增加之樓地板面積以原樓地板面積(建築基地×法定容積率)乘以一定比值之獎勵容積計算： <table><tr><th>分區街廓土地</th><th>基地規模</th><th>獎勵容積</th></tr><tr><td>住宅區、商業區</td><td>5,000 m²以上或全街廓，且基地留設開放空間與指定連續綠建築空間整合者，應達最小連續綠建築距離之1.5倍。</td><td>15%</td></tr><tr><td></td><td>4,000 m²以上、未達5,000 m²，且基地留設公共開放空間與指定連續綠建築空間整合者，應達最小連續綠建築距離之1.5倍。</td><td>13%</td></tr></table>	分區街廓土地	基地規模	獎勵容積	住宅區、商業區	5,000 m ² 以上或全街廓，且基地留設開放空間與指定連續綠建築空間整合者，應達最小連續綠建築距離之1.5倍。	15%		4,000 m ² 以上、未達5,000 m ² ，且基地留設公共開放空間與指定連續綠建築空間整合者，應達最小連續綠建築距離之1.5倍。	13%	1.條文調整。 2.整併容積獎勵相關條文。原部政管制要點中有關指定連續留設公共開放空間得重設獎勵、留設廣場及留設供行人通行之帶狀開放空間獎勵規定不予納入。 3.增列綠建築等容積獎勵之規定。 4.增訂獎勵容積值之上限。 5.統一使用名稱，修正為「本縣都市設計審議委員會」。 6.將「容積率」修正為「法定容積率」，以該明確。 7.配合主計四通變2-23案內政部都市計畫會議事項(略)：第3種住宅區(特)未來於細部計畫檢討時，應訂定相關管制(如限制容積移轉、規定都市設計審議事項)，以減少環境衝擊。增訂第3種住宅區(特)不得作為容積移轉接受基地。 8.為鼓勵基地大規模開發，增訂基地規模獎勵，增訂容積獎勵規定。	照本次提會修正條文修正通過。修正後條文如后，並請審計單位於大會前與建築及都市設計主管機關確認後再行執行，如有疑義，再提大會報告。 二十四、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、大街道開發及綠建築等申請建築案，得由「本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。 (二)基地設置公益設施 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.幼兒園、兒童及少年之托育機構。 2.社會福利設施。 3.其他經「本縣都市設計審議委員會」核准之項目。 4.應集中留設達300平方公尺以上。 (三)為鼓勵本計畫區內基地大規模開發，凡符合下列規定者，得增加其樓地板面積為獎勵，其增加之樓地板面積以原樓地板面積(建築基地×法定容積率)乘以一定比值之獎勵容積計算： <table><tr><th>分區街廓土地</th><th>基地規模</th><th>獎勵容積</th></tr><tr><td>住宅區、商業區</td><td>5,000 m²以上或全街廓，且基地留設開放空間與指定連續綠建築空間整合者，應達最小連續綠建築距離之1.5倍。</td><td>15%</td></tr><tr><td></td><td>4,000 m²以上、未達5,000 m²，且基地留設公共開放空間與指定連續綠建築空間整合者，應達最小連續綠建築距離之1.5倍。</td><td>13%</td></tr></table>	分區街廓土地	基地規模	獎勵容積	住宅區、商業區	5,000 m ² 以上或全街廓，且基地留設開放空間與指定連續綠建築空間整合者，應達最小連續綠建築距離之1.5倍。	15%		4,000 m ² 以上、未達5,000 m ² ，且基地留設公共開放空間與指定連續綠建築空間整合者，應達最小連續綠建築距離之1.5倍。	13%
分區街廓土地	基地規模	獎勵容積																																						
住宅區、商業區	5,000 m ² 以上或全街廓	15%																																						
	2,000 m ² 以上、未達5,000 m ²	8%																																						
分區街廓土地	基地規模	獎勵容積																																						
住宅區、商業區	5,000 m ² 以上或全街廓，且基地留設開放空間與指定連續綠建築空間整合者，應達最小連續綠建築距離之1.5倍。	15%																																						
	4,000 m ² 以上、未達5,000 m ² ，且基地留設公共開放空間與指定連續綠建築空間整合者，應達最小連續綠建築距離之1.5倍。	13%																																						
分區街廓土地	基地規模	獎勵容積																																						
住宅區、商業區	5,000 m ² 以上或全街廓，且基地留設開放空間與指定連續綠建築空間整合者，應達最小連續綠建築距離之1.5倍。	15%																																						
	4,000 m ² 以上、未達5,000 m ² ，且基地留設公共開放空間與指定連續綠建築空間整合者，應達最小連續綠建築距離之1.5倍。	13%																																						
分區街廓土地	基地規模	獎勵容積																																						
住宅區、商業區	5,000 m ² 以上或全街廓，且基地留設開放空間與指定連續綠建築空間整合者，應達最小連續綠建築距離之1.5倍。	15%																																						
	4,000 m ² 以上、未達5,000 m ² ，且基地留設公共開放空間與指定連續綠建築空間整合者，應達最小連續綠建築距離之1.5倍。	13%																																						

項目	整併後條文(公展版)	本次提會修正條文	說明	專案小組初步建議意見																																						
	<u>定比值之獎勵係數。</u> <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役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。 (五)依前述(一)-(四)容積獎勵之合計，不得超過基地面積乘以該基地法訂容積率之50%。其餘依相關法令規定辦理。 (六)第3種住宅區(特)不得作為容積移轉接受基地。	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%	<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役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。 (五)依前述(一)-(四)容積獎勵之合計，不得超過基地面積乘以該基地法訂容積率之50%。其餘依相關法令規定辦理。 (六)第3種住宅區(特)不得作為容積移轉接受基地。	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%	(四)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役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。 (五)依前述(一)-(四)容積獎勵之合計，不得超過基地面積乘以該基地法訂容積率之50%。其餘依相關法令規定辦理。 (六)第3種住宅區(特)不得作為容積移轉接受基地。	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%	<table><tr><th>土地</th><th>獎勵係數</th></tr><tr><td>住宅區、商業區</td><td>5,000 m²以上或全街廓，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築距離之1.5倍。</td></tr><tr><td></td><td>2,000 m²以上，未達3,000 m²，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築距離之1.5倍。</td></tr><tr><td></td><td>500 m²以上，未達2,000 m²，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築距離之1.5倍。</td></tr><tr><td></td><td>15%</td></tr><tr><td></td><td>9%</td></tr><tr><td></td><td>5%</td></tr></table>	土地	獎勵係數	住宅區、商業區	5,000 m ² 以上或全街廓，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築距離之1.5倍。		2,000 m ² 以上，未達3,000 m ² ，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築距離之1.5倍。		500 m ² 以上，未達2,000 m ² ，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築距離之1.5倍。		15%		9%		5%
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%																																									
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%																																									
土地	獎勵係數																																									
住宅區、商業區	5,000 m ² 以上或全街廓，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築距離之1.5倍。																																									
	2,000 m ² 以上，未達3,000 m ² ，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築距離之1.5倍。																																									
	500 m ² 以上，未達2,000 m ² ，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築距離之1.5倍。																																									
	15%																																									
	9%																																									
	5%																																									

項目	整併後條文(公展版)	本次提會修正條文	說明	專案小組初步建議意見
容積獎勵上限	--	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「本縣都市設計審議會」審議通過後方得申請建築及開發。 (五)依前述(一)-(四)容積獎勵之合計，不得超過基地面積乘以該基地法定容積率之20%。其餘依相關法令規定辦理。 (六)第3種住宅區(特)不得作為容積轉移基地。	--	專案小組初步建議意見 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基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「本縣都市設計審議會」審議通過後方得申請建築及開發。 (五)依前述(一)-(四)容積獎勵之合計，不得超過基地面積乘以該基地法定容積率之20%。其餘依相關法令規定辦理。 (六)第3種住宅區(特)不得作為容積轉移基地。
建築基地空綠化	--	--	納入整併後條文第二十條。	--
都市最小基地規模	二十五、本計畫區內申請建築之建築基地達2,000平方公尺(含)以上、第3種住宅區(特)及經都市設計審議會決議應提呈縣議會審議者，應於發照前，送經「新竹縣都市設計審議會」審議通過後，始得	二十五、本計畫區內申請建築之建築基地達2,000平方公尺(含)以上、第3種住宅區(特)、面臨中山路(和平街至博愛街路段)兩側之建築基地及經都市設計審議會決議應提呈縣議會審議者，應於發照前，送經「本縣都市設計審議會」審議通過	1.統一訂定都審最小基地規模。 2.配合主計四通變2-23案內政部都委會決議事項(略)；並	照本提會修正條文修正後提請大會討論，並請規劃單位補充說明相關資料。 修正後條文如后： 二十五、本計畫區內申請建築之建築基地達2,000平方公尺(含)以上、

變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區
附近地區)細部計畫(通盤檢討)
(第一階段)(訂正書圖不符部分)書

業 務 承 辦 人 員	
業 務 單 位 主 管	

變 更 機 關：新 竹 縣 竹 北 市 公 所
規 劃 單 位：長 豐 工 程 顧 問 股 份 有 限 公 司
中 華 民 國 一 ○ 六 年 二 月