# 新竹縣第 220 次都市計畫委員會會議記錄

一、本次委員會審議案件：

第一案：「變更關西都市計畫（第三次通盤檢討）」案再提會審議。

第二案：財團法人台灣北區守望台聖經書社申請竹北地區細部計畫內乙種工業區變更為宗教專用區案（竹北市泰和段 449 地號）。

第三案：為「擬定竹北地區細部計畫土地使用分區管制要點」第 24 點執行疑義案，提請討論。

二、時間：中華民國 96 年 12 月 11 日星期二下午二時

三、地點：本府簡報室

四、主持人：彭副縣長光政代　　紀錄：陳淑貞

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、散會時間：下午 16 時 40 分。

| 討論事項 | 第 1 案 | 所屬鄉鎮：關西鎮 | 開會日期：96 年 12 月 11 日（星期二）下午 2 點正 |
|---|---|---|---|
| 審議案件 | 變更關西都市計畫（第三次通盤檢討）暨重製案再提會討論案 | | |
| 說明 | 一、本案經本府 95 年 9 月 7 日府工都字第 0950120849B 號函公告公開展覽三十天在案，並於 95 年 9 月 19 日下午 2 時於新竹縣關西鎮公所大禮堂舉辦公開說明會。<br>二、擬定機關：新竹縣關西鎮公所<br>三、規劃單位：內政部營建署市鄉規劃局中區規劃隊<br>四、法令依據：<br>都市計畫法第二十六條<br>五、檢討範圍：關西都市計畫範圍，計畫面積為 433.32 公頃。<br>六、變更內容：詳變更內容明細表及公展期間公民或團體陳情意見綜理表。<br>七、有關計畫書內容章節、用語調整與誤植修正部分，授權作業單位逕行校核無需再提會討論。 | | |
| 作業單位初核意見 | 本案業經本縣第 213 次都市計畫委員會議及縣都委會專案小組（陳委員武正【擔任召集人】、吳委員金泰、鄭委員奕孟、姜委員欽城及陳委員偉志為專案小組委員）分別於 96.06.07 及 96.11.6 召開 2 次審查會議審議完竣，並獲致具體審查意見，爰再提會審議。 | | |
| 決議 | 詳如變更內容明細表、人民或團體陳情意見綜理表及土地使用分區管制要點。 | | |

附件一　　變更關西都市計畫（第三次通盤檢討）變更內容綜理表

| 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 縣都委員會專案小組具體結論 | 縣都委會決議 | 備　註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 原計畫 | 新計畫 | | | | |
| 一 | 調整計畫年期 | 計畫年期為民國 95 年 | 計畫年期為民國 110 年 | 配合北部區域計畫(第二次通盤檢討)計畫(草案)計畫年期，予以變更計畫年期。 | 照案通過 | 依專案小組具體結論通過 | |
| 二 | 重製後本計畫區面積調整 | 原三千分之一比例尺計畫圖(433.32 公頃) | 新一千分之一比例尺計畫圖(441.84 公頃) | 原計畫圖老舊無法適用執行，故本次檢討配合地形圖重測及依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第41、42條規定，辦理計畫圖重製，將舊1/3000都市計畫圖調整為新1/1000都市計畫圖，並依展繪原則、展繪疑義會議決議辦理（詳見表四）。 | 同意依修正後面積表調整。 | 依專案小組具體結論通過 | |
| 三 | 計畫區中、南側工業區 | 工業區(18.35 公頃) | 乙種工業區(18.35 公頃) | 指定工業區使用類別。 | 照案通過 | 依專案小組具體結論通過 | |

附件一　　變更關西都市計畫（第三次通盤檢討）變更內容綜理表

| 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 縣都委員會專案小組具體結論 | 縣都委會決議 | 備　註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 原計畫 | 新計畫 | | | | |
| 四 | 存(三) | 保存區(0.18 公頃) | 宗教專用區(0.18 公頃) | 潮音禪寺為登記之寺廟，原保存區非屬文化資產保存法指定之古蹟，為避免分區名稱相混淆，故將「保存區」修正為「宗教專用區」。 | 同意將1064地號納入宗教專用區範圍，將1063、1065地號恢復為乙種工業區，以符實際，並免辦理回饋。 | 依專案小組具體結論通過，另因其應屬書圖不符事項辦理變更，增列部分工業區變更為宗教專用區及部分保存區變更為乙種工業區。 | 本保存區於72年一通變更原意係以用地範圍為變更範圍，經清查椿位圖與一通都計圖不符，其中有東安段1063、1065地號為他人所有，1064地號為潮音禪寺所有，參酌72年一通變更原意修正範圍圖，將1064地號內入保存區範圍，將1063、1065地號剔除，以符實際。 |
| 五 | 原牛欄河行水區 | 行水區(34.14 公頃) | 河川區(34.41 公頃) | 1.牛欄河行水區依經濟部水利處北區水資源局調查，非屬石門水庫集水區，且無石門水庫分洪計畫之使用需求。並以90.6.5(90)水利北石字第0905002091 號函請新竹縣政府辦理部分行水區解編事宜。 | 照案通過。 | 依專案小組具體結論通過 | 1.查牛欄河自高速公路橋下以南已依治理計畫施作完成。<br>2.依據經濟部及內政部 92 年 12 月 26 日經水字第09202616140 號、台內營字第0920091568 號聯署函頒規定，將行水區名稱調整為河川區。 |

附件一　　變更關西都市計畫（第三次通盤檢討）變更內容綜理表

| 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 縣都委員會專案小組具體結論 | 縣都委會決議 | 備　註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 原計畫 | 新計畫 | | | | |
| | 原牛欄河行水區北側 | 農業區(0.27 公頃) | | 2.經套繪新竹縣政府 93.5.31 府建水字第 0930072122 號函核定之關西鎮牛欄河治理計畫用地範圍線，調整行水區範圍，並修改行水區名稱為河川區。<br>3.「道路用地兼供行水區使用」、「道路用地兼供河川區使用」，配合水利法相關規定，應以河川區使用為主，道路使用為次，並調整行水區分區名稱，變更為「河川區兼供道路使用」。 | 同意變更為「河川區兼供道路使用」。 | 依專案小組具體結論通過 | 本案經清查橋樑位置之土地權屬均為私人所有，道路主管機關尚未取得用地所有權，故配合水利法相關規定調整行水區分區名稱，變更為「河川區兼供道路使用」。 |
| | 原牛欄河行水區 | 道路用地(0.68 公頃) | 河川區兼供道路使用(1.10 公頃) | | | | |
| | 工四西南側 | 道路用地兼供行水區使用(0.19 公頃) | | | | | |
| | 計畫區西北側 | 道路用地兼供河川區使用(0.23) | | | | | |

附件一　　變更關西都市計畫（第三次通盤檢討）變更內容綜理表

| 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 縣都委員會專案小組具體結論 | 縣都委會決議 | 備　註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 原計畫 | 新計畫 | | | | |
| 六 | 原牛欄河行水區 | 行水區(34.58公頃) | 農業區(34.58公頃) | 1.牛欄河行水區依經濟部水利處北區水資源局調查，非屬石門水庫集水區，且無石門水庫分洪計畫之使用需求。並以90.6.5(90)水利北石字第0905002091號函請新竹縣政府辦理部分行水區解編事宜。<br>2.經套繪新竹縣政府93.5.31府建水字第0930072122號函核定之關西鎮牛欄河治理計畫用地範圍線，調整行水區範圍後，治理計畫用地範圍線外之原屬牛欄河行水區者屬於行水區縮編部分，參酌人民陳情意見及現況使用情形，將行水區縮編部分變更為農業區。 | 同意增列下列規定：「附帶條件：未來應以整體開發方式辦理，並依都市計畫法第27條規定辦理，以利後續發展，不得依都市計畫法台灣省施行細則第29、29-1條規定申請建築使用。」 | 依專案小組具體結論修正通過。修正內容如下：修訂為休閒農業區，其附帶條件：未來應以整體規劃方式辦理，並得依都市計畫法第27條規定辦理，以利後續發展，不得依都市計畫法台灣省施行細則第29、29-1條規定申請建築使用。<br><br>理由：與農業區有所區隔，且利於後整體規劃。 | |
| 七 | 計畫區西側 | 農業區(1.72公頃) | 環保設施用地(水資源回收處理中心)　(1.72公頃) | 經洽營建署北工處環北隊意見，為加速污水下水道建設，創造未來優質生活環境及考量將來發展需求，新設一環保設施用地(水資源回收處理中心)。 | 維持原計畫。<br>理由：俟未來下水道規劃方案定案後,如涉及都市計畫變更,再另依法定程序辦理。 | 依專案小組具體結論通過 | |
| 八 | 部份機一用地 | 機關用地(0.05公頃) | 電信專用區(0.05公頃) | 目前係供中華電信股份有限公司使用，且土地已由財團法人台灣電信協會、財團法人台灣郵政協會共同取得，為符合實際用途，及配合國營事業民營化政策，予以變更。 | 照案通過。 | 依專案小組具體結論通過 | 本案土地於民國41年登記為財團法人台灣電信協會及財團法人台灣郵政協會所有,目前現況為電信局使用中。 |

附件一　　變更關西都市計畫（第三次通盤檢討）變更內容綜理表

| 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 縣都委員會專案小組具體結論 | 縣都委會決議 | 備　註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 原計畫 | 新計畫 | | | | |
| 九 | 加油站用地 | 加油站用地<br>(0.15 公頃) | 加油站專用區<br>(0.15 公頃) | 為符合實際用途，及配合國營事業民營化政策，予以變更。 | 1. 同意依中國石油公司所使用之現況,光明段268地號變更為加油站專用區,其餘私有土地併鄰近分區變更為住宅區。<br>2. 另加油站用地變更為住宅區應依本縣都市計畫土地變更回饋原則辦理回饋30%,並得以代金辦理回饋,惟繳交代金以繳交時之當期的土地公告現值加二成計算為之。<br>並應於申請建築執照前完成回饋或代金繳交事宜,始得請領建造執照。 | 依專案小組具體結論通過並增列部分加油站用地變更為住宅區。 | |
| 十 | 郵政用地 | 郵政用地<br>(0.07 公頃) | 郵政事業用地<br>(0.07 公頃) | 為符合實際用途，及配合公司化政策，予以變更。 | 照案通過。 | 依專案小組具體結論通過 | |

附件一　　變更關西都市計畫（第三次通盤檢討）變更內容綜理表

| 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 縣都委員會專案小組具體結論 | 縣都委會決議 | 備　註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 原計畫 | 新計畫 | | | | |
| 十一 | 土地使用分區管制要點 | 已訂 | 修訂 | 1.配合分區內容調整。<br>2.增訂建築退縮及停車空間之規定。 | 詳土地使用分區管制要點 | 詳土地使用分區管制要點 | |
| 十二 | 增訂都市防災計畫 | 未訂 | 新訂 | 為避免都市災害，將防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項補充規劃納入計畫書規定。 | 請作業單位將防災計畫送請消防局提供意見，並於定案後送請消防局配合執行併納入計畫書中。 | 依專案小組具體結論通過，並依消防局審查意見修正相關防災計畫內入報告書中。 | |

附件一　　變更關西都市計畫（第三次通盤檢討）變更內容綜理表

| 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 縣都委員會專案小組具體結論 | 縣都委會決議 | 備　註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 原計畫 | 新計畫 | | | | |
| 十三(新增) | 計畫區北側工業區(一) | 工業區(一)(0.21公頃) | 乙種工業區(一)(0.20762公頃)<br>住宅區(0.00238公頃) | 核對台電變電所使用現況與土地所有權情形相符，故擬依使用現況維持乙種工業區，將鄰近未取得土地(既有建物)併鄰近分區為住宅區。 | 1．據台電列席人員表示已無使用鄰近之私有地之需求，故依變電所現況位置（明德段317-1、336、337、338、339、342、347）由工業區變更為變電所用地，住宅區變更為變電所用地(明德段347-2地號)，其他私有地併鄰近分區變更為住宅區(明德段327-1—335-1、340、341-2、343、344-2、345-2、346-2地號等15筆)。<br>2．另工業區變更為住宅區應依本縣都市計畫土地變更回饋原則辦理回饋20%，並得以代金辦理回饋，惟繳交代金以繳交時之當期的土地公告現值加二成計算為之。<br>3．並應於申請建築執照前完成回饋或代金繳交事宜，始得請領建造執照。 | 依專案小組具體結論通過並增列「部分工業區變更為變電所用地、部分住宅區變更為變電所用地、部分工業區變更為住宅區」 | 經關西鎮公所查閱相鄰明德段331地號之建物完成登記日期為65年3月25日，關西都市計畫原計畫係於63.1.18發布實施，另洽詢台電新竹區營業處其變電所設施係於69年11月興建完成，並經台電列席人員變電所已無使用私有地之需求。 |

附件一　　變更關西都市計畫（第三次通盤檢討）變更內容綜理表

| 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 縣都委員會專案小組具體結論 | 縣都委會決議 | 備　註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 原計畫 | 新計畫 | | | | |
| 十四<br>(新增) | 台三線沿線部份道路段 | 農業區<br>保護區<br>工業區 | 道路用地 | 內政部土地測量局辦理96年度新竹縣關西鎮地籍圖重測區都市計畫樁位補建作業時，經實地勘測後得知有關台3線沿線有多處都市計畫、現況及地籍線不相吻合之情形，因道路已開闢完成，擬依現況變更都市計畫。 | 照案通過。 | 依專案小組具體結論通過並同意由作業單位依現有道路變更都市計畫。 | |
| | | 道路用地 | 農業區<br>保護區<br>工業區 | | | | |

註：1.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.凡本次未變更部分應以原計畫為準。

# 附件二 變更關西都市計畫（第三次通盤檢討）暨重製案公展期間公民或團體陳情意見綜理表

| 編號 | 陳情人或單位 | 陳　情　理　由 | 建　議　事　項 | 初核意見 | 縣都委員會專案小組具體結論 | 縣都委員會決議 | 備　註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 人 1 | 陳秀雄君（申請列席） | 有關關西鎮西安段 735 地號依關西鎮公所 94.9.15 關鎮建字第 0940009782 號函核示為市區巷道，寬度約 6 公尺，確為既成道路。 | 建請將關西鎮西安段 735 地號納入關西都市計畫第三次通盤檢討案。 | 本案陳述不明，請陳情人列席說明後，提請審議。 | 未便採納。<br>理由：因道路系統無法完整貫通，故未便採納。 | 依專案小組具體結論通過 | |
| 人 2 | 國立關西高級中學 | 座落本校之關農段 431、432、433、434、441、447 等 6 筆土地實屬教學用途校地，惟按目前使用分區卻被劃定為住宅區，致使教育部中部辦公室將前開 6 筆土地列為須檢討列管及繳回之用地。 | 為維持本校校園之完整性及落實實際使用情形，建請將前述 6 筆土地變更為文教區。 | 1.本案除關農段 433,434 地號為道路用地,考量道路系統完整性不宜變更外,餘酌予採納修正通過.<br>2.另關農段 447 地號遭 4 米人行道分隔,是否同意變更,擬提會討論.<br>3.餘擬同意變更為學校用地. | 同意關農段 431、432、441 地號等 3 筆土地變更為學校用地。 | 依專案小組具體結論通過，增列部分住宅區變更為學校用地。<br>理由：<br>1. 關農段 431、432、441 地號權屬已為中華民國所有，管理機關為關西高中。<br>2. 關農段 433、434 地號為道路用地，為維護道路系統完整，故維持原計畫。<br>3. 關農段 447 地號因受 4m 人行步道分割，無法與學校整體規劃使用，故維持原計畫。 | 本案經清查關農段 431、432、441 地號權屬為中華民國所有，管理機關為關西高中。 |

| 編號 | 陳情人或單位 | 陳　情　理　由 | 建　議　事　項 | 初核意見 | 縣都委員會專案小組具體結論 | 縣都委員會決議 | 備　註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 人 3 | 彭新勝君（申請列席） | 關西鎮西安段 928、931、932、935、936、939、940、943、944 地號等，於二通時由保存區配合附帶條件變更為住宅區，其應另行擬定細部計畫並配置適當之公共設施與擬具具體公平合理之事業及財務計畫，並俟細部計畫完成法定程序後使得發照建築，實難執行。 | 希望整區開放建築或個別開放建築以回饋金方式處理開放建築。 | 1.本案變更基地變更範圍小且部分原有房屋存在,擬請准於變更附帶條件為准以代金方式辦理.<br>2.保存區變更為住宅區建議回饋部份為應依本縣都市計畫土地變更回饋原則辦理回饋 25%,並得以代金辦理回饋,惟繳交代金以繳交時之當期的土地公告現值加二成計算為之.<br>3.並應於申請建築執照前完成回饋或代金繳交事宜,始得請領建造執照. | 1.本案同意採納准予變更附帶條件為准以代金方式辦理，回饋部份為應依本縣都市計畫土地變更回饋原則辦理回饋 25%,並得以代金辦理回饋,惟繳交代金以繳交時之當期的土地公告現值加二成計算為之.<br>2.並應於申請建築執照前完成回饋或代金繳交事宜,始得請領建造執照。 | 依專案小組具體結論通過。<br>理由：本案面積狹小且原既已有房屋存在，附帶條件實難執行，故同意採納准於變更附帶條件以代金方式辦理，使其具體易於執行。 | 本案經查保存區土地公告現值為 12000 元，與相鄰住宅區土地公告現值為 15000 元，價差約為 1.2 倍。 |
| 人 4 | 謝秋金君 | 關西鎮西安段 1166-5、1166 地號屬建地，每年依法繳納稅金，自都市計畫後至今已有 30 多年，從未變動，建築物已老舊不堪，無法重建。 | 政府應取消這部份市場用地之計畫。 | 本案西安段 1166-5 地號為道路用地,1166 及 1166-2 地號為市場用地,本案現況似乎亦是供市場使用中,請關西鎮公所說明後,提請討論 | 1.既成道路（以地籍為準）左側目前未做市場使用部分，同意採納併鄰近分區變更為住宅區，並為市場防救災考量，增設以既成道路（以地籍為準）向右劃 | 依專案小組具體結論通過。<br>理由：對於非必要公共設施用地，應予以檢討變更，以解決公共設施用地無法取得問題。 | 1.本案經清查市三用地產權部分為公有部分為私人所有，其權屬情形及公告現值詳如附圖。 |

| 編號 | 陳情人或單位 | 陳　情　理　由 | 建　議　事　項 | 初核意見 | 縣都委員會專案小組具體結論 | 縣都委員會決議 | 備　註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 蔡代榮君 | 1. 關西鎮西安段1166-2地號自都市計畫納入市場用地後, 經過 30 多年並未執行。<br>2. 現有市場因人口外流及未充分確實管理經營, 閒置處所不少, 實無須徵收民地擴建、浪費公帑。<br>3. 市場內有些住戶佔地甚廣（40 多坪亦有之), 從前曾拆除之地又被重建, 以致減少公用之地, 非常可惜。 | 1. 建議公所確實用心經營。<br>2. 恢復都計前之原有市場使用面積。<br>3. 取消民地徵收計畫。 | | 設 6M 計畫道路。<br>2. 市場用地變更為住宅區應依本縣都市計畫土地變更回饋原則辦理回饋 25%,並得以代金辦理回饋,惟繳交代金以繳交時之當期的土地公告現值加二成計算為之。<br>3. 並應於申請建築執照前完成回饋或代金繳交事宜,始得請領建造執照。 | | |
| 人 5 | 曾盛安君等 47 人 | 1. 政府政策錯誤已嚴重影響五、六十年的地方繁榮發展及嚴重剝奪地主的權益。<br>2. 目前為行水區, 申請任何使用都不准, 全無經濟效益。 | 建請儘速解編行水區, 以利土地利用, 促進地方繁榮發展。 | 併變更第 6 案辦理,擬同意採納行水區變更為農業區 | 同意採納併變更第 6 案辦理。 | 依專案小組具體結論通過。 | |
| 人 6 | 經濟部水利署第二河川局 | 頭前溪、鳳山溪水道治理計畫線內土地與都市計畫使用分區不符, 請依用地範圍線納入都市計畫變更為河川區。 | 請依用地範圍線納入都市計畫變更為河川區。 | 目前二河局提供之資料僅有牛欄河以北地區,擬請二河局將牛欄河以南部份一併納入辦理,以利計劃完整性。 | 同意採納 | 依專案小組具體結論通過。 | |

| 編號 | 陳情人或單位 | 陳　情　理　由 | 建　議　事　項 | 初核意見 | 縣都委員會專案小組具體結論 | 縣都委員會決議 | 備　註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 逾期人1 | 潮音禪寺 | 本寺當時建築時只申請主建物，其他土地未納入申請寺廟使用。 | 本寺所有土地請納入寺廟使用地範圍。 | 1.潮音禪寺現況使用範圍經現勘結果大於原保存區範圍,且經調閱土地權屬資料其登記時間為民國 36,39,60,81 年左右.<br>2.另變更範圍除河川區以外地區是否同意變更提請討論。<br>3.為整體考量建請如有增改建計畫時,應提送本縣都市設計委員會審議後為之.<br>4.本案是否應依本縣都市計畫土地變更回饋原則提供部分公共設施用地作為回饋，提會討論。 | 同意採納依初核意見辦理，並應依本縣都市計畫土地變更回饋原則辦理，本案由工業區變更為宗教專用區應回饋 15%作為公共設施用地。 | 依專案小組具體結論通過，且其回饋 15%作為公共設施用地之部分應以規劃為公園用地以補充公共設施之不足。 | |
| 逾期人2 | 高美華等君 | 民等所有土地關西鎮十六張段十六張小段 186、186-3、-4、-5 等地號鄰 118 線縣道道路寬度為 8 公尺，請依前省府交通處 75 年核定省縣道計重要鄉道路線設計規劃標準規劃為寬度 15 公尺，以符該道路精神，更可利整體地方繁榮。 | 關西鎮十六張段十六張小段 186、186-3、-4、-5 等地號前 118 線縣道道路寬度建請依前省府交通處 75 年核定省縣道計重要鄉道路線設計規劃標準規劃為寬度 15 公尺。 | 查關西都市計畫內 118 線縣道道路寬度於台 3 線左側為 15m，於右側計畫道路寬度為 8m，依交通部公路總局第一區養護工程處新竹工務段 96.8.16 一工竹字第 0960003947 號來函說明三所示「本路段目前無拓寬規劃需求亦無確切規劃拓寬地籍位置圖供貴府參辦」乙節，是否將 118 線縣道 8m 道路寬度變更為 15m，請交通部公路總局與會代表表示意見後提會審議。 | 本案經公路局列席人員說明，本案道路屬 118 線縣道，且非都市土地範圍已規劃為寬度 15 公尺，故本案同意採納陳情人意見，配合 118 縣道路寬度劃設 15 公尺計畫道路，並自原計畫道路中心線向二邊均等拓寬為 15 公尺。 | 依專案小組具體結論通過。 | |

表十四　變更關西都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

| 原條文 | 增修訂條文 | 調整理由 | 初核意見 | 縣都委會專案小組具體結論 | 縣都委會決議 |
|---|---|---|---|---|---|
| 一、本要點依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。 | 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。 | 依 89.12.29 台 89 內營字第 8985468 號函發布都市計畫法台灣省施行細則修正條文。 | 擬依修訂後條文通過。 | 照案通過。 | 依專案小組具體結論通過 |
| 二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 | 二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 | 同原條文。 | 擬建議修訂條文如下，以提升居住環境品質及解決停車問題：<br>住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。<br>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，超過 250 平方公尺，每 150 平方公尺，設置一部，但建築基地僅面臨 4 公尺人行步道用地者，免依上列規定辦理。<br>所留設之停車空間如屬同一戶者，得免依建築技術規則留設車道。 | 本案同意採納並增修訂條文如下：<br>二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。<br>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，超過 250 平方公尺，每 150 平方公尺，設置一部，但建築基地僅面臨 4 公尺人行步道用地者，免依上列規定辦理。<br>所留設之停車空間如屬同一戶者，得免依建築技術規則留設車道。 | 依專案小組具體結論修正通過<br>修正內容如下：<br>二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。<br>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，超過 250 平方公尺，每 150 平方公尺，增設一部，但建築基地僅面臨 4 公尺人行步道用地者，免依上列規定辦理。<br>所留設之停車空間如屬同一戶者，得免依建築技術規則 |

表十四　變更關西都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

| 原　　條　　文 | 增　修　訂　條　文 | 調整理由 | 初　核　意　見 | 縣都委會專案小組具體結論 | 縣都委會決議 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 留設車道。 |
| 三、商業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 350%。 | 三、商業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 350%。 | 同原條文。 | 擬建議修訂條文如下，以提升居住環境品質及解決停車問題：<br>商業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 350%。<br>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，超過 250 平方公尺，每 150 平方公尺，設置一部，但建築基地僅面臨 4 公尺人行步道用地者，免依上列規定辦理。<br>所留設之停車空間如屬同一戶者，得免依建築技術規則留設車道。 | 本案同意採納並增修訂條文如下：<br>三、商業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 350%。<br>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，超過 250 平方公尺，每 150 平方公尺，設置一部，但建築基地僅面臨 4 公尺人行步道用地者，免依上列規定辦理。<br>所留設之停車空間如屬同一戶者，得免依建築技術規則留設車道。 | 依專案小組具體結論修正通過<br>修正內容如下：<br>三、商業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 350%。<br>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，超過 250 平方公尺，每 150 平方公尺，增設一部，但建築基地僅面臨 4 公尺人行步道用地者，免依上列規定辦理。<br>所留設之停車空間如屬同一戶者，得免依建築技術規則留設車道。 |

表十四　變更關西都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

| 原　　條　　文 | 增　修　訂　條　文 | 調整理由 | 初　核　意　見 | 縣都委會專案小組具體結論 | 縣都委會決議 |
|---|---|---|---|---|---|
| 四、乙種工業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。 | 四、乙種工業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。 | 同原條文。 | 建議修訂為乙種工業區其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。 | 本案同意採納並修訂條文如下：<br>四、乙種工業區其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。 | 依專案小組具體結論通過 |
| 五、保存區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。 | 五、保存區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。 | 同原條文。 | | 照案通過。 | 依專案小組具體結論通過 |
| | 六、宗教專用區建蔽率之不得大於 60%，容積率不得大於 160%。 | 增訂。 | 擬依修訂後條文通過。 | 本案修訂條文如下：<br>六、宗教專用區建蔽率之不得大於 30%，容積率不得大於 100%。 | 依專案小組具體結論通過 |
| | 七、電信專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 | 增訂。 | 建議修正條文如下：<br>七、電信專用區以供電信事業相關設施及其必要附屬設施為主，且不得依都市計畫法台灣省施行細則第三十條之一第第一項第五款使用。<br>其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 | 照案通過。 | 依專案小組具體結論通過 |
| | 八、加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。 | 增訂。 | 擬依增訂後條文通過。 | 照案通過。 | 依專案小組具體結論通過 |
| 八、機關用地及郵政用地 | 九、機關用地之建蔽率不得大於 50 | 1.條次更動。 | 擬依修訂後條文通 | 本案同意採納並增 | 依專案小組具 |

表十四　變更關西都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

| 原條文 | 增修訂條文 | 調整理由 | 初核意見 | 縣都委會專案小組具體結論 | 縣都委會決議 |
|---|---|---|---|---|---|
| 之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 | %，容積率不得大於 250%。 | 2.郵政用地移列至第十二點。 | 過。 | 修訂條文如下：<br>九、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。其設置之汽車停車空間數量不得小於依建築技術規則規定數量之 2 倍。 | 體結論通過 |
| 七、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率(1)國小、國中用地不得大於 150%。(2)高(中)職用地不得大於 200%。 | 十、學校用地：<br>(一)國小、國中用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。<br>(二)高(中)職用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。 | 條次更動。 | 擬依修訂後條文通過。 | 照案通過。 | 依專案小組具體結論通過 |
| 六、市場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。 | 十一、市場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。 | 條次更動。 | 擬依原條文通過。 | 照案通過。 | 依專案小組具體結論通過 |

表十四　變更關西都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

| 原　　條　　文 | 增　修　訂　條　文 | 調整理由 | 初　核　意　見 | 縣都委會專案小組具體結論 | 縣都委會決議 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 十二、郵政事業用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 | 1.增訂。<br>2.配合變更郵政用地名稱，修改為郵政事業用地。 | 建議修正條文如下：<br>十二、郵政事業用地以供郵政事業相關設施及其必要附屬設施為主，且不得為一般商業及其他公司行號辦公室使用。<br>其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 | 本案同意採納並增修訂條文如下：<br>十二、郵政事業用地以供郵政事業相關設施及其必要附屬設施為主，且不得為一般商業及其他公司行號辦公室使用。<br>其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。且開發建築前應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過。<br>其設置之汽車停車空間數量不得小於依建築技術規則規定數量之 2 倍。 | 依專案小組具體結論通過 |
| | 十三、環保用地(水資源回收中心)建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 100%，面臨計畫道路部分應至少退縮 10 公尺建築，其它部分應至少退縮 5 公尺建築，退縮部分應植栽綠化並得計入法定空地。 | 增訂。 | 擬建請刪除。<br>理由：配合變更內容綜理第七案。 | 依作業單位初核意見辦理。 | 依專案小組具體結論通過 |

表十四　變更關西都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

| 原條文 | 增修訂條文 | 調整理由 | 初核意見 | 縣都委會專案小組具體結論 | 縣都委會決議 |
|---|---|---|---|---|---|
| 九、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：<br>(1)凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十二點規定，增加興建樓地板面積：<br>1.基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。<br>2.基地面積在一千五百平方公尺以上者。<br>(2)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容積率之百分之三十為限。<br>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。<br>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。<br>依前項規定所得增加之樓地板面積(ΔFA)按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：<br>ΔFA=S*I<br>A：基地面積。<br>S：開放空間有效總面積。(其定義與計算標準依內政部訂頒『未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法』之規定)<br>I：鼓勵係數依左列規定： | 十四、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：<br>(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。<br>(二)建築物提供部分樓地板面積使用者，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30%為限。<br>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照案通過；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。<br>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。 | 1.條次更動。<br>2.依92.03.20內政部公告廢止「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」，納入修正「建築技術規則建築設計施工篇」。 | 建議修正並調整條次如下：<br>十三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：<br>(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。<br>(二)建築物提供部分樓地板面積使用者，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30%為限。<br>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。<br>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。 | 本案同意採納並增修訂條文如下：<br>十三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：<br>(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。<br>(二)建築物提供部分樓地板面積使用者，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30%為限。<br>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。<br>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。 | 依專案小組具體結論修正通過，修正內容如下：<br>十三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：<br>(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分得依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。<br>(二)建築物提供部分樓地板面積使用者，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30%為限。<br>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。<br>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 |

表十四　變更關西都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

| 原　　條　　文 | 增　修　訂　條　文 | 調整理由 | 初　核　意　見 | 縣都委會專案小組具體結論 | 縣都委會決議 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1.商業區：I=2.89(S/A-1.0)1/2<br>2.住宅區、機關用地：I=2.04(S／A-1.0)1/2 | | | | | 機關核准者。 |
| 十、依第九點第一款規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在商業區為一千五百平方公尺以上，在住宅區、機關用地為二千平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(ΔFA)得依第九點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。 | 刪除 | 與第十四點合併條文。 | 擬同意刪除 | 依作業單位初核意見辦理。 | 依專案小組具體結論通過。 |

表十四　變更關西都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

<table>
<tr><th>原　條　文</th><th>增　修　訂　條　文</th><th>調整理由</th><th>初　核　意　見</th><th>縣都委會專案小組具體結論</th><th>縣都委會決議</th></tr>
<tr><td></td><td>十五、有關都市計畫區退縮建築及停車空間規定如下：<br>(一)退縮建築部分<br>1.於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1000 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>
<tr><th>分區及用地別</th><th>退縮規定</th></tr>
<tr><td>住宅區<br>商業區</td><td>應自道路境界線至少退縮 5 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>工業區</td><td>應自道路境界線至少退縮 5 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 2 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 5 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 2 公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td></tr>
</table>
2.前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：
<table>
<tr><th>分區及用地別</th><th>退縮規定</th></tr>
</table></td><td>1.增訂。<br>2.依「新竹縣都市計畫區各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置原則」規定增訂之。</td><td>建議刪除，已納入各分區中明確規定。</td><td>依作業單位初核意見辦理。</td><td>依專案小組具體結論通過。</td></tr>
</table>

表十四　變更關西都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

| 原　條　文 | 增　修　訂　條　文 | 調整理由 | 初　核　意　見 | 縣都委會專案小組具體結論 | 縣都委會決議 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 住宅區<br>商業區 | 1.商業區臨 7 公尺寬以上計畫道路，30 公尺寬以上廣場(包括人行廣場)及住宅區臨 15 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。 | | | |

| 分區及用地別 | 退縮規定 |
|---|---|
| 住宅區<br>商業區 | 2.前項以外地區，申請建築基地面積達 1000 平方公尺以上者，應自道路境界線至少退縮 2 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 2 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 5 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。 |

3.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。

表十四　變更關西都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

<table>
<tr><th>原　條　文</th><th>增　修　訂　條　文</th><th>調整理由</th><th>初　核　意　見</th><th>縣都委會專案小組具體結論</th><th>縣都委會決議</th></tr>
<tr>
<td></td>
<td>(二)停車空間設置部份<br>1.住宅區、商業區之建築基地予申請建築時，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，超過 250 平方公尺，每 150 平方公尺，設置一部，但建築基地面臨 4 公尺人行步道用地者，不在此限。
<table>
<tr><th>總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr>
<tr><td>1-250 平方公尺</td><td>設置 1 部</td></tr>
<tr><td>251-400 平方公尺</td><td>設置 2 部</td></tr>
<tr><td>401-550 平方公尺</td><td>設置 3 部</td></tr>
<tr><td>以下類推</td><td></td></tr>
</table>
2.所留設之停車空間如屬同 1 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。</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>建議增訂條款如下：<br>十四、為維護都市空間環境品質及考量公共設施容受力，建築基地符合各項容積獎勵條件，得同時</td>
<td>本案同意採納並增修訂條文如下：<br>十四、為維護都市空間環境品質及考量公共設施容受力，建築基</td>
<td>依專案小組具體結論通過。</td>
</tr>
</table>

表十四　變更關西都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

| 原　　條　　文 | 增　修　訂　條　文 | 調整理由 | 初　核　意　見 | 縣都委會專案小組具體結論 | 縣都委會決議 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 適用之，惟其各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以法定容積率的 50%。<br>但依都市更新條例規定辦理者，可提高至上限之 60%。 | 地符合各項容積獎勵條件，得同時適用之，惟其各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以法定容積率的 50%。<br>但依都市更新條例規定辦理者，可提高至上限之 60%。 | |
| 十一、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。 | 十六、建築基地內之法定空地，應留設 1/2 以上種植花草樹木。 | 條次更動。 | 建請修正並調整條次為:<br>十五、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執行要點辦理，且應考慮防災救護通行之需求。 | 本案同意採納並增修訂條文如下：<br>十五、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執行要點辦理，且應考慮防災救護通行之需求。 | 依專案小組具體結論通過。 |

表十四　變更關西都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

<table>
<tr><th>原　條　文</th><th>增　修　訂　條　文</th><th>調整理由</th><th>初　核　意　見</th><th>縣都委會專案小組具體結論</th><th>縣都委會決議</th></tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>建議增訂條款如下：<br>十六、本計畫區內申請建築之建築基地達2000平方公尺(含)以上者，應先提送「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築。<br>另為鼓勵大街廓整體發展，建議增列：<br>住宅區、商業區為鼓勵大街廓整體發展，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<br><table><tr><th>基地規模</th><th>獎勵係數</th></tr><tr><td>500㎡(含)至2000㎡以下</td><td>百分之5</td></tr><tr><td>2000㎡至5000㎡（含）</td><td>百分之9</td></tr><tr><td>5000㎡以上</td><td>百分之10</td></tr></table>率）乘以一定比值之獎勵係數計算：<br>申請本條款獎勵者，均</td>
<td>本案同意採納並增修訂條文如下：<br>十六、本計畫區內公共設施用地及申請建築之建築基地達2000平方公尺(含)以上者，應先提送「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築。</td>
<td>依專案小組具體結論修正通過。修正內容如下：<br>十六、本計畫區內申請建築之建築基地達2000平方公尺(含)以上者，應先提送「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築。<br><u>住宅區、商業區為鼓勵大街廓整體發展，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：</u></td>
</tr>
</table>

表十四　變更關西都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

| 原條文 | 增修訂條文 | 調整理由 | 初核意見 | 縣都委會專案小組具體結論 | 縣都委會決議 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | **應自道路境界線至少退縮五公尺建築，且退縮地不得設置圍牆並應植栽綠化。**<br>**如有開挖地下室之必要者，地下室一層應自道路境界線退縮二公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。** | | **基地規模 / 獎勵係數**<br>**500㎡（含）至2000㎡以下 / 百分之5**<br>**2000㎡至5000㎡（含） / 百分之9**<br>**5000㎡以上 / 百分之10**<br>**申請本條款獎勵者，均應自道路境界線至少退縮五公尺建築，且退縮地不得設置圍牆並應植栽綠化。**<br>**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。** |
| 十二、各項管制要點未規定者，適用「都市計 | 十七、各項管制要點未規定者，適用「都市計畫法台灣省施行細 | 條次更動。 | 建請修正為：<br>十七、本要點未規定 | 本案同意採納並增修訂條文如下： | 依專案小組具體結論通過。 |

表十四　變更關西都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

| 原條文 | 增修訂條文 | 調整理由 | 初核意見 | 縣都委會專案小組具體結論 | 縣都委會決議 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 畫法台灣省施行細則」及其他有關法令之規定。 | 則」及其他有關法令之規定。 | | 者，適用「都市計畫法台灣省施行細則」及其他有關法令之規定。 | 十七、本要點未規定者，適用「都市計畫法台灣省施行細則」及其他有關法令之規定。 | |

| 討論事項及編號 | 第二案〈第二二〇次〉 | 所屬鄉鎮市：竹北市 | 日期：96 年 12 月 11 日 |
|---|---|---|---|
| 案由 | 財團法人台灣北區守望台聖經書社申請竹北地區細部計畫內乙種工業區變更為宗教專用區案，提會審議。 | | |
| 說明 | 一、 本案係因財團法人台灣北區守望台聖經書社於竹北市泰和段 449 地號乙種工業區設置教堂，申請免依「擬定竹北地區細部計畫土地使用分區管制要點」規定辦理退縮 6 米建築。<br>二、 案經本縣都市設計委員會審議通過，惟考量公平原則，應提出本基地變更為宗教專用區，且其最大建蔽率以 60%、最大容積率以 100%為原則，並製做都市計畫變更書件送請新竹縣都市計畫委員會審查，且於建造執照核准前完成本縣都市計畫委員會備案程序。<br>三、 本案由財團法人台灣北區守望台聖經書社依本縣都市設計委員會決議製作都市計畫變更書件（詳附件），爰提會審議。<br>四、 檢附下列資料：<br>(一) 變更計畫書。 | | |
| 作業單位初核意見 | 本案屬竹北（含斗崙地區）都市計畫，擬定機關為竹北市公所，擬請准予備案並請竹北市公所錄案於下次通盤檢討時，納入整體計畫辦理變更，提請大會審議。 | | |
| 決議 | 同意備案並函請竹北市公所錄案於下次通盤檢討時，納入整體計畫辦理變更。 | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 討論事項及編號 | 第三案〈第二二〇次〉 | 所屬鄉鎮市：竹北市 | 日期：96 年 12 月 11 日 |
| 案由 | 為「擬定竹北地區細部計畫土地使用分區管制要點」第 24 點執行疑義案，提會討論。 | | |
| 說明 | 一、查擬定竹北地區細部計畫土地使用分區管制要點為鼓勵基地整體合併建築及設置公益性設施（第 17 點）、鼓勵都市老舊地區或窳陋地區之改建（第 19 點）、加速公共設施用地取得（第 20 點）及增建都市環境品質（第 21 點），於要點內規定有相關獎勵措施及得增加興建之樓地板面積。<br>二、次查要點第 24 點規定，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法定容積率的百分之五０。<br>三、有關要點訂定相關容積獎勵係以對都市空間或環境品質改善有貢獻者，且訂定獎勵上限也係為維護都市生活品質及考量公共設施容受力。<br>四、本案前經簽會本府行政室法制課卓簽：參照簽附竹北地區細部計畫土地使用分區管制要點第 20 點有謂：「為加速公共設施取得.....得增加興建之樓地板面積」之語，按文義如為「加速取得公共設施」之理由，即可裁量「增加」興建樓地板面積；反之則無。按此推論本點規範意旨係以「增加」興建樓地板面積對可提供「加速取得公共設施」者之獎勵措施。惟本案之法規解釋權限係屬貴局，本室（法）上開意見請貴局酌參。<br>五、本案當初訂定原意，係為解決公共設施用地劃設多年，而政府未徵收取得，影響民眾權益，故訂定為加速取得公共設施用地，申請建築基地捐贈公共設施用地並給予樓地板面積獎勵，是以，捐贈公共設施用地得增加興建樓地板面積係容積獎勵措施，應屬第 24 點範疇，惟王銘鴻建築師事務所就第 24 點各項獎勵面積之總和提出疑義，並請惠予釋示，爰提會討論。<br>六、檢附下列資料：<br>（一） 擬定竹北地區細部計畫土地使用分區管制要點。 | | |
| 作業單位初核意見 | 本案為維護都市生活整體性環境品質，宜訂定適當之獎勵上限額度，故於本要點第 24 點訂定各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以法定容積率百分之五十，惟實際執行上有疑義，提請大會討論。 | | |
| 決議 | 基於立法架構，第 20 點應包含第 24 點在內，惟本委員會對第 20 點其對價與獎勵之精神，應可不含於獎勵條件之內，但涉及土地使用分區管制要點修正，仍應由竹北市公所依規定辦理修正，以加速公共設施取得。 | | |

中華民國九十四年七月

# 擬定竹北地區細部計畫
# (土地使用分區管制要點)說明書

**擬定機關：新竹縣竹北市公所**

# 擬 定 新 竹 縣 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

| 項 目 | 說 明 | |
|---|---|---|
| 都市計畫名稱 | 擬定竹北地區細部計畫（土地使用分區管制要點)案 | |
| 擬定都市計畫法令依據 | 都市計畫法第二十二條 | |
| 擬定都市計畫機關 | 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 | |
| 本案公開展覽起訖日期 | 公　告 | 自民國八十九年八月二十一日起至同年九月二十日止，計三十天。<br>刊登於八十九年八月十七日、十八日、十九日聯合報。 |
| | 公開展覽 | 自民國九十年十月五日起至九十年十一月三日止，計三十天。<br>刊登於九十年十月五日中國時報第五十四版、十月六日中國時報第四十四版、十月七日中國時報第四十四版。<br>補辦公開展覽：<br>自民國九十三年十二月九日起至九十四年一月七日止，計三十天。<br>刊登於九十三年十二月九日聯合報第 F9 版、十二月十日聯合報第 F7 版、十二月十三日聯合報第 F3 版。 |
| | 公開說明會 | 民國九十年十月十七日上午九時三十分假新竹縣政府大禮堂舉辦。<br>補辦公開展覽之公開說明會：<br>民國九十三年十二月二十四日上午九時三十分假新竹縣政府（三樓）第二會議室舉辦。 |
| 人民團體對本案之反映意見 | 詳人民團體陳情意見綜理表。 | |
| 本案提交各級都市計畫委員會審核結果 | 市(鎮)級 | 竹北市都市計畫委員會：<br>第一次會<br>第二次會<br>第三次會<br>第四次會議審議通過。 |
| | 縣(市)級 | 新竹縣都市計畫委員會：<br>第一四０次會、第一四二次會<br>第一四八次會、第一五０次會<br>第一五一次會、第一五二次會<br>第一五四次會、第一五七次會<br>第一五九次會、第一六一次會<br>第一六二次會、第一七三次會審議通過。<br>94.6.17 第二○○次會審議通過 |

# 擬定竹北地區細部計畫(土地使用分區管制要點)說明書
# 目　　錄

一、緒論---------- 1

二、法令依據---------- 1

三、實施範圍---------- 1

四、計畫內容---------- 3

# 一、緒論

本案係因在辦理竹北（含斗崙地區）都市計畫（第三次通盤檢討）時，原縣都委會決議後變更內容明細表新編號第六十案（土地使用分區管制要點），經內政部都市計畫委員會 93 年 1 月 6 日第 576 次會議決議，係屬細部計畫內容，故不予審議。

另原竹北都市計畫區目前只有三個細部計畫，尚未全區納入細部計畫範圍，而為此竹北市公所目前也正將原未納入細部計畫之地區辦理細部計畫規劃中，因此為避免在「變更竹北（含斗崙地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案」發布實施後，與其他欲新擬定之細部計畫發布實施前所造成之土地使用與建築管理之困難與窘境，故先行辦理「擬定竹北地區細部計畫土地使用分區管制要點」案，以暫為日後主要計畫發布實施後與細部計畫尚未完成法定程序前之土地使用與建築管理之依據。

本次辦理「擬定竹北地區細部計畫土地使用分區管制要點案」之土地使用分區管制要點的內容，以原經竹北市都市計畫委員會與新竹縣都市計畫委員會審議通過之「變更竹北（含斗崙地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案」內之原土地使用管制要點為主，其要點內容另詳述於後。

# 二、法令依據

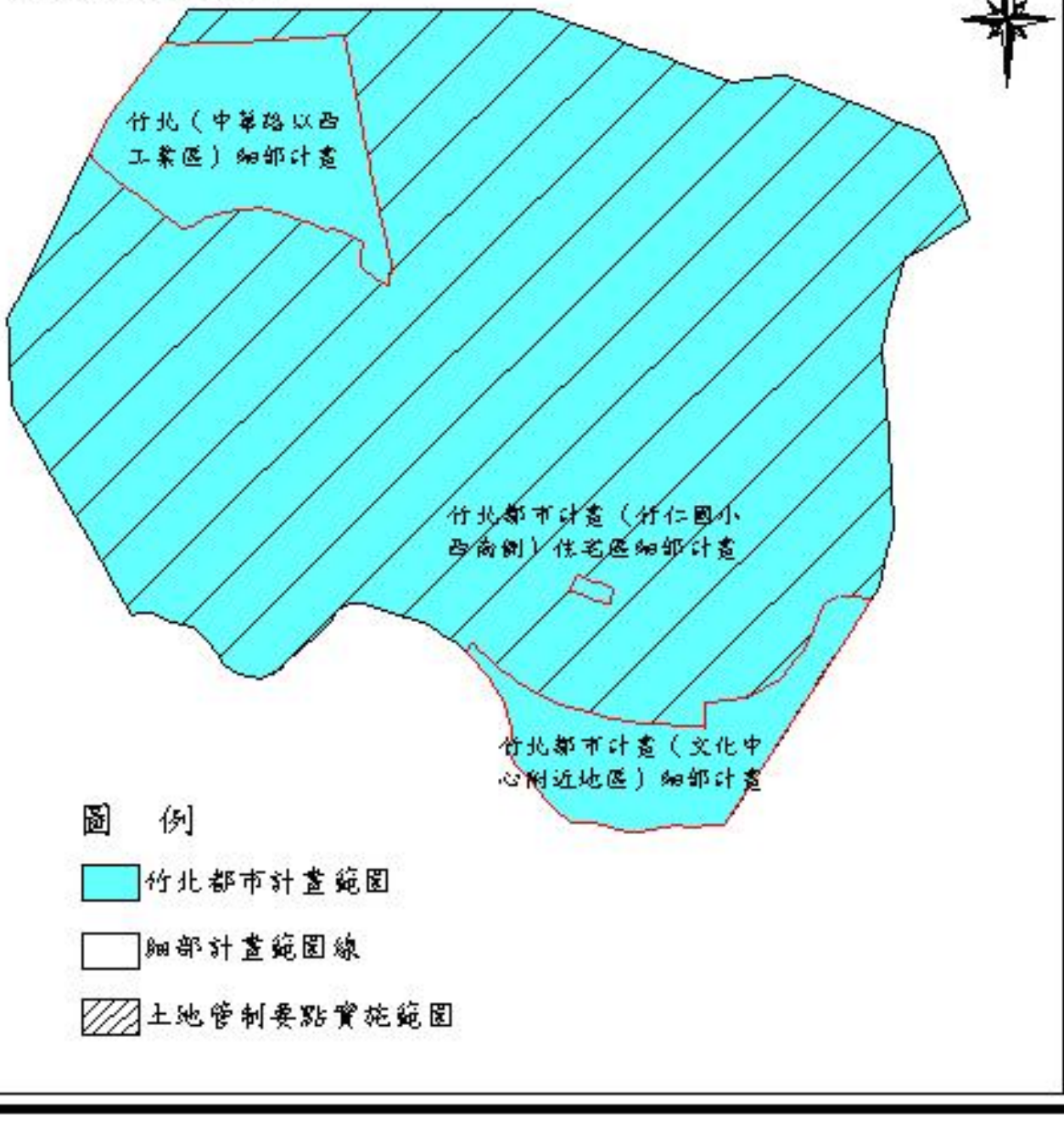
都市計畫法第二十二條。

# 三、實施範圍

本次土地使用分區管制要點的實施區域範圍，為原竹北都市計畫區範圍扣除已發布實施細部計畫之地區。（參閱圖 1）

- 圖 1　擬定竹北地區細部計畫土地使用分區管制要點實施範圍示意圖

圖1　擬定竹北地區細部計畫（土地使用分區管制要點）案實施範圍示意圖



# 四、計畫內容

本次土地使用分區管制要點的內容分述如下：

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三十五條規定訂定之。計畫區內另已發布細部計畫地區，依其細部計畫相關規定辦理，餘依本要點規定辦理。

第二點　鑒於竹北市係屬縣治所在地，考量將來發展需要並顧及環境品質，住宅區為第二種住宅區其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，其建蔽率不得大於百分之六０，容積率不得大於百分之二００。

第三點　商業區為第三種商業區其建築物及土地使用以供商業使用為主，其建蔽率不得大於百分之八０與容積率不得大於百分之三二０。

第四點　工業區為乙種工業區，其建築物及土地使用以供工業使用為主，建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二一〇。
建築基地於申請建築時，建築應自道路境界線至少退縮六公尺建築；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。
基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議理。

第五點　寺廟專用區以供寺廟及其必要之相關設施使用為主，建蔽率不得超過百分之六０，容積率不得超過百分之一二０。

第六點　農會專用區之建蔽率不得超過百分之五０，容積率不得超過百分之二００，並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。
如有開挖地下室之必要者，地下室一層應自道路境界線退縮二公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。

第七點　電信專用區之建蔽率不得大於百分之四０，容積率不得超過百分之二四０，並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。
如有開挖地下室之必要者，地下室一層應自道路境界線退縮二公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。

第八點　變電所用地之建蔽率不得大於百分之四０，容積率不得大於百分之二四０，並應以地下化為原則及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。
如有設開挖地下室之必要者，地下室一層應自道路境界線退縮二公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。

第九點　機關、社教機構用地之建蔽率不得大於百分之四０，容積率不得超過百分之二四０，並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。
如有開挖地下室之必要者，地下室一層應自道路境界線退縮二公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。

第十點　學校用地之建蔽率不得大於百分之四０，容積率不得大於百分之二○○。並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。
如有開挖地下室之必要者，地下室一層應自道路境界線退縮二公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。

第十一點　體育場用地之建蔽率不得大於百分之六０，容積率不得大於百分之二四０；其土地使用項目應依『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』作多目標使用。

第十二點　公園及兒童遊樂場有頂蓋之建築物，其建蔽率不得大於百分之十五，其容積率不得大於下表規定：

| 項目 | 最大容積率 |
| --- | --- |
| 公園 | 百分之六０ |
| 兒童遊樂場 | 百分之三０ |

為配合整體開發需要，得選擇適當之公園、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。

第十三點　停車場用地之建蔽率及容積率不得大於下表規定：

| 項目 | 最大建蔽率 | 最大容積率 |
|---|---|---|
| 停車場<br>（作平面使用） | 百分之五 | 百分之五 |
| 停車場<br>（作立體使用） | 百分之六０ | 百分之七二０ |

第十四點　加油站用地之建蔽率不得大於百分之四０，容積率不得大於百分之一二○。並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。

如有開挖地下室之必要者，地下室一層應自道路境界線退縮二公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。

第十五點　市場用地之建蔽率不得大於百分之六０，容積率不得大於百分之二四○。並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。

如有開挖地下室之必要者，地下室一層應自道路境界線退縮二公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。

第十六點　停車空間設置部分：

（一）、住宅區、商業區之建築基地予申請建築時其建築樓地板面積在二五０平方公尺（含）以下者應留設一部汽車停車空間，超過二五０平方公尺，每一五０平方公尺及其零數，設置一部，但建築基地僅面臨人行步道及人行廣場者，不在此限。

| 總樓地板面積 | 停車設置標準 |
|---|---|
| 1—250 平方公尺 | 設置一部 |
| 251—400 平方公尺 | 設置二部 |
| 401—550 平方公尺 | 設置三部 |

| |
|---|
| 以下類推 |

（二）、住宅區、商業區之建築基地除應依上項規定外，面積達 500 平方公尺（含）以上，且採集合住宅設計者，每一住宅單元應至少設置一輛汽車停車空間。

（三）、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。

第十七點　獎勵措施部分：

為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

（一）、有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則施工篇第十五章」規定辦理。

（二）、建築物提供部份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容積率之百分之三０為限。

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。

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）、凡建築增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「新竹縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。

（四）、住宅區、商業區為鼓勵大街廓整體發展，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：

| 基地規模 | 獎勵係數 |
|---|---|
| 500 ㎡（含）至 2000 ㎡以下 | 百分之 5 |
| 2000 ㎡至 5000 ㎡（含） | 百分之 9 |
| 5000 ㎡以上 | 百分之 10 |

申請本條款獎勵者，均應自道路境界線至少退縮五公尺建築，且退縮地不得設置圍牆並應植栽綠化。

如有開挖地下室之必要者，地下室一層應自道路境界線退縮二公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。

第十八點　本計畫區內公共設施已完竣地區之建築基地在未開發建築使用前應予植栽綠化或美化。

第十九點　為鼓勵都市老舊地區或窳陋地區之改建，凡基地符合下列各項規定，且其開發計畫送經新竹縣政府都市設計審議委員會審議通過者，得增加之樓地板面積為基地面積乘以該基地法定容積率之百分之二０。

（一）、建築基地為一完整街廓或面積在商業區達一０００平方公尺，在住宅區及機關用地面積達一五００平方公尺以上或依都市計畫所劃定之市場用地且整體改建者。

建築基地跨越兩種以上使用分區或用地時，各分區或用地所佔面積與前項規定最小面積之比率合計值應大於一。

（二）、基地面臨道路寬度及臨街最小長度規定：

| 道路寬度 W（公尺） | W=8 | 8<W≦12 | 12<W≦20 | W>20 |
|---|---|---|---|---|
| 臨街長度（公尺） | 40 | 35 | 30 | 20 |

（三）、基地內現有合法建築物其總樓地板面積與總基地面積之比達百分之一二０以上者。

前項依本條辦理之基地，不得同時適用「都市更新條例」之規定。

第二十點　為加速公共設施用地取得，符合下列規定之申請建築基地並經新竹縣都市設計委員會審議通過者，得增加興建之樓地板面積。

（一）、捐贈土地屬都市計畫公共設施用，並與申請建築基地銜接，且該申請建築基地之總面積超過三００平方公尺者，得增加所捐贈土地面積二倍之樓地板面積。

（二）、捐贈土地屬同一都市計畫區內之公共設施用地，但未與申請建築基地銜接者，且該申請建築基地之總面積超過五００平方公尺者，得增加所捐贈土地面積二倍乘以捐贈土地平均公告現值與申請建築基地平均公告現值比值之樓地板面積。

（三）、前二款增加之樓地板面積不得超過該申請建築基地總面積乘以法定容積率之百分之三０，惟申請建築基地面臨永久性空地者，得酌予增加至百分之四０為限。

前項土地之捐贈應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續，登記為新竹縣所有，始得核發建築使用執照。

第二十一點　為增進都市環境品質，符合下列規定之申請建築基地且其建築計

畫送經新竹縣都市設計審議委員會審議通過者，得增加興建之樓地板面積。

（一）、申請建築基地面積超過一〇〇〇平方公尺。

（二）、捐贈申請建築基地最近距離三〇〇公尺內之可建築用地作為公共設施，供公眾使用，得依下列規定予以獎勵。

1、所捐贈之公共設施應興闢完成之項目及內容，由新竹縣都市設計審議委員會審議通過者為準，並由該會決議得委由捐贈人或該社區管理委員會代為管理維護。

2、所捐贈之土地不得計入法定空地。

3、獎勵標準：

（1）鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地

A・捐贈最小規模：

a・面積八百平方公尺以上且有聯外道路。

b・形狀完整且非屬畸零地或裡地。

c・應興闢完成。

B・獎勵樓地板面積 = 捐贈土地面積ㄨ法定容積率ㄨ一五０％

（2）社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構用地

A・捐贈最小規模

a・面積三百平方公尺以上。

b・基地面臨十二公尺以上計畫道路。

c・無需興闢。

d・需經目的事業主管機關同意

B・獎勵樓地板面積 = 捐贈土地面積ㄨ法定容積率ㄨ一五０％

前項土地之捐贈應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續；而公共設施部分，如為應興闢完成者，應於申請核發建築使用執照前，興建完竣經新竹縣政府工務局勘驗合格並移交為新竹縣所有，始得核發建築使用執照。

第二十二點　經新竹縣政府認定具保存維護價值建築物，得依內政部訂頒「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理。

第二十三點

（一）、申請基地面積大於二０００平方公尺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造執照；且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，得由新竹縣都市設計審議委員會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。。

（二）、其他經新竹縣政府或新竹縣都市設計審議委員會認定需納入都市設

計審議之地區或建築開發案，均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造執照。

第二十四點 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法定容積率的百分之五０。

第二十五點　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，以美化環境。

第二十六點　本要點未規定之事項，適用其他法令規定。