

新竹縣第 226 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：變更竹北地區細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案。

第二案：變更高速鐵路新竹車站特定區產業專用區（新竹生物醫學園區）整體開發計畫。

第三案：變更寶山都市計畫（第三次通盤檢討）案。

二、時間：中華民國 97 年 7 月 9 日星期三下午二時

三、地點：本府 3 樓施政資料中心

四、主持人：彭副縣長光政代

紀錄：江佳蓉

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 5 時 0 分

討 論 事 項 及 編 號	第 1 案 〈第 226 次〉	所 屬 鄉 鎮 市 北 市	日 期：97 年 7 月 9 日
案 由	變更竹北地區細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案提會審議		
說 明	一、有關土地使用分區管制要點中部份條文執行上有疑義，故辦理專案通盤檢討。 二、本案經本府於 97.6.4.－97.7.3.止共計 30 天辦理公開展覽，並於 97.6.16.下午 2 時整假竹北市公所 3 樓會議室舉辦說明會在案。 三、規劃單位：正揚工程顧問有限公司。 四、法令依據：依據都市計畫法第 26 條規定辦理。 五、檢討範圍：計畫範圍係原竹北都市計畫區，其東至中正國小西側約 40 公尺處為界，南至豆子埔溪為界，西至新社國小西面約 300 公尺處為界，北以鳳山溪為界。 六、變更理由及內容：詳計畫書會議資料。 七、檢附下列資料： （1）計畫書及人陳綜理表		
作 業 單 位 初 核 意 見	1. 本次變更內容主要為容積獎勵之相關條款修正，容積獎勵影響都市人口、公共設施量及居住環境品質，為了解本計畫區目前發展現況、公共設施開闢配置情形及修正條款對計畫區整體發展之影響等，請規劃單位詳為分析，提出因應對策，併納入計畫書內予以專章說明。 2. 為維護容積增加後的整體都市生活環境品質，宜訂定最高容積獎勵上限，惟本次修正條文之獎勵上限規定，未有具體理由說明，請規劃單位妥為補充說明後，提請大會審議。 3. 有關第 20 點訂定申請獎勵之公共設施用地優先順序，就執行上是否可行及可否採由竹北市公所每年定期全面清查公設用地範圍繕造圖冊後公告周知，擬請竹北市公所代表說明後，提請大會審議。 4. 第 20 點規定取得管理機關之同意接管後，始得核發建築使用執照，惟如管理機關不願接管時，將造成執行困難，故為避免以後執行上產生疑義，建議修正申請獎勵者，應於提送新竹縣都市設計委員會審議前，取得管理機關同意。 5. 本縣目前尚未執行容積移轉機制，惟已進行本縣容積移轉可行性專案研究中，本案都市計畫書已規定容積移轉相關精神條文，而未來容積移轉應屬通案性規定，考量各都市計畫區之特性，後續將於各都市計畫書訂定相關規定，故有關第 20 點規定「其他未規定事項，依都市計畫容積移轉實施辦法規定辦理」，建議刪除，以免造成執行疑義。		
決 議	1. 有關計畫區目前發展現況、公共設施開闢配置情形及修正條款對		

討 論 事 項 及 編 號	第 1 案 〈第 226 次〉	所 屬 鄉 鎮 市 竹 北 市	日 期：9 7 年 7 月 9 日
案 由	變更竹北地區細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案提 會審議		
	計畫區整體發展之影響等，請詳為分析，提出因應對策，併納入計畫書內予以專章說明。 2. 為維護容積增加後的整體都市生活環境品質，其訂定獎勵上限，請補充具體理由。 3. 第 20 點訂定優先順序為利執行，由竹北市公所每年定期全面清查公設用地範圍繕造圖冊後公告周知。 4. 有關條文內容修正通過，詳見修正條文對照表。 5. 人民陳情意見詳見陳情綜理表。		

變更竹北地區細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案修正條文對

照表

市都委會通過條文	新竹縣第 226 次縣都委會決議條文
第一點 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。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。	同市都委會通過條文
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 60%，容積率不得大於 200%。	同市都委會通過條文
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 80%與容積率不得大於 320%。	同市都委會通過條文
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 60%，容積率不得大於 210%。 建築基地於申請建築時，建築應自道路境界線至少退縮 6 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。 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。	同市都委會通過條文
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 60%，容積率不得超過 120%。	同市都委會通過條文
第六點 農會專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%，並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。 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 2 公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。	同市都委會通過條文
第七點 電信專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得超過 240%，並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。 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 2 公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。	同市都委會通過條文
第八點 變電所用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 240%，並應以地下化為原則及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。 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 2 公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。	同市都委會通過條文
第九點 機關、社教機構用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得超過 240%，並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	同市都委會通過條文

市都委會通過條文		新竹縣第 226 次縣都委會決議條文										
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。 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 2 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 40%，容積率不得大於 200%。並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。 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 2 公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。	同市都委會通過條文										
第十一點	體育場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%；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。	同市都委會通過條文										
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 15%，其容積率不得大於下表規定： <table border="1"><tr><td>項目</td><td>最大容積率</td></tr><tr><td>公園</td><td>60%</td></tr><tr><td>兒童遊樂場</td><td>30%</td></tr></table> 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。	項目	最大容積率	公園	60%	兒童遊樂場	30%	同市都委會通過條文				
項目	最大容積率											
公園	60%											
兒童遊樂場	30%											
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： <table border="1"><tr><td>項目</td><td>最大建蔽率</td><td>最大容積率</td></tr><tr><td>停車場(作平面使用)</td><td>5%</td><td>5%</td></tr><tr><td>停車場(作立體使用)</td><td>60%</td><td>720%</td></tr></table>	項目	最大建蔽率	最大容積率	停車場(作平面使用)	5%	5%	停車場(作立體使用)	60%	720%	同市都委會通過條文	
項目	最大建蔽率	最大容積率										
停車場(作平面使用)	5%	5%										
停車場(作立體使用)	60%	720%										
第十四點	加油站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。並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。 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 2 公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。	同市都委會通過條文										
第十五點	市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。並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。 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 2 公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。	同市都委會通過條文										
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 250 平方公尺（含）以下者應留設一部汽車停車空間，超過 250 平方公尺，每 150 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	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 250 平方公尺（含）以下者應留設一部汽車停車空間，超過 250 平方公尺，每 150 平方公尺及其零數，設置一部，但建築基地僅										

市都委會通過條文	新竹縣第 226 次縣都委會決議條文																				
者，不在此限。 <table border="1"> <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>設置一部</td></tr> <tr> <td>251—400 平方公尺</td><td>設置二部</td></tr> <tr> <td>401—550 平方公尺</td><td>設置三部</td></tr> <tr> <td colspan="2">以下類推</td></tr> </table> (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。	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		面臨人行步道及人行廣場者，不在此限。 <table border="1"> <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>設置一部</td></tr> <tr> <td>251—400 平方公尺</td><td>設置二部</td></tr> <tr> <td>401—550 平方公尺</td><td>設置三部</td></tr> <tr> <td colspan="2">以下類推</td></tr> </table> (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，每一戶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。	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	
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																					
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																					
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 30% 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 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)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×法定容積率）乘以一定比值之獎勵係數計算： <table border="1"> <tr> <th>基地規模</th><th>獎勵係數</th></tr> <tr> <td>500 m²（含）至 2,000 m²以下</td><td>5%</td></tr> <tr> <td>2,000 m²至 5,000 m²（含）</td><td>9%</td></tr> <tr> <td>5,000 m²以上</td><td>10%</td></tr> </table> 申請本條款獎勵者，均應自道路境界線至少退縮 5 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 2 公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。	基地規模	獎勵係數	500 m ² （含）至 2,000 m ² 以下	5%	2,000 m ² 至 5,000 m ² （含）	9%	5,000 m ² 以上	10%	同市都委會通過條文												
基地規模	獎勵係數																				
500 m ² （含）至 2,000 m ² 以下	5%																				
2,000 m ² 至 5,000 m ² （含）	9%																				
5,000 m ² 以上	10%																				
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。	同市都委會通過條文																				
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	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																				

市都委會通過條文	新竹縣第 226 次縣都委會決議條文																				
20%。 (一)建築基地為一完整街廓或面積在商業區達 1,000 平方公尺，在住宅區及機關用地面積達 1,500 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： <table><tr><td>道路寬度 W (公尺)</td><td>W=8</td><td>8<W≤12</td><td>12<W≤20</td><td>W>20</td></tr><tr><td>臨街長度 (公尺)</td><td>40</td><td>35</td><td>30</td><td>20</td></tr></table> (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 120% 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。	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	容積率之 20%。 (一)建築基地為一完整街廓或面積在商業區達 1,000 平方公尺，在住宅區及機關用地面積達 1,500 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： <table><tr><td>道路寬度 W (公尺)</td><td>W=8</td><td>8<W≤12</td><td>12<W≤20</td><td>W>20</td></tr><tr><td>臨街長度 (公尺)</td><td>40</td><td>35</td><td>30</td><td>20</td></tr></table> (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 120% 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。	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
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																	
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																	
第二十點 為加速下列公共設施用地取得，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)優先取得下列公共設施為原則： 1、未開闢 8 公尺(含)以上計畫道路。 2、公園用地。 3、兒童遊樂場用地。 4、公園兼兒童遊樂場用地。 5、綠地。 (二)捐贈土地屬都市計畫公共設施用地，並與申請建築基地銜接，且該申請建築基地之總面積超過 300 平方公尺者，得增加所捐贈土地面積 2 倍之樓地板面積。 (三)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 500 平方公尺者，得增加所捐贈土地面積 2 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。 (四)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 20%，惟申請建築基地面臨永久性空地者，得酌予增加至 30% 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，並取得管理機關之同意接管後，始得核發建築使用執照。 以上申請接受基地應連接 8 公尺(含)以上計畫道路。 其他未規定事項，依「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦理。	第二十點 為加速下列公共設施用地取得，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)優先取得下列公共設施為原則： 1、未開闢 8 公尺(含)以上計畫道路。 2、公園用地。 3、兒童遊樂場用地。 4、公園兼兒童遊樂場用地。 5、綠地。 (二)捐贈土地屬都市計畫公共設施用地，並與申請建築基地銜接，且該申請建築基地之總面積超過 300 平方公尺者，得增加所捐贈土地面積 2 倍之樓地板面積。 (三)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 500 平方公尺者，得增加所捐贈土地面積 2 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。 (四)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 20%，惟申請建築基地面臨永久性空地者，得酌予增加至 30% 為限。 前項土地之捐贈應於提送新竹縣都市設計委員會審議前，取得竹北市公所同意，並應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，建築開工前完成土地捐贈手續，登記為竹北市公所所有。 以上申請接受基地應連接 8 公尺(含)以上已開闢計畫道路。																				
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 1,000 平方公尺。 (二)捐贈申請建築基地最近距離 300 公尺內之可建築用地作為公共設施，供公眾使	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 1,000 平方公尺。 (二)捐贈申請建築基地最近距離 300 公尺																				

市都委會通過條文	新竹縣第 226 次縣都委會決議條文
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 800 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×法定容積率×150% (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 300 平方公尺以上。 b. 基地面臨 12 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×法定容積率×150% 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處勘驗合格並移交為新竹縣所有，始得核發建築使用執照。	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 800 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×法定容積率×150% (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 300 平方公尺以上。 b. 基地面臨 12 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×法定容積率×150% 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，興建完竣經竹北市公所勘驗合格並移交為竹北市公所所有，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。	同市都委會通過條文
第二十三點 (一)申請基地面積大於2,000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。	同市都委會通過條文

市都委會通過條文		新竹縣第 226 次縣都委會決議條文
第二十四點	建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之，除第 20 點獎勵內容及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 50%。	同市都委會通過條文
第二十五點	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。	同市都委會通過條文
第二十六點	本要點未規定之事項，適用其他法令規定。	同市都委會通過條文

變更竹北地區細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案人民及機關團體陳情綜理表

編號	陳情人姓名	陳情位置	陳情理由	建議事項	業務單位初核意見	縣都委會決議	備註
人1	陳詩宗先生 03-5267666 新竹市磐石里和平路142號11樓	計畫區	- 第20點變更理由寫到「為避免容積移轉日後執行上可能產生之問題」，未段又說明未規定事項，依「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦理，是否準用容積移轉各項規定。 - 原計畫內容第20點（三）增加樓地板不得超過申請基地容積之30%、惟新公告內容第20點（四）增加樓地板不得超過申請基地容積之20%，其中並未敘明原意。 『都市計畫容積移轉實施辦法』中容積移轉上限分別為面對永久性空地40%，一般性條件為30%。並經都市設計審議依基地條件及建築物設計規模等條件確認移轉量，但本細部計畫將增加樓地板面積侷限在20%內，似乎又扼殺容積移轉意願，造成成效不彰。 - 已開闢計畫道路未表列於捐贈公共設施用地之一種，對於持有土地卻仍等不到政府徵收購買的民眾顯失公平。	- 第20點（四）增加樓地板面積不得超過申請基地容積之20%應改為30%為限。 - 已開闢計畫道路得為捐贈公共設施用地之一種。	併提 案 單 意 見 2、3	不予採納 理由：據竹北市公所列席說明已參酌鄰近新竹市訂定情形且考量竹北舊市區之公共設施容受力以及竹北市公所急欲取得計畫區之公園綠地等，以改善都市品質之努力，同意依竹北市公所所提內容修正通過。	申請列席
2	新竹縣建築開發商業同業公會 03-6583988 竹北市自強南路176號	計畫區	有關變更後「土地使用分區管制要點」第20點、第（一）款：「優先取得下列公共設施為原則：1. 未開闢8公尺（含）以上道路。…」限定未開闢道路，嚴重影響尚未徵收已開闢道路所有權人權益，有失公平施政原則，且依市場供需現況，未開闢道路所	有關變更後土地使用分區管制要點第20點第（一）款內容，建議取消	併提 案 單 意 見 2、3	不予採納 理由：據竹北市公所列席說明已參酌鄰近新竹市訂定情形且考量竹北舊市區之公共	申請列席

變更竹北地區細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案人民及機關團體陳情綜理表

編號	陳情人姓名	陳情位置	陳情理由	建議事項	業務單位初核意見	縣都委會決議	備註
			有權人釋出意願不高，礙難執行，有失都市計畫法第 83 條之 1 立法原旨（公共設施保留地之取得）。故建請取消「未開闢」道路之限制，將已開闢道路納入範圍。 2. 有關變更後「土地使用分區管制要點」第 20 點第（四）款「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 20%，惟申請建築基地面臨永久性空地者，得酌予增加至 30% 為限。」之規定，其增加之容積上限由原來之 30% 變更為 20%；面臨永久性空地者，由原有之 40% 變更為 30%。又依內政部頒「都市計畫容積移轉實施辦法」第 8 條規定：接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則。位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。前開管制要點變更後條款規定數值有別內政部頒「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定（其標準新竹市等縣市多比照辦理），不知其變更之依據或標準為何，未見合理清楚說明？又假設此標準為合理數值，亦不宜逕行變更，將嚴重影響土地所有權人或已購地建築	「未開闢」道路之限制，將已開闢道路納入範圍，加速公共設施保留地取得。 2. 有關變更後土地使用分區管制要點第 20 點第（四）款內容，建議維持原變更前條款內容，俾避免影響廠商未來投資意願。		設施容受力以及竹北市公所急欲取得計畫區之公園綠地等，以改善都市品質之努力，同意依竹北市公所所提內容修正通過。	

變更竹北地區細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案人民及機關團體陳情綜理表

編號	陳情人姓名	陳情位置	陳情理由	建議事項	業務單位初核意見	縣都委會決議	備註
			開發業者既有權益（土地價值降低及配合法規修改變更開發案設計延誤進度），宜訂定日出條款，以為土地所有權人或開發業者緩衝因應，以全政府之清明施政及避免影響廠商未來投資意願。故建請本條款不予變更，俾使與全國通用之標準一致。				
3	里多建設有限公司 6565396 竹北市博愛街 173 號 1 樓	計畫區	1. 「土地使用管制要點」第 20 點、第（一）款規定，限定未開闢道路，嚴重影響尚未徵收已開闢道路所有權人權益，有欠公平，建議取消前開限制，比照新竹市政府相關規定納入已開闢道路為荷。 2. 「土地使用分區管制要點」第 20 點、第（四）款規定，將容積移轉上限由原有之 30% 變更為 20%；有別於其他縣市，將降低縣內土地價值，影響縣民權益甚巨，建議比照新竹市等縣市，恢復 30 之上限，避免縣民淪為二等縣民。	1. 容積移轉送出基地納入已開闢道路。 2. 比照新竹市等縣市，一般容積移轉上限為 30%。	併提 案 單 意 見 2、3	不予採納 理由：據竹北市公所列席說明已參酌鄰近新竹市訂定情形且考量竹北舊市區之公共設施容受力以及竹北市公所急欲取得計畫區之公園綠地等，以改善都市品質之努力，同意依竹北市公所所提內容修正通過。	申請列席

討論事項及編號	第 二 案 (第 226 次會議)	所屬鄉鎮市：竹北市	日期：97 年 7 月 9 日
案 由	變更高速鐵路新竹車站特定區計畫產業專用區（新竹生物醫學園區）整體開發計畫書審查會議		
說 明	一、原開發單位為國立台灣大學，現改由科學工業園區管理局接管。 二、法令依據： （一）依高速鐵路新竹車站特定區計畫土地使用分區管制要點第二章第七條規定「產業專用區應由開發單位或高鐵主管機關擬定整體開發計畫，並提經新竹縣都市計畫委員會審議通過後實施。區內之開發建築應於發照前經本縣都市設計審議委員會審議通過。」 （二）再依高速鐵路新竹車站特定區計畫土地使用分區管制要點第二章第七條（三）規定「審議通過之整體開發計畫若有變更需要時，應依整體開發計畫審議程序重新申辦。」 三、變更範圍：高速鐵路新竹車站特定區計畫東北側之產業專用區（新竹縣竹北市世興段），面積 38.2 公頃。 四、檢附下列資料： （一）變更高速鐵路新竹車站特定區計畫產業專用區（新竹生物醫學園區）整體開發計畫書及細部計畫書。 （二）高速鐵路新竹車站特定區土地使用分區管制要點。		

作 業 單 位 初 核 意 見	一、本案變更內容為變更整體開發計畫內之部分土地使用計畫及土地使用分區管制要點、變更分區設施內容及開發期程、變更相關事業及財務計畫等；惟本變更案原係因應衛生署疾病管制局擬將防疫中心進駐原規劃之<u>民間企業區</u>，故需辦理變更；據報載目前該計畫又有變動，實際情形如何？請科管局先予說明後，提請大會審議。 二、另有關醫療專一區，原審定開發計畫為台大申請的醫學中心，其為本縣縣民殷切期盼的政策，醫療專一區不宜有任何修正事項，宜維持原有條文，以利後續接管單位依原計畫持續執行，建議修正內容修正如下： （一）醫療專業分區 配合新竹生物醫園區之規劃使用性質、項目與強度之差異，擬於醫療專業分區內劃設專一、專二、專三、專四等四種管制分區。其中醫療專一內計畫提供設置醫療服務、研發、育成、醫療住宿、技術性諮詢及生活支援、服務等相關附屬設施使用；專二、專三、專四等內計畫提供設置醫療服務、研發、育成、<u>相關生醫技術產業發展</u>、醫療住宿、技術性諮詢及生活支援、服務等相關附屬設施使用。 三、其餘各項變更內容，係配合新竹科學園區管理局接管及後續推動考量園區完整性及未來開發規劃的彈性，施行有效率的土地利用計畫，故申請變更，提請大會審議。
縣 都 委 會 決 議 事 項	一、專一、專二（皆為醫療複合區）、專四區維持原計畫，專三區同意依所提變更內容通過。 二、有關整體開發計畫書內本案變更內容第二章第七節、二（一）增設「3.醫療專二、三區：其他經科學工業園區管理局同意設置之使用項目亦可容許使用。」乙節，應修正為「3.醫療專二、三區：其他經<u>新竹縣都市計畫委員會</u>同意設置之使用項目亦可容許使用。」。

討 論 事 項 及 編 號	第 三 案 〈 第 226 次 〉	所 屬 鄉 鎮 市： 寶 山 鄉	日期：97 年 7 月 9 日
案 由	辦理「變更寶山都市計畫（第三次通盤檢討）」-提會審議		
說 明	一、本計畫名稱為「變更寶山都市計畫（第三次通盤檢討）」 二、變更法令依據：都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條、第 41 條及第 42 條 三、擬定機關：寶山鄉公所 四、本案公開展覽日期為民國 97 年 6 月 3 日起至 97 年 7 月 2 日止計 30 天，並於 97 年 6 月 14 日（星期六）下午二時於「寶山鄉公所 2 樓大禮堂」舉辦公開說明會。 五、本計畫範圍：以寶山鄉公所所在地之鄉街為中心，包括雙溪村及大崎村之部分，重製後計畫面積 107.48 公頃。 六、變更理由及內容：詳計畫書。 七、檢附資料：都市計畫書 1 份、人民陳情意見表 1 份		
作 業 單 位 初 核 意 見	一、寶山鄉寶中段 28 地號等 18 筆土地，經調閱本區位 81 年請領建造執照地籍圖比對原二通都市計畫圖，土地使用分區係屬住宅區，惟於 87 年 11 月辦理寶山重測都市計畫樁位偏差研討案時，有關本區位住宅區分割線與地籍分割線不符乙節，作成：「依都市計畫圖現有樁位辦理。」結論，以致原有建物部分落於農業區，為釐正本案土地使用分區，本府已於 97.06.27 召會研商，並作成：「1. 依原地籍圖資料展繪 1/1000 都市計畫地形圖修正變更計畫內容，提縣都委會說明。2. 後續縣府將依規重新辦理樁位公告。」結論，建議本案准依修正計畫內容辦理。 二、請規劃單位參酌作業單位初審意見(詳附件)修補正計畫書內容後，再提會審查。 三、本案計畫區暨變更內容，涉及寶山鄉未來整體性之發展，採用區段徵收方式開發，關係民眾權益甚鉅，擬請規劃單位就計畫內容等辦理簡報後，建請大會指派專案小組委員辦理實質審查，並俟獲具體結論後，再提請大會審議。		
決 議	一、同意依作業單位初核意見，組成專案小組先進行審查，專案小組成員：解委員鴻年、吳委員金泰、陳委員偉志、范委員萬釗、姜委員欽城、劉委員金星、吳委員惠傑。		

討 論 事 項 及 編 號	第 三 案 〈 第 226 次 〉	所 屬 鄉 鎮 市 ： 寶 山 鄉	日期：97 年 7 月 9 日
案 由	辦理「變更寶山都市計畫（第三次通盤檢討）」-提會審議		
	二、 有關作業單位所提第一點初核意見，提請專案小組進行審查，並於下次專案小組審查前，先辦理現地勘查後再進行審議。 三、 請調查鄰近地區觀光產業資源，串連地區觀光資源，納入計畫中。 四、 請確認新竹科學城發展計畫中是否對寶山鄉人口有所限制。 五、 請規劃單位依作業單位初核意見暨各委員意見，修正計畫書圖後，提送專案小組審查。		

附件

壹、【書圖部分】：

- 一、請提供擬辦理區段徵收範圍圖、公共設施面積分析表、地價、財務計畫等補充資料供參；並請分析區段徵收區之 5 項公共設施是否符合都市計畫法第 45 條規定。
- 二、請於都市計畫圖上標示計畫道路寬度及名稱。

貳、【變更案】部分：

編號	位置	初核意見
重三	明湖路萬邦新邨南側	1. 請更清楚補充變更理由。(補局部放大實測圖) 2. 請修正備註欄文字。 3. 變更前後土地所有權人意願為何？
重四	戶政事務所南側住宅區	請更清楚補充變更理由。(補局部放大實測圖)
變四	三峰路東側	1. 請考量變更為道路部份，坡度是否可行。 2. 請了解現況道路縮減後民眾的意願。 3. 原計畫「文中用地」請修正文字為「學校用地」。
變七	寶山國中南側	1. 本區位規劃為公園，坡度是否合宜？以及公園的定位為何？ 2. 請分析公私有土地權屬。
變八、九、十	寶山郵局西南側之萬善祠 雙豐宮及其南側 計畫區西南側 寶新路南方	請提供實測地形圖套繪地籍圖供參。
變十四	雙園路明湖路交界東北側農業區	請考量高差開闢為道路之可行性。
變十五	雙園路南側農業區	1. 擬變更為住宅區部分，請考量是否影響既成道路通行之問題 2. 擬變更為道路用地部分，請考量坡度高差，道路開闢之可行性
變十八	寶山農會西側之省糧食局倉	請分析公私有土地權屬。
變十九	雙溪國小南側市場用地	請分析公私有土地權屬，並請考量如公私有土地非屬同一權屬，如何辦理開發。
變二十	老人文康中心	請加強變更理由。

變二十一	湳坑橋西北側 綠地	請考量試否納入區段徵收開發及停車效益。
------	--------------	---------------------