

討 論 事 項 及 編 號	第 1 案 〈 第 286 次 〉	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 北 市	日期：105 年 2 月 18 日
案 由	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		
說 明	一、 本案辦理歷程說明： (一)依據新竹縣竹北市公所刻正辦理之「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第四次通盤檢討)案」(以下簡稱主計四通)(業於 104 年 10 月 2 日發布實施)，其計畫範圍內已公告實施之細部計畫區共 9 處，目前除縣治附近地區細部計畫先行辦理第三次通盤檢討作業外(業於 104 年 10 月 26 日發布實施)，再考量竹北(含斗崙地區)之都市空間發展結構不宜再劃分多個細部計畫範圍，將現有已公告實施且尚未辦理通盤檢討作業之 8 處細部計畫區及其餘尚未擬定細部計畫地區，辦理細部計畫整併、重製及檢討作業。爰此，本案係針對已公告實施且尚未辦理通盤檢討作業之 4 處細部計畫區(包括「竹仁國小西南側住宅區細部計畫」、「中華路以西工業區附近地區細部計畫」、「竹北高中附近地區細部計畫」及「文化中心附近地區細部計畫」)及豆子埔溪北側尚未擬定細部計畫地區，整合為「整併舊市區附近地區細部計畫」，據以檢討並訂定完善的土地使用分區管制要點及都市設計準則。 (二)本案於 103 年 3 月 11 日起至 103 年 4 月 9 日止辦理規劃前公告徵求意見，經竹北市都市計畫委員會 103 年 12 月 18 日第 4 次會議審議通過。 (三)本府於 104 年 4 月 1 日起至 104 年 4 月 30 日止辦理公開展覽，並於 104 年 4 月 17 日(五)上午 9 時 30 分於竹北市公所三樓會議室舉辦公開展覽說明會。 二、 計畫範圍：位於竹北市中央位置及豆子埔溪北側，本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，重製後計畫面積共計 511.2081 公頃。 三、 變更計畫機關：新竹縣竹北市公所 四、 委託規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司 五、 法令依據： (一)都市計畫法第 26 條。		

討 論 事 項 及 編 號	第 1 案 〈 第 286 次 〉	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 北 市	日期：105 年 2 月 18 日
案 由	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		
	(二)都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46、47 條。 六、 變更理由及內容：詳計畫書。 七、 公民或團體陳情意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。 八、 本案經簽奉核可，由本會解委員鴻年(召集人)、吳委員洋平、吳委員俊福、胡委員太山、洪委員能文、沈委員又斌及吳委員玉釗等 7 位委員組成專案小組，專案小組業於 104 年 7 月 20 日、104 年 11 月 19 日召開 2 次會議審議，並獲致具體初步建議意見。竹北市公所已於 105 年 2 月 1 日竹市工字第 1053001214 號函送依本會專案小組初步建議意見修正後計畫書到府，爰提會討論。		
作 業 單 位 初 核 意 見	本案建議除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見及竹北市公所於 105 年 2 月 1 日竹市工字第 1053001214 號函送修正計畫內容通過。 1. 有關縣都委小組審竣編號 2-16 案，係配合主計四通變更，惟其涉及主要計畫部分將再提內政部都市計畫委員會審議，故建議依主計四通再提部都委會審議結果辦理變更。 2. 土地使用分區管制要點部分： (1) 都市計畫『人行步道』係規劃供行人徒步使用之道路用地，不得行駛汽車，本計畫區建築基地如僅面臨 4 公尺人行步道用地者，無法設置停車空間(汽車停車位及機車停車位)，為利執行，建議修正停車空間規定如附表一。 (2) 為配合中央辦理「執行防範都市計畫工業區變相作住宅使用督導查核計畫」，有關都市計畫工業區土地作非工業使用納入都市設計審議機制加強審查與控管，建議本計畫區土地使用分區管制要點增訂「乙種工業區申請作一般商業設施使用，應於發照前，送經本縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照」。 (3) 整併現行 4 處細部計畫之土地使用相關管制規定，並先行簽會府內相關單位表示意見，於 104 年 8 月 19 日亦邀集相關公會辦理座談會，其相關意見提請專案小組審議獲致具體初		

討 論 事 項 及 編 號	第 1 案 〈第 286 次〉	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 北 市	日期：105 年 2 月 18 日
案 由	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		
	步建議意見後，於 105 年 1 月 19 日再邀集府內相關單位針對容積獎勵條文執行機制進行討論會議，故有關本計畫區土地使用分區管制要點及都市設計管制事項，請規劃單位就重要調整事項(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)妥為說明提會報告。 3. 為利執行，本次通盤檢討之變更案規定有附帶條件應簽訂協議書者，請將協議書納入計畫書內，再行檢具變更計畫書圖，報由本府核定。 4. 本案如經本會審決通過後，變更內容與原公開展覽內容不一致者，應依規辦理再公開展覽，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由本府逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。 5. 為符實際及講求效率，本計畫得視實際發展需求，分階段報核定及發布實施。		
委 員 會 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、本案後續需配合主計四通事項部分： (一)因主計四通(一階)業於 104 年 10 月 2 日公告發布實施，故本案變更案內容應依據主計四通(一階)變更內容修正，其變更案屬主計四通(一階)已發布，且位於現行未擬定細部計畫區者，應剔除於本案變更案外，納入本案現行計畫。 (二)依據前開原則，本案變更內容明細表縣都委小組審竣編號變 1-2、變 1-4~1-6、變 1-8 案、變 2-4、變 2-7~2-8、變 2-11~2-13、變 2-15、變 2-18~2-19 及變 2-23 案，應納入本案現行計畫，以茲妥適。 (三)另主計四通(二階)刻正辦理中，如主計四通(二階)發布時程係於本案公告發布實施前，則其二階發布內容亦應比照前開一階處理方式辦理；如主計四通(二階)發布時程係於本案公告發布實施後，本案則配合主計內容分階段報核及發布實施。 (四)本案須依主計四通(後續階段)辦理情形配合修正者，包括縣都委小組審竣編號變 1-1、變 1-3、變 2-10 及變 2-16 案。其中變 1-1 及變 2-16 涉及主計部分將再提部都委會審議，		

討 論 事 項 及 編 號	第 1 案 〈 第 286 次 〉	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 北 市	日期：105 年 2 月 18 日
案 由	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		
	後續依其決議辦理變更；變 1-3、變 2-10 案雖業經部都委審竣，惟為符合主計指導原則，仍應俟協議書簽訂情形並配合主計四通(後續階段)辦理情形，分階段發布實施。 二、土地使用分區管制要點部分： (一)修訂停車空間規定，同意照本次提會修正條文通過(如附表一)。 (二)配合中央辦理「執行防範都市計畫工業區變相作住宅使用督導查核計畫」修訂第 4 條乙種工業區及第 25 條都設範圍，同意照本次提會修正條文通過(如附表一)。 (三)鐵路用地容積率規定，同意照本次提會修正條文通過(如附表一)。 (四)土地使用分區管制要點第 22 條之「本計畫區指認之藍綠帶軸線最小退縮建築距離範圍內人行空間配置示意圖」，退縮 6 米部分，同意依土地使用分區管制要點第 21 點之退縮規定修正(如附圖一)。 三、本計畫區停 14 用地附帶條件內容，同意照本次提會內容通過，並納入計畫書「第十一章—其他應加表明之事項」敘明(如附表二)。 四、主計四通再公展期間人陳意見，屬本計畫範圍共計 4 案(逾期人 1~逾期人 4)，其縣都委會決議詳附表三。		

附表一 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修訂對照表

本次提會修正條文	專案小組初步建議意見	說明	縣都委會決議 #286
四、乙種工業區 (一)乙種工業區，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。 (二)乙種工業區(一)，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 210%。為現有工廠，未來開發後，建築基地面積 30%之法定空地不得設置圍籬，須提供供公眾使用。 <u>(三)乙種工業區申請作一般商業設施使用，應於發照前，送經本縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照。</u>	四、乙種工業區 (一)乙種工業區，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。 (二)乙種工業區(一)，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 210%。為現有工廠，未來開發後，建築基地面積 30%之法定空地不得設置圍籬，須提供供公眾使用。	配合中央辦理「執行防範都市計畫工業區變相作用住宅使用督導查核計畫」納入管制。	照本次提會修正條文通過。
<u>二十一、鐵路用地作鐵路車站及其附屬設施，其容積率不得大於 200%。</u>	-	配合新竹縣政府 98 年 7 月 31 日府工都字第 0980126107B 號函公告鐵路用地容積率乙事，並依循內政部 95 年 3 月 22 日台內中營字第 0950800816 號函示，將前開規定納入本細部計畫土地使用分區管制要點規範。	照本次提會修正條文通過。
<u>二十六、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、乙種工業區申請作一般商業設施使用者及經都市設計審議委員會議決應提會議審議者，應於核發建造執照前，送經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築。</u>	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委員會議決應提會議審議者，應於核發建造執照前，送經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築。	配合中央辦理「執行防範都市計畫工業區變相作用住宅使用督導查核計畫」納入管制。	照本次提會修正條文通過。
<u>三十七、建築基地設置停車出入口、汽車停車位、機車停車位規定</u> (一)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。 (二)學校用地、機關用地汽車停車位應停車需求內部化。 (三)停車空間 1. 申請供住宅使用部分 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，每一戶應至少設置一汽車停車位，且其建築	三十六、建築基地設置停車出入口、汽車停車位、機車停車位規定 (一)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。 (二)學校用地、機關用地汽車停車位應停車需求內部化。 (三)停車空間 1. 申請供住宅使用部分 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，每一戶應至少設置一汽車停車位，且其建築樓地	為利執行，修正停車空間設置規定。	照本次提會修正條文通過。

本次提會修正條文	專案小組初步建議意見	說明	縣都委會決議 #286
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，依審議決議辦理。 2. 申請非供住宅使用部分 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，每一戶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 125 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，依審議決議辦理。 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範圍內。 4. <u>建築基地僅面臨 4 公尺人行步道用地者，免依上述 1~3 檢討，惟應依「建築技術規則」停車空間設置標準辦理。</u>	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，<u>但建築基地僅面臨 4 公尺人行步道用地者，不在此限。</u> 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。 2. 申請非供住宅使用部分 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，每一戶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 125 平方公尺及其零數應增設一部停車空間，<u>但建築基地僅面臨 4 公尺人行步道用地者，不在此限。</u> 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。 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，<u>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範圍內。</u>		

註：因新增土管條文第二十一條，故其餘土管條文條次配合調整。

附表二 計畫書第十一章「其他應加表明事項」新增事項

肆、停 14 用地附帶條件內容

本計畫區停 14 用地(附帶條件)係為「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」變更編號第十四案所規定，經主計四通(一階)檢討後維持原附帶條件內容：「未來興建立體停車場時，應送請新竹縣都市設計審議委員會審議通過後，始得興建。」

爰此，本計畫區停 14 用地(附帶條件)未來興建立體停車場時，應送請「本縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得興建。

附表三 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)案人民團體陳情意見綜理表-本次提會新增編號

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#286	備註
逾人1	范秉增 (103.8.11)	竹仁段 519、494、518 地號	1. 本地屬竹北都市計畫中第二種住宅區、人行步道。計畫已多年而閒置。隨時代(間)變遷繁榮本地段左右也因有巷道衍生而出，本地計畫中人行步道寬度是否適用於現今都市所需求使用？ 2. 又地上建物也隨都市計畫閒置而老化，基於法令計畫無法投資修繕重建，且已影響居住安全及市容而造成多年困擾。 3. 故陳情於此檢討會中提出，請予註銷該地「人行步道」之計畫更改為第二種住宅區。		1. 本陳情案係屬主計四通再公展期間之陳情，並經部都委會決議納入細部計畫通盤檢討或「都市計畫公共設施保留地專案通盤檢討」辦理，先予敘明。 2. 有關陳情訴求係為人行步道用地之解編，惟其均為主要計畫所劃設之公共設施用地。 3. 考量主要計畫為細部計畫之指導原則，因陳情事項涉及主要計畫之變更，建議納入主要計畫下次通盤檢討辦理或「都市計畫公共設施保留地專案通盤檢討」辦理。	照作業單位初核意見通過。	主計四通再公展人1
逾人2	曾勝鴻 (103.8.9)	站後段 649、650、653 地號	沒必要不需要重劃。		建議併逾人1辦理。	照作業單位初核意見，併逾人1辦理。	主計四通再公展人22
逾人3	羅云聲 (103.8.21)	竹義段 1地號	私有土地公共巷道使用超過30年，無法營利居住使用損失。	1. 歸還私人土地使用權，或規劃同等值土地交換。 2. 占用超過30年以上公共巷道使用損失補償。	建議併逾人1辦理。	照作業單位初核意見，併逾人1辦理。	主計四通再公展人48
逾人4	荊友琴 (103.9.4)	新國段 206-1、207、210 地號	1. 上述地號劃為人行步道預定地，但現地號120已是巷道供人及機車通行已40年。 2. 現已有巷道，不需再同時有二條巷道存在。	將上述人行步道預定地變更為住宅用地。 1. 因目前已有巷道不需再開闢另一條巷道。 2. 上述地號之房屋雖有開窗戶，但亦屬申請人所有。	建議併逾人1辦理。	照作業單位初核意見，併逾人1辦理。	主計四通再公展人81

附圖一 本計畫區指認之藍綠帶軸線最小退縮建築距離範圍內人行空間配置示意圖

