

討 論 事 項 及 編 號	第 2 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(整併體育公園附近地區)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「體育公園附近地區細部計畫」、「十興路附近地區細部計畫」、「台科大附近地區細部計畫」及「台灣水泥細部計畫」)及豆子埔溪南側尚未擬定細部計畫地區，整合為「整併體育公園附近地區細部計畫」，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 10 月 15 日第 2 次會議、民國 103 年 11 月 7 日第 3 次會議審議通過。 (三)本府於 104 年 1 月 30 日起至 104 年 3 月 6 日止辦理公開展覽，並於 104 年 2 月 13 日(五)上午 9 時 30 分於新竹縣政府前棟三樓第二會議室舉辦公開說明會。 二、 計畫範圍：位於竹北市中央位置及豆子埔溪南側，本計畫範圍北以十興路以北約 200 公尺及福興路一帶為界、西至縣政二路一帶、南至興隆路、東以嘉興路以東約 300 公尺處為界，重製後計畫面積共計 472.0653 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：		

討 論 事 項 及 編 號	第 2 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(整併體育公園附近地區)細部計畫(通盤檢討)案		
	(一)都市計畫法第 26 條。 (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，由本會吳委員洋平（召集人）、解委員鴻年、洪委員能文、吳委員俊福、古委員宜靈、羅委員昌傑及沈委員又斌等 7 位委員組成專案小組，專案小組業於 104 年 4 月 30 日、104 年 7 月 27 日、104 年 10 月 8 日及 104 年 12 月 17 日召開 4 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. 計畫人口之檢討，考量上位計畫(新竹縣區域計畫、主計四通)之指導、原細部計畫區擬定計畫人口推估原則以及尚未開發地區之人口增量予以核實檢討，為維護地區環境品質，細部計畫計畫人口應適度管控居住密度及容納人口，以可容納人口數之觀點，訂定本細部計畫區民國 115 年之計畫人口為 52,000 人，總計整併後三處細部計畫之計畫人口合計為 127,000 人，與主計四通之 137,000 人，尚預留 10,000 人之餘裕量，供其他新增整體開發地區開發彈性以及各細部計畫地區未來發展檢討之可能性。有關計畫人口之檢討情形，請規劃單位妥為說明提會報告。 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。		

討 論 事 項 及 編 號	第 2 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(整併體育公園附近地區)細部計畫(通盤檢討)案		
	(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. 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。 5. 有關專案小組審議後再向本府陳情意見詳附表二。		
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，故本案變更內容應依據主計四通(一階)變更內容修正，有關變更內容明細表縣都委會小組審竣編號變 2-5 案之部分變更內容，同意配合修正，以茲妥適。 (二)另主計四通(後續階段)刻正辦理中，變更內容明細表縣都委會小組審竣編號變 2-7 案雖經部都委會審竣，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。		

討 論 事 項 及 編 號	第 2 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(整併體育公園附近地區)細部計畫(通盤檢討)案		
	二、計畫人口之檢討，同意照專案小組初步建議意見通過。 三、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 5 條乙種工業區及第 31 條都設範圍，同意照本次提會修正條文通過(如附表一)。 四、有關專案小組審議後再向本府陳情意見詳附表二。		

附表一 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫(通盤檢討)案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
五、乙種工業區 (一)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。 (二)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。	五、乙種工業區，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	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」納入管制。	照本次提會修正條文通過。
三十一、本計畫區內申請建築之建築基地達 2,000 平方公尺(含)以上、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。	三十一、本計畫區內申請建築之建築基地達 2,000 平方公尺(含)以上及經都市設計審議委員會議決應提會議審議者，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。	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」納入管制。	照本次提會修正條文通過。
四十二、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)道路編號 30M- 4、40M-3、30M-8 道路兩側之建築基地以不得設置汽車停車空間出入口為原則，但僅單面臨接上述道路之基地不在此限。 (三)學校用地、機關用地及綠能園區用地汽車停車位應停車需求內部化。 (四)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	四十二、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)道路編號 30M- 4、40M-3、30M-8 道路兩側之建築基地以不得設置汽車停車空間出入口為原則，但僅單面臨接上述道路之基地不在此限。 (三)學校用地、機關用地及綠能園區用地汽車停車位應停車需求內部化。 (四)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	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
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>	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。		

附表二 專案小組後再向本府陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	作業單位初核意見	縣都委會決議 #286
公展人23 (逾公展人陳) 【申請列席】	豐邑百貨股份有限公司 (105.1.13)	竹北市大學段520地號	補充(含修正)於104年7月3日所提送「新竹縣竹北市大學段520地號陳情書」之內容與說明如下：考量旨揭陳情地號於原都市計畫所賦予之發展定位兼顧市場可行性及社會公平正義之原則，建議修正。	本公司本次補充(含修正)於104年7月3日所提送「新竹縣竹北市大學段520地號陳情書」之內容與說明如下：考量旨揭陳情地號於原都市計畫所賦予之發展定位兼顧市場可行性及社會公平正義之原則，建議修正如下： 一、該基地之容許使用建議如下： 依「都市計畫法台灣省施行細則」有關商業區之規定辦理，惟容許作住宅使用之樓地板面積不得大於該基地總樓地板面積之50%，且1樓禁止供住宅使用及全部不得設置汽車旅館。 二、該基地之樓地板面積如非做「大型商場(大型商場之認定依都市計畫法台灣省施行細則第15條第1項第13款規定辦理)或旅館使用」時，則依下列公式計算應繳交之回饋金。 $\left(\begin{array}{l} \text{無加註限制} \\ \text{使用之底價} \end{array} - \begin{array}{l} \text{有加註僅限於供} \\ \text{大型商場或旅館} \\ \text{興建使用之底價} \end{array} \right) \times \text{基地面積} \times \frac{\text{大學段520地號得標單價}}{\text{大學段520地號底價單價}} \times \frac{\text{非做大型商場或旅館樓地板面積}}{\text{基地總樓地板面積}}$ 三、回饋時機 建議依「新竹縣都市計畫土地使用變更回饋審議原則」規定辦理，即在取得使用執照前完成回饋，並依規與貴府簽訂協議書。	建議提請都市計畫委員會審議。	(一) 本案前已陳情土地回歸都市計畫法及其相關法規對於商業區之規定，經錄案(人5及人21)並由本縣都市計畫委員會專案小組討論獲致具體建議意見：「1.有關本計畫區商業區大學段520、521地號等2筆土地於92年間公告限制僅得作為「大型商場或旅館」興建使用部分，依據都市計畫法台灣省施行細則第17條第1項第12款精神(101年11月12日修正發布)、大法官釋字第443號及內政部95年3月22日台內中營字第0950800816號函等，應予以納入土地使用分區管制要點以茲適法。2.本案公民或團體陳情意見編號公展人5及公展人21，涉及商業區容許使用調整部分，暫予保留，請申請人另案提具整體開發計畫經本縣都市計畫委員會及本縣都市設計審議委員會通過後，納入本次通盤檢討	酌予通過，修正內容(詳附表三)請依相關規定納入土地使用分區管制要點敘明，並授權業務單位查核。 理由如下： 1. 本案經陳情人於會中表示及承諾，未來開發作為大型商場使用之樓地板面積至少為1萬坪，其容許作住宅使用之樓地板面積不得大於該基地總樓地板面積之50%，作商業使用之樓地板面積不得小於該基地總樓地板面積之50%，且非做大型商場或旅館之樓地板面積應繳交回饋金。 2. 考量都市計畫劃設商業區之目的以及為促進地方發展與避免土地閒置等，同意商

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	作業單位初核意見	縣都委會決議 #286
						第二階段續辦。其尚未完成都市計畫法定程序前，仍應依前述第一點規定管制。請規劃單位納入計畫書應加表明事項敘明」。 (二) 本案於專案小組後再次陳情並提出修正容許使用項目及回饋等，惟考量都市計畫劃設商業區之目的，以及為促進地方發展，建議仍需設置大型商場，引入購物商業機能，併本次陳情意見，提請討論。	業區使用適度調整，且其非作大型商場或旅館之回饋計算，納入周邊未作公告限制商業區使用與本案之標售價差，以符合實際。

附表三 專案小組後再向本府陳情意見案之修正內容

修正內容	專案小組初步建議意見	說明
三、商業區 (一)第1種商業區之建築物及土地使用以供商業使用為主，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於360%。 (二)第2種商業區之建築物及土地使用以供商業使用為主，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於420%。其中街廓編號C04、C08限制僅得作為『大型商場或旅館』興建使用。但街廓編號C08符合下列規定，得依「都市計畫法臺灣省施行細則」商業區之使用。 <u>1. 作住宅使用之樓地板面積不得大於該基地總樓地板面積之50%，作商業使用之樓地板面積不得小於該基地總樓地板面積之50%，且作大型商場使用之樓地板面積至少為33058 m²以上。</u> <u>2. 非做「大型商場或旅館使用」之樓地板面積，應依下列公式計算繳交回饋金，於申請使用執照前完成回饋，並應與新竹縣政府簽訂協議書。</u> $\left[\left(\frac{\text{大學段219地號 公園段470地號平均得標單價}}{\text{大學段520地號得標單價}} \right) - 1 \right] \times \frac{\text{大學段520地號得標總價}}{\text{非做大型商場或旅館樓地板面積之比例}}$ (三)第3種商業區之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%，容積率不得大於320%。 (四)商業區1樓禁止供住宅使用，及全部不得設置汽車旅館。	三、商業區 (一)第1種商業區之建築物及土地使用以供商業使用為主，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於360%。 (二)第2種商業區之建築物及土地使用以供商業使用為主，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於420%。<u>其中街廓編號C04、C08限制僅得作為『大型商場或旅館』興建使用。</u> (三)第3種商業區之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%，容積率不得大於320%。 (四)商業區1樓禁止供住宅使用，及全部不得設置汽車旅館。	依據都市計畫法臺灣省施行細則第17條第1項第12款精神(101年11月12日修正發布)、大法官釋字第443號及內政部95年3月22日台內中營字第0950800816號函之規定，並考量都市計畫劃設商業區之目的以及為促進地方發展與避免土地閒置等，新增街廓編號C04、C08之容許使用及回饋規定。