

討 論 事 項 及 編 號	第 3 案 〈第 286 次〉	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 北 市	日期：105 年 2 月 18 日
案 由	「變更高速鐵路新竹車站特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案」 暨「變更高速鐵路新竹車站特定區(第三次通盤檢討)細部計畫案」		
說 明	一、 本案辦理歷程說明： (一)「高速鐵路新竹車站特定區計畫」於民國 88 年 10 月由臺灣省政府擬定、新竹縣政府發布實施、其後第一次通盤檢討於民國 95 年 3 月發布實施、於辦理第二次通盤檢討時，將主要計畫與細部計畫分離，並分別於民國 100 年 1 月發布實施主要計畫及民國 100 年 2 月發布實施「變更高速鐵路新竹車站特定區(第三次通盤檢討)細部計畫」，至今已屆滿 5 年。 考量氣候變遷影響，都市防災與都市治理之調適策略業已成為各階層國土使用計畫之重要議題之一，本計畫位於竹北市的運輸生活核心，屬新興發展地區，為發揮高鐵站區商務服務及轉運機能，及因應快速發展衍生之需求，檢討原土地使用計畫，活化未開闢公共設施用地，並擬定生態都市規劃原則建構生態城市，以促進地區產業科技發展及居住環境品質，誘導土地有效利用及健全發展，爰辦理本次通盤檢討作業。 (二)本案於 103 年 5 月 20 日起至 103 年 6 月 18 日止辦理規劃前公告徵求意見，期間無公民或團體陳情意見。 (三)本府於 104 年 6 月 18 日起至 104 年 7 月 21 日止辦理公開展覽，並於 104 年 7 月 11 日(六)上午 10 時於竹北市隘口里集會所舉辦公開說明會。 (四)公開展覽期間(含逾期)公民或團體陳情意見共 93 件(截至 104 年 10 月 27 日止) 二、 計畫範圍：本計畫範圍西側以竹北(含斗崙地區)都市計畫區為界，東側以興隆路五段為界，北側以縣道 120(東興路一段)為界，南側以興隆路三段為界，另北側及東側與刻正審議辦理中之「台灣知識經濟旗艦園區特定區計畫(草案)」相鄰，南北向約 1,500 公尺，東西向約 2,500 公尺，總面積約為 309.22 公頃。 三、 變更計畫機關：新竹縣政府 四、 委託規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司		

討 論 事 項 及 編 號	第 3 案 〈第 286 次〉	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 北 市	日期：105 年 2 月 18 日
案 由	「變更高速鐵路新竹車站特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案」暨「變更高速鐵路新竹車站特定區(第三次通盤檢討)細部計畫案」		
	五、 法令依據：都市計畫法第 26 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）、文委員祖湘、吳委員洋平、胡委員太山、洪委員能文、郭委員嘉昌及賴委員以軒等 7 位委員組成專案小組，專案小組業於 104 年 9 月 17 日、104 年 10 月 28 日及 104 年 12 月 17 日召開 3 次會議審議，並獲致具體初步建議意見，爰提請本次大會審議。		
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修正計畫內容通過。 1. 本計畫區學校用地檢討，以目標年之計畫人口 45,000 人推估後，文小用地及文中用地皆不足（詳見計畫書 P4-6~4-7），請規劃單位妥為說明後，提請討論。 2. 變更內容明細表部分，縣都委會小組審竣編號 5 及 6 案，請規劃單位針對變更內容妥為說明後，提請討論。 3. 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）本計畫區土地使用相關管制規定，經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(包括住宅區增列禁止地磅業設置、客家文化保存區依文化局建議增列容許使用、公共設施用地多目標適用之調整、整併部分都設管制要點、容積獎勵、停車空間設置規定等)妥為說明提會報告。		
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、 學校用地檢討，請依本府教育處意見修正，文小用地不足的		

討 論 事 項 及 編 號	第 3 案 〈 第 286 次 〉	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 北 市	日期：105 年 2 月 18 日
案 由	「變更高速鐵路新竹車站特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案」 暨「變更高速鐵路新竹車站特定區(第三次通盤檢討)細部計畫案」		
	部分，優先以計畫區之文中用地變更文中小用地，以及竹北(含斗崙地區)都市計畫已開闢之國小及鄰近之東海國小(非都市土地)以超額轉介方式予以補足。 二、縣都委會小組審竣編號 5 及 6 案：同意照案通過(如附表一)。 三、土地使用分區管制要點修訂第 26 點停車空間規定，同意照本次提會修正條文通過(如附表二)。		

附表一 縣都委會小組審竣編號 5 及 6 案變更內容明細表

縣都委會 小組審竣 編號	公展 編號	位置	變更內容		變更理由	備註	縣都委會 決議 #286
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
5	-	宗二	宗教專用區【宗二】(0.05)	公園兼兒童遊樂場用地【公兒】(0.45)	1. 宗二現況為安置伯公使用，本計畫區區段徵收配地後，其土地權屬為中華民國所有，管理機關為交通部高速鐵路工程局，惟現況伯公係由民間維護管理。 2. 機四包含隘興段 415、415-1、415-3 地號，隘興段 415 地號為隘口里集會所；415-1、415-3 地號未有機關提出使用需求。 3. 為維持保存安置伯公之功能，比照計畫區內其餘伯公，安置或保存於公共設施用地內，同時促進公共設施用地開闢使用，將宗二、機四變更為公園兼兒童遊樂場用地。		照 案 通 過。
			機關用地【機四】(0.40)				
6	6	停六	停車場用地【停六】(0.03)	第二種商業區(0.03)	1. 套繪現行計畫線、樁位線及地籍線，永興段 506 地號(私有地)包含部分商二及部分停六(面積 0.03 公頃)。 2. 經查土地所有權人所配回之商業區土地原係為 4 個區塊，分別為永興段 506、507、508、509 等 4 筆地號土地，面積合計 5652.40 m²，95 年 8 月經土地所有權人向地政事務所申請土地合併，合併後為永興段 506 地號，土地所有權人係以商業區地籍範圍配地，並完成建築及取得使用執照在案，且配回商業區土地面積與 97 年核發之使用執照面積相符(詳附件一所示)。 3. 本區樁位展繪線與都市計畫圖展繪線相符，歷次都市計畫圖均未變更，亦無誤植情形，惟考量永興段 506 地號係區段徵收以商業區配回之土地，為保障民眾權益、以及都市計畫之變更面積應依據核定圖實地測量分割面積為準，故依 104 年 2 月 5 日本次通盤檢討機關協調會會議決議：建議納入本次通檢變更予以修訂(部分停車場用地變更為商業區)，毋需回饋。	永興段 506(部分)地號	照 案 通 過。

附表二 「變更高速鐵路新竹車站特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案」及「變更高速鐵路新竹車站特定區(第三次通盤檢討)細部計畫案」變更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
二十六、建築物附屬停車空間之設置： (一)住宅區 1. 申請供住宅使用部分 為提昇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輛汽車停車空間，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 1 部停車空間，但建築基地面臨 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 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。 2. 申請非供住宅使用部分 為提昇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輛汽車停車空間，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 1 部停車空間，但建築基地面臨 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 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。 (二)本特定區除住宅區以外之其它分區，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 1.2 倍。 (三)採集合住宅(10 戶以上)設計之建築基地，除應依前款規定設置汽車停車空間外，並應加設 5%以上供公眾使用之來賓停車空間(尾數 0.5 以上者設置乙輛)。增設之來賓停車位，應提供公眾使用，不得出售予特定住戶或供特定住戶專用，且應於「社區管理規約」中詳為註明。 (四)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	二十六、建築物附屬停車空間之設置： (一)住宅區 1. 申請供住宅使用部分 為提昇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輛汽車停車空間，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 1 部停車空間，<u>但建築基地面臨 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 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。 2. 申請非供住宅使用部分 為提昇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輛汽車停車空間，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 1 部停車空間，<u>但建築基地面臨 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 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。 (二)本特定區除住宅區以外之其它分區，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 1.2 倍。 (三)採集合住宅(10 戶以上)設計之建築基地，除應依前款規定設置汽車停車空間外，並應加設 5%以上供公眾使用之來賓停車空間(尾數 0.5 以上者設置乙輛)。增設之來賓停車位，應提供公眾使用，不得出售予特定住戶或供特定住戶專用，且應於「社區管理規約」中詳為註明。 (四)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	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
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。 (五)<u>住宅區建築基地僅面臨 4 公尺人行步道者，免依(一)、(三)、(四)檢討，惟應依「建築技術規則」停車空間設置標準辦理。</u>	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>		