

討論事項及編號	第 2 9 5 次 〈 第 3 案 〉	所屬鄉鎮市： 竹 東 鎮	日期：106 年 12 月 4 日
案由	變更竹東都市計畫(部分工業區為住宅區、商業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、廣場用地及道路用地)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案		
說明	一、 本案辦理歷程說明： (一)本案原細部計畫於 99 年 9 月 30 日公告發布實施，迄今未有變更案。本次配合刻正辦理之主計五通重製成果以及新竹縣相關管制事項與本細部計畫區之特性，辦理通盤檢討作業。 (二)本次細部計畫通盤檢討於 103 年 5 月 20 日經竹東鎮都市計畫委員會第一次會議審查通過。 (三)本次細部計畫通盤檢討於 105 年 12 月 6 日起 30 天辦理公開展覽(刊登於自由時報 105 年 12 月 6 日)，並於 105 年 12 月 21 日(星期三)於竹東鎮公所三樓會議室舉辦公開說明會。 (四)本次細部計畫通盤檢討公開展覽期間迄今(106 年 11 月 24 日)均無公民或團體陳情意見。惟「擴大及變更竹東都市計畫(第五次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案(106 年 11 月 7 日內政部都市計畫委員會第 911 次會議審議通過)」，逕向內政部陳情意見編號逕人陳 4 涉及本案土地使用分區管制要點之調整，應納入本案檢討(詳附表一)。		

討論事項及編號	第 295 次 〈第 3 案〉	所屬鄉鎮市： 竹 東 鎮	日期：106 年 12 月 4 日
案由	變更竹東都市計畫(部分工業區為住宅區、商業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、廣場用地及道路用地)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案		
	二、計畫範圍：本細部計畫區北側臨中正路及工業一路、西側臨東寧路，南側臨工業二路，而東側則鄰近北興路，計畫面積約 8.5882 公頃，如下圖。 圖例 - 住宅區 - 商業區 - 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 - 綠地用地 - 廣場用地 - 停車場用地 - 道路用地 - 計畫範圍 註：凡本次未註明變更部分，均應以原有計畫為準。 三、擬定細部計畫機關：新竹縣竹東鎮公所 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。 (二)都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46、47 條。		

討 論 事 項 及 編 號	第 2 9 5 次 〈 第 3 案 〉	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 東 鎮	日期：106 年 12 月 4 日
案 由	變更竹東都市計畫(部分工業區為住宅區、商業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、廣場用地及道路用地)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案		
	六、 變更細部計畫內容(公展草案)：詳附表二、附表三(包括附表三-1 及附表三-2)，其餘詳計畫書。 七、 本次通盤檢討主要係針對都市計畫圖重製、計畫年期、擬定機關、計畫人口、土地使用分區管制要點變更，並未涉及土地使用計畫內容之調整，爰逕提大會討論。		
作 業 單 位 初 核 意 見	一、 鑒於主計五通為落實都市計畫法規及地方自治精神將主細計分離，且業經 106 年 11 月 7 日內政部都市計畫委員會第 911 次會議審議通過，應另行擬定細部計畫，並辦理細部計畫之整併，目前業已 2 處已結算市地重劃財務之細部計畫案納入「擬定竹東都市計畫細部計畫」案內整併。 二、 本案係依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」變更，並以市地重劃方式辦理整體開發。請本府地政處說明本案目前市地重劃辦理情形後，是否納入「擬定竹東都市計畫細部計畫案」整併，提請委員會討論。		
縣 都 委 會 決 議	依作業單位初核意見，同意納入「擬定竹東都市計畫細部計畫案」整併。		

附表一、「擴大及變更竹東都市計畫(第五次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案(106年11月內政部都市計畫委員會第911次會議審議通過)」逕向內政部陳情意見綜理表(略)

[illegible]

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	內政部專案小組初步建議意見	主計五通處理情形	本次細部通盤檢討處理情形
					分別為 200%、350%，故本計畫變更後之應容住宅區之容積率應為 200%，商業區之容積率應為 282%。爰此，陳情容積率調整事宜建議不予採納。 5. 有關陳情容積獎勵項目調整部分，說明如后： (1) 該案之容積獎勵項目規定，係依內政部都市計畫委員會第 662、675 次會議附帶決議事項「工業區審議原則」之規定：「變更後建築基地原則不得適用開放空間不及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。... 變更後建築基地之容積包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於依第三點核算變更後基準容積之 1.5 倍，以減少對附近交通、公共安全、環境之影響。」，故該案之容積獎勵項目包括公益性設施、容積移轉，兩者合計不得超過 50%。 (2) 後於 100 年 12 月 23 日，內政部參酌前開內政部都市計畫委員會第 662、675、727(99 年)次決議事項，修正公布「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，有關容積獎勵項目及額度之新規定為「工業區變更後獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計，不得大於基準容積(變更後可建築土地面積乘以原項工業區變更後容積率)之 0.5 倍。但相關法令另有規定者，不在此限。」 (3) 再於 103 年 1 月 3 日，內政部修正公布「都市計畫法台灣		理。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	內政部專案小組初步建議意見	主計五通處理情形	本次細部計畫通盤檢討處理情形
					省施行細則」第 34-3 條，有關建築基地容積上限新規定為「一、依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地 1.5 倍之法定容積或各該建築基地 0.3 倍之法定容積再加其原建築容積。二、前款以外之地區：建築基地 1.2 倍之法定容積。」。 (4) 綜上，有關容積獎勵額度仍應符合「都市計畫法台灣省施行細則」及「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，至於陳情容積獎勵項目調整部分其方案建議如下：建議提請都委會討論。 A. 工業區變更後獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計，不得大於基準容積(變更後可建築土地面積乘以前項工業區變更後容積率)之 0.5 倍。但相關法令另有規定者，不在此限。 B. 前開獎勵容積(含其他名目之獎勵容積)，其上限仍應依「都市計畫法台灣省施行細則」第 34-3 條，有關建築基地容積上限之規定辦理。			

附表二 本計畫通盤檢討變更內容明細表(公展草案)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	計畫 年期	民國 100 年	民國 115 年	配合主要計畫之計畫年期，將本計畫之計畫年期調整為民國 115 年。	
2	擬定 機關	新竹縣政 府	新竹縣竹 東鎮公所	配合主要計畫擬定機關為新竹縣竹東鎮公所及土地使用分區管理一致性，爰建議擬定機關變更為新竹縣竹東鎮公所。	
3	計畫 人口	2,750 人	1,000 人	配合主計估算可容納人口估算方法，統一以住宅區計算計畫人口，以達一致性原則。故本計畫之商業區不予計算計畫人口。(註)	

註：主計五通計畫人口估算考量原則：配合監察院糾正都市計畫應務實訂定計畫人口，故主計五通計畫人口係考量下列因素估算計畫人口。

1. 依據新竹縣每人享有樓地板面積水準，約 61~84 m²/人，取 65 m²/人估算。

2. 考量現況住宅區部分作商業使用以及商業區部分作住宅使用，惟其比例無法確定，故僅以住宅區估算計畫人口。

資料來源：本計畫整理。

附表三-1 本計畫土地使用分區管制要點變更對照表(公展草案)

編號	原條文	修訂後條文	修訂理由
一	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之規定訂定之。	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之規定訂定之。	未修訂
二	住宅區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。 (一)住宅區2樓以上樓高不得大於4.2公尺。 (二)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，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，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。 (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。	住宅區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。 (一)住宅區2樓以上樓高不得大於4.2公尺。 (二)停車空間： 1. 申請供住宅使用部份 (1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，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，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。 (2)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。 2. 申請非供住宅使用部份 (1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，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，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。 (2)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。 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	考量住宅區內亦可容許非住宅使用行為，因其衍生之停車需求不同，故予以區分申請供住宅使用部份，及申請非供住宅使用部份之停車空間規定，以茲妥適。

編號	原條文	修訂後條文	修訂理由
		<u>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。</u>	
三	商業區一樓禁止供住宅使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 282%。 (一)商業區不得設置汽車旅館。 (二)停車空間： 1. 申請供住宅使用部份 (1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，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，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。 (2)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。 2. 申請非供住宅使用部份 (1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，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，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。 (2)所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設	商業區一樓禁止供住宅使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 282%。 (一)商業區不得設置汽車旅館。 (二)停車空間： 1. 申請供住宅使用部份 (1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，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，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。 (2)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。 2. 申請非供住宅使用部份 (1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，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，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。 (2)所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設	增列商業區機車停車位之規定(依建築技術規則修訂)，以符合新竹縣共通性原則辦理。

編號	原條文	修訂後條文	修訂理由
	車道。	車道。 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。	
四	公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限。其相關規定如下： (一)停車場用地四周應予美化。其以平面使用者，其建蔽率不得大於 5%。以立體使用者，建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 400%，其得以多目標使用之項目包括管理單位辦公場所、圖書館、民眾活動中心、休閒運動設施、派出所及消防隊。 (二)鄰里公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%；其以立體多目標使用時，以供貯留池、截流站及污水處理設施等為限；其以平面多目標使用時，以供上下水道系統相關設施為限。 其於開闢時，應保留部分設置雨水貯留池或生態池等保水設施。 (三)廣場用地以供人行廣場及公共開放空間使用為主，惟得供臨時卸貨車輛及消防、救災車輛之進出。 (四)綠地用地得以多目標使	公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限。其相關規定如下： (一)停車場用地四周應予美化。其以平面使用者，其建蔽率不得大於 5%。以立體使用者，建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 400%，其得以多目標使用之項目包括管理單位辦公場所、圖書館、民眾活動中心、休閒運動設施、派出所及消防隊。 (二)鄰里公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%；其以立體多目標使用時，以供貯留池、截流站及污水處理設施等為限；其以平面多目標使用時，以供上下水道系統相關設施為限。 其於開闢時，應保留部分設置雨水貯留池或生態池等保水設施。 (三)廣場用地以供人行廣場及公共開放空間使用為主，惟得供臨時卸貨車輛及消防、救災車輛之進出。 (四)綠地用地得以多目標使	未修訂

編號	原條文	修訂後條文	修訂理由
	用之項目為天然氣整壓站及遮斷設施。 (五)2-6、5-24、5-25、5-26等主要道路與次要道路，應於道路二側路權範圍內各留設 2 公尺之寬度，以供道路設施帶、綠化使用以及必要性進出入口之空間。	用之項目為天然氣整壓站及遮斷設施。 (五)2-6、5-24、5-25、5-26等主要道路與次要道路，應於道路二側路權範圍內各留設 2 公尺之寬度，以供道路設施帶、綠化使用以及必要性進出入口之空間。	
五	本計畫區退縮規定如下(詳公共開放空間及建築退縮規定示意圖)： (一)住宅區、商業區及停車場用地應自道路及廣場境界線至少退縮 5 公尺建築，其退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並應植栽綠化。 (二)鄰里公園兼兒童遊樂場用地【公(兒)五】應沿計畫道路境界線佈設至少 2 公尺之自行車道與 3 公尺之人行空間。 (三)綠五、綠六、綠七等綠地用地除為保留原現況地下水井而劃設外，考量公共安全應予加蓋，為利進出及管理維護，其鄰接之住宅區、商業區應退縮 5 公尺建築，其退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並應植栽綠化。	本計畫區退縮規定如下(詳公共開放空間及建築退縮規定示意圖)： (一)住宅區、商業區及停車場用地應自道路及廣場境界線至少退縮 5 公尺建築，其退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並應植栽綠化。 (二)鄰里公園兼兒童遊樂場用地【公(兒)五】應沿計畫道路境界線佈設至少 2 公尺之自行車道與 3 公尺之人行空間。 (三)綠五、綠六、綠七等綠地用地除為保留原現況地下水井而劃設外，考量公共安全應予加蓋，為利進出及管理維護，其鄰接之住宅區、商業區應退縮 5 公尺建築，其退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並應植栽綠化。	未修訂

編號	原條文	修訂後條文	修訂理由
六	本計畫區之容積獎勵措施如下： (一)變更後建築基地不得適用「建築技術規則建築設計施工篇第十五章實施都市計畫區建築基地綜合設計」及「新竹縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定。 (二)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. 建築物留設空間與人行地下道或架空走廊連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	本計畫區之容積獎勵措施如下： (一)<u>建築基地不得適用「建築技術規則建築設計施工篇第十五章實施都市計畫區建築基地綜合設計」之規定。</u> (二)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. 建築物留設空間與人行地下道或架空走廊連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	1. 因本條文適用範圍為全部建築基地，故「變更後建基地」調整為「建築基地」。 2. 原條文第一項第一款之「新竹縣建築物增設停車空間鼓勵要點」，依據建築技術規則第五十九條之二第二項規定，施行期限至中華民國一百零一年十二月三十一日止，且新竹縣並無針對建築物增設停車空間獎勵另定相關規定，爰此新竹縣已無建築物增設停車空間之獎勵規定，故予以刪除。
七	為解決竹東都市計畫區私有公共設施保留地問題，經提送新竹縣都市設計審議委員會審議通過者，得依都市計畫容積移轉實施辦法之規定作為接受基地，其可移入之容積，以不超過該接受基地基準容積之30%為原則，並依下列規定辦理。 (一)接受基地：以本計畫區內之住宅區及商業區之可建築土地為限。 (二)送出基地：以竹東都市計畫區內之私有公共設施保留地為限，但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。	為解決竹東都市計畫區私有公共設施保留地問題，經提送新竹縣都市設計審議委員會審議通過者，得依都市計畫容積移轉實施辦法之規定作為接受基地，其可移入之容積，以不超過該接受基地基準容積之30%為原則，並依下列規定辦理。 (一)接受基地：以本計畫區內之住宅區及商業區之可建築土地為限。 (二)送出基地：以竹東都市計畫區內之私有公共設施保留地為限，但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。	未修訂

編號	原條文	修訂後條文	修訂理由
	(三)送出基地應於申請建造執照前，完成土地移轉程序，登記為新竹縣所有，始得核發建造執照。 (四)未規定事項，依「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定辦理。	(三)送出基地應於申請建造執照前，完成土地移轉程序，登記為新竹縣所有，始得核發建造執照。 (四)未規定事項，依「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定辦理。	
八	本要點第六點之容積獎勵及第七點之容積移轉之總和，不得超過基地面積乘以容積率之50%。	本要點第六點之容積獎勵及第七點之容積移轉之總和，不得超過基地面積乘以容積率之50%。	未修訂
九	本計畫區建築基地及公共設施(除道路用地外)，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築及開發。另建築物設置人行地下道或架空走廊連接供公眾使用者，為避免造成都市空間視覺景觀衝擊，應經都市設計審議始得設置，經委員會審議通過者，得不計入建蔽率及容積率，另如為跨計畫道路，應先取得道路主管機關同意。	本計畫區建築基地及公共設施(除道路用地外)，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築及開發。另建築物設置人行地下道或架空走廊連接供公眾使用者，為避免造成都市空間視覺景觀衝擊，應經都市設計審議始得設置，經委員會審議通過者，得不計入建蔽率及容積率，另如為跨計畫道路，應先取得道路主管機關同意。	未修訂
十	新竹縣都市設計審議委員會得依本計畫土地使用分區管制要點、都市設計原則，對於申請建築開發案件進行審議，必要時得依前開土地使用分區管制要點及都市設計原則之精神另訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據或遵循。	新竹縣都市設計審議委員會得依本計畫土地使用分區管制要點、都市設計原則，對於申請建築開發案件進行審議，必要時得依前開土地使用分區管制要點及都市設計原則之精神另訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據或遵循	未修訂
十一	本計畫區住宅區及商業區如有地下室開挖之必要者，地下一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。	本計畫區住宅區及商業區如有地下室開挖之必要者，地下一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。	未修訂
十二	建築基地內所留設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。	建築基地內所留設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。	未修訂

編號	原條文	修訂後條文	修訂理由
十三	建築基地(含自願捐贈可建築土地)未申請建築開發前，應予以簡易綠美化，以避免影響都市景觀，且應納入市地重劃一併辦理施作。	建築基地(含自願捐贈可建築土地)未申請建築開發前，應予以簡易綠美化，以避免影響都市景觀，且應納入市地重劃一併辦理施作。	未修訂
十四	自願捐贈可建築用地相關規定如下： (一)未申請建築開發前，應予以簡易綠美化，開放供民眾使用，以避免影響都市景觀。 (二)自願捐贈可建築用地縣府之短、中、長期使用計畫 本案自願捐贈可建築用地短期之使用計畫以簡易綠美化，開放供民眾使用為主；中期使用計畫依縣政府相關單位或地方需求供作公益性、公共設施或社區活動中心等使用為主；長期而言，若未供縣政府相關單位或地方需求使用者，則依「新竹縣縣有財產管理自治條例」之規定辦理。	自願捐贈可建築用地相關規定如下： (一)未申請建築開發前，應予以簡易綠美化，開放供民眾使用，以避免影響都市景觀。 (二)自願捐贈可建築用地縣府之短、中、長期使用計畫 本案自願捐贈可建築用地短期之使用計畫以簡易綠美化，開放供民眾使用為主；中期使用計畫依縣政府相關單位或地方需求供作公益性、公共設施或社區活動中心等使用為主；長期而言，若未供縣政府相關單位或地方需求使用者，則依「新竹縣縣有財產管理自治條例」之規定辦理。	未修訂
十五	本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。	本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。	未修訂

附表三-2 本計畫都市設計原則變更對照表(公展草案)

編號	原條文	修訂後條文	修訂理由
一	公共開放空間設計原則 (一)本計畫區除道路用地及停車場必要出入動線外，其餘公共設施用地之主要鋪面應採用透水鋪面等保水設計，且鋪面造型與色彩應加以變化排列。 (二)建築基地依土地使用分區管制要點所應退縮部分，應與相鄰之計畫道路設施帶、廣場用地、建築物出入口、同街廓其他建築基地之退縮部分達成良好聯繫為原則。 (三)本計畫區內相鄰之各開放空間應相互配合設計，其鋪面高程應採順接處理。 (四)停車場用地於規劃設計時應考量大型車位及小型車位複合使用，以因應未來發展所需。 (五)為節省水資源，本計畫區之內之鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地應優先引用污水處理設施處理後之回收水作為澆灌使用為原則。	公共開放空間設計原則 (一)本計畫區除道路用地及停車場必要出入動線外，其餘公共設施用地之主要鋪面應採用透水鋪面等保水設計，且鋪面造型與色彩應加以變化排列。 (二)建築基地依土地使用分區管制要點所應退縮部分，應與相鄰之計畫道路設施帶、廣場用地、建築物出入口、同街廓其他建築基地之退縮部分達成良好聯繫為原則。 (三)本計畫區內相鄰之各開放空間應相互配合設計，其鋪面高程應採順接處理。 (四)停車場用地於規劃設計時應考量大型車位及小型車位複合使用，以因應未來發展所需。 (五)為節省水資源，本計畫區之內之鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地應優先引用污水處理設施處理後之回收水作為澆灌使用為原則。	未修訂
二	人行地下道及架空走廊之設計原則 (一)建築物間得設置供公眾使用之人行地下道及架空走廊（同一街廓內或跨計畫道路式），得不計入建蔽率及容積率。 (二)地下道出入口應留設面積 25 平方公尺以上之小型廣場（自車道邊緣向內計算不得小於 4 公尺）作為人行動線之過渡緩衝空間。	人行地下道及架空走廊之設計原則 (一)建築物間得設置供公眾使用之人行地下道及架空走廊（同一街廓內或跨計畫道路式），得不計入建蔽率及容積率。 (二)地下道出入口應留設面積 25 平方公尺以上之小型廣場（自車道邊緣向內計算不得小於 4 公尺）作為人行動線之過渡緩衝空間。	未修訂
三	圍牆設置原則 (一)本計畫區指定最小建築退縮部分不得設置圍牆。 (二)本計畫區建築基地除前款規定外之其他部分得設置圍牆，如設置圍牆者，其圍牆	圍牆設置原則 (一)本計畫區指定最小建築退縮部分不得設置圍牆。 (二)本計畫區建築基地除前款規定外之其他部分得設置圍牆，如設置圍牆者，其圍牆	未修訂

編號	原條文	修訂後條文	修訂理由
	透空率不得小於 70%，牆基高度不得大於 45 公分，且圍牆總高度不得大於 1.5 公尺，圍牆採綠籬代替，則不受透空率之限制，然高度亦不得大於 1.5 公尺。	透空率不得小於 70%，牆基高度不得大於 45 公分，且圍牆總高度不得大於 1.5 公尺，圍牆採綠籬代替，則不受透空率之限制，然高度亦不得大於 1.5 公尺。	
四	建築物之高度設計原則 (一)臨編號 5-24、5-25 道路且面對鄰里公園兼兒童遊樂場用地【公(兒)五】之住宅區第一排建築物高度以不得大於 30 公尺為原則。 (二)臨廣場用地之商業區第一排建築物高度以不得大於 20 公尺為原則。 (三)前述第一排建築物之認定依新竹縣都市設計審議委員會審議結果為準。 (四)臨停車場用地，以及編號 1-4、2-5 道路之建築物高度以不得大於 60 公尺為原則。	建築物之高度設計原則 (一)臨編號 5-24、5-25 道路且面對鄰里公園兼兒童遊樂場用地【公(兒)五】之住宅區第一排建築物高度以不得大於 30 公尺為原則。 (二)臨廣場用地之商業區第一排建築物高度以不得大於 20 公尺為原則。 (三)前述第一排建築物之認定依新竹縣都市設計審議委員會審議結果為準。 (四)臨停車場用地，以及編號 1-4、2-5 道路之建築物高度以不得大於 60 公尺為原則。	未修訂
五	環境保護設施配置原則 本計畫區主要之環境保護設施為污水處理設施，未來依實際需要設置於鄰里公園兼兒童遊樂場用地下方，其興建面積以不超過 800 平方公尺為原則，處理等級依環境影響說明書之審查結論辦理。且應利用景觀植栽與緩衝綠地空間的留設來避免視覺景觀的影響。	環境保護設施配置原則 本計畫區主要之環境保護設施為污水處理設施，未來依實際需要設置於鄰里公園兼兒童遊樂場用地下方，其興建面積以不超過 800 平方公尺為原則，處理等級依環境影響說明書之審查結論辦理。且應利用景觀植栽與緩衝綠地空間的留設來避免視覺景觀的影響。	未修訂
六	景觀設計原則 為塑造竹東鎮之整體景觀意象，本計畫區植栽應採竹東當地之鄉土植物樹杞作為植栽種類之一，並配合移植基地內具有價值樹種(包括樟樹、龍柏、蘇鐵等)，以形塑在地的特色，並降低生態環境的衝擊，因此針對本計畫區內之景觀設計原則說明如下： (一)鄰里公園兼兒童遊樂場用地景觀意象 主要在於提供居民一個多功能及賞心悅目之綠色公園，並藉由季節性花卉植栽來塑造	景觀設計原則 為塑造竹東鎮之整體景觀意象，本計畫區植栽應採竹東當地之鄉土植物樹杞作為植栽種類之一，並配合移植基地內具有價值樹種(包括樟樹、龍柏、蘇鐵等)，以形塑在地的特色，並降低生態環境的衝擊，因此針對本計畫區內之景觀設計原則說明如下： (一)鄰里公園兼兒童遊樂場用地景觀意象 主要在於提供居民一個多功能及賞心悅目之綠色公園，並藉由季節性花卉植栽來塑造	未修訂

編號	原條文	修訂後條文	修訂理由
	出「四季花田」之核心都市公園意象。 其於開闢時，應保留部分設置雨水貯留池或生態池等保水設施。 (二)2-6、5-24、5-25 及 5-26 道路兩側景觀意象藉由道路兩側緩衝設施帶及綠化的佈設，不僅可提供步行者安全的步行環境，同時亦可綠化步道臨車道側之景觀，進而提昇兼顧視覺美感與空氣淨化、隔絕噪音等之緩衝綠牆。 (三)建築基地景觀意象 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上之植栽綠化面積為原則，以提升整體建築基地景觀視覺品質，並就建築綠化及建築配置之景觀設計原則分述如下： 1. 建築綠化 商業區內之建築物應於其屋頂層留設建築面積四分之一以上之植栽綠化面積為原則，將可促進周圍環境達到環境保護以及建築物節能之效果。此外，在視覺上亦可同時達成綠化及軟化建築群體的生硬表情。 2. 建築物配置 (1)本計畫區天際線之概念在於以鄰里公園兼兒童遊樂場用地為核心，其兩旁為中低層建物，漸次向計畫區周邊提升高度，形成一兼顧公園自然日照、開闊視野與明確視覺意象之天際線塑造。 (2)建築物臨接或面向廣場用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地部分，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備，應採適當之遮蔽處理與設計。 (3)建築物屋頂之各項設施，如水塔等，須於建築	出「四季花田」之核心都市公園意象。 其於開闢時，應保留部分設置雨水貯留池或生態池等保水設施。 (二)2-6、5-24、5-25 及 5-26 道路兩側景觀意象藉由道路兩側緩衝設施帶及綠化的佈設，不僅可提供步行者安全的步行環境，同時亦可綠化步道臨車道側之景觀，進而提昇兼顧視覺美感與空氣淨化、隔絕噪音等之緩衝綠牆。 (三)建築基地景觀意象 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上之植栽綠化面積為原則，以提升整體建築基地景觀視覺品質，並就建築綠化及建築配置之景觀設計原則分述如下： 1. 建築綠化 商業區內之建築物應於其屋頂層留設建築面積四分之一以上之植栽綠化面積為原則，將可促進周圍環境達到環境保護以及建築物節能之效果。此外，在視覺上亦可同時達成綠化及軟化建築群體的生硬表情。 2. 建築物配置 (1)本計畫區天際線之概念在於以鄰里公園兼兒童遊樂場用地為核心，其兩旁為中低層建物，漸次向計畫區周邊提升高度，形成一兼顧公園自然日照、開闊視野與明確視覺意象之天際線塑造。 (2)建築物臨接或面向廣場用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地部分，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備，應採適當之遮蔽處理與設計。 (3)建築物屋頂之各項設施，如水塔等，須於建築	

編號	原條文	修訂後條文	修訂理由
	設計中加以隱藏包圍，不得外露。	設計中加以隱藏包圍，不得外露。	
七	廣告招牌 廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，並應依照招牌廣告有關規定辦理。	廣告招牌 廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，並應依照招牌廣告有關規定辦理。	未修訂
八	離街裝卸場 (一)商業區基地開發規模達 2000 平方公尺以上，應設置裝卸場，其位置不應妨礙原有正常活動，對道路交通亦不能產生衝擊。 (二)離街裝卸場四周鄰接其他基地時，應設置適當的景觀綠化遮蔽處理。 (三)離街裝卸場應設置足夠的安全隔離設施，並不得設置於建築退縮空間內。	離街裝卸場 (一)商業區基地開發規模達 2000 平方公尺以上，應設置裝卸場，其位置不應妨礙原有正常活動，對道路交通亦不能產生衝擊。 (二)離街裝卸場四周鄰接其他基地時，應設置適當的景觀綠化遮蔽處理。 (三)離街裝卸場應設置足夠的安全隔離設施，並不得設置於建築退縮空間內。	未修訂
九	無障礙設施 本計畫區基地面積達 2000 平方公尺以上者，應依下列規定辦理： (一)配置有二部以上電梯之建築物，須最少有一部符合國際殘障設施標準以供行動不便者使用。 (二)停車空間須留設實設總停車位 2%供行動不便者使用，停車位應鄰近電梯出入口處，並以設置於地面層或地下一層，且不得跨越車道為原則。	無障礙設施 本計畫區基地面積達 2000 平方公尺以上者，應依下列規定辦理： (一)配置有二部以上電梯之建築物，須最少有一部符合國際殘障設施標準以供行動不便者使用。 (二)停車空間須留設實設總停車位 2%供行動不便者使用，停車位應鄰近電梯出入口處，並以設置於地面層或地下一層，且不得跨越車道為原則。	未修訂
十	垃圾貯存空間 本計畫區基地面積達 2000 平方公尺以上者，建築物應設置集中式垃圾貯存空間，其設計管制規定如下： (一)建築物應於基地地面層室內外或其下一層之室內無礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，以個案人口數計算推估垃圾儲存量，並妥為規劃足夠之設備及貯存空間，並說明該設備清運之	垃圾貯存空間 本計畫區基地面積達 2000 平方公尺以上者，建築物應設置集中式垃圾貯存空間，其設計管制規定如下： (一)建築物應於基地地面層室內外或其下一層之室內無礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，以個案人口數計算推估垃圾儲存量，並妥為規劃足夠之設備及貯存空間，並說明該設備清運之	未修訂

編號	原條文	修訂後條文	修訂理由
	方法。 (二)集中式垃圾貯存空間應設置通風設備、冷藏設備及排水設備。 (三)集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子母車設備者，應留設供垃圾收集車進出及操作空間，最低淨高不得小於 2.5 公尺。	方法。 (二)集中式垃圾貯存空間應設置通風設備、冷藏設備及排水設備。 (三)集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子母車設備者，應留設供垃圾收集車進出及操作空間，最低淨高不得小於 2.5 公尺。	

附表四 本計畫土地使用分區管制要點第六~八點配合主計五通內政部都市計畫委員會第 911 次會議審議通過內容修正變更對照表

編號	原條文	修訂後條文 (公展草案)	修訂理由 (公展草案)	本次提會修訂條文	本次提會 修訂理由
六	本計畫區之容積獎勵措施如下： (一)變更後建築基地不得適用「建築技術規則建築設計施工篇第十五章實施都市計畫區建築基地綜合設計」及「新竹縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定。 (二)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 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	本計畫區之容積獎勵措施如下： (一)建築基地不得適用「<u>建築技術規則建築設計施工篇第十五章實施都市計畫區建築基地綜合設計</u>」之規定。 (二)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 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	1. 因本條文適用範圍為全部建築基地，變更後建築基地為「建築基地」。 2. 原條文第一款之「新竹縣建築物增設停車空間鼓勵要點」，依據建築技術規則第十九條第二項規定，施行期限至中華民國一百零一年十二月三十一日止，且新竹縣並無針對建築物增設停車空間獎	本計畫區之容積獎勵措施如下： (一)留設公共開放空間 1. 應依建築技術規則第十五章「<u>實施都市計畫地區建築基地綜合設計</u>」之規定留設。 2. 獎勵容積以不超過基地面積乘以法定容積率之 20% 為限。 (二)基地設置公益性設施 建築物提供部分樓地板面積供下列使用並經該目的事業主管機關同意（含營運管理計畫）並捐贈者，得增加所捐贈樓地板面積 1.5 倍之獎勵樓地板面積。但以不超過基地面積乘以法定容積率之 20% 為限： 1. 幼兒園、兒童及少年之托育機構。	1. 配合主計五通指導。 2. 配合內政部 100 年 12 月 23 日修正公布「都市計畫區變更規範」，修正獎勵項目。 3. 配合內政部 103 年 1 月 3 日修正公告「都市計畫法省施行細則」第 34-3 條，修正建築容

編號	原條文	修訂後條文 (公展草案)	修訂理由 (公展草案)	本次提會修訂條文	本次提會 修訂理由								
	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. 建築物留設空間與人行地下道或架空走廊連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	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. 建築物留設空間與人行地下道或架空走廊連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	勵另定相關規定，爰此新竹縣已無建築物增設停車空間之獎勵規定，故予以刪除。	2. 社會福利設施。 3. 其他經「<u>本縣都市設計審議委員會</u>」核准之項目。 4. 應集中留設達 300 平方公尺以上。 (三)申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，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（<u>建築基地×法定容積率</u>）乘以一定比值之獎勵係數。 <table><tr><th>綠建築分級評估等級</th><th>獎勵係數</th></tr><tr><td>銀級</td><td>基準容積× 6%</td></tr><tr><td>黃金級</td><td>基準容積× 8%</td></tr><tr><td>鑽石級</td><td>基準容積× 10%</td></tr></table> 1. 申請者並應與新竹縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積乘以建築物法定造價 5 倍之金額作為保證金，保證金退還依下列規定： (1) 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。 (2) 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。	綠建築分級評估等級	獎勵係數	銀級	基準容積× 6%	黃金級	基準容積× 8%	鑽石級	基準容積× 10%	積上限規定。
綠建築分級評估等級	獎勵係數												
銀級	基準容積× 6%												
黃金級	基準容積× 8%												
鑽石級	基準容積× 10%												

編號	原條文	修訂後條文 (公展草案)	修訂理由 (公展草案)	本次提會修訂條文	本次提會 修訂理由
				(3) <u>依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積乘以該建築物法定造價 5 倍之金額後無息退還。</u> (4) <u>保證金之繳納與收支保管依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」之規定辦理。</u> 2. <u>建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之。</u> 3. <u>依本要點申請綠建築容積獎勵之建築基地，應先經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後方得申請建築及開發。</u> (四) <u>依前述(一)~(三)容積獎勵之合計，不得超過基地面積乘以該基地法訂容積率之 20%。其餘依相關法令規定辦理。</u>	
七	為解決竹東都市計畫區私有公共設施保留地問題，經提送新竹縣都市設計審議委員會審議通過者，得依都市計畫容積移轉實施辦法之規定作為接受基地，其可移入之容積，以不超過該接受基地基準容積之 30%為原	為解決竹東都市計畫區私有公共設施保留地問題，經提送新竹縣都市設計審議委員會審議通過者，得依都市計畫容積移轉實施辦法之規定作為接受基地，其可移入之容積，以不超過該接受基地基準容積之 30%為原	未修訂	為解決竹東都市計畫區私有公共設施保留地問題，經提送新竹縣都市設計審議委員會審議通過者，得依都市計畫容積移轉實施辦法之規定作為接受基地，其可移入之容積，以不超過該接受基地基準容積之 30%為原則，並依下列規定辦理。 (一)接受基地：以本計	未修訂

編號	原條文	修訂後條文 (公展草案)	修訂理由 (公展草案)	本次提會修訂條文	本次提會 修訂理由
	則，並依下列規定辦理。 (一)接受基地：以本計畫區內之住宅區及商業區之可建築土地為限。 (二)送出基地：以竹東都市計畫區內之私有公共設施保留地為限，但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。 (三)送出基地應於申請建造執照前，完成土地移轉程序，登記為新竹縣所有，始得核發建造執照。 (四)未規定事項，依「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定辦理。	則，並依下列規定辦理。 (一)接受基地：以本計畫區內之住宅區及商業區之可建築土地為限。 (二)送出基地：以竹東都市計畫區內之私有公共設施保留地為限，但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。 (三)送出基地應於申請建造執照前，完成土地移轉程序，登記為新竹縣所有，始得核發建造執照。 (四)未規定事項，依「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定辦理。		畫區內之住宅區及商業區之可建築土地為限。 (二)送出基地：以竹東都市計畫區內之私有公共設施保留地為限，但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。 (三)送出基地應於申請建造執照前，完成土地移轉程序，登記為新竹縣所有，始得核發建造執照。 (四)未規定事項，依「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定辦理。	
八	本要點第六點之容積獎勵及第七點之容積移轉之總和，不得超過基地面積乘以容積率之 50%。	本要點第六點之容積獎勵及第七點之容積移轉之總和，不得超過基地面積乘以容積率之 50%。	未修訂	本要點第六點及第七點容積之合計，不得大於 <u>基準容積之 50%。但相關法令另有規定者，不在此限。</u>	1. 配合主計五通指導。 2. 配合內政部 100 年 12 月 23 日修正公布「都市計畫區工業區檢討變更規範」

編號	原條文	修訂後條文 (公展草案)	修訂理由 (公展草案)	本次提會修訂條文	本次提會 修訂理由
					範」，修 正容積及 獎勵移合 容積之限 轉計上外 與例 規定。