

討論事項及編號	第 298 次 第 1 案	所屬鄉鎮市： 新 豐 鄉	日期：107 年 7 月 18 日
案由	變更新豐(山崎地區)都市計畫(部分農業區為住宅區、商業區、機關用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、道路用地)暨擬定細部計畫」案		
說明	<p>一、 本案緣起：</p> <p>新豐鄉鄰近新竹工業區、台元科技園區、新竹科學園區、生物醫學園區、綠能園區等產業基地，具穩定之產業環境；省道、鐵路及高速公路之經過，使其交通網絡通達便利。周邊產業基地提供大量之就業機會，加上便捷之生活機能條件，使新豐鄉近 10 年之人口持續呈現正成長趨勢，本計畫區所屬之新豐(山崎地區)都市計畫區，人口成長率更是高於新豐鄉及新竹縣。</p> <p>新豐(山崎地區)都市計畫第三次通盤檢討亦為因應新豐鄉及都市計畫區人口成長，居住空間需求增加，而現行都市計畫區可建築土地發展趨近飽和，於考量都市計畫區整體發展潛力與區位優勢後，檢討農業區變更使用之指導原則，並訂定住宅區及商業區之發展上限，得由申請人依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」提出農業區變更計畫。</p> <p>本計畫區位於新豐(山崎地區)都市計畫區西南側，周邊土地多為已發展之建成地區，其區位鄰近新竹工業區，與臺1線、臺鐵新豐火車站及國道1號間之交通聯絡便捷，在環境、區位及交通條件各方面，屬新豐(山崎地區)都市計畫區之重要發展腹地。</p> <p>二、 本案辦歷程說明：</p> <p>自民國 106 年 1 月 24 日起至民國 106 年 2 月 23 日止公開展覽 30 天；於民國 106 年 2 月 15 日假新豐鄉公所三樓會議室辦理公開展覽說明會。</p> <p>三、 擬定機關：新竹縣政府</p> <p>四、 申請單位：冠筑開發有限公司</p> <p>五、 規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司</p> <p>六、 法令依據：</p> <p>■變更主要計畫</p> <p>1. 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項。</p>		

2. 都市計畫農業區變更使用審議規範第3點。

■擬定細部計畫

都市計畫法第22條及第24條。

七、計畫範圍：

本計畫區座落於新竹縣新豐鄉坪頂段104-2地號等42筆土地，計畫範圍東至都市計畫道路一康樂路；西迄新豐（山崎地區）都市計畫範圍線；南與工業區工甲（一），現況為台灣精密工具螺絲股份有限公司臨接，北至寬度12公尺之既成道路德昌街，計畫面積2.9961公頃。

八、變更主要計畫內容：詳主要計畫書。

九、擬定細部計畫內容：詳細部計畫書。

十、本案人民團體陳情意見：無。

十一、辦理經過：

1. 本案因案情複雜簽奉核可組成專案小組審議，專案小組委員包括楊副主任委員文科（小組召集人）、羅委員昌傑、鄭委員福生、李委員銷桂、賴委員以軒、唐委員明健、洪委員崇文。
2. 嗣後，本案改由陳委員偉志（小組召集人）及魏委員嘉憲聘任，其餘成員羅委員昌傑、李委員銷桂、賴委員以軒、唐委員明健、洪委員崇文維持不變。
3. 本案專案小組於民國106年4月13日、106年10月6日召開新竹縣都市計畫委員會第一次、第二次專案小組會議審議，獲致初步建議意見，經修正並補充相關內容後提請大會審議。

作業單位
初核意見

一、本案業依專案小組決議，取得本府107年2月8日府交通字第1070014638號書函（交通分析說明書核可函）（詳附件一）、本府107年5月10日府農企字第1070059630號書函（農業用地變更使用說明書核可函）（詳附件二）。除下列各點外，其餘建請准照專案小組初步建議意見通過：

（一）請規劃單位依本府107年5月10日府農企字第1070059630號函說明五所列問題1、2，提會補充說明：

1. 本案東側臨康樂路一段，北側臨德昌街，該二條道路上、下班尖峰期間，車流量已很大，本案開發對交通流量之影響如何？
2. 本案基地內淹水問題。

	<p>(二)另有關本案住宅區代用地捐地位置方案，提請大會討論審議。</p> <p>二、本案需排水計畫，請將淹水問題納入考量，並於變更計畫經內政部都市計畫委員會審議通過前研擬排水計畫書(第一階段)送水利單位審查，並於變更計畫經內政部核定前取得排水計畫書(第一階段)同意文件。</p> <p>三、本計畫範圍屬國防部、內政部公告之「修訂新竹機場重要軍事設施管制暨禁、限建範圍」，請考量是否於土地使用分區管制要點增訂相關規定。</p>
<p>本縣都委會 決議</p>	<p>除下列各點依本會決議修正外，其餘授權業務單位查核計畫書圖後，續依法定程序辦理，免再提會討論。</p> <p>(一)本府 107 年 5 月 10 日府農企字第 1070059630 號函說明五所列問題，照提會審議資料通過。</p> <p>(二)住宅區(代用地)捐地位置照提會審議資料通過，詳附圖三。</p> <p>(三)主要計畫變更內容及擬定細部計畫內容照提會審議資料通過，詳附表一、附表二、附圖一、附圖二。</p> <p>(四)應於計畫書補充說明綠地用地(綠八)規劃寬度為 2M。</p> <p>(五)排水計畫遵照業務單位初核意見辦理。</p> <p>(六)考量修法將導致市地重劃案件推動期程較長，爰同意依申請單位提請審議事項修正本案實施進度之期程規定為「應於本案細部計畫發布實施後 5 年內予以開發建設(係指完成市地重劃土地分配成果公告)。」。</p> <p>(七)修正土地使用分區管制要點詳附表三及附圖四。</p> <p>(八)修正都市設計原則詳附表四。</p>

附表一、主要計畫變更內容明細表(經縣都委會決議)

位置	變更內容		變更理由	備註	縣都委會決議
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
新豐鄉 坪頂段 104-2 地號等 42筆土 地	農業區 (2.9961)	住宅區(1.6839) 商業區(0.1937) 機關用地(0.0700) 公園兼兒童遊樂場 用地(0.3090) 綠地用地(0.0763) 停車場用地 (0.1559) 道路用地(0.5073)	1. 配合新豐鄉公所興建村里居民活動空間及公立幼兒園增班計畫,提供機關用地供設置一般性活動中心及公立幼兒園 2. 配合上位及相關計畫,呼應地方發展需要 3. 因應都市整體發展規劃	其中 5%代用地,包括住宅區(0.0798 公頃),機關用地(0.0700 公頃)	照提會 審議資 料通過。

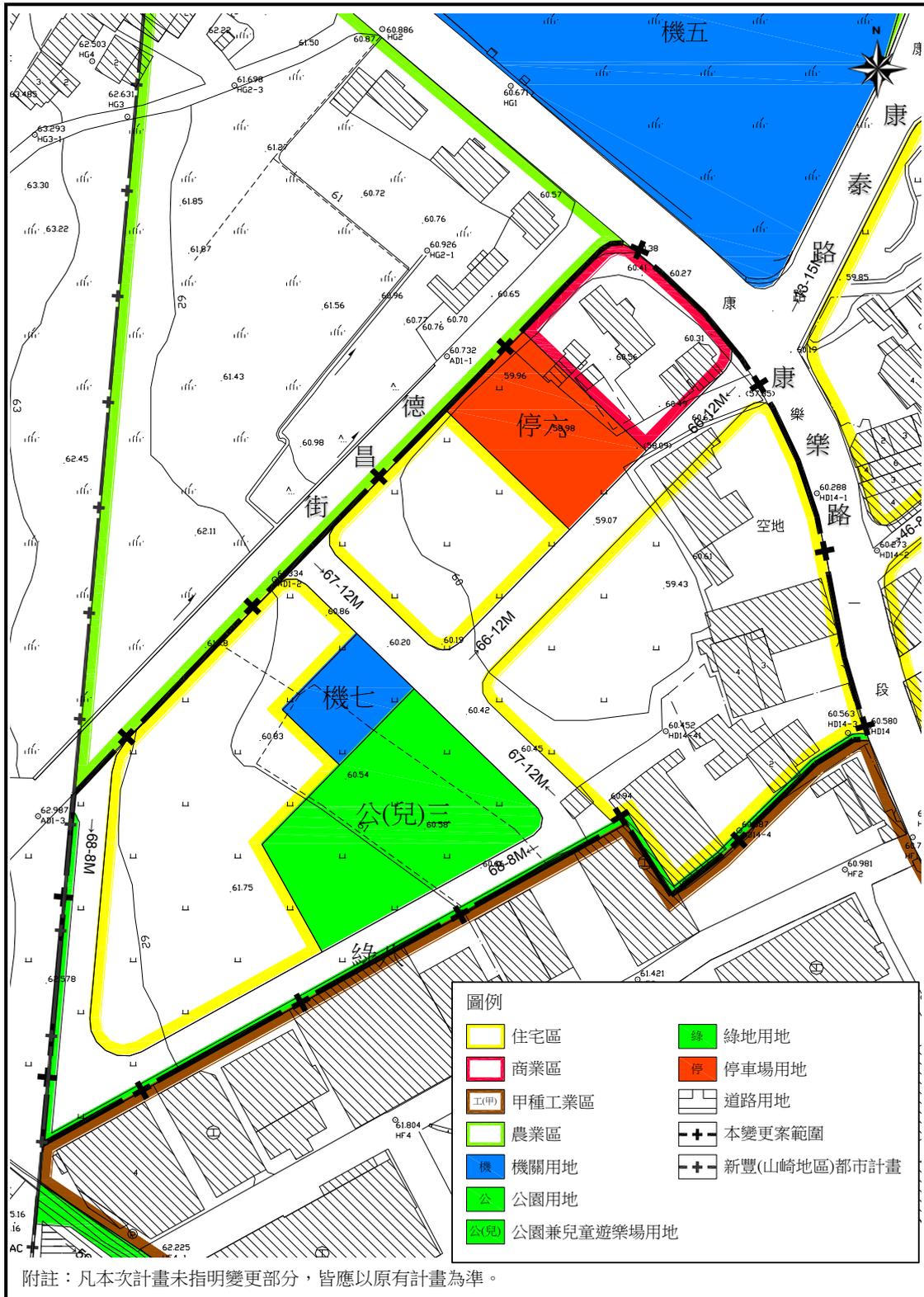
註：表內面積應依都市計畫核定圖實地分割測量面積為準。

附表二、細部計畫土地使用面積表(經縣都委會審竣)

項目		面積 (公頃)	百分比 (%)	備註	縣都委會決議
土地使用分區	第二種商業區	0.1937	6.47		
	第三種住宅區	1.6041	53.54		
	小計	1.7978	60.00		
代用地	第三種住宅區 (代用地)	0.0798	2.66	後續處分收益依「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」繳入「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金專戶」,並應挹注本細部計畫機關用地開闢經費。	
	機關用地	0.0700	2.34	供新豐鄉公所作為活動中心、公立幼兒園及其他經新竹縣政府審核同意之相關單位使用。	
	小計	0.1498	5.00		
公共設施用地	公園兼兒童遊樂場用地	0.3090	10.31		
	綠地用地	0.0763	2.55		
	停車場用地	0.1559	5.20		
	道路用地	0.5073	16.93		
	小計	1.0485	35.00		
總計		2.9961	100.00		

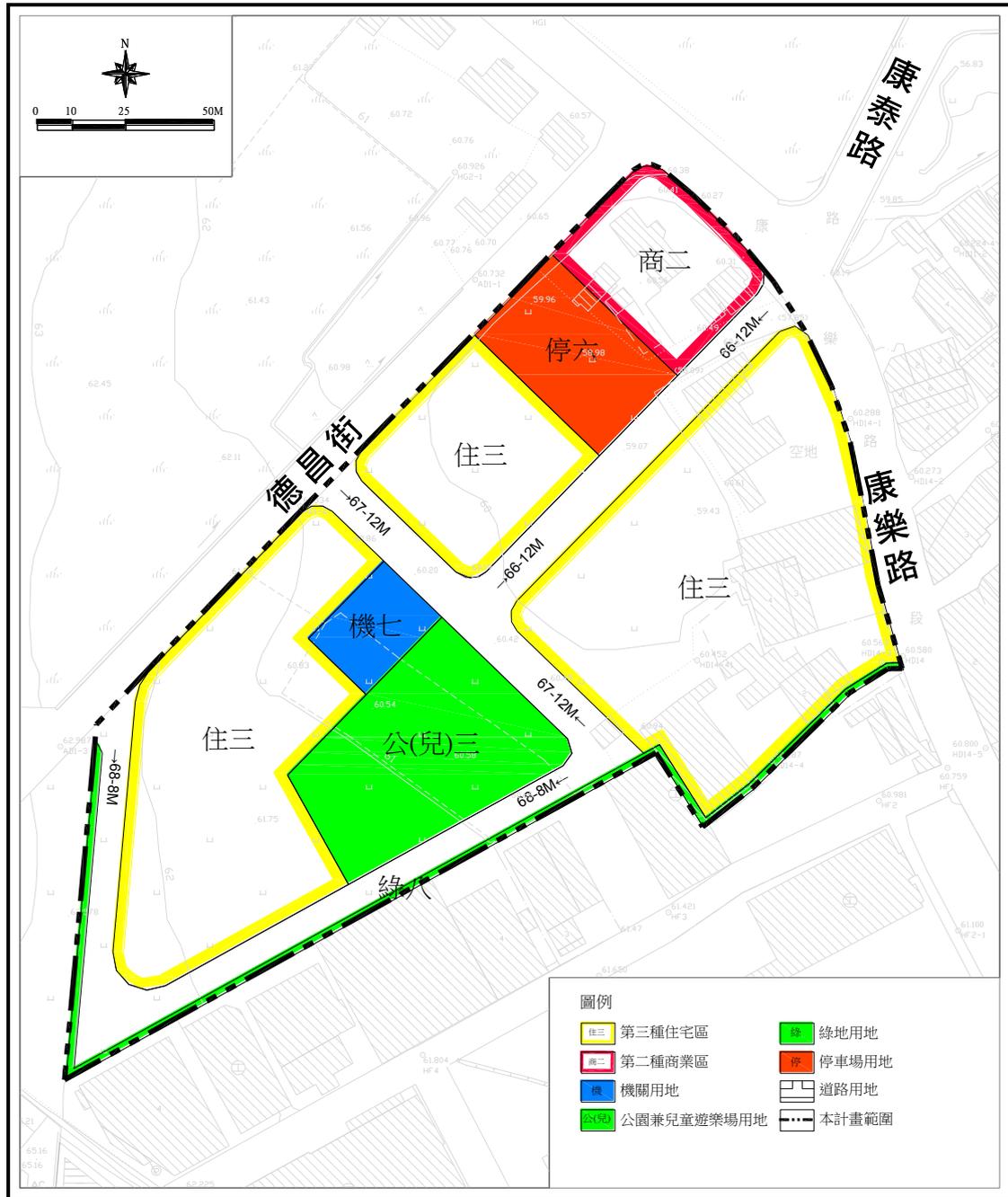
註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

附圖一、變更後主要計畫示意圖(經縣都委會審竣)

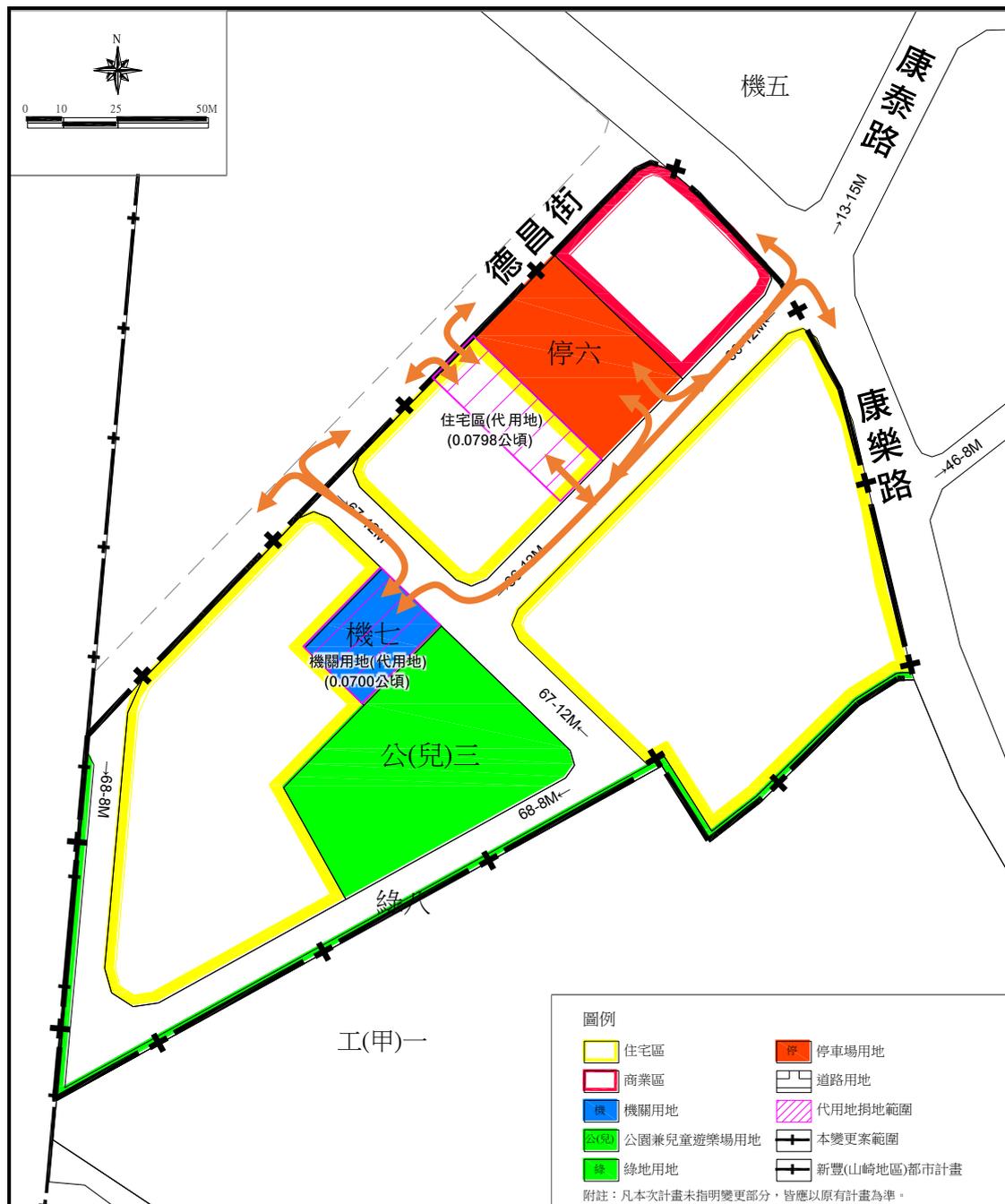


附註：凡本次計畫未指明變更部分，皆應以原有計畫為準。

附圖二、細部計畫示意圖(經縣都委會審竣)



附圖三、代用地劃設區位及交通動線示意圖(經縣都委會審竣)



附表三、土地使用分區管制要點修正條文對照表

公展條文	修正條文	修正理由	作業單位初核意見	專案小組決議	縣都委會決議
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。	一、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 條之規定訂定之。	調整數字表示方式，由國字變更為阿拉伯數字。	建議照修正條文通過。	照作業單位初核意見通過。	照專案小組決議通過。
二、第三種住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%，且不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。2 樓以上樓高不得大於 4.2 公尺。另為保護住宅區居住環境，第三種住宅區內禁止地磅業設置使用。	二、第三種住宅區其建築物及土地之使用應符合「都市計畫法臺灣省施行細則」有關住宅區之規定辦理，其建築物 2 樓以上樓高不得大於 4.2 公尺，另為保護住宅區居住環境，第三種住宅區內禁止地磅業設置使用。其最大建蔽率、最大容積率依下列規定： (一)最大建蔽率 50%。 (二)最大容積率 200%。且不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	依本縣通案性規定修正。	建議照修正條文通過。	照作業單位初核意見通過。	修正通過。 理由：限高部分，依建築技術規則相關規定辦理。 修正後條文如下： 二、第三種住宅區其建築物及土地之使用應符合「都市計畫法臺灣省施行細則」有關住宅區之規定辦理。另為保護住宅區居住環境，第三種住宅區內禁止地磅業設置使用。其最大建蔽率、最大容積率依下列規定： (一)最大建蔽率 50%。 (二)最大容積率 200%。且不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。
三、第二種商業區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%，且不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相	三、第二種商業區其土地之使用應符合「都市計畫法臺灣省施行細則」有關商業區之規定辦理，其建築物 1 樓禁止	依本縣通案性規定修正。	建議照修正條文通過。	照作業單位初核意見通過。	照專案小組決議通過。

公展條文	修正條文	修正理由	作業單位初核意見	專案小組決議	縣都委會決議
<p>關法規之規定。其土地使用應符合「都市計畫法臺灣省施行細則」有關商業區之規定辦理，且為維護居住環境之寧靜、安全及衛生，禁止申請設置資訊休閒業，其建築物1樓禁止供住宅使用。</p>	<p>供住宅使用。<u>最大建蔽率、最大容積率依下列規定：</u> <u>(一)最大建蔽率50%。</u> <u>(二)最大容積率200%。</u>且不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。</p>				
<p>四、機關用地之建蔽率不得超過50%，容積率不得超過200%，係供地方政府作一般性活動中心、公立幼兒園及其他經新竹縣政府審核同意之相關單位使用。</p>	<p>四、機關用地之建蔽率不得超過50%，容積率不得超過200%。</p>	<p>配合新豐鄉公所使用需求修正。</p>	<p>建議照修正條文通過。</p>	<p>照作業單位初核意見通過。</p>	<p>照專案小組決議通過。</p>
<p>—</p>	<p><u>五、公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率不得超過10%，容積率不得超過5%。</u></p>	<p>1. 本點新增。 2. 依實際需求修正。</p>	<p>與主要計畫規定不符，請規劃單位說明。</p>	<p>配合作業單位初核意見。修正主要計畫「細部計畫指導原則」規定內容。</p>	<p>修正通過 理由：參酌都市計畫法臺灣省施行細則相關規定修正。修正後條文如下： 五、公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率不得超過<u>15%</u>，容積率不得超過<u>45%</u>。</p>
<p>—</p>	<p><u>六、停車場用地作平面使用時，建蔽率不得超過10%，其附屬設施容積率不得超過20%；作立體使用時，建蔽率不得超過50%，容積率不得超過200%。</u></p>	<p>1. 本點新增。 2. 依實際需求及「都市計畫農業區變更使用審議規範」修正。</p>	<p>建議照修正條文通過。</p>	<p>照作業單位初核意見通過。</p>	<p>照專案小組決議通過。</p>

公展條文	修正條文	修正理由	作業單位初核意見	專案小組決議	縣都委會決議
<p>七、第三種住宅區、第二種商業區應依下列規定留設停車空間：</p> <p>(一)供住宅使用之建築基地申請建築時，每一住宅單元(住戶)至少應設置一路外汽車停車位，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。所留設之停車空間如屬同一戶，得免依計建築技術規則留設車道。</p> <p>(二)非供住宅使用或作商業使用之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。所留設之停車空間如屬同一戶，得免依計建築技術規則留設車道。</p>	<p>七、第三種住宅區、第二種商業區應依下列規定留設停車空間：</p> <p><u>(一)申請供住宅使用部分</u></p> <p>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，每一住宅單元(住戶)至少應設置一路外汽車停車位，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。</p> <p>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。</p> <p><u>(二)申請非供住宅使用部分</u></p> <p>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</p>	<p>依本案第 1 次專案小組會議初步建議意見，並配合本縣建築基地留設停車空間通案性規定修正。</p>	<p>請規劃單位說明建築基地內應設置的停車位數量，及本要點後續應如何執行。</p>	<p>有關設置及留設停車空間規定，建議修正如下：</p> <p>七、第三種住宅區、第二種商業區應依下列規定設置及留設停車空間：</p> <p><u>(一)申請供住宅使用部分</u></p> <p>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，每一住宅單元(住戶)至少應設置一路外汽車停車位。</p> <p>2. 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。</p> <p>3. <u>第 1 款應設置之路外汽車停車位及第 2 款應留設之停車空間應分別計算。</u></p> <p>4. 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。</p> <p><u>(二)申請非供住宅使用部分</u></p> <p>1. 為提升居住環境品質及解決停車需</p>	<p>修正通過。</p> <p>理由：考量小規模建築基地留設停車空間可行性及合理性，修正申請供住宅使用時應留設汽車停車空間規定。</p> <p>修正後條文如下：</p> <p>七、第三種住宅區、第二種商業區應依下列規定設置及留設停車空間：</p> <p><u>(一)申請供住宅使用部分</u></p> <p>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，每一住宅單元(住戶)至少應設置一路外汽車停車位。</p> <p>2. 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，免設。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。</p> <p>3. 第 1 款應設置之路外汽車停車位及第 2 款應留設之停車空間應分別計算。</p> <p>4. 所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設</p>

公展條文	修正條文	修正理由	作業單位初核意見	專案小組決議	縣都委會決議
<p>(三)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。</p>	<p>公尺及其零數應增設一部停車空間。</p> <p>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。</p> <p>(三)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。</p>			<p>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。</p> <p>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。</p> <p>(三)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。</p>	<p>車道。</p> <p>(二)申請非供住宅使用部分</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(三)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</p>

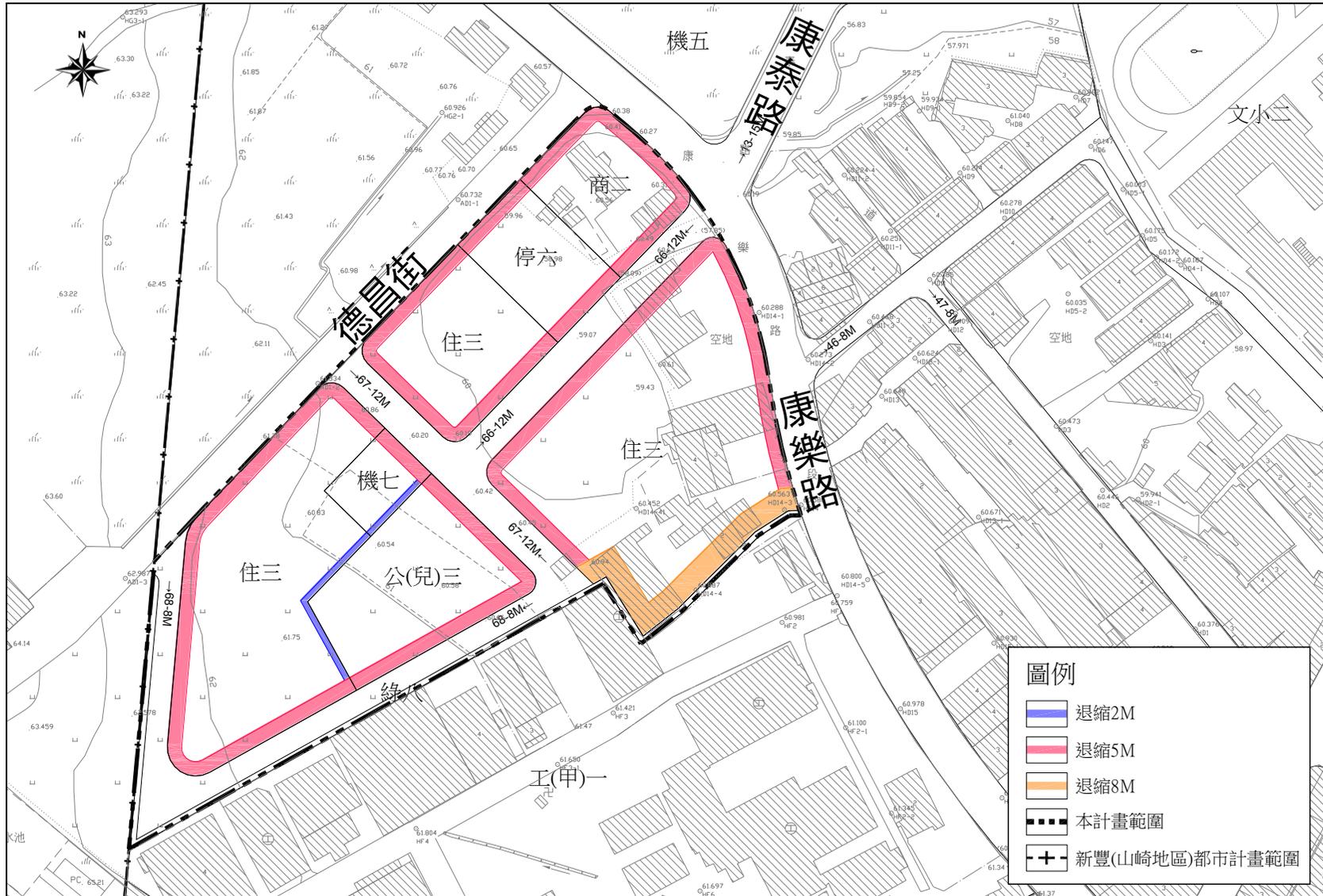
公展條文	修正條文	修正理由	作業單位初核意見	專案小組決議	縣都委會決議
					小退縮建築範圍內。
<p>五、本計畫區公共設施用地，除綠地用地八得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用外，其餘公共設施用地均不得適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」。綠地用地八作多目標使用時，以供滯洪設施及下水道系統相關設施等所需之必要設施為限。</p>	<p>八、公共設施多目標使用規定： <u>(一)公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請使用時，以下水道系統相關設施、滯洪設施等所需之必要設施為限。</u> <u>(二)其餘公共設施用地均不得適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」。</u></p>	<p>1. 點次調整。 2. 依實際需求及「都市計畫農業區變更使用審議規範」修正。</p>	<p>其餘公共設施用地部分，建議依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 35 點修正，請規劃單位與公所協商未來需設置多目標之項目，並以供作非營業性之公共使用者為限，其項目應在計畫書中敘明。</p>	<p>經公所與會人員表示並討論後，照修正條文通過。</p>	<p>照專案小組決議通過。</p>
<p>六、本計畫區應依下列規定退縮建築： (一)毗鄰計畫範圍外側之土地，除鄰接既成道路或計畫道路者外，應設置隔離綠地或退縮建築留設開放空間，其距離須在 10 公尺以上，其退縮部分得計入法定空地，不得設置圍牆，並應植栽綠化。 (二)建築基地應自道路境界線至少退縮 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。</p>	<p>九、建築基地退縮規定(詳建築退縮規定示意圖)： <u>(一)第三種住宅區、第二種商業區、機關用地、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地應自道路境界線至少退縮 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。</u> <u>(二)第三種住宅區、機關用地臨接公園兼兒童遊樂場用地之建築物，應自公園兼兒童遊樂場用地境界線至少退縮 2 公尺建築，</u></p>	<p>1. 點次調整。 2. 依本案第 1 次專案小組會議初步建議意見，並配合本縣建築基地退縮通案性規定及「都市計畫農業區變更使用審議規範」修正。</p>	<p>建議照修正條文通過。</p>	<p>照作業單位初核意見通過。</p>	<p>修正通過。 理由：修正專案小組決議文字誤植部分。 修正後條文如下： 九、建築基地退縮規定(詳建築退縮規定示意圖)： (一)第三種住宅區、第二種商業區、機關用地、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地應自道路境界線至少退縮 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)第三種住宅區、機關用地臨接公園兼兒童</p>

公展條文	修正條文	修正理由	作業單位初核意見	專案小組決議	縣都委會決議
<p>(三)建築基地與兒童遊樂場、停車場及綠地等公共開放空間之銜接面，應至少退縮2公尺建築，其退縮部分得計入法定空地，不得設置圍牆，並應植栽綠化。</p>	<p><u>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。</u></p> <p>(三)<u>第三種住宅區臨接綠地用地之建築物，應自綠地用地境界線至少退縮6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。</u></p>				<p>遊樂場用地之建築物，應自公園兼兒童遊樂場用地境界線至少退縮2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。</p> <p>(三)第三種住宅區臨接綠地用地之建築物，應自綠地用地境界線至少退縮<u>8</u>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。</p>
<p>—</p>	<p><u>十、第三種住宅區、第二種商業區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。公共設施(除道路用地外)開闢興築前，應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得施工。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</u></p>	<p>1. 本點新增。 2. 依本縣通案性規定修正。</p>	<p>建議照修正條文通過。</p>	<p>除「建造執照」誤繕應予以修正為「建造執照」外，其餘照作業單位初核意見通過。修正後條文如下： <u>十、第三種住宅區、第二種商業區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。公共設施(除道路用地外)開闢興築前，應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得施工。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</u></p>	<p>照專案小組決議通過。</p>

公展條文	修正條文	修正理由	作業單位初核意見	專案小組決議	縣都委會決議
	<u>率，另如為跨計畫道路，應先取得道路主管機關同意。</u>			<u>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。</u>	
—	<u>十一、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。</u>	1. 本點新增。 2. 依本縣通案性規定修正。	建議照修正條文通過。	照作業單位初核意見通過。	條文刪除。 理由：有關土地使用管制要點及都市設計管制事項仍應訂定於都市計畫書內，不得授權另訂之，本條文刪除。
八、本計畫區建築基地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。	<u>十二、建築基地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。</u>	點次調整。	建議照修正條文通過。	照作業單位初核意見通過。	修正通過。 理由：點次調整為十一。
九、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，	<u>十三、建築基地內所留設法定空地應植栽綠化，其綠化比例應達</u>	點次調整。	建議照修正條文通過。	照作業單位初核意見通過。	修正通過。 理由：點次調整為十二。

公展條文	修正條文	修正理由	作業單位初核意見	專案小組決議	縣都委會決議
<p>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使用。且公園用地、公園兼兒童遊樂場用地及綠地用地，施工時應依內政部函頒「都市公園綠地各主要出入口無障礙設施設置原則」辦理。</p>	<p>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。且<u>公園兼兒童遊樂場用地及綠地用地</u>，施工時應依內政部函頒「都市公園綠地各主要出入口無障礙設施設置原則」辦理。</p>				
<p>—</p>	<p>—</p>				<p>增訂條文。 理由：配合國防部106.05.22國作聯戰字第1060001163號、內政部106.05.22台內營字第1060806258號會銜發布重新公告新竹機場重要軍事設施管制區及其禁建限建範圍管制事項辦理。 新增條文如下： <u>十三、本計畫區建築基地應依「新竹機場重要軍事設施管制區及其禁建限建範圍」相關管制規定辦理。</u></p>
<p>十、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。</p>	<p><u>十四</u>、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。</p>	<p>點次調整。</p>	<p>建議照修正條文通過。</p>	<p>照作業單位初核意見通過。</p>	<p>修正通過。 理由：點次調整為十四。</p>

附圖四、建築退縮規定示意圖



附表四、都市設計原則修正條文對照表

公展條文	修正條文	修正理由	作業單位初核意見	專案小組初步建議	縣都委會決議
<p>一、公共開放空間系統配置與管制事項</p> <p>(一)兒童遊樂場、綠地等開放空間應配合道路系統、退縮空間及都市防災計畫設置，以建構整體休憩及防災空間，達成計畫全區居住安全及環境品質之提升。</p> <p>(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、公共設施用地、建築物出入口、同街廓其他建築基地之退縮部分相互連貫，應留設適當開放空間綠化植栽並作為人行步道之使用。</p> <p>(三)本計畫區除道路用地與停車場之必要出入動線外，其餘公共設施之主要鋪面應採用透水鋪面等保水設計。</p>	<p>一、公共開放空間設計原則</p> <p>(一)本計畫區除道路用地及停車場用地外，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，<u>且鋪面造型與色彩應加以變化排列。</u></p> <p>(二)建築基地(含機關用地)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、公共設施用地、建築物出入口、同街廓其他建築基地之退縮部分<u>達成良好聯繫為原則。</u></p> <p>(三)本計畫區內相鄰之各開放空間應<u>相互配合設計</u>，其鋪面高程應採順接處理。</p>	<p>依本縣通案性規定修正。</p>	<p>建議照修正條文通過。</p>	<p>照作業單位初核意見通過。</p>	<p>照專案小組決議通過。</p>
<p>二、交通運輸系統、人行空間或步道系統動線配置事項</p> <p>(一)本計畫區內主要道路</p>	<p>二、交通運輸系統、人行空間或步道系統設計原則</p> <p>(一)本計畫區內 <u>12M 計畫</u></p>	<p>配合土地使用配置修正。</p>	<p>建議照修正條文通過。</p>	<p>照作業單位初核意見通過。</p>	<p>照專案小組決議通過。</p>

公展條文	修正條文	修正理由	作業單位初核意見	專案小組初步建議	縣都委會決議
<p>(66 號道路)應採人車分離之原則劃設人行步道，且步道寬度不得小於 1.5 公尺。</p> <p>(二)其餘人行空間藉由建築退縮予以串聯本計畫區內所劃設之開放空間系統。</p> <p>(三)人行空間或步道之設計，宜考慮鋪面之材質與色彩，以具有步行之安全性、舒適性為原則。</p> <p>(四)人行空間或步道應為連續鋪面，車道穿越時，除人行步道應予高程齊平外，車道可設置減速丘降低車行速度，確保行人安全。</p>	<p><u>道路</u>應採人車分離之原則劃設人行步道，且步道寬度不得小於 1.5 公尺。</p> <p>(二)其餘人行空間藉由建築退縮予以串聯本計畫區劃設之開放空間系統。</p>				
—	<p><u>三、圍牆設置原則</u></p> <p>(一)本計畫區指定建築退縮部分不得設置圍牆。</p> <p>(二)本計畫區建築基地(含機關用地)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</p>	<p>1. 本點新增</p> <p>2. 依本縣通案性規定修正。</p>	建議照修正條文通過。	照作業單位初核意見通過。	照專案小組決議通過。

公展條文	修正條文	修正理由	作業單位初核意見	專案小組初步建議	縣都委會決議
	<u>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。</u>				
三、建築量體、公共設施及公用設備設計原則 (一)公共管線應以地下化為原則，若管線暴露於公共主要道路線上時，應加以美化處理。 (二)申請變更使用範圍內應依消防法設置消防設施。	四、公共設施及公用設備設計原則 (一)公共管線應以地下化為原則，若管線暴露於公共主要道路線上時，應加以美化處理。 (二)本計畫區應依消防法設置消防設施。	1. 點次調整。 2. 文辭修正。	建議照修正條文通過。	照作業單位初核意見通過。	照專案小組決議通過。
四、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綠地用地八，且應利用景觀植栽與緩衝空間的留設來避免視覺景觀的影響。	—		未列，依本縣通案性規定修正。	依作業單位初核意見通過，增列如下： 五、環境保護設施配置原則 本計畫區屬「新竹縣新豐鄉兩水下水道系統計畫」及「新竹縣新豐鄉污水下水道系統計畫」服務範圍，未來將納入雨、污水下水道收集系統內。惟在現況污水下水道尚未建置完成之前，計畫區內之污水，將經由區內各宗建築基地自行設置之污水處理設施處理後達放流水水質標準後，始得排放。	照專案小組決議通過。
五、綠化植栽及景觀設計原則	五、綠化植栽及景觀設計原則	1. 本點新增。 2. 依實際需求修正。	建議照修正條文通過。	依作業單位初核意見修正後通過，並配合點次調整。	照專案小組決議通過。

公展條文	修正條文	修正理由	作業單位初核意見	專案小組初步建議	縣都委會決議
<p>(一)優先選取具有地域特色，現地生長良好之地區原生植物，並避免淺根性植物之選取。</p> <p>(二)植栽搭配應以複層植栽及原生樹種為原則，考慮季節性的變化，以創造花木扶疏及季節意象之景觀，並宜掌握植栽之質感、樹型、色彩突顯各空間所要塑造之特色。</p> <p>(三)為延伸綠化軸線景觀、淨化空氣並落實生態維護，其植栽綠化空間應盡可能維持其連貫性及完整性。</p> <p>(四)綠化面積應與公共設施開放空間及防災系統相互配合，並以連續與完整性為主要考量範疇，建構良好視覺及安全之環境品質。</p> <p>(五)建築物臨接或面向兒童遊樂場用地、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。</p>	<p>(一)公共設施景觀意象</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 就公共開放空間而言，包含兩個不同之性質，屬於計畫區邊界空間之地區，應藉由複層植栽來提升景觀緩衝之功能；屬於計畫區核心、街道沿線、節點功能之開放空間則應藉由景觀喬木的佈設來建構視覺自明性意象。 2. 就道路系統而言，本計畫區內12M計畫道路應於路權內預留植栽帶，並於其內佈設景觀植栽，從而強化計畫區主軸道路之意象。 <p>(二)建築基地景觀意象</p> <p><u>建築基地(含機關用地)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：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物臨接或面向<u>公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地</u>部分，如有暴露通風、 			<p>修正後條文如下：</p> <p>六、綠化植栽及景觀設計原則</p> <p>(一)公共設施景觀意象</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 就公共開放空間而言，包含兩個不同之性質，屬於計畫區邊界空間之地區，應藉由複層植栽來提升景觀緩衝之功能；屬於計畫區核心、街道沿線、節點功能之開放空間則應藉由景觀喬木的佈設來建構視覺自明性意象。 2. 就道路系統而言，本計畫區內12M計畫道路應於路權內預留植栽帶，並於其內佈設景觀植栽，從而強化計畫區主軸道路之意象。 <p>(二)建築基地景觀意象</p> <p><u>建築基地(含機關用地)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：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物臨接或面向 	

公展條文	修正條文	修正理由	作業單位初核意見	專案小組初步建議	縣都委會決議
<p>(六)建築物屋頂之各項設施，如水塔等，須於建築設計中加以隱藏包圍，不得外露。</p> <p>六、公共設施景觀意象</p> <p>(一)就公共開放空間而言，包含兩個不同之性質，屬於計畫區邊界空間之地區，應藉由複層植栽來提升景觀緩衝之功能；屬於計畫區核心、街道沿線、節點功能之開放空間則應藉由景觀喬木的佈設來建構視覺自明性意象。</p> <p>(二)鄰接本計畫區內景觀主軸道路(66 號、67 號及 68 號道路)兩側之建築退縮空間，應留設人行空間並預留植栽帶，並於其內布設景觀植栽，從而強化計畫區主軸道路之意象。</p> <p>(三)人行空間或步道種植之植栽，樹距以不妨礙生長為限，並整體規劃照明設施或街道傢俱，且不得設置有礙通行之設施。</p>	<p>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。</p> <p>2. 建築物屋頂之各項設施，如水塔等，須於建築設計中加以隱藏包圍，不得外露。</p>			<p><u>公園兼兒童遊樂場用地</u>、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。</p> <p>2. 建築物屋頂之各項設施，如水塔等，須於建築設計中加以隱藏包圍，不得外露。</p>	
—	—				<p>增訂條文。 理由：依本縣都市設計管制</p>

公展條文	修正條文	修正理由	作業單位初核意見	專案小組初步建議	縣都委會決議
					<p>通例，增訂無障礙設施設計相關規定。</p> <p>新增條文如下：</p> <p><u>七、無障礙設施設計</u></p> <p><u>本計畫區建築基地面積達 2000 平方公尺以上者，應依下列規定辦理：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <u>1. 配置有 2 部以上電梯之建築物，須最少有 1 部符合國際殘障設施標準以供行動不便者使用。</u> <u>2. 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 1 層且不得跨越車道為原則。</u>
—	—				<p>增訂條文。</p> <p>理由：依本縣都市設計管制通例，增訂垃圾貯存空間規定。</p> <p>新增條文如下：</p> <p><u>八、垃圾貯存空間</u></p> <p><u>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，且依下列規定：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <u>1. 建築物應於基地地面層室內外或其下</u>

公展條文	修正條文	修正理由	作業單位初核意見	專案小組初步建議	縣都委會決議
					<p><u>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方法。</u></p> <p>2. <u>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。</u></p> <p>3. <u>集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出及操作空間，最低淨高不得小於2.5m。</u></p>

