

討論事項及編號	第 3 0 1 次 第 1 案	所屬鄉鎮市： 新 豐 鄉	日期：107 年 11 月 22 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、廣場兼停車場用地、綠地用地、污水處理廠用地、道路用地)案		
說明	一、 本案緣起： 本計畫區位於新竹縣新豐鄉，原光星營區(原機二用地)北側，屬新豐(山崎地區)都市計畫範圍，於民國 64 年 06 月發布實施之擬定新豐都市計畫規劃為「農業區」，因第三次通盤檢討將原機二用地變更為產業專用區及商業區，引入大量就業人口，惟現況可建築用地已不敷使用，且本計畫區土地長期閒置雜草叢生，未有農業生產行為，亦非屬優良農地，故為展延都市經濟效益，滿足居住需求，調和地方發展空間介面，提升整體生活品質，並配合教育部閱讀植根政策與地方施政方向規劃鄉立圖書館，以增加民眾閱讀藝文空間，爰提請審議。 二、 本案辦歷程說明： 自民國 106 年 11 月 17 日起至 106 年 12 月 17 日止公開展覽 30 日；於民國 106 年 12 月 08 日假新豐鄉公所三樓會議室辦理公開展覽說明會。 三、 擬定機關：新竹縣政府 四、 申請單位：富鎧開發建設股份有限公司。 五、 規劃單位：四海工程顧問有限公司。 六、 法令依據： ■變更主要計畫 1.都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項。 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： 本案西、北側為非都市計畫土地，北至崎頂與忠孝村界處，近忠信街，東為建興路，南接原機二用地變更案計畫範圍，面積 5.0999.37 公頃。 八、 變更主要計畫內容： 詳變更內容明細表(附表 1)、主要計畫變更內容示意圖(附圖 1)。		

討論事項 及 編 號	第 3 0 1 次 第 1 案	所屬鄉鎮市： 新 豐 鄉	日期：107 年 11 月 22 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、廣場兼停車場用地、綠地用地、污水處理廠用地、道路用地)案		
	九、 擬定細部計畫內容：同上。 十、 實質計畫內容： 詳變更內容明細表(附表 2)、土地使用計畫示意圖(附圖 2)。 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，專案小組委員包括陳委員偉志 (小組召集人)、李委員銷桂、賴委員以軒、洪委員能文、白委員仁德、謝委員政穎、洪委員崇文。 2. 本案專案小組於民國 107 年 2 月 7 日召開新竹縣都市計畫委員會第一次專案小組會議審議，經規劃單位依專案小組初步建議意見補充、修正計畫書後，再提請本次專案小組審議。 3. 嗣後，本案改由閻委員克勤及李委員錦復聘任，其餘成員陳委員偉志 (小組召集人)、李委員銷桂、白委員仁德、謝委員政穎、洪委員崇文維持不變。 4. 本案專案小組於民國 107 年 2 月 7 日、107 年 8 月 31 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。 十二、 本案人民團體陳情意見：無		
作 業 單 位 初 核 意 見	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、本案依第 2 次專案小組意見，本案計畫範圍由 5.0573 公頃調整為 5.0999 公頃(增加國有財產屬土地約 0.0426 公頃)，惟本案已取得本府 107 年 9 月 17 日府農企字第 1070172884 號書函(農業用地變更使用說明書核可函，其核准面積為 5.0573 公頃)，是否需再檢送農業用地變更使用說明書，請本府農業處先行表示意見。 二、本案修正後之交通需求預測影響分析與市地重劃可行性評估業已函送本府審查，其審查意見請本府交通旅		

討論事項 及 編號	第 3 0 1 次 第 1 案	所屬鄉鎮市： 新 豐 鄉	日期：107 年 11 月 22 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、廣場兼停車場用地、綠地用地、污水處理廠用地、道路用地)案		
	遊處及地政處先行表示意見。 四、有關污水處理設施部分，請規劃單位補充說明本案污水處理廠開發後之管理維護費用由申請開發單位提供或於社區管理維護基金提撥。 五、本案停車需求推估，依主要計畫 p. 6-5 仍未依專案小組意見修正以車輛預估數(計畫人口推估)檢討本案之停車需求，請規劃單位補充說明不予修正理由為何。 六、有關本次新增忠信段 635、636 地號 2 筆國有土地(國有財產署)於重劃負擔計算中抵充 0.010617 公頃，請國有財產處先行表示意見。 七、有關土地使用分區管制要點及都市設計原則於第 2 次專案小組審議後仍有調整者，初核意見詳附件二。 八、主、細計變更內容明細表面積登載錯誤，請再檢核修正。		
縣 都 委 會 決 議	除下列各點意見外，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，報部審議。 一、本府農業處農企科 有關面積調整部分，請規劃單位提供變更前後面積對照表及變更使用途說明，並由作業單位簽會本科審查。 二、本府地政處重劃科 (一)前次可行性評估報告中工程費為 10,761 萬元、業務費為 1,020 萬元，然本次可行性評估報告中工程費提高為 14,637 萬元、業務費提高為 2,009 萬元，請惠予說明。 (二)可行性評估報告中圖 2(本重劃區鄰近之住宅區土地公告現值分布示意圖)未附。 (三)可行性評估報告中圖 3(本重劃區鄰近之商業區土地公告現值分布示意圖)未附。 (四)可行性評估報告中圖 4(本重劃區都市計畫地籍套繪示意圖)仍然未修正。		

討論事項 及 編號	第 3 0 1 次 第 1 案	所屬鄉鎮市： 新 豐 鄉	日期：107 年 11 月 22 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、廣場兼停車場用地、綠地用地、污水處理廠用地、道路用地)案		
	(五)土地所有權人平均重劃負擔比率概計部分，應再加上代用地負擔 5%。 (六)請將污水處理廠用地位置在市地重劃可行性評估報告內標示。 三、市地重劃可行性評估，送經本府地政處審核通過後，再予報部審議。 四、污水處理廠之維管費用提撥單位及金額請於計畫書中載明。 五、修正土地使用分區管制要點詳附件二-1。 六、修正都市設計審議原則詳附件二-3。		

附件一-1 主要計畫變更示意圖

前次主要計畫變更示意圖



本次主要計畫變更示意圖



附件一-2 前次主要計畫變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)		
新豐鄉忠信 段 618 地號 等 97 筆土 地	農業區 (5.0573)	商業區(0.5057)	1. 配合上位計畫及都市發展需要。 2. 本計畫區屬都市發展腹地，及可釋出並宜規劃為城鄉發展之地區。 3. 可提升公共設施及生活環境品質。 4. 配合地方發展需要，展延新豐鄉經濟網絡，促進土地有效利用。 5. 經土地所有權人同意依據都市計畫農業區變更使用審議規範，申請辦理都市計畫個案變更。	
		住宅區(2.5287)		
		住宅區(代用地)(0.1864)		
		機關用地(代用地)(0.0665)		
		遊憩設施用地(0.6026)		
		停車場用地(0.2250)		
		道路用地(0.9424)		

本次主要計畫變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)		
新豐鄉忠信 段 618 地號 等 99 筆土 地	農業區 (5.0999)	第二種商業區(0.5099)	1. 配合上位計畫及都市發展需要。 2. 本計畫區屬都市發展腹地，及可釋出並宜規劃為城鄉發展之地區。 3. 可提升公共設施及生活環境品質。 4. 配合地方發展需要，展延新豐鄉經濟網絡，促進土地有效利用。 5. 經土地所有權人同意依據都市計畫農業區變更使用審議規範，申請辦理都市計畫個案變更。	
		第三種住宅區(2.5501)		
		第三種住宅區(代用地)(0.1885)		
		機關用地(代用地)(0.0665)		
		廣場兼停車場用地 0.3152		
		綠地用地(0.4771)		
		道路用地(0.9726)		
		污水處理廠用地(0.0200)		

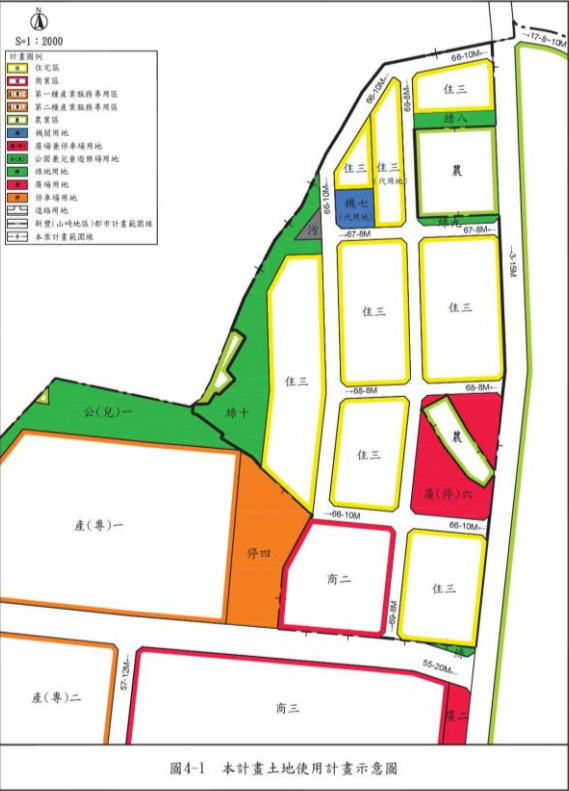
附件一-3 細部計畫變更示意圖

前次細部計畫變更示意圖



4-2

本次細部計畫變更示意圖



4-2

附件一-4 細部計畫土地使用內容

前次細部計畫土地使用計畫面積表

項目		面積(公頃)	百分比(%)	備註
土地使用分區	商業區	<u>0.5057</u>	10.00%	-
	住宅區	<u>2.5287</u>	50.00%	-
	小計	<u>3.0344</u>	60.00%	
代用地	住宅區(代用地)	<u>0.1864</u>	<u>3.69%</u>	後續標售收益依「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」。
	機關用地(代用地)	<u>0.0665</u>	<u>1.31%</u>	供新豐鄉公所作圖書館、村里集會所、活動中心等及其他經縣府審核同意之相關單位使用。
	小計	<u>0.2529</u>	5.00%	-
公共設施用地	兒童遊樂場用地	<u>0.1955</u>	<u>3.87%</u>	-
	綠地用地	<u>0.4069</u>	<u>8.05%</u>	-
	停車場用地	<u>0.2250</u>	<u>4.45%</u>	-
	道路用地	<u>0.9426</u>	<u>18.63%</u>	-
	小計	<u>1.7700</u>	35.00%	-
總計		5.0573	100.00%	-
註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。				

本次細部計畫土地使用計畫面積表

項目		面積(公頃)	百分比	備註
土地使用分區	第二種商業區	<u>0.5099</u>	10.00%	-
	第三種住宅區	<u>2.5501</u>	50.00%	-
	小計	<u>3.0600</u>	60.00%	-
代用地	第三種住宅區(代用地)	<u>0.1885</u>	<u>3.70%</u>	後續標售收益依「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」。
	機關用地(代用地)	<u>0.0665</u>	<u>1.30%</u>	供新豐鄉公所作圖書館、村里集會所、活動中心等及其他經縣府審核同意之相關單位使用
	小計	<u>0.2550</u>	5.00%	-
公共設施用地	廣場兼停車場用地	<u>0.3152</u>	<u>6.18%</u>	-
	綠地用地	<u>0.4771</u>	<u>9.36%</u>	-
	道路用地	<u>0.9726</u>	<u>19.07%</u>	-
	污水處理廠用地	<u>0.0200</u>	<u>0.39%</u>	-
	小計	<u>1.7850</u>	35.00%	-
總計		5.0999	100.00%	-

附件二-1 土地使用分區管制要點修正前後對照表

公展條文	專案小組 審議後條文	本次修正條文	修正理由	作業單位 初核意見	縣都委會 決議
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。	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。	-	-	-	照專案小組審議後條文通過。
二、住宅區之建蔽率不得超過百分之五十，平均容積率不得超過百分之二百。其土地及建築物之使用依「都市計畫法臺灣省施行細則」有關住宅區之規定辦理，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。	二、 <u>第三種住宅區</u> 為保護住宅區居住環境，禁止地磅業設置使用。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。	二、第三種住宅區為保護住宅區居住環境，禁止地磅業設置使用。最大建蔽率、最大容積率、建築限制高度依下列規定： (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) <u>建築物高度以不超過地表 50 公尺(海拔高度 113 公尺)為原則，並以主管機關公布限制高度為準。</u>	依審查意見調整住宅區名稱，另依都市設計準則審查意見將建築物限制高度改至土地使用分區管制要點中增訂。	有關建築物高度限制，經本府 107 年 10 月 16 日府工建字第 1073640194 號函轉空軍地二戰鬥機聯隊「機場禁、限建重新公告範圍便民審查機制調查表」，其中新豐鄉忠信段限建區(機場面 3 至 15 公里)/絕對高度 30 公尺以下免送審；如該地段涉及新竹機場禁建區、進場面、轉接面及前 3 公里進場面範圍，仍須送審。 請規劃單位說明限建高度依據為何，並提請大會討論。	修正通過。 理由： 刪除建築物高度，並於土地使用分區管制要點另定。 修正後條文如下： 二、第三種住宅區為保護住宅區居住環境，禁止地磅業設置使用。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、商業區之建蔽率不得超過百分之五十，平均容積率不	三、 <u>第二種商業區</u> 之使用應符合「都市計畫法臺灣省施行細則」有	三、第二種商業區之使用應符合「都市計畫法臺灣省施行細則」有關商業區之規定辦	依審查意見調整商業區名稱，另依都市設計準則	有關建築物高度限制，經本府 107 年 10 月 16 日府工建字第 1073640194 號函轉空軍地二戰	修正通過。 理由： 刪除建築物高度，並於土地使

公展條文	專案小組 審議後條文	本次修正條文	修正理由	作業單位 初核意見	縣都委會 決議
得超過百分之二百。其土地使建築物之使用應符合「都市計畫法臺灣省施行細則」有關商業區之規定辦理，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。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。	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。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。	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。最大建蔽率、最大容積率、建築限制高度依下列規定： (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) <u>建築物高度以不超過地表 50 公尺(海拔高度 113 公尺)為原則，並以主管機關公布限制高度為準。</u>	審查意見將建築物限制高度改至至土地使用分區管制要點中增訂。	門機聯隊「機場禁、限建重新公告範圍便民審查機制調查表」，其中新豐鄉忠信段限建區(機場面 3 至 15 公里)/絕對高度 30 公尺以下免送審；如該地段涉及新竹機場禁建區、進場面、轉接面及前 3 公里進場面範圍，仍須送審。 請規劃單位說明限建高度依據為何，並提請大會討論。	用分區管制要點另定。 修正後條文如下： 三、第二種商業區之使用應符合「都市計畫法臺灣省施行細則」有關商業區之規定辦理，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。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。
	<u>四、機關用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%。</u>	-	-	-	照專案小組審議後條文通過。
四、住宅區、商業區應依下列規定留設停車空間 (一)申請供住宅使用部份	<u>五、第三種住宅區、第二種商業區應依下列規定留設停車空間</u> (一)申請供住宅使用部份 1. 為提升居住環境品質	-	-	-	照專案小組審議後條文通過。

公展條文	專案小組 審議後條文	本次修正條文	修正理由	作業單位 初核意見	縣都委會 決議
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。 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。 (二)申請非供住宅使用或作商業使用時部份 1. 為提升居住環境	及解決停車需求，建築基地申請建築時，<u>每一住宅單元(住戶)至少應設置一汽車停車位</u>，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。 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。 (二)申請非供住宅使用或作商業使用時部份 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				

公展條文	專案小組 審議後條文	本次修正條文	修正理由	作業單位 初核意見	縣都委會 決議
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。	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。				
五、公共設施用地 <u>(一)機關用地之建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之二百五十。</u> <u>(二)兒童遊樂場用地之建蔽率不得大</u>	1. 有關下水道系統之相關設施應另於本計畫範圍內劃設污水處理廠用地，且其他公共設施用地應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	六、公共設施用地 <u>本計畫公共設施用地，得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定，申請多目標使用。</u>	1. 本案增設污水處理廠用地，故下水道系統相關內容予以刪除。 2. 為因應原機二用地變更案營運後對地區所產生之需求影	請規劃單位說明為何未依專案小組建議「其他公共設施用地應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，其項目應在計畫在計畫書中敘明」修正，並提請大會討論。	修正通過。 理由： 依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 35 點，如規劃單位無法與公所確認本案公共設施多目標用途，則不適用公共設施用地多目標使用。 修正後條文如下：

公展條文	專案小組 審議後條文	本次修正條文	修正理由	作業單位 初核意見	縣都委會 決議
<u>於 10%，容積率不得大於 45%。綠地用地依「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> (三)本計畫公共設施用地，得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定，申請多目標使用。	在計畫書中敘明。 2. 修正條文續提大會確認。		響，並避免通盤檢討時程未能即時銜接，故建請保留公共設施使用彈性。		六、本計畫公共設施不得適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定。
<u>六、建築基地退縮規定</u>（詳本計畫建築基地退縮建築規定示意圖） (一)住宅區、商業區、機關用地、兒童遊樂場用地、停車場用地應自道路境	七、建築基地退縮規定(詳本計畫建築基地退縮建築規定示意圖) (一)<u>第三種住宅區、第二種商業區、機關用地、兒童遊樂場用地、停車場用地應自道路境界線至少退縮</u>	七、建築基地退縮規定(詳本計畫建築基地退縮建築規定示意圖) (一)第三種住宅區、第二種商業區、機關用地、<u>廣場兼停車場用地應自道路境界線至少退縮 5 公尺</u>建築，其退縮部分得計	1. 依審查意見辦理。 2. 分區名稱調整。 3. 第二種商業區、機關用地未鄰接廣場兼停車場用地、綠地用地，故相關退	請規劃單位說明「基地內建築深度不足 20 公尺者不在此限」，其建築深度所指為何；又深度不足 20 公尺者之情形僅適用在特定範圍，或全區適用，並提請大會討論。	修正通過。 理由： 1. 本案建築基地退縮應依本縣通案性原則辦理，刪除「基地內建築深度不足 20 公尺者，不在此限」之規定。 2. 修正退縮規定(二)，鄰接綠

公展條文	專案小組 審議後條文	本次修正條文	修正理由	作業單位 初核意見	縣都委會 決議
界線至少退縮5公尺建築；建築基地如屬角地，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。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。但基地內建築深度不足20公尺者，不在此限。 (二)住宅區、商業區<u>兒童遊樂場用地、停車場用地之建築物</u>，應自該公共設施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，<u>不得設置圍牆，並應植栽綠化</u>。但基地內建築	<u>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>。但基地內建築深度不足20公尺者，不在此限。 (二)<u>第三種住宅區、第二種商業區、機關用地鄰接停車場用地、綠地用地之建築物</u>，應自停車場用地、綠地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。但基地內建築深度不足20公尺者，不在此限。 (三)如有特殊情形者，提經新竹縣都市設計審查委員會審議通過者，不在此限。	入為法定空地，不得設置圍牆，並應植栽綠化。但基地內建築深度不足20公尺者，不在此限。 (二)第三種住宅區鄰接綠地用地之建築物，應自綠地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。但基地內建築深度不足20公尺者，不在此限。 (三)如有特殊情形者，提經新竹縣都市設計審查委員會審議通過者，不在此限。	縮規定刪除。		地用地者，應自道路境界線退縮5公尺建築。 3. 修正「新竹縣都市設計審查委員會」為「新竹縣都市設計審議委員會」。 修正後條文如下： 七、建築基地退縮規定(詳本計畫建築基地退縮建築規定示意圖) (一)第三種住宅區、第二種商業區、機關用地、廣場兼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)第三種住宅區鄰接綠地用地之建築物，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。 (三)如有特殊情形者，提經<u>新竹縣都市設計審議委員會</u>審議通過者，不在此限。

公展條文	專案小組 審議後條文	本次修正條文	修正理由	作業單位 初核意見	縣都委會 決議
深度不足 20 公尺者，不在此限。 (三)如有特殊情形者，提經新竹縣都市設計審查委員會審議通過者，不在此限。					
<u>七、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。</u>	<u>八、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。</u>	-	-	-	照專案小組審議後條文通過。
<u>八、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</u>	本條文刪除。	-	-	-	照專案小組審議後條文通過。

公展條文	專案小組 審議後條文	本次修正條文	修正理由	作業單位 初核意見	縣都委會 決議
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>九、</u> 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>九、</u> 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。	-	-	-	照專案小組審議後條文通過。
<u>十、</u> 建築基地內所留設法定空地應植栽綠化，其綠化比例	<u>十、</u> 建築基地內所留設法定空地應植栽綠化，其綠化比例應達 50%	<u>十、</u> 建築基地內所留設法定空地應植栽綠化，其綠化比例應達	1. 依審查意見辦理。 2. 分區名稱調整。	依內政部 107 年 9 月 12 日台內營字第 1070814921 號函說明表示，「都市公園綠地各主要出	修正通過。 理由： 依作業單位初核意見通過。

公展條文	專案小組 審議後條文	本次修正條文	修正理由	作業單位 初核意見	縣都委會 決議
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。且公園用地、 <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。	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。	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。 <u>且廣場兼停車場用地及綠地用地，施工時應依無障礙環境設施之設置為原則。</u>	3. 「都市公園綠地各主要出入口無障礙設施設置原則」於 107.09.12 停止適用，故予以刪除。	入口無障礙設施設置原則」已為「內政部主管活動場所無障礙設施設備設計標準」所取代，故建議應依據「內政部主管活動場所無障礙設施設備設計標準」及相關無障礙設施設備規範設置為原則。	修正後條文如下： 十、建築基地內所留設法定空地應植栽綠化，其綠化比例應達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。且廣場兼停車場用地及綠地用地，施工時應依「 <u>內政部主管活動場所無障礙設施設備設計標準</u> 」及 <u>相關無障礙設施設備規範設置為原則。</u>
					新增條文。 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：

公展條文	專案小組 審議後條文	本次修正條文	修正理由	作業單位 初核意見	縣都委會 決議
					<u>十一、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>
二	-	<u>十一、整體開發地區應全區先經新竹縣都市設計委員會審議通過後方得申請建照執造。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委員會審議通過後方得施工。</u>	依專案小組意見增訂本條文。	建議照本次修正條文通過。	修正通過。 理由： 1. 修正「整體開發地區」文字為「本計畫區」。 2. 修正「新竹縣都市設計審查委員會」為「新竹縣都市設計審議委員會」。 3. 點次調整。 修正後條文如下： <u>十二、本計畫區應全區先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建照執造。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。</u>
<u>十一、本要點未規定事項，適用其他相關</u>	<u>十二、本要點未規定事項，適用其他相關法令</u>	<u>十二、本要點未規定事項，適用其他相關法</u>	點次調整。	建議照本次修正條文通過。	修正通過。 理由：點次調整。

公展條文	專案小組 審議後條文	本次修正條文	修正理由	作業單位 初核意見	縣都委會 決議
法令規定。		令規定。			修正後條文如下： <u>十三</u> 、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。



附件二-3 都市設計準則修正前後對照表

公展條文	專案小組 審議後條文	本次修正條文	修正理由	作業單位 初核意見	縣都委會 決議
一、公共開放空間設計原則 (一)本計畫區除道路用地及<u>廣場兼停車場用地</u>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。 (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	一、公共開放空間設計原則 (一)本計畫區除道路用地及<u>停車場用地</u>必要出入動線外，其餘公共設施用地應採用<u>透水鋪面</u>等保水設計，且鋪面<u>造型與色彩應加以變化排列</u>。 (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	一、公共開放空間設計原則 (一)本計畫區除道路用地及<u>廣場兼停車場用地</u>必要出入動線外，其餘公共設施用地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(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	1. 依審查意見辦理。 2. 調整分區名稱。	建議照本次修正條文通過。	照作業單位初核意見通過。

公展條文	專案小組 審議後條文	本次修正條文	修正理由	作業單位 初核意見	縣都委會 決議
鋪面高程應採順接處理。 (四)本計畫留設之人行步道、廣場式開放空間或其他公共開放空間應考量無障礙設計。	程應採順接處理。				
二、交通運輸系統、人行空間或步道系統設計原則 (一)各退縮距離及留設開放空間之規定，建築基地得因面積之限制或地形特殊，經提「新竹縣都市設計審議委員會」審議同意者，依審議決議辦理。 (二)本計畫區內人行步道應採人車分離之原則劃設，且步道寬度不得小於 1.5 公尺，且不	二、交通運輸系統、人行空間或步道系統設計原則 (一)各退縮距離及留設開放空間之規定，建築基地得因面積之限制或地形特殊，經提「新竹縣都市設計審議委員會」審議同意者，依審議決議辦理。 (二)本計畫區內 10M 計畫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一・五公尺。 (三)其餘人行空間藉由	-	-	-	照專案小組審議後條文通過。

公展條文	專案小組 審議後條文	本次修正條文	修正理由	作業單位 初核意見	縣都委會 決議
得設置有礙通行設施。 <u>(三)人行步道之植栽規劃，應選用維護性低、適合本區氣候及生態條件之樹種，如防火性植物、阻隔噪音性之職務，並避免淺根性植物之選取。每棵植栽之距離以不妨礙生長為限。</u>	建築退縮予以串聯本計畫區劃設之開放空間系統。				
三、圍牆設置原則 (一)本計畫區指定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，其圍牆透空率不得小於 70%，牆基高度不得大	三、圍牆設置原則 (一)本計畫區指定建築退縮部分不得設置圍牆。 (二)本計畫區建築基地<u>(含機關用地)</u>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	-	-	-	照專案小組審議後條文通過。

公展條文	專案小組 審議後條文	本次修正條文	修正理由	作業單位 初核意見	縣都委會 決議
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。	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、建築量體、公共設施及公用設備設計原則 (一)住宅區、商業區建築物高度<u>以不得大於 30 公尺為原則。</u> (二)公共管線應以地下化為原則，若管線暴露於<u>公共主要道路線上</u>時，應加以美化處理。 (三)本計畫區應依消防法設置消防設施。	四、建築量體、公共設施及公用設備設計原則 <u>(一)</u>公共管線應以地下化為原則，<u>若管線暴露於公共主要道路線上時</u>，應加以美化處理。 <u>(二)</u>本計畫區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。	將建築量體文字予以刪除。	建議照本次修正條文通過。	照作業單位初核意見通過。
五、環境保護設施配置原則	本計畫範圍內應劃設污水處理廠用地，故本條文	-	本案污水處理廠用地非位屬大眾來往	建議照修正理由通過。	照作業單位初核意見通過。

公展條文	專案小組 審議後條文	本次修正條文	修正理由	作業單位 初核意見	縣都委會 決議
本計畫區主要環境保護設施為污水處理設施，未來依實際需要設置於公園用地，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。	請考量本案需求修正續提大會確認。		頻繁或停留較久之公園、廣場等公共休憩開放空間，並已於周圍預留 10m 緩衝綠帶或設施，未來將配合植栽規劃，應不致造成視覺景觀太大影響，故未新增條文。		
六、綠化植栽及景觀設計原則 (一)公共設施景觀意象 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。	五、綠化植栽及景觀設計原則 (一)公共設施景觀意象 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	五、綠化植栽及景觀設計原則 (一)公共設施景觀意象 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 10M 計畫道路應於路權內預留植栽帶，並於其	1. 依審查意見辦理。 2. 調整分區名稱。	建議照本次修正條文通過。	照作業單位初核意見通過。

公展條文	專案小組 審議後條文	本次修正條文	修正理由	作業單位 初核意見	縣都委會 決議
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。 (二) 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. 建築物臨接或面向<u>公園用地</u>、<u>兒童遊樂場用地</u>、<u>停車場用地</u>、<u>綠地用地</u>部分，如有暴露通風、通氣、廢氣排	計畫區內 <u>10M</u> 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。 (二) 建築基地景觀意象 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： 1. 建築物臨接或面向兒童遊樂場用地、停車場用地、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。	內佈設景觀植栽，從而強化計畫區主軸道路之意象。 (二) 建築基地景觀意象 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： 1. 建築物臨接或面向<u>廣場兼停車場用地</u>、<u>綠地用地</u>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。 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。			

公展條文	專案小組 審議後條文	本次修正條文	修正理由	作業單位 初核意見	縣都委會 決議
出口等有礙觀瞻之設施設備，應採適當之遮蔽處理與設計。 2. 建築物屋頂之各項設施，如水塔等，須於建築設計中 <u>加以隱藏包圍</u> ，不得外露。	2. 建築物屋頂之各項設施，如水塔等，須於建築設計中 <u>加以隱藏包圍</u> ，不得 <u>外</u> <u>露</u> 。				
-	-	<u>六、建築顏色規定</u> <u>(一)第二種商業區之建築物立面外牆色彩以中低明度、彩度之磚紅色系及灰白色系為原則。</u> <u>(二)如配合整體或公司形象須採用前述規定以外之其它色彩，應提送「新竹縣都市設計審議委員會」審議同意後始可設置。</u>	依專案小組意見並參考原機二用地細部計畫增訂本條文。	建議照本次修正條文通過。	修正通過。 理由： 1. 增訂住宅區之建築物立面外牆色彩規定。 2. 刪除磚紅色系文字。 修正後條文如下： <u>六、建築顏色規定</u> <u>(一)第三種住宅區、第二種商業區之建築物立面外牆色彩以中低明度、彩度之灰白色系為原則。</u> <u>(二)如配合整體或公司形象須採用前述規定以外之其它色彩，應提送「新竹縣都市設計審議委員會」</u>

公展條文	專案小組 審議後條文	本次修正條文	修正理由	作業單位 初核意見	縣都委會 決議
					審議同意後始可設置。
		<u>七、夜間照明</u> <u>(一)夜間照明景觀設計</u> <u>應考量整體照明設施的亮度、高度、密度及色調之和諧效果，以強化整體環境特色。</u> <u>(二)第二種商業區建築物外牆應設置適當之夜間照明設施，以塑造地區商業區中心夜間地標之形象。</u>	依專案小組意見並參考原機二用地細部計畫增訂本條文。	建議照本次修正條文通過。	照作業單位初核意見通過。
		<u>八、離街裝卸場規定</u> <u>(一)第二種商業區基地開發規模達 2,000 平方公尺以上者，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。</u> <u>(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</u>	新增條文。	建議照本次修正條文通過。	照作業單位初核意見通過。

公展條文	專案小組 審議後條文	本次修正條文	修正理由	作業單位 初核意見	縣都委會 決議
		<u>遮蔽處理。</u>			
		<u>九、垃圾貯存空間</u> <u>本計畫區基地面積</u> <u>達 2,000 平方公尺</u> <u>以上者，建築物應設</u> <u>置集中式垃圾貯存</u> <u>空間，且依下列規</u> <u>定：</u> <u>(一)建築物應於基地地</u> <u>面層室內外或其下</u> <u>一層之室內無礙衛</u> <u>生及觀瞻處，以集中</u> <u>方式設置垃圾貯存</u> <u>空間，並以個案人口</u> <u>數計算推估垃圾儲</u> <u>存量，並妥為規劃足</u> <u>夠之設備及貯存空</u> <u>間，並說明該設備清</u> <u>運之方法。</u> <u>(二)集中式垃圾貯存空</u> <u>間應設置通風設</u> <u>備、冷藏設備及排水</u> <u>設備。</u> <u>(三)集中式垃圾貯存空</u>	新增條文。	建議照本次修正條文通過。	照作業單位初核意見通過。

公展條文	專案小組 審議後條文	本次修正條文	修正理由	作業單位 初核意見	縣都委會 決議
		<u>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> <u>(五)情形特殊經提新竹縣都市設計審議委員會審議通過者，依其審議決議辦理。</u>			
		<u>十、情形特殊經提新竹縣都市設計審議委員會審議通過者，依其審議決議辦理。</u>	新增條文。	建議照本次修正條文通過。	照作業單位初核意見通過。
		<u>十一、本要點未規定事項，適用其它法令之規定。</u>	新增條文。	建議照本次修正條文通過。	照作業單位初核意見通過。

附錄 歷次縣都委會專案小組會議紀錄

討 論 事 項 及 編 號	專 案 小 組 第 一 次	所 屬 鄉 鎮 市： 新 豐 鄉	日期：107 年 2 月 7 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、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	十三、 本案緣起： 本計畫區位於新竹縣新豐鄉，原光星營區(原機二用地)北側，屬新豐(山崎地區)都市計畫範圍，於民國 64 年 06 月發布實施之擬定新豐都市計畫規劃為「農業區」，因第三次通盤檢討將原機二用地變更為產業專用區及商業區，引入大量就業人口，惟現況可建築用地已不敷使用，且本計畫區土地長期閒置雜草叢生，未有農業生產行為，亦非屬優良農地，故未展延都市經濟效益，滿足居住需求，調和地方發展空間介面，提升整體生活品質，並配合教育部閱讀植根政策與地方施政方向規劃鄉立圖書館，以增加民眾閱讀藝文空間，爰提請審議。 十四、 本案辦歷程說明： (一)106 年 11 月 17 日起公告公開展覽 30 日。 (二)106 年 12 月 08 日假新豐鄉公所辦理公開展覽說明會。 十五、 擬定機關：新竹縣政府 十六、 申請單位：富鎧開發建設股份有限公司。 十七、 規劃單位：四海工程顧問有限公司。 十八、 法令依據： ■變更主要計畫 1.都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項。 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。 十九、 計畫範圍： 本案西、北側為非都市計畫土地，北至崎頂與忠孝村界處，近忠信街，東為建興路，南接原機二用地變更案計畫範圍，面積 5.0573 公頃。 二十、 變更主要計畫內容： 詳變更內容明細表(附表 1)、主要計畫變更內容示意圖(附圖 1)。		

討 論 事 項 及 編 號	專 案 小 組 第 一 次	所 屬 鄉 鎮 市： 新 豐 鄉	日期：107 年 2 月 7 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、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		
	二十一、 擬定細部計畫內容：同上。 二十二、 實質計畫內容： 詳變更內容明細表(附表 2)、土地使用計畫示意圖(附圖 2)。 二十三、 事業及財務計畫： 本案採自辦市地重劃整體開發，申請人應依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 42-1 條規定之附帶條件及許可條件辦理，擬於細部計畫發布實施後 3 年內予以開發建設(係指完成市地重劃土地分配成果公告)，並俟公共設施用地興闢完成後，均贈與地方政府，惟實際市地重劃作業時程，仍應依實際之執行狀況調整，目前概估重劃負擔及代用地負擔合計 58%，未來以重劃計畫書所載並經主管機關核定內容為準。 二十四、 本案人民團體陳情意見：無		
作 業 單 位 初 核 意 見	一、 本計畫範圍變更後，計畫區內及周圍仍有部分農業區，可否一併納入計畫範圍，請規劃單位補充說明。 二、 本計畫範圍與農業區之隔離帶，以綠地及兒童遊樂場用地為原則，其中綠九與農業區間之隔離帶是否符合「申請變更使用範圍毗鄰外側土地，其距離須在十公尺以上」規定？另兒童遊樂場用地形狀不方正是否能達成使用效益？請規劃單位補充說明。 三、 本案為農業區變更為住宅區使用，應提出對整體都市發展議題之改善、公益性以及考量整體之人口成長、住宅需求、變更區位條件及公共設施容受力等因素，請補充說明本案變更發展定位及適宜性。 四、 本案之機關用地應考量居民使用之使用率、可及性與自明性，請規劃單位補充說明機關用地配置區位。 五、 本案變更後住宅區增加 2.7151 公頃，計畫人口 1,150 人，其結果是否符合新竹縣住宅中長程發展計畫，請規劃單位補充說明與分析，並請本處都市更		

討論事項及編號	專案小組第一次	所屬鄉鎮市：新豐鄉	日期：107 年 2 月 7 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、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		
	新科先行表示意見。(詳主要計畫書 P6-1~P6-3) 六、 另本案人口推估含原機二用地變更後之引入人口，其對本案規劃之影響，請規劃單位補充說明與分析。 七、 本案商業區預計劃設 0.5057 公頃，為促進商業發展而劃定，其是否有符合相關法令之規定，請規劃單位補充說明。 八、 本案停車場用地需求參考 104 年數據，請更新至最近年度，並請規劃單位補充說明停車位計算方式，以利審視規劃是否符合需求。 九、 請補充說明本案符合「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 22 點：「申請變更使用範圍內之原有水路、農路功能應儘量予以維持，如必須變更原有水路、農路，應以對地形、地貌及毗鄰農業區之農業生產環境影響最小之方式合理規劃。」之規定 十、 本案並未劃設污水處理廠，查計畫書內容(主要計畫 P8-14)及附件 3 所述，新豐鄉污水下水道系統尚未開辦，故本案污水下水道系統是否能如預期與建興路污水下水道幹管銜接，請規劃單位補充說明。 ◎主要計畫書內容修正如下： 一、 新豐(山崎地區)歷次通盤檢討與個案變更一覽表發布日期文號誤植，請補正。(詳主要計畫書 P2-1) 二、 第四章發展現況分析與預測內容中之相關統計數據請更新至最近年度，以利審視周邊發展情形。 ◎細部計畫書內容修正如下： 一、 為利本案後續管理及執行之一致性，建請規劃單位依新豐(山崎地區)已發布實施或審議中之計畫書內容修正土地使用分區管制要點之章節。		

討論事項及編號	專案小組第一次	所屬鄉鎮市：新豐鄉	日期：107 年 2 月 7 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、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		
	二、 土地使用分區管制要點中第 4 點住宅用地規定留設之停車空間，請將「至少應設置一路外汽車停車位」之文字刪除，並請規劃單位補充說明。(詳細部計畫書 P5-1)		
各單位意見	一、 新豐鄉公所 (一) 請妥善規劃本計畫範圍內之排水系統。 二、 本府交通旅遊處 (一) 停車場用地請整合規劃，勿以畸零地方式使用。 (二) 請補充周邊現況及開發後衍生交通量分析。 三、 本府財政處 (一) 本案住宅區代用地區位，請提供 2~3 個方案供本府選擇。 (二) 本案代用地僅劃設 5%，建請再提高比例。 (三) 不建議將本案代用地後續標售收益納入「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金專戶」。 四、 都市更新科 (四) 新竹縣住宅中長程計畫預估年為民國 107 年，並配合現況做滾動式調整，故對本案住宅及人口無意見。 (五) 原機二用地變更案業經都市設計審查委員會審議通過並核定在案，其中停四用地已做完整規劃，且於四周留設綠地，並未和本案停車場用地連接，請規劃單位再確認停車場設計。 五、 業務單位		

討 論 事 項 及 編 號	專 案 小 組 第 一 次	所 屬 鄉 鎮 市： 新 豐 鄉	日期：107 年 2 月 7 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、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		
	(一) 本案尚有農業區未納入計畫範圍，為避免土地零星發展，應再次進行溝通協調為宜。 (二) 原機二用地變更案及新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)皆已針對原機二用地變更後所引入之居住需求納入考量，故以原機二用地變更案引入人口做為本案需求推估基礎尚顯不足，請檢核修正。 (三) 請規劃單位與本府工務處確認新豐鄉污水下水道工程施工工期，以確認本案完成後可與下水道銜接；如未能如期銜接其空窗期之因應措施為何，請規劃單位再行確認並修正。 (四) 有關細部計畫土地使用管制規則部分，提請下次專案小組審議。		
專案小組 結論	一、 請依規劃單位參酌各單位意見並依下列事項補充、修正計畫書後，再提請下次專案小組審議： (一) 人口： 本案人口推估以原機二用地變更案引入人口做為本案變更理由尚顯不足，並釐清計畫人口及可容納人口之差值，檢核修正相關數據與說明。另人口總量管制，應以人口數說明，勿以戶數為妥。 (二) 土地使用： 1. 農業區請補充本案地主同意參與之資料及統整分析數據，有關農業區有部分不願參與本變更案，請補充協商之相關資料及後續規劃、土地使用管制之相關配套措施。 2. 本案西側住宅區因大面積且單面臨路，請確認基地深度及開發方式，避免產生裏地不利		

討 論 事 項 及 編 號	專 案 小 組 第 一 次	所 屬 鄉 鎮 市： 新 豐 鄉	日期：107 年 2 月 7 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、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		
	開發之情形。 3. 公共設施： (1) 原機二用地變更案業經都市設計審查委員會審議通過並核定在案，其中停四用地已做完整規劃，且於四周留設綠地，並未和本案停車場用地連接，故請規劃單位確認本案停車場用地是否能與鄰近都市計畫整合規劃。 (2) 因應現今社會少子化、圖書數位資訊化，請規劃單位補充本案圖書館設置之需求性，並考量作幼兒園、長期照顧機構之可能性。 (3) 公共設施用地請依其規劃原意、使用性、定位重新檢討並修正區位。 (4) 有關污水處理請向工務處確認污水下水道工程計畫，以確認銜接之期程；如未能如期銜接，其相關配套之排水設計請於計畫書內載明。 4. 主要計畫與細部計畫之層級內容請予以分明。 (三) 交通、農水路： 1. 請補充本案範圍內之現況道路與周邊土地之關聯，如屬既成道路應確保未來通行功能。 2. 請補充本案開發後農業灌溉水路之通行路線。 3. 請補充本案基地衍生交通量對周邊影響分		

討 論 事 項 及 編 號	專 案 小 組 第 一 次	所 屬 鄉 鎮 市： 新 豐 鄉	日期：107 年 2 月 7 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、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		
	析。 (四) 土地使用管制規則： 1. 本案位於航空管制區，請確認禁限建高度。 2. 土地使用管制及都市設計審議規定請參考新豐(山崎地區)已發布實施或審議中之計畫書及竹北都市計畫，並考量未來實際使用予以修正。 3. 本章節請修正後提下次專案小組審議。 (五) 有關本府財政處不建議將本案代用地後續標售收益納入「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金專戶」之意見，本案之代用地為因都市計畫農業區變更為其他土地使用之回饋，後續標售收益應為辦理都市計畫公共設施建設、維護等相關費用之支應，故還是已納入「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金專戶」為原則。 (六) 請於補充排水計畫及市地重劃可行性評估，並於本案提送大會前檢附相關證明文件。 (七) 其他計畫書應修正部分，請依業務單位初核意見修正。		

討 論 事 項 及 編 號	專 案 小 組 第 二 次	所 屬 鄉 鎮 市： 新 豐 鄉	日期：107 年 8 月 31 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、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	二十五、 本案緣起： 本計畫區位於新竹縣新豐鄉，原光星營區(原機二用地)北側，屬新豐(山崎地區)都市計畫範圍，於民國 64 年 06 月發布實施之擬定新豐都市計畫規劃為「農業區」，因第三次通盤檢討將原機二用地變更為產業專用區及商業區，引入大量就業人口，惟現況可建築用地已不敷使用，且本計畫區土地長期閒置雜草叢生，未有農業生產行為，亦非屬優良農地，故未展延都市經濟效益，滿足居住需求，調和地方發展空間介面，提升整體生活品質，並配合教育部閱讀植根政策與地方施政方向規劃鄉立圖書館，以增加民眾閱讀藝文空間，爰提請審議。 二十六、 本案辦歷程說明： 自民國 106 年 11 月 17 日起至 106 年 12 月 17 日止公開展覽 30 日；於民國 106 年 12 月 8 日假新豐鄉公所三樓會議室辦理公開展覽說明會。 二十七、 擬定機關：新竹縣政府 二十八、 申請單位：富鎧開發建設股份有限公司。 二十九、 規劃單位：四海工程顧問有限公司。 三十、 法令依據： ■變更主要計畫 1.都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項。 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。 三十一、 計畫範圍： 本案西、北側為非都市計畫土地，北至崎頂與忠孝村界處，近忠信街，東為建興路，南接原機二用地變更案計畫範圍，面積 5.0573 公頃。 三十二、 變更主要計畫內容： 詳變更內容明細表(附表 1)、主要計畫變更內容示意圖(附圖 1)。		

討 論 事 項 及 編 號	專 案 小 組 第 二 次	所 屬 鄉 鎮 市： 新 豐 鄉	日期：107 年 8 月 31 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、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		
	三十三、 擬定細部計畫內容：同上。 三十四、 實質計畫內容： 詳變更內容明細表(附表 2)、土地使用計畫示意圖(附圖 2)。 三十五、 辦理經過： 1. 本案因案情複雜簽奉核可組成專案小組審議，專案小組委員包括陳委員偉志 (小組召集人)、李委員銷桂、賴委員以軒、洪委員能文、白委員仁德、謝委員政穎、洪委員崇文。 2. 本案專案小組於民國 107 年 2 月 7 日召開新竹縣都市計畫委員會第一次專案小組會議審議，經規劃單位依專案小組初步建議意見補充、修正計畫書後，再提請本次專案小組審議。 3. 嗣後，本案改由閻委員克勤及李委員錦復聘任，其餘成員陳委員偉志 (小組召集人)、李委員銷桂、白委員仁德、謝委員政穎、洪委員崇文維持不變。 三十六、 本案人民團體陳情意見：無		
作 業 單 位 初 核 意 見	壹、前次會議意見回覆情形尚待補充及討論事項： 一、本計畫變更後周邊仍有零星農業區，除忠信段 618-7、618-62、618-63 及 620 地號等 4 筆土地出具不同意納入變更之文件，於計畫區西側忠信段 635、636 及 639 地號等 3 筆土地(其中 635、636 地號為公有，639 地號為私有)無相關文件，請規劃單位補充說明。 二、本案並未劃設污水處理廠，查計畫書內容(主要計畫 P8-14)及附件五本府工務處下水道科回覆函表示 105 年尚未開辦污水下水道系統，故本案污水下水道系統是否能如預期與建興路污水下水道幹管銜接？如未能如期銜接，請於計畫書中敘明開發後應如何妥適處理污水問題，並請本府工務處下水道科針對新豐鄉污水下水道系統開辦期程部分先行		

討論事項及編號	專案小組第二次	所屬鄉鎮市：新豐鄉	日期：107 年 8 月 31 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、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		
	表示意見。 貳、新增討論事項 一、本案變更後住宅區增加 2.7151 公頃，計畫人口由 1,150 人調降至 900 人，其結果是否符合新竹縣住宅中長程發展計畫，請規劃單位補充說明與分析。(詳主要計畫書 P6-1~P6-3)。 二、查計畫書內容(主要計畫 P4-13~14)及附件六(主要計畫附件六 P13、P20)本計畫下游為農業區仍有灌溉用水取水口，又位屬「水汙染管制區」，請規劃單位補充相關配套措施，並請農田水利會、本府環境保護局水汙染防治科先行表示意見。 三、有關交通部分，本案及光星營區後續開發衍生之車流將引入建興路，是否產生交通衝擊請規劃單位補充說明，並請本府交旅處先行表示意見。 四、本案停車需求分析請補充機車停車需求。 五、有關土地使用分區管制要點意見如下(併同參照附件三)： (一)本案屬農業區個案變更，請依本縣農業區個案變更通案性原則：「整體開發地區應全區先經新竹縣都市設計委員會審議通過後方得申請建照執造。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委員會審議通過後方得施工。」之規定納入本案土地使用分區管制要點。 (二)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。 (三)本案因鄰近光星營區(原機二用地)，為使視覺景		

討 論 事 項 及 編 號	專 案 小 組 第 二 次	所 屬 鄉 鎮 市： 新 豐 鄉	日期：107 年 8 月 31 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、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		
	觀得以延伸，故建請規劃單位參考上開計畫書增訂都市設計管制事項相關規定。 參、主、細計畫書內容修正如下： 一、請規劃單位補充國土計畫對本區之指導。 二、計畫書內容文字部分「本計劃」請一律修正為「本計畫」。 三、主要計畫書內容文字部分有關遊憩設施用地，請修正與計畫書名一致。 四、本案退縮示意圖請依本縣通案性表示方式辦理。 肆、土地使用分區管制要點及都市設計原則之作業單位初核意見，詳附件三內容。		
各單位意見	壹、新竹縣政府環境保護局(水污染防治科-書面意見)： 一、本縣公告水污染管制區如附件，供參。 二、開發地區若符合下水道法相關規定或符合水污染防治法事業分類及定義之事業，排放廢水前，需符合放流水標準後，始得排放。 三、另放流水標準與灌溉用水標準差異甚大，倘介入灌溉溝渠或水利會取水口，請依水利會相關規定辦理。 貳、本府交通旅遊處交通管理科(書面意見)： 一、第 6-5 頁，(二)停車需求分析…以總需求之 20%估計，請說明為何不是以總需求之 85%估計(交通工程規範)。 二、請一併預估周邊停車需求，並據以評估停車供給部		

討 論 事 項 及 編 號	專 案 小 組 第 二 次	所 屬 鄉 鎮 市： 新 豐 鄉	日期：107 年 8 月 31 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、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		
	分是足夠。 參、本府工務處下水道科(書面意見)： 一、內政部營建署於 96 年 12 月完成核定「新竹縣新豐鄉污水下水道系統規劃報告」，且新豐鄉公共污水下水道系統已列於內政部營建署污水下水道第五期(104~109)建設計畫內，惟該系統之開辦仍須由營建署之「下水道建設推動會」審查核准，故系統開辦時間仍須俟營建署核准後，尚可確認。 二、如後續本計畫開發時，本府公共污水下水道尚未到達，則本區之污水處理方式，請依據下規定及相關法規辦理： (一)依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」(以下簡稱「審議規範」)第 46 條規定本開發應依下水道法規定設置專用下水道系統及管理組織，並依第 43 條規定申請人應檢具社區經營管理計畫(含社區管理維護基金提撥及支用計畫等)內容辦理。為維護環境品質及廢污水處理設施之有效營運，社區開發完成前污水處理設施之管理維護，由申請單位(開發單位)負責一切操作管理維護，並輔導成立社區住戶管理委員會後，交由管理委員會維護，申請人應負責輔導成立社區住戶管理委員會之責，避免開發後無人管理維護。 (二)該區污水須經管線收集後，全數納入該區之污水處理廠處理，並於該廠之進流人孔預留重力式切換裝置，及以管線及自設(備接)污水陰井(或人孔)預留於公共道路旁，俾利後續納入本府之公共污水下水道。另所預留之管線及污水陰井(或人孔)之高程，須符合新豐鄉規劃報告之人孔深度與管段水理等。		

討 論 事 項 及 編 號	專 案 小 組 第 二 次	所 屬 鄉 鎮 市： 新 豐 鄉	日期：107 年 8 月 31 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、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		
	(三)依下水道法施行細則第 16 條規定：「雨水及污水下水道分流地區，雨水不得排洩於污水下水道，家庭污水及事業廢水不得排洩於雨水下水道」之規定辦理。 (四)本案已達下水道法施行細則第 4 條規定應設置專用下水道之規模；依據下水道法施行細則第 5 條規定：「依本法第 8 條規定應設置專用下水道之地區或場所，於設置專用下水道前，應檢附專用下水道規劃及設計圖說等資料，申請該管主管機關核准，始得施工；完工後，須經下水道主管機關查驗合格，始得使用。在前項地區或場所內興建建築物，應於專用下水道完工經查驗合格後，始得核發使用執照。」請於建照取得後，依上開規定向本府提出申請。 (五)依下水道法第 20 條規定：用戶排水設備之管理、維護，由下水道用戶自行負責。設施均由開發單位自行管理維護。 (六)請於專用下水道計畫送審前，依規辦理雜(建)造執照申請。 (七)有關現有住戶，廢(污水)請依規一併接管納入專用下水道系統。 (八)為住戶污水方便接入，建請區內預留之污水跌落井至污水跌落井間施做連接管。		
專案小組 結論	壹、本案變更範圍部分，符合「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 12 點之規定。 貳、除下列各點修正外，其餘授權業務單位查核計畫書圖後，提請大會討論： 一、計畫人口與現況人口尚有差距，本案預估衍生計畫		

討論事項及編號	專案小組第二次	所屬鄉鎮市：新豐鄉	日期：107 年 8 月 31 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、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		
	人口 900 人，佔新豐(山崎地區)都市計畫之計畫人口 1/3，且商業區非為計畫人口推估之依據，故請規劃單位補充分析說明。 二、交通部分： (一)停車需求應以車輛預估數(以計畫人口推估)檢討本案之停車需求，以符合「都市計畫農業區變更審議規範」之相關規定劃設停車場用地，並請重新考量本案停車場用地之區位。 (二)請再補充劃設機車停車空間。 三、請於計畫範圍劃設污水處理廠用地，並建議考量以重力流為設計原則提出其區位方案。 四、開發後如涉及農水路灌溉用水取水口，請於計畫書敘明處理方式及調整後之農水路示意圖。 五、本案周邊零星農業區部分： (一)有關忠信段 635、636 地號等 2 筆土地，屬國有財產屬部分，請再補充不同意參加之相關文件。 (二)有關忠信段 618-7、618-62、618-63、620 地號等 4 筆土地之溝通協調過程，請規劃單位做成書面資料納入附件，以利本案後續審議。 (三)不同意納入本變更案之農業區，請於計畫書內提出具體之整體規劃構想。 六、有關商業區及停車場用地用地區位請規劃單位依其使用效益評估及完整性評估適當區位。 七、請規劃單位提供本案交通需求預測影響分析資料予本府交通旅遊處審核，並於提大會審議前，取得前開主管機關認可之文件。		

討 論 事 項 及 編 號	專 案 小 組 第 二 次	所 屬 鄉 鎮 市： 新 豐 鄉	日期：107 年 8 月 31 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、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		
	八、請規劃單位應於提大會審議前，依「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」取得同意農業用地變更之文件。 九、土地使用分區管制要點及都市設計原則初步建議意見詳附件三。		

附件一 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、兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、道路用地)暨擬定細部計畫新竹縣都市計畫委員會第1次專案小組初步建議意見處理情形對照表

編號	審查意見	回覆說明
1	本計畫範圍變更後，計畫區內及周圍仍有部分農業區，可否一併納入計畫範圍，請規劃單位補充說明。	經多次討論，地主強烈表示維持現有區位及農業使用，請申請單位不要再前往打擾。(詳附件 7) 西南側農業區與本基地為擋土牆及灌溉渠道所區隔，具有 1.5~1.5 公尺高程落差，且其現況做農耕使用與非都市土地使用一致，經考量地形斷層及現況土地使用情形，維持原農業機能，故未予納入。(詳主計圖 4-5, P4-9)
2	本計畫範圍與農業區之隔離帶，以綠地及兒童遊樂場用地為原則，其中綠九與農業區間之隔離帶是否符合「申請變更使用範圍毗鄰外側土地，其距離須在十公尺以上」規定？另兒童遊樂場用地形狀不方整是否能達成使用效益？請規劃單位補充說明。	本案依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 26 條規定，毗鄰農業區應設置至少 10 公尺之隔離綠地或退縮建築。本案採規劃計畫道路(8m)、遊憩設施用地及退縮建築(約 5m)，合計至少 10 公尺，予以保護農業生產環境。(詳主計圖 8-11, P8-23)
3	本案為農業區變更為住宅區使用，應提出對整體都市發展議題之改善、公益性以及考量整體之人口成長、住宅需求、變更區位條件及公共設施容受力等因素，請補充說明本案變更發展定位及適宜性。	依三通內容所示，本都市計畫區可建築用地已不敷使用，應增加住宅區及商業區之腹地，且遊憩設施用地尚缺約 13.5 公頃。本計畫區附近交通便利，生活機能發達，長期閒置，非屬優良農地，經變更後可提供居住場所及公園綠地等公共開放空間，且與原機二用地變更案相接，有助於展延其商業及產業活動，符合都市發展趨勢，可提升整體生活品質，對於都市經濟發展亦有正面之效益。(詳主計 P1-2~P1-4)
4	本案之機關用地應考量居民使用之使用率、可及性與自明性，請規劃單位補充說明機關用地配置區位。	經機關用地土地使用機能與交通動線，擬規劃於北側主要道路旁，可降低南側商業區環境如交通等負面影響，亦可吸引人潮前往，與日常居住環境相互融合，有利於未來土地彈性使用。(詳主計 P8-2)
5	本案變更後住宅區增加 2.7151 公頃，計畫人口 1,150 人，其結果是否符合新竹縣住宅中長程發展計畫，請規劃單位補充說明與分析，並請本處	本案人口及住宅區、商業區皆符合本都市計畫區總量管制之範圍，亦符合都市發展趨勢及需求，經依都市更新科表示住宅發展計畫可依現況發展

編號	審查意見	回覆說明
	都市更新科先行表示意見。(詳主要計畫書 P6-1~P6-3)。	進行滾動式調整。
6	另本案人口推估含原機二用地變更後之引入人口，其對本案規劃之影響，請規劃單位補充說明與分析。	依三通所示，本都市計畫區應適當增加住宅區及商業區之腹地，且原機二用地變更案所引入之就業人口，依據經濟基礎理論，將產生乘數效果之人口增加循環，故本案變更符合都市發展趨勢。
7	本案商業區預計劃設 0.5057 公頃，為促進商業發展而劃定，其是否有符合相關法令之規定，請規劃單位補充說明。	本案劃設商業區 0.5057 公頃，占總面積 10%，符合「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，不得超過總面積 10%之規定；經納入現行都市計畫商業區面積計算，符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」每千人不得超出 0.45 公頃之規定；亦符合三通總量管制之規定。(詳主計 P6-2)
8	本案停車場用地需求參考 104 年數據，請更新至最近年度，並請規劃單位補充說明停車位計算方式，以利審視規劃是否符合需求。	將參考數據更新至 106 年度，經估算，本計畫區停車需求 443 輛/日，以總需求之 20%估計，約提供 89 席停車位，面積 2,225 平方公尺，本案劃設停車場用地 2,250 平方公尺，應可滿足開發後之停車需求。(詳主計附錄 4)
9	請補充說明本案符合「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 22 點：「申請變更使用範圍內之原有水路、農路功能應儘量予以維持，如必須變更原有水路、農路，應以對地形、地貌及毗鄰農業區之農業生產環境影響最小之方式合理規劃。」之規定。	本案將依臺灣石門農田水利會 105 年 7 月 19 日石農管字第 1050008457 號函示，於細部規劃時維持水路上承下接，以維農民下游灌溉之權益。(詳主計附件 5)
10	本案並未劃設污水處理廠，查計畫書內容(主要計 P8-14)及附件 3 所述，新豐鄉污水下水道系統尚未開辦，故本案污水下水道系統是否能如預期與建興路污水下水道幹管銜接，請規劃單位補充說明。	依新豐鄉污水下水道系統規劃報告，第一期為建立水資源回收中心及新庄子地區污水系統，工期 4 年，第二期為建立山崎地區污水系統及山崎與新庄子間的聯絡幹管，工期 5 年，本計畫區屬公共污水下水道系統收集範圍，未來能銜接前開整體污水下水道系統。
◎主要計畫書內容修正如下：		
1	新豐(山崎地區)歷次通盤檢討與個案變更一覽表發布日期文號誤植，請補正。(詳主要計畫書 P2-1)	已更正，詳主計 P2-1。
2	第四章發展現況分析與預測內容中之相關統計數據請更新至最近年	報告書中相關統計數據皆以更新至最近年度。

編號	審查意見	回覆說明
	度，以利審視周邊發展情形。	
◎細部計畫書內容修正如下：		
1	為利本案後續管理及執行之一致性，建請規劃單位依新豐(山崎地區)已發布實施或審議中之計畫書內容修正土地使用分區管制要點之章節。	本案參照「104.12.23 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、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、道路用地)案」(以下簡稱：104 年度農變案)修正土地使用分區管制要點之章節。
2	土地使用分區管制要點中第 4 點住宅用地規定留設之停車空間，請將「至少應設置一路外汽車停車位」之文字刪除，並請規劃單位補充說明。(詳細部計畫書 P5-1)。	本案將設置一路外汽車停車位等文字刪除，並參照 104 年度農變案予以修正土地使用分區管制要點。
各單位意見		
新鄉鄉公所		
1	請妥善規劃本計畫範圍內之排水系統。	本計畫區附近已有公共雨水下水道系統，將沿區內道路側邊設置排水溝，並經排水支線收集區內各街廓之逕流後排入建興路之排水主幹線。(詳主計圖 8-9，P8-19)
新竹縣政府交通旅遊處		
1	停車場用地請整合規劃，勿以畸零地方式使用。	本案配合停四予以規劃停車場用地區位及形狀，查停四業經都市設計審查委員會審查並通過在案，但為避免於工程施作中設計有所調整，本案將於政府接管後，與主管單位協商討論及規劃細部設計內容，以符合實際使用需求，並辦理都市設計審查變更事宜。
2	請補充周邊現況及開發後衍生交通量分析。	已補充周邊現況及開發後衍生交通量分析，請參閱主計附錄 4。
新竹縣政府財政處		
1	本案住宅區代用地區位，請提供 2~3 個方案供本府選擇。	本案依新竹縣政府 107 年 4 月 20 日府產城字第 1070038497 號函示方案二規劃代用地之區位。(詳主計圖 9-1，P9-4)
2	本案代用地僅劃設 5%，建請再提高比例。	依第 1 次專案小組會議討論結果，本案代用地以 5%進行劃設。
3	不建議將本案代用地後續標售收益納入「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金專戶」。	依第 1 次專案小組會議討論結果，本案代用地後續標售收益仍納入「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金

編號	審查意見	回覆說明
		專戶」。
都市更新科		
1	新竹縣住宅中長程計畫預估年為民國 107 年，並配合現況做滾動式調整，故對本案住宅及人口無意見。	-
2	原機二用地變更案業經都市設計審查委員會審議通過並核定在案，其中停四用地已做完整規劃，且於四周留設綠地，並未和本案停車場用地連接，請規劃單位再確認停車場設計。	為避免停四工程施作中設計有所調整，本案將於政府接管後，與主管單位協商討論及規劃細部設計內容，以符合實際使用需求，並辦理都市設計審查變更事宜。
業務單位		
1	本案尚有農業區未納入計畫範圍，為避免土地零星發展，應再次進行溝通協調為宜。	經再次討論，地主強烈表示維持現有區位及農業使用，請申請單位不要再前往打擾。(詳主計附件 7)
2	原機二用地變更案及新豐（山崎地區）都市計畫（第三次通盤檢討）皆已針對原機二用地變更後所引入之居住需求納入考量，故以原機二用地變更案引入人口做為本案需求推估基礎尚顯不足，請檢核修正。	依三通所示，本都市計畫區應適當增加住宅區及商業區之腹地，且原機二用地變更案所引入之就業人口，依據經濟基礎理論，將產生乘數效果之人口增加循環，故本案變更符合都市發展趨勢。
3	請規劃單位與本府工務處確認新豐鄉污水下水道工程施工工期，以確認本案完成後可與下水道銜接；如未能如期銜接其空窗期之因應措施為何，請規劃單位再行確認並修正。	依新豐鄉污水下水道系統規劃報告，第一期為建立水資源回收中心及新庄子地區污水系統，工期 4 年，第二期為建立山崎地區污水系統及山崎與新庄子間的聯絡幹管，工期 5 年，本計畫區屬公共污水下水道系統收集範圍，未來能銜接前開整體污水下水道系統。
4	有關細部計畫土地使用管制規則部分，提請下次專案小組審議。	敬請指教。
專案小組結論		
(一)人口		
1	本案人口推估以原機二用地變更案引入人口做為本案變更理由尚顯不足，並釐清計畫人口及可容納人口之差值，檢核修正相關數據與說明。另人口總量管制，應以人口數說明，勿以戶數為妥。	感謝指導，已將可容納人口及計畫人口釐清並修正，另人口總量管制已人口數進行說明。(詳主計 P6-1)
(二)土地使用		
1	農業區請補充本案地主同意參與之資料及統整分析數據，有關農業區有部分不願參與本變更案，請補充協商之相關資料及後續規劃、土地使用管制之相關配套措施。	本案以敘述方式表示取得全部私有土地所有權人之土地使用同意書(詳主計 P1-1)；不願參與本變更案者於主計 P7-1 進行說明後續相關規劃，惟都市計畫個案變更以取得全部土

編號	審查意見	回覆說明
		地所有權人之同意為原則，故其非屬本計畫範圍中，諒難皆由土地使用管制予以保障其使用權益。
2	本案西側住宅區因大面積且單面臨路，請確認基地深度及開發方式，避免產生裏地不利開發之情形。	經初步評估，該土地未來擬採大面積或整體開發規劃，將避免產生裏地不利開發之情形。
(三)公共設施		
1	原機二用地變更案業經都市設計審查委員會審議通過並核定在案，其中停四用地已做完整規封，且於四周留設綠地，並未和本案停車場用地連接，故請規劃單位確認本案停車場用地是否能與鄰近都市計畫整合規劃。	為避免未來工程施作中些微調整，擬於政府接管後，與停車場主管單位協商討論細部設計內容，以符合實際使用需求，未來將依規劃成果辦理都市設計審查變更事宜。
2	因應現今社會少子化、圖書數位資訊化，請規劃單位補充本案圖書館設置之需求性，並考量作幼兒園、長期照顧機構之可能性。	業與公所討論，因山崎地區占全鄉約1/3人口，現有圖書館不敷民眾使用需求，故經新竹縣政府文化局 106年2月8日文圖字第1063000186號函同意設立在案。(詳主計附件2)
3	公共設施用地請依其規劃原意、使用性、定位重新檢討並修正區位。	本案經考量商業區、住宅區、農業生產環境之維護及交通動線與車流疏散等需求，予以規劃公共設施用地。
4	有關污水處理請向工務處確認污水下水道工程計畫，以確認銜接之期程；如未能如期銜接，其相關配套之排水設計請於計畫書內載明。	依新豐鄉污水下水道系統規劃報告，第一期為建立水資源回收中心及新庄子地區污水系統，工期4年，第二期為建立山崎地區污水系統及山崎與新庄子間的聯絡幹管，工期5年，本計畫區屬公共污水下水道系統收集範圍，未來能銜接前開整體污水下水道系統。
5	主要計畫與細部計畫之層級內容請予以分明。	本案業依主要計畫與細部計畫之層級內容予以分明。
(四)交通、農水路		
1	請補充本案範圍內之現況道路與周邊土地之關聯，如屬既成道路應確保未來通行功能。	本計畫區內無既成道路，與西側非都市土地間以溝渠及擋土牆予以區隔，未能相互通往，其係藉由北側7-11附近巷弄予以進出。
2	請補充本案開發後農業灌溉水路之通行路線。	已補充開發後農業灌溉水路之通行路線，詳主計圖4-4，P4-8。
3	請補充本案基地衍生交通量對周邊影響分析。	已補充基地衍生交通量對周邊影響分析，詳細內容請參閱主計附錄5。
(五)土地使用管制規則		
1	本案位於航空管制區，請確認禁限建高度。	禁限建高度為地表上50公尺(高程113公尺)，並於都市設計管制規則中敘明。(詳細計P5-3)
2	土地使用管制及都市設計審議規定請參考新豐(山崎地區)已發布實施或審議中之計畫書及竹北都市計畫，並考量未來實際使用予以修正。	本案參照「104.12.23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、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、

編號	審查意見	回覆說明
		廣場用地、廣場兼停車場用地、道路用地)案」修正土地使用管制及都市設計審議規定。
3	本章節請修正後提下次專案小組審議。	-
(六)	有關本府財政處不建議將本案代用地後續標售收益納入「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金專戶」之意見，本案之代用地為因都市計畫農業區變更為其他土地使用之回饋，後續標售收益應為辦理都市計畫公共設施建設、維護等相關費用之支應，故還是已納入「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金專戶」為原則。	遵照辦理。
(七)	請補充排水計畫及市地重劃可行性評估，並於本案提送大會前檢附相關證明文件。	遵照辦理。
(八)	其他計畫書應修正部分，請依業務單位初核意見修正。	遵照辦理。

附件二-1 主要計畫變更示意圖

前次主要計畫變更示意圖



本次主要計畫變更示意圖



附件二-2 主要計畫變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)		
新豐鄉忠 信段618地 號等97筆 土地	農業區 (5.0573)	商業區 (0.5057)	1. 配合上位計畫及都市發展需要。 2. 本計畫區屬都市發展腹地，及可釋出並宜規劃為城鄉發展之地區。 3. 可提升公共設施及生活環境品質。 4. 配合地方發展需要，展延新豐鄉經濟網絡，促進土地有效利用。 5. 經土地所有權人同意依據都市計畫農業區變更使用計畫審議規範，申請辦理都市計畫個案變更。	
		住宅區 (2.5287)		
		住宅區(代用地)(0.1864)		
		機關用地(代用地)(0.0665)		
		遊憩設施用地 (0.6026)		
		停車場用地 (0.2250)		
		道路用地 (0.9424)		

附件二-3 細部計畫變更示意圖

前次細部計畫變更示意圖



本次細部計畫變更示意圖



附件二-4 細部計畫土地使用內容

前次細部計畫土地使用計畫面積表

項目		面積(公頃)	百分比(%)	備註
土地使用分區	商業區	0.5057	10.00%	-
	住宅區	2.5287	50.00%	-
	小計	3.0344	60.00%	
代用地	住宅區(代用地)	0.1864	3.69%	後續標售收益依「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」。
	機關用地(代用地)	0.0665	1.31%	供新豐鄉公所作圖書館、村里集會所、活動中心等及其他經縣府審核同意之相關單位使用。
	小計	0.2529	5.00%	-
公共設施用地	兒童遊樂場用地	0.1955	3.87%	-
	綠地用地	0.4071	8.05%	-
	停車場用地	0.2250	4.45%	-
	道路用地	0.9424	18.63%	-
	小計	1.7700	35.00%	-
總計		5.0573	100.00%	-

註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

本次細部計畫土地使用計畫面積表

項目		面積(公頃)	百分比(%)	備註
土地使用分區	商業區	0.5057	10.00%	-
	住宅區	2.5287	50.00%	-
	小計	3.0344	60.00%	
代用地	住宅區(代用地)	0.1864	3.69%	後續標售收益依「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」。
	機關用地(代用地)	0.0665	1.31%	供新豐鄉公所作圖書館、村里集會所、活動中心等及其他經縣府審核同意之相關單位使用。
	小計	0.2529	5.00%	-
公共設施用地	兒童遊樂場用地	0.1955	3.87%	-
	綠地用地	0.4069	8.05%	-
	停車場用地	0.2250	4.45%	-
	道路用地	0.9426	18.63%	-
	小計	1.7700	35.00%	-
總計		5.0573	100.00%	-

註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

附件三 土地使用分區管制要點—修正前後對照表

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
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。			建議照案通過	照作業單位初核意見通過。
二、住宅區之建蔽率不得超過百分之五十，平均容積率不得超過百分之二百。其土地及建築物之使用依「都市計畫法臺灣省施行細則」有關住宅區之規定辦理，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。	<u>二、住宅區為保護住宅區居住環境，禁止地磅業設置使用。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%。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。</u>	參照 104 年度農變案土管內容，增加禁止地磅業設置使用，並調整說明方式。	本案住宅區建蔽率 50%、容積率 200%，與「變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)」案之住宅區建蔽率 60%、容積率 180%之規定不同，請規劃單位修正細部計畫分區名稱予以區分。	修正通過。 理由：分區名稱調整。 修正後條文如下： <u>二、第三種住宅區為保護住宅區居住環境，禁止地磅業設置使用。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%。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。</u>
三、商業區之建蔽率不得超過百分之五十，平均容積率不得超過百分之二百。其土地使用建築物之使用應符合「都市計畫法臺灣省施行細則」有關商業區之規定辦理，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。	<u>三、商業區之使用應符合「都市計畫法臺灣省施行細則」有關商業區之規定辦理，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。最大建蔽率、最大容積率依下列規定：</u>	參照 104 年度農變案土管內容，增加禁止申請設置資訊休閒業，建築物 1 樓禁止供住宅使用，並調整說明方式。	本案商業區建蔽率 50%、容積率 200%，與「變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)」案之商業區建蔽率 80%、容積率 300%之規定不同，請規劃單位修正細部計畫分區名稱予以區分。	修正通過。 理由：分區名稱調整。 修正後條文如下： <u>三、第二種商業區之使用應符合「都市計畫法臺灣省施行細則」有關商業區之規定辦理，且為維護居住環境之寧靜、安</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
定。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。	<u>(一)最大建蔽率 50%</u> <u>(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。</u>			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。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。
	<u>四、機關用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%。</u>	本條新增。	建議照案通過。	照作業單位初核意見通過。
四、住宅區、商業區應依下列規定留設停車空間 (一)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，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。	<u>五、住宅區、商業區應依下列規定留設停車空間</u> (一)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，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。	項次調整。	本案停車場用地之停車需求並未將「每一住宅單元(住戶)至少應設置一路外汽車停車位」納入考量，故路外停車位回歸住宅區之土管規定，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。	修正通過。 理由： 1. 分區名稱調整。 2. 一戶一路外汽車停車位執行困難，故於停車場用地之停車需求將「每一住宅單元(住戶)至少應設置一路外汽車停車位」納入考量。 修正後條文如下： <u>五、第三種住宅區、第二種商業區應依下列規定留設停車空間</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
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。 (二)申請非供住宅使用或作商業使用時部份 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。	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。 (二)申請非供住宅使用或作商業使用時部份 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。			(一)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，<u>每一住宅單元(住戶)至少應設置一汽車停車位</u>，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。 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。 (二)申請非供住宅使用或作商業使用時部份 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

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
				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。
五、公共設施用地 (一)機關用地之建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之二百五十。 (二)兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 45%。綠地用地依「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。 (三)本計畫公共設施用地，得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定，申請多目標使用。	六、公共設施用地 (一)兒童遊樂場、綠地用地得設置滯洪設施、下水道系統相關設施等所需之必要設施。 (二)本計畫公共設施用地，得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定，申請多目標使用。	1. 項次調整。 2. 兒童遊樂場用地、綠地土地使用強度回歸法規規定，故予以刪除。	1. 本點規定公共設施多目標使用項目，請規劃單位修正「六、公共設施用地」為「六、公共設施多目標使用規定」。 2. 請依本縣已發布實施之農業區個案變更通案性原則修正，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。	1. 有關下水道系統之相關設施應另於本計畫範圍內劃設污水處理廠用地，且其他公共設施用地應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。 2. 修正條文續提大會確認。
六、建築基地退縮規定(詳本計畫建築基地退縮建築規定示意	七、建築基地退縮規定(詳本計畫建築基地退縮建築規定	1. 項次調整。 2. 考量本案兒童遊樂場用地為獨	1. 退縮規定(一)角地退縮仍應依本縣通案性規定	修正通過。 理由：

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
圖) (一)住宅區、商業區、機關用地、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；建築基地如屬角地，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。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。但基地內建築深度不足 20 公尺者，不在此限。 (二)住宅區、商業區<u>臨兒童遊樂場用地、停車場用地之建築物</u>，應自該公共設施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，<u>不得設置圍牆，並應植栽綠化。但基地內建築深度不足 20 公尺者，不在此限。</u> (三)如有特殊情形者，提經新竹縣都市設計審查委員會審議通過者，不在此限。	示意圖) (一)住宅區、商業區、機關用地、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；建築基地如屬角地，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。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。但基地內建築深度不足 20 公尺者，不在此限。 (二)住宅區、商業區、機關用地<u>臨計畫區外之可建築土地</u>，應自計畫區邊界線至少退縮 2 公尺建築，其退縮部分得計入為法定空地。但基地內建築深度不足 20 公尺者，不在此限。 (三)如有特殊情形者，提經新竹縣都市設計審查委員會審議通過者，不在此限。	立街廓，並參照 104 年度農變案土管內容，將退縮基準由公共設施用地改為臨計畫區外之可建築土地。	退縮。 2. 請規劃單位補充說明計畫區外之可建築土地所指為何，另請說明退縮規定(二)後續應如何執行。	1. 分區名稱調整。 2. 角地退縮部分，仍應依本縣通案性原則，故將角地退縮部份文字刪除。 3. 本案無臨計畫區外之可建築土地，故將上述文字予以刪除，第三種住宅區、第二種商業區及機關用地臨其他土地使用退縮部分，依農業區個案變更通案性原則修正。 修正後條文如下： 七、建築基地退縮規定(詳本計畫建築基地退縮建築規定示意圖) (一)<u>第三種住宅區、第二種商業區、機關用地、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。但基地內建築深度不足 20 公尺者，不在此</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
				限。 (二)<u>第三種住宅區、第二種商業區、機關用地鄰接停車場用地、綠地用地之建築物</u>，應自停車場用地、綠地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。但基地內建築深度不足 20 公尺者，不在此限。 (三)如有特殊情形者，提經新竹縣都市設計審查委員會審議通過者，不在此限。
<u>七、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。</u>	<u>八、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。</u>	項次調整。	建議照案通過。	照作業單位初核意見通過。
<u>八、新竹縣都市設計審議委員會</u>	<u>九、新竹縣都市設計審議委員會</u>	項次調整。	有關土地使用管制要點及	照作業單位初核意見通過。

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
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。	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。		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，本條文建議刪除。	
<u>九、</u> 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、</u> 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。	項次調整。	建議照案通過。	修正通過。 理由：點次調整為九。
<u>十、</u> 建築基地內所留設法定空地應植栽綠化，其綠化比例應達 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。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	<u>十一、</u> 建築基地內所留設法定空地應植栽綠化，其綠化比例應達 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。且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	1. 項次調整。 2. 公園用地、公園兼兒童遊樂場用地非本案分區予以刪除。	建議照案通過。	修正通過。 理由：點次調整為十。

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
主要出入口無障礙設施設置原則」辦理。	礙設施設置原則」辦理。			
<u>十一</u> 、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。	<u>十二</u> 、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。	項次調整。	建議照案通過。	修正通過。 理由：點次調整為十一。

附件三 都市設計修正前後對照表

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
一、公共開放空間設計原則 (一)本計畫區除道路用地及<u>廣場兼停車場用地</u>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。 (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)本計畫留設之人行步道、廣場式開放空間或其他公共開放空間應考量無障礙設計。	一、公共開放空間設計原則 (一)本計畫區除道路用地及<u>停車場用地</u>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，<u>且鋪面造型與色彩應加以變化排列。</u> (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。 (刪除)	1. 刪除非屬本案分區之規定，並參照 104 年度農變案都設規定修改內容。 2. (四)與(二)表示意思相同，故予以刪除。	建議照案通過。	修正通過。 理由：主要鋪面難以認定，故將主要鋪面文字刪除。 修正後條文如下： 一、公共開放空間設計原則 (一)<u>本計畫區除道路用地及停車場用地必要出入動線外，其餘公共設施用地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。</u> (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。
二、交通運輸系統、人行空間或	二、交通運輸系統、人行空間或	參照 104 年度農變案都設規定	設計原則(二)建議依「都市計	修正通過。

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
步道系統設計原則 (一)各退縮距離及留設開放空間之規定，建築基地得因面積之限制或地形特殊，經提「新竹縣都市設計審議委員會」審議同意者，依審議決議辦理。 (二)本計畫區內人行步道應採人車分離之原則劃設，且步道寬度不得小於1.5公尺，且不得設置有礙通行設施。 (三)<u>人行步道之植栽規劃，應選用維護性低、適合本區氣候及生態條件之樹種，如防火性植物、阻隔噪音性之職務，並避免淺根性植物之選取。每棵植栽之距離以不妨礙生長為限。</u>	步道系統設計原則 (一)各退縮距離及留設開放空間之規定，建築基地得因面積之限制或地形特殊，經提「新竹縣都市設計審議委員會」審議同意者，依審議決議辦理。 (二)<u>本計畫區內人行步道寬度以1.5公尺為設置原則。</u> (三)<u>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。</u>	修改內容。	畫農業區變更使用審議規範」第37點修正。	理由：設計原則(二)，本計畫區內主要道路為10M計畫道路，並依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第37點修正。 修正後條文如下： 二、交通運輸系統、人行空間或步道系統設計原則 (一)各退縮距離及留設開放空間之規定，建築基地得因面積之限制或地形特殊，經提「新竹縣都市設計審議委員會」審議同意者，依審議決議辦理。 (二)<u>本計畫區內10M計畫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一·五公尺。</u> (三)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。
三、圍牆設置原則 (一)本計畫區指定建築退縮部	三、圍牆設置原則 (一)本計畫區指定建築退縮部	參照104年度農變案都設規定修改內容。	建議照案通過。	照作業單位初核意見通過。

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
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。	分不得設置圍牆。 (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、建築量體、公共設施及公用設備設計原則 (一)住宅區、商業區建築物高度以不得大於 30 公尺為原則。 (二)公共管線應以地下化為原則，若管線暴露於<u>公共主要道路線上</u>時，應加以美化處理。 (三)本計畫區應依消防法設置消防設施。	四、建築量體、公共設施及公用設備設計原則 (一)住宅區、商業區建築物高度以<u>不超過地表 50 公尺(海拔高度 113 公尺)</u>為原則，並<u>以主管機關公布限制高度為準。</u> (二)公共管線應以地下化為原則，若管線暴露於<u>計畫道路</u>時，應加以美化處理。 (三)本計畫區應依消防法設置消防設施。	1. 本案為航空高度管制區，予以限制建築高度。 2. 修正文字說明，以利閱讀。	1. 本案於主要計畫 p4-18 經查非屬「航空高度管制區」，惟屬國防部、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」，故本區建物限高部分建議於土地使用分區管制要點增訂「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。」 2. 公共管線部分建議依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 28 點修正。	修正通過。 理由： 1. 限高部分已於土地分區管制要點增訂相關規定，故設計原則(一)予以刪除。 2. 設計原則(二)，本計畫區內主要道路為 10M 計畫道路，並依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 28 點修正。 修正後條文如下： 四、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

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
				原則， <u>若管線暴露於公共主要道路線上時</u> ，應加以美化處理。 (二)本計畫區應依消防法設置消防設施。
五、環境保護設施配置原則 本計畫區主要環境保護設施為污水處理設施，未來依實際需要設置於公園用地，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。	(刪除)	參照 104 年度農變案都設規定修改內容。	1. 104 年新豐(山崎地區)都市計畫農業區個案變更案並無刪除本條之規定。 2. 建議考量本案需求修正。	本計畫範圍內應劃設污水處理廠用地，故本條文請考量本案需求修正續提大會確認。
六、綠化植栽及景觀設計原則 (一)公共設施景觀意象 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	五、綠化植栽及景觀設計原則 (一)公共設施景觀意象 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 計畫道路應以路權內	1. 項次調整。 2. 考量未來實際使用情形，說明保留彈性。 3. 參照 104 年度農變案都設規定修改內容。 4. 公園用地非本案分區刪除。	建議照案通過。	修正通過。 理由：本計畫區內無 12M 計畫道路，主要道路為 10M，其餘部分依公展條文修正。 修正後條文如下： 五、綠化植栽及景觀設計原則 (一)公共設施景觀意象 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

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
觀植栽，從而強化計畫區主軸道路之意象。 (二)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. 建築物臨接或面向<u>公園用地、兒童遊樂場用地、停車場用地、綠地</u>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。 2. 建築物屋頂之各項設施，如<u>水塔等</u>，須於建築設計中<u>加以隱藏包圍</u>，不得外露。	<u>預留植栽帶為原則</u>，並於其內佈設景觀植栽，從而強化計畫區主軸道路之意象。 (二)建築基地景觀意象建築基地<u>(含機關用地)</u>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. 建築物臨接或面向兒童遊樂場用地、停車場用地、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。 2. 建築物屋頂之各項設施，如<u>水塔等</u>，須於建築設計中<u>加以隱藏包圍為宜</u>。應加上<u>不得外露</u>			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 <u>10M</u> 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。 (二)建築基地景觀意象建築基地<u>(含機關用地)</u>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. 建築物臨接或面向兒童遊樂場用地、停車場用地、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

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
				設施設備，應採適當之遮蔽處理與設計。 2. 建築物屋頂之各項設施，如水塔等，須於建築設計中<u>加以隱藏包圍</u>，不得外露。