

# 新竹縣第 267 次都市計畫委員會暨新竹縣第 325 次都市設計委員會 會聯席會議會議紀錄

- 一、 本次審議案件：新竹縣竹北市水瀧自辦市地重劃區開發計畫書案
- 二、 時間：民國 102 年 8 月 20 日(星期二)下午 2 時
- 三、 地點：本府 2 樓簡報室施政資料中心
- 四、 主持人：邱主任委員鏡淳  
記錄：江佳蓉
- 五、 出席委員：(詳會議簽到簿)
- 六、 出席單位：(詳會議簽到簿)
- 七、 決議：詳如後
- 八、 散會時間：下午 16 時 40 分

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 案 由 | 新竹縣竹北市水瀧自辦市地重劃區開發計畫書案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 說 明 | <p>一、 本案辦理歷程說明：</p> <p>(一) 94 年變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案編號第十八案之變更案，本重劃區需辦理之附帶條件規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案申請範圍採市地重劃方式辦理開發，惟應於本計畫發布實施後三年內提出開發計畫案，否則另依法定程序恢復為原計畫。</li> <li>2. 未來開發時由申請人等依委員會意見將都市計畫書、圖提送新竹縣都市計畫委員會及新竹縣都市設計委員會聯席會議審查後依審查結果辦理開發。</li> <li>3. 申請變更計畫範圍內之公共設施用地應無償捐贈予地方政府。</li> <li>4. 申請變更計畫範圍道路、公園及公兒用地等應由開發單位負責辦理開發。</li> </ol> <p>(二) 97 年變更竹北（斗崙地區）(體育公園附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案中編號第六案之變更案，本重劃區需辦理之附帶條件同第三次通盤檢討規定。</p> <p>(三) 99 年變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討案中附帶條件變更案申請展延開發期程)案中編號第六案之變更案(原竹北三通變更內容明細表編號第十八案)，已申請附帶條件之開發期限展延，但相關附帶條件未解除。</p> <p>(四) 本重劃區重劃計畫書業經 98 年 12 月 28 日府地劃字第 0980199881 號函准予辦理在案，並於 99 年 7 月 26 日公告實施在案，已完成都市計畫程序。</p> <p>二、 申請開發單位：新竹縣竹北市水瀧自辦市地重劃區重劃會</p> <p>三、 規劃單位：天誠開發顧問有限公司</p> <p>四、 申請人依據「竹北（含斗崙地區）都市計畫（第三次通盤檢討）」案變更編號第 18 案附帶條件，提出開發計畫辦理都市計畫委員會暨都市設計委員會聯席會議審查；案經 101 年 12 月 21 日及 102 年 5 月 3 日聯席會議審議，並依會議決議修正計畫書完成，爰再提會審議。</p> |

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 案 由                      | 新竹縣竹北市水瀧自辦市地重劃區開發計畫書案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 作 業<br>單 位<br>初 核<br>意 見 | <p>更新科：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本區之開發建築仍應遵循所屬「都市計畫土地使用分區管制要點」及「都市設計管制要點」等規定辦理，本案訂定之「本計畫區土地使用管制事項及都市設計原則」有關最小建築退縮距離、容積獎勵、樓地板面積獎勵係數、留設開放空間獎勵等相關規定仍應不得逾越前開土管及都市設計管制要點等相關規定。</li> <li>2. 「圖 6-7 空間發展計畫示意圖」與「圖 6-8 公共開放空間串聯及動線規劃示意圖」之開放空間留設位置不符，請規劃單位確為檢核修正。</li> </ol> <p>城鄉科</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案發展願景（p5-6）及構想（p5-9），朝向竹北東區商業城發展，並形塑為優質住商混合區，惟其區位非屬主要交通要道上，也未見有引入大型商場之策略，再規劃僅以商業區低樓層以商業使用為主，中高樓層以住商混合使用，如何塑造成為東區商業城，請規劃單位說明。</li> <li>2. 有關規劃原則第四點說明「適度提供開放空間及有效管制建築退縮行為，將以低建蔽率之建築規劃，以改善附近地區之整體生活環境品質」。但實際上計畫書土地使用管制事項之土地使用強度住宅區為 60%及商業區為 80%，似與規劃原則背道而馳，如何落實規劃原則，請規劃單位說明。</li> <li>3. 關於建築基地最小開發規模訂定係為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂並促進地區整體開發，至於計畫區街廓編號 B-2 指定最小開發規模不得小於 200 m<sup>2</sup>，似不具特別意義，請規劃單位說明。</li> <li>4. 本計畫區公園及公兒用地已完成捐贈於公所名下，計畫書載明不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用，惟考量未來使用彈性，建議刪除，提請討論。</li> <li>5. 未來區內公共設施管理維護計畫（p6-36），因應建築施工對公設用地影響，應酌予延長認養期限，至取得建築使用執照後半年及指定整體開發區之起造人、開發單位及管理委員會應主動認養區內公設等規定，惟計畫區係分別申請建築執照，有關取得使用執照之時間點認定及如何指定主動認養公設，請規劃單位妥為說明。</li> </ol> |
| 決 議                      | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 案經土地所有權人會中表達本案延宕 10 年，希望能儘速進行開發一節，關於本計畫書係未來申請開發建築準則，請業務單位協助規劃單位檢核修正內容，俾符合法令規定，以利後續審議與執行。</li> <li>2. 本計畫區相關容積獎勵，依竹北（斗崙地區）（體育公園附近地區）細部計畫之土地使用分區管制要點及都市設計管制要點等規定辦理。</li> <li>3. 計畫書文字用詞應再詳加檢核修正，以利後續發照建築。</li> <li>4. 本案發展願景定位應配合實際發展構想及對基地空間規劃等，請規劃單位再予以著墨。</li> <li>5. 本計畫區之商業區臨公 11 側，請研擬訂定相關退縮機制。</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|     |                                                                                                                                                                                      |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 案 由 | 新竹縣竹北市水瀧自辦市地重劃區開發計畫書案                                                                                                                                                                |
|     | <p>6. 本計畫區公 11 及公兒 (2) 用地，請認養單位依契約辦理定期維護工作，以維護環境景觀。</p> <p>7. 有關 B-2 街廓緊鄰全街廓開發，考量都市景觀，請增訂該街廓應提送本縣都市設計委員會審議通過，始得發照建築。</p> <p>8. 本計畫區公園及公兒用地，考量未來使用彈性，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用。</p> |