

討 論 事 項 及 編 號	第 273 次 第 3 案	所 屬 鄉 鎮 市： 關 西 鎮	日期：103 年 4 月 28 日
案 由	「變更關西都市計畫（第三次通盤檢討）（牛欄河治理計畫用地範圍線外之行水區土地變更）暫予保留案」暨「擬定關西都市計畫（牛欄河治理計畫用地範圍線外之行水區土地變更）細部計畫案」再提會案		
說 明	一、本案辦理經歷： 1. 牛欄河屬鳳山溪水系，原係規劃供石門水庫排洪使用而劃設行水區，惟經經濟部水利署北區水資源局 90 年 6 月 5 日水利北石字第 0905002091 號函示，牛欄河非屬石門水庫及水區範圍，亦無石門水庫分洪之使用需求，應由新竹縣政府進行部份行水區變更事宜。遂由，關西鎮公所於「變更關西都市計畫（第三次通盤檢討）」案中提出行水區變更案，除了既有牛欄河治理計畫用地範圍內保留河川功能規劃河川區外，其餘朝變更休閒農業區相關分區。 2. 本案經 98 年 8 月 25 日內政部都市計畫委員會第 713 次會議決議為「暫予保留」，並請本府依下列各點妥為補充詳細書面資料後，再提請大會討論決定： (1) 詳為補充分析牛欄河上游區域土地、集水體系、水道變遷、河床高度變化、歷史災害、河川整體功能、目前使用現況後，提出相關親山親水構想計畫。 (2) 提出休閒農業區之內涵、使用內容、性質、面臨牛欄河之相關配套機制，管制措施及具體可行之規劃方案及行動策略。 3. 另考量行水區變更後關西鎮整體發展需求，研擬牛欄河兩側之土地使用整體規劃方向及合宜開發方式，遂另行擬定細部計畫，作為未來實施之依據。 二、公開展覽日期：民國 101 年 2 月 22 日起至 101 年 3 月 22 日止計 30 天，並於 101 年 3 月 14 日（星期三）下午二時於「關西鎮公所 3 樓大禮堂」舉辦公開說明會。 三、變更主要計畫及擬定細部計畫機關：關西鎮公所。 四、委託規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司 五、法令依據： 1. 主要計畫：都市計畫法第 26 條規定及內政部都市計畫委員會第 713 次會議。 2. 細部計畫：都市計畫法第 17 條及 22 條。 六、計畫範圍：位於關西都市計畫區中心之牛欄河治理計畫用地範圍線外之行水區。西側以中豐路與市區與臨，南側至中豐		

討 論 事 項 及 編 號	第 273 次 第 3 案	所 屬 鄉 鎮 市： 關 西 鎮	日期：103 年 4 月 28 日
	路與青山街路口附近，東側以青山街周邊住宅區及第二公墓為界，東北側大致以台 3 省道（中豐新路）及中豐路口附近為界，惟不包括新竹縣政府 93 年 5 月 31 日府建水字第 0930072122 號函核定之牛欄河治理計畫用地範圍，面積約 34.58 公頃。 七、案經 101.4.9 第 257 次都市計畫委員會審議，由解委員鴻年（召集人）、白委員仁德、文委員祖湘、劉委員金星、詹委員政達等 5 位委員組成專案小組審查，分別於 101.5.28、101.12.7、102.7.16 及 103.2.26 召開 4 次專案小組聽取簡報及現勘，並獲致具體初步建議意見，案經規劃單位依本會專案小組初步建議意見修正計畫書圖，爰提會討論。		
作 業 單 位 初 核 意 見	除下列各點外，其餘建議准照專案小組初步建議意見通過。 一、請規劃單位就本會專案小組初步建議意見須提會報告事項說明後，提請討論。 二、有關土地使用分區暨都市設計管制事項，為利後續發照建築管制，請相關單位表示意見後，提請討論。		
都 委 會 決 議	壹、主要計畫 准照專案小組初步建議意見(如附錄)通過，免再提會討論，並授權業務單位查核後逕送內政部都市計畫委員會審議。 貳、細部計畫 除土地使用分區暨都市設計管制事項之決議詳附件一外，其餘准照專案小組初步建議意見(如附錄)通過，惟為考量執行之可行性，授權作業單位與相關單位予以查核，免再提會討論，並依法定程序辦理。 參、建議事項 本府工務處水利科正委託辦理「新竹縣關西鎮牛欄河排水系統規劃」，俟其完成法定程序後，再行考量本府工務處水利相關意見，詳附件二所示。		

附件一、土地使用分區暨都市設計管制事項

專案小組審竣內容	本次提會修訂內容	縣都委會決議
為促進本計畫土地有效管理與利用，營造與管理本計畫區所規劃之實質環境開發與發展，能遵循規劃原意指導，兼顧休閒觀光產業、公共服務品質、生態保育之平衡，並達提昇本地區都市景觀意象及塑造觀光門戶自明性，特訂定本土地使用分區管制及都市設計管制事項。	—	准照專案小組審竣內容通過。
一、總則 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條規定訂定之。	—	准照專案小組審竣內容通過。
二、土地使用分區管制及開發強度	—	准照專案小組審竣內容通過。
(一) 休閒遊憩專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。 1. 容許使用項目如下： (1) <u>旅館及相關住宿(不包括住宅)、零售、餐飲及旅遊服務相關設施。</u> (2) <u>休閒、健身及娛樂相關設施。</u> (3) <u>醫療保健及衛生相關設施。</u> (4) <u>農業生產及相關設施。</u> (5) <u>自產農產品加工(釀造)廠。</u> (6) <u>農產品與農村文物展示及教育解說中心。</u> (7) <u>農業體驗及生態體驗設施。</u> (8) <u>露營設施。</u> (9) <u>安全防護設施。</u> (10) <u>幼兒園。</u> (11) <u>運動設施。</u> (12) <u>老人安養機構及老人住宅。</u> (13) <u>平面停車場。</u> (14) <u>涼亭(棚)設施、眺望設施。</u> (15) <u>標示解說設施。</u> (16) <u>衛生設施。</u> (17) <u>休閒步道及景觀設施。</u> (18) <u>水土保持及環境保</u>	(一) 休閒遊憩專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。 1. 容許使用項目如下： (1) <u>依行政院主計總處所公布之「行業標準分類」之住宿及餐飲業(大類)、零售業(中類)、旅行及相關代訂服務業(中類)、運動服務業(小類)、遊樂園及主題樂園(細類)、診所(小類)。</u> (2) <u>依行政院農業委員會「休閒農業輔導管理辦法」有關休閒農場得設置之相關設施，包括：住宿設施、餐飲設施、自產農產品加工(釀造)廠、農產品與農村文物展示(售)及教育解說中心、門票收費設施、警衛設施、涼亭(棚)設施、眺望設施、衛生設施、農業體驗設施、生態體驗設施、安全防護設施、平面停車場、標示解說設施、露營設施、休閒步道、水土保持設</u>	除下列各點外，其餘准照本次提會修訂內容通過： 1. 應將休閒遊憩專案區容許使用之依據納入計畫書載明，並將各細項明列。 2. (一)-1. -(6)修正為「其他經政府主管機關核准之休閒遊憩設施、藝術市集之使用。」。

專案小組審竣內容	本次提會修訂內容	縣都委會決議
<u>護設施。</u> (19) <u>其他經政府主管機關核准之休閒遊憩設施。</u>	<u>施、環境保護設施。</u> (3) 依「<u>都市計畫公共設施用地多目標使用辦法</u>」指稱之休閒運動設施，包括：<u>游泳池、溜冰場、保齡球場、撞球場、舞蹈社、極限運動場、健身房（體適能中心）、桌球館、羽球場、排球場、籃球場、網球場、壁球場、技擊類運動場館、手球場、棒球場、壘球場、足球場、曲棍球場、滑草場、自由車場。</u> (4) 依「<u>幼兒教育及照顧法</u>」所指稱之<u>幼兒園。</u> (5) 依「<u>老人福利法</u>」所指稱之<u>老人安養機構及老人住宅。</u> (6) <u>其他經政府主管機關核准之休閒遊憩設施。</u>	
2. 停車空間規定如下： (1) 為提升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，且不得設置於最小退縮建築範圍內。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) 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	2. 停車空間規定如下： (1) 為提升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，且不得設置於最小退縮建築範圍內。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) 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	

專案小組審竣內容	本次提會修訂內容	縣都委會決議
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。	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。	
(二) 住宅區之管制規定如下： 1. 住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。 2. 住宅區（再發展區）應依「住宅區（再發展區）開發管理要點」之規定辦理。 3. 為提升居住環境品質及解決停車需求，住宅區及住宅區（再發展區）建築基地申請建築時，<u>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，且不得設置於最小退縮建築範圍內。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。</u> 4. 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」	(二) 住宅區之管制規定如下： 1. 住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。 2. 住宅區（再發展區）應依本計畫<u>土地使用分區暨都市設計管制事項</u>及「住宅區（再發展區）開發管理要點」之規定辦理。 3. 為提升居住環境品質及解決停車需求，住宅區及住宅區（再發展區）建築基地申請建築時，<u>每 1 戶應至少設置一輛汽車停車空間，且應同時符合建築樓地板面積在 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，且不得設置於最小退縮建築範圍內。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。</u> 4. 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」	准照本次提會修訂內容通過。

專案小組審竣內容	本次提會修訂內容	縣都委會決議
中詳為註明。 5. 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。	中詳為註明。 5. 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。	
(三) 公共設施用地開發強度及使用管制規定如下： 1. 公園用地及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%。廣場兼停車場用地之建築率不得大於 10%，容積率不得大於 20%。 2. 公園用地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地以供植栽綠化、休憩及步道設施、休閒運動設施、機車停車場、自來水、下水道系統、電信機房及其他必要公用設備等相關設施、滯洪設施、原既有通行之使用為主，惟經新竹縣都市設計審議委員會審議通過者，得供其必要相關之使用，但其使用項目不得違反「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定。 3. 綠地用地以供植栽綠化、休憩及步道設施、原既有通行、跨橋工程通行之需求使用為主，惟經新竹縣都市設計審議委員會審議通過者，得供其必要相關之使用，但其使用項目不得違反「都市計畫公共設施用地多目標使	—	准照專案小組審竣內容通過。

專案小組審竣內容	本次提會修訂內容	縣都委會決議
用辦法」之規定。 4. 廣場用地，以供休憩及步道設施、植栽綠化使用為主，並得供指定建築線，惟經新竹縣都市設計審議委員會審議通過者，得供其必要相關之使用，但其使用項目不得違反「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定。 5. 廣場兼停車場用地，以供休憩設施、停車設施、植栽綠化使用為主，惟經新竹縣都市設計審議委員會審議通過者，得供其必要相關之使用，但其使用項目不得違反「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定。		
(四) 建築退縮規定 (詳圖 5-9) 1. 退縮 6 公尺建築 面臨 20-12M、21-8M、23-8M、25-8M、27-8M、28-8M、細 1-6M 計畫道路之建築基地，應沿計畫道路退縮至少 6 公尺建築，退縮部分應作為自行車道、無遮簷人行步道使用並應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地，詳圖 5-10。 2. 退縮 4 公尺建築 除面臨 20-12M、21-8M、23-8M、25-8M、27-8M、28-8M、細 1-6M 計畫道路之建築基地及住宅區（再發展區）外，其餘建築基地應沿計畫道路、廣場用地退縮至少 4 公尺建築，退縮部分應作為無遮簷人行步道使用並應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地，詳圖 5-11。 3. 退縮 2 公尺建築 (1) 臨接河川區之建築基地，應沿河川區退縮至少 2 公尺建	(四) 建築退縮規定 (詳圖 5-9) 1. 退縮 6 公尺建築 面臨 20-12M、21-8M、23-8M、25-8M、27-8M、28-8M、細 1-6M 計畫道路之建築基地，應沿計畫道路退縮至少 6 公尺建築，退縮部分應作為自行車道、無遮簷人行步道使用並應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地，詳圖 5-10。 2. 退縮 4 公尺建築 除面臨 20-12M、21-8M、23-8M、25-8M、27-8M、28-8M、細 1-6M 計畫道路之建築基地及住宅區（再發展區）外，其餘建築基地應沿計畫道路、廣場用地退縮至少 4 公尺建築，退縮部分應作為無遮簷人行步道使用並應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地，詳圖 5-11。 3. 退縮 2 公尺建築 (1) 臨接河川區之建築基地，應沿河川區退縮至少 2 公尺建	准照本次提會修訂內容通過。

專案小組審竣內容	本次提會修訂內容	縣都委會決議
築，退縮部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 (2) 住宅區（再發展區）之建築基地於未來新建時，除面臨20-12M、21-8M、23-8M、25-8M、27-8M、28-8M、細1-6M計畫道路者依前開退縮6公尺之相關規定辦理外，其餘建築基地面臨計畫道路或臨接廣場用地者，應退縮至少2公尺建築。退縮部分應作為無遮簷人行步道使用並應植栽綠化，但得計入法定空地，不得設置圍牆，詳圖5-12。 (3) 為確保本計畫區整體開放空間的連續性，並降低對周邊及區外土地使用之影響，訂定下列退縮規定： A. 區內臨接公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地及廣場兼停車場用地等開放空間之建築基地，應沿其臨接前述開放空間之境界線，至少退縮2公尺建築。退縮部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 B. 為降低對區外土地使用之影響，區內臨接計畫範圍之建築基地，應沿計畫範圍線，至少退縮2公尺建築，	築，退縮部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 (2) 住宅區（再發展區）之建築基地於未來新建時，除面臨20-12M、21-8M、23-8M、25-8M、27-8M、28-8M、細1-6M計畫道路者依前開退縮6公尺之相關規定辦理外，其餘建築基地面臨計畫道路或臨接廣場用地者，應退縮至少2公尺建築。退縮部分應作為無遮簷人行步道使用並應植栽綠化，但得計入法定空地，不得設置圍牆，詳圖5-12。 (3) 為確保本計畫區整體開放空間的連續性，並降低對周邊及區外土地使用之影響，訂定下列退縮規定： A. 區內臨接公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地及廣場兼停車場用地等開放空間之建築基地，應沿其臨接前述開放空間之境界線，至少退縮2公尺建築。退縮部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 B. 為降低對區外土地使用之影響，區內臨接計畫範圍之建築基地，應沿計畫範圍線，至少退縮2公尺建築，	

專案小組審竣內容	本次提會修訂內容	縣都委會決議
退縮部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。但區內及區外臨接部分如屬相似性質之公共設施用地者，則免退縮。 C. 為降低對周邊土地使用之影響，休閒遊憩專用區建築基地如臨接住宅區及住宅區（再發展區），應至少退縮 2 公尺建築，退縮部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 4. 建築基地除符合前開規定者，以及面臨 20-12M、21-8M、23-8M、25-8M、27-8M、28-8M、細 1-6M 計畫道路之一側不得設置圍牆外，其餘地區如有設置圍牆之必要，其高度不得超過 1.5 公尺（含牆基 40 公分），透空率不得小於 70%。 5. 建築基地如面臨兩邊以上之計畫道路、廣場用地時，仍應依前述退縮規定退縮建築。 6. 如有開挖地下室之必要者，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、廣場為退縮面，兩面道路、廣場寬度相同者，擇一退縮，以利植栽綠化及透水。	退縮部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。但區內及區外臨接部分如屬相似性質之公共設施用地者，則免退縮。 C. 為降低對周邊土地使用之影響，休閒遊憩專用區建築基地如臨接住宅區及住宅區（再發展區），應至少退縮 2 公尺建築，退縮部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 4. 建築基地除符合前開規定者，以及面臨 20-12M、21-8M、23-8M、25-8M、27-8M、28-8M、細 1-6M 計畫道路之一側不得設置圍牆外，其餘地區如有設置圍牆之必要，其高度不得超過 1.5 公尺（含牆基 40 公分），透空率不得小於 70%。 5. 建築基地如面臨兩邊以上之計畫道路、廣場用地時，仍應依前述退縮規定退縮建築。 6. 如有開挖地下室之必要者，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、廣場為退縮面，兩面道路、廣場寬度相同者，擇一退縮，以利植栽綠化及透水。 7. <u>退縮部分不得設置雨遮、陽台及類似構造物，如規定應作為自行車道及無遮簷人行步道使用者，應為連續鋪面，並與相鄰土地高程順平衡接，如車道穿越</u>	

專案小組審竣內容	本次提會修訂內容	縣都委會決議
7. 本計畫發布實施前已存在之建築不受前開退縮建築之限制。 8. 本計畫建築基地之退縮應符合前開規定，惟經新竹縣都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。	時，其鋪面仍應連續。 鋪面材質應注意防 滑、耐壓、透水、易於 管理維護等條件，並採 低明度設計。 8. 本計畫發布實施前已存在之建築不受前開退縮建築之限制。 9. 本計畫建築基地之退縮應符合前開規定，惟經新竹縣都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。	
(五) 建築基地最小開發規模 1. 休閒遊憩專用區之最小建築基地規定如下，詳圖 5-13： 考量本計畫區小地主人數眾多，以及執行之目標，面臨牛欄河河川區一側之休閒遊憩專用區之最小建築基地規模訂為 1,000 平方公尺，其餘休閒遊憩專用區之最小建築基地規模訂為 300 平方公尺。 2. 任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情況，應以合併共同開發為原則。 3. 宗地之分割或合併，申請開發建築時應符合前述之規定。	—	准照專案小組審竣內容通過。
(六) 容積獎勵規定：為鼓勵本計畫區建築基地提供公益性設施及綠建築等申請建築案，得由新竹縣都市設計審議委員會審議給予容積獎勵。 1. 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 10% 為限：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	(六) 容積獎勵規定：為鼓勵本計畫區建築基地提供公益性設施及綠建築等申請建築案，應由新竹縣都市設計審議委員會審議給予容積獎勵。 1. 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 10% 為限：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	除修正「為鼓勵……，應提請新竹縣都市設計審議委員會審議給予容積獎勵。」外，其餘准照本次提會修訂內容通過。

專案小組審竣內容	本次提會修訂內容	縣都委會決議																
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. 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，<u>凡符合下列規定者，其獎勵容積得按基地面積乘以該基地容積率之固定比值，為其獎勵容積。</u>	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. 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，<u>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（建築基地×法定容積率）乘以一定比值之獎勵係數。</u>																	
<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>	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%	<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>	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%	
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%																	
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%																	
(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： A. 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。 B. 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。 C. 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	(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： A. 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。 B. 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。 C. 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																	

專案小組審竣內容	本次提會修訂內容	縣都委會決議
法定造價5倍之金額後無息退還。 D. 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。 (2) 建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之。 (3) 依本要點申請綠建築容積獎勵之建築基地，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。 3. 容積獎勵之總和，不得超過基地面積乘以該基地容積率之20%。 4. 考量本計畫區以低密度開發為特性，故本計畫區內之建築基地，不得作為容積移轉之接收基地。	法定造價5倍之金額後無息退還。 D. 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。 (2) 建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之。 (3) 依本要點申請綠建築容積獎勵之建築基地，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。 3. 容積獎勵之總和，不得超過基地面積乘以該基地容積率之20%。 4. 考量本計畫區以低密度開發為特性，故本計畫區內之建築基地，不得作為容積移轉之接收基地。	
(七) 應辦理都市設計審議地區： 1. 本計畫區休閒遊憩專用區建築基地達1,000平方公尺以上、<u>住宅區</u>之建築基地，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。 2. 本計畫區公共設施用地(其中道路用地部分僅包括20-12M、21-8M、23-8M、25-8M、27-8M、28-8M、細1-6M等7條計畫道路)，應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得施工。 3. 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	(七) 應辦理都市設計審議地區： 1. 本計畫區休閒遊憩專用區、<u>住宅區</u>建築基地達1,000平方公尺以上之建築基地，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。 2. 本計畫區公共設施用地(其中道路用地部分僅包括20-12M、21-8M、23-8M、25-8M、27-8M、28-8M、細1-6M等7條計畫道路)<u>開闢興築前</u>，應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得施工。 3. 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	准照本次提會修訂內容通過。

專案小組審竣內容	本次提會修訂內容	縣都委會決議
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。	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。	
(八) 建築基地內所留設法定空地應植栽綠化，其綠覆率應達 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。	—	准照專案小組審竣內容通過。
(九) 本計畫區開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估。	—	准照專案小組審竣內容通過。
三、都市設計管制事項	—	准照專案小組審竣內容通過。
(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及都市設計管制事項，對於申請建築開發案件進行審議，必要時得依本管制事項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。	—	准照專案小組審竣內容通過。
(二) 公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地及廣場兼停車場用地等公共設施之規劃設計，應依下列原則辦理： 1. 應考量公共設施用地整體視覺景觀協調性，予以配置相關設施與植栽。 2. 應考量與河川區、河川區兼供道路使用相鄰之一側，予以配置人行空間、親水性設施等開放空間。	—	除增訂「3. 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)五)用地於規劃設計時，應考量自行車道系統之串連。」外，其餘准照本次提會修訂內容通過。
(三) 建築顏色規定：建築物立面外牆色彩應與牛欄河親山親水之環境特色予以融合。	—	准照專案小組審竣內容通過。
(四) 建築物高度與量體 1. 休閒遊憩專用區、住宅區及住宅區（再發展區）	—	准照專案小組審竣內容通過。

專案小組審竣內容	本次提會修訂內容	縣都委會決議
(1) 面臨 20-12M、21-8M、23-8M、25-8M、27-8M、28-8M、細 1-6M 計畫道路之建築基地，由建築線向內 10 公尺範圍，其建築物高度不得大於 8 公尺或 2 層樓。且該基地建築物高度不得大於 16 公尺，詳圖 5-10。 (2) 面臨其餘計畫道路或臨接廣場用地之建築基地，由建築線向內 8 公尺範圍，其建築物高度不得大於 8 公尺或 2 層樓。且該基地建築物高度不得大於 20 公尺，詳圖 5-11 及圖 5-12。 2. 公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地及廣場兼停車場用地 (1) 面臨 20-12M、23-8M、25-8M、27-8M、28-8M 計畫道路之建築基地，其建築高度不得大於 4 公尺，詳圖 5-14。 (2) 面臨其餘計畫道路之建築基地，其建築物高度不得大於 8 公尺，詳圖 5-15。		
(五) 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。	—	准照專案小組審竣內容通過。
(六) 夜間照明 1. 夜間照明景觀設計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。 2. 休閒遊憩專用區建築物外牆應設置適當之夜間照明設施，以塑造休閒遊憩及水岸夜間	—	准照專案小組審竣內容通過。

專案小組審竣內容	本次提會修訂內容	縣都委會決議
地標之形象。		
(七) 景觀及綠化原則 1. 建築物臨接或面向公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地及廣場兼停車場用地等公共開放空間者，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備，應有適當之遮蔽處理與設計。 2. 公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、及綠地用地之綠覆率不得小於60%。	—	准照專案小組審竣內容通過。
(八) 公共設施工程之規劃設計 應儘量以生態規劃及生態工法處理，以維護原有地景風貌。	—	准照專案小組審竣內容通過。
(九) 離街裝卸場規定 1. 休閒遊憩專用區應設置裝卸場，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。 2. 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。	—	准照專案小組審竣內容通過。
四、附則	—	准照專案小組審竣內容通過。
(一) 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。	—	准照專案小組審竣內容通過。
(二) 本要點未規定事項，適用其它法令之規定。	—	准照專案小組審竣內容通過。

附件二、本府工務處水利科意見

業務單位	會核意見
工務處水利科	1. 目前本府工務處水利科正委託辦理「新竹縣關西鎮牛欄河排水系統規劃」，該計畫將依據各主要河段河性，估算計畫洪水量下所需河寬，再與現況兩岸堤距、河幅以及用地需求，檢討民國 93 年核定之用地範圍線之適切性，並依據目前治水趨勢重新調整劃設用地範圍線，計畫完成後可提供做為本案之參考。 2. 承 1.，依「擬定關西都市計畫(牛欄河治理計畫用地範圍線外之行水區土地變更)」圖 3-8 之計畫範圍與街廓套疊顯示，東安橋下游渠段及關西橋下游渠段，目前預計變更為休閒遊憩專用區之位置部分位於堤岸上，考量河防安全，河川區範圍應依檢討後之用地範圍線劃設與調整。 3. 依據水利署排水計畫書審查作業要點，因土地開發所增加之逕流量，應於計畫區內設置滯洪池調蓄。「擬定關西都市計畫(牛欄河治理計畫用地範圍線外之行水區土地變更)」排水系統計畫一節中規劃於計畫區下游設置滯洪池應屬合宜，惟仍應加強檢視與說明下列幾點。 (1) 未說明集流時間、基期、降雨強度、開發前後逕流係數與洪峰流量，應詳述滯蓄洪量體之計算過程。 (2) 未說明滯洪池所需面積大小，以其預計設置地點能否提供足夠量體。 (3) 承 (2)，本計畫滯洪池均規劃採多目標使用辦法設置，惟依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第二條規定，公共設施用地作多目標使用時，不得影響原規劃設置公共設施之機能。故亦應說明再維持原設施功能下，可否提供足夠滯洪空間量體。 (4) 本府工務處水利科執行之「新竹縣關西鎮牛欄河排水系統規劃」，將研提排水改善方案與滯蓄洪設施設置區位建議，建議未來都市計畫區可依據該報告成果將滯洪池用地劃設為滯洪池用地。

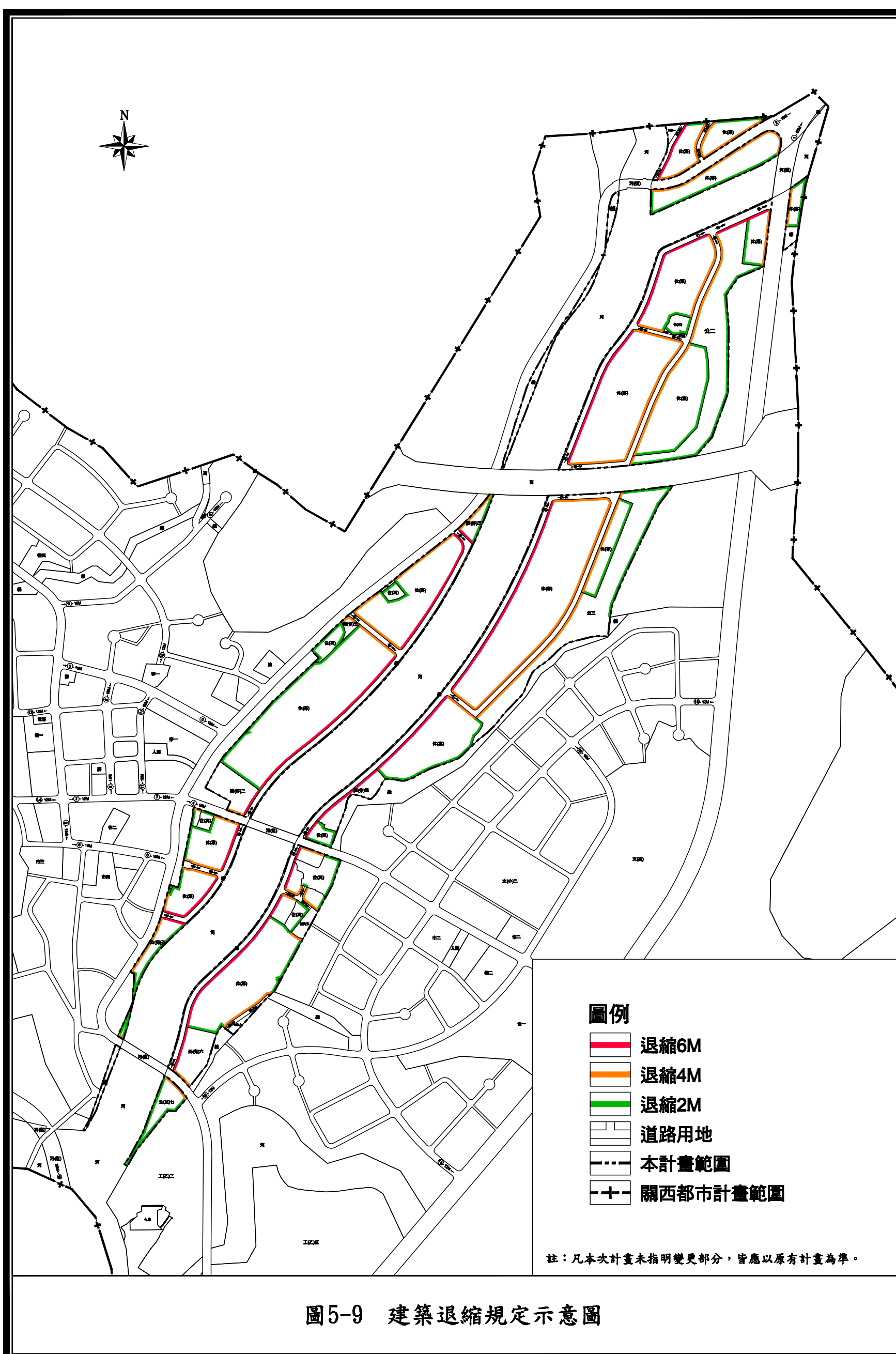
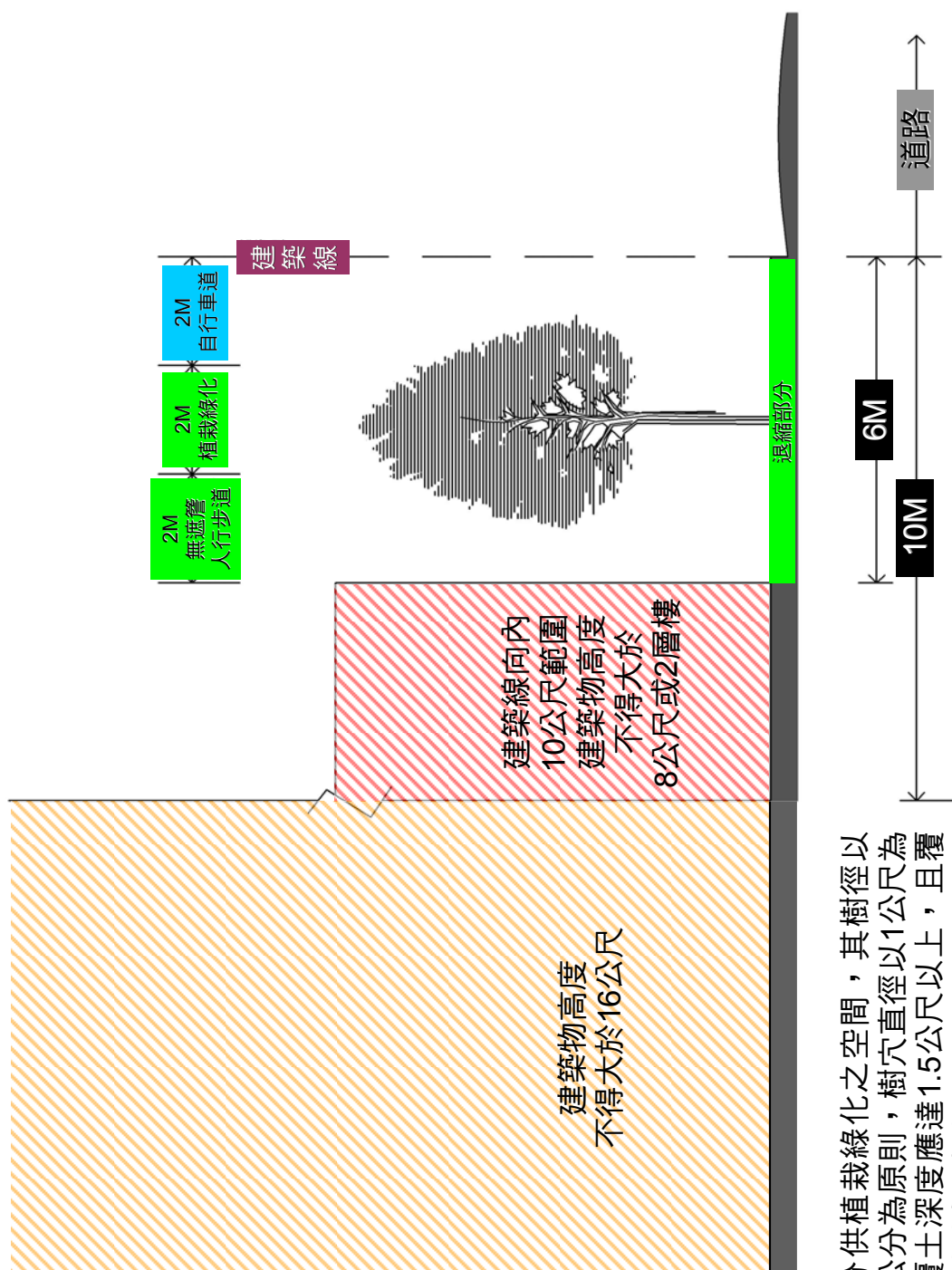
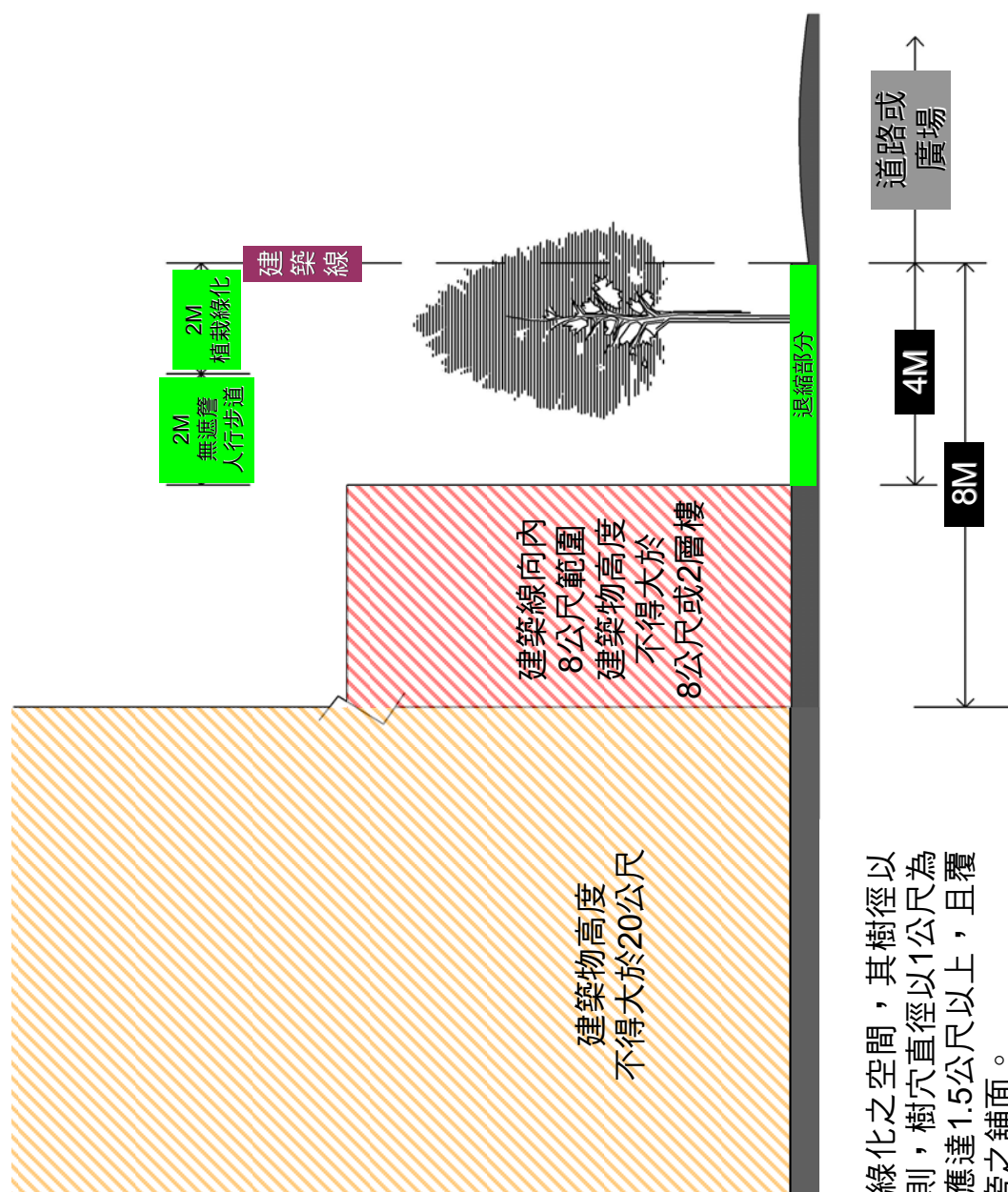


圖5-9 建築退縮規定示意圖



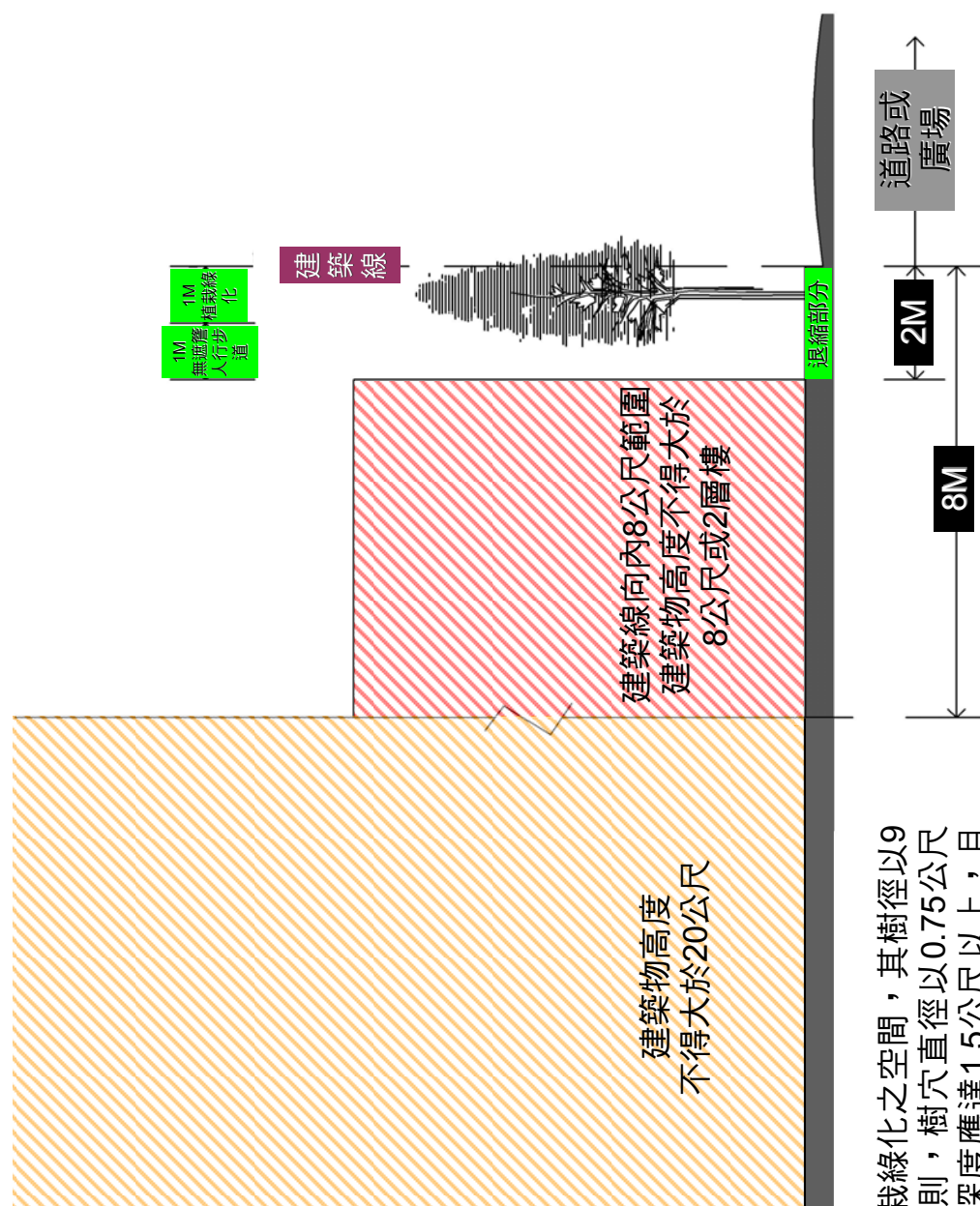
註：退縮部分供植栽綠化之空間，其樹徑以15至20公分為原則，樹穴直徑以1公尺為原則，覆土深度應達1.5公尺以上，且覆土應低於植樹穴旁之鋪面。

圖5-10 建築基地應退縮6公尺建築及其高度量體管制示意圖



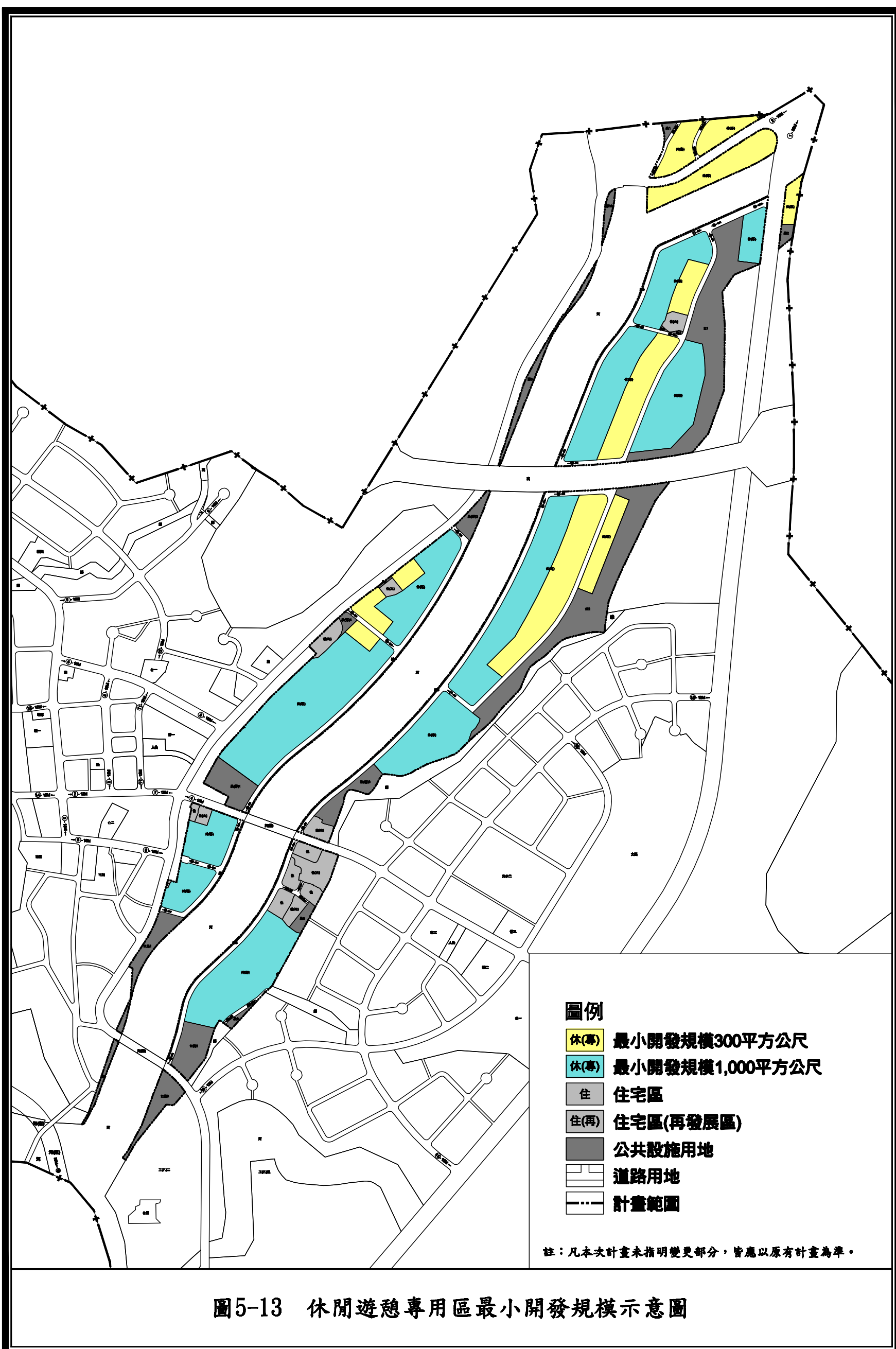
註：退縮部分供植栽綠化之空間，其樹徑以15至20公分為原則，樹穴直徑以1公尺為原則，覆土深度應達1.5公尺以上，且覆土應低於植樹穴旁之鋪面。

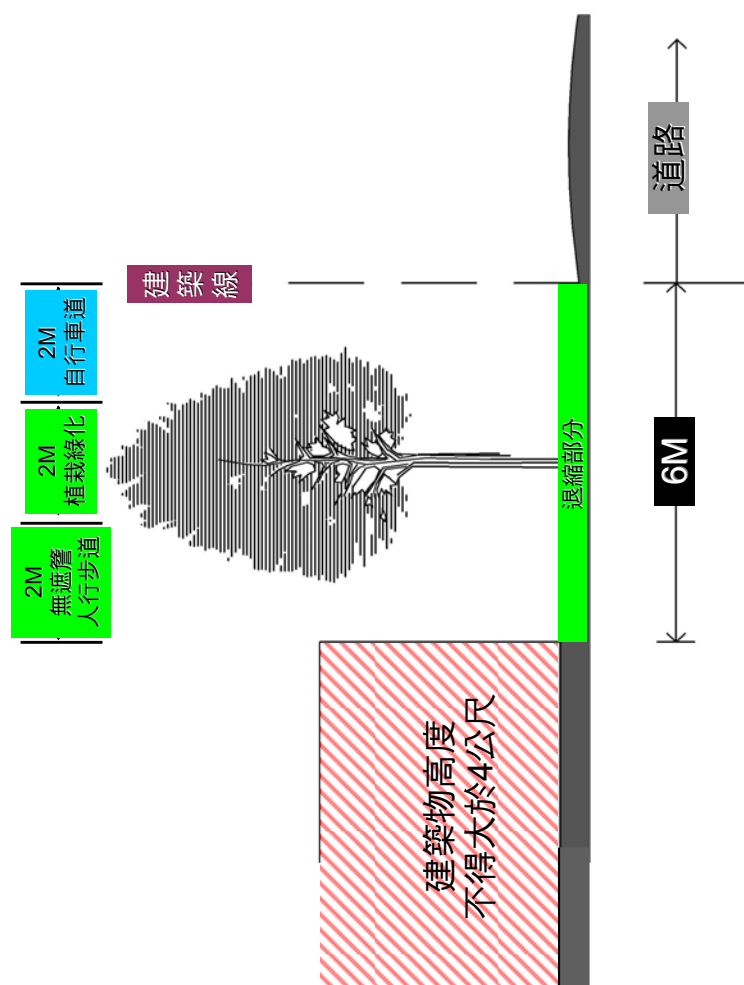
圖5-11 建築基地應退縮4公尺建築及其高度量體管制示意圖



註：退縮部分供植栽綠化之空間，其樹徑以9至12公分為原則，樹穴直徑以0.75公尺為原則，覆土深度應達1.5公尺以上，且覆土應低於植樹穴旁之鋪面。

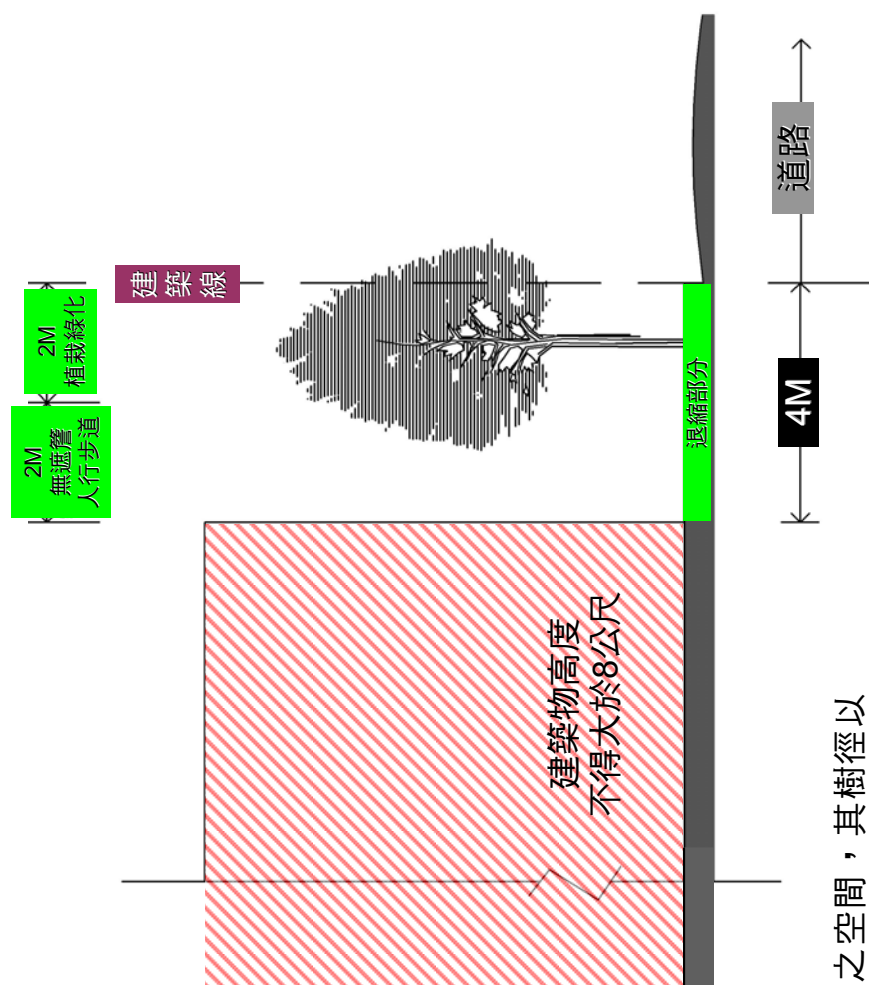
圖5-12 建築基地應退縮2公尺建築及其高度量體管制示意圖





註：退縮部分供植栽綠化之空間，其樹徑以15至20公分為原則，樹穴直徑以1公尺為原則，覆土深度應達1.5公尺以上，且覆土應低於植樹穴旁之鋪面。

圖5-14 公共設施用地應退縮6公尺建築及其高度量體管制示意圖



註：退縮部分供植栽綠化之空間，其樹徑以15至20公分為原則，樹穴直徑以1公尺為原則，覆土深度應達1.5公尺以上，且覆土應低於植樹穴旁之鋪面。

圖5-15 公共設施用地應退縮4公尺建築及其高度量體管制示意圖