討	論事	項	第273次第3案 所屬鄉鎮市: 日期:103年4月28日
及案	編	<u>號</u> 由	M
米		田	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   图 4 外 2 行 2 回 1
			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
			(   個內石空間
			一、本案辦理經歷:
說		明	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 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: 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	除下列各點外,其餘建議准照專案小組初步建議意見通過。
初核意見	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	
	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 1
	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。
	一参、建議事項 トロース・カンス・カンス・カー・カー・カー・カー・カー・カー・カー・カー・カー・カー・カー・カー・カー・
	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	<b>本</b> 大校育修可行各	准照專案小組審竣內容通過。
用,營造與管理本計畫區所規劃		在 照 等 亲 小 組 番 竣 内 谷 通 迥 。
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		
一一供, 业廷提升本地四部市京航 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。		
一、總則	_	准照專案小組審竣內容通過。
本要點依據都市計畫法第		作品分录作組备吸行各通過
22 條及同法台灣省施行細		
則第35條規定訂定之。		
二、土地使用分區管制及開發強	_	准照專案小組審竣內容通過。
度		作
(一)休閒遊憩專用區之建蔽率	(一)休閒遊憩專用區之建蔽率	除下列各點外,其餘准照本次提
不得大於40%,容積率不	不得大於40%,容積率不	會修訂內容通過:
得大於 120%。	得大於 120%。	1. 應將休閒遊憩專案區容許使用
1. 容許使用項目如下:	1. 容許使用項目如下:	之依據納入計畫書載明,並將
(1)旅館及相關住宿(不	(1) 依行政院主計總處	各細項明列。
包括住宅)、零售、	所公布之「行業標	2.(一)-1(6)修正為「其他經政
餐飲及旅遊服務相	準分類」之住宿及	府主管機關核准之休閒遊憩設
關設施。	餐飲業(大類)、零	施、藝術市集之使用。」。
(2)休閒、健身及娛樂	售業(中類)、旅行	
相關設施。	及相關代訂服務業	
(3)醫療保健及衛生相	<u>(中類)、運動服務</u>	
關設施。_	業(小類)、遊樂園	
(4)農業生產及相關設	及主題樂園(細	
施。	類)、診所(小類)。	
(5)自產農產品加工(釀	(2) 依行政院農業委員	
造)廠。	會「休閒農業輔導	
(6) 農產品與農村文物	管理辦法」有關休	
展示及教育解說中	<u> </u>	
<u>心。</u> (7) 農業體驗及生態體	關設施,包括:住 宿設施、餐飲設	
<u>(1) 長素脂級及生恐胞</u> 驗設施。	<u>伯 政 他 、 餐 臥 政</u> 施 、 自 產 農 產 品 加	
(8) 露營設施。	工(釀造)廠、農	
(9) 安全防護設施。	產品與農村文物展	
(10) 幼兒園。	示(售)及教育解	
(11) 運動設施。	說中心、門票收費	
(12) 老人安養機構及老	設施、警衛設施、	
<u>(                                    </u>	涼亭(棚)設施、	
	眺望設施、衛生設	
(14) 涼亭 (棚) 設施、	施、農業體驗設	
眺望設施。	施、生態體驗設	
(15) 標示解說設施。	施、安全防護設	
(16) 衛生設施。	施、平面停車場、	
(17)休閒步道及景觀設	標示解說設施、露	
<u>施。</u>	<b>營設施、休閒步</b>	
(18)水土保持及環境保	道、水土保持設	

專案小組審竣內容	本次提會修訂內容	縣都委會決議
護設施。	施、環境保護設施。	
(19) 其他經政府主管機	(3) 依「都市計畫公共	
關核准之休閒遊	設施用地多目標使	
想設施。	用辦法」指稱之休	
	閒運動設施,包	
	括: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。	
	(4) 依「幼兒教育及照	
	顧法」所指稱之幼	
	兒園。	
	 (5) 依「老人福利法」	
	所指稱之老人安養	
	機構及老人住宅。	
	(6) 其他經政府主管機	
	關核准之休閒遊憩	
	設施。	
2. 停車空間規定如下:		
(1) 為提升環境品質及	(1) 為提升環境品質及	
解決停車需求,建	解決停車需求,建	
築基地申請建築	築基地申請建築	
時,其建築樓地板	時,其建築樓地板	
面積在 250 平方公	面積在 250 平方公	
尺(含)以下者,	尺(含)以下者,	
應留設一部停車空	應留設一部停車空	
間,如超過 250 平	間,如超過 250 平	
方公尺者,超過部	方公尺者,超過部	
分每 150 平方公尺	分每 150 平方公尺	
及其零數應增設一	及其零數應增設一	
部停車空間,且不	部停車空間,且不	
得設置於最小退縮	得設置於最小退縮	
建築範圍內。所留	建築範圍內。所留	
設之停車空間如屬	設之停車空間如屬	
同一戶,得免依建	同一戶,得免依建	
築技術規則留設車	築技術規則留設車	
道。	道。	
(2)應設機車停車位,	(2)應設機車停車位,	
機車停車位數以建	機車停車位數以建	
築技術規則建築設	築技術規則建築設	
計施工編第59條之	計施工編第59條之	
樓地板面積計算方	樓地板面積計算方	
式,每滿 200 平方	式,每满 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	公尺設置 1 部計	
算,其尺寸須長2	算,其尺寸須長2	
公尺以上,寬 0.9	公尺以上,寬 0.9	
公尺以上,通道寬	公尺以上,通道寬	
度 1.5 公尺以上,	度 1.5 公尺以上,	
如機車停車位數超	如機車停車位數超	
過10部者,應採集	過10部者,應採集	
中設置為原則,並	中設置為原則,並	
僅得設置於地面層	僅得設置於地面層	
及地下一層,且不	及地下一層,且不	
得設置於最小退縮	得設置於最小退縮	
建築範圍內。	建築範圍內。	
(二)住宅區之管制規定如下:	(二)住宅區之管制規定如下:	准照本次提會修訂內容通過。
1. 住宅區之建蔽率不得	1. 住宅區之建蔽率不得	
大於50%,容積率不得	大於50%,容積率不得	
大於150%。	大於 150%。	
2. 住宅區(再發展區)應	2. 住宅區(再發展區)應	
依「住宅區(再發展區)	依本計畫土地使用分	
開發管理要點」之規定	<u>區暨都市設計管制事</u>	
辨理。	<u>項及</u> 「住宅區(再發展 區)問及祭四西剛 文	
	區)開發管理要點」之	
3. 為提升居住環境品質	規定辦理。 3. 為提升居住環境品質	
及解決停車需求,住宅	及解決停車需求,住宅	
區及住宅區 (再發展	區及住宅區(再發展	
區)建築基地申請建築	區)建築基地申請建築	
時,其建築樓地板面積	時,每1戶應至少設置	
在250平方公尺(含)	一輛汽車停車空間,且	
以下者,應留設一部停	應同時符合建築樓地	
車空間,如超過250平	板面積在250平方公尺	
方公尺者,超過部分每	(含)以下者,應留設	
150 平方公尺及其零數	一部停車空間,如超過	
應增設一部停車空	250 平方公尺者,超過	
間,且不得設置於最小	部分每150平方公尺及	
退縮建築範圍內。所留	其零數應增設一部停	
設之停車空間如屬同	車空間,且不得設置於	
一戶,得免依建築技術	最小退縮建築範圍	
規則留設車道。	內。所留設之停車空間	
	如屬同一戶,得免依建	
1 15 作 人 八 宀 / 10 ~ 小	築技術規則留設車道。	
4. 採集合住宅(10 戶以	4. 採集合住宅(10 户以	
上)設計之建築基地, 除應依前款規定設置	上)設計之建築基地,	
除應依削款規定設直 汽車停車空間外,並應	除應依前款規定設置 汽車停車空間外,並應	
八里停里空间外,亚應加設 5%以上供公眾使	汽車停車空间外,亚應 加設 5%以上供公眾使	
用之來賓停車空間(尾	加致 5/6以上供公 収使 用之來賓停車空間 (尾	
數 0.5 以上者設置乙	數 0.5 以上者設置乙	
輛)。增設之來賓停車	輛)。增設之來賓停車	
位,應提供公眾使用,	位,應提供公眾使用,	
不得出售予特定住戶	不得出售予特定住戶	
或供特定住戶專用,且	或供特定住戶專用,且	
應於「社區管理規約」	應於「社區管理規約」	
心水 仁巴书生观剂	心小 在世书生况的	

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。	中詳為註明。	
5. 應設機車停車位,機車	5. 應設機車停車位,機車	
停車位數以建築技術	停車位數以建築技術	
規則建築設計施工編	規則建築設計施工編	
第 59 條之樓地板面積	第 59 條之樓地板面積	
計算方式,每滿 200 平	計算方式,每滿 200 平	
方公尺設置1部計算,	方公尺設置1部計算,	
其尺寸須長 2 公尺以	其尺寸須長 2 公尺以	
上,寬0.9公尺以上,	上,寬0.9公尺以上,	
通道寬度 1.5 公尺以	通道寬度 1.5 公尺以	
上,如機車停車位數超	上,如機車停車位數超	
過 10 部者,應採集中	過 10 部者,應採集中	
設置為原則,並僅得設	設置為原則,並僅得設	
置於地面層及地下一	置於地面層及地下一	
層,且不得設置於最小	層,且不得設置於最小	
退縮建築範圍內。	退縮建築範圍內。	
(三)公共設施用地開發強度及	一	<b>准</b> 照專案小組審竣內容通過。
使用管制規定如下:		在
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		
A. 公園用地及鄉里公園 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		
用		
型		
祖關之使用,但其使用		
相關之使用,但其使用 項目不得違反「都市計		
場 日 不 付 廷 及 一 都 巾 訂 畫 公 共 設 施 用 地 多 目		
量公共設施用地多日標使用辦法 <sub> </sub> 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		

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		
开致他用地乡日保使 用辦法」之規定。		
(四)建築退縮規定(詳圖5-9)	 (四)建築退縮規定(詳圖 5-9)	
1.退縮6公尺建築	1. 退縮 6 公尺建築	在黑本人提習修可內各通過。
面臨 20-12M、21-8M、	1. 返網 0 名 八 是 宗 面臨 20-12M、21-8M、	
23-8M \ 25-8M \ 27-8M \	23-8M \ 25-8M \ 27-8M \	
28-8M、細 1-6M 計畫道	28-8M、細 1-6M 計畫道	
路之建築基地,應沿計	路之建築基地,應沿計	
畫道路退縮至少 6 公	畫道路退縮至少 6 公	
ア建築,退縮部分應作	尺建築,退縮部分應作	
為自行車道、無遮簷人	為自行車道、無遮簷人	
行步道使用並應植栽	行步道使用並應植栽	
綠化,不得設置圍牆,	綠化,不得設置圍牆,	
但得計入法定空地,詳	但得計入法定空地,詳	
圖 5-10。	圖 5-10。	
2. 退縮 4 公尺建築	2. 退縮 4 公尺建築	
除 面 臨 20-12M 、	2. 返編4公八是来 除 面 臨 20-12M 、	
21-8M \ 23-8M \ 25-8M \	21-8M · 23-8M · 25-8M ·	
27-8M \ 28-8M \ \ \ 1-6M	27-8M、28-8M、細 1-6M	
計畫道路之建築基地	計畫道路之建築基地	
及住宅區(再發展區)	及住宅區(再發展區)	
外,其餘建築基地應沿	外,其餘建築基地應沿	
計畫道路、廣場用地退	計畫道路、廣場用地退	
縮至少4公尺建築,退	縮至少4公尺建築,退	
縮部分應作為無遮簷	縮部分應作為無遮簷	
人行步道使用並應植	人行步道使用並應植	
表線化,不得設置 <b>圍</b>	大行夕追使用亚恐恒 栽綠化,不得設置圍	
牆,但得計入法定空	牆,但得計入法定空	
地,詳圖 5-11。	地,詳圖 5-11。	
3. 退縮 2 公尺建築	3. 退縮 2 公尺建築	
(1) 臨接河川區之建築	(1) 臨接河川區之建築	
基地,應沿河川區	基地,應沿河川區	
退縮至少 2 公尺建	退縮至少 2 公尺建	

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	築,退縮部分應植	
<b>栽綠化</b> ,不得設置	栽綠化,不得設置	
圍牆,但得計入法	圍牆,但得計入法	
定空地。	定空地。	
(2) 住宅區(再發展區)	(2)住宅區(再發展區)	
之建築基地於未來	之建築基地於未來	
新建時,除面臨	新建時,除面臨	
20-12M · 21-8M ·	20-12M · 21-8M ·	
23-8M · 25-8M ·	23-8M · 25-8M ·	
27-8M 、28-8M 、細	27-8M、28-8M、細	
1-6M 計畫道路者依	1-6M 計畫道路者依	
前開退縮 6 公尺之	前開退縮 6 公尺之	
相關規定辦理外,	相關規定辦理外,	
其餘建築基地面臨	其餘建築基地面臨	
計畫道路或臨接廣	計畫道路或臨接廣	
場用地者,應退縮	場用地者,應退縮	
至少 2 公尺建築。	至少 2 公尺建築。	
退縮部分應作為無	退縮部分應作為無	
遮簷人行步道使用	遮簷人行步道使用	
並應植栽綠化,但	並應植栽綠化,但	
得計入法定空地,	得計入法定空地,	
不得設置圍牆,詳	不得設置圍牆,詳	
圖 5−12。	圖 5−12。	
(3) 為確保本計畫區整	(3)為確保本計畫區整	
體開放空間的連續	體開放空間的連續	
性,並降低對周邊	性,並降低對周邊	
及區外土地使用之	及區外土地使用之	
影響,訂定下列退	影響,訂定下列退	
縮規定:	縮規定:	
A. 區內臨接公園	A. 區內臨接公園	
用地、鄰里公園	用地、鄰里公園	
兼兒童遊樂場	兼兒童遊樂場	
用地、綠地用	用地、綠地用	
地、廣場用地及 廣場兼停車場	地、廣場用地及 廣場兼停車場	
用地等開放空	用地等開放空	
間 之 建 築 基	間之建築基	
地,應沿其臨接	地,應沿其臨接	
前述開放空間	前述開放空間	
之境界線,至少	之境界線,至少	
退縮 2 公尺建	退縮 2 公尺建	
築。退縮部分應	築。退縮部分應	
植栽綠化,不得	植栽綠化,不得	
設置圍牆,但得	設置圍牆,但得	
計入法定空地。	計入法定空地。	
B. 為降低對區外	B. 為降低對區外	
土地使用之影	土地使用之影	
響,區內臨接計	響,區內臨接計	
畫範圍之建築	畫範圍之建築	
基地,應沿計畫	基地,應沿計畫	
範圍線,至少退	範圍線,至少退	
縮2公尺建築,	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	退縮部分應植	7141 N # 71 TA
栽綠化,不得設	栽綠化,不得設	
置圍牆,但得計	置圍牆,但得計	
入法定空地。但	入法定空地。但	
區內及區外臨	區內及區外臨	
接部分如屬相	接部分如屬相	
似性質之公共	似性質之公共	
設施用地者,則	設施用地者,則	
免退縮。	免退縮。	
C. 為降低對周邊	C. 為降低對周邊	
土地使用之影	土地使用之影	
響,休閒遊憩專	響,休閒遊憩專	
用區建築基地	用區建築基地	
如臨接住宅區	如臨接住宅區	
及住宅區(再發	及住宅區(再發	
展區),應至少	展區),應至少	
退縮 2 公尺建	退縮 2 公尺建	
築,退縮部分應	築,退縮部分應	
植栽綠化,不得	植栽綠化,不得	
設置圍牆,但得	設置圍牆,但得	
計入法定空地。	計入法定空地。	
4. 建築基地除符合前開	4. 建築基地除符合前開	
規定者,以及面臨	規定者,以及面臨	
20-12M · 21-8M ·	20-12M · 21-8M ·	
23-8M · 25-8M · 27-8M ·	$23-8\texttt{M} \cdot 25-8\texttt{M} \cdot 27-8\texttt{M} \cdot$	
28-8M、細 1-6M 計畫道	28-8M、細 1-6M 計畫道	
路之一側不得設置圍	路之一側不得設置圍	
牆外,其餘地區如有設	牆外,其餘地區如有設	
置圍牆之必要,其高度	置圍牆之必要,其高度	
不得超過1.5公尺(含	不得超過1.5公尺(含	
牆基 40 公分), 透空率	牆基 40 公分), 透空率	
不得小於 70%。	不得小於70%。	
5. 建築基地如面臨兩邊	5. 建築基地如面臨雨邊	
以上之計畫道路、廣場	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。	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	6. 如有開挖地下室之必	
要者,地下一層應自最	要者,地下一層應自最	
小退縮建築距離後,始	小退縮建築距離後,始	
得開挖建築,如屬角	得開挖建築,如屬角	
地,應以較寬道路、廣	地,應以較寬道路、廣	
場為退縮面,兩面道	場為退縮面,兩面道	
路、廣場寬度相同者,	路、廣場寬度相同者,	
擇一退縮,以利植栽綠	擇一退縮,以利植栽綠	
化及透水。	化及透水。	
	7. 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,應為連續舖	
	<u>面,並與相鄰土地高程</u>	
	順平銜接,如車道穿越	

專案小組審竣內容	本次提會修訂內容	縣都委會決議
	時,其舖面仍應連續。	
	舖面材質應注意防	
	滑、耐壓、透水、易於	
	管理維護等條件,並採	
	低明度設計。	
7. 本計畫發布實施前已	8. 本計畫發布實施前已	
存在之建築不受前開	存在之建築不受前開	
退縮建築之限制。	退縮建築之限制。	
8. 本計畫建築基地之退	9. 本計畫建築基地之退	
縮應符合前開規定,惟	縮應符合前開規定,惟	
經新竹縣都市設計審	經新竹縣都市設計審	
議委員會審議通過	議委員會審議通過	
者,不在此限。	者,不在此限。	
(五)建築基地最小開發規模	—————————————————————————————————————	<b>准照專案小組審竣內容通過。</b>
1. 休閒遊憩專用區之最		在 一
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。		
(六)容積獎勵規定:為鼓勵本	(六)容積獎勵規定:為鼓勵本	除修正「為鼓勵······,應 <b>提請</b> 新
計畫區建築基地提供公	計畫區建築基地提供公	你們也 為
益性設施及綠建築等申	益性設施及綠建築等申	予容積獎勵。」外,其餘准照本
請建築案,得由新竹縣都	請建築案,應由新竹縣都	次提會修訂內容通過。
市設計審議委員會審議	市設計審議委員會審議	~~~ B 12 71 11 T
令 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	給予容積獎勵。	
1. 建築物提供部分樓地	1. 建築物提供部分樓地	
板面積供下列使用	板面積供下列使用	
者,得增加所提供之樓	者,得增加所提供之樓	
地板面積。但以不超過	地板面積。但以不超過	
基地面積乘以該基地	基地面積乘以該基地	
容積率之10%為限:私	容積率之10%為限:私	
人捐獻或設置圖書	人捐獻或設置圖書	
館、博物館、藝術中	館、博物館、藝術中	
心、兒童、青少年、勞	心、兒童、青少年、勞	
工、老人等活動中心、	工、老人等活動中心、	
景觀公共設施等供公	景觀公共設施等供公	
から イススペラン ハム	WENT OF WORLD IN A	

## 專案小組審竣內容

## 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 緣建築候選證書及通 者,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。

綠建築分級評	獎勵係數
估等級	
銀級	基準容積×6
	%
黄金級	基準容積×8
	%
鑽石級	基準容積×
	10%

- - 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。

## 本次提會修訂內容

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 選等 子級 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(建築基地X法 定容積率)乘以一定比 值之獎勵係數。

綠建築分級評	獎勵係數
估等級	
銀級	基準容積×6
	%
黄金級	基準容積×8
	%
鑽石級	基準容積×
	10%

- - 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. 化以申證申際獎之乘限上請金請取勵樓以 取但等於等得容地該 課達,除與級等積板建 與人。

## 縣都委會決議

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	法定造價5倍之	
金額後無息退	金額後無息退	
還。	還。	
D. 保證金之繳納	D. 保證金之繳納	
與收支保管依	與收支保管依	
「新竹縣都市	「新竹縣都市	
計畫檢討變更	計畫檢討變更	
土地使用代金	土地使用代金	
收支保管及運	收支保管及運	
用辦法」之規定	用辦法」之規定	
辨理。	辨理。	
(2)建築基地符合各種 獎勵條件,得同時	(2)建築基地符合各種 獎勵條件,得同時	
與關係什, 特內时 適用之。	突勵條件, 待內时 適用之。	
(3) 依本要點申請綠建	(3) 依本要點申請綠建	
第 容積 獎勵 之建 築	築容積獎勵之建築	
基地,應先經新竹	基地,應先經新竹	
縣都市設計審議委	縣都市設計審議委	
員會審議通過後方	員會審議通過後方	
得申請建築及開	得申請建築及開	
發。	發。	
3. 容積獎勵之總和,不得	3. 容積獎勵之總和,不得	
超過基地面積乘以該	超過基地面積乘以該	
基地容積率之 20%。	基地容積率之 20%。	
4. 考量本計畫區以低密	4. 考量本計畫區以低密	
度開發為特性,故本計	度開發為特性,故本計	
畫區內之建築基地,不	畫區內之建築基地,不	
得作為容積移轉之接	得作為容積移轉之接	
收基地。	收基地。	
(七)應辦理都市設計審議地 區:	(七)應辦理都市設計審議地 區:	准照本次提會修訂內容通過。
1. 本計畫區休閒遊憩專	1. 本計畫區休閒遊憩專	
用區建築基地達 1,000	用區、住宅區建築基地	
平方公尺以上、住宅區	達1,000平方公尺以上	
之建築基地,應先經新	之建築基地,應先經新	
竹縣都市設計審議委	竹縣都市設計審議委	
員會審議通過後方得	員會審議通過後方得	
申請建造執照。	申請建造執照。	
2. 本計畫區公共設施用	2. 本計畫區公共設施用	
地(其中道路用地部分	地(其中道路用地部分	
僅 包 括 20-12M 、	僅 包 括 20-12M 、	
21-8M · 23-8M · 25-8M ·	21-8M \ 23-8M \ 25-8M \	
27-8M、28-8M、細 1-6M	27-8M、28-8M、細 1-6M	
等了條計畫道路),應	等7條計畫道路)開闢	
先經新竹縣都市設計	<u>興築前</u> ,應先經新竹縣	
審議委員會審議通過	都市設計審議委員會	
後方得施工。	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	3. 另建築物設置人行地 下道或架空走廊連接	
下	下	
世成都市空間視覺景	供公本使用者,為避免 造成都市空間視覺景	
觀衝擊,應經都市設計	觀衝擊,應經都市設計	
即刊手 心紅印巾政司	既因手 心紅印巾政司	

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	審議始得設置,經委員	
會審議通過者,得不計	會審議通過者,得不計	
入建蔽率及容積率,另	入建蔽率及容積率,另	
如為跨計畫道路,應先	如為跨計畫道路,應先	
取得道路主管機關同	取得道路主管機關同	
意。	意。	
(八)建築基地內所留設法定空	_	准照專案小組審竣內容通過。
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。		
(九)本計畫區開發行為如符合	_	准照專案小組審竣內容通過。
「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。		
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	_	准照專案小組審竣內容通過。
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。		
(二)公園用地、鄰里公園兼兒	_	除增訂「3. 鄰里公園兼兒童遊樂
童遊樂場用地、綠地用		場用地(公(兒)五)用地於規劃設
地、廣場用地及廣場兼停		計時,應考量自行車道系統之串
車場用地等公共設施之		連。」外,其餘准照本次提會修
規劃設計,應依下列原則		訂內容通過。
辨理:		
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。		
(三)建築顏色規定:建築物立		准照專案小組審竣內容通過。
面外牆色彩應與牛欄河		
親山親水之環境特色予		
以融合。		
(四)建築物高度與量體	_	准照專案小組審竣內容通過。
1. 休閒遊憩專用區、住宅		
區及住宅區(再發展		
區 )		

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		
置,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。		
及回 5-12。 2. 公園用地、鄰里公園兼		
2. 公園用地、鄉主公園雅 兒童遊樂場用地及廣		
元里近东场		
(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		
等物高度不得大於 第一		
8公尺,詳圖 5-15。		
(五)廣告物、廣告旗幟及招牌		<b>准照專案小組審竣內容通過。</b>
等設施物應整體規劃設		在 然
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		
観, 业應依照招牌廣音有 關規定辦理。		
(六)夜間照明	_	<b>准</b> 照專案小組審竣內容通過。
		作巛寻杀小组备攻门谷通迥。
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 期之和### 期,以改化		
調之和諧效果,以強化數學學		
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		

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	_	准照專案小組審竣內容通過。
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%。		
(八)公共設施工程之規劃設計	_	准照專案小組審竣內容通過。
應儘量以生態規劃及生		
態工法處理,以維護原有		
地景風貌。		
(九)離街裝卸場規定	_	准照專案小組審竣內容通過。
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。		少四
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	_	准照專案小組審竣內容通過。
設計審議委員會審議通		
過者,依其審議決議辦		
理。		м m + ф 1 / ф ф ф р г г
(二)本要點未規定事項,適用	_	准照專案小組審竣內容通過。
其它法令之規定。		

附件二、本府工務處水利科意見

業務單位	<b>會核意見</b>
	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
工務處水利科	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
133 92 1 1111	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
	<b>夠滯洪空間量體。</b>
	(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。













