

新竹縣第 276 次都市計畫委員會會議紀錄

一、 本次會議審議案件：

- (一) 變更新竹科學工業園區特定區計畫（第二次通盤檢討）—新竹縣轄部分（寶山鄉）報告案。
- (二) 變更新竹科學工業園區特定區計畫—新竹縣轄部分（竹東鎮）（部分零星工業區、農業區為商業區）主要計畫及擬定細部計畫案。
- (三) 變更竹東（頭重、二重、三重地區）都市計畫（合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部分）（部分甲種工業區為科技商務服務專用區、商業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地及道路用地）主要計畫及擬定細部計畫案。

二、時間：103 年 11 月 17 日（星期一）下午 2 時

三、地點：本府 2 樓簡報室

四、主持人：羅副主任委員昌傑 代（宣布開會後，因邱主任委員另有要公，由羅副主任委員昌傑代理主持） 記錄：黃淑婷

五、出席委員：詳後附會議簽到簿

六、出席單位：詳後附會議簽到簿

七、會議決議：詳後附

八、散會：下午 5 時

召開新竹縣第 276 次都市計畫委員會簽到簿

一、 本次審議案件：

第一案：變更新竹科學工業園區特定區計畫（第二次通盤檢討）－新竹縣轄部分（寶山鄉）報告案。

第二案：變更新竹科學工業園區特定區計畫－新竹縣轄部分（竹東鎮）（部分零星工業區、農業區為商業區）主要計畫及擬定細部計畫案。

第三案：變更竹東（頭重、二重、三重地區）都市計畫（合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部分）（部分甲種工業區為科技商務服務專用區、商業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地及道路用地）主要計畫及擬定細部計畫案。

二、 時間：民國 103 年 11 月 17 日(星期一)下午 2 時

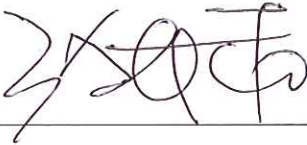
三、 地點：本府 2 樓簡報室

四、 主持人：

羅昌傑代

五、 出席委員：

委 員 簽 名	委 員 簽 名
邱主任委員鏡淳 請假	羅副主任委員昌傑 羅昌傑
吳委員玉釗 吳玉釗	文委員祖湘 請假
王委員金倉 王金倉	古委員昌杰 古昌杰
范委員萬釗 范萬釗	吳委員洋平 吳洋平
鄭委員福生 鄭福生	吳委員俊福 請假
陳委員奕煌 陳維珍代	林委員青 請假

委 員 簽 名	委 員 簽 名	委 員 簽 名	委 員 簽 名
廖委員建彰		陳委員天佑	請假
劉委員金星	請假	陳委員志宏	
解委員鴻年		賴委員以軒	請假
徐委員丹和		洪委員能文	

六、出席單位

單位名稱	職稱	姓名	職稱	姓名
科技部新竹科學工業 園區管理局	請假			
新竹縣寶山鄉公所	秘書	陳智明		
新竹縣竹東鎮公所	請假			
本府地政處	科長	王日楠		
本府財政處 公有財產科	科長	張淑如		
本府工務處 下水道科	科長	謝海清	協理	劉純芳
本府工務處 建築管理科				
本府農業處 山保科	科長	李祥峰		
中泐工程顧問 股份有限公司		楊靜政		
龍楹工程顧問 股份有限公司		鄭廷凱		
長豐工程顧問 股份有限公司		陳威傑	女 協理 張明如	黃明如

李 文 紹 君				
張 文 錦 君				
麗 豐 資 產 管 理 股 份 有 限 公 司	經理	戴成甫	專員	賴熾奎
本府國際產業發展處 都 市 更 新 科	科長	王修堯	林佩珍 ²⁹ 巫佩菱 ⁴⁰	徐國訓
本府國際產業發展處 城 鄉 發 展 科	科長	鄭香良		周揚政
				詔育忠
				周永政
				黃淑娟
			湯于瑩	鄭永銘

林政教

陳正軒
江佳春

麥懿庚

討 論 事 項 及 編 號	第 276 次 第 1 案	所 屬 鄉 鎮 市： 寶 山 鄉	日期：103 年 11 月 17 日
案 由	變更新竹科學工業園區特定區計畫（第二次通盤檢討）—新竹縣轄部分（寶山鄉）報告案		
說 明	一、計畫緣起： 變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(第二次通盤檢討)—新竹縣轄部分的範圍包含新竹縣轄竹東鎮與寶山鄉共約 870.90 公頃。本案於 94.9.6 報經內政部都委會第 632 次會議審議決議略以：「本案…寶山鄉部份，應俟保護區變更政策評估有具體決議後，再考量納入本通盤檢討案第二階段辦理。」，相關意見回覆暨處理情形詳附錄二說明。其後分別於 98.8.24 及 99.4.6 提請內政部都委會第 6 次及第 7 次專案小組審議，本次依內政部都委會 8 次專案小組會議意見及 103.09.18 簽准之政策方向修正，再提請本縣都委會報告。 二、計畫範圍與面積： 本次變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(第二次通盤檢討)—新竹縣轄部分之全區範圍因受新竹市轄土地切割，分為竹東鎮與寶山鄉二部分，面積合計為 870.90 公頃。 本案係針對西側計畫區寶山鄉部分進行本次通盤檢討之第二階段作業，計畫範圍包括寶山鄉大崎村、雙溪村部分地區，計畫面積為 416.96 公頃。 三、擬定都市計畫機關：新竹縣政府 四、規劃單位：中泐工程顧問股份有限公司 五、法令依據：都市計畫法第 26 條 六、辦理經過： (一) 本案業經本縣都委會 93 年 9 月 23 日第 189 次會議及 93 年 10 月 28 日第 193 次會議修正通過，並准新竹縣政府 93 年 11 月 22 日府工都字第 0930149354 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。 (二) 本案因案情複雜，由內政部都委會洪前委員啟東、歐陽前委員嶠暉、馮前委員正民、楊前委員龍士、張前委員元旭（後由吳前委員萬順接替）等 5 人組成專案小組，並由洪前委員啟東擔任召集人，復於 93 年 12 月 16 日、94 年 3 月 4 日、4 月 19 日、6 月 17 日召開 4 次專案小組會議，獲致具體審查意見，並經本府 94 年 7 月 29 日府工都字第 0940101404 號函檢送相關替代方案優劣分析到部，提經部都委會 94 年 9 月 6 日第 616 次會議審決略以：「一、本案前經新竹縣政府 94 年 7 月 29 日府工都字第 0940101404 號函送相關替代方案優劣分析(如下表)，並建議將竹東鎮計畫區內坵塊圖上平均坡度 40 %以上原計畫之公共設施用地，以不納入區段徵收範圍方式		

討 論 事 項 及 編 號	第 276 次 第 1 案	所 屬 鄉 鎮 市： 寶 山 鄉	日期：103 年 11 月 17 日
案 由	變更新竹科學工業園區特定區計畫（第二次通盤檢討）－新竹縣轄部分（寶山鄉）報告案		
	辦理。惟新竹縣鄭縣長永金列席說明，為順利推動本計畫案開發及一併解決原計畫公共設施用地取得問題，表達可同意依本會專案小組審查意見方案一（計畫範圍內全部土地原則得以區段徵收、市地重劃方式或依『科學工業園區管理條例』規定辦理徵收後開發）辦理之意見，故本案退請縣府考量本專案小組審查意見（如附錄）（略），重新研議適當之都市計畫方案後，再交由專案小組繼續審查。．．．」。 （三）案經本府 95 年 3 月 15 日府工都字第 0950038096 號函重新修正主要計畫書、圖，由部都委會專案小組 95 年 4 月 4 日召開第 5 次專案小組會議，獲致具體審查意見，提經部都委會 95 年 5 月 2 日第 632 次會議審決略以：「本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組審查意見通過，並退請新竹縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。一、本主要計畫書應依都市計畫法第 15 條規定補充相關計畫內容（如主要上下水道系統、坡度分析等），並將縣市災害防救災計畫整合納入計畫書敘明，以符規定。．．．」，其中部都委會專案小組審查意見略以：「二、寶山鄉部分：案經新竹縣政府 95 年 3 月 15 日府工都字第 0950038096 號函說明二略以：『建議寶山鄉部分列入通盤檢討第二階段賡續審議』，建議同意依照辦理，如經評估檢討後有變更都市計畫之必要者，並請縣府續依下列各點意見，重新修正計畫書、圖後，再報部提會審議。．．．」經本府 98 年 7 月 30 日府工都字第 0980124090 號函檢送修正計畫書、圖到部，因專案小組召集人及部分委員任期屆滿卸任，經重新簽奉核可，由部都委會馮前委員正民、李前委員正庸、張前委員梅英、黃前委員德治（後由林委員志明接任）、羅前委員光宗（後由蕭前委員輔導接任）等 5 人組成專案小組，並由馮前委員正民擔任召集人。復經 98 年 8 月 24 日召開第 6 次專案小組會議，獲致具體建議意見，惟本府逾 10 個月尚未依專案小組建議意見補充相關資料，為因應都市計畫法第 19 條審議期限規定，爰提本會 99 年 7 月 13 日第 734 次會議報告決定略以：「一、洽悉，並退請新竹縣依本會專案小組出席委員初步建議意見（如附錄）補充相關資料後，再由本會專案小組繼續聽取簡報。二、專案小組會議後逕向內政部陳情意見：立法委員彭紹瑾國會辦公室 99 年 4 月 16 日 99 瑾字第 0053 號函轉鄭仁峰君等 84 人陳情新竹縣寶山鄉二百多公頃科學園區保護區土地，已達 30 年至今未徵		

討 論 事 項 及 編 號	第 276 次 第 1 案	所 屬 鄉 鎮 市： 寶 山 鄉	日期：103 年 11 月 17 日
案 由	變更新竹科學工業園區特定區計畫（第二次通盤檢討）－新竹縣轄部分（寶山鄉）報告案		
	收補償，應恢復為農業區，以免侵損人民財產使用及處分權乙案，併前項意見辦理。」。 （四）案經本府 100 年 3 月 10 日府產城字第 1000021092 號函檢送計畫書、圖，由部都委會專案小組 100 年 4 月 6 日召開第 7 次會議，獲致具體建議意見，並經本府 101 年 10 月 24 日府產城字第 1010151752 號函及 101 年 11 月 26 日府產城字第 1010370998 號函送修正計畫書、圖即相關資料到部，因專案小組部分委員任期屆滿卸任，經重新簽奉核可，由部都委會馮前委員正民、楊前委員重信、劉前委員小蘭、林委員志明、蕭前委員輔導等 5 人組成專案小組，並由馮前委員正民擔任召集人。部都委會專案小組於 101 年 12 月 24 日召開第 8 次會議，獲致具體建議意見。因本府迄今尚未依專案小組初步建議意見補充相關資料到部，依部都委會 102 年 10 月 1 日第 812 次會議之附帶決定事項「各都市計畫擬定機關應依幕僚單位函發會議紀錄之初步建議意見儘速補充圖說相關資料到部，上開補充圖說相關資料之期限以 2 個月為原則，如有逾期者，則由幕僚單位將計畫案逕提大會討論決定退請各都市計畫擬定機關重新依都市計畫法定程序辦理或再提該管都市計畫委員會審議或依本會專案小組初步建議意見補充資料」，故再提部都委會 103 年 9 月 30 日第 836 次會議討論，會議決議略以：「本案經新竹縣政府列席代表補充說明，有繼續變更都市計畫之必要，請新竹縣政府依本會專案小組出席委員初步建議意見(如附錄)補充相關資料後，交由本會專案小組先行聽取簡報，研提具體建議意見，再行提會討論。」。 （五）為考量計畫推動時程及國土保安、環境敏感區等議題，本處於 103 年 9 月 18 日簽准以「<u>維持現行保護區之使用分區</u>，惟提附帶條件，倘若後續有明確產業用地需求，可提案變更為特定專用區」方案修正都市計畫書圖再提報內政部審議。另本案計畫區內住宅區原於第一次通盤檢討附帶條件變更，惟歷經精省移交本府續辦之主管機關移轉歷程造成尚未依附帶條件規定期限完成細部計畫法定程序，經考量民眾權益，且該區範圍面臨特七號計畫道路、地勢平坦，本次修正<u>延長完成自擬細部計畫期限</u>，因修正幅度較大且審議歷程較長，爰再行向本縣都委會報告。		

討 論 事 項 及 編 號	第 276 次 第 1 案	所 屬 鄉 鎮 市： 寶 山 鄉	日期：103 年 11 月 17 日
案 由	變更新竹科學工業園區特定區計畫（第二次通盤檢討）－新竹縣轄部分（寶山鄉）報告案		
本次會議決議：	本案業務單位所提報告議題方案（內容如下），洽悉備查： 一、 報告議題一：有關本計畫區南側保護區變更，經多方評估後，為避免衍生其他計畫區援例比照辦理引發不當開發衝擊疑慮，<u>本次建議維持原保護區劃定</u>，暫不予變更為其他使用。惟待後續有實質需求(產業專用區)再另案辦理評估變更可行性。 二、 報告議題二：有關本計畫區西側住宅區(附)變更，考量民眾權益，且本區範圍面臨特七號計畫道路、地勢平坦，<u>本次建議應自本計畫發布實施日起 3 年完成擬定細部計畫法定程序，細部計畫發布實施日起 5 年內完成公共設施開闢及捐贈，並依規辦理水土保持計畫及環境影響評估，逾期仍應依法恢復為保護區。</u>		

討 論 事 項 及 編 號	第 276 次 第 2 案	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 東 鎮	日期：103 年 11 月 17 日														
案 由	變更新竹科學工業園區特定區計畫—新竹縣轄部分（竹東鎮）（部分零星工業區、農業區為商業區）主要計畫及擬定細部計畫案																
說 明	一、計畫緣起： 本計畫申請變更範圍原為鼎泰家具廠股份有限公司使用之零星工業區及農業區，因產業結構改變，該工廠已遷移至他處並停止營運生產，致廠區閒置未利用；而其因應「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫（第二次通盤檢討）」已將周邊規劃為住宅區之發展構想，且現存已無農業區，擬將零星工業區及農業區檢討變更，以促進土地有效利用。 二、計畫範圍與面積： 計畫範圍之行政轄區為新竹縣竹東鎮頭重里，鄰近縣道 122（中興路四段）南側。計畫變更範圍為新竹科學工業園區特定區計畫內之部分零星工業區及農業區，其隸屬竹東鎮頭重埔段 315-13 地號等 23 筆土地，計畫面積約為 1.9834 公頃（零星工業區 1.6385 公頃、農業區 3.449 公頃）。 三、變更都市計畫機關：新竹縣政府 四、規劃單位：龍楹工程顧問股份有限公司 五、法令依據： （一）主要計畫：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款及第 2 項。 （二）細部計畫：依據都市計畫法第 22、24 條。 （三）都市計畫工業區檢討變更審議規範。 六、變更內容： （一）變更零星工業區為商業區，面積約為 1.14695 公頃（含捐贈面積約為 0.172043 公頃），約佔全計畫區 57.83%。 （二）變更農業區為商業區，面積約為 0.224185 公頃（含捐贈面積約為 0.017245 公頃），約佔全計畫區 11.30%。 （三）依都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定，劃設必要之公共設施，包含兒童遊樂場用地 0.1397 公頃、廣場兼停車場用地 0.2086 公頃、道路用地 0.1620 公頃、人行步道 0.1020 公頃，總計公共設施用地面積為 0.6123 公頃，佔全計畫區 30.87%。 變更內容明細表： <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">項目</th><th>面積（公頃）</th><th>百分比（%）</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">土地使用分區</td><td>商業區</td><td>1.1818</td><td>59.59</td></tr> <tr> <td>商業區（代用地）</td><td>0.1893</td><td>9.54</td></tr> <tr> <td>小計</td><td>1.3711</td><td>69.13</td></tr> </tbody> </table>			項目		面積（公頃）	百分比（%）	土地使用分區	商業區	1.1818	59.59	商業區（代用地）	0.1893	9.54	小計	1.3711	69.13
項目		面積（公頃）	百分比（%）														
土地使用分區	商業區	1.1818	59.59														
	商業區（代用地）	0.1893	9.54														
	小計	1.3711	69.13														

討 論 事 項 及 編 號	第 276 次 第 2 案	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 東 鎮	日期：103 年 11 月 17 日	
案 由	變更新竹科學工業園區特定區計畫—新竹縣轄部分（竹東鎮）（部分零星工業區、農業區為商業區）主要計畫及擬定細部計畫案			
	公共設施用地	兒童遊樂場用地	0.1397	7.04
		廣場兼停車場用地	0.2086	10.52
		道路用地	0.1620	8.17
		人行步道	0.1020	5.14
		小計	0.6123	30.87
	合計		1.9834	100.00
	七、 辦理經過：			
（一）本案申請土地範圍座落於「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫（第二次通盤檢討）-新竹縣轄部分（竹東鎮）」計畫範圍內，刻正辦理都市計畫通盤檢討及變更審議程序中，目前主要計畫尚未發佈實施，後續仍應依內政部都委會審定方案為準。 （二）依變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(第二次通盤檢討)-新竹縣轄部分(竹東鎮)案暨擬定竹東鎮(工研院附近地區)細部計畫案-陳情意見綜理表(98.8.6)－表 8 主要計畫第三次公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表(第八類：零星工業區)(3-58 案) 陳情理由略以：「鼎泰家具廠『原豐邦傢俱廠』公司所有之土地坐落於新竹縣竹東鎮頭重埔段 315 之 3 等 22 筆... 因此盼能無條件將 1-7 案農業區變更為零星工業區並免為參與區段徵收為禱。」，其處理情形為：「建議酌予採納。...，考量整體產業發展，建議維持現行計畫，不納入區段徵收，以符合公平正義原則，未來如需變更，則由地主另案依法辦理。」，本案並提內政部都委會召開二次小組審查確認，惟 98 年 12 月 22 日退回本府重新研議。 （三）再依 100 年 6 月 10 日第四次公開展覽縣都委會第三次專案小組審議決議人陳意見（編號：逾 4-17）之初審意見所示，旨揭地號土地係為陳情人申請編入「變更新竹科學工業區特定區主要計畫」區段徵收之範圍，其陳情理由為：「陳情地點座落於新竹縣竹東鎮頭重埔段 315-3、... 等 21 筆地號之土地，擬申請編入「變更新竹科學工業區特定區主要計畫」並參與該計畫「區段徵收」之行列。」，建議事項為：「編入後，對於該計畫之經濟效益、或規劃之整體性、或交通動線具有一定的幫助。陳情人懇請本府將上述地點准予編入該計畫區段徵收之範圍。」，其處理情形為「通過」。 （四）有關「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫（第二次通盤檢討）-新竹縣轄部分（竹東鎮）」案，因擬定細部計畫規劃				

討 論 事 項 及 編 號	第 276 次 第 2 案	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 東 鎮	日期：103 年 11 月 17 日
案 由	變更新竹科學工業園區特定區計畫—新竹縣轄部分（竹東鎮）（部分零星工業區、農業區為商業區）主要計畫及擬定細部計畫案		
	及區段徵收工程涉及修正主要計畫，又因「科學工業園區特定區新竹縣轄竹東鎮區段徵收委託開發案」本府已於 102 年 2 月 22 日府地價字第 1020024775 號函通知廣昌資產管理股份有限公司終止旨揭開發案契約之全部，並依法終止契約部分執行成果刻由本府地政處與開發商進行合約處理作業及規劃成果之清點移交程序。 (五)本案申請範圍已依前開縣都委會專案小組處理情形所示，通過編入「變更新竹科學工業區特定區主要計畫」區段徵收範圍，現因廣昌公司違反政府採購法規定經本府公告不良廠商，廣昌公司不服，提起行政救濟中，惟就委託契約部分尚未進入訴訟程序；故本案申請開發單位為避免訴訟曠日廢時，故申請範圍抽出另行辦理都市計畫個案變更；後經本府函請內政部營建署釋疑，經該署 103 年 8 月 25 日營署都字第 1030056336 號函說明二表示（略以）：「本案涉及都市計畫之檢討變更事項，係屬貴管，請貴府本於職權自行核處」。		
作 業 單 位 初 核 意 見	一、 本案前提交縣都委會審議，經考量經濟效益、整體規劃及交通動線等，故通過編入「變更新竹科學工業區特定區主要計畫」區段徵收範圍，倘本案現抽出另行辦理都市計畫個案變更，得否影響全區採區段徵收整體開發之政策及周遭未來整體規劃及交通動線的可能性。 二、 本案申請範圍尚屬廣昌公司履約規劃範圍，現因區段徵收委託開發案契約終止，仍有法律訴訟之爭議，倘後續進行都市計畫變更，所涉及與廣昌公司之相關一切（如：部分規劃構想或資料引用等涉及廣昌公司），所衍生之事項概由申請單位自行負責。 三、 倘本案獲縣都委會同意排除編入區段徵收範圍，將由業務單位另行受理辦理都市計畫個案變更之程序，惟本案其申請適用條件仍應加強說明且現本案全區規劃為商業區使用，其整體商業服務機能現況及需求應予以詳加分析，俾於辦理後續相關作業。		
本次會議決議：	本案排除編入區段徵收範圍 1 事，洽悉備查，並請申請單位依上開作業單位初核意見評估個案變更需求及補充相關資料提交業務單位續辦相關程序；另本案後續執行因法律訴訟爭議衍生之相關事項，概由申請單位自行負責，再次陳明。		

討論事項及編號	第 276 次 第 3 案	所屬鄉鎮市： 竹 東 鎮	日期：103 年 11 月 17 日
案由	變更竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部分)(部分甲種工業區為科技商務服務專用區、商業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地及道路用地)主要計畫及擬定細部計畫案		
說明	一、 本案辦理歷程說明： (一)公開展覽日期：自 102 年 12 月 24 日起至 103 年 1 月 22 日止計 30 天。 (二)公開說明會日期及地點：於 103 年 1 月 8 日(星期三)上午 10 時假「新竹縣竹東鎮公所」三樓會議室舉辦說明會。 二、 計畫緣起： 本計畫申請變更範圍原為碧悠電子公司廠房使用之甲種工業區，目前因地方產業轉型及都市空間結構改變，工廠已經停工，工業廠房已拆除，以致申請範圍所在之甲種工業區土地閒置未加以利用，加以其鄰近新竹科學工業園區及新竹工業技術研究院，為因應未來發展鄰里型商業機能及一般居住之需求，故應建立適當土地使用型態引導都市合理發展，建議變更部分甲種工業區為適當土地使用分區，以符地方發展需求。 三、 計畫範圍與面積： 計畫範圍之行政轄區為新竹縣竹東鎮頭重里，鄰近台鐵內灣支線竹中車站及上員車站，縣道 122(中興路四段)北側。計畫變更範圍為竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫範圍內之部分甲種工業區，其隸屬竹東鎮明星段 758 地號等 13 筆土地，計畫面積約 6.5298 公頃。 四、 變更都市計畫機關：新竹縣政府 五、 規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司 六、 法令依據： (一)主要計畫：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款及第 2 項。 (二)細部計畫：依據都市計畫法第 22、24 條。 (三)都市計畫工業區檢討變更審議規範。 七、 變更內容： (一)變更甲種工業區為商業區，面積約為 2.2749 公頃，佔全計畫區 34.84%。 (二)變更甲種工業區為科技商務服務專用區，面積約為 2.2641 公頃，佔全計畫區 34.67%。 (三)依都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定，劃設必要之公共設施，包含道路用地 0.4301 公頃、鄰里公園兼兒童遊樂場		

討 論 事 項 及 編 號	第 276 次 第 3 案	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 東 鎮	日期：103 年 11 月 17 日																																														
案 由	變更竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部分)(部分甲種工業區為科技商務服務專用區、商業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地及道路用地)主要計畫及擬定細部計畫案																																																
	用地 0.7127 公頃、綠地用地 0.4928 公頃、廣場用地 0.0252 公頃、停車場用地 0.3300 公頃，總計公共設施用地面積為 1.9908 公頃，佔全計畫區 30.49%。 變更內容明細表： <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">項目</th><th>面積（公頃）</th><th>百分比（%）</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">土地使用分區</td><td>商業區</td><td>1.9336</td><td>29.61</td></tr> <tr> <td>商業區（代用地）</td><td>0.3413</td><td>5.23</td></tr> <tr> <td>科技商務服務專用區一</td><td>0.8495</td><td>13.01</td></tr> <tr> <td>科技商務服務專用區一（代用地）</td><td>0.2870</td><td>4.39</td></tr> <tr> <td>科技商務服務專用區二</td><td>1.1276</td><td>17.27</td></tr> <tr> <td>小計</td><td>4.5390</td><td>69.51</td></tr> <tr> <td rowspan="6">公共設施用地</td><td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地</td><td>0.7127</td><td>10.91</td></tr> <tr> <td>綠地用地</td><td>0.4928</td><td>7.55</td></tr> <tr> <td>廣場用地</td><td>0.0252</td><td>0.39</td></tr> <tr> <td>停車場用地</td><td>0.3300</td><td>5.05</td></tr> <tr> <td>道路用地</td><td>0.4301</td><td>6.59</td></tr> <tr> <td>小計</td><td>1.9908</td><td>30.49</td></tr> <tr> <td colspan="2">合計</td><td>6.5298</td><td>100</td></tr> </tbody> </table> 八、 辦理經過： 本案成立專案小組先行審查，專案小組委員包括羅委員昌傑、吳委員玉釗、徐委員丹和、解委員鴻年及文委員祖湘，共 5 位委員。 (一)103 年 5 月 14 日召開第一次專案小組會議 - 有關土地使用計畫建議申請人依下列初步建議意見予以修正： - 建議商業區面積應適度減少。 - 建議部分面積可規劃為「科技商務服務專用區」。 - 公園兼兒童遊樂場用地建議部分面積應緊鄰中興路，以強化公益性及公眾使用之可及性。 - 工業區完整街廓規劃構想部分，不宜納入農業區之範圍。 - 有關代用地區位，由業務單位請本府財政處表示意見。 - 有關排水、滯洪及污水等相關議題，由業務單位請本府相關			項目		面積（公頃）	百分比（%）	土地使用分區	商業區	1.9336	29.61	商業區（代用地）	0.3413	5.23	科技商務服務專用區一	0.8495	13.01	科技商務服務專用區一（代用地）	0.2870	4.39	科技商務服務專用區二	1.1276	17.27	小計	4.5390	69.51	公共設施用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.7127	10.91	綠地用地	0.4928	7.55	廣場用地	0.0252	0.39	停車場用地	0.3300	5.05	道路用地	0.4301	6.59	小計	1.9908	30.49	合計		6.5298	100
項目		面積（公頃）	百分比（%）																																														
土地使用分區	商業區	1.9336	29.61																																														
	商業區（代用地）	0.3413	5.23																																														
	科技商務服務專用區一	0.8495	13.01																																														
	科技商務服務專用區一（代用地）	0.2870	4.39																																														
	科技商務服務專用區二	1.1276	17.27																																														
	小計	4.5390	69.51																																														
公共設施用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.7127	10.91																																														
	綠地用地	0.4928	7.55																																														
	廣場用地	0.0252	0.39																																														
	停車場用地	0.3300	5.05																																														
	道路用地	0.4301	6.59																																														
	小計	1.9908	30.49																																														
合計		6.5298	100																																														

討 論 事 項 及 編 號	第 276 次 第 3 案	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 東 鎮	日期：103 年 11 月 17 日
案 由	變更竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部分)(部分甲種工業區為科技商務服務專用區、商業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地及道路用地)主要計畫及擬定細部計畫案		
	主管單位表示意見。 4. 本計畫區位於山坡地範圍，其建築高度受山坡地建築管理辦法等相關規定限制，故考量未來計畫區建築規劃設計之彈性，建議於計畫書載明下列事項：本計畫區之建築高度不受建築技術規則建築設計施工編第 268 條之限制。 (二)103 年 10 月 2 日召開第二次專案小組會議 1. 有關代用地區位、排水、滯洪規劃與污水規劃以及污水處理廠之接管維護和其他公共設施之接管維護經費、期程，依 103 年 9 月 1 日召開之代用地及污水處理廠接管事宜研商會議決議辦理。 2. 有關本次所提之「第 1 次會議出席委員初步建議意見處理情形對照表」，除下列幾點建議外，其餘依本次提會內容通過，並授權業務單位查核後納入計畫書： (1)有關劃設綠地用地以供灌溉渠道使用乙節，建議補充說明灌溉渠道改道後之流向，以利查核。另有關於公(兒)五規劃供明星段 916 地號農耕機具進出之動線，建議於都市設計審議時一併予以考量。 (2)有關本計畫區之商業消費市場分析，應釐清商圈之定義與概念，並補充說明本計畫區劃設商業區及科技產業服務專用區(容許住宅使用)之適宜性，以及未來預計引進之產業內容。 (3)有關本案變更後效益應補充說明；另捐地價值以每坪 30 萬估算，似有偏高，建議參考附近地區成交價格及捐地區位，再妥予檢視。 (4)有關第 1 次會議出席委員初步建議意見二(三)，有關公兒建議緊鄰中興路強化公益性及公眾使用可及性，申請單位回應說明之文字敘述，應將公共設施用地之開放空間及因建築基地退縮而留設之開放空間分別計列，避免產生混淆。 3. 請申請單位依本次專案小組初步建議意見詳予補充相關資料及說明，除有關土地使用分區管制要點之科專一、科專二之土地使用規劃構想容許使用項目及大街廓開發獎勵與排除山坡地限高規定應提請縣都委會大會討論外，其餘事項授權業務單位查核後，逕提縣都委會大會審議。		

討 論 事 項 及 編 號	第 276 次 第 3 案	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 東 鎮	日期：103 年 11 月 17 日
案 由	變更竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部分)(部分甲種工業區為科技商務服務專用區、商業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地及道路用地)主要計畫及擬定細部計畫案		
作 業 單 位 初 核 意 見	一、 本案甲種工業區面積大小完整適宜工廠規劃，建請強化本案變更非工業使用之理由，以符合實際；另本案變更為科技商務服務專用區及商業區占全區比例 69.51%，該區商業服務規模及所需機能應進行妥善之分析調查，俾符合地方所需。 二、 本案公展期間僅一件人陳案件，陳情人（劉沐興）土地東、西、北側皆毗鄰公(兒)五：1. 過去為碧悠電子公司提供通行，希望能留一通道方便農機進出。2. 變更範圍內有兩條水圳通過，需保留維持暢通；該部分經規劃單位建議於變更後之鄰里公園兼兒童遊樂場用地內劃設 4 米進出動線，以利農機具進出，考量該空間使用者多為幼童，相關規劃應注意安全維護事項。 三、 本案為維護商業區環境品質且符商業區之機能使用，建議土地使用分區管制要點應載明商業區一、二樓禁止供住宅使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 260%，且其總樓地板面積三分之一應供商業使用。 四、 本案於 103 年 7 月 22 日及 103 年 9 月 1 日召開兩次代用地及污水處理廠接管事宜研商會議，其會議結論及後續意見說明如下： (一)會議結論 <u>議題一：捐贈之可建築土地區位</u> 決議：在本案變更為商業區及科技商務專用區前提下，本府財政處原則同意本次研商會議所提捐贈之可建築土地之區位。 <u>議題二：排水、滯洪規劃及污水規劃</u> 決議： 1. 排水、滯洪規劃部份：本次研商會議所提方案應參據「新竹縣竹東二、三重地區都市計畫區雨水下水道重新檢討規劃」，以及應考量中興路邊溝之承受能力，以避免下游淹水之虞，並將前述意見納入水土保持計畫予以審查。 2. 污水規劃部份：本次研商會議所提方案應配合下列意見修正：有關污水規劃部分，應依「下水道法」及相關規定辦理，並於各宗建築基地自行留設污水處理設施(含興闢及管理維護)。 <u>議題三：污水處理廠之接管維護</u> 決議：應依「下水道法」及相關規定辦理，並於各宗建築基地自行留設污水處理設施(含興闢及管理維護)。 <u>議題四：其他公共設施之接管維護經費、期程</u>		

討 論 事 項 及 編 號	第 276 次 第 3 案	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 東 鎮	日期：103 年 11 月 17 日
案 由	變更竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部分)(部分甲種工業區為科技商務服務專用區、商業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地及道路用地)主要計畫及擬定細部計畫案		
	結論：其他公共設施由申請單位負責興闢完成後捐贈予新竹縣政府，惟申請單位需於點交予新竹縣政府後負責管理維護五年，五年後竹東鎮公所原則同意接管及負責管理維護，惟新竹縣政府所處分本案捐贈之可建築土地收入之一定比例應撥付予竹東鎮公所，以作為前開公共設施管理維護之費用，<u>有關處分本案捐贈之可建築用地土地收入是否應提撥一定比例部分將另案與竹東鎮公所協調。</u> (二)竹東鎮公所後續意見 本縣竹東鎮公所 103 年 10 月 16 日竹鎮建字第 1035007365 號函說明二表示(略以)：「關於本案位於竹東鎮可望繁榮地方，但新增許多公共設施管理維護費用，尤近年本鎮基礎建設維持經費日益龐大，本所囿財源狀況難以負擔，本案既有處分捐贈可建築土地之收入，應請依一定比例撥付本所以為公共設施運轉順暢，…」 五、 本案環基地北側及東側所規劃之綠地用地，恐不利對外民眾使用，建議以退縮方式作為隔離使用，並將該綠地面積併入其他公共設施用地規劃，以提高公共設施用地之整體利用。 六、 本案以變更為科技商務服務專用區及商業區為主，為帶動整體產業發展需求，建請補充說明先開發產業使用而後補充住宅使用之土地使用計畫控管構想。 七、 有關本案土地使用分區管制要點經專案小組討論及業務單位查核，下列事項建請提本次會議討論： (一)第一種科技商務服務專用區土地使用規劃構想容許使用項目 (二)第二種科技商務服務專用區土地使用規劃構想容許使用項目 (三)大街廓開發獎勵 (四)容積獎勵設置公益性設施 (五)排除山坡地限高規定		
本次會議決議：	除下列各點外，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，逕依法定程序辦理。 一、 有關作業單位初核意見五，本案綠七用地因業已考量灌溉溝渠設施需求，並取得農田水利會同意，惟為利後續維管單位作業之需，建議修正建築基地退縮規定，鄰綠七用地部分應退縮 5 公尺建築。(詳附件一) 二、 有關作業單位初核意見六，有關先開發產業使用而後補充住宅使用之土地使用計畫控管，於本計畫土地使用分區管制要點加以補		

討 論 事 項 及 編 號	第 276 次 第 3 案	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 東 鎮	日期：103 年 11 月 17 日
案 由	變更竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部分)(部分甲種工業區為科技商務服務專用區、商業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地及道路用地)主要計畫及擬定細部計畫案		
	充下列文字說明：第一種科技商務服務專用區(代用地除外)應全區優先申請使用執照，惟第一種科技商務服務專用區及第二種科技商務服務專用區可同時申請建照，以符合本計畫區之定位與急迫性。(詳附件一) 三、 有關作業單位初核意見七-(一)及(二)，有關土地使用分區管制要點之第一種科技商務服務專用區與第二種科技商務服務專用區其容許使用項目如下：第一種科技商務服務專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 260%。容許使用：供電腦系統設計服務業、資料處理及資訊供應服務業、金融中介業、法律及會計服務業、企業總管理機構及管理顧問業、建築工程服務及技術檢測分析服務業、研究發展服務業、廣告業及市場研究業、專門設計服務業、其他專業科學及技術服務業、業務及辦公室支援服務業、批發及零售業、住宿及餐飲業及其他經縣府審查同意之商務服務內容與設施。第二種科技商務服務專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 260%。容許使用：依台灣省施行細則有關住宅區規定辦理。2 樓以上樓高不得大於 4.2 公尺。(詳附件一) 四、 有關作業單位初核意見七-(三)，有關土地使用分區管制要點之大街廓開發獎勵，為鼓勵塑造優質環境品質，建議基地開發規模應大於 5,000 平方公尺，方得給予容積獎勵，惟考量本基地特性建議調降獎勵容積比例為 9%。(詳附件一) 五、 有關作業單位初核意見七-(四)，有關設置公益性設施容積獎勵規定，除新增『社會福利設施』外，其餘依規劃單位所提內容通過。(詳附件一) 六、 有關作業單位初核意見七-(五)，於土地使用分區管制要點之排除山坡地限高規定，如申請單位有其建築開發設計之需要時，應補充相關分析論述後，並經環評委員會審議通過後，再於細部計畫研擬土地使用管制內容，續提請縣都委會實質審議。 七、 第二種科技商務服務專用區如採集合住宅(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」中詳為註明。(詳附件一) 八、 有關作業單位初核意見二，有關都市設計管制事項之公(兒)五機具進出動線，建議修改為公(兒)用地應規劃 4 米進出動線供明星		

討 論 事 項 及 編 號	第 276 次 第 3 案	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 東 鎮	日期：103 年 11 月 17 日
案 由	變更竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部分)(部分甲種工業區為科技商務服務專用區、商業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地及道路用地)主要計畫及擬定細部計畫案		
	段 916 地號農耕機具進出，並考量該空間使用者多為幼童，應注意安全維護事項。(詳附件二) 九、 本計畫都市設計管制事項『五、無障礙設施設計』以及『八、垃圾貯存空間』目前新竹縣通案性原則已無面積門檻之規定，建議予以刪除面積門檻。(詳附件二)		

附件一 本計畫土地使用分區管制要點(略)提縣大會修正前後對照表

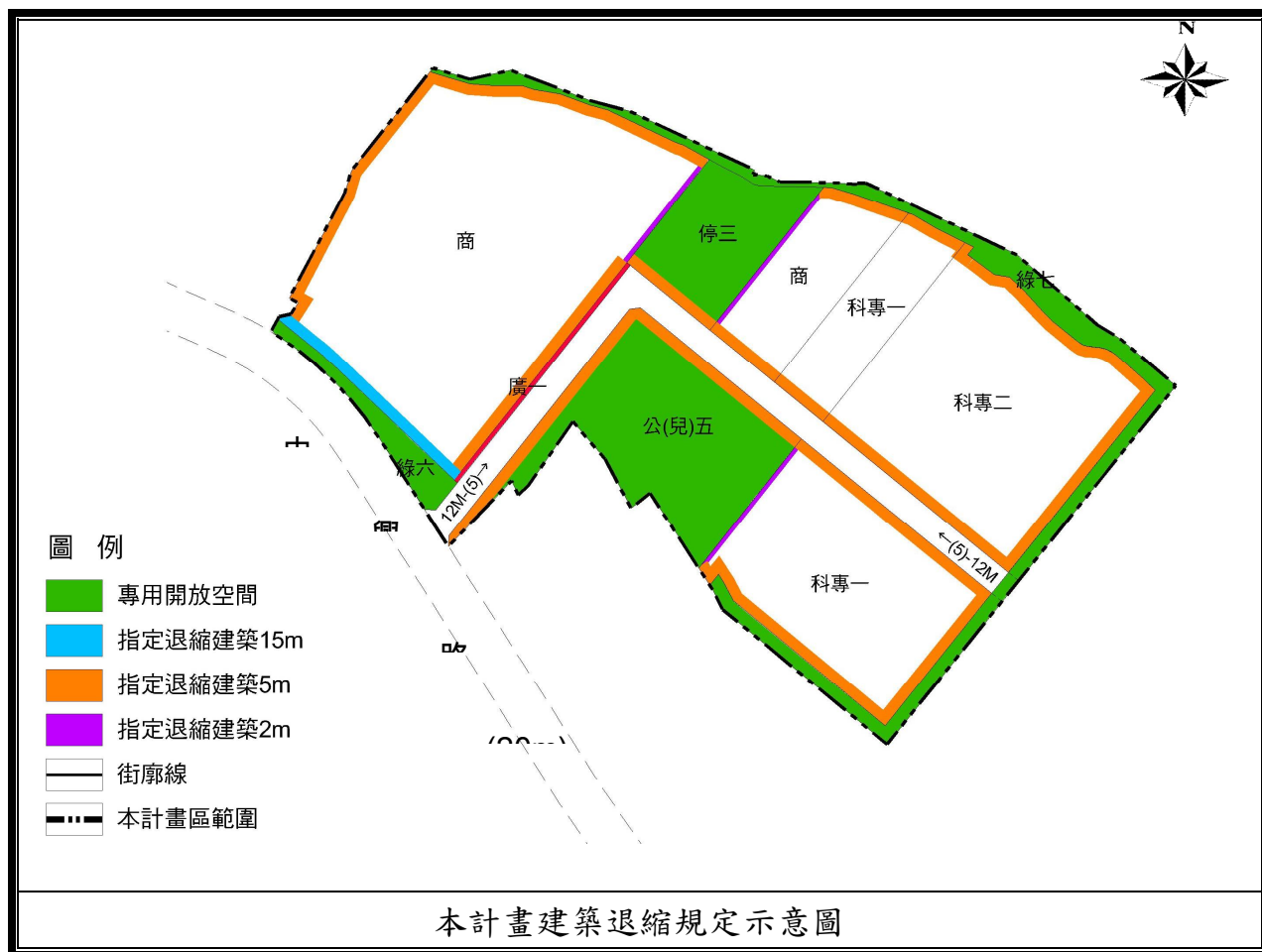
提縣大會計畫書條文	縣大會審議通過內容
二、第一種科技商務服務專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 260%。 (一)容許使用：供電腦系統設計服務業、資料處理及資訊供應服務業、金融中介業、法律及會計服務業、企業總管理機構及管理顧問業、建築工程服務及技術檢測分析服務業、研究發展服務業、廣告業及市場研究業、專門設計服務業、其他專業科學及技術服務業、業務及辦公室支援服務業、批發及零售業、住宿及餐飲業及其他經縣府審查同意之商務服務內容與設施。 (二)停車空間： 1.為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 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。 3.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)退縮規定(詳公共開放空間及建築退縮規定示意圖)：第一種科技商務服務專用區應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，及應自綠地用地(綠七)、鄰里公園兼兒童遊樂場用地及計畫範圍邊界至少退縮 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。如屬角地，兩側均應退縮。	二、第一種科技商務服務專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 260%。 (一)容許使用：供電腦系統設計服務業、資料處理及資訊供應服務業、金融中介業、法律及會計服務業、企業總管理機構及管理顧問業、建築工程服務及技術檢測分析服務業、研究發展服務業、廣告業及市場研究業、專門設計服務業、其他專業科學及技術服務業、業務及辦公室支援服務業、批發及零售業、住宿及餐飲業及其他經縣府審查同意之商務服務內容與設施。 <u>第一種科技商務服務專用區(代用地除外)應全區優先申請使用執照，惟第一種科技商務服務專用區及第二種科技商務服務專用區可同時申請建照，以符合本計畫區之定位與急迫性。</u> (二)停車空間： 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。 3.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)退縮規定(詳公共開放空間及建築退縮規定示意圖)：<u>第一種科技商務服務專用區應自道路境界線、綠地用地(綠七)及計畫範圍邊界至少退縮 5 公尺建築，及應自鄰里公園兼兒童遊樂場用地至少退縮 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。如屬角地，兩側均應退縮。</u>
三、第二種科技商務服務專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 260%。 (一)容許使用：依台灣省施行細則有關住宅區規定辦理。2 樓以上樓高不得大於 4.2 公尺。 (二)停車空間： 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	三、第二種科技商務服務專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 260%。 (一)容許使用：依台灣省施行細則有關住宅區規定辦理。2 樓以上樓高不得大於 4.2 公尺。 (二)停車空間： 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

提縣大會計畫書條文	縣大會審議通過內容
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。 3.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)退縮規定(詳公共開放空間及建築退縮規定示意圖)：第二種科技商務服務專用區應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，及應自綠地用地(綠七)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。如屬角地，兩側均應退縮。	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。 3.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。 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」中詳為註明。 (三)退縮規定(詳公共開放空間及建築退縮規定示意圖)：第二種科技商務服務專用區應自道路境界線及綠地用地(綠七)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。如屬角地，兩側均應退縮。
四、商業區一、二樓禁止供住宅使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 260%，且其總樓地板面積三分之一應供商業使用。 (一)商業區不得設置汽車旅館。 (二)停車空間： 1.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，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。 2.申請非供住宅使用部份 (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，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。 3.應設機車停車位，機車停車位數以建築	四、商業區一、二樓禁止供住宅使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 260%，且其總樓地板面積三分之一應供商業使用。 (一)商業區不得設置汽車旅館。 (二)停車空間： 1.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，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。 2.申請非供住宅使用部份 (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，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。 3.應設機車停車位，機車停車位數以建築

提縣大會計畫書條文	縣大會審議通過內容																															
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)退縮規定(詳公共開放空間及建築退縮規定示意圖)：商業區應自綠地用地(綠六)至少退縮 15 公尺建築、應自廣場用地至少退縮 5 公尺建築，及應自綠地用地(綠七)、停車場用地及計畫範圍邊界至少退縮 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。如屬角地，兩側均應退縮。	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)退縮規定(詳公共開放空間及建築退縮規定示意圖)：商業區應自綠地用地(綠六)至少退縮 15 公尺建築，應自廣場用地、<u>綠地用地(綠七)及計畫範圍邊界至少退縮 5 公尺建築</u>，及應自停車場用地至少退縮 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。如屬角地，兩側均應退縮。																															
六、本計畫區之容積獎勵規定如下： 為鼓勵本地計畫區建築基地設置公共開放空間、提供公益性設施、大街廓開發及綠建築等申請建築案，得由「本縣都市設計審議委員會」審議給予容積獎勵。 (一)設置公共開放空間 1.應依建築技術規則第 15 章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定留設。 2.獎勵容積以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。 (二)設置公益性設施 本計畫區內基地開發，提供樓地板面積供下列使用並經各該目的事業主管機關同意者，得增加所捐贈(捐建)樓地板面積 1.2 倍之獎勵樓地板面積。但以不超過基地面積乘以法定容積率之 30%為限。	六、本計畫區之容積獎勵規定如下： 為鼓勵本地計畫區建築基地設置公共開放空間、提供公益性設施、大街廓開發及綠建築等申請建築案，得由「本縣都市設計審議委員會」審議給予容積獎勵。 (一)設置公共開放空間 1.應依建築技術規則第 15 章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定留設。 2.獎勵容積以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。 (二)設置公益性設施 本計畫區內基地開發，提供樓地板面積供下列使用並經各該目的事業主管機關同意者，得增加所捐贈(捐建)樓地板面積 1.2 倍之獎勵樓地板面積。但以不超過基地面積乘以法定容積率之 30%為限。																															
<table><tr><th>分區</th><th>項目</th><th>提供方式</th><th>規模</th></tr><tr><td rowspan="4">商業區、第一種科技商務服務專用區及第二種科技商務服務專用區</td><td>1.幼兒園、兒童及少年之托育機構。</td><td rowspan="4">提供樓地板板</td><td rowspan="4">500 平方公尺以上</td></tr><tr><td>2.圖書館(圖書室)。</td></tr><tr><td>3.集會所、民眾活動中心。</td></tr><tr><td>4.藝文展覽表演場所。</td></tr><tr><td colspan="4">其他經「本縣都市設計審議委員會」核准之項目。</td></tr></table>	分區	項目	提供方式	規模	商業區、第一種科技商務服務專用區及第二種科技商務服務專用區	1.幼兒園、兒童及少年之托育機構。	提供樓地板板	500 平方公尺以上	2.圖書館(圖書室)。	3.集會所、民眾活動中心。	4.藝文展覽表演場所。	其他經「本縣都市設計審議委員會」核准之項目。				<table><tr><th>分區</th><th>項目</th><th>提供方式</th><th>規模</th></tr><tr><td rowspan="5">商業區、第一種科技商務服務專用區及第二種科技商務服務專用區</td><td>1.幼兒園、兒童及少年之托育機構。</td><td rowspan="5">提供樓地板板</td><td rowspan="5">500 平方公尺以上</td></tr><tr><td>2.圖書館(圖書室)。</td></tr><tr><td>3.集會所、民眾活動中心。</td></tr><tr><td>4.藝文展覽表演場所。</td></tr><tr><td><u>5.社會福利設施。</u></td></tr><tr><td colspan="4">其他經「本縣都市設計審議委員會」核准之項目。</td></tr></table>	分區	項目	提供方式	規模	商業區、第一種科技商務服務專用區及第二種科技商務服務專用區	1.幼兒園、兒童及少年之托育機構。	提供樓地板板	500 平方公尺以上	2.圖書館(圖書室)。	3.集會所、民眾活動中心。	4.藝文展覽表演場所。	<u>5.社會福利設施。</u>	其他經「本縣都市設計審議委員會」核准之項目。			
分區	項目	提供方式	規模																													
商業區、第一種科技商務服務專用區及第二種科技商務服務專用區	1.幼兒園、兒童及少年之托育機構。	提供樓地板板	500 平方公尺以上																													
	2.圖書館(圖書室)。																															
	3.集會所、民眾活動中心。																															
	4.藝文展覽表演場所。																															
其他經「本縣都市設計審議委員會」核准之項目。																																
分區	項目	提供方式	規模																													
商業區、第一種科技商務服務專用區及第二種科技商務服務專用區	1.幼兒園、兒童及少年之托育機構。	提供樓地板板	500 平方公尺以上																													
	2.圖書館(圖書室)。																															
	3.集會所、民眾活動中心。																															
	4.藝文展覽表演場所。																															
	<u>5.社會福利設施。</u>																															
其他經「本縣都市設計審議委員會」核准之項目。																																
(三)大街廓開發 為鼓勵本計畫區內基地大規模開發，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	(三)大街廓開發 為鼓勵本計畫區內基地大規模開發，凡符																															

提縣大會計畫書條文			縣大會審議通過內容		
容積。			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。		
分區街廓土地	基地規模	獎勵容積	分區街廓土地	基地規模	獎勵容積
商業區、第一種科技商務服務專用區及第二種科技商務服務專用區	5,000 m ² 以上	15%	商業區、第一種科技商務服務專用區及第二種科技商務服務專用區	5,000 m ² 以上	9%
(四)綠建築			(四)綠建築		
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，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x法定容積率)乘以一定比值之獎勵係數。			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，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x法定容積率)乘以一定比值之獎勵係數。		
綠建築分級評估等級	獎勵係數		綠建築分級評估等級	獎勵係數	
銀級	基準容積x 6%		銀級	基準容積x 6%	
黃金級	基準容積x 8%		黃金級	基準容積x 8%	
鑽石級	基準容積x 10%		鑽石級	基準容積x 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 2 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：			(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 2 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。			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。			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法定造價 5 倍之金額後無息退還。			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。			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。			(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「本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)依本要點申請綠建築容積獎勵之建築基地，應先經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後方得申請建築及開發。		
(五)依前述(一)~(四)容積獎勵、移轉容積及其他名目容積之合計，不得超過基地面積乘以法定容積率之 50%。			(五)依前述(一)~(四)容積獎勵、移轉容積及其他名目容積之合計，不得超過基地面積乘以法定容積率之 50%。		
十一、本計畫區之建築高度不受建築技術規則建築設計施工編第 268 條之限制。惟地上物興建計畫高度 60 公尺以上者，應提供標示基			如申請單位有其建築開發設計之需要時，應補充相關分析論述後，並經環評委員會審議通過後，再於細部計畫研擬土地使用管制內容，續提請縣		

提縣大會計畫書條文	縣大會審議通過內容
地位置二萬五千分之一地形圖或經緯度(WGS84系統)、基地高程及建物高度等資料送交通部民用航空局審查同意後，方得申請建築及開發。	都委會實質審議。



附件二 本計畫都市設計管制事項(略)提縣大會修正前後對照表

提縣大會計畫書條文	縣大會審議通過內容
五、無障礙設施設計 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： (一)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。 (二)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。	五、無障礙設施設計 <u>本計畫區建築基地應依下列規定辦理：</u> (一)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。 (二)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。
六、景觀及綠化原則 (一)建築物臨接或面向公(兒)用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地者，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。 (二)公(兒)用地之綠覆率不得小於 50%。 (三)公(兒)用地應規劃供明星段 916 地號農耕機具進出之動線。	六、景觀及綠化原則 (一)建築物臨接或面向公(兒)用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地者，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。 (二)公(兒)用地之綠覆率不得小於 50%。 (三)<u>公(兒)用地應規劃 4 米進出動線供明星段 916 地號農耕機具進出，並考量該空間使用者多為幼童，應注意安全維護事項。</u>
八、垃圾貯存空間 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： (一)建築物應於基地地面層室內外或其下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。 (二)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。 (三)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。	八、垃圾貯存空間 <u>本計畫區建築物應設置集中式垃圾貯存空間，且依下列規定：</u> (一)建築物應於基地地面層室內外或其下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。 (二)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。 (三)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。