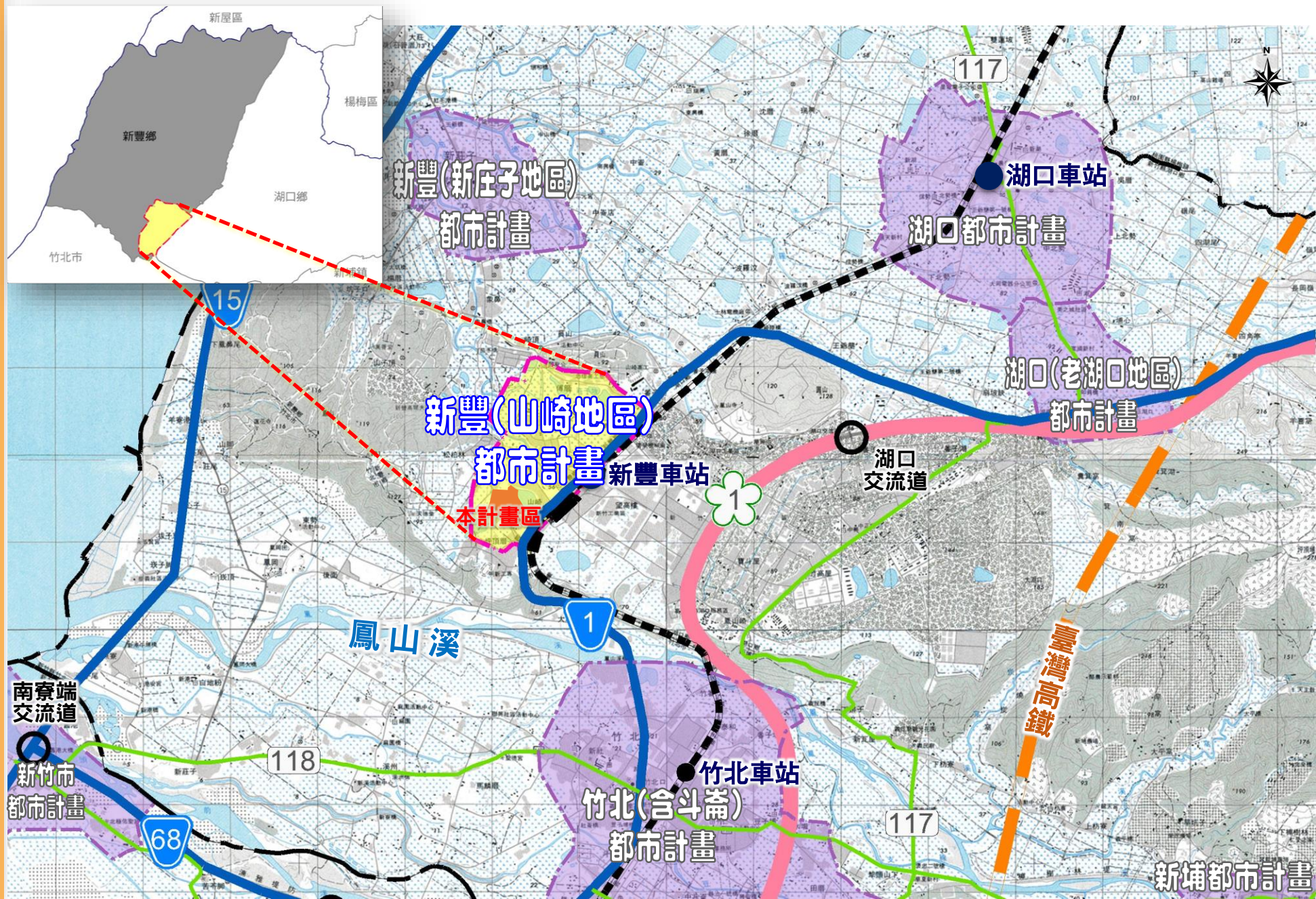


變更新豐(山崎地區)都市計畫松林社區 細部計畫(第二次通盤檢討)案

-公開展覽說明會-

■本計畫區位於新豐(山崎地區)都市計畫南側

一、計畫位置與範圍



■本細部計畫面積17.3049公頃

一、計畫位置與範圍



新豐(山崎地區)都市計畫松林社區細部計畫

本計畫民國87年6月擬定「新豐(山崎地區)都市計畫松林社區細部計畫」，後於民國105年5月17日公告發布實施第一次通盤檢討(含都市計畫圖重製)案，自第一次通盤檢討迄今未有變更案，**考量現行畫已屆滿年現，同時考量本細部計畫區之特性，爰依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定辦理本次通盤檢討。**

105.5(一通)發布實施

都計法 26條

都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。

前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。

依都市計畫法第26條規定，辦理本細計通盤檢討

完善土地管制及都設準則 ● 檢討土地利用發展 ● 形塑優質環境 ● 後續都計執行依據

三、本案辦理流程



目前階段
今日舉辦
公開展覽說明會

新豐(山崎地區)都市計畫 松林社區細部計畫(第二次通盤檢討)

辦理通盤檢討公告徵求意見
(110.12.23新鄉建字第1103400877號)

公告徵求意見日期：自110年12月27日起，計30天
公告徵求意見座談會：111年1月12日新豐鄉公所

人陳意見綜整

規劃期間
無人陳

研擬變更細部計畫草案

新豐鄉都市計畫委員會審議

112.12.18經112年度新豐鄉都市計畫委員會
審議通過

辦理公開展覽及說明會

公開展覽日期：自113年3月8日起，計30天
公開展覽說明會：113年3月27日新豐鄉公所

人陳意見綜整

新竹縣都市計畫委員會審議

新竹縣政府核定及發布實施

■現行細部計畫

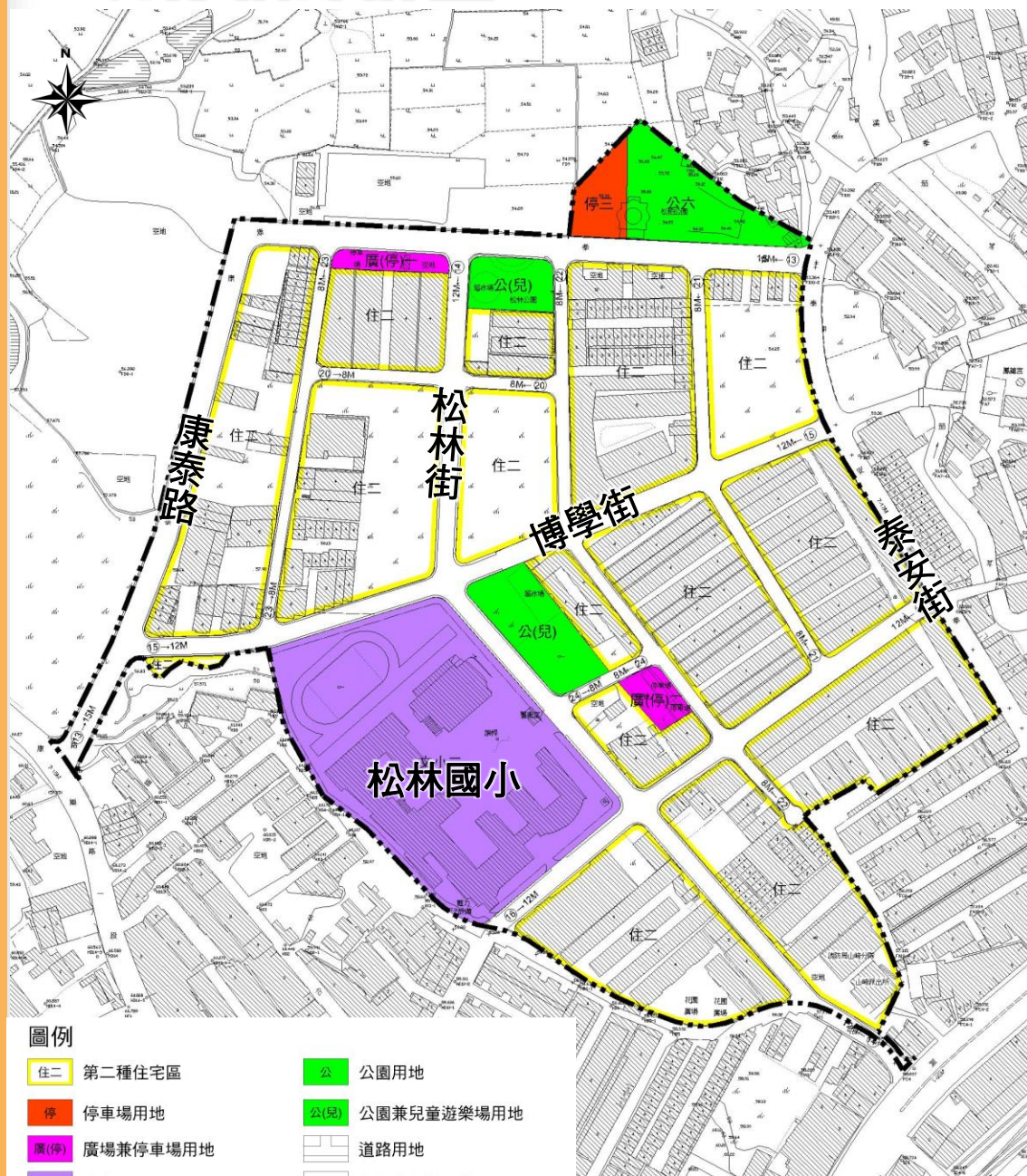
松林細計(87.6實施)(105.5一通)

計畫年期(民國) 115年

計畫人口(人) 3,750

現行土地使用計畫面積表

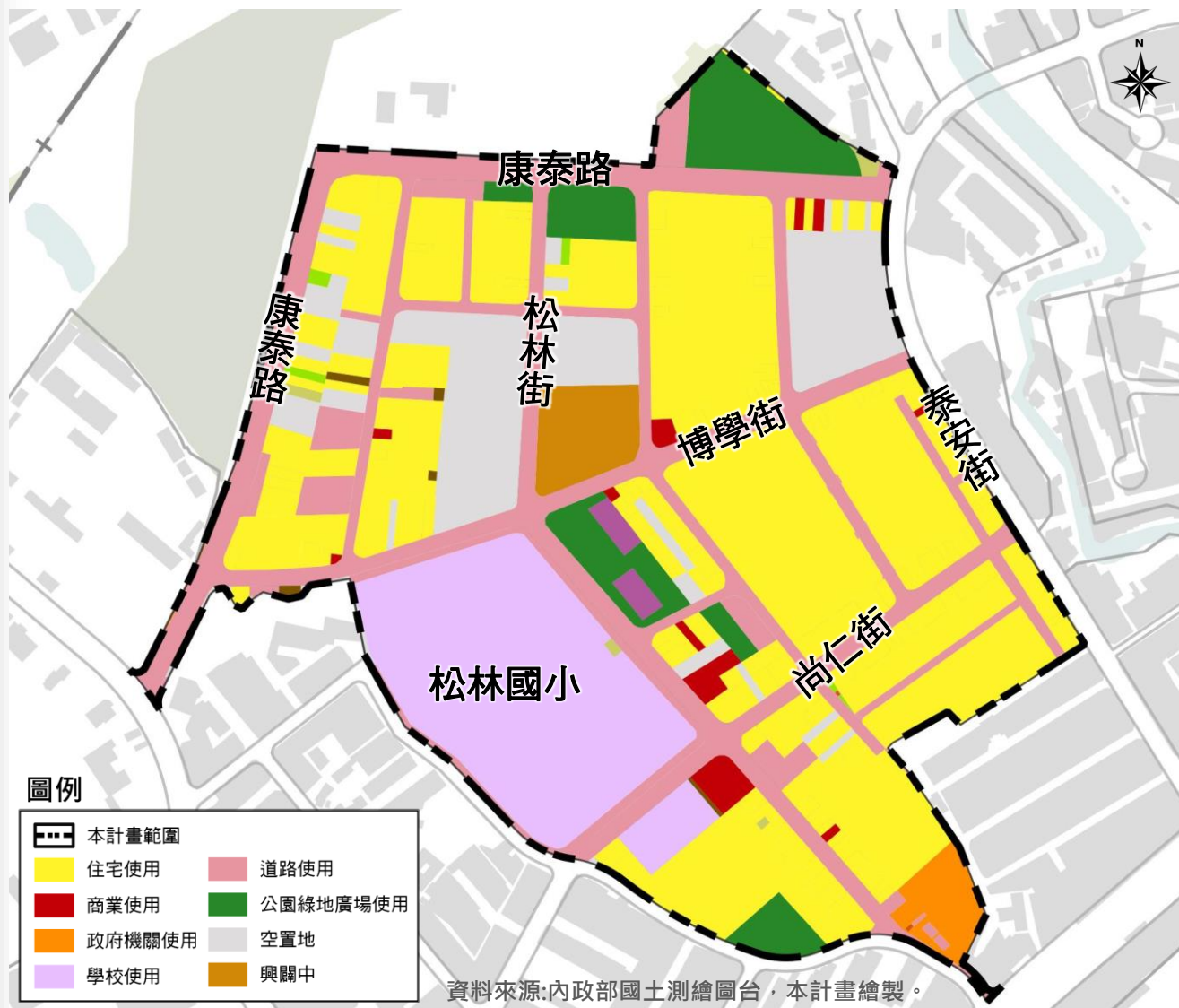
項目		計畫面積 (公頃)	百分比 (%)
土地使用分區	第二種住宅區	10.3674	59.91
	公共設施用地		
公共設施用地	文小用地	2.3303	13.47
	公園用地	0.4095	2.37
	公園兼兒童遊樂場用地	0.4627	2.67
	廣場兼停車場用地	0.1651	0.95
	停車場用地	0.1492	0.86
	道路用地	3.4207	19.77
合計		6.9375	40.09
總計		17.3049	100.00



四、現行計畫概要

■ 土地使用現況

□ 本計畫範圍公共設施用地皆已開闢完成，僅部分住宅區土地尚未使用。



計畫區東北側空地



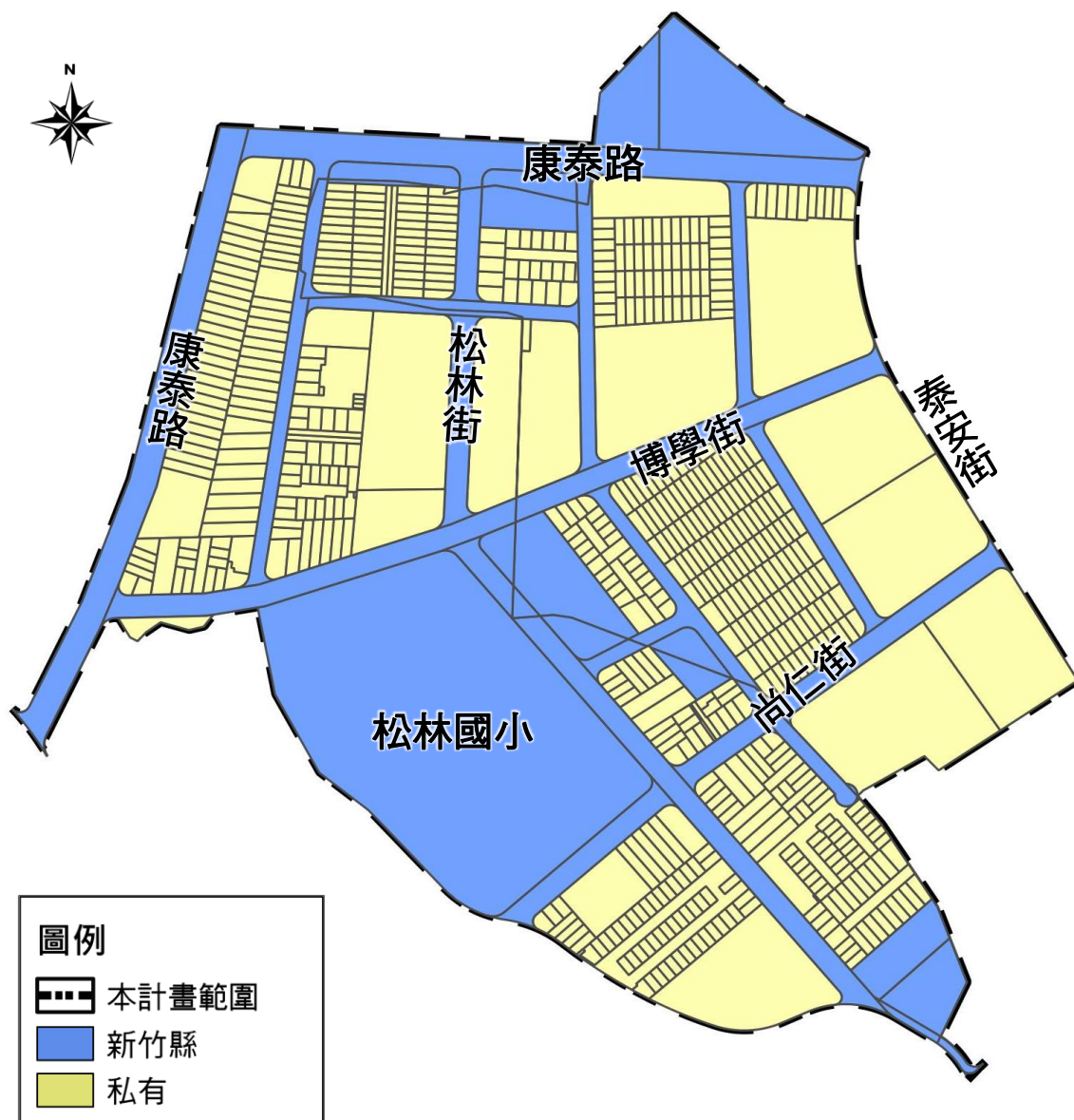
松林街博學街路口



本計畫區航照圖

■土地權屬

□ 本計畫業完竣市地重劃作業，權屬以私有土地為大宗。



權屬	管理機關	面積 (公頃)	百分比 (%)
新竹縣	新竹縣 松林國民小學	2.3302	13.47
	新竹縣政府	3.6752	21.24
	新竹縣政府 消防局	0.1200	0.69
	新竹縣政府 警察局	0.1200	0.69
	新竹縣 新豐鄉公所	0.9337	5.40
	小計	7.1792	41.49
	私有	10.1258	58.51
	總計	17.3049	100.00

■ 道路系統

- 本計畫區範圍，主要以東側毗鄰之泰安街銜接周邊聯外道路：新興路(省道台1線)、建興路(鄉道竹3線)；康泰路銜接康樂路(鄉道竹5線)。

■ 大眾運輸系統

- 聯外軌道運輸：臺鐵新豐站。
- 新興路、建興路以及康樂路等各主要聯外道路沿線上皆設置有公車停靠站(主要為新竹及中壢客運)。



■本次通檢土管及都設變更重點



1.文辭修正。



2.配合本縣通案性之規定，刪除開放空間應設標誌之規定，並調整公益性設施之項目內容及面積。

■變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫年期	民國115年	民國125年	配合新竹縣國土計畫之計畫年期將本計畫之計畫年期調整為民國125年。	
2	土地使用分區管制要點及都市設計管制事項	詳本次通檢土管及都設變更前後條文對照表(說明如后)。	詳本次通檢土管及都設變更前後條文對照表(說明如后)。	詳本次通檢土管及都設變更前後條文對照表(說明如后)。	

■本次通檢土管及都設變更前後條文對照表(1/4)

變更內容說明

現行計畫條文	本次通盤檢討後條文	修訂理由
第一點:本要點依據都市計畫法第22條、第32條及該法台灣省施行細則第35條之規定訂定之。	第一點:本要點依據都市計畫法第22條、第32條及該法台灣省施行細則第35條之規定訂定之。	未修訂。
第二點:第二種住宅區依下列之規定辦理: (一)為保護住宅區居住環境，第二種住宅區內禁止地磅業設置使用。 (二)第二種住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。 (三)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	第二點:第二種住宅區依下列之規定辦理: (一)為保護住宅區居住環境，第二種住宅區內禁止地磅業設置使用。 (二)第二種住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。 (三)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	未修訂。

■本次通檢土管及都設變更前後條文對照表(2/4)

現行計畫條文	本次通盤檢討後條文	修訂理由
第三點：學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。	第三點：學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。	未修訂。
第四點：停車場用地必要時得做多目標使用。	第四點：停車場用地必要時得做多目標使用。	未修訂。
第五點：公園用地得做多目標使用，其容積率不得大於45%。	第五點：公園用地得做多目標使用，其容積率不得大於45%。	未修訂。
第六點：容積獎勵規定：為鼓勵本地區建築基地設置公共開放空間、設置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。 (一)留設公共開放空間 1.應依建築技術規則第十五章「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法定容積率之20%為限。 3.開放空間之留設，在建築工程完成後，應設標誌。 (二)基地設置公益性設施：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法定容積率之20%為限： 1.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.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	第六點：容積獎勵規定：為鼓勵本計畫區建築基地設置公共開放空間、提供公益性設施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)留設公共開放空間 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法定容積率之20%為限。 (二)基地設置公益性設施：建築物提供部分樓地板面積供下列使用並經各該目的事業主管機關同意(含營運管理計畫)並捐贈者，得增加所捐贈樓地板面積1.5倍之獎勵樓地板面積應集中留設達300平方公尺以上。但以不超過基地面積乘以法定容積率之20%為限： 1.幼兒園、兒童及少年之托育機構。 2.社會福利設施。 3.其他經「本縣都市設計審議委員會」核准之項目。	1.文辭修正 2.配合本縣通案性之規定，刪除開放空間應設標誌之規定並調整公益性設施之項目內容及面積

■本次通檢土管及都設變更前後條文對照表(3/4)

現行計畫條文	本次通盤檢討後條文	修訂理由																
第六點：(續) (三)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×法定容積率)乘以一定比值之獎勵係數。 <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> 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： (1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還 (2)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。 (3)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。 (4)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。 上述各容積獎勵之總和，不得超過基地面積乘以法定容積率之20%。	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%	第六點：(續) (三)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×法定容積率)乘以一定比值之獎勵係數。 <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> 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： (1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還 (2)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。 (3)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。 (4)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「<u>本縣都市設計審議委員會</u>」通過後方得申請建築及開發。 上述各容積獎勵之總和，不得超過基地面積乘以法定容積率之20%。	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%																	

■本次通檢土管及都設變更前後條文對照表(4/4)

現行計畫條文	本次通盤檢討後條文	修訂理由
第七點：建築基地所留設之法定空地應植栽綠化其綠覆比例應達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。	第七點：建築基地所留設之法定空地應植栽綠化其綠覆比例應達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。	未修訂。
第八點：為避免未來該住宅區開發利用造成鄰地淹水之疑慮，泰豐段696、696-1地號(詳泰豐段696、696-1地號應納入都市設計審議位置示意圖)應納入都市設計審議，未來開發時須一併考量鄰地之排水。	第八點：為避免未來該住宅區開發利用造成鄰地淹水之疑慮，泰豐段696、696-1地號(詳泰豐段696、696-1地號應納入都市設計審議位置示意圖)應納入都市設計審議，未來開發時須一併考量鄰地之排水。	未修訂。
第九點：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「都市公園綠地各主要出入口無障礙設施設置原則」辦理。	第九點：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「都市公園綠地各主要出入口無障礙設施設置原則」辦理。	未修訂。
第十點：本要點未規定事項，依其他規定辦理。	第十點：本要點未規定事項，依其他規定辦理。	未修訂。

- 公開展覽日期：自113年3月8日起30天。
- 公開展覽地點：新竹縣政府產業發展處、新豐鄉公所。
- 公開展覽說明會
- 日期：113年3月27日(星期三)，上午10:30時整。
- 地點：新竹縣新豐鄉公所行政大樓3樓。
- 任何公民或團體對本案如有意見，得以書面載明姓名、地址及聯絡方式等，向新竹縣政府或新豐鄉公所提出建議，俾供檢討變更之參考。

新豐鄉公所地址：(302)新竹縣新豐鄉重興村新市路93號

新竹縣政府地址：(302)新竹縣竹北市光明六路10號

聯繫窗口：盧小姐

電話：03-5518101轉6216

七、公民或團體建議意見表達

公民或團體對變更新豐(山崎地區)都市計畫
松林社區細部計畫(第二次通盤檢討)案
意見表

建議位置	土地標示：	段	小段	地號
	門牌號碼：	鄉(鎮)(市)	村(里)	鄰
		路(街)	段	巷
			弄	號
				樓
建議理由				
建議事項				
是否列席都市計畫委員會 ☐ 是 (勾選是者請務必填寫聯絡電話)				

申請人或其代表：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國 年 月 日

郵寄地點及電話	新竹縣政府產業發展處 城鄉發展科收	地址：302099新竹縣竹北市光明六路10號 電話：(03)5518101轉6216 盧小姐
---------	----------------------	---

公開展覽期間
自113年3月8日起30天

簡報結束，感謝聆聽