

變更高速公路新竹交流道附近特定區計畫
(部分農業區為住宅區、商業區、道路用地)
(土地使用分區管制要點增列公共設施
多目標使用項目)細部計畫案

變更機關：新竹縣政府

中華民國 111 年 12 月

新竹縣 變更都市計畫審核摘要表

項目	說明	
都市計畫名稱	變更高速公路新竹交流道附近特定區計畫(部分農業區為住宅區、商業區、道路用地)(土地使用分區管制要點增列公共設施多目標使用項目)細部計畫案	
變更都市計畫 法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項	
變更都市計畫機關	新竹縣政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱 或土地權利關係人姓名	新竹縣政府	
本案公開展覽之 起迄日期	公開 展覽	
	公開 說明會	
人民團體 對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫 委員會審核結果	縣級	

目 錄

第一章 緒論	1-1
壹、計畫緣起	1-1
貳、法令依據	1-1
參、計畫位置與範圍	1-1
第二章 現行細部計畫概要	2-1
壹、實施經過	2-1
貳、實質計畫	2-2
第三章 變更理由與內容	3-1
壹、變更理由	3-1
貳、變更內容	3-1

附件

附件 1、新竹縣政府個案變更核准文件

附件 2、土地使用分區管制要點

圖目錄

圖 1-1	本細部計畫區位置示意圖.....	1-2
圖 1-2	本細部計畫區範圍示意圖.....	1-3
圖 2-1	本細部計畫示意圖.....	2-3
圖 2-2	本細部計畫區建築分區示意圖.....	2-7

表目錄

表 2-1	本計畫區歷次變更、擬定計畫一覽表.....	2-1
表 2-2	本細部計畫區土地使用計畫面積分配表.....	2-2
表 3-1	變更內容明細表.....	3-1
表 3-2	本細部計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表.....	3-2

第一章 緒論

壹、計畫緣起

本計畫區原屬「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」，其於民國 67 年 02 月發佈實施，後經士群建設股份有限公司申請都市計畫個案變更，其主要計畫「變更高速公路新竹交流道附近特定區計畫(部分農業區為住宅區、商業區及道路)案」於 92 年 04 月 09 日公告實施，細部計畫則於 92 年 08 月 21 日公告實施，續考量建築計畫執行可行性及居民集會與活動場所需求，辦理 2 次細部計畫變更，並分別於 95 年 06 月 15 日及 101 年 06 月 12 日公告在案。

竹東鎮為本縣第 2 大行政轄區，新生兒出生人口數亦排名本縣第 2，經考量現有公共托育設施已不敷民眾送托需求，且竹東尚未有大型公共托育設施，為配合衛生福利部之前瞻基礎建設計畫及打造友善在地托育環境，刻不容緩，具有急迫之時效性，故擬於本計畫區內公園用地增列「社會福利設施」多目標使用項目，以促進公共設施用地多元彈性之開發利用，嘉惠地方民眾。本案業經新竹縣政府 111 年 07 月 15 日府產城字第 1115201968 號函(詳附件 1)，認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項之規定辦理逕為變更，以滿足竹東鎮托育機構之需求。

貳、法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項。

參、計畫位置與範圍

本細部計畫區位於竹東鎮頭重里東科路及富榮街交會處，面積約為 5.9156 公頃，基地西北方約 350 公尺為臺灣鐵路竹中火車站，藉由東科路往北可接公道五、往南抵縣道 122 線，基地周圍現況以農業區為主。本計畫區位置及範圍詳圖 1-1、圖 1-2。

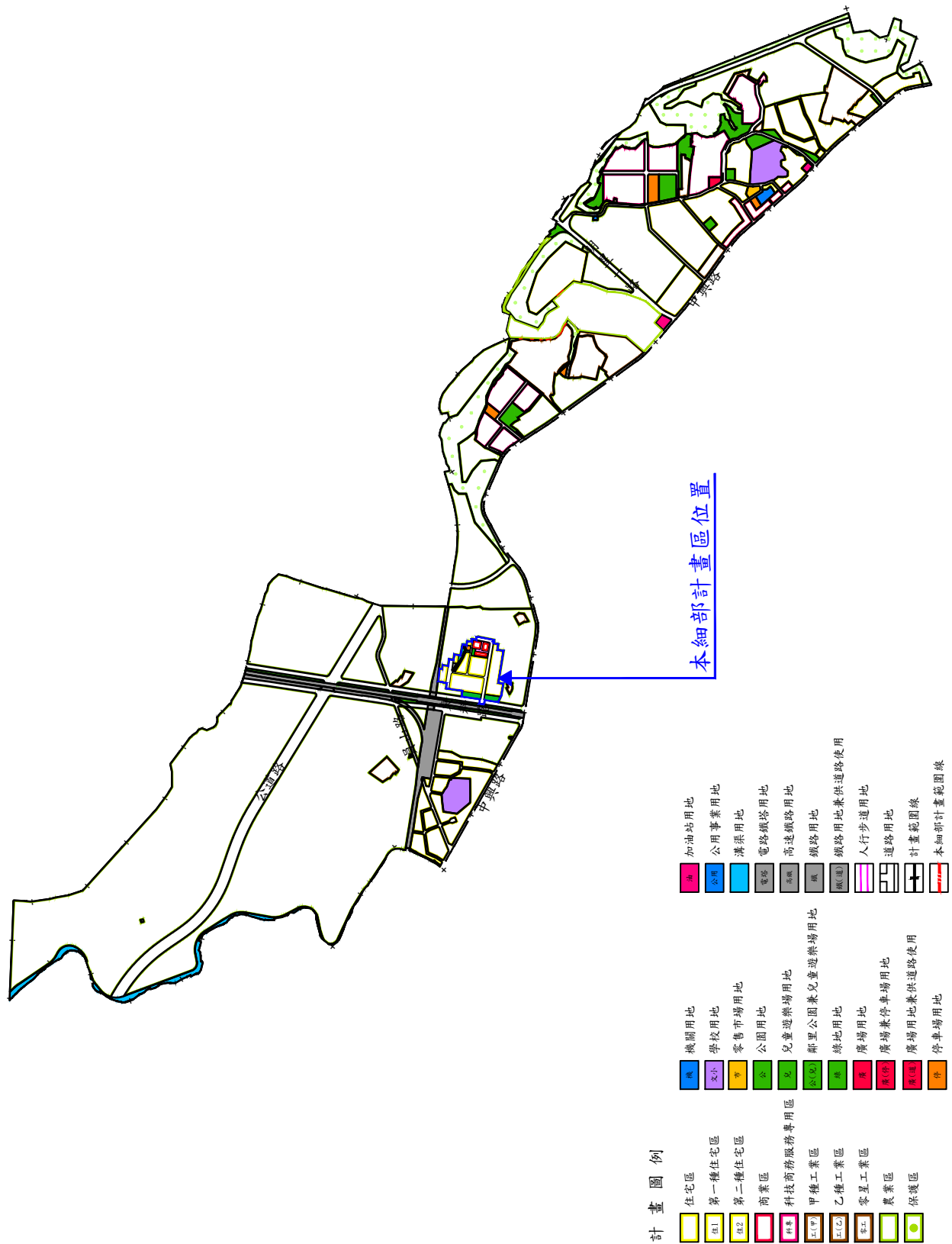


圖1-1 本細部計畫區位置示意圖

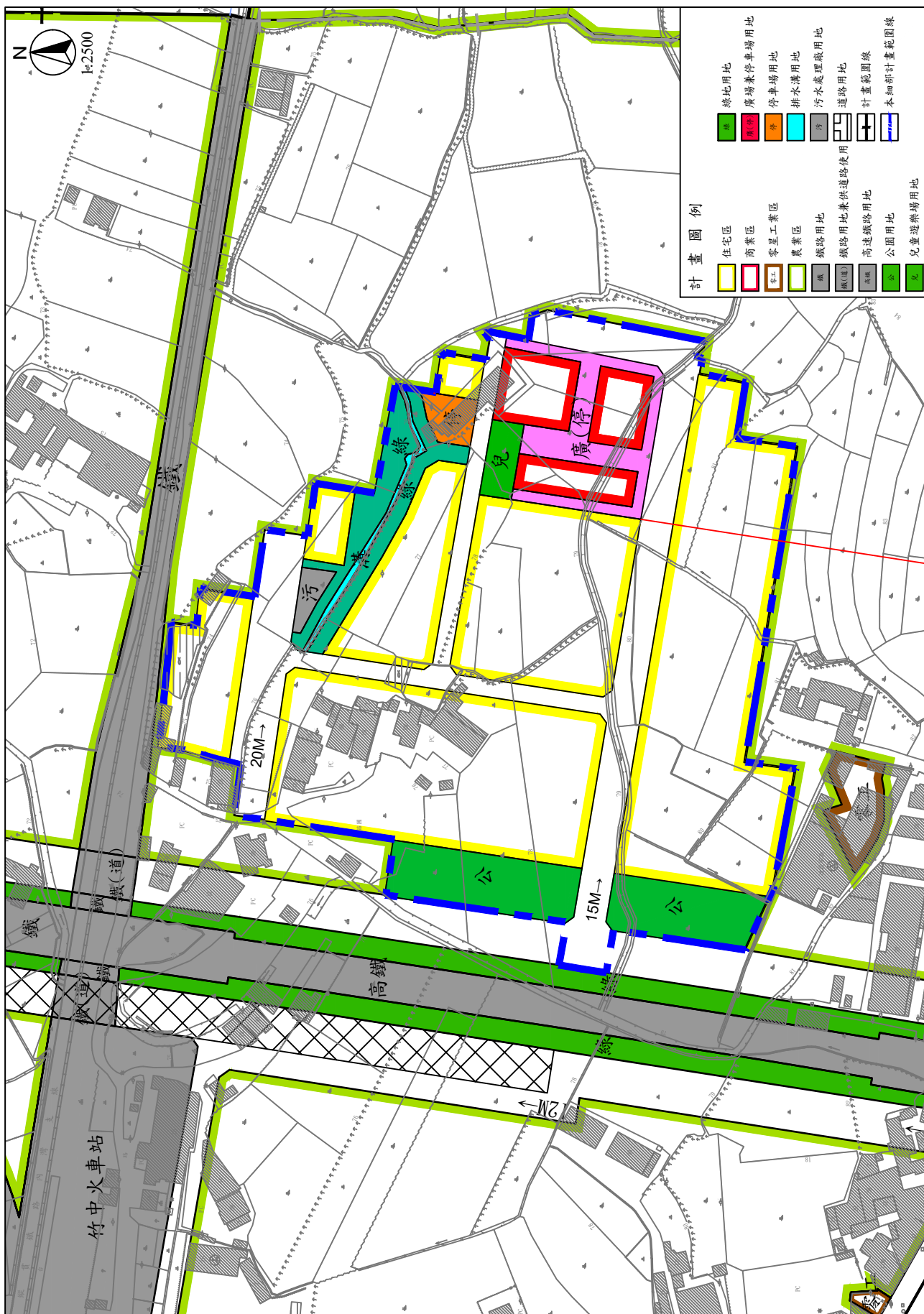


圖1-2 本細部計畫區範圍示意圖

第二章 現行細部計畫概要

壹、實施經過

本計畫區原屬「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」(民國 67 年 02 月 02 日府建都字第 17599 號發佈實施)，經士群建設股份有限公司依「都市計畫法」第 24 條及「都市計畫農業區變更使用審議規範」申請都市計畫個案變更，其主要計畫「變更高速公路新竹交流道附近特定區計畫(部分農業區為住宅區、商業區及道路)案」於 92 年 04 月 09 日公告實施，細部計畫「擬定高速公路新竹交流道附近特定區計畫(部分農業區為住宅區、商業區、道路用地)細部計畫案」於 92 年 08 月 21 日公告實施在案。

續因依上開計畫書建築計畫規定有建築使用困難，依都市計畫法第 27 條辦理細部計畫變更案，並於 95 年 06 月 15 日發布實施。後考量當地居民集會活動、休閒活動場所之需求，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定申請公園用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」設置非營業性之集會所、民眾活動中心，並於 101 年 06 月 12 日細部計畫變更案公告在案。有關本都市計畫細部計畫發布實施歷程茲參詳表 2-1。

表 2-1 本計畫區歷次變更、擬定計畫一覽表

項次	計畫名稱	擬定單位	發布實施日期文號	備註
1	變更高速公路新竹交流道特定區計畫(部份農業區為住宅區、商業區、道路用地)案	新竹縣政府	92.04.09府工都字第 0920038696號	主要計畫
2	擬定高速公路新竹交流道特定區計畫(部份農業區為住宅區、商業區、道路用地)細部計畫案	新竹縣政府	92.08.21府工都字第 0920093688-2號	細部計畫
3	變更高速公路新竹交流道特定區計畫(部份農業區為住宅區、商業區、道路用地)細部計畫案	新竹縣政府	95.06.15府工都字第 0950070428B號	細部計畫
4	變更高速公路新竹交流道附近特定區計畫(部分農業區為住宅區、商業區、道路用地)(土地使用分區管制要點增列公共設施多目標使用項目)細部計畫案	竹東鎮公所	101.06.12 府產城字第 101079710 號 (101.06.14 開始實施)	細部計畫

貳、實質計畫

一、計畫年期與人口

(一) 計畫年期

以民國 100 年為計畫年期。

(二) 計畫容納人口及居住密度

計畫人口為 1,200 人，居住密度約每公頃 204 人。

二、土地使用計畫

計畫區內土地使用分區包括住宅區及商業區等使用，面積合計 3.8452 公頃，占計畫總面積約 65%，請詳表 2-2 及圖 2-1。

三、公共設施計畫

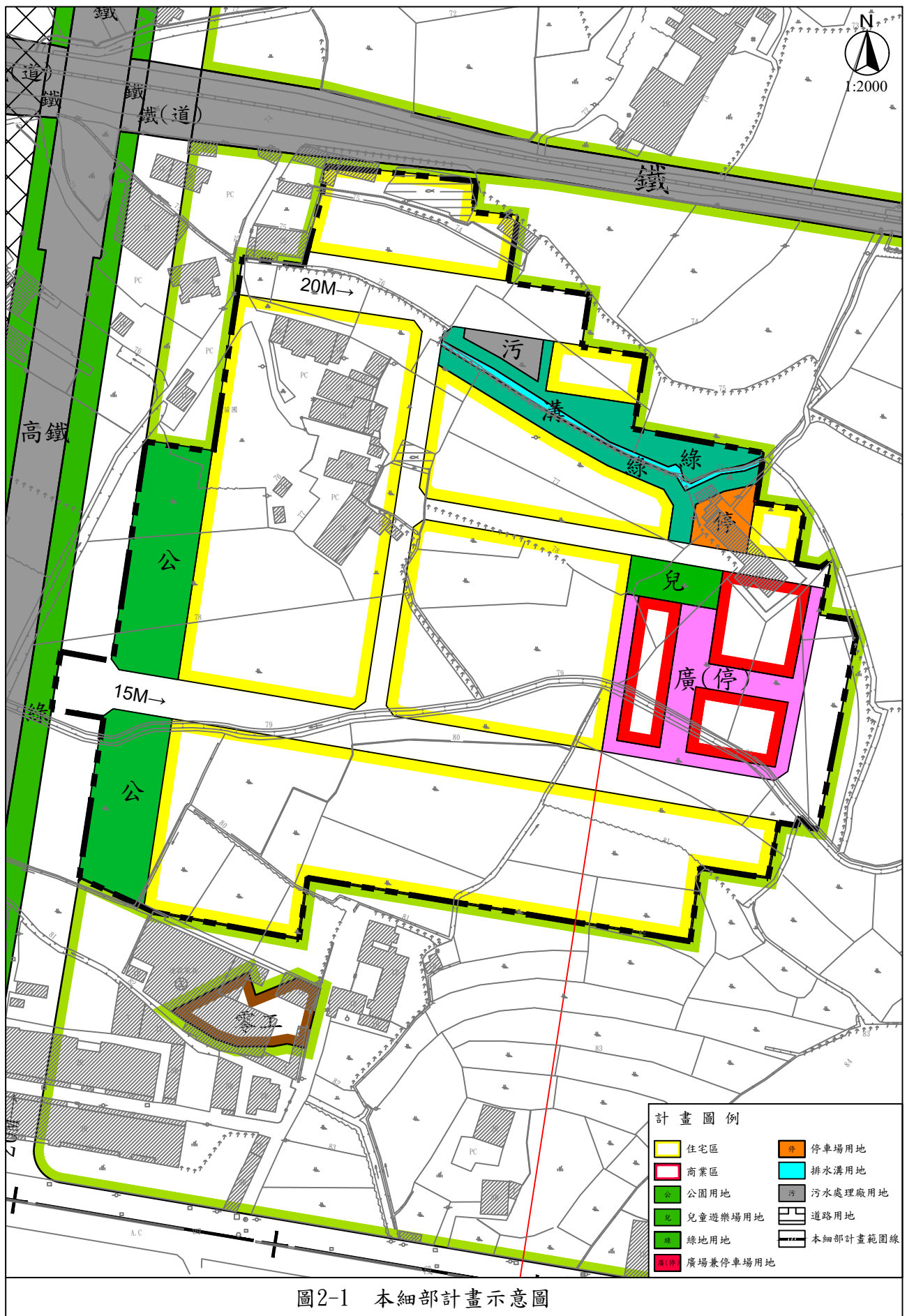
計畫區內公共設施均已興闢完成並移交予新竹縣政府，由竹東鎮公所維護管理，包含公園用地、綠地用地、兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地、停車場用地、排水溝用地、污水處理廠用地及道路用地等，面積合計 2.0704 公頃，占計畫總面積約 35%，詳表 2-2 及圖 2-1。

四、交通系統計畫

本計畫區西側為配合周邊計畫道路規劃道路寬度 20 公尺之聯外道路，區內則以 15 公尺及 20 公尺道路為主要道路，8 公尺道路為出入道路，請詳圖 2-1。

表 2-2 本細部計畫區土地使用計畫面積分配表

土地使用計畫		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	3.5494	60.00
	商業區	0.2958	5.00
	小計	3.8452	65.00
公共設施用地	公園用地	0.4372	7.39
	綠地用地	0.2239	3.78
	兒童遊樂場用地	0.0519	0.88
	廣場兼停車場用地	0.1936	3.27
	排水溝用地	0.0308	0.52
	停車場用地	0.0475	0.80
	污水處理廠用地	0.0289	0.49
	道路用地	1.0567	17.86
	小計	2.0704	35.00
合計		5.9156	100.00
資料來源：變更高速公路新竹交流道附近特定區計畫(部分農業區為住宅區、商業區、道路用地)(土地使用分區管制要點增列公共設施多目標使用項目)細部計畫案，101 年 6 月。			



五、土地使用分區管制要點

(一) 本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 32 條之規定訂定之。

(二) 住宅區之建築物及土地使用以供住宅使用為主，為維護都市環境品質，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於下表規定：

項目 編號	建蔽率	容積率
甲	50%	120%
乙	50%	120%
丙	50%	120%
丁	50%	120%
戊	50%	140%
己	50%	140%
庚	50%	140%
辛	50%	140%
壬	50%	160%
癸 1	50%	120%
癸 2	50%	160%
癸 3	50%	160%
癸 4	50%	160%

(三) 商業區之建築物及土地使用以供商業使用為主，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於下表規定：

項目 編號	建蔽率	容積率
癸 5	50%	160%
癸 6	50%	160%
癸 7	50%	160%

(四) 為加速開發建設，建築基地於本變更案發布實施之日起算，下列期限內申請建造執照者，得依下表規定增加興建樓地板面積：

申請建造執照期限	增加興建樓地板面積
一年以內	建築基地面積×基準容積率×20%
三年以內	建築基地面積×基準容積率×15%
五年以內	建築基地面積×基準容積率×10%

為促進整體開發建築，建築基地整體建築者，得依下列規定增加興建樓地板面積：

整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積
2,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%
3,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%
5,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×25%

前述基準容積率係指本要點第二、三點所訂定之容積率上限。

經各項容積獎勵累積後之總容積不得超過 200%。

本計畫區之建築基地未依土地使用分區管制要點第七點規定退縮建築者，不適用本點容積獎勵之規定。

- (五) 為提升居住環境品質及解決停車需求，住宅區及商業區建築基地於申請建築時，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。

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。

- (六) 本計畫區之建築基地及公共設施用地，面臨寬度 8 公尺(含)以上道路者，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築；建築基地如面臨兩邊以上之計畫道路時，仍應依前述退縮規定退縮建築。

前述應退縮建築之空地，不得設置圍牆，但得計入法定空地；其中應設置 1.5 公尺以上作為人行步道供通行使用，其餘應植栽綠化。

本計畫區之建築基地及公共設施用地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%。

- (七) 毗鄰外側土地，除面臨具隔離功能之海、湖、河等公共水域，或山林、公園等永久性公共綠地、空地者外，應退縮 10 公尺以上建築。

- (八) 可供建築基地不得適用「建築技術規則建築設計施工編第十五章」及其他有關容積獎勵相關法規之規定。

- (九) 本計畫公共設施用地之建蔽率上限及容積率上限規定如下：

公共設施用地名稱	建蔽率	容積率
廣場兼停車場用地	5%	10%
停車場用地	平面:10% 立體:80%	平面:20% 立體:960%
公園用地	15%	30%
兒童遊樂場用地	15%	30%
污水處理廠用地	40%	240%

公園用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用，其多目標使用之項目為非營業性之集會所、民眾活動中心。

- (十) 本案在申請建築執照前有關都市設計部份，應送新竹縣都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築。

- (十一) 本計畫區之可建築土地如為改善都市環境或景觀，提供作為公共開放空間使用

者，專案提經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後，將全部或部分容積移轉至本計畫區內其他可建築土地供建築使用。

容積移轉之申請應依「都市計畫容積移轉實施辦法」相關規定辦理。

容積移轉部分不受本要點第四點容積率 200%上限規定。

(十二) 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

(十三) 本案之開發應確實依申請人與新竹縣政府訂立之協議內容辦理。

(十四) 本要點未規定事項，適用其他法令規定。

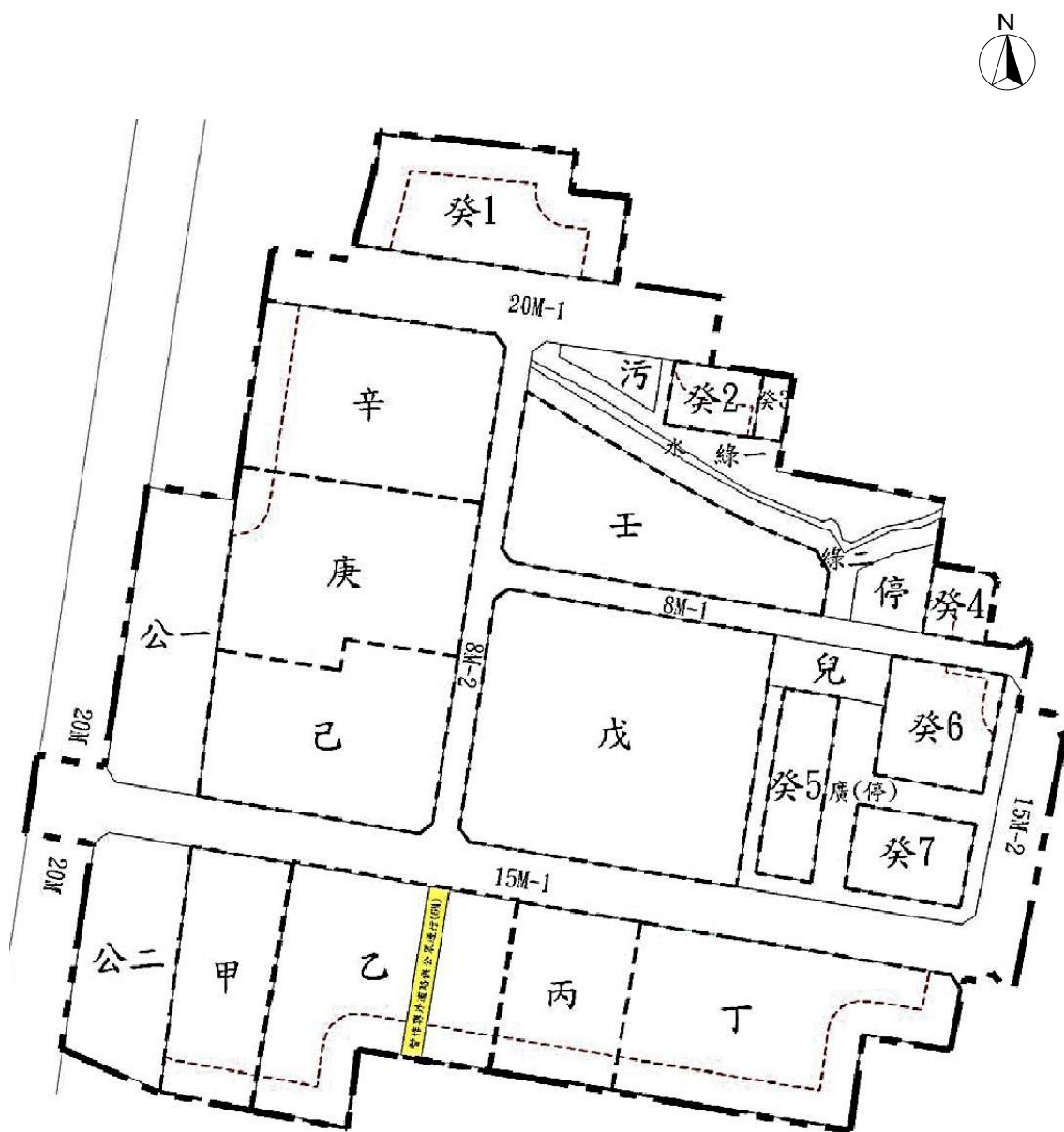


圖 例

- 毗鄰外側土地退縮建築線(10M)
- 建築分區範圍線
- 計畫範圍線

圖 2-2 本細部計畫區建築分區示意圖

第三章 變更理由與內容

壹、變更理由

- 一、竹東鎮新生兒出生人口位居本縣第二名，惟現有托育設施已不敷鎮民托育需求，為配合衛生福利部之前瞻基礎建設計畫及打造友善在地托育環境，故擬透過本計畫變更加速建置友善在地托育環境，嘉惠地方民眾。
- 二、因目前公園用地原僅同意作集會所、民眾活動中心之多目標使用，故本次變更增列「社會福利設施」多目標使用項目，以利公有公共設施用地多元彈性開發利用。

貳、變更內容

本次變更係於土地使用分區管制要點公園用地增列多目標使用項目，有關變更內容詳表 3-1、表 3-2，凡未指明變更部分，應依原計畫為準。

表 3-1 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	土地使用分區 管制要點	已訂定	修訂 (詳表 3-2)	1. 竹東鎮新生兒出生人口位居本縣第二名，惟現有托育設施已不敷鎮民托育需求，為配合衛生福利部之前瞻基礎建設計畫及打造友善在地托育環境，故擬透過本計畫變更加速建置友善在地托育環境，嘉惠地方民眾。 2. 因目前公園用地原僅同意作集會所、民眾活動中心之多目標使用，故本次變更增列「社會福利設施」多目標使用項目，以利公有公共設施用地多元彈性開發利用。	

註：凡本次未註明變更部份，均應以原有計畫為準。

表 3-2 本細部計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

原條文		修正條文	修訂理由
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 32 條之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 32 條之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 32 條之規定訂定之。	未修訂
二、住宅區之建築物及土地使用以供住宅使用為主，為維護都市環境品質，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於下表規定：	二、住宅區之建築物及土地使用以供住宅使用為主，為維護都市環境品質，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於下表規定：	二、住宅區之建築物及土地使用以供住宅使用為主，為維護都市環境品質，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於下表規定：	未修訂

項目 編號	建蔽率	容積率
甲	50%	120%
乙	50%	120%
丙	50%	120%
丁	50%	120%
戊	50%	140%
己	50%	140%
庚	50%	140%
辛	50%	140%
壬	50%	160%
癸 1	50%	120%
癸 2	50%	160%
癸 3	50%	160%
癸 4	50%	160%

原條文		修正條文		修訂理由																								
三、商業區之建築物及土地使用以供商業使用為主，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於下表規定：	<table><tr><th>項目 編號</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>癸5</td><td>50%</td><td>160%</td></tr><tr><td>癸6</td><td>50%</td><td>160%</td></tr><tr><td>癸7</td><td>50%</td><td>160%</td></tr></table>	項目 編號	建蔽率	容積率	癸5	50%	160%	癸6	50%	160%	癸7	50%	160%	三、商業區之建築物及土地使用以供商業使用為主，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於下表規定：	<table><tr><th>項目 編號</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>癸5</td><td>50%</td><td>160%</td></tr><tr><td>癸6</td><td>50%</td><td>160%</td></tr><tr><td>癸7</td><td>50%</td><td>160%</td></tr></table>	項目 編號	建蔽率	容積率	癸5	50%	160%	癸6	50%	160%	癸7	50%	160%	未修訂
項目 編號	建蔽率	容積率																										
癸5	50%	160%																										
癸6	50%	160%																										
癸7	50%	160%																										
項目 編號	建蔽率	容積率																										
癸5	50%	160%																										
癸6	50%	160%																										
癸7	50%	160%																										
四、為加速開發建設，建築基地於本變更案發布實施之日起算，下列期限內申請建造執照者，得依下表規定增加興建樓地板面積：	<table><tr><th>申請建造執照期限</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>一年以內</td><td>建築基地面積×基準容積率×20%</td></tr><tr><td>三年以內</td><td>建築基地面積×基準容積率×15%</td></tr><tr><td>五年以內</td><td>建築基地面積×基準容積率×10%</td></tr></table>	申請建造執照期限	增加興建樓地板面積	一年以內	建築基地面積×基準容積率×20%	三年以內	建築基地面積×基準容積率×15%	五年以內	建築基地面積×基準容積率×10%	四、為加速開發建設，建築基地於本變更案發布實施之日起算，下列期限內申請建造執照者，得依下表規定增加興建樓地板面積：	<table><tr><th>申請建造執照期限</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>一年以內</td><td>建築基地面積×基準容積率×20%</td></tr><tr><td>三年以內</td><td>建築基地面積×基準容積率×15%</td></tr><tr><td>五年以內</td><td>建築基地面積×基準容積率×10%</td></tr></table>	申請建造執照期限	增加興建樓地板面積	一年以內	建築基地面積×基準容積率×20%	三年以內	建築基地面積×基準容積率×15%	五年以內	建築基地面積×基準容積率×10%	未修訂								
申請建造執照期限	增加興建樓地板面積																											
一年以內	建築基地面積×基準容積率×20%																											
三年以內	建築基地面積×基準容積率×15%																											
五年以內	建築基地面積×基準容積率×10%																											
申請建造執照期限	增加興建樓地板面積																											
一年以內	建築基地面積×基準容積率×20%																											
三年以內	建築基地面積×基準容積率×15%																											
五年以內	建築基地面積×基準容積率×10%																											
為促進整體開發建築，建築基地整體建築者，得依下列規定增加興建樓地板面積：	<table><tr><th>整體開發建築基地規模</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>2,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>3,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×15%</td></tr><tr><td>5,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×25%</td></tr></table>	整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積	2,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%	3,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%	5,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×25%	為促進整體開發建築，建築基地整體建築者，得依下列規定增加興建樓地板面積：	<table><tr><th>整體開發建築基地規模</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>2,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>3,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×15%</td></tr><tr><td>5,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×25%</td></tr></table>	整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積	2,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%	3,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%	5,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×25%									
整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積																											
2,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%																											
3,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%																											
5,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×25%																											
整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積																											
2,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%																											
3,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%																											
5,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×25%																											
前述基準容積率係指本要點第二、三點所訂定之容積率上限。	經各項容積獎勵累積後之總容積不得超過200%。 本計畫區之建築基地未依土地使用分區管制要點第七點規定退縮建築者，不適用本點容積獎勵之規定。	前述基準容積率係指本要點第二、三點所訂定之容積率上限。																										

原條文	修正條文	修訂理由
五、為提升居住環境品質及解決停車需求，住宅區及商業區建築基地於申請建築時，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。 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。	五、為提升居住環境品質及解決停車需求，住宅區及商業區建築基地於申請建築時，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。 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。	未修訂
六、本計畫區之建築基地及公共設施用地，面臨寬度8公尺(含)以上道路者，應自道路境界線至少退縮5公尺建築；建築基地如面臨兩邊以上之計畫道路時，仍應依前述退縮規定退縮建築。 前述應退縮建築之空地，不得設置圍牆，但得計入法定空地；其中應設置1.5公尺以上作為人行步道供通行使用，其餘應植栽綠化。 本計畫區之建築基地及公共設施用地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%。	六、本計畫區之建築基地及公共設施用地，面臨寬度8公尺(含)以上道路者，應自道路境界線至少退縮5公尺建築；建築基地如面臨兩邊以上之計畫道路時，仍應依前述退縮規定退縮建築。 前述應退縮建築之空地，不得設置圍牆，但得計入法定空地；其中應設置1.5公尺以上作為人行步道供通行使用，其餘應植栽綠化。 本計畫區之建築基地及公共設施用地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%。	未修訂
七、毗鄰外側土地，除面臨具隔離功能之海、湖、河等公共水域，或山林、公園等永久性公共綠地、空地者外，應退縮10公尺以上建築。	七、毗鄰外側土地，除面臨具隔離功能之海、湖、河等公共水域，或山林、公園等永久性公共綠地、空地者外，應退縮10公尺以上建築。	未修訂
八、可供建築基地不得適用「建築技術規則建築設計施工編第十五章」及其他有關於容積獎勵相關法規之規定。	八、可供建築基地不得適用「建築技術規則建築設計施工編第十五章」及其他有關於容積獎勵相關法規之規定。	未修訂

原條文	修正條文	修訂理由																																				
九、本計畫公共設施用地之建蔽率上限及容積率上限規定如下： <table border="1" data-bbox="316 1323 606 1991"> <tr> <th>公共設施用地名稱</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> <tr> <td>廣場兼停車場用地</td><td>5%</td><td>10%</td></tr> <tr> <td>停車場用地</td><td>平面:10% 立體:80%</td><td>平面:20% 立體:960%</td></tr> <tr> <td>公園用地</td><td>15%</td><td>30%</td></tr> <tr> <td>兒童遊樂場用地</td><td>15%</td><td>30%</td></tr> <tr> <td>污水處理廠用地</td><td>40%</td><td>240%</td></tr> </table> 公園用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用，其多目標使用之項目為非營業性之集會所、民眾活動中心。	公共設施用地名稱	建蔽率	容積率	廣場兼停車場用地	5%	10%	停車場用地	平面:10% 立體:80%	平面:20% 立體:960%	公園用地	15%	30%	兒童遊樂場用地	15%	30%	污水處理廠用地	40%	240%	九、本計畫公共設施用地之建蔽率上限及容積率上限規定如下： <table border="1" data-bbox="316 506 606 1173"> <tr> <th>公共設施用地名稱</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> <tr> <td>廣場兼停車場用地</td><td>5%</td><td>10%</td></tr> <tr> <td>停車場用地</td><td>平面:10% 立體:80%</td><td>平面:20% 立體:960%</td></tr> <tr> <td>公園用地</td><td>15%</td><td>30%</td></tr> <tr> <td>兒童遊樂場用地</td><td>15%</td><td>30%</td></tr> <tr> <td>污水處理廠用地</td><td>40%</td><td>240%</td></tr> </table> 公園用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用，其多目標使用之項目為非營業性之集會所、民眾活動中心、社會福利設施。	公共設施用地名稱	建蔽率	容積率	廣場兼停車場用地	5%	10%	停車場用地	平面:10% 立體:80%	平面:20% 立體:960%	公園用地	15%	30%	兒童遊樂場用地	15%	30%	污水處理廠用地	40%	240%	依「都市計畫法」第30條第2項，公園用地增列「社會福利設施」多目標使用項目。
公共設施用地名稱	建蔽率	容積率																																				
廣場兼停車場用地	5%	10%																																				
停車場用地	平面:10% 立體:80%	平面:20% 立體:960%																																				
公園用地	15%	30%																																				
兒童遊樂場用地	15%	30%																																				
污水處理廠用地	40%	240%																																				
公共設施用地名稱	建蔽率	容積率																																				
廣場兼停車場用地	5%	10%																																				
停車場用地	平面:10% 立體:80%	平面:20% 立體:960%																																				
公園用地	15%	30%																																				
兒童遊樂場用地	15%	30%																																				
污水處理廠用地	40%	240%																																				
十、本案在申請建築執照前有關都市設計部份，應送新竹縣都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築。	十、本案在申請建築執照前有關都市設計部份，應送新竹縣都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築。	未修訂																																				
十一、本計畫區之可建築土地如為改善都市環境或景觀，提供作為公共開放空間使用者，專案提經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後，將全部或部分容積移轉至本計畫區內其他可建築土地供建築使用。 容積移轉之申請應依「都市計畫容積移轉實施辦法」相關規定辦理。 容積移轉部分不受本要點第四點容積率200%上限規定。	十一、本計畫區之可建築土地如為改善都市環境或景觀，提供作為公共開放空間使用者，專案提經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後，將全部或部分容積移轉至本計畫區內其他可建築土地供建築使用。 容積移轉之申請應依「都市計畫容積移轉實施辦法」相關規定辦理。 容積移轉部分不受本要點第四點容積率200%上限規定。	未修訂																																				

原條文	修正條文	修訂理由
十二、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	十二、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	未修訂
十三、本案之開發應確實依申請人與新竹縣政府訂立之協議內容辦理。	十三、本案之開發應確實依申請人與新竹縣政府訂立之協議內容辦理。	未修訂
十四、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	十四、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	未修訂

附件 1

新竹縣政府個案變更核准文件

新竹縣政府 函

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號
承辦人：江承佩
電話：03-5518101分機6212
傳真：03-5589621
電子信箱：10013152@hchg.gov.tw

受文者：本府社會處

發文日期：中華民國111年7月15日
發文字號：府產城字第1115201968號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴處為辦理「竹東頭重托嬰中心」都市計畫個案變更，詳如說明，請查照。

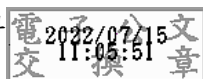
說明：

- 一、依據都市計畫法第27條規定暨本府111年6月23日府社家字第1113821533號書函辦理。
- 二、本案因已列入本府111年度施政計畫，辦理都市計畫變更，本府同意依都市計畫法第27條第1項第4款規定逕行變更。
- 三、又本案考量竹東鎮為本縣新生兒出生人口述第二名，雖已布建2處各收受12名之社區公共托育家園，惟2處尚有候補名單，仍有送托需求，且竹東鎮尚未有大型公共托育設施，為配合衛生福利部之前瞻基礎建設計畫及打造友善在地托育環境，刻不容緩，具有急迫之時效性，依都市計畫法第27條第2項規定，由本府辦理逕為變更，以滿足竹東鎮托育機構之需求。
- 四、請貴處依都市計畫書圖製作要點製作計畫書圖各8份送至本處，俾憑辦理後續相關法定程序。



正本：本府社會處

副本：本府產業發展處城鄉發展科



裝

訂

線

附件 2

土地使用分區管制要點

變更高速公路新竹交流道附近特定區計畫(部分農業區為住宅區、商業區、道路用地)案-土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 32 條之規定訂定之。
- 二、住宅區之建築物及土地使用以供住宅使用為主，為維護都市環境品質，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於下表規定：

項目 編號	建蔽率	容積率
甲	50%	120%
乙	50%	120%
丙	50%	120%
丁	50%	120%
戊	50%	140%
己	50%	140%
庚	50%	140%
辛	50%	140%
壬	50%	160%
癸 1	50%	120%
癸 2	50%	160%
癸 3	50%	160%
癸 4	50%	160%

- 三、商業區之建築物及土地使用以供商業使用為主，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於下表規定：

項目 編號	建蔽率	容積率
癸 5	50%	160%
癸 6	50%	160%
癸 7	50%	160%

- 四、為加速開發建設，建築基地於本變更案發布實施之日起算，下列期限內申請建造執照者，得依下表規定增加興建樓地板面積：

申請建造執照期限	增加興建樓地板面積
一年以內	建築基地面積×基準容積率×20%
三年以內	建築基地面積×基準容積率×15%
五年以內	建築基地面積×基準容積率×10%

為促進整體開發建築，建築基地整體建築者，得依下列規定增加興建樓地板面積：

整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積
2,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%
3,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%
5,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×25%

前述基準容積率係指本要點第二、三點所訂定之容積率上限。

經各項容積獎勵累積後之總容積不得超過 200%。

本計畫區之建築基地未依土地使用分區管制要點第七點規定退縮建築者，不適用本點容積獎勵之規定。

- 五、為提升居住環境品質及解決停車需求，住宅區及商業區建築基地於申請建築時，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。

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。

- 六、本計畫區之建築基地及公共設施用地，面臨寬度 8 公尺(含)以上道路者，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築；建築基地如面臨兩邊以上之計畫道路時，仍應依前述退縮規定退縮建築。

前述應退縮建築之空地，不得設置圍牆，但得計入法定空地；其中應設置 1.5 公尺以上作為人行步道供通行使用，其餘應植栽綠化。

本計畫區之建築基地及公共設施用地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%。

- 七、毗鄰外側土地，除面臨具隔離功能之海、湖、河等公共水域，或山林、公園等永久性公共綠地、空地者外，應退縮 10 公尺以上建築。

- 八、可供建築基地不得適用「建築技術規則建築設計施工編第十五章」及其他有關容積獎勵相關法規之規定。

- 九、本計畫公共設施用地之建蔽率上限及容積率上限規定如下：

公共設施用地名稱	建蔽率	容積率
廣場兼停車場用地	5%	10%
停車場用地	平面:10% 立體:80%	平面:20% 立體:960%
公園用地	15%	30%
兒童遊樂場用地	15%	30%
污水處理廠用地	40%	240%

公園用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用，其多目標使用之項目為非營業性之集會所、民眾活動中心、社會福利設施。

- 十、本案在申請建築執照前有關都市設計部份，應送新竹縣都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築。

- 十一、本計畫區之可建築土地如為改善都市環境或景觀，提供作為公共開放空間使用者，專案提經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後，將全部或部分容積移轉至本計畫區內其他可建築土地供建築使用。

容積移轉之申請應依「都市計畫容積移轉實施辦法」相關規定辦理。

容積移轉部分不受本要點第四點容積率 200%上限規定。

十二、 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

十三、 本案之開發應確實依申請人與新竹縣政府訂立之協議內容辦理。

十四、 本要點未規定事項，適用其他法令規定。

都市計畫技師圖記頁

四海工程顧問有限公司辦理之變更高速公路新竹交流道附近特定區計畫(部分農業區為住宅區、商業區、道路用地)(土地使用分區管制要點增列公共設施多目標使用項目)細部計畫案，業經本技師依照既有之學理、準則、都市計畫相關法規，就各項數據理性預測與判斷其未來發展需要，並就現實條件與人民權益加以綜合考量，完成計畫書圖內容、相關會議紀錄等編制，且依規定製作工作底稿備查。惟都市計畫(或都市更新...等)須依都市計畫委員會(或都市更新及爭議處理審議會...等)完成審議並經主管機關核定後確定，所有內容應以最終審定為準。

都市計畫技師姓名： 陳正昕	技師執業執照證號： 技執字第 009143 號
技師公會名稱： 臺灣省都市計畫技師公會	公會會員證號 臺都技師員字第 A0229 號
技師執業機構名稱：四海工程顧問有限公司	

技師圖記

技師簽章：_____

日 期：_____

變更高速公路新竹交流道附近特定區計畫
(部分農業區為住宅區、商業區、道路用地)
(土地使用分區管制要點增列公共設施
多目標使用項目)細部計畫案

業務承辦人員	
業務單位主管	

變更機關：新竹縣政府

規劃單位：四海工程顧問有限公司

中華民國一一一年一月