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 | 説明 | | | |
| 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 | 公開 展覽 | | | |
| 起迄日期 | 公開 説明會 | | | |
| 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 | | | |

且 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 |

<u>附件</u>

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 |
| | | |
| | 丰 口 处 | |
| | <u>表目錄</u> | |
| 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。

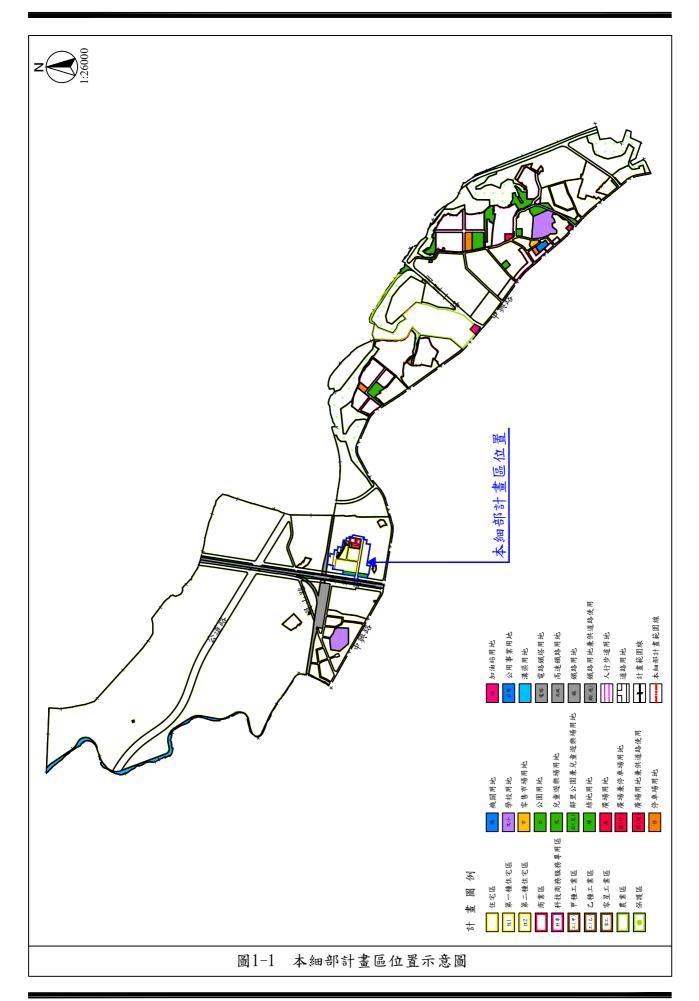
竹東鎮為本縣第2大行政轄區,新生兒出生人口數亦排名本縣第2,經考量現有公共托育設施已不敷民眾送托需求,且竹東尚未有大型公共托育設施,為配合衛生福利部之前瞻基礎建設計畫及打造友善在地托育環境,刻不容緩,具有急迫之時效性,故擬於本計畫區內公園用地增列「社會福利設施」多目標使用項目,以促進公共設施用地多元彈性之開發利用,嘉惠地方民眾。本案業經新竹縣政府111年07月15日府產城字第1115201968號函(詳附件1),認定符合都市計畫法第27條第1項第4款暨第2項之規定辦理逕為變更,以滿足竹東鎮托育機構之需求。

貳、法令依據

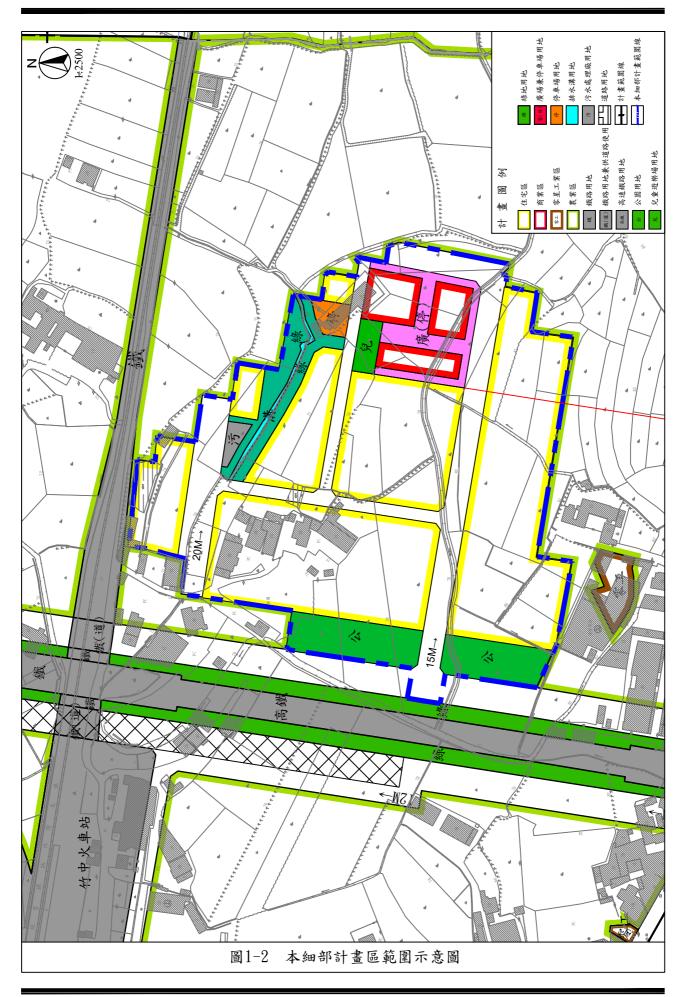
都市計畫法第27條第1項第4款暨第2項。

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。



1-2



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 | 本計書 | 區歷次 | 戀 更 | 、擬定 | 計書一 | . 譼 表 |
|-------|-----------|----------|-----|------|-----|-------|
| 1 4 4 | 7+- D H | <u> </u> | ~ X | 1700 | | 分・4人 |

| 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 | 新竹縣政府 | 92.04.09府工都字第 | 主要 |
| 1 | 農業區為住宅區、商業區、道路用地)案 | 利们称政府 | 0920038696號 | 計畫 |
| | 擬定高速公路新竹交流道特定區計畫(部份 | | 92.08.21府工都字第 | 細部 |
| 2 | 農業區為住宅區、商業區、道路用地)細部 | 新竹縣政府 | 0920093688-2號 | 計畫 |
| | 計畫案 | | | 可宣 |
| | 變更高速公路新竹交流道特定區計畫(部份 | | 95.06.15府工都字第 | 細部 |
| 3 | 農業區為住宅區、商業區、道路用地)細部 | 新竹縣政府 | 0950070428B號 | 計畫 |
| | 計畫案 | | | 可鱼 |
| | 變更高速公路新竹交流道附近特定區計畫 | | 101.06.12 府產城字第 | |
| 4 | (部分農業區為住宅區、商業區、道路用 | 从由站八的 | 101079710 號 | 細部 |
| 4 | 地)(土地使用分區管制要點增列公共設施 | 竹東鎮公所 | (101.06.14 開始實施) | 計畫 |
| | 多目標使用項目)細部計畫案 | | | |

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。

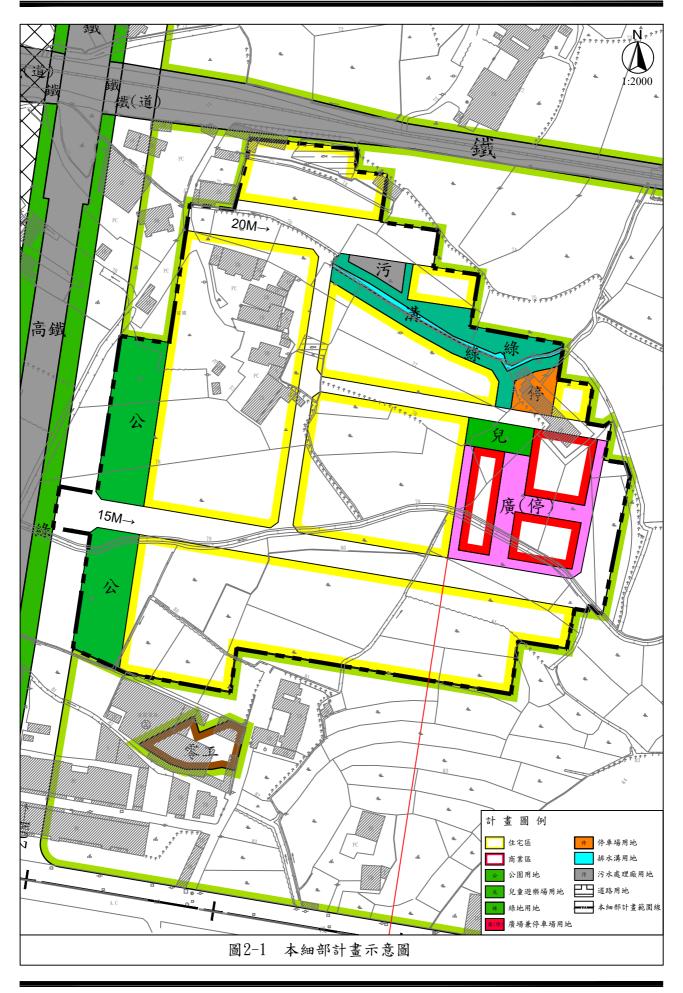
四、交通系統計畫

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。

| | 70 2 2 7-11 2 | 秋11 年間可可量已二〇次为可量面积为10次 | | | | |
|-------------|-----------------------------|--|-----------------|--|--|--|
| | 土地使用計畫 | 面積(公頃) | 百分比(%) | | | |
| 11148 | 住宅區 | 3.5494 | 60.00 | | | |
| 土地使用 | 商業區 | 0.2958 | 5.00 | | | |
| 分區 | 小計 | 3.5494 60.00 0.2958 5.00 3.8452 65.00 0.4372 7.39 0.2239 3.78 世 0.0519 0.88 地 0.1936 3.27 0.0308 0.52 0.0475 0.80 セ 0.0289 0.49 1.0567 17.86 2.0704 35.00 | 65.00 | | | |
| | 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 | | | |
| 1\ 1L =n +6 | 廣場兼停車場用地 | 0.1936 | 3.27 | | | |
| | 排水溝用地 | 0.0308 | 0.52 | | | |
| 公共設施 用地 | 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 | | | |
| 咨料來源:總 | 更 三 读 小 改 新 价 交 流 道 附 近 特 ? | 定區計畫(部公農業區為住宅區、 | 、商業區、道政用州)(土地使用 | | | |

表 2-2 本細部計畫區土地使用計畫面積分配表

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% |
| 已 | 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:

| | – 121 | |
|--|--------|---------|
| 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% | 平面:20% |
| 一 | 立體:80% | 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。



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 變更內容

| | | 變更 | 门内容 | | | |
|------|-------------------------|------|----------------|--|----|--|
| 編號 | 位置 | 原計畫 | 新計畫 | 變更理由 | 備註 | |
| | | (公頃) | (公頃) | | | |
| 1 | 土地使用分區 管制要點 | 已訂定 | 修訂 (詳表 3-2) | 1. 价本民籍 人民 海 國 不 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 | | |
| 註:凡才 | 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

| 修訂理由 | 未修訂 | 未修訂 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--------------------------|----------------------------|------------------------|------|------|------|------|----------|------|------|------|------|------|------|------|------|----------|--|
| 法台灣省施行細則 | 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 | | 容績率 | 120% | 120% | 120% | 120% | 140% | 140% | 140% | 140% | 160% | 120% | 160% | 160% | 160% | | |
| 修正條文 | 修正條文 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。 | 5土地使用以 | [,其建蔽率不 |]定: | 建蔽率 | %09 | %09 | %09 | 20% | %09 | 20% | 20% | 20% | %09 | 20% | %09 | 20% | 20% | |
| | | 字區之建築物 | 毛區之建 梁物/ 護都市環境品質 | 維護都中環境品質; 率不得大於下表規定 | 項目編號 | 由 | 2 | 丙 | ⊦ | 太 | ъJ | 庚 | 本 | H | 癸1 | 癸 2 | 癸3 | 秦 | |
| | í | "说" | | <u> </u> | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 同法台灣省施名 | 供住宅使用為主 | 地使用以供住毛使用為 其建蔽率不得大於 50% | 訇,共建敝举个待大於 30%, 1定: | 容積率 | 120% | 120% | 120% | 120% | 140% | 140% | 140% | 140% | 160% | 120% | 160% | 160% | 160% | |
| 原條文 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24日で訂定之。 | 畫法第 22 條及 定之。 | 及土地使用以 | | | 建蔽率 | %09 | %09 | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | %05 | 20% | %05 | 20% | 20% | 20% | |
| | 本要點依都市計畫法第 第32條之規定訂定之。 | 主宅區之建築物 | 主護都市環境品 | 率不得大於下表規定 | 項目編號 | 由 | 2 | 丙 | F | 太 | ъ | 庚 | 本 | H | 癸1 | 癸 2 | 癸3 | ※ | |
| | 、 人 加 | 二、但 | 201 | 1% | | | | | | | | | | | | | | | |

| 修訂理由 | 未修訂 | | | | | | 未修訂 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------|--|-------------------------|--------|---------------|------|-----------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------------|-------------------------|----------------------------|---------------|------------------|---------------------|------------------|-------------------------|-----------------|--------------------------------|-----------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| | 之建築物及土地使用以供商業使用為主,其一十個一次 5000、 的年於十個一次一十五日 | 5.不得大於下表規定: | 容積率 | 容積率 160% | | 容績率 160% 160% 160% | | 160% | | 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 | 建築基地面積×基準容積率×20% | 建築基地面積×基準容積率×15% | 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 | | 增加興建樓地板面積 | 基地面積×基準容積率×10% | 基地面積×基準容積率×15% | 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 | | 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。 |
| | 0及土地使用以50%。 冷律率 | : 50%,容積率 | 建蔽率 | 20% | %09 | %0\$ | 5,建築基地方 | 限內申請建造 | .面積: | 增加興 | 建築基地面 | 建築基地面 | 建築基地面 | 建築,建築基 | 樓地板面積: | | | | | 係指本要點第 | | 累積後之總容 |)累積後之總容 具基地未依土 等者,不適用 | . 築者, 不適用 | | |
| | 三、商業區之建築物 | 建蔽率不得大於 50%,容積率不得大於下表規定 | | 癸 5 | 癸 6 | 癸 7 | 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 | 日起算,下列期限內 ¹ 增加興建樓地板面積 | 申請建造執照期限一年以內 | 三年以內 | 五年以內 | 為促進整體開發 | 列規定增加興建樓地板面積: | 整體開發建築基地規模 | 2,000 平方公尺(含)以上 | 3,000 平方公尺(含)以上 | 3,000 平方公尺(含)以上5,000 平方公尺(含)以上 | 前述基準容積率率上限。 | 率上限。 | 經各項容積獎勵 本計畫區之建築 | 七點規定退縮到 | | | | |
| | 為主,其 | .規反: | | | | | 有質施え | 下表規定 | | | ₹×20% | 3×15% | ₹×10% | ,得依下 | |)積 | ₹×10% | ₹×15% | ₹×25% | 定之容積 | | 。 %00 | 间要點第 | え規定。 | | |
| | (供商業使用》 不得大於下表 | 建蔽率不得大於 50%,容積率不得大於下表規定 | 容積率 | 160% | 160% | 160% | 本變更案發不 | 執照者,得依- | | 增加興建樓地板面積 | 有加共來倭吧做閩順 建築基地面積×基準容積率× | 建築基地面積×基準容積率× | 3/1 | 地整體建築者 | 2整體建築者 | 增加興建樓地板面 | 基地面積×基準容積率×10% | 基地面積×基準容積率×15% | 基地面積×基準容積率> | 二、三點所訂 | | 積不得超過2 | 2使用分區管制 | 本點容積獎勵 | | |
| 原條文 | 上地使用少 | |),容積率不 |),容積率A 建蔽率 | 建蔽率 | 20% | %09 | %09 | ま築基地 が | 申請建造 | • • | 增加興 | 築基地面科 | 築基地面科 | 建築基地面積×基準 | 長,建築基 | 3板面積: | | | | | 1本要點第 | | 後と総容 | 九未依土地 | 广,不適用人 |
| | 三、商業區之建築物及土地使用以供商業使用 ##** | 建散率不得大於 50% | 項目 編號 | 癸5 | 癸 6 | 癸7 | 四、為加速開發建設,建築基地於本變更案發布 | 日起算,下列期限內申請建造執照者,得依下表規定 | 增加興建棲地板面積 | 申請建造執照期限 | 一年以內建 | 三年以內建 | 五年以內建 | 為促進整體開發建築,建築基地整體建築者 | 列規定增加興建樓地板面積: | 整體開發建築基地規模 | 2,000 平方公尺(含)以上 | 3,000 平方公尺(含)以上 | 5,000 平方公尺(含)以上 | 前述基準容積率係指本要點第二、三點所訂定之容積 | 举上限。 | 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 | 七點規定退縮建築者,不適用本點容積獎勵之規定 | | |

| 修訂理由 | 未修計 | 本 | 未修計 | 未 信 |
|------|--|---|---|--|
| 修正條文 | 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(舍)以上道路者,應自道路境界線至少退縮5公尺建築;建築基地如面臨雨邊以上之計畫道路時,仍應依前述退縮規模之空地,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。 |
| 原條文 | 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;建築基地如面臨雨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,其餘應植裁綠化。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、河等公井水域,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。 |

| 修訂理由 | 依「都市計畫 | 法」第30條第 | 2項,公園用地 | | 利設施」多目標使用項目。 | | | | | | | 未修訂 | 今 | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------|--|---|---|-----------------------|--|------|---------|------------------|----------------------|----------------------|-------------------|--|---|--|---|---|--|-----|----|---------------|-----|-----|-----|--------|--------|--------|------------------|--|
| | 限及容積率上限規 | | | 設計部份,應送新 8後始得發照建築。 | 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,專案提經新代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沒債移轉部分不受本要點第四點容積率200%上限規定。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5.正條文 | 6.正條文 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 商場兼停車場用地 子面:10% 平面:20% 心園用地 15% 30% 沒童遊樂場用地 15% 30% 沒童遊樂場用地 15% 30% 沒童遊樂場用地 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。 | 建 | 2% | 平面:10% | 15% | 15% | 40% | 計畫公共設施 使用,其多目 | 使用,其多目 | , 眾活動中心, | 8前有關都市 -員會審議通過 | 築土地名為2次 機 人開放空間後 養 人計畫區內其 高 衣 一都市計 一本要點第四票 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| \$500 P | | 十、本案在申請建築執照前有關都市設計部份,應送新代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觀,提供作為公共開放空間使用者,專代縣都市設計審議委員會審議通過後,部分容積移轉至本計畫區內其他可建築鎮使用。 容積移轉之申請應依「都市計畫容積移法」相關規定辦理。 容積移轉部分不受本要點第四點容積率2規定。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 上限規一 | | | | | | | | 使用辦 | 為非 | | + | 境提全地 實 或經部供 絕 上 系 郑 政 辩 附 股 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 容積率 | 10% | 平面:20% | 30% | 30% | 240% | 用地多目標使 | Ш | | <u> </u> | (善都市環境用者,專案提通過後,將全性可建築上地可建築土地。 當容積移轉實 監容積移轉 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 原條文 | 5之建蔽率上 | | <u>-</u> | | | | - | | | | - | - | _ | | _ | - | | 建蔽率 | 2% | 平面:10% 中國:80% | 15% | 15% | 40% | 计畫公共設施 | 使用,其多目 | 衆活動中心。 | 3前有關都市 員會審議通过 | 藥土地分為23次開放空間後 養養員會審議 計畫區內其 6次「都市計 本與點第四點 |
| į | | 定如下: | 公共設施用地名稱 | 廣場兼停車場用地 | 停車場用地 | 公園用地 | 兒童遊樂場用地 | 污水處理廠用地 | 公園用地得依「都市計畫公共設施用地多目標 | 法」之規定作多目標使用,其多目標使用之項 | 營業性之集會所、民眾活動中心。 | 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。 | 、本計畫區之可建築土地如為改善都市環 觀,提供作為公共開放空間使用者,專案 竹縣都市設計審議委員會審議通過後,將 部分容積移轉至本計畫區內其他可建築上 築使用。 容積移轉之申請應依「都市計畫容積移轉 法」相關規定辦理。 容積移轉部分不受本要點第四點容積率 規定。 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | た、 | L | | | | | | | | | | + | 1+ | | | | | | | | | | | | | | | |

| 修訂理由 | 未修訂 | 未修訂 | 未修訂 |
|------|-------------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| 修正條文 | 十二、建築基地內之法 花草樹木。 | 訂立之 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内容辦理。 | 十四、本要點未規定事項,適用其他法令規定。 |
| 原徐文 | 十二、建築基地内之法定空地應留設ニ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。 |

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:

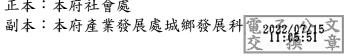
- 一、依據都市計畫法第27條規定暨本府111年6月23日府社家字 第1113821533號書函辦理。
- 二、本案因已列入本府111年度施政計畫,辦理都市計畫變更, 本府同意依都市計畫法第27條第1項第4款規定迅行變更。
- 三、又本案考量竹東鎮為本縣新生兒出生人口述第二名,雖已 布建2處各收受12名之社區公共托育家園,惟2處尚有候補 名單,仍有送托需求,且竹東鎮尚未有大型公共托育設 施,為配合衛生福利部之前瞻基礎建設計畫及打造友善在 地托育環境,刻不容緩,具有急迫之時效性,依都市計畫 法第27條第2項規定,由本府辦理逕為變更,以滿足竹東鎮 托育機構之需求。
- 四、請貴處依都市計畫書圖製作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





第1頁,共2頁

正本:本府社會處







<u>附件 2</u> 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% |
| 已 | 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% | 平面:20% |
| 一 | 立體:80% | 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: | 技師執業執照證號: |
|-------------|-----------------|
| 陳正昕 | 技執字第 009143 號 |
| 技師公會名稱: | 公會會員證號 |
| 臺灣省都市計畫技師公會 | 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

中華民國一一一年一一月