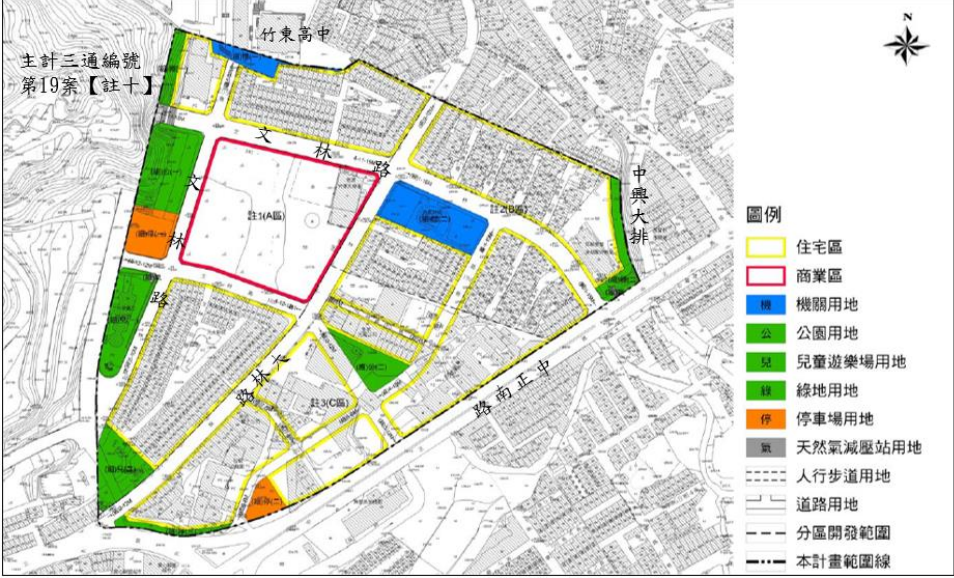


討論事項 及編號	專案小組 〈第一次〉	所屬鄉鎮市： 竹東鎮	日期：107 年 8 月 9 日
案由	變更竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案		
說明	一、本案辦理歷程說明： (一)本案原細部計畫於 85 年 12 月 4 日公告發布實施，迄今未有變更案，本次配合刻正辦理之主計五通重製成果，辦理通盤檢討作業。 (二)本案細部計畫 於 105 年 1 月 26 日經竹東鎮都市計畫委員會第三次會議審議通過。 (三)本案細部計畫於 105 年 10 月 19 日起 30 天辦理公開展覽，並於 105 年 11 月 7 日（星期一）於竹東鎮公所 3 樓會議室舉辦公開說明會。 (四)本次細部計畫通盤檢討公開展覽期間迄今(107 年 7 月 23 日)人民團體陳情案件共計 4 件，詳附表一及附表二。 二、計畫範圍：本計畫位置位於竹東都市計畫區西側，其北側以竹東高中及住宅區為界、東南側鄰中興大排及中正南路、西側則與主計三通編號第 19 案【註十】相鄰，面積約 12.7154 公頃，如下圖。  三、擬定細部計畫機關：新竹縣竹東鎮公所 四、委託規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司 五、法令依據：		

討論事項 及編號	專案小組 〈第一次〉	所屬鄉鎮市： 竹東鎮	日期：107 年 8 月 9 日
案由	變更竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案		
	(一)都市計畫法第 26 條。 (二)都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46、47 條。 六、細部計畫內容：變更細部計畫內容(公展草案)：詳計畫書。		
作業單位 初核意見	一、經查本府前以 106 年 4 月 10 日府產城字第 1060047197 號函請竹東鎮公所依新竹縣議會決議事項協助重新調查地主意願，以利後續都市計畫審議參考，請竹東鎮公所說明調查成果後，提請委員會討論。 二、依據都市計畫通盤檢討實施辦法規定： (一)第 8 條規定：「辦理細部計畫通盤檢討時，應視實際需要擬定下列各款生態都市規劃原則：一、水與綠網絡系統串聯規劃設計原則。二、雨水下滲、貯留之規劃設計原則。三、計畫區內既有重要水資源及綠色資源管理維護原則。四、地區風貌發展及管制原則。五、地區人行步道及自行車道之建置原則。」，請規劃單位說明本案是否應擬定生態都市規劃原則，另查竹東都市計畫主要計畫(第五次通盤檢討)對於本計畫區已有劃設沿街退縮人行空間及河岸開放空間，是否有相關對應規劃，提請委員會討論。 (二)第 40 條規定：「都市計畫通盤檢討時，應就都市計畫書附帶條件規定應辦理整體開發之地區中，尚未開發之案件，檢討評估其開發之可行性，作必要之檢討變更。」，請規劃單位說明本案開發之可行性及參考都市計畫整體開發地區處理方案後，提請委員會討論。 三、本次討論全案原則性議題，有關土地使用分區管制要點俟下次會議再行討論。 四、有關計畫書圖文字、統計表、日期等誤繕部分，請規劃單位再行修正。		

附錄-歷次專案小組建議意見

討論事項 及編號	專案小組 〈第一次〉	所屬鄉鎮市： 竹東鎮	日期：107 年 8 月 9 日
案由	變更竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案		
專案小組初步 建議意見	一、除作業單位初核意見外，請規劃單位後續辦理 C 區土地所有權人意願調查，並調整適當之土地使用計畫變更內容及開發方式併同作業單位初核意見之修正情形，及尚未審議事項，續提下次專案小組： 二、本案已充分聆聽人民陳情意見，有關初步意見處理情形詳附表一及附表二。		

附錄-歷次專案小組建議意見

附表一、本案細部計畫通盤檢討公開展覽期間暨逾期人民團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	作業單位 初核意見	第1次專案 小組初步建 議意見
人 1	林瑩銓、廖 洸洋 106.01.06		1. 該計畫於 85 年擬定細部計畫 A、B、C 三區分別執行，其中 A、B 區皆已執行完成，但是 C 區大部分為私人住宅以及零星工業區，大部分地主都不知道為何被劃入重劃，因此至今無法執行細部計畫。 2. 該開發案屬於私人(元大)的市地重劃案，元大開發新坡土地的目的已達成且已撤出本案。 3. C 區凍結已經 20 餘年，使得所有本案地主求助無門不知所措，陷入極度惶恐。 4. 懇請 鈞座體恤小民困境，鼎力協助解決此嚴重的問題是幸。 5. 我們的奢望：(1)請重新調查 C 區地主重劃意願。(2)請檢討 C 區逕改為住宅區免除細部計畫。		1. 該案係主計三通所劃設附帶條件整體開發案。其附帶條件內容：應另行擬定細部計畫(逾公開展覽期限人民或團體陳情意見綜理表第六案，得分別擬定，惟應配合規劃)(含配置適當之公共設施用地，與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2. 依附帶條件規定，該細部計畫「擬定竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫案」業於民國 85 年 12 月 4 日府建都字第 142269 號函公告發布實施，考量開發可行性，並於細部計畫書將計畫區規劃 A、B、C 三區分期開發。 3. A、B 區均已辦理市地重劃工程完竣，剩餘 C 區因現況之既有建物密集、整體開發不易，故尚未辦理。 4. 經查 C 區範圍內已有建照或保存登記之土地面積約占 C 區面積 29.86%，爰如細部計畫內容辦理市地重劃，確有執行困難。 5. 綜上，有關此陳情案建議逕改為住宅區免除細部計畫部分，係屬開發機制內容之調整，建議俟調查 C 區地主重劃意願後，再行檢討研議。	建議照處理情形通過。	建議後續辦理 C 區土地所有權人意願調查後，並調整適當之土地使用計畫變更內容及開發方式併同作業單位初核意見之修正情形，再行提會討論。
人 2	葉清趙 107.06.21	中山段	1. 本人於 99 年間購買竹東鎮中山段 1228-1、1227、1227-1、1226、1226-1、1225-1、1224-1、1223、1223-1、1222、1222-1、1220-1、1219-1、1219-2、1219-3、1219-4、1219-5、1218、1217、1216、1216-1、1215、1214、1213、1212、1185、1185-2、1187-2、1187-3 等 31 筆土地，購買前有取得竹東鎮公所核發之土地使用分區為「住宅區」之證明，始向原所有權人購買。 2. 俟委託建築師規劃，擬申請建築，經建築師告知該地區有附帶條件「另	本案經向縣府查詢附帶條件為「另擬細部計畫，配置適當之公共設施與擬具具體公平合理之事業及財務計畫」，建請考量該地區房屋密集且有合法工廠，全區辦理市地重劃不易，請於細部計畫時能考量民等之權益，改以訂定合理的捐贈回饋條件，讓民等之土地得以處理並申請建築。	併人 1 案之處理情形。	建議照處理情形通過。	建議後續辦理 C 區土地所有權人意願調查後，並調整適當之土地使用計畫變更內容及開發方式併同作業單位初核意見之修正情形，再行提會討論。

附錄-歷次專案小組建議意見

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	作業單位 初核意見	第 1 次專案 小組初步建 議意見
		1185 、 1185-2 、 1187-2 、 1187-3 等 31 筆土地	擬細部計畫，並以 市地重劃開發」，惟 本人已完成土地購 買，且經多次試著 去整合該區土地， 但該地區甚多並有 合法廠房，實無法 辦理市地重劃，本 案因政府部門的行 政疏失，造成本人 權益嚴重受損，陳 請委員會能體會本 人的心情，給予協 助調整變更相關的 附帶條件。否則， 只能循司法程序請 求竹東鎮公所賠 償。				

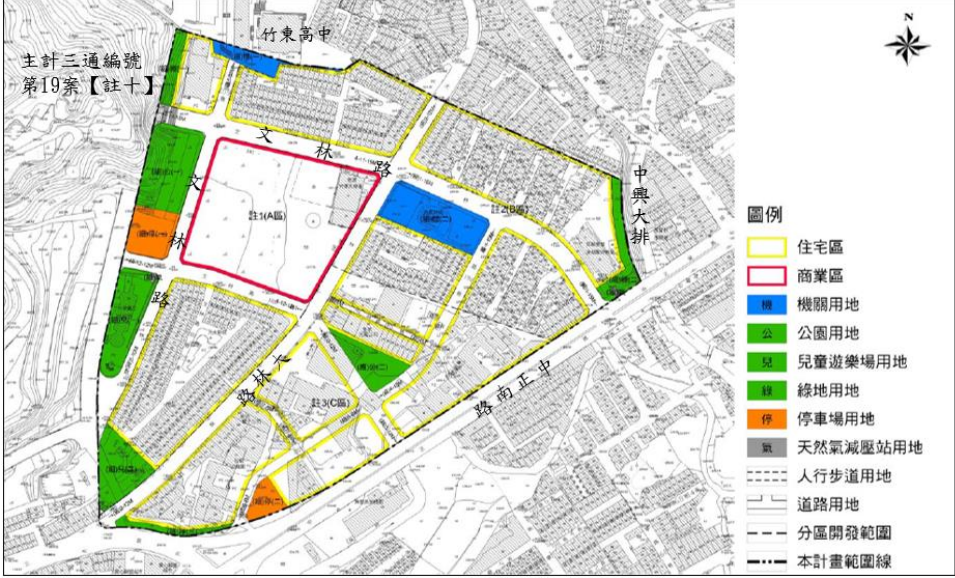
附錄-歷次專案小組建議意見

附表二、「擴大及變更竹東都市計畫(第五次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)」案公開展覽期間暨逾期人民團體陳情意見綜理表(略)(內政部都市計畫委員會106年11月7日第911次會議決議)

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	主計五通處理情形			本細部計畫處理情形	第1次專案小組初步建議意見
					處理情形	業務單位初核意見	主計五通縣都委專案小組初步建議意見		
逕 人 陳 8	林瑩銓 105.12.14	中 山 段 1193 、 1200 地號	竹東都市計畫大林路附近新坡元大市地重劃案，該計畫於85年擬定細部計畫，分A、B、C三區分別執行，其中A、B區皆已完成，但C區大部份為私人住宅或零星工業區，無法執行細部計畫。	1. 請重新調查C區地主重劃意願(很多地主不甚了解重劃的意義)。 2. C區凍結已20餘年，請檢討C區逕改為住宅區免除細部計畫，或解編恢復原有地目。	1. 該案係主計三通所劃設附帶條件整體開發案。其附帶條件內容：應另行擬定細部計畫(逾公開展覽期限人民或團體陳情意見綜理表第六案，得分別擬定，惟應配合規劃)(含配置適當之公共設施用地，與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2. 依附帶條件規定，該細部計畫「擬定竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫案」業於民國85年12月4日府建都字第142269號函公告發布實施，考量開發可行性，並於細部計畫書將計畫區規劃A、B、C三區分期開發。 3. A、B區均已辦理市地重劃工程完竣，剩餘C區因現況之既有建物密集、整體開發不易，故尚未辦理。 4. 針對此陳情案建議解編恢復為工業區部分，依據「新竹縣都市計畫都市發展暨工業區變更策略」之指導，本都市計畫區之區位與工業區需求總量，係屬符合工業區變更轉型之都市計畫區，故陳情案建議解編恢復為工業區部分建議不予採納。 5. 另有關此陳情案建議逕改為住宅區免	建議照處理情形通過。	照縣政府研析意見。	併人1案之處理情形。	建議照作業單位參考意見通過。

附錄-歷次專案小組建議意見

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	主計五通處理情形			本細部計畫處理情形	第 1 次專案小組初步建議意見
					處理情形	業務單位初核意見	主計五通縣都委專案小組初步建議意見		
					除細部計畫部分，係屬開發機制內容之調整，此為細部計畫範疇，建議納入該細部計畫通盤檢討研議；倘若細部計畫決議內容涉及主要計畫變更，於本案核定前再提會討論。				
逕 陳 人 10	林瑩銓、廖沆洋等 27 人	竹東都市計畫大林路附近（中山段元大新坡）市地重劃案	主旨：竹東都市計畫大林路附近（中山段元大新坡）市地重劃案。	說明： 1. 該計畫於 85 年擬定細部計畫，分 A、B、C 三區分別執行，其中 A、B 區皆已完成，但 C 區大部份為私人住宅以及零星工業區，大部分地主都不知道為何被劃入重劃，因此至今無法執行細部計畫。 2. 該開發案屬於私人（元大）的自地重劃案，元大開發新坡土地的目的已經達成且已撤出本案。 3. C 區凍結已經 20 餘年，使得所有本案地主求助無門不知所措，陷入極度惶恐。 4. 懇請 鈞座體恤小民困境，鼎力協助解決此嚴重的問題是幸！ 5. 我們奢望： A. 請重新調查 C 區地主重劃意願。 B. 請檢討 C 區逕改為住宅區免除細部計畫。	建議併逕人陳 8。	建議併逕人陳 8。	併逕向本部陳情意見綜理表編號逕人陳 8。	併人 1 案之處理情形。	建議照作業單位參考意見通過。

討論事項 及編號	專案小組 〈第二次〉	所屬鄉鎮市： 竹東鎮	日期：108 年 9 月 18 日
案由	變更竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案		
說明	七、本案辦理歷程說明： (一)本案原細部計畫於 85 年 12 月 4 日公告發布實施，迄今未有變更案，本次配合刻正辦理之主計五通重製成果，辦理通盤檢討作業。 (二)本案細部計畫 於 105 年 1 月 26 日經竹東鎮都市計畫委員會第三次會議審議通過。 (三)本案細部計畫於 105 年 10 月 19 日起 30 天辦理公開展覽，並於 105 年 11 月 7 日（星期一）於竹東鎮公所 3 樓會議室舉辦公開說明會。 (四)本次細部計畫通盤檢討公開展覽期間迄今(108 年 9 月 4 日)人民團體陳情案件共計 4 件，詳附表一及附表二。 八、計畫範圍：本計畫位置位於竹東都市計畫區西側，其北側以竹東高中及住宅區為界、東南側鄰中興大排及中正南路、西側則與主計三通編號第 19 案【註十】相鄰，面積約 12.7154 公頃，如下圖。  九、擬定細部計畫機關：新竹縣竹東鎮公所 十、委託規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司 十一、法令依據：		

討論事項 及編號	專案小組 〈第二次〉	所屬鄉鎮市： 竹東鎮	日期：108 年 9 月 18 日
案由	變更竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案		
	(一)都市計畫法第 26 條。 (二)都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46、47 條。 十二、細部計畫內容：詳變更細部計畫書內容(公展草案)。 十三、 本府前以 107 年 8 月 9 日召開本縣都委會第一次專案小組審議，業務單位綜合意見共 4 點，專案小組初步建議共 2 點；另截至目前本案公民或團體陳情意見總計 4 件，已於第一次專案小組會議審議在案，請規劃單位後續辦理地主意願調查，重新調整土地使用配置及開發方式，再提下次專案小組審議。 十四、 後經 108 年 7 月 31 日規劃單位依據上述內容提送處理情形對照表至府(附件)，爰本次召開第二次專案小組會議，俟土地使用計畫內容定案後，再續行討論土地使用分區管制要點及都市設計管制事項。		
作業單位 初核意見	一、土地使用計畫配置 (一)有關住宅區(附帶條件)及住宅再發展區分別參考地主開發意願調查及地上建物建號分布位置(保存登記及曾領有建照)，惟調整後土地使用配置與上開原則略有出入，請規劃單位說明規劃原意。 (二)依照都市計畫整體開發地區處理方案，尚有其它開發方式之解決對策，且參考本案地主意願調查結果，尚有地主回復願意採「恢復原分區工業區」辦理，爰請規劃單位說明本案開發方式訂定理由。 (三)本計畫內如有原合法登記工廠，得從其原來之使用，仍劃設為住宅區(再發展區)是否合宜，提請討論。 二、土地開發強度及回饋方式 (一)請規劃單位說明本計畫 C 區市地重劃、開發許可、住宅再發展區三種開發方式之法定建蔽率、容積率訂定原意。 (二)另有關「住宅區(附帶條件)」及「住宅再發展區」屬合法建築、非合法建物範圍之回饋方式及計算基準，是否具公		

討論事項 及編號	專案小組 〈第二次〉	所屬鄉鎮市： 竹東鎮	日期：108 年 9 月 18 日
案由	變更竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案		
	平性，提請討論。 (三)依據「新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」內變更回饋方式優先次序表，竹東屬生活支援區，建議優先取得公共設施用地，代金次之，爰請規劃單位研議回饋方式依照上述原則辦理，提請討論。 三、本案調整後細部計畫之公共設施用地，是否符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定有關公共設施用地之檢討基準(如停車場用地)，請規劃單位補充說明。 四、本細部計畫土地使用分區管制要點規定，俟土地使用計畫內容定案後，請規劃單位併同下列事項重新檢視修正： (一)住宅區(附帶條件)及住宅區(再發展區)、天然氣減壓站等公共設施用地之土地使用分區管制要點規定。 (二)有關本細部計畫住宅區及公共設施用地之退縮規定，建議修正比照本縣近年通案性寫法如下： 1. 應自道路境界線至少退縮 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。 2. 如屬角地，兩側均應退縮。 3. 補充範圍退縮建築示意圖。 (三)公共設施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。		

討論事項 及編號	專案小組 〈第二次〉	所屬鄉鎮市： 竹東鎮	日期：108 年 9 月 18 日
案由	變更竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案		
專案小組初步 建議意見	一、本案土地使用計畫內容及開發方式原則同意本次提會內容，仍請補充說明本案開發強度訂定理由及回饋方式： (一)有關住宅區再發展區之原屬現有合法建物，未來申請整體開發者(容積率 250%)及採個別建築開發者(容積率 180%)之開發強度差異部分，請規劃單位補充論述其考慮因素，並以公式說明計算基準，以符公平性原則。 (二)考量本縣竹東都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則優先取得公共設施用地規定，有關住宅區附帶條件之開發方式，其回饋條件建議優先捐贈停車場用地。 二、本案檢討後五項公共設施用地計畫面積仍低於通盤檢討前計畫劃設面積限制之情形，請規劃單位補充下列兩點說明： (一)參照都市計畫整體開發地區處理方案之解決對策第四點規定，為提高本計畫 C 區財務計畫之自償性，得適度檢討降低公共設施用地。 (二)另按都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則二之(六)：「通盤檢討後公共設施用地實際取得面積較通盤檢討前增加。」。 三、有關本案細部計畫土地使用分區管制要點，同作業單位初核意見俟規劃單位修正後，續提下次專案小組審議。 四、臨時提案： (一)有關本細部計畫案之計畫年期，建議配合主要計畫案(變更竹東五通一階)調整為民國 115 年。 (二)經檢核本細部計畫案目前所提變更內容與原公開展覽內容相差甚大，為避免影響他人權益，建議經本縣都委會審決後，應辦理再公開展覽及說明會。		

討論事項及編號	專案小組 〈第三次〉	所屬鄉鎮市： 竹東鎮	日期：109年4月30日
案由	變更竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案		
說明	十五、 本案辦理歷程說明： (一)本案原細部計畫於85年12月4日公告發布實施，迄今未有變更案，本次配合刻正辦理之主計五通重製成果，辦理通盤檢討作業。 (二)本案細部計畫於105年1月26日經竹東鎮都市計畫委員會第三次會議審議通過。 (三)本案細部計畫於105年10月19日起30天辦理公開展覽，並於105年11月7日(星期一)於竹東鎮公所3樓會議室舉辦公開說明會。 (四)本次細部計畫通盤檢討公開展覽期間迄今(108年9月4日)人民團體陳情案件共計4件。 十六、 計畫範圍：本計畫位置位於竹東都市計畫區西側，其北側以竹東高中及住宅區為界、東南側鄰中興大排及中正南路、西側則與主計三通編號第19案【註十】相鄰，面積約12.7154公頃，如下圖。 十七、 擬定細部計畫機關：新竹縣竹東鎮公所 十八、 委託規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司 十九、 法令依據：		

討論事項及編號	專案小組 〈第三次〉	所屬鄉鎮市： 竹東鎮	日期：109年4月30日
案由	變更竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案		
	(一)都市計畫法第26條。 (二)都市計畫定期通盤檢討實施辦法第46、47條。 二十、細部計畫內容：詳變更細部計畫書內容(公展草案)。 二十一、 本府前以107年8月9日召開本縣都委會第一次專案小組審議，業務單位綜合意見共4點，專案小組初步建議共2點；另截至目前本案公民或團體陳情意見總計4件，業經第一次專案小組會議審議在案；後續規劃單位依專案小組初步建議辦理地主意願調查、重新調整土地使用配置及開發方式，於108年9月18日經第二次專案小組會議審議，原則同意提會內容，並建議有關本案細部計畫土地使用分區管制要點，俟規劃單位修正後，續提下次專案小組審議。。 二十二、 後經規劃單位於109年3月12日依據上述內容提送處理情形對照表至府(詳附件)，爰本次召開第三次專案小組會議，續行討論土地使用分區管制要點及都市設計管制事項。		
作業單位 初核意見	一、前次專案小組初步建議意見第一點(二)(略)：「……有關住宅區附帶條件之開發方式，其回饋條件建議優先捐贈停車場用地。」惟本次提會住宅區(附帶條件)內容仍與前次提會內容相同，未作調整，請規劃單位說明，該附帶條件內容再提請委員會討論。 二、有關本細部計畫土地使用分區管制要點本次提會修正條文，請規劃單位依下列各點重新檢視修正： (一) 第三點商業區 1. 第一項第一款後段「不得設置汽車旅館」之規定，與其修訂理由(略)2. 「考量汽車旅館……，建議本案土管不予以限制，如必要時交由目的事業主管機關裁定」1節不符。 2. 第一項第二款之第一、二目其條文以「供住宅使用部分」是否誤植，請檢核修正。 3. 為維護本計畫區社會安寧、善良風俗、公共安全等，及配合本縣都市計畫土地使用分區管制共通性規定，增訂商業區禁止電子遊戲場業設置使用。 (二) 其他公共設施用地之建蔽率、容積率及使用規定，參照本縣其他細部計畫格式，建議一併於土地使用分區管制要點條文內增列。		

附錄-歷次專案小組建議意見

討 論 事 項 及 編 號	專 案 小 組 〈 第 三 次 〉	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 東 鎮	日期：109 年 4 月 30 日
案 由	變更竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案		
	(三) 有關公共設施用地退縮規定，請規劃單位說明，另請補充本細部計畫建築退縮示意圖。		
專案小組初步 建議意見	除下列各點外，其餘准照作業單位初核意見通過，請規劃單位依歷次專案小組初步建議意見彙整資料，並授權業務單位查核後，逕提縣都委會大會審議。 (一) 依據「新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」內變更回饋方式優先次序表，竹東屬生活支援區，建議優先取得公共設施用地，爰本案檢討後住宅區(附帶條件)請規劃單位將 37%應捐贈之公共設施及可建築土地面積，劃設一處停車場用地，並評估其效益，提大會討論。 (二) 前述住宅區(附帶條件)範圍係依意願調查結果表示希冀以「開發許可」方式辦理，且其範圍尚屬完整並鄰建築線者，其範圍包括(中山段 1185、1187-2、1187-3、1212、1212-1、1213、1214、1215、1216、1217、1218、1219-1、1219-2、1219-3、1219-4、1219-5、1220-1、1221-1、1222、1223、1224-1、1225-1、1226、1227、1228-1、1211 地號等 26 筆土地之全部範圍，及中山段 1185-2 地號部分範圍)，其附帶條件內容修正如附表一。 (三) 土地使用分區管制要點及都市設計管制事項依附表二、附表三專案小組初步建議意見修正。		

附表一

本次提會住宅區(附帶條件)規定	專案小組#3 初步建議意見
住宅區(附帶條件)(0.2000 公頃) 附帶條件： 1. 應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計不得低於 37%，其中應捐贈之公共設施用地不得低於 30%(得以同一主要計畫區之公共設施保留地辦理捐贈)，並得以代金抵充之。前開代金規定如下，並應以較高者為計算基準： (1)代金計算：基地面積×30%×繳交當期土地公告現值加四成。 (2)代金計算：基地面積×30%×繳交當期土地市價。 (3)回饋時機：取得使用執照前完成回饋。 2. 土地所有權人應於本次通盤檢討核定前與縣政府簽訂協議書，納入計畫書內以利執行，如無法於本次通盤檢討核定之日起 3 年內完成捐贈，應依都市計畫法定程序辦理檢討恢復為原計畫或檢討為適當分區及用地。	住宅區(附帶條件)(0.1260 公頃) 停車場用地(附帶條件)(0.0740 公頃) 附帶條件： 土地所有權人應於本次通盤檢討核定前與縣政府簽訂協議書，具結停車場用地於本次通盤檢討核定之日起 3 年內完成興建及捐贈予地方政府，始得申請建照。協議書應納入計畫書內以利執行，如無法於本次通盤檢討核定之日起 3 年內完成興建及捐贈，應依都市計畫法定程序辦理檢討恢復為原計畫或檢討為適當分區及用地。

附表二 本計畫土地使用分區管制要點變更對照表

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#3 初步建議意見
一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。	配合都市計畫法台灣省施行細則之條文修訂法源依據。	建議照本次提會修正條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。
--	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 (一)住宅區 2 樓以上樓高不得大於 4.2 公尺。 (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。	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 (一)<u>住宅區禁止地磅業設置使用。</u> (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。	1. 配合新竹縣都市計畫土地使用分區管制共通性之規定，增訂禁止地磅業設置使用。 2. 配合新竹縣通案性原則，有關 2 樓以上樓高不得大於 4.2 公尺之規定，回歸建築技術規則管制。 3. 考量住宅區內亦可容許非住宅使用行為，因其衍生之停車需求不同，故予以區分申請供住宅使用部份，及申請非供住宅使用部份之停車空間規定，以茲妥適。	建議照本次提會修正條文通過。	修正通過。 1.為避免影響居住治安及安寧，限制住宅區不得設置選物販賣機。 2.修正後條文如下： 二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 (一)<u>住宅區禁止地磅業及選物販賣機設置使用。有關選物販賣機後續由該目的事業主管機關認定。</u> (二)停車空間：(略)

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#3 初步建議意見
	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。	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。			
--	--	<u>三、住宅區(再發展區)</u>	1.增訂住宅區(再發	建議照本次	修正通過。

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#3 初步建議意見
		<u>住宅區(再發展區)之劃設，係以本計畫區內現有合法建物部分，惟基於規劃合理性，必要時得納入非屬現有合法建物部分土地之範圍。其禁止地磅業設置使用且開發建築管理應依下列規定辦理。</u> <u>本計畫區核定公告發布實施後，應據以測定都市計畫樁位、辦理地籍分割，並會同相關單位，將住宅區(再發展區)之範圍區分原屬現有合法建物部分及非屬現有合法建物部分，並於地籍圖著色，以作為實施依據，並應依下列規定事項辦理：</u> <u>(一)原屬現有合法建物部分之範圍</u> <u>1.未來開發得採個別建築開發或全區整體開發，其土地使用容許項目、停車空間及退縮規定等事項，比照前開住宅區之規定辦理。</u> <u>2.申請整體開發者，所捐獻公共設施用地並配合建築行為完成建設，其面積不得少於再發展地區面積之 20%，並應以</u>	展區)開發管理要點，以為執行依據。 2.配合新竹縣都市計畫土地使用分區管制共通性之規定，增訂禁止地磅業設置使用。	提會修正條文通過。	1.為避免影響居住治安及安寧，限制住宅區不得設置選物販賣機。 2.修正後條文如下： <u>三、住宅區(再發展區)</u> <u>住宅區(再發展區)之劃設，係以本計畫區內現有合法建物部分，惟基於規劃合理性，必要時得納入非屬現有合法建物部分土地之範圍。其禁止地磅業及選物販賣機設置使用且開發建築管理應依下列規定辦理。。有關選物販賣機後續由該目的事業主管機關認定。</u> <u>本計畫區核定公告發布實施後....(略)。</u>

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#3 初步建議意見
		<u>設置必要之廣場、綠地、兒童遊樂場為限。</u> <u>前述廣場、綠地、兒童遊樂場之公共設施用地應儘量集中留設，且廣場、綠地、兒童遊樂場於開發計畫核定後，應於發照建築前將所提供之公共設施用地無償登記為縣有。</u> 3.<u>申請整體開發者，扣除無償捐獻公共設施用地後之建築基地，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%；採個別建築開發者，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。</u> 4.<u>本計畫發布實施後，既有合法建物仍可維持現況使用，惟未來辦理個別建築開發或整體開發者，仍應依本計畫土地使用分區管制相關規定辦理。</u> 5.<u>申請整體開發者，應擬具整體開發計畫提交「本縣都市設計審議委員會」審查通過，審議委員會並得視實際需要調整其最小開發規模及範圍。</u> (二)非屬現有合法建物部分			

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#3 初步建議意見
		<u>之範圍</u> 1.應會同相關單位辦理會勘，先行認定其申請建築，無礙鄰地通行、整體排水或其他事項。 2.前開認定可申請建築者，基於公平之原則，應先繳納基地面積*50%之代金後，始得比照前開(一)原屬現有合法建物部分之範圍土地，辦理申請開發。 3.代金之繳納，比照「新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」辦理。			
--	三、商業區一、二樓禁止供住宅使用，其建蔽率不得大於80%，容積率不得大於350%。 (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	三、商業區 (一)商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於350%。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，	1.配合竹東都市計畫其他性質類似之細部計畫共通性之規定，取消商業區一、二樓禁止供住宅使用之規定。 2.考量汽車旅館係屬旅館業項目之一，且竹東地區觀光發展蓬勃，為考量民眾權益及避免後續審議爭議，建議本案土管不予以限	1.第一款後段「不得設置汽車旅館」之規定，與其修訂理由(略)2.「考量汽車旅館……」，建議本案土管不予以限制，如	修正通過。 1.為維護本計畫區社會安寧、善良風俗、公共安全等，及配合本縣都市計畫土地使用分區管制共通性規定，增訂商業區禁止電子遊戲場業設置使用，並限制選物販賣機設置距離。 2.修正後條文如下： 四、商業區 (一)商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於350%。申請設置電子遊戲場者，應距離幼兒園、國民中小學、

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#3 初步建議意見
	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	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	制，如必要時交由目的事業主管機關裁定。 3.考量商業區內亦可容許非商業使用行為，因其衍生之停車需求不同，故予以區分申請供商業使用部份，及申請非供商業使用部份之停車空間規定，以茲妥適。	必要時交由目的事業主管機關裁定」1 節不符。 2.第一項第二款第一、二目其條文以「供住宅使用部分」是否誤植，請檢核修正。 3.為維護本區社會安寧、善良風俗、公共安全等，及配合本市計畫土地使用管制	高中、職校、醫院、圖書館 500 公尺以上，並應符合相關法令之規定。申請設置選物販賣機者，應距離幼兒園、國民中小學、高中、職校、醫院 100 公尺以上。 <u>有關選物販賣機後續由該目的事業主管機關認定。前項距離，以二建築基地境界線最近二點作直線測量。</u> (二)停車空間:(略)

附錄-歷次專案小組建議意見

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#3 初步建議意見
	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。	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。		共通性規定，增訂商業區禁止電子遊戲場設置使用。	
二、保存區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。	(原條文刪除)	(原條文刪除)	本計畫範圍內並無保存區，故刪除。	建議照公展條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。
三、社教用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	(原條文刪除)	(原條文刪除)	本計畫範圍內並無社教用地，故刪除。	建議照公展條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。
-	-	-	-	-	增訂公共設施用地土管。 增訂條文如下： 五、機關用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。 六、公園用地、兒童遊樂場用地及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 45%。 七、停車場用地平面建蔽率不得大於 10%，且其相關之服務設施所需

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#3 初步建議意見					
					建築物之簷高不得超過一層樓或四公尺；立體停車場建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 480%。停車場四周應予美化。 八、天然氣減壓站用地以供天然氣減壓站相關設施使用。					
四、商業區之建築基地應依左列規定，設置無遮簷人行道或開放空間（不得設置圍牆），其退縮部分得作為空地計算。 <table><tr><td>面臨計畫道路寬度 (W1)</td><td>牆面線應退縮深度 (公尺)</td></tr><tr><td>7M≤W1<15M</td><td>三・六</td></tr><tr><td>15M≤W1</td><td>四</td></tr></table>	面臨計畫道路寬度 (W1)	牆面線應退縮深度 (公尺)	7M≤W1<15M	三・六	15M≤W1	四	四、商業區之建築基地應自道路境界線至少退縮 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。	四、 <u>本計畫區退縮規定(詳本計畫區建築退縮示意圖)</u> <u>(一)住宅區、住宅區(再發展區)及商業區開發建築時應自道路境界線至少退縮 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。</u> <u>(二)住宅區、住宅區(再發展區)及商業區如面臨兩邊以上之計畫道路時，仍應依前述(一)退縮規定退縮建築。前述退縮建築以未截角前道路境界線退縮。</u> <u>(三)應退縮建築之建築基地及公共設施用地，如有開挖地下室之必要者，地下層應自最小退縮建築距離後，始得開挖建築，如屬角地，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮，以利植</u>	1.配合新竹縣通案性之退縮規定修訂。 2.為增加基地保水功能，統一訂定地下室開挖均應自最小退縮建築距離後始得開挖，並增訂公有建築物開挖率規定。 3.統一增訂設置圍牆相關規定。 4.增列建築基地情形特殊者需提本縣都市設計審議委員會審議規定。	有關公共設施用地退縮規定，請規劃單位說明，另請補充本細部計畫建築退縮示意圖。 除條次修正為「九」外，餘依作業單位初核意見照案通過。
面臨計畫道路寬度 (W1)	牆面線應退縮深度 (公尺)									
7M≤W1<15M	三・六									
15M≤W1	四									

附錄-歷次專案小組建議意見

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#3 初步建議意見																						
		<u>栽綠化及透水。</u> <u>(四)除前述(一)外之其他部分得設置圍牆，如設置圍牆者，其圍牆透空率不得小於 70%，牆基高度不得大於 45cm，且圍牆總高度不得大於 1.5m(含牆基 45cm)，圍牆採綠籬代替，則不受透空率之限制，然高度亦不得大於 1.5m。</u> <u>(五)建築基地情形特殊者，得提經「本縣都市設計審議委員會」審議同意者，依審議決議辦理。</u>																									
五、住宅區之建築基地應依左列規定退縮牆面建築線，其退縮部分得作為空地計算。 <table><tr><td>面計道寬 (W1)</td><td>臨畫路度 (公尺)</td><td>牆面線應退縮深度 (公尺)</td><td>備註</td></tr><tr><td>W1<7M</td><td>二</td><td></td><td rowspan="2">設高公以圍，前使。 得置一尺下牆作院用。</td></tr><tr><td>7M≤W1<15M</td><td>三・六</td><td></td></tr></table>	面計道寬 (W1)	臨畫路度 (公尺)	牆面線應退縮深度 (公尺)	備註	W1<7M	二		設高公以圍，前使。 得置一尺下牆作院用。	7M≤W1<15M	三・六		五、住宅區之建築基地應依左列規定退縮牆面建築線，其退縮部分得作為空地計算。 <table><tr><td>面計道寬 (W1)</td><td>臨畫路度 (公尺)</td><td>牆面線應退縮深度 (公尺)</td><td>備註</td></tr><tr><td>W1<7M</td><td>二</td><td></td><td rowspan="2">設高公以圍，前使。 得置一尺下牆作院用。</td></tr><tr><td>7M≤W1<15M</td><td>三・六</td><td></td></tr></table>	面計道寬 (W1)	臨畫路度 (公尺)	牆面線應退縮深度 (公尺)	備註	W1<7M	二		設高公以圍，前使。 得置一尺下牆作院用。	7M≤W1<15M	三・六		<u>(原條文刪除)</u>	併本次提會修正條文第四條之規定。	建議照本次提會修正條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。
面計道寬 (W1)	臨畫路度 (公尺)	牆面線應退縮深度 (公尺)	備註																								
W1<7M	二		設高公以圍，前使。 得置一尺下牆作院用。																								
7M≤W1<15M	三・六																										
面計道寬 (W1)	臨畫路度 (公尺)	牆面線應退縮深度 (公尺)	備註																								
W1<7M	二		設高公以圍，前使。 得置一尺下牆作院用。																								
7M≤W1<15M	三・六																										

現行計畫條文				公展條文			本次提會修正條文	修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#3 初步建議意見												
15M≤ W1	四	應設無簷行人 留作遮人		15M≤ W1	四	應設無簷行人 留作遮人																
六、建築物高度： 本計畫區建築物高度除依建築技術規則設計施工篇第九章之有關規定限制外，其各使用分區之建築物最高高度比如下表規定： <table><tr><td>使用分區</td><td>建築物高度比</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>一・五</td></tr><tr><td>商業區</td><td>二・〇</td></tr></table> 註：建築物高度比(△BH)計算方式如下： △BH = H/(R+W) H：建築物高度 R：建築物面前計畫道路寬度 W：牆面線退縮深度				使用分區	建築物高度比	住宅區	一・五	商業區	二・〇	六、建築物高度： 本計畫區建築物高度除依建築技術規則設計施工篇第九章之有關規定限制外，其各使用分區之建築物最高高度比如下表規定： <table><tr><td>使用分區</td><td>建築物高度比</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>一・五</td></tr><tr><td>商業區</td><td>二・〇</td></tr></table> 註：建築物高度比(△BH)計算方式如下： △BH = H/(R+W) H：建築物高度 R：建築物面前計畫道路寬度 W：牆面線退縮深度			使用分區	建築物高度比	住宅區	一・五	商業區	二・〇	(原條文刪除)	1.配合新竹縣通案性之退縮規定修訂。 2.有關建築物高度規定，回歸建築技術規則管制。	建議照本次提會修正條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。
使用分區	建築物高度比																					
住宅區	一・五																					
商業區	二・〇																					
使用分區	建築物高度比																					
住宅區	一・五																					
商業區	二・〇																					
七、顏色標準： 1.建築物面臨計畫道路外牆顏色應以主色彩與其他輔佐色彩相配合為原則，不應以單一顏色為				(原條文刪除)			(原條文刪除)	調整至都市設計管制事項，詳表 3-2。	建議照公展條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。												

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#3 初步建議意見
建築物整體色彩。 2.建築物面臨計畫道路外牆顏色之使用，其建築之主色彩應以中高明度、中低彩度之磚紅色系為原則。(如因必要變更外牆顏色主色彩，需於申請建築時，先經由縣府核准。)					
八、景觀及綠化原則： 1.建築物臨接或面向廣場、公園綠地、人行步道及公共開放空間者部份，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.本計畫區建築基地僅准建造高度一公尺以下之圍牆。 3.本計畫地區公共開放空間及建築法定空地，應依左列規定實施綠化： (1)公園綠地之綠覆面積所佔比率不得小於百分之六 0，其中有床基之花壇面積不得超過綠覆面積百分之十。 (2)建築基地之法定空地其綠覆所佔面積不	(原條文刪除)	(原條文刪除)	調整至都市設計管制事項，詳表 3-2。	建議照公展條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。

附錄-歷次專案小組建議意見

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#3 初步建議意見
得小於該空地面積扣除私設通路面積後之百分之五0。					
九、廣告招牌： 1.住宅區其廣告物、廣告旗幟及招牌設置不得超過基地地面層以上十公尺，離地淨高不得低於三公尺，且不得設置霓虹閃光設置，側懸招牌之設置突出建築物牆面線不得超過一公尺，且不得突出建築線。 2.商業區沿人行步道者，其廣告物、招牌應面向人行步道側設置霓虹閃光或照明裝置。 3.屋頂及騎樓柱一律不得設置招牌廣告物。	(原條文刪除)	(原條文刪除)	調整至都市設計管制事項，詳表 3-2。	建議照公展條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。
--	七、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	五、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	1.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，故於土地使用分區管制要點中增列容積獎勵相關項目。 2.開放空間之標示應為都市設計審議之權責，爰予以刪	建議照本次提會修正條文通過。	除條次修正為「十」外，餘依作業單位初核意見照案通過。

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#3 初步建議意見
	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 20%為限。 3.開放空間之留設，在建築工程完成後，應設標誌。 (二)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該基地容積率之 20%為限。前開公益性設施係指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。 (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，為其獎勵容積。	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 20%為限。 (二)設置公益性設施 建築物提供部分樓地板面積供下列使用<u>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</u>，得增加所捐贈樓地板面積 <u>1.5 倍之獎勵樓地板面積</u>。但以不超過基地面積乘以法定容積率之 20%為限： <u>1.幼兒園、兒童及少年之托育機構。</u> <u>2.社會福利設施。</u> <u>3.其他經「本縣都市設計審議委員會」核准之項目。</u> <u>4.應集中留設達 300 平方公尺以上。</u> (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，<u>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計算：</u>	除。 3.配合全縣通案性規定予以修訂。		

現行計畫條文	公展條文			本次提會修正條文			修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#3 初步建議意見																											
	<table><tr><th>分區 街廓 土地</th><th>基地規 模</th><th>獎勵 容積</th></tr><tr><td rowspan="2">住宅、 商業 區</td><td>5,000 m²以上 或全街 廓</td><td>15%</td></tr><tr><td>2,000 m²以上，未 達5,000 m²</td><td>9%</td></tr></table> (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。 <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x 6%</td></tr><tr><td>黃金級</td><td>基準容積x 8%</td></tr><tr><td>鑽石級</td><td>基準容積x 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	分區 街廓 土地	基地規 模	獎勵 容積	住宅、 商業 區	5,000 m ² 以上 或全街 廓	15%	2,000 m ² 以上，未 達5,000 m ²	9%	綠建築分級 評估等級	獎勵係數	銀級	基準容積x 6%	黃金級	基準容積x 8%	鑽石級	基準容積x 10%	<table><tr><th>分區 街廓 土地</th><th>基地規 模</th><th>獎勵 容積</th></tr><tr><td rowspan="2">住宅、 商業 區</td><td>2,000 m² 以上且 基地留 設公共 開放空 間與指 定退縮 建築空 間整合 後，應 達最小 退縮建 築距離 1.5 倍。</td><td>9%</td></tr></table> (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。 <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x 6%</td></tr><tr><td>黃金級</td><td>基準容積x 8%</td></tr><tr><td>鑽石級</td><td>基準容積x 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2年	分區 街廓 土地	基地規 模	獎勵 容積	住宅、 商業 區	2,000 m ² 以上且 基地留 設公共 開放空 間與指 定退縮 建築空 間整合 後，應 達最小 退縮建 築距離 1.5 倍。	9%	綠建築分級 評估等級	獎勵係數	銀級	基準容積x 6%	黃金級	基準容積x 8%	鑽石級	基準容積x 10%				
分區 街廓 土地	基地規 模	獎勵 容積																																		
住宅、 商業 區	5,000 m ² 以上 或全街 廓	15%																																		
	2,000 m ² 以上，未 達5,000 m ²	9%																																		
綠建築分級 評估等級	獎勵係數																																			
銀級	基準容積x 6%																																			
黃金級	基準容積x 8%																																			
鑽石級	基準容積x 10%																																			
分區 街廓 土地	基地規 模	獎勵 容積																																		
住宅、 商業 區	2,000 m ² 以上且 基地留 設公共 開放空 間與指 定退縮 建築空 間整合 後，應 達最小 退縮建 築距離 1.5 倍。	9%																																		
	綠建築分級 評估等級	獎勵係數																																		
銀級	基準容積x 6%																																			
黃金級	基準容積x 8%																																			
鑽石級	基準容積x 10%																																			

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#3 初步建議意見
	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。 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。 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。 (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	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。 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。 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。 (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			

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#3 初步建議意見
	積獎勵之合計，不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%。	後方得申請建築及開發。 (五)依前述(一)~(四)容積獎勵之合計，不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%。 <u>其餘依相關法令規定辦理。</u>			
--	八、本計畫區建築基地及公共設施(除道路用地外)，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。另建築物設置人行地下道或架空走廊連接供公眾使用者，為避免造成都市空間視覺景觀衝擊，應經都市設計審議始得設置，經委員會審議通過者，得不計入建蔽率及容積率，另如為跨計畫道路，應先取得道路主管機關同意。	六、除道路工程外，各類公共設施用地(含陸橋興建)應於開發興築前，將開發計畫提經「 <u>本縣都市設計審議委員會</u> 」審查通過後方得施工。 <u>本計畫區內各公共設施用地臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離規定設置公共開放空間，供人行步道或作緩衝綠地使用，該開放空間得計入法定空地，且綠覆率應達 50%以上。</u>	為維持都市空間景觀及品質，於土地使用分區管制要點中增列都市設計審議相關機制。並配合新竹縣通案性規定予以調整。	建議照本次提會修正條文通過。	除條次修正為「十一」外，餘依作業單位初核意見照案通過。
--	九、本縣都市設計審議委員會得依本計畫土地使用分區管制要點、都市設計管制事項，對於申請建築開發案件進行審議，必要時得依前開土地使用分區管制	<u>刪除。</u>	有關土地使用管制要點及都市設計管制事項仍應訂定於都市計畫書內，不得授權另訂之，本條文建議刪除。	建議照本次提會修正條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。

附錄-歷次專案小組建議意見

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#3 初步建議意見
	要點及都市設計管制事項之精神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。				
--	十、本計畫區建築基地如有地下室開挖之必要者，地下一層應自最小退縮建築距離後，始得開挖建築。	<u>刪除。</u>	整併至第四點退縮規定。	建議照本次提會修正條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。
--	--	<u>七、本計畫區內申請建築之建築基地達 2,000 平方公尺(含)以上及經都市設計審議委員會決議應提會議審議者，應於核發建造執照前，送經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築。</u>	為維持都市空間景觀及品質，於土地使用分區管制要點中增列都市設計審議相關機制。並配合新竹縣通案性規定予以調整。	建議照本次提會修正條文通過。	除條次修正為「十二」外，餘依作業單位初核意見照案通過。
--	十一、建築基地內所留設法定空地應依「新竹縣建築基地綠化實施辦法」辦理，且需考慮防災與緊急救護通行之需求。	<u>八、建築基地內所留設法定空地應依「新竹縣建築基地綠化實施辦法」辦理，且需考慮防災與緊急救護通行之需求。</u>	為維持計畫區內綠化程度，建築基地內所留設法定空地應依「新竹縣建築基地綠化實施辦法」辦理，並於土地使用分區管制要點中增列之。	建議照本次提會修正條文通過。	除條次修正為「十三」外，餘依作業單位初核意見照案通過。
十、本要點未規定事項適用其他相關法令規定。	十二、本要點未規定事項適用其他相關法令規定。	<u>九、本要點未規定事項適用其他相關法令規定。</u>	配合調整條次。	建議照本次提會修正條	除條次修正為「十四」外，餘依作業單位初核意見照

附錄-歷次專案小組建議意見

現行計畫條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#3 初步建議意見
				文通過。	案通過。

資料來源：本計畫整理。

圖例



退縮5M



本計畫範圍



附表三 本計畫都市設計管制事項變更對照表

現行計畫 條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#3 初步建議意見
--	一、「本縣都市設計審議委員會」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。	<u>刪除。</u>	為避免土管授權訂定更詳確之都市設計管制事項踰越土管之規定，造成執行疑義，建議刪除本條文。	建議照本次提會修正條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。
--	二、顏色標準 (一)建築物面臨計畫道路外牆顏色應以主色彩與其他輔佐色彩相配合為原則，不應以單一顏色為建築物整體色彩。 (二)建築物面臨計畫道路外牆顏色之使用，其建築之主色彩應以中高明度、中低彩度之磚紅色系為原則。(如因必要變更外牆顏色主色彩，需於申請建築時，先經由縣府核准。)	一、 <u>建築顏色規定</u> (一) <u>住宅區、住宅區(再發展區)、商業區之建築物立面外牆色彩應採用中、低明度及中、低彩度之灰白色系或磚紅色系為原則。</u> (二) <u>如配合整體或企業形象須採用前述規定以外之其它色彩，應提送「本縣都市設計審議委員會」審議同意後始可設置。</u>	為塑造地區環境品質予以增訂。並配合新竹縣通案性規定予以調整。	建議照本次提會修正條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。
--	三、廣告招牌 (一)住宅區其廣告物、廣告旗幟及招牌設置不得超過基地地面層以上十公尺，離地淨高不得低於三公呎，且不得設置霓虹閃光設置，側懸招牌之設置突出建築物牆面線不得超過一公尺，且不得突出建築線。 (二)商業區沿人行步道者，其廣告物、招牌應面向人行步道側設置霓虹閃光或照明裝置。	二、 <u>廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，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關規定辦理。</u>	為塑造地區環境品質予以增訂。並配合新竹縣通案性規定予以調整。	建議照本次提會修正條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。

附錄-歷次專案小組建議意見

現行計畫 條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#3 初步建議意見
	(三)屋頂及騎樓柱一律不得設置招牌廣告物。				
--	四、夜間照明 (一)夜間照明景觀設計應考量整體照明設施的亮度、高度、密度及色調之和諧效果，以強化整體環境特色。 (二)商業區建築物外牆應設置適當之夜間照明設施，以塑造地區活動核心夜間地標之形象。	<u>三、夜間照明</u> (一)夜間照明景觀設計應考量整體照明設施的亮度、高度、密度及色調之和諧效果，以強化整體環境特色。 (二)商業區建築物外牆應設置適當之夜間照明設施，以塑造地區活動核心夜間地標之形象。	為塑造地區環境品質予以增訂。	建議照本次提會修正條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。
--	五、無障礙設施設計 本計畫區基地面積達 2,000 m²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，須至少有 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。	<u>四、無障礙設施設計</u> 本計畫區基地面積達 2,000 m²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，須至少有 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。	為塑造地區環境品質予以增訂。	建議照本次提會修正條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。
--	六、景觀及綠化原則 (一)建築物臨接或面向廣場、公園綠地、人行步道及公共開放空間者部份，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)本計畫區建築基地僅准建造高度一公尺以下之圍牆。	<u>五、景觀及綠化原則</u> <u>建築物臨接或面向停車場用地者，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。</u>	為塑造地區環境品質予以增訂。	建議照本次提會修正條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。

現行計畫 條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#3 初步建議意見
	(三)本計畫地區公共開放空間及建築法定空地，應依左列規定實施綠化： 1. 公園綠地之綠覆面積所佔比率不得小於百分之六0，其中有床基之花壇面積不得超過綠覆面積百分之十。 2. 建築基地之法定空地其綠覆所佔面積不得小於該空地面積扣除私設通路面積後之百分之五0。				
--	七、開放空間系統 (一)建築基地退縮留設公共開放空間 建築基地臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離規定設置供公眾使用之公共開放空間，該開放空間得計入法定空地並應予以綠化，且其人行步道系統應與相鄰之計畫道路人行道、建築物出入口、同街廓之其他建築基地開放空間人行步道達成良好聯繫為原則。 (二)本計畫區內相鄰之各開放空間應相互配合設計，其鋪面高程應採順接處理。	六、開放空間系統 (一)建築基地退縮留設公共開放空間 建築基地臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離規定設置供公眾使用之公共開放空間，該開放空間得計入法定空地並應予以綠化，且其人行步道系統應與相鄰之計畫道路人行道、建築物出入口、同街廓之其他建築基地開放空間人行步道達成良好聯繫為原則。 (二)本計畫區內相鄰之各開放空間應相互配合設計，其鋪面高程應採順接處理。	為塑造地區環境品質予以增訂。	建議照本次提會修正條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。
--	八、離街裝卸場規定 (一)商業區基地開發規模達 2,000 m²以上，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。 (二)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。 (三)離街裝卸場應設置足夠的安全隔離設施，並不得設置於前院或留設之帶狀	七、離街裝卸場規定 (一)商業區基地開發規模達 2,000 m²以上，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。 (二)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。 (三)離街裝卸場應設置足夠的安全隔離設施，並不得設置於前院或留設之帶狀	為塑造地區環境品質予以增訂。	建議照本次提會修正條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。

附錄-歷次專案小組建議意見

現行計畫 條文	公展條文	本次提會修正條文	修訂理由	作業單位 初核意見	專案小組#3 初步建議意見
	公共開放空間內。	公共開放空間內。			
--	九、垃圾貯存空間 本計畫區基地面積達 2,000 m²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。	<u>八、垃圾貯存空間</u> 本計畫區基地面積達 2,000 m²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。	為塑造地區環境品質予以增訂。	建議照本次提會修正條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。
--	十、情形特殊經提「本縣都市設計審議委員會」審議通過者，依其審議決議辦理。	<u>九、情形特殊經提「本縣都市設計審議委員會」審議通過者，依其審議決議辦理。</u>	為塑造地區環境品質予以增訂。	建議照本次提會修正條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。
--	--	<u>十、本要點未規定事項，適用其它法令之規定。</u>	<u>配合全縣通案性規定予以增訂。</u>	建議照本次提會修正條文通過。	依作業單位初核意見照案通過。

資料來源：本計畫整理。