

# 第五章 變更計畫

## 壹、檢討變更原則

本計畫之現行計畫係於民國 87 年 6 月 26 日發布實施，依「擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」之都市計畫圖重製作業成果，於本計畫並無「建議納入通盤檢討變更或研議」者。

爰此，本次通盤檢討係針對重製後計畫圖重新丈量各土地用分區及公共設施用地之面積，以及配合全國區域計畫、主要計畫、新竹縣相關管制事項與本細部計畫區之特性，予以檢討變更。

## 貳、變更計畫內容

表 5-1 本計畫通盤檢討變更內容明細表

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	計畫 年期	民國 94 年	民國 115 年	配合主要計畫之計畫年期，將本計畫之計畫年期調整為民國 115 年。	
2	計畫 人口	3,750 人	3,100 人	依土地使用管制第二種住宅區容積率 180%，以及平均每人居住樓地板面積 70 平方公尺(參據主計三通(內政部都市計畫委員會第 837 次會審竣))，推估可容納之人口數約 2,666 人，惟現況人口已達 3,048 人，故建議調整為 3,100 人。	

表 5-2 本計畫土地使用分區管制要點變更對照表

現行條文	本次通檢後條文	說明
第一點：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。	依據現行法令修正。
第二點：第二種住宅區之建蔽率不得大於百分	第二點：第二種住宅區依下列之規定辦理： (一)第二種住宅區之建蔽率不得大於	為提升居住環境品質，

現行條文	本次通檢後條文	說明
<p>之六十，容積率不得大於百分之一百八十。</p>	<p>60%，容積率不得大於180%。</p> <p>(二)停車空間：</p> <p>1.申請供住宅使用部份</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>2.申請非供住宅使用部份</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p>	<p>並解決停車需求，新增停車空間設置規範。</p>
<p>第三點：學校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一百五十。</p>	<p>第三點：學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。</p>	<p>調整百分比表示方式，由國字變更為阿拉伯數字。</p>
<p>第四點：停車場用地必要時得做多目標使用。</p>	<p>第四點：停車場用地必要時得做多目標使用。</p>	<p>未調整。</p>
<p>第五點：公園用地得做多目標使用，其容積率不得大於百分之四十五。</p>	<p>第五點：公園用地得做多目標使用，其容積率不得大於45%。</p>	<p>調整百分比表示方式，由國字變更為阿拉伯數字。</p>

現行條文	本次通檢後條文	說明								
<p>第六點：凡建築基地留設開放空間符合「台灣省實施都市計畫地區建築基地綜合鼓勵辦法」者得依其規定增加樓地板面積。</p>	<p>第六點：<u>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。</u></p> <p><u>(一)留設公共開放空間</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2.獎勵容積以不超過基地面積乘以法定容積率之20%為限。</li> <li>3.開放空間之留設，在建築工程完成後，應設標誌。</li> </ol> <p><u>(二)基地設置公益性設施</u></p> <p><u>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：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <p><u>(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。</u></p> <table border="1" data-bbox="603 1601 1169 1780"> <thead> <tr> <th>綠建築分級評估等級</th> <th>獎勵係數</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table> <p>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</p>	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%	<p>字。</p> <p>配合省施行細則獎勵容積上限之規定及本計畫區之特性予以調整。</p>
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%									

現行條文	本次通檢後條文	說明
	<p>金，保證金退還依下列規定：</p> <p>(1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>(2)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>2.建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之。</p> <p>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。</p> <p>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%。</p>	
第七點：建築基地之法定空地二分之一應植栽綠化。	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。	依本縣通案性規定辦理。
--	<p>第八點：配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之「雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施」。前項增設設施所需樓地板面積，得不計入容積。其相關規定說明如下：</p> <p>(一)依建築法第九條規定所稱之改建、修建及建築物增建行為，且不增加原建築基地地表逕流量，得免設置前開設施。</p> <p>(二)基地內已領有使用執照之既有建築物除前款情形外之增建及新建行為，以實際增建及新建建築面積除以建蔽率為建築申請基地面積，計算雨水滯留量。</p> <p>(三)其他新建行為應全部設置前開設施。</p> <p>(四)申請人應以書面並檢具雨水滯留設施檢核計算、簽證表、平面配</p>	考量開發行為可能改變地表逕流，為增加雨水貯留及涵養水分避免地表逕流擴大，新增「雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施」設置規範，故予以新增條文。

現行條文	本次通檢後條文	說明
	<p><u>置圖、昇位圖、管線配置圖及其他必要文件向縣府提出申請。</u></p> <p><u>(五)雨水貯留及涵養水分再利用相關設施之設置標準依下列各款規定辦理：</u></p> <p><u>1.最小貯留量以建築申請基地面積乘以係數 0.05 計算貯留體積。</u></p> <p><u>2.允許放流量以建築申請基地面積乘以係數 0.000019 計算之。設計放流量範圍應介於 0.85 倍允許放流量及允許放流量之間。</u></p>	
--	<p><u>第九點：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(詳圖 5-1)應納入都市設計審議，未來開發時須一併考量鄰地之排水。</u></p>	<p>考量整體排水系統，增訂二筆地號，於開發時，應辦理都市設計審議，故予以新增條文。</p>
<p>第八點：本要點未規定事項，依其他規定辦理。</p>	<p>第十點：本要點未規定事項，依其他規定辦理。</p>	<p>調整條文順序。</p>

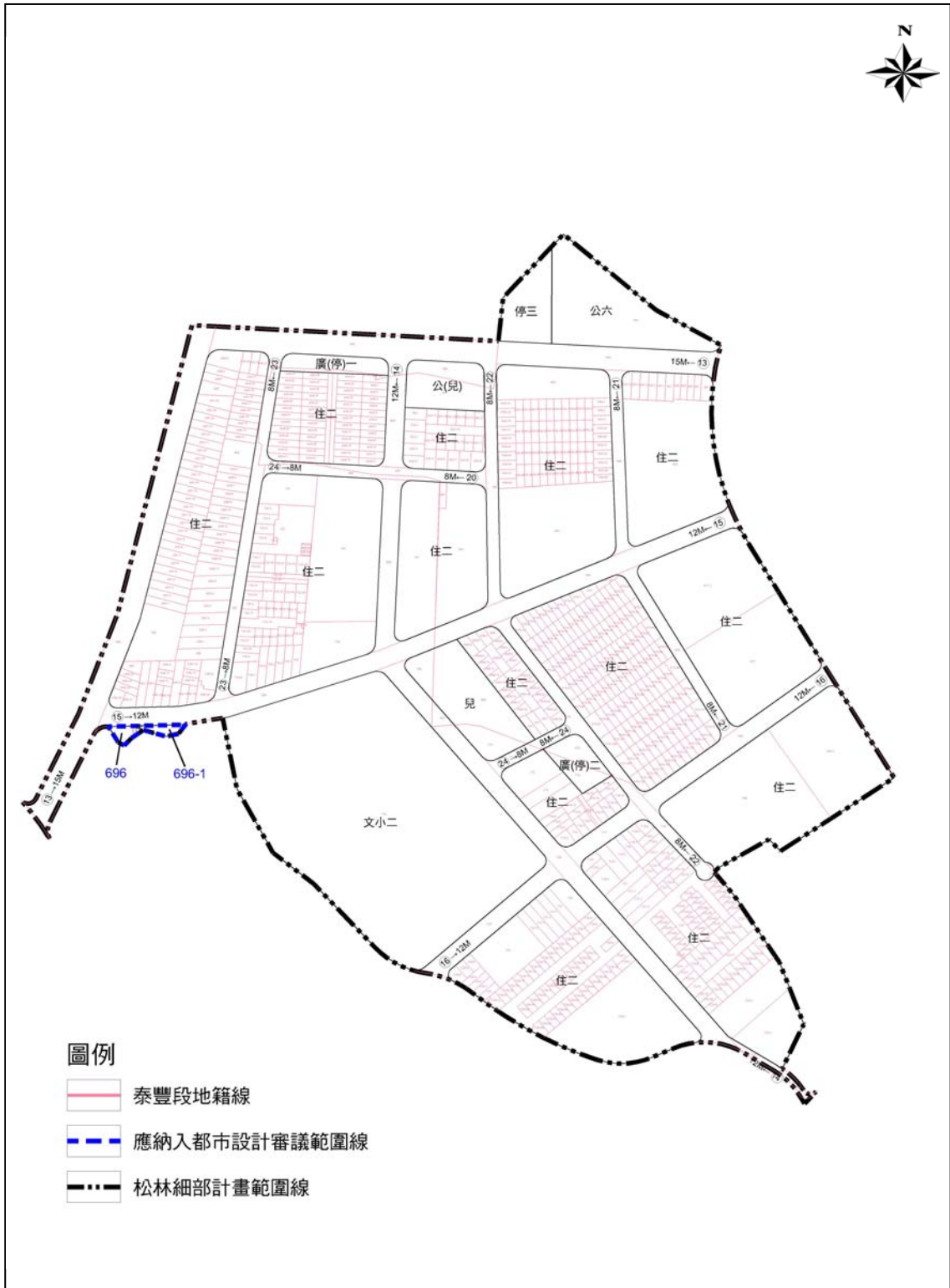


圖 5-1 泰豐段 696、696-1 地號應納入都市設計審議位置示意圖