

討論事項及編號	第 294 次第 1 案	所屬鄉鎮市： 竹 北 市	日期：106 年 9 月 18 日
案由	變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(通盤檢討)(第一階段)(訂正書圖不符部分)案		
說明	<p><b>一、 本案辦理歷程說明：</b></p> <p>(一)「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(通盤檢討)(第一階段)案」(以下簡稱整併舊市區細計一階)係於民國 105 年 8 月 17 日府產城字第 1050132916 號函公告發布實施，計畫範圍北至鳳山溪、西抵新社國小西側 300 公尺處、南至豆子埔溪、東以縣政二路一帶為界，面積共計 511.2081 公頃。計畫年期民國 115 年，計畫人口 52,000 人，土地使用分區管制要點共計 41 點。</p> <p>(二)惟整併舊市區細計一階案之公告發布實施內容，其中土地使用分區管制要點第 25 點有關基地大規模開發之獎勵級距內容有所誤繕(詳附表一)，為避免造成執行疑義及影響人民權益，爰辦理本計畫之訂正。</p> <p>(三)本案經竹北市都市計畫委員會 106 年 3 月 6 日第 2 次會議審議通過。后本府於 106 年 5 月 24 日起計 30 天辦理公開展覽，並於 106 年 6 月 9 日(五)上午 10 時於竹北市公所三樓會議室舉辦公開展覽說明會。</p> <p>(四)本案公開展覽期間，無公民或團體陳情意見。</p> <p><b>二、 變更計畫機關：</b>新竹縣竹北市公所</p> <p><b>三、 委託規劃單位：</b>長豐工程顧問股份有限公司</p> <p><b>四、 法令依據：</b></p> <p>(一)都市計畫法第 26 條。</p> <p>(二)內政部民國 68 年 3 月 13 日台內營字第 942 號函</p> <p><b>五、 變更理由及內容：</b>詳計畫書。</p> <p><b>六、 公展期間公民或團體陳情意見：</b>無。</p>		
作業單位初核意見	本次提案係為原發布實施之都市計畫內容誤繕，爰辦理都市計畫變更，建請准照計畫書內容通過。		
委員會決議	照案通過。		

附表一 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(通盤檢討)(第一階段)(訂正書圖不符部分)案土地使用分區管制要點修訂對照表

編號	項目	變更內容(訂正內容)		訂正理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	土地使用分區管制要點第二十五點	<p>二十五、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、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。</p> <p>(一)留設公共開放空間</p> <p>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。</p> <p>2. 獎勵容積以不超過基地面積乘以法定容積率之20%為限。</p> <p>(二)基地設置公益性設施</p> <p>建築物提供部分樓地板面積供下列使用且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。但以不超過基地面積乘以法定容積率之20%為限：</p> <p>1. 幼兒園、兒童及少年之托育機構。</p> <p>2. 社會福利設施。</p> <p>3. 其他經「本縣都市設計審議委員會」核准之項目。</p> <p>4. 應集中留設達300平方公尺以上。</p> <p>(三)為鼓勵本計畫區內基地大規模開發，凡符合下列規定者，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計算：</p>	<p>二十五、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、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。</p> <p>(一)留設公共開放空間</p> <p>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。</p> <p>2. 獎勵容積以不超過基地面積乘以法定容積率之20%為限。</p> <p>(二)基地設置公益性設施</p> <p>建築物提供部分樓地板面積供下列使用且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。但以不超過基地面積乘以法定容積率之20%為限：</p> <p>1. 幼兒園、兒童及少年之托育機構。</p> <p>2. 社會福利設施。</p> <p>3. 其他經「本縣都市設計審議委員會」核准之項目。</p> <p>4. 應集中留設達300平方公尺以上。</p> <p>(三)為鼓勵本計畫區內基地大規模開發，凡符合下列規定者，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計算：</p>	<p>查整併舊市區細計一階於新竹縣都市計畫委員會第二次專案小組會議初步建議意見附件六【變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(通盤檢討)土地使用分區管制要點整併對照表】第二十四點，原提會條文基地規模係區分為6種級距，考量與其他細計區後續執行之一致性，專案小組初步建議意見係調整為3種級距，惟會議紀錄誤植，將級距2,000 m<sup>2</sup>以上未達5,000 m<sup>2</sup>，誤植為2,000 m<sup>2</sup>以上未達3,000 m<sup>2</sup>，故為避免造成執行疑義及影響人民權益，本案即配合訂正，以符實際。</p>	

編號	項目	變更內容(訂正內容)						訂正理由	備註																
		原計畫			新計畫																				
		分區 街廓 土地	基地規模	獎勵 容積	分區 街廓 土地	基地規模	獎勵 容積																		
		住宅 區、 商業 區	5,000 m <sup>2</sup> 以上或全街廓,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之1.5倍。	15%	住宅 區、 商業 區	5,000 m <sup>2</sup> 以上或全街廓,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之1.5倍。	15%																		
			2,000 m <sup>2</sup> 以上,未達3,000 m <sup>2</sup> ,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之1.5倍。	9%			2,000 m <sup>2</sup> 以上,未達5,000 m <sup>2</sup> ,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之1.5倍。	9%																	
			500 m <sup>2</sup> 以上,未達2,000 m <sup>2</sup> ,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之1.5倍。	5%			500 m <sup>2</sup> 以上,未達2,000 m <sup>2</sup> ,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之1.5倍。	5%																	
		<p>(四)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。</p> <table border="1"> <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>			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>(四)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。</p> <table border="1"> <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>			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%																								
		1. 申請者並應與新竹縣政府簽訂協議書,保證於使用			1. 申請者並應與新竹縣政府簽訂協議書,保證於使用																				

編號	項目	變更內容(訂正內容)		訂正理由	備註
		原計畫	新計畫		
		<p>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：</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「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。</p> <p>(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法訂容積率之 20%。其餘依相關法令規定辦理。</p> <p>(六) 第 3 種住宅區(特)不得作為容積移轉接受基地。</p>	<p>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：</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「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。</p> <p>(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法訂容積率之 20%。其餘依相關法令規定辦理。</p> <p>(六) 第 3 種住宅區(特)不得作為容積移轉接受基地。</p>		