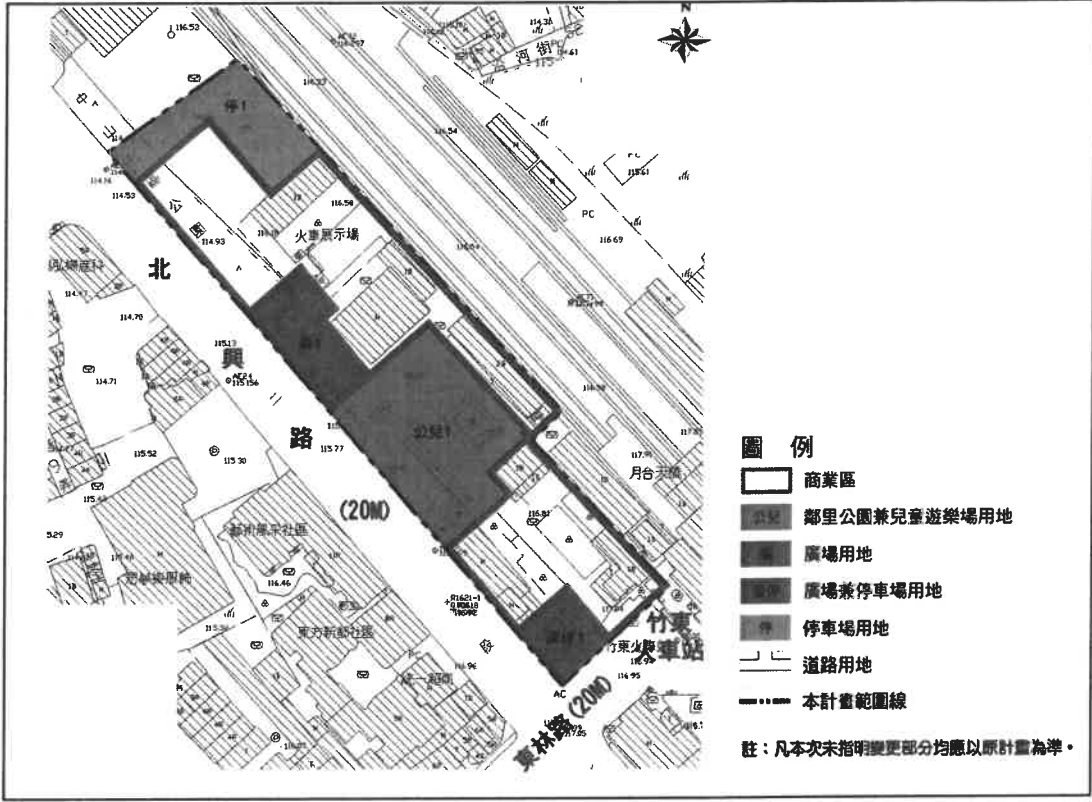


討論事項 及編號	第 2 9 5 次 〈 第 2 案 〉	所屬鄉鎮市： 竹 東 鎮	日期：106 年 12 月 4 日
案 由	變更竹東都市計畫（第四次通盤檢討）變更內容明細表（暫予保留部分編號 10-2）（商業區附帶條件部分）細部計畫（第一次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）案		
說 明	<p>一、 本案辦理歷程說明：</p> <p>（一）本案原細部計畫於 100 年 8 月 5 日公告發布實施，於 104 年 10 月 21 日辦理 1 次個案變更。本次配合刻正辦理之主計五通重製成果以及新竹縣相關管制事項與本細部計畫區之特性，辦理通盤檢討作業。</p> <p>（二）本次細部計畫通盤檢討於 103 年 5 月 20 日經竹東鎮都市計畫委員會第一次會議審查通過。</p> <p>（三）本次細部計畫通盤檢討於 106 年 6 月 9 日起 30 天辦理公開展覽，並於 106 年 6 月 28 日（星期三）於竹東鎮公所三樓會議室舉辦公開說明會。</p> <p>（四）本次細部計畫通盤檢討公開展覽期間迄今（106 年 11 月 24 日）無公民或團體陳情意見。</p> <p>二、 計畫範圍：本計畫位置位於竹東都市計畫區東北側，北側略以北興路二段 81 巷路口為界、東側臨台鐵內灣支線、南側以東林路為界，西側則以北興路為界，面積約 1.0200 公頃。</p>		

討論事項及編號	第 2 9 5 次 〈 第 2 案 〉	所屬鄉鎮市： 竹 東 鎮	日期：106 年 12 月 4 日
案 由	變更竹東都市計畫（第四次通盤檢討）變更內容明細表（暫予保留部分編號 10-2）（商業區附帶條件部分）細部計畫（第一次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）案		
	 <p data-bbox="379 1187 1109 1227">三、 擬定細部計畫機關：新竹縣竹東鎮公所</p> <p data-bbox="379 1283 1177 1323">四、 委託規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司</p> <p data-bbox="379 1379 651 1420">五、 法令依據：</p> <p data-bbox="438 1476 858 1516">(一)都市計畫法第 26 條。</p> <p data-bbox="438 1572 1264 1612">(二)都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46、47 條。</p> <p data-bbox="379 1668 1476 1803">六、 變更細部計畫內容(公展草案)：詳附表一、附表二，其餘詳計畫書。</p> <p data-bbox="379 1859 1476 1993">七、 本次通盤檢討主要係針對都市計畫圖重製、計畫年期、計畫人口、土地使用分區管制要點變更，並未涉及土地使用計畫內容</p>		

討論事項及編號	第 2 9 5 次 〈 第 2 案 〉	所屬鄉鎮市： 竹 東 鎮	日期：106 年 12 月 4 日
案 由	變更竹東都市計畫（第四次通盤檢討）變更內容明細表（暫予保留部分編號 10-2）（商業區附帶條件部分）細部計畫（第一次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）案		
	之調整，爰逕提大會討論。		
作業單位初核意見	<p>一、鑒於「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」為落實都市計畫法規及地方自治精神將主細計分離，且業經 106 年 11 月 7 日內政部都市計畫委員會第 911 次會議審議通過，應另行擬定細部計畫，並辦理細部計畫之整併，目前業已 2 處已結算市地重劃財務之細部計畫案納入「擬定竹東都市計畫細部計畫」案內整併。</p> <p>二、本案為主計四通暫予保留案，其附帶條件規定應以市地重劃方案辦理整體開發。請本府地政處說明本案目前市地重劃辦理情形後，是否納入「擬定竹東都市計畫細部計畫案」整併，提請委員會討論。</p>		
縣都委會決議	依作業單位初核意見，同意納入「擬定竹東都市計畫細部計畫案」整併。		

附表一 本計畫通盤檢討變更內容明細表(公展草案)

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 100 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	100 人	-	1. 配合主計估算可容納人口估算方法，統一以住宅區計算計畫人口，以達一致性原則。 2. 本計畫之商業區主要係供新竹縣旅遊服務中心及北興路沿街商業使用，爰此不予計算計畫人口。(註)	

註：主計五通計畫人口估算考量原則：配合監察院糾正都市計畫應務實訂定計畫人口，故主計五通計畫人口係考量下列因素估算計畫人口。

1. 依據新竹縣每人享有樓地板面積水準，約 61~84 m<sup>2</sup>/人，取 65 m<sup>2</sup>/人估算。

2. 考量現況住宅區部分作商業使用以及商業區部分作住宅使用，惟其比例無法確定，故僅以住宅區估算計畫人口。

資料來源：本計畫整理。

附表二 本計畫土地使用分區管制要點變更對照表(公展草案)

編號	原條文	修訂後條文	修訂理由
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。	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。	未修訂
二	<p>公有土地配回之商業區禁止供住宅使用及設置汽車旅館，且應依「國際觀光魅力據點示範計畫」辦理，其餘商業區不得設置汽車旅館且一樓禁止供住宅使用。</p> <p>(一)商業區其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 350%。</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>公有土地配回之商業區禁止供住宅使用及設置汽車旅館，且應依「國際觀光魅力據點示範計畫」辦理，其餘商業區不得設置汽車旅館且一樓禁止供住宅使用。</p> <p>(一)商業區其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 350%。</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</p>	<p>增列商業區機車停車位之規定(依建築技術規則修訂)，以符合新竹縣共通性原則辦理。</p>

編號	原條文	修訂後條文	修訂理由
		<p><u>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></p>	
三	<p>停車場用地、廣場用地及廣場兼停車場用地四周應予美化，建蔽率不得大於 10%，且其相關之服務設施所需建築物之簷高不得超過一層樓或四公尺。</p>	<p>停車場用地、廣場用地及廣場兼停車場用地四周應予美化，建蔽率不得大於 10%，且其相關之服務設施所需建築物之簷高不得超過一層樓或四公尺。</p>	未修訂
四	<p>鄰里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%。</p>	<p>鄰里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%。</p>	未修訂
五	<p>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辦理。</p>	<p>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辦理。</p>	未修訂
六	<p>鼓勵本細部計畫區設置公共開放空間、設置公益性設施、增設停車空間、加速開發建設及取得公共設施保留地，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)建築基地設置公共開放空間之獎勵，得依建築技術規則建築設計施工編第十五章實施都市計畫區建築基地綜合設計」相關規定辦理。</p> <p>(二)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 30%為限。</p> <p>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。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或</p>	<p>鼓勵本細部計畫區設置公共開放空間、設置公益性設施、增設停車空間、加速開發建設及取得公共設施保留地，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)建築基地設置公共開放空間之獎勵，得依建築技術規則建築設計施工編第十五章實施都市計畫區建築基地綜合設計」相關規定辦理，<u>其獎勵容積以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。</u></p> <p>(二)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 30%為限。</p> <p>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</p>	<p>1. 增列公共開放空間容積獎勵上限(配合技術規則之修訂，訂定其容積獎勵之上限)以及依新竹縣共通性原則辦理。</p> <p>2. 原條文第一項第三款依據建築技術規則第五十九條之第二項規定，施行期限至中華民國一百零一年十二月三十一日止，且新竹縣並無針對建築物增設停車空間獎勵另訂相關規定，爰此，新竹縣已無建築物增設停車空間之獎勵規定，故予以刪</p>

編號	原條文	修訂後條文	修訂理由
	<p>地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p> <p>(三)凡建築物增設停車空間，得依「新竹縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。</p> <p>(四)為鼓勵本細部計畫區加速開發建設，建築基地於完成市地重劃土地分配成果公告之日起算，於三年以內取得建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以容積率之10%為限。</p> <p>(五)有關容積移轉部份依「新竹縣都市計畫容積移轉許可審查要點」辦理。</p>	<p>目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>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。</p> <p>(三)為鼓勵本細部計畫區加速開發建設，建築基地於完成市地重劃土地分配成果公告之日起算，於三年以內取得建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以容積率之10%為限。</p> <p>(四)有關容積移轉部份依「新竹縣都市計畫容積移轉許可審查要點」辦理。</p> <p>(五)依前述(一)~(三)容積獎勵、移轉容積及其他名目容積之合計，不得超過基地面積乘以該基地容積率之50%。</p>	<p>除。</p> <p>3. 調整條文順序。</p>
七	<p>商業區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，惟經新竹縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限。</p>	<p>商業區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，惟經新竹縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限。</p>	未修訂
八	<p>本計畫商業區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；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，以利植栽綠化及透水。</p>	<p>本計畫商業區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；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，以利植栽綠化及透水。</p>	未修訂
九	<p>建築基地內所留設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。</p>	<p>建築基地內所留設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。</p>	未修訂