

討論事項及編號	第 300 次 〈第 3 案〉	所屬鄉鎮市： 竹 東 鎮	日期：107 年 9 月 27 日
---------	--------------------	-----------------	-------------------

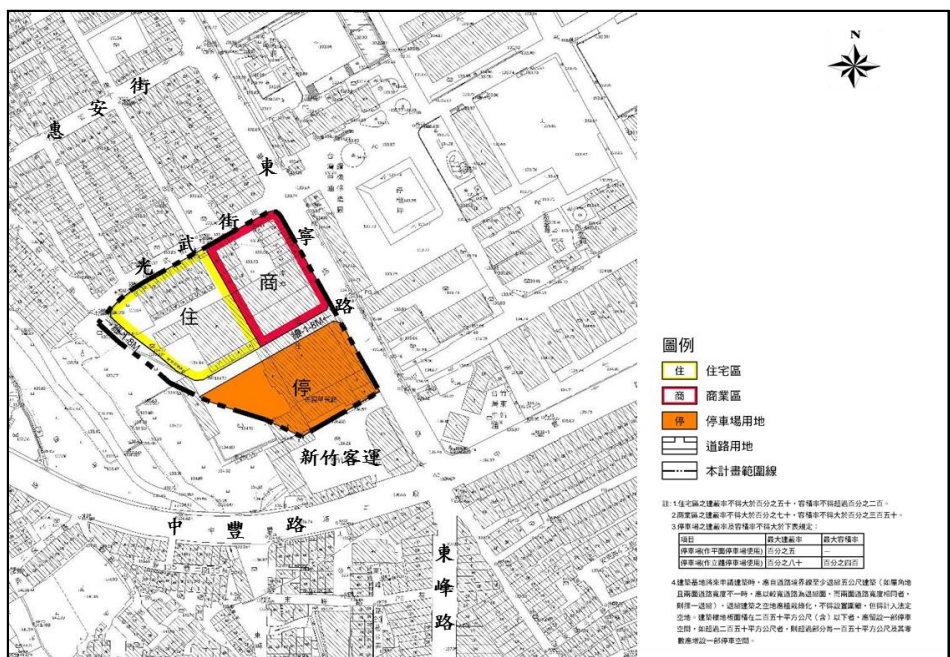
案由 變更竹東都市計畫(原工十一工業區變更為住宅區、商業區及停車場用地)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案

說明

一、本案辦理歷程說明：

- (一)本案原細部計畫於 90 年 9 月 24 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 104 年 8 月 4 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 12 月 6 日起 30 天辦理公開展覽，並於 105 年 12 月 21 日(星期三)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人民團體陳情案件共計 2 件，詳附表一；另於「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」逾期人陳共計 2 件，於 102 年 12 月 25 日新竹縣第 270 次都市計畫委員會決議納入本案細部計畫，詳附表二。

二、計畫範圍：本計畫位置位於竹東都市計畫區南側，北側以光武街為界、東至東寧路、西至河道用地、南臨新竹客運站，面積約 1.3022 公頃，如下圖。

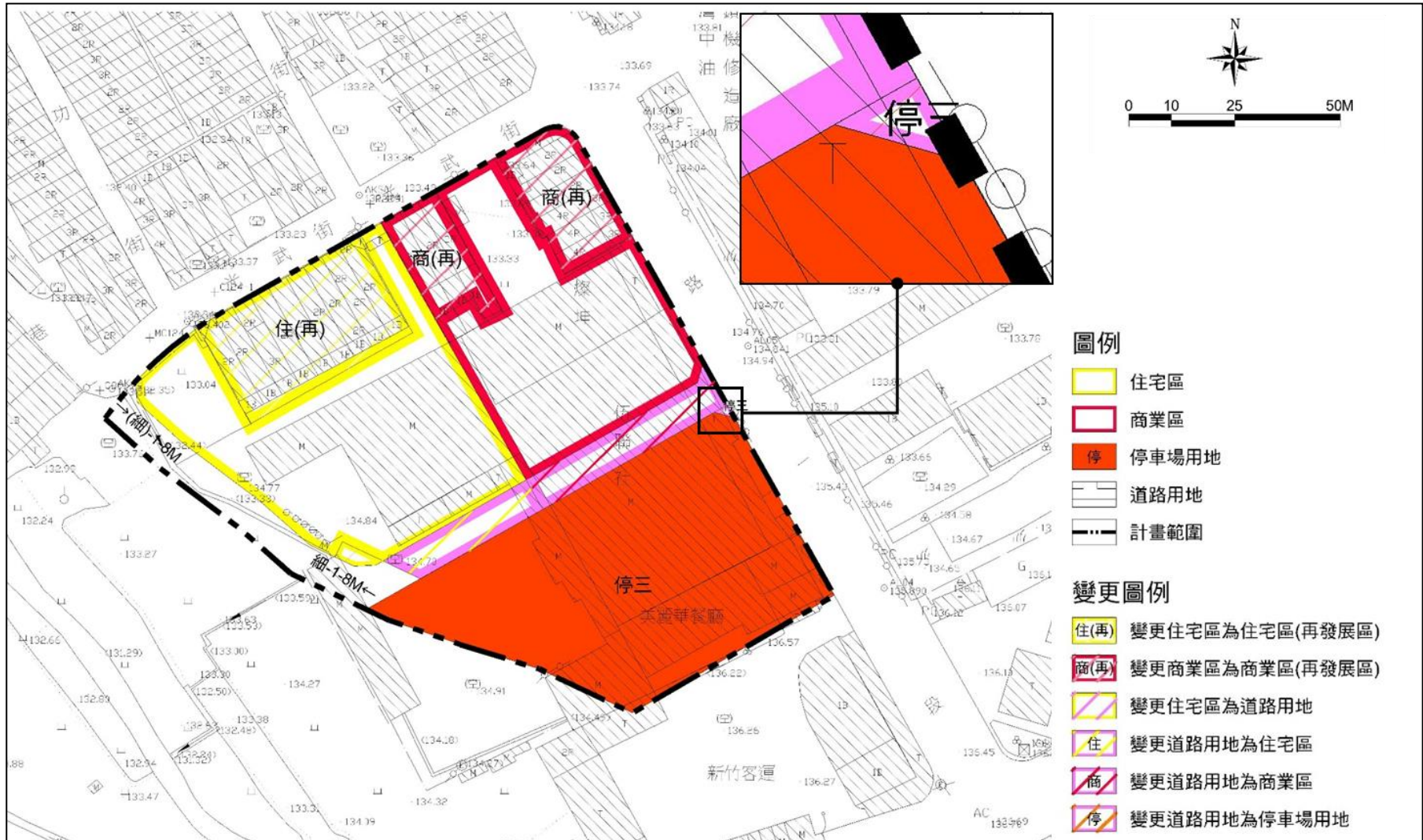


討論事項及編號	第 3 0 0 次 〈 第 3 案 〉	所屬鄉鎮市： 竹 東 鎮	日期：107 年 9 月 27 日
案由	變更竹東都市計畫(原工十一工業區變更為住宅區、商業區及停車場用地)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案		
	<p>三、擬定細部計畫機關：新竹縣竹東鎮公所</p> <p>四、委託規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司</p> <p>五、法令依據：</p> <p>(一)都市計畫法第 26 條。</p> <p>(二)都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46、47 條。</p> <p>六、細部計畫內容：變更細部計畫內容(公展草案)：詳附表一、附表二及附表三，其餘詳計畫書。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案因案情複雜經簽奉核准組成專案小組審議，由陳處長偉志(召集人)、胡委員太山、白委員仁德、解委員鴻年、閻委員克勤、魏委員嘉憲及李委員銷桂組成，於 107 年 5 月 8 日召開第 1 次專案小組會議、同年 7 月 24 日召開 2 次專案小組會議，並獲致具體初步建議意見，爰提請本次大會審議。</p> <p>(二)依歷次專案小組具體初步建議意見修正之變更內容明細表詳附表四及附圖一、土地使用分區管制要點詳附表五、都市設計管制事項詳附表六、公開展覽期間(暨逾期)人民團體陳情意見綜理表詳附表七、附表八。</p>		
作業單位初核意見	<p>除下列各點提請大會審議外，其餘建議照案通過：</p> <p>(一)本次通盤檢討將北側既有合法建物剔除市地重劃範圍，劃設為住宅區(再發展區)及商業區(再發展區)，另配合公共設施負擔比例過高，已調整部分道路用地為住宅區及商業區並劃設囊底路，有關本次變更範圍及土地使用配置調整部分提請大會討論。</p> <p>(二)配合變更內容調整，有關新增商業區(再發展區)及住宅區(再發展區)增修訂土地使用分區管制要點及都市設計管制事項，提請大會討論。</p>		

討論事項及編號	第 3 0 0 次 〈 第 3 案 〉	所屬鄉鎮市： 竹 東 鎮	日期：107 年 9 月 27 日
案由	變更竹東都市計畫(原工十一工業區變更為住宅區、商業區及停車場用地)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案		
都委會決議	本案土地使用配置調整及增修訂土地使用分區管制要點及都市設計管制事項依專案小組建議意見通過，其餘授權業務單位查核計畫書圖後，續依法定程序辦理。		

附表一、本次通盤檢討變更內容明細表(經縣都委會決議)

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)	
1	計畫 年期	民國 94 年	民國 115 年	依循上位計畫之計畫年期，將本計畫之計畫年期調整為民國 115 年。
2	本計畫區	住宅區 (0.1191)	住宅區(再發展區) (0.1157)	1. 係為主計三通變更內容明細表第 11 案，惟其附帶條件規定，已於 90 年完成擬定細部計畫作業，惟迄今已十餘年，仍未完成市地重劃作業。 2. 故將合法建物，剔除於市地重劃範圍，並劃設為再發展區，另訂再發展區開發機制，以落實公平正義原則。 3. 考量剔除合法建物範圍後市地重劃公共設施負擔比例過高，建議調整部份道路用地為住宅區及商業區，並劃設囊底路。
		道路用地 (0.0034)	道路用地 (0.0034)	
		商業區 (0.1016)	商業區(再發展區) (0.1016)	
		住宅區 (0.0289)	住宅區 (0.0289)	
		道路用地 (0.0703)	商業區 (0.0407)	
			停車場用地 (0.0007)	
3	計畫 人口	260 人	140 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. 本計畫之商業區不予計算計畫人口。



附圖一 變更內容示意圖圖(經縣都委會決議)

附表二、本計畫土地使用分區管制要點變更前後對照表(經縣都委會決議)

現行計畫條文	本次通盤檢討後條文	說明
<p>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規定訂定之。</p>	<p>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 條規定訂定之。</p>	<p>配合台灣省施行細則修正予以調整。</p>
<p>二、住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得超過 200%。「<u>建築基地將來申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮)，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。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，則超過每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</u>」</p>	<p>二、住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得超過 200%。 <u>(一)住宅區禁止地磅業設置使用。</u> <u>(二)停車空間：</u> <u>1.申請供住宅使用部份</u> <u>(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。</u> <u>(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。</u> <u>2.申請非供住宅使用部份</u> <u>(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。</u> <u>(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。</u> <u>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></p>	<p>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。 4.有關退縮部分，詳本次通盤檢討後條文第七點。</p>
<p>—</p>	<p>三、住宅區(再發展區) <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> 本計畫區核定公告發布實施</p>	<p>1.增訂住宅區(再發展區)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。</p>

現行計畫條文	本次通盤檢討後條文	說明
	<p>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：</p> <p>(一)原屬現有合法建物部分之範圍</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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%，並應以設置必要之廣場、綠地、兒童遊樂場為限。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。 3.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50%，容積率不得大於250%；採個別建築開發者，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於180%。 4.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。 5.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。 <p>(二)非屬現有合法建物部分之範圍</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 	

現行計畫條文	本次通盤檢討後條文	說明
<p>三、商業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得超 350%。 <u>「建築基地將來申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮），退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。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，則超過每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。」</u></p>	<p>3.代金之繳納，比照「<u>新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則</u>」辦理。</p> <p>四、商業區 <u>(一)商業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得超 350%。</u> <u>(二)停車空間：</u> 1.申請供住宅使用部份 <u>(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。</u> <u>(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。</u> 2.申請非供住宅使用部份 <u>(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。</u> <u>(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。</u> 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>1.配合調整條次。 2.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。 3.有關退縮部分，詳本次通盤檢討後條文第七點。</p>
<p>—</p>	<p>五、商業區(再發展區) <u>商業區(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，將商業區(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</u></p>	<p>增訂商業區(再發展區)開發管理要點，以為執行依據。</p>

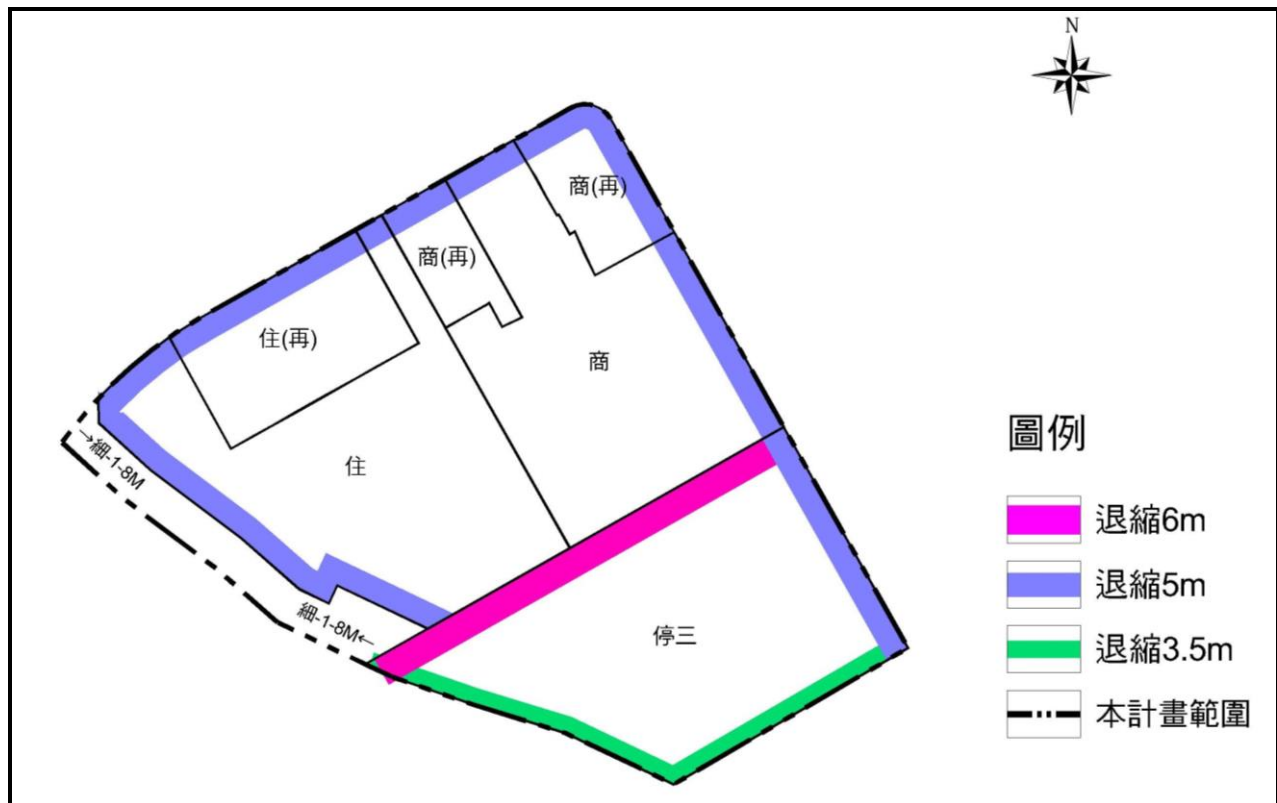
現行計畫條文	本次通盤檢討後條文	說明						
	<p>分，並於地籍圖著色，以作為實施依據，並應依下列規定事項辦理：</p> <p><u>(一)原屬現有合法建物部分之範圍</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1.未來開發得採個別建築開發或全區整體開發，其土地使用容許項目、樓高、停車空間及退縮規定等事項，比照前開商業區之規定辦理。 2.申請整體開發者，所捐獻公共設施用地並配合建築行為完成建設，其面積不得少於再發展地區面積之20%，並應以設置必要之廣場、綠地、兒童遊樂場為限。前述廣場、綠地、兒童遊樂場之公共設施用地應儘量集中留設，且廣場、綠地、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。 3.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70%，容積率不得大於250%；採個別建築開發者，其建蔽率不得大於70%，容積率不得大於180%。 4.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。 5.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。 <p><u>(二)非屬現有合法建物部分之範圍</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 							
<p>四、停車場之建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="167 2072 622 2105"> <tr> <td>項目</td> <td>最大</td> <td>最大容</td> </tr> </table>	項目	最大	最大容	<p>六、停車場之建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="638 2072 1093 2105"> <tr> <td>項目</td> <td>最大</td> <td>最大容</td> </tr> </table>	項目	最大	最大容	<p>配合調整條次。</p>
項目	最大	最大容						
項目	最大	最大容						

現行計畫條文			本次通盤檢討後條文			說明
	建蔽率	積率		建蔽率	積率	
停車場 (作平面停車場使用)	5%	—	停車場 (作平面停車場使用)	5%	—	
停車場 (作立體停車場使用)	80%	400%	停車場 (作立體停車場使用)	80%	400%	
<u>五、本計畫區內之公共設施用地，凡符合「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定者，得視將來實際需要作多目標使用。</u>			刪除。			依現行都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定，如無特殊情形者，毋須載明，且公共設施用地均得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定辦理。
詳現行計畫條文第二點及第三點。			<u>七、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)、商業區、商業區(再發展區)及停車場用地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)停車場用地北側臨住宅區及商業區一側，應自分區界線退縮 6 公尺建築，其退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並應永久開放供通行使用；停車場用地西側及南側，應自本計畫區界線退縮 3.5 公尺建築，其退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並應開放供緊急通行使用。</u> <u>(三)住宅區、住宅區(再發展區)、商業區、商業區(再發展區)及停車場用地如面臨兩邊以上之計畫道路時，仍應依前述(一)~(二)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>(四)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，以利植栽綠化及透水。</u> <u>(五)除前述(一)~(二)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</u>			1. 配合新竹縣通案性之退縮規定刪除「如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮」。 2. 為留設緊急聯絡通道，新增住宅區、商業區及停車場用地退縮規定。 3. 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。 4. 統一增訂設置圍牆相關規定。 5. 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。

現行計畫條文	本次通盤檢討後條文	說明						
	<p>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。</p> <p>(六)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。</p>							
<p>七、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)有關設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部份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地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>八、本計畫區之容積獎勵規定</p> <p>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。</p> <p>(一)設置公共開放空間</p> <p>1.應依建築技術規則第 15 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該基地容積率之 20%為限。</p> <p>(二)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)大街廓開發</p> <p>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> <table border="1" data-bbox="644 1700 1082 2103"> <thead> <tr> <th data-bbox="644 1700 778 1823">分區街廓土地</th> <th data-bbox="778 1700 986 1823">基地規模</th> <th data-bbox="986 1700 1082 1823">獎勵容積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="644 1823 778 2103">住宅區、商業區</td> <td data-bbox="778 1823 986 2103">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之 1.5 倍。</td> <td data-bbox="986 1823 1082 2103">9%</td> </tr> </tbody> </table>	分區街廓土地	基地規模	獎勵容積	住宅區、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之 1.5 倍。	9%	<p>1.配合調整條次。</p> <p>2.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。</p>
分區街廓土地	基地規模	獎勵容積						
住宅區、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之 1.5 倍。	9%						

現行計畫條文	本次通盤檢討後條文	說明								
	<p><u>(四)綠建築</u> <u>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="646 481 1093 683"> <thead> <tr> <th data-bbox="646 481 813 548">綠建築分級 評估等級</th> <th data-bbox="813 481 1093 548">獎勵係數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="646 548 813 593">銀級</td> <td data-bbox="813 548 1093 593">基準容積× 6%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="646 593 813 638">黃金級</td> <td data-bbox="813 593 1093 638">基準容積× 8%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="646 638 813 683">鑽石級</td> <td data-bbox="813 638 1093 683">基準容積× 10%</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>(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：</u></p> <p><u>A.依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</u></p> <p><u>B.未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>(2)建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(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定容積率之 20%。其餘依相關法令規定辦理。</u></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%	
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><u>九、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「本縣都市設計審議委員會」審查通過後方得施工。</u></p> <p><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</u></p>	<p>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。</p>								

現行計畫條文	本次通盤檢討後條文	說明
	<u>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>	
—	<u>十、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議決應提會議審議者，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。
—	<u>十一、計畫區於退縮地設置連續性前廊或有遮簷人行道，應提送「本縣都市設計審議委員會」審議通過始得設置，其經審議通過者得不計入建蔽率及容積率。</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。
<u>六、建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木。</u>	<u>十二、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。
<u>八、本要點未規定事項適用其他相關法令規定。</u>	<u>十三、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。



附圖 本計畫區建築退縮示意圖

附表三、本計畫都市設計管制事項變更前後對照表(經縣都委會決議)

現行計畫條文	本次通盤檢討後條文	說明
—	<p>一、建築顏色規定</p> <p>(一)住宅區、住宅區(再發展區)、商業區、商業區(再發展區)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。</p> <p>(二)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。</p>	為塑造地區環境品質予以增訂。
—	<p>二、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。</p>	為塑造地區環境品質予以增訂。
—	<p>三、夜間照明</p> <p>(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。</p> <p>(二)商業區、商業區(再發展區)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。</p>	為塑造地區環境品質予以增訂。
—	<p>四、無障礙設施設計</p> <p>本計畫區基地面積達 2,000 m²以上者，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)配置有 2 部以上電梯之建築物，須最少有 1 部符合國際殘障設施標準以供行動不便者使用。</p> <p>(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。</p>	為塑造地區環境品質予以增訂。
—	<p>五、景觀及綠化原則</p> <p>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。</p>	為塑造地區環境品質予以增訂。
—	<p>六、開放空間系統</p> <p>(一)建築基地退縮留設公共開放空間</p> <p>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。</p> <p>(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。</p>	為塑造地區環境品質予以增訂。
—	<p>七、離街裝卸場規定</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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公共開放空間內。</p>	為塑造地區環境品質予以增訂。
—	<p>八、垃圾貯存空間</p> <p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	為塑造地區環境品質予以增訂。

現行計畫條文	本次通盤檢討後條文	說明
	(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。	
—	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。	為塑造地區環境品質予以增訂。
—	十、本要點未規定事項，適用其它法令之規定。	配合全縣通案性規定予以增訂。

附表四、公開展覽期間暨逾期人民團體陳情意見綜理表(經縣都委會決議)

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形
人 1	臺灣新竹 農田水利 會 105.12.2 1	東 寧 段 43、46-1、 50 地號	1. 本計畫範圍內有本 會所屬東寧段 43、 46-1 及 50 地號等 3 筆土地，原則配合 政府政策參加重 劃，並請依規定配 回土地。 2. 計畫範圍內現有溝 渠已無農田灌排功 能，惟重劃開發前 請妥為規劃該地區 排水。	-	1. 經查本細部計畫範圍內屬陳情人之 土地應為東寧段地號 43、43-1 及 50 等 3 筆土地。 2. 有關市地重劃事項，後續均應依平 均地權條例等相關規定辦理。 3. 有關地區排水，後續開發單位應依 據排水設計相關規定辦理。
人 2	伍聯開發 企業公司、蔡炳 祥、許瑾 蕎 106.1.24	全區	該細部計畫之市地重 劃整體開發區之公共 設施比例過高，導致 不具開發可行性，建 議調整細部計畫之土 地使用配置，並降低 公共設施比例，以茲 妥適。	-	1. 本細部計畫之現行計畫市地重劃財 務計畫內容並未載明重劃總負擔比 例；依該計畫書內容，其用地負擔約 40.98%，開闢經費約 10,010 萬元， 如以 28,500 元/平方公尺估算(現況 平均公告現值約 21,981 元/平方公 尺)，其費用負擔約 26.97%，總負擔 高達約 67.95%。 2. 考量本細部計畫區現況鄰東寧路及 光武街一側合法建物密集，爰建議剔 除合法建築物密集範圍於市地重劃 範圍外，降低建築物拆遷阻力。惟得 劃設為再發展區，並研擬再發展區開 發機制，以為執行依據，並落實公平 正義之原則。 3. 剔除合法建物密集範圍後，再參酌 道路系統等條件，調整土地使用計畫 內容以降低公共設施用地負擔比例。 4. 調整後之土地使用計畫內容及市地 重劃財務總負擔併變 2 案之審議結 果。

附表八、「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(102年12月25日新竹縣第270次都市計畫委員會決議)(經縣都委會決議)

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	主要計畫處理情形			本細部計畫處理情形
					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	
逾期人1	王建金、王敏薰 101.6.14	東寧段68、70、71、72地號	<p>本人所有之土地位於「三通變十一註五」範圍內，該細部計畫已於90年9月24日公告發布實施在案，為迄今尚未能完成市地重劃。</p> <p>1. 因本地區已存在之原有建築物，不論外觀或使用上均無重新建築之需要。</p> <p>2. 原計畫中公共設施道路、停車場用地、現況由伍聯社及燦坤使用中，且此二商場已成為竹東下公館及五峰往來民眾採買民生必需品之重要商場，若請求所有權依市地重劃之規劃分割，公共設施用地來完成細部計畫，實非我市井小民能力及財力所及。</p> <p>3. 因現況之使用對全體土地所有權人均無施行市地重劃之急迫性，更何況細部計畫明訂公共設施用地取得費用由全體土地所有權人共同負擔，更是窒礙難行。</p>	<p>本地區僅剩本人之土地尚未建築使用，盼望藉由「第五次通盤檢討」中提及之變更重點六，暫予保留及附帶條件整體開發區未辦理者予以檢討或恢復為原計畫」之機會，能使本人土地利用之限制有轉圜餘地或解除細部計畫仍維持原土地使用分區，使土地能合理利用有效充分利用。</p>	<p>主要計畫維持原計畫，如市地重劃無法執行，則另案辦理細部計畫通盤檢討。</p>	<p>建議照處理情形通過。</p>	<p>建議照業務單位初核意見通過。</p>	<p>併人2案之處理情形。</p>
逾期人2	羅吉祥 (伍聯開發企業有限公司) 101.7.12	東寧段1、1-1、1-2、40、41、42地號	<p>1. 本人所有上關於竹東都市計三通時，由工業區變更為住宅區、商業區及停車場用地，附帶條件應另行擬定細部計畫並配置30%以上之停車場及適當公設及研擬具體可行之事業及財務計畫，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築。</p> <p>2. 有關主要計畫84年3月公告實施，細部計畫90年9月24日公告實施，開發方式以市地重劃方式一次整</p>	<p>1. 本案申請變更開發方式，以採分區辦理回饋。</p> <p>2. 考量現況，請准予調整變更計畫內容(如附圖)。</p> <p>3. 本人同意回饋捐贈申請變更範圍內之本人之所有公共設施用地(停車場用地及道路用地)。</p>	<p>1. 主要計畫維持原計畫，如市地重劃無法執行，則另案辦理細部計畫通盤檢討。</p> <p>2. 有關現地河道用地與計畫位置不符部分，本府業於101年9月14日邀集山水綜合技術顧問股份有限公司、新竹縣竹東鎮公所、新竹縣政府工務處水利科及新竹縣政府工務處下水道科，召開「擴大及變更竹</p>	<p>建議照處理情形通過。</p>	<p>建議照業務單位初核意見通過。</p>	<p>併人2案之處理情形。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	主要計畫處理情形			本細部計畫處理情形
					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	
			<p>體開發，案經與周邊20餘戶住戶溝通，惟仍無法整合辦理一次整體開發，而變更迄今已10餘年，本街廓亦已無工業使用，為土地有效利用，請准予配合鄰近發展，納入通檢變更開發方式，以利地方發展。</p> <p>3. 現地河道用地與計畫位置不符，且都市計畫發布已數十年，建議一併檢討變更。</p>		<p>東都市計畫(第五次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」河道用地檢討會議，會議決議：(結論一)中興河道貫穿竹東都市計畫區，對防洪、排水具有重要功能，惟不屬於法定區域排水之範圍，但依照現況確實已匯入3種以上排水，已具備區域排水之功能；(結論二)有關調整河道用地範圍乙節，仍須釐清都市計畫劃設之原意，以茲周延。惟現階段資料有限，原河道用地劃設原則已不可考，會後請水利單位及相關單位表示意見，以釐清中興河道定位及權責單位，俾利後續辦理之依據。</p> <p>3. 考量河道涉及區域性防洪排水議題，故建議俟前述中興河道之定位及權責單位釐清後，再行研議該河道用地之存廢。</p>			