

肆、變更理由及內容

本次變更內容及變更理由詳表五所示，凡本次變更未指明變更部分均依原計畫為準。

表五 變更高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫(新竹市部分)(土地使用分區及都市設計管制要點部分條文)變更內容明細表

變更編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫案名	擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)	高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫(新竹市部分)	本計畫係屬省轄市(新竹市)範圍內，依都市計畫法第 10 條規定應擬定市鎮計畫，又依同法第 15 條及第 17 條規定，市鎮計畫應分別擬定主要計畫及細部計畫；本次擬變更修正之土地使用分區及都市設計管制要點，依都市計畫法第 22 條規定，係屬細部計畫之範疇，非屬主要計畫內容，本宜由本府依都市計畫法第 17、22、23 條規定擬定並自行核定細部計畫，惟考量本府現階段實務執行上無法立即一次分開擬定全計畫區之主要計畫及細部計畫，且本計畫係將「高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫」中有關新竹市轄區部分土地及其北側之非都市土地，依都市計畫法第 10 條規定，以擴大都市計畫方式，納入「新竹(含香山)都市計畫」，原具有特定區計畫之性質，與「新竹(含香山)都市計畫」之市鎮計畫，在都市發展型態上有所差異，爰於本案一併將本計畫由市計畫調整為特定區計畫，以符都市計畫法第 12 條及第 16 條有關特定區計畫之主要計畫應表明事項，得視實際需要，與細部計畫合併擬定之規定，並由本府逐步編列預算以分期分區方式次第擬定細部計畫，以及配合本案優先擬定及自	

變更編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註																														
		原計畫	新計畫																																
				行核定已發展區細部計畫，另行檢討訂定適宜已發展區特性之土地使用分區管制要點、都市設計準則及開發獎勵要點，以建構中央與地方政府間分工合作之夥伴關係，落實地方自治理念。																															
2	第七節事業及財務計畫 「一-(六)開發獎勵措施」	(六)開發獎勵措施： 為促進本計畫地區土地有效利用，鼓勵土地持分予以合併為大型基地使用，並土地及建築物之開發能提供公共開放空間、公益服務設施，以增進公共福利，特訂定「開發獎勵要點」，如附件一。	(六)開發獎勵措施： 為促進本計畫地區土地有效利用，鼓勵土地持分予以合併為大型基地使用，及土地及建築物之開發能提供公共開放空間、公益服務設施，以增進公共福利，特訂定『開發獎勵要點』，如附件一。 <u>惟建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，應依該細部計畫土地使用分區管制要點訂定之相關開發獎勵規定申請容積獎勵，不適用本計畫『開發獎勵要點』之規定。</u>	配合本計畫以分期分區方式次第擬定細部計畫政策，明訂建築基地如屬已發布細部計畫範圍內之土地，應依該細部計畫訂定之『開發獎勵要點』辦理；其餘尚未擬定細部計畫之地區，則仍依循原主要計畫『開發獎勵要點』相關規定辦理。	後續擬定細部計畫於該土地使用分區管制要點訂定之相關開發獎勵規定申請容積獎勵時，應依內政部 91.6.13 訂頒「都市計畫細部計畫審議原則」第 7 點及第 8 點規定之意旨，審酌實際發展現況需要與公共設施用地面積服務水準，並考量區位、面臨道路功能、寬度、鄰近公共設施配置情形、地形、地質、水文及發展現況等因素，妥予訂定，且其容積獎勵不得違反主要計畫有關使用強度之指導規定。																														
3	附表一「擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)案土地及建築物使用組	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">使用分區</th> <th>農業區</th> </tr> <tr> <th colspan="2">使用組別</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一</td> <td>獨立雙併住宅</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>二</td> <td>多戶住宅</td> <td></td> </tr> <tr> <td>三之一</td> <td>商務住宅</td> <td></td> </tr> <tr> <td>三</td> <td>寄宿住宅</td> <td></td> </tr> <tr> <td>四</td> <td>學前教育設施</td> <td>□</td> </tr> <tr> <td>五</td> <td>教育設施</td> <td></td> </tr> <tr> <td>六</td> <td>社區遊憩設施</td> <td></td> </tr> <tr> <td>七</td> <td>醫療保健服務業</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	使用分區		農業區	使用組別			一	獨立雙併住宅	○	二	多戶住宅		三之一	商務住宅		三	寄宿住宅		四	學前教育設施	□	五	教育設施		六	社區遊憩設施		七	醫療保健服務業		刪除。	現行主要計畫之『土地使用分區及都市設計管制要點』載有農業區得依「都市計畫法台灣省施行細則」之規定，作相關條件允許之設施使用，然本附表農業區所列允許使用項目卻與「都市計畫法台灣省施行細則」允許使用項	
使用分區		農業區																																	
使用組別																																			
一	獨立雙併住宅	○																																	
二	多戶住宅																																		
三之一	商務住宅																																		
三	寄宿住宅																																		
四	學前教育設施	□																																	
五	教育設施																																		
六	社區遊憩設施																																		
七	醫療保健服務業																																		

變更編號	變更位置	變更內容			變更理由	備註
		原計畫		新計畫		
	別容許表」	八	社會福利設施	<input type="checkbox"/>	目略有些微差異，為避免造成實務執行與管理上之疑義，並達成農業區使用管理之一致性目標，故予以刪除本附表內有關「農業區」之規定，回歸依「都市計畫法台灣省施行細則」辦理。	
		九	社區通訊設施			
		十	社區安全設施	<input type="checkbox"/>		
		十二	公用事業設施	<input type="checkbox"/>		
		十三	公務機關	<input type="checkbox"/>		
		十四	人民團體			
		十五	社教設施			
		十六	文康設施			
		十七	日常用品零售業	※		
		十八	零售市場			
		十九	一般零售甲組	※ 1, 20		
		二十	一般零售乙組			
		廿一	飲食業			
		廿二	餐飲業			
		廿三	百貨業			
		廿四	特種零售甲組			
		廿六	日常服務業			
		廿七	一般服務業			
		廿八	一般事務所			
		廿九	自由職業事務所			
		卅	金融保險業			
		卅一	修理服務業			
		卅二	娛樂服務業			
		卅三	健身服務業			
		卅四	特種服務業			
		卅七	旅遊及運輸服務業			
		卅八	倉儲業			
		卅九	一般批發業			
		四一	一般旅館業			
		四二	國際觀光旅館			
		四三	攝影棚			
		四四	宗祠及宗教建築			
		四九	農藝及園藝業	※		
		五十	農業及農業建築	○		
		五一	公害最輕微之工業			
		五二	公害較輕微之工業			
		五三	公害輕微之工業			
		五七	展覽設施			
		五八	策略性產業			
		註：1、「○」：表允許使用組別，不受樓層限制。 2、「△」：許可使用組別只限第一至第四層。 3、「□」：許可使用組別只限地下第一至地面第二層。 4、「※」：許可使用組別只限地面第一層。 5、「1-3」：符號內之數字表示				

變更編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註																		
		原計畫	新計畫																				
		僅允許使用組別之允許項目。																					
4	土地使用分區管制及都市設計管制要點第一-(十一)點	建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，未規定事項仍應依本要點管制之。	建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。	配合本計畫以分期分區方式次第擬定細部計畫政策，明訂建築基地如屬已發布細部計畫範圍內之土地，應依該細部計畫訂定之「土地使用分區管制要點」及「都市設計準則」辦理；其餘尚未擬定細部計畫之地區，則仍依循原主要計畫「土地使用分區及都市設計管制要點」相關規定辦理。																			
5	「土地使用分區及都市設計管制要點」第二-(一)點	<table border="1"> <tr> <td colspan="3">土地使用強度：</td> </tr> <tr> <td>使用分區</td> <td>建蔽率 (%)</td> <td>容積率 (%)</td> </tr> <tr> <td>農業區</td> <td colspan="2">10</td> </tr> </table>	土地使用強度：			使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	農業區	10		<table border="1"> <tr> <td colspan="3">土地使用強度：</td> </tr> <tr> <td>使用分區</td> <td>建蔽率 (%)</td> <td>容積率 (%)</td> </tr> <tr> <td>農業區</td> <td colspan="2">依「都市計畫法台灣省施行細則」有關農業區之規定辦理。</td> </tr> </table>	土地使用強度：			使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	農業區	依「都市計畫法台灣省施行細則」有關農業區之規定辦理。		現行主要計畫『土地使用分區及都市設計管制要點』有關農業區之土地使用強度規定與「都市計畫法台灣省施行細則」有關農業區土地使用強度規定略有些微差異，為避免造成實務執行與管理上之疑義，並達成農業區使用管理之一致性目標，故予以修正回歸依「都市計畫法台灣省施行細則」辦理。	
土地使用強度：																							
使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)																					
農業區	10																						
土地使用強度：																							
使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)																					
農業區	依「都市計畫法台灣省施行細則」有關農業區之規定辦理。																						
6	「土地使用分區及都市設計管制要點」第十五點	本計畫區有關建築物、土地使用及各項公共設施之興建應經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過後，始得核發建照及施工。	本計畫區除細部計畫另有規定者外，有關建築物、土地使用及各項公共設施之興建應經都市設計審議通過後，始得核發雜項執照或建造執照及施工。	<p>1. 配合本計畫以分期分區方式次第擬定細部計畫政策，明訂建築基地如屬已發布細部計畫範圍內之土地，應依該細部計畫訂定之「土地使用分區管制要點」及「都市設計準則」辦理；其餘尚未擬定細部計畫之地區，則仍依循原主要計畫「土地使用分區及都市設計管制要點」相關規定辦理。</p> <p>2. 配合新竹市政府 95 年 3 月 8 日修訂之「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議作業程序」內容，調整部分文字，以茲周延。</p>	為改善農業區興建農舍之建築景觀，並引導形塑該地區特有之農村景觀新風貌，建議新竹市政府會同當地建築師公會編製農業區興建農舍建築樣式與型態參考圖輯，以作為本計畫農業區土地所有權人申請興建農舍之重要參考。																		

註：凡本次變更未指明變更部分均依原計畫為準。