

正本

檔 號：
保存年限：

新竹縣政府 函

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號
承辦人：賴攸展
電話：03-5518101分機2689
傳真：03-5513880
電子信箱：

302
新竹縣竹北市縣政五街32巷8號8樓之2

受文者：社團法人新竹縣建築師公會

發文日期：中華民國108年12月2日
發文字號：府工建字第1083612267號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：有關貴會函送新竹縣自辦農村社區土地重劃區土地使用管制查核表內容確認乙案，復如說明，請查照。

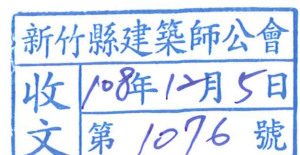
說明：

一、復貴會108年11月12日建師竹縣字第108147號函。

二、旨揭查核表尚需修正事項，臚列如下：

(一)各農村社區重劃案土地使用管制查核表內容建議如下：

- 1、芎林綠獅案：管制項目「屋頂」管制內容第2點「...斜屋頂斜率，其坡度不得大於『1』一比二...」似屬贅字，請修正。
- 2、芎林金獅案：管制項目「退縮建築距離」管制內容第1點「...其退縮部分得『計』入法定空地...」、第2點「建築基地臨『接』二條以上計畫道路，得選擇『任』一道路側留設退縮綠廊」，上開別字及漏字請修正。
- 3、竹北成壠案：管制項目「退縮建築距離」管制內容第1點「...深度『小』<25M者，...」、第3點「...得經主管機關同意『後』減少退縮『距離』...」似屬贅字、別字及漏字，請修正。
- 4、芎林綠獅案、新豐福陽案、湖口竹九及維東案管制項目「圍牆」管制內容建議整併至同一項目。
- 5、新埔自強案：
 - (1)有關退縮建築規定，原建築管制計畫第5點業於第二次變更內容對照表修訂，請參採修訂後內容辦理（如附件）。



(2)查核表管制項目「屋頂」管制內容第2點「...以柔和『之』紅色...」、管制項目「山坡地範圍退縮」管制內容「...建築基地應自建『築線或』基地內通路退縮...」似屬別字，請修正。

6、新埔關埔案：

(1)本案建築用地容積率規定原甲種建築用地為240%，新增建築用地之容積率為150%（開發計畫書3-21頁，表3-1-3）。

(2)建築高度部分，既有甲種建築用地內日日春社區建築宗地重建後高度以不超過原建築高度為限，且樓層數不得超過5層。（開發計畫書3-31頁）

(3)管制項目「建築型態」管制內容，請依本開發計畫建築設計準則第1點規定辦理。

(4)管制項目「退縮建築距離」管制內容，請參照開發計畫書建築設計準則第2點載明本案面臨新設6公尺以上計畫道路之建築基地依規退縮建築，以資明確。

(5)本案有部分建築用地指定留設法定空地，請參照開發計畫書圖3-1-11。

(6)建築設計準則第8點規範，請納入查核表。

三、請依上開事項修正查核表，再送本府確認後憑辦。

正本：社團法人新竹縣建築師公會

副本：本府工務處建築管理科18

縣長楊文科

本案依分層負責規定授權業務主管決行

貳、變更內容對照表

依據「非都市土地使用管制規則」第22條規定，業經區域計畫擬定機關核發開發許可或同意開發之開發案，如擬申請變更開發計畫無涉及第22條第一項之情形者，申請人應製作變更內容對照表送請直轄市或縣（市）政府備查。故本案變更內容對照表僅就「貳之三 實質發展計畫」中土地使用計畫之全區建築管制計畫等章節提出變更修正，其餘未變更之章節內容皆按照原核定開發計畫（新竹縣政府99年12月24日府地用字第0990192741號函許可）及第一次變更內容對照表（新竹縣政府104年07月13日府地用字第1040084320號函備查）。

貳之一 開發內容分析

維持原核定計畫不變。

貳之二 基地環境資料分析

維持原核定計畫不變。

貳之三 實質發展計畫變更

一、土地使用計畫

(一)計畫人口推估

維持原核定計畫不變。

(二)土地使用計畫發展規劃構想

維持原核定計畫不變。

(三)土地使用計畫

維持原核定計畫不變。

(四)全區建築管制計畫

本變更案之「全區建築管制計畫」，依第一次變更內容對照表備查案共計11要點。本次變更係考量臨接計畫道路建築基地依原核定計畫內容規定須依建築線退縮5公尺並予以植栽綠化作為社區綠廊（變更前建築基地退縮空間詳圖2-1），惟倘依前揭規定，重劃後區內部分建築基地面臨二條以上計畫道路未來辦理開發時，

將有建築規劃過小之疑慮，影響土地所有權人之土地開發效權益，另考量基地南側(臨文山路)既有聚落未來拆除重建後之發展效益，故變更第5條要點內容為「臨接計畫道路建築基地應依建築線退縮5公尺，予以植栽綠化，隔離景觀，並兼作為社區綠廊，惟基地面臨二條(含)以上計畫道路者，得採單邊退縮，但基地南側臨文山路之既有聚落建築基地得免退縮，詳建築基地退縮空間示意圖所示。」，其餘項目不變，變更後建築基地退縮空間詳圖2-2。

二、交通系統計畫

維持原核定計畫不變。

三、公共設施及公用設備計畫

維持原核定計畫不變。

四、景觀計畫

此章節僅配合全區建築管制計畫第5要點變更，調整原核定計畫中之「空間景觀意象示意圖」，其於項目皆維持原核定計畫不變，變更前、後空間景觀意象示意圖詳圖2-3、2-4。

五、防災計畫

維持原核定計畫。

六、分期分區發展計畫

維持原核定計畫。

貳之四 公共設施營運管理計畫變更

維持原核定計畫。

貳之五 整地排水工程變更

維持原核定計畫。

貳之六 土地重劃可行性分析變更

維持原核定計畫。