

陸、土地使用分區管制要點及都市設計管制事項

本計畫土地使用分區管制要點如后：

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。

二、科技商務服務專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於260%。

(一)容許使用：

1. 包括商務及服務業(電腦系統設計服務業、資料處理及資訊供應服務業、金融中介業、法律及會計服務業、企業總管理機構及管理顧問業、建築工程服務及技術檢測分析服務業、研究發展服務業、廣告業及市場研究業、專門設計服務業、其他專業科學及技術服務業、業務及辦公室支援服務業、批發及零售業、住宿及餐飲業及其他經縣府審查同意之內容與設施)、住宅。
2. 供商務及服務業使用部分之樓地板面積，應大於總樓地板面積之50%。
3. 申請住宅者，1樓得作前述第1款之使用，為避免不同使用行為相互干擾，2樓以上限作住宅使用，應分棟規劃為原則，且不作垂直空間複合使用。其中供『商務及服務業』使用部分應優先申請使用執照，惟申請建照時，其容許使用得同時包括前述第1款之各項使用，以符合本計畫區之定位與急迫性。

(二)停車空間：

1. 申請供住宅使用部份

(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，每一戶應至少設置一汽車停車位，且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。

(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。

2. 申請非供住宅使用部份

(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，每一戶應至少設置一汽車停車位，且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。

(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。

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。

(三)退縮規定(詳公共開放空間及建築退縮規定示意圖)：

1. 面臨光明路之建築基地應自計畫範圍至少退縮5公尺建築，且退縮部分應規劃留設寬1.5公尺(含)以上之車道、寬2公尺(含)以上之人行空間及1.5公尺(含)以上之綠化植栽空間，退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆。
2. 其餘建築基地應自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築及應自公園用地至少退縮2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。
3. 建築基地應自計畫範圍至少退縮3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。
4. 前述1~3規定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45公分，且圍牆總高度不得大於1.5公尺(含牆基45公分)，圍牆採綠籬代替，則不受透空率之限制，然高度亦不得大於1.5公尺。
5. 如屬角地，兩側均應退縮。

(四)臨接光明路側不得設置停車場出入口，以減少對光明路之交通影響。

三、公園用地之建蔽率不得大於15%，容積率不得大於45%。

(一)退縮規定(詳公共開放空間及建築退縮規定示意圖)：

1. 公園用地(公5)面臨光明路應自計畫範圍至少退縮5公尺建築，且退縮部分應規劃留設寬1.5公尺(含)以上之車道、寬2公尺(含)以上之人行空間及1.5公尺(含)以上之綠化植栽空間，退縮部分得計入為法定空地。

2. 公園用地(公4、公5、公6)應自計畫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，並應植栽綠化。
3. 公園用地(公4、公6)應自計畫範圍至少退縮3公尺建築，其退縮部分得計入為法定空地，並應植栽綠化。
4. 如屬角地，兩側均應退縮。

(二)使用規定：

公園用地之開闢，應採整體規劃並依下列原則辦理：

1. 容許使用項目以供非營利性之公共使用者為限，其項目依「都市計畫公共設施用地多目標辦法」之規定。
2. 地面作各項使用之建築面積不得超過15%，且公園綠覆率應大於50%。
3. 如作天然氣整壓站及遮斷設施、電信設施、配電場所、變電所及其必要機電設施、自來水、再生水、下水道系統相關設施(含污水處理廠及其相關設施)或滯洪設施時，應妥予規劃，並依環境保護有關法令管理。
4. 公園設計應儘量採用天然材料及透水性鋪面。
5. 公園植栽應形塑地區整體意象，優先考量採用原生植物，展現季節性變化與誘鳥、誘蝶功能。
6. 公園內應規劃避難廣場，且確保動線通暢及指標系統健全；如有防洪需求得設置滯洪池，兼做生態池使用。

四、停車場用地四周應予綠美化。其以平面使用者，其建蔽率不得大於5%。以立體使用者，建蔽率不得大於70%，容積率不得大於200%。其退縮規定如下：

(一)退縮規定(詳建築公共開放空間退縮規定示意圖)：

面臨光明路應自計畫範圍退縮至少5公尺建築，且退縮部分應規劃留設寬1.5公尺(含)以上之車道、寬2公尺(含)以上之人行空間及1.5公尺(含)以上之綠化植栽空間，退縮部分得計入為法定空地。其餘應自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。

(二)容許使用項目以供非營利性之公共使用者為限，其項目依「都市計畫公共設施用地多目標辦法」之規定。

五、本計畫區之容積獎勵規定如下：

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。

(一)設置公共開放空間

得適用建築技術規則第15章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定留設。

(二)設置公益性設施

建築物提供部分樓地板面積供下列使用並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：

分區	項目	提供方式	規模
科技商務服務專用區	1. 幼兒園、兒童及少年之托育機構。 2. 圖書館(圖書室)。 3. 集會所、民眾活動中心。 4. 藝文展覽表演場所。	提供樓地板板	應集中留設達300平方公尺以上
其他經「本縣都市設計審議委員會」核准之項目。			

(三)綠建築

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。

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：
 - A. 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
 - B. 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
 - 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。
 - 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。
2. 建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之。
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。

(四)依前述(一)~(三)容積獎勵及其他名目容積之合計，不得超過基地面積乘以法定容積率之20%，加計容積移轉後不得超過基地面積乘以法定容積率之50%。

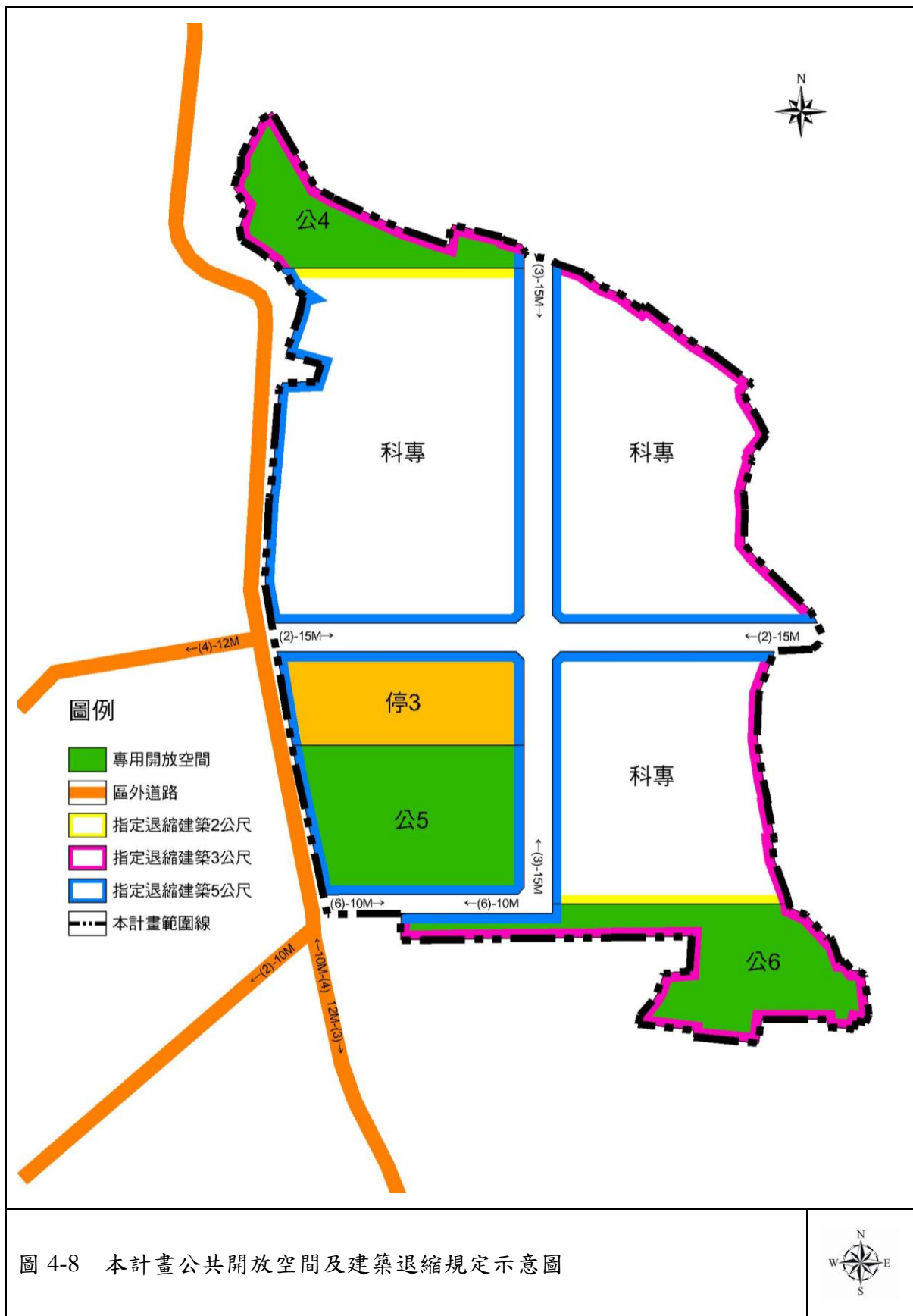
六、除道路工程外，各類公共設施用地(含陸橋興建)應於開發興築前，將開發計畫提經「本縣都市設計審議委員會」審查通過後方得施工。

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。

七、本計畫區建築基地，申請建造執照時應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築。

八、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。

- 九、本計畫區科技商務服務專用區、公園用地及停車場用地如有地下室開挖之必要者，地下層應自最小退縮建築距離後，始得開挖建築。
- 十、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。
- 十一、本計畫區之建築高度不受建築技術規則建築設計施工編第268條之限制。惟地上物興建計畫高度60公尺以上者，應提供標示基地位置二萬五千分之一地形圖或經緯度(WGS84系統)、基地高程及建物高度等資料送交通部民用航空局審查同意後，方得申請建築及開發。
- 十二、本計畫區容積移轉部分依「新竹縣都市計畫容積移轉許可審查要點」規定辦理。
- 十三、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。



本計畫都市設計管制事項如后：

一、建築顏色規定

- (一)建築物立面外牆色彩應採用中、低明度及中、低彩度之色系為原則。
- (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。

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。

三、夜間照明

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。

四、無障礙設施設計

- (一)本計畫區建築基地面積達2000平方公尺以上者，應依下列規定辦理：
 - 1. 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。
 - 2. 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。
- (二)公園用地，施工時應依內政部函頒「都市公園綠地各主要出入口無障礙設施設置原則」辦理。

五、景觀及綠化原則

- (一)建築物臨接或面向公園用地、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。
- (二)公園用地之綠覆率不得小於50%。

六、開放空間系統

- (一)建築基地臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離留設供公眾使用之公共開放空間，該開放空間得計入法定空地，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。
- (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。

七、垃圾貯存空間

本計畫區建築基地面積達2000平方公尺以上者，建築物應設置集中式垃圾貯存空間，且依下列規定：

- (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。
- (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。
- (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。

八、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。

九、本要點未規定事項，適用其它法令之規定。