

中華民國九十四年七月

**擬定竹北地區細部計畫
(土地使用分區管制要點)說明書**

擬定機關：新竹縣竹北市公所

擬定新竹縣都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	擬定竹北地區細部計畫 (土地使用分區管制要點)案	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第二十二條	
擬定都市計畫機關	新竹縣竹北市公所	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	新竹縣竹北市公所	
本案公開展覽起訖日期	公 告	自民國八十九年八月二十一日起至同年九月二十日止，計三十天。 刊登於八十九年八月十七日、十八日、十九日聯合報。
	公 展 開 覽	自民國九十年十月五日起至九十年十一月三日止，計三十天。 刊登於九十年十月五日中國時報第五十四版、十月六日中國時報第四十四版、十月七日中國時報第四十四版。 補辦公開展覽： 自民國九十三年十二月九日起至九十四年一月七日止，計三十天。 刊登於九十三年十二月九日聯合報第 F9 版、十二月十日聯合報第 F7 版、十二月十三日聯合報第 F3 版。
	公 開 說 明 會	民國九十年十月十七日上午九時三十分假新竹縣政府大禮堂舉辦。 補辦公開展覽之公開說明會： 民國九十三年十二月二十四日上午九時三十分假新竹縣政府（三樓）第二會議室舉辦。
人民團體對本案之反映意見	詳人民團體陳情意見綜理表。	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 (鎮) 級	竹北市都市計畫委員會： 第一次會 第二次會 第三次會 第四次會議審議通過。
	縣 (市) 級	新竹縣都市計畫委員會： 第一四〇次會、第一四二次會 第一四八次會、第一五〇次會 第一五一次會、第一五二次會 第一五四次會、第一五七次會 第一五九次會、第一六一次會 第一六二次會、第一七三次會審議通過。 94.6.17 第二〇〇次會審議通過

擬定竹北地區細部計畫(土地使用分區管制要點)說明書

目 錄

一、緒論-----	1
二、法令依據-----	1
三、實施範圍-----	1
四、計畫內容-----	3

一、緒論

本案係因在辦理竹北（含斗崙地區）都市計畫（第三次通盤檢討）時，原縣都委會決議後變更內容明細表新編號第六十案（土地使用分區管制要點），經內政部都市計畫委員會 93 年 1 月 6 日第 576 次會議決議，係屬細部計畫內容，故不予審議。

另原竹北都市計畫區目前只有三個細部計畫，尚未全區納入細部計畫範圍，而為此竹北市公所目前也正將原未納入細部計畫之地區辦理細部計畫規劃中，因此為避免在「變更竹北（含斗崙地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案」發布實施後，與其他欲新擬定之細部計畫發布實施前所造成之土地使用與建築管理之困難與窘境，故先行辦理「擬定竹北地區細部計畫土地使用分區管制要點」案，以暫為日後主要計畫發布實施後與細部計畫尚未完成法定程序前之土地使用與建築管理之依據。

本次辦理「擬定竹北地區細部計畫土地使用分區管制要點案」之土地使用分區管制要點的內容，以原經竹北市都市計畫委員會與新竹縣都市計畫委員會審議通過之「變更竹北（含斗崙地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案」內之原土地使用管制要點為主，其要點內容另詳述於後。

二、法令依據

都市計畫法第二十二條。

三、實施範圍

本次土地使用分區管制要點的實施區域範圍，為原竹北都市計畫區範圍扣除已發布實施細部計畫之地區。（參閱圖 1）

- 圖 1 擬定竹北地區細部計畫土地使用分區管制要點實施範圍示意圖

圖1 擬定竹北地區細部計畫（土地使用分區管制要點）案
實施範圍示意圖

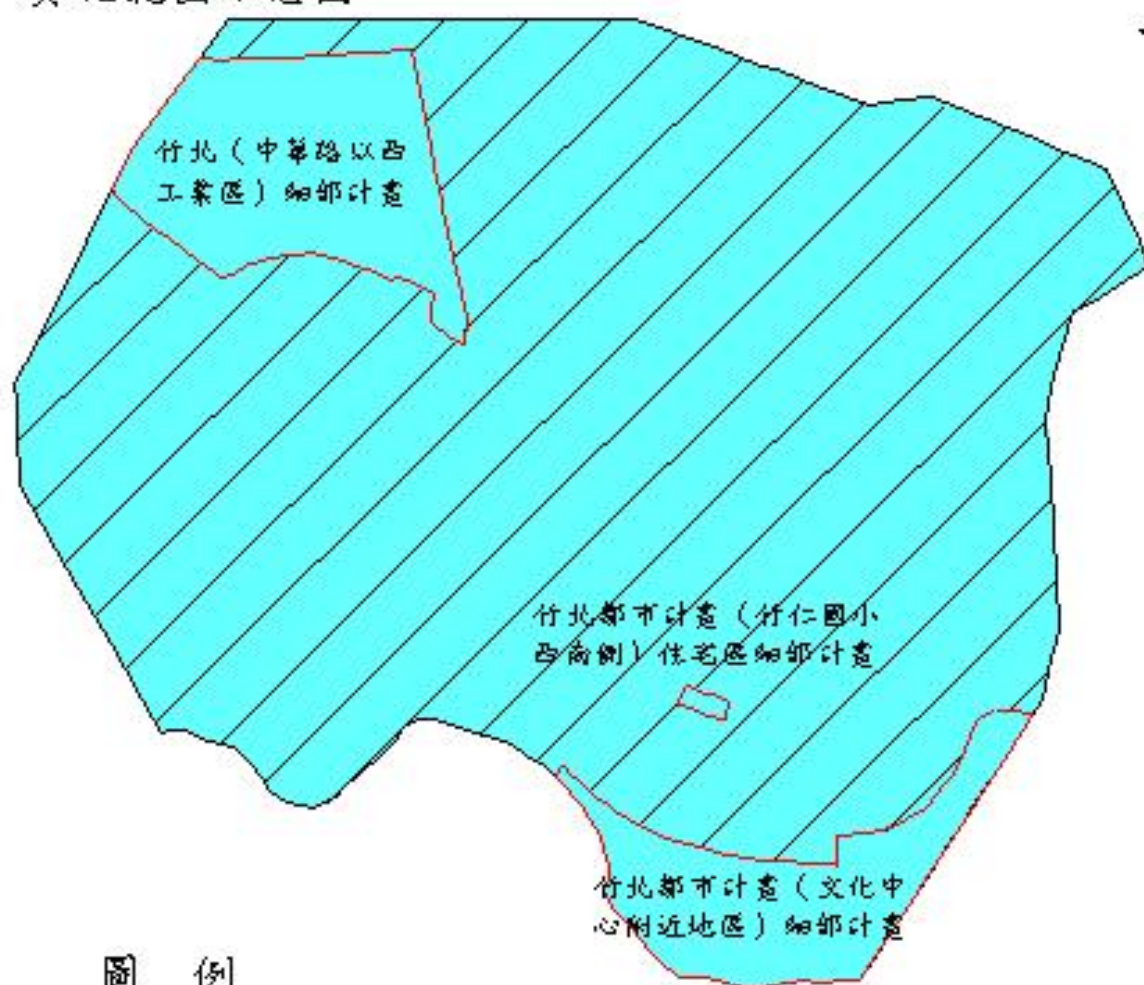


圖 例

-  竹北都市計畫範圍
-  細部計畫範圍線
-  土地管制要點實施範圍

四、計畫內容

本次土地使用分區管制要點的內容分述如下：

- 第一點 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三十五條規定訂定之。計畫區內另已發布細部計畫地區，依其細部計畫相關規定辦理，餘依本要點規定辦理。
- 第二點 鑒於竹北市係屬縣治所在地，考量將來發展需要並顧及環境品質，住宅區為第二種住宅區其建築物及土地使用以供住宅使用為主，為維護都市環境品質，其建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二〇〇。
- 第三點 商業區為第三種商業區其建築物及土地使用以供商業使用為主，其建蔽率不得大於百分之八〇與容積率不得大於百分之三二〇。
- 第四點 工業區為乙種工業區，其建築物及土地使用以供工業使用為主，建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二一〇。
建築基地於申請建築時，建築應自道路境界線至少退縮六公尺建築；如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議理。
- 第五點 寺廟專用區以供寺廟及其必要之相關設施使用為主，建蔽率不得超過百分之六〇，容積率不得超過百分之一二〇。
- 第六點 農會專用區之建蔽率不得超過百分之五〇，容積率不得超過百分之二〇〇，並應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
如有開挖地下室之必要者，地下室一層應自道路境界線退縮二公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。

第七點 電信專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得超過百分之二四〇，並應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

如有開挖地下室之必要者，地下室一層應自道路境界線退縮二公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。

第八點 變電所用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之二四〇，並應以地下化為原則及應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

如有設開挖地下室之必要者，地下室一層應自道路境界線退縮二公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。

第九點 機關、社教機構用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得超過百分之二四〇，並應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

如有開挖地下室之必要者，地下室一層應自道路境界線退縮二公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。

第十點 學校用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之二〇〇。並應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

如有開挖地下室之必要者，地下室一層應自道路境界線退縮二公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。

第十一點 體育場用地之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇；其土地使用項目應依『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』作多目標使用。

第十二點 公園及兒童遊樂場有頂蓋之建築物，其建蔽率不得大於百分之十五，其容積率不得大於下表規定：

項目	最大容積率
公園	百分之六〇
兒童遊樂場	百分之三〇

為配合整體開發需要，得選擇適當之公園、兒童遊樂場用地為土地公廟等之安置，惟應考量其原有功能，並應整體規劃設計。

第十三點 停車場用地之建蔽率及容積率不得大於下表規定：

項目	最大建蔽率	最大容積率
停車場 (作平面使用)	百分之五	百分之五
停車場 (作立體使用)	百分之六〇	百分之七二〇

第十四點 加油站用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。並應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
如有開挖地下室之必要者，地下室一層應自道路境界線退縮二公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。

第十五點 市場用地之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。並應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
如有開挖地下室之必要者，地下室一層應自道路境界線退縮二公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。

第十六點 停車空間設置部分：

- (一)、住宅區、商業區之建築基地予申請建築時其建築樓地板面積在二五〇平方公尺(含)以下者應留設一部汽車停車空間，超過二五〇平方公尺，每一五〇平方公尺及其零數，設置一部，但建築基地僅面臨人行步道及人行廣場者，不在此限。

總樓地板面積	停車設置標準
1—250 平方公尺	設置一部
251—400 平方公尺	設置二部
401—550 平方公尺	設置三部
以下類推	

- (二)、住宅區、商業區之建築基地除應依上項規定外，面積達 500 平方公尺(含)以上，且採集合住宅設計者，每一住宅單元應至少設置一輛汽車停車空間。
- (三)、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，基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。

第十七點 獎勵措施部分：

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：

- (一)、有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則施工篇第十五章」規定辦理。
- (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百分之三〇為限。
- 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一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
 - 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。
- (三)、凡建築增設停車空間，且提供公眾使用者，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。
- (四)、住宅區、商業區為鼓勵大街廓整體發展，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：

基地規模	獎勵係數
500 m ² (含) 至 2000 m ² 以下	百分之 5
2000 m ² 至 5000 m ² (含)	百分之 9
5000 m ² 以上	百分之 10

申請本條款獎勵者，均應自道路境界線至少退縮五公尺建築，且退縮地不得設置圍牆並應植栽綠化。

如有開挖地下室之必要者，地下室一層應自道路境界線退縮二公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。

第十八點 本計畫區內公共設施已完竣地區之建築基地在未開發建築使用前應予植栽綠化或美化。

第十九點 為鼓勵都市老舊地區或窳陋地區之改建，凡基地符合下列各項規定，且其開發計畫送經新竹縣政府都市設計審議委員會審議通過者，得增加之樓地板面積為基地面積乘以該基地法定容積率之百分之二〇。

- (一)、建築基地為一完整街廓或面積在商業區達一〇〇〇平方公尺，在住宅區及機關用地面積達一五〇〇平方公尺以上或依都市計畫所劃定之市場用地且整體改建者。

建築基地跨越兩種以上使用分區或用地時，各分區或用地所佔面積與前項規定最小面積之比率合計值應大於一。

- (二)、基地面臨道路寬度及臨街最小長度規定：

道路寬度 W (公尺)	W=8	8<W≤12	12<W≤20	W>20
臨街長度 (公尺)	40	35	30	20

- (三)、基地內現有合法建築物其總樓地板面積與總基地面積之比達百分之一二〇以上者。

前項依本條辦理之基地，不得同時適用「都市更新條例」之規定。

第二十點 為加速公共設施用地取得，符合下列規定之申請建築基地並經新竹縣都市設計委員會審議通過者，得增加興建之樓地板面積。

- (一)、捐贈土地屬都市計畫公共設施用，並與申請建築基地銜接，且該申請建築基地之總面積超過三〇〇平方公尺者，得增加所捐贈土地面積二倍之樓地板面積。

- (二)、捐贈土地屬同一都市計畫區內之公共設施用地，但未與申請建築基地銜接者，且該申請建築基地之總面積超過五〇〇平方公尺者，得增加所捐贈土地面積二倍乘以捐贈土地平均公告現值與申請建築基地平均公告現值比值之樓地板面積。
- (三)、前二款增加之樓地板面積不得超過該申請建築基地總面積乘以法定容積率之百分之三〇，惟申請建築基地面臨永久性空地者，得酌予增加至百分之四〇為限。
前項土地之捐贈應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續，登記為新竹縣所有，始得核發建築使用執照。

第二十一點 為增進都市環境品質，符合下列規定之申請建築基地且其建築計畫送經新竹縣都市設計審議委員會審議通過者，得增加興建之樓地板面積。

- (一)、申請建築基地面積超過一〇〇〇平方公尺。
- (二)、捐贈申請建築基地最近距離三〇〇公尺內之可建築用地作為公共設施，供公眾使用，得依下列規定予以獎勵。
 - 1、所捐贈之公共設施應興闢完成之項目及內容，由新竹縣都市設計審議委員會審議通過者為準，並由該會決議得委由捐贈人或該社區管理委員會代為管理維護。
 - 2、所捐贈之土地不得計入法定空地。
 - 3、獎勵標準：
 - (1) 鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地
 - A・捐贈最小規模：
 - a・面積八百平方公尺以上且有聯外道路。
 - b・形狀完整且非屬畸零地或裡地。
 - c・應興闢完成。
 - B・獎勵樓地板面積 = 捐贈土地面積×法定容積率×一五〇%
 - (2) 社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構用地
 - A・捐贈最小規模
 - a・面積三百平方公尺以上。
 - b・基地面臨十二公尺以上計畫道路。
 - c・無需興闢。
 - d・需經目的事業主管機關同意
 - B・獎勵樓地板面積 = 捐贈土地面積×法定容積率×一五〇%

前項土地之捐贈應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續；而公共設施部分，如為應興闢完成者，應於申請核發建築使用執照前，興建完竣經新竹縣政府工務局勘驗合格並移交為新竹縣所有，始得核發建築使用執照。

第二十二點 經新竹縣政府認定具保存維護價值建築物，得依內政部訂頒「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理。

第二十三點

- (一)、申請基地面積大於二〇〇〇平方公尺應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照；且為鼓勵本地區建築基地大街廓開發及提供公共設施用地等，得由新竹縣都市設計審議委員會視開發規模及留設比例，訂定獎勵措施及原則，給予一定比值之獎勵及措施。。
- (二)、其他經新竹縣政府或新竹縣都市設計審議委員會認定需納入都市設計審議之地區或建築開發案，均應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照。

第二十四點 建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之，除依都市更新規定獎勵面積外，其餘各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以法定容積率的百分之五〇。

第二十五點 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。

第二十六點 本要點未規定之事項，適用其他法令規定。