高速鐵路新竹車站特定區土地使用分區管制要點

配合本次通盤檢討變更修正本要點內容者共五條，其餘未變更者悉依原計畫有關規定辦理，全文內容如下：

第一章　總則

一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。

二、本要點包括下列五大部份：

(一)土地使用分區管制及開發強度(第二章)

(二)都市設計管制事項(第三章)

(三)高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項(第四章)

(四)再發展地區開發管理規定(第五章)

(五)附則(第六章)

三、本要點各章之適用範圍如下：

(一)本特定區除「高鐵車站專用區」外，其餘地區均應依本要點第二章「土地使用分區管制及開發強度」、第三章「都市設計管制事項」及第五章「再發展地區開發管理規定」等規定辦理。

(二)「高鐵車站專用區」之開發管制應依本要點第四章「高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項」之規定辦理。

第二章　土地使用分區管制及開發強度

四、住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

五、商一(鄰里性商業區)係指位於住宅鄰里單元內之商業區，其建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 240%。

六、商二(主要商業區)係指位於高鐵車站專用區周邊之中心商業區，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 300%。

七、「產業專用區」應以引進生物醫學及相關醫療工商服務、高科技、文教休憩等產業為限，並應由開發單位或高鐵主管機關擬訂整體開發計畫，其必要性服務設施種類應依土地利用計畫及交通需求，予以適當配置，且區內公園、綠地、廣場用地面積應佔該專用區面積 10%以上。

前項留設必要性服務設施，應由本專用區開發者，自行興建、管理及維護，並開放供公共使用。

(一)產業專用區應由開發單位或高鐵主管機關研擬整體開發計畫，提經新竹縣都市計畫委員會審議通過後實施。整體開發計畫內容應包括：

1. 整體規劃構想。

2. 土地利用計畫(含各分區使用管制規定)。

3.道路運輸計畫。

4.必要性服務設施計畫(包括上、下水道系統、公園綠地計畫、公共汽機車停車場、公共管溝及環保設施等)。

5.事業及財務計畫。

6.經營管理計畫。

7.其他相關配合計畫。

(二)產業專用區之整體開發計畫，應符合下列原則：

1.必要性服務設施應能滿足區內之需求。

2.應避免對外部環境造成負面衝擊。

3.規劃配置須與外部土地使用相容，並與之配合整體規劃設計。

(三)審議通過之整體開發計畫若有變更需要時，應依整體開發計畫審議程序重新申辦。

(四)產業專用區之開發建築應於發照前，送經新竹縣「都市設計審議委員會」審議通過後為之。

(五)區內之各項開發行為，涉及環境影響評估者，均應依環境影響評估相關法令規定辦理。

(六)產業專用區得視實際需要，再予細分劃設下列分區並容許下列各項使用：

1.醫療專業分區：供設置醫療服務、研發、育成、醫療住宿、技術性諮詢及生活支援、服務等相關附屬設施使用。

2.高科技專業分區：供高科技產業及其相關之研發、技術性諮詢與服務事業等設施使用。

3.工商服務及展覽分區：供設置金融、工商服務、媒體視訊傳播及相關行業之辦公建築、旅館、會議廳、商品展覽中心(場)等相關設施使用。

4.購物中心分區：供設置結合購物、運動、休閒娛樂、文化、飲食、展示、資訊等設施之大型購物中心或結合倉儲與批發之倉儲量販中心使用。

5.文教休憩分區：供設置文化教育、休閒遊憩、大型運動等設施並兼具大型活動表演及文教展覽等相關設施使用。

6.其他分區：經新竹縣政府審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施使用。

(七)產業專用區之開發規模及分區管制規定如下：

1.產業專用區申請開發規模應依整體開發計畫，以完整街廓整體開發為原則，區內之必要性服務設施不得計入法定空地。

2.產業專用區規劃為各種分區時，扣除必要性服務設施後，其餘可建築用地之平均容積率不得大於240%，各種分區之建蔽率不得大於下列規定：

(1)醫療專業分區：50%。

(2)高科技專業分區：50%。

(3)工商服務及展覽分區：40%。

(4)購物中心分區：

a.大型購物中心：40%。

b.倉儲購物申心：60%。

(5)文教休憩分區：40%。

(6)其他分區：40%。

八、加油站專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於80%。

九、宗教專用區係為保存、維護原有之伯公廟、老樹及廣場而劃設，除因保存維護需要作必要之修繕外，不得任意拆除或擴建。

十、為保存本特定區之自然、人文資產，其保存處理原則詳見下表及【附圖2-1】。

編號	名稱	位置	保存處理原則
1	刺桐樹	宗二南側、綠地四用地上。	位於十二公尺寬綠地四用地上，開發單位進行綠地斷面規劃設計時，必須將此老樹就原地予以保存在綠化植栽的一側。
2	番子寮水汴頭	番子寮伯公(宗三)南側，公三用地上。	劃設為公園用地，以利水汴頭得原地保存，並由開發單位未來將番子寮水汴頭、土牛溝等人文史蹟，共同規劃設計成「番子寮人文公園」。
3	土牛溝	自公三西南側。北側住宅區內延伸至停三北側商業區內之既有現況道路路段。	保留局部路段於公三用地內，並由開發單位未來將番子寮水汴頭、土牛溝等人文史蹟，共同規劃設計成「番子寮人文公園」。
4	吳屋伯公	計畫區東側，一號道路北側產業專用區內。	劃設二十公尺見方之廣場用地，以利伯公與附近植栽得就原地予以保存，並預留通路以使公眾可達性提高。
5	隘口伯公(廣福宮)	隘口社區活動中心，公三北側。	經考量地籍權屬與規模等因素，予以劃設為宗教專用區(宗二)，使伯公及附近植栽得以就原地保存。
6	張屋伯公	公九用地上。	位於公園用地上，開發單位未來進行公園規劃設計時，須將老樹就原地予以保存。
7	水尾伯公(十三甲伯公、福德宮)	高鐵車站專用區(專二)街廓內。	應由高鐵主管機關於未來開發時，將老樹就原地予以保存。
8	詹屋伯公(福興宮)	體育場用地內。	用地主管機關進行體育場規劃設計時，應併同特定區內其餘多處田頭伯公，選擇適當之公園或兒童遊樂場予以遷移。

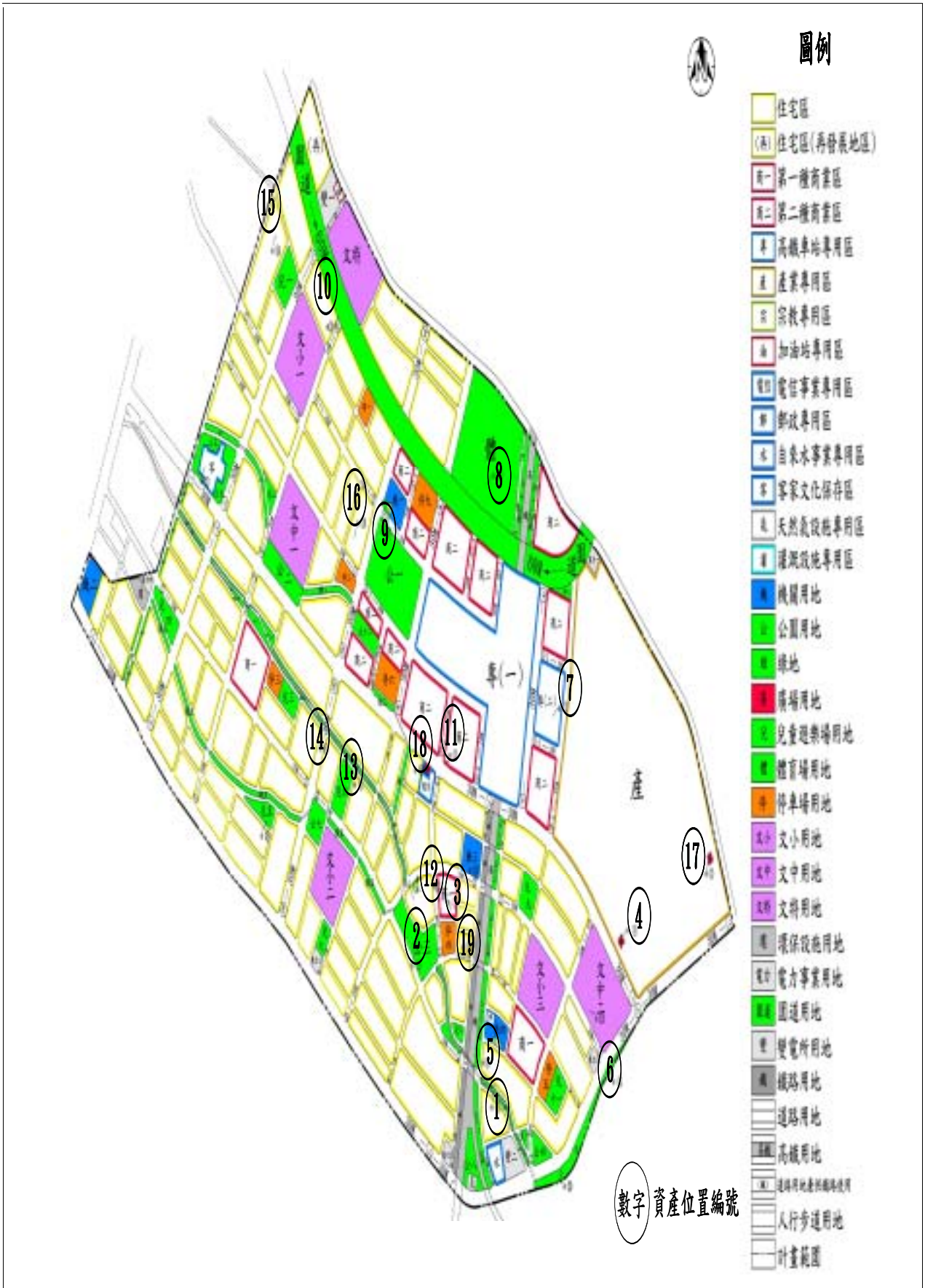
編號	名稱	位置	保存處理原則
9	麻園伯公(龍福宮)	公一北側街廓內。	經考量地籍權屬與規模等因素，予以劃設為宗教專用區(宗一)，另配合劃設有綠地一處，以避免鄰近地區產生畸零地。
10	福德宮	文小一北側，60M園道上。	開發單位應在整地施工前，併同特定區內其餘多處田頭伯公，選擇適當之公園或兒童遊樂場用地予以遷移。
11	魏屋伯公	電信事業專用區東北側，商二南側道路上。	開發單位進行道路規劃設計時，儘量將此伯公原有之植物部份，予以保留在人行步道範圍內。
12	番子寮伯公(福昌宮)	公三北側，街廓內。	經考量地籍權屬與規模等因素，予以劃設為宗教專用區(宗三)，使其得就原地保存。另配合劃設有綠地一處，以避免鄰近地區產生畸零地。
13	林屋伯公(福德宮)	兒六北側，八公尺計畫道路上。	開發單位應在整地施工前，指定遷移至南側兒童遊樂場(兒六)用地內，並考量整體規劃設計之。
14	林屋伯公(永興宮)	綠地四與五號計畫道路交接處。	開發單位應在整地施工前，指定完整遷移(含石造鋪面、化胎及植栽)至兒童遊樂場(兒六)用地內，並考量整體規劃設計之。
15	古君伯公	兒一西側住宅區內	開發單位應在整地施工前，指定遷移至西南側兒童遊樂場(兒一)用地內，並考量整體規劃設計之。
16	田頭伯公	停二北側住宅區內	開發單位應在整地施工前，儘量將伯公的綠化植栽部份，予以遷至鄰近公園用地上。
17	旱坑子田頭伯公	計畫區東北側，東海國小南側，產業專用區內	劃設二十公尺見方之廣場用地，以利伯公與附近植栽得就原地予以保存，並預留通路以使公眾可達性提高。
18	魏屋旁有應公	電信事業專用區內，高壓電塔旁。	劃設二十公尺見方之廣場用地，以利植栽得原地保存。另開發單位在整地施工前，併同多處有應公及古君伯公等，予以遷移至兒童遊樂場(兒六)用地內，並考量整體規劃設計之。
19	田屋田尾伯公	停十二東側住宅區內	開發單位應在整地施工前，應併同特定區內伯公其餘多處田頭，選擇適當之公園或兒童遊樂用地予以遷移。
20	隘口水汴頭	公九用地內	劃設公園用地，開發單位未來進行公園規劃設計時，必須將此水汴頭得就原地予以保存。
21	忠孝堂	客家文化保存區內	保存忠孝堂建物及西河世第牌樓，開發單位未來進行公園規劃設計時，應整體考量使保存之建物具有社區集會及展示功能。
22	清河堂	文中二用地內	保存於學校用地內，未來用地單位應整體規劃設計以做為鄉土教材。

編號	名稱	位置	保存處理原則
23	四知堂	機三用地內	保存於機關用地內，指定作為社區鄰里活動中心及圖書館之用，藉以保存及活化再利用原有建築風格。
24	問禮堂	兒五用地內	保存於兒童遊樂場內，指定作為旅遊服務中心及其服務設施使用，藉以活化再利用並保存原有建築風格。

十之一、本案客家文化保存區得供台灣客家文化中心及其相關設施使用，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%，且開發建築前應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過。

為保存新瓦屋林姓聚落建築群及活化再利用，依都市計畫法第 15 條規定指定為具有紀念性價值應予以保存之建築。

本保存區範圍內之現有聚落如符合「文化資產保存法」有關歷史建築或其他文化資產者，應依該法所定相關規定辦理。



附圖2-1　變更高速鐵路新竹車站特定區計畫(第二次通盤檢討)細部計畫區自然及人文資產位置示意圖

十一、各項公共設施用地之建蔽率、容積率、退縮綠化及允許供多目標使用之項目，依下表之規定：

公共設施用地種類		最大建蔽率	最大容積率	備註
高鐵路線		不予規定	不予規定	供高鐵路線及其相關設施使用，路線下方並得作多目標使用。
機關用地		50%	250%	退縮建築依本要點第十九條規定辦理。
公園用地		–	–	1.公一、公四、公五、公七、得作地下停車場使用，其餘公園用地不得作地下停車場使用。 2.公一內得作共同管道監控中心及其相關設施使用。 3.上述之公一地下開挖率不得超過50%。 4.單一棟建築物最大水平投影面積不得超過150平方公尺。 5.公五用地得適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」。
兒童遊樂場用地		–	–	除兒五外之兒童遊樂場用地，均得作地下停車場使用，並得適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」。
體育場用地		50%	200%	適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」。
停車場用地		80%	400%	得供立體停車使用。
學校用地	文小	40%	160%	學校用地得作地下停車場使用。
	文中	40%	160%	
	文特	40%	160%	
環保設施用地		不予規定	不予規定	1.供揚昇站使用。 2.產業專用區內所劃設供環保設施使用之相關設施用地之建蔽率及容積率，得於擬定整體開發計畫時另行規定。
變電所用地		50%	150%	以供電力設施、辦公室及其附屬設施使用為主，變電設施應以室內型式興闢，並自基地境界線退縮 6 公尺以上建築，另需設置必要之安全防治設施。變電所用地之平面除辦公室及其附屬設施應予美化外，法定空地並應全部綠化，不得影響都市景觀及鄰近土地使用。

公共設施用地種類	最大建蔽率	最大容積率	備註
綠地	-	-	綠地三至綠地五應作親水性開放空間設計。其中水圳應採明渠式構造，並依規劃設計需要沿水圳任一側配設自行車道，為達成具有連續性之環狀系統，綠地六應設置能跨越一號、二號、十二號道路之自行車道及自行車專用路橋。
電力設施用地	不予規定	不予規定	供高壓電線地下化所需之連接站使用，應於基地四周留設5公尺以上作為緩衝綠帶。
廣場兼停車場用地	-	-	供該地區停車暨辦理大型活動之空間。

上表所列之各項公共設施用地得於未興闢使用前供作「空氣品質淨化區」使用。

十一之一、各項專用區之建蔽率、容積率及退縮綠化等項目，依下表規定：

專用區種類	最大建蔽率	最大容積率	備註
灌溉設施專用區	-	-	供新竹農田水利會之灌溉營運使用，為新竹農田水利會之專用水路，惟其斷面應配合綠地四作親水性之開放空間設計。另本特定區內之都市生活廢水不得排入。
電信事業專用區	50%	250%	
郵政專用區	50%	250%	
天然氣設施專用區	不予規定	不予規定	供中油公司天然氣地下管線之自動開關設備使用，應於基地四周留設五公尺以上作緩衝綠帶。

十二、園道、高鐵用地及其兩側公園用地，得供道路及興建捷運系統之路線、車站使用。

高鐵用地兩側公園及園道之土地上空或地下，在不影響原有計畫功能下，得供高速鐵路設施及設備使用。

十三、建築基地設置公共開放空間之獎勵得依建築技術規則建築設計施工篇第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計規定辦理。

十四、公共開放空間之設置，應依下列規定辦理：

(一)公共開放空間應儘量鄰接計畫道路留設

(二)公共開放空間應集中留設，並予以綠化

(三)公共開放空間之留設應充分與現有公園、兒童遊樂場、綠地連接，並應與鄰地留設之空地充分配合。

十五、凡建築物增設停車空間，得依「新竹縣建築物增設停車空間獎勵要點」規定，增加樓地板面積。

第三章　都市設計管制事項

十六、本特定區之都市設計管制事項，除高鐵車站專用區另依高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項(詳見第四章)辦理外，特定區內其他地區均應依本章都市設計管制事項辦理。本特定區之開發建築，應於發照前經新竹縣「都市設計審查委員會」審議通過後為之。

十七、新竹縣「都市設計審議委員會」，應依本特定區土地使用管制要點，對於建築開發進行審議，必要時得依本管制事項精神另訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。

十八、「商二」、「產業專用區」之開發建築，應配合車站專用區人行動線之規劃設計作整體之連繫配合，建築物間人行動線之連接得設供公眾使用之架空走道或人行地下道，但不得破壞整體景觀。其有關安全、結構、淨高度等事項，應依有關規定辦理：供公眾使用之架空走道及人行地下道，經新竹縣交通主管機關核准，並經新竹縣「都市設計審議委員會」審議通過者，得不計入建蔽率及容積率。

十九、建築基地之開放空間系統留設規定如下：

(一)各使用分區及公共設施用地之建築，應退縮留設帶狀之開放空間：面臨 12 公尺以上(不含 12 公尺)計畫道路之建築基地，應自道路境界線向內退縮至少 6 公尺建築；面臨 12 公尺以下(含 12 公尺)、8 公尺以上(含 8 公尺)計畫道路之建築基地，應自道路境界線向內退縮至少 4.5 公尺建築；另「商二」面臨停車場用地者，面臨停車場之一側應退縮 3.5 公尺以上建築。其退縮建築之開放空間部分得計入法定空地面積，但不得設置圍牆或其他屏障物，並應綠化或透水性鋪面供步道使用，詳見【附圖 3-1】【附圖 3-2】【附圖 3-3】及【附圖 3-4】。

建築基地如面臨兩邊以上之計畫道路時，仍應依前述退縮規定進行建築物之退縮；但因建築基地面積之限制，經都市設計審議委員會審議通過，得不受上述之限制。

(二)另為配合本特定區內公園及人行、自行車綠化系統之連續性，面臨 18 號、1 號、6-3 號計畫道路等五處街廓，其退縮建築留設之開放空間部分得配置自行車道，以利該系統之完整，詳見【附圖 3-5】。

(三)「商一」及「商二」區內之建築基地面臨計畫道路部分，除應退縮建築外，並應於一樓部分留設供公眾通行之連續性前廊，其構造標準及建蔽率、容積率之計算方式准予比照法定騎樓之規定計算。

(四)有關退縮建築及連續性前廊之設置，應依照本要點規定辦理，關於「新竹縣都市計畫區騎樓設置標準」之相關規定，除前項規定者外，於本特定區內不予適用。

二十、建築基地個別開發時，其沿街面規定退縮供人行使用之帶狀開放空間及「商二」之連續性前廊之鋪面，應配合所臨接道路之人行道設計之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造整體鋪面之延續性。

二十一、建築基地所留設之法定空地應配合整體景觀設計，其植栽綠化比例應達二分之一以上，並應考慮防災與緊急救護通行之需求。

二十二、為創造綠化景觀意象之延續性，道路斷面之綠化設計，原則上應依【附圖 3-1】、【附圖 3-2】及【附圖 3-3】設計之，至於道路斷面，在不縮減車道數原則下，得配合交通與公共工程需要做局部調整；學校、機關等公共設施之規劃設計，應配合綠地、親水性設施等開放空間構想，於親水性系統及整體綠化系統之端點或鄰接部分，配合留設開放性之綠化空間。

高鐵用地兩側道路用地之上空或地下，在不影響原有道路功能及公園景觀原則下，得供高速鐵路設施與設備使用。

二十三、公有路權範圍內人行道設置街道傢俱時，應於臨接車道部分之二分之一以內範圍設置為原則，並應考量都市景觀與行人安全，整體設置於街道傢俱設施帶範圍。街道傢俱主要設置原則如下：

(一)街道傢俱設置應配合整體環境景觀，且不得妨礙人行動線之連續性及緊急救護之通行。

(二)除為維護公共安全之公用設備(如交通號誌、消防栓等外)，其餘傢俱設置應與鄰近街廓、開放空間系統之設計相互協調，且應經「都市設計審議委員會」審議通過。

二十四、本計畫區內之人行道或建築基地依法留設之前廊、無遮簷人行道或其它開放空間，凡提供公眾使用之步行環境，其步道鋪面應齊平設置，以利行動不便者通行使用。

二十五、有關公共建築物之各項無障礙設施，應依建築技術規則第十章「公共建築物行動不便者使用設施」及「公共設施建築物活動場所殘障者使用設備設計規範」等相關法規規定辦理。另為塑造本地區無障礙空間系統之整體性，應於下列公共設施及地點設置無障礙設施及導盲步道，並應和人行道或各類供步行通道之無障礙設施及導盲步道互相連接：

(一)公園、綠地、廣場：兒童遊樂場及學校等大型開放空間。

(二)各類供人行使用之人行道、人行天橋、地下道等。

二十六、建築物附屬停車空間之設置：

(一)為提昇居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，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1部停車空間，但建築基地面臨4公尺人行步道用地者，不在此限。

所留設之停車空間如屬同1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。

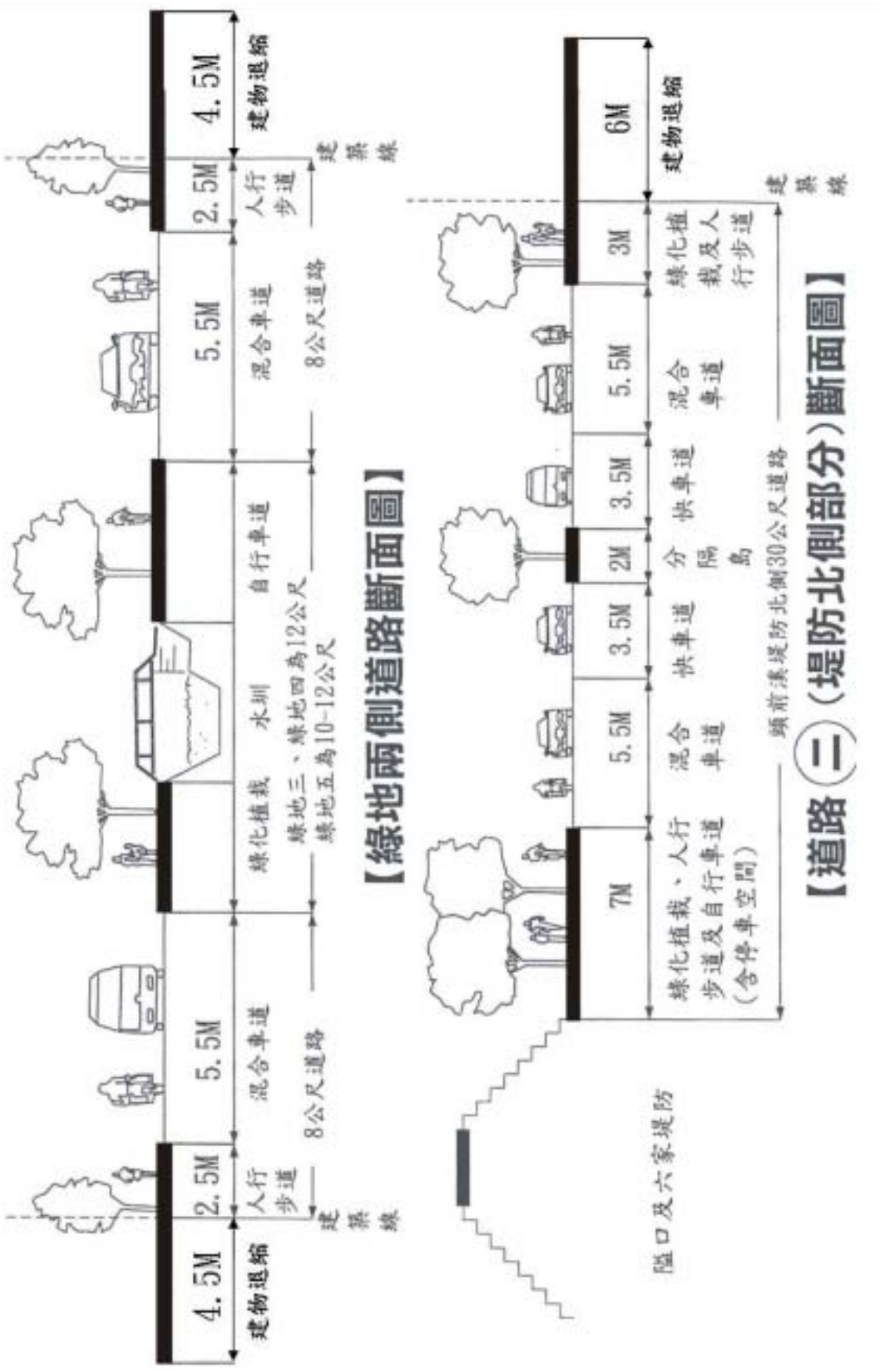
(二)商業區、產業專用區、高鐵車站專用區(附屬事業)及機關用地，均應設機車停車位，機車位數以建築物總樓地板面積，每滿200平方公尺設置1輛計算。機車停車位需長2公尺以上，寬0.9公尺以上，通道寬度1.5公尺以上。

二十七、產業專用區應於適當之區位設置機車停車場，其數量及位置應於擬定整體開發計畫時，一併審查核定。

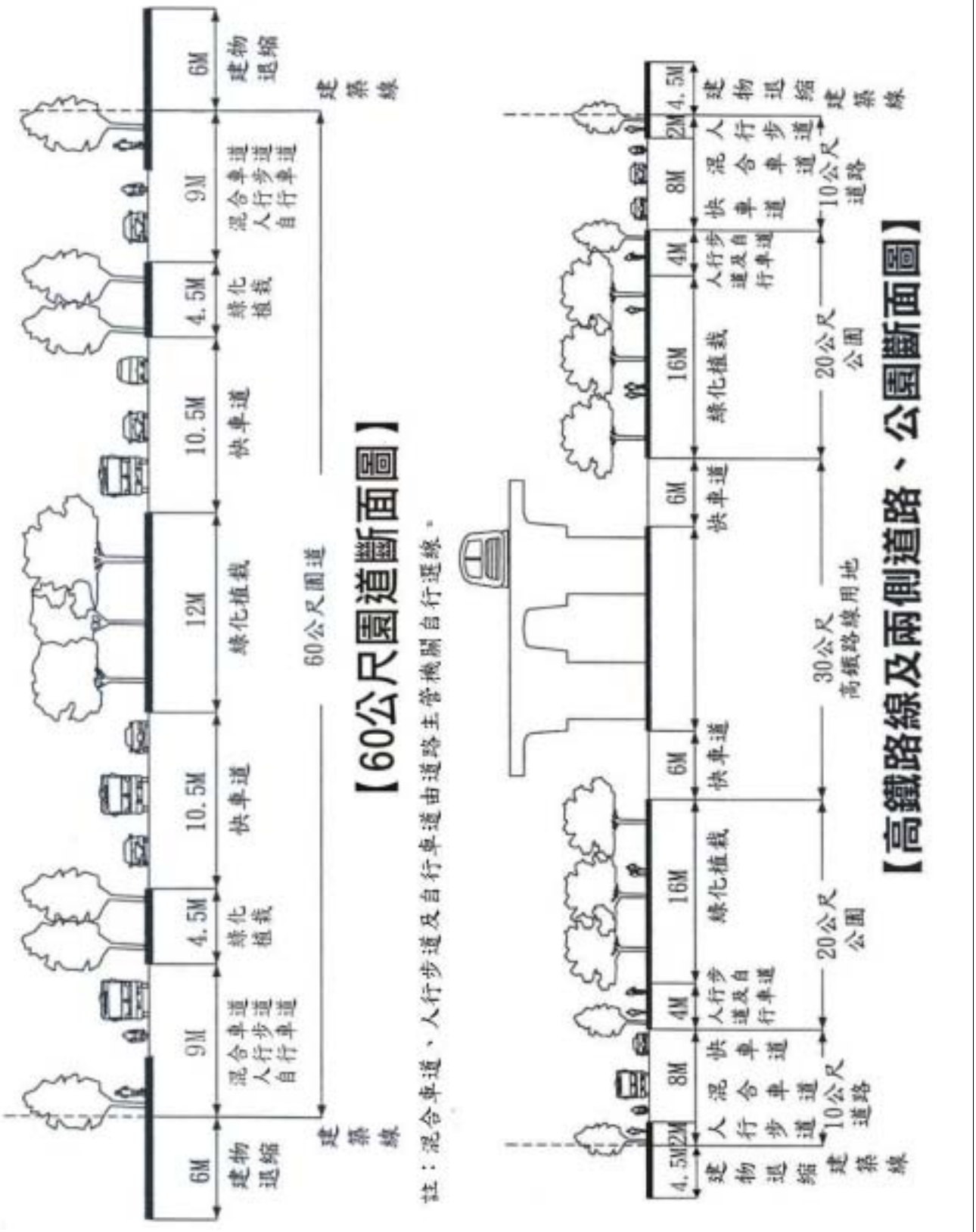
二十八、下水道系統應為分流式下水道，其雨水下水道應為透水性下水道系統，總透水量(含不透水空地)以能達最佳設計量為原則。

二十九、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，並應依有關規定辦理。

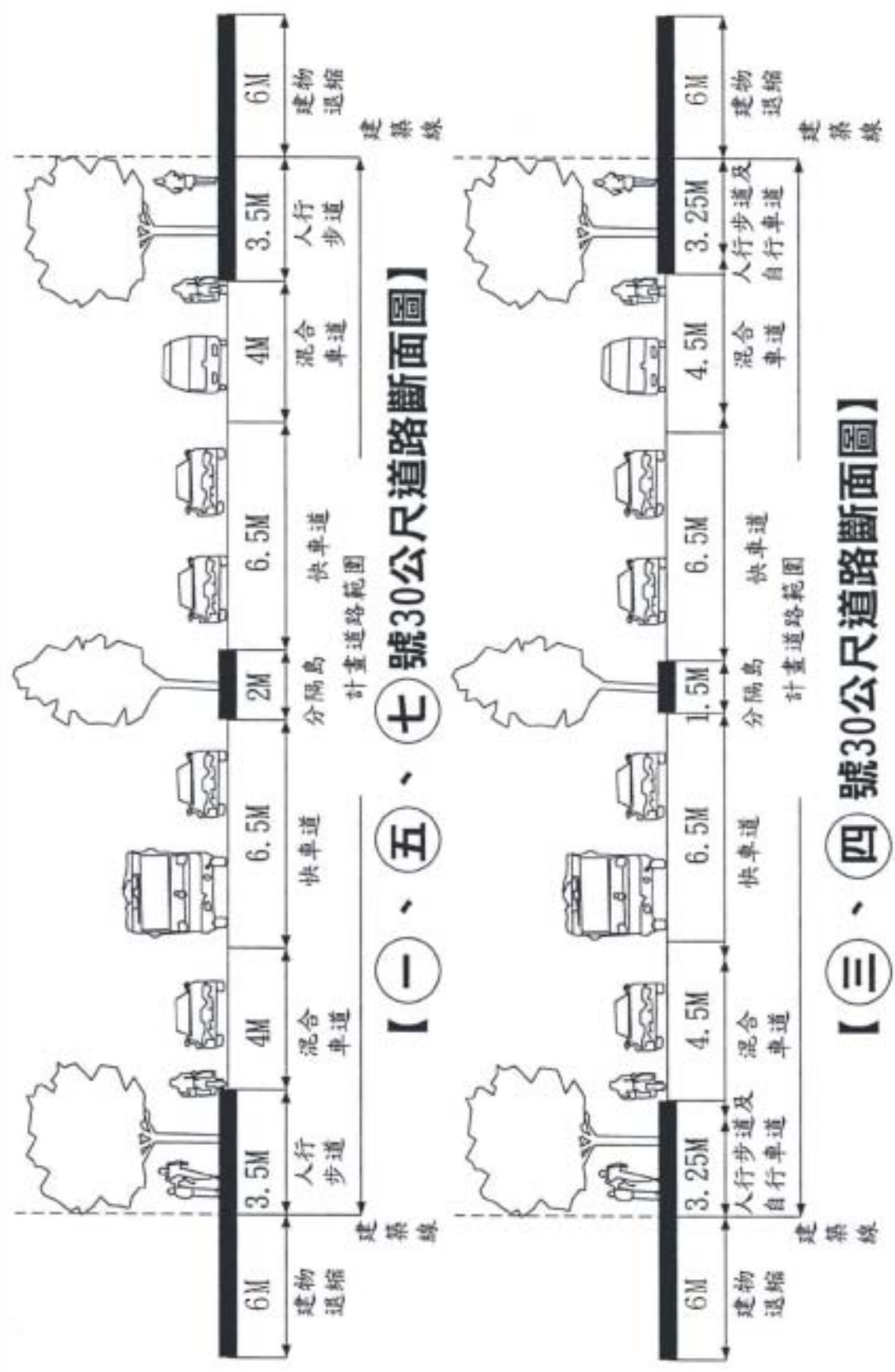
三十、本特定區之綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。



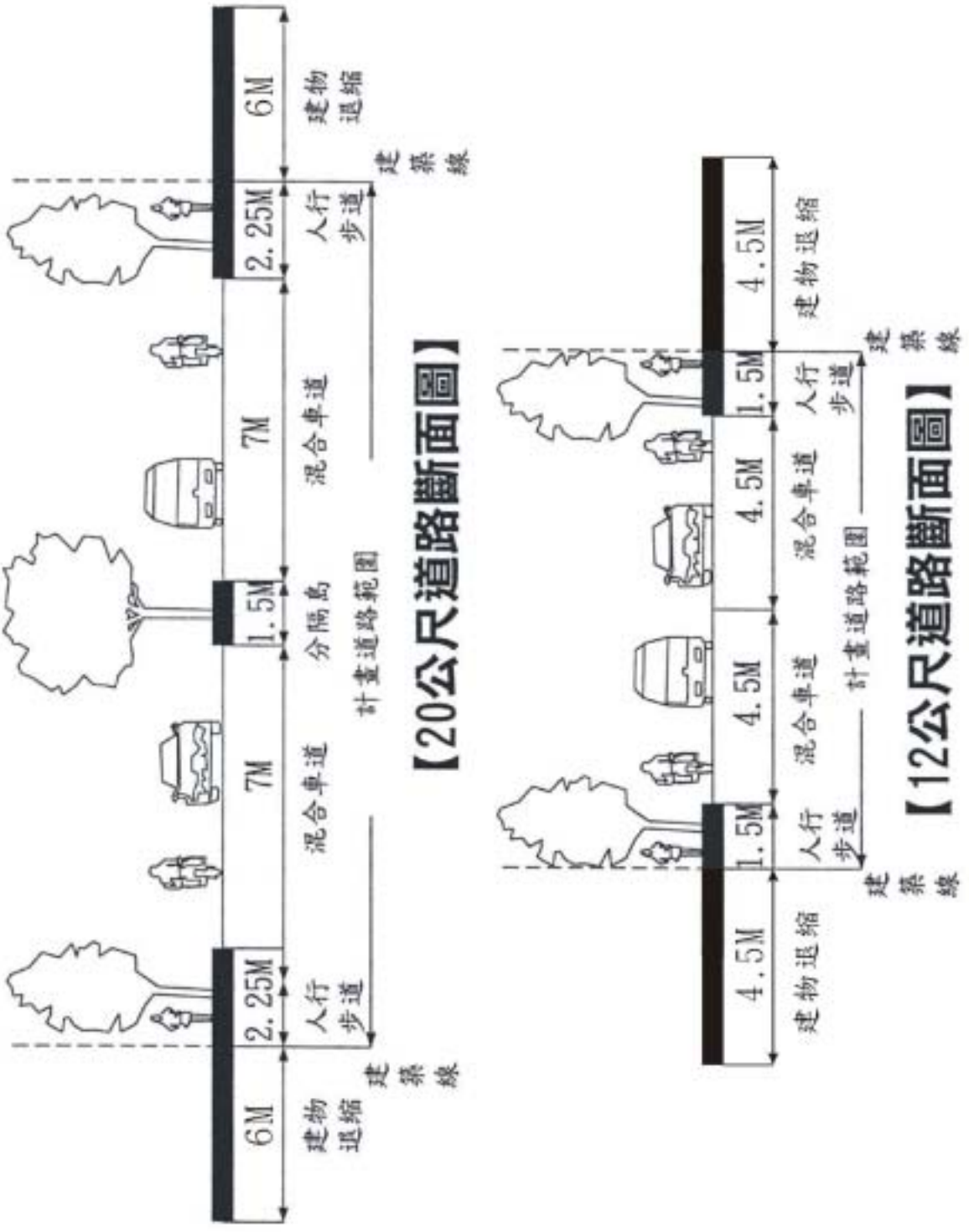
附圖3-1　變更高速鐵路新竹車站特定區計畫(第二次通盤檢討)細部計畫區道路斷面配置構想示意圖



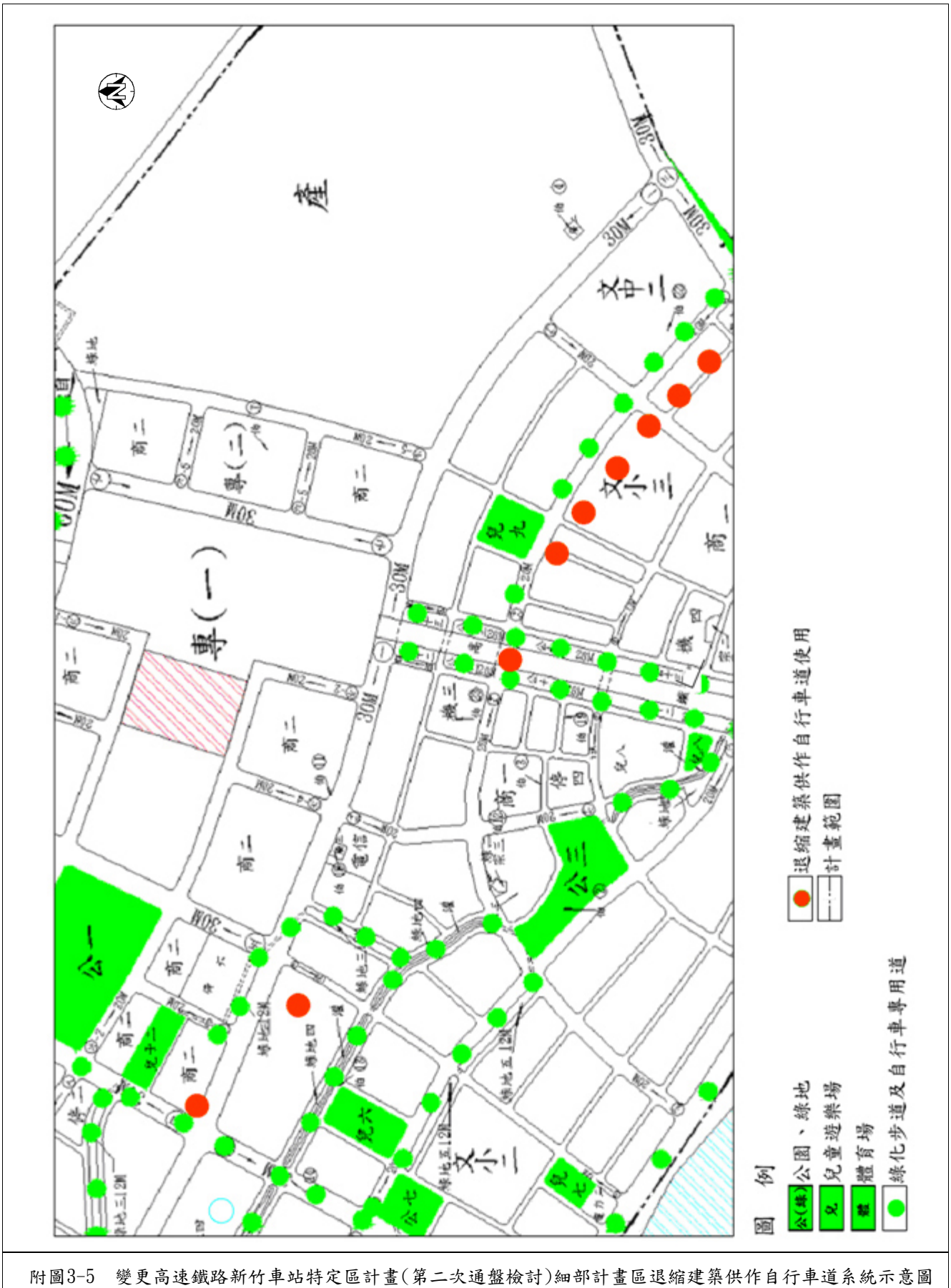
附圖3-2　變更高速鐵路新竹車站特定區計畫(第二次通盤檢討)細部計畫區道路斷面配置構想示意圖



附圖3-3　變更高速鐵路新竹車站特定區計畫(第二次通盤檢討)細部計畫區道路斷面配置構想示意圖



附圖3-4　變更高速鐵路新竹車站特定區計畫(第二次通盤檢討)細部計畫區道路斷面配置構想示意圖



附圖3-5　變更高速鐵路新竹車站特定區計畫(第二次通盤檢討)細部計畫區退縮建築供作自行車道系統示意圖

第四章　高鐵車站專用區土地使用管制暨都市設計管制事項

三十一、為整合高鐵車站專用區(以下簡稱站區)內之各項交通設施及建築物，以加速站區開發之效率，並創造站區獨特之都市意象，站區內土地之開發建築，應依本章規定辦理。

三十二、為落實站區土地使用分區管制及都市設計規定事項，應由高鐵主管機關，邀請學者專家組成「高鐵車站專用區都市設計審議小組」(簡稱站區審議小組)，依據本章規定進行審議。

三十三、站區應依據本章各項規定予以妥善規劃，並應擬訂站區整體計畫及分期開發計畫，提請站區審議小組審議通過後，始得發照建築。

三十四、站區內之建築基地退縮建築規定，應依據本管制要點第十九條規定辦理。站區各種土地使用面積及使用強度，如下表之規定：

土地使用別	面積（公頃）	建蔽率	站區供附屬事業使用之最大樓地板面積(㎡)	備　　註
交通設施	8.29	60%	167,400	1.高鐵車站外之路線設施構造物不予以計入建蔽率。 2.供附屬事業使用之總樓地板面積係指「專一」、「專二」之可建築樓地板面積之合計。其樓地板得按實際發展需要配置於交通設施及附屬事業用地上。
附屬事業	4.87	60%		
站區廣場	1.60	-	-	得供做人工地盤(不計入建蔽率)、地下機電設備、通風設備、地下室出入口及公共地下停車場等。

(一)交通設施包括下列使用項目：鐵路車站(高鐵車站與捷運共站之站體、路軌及必要之安全設施、服務設施)、轉運站、公共停車場、人行廣場、道路。

(二)附屬事業之使用項目包括旅館設施、會議及工商展覽中心、餐飲業、休閒娛樂業(不得經營特種服務業)、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公室。

三十五、站區之規劃設計應符合下列規定：

(一)土地使用

1.車站站體西側應集中留設站區廣場，其面積不得少於1.6公頃，作為提供公眾活動之空間，並兼具紓緩車站人潮、防災疏散、緊急救護通行之功能，其形狀大小及位置原則上應依【附圖4-1】留設。

2. 車站站體東側「專二」基地之建築物一樓之室內空間應挑空，不得設置外牆，除必要之樓梯間、電梯間、門房及必要之安全設施、設備外，並應全部開放做公共使用，室內挑空開放部分之淨高不得小於4.6公尺，並與法定空地配合，做為舒緩車站人潮及防災疏散之用。
3. 轉運站應儘量鄰近高鐵車站配置，面積不得少於3,800平方公尺。並應規劃便捷之人行動線連接至高鐵車站。
4. 站區應提供公眾使用之小汽車停車位660個以上及機車、腳踏車停車位960個以上：停車場區位應儘量靠近鐵路車站，並考量旅客轉乘之便利性。供附屬事業使用之建築物，應於其建築基地內另行留設足夠之停車空間及機車、腳踏車停車位。
5. 車站站體周邊應提供足量之到站、離站之計程車等候空間，並與人行動線及車流動線整體考量。
6. 捷運車站及路軌應佈設於高鐵車站站體及高鐵路軌西側，且不得妨礙站區車行及人行動線系統之功能及通暢。
7. 前述有關交通計畫所提供之數量需求，得依運量分析分期設置。

(二)人行動線
1. 站區內地上、地面或地下的人行動線規劃應與高鐵車站、轉運站、停車場、站區廣場以及附屬事業等站區主要建築與設施物順暢銜接。
2. 車站站體與西側「專一」廣場及東側「專二」之開放空間(包括地面層室內空間挑空部分)，其人行動線應予以連續。

(三)交通系統
1. 站區內之道路系統應與周邊特定區之計畫道路順暢銜接。
2. 車站站體周邊應依交通計畫之運量分析，配置足量之臨時停車、等候用之車道，以服務旅客上下車。

(四)景觀意象
1. 站區應創造地標意象。
2. 站區整體規劃設計，應考量當地生活方式與特性，適度反映當地文化特色與傳統。

三十六、站區廣場應規劃開放性之休憩景觀設施，並應儘量維持其透水性及加強綠化與植栽，其綠覆率應在 40%以上。

三十七、「專二」內建築物一樓挑空部分，除提供必要之人潮活動及通行空間外，得兼供公眾舉辦開放式、不定時之藝文活動使用，另法定空地部分之綠覆率應在 30%以上。

三十八、站區建築基地所留設之法定空地應依下列規定辦理：

(一)建築基地所留設之法定空地應滿足防災、避難與緊急救護機能之需求。

(二)法定空地、開放空間及人行道之間應能相互直接連通，若無法連通，則應設置公共通路連通供行人使用。

(三)法定空地內應留設適當數量之自行車、機車停車位。

三十九、建築物間得設置供公眾使用之人行地下道及架空走道(高度應在 4.6 公尺以上，必要時可設置頂蓋)，惟架空走道因故未能達規定高度時，經站區審議小組同意，得免受高度限制；供公眾使用之架空走道及人行地下道得不計入建蔽率及容積率」。

四十、 有關公共建築物之各項無障礙設施，應依建築技術規則第十章「公共建築物行動不便者使用設施」及「公共設施建築物活動場所殘障者使用設備設計規範」等相關法規規定辦理。另為塑造本地區無障礙空間系統之整體性，應於下列公共設施及地點設置無障礙設施及導盲步道，並應和人行道或各類供步行通道之無障礙設施及導盲步道互相連接：

(一)綠地、站區廣場等大型開放空間。

(二)各類供人行使用之人行道、人行天橋、地下道等。

四十一、站區內建築基地廣告招牌、旗幟、廣告物等設施物，應由站區審議小組訂定標準，整體規劃設計，其設置不得妨礙行人通行、整體景觀及公共安全。

四十二、站區之車站站體應於建築物外牆設置適當之夜間照明設施，以塑造夜間地標意象。

四十三、站區之綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。

附圖4-1　變更高速鐵路新竹車站特定區計畫(第二次通盤檢討)細部計畫區廣場位置示意圖

第五章　再發展地區開發管理規定

四十四、為有效誘導改善並提昇再發展地區之生活環境品質，促進該地區之再發展，應依本章規定辦理。

四十五、本章所稱「再發展地區」，係指本計畫區內現有合法建物部分，經區段徵收主管機關核定剔除於區段徵收範圍外者，其實際範圍以區段徵收後之地籍界線為準，開發建築管理應依本章規定辦理。本計畫區奉核定公告實施之區段徵收計畫範圍地籍圖，應由區段徵收主管機關將上述地籍圖，其中屬於「再發展地區」之部分予以著色後，送交都市計畫主管機關，據以測定都市計畫樁位，作為實施依據。

四十六、再發展地區開發得採個別建築開發或整體開發，惟採整體開發者得依本章獎勵規定獎勵之。本地區之土地使用容許項目，比照都市計畫法台灣省施行細則有關住宅區之規定辦理。

四十七、本章規定事項之主管機關為新竹縣政府。

四十八、再發展地區開發應由主管機關提供區外公共設施優先興建等之協助事項。

四十九、再發展地區申請整體開發者，應於發照建築前經主管機關審核符合下列規定後為之：

(一)最小開發規模不得低於0.2公頃。

(二)申請者應擬具整體開發計畫提交新竹縣「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。

五十、　整體開發計畫書、圖應表明下列事項：

(一)計畫地區範圍及面積。

(二)開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。

(三)發展現況分析。

(四)土地及地上物處理計畫。

(五)土地使用計畫。(含都市設計及建築物配置初步構想)。

(六)公共設施建設計畫。

(七)事業及財務計畫（包括公共設施捐贈方式）

(八)實施進度。

(九)街廓內部安全設計、維生系統及防災規劃設計。

(十)其他應配合辦理事項。

五十一、再發展地區申請整體開發者，得依下列獎勵規定開發建築，但扣除無償捐獻公共設施用地後之建築基地容積率不得大於250%：

(一)申請整體開發者，得依下列獎勵規定開發建築：

容積獎勵額度公式：

$V = 〔V_0/(1-V_1)〕*(1+ V_1/2)$

V ＝扣除公共設施用地後，建築基地接受獎勵後之容積率(但不得大於250%)

V_0＝基準容積率(係指提供公共設施用地前，原申請開發建築基地之容積率訂為100%)

V_1＝無償提供公共設施用地之比例(不得少於申請開發基地總面積之20%)

(二)放棄整體開發，採個別建築開發者，其使用管制及建蔽率比照住宅區辦理，但容積率不得大於100%。

五十二、再發展地區申請整體開發所捐獻公共設施用地應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、鄰里公園、兒童遊樂場為限。前述三項之公共設施用地應儘量集中留設，其每處公共設施用地最小規模應在 200 平方公尺以上(相鄰接之公共設施用地得以合計)。該項土地於開發計畫核定後，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。

五十三、本特定區發布實施後，再發展地區既有合法建物仍可維持使用，惟未來辦理個別建築開發或整體開發者，仍應依本特定區土地使用分區管制相關規定辦理。

五十四、再發展地區之開發建築，其都市設計管制事項均應依第三章之規定辦理。

五十五、已適用本規定作整體開發獎勵者，不再適用其他開發獎勵之規定。

第六章　附則

五十六、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。