

附件一、變更高速鐵路新竹車站特定區計畫產業專用區(新竹生物醫學園區)(部份能源中心用地為醫療專業分區)整體開發計畫土地使用分區管制要點

配合本次變更計畫修正本要點內容為第二條、第三條、第六條共三條，其餘未變更部分維持原計畫。

一、本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。

二、本產業專用區依據高速鐵路新竹車站特定區計畫之規定，並且配合 100.9.30 院臺科字第 1000049623 號函新竹生物醫學園區計畫(第二次修訂)劃定為醫療專業分區、必要性服務設施及廣場用地。再依實際需要，細分劃設下列分區，並訂定容許之土地使用。

(一)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

1. 醫療專一區：設置新竹生醫園區醫院，及相關支援設施。

2. 醫療專二區：設置醫療器材與生醫研究設施、民間醫療器材研究開發等，或其他經科學工業園區管理局同意設置之使用項目亦可容許使用。

3. 醫療專三 A~E 區：

(1)專三 A、B、C 區：

A. 依產業發展需要可供增建生醫廠房或供政府機構或民間企業建設擴充使用。

B. 或其他經科學工業園區管理局同意設置之使用項目亦可容許使用。

(2)專三 D 區：

A. 「生醫科技與產品研發中心」與「產業及育成中心」共同規劃設置。

B. 或其他經科學工業園區管理局同意設置之使用項目亦可容許使用。

(3)專三E區：

A. 設置生醫標準廠房，並提供廠商建廠使用。

B. 或其他經科學工業園區管理局同意設置之使用項目亦可容許使用。

4. 醫療專四區：設置中央公園、停車場及餐廳。

(1)係支援園區內醫療專一、二、三區之其他共同設施，作為園區工作者或外來訪客共同使用之設施，如餐飲、文康、零售及工商服務使用。

(2)地下一樓可全面開挖作為供公眾使用之公用停車場，停車空間不計入容積。

(3)公用停車場及雜項工程應整體開發完成。

(二)必要性服務設施

1. 停車場用地：供興建停車場及其附屬設施使用。

2. 道路用地：供道路、管制哨及經園區管理單位審查同意之相關道路附屬設施使用。

3. 綠地：以綠化使用為主，並得為公用事業及公益設施相關使用。

4. 能源中心用地：以供冷熱源設施、管理室及其附屬設施使用為主。

5. 環保設施用地：供園區廢棄物之臨時放置、垃圾收集車輛停放使用及必要性之垃圾處理設施。

(三)廣場(原高速鐵路新竹車站特定區計畫劃設予以保留)

為使伯公廟及其附近植栽得就原地予以保存，劃設二十

公尺見方之廣場用地，另為使公眾可達性提高，則規定應予留設通路以利通行。

三、土地使用強度管制

(一)建築基地設置公共開放空間之獎勵得依內政部訂定「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」。

(二)土地使用強度管制標準如下表：

本次變更計畫依照「高速鐵路新竹車站特定區計畫內土地使用分區管制要點」第二章第七條第二項第七款第二目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%之規定，為符合本次變更計畫不超過平均容積率 240%為原則，因此調整醫療專三之 C 區容積率為 260%，調整後之平均容積率為 239.17%小於 240%已符合規定。

附表 1 土地使用強度管制標準表

土地使用分區	開發單元分區	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
醫療專業分區	醫療專一	50	200	1. 醫療專業分區內之平均容積率為 240%。 2. 醫療專業分區三之 C 區容積率為 260%。 3. 醫療專四區地下一樓公用停車空間不計入建蔽率與容積率。
	醫療專二	50	330	
	醫療專三	A	50	
		B	50	
		C	50	
		D	50	
		E	50	
	醫療專四	30	110	
停車場（平面停車場）		10	10	機車及大型車
綠地		--	--	不予規定
能源中心用地		50	100	
環保設施用地		0	0	
廣場		--	--	維持原計劃

四、本產業專用區區內建築基地之附設停車空間應依下列各點辦理，且不得移作他途使用。

- (一)園區各開發單元除醫療專一區內小汽車以建築技術規則（59 條）規定之停車位數量乘以 1.5 倍計算；其他各區小汽車一律以建築技術規則（59 條）規定之停車位數量乘以 1.4 倍計算。
- (二)同一幢建築物或同一基地內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依建築技術規則（59 條）規定計算附設之。
- (三)建物應提供不少於法定停車數量之百分之二為殘障停車位（至少需提供一停車位）。
- (四)機車位數以建築物總樓地板面積，每滿 200 平方公尺設置一輛計算。機車停車位須長 2 公尺以上，寬 0.9 公尺以上，通道寬度 1.5 公尺以上。
- (五)停車空間之汽車出入口應距離道路路邊交叉點或截角線、路口轉彎處圓弧起點、穿越斑馬線、橫越天橋或地下道出入口十公尺以上。
- (六)凡建築物增設停車空間，得依「新竹縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定辦理。

五、裝卸空間

- (一)本區建築物應下列規定設置離街裝卸場：樓地板面積 2,000~5,000 平方公尺，設置 1 個裝卸車位，5,000~10,000 平方公尺，設置 2 個裝卸車位，10,000~20,000 平方公尺，設置 3 個裝卸車位，超過 20,000 平方公尺以上，每增加 20,000 平方公尺，增加 1 個裝卸車位。
- (二)裝卸空間標準：
 - 1.最小裝卸空間尺度：
 - (1)小貨車：長度 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。
 - (2)大貨車：長度 13 公尺，寬 4 公尺，淨高 4.2 公尺。

2.每滿十個小貨車裝卸車位需加設一大貨車停車位。

六、最小退縮建築距離

為塑造較寬廣舒適之街道空間，減低行人通行之壓迫感，建築基地面臨各計畫道路之建築退縮最小距離如左：

(一)本產業專用區之醫療專一、專二、專三區面臨計畫道路之退縮建築說明如下：

1.面臨 20m 計畫道路之建築基地應自建築線起算向內退縮至少八公尺建築，退縮部分應留設三公尺無遮簷人行道。

2.面臨 12m 計畫道路之建築基地，應自建築線起算向內退縮至少八公尺建築，退縮部分應留設三公尺無遮簷人行道。

(二)本產業專用區之醫療專一、專二、專三區面臨醫療專四區建築基地之退縮建築說明如下：

1.醫療專一、專二、專三區面臨醫療專四區之建築基地，應自醫療專四區之分區境界線起算向內退縮至少十公尺建築。

2.考量醫療專一、專二、專三區及醫療專四區人行動線整體之連繫配合，退縮部分得設供公眾使用之人行徒步區及架空走道，高度應與醫療專四區順平，其寬度不得小於四公尺，其建築案經本縣都市設計委員會審議通過者，得不計入建蔽率及容積率。

3.退縮建築部分除交通需求外不得開挖地下室為原則，經本縣都市設計委員會審議通過者不在此限。其平均覆土深度不得小於 50 公分為原則。

(三)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。

(四)本區指定最小退縮建築部分，不得設置圍牆，且應植栽綠化。

(五)能源中心一、能源中心三之建築基地應自建築線起算向內退縮至少四公尺建築。

七、開放空間

本區之開放空間系統規定如下：

(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，並予綠化。

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

(四)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。

(五)本區之綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。

八、法定空地綠化規定

建築基地所留設之法定空地，扣除應設人行道後應配合整體景觀設計，其植栽綠化比例應達 1/2 以上，並應考慮防災與緊急救護通行之需求。

九、廣告招牌設置相關規定

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「新竹縣招牌廣告設置要點」及有關規定辦理。

十、街道家具及公用設備設計

1.電話亭、候車亭、資訊及告示看板、人行陸橋、地下道出入口以採有頂蓋設計為原則，垃圾桶應加蓋，以順應地方多雨之氣候環境。

2.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。

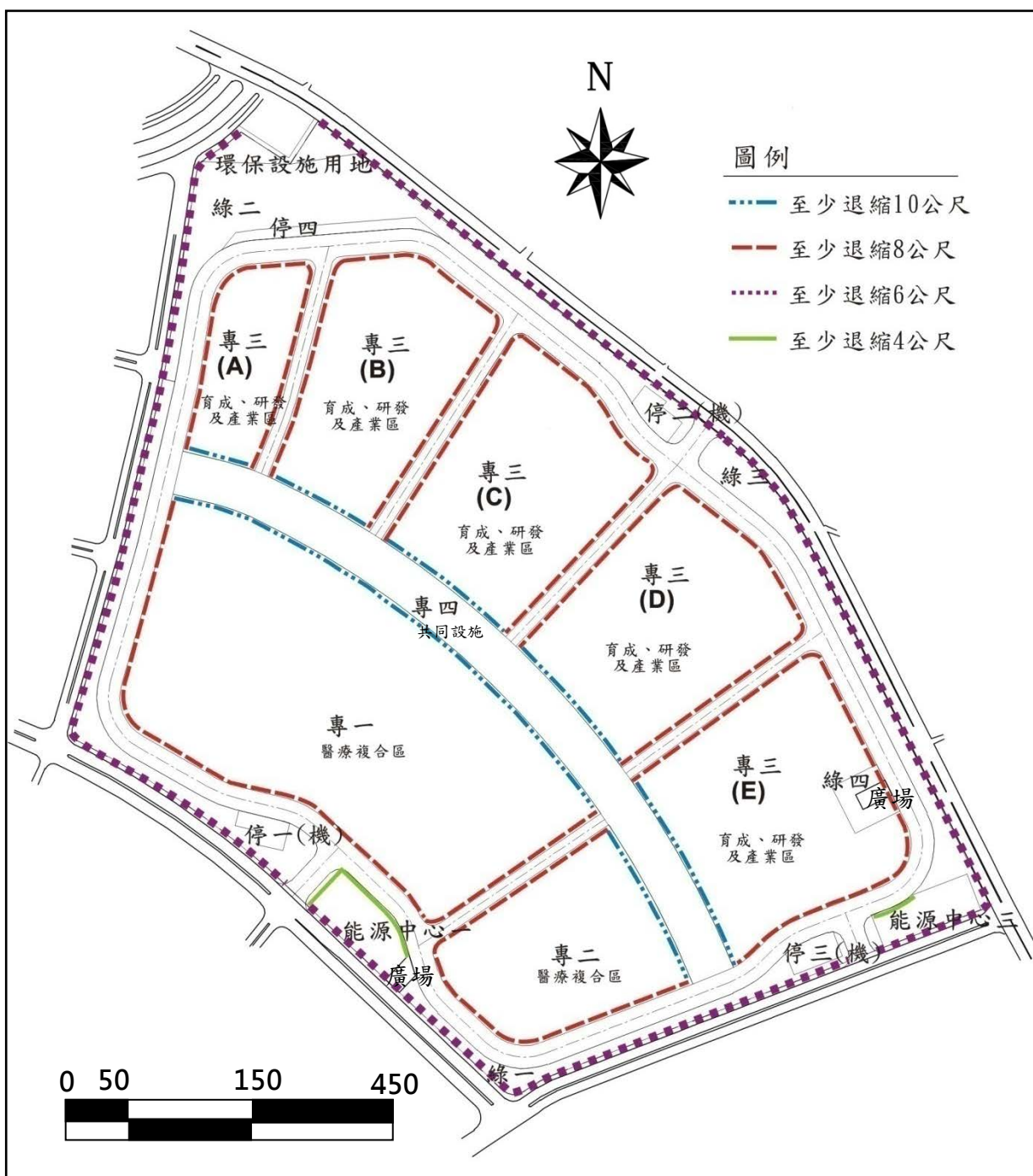
十一、無障礙設施設計

(一)人行道或建築基地依法留設之前廊、無遮簷人行道或其他開放空間，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)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障礙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相互連接。

十二、廢棄物儲存設置

建築基地經都市設計審議委員會審議結果，認定必要時各開發單元應設置固體廢棄物處理設施，並應自行滿足處理量。



附圖 2 建築基地退縮管制圖