

第四章 發展預測與分析

第一節、計畫年期

現行計畫年期為民國 110 年，配合全國區域計畫之指導，將計畫年期調整為民國 115 年。

第二節、計畫人口

現行計畫之計畫人口為 45,000 人，本計畫分別以竹北市預測人口分派，以及本計畫區人口預測結果予以檢討。

一、計畫人口預測

以本計畫區過去十五年(民國 91~105 年)人口資料為基礎，進行人口預測。在預測方法選用時考量本計畫區與新竹縣、竹北市之人口成長同為人口發展快速、呈現穩定正成長、近年成長動能及誘因持續增加等特性，故本計畫之人口推估以趨勢預測法作為預測模型。

分析各種趨勢預測法成果，以線形趨勢較符合計畫區之人口發展特性，其估算值至民國 115 年約 38,688 人，詳表 4-1。

表 4-1 本計畫區計畫人口線形趨勢預測推估表

民國(年)	以計畫區 91~105 年現況人口推估(人)
105(現況)	23,083
106	24,036
107	25,664
108	27,292
109	28,920
110	30,548
111	32,176
112	33,804
113	35,432
114	37,060
115	38,688

資料來源：本計畫推估整理。

二、現行高速鐵路新竹車站特定區計畫可容納人口總量推估

現行高速鐵路新竹車站特定區計畫劃設住宅區 103.49 公頃，以容積率 200%、每人居住樓地板面積 50 平方公尺計算，可容納人口總量為 41,396 人。

三、計畫人口檢討

綜合上述推估結果，就供給面而言，現行計畫可供居住人口約為 41,396 人；就需求面而言，本計畫區內人口預估至 115 年約 38,688 人，惟考量本計畫區為新興發展地區，人口成長迅速，並參酌原計畫之人口訂定推估方式，且配合本計畫之計畫目標為打造生態都市 TOD 商務轉運之都會生活核心，故維持原計畫人口 45,000 人。

表 4-2 計畫人口綜整比較表

計畫供給面向		考量本計畫區為新興發展地區，人口成長迅速，且配合本計畫之計畫目標為打造生態都市 TOD 商務轉運之都會生活核心，故維持原計畫人口 45,000 人。
現行高速鐵路新竹車站特定區計畫可容納人口數	41,396 人	
現況發展及需求面向		
100 年計畫人口	45,000 人	
115 年計畫區人口預測結果	38,688 人	

資料來源：本計畫整理。

第三節、土地使用分區檢討

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定、本計畫區預測之計畫人口數45,000人及實際發展現況與需求等，分別對本計畫區土地使用分區進行發展預測與檢討。

一、住宅區

本計畫區目標年計畫人口 45,000 人，以每人享有樓地板面積 50 m²估算，配合本計畫區現行之住宅區容積率為 200%，可推估目標年本計畫所需之住宅區面積約 112.50 公頃。

$$\begin{aligned}\text{目標年本計畫所需住宅區面積} &= \frac{\text{目標年計畫人口} \times \frac{\text{每人享有樓地板面積}}{\text{平均容積率}}}{\text{平均容積率}} \\ &= \frac{45,000(\text{人}) \times 50 (\text{m}^2)}{200\%} \\ &= 1,125,000 (\text{m}^2) \\ &= 112.50 (\text{ha})\end{aligned}$$

本計畫現行計畫所劃設之住宅區面積為 103.49 公頃，尚可增加 9.01 公頃之住宅區面積，惟考量部分商業區允許供住宅使用及本計畫區住宅區使用率約 69.03%，尚無增加住宅區之急迫性，爰此，除配合機關協調會決議及公民或團體陳情意見予以變更外，其餘建議維持現行計畫。

二、商業區

本計畫區內現行劃設之商業區共 19.32 公頃(含第一種商業區 3.95 公頃及第二種商業區 15.37 公頃)，以下依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 31 條進行檢討。

(一)依人口進行檢核

商業區面積應依計畫人口規模檢討之，以本計畫區之計畫人口數 45,000 人計算如下：

1. 三萬人口以下，商業區面積以 0.45 公頃/千人為準

$$0.45 \text{ 公頃} \times (30,000/1,000) = 13.50 \text{ 公頃}$$

2. 三萬至十萬人口，超出三萬人部分，商業區面積以 0.50 公頃/千人為準

$$0.50 \text{ 公頃} \times [(45,000-30,000)/1,000] = 7.50 \text{ 公頃}$$

故依本方案檢核商業區劃設面積上限為 21.00 公頃。

(二)依都市發展面積進行檢核

本計畫位於竹北市(屬一般市鎮)，依都市發展規模及層級而言，商業區劃設面積不得超過都市發展用地面積之 10%，商業區可劃設面積為：

$$308.55 \text{ 公頃} \times 10\% = 30.86 \text{ 公頃}$$

故依本方案檢核商業區劃設面積上限為 30.86 公頃。

(三)小結

依據前述檢核結果，推估目標年本計畫可劃設商業區面積上限為 21.00 公頃，現行商業區共 19.32 公頃，低於法令所訂上限規定，爰除配合機關協調會決議及公民或團體陳情意見予以變更外，其餘建議維持現行計畫。

三、高鐵車站專用區

現行計畫劃設高鐵車站專用區計畫面積 14.76 公頃，現況為台灣高鐵新竹站及台灣鐵路六家車站所使用，站區主體已開闢完成，除配合公民或團體陳情意見調整土地使用分區管制要點外，其餘經檢討建議維持現行計畫。

四、產業專用區

現行計畫劃設產業專用區計畫面積 38.30 公頃，現況為新竹生物醫學園區，整體已開闢完成，經檢討除配合機關協調會決議事項予以變更外，其餘建議維持現行計畫。

五、宗教專用區

現行計畫劃設宗教專用區 3 處，計畫面積合計 0.11 公頃，現況已開闢完成，其功能為保存安置伯公，建議配合公民或團體陳情意見，比照計畫區內其餘伯公，安置或保存於公共設施用地內，予以變更。

六、加油站專用區

現行計畫劃設加油站專用區 1 處，計畫面積 0.11 公頃，現況已開闢完成，經檢討建議維持現行計畫。

七、天然氣設施專用區

現行計畫劃設天然氣設施專用區 1 處，計畫面積 0.12 公頃，現況已開闢

完成，經檢討建議維持現行計畫。

八、電信事業專用區

現行計畫劃設電信事業專用區 1 處，計畫面積 0.39 公頃，經機關協調會決議中華電信仍有使用需求，經檢討建議維持現行計畫。

九、郵政專用區

現行計畫劃設郵政專用區 1 處，計畫面積 0.10 公頃，經機關協調會決議中華郵政仍有使用需求，經檢討建議維持現行計畫。

十、灌溉設施專用區

現行計畫劃設灌溉設施專用區，面積合計 0.67 公頃，現況為水圳，經檢討建議維持現行計畫。

十一、客家文化保存區

現行計畫劃設客家文化保存區 1 處，計畫面積 0.82 公頃，現況已開闢完成，除配合機關協調會決議調整土地使用分區管制要點外，其餘經檢討建議維持現行計畫。

第四節、公共設施用地檢討

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定、本計畫區預測之計畫人口數 45,000 人及實際發展現況與需求等，進行本計畫區公共設施用地之檢討。

一、機關用地

現行計畫劃設機關用地四處，計畫面積 2.19 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，機關用地按實際需要檢討，故本次檢討配合公民或團體陳情意見予以檢討。

二、學校用地

(一)文小用地

現行計畫劃設文小用地三處，計畫面積 7.17 公頃，依據本府教育處之意見，本計畫區就目前已出生之設籍人口數，推估至多至 109 學年度國小學齡人口約 3,961 人，以教育部「國民小學與國民中學班級編制及教職員員額編制準則」104 年度起國小每班班級人數為 29 人，推估應提供班級數約 137 班，又現行計畫劃設之三處文小用地，加計毗鄰非都市土地之東海國小，可容納班級數總計約 100 班，尚不足約 37 班。

表 4-3 現行計畫文小用地檢討表

項目	需求量分析		供給量分析					檢討結果
	目標年 學生數(人)	預估班級數	用地 名稱	現況	計畫 面積 (公頃)	可設班 級數(班)	可容納班 級數總計 (班)	
	(依 104.7.30 戶政單位提供 設籍人口推算)	國小每班 29 人						
文小 用地	3,961 (至 109 年)	137	文小一	未開闢	2.80	31~32	100	尚不足 37 班
			文小二	東興國小	2.06	36		
			文小三	未開闢	2.31	19~20		
			-	東海國小 (毗鄰非都)	-	12		

註：1. 預估需求班級數依教育部「國民小學與國民中學班級編制及教職員員額編制準則」104 年度起國小每班班級人數為 29 人計算。

2. 未開闢學校依「國民中小學設備基準」，都市計畫區內國民小學每校面積不得少於 2 公頃，13 班以上學校每增一班，得增加 420 平方公尺(每增加一生，應增加 12 m²)計算。

(二)文中用地

現行計畫劃設文中用地三處，計畫面積 5.89 公頃，依據本府教育處

之意見，本計畫區就目前已出生之設籍人口數，推估至 115 學年度國中學齡人口約 1,882 人，以教育部「國民小學與國民中學班級編制及教職員員額編制準則」104 年度起國中每班班級人數為 30 人，推估應提供班級數約 63 班，又現行計畫劃設之二處文中用地，可容納班級數總計約 88 班，檢討結果尚稱足夠。

表 4-4 現行計畫文中用地檢討表

項目	需求量分析		供給量分析					檢討結果
	目標年 學生數(人)	預估班級數	用地 名稱	現況	計畫 面積 (公頃)	可設班 級數(班)	可容納班 級數總計 (班)	
	(依 104.7.30 戶政單位提供 設籍人口推算)	國中每班 30 人						
文小中地	1,882 (至 115 年)	63	文中一	東興國中	2.63	60	88	足夠
			文中二	未開闢	3.26	27~28		

註：1.預估需求班級數依教育部「國民小學與國民中學班級編制及教職員員額編制準則」104 年度起國中每班班級人數為 30 人計算。

2.未開闢學校依「國民中小學設備基準」，都市計畫區內國民中學每校面積不得少於 2.5 公頃，13 班以上學校每增一班，得增加 500 平方公尺(每增加一生，應增加 14.3 m²)計算。

(三)文特用地

現行計畫劃設文特用地一處，已開闢使用，計畫面積 2.90 公頃，且已招收新竹縣、市 6~22 歲中重度智能障礙學生共約 300 人，其服務範圍涵括新竹縣、市。依教育部「國民中小學設備基準」檢討，特殊教育教室空間面積應視教育對象、教育類別與人數之不同而彈性規劃，應由主管機關按實際需求檢討之，故建議維持現行計畫。

(四)小結

本計畫區內共三處文小用地、兩處文中用地，109 年小學學生數為 3,961 人(班級數約 137 班)、目標年中學學生數為 1,882 人(班級數約 63 班)，本計畫區內之文小用地共可容納約 98 班(加計毗鄰非都市土地之東海國小 2 班，共計約 100 班)、文中用地可容納約 88 班；經檢討文小用地之供給不足約 37 班、文中用地之供給尚稱足夠。文小用地不足之部分，優先以計畫區之文中用地變更文中小用地，以及竹北(含斗崙地區)都市計畫已開闢之國小及鄰近之東海國小(非都市土地)以超額轉介方式予以補足。另為提高用地之使用彈性，建議將文中、文小用地檢討變更為「文中小用地兼供幼兒園使用」，並經機關協調會及與教育處研商確認在案。

三、遊憩設施用地檢討

現行計畫劃設公園用地十二處，計畫面積為 11.09 公頃、兒童遊樂場用地十二處，計畫面積為 4.66 公頃、體育場用地一處，計畫面積為 6.29 公頃。依定期通盤檢討辦法規定兒童遊樂場按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則；閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則；社區公園每一計畫處所至少設置 1 處；體育場用地按實際需要檢討之，其面積 1/2 可併入公園面積計算。檢討如下：

(一)面積需求檢討：經檢討本計畫區內共計 5 個里，以每個里至少 0.6 公頃為原則，經檢討本計畫區內遊憩設施用地需求面積為 3 公頃，現行計畫遊憩設施用地(公園用地+兒童遊樂場用地+1/2 體育場用地)面積為 18.88 公頃，超出需求面積 15.88 公頃，故以面積檢討符合需求。

(二)閭鄰單位檢討：依里界為閭鄰單元檢討設置本計畫區內兒童遊樂場及閭鄰公園(詳表 4-5 及圖 4-1)，本計畫內共計 5 個里，其中除東海里之外，餘下各里經檢討兒童遊樂場及閭鄰公園皆足數需求。惟東海里僅部分面積位於本計畫區內，其可由周邊鄰近各里予以補足。



圖 4-1 高速鐵路新竹車站特定區計畫內閭鄰單位檢討示意圖

表 4-5 高速鐵路新竹車站特定區計畫內兒童遊樂場及閭鄰公園檢討表

里名	遊憩設施用地面積(公頃)	不足或超過面積(公頃)
東興里	3.56	2.96
東海里	0.36	-0.24
中興里	6.23	5.63
東平里	4.26	3.66
隘口里	4.47	3.87

註：遊憩設施用地＝公園用地＋兒童遊樂場用地＋1/2 體育場用地

(三)社區公園檢討：本計畫區高鐵站前劃設有一處「水圳森林防災公園用地(公一)」，計畫面積為 3.25 公頃。

本計畫建議上述之公園用地、兒童遊樂場用地、體育場用地皆維持現行計畫。

四、綠地用地

現行計畫劃設綠地用地八處，計畫面積為 4.83 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，綠地按自然地形或其設置目的檢討，故本次檢討配合伯公之安置及管理予以檢討。

五、體育場用地

現行計畫劃設體育場用地一處，計畫面積為 6.29 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，應考量實際需要劃設，本次檢討建議維持現行計畫。

六、停車場用地及廣場兼停車場用地

現行計畫劃設停車場用地七處，計畫面積為 3.19 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，停車需求檢討依「不低於商業區面積之百分之十為準」及「不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求」等兩項標準檢討之，其檢討結果如下所示。

(一)以「計畫人口超過一萬至十萬人口者，以不低於商業區面積之百分之十為準」之標準檢討，現行商業區面積為 19.32 公頃(包括第一種商業區 3.95 公頃、第二種商業區 15.37 公頃)停車需求為 $19.32 \times 10\% = 1.932$ 公頃，停車供給為 $3.19 + (0.35 \times 1/2) = 3.365$ 公頃，經檢討為足夠。

表 4-6 停車場用地面積檢討表

需求量分析			供給量分析			檢討結果
商業區	面積	商業區停車需求面積	停車場用地計畫面積	廣場兼停車場用地計畫面積	總供給面積	足夠
第一種商業區	3.95 公頃	1.932 公頃	3.19 公頃	0.35 公頃	3.365 公頃	
第二種商業區	15.37 公頃			(1/2 面積計入停車空間檢討)		

(二)以「不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求」之標準檢討，依本計畫區之計畫區目標人口及 103 年新竹縣每千人持有車輛數推估，停車需求為 $45,000 \times (330/1,000) \times 20\% = 2,970$ 輛；若以廣場兼停車場用地(1/2 面積計入停車空間檢討)及停車場用地採容積率 250%之立體化設置；則停車供給為 2,051 輛，故經檢討停車位數不足約 919 輛，可藉由本計畫區建物申請之獎勵停車空間(約 11,557 輛)予以補足。

表 4-7 計畫區內車輛預估數 20%之停車需求檢討表

需求量分析			供給量分析						檢討結果
103 年新竹縣每千人持有車輛數(輛)	計畫區目標人口(人)	計畫區目標年車輛數(輛)	用地	計畫面積(公頃)	作停車場比例(%) / 立體化容積率(%)	作停車場使用之樓地板面積(m ²)	小汽車停車位面積(m ²)	停車位數(輛)	-919 輛
330	45,000	14,850	廣場兼停車場用地(1/2 面積計入停車空間檢討)	0.35	50%	1,750	30	58	
公共停車需求比例		20%	停車場用地	3.19	250%	79,750	40	1,993	
公共停車需求(輛)		2,970	可供給停車位數量小計(輛)					2,051	

七、廣場用地

現行計畫劃設廣場用地三處，計畫面積為 0.12 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，應考量實際需要劃設，故除配合機關協調會決議外，其餘建議維持現行計畫。

八、變電所用地

現行計畫劃設變電所用地二處，計畫面積為 1.25 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，應考量實際需要劃設，本計畫建議維持現行計畫。

九、電力設施用地

現行計畫劃設電力設施用地四處，計畫面積為 0.64 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，應考量實際需要劃設，本計畫建議維持現行計畫。

十、環保設施用地

現行計畫劃設環保設施用地一處，計畫面積為 0.05 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，應考量實際需要劃設，本計畫建議維持現行計畫。

十一、園道用地

現行計畫劃設園道用地計畫面積 9.75 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，應考量實際需要劃設，本計畫建議維持現行計畫。

十二、高鐵用地

現行計畫劃設高鐵用地計畫面積 3.50 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，應考量實際需要劃設，本計畫建議維持現行計畫。

十三、鐵路用地

現行計畫劃設鐵路用地計畫面積 1.42 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，應考量實際需要劃設，本計畫建議維持現行計畫。

十四、道路用地兼供鐵路使用

現行計畫劃設道路兼供鐵路使用用地計畫面積 0.29 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，應考量實際需要劃設，本計畫建議維持現行計畫。

十五、道路用地

現行計畫劃設道路用地計畫面積 65.47 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，應考量實際需要劃設，故本次檢討配合考量區段徵收土地所有權人配地權益及公民或團體陳情意見予以檢討。

十六、五項開放空間公共設施

依都市計畫法第 45 條之規定，公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%，本計畫需求面積 30.92 公頃，現行計畫劃設 32.02 公頃(包括公園用地、體育場用地、綠地用地、廣場用地、兒童遊樂場用地及 1/2 園道用地、1/2 廣場兼停車場用地)，經檢討主要計畫超過 1.10 公頃，本計畫建議維持現行計畫。

表 4-8 本計畫區公共設施用地面積檢討分析表

項目	檢討標準	現行主要計畫面積 (公頃)	計畫人口 45,000 人		備註
			需求面積 (公頃)	不足或超過 面積(公頃)	
機關用地	依實際需要檢討之。	2.19	-	-	
學校用地	文小用地	詳表 4-3			
	文中用地	詳表 4-4			
	文特用地	依實際需要檢討之。	2.90	-	-
遊憩設施用地	面積需求檢討	1.兒童遊樂場按閭鄰單位設置,每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。 2.閭鄰公園按閭鄰單位設置,每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則。	18.88	3.00	+15.88
	閭鄰單位檢討	詳表 4-6			
	社區公園檢討	每一計畫處所至少設置 1 處。 本計畫區高鐵站前劃設有一處「水圳森林防災公園用地(公一)」,計畫面積為 3.25 公頃。	-	-	
	綠地	依實際需要檢討之。	4.83	-	-
	體育場用地	依實際需要檢討之。	6.29	-	-
	五項公設(公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地)	公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地,其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。	32.03	30.92	+1.11
停車場用地(含廣場兼停車場用地)	不低於商業區面積之 10% 為準	3.365	1.932	+1.433	
	不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求	2,051(輛)	2,970(輛)	-919 (輛)	由本計畫區建物申請之獎勵停車空間(約 11,557 輛)予以補足
廣場用地	依實際需要檢討之。	0.12	-	-	
變電所用地	依實際需要檢討之。	1.25	-	-	
電力設施用地	依實際需要檢討之。	0.64	-	-	
環保設施用地	依實際需要檢討之。	0.05	-	-	
園道用地	依實際需要檢討之。	9.75	-	-	
高鐵用地	依實際需要檢討之。	3.5	-	-	
鐵路用地	依實際需要檢討之。	1.42	-	-	
道路用地兼供鐵路使用	依實際需要檢討之。	0.29	-	-	
道路用地	依實際需要檢討之。	65.47	-	-	

資料來源：都市計畫定期通盤檢討實施辦法及本計畫整理。

第五章 變更計畫

第一節、檢討原則

本計畫依據發展現況、檢討分析、計畫目標與發展策略等內容，適當調整現行計畫之規劃，訂定各項實質規劃內容之變更原則，作為實質計畫擬定之依據。

一、計畫年期及計畫人口

配合全國區域計畫(內政部民國 102 年 10 月 17 日台內營字第 1020810668 號函公告實施)之計畫年期予以調整為民國 115 年。計畫人口部分，考量本計畫區為新興發展地區，人口成長迅速，並參酌原計畫之人口訂定推估方式，且配合本計畫之計畫目標為打造生態都市 TOD 商務轉運之都會生活核心，故維持原計畫人口 45,000 人。

二、土地使用分區變更原則

配合機關協調會決議、實際發展現況、公民或團體陳情意見予以變更。

三、公共設施用地變更原則

配合機關協調會決議、實際發展現況、公民或團體陳情意見予以變更。

四、其他事項檢討變更原則

(一)依據本計畫區辦理區段徵收作業成果，有部分土地使用分區(或公共設施用地)與地籍範圍或現況地形不符之情形，爰納入本計畫檢討變更予以修訂。

(二)配合土地使用分區及公共設施用地調整、機關協調會決議、公共設施用地多目標適用之調整、現行容積獎勵之規定，歷次通盤檢討及個案變更案件相關條文之整併與調整條文順序，以及整併「新竹縣高速鐵路新竹車站特定區計畫都市設計管制要點」，修訂土地使用分區管制要點內容。

第二節、變更內容

本次通盤檢討配合土地使用分區及公共設施用地檢討、各單位意見、發展現況及計畫構想、公民或團體陳情意見彙整檢討後，分別提出通盤檢討變更案共計 11 案，其變更位置示意圖、變更內容明細表與面積增減統計表，詳圖 5-1、圖 5-2、表 5-1 及表 5-4 所示。

表 5-1 本計畫變更內容明細表

配合 主計 部都 委會 審竣 編號	縣都 委會 審竣 編號	公展 編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
1	1	1	計畫 年期	民國 110 年	民國 115 年	配合全國區域計畫(內政部民國 102 年 10 月 17 日台內營字第 1020810668 號函公告實施)之計畫年期為 115 年予以調整。	
2	2	3	文小一	文小用地【文小一】(2.80)	文中小用地兼供幼兒園使用【文中小(幼)一】(2.80)	1.本計畫區內共三處文小用地、兩處文中用地，109 年小學學生數為 3,961 人(班級數約 137 班)、目標年中學學生數為 1,882 人(班級數約 63 班)，本計畫區內之文小用地共可容納約 98 班(加計毗鄰非都市土地之東海國小 2 班，共計約 100 班、文中用地可容納約 88 班；經檢討文小用地之供給不足約 37 班、文中用地之供給尚稱足夠。 2.依 104 年 2 月 5 日本次通盤檢討機關協調會會議決議及教育處陳情意見，為提高土地使用彈性，建議變更為「文中小用地兼供幼兒園使用」。	
			文小二	文小用地【文小二】(2.06)	文中小用地兼供幼兒園使用【文中小(幼)三】(2.06)		
			文小三	文小用地【文小三】(2.31)	文中小用地兼供幼兒園使用【文中小(幼)四】(2.31)		
			文中一	文中用地【文中一】(2.63)	文中小用地兼供幼兒園使用【文中小(幼)二】(2.63)		
			文中二	文中用地【文中二】(3.26)	文中小用地兼供幼兒園使用【文中小(幼)五】(3.26)		
3	3	-	宗一	宗教專用區【宗一】(0.03)	兒童遊樂場用地【兒十三】(0.08)	1.宗一現況為安置伯公使用，本計畫區區段徵收配地後，其土地權屬為中華民國所有，管理機關為交通部高速鐵路工程局，惟現況伯公係由民間維護管理。	

配合 主計 部都 委會 審竣 編號	縣都 委會 審竣 編號	公 展 編 號	位 置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
				綠地用地【綠一】(0.05)		2.依據內政部 87 年 2 月 5 日「研商高鐵新竹車站區段徵收範圍及建物保留原則第二次會議」、87 年 3 月 11 日「台灣省高速鐵路車站特定區區段徵收專案小組」第 3 次會議決議略以，本計畫區之宗教專用區列入區段徵收範圍內，配合調整地籍，土地按原位置分配，建物保留。惟 93 年區段徵收配地完竣後，宗教專用區未依上開處理原則配回原地主，故該等土地仍登記內政部，嗣內政部考量高鐵局籌措財源，爰移由高鐵局續辦。 3.續依內政部 94 年 2 月 3 日「研商高速鐵路新竹車站特定區區段徵收範圍內伯公廟遷移及宗教專用區處理方式」決議，內政部經洽營建署及考量土地管理，建議宗教專用區變更為「公園」或「綠地」，並依平均地權條例第 55 條之 2 規定無償登記為新竹縣政府。又依內政部 98 年 8 月 13 日「內政部高速鐵路車站特定區區段徵收協調推動小組」第 19 次會議獲致決議編號 18203，本計畫區「宗教專用區」請新竹縣政府循都市計畫變更程序變更為公園或其他適當用地。 4.依前開歷次會議，為利伯公之安置及管理，比照計畫區內其餘伯公，安置或保存於公共設施用地內，且為避免零星公共設施用地，爰併周邊綠地用地(綠一)變更為兒童遊樂場用地。	
4	4	-	宗三	宗教專用區【宗三】(0.03)	兒童遊樂場用地【兒十四】(0.05)	1.宗三現況為安置伯公使用，本計畫區區段徵收配地後，其土地權屬為中華民國所有，管理機關為交通部高速鐵路工程局，惟現況伯公係由民間維護管理。 2.依據內政部 87 年 2 月 5 日「研商高鐵新竹車站區段徵收範圍及建物保留原則第二次會議」、87 年 3 月 11 日「台灣省高速鐵路車站特定區區段徵收專案小組」第 3 次會議決議略以，本計畫區之宗教專用區列入區段徵收範圍內，配合調整地籍，土地按原位置分配，建物保留。惟 93 年區段徵收配地完竣後，宗教專用區未依上開處理原則配回原地主，故該等土地仍登記內政部，嗣內政部考量高鐵局籌措財源，爰移由高鐵局續辦。 3.續依內政部 94 年 2 月 3 日「研商高速鐵路新竹車站特定區區段徵收範圍內伯公廟	
				綠地用地【綠二】(0.02)			

配合 主計 部都 委會 審竣 編號	縣都 委會 審竣 編號	公展 編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
						遷移及宗教專用區處理方式」決議，內政部經洽營建署及考量土地管理，建議宗教專用區變更為「公園」或「綠地」，並依平均地權條例第 55 條之 2 規定無償登記為新竹縣政府。又依內政部 98 年 8 月 13 日「內政部高速鐵路車站特定區區段徵收協調推動小組」第 19 次會議獲致決議編號 18203，本計畫區「宗教專用區」請新竹縣政府循都市計畫變更程序變更為公園或其他適當用地。 4.依前開歷次會議，為利伯公之安置及管理，比照計畫區內其餘伯公，安置或保存於公共設施用地內，且為避免零星公共設施用地，爰併周邊綠地用地(綠二)變更為兒童遊樂場用地。	
5	5	-	宗二	宗教專用區【宗二】(0.05)	公園兼兒童遊樂場用地【公兒】(0.45)	1.宗二現況為安置伯公使用，本計畫區區段徵收配地後，其土地權屬為中華民國所有，管理機關為交通部高速鐵路工程局，惟現況伯公係由民間維護管理。 2.依據內政部 87 年 2 月 5 日「研商高鐵新竹車站區段徵收範圍及建物保留原則第二次會議」、87 年 3 月 11 日「台灣省高速鐵路車站特定區區段徵收專案小組」第 3 次會議決議略以，本計畫區之宗教專用區列入區段徵收範圍內，配合調整地籍，土地按原位置分配，建物保留。惟 93 年區段徵收配地完竣後，宗教專用區未依上開處理原則配回原地主，故該等土地仍登記內政部，嗣內政部考量高鐵局籌措財源，爰移由高鐵局續辦。 3.續依內政部 94 年 2 月 3 日「研商高速鐵路新竹車站特定區區段徵收範圍內伯公廟遷移及宗教專用區處理方式」決議，內政部經洽營建署及考量土地管理，建議宗教專用區變更為「公園」或「綠地」，並依平均地權條例第 55 條之 2 規定無償登記為新竹縣政府。又依內政部 98 年 8 月 13 日「內政部高速鐵路車站特定區區段徵收協調推動小組」第 19 次會議獲致決議編號 18203，本計畫區「宗教專用區」請新竹縣政府循都市計畫變更程序變更為公園或其他適當用地。 4.機四包含隘興段 415、415-1、415-3 地號，隘興段 415 地號為隘口里集會所；415-1、	
				機關用地【機四】(0.40)			

配合主計部都會審竣編號	縣都會審竣編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
						415-3 地號未有機關提出使用需求。 5.依前開歷次會議，為維持保存安置伯公之功能，比照計畫區內其餘伯公，安置或保存於公共設施用地內，同時促進公共設施用地開闢使用，將宗二、機四變更為公園兼兒童遊樂場用地。	
6	6	6	停六	停車場用地【停六】(0.03)	第二種商業區(0.03)	1.套繪現行計畫線、樁位線及地籍線，永興段 506 地號(私有地)包含部分商二及部分停六(面積 0.03 公頃)。 2.經查土地所有權人所配回之商業區土地原係為 4 個區塊，分別為永興段 506、507、508、509 等 4 筆地號土地，面積合計 5652.40 m²，95 年 8 月經土地所有權人向地政事務所申請土地合併，合併後為永興段 506 地號，土地所有權人係以商業區地籍範圍配地，並完成建築及取得使用執照在案，且配回商業區土地面積與 97 年核發之使用執照面積相符(詳附件三所示)。 3.本區樁位展繪線與都市計畫圖展繪線相符，歷次都市計畫圖均未變更，亦無誤植情形，惟考量永興段 506 地號係區段徵收以商業區配回之土地，為保障民眾權益、以及都市計畫之變更面積應依據核定圖實地測量分割面積為準，故依 104 年 2 月 5 日本次通盤檢討機關協調會會議決議：建議納入本次通盤變更予以修訂(部分停車場用地變更為商業區)，毋需回饋。	永興段 506(部分)地號
7	7	7	綠四及東側道路用地	道路用地(0.0017) 綠地用地【綠四】(0.02)	住宅區(0.0017) 道路用地(0.02)	1.套繪現行都市計畫線及地籍線，綠四東側道路用地與地籍線不相符，道路用地包含部分隘興段 519-2 地號(私有地)。 2.經查都市計畫於民國 95 年辦理第一次通盤檢討有列變更案，惟地籍線與第一次通盤檢討變更前之都市計畫線亦不相符；又該案變更理由為保存原有水圳及順暢結連周邊交通系統，惟查現況道路係依第一次通盤檢討變更前之樁位展繪線開闢。 3.另查隘興段 519-2 地號業於民國 94 年完成土地標售及登記，為保障民眾權益、以及都市計畫之變更面積應依據核定圖實地測量分割面積為準，道路用地(東界)依地籍展繪線納入本次通盤檢討變更(部分道路用地為住宅區)，毋需回饋。 4.道路用地(西界)部分，因現況業依第一次通盤檢討變更前之樁位展繪線開闢，故依	隘興段 524(部分)、525(部分)、519-2(部分)地號

配合主計部都會審竣編號	縣都會審竣編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
						現況地形變更(部分綠地用地為道路用地)。	
8	8	8	產業專用區及廣一、廣二	產業專用區(0.06)	廣場用地【廣一】(0.02)、【廣二】(0.04)	經查現行計畫之廣一、廣二與「新竹生物醫學園區整體開發計畫」劃設廣場用地之位置及形狀不相符，惟考量上開開發計畫之廣場用地係保留現地伯公位置予以規劃，爰配合其劃設位置及形狀予以變更。	
				廣場用地【廣一】(0.02)	產業專用區(0.02)		
				廣場用地【廣二】(0.04)	產業專用區(0.04)		
9	9	-	兒十及西側道路用地	道路用地(0.06)	兒童遊樂場用地【兒十】(0.06)	依據中原大學 104 年 9 月 11 日陳情該路段之設置易造成交通混亂，建議廢除；又交通旅遊處表示，考量周邊道路動線及交通順暢，建議得廢除。故廢除該路段，併入東側之兒十用地。	
10	-	-	機二	機關用地【機二】(0.49)	市場用地【市】(0.49)	1.機二包含家興段 727、727-1 地號，土地權屬為中華民國所有，管理機關為交通部高速鐵路工程局，其中家興段 727 地號為東平里集會所；727-1 地號未有機關提出使用需求。 2.依據新竹縣竹北市公所 105 年 5 月 24 日陳情竹北地區東側一帶一直以來市場機能缺乏，且本計畫區迅速發展，人口急遽增加，促使消費需求提升，地方民眾反應本區有市場設置之必要，建議變更為市場用地。 3.案經新竹縣政府 105 年 7 月 7 日召開機關用地二協調會議決議略以，竹北市公所建議機二用地變更為市場用地並興闢，交通部高速鐵路工程局表示無意見，並尊重新竹縣政府之規劃，爰建請竹北市公所先行向交通部高速鐵路工程局申請及取得土地使用權同意書後變更。 4.竹北市公所於民國 105 年 10 月 21 日竹市工字第 1053009793 號函(詳附件四)文交通部高速鐵路工程局，提請同意於本次通盤檢討變更為市場用地後，依相關程序辦理有償撥用。後經交通部高速鐵路工程局 105 年 10 月 24 日高鐵五字第 1050015383 號函(詳附件四)覆略以，「機二需俟變更為市場用地後，再請新竹縣竹北市公所依規定循序向本局辦理有償撥用，惟撥用期間如逾 108 年財務結算年間，則需另洽日後該土地之管理機關辦	家興段 727-1 地號

配合 主計 部都 委會 審竣 編號	縣都 委會 審竣 編號	公 展 編 號	位 置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
						理」。 5.爰予以變更為市場用地，由新竹縣竹北市公所於本次通盤檢討發布實施後，依規向交通部高速鐵路工程局辦理撥用。	
11	10	9	增修訂 土地使 用分區 管制要 點	詳表 5-2。		配合土地使用分區及公共設施用地調整、機關協調會決議、公共設施用地多目標適用之調整、現行容積獎勵之規定，歷次通盤檢討及個案變更案件相關條文之整併與調整條文順序，以及整併「新竹縣高速鐵路新竹車站特定區計畫都市設計管制要點」，修訂土地使用分區管制要點內容。	

註:表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

表 5-2 本計畫變更土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	說明
第一章 總則	第一章 總則	未修訂。
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。	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。	未修訂。
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)	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)	未修訂。
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。	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。	未修訂。
第二章 土地使用分區管制及開發強度	第二章 土地使用分區管制及開發強度	未修訂。
四、住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	四、住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%， <u>並禁止地磅業設置使用。</u>	依據新竹縣政府民國 100 年 7 月 7 日府產城字第 1000087195 號公告略以，為保護住宅區居住環境，公告實施都市計畫住宅區禁止地磅業設置使用，予以修訂。
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%。	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%。 <u>商業區 1 樓禁止供住宅使用，及全部不得設置汽車旅館。</u>	為促進商業區發展機能，增訂商業區 1 樓禁止供住宅使用、及不得設置汽車旅館之規定。
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%。	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%。 <u>商業區 1 樓禁止供住宅使用，及全部不得設置汽車旅館。</u>	為促進商業區發展機能，增訂商業區 1 樓禁止供住宅使用、及不得設置汽車旅館之規定。
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	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	1. 為避免執行爭議，修正條文為「產業專用區之開發建築應於核

原條文	修訂後條文	說明
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	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核發<u>建造執照</u>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	發建造執照前，送經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過後為之」。 2. 統一「新竹縣都市設計審議委員會」之用語。

原條文	修訂後條文	說明
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. 倉儲購物中心：60%。 (5) 文教休憩分區：40%。 (6) 其他分區：40%。	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. 倉儲購物中心：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%。	八、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。	未修訂。
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。	--	本點刪除。 本次通盤檢討將宗一變更為兒十三、宗三變更為兒十四、宗二變更為公兒，伯公之保存維護規定併入修訂後條文第九點。
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】。	九、為保存本特定區之自然、人文資產，其保存處理原則詳見【本計畫區自然及人文資產處理原則綜整表】及【本計畫區自然及人文資產位置示意圖】。	1. 點次調整。 2. 修訂編號 1、2、5、9、10、12、22、24 之保存處理原則，詳【本計畫區自然及人文資產處理原則綜整表】所示。
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。	十、本案客家文化保存區得供客家文化展演體驗、教育推廣及扶植地方藝術文化發展為目的之相關產業及設施使用，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	1. 點次調整。 2. 取消供「台灣客家文化中心及其相關設施」之使用。另為促進本保存

原條文				修訂後條文				說明
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。				「<u>新竹縣聚落文化景觀審議委員會</u>」及「<u>新竹縣都市設計審議委員會</u>」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。				區內建築活化再利用，兼顧發揚地方藝術文化及提供展演體驗空間，配合增加「客家文化展演體驗、教育推廣及扶植地方藝術文化發展為目的之相關產業及設施」等容許使用內容。 2. 考量新瓦屋林姓聚落建築群係為都市計畫法第 15 條規定指定為具有紀念性價值應予以保存之建築，又開發建築係為「<u>新竹縣聚落文化景觀審議委員會設置要點</u>」第二點第三款所稱之「依文化資產保存法及相關規定有關聚落、文化景觀之重大事項」，故如進行開發建築，應亦經「<u>新竹縣聚落文化景觀審議委員會</u>」審議通過方得辦理。
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：				十一、各項公共設施用地之建蔽率、容積率、退縮綠化，除【<u>本計畫區公共設施用地使用強度及項目綜整表</u>】之規定外，餘依「<u>都市計畫公共設施用地多目標使用辦法</u>」之規定： 本計畫區公共設施用地使用強度及項目綜整表				1. 考量公共設施之機能活化，避免公共設施使用率低，除原限制性之相關規定仍應予以維持外，其餘均得適用「<u>都市計畫公共設施用地多目標使用辦法</u>」之規定。 2. 配合高鐵路線用地名稱，修正「高鐵路線」為「高鐵路用地」。 3. 配合最小退縮建築距離之點次調整予以修訂，並統一本要點之「條次」為「點次」。 4. 配合本次通盤檢討將宗二、機四變更為公園兼兒童遊樂場用地，增訂
公共設施用地種類	最大建蔽率	最大容積率	備註	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， <u>路線下方並得作多目標使用。</u>	高鐵路用地	不予規定	不予規定	供高鐵路線及其相關設施使用。	
機關用地	50%	250%	退縮建築依本要點第 <u>十九條</u> 規定辦理。	機關用地	50%	250%	退縮建築依本要點第 <u>十七點</u> 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	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	

原條文				修訂後條文				說明	
			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」。				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。	其使用強度及項目之規定。 5. 配合本次通盤檢討將部分機關用地二變更為市場用地,增訂市場用地相關管制規定。 6. 配合本次通盤檢討將文中、文小用地變更為文中小用地兼供幼兒園使用予以修訂。 7.「變更高速鐵路新竹車站特定區計畫(第一次通盤檢討)案人民陳情意見逾期案件第四案(部分公園用地為鐵路用地及部分道路用地為道路用地兼供鐵路使用)」於民國九十六年四月發布實施,相關鐵路用地管制併入本要點予以規定,以茲明確。	
兒童遊樂場地		-	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」。	公園兼兒童遊樂場用地	比照公園用地	比照公園用地	=		
	體育場地	50%	200%	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。
停車場用地	80%	400%	得供立體停車使用。	體育場地	50%	200%	=		
學校用地	文小	40%	160%	停車場用地	80%	400%	得供立體停車使用。		
	文中	40%	160%		市場用地	60%	240%		
	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。	學校用地	文中小用地兼供幼兒園使用	40%	160%		學校用地得作地下停車場使用。
					文特	40%	160%		
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。	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。		
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	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		

原條文				修訂後條文				說明							
			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。				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。								
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。	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。								
廣場兼停車場用地	-	-	供該地區停車暨辦理大型活動之空間。		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。						
					鐵路用地	不予規定	不予規定		鐵路用地未來在高架橋下需施做植栽綠化，並得作里鄰活動空間(非室內型)及停車場、公園綠地等開放空間使用。 於興闢前，有關都市景觀影響及橋下空間如何維護管理利用等二項，應先經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過。						
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。				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：				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【本計畫區各專用區使用強度及項目綜整表】規定：				未修訂。							
<table><tr><td>專用區種類</td><td>最大建蔽率</td><td>最大容積率</td><td>備註</td></tr></table>				專用區種類	最大建蔽率	最大容積率	備註		<table><tr><td>專用區種類</td><td>最大建</td><td>最大容</td><td>備註</td></tr></table>				專用區種類	最大建	最大容
專用區種類	最大建蔽率	最大容積率	備註												
專用區種類	最大建	最大容	備註												

原條文				修訂後條文				說明
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。	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%		電信事業專用區	50%	250%		
郵政專用區	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。	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。				未修訂。
<u>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。</u>				--				本點刪除，容積獎勵整併至修訂後條文第十四點。
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。				<u>十三、本特定區開放空間系統，應依下列規定辦理：</u> (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。 <u>(四)建築基地退縮留設公共開放空間</u> 1. <u>商業區（商一、商二）之建築基地臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離規定設置供公眾使用之公共開放空間，該開放空間得計入法定空地並應予以綠化，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。</u> 2. <u>本特定區內各公共設施用地及公用事業（含加油站、天然氣設施、電信、</u>				1. 點次調整。 2. 整併「新竹縣高速鐵路新竹車站特定區計畫都市設計管制要點」有關開放空間系統留設規定，並配合本次通盤檢討變更宗一、綠一為兒十三，宗三、綠二為兒十四，宗二、機四為公園兼兒童遊樂場用地予以修正。 3. 配合本計畫區劃設公用事業包含加油站、天然氣設施、電信、郵政等專用區予以補充。

原條文	修訂後條文	說明
	<u>郵政等)之專用區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，該開放空間得計入法定空地，並供人行步道或作緩衝綠地使用，且綠覆面積應達 50%以上。</u> <u>(五)公園、公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場、綠地、廣場設計</u> <u>1. 公園、公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場、綠地之綠覆率以至少 60%為原則。</u> <u>2. 公一用地應採高度綠化設計，以提供中心商業區域充足之綠意及遮蔭效果；其喬木選種優先採用開展樹型，且其喬木冠幅覆蓋率以達 60%以上為原則。</u> <u>3. 公十一、公十二、公十三用地應設置供人行與自行車行進之通道，並以叢植方式塑造噪音緩衝帶，其喬木樹種以優先選用枝葉濃密、分支較低、常綠闊葉之大喬為原則。</u> <u>4. 兒十三、兒十四應配合相鄰計畫街廓開放空間共同設計。</u> <u>5. 綠地三至綠地六應設置供人行與自行車行進之通道；綠地樹種以選用樹姿優美、蔓垂性強之中小型喬木為原則，水域與水岸部分則應採生態工法方式進行設計。</u> <u>6. 為塑造特定區之入口意象，編號 C01 及 C12 之計畫街廓應於臨園道側設置廣場空間，並配合建築與開放空間設計特定區入口意象地標。</u> <u>7. 為建立中心商業區之主要活動節點及入口意象，停九與停六用地應於臨五號道路側配合停車場設計中心商業區之入口意象地標；編號 C03、C04、C07、C08 街廓應於面臨高鐵車站側設置供公眾停留休憩之廣場空間。</u> <u>8. 指定留設之廣場式開放空間，其廣場鋪面材質應採透水性材料，鋪面造型與色彩應加以變化排列。</u> <u>(六)計畫道路留設人行道</u> <u>1. 本特定區 12 公尺以上計畫道路，應於道路兩側留設人行步道。</u> <u>2. 二號道路臨堤防側之人行道應設置連通頭前溪河濱公園之階梯，以每間隔 200 公尺距離設置一處為原則。</u> <u>3. 人行道及中央分隔島應栽植行道樹，其樹種優先採用地方鄉土，原生植物。</u> <u>4. 分隔島應採栽植喬木、灌木及草花/地被之複層栽植設計；人行道之樹穴應栽植灌木/草花或地被，並適當圍</u>	

原條文	修訂後條文	說明
	覆。 (七)本特定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。	
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。	十四、容積獎勵規定：為鼓勵本地區建築基地設置公共開放空間、大街廓開發及綠建築等申請建築案，得由「新竹縣都市設計審議委員會」審議給予容積獎勵。 (一)留設公共開放空間 1. 應依建築技術規則第 15 章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定留設。 2. 獎勵容積以不超過基地面積乘以法定容積率之 20% 為限。 (二)本特定區經指定最小開發規模之建築基地，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： 1. 指定最小開發規模街廓獎勵 (1)本要點第十八點第二項第一款，指定街廓獎勵係數為 15%。 (2)本要點第十八點第二項第二款，建築基地開發規模達 2,000 平方公尺者，其獎勵係數為 9%，面積未達 2,000 平方公尺者，其獎勵係數為 7%。 (3)本要點第十八點第二項第三款，指定街廓獎勵係數為 15%。 (4)本要點第十八點第三項指定街廓，開發建築面積達 2,000 平方公尺者，其獎勵係數為 9%，開發建築面積未達 2,000 平方公尺者，不予獎勵。 (5)本要點第十八點第四項指定街廓之獎勵係數為 5%。 2. 本特定區內計畫街廓採全街廓開發者，如建築基地面積大於(或等於)5,000 平方公尺者，其獎勵係數為 15%，如建築基地面積小於 5,000 平方公尺者，則獎勵係數為 9%。 3. 第一款第 5 目及第二款之獎勵係數僅擇一方式給予鼓勵，不得累加，其它非屬開發規模獎勵者則不在此限。 4. 本特定區建築基地面積大於(或等於)2,000 平方公尺者，其獎勵係數為 9%，大於 5,000 平方公尺者，其獎勵係數為 15%，不得與第一款至第三款累加。 (三)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	1. 點次調整。 2. 原條文之「新竹縣建築物增設停車空間獎勵要點」，依據建築技術規則第五十九條之二第二項規定，施行期限至中華民國一百零一年十二月三十一日止，且新竹縣並無針對建築物增設停車空間獎勵另定相關規定，爰此新竹縣已無建築物增設停車空間之獎勵規定，故予以刪除。 3. 本點增訂容積獎勵項目及內容，包含留設公共開放空間、最小開發規模、綠建築等，說明如下，並調整點次： (1)整併「新竹縣高速鐵路新竹車站特定區計畫都市設計管制要點」訂定有關留設公共開放空間、最小開發規模之容積獎勵規定，且為鼓勵未指定規模地區整合整體開發，爰訂定大於 5,000 平方公尺者，其獎勵係數為 15%。 (2)「訂定高速鐵路新竹車站特定區細部計畫(綠建築容積獎勵要點)案」於民

原條文	修訂後條文	說明								
	<u>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。</u> <u>本計畫區綠建築獎勵係數綜整表</u> <table><tr><th><u>綠建築分及評估等級</u></th><th><u>獎勵係數</u></th></tr><tr><td><u>銀級</u></td><td><u>基準容積× 6%</u></td></tr><tr><td><u>黃金級</u></td><td><u>基準容積× 8%</u></td></tr><tr><td><u>鑽石級</u></td><td><u>基準容積× 10%</u></td></tr></table> <u>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二年內，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：</u> <u>(1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</u> <u>(2)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</u> <u>(3)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。</u> <u>(4)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。</u> <u>2. 依本要點申請綠建築容積獎勵之建築基地，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築及開發。</u> <u>(四)依前述(一)~(三)容積獎勵之合計，不得超過基地面積乘以該基地法定容積率之20%。</u>	<u>綠建築分及評估等級</u>	<u>獎勵係數</u>	<u>銀級</u>	<u>基準容積× 6%</u>	<u>黃金級</u>	<u>基準容積× 8%</u>	<u>鑽石級</u>	<u>基準容積× 10%</u>	國一百零五年五月發布實施，相關容積獎勵內容併入本要點予以規定，以茲明確。 (3)依據民國一百零三年一月十三日修正之「都市計畫法臺灣省施行細則」第三十四條之三規定訂定容積上限基準，調降本計畫容積獎勵值不得超過法定容積率之0.2倍。 4. 增加「原總樓地板面積」之定義。
<u>綠建築分及評估等級</u>	<u>獎勵係數</u>									
<u>銀級</u>	<u>基準容積× 6%</u>									
<u>黃金級</u>	<u>基準容積× 8%</u>									
<u>鑽石級</u>	<u>基準容積× 10%</u>									
第三章 都市設計管制事項	第三章 都市設計管制事項	未修訂。								
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。	十五、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，應於核發建造執照前經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過後為之。	1. 點次調整。 2. 為避免執行爭議，修正條文為「…本特定區之開發建築，應於核發建造執照前經「新竹縣都市設計審查委員會」審議通過後為之」。 3. 統一「新竹縣都市設計審議委員會」之用語。								
十七、新竹縣「都市設計審議委員會」，	--	本點刪除，本次通盤								

原條文	修訂後條文	說明
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。		檢討業整併「新竹縣高速鐵路新竹車站特定區計畫都市設計管制要點」條文，已毋須授權訂定。
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。	十六、架空走廊、人行陸橋、地下道設置規定 (一)「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。 (二)為建立立體化及便捷舒適之商務休閒購物環境，「商二」之建築基地得設置連接其它建築物之架空走廊（同一街廓內或跨計畫道路式），然為避免造成都市空間視覺景觀衝擊，須由「新竹縣都市設計審議委員會」審議，經審議通過准予設置之架空走廊，其架空走廊部分得不計入建蔽率及容積率檢討。 (三)為建立安全之人行動線系統，下列區位得設置人行陸橋或地下道，應由「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過始得設置： 1. 聯外道路一-3、一-4、二-3、二-4號道路交會處。 2. 位於中心商業區內五號道路兩側之C04與C05號街廓間、C08與C09號街廓間得於近公一用地處設置人行陸橋或地下道。 (四)人行陸橋以採有頂蓋設計為原則。 (五)人行陸橋及地下道出入口應留設面積25平方公尺以上之廣場（自車道邊緣向內計算寬度不得小於4公尺）作為人行動線之過渡緩衝空間。 (六)人行陸橋、地下道出入口應加以綠化，其設計之綠化效果以能覆蓋人行陸橋、地下道出入口表面二分之一為原則。	1. 點次調整。 2. 整併「新竹縣高速鐵路新竹車站特定區計畫都市設計管制要點」有關架空走廊、人行陸橋、地下道設置規定。 3. 統一「新竹縣都市設計審議委員會」之用語。
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	十七、建築基地之最小退縮建築距離及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	1. 點次調整。 2. 本點第一項規定係包含建築基地之最小退縮建築距離及開放空間系統留設規定，故配合增列相關文

原條文	修訂後條文	說明
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。	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；市場用地面臨住宅區者，<u>面臨住宅區之一側應退縮 4 公尺以上建築，詳見【本計畫區應退縮建築範圍示意圖】</u>。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，並應綠化或透水性鋪面供步道使用，詳見【本計畫區道路斷面配置構想示意圖(1)】、【本計畫區道路斷面配置構想示意圖(2)】、【本計畫區道路斷面配置構想示意圖(3)】及【本計畫區道路斷面配置構想示意圖(4)】。 除前項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)，圍牆得採綠籬代替，則不受透空率之限制，然高度亦不得大於 1.5 公尺。 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「<u>新竹縣都市設計審議委員會</u>」審議通過，得不受上述之限制。 (二)「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。<u>設置連續性前廊之建築基地，應以前項退縮最小距離後為前廊設置位置。</u> (三)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。	字。 3. 配合本次通盤檢討將部分機關用地二變更為市場用地，市場主體建築為與周邊既有社區間保持適當距離，增訂市場用地面臨住宅區退縮規定。 4. 新增【本計畫區應退縮建築範圍示意圖】之圖示說明。 5. 於退縮範圍內不得設置圍牆或其他屏障物，惟屏障物之定義不明，避免執行爭議予以刪除。 6. 整併「新竹縣高速鐵路新竹車站特定區計畫都市設計管制要點」訂定連續性前廊設置位置及圍牆設置規定。 7. 原條文有關退縮建築留設之開放空間部分得配置自行車道之規定，係為配合本特定區內公園及人行、自行車綠化系統連續性，惟現況公園皆已開闢且未全面配置自行車道系統，為利後續執行，故予以刪除。 8. 統一「新竹縣都市設計審議委員會」之用語。
--	<u>十八、建築基地最小開發規模</u> 為確保重要通道兩側及重要區域建築景觀之完整性，避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進地區整體開發，指定特定計畫街廓之最小開發規模規定如下【詳街廓編號圖】： (一)產業專用區以全街廓建築單元整體開發為原則。 (二)為配合高鐵車站塑造節點意象：	1. 本點新增。 2. 整併「新竹縣高速鐵路新竹車站特定區計畫都市設計管制要點」有關最小開發規模規定。

原條文	修訂後條文	說明
	1. C12-1、C12-2、C12-3 計畫街廓應採全街廓建築單元整體開發。 2. C05-1、C05-2、C05-3、C05-4、C06-1、C06-2、C06-3、C06-4、C09-1、C09-2、C09-3、C09-4、C10-1、C10-2、C10-3、C11-1、C11-2、C11-3、C11-4 計畫街廓應採全街廓建築單元整體開發。且應送請「新竹縣都市設計審議委員會」審議後始得發照建築。 3. C01-1、C01-2、C01-3、C01-4、C02-1、C02-2、C02-3、C02-4、C03-1、C03-2、C03-3、C03-4、C04-1、C04-2、C04-3、C04-4、C07-1、C07-2、C07-3、C07-4、C08-1、C08-2、C08-3、C08-4 應採全街廓建築單元整體開發。 本條文所稱之「全街廓建築單元整體開發」，指依本要點編定各街廓編號（含次街廓編號）所包括之完整建築基地應採整體開發方式。 (三)街廓編號 R02、R04、R05 至 R08，因面臨全區主要通道(60 公尺圓道)，為塑造軸線兩側較整體之建築空間組合，並配合區段徵收作業，其建築基地開發規模不得小於 1,000 平方公尺。 (四)街廓編號 R13、R14、R22、R27、R47、R48、R49、R52、R71、R72，因面臨特定區中心商業區域，其建築基地最小開發規模不得小於 500 平方公尺。 (五)面臨兩計畫道路之建築基地，其臨計畫道路(四公尺計畫道路不在此限)之任一側長度(以未截角長度計算)以不小於 15 公尺為原則。 (六)任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前五款規定無法開發之情況，應以合併共同開發為原則。 (七)具建築基地最小開發規模限制之街廓，如屬區段徵收之已安置拆遷戶配地宗地或原地配回者，則不受建築基地最小開發規模之限制，但其改建、重建時則須聯合鄰棟建築，達建築基地最小開發規模後始得重建。 (八)具建築基地最小開發規模限制之街廓，其宗地之分割或合併，申請開發建築時應符合第六款之原則。	
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。	十九、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。	點次調整。
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	二十、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	點次調整。

原條文	修訂後條文	說明
達二分之一以上，並應考慮防災與緊急救護通行之需求。	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。	二十一、<u>計畫道路斷面設計</u> (一)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【<u>本計畫區道路斷面配置構想示意圖(1)</u>】、【<u>本計畫區道路斷面配置構想示意圖(2)</u>】及【<u>本計畫區道路斷面配置構想示意圖(3)</u>】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。 (二)60 公尺園道上以不設置高架物為原則，但<u>高鐵路權範圍及大眾捷運系統</u>不在此限。 (三)<u>計畫道路之綠化植栽區域應集中設置於車道兩側，以留設供行人通行之公共空間，其植栽綠化並以複層栽植為原則。</u> (四)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。	1. 點次調整。 2. 整併「新竹縣高速鐵路新竹車站特定區計畫都市設計管制要點」有關計畫道路斷面設計規定。
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。	二十二、<u>街道傢俱及公用設備設計</u> 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。 <u>建築基地之街道傢俱以集中設置於鄰接計畫道路境界線部分1公尺範圍內為原則，然配合相鄰之公共開放空間共同設計者，經「新竹縣都市設計審議委員會」審查通過則不在此限。</u> 街道傢俱主要設置原則如下： (一)<u>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。</u> (二)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。 (三)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「<u>新竹縣都市設計審議委員會</u>」審議通過。	1. 點次調整。 2. 整併「新竹縣高速鐵路新竹車站特定區計畫都市設計管制要點」有關街道傢俱及公用設備設計規定，又都設管制要點所訂「街道傢俱以集中設置於鄰接車道部分 1 公尺範圍內為原則」，惟車道之定義不明，避免執行爭議，修正為「計畫道路境界線」。 3. 統一「新竹縣都市設計審議委員會」之用語。
二十四、本計畫區內之人行道或建築基地	二十三、 <u>無障礙設施設計</u>	1. 點次調整。

原條文	修訂後條文	說明
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。	(一)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)<u>配置有 2 部以上電梯之建築物，需最少有 1 部符合國際殘障設施標準以供行動不便者使用。</u> (三)<u>停車場需留設 2%供行動不便者使用停車位於鄰近出口處。</u>	2. 整併「新竹縣高速鐵路新竹車站特定區計畫都市設計管制要點」有關無障礙設施設計規定。
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。	二十四、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、<u>公園兼兒童遊樂場</u>、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。 <u>公園用地、綠地用地、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、體育場用地，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。</u>	1. 點次調整。 2. 配合本次通盤檢討新增公園兼兒童遊樂場用地，增訂其無障礙空間系統之整體性之規定。 3. 配合內政部函頒「都市公園綠地各主要出入口無障礙設施設置原則」新增相關規定。
--	<u>二十五、機關及學校應於主要出入口處，規劃設置深度 3 公尺以上、適當長度之緩衝車道。</u>	1. 本點新增。 2. 依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 20 條之規定增訂。
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，<u>但建築基地面臨 4 公尺人行步道用地者，不在此限。</u> 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)<u>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</u>	二十六、建築物附屬停車空間之設置： (一)<u>住宅區</u> 1. <u>申請供住宅使用部分</u> 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，每一住宅單元應至少設置 1 部汽車停車空間，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 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。 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「<u>新竹縣都市設計審議委員會</u>」審議同意者，依審議決議辦理。 2. <u>申請非供住宅使用部分</u> 為提昇居住環境品質及解決停車需	1. 整併「新竹縣高速鐵路新竹車站特定區計畫都市設計管制要點」有關住宅區以外之其它分區建築物附設停車空間規定，應屬本要點「第三章 都市設計管制事項」管制項目，爰納入本點增訂，以符法制。 2. 為解決停車需求，增訂住宅區申請非供住宅使用部分之附屬停車空間設置及集合

原條文	修訂後條文	說明
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。	求，建築基地於申請建築時，每 1 戶應至少設置 1 部汽車停車空間，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 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 1 部停車空間。 <u>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。</u> <u>基地情形特殊經提「新竹縣都市設計審議委員會」審議同意者，依審議決議辦理。</u> (二)本特定區除住宅區以外之其它分區，其設置之汽車停車空間數量不得小於依建築技術規則規定數量之 1.2 倍。 (三)採集合住宅(10 戶以上)設計之建築基地，除應依前二項規定設置汽車停車空間外，並應加設 5%以上供公眾使用之來賓停車空間(尾數 0.5 以上者設置乙部)。增設之來賓停車位，應提供公眾使用，不得出售予特定住戶或供特定住戶專用，且應於「社區管理規約」中詳為註明。 (四)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。 (五)住宅區建築基地僅面臨 4 公尺人行步道者，免依(一)、(三)、(四)檢討，惟應依「建築技術規則」停車空間設置標準辦理。	住宅來賓停車位設置之規定；統一規定建築物均應設機車停車位，並增訂設置區位規定。 3. 為利執行，修正停車空間設置規定，停車空間之量詞並統一為「部」。 4. 統一「新竹縣都市設計審議委員會」之用語。
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。	未修訂。
--	<u>二十八、離街裝卸場規定</u> (一)商業區基地開發應設置裝卸場，其位置不應妨礙原有正常活動，對道路交通亦不能產生衝擊。 (二)離街裝卸場四周鄰接其他基地時，應設置適當的景觀綠化遮蔽處理。 (三)離街裝卸場應設置足夠的安全隔離設施，並不得設置於前院或留設之公共開放空間內。	1. 本點新增。 2. 整併「新竹縣高速鐵路新竹車站特定區計畫都市設計管制要點」有關離街裝卸場規定。
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、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。	點次調整。
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	三十、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	1. 點次調整。 2. 配合「新竹縣高速

原條文					修訂後條文					說明
公共安全、行人通行及整體景觀，並應依有關規定辦理。					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「 <u>新竹縣招牌廣告設置要點</u> 」及有關規定辦理。					鐵路新竹車站特定區計畫都市設計管制要點」有關廣告招牌設置相關規定。
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。					三十一、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。					點次調整。
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					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					未修訂。
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。					點次調整。
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「 <u>高鐵車站專用區都市設計審議小組</u> 」(簡稱站區審議小組)，依據本章規定進行審議。					三十三、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「 <u>高鐵車站專用區都市設計審議小組</u> 」(簡稱站區審議小組)，依據本章規定進行審議。					點次調整。
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。					點次調整。
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：					三十五、站區內之建築基地退縮建築規定，應依據本管制要點 <u>第十七點</u> 規定辦理。 站區各種土地使用面積及使用強度，如【 <u>高鐵車站專用區使用面積及強度綜整表</u> 】之規定： 高鐵車站專用區使用面積及強度綜整表					1. 點次調整。 2. 配合最小退縮建築距離之點次調整予以修訂，並統一本要點之「條次」為「點次」。 3. 為避免執行爭議，依據縣都委會第 291 次會議決議，於備註欄增列有關「最大總樓地板面積」之定義。 4. 配合本計畫區台鐵內灣支線路線予以增訂。 5. 為達到站區多元型態的商業開發及高鐵局招商需求，依經濟部公司行號營業項目 J 大類【文化、運動、休閒及其他服務業】之中類別，酌予增列附屬事業之使用項目，惟不得經營屬經濟部公司行號營業項目代碼(第 8 版)之 J701010 電
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(m²)	備註	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(m²)	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	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	
附屬事業	4.87	60%			附屬事業	4.87	60%			

原條文					修訂後條文					說明
				業用地上。						子遊戲場業、J701070 資訊休閒業、J702040 歌廳經營業、J702090 夜店業，且不得經營特種服務業。
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。					按實際發展需要配置於交通設施及附屬事業用地上。 3.表列最大總樓地板面積之計算，應依建築技術規則建築設計施工編第九章容積設計相關法規規定辦理，故以容積樓地板為認定依據。	
					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、 <u>休閒娛樂業</u> (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。					(一)交通設施包括下列使用項目：鐵路車站(高鐵車站與捷運或臺鐵共站之站體、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、 <u>電影事業、藝文業、休閒娛樂服務業</u> (不得經營屬經濟部公司行號營業項目代碼(第8版)之J701010 電子遊戲場業、J701070 資訊休閒業、J702040 歌廳經營業、J702090 夜店業，且不得經營特種服務業)、運動服務業、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、觀光及旅遊服務業、會議及展覽服務業、辦公室及其他經新竹縣政府審查核准之項目。					
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，並兼具舒緩車站人潮、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					三十六、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，並兼具舒緩車站人潮、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【本計畫區廣場位置示意圖】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					1. 點次調整。 2. 專二之開發應依本點之規定辦理，惟為保留其建築規劃之彈性，增訂經新竹縣都市設計審議委員會審議通過者，得不受本點(一)2.之限制。 3. 為鼓勵車站專用區設置綠建築，增訂車站專用區申請綠建築容積獎

原條文	修訂後條文	說明
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。	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。惟經「<u>新竹縣都市設計審議委員會</u>」審議通過者，不在此限。 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 部以上及機車、腳踏車停車位 960 部以上：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。 (五)<u>車站專用區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，得增加其附屬事業使用之最大樓地板面積為獎勵，其增加之樓地板面積以每宗建造執照最大樓地板面積乘以一定比值之獎勵係數。</u>	勵規定。 4. 停車空間之量詞統一為「部」。

原條文	修訂後條文	說明																
	車站專用區綠建築獎勵係數綜整表 <table><tr><th>綠建築分級評估等級</th><th>獎勵係數</th></tr><tr><td>銀級</td><td>每宗建造執照最大樓地板面積× 6%</td></tr><tr><td>黃金級</td><td>每宗建造執照最大樓地板面積× 8%</td></tr><tr><td>鑽石級</td><td>每宗建造執照最大樓地板面積× 10%</td></tr></table> 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二年內，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： (1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。 (2)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。 (3)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。 (4)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. 依本要點申請綠建築容積獎勵之建築基地，其獎勵樓地板面積應經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過，其餘綠建築設計內容應提請站區審議小組審議通過後，始得發照建築。 <tr><td>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。</td><td>三十七、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。</td><td>點次調整。</td></tr> <tr><td>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。</td><td>三十八、「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。惟經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過者，不在此限。</td><td>1. 點次調整。 2. 專二之開發應依本點之規定辦理，惟為保留其建築規劃之彈性，增訂經新竹縣都市設計審議委員會審議通過者，得不受本點之限制。</td></tr> <tr><td>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</td><td>三十九、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</td><td>點次調整。</td></tr>	綠建築分級評估等級	獎勵係數	銀級	每宗建造執照最大樓地板面積× 6%	黃金級	每宗建造執照最大樓地板面積× 8%	鑽石級	每宗建造執照最大樓地板面積× 10%	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、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。	點次調整。	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、「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。惟經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過者，不在此限。	1. 點次調整。 2. 專二之開發應依本點之規定辦理，惟為保留其建築規劃之彈性，增訂經新竹縣都市設計審議委員會審議通過者，得不受本點之限制。	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	三十九、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	點次調整。
綠建築分級評估等級	獎勵係數																	
銀級	每宗建造執照最大樓地板面積× 6%																	
黃金級	每宗建造執照最大樓地板面積× 8%																	
鑽石級	每宗建造執照最大樓地板面積× 10%																	
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、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。	點次調整。																
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、「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。惟經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過者，不在此限。	1. 點次調整。 2. 專二之開發應依本點之規定辦理，惟為保留其建築規劃之彈性，增訂經新竹縣都市設計審議委員會審議通過者，得不受本點之限制。																
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	三十九、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	點次調整。																

原條文	修訂後條文	說明
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。	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、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。	點次調整。
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、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。	點次調整。
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。	點次調整。
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。	點次調整。
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。	四十四、站區之綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。	點次調整。
第五章 再發展地區開發管理規定	第五章 再發展地區開發管理規定	未修訂。
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、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。	點次調整。
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	四十六、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	點次調整。

原條文	修訂後條文	說明
施依據。	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、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。	點次調整。
四十七、本章規定事項之主管機關為新竹縣政府。	四十八、本章規定事項之主管機關為新竹縣政府。	點次調整。
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。	點次調整。
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、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。	1. 點次調整。 2. 統一「新竹縣都市設計審議委員會」之用語。
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、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。	點次調整。
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	五十二、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	點次調整。

原條文	修訂後條文	說明
(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%。	(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。	點次調整。
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、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。	點次調整。
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、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。	點次調整。
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。	五十六、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。	點次調整。
第六章 附則	第六章 附則	未修訂
五十六、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	五十七、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	點次調整。

表 5-3 本計畫區自然及人文資產處理原則綜整表

原條文				修訂後條文				說明
編號	名稱	位置	保存處理原則	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。	1	刺桐樹	公兒南側、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。	1. 編號 24 問禮堂係為文化資產保存法之歷史建築，業由新竹縣政府文化局維護管理，為促進其活化再利用，依 104 年 2 月 5 日本次通盤檢討機關協調會會議決議修正容許使用項目，指定作為文化創意產業、藝術展示教育、文化體驗推廣等使用。
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」。	2	番子寮水汴頭	番子寮伯公(兒十 四)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」。	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。	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。	5	隘口伯公(廣福宮)	公兒用地內。	安置或保存於公共設施用地內，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。	
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。	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。	
								2. 編號 10 福德宮位於原計畫文小一、編號 22 清河堂位於原計畫文中二，本次通盤檢討將文小一變更為文中小用地兼供幼兒園使用一、文小二變更為文中小用地兼供幼兒園使用五，爰配合修訂。
								3. 編號 1 位於原計畫宗二南側、編號 2 位於原計畫宗三南側，本次通盤檢討將宗教專用區變更為公共設施用地，爰配合修訂。
								4. 編號 5 隘口伯公(廣福宮)位於原計畫宗二、編號 9 麻園伯公

原條文				修訂後條文				說明
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。	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。	(龍福宮)位於原計畫宗一、編號12番子寮伯公(福昌宮)位於原計畫宗三，本次通盤檢討將宗教專用區變更為公共設施用地，爰配合修訂，且為保存、維護原有之伯公廟、老樹及廣場，除因保存維護需要作必要之修繕外，不得任意拆除或擴建。
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。	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。	
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。	9	麻園伯公 (龍福宮)	兒十三用地內。	安置或保存於公共設施用地內，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。	
10	福德宮	文中小一北側，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。	10	福德宮	文中小(幼)一用地北側，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。	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。	12	番子寮伯公 (福昌宮)	兒十四用地內。	安置或保存於公共設施用地內，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。	
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。	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。	

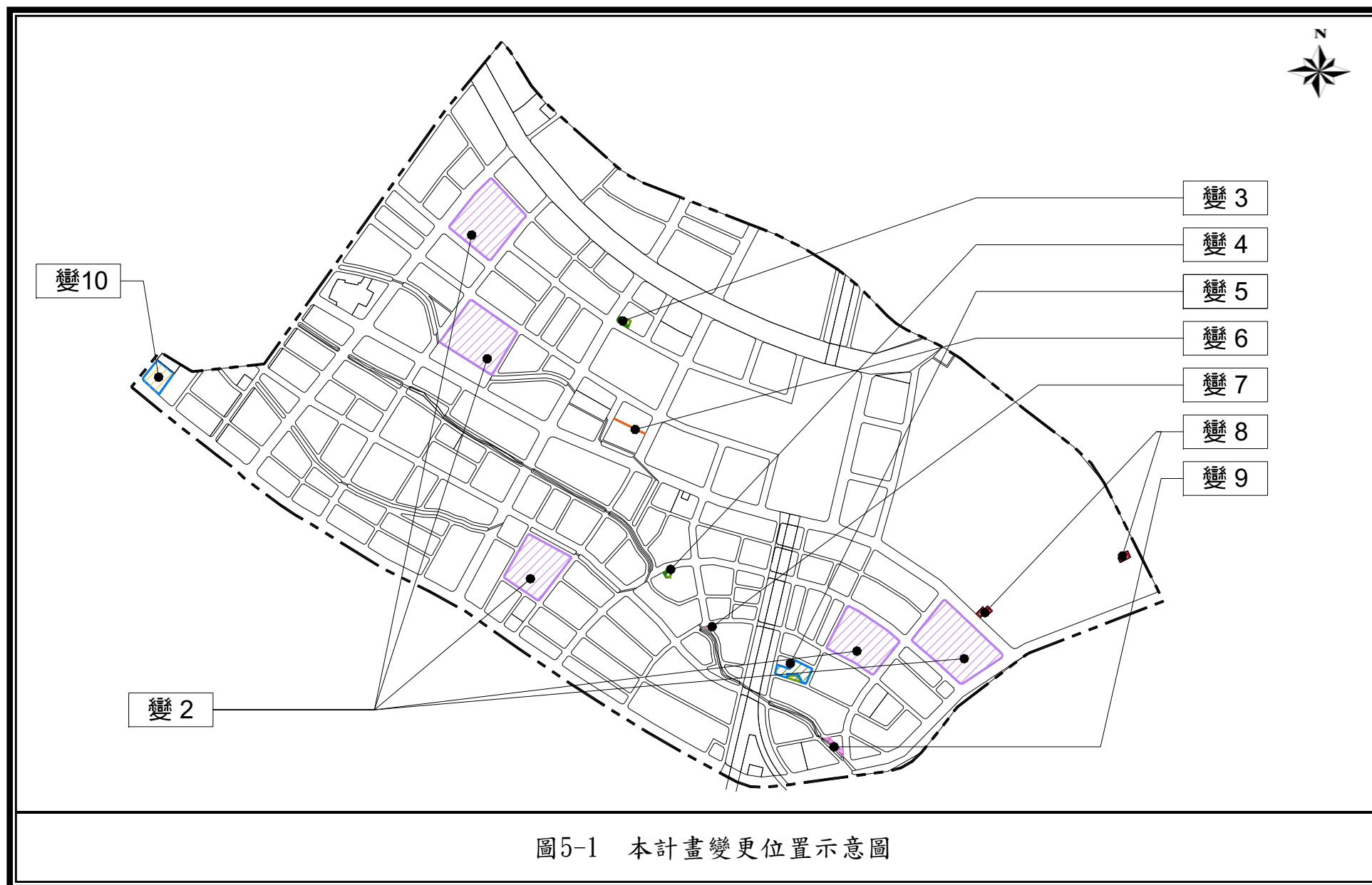
原條文				修訂後條文				說明
14	林屋伯公 (永興宮)	綠地四與五號計 畫道路交接處。	開發單位應在整地施工前，指定完整遷移(含石造鋪面、化胎及植栽)至兒童遊樂場(兒六)用地內，並考量整體規劃設計之。	14	林屋伯公 (永興宮)	綠地四與五號計 畫道路交接處。	開發單位應在整地施工前，指定完整遷移(含石造鋪面、化胎及植栽)至兒童遊樂場(兒六)用地內，並考量整體規劃設計之。	
15	古君伯公	兒一西側住宅區 內	開發單位應在整地施工前，指定遷移至西南側兒童遊樂場(兒一)用地內，並考量整體規劃設計之。	15	古君伯公	兒一西側住宅區 內	開發單位應在整地施工前，指定遷移至西南側兒童遊樂場(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。	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。	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。	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。	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。	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。	

原條文				修訂後條文				說明
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。	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	<u>文中二用地內</u>	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。	22	清河堂	<u>文中小(幼)五用地內</u>	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。	
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。	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 <u>旅遊服務中心及其服務設施</u> 使用，藉以活化再利用並保存原有建築風格。	24	問禮堂	兒五用地內	保存於兒童遊樂場內，指定作為 <u>文化創意產業、藝術展示教育、文化體驗推廣等</u> 使用，藉以活化再利用並保存原有建築風格。	

表 5-4 本計畫變更面積增減統計表

配合主計部都委會審竣編號		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	合計
縣都委會審竣編號		1	2	3	4	5	6	7	8	9	-	-	
公展編號		1	3	-	-	-	6	7	8	-	-	-	
土地使用分區	住宅區	計畫年期						0.0017				土地使用分區管制規定	0.0017
	第一種商業區												0.00
	第二種商業區						0.03						0.03
	高鐵車站專用區												0.00
	產業專用區								0.00				0.00
	宗教專用區			-0.03	-0.03	-0.05							-0.11
	加油站專用區												0.00
	天然氣設施專用區												0.00
	電信事業專用區												0.00
	郵政專用區												0.00
	灌溉設施專用區												0.00
	客家文化保存區												0.00
	小計		0.00	-0.03	-0.03	-0.05	0.03	0.0017	0.00	0.00	0.00		-0.0783
	公共設施用地		機關用地				-0.40						
文小用地		-7.17										-7.17	
文中用地		-5.89										-5.89	
文中小用地兼供幼兒園使用		13.06										13.06	
文特用地												0.00	
公園用地												0.00	
公園兼兒童遊樂場用地					0.45							0.45	
兒童遊樂場用地			0.08	0.05					0.06			0.19	
綠地			-0.05	-0.02			-0.02					-0.09	
體育場用地												0.00	
停車場用地						-0.03						-0.03	
市場用地										0.49		0.49	
廣場用地								0.00				0.00	
廣場兼停車場用地												0.00	
變電所用地												0.00	
電力設施用地												0.00	
環保設施用地												0.00	
高鐵用地												0.00	
園道用地												0.00	
鐵路用地												0.00	
道路用地兼供鐵路使用												0.00	
道路用地							0.0183		-0.06			-0.0417	
小計		0.00	0.03	0.03	0.05	-0.03	-0.0017	0.00	0.00	0.00		0.0783	
計畫面積			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	

註：實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。





附註：凡本次計畫未指明變更部分，皆應以原有計畫為準。

圖5-2 本計畫變更內容示意圖

第六章 檢討後實質計畫

第一節、計畫範圍及面積

本計畫範圍西側以竹北(含斗崙地區)都市計畫區為界，東側以興隆路五段為界，北側以縣道 120(東興路一段)為界，南側以興隆路三段為界，另北側及東側與刻正審議辦理中之「台灣知識經濟旗艦園區特定區計畫(草案)」相鄰，南北向約 1,500 公尺，東西向約 2,500 公尺，總面積約為 309.22 公頃。

第二節、計畫年期

本次檢討後以民國 115 年為計畫目標年。

第三節、計畫人口與密度

本次檢討後計畫人口仍維持 45,000 人，居住密度為每公頃 363 人。

第四節、土地使用計畫

一、住宅區

本次檢討除考量區段徵收土地所有權人配地權益予以變更外，其餘維持原計畫，檢討後面積 103.4917 公頃，佔總面積 33.47%。

二、商業區

本次檢討後劃設二類商業區，一為滿足高鐵旅客之服務需求及因應高鐵設站後所可能引進三級產業之發展需求，於高鐵車站專用區周邊劃設「商二」（主要商業區），本次檢討除考量區段徵收土地所有權人配地權益予以變更外，其餘維持原計畫，檢討後面積 15.40 公頃；二為服務住宅鄰里單元內居民之商業服務需求，劃設「商一」（鄰里性商業區），面積 3.95 公頃，本次檢討維持原計畫。以上兩種商業區面積合計 19.35 公頃，佔總面積 6.26%。

三、高鐵車站專用區

原計畫於車站地區規劃高鐵車站專用區，面積 14.76 公頃，佔總面積 4.77%，區內配置有高鐵車站、路線、道路、廣場、停車場、轉運站等項目，其中含附屬事業用地(4.87 公頃)作為聯合開發等商業服務用途，以達到高鐵建設之自償性目標，而其主要服務對象係以高鐵旅客為主。本次檢討維持原計畫。

四、產業專用區

本次檢討於特定區東北側劃設一處產業專用區，面積 38.30 公頃，佔總面積 12.39%，其主要以引進高科技、文教休憩及相關工商服務等產業為限，並應由開發單位或高鐵主管機關擬訂整體開發計畫，其公共設施用地種類應依土地利用計畫及交通需求，予以適當配置，並由本專用區開發者自行興建、管理、維護，並開放供公共使用。

五、加油站專用區

原計畫為配合特定區未來發展需求，西北側之縣道 120 號沿線，劃設一處加油站專用區，面積為 0.11 公頃，佔總面積 0.04%。其現況已作加油站使用。本次檢討仍維持原計畫。

六、天然氣設施專用區

原計畫為確保新竹以北地區之正常輸供氣及維護公共安全，於公八南側劃設一處天然氣設施專用區，面積為 0.12 公頃，佔總面積 0.04。本次檢討仍維持原計畫。

七、電信事業專用區

原計畫為因應本計畫區未來開發之電信需求服務，規劃一處電信事業專用區，面積 0.39 公頃，佔總面積 0.13%。本次檢討仍維持原計畫。

八、郵政專用區

因應未來開發之郵政需求服務，於計畫區南側商業區之西側一帶，劃設一處郵政專用區，面積共 0.10 公頃，佔總面積 0.03%。本次檢討仍維持原計畫。

九、灌溉設施專用區

原計畫為使特定區現有水圳之原有風貌予以保留，以維持下游地區之灌溉需求，由而劃設灌溉設施專用區，面積為 0.67 公頃，佔總面積 0.22%。本次檢討仍維持原計畫。

十、客家文化保存區

原計畫劃設一處客家文化保存區，面積為 0.82 公頃，佔總面積 0.26%，供台灣客家文化中心及其相關設施使用。本次檢討維持原計畫。

表 6-1 本次通盤檢討前後土地使用面積對照表

項目		現行計畫面積(公頃)	本次檢討增減面積(公頃)	本次檢討後	
				面積(公頃)	占計畫面積百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	103.49	0.0017	103.4917	33.47
	第一種商業區	3.95	0.00	3.95	1.28
	第二種商業區	15.37	0.03	15.40	4.98
	高鐵車站專用區	14.76	0.00	14.76	4.77
	產業專用區	38.30	0.00	38.30	12.39
	宗教專用區	0.11	-0.11	0.00	0.00
	加油站專用區	0.11	0.00	0.11	0.03
	天然氣設施專用區	0.12	0.00	0.12	0.04
	電信事業專用區	0.39	0.00	0.39	0.13
	郵政專用區	0.10	0.00	0.10	0.03
	灌溉設施專用區	0.67	0.00	0.67	0.22
	客家文化保存區	0.82	0.00	0.82	0.26
	小 計	178.19	-0.0783	178.1117	57.60
公共 設施 用地	機關用地	2.19	-0.89	1.30	0.42
	文小用地	7.17	-7.17	0.00	0.00
	文中用地	5.89	-5.89	0.00	0.00
	文中小用地兼供幼兒園使用	0.00	13.06	13.06	4.22
	文特用地	2.90	0.00	2.90	0.94
	公園用地	11.07	0.00	11.07	3.58
	公園兼兒童遊樂場用地	0.00	0.45	0.45	0.15
	兒童遊樂場用地	4.66	0.19	4.85	1.57
	綠地	4.83	-0.09	4.74	1.53
	體育場用地	6.29	0.00	6.29	2.03
	停車場用地	3.19	-0.03	3.16	1.02
	市場用地	0.00	0.49	0.49	0.16
	廣場用地	0.12	0.00	0.12	0.04
	廣場兼停車場用地	0.35	0.00	0.35	0.11
	變電所用地	1.25	0.00	1.25	0.41
	電力設施用地	0.64	0.00	0.64	0.21
	環保設施用地	0.05	0.00	0.05	0.02
	高鐵用地	3.50	0.00	3.50	1.13
	園道用地	9.75	0.00	9.75	3.15
	鐵路用地	1.42	0.00	1.42	0.46
	道路用地兼供鐵路使用	0.29	0.00	0.29	0.09
	道路用地(註 2)	65.47	-0.0417	65.4283	21.16
	小 計	131.03	0.0783	131.1083	42.40
計畫面積		309.22	0.00	309.22	100.00

註：1. 表內面積應依據核定計畫書實施實地分割測量面積為準。

2. 道路用地面積含人行步道用地。



第五節、公共設施計畫

一、劃設說明

(一)機關用地

原計畫配合鄰里單元之配置共劃設機關用地 4 處，其主要功能係提供做為醫療衛生、消防、警政及社區鄰里活動中心及機關之辦公使用等項目，本次檢討除配合促進機二、機四用地之開闢使用予以變更外，其餘檢討後維持原計畫，檢討後面積 1.30 公頃，占總面積之 0.42%。

(二)學校用地

1. 文中小用地兼供幼兒園使用

本次檢討，為提高學校用地之使用彈性，將文小用地(3 處)及文中用地(2 處)全部檢討變更為文中小用地兼供幼兒園使用。檢討後文中小用地兼供幼兒園使用面積為 13.06 公頃，占總面積之 4.22%。

2. 文特用地

原計畫於計畫區西北側劃設一處文特用地，面積 2.90 公頃。本次檢討維持原計畫。

(三)公園用地

原計畫劃設 12 處公園用地，面積 11.07 公頃，占總面積之 3.58%，本次檢討仍維持原計畫。

(四)公園兼兒童遊樂場用地

原計畫無劃設公園兼兒童遊樂場用地，本次檢討為利伯公之安置及管理，劃設 1 處公園兼兒童遊樂場用地，面積 0.45 公頃，占總面積之 0.15%。

(五)兒童遊樂場用地

原計畫於住宅鄰里單元中考量公園用地及水圳、水汴頭之區位，均衡配置兒童遊樂場位置，共劃設 12 處，本次檢討除考量周邊道路動線及交通順暢，調整兒十用地範圍；以及為利伯公之安置及管理，新增 2 處兒童遊樂場用地外，其餘檢討後維持原計畫，檢討後面積 4.85 公頃，占總面積之 1.57%。

(六)綠地用地

原計畫為避免宗教專用區之劃設所造成鄰近地區街廓畸零不整，以及保留特定區內之現有水圳，共計劃設綠地 8 處，本次檢討除綠一及綠二用地配合伯公之安置及管理；以及綠四配合現況道路地形，予以變更外，其餘檢討後維持原計畫，檢討後面積 4.74 公頃，占總面積之 1.53%。

(七)體育場用地

原計畫於高鐵車站站區之北側劃設體育場 1 處，面積 6.29 公頃，占總面積 2.03%。本次檢討維持原計畫。

(八)停車場用地

原計畫劃設停車場用地 7 處，本次檢討除停六用地考量區段徵收土地所有權人配地權益予以變更外，其餘檢討後維持原計畫，檢討後面積 3.16 公頃，占總面積之 1.02%。

(九)市場用地

原計畫無劃設市場用地，本次檢討為考量竹北地區東側一帶一直以來市場機能缺乏，且本計畫區迅速發展，人口急遽增加，促使消費需求提升，地方民眾反應本區有市場設置之必要，劃設 1 處市場用地，面積 0.49 公頃，占總面積之 0.16%。

(十)廣場用地

原計畫為使較具特色之小型伯公及其附近植栽得就原地予以保存，共劃設 400 m²之廣場用地 3 處，面積 0.12 公頃，占總面積 0.04%；另為使產業專用區內伯公之公眾可達性提高，則規定應予留設道路通行。本次檢討仍維持原計畫。

(十一)廣場兼停車場用地

原計畫考量計畫區西側地區大樓林立，加以其區位鄰近客家文化保存區及問禮堂，時有辦理大型活動之情形，故劃設廣場兼停車場用地 1 處，面積 0.35 公頃，占總面積百分 0.11%，以供該地區停車需求之使用。本次檢討仍維持原計畫。

(十二)變電所用地

原計畫於特定區西北側及高鐵路線東南側各劃設變電所各一處，面積 1.25 公頃，占總面積 0.41%。本次檢討維持原計畫。

(十三)電力設施用地

原計畫劃設 4 處電力設施用地，分布於本特定區東、南、北側，面積為 0.64 公頃，占總面積 0.21%。本次檢討維持原計畫。

(十四)環保設施用地

原計畫於計畫區西南側劃設環保設施用地一處，面積為 0.05 公頃，占總面積 0.02%。本次檢討維持原計畫。

(十五)高鐵用地

原計畫將站區外之高鐵路線劃設為高鐵用地，面積為 3.50 公頃，占計畫總面積 1.13%。檢討後維持原計畫。

(十六)園道用地

原計畫道路寬度 60 公尺，位於計畫區北側，面積 9.75 公頃，占總面積 3.15%。本次檢討維持原計畫。

(十七)鐵路用地

原計畫於高鐵用地西側劃設為鐵路用地，面積為 1.42 公頃，占計畫總面積 0.46%。檢討後維持原計畫。

(十八)道路用地兼供鐵路使用

原計畫將鐵路與市區道路交叉處劃設為道路用地兼供鐵路使用，面積為 0.29 公頃，占計畫總面積 0.09%。檢討後維持原計畫。

(十九)道路用地(含人行步道用地)

原計畫劃設道路用地及人行步道用地 4 處，本次檢討除考量區段徵收土地所有權人配地權益、道路地形、道路動線予以變更外，其餘維持原計畫，檢討後面積 65.4283 公頃，佔總面積 21.16%。

表 6-2 本次通盤檢討後公共設施明細表

項目	編號	面積 (公頃)	位置	備 註
機關用地	機一	0.53	公一北側	中興里集會所及新竹縣、新竹市審計室聯合辦公大樓
	機二	0.17	二號道路北側	東平里集會所
	機三	0.60	停四東北側	四知堂(指定供社區鄰里活動中心及圖書館使用)、派出所 社區里民活動中心、醫療衛生、消防、警政
	合 計	1.30		
文中小用地 兼供幼兒園 使用	文中小(幼)一	2.80	計畫區西側住宅區旁	
	文中小(幼)二	2.63	公二北側	
	文中小(幼)三	2.06	計畫區南側住宅區旁	
	文中小(幼)四	2.31	計畫區東側住宅區旁	
	文中小(幼)五	3.26	文中小(幼)四東側	清河堂。供鄉土教學使用
	合 計	13.06		
文特用地	文特	2.90	變一東側	國立新竹特殊教育學校
公園用地	公一	3.25	高鐵車站專用區西側	兼供共同管道監控中心使用、 防災公園
	公二	0.86	文中小(幼)二南側	
	公三	1.32	停四西側	番子寮伯公
	公四	0.34	變二東側	
	公五	0.81	三號道路西側	保存西河世第、忠孝堂。
	公六	0.31	停三東北側	
	公七	0.49	文中小(幼)三西側	
	公八	0.49	天然氣設施用地北側	
	公九	0.96	計畫區東南側	隘口水汴頭、張屋伯公。
	公十	0.41	廣停(二)東側	
	公十一	0.36	公十東側	
	公十三	1.47	公兒西側	
	合 計	11.07		
公園兼兒童 遊樂場用地	公兒	0.45	公十三東側	隘口里集會所、隘口伯公(廣福宮) 社區里民活動中心

項目	編號	面積 (公頃)	位置	備 註
兒童遊樂場 用地	兒一	0.67	文中小(幼)一西側	
	兒二	0.19	文中小(幼)二西側	
	兒三	0.39	停三東側	
	兒四	0.50	環保設施用地東側	
	兒五	0.37	綠地五南側	問禮堂，供社區活動中心使用
	兒六	0.61	文中小(幼)三北側	
	兒七	0.27	文中小(幼)三南側	
	兒八	0.13	公三東側	
	兒九	0.51	文中小(幼)四北側	
	兒十	0.15	公四西側	
	兒十一	0.48	停五東側	
	兒十二	0.45	公一南側	
	兒十三	0.08	機一南側	麻園伯公(龍福宮)
	兒十四	0.05	公三北側	番子寮伯公(福昌宮)
	合 計	4.66		
綠地用地	綠三	0.86	一號道路北側	
	綠四	2.00	一號道路南側	
	綠五	1.44	十二號道路南側	
	綠六	0.23	計畫區西側	
	綠七	0.13	園道與產專區間	
	綠八	0.08	環保設施用地南側	
	合 計	4.74		
體育場用地		6.29	高鐵車站專用區北側	詹屋伯公(福興宮)
停車場用地	停一	0.32	文中小(幼)一東側	
	停二	0.36	公一西側	
	停三	0.31	兒三東側	
	停四	0.40	公三東側	
	停五	0.41	兒十一西側	
	停六	0.72	兒五北側公一南側	
	停九	0.64	兒七南側公一北側	
	合 計	3.16		
市場用地		0.49	機二南側	
廣場 用地	廣一	0.04	產業專用區內東側	
	廣二	0.04	產業專用區內南側	
	廣三	0.04	電信事業專用區北側	
	合 計	0.12		
廣場兼停車場用地		0.35	計畫區西南側	

項目	編號	面積 (公頃)	位置	備 註
變電所用地	變一	0.68	計畫區西北側	
	變二	0.57	高鐵用地東南側	
	合 計	1.25		
電力設施用地	電力一	0.16	園道東側	
	電力二	0.16	兒七南側	
	電力三	0.16	文中小(幼)五南側	
	電力五	0.16	公八西側	
	合 計	0.64		
環保設施用地		0.05	計畫區西南側	
園道用地		9.75	-	
高鐵用地		3.50	-	
鐵路用地		1.42	-	
道路用地兼供鐵路使用		0.29	-	
道路用地(註 2)		65.4283	-	

註：1. 表內面積應以核定圖實施分割測量面積為準。

2. 道路用地面積含人行步道用地。

二、檢討說明

檢討後各項公共設施用地檢討詳表 6-3 所示。依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條之規定，檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。現行計畫之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積共計 32.02 公頃，本次檢討後之面積共計 32.57 公頃，增加 0.55 公頃，故符合規定。

表 6-3 本次通盤檢討後公共設施用地檢討表

項目		檢討標準	本次檢討後 面積(公頃)	計畫人口 45,000 人		備註
				需求面積 (公頃)	不足或超過 面積(公頃)	
機關用地		依實際需要檢討之。	1.30	-	-	
學校用地	文中小用地 兼供幼兒園 用地	國民中小學用地得 合併規劃為中小學 用地。	13.06	-	-	依都市計畫定期通盤檢 討實施辦法，國民中小 學用地得合併規劃為中 小學用地。 文小用地不足之部分， 優先以計畫區之文中用 地變更文中小用地，以 及竹北(含斗崙地區)都 市計畫已開闢之國小及 鄰近之東海國小(非都 市土地)以超額轉介方 式予以補足。(有關文中 小學生數推估值詳表 4-3 及表 4-4 所示)
	文特用地	依實際需要檢討之。	2.90	-	-	
遊憩 設施 用地	面積需求 檢討	1. 兒童遊樂場按閭 鄰單位設置，每處 最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。	16.37	3.00	13.37	公園用地+公園兼兒童 遊樂場用地+兒童遊樂 場用地。
		2. 閭鄰公園按閭鄰 單位設置，每一計 畫處所最小面積不 得小於 0.5 公頃為 原則。				
	閭鄰單位 檢討	詳表 6-4				
	社區公園檢 討	每一計畫處所至少 設置 1 處。	本計畫區高鐵 站前劃設有一 處「水圳森林 防災公園用地 (公一)」， 計畫面積為 3.25 公頃。	-	-	
	綠地	依實際需要檢討之。	4.74	-	-	
五項公設 (公園、綠 地、廣場、 體育場所、 兒童遊樂場 用地)		公園、綠地、廣場、 體育場所、兒童遊樂 場用地，其占用土地 總面積不得少於全 部計畫面積 10%。	32.57	30.92	+1.65	公園用地+公園兼兒童 遊樂場用地+兒童遊樂 場用地+綠地+體育場 用地+廣場+1/2 廣場兼 停車場用地+1/2 園道用 地。

項目	檢討標準	本次檢討後 主要計畫面 積(公頃)	計畫人口 45,000 人		備註
			需求面積 (公頃)	不足或超過 面積(公頃)	
停車場用地 (含廣場兼停車場用地)	不低於商業區面積之 10%為準	3.34	1.94	+1.40	停車場用地+1/2 廣場兼停車場用地。
	不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求	2,033(輛)	2,970(輛)	-937(輛)	1.停車場用地+1/2 廣場兼停車場用地。 2.可藉由本計畫區建物申請之獎勵停車空間(約 11,557 輛)予以補足。
廣場用地	依實際需要檢討之。	0.12	-	-	
變電所用地	依實際需要檢討之。	1.25	-	-	
電力設施用地	依實際需要檢討之。	0.64	-	-	
環保設施用地	依實際需要檢討之。	0.05	-	-	
園道用地	依實際需要檢討之。	9.75	-	-	
高鐵用地	依實際需要檢討之。	3.50	-	-	
鐵路用地	依實際需要檢討之。	1.42	-	-	
道路用地兼供鐵路使用	依實際需要檢討之。	0.29	-	-	
道路用地	依實際需要檢討之。	65.4283	-	-	

資料來源：都市計畫定期通盤檢討實施辦法及本計畫整理。

表 6-4 本次通盤檢討後兒童遊樂場及閭鄰公園檢討表

里名	遊憩設施用地面積(公頃)	不足或超過面積(公頃)
東興里	3.56	2.96
東海里	0.36	-0.24
中興里	6.31	5.71
東平里	4.31	3.71
隘口里	4.98	4.38

註：1.遊憩設施用地＝公園用地+公園兼兒童遊樂場用地+兒童遊樂場用地+1/2 體育場用地

2.依里界為閭鄰單元檢討設置本計畫區內兒童遊樂場及閭鄰公園，本計畫內共計 5 個里，其中除東海里之外，餘下各里經檢討兒童遊樂場及閭鄰公園皆足數需求。惟東海里僅部分面積位於本計畫區內，其可由周邊鄰近各里予以補足。

第六節、交通系統計畫

一、高速鐵路系統

原計畫將高鐵車站專用區外之高鐵路線路權範圍，劃設為高鐵用地，面積為 3.50 公頃，本次檢討仍維持原計畫。

二、道路系統

本計畫區道路系統概可分為聯外道路、區內主要道路、區內次要道路以及區內服務道路等四種層級，茲說明如后。

(一)聯外道路

1. 園道(60M)(光明六路東二段)：該道路呈東西向橫互本計畫區北側，屬縣道 120 線系統，起自計畫區西北側，迄至「專(一)」北側，西與竹北(含斗崙)都市計畫區之園道(光明六路東一段)相接，往東則可銜接東興路一段(縣道 120)，為計畫區內重要東西向幹道及高鐵新竹站聯外道路。

(二)區內主要道路

1. 一號道路(30M)(文興路一、二段)：該道路呈東西向橫互計畫區中央，起自計畫區西側，往東穿越計畫區中央後迄於興隆路五段，西與竹北(含斗崙)都市計畫區之文興路相接，為計畫區內重要東西向幹道及高鐵新竹站聯外道路。
2. 二號道路(30M)(興隆路三段至五段)：該道路呈東西向橫互計畫區南側，屬竹北市外環道系統，起自計畫區西南側，沿頭前溪堤防迄至計畫區東北側，西與竹北(含斗崙)都市計畫區之興隆路一段相接，為計畫區內重要東西向幹道及高鐵新竹站聯外道路。
3. 三號道路(30M)(嘉豐五路一、二段)：該道路呈南北向縱貫本計畫區西側，北起園道，南至二號道路，為計畫區內重要南北向幹道之一。
4. 四號道路(30M)(嘉豐北路/嘉豐南路一、二段)：該道路呈南北向縱貫本計畫區，北起園道，南至二號道路，為本計畫區內重要南北向幹道之一。
5. 廿四號道路(30M)/五號道路(30M)(嘉祥五街/嘉豐十一路一段)：該道路呈南北向縱貫本計畫區，北起計畫區北側，南至一號道路，為計畫區內重要南北向幹道之一。

(三)區內次要道路

1. 六-1 號道路(20M)/十號道路(20M)(復興二路)：該道路概呈東西向，位於「專(一)」北側，北起園道，沿專一往西至九號道路。
2. 六-2 號道路(20M)/八號道路(20M)(復興三路二段/復興三路一段)：該道路概為東西向道路，位於「專(一)」南側，南起二號道路，沿專一往西至十九號道路。
3. 七號道路(30M)(高鐵七路)：該道路為南北向道路，位於「專(一)」東側，北起園道，南至一號道路，為高鐵站區主要出入口之一。
4. 九號道路(20M)/十三號道路(20M)(嘉豐六路一段/嘉豐六路二段)：該道路呈南北向縱貫本計畫區西側，北起園道，南至二號道路。
5. 十一號道路(30M)(福興東路二段)：該道路呈東西向，位於計畫區東北側，東起九號道路，西至十九號道路與竹北(含斗崙)都市計畫區之福興東路二段相接。
6. 十二號道路(20M)/十四號道路(20M)(六家五路一段/六家五路二段)：該道路概為東西向道路，位於計畫區南側，東起高鐵路線用地橋下道路，西至廿號道路，為計畫區內東西向重要聯絡道路。
7. 十五號道路(20M)/十八號道路(20M)(隘口二路)：該道路概呈東西向弧形，位於計畫區西南側，東起二號道路(計畫區東側)，穿越高鐵路線用地橋下道路後南迄於二號道路(計畫區南側)。
8. 十六號道路(20M)(高鐵九路)：該道路概呈南北向，位於本計畫區南側，北起一號道路，南至廿二號道路。
9. 十七號道路(20M)(高鐵九路)：該道路概呈南北向，位於本計畫區東南側，北起一號道路，南至二號道路。

(三)區內服務道路

本計畫區服務道路包括嘉豐九路、嘉豐十路、嘉豐二街、嘉豐十一路二段、隘口三街、嘉祥二街、嘉祥六街、嘉祥七街、高鐵一路、高鐵二路、高鐵五路及高鐵六路等，用以銜接主次要道路與各社區間出入道路，區內各道路系統彙整詳表 6-5。

三、綠化步道系統

原計畫為達本特定區親水性之開放空間構想，配合現有水圳共劃設帶狀之綠化系統，水渠採明渠式構造，沿水圳任一側配置步道系統，其中自行車道納入步道系統中設計於水圳兩側，並為配合本計畫之開放空間構想，計畫

區內學校、機關等公共設施，需於綠化系統端點或鄰接部分，留設開放性之綠化空間，本次檢討維持原計畫。

表 6-5 本計畫區道路編號明細表

道路編號		寬度 (M)	長度 (M)	位置	起訖點	備註
聯外 道路	園道	60	1,656	光明六路東二段	自計畫區西北側至「專(一)」北側	
	一	30	2,267	文興路一段至二段	自計畫區西側穿越計畫區中央至計畫區東側	
區內 主要 道路	二	30	3,422	興隆路三段至五段	自計畫區西南側，沿頭前溪堤防至計畫區東北側	外環道
	三	30	1,178	嘉豐五路一、二段	計畫區西側，北起園道，南至二號道路	
	四	30	1,302	嘉豐北路/嘉豐南路 一、二段	北起縣道 120 號道路，南至二號道路	
	廿四	30	225	嘉祥五街	北起縣道 120 道路，南至園道	
	五	30	457	嘉豐十一路一段	高鐵西側，北起園道，南至一號道路	
	六-1	20	424	復興二路	位於「專(一)」北側，北起園道，西至四號道路	
區內 次要 道路	六-2	20	469	復興三路二段	位於「專(一)」南側，南起二號道路，西至四號道路	
	七	30	445	高鐵七路	高鐵東側，北起園道，南至一號道路	
	八	20	718	復興三路一段	東起四號道路，西至十九號道路	
	九	20	567	嘉豐六路一段	北起園道，南至一號道路	
	十	20	334	復興二路	東起四號道路，西至九號道路	
	十一	20	333	福興東路二段	東起九號道路，西至十九號道路	
	十二	30	774	六家五路一段	東起四號道路，西至十九號道路	
	十三	20	517	嘉豐六路二段	北起一號道路，南至二號道路	
	十四	20	833	六家五路二段	東起高鐵路線用地橋下道路，西至四號道路	
	十五	20	704	隘口二路	東起高鐵路線用地橋下道路，南至二號道路	
	十六	20	366	高鐵二路	北起一號道路，南至廿二號道路	
	十七	20	557	高鐵九路	位於「產業專用區」南側，北起一號道路，南至二號道路	
	十八	20	563	隘口二路	東起二號道路，西至高鐵路線用地橋下道路	
	六-3	20	274	嘉豐九路/嘉豐十路	分為二段，分別位於公一北側與南側	
區內 服務 道路	六-4	20	252	高鐵一路/高鐵二路	分為二段，分別位於「專(一)」北側與南側	
	六-5	20	560	高鐵七路與高鐵八 路之間	共有二段，分別位於「專(二)」北側與南側，東起七號道路，西至一號道路	
	十九	12	751	嘉豐二街一段	計畫區西側，北起園道，南至一號道路	
	廿	12	476	嘉豐二街二段	北起一號道路，南至二號道路	
	廿一	12	583	嘉豐十一路二段	北接五園道，南至一號道路	
	廿二	12	473	隘口三街	東起高鐵路線橋下道路，南至二號道路	
	廿三	12	472	隘口三街	東起二號道路，西至廿二號道路	
	廿五	12	104	嘉祥二街	北起縣道 120 道路，南至園道	
	廿六	10	231	嘉祥六街	位於「專(一)」北側，公十西側	
	廿七	10	166	嘉祥七街	位於「專(一)」北側，公十一東側	
	廿八	10	705	高鐵五路	位於「專(一)」南側，機三東側	
	廿九	10	730	高鐵六路	位於「專(一)」南側，公十三東側	

資料來源：本計畫整理。

註：表內長度應依核定計畫圖實地分割測量為準。

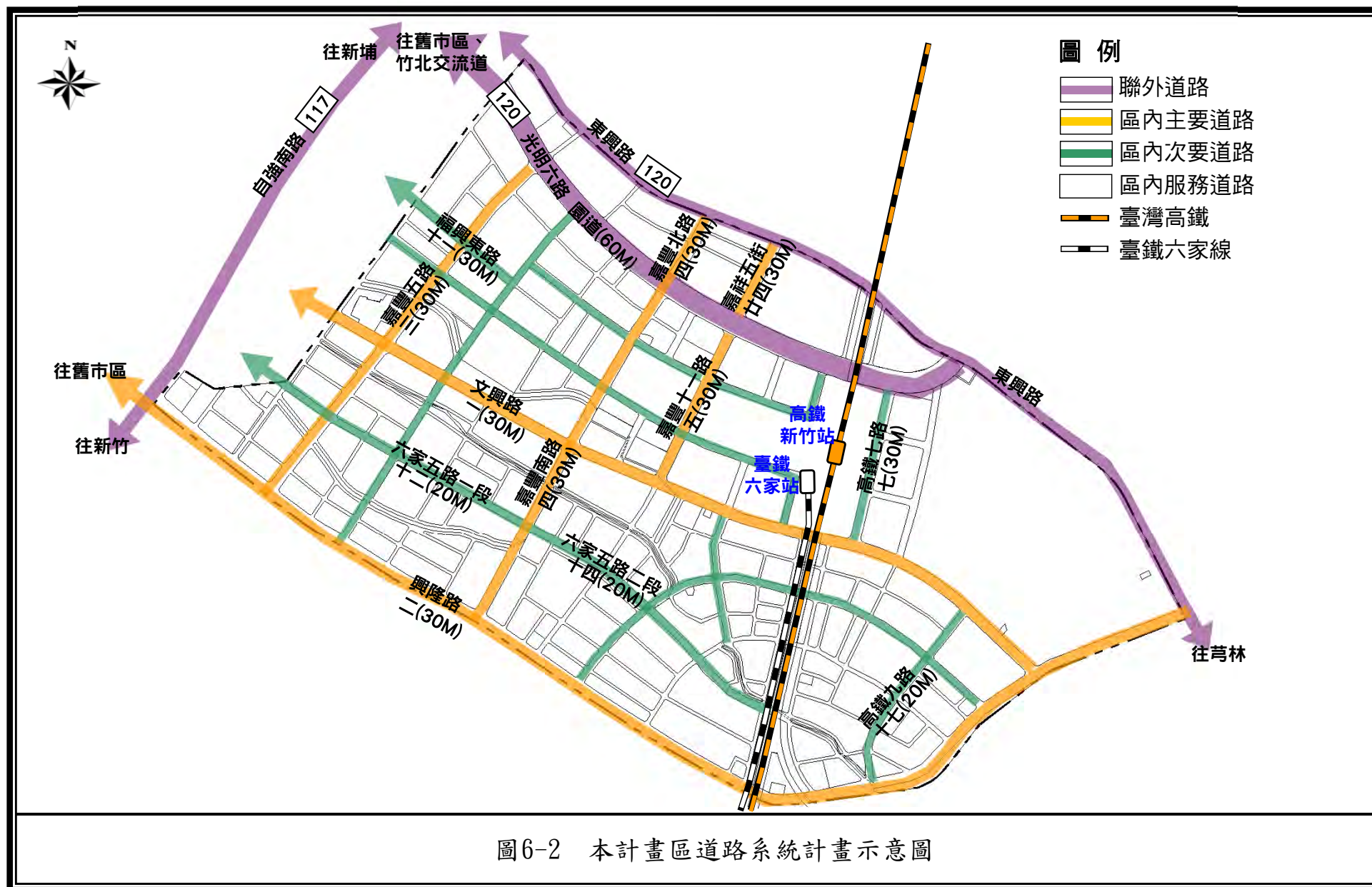




圖6-3 本計畫區綠化步道系統示意圖

第七節、防災系統計畫

本計畫之都市防災計畫，在規劃上主要係以道路系統作為緊急疏散及避難路線，並以 30 公尺以上道路將計畫區區隔為數處災變區域，各災變區域內之災害疏散區係為綠化開放空間及公共設施用地，分別以機關、學校、公園、兒童遊樂場、體育場用地等地區為主，亦可優先作為臨時性指揮救護處所之設置地點及救助物資、人力調度處。並依「都市計畫防災規劃手冊彙編」之指導，將都市計畫防災空間系統劃設主要分為防災避難圈劃設、防救災據點指定及防救災動線系統，茲說明如后。

一、防災避難圈劃設

(一)防災避難圈劃設原則

防災避難圈的劃設，除作為避難救災的行政管理依據外，對於都市居民的避難導引與避難行為模式也有一定的助益。各區域內可以根據其本身的地理區位及空間設施條件，分別訂定適合的避難圈域，並作為相互支援的最小單位，有關防災避難圈劃設原則如下：

1. 防災避難圈其圈域內避難人員為 3 萬至 4 萬 5 千人，且可能的自發性避難範圍，盡可能控制在 300 公尺以內，所有人員在五到十分鐘可步行至避難場所為原則。
2. 避難圈之劃設方式應以都市的人口分布、學區、鄰里組織、道路系統、避難空間分布等相關資料一併考量劃設而成。

(二)防災避難圈之劃設

本計畫區之防災避難圈域，以區內主要道路及不同生活分區為分隔劃設標準(詳圖 6-4)。

二、防救災據點指定

(一)防救災據點指定原則

1. 避難生活據點

分別對應不同的避難人員可停留時間的長短，並針對因災害發生後不同時間序列中之責任分工而劃設，可分為緊急避難場所、臨時避難場所、臨時收容場所、中長期收容場所等四個層級。

2. 醫療據點

為臨時醫療場所，主要目的為發揮機動醫療設施、急救功效於都市中每一個可能的災區，並配合臨時收容場所的劃設原則來加以指定；中長期醫療場所則以都市中現有附設病房之醫院為指定對象。

3. 物資支援據點

物資發放據點之設置，以臨時收容場所作為指定之對象；物資接收據點則以便於聯外之大型市場、車站或防災圈域內交通便利、區位適當且方便直昇機停放及車輛進出的大型公園為據點。

4. 消防據點

主要以消防分隊作為消防指揮所，並配合防災避難圈的單元劃分，分派每一消防分隊的服務範圍。

5. 警察據點

以現有之派出所擔負主要工作任務，同樣以防災避難圈的單元劃分，分派服務範圍，進行災害情報的發布與蒐集。

(二) 防救災據點之指定

本計畫區內各項防救災據點之指定如后(詳圖 6-4 及圖 6-5)：

1. 緊急避難場所

指定對象以避難圈內現有之開放空間為主，包含建築基地內之空地、道路等。

2. 臨時避難場所

指定對象以避難圈內之綠地用地、廣場、廣場兼停車場用地為主。

3. 臨時收容場所

指定對象主要以避難圈內學校用地、公園用地及兒童遊樂場用地為主，並同時兼做物資發放據點使用，另計畫區北側之非都市農業區及南側之頭前溪河濱公園亦可供臨時收容使用。

4. 中長期收容場所

指定對象必須擁有較完善的設施及可供庇護場所，以都市全市型之公園、高中、大學為理想的對象，計畫區內有公一用地及體育場用地可供指定。

5. 醫療據點

本計畫內未來產業專用區將做台大生醫園區使用，內設有醫療專

區，未來可供指定為醫療據點使用；現況則指定位於「竹北(含斗崙)都市計畫區」內之東元綜合醫院為醫療據點。

6. 物資接受據點

本計畫內公一用地(面積 3.25 公頃)鄰近新竹高鐵站及臺鐵六家站，除用地面積較大之外，且位於交通區位便利之處，可指定為物資接受據點。

7. 消防據點

本計畫內目前無消防據點；現況則指定位於「竹北(含斗崙)都市計畫區」內之新竹縣政府消防局第一大隊竹北分隊為消防據點。

8. 警察據點

本計畫之警察據點設置於機三用地內，指定新竹縣政府警察局竹北分局高鐵派出所為警察據點。

三、防救災動線系統劃設

針對本計畫區可能產生之災害類型，應預為妥善規劃防救災計畫，以因應未來不同類型之都市防救災需求。依據過去災害發生歷史及災害潛勢情形可知，本計畫範圍內並無發生過重大之地震、坡地、颱洪及淹水等災害，惟本計畫區有高架之高鐵路線通過，故就防救災動線劃設部分，仍需考量如發生重大災害(如：地震)導致高架道路倒塌時，其防救災動線之影響及調整，故防救災動線系統劃設應區分一般都市災害類型及因應地震災害類型(詳圖 6-5、圖 6-6)。

(一)緊急通道

指定寬度 20 公尺以上之聯外及主要道路為第一層級之緊急道路。災害發生後，為使搶救的工作順利進行，應對緊急道路之人員及車輛實施通行管制。

(二)救援輸送通道

對於救援輸送道路必須維持在 15 公尺以上，配合緊急通道架構成完整之交通路網。此層級道路主要提供避難人員通往避難區之路徑，及車輛運送至各防災據點之機能。

(三)消防通道

考慮消防車輛投入滅火的活動，以區域內 8 公尺以上道路為指定對

象。消防通道除保持消防車輛行進暢通與消防機具操作空間之確保外，所架構的路網還必須滿足有效消防半徑 280 公尺的要求。

(四)避難通道

以區域內 8 公尺以下道路為指定對象，此道路層級的劃設，主要作為在各個指定作為避難場所、防救災據點之設施無法臨接前三個層級之道路網時，而劃設之輔助性路徑，以聯絡其他避難空間、據點或連通前三個層級道路。

前述類型之防救災動線，如遭遇地震災害發生時，其原則應避免通過高架道路下方，改以周邊層級及寬度相似之主次要道路作為替代方案，且臨時避難及收容場所亦應避免鄰近高架道路，以防止高架道路倒塌影響該場所之安全性。

四、火災防止延燒帶

本計畫區內之計畫道路，於緊急危難時除提供防災避難疏散功能外，亦兼具火災延燒防止隔離功用；此外，本計畫區內之開放空間系統亦可作為區隔，防止火災延燒。







第八節、土地使用分區管制計畫

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%，並禁止地磅業設置使用。

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%。

商業區 1 樓禁止供住宅使用，及全部不得設置汽車旅館。

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%。

商業區 1 樓禁止供住宅使用，及全部不得設置汽車旅館。

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核發建造執照前，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.倉儲購物中心：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、為保存本特定區之自然、人文資產，其保存處理原則詳見【本計畫區自然及人文資產處理原則綜整表】及【本計畫區自然及人文資產位置示意圖】。

表 6-6 本計畫區自然及人文資產處理原則綜整表

編號	名稱	位置	保存處理原則
1	刺桐樹	公兒南側、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(兒十四)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)	公兒用地內。	安置或保存於公共設施用地內，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。
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。
9	麻園伯公(龍福宮)	兒十三用地內。	安置或保存於公共設施用地內，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。
10	福德宮	文中小(幼)一用地北側，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)	兒十四用地內。	安置或保存於公共設施用地內，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。
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

編號	名稱	位置	保存處理原則
			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	早坑子田頭伯公	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	文中小(幼)五用地內	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。
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，指定作為文化創意產業、藝術展示教育、文化體驗推廣等使用，藉以活化再利用並保存原有建築風格。

十、本案客家文化保存區得供客家文化展演體驗、教育推廣及扶植地方藝術文化發展為目的之相關產業及設施使用，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「新竹縣聚落文化景觀審議委員會」及「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。



圖6-7 本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，除【本計畫區公共設施用地使用強度及項目綜整表】之規定外，餘依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定：

表 6-7 本計畫區公共設施用地使用強度及項目綜整表

公共設施用地種類		最大建蔽率	最大容積率	備註
高鐵用地		不予規定	不予規定	供高鐵路線及其相關設施使用。
機關用地		50%	250%	退縮建築依本要點第十七點規定辦理。
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。
公園兼兒童遊樂場用地		比照公園用地	比照公園用地	-
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。
體育場用地		50%	200%	-
停車場用地		80%	400%	得供立體停車使用。
市場用地		60%	240%	
學校用地	文中小用地兼供幼兒園使用	40%	160%	學校用地得作地下停車場使用。
	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。
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

公共設施用地 種類	最大 建蔽率	最大 容積率	備註
			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。
鐵路用地	不予規定	不予規定	鐵路用地未來在高架橋下需施做植栽綠化，並得作里鄰活動空間(非室內型)及停車場、公園綠地等開放空間使用。 於興闢前，有關都市景觀影響及橋下空間如何維護管理利用等二項，應先經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過。

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【本計畫區各專用區使用強度及項目綜整表】規定：

表 6-8 本計畫區各專用區使用強度及項目綜整表

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、本特定區開放空間系統，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。

(四)建築基地退縮留設公共開放空間

1. 商業區（商一、商二）之建築基地臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離規定設置供公眾使用之公共開放空間，該開放空間得計入法定空地並應予以綠化，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。
2. 本特定區內各公共設施用地及公用事業(含加油站、天然氣設施、電信、郵政等)之專用區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，該開放空間得計入法定空地，並供人行步道或作緩衝綠地使用，且綠覆面積應達 50%以上。

(五)公園、公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場、綠地、廣場設計

1. 公園、公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場、綠地之綠覆率以至少 60%為原則。
2. 公一用地應採高度綠化設計，以提供中心商業區域充足之綠意及遮蔭效果；其喬木選種優先採用開展樹型，且其喬木冠幅覆蓋率以達 60%以上為原則。
3. 公十一、公十二、公十三用地應設置供人行與自行車行進之通道，並以叢植方式塑造噪音緩衝帶，其喬木樹種以優先選用枝葉濃密、分支較低、常綠闊葉之大喬為原則。
4. 兒十三、兒十四應配合相鄰計畫街廓開放空間共同設計。
5. 綠地三至綠地六應設置供人行與自行車行進之通道；綠地樹種以選用樹姿優美、蔓垂性強之中小型喬木為原則，水域與水岸部分則應採生態工法方式進行設計。
6. 為塑造特定區之入口意象，編號 C01 及 C12 之計畫街廓應於臨園道側設置廣場空間，並配合建築與開放空間設計特定區入口意象地標。
7. 為建立中心商業區之主要活動節點及入口意象，停九與停六用地應於臨五號道路側配合停車場設計中心商業區之入口意象地標；編號 C03、C04、C07、C08 街廓應於面臨高鐵車站側設置供公眾停留休憩之廣場空間。
8. 指定留設之廣場式開放空間，其廣場鋪面材質應採透水性材料，鋪面造型與色彩應加以變化排列。

(六)計畫道路留設人行道

1. 本特定區 12 公尺以上計畫道路，應於道路兩側留設人行步道。
2. 二號道路臨堤防側之人行道應設置連通頭前溪河濱公園之階梯，以每間隔 200 公尺距離設置一處為原則。
3. 人行道及中央分隔島應栽植行道樹，其樹種優先採用地方鄉土，原生植物。
4. 分隔島應採栽植喬木、灌木及草花/地被之複層栽植設計；人行道之樹穴應栽植灌木/草花或地被，並適當圍覆。

(七)本特定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。

十四、容積獎勵規定：為鼓勵本地區建築基地設置公共開放空間、大街廓開發及綠建築等申請建築案，得由「新竹縣都市設計審議委員會」審議給予容積獎勵。

(一)留設公共開放空間

1. 應依建築技術規則第 15 章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定留設。
2. 獎勵容積以不超過基地面積乘以法定容積率之 20%為限。

(二)本特定區經指定最小開發規模之建築基地，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 $\times$ 法定容積率)乘以一定比值之獎勵係數計算：

1. 指定最小開發規模街廓獎勵

- (1)本要點第十八點第二項第一款，指定街廓獎勵係數為 15%。
- (2)本要點第十八點第二項第二款，建築基地開發規模達 2,000 平方公尺者，其獎勵係數為 9%，面積未達 2,000 平方公尺者，其獎勵係數為 7%。
- (3)本要點第十八點第二項第三款，指定街廓獎勵係數為 15%。
- (4)本要點第十八點第三項指定街廓，開發建築面積達 2,000 平方公尺，其獎勵係數為 9%，開發建築面積未達 2,000 平方公尺者，不予獎勵。
- (5)本要點第十八點第四項指定街廓之獎勵係數為 5%。

2. 本特定區內計畫街廓採全街廓開發者，如建築基地面積大於(或等於)5,000 平方公尺者，其獎勵係數為 15%，如建築基地面積小於 5,000 平方公尺者，則獎勵係數為 9%。
3. 第一款第 5 目及第二款之獎勵係數僅擇一方式給予鼓勵，不得累加，其它非屬開發規模獎勵者則不在此限。
4. 本特定區建築基地面積大於(或等於)2,000 平方公尺者，其獎勵係數為 9%，大於 5,000 平方公尺者，其獎勵係數為 15%，不得與第一款至第三款累加。

(三)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。

表 6-9 本計畫區綠建築獎勵係數綜整表

綠建築分及評估等級	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二年內，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：
 - (1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
 - (2)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
 - (3)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。
 - (4)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. 依本要點申請綠建築容積獎勵之建築基地，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築及開發。
- (四)依前述(一)~(三)容積獎勵之合計，不得超過基地面積乘以該基地法定容積率之 20%。

第三章 都市設計管制事項

十五、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，應於核發建造執照前經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過後為之。

十六、架空走廊、人行陸橋、地下道設置規定

(一)「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。

(二)為建立立體化及便捷舒適之商務休閒購物環境，「商二」之建築基地得設置連接其它建築物之架空走廊（同一街廓內或跨計畫道路式），然為避免造成都市空間視覺景觀衝擊，須由「新竹縣都市設計審議委員會」審議，經審議通過准予設置之架空走廊，其架空走廊部分得不計入建蔽率及容積率檢討。

(三)為建立安全之人行動線系統，下列區位得設置人行陸橋或地下道，應由「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過始得設置：

1. 聯外道路一-3、一-4、二-3、二-4 號道路交會處。
2. 位於中心商業區內五號道路兩側之 C04 與 C05 號街廓間、C08 與 C09 號街廓間得於近公一用地處設置人行陸橋或地下道。

(四)人行陸橋以採有頂蓋設計為原則。

(五)人行陸橋及地下道出入口應留設面積 25 平方公尺以上之廣場（自車道邊緣向內計算寬度不得小於 4 公尺）作為人行動線之過渡緩衝空間。

(六)人行陸橋、地下道出入口應加以綠化，其設計之綠化效果以能覆蓋人行陸橋、地下道出入口表面二分之一為原則。

十七、建築基地之最小退縮建築距離及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；市場用地面臨住宅區者，面臨住宅區之一側應退縮 4 公尺以上建築，詳見【本計畫區應退縮建築範圍示意圖】。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，並應綠化或透水性鋪面供步道使用，詳見【本計畫區道路斷面配置構想示意圖(1)】、【本計畫區道路斷面配置構想示意圖(2)】、【本計畫區道路斷面配置構想示意圖(3)】及【本計畫區道路斷面配置構想示意圖(4)】。

除前項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)，圍牆得採綠籬代替，則不受透空率之限制，然高度亦不得大於 1.5 公尺。

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「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過，得不受上述之限制。

(二)「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。設置連續性前廊之建築基地，應以前項退縮最小距離後為前廊設置位置。

(三)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。

十八、建築基地最小開發規模

為確保重要通道兩側及重要區域建築景觀之完整性，避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進地區整體開發，指定特定計畫街廓之最小開發規模規定如下【詳街廓編號圖】：

(一)產業專用區以全街廓建築單元整體開發為原則。

(二)為配合高鐵車站塑造節點意象：

1. C12-1、C12-2、C12-3 計畫街廓應採全街廓建築單元整體開發。
2. C05-1、C05-2、C05-3、C05-4，C06-1、C06-2、C06-3、C06-4，C09-1、C09-2、C09-3、C09-4，C10-1、C10-2、C10-3，C11-1、C11-2、C11-3、C11-4 計畫街廓應採全街廓建築單元整體開發。且應送請「新竹縣都市設計審議委員會」審議後始得發照建築。
3. C01-1、C01-2、C01-3、C01-4，C02-1、C02-2、C02-3、C02-4、C03-1、C03-2、C03-3、C03-4，C04-1、C04-2、C04-3、C04-4，C07-1、C07-2、C07-3、C07-4、C08-1、C08-2、C08-3、C08-4 應採全街廓建築單元整體開發。

本條文所稱之「全街廓建築單元整體開發」，指依本要點編定各街廓編號(含次街廓編號)所包括之完整建築基地應採整體開發方式。

(三)街廓編號 R02、R04、R05 至 R08，因面臨全區主要通道(60 公尺園道)，為塑造軸線兩側較整體之建築空間組合，並配合區段徵收作業，其建築基地開發規模不得小於 1,000 平方公尺。

(四)街廓編號 R13、R14、R22、R27、R47、R48、R49、R52、R71、R72，因面臨特定區中心商業區域，其建築基地最小開發規模不得小於 500 平方公尺。

(五)面臨兩計畫道路之建築基地，其臨計畫道路(四公尺計畫道路不在此限)之任一側長度(以未截角長度計算)以不小於 15 公尺為原則。

(六)任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前五款規定無法開發之情況，應以合併共同開發為原則。

(七)具建築基地最小開發規模限制之街廓，如屬區段徵收之已安置拆遷戶配地宗地或原地配回者，則不受建築基地最小開發規模之限制，但其改建、重建時則須聯合鄰棟建築，達建築基地最小開發規模後始得重建。

(八)具建築基地最小開發規模限制之街廓，其宗地之分割或合併，申請開發建築時應符合第六款之原則。

十九、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、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。

二十一、計畫道路斷面設計

(一)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【本計畫區道路斷面配置構想示意圖(1)】、【本計畫區道路斷面配置構想示意圖(2)】及【本計畫區道路斷面配置構想示意圖(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。

(二)60 公尺園道上以不設置高架物為原則，但高鐵路權範圍及大眾捷運系統不在此限。

(三)計畫道路之綠化植栽區域應集中設置於車道兩側，以留設供行人通行之公共空間，其植栽綠化並以複層栽植為原則。

(四)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。

二十二、街道傢俱及公用設備設計

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。

建築基地之街道傢俱以集中設置於鄰接計畫道路境界線部分 1 公尺範圍內為原則，然配合相鄰之公共開放空間共同設計者，經「新竹縣都市設計審議委員會」審查通過則不在此限。

街道傢俱主要設置原則如下：

(一)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。

(二)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。

(三)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「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過。

二十三、無障礙設施設計

(一)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)配置有 2 部以上電梯之建築物，需最少有 1 部符合國際殘障設施標準以供行動不便者使用。

(三)停車場需留設 2%供行動不便者使用停車位於鄰近出口處。

二十四、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、公園兼兒童遊樂場、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。

公園用地、綠地用地、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、體育場用地，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。

二十五、機關及學校應於主要出入口處，規劃設置深度 3 公尺以上、適當長度之緩衝車道。

二十六、建築物附屬停車空間之設置：

(一)住宅區

1. 申請供住宅使用部分

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，每一住宅單元應至少設置 1 部汽車停車空間，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 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。

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「新竹縣都市設計審議委員會」審議同意者，依審議決議辦理。

2. 申請非供住宅使用部分

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，每 1 戶應至少設置 1 部汽車停車空間，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 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 1 部停車空間。

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「新竹縣都市設計審議委員會」審議同意者，依審議決議辦理。

(二)本特定區除住宅區以外之其它分區，其設置之汽車停車空間數量不得小於依建築技術規則規定數量之 1.2 倍。

(三)採集合住宅(10 戶以上)設計之建築基地，除應依前二項規定設置汽車停車空間外，並應加設 5%以上供公眾使用之來賓停車空間（尾數 0.5 以上者設置乙部）。增設之來賓停車位，應提供公眾使用，不得出售予特定住戶或供特定住戶專用，且應於「社區管理規約」中詳為註明。

(四)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。

(五)住宅區建築基地僅面臨 4 公尺人行步道者，免依(一)、(三)、(四)檢討，惟應依「建築技術規則」停車空間設置標準辦理。

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、離街裝卸場規定

(一)商業區基地開發應設置裝卸場，其位置不應妨礙原有正常活動，對道路交通亦不能產生衝擊。

(二)離街裝卸場四周鄰接其他基地時，應設置適當的景觀綠化遮蔽處理。

(三)離街裝卸場應設置足夠的安全隔離設施，並不得設置於前院或留設之公共開放空間內。

二十九、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。

三十、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。

三十一、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。

圖例

- 應退縮6公尺建築
- 應退縮4.5公尺建築
- 應退縮4公尺建築
- 應退縮3.5公尺建築



圖6-8 本計畫區應退縮建築範圍示意圖

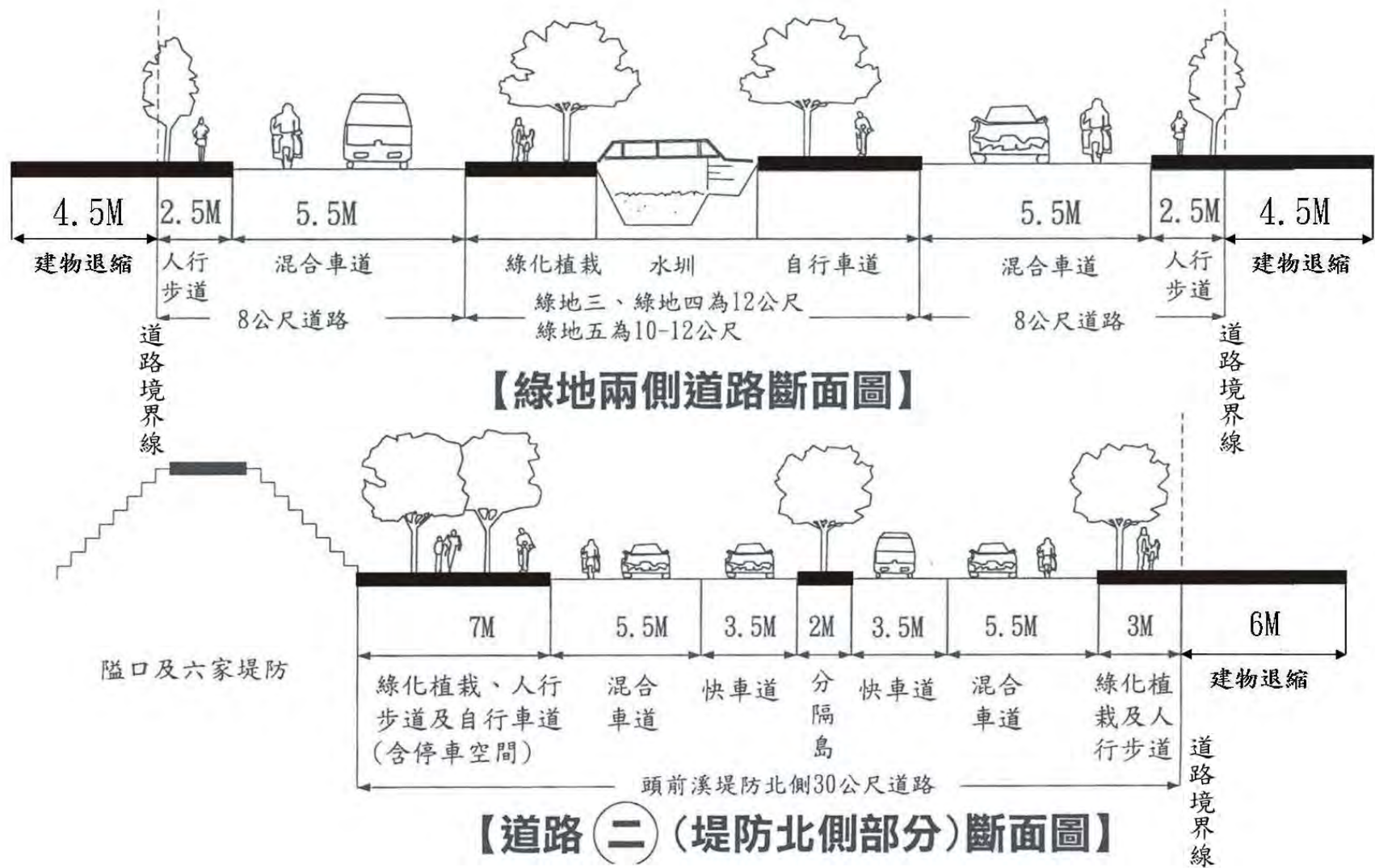
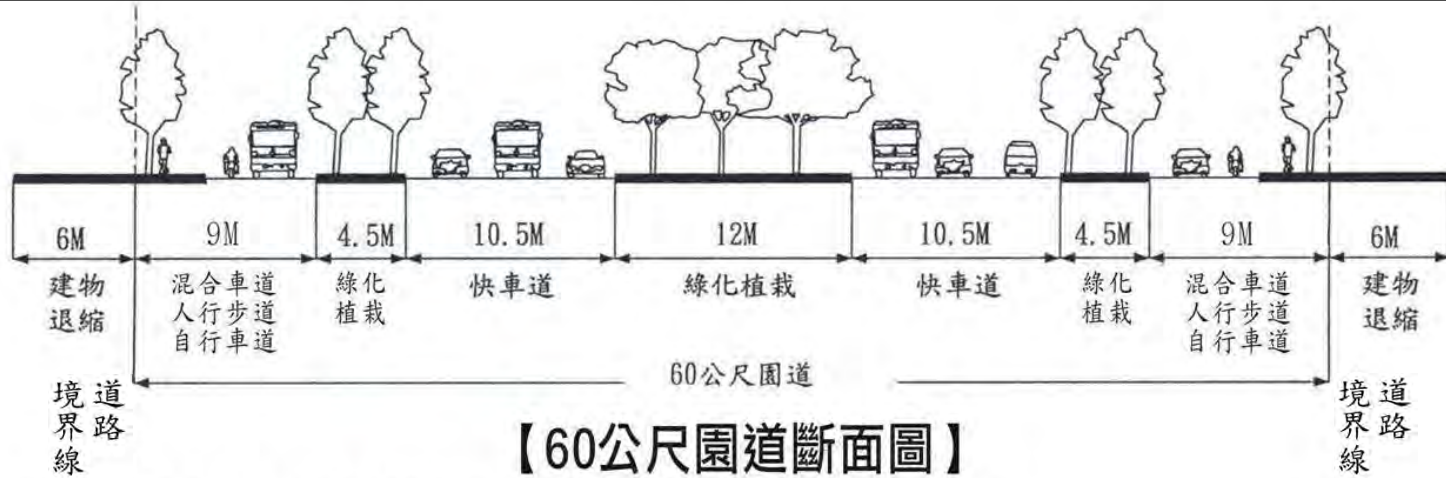


圖6-9 本計畫區道路斷面配置構想示意圖(1)



註：混合車道、人行步道及自行車道由道路主管機關自行選線。

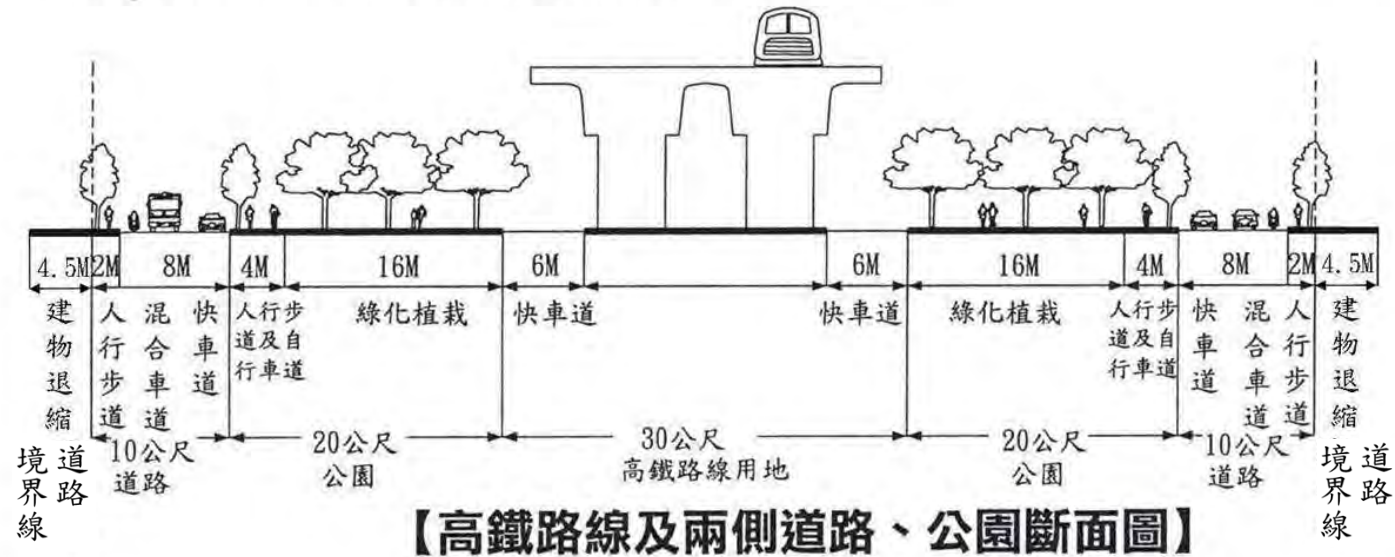


圖6-10 本計畫區道路斷面配置構想示意圖(2)

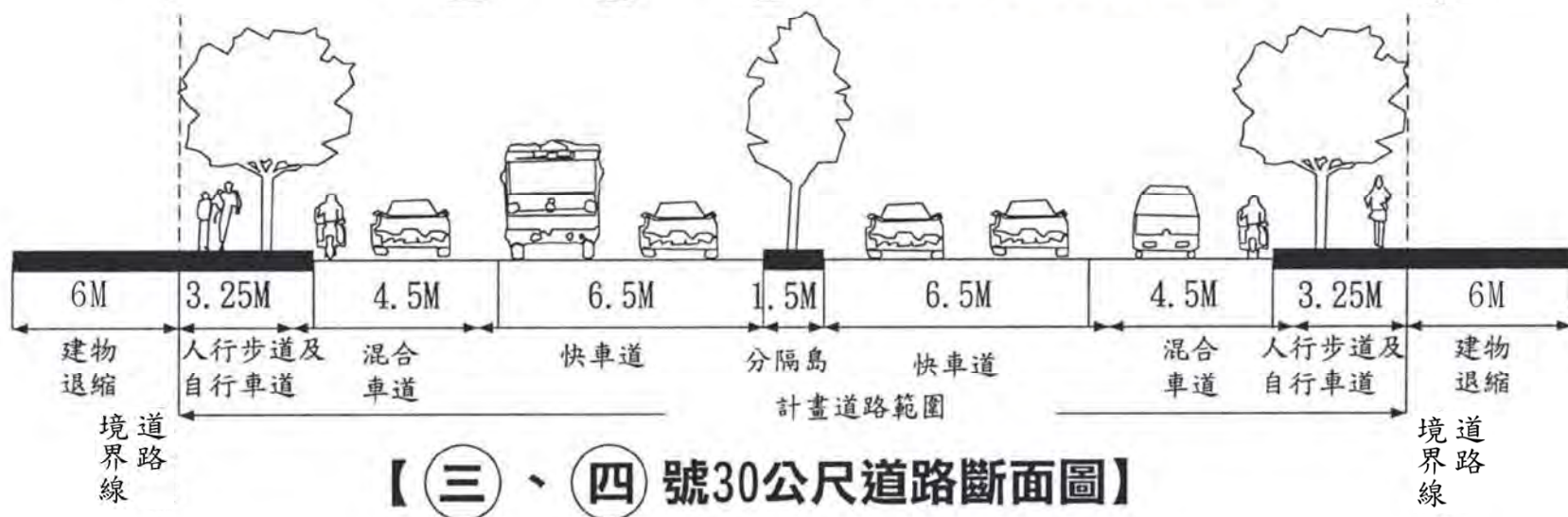
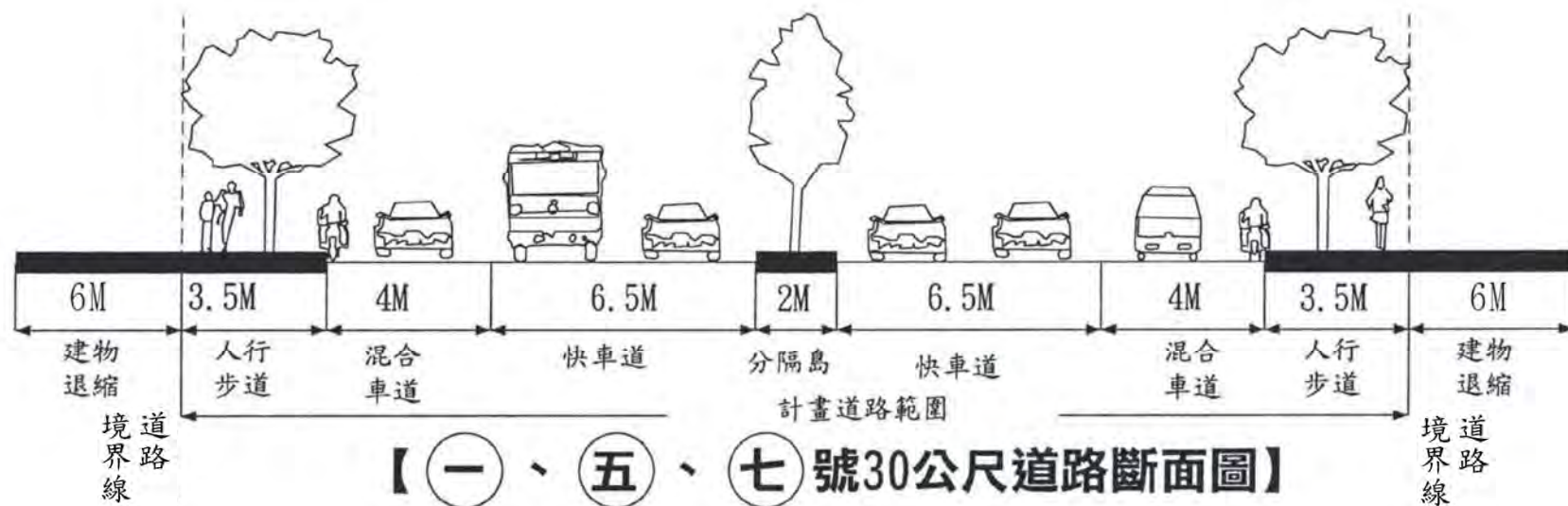


圖6-11 本計畫區道路斷面配置構想示意圖(3)

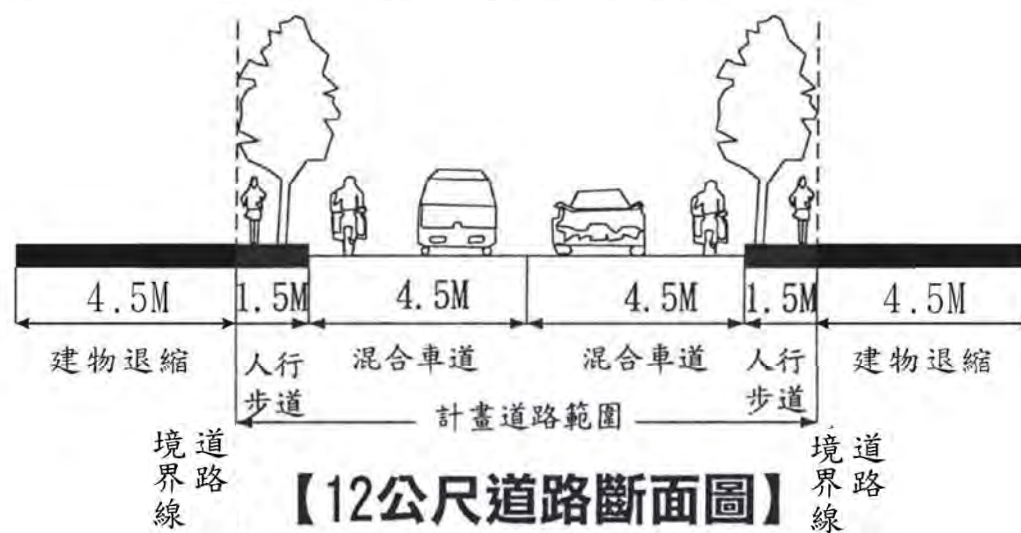
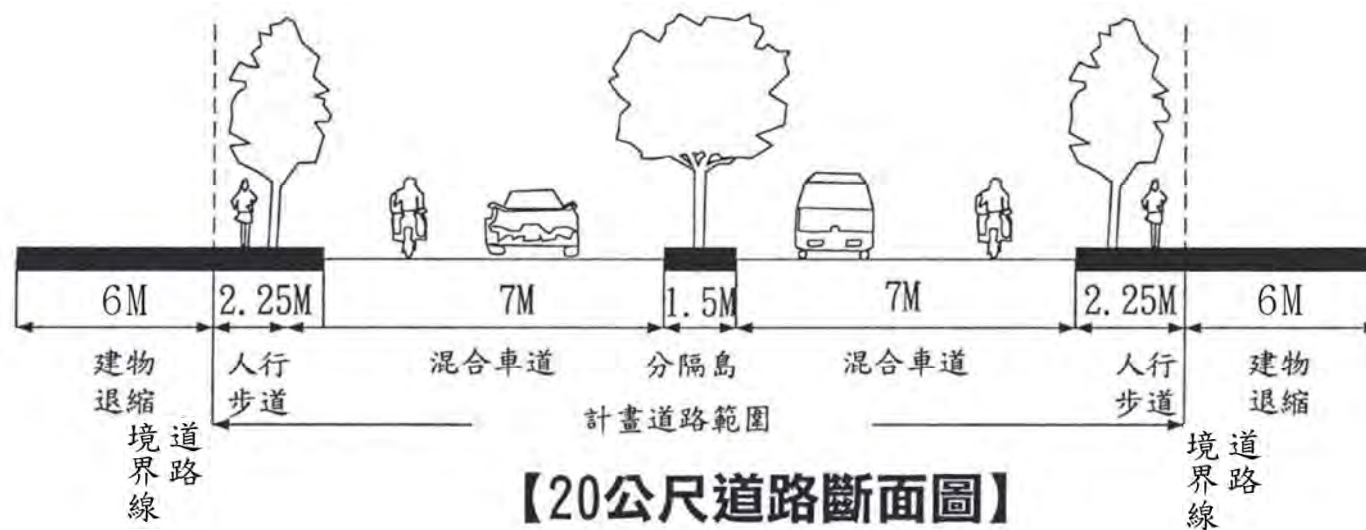


圖6-12 本計畫區道路斷面配置構想示意圖(4)

圖例

- R05 街廓編號
- 次街廓分割線



圖6-13 街廓編號圖

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

三十二、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。

三十三、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。

三十四、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。

三十五、站區內之建築基地退縮建築規定，應依據本管制要點第十七點規定辦理。

站區各種土地使用面積及使用強度，如【高鐵車站專用區使用面積及強度綜整表】之規定：

表 6-10 高鐵車站專用區使用面積及強度綜整表

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(m ²)	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。 3. 表列最大總樓地板面積之計算，應依建築技術規則建築設計施工編第九章容積設計相關法規規定辦理，故以容積樓地板為認定依據。
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(高鐵車站與捷運或臺鐵共站之站體、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、電影事業、藝文業、休閒娛樂服務業(不得經營屬經濟部公司行號營業項目代

碼(第 8 版)之 J701010 電子遊戲場業、J701070 資訊休閒業、J702040 歌廳經營業、J702090 夜店業，且不得經營特種服務業)、運動服務業、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、觀光及旅遊服務業、會議及展覽服務業、辦公室及其他經新竹縣政府審查核准之項目。

三十六、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，並兼具舒緩車站人潮、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【本計畫區廣場位置示意圖】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。惟經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過者，不在此限。
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 部以上及機車、腳踏車停車位 960 部以上：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。

(五)車站專用區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，得增加其附屬事業使用之最大樓地板面積為獎勵，其增加之樓地板面積以每宗建造執照最大樓地板面積乘以一定比值之獎勵係數。

表 6-11 車站專用區綠建築獎勵係數綜整表

綠建築分級評估等級	獎勵係數
銀級	每宗建造執照最大樓地板面積× 6%
黃金級	每宗建造執照最大樓地板面積× 8%
鑽石級	每宗建造執照最大樓地板面積× 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二年內，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：
 - (1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
 - (2)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
 - (3)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。
 - (4)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. 依本要點申請綠建築容積獎勵之建築基地，其獎勵樓地板面積應經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過，其餘綠建築設計內容應提請站區審議小組審議通過後，始得發照建築。

三十七、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。

三十八、「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。惟經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過者，不在此限。

三十九、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。

四十、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。

四十一、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。

四十二、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。

四十三、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。

四十四、站區之綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。



圖6-14 本計畫區廣場位置示意圖

第五章 再發展地區開發管理規定

四十五、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。

四十六、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。

四十七、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。

四十八、本章規定事項之主管機關為新竹縣政府。

四十九、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。

五十、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。

五十一、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。

五十二、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%)

V₀ = 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%)

V₁ = 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%。

五十三、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。

五十四、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。

五十五、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。

五十六、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

五十七、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

第九節、都市設計管制計畫

一、生態城市規劃設計原則

(一)水與綠網絡系統串聯規劃設計原則

1. 以既有水圳為基礎佈設之綠地應作親水性之開放空間設計，其中水圳應採明渠式設計。
2. 水圳流經之公園、兒童遊樂場等開放空間，除水圳採明渠式設計外，並應於水岸佈設植栽，以強化水與綠網絡系統串聯之意象。

(二)雨水下滲、貯留之規劃設計原則

1. 配合相關之管制(土地使用管制、都市設計等要點)，規定公共開放空間之最小植栽綠化比例，以提升雨水下滲之功能。
2. 雨水下水道應為透水性之下水道系統，以提升雨水下滲之功能。
3. 配合申請綠建築之容積獎勵機制，以引導特定區內開發基地設置建築物雨水及生活雜排水回收再利用系統。

(三)計畫區內既有重要水資源及綠色資源管理維護原則

1. 區內之重要水資源為既有之水圳系統(東興圳及其支線)，應儘量保留其既有紋理且採明渠之方式與帶狀綠地系統整合。
2. 主要之綠色資源為老樹(刺桐樹)以及伯公廟周邊之植栽(部分亦為老樹)，將藉由配合其區位佈設公園、公(兒)、兒童遊樂場、綠地、廣場等作為保留空間，使得以納入公共設施之管理維護。

(四)地區風貌發展及管制原則

1. 為確保重要通道兩側及重要區域建築景觀意象的整體性，應指定特定之街廓規定其最小開發規模。
2. 為塑造寬廣舒適之街道空間，並減低行人通行之壓迫感，以及具特色之街道景觀；規定各建築基地面臨計畫道路之最小退縮距離、圍牆設置等相關管制。

(五)地區人行步道及自行車道之建置原則

人行步道及自行車道應配合計畫區內之公共開放空間系統與道路系

統整合佈設，並串聯為連續之系統。

二、都市設計管制事項

本計畫都市設計管制事項依土地使用分區管制要點之「第三章 都市設計管制事項及」、「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」規定辦理。

第七章 實施進度及經費

本計畫區業辦竣區段徵收作業，公共設施用地皆已完成用地取得，尚未完全開闢之公共設施用地，其未開闢面積、開闢經費及預計完成期限概估如表 7-1 及附件五所示。

表 7-1 本計畫區公共設施用地實施進度及經費表

項目及編號		未開闢面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費(萬元)			主辦單位	預計完成期限
			徵購、撥用	區段徵收	市地重劃	土地取得費用	工程費用	合計		
機關用地	機三	0.30		✓		0	13,000	--	新竹縣消防局	民國 110 年
文中小用地兼供幼兒園使用	文中小(幼)一	2.80		✓		0	--	--	新竹縣政府	民國 115 年
	文中小(幼)四	2.31		✓		0	--	--	新竹縣政府	民國 115 年
	文中小(幼)五	3.26		✓		0	--	--	新竹縣政府	民國 115 年
文特用地		0.90		✓		0	--	--	教育部	民國 115 年
市場用地		0.49	✓			--(註 1)	5,100		竹北市公所	民國 115 年
廣(停)		0.35		✓		0	900	900	新竹縣政府	民國 115 年
公園兼兒童遊樂場用地		0.45		✓		0	1,125	1,125	竹北市公所	民國 115 年
兒童遊樂場用地	兒十	0.06		✓		0	150	150	新竹縣政府、竹北市公所	民國 115 年

註：1. 應視高速鐵路車站地區區段徵收財務結算結果為準。

2. 表列實施進度及經費得視主辦單位實際狀況予以調整。