第十章　細部計畫指導原則

壹、土地使用強度及容積獎勵

一、工業區變更後容積率，應依下列公式計算，且不得大於鄰近使用性質相同使用分區之容積率。

- 工業區變更後容積率(F1)＝變更前工業區容積率(F)x變更前工業區面積(A)／（變更前工業區面積(A)－變更後公共設施用地面積(ΔA)）

二、科技商務服務專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於260%。主要引入之產業共區分為『商務及服務業』以及『住宅』兩大類，且於細部計畫區分不同性質之科技商務服務專用區，其中供商務及服務業使用之土地面積，不得小於 50%。惟開發時，供『商務及服務業』使用部分應優先取得使用執照，惟申請建照時，其容許使用得同時包括『商務及服務業』及『住宅』，以符合本計畫區之定位與急迫性。

三、工業區變更後獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計，不得大於依第一點核算基準容積（變更後可建築土地面積乘以前項工業區變更後容積率）之 0.5 倍。但相關法令另有規定者，不在此限。本計畫區變更後之獎勵容積以不超過基地面積乘以法定容積率之 20%，加計容積移轉後不得超過基地面積乘以法定容積率之 50%，以符合前開規定。

貳、停車空間及退縮規定

一、應於細部計畫訂定科技商務服務專用區建築基地於申請開發時應設置之停車數量。

(一)申請供住宅使用部份

1.為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

2.所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。

(二)申請非供住宅使用部份

1.為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 125 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

2.所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。

(三)應設機車停車位，機車停車位數以建築技術規則建築設計施工編第 59 條之樓地板面積計算方式，每滿 200 平方公尺設置 1 部計算，其尺寸須長 2 公尺以上，寬 0.9 公尺以上，通道寬度 1.5 公尺以上，如機車停車位數超過 10 部者，應採集中設置為原則，並僅得設置於地面層及地下一層，且不得設置於最小退縮建築範圍內。

二、科技商務服務專用區應自道路、綠地、廣場、公園用地、停車場境界線及計畫範圍邊界退縮建築。其退縮部分得計入法定空地，不得設置圍牆，並應植栽綠化。

三、公園及停車場用地應自道路境界線退縮建築。

參、公共設施

一、為兼顧生態及景觀功能，未來開闢時應考量於公園用地內保留部分設置雨水貯留池或生態池等保水設施。

二、公園用地及停車場用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用，並以供作非營業性之公共使用者為限。

肆、都市設計

一、本計畫區建築基地，應先經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後方得申請建造執照；公共設施(除道路用地外)開闢興築前，應先經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後方得施工。另建築物設置人行地下道或架空走廊連接供公眾使用者，為避免造成都市空間視覺景觀衝擊，應經「本縣都市設計審議委員會」審議始得設置，經委員會審議通過者，得不計入建蔽率及容積率，另如為跨計畫道路，應先取得道路主管機關同意。

二、於細部計畫訂定相關管制規定，以為後續執行開發之依循。至少應包括：

(一)建築顏色原則

(二)廣告招牌設置原則

(三)夜間照明原則

(四)無障礙設施設置原則

(五)景觀及綠化原則

(六)開放空間系統設計原則

(七)垃圾貯存空間設置原則

伍、其他

一、基於公共設施及防災設施內部化原則下，新竹縣政府正式函詢相關主管單位表示本案鄰里性公共設施用地之需求（如消防、警察等）意見，說明如后(詳附件十五)。新竹縣政府警察局回復：目前該計畫區現有二重埔派出所(距離計畫區約 0.55 公里)，另本局於該計畫區內尚無增設派出所之用地需求；經新竹縣政府消防局回復：目前該計畫區現有二重分隊(距離計畫區約 0.75 公里)，另本局於該計畫區內尚無增設消防分隊之規劃。

二、本案為維護社會公平原則，回饋內容應由申請人與新竹縣政府於細部計畫核定前簽訂協議書(詳附件十六)，具結保證依核定之都市計畫書暨所提之整體開發計畫書確實實施。申請人未依都市計畫及協議書辦理時，新竹縣政府應逕予強制執行，並依法定程序回復原使用分區，土地權利關係人不得以任何理由提出異議。

三、自願捐贈之可建築用地，不得以代金方式折算繳納，惟經各直轄市、縣(市)政府都市計畫委員會審議決議改採代金者，其代金須優先回饋當地之公共建設。

四、「開發單位應於主要計畫核定前與新竹縣政府簽訂協議書，具結保證依自行整體開發計畫訂定之時程開發，並敘明計畫發布實施後三年內必需予以開發建設，否則依程序回復為工業區。」前開所謂計畫發布實施後三年內必需予以開發建設，係指本計畫發布實施後三年內必需完成公共設施興闢並移轉登記予地方政府。

五、為避免本案依法核定發布實施後，衍生都市計畫法第 17 條第 2 項但書規定核發建築執照疑義，建議本案如經本會審定，應俟新竹縣都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜爭議。

六、本開發案因位於頭前溪水系自來水水質水量保護區範圍，應依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25 條相關規定辦理，並於核定時檢具環保主管機關核備文件(詳附件十)；另本計畫區之變更及區內未來之開發行為如符合「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」與環保署依環境影響評估法第 5 條第 1 項第 11 款公告規定應實施環境影響評估之開發行為者，應依規定實施環境影響評估。