

表十九 變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(保留案)  
土地使用分區管制要點對照表

| 原計畫條文                                                                                                                                                                                             | 檢討後條文                                                                        | 備註                 |     |     |     |      |                                                                                                                                                                                                                                                         |                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----|-----|-----|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 第一點：本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定制定之。                                                                                                                                                         | 第一點：本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定制定之。                                    | 維持原條文。             |     |     |     |      |                                                                                                                                                                                                                                                         |                          |
| 第二點：住宅區<br>住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td><td>60%</td><td>180%</td></tr> </tbody> </table> | 使用分區                                                                         | 建蔽率                | 容積率 | 住宅區 | 60% | 180% | 第二點：住宅區<br>住宅區之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 180%。<br>為提升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 1 部停車空間，如超過 250 平方公尺者，每超過 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間，但建築基地僅面臨 4 公尺人行步道用地者，不在此限。<br>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。<br>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。 | 增訂停車空間規定。                |
| 使用分區                                                                                                                                                                                              | 建蔽率                                                                          | 容積率                |     |     |     |      |                                                                                                                                                                                                                                                         |                          |
| 住宅區                                                                                                                                                                                               | 60%                                                                          | 180%               |     |     |     |      |                                                                                                                                                                                                                                                         |                          |
| 無                                                                                                                                                                                                 | 第三點：住宅區(特)<br>住宅區(特)之建蔽率不得超過 60%，容積率不得大於 180%。建築物高度不得超過 4 層樓，建築屋簷高度不得超過 13m。 | 增訂住宅區(特)開發強度及高度限制。 |     |     |     |      |                                                                                                                                                                                                                                                         |                          |
| 第三點：商業區<br>商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列規定 <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業區</td><td>80%</td><td>260%</td></tr> </tbody> </table>  | 使用分區                                                                         | 建蔽率                | 容積率 | 商業區 | 80% | 260% | 第四點：商業區<br>商業區之建蔽率不得大於 80%、容積率不得大於 260%。<br>為提升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 1 部停車空間，如超過 250 平方公尺者，每超過 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間，但建築基地僅面臨 4 公尺人行步道用地者，不在此限。<br>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。<br>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。 | 1. 調整條次。<br>2. 增訂停車空間規定。 |
| 使用分區                                                                                                                                                                                              | 建蔽率                                                                          | 容積率                |     |     |     |      |                                                                                                                                                                                                                                                         |                          |
| 商業區                                                                                                                                                                                               | 80%                                                                          | 260%               |     |     |     |      |                                                                                                                                                                                                                                                         |                          |
| 無                                                                                                                                                                                                 | 第五點：商業區(特)<br>商業區(特)之建蔽率不得超過 80%，容積率不得大於 260%。建築物高度不得超過 4 層樓，建築屋簷高度不得超過 13m。 | 增訂商業區(特)開發強度及高度限制。 |     |     |     |      |                                                                                                                                                                                                                                                         |                          |

| 原計畫條文                                                                                     | 檢討後條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 備註                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <p>第四點：工業區</p> <p>本計畫工業區以乙種工業區之土地及建築物之使用依都市計畫法台灣省施行細則第18條規定辦理其建蔽率不得超過70%，容積率不得超過210%。</p> | <p>第六點：工業區</p> <p>本計畫工業區以乙種工業區之土地及建築物之使用依都市計畫法台灣省施行細則第18條規定辦理其建蔽率不得超過70%，容積率不得超過210%。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 調整條次。                                                                        |
| <p>第十點：農會專用區</p> <p>農會專用區之土地及建築物之使用，以農會及其相關設施使用，其建築物之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</p>          | <p>第七點：農會專用區</p> <p>農會專用區之土地及建築物之使用，以農會及其相關設施使用，其建築物之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 調整條次。                                                                        |
|                                                                                           | <p>第八點：電信專用區</p> <p>電信專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%，其土地使用項目悉依「都市計畫法台灣省施行細則」第三十之一條第1至4款規定辦理。其土地及建築物得為下列使用：</p> <p>(一)經營電信事業所需設施：</p> <p>包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房等及其他必要設施。</p> <p>(二)電信必要附屬設施：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。</li> <li>2.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。</li> <li>3.員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。</li> </ol> <p>其他經市政府審查核准之必要設施。</p> <p>(三)與電信運用發展有關設施：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.網路加值服務業。</li> <li>2.有線、無線及電腦資訊業。</li> <li>3.資料處理服務業。</li> </ol> <p>(四)與電信業務經營有關設施：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.電子資訊供應服務業。</li> <li>2.電信器材零售業。</li> <li>3.通信工程業。</li> <li>4.金融業派駐機構。</li> </ol> | 增訂電信專用區開發強度與使用項目限制。                                                          |
| <p>第五點：古蹟保存區</p> <p>古蹟保存區內之建築物及土地使用，依文化資產保存法暨其施行細則有關規定辦理。</p>                             | <p>第九點：古蹟保存區</p> <p>古蹟保存區內之建築物及土地使用，依文化資產保存法暨其施行細則有關規定辦理。並為配合觀光及閒置空間活化再利用計</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <ol style="list-style-type: none"> <li>1.調整條次</li> <li>2.增列允許使用項目</li> </ol> |

| 原計畫條文 | 檢討後條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 備註                                     |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|       | 畫，得提供小型餐飲服務及小型商店零售服務使用。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                        |
| 無     | <p>第十點：傳統聚落保存區</p> <p>傳統聚落保存區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 160%。</p> <p>為保留傳統聚落保存區之街區建物型態，傳統聚落保存區內建築物，申請建築時應提送新竹縣都市設計審議委員會審議通過後，始得發照建築，且得免依建築技術規則留設停車空間。</p> <p>為維持現有聚落街區紋理，建築基地面臨現道路，得以現有巷道為建築線，免依新竹縣建築管理自治條例第五條規定辦理退縮。</p> <p>如原總容積低於住宅區容積規定者，得參照文化資產保存法之規定辦理容積移轉。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 增訂傳統聚落保存區開發強度限制、免留設停車空間、建築退縮及容積移轉相關規定。 |
| 無     | <p>第十一點：傳統聚落保存區係以提供適當程度之住商混合活動使用為主，其土地及建築物之使用不得有礙居住安全、衛生。為延續其原有特色及控制其適度發展，本區得為下列各種使用及行業活動項目。</p> <p>(一) 住宅使用。</p> <p>(二) 公共服務及公用事業相關設施</p> <p>(三) 一般零售業：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 日用五金</li> <li>2. 日用雜貨</li> <li>3. 電器用品</li> <li>4. 服飾用品、布莊</li> <li>5. 古董、藝品店</li> <li>6. 餅舖、果菜</li> <li>7. 藥物、化粧品零售</li> <li>8. 傢俱店</li> <li>9. 農產品零售</li> <li>10. 鐘錶、眼鏡零售</li> <li>11. 文教及育樂用品零售</li> </ol> <p>(四) 日常服務業：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 刻印店</li> <li>2. 理髮店</li> <li>3. 旅遊服務</li> </ol> <p>(五) 修理服務業：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 腳踏車行</li> </ol> <p>(六) 餐飲業：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 飲食店、小吃店</li> <li>2. 茶藝館</li> </ol> <p>(七) 民間社團：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 宗教會館</li> <li>2. 同鄉會、老人會</li> </ol> | 增訂傳統聚落保存區允許使用項目規定。                     |

| 原計畫條文                                                                                                                                                                     | 檢討後條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 備註                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                           | 3. 文化、藝術社團<br>(八) 其他經本縣都市設計審議委員會審議認可之使用或行業。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                           | 第十二點：產業專用區<br>產業專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得大於 210%。<br>為提升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 1 部停車空間，如超過 250 平方公尺者，每超過 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間，但建築基地僅面臨 4 公尺人行步道用地者，不在此限。<br>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。<br>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。<br>產業專用區內，以地方產業或結合觀光產業以及引進與文化相關等相關設施使用為限，如：遊憩、文教、展演、零售、餐飲及提供住宿等或其他經本縣都市設計審議委員會審議認可之使用或行業。<br>為型塑北埔特有風情，申請建築時應提送新竹縣都市設計審議委員會審議通過後，始得發照建築。 | 增訂產業專用區開發強度限制及允許使用項目規定。                                                                                                                    |
| 第六點：機關用地<br>機關用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得大於 250%。                                                                                                                                | 第十三點：機關用地<br>機關用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得大於 250%。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 調整條次。                                                                                                                                      |
| 第七點：學校用地<br>學校用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得大於 150%。                                                                                                                                | 第十四點：學校用地<br>學校用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得大於 150%。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 調整條次。                                                                                                                                      |
| 第八點：市場用地<br>市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%，並依台灣省零售市場建築規格有關規定辦理。                                                                                                            | 第十五點：市場用地<br>市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%，並依台灣省零售市場建築規格有關規定辦理。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 調整條次。                                                                                                                                      |
| 第九點：建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。                                                                                                                                            | 第十六點：建築基地所留設之法定空地應植栽綠化，其綠覆比例應達 50% 以上，並依新竹縣建築基地綠化實施辦法辦理。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1. 調整條次。<br>2. 補充法令依據。                                                                                                                     |
| 第十一點：凡建築基地為完整之街廓或符合下列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十二點規定增加興建樓地板面積。<br>(一) 基地有一面臨寬度在 8 公尺以上道路，其臨接長度在 25 公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。<br>(二) 基地面積在商業區為 1000 平方公尺以上者，在住宅區、機關用地為 1500 平方公尺以上者。 | 第十七點：為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：<br>(一) 有關設置公共開放空間獎勵部分，應依「建築技術規則」設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之相關規定辦理。<br>(二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。<br>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。<br>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。                                                                         | 1. 配合「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」廢止、併入「建築技術規則」建築設計施工編第十五章作規範而修訂。<br>2. 因「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」，以配合台灣省政府功能業務與組織調整，由該府通函自 88 年 7 月 1 日起停止。<br>3. 修正條次。 |

| 原計畫條文                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 檢討後條文                                                                                                                                                                                                 | 備註                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <p>第十二點：依第十一點規定所得增加之樓地板面積(<math>\Delta FA</math>)按下列合計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率20%。</p> <p>A：基地面積<br/>S：開放空間有效總面積<br/>I：鼓勵係數，依下列規定計算。</p> <p>1. 商業區：<math>I=2.89\sqrt{S/A}-1.0</math><br/>2. 住宅區、機關用地及行政區：<math>I=2.04\sqrt{S/A}-1.0</math></p> <p>前項所列開放空間有效總面積之定義以計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合鼓勵辦法」之規定。</p> |                                                                                                                                                                                                       | 刪除。併入第十七點規定。                                            |
| <p>第十三點：依第十一點規定設置公共開放空間之建築基地，其面積在商業區面臨道路為20公尺以上且地1500平方公尺以上，在住宅區、機關用地為2000平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(<math>\Delta FA</math>)得依第十二點規定核算之增加樓地板面積乘以125%。</p>                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                       | 刪除，依「建築技術規則」建築設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」已有規定，且與第十七點競合。 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>第十八點：</p> <p>本計畫區建築基地達2000平方公尺(含)以上及經都市設計審議委員會議決應提會審議者，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，始得發照建築。</p> <p>新竹縣都市設計審議委員會，應依本計畫範圍土地使用管制要點及都市設計原則，對於建築開發進行審議；必要時得依本計畫都市設計原則另訂更詳確之都市設計管制要點，以為審議時之依據或遵循。</p> | 增訂建築基地應進行都市設計審議及另訂都市設計管制要點規定。                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>第十九點：</p> <p>為鼓勵本地區建築基地大街廓開發及提供公共設施用地等申請建築案，得由『新竹縣都市設計審議委員會』審議，視開發規模及留設公共設施比例，訂定獎勵措施及原則，給予一定比值之獎勵及措施。</p>                                                                                          | 增訂建築案申請獎勵規定。                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>第二十點：</p> <p>建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之；除依都市更新規定獎勵及容積移轉外，其餘各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之50%。</p>                                                                                                               | 增訂建築基地符合獎勵容積上限規定。                                       |
| 第十四點：本要點未依規定者，適用其他法令。                                                                                                                                                                                                                                                                            | 第二十一點：本要點未依規定者，適用其他法令。                                                                                                                                                                                | 修正條次。                                                   |