

## 橫山都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點

為促進都市土地資源合理利用及維護都市生活環境品質，並配合實際發展需要而予以修訂土地使用分區管制要點如下，增修訂前後條文對照表詳見附錄一。

一、本要點依據都市計畫法第廿二、卅二條及同法臺灣省施行細則第三十五條規定訂定之。

二、住宅區之建蔽率不得大於百分六十，容積率不得大於百分之二百。

三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百八十。

四、住宅區及商業區土地，應依下列規定退縮建築：

(一)位於應辦理區段徵收或市地重劃開發地區之建築基地，申請建築應自道路境界線至少退縮五公尺建築，建築基地如屬角地(不含截角)，仍應依規定退縮建築，退縮建築之空地應植栽綠化，且不得設置圍牆，但得計入法定空地。

如有開挖地下室之必要者，地下層應自最小退縮建築距離後，始得開挖建築，如屬角地(不含截角)，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮，以利植栽綠化及透水。

(二)前述以外地區，商業區面臨七公尺寬以上計畫道路，及住宅區面臨十五公尺以上計畫道路，應依「新竹縣都市計畫區騎樓設置自治條例」規定辦理，免再退縮。

申請建築基地面積達一〇〇〇平方公尺以上者，應自道路境界線至少退縮二公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，且不得設置圍牆，但得計入法定空地。

(三)除應退縮建築之空地不得設置圍牆外，其他部分如有設置圍牆之必要者，高度不得超過一·五公尺，其透空率不得小於百分之七十。

(四)建築基地如因地形特殊者，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。

五、工業區分為甲種工業區及乙種工業區二種，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百四十。

六、市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。

七、機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。

八、國中小學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。

九、環保設施用地之建蔽率不得大於百分五十，容積率不得大於百分之一百二十。

以供水資源回收中心及垃圾車停放等相關設施以及其附屬設施使用為主，並

應自建築基地境界線退縮六公尺以上建築，除供進出使用道路需要外，餘應予以綠美化。

十、廣場兼停車場用地之建蔽率不得大於百分之十，容積率不得大於百分之十。

十一、停車場用地

(一)平面使用，其附屬設施之建蔽率不得大於百分之十，容積率不得大於百分之二十。

(二)立體使用，其建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百二十。

十二、公園、公園兼兒童遊樂場，有頂蓋之建築物，建蔽率不得大於百分之十五，容積率不得大於百分之三十。

(一)為配合本計畫區區段徵收開發需要，得選擇適當之公園、公園兼兒童遊樂場用地及兒童遊樂場用地作為現存廟宇之安置，惟應整體規劃設計。

(二)公園及公(兒)、兒童遊樂場用地，於開發興建前，應提送「新竹縣都市設計審議委員會」審議。

十三、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：

建築物提供部份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百分之三十為限。

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一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

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。

十四、本計畫區建築基地達二〇〇〇平方公尺(含)以上及經「新竹縣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。

「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。

十五、電信專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十，其土地使用項目悉依「都市計畫法臺灣省施行細則」第三十之一條第一至四款規定辦理。其土地及建築物得為下列使用：

(一)經營電信事業所需設施：

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。

(二)電信必要附屬設施：

- 1.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。
- 2.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。
- 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。
- 4.其他經縣政府審查核准之必要設施。

(三)與電信運用發展有關設施：

- 1.網路加值服務業。
- 2.有線、無線及電腦資訊業。
- 3.資料處理服務業。

(四)與電信業務經營有關設施：

- 1.電子資訊供應服務業。
- 2.電信器材零售業。
- 3.通信工程業。
- 4.金融業派駐機構。

十六、停車空間設置：

(一)為提升居住環境品質及解決停車需求，住宅區、商業區之建築基地予申請建築時，其建築樓地板面積在二百五十平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，如超過二百五十平方公尺者，超過部分每一百五十平方公尺及其零數應增設一部停車空間，但建築基地僅面臨四公尺人行步道用地者，不在此限。

(二)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，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。

十七、建築基地所留設之法定空地應植栽綠化，其綠覆比例應達百分之五十以上，並依「新竹縣建築基地綠化實施辦法」辦理。

十八、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。