

變更芎林都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案（涉及區段徵收範圍部份） 土地使用分區管制要點（99.4.19）

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。
- 二、住宅區(一)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；住宅區(二)之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十，惟若建蔽率不大於百分之五十時，容積率得調整為不得大於百分之二百。
- 三、商業區建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分二百四十。
- 四、乙種工業區，以供公害輕微之工廠使用，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分一百四十。
- 五、宗教專用區建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分一百二十。
- 六、農會專用區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。
- 七、行政區以供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需用建築物之使用，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、機關用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分一百八十。
- 九、學校用地建蔽率及容積率不得大於左列規定：
 - (一)國小用地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。
 - (二)文(大)用地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。
- 十、市場用地建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分二百四十，其土地及建築物之使用應依台灣省零售市場建築規格有關規定辦理。
- 十一、加油站專用區建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分八十。
- 十二、社教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一百八十。
- 十三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定左列獎勵措施：
 - (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。
 - (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，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三〇為限。
 - (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一〇〇平方公尺以上，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公眾使用，經交通主管機關核准者。
- 十四、有關都市計畫區退縮建築及停車空間規定如下：
 - 一、退縮建築部份
 - (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：

分區及用地別	住宅區 商業區	工業區	其他土地使用分區及公共設施用地
退縮規定	應自道路境界線至少退縮五公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

(二) 前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

<p>其他土地使用分區及公共設施用地</p>	<p>工業區</p>	<p>商業區 住宅區</p>	<p>分區及用地別</p>
<p>應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p>	<p>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，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</p>	<p>一 商業區臨七公尺寬以上計畫道路，三十公尺寬以上廣場（包括人行廣場）及住宅區臨十五公尺以上計畫道路地區，依「新竹縣都市計畫區騎樓設置標準（或自治條例）」規定辦理，免再退縮。 二 前項以外地區，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，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</p>	<p>退縮規定</p>

- (三) 建築基地如屬情況特殊者，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。
- (四) 都市計畫書已訂定相關規定者，從其規定。

二、停車空間設置部份

- (一) 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二五〇平方公尺(含)以下者應留設一部停車空間，超過二五〇平方公尺，每一五〇平方公尺，設置一部，但建築基地面臨四公尺人行步道用地者，不在此限。

以下類推	401-550 平方公尺	251-400 平方公尺	1-250 平方公尺	總樓地板面積
	設置三部	設置二部	設置一部	停車設置標準

- (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。

- (三) 都市計畫書已訂定相關規定者，從其規定。

十五、本計畫區內申請建築之建築基地達二〇〇〇平方公尺以上者於申請建照時，應送「新竹縣都市設計審議委員會」審查後，始得發照建築，並得給予一定比例之容積獎勵。

十六、本計畫區內臨住宅區之綠地應設置人行步道。

十七、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。

十八、本要點未規定事項、適用其他法令規定辦理。