

## 陸、土地使用分區管制要點

一、本要點依據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之規定訂定之。

二、住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

(一)住宅區 2 樓以上樓高不得大於 4.2 公尺。

(二)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。

(三)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、商業區一樓禁止供住宅使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 282%。

(一)商業區不得設置汽車旅館。

(二)停車空間：

1. 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。

2. 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。

四、公共設施用地，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時，以供作非營業性之公共使用者為限。其相關規定如下：

- (一)停車場用地四周應予美化。其以平面使用者，其建蔽率不得大於 5%。以立體使用者，建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 400%，其得以多目標使用之項目包括管理單位辦公場所、圖書館、民眾活動中心、休閒運動設施、派出所及消防隊。
- (二)鄰里公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%；其以立體多目標使用時，以供貯留池、截流站及污水處理設施等為限；其以平面多目標使用時，以供上下水道系統相關設施為限。  
其於開闢時，應保留部分設置雨水貯留池或生態池等保水設施。
- (三)廣場用地以供人行廣場及公共開放空間使用為主，惟得供臨時卸貨車輛及消防、救災車輛之進出。
- (四)綠地用地得以多目標使用之項目為天然氣整壓站及遮斷設施。
- (五)2-6、5-24、5-25、5-26 等主要道路與次要道路，應於道路二側路權範圍內各留設 2 公尺之寬度，以供道路設施帶、綠化使用以及必要性進出入口之空間。

#### **五、本計畫區退縮規定如下(詳公共開放空間及建築退縮規定示意圖)：**

- (一)住宅區、商業區及停車場用地應自道路及廣場境界線至少退縮 5 公尺建築，其退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並應植栽綠化。
- (二)鄰里公園兼兒童遊樂場用地【公(兒)五】應沿計畫道路境界線佈設至少 2 公尺之自行車道與 3 公尺之人行空間。
- (三)綠五、綠六、綠七等綠地用地除為保留原現況地下水井而劃設外，考量公共安全應予加蓋，為利進出及管理維護，其鄰接之住宅區、商業區應退縮 5 公尺建築，其退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並應植栽綠化。

#### **六、本計畫區之容積獎勵措施如下：**

- (一)變更後建築基地不得適用「建築技術規則建築設計施工篇第十五章實施都市計畫區建築基地綜合設計」及「新竹縣建築物增設停車空間鼓勵要點」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。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%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 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。
2. 建築物留設空間與人行地下道或架空走廊連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

**七、為解決竹東都市計畫區私有公共設施保留地問題，經提送新竹縣都市設計審議委員會審議通過者，得依都市計畫容積移轉實施辦法之規定作為接受基地，其可移入之容積，以不超過該接受基地基準容積之 30% 為原則，並依下列規定辦理。**

- (一) 接受基地：以本計畫區內之住宅區及商業區之可建築土地為限。
- (二) 送出基地：以竹東都市計畫區內之私有公共設施保留地為限，但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。
- (三) 送出基地應於申請建造執照前，完成土地移轉程序，登記為新竹縣所有，始得核發建造執照。
- (四) 未規定事項，依「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定辦理。

**八、本要點第六點之容積獎勵及第七點之容積移轉之總和，不得超過基地面積乘以容積率之 50%。**

**九、本計畫區建築基地及公共設施(除道路用地外)，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。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，應經都市設計審議始得設置，經委員會審議通過者，得不計入建築蔽率及容積率，另如為跨計畫道路，應先取得道路主管機關同意。**

**十、新竹縣都市設計審議委員會得依本計畫土地使用分區管制要點、都市設計原則，對於申請建築開發案件進行審議，必要時得依前開土地使用分區管制要點及都市設計原則之精神另訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據或遵循。**

**十一、本計畫區住宅區及商業區如有地下室開挖之必要者，地下一層應自最小退縮建築距離後，始得開挖建築；如屬角地，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。

十二、建築基地內所留設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，且應考慮防災與緊急救護通行之需求。

十三、建築基地(含自願捐贈可建築土地)未申請建築開發前，應予以簡易綠美化，以避免影響都市景觀，且應納入市地重劃一併辦理施作。

十四、自願捐贈可建築用地相關規定如下：

(一)未申請建築開發前，應予以簡易綠美化，開放供民眾使用，以避免影響都市景觀。

(二)自願捐贈可建築用地縣府之短、中、長期使用計畫

本案自願捐贈可建築用地短期之使用計畫以簡易綠美化，開放供民眾使用為主；中期使用計畫依縣政府相關單位或地方需求供作公益性、公共設施或社區活動中心等使用為主；長期而言，若未供縣政府相關單位或地方需求使用者，則依「新竹縣縣有財產管理自治條例」之規定辦理。

十五、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。