

擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案

(含都市計畫圖重製)(第三階段)

一 土地使用分區管制要點一(107.1.26 生效)

第一點：本要點依據都市計畫法第 22 條、第 32 條及該法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。

第二點：本計畫劃設下列土地使用分區：

一、住宅區。

二、住宅區(再發展區)

三、商業區。

四、工業區。

甲種工業區：工甲一。

乙種工業區：工乙一、工乙二。

五、電信專用區。

六、加油站專用區。

七、產業服務專用區。

八、文教區(供私立明新科技大學使用)。

九、農業區。

第三點：住宅區以建築住宅為主，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。

住宅區(再發展區)依『住宅區(再發展區)開發要點』辦理。住宅區(再發展區)開發要點如下：

住宅區(再發展區)之劃設，係以本計畫農業區內建地目或擴大都市計畫部分(原為非都市土地)之甲、乙種建築用地，且建物密集所在之範圍為原則，惟基於規劃合理性，必要時得納入零星非屬建地目土地之範圍。其開發建築管理應依本要點規定辦理。

本計畫區核定公告發布實施後，應據以測定都市計畫樁位、辦理地籍分割，並會同相關單位，將住宅區(再發展區)之範圍區分原屬農業區內建地目及原屬非都市土地之甲、乙種建築用地或非屬建地目，並於地籍

圖著色，以作為實施依據，並應依下列規定事項辦理：

(一)原屬農業區內建地目及原屬非都市土地之甲、乙種建築用地之範圍

1. 未來開發得採個別建築開發或全區整體開發，其土地使用容許項目，比照都市計畫法台灣省施行細則有關住宅區之規定辦理。
2. 申請整體開發者，所捐獻公共設施用地並配合建築行為完成建設，其面積不得少於再發展地區面積之 20%，並應以設置必要之廣場、綠地、兒童遊樂場、道路為限。前述廣場、綠地、兒童遊樂場之公共設施用地應儘量集中留設，且廣場、綠地、兒童遊樂場、道路於開發計畫核定後，應於發照建築前將所提供之公共設施用地無償登記為縣有。
3. 申請整體開發者，扣除無償捐獻公共設施用地後之建築基地，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%；採個別建築開發者，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。
4. 本計畫發布實施後，既有合法建物仍可維持現況使用，惟未來辦理個別建築開發或整體開發者，仍應依本計畫土地使用分區管制相關規定辦理。
5. 申請整體開發者，應擬具整體開發計畫提交新竹縣「都市設計審議委員會」審查通過，審議委員會並得視實際需要調整其最小開發規模及範圍。

(二)原非屬建地目之範圍

1. 應會同相關單位辦理會勘，先行認定其申請建築，無礙鄰地通行、整體排水或其他事項。
2. 前開認定可申請建築者，基於公平之原則，應先繳納基地面積*50%之代金後，始得比照前開(一)原屬農業區內建地目及原屬非都市土地之甲、乙種建築用地之範圍土地，辦理申請開發。
3. 代金之繳納，依照下列原則辦理：
 - (1)代金計算：基地面積 $\times$ 50% $\times$ 繳交當期土地公告現值 $\times$ 1.4。
 - (2)回饋時機：取得使用執照前完成回饋。

第四點：商業區內以建築商店及供商業使用之建築物為主，其建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 300%。

第五點：工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

第六點：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 30-1 條第 1 至 4 款規定辦理。
其土地及建物得為下列使用：

(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. 其他經市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。

第六之一點：產業服務專用區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 300%。其容許使用項目如下：

- 一、符合十大重點服務業之內容與設施。
- 二、符合四大智慧型產業之內容與設施，惟不得供製造業之生產使用。
- 三、符合文化創意產業發展法之內容與設施。
- 四、符合六大新興產業之內容與設施，惟不得供製造業之生產使用。

五、符合運動產業發展條例之內容與設施。

六、符合工商及服務業普查報告所稱之服務業。

七、其他經縣府審查同意，非供製造業生產使用之內容與設施。

其中容許使用項目一~五項總樓地板面積，不得小於產業服務專用區總樓地板面積之 50%。

第六之二點：加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。不得依「加油站設置管理規則」第 26 條第 2 項 1~14 款全部項目使用。

第六之三點：文教區(供私立明新科技大學使用)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。

第七點：市場用地之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。

第八點：學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率國中以下不得大於 150%，高(中)職不得大於 200%。

第九點：機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得超過 250%。

第十點：容積獎勵規定：為鼓勵本地區建築基地設置公共開放空間、設置公益性設施及綠建築等申請建築案，得由「新竹縣都市設計審議委員會」審議給予容積獎勵。

(一)留設公共開放空間

1. 應依建築技術規則第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定留設。
2. 獎勵容積以不超過基地面積乘以法定容積率之 20%為限。
3. 開放空間之留設，在建築工程完成後，應設標誌。

(二)基地設置公益性設施

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法定容積率之 20%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. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

(三)申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，凡符合下列規定者，其獎勵容積得按基地面積乘以法定容積率之固定比值，為其獎勵容積。

1. 申請者並應與新竹縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積乘以建築物法定造價 5 倍之金額作為保證金，保證金退還依下列規定：

綠建築分級評估等級	獎勵係數
銀級	基準容積× 6%
黃金級	基準容積× 8%
鑽石級	基準容積× 10%

- (1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
- (2)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
- (3)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積乘以該建築物法定造價 5 倍之金額後無息退還。
- (4)保證金之繳納與收支保管依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」之規定辦理。

2. 建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之。
3. 依本要點申請綠建築容積獎勵之建築基地，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。

上述各容積獎勵之總和，不得超過基地面積乘以法定容積率之 20%。

第十一點：建築基地所留設之法地空地應植栽綠化，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。

第十二點：農業區變更為可建築用地，其應設置隔離綠帶或退縮建築規定：

(一)住宅區(再發展區)編號 1(詳住宅區(再發展區)編號 1 退縮示意圖所示)

1. 該建築基地於未來新建時，其法定空地沿面前 17-8M 計畫道路(忠信街)留設之面積，應達法定空地面積 50%以上。
2. 建築基地如緊鄰農業區者，其未來新建時，應符合「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第九點第(二)項規定，其隔離綠帶或

設施之設置最小寬度，至少應為 1.5 公尺。其中隔離設施之認定，依據「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第十一點規定，指具有隔離效果之通路、水路、空地、廣場、平面停車場、開放球場、蓄水池及滯洪池等非建築之開放性設施。

3. 如有特殊情形者，提經新竹縣都市設計審查委員會審議通過者，不在此限。

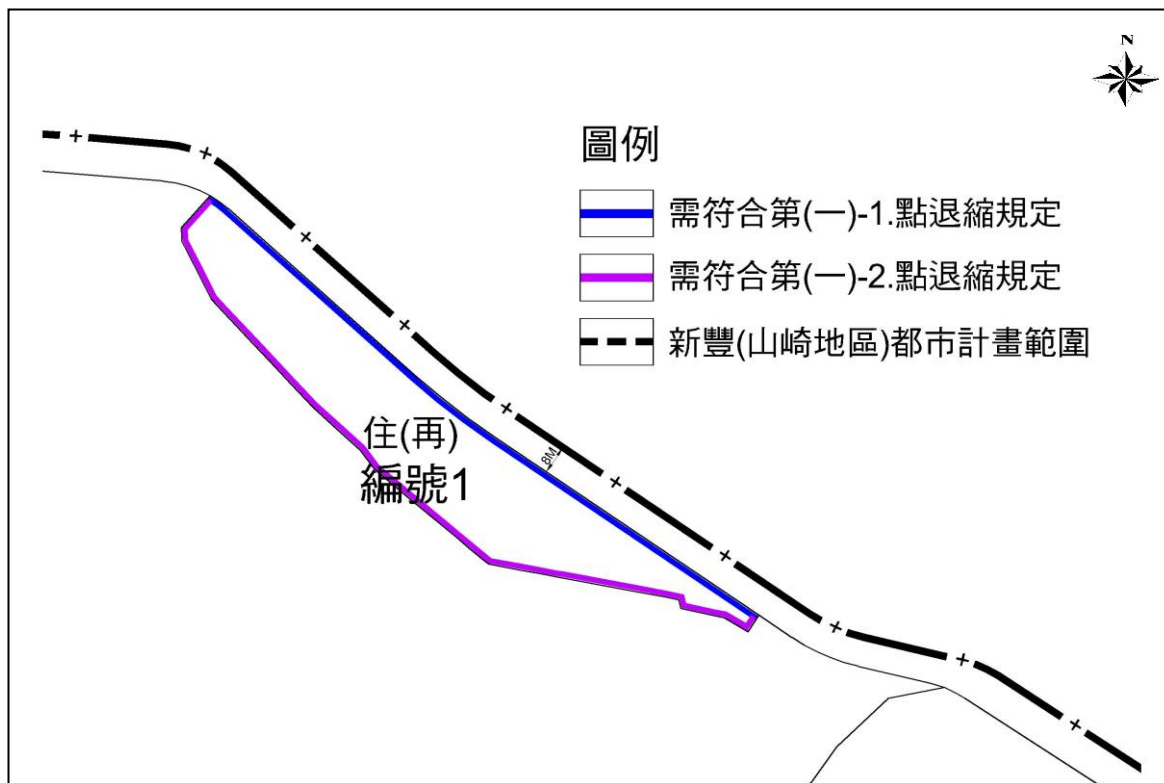
(二)住宅區(再發展區)編號 2 及文教區(供私立明新科技大學使用)編號 1(詳住宅區(再發展區)編號 2 及文教區(供私立明新科技大學使用)編號 1 退縮示意圖所示)

1. 該建築基地於未來新建時，其法定空地沿面前計畫道路留設之面積，應達法定空地面積 50%以上。
2. 建築基地如緊鄰臨接公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、廣場兼停車場用地之建築物者，其未來新建時，應符合自該公共設施用地境界線至少退縮 2 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。
3. 如有特殊情形者，提經新竹縣都市設計審查委員會審議通過者，不在此限。

第十三點：計畫道路截角處因現況已存在既有建物，不宜劃設道路截角，故為避免因劃設道路截角而影響民眾權益，部分本次通盤檢討劃設之計畫道路不予劃設道路截角，惟後續建築基地新建時須依標準截角退縮，有關計畫道路未劃設截角部分，以虛線方式劃設截角，以利查核(詳公五南側計畫道路截角以虛線方式劃設範圍示意圖所示)。

第十四點：為避免未來該住宅區開發利用造成鄰地淹水之疑慮，泰豐段 219、696、696-1 地號應納入都市設計審議，未來開發時須一併考量鄰地之排水(詳泰豐段 219、696、696-1 地號應納入都市設計審議位置示意圖所示)。

第十五點：本計畫區土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。本計畫區內各細部計畫區之管制，從其規定辦理。



住宅區(再發展區)編號1退縮示意圖



住宅區(再發展區)編號2及文教區(供私立明新科技大學使用)編號1退縮示意圖



公五南側計畫道路截角以虛線方式劃設範圍示意圖



泰豐段 219、696、696-1 地號應納入都市設計審議位置示意圖