

擬定新豐(山崎地區)都市計畫(部分農業區為第三種住宅區、第二種商業區、機關用地、公園用地、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、道路用地)細部計畫案(104 年 12 月 23 日發布實施生效)

土地使用分區管制要點

一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。

二、第三種住宅區內 2 樓以上樓高不得大於 4.2 公尺。另為保護住宅區居住環境，第三種住宅區內禁止地磅業設置使用。其最大建蔽率、最大容積率依下列規定：

(一)最大建蔽率 50%。

(二)最大容積率 200%。且不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。

三、第二種商業區其土地使建築物之使用應符合「都市計畫法臺灣省施行細則」有關商業區之規定辦理，且為維護居住環境之寧靜、安全及衛生，禁止申請設置資訊休閒業，其建築物 1 樓禁止供住宅使用。最大建蔽率、最大容積率依下列規定：

(一)最大建蔽率 50%

(二)最大容積率 200%。且不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。

四、機關用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。

五、第三種住宅區、第二種商業區應依下列規定留設停車空間：

(一)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，每一住宅單元(住戶)至少應設置一路外汽車停車位，且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。

(二)申請非供住宅使用或作商業使用時部份

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。

(三)應設機車停車位，機車停車位數以建築技術規則建築設計施工編第 59 條之樓地板面積計算方式，每滿 200 平方公尺設置 1 部計算，其尺寸須長 2 公尺以上，寬 0.9 公尺以上，通道寬度 1.5 公尺以上，如機車停車位數超過 10 部者，應採集中設置為原則，並僅得設置於地面層及地下一層，且不得設置於最小退縮建築範圍內。

六、公共設施多目標使用規定：

(一)公園用地之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 5%。其依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請使用時，以下水道系統相關設施、滯洪設施等所需之必要設施為限。

(二)其餘公共設施用地均不得適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」。

七、建築基地退縮規定：

(一)第三種住宅區、第二種商業區、機關用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地應自道路(含廣場)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)第三種住宅區、機關用地臨接公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地、綠地用地之建築物，應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，其餘詳建築退縮規定示意圖所示。

(三)第三種住宅區、機關用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地臨計畫區外之可建築土地，應自計畫區邊界線至少退縮 2 公尺建築。

- 八、第三種住宅區、第二種商業區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造執照。公共設施(除道路用地外)開闢興築前，應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得施工。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。
- 九、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、建築基地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。
- 十一、建築基地內所留設法定空地應植栽綠化，其綠化比例應達 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。且公園用地、公園兼兒童遊樂場用地及綠地用地，施工時應依內政部函頒「都市公園綠地各主要出入口無障礙設施設置原則」辦理。
- 十二、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。

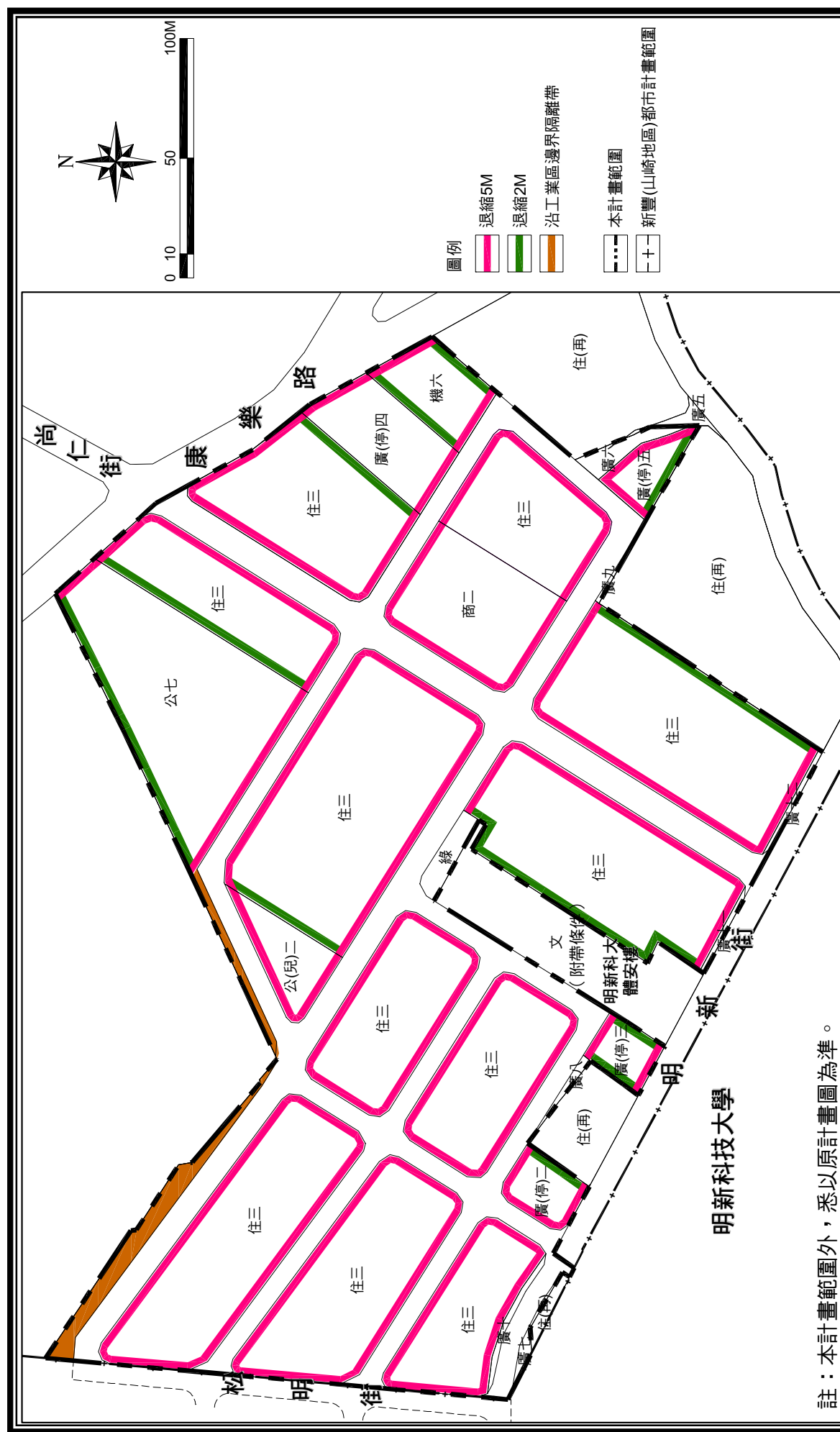


圖4-23 建築退縮規定示意圖

圖4-23 建築退縮規定示意圖

都市設計原則

一、公共開放空間設計原則

- (一)本計畫區除道路用地及廣場兼停車場用地必要出入動線外，其餘公共設施用地之主要鋪面應採用透水鋪面等保水設計，且鋪面造型與色彩應加以變化排列。
- (二)建築基地(含機關用地)依土地使用分區管制要點所應退縮部分，應與相鄰之計畫道路設施帶、公共設施用地、建築物出入口、同街廓其他建築基地之退縮部分達成良好聯繫為原則。
- (三)本計畫區內相鄰之各開放空間應相互配合設計，其鋪面高程應採順接處理。

二、交通運輸系統、人行空間或步道系統設計原則

- (一)本計畫區內 12M 計畫道路應採人車分離之原則劃設人行步道，且步道寬度不得小於 1.5 公尺。
- (二)其餘人行空間藉由建築退縮予以串聯本計畫區劃設之開放空間系統。

三、圍牆設置原則

- (一)本計畫區指定建築退縮部分不得設置圍牆。
- (二)本計畫區建築基地(含機關用地)除前款規定外之其他部分得設置圍牆，如設置圍牆者，其圍牆透空率不得小於 70%，牆基高度不得大於 45 公分，且圍牆總高度不得大於 1.5 公尺，圍牆採綠籬代替，則不受透空率之限制，然高度亦不得大於 1.5 公尺。

四、建築量體、公共設施及公用設備設計原則

- (一)第三種住宅區、第二種商業區建築物高度以不得大於 30 公尺為原則。
- (二)公共管線應以地下化為原則，若管線暴露於公共主要道路線上時，應加以美化處理。
- (三)本計畫區應依消防法設置消防設施。

五、環境保護設施配置原則

本計畫區主要環境保護設施為污水處理設施，未來依實際需要設置於公園用地，且應利用景觀植栽與緩衝綠地空間的留設來避免視覺景觀的影響。

六、綠化植栽及景觀設計原則

(一)公共設施景觀意象

1. 就公共開放空間而言，包含兩個不同之性質，屬於計畫區邊界空間之地區，應藉由複層植栽來提升景觀緩衝之功能；屬於計畫區核心、街道沿線、節點功能之開放空間則應藉由景觀喬木的佈設來建構視覺自明性意象。
2. 就道路系統而言，本計畫區內 12M 計畫道路應於路權內預留植栽帶，並於其內佈設景觀植栽，從而強化計畫區主軸道路之意象。

(二)建築基地景觀意象建築基地(含機關用地)內之法定空地應留設二分之一以上之植栽綠化面積為原則，以提升整體建築基地景觀視覺品質，並就建築綠化及建築配置之景觀設計原則分述如下：

1. 建築物臨接或面向公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地、綠地用地部分，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備，應採適當之遮蔽處理與設計。
2. 建築物屋頂之各項設施，如水塔等，須於建築設計中加以隱藏包圍，不得外露。