

柒、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、第一種科技商務服務專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 260%。

(一)容許使用：供電腦系統設計服務業、資料處理及資訊供應服務業、金融中介業、法律及會計服務業、企業總管理機構及管理顧問業、建築工程服務及技術檢測分析服務業、研究發展服務業、廣告業及市場研究業、專門設計服務業、其他專業科學及技術服務業、業務及辦公室支援服務業、批發及零售業、住宿及餐飲業及其他經縣府審查同意之商務服務內容與設施。

本計畫區之第一種科技商務服務專用區(捐贈之可建築用地除外)應優先取得使用執照，惟第一種科技商務服務專用區及第二種科技商務服務專用區可同時申請建照，以符合本計畫區之定位與急迫性。

(二)停車空間：

- 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。
- 3.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。

(三)退縮規定(詳公共開放空間及建築退縮規定示意圖)：

- 1.第一種科技商務服務專用區臨中興路側應自計畫道路境界線至少退縮 10 公尺建築，及應自道路境界線、綠地用地(綠 7、綠 8)、廣場用地及計畫範圍邊界至少退縮 5 公尺建築，以及應自公園用地及停車場用地至少退

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。如屬角地，兩側均應退縮。

- 2.前述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(含牆基 45 公分)，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。

三、第二種科技商務服務專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 260%。

(一)容許使用：除 1 樓得申請作第一種科技商務服務專用區之容許使用外，2 樓以上限作住宅使用，應分棟規劃為原則，且不作垂直空間複合使用。

(二)停車空間：

- 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。
- 3.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。
- 4.採集合住宅(10 戶以上)設計之建築基地，除應依前款規定設置汽車停車空間外，並應加設 5%以上供公眾使用之來賓停車空間（尾數 0.5 以上者設置乙輛）。增設之來賓停車位，應提供公眾使用，不得出售予特定住戶或供特定住戶專用，且應於「社區管理規約」中詳為註明。

(三)退縮規定(詳公共開放空間及建築退縮規定示意圖)：

- 1.第二種科技商務服務專用區應自計畫道路境界線、綠地用地(綠 7、綠 8)、廣場用地及計畫範圍邊界至少退縮 5 公尺建築，及應自停車場用地至少退縮 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。如屬角地，兩側均應退縮。

- 2.前述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(含牆基 45 公分)，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、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

- 1.使用規定：停車場用地四周應予綠美化。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%。
- 2.退縮規定：停車場用地應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築(詳公共開放空間及建築退縮規定示意圖)。

(二)公園用地

- 1.公園用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。
- 2.退縮規定：公園用地應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築(詳公共開放空間及建築退縮規定示意圖)。

(三)廣場用地以供人行廣場及公共開放空間使用為主。

五、本計畫區之容積獎勵規定如下：

為鼓勵本地計畫區建築基地設置公共開放空間、提供公益性設施及綠建築等申請建築案，得由「本縣都市設計審議委員會」審議給予容積獎勵。

(一)設置公共開放空間

得適用建築技術規則第 15 章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定留設。

(二)設置公益性設施

建築物提供部分樓地板面積供下列使用並經各該目的事業主管機關同意(含營運管理計畫)並捐贈者，得增加所捐贈樓地板面積 1.5 倍之獎勵樓地板面積。但以不超過基地面積乘以法定容積率之 20%為限：

分區	項目	提供方式	規模
第一種科技商務服務專用區及第二種科技商務服務專用區	1.幼兒園、兒童及少年之托育機構。 2.圖書館(圖書室)。 3.集會所、民眾活動中心。 4.藝文展覽表演場所。 5.社會福利設施。	提供樓地板	500平方公尺以上
其他經「本縣都市設計審議委員會」核准之項目。			

(三)綠建築

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，得增加其樓地板面積為獎勵，其增加之樓地板面積以原總樓地板面積(建築基地 $\times$ 法定容積率)乘以一定比值之獎勵係數。

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

(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 2 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：

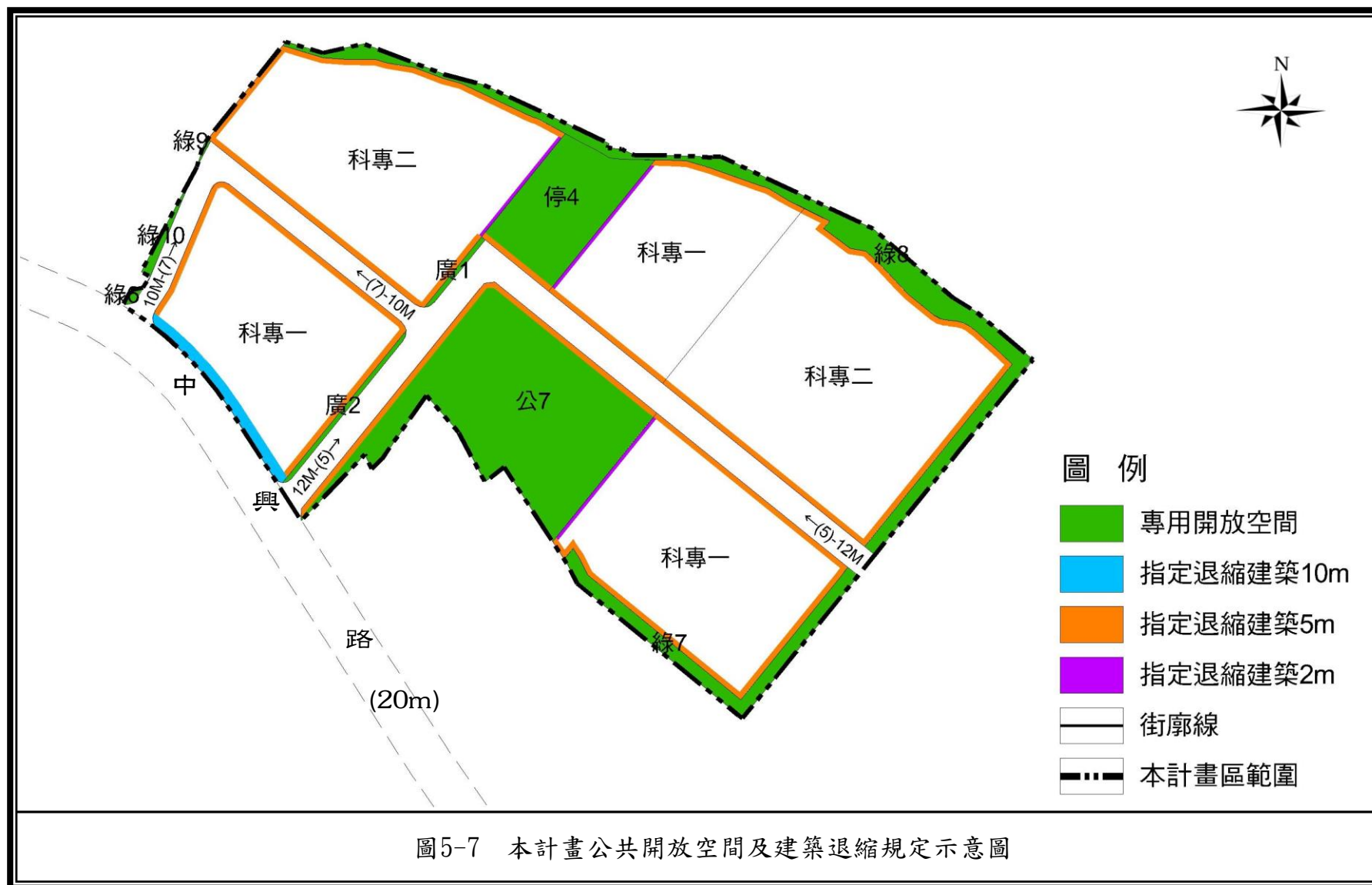
- A.依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
- B.未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
- C.依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積乘以該建築物法定造價 5 倍之金額後無息退還。
- D.保證金之繳納與收支保管依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」之規定辦理。

(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「本縣都市設計審議委員會」審議通過後方得申請建築及開發。

(四)依前述(一)~(三)容積獎勵及其他名目容積之合計，不得超過基地面積乘以法定容積率之 20%，加計容積移轉後不得超過基地面積乘以法定容積率之 50%。

- 六、本計畫區建築基地，應先經「本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「本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「本縣都市設計審議委員會」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。
- 七、本計畫區第一種科技商務服務專用區及第二種科技商務服務專用區、公園用地及停車場用地如有地下室開挖之必要者，地下層應自最小退縮建築距離後，始得開挖建築。
- 八、建築基地內所留設法定空地應依「新竹縣建築基地綠化實施辦法」辦理，且需考慮防災與緊急救護通行之需求。
- 九、本計畫區之建築高度不受建築技術規則建築設計施工編第 268 條之限制。且不得超過本案環境影響說明說核定之 60 公尺。
- 十、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。



捌、都市設計管制事項

一、建築顏色規定

- (一)建築物立面外牆色彩應採用中、低明度及中、低彩度之灰白色系或磚紅色系為原則。
- (二)如配合整體或公司形象須採用前述規定以外之其它色彩，應提送「本縣都市設計審議委員會」審議同意後始可設置。

二、廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，並應依照招牌廣告有關規定辦理。

三、夜間照明

夜間照明景觀設計應考量整體照明設施的亮度、高度、密度及色調之和諧效果，以強化整體環境特色。

四、無障礙設施設計

本計畫區建築基地應依下列規定辦理：

- (一)配置有 2 部以上電梯之建築物，須最少有 1 部符合國際殘障設施標準以供行動不便者使用。
- (二)停車空間須留設實設總停車位 2%供行動不便者使用，停車位應鄰近電梯出入口處，並以設置於地面層或地下 1 層且不得跨越車道為原則。

五、景觀及綠化原則

- (一)建築物臨接或面向公園用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地者，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備，應有適當之遮蔽處理與設計。
- (二)公園用地之綠覆率不得小於 50%。
- (三)公園用地應規劃 4 米進出動線供明星段 916 地號農耕機具進出，並考量該空間使用者多為幼童，應注意安全維護事項。

- (四)綠 8 用地除配合新竹農田水利會之需求以灌溉設施為主外，需配合規劃可供人行進出之通道。

六、開放空間系統

(一)建築基地退縮留設公共開放空間

建築基地應配合最小退縮建築距離規定設置供公眾使用之公共開放空間，該開放空間得計入法定空地並應予以綠化，並應與相鄰之計畫道路人行道、建築物出入口、同街廓之其他建築基地開放空間人行步道達成良好聯繫為原則。

(二)指定廣場空間設計(詳指定留設廣場區位示意圖)

第一種科技商務服務專用區臨 12M-(5)道路轉角處與中興路之交角處、臨 12M-(5)道路與公園用地之交角處以及 12M-(5)道路與停車場用地之交角處應設置廣場空間，以形塑計畫區道路端點之視覺焦點意象。

- (三)指定留設之廣場式開放空間，其廣場鋪面材質應採透水性材料，鋪面造型與色彩應加以變化排列。

七、垃圾貯存空間

本計畫區建築物應設置集中式垃圾貯存空間，且依下列規定：

- (一)建築物應於基地地面層室內外或其下一層之室內無礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，以個案人口數計算推估垃圾儲存量，並妥為規劃足夠之設備及貯存空間，並說明該設備清運之方法。
- (二)集中式垃圾貯存空間應設置通風設備、冷藏設備及排水設備。
- (三)集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出及操作空間，最低淨高不得小於 2.5m。

八、附則

- (一)情形特殊經提「本縣都市設計審議委員會」審議通過者，依其審議決議辦理。
- (二)本要點未規定事項，適用其它法令之規定。

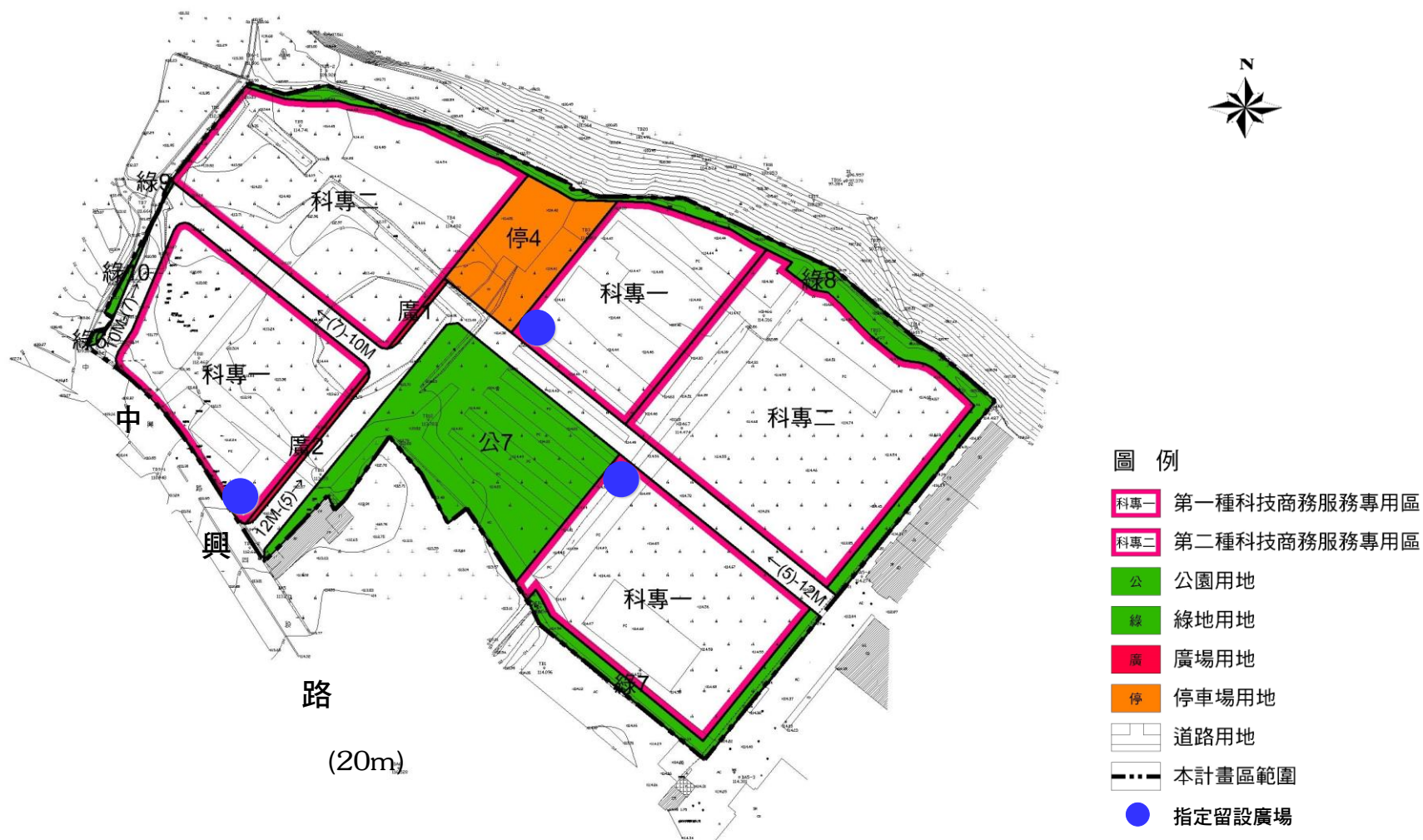


圖5-8 本計畫指定留設廣場示意圖