擬定竹東都市計畫（原公二用地變更為住宅區）土地使用分區管制要點

土地使用分區管制是實施都市計畫、管制人口與各種活動之分布與強度的主要工具，其優點在於可以使土地適當配置以供各種發展之需，公共設施能充分有效的利用，都市能健全發展。在被管制的地區內，任何土地開發都必須依土地使用管制之規定辦理，以使各種活動發展之結果達到原先規劃時所預期之土地使用型態。本細部計畫之土地使用分區管制要點規定如下：

- 一、本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第卅五條之規定訂定之。
- 二、住宅區之使用以供住宅使用為主，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- 三、本計畫區之建築基地，應自道路境界線至少退縮 5 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。如有開挖地下室之必要者，地下室 1 層應自道路境界線退縮 2 公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。
- 四、為提升住宅居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，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；超過 250 平方公尺者，其超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間。
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。
採集合住宅設計之建築基地，應至少每一住宅單元設置一輛汽車

停車空間；非供住宅使用者，其設置之停車場空間數量並應不得小於建築技術規則數量之 1.2 倍。

五、本計畫區建築基地申請建築前，應經過新竹縣都市設計審議委員會審查通過後始得發照建築；都市設計審議委員會於審查該地區之開發案件時，並得視實際需要訂定相關之審查原則。

六、建築量體建材、色彩及形式

(一) 建築物立面不得使用石棉瓦、塑膠浪板、金屬浪板及其他公害或易燃性材料，且避免使用高反光建材作為主要外觀材料。

(二) 冷氣機孔、鐵窗、雨遮或其他影響建築物立面設施，應考慮整體景觀共同設置。

(三) 建築物之設計形式應結合本計畫區所在之整體環境，建築物於屋頂附設之各項空調、視訊、機械等設施物，應自女兒牆或簷口退縮設置，且應配合建築物予以景觀美化處理。

(四) 建築物頂部應配合建築物造型予以整體設計，且除依法留設如屋頂避難平台等設施，其餘部分應採斜屋頂設計，並應與建築物色彩相互調和，但經都市設計委員會審議通過者不在此限。

七、公園及綠帶請於規劃細部設計及施工時，應請考量鄰近巷道居民出入及救災需求，配合留設迴車道，供該地區居民生活及防救災使用。

八、建築基地所留設之法定空地應植栽綠化，其比例應達 1/2 以上，並依新竹縣建築基地綠化執行要點辦理。且應考慮防災與緊急救護通行之需求。

九、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。