

變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表
(95.2.7府工都字第0950019561號)

- 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、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。為維護自然生態，強化保育工作，自然坡度超過30%之土地不得建築使用亦不得計入法定空地；屬於山坡地之住宅區，亦應適用「山坡地建築管理辦法」。
- 三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於350%。
- 四、乙種工業區
 - (一)乙種工業區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於210%。
 - (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、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；及集中留設之面積在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)乙種工業區內建築物之側面牆上開設門窗者，應設置側院；其最少淨寬不得小於1.5公尺。
 - (四)乙種工業區之建築基地將來申請建築時，應自道路境界線至少退縮5公尺建築，但守衛室不在此限，守衛室之樓地板面積不得大於20平方公尺；如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮1公尺，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
- 五、老人安養中心專用區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。

- 六、寺廟專用區其建蔽率不得大於40% ，容積率不得大於160% 。
- 七、車站專用區其建蔽率不得大於50% ，容積率不得大於200% 。
- 自來水事業用地其建蔽率不得大於50% ，容積率不得大於250% 。
- 八、行政區其建蔽率不得大於50% ，容積率不得大於250% 。
- 九、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。
- 十、文(中)、(小)用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。
- 高中用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。
- 十一、零售市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。
- 十二、加油站專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。
- 十三、體育場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於120%。
- 十四、停車場用地平面建蔽率不得大於10%，且其相關之服務設施所需建築物之簷高不得超過一層樓或四公尺；立體停車場建蔽率不得大於80%，容積率不得大於480%。停車場四周應予美化。
- 十五、電信專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。
- 十六、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。
- 十七、為鼓勵整體更新，對於依都市計畫法第六十六條辦理舊市區更新者，得視實際需要及發展情形酌予調整容積率。其調整後各種住宅區及商業區所訂容積率之平均值以不超過依第二、三點規定容積率之150%為限或各該建築基地0.3倍之法定容積再加其原建築容積。
- 十八、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，應於計畫書訂定下列獎勵措施：
 - (一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則建

築設計施工編第十五章：實施都市計畫區建築基地綜合設計相關規定辦理。

- (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. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。
- (三) 凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「新竹縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。

十九、為加速公共設施用地取得及增進都市環境品質，凡基地面積超過1000平方公尺自願無償捐贈公共設施用地者，並經本縣都市計畫審議委員會審查通過，得增加興建樓地板面積。

- (一) 捐贈土地屬都市計畫公共設施用地且與申請建築基地銜接者，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之二倍。
- (二) 捐贈土地屬同一都市計畫區內之公共設施用地，但未與申請建築基地銜接者，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之二倍乘以捐贈土地平均公告現值與申請建築基地平均公告現值之比。
- (三) 上述土地之捐贈，應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續，始得核發建築使用執照。

二十、建築基地符合本要點第十八點規定各項獎勵面積之總和不得超過基地面積乘以容積率之50%。

二十一、有關停車空間及各種土地使用分區退縮規定請依據「新竹縣都市計畫區各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置原則」規定辦理。

二十二、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。

【附錄】

「新竹縣都市計畫區各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置原則」總說明

依據內政部八十九年十一月十八日台八十九內營字第八九八四九四八號函訂定『都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準』辦理。為維護本縣都市環境品質，塑造較寬廣舒適之街道空間，減低行人通行之壓迫感，及新舊市區不同性質因地制宜發展需要，訂定「新竹縣都市計畫區各種土地使用分區及公共設施用地退縮建及停車空間設置原則」，以作為爾後都市計畫擬定、變更及審議之規範。

新竹縣都市計畫區種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置原則

一、退縮建築部分

- (一) 於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮規定
住宅區 商業區	應自道路境界線至少退縮五公尺建築，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。
工業區	應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
其他土地使用分區 及公共設施用地	應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

- (二) 前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

分區及用地別	退縮規定
住宅區 商業區	1.商業區臨七公尺寬以上計畫道路，三十公尺寬以上廣場（包括人行廣場）及住宅區臨十五公尺以上計畫道路地區，依「新

	竹縣都市計畫區騎樓設置標準（或自治條例）」規定辦理，免再退縮。 2. 前項以外地區，申請建築基地面積達一〇〇〇平方公尺以上者，應自道路境界線至少退縮二公尺建築。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。
工業區	應自道路境界線至少退縮二公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，得計入法定空地。
其他土地使用分區及公共設施用地	應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

(三) 建築基地如屬情況特殊者，經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。

(四) 都市計畫書已訂定相關規定者，從其規定。

二、停車空間設置部份

(一) 住宅區、商業區之建築基地予申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺(含)以下者應留設一部停車空間，超過二五〇平方公尺，每一五〇平方公尺設置一部，但建築基地面臨四公尺人行步道用地者，不在此限。

(二) 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，基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。

(三) 都市計畫書已訂定相關規定者，從其規定。