

變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點

(99.3.8.)

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

二、住宅區以建築住宅為主，其建蔽率不得大於 60% ，容積率不大於 180% 。

三、商業區內以建築商店及供商業使用之建築物為主。

商業區(一)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。應於發照前送經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築。

商業區(二)建蔽率不得大於 80% ，容積率不得大於 240% 。

四、市場用地之建蔽率不得大於 50% ，容積率不得大於 240% 。

五、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% 。

六、機關用地之建蔽率不得大於 50% ，容積率不得大於 250% 。

七、停車場用地做平面多目標使用時建蔽率不得大於 10% ，做立體多目標使用時建蔽率不得大於 80% 。其使用內容應依都市計畫法台灣省施行細則相關規定辦理。

八、為鼓勵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該基地容積率之 30% 為限。

(一)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。

(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公共使用，經交通主管機關核准者。

九、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植栽綠化。

十、建築基地其退縮建築依下表規定辦理：

分區及 用地別	退縮建築規定
住宅區	1. 商業區（一）之建築基地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 2 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。
商業區	2. 商業區（二）臨 7 公尺寬以上計畫道路，30 公尺寬以上廣場（包括人行廣場）及住宅區臨 15 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。
	3. 建築基地如毗鄰機關用地（二），申請建築時，應自基地境界線至少退縮 1 公尺建築，且退縮建築土地上不得設置相關設施。
	4. 前項以外地區，申請建築基地面積達 1000 平方公尺以上者，應自道路境界線至少退縮 2 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。
公共設施 用地 公用事 業設施	應自道路境界線至少退縮 5 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 2 公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

建築基地如有開挖地下室之必要者，應自建築線退縮 2 公尺，以利地下水補注。

建築基地如屬情況特殊者，經提新竹縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。

十一、本計畫區停車空間之設置，規定如下：

1. 住宅區、商業區之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，每 150 平方公尺設置一部，但建築基地面臨 4 公尺人行步道用地者，不在此限。
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，基地情形特殊經提新竹縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。

十二、本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。