

新埔都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用分區管制

為促進都市土地資源之合理利用及維護都市生活環境品質，增修訂土地使用分區管制要點如下：

一、為使本計畫區循序漸進的達到不浪費，再利用，再循環、再減量以實現永續生態生活的目標，並建設本計畫區為一生態示範社區，擬定使用管制及建築管制要點，以利計畫之執行。

二、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。

三、住宅區之建築物及土地使用依下列規定：

（一）住宅區（一）之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%；住宅區（二）之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。

（二）為提升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，如超過 250 平方公尺者，每超過 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。但建築基地僅面臨人行步道用地者，不在此限。

（三）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。

（四）建築基地如屬情形特殊者，經提新竹縣都市設計委員會審議同意者，依審議決議辦理。

四、商業區之建築物及土地使用依下列規定：

（一）商業區（一）之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 300%；商業區（二）之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 300%。

（二）為提升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，如超過 250 平方公尺者，每超過 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間，但建築基地僅面臨人行步道用地者，不在此限。

（三）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。

（四）建築基地如屬情形特殊者，經提新竹縣都市設計委員會審議同意者，依審議決議辦理。

五、工業區之建築物及土地使用依下列規定：

（一）建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

（二）建築基地申請建築時應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，建築基地如屬角地，仍應依規定退縮建築，退縮建築之空地應植栽綠化，且不得設置圍牆，但得計入法定空地。

- (三) 建築基地如屬情形特殊者，經提新竹縣都市設計委員會審議同意者，依審議決議辦理。

六、宗教專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 160%。

- (一) 建築基地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，建築基地如屬角地，仍應依規定退縮建築，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。

- (二) 建築基地如屬情形特殊者，經提新竹縣都市設計委員會審議同意者，依審議決議辦理。

七、河川區依水利法相關之規定管制之。

八、文化專用區為供民俗文物展示使用為主，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。

建築基地申請建築時，應比照商業區依新竹縣都市計畫區騎樓設置自治條例規定，設置騎樓。

九、機關用地之建築物及土地依下列規定：

- (一) 建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- (二) 建築基地，申請建築時應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，建築基地如屬角地，仍應依規定退縮建築，退縮建築之空地應植栽綠化，且不得設置圍牆，但得計入法定空地。
- (三) 建築基地如屬情形特殊者，經提新竹縣都市設計委員會審議同意者，依審議決議辦理。

十、學校用地之建築物及土地使用依下列規定：

- (一) 建蔽率不得大於 50%，國中以下用地容積率不得大於 150%，高中職用地容積率不得大於 200%。
- (二) 建築基地，申請建築時應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，建築基地如屬角地，仍應依規定退縮建築，退縮建築之空地應植栽綠化，且不得設置圍牆，但得計入法定空地。
- (三) 建築基地如屬情形特殊者，經提新竹縣都市設計委員會審議同意者，依審議決議辦理。

十一、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

- (一) 建築基地，申請建築時應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，建築基地如屬角地，仍應依規定退縮建築，退縮建築之空地應植栽綠化，且不得設置圍牆，但得計入法定空地。
- (二) 建築基地如屬情形特殊者，經提新竹縣都市設計委員會審議同意者，依審議決議辦理。

十二、公園、公園兼兒童遊樂場用地及兒童遊樂場用地，興建有頂蓋之建築物，其建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。

(一) 為配合本計畫區區段徵收開發需要，得選擇適當之公園、公園兼兒童遊樂場用地及兒童遊樂場用地作為現存廟宇之安置，惟應整體規劃設計。

(二) 公園及公(兒)、兒童遊樂場用地，於開發興建前，應提送新竹縣都市設計審議委員會審議。

十三、加油站之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。

(一) 建築基地，申請建築時應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，建築基地如屬角地，仍應依規定退縮建築，退縮建築之空地應植栽綠化，且不得設置圍牆，但得計入法定空地。

(二) 建築基地如屬情形特殊者，經提新竹縣都市設計委員會審議同意者，依審議決議辦理。

十四、公墓依有關法令規定辦理。

十五、住宅區及商業區退縮建築規定：

(一) 位於應辦理區段徵收開發地區之建築基地，申請建築時應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，建築基地如屬角地，仍應依規定退縮建築，退縮建築之空地應植栽綠化，且不得設置圍牆，但得計入法定空地。

(二) 前述以外地區，商業區面臨 7 公尺寬以上計畫道路，30 公尺寬以上廣場及住宅區面臨 15 公尺以上計畫道路，應依「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。其餘地區，申請建築基地面積達 1,000 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，且不得設置圍牆，但得計入法定空地。

(三) 除應退縮建築之空地不得設置圍牆外，其他部分如有設置圍牆之必要者，高度不得超過 1.5 公尺，其透空率不得小於 70%。

(四) 建築基地如因地形特殊者，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。

十六、本計畫區內申請建築之建築基地達 2,000 平方公尺(含)以上者，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。

十七、本計畫區內之建築基地達 2,000 平方公尺(含)以上者應設置雨水回收設施，回收、淨化後供應清潔或庭園澆灌使用，以節省水資源的損耗。

十八、本計畫區之公共設施建設之主要鋪面應採用透水鋪面等保水設計。

十九、區段徵收開發地區之建築基地，應於建築線至牆面線之間（即退縮建築之空地）至少種植一株米高徑 5 公分以上之喬木，其植栽種類應儘量使用原生樹種。

二十、有關退縮建築及連續性前廊及有遮簷人行道之設置，應提送「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過始得設置，其經審議通過者得不計入建蔽率及容積率。

二十一、為鼓勵本地區建築基地大街廓開發及提供公共設施用地等申請建築案，得由「新竹縣都市設計審議委員會」審議，視開發規模及留設比例，訂定獎勵措施及原則，給予一定比值之獎勵及措施，其獎勵值不得超過都市計畫原訂容積之 0.3 倍。

如開放空間留設符合建築技術規則第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計之規定者，可同時獲得獎勵，其總獎勵值不得超過都市計畫原訂容積之 0.4 倍。

二十二、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植栽綠化。

二十三、本要點未規定事項，適用其它法令之規定。