

竹東（頭重、二重、三重地區）都市計畫（第二次通盤檢討）（合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣部份）土地使用分區管制要點（92.12.10）

- 一、本要點依據都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第卅五條規定訂定之。
- 二、（住一）住宅區（屬原二、三重地區範圍之住宅區）建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十，（住二）住宅區（原新竹交流道特定區範圍之住宅區）建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。
- 三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百六十。
- 四、零星工業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十（工業區請參照二三重工業區專案通檢土管）。
- 五、機關用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。
- 六、國中小學校用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。
- 七、市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十，其土地及建築物之使用依台灣省零售市場建築規格有關規定辦理。
- 八、加油站用地其相關建築物建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十，但上層如作加油站有關之辦公室應另設專用出入口、樓梯、通道等設施。
- 九、建築物提供部份樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘

以該基地容積率之百分之三十為限。

(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一百平方公尺以上，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眾使用，經交通主管機關核准者。

十、各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築原則。

(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	商業區臨七公尺以上計畫道路，依一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。前項以外地區，申請建築基地面積達一〇〇平方公尺以上者，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，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。

(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。

十一、停車空間設置部份。

(一)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二五〇平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過二五〇平方公尺，每一五〇平方公尺應增設一部停車空間(如表列)。

總樓地板面積	停車設置標準
1-250 平方公尺	設置一部
251-400 平方公尺	設置二部
401-500 平方公尺	設置三部
以下類推	

(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。

十二、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。

十三、本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。