

變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(通盤檢討)案(第一階段)-土地使用分區管制要點及都市設計管制事項(105 年 8 月 22 日發布實施)

壹、總則

一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。

貳、土地使用分區管制及開發強度

二、住宅區

- (一)第 1 種住宅區之建築物及土地使用以供住宅使用為主，為維護都市環境品質，並禁止地磅業設置使用，其建蔽率不得大於 50% ，容積率不得大於 200% 。
- (二)第 2 種住宅區之建築物及土地使用以供住宅使用為主，為維護都市環境品質，並禁止地磅業設置使用，其建蔽率不得大於 60% ，容積率不得大於 200% 。
- (三)第 3 種住宅區之建築物及土地使用以供住宅使用為主，為維護都市環境品質，並禁止地磅業設置使用，其建蔽率不得大於 60% ，容積率不得大於 180% 。
- (四)第 3 種住宅區(特)之建築物及土地使用以供住宅使用為主，為維護都市環境品質，並禁止地磅業設置使用，其建蔽率不得大於 60% ，容積率不得大於 300% 。

三、商業區

- (一)第 3 種商業區之建築物及土地使用以供商業使用為主，其建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320% 。
- (二)第 3 種商業區 1 樓禁止供住宅使用，及全部不得設置汽車旅館。

四、乙種工業區

- (一)乙種工業區，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210% 。
- (二)乙種工業區(一)，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 210%。為現

有工廠，未來開發後，建築基地面積 30%之法定空地不得設置圍籬，須提供供公眾使用。

五、保存區為古蹟保存區，其土地或建築物等之使用、建造及修護，依文化資產保存法有關規定辦理，容積率依規定不得大於 120%。

六、寺廟專用區(三)以供寺廟及其必要之相關設施使用為主，建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 120%。

七、農會專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。

八、電信專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得超過 240%。

九、加油站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得超過 120%。

十、機關用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

十一、社教用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

容許使用：里集會所、社區活動中心

十二、文化中心用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。文化中心用地得設置服務性小型商店及餐飲店。

十三、學校用地之建蔽率不得大於 40%，其容積率不得大於下表規定：

項 目	國 小	國 中	高 中
最大容積率	200%	200%	200%

十四、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

十五、停車場用地之建蔽率及容積率不得大於下表規定：

項 目	停車場 (作平面停車場使用)	停車場 (作立體停車場使用)
最大建蔽率	5%	80%
最大容積率	5%	400%

十六、廣場兼停車場用地之建蔽率不得大於 5%，容積率不得大於 5%。

十七、公園、公園兼兒童遊樂場及兒童遊樂場有頂蓋之建築物，其建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於下表規定：

項 目	公園	公園兼兒童遊樂場	兒童遊樂場
最大容積率	60%	30%	30%

公園內原有建築物者，經縣府或文化局指定為古蹟或歷史建築物者，仍得維持現況使用，免計入容積率及建蔽率。

配合本計畫區整體開發需要，得選擇適當之公園、公園兼兒童遊樂場及兒童遊樂場用地為土地公廟等之安置，惟應考量其原有功能，並應整體規劃設計。

十八、體育場(運動公園)用地之建蔽率不得大 60%，容積率不得大於 240%。

體 4 用地進行開發規劃時，應本資源共享及社區互動之原則，提供鄰里活動空間及竹北高中教學空間使用，發揮社區化之功能，以提升鄰近土地使用之效益。

十九、變電所用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 240%，且其設置應以地下化或屋內型設施為原則。

二十、公用事業用地之建蔽率不得大於 50%。其容許使用項目包括天然氣減壓站及地下電纜開關箱。

二十一、鐵路用地作鐵路車站及其附屬設施，其容積率不得大於 200%。

二十二、退縮建築規定

(詳本計畫區應退縮建築範圍示意圖及街廓編號示意圖)

(一)乙種工業區應依下列規定退縮建築：

1. 街廓編號 I02~I05、I07 及 I09 (詳本計畫區街廓編號示意圖) 面臨 30 公尺計畫道路應自道路境界線退縮 10 公尺建築。其中 5 公尺做人行步道使用，另 5 公尺做綠帶使用，並不得設置圍牆阻隔與人行道之互動關係，但綠帶部份得於不妨礙公眾使用情況下設置簡易之街具如座椅、垃圾桶等。
2. 街廓編號 I01、I02 及 I04~ I10 (詳本計畫區街廓編號示意圖) 面臨 20 公尺(含)以下計畫道路應自道路境界線退縮 6 公尺建築，其中 3 公尺做人行步道使用，另 3 公尺做綠帶使用，並不得設置圍牆阻隔與人行道之互動關係，但綠帶部份得於不妨礙公眾使用情況下設置簡易之街具如座椅、垃圾桶等。
3. 其餘工業區申請建築時，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。

(二)農會專用區、電信專用區、加油站專用區(或加油站用地)、機關用地、社教用地、學校用地(包括文小 1、文小 2、文小 4、文中 1、文中 2、文高、私立義民中學)、市場用地及變電所用地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。

(三)下列建築基地及公共設施用地，應依下列規定退縮建築：

1. 街廓編號 R01~R26、住 3(特)、公 4、細兒 11、停 6、細兒 10、文化中心用地、停 5、公 2 及細公 3，面臨計畫道路寬度 8 公尺(含)以上者，應自道路境界線至少退縮 4.5 公尺建築。
2. 街廓編號 R27~R48、兒 19、公 13、兒 18、體 4、兒 17、細廣 7、公 12、細兒 26、廣 6、文小 10、公(兒)27、細公 1、細公 2、細兒 1、細停 1、細停 2、細公用 2，面臨計畫道路寬度 8 公尺(含)以上，12 公尺(含)以下者，應自道路境界線至少退縮 4.5 公尺建築，面臨計畫道路寬度超過 12 公尺者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。

(四)鄰接保存區之建築基地應沿鄰接境界線退縮 2 公尺建築。

(五)為塑造都市藍綠軸帶之景觀意象，公 1、細停 2 及文高鄰接溝渠用地、河道用地之建築基地應沿鄰接境界線退縮 4.5 公尺建築。(前述(一)~(五)詳本計畫區應退縮建築範圍示意圖(一))

(六)前述(一)~(五)未指定退縮地區，建築基地達 2000 m²(含)以上或依容積獎勵規定申請大規模開發獎勵者，應依(三)-2. 規定退縮建築。(詳本計畫區應退縮建築範圍示意圖(二))

(七)建築基地如面臨兩邊以上之計畫道路時，仍應依前述退縮規定退縮建築。

(八)應退縮建築之建築基地及公共設施用地，如有開挖地下室之必要者，地下層應自最小退縮建築距離後，始得開挖建築，如屬角地，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮，以利植栽綠化及透水。公有建築除前開規定外，其地下室開挖率不得超過法定建蔽率加基地面積 10%。

(九)前述(一)~(六)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。

(十)前述(一)~(六)，除前項規定外之其他部分得設置圍牆，如設置圍牆者，其圍牆透空率不得小於 70%，牆基高度不得大於 45cm，且圍牆總高度不得大於 1.5m(含牆基 40 公分)，圍牆採綠籬代替，則不受透空率之限制，然高度亦不得大於 1.5m。

(十一)本計畫區學校用地如有設置圍牆之必要者，其型式以採綠籬為原則。

(十二)停 5 與公 2 相鄰處不得設置圍牆，且其人行動線須相連接。

(十三)建築基地情形特殊者，得提經「本縣都市設計審議委員會」審議同意

者，依審議決議辦理。

二十三、為塑造優美環境，最小退縮距離內綠化及人行步道留設規定如下：

(一)另為塑造都市藍綠帶軸線之景觀意象特色，本計畫指定兩處藍綠帶軸線，該藍綠帶軸線兩側，面臨或鄰接溝渠用地、河道用地之建築基地、公共設施用地(包括街廓編號 R15、R19、R26、R27、R28、R30、R31、R32、I04、I06、I08、I10、文化中心用地、體 4、文高、公 1、公 2、公 13、兒 17、兒 19、細兒 10、停 5、細停 2)(詳本計畫區指認藍綠帶軸線街廓編號示意圖)應於最小退縮距離內，至少種植 1 株米高徑 5 公分以上具四季變化之喬木，其植栽種類應儘量使用原生樹種；並設置人行空間(詳本計畫區指認之藍綠帶軸線最小退縮建築距離範圍內人行空間配置示意圖)。

(二)其餘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 1 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。

二十四、為保存本計畫內之歷史人文資產，除道路工程外，各類公共設施用地(含陸橋興建)應於開發興築前，將開發計畫提經「本縣都市設計審議委員會」審查通過後方得施工。

本計畫區內各公共設施用地臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離規定設置公共開放空間，供人行步道或作緩衝綠地使用，該開放空間得計入法定空地，且綠覆面積應達 50%以上。

二十五、容積獎勵規定：為鼓勵本地區建築基地設置公共開放空間、設置公益性設施、大街廓開發及綠建築等申請建築案，得由「本縣都市設計審議委員會」審議給予容積獎勵。

(一)留設公共開放空間

1. 應依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」之規定留設。
2. 獎勵容積以不超過基地面積乘以法定容積率之 20%為限。

(二)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且經各該目的事業主管機關同意(含營運管理計畫)並捐贈者，得增加所捐贈樓地板面積 1.5 倍之獎勵樓地板面積。但以不超過基地面積乘以法定容積率之 20%為限：

1. 幼兒園、兒童及少年之托育機構。

2. 社會福利設施。
3. 其他經「本縣都市設計審議委員會」核准之項目。
4. 應集中留設達 300 平方公尺以上。

(三)為鼓勵本計畫區內基地大規模開發，凡符合下列規定者，得增加其樓地板面積為獎勵，其增加之樓地板面積以原總樓地板面積（建築基地×法定容積率）乘以一定比值之獎勵係數計算：

分區街廓土地	基地規模	獎勵容積
住宅區、商業區	5,000 m ² 以上或全街廓，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。	15%
	2,000 m ² 以上，未達 3,000 m ² ，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。	9%
	500 m ² 以上，未達 2,000 m ² ，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。	5%

(四)申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，得增加其樓地板面積為獎勵，其增加之樓地板面積以原總樓地板面積（建築基地×法定容積率）乘以一定比值之獎勵係數。

綠建築分級評估等級	獎勵係數
銀級	基準容積× 6%
黃金級	基準容積× 8%
鑽石級	基準容積× 10%

1. 申請者並應與新竹縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積乘以建築物法定造價 5 倍之金額作為保證金，保證金退還依下列規定：
 - (1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
 - (2)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
 - (3)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積乘以該建築物法定造價 5 倍之金額後無息退還。
 - (4)保證金之繳納與收支保管依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」之規定辦理。

2. 建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之。
3. 依本要點申請綠建築容積獎勵之建築基地，應先經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後方得申請建築及開發。
- (五)依前述(一)~(四)容積獎勵之合計，不得超過基地面積乘以該基地法訂容積率之 20%。其餘依相關法令規定辦理。
- (六)第 3 種住宅區(特)不得作為容積移轉接受基地。

二十六、本計畫區內申請建築之建築基地達 2,000 平方公尺（含）以上、第 3 種住宅區(特)、面臨中山路(和平街至博愛街路段)兩側之建築基地及經都市設計審議委員會議決應提會議審議者，應於核發建造執照前，送經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築。

二十七、計畫區於退縮地設置連續性前廊或有遮簷人行道，應提送「本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。

參、都市設計管制事項

二十八、本縣都市設計審議委員會，應依本計畫範圍土地使用管制要點及都市設計管制事項，對於建築開發進行審議，必要時得依本管制事項精神另訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據或遵循。

二十九、建築細部設計與顏色準則

- (一)正立面之外牆色彩以中低明度、彩度之磚紅色系及灰白色系為原則。
- (二)外牆應儘量避免大量採用黑色或深色，如配合整體或公司品象需要大量採用黑色或深色，應提送「本縣都市設計審議委員會」審議同意後始可設置。
- (三)建築物屋頂之各項設施，如水塔等，須於建築設計中加以隱藏包圍，不得外露。

三十、廣告招牌設置規定

廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，並應依照招牌廣告有關規定辦理。

三十一、無障礙設施設計

- (一)本計畫區基地面積達 2,000 m² 以上者，應依下列規定辦理：
 - 1. 配置有 2 部以上電梯之建築物，須最少有 1 部符合國際殘障設施標準以供行動不便者使用。
 - 2. 停車空間須留設實設總停車位 2% 供行動不便者使用，停車位應鄰近電梯出入口處，並以設置於地面層或地下 1 層，且不得跨越車道為原則。
- (二)機關用地及學校用地之主要出入口須設置供行動不便者暫時停靠之停車位。
- (三)公園用地、兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、體育場(運動公園)用地，施工時應依內政部函頒「都市公園綠地各主要出入口無障礙設施設置原則」辦理。

三十二、街道家具及公用設備設計

- (一)本細部計畫區內之路燈、座椅、電話亭、候車亭、垃圾筒、交通號誌、電信/電力箱等街道家具及公用設施設備以設置於計畫道路人行道範圍內，且不得妨礙行人通行為原則，但配合相鄰之公共開放空間共同設計

者，經本縣都市設計審議委員會審議通過則不在此限。

- (二)路燈、電話亭、候車亭、垃圾筒、交通號誌等街道家具其距地面 1M 以內之設施色彩應配合本要點建築正立面色彩規定設計，以中低明度、彩度之磚紅色系及灰白色系為原則。
- (三)電話亭、候車亭、資訊及告示看板、人行陸橋、地下道出入口應以有頂蓋設計為原則，垃圾筒應加蓋，以順應地方多雨之氣候環境。

三十三、架空走廊、人行陸橋及地下道之設計管制規定：

- (一)為建立立體化及便捷舒適之商務休閒購物環境，商業區之建築基地得設置連接其他建築物之架空走廊(同一街廓內或跨計畫道路式)，但為避免造成都市空間視覺景觀衝擊，應提送本縣都市設計審議委員會審議，經本縣都市設計審議委員會審議通過准予設置之架空走廊，其架空走廊部分得不計入建蔽率及容積率檢討。
- (二)為建立安全之人行動線系統、創造舒適且延續之商業購物環境及行人通行空間，經本縣都市設計審議委員會審議通過者，得設置地下道或人行陸橋。
- (三)人行陸橋應以採有頂蓋設計為原則。
- (四)人行陸橋及地下道出入口應留設面積二十五平方公尺以上之小型廣場(自車道邊緣向內計算不得小於四公尺)作為人行動線之過渡緩衝空間。
- (五)人行陸橋、地下道結構體應加以綠化，其設計之綠化效果以能覆蓋人行陸橋、地下道結構體表面二分之一為原則。

三十四、景觀及綠化原則

- (一)建築物臨接或面向廣場、廣場兼停車場、公園、兒童遊樂場、公園兼兒童遊樂場、綠地、人行步道及公共開放空間者部分，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備，應有適當之遮蔽處理與設計。
- (二)本計畫地區公共開放空間及建築法定空地，應依下列規定實施綠地：
 1. 公園綠地之綠覆所佔面積不得小於 60%，其中有床基之花壇面積不得超過綠覆面積 10%。
 2. 建築基地所留設之法定空地應植栽綠化，其綠化比例應達 50%以上，並依新竹縣建築基地綠化實施辦法辦理，且應考慮防災與緊急救護通行之需求。

三十五、建築基地最小開發規模（詳本計畫區建築基地最小開發規模示意圖）

- (一)街廓編號 R21 及 R24，因鄰近文化中心之區域重要節點，其建築基地開發規模不得小於 500 m²。
- (二)街廓編號 R01 至 R07，因面臨連通縣政中心之 30m 重要道路，其建築基地開發規模不得小於 500 m²。
- (三)街廓編號 R27~R44、兒 19、公 13、兒 18、體 4、兒 17、細廣 7、公 12、細兒 26、廣 6、文小 10、公(兒)27，經指定退縮建築地區，面臨兩計畫道路之建築基地，其臨計畫道路（四公尺計畫道路不在此限）之任一側長度（以未截角長度計算）以不小於 15m 為原則。
- (四)任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前三款規定無法開發之情況；應以合併共同開發為原則。
- (五)具建築基地最小開發規模限制之街廓，如屬縣治遷建第二期區段徵收之已安置拆遷戶配地宗地或原地配回者，則不受建築基地最小開發規模之限制，但其改建、重建時則須聯合鄰棟建築，達建築基地最小開發規模後始得重建。

三十六、開放空間系統

本計畫區之開放空間系統如下：

- (一)為配合文化中心之展演活動舉辦，公 2 及細兒 10 應將主要入口設於面臨文化中心處，且須配合整體設計規劃入口廣場。
- (二)公 2 及細兒 10 之環境／景觀設計應配合文化中心之造型、色彩與材質，並經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後始得興建。
- (三)學校用地（文小）應考量家長接送學生及學生安全通行需要，於校區範圍內設置接送區及通學步道為原則。
- (四)學校用地於退縮地範圍內應併同公有人行道喬木設置，栽植雙排喬木，以營造雙排樹列之遮蔭綠廊，提供更舒適之人性化步行空間。
- (五)本計畫區內相鄰之各開放空間應相互配合設計，其鋪面高程應採順接處理。

三十七、建築基地設置停車出入口、汽車停車位、機車停車位規定

- (一)計畫區內停車數量達 150 部或戶數達 100 戶者，應檢附交通影響評估說明書，且由專業技師簽證。

(二)學校用地、機關用地汽車停車位應停車需求內部化。

(三)停車空間

1. 申請供住宅使用部分

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，每一戶應至少設置一汽車停車位，且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，超過部分每 150 平方公尺及其零數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。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。

2. 申請非供住宅使用部分

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，每一戶應至少設置一汽車停車位，且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，超過部分每 125 平方公尺及其零數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。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。

3. 應設機車停車位，機車停車位數以建築技術規則建築設計施工編第 59 條之樓地板面積計算方式，每滿 200 平方公尺設置 1 部計算，其尺寸須長 2 公尺以上，寬 0.9 公尺以上，通道寬度 1.5 公尺以上，如機車停車位數超過 10 部者，應採集中設置為原則。

4. 建築基地僅面臨 4 公尺人行步道用地者，免依上述 1~3 檢討，惟應依「建築技術規則」停車空間設置標準辦理。

三十八、離街裝卸場規定

(一)商業區基地開發規模達 2,000 m^2 以上，應設置裝卸場，其位置不應妨礙原有正常活動，對道路交通亦不能產生衝擊。

(二)離街裝卸場四周鄰接其他基地時，應設置適當的景觀綠化遮蔽處理。

(三)離街裝卸場應設置足夠的安全隔離設施，並不得設置於前院或留設之帶狀公共開放空間內。

三十九、垃圾貯存空間

本計畫區基地面積達 2,000 m²以上者，建築物應設置集中式垃圾貯存空間，且依下列規定：

- (一)建築物應於基地地面層室內外或其下一層之室內無礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，以個案人口數計算推估垃圾儲存量，並妥為規劃足夠之設備及貯存空間，並說明該設備清運之方法。
- (二)集中式垃圾貯存空間應設置通風設備、冷藏設備及排水設備。
- (三)集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出及操作空間，最低淨高不得小於 2.5m。

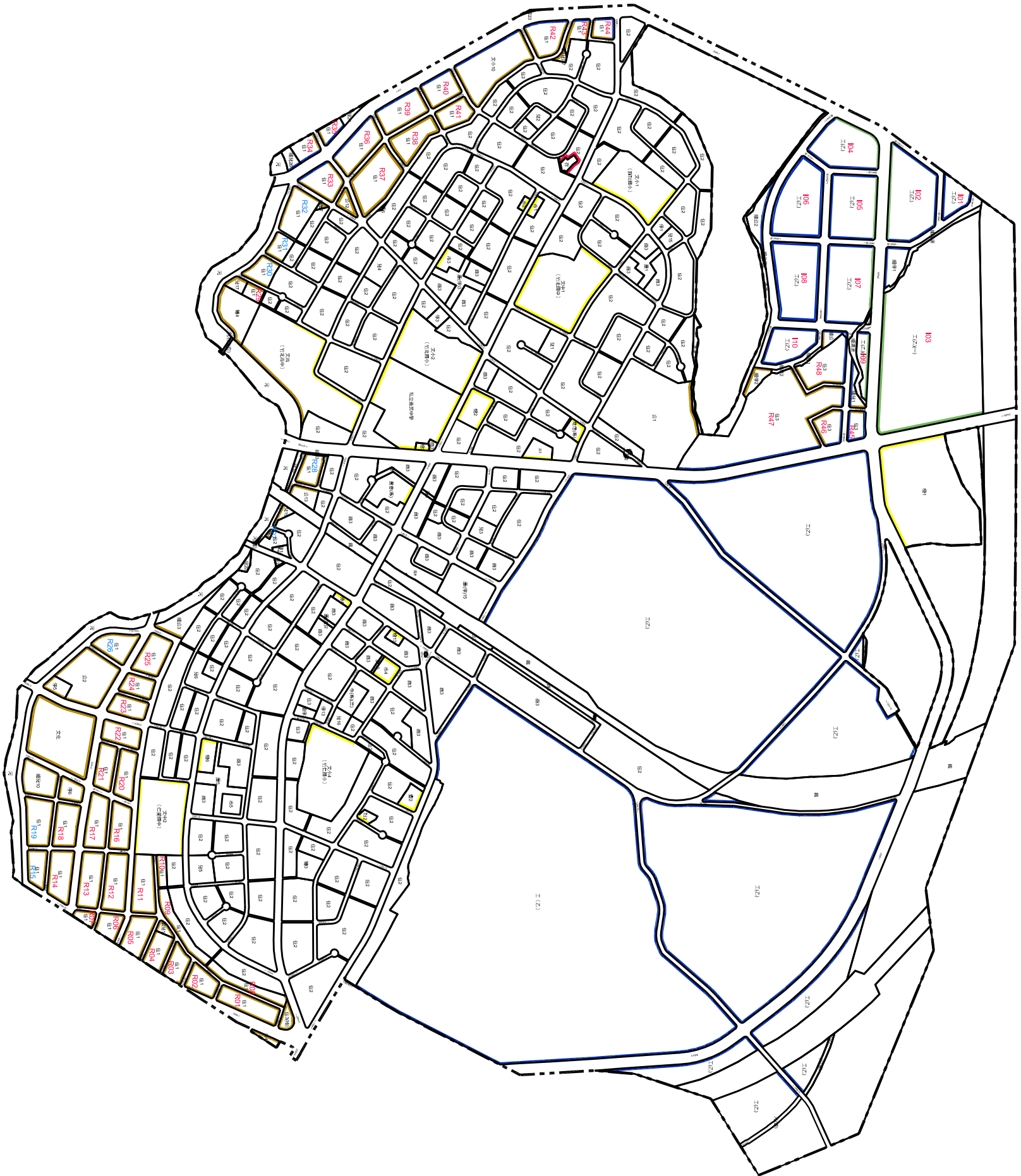
肆、附則

四十、情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議通過者，依其審議決議辦理。

四十一、本要點未規定事項，適用其它法令之規定。



本計畫區街廓編號示意圖



- 圖例**
- 應退縮10公尺建築
 - 應退縮6公尺建築
 - 應退縮5公尺建築
 - 應退縮4.5公尺建築
 - 應退縮2公尺建築

註：建築基地鄰現有巷道部分，仍應依本計畫土地使用分區管制要點條文原意退縮。

本計畫區應退縮建築範圍示意圖(一)



圖例

- 應退縮6公尺建築
- 應退縮4.5公尺建築

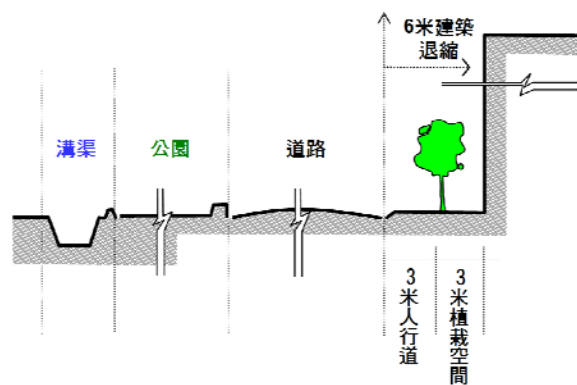
註：本圖適用範圍係指本計畫區土地使用分區管制要點第二十二點(六)。

本計畫區應退縮建築範圍示意圖(二)

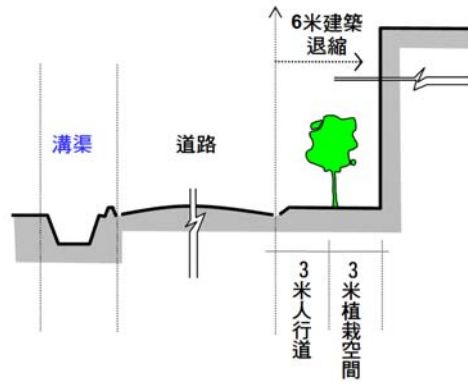


本計畫區指認藍線帶軸線街廓編號示意圖

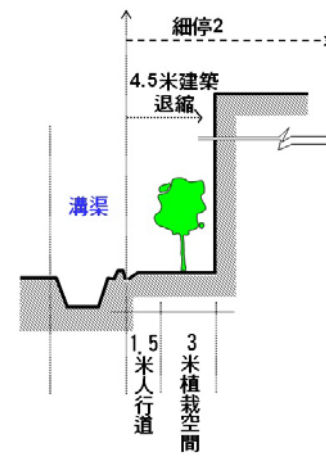
• 鄰接溝渠用地(A)



類型A-1

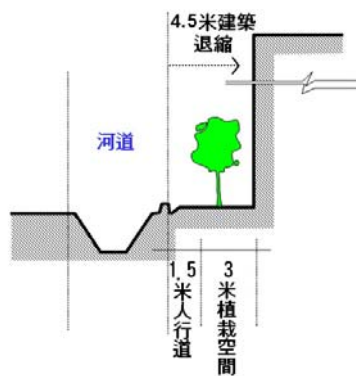


類型A-2

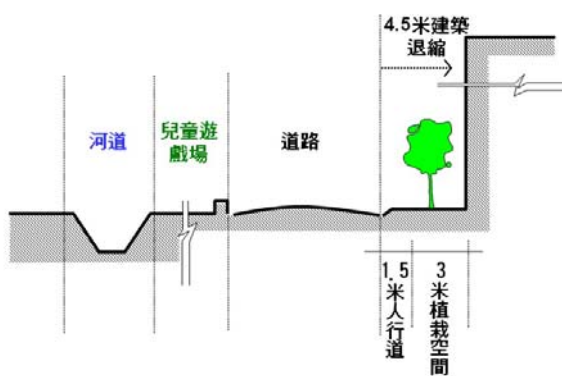


類型A-3

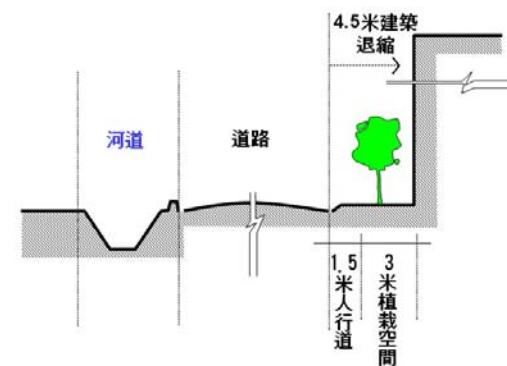
• 鄰接河川區(B)



類型B-1



類型B-2



類型B-3

本計畫區指認之藍綠帶軸線最小退縮建築距離範圍內人行空間配置示意圖



圖例

500 指定建築基地開發規模不得小於500m²

本計畫區建築基地最小開發規模示意圖