

第十章 細部計畫指導原則

壹、土地使用強度及容積獎勵

一、工業區變更後容積率，應依下列公式計算，且不得大於鄰近使用性質相同使用分區之容積率。

- 工業區變更後容積率(F1)=變更前工業區容積率(F)×變更前工業區面積(A)／(變更前工業區面積(A)-變更後公共設施用地面積(ΔA))

二、第一種住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 180%。

三、商業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 260%。

四、工業區變更後獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計，不得大於依第一點核算基準容積（變更後可建築土地面積乘以前項工業區變更後容積率）之 0.5 倍。但相關法令另有規定者，不在此限。

貳、停車空間及退縮規定

一、應於細部計畫訂定第一種住宅區及商業區建築基地於申請開發時應設置之停車數量。

(一)第一種住宅區

1. 為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，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，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。
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。
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，並僅得設置於地面層及地下一層，且

不得設置於最小退縮建築範圍內。

(二)商業區

1. 申請供住宅使用部份

(1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，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，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

(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。

2. 申請非供住宅使用部份

(1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，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，超過部分每 125 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

(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。

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，並僅得設置於地面層及地下一層，且不得設置於最小退縮建築範圍內。

二、第一種住宅區及商業區應自道路、綠地、廣場及鄰里公園兼兒童遊樂場用地境界線退縮建築。其退縮部分得計入法定空地，不得設置圍牆，並應植栽綠化。

三、鄰里公園兼兒童遊樂場及停車場用地應自道路境界線退縮建築。

參、公共設施

一、為兼顧生態及景觀功能，未來開闢時應考量於鄰里公園兼兒童遊樂場用地內保留部分設置雨水貯留池或生態池等保水設施。

二、鄰里公園兼兒童遊樂場用地依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法申請使用時，以下列項目為限：

(一)其以立體多目標使用時，以供貯留池、截流站及污水處理設施等為限。

(二)其以平面多目標使用時，以供上下水道系統相關設施為限。

三、停車場用地，其得以多目標使用之項目包括管理單位辦公場所、圖書館、民眾活動中心、休閒運動設施、派出所、消防隊及自來水、下水道系統相關設施之管理站及必要機電設備。

肆、都市設計

一、本計畫區建築基地及公共設施(除道路用地外)，應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築及開發。另建築物設置人行地下道或架空走廊連接供公眾使用者，為避免造成都市空間視覺景觀衝擊，應經都市設計審議始得設置。

二、於細部計畫訂定相關管制規定，以為後續執行開發之依循。至少應包括：

(一)公共開放空間設計原則

(二)人行地下道及架空走廊之設計原則

(三)圍牆設置原則

(四)建築物高度之設計原則

(五)環境保護設施配置原則

(六)景觀設計原則

(七)廣告招牌設置原則

(八)離街裝卸場設置原則

(九)無障礙設施設置原則

(十)垃圾儲存空間設置原則

伍、其他

一、本案為維護社會公平原則，回饋內容應由申請人與新竹縣政府於

細部計畫核定前簽訂協議書，具結保證依核定之都市計畫書暨所提之整體開發計畫書確實實施。申請人未依都市計畫及協議書辦理時，新竹縣政府應逕予強制執行，並依法定程序回復原使用分區，土地權利關係人不得以任何理由提出異議。

二、自願捐贈之可建築用地，不得以代金方式折算繳納，惟經各直轄市、縣(市)政府都市計畫委員會審議決議改採代金者，其代金須優先回饋當地之公共建設。

三、「開發單位應於主要計畫核定前與新竹縣政府簽訂協議書，具結保證依自行整體開發計畫訂定之時程開發，並敘明計畫發布實施後三年內必需予以開發建設，否則依程序回復為工業區。」前開所謂計畫發布實施後三年內必需予以開發建設，係指本計畫發布實施後三年內必需完成公共設施興闢並移轉登記予地方政府。