

## 柒、土地使用分區管制要點

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 條之規定訂定之。

二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

(一)住宅區禁止地磅業及選物販賣機設置使用。有關選物販賣機後續由該目的事業主管機關認定。

(二)停車空間：

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。

## 三、住宅區(再發展區)

住宅區(再發展區)之劃設，係以本計畫區內現有合法建物部分，惟基於規劃合理性，必要時得納入非屬現有合法建物部分土地之範圍。其禁止地磅業及選物販賣機設置使用且開發建築管理應依下列規定辦理。有關選物販賣機後續由該目的事業主管機關認定。

本計畫區核定公告發布實施後，應據以測定都市計畫樁位、辦理地籍分割，並會同相關單位，將住宅區(再發展區)之範圍區分原屬現有合法建物部分及非屬現有合法建物部分，並於地籍圖著色，以作為實施依據，並應依下列規定事項辦理：

(一)原屬現有合法建物部分之範圍

1. 未來開發得採個別建築開發或全區整體開發，其土地使用容許項目、停車空間及退縮規定等事項，比照前開住宅區之規定辦理。
2. 申請整體開發者，所捐獻公共設施用地並配合建築行為完成建設，其面積不得少於再發展地區面積之 20%，並應以設置必要之廣場、綠地、兒童遊樂場為限。前述廣場、綠地、兒童遊樂場之公共設施用地應儘量集中留設，且廣場、綠地、兒童遊樂場於開發計畫核定後，應於發照建築前將所提供之公共設施用地無償登記為縣有。
3. 申請整體開發者，扣除無償捐獻公共設施用地後之建築基地，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%；採個別建築開發者，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。
4. 本計畫發布實施後，既有合法建物仍可維持現況使用，惟未來辦理個別建築開發或整體開發者，仍應依本計畫土地使用分區管制相關規定辦理。
5. 申請整體開發者，應擬具整體開發計畫提交「本縣都市設計審議委員會」審查通過，審議委員會並得視實際需要調整其最小開發規模及範圍。

(二)非屬現有合法建物部分之範圍

1. 應會同相關單位辦理會勘，先行認定其申請建築，無礙鄰地通行、整體排水或其他事項。
2. 前開認定可申請建築者，基於公平之原則，應先繳納基地面積\*50%之代金後，始得比照前開(一)原屬現有合法建物部分之範圍土地，辦理申請開發。
3. 代金之繳納，比照「新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」辦理。

## 四、商業區

- (一)商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%。其禁止設置電子遊戲場。申請設置選物販賣機者，應距離幼兒園、國民中小學、高中、職校、醫院 100 公尺以上。

有關選物販賣機後續由該目的事業主管機關認定。前項距離，以二建築基地境界線最近二點作直線測量。

(二)停車空間：

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。

**五、機關用地之建蔽率不得大於 60% ，容積率不得大於 250% 。**

**六、公園用地、兒童遊樂場用地及公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於 15% ，容積率不得大於 45% 。**

**七、停車場用地平面建蔽率不得大於 10% ，且其相關之服務設施所需建築物之簷高不得超過一層樓或四公尺；立體停車場建蔽率不得大於 80% ，容積率不得大於 480% 。**停車場四周應予美化。

**八、天然氣減壓站用地以供天然氣減壓站相關設施使用。**

**九、本計畫區退縮規定(詳本計畫區建築退縮示意圖)**

(一)住宅區、住宅區(再發展區)及商業區開發建築時應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，其退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並應植栽綠

化。

- (二)住宅區、住宅區(再發展區)及商業區如面臨兩邊以上之計畫道路時，仍應依前述(一)退縮規定退縮建築。前述退縮建築以未截角前道路境界線退縮。
- (三)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。
- (四)除前述(一)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 45cm)，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。
- (五)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。

#### 十、本計畫區之容積獎勵規定如下：

為鼓勵本地計畫區建築基地設置公共開放空間、提供公益性設施、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)設置公共開放空間

- 1. 應依建築技術規則第 15 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該基地容積率之 20%為限。

##### (二)設置公益性設施

建築物提供部分樓地板面積供下列使用並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)大街廓開發

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 | 2,000 m <sup>2</sup> 以上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%   |

### (四)綠建築

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 2 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：

- A.依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
- B.未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
- C.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。
- D.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容積率之 20%。其餘依相關法令規定辦理。

十一、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，且綠覆率應達 50% 以上。

十二、本計畫區內申請建築之建築基地達 2,000 平方公尺(含)以上及經  
都市設計審議委員會議決議應提會議審議者，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。

十三、建築基地內所留設法定空地應依「新竹縣建築基地綠化實施辦  
法」辦理，且需考慮防災與緊急救護通行之需求。

十四、本要點未規定事項適用其他相關法令規定。

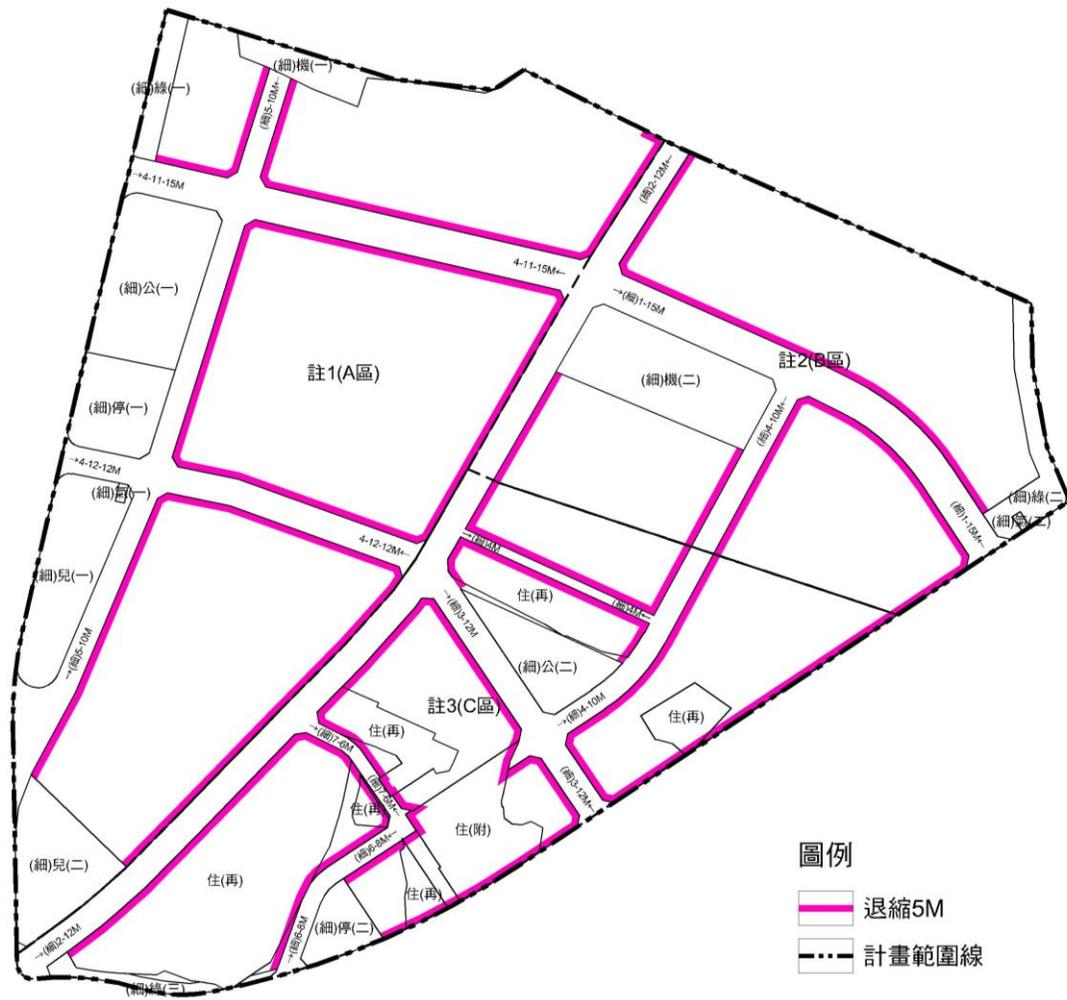


圖7-5 本計畫區建築退縮示意圖

## 捌、都市設計管制事項

### 一、建築顏色規定

- (一)住宅區、住宅區(再發展區)、商業區之建築物立面外牆色彩應採用中、低明度及中、低彩度之灰白色系或磚紅色系為原則。
- (二)如配合整體或企業形象須採用前述規定以外之其它色彩，應提送「本縣都市設計審議委員會」審議同意後始可設置。

### 二、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、夜間照明

- (一)夜間照明景觀設計應考量整體照明設施的亮度、高度、密度及色調之和諧效果，以強化整體環境特色。
- (二)商業區建築物外牆應設置適當之夜間照明設施，以塑造地區活動核心夜間地標之形象。

### 四、無障礙設施設計

本計畫區基地面積達 2,000 m<sup>2</sup>以上者，應依下列規定辦理：

- (一)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。
- (二)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。

### 五、景觀及綠化原則

建築物臨接或面向停車場用地者，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。

### 六、開放空間系統

- (一)建築基地退縮留設公共開放空間

建築基地臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離規定設置供公眾使用之公共開放空間，該開放空間得計入法定空地並應予以綠化，且其人行步道系統應與相鄰之計畫道路人行道、建築物出入口、同街廓之其他建築基地開放空間人行步道達成良好聯繫為原則。

(二)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。

## 七、離街裝卸場規定

(一)商業區基地開發規模達 2,000 m<sup>2</sup>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。

## 八、垃圾貯存空間

本計畫區基地面積達 2,000 m<sup>2</sup>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。

九、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。

十、本要點未規定事項，適用其它法令之規定。