

柒、土地使用分區管制要點及都市設計管制事項

一、總則

本要點依據都市計畫法第 22 條、第 32 條及該法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。

二、土地使用分區管制及開發強度

(一)第三種商業區建築物 1、2 樓禁止供住宅使用，其建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 300%。禁止申請設置電子遊戲場。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。其應依下列規定留設停車空間：

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。

(二)第一種及第二種產業服務專用區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 300%。

1. 第一種產業服務專用區容許使用項目如下：
 - (1)體育館、休閒運動設施、社會教育機構。
 - (2)符合運動產業發展條例之內容與設施。
 - (3)社會住宅。其容許使用應依住宅法第 33 條之規定辦理。
 - (4)符合工商及服務業普查報告所稱之服務業。
 - (5)其他經縣府審查同意，與前開(1)、(2)相關且非供製造業生產使用之內容與設施。
2. 第二種產業服務專用區容許使用項目如下：
 - (1)符合十大重點服務業之內容與設施。
 - (2)符合四大智慧型產業之內容與設施，惟不得供製造業之生產使用。
 - (3)符合文化創意產業發展法之內容與設施。
 - (4)符合六大新興產業之內容與設施，惟不得供製造業之生產使用。
 - (5)符合運動產業發展條例之內容與設施。
 - (6)社會住宅。其容許使用應依住宅法第 33 條之規定辦理。
 - (7)符合工商及服務業普查報告所稱之服務業。
 - (8)其他經縣府審查同意，非供製造業生產使用之內容與設施。
3. 第一種產業服務專用區容許使用項目(1)至(2)項總樓地板面積，不得小於第一種產業服務專用區容積總樓地板面積之 50%。
4. 第二種產業服務專用區容許使用項目(1)至(5)項總樓地板面積，不得小於第二種產業服務專用區容積總樓地板面積之 50%。
5. 申請社會住宅容許使用土地面積，不得大於 0.8 公頃；且於第二種產業服務專用區申請社會住宅容許使用土地面積，不得大於 0.6447 公頃。
6. 第一種及第二種產業服務專用區留設停車空間規定如下：
 - (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 150 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)公共設施用地

1. 公園兼兒童遊樂場用地，其建蔽率不得大於 15%，其容積率不得大於 45%。另開闢時，應保留部分設置滯洪相關設施。
2. 停車場用地四周應予綠化，其以平面使用者，其建蔽率不得大於 10%。以立體使用者，建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 400%。
3. 本計畫公共設施用地，得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定，申請多目標使用。

(四)建築退縮規定

本計畫區退縮規定如下(詳本計畫建築基地退縮建築規定示意圖)：

1. 第三種商業區、第一種及第二種產業服務專用區公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，規定如下：
 - (1)退縮建築之空地得計入法定空地，且不得設置圍牆。
 - (2)5 公尺建築退縮範圍內，自建築線起算應設置 2 公尺之人行道及自行車道，其餘 3 公尺應植栽綠化。
 - (3)前述建築退縮 5 公尺範圍應與相鄰之基地(或公共設施)相互配合設計，其鋪面高程應採順接處理。
2. 第三種商業區、第一種產業服務專用區應自公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地及停車場用地境界線至少退縮 2 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。
3. 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。
4. 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。
5. 除前述不得設置圍牆區域外，其餘區域如有設置圍牆之必要，其圍牆透空率不得小於 70%，牆基高度不得大於 45 公分，且圍牆總高度不得大於 1.5

公尺(含牆基 45 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 1.5 公尺。

(五)容積獎勵規定

為鼓勵本計畫區建築基地設置公共開放空間、提供公益性設施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。

1. 留設公共開放空間

(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法定容積率之 20%為限。

2. 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應集中留設達 300 平方公尺以上。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。

3. 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：

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。

上述各容積獎勵之總和，不得超過基地面積乘以法定容積率之 20%。

(六)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。

(七)都市設計審議地區

1. 本計畫第三種商業區之建築基地達 2,000 平方公尺(含)以上者、第一種及第二種產業服務專用區之建築基地，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。
2. 本計畫區公共設施用地(除綠地用地、道路用地外)開發興築前，應將開發計畫提經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後方得施工。
3. 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。另如為跨計畫道路，應先取得道路主管機關同意。
4. 為形塑本計畫區原光星營區之意象，應於廣場用地規劃設計融入原有光星營區之歷史元素與記憶，以回應地區風貌建構之目標。
5. 建築基地應設置雨水貯留利用系統及檢討日照陰影，其設置與檢討方式依建築技術規則之相關規定辦理。
6. 本計畫區於市地重劃階段應提送整體環境維護計畫及移植計畫送「本縣都市設計審議委員會」審議。

三、都市設計管制事項

(一)建築顏色規定

1. 第三種商業區之建築物立面外牆色彩應採用中、高明度及中、低彩度之顏色為主。

2. 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

1. 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。
2. 第三種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

1. 本計畫區建築基地面積達 2,000 平方公尺(含)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。
2. 公園兼兒童遊樂場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。

(五)景觀及綠化原則

1. 建築物臨接或面向公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地、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。
2. 公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地、停車場用地及綠地用地之綠覆率不得小於 60%。

(六)開放空間系統

1. 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。

2. 指定廣場空間設計

- (1)第三種商業區之建築基地，二側面臨道路交角處，應設置廣場空間供購物休憩空間為原則。
- (2)第二種產業專用區面臨(鄰)20公尺與12公尺道路交角處應設置廣場空間為原則。
- (3)指定留設之廣場式開放空間，其廣場鋪面材質應採透水性材料，鋪面造型與色彩應加以變化排列。

(七)離街裝卸場規定

1. 第三種商業區基地開發規模達2,000平方公尺(含)以上，以及第一種及第二種產業服務專用區，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。
2. 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。
3. 離街裝卸場應設置安全隔離設施，並不得設置於留設之帶狀公共開放空間內或建築退縮空間內。

(八)垃圾貯存空間

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

1. 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。
2. 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。
3. 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2.5公尺。

四、附則

- (一)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。
- (二)本要點未規定事項，適用其它法令之規定。

