

土地使用分區管制要點及都市設計管制事項

本次變更後土地使用分區管制要點及都市設計管制事項條文如后：

二十三、產業專用區

(一)產業專用區(一)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%，其容許使用項目如后：

1. 軟體設計、資訊服務、智慧應用服務業。
2. 資訊及通訊傳播業（不含影片放映業、傳播及節目播送業、電信業）。
3. 企業總管理機構及管理顧問業、研究發展服務業、專門設計服務業、工程服務及相關技術顧問業、技術檢測及分析服務業。
4. 其他經縣府審查核准與智慧園區整體發展有關之行業。
5. 前述產業之相關附屬設施(包括辦公室、倉庫、生產實驗及訓練房舍、環境保護設施、單身員工宿舍、員工餐廳、從事文化創意產業之相關設施)。

(二)產業專用區(二)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%，提供下列支援產業使用：

1. 服務性產業：包括住宿及餐飲業、金融及保險業、機電及管道設備安裝業、郵政及快遞業、電信業、專業、科學及技術服務業（企業總管理機構及管理顧問業、研究發展服務業、專門設計服務業、工程服務及相關技術顧問業、技術檢測及分析服務業、獸醫服務業、藝人及模特兒等經紀業除外）、其他教育服務業、醫療保健服務業、創作及藝術表演業、連鎖便利商店。
2. 其他經中央主管機關核准之行業。

(三)為促進發展 AI 智慧產業呼應中央政策，增列產業專用區(一)及產業專用區(二)之容積增量獎勵，其增量後之容積率上限為 300%。並應就容積增量獎勵部分辦理回饋，回饋金之計算，以獎勵所增加之樓地板面積乘以建造成本與市價之差額(3.025 萬/平方公尺)，再乘以 0.5 倍計算。

(四)回饋金之繳納依「新竹縣產業園區開發管理基金收支保管及運用辦法」繳入「新竹縣產業園區開發管理基金」。

二十七、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(圖 5))

(一)乙種工業區、特種工業區申請建築時，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。

(二)文大 1 用地應自道路境界線至少退縮 20 公尺建築。

(三)文教用地面臨 30 公尺計畫道路應自道路境界線退縮 10 公尺建築。

(四)產業專用區(一)、產業專用區(二)及文中 6 用地臨莊敬北路、勝利八街及莊敬一路側，應自道路境界線退縮 20 公尺建築，臨其他道路用地部分，應自道路境界線退縮 6 公尺建築。

(五)文大 2 用地應自溝渠專用區與建築基地之邊界線至少退縮 4.5 公尺建築，機 10、機 11 用地應自公園用地與建築基地之邊界線至少退縮 4.5 公尺建築，公 28 用地東側之加油站專用區面臨河道用地側應自公園用地與建築基地之邊界線至少退縮 4.5 公尺建築。

(六)毗鄰原竹北(文化中心附近地區)細部計畫範圍之道路銜接則配合原竹北(文化中心附近地區)細部計畫至少退縮 4.5 公尺建築。

(七)其餘之建築基地及公共設施用地，應依下列規定退縮建築：

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。(前述(一)~(七)詳本計畫區應退縮建築範圍示意圖(一)(圖 6))

(八)前述(一)~(七)未指定退縮地區，建築基地達 2000 m^2 (含)以上亦應依(七)規定退縮建築。(詳本計畫區應退縮建築範圍示意圖(二))

(九)產業專用區(二)及文中 6 用地相鄰二側應自各建築基地之邊界線至少退縮 10 公尺建築。

(十)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。

(十一)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遮蔽率加基地面積 10%。

(十二)商 2 面臨廣停用地者，其中面臨廣停之一側應至少退縮 4.5m 建築，並應於 1 樓留設供公眾通行之連續性前廊，其建蔽率、容積率之計算方式准予比照法定騎樓之規定計算。

(十三)前述(一)~(八)退縮建築之空地應植栽綠化，且不得設置圍牆。

(十四)前述(一)~(九)，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。

(十五)本計畫區學校用地及產業專用區如有設置圍牆之必要者，其型式以採綠籬為原則。

(十六)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。

二十八、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)文教用地及街廓編號 R01-2、R02-2、R04、R05、R06、R07 於最小退縮距離內，至少種植 1 株米高直徑 5 公分以上之喬木，其植栽種類以四季有變化或常綠性樹種為原則（如楓香、台灣欒樹、流蘇、水黃皮、豔紫荊、阿勃勒等）。

(二)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，該藍綠帶軸線兩側道路禁止路邊停車，且面臨或鄰接溝渠專用區、河道用地之建築基地、公共設施用地(包括街廓編號 R13-1、R13-2、R33~R53、C01-4~C01-6、C02-4、C02-8、C03、C16、C18、廣(停)5、產業專用區(一)、(二)、文大 1、自來水事業用地、文大 2、停 18、公(兒)25、公(兒)26、公 25、文小 12、機 10、機 11、公 28 東側之加油站專用區)(詳本計畫區指認藍綠帶軸線街廓編號示意圖(圖 7))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街廓編號及最小退縮建築距離範圍內人行空間配置示意圖)。

(三)其餘最小退縮建築距離內，至少種植 1 株米高直徑 5 公分以上之喬木，其植栽種類應儘量使用原生樹種為原則。

(四)產業專用區(二)及文中 6 用地相鄰二側應於最小退縮距離內，設置人行及車行空間供通行使用，且不受前項綠化之規定。

三十一、本計畫區內申請建築之建築基地達 2,000 平方公尺（含）以上、乙種工業區申請作一般商業設施使用者、產業專用區(一)、產業專用區(二)及經都市設計審議委員會議決應提會議審議者，應於發照前，送經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後方得申請建造執照。

三十六、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、學校用地及產業專用區(一)、(二)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、體育園區用地、產業專用區(一)、(二)，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。

三十九、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、綠地、人行步道及公共開放空間者部分，如有暴露通風、通氣、廢棄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. 公園綠地之綠地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. 建築基地之法定空地其綠化所佔面積不得小於該空地面積之 50%，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)樹木保留移植

圖 5 所指之「本次變更範圍」內應依下列規定辦理：

1. 若有依「新竹縣珍貴樹木保護自治條例」之珍貴樹木時，應予原地保留。
2. 若依其他相關法令建築基地應保留原有樹木時，依規定原地或移植加以保留。

四十一、開放空間系統

本計畫區之開放空間系統如下：

(一)建築基地退縮留設公共開放空間

1. 商業區之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. 街廓編號 R01-2、R02-2、R04、R05、R06、R07，因鄰近文教用地，為塑造大學城意象，應於最小退縮建築距離內留設 2m(自道路境界線起算)供行人通行之帶狀開放空間，且除提供人行、綠化及停車空間使用外，不得作為其他私人用途。人行步道應保持與左右鄰地步道之延續性及完整淨寬，且為透水性鋪面(不得為植草磚)，地面無梯階及營造本區平坦順暢人行步道系統。

(二)指定廣場空間設計(詳本計畫區開放空間系統示意圖(圖 8))

1. 文教用地，二側面臨 30 米道路交角處設置廣場空間為原則。
2. 文教用地，應配合學校主要出入口處，設置廣場空間。
3. 機關用地(包括機 10、機 11)，臨 30 米道路交角處設置廣場空間為原則。
4. 產業專用區(二)應配合管理中心、願景館等機能之主要出入口，於莊敬北路及勝利八街一段轉角處設置廣場空間。
5. 商 1(街廓編號 C03)之建築基地，二側面臨道路交角處，應設置廣場空間供行人購物休憩的空間。
6. 文大 1 用地右側之商業區街廓(包括 C04、C05-1、C05-2、C06-1、C06-2、C08、C09-1、C09-2、C10-1、C10-2、C11)應於道路交口處設置廣場，詳本計畫區開放空間系統示意圖。
7. 文大 1 用地應配合學校主要出入口處，設置廣場空間。
8. 公兒 25 及停 18，應配合商業區留設廣場空間。
9. 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。

(三)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。

四十二、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)道路編號 30M- 4、40M-3、30M-8 道路兩側之建築基地以不得設置汽車停車空間出入口為原則，但僅單面臨接上述道路之基地不在此限。

(三)學校用地、機關用地及產業專用區(一)、(二)汽車停車位應停車需求內部化。

(四)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。

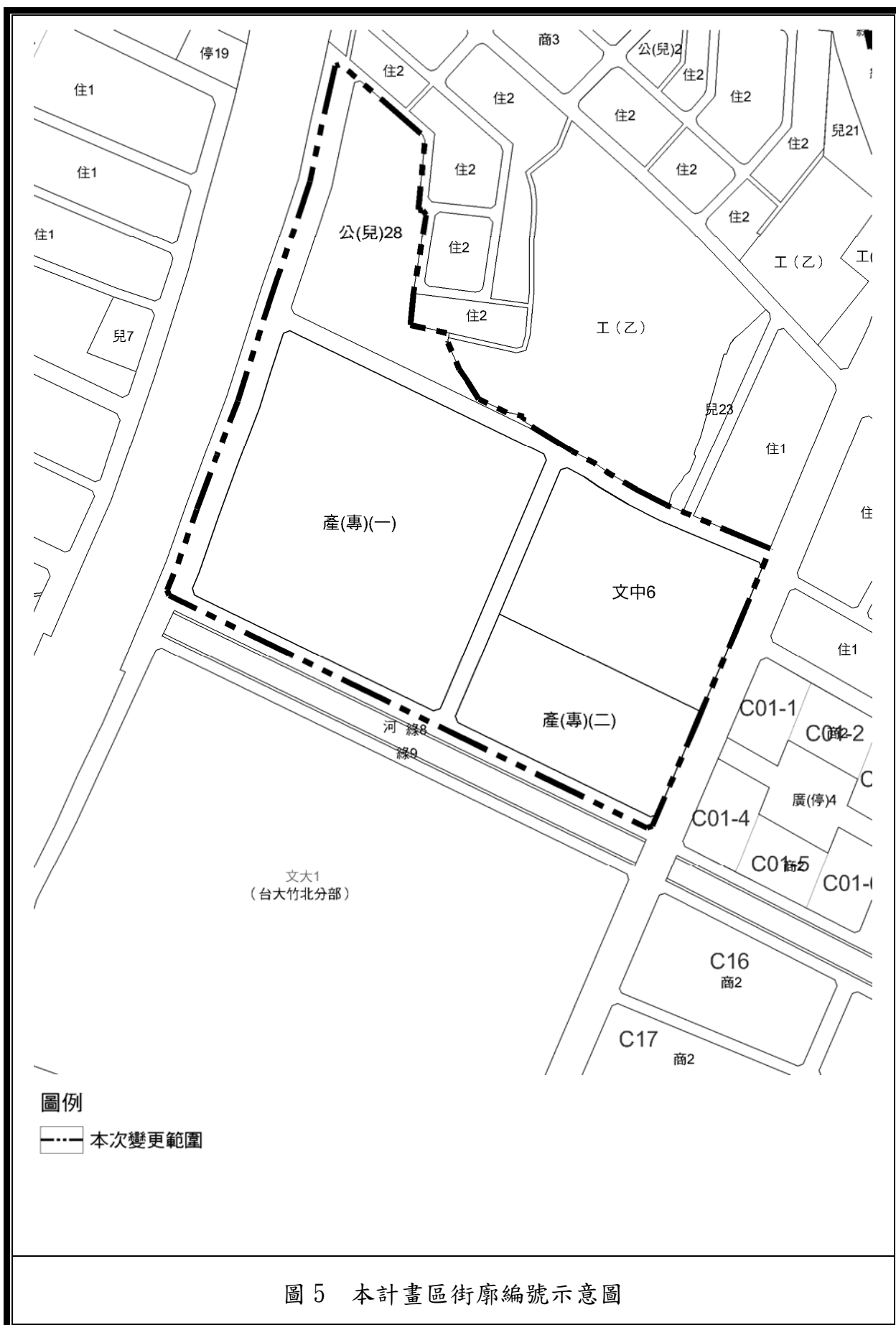


圖 5 本計畫區街廓編號示意圖

