

變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(修訂第二種商業區土地使用分區管制要點)-土地使用分區管制要點及都市設計管制事項(110年1月14日公告發布實施)

壹、總則

一、本要點依都市計畫法第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、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及居住治安，並禁止地磅業及選物販賣機設置使用，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。有關選物販賣機後續由該目的事業主管機關認定。

三、商業區不得設置汽車旅館，且建築物1、2樓禁止供住宅使用。

(一)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)第2種商業區不得設置視聽歌唱業、三溫暖業、舞廳業、舞場業、酒家業、酒吧業、特種咖啡茶室業、電子遊戲場業、資訊休閒業及性交易服務場所。

(三)建蔽率、容積率依下列規定：

1. 第1種商業區：建蔽率不得大於60%，容積率不得大於360%。

2. 第2種商業區：建蔽率不得大於60%，容積率不得大於420%。

四、行政區內之建築物以供政府機關、自治團體、人民團體以及其他公益需用設施、公用事業設施、文教設施、金融及保險業、社區遊憩設施、社區安全設施等使用為主，其建蔽率不得大於40%、容積率不得大於400%，容許使用細目應依下表規定：

項目	使用細目
公用事業設施	1. 公共汽車或其他公眾運輸終站 2. 變電所 3. 煤氣、天然氣整(加)壓站 4. 無線電或電視塔設施 5. 電信機房 6. 自來水或下水道抽水站 7. 自來水處理廠或配水設備 8. 加油站 9. 其他公用事業設施
文教設施	1. 圖書館 2. 社會教育館 3. 藝術館 4. 紀念性建築物 5. 博物館、科學館、歷史文物館、陳列館 6. 音樂廳 7. 專科學校、學院、大學及研究所 8. 體育場所、集會場所 9. 文康活動中心 10. 其他文教設施
金融及保險業	受金融監督管理委員會管轄之金融及保險業
社區遊憩設施	1. 戶內遊憩設施 2. 公園、兒童遊樂場 3. 戶外籃球場、網球場、游泳池、溜冰場及其他運動場
社區安全設施	1. 消防隊(分隊部) 2. 警察分局、派出(分駐)所 3. 憲兵隊

五、乙種工業區其建築物及土地使用以供工業使用為主，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。

六、醫療專用區專供醫療建築及相關附屬設施使用。建築物之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 420%。

七、特色產業專用區，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 360%。應全區整體規劃並得分期分區辦理開發。另在整體規劃設計上需與主管機關進行協調北側豆子埔溪步道之通行。其容許使用項目依下列規定：

(一)文化創意產業：視覺藝術、音樂及表演藝術、文化資產應用及展演設施、工藝、電影、廣播電視、出版、廣告、產品設計、視覺傳達設計、設計

品牌時尚、建築設計、數位內容、創意生活、流行音樂及文化內容、其他經中央主管機關認可之相關產業。

(二)地方特色產業：

1. 歷史、文化、特性、創意、當地素材、自然資源、傳統技藝、勞動力、生產能力、技術研發、產品設計及行銷服務、科技應用、其他與地方特色發展相關之產業。
2. (臨時)攤販集中場、創意市集、跳蚤市場、農民創意市集。

(三)其他經新竹縣都市計畫委員會核准，為配合特定專用區發展需要使用之相關設施。

八、公共設施用地內建築物之建蔽率不得超過下表規定：

種類	建蔽率	容積率	備註
高架橋下層	15%	30%	
廣場地下層	不予規定	不予規定	廣場一律送都市設計委員會審議。

九、機關用地內建築物之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 250%。

十、車站用地

(一)車站用地內建築物之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 240%。

(二)車站用地得依促進民間參與公共建設法相關規定供民間參與公共建設之附屬事業用地，其容許使用，除依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定得容許使用之項目外，並得供醫療保健服務業、事務所及辦公室、會議及工商展覽中心、倉儲物流業、購物中心及批發量販業、廣告業、藝文展覽表演場所、多用途會議廳等使用。且其使用項目及准許條件不受「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」附表之限制。

十一、市場用地內建築物之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 180%。

十二、社教用地(社 1)得供作里集會所、活動中心、社區圖書館、停車空間、幼兒園或其他經縣府審核同意之社教、社福相關設施等多元化使用。建蔽率不得大於 60% ，容積率不得大於 250%。

十三、公園用地(公 31)除依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」使用外，得配合特色產業專用區之需求與活動供作(臨時)攤販集中場、創意市集、跳蚤市場、農民創意市集等使用。另在整體規劃設計上需與主管機關進行協調北側豆子埔溪步道之通行。

另配合計畫區整體開發需要，得選擇適當之公園或兒童遊樂場用地供土地公廟等之安置，惟應考量其原有功能，並應整體規劃設計。

十四、廣場兼停車場用地 12 及廣場兼停車場用地 13，得兼供服務性道路使用。

十五、停車場用地內建築物之建蔽率、容積率依下列規定：

(一)平面使用：建蔽率不得大於5%。

(二)立體使用：建蔽率不得大於80%，容積率不得大於400%。

十六、退縮建築規定：

(一)縣興及府前市地重劃區往南至福興路範圍內(詳圖3)建築基地面臨寬度8公尺(含)以上道路，應自道路境界線至少退縮4.5公尺建築。建築基地如屬角地或地形特殊者，經提「本縣都市設計審議委員會」審議通過者不在此限。

(二)特色產業專用區之退縮規定如下：

1. 計畫區內之特色產業專用區應自道路境界線至少退縮5公尺、臨河道用地退縮12公尺、臨公園用地(公31)至少退縮2公尺建築。

2. 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。

(三)特色產業專用區南側第1種商業區街廓(詳圖4)之退縮規定如下：

1. 前開第1種商業區街廓應自道路境界線至少退縮5公尺、臨公園用地(公31)至少退縮2公尺建築。

2. 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。

(四)乙種工業區之退縮規定如下：

1. 應自建築自道路境界線至少退縮6公尺建築；如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

2. 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。

(五)前述(一)~(四)未指定退縮地區，建築基地達2,000 m²(含)以上或依容積獎勵規定申請大規模開發獎勵者，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。

(六)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。

(七)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。

(八)前述(一)~(五)，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 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。

(九)基地情形特殊經提「本縣都市設計審議委員會」審議同意者，依審議決議規定。

十七、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)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x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 5,000 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%

(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x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定容積率之 20%。其餘依相關法令規定辦理。

十八、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。

十九、特色產業專用區，或凡建築基地達 2,000 平方公尺(含)以上者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。

二十、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

二十一、顏色準則如下：

- (一)正立面之外牆顏色以中低明度、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，如配合整體或公司形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。

二十二、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。

二十三、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。

二十四、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。

二十五、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。

二十六、景觀及綠化原則如下：

- (一)建築物臨接或面向廣場、公園、公園兼兒童遊樂場用地、綠地及公共開放空間者，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。
- (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。

二十七、開放空間系統

- (一)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。

- (二)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。
- (三)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。
- (四)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。

二十八、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)社教用地停車空間除應符合建築技術規則之規定外,其總量應不得低於 40 個停車位。

(四)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,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。
- (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。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,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。
- (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。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。

二十九、離街裝卸場規定

(一)商業區內建築物應依下表規定在同一基地內設置離街裝卸場：

土地及建築物用途	應附設裝卸位數	備註
一、百貨公司、商場(店)、超級市場、餐館、批發業。	總樓地板面積 1,500 平方公尺以上，3,000 平方公尺以下者，設置一裝卸位，超過 3,000 平方公尺者，每超過 3,000 平方公尺應增設一裝卸位。	每一裝卸位面積以 35 平方公尺計，其寬度不得小於 4 公尺，露天或有頂蓋均可，高度不得低於 4.2 公尺。
二、旅社	總樓地板面積 2,500 平方公尺以上，7,500 平方公尺以下者，設置一裝卸位，超過 7,500 平方公尺者，每超過 2,500 平方公尺應增設一裝卸位。	每一裝卸位面積以 35 平方公尺計，其寬度不得小於 4 公尺，露天或有頂蓋均可，高度不得低於 4.2 公尺。
三、醫院	總樓地板面積 3,000 平方公尺以上者，設置一裝卸位。	每一裝卸位面積以 35 平方公尺計，其寬度不得小於 4 公尺，露天或有頂蓋均可，高度不得低於 4.2 公尺。

(二)其餘商業區基地開發規模達 2,000 m²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。

(三)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。

(四)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、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。

三十一、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。

三十二、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

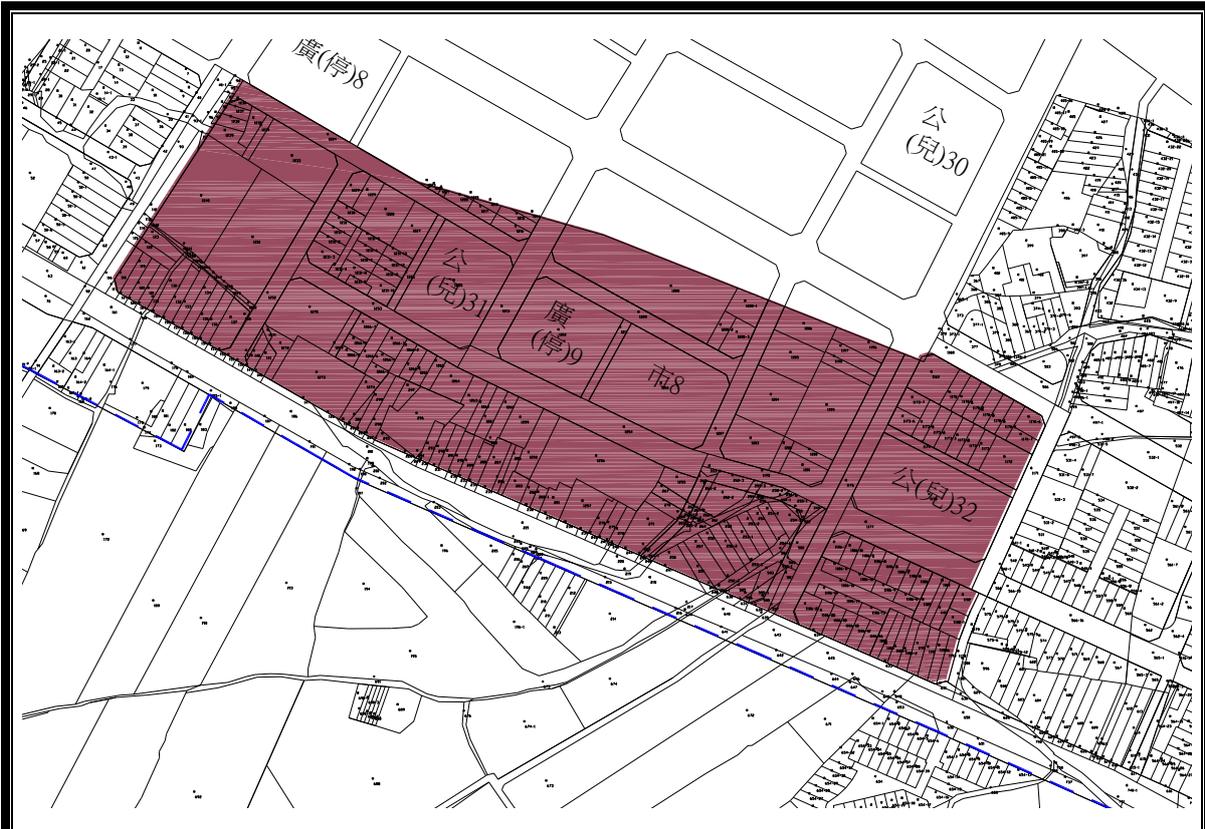


圖 3 縣興及府前市地重劃區往南至福興路範圍示意圖



圖 4 特色產業專用區南側第一種商業區街廓範圍示意圖