

柒、土地使用分區管制要點暨都市設計管制事項

一、整併並增修訂土地使用分區管制要點暨都市設計管制事項

本計畫因辦理竹東都市計畫主要計畫及細部計畫分離作業，故本計畫之土地使用分區管制要點爰依現行計畫之土地使用分區管制要點，並整併工二細計、公二細計、台泥細計及竹東之心細計土管要點(整併情形詳附件新竹縣都市計畫委員會會議紀錄)，予以檢討調整；竹東都市計畫現行土地使用分區管制未規定都市設計管制事項，故本計畫參考新竹縣通案性條文，並整併台泥細計都市設計管制事項(整併情形詳附件新竹縣都市計畫委員會會議紀錄)，予以增訂，詳表 4-7 所示。

表 4-7 擬定竹東都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點暨都市設計管制事項對照表

竹東都市計畫現行計畫條文	本計畫調整後條文	備註
一、本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第卅五條之規定訂定之。	<u>壹、總則</u> 一、本要點依都市計畫法第 <u>22</u> 條、 <u>32</u> 條及同法台灣省施行細則第 <u>35</u> 條之規定訂定之。	條文數字化，並新增依據條文。
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。為維護自然生態，強化保育工作，自然坡度超過 30%之土地不得建築使用亦不得計入法定空地；屬於山坡地之住宅區，亦應適用「山坡地建築管理辦法」。	<u>貳、土地使用分區管制及開發強度</u> 二、住宅區 (一) <u>第 1 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，並禁止地磅業及選物販賣機設置使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。</u> (二) <u>第 2 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，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 200%。</u> (三) <u>有關選物販賣機後續由該目的事業主管機關認定。</u> (四) <u>為維護自然生態，強化保育工作，自然坡度超過 30%之土地不得建築使用亦不得計入法定空地；屬於山坡地之住宅區，亦應適用「山坡地建築管理辦法」。</u>	1. 整併之台泥細計、工二細計，其原土管住宅區，建蔽率 50%、容積率 200%，故整併為第 1 種住宅區。 2. 整併之公二細計、原竹東四通，其原土管住宅區，建蔽率 60%、容積率 200%，故整併為第 2 種住宅區。 3. 配合新竹縣都市計畫土地使用分區管制共通性之規定，增訂禁止地磅業設置使用。 4. 配合新竹縣通案性原則，有關 2 樓以上樓高不得大於 4.2 公尺之規定，回歸建築技術規則管制。 5. 停車空間統一整併調整至第三十

竹東都市計畫現行計畫條文	本計畫調整後條文	備註
		<p>點。</p> <p>6. 配合新竹縣都市計畫土地使用分區管制共通性之規定，為避免影響居住治安及安寧，增訂限制住宅區不得設置選物販賣機。</p>
<p>三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%。</p>	<p>三、商業區</p> <p>(一) 第 1 種商業區之建築物及土地用以供商業使用為主，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 282%。</p> <p>(二) 第 2 種商業區之建築物及土地用以供商業使用為主，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 350%。其屬公有土地配回者，禁止供住宅使用，且應依「國際觀光魅力據點示範計畫」辦理，其餘 1 樓禁止供住宅使用。</p> <p>(三) 第 3 種商業區之建築物及土地用以供商業使用為主，其建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%。</p> <p>(四) 商業區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。</p>	<p>1. 整併之台泥細計，其原土管商業區，建蔽率 60%、容積率 282%，故整併為第 1 種商業區。</p> <p>2. 整併之竹東之心細計，其原土管商業區，建蔽率 60%、容積率 350%，故整併為第 2 種商業區。</p> <p>3. 原竹東四通，其原土管商業區，建蔽率 80%、容積率 350%，故整併為第 3 種商業區。</p> <p>4. 停車空間統一整併調整至第三十點。</p> <p>5. 考量汽車旅館係屬旅館業項目之一，且竹東地區觀光發展蓬勃，為考量民眾權益及避免後續審議爭議，建議本案土管不予以限制，如必要時交由目的事業主管機關裁定。</p> <p>6. 配合新竹縣都市計畫土地使用分區管制共通性之規定，為避免影響居住治安及安寧，增訂限制商業區設置電子遊戲場、選物販賣機者應距離學校等 100 公尺以上。</p>
<p>四、乙種工業區</p> <p>(一) 乙種工業區之建蔽率不得大於</p>	<p>四、乙種工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。</p>	<p>簡化條文。並配合容積獎勵相關條文</p>

竹東都市計畫現行計畫條文	本計畫調整後條文	備註
<p>60%，容積率不得大於 210%。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.私人捐獻或設置圖書館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；及集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者 3.乙種工業區內建築物之側面牆上開設門窗者，應設置側院；其最少淨寬不得小於 1.5 公尺。 4.乙種工業區之建築基地將來申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，但守衛室不在此限，守衛室之樓地板面積不得大於 20 平方公尺；如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 1 公尺，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 		之整併於第二十六點，故予以刪除。
五、老人安養中心專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	五、老人安養中心專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	未調整。
六、寺廟專用區其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 160%。	六、寺廟專用區其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 160%。	未調整。
七、車站專用區其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。自來水事業用地其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	<p>七、車站專用區</p> <p>(一)第一種車站專用區其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%，容許使用項目如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.供鐵路路線、場、站及相關附屬設施使用。 2.使用管制應依都市計畫法台灣省施行細則有關商業區之規定辦理(交通部核定計畫之使用機能應包括零售、餐飲、藝文表演及展覽等)，惟不得作住宅使用。 3.現況已供公共通行之既成道路部分得從其原來之使用。 <p>(二)第二種車站專用區其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.將自來水事業專用區條文另訂。 2.整併「擬定竹東都市計畫(部分鐵路用地、道路用地為車站專用區，部分鐵路用地為停車場用地)(配合台灣漫畫夢工場計畫)細部計畫案」之土地使用分區管制要點，其車站專用區整併為第一種車站專用區。原計畫車站專用區整併為第二種車站專用

竹東都市計畫現行計畫條文	本計畫調整後條文	備註
		區。其退縮、停車空間及都市設計規定分別整併至第二十七、二十八及三十條。
	八、自來水事業專用區其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 <u>其容許使用以供自來水事業及自來水設備相關設施使用。</u>	1.原自來水事業用地於土地使用分區管制要點僅規定建蔽率及容積率，其容許使用應符合其目的事業主管法令(自來水法)之規定。 2.經查自來水法第 17 條(略)…自來水事業，係指本法規定以經營自來水為目的之事業；第 20 條：…自來水設備，包括取水、貯水、導水、淨水、送水、及配水等設備。 3.爰依據主要計畫(五通)內政都委會決議事項(略)：「本案土地分區使用之管制、回饋內容或免回饋之理由等納入計畫書敘明。」增訂相關規定，本案並無增加或改變容許使用項目。
八、行政區其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	九、行政區其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	配合條文順序調整。
	十、文教區(供私立上智國小使用)其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。	新增條文。
	十一、保存區其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。但保存區內原有建築物已超過者，不在此限。	新增條文。
九、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	十二、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	配合條文順序調整。
十、文(中)、(小)用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。高中用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	十三、文中、文小及文中小用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。文高用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	配合土地使用分區名稱與條文順序予以調整。

竹東都市計畫現行計畫條文	本計畫調整後條文	備註
十一、零售市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	十四、 <u>市場用地</u> 之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	配合土地使用分區名稱與條文順序予以調整。
十二、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	十五、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	配合條文順序調整。
十三、體育場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。	十六、體育場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。	配合條文順序調整。
十四、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。	十七、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。	配合條文順序調整。
十五、電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，其土地使用項目悉依「都市計畫法台灣省施行細則」第三十之一條第 1 至 4 款規定辦理。其土地及建築物得為下列使用： (一)經營電信事業所需設施： 包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房等及其他必要設施。 (二)電信必要附屬設施： 1.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 2.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。 3.員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。 4.其他經市政府審查核准之必要設施。 (三)與電信運用發展有關設施： 1.網路增值服務業。 2.有線、無線及電腦資訊業。 3.資料處理服務業。 (四)與電信業務經營有關設施： 1.電子資訊供應服務業。 2.電信器材零售業。 3.通信工程業。 4.金融業派駐機構。	十八、電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，其土地使用項目悉依「都市計畫法台灣省施行細則」第 <u>30-1</u> 條第 1 至 4 款規定辦理。	配合條文順序調整及簡化條文。
	十九、醫院用地之建蔽率不得大於 60	新增條文。

竹東都市計畫現行計畫條文	本計畫調整後條文	備註
	<u>%，容積率不得大於 250%。</u>	
	<u>二十、社教用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。</u>	配合新增用地名稱增訂條文。
	<u>二十一、鄰里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%。原台泥細計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；其以平面多目標使用時，以供上下水道系統相關設施為限。</u>	1.增訂全區鄰里公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率及容積率規定。 2.整併原竹東之心細計及台泥細計有關鄰里公園兼兒童遊樂場用地之規定。
	<u>二十二、原竹東之心細計之廣場用地及廣場兼停車場用地四周應予美化，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 1 層樓或 4 公尺。原台泥細計之廣場用地以供人行廣場及公共開放空間使用為主，惟得供臨時卸貨車輛及消防、救災車輛之進出。</u>	1.整併原竹東之心細計之廣場用地及廣場兼停車場用地之規定。 2.整併原台泥細計有關廣場用地之規定。
	<u>二十三、園道用地以供自行車道、人行空間及公共開放空使用為主，惟得供臨時消防、救災車輛之進出。</u>	配合新增用地名稱增訂，並依據主要計畫(五通)內政都委會決議事項(略):「配合將來自行車道之設置與使用，應於細部計畫土地使用分區管制要點另行訂定相關適當之管制措施。」增訂。
	<u>二十四、公共設施多目標，除原台泥細計區之公共設施用地以供非營業性之公共使用者為限外，其餘應依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定。</u>	1.依現行都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定，如無特殊情形者，毋須載明，且公共設施用地均得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定辦理。惟原台泥細計因涉及都市計畫工業區檢討變更審議規範，爰保留多目標使用之非營業性使用項目之規定。 2.為避免「都市計

竹東都市計畫現行計畫條文	本計畫調整後條文	備註
		畫公共設施用地多目標使用辦法」之修法，各類公設用地允許多目標使用項目調整，刪除原台泥細計之正面表列之多目標項目，僅規定以供非營業性之公共使用者為限。
十六、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	二十五、 <u>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。</u>	配合條文順序及新增相關規定調整。
十七、為鼓勵整體更新，對於依都市計畫法第六十六條辦理舊市區更新者，得視實際需要及發展情形酌予調整容積率。其調整後各種住宅區及商業區所訂容積率之平均值以不超過依第二、三點規定容積率之150%為限或各該建築基地0.3倍之法定容積再加其原建築容積。	刪除。	配合容積獎勵相關條文之整併予以刪除。
十八、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，應於計畫書訂定下列獎勵措施： (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則建築設計施工編第十五章：實施都市計畫區建築基地綜合設計」相關規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 (三)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「新竹縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。	二十六、 <u>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、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。</u> (一) <u>留設公共開放空間</u> 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。 (二) <u>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且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：</u> 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	1.增列公共開放空間(配合技術規則之修訂，訂定其容積獎勵之上限)、基地大規模開發、綠建築等容積獎勵之規定。 2.容積獎勵相關條文之整併。 3.增訂獎勵容積值之上限。 4.有關「新竹縣建築物增設停車空間鼓勵要點」，依據建築技術規則第五十九條之二第二項規定，施行期限至中華民國一百零一年十二月三十一日止，且新竹縣並無針對建築物增設停車空間獎勵另定相關規定，爰此新竹縣已無

竹東都市計畫現行計畫條文	本計畫調整後條文	備註																				
	<p>上。</p> <p>(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×法定容積率）乘以一定比值之獎勵係數計算：</p> <table border="1" data-bbox="778 510 1182 1025"> <thead> <tr> <th>分區街廓土地</th> <th>基地規模</th> <th>獎勵容積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區、商業區</td> <td>5,000 m²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。</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2,000 m²以上，未達 5,000 m²，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。</td> <td>9%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>500 m²以上，未達 2,000 m²，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。</td> <td>5%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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×法定容積率)乘以一定比值之獎勵係數。</p> <table border="1" data-bbox="772 1240 1193 1458"> <thead> <tr> <th>綠建築分級評估等級</th> <th>獎勵係數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>銀級</td> <td>基準容積× 6%</td> </tr> <tr> <td>黃金級</td> <td>基準容積× 8%</td> </tr> <tr> <td>鑽石級</td> <td>基準容積× 10%</td> </tr> </tbody> </table> <p>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：</p> <p>(1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>(2)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>(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</p>	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%		500 m ² 以上，未達 2,000 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。	5%	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%	<p>建築物增設停車空間之獎勵規定，故予以刪除。</p> <p>5.因新竹縣業於 103 年訂定「新竹縣都市計畫容積移轉許可審查要點」，爰台泥細計有關容積移轉規定予以刪除，回歸「新竹縣都市計畫容積移轉許可審查要點」。</p> <p>6.台泥細計係依都市計畫工業區檢討變更審議規範所辦理之個案變更，並於該個案變更主要計畫書內之細部計畫指導原則載明：「變更後建築基地原則不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。」等規定，故台泥細計範圍除增設停車場空間獎勵已無適用法源外，餘容積獎勵之規定應參照主計指導原則辦理。爰此，第五項後段新增台泥細容積獎勵之例外規定。</p> <p>7.調整條文順序。</p>
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%																				
	500 m ² 以上，未達 2,000 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。	5%																				
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%																					

竹東都市計畫現行計畫條文	本計畫調整後條文	備註
	<p>乘以該建築物法定造價5倍之金額後無息退還。</p> <p><u>(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。</u></p> <p>2.建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之。</p> <p>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。</p> <p><u>(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%。原台泥細計不得適用第(一)項開放空間獎勵，且加計容積移轉後不得超過基地面積乘以法定容積率之50%。其餘依相關法令規定辦理。</u></p>	
<p>十九、為加速公共設施用地取得及增進都市環境品質，凡基地面積超過1000平方公尺自願無償捐贈公共設施用地者，並經本縣都市計畫審議委員會審查通過，得增加興建樓地板面積。</p> <p>(一)捐贈土地屬都市計畫公共設施用地且與申請建築基地銜接者，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之二倍。</p> <p>(二)捐贈土地屬同一都市計畫區內之公共設施用地，但未與申請建築基地銜接者，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之二倍乘以捐贈土地平均公告現值與申請建築基地平均公告現值之比。</p> <p>(三)上述土地之捐贈，應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續，始得核發建築使用執照。</p>	刪除。	配合容積獎勵相關條文之整併予以刪除。另捐贈公共設施用地相關規定依容積移轉辦法辦理。
<p>二十、建築基地符合本要點第十八點規定各項獎勵面積之總和不得超過基地面積乘以容積率之50%。</p>	刪除。	配合容積獎勵相關條文之整並予以刪除。
<p>二十一、有關停車空間及各種土地使用分區退縮規定請依據「新竹縣都市計畫區各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置原則」規定辦理。</p>	<p>二十七、退縮規定：</p> <p><u>(一)於實施區段徵收或市地重劃之地區之各土地使用分區及公共設施用地應自道路及廣場境界線至少退縮5公尺建築。建築基地如面臨兩邊以上之計畫道路時，仍應</u></p>	<p>1.停車空間修訂並調整至第三十點。</p> <p>2.新增相關退縮規定並整併條文內容。保留原台泥</p>

竹東都市計畫現行計畫條文	本計畫調整後條文	備註
	<p>依前述退縮規定退縮建築，惟本案發布實施前已存在之建築不受前開退縮建築之限制。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，以利植栽綠化及透水。</p> <p>(二)原台泥細計之鄰里公園兼兒童遊樂場用地【公(兒)五】應沿計畫道路境界線佈設至少 2 公尺之自行車道與 3 公尺之人行空間。</p> <p>(三)原台泥細計之綠五、綠六、綠七等綠地用地除為保留原現況地下水井而劃設外，考量公共安全應予加蓋，為利進出及管理維護，其鄰接之住宅區、商業區應退縮 5 公尺建築。</p> <p>(四)第一種車站專用區申請建築時應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築。惟屬民國 102 年 10 月 9 日公告實施前之現有建物修改建者並經「本縣都市設計審議委員會」審議通過者，不在此限。第一種車站專用區於民國 102 年 10 月 9 日公告實施前之現有建物修改建者，依現有巷道作為建築線，免依新竹縣建築管理自治條例第 5 條規定辦理，但仍應維持 6 公尺以上，並經「本縣都市設計審議委員會」審議，依其決議辦理。</p> <p>(五)前述(一)~(四)未指定退縮地區，除依據「新竹縣都市計畫區各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置原則」規定辦理外，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，應依(一)規定退縮建築。</p> <p>(六)公有建築除前開規定外，其地下室開挖率不得超過法定建蔽率加基地面積 10%。</p> <p>(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。其餘地區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 45cm，且圍牆總高度不得大於 1.5m(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 1.5m。</p> <p>(八)本計畫區學校用地、機關用地、行</p>	<p>細計部分特殊性規定。</p> <p>3. 考量竹東屬舊市區，地籍分割情形特殊，爰予以放寬非整體開發地區小基地角地得擇一側退縮建築規定。</p> <p>4. 增訂公有建築地下室開挖率。</p> <p>5. 設置圍牆規定配合新竹縣通案性規定調整。</p> <p>6. 增訂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。</p> <p>7. 增訂學校、機關、行政區之圍牆設置規定。</p> <p>8. 為形塑竹東連續之帶狀開放空間系統，且避免竹東舊市區之部份建築基地較小，恐有因退縮建築規定產生不利建築之情形，針對建築基地達 2000 m²(含)以上及依容積獎勵規定申請大規模開發獎勵者，規範應予以退縮，俾利逐步塑造良好都市景觀。</p>

竹東都市計畫現行計畫條文	本計畫調整後條文	備註
	<u>政區如有設置圍牆之必要者，其型式以採綠籬為原則。</u>	
	二十八、 <u>本計畫區除原台泥細計之建築基地及第一種車站專用區，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，始得發照建築外，其餘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。</u>	1.配合新竹縣通案性條文增修訂。 2.將建築基地及公共設施用地之都市設計規定分開訂定相關條文。
	二十九、 <u>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。</u> <u>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。</u> <u>另如為跨計畫道路，應先取得道路主管機關同意。</u>	1.配合新竹縣通案性條文增修訂。 2.整併原竹東之心細計及台泥細計有關都市設計之規定。其中竹東之心增訂各類公共設施(除道路工程外)均應辦理都市設計審議。
	三十、 <u>停車空間</u> <u>(一)停車空間</u> 1. <u>第一種車站專用區停車空間，免依「建築技術規則」停車空間設置標準之規定留設停車空間。惟有關其停車空間與規劃，應由「本縣都市設計審議委員會」審議之。</u> 2. <u>其餘申請供住宅使用部份</u> <u>(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。</u> <u>(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。</u> 3. <u>其餘申請非供住宅使用部份</u>	1.配合新竹縣通案性條文增修訂。 2.整併竹東之心細計及台泥細計之停車空間規定並增訂全區停車空間設置規定。

竹東都市計畫現行計畫條文	本計畫調整後條文	備註
	<p><u>(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。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>4.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。</u></p> <p><u>(二)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。</u></p> <p><u>(三)學校用地、機關用地汽車停車位應停車需求內部化。</u></p>	
	<p><u>三十一、自願捐贈可建築用地於未申請建築開發前，應予以簡易綠美化，開放供民眾使用，以避免影響都市景觀。</u></p>	<p>保留原台泥細計自願捐地之部分特殊性規定。</p>
	<p><u>參、都市設計管制事項</u></p> <p><u>三十二、建築顏色規定</u></p> <p><u>(一)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。</u></p> <p><u>(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。</u></p>	<p>為塑造地區環境品質予以增訂。並配合新竹縣通案性規定予以增訂。</p>
	<p><u>三十三、廣告招牌設置規定</u></p> <p><u>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。</u></p>	<p>為塑造地區環境品質予以增訂。並配合新竹縣通案性規定予以增訂。</p>
	<p><u>三十四、夜間照明</u></p> <p><u>(一)夜間照明景觀設計應考量整體照</u></p>	<p>為塑造地區環境品質予以增訂。並配</p>

竹東都市計畫現行計畫條文	本計畫調整後條文	備註
	<p><u>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。</u></p> <p><u>(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。</u></p>	<p>合新竹縣通案性規定予以增訂。</p>
	<p><u>三十五、無障礙設施設計</u></p> <p><u>(一)本計畫區基地面積達 2,000 m²以上者，應依下列規定辦理：</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>(二)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。</u></p>	<p>為塑造地區環境品質予以增訂。並配合新竹縣通案性規定予以增訂。</p>
	<p><u>三十六、景觀及綠化原則</u></p> <p><u>(一)原台泥細計區為塑造竹東鎮之整體景觀意象，本計畫區植栽應採竹東當地之鄉土植物樹杞作為植栽種類之一，並配合移植基地內具有價值樹種(包括樟樹、龍柏、蘇鐵等)，以形塑在地的特色，並降低生態環境的衝擊，因此針對本計畫區內之景觀設計原則說明如下：</u></p> <p><u>1.鄰里公園兼兒童遊樂場用地景觀意象</u></p> <p><u>主要在於提供居民一個多功能及賞心悅目之綠色公園，並藉由季節性花卉植栽來塑造出「四季花田」之核心都市公園意象。其於開闢時，應保留部分設置雨水貯留池或生態池等保水設施。</u></p> <p><u>2.2-6、5-24、5-25 及 5-26 道路兩側景觀意象</u></p> <p><u>藉由道路兩側緩衝設施帶及綠化的佈設，不僅可提供步行者安全的步行環境，同時亦可綠化步道臨車道側之景觀，進而提昇兼顧視覺美感與空氣淨化、隔絕噪音等之緩衝綠牆。</u></p> <p><u>3.2-6、5-24、5-25、5-26 等主要道路與次要道路，應於道路二側路權範圍內各留設 2 公尺之寬</u></p>	<p>為塑造地區環境品質予以增訂。並配合新竹縣通案性規定予以增訂。</p>

竹東都市計畫現行計畫條文	本計畫調整後條文	備註
	<p>度，以供道路設施帶、綠化使用以及必要性進出入口之空間。</p> <p><u>4.建築基地景觀意象</u></p> <p><u>建築基地內之法定空地應留設二分之一以上之植栽綠化面積為原則，以提升整體建築基地景觀視覺品質，並就建築綠化及建築配置之景觀設計原則分述如下：</u></p> <p><u>(1)建築綠化</u></p> <p><u>商業區內之建築物應於其屋頂層留設建築面積四分之一以上之植栽綠化面積為原則，將可促進周圍環境達到環境保護以及建築物節能之效果。此外，在視覺上亦可同時達成綠化及軟化建築群體的生硬表情。</u></p> <p><u>(2)建築物配置</u></p> <p><u>A. 本計畫區天際線之概念在於以鄰里公園兼兒童遊樂場用地為核心，其兩旁為中低層建物，漸次向計畫區周邊提升高度，形成一兼顧公園自然日照、開闊視野與明確視覺意象之天際線塑造。</u></p> <p><u>B. 建築物臨接或面向廣場用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地部分，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備，應採適當之遮蔽處理與設計。</u></p> <p><u>C. 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。</u></p> <p><u>(二)其餘地區</u></p> <p><u>建築物臨接或面向公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、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。</u></p>	
	<p><u>三十七、開放空間系統</u></p> <p><u>本計畫區之開放空間系統如下：</u></p> <p><u>(一)建築基地退縮留設公共開放空間</u></p>	<p>為塑造地區環境品質予以增訂。並配合新竹縣通案性規定予以增訂。</p>

竹東都市計畫現行計畫條文	本計畫調整後條文	備註
	<p><u>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。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(三)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供公眾使用之公共開放空間，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。</u></p> <p><u>(四)本計畫區除道路用地及停車場必要出入動線外，其餘公共設施用地之主要鋪面應採用透水鋪面等保水設計，且鋪面造型與色彩應加以變化排列。</u></p> <p><u>(五)原台泥細計停車場用地於規劃設計時應考量大型車位及小型車位複合使用，以因應未來發展所需。</u></p> <p><u>(六)為節省水資源，原台泥細計之鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地應優先引用污水處理設施處理後之回收水作為澆灌使用為原則。</u></p> <p><u>(七)原台泥細計之鄰里公園兼兒童遊樂場用地，其於開闢時，應保留部分設置雨水貯留池或生態池等保水設施。</u></p>	
	<p><u>三十八、離街裝卸場規定</u></p> <p><u>(一)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。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(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或建築退縮空間內。</u></p>	<p>為塑造地區環境品質予以增訂。並配合新竹縣通案性規定予以增訂。</p>

竹東都市計畫現行計畫條文	本計畫調整後條文	備註
	<p>三十九、<u>垃圾貯存空間</u></p> <p><u>本計畫區基地面積達2,000m²以上者，建築物應設置集中式垃圾貯存空間，且依下列規定：</u></p> <p>(一)<u>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。</u></p> <p>(二)<u>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。</u></p> <p>(三)<u>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。</u></p>	<p>為塑造地區環境品質予以增訂。並配合新竹縣通案性規定予以增訂。</p>
	<p>四十、<u>人行地下道之設計原則(僅適用原台泥細計區)</u></p> <p><u>地下道出入口應留設面積25平方公尺以上之小型廣場(自車道邊緣向內計算不得小於4公尺)作為人行動線之過渡緩衝空間。</u></p>	<p>為塑造地區環境品質予以增訂。並配合新竹縣通案性規定予以增訂。</p>
	<p>四十一、<u>建築物之高度設計原則(僅適用原台泥細計區)</u></p> <p>(一)<u>臨編號5-24、5-25道路且面對鄰里公園兼兒童遊樂場用地【公(兒)五】之住宅區第一排建築物高度以不得大於30公尺為原則。</u></p> <p>(二)<u>臨廣場用地之商業區第一排建築物高度以不得大於20公尺為原則。</u></p> <p>(三)<u>前述第一排建築物之認定依新竹縣都市設計審議委員會審議結果為準。</u></p> <p>(四)<u>臨停車場用地，以及編號1-4、2-5道路之建築物高度以不得大於60公尺為原則。</u></p>	<p>為塑造地區環境品質予以增訂。並配合新竹縣通案性規定予以增訂。</p>
	<p>四十二、<u>環境保護設施配置原則(僅適用原台泥細計區)</u></p> <p><u>本計畫區主要之環境保護設施為污水處理設施，未來依實際需要設置於鄰里公園兼兒童遊樂場用地下方，其興建面積以不超過800平方公尺為原則，處</u></p>	<p>為塑造地區環境品質予以增訂。並配合新竹縣通案性規定予以增訂。</p>

竹東都市計畫現行計畫條文	本計畫調整後條文	備註
	<u>理等級依環境影響說明書之審查結論辦理。且應利用景觀植栽與緩衝綠地空間的留設來避免視覺景觀的影響。</u>	
	肆、附則 四十三、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。	為塑造地區環境品質予以增訂。並配合新竹縣通案性規定予以增訂。
二十二、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。	四十四、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。	配合條文順序調整。

二、本次擬定土地使用分區管制要點暨都市設計管制事項

壹、總則

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條、32 條及同法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。

貳、土地使用分區管制及開發強度

二、住宅區

- (一)第 1 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，並禁止地磅業及選物販賣機設置使用，其建蔽率不得大於 50% ，容積率不得大於 200%。
- (二)第 2 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，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 200%。
- (三)有關選物販賣機後續由該目的事業主管機關認定。
- (四)為維護自然生態，強化保育工作，自然坡度超過 30% 之土地不得建築使用亦不得計入法定空地；屬於山坡地之住宅區，亦應適用「山坡地建築管理辦法」。

三、商業區

- (一)第 1 種商業區之建築物及土地使用以供商業使用為主，其建蔽率不得大於 60% ，容積率不得大於 282%。
- (二)第 2 種商業區之建築物及土地使用以供商業使用為主，其建蔽率不得大於 60% ，容積率不得大於 350%。其屬公有土地配回者，禁止供住宅使用，且應依「國際觀光魅力據點示範計畫」辦理，其餘 1 樓禁止供住宅使用。
- (三)第 3 種商業區之建築物及土地使用以供商業使用為主，其建蔽率不得大於 80% ，容積率不得大於 350%。
- (四)商業區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。

- 四、乙種工業區之建蔽率不得大於 60% ，容積率不得大於 210%。

五、老人安養中心專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

六、寺廟專用區其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 160%。

七、車站專用區

(一)第一種車站專用區其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%，容許使用項目如下：

1. 供鐵路路線、場、站及相關附屬設施使用。
2. 使用管制應依都市計畫法台灣省施行細則有關商業區之規定辦理(交通部核定計畫之使用機能應包括零售、餐飲、藝文表演及展覽等)，惟不得作住宅使用。
3. 現況已供公共通行之既成道路部分得從其原來之使用。

(二)第二種車站專用區其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

八、自來水事業專用區其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。其容許使用以供自來水事業及自來水設備相關設施使用。

九、行政區其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

十、文教區(供私立上智國小使用)其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。

十一、保存區其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。但保存區內原有建築物已超過者，不在此限。

十二、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

十三、文中、文小及文中小用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。文高用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

十四、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

十五、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

十六、體育場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。

十七、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。

十八、電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，其土地使用項目悉依「都市計畫法台灣省施行細則」第 30-1 條第 1 至 4 款規定辦理。

十九、醫院用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。

二十、社教用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。

二十一、鄰里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%。原台泥細計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；其以平面多目標使用時，以供上下水道系統相關設施為限。

二十二、原竹東之心細計之廣場用地及廣場兼停車場用地四周應予美化，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 1 層樓或 4 公尺。

原台泥細計之廣場用地以供人行廣場及公共開放空間使用為主，惟得供臨時卸貨車輛及消防、救災車輛之進出。

二十三、園道用地以供自行車道、人行空間及公共開放空使用為主，惟得供臨時消防、救災車輛之進出。

二十四、公共設施多目標，除原台泥細計區之公共設施用地以供非營業性之公共使用者為限外，其餘應依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定。

二十五、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。

二十六、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、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 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。

(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且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×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%
	500 m ² 以上，未達 2,000 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。	5%

(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×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%。原台泥細計不得適用第(一)項開放空間獎勵，且加計容積移轉後不得超過基地面積乘以法定容積率之50%。其餘依相關法令規定辦理。

二十七、退縮規定：

- (一)於實施區段徵收或市地重劃之地區之各土地使用分區及公共設施用地應自道路及廣場境界線至少退縮5公尺建築。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，惟本案發布實施前已存在之建築不受前開退縮建築之限制。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，以利植栽綠化及透水。
- (二)原台泥細計之鄰里公園兼兒童遊樂場用地【公(兒)五】應沿計畫道路境界線佈設至少2公尺之自行車道與3公尺之人行空間。
- (三)原台泥細計之綠五、綠六、綠七等綠地用地除為保留原現況地下水井而劃設外，考量公共安全應予加蓋，為利進出及管理維護，其鄰接之住宅區、商業區應退縮5公尺建築。
- (四)第一種車站專用區申請建築時應自計畫道路境界線退縮5公尺建築。惟屬民國102年10月9日公告實施前之現有建物修改建者並經「本縣都市設計審議委員會」審議通過者，不在此限。第一種車站專用區於民國102年10月9日公告實施前之現有建物修改建者，依現有巷道作為建築線，免依新竹縣建築管理自治條例第5條規定辦理，但仍應維持6公尺以上，並經「本縣都市設計審議委員會」審議，依其決議辦理。
- (五)前述(一)~(四)未指定退縮地區，除依據「新竹縣都市計畫區各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置原則」規定辦理外，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，應依(一)規定退縮建築。

(六)公有建築除前開規定外，其地下室開挖率不得超過法定建蔽率加基地面積 10%。

(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。其餘地區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 45cm，且圍牆總高度不得大於 1.5m(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 1.5m。

(八)本計畫區學校用地、機關用地、行政區如有設置圍牆之必要者，其型式以採綠籬為原則。

二十八、本計畫區除原台泥細計之建築基地及第一種車站專用區，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，始得發照建築外，其餘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。

二十九、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。

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。

三十、停車空間

(一)停車空間

1. 第一種車站專用區停車空間，免依「建築技術規則」停車空間設置標準之規定留設停車空間。惟有關其停車空間與規劃，應由「本縣都市設計審議委員會」審議之。

2. 其餘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。

3. 其餘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。

4. 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)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。

(三)學校用地、機關用地汽車停車位應停車需求內部化。

三十一、自願捐贈可建築用地於未申請建築開發前，應予以簡易綠美化，開放供民眾使用，以避免影響都市景觀。

參、都市設計管制事項

三十二、建築顏色規定

(一)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。

三十三、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。

三十四、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。

三十五、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)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。

三十六、景觀及綠化原則

(一)原台泥細計區為塑造竹東鎮之整體景觀意象，本計畫區植栽應採竹東當地之鄉土植物樹杞作為植栽種類之一，並配合移植基地內具有價值樹種(包括樟樹、龍柏、蘇鐵等)，以形塑在地的特色，並降低生態環境的衝擊，因此針對本計畫區內之景觀設計原則說明如下：

1. 鄰里公園兼兒童遊樂場用地景觀意象

主要在於提供居民一個多功能及賞心悅目之綠色公園，並藉由季節性花卉植栽來塑造出「四季花田」之核心都市公園意象。其於開闢時，應保留部分設置雨水貯留池或生態池等保水設施。

2. 2-6、5-24、5-25 及 5-26 道路兩側景觀意象

藉由道路兩側緩衝設施帶及綠化的佈設，不僅可提供步行者安全的步行環境，同時亦可綠化步道臨車道側之景觀，進而提昇兼顧視覺美感與空氣淨化、隔絕噪音等之緩衝綠牆。

3. 2-6、5-24、5-25、5-26 等主要道路與次要道路，應於道路二側路權範圍內各留設 2 公尺之寬度，以供道路設施帶、綠化使用以及必要性進出入口之空間。

4. 建築基地景觀意象

建築基地內之法定空地應留設二分之一以上之植栽綠化面積為原則，以提升整體建築基地景觀視覺品質，並就建築綠化及建築配置之景觀設計原則分述如下：

(1)建築綠化

商業區內之建築物應於其屋頂層留設建築面積四分之一以上

之植栽綠化面積為原則，將可促進周圍環境達到環境保護以及建築物節能之效果。此外，在視覺上亦可同時達成綠化及軟化建築群體的生硬表情。

(2)建築物配置

- A.本計畫區天際線之概念在於以鄰里公園兼兒童遊樂場用地為核心，其兩旁為中低層建物，漸次向計畫區周邊提升高度，形成一兼顧公園自然日照、開闊視野與明確視覺意象之天際線塑造。
- B.建築物臨接或面向廣場用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地部分，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備，應採適當之遮蔽處理與設計。
- C.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)其餘地區

建築物臨接或面向公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、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。

三十七、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

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。

(三)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供公眾使用之公共開放空間，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。

(四)本計畫區除道路用地及停車場必要出入動線外，其餘公共設施用地之主要鋪面應採用透水鋪面等保水設計，且鋪面造型與色彩應加以變化排

列。

(五)原台泥細計停車場用地於規劃設計時應考量大型車位及小型車位複合使用，以因應未來發展所需。

(六)為節省水資源，原台泥細計之鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地應優先引用污水處理設施處理後之回收水作為澆灌使用為原則。

(七)原台泥細計之鄰里公園兼兒童遊樂場用地，其於開闢時，應保留部分設置雨水貯留池或生態池等保水設施。

三十八、離街裝卸場規定

(一)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。

(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或建築退縮空間內。

三十九、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。

四十、人行地下道之設計原則(僅適用原台泥細計區)

地下道出入口應留設面積 25 平方公尺以上之小型廣場(自車道邊緣向內計算不得小於 4 公尺)作為人行動線之過渡緩衝空間。

四十一、建築物之高度設計原則(僅適用原台泥細計區)

(一)臨編號 5-24、5-25 道路且面對鄰里公園兼兒童 遊樂場用地【公(兒)五】之住宅區第一排建築物高度以不得大於 30 公尺為原則。

(二)臨廣場用地之商業區第一排建築物高度以不得大於 20 公尺為原則。

(三)前述第一排建築物之認定依新竹縣都市設計審議委員會審議結果為準。

(四)臨停車場用地，以及編號 1-4、2-5 道路之建築物高度以不得大於 60 公尺為原則。

四十二、環境保護設施配置原則(僅適用原台泥細計區)

本計畫區主要之環境保護設施為污水處理設施，未來依實際需要設置於鄰里公園兼兒童遊樂場用地下方，其興建面積以不超過 800 平方公尺為原則，處理等級依環境影響說明書之審查結論辦理。且應利用景觀植栽與緩衝綠地空間的留設來避免視覺景觀的影響。

肆、附則

四十三、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。

四十四、本要點未規定事項，適用其它法令之規定。