變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫

(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)書

變　更　機　關　：新　竹　縣　政　府

中　華　民　國　一　〇　八　年　十　二　月

變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)書

新竹縣政府

民國一〇八年十二月

新竹縣　變更都市計畫審核摘要表

項　　目	說　　明	
都市計畫名稱	變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案	
變更都市計畫法令依據	1.都市計畫法第26條 2.都市計畫定期通盤檢討實施辦法第2條	
變更都市計畫機關	新竹縣政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	新竹縣政府	
本案公開展覽之起迄日期	公告徵求意見	民國108年3月19日府產城字第1085210889號公告辦理,公告期間自民國108年3月25日起30天。刊登於108年3月25日聯合報第C8版、26日聯合報第E2版、27日聯合報第C8版。
	座談會	民國108年4月17日(星期三)上午10時00分於新竹縣政府前棟三樓第二會議室(新竹縣竹北市光明六路10號)舉辦座談會。
	公開展覽	民國108年7月2日府產城字第1085212130號公告公開展覽,公開展覽期間自民國108年7月4日起30天。刊登於108年7月4日聯合報第C3版、5日聯合報第A5版、6日聯合報第C8版。
	公開說明會	民國108年7月19日(星期五)上午10時00分於新竹縣政府前棟三樓第二會議室(新竹縣竹北市光明六路10號)舉辦說明會。
人民團體對本案之反映意見	詳人民團體意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	新竹縣都市計畫委員會108年10月23日第306次會議審議通過。	

目　　錄

第一章　緒論
壹、計畫緣起與目的..... 1
貳、辦理依據..... 1
參、計畫位置與範圍..... 1
第二章　現行計畫概要
壹、發布實施經過..... 3
貳、現行計畫概述..... 3
第三章 變更計畫
壹、檢討變更原則..... 6
貳、變更計畫內容..... 7
第四章 檢討後計畫 21
附錄
附錄一　新竹縣都市計畫委員會專案小組第 1、2 次會議紀錄
附錄二　新竹縣都市計畫委員會第 306 次會議紀錄(含人民團體意見綜理表)

圖目錄

圖 1　計畫位置及範圍示意圖 2
圖 2　現行整併舊市區附近地區細部計畫示意圖 5
圖 3　本計畫區街廓編號示意圖 32
圖 4　本計畫區應退縮建築示意圖(一) 33
圖 5　本計畫區應退縮建築示意圖(二) 34
圖 6　本計畫區指認藍綠帶軸線街廓編號示意圖 35
圖 7　本計畫區指認之藍綠帶軸線最小退縮建築距離範圍內人行空間配置示意圖 . 36
圖 8　本計畫區建築基地最小開發規模示意圖 37

表目錄

表 1　整併舊市區附近地區細部計畫歷次變更綜理表 3
表 2　現行整併舊市區附近地區細部計畫土地使用計畫面積表 4
表 3　整併舊市區附近地區細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)變更前後土地使用分區管制要點對照表 7

第一章 緒論

壹、計畫緣起與目的

「竹北(含斗崙地區)主要計畫」內包括「變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(第三次通盤檢討)(含重製)案」、「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫(通盤檢討)案」及「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(通盤檢討)案」3 處細部計畫，該 3 處細部計畫分別於 104 年 10 月、105 年 5 月及 105 年 8 月公告實施。自此竹北(含斗崙地區)完成細部計畫(包括土地使用分區管制要點)第一階段整併作業。

前開細部計畫第一階段整併作業係以完成都市計畫圖資數值化管理及行政簡化為目標，土地使用分區管制要點係以整併前之土地使用分區管制要點為原則。

「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(通盤檢討)(第一階段)案」、「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(通盤檢討)(第一階段)(訂正書圖不符部分)案」、「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(通盤檢討)(第二階段)案」，分別業於民國 105 年 8 月 17 日府產城字第 1050132916 號、民國 107 年 8 月 14 日府產城字第 1070156786 號及民國 107 年 8 月 14 日府產城字第 1070156785 號公告發布實施，為因應舊市區附近地區都市發展迅速、配合中央法令修訂及檢討部分土地使用分區管制要點之執行疑義等事項，爰辦理本次土地使用分區管制要點專案通盤檢討。

貳、辦理依據

(一)都市計畫法第 26 條。

(二)都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條。

參、計畫位置與範圍

計畫範圍北至鳳山溪、西抵新社國小西側 300 公尺處、南至豆子埔溪、東以縣政二路一帶為界，面積共計 511.0684 公頃，詳見圖 1 所示。

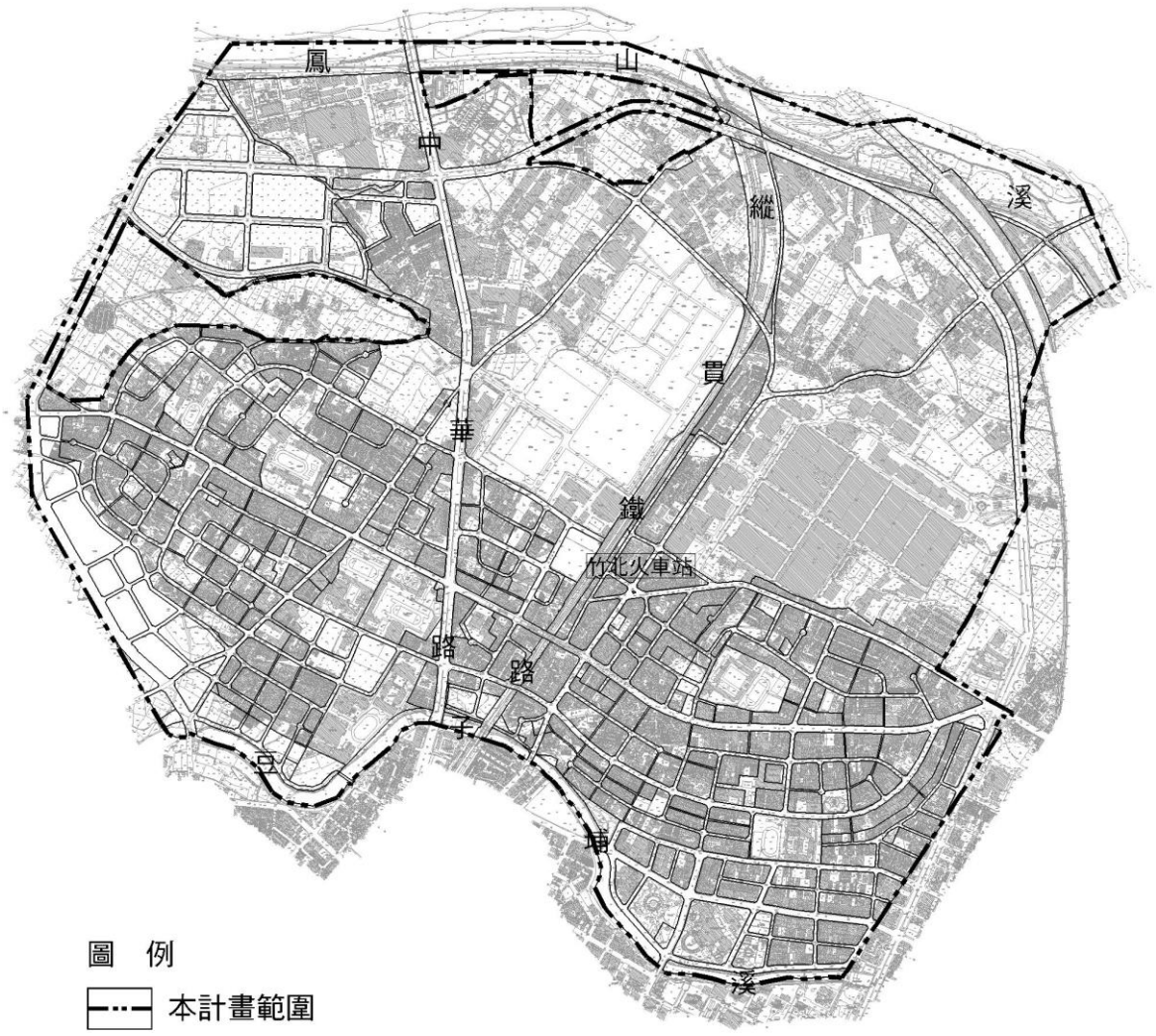


圖 1　計畫位置及範圍示意圖

第二章 現行計畫概要

壹、發布實施經過

竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫於民國 105 年 8 月 17 日公告實施第一階段，而後辦理 1 次訂正書圖不符及第二階段之公告實施，迄今尚未有變更案，詳見表 1。

表 1　整併舊市區附近地區細部計畫歷次變更綜理表

計畫名稱	核定日期文號	公告實施日期文號
變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(通盤檢討)(第一階段)案	-	105.8.17 府產城字第 1050132916 號
變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(通盤檢討)(第二階段)案	-	107.8.14.府產城字第 1070156785
變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(通盤檢討)(第一階段)(訂正書圖不符部分)案	-	107.8.14.府產城字第 1070156786

資料來源：新竹縣政府網站及本計畫整理。

貳、現行計畫概述

一、計畫年期與計畫人口

計畫年期民國 115 年。計畫人口 52,000 人。

二、土地使用計畫

計畫範圍內土地使用分區面積合計約 358.9151 公頃，公共設施用地面積合計約 152.1533 公頃，各項土地使用分區及公共設施用地面積詳表 2。

表 2　現行整併舊市區附近地區細部計畫土地使用計畫面積表

項目			現行計畫		
			計畫面積(公頃)	佔計畫面積比例(%)	佔都市發展用地面積比例(%)
土地使用分區	住宅區	第 1 種住宅區	25.2575	4.94	5.31
		第 2 種住宅區	102.7021	20.10	21.59
		第 2 種住宅區(附帶條件)	0.0132	0.00	0.00
		第 3 種住宅區	7.7690	1.52	1.63
		第 3 種住宅區(特)	0.1892	0.04	0.04
		小計	135.9310	26.60	28.57
	第 3 種商業區		18.2439	3.57	3.83
	工業區	乙種工業區(一)	12.1624	2.38	2.56
		乙種工業區	163.5875	32.01	34.38
		小計	175.7499	34.39	36.94
	農業區(註 2)		0.0000	0.00	—
	保存區		0.1004	0.02	0.02
	寺廟專用區(三)		0.3718	0.07	0.08
	農會專用區		0.6902	0.14	0.15
	電信專用區		0.1990	0.04	0.04
	河川區		26.7094	5.23	—
	河川區(兼供道路使用)		0.9195	0.18	—
	合計		358.9151	70.23	69.63
公共設施用地	機關用地		6.8357	1.34	1.44
	文化中心用地		2.6034	0.51	0.55
	學校用地	文小用地	9.5779	1.87	2.01
		文中用地	5.6093	1.10	1.18
		文高用地	4.3068	0.84	0.91
		小計	19.4940	3.81	4.10
	私立義民中學用地		3.4977	0.68	0.74
	社教用地		0.1111	0.02	0.02
	市場用地		0.9982	0.20	0.21
	停車場用地		1.9355	0.38	0.41
	停車場用地(附帶條件)		0.0856	0.02	0.02
	廣場兼停車場用地		1.7540	0.34	0.37
	廣場用地		1.3627	0.27	0.29
	廣場用地(兼供道路使用)		0.0430	0.01	0.01
	公園用地		7.8654	1.54	1.65
	兒童遊樂場用地		4.3469	0.85	0.91
	公園兼兒童遊樂場用地		0.0624	0.01	0.01
	綠地用地		0.2861	0.06	0.06
	體育場(運動公園)用地		1.3269	0.26	0.28
	加油站用地		0.2766	0.05	0.06
	鐵路用地		9.3111	1.82	1.96
	鐵路用地(兼供道路使用)		0.3766	0.07	0.08
	變電所用地		0.2688	0.05	0.06
	公用事業用地		0.0394	0.01	0.01
	河道用地		7.6354	1.49	—
	河道用地兼供道路使用		0.0091	0.00	—
	河道用地兼供步道及自行車道使用		0.0295	0.01	—
	溝渠用地		1.8279	0.36	0.38
	高速公路用地		4.8644	0.95	1.02
	人行步道用地		2.0802	0.41	0.44
	道路用地		72.8228	14.25	15.31
	道路用地(兼供河川使用)		0.0029	0.00	0.00
	合計		152.1533	29.77	30.37
都市發展用地合計			475.7655	—	100.00
總計			511.0684	100.00	—

註：1.實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2.本計畫區之農業區面積調整說明：依新竹縣都市計畫委員會第 286 次會議(105 年 2 月 18 日)決議內容，本細部計畫(第一階段)發布實施後尚有 4 案保留案需配合主要計畫(後續階段)辦理情形調整。爰此，主計四通(第二階段)業於 106 年 7 月 12 日公告發布實施在案，其中主計縣都委會審竣編號變 1-1 案，於主計四通(第二階段)列為核定編號 1-12 案，依其變更內容調整，本細計區應剔除農業區面積 0.1397 公頃，調整後本計畫區內已無農業區，且細計範圍總面積由 511.2081 公頃調整為 511.0684 公頃。

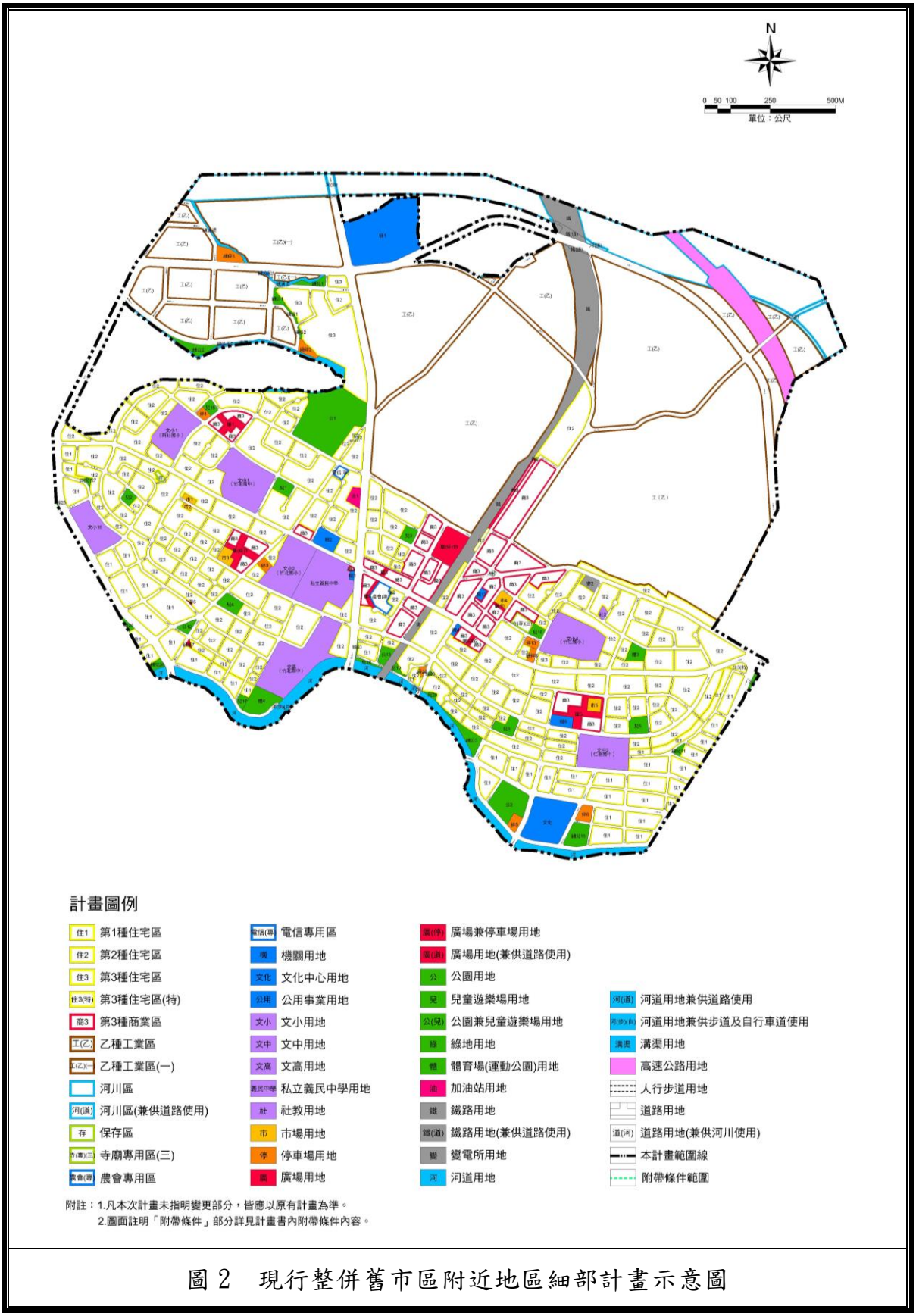


圖 2　現行整併舊市區附近地區細部計畫示意圖

第三章 變更計畫

壹、檢討變更原則

一、因應現行計畫部分條文執行可能產生之疑義，作必要之檢討修正。

二、呼應中央政策，檢討公共設施用地土地使用分區管制要點，促進閒置公有公共設施用地多元彈性之開發利用。

三、配合中央、地方法規修訂情形調整

例如「都市計畫法台灣省施行細則」之修正、本縣增訂自治條例情形、以及土地使用分區管制要點中援引之中央或地方法規如已修訂或廢止，應配合修訂適用之法規名稱或條文內容，以符實際。

四、彙整本縣都市計畫委員會通案性決議事項進行必要之檢討

部分土地使用分區管制要點在實際執行時衍生疑義，經其他案提經「本縣都市計畫委員會」討論後已作成通案性決議者，則配合本次土地使用分區管制要點專案通盤檢討，一併增訂或修訂相關內容。主要通案性決議包括：土管要點不再下受訂定都市設計管制要點、整併原已另行訂定之都市設計管制要點、建築基地及公共設施應送「本縣都市設計審議委員會」之執行程序、住宅區及商業區容許使用特殊規定、公益性設施容積獎勵項目、規模及程序等。

五、彙整歷次個案變更（含專案通盤檢討）修訂或新增之條文

本計畫發布實施後如有透過個案變更或專案通盤檢討而新增或修訂之土地使用分區管制要點條文應進行整併，並作為本次專案通盤檢討之基礎。

六、參考同一主要計畫區各細部計畫土地使用分區管制要點架構，並調整條次、項次順序等，將其合理配置於原條文中，以確保土地使用分區管制要點資訊完整、利於查考。

貳、變更計畫內容

表 3　整併舊市區附近地區細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行計畫條文	本次專案通盤檢討後條文	說明
壹、總則 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 條規定訂定之。	壹、總則 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 條規定訂定之。	未調整。
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，並禁止地磅業設置使用，其建蔽率不得大於 60% ，容積率不得大於 200% 。 (三)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，並禁止地磅業設置使用，其建蔽率不得大於 60% ，容積率不得大於 180% 。 (四)第 3 種住宅區(特)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，並禁止地磅業設置使用，其建蔽率不得大於 60% ，容積率不得大於 300% 。	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)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，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% 。 (四)第 3 種住宅區(特)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 300% 。 (五)有關選物販賣機後續由該目的事業主管機關認定。	配合本府工商科陳情為避免影響居住治安及安寧，限制住宅區不得設置選物販賣機。為利後續執行及符合市場變動趨勢，有關選物販賣機之設置仍應由目的事業主管認定。
三、商業區 (一)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 320%。 (二)第 3 種商業區 1 樓禁止供住宅使用，及全部不得設置汽車旅館。	三、商業區 (一)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 320%。 (二)第 3 種商業區 1 樓禁止供住宅使用，及全部不得設置汽車旅館，申請設置電子遊戲場者，應距離幼兒園、國民中小學、高中、職	1. 為維護社會安寧、善良風俗、公共安全及縣民身心健康，增訂電子遊戲場業相關規定。 2. 配合本府工商科陳情為避免影響居住治安及安寧，限制商

<table>
<tr><th>現行計畫條文</th><th>本次專案通盤檢討後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td></td><td>校、醫院、圖書館 500 公尺以上，並應符合相關法令之規定。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。</td><td>業區設置選物販賣機者應距離學校等 100 公尺以上。為利後續執行及符合市場變動趨勢，有關選物販賣機之設置仍應由目的事業主管認定。</td></tr>
<tr><td>四、乙種工業區
(一)乙種工業區，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。
(二)乙種工業區(一)，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 210%。為現有工廠，未來開發後，建築基地面積 30%之法定空地不得設置圍籬，須提供供公眾使用。</td><td>四、乙種工業區
(一)乙種工業區，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。
(二)乙種工業區(一)，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 210%。為現有工廠，未來開發後，建築基地面積 30%之法定空地不得設置圍籬，須提供供公眾使用。</td><td>未調整。</td></tr>
<tr><td>五、保存區為古蹟保存區，其土地或建築物等之使用、建造及修護，依文化資產保存法有關規定辦理，容積率依規定不得大於 120%。</td><td>五、保存區為古蹟保存區，其土地或建築物等之使用、建造及修護，依文化資產保存法有關規定辦理，容積率依規定不得大於 120%。</td><td>未調整。</td></tr>
<tr><td>六、寺廟專用區(三)以供寺廟及其必要之相關設施使用為主，建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 120%。</td><td>六、寺廟專用區(三)以供寺廟及其必要之相關設施使用為主，建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 120%。</td><td>未調整。</td></tr>
<tr><td>七、農會專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。</td><td>七、農會專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。</td><td>未調整。</td></tr>
<tr><td>八、電信專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得超過 240%。</td><td>八、電信專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得超過 240%。</td><td>未調整。</td></tr>
<tr><td>九、加油站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得超過 120%。</td><td>九、加油站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得超過 120%。</td><td>未調整。</td></tr>
<tr><td>十、機關用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。</td><td>十、機關用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。</td><td>未調整。</td></tr>
<tr><td>十一、社教用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
容許使用:里集會所、社區活動中心</td><td>十一、社教用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
容許使用:里集會所、社區活動中心</td><td>未調整。</td></tr>
<tr><td>十二、文化中心用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。文化中心用地得設置服務性小型商店及餐飲店。</td><td>十二、文化中心用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。文化中心用地得設置服務性小型商店及餐飲店。</td><td>未調整。</td></tr>
<tr><td>十三、學校用地之建蔽率不得大於 40%，其容積率不得大於下表規定：
<table>
<tr><th>項　目</th><th>國小</th><th>國中</th><th>高中</th></tr>
<tr><td>最大容積率</td><td>200%</td><td>200%</td><td>200%</td></tr>
</table></td><td>十三、學校用地之建蔽率不得大於 40%，其容積率不得大於下表規定：
<table>
<tr><th>項　目</th><th>國小</th><th>國中</th><th>高中</th></tr>
<tr><td>最大容積率</td><td>200%</td><td>200%</td><td>200%</td></tr>
</table></td><td>未調整。</td></tr>
<tr><td>十四、市場用地之建蔽率不得大於 60</td><td>十四、市場用地之建蔽率不得大於 60</td><td>未調整。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>現行計畫條文</th><th>本次專案通盤檢討後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>%，容積率不得大於 240%。</td><td>%，容積率不得大於 240%。</td><td></td></tr>
<tr><td>十五、停車場用地之建蔽率及容積率不得大於下表規定：
<table><tr><th>項 目</th><th>停車場（作平面停車場使用）</th><th>停車場（作立體停車場使用）</th></tr><tr><td>最大建蔽率</td><td>5%</td><td>80%</td></tr><tr><td>最大容積率</td><td>5%</td><td>400%</td></tr></table></td><td>十五、停車場用地之建蔽率及容積率不得大於下表規定：
<table><tr><th>項 目</th><th>停車場（作平面停車場使用）</th><th>停車場（作立體停車場使用）</th></tr><tr><td>最大建蔽率</td><td>5%</td><td>80%</td></tr><tr><td>最大容積率</td><td>5%</td><td>400%</td></tr></table></td><td>未調整。</td></tr>
<tr><td>十六、廣場兼停車場用地之建蔽率不得大於 5%，容積率不得大於 5%。</td><td>十六、廣場兼停車場用地之建蔽率不得大於 5%，容積率不得大於 5%。</td><td>未調整。</td></tr>
<tr><td>十七、公園、公園兼兒童遊樂場及兒童遊樂場有頂蓋之建築物，其建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於下表規定：
<table><tr><th>項 目</th><th>公園</th><th>公園兼兒童遊樂場</th><th>兒童遊樂場</th></tr><tr><td>最大容積率</td><td>60%</td><td>30%</td><td>30%</td></tr></table>公園內原有建築物者，經縣府或文化局指定為古蹟或歷史建築物者，仍得維持現況使用，免計入容積率及建蔽率。
配合本計畫區整體開發需要，得選擇適當之公園、公園兼兒童遊樂場及兒童遊樂場用地為土地公廟等之安置，惟應考量其原有功能，並應整體規劃設計。</td><td>十七、公園、公園兼兒童遊樂場及兒童遊樂場有頂蓋之建築物，其建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於下表規定：
<table><tr><th>項 目</th><th>公園</th><th>公園兼兒童遊樂場</th><th>兒童遊樂場</th></tr><tr><td>最大容積率</td><td>60%</td><td>30%</td><td>30%</td></tr></table>公園內原有建築物者，經縣府或文化局指定為古蹟或歷史建築物者，仍得維持現況使用，免計入容積率及建蔽率。
配合本計畫區整體開發需要，得選擇適當之公園、公園兼兒童遊樂場及兒童遊樂場用地為土地公廟等之安置，惟應考量其原有功能，並應整體規劃設計。</td><td>未調整。</td></tr>
<tr><td>十八、體育場(運動公園)用地之建蔽率不得大 60%，容積率不得大於 240%。
體 4 用地進行開發規劃時，應本資源共享及社區互動之原則，提供鄰里活動空間及竹北高中教學空間使用，發揮社區化之功能，以提升鄰近土地使用之效益。</td><td>十八、體育場(運動公園)用地之建蔽率不得大 60%，容積率不得大於 240%。
體 4 用地進行開發規劃時，應本資源共享及社區互動之原則，提供鄰里活動空間及竹北高中教學空間使用，發揮社區化之功能，以提升鄰近土地使用之效益。</td><td>未調整。</td></tr>
<tr><td>十九、變電所用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 240%，且其設置應以地下化或屋內型設施為原則。</td><td>十九、變電所用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 240%，且其設置應以地下化或屋內型設施為原則。</td><td>未調整。</td></tr>
<tr><td>二十、公用事業用地之建蔽率不得大於 50%。其容許使用項目包括天然氣減壓站及地下電纜開關箱。</td><td>二十、公用事業用地之建蔽率不得大於 50%。其容許使用項目包括天然氣減壓站及地下電纜開關箱。</td><td>未調整。</td></tr>
<tr><td>二十一、鐵路用地作鐵路車站及其附屬設施，其容積率不得大於 200%。</td><td>二十一、鐵路用地作鐵路車站及其附屬設施，其容積率不得大於 200%。</td><td>未調整。</td></tr>
<tr><td>二十二、退縮建築規定</td><td>二十二、退縮建築規定</td><td>修正左列第(十)</td></tr>
</table>

現行計畫條文	本次專案通盤檢討後條文	說明
（詳本計畫區應退縮建築範圍示意圖及街廓編號示意圖）	（詳本計畫區應退縮建築範圍示意圖及街廓編號示意圖）	款，統一牆基高度為 45cm。
(一)乙種工業區應依下列規定退縮建築： 1.街廓編號 I02~I05、I07 及 I09（詳本計畫區街廓編號示意圖）面臨 30 公尺計畫道路應自道路境界線退縮 10 公尺建築。其中 5 公尺做人行步道使用，另 5 公尺做綠帶使用，並不得設置圍牆阻隔與人行道之互動關係，但綠帶部份得於不妨礙公眾使用情況下設置簡易之街具如座椅、垃圾桶等。 2.街廓編號 I01、I02 及 I04~ I10（詳本計畫區街廓編號示意圖）面臨 20 公尺（含）以下計畫道路應自道路境界線退縮 6 公尺建築，其中 3 公尺做人行步道使用，另 3 公尺做綠帶使用，並不得設置圍牆阻隔與人行道之互動關係，但綠帶部份得於不妨礙公眾使用情況下設置簡易之街具如座椅、垃圾桶等。 3.其餘工業區申請建築時，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。	(一)乙種工業區應依下列規定退縮建築： 1.街廓編號 I02~I05、I07 及 I09（詳本計畫區街廓編號示意圖）面臨 30 公尺計畫道路應自道路境界線退縮 10 公尺建築。其中 5 公尺做人行步道使用，另 5 公尺做綠帶使用，並不得設置圍牆阻隔與人行道之互動關係，但綠帶部份得於不妨礙公眾使用情況下設置簡易之街具如座椅、垃圾桶等。 2.街廓編號 I01、I02 及 I04~ I10（詳本計畫區街廓編號示意圖）面臨 20 公尺（含）以下計畫道路應自道路境界線退縮 6 公尺建築，其中 3 公尺做人行步道使用，另 3 公尺做綠帶使用，並不得設置圍牆阻隔與人行道之互動關係，但綠帶部份得於不妨礙公眾使用情況下設置簡易之街具如座椅、垃圾桶等。 3.其餘工業區申請建築時，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。	
(二)農會專用區、電信專用區、加油站專用區(或加油站用地)、機關用地、社教用地、學校用地(包括文小 1、文小 2、文小 4、文中 1、文中 2、文高、私立義民中學)、市場用地及變電所用地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	(二)農會專用區、電信專用區、加油站專用區(或加油站用地)、機關用地、社教用地、學校用地(包括文小 1、文小 2、文小 4、文中 1、文中 2、文高、私立義民中學)、市場用地及變電所用地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	
(三)下列建築基地及公共設施用地，應依下列規定退縮建築： 1.街廓編號 R01~R26、住 3(特)、公 4、細兒 11、停 6、細兒 10、文化中心用地、停 5、公 2 及細公 3，面臨計畫道路寬度 8 公尺(含)以上者，應自道路境界線至少退縮 4.5 公尺建築。 2.街廓編號 R27~R48、兒 19、公 13、兒 18、體 4、兒 17、細廣 7、公 12、細兒 26、廣 6、文小 10、公(兒)27、細公 1、細公 2、細兒 1、細停 1、細停 2、細公用 2，面臨計畫道路寬度 8 公尺(含)以上，12 公尺(含)以下	(三)下列建築基地及公共設施用地，應依下列規定退縮建築： 1.街廓編號 R01~R26、住 3(特)、公 4、細兒 11、停 6、細兒 10、文化中心用地、停 5、公 2 及細公 3，面臨計畫道路寬度 8 公尺(含)以上者，應自道路境界線至少退縮 4.5 公尺建築。 2.街廓編號 R27~R48、兒 19、公 13、兒 18、體 4、兒 17、細廣 7、公 12、細兒 26、廣 6、文小 10、公(兒)27、細公 1、細公 2、細兒 1、細停 1、細停 2、細公用 2，面臨計畫道路寬度 8 公尺(含)以上，12 公尺(含)以下	

現行計畫條文	本次專案通盤檢討後條文	說明
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。	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。	
(四)鄰接保存區之建築基地應沿鄰接境界線退縮2公尺建築。	(四)鄰接保存區之建築基地應沿鄰接境界線退縮2公尺建築。	
(五)為塑造都市藍綠軸帶之景觀意象，公1、細停2及文高鄰接溝渠用地、河道用地之建築基地應沿鄰接境界線退縮4.5公尺建築。（前述(一)~(五)詳本計畫區應退縮建築範圍示意圖(一)）	(五)為塑造都市藍綠軸帶之景觀意象，公1、細停2及文高鄰接溝渠用地、河道用地之建築基地應沿鄰接境界線退縮4.5公尺建築。（前述(一)~(五)詳本計畫區應退縮建築範圍示意圖(一)）	
(六)前述(一)~(五)未指定退縮地區，建築基地達2000㎡(含)以上或依容積獎勵規定申請大規模開發獎勵者，應依(三)-2.規定退縮建築。(詳本計畫區應退縮建築範圍示意圖(二))	(六)前述(一)~(五)未指定退縮地區，建築基地達2,000㎡(含)以上或依容積獎勵規定申請大規模開發獎勵者，應依(三)-2.規定退縮建築。(詳本計畫區應退縮建築範圍示意圖(二))	
(七)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。	(七)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。	
(八)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。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%。	(八)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。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%。	
(九)前述(一)~(六)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。	(九)前述(一)~(六)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。	
(十)前述(一)~(六)，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)前述(一)~(六)，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。	
(十一)本計畫區學校用地如有設置圍牆之必要者，其型式以採綠籬為原則。	(十一)本計畫區學校用地如有設置圍牆之必要者，其型式以採綠籬為原則。	
(十二)停5與公2相鄰處不得設置圍牆，且其人行動線須相連接。	(十二)停5與公2相鄰處不得設置圍牆，且其人行動線須相連接。	
(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	(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	

現行計畫條文	本次專案通盤檢討後條文	說明
議同意者，依審議決議辦理。	議同意者，依審議決議辦理。	
二十三、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)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，面臨或鄰接溝渠用地、河道用地之建築基地、公共設施用地(包括街廓編號 R15、R19、R26、R27、R28、R30、R31、R32、I04、I06、I08、I10、文化中心用地、體 4、文高、公 1、公 2、公 13、兒 17、兒 19、細兒 10、停 5、細停 2)(詳本計畫區指認藍綠帶軸線街廓編號示意圖)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最小退縮建築距離範圍內人行空間配置示意圖)。 (二)其餘建築基地應於建築線至牆面線之間（即退縮建築之空地）至少種植 1 株米高徑 5 公分以上之喬木，其植栽種類應儘量使用原生樹種。	二十三、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)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，面臨或鄰接溝渠用地、河道用地之建築基地、公共設施用地(包括街廓編號 R15、R19、R26、R27、R28、R30、R31、R32、I04、I06、I08、I10、文化中心用地、體 4、文高、公 1、公 2、公 13、兒 17、兒 19、細兒 10、停 5、細停 2)(詳本計畫區指認藍綠帶軸線街廓編號示意圖)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最小退縮建築距離範圍內人行空間配置示意圖)。 (二)其餘建築基地應於建築線至牆面線之間（即退縮建築之空地）至少種植 1 株米高徑 5 公分以上之喬木，其植栽種類應儘量使用原生樹種。	未調整。
二十四、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。	二十四、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。	未調整。
二十五、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	二十五、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	未調整。

<table>
<tr><th>現行計畫條文</th><th>本次專案通盤檢討後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr>
<td>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x法定容積率）乘以一定比值之獎勵係數計算：
<table>
<tr><th>分區街廓土地</th><th>基地規模</th><th>獎勵容積</th></tr>
<tr><td rowspan="3">住宅區、商業區</td><td>5,000 ㎡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>2,000 ㎡以上，未達 5,000 ㎡，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>500 ㎡以上，未達 2,000 ㎡，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</td><td>5%</td></tr>
</table>
</td>
<td>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x法定容積率）乘以一定比值之獎勵係數計算：
<table>
<tr><th>分區街廓土地</th><th>基地規模</th><th>獎勵容積</th></tr>
<tr><td rowspan="3">住宅區、商業區</td><td>5,000 ㎡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>2,000 ㎡以上，未達 5,000 ㎡，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>500 ㎡以上，未達 2,000 ㎡，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</td><td>5%</td></tr>
</table>
</td>
<td></td>
</tr>
</table>

現行計畫條文	本次專案通盤檢討後條文	說明
1.5 倍。	1.5 倍。	
(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。	(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：銀級；獎勵係數：基準容積× 6%	綠建築分級評估等級：銀級；獎勵係數：基準容積× 6%	
綠建築分級評估等級：黃金級；獎勵係數：基準容積× 8%	綠建築分級評估等級：黃金級；獎勵係數：基準容積× 8%	
綠建築分級評估等級：鑽石級；獎勵係數：基準容積× 10%	綠建築分級評估等級：鑽石級；獎勵係數：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。	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訂容積率之 20%。其餘依相關法令規定辦理。	(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訂容積率之 20%。其餘依相關法令規定辦理。	
(六)第 3 種住宅區(特)不得作為容積	(六)第 3 種住宅區(特)不得作為容積	

現行計畫條文	本次專案通盤檢討後條文	說明
移轉接受基地。	移轉接受基地。	
二十六、本計畫區內申請建築之建築基地達2,000平方公尺（含）以上、第3種住宅區(特)、面臨中山路(和平街至博愛街路段)兩側之建築基地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。	二十六、本計畫區內申請建築之建築基地達2,000平方公尺（含）以上、第3種住宅區(特)、面臨中山路(和平街至博愛街路段)兩側之建築基地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。	未調整。
二十七、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。	二十七、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。	未調整。
參、都市設計管制事項 二十八、本縣都市設計審議委員會，應依本計畫範圍土地使用管制要點及都市設計管制事項，對於建築開發進行審議，必要時得依本管制事項精神另訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據或遵循。	-	有關土地使用管制要點及都市設計管制事項仍應訂定於都市計畫書內，不得授權另訂之，本條文刪除。
二十九、建築細部設計與顏色準則 (一)正立面之外牆色彩以中低明度、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，如配合整體或公司品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。	參、都市設計管制事項 二十八、建築細部設計與顏色準則 (一)正立面之外牆色彩以中低明度、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。	1.修正左列第(二)款文字誤植,「公司品象」修正為「公司形象」。 2.條次調整。
三十、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。	二十九、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。	條次調整。
三十一、無障礙設施設計 (一)本計畫區基地面積達2,000㎡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	三十、無障礙設施設計 (一)本計畫區基地面積達2,000㎡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	1.查「都市公園綠地各主要出入口無障礙設施設置原則」內政部已於107年9月12日以台

現行計畫條文	本次專案通盤檢討後條文	說明
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。 (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，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。	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。	內營字第1070814921號函停止適用，相關規定回歸內政部依身心障礙者權益保障法第五十七條第二項規定所訂頒之「內政部主管活動場所無障礙設施設備設計標準」及其他相關法規辦理。 2.條次調整。
三十二、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。	三十一、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。	條次調整。
三十三、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	三十二、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	條次調整。

現行計畫條文	本次專案通盤檢討後條文	說明
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。	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。	
三十四、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、兒童遊樂場、公園兼兒童遊樂場、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。	三十三、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、兒童遊樂場、公園兼兒童遊樂場、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。	條次調整。
三十五、建築基地最小開發規模（詳本計畫區建築基地最小開發規模示意圖） (一)街廓編號 R21 及 R24，因鄰近文化中心之區域重要節點，其建築基地開發規模不得小於 500 ㎡。 (二)街廓編號 R01 至 R07，因面臨連通縣政中心之 30m 重要道路，其建築基地開發規模不得小於 500 ㎡。 (三)街廓編號 R27~R44、兒 19、公 13、兒 18、體 4、兒 17、細廣 7、公 12、細兒 26、廣 6、文小 10、	三十四、建築基地最小開發規模（詳本計畫區建築基地最小開發規模示意圖） (一)街廓編號 R21 及 R24，因鄰近文化中心之區域重要節點，其建築基地開發規模不得小於 500 ㎡。 (二)街廓編號 R01 至 R07，因面臨連通縣政中心之 30m 重要道路，其建築基地開發規模不得小於 500 ㎡。 (三)街廓編號 R27~R44、兒 19、公 13、兒 18、體 4、兒 17、細廣 7、公 12、細兒 26、廣 6、文小 10、	條次調整。

現行計畫條文	本次專案通盤檢討後條文	說明
公(兒)27，經指定退縮建築地區，面臨兩計畫道路之建築基地，其臨計畫道路（四公尺計畫道路不在此限）之任一側長度（以未截角長度計算）以不小於 15m 為原則。 (四)任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前三款規定無法開發之情況；應以合併共同開發為原則。 (五)具建築基地最小開發規模限制之街廓，如屬縣治遷建第二期區段徵收之已安置拆遷戶配地宗地或原地配回者，則不受建築基地最小開發規模之限制，但其改建、重建時則須聯合鄰棟建築，達建築基地最小開發規模後始得重建。	公(兒)27，經指定退縮建築地區，面臨兩計畫道路之建築基地，其臨計畫道路（四公尺計畫道路不在此限）之任一側長度（以未截角長度計算）以不小於 15m 為原則。 (四)任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前三款規定無法開發之情況；應以合併共同開發為原則。 (五)具建築基地最小開發規模限制之街廓，如屬縣治遷建第二期區段徵收之已安置拆遷戶配地宗地或原地配回者，則不受建築基地最小開發規模之限制，但其改建、重建時則須聯合鄰棟建築，達建築基地最小開發規模後始得重建。	
三十六、開放空間系統 本計畫區之開放空間系統如下： (一)為配合文化中心之展演活動舉辦，公 2 及細兒 10 應將主要入口設於面臨文化中心處，且須配合整體設計規劃入口廣場。 (二)公 2 及細兒 10 之環境／景觀設計應配合文化中心之造型、色彩與材質，並經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後始得興建。 (三)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。 (四)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。 (五)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。	三十五、開放空間系統 本計畫區之開放空間系統如下： (一)為配合文化中心之展演活動舉辦，公 2 及細兒 10 應將主要入口設於面臨文化中心處，且須配合整體設計規劃入口廣場。 (二)公 2 及細兒 10 之環境／景觀設計應配合文化中心之造型、色彩與材質，並經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後始得興建。 (三)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。 (四)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。 (五)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。	條次調整。
三十七、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)停車空間	三十六、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)停車空間	條次調整。

現行計畫條文	本次專案通盤檢討後條文	說明
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。	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。	
三十八、離街裝卸場規定 (一)商業區基地開發規模達 2,000 ㎡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	三十七、離街裝卸場規定 (一)商業區基地開發規模達 2,000 ㎡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	條次調整。

現行計畫條文	本次專案通盤檢討後條文	說明
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。	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。	
三十九、垃圾貯存空間 本計畫區基地面積達 2,000 ㎡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。	三十八、垃圾貯存空間 本計畫區基地面積達 2,000 ㎡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。	條次調整。
肆、附則 四十、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。	肆、附則 三十九、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。	條次調整。
四十一、本要點未規定事項，適用其它法令之規定。	四十、本要點未規定事項，適用其它法令之規定。	條次調整。

第四章 檢討後計畫

本次專案通盤檢討係針對土地使用分區管制要點檢討，未針對計畫人口、計畫年期、土地使用計畫及公共設施計畫辦理變更。檢討後土地使用分區管制要點如后，餘仍應依現行計畫規定內容辦理。

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、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)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，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% 。

(四)第 3 種住宅區(特)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 300% 。

(五)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

(一)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 320%。

(二)第 3 種商業區 1 樓禁止供住宅使用，及全部不得設置汽車旅館，申請設置電子遊戲場者，應距離幼兒園、國民中小學、高中、職校、醫院、圖書館 500 公尺以上，並應符合相關法令之規定。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

(一)乙種工業區，建蔽率不得大於60%，容積率不得大於210%。

(二)乙種工業區(一)，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 210%。為現有工廠，未來開發後，建築基地面積30%之法定空地不得設置圍籬，須提供供公眾使用。

五、保存區為古蹟保存區，其土地或建築物等之使用、建造及修護，依文化資產保存法有關規定辦理，容積率依規定不得大於120%。

六、寺廟專用區(三)以供寺廟及其必要之相關設施使用為主，建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過120%。

七、農會專用區之建蔽率不得超過50%，容積率不得超過200%。

八、電信專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得超過240%。

九、加油站用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得超過120%。

十、機關用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。

十一、社教用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。

容許使用:里集會所、社區活動中心

十二、文化中心用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。文化中心用地得設置服務性小型商店及餐飲店。

十三、學校用地之建蔽率不得大於40%，其容積率不得大於下表規定：

項　目	國小	國中	高中
最大容積率	200%	200%	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、停車場用地之建蔽率及容積率不得大於下表規定：

項 目	停車場 (作平面停車場使用)	停車場 (作立體停車場使用)
最大建蔽率	5%	80%
最大容積率	5%	400%

十六、廣場兼停車場用地之建蔽率不得大於5%，容積率不得大於5%。

十七、公園、公園兼兒童遊樂場及兒童遊樂場有頂蓋之建築物，其建蔽率不得大於15%，容積率不得大於下表規定：

項　目	公園	公園兼兒童遊樂場	兒童遊樂場
最大容積率	60%	30%	30%

公園內原有建築物者，經縣府或文化局指定為古蹟或歷史建築物者，仍得維持現況使用，免計入容積率及建蔽率。

配合本計畫區整體開發需要，得選擇適當之公園、公園兼兒童遊樂場及兒童遊樂場用地為土地公廟等之安置，惟應考量其原有功能，並應整體規劃設計。

十八、體育場(運動公園)用地之建蔽率不得大60%，容積率不得大於240%。

體 4 用地進行開發規劃時，應本資源共享及社區互動之原則，提供鄰里活動空間及竹北高中教學空間使用，發揮社區化之功能，以提升鄰近土地使用之效益。

十九、變電所用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 240%，且其設置應以地下化或屋內型設施為原則。

二十、公用事業用地之建蔽率不得大於 50%。其容許使用項目包括天然氣減壓站及地下電纜開關箱。

二十一、鐵路用地作鐵路車站及其附屬設施，其容積率不得大於200%。

二十二、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）

(一)乙種工業區應依下列規定退縮建築：

1. 街廓編號 I02~I05、I07 及 I09（詳本計畫區街廓編號示意圖）面臨 30 公尺計畫道路應自道路境界線退縮 10 公尺建築。其中 5 公尺做人行步道使用，另 5 公尺做綠帶使用，並不得設置圍牆阻隔與人行道之互動關係，但綠帶部份得於不妨礙公眾使用情況下設置簡易之街具如座椅、垃圾桶等。

2. 街廓編號 I01、I02 及 I04~ I10（詳本計畫區街廓編號示意圖）面臨 20 公尺（含）以下計畫道路應自道路境界線退縮 6 公尺建築，其中 3 公尺做人行步道使用，另 3 公尺做綠帶使用，並不得設置圍牆阻隔與人行道

之互動關係，但綠帶部份得於不妨礙公眾使用情況下設置簡易之街具如座椅、垃圾桶等。

3.其餘工業區申請建築時，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。

(二)農會專用區、電信專用區、加油站專用區(或加油站用地)、機關用地、社教用地、學校用地(包括文小 1、文小 2、文小 4、文中 1、文中 2、文高、私立義民中學)、市場用地及變電所用地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。

(三)下列建築基地及公共設施用地，應依下列規定退縮建築：

1.街廓編號 R01~R26、住 3(特)、公 4、細兒 11、停 6、細兒 10、文化中心用地、停 5、公 2 及細公 3，面臨計畫道路寬度 8 公尺(含)以上者，應自道路境界線至少退縮 4.5 公尺建築。

2.街廓編號 R27~R48、兒 19、公 13、兒 18、體 4、兒 17、細廣 7、公 12、細兒 26、廣 6、文小 10、公(兒)27、細公 1、細公 2、細兒 1、細停 1、細停 2、細公用 2，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。

(四)鄰接保存區之建築基地應沿鄰接境界線退縮 2 公尺建築。

(五)為塑造都市藍綠軸帶之景觀意象，公 1、細停 2 及文高鄰接溝渠用地、河道用地之建築基地應沿鄰接境界線退縮 4.5 公尺建築。(前述(一)~(五)詳本計畫區應退縮建築範圍示意圖(一))

(六)前述(一)~(五)未指定退縮地區，建築基地達 2,000 ㎡(含)以上或依容積獎勵規定申請大規模開發獎勵者，應依(三)-2.規定退縮建築。(詳本計畫區應退縮建築範圍示意圖(二))

(七)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。

(八)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。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%。

(九)前述(一)~(六)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。

(十)前述(一)~(六)，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。

(十一)本計畫區學校用地如有設置圍牆之必要者，其型式以採綠籬為原則。

(十二)停 5 與公 2 相鄰處不得設置圍牆，且其人行動線須相連接。

(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。

二十三、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)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，面臨或鄰接溝渠用地、河道用地之建築基地、公共設施用地(包括街廓編號 R15、R19、R26、R27、R28、R30、R31、R32、I04、I06、I08、I10、文化中心用地、體 4、文高、公 1、公 2、公 13、兒 17、兒 19、細兒 10、停 5、細停 2)(詳本計畫區指認藍綠帶軸線街廓編號示意圖)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最小退縮建築距離範圍內人行空間配置示意圖)。

(二)其餘建築基地應於建築線至牆面線之間(即退縮建築之空地)至少種植 1 株米高徑 5 公分以上之喬木，其植栽種類應儘量使用原生樹種。

二十四、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。

二十五、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 ㎡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 ㎡以上，未達 5,000 ㎡，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 ㎡以上，未達 2,000 ㎡，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x 6%
黃金級	基準容積x 8%
鑽石級	基準容積x 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訂容積率之 20%。其餘依相關法令規定辦理。

(六)第 3 種住宅區(特)不得作為容積移轉接受基地。

二十六、本計畫區內申請建築之建築基地達 2,000 平方公尺（含）以上、第 3 種住宅區(特)、面臨中山路(和平街至博愛街路段)兩側之建築基地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。

二十七、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

二十八、建築細部設計與顏色準則

(一)正立面之外牆色彩以中低明度、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。

二十九、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、無障礙設施設計

(一)本計畫區基地面積達2,000㎡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。

三十一、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。

三十二、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。

三十三、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、兒童遊樂場、公園兼兒童遊樂場、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。

三十四、建築基地最小開發規模（詳本計畫區建築基地最小開發規模示意圖）

(一)街廓編號 R21 及 R24，因鄰近文化中心之區域重要節點，其建築基地開發規模不得小於 500 ㎡。

(二)街廓編號 R01 至 R07，因面臨連通縣政中心之 30m 重要道路，其建築基地開發規模不得小於 500 ㎡。

(三)街廓編號 R27~R44、兒 19、公 13、兒 18、體 4、兒 17、細廣 7、公 12、細兒 26、廣 6、文小 10、公(兒)27，經指定退縮建築地區，面臨兩計畫道路之建築基地，其臨計畫道路（四公尺計畫道路不在此限）之任一側長度（以未截角長度計算）以不小於 15m 為原則。

(四)任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前三款規定無法開發之情況；應以合併共同開發為原則。

(五)具建築基地最小開發規模限制之街廓，如屬縣治遷建第二期區段徵收之已安置拆遷戶配地宗地或原地配回者，則不受建築基地最小開發規模之限制，但其改建、重建時則須聯合鄰棟建築，達建築基地最小開發規模後始得重建。

三十五、開放空間系統

本計畫區之開放空間系統如下：

(一)為配合文化中心之展演活動舉辦，公 2 及細兒 10 應將主要入口設於面臨文化中心處，且須配合整體設計規劃入口廣場。

(二)公 2 及細兒 10 之環境／景觀設計應配合文化中心之造型、色彩與材質，並經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後始得興建。

(三)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。

(四)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。

(五)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。

三十六、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)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。

三十七、離街裝卸場規定

(一)商業區基地開發規模達 2,000 ㎡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。

三十八、垃圾貯存空間

本計畫區基地面積達 2,000 ㎡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。

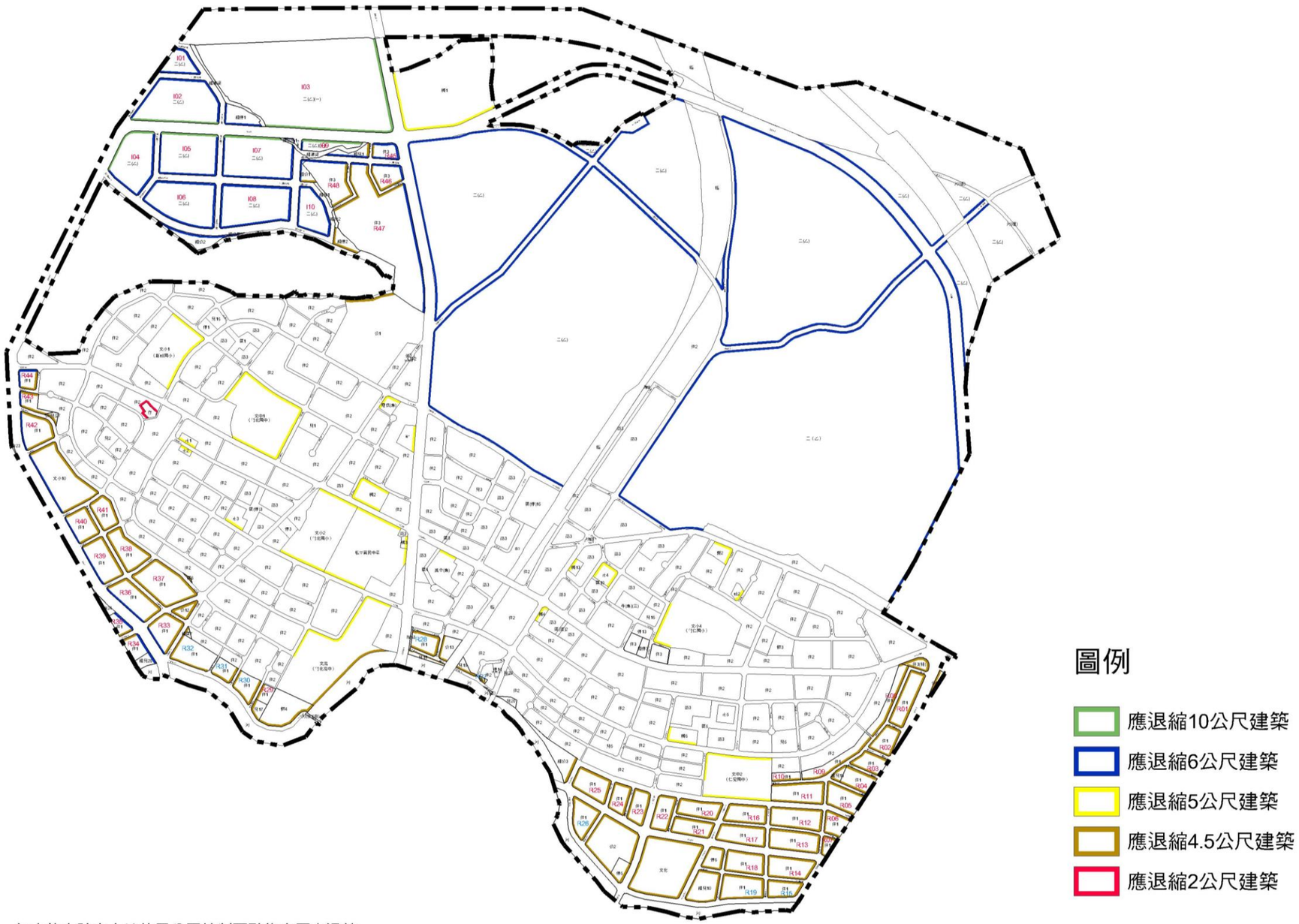
肆、附則

三十九、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。

四十、本要點未規定事項，適用其它法令之規定。

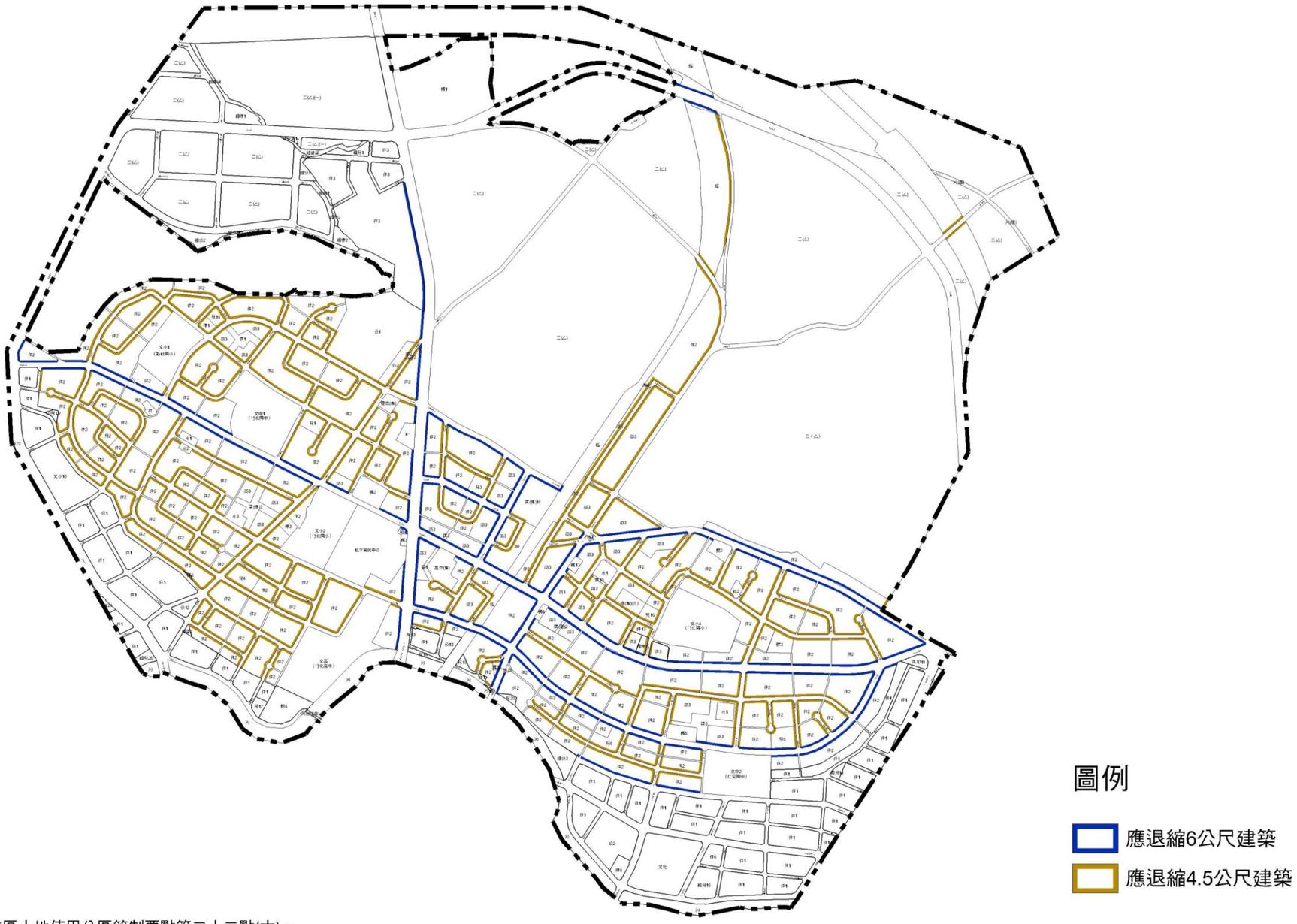


圖 3　本計畫區街廓編號示意圖



註：建築基地鄰現有巷道部分，仍應依本計畫土地使用分區管制要點條文原意退縮。

圖 4　本計畫區應退縮建築示意圖(一)



註：本圖適用範圍係指本計畫區土地使用分區管制要點第二十二點(六)。

圖 5　本計畫區應退縮建築示意圖(二)

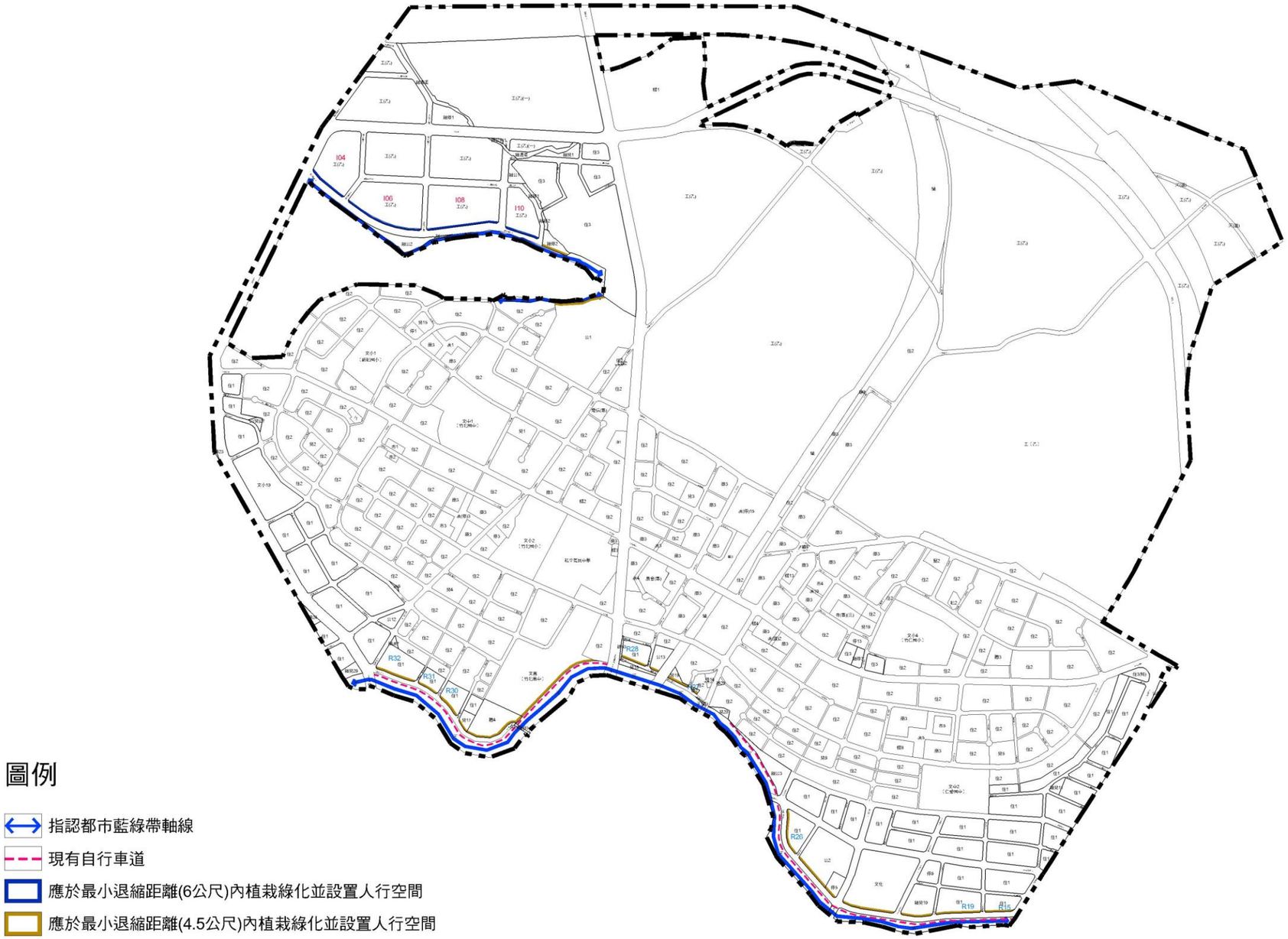


圖 6　本計畫區指認藍綠帶軸線街廓編號示意圖

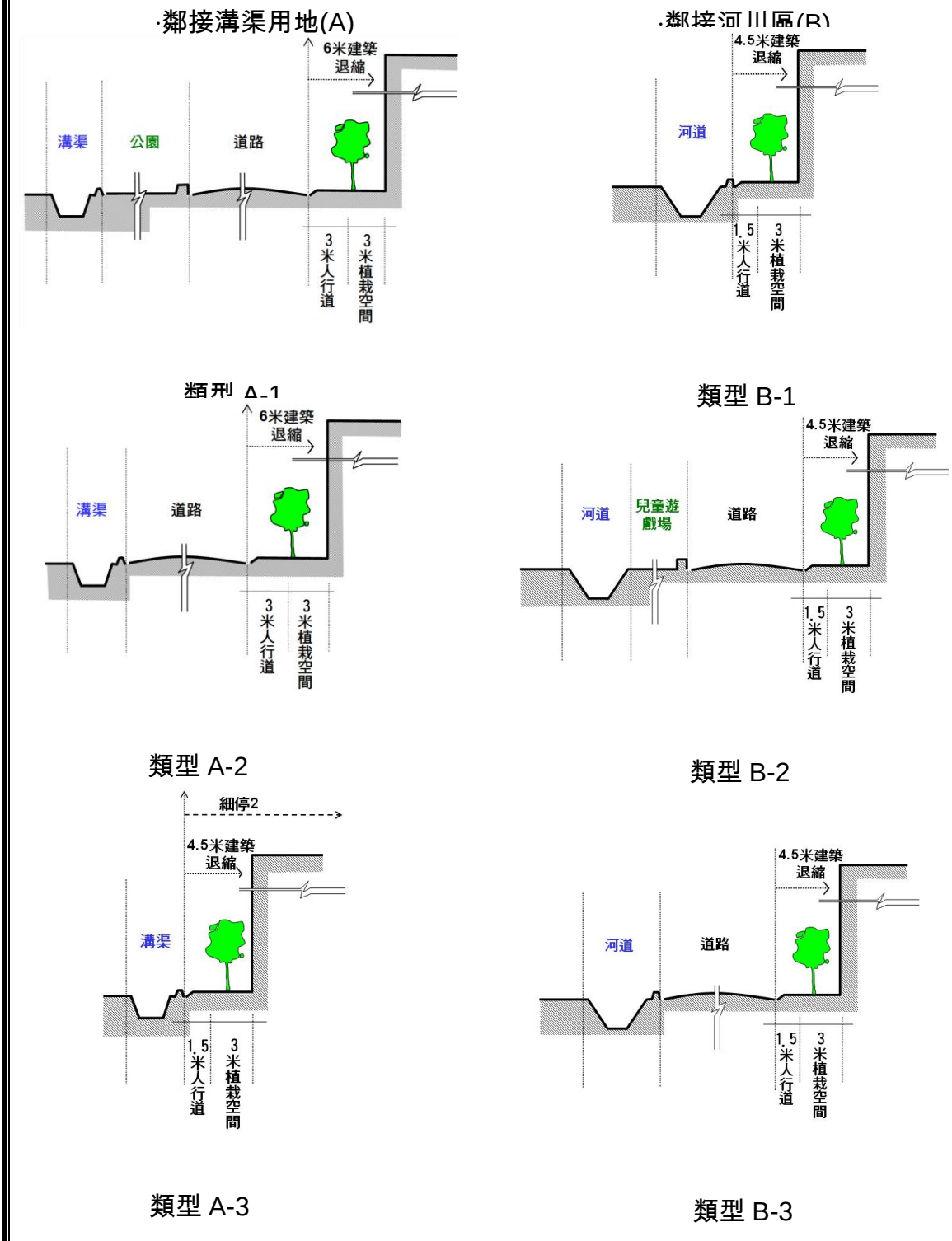


圖 7　本計畫區指認之藍綠帶軸線最小退縮建築距離範圍內人行空間配置示意圖



圖 8　本計畫區建築基地最小開發規模示意圖

附　錄

附錄一

新竹縣都市計畫委員會專案小組第1、2次會議紀錄

附錄二

新竹縣都市計畫委員會第 306 次會議紀錄(含人民團體意見綜理表)

變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)
(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)書

業務承辦人員	
業務單位主管	

變更機關：新竹縣政府

規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司

中華民國一〇八年十二月