

新竹縣都市設計管制要點查核表

案名				地號					
申請人		地址			電話		傳真		
設計人		地址			電話		傳真		
依循管制要點名稱	擬定竹東都市計畫(部分工業區為住宅區、商業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、廣場用地及道路用地)細部計畫								
項次	管制內容說明				開發及設計說明		條件符合		備註
1	住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。 (一)住宅區 2 樓以上樓高不得大於 4.2 公尺。 (二)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。 (三)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。						☐ 是	☐ 否	
2	商業區一樓禁止供住宅使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 282%。 (一)商業區不得設置汽車旅館。 (二)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。						☐ 是	☐ 否	
3	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」之規定作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限。其相關規定如下： (一)停車場用地四周應予美化。其以平面使用者，其建蔽率不得大於 5%。以立體使用者，建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 400%，其得以多目標使用之項目包括管理單位辦公場所、圖書館、民眾活動中心、休閒運動設施、派出所及消防隊。 (二)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 30%；其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。 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)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。 (四)綠地用地得以多目標使用之項目為天然氣整壓站及遮斷設施。 (五)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。						☐ 是	☐ 否	
4	本計畫區退縮規定如下(詳都市計畫書-公共開放空間及建築退縮規定示意圖)： (一)住宅區、商業區及停車場用地應自道路及廣場境界線至少退縮 5 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。 (二)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						☐ 是	☐ 否	

	設至少 2 公尺之自行車道與 3 公尺之人行空間。 (三)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，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。				
5	本計畫區之容積獎勵措施如下： (一)變更後建築基地不得適用「建築技術規則建築設計施工篇第十五章實施都市計畫區建築基地綜合設計」及「新竹縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定。 (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. 建築物留設空間與人行地下道或架空走廊連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。		☐ 是	☐ 否	
6	為解決竹東都市計畫區私有公共設施保留地問題，經提送新竹縣都市設計審議委員會審議通過者，得依都市計畫容積移轉實施辦法之規定作為接受基地，其可移入之容積，以不超過該接受基地基準容積之 30%為原則，並依下列規定辦理。 (一)接受基地：以本計畫區內之住宅區及商業區之可建築土地為限。 (二)送出基地：以竹東都市計畫區內之私有公共設施保留地為限，但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。 (三)送出基地應於申請建造執照前，完成土地移轉程序，登記為新竹縣所有，始得核發建造執照。 (四)未規定事項，依「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定辦理。		☐ 是	☐ 否	
7	本要點第六點之容積獎勵及第七點之容積移轉之總和，不得超過基地面積乘以容積率之 50%。		☐ 是	☐ 否	
8	本計畫區住宅區及商業區如有地下室開挖之必要者，地下一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。		☐ 是	☐ 否	
9	建築基地內所留設法定空地應植栽綠化，其綠覆比例應達 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。		☐ 是	☐ 否	
項次	都市設計原則	開發及設計說明	條件符合		備註
1	公共開放空間設計原則： (一)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。 (二)建築基地依土地使用分區管制要點所應退縮部分，應與相鄰之計畫道路設施帶、廣場用地、建築物出入口、同街廓其他建築基地之退縮部分達成良好聯繫為原則。 (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)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。 (五)為節省水資源，本計畫區之內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。		☐ 是	☐ 否	
2	人行地下道及架空走廊之設計原則： (一)建築物間得設置供公眾使用之人行地下道及架空走廊（同一街廓內或跨計畫道路式），得不計入建蔽率及容積率。 (二)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。		☐ 是	☐ 否	

3	圍牆設置原則： (一) 本計畫區指定最小建築退縮部分不得設置圍牆。 (二) 本計畫區建築基地除前款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 45 公分，且圍牆總高度不得大於 1.5 公尺，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。		☐ 是	☐ 否	
4	建築物之高度設計原則： (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。		☐ 是	☐ 否	
5	景觀設計原則： 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： (一) 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。 (二) 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。 (三) 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 (1) 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。 (2) 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。 (3) 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。		☐ 是	☐ 否	
6	廣告招牌： 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。		☐ 是	☐ 否	
7	離街裝卸場： (一) 商業區基地開發規模達 2000 平方公尺以上，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，並不得設置於建築退縮空間內。		☐ 是	☐ 否	

8	無障礙設施： 本計畫區基地面積達 2000 平方公尺以上者，應依下列規定辦理： (一) 配置有二部以上電梯之建築物，須最少有一部符合國際殘障設施標準以供行動不便者使用。 (二) 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一層，且不得跨越車道為原則。		☐ 是	☐ 否	
9	垃圾貯存空間： 本計畫區基地面積達 2000 平方公尺以上者，建築物應設置集中式垃圾貯存空間，其設計管制規定如下： (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母車設備者，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。		☐ 是	☐ 否	
設計建築師簽證欄		審查委員簽名			
備註：本查核表未列之項目依擬定竹東都市計畫(部分工業區為住宅區、商業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、廣場用地及道路用地)細部計畫之土地使用分區管制要點及都市設計管制(99 年 9 月 30 日公告)事項辦理。					