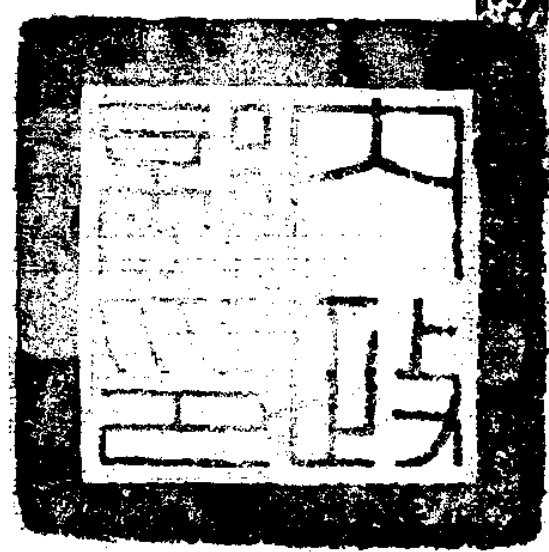


中華民國八十一年十一月



更新新竹市(朝山地區)都市計畫(第一次通盤檢討)書



新竹市政府

附錄 變更新竹市（朝山地區）都市計畫（第一次通盤檢討）
土地使用分區管制要點

- 一：本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。
- 二：住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得超過百分之
一八〇。
- 三：商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得超過百分之
二四〇。
- 四：工業區之建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得超過百分之
二一〇。
- 五：機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得超過於百
分之二五〇。
- 六：學校用地之建築物及土地使用依左列規定：
 - 一、國中、國小建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於
百分之九五〇。
 - 二、高中（職）建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於
百分之二〇〇。

七：公園、綠地、兒童遊戲場之建蔽率不得大於百分之十二，其建築物高度不得超過二層樓或七公尺。

八：零售市場之建築物及土地使用依左列規定：

- 一、建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。
- 二、餘依「台灣省零售市場建築規格」規定。

九：停車場之建築物及土地使用依左列規定：

- 一、作為平面停車場時建蔽率不得大於百分之五。
- 二、作為立體停車場時建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二四〇。

十：寺廟保存區，以供宗教相關使用為主，其建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一六〇。

十一：社教用地作為老人文康活動中心等使用為主，其建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇，容積率獎勵規定准予比照機關用地辦理。

十二：凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依本要點十三之規定增加興建樓地板面積

一、基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。

二、基地面積在商業區為一千平方公尺以上，在住宅區、機關用地為一千五百平方公尺以上者。

十三：依本要點十二之規定所得增加之樓地板面積（▷▽）按左列核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二〇：

▷▽ = $S \cdot I \cdot A$ ：基地面積 S：開放空間有效總面積

I：鼓勵係數，依左列規定計算：

1、商業區： $I = 2.89 \sqrt{S/A} - 1.0$

2、住宅區、機關用地： $I = 2.04 \sqrt{S/A} - 1.0$

前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。

十四：依本要點十二之規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在商業區為一千五百平方公尺以上，在住宅區、機關用地為二千平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積（▷▽）得依本要點十三之規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。

十五：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。

十六：本要點未規定事項，適用其他相關之規定。