

## 附錄、「擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）案」土地使用分區及都市設計管制要點

為促進本計畫區所在千甲里地區之土地有效管理與利用，併與關東橋地區之都市再開發塑造為本市東區都市商業中心、都會交通轉運中心與高品質之居住社區環境；以及為建設本計畫區中段土地所劃設之研發及策略產業中心，俾配合支援本計畫區所直接毗鄰之「新竹科學工業園區」既有已發展之產業與生活環境，結合為一形成為具有全球競爭力之「新竹高科技研發與產業聚落與生活聚落」；同時為營造與管理本計畫區所規劃之實質環境開發與發展，能遵循規劃原意指導，兼顧產業效能、生活品質、生態保育之平衡，且提昇地區都市景觀意象，特訂定本要點。

### 一、土地及建築物之使用：

- (一) 本計畫區內土地使用分區配置如附圖一，街廓及用地編號如附圖二，道路編號如附圖三，其容許之土地使用組別如附表一「**擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）案土地及建築物使用組別容許表**」。除前述規定外，本計畫地區土地及建築物使用組別容許條件，如遇有新增使用組別之適用、疑義之解釋得經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議認定之。
- (二) 本計畫區之住宅區（包含第一種及第二種住宅區），主要供為住居環境之一般性住宅使用，其中第二種住宅區亦得供為供商務住宅使用；為維護居住適寧品質，本計畫區內之住宅區，其建築物有非供住宅使用之樓層，則其同層及以下各樓層均應非供住宅使用，且其出入垂直動線應予分別設置為原則。
- (三) 本計畫區之第一種商業區，亦為鄰里商業區，主要供為鄰里商業零售及相關商業設施使用。第二種商業區，為都市中心型商業功能之規劃，主要為供商業購物、休閒娛樂、工商金融服務、商務辦公及百貨零售商業等使用。

- (四) 本計畫區零星工業區主要為供公害輕微之工業使用為主及與該工業有關之辦公室、倉庫、宿舍等附屬設施使用。
- (五) 本計畫區農業區主要為供農業生產、農業產銷、休閒農業事業設施使用，並得依都市計畫法台灣省施行細則之規定，作相關條件允許之設施使用。
- (六) 本計畫區科技產業專用區，主要為供策略型產業、媒體視訊傳播及相關行業所需之相關辦公、研發、教育訓練、技術性諮詢與服務事業等設施使用，且其樓地板面積應大於申請總樓地板面積百分之五十；供設置商務活動所需之商場、飲食等設施使用；供設置服務科技、商務活動所需之展示、博物館、金融、資訊、運動、休閒、娛樂、文化及招待所等設施使用；其他經本府審查核准得設置之相關設施。
- (七) 本計畫區之商務專用區，主要為供高科技產業社群之聯誼社交設施、商務諮詢服務事業、金融工商服務、購物中心、商務旅館、國際觀光旅館、國際會議中心、高科技產品展覽設施、交通與物流運輸中心等相關服務設施。
- (八) 本計畫區之研究專用區，主要為供高科技產業技術研發與實驗、高科技產業職訓、相關學術機構研究中心、電信與資訊研發中心、生技與醫學中心及相關辦公行政、服務設施、景觀設施等使用。
- (九) 本計畫區之研發策略產業區，主要為供研發型產業及政府政策所鼓勵之策略性產業、辦公行政、科技大樓、產業技術與事業育成及相關服務設施、景觀設施等使用。
- (十) 本計畫區交通用地(一)、交通用地(二)、交通用地(三) 主要為供運輸場站、道路、停車場及相關運輸服務設施為主。
- (十一) 建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，未規定事項仍應依本要點管制之。

二、土地使用強度：

(一) 本計畫區各使用分區之建蔽率、容積率不得超過左表及附圖四所示之規定：

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)
第一種住宅區	六〇	二〇〇
第二種住宅區	六〇	二四〇
第一種商業區	八〇	三二〇
第二種商業區	七〇	四〇〇
零星工業區	七〇	二一〇
農業區		一〇
科技產業專用區	六〇	三〇〇
啟智中心專用區	五〇	二五〇
商務專用區	七〇	三〇〇
研究專用區	六〇	二五〇
研發策略產業區	六〇	二五〇

(二) 公共設施之建蔽率、容積率不得超過左表規定：

項目	建蔽率(%)	容積率(%)
機關用地	五〇	二五〇
學校	五〇	不予規定
市場	五〇	二四〇
停車場	五〇	不予規定
公園	十五	三〇

變電所用地	五〇	二五〇
污水處理廠	五〇	二〇〇
交通用地	五〇	二〇〇

三、最小建築基地：(如附圖五所示)

(一) 本計畫區內之研發策略產業區、研究專用區、商務專用區及第二種商業區，基地開發最小規模應符合左表所示辦理：

使用分區	街廓編號	最小建築基地規模
第二種商業區	C21、C23、C24	全街廓
	C22、C25、C26、C27、C28	1/2街廓
科技產業專用區	T1	全街廓
	S2	1/3街廓
	S1	全街廓
研究專用區	R21、R22、R23	全街廓
	R11、R12、R13、R14、R15、R16	全街廓
研發策略產業區		

備註：  
本表所列之最小建築基地規模，如遇有不同權屬需協議整合者，得申請本府協助調處，經市府調處不成，且對於整體街廓開發之土地合理利用以及都市景觀無嚴重影響者，得經由整體規劃，並經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議許可後，得申請分期申請建築。

(二)除前述規定以外之土地，其餘各分區應依左表之最小建築基地規模規定辦理：

使用分區	街廓編號	平均寬度(公尺)	平均深度(公尺)
住宅區(含第一及第二種住宅區)	HI~HG0	十	二十
第一種商業區	CI1、CI2、CI3	五	十五

備註：  
 平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。  
 平均深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。

四、建築物高度管制，高度比及深度比：

(一)本計畫區內各使用分區之建築物高度比、後院深度比不得超過左表之規定：

使用分區	建築物高度比	後院深度比
住宅區(含第一及第二種住宅區)	一•五	○•二
第一種商業區	二•○	
第二種商業區	二•○	
科技產業專用區	一•八	○•三
商務專用區	一•八	○•三
研究專用區	一•八	
研發策略產業區	一•八	

備註：

- 一、建築物高度比：係指建築物各部分高度與自各該部分起量至面前道路對側道路境界線之最小水平距離之比。建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮，得不受建築物高度比之限制。
- 二、後院深度比：係指建築物各部分至後面基地線之最小水平距離，與各該部分高度之比。建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮及後面基地線為道路境界線者，得不受後院深度比之限制。
- 三、建築基地臨接或面前道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。
- 四、建築基地臨接二條以上之道路其高度比之計算如左：
  - (一) 寬二倍且未逾三十公尺範圍內之部分，以最寬道路視為面前道路計算。
  - (二) 前款範圍外之基地，以其他道路中心線各深進十公尺範圍內，自次寬道路境界線深進其路寬二倍且未逾三十公尺，以次寬道路視為面前道路計算，並依此類推。
  - (三) 前二款範圍外之基地，以最寬道路視為面前道路計算。

(二) 本計畫區內街廓編號SI、TI、機(一)應設置地標性建築物(如附圖六所示)，並依左列原則辦理：

- 1、本計畫區地標性建築物，其高度、造型及比例，應能突顯視覺焦點及豐富天際線，並以能表徵高科技建築意象之呈現為原則。
- 2、建築物造型量體應採底層、中層及高層分段退縮設置為原則。
- 3、地標性建築物外牆材質色彩運用以高明度低彩度之色系基調為原則，以強化鮮明地標意象。

五、院落規定：

使用分區	最小前院深度(公尺)	最小後院深度(公尺)	最小側院寬度(公尺)
住宅區(含第一及第二種住宅區)	三・〇	二・五	一・五
第一種商業區		三・〇	
第二種商業區		三・〇	
商務專用區		三・〇	
研究專用區		三・〇	
研發策略產業區		三・〇	

備註：

一、前院深度：係指建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。(前面基地線係指基地線接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且鄰接土地業已建築完成者，不限臨接較寬道路之境界線。)

二、後院深度：係指建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離。(後面基地線係指基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線(或其延長線)行成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度時，以四十五度線為準。)

三、側院寬度：係指建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。(基地線之不屬於前面基地線或後面基地線者。)

建築基地之建築線已依本要點之七、「指定留設公共開放空間系統」所規定，須退縮帶狀式、廣場式公共開放空間者，則優先從其規定。

六、鄰棟間隔：

- (一) 本計畫區住宅區同一基地內建築二座以上建築時其鄰棟間隔計算不得少於左表規定，但同一座建築物對面部分(如天井部分)之鄰棟間隔，不得小於該建築物高度之○·二五倍，並不得小於三公尺。
- (二) 本計畫區商業區及商務專用區同一基地內建築二座以上建築時其鄰棟間隔計算不得少於左表規定，但同一座建築物對面部分(如天井部分)之鄰棟間隔，不得小於該建築物高度之○·二五倍，並不得小於三公尺。但其鄰棟間隔已達五公尺以上者，得免再增加。

使用分區	前後建築物平均高度之倍數	建築物前後之鄰棟間隔(公尺)	兩端建築物平均高度之倍數(公尺)	建築物兩端之鄰棟間隔(公尺)
第一種住宅區	○·六	六	○·二	五
第二種住宅區	○·六	六	○·二	五
第一種商業區	○·四	六	○·二	五
第二種商業區	○·四	六	○·二	五
商務專用區	○·四	六	○·二	五
研究專用區	○·四	六	○·二	五
研發策略產業區	○·四	六	○·二	五

七、指定留設公共開放空間系統：

- (一) 為塑造本計畫區整體都市景觀及完整人行空間系統之生活環境，本計畫區指定部分街廓建築基地應留設之公共開放空間，其形狀、位置及規模如附圖七所示。
- (二) 本計畫區之建築基地內指定留設之公共開放空間，其性質、規模及設置標準須依左列各項規定辦理，上開之



公共開放空間，得計入建築基地法定空地：

1、帶狀式公共開放空間（專供公共人行步道及街道景觀綠化空間使用）

指定部分街廓應留設十公尺、八公尺及四公尺寬連續性帶狀式公共開放空間，應供為人行專用步道使用，且自相鄰道路境界線起算一・五公尺範圍內植栽喬木行道樹，且依下列規定：

(1) 行道樹間距不得大於六公尺，該樹須為圓形樹冠之喬木，樹冠底離地淨高二公尺以上。

(2) 建築基地臨接道路境界線總長度每達十八公尺應沿該道路至少設置一處灌木植床，植床寬度八十公分，長度至少三〇〇公分，植床應做防止土壤沖刷流失之緣部處理，其高度不得高於十五公分。栽植之灌木高度不得高於九十公分。

(3) 本計畫區建築物之法定空地及依前項規定留設之公共開放空間應儘量予以綠化，其綠覆率以不小於五〇％為原則。

2、帶狀式公共開放空間（供汽機車通行及緊急救護防災通道使用）

(1) 指定位於編號交(一)街廓內沿南側境界線，應留設寬度十公尺寬之帶狀式公共開放空間，該部分公共開放空間，應供為汽機車通行及緊急救護防災通道功能使用。前述街廓內之建築物，得橫跨前述帶狀式公共開放空間，惟應保持有四・六公尺之淨高以及十公尺之淨寬空間，以供前述指定功能之使用。

(2) 指定位於編號C22街廓內，應沿其基地西緣鄰街廓H5境界線退縮建築，留設寬度八公尺之帶狀式公共開放空間，該部分公共開放空間應供為汽機車通行及緊急救護防災通道功能使用。

3、帶狀式公共開放空間（指定供為植栽綠帶保護緩衝區帶使用）

指定於R21鄰綠(二)及R23鄰綠(三)，應留設八公尺之帶狀式公共開放空間，指定供為植栽綠帶保護緩衝區帶，並依據生態工法處理坡面，以配合周邊自然地景地貌。

4、廣場式公共開放空間：

(1) 本計畫區內指定於街廓編號為R12、R13、交(1)、機(1)、S1、R14、R15、R16等街廓內之角地位置，應留設廣場式公共開放空間，留設面積不得小於一〇〇〇平方公尺；且該等廣場式公共開放空間，宜加入公

共藝術形式整體規劃興闢。

(2) 本計畫區內指定於街廓編號為 R11、R14、R15、R16、R21、R22、R23 等街廓內之角地位置，應留設廣場式公共開放空間，留設面積不得小於五〇〇平方公尺；且該等廣場式公共開放空間，宜加入公共藝術形式整體規劃興闢。

(3) 本計畫區內指定於街廓編號為 R11、R12、R14、交(1)、變(1)等街廓內之角地位置，應留設廣場式公共開放空間，留設面積不得小於三〇〇平方公尺；且該等廣場式公共開放空間，宜加入公共藝術形式整體規劃興闢。

(4) 本計畫區內指定於街廓編號 C27 之基地，應於北側設置三〇〇平方公尺廣場式公共開放空間，其開發方式應按二分之一街廓開發，由開發單位各自提供至少一五〇平方公尺之公共開放空間，經由整體規劃，使之成為完整之廣場空間。

(三) 建築基地指定留設公共開放空間之地坪高程、鋪面及照明等設施，應按左列規定：

1、建築基地指定留設之帶狀式公共開放空間兼供公共人行通道使用者，應與鄰接人行道齊平或高於相鄰道路邊界處十至十五公分，並應向道路境界線作成四十分之一之洩水坡度。

2、帶狀式公共開放空間應為連續鋪面，且應與相鄰基地地坪高程齊平，車道穿越時，其鋪面仍應連續。

3、基地之鋪面及植栽應與道路部分充分調和，鋪面的材質應注意防滑、耐壓、透水、易於管理維護等條件。

4、留設之公共開放空間應設置中、低光源之照明設施，於夜間平均照度不得低於六勒克斯。

5、廢氣排出口、通風口構造物造型應予以美化，並不得面對公園及廣場式公共開放空間設置。

八、騎樓或無遮簷人行道設置（如附圖八所示）：

(一) 本計畫區屬於第一種商業區之街廓，其直接鄰接光復路之建築基地側，均應沿建築線設置四公尺寬之騎樓空間為原則，如無法設置騎樓者，則應退縮建築留設四公尺寬之無遮簷人行道。（設置為無遮簷人行道者，其

退縮部分得做為建築法定空地計算)

(一) 本計畫區 S2、C21-C28 街廓，應依附圖八所示，沿建築線退縮四公尺作帶狀式公共開放空間後，再行設置四公尺寬之騎樓空間；騎樓上方之空間，並應依本管制要點第九點所指定留設第二、第三層公共人行通道及預留天橋或地下道立體連通設施。

(三) 前項各規定外，本計畫區內除住宅區、商務專用區、科技產業專用區、農業區各公共設施用地外，其餘第一種及第二種商業區街廓，凡臨接寬度在八公尺以上道路之建築基地道路側，其建築物應沿道路境界線設置寬度達四公尺之騎樓，並應依「新竹市都市計畫區騎樓設置標準」之相關規定辦理。如自願退縮騎樓地，設置無遮簷人行道者，其退縮部分得做為空地計算。惟建築基地之建築線已經指定有須退縮建築留設帶狀式、廣場式公共開放空間者，則優先從其規定。

九、指定留設第二、第三層公共人行通道及預留天橋或地下道立體連通設施設置規定：(如附圖八之一、八之二、八之三所示)

(一) 指定留設第二、第三層公共人行通道及預留天橋或地下道立體連通設施位置規定：本計畫區 S1、S2、C21-C28、交(一)及停(一)街廓建築基地，應依附圖八之一所示規定，留設寬度四公尺之供公眾使用之第二、第三層公共人行通道，並預留天橋或地下道立體連通設施(其面積不得小於一〇〇平方公尺)，以供人行之用。

(二) 指定牆面線、公共人行通道地坪高程及跨越路權上空範圍之架空走廊建築規定：上述基地應自建築線退縮四公尺作帶狀式公共開放空間，並以開放空間內側邊緣線為指定牆面線位置，沿指定牆面線位置置建築物應設置第二、三層公共人行通道。各街廓間相互銜接之第二層人行通道地坪高程相對於道路高程為 610 公分，且個別基地各層公共人行通道之地坪高程，應依小於 1/12 之斜率坡面或坡道互相連接。跨越路權上空範圍之架空走廊，原則上由新竹市政府編列預算配合施作；惟各該建築基地得申請認建築及認養後續管理維護，且得依規定申請容積獎勵。

(三) 第二、第三層公共人行通道空間形式原則：公共人行通道外側緣自地面起至第三層樓，原則上採連續柱列方

式構成本土型態之立體化騎樓空間意象；而其內側牆身應設置有超過百分之七十以上之透明開口部，及至少一處出入口，整體騎樓公共人行通道並應設置夜間照明設施。

(四) 以上指定街廓，供公眾使用之騎樓、第二、第三層公共人行通道經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過者，得不計入容積率。本計畫區其他地區如於基地內規劃立體連通設施，並依規定程序辦理者，亦得不計入容積率。

十、指定街廓基地配合預留輕軌捷運場站穿堂公共空間規定(如附圖九所示)：

本計畫區S1、科技產業專用區及停(一)街廓應留設輕軌捷運車站穿堂或人行出入動線公共空間，其留設位置為自建建築基地沿建築線所退縮四公尺之公共開放空間境界線起，向基地內側水平延伸八公尺止且長度達三十公尺之範圍面積，另有關安全、結構、淨高度等事項，應依有關規定辦理。指定街廓基地配合預留輕軌捷運場站穿堂公共空間，經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過者得不計入容積率。

十一、建築物規劃：

(一) 建築物屋頂造型美化

1、地區建築物頂層應配合建築物本身及周圍建築物造型整體予以美化設計，以形成本地區整體建築風貌及優美之天際線。

2、建築物頂層所附設之電視天線、水塔、空調、機械等設施物，應配合建築物作整體設計。

(二) 建築附屬設施物管制

1、廣告招牌管制

(1) 本計畫區內第二種商業區、商務專用區及科技產業專用區建築物附設之廣告招牌，一律不得為側懸式廣告招牌。

(2) 本計畫區內第一及第二種住宅區，其建築物附設之廣告招牌，均不得超過第四層樓。

(3) 本計畫區內住宅區、商業區、商務專用區及科技產業專用區建築物附設之廣告物招牌，不得妨礙都市防災救援逃生之主要路線，其他相關規定依「廣告物管理辦法」之規定辦理。

(4) 設置廣告物時應按「公寓大廈管理條例」之規定，其設置及變更需經區分所有權人會議之決議。

(5) 同一棟建築物之廣告招牌，應以設置共同招牌整體設計為原則。

2、本計畫區所有建築物之中央空調或其他設備之廢氣排出口風口以及地面有礙市容景觀之設施，不得設置於建築物主要出入口附近，並應加以綠美化。

3、本計畫區建築物各向立面之附屬設施物如冷氣機口、鐵窗、雨庇或其他影響建築立面之設施物，應考慮整體景觀規劃配置，予以細部設計處理，並不得妨礙緊急逃生路線與設施。

4、建築物之電視天線應為共同天線。

### (三) 建築省能管制

為追求與地球環境共生共榮及人類生活環境永續發展，本地區建築應遵循「綠建築評估方法」進行設計，以達到節能、省水、減廢、衛生、舒適、健康、環保之目的。

### (四) 建築物外觀夜間照明

1、本計畫範圍內之地標性建築、大眾運輸車站、公共建築物、商業建築物、重要機構應實施建築物外觀夜間照明。

2、指定實施建築物外觀夜間照明建築物，應依對應尺度分段設置照明效果，以愈高愈明顯為設置原則。

3、指定實施建築物外觀夜間照明建築物，其底層部距地面二至三層範圍內之沿街行人尺度範圍，其照明應配合街道燈光，並考量行人之視覺與活動，塑造舒適之行人照明環境。

4、立面單位面積照明用電量之上限不得高於 $2.5W/m^2$ 。

5、建築物照明不得對鄰近建築物及都市空間造成光害，亦應考慮其本身及使用者之舒適性。

(五) 建築高度超過六十公尺，其建築物之量體及配置應對公共開放空間提出微氣候等之影響檢討。

十二、建築基地交通規劃及停車空間：

(一) 本計畫區之建築基地汽車出入口設置應按左列規定設置：

1、面臨兩條以上道路之建築基地，其地下停車場出入口不得由主要道路進出為原則（主要道路指公道五、2-2道路、2-3道路、2-4道路、光復路等）。

2、基地汽車出入口，除基地條件限制外，不得設置於下列道路及場所：

(1) 自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離五公尺範圍內。

(2) 丁字路及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。

3、建築基地除基地條件限制且經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過者，其汽車出入口或機械停車出入口之設置應避免對人行形成妨礙及避開現有大型行道樹為原則。

4、為避免停車場汽車出入口利用道路做為緩衝空間，延滯道路車流，基地內應留設汽車進出延滯空間，並不得佔用無遮簷人行道。

5、依規定設置之帶狀式公共開放空間，應專供人行使用，不得作汽機車停車使用。

6、建築基地內以私設通路連通建築線及建築物出入口者，應於私設通路側，設置至少一邊之人行專用步道，且



類 七 第				類 六 第				類 五 第				類	
其他各類				第四十一組：一般旅館業 第四十二組：國際觀光旅館業				第三十七組：旅遊及運輸服務業 第三十組：金融保險業 第二十九組：自由職業事務所 第二十八組：一般事務所 第十四組：人民團體 第十三組：公務機關				第二十組：一般零售業乙組之 日用百貨 第二十二組：餐飲業 第二十六組：日常服務業 第二十七組：一般服務業 第三十二組：娛樂服務業	
(四) 一〇、〇〇〇之部分	(三) 超過四、〇〇〇以上未滿一〇、〇〇〇之部分	(二) 超過二、〇〇〇未滿四、〇〇〇之部分	(一) 二、〇〇〇以下部分	(四) 一〇、〇〇〇以上之部分	(三) 超過四〇〇〇未滿一〇、〇〇〇部分	(二) 超過二、〇〇〇未滿四、〇〇〇部分	(一) 二、〇〇〇以下部分	(四) 一〇、〇〇〇以上之部分	(三) 超過四〇〇〇未滿一〇、〇〇〇部分	(二) 超過二〇〇〇未滿四、〇〇〇部分	(一) 二、〇〇〇以下部分	(三) 一〇、〇〇〇以上之部分	(二) 超過四、〇〇〇未滿一〇、〇〇〇部分
每滿三〇〇平方公尺設置一輛	每滿二五〇平方公尺設置一輛	每滿二〇〇平方公尺設置一輛	每滿一〇〇平方公尺設置一輛	每滿二五〇平方公尺設置一輛	每滿二〇〇平方公尺設置一輛	每滿一五〇平方公尺設置一輛	每滿一〇〇平方公尺設置一輛	每滿二五〇平方公尺設置一輛	每滿二〇〇平方公尺設置一輛	每滿一五〇平方公尺設置一輛	每滿一〇〇平方公尺設置一輛	每滿一五〇平方公尺設置一輛	每滿一二〇平方公尺設置一輛
中國小減半設計。專科以上學校加倍設計)				每滿五〇平方公尺設置一輛(國)				每滿一〇〇平方公尺設置一輛				每滿七〇平方公尺設置一輛	



<p>說明：</p>	<p>一、總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物、保齡球館之球道等類似用途部分。</p> <p>二、同一幢建築物內供二類以上用途使用時，其設置基準分別依右表規定計算予以累加後合併計算。</p> <p>三、停車空間之汽車出入口車道，如情況許可應位於側街，並應距最近之交叉口至少在三十公尺以上。</p> <p>四、國際觀光旅館應於基地地面層或法定空地上按其客房數每滿四十間設置一輛大型客車停車位。每設一輛大型客車停車位，減設右表三輛停車位。</p> <p>五、機車停車位需長二·二公尺以上，寬0·九公尺以上。</p> <p>六、已設置之法定機車停車位無實際使用需求時，得申請將該部分改置為汽車停車位。</p> <p>七、其餘未規定者，依建築技術規則有關規定辦理。</p>
------------	--

(三) 離街裝卸場：

本計畫區內建築物新建、改建、變更用途或增建部分，應依左表規定設置離街裝卸位：

土地及建築物使用組別	總樓地板面積(平方公尺)						應附設裝卸位數		備註
	二、 超過二、 〇〇〇以下	五、 〇〇〇以上 未滿一〇、 〇〇〇	一〇、 〇〇〇以上 未滿二〇、 〇〇〇	二〇、 〇〇〇以上	每增加二〇、 〇〇〇平方公尺 增設一個。	三	免設		
第七組：醫療保健服務業。	二、 〇〇〇以下	五、 〇〇〇以上 未滿一〇、 〇〇〇	一〇、 〇〇〇以上 未滿二〇、 〇〇〇	二〇、 〇〇〇以上	每增加二〇、 〇〇〇平方公尺 增設一個。	三	免設	<p>備註</p> <p>一、每滿十個裝卸位應於其中設置一個大貨車裝卸位。</p> <p>二、最小裝卸位尺度： (一) 小貨車裝卸位長六公尺，寬二·五公尺，淨高二·七公尺。 (二) 大貨車裝卸位長十三公尺，寬四公尺，淨高四·二公尺。</p> <p>三、同一基地內供「土地及建築物使用組別欄」二欄以上使用者，其設置基準應分別就各該欄表列規定計算後(零數均應計入)予以累加後合併計算。</p> <p>四、如經檢討單欄之樓地板面積雖屬免設，但鑑於裝卸位仍有實際之需求，故應以各欄樓地板面積之和，依較高標準計算。</p>	
第八組：社會福利設施。	二、 〇〇〇以下	五、 〇〇〇以上 未滿一〇、 〇〇〇	一〇、 〇〇〇以上 未滿二〇、 〇〇〇	二〇、 〇〇〇以上	每增加二〇、 〇〇〇平方公尺 增設一個。	三	免設		
第九組：社區通訊設施。	二、 〇〇〇以下	五、 〇〇〇以上 未滿一〇、 〇〇〇	一〇、 〇〇〇以上 未滿二〇、 〇〇〇	二〇、 〇〇〇以上	每增加二〇、 〇〇〇平方公尺 增設一個。	三	免設		
第十組：社區安全設施。	二、 〇〇〇以下	五、 〇〇〇以上 未滿一〇、 〇〇〇	一〇、 〇〇〇以上 未滿二〇、 〇〇〇	二〇、 〇〇〇以上	每增加二〇、 〇〇〇平方公尺 增設一個。	三	免設		
第十二組：公共事業設施。	二、 〇〇〇以下	五、 〇〇〇以上 未滿一〇、 〇〇〇	一〇、 〇〇〇以上 未滿二〇、 〇〇〇	二〇、 〇〇〇以上	每增加二〇、 〇〇〇平方公尺 增設一個。	三	免設		
第十三組：公務機關。	二、 〇〇〇以下	五、 〇〇〇以上 未滿一〇、 〇〇〇	一〇、 〇〇〇以上 未滿二〇、 〇〇〇	二〇、 〇〇〇以上	每增加二〇、 〇〇〇平方公尺 增設一個。	三	免設		
第十五組：社教設施。	二、 〇〇〇以下	五、 〇〇〇以上 未滿一〇、 〇〇〇	一〇、 〇〇〇以上 未滿二〇、 〇〇〇	二〇、 〇〇〇以上	每增加二〇、 〇〇〇平方公尺 增設一個。	三	免設		
第十六組：文康設施。	二、 〇〇〇以下	五、 〇〇〇以上 未滿一〇、 〇〇〇	一〇、 〇〇〇以上 未滿二〇、 〇〇〇	二〇、 〇〇〇以上	每增加二〇、 〇〇〇平方公尺 增設一個。	三	免設		
第二十八組：一般事務所。	二、 〇〇〇以下	五、 〇〇〇以上 未滿一〇、 〇〇〇	一〇、 〇〇〇以上 未滿二〇、 〇〇〇	二〇、 〇〇〇以上	每增加二〇、 〇〇〇平方公尺 增設一個。	三	免設		
第二十九組：自由職業事務所。	二、 〇〇〇以下	五、 〇〇〇以上 未滿一〇、 〇〇〇	一〇、 〇〇〇以上 未滿二〇、 〇〇〇	二〇、 〇〇〇以上	每增加二〇、 〇〇〇平方公尺 增設一個。	三	免設		
第三十組：金融保險業。	二、 〇〇〇以下	五、 〇〇〇以上 未滿一〇、 〇〇〇	一〇、 〇〇〇以上 未滿二〇、 〇〇〇	二〇、 〇〇〇以上	每增加二〇、 〇〇〇平方公尺 增設一個。	三	免設		
第三十七組：旅遊及運輸服務業。	二、 〇〇〇以下	五、 〇〇〇以上 未滿一〇、 〇〇〇	一〇、 〇〇〇以上 未滿二〇、 〇〇〇	二〇、 〇〇〇以上	每增加二〇、 〇〇〇平方公尺 增設一個。	三	免設		
第四十一組：一般旅館業。	二、 〇〇〇以下	五、 〇〇〇以上 未滿一〇、 〇〇〇	一〇、 〇〇〇以上 未滿二〇、 〇〇〇	二〇、 〇〇〇以上	每增加二〇、 〇〇〇平方公尺 增設一個。	三	免設		
第四十二組：國際觀光旅館業。	二、 〇〇〇以下	五、 〇〇〇以上 未滿一〇、 〇〇〇	一〇、 〇〇〇以上 未滿二〇、 〇〇〇	二〇、 〇〇〇以上	每增加二〇、 〇〇〇平方公尺 增設一個。	三	免設		
第四十四組：宗祠及宗教建築。	二、 〇〇〇以下	五、 〇〇〇以上 未滿一〇、 〇〇〇	一〇、 〇〇〇以上 未滿二〇、 〇〇〇	二〇、 〇〇〇以上	每增加二〇、 〇〇〇平方公尺 增設一個。	三	免設		
第十七組：日常用品零售業。	一、 〇〇〇以下	二、 〇〇〇以上 未滿四、 〇〇〇	三、 〇〇〇以上 未滿六、 〇〇〇	六、 〇〇〇以上	每增加六、 〇〇〇平方公尺 增設一個。	三	免設		
第十九組：一般零售業甲組。	一、 〇〇〇以下	二、 〇〇〇以上 未滿四、 〇〇〇	三、 〇〇〇以上 未滿六、 〇〇〇	六、 〇〇〇以上	每增加六、 〇〇〇平方公尺 增設一個。	三	免設		
第二十組：一般零售業乙組。	一、 〇〇〇以下	二、 〇〇〇以上 未滿四、 〇〇〇	三、 〇〇〇以上 未滿六、 〇〇〇	六、 〇〇〇以上	每增加六、 〇〇〇平方公尺 增設一個。	三	免設		
第二十一組：飲食業。	一、 〇〇〇以下	二、 〇〇〇以上 未滿四、 〇〇〇	三、 〇〇〇以上 未滿六、 〇〇〇	六、 〇〇〇以上	每增加六、 〇〇〇平方公尺 增設一個。	三	免設		
第二十二組：餐飲業。	一、 〇〇〇以下	二、 〇〇〇以上 未滿四、 〇〇〇	三、 〇〇〇以上 未滿六、 〇〇〇	六、 〇〇〇以上	每增加六、 〇〇〇平方公尺 增設一個。	三	免設		
第二十四組：特種零售業甲組。	一、 〇〇〇以下	二、 〇〇〇以上 未滿四、 〇〇〇	三、 〇〇〇以上 未滿六、 〇〇〇	六、 〇〇〇以上	每增加六、 〇〇〇平方公尺 增設一個。	三	免設		
第二十五組：特種零售業乙組。	一、 〇〇〇以下	二、 〇〇〇以上 未滿四、 〇〇〇	三、 〇〇〇以上 未滿六、 〇〇〇	六、 〇〇〇以上	每增加六、 〇〇〇平方公尺 增設一個。	三	免設		
第二十六組：日常服務業。	一、 〇〇〇以下	二、 〇〇〇以上 未滿四、 〇〇〇	三、 〇〇〇以上 未滿六、 〇〇〇	六、 〇〇〇以上	每增加六、 〇〇〇平方公尺 增設一個。	三	免設		
第二十七組：一般服務業。	一、 〇〇〇以下	二、 〇〇〇以上 未滿四、 〇〇〇	三、 〇〇〇以上 未滿六、 〇〇〇	六、 〇〇〇以上	每增加六、 〇〇〇平方公尺 增設一個。	三	免設		
第三十四組：特種服務業。	一、 〇〇〇以下	二、 〇〇〇以上 未滿四、 〇〇〇	三、 〇〇〇以上 未滿六、 〇〇〇	六、 〇〇〇以上	每增加六、 〇〇〇平方公尺 增設一個。	三	免設		

第十八組：零售市場。

	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1149 649 1236 1164">二、○○○○以上</td> <td data-bbox="1236 649 1308 1164">一、○○○○以上未滿二、○○○○</td> <td data-bbox="1308 649 1356 1164">超過五○○○未滿一、○○○○</td> <td data-bbox="1356 649 1356 1164">五○○○以下</td> </tr> </table>	二、○○○○以上	一、○○○○以上未滿二、○○○○	超過五○○○未滿一、○○○○	五○○○以下	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1149 1164 1236 1579">每增加二、○○○○平方公尺增設一個。</td> <td data-bbox="1236 1164 1308 1579">三</td> <td data-bbox="1308 1164 1356 1579">二</td> <td data-bbox="1356 1164 1356 1579">一</td> </tr> </table>	每增加二、○○○○平方公尺增設一個。	三	二	一
二、○○○○以上	一、○○○○以上未滿二、○○○○	超過五○○○未滿一、○○○○	五○○○以下							
每增加二、○○○○平方公尺增設一個。	三	二	一							

裝卸空間標準：

1、最小裝卸空間尺度：

- (1) 小貨車：長度六．〇公尺，寬度二．五公尺，淨高二．七公尺。
  - (2) 大貨車：長度十三．〇公尺，寬度四．〇公尺，淨高四．二公尺。
  - (3) 淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。
- 2、前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。
  - 3、每滿十部裝卸車位數量要求時，應於其中設置一部大貨車之裝卸車位。
  - 4、裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界線交叉點，最少應有十五公尺。
  - 5、裝卸空間之四周鄰接其他基地時，應以樹籬（寬度至少一．二公尺）阻隔而高度應於一．二公尺至一．八公尺之間，且照明之光線不得面對鄰近建築直射，否則需於建築物內部設置。
  - 6、裝卸空間應於同一基地內設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間。
  - 7、既有合法建築物如不合本規定者，仍可繼續使用，但如建築物擴建、增建、改建或變更使用時，則需依前述所規定之要求設置。

十三、垃圾貯存空間：

本地區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上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，並按每

滿五〇〇平方公尺總樓地板面積設置〇·五平方公尺之貯存空間附設之。

(二) 集中式室內垃圾貯存空間之附設面積應以各幢建築物為計算單位，且應設置通風處理及排水設備接通排水溝，其最低淨高應為二·四公尺以上。

(三) 集中式垃圾貯存空間設置於法定空地者，應有適當之景觀及公共衛生維護設施，且其所應可接通建築線或私設通路。

(四) 集中式垃圾貯存空間如採垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出之車道及操作空間。

十四、本計畫區各公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」視實際需要作多目標使用。

十五、本計畫區有關建築物、土地使用及各項公共設施之興建應經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過後，始得核發建照及施工。

十六、建築環境管理：

本計畫區建築物開發後之建築環境管理應依「公寓大廈管理條例」相關規定辦理。

十七、本計畫區內各種土地使用分區之建築申請案非依本計畫規定經申請都市設計及土地使用開發許可審議或都市更新審議程序通過者，均不得適用「新竹市建築物增設停車空間鼓勵要點」以及「實施都市計畫地區建築基地綜合鼓勵辦法」之規定。

十八、本管制要點中，部分「原則性」之規定，如申請案經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審

議委員會「審議通過，得不受此「原則」性規定之限制，其餘未規定事項，適用其他相關法令之規定。

附表一 「擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）案」土地及建築物使用組別容許表

研發策略產業區	研究專用區	商務專用區	啟智中心專用區	科技產業專用區	農業區	零星工業區	第二種商業區	第一種商業區	第二種住宅區	第一種住宅區	使用分區		使用組別		
											第一種住宅區	第二種住宅區			
					○				○	○	住宅	獨立	一		
							○	○	○	○	住宅	多戶	二		
		○		○			○	○	○		住宅	商務	一之二		
			○			○					住宅	寄宿	三		
□	□		○		□		○	○	○	○	設施	教育	四		
○	○		○	○			△	△	△	△	設施	教育	五		
□	□	○	△			□	○	△	○	○	設施	憩遊	六		
○	○	□	○	□		□	○	○	□	□	業務	保健	七		
		□	○		□	□	○	△	□	□	設施	福利	八		
△	△	△		△		△	○	△	□	□	設施	通訊	九		
△	△	△			□	△	□	□	□	□	設施	安全	十		
△	△	△		△	□	△	○	△			設施	業事	二十		
○	○	○			□	○	○	○	○	△	關機	務公	三十		
		○	○				○	○	○	△	體團	民人	四十		
○	○	○	○	○			○	○	□	□	設施	教社	五十		
□	□	△	△	△			○	△	□	□	設施	康文	六十		
□		○		○	※		○	○	□	□	業售	零品	七十		
		2		2			○	○	2		場市	售零	八十		
		○		○	※		○	○	□	□	組甲	售零	九十		
		○		○			○	○	□	□	組乙	售零	十二		
○	○	○		○		□	○	△	□	□	業食	飲	一廿		
一		○		○			△	一	一	一	業飲	餐	二廿		
		○		○			○				業貨	百	三廿		
							○	△			組甲	售零	種特	四廿	
		○		○			○	△	□	□	業務	服常	日	六廿	
		○		○		○	○	○	□	□	業務	服般	一	七廿	
□		○		○			○	○	△	□	所務	事般	一	八廿	
○	○	○		○			○	○	○	△	所務	事業	職由	自	九廿
□		○		○			○	△	□	□	業險	保融	金	卅	
						○	○	□			業務	服理	修	一卅	
		○		○			○	△			業務	服樂	娛	二卅	
		○		○			△	□			業務	服身	健	三卅	
		○		○			○				業務	服種	特	四卅	
△		△		△		△	△	□	□	□	業務	服輸	運及	遊旅	七卅
△		△		△		△					業儲	倉			八卅
		○		○			○				業發	批般	一	九卅	
		○		○			○	○	○	○	業館	旅般	一	一四	
		○		○			○		○	○	館旅	光觀	際國	二四	
		○		○			○				棚影	攝		三四	
					※					□	築建	教宗	及祠	宗	四四
					○						業藝	園及	藝農		九四
											築建	業農	及業	農	十五
						○		□			業工	之微	輕最	害公	一五
						○					業工	之微	輕較	害公	二五
						○					業工	之微	輕害	公	三五
○		○		○			○				設施	覽展			七五
○	○	○		○							業產	性略	策		八五

註：1、「○」：表允許使用組別，不受樓層限制。2、「△」：許可使用組別只限第一至第四層。3、「□」：許可使用組別只限地下第一至地面第二層。  
4、「※」：許可使用組別只限地面第一層。5、「一」：符號內之數字表示僅允許使用組別之允許項目。