

變更新竹科技特定區計畫（開發獎勵要  
點、土地使用分區管制要點及都市設計  
準則）專案通盤檢討書

新竹市政府

中華民國 95 年 9 月

新 竹 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表		
項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更新竹科技特定區計畫(開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則)專案通盤檢討書	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條	
變更都市計畫機關	新竹市政府	
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	無	
本案公開展覽之起訖日期	公告辦理	自民國 94 年 3 月 14 日起至 94 年 4 月 12 日止公告展覽 30 天徵求意見，刊登於民國 94 年 3 月 14 日中國時報第 F3 版、民國 94 年 3 月 15 日聯合報第 F1 版、民國 94 年 3 月 16 日自由時報第 54 版
	公開展覽	自民國 95 年 2 月 8 日起至民國 95 年 3 月 9 日共計 30 日
	新聞登報	刊登於民國 95 年 2 月 8 日中國時報第 F3 版、民國 95 年 2 月 9 日聯合報第 F1 版、民國 95 年 2 月 10 日自由時報第 F1 版
	公開說明會	民國 95 年 2 月 23 日上午 10 時假新竹市政府大禮堂舉行
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	新竹市都市計畫委員會民國 95 年 3 月 28 日第 158 次會議審查通過
	內政部	內政部都市計畫委員會民國 95 年 7 月 25 日第 638 次會議審議通過

## 壹、計畫緣起及理由

為期符合民國 82 年行政院核定「新竹科學城發展計畫」之地位指認，並支持高科技產業持續在新竹生根，同時達成都市更新與都市再發展，新竹市政府配合東勢工業區轉型為高科技商務產業發展腹地，實現都市更新再發展之目標，制定本計畫，擬以同時引入商務辦公、高科技產品交易展示及交通轉運機能之方式，重新改變新竹市都市發展格局，並於民國 93 年 8 月發佈實施「擬定新竹科技特定區計畫」。

惟自本計畫發佈實施以來，土地使用分區及都市設計管制要點規定繁雜，造成土地開發不易，無法達成計畫原意，為解決計畫執行困難，土地利用無效率等問題，擬就開發獎勵要點、土地使用分區及都市設計管制要點進行專案通盤檢討，惟依現行新竹科技特定區計畫書第一章第三節二、法令依據之 4.「…將各都市計畫之土地使用分區及都市設計管制要點加以整併統一，故本計畫仍依都市計畫法第 16 條之規定將主要計畫與細部計畫合併擬定之。俟下次通盤檢討時，再依都市計畫法第 15 條及第 22 條之規定，分別擬定主要計畫及細部計畫。」本次專案通盤檢討內容，僅針對開發獎勵要點、土地使用分區及都市設計管制要點等事項予以檢討變更，依都市計畫法第 22 條規定，前述事項係屬細部計畫範疇，故本計畫將開發獎勵要點、土地使用分區及都市設計管制要點自現行計畫中予以刪除，另改列於「擬定新竹科技特定區計畫細部計畫」書中規定。

## 貳、法令依據

都市計畫法第 26 條。

## 參、變更計畫內容

### 一、變更位置

西以西大路為界，北以中華路至都市計畫範圍邊界(工業區)為界，南以南大路及光復路至新源街口為界，東以新源街、公道五至水溝為界所圍成之範圍。

### 二、變更內容

變更本計畫區開發獎勵要點、土地使用分區及都市設計管制要點，變更內容明細詳表 1。

**表 1 變更新竹科技特定區計畫(開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則)  
專案通盤檢討變更內容明細表**

變更 編號	變更 位置	變更內容		變更理由
		原計畫條文	新計畫	
1	第六章 第四節	<p><b>第四節 開發獎勵措施</b></p> <p>為促進本計畫地區土地利用，鼓勵土地及建築物之開發提供公共開放空間及公益設施，增進公共福利；加強空地維護管理提昇地區環境景觀，並配合政府重大公共建設投資時程加速全區都市機能之健全發展，以及鼓勵設置策略性產業之發展，特訂定開發獎勵要點，如附件一。</p>	刪除。	依都市計畫法第 22 條規定，開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則等事項係屬細部計畫範疇，故於本計畫予以刪除，改列於「擬定新竹科技特定區計畫細部計畫」書中規定，以資適法。

變更 編號	變更 位置	變更內容		變更理由																																		
		原計畫條文	新計畫																																			
2	開發 獎勵 要點	<p><b>開發獎勵要點</b></p> <p>一、適用範圍： 本獎勵要點之適用範圍為依新竹科技特定區計畫調整使用分區，且符合本計畫所規範符合開發許可之「指定整體開發區」與「建築基地規模達一個完整街廓或三千平方公尺以上之一般開發區」之各宗土地開發申請案。</p> <p>二、開發計畫之擬定： 本要點適用範圍內之土地及建物之開發，應擬具開發計畫，送「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議。開發計畫應包括活動引入計畫、環境衝擊說明及解決方案、申請獎勵項目及有關開發效益對公共利益之具體貢獻說明。</p> <p>三、獎勵建築容積計算，包括左列事項： (一)獎勵建築容積之計算方式如下：  <math display="block">V=V0+ V1+ V2+ V3+ V4</math>                     V：獎勵後總容積                      V0：基準容積                      V1：綜合設計放寬之獎勵容積                      V2：提供公益服務設施使用之獎勵容積                      V3：配合開發時程之獎勵容積                      V4：開發前空地環境改善及管理維護容積獎勵</p> <p>(二)上述容積獎勵之基準上限                      1.基準容積 (V0)： 依本計畫案訂定之各基地法定容積率×基地面積。                      2.綜合設計放寬之獎勵容積 ( V1) )：                      (1)放寬原則： 為鼓勵建築基地採綜合設計，凡符合左列規定者，其容積率及高度限制得予照第(2)項之規定放寬：                      A．建築基地臨接兩條以上之道路，且其最小寬度在八公尺以上之第一種商業區、住商混合區、複合商業區、科技商務區、特定公用設施區、社教用地。                      B．建築基地之規模、留設之空地比率及開放空間有效面積佔基地面積之比率，符合左表規定者：</p> <table border="1" data-bbox="319 1187 1117 1702"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>符合綜合設計放寬之街廓編號</th> <th>基地規模</th> <th>空地比率 (%)</th> <th>開放空間有效面積佔基地面積之比率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種商業區</td> <td>A1-A12</td> <td>全街廓或三千平方公尺以上</td> <td>四五以上</td> <td>四〇以上</td> </tr> <tr> <td>住商混合區</td> <td>B1-B25</td> <td>全街廓或三千平方公尺以上</td> <td>六五以上</td> <td>五〇以上</td> </tr> <tr> <td>複合商業區</td> <td>C1-C6</td> <td>全街廓</td> <td>四五以上</td> <td>四〇以上</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">科技商務區</td> <td>D1、D2、D3、D4、D5、D6、D8、D11、D12、D14、D7(屬指定整體開發區塊部分)</td> <td>全街廓</td> <td>五五以上</td> <td>四五以上</td> </tr> <tr> <td>D9、D10、D13、D7(屬一般開發區塊部分)</td> <td>全街廓或三千平方公尺以上</td> <td>五五以上</td> <td>四五以上</td> </tr> <tr> <td>特定公用設施區</td> <td>E1</td> <td>全街廓</td> <td>五五以上</td> <td>四五以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2)容積及高度之放寬：                      A．准予增加之樓地板面積為建築基地留設之開放空間有效面積乘以法定容積率乘以三分之一，且不得超過基準容積之百分之二十。                      B．建築物各部分高度得放寬至自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。</p>	使用分區	符合綜合設計放寬之街廓編號	基地規模	空地比率 (%)	開放空間有效面積佔基地面積之比率 (%)	第一種商業區	A1-A12	全街廓或三千平方公尺以上	四五以上	四〇以上	住商混合區	B1-B25	全街廓或三千平方公尺以上	六五以上	五〇以上	複合商業區	C1-C6	全街廓	四五以上	四〇以上	科技商務區	D1、D2、D3、D4、D5、D6、D8、D11、D12、D14、D7(屬指定整體開發區塊部分)	全街廓	五五以上	四五以上	D9、D10、D13、D7(屬一般開發區塊部分)	全街廓或三千平方公尺以上	五五以上	四五以上	特定公用設施區	E1	全街廓	五五以上	四五以上	刪除。	依都市計畫法第22條規定，開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則等事項係屬細部計畫範疇，故於本計畫予以刪除，改列於「擬定新竹科技特定區計畫細部計畫」書中規定，以資適法。
使用分區	符合綜合設計放寬之街廓編號	基地規模	空地比率 (%)	開放空間有效面積佔基地面積之比率 (%)																																		
第一種商業區	A1-A12	全街廓或三千平方公尺以上	四五以上	四〇以上																																		
住商混合區	B1-B25	全街廓或三千平方公尺以上	六五以上	五〇以上																																		
複合商業區	C1-C6	全街廓	四五以上	四〇以上																																		
科技商務區	D1、D2、D3、D4、D5、D6、D8、D11、D12、D14、D7(屬指定整體開發區塊部分)	全街廓	五五以上	四五以上																																		
	D9、D10、D13、D7(屬一般開發區塊部分)	全街廓或三千平方公尺以上	五五以上	四五以上																																		
特定公用設施區	E1	全街廓	五五以上	四五以上																																		

變更 編號	變更 位置	變更內容		變更理由																																					
		原計畫條文	新計畫																																						
2	開發 獎勵 要點	<p>(3)有效開放空間應符合可視性、可及性與可用性之原則，其面積之計算，應依左列規定辦理：</p> <p>A．開放空間地盤（包括人工地盤）之高度，高於臨接道路未滿一．五公尺，或低於臨接道路未滿三公尺，且其自室外設有寬度在一．五公尺以上之樓梯或坡道，並能提供公眾休憩使用者，以其全面積視為有效面積。高度高於臨接道路一．五公尺，而在四．五公尺以下，或低於三公尺者，以其面積之〇．六倍視為有效面積。</p> <p>B．附設透明且可通風之頂蓋或遮簷之開放空間，其簷高五公尺以上未達十公尺者，以其面積之〇．六倍視為有效面積，簷高在十公尺以上者，以其面積之〇．八倍視為有效面積。</p> <p>C．以人行步道連接之廣場式開放空間，留設施建築物之背側致影響其可見性者，以其面積之〇．六倍視為有效面積。</p> <p>3.提供公益服務設施使用之獎勵容積（V2）： 各分區土地開發申請案，提供公益服務供公眾使用，可獲得獎勵之公共服務設施及其規模，如左表所示；惟其可增加之容積獎勵上限，不得超過基準容積之百分之二十：</p>																																							
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>種類</th> <th>項目</th> <th>提供方式</th> <th>規模</th> <th>獎勵樓地板面積值</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">複合商業區 C1-C6 科技商務區 D1-D14 醫療設施區 M1</td> <td>公共服務中心</td> <td>聯合資訊中心</td> <td rowspan="2">提供樓地板</td> <td>六〇〇平方公尺以上</td> <td rowspan="4">捐贈（含捐建）市府之樓地板面積x1/2</td> </tr> <tr> <td>公共活動空間</td> <td>展示場 會議廳 表演場</td> <td>一五〇〇平方公尺以上</td> </tr> <tr> <td>藝文展示活動空間</td> <td>藝術工作坊 小劇場 藝術家育成中心 畫廊、博物館</td> <td>提供樓地板</td> <td>一〇〇〇平方公尺以上</td> </tr> <tr> <td>二樓以上及地下人行步道具地役權屬，供公眾通行使用空間設施</td> <td>人行步道之建造及建築物內部之銜接空間（其計算與評定應由「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」依合理配置，做整體考量評定之）</td> <td>—</td> <td>建築物內部與外部銜接公共空間之樓地板面積x三，獎勵上限不得大於該基地基準容積x一〇%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">第一種商業區 A1-A12 住商混合區 B1-B25</td> <td>公共服務中心</td> <td>老人文康休閒中心 幼兒服務中心 非營利公益團體育成中心 殘障服務中心 社教服務中心</td> <td rowspan="2">提供樓地板</td> <td>二五〇平方公尺以上</td> <td rowspan="2">捐贈（含捐建）市府之樓地板面積x1/3</td> </tr> <tr> <td>公共活動空間</td> <td>社區活動中心 里民集會所</td> <td>三〇〇平方公尺以上</td> </tr> <tr> <td colspan="5">其他經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」核准之項目</td> </tr> </tbody> </table>		種類	項目	提供方式	規模	獎勵樓地板面積值	複合商業區 C1-C6 科技商務區 D1-D14 醫療設施區 M1	公共服務中心	聯合資訊中心	提供樓地板	六〇〇平方公尺以上	捐贈（含捐建）市府之樓地板面積x1/2	公共活動空間	展示場 會議廳 表演場	一五〇〇平方公尺以上	藝文展示活動空間	藝術工作坊 小劇場 藝術家育成中心 畫廊、博物館	提供樓地板	一〇〇〇平方公尺以上	二樓以上及地下人行步道具地役權屬，供公眾通行使用空間設施	人行步道之建造及建築物內部之銜接空間（其計算與評定應由「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」依合理配置，做整體考量評定之）	—	建築物內部與外部銜接公共空間之樓地板面積x三，獎勵上限不得大於該基地基準容積x一〇%	第一種商業區 A1-A12 住商混合區 B1-B25	公共服務中心	老人文康休閒中心 幼兒服務中心 非營利公益團體育成中心 殘障服務中心 社教服務中心	提供樓地板	二五〇平方公尺以上	捐贈（含捐建）市府之樓地板面積x1/3	公共活動空間	社區活動中心 里民集會所	三〇〇平方公尺以上	其他經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」核准之項目						
		種類	項目	提供方式	規模	獎勵樓地板面積值																																			
		複合商業區 C1-C6 科技商務區 D1-D14 醫療設施區 M1	公共服務中心	聯合資訊中心	提供樓地板	六〇〇平方公尺以上	捐贈（含捐建）市府之樓地板面積x1/2																																		
			公共活動空間	展示場 會議廳 表演場		一五〇〇平方公尺以上																																			
			藝文展示活動空間	藝術工作坊 小劇場 藝術家育成中心 畫廊、博物館	提供樓地板	一〇〇〇平方公尺以上																																			
			二樓以上及地下人行步道具地役權屬，供公眾通行使用空間設施	人行步道之建造及建築物內部之銜接空間（其計算與評定應由「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」依合理配置，做整體考量評定之）	—	建築物內部與外部銜接公共空間之樓地板面積x三，獎勵上限不得大於該基地基準容積x一〇%																																			
		第一種商業區 A1-A12 住商混合區 B1-B25	公共服務中心	老人文康休閒中心 幼兒服務中心 非營利公益團體育成中心 殘障服務中心 社教服務中心	提供樓地板	二五〇平方公尺以上	捐贈（含捐建）市府之樓地板面積x1/3																																		
			公共活動空間	社區活動中心 里民集會所		三〇〇平方公尺以上																																			
		其他經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」核准之項目																																							
		刪除。		<p>依都市計畫法第22條規定，開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則等事項係屬細部計畫，故於本計畫予以刪除，改列於「擬定新竹科技特定區計畫細部計畫」書中規定，以資適法。</p>																																					

變更 編號	變更 位置	變更內容		變更理由																																
		原計畫條文	新計畫																																	
2	開發 獎勵 要點	<p>4.配合開發時程之獎勵容積 ( V3)</p> <p>(1)依本計畫區開發計畫實施進度,依配合之階段予以不同之獎勵比例,規定如左表。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>開發階段</th> <th>獎勵標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公告實施後二年內</td> <td>V0×5%</td> </tr> <tr> <td>公告實施後三年內</td> <td>V0×4%</td> </tr> <tr> <td>公告實施後四年內</td> <td>V0×3%</td> </tr> <tr> <td>公告實施後五年內</td> <td>V0×1%</td> </tr> <tr> <td>公告實施滿第五年後</td> <td>V0×0%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2)開發時程之認定,以申請送件經開發許可審議且取得建築許可執照之時間為準,一旦通過申請,則在開發完成前不許過戶。</p> <p>5.開發前空地環境改善及管理維護容積獎勵 ( V4)</p> <p>建築基地開發前,經施以空地環境改善及管理維護,得酌予核予容積獎勵,其獎勵容積以法定基準容積百分之五為限,並依左列所示辦理:</p> <p>(1)申請空地面積達五〇〇平方公尺以上,經所有權人申報實施環境改善,且經本府考評符合下列項目之一者,得依第(2)點規定核予該建築基地容積獎勵:</p> <p>A.實施綠美化,其綠覆率依新竹市建築基地綠化實施執行要點計算方式,達百分之七十以上者。</p> <p>B.設置公益、休憩性設施且開放供公眾使用者。</p> <p>C.依都市計畫或相關規定闢設指定留設公共開放空間及無遮簷人行道者。</p> <p>D.其他有助於環境改善效益,且經本府認定者。</p> <p>空地適用本辦法者,應由土地所有權人檢具實施成果送本府辦理考評後公告,否則不予核計獎勵容積。前項土地所有權人於空地環境改善前,應先檢具改善計畫送本府預審。</p> <p>(2)空地經實施環境改善及管理維護,且經本府考評符合前條規定者,其建築基地得按下列公式核計獎勵容積。但其獎勵容積以法定基準容積百分之五為限。</p> <p>△A:適用本辦法之建築基地增加允建樓地板面積(單位:平方公尺)。</p> $\Delta A = \sum \frac{C_i \times T_i}{N \times V_i}$ <p>Ci:每年當期實施環境改善及其維護成本合計之總投入經費(單位:新台幣元;本項由申請人檢具會計師簽證由本府審核)。</p> <p>Ti:獎勵係數</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>實施改善及管理維護期程</th> <th>獎勵係數(Ti)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一年以下</td> <td>一</td> </tr> <tr> <td>一年以上未滿三年</td> <td>二</td> </tr> <tr> <td>三年以上未滿五年</td> <td>一</td> </tr> <tr> <td>五年以上</td> <td>〇</td> </tr> </tbody> </table> <p>N:區位係數</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>區位係數(N)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業區</td> <td>〇.八</td> </tr> <tr> <td>住宅區</td> <td>〇.五</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>〇.五</td> </tr> <tr> <td>其他分區</td> <td>一</td> </tr> </tbody> </table> <p>Vi:各申請基地土地公告現值(單位:新台幣元/平方公尺)</p> <p>(3)本府定期考評空地之環境改善及管理維護情形,經核定後通告各該土地所有人。</p> <p>(4)空地於開發建築時,應由起造人檢具考評結果依第三條規定核算獎勵容積值,報本府核定。</p> <p>(5)各建築基地經本府核定獎勵容積值後,應於六個月內申請開發建築,逾期未申請者,應重新報本府核定。</p>	開發階段	獎勵標準	公告實施後二年內	V0×5%	公告實施後三年內	V0×4%	公告實施後四年內	V0×3%	公告實施後五年內	V0×1%	公告實施滿第五年後	V0×0%	實施改善及管理維護期程	獎勵係數(Ti)	一年以下	一	一年以上未滿三年	二	三年以上未滿五年	一	五年以上	〇	使用分區	區位係數(N)	商業區	〇.八	住宅區	〇.五	工業區	〇.五	其他分區	一	刪除。	依都市計畫法第22條規定,開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則等事項係屬細部計畫範疇,故於本計畫予以刪除,改列於「擬定新竹科技特定區計畫細部計畫」書中規定,以資適法。
開發階段	獎勵標準																																			
公告實施後二年內	V0×5%																																			
公告實施後三年內	V0×4%																																			
公告實施後四年內	V0×3%																																			
公告實施後五年內	V0×1%																																			
公告實施滿第五年後	V0×0%																																			
實施改善及管理維護期程	獎勵係數(Ti)																																			
一年以下	一																																			
一年以上未滿三年	二																																			
三年以上未滿五年	一																																			
五年以上	〇																																			
使用分區	區位係數(N)																																			
商業區	〇.八																																			
住宅區	〇.五																																			
工業區	〇.五																																			
其他分區	一																																			

變更新竹科技特定區計畫(開發獎勵要點、  
土地使用分區管制要點及都市設計準則) 專案通盤檢討書

變更 編號	變更 位置	變更內容		變更理由
		原計畫條文	新計畫	
2	開發 獎勵 要點	<p>四、鼓勵設置策略性產業之基準容積折減計算規定： 本計畫區內由乙種工業區調整為科技商務區之土地及建築開發，如設置有本計畫「土地使用分區及都市設計管制要點」所規範之策略產業使用組別，且符合左列各項規定之一者，其屬於策略性產業使用及育成策略性產業與研發產業使用之樓地板面積，得經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過後，按以其實際所設置樓地板面積之百分之八十，計入基準容積計算。</p> <p>(一)所擬引入設置之策略性產業使用項目，對於新竹科學工業園區之高科技產業發展，具有材料供應、技術支援、研發創新、事業體系之連繫與輔助效應，並取得相關主管機關提出證明者。</p> <p>(二)所擬引入設置之空間設施，對於育成策略性產業以及研發型態之產業具有實質效益，並取得相關主管機關、機構提出證明者。</p> <p>五、依本計畫或其他相關規定申請建築容積獎勵時，其獎勵項目之性質以不重複為原則。</p> <p>六、經開發審議許可後之放寬後總容積（V）即為該基地申請建造執照時之最大允許建築容積。</p> <p>七、放寬後總容積（V）僅適用該次開發許可，未來再行開發時，需重新提具開發計畫書圖，經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議。</p>	刪除。	依都市計畫法第22條規定，開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則等事項係屬細部計畫範疇，故於本計畫予以刪除，改列於「擬定新竹科技特定區計畫細部計畫」書中規定，以資適法。
3	土地 使用 分區 及都 市設 計管 制要 點	<p><b>土地使用分區及都市設計管制要點</b></p> <p>前言 為建設本計畫區成為新竹生活圈之都會商業暨科技商務核心區，藉由原東勢傳統工業區土地利用轉型再發展之規劃指導，俾使全區之開發能具備有支援新竹科學園區高科技產業發展所需之產業聚落效應功能；同時為籌設台灣高科技產品國際交易展示中心、都會交通轉運中心等功能；以促進新竹市之新都心功能發展，並提昇都市景觀意象，特訂定本要點；本要點未規定者，悉依「新竹科技特定區計畫」之規定辦理。</p> <p>一、土地及建築物使用</p> <p>(一)本計畫區內土地使用分區之配置如附圖一，街廓及用地編號如附圖二，新設道路編號如附圖三，其容許之土地使用組別如附錄一「擬定新竹科技特定區計畫土地及建築物使用組別」及附表一「擬定新竹科技特定區計畫土地及建築物使用組別容許表」。</p> <p>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。</p> <p>(二)本計畫區之商業區（包含第一種商業區街廓編號為A1~A12，及第二種商業區街廓編號為A21~A44），為供地區性之商業、一般零售服務業、觀光旅館及休閒娛樂之使用為主，並以延續主要商業活動為原則；其中第一種商業區供作住宅使用部份之樓地板面積，應不超過該建築物總樓地板面積之百分之三十，且亦得供作為公害最輕微及較輕微之工業、及設置展覽設施使用。</p> <p>(三)本計畫街廓編號 B1~B25 之住商混合區，其建物非供住宅使用部份之樓地板面積，應不超過該建築物總樓地板面積之百分之三十。</p> <p>(四)本計畫街廓編號 H1~H35 之住宅區（包含第一種及第二種住宅區），主要供為居住環境之一般性住宅使用；為維護居住適寧品質，本計畫區內之住宅區，依其建築物有非供住宅使用之樓層限制，分為第一種及第二種住宅區。</p> <p>(五)街廓編號 C1~C6 之複合商業區，為供商業購物中心及休閒娛樂中心使用為主，不得供作住宅使用。</p>	刪除。	同上。



變更 編號	變更 位置	變更內容		變更理由																																																																		
		原計畫條文	新計畫																																																																			
3	土地 使用 分區 及都 市設 計管 制要 點	<p>(六)街廓編號 D1~D14 之科技商務區，為供高科技產業之產品研發、展示銷售及商務會議設施之使用為主，除供策略性產業設廠用地外，得以部份土地供為職業訓練、標準廠房、景觀設施等使用，但不得供作住宅及員工宿舍使用；其建築物非供作策略性產業之產品研發、展示銷售及商務會議設施使用部份之樓地板面積，應不超過該建築物總樓地板面積之百分之五十。</p> <p>(七)街廓編號 E1 之特定公用設施區，供高科技產品商貿展示、國際會議及相關行政支援設施、交通轉運設施之使用為主。</p> <p>(八)本計畫區內社教用地，為供設置鐵道藝術文化網絡之相關軟體、硬體設施使用為主。</p> <p>(九)本計畫區內醫療設施區，為供設置病床數達六百床以上之醫學中心使用為主，但不得供作精神病院使用。</p> <p>(十)本計畫區內未申請開發許可調整使用分區而仍屬乙種工業區之土地，其土地使用分區管制之規定依本計畫書內容為主，若計畫書未規定者，則依「都市計畫法臺灣省施行細則」相關規定辦理。</p> <p>(十一)本地區內之建築物非供住宅使用之樓層，其同層及以下各樓層均應非供住宅使用，其出入垂直動線應予分別設置。</p> <p>二、土地使用強度</p> <p>(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：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>七〇</td> <td>二一〇</td> </tr> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td>六〇</td> <td>一八〇</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>六〇</td> <td>二四〇</td> </tr> <tr> <td>第一種商業區</td> <td>六五</td> <td>二一〇</td> </tr> <tr> <td>第二種商業區</td> <td>八〇</td> <td>四〇〇</td> </tr> <tr> <td>複合商業區</td> <td>六五</td> <td>二一〇</td> </tr> <tr> <td>科技商務區</td> <td>六五</td> <td>二一〇</td> </tr> <tr> <td>住商混合區</td> <td>六五</td> <td>二一〇</td> </tr> <tr> <td>醫療設施區</td> <td>五〇</td> <td>三〇〇</td> </tr> <tr> <td>特定公用設施區</td> <td>六〇</td> <td>三〇〇</td> </tr> <tr> <td>社教用地</td> <td>五〇</td> <td>一五〇</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 公共設施之建蔽率、容積率不得超過左表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>電力事業用地</td> <td>六〇</td> <td>四〇〇</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>五〇</td> <td>二五〇</td> </tr> <tr> <td>變電所用地</td> <td>五〇</td> <td>二五〇</td> </tr> <tr> <td>污水處理廠用地</td> <td>五〇</td> <td>二〇〇</td> </tr> <tr> <td>交通用地</td> <td>四〇</td> <td>三〇〇</td> </tr> <tr> <td>車站用地</td> <td>五〇</td> <td>二五〇</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>六〇</td> <td>二四〇</td> </tr> <tr> <td>加油站</td> <td>四〇</td> <td>一二〇</td> </tr> <tr> <td>公園用地</td> <td>十五</td> <td>三〇</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	乙種工業區	七〇	二一〇	第一種住宅區	六〇	一八〇	第二種住宅區	六〇	二四〇	第一種商業區	六五	二一〇	第二種商業區	八〇	四〇〇	複合商業區	六五	二一〇	科技商務區	六五	二一〇	住商混合區	六五	二一〇	醫療設施區	五〇	三〇〇	特定公用設施區	六〇	三〇〇	社教用地	五〇	一五〇	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	電力事業用地	六〇	四〇〇	機關用地	五〇	二五〇	變電所用地	五〇	二五〇	污水處理廠用地	五〇	二〇〇	交通用地	四〇	三〇〇	車站用地	五〇	二五〇	市場用地	六〇	二四〇	加油站	四〇	一二〇	公園用地	十五	三〇	刪除。	依都市計畫法第 22 條規定，開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則等事項係屬細部計畫範疇，故於本計畫予以刪除，改列於「擬定新竹科技特定區計畫細部計畫」書中規定，以資適法。
使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)																																																																				
乙種工業區	七〇	二一〇																																																																				
第一種住宅區	六〇	一八〇																																																																				
第二種住宅區	六〇	二四〇																																																																				
第一種商業區	六五	二一〇																																																																				
第二種商業區	八〇	四〇〇																																																																				
複合商業區	六五	二一〇																																																																				
科技商務區	六五	二一〇																																																																				
住商混合區	六五	二一〇																																																																				
醫療設施區	五〇	三〇〇																																																																				
特定公用設施區	六〇	三〇〇																																																																				
社教用地	五〇	一五〇																																																																				
項目	建蔽率(%)	容積率(%)																																																																				
電力事業用地	六〇	四〇〇																																																																				
機關用地	五〇	二五〇																																																																				
變電所用地	五〇	二五〇																																																																				
污水處理廠用地	五〇	二〇〇																																																																				
交通用地	四〇	三〇〇																																																																				
車站用地	五〇	二五〇																																																																				
市場用地	六〇	二四〇																																																																				
加油站	四〇	一二〇																																																																				
公園用地	十五	三〇																																																																				

變更 編號	變更 位置	變更內容		變更理由																																																																																																																	
		原計畫條文	新計畫																																																																																																																		
3	土地 使用 分區 及都 市設 計管 制要 點	<p>三、整體開發規模及最小建築基地</p> <p>(一)本計畫區內凡屬指定整體開發區塊之土地建築開發申請案，均應依其指定整體開發區範圍內之所有土地合併申請開發許可，並得於申請開發許可通過後，按左表之最小建築規模申請建築開發。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>整體開發區編號</th> <th>街廓編號</th> <th>最小建築基地規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>B1、D1</td> <td>全街廓</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2</td> <td>D3、D4、D5、D6</td> <td>全街廓</td> </tr> <tr> <td>D7</td> <td>扣除同一街廓內屬於一般開發區以外之全街廓</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">3</td> <td>A3</td> <td>全街廓</td> </tr> <tr> <td>A4</td> <td>扣除同一街廓內屬於一般開發區以外之全街廓</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>D14</td> <td>全街廓</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>D11</td> <td>全街廓</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>D12</td> <td>全街廓</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>D8</td> <td>全街廓</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">8</td> <td>C4</td> <td>全街廓</td> </tr> <tr> <td>C5</td> <td>扣除同一街廓內屬於一般開發區以外之全街廓</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>C6</td> <td>全街廓</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">10</td> <td>C2</td> <td>全街廓</td> </tr> <tr> <td>C3</td> <td>全街廓</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>C1</td> <td>全街廓</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>M1</td> <td>全街廓</td> </tr> </tbody> </table> <p>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。</p> <p>(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：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>平均寬度(公尺)</th> <th>平均深度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td>八</td> <td>十六</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>十</td> <td>二十</td> </tr> <tr> <td>第二種商業區</td> <td>五</td> <td>十五</td> </tr> <tr> <td>住商混合區</td> <td>十</td> <td>二十</td> </tr> <tr> <td>複合商業區</td> <td>五</td> <td>二十</td> </tr> <tr> <td>科技商務區</td> <td colspan="2">基地最小規模應達五〇〇平方公尺以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>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。</p> <p>四、建築物高度管制、高度比及深度比</p> <p>(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：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>街廓編號</th> <th>建築物高度比</th> <th>後院深度比</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td></td> <td>一·五</td> <td>〇·二</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td></td> <td>一·五</td> <td>〇·二</td> </tr> <tr> <td>第一種商業區</td> <td>A1-A12</td> <td>二·〇</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第二種商業區</td> <td></td> <td>二·〇</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住商混合區</td> <td>B1-B25</td> <td>一·五</td> <td>〇·二</td> </tr> <tr> <td>複合商業區</td> <td>C1-C6</td> <td>一·八</td> <td></td> </tr> <tr> <td>科技商務區</td> <td>D1-D14</td> <td>一·八</td> <td>〇·三</td> </tr> <tr> <td>醫療設施區</td> <td></td> <td>二·〇</td> <td>〇·二</td> </tr> <tr> <td>特定公用設施區</td> <td>E1</td> <td>一·八</td> <td>〇·三</td> </tr> <tr> <td>社教用地</td> <td></td> <td>一·五</td> <td>〇·三</td> </tr> </tbody> </table> <p>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前面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、建築基地臨接或前面道路對側有公園、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，以最寬道路視為前面道路計算。 (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，以次寬道路視為前面道路計算，並依此類推。 (三)前二款範圍外之基地，以最寬道路視為前面道路計算。</p>		整體開發區編號	街廓編號	最小建築基地規模	1	B1、D1	全街廓	2	D3、D4、D5、D6	全街廓	D7	扣除同一街廓內屬於一般開發區以外之全街廓	3	A3	全街廓	A4	扣除同一街廓內屬於一般開發區以外之全街廓	4	D14	全街廓	5	D11	全街廓	6	D12	全街廓	7	D8	全街廓	8	C4	全街廓	C5	扣除同一街廓內屬於一般開發區以外之全街廓	9	C6	全街廓	10	C2	全街廓	C3	全街廓	11	C1	全街廓	12	M1	全街廓	使用分區	平均寬度(公尺)	平均深度(公尺)	第一種住宅區	八	十六	第二種住宅區	十	二十	第二種商業區	五	十五	住商混合區	十	二十	複合商業區	五	二十	科技商務區	基地最小規模應達五〇〇平方公尺以上		使用分區	街廓編號	建築物高度比	後院深度比	第一種住宅區		一·五	〇·二	第二種住宅區		一·五	〇·二	第一種商業區	A1-A12	二·〇		第二種商業區		二·〇		住商混合區	B1-B25	一·五	〇·二	複合商業區	C1-C6	一·八		科技商務區	D1-D14	一·八	〇·三	醫療設施區		二·〇	〇·二	特定公用設施區	E1	一·八	〇·三	社教用地		一·五	〇·三	刪除。	依都市計畫法第22條規定，開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則等事項係屬細部計畫範疇，故於本計畫予以刪除，改列於「擬定新竹科技特定區計畫細部計畫」書中規定，以資適法。
		整體開發區編號	街廓編號	最小建築基地規模																																																																																																																	
		1	B1、D1	全街廓																																																																																																																	
		2	D3、D4、D5、D6	全街廓																																																																																																																	
			D7	扣除同一街廓內屬於一般開發區以外之全街廓																																																																																																																	
		3	A3	全街廓																																																																																																																	
			A4	扣除同一街廓內屬於一般開發區以外之全街廓																																																																																																																	
		4	D14	全街廓																																																																																																																	
		5	D11	全街廓																																																																																																																	
		6	D12	全街廓																																																																																																																	
		7	D8	全街廓																																																																																																																	
		8	C4	全街廓																																																																																																																	
			C5	扣除同一街廓內屬於一般開發區以外之全街廓																																																																																																																	
		9	C6	全街廓																																																																																																																	
		10	C2	全街廓																																																																																																																	
C3	全街廓																																																																																																																				
11	C1	全街廓																																																																																																																			
12	M1	全街廓																																																																																																																			
使用分區	平均寬度(公尺)	平均深度(公尺)																																																																																																																			
第一種住宅區	八	十六																																																																																																																			
第二種住宅區	十	二十																																																																																																																			
第二種商業區	五	十五																																																																																																																			
住商混合區	十	二十																																																																																																																			
複合商業區	五	二十																																																																																																																			
科技商務區	基地最小規模應達五〇〇平方公尺以上																																																																																																																				
使用分區	街廓編號	建築物高度比	後院深度比																																																																																																																		
第一種住宅區		一·五	〇·二																																																																																																																		
第二種住宅區		一·五	〇·二																																																																																																																		
第一種商業區	A1-A12	二·〇																																																																																																																			
第二種商業區		二·〇																																																																																																																			
住商混合區	B1-B25	一·五	〇·二																																																																																																																		
複合商業區	C1-C6	一·八																																																																																																																			
科技商務區	D1-D14	一·八	〇·三																																																																																																																		
醫療設施區		二·〇	〇·二																																																																																																																		
特定公用設施區	E1	一·八	〇·三																																																																																																																		
社教用地		一·五	〇·三																																																																																																																		

變更 編號	變更 位置	變更內容		變更理由																																																																																																														
		原計畫條文	新計畫																																																																																																															
3	土地 使用 分區 及都 市設 計管 制要 點	<p>(二)本計畫區內街廓編號D3, C1, C6, A4, E1, D14 及 P13 應設置地標性建築物(如附圖六所示), 並依左列原則辦理:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>五、院落規定</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>街廓編號</th> <th>最小前院深度 (公尺)</th> <th>最小後院深度 (公尺)</th> <th>最小側院寬度 (公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td></td> <td>三·〇</td> <td>二·五</td> <td>一·五</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td></td> <td>三·〇</td> <td>二·五</td> <td>一·五</td> </tr> <tr> <td>第一種商業區</td> <td>A1-A12</td> <td></td> <td>三·〇</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第二種商業區</td> <td></td> <td></td> <td>三·〇</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住商混合區</td> <td>B1-B25</td> <td></td> <td>三·〇</td> <td></td> </tr> <tr> <td>複合商業區</td> <td>C1-C6</td> <td></td> <td>三·〇</td> <td></td> </tr> <tr> <td>科技商務區</td> <td>D1-D14</td> <td></td> <td>三·〇</td> <td></td> </tr> <tr> <td>醫療設施區</td> <td></td> <td></td> <td>三·〇</td> <td></td> </tr> <tr> <td>特定公用設施區</td> <td>E1</td> <td></td> <td>三·〇</td> <td></td> </tr> <tr> <td>社教用地</td> <td></td> <td></td> <td>三·〇</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>備註: 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臨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。) 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, 內角在四十五度以上時, 以四十五度線為準。) 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。(基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。)</p> <p>六、鄰棟間隔</p> <p>(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〇·二五倍, 並不得小於三公尺。</p> <p>(二)本計畫區各使用分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〇·二五倍, 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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>前後建築物 平均高度之 倍數</th> <th>建築物前後之 鄰棟間隔 (公尺)</th> <th>兩端建築物 平均高度之 倍數</th> <th>建築物兩端之 鄰棟間隔 (公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td>〇·六</td> <td>六</td> <td>〇·二</td> <td>五</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>〇·六</td> <td>六</td> <td>〇·二</td> <td>五</td> </tr> <tr> <td>第一種商業區</td> <td>〇·四</td> <td>六</td> <td>〇·二</td> <td>五</td> </tr> <tr> <td>第二種商業區</td> <td>〇·四</td> <td>六</td> <td>〇·二</td> <td>五</td> </tr> <tr> <td>住商混合區</td> <td>〇·四</td> <td>六</td> <td>〇·二</td> <td>五</td> </tr> <tr> <td>複合商業區</td> <td>〇·四</td> <td>六</td> <td>〇·二</td> <td>五</td> </tr> <tr> <td>科技商務區</td> <td>〇·四</td> <td>六</td> <td>〇·二</td> <td>五</td> </tr> <tr> <td>醫療設施區</td> <td>〇·四</td> <td>六</td> <td>〇·二</td> <td>五</td> </tr> <tr> <td>特定公用設施區</td> <td>〇·四</td> <td>六</td> <td>〇·二</td> <td>五</td> </tr> <tr> <td>社教用地</td> <td>〇·四</td> <td>六</td> <td>〇·二</td> <td>五</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區	街廓編號	最小前院深度 (公尺)	最小後院深度 (公尺)	最小側院寬度 (公尺)	第一種住宅區		三·〇	二·五	一·五	第二種住宅區		三·〇	二·五	一·五	第一種商業區	A1-A12		三·〇		第二種商業區			三·〇		住商混合區	B1-B25		三·〇		複合商業區	C1-C6		三·〇		科技商務區	D1-D14		三·〇		醫療設施區			三·〇		特定公用設施區	E1		三·〇		社教用地			三·〇		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	建築物兩端之 鄰棟間隔 (公尺)	第一種住宅區	〇·六	六	〇·二	五	第二種住宅區	〇·六	六	〇·二	五	第一種商業區	〇·四	六	〇·二	五	第二種商業區	〇·四	六	〇·二	五	住商混合區	〇·四	六	〇·二	五	複合商業區	〇·四	六	〇·二	五	科技商務區	〇·四	六	〇·二	五	醫療設施區	〇·四	六	〇·二	五	特定公用設施區	〇·四	六	〇·二	五	社教用地	〇·四	六	〇·二	五	刪除。	<p>依都市計畫法第22條規定, 開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則等事項係屬細部計畫範疇, 故於本計畫予以刪除, 改列於「擬定新竹科技特定區計畫細部計畫」書中規定, 以資適法。</p>
		使用分區	街廓編號	最小前院深度 (公尺)	最小後院深度 (公尺)	最小側院寬度 (公尺)																																																																																																												
第一種住宅區		三·〇	二·五	一·五																																																																																																														
第二種住宅區		三·〇	二·五	一·五																																																																																																														
第一種商業區	A1-A12		三·〇																																																																																																															
第二種商業區			三·〇																																																																																																															
住商混合區	B1-B25		三·〇																																																																																																															
複合商業區	C1-C6		三·〇																																																																																																															
科技商務區	D1-D14		三·〇																																																																																																															
醫療設施區			三·〇																																																																																																															
特定公用設施區	E1		三·〇																																																																																																															
社教用地			三·〇																																																																																																															
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	建築物兩端之 鄰棟間隔 (公尺)																																																																																																														
第一種住宅區	〇·六	六	〇·二	五																																																																																																														
第二種住宅區	〇·六	六	〇·二	五																																																																																																														
第一種商業區	〇·四	六	〇·二	五																																																																																																														
第二種商業區	〇·四	六	〇·二	五																																																																																																														
住商混合區	〇·四	六	〇·二	五																																																																																																														
複合商業區	〇·四	六	〇·二	五																																																																																																														
科技商務區	〇·四	六	〇·二	五																																																																																																														
醫療設施區	〇·四	六	〇·二	五																																																																																																														
特定公用設施區	〇·四	六	〇·二	五																																																																																																														
社教用地	〇·四	六	〇·二	五																																																																																																														

變更 編號	變更 位置	變更內容		變更理由
		原計畫條文	新計畫	
3	土地 使用 分區 及都 市設 計管 制要 點	<p>七、指定留設公共開放空間系統</p> <p>(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。</p> <p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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： <ol style="list-style-type: none"> <li>A.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。</li> <li>B.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。</li> <li>C.前項公共開放空間之面積得計入法定空地計算。</li> <li>D.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。</li> </ol> </li> <li>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，如附圖七) <ol style="list-style-type: none"> <li>A.指定位於編號 C1 街廓內，應留設寬度十二公尺之帶狀式公共開放空間，連續該街廓北側之計畫道路貫穿至其南側光復路段，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，惟應保存有四·六公尺之淨高以及十二公尺之淨寬空間，以供前述指定功能之使用。</li> <li>B.指定位於編號 D6、E1、P17、D14 街廓內，應沿其北緣基地境界線退縮建築，留設寬度十五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。</li> </ol> </li> <li>3.廣場式公共開放空間： <ol style="list-style-type: none"> <li>A.本計畫區內指定於街廓編號為 A3、A4、C1、C4、C5、D4、D5、D7、E1 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。</li> <li>B.計畫區內變壓電所用地為考量與鄰接公共設施用地整體開放空間規劃，應採屋內化或地下化設置為原則，其地面上用地應與計畫街廓 P12、S1、P13 配合進行整體規劃。</li> </ol> </li> </ol> <p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.建築基地指定留設之帶狀式公共開放空間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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>八、騎樓或無遮簷人行道設置(如附圖七)</p> <p>(一)本計畫區屬於商業區、住商混合區、複合商業區、科技商務區、醫療設施區、特定公用設施區、社教用地，其直接鄰接中華路、光復路、南大路之建築基地側，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)</p> <p>(二)前項規定外，本計畫區內除住宅區各公共設施用地外，其餘各分區街廓，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。</p>	刪除。	依都市計畫法第 22 條規定，開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則等事項係屬細部計畫範疇，故於本計畫予以刪除，改列於「擬定新竹科技特定區計畫細部計畫」書中規定，以資適法。

變更 編號	變更 位置	變更內容		變更理由
		原計畫條文	新計畫	
3	土地 使用 分區 及都 市設 計管 制要 點	<p>九、古蹟及歷史性建築物保存 除省定古蹟新竹火車站應依「文化資產保存法」之規定辦理外，其餘區內所指定之座落於公園用地 P11 之竹塹唧筒室，鐵路用地之 1、2、3、4、5、6 號倉庫及社教用地之 9、10、11 號倉庫等建築空間及環境形式（如附圖八所示）應予以保存活用，並應依歷史性建築物空間再利用之方式，與該基地一併整體規劃設計。</p> <p>十、指定立體連通暨配合捷運輕軌場站設置規定 (一)本計畫區特定公用設施區 E1 街廓建築基地，應配合交通用地人行動線之規劃設計作整體之連繫配合，建築物間人行動線之連接得設置供公眾使用之架空人工地盤、走廊或人行地下道等立體連通設施。另 C6 街廓應留設輕軌捷運車站穿堂或人行出入動線公共空間（如附圖九所示）。其有關安全、結構、淨高度等事項，應依有關規定辦理；以上指定街廓，供公眾使用之架空人工地盤、走廊或人行地下道等立體連通設施暨輕軌捷運車站穿堂或人行出入動線公共空間，經新竹市交通主管機關核准，並經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過者，得不計入建蔽率及容積率。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，亦得不計入建蔽率及容積率。 (二)公眾使用之架空走道或人行地下道或人工地盤暨輕軌捷運車站穿堂或人行出入動線公共空間，其留設方式應符合左列規定： 1.建築基地提供沿街部分基地留設為道路人行地下道或天橋公共交通出入口者，其面積不得小於一〇〇平方公尺，該出入口部份得不計入建築面積及樓地板面積。 2.建築基地預留輕軌捷運車站穿堂或人行出入動線公共空間者，其留設位置為自建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之範圍面積。</p> <p>十一、建築物規劃 (一)建築物屋頂造型美化 1.本地區建築物屋頂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.建築物屋頂所附設之電視天線、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)本計畫區內住宅區、商業區及特定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。 (2)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。 (3)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。</p>	刪除。	依都市計畫法第 22 條規定，開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則等事項係屬細部計畫範疇，故於本計畫予以刪除，改列於「擬定新竹科技特定區計畫細部計畫」書中規定，以資適法。

變更新竹科技特定區計畫(開發獎勵要點、  
土地使用分區管制要點及都市設計準則) 專案通盤檢討書

變更 編號	變更 位置	變更內容		變更理由
		原計畫條文	新計畫	
3	土地 使用 分區 及都 市設 計管 制要 點	<p>(四)建築物外觀夜間照明</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.本計畫範圍內之地標性建築、古蹟及歷史建築、大眾運輸車站、公共集會場所、重要機構應實施建築物外觀夜間照明。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>4.建築物面臨中華路、光復路、公道五、東光路、忠孝路以及面臨鐵路之部分應實施夜間景觀照明，但以不使用直接發光之光源為原則。</li> <li>5.立面單位面積照明用電量之上限不得高於 2.5w/m<sup>2</sup>。</li> <li>6.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。</li> </ol> <p>(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。</p> <p>十二、建築基地交通規劃及停車空間</p> <p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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，此處主要道路指公道五、忠孝路、東光路、光復路等。</li> <li>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： <ol style="list-style-type: none"> <li>(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。</li> <li>(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。</li> </ol> </li> <li>3.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，其汽車出入匝道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。</li> <li>4.為避免停車場汽車出入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。</li> <li>5.依規定設置之帶狀式公共開放空間，應專供人行使用，不得作機車停車使用。</li> <li>6.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，且其寬度不得小於二公尺。</li> </ol>	刪除。	依都市計畫法第 22 條規定，開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則等事項係屬細部計畫範疇，故於本計畫予以刪除，改列於「擬定新竹科技特定區計畫細部計畫」書中規定，以資適法。

變更新竹科技特定區計畫(開發獎勵要點、  
土地使用分區管制要點及都市設計準則)專案通盤檢討書

變更編號	變更位置	變更內容		變更理由			
		原計畫條文	新計畫				
3	土地 使用 分區 及都 市設 計管 制要 點	(二)停車空間設置標準：建築物新建、改建變用途或增建部分，應依都市計畫規定設置停車空間，都市計畫未規定者依左表規定：		刪除。			
		建築物用途	建築物總樓地板面積 (平方公尺)		應附設小汽車位 數	應附設機車位數	
		第一類	第一組：獨立、雙拼住宅			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
		第二類	第二組：多戶住宅			每滿一二〇平方公尺設置一輛	每滿五〇平方公尺設置一輛
		第三類	第七組：醫療保健服務業		二、〇〇〇以下部分	每滿一〇〇平方公尺設置一輛	每滿一〇〇平方公尺設置一輛
					超過二、〇〇〇以上未滿四、〇〇〇部分	每滿一五〇平方公尺設置一輛	
			第十七組：日常用品零售業		超過四、〇〇〇以上未滿一〇、〇〇〇部分	每滿二〇〇平方公尺設置一輛	
					第十九組：一般零售業甲組		
					第二十組：一般零售業乙組(日用百貨除外)		
		第四類	第十六組：文康設施 第十八組：零售市場 第二十組：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、〇〇〇以下部分	每滿一〇〇平方公尺設置一輛	每滿三五平方公尺設置一輛
超過四、〇〇〇以上未滿一〇、〇〇〇部分	每滿一二〇平方公尺設置一輛						
一〇、〇〇〇以上之部分	每滿一五〇平方公尺設置一輛						
第十三組：公務機關 第十四組：人民團體 第二十八組：一般事務所 第二十九組：自由職業事務所 第三十組：金融保險業 第三十七組：旅遊及運輸服務業	二、〇〇〇以下部分			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		
	超過二〇〇〇以上未滿四、〇〇〇部分			每滿一五〇平方公尺設置一輛			
第六類	第四十一組：一般旅館業 第四十二組：國際觀光旅館業	二、〇〇〇以下部分	每滿一〇〇平方公尺設置一輛	每滿一〇〇平方公尺設置一輛			
		超過二、〇〇〇以上未滿四、〇〇〇部分	每滿一五〇平方公尺設置一輛				
		超過四〇〇〇以上未滿一〇、〇〇〇部分	每滿二〇〇平方公尺設置一輛				
		一〇、〇〇〇以上之部分	每滿二五〇平方公尺設置一輛				
		其他各類	二、〇〇〇以下部分	每滿一〇〇平方公尺設置一輛	每滿五〇平方公尺設置一輛(中國小減半設計。專科以上學校加倍設計)		
		超過二、〇〇〇以上未滿四、〇〇〇之部分	每滿二〇〇平方公尺設置一輛				
		超過四、〇〇〇以上未滿一〇、〇〇〇之部分	每滿二五〇平方公尺設置一輛				
		一〇、〇〇〇之部分	每滿三〇〇平方公尺設置一輛				
說明：							
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、保齡球館之球道等似用途部分。							
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。							
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。							
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。							
五、機車停車位需長二·二公尺以上，寬〇·九公尺以上。							
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。							
七、其餘未規定者，依建築技術規則有關規定辦理。							

變更 編號	變更 位置	變更內容		變更理由																																																															
		原計畫條文	新計畫																																																																
3	土地 使用 分區 及都 市設 計管 制要 點	<p>(三)離街裝卸場：</p> <p>1.本計畫區內建築物新建、改建、變更新用途或增建部分，應依左表規定設置離街裝卸位：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地及建築物使用組別</th> <th>總樓地板面積 (平方公尺)</th> <th>應附設裝卸 位數</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第七組：醫療保健服務業。</td> <td>二、〇〇〇以下</td> <td>免設</td> <td rowspan="10">一、每滿十個裝卸位應於其中設置一個大貨車裝卸位。 二、最小裝卸位尺度： (一)小貨車裝卸位長六公尺，寬二·五公尺，淨高四·二公尺。 (二)大貨車裝卸位長十三公尺，寬四公尺，淨高四·二公尺。 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。 四、如經檢討單欄之樓地面積雖屬免設，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。</td> </tr> <tr> <td>第八組：社會福利設施。</td> <td>二、〇〇〇以上</td> <td>一</td> </tr> <tr> <td>第九組：社區通訊設施。</td> <td>未滿五、〇〇〇</td> <td rowspan="2">二</td> </tr> <tr> <td>第十組：社區安全設施。</td> <td>五、〇〇〇以上</td> </tr> <tr> <td>第十二組：公共事業設施。</td> <td>未滿一〇、〇〇〇</td> <td rowspan="2">三</td> </tr> <tr> <td>第十三組：公務機關。</td> <td>一〇、〇〇〇以上</td> </tr> <tr> <td>第十五組：社教設施。</td> <td>未滿二〇、〇〇〇</td> <td rowspan="2">每增加二〇、〇〇〇平方公尺增設一個。</td> </tr> <tr> <td>第十六組：文康設施。</td> <td>二〇、〇〇〇以上</td> </tr> <tr> <td>第二十八組：一般事務所。</td> <td rowspan="10">未滿二、〇〇〇</td> <td rowspan="10">免設</td> </tr> <tr> <td>第二十九組：自由職業事務所。</td> </tr> <tr> <td>第三十組：金融保險業。</td> </tr> <tr> <td>第三十七組：旅遊及運輸服務業。</td> </tr> <tr> <td>第四十一組：一般旅館業。</td> </tr> <tr> <td>第四十二組：國際觀光旅館業。</td> </tr> <tr> <td>第四十四組：宗祠及宗教建築。</td> </tr> <tr> <td>第十七組：日常用品零售業。</td> <td>一、〇〇〇以下</td> <td>免設</td> </tr> <tr> <td>第十九組：一般零售業甲組。</td> <td>一、〇〇〇以上</td> <td>一</td> </tr> <tr> <td>第二十組：一般零售業乙組。</td> <td>未滿二、〇〇〇</td> <td rowspan="2">二</td> </tr> <tr> <td>第二十一組：飲食業。</td> <td>二、〇〇〇以上</td> </tr> <tr> <td>第二十二組：餐飲業。</td> <td>未滿四、〇〇〇</td> <td rowspan="2">三</td> </tr> <tr> <td>第二十四組：特種零售業甲組。</td> <td>四、〇〇〇以上</td> </tr> <tr> <td>第二十五組：特種零售業乙組。</td> <td>未滿六、〇〇〇</td> <td rowspan="2">每增加六、〇〇〇平方公尺增設一個。</td> </tr> <tr> <td>第二十六組：日常服務業。</td> <td>六、〇〇〇以上</td> </tr> <tr> <td>第二十七組：一般服務業。</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>第三十四組：特種服務業。</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		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	第七組：醫療保健服務業。	二、〇〇〇以下	免設	一、每滿十個裝卸位應於其中設置一個大貨車裝卸位。 二、最小裝卸位尺度： (一)小貨車裝卸位長六公尺，寬二·五公尺，淨高四·二公尺。 (二)大貨車裝卸位長十三公尺，寬四公尺，淨高四·二公尺。 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。 四、如經檢討單欄之樓地面積雖屬免設，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。	第八組：社會福利設施。	二、〇〇〇以上	一	第九組：社區通訊設施。	未滿五、〇〇〇	二	第十組：社區安全設施。	五、〇〇〇以上	第十二組：公共事業設施。	未滿一〇、〇〇〇	三	第十三組：公務機關。	一〇、〇〇〇以上	第十五組：社教設施。	未滿二〇、〇〇〇	每增加二〇、〇〇〇平方公尺增設一個。	第十六組：文康設施。	二〇、〇〇〇以上	第二十八組：一般事務所。	未滿二、〇〇〇	免設	第二十九組：自由職業事務所。	第三十組：金融保險業。	第三十七組：旅遊及運輸服務業。	第四十一組：一般旅館業。	第四十二組：國際觀光旅館業。	第四十四組：宗祠及宗教建築。	第十七組：日常用品零售業。	一、〇〇〇以下	免設	第十九組：一般零售業甲組。	一、〇〇〇以上	一	第二十組：一般零售業乙組。	未滿二、〇〇〇	二	第二十一組：飲食業。	二、〇〇〇以上	第二十二組：餐飲業。	未滿四、〇〇〇	三	第二十四組：特種零售業甲組。	四、〇〇〇以上	第二十五組：特種零售業乙組。	未滿六、〇〇〇	每增加六、〇〇〇平方公尺增設一個。	第二十六組：日常服務業。	六、〇〇〇以上	第二十七組：一般服務業。			第三十四組：特種服務業。			<p>刪除。</p>	<p>依都市計畫法第22條規定，開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則等事項係屬細部計畫範疇，故於本計畫予以刪除，改列於「擬定新竹科技特定區計畫細部計畫」書中規定，以資適法。</p>
		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																																																														
第七組：醫療保健服務業。	二、〇〇〇以下	免設	一、每滿十個裝卸位應於其中設置一個大貨車裝卸位。 二、最小裝卸位尺度： (一)小貨車裝卸位長六公尺，寬二·五公尺，淨高四·二公尺。 (二)大貨車裝卸位長十三公尺，寬四公尺，淨高四·二公尺。 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。 四、如經檢討單欄之樓地面積雖屬免設，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。																																																																
第八組：社會福利設施。	二、〇〇〇以上	一																																																																	
第九組：社區通訊設施。	未滿五、〇〇〇	二																																																																	
第十組：社區安全設施。	五、〇〇〇以上																																																																		
第十二組：公共事業設施。	未滿一〇、〇〇〇	三																																																																	
第十三組：公務機關。	一〇、〇〇〇以上																																																																		
第十五組：社教設施。	未滿二〇、〇〇〇	每增加二〇、〇〇〇平方公尺增設一個。																																																																	
第十六組：文康設施。	二〇、〇〇〇以上																																																																		
第二十八組：一般事務所。	未滿二、〇〇〇	免設																																																																	
第二十九組：自由職業事務所。																																																																			
第三十組：金融保險業。																																																																			
第三十七組：旅遊及運輸服務業。																																																																			
第四十一組：一般旅館業。																																																																			
第四十二組：國際觀光旅館業。																																																																			
第四十四組：宗祠及宗教建築。																																																																			
第十七組：日常用品零售業。			一、〇〇〇以下	免設																																																															
第十九組：一般零售業甲組。			一、〇〇〇以上	一																																																															
第二十組：一般零售業乙組。			未滿二、〇〇〇	二																																																															
第二十一組：飲食業。	二、〇〇〇以上																																																																		
第二十二組：餐飲業。	未滿四、〇〇〇	三																																																																	
第二十四組：特種零售業甲組。	四、〇〇〇以上																																																																		
第二十五組：特種零售業乙組。	未滿六、〇〇〇	每增加六、〇〇〇平方公尺增設一個。																																																																	
第二十六組：日常服務業。	六、〇〇〇以上																																																																		
第二十七組：一般服務業。																																																																			
第三十四組：特種服務業。																																																																			
<p>2.裝卸空間標準：</p> <p>(1)最小裝卸空間尺度：</p> <p>A.小貨車：長度六·〇公尺，寬度二·五公尺，淨高二·七公尺。</p> <p>B.大貨車：長度十三·〇公尺，寬度四·〇公尺，淨高四·二公尺。</p> <p>C.淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。</p> <p>(2)前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>																																																																			



變更新竹科技特定區計畫(開發獎勵要點、  
土地使用分區管制要點及都市設計準則)專案通盤檢討書

變更 編號	變更 位置	變更內容		變更理由
		原計畫條文	新計畫	
3	土地 使用 分區 及都 市設 計管 制要 點	<p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>十四、指定留設公共停車空間為配合本計畫區發展所需公共停車空間及輕軌捷運系統轉運需求，指定計畫街廓編號 P13、P14、P19 公共設施用地應採多目標使用項目並以附設地下式之立體公共停車場為原則；另計畫街廓編號 E1 特定公用設施區應額外增設供公共使用之停車空間，且應達五百部車位為原則。</p> <p>十五、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辦法」視實際需要作多目標使用，多目標使用項目限作非營業性之公共使用。</p> <p>十六、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。</p> <p>十七、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。</p> <p>十八、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開發許可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「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。</p> <p>十九、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。</p>	刪除。	依都市計畫法第 22 條規定，開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則等事項係屬細部計畫範疇，故於本計畫予以刪除，改列於「擬定新竹科技特定區計畫細部計畫」書中規定，以資適法。

# 新竹市都市計畫委員會第 158 次會議紀錄

壹、時間：95 年 03 月 28 日（星期二）上午 9 時 30 分

貳、地點：新竹市政府婦幼館 1 樓會議室

參、主持人：林主任委員政則

記錄：王靜儀

肆、出席委員：詳簽到簿

伍、列席單位：詳簽到簿

陸、討論提案：

**審議案第 1 案：變更擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）（土地使用分區及都市設計管制要點部分條文）**

**審議案第 2 案：擬定擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）（已發展區）細部計畫**

**提案單位報告：詳如議程資料（略）。**

**委員討論意見：**

一、本案有關土地使用分區及都市設計管制要點部分條文之檢討修正，應針對解決建成區執行適用上之困難，惟對於農業區變更為住宅區等擴大都市計畫地區，仍應維持良好都市品質並塑造都市特色。

二、計畫區內滯洪池佈置與排水方位可考量檢討，以免造成都市開發問題。

**提案單位補充說明：**

一、本案在維持整體計畫區內環境品質的規劃原則下，針對建成區原合法權益者，於本都市計畫發佈實施後卻無法申請建築之土地，進行相關土地使用分區及都市設計管制要點等規定之檢討，並非全區放寬使用。

二、有關計畫區內排水問題與本案辦理目的不同，建議納入通盤檢討時整體考量。

**決議：本案同意依本次檢討修正內容、人民或團體陳情案初核意見及委員討論意見修正後通過。**

**審議案第 3 案：變更新竹科技特定區計畫（開發獎勵要點、土地使用**

**分區管制要點及都市設計準則) 專案通盤檢討**

**提案單位報告：**詳如議程資料(略)。

**委員討論意見：**本案應針對既有規定執行困難，及與既有規定重複者進行檢討修正，惟仍應掌握生活環境品質，尤其對於本區之展示中心、商務大樓等開發更須進行都市設計審議，此部分應予考量。

**決議：**本案同意依本次檢討修正內容、人民或團體陳情案初核意見及委員討論意見修正後通過。

柒、散會：95年03月28日(星期二)下午13時整。

註：凡本次變更未指明變更部分均依原計畫為準。

附表 9 變更新竹科技特定區計畫(開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計  
準則)專案通盤檢討案  
人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情理由及建議事項	初核意見	市都委會決議
1	新竹市建築開發商業同業公會	(1)有關「開發獎勵要點」獎勵容積之計算方式建議依「新竹市建築物增設停車空間鼓勵要點」加入 $\Delta V5$ ，以完備獎勵後總容積(V)。	1. 予以採納。 2. 增列 $\Delta V5$ 增設停車空間之獎勵容積，以茲明確。	同意依初核意見辦理。
	(2)有關「開發獎勵要點」綜合設計放寬獎勵容積( $\Delta V1$ )建議回歸內政部建築技術規則設計施工編第15章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」有關規定辦理。	1. 予以採納。 2. 考量建築技術規則於民國92年3月20日增訂第15章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」，對於建築基地開放空間種類、有效面積、鼓勵係數及獎勵總量皆有明確規範，故回歸建築技術規則相關規定辦理(列為 $\Delta V4$ 綜合設計放寬之獎勵容積)。		
	(3)有關「土地使用分區及都市設計管制要點」各使用分區容許使用組別之規定，建議將各分區(如：複商、科商及住商)回歸商業區及住宅區類別並將其使用組別基於鼓勵開發原則亦回歸一般商業區及住宅區使用組別。	1. 部分採納。 2. 考量計畫可行性與公平性，就未變更使用分區且原即依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理者回歸該法令規定辦理。其餘土地使用分區包括具特定區性質之第一種商業區及其他特定專用區，考量其規劃原意與專用區特定目的，不予變更。		
	(4)有關「土地使用分區及都市設計管制要點」建築物高度管制、高度比及深度比規定，建議依建築技術規則設計施工編第164條「實施容積率管制地區建築物高度管制地區建築物高度限制」之規定辦理。	1. 予以採納。 2. 回歸建築技術規則設計施工編第164條「實施容積率管制地區建築物高度管制地區建築物高度限制」之規定辦理。		
	(5)建議刪除「土地使用分區及都市設計管制要點」有關院落規定。	1. 部分採納。 2. 為維持計畫區整體發展品質，並考量計畫執行性，保留院落規定中有關前、後院深度規定，並刪除側院規定；惟考量計畫區土地權屬、基地開發可行性、畸零地狀況及都市景觀開闊性，調整前後院留設之最小深度，以利執行。		
	(6)建議廢除「土地使用分區及都市設計管制要點」鄰棟間隔規定，改依建築技術規則設計施工編第四章第六節「防火間隔」	1. 予以採納。 2. 回歸建築技術規則設計施工編第四章第六節「防火間隔」及相關規定辦理。		

編號	陳情人及建議位置	陳情理由及建議事項	初核意見	市都委會決議
		及相關規定辦理。		
		(7)建議廢除「土地使用分區及都市設計管制要點」指定立體連通暨配合捷運輕軌場站設置規定，若不廢除，請詳述如何設置及尺寸規定及施作方式。	1. 予以採納。 2. 考量輕軌捷運計畫之不確定性，為利後續開發規劃，避免影響民眾權益，刪除有關輕軌捷運之規範內容。 3. 考量原都市計畫「土地使用分區及都市設計管制要點」之規定，其管制內容及屬性不同，於本次檢討中就有關都市設計部分及於土地使用管制要點中刪除，移至都市設計準則。	
		(8)建議廢除「土地使用分區及都市設計管制要點」建物高度超過60公尺需提出微氣候等之影響檢討。	1. 予以採納。 2. 回歸「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」之相關規定辦理。	
		(9)本計畫區內之停車空間設置標準建議依內政部建築技術規則設計施工編第二章第十四節辦理。	1. 部分採納。 2. 住宅使用部分回歸「建築技術規則」規定辦理；除住宅區以外之其他土地使用分區及公共設施用地之建築物考量未來開發之停車需求，依「建築技術規則」停車空間設置標準所規定停車位數量之1.2倍設置。	
		(10)「土地使用分區及都市設計管制要點」規定區內公共設施用地多目標使用項目限作非營業性之公共使用，政府應鼓勵民間參與及開發公共設施，建議本項修正為：本計畫區各公共設施用地的依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用，餘文字刪除。	1. 未便採納。 2. 考量計畫區未來發展需求及環境品質之要求，並避免營業性公共設施引入更多公共設施需求，維持現行計畫規範。	
		(11)須送都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議之規模及標準請明確量化。	1. 予以採納。 2. 於都市設計管制要點明訂都市設計審議範圍，以茲明確。	
		(12)為鼓勵大面積開發，建議將開發規模達一定規模之開發案酌量給予容積獎勵，以鼓勵大面積開發，加速本計畫區之開發及建設。	1. 予以採納。 2. 為鼓勵基地合併開發，增訂有關建築基地合併之獎勵容積(△V2)，並考量本計畫土地使用分區管制有關“基地規模”之規範內容訂定獎勵係數。	
		(13)本計畫書內尚有多處模糊不清之處，建議市府能修正明確，以利都設委員會審查、投資大眾及貴府執行單位有所依	1. 予以採納。 2. 本案已就開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則做通盤性檢討修正。	

編號	陳情人及建議位置	陳情理由及建議事項	初核意見	市都委會決議
		循。		
2	新竹後備司令部，5712934  土地標示：新竹市東區東光段556地號，門牌號：新竹市東區光復路802號	1. 基地現為新竹後備司令部列管東光營區，供後備動員裝備屯儲及部隊訓練使用，並結合緊鄰新竹後備司令部作為新竹縣市後備軍人動員、管理、組訓、服務之用。 2. 為有效發揮本部後備軍人管理與服務工作機能，擬將該基地規劃為新竹市後備軍人服務中心並兼具本部動員裝備屯儲用地使用，預計投入經費整頓現有營舍及周邊環境，以提高該基地後服、後管使用效能並改善現有市容景觀。該基地現為公園用地，實不符本部後備動員效能之發揮，亦不利於後備軍人管理及服務工作之執行。 3. 建議變更土地使用分區為「機關用地」。	1. 未便採納。 2. 本案屬”開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則”之專案通盤檢討，涉及土地使用分區及公共設施用地變更者，建議於未來另案辦理全計畫通盤檢討時再納入考量。	同意依初核意見辦理。
3	黃銘琴  陳情位置：東勢街10號	1. 一座百年以上具有歷史價值的文物，值的給予保存，留給後代子孫作為文化資產。 2. 請將座落變更計畫圖公(四)綠地內原為自來水公司第一抽水站用地，整座場房建築與內部機械設備及周邊數座深井皆是百年以上深具歷史價值文物，建議應予保存並規劃整修為博物館。	1. 未便採納。 2. 陳情位置現行計畫已劃設為公園用地，博物館規劃及史蹟保存為後續公園開闢問題，不涉及都市計畫變更作業。建議後續由文化主管機關及公園興闢主管機關納入考量。 3. 業將陳情意見函轉本市文化局，該局業於94年5月18日表示（竹市文資字第0940200031號函）將該意見提供本市文化資產審議委員會參考。	同意依初核意見辦理。
4	涂美惠  陳情位置：新竹市東明段427、429、430地號	1. 依本計畫規定前院退縮10m，後院退縮3m，致基地無法建築，傷害民眾權益甚重，有違地盡其利原則。 2. 請於通盤檢討或都委會為百姓設想。	1. 部分採納。 2. 公道五兩側退縮10m之規定，經清查現況地籍權屬分布及考量民眾建築權益後，將公道路自73及Y-2號道路以東二側修正為退縮4m。	同意依初核意見辦理。
5	任開顯  陳情位置：中華段32地號(中華路一段342巷4號)	1. 本地號在台肥新竹廠前，鄰近土地分割細、基地面積皆不大、土地所有權人眾多，整體開發困難度高。 2. 本地區已失去工業利用價值，應變更為住宅或綜合等等，否則也請政府相關單位到現場實地調查瞭解。	1. 未便採納。 2. 本案屬”開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則”之專案通盤檢討，涉及土地使用分區及公共設施用地變更者，建議於未來另案辦理全計畫通盤檢討時再納入考量。	同意依初核意見辦理。
6	林永豐、林慧	土地因東進路開闢一分為二，而因	1. 未便採納。	同意依初

編號	陳情人及建議位置	陳情理由及建議事項	初核意見	市都委會決議
	美、鄭聖榮、林燕  陳情位置：東區東進路(科技商務區)兩側基地	新竹科技特定區計畫訂有最小開發規模及退縮規定致東進路兩側基地無法建築，故建議： 1. 廢除一般開發區，調整為整體開發區，全街廓一併開發，使畸零地能有效申請建造使用。 2. 整體開發區維持退縮10m及4m；一般開發區街廓廢除退縮4m。 3. 整體開發區後院維持退縮3m；一般開發區後院廢除1.5m。 4. 比照畸零地，以既有事實及現況申請建造。 5. 科技商務區一般開發區，比照商業區或住商混合區或住宅區。 6. 由市政府跟半公營之台肥協商，委由台肥讓購不足之深度，以利促進地方整體發展和市容之美化及地主長年自地建造之願望。 7. 市政府之市地重劃或台肥自地重劃，以往地區之同等價格)優先配讓，優先配讓後，使得給予地主價購。	2. 本案屬”開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則”之專案通盤檢討，涉及開發方式部分，建議於未來另案辦理全計畫通盤檢討時再納入考量。 3. 考量都市發展需求及都市景觀一致性，維持退縮4m之規定。 4. 陳情人土地納入市府市地重劃或台肥自辦市地重劃事宜，本府業於95年3月10日邀集台肥公司及土地所有權人開會研商，且此已於另一都市計畫個案變更積極處理中(變更新竹科技特定區計畫【配合第2整體開發區塊開發】主要計畫及細部計畫)。	核意見辦理。
7	樂台平 03-5713739  陳情位置：東光段425地號(東光路129號)	土地變更為商業用地回饋金額高，一般市民難以負擔，故建議： 1. 鼓勵開發，應提供優惠方案。 2. 收取高額回饋金額方式能修改之。	1. 未便採納。 2. 本案屬”開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則”專案通盤檢討，涉及開發方式及回饋內容部分，建議於未來另案辦理全計畫通盤檢討時納入考量。	同意依初核意見辦理。

變更新竹科技特定區計畫（開發獎勵要  
點、土地使用分區管制要點及都市設計準  
則）專案通盤檢討書

業務單位 主 管	業務承辦 人 員

新 竹 市 政 府  
中 華 民 國 9 5 年 9 月