

**附件 7 變更新竹科技特定區(開發獎勵要點、土地使用分區及都市設計管制要點)專案通盤檢討都市設計準則
公開展覽前後前後變更條文對照表**

公開展覽條文	公開展覽後修正條文
<p>一、本計畫區內應辦理都市設計審議地區之規定如下：</p> <p>(一)本計畫區內建築基地均應依本準則內容辦理之，其中經指定應辦理都市設計審議之地區，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，始得核發雜項執照或建造執照，餘得依「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議作業程序」逕送建管單位審查。</p> <p>(二)本計畫區內應辦理都市設計審議之地區，包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依原乙種工業區申請開發建築之基地。 2. 指定整體開發區。 3. 未符合本計畫都市設計準則內容之原則性規定者。 4. 依「都市計畫容積移轉實施辦法」或相關規定，為移出容積之接受基地並申請開發建築者。 5. 本計畫區內面積達 3,000 平方公尺(含)以上之建築基地。 6. 本計畫區內各項公共設施用地，惟道路用地係指 12 公尺以上之計畫道路。 7. 其他具特殊性或公益性需求，經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」指定地區或建築。 	<p>一、本計畫區內建築基地均應依本準則內容辦理。</p> <p>二、本計畫區內應辦理都市設計審議地區之規定如下：</p> <p>(一)經指定應辦理都市設計審議之地區，應經都市設計審議通過後，始得核發雜項執照或建造執照。</p> <p>(二)本計畫區內指定應辦理都市設計審議之地區，包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依原乙種工業區申請開發建築基地。 2. 指定整體開發區。 3. 本計畫區內除指定整體開發區外面積達 3,000 平方公尺(含)以上之建築基地。 4. 依「都市計畫容積移轉實施辦法」或相關規定，為移出容積之接受基地並申請開發建築者。 5. 本計畫區內各項公共設施用地，惟道路用地係指道路編號 1、4、5、70、76 等計畫道路及圍道用地(詳附圖 3-2)。 6. 其他具特殊性或公益性需求，經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」指定地區或建築。
<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 3-2)，並依下列原則辦理：</p> <p>(一)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。</p> <p>(二)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。</p>	<p>三、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 3-3)，並依下列原則辦理：</p> <p>(一)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。</p> <p>(二)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。</p>
<p>三、指定留設無遮簷公共開放空間系統</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無遮簷公共開放空間，其形狀、位置及規模如附圖 3-3 所示。</p> <p>(二)本計畫區之建築基地內指定留設之無遮簷公共開放空間，其性質、規模及設置標準須依下列各項規定辦理，上開之無遮簷公共開放空間，得計入建築基地法定空地：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 無遮簷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) <p>指定部分街廓應留設之連續性無遮簷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 1.5 公尺範圍內植栽喬木行道樹，且依下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> (1)行道樹間距不得大於 6 公尺，該樹須為圓形樹冠之喬木，樹冠底離地淨高 2 公尺以上。 (2)建築基地臨接道路境界線總長度每達 18 公尺應沿該道路至少設置一處灌木植床，植床寬度 80 公分，長度至少 300 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 15 公分。栽植之灌木高度不得高於 90 公分。 (3)前項公共開放空間之面積得計入法定空地計算。 (4)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 50% 為原則。 <ol style="list-style-type: none"> 2. 無遮簷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) <ol style="list-style-type: none"> (1)指定位於編號 C1 街廓內，應留設寬度 12 公尺之無遮簷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。 (2)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 15 公尺之無遮簷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。 <ol style="list-style-type: none"> 3. 無遮簷廣場式公共開放空間： <ol style="list-style-type: none"> (1)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，應留設無遮簷廣場式公共開放空間，留設面積不得小於 500 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與聞。 (2)計畫區內變 1 變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。 	<p>四、指定留設無遮簷公共開放空間系統</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無遮簷公共開放空間，其形狀、位置及規模如附圖 3-4 所示。</p> <p>(二)本計畫區之建築基地內指定留設之無遮簷公共開放空間，其性質、規模及設置標準須依下列各項規定辦理，上開之無遮簷公共開放空間，得計入建築基地法定空地：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 無遮簷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) <p>指定部分街廓應留設之連續性無遮簷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 1.5 公尺範圍內植栽喬木行道樹，且依下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> (1)行道樹間距不得大於 6 公尺，該樹須為圓形樹冠之喬木，樹冠底離地淨高 2 公尺以上。 (2)建築基地臨接道路境界線總長度每達 18 公尺應沿該道路至少設置一處灌木植床，植床寬度 80 公分，長度至少 300 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 15 公分。栽植之灌木高度不得高於 90 公分。 (3)前項公共開放空間之面積得計入法定空地計算。 (4)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 50% 為原則。 <ol style="list-style-type: none"> 2. 無遮簷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) <ol style="list-style-type: none"> (1)指定位於編號 C1 街廓內，應留設寬度 12 公尺之無遮簷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。 (2)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 15 公尺之無遮簷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。 <ol style="list-style-type: none"> 3. 無遮簷廣場式公共開放空間：

公開展覽條文	公開展覽後修正條文
	<p>(1)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，應留設無遮簷廣場式公共開放空間，留設面積不得小於500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與闢。</p> <p>(2)計畫區內變1變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。</p>
<p>三、指定留設無遮簷公共開放空間系統</p> <p>(三)建築基地指定留設無遮簷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"> 1.建築基地指定留設之無遮簷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10至15公分，並應向道路境界線作成四十分之一之洩水坡度。 2.無遮簷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.留設之無遮簷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。 	<p>四、指定留設無遮簷公共開放空間系統</p> <p>(三)建築基地指定留設無遮簷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"> 1.建築基地指定留設之無遮簷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10至15公分，並應向道路境界線作成四十分之一之洩水坡度。 2.無遮簷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.留設之無遮簷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。
<p>四、騎樓或無遮簷人行道設置（如附圖3-3）</p> <p>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4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4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>五、騎樓或無遮簷人行道設置（如附圖3-4）</p> <p>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4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4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>五、古蹟及歷史性建築物保存</p> <p>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3-4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>六、古蹟及歷史性建築物保存</p> <p>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3-5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>六、指定立體連通設置規定</p> <p>(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。(如附圖3-5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，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。</p> <p>(二)公眾使用之架空走道或人行地下道或人工地盤，其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100平方公尺，該出入口部份得不計入建蔽率及容積率。</p>	<p>七、指定立體連通設置規定</p> <p>(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。(如附圖3-6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，經新竹市交通主管機關核准，並經都市設計審議通過者，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。</p> <p>(二)公眾使用之架空走道或人行地下道或人工地盤，其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100平方公尺，該出入口部份得不計入建蔽率及容積率。</p>
<p>七、建築物規劃</p> <p>(一)建築物屋頂造型美化</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.本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。 <p>(二)建築附屬設施物管制</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.廣告招牌管制 <p>(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。</p>	<p>八、建築物規劃</p> <p>(一)建築物屋頂造型美化</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.本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。 <p>(二)建築附屬設施物管制</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.廣告招牌管制 <p>(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。</p>

公開展覽條文	公開展覽後修正條文
<p>(2)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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(三)建築物外觀夜間照明</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
<p>八、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下列規定設置：</p> <p>1.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。</p> <p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>6.基地汽車出入口穿越道路人行道或人行步道等公共空間，得整體規劃設計。</p>	<p>九、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下列規定設置：</p> <p>1.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。</p> <p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>3.基地除基地條件限制且經都市設計審議通過者，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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>6.基地汽車出入口穿越道路人行道或人行步道等公共空間，得整體規劃設計。</p>
<p>八、建築基地交通規劃及停車空間</p> <p>(二)本計畫區之裝卸車位空間標準應按下列規定設置：</p> <p>1.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>2.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>3.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>4.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>	<p>九、建築基地交通規劃及停車空間</p> <p>(二)本計畫區之裝卸車位空間標準應按下列規定設置：</p> <p>1.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>2.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>3.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>4.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>
<p>九、本準則中，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」審議通過者，得不受本準則之規定限制。</p>	<p>十、本準則中，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」審議通過者，得不受本準則之規定限制。</p>