

高速鐵路新竹車站特定區土地使用分區管制要點 (95.3.6 公告實施)

配合本次通盤檢討變更修正本要點內容者共六條，新增一條，其餘未變更者悉依原計畫有關規定辦理，詳細全文內容如下：

第一章 總則

- 一、本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。
- 二、本要點包括下列五大部份：
 - (一) 土地使用分區管制及開發強度 (第二章)
 - (二) 都市設計管制事項 (第三章)
 - (三) 高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項 (第四章)
 - (四) 再發展地區開發管理規定 (第五章)
 - (五) 附則 (第六章)
- 三、本要點各章之適用範圍如下：
 - (一) 本特定區除「高鐵車站專用區」外，其餘地區均應依本要點第二章「土地使用分區管制及開發強度」、第三章「都市設計管制事項」及第五章「再發展地區開發管理規定」等規定辦理。
 - (二) 「高鐵車站專用區」之開發管制應依本要點第四章「高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項」之規定辦理

第二章 土地使用分區管制及開發強度

- 四、住宅區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。
- 五、商一（鄰里性商業區）係指位於住宅鄰里單元內之商業區，其建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百四十。
- 六、商二（主要商業區）係指位於高鐵車站專用區周邊之中心商業區，其建蔽率不得大於百分六十，容積率不得大於百分之三百。
- 七、「產業專用區」應以引進生物醫學及相關醫療工商服務、高科技、文教休憩等產業為限，並應由開發單位或高鐵主管機關擬訂整體開發計畫，其必要性服務設施種類應依土地利用計畫及交通需求，予以適當配置，且區內公園、綠地、廣場用地面積應佔該專用區面積百分之十以上。

前項留設必要性服務設施，應由本專用區開發者，自行興建、管理及維護，並開放供公共使用。

 - (一) 產業專用區應由開發單位或高鐵主管機關研擬整體開發計畫，提經新竹縣都市計畫委員會審議通過後實施。整體開發計畫內容應包括：
 1. 整體規劃構想。
 2. 土地利用計畫（含各分區使用管制規定）。
 3. 道路運輸計畫。

4. 必要性服務設施計畫（包括上、下水道系統、公園綠地計畫、公共汽機車停車場、公共管溝及環保設施等）。
 5. 事業及財務計畫。
 6. 經營管理計畫
 7. 其他相關配合計畫
- (二) 產業專用區之整體開發計畫，應符合下列原則：
1. 必要性服務設施應能滿足區內之需求。
 2. 應避免對外部環境造成負面衝擊。
 3. 規劃配置須與外部土地使用相容，並與之配合整體規劃設計
- (三) 審議通過之整體開發計畫若有變更需要時，應依整體開發計畫審議程序重新申辦。
- (四) 產業專用區之開發建築應於發照前，送經新竹縣「都市設計審議委員會」審議通過後為之。
- (五) 區內之各項開發行為，涉及環境影響評估者，均應依環境影響評估相關法令規定辦理。
- (六) 產業專用區得視實際需要，再予細分劃設下列分區並容許下列各項使用：
1. 醫療專業分區：供設置醫療服務、研發、育成、醫療住宿、技術性諮詢及生活支援、服務等相關附屬設施使用。
 2. 高科技專業分區：供高科技產業及其相關之研發、技術性諮詢與服務事業等設施使用。
 3. 工商服務及展覽分區：供設置金融、工商服務、媒體視訊傳播及相關行業之辦公建築、旅館、會議廳、商品展覽中心（場）等相關設施使用。
 4. 購物中心分區：供設置結合購物、運動、休閒娛樂、文化、飲食、展示、資訊等設施之大型購物中心或結合倉儲與批發之倉儲量販中心使用。
 5. 文教休憩分區：供設置文化教育、休閒遊憩、大型運動等設施並兼具大型活動表演及文教展覽等相關設施使用。
 6. 其他分區：經新竹縣政府審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施使用。
- (七) 產業專用區之開發規模及分區管制規定如下：
1. 產業專用區申請開發規模應依整體開發計畫，以完整街廓整體開發為原則，區內之必要性服務設施不得計入法定空地。
 2. 產業專用區規劃為各種分區時，扣除必要性服務設施後，其餘可建築用地之平均容積率不得大於百分之二百四十，各種分區之建蔽率不得大於下列規定：
 - (1) 醫療專業分區：百分之五十。
 - (2) 高科技專業分區：百分之五十。
 - (3) 工商服務及展覽分區：百分之四十。
 - (4) 購物中心分區：
 - a. 大型購物中心：百分之四十。
 - b. 倉儲購物中心：百分之六十
 - (5) 文教休憩分區：百分之四十

(6) 其他分區：百分之四十

八、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。

九、宗教專用區係為保存、維護原有之伯公廟、老樹及廣場而劃設，除因保存維護需要作必要之修繕外，不得任意拆除或擴建。

十、為保存本特定區之自然、人文資產，其保存處理原則詳見下表及【附圖 2-1】。

編號	名稱	位置	保存處理原則
1	刺桐樹	宗二南側、綠地四用地上	位於十二公尺寬綠地四用地上，開發單位進行綠地斷面規劃設計時，必須將此老樹就原地予以保存在綠化植栽的一側。
2	番子寮水汴頭	番子寮伯公(宗三)南側，公三用地上	劃設為公園用地，以利水汴頭得原地保存，並由開發單位未來將番子寮水汴頭、土牛溝等人文史蹟，共同規劃設計成「番子寮人文公園」。
3	土牛溝	自公三西南側。北側住宅區內延伸至停三北側商業區內之既有現況道路路段。	保留局部路段於公三用地內，並由開發單位未來將番子寮水汴頭、土牛溝等人文史蹟，共同規劃設計成「番子寮人文公園」。
4	吳屋伯公	計畫區東側，一號道路北側產業專用區內。	劃設二十公尺見方之廣場用地，以利伯公與附近植栽得就原地予以保存，並預留通路以使公眾可達性提高。
5	隘口伯公(廣福宮)	隘口社區活動中心，公三北側	經考量地籍權屬與規模等因素，予以劃設為宗教專用區(宗二)，使伯公及附近植栽得以就原地保存。
6	張屋伯公	公九用地上	位於公園用地上，開發單位未來進行公園規劃設計時，須將老樹就原地予以保存。
7	水尾伯公(十三甲伯公、福德宮)	高鐵車站專用區(專二)街廓內	應由高鐵主管機關於未來開發時，將老樹就原地予以保存。
8	詹屋伯公(福興宮)	體育場用地內	用地主管機關進行體育場規劃設計時，應併同特定區內其餘多處田頭伯公，選擇適當之公園或兒童遊樂場予以遷移。
9	麻園伯公(龍福宮)	公一北側街廓內	經考量地籍權屬與規模等因素，予以劃設為宗教專用區(宗一)，另配合劃設有綠地一處，以避免鄰近地區產生畸零地。
10	福德宮	文小一北側，	開發單位應在整地施工前，併同特定區內其餘多處田

		60M 園道上	頭伯公，選擇適當之公園或兒童遊樂場用地予以遷移。
11	魏屋伯公	電信事業專用區東北側，商二南側道路上。	開發單位進行道路規劃設計時，儘量將此伯公原有之植物部份，予以保留在人行步道範圍內。
12	番子寮伯公（福昌宮）	公三北側，街廓內	經考量地籍權屬與規模等因素，予以劃設為宗教專用區（宗三），使其得就原地保存。另配合劃設有綠地一處，以避免鄰近地區產生畸零地。
13	林屋伯公（福德宮）	兒六北側，八公尺計畫道路上。	開發單位應在整地施工前，指定遷移至南側兒童遊樂場（兒六）用地內，並考量整體規劃設計之。
14	林屋伯公（永興宮）	綠地四與五號計畫道路交接處。	開發單位應在整地施工前，指定完整遷移（含石造鋪面、化胎及植栽）至兒童遊樂場（兒六）用地內，並考量整體規劃設計之。
15	古君伯公	兒一西側住宅區內	開發單位應在整地施工前，指定遷移至西南側兒童遊樂場（兒一）用地內，並考量整體規劃設計之。
16	田頭伯公	停二北側住宅區內	開發單位應在整地施工前，儘量將伯公的綠化植栽部份，予以遷至鄰近公園用地上。
17	旱坑子田頭伯公	計畫區東北側，東海國小南側，產業專用區內	劃設二十公尺見方之廣場用地，以利伯公與附近植栽得就原地予以保存，並預留通路以使公眾可達性提高。
18	魏屋旁有應公	電信事業專用區內，高壓電塔旁。	劃設二十公尺見方之廣場用地，以利植栽得原地保存。另開發單位在整地施工前，併同多處有應公及古君伯公等，予以遷移至兒童遊樂場（兒六）用地內，並考量整體規劃設計之。
19	田屋田尾伯公	停十二東側住宅區內	開發單位應在整地施工前，應併同特定區內伯公其餘多處田頭，選擇適當之公園或兒童遊樂場用地予以遷移。
20	隘口水汴頭	公九用地內	劃設公園用地，開發單位未來進行公園規劃設計時，必須將此水汴頭得就原地予以保存。
21	忠孝堂	原公五用地內（檢討後為客家文化保存區）	保存忠孝堂建物及西河世第牌樓，開發單位未來進行公園規劃設計時，應整體考量使保存之建物具有社區集會及展示功能。
22	清河堂	文中二用地內	保存於學校用地內，未來用地單位應整體規劃設計以做為鄉土教材。
23	四知堂	機三用地內	保存於機關用地內，指定作為社區鄰里活動中心之用，藉以保存原有建築風格。
24	問禮堂	兒五用地內	保存於兒童遊樂場內，指定作為社區鄰里活動中心之用，藉以保存原有建築風格。

十之一、 本案客家文化保存區得供台灣客家文化中心及其相關設施使用，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%，且開發建築前應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過。

為保存新瓦屋林姓聚落建築群及活化再利用，依都市計畫法第 15 條規定指定為具有紀念性價值應予以保存之建築。

本保存區範圍內之現有聚落如符合「文化資產保存法」有關歷史建築或其他文化資產者，應依該法所定相關規定辦理。

十一、 各項公共設施用地之建蔽率、容積率、退縮綠化及允許供多目標使用之項目，依下表之規定：

公共設施用地種類	最大建蔽率	最大容積率	備註
高鐵路線	不予規定	不予規定	供高鐵路線及其相關設施使用，路線下方並得作多目標使用。
機關用地	50%	250%	退縮建築依本要點第十九條規定辦理。
公園用地	-	-	1. 公一、公四、公五、公七、得作地下停車場使用，其餘公園用地不得作地下停車場使用。 2. 公一內得作共同管道監控中心及其相關設施使用。 3. 上述之公一地下開挖率不得超過百分之五十。 4. 單一棟建築物最大水平投影面積不得超過一五 0 平方公尺。 5. 公五用地得適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」
兒童遊樂場用地	-	-	除兒五外之兒童遊樂場用地，均得作地下停車場使用，並得適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」。
體育場用地	50%	200%	適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」
停車場用地	80%	400%	得供立體停車使用。
學校用地	文小	40%	學校用地得作地下停車場使用。
	文中	40%	
	文特	40%	
環保設施用地	不予規定	不予規定	1. 供揚昇站及垃圾車停車場使用。 2. 產業專用區內所劃設供環保設施使用之相關設施用地之建蔽率及容積率，得於擬定整體開發計畫時另行規定。
變電所用地	50%	150%	以供電力設施、辦公室及其附屬設施使用為主，變電設施應以室內型式興闢，並自基地境界線退縮六公尺以上建築，另需設置必要之安全防治設施。變電所用地之平面除辦公室及其附屬設施應予美化外，法定空地並應全部綠化，不得影響都市景觀及鄰近土地使用。
綠地	-	-	綠地三至綠地五應作親水性開放空間設計。其中水圳應採明渠式構造，並依規劃設計需要沿水圳任一側配設自行車道，為達成具有連續性之環狀系統，綠地六應設置能跨越一號、二號、十二號道路之自行車道及自行車專用路橋。
電力設施用地	不予規定	不予規定	供高壓電線地下化所需之連接站使用，應於基地四周留設五公尺以上作為緩衝綠帶。

十一之一、各項專用區之建蔽率、容積率及退縮綠化等項目，依下表規定：

專用區種類	最大建蔽率	最大容積率	備註
灌溉設施專用區	-	-	供新竹農田水利會之灌溉營運使用，為新竹農田水利會之專用水路，惟其斷面應配合綠地四作親水性之開放空間設計。另本特定區內之都市生活廢水不得排入。
電信事業專用區	50%	250%	
郵政專用區	50%	250%	
天然氣設施專用區	不予規定	不予規定	供中油公司天然氣地下管線之自動開關設備使用，應於基地四周留設五公尺以上作緩衝綠帶。
自來水事業專用區	不予規定	不予規定	限作自來水配水池及相關設施使用。

- 十二、 園道、高鐵用地及其兩側公園用地，得供道路及興建捷運系統之路線、車站使用。
 高鐵用地兩側公園及園道之土地上空或地下，在不影響原有計畫功能下，得供高速鐵路設施及設備使用。
- 十三、 建築基地設置公共開放空間之獎勵得依建築技術規則建築設計施工篇第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計規定辦理。
- 十四、 公共開放空間之設置，應依下列規定辦理：
 (一) 公共開放空間應儘量鄰接計畫道路留設
 (二) 公共開放空間應集中留設，並予以綠化
 (三) 公共開放空間之留設應充分與現有公園、兒童遊樂場、綠地連接，並應與鄰地留設之空地充分配合。
- 十五、 凡建築物增設停車空間，得依「新竹縣建築物增設停車空間獎勵要點」規定，增加樓地板面積。

第三章 都市設計管制事項

- 十六、 本特定區之都市設計管制事項，除高鐵車站專用區另依高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項（詳見第四章）辦理外，特定區內其他地區均應依本章都市設計管制事項辦理。本特定區之開發建築，應於發照前經新竹縣「都市設計審查委員會」審議通過後為之。
- 十七、 新竹縣「都市設計審議委員會」，應依本特定區土地使用管制要點，對於建築開發進行審議，必要時得依本管制事項精神另訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。
- 十八、 「商二」、「產業專用區」之開發建築，應配合車站專用區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供公眾使用之架空走道或人行地下道，但不得破壞整體景觀。其有關安全、結構、淨高度等事項，應依有關規定辦理：供公眾使用之架空走道及人行地下道，經新竹縣交通主管機關核准，並經新竹縣「都市設計審議委員會」審議通過者，得不計入建蔽率及容積率。