

表十三 變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原條文(八十四年七月發佈實施)	本次檢討後條文	備註
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卅一條之規定訂定之。	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卅五條之規定訂定之。	1. 條文修訂 2. 配合內政部八十九年十二月二十九日台八九內營字第八九八五四六八號令發布修正之「都市計畫法台灣省施行細則」
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得超過 200%。	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 <u>為維護自然生態，強化保育工作，自然坡度超過 30% 之土地不得建築使用亦不得計入法定空地；屬於山坡地之住宅區，亦應適用「山坡地建築管理辦法」。</u>	1. 條文修訂 2. 為維護自然生態，強化保育工作修訂條文 3. 配合 92 年 3 月 26 日台內營字第 0920003336 號令頒布之「山坡地建築管理辦法」規定
三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%。	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%。	
四、工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	四、乙種工業區 (一) <u>乙種工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。</u> (二) <u>建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。</u> 1. <u>私人捐獻或設置圖書館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；及集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</u> 2. <u>建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者</u> 3. <u>乙種工業區內建築物之側面牆上開設門窗者，應設置側院；其最少淨寬不得小於 1.5 公尺。</u> 4. <u>乙種工業區之建築基地將來申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，但守衛室</u>	彙整納入 91 年 2 月 21 日發布實施「竹東都市計畫(工業區分類專案通盤檢討)」案之規定內容

表十三 變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原條文(八十四年七月發佈實施)	本次檢討後條文	備註
	<u>不在此限，守衛室之樓地板面積不得大於 20 平方公尺；如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 1 公尺，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</u>	
六、老人安養中心專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	五、老人安養中心專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	
無	六、寺廟專用區其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 160%。	新增條文
無	七、車站專用區其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。自來水事業用地其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	新增條文
無	八、行政區其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	新增條文
五、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	九、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	
七、文(中)、(小)用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。高中用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	十、文(中)、(小)用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。高中用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	
八、零售市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	十一、零售市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	
九、加油站用地之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 120%。	十二、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	配合公營事業民營化政策及統一名稱，修正分區及條文用詞
十、體育場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。	十三、體育場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。	
無	十四、停車場用地平面建蔽率不得大於 10%，且其相關之服務設施所需建築物之簷高不得超過一層樓或四公尺；立體停車場建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 480%。停車場四周應予美化。	1. 新增條文 2. 規定停車場使用強度
十一、電信事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%	十五、電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%	配合公營事業民營化政策及統一名稱，修

表十三 變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原條文(八十四年七月發佈實施)	本次檢討後條文	備註
<p>十二、本計畫區內之公共設施用地，凡符合「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定者，得視將來實際需要作多目標使用。</p>		<p>刪除 理由： 依 92.6.27 部頒之「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，申請作多目標使用，無須再於都市計畫書特別載明。</p>
<p>十三、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。</p>	<p>十六、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。</p>	
<p>無</p>	<p>十七、為鼓勵整體更新，對於依都市計畫法第六十六條辦理舊市區更新者，得視實際需要及發展情形酌予調整容積率。其調整後各種住宅區及商業區所訂容積率之平均值以不超過依第二、三點規定容積率之 150% 為限或各該建築基地 0.3 倍之法定容積再加其原建築容積。</p>	<p>1. 新增條文 2. 鼓勵整體更新規定</p>
<p>十四、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施： (一) 凡建築基地為完整之街廓或符合下列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十五點規定增加興建樓地板面積。 (二) 基地有一面臨接寬度在 8 公尺以上之道路，其臨接長度在 25 公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。 (三) 基地面積在商業區為 1,000 平方公尺以上，在住宅區、機關用地及行政區為 1,500 平方公尺以上者。 (四) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。 (五) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景</p>	<p>十八、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，應於計畫書訂定下列獎勵措施： (一) <u>建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則建築設計施工編第十五章：實施都市計畫區建築基地綜合設計」相關規定辦理。</u> (二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>1. 條文修訂 2. 理由： (1) 有關「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定，內政部 92 年 4 月 23 日公告廢止 (2) 「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」業於 88.7.1 停止適用，改依 90.12.13 九十府行法字第 137581 號令實施「新竹縣建築物增設停車空間鼓勵要點」之規定</p>

表十三 變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原條文(八十四年七月發佈實施)	本次檢討後條文	備註
<p>觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(六)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>(三)凡建築物增設停車空間，且提 供公眾使用者，得依「新竹縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。</p>	
<p>十五、依第十四點第一款規定所得增加之樓地板面積(△FA)按左式核算，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之20%。</p> <p>$\Delta FA = S * I$ 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：</p> <p>(一)商業區： $I = 2.89 \sqrt{S/A} - 1.0$</p> <p>(二)住宅區、機關用地： $I = 2.04 \sqrt{S/A} - 1.0$</p> <p>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。</p>		<p>刪除 理由： 有關「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定，內政部92年4月23日公告廢止。改依「建築技術規則建築設計施工編第十五章：實施都市計畫區建築基地綜合設計」規定辦理</p>
<p>十六、依第十四點第一款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1,500平方公尺以上，在住宅區、機關用地為2,000平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(△FA)得依第十五點規定核算之增加樓地板面積乘以125%。</p>		<p>刪除 理由： 有關「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定，內政部92年4月23日公告廢止。改依「建築技術規則建築設計施工編第十五章：實施都市計畫區建築基地綜合設計」規定辦理</p>
<p>無</p>	<p>十九、為加速公共設施用地取得及增進都市環境品質，凡基地面積超過1000平方公尺自願無償捐贈公共設施用地者，並經本縣都市計畫審議委員會審查通過，得增加興建樓地板面積</p>	<p>1. 新增條文 2. 加速公共設施取得方式</p>

表十三 變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原條文(八十四年七月發佈實施)	本次檢討後條文	備註
	<p>。</p> <p>(一)捐贈土地屬都市計畫公共設施用地且與申請建築基地銜接者，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之二倍。</p> <p>(二)捐贈土地屬同一都市計畫區內之公共設施用地，但未與申請建築基地銜接者，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之二倍乘以捐贈土地平均公告現值與申請建築基地平均公告現值之比。</p> <p>(三)上述土地之捐贈，應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續，始得核發建築使用執照。</p>	
無	<p>二十、建築基地符合本要點第十八點規定各項獎勵面積之總和不得超過基地面積乘以容積率之50%。</p>	<p>1. 新增條文</p> <p>2. 總量管制避免過度增加容積影響環境品質</p>
無	<p>二十一、有關停車空間及各種土地使用分區退縮規定請依據「新竹縣都市計畫區各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置原則」規定辦理。</p>	<p>1. 新增條文</p> <p>2. 新竹縣有關土地使用分區、公共設施退縮建築及停車場設置等規定</p>
<p>十七、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。</p>	<p>二十二、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。</p>	