

七、土地使用分區管制要點

(一) 本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。

(二) 住宅區(住一)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。

為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過二五 平方公尺者，超過部分每一五 平方公尺及其零數應增設一部停車空間，但建築基地面臨四公尺人行步道用地者，不在此限。

總樓地板面積	停車空間設置標準
1—250 平方公尺	設置一部
250—400 平方公尺	設置二部
401—550 平方公尺	設置三部
以下類推	

所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。

基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。

(三) 住宅區為維護居住環境品質，除依都市計畫法台灣省施行細則有關規定外，不得為左列建築物及土地之使用：

- 1、市場：
 - (1) 零售市場
- 2、特種零售業：
 - (1) 油漆、塗料、染料、顏料。
 - (2) 建築材料
 - (3) 煤氣、瓦斯、煤油等燃料及器具。
 - (4) 礦油業。
 - (5) 觀賞動物類。
 - (6) 飼料。
 - (7) 化工原料。
- 3、金融主要機構：
 - (1) 銀行、金融總行(社)及投資總機構。
 - (2) 交易所、證券業。
 - (3) 保險業。
 - (4) 信託投資。
- 4、娛樂、健身及工商服務業：
 - (1) 夜總會、俱樂部、美容院、三溫暖。

- (2) 撞球房。
 - (3) 球類運動比賽練習場地。
 - (4) 戶內溜冰場、游泳池。
 - (5) 武術、舞蹈等教練場或健身房。
 - (6) 橋棋社。
 - (7) 室內機械遊樂場。
 - (8) 馬戲場、雜耍。
 - (9) 廣播公司、電視公司。
 - (10) 錄音、錄影公司。
 - (11) 職業介紹所。
- 5、旅遊及運輸服務業：
- (1) 計程車行（個人計程車行除外）。
 - (2) 貨運行
 - (3) 鐵路、航空、海運運輸代理。
 - (4) 遊覽公司
 - (5) 汽車客運公司
- 6、一般批發業：
- (1) 日用飲食品、雜貨。
 - (2) 水果。
 - (3) 疋頭、服飾品。

(4) 金屬器材。

(5) 機械及電器、電子器材。

(6) 家具及建築材料。

7、公用事業設施：

(1) 公眾運輸車站。

(2) 電力變壓站等設施。

(3) 煤氣、天然氣整(加)壓站。

(4) 無線電或電視塔設施。

(5) 電信機房。

(6) 自來水處理廠或配水設備。

(四) 文化中心之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。
文化中心用地得設置服務性小型商店及餐飲店。

(五) 加油站之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。

(六) 1 有關設置開放空間獎勵部分依內政部訂定『實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法』規定辦理。
2 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百分之三十為限。

(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一百平方公尺以上，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公眾使用，經交通主管機關核准者。

(七) 停車場之建蔽率及容積率規定如左：

(1) 停六立體停車場用地之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之四百。

(2) 平面停車場之建蔽率不得大於百分之五。

(八) 本計畫區之建築基地面臨八公尺以上(含)計畫道路之建築基地應自道路境界線至少退縮四、五公尺建築，其退縮部分得計入法定空地，不得設置圍牆，並鼓勵植栽綠化。

(九) 為塑造本計畫都市景觀等得訂定「都市設計管制要點」規定。

本計畫區內申請建築之建築基地達2000平方公尺(含)以上及經都市設計審議委員會決議應提會審議者，應於發照前送經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築。

(十) 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。

(十一) 有關退縮建築範圍內設置連續性前廊及有遮簷人行道，應提送「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過始得設置，其經審議通過者得不計入建蔽率及容積率。

(十二) 為鼓勵本地區建築基地大街廓開發及提供公共設施用地等申請建築案，得由「新竹縣都市設計審議委員會」審議，視開發規模及留設比例，訂定獎勵措施及原則，給予一定比值之獎勵及措施。

(十三) 公園、兒童遊樂場有頂蓋之建築物，其建蔽率不得大於百分之十五，其容積率不得大於左列規定：

(1) 公園，最大容積率為百分之六十。

(2) 兒童遊樂場，最大容積率為百分之三十。

配合本計畫區區段徵收開發需要，得選擇適當之公園、兒童遊樂場用地為土地公廟等之安置，為應考量其原有功能，並應整體規劃設計。

(十四) 本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。