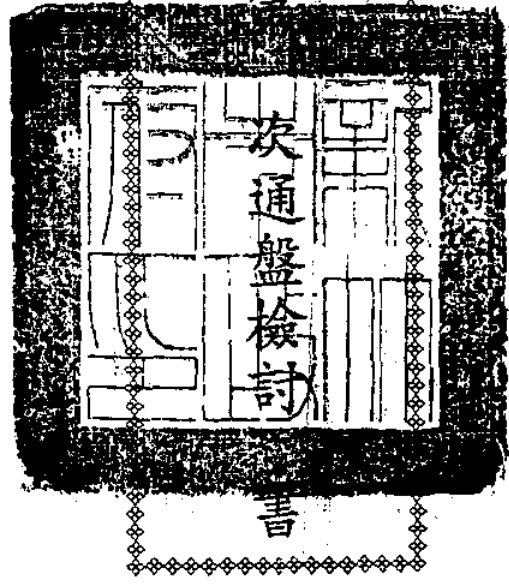


變更新竹
(含香山)
都市計畫
(第一)



次通盤檢討
書

新竹市政府
中華民國八十四年十月

第五章 變更新竹（含香山）都市計畫（第一次通盤檢討）
土地使用分區管制要點

說明事項：

一、本要點係依照省都委會八十年十二月四日第四二〇次會決議，參據「台灣省都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」及初核意見訂定，以八十一年三月三日八一府工都字第四七四六號重新辦理公開展覽，並提八十一年八月十一日新竹市都市計畫委員會第七一次會審議及依據省都委會八十二年元月六日第四四五次會議修正。

三、本土地使用分區管制要點之第一種住宅區以「住一」表示，第二種住宅區以「住二」表示，第一種商業區以「商一」表示，第二種商業區以「商二」表示；本計畫區內土地使用分區及公共設施管制情形，請詳閱本「變更新竹（含香山）都市計畫（第一次通盤檢討）土地使用分區管制要點」。

第一點：本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。

第二點：住宅區以供住宅使用為主，建築物之建蔽率及容積率不得超過左列之規定：

住宅區種類	建蔽率	容積率
第一種住宅區（住一）	六〇%	一八〇%
第二種住宅區（住二）	六〇%	二四〇%

第三點：商業區以供商業使用為主，建築物之建蔽率及容積率不得超過左列之規定：

商業區種類	建蔽率	容積率
鄰里商業區（商一）	八〇%	二四〇%
中心商業區（商二）	八〇%	四〇〇%

第四點：工業區訂定為乙種工業區，以供公害輕微之工廠使用為主，其建築物之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。

第五點：風景區內之建築物及土地之使用，依青草湖風景區細部計畫土地使用分區管制要點有關規定辦理。

第六點：保存區以供寺廟及其相關使用為主，其建築物及土地使用依左列規定：

一、建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。

二、建築型式以傳統中國寺廟型式為限。

第七點：研究專用區以供研究機關及其相關設施使用為主，其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。

第八點：機關用地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。

第九點：學校用地之建築物及土地使用依左列規定：

一、國中、國小建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。

二、高中（職）建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百

三、專科以上學校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。

第十點：社教用地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。

第十一點：零售市場之建築物及土地使用依左列規定：

- 一、建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。
- 二、餘依「台灣省零售市場建築規格」規定。

第十二點：醫療衛生機構用地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。

第十三點：殯儀館用地之建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之九十。

第十四點：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。

第十五點：凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十六點規定增加興建樓地板面積。

- 一、基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。
- 二、基地面積在商業區為一千平方公尺以上，在住宅區、機關用地為一千五百平方公尺以上者。

第十六點：依第十五點規定所得增加之樓地板面積(ΔF)按左列核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：

$$\Delta FA = S \cdot I$$

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：

1. 商業區： $I=2.89\sqrt{S/A}-1.0$

2. 住宅區、機關用地： $I=2.04\sqrt{S/A}-1.0$

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。

第十七點：依第十五點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一千五百平方公尺以上，在住宅區、機關用地為二千平方公尺以上者，其所增加之樓地板面積（ ΔF_A ）得依第十六點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。

第十八點：本計畫區內之公共設施用地，如符合「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定者，得視實際需要作多目標使用，惟使用項目不得作商店街（舍地下）、商場。

第十九點：本要點未規定事項適用其他相關法令之規定。