

附件二 擬定新竹科技特定區計畫土地使用分區及都市設計管制要點

前言

為建設本計畫區成為新竹生活圈之都會商業暨科技商務核心區，藉由原東勢傳統工業區土地利用轉型再發展之規劃指導，俾使全區之開發能具備有支援新竹科學園區高科技產業發展所需之產業聚落效應功能；同時為籌設台灣高科技產品國際交易展示中心、都會交通轉運中心等功能；以促進新竹市之新都市功能發展，並提昇都市景觀意象，特訂定本要點；本要點未規定者，悉依「新竹科技特定區計畫」之規定辦理。

一、土地及建築物之使用

- (一) 本計畫區內土地使用分區之配置如附圖一，街廓及用地編號如附圖二，新設道路編號如附圖三，其容許之土地使用組別如附錄一「擬定新竹科技特定區計畫土地及建築物使用組別」及附表一「擬定新竹科技特定區計畫土地及建築物使用組別容許表」。
- 除前述規定外，本計畫地區土地及建築物使用組別容許條件，如遇有新增使用組別之適用、疑義之解釋得經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議認定之。
- (二) 本計畫區之商業區（包含第一種商業區街廓編號為A1S、A12，及第二種商業區街廓編號為A21S、A24），為供地區性之商業、一般零售服務業、觀光旅館及休閒娛樂之使用為主，並以延續主要商業活動為原則；其中第一種商業區供作住宅使用部份之樓地板面積，應不超過該建築物總樓地板面積之百分之三十，且亦得供作為公害最輕微及較輕微之工業、及設置展覽設施使用。
- (三) 本計畫街廓編號B1S、B2S之住商混合區，其建物非供住宅使用部份之樓地板面積，應不超過該建築物總樓地板面積之百分之三十。
- (四) 本計畫街廓編號H1S、H3S之住宅區（包含第一種及第二種住宅區），主要供為居住環境之一般性住宅使用；為維護居住適寧品質，本計畫區內之住宅區，依其建築物有非供住宅使用之樓層限制，分為第一種及第二種住宅區。
- (五) 街廓編號C1S、C6之複合商業區，為供商業購物中心及休閒娛樂中心使用為主，不得供作住宅使用。
- (六) 街廓編號D1S、D14之科技商務區，為供高科技產業之產品研發、展示銷售及商務會議設施之使用為主，除供策略性產業設廠用地外，得以部份土地供為職業訓練、標準廠房、景觀設施等使用，但

不得供作住宅及員工宿舍使用；其建築物非供作策略性產業之產品研發、展示銷售及商務會議設施使用部份之樓地板面積，應不超過該建築物總樓地板面積之百分之五十。

(七) 街廓編號□之特定公用設施區，供高科技產品商貿展示、國際會議及相關行政支援設施、交通轉運設施之使用為主。

(八) 本計畫區內社教用地，為供設置鐵道藝術文化網絡之相關軟體、硬體設施使用為主。

(九) 本計畫區內醫療設施區，為供設置病床數達六百床以上之醫學中心使用為主，但不得供作精神病院使用。

(十) 本計畫區內未申請開發許可調整使用分區而仍屬乙種工業區之土地，其土地使用分區管制之規定依本計畫書內容為主，若計畫書未規定者，則依「都市計畫法臺灣省施行細則」相關規定辦理。

(十一) 本地區內之建築物非供住宅使用之樓層，其同層及以下各樓層均應非供住宅使用，其出入垂直動線應予分別設置。

二、土地使用強度

(一) 本計畫區各使用分區之建蔽率、容積率不得超過左表及附圖四所示之規定：

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)
乙種工業區	七〇	二一〇
第一種住宅區	六〇	一八〇
第二種住宅區	六〇	二四〇
第一種商業區	六五	二一〇
第二種商業區	八〇	四〇〇
複合商業區	六五	二一〇
科技商務區	六五	二一〇

社教用地	五〇	一五〇
特定公用設施區	六〇	三〇〇
醫療設施區	五〇	三〇〇
住商混合區	六五	二一〇
使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)

(二) 公共設施之建蔽率、容積率不得超過左表規定：

電力事業用地	六〇	四〇〇
機關用地	五〇	二五〇
變電所用地	五〇	二五〇
污水處理廠用地	五〇	二〇〇
交通用地	四〇	三〇〇
車站用地	五〇	二五〇
市場用地	六〇	二四〇
加油站	四〇	一二〇
公園用地	十五	三〇
項目	建蔽率(%)	容積率(%)

三、整體開發規模及最小建築基地

(一) 本計畫區內凡屬指定整體開發區塊之土地建築開發申請案，均應依其指定整體開發區範圍內之所
有土地合併申請開發許可，並得於申請開發許可通過後，按左表之最小建築規模申請建築開發。

備註： 本表所列之最小建築基地規模，如遇有不同權屬需協議整合者，得申請本府協助調處，經市府調處不成，且對於整體街廓開發之土地合理利用以及都市景觀無嚴重影響者，得經由整體規劃，並經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議許可後，得申請分期申請建築。	12	11	10		9	8	7	6	5	4	3		2	1	整體開發區編號			
	M1	C1	C3	C2	C6	C5	C4	D8	D12	D11	D14	A4	A3	D7	D3、D4、D5、D6	D1	B1	街廓編號
	全街廓	全街廓	全街廓		全街廓	扣除同一街廓內屬於一般開發區以外之全街廓	全街廓	全街廓	全街廓	全街廓	全街廓	扣除同一街廓內屬於一般開發區以外之全街廓	全街廓	扣除同一街廓內屬於一般開發區以外之全街廓	全街廓	全街廓	全街廓	最小建築基地規模

(二) 除前述規定以外之土地，其餘各分區應依左表之最小建築基地規模規定辦理：

使用分區	平均寬度(公尺)	平均深度(公尺)
第一種住宅區	八	十六
第二種住宅區	十	二十
第二種商業區	五	十五
住商混合區	十	二十
複合商業區	五	二十
科技商務區	基地最小規模應達五〇〇平方公尺以上	
備註：	<p>平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。</p> <p>平均深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。</p>	

四、建築物高度管制、高度比及深度比

(一) 本計畫區內各使用分區之建築物高度比、後院深度比不得超過左表之規定：

第一種住宅區	第一種住宅區	第一種住宅區	使用分區	街廓編號	建築物高度比	後院深度比
第二種住宅區	第二種住宅區	第二種住宅區			一·五	〇·二
第一種商業區	第一種商業區	第一種商業區		AI-A12	二·〇	

使用分區	街廓編號	建築物高度比	後院深度比
第二種商業區		二・〇	
住商混合區	B1-B25	一・五	〇・二
複合商業區	C1-C6	一・八	
科技商務區	D1-D14	一・八	〇・三
醫療設施區		二・〇	〇・二
特定公用設施區	E1	一・八	〇・三
社教用地		一・五	〇・三

備註：

一、建築物高度比：係指建築物各部分高度與自各該部分起量至面前道路對側道路境界線之最小水平距離之比。建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮，得不受建築物高度比之限制。

二、後院深度比：係指建築物各部分至後面基地線之最小水平距離，與各該部分高度之比。建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮及後面基地線為道路境界線者，得不受後院深度比之限制。

三、建築基地臨接或面前道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。

四、建築基地臨接二條以上之道路其高度比之計算如左：

(一) 寬二倍且未逾三十公尺範圍內之部分，以最寬道路視為面前道路計算。

(二) 前款範圍外之基地，以其他道路中心線各深進十公尺範圍內，自次寬道路境界線深進其路寬二倍且未逾三十公尺，以次寬道路視為面前道路計算，並依此類推。

(三) 前二款範圍外之基地，以最寬道路視為面前道路計算。

(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(如附圖六所示)，並依左列原則辦理：

1. 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。
2. 建築物造型量體應採底層、中層及高層分段退縮設置為原則。
3. 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。

五、院落規定

使用分區	街廓編號	最小前院深度 (公尺)	最小後院深度 (公尺)	最小側院寬度 (公尺)
第一種住宅區	/	三·〇	二·五	一·五
第二種住宅區	/	三·〇	二·五	一·五
第一種商業區	A1-A12	/	三·〇	/
第二種商業區	/	/	三·〇	/
住商混合區	B1-B25	/	三·〇	/
複合商業區	C1-C6	/	三·〇	/
科技商務區	D1-D14	/	三·〇	/
醫療設施區	/	/	三·〇	/
特定公用設施區	E1	/	三·〇	/
社教用地	/	/	三·〇	/

使用分區	街廓編號	最小前院深度 (公尺)	最小後院深度 (公尺)	最小側院寬度 (公尺)
<p>備註：</p> <p>前院深度：係指建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。(前面基地線係指基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且鄰接土地業已建築完成者，不限臨接較寬道路之境界線。)</p> <p>後院深度：係指建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離。(後面基地線係指基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線(或其延長線)行成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。)</p> <p>側院寬度：係指建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。(基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。)</p>				

六、鄰棟間隔

- (一) 本計畫區住宅區同一基地內建築二座以上建築時其鄰棟間隔計算不得少於左表規定，但同一座建築物對面部分(如天井部分)之鄰棟間隔，不得小於該建築物高度之○·二五倍，並不得小於三公尺。
- (二) 本計畫區各使用分區同一基地內建築二座以上建築時其鄰棟間隔計算不得少於左表規定，但同一座建築物對面部分(如天井部分)之鄰棟間隔，不得小於該建築物高度之○·二五倍，並不得小於三公尺。但其鄰棟間隔已達五公尺以上者，得免再增加。

使用分區	前後建築物平均高度之倍數	建築物前後之鄰棟間隔(公尺)	兩端建築物平均高度之倍數	建築物兩端之鄰棟間隔(公尺)
第一種住宅區	○·六	六	○·二	五
第二種住宅區	○·六	六	○·二	五

使用分區	前後建築物平均高度之倍數	建築物前後之鄰棟間隔(公尺)	兩端建築物平均高度之倍數	建築物兩端之鄰棟間隔(公尺)
第一種商業區	○·四	六	○·二	五
第二種商業區	○·四	六	○·二	五
住商混合區	○·四	六	○·二	五
複合商業區	○·四	六	○·二	五
科技商務區	○·四	六	○·二	五
醫療設施區	○·四	六	○·二	五
特定公用設施區	○·四	六	○·二	五
社教用地	○·四	六	○·二	五

七、指定留設公共開放空間系統

(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公共開放空間，其形狀、位置及規模如附圖七所示。

(二) 本計畫區之建築基地內指定留設之公共開放空間，其性質、規模及設置標準須依左列各項規定辦理，上開之公共開放空間，得計入建築基地法定空地：

1. 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）

指定部分街廓應留設十公尺、八公尺及四公尺寬連續性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一·五公尺範圍內植栽喬木行道樹，且依下列規定：

A. 行道樹間距不得大於六公尺，該樹須為圓形樹冠之喬木，樹冠底離地淨高二公尺以上。

B. 建築基地臨接道路境界線總長度每達十八公尺應沿該道路至少設置一處灌木植床，植床寬度八十公分，長度至少三〇〇公分，植床應做防止土壤冲刷流失之緣部處理，其高度不得高於十五公分。栽植之灌木高度不得高於九十公分。

C. 前項公共開放空間之面積得計入法定空地計算。

D. 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，其綠覆率以不小於五〇%為原則。

2. 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，如附圖七）

A. 指定位於編號C1街廓內，應留設寬度十二公尺之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。前述街廓內之建築物，得橫跨前述帶狀式公共開放空間，惟應保存有四・六公尺之淨高以及十二公尺之淨寬空間，以供前述指定功能之使用。

B. 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，留設寬度十五公尺之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。

3. 廣場式公共開放空間：

A. 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，應留設廣場式公共開放空間，留設面積不得小於五〇〇平方公尺；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興闢。

B. 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。

(三) 建築基地指定留設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：

1. 建築基地指定留設之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十至十五公分，並應向道路境界線作成四十分之一之洩水坡度。

2. 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。

八、騎樓或無遮簷人行道設置（如附圖七）

（一）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，均應沿建築線設置四公尺寬之騎樓空間為原則，如無法設置騎樓者，則應退縮建築留設四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）

（二）前項規定外，本計畫區內除住宅區各公共設施用地外，其餘各分區街廓，凡臨接寬度在八公尺以上道路之建築基地道路側，其建築物應沿道路境界線設置寬度達四公尺之騎樓，並應依「新竹市都市計畫區騎樓設置標準」之相關規定辦理。如自願退縮騎樓地，設置無遮簷人行道者，其退縮部分得做為空地計算。惟建築基地之建築線已經指定有須退縮建築留設帶狀式、廣場式公共開放空間者，則優先從其規定。

九、古蹟及歷史性建築物保存

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（如附圖八所示）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。

十、指定立體連通暨配合捷運輕軌場站設置規定

- (一) 本計畫區特定公用設施區[□]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。另[○]街廓應留設輕軌捷運車站穿堂或人行出入動線公共空間（如附圖九所示）。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暨輕軌捷運車站穿堂或人行出入動線公共空間，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。
- (二) 公眾使用之架空走道或人行地下道或人工地盤暨輕軌捷運車站穿堂或人行出入動線公共空間，其留設方式應符合左列規定：

1. 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，其面積不得小於一〇〇平方公尺，該出入口部份得不計入建築面積及樓地板面積。
2. 建築基地預留輕軌捷運車站穿堂或人行出入動線公共空間者，其留設位置為自建築基地沿建築線所退縮四公尺之公共開放空間境界線起，向基地內側水平延伸八公尺止之範圍面積。

十一、建築物規劃

(一) 建築物屋頂造型美化

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。

(二) 建築附屬設施物管制

1. 廣告招牌管制

- (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。

(2) 設置廣告物時應按「公寓大廈管理條例」之規定，其設置及變更需經區分所有權人會議之決議。

(3) 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。

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。

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。

4. 建築物之電視天線應為共同天線。

(三) 建築省能管制

為追求與地球環境共生共榮及人類生活環境永續發展，本地區建築應遵循「綠建築評估方法」進行設計，以達到節能、省水、減廢、衛生、舒適、健康、環保之目的。

(四) 建築物外觀夜間照明

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。

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。

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。

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。

5. 立面單位面積照明用電量之上限不得高於 $2.5W/m^2$ 。

6. 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。

(五) 建築高度超過六十公尺，其建築物之量體及配置應對公共開放空間提出微氣候等之影響檢討。

十二、建築基地交通規劃及停車空間

(一) 本計畫區之建築基地汽車出入口設置應按左列規定設置：

1. 面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。

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：

- (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。
- (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。

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，其汽車出入口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。

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。

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。

6. 內以私設通路連通建築線及建築物出入口者，應於私設通路側，設置至少一邊之人行專用步道，且其寬度不得小於二公尺。

(二) 停車空間設置標準：

建築物新建、改建變更用途或增建部分，應依都市計畫規定設置停車空間，都市計畫未規定者依左表規定：

第一類	建築物用途	建築物總樓地板面積 (平方公尺)	應附設小汽車位數	應附設機車位數
	第一組：獨立、雙拼住宅			

第七類										第六類																			
說明： 一、總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物、保齡球館之球道等似用途部分。 二、同一幢建築物內供二類以上用途使用時，其設置基準分別依右表規定計算予以累加後合併計算。 三、停車空間之汽車出入口車道，如情況許可應位於側街，並應距最近之交叉口至少在三十公尺以上。 四、國際觀光旅館應於基地地面層或法定空地上按其客房數每滿四十間設置一輛大型客車停車位。每設一輛大型客車停車位，減設右表三輛停車位。 五、機車停車位需長二·二公尺以上，寬0·九公尺以上。 六、已設置之法定機車停車位無實際使用需求時，得申請將該部分改置為汽車停車位。 七、其餘未規定者，依建築技術規則有關規定辦理。										其他各類										第四十一組：一般旅館業 第四十二組：國際觀光旅館業									
										一、 ○、 ○、 ○、 ○之 部分	未 滿 一 ○、 ○、 ○之 部分	超 過 四 ○、 ○、 ○之 部分	未 滿 四 ○、 ○、 ○之 部分	超 過 二 ○、 ○、 ○之 部分	二、 ○、 ○、 ○以 下部 分	一、 ○、 ○、 ○以 上之 部分	未 滿 一 ○、 ○、 ○之 部分	超 過 四 ○、 ○、 ○以 上	未 滿 四 ○、 ○、 ○之 部分	超 過 二 ○、 ○、 ○以 上	二、 ○、 ○、 ○以 下部 分	一、 ○、 ○、 ○以 上之 部分	每 滿 三 ○、 ○平 方公 尺設 置一 輛	每 滿 二 五 ○平 方公 尺設 置一 輛	每 滿 二 ○、 ○平 方公 尺設 置一 輛	每 滿 一 ○、 ○平 方公 尺設 置一 輛	每 滿 二 五 ○平 方公 尺設 置一 輛	每 滿 一 五 ○平 方公 尺設 置一 輛	每 滿 一 ○、 ○平 方公 尺設 置一 輛
計 ） 上 學 校 加 倍 設					半 設 計。 專 科 以					（ 國 中 國 小 減					每 滿 五 ○平 方					輛 方 公 尺 設 置 一					每 滿 一 ○平				

土地及建築物使用組別	第二十四組：特種零售業甲組。	總樓地板面積 (平方公尺)	應附設裝卸位數	備註
	第二十五組：特種零售業乙組。			
第二十六組：日常服務業。	第二十七組：一般服務業。	六、〇〇〇以上	每增加六、〇〇〇平方公尺增設一個。	
第十八組：零售市場。	五〇〇以下	一	每增加二、〇〇〇平方公尺增設一個。	
	五〇〇以上	二		
	未滿一、〇〇〇	三		
	一、〇〇〇以上			
	未滿二、〇〇〇			

2. 裝卸空間標準：

- (1) 最小裝卸空間尺度：
- A. 小貨車：長度六・〇公尺，寬度二・五公尺，淨高二・七公尺。
- B. 大貨車：長度十三・〇公尺，寬度四・〇公尺，淨高四・二公尺。
- C. 淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。
- (2) 前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。
- (3) 每滿十部裝卸車位數量要求時，應於其中設置一部大貨車之裝卸車位。
- (4) 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。
- (5) 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。

- (6) 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。
- (7) 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。

十三、垃圾貯存空間

本地區建築物應設置集中式垃圾貯存空間，且依下列規定：

- (一) 建築物應於基地地面層室內外或其上下一層之室內無礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，並按每滿五〇〇平方公尺總樓地板面積設置〇·五平方公尺之貯存空間附設之。
- (二) 集中式室內垃圾貯存空間之附設面積應以各幢建築物為計算單位，且應設置通風處理及排水設備接通排水溝，其最低淨高應為二·四公尺以上。
- (三) 集中式垃圾貯存空間設置於法定空地者，應有適當之景觀及公共衛生維護設施，且其所應可接通建築線或私設通路。
- (四) 集中式垃圾貯存空間如採垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出之車道及操作空間。

十四、指定留設公共停車空間

為配合本計畫區發展所需公共停車空間及輕軌捷運系統轉運需求，指定計畫街廓編號 P13、P14、P19 公共設施用地應採多目標使用項目並以附設地下式之立體公共停車場為原則；另計畫街廓編號 E1 特定公用設施區應額外增設供公共使用之停車空間，且應達五百部車位為原則。

十五、本計畫區各公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」視實際需要作多目標使用，多目標使用項目限作非營業性之公共使用。

十六、本計畫區有關建築物、土地使用及各項公共設施之興建應經「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，始得核發建照及施工。

十七、建築環境管理

本計畫區建築物開發後之建築環境管理應依「公寓大廈管理條例」相關規定辦理。

十八、本計畫區內各種土地使用分區之建築申請案非依本計畫規定經申請開發許可或都市更新審議程序通過者，均不得適用「新竹市建築物增設停車空間鼓勵要點」以及「建築技術規則」第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計之規定。

十九、本管制要點中，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，得不受此「原則」性規定之限制，其餘未規定事項，適用其他相關法令之規定。