

附件二 擬定新竹科技特定區細部計畫書土地使分區管制要點

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心功能發展，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」及相關法令規定辦理。

一、土地及建築之使用

(一)本計畫區內土地使用分區之配置如附圖 2-1，街廓及用地編號如附圖 2-2，新設道路編號如附圖 2-3，其容許之土地使用組別如附錄一「新竹科技特定區細部計畫土地及建築物使用組別」及附表 1「新竹科技特定區細部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 A1~A12，及第二種商業區街廓編號為 A21~A44)，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；第二種商業區其使用項目依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。

(三)本計畫街廓編號 B1~B25 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 H1~H35 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，其土地及建築物使用項目依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。

(五)街廓編號 C1~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 D1~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 E1 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、容積率不得超過下表及附圖 2-4 所示之規定：

| 使用分區 | 建蔽率 (%) | 容積率 (%) |
|--------|-----------|-----------|
| 乙種工業區 | 70 | 210 |
| 第一種住宅區 | 60 | 180 |
| 第二種住宅區 | 60 | 240 |
| 第一種商業區 | 65 | 210 |
| 第二種商業區 | 80 | 400 |
| 複合商業區 | 65 | 210 |
| 科技商務區 | 65 | 210 |

| 使用分區 | 建蔽率 (%) | 容積率 (%) |
|---------|-----------|-----------|
| 住商混合區 | 65 | 210 |
| 醫療設施區 | 50 | 300 |
| 特定公用設施區 | 60 | 300 |
| 社教用地 | 80 | 150 |

(二)公共設施之建蔽率、容積率不得超過下表規定：

| 項目 | 建蔽率 (%) | 容積率 (%) |
|---------|-----------|-----------|
| 電力事業用地 | 60 | 400 |
| 機關用地 | 50 | 250 |
| 變電所用地 | 50 | 250 |
| 污水處理廠用地 | 50 | 200 |
| 交通用地 | 40 | 300 |
| 車站用地 | 50 | 250 |
| 市場用地 | 60 | 240 |
| 加油站 | 40 | 120 |
| 公園用地 | 15 | 30 |

三、整體開發規模及最小建築基地

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，按下表之最小建築規模申請建築開發。

| 整體開發區編號 | 街廓編號 | 最小建築基地規模 |
|---------|-------------|----------------------|
| 1 | B1、D1 | 全街廓 |
| 2 | D3、D4、D5、D6 | 全街廓 |
| | D7 | 扣除同一街廓內屬於一般開發區以外之全街廓 |
| 3 | A3 | 全街廓 |
| | A4 | 扣除同一街廓內屬於一般開發區以外之全街廓 |
| 4 | D14 | 全街廓 |
| 5 | D11 | 全街廓 |
| 6 | D12 | 全街廓 |
| 7 | D8 | 全街廓 |
| 8 | C4 | 全街廓 |

| 整體開發區編號 | 街廓編號 | 最小建築基地規模 |
|---|----------|----------------------|
| | C5 | 扣除同一街廓內屬於一般開發區以外之全街廓 |
| 9 | C6 | 全街廓 |
| 10 | C2 C3 | 全街廓 |
| 11 | C1 | 全街廓 |
| 12 | M1 | 全街廓 |
| <p>備註：</p> <p>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；或其他特殊情形者，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。</p> | | |

四、院落規定

(一)計畫區院落規定如下表：

| 使用分區 | 街廓編號 | 最小前院深度 (公尺) | 最小後院深度 (公尺) |
|---|--------|----------------|----------------|
| 第一種住宅區 | | 4.0 | 1.5 |
| 第二種住宅區 | | 4.0 | 1.5 |
| 第一種商業區 | A1-A12 | | 1.5 |
| 第二種商業區 | | | 1.5 |
| 住商混合區 | B1-B25 | | 1.5 |
| 複合商業區 | C1-C6 | | 1.5 |
| 科技商務區 | D1-D14 | | 1.5 |
| 醫療設施區 | | | 1.5 |
| 特定公用設施區 | E1 | | 1.5 |
| 社教用地 | | | 1.5 |
| <p>備註：</p> <p>1.最小前院深度：係指建築物各部分至前面基地線之最小水平距離。(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>2.最小後院深度：係指建築物各部分至後面基地線之最小水平距離。(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>3.未提出開發許可申請之建築基地，其最小前、後院深度依所在街廓編號規定辦理。</p> | | | |

(二)在民國 73 年 10 月 15 日實施區域計畫地區非都市土地編定使用前或實施都市計畫地區在民國 62 年 7 月 12 日臺灣省畸零地使用規則發布施行前，業經地政機關辦理分割完竣，或因都市計畫公共設施用地之劃定逕為分割完竣，面積狹小之基地者，不在此限。

(三)建築基地已依都市設計準則有關「指定留設無遮簷公共開放空間系統」規定，須退縮無遮簷帶狀式、無遮簷廣場式公共開放空間者，則優先從其規定。

五、停車空間及裝卸位

(一)停車空間設置標準：本計畫區內建築物新建、改建、變更改用途或增建部分，應依下列規定設置停車空間，且停車空間不得移作他種用途或被佔用，惟如基地情況特殊經「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，不在此限：

- 1.除住宅區以外之其他土地使用分區及公共設施用地之建築物應依「建築技術規則」停車空間設置標準所規定停車位數量之 1.2 倍設置；依前述規定計算所需設置之汽車停車位，如有零數時應增設一汽車停車位。
- 2.本計畫區之建築基地採集合住宅使用者，每一住宅單元應至少設置一機車停車位。
- 3.機車停車位需長 2 公尺以上，寬 1 公尺以上，其出入口車道需寬 1.2 公尺

以上。

(二)離街裝卸場：

- 1.本計畫區內建築物新建、改建、變更用途或增建部分，其非住宅及非辦公使用之總樓地板面積未達 2,000 平方公尺者，免設；2,000 平方公尺(含)以上，未達 5,000 平方公尺者，設置一裝卸車位；5,000 平方公尺(含)以上，未達 10,000 平方公尺者，設置二裝卸車位；10,000 平方公尺(含)以上，未達 20,000 平方公尺者，設置三裝卸車位；20,000 平方公尺(含)以上者，每增加 20,000 平方公尺則增設一裝卸車位，依前述規定計算所需設置之裝卸車位，如有零數時應增設一裝卸車位。前述設置之裝卸車位設置於室內者得不計入容積；設置於室外者得計入法定空地。

2.裝卸空間標準：

(1)最小裝卸空間尺度：

A.小貨車：長度 6.0 公尺，寬度 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。

B.大貨車：長度 13.0 公尺，寬度 4.0 公尺，淨高 4.2 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。

六、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，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。

- 七、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。