

訂定新竹科學工業園區特定區主要計畫（土地使用分區管制要點）書

台 灣 省 政 府

中 華 民 國 八 十 六 年 二 月

現行土地使用計畫及面積分配詳圖一及表三所示。

圖一 現行新竹科學工業園區特定區主要計畫示意圖

表三 現行新竹科學工業園區特定區主要計畫土地使用計畫面積分配表

陸、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臺灣省施行細則第三十一條規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率及容積率不得大於左表之規定。

住宅區種類	建蔽率	容積率
住一	四〇%	一二〇%
住二	六〇%	二〇〇%

三、工業住宅社區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二〇〇。

四、研究專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之二〇〇。
五、工業區（含零星工業區）之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二〇〇。

六、貨物轉運區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二〇〇。

七、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二四〇。

八、保存區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一五〇。

九、風景區之建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之四十。

十、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二〇〇。

十一、國中用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一五〇，高（中

）職以上用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之二〇〇。

十二、污水處理廠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一〇〇。

十三、市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一八〇。

十四、加油站用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一二〇。

十五、有關設置公共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。

(二) 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但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一〇〇〇平方公尺以上，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。尖建築基地內之法定空地，應留設二分之一以上植樹綠化，並須於建築物新建時一併設計，申請建築執照時一併審查。

在本計畫區內已發布細部計畫地區，如其管制規定內容與本要點不同時以較嚴規定管制。

在本計畫區內之公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」有關規定辦理。

本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。

表四 新竹科學工業園區特定區主要計畫土地使用分區建蔽率及容積率管制一覽表

柒、住宅區及商業區所訂容積率平均值計算

一、本計畫區內目前有第一期及第二期發展區已擬訂並實施細部計畫，另第三期發展區之細部計畫草案刻正進行審議中，故本次檢討沿用前述已發布實施及審議中之三期細部計畫管制內容（工業住宅社區之建蔽率及容積率）予以納入主要計畫之管制內容，以維計畫之一致性；另於主要計畫第一次通盤檢討附帶條件變更一處

表四 新竹科學工業園區特定區主要計畫土地使用分區建築率及容積率管制一覽表

項 目	住 宅 區		工業住宅社區	研究專用區	工業區、零星工業區	貨物轉運區	商業區	保存區	風景區	機關	國中	高(中)職	污水處理廠	市場	加油站
	第一種住宅區	第二種住宅區													
建 蔽 率	40%	60%	60%	40%	60%	60%	80%	50%	20%	50%	40%	40%	50%	60%	40%
容 積 率	120%	200%	200%	200%	200%	200%	240%	150%	40%	200%	150%	200%	100%	180%	120%

註：本計畫區內土地使用分區及公共設施用地之管制詳本要點內有關之規定內容辦理。

以 下 空 白

面積三、〇八公頃住宅區，因附帶條件已規定其建蔽率及容積率，故於本次檢討將該處住宅區訂為第一種住宅區，其餘住宅區則均訂定為第二種住宅區。

二、依「臺灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」第四點內容規定，以平均容積率百分之二百為核算基準，訂定住宅區及商業區之容積率，本計畫區住宅區、商業區面積、建蔽率及容積率如表五所示。

表五 新竹科學工業園區特定區主要計畫住宅區、商業區面積、建蔽率及容積率一覽表

表五 新竹科學工業園區特定區主要計畫住宅區、商業區面積、建蔽率及容積率一覽表

土地使用類別	計畫面積(公頃)	計畫建蔽率(%)	計畫容積率(%)
第一種住宅區	3.08	40	120
第二種住宅區	118.35	60	200
工業住宅社區	97.64	60	200
小計	219.07	—	—
商業區	0.94	80	240
小計	0.94	—	—
合計	220.01	—	平均容積率 198
以下空白			