

柒、土地使用分區管制要點及都市設計準則

一、土地使用分區管制要點

為促進本細部計畫區之土地有效管理與利用，同時為營造與管理本細部計畫區所規劃之實質環境開發與發展，能遵循規劃原意指導，兼顧生活品質及生態保育之平衡，提昇地區都市景觀意象，爰依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定本要點。

(一)土地及建築物之使用

1. 本細部計畫區之第一之一種住宅區(附帶條件)及第一之二種住宅區，其土地及建築物得允許為下列規定之使用。
 - (1)第一組：獨立、雙併住宅。
 - (2)第二組：多戶住宅。
 - (3)第四組：學前教育設施。
 - (4)第六組：社區遊憩設施。
 - (5)第八組：社會福利設施之托兒所、老人福利機構。
 - (6)第九組：社區通訊設施。
 - (7)第十組：社區安全設施。
 - (8)第十五組：社教設施。
 - (9)第十七組：日常用品零售業。
 - (10)第十九組：一般零售甲組。
 - (11)第二十一組：飲食業。
 - (12)第二十六組：日常服務業。
2. 本細部計畫區之第二之一種住宅區，其土地及建築物之使用應依都市計畫法台灣省施行細則有關住宅區之規定辦理。
3. 本細部計畫區之第一種商業區，其土地及建築物之使用應依都市計畫法台灣省施行細則有關商業區之規定辦理。
4. 本細部計畫區內公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用。
5. 除前述規定外，本細部計畫區內土地及建築物之使用，非屬「都市計畫法台

灣省施行細則」規定之範疇，如遇有執行疑義之解釋得經「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) 土地使用強度

1. 本細部計畫區各使用分區之建蔽率、容積率不得超過下列規定，另本細部計畫區內於擬定新竹市都市計畫(香山丘陵附近地區)主要計畫發布實施前，已依非都市土地相關程序並取得政府同意之開發許可且尚未申請開發建築者，其土地使用強度之管制依其核准之開發計畫規定辦理。

土地使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)
第一之一種住宅區(附帶條件)	40	120
第一之二種住宅區	50	150
第二之一種住宅區	60	180
第一種商業區	70	210

2. 公共設施用地之建蔽率、容積率不得超過下列規定：

公共設施用地		建蔽率(%)	容積率(%)
遊憩設施用地	公園兼滯洪池用地	12	30
	兒童遊樂場用地	12	30
	綠地用地	--	--
學校用地	文小用地	50	150
	文中用地	50	150
機關用地		50	250
廣場兼停車場用地		10	20

(三) 建築退縮規定

本細部計畫區之建築基地應沿道路退縮至少 4 公尺建築，並作為人行空間使用。

(四) 基地生態綠化環境

本細部計畫區內建築基地及公共設施用地之綠化規定如下：

1. 建築基地法定空地之綠化面積至少不得小於其法定空地面積之百分之五十。
2. 公園用地、兒童遊樂場用地、廣場用地、綠地用地所留設之人行步道及廣場，應以可透水之工法施作。

3. 公園用地、兒童遊樂場用地及綠地用地之綠化面積不得小於其基地面積之百分之六十五。

(五) 建築基地停車空間設置及離街裝卸場規定

1. 停車空間設置標準

本細部計畫區內建築物新建、改建、變更用途或增建部分，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」審議通過者得比照「建築技術規則」規定設置之：

- (1) 第一種商業區之建築物應依「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，如有零數時應增設一汽車停車位。
- (2) 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設置，如有零數時應增設一汽車停車位。
- (3) 本細部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。
- (4) 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。

2. 離街裝卸場

- (1) 本細部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，免設裝卸車位；2,000 平方公尺(含)以上，未達 5,000 平方公尺者，設一裝卸車位；5,000 平方公尺(含)以上，未達 10,000 平方公尺者，設二裝卸車位；10,000 平方公尺(含)以上，未達 20,000 平方公尺者，設三裝卸車位；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：

A. 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。

B. 前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。

C. 每滿 10 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) 本細部計畫區內有關都市設計之內容，另依都市設計準則管制之。

(七) 本要點未規定事項，適用其他法令規定。

~~二、都市設計準則~~

~~本細部計畫區有關都市景觀風貌定位為「人文山林」風貌景觀意象區，應以維持由海岸線朝東遠眺香山丘陵所呈現遠山近水之層次感，進一步塑造本細部計畫區成為新竹市南面山景及海景的門戶意象。~~

~~(一) 為促進本細部計畫區之土地有效管理與利用，營造與管理本計畫區規劃之實質環境開發與發展能遵循規劃原意指導，兼顧產業發展、生活品質、生態保育之平衡，提昇地區都市景觀意象，特訂定本準則。~~

~~(二) 本細部計畫區內街廓及用地編號、道路編號詳圖 4-6 所示。~~

~~(三) 本細部計畫區有關都市設計之規定~~

~~1. 本細部計畫區內建築基地均應依本準則內容辦理之，其中經指定應辦理都市設計審議之地區，應經都市設計審議通過後，始得核發雜項執照或建造執照。~~

~~2. 本細部計畫區內應辦理都市設計審議之地區，包括：~~

~~(1) 依「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會設置要點」，應辦理都市設計審議之地區。~~

~~(2) 本細部計畫區內達 3,000 平方公尺以上之建築基地。~~

~~(3) 本細部計畫區內指定應塑造門戶意象效果之街廓（街廓編號 A31 及 A32）。~~

~~(4) 依「都市計畫容積移轉實施辦法」或相關法規規定，為移出容積之接受基地並申請開發建築者。~~

~~(5) 其他具特殊性或公益性需求，經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」指定地區或建築。~~

~~(四) 門戶意象系統~~

~~以下街廓應塑造門戶意象街廓之視覺效果，其設計原則如下列所示。~~