

第四章、土地使用分區管制要點及都市設計準則

壹、土地使用分區管制要點

為促進本細部計畫區土地有效管理與利用，俾配合支援本細部計畫區所直接毗鄰之「新竹科學工業園區」既有已發展之產業與生活環境，結合為一形成為具有全球競爭力之「新竹高科技研發與產業聚落與生活聚落」；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，兼顧產業效能、生活品質、生態保育之平衡，且提昇地區都市景觀意象，特訂定本要點。

第一點：本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。

第二點：本細部計畫區內土地及建築物之使用規定如下：

- (一)本細部計畫區內第一種住宅區，其土地及建築物之使用依「都市計畫法台灣省施行細則」有關住宅區之規定辦理。
- (二)本細部計畫區內第一種商業區及第二種商業區，其土地及建築物之使用依「都市計畫法台灣省施行細則」有關商業區之規定辦理。
- (三)本細部計畫區內零星工業區，其土地及建築物之使用依「都市計畫法台灣省施行細則」有關零星工業區之規定辦理。
- (四)本細部計畫區內啟智中心專用區，其土地及建築物得允許為下列規定之使用。

土地及建築物使用組別	
第三組：寄宿住宅	--
第四組：學前教育設施	1. 幼稚園。
第五組：教育設施	1. 小學。 2. 中等學校。 3. 專科、學院。 4. 大學、研究所。 5. 學術研究機構。
第六組：社區遊憩設施 (限第一至第四層)	本組限供社區之下列非營業性遊憩活動設施： 1. 戶內遊憩設施。 2. 公園、兒童遊樂場。 3. 籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他球類運動場。 4. 高爾夫球場練習場、棒球練習場。

第七組：醫療保健服務業	1. 醫院、療養院、診所、藥局、助產所、精神科醫院。但不包括傳染病院。 2. 衛生所（站）。 3. 醫事技術業。
第八組：社會福利設施	1. 兒童、少年、殘障、老人福利機構、托兒所、兒童托育中心、產後護理機構、獨立型態護理之家、精神復健機構。 2. 其他公益性社會福利機構。
第十四組：人民團體	1. 職業團體。 2. 社會團體 3. 政治團體。
第十五組：社教設施	1. 圖書館。 2. 社會教育館。 3. 藝術館、美術館。 4. 紀念性建築物、忠烈祠。 5. 博物館、科學館、歷史文物館、陳列館、水族館、天文台、植物園。
第十六組：文康設施 (限第一至第四層)	1. 音樂廳。 2. 體育場（館）、集會場所。 3. 文康活動中心。 4. 區民及社區活動中心。 5. 其他文康設施。

(五)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。

(六)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。

第三點：本細部計畫區內土地使用強度規定如下：

(一)本細部計畫區各使用分區之建蔽率、容積率不得超過下表之規定：

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)
第一種住宅區	60	200
第一種商業區	80	320
第二種商業區	70	400
零星工業區	70	210
啟智中心專用區	50	250

(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(%)
機關用地	50	250
學校用地	50	不予規定
市場用地	50	240
停車場用地	50	不予規定
公園兼兒童遊樂場用地	15	30
變電所用地	50	250

第四點：本細部計畫區內院落規定如下：

使用分區	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
第一種商業區	--	1.5
第二種商業區	--	1.5

備註：
一、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。)
二、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。

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。

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。

因基地條件限制無法符合規定，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，不在此限。

第五點：本細部計畫區建築基地停車空間及離街裝卸場規定如下：

(一)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. 第一種及第二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。

(二)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：

(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 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。

第六點：本細部計畫區之建築申請案非經擬具都市設計圖說送都市設計審議或「新竹市都市更新審議委員會」審議通過者，不得適用

第七點：為促進本細部計畫區土地有效利用，鼓勵土地持分予以合併為大型基地使用，並使土地及建築物之開發能提供公共開放空間、公益服務設施，以增進公共福利，爰訂定「開發獎勵要點」。本細部計畫區之建築申請案得依「開發獎勵要點」規定申請容積獎勵。

第八點：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。

第九點：本要點未規定事項，適用其他法令規定。

~~貳、都市設計準則~~

~~本細部計畫區都市景觀風貌定位為科技城風貌意象，應以新竹科學園區既有秩序及科技之風格為主軸發展，進一步塑造本區成為新竹市國際性科技城之氣度與門戶意象。~~

~~一、本細部計畫區內街廓及用地編號、道路編號詳圖八所示。~~

~~二、本細部計畫區內有關都市設計之規定如下：~~

~~(一)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。~~

~~(二)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. 本細部計畫區內各項公共設施用地，惟道路用地係指12公尺以上之計畫道路，惟道路用地係指道路編號2-4、3-1、4-8、5-1及5-3等計畫道路。~~