

~~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。

4. 本細部計畫區內指定留設第二、第三層公共人行通道及預留天橋或地下道立體連通設施設置規定者(包括第二種商業區(編號 C21-C22 街廓)及零工(三)(編號 S2 街廓))。
5. 建築高度超過 60 公尺以上之建築基地。
6. 應實施建築物外觀夜間照明者。
7. 申請開發許可基地。
8. 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。
9. 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。

三、指定留設無遮簷公共開放空間系統：

- (一)本細部計畫區內為塑造整體都市景觀及完整人行空間系統之生活環境，指定部分街廓建築基地應留設之無遮簷公共開放空間，其形狀、位置及規模詳圖九所示。
- (二)本細部計畫區之建築基地內指定留設之無遮簷公共開放空間，其性質、規模及設置標準須依下列各項規定辦理，上開之無遮簷公共開放空間，得計入建築基地法定空地：

1. 無遮簷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)

指定應留設之連續性無遮簷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 1.5 公尺範圍內植栽喬木行道樹，且依下列規定：

- (1)行道樹間距不得大於 6 公尺，該樹須為圓形樹冠之喬木，樹冠底離地淨高 2 公尺以上。
- (2)建築基地臨接道路境界線總長度每達 18 公尺應沿該道路至少設置一處灌木植床，植床寬度 80 公分，長度至少 300 公分，植床應做防止土壤沖刷流失之緣部處理，其高度不得高於 15 公分。栽植之灌木高度不得高於 90 公分。
- (3)本細部計畫區內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 50% 為原則。

2. 無遮簷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)

本細部計畫區內指定位於編號 C21、C22 街廓內，應沿其基地西緣鄰街廓 H5 境界線退縮建築，留設寬度 8 公尺之無遮簷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。

(三)建築基地指定留設無遮簷公共開放空間之地坪高程、鋪面及照明等設施，應按下列規定：

1. 建築基地指定留設之無遮簷帶狀式公共開放空間兼供公共人行通道使用者，應與鄰接人行道齊平或高於相鄰道路邊界處 10 至 15 公分，並應向道路境界線作成四十分之一之洩水坡度。
2. 無遮簷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. 留設之無遮簷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 6 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。

四、本細部計畫區內騎樓或無遮簷人行道設置規定如下（詳圖十所示）：

- (一)本細部計畫區內屬於第一種商業區之街廓，其直接鄰接光復路之建築基地側，均應沿建築線設置 4 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 4 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)本細部計畫區內 S2、C21 及 C22 街廓，應依圖九所示，沿建築線退縮 4 公尺作帶狀式公共開放空間後，再行設置 4 公尺寬之騎樓空間；騎樓上方之空間，並應依「都市設計準則」所指定留設第二、第三層公共人行通道及預留天橋或地下道立體連通設施。
- (三)前項各規定外，本細部計畫區內除第一種住宅區及各公共設施用地外，其餘第一種及第二種商業區街廓，凡臨接寬度在 8 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 4 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。如自願退縮騎樓地或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公共開放空間者，則優先從其規定。

五、指定留設第二、第三層公共人行通道及預留天橋或地下道立體連通設施設置規定：(如圖十一、圖十二所示)

- (一)指定留設第二、第三層公共人行通道及預留天橋或地下道立體連通設施位置規定：本細部計畫區內S2、C21及C22街廓之建築基地，應依圖十所示規定，留設寬度4公尺之供公眾使用之第二、第三層公共人行通道，並預留天橋或地下道立體連通設施(其面積不得小於100平方公尺)，以供人行之用。
- (二)指定牆面線、公共人行通道地坪高程及跨越路權上空範圍之架空走廊施築規定：上述基地應自建築線退縮4公尺作無遮簷帶狀式公共開放空間，並以開放空間內側邊緣線為指定牆面線位置，沿指定牆面線並向基地內延伸4公尺處設置第二、三層公共人行通道。個別基地各層公共人行通道之地坪高程，應依小於1/12之斜率坡面或坡道互相連接。跨越路權上空範圍之架空走廊，原則上由新竹市政府編列預算配合施作；惟各該建築基地得申請認建築及認養後續管理維護，且得依規定申請容積獎勵。
- (三)第二、第三層公共人行通道空間形式原則：公共人行通道外側緣自地面起至第三層樓，原則上採連續柱列方式構成本土型態之立體化騎樓空間意象；而其內側牆身應設置有超過百分之七十以上之透明開口部，及至少一處出入口，整體騎樓公共人行通道並應設置夜間照明設施。
- (四)以上指定街廓，供公眾使用之騎樓、第二、第三層公共人行通道經都市設計審議通過者，得不計入容積率。本細部計畫區其他地區如於基地內規劃供公眾使用之立體連通設施，並依規定程序辦理者，亦得不計入容積率。

六、建築物規劃：

(一)建築物屋頂造型美化

1. 本細部計畫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) 本細部計畫區內第二種商業區，其建築物附設之廣告招牌，一律不得為側懸式廣告招牌。
- (2) 本細部計畫區內第一種住宅區，其建築物附設之廣告招牌，均不得超過第四層樓。
- (3) 本細部計畫區內住宅區及商業區，其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。
- (4) 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. 本細部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. 本細部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。

(三) 建築物外觀夜間照明

1. 本細部計畫區內之大眾運輸車站、公共建築物、S2、C21、C22 街廓及建築高度超過 60 公尺之建築基地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。

- 七、本細部計畫區內之建築基地汽車出入口及裝卸車位設置應按下列規定設置：

(一)本計畫區之建築基地汽車出入口設置應按下列規定設置：

1. 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都市設計審議通過者，其汽車出入匝道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. 基地汽車出入口穿越道路人行道或人行步道等公共空間，得整體規劃設計。

(二)本計畫區之裝卸車位空間標準應按下列規定設置：

1. 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 15 公尺。
2. 裝卸空間之四周鄰接其他基地時，應以樹籬（寬度至少 1.2 公尺）阻隔而高度應於 1.2 公尺至 1.8 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。
3. 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。
4. 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。

八、本準則中有關「原則性」之規定，如因基地條件限制且經「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，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。

第五章、開發獎勵要點

一、本開發獎勵要點依本細部計畫土地使用分區管制要點第七點規定訂定之。

二、適用範圍

本細部計畫區之建築申請案依本獎勵要點規定申請容積獎勵時，均應經都市設計審議或「新竹市都市更新審議委員會」審議通過。惟如僅依建築技術規則建築設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」及「新竹市建築物增設停車空間鼓勵要點」有關規定申請綜合設計放寬之獎勵容積($\Delta V 1$)及增設停車空間之獎勵容積($\Delta V 4$)者，不在此限。

三、本要點適用範圍內之土地及建物之建築申請案，應擬具都市設計圖說並說明有關開發效益對公共利益之具體貢獻送都市設計審議。

四、獎勵建築容積計算，包括左列事項：

(一)獎勵建築容積之計算方式如下：

$$V = V 0 + \Delta V 1 + \Delta V 2 + \Delta V 3 + \Delta V 4 + \Delta V 5$$

V：獎勵後總容積

V 0：基準容積

$\Delta V 1$ ：綜合設計放寬之獎勵容積

$\Delta V 2$ ：提供公益服務設施使用之獎勵容積

$\Delta V 3$ ：建築基地合併之獎勵容積

$\Delta V 4$ ：建築物增設停車空間獎勵容積

$\Delta V 5$ ：配合開發時程之獎勵容積

(二)上述容積獎勵之基準上限

1. 基準容積 (V 0)：

依細部計畫訂定之各基地容積。

2. 綜合設計放寬之獎勵容積 ($\Delta V 1$)：

基地開發得參照建築技術規則建築設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」有關規定辦理。

本細部計畫區內第一種商業區及第二種商業區適用建築技術規則有關商業區之規定；第一種住宅區適用建築技術規則有關住宅區之規定。

3. 提供公益服務設施使用之獎勵容積 ($\Delta V 2$) :

各指定分區土地開發申請案，提供公益服務供公眾使用並經本府目的事業主管機關同意者，可獲得獎勵之公共服務設施及其規模，詳下表所示；惟其可增加之容積獎勵上限，不得超過基準容積之20%：

(1) 公益服務設施需捐贈(含捐建)者

指定分區 街廓土地	項目		提供 方式	規模	獎勵樓地板 面積值
第一種商 業區	公共 服務 中心	聯合資訊中心 市政服務中心	提供 樓地 板	600 平方 公尺以上	捐贈(含捐建) 市府之樓地板 面積之 1.2 倍
第二種商 業區	公共 活動 空間	展示場 會議廳 表演場		1,500 平 方公尺以 上	
	藝文 展示 活動 空間	藝術工作坊 小劇場 藝術家育成中心 美術館、博物館	提供 樓地 板	1,000 平 方公尺以 上	
	公共 服務 中心	老人文康休閒中 心 幼兒服務中心 非營利公益團體 育成中心 殘障服務中心 社教服務中心	提供 樓地 板	250 平方 公尺以上	
	公 共 活 動 空 間	社區活動中心 里民集會所		300 平方 公尺以上	
其他經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」核准之項目					

(2) 公益服務設施者毋需捐贈(含捐建)者

指定分區 街廓土地	項目	提供方式	獎勵樓地板面積值
第一種商業區 第二種商業區	二樓以上及地下人行步 道、器具地役權 屬，供公眾通 行使用空間 設施	立體連通設施、二樓以上及地下人行 步道及建築物內部 之銜接空間(其計 算與評定應由新竹 市都市設計暨土地 使用開發許可審議 委員會依合理配 置，做整體考量評 定)之建造與管理 維護	建築物內部與外部銜 接公共空間之樓地板 面積之3倍，獎勵上限 不得大於該基地基準 容積×10%
	指定留設立 體連通之空 橋或地下道 及其銜接公 共空間設施		

4. 建築基地合併之獎勵容積 ($\Delta V 3$) :

為鼓勵本細部計畫區內基地合併，以促進基地大型化之開發，凡符合下列規定者，其獎勵容積得按建築基地基準容積乘以一固定比值，為其獎勵容積。

- (1) 整合為3,000平方公尺(含)以上時，可得5%之獎勵容積。
- (2) 整合為全街廓時，可得10%之獎勵容積。

5. 建築物增設停車空間獎勵容積 ($\Delta V 4$) :

本細部計畫區得依「新竹市建築物增設停車空間鼓勵要點」設計並增設停車空間。

6. 配合開發時程之獎勵容積 ($\Delta V 5$) :

- (1) 符合建築基地合併之基地規模條件，且建築基地於下列期限內取得建造執照者，得依下表計算獎勵容積。

開發時程	獎勵標準
本細部計畫公告實施後二年內	$V 0 \times 5\%$
本細部計畫公告實施後三年內	$V 0 \times 4\%$
本細部計畫公告實施後四年內	$V 0 \times 3\%$
本細部計畫公告實施後五年內	$V 0 \times 1\%$
本細部計畫公告實施滿第五年後	$V 0 \times 0\%$

- (2) 開發時程之認定，以申請送件經都市設計審議通過且取得建造執照之時間為準。

- 五、依本細部計畫或其他相關規定申請建築容積獎勵時，其獎勵項目之性質以不重複為原則，且除建築物增設停車空間獎勵容積($\Delta V 4$)外，其餘獎勵建築容積項目之獎勵容積總和($\Delta V 1 + \Delta V 2 + \Delta V 3 + \Delta V 5$)不得超過基準容積($V 0$)之 50%。
- 六、建築開發基地按本要點或其他相關法令申請容積獎勵，經開發審議許可後之放寬後總容積 (V) 即為該基地申請建造執照時之最大允許建築容積。
- 七、放寬後總容積 (V) 僅適用該次建築許可，未來再行開發時，需重新提具都市設計書圖送都市設計審議。