

竹北（斗崙地區）（體育公園附近地區）細部計畫土地使用分區管制要點

（一）本要點依據都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。

（二）第一、二種住宅區之建築物及土地使用以供住宅使用為主，為維護都市環境品質，其建蔽率、容積率規定如左：

- 1、第一種住宅區 建蔽率不得大於百分之五 容積率不得大於百分之二。
 - 2、第二種住宅區 建蔽率不得大於百分之六 容積率不得大於百分之二。
- 為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五 平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，如超過二五 平方公尺者，超過部分每一五 平方公尺及其零數應增設一部停車空間，但建築基地面臨四公尺人行步道用地者，不在此限。
- 所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。
- 基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。

（三）商業區之建築物及土地使用以供商業使用為主，其建蔽率及容積率規定如左表：

項 目	最大建蔽率	最大容積率
第二種商業區	百分之六十	百分之四二
第三種商業區	百分之八十	百分之三二

為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五 平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，如超過二五 平方公尺者，超過部分每一五 平方公尺及其零數應增設一部停車空間，但建築基地面臨四公尺人行步道用地者，不在此限。
所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。
基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。

(四) 乙種工業區，建築率不得大於百分之六，容積率不得大於百分之二一。
建築基地於申請建築時，建築應自道路境界線至少退縮六公尺建築；如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。

(五) 保存區(一一) 為古蹟保存區，其土地或建築物等之使用、建造及修護，依文化資產保存法有關規定辦理，容積率依規定不得大於百分之二一。

(六) 機關、社教機構用地之建築率不得大於百分之四，容積率不得大於百分之二四。
建築基地申請建築時，建築應自道路境界線至少退縮四公尺建築；如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地道路境界線至少退縮二公尺，退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。

(七) 學校用地之建蔽率不得大於百分之四十，其容積率不得大於左表規定：

項目	國小	國中	大學院校
最大容積率	百分之二百五	百分之二百五	百分之二百五

建築基地申請建築時，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮二公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。

(八) 體育場（運動公園）之建蔽率不得大於百分之六，容積率不得大於百分之二四；其土地使用項目得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」作多目標使用及得依多目標興建之建築物內作商場及餐飲業使用。

(九) 公園、公園兼兒童遊樂場及兒童遊樂場有頂蓋之建築物，其建蔽率不得大於百分之二五，容積率不得大於左表規定：

項目	公園	公園兼兒童遊樂場	兒童遊樂場
最大容積率	百分之六	百分之三	百分之三

配合本計畫畫區區段徵收開發需要，得選擇適當之公園、公園兼兒童遊樂場及兒童遊樂場用地為土地公廟等之安置，惟應考量其原有功能，並應整體規劃設計。

(十) 市場用地之建蔽率不得大於百分之六，容積率不得大於百分之二八。

(十一) 停車場用地之建蔽率及容積率不得大於左表規定：

項目	停車場（作平面停車場使用）	停車場（作立體停車場使用）
最大建蔽率	百分之五	百分之八
最大容積率	百分之四	百分之四

- (十二) 變電所用地之建蔽率不得大於百分之四，容積率不得大於百分之二四。建築基地申請建築時，應自道路境界線至少退縮四公尺建築；如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮二公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。
- (十三) 環保設施用地之建蔽率不得大於百分之五，容積率不得大於百分之二二。建築基地申請建築時，應自道路境界線至少退縮四公尺建築；如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮二公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。
- (十四) 本計畫區內除立體停車場使用之停車場用地及「公三」用地外之公共設施用地，得依都市計畫公共設施用地多目標使用方案作多目標使用。
- (十五) 第一、二種住宅區之建築基地面臨計畫道路寬度八公尺(含)以上，十二公尺(含)以下者，應自道路境界線至少退縮四、五公尺建築，面臨計畫道路寬度超過十二公尺者，應自道路境界線至少退縮六公尺建築，其退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並鼓勵植栽綠化。毗鄰竹北(文化中心附近地區)細部計畫範圍之道路銜接則配合竹北(文化中心附近地區)細部計畫至少退縮四、五公尺建築，應退縮建築部份，詳見附圖三。
- 建築基地如屬角地或地形特殊者，經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。
- (十六) 商業區之建築基地至少應退縮建築如左表，應退縮建築部分，詳見附圖三。其退縮部份得計入法定空地，不得設置圍牆，並鼓勵植栽綠化。

面臨計畫道路寬度 (W1)	7M < W1	15	15M < W1
應退縮深度	三、六公尺		六公尺

建築基地如屬角地或地形特殊者，經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。

(十七) 顏色準則：

正立面之外牆色彩以中低明度、彩度之磚紅色系及灰白色系為原則，色系參考圖如附圖四。外牆應儘量避免大量採用黑色或深色，如配合整體或公司形象需要大量採用黑色或深色，應提送「新竹縣都市設計審議委員會」審議同意後始可設置。

(十八) 景觀及綠化原則：

(1) 建築物臨接或面向廣場、公園、綠地、人行步道及公共開放空間者部分，如有暴露通風、通氣、廢棄排出口等有礙觀瞻之設施設備，應有適當之遮蔽處理與設計。

(2) 本計畫地區公共開放空間及建築法定空地，應依左列規定實施綠地：

a 公園綠地之綠地綠覆所佔面積不得小於百分之六，其中有床基之花基之花壇面積不得超過綠覆面積百分之十。

b 建築基地之法定空地其綠覆所佔面積不得小於該空地面積之百分之五。

(十九) (1) 有關設置開放空間獎勵部分，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。

(2) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三為限。

a 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。

b 建築物留設空間與天橋或地下道連接公眾使用，經交通主管機關核准者。

(二十) 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。

(二十一) 本計畫區內申請建築之建築基地達一、平方公尺(含)以上及經都市設計審議委員會決議應提會議審議者，應於發照前，送經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築。

(二十二) 有關退縮建築及連續性前廊有遮簷人行道之設置，應提送「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過始得設置，其經審議通過者得不計入建蔽率及容積率。

(二十三) 為鼓勵本地區建築基地大街廓開發及提供公共設施用地等申請建築案，得由「新竹縣都市設計審議委員會」審議，視開發規模及留設比例，訂定獎勵措施及原則，給予一定比值之獎勵及措施。

(二十四) 本要點未規定事項，適用其他法令規定。