

(五)土地使用分區管制要點

竹北(斗崙地區)都市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。計畫區內已發佈細部計畫地區除本要點規定者外，餘依細部計畫相關規定辦理。

二、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：

(一)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

(二)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、容積率規定如左：

(一)第一種商業區 建蔽率不得大於百分之六 容積率不得大於百分之三六

(二)第二種商業區 建蔽率不得大於百分之六 容積率不得大於百分之四二

(三)第三種商業區 建蔽率不得大於百分之八 容積率不得大於百分之三一

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二五〇平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，如超過二五〇平方公尺者，超過部分每一五〇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。

四、工業區為乙種工業區，建築物及土地使用以供工業使用為主，建蔽率不得大於百分之六，容積率不得大

於百分之二百一。

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、行政區之建蔽率不得大於百分之四，容積率不得大於百分之四。

六、保存區之土地使用及容積率規定如左：

（一）保存區（一），以供萬善祠及其必要之相關設施使用為主，其容積率不得大於百分之二一。

（二）保存區（二），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。

七、醫療專用區專供醫療建築及相關附屬設施使用，其建蔽率不得大於百分之六，容積率不得大於百分之四百一。

八、機關、社教機構用地之建蔽率不得大於百分之四，容積率不得大於百分之二百四。

九、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，並應予植栽綠化。
 學校用地之建蔽率不得大於百分之四，其容積率不得大於左表規定：

項目	國小	國中	高中(職)	大學院校
最大容積率	百分之五	百分之五	百分之二	百分之二五

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，並應予植栽綠化。

十、體育場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。

十一、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：

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

十二、車站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。

- 十三、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一八。
- 十四、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（作平面使用）	停車場（作立體使用）
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

- 十五、加油站、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四，容積率不得大於百分之一二。
- 十六、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，並應予植栽綠化。
- 十七、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一二。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，並應予植栽綠化。
- 十八、（一）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。
- （二）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。

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 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公眾使用，經主管機關核准者。
- 十九、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、本要點未規定事項，適用其它法令規定。

(六) 計畫人口密度

為考量縣治遷建第二期計畫開發所引進之人口，並配合該地區發展需要及低密度、高品質之住宅社區規劃目標，計畫人口由原 3333 人增至 4333 人，全區居住密度則比照竹北都市計畫（第二次通盤檢討）訂為每公頃 333 人。

(七) 實質計畫

主要計畫為配合縣治遷建第二期計畫增劃住宅區部分，將以低密度、高品質之住宅社區為計畫目標，其土地使用計畫，詳如表二—三。

1. 土地使用分區計畫

- 住宅區：計畫面積 187.48 公頃，其中第一種住宅區面積 151 公頃，第二種住宅區面積 109.97 公頃。
- 商業區：計畫面積 33.01 公頃，其中第一種商業區面積 31.0 公頃，第二種商業區面積 26.54 公頃，第三種商業區面積 3.57 公頃。
- 乙種工業區：計畫面積 7.00 公頃。