

第六章：土地使用分區管制要點

本次檢討針對土地使用管制要點部分，增修訂重點如下：

- 一、 增訂各使用分區及公共設施用地之容積管制。
- 二、 配合「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」規定，增訂容積獎勵規定。
- 三、 增訂都市設計審查之規定。
- 四、 為形塑良好都市景觀，建立綠化步道系統，指定部分計畫道路予以退縮建築及綠化。
- 五、 增訂公共設施得作多目標使用規定。

土地使用管制要點詳細內容如下：

第一點：本要點依都市計畫法第 22 條、32 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。

第二點：本細部計畫範圍內劃定第二種住宅區、第一種商業區、第二種商業區、乙種工業區、行政區、農業區及行水區等使用分區及機關、學校、市場、公園、綠地、廣場、停車場、加油站、污水處理廠等公共設施用地。

第一種商業區及第二種商業區定義如下：

- 1.第一種商業區：為供日常生活所需之零售業、服務業及其有關商業活動之使用而劃定之商業區。
- 2.第二種商業區：為供地區性之零售業、服務業、娛樂業、批發業及其有關商業活動之使用而劃定之商業區。

第三點：第二種住宅區內建築物最大建蔽率、最大容積率依下列規定：

- 1.最大建蔽率 60 %。
- 2.最大容積率 180 %。

第四點：商業區內建築物之最大建蔽率、最大容積率依下列規定：

- 1.第一種商業區：最大建蔽率 60 %，最大容積率 360 %。
- 2.第二種商業區：最大建蔽率 60 %，最大容積率 420 %。

第五點：商業區內建築物應依下表規定在同一基地內設置離街裝卸場：

土地及建築物用途	應附設裝卸位數	備註
一、百貨公司、商場(店)、超級市場、餐館、批發業。	總樓地板面積 1,500 平方公尺以上，3,000 平方公尺以下者，設置一裝卸位，超過 3,000 平方公尺者，每超過 3,000 平方公尺應增設一裝卸位。	每一裝卸位面積以 35 平方公尺計，其寬度不得小於 4 公尺，露天或有頂蓋均可，高度不得低於 4.2 公尺。
二、旅社	總樓地板面積 2,500 平方公尺以上，7,500 平方公尺以下者，設置一裝卸位，超過 7,500 平方公尺者，每超過 2,500 平方公尺應增設一裝卸位。	每一裝卸位面積以 35 平方公尺計，其寬度不得小於 4 公尺，露天或有頂蓋均可，高度不得低於 4.2 公尺。
三、醫院	總樓地板面積 3,000 平方公尺以上者，設置一裝卸位。	每一裝卸位面積以 35 平方公尺計，其寬度不得小於 4 公尺，露天或有頂蓋均可，高度不得低於 4.2 公尺。

第六點：在行政區內以供政府機關、自治團體、人民團體以及其他公益需用設施、公用事業設施、文教設施、金融分支機構（含證券經紀業）社區遊憩設施、社區安全設施。

第七點：行政區內建築物之最大建蔽率、最大容積率依下列規定：

- 1.最大建蔽率 40 %。
- 2.最大容積率 400 %。

第八點：乙種工業區其建築物及土地使用以供工業使用為主，建蔽率不得大於 60 %，容積率不得大於 210 %。

- 1.建築基地於申請建築時，建築自道路境界線至少退縮 6 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 2 公尺，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
- 2.基地情形特殊經提「新竹縣都市設計審議委員會」審議同意者，依審議決議規定。

第九點：為鼓勵基地整體合併建使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施。

- 1.建築基地設置公共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 30 % 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 100 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供公眾使用，經交通主管機關核准者。

第十點：開放空間之留設，在建築工程完成後，應設標誌。

第十一點：公共設施用地內建築物之建蔽率不得超過下表規定：

種類	建蔽率	容積率	備註
高架橋下層	15 %	30 %	
廣場地下層	不予規定	不予規定	廣場一律送都市設計委員會審議。
污水處理廠用地	70 %	210 %	

配合計畫區內辦理區段徵收及市地重劃開發需要，得選擇適當之公園或兒童遊樂場用地供土地公廟等之安置，惟應考量其原有功能，並應整體規劃設計。

第十二點：縣興及府前市地重劃區往南至福興路範圍內（如附圖）建築基地面臨寬度 8 公尺（含）以上道路，應自道路境界線至少退縮 4.5 公尺建築，其退縮部分得計入法定空地，不得設置圍牆，並鼓勵植栽綠化。

建築基地如屬角地或地形特殊者，經提「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過者不在此限。

第十三點：顏色準則如下：

正立面之外牆顏色以中低明度、彩度之磚紅色系及灰白色系為原則。

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。

第十四點：景觀及綠化原則如下：

- 1.建築物臨接或面向廣場、公園、綠地及公共開放空間者，如有暴露通風、通氣、廢氣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，應依下列規定實施綠化：
 - (1)公園綠地之綠覆所佔面積不得小於60%，其中有床基之花壇面積不得超過綠覆面積10%。
 - (2)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50%。

第十五點：建築基地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。

第十六點：凡建築基地達2,000平方公尺以上者於申請建照時應送「新竹縣都市設計審議委員會」審查後，始得發照建築。

第十七點：有關退縮建築及連續性前廊及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，審議通過後始得設置，得不計入建蔽率及容積率。

第十八點：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。

第十九點：本地區公共設施用地不得作多目標使用。

第二十點：本要點未規定事項，適用其他法令規定。