

變更新竹市都市計畫(新竹科技特定區細部計畫)  
(土地使用分區管制要點、開發獎勵要點、  
都市設計準則及劃設策略性更新地區)  
(配合竹科 X 計畫)書

擬定機關：新竹市政府  
中華民國 111 年 1 月



變更都市計畫審核摘要表		
項目	說明	
都市計畫名稱	變更新竹市都市計畫(新竹科技特定區細部計畫)(土地使用分區管制要點、開發獎勵要點、都市設計準則及劃設策略性更新地區)(配合竹科 X 計畫)書	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變更都市計畫機關	新竹市政府	
本案公開展覽起迄日期	第一次	公開展覽 民國 110 年 1 月 5 日至 110 年 2 月 4 日止 民國 110 年 1 月 5 日刊登於中國時報 D1 版 民國 110 年 1 月 6 日刊登於聯合報 E1 版 民國 110 年 1 月 7 日刊登於自由時報 G1 版
		說明會 民國 110 年 1 月 15 日下午 3 時整於新竹市政府都市發展處會議室(新竹市中正路 146 號 2 樓)
	第二次	公開展覽 民國 110 年 10 月 14 日至 110 年 11 月 13 日止 民國 110 年 10 月 14 日刊登於中國時報 D1 版 民國 110 年 10 月 15 日刊登於聯合報 D2 版 民國 110 年 10 月 16 日刊登於自由時報 G2 版
		說明會 民國 110 年 11 月 3 日上午 10 時整於新竹市政府都市發展處 2 樓會議室(新竹市中正路 146 號 2 樓)
公民或團體之反映意見	詳附件九	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	1. 民國 110 年 3 月 31 日新竹市都市計畫委員會第 277 次會議審議 2. 民國 110 年 8 月 31 日新竹市都市計畫委員會第 278 次會議審議 3. 民國 110 年 12 月 29 日新竹市都市計畫委員會第 280 次會議審議通過



# 目錄

第一章 緒論 .....	1
一、計畫緣起.....	1
二、法令依據.....	2
三、計畫範圍及面積.....	2
第二章 現行與相關計畫 .....	3
一、現行主要計畫概要.....	3
二、現行細部計畫概要.....	4
第三章 課題對策 .....	16
第四章 實質變更內容 .....	21
一、開發獎勵要點.....	21
二、土地使用分區管制要點.....	21
三、都市設計準則.....	21
四、策略性更新地區.....	22
附件一 開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則變更 前後對照表	
附件二 開發獎勵要點之策略性公共設施保留地取得之加乘容積獎勵 規定	
附件三 新竹市政府辦理老舊窳陋地區重建之獎勵容積申請注意事項	
附件四 變更後開發獎勵要點、土地使用分區管制要點、都市設計準 則及土地及建築物使用組別	
附件五 變更依據簽文	
附件六 新竹市都市計畫委員會第 277 次會議紀錄	
附件七 新竹市都市計畫委員會第 278 次會議紀錄	
附件八 新竹市都市計畫委員會第 280 次會議紀錄	
附件九 人民或團體陳情意見綜理表	

## 表目錄

表 1 歷次計畫擬定及變更情形一覽表 .....	4
表 2 現行細部計畫土地使用計畫面積表 .....	8
表 3 現行細部計畫道路編號明細表 .....	12
表 4 相關及重大建設計畫指導內容表 .....	14

## 圖目錄

圖 1 本計畫範圍示意圖 .....	2
圖 2 現行細部計畫圖 .....	10
圖 3 內政部營建署水環境低衝擊開發設施操作手冊說明 .....	19
圖 4 策略性更新地區範圍示意圖 .....	23

# 第一章 緒論

## 一、計畫緣起

為符合民國 82 年行政院核定「新竹科學城發展計畫」之地位指認，並支持高科技產業持續在新竹生根，同時達成都市更新與都市再發展，新竹市政府配合東勢工業區轉型為高科技商務產業發展腹地，實現都市更新再發展之目標，擬以同時引入商務辦公、高科技產品交易展示及交通轉運機能之方式，重新改變新竹市都市發展之格局，制定「新竹科技特定區計畫」，並於民國 93 年 8 月發布實施。

過去 30 餘年新竹科學園區的發展，使得新竹地區成為中外矚目之高科技產業重鎮，科學園區的蓬勃發展除促進高科技產業用地需求的持續增加外，亦帶動相關上中下游產業之發展，形成完整的產業鏈，新竹市沿公道五路兩側廊帶，因鄰近新竹科學園區及其外溢影響範圍，近年來科技廠辦群聚已形成科技創新產業廊帶。隨著新竹科學園區的持續成長、產業轉型及全球化的趨勢，廠商設廠用地需求殷切，而其衍生之相關商務及生活服務設施用地仍顯不足。

為因應全球產業發展趨勢，打造有利投資環境，輔佐新竹科學園區擴張發展，新竹市政府提出「竹科 X 計畫-創新產業園區」計畫(以下簡稱竹科 X 計畫)，並獲得行政院肯定，支持其「一區、二帶、三支箭」的產業策略，結合中油油庫和台肥待開發土地，與既有竹科形成科技廊帶，協助新竹科技產業升級，並布置公共設施，提高環境品質，增進產業根留新竹誘因，讓新竹市及科技產業合作共榮共利。

本計畫配合新竹市政府「竹科 X 計畫」公道五路科技廊帶整體策略規劃內容，修訂新竹科技特定區計畫，期能為新竹打造有利的投資環境，創造高品質的產業生活園區。

## 二、法令依據

依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理。

## 三、計畫範圍及面積

本計畫範圍為「新竹科技特定區計畫細部計畫」全部，西以西大路為界，北以中華路至都市計畫範圍邊界（工業區）為界，南以南大路及光復路至新源街口為界，東以新源街、公道五至水溝為界所圍成之範圍，全區計畫面積約 196.34 公頃，詳圖 1。





## 第二章 現行與相關計畫

本計畫之現行主要計畫原屬於新竹科技特定區計畫，該都市計畫業已整併至新竹市政府 106 年 10 月發布實施之「新竹市都市計畫(第一階段)」，現行細部計畫以 104 年 11 月發布實施之「變更新竹科技特定區計畫專案通盤檢討(配合世博台灣館產創園區周邊開發)細部計畫(第一階段)書」及 106 年 3 月發布實施之「變更新竹科技特定區計畫專案通盤檢討(配合世博台灣館產創園區周邊開發)細部計畫(第二階段)書」為主體，以下簡述現行計畫內容。

### 一、現行主要計畫概要

#### (一)計畫範圍與面積

「新竹市都市計畫」範圍包含原都市計畫 6 處主要計畫區，依地理鄰接關係可分為東側之新竹市中心區及西側之新竹漁港兩區塊。東側計畫範圍東以新竹縣竹東鎮、寶山鄉為界，西至新竹機場，南至台 1 省道及台 13 省道交叉口附近，北至頭前溪堤防及公道五路；西側計畫範圍東臨新竹機場、西臨台灣海峽，南以糧食局倉庫南側灌溉溝渠及農路為界，北至頭前溪，整併後計畫面積 4,625.5989 公頃。

#### (二)計畫年期與計畫人口

本計畫以民國 115 年為計畫目標年，計畫人口為 364,500 人。

#### (三)土地使用及公共設施計畫

土地使用分區之計畫面積合計約 3,305.3192 公頃，公共設施用地之計畫面積合計約 1,320.2797 公頃。

#### (四)交通運輸系統計畫

交通系統包括聯外道路、主要道路 22 條、次要道路 122 條及 15M 以下服務道路。

## 二、現行細部計畫概要

### (一)都市計畫辦理歷程

新竹科技特定區計畫於民國 93 年 8 月 9 日發布實施；並於民國 95 年 10 月 27 日發布實施「變更新竹科技特定區計畫(開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則)專案通盤檢討」及「擬定新竹科技特定區細部計畫」，其主要係配合都市計畫法第 23 條規定細部計畫改由縣(市)政府核定實施之政策調整，將原「擬定新竹科技特定區計畫」訂定之開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則予以刪除，另檢討變更後改列於「擬定新竹科技特定區計畫細部計畫」書中規定，現已調整納入「變更新竹科技特定區計畫專案通盤檢討(配合世博台灣館產創園區周邊開發)細部計畫(第一階段)」，配合 103 年 10 月「變更新竹科技特定區細部計畫(開發獎勵要點之策略性公共設施保留地取得加乘容積獎勵規定)專案通盤檢討書」以及 103 年 11 月「變更新竹科技特定區計畫細部計畫細部計畫(開發獎勵要點之老舊窳陋地區重建容積獎勵規定)專案通盤檢討案計畫書」等兩案變更之開發獎勵要點規定，為本計畫區現行之開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則。

原主要計畫規定暫予保留需另擬細部計畫之保留案共 12 案，至今已分別發布實施保留案第一案、第二案、第九案、第十一案及第十三案等共 5 案，詳表 1 所示。

表 1 歷次計畫擬定及變更情形一覽表

編號	計畫案名	發布實施日期及文號	計畫內容概述
1	擬定新竹科技特定區計畫	93/08/09府都計字第09300869422號	為期符合82年行政院核定「新竹科學城發展計畫」之定位指認，並支持高科技產業持續在新竹生根，同時達成都市更新與都市再發展，新竹市政府就原「新竹(含香山)都市計畫」區內由「新竹科學城發展計畫」指認之新都心地區，配合東勢工業區轉型為高科技商務產業發展腹地，實現都市更新再發展之目標，制定「新竹科技特定區計畫」。未來以同時引入商務辦公、高科技產品交易展示及交通轉運機能之方式，重新改變新竹市的都市發展格局。

編號	計畫案名	發布實施日期及文號	計畫內容概述
2	擬定新竹科技特定區計畫(保留第二案)	95/01/25府都計字第09500012262號	本保留案已完成環境影響說明書及與市府簽訂「擬定新竹科技特定區計畫【指定整體開發區(編號二)】協議書」,符合內政部都市計畫委員會第521次會議決議規定,爰報請內政部逕予核定。
3	變更新竹科技特定區計畫(配合台鐵新竹內灣支線改善計畫)	95/08/09府都計字第09500753632號	配合「台鐵新竹內灣支線改善計畫」,變更部分科技商務區(依規定完成開發許可程序前仍依乙種工業區使用)為鐵路用地。
4	變更新竹科技特定區計畫(開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則)專案通盤檢討	95/10/27府都規字第09501060372號	針對開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則等事項予以檢討變更,依都市計畫法第22條規定,前述事項係屬細部計畫範疇,故將開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則自現行計畫中予以刪除,另改列於「擬定新竹科技特定區計畫細部計畫」書中規定。
5	擬定新竹科技特定區細部計畫	95/10/27府都計字第09501060373號	依都市計畫法第22條規定,進行本計畫區主細計分離,故擬訂本細部計畫,訂定開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則。
6	變更新竹科技特定區計畫細部計畫(配合第2整體開發區塊開發)	96/01/17府都計字第09600059793號	變更計畫區因面積規模、立地條件、原有廠區轉型與遷廠等實際之需求亦造成與部分都市計畫相關管制內容之衝突,為解決計畫執行之困難,辦本次個案變更,調整開發方式、土地使用分區管制要點及都市設計準則。並配合細部計畫改由地方政府核定實施之政策,依都市計畫法第24條併同擬定細部計畫。
7	擬定新竹科技特定區計畫細部計畫(保留案第九案)	96/05/28府都計字第09600537733號	本保留案已與市府簽訂「擬定新竹科技特定區計畫【指定整體開發區(編號九)】協議書」,符合內政部都市計畫委員會第521次會議決議規定,爰報請內政部逕予核定,並擬定細部計畫。
8	擬定新竹科技特定區計畫細部計畫(保留案第一案)	97/05/02府都計字第09700434104號	配合新竹市政府與本案土地所有權人於民國97年2月13日簽訂「擬定新竹科技特定區計畫(保留案第一案)暨擬定新竹科技特定區計畫細部計畫(保留案第一案)協議書」,爰報請內政部逕予核定,並擬定細部計畫。
9	擬定新竹科技特定區計畫細部計畫(保留案第十三案)	97/12/04府都計字第09701266973號	本保留案已完成環境影響說明書,符合內政部都市計畫委員會第521次會議決議規定,爰報請內政部逕予核定,並擬定細部計畫。
10	變更新竹科技特定區計畫(配合台鐵後站地區都市更新計畫)	99/02/23府都宅字第09900177842號	配合台鐵後站地區都市計畫更新計畫,變更部分住宅區為休閒商務區、道路用地;部分鐵路用地為道路用地;部分道路用地為第二種商業區、休閒商務區。
11	變更新竹科技特定區計畫細部計畫(開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則)專案通盤檢討案	100/10/21府都規字第10001225272號	考量現行計畫之開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則條文執行不易,並配合市府刻正積極推動執行之「新竹市世博台灣館產創園區計畫」,調整開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則部分條文。

編號	計畫案名	發布實施日期及文號	計畫內容概述
12	變更新竹科技特定區計畫(配合台鐵後站地區都市更新及交通轉運站計畫)	101/04/18 府都更字第10100422932號	配合台鐵後站地區交通轉運之發展需求，變部分休閒商務區為轉運站用地。
13	擬定新竹科技特定區計畫細部計畫(配合台鐵後站地區都市更新計畫)	101/4/18府都更字第10100422932號	配合台鐵後站地區都市更新計畫及交通轉運之發展需求，擬定細部計畫，並另訂土地使用分區管制要點、開發獎勵要點及都市設計準則。
14	變更新竹科技特定區計畫細部計畫(配合台鐵後站地區都市更新計畫-轉運站用地回饋方式)	102/04/01府都計字第10200293832號	配合台鐵後站地區都市更新計畫及交通轉運之發展需求，針對轉運站用地回饋方式、時程修訂相關內容，辦都市計畫變更作業。
15	變更新竹科技特定區計畫(開發獎勵要點之綜合設計放寬及停車空間容積獎勵規定)細部計畫	102/08/07府都計字第10203278852號	為解決新竹市各都市計畫區停車空間需求及獎勵停車位供公眾使用之公益性等問題，需參酌市府於101年3月12日訂頒之「新竹市建築物獎勵增設停車空間供公眾使用鼓勵辦法」，並檢視各都市計畫區之停車空間供需情形後，於都市計畫書訂定「停車空間容積獎勵規定」。
16	變更新竹科技特定區計畫細部計畫(開發獎勵要點之策略性公共設施保留地取得加乘容積獎勵規定)專案通盤檢討案	103/10/28府都計字第10301910431號	為利新竹市政府加速取得未開闢之策略性公共設施保留地，本案以加乘獎勵之方式，並視實施成效，定期檢討及修正相關制度，訂定「開發獎勵要點之策略性公共設施保留地取得加乘容積獎勵規定」。
17	變更新竹科技特定區計畫(部分鐵路用地為鐵路兼社教用地)	104/05/05府都計字第10400706081號	配合客家藝術村設置計畫，爰建議將1、2號倉庫座落土地之都市計畫土地使用分區由「鐵路用地」變更為「鐵路兼社教用地」並辦理本次變更作業。
18	變更新竹科技特定區計畫細部計畫(開發獎勵要點之老舊窳陋地區重建容積獎勵規定)專案通盤檢討案	104/06/01府都更字第10400826891號	為改善老舊窳陋社區之居住安全，市府多鼓勵以都市更新方式辦理重建、增建及改建，然為鼓勵無法以都市更新辦理重建地區者，本次通盤檢討依循都市更新意涵與精神，以達到促進都市土地有計畫之再開發利用、復甦都市機能、促進環境改善、加速老舊窳陋地區重建之目的下，於開發獎勵要點增列老舊窳陋地區重建獎勵。
19	變更新竹科技特定區計畫專案通盤檢討(配合世博台灣館產創園區周邊開發)細部計畫(第一階段)	104/11/09府都規字第10401636931號	配合世博台灣館產創園區已列為新竹市重大建設，加上公道五路東延段已於102年完工通車，將塑造為結合文創、科技、商務、生態、觀光機能之產業創新走廊，以及台鐵內灣支線捷運化已通車等，故配合世博台灣館產創園區周邊開發檢討其土地使用規劃(主要包括指定整體開發區編號3、編號5、編號6、編號8、編號10、編號11及北新竹站南側之交通用地)及開發方式規定，依都市計畫法第26條辦理專案通盤檢討，以提供更優良之科技商務、優質住商生活和開放空間系統。

編號	計畫案名	發布實施日期及文號	計畫內容概述
20	變更新竹科技特定區計畫專案通盤檢討(配合世博台灣館產創園區周邊開發)細部計畫(第二階段)	106/3/17府都規字第10600277831號	1. 考量全新竹市人口總量分派，故調整計畫人口為21,500人。 2. 考量污水處理廠用地已無使用需求，且本計畫區公園、綠地等五項公共設施用地不足，故變更污水處理廠用地為公園用地。
21	變更新竹科技特定區計畫專案通盤檢討(配合世博台灣館產創園區周邊開發)細部計畫(保留案第11案)	108/10/17 府都規字第10801522051號	1. 新竹市文化局表示社教用地已無相關使用計畫及發展需求，考量本計畫區公園綠地尚顯不足，故調整社教用地為公園用地。 2. 考量本地區西側、北側為地下道及鐵路所阻隔，故基地交通條件較不宜發展複合商業區，故調整為住商混合區，並調整道路用地範圍。

資料來源：表內計畫書及本計畫整理。

## (二)現行計畫內容

### 1. 計畫位置、範圍與面積

現行新竹科技特定區細部計畫之計畫範圍西以西大路為界，北以中華路至都市計畫範圍邊界（工業區）為界，南以南大路及光復路至新源街口為界，東以新源街、公道五至水溝為界所圍成之範圍，全區計畫面積約 196.34 公頃。

### 2. 計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

### 3. 計畫人口

21,500 人。

### 4. 土地使用計畫

新竹科技特定區計畫細部計畫內劃設有住宅區（分為第一種住宅區及第二種住宅區）、商業區（分為第一種商業區及第二種商業區）、複合商業區、科技商務區、住商混合區、特定公用設施區、乙種工業區、古蹟保存區、醫療設施區、休閒商務區(分為第一種休閒商務區及第二種休閒商務區)，詳細之土地使用分區面積詳表 2。

## 5. 公共設施計畫

新竹科技特定區計畫細部計畫之公共設施劃設面積合計 73.75 公頃，劃設有公園用地 8 處、公園兼兒童遊樂場用地 6 處、綠地 9 處、廣場用地 1 處、加油站用地、停車場用地各 2 處、社教用地、市場用地、機關用地、車站用地、交通用地、變電所用地、鐵路兼社教機構用地各 1 處、園道用地等公共設施，公共設施用地之詳細面積詳表 2。

表2 現行細部計畫土地使用計畫面積表

項目		面積(公頃)	百分比(%)	
土地使用分區	第一種住宅區	6.41	3.26	
	第二種住宅區	3.80	1.94	
	第一種商業區	第一種商業區	1.70	0.87
		第一種商業區(附一)	7.21	3.67
		第一種商業區(附六)	0.99	0.50
		小計	9.90	5.04
	第二種商業區	第二種商業區	13.55	6.90
		第二種商業區(附七)	0.18	0.09
		小計	13.73	6.99
	複合商業區	複合商業區	1.96	1.00
		複合商業區(附二)	0.60	0.30
		小計	2.56	1.30
	科技商務區	科技商務區	23.89	12.17
		科技商務區(附三)	6.42	3.27
		小計	30.31	15.44
	住商混合區	住商混合區	2.86	1.46
		住商混合區(附四)	16.94	8.63
		住商混合區(附八)	0.41	0.21
		小計	20.21	10.29
	特定公用設施區	4.92	2.51	
乙種工業區	25.28	12.88		
古蹟保存區	0.21	0.11		
醫療設施區	0.95	0.48		
第一種休閒商務區	1.44	0.73		
第二種休閒商務區	2.80	1.43		
合計		122.57	62.43	
公共設施用地	社教用地	0.24	0.12	
	公園用地	5.59	2.85	
	公園兼兒童遊樂場用地	1.42	0.72	

項目		面積(公頃)	百分比(%)	
	公園兼兒童遊樂場用地 (編號 3-1)	0.20	0.10	
	公園兼兒童遊樂場用地 (編號 3-1)	0.34	0.17	
	小計	1.96	1.00	
	綠地	綠地	1.19	0.61
		綠地(編號 3-1)	0.23	0.12
		綠地(編號 3-2)	0.05	0.03
		小計	1.47	0.75
	污水處理廠用地		0.00	0.00
	廣場用地		0.35	0.18
	變電所用地		0.38	0.19
	園道用地		2.64	1.34
	市場用地		0.17	0.09
	機關用地		1.29	0.66
	車站用地		0.29	0.15
	轉運站用地		0.33	0.17
	加油站用地		0.21	0.11
	停車場用地		0.10	0.05
	鐵路用地		18.54	9.44
	鐵路兼社教機構用地		0.42	0.21
	交通用地	交通用地(編號 14)	0.18	0.09
	道路用地	道路用地	38.35	19.53
道路用地(編號 3-1)		0.73	0.37	
道路用地(編號 3-2)		0.43	0.22	
道路用地(編號 14)		0.08	0.04	
小計		39.59	20.16	
合計		73.75	37.56	
計畫總面積		196.34	100.00	

註：表內面積已核定圖實地分割面積為準。

資料來源：變更新竹科技特定區計畫專案通盤檢討(配合世博台灣館產創園區周邊開發)細部計畫(第二階段)、變更新竹科技特定區計畫專案通盤檢討(配合世博台灣館產創園區周邊開發)細部計畫(保留案第 11 案)書。



圖2 現行細部計畫圖

資料來源：變更新竹科技特定區計畫專案通盤檢討(配合世博台灣館產創園區周邊開發)細部計畫(第二階段)書、變更新竹科技特定區計畫專案通盤檢討(配合世博台灣館產創園區周邊開發)細部計畫(保留案第 11 案)書。



## 6. 道路系統計畫

### (1) 聯外道路

- A. 中華路(15~29M)：中華路沿本細部計畫區西北緣通過本細部計畫區，道路概呈東北-西南走向，往北可抵竹北，往南則可銜接香山、竹南。
- B. 光復路(20~30M)：光復路沿本細部計畫區南緣通過本細部計畫區，道路概呈西北-東南走向，往東通往科學園區與竹東地區，為該地區往來新竹市區與本細部計畫區之要徑，西端橫越縱貫線鐵路路廊後銜接以東大路續往西連通，為本細部計畫區最重要東西向聯外道路之一。
- C. 公道五路(40~50M)：公道五路呈西北-東南走向橫互本細部計畫區東北側，往東通往竹東方向，往西則可達南寮地區，道路沿線可串聯包括國道1號、台1線以及台68線快速公路等重要交通要徑，為本細部計畫區最重要東西向聯外道路之一。
- D. 東光路(28M)：東光路概呈南北走向縱貫本細部計畫區中央地區，其南端起於光復學府路口，往北則可銜接自由路進入新竹市區，道路沿線串連包括台1線與縣道122線(光復路)等重要交通幹道。

### (2) 主要道路

本細部計畫區內規劃有多條主要道路系統作為計畫區內移動流通之動線骨幹，其主要包括東西向之南大路(15M)、忠孝路(20M)，以及南北向之西大路(23M)、東大路(20M)、東進路(20M)、水源街(20M)以及忠孝路(20M)等已完成開闢之道路系統；而公道五路北側開發區則配合地區未來開發所衍生之進出通行需

求，並強化現況路網完整性，規劃有 Y-2、Y-3、Y-4 號計畫道路(20M)以及忠孝路與水源街北段延伸路段(20M)等主要道路系統。

另本細部計畫配合長途客運轉運站於後站地區設立，計畫新闢 X-6 號計畫道路(20M)做為長途客運轉運站聯外之替代路線，該道路概呈西北-東南走向銜接長途客運轉運站至公園路，規劃為大客車往來長途客運轉運站與國道 1 號間之短期替代路線。

### (3) 次要道路

本細部計畫區劃設有包括公園路、八德路、東勝路、新光路、東園街等次要道路系統，其寬度多為 20M，以此與聯外道路系統及主要道路系統共同構成本細部計畫區內完整之道路路網。

### (4) 服務道路

區內服務道路乃配合建築物停車場進出口設置及大街廓內分隔基地與聯通用，其寬度多為 6~10M 不等。

表3 現行細部計畫道路編號明細表

道路層級	道路編號	寬度(公尺)	長度(公尺)	位置	備註
聯外道路	1-1	25	1,720	中華路	自計畫區北界以西至東大路
	1-2	20	440	中華路	自東大路以西至中正路
	1-3	15	470	中華路	自中正路以西至西大路
	3	30	1,740	光復路	自中華路以東至新源街
	4	28	1,050	東光路	自中華路以南至光復路
	5,76	50	900	公道五	自忠孝路以東至計畫區東北界
	70	40	1,290	公道五	自忠孝路以西至計畫區北界
主要道路	8-4	20	300	東大路	自中華路以南至南大路
	14-2	23	290	西大路	自中華路以南至南大路
	31	26	280	光復路地下道	自中華路以南至光復路
	32	15	1,220	南大路	自西大路以東至光復路
	37	20	1,300	忠孝路	自光復路以北至新源街
	70	20	260	東進路	自忠孝路以北至公道五路
	73	20	660	忠孝路	自光復路以北至公道五路
	X-6	20	167		自 Y-7 號道路以南至南大路
	Y-1	20	820	水源街	自隆恩圳以南至光復路
	Y-2	20	190		自公道五路以北至隆恩圳
	Y-3	20	290		自公道五路以北至隆恩圳

道路層級	道路編號	寬度(公尺)	長度(公尺)	位置	備註
	Y-4	20	340		自公道五路以北至隆恩圳
次要道路	35	15	670	公園路	自光復路以東至東光路
	40	15	350	八德路	自忠孝路以北至鐵路用地
	41-1	14	180	公園路 227 巷	公(二)以西至第二種商業區
	41-2	14	340	八德路	自忠孝路以東至東光路
	45	21	210	竹蓮街	自南大路以北至鐵路南側商二土地
	48	12	190		光復路以北，公園路以南，八德路以西
	49	12	170		自光復路以北至八德路
	50	12	220	東園街	自忠孝路以東至公(一)
	51	12	370		自 48 號道路以東至公(一)
	71	15	300	東勝路	自東光路以東至新光路
	72	20	480	新光路	自光復路以北至忠孝路
	X-1	15	520		自水源路以西至東光路
	X-2	10~20	150		自公園路以北至鐵路用地
	X-3	12~15	80		自東進路以西至 Y-8 號道路
	X-4	10	210		自計畫區北界以南至公道五路
	X-5	20	330		自 Y-3 號道路以西至 Y-4 號道路
	X-7	20	110		自南大路以北至休閒商業區
	Y-5	12	240		自 40 號道路以南至指定整體開發區編號 10
	Y-6	10	160		自鐵道路以東至 X-4 號道路
	Y-7	20	470		自東南街以東至東大路
Y-8	15	300		自東光路以東至公道五路	
Y-9	15	150		自東光路以東至 X-3 號道路	
Y-10	15	170		自東光路以西至 X-2 號道路	

資料來源：變更新竹科技特定區計畫專案通盤檢討(配合世博台灣館產創園區周邊開發)細部計畫(第一階段)書。

## 7. 土地使用分區管制要點

為建設本計畫區成為新竹生活圈之都會商業暨科技商務核心區，藉由原東勢傳統工業區土地利用轉型再發展之規劃指導，俾使全區之開發能具備有支援新竹科學園區高科技產業發展所需之產業聚落效應功能；同時為籌設台灣高科技產品國際交易展示中心、都會交通轉運中心等功能；以促進新竹市之新都心功能發展，並提昇都市景觀意象，特訂定本要點；本要點未規定者，悉依「新竹科技特定區計畫」及相關法令規定辦理。

## 8. 開發獎勵要點

為促進本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、公益服務設施及朝綠建築設計，以增進公共福利，特訂定本要點。

### 9. 都市設計準則

本計畫區都市景觀風貌定位為科技城風貌意象，未來計畫區內建築基地之開發應以新竹科學園區既有合理、秩序、科技之風格為主軸發展，並應導入人性與感性元素，強調科技始於人性的原則，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。

現行細部計畫之土地使用管制要點、開發獎勵要點及都市設計準則等可參酌「變更新竹科技特定區計畫專案通盤檢討(配合世博台灣館產創園區周邊開發)細部計畫(第一階段)」，並配合 103 年 10 月「變更新竹科技特定區細部計畫(開發獎勵要點之策略性公共設施保留地取得加乘容積獎勵規定)專案通盤檢討書」以及 103 年 11 月「變更新竹科技特定區計畫細部計畫細部計畫(開發獎勵要點之老舊窳陋地區重建容積獎勵規定)專案通盤檢討案計畫書」等兩案變更之開發獎勵要點規定，或參酌本計畫之附件一。

### (三)相關及重大建設計畫

相關及重大建設計畫包括新竹市 2050 願景計畫、新竹市國土計畫、竹科 X 計畫、新竹市國際展演中心規劃、台肥新竹科技商務區規劃，相關及重大建設將公道五路及其周邊地區定位為創新科技廊帶。計畫內容及對本計畫範圍之指導彙整於下表 4 所示。

表4 相關及重大建設計畫指導內容表

計畫名稱	計畫摘要及對本計畫指導
新竹市 2050 願景計畫	「新竹市 2050 願景計畫」提出「核心城市」、「智慧城市」、「田園城市」、「友善城市」、「美學城市」等五大城市發展目標願景，期盼能基於新竹市深厚產業實力及文化底蘊之基礎上，推動建構健康樂活、智慧成長、產業創新及重視婦幼社福之國土

計畫名稱	計畫摘要及對本計畫指導
	<p>永續宜居環境。</p> <p>以竹科 X 創新產業園區及香山精密機械園區作為主力發展目標，自公道五沿線作為推動的竹科 X 產業帶，朝向研發、軟體為主軸的人工智慧、物聯網等下世代創新產業園區發展，並結合周邊國際展演中心、休憩空間等的設置，創造多元融合的複合式科學園區，滿足科技人工作、生活與消費需求。</p>
<p>新竹市 國土計畫</p>	<p>新竹市國土計畫以前述 2050 願景計畫發展目標為基礎，將既有之空間資源結合未來發展重點之規劃，將全市發展空間機能包括：居住、產業、公共設施及景觀保育以「一面三軸」串連，藉由以下機能佈局及發展軸線架構本市之空間發展策略。</p> <p>竹科 X 計畫位屬科技商務發展軸，以公道五為發展主軸，從而形成兼顧科技產業、研發之完整科技商務支援之服務走廊，強化區域產業核心機能。</p>
<p>竹科 X 計畫</p>	<p>未來公道五路將整合台肥及中油共計 28 公頃的用地，轉型為「竹科 X 基地」，以 A.I. (人工智慧)、Big Data (大數據、巨量資料)、Cloud (雲端) 及 IoT (物聯網) 為發展重點，並配合「1 園區 2 廊帶 3 支箭」產業政策：1 園區為新竹科學園區；2 廊帶為光復路 7 公里創新創業廊帶，以及結合中油、台肥土地的公道五路約 28 公頃創新科技廊帶；3 支箭分別為「租稅優惠與減免」，訂定產業發展自治條例，鼓勵跨國企業投資；與金融機構合作提供「創業補助」，「共同開發」則將與科管局、清交大及園區合作，打造成為「下一個世代創新科技廊帶」。</p> <p>擴大新竹舊城發展活力延伸至鐵路東側，以創新研發專區為發展，引導科技產業從新竹科技園區延伸北上至公道五路，並以軟體扶植硬體發展，促進台灣高科技產業再次轉型。</p>
<p>新竹市國際 展演中心規 劃</p>	<p>為推動新竹市成為國際性的科技文化城市，促進都市機能的健全發展，新竹市府將於新新竹科技特定區之特定公用設施區，規劃於東區公道五路，原世博臺灣館停車場用地設置規劃國際展演中心，提供舞台劇、舞蹈等具彈性使用之專業場館。</p>
<p>台肥新竹科 技商務園區 規劃</p>	<p>台肥新竹科技商務園區面積約 19.18 公頃，未來園區除規劃符合現代企業之頂級商辦、廠辦大樓，園區服務中心、多功能宴會廳、會議室、大型婚宴廣場、健身中心、餐廳、銀行及郵局等，並視廠商需要，引入商業展示、教育及研發設施。</p>
<p>新竹 輕軌計畫</p>	<p>新竹市政府考量大眾運輸之發展趨勢，推動輕軌運輸系統，串聯新竹舊城區、新竹科學園區、高鐵特定區及竹北生活圈。</p> <p>未來輕軌系統可有效解決本計畫地區交通困境、改善交通壅塞問題，並創造優質大眾運輸系統環境。</p>



## 第三章 課題對策

本計畫透過「竹科 X 計畫公道五路科技廊帶整體策略規劃」中「產業發展引導」、「都市環境整備」、「創新形象塑造」、「公共機能強化」四大面向之策略與再造整體都市空間、強化區域內公共機能，塑造高科技產業基地形象之目標，重新檢視現行都市計畫與發展現況，歸納不同面向之相關課題與對策，分別說明如下。

### 一、新竹市科技特定區實質空間發展已趨飽合，為引導產業發展、推動升級與創新，既有空間管理機制將面臨調整

#### (一)說明

新竹市國土計畫定位未來新竹市於產業發展上，應以「強化區域產業核心機能-產業升級、商務創新」為目標，其中公道五路創新科技廊帶兼具聯繫、支援傳產升級、新創產業發展軸帶功能，現行使用與土地管制手段勢必面臨調整，如何以彈性的土地使用活化與土地管制手法，吸引創新研發產業進駐，打造科技商務發展軸帶，將是未來發展面臨之重要課題。

未來在公道五路創新科技廊帶的定位之下，本地區之公共設施應更具備產業支援思維，引入符合高科技人才需求的空間機能，例如知識密集型園區之智慧基礎建設、高品質生活、就業環境、人才群聚交流空間或重大地方型公共設施等，最大化公道五路廊帶之高科技產業人才群聚效應。

#### (二)對策

##### 1. 明定與科技商務區定位相符之土地使用項目與比例

配合未來產業趨勢及新竹市政府竹科 X 計畫產業政策及產業人口之進駐後所需之服務、零售之需求，於科技商務區土地使用分區管制要點中調整科技商務區之主使用項目內容及面積，增加科技商務區之土地使用彈性。

## 2. 明定配合重大發展建設劃設都市更新策略性更新地區

新竹科技特定區實質發展空間已趨飽合，為提供支援傳產升級、新創產業發展空間，透過空間調整等方式，經目的事業主管機關認定，並配合竹科 X 計畫重大建設關鍵性產業者，依照都市更新條例劃定策略性更新地區，引導土地更新活化，提升地區生活機能，帶動周邊地區發展。

## 二、為補足隨高科技產業引入衍生產業導向、生活導向之服務性設施需求，都市環境應重新整備，創造宜居生活場域

### (一)說明

配合公道五路創新科技廊帶定位，未來企業、人才進駐後，跟隨其產業特性衍生之創新科技展示空間場域、高科技人才媒合需求，因從業人員相對高所得、高生育率之特性，衍生之高品質幼兒托育與學習教育設施等需求，應如何補足，並適度引入多元生活機能，豐富地區使用者生活體驗，形都市活動魅力據點，鼓勵促進創意經濟活動產生，創造宜居生活場域，將為未來發展之重要課題。

### (二)對策

#### 1. 獎勵提供產業支援性之公益性設施

透過修正開發獎勵要點，以容積獎勵之方式提供公益性設施設置獎勵，鼓勵投資設置公益性設施，特定公益性設施之空間使用須符合新科技成果展示中心、創業育成孵化中心、國際人資媒合中心等特質，以支援公道五路創新科技廊帶知識密集型產業發展。

#### 2. 獎勵提供開放空間及宜居生活等面向公益性設施

透過容積獎勵或折減機制鼓勵地面層設置必要性附屬設施(如學前教育設施、托嬰中心、日間照顧中心、社會福利設施、社教設施)，以提供高科技從業人員高品質托育、學習教育、完整的生活機能。



### 三、因應極端氣候變遷，現行都市計畫應融入低衝擊開發概念，以增進都市機能之回復力，建構優良基礎設施環境

#### (一)說明

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 8 條規定，辦理細部計畫通盤檢討時，應視實際需要擬定下列各款生態都市規劃原則：水與綠網絡系統串聯規劃設計原則、雨水下滲、貯留之規劃設計原則、計畫區內既有重要水資源及綠色資源管理維護原則、地區風貌發展及管制原則、地區人行步道及自行車道之建置原則。

本現行細部計畫僅在都市設計準則訂定基地保水規定，因此尚缺乏雨水下滲、貯留之規劃及既有重要水資源及綠色資源管理維護原則。

#### (二)對策

以公道五路既有環境特質為基礎，參考「內政部營建署水環境低衝擊開發設施操作手冊」，透過都市設計管制引導建築基地及無遮簷開放空間規範透保水設施(如圖 3)，整體訂定雨水下滲、貯留、水資源及綠色資源規劃。建議可利用公園用地、法定空地設置雨水花園及其他退縮之開放空間以透水鋪面方式設置具貯水、滲透機能之 LID 設施。

現行「建築技術規則」第 4-3 條已規範都市計畫地區新建、增建或改建之建築物，應設置雨水貯集滯洪設施，設計容量不得低於申請建築基地面積( $m^2$ )乘以  $0.045 (m^3/m^2)$ ，本計畫參酌新北市透水保水技術規則基地最小透保水量不得低於申請基地面積( $m^2$ ) $\times 0.08(m^3/m^2)$ 之規範。預計透過透過低衝擊開發設施設置，增加建築基地面積( $m^2$ ) $\times 0.039(m^3/m^2)$ 之透水保水量，預期可使本計畫增加之建築基地保水量保水量達 57,000 立方公尺。



	樹箱/過濾設施	植生溝	滲透側溝/滲透陰井	雨水桶	雨水花園/生態滯留單元	綠屋頂	透水鋪面
保水量 推算公式	$V = \frac{h1 \times A + P \times h2 \times A}{2} + A \times f \times t$	$V = P \times h \times A + A \times f \times t$	$V = P \times h \times A + A \times f \times t$	$V = h \times A$	$V = \frac{h1 \times A + P \times h2 \times A}{2} + A \times f \times t$	$V = P \times h \times A + L \times A$	$V = P \times h \times A + A \times f \times t$
單位面積 保水量 $V(m^3)$	0.397	0.097	0.047	1	0.322	0.07	0.197

圖3 內政部營建署水環境低衝擊開發設施操作手冊說明

#### 四、公道五路周邊地區為「竹科 X 計畫」定位之促進高科技產業再次轉型之科技廊帶，應創造與其功能定位相符之都市形象

##### (一)說明

公道五路周邊地區兼具都市綠軸、商業服務大道軸帶與新竹科學園區發展腹地之特質，為配合竹科 X 計畫中「創新形象塑造」之策略，未來應強化創新科技商辦形象以同時串聯周邊藝文休閒能量並落實人本交通環境營造，適度回應前揭既存之水綠都市紋理，創造都市景觀軸帶，藉此豐富街區多元魅力，打造本地高科技創新科技廊帶之都市意象。

##### (二)對策

###### 1. 提升公道五路創新科技廊帶建築立面形象

於都市設計準則中訂定「建築風貌管理原則」，透過訂定公道五路二側、臨隆恩圳水岸都市景觀面建築立面之設計語彙、材質、色彩、設施位置與方向之管理原則，以創造公道五路廊帶之現代及高科技形象，並透過都市設計審議確保建築物外觀形式與景觀意象。

###### 2. 提升人本街道與水岸休憩環境

為延續既有林蔭景觀道路特質，創造優質都市綠廊，指定臨公道五路無遮簷帶狀式公共開放空間應栽植雙排行道樹，搭配人本友善步行系統及候車空間規劃提升大眾運輸系統使用意願。

透過指定隆恩圳沿線開放空間退縮留設形成生態緩衝或創造親水腹地空間，建構新竹市都市景觀生態格局並創造高品質的宜居生活環境，並應可兼供緊急救護防災通道功能使用。

### 小結：

本計畫將透過前述課題及對策之研析，指導後續實質變更內容規劃，首將透過土地使用分區管制要點之修正，引導產業進駐、補足生活服務機能，並透過設置都市設計準則，打造符合高科技產業發展廊帶之都市意象，最後則透過開發獎勵要點加速後續土地開發進程，以落實竹科 X 計畫有關「產業發展引導」、「都市環境整備」、「創新形象塑造」、「公共機能強化」四大策略於都市計畫中實質空間。



## 第四章 實質變更內容

### 一、開發獎勵要點

為促進本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、公益服務設施及朝綠建築設計，以增進公共福利，特訂定開發獎勵要點，本次檢討後條文詳附件一之一。

### 二、土地使用分區管制要點

為建設本計畫區成為新竹生活圈之都會商業暨科技商務核心區，俾使全區之開發能具備有支援新竹科學園區高科技產業發展所需之產業聚落效應功能；並提昇都市景觀意象，特訂定土地使用分區管制要點，本次檢討後條文詳附件一之二。

### 三、都市設計準則

本計畫區都市景觀風貌定位為科技城風貌意象，未來計畫區內建築基地之開發應以新竹科學園區既有合理、秩序、科技之風格為主軸發展，並應導入人性與感性元素，強調科技始於人性的原則，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，特訂定都市設計準則，本次檢討後條文詳附件一之三。

## 四、策略性更新地區

新竹市政府推動「竹科 X 計畫」，期透過土地再利用，配合促進研發群聚效應策略，打造「創新型科學園區」、「國際新創示範基地」，以奠基下一代未來產業發展基礎。然未來隨創新產業之製造、研發、展售中心等相關設施逐步進駐，為因應園區管理與行政需求，規劃合適之行政中心以串聯整體產業鏈、發揮產業群聚最大效應是為必要，故將 D6 基地依「都市更新條例」劃設策略性更新地區，透過都市更新，提升規劃設計彈性，打造符合高科技園區之新型態行政中心，範圍如圖 4 所示。

### (一)基地現況：

街廓編號 D6 位於新竹市東區科商自辦市地重劃區內，地上物皆已清除完畢，為未來新竹市「竹科 X 計畫」產業園區基地之一。

### (二)劃定理由：「都市更新條例」第八條第四項。

有下列各款情形之一時，各級主管機關得視實際需要，劃定或變更策略性更新地區，並訂定或變更都市更新計畫：

1. 位於鐵路場站、捷運場站或航空站一定範圍內。
2. 位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者。
3. 基於都市防災必要，需整體辦理都市更新者。
4. 其他配合重大發展建設需要辦理都市更新者。

### (三)劃設完整地區

D6 基地土地權屬單純，無地上物存在，且空間區位位處竹科 X 計畫中心，應優先劃設為策略性更新地區，以加速政策推動，提高土地資源的有效利用及再利用。



圖4 策略性更新地區範圍示意圖





附件一 開發獎勵要點、土地使用分區管  
制要點及都市設計準則變更前後  
對照表



## 附件一之一 開發獎勵要點變更前後對照表

現行條文	檢討後條文	變更理由
<p>一、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、公益服務設施及朝綠建築設計，以增進公共福利，依據本細部計畫土地使用分區管制要點第九點訂定之。</p>	維持原條文。	-
<p>二、適用範圍：                      (一)計畫區內如未依規定完成開發許可程序，且依原乙種工業區使用之建築基地，均不得適用本獎勵要點規定。                      (二)前開情形以外之建築基地依本獎勵要點規定申請容積獎勵時，均應經都市設計審議通過。</p>	維持原條文。	-
<p>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。</p>	維持原條文。	-
<p>四、獎勵建築容積計算，包括下列事項：                      (一)獎勵建築容積之計算方式如下：  <math>V=V0+\triangle V1+\triangle V2+\triangle V3+\triangle V4+\triangle V5+\triangle V6+\triangle V7+\triangle V8+\triangle V9</math>                      V：獎勵後總容積                      V0：基準容積  <math>\triangle V1</math>：提供公益服務設施使用之獎勵容積  <math>\triangle V2</math>：建築基地大規模開發之獎勵容積  <math>\triangle V3</math>：配合開發時程之獎勵容積  <math>\triangle V4</math>：綜合設計放寬之獎勵容積  <math>\triangle V5</math>：增設停車空間之獎勵容積  <math>\triangle V6</math>：綠建築設計之獎勵容積  <math>\triangle V7</math>：臨接公道五路、忠孝路、東光路、中華路之基</p>	<p>四、獎勵建築容積計算，包括下列事項：                      (一)獎勵建築容積之計算方式如下：  <math>V=V0+\triangle V1+\triangle V2+\triangle V3+\triangle V4+\triangle V5+\triangle V6+\triangle V7</math>                      V：獎勵後總容積                      V0：基準容積  <math>\triangle V1</math>：提供公益服務設施使用之獎勵容積  <math>\triangle V2</math>：建築基地大規模開發之獎勵容積  <math>\triangle V3</math>：綜合設計放寬之獎勵容積  <math>\triangle V4</math>：綠建築設計之獎勵容積  <math>\triangle V5</math>：臨接公道五路、忠孝路、東光路、中華路之基地，符合建蔽率降低規定者之獎勵容積  <math>\triangle V6</math>：加速取得未開闢公共設施用地之獎勵容積  <math>\triangle V7</math>：老舊窳陋地區重建之獎勵容積</p>	

現行條文					檢討後條文					變更理由																																																	
<p>地，符合建蔽率降低規定者之獎勵容積</p> <p>△V8：加速取得未開闢公共設施用地之獎勵容積</p> <p>△V9：老舊窳陋地區重建之獎勵容積</p> <p>(二)上述容積獎勵之基準上限</p> <p>1.基準容積 (V0)：</p> <p>依本計畫案訂定之各基地法定容積率×基地面積。</p> <p>2.提供公益服務設施使用之獎勵容積 (△V1)：</p> <p>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，如下表所示；惟其可增加之容積獎勵上限，不得超過基準容積之 20%：</p>					<p>(二)上述容積獎勵之基準上限</p> <p>1.基準容積 (V0)：</p> <p>依本計畫案訂定之各基地法定容積率×基地面積。</p> <p>2.提供公益服務設施使用之獎勵容積 (△V1)：</p> <p>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，<u>將該樓地板及依其應有之比例之土地產權與停車空間無償登記為公有後</u>可獲得獎勵之公共服務設施及其規模，如下表所示；惟其可增加之容積獎勵上限，不得超過基準容積之 20%：</p>					<p>1. 參酌人民陳情意見說明文字，以資明確。</p> <p>2. △V1 本次新增「科技商務區」容積獎勵項目，其中「公共服務中心」提供「停車空間」係將增設公共服務中心所衍生之停車需求內部化，與△V5 停車獎勵性質不同，故將△V1 各種分區及項目之提供方式均增列「停車空間」，且規定捐贈停車空間均不計入獎勵值計算（即提供樓地板需額外提供相對應之停車空間），避免因提供樓地板額外衍生新增停車需求。</p>																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>種類</th> <th colspan="2">項目</th> <th>提供方式</th> <th>規模</th> <th>獎勵樓地板面積值</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">複合商業區</td> <td>公共服務中心</td> <td>聯合資訊中心</td> <td rowspan="3">提供樓地板</td> <td>600 平方公尺以上</td> <td rowspan="3">捐贈（含捐建）市府之樓地板面積×1.2</td> </tr> <tr> <td>公共活動空間</td> <td>展示場 會議廳 表演場</td> <td>1500 平方公尺以上</td> </tr> <tr> <td>科技商務區</td> <td>藝文展示活動空間</td> <td>藝術工作坊 小劇場 藝術家育成中心 畫廊、博物館</td> <td>1000 平方公尺以上</td> </tr> <tr> <td>醫療</td> <td colspan="2">二樓以上及地下人行步道具地役權屬，供公眾通行使用空間設施 指定留設立體連通之空</td> <td>人行步道之建造及建築物內部之銜接</td> <td>—</td> <td>建築物內部與外部銜接公共空間之樓</td> </tr> </tbody> </table>					種類	項目		提供方式	規模		獎勵樓地板面積值	複合商業區	公共服務中心	聯合資訊中心	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×1.2	公共活動空間	展示場 會議廳 表演場	1500 平方公尺以上	科技商務區	藝文展示活動空間	藝術工作坊 小劇場 藝術家育成中心 畫廊、博物館	1000 平方公尺以上	醫療	二樓以上及地下人行步道具地役權屬，供公眾通行使用空間設施 指定留設立體連通之空		人行步道之建造及建築物內部之銜接	—	建築物內部與外部銜接公共空間之樓	<table border="1"> <thead> <tr> <th>種類</th> <th colspan="2">項目</th> <th>提供方式</th> <th>規模 (提供停車空間之面積不計入)</th> <th>獎勵樓地板面積值 (捐贈/捐建) (提供停車空間之面積不計入)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">複合商業區</td> <td>公共服務中心</td> <td>聯合資訊中心</td> <td rowspan="3">提供樓地板及停車空間</td> <td>600 平方公尺以上</td> <td rowspan="3">捐贈（含捐建）市府之樓地板面積×1.2</td> </tr> <tr> <td>公共活動空間</td> <td>展示場 會議廳 表演場</td> <td>1500 平方公尺以上</td> </tr> <tr> <td>醫療設施區</td> <td>藝文展示活動空間</td> <td>藝術工作坊 小劇場 藝術家育成中心 畫廊、博物館</td> <td>1000 平方公尺以上</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">二樓以上及地下人行步</td> <td>人行步道</td> <td>—</td> <td>建築物內</td> </tr> </tbody> </table>					種類	項目		提供方式	規模 (提供停車空間之面積不計入)	獎勵樓地板面積值 (捐贈/捐建) (提供停車空間之面積不計入)	複合商業區	公共服務中心	聯合資訊中心	提供樓地板及停車空間	600 平方公尺以上	捐贈（含捐建）市府之樓地板面積×1.2	公共活動空間	展示場 會議廳 表演場	1500 平方公尺以上	醫療設施區	藝文展示活動空間	藝術工作坊 小劇場 藝術家育成中心 畫廊、博物館	1000 平方公尺以上		二樓以上及地下人行步		人行步道	—
種類	項目		提供方式	規模	獎勵樓地板面積值																																																						
複合商業區	公共服務中心	聯合資訊中心	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×1.2																																																						
	公共活動空間	展示場 會議廳 表演場		1500 平方公尺以上																																																							
科技商務區	藝文展示活動空間	藝術工作坊 小劇場 藝術家育成中心 畫廊、博物館		1000 平方公尺以上																																																							
醫療	二樓以上及地下人行步道具地役權屬，供公眾通行使用空間設施 指定留設立體連通之空		人行步道之建造及建築物內部之銜接	—	建築物內部與外部銜接公共空間之樓																																																						
種類	項目		提供方式	規模 (提供停車空間之面積不計入)	獎勵樓地板面積值 (捐贈/捐建) (提供停車空間之面積不計入)																																																						
複合商業區	公共服務中心	聯合資訊中心	提供樓地板及停車空間	600 平方公尺以上	捐贈（含捐建）市府之樓地板面積×1.2																																																						
	公共活動空間	展示場 會議廳 表演場		1500 平方公尺以上																																																							
醫療設施區	藝文展示活動空間	藝術工作坊 小劇場 藝術家育成中心 畫廊、博物館		1000 平方公尺以上																																																							
	二樓以上及地下人行步		人行步道	—	建築物內																																																						

現行條文					檢討後條文					變更理由	
設施區	橋或地下道銜接公共空間設施		空間（其計算與評定應由「新竹市都市設計及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）		地板面積×3，獎勵上限不得大於該基地基準容積×10%	器具地役權屬，供公眾通行使用空間設施		之建造及建築物內部之銜接空間（其計算與評定應由「新竹市都市設計及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）		部與外部銜接公共空間之樓地板面積×3，獎勵上限不得大於該基地基準容積×10%	<p>3. 為完善高科技人才生活服務機能，調整公共服務設施使用之獎勵容積，提供托嬰中心、教保機構、日間照顧中心、社福中心、新創育成孵化中心、國際人資媒合中心等公共服務及創新的空間。</p> <p>4. 配合「兒童及少年福利機構設置標準」、「長期照顧服務法」、「身心障礙福利機構設施及人員配置標準」等相關法令修正福利設施名稱。</p>
第一種商業區 住商混合區	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	捐贈（含捐建）市府之樓地板面積×1.2	公共服務中心	老人文康休閒中心 教保服務機構 非營利公益團體 育成中心 身心障礙福利機構 社教服務中心	提供樓地板及停車空間	250 平方公尺以上	捐贈（含捐建）市府之樓地板面積×1.2	
	公共活動空間	社區活動中心 里民集會所		300 平方公尺以上					300 平方公尺以上		
科技商務	公共服務中心	兒童及少年福利機構（托嬰中心） 教保服務機構					提供樓地板及停車空間	250 平方公尺以上	1. 捐贈（含捐建）市府之樓		

現行條文	檢討後條文					變更理由																																				
<p>3.建築基地大規模開發之獎勵容積 (△V2)</p> <p>為鼓勵本計畫區內基地合併開發，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法定容積乘以一固定比值，為其獎勵容積。</p> <table border="1" data-bbox="123 1066 938 1278"> <thead> <tr> <th>基地規模</th> <th>獎勵容積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5,000m<sup>2</sup> 以上</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>3,000m<sup>2</sup> 以上，未達 5,000m<sup>2</sup></td> <td>6%</td> </tr> <tr> <td>2,000m<sup>2</sup> 以上，未達 3,000m<sup>2</sup></td> <td>3%</td> </tr> </tbody> </table> <p>4.配合開發時程之獎勵容積 (△V3)</p> <p>(1)「擬定新竹科技特定區計畫細部計畫」案公告實施後，符合建築基地合併之基地規模條件，</p>	基地規模	獎勵容積	5,000m <sup>2</sup> 以上	10%	3,000m <sup>2</sup> 以上，未達 5,000m <sup>2</sup>	6%	2,000m <sup>2</sup> 以上，未達 3,000m <sup>2</sup>	3%	<table border="1" data-bbox="969 196 1785 842"> <thead> <tr> <th>區</th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>(職場互助式) 日間照顧中心 非營利公益團體 身心障礙福利機構 社教服務中心 社福中心</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>地板面積x1.2</td> </tr> <tr> <td>新創交流空間</td> <td>聯合資訊中心 新創育成孵化中心 國際人資媒合中心</td> <td>提供樓地板及停車空間</td> <td>600平方公尺以上</td> <td></td> <td>2.經目的事業主管機關同意以樓地板租金抵付者(依估價師按照收益法估算租金)，且使用至少20年</td> </tr> <tr> <td>公共活動空間</td> <td>展示場 會議廳 表演場</td> <td></td> <td>1500平方公尺以上</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>3.建築基地大規模開發之獎勵容積 (△V2)</p> <p>為鼓勵本計畫區內基地合併開發，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法定容積乘以一固定比值，為其獎勵容積。</p> <table border="1" data-bbox="969 1066 1785 1278"> <thead> <tr> <th>基地規模</th> <th>獎勵容積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5,000m<sup>2</sup> 以上</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>3,000m<sup>2</sup> 以上，未達 5,000m<sup>2</sup></td> <td>6%</td> </tr> <tr> <td>2,000m<sup>2</sup> 以上，未達 3,000m<sup>2</sup></td> <td>3%</td> </tr> </tbody> </table> <p>5. 考量原△V3 之開發時程獎勵規則於 100 年 10 月 31 日後(95</p>	區							(職場互助式) 日間照顧中心 非營利公益團體 身心障礙福利機構 社教服務中心 社福中心				地板面積x1.2	新創交流空間	聯合資訊中心 新創育成孵化中心 國際人資媒合中心	提供樓地板及停車空間	600平方公尺以上		2.經目的事業主管機關同意以樓地板租金抵付者(依估價師按照收益法估算租金)，且使用至少20年	公共活動空間	展示場 會議廳 表演場		1500平方公尺以上			基地規模	獎勵容積	5,000m <sup>2</sup> 以上	10%	3,000m <sup>2</sup> 以上，未達 5,000m <sup>2</sup>	6%	2,000m <sup>2</sup> 以上，未達 3,000m <sup>2</sup>	3%	
基地規模	獎勵容積																																									
5,000m <sup>2</sup> 以上	10%																																									
3,000m <sup>2</sup> 以上，未達 5,000m <sup>2</sup>	6%																																									
2,000m <sup>2</sup> 以上，未達 3,000m <sup>2</sup>	3%																																									
區																																										
	(職場互助式) 日間照顧中心 非營利公益團體 身心障礙福利機構 社教服務中心 社福中心				地板面積x1.2																																					
新創交流空間	聯合資訊中心 新創育成孵化中心 國際人資媒合中心	提供樓地板及停車空間	600平方公尺以上		2.經目的事業主管機關同意以樓地板租金抵付者(依估價師按照收益法估算租金)，且使用至少20年																																					
公共活動空間	展示場 會議廳 表演場		1500平方公尺以上																																							
基地規模	獎勵容積																																									
5,000m <sup>2</sup> 以上	10%																																									
3,000m <sup>2</sup> 以上，未達 5,000m <sup>2</sup>	6%																																									
2,000m <sup>2</sup> 以上，未達 3,000m <sup>2</sup>	3%																																									

現行條文	檢討後條文	變更理由												
<p><u>且建築基地於下列期限內申請建造得依下表計算獎勵容積。</u></p> <table border="1" data-bbox="125 280 936 560"> <thead> <tr> <th>開發時程</th> <th>獎勵標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>95年10月31日起二年內</td> <td><math>V_0 \times 5\%</math></td> </tr> <tr> <td>95年10月31日起三年內</td> <td><math>V_0 \times 4\%</math></td> </tr> <tr> <td>95年10月31日起四年內</td> <td><math>V_0 \times 3\%</math></td> </tr> <tr> <td>95年10月31日起五年內</td> <td><math>V_0 \times 1\%</math></td> </tr> <tr> <td>95年10月31日起五年後</td> <td><math>V_0 \times 0\%</math></td> </tr> </tbody> </table> <p>(2)開發時程之認定，以建造執照申請送件之時間為準。</p> <p>5.綜合設計放寬之獎勵容積 (<math>\Delta V_4</math>):</p> <p>(1)本計畫建築基地開發應依照「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。</p> <p>(2)依「建築技術規則」建築設計施工編第二百零八十六條第一款規定計算增加之樓地板面積，不得超過都市計畫容積率之30%。</p> <p>6.增設停車空間之獎勵容積 (<math>\Delta V_5</math>)</p> <p><u>本計畫區應依本計畫開發獎勵要點之停車空間容積獎勵規定辦理(詳附件二)。</u></p>	開發時程	獎勵標準	95年10月31日起二年內	$V_0 \times 5\%$	95年10月31日起三年內	$V_0 \times 4\%$	95年10月31日起四年內	$V_0 \times 3\%$	95年10月31日起五年內	$V_0 \times 1\%$	95年10月31日起五年後	$V_0 \times 0\%$	<p>4.綜合設計放寬之獎勵容積 (<math>\Delta V_3</math>):</p> <p>(1)本計畫建築基地開發應依照「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。</p> <p>(2)依「建築技術規則」建築設計施工編第二百零八十六條第一款規定計算增加之樓地板面積，不得超過都市計畫容積率之30%。</p>	<p>年10月31日起五年(後)實際所能提供之容積獎勵值為 <math>V_0 \times 0\%</math>，該條文已無實際效益，故參酌人民陳情意見予以刪除並調整後續項次。</p> <p>6. 配合調整項次。</p> <p>7. 鑑於「都市計畫法臺灣省施行細則」修訂都市計畫一般地區容積獎勵上限為20%規定，並自104年7月1日起實施後，實務上幾無申請人提出條件較為嚴格之停車獎勵項目，且該項獎勵易衍生許多管理及</p>
開發時程	獎勵標準													
95年10月31日起二年內	$V_0 \times 5\%$													
95年10月31日起三年內	$V_0 \times 4\%$													
95年10月31日起四年內	$V_0 \times 3\%$													
95年10月31日起五年內	$V_0 \times 1\%$													
95年10月31日起五年後	$V_0 \times 0\%$													

現行條文	檢討後條文	變更理由																
<p>7.綠建築設計之獎勵容積(△V6)</p> <p>申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，得依下表計算獎勵容積：</p> <table border="1" data-bbox="125 496 938 684"> <thead> <tr> <th>綠建築分級評估等級</th> <th>獎勵額度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>銀級</td> <td>V0×6%</td> </tr> <tr> <td>黃金級</td> <td>V0×8%</td> </tr> <tr> <td>鑽石級</td> <td>V0×10%</td> </tr> </tbody> </table> <p>申請者並應與新竹市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積乘以建築物法定造價 5 倍之金額作為保證金，保證金退還依下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</li> <li>(2)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</li> <li>(3)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積乘以該建築物法定造價 5 倍之金額後無息退還。</li> <li>(4)保證金之繳納與收支保管依「新竹市都市開發暨更新基金收支保管及運用自治條例」之規定辦理。</li> </ol>	綠建築分級評估等級	獎勵額度	銀級	V0×6%	黃金級	V0×8%	鑽石級	V0×10%	<p>5.綠建築設計之獎勵容積(△V4)</p> <p>申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，得依下表計算獎勵容積：</p> <table border="1" data-bbox="972 496 1785 684"> <thead> <tr> <th>綠建築分級評估等級</th> <th>獎勵額度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>銀級</td> <td>V0×6%</td> </tr> <tr> <td>黃金級</td> <td>V0×8%</td> </tr> <tr> <td>鑽石級</td> <td>V0×10%</td> </tr> </tbody> </table> <p>申請者並應與新竹市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積乘以建築物法定造價 5 倍之金額作為保證金，保證金退還依下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</li> <li>(2)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</li> <li>(3)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積乘以該建築物法定造價 5 倍之金額後無息退還。</li> <li>(4)保證金之繳納與收支保管依「新竹市都市開發暨更新基金收支保管及運用自治條例」之規定辦理。</li> </ol>	綠建築分級評估等級	獎勵額度	銀級	V0×6%	黃金級	V0×8%	鑽石級	V0×10%	<p>公平性問題，故將「增設停車空間之獎勵容積」相關規定予以刪除。</p> <p>8. 配合調整項次。</p>
綠建築分級評估等級	獎勵額度																	
銀級	V0×6%																	
黃金級	V0×8%																	
鑽石級	V0×10%																	
綠建築分級評估等級	獎勵額度																	
銀級	V0×6%																	
黃金級	V0×8%																	
鑽石級	V0×10%																	



現行條文	檢討後條文	變更理由																																																
<p>8.臨接公道五路、忠孝路、東光路、中華路之基地，符合建蔽率降低規定者之獎勵容積(△V7)：  臨接公道五路、忠孝路、東光路、中華路之基地，如基地開發符合下列規定者，得享有 10%之容積獎勵。  (1)申請本項容積獎勵之建蔽率須符合下表規定。  (2)基地申請本項容積獎勵時，其所調降建蔽率所增加之法定空地，其中 50%需臨本計畫所指定之無遮簷公共開放空間；50%需作為相鄰基地之緩衝空間。</p> <table border="1" data-bbox="125 624 936 986"> <thead> <tr> <th>分區名稱</th> <th>法定建蔽率(%)</th> <th>申請本項容積獎勵之建蔽率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td>60</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>住商混合區</td> <td>65</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>第一種商業區</td> <td>65</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>第二種商業區</td> <td>80</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>科技商務區</td> <td>65</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>複合商業區</td> <td>65</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>特定公用設施區</td> <td>60</td> <td>45</td> </tr> </tbody> </table>	分區名稱	法定建蔽率(%)	申請本項容積獎勵之建蔽率(%)	第一種住宅區	60	45	住商混合區	65	50	第一種商業區	65	50	第二種商業區	80	60	科技商務區	65	50	複合商業區	65	50	特定公用設施區	60	45	<p>6.臨接公道五路、忠孝路、東光路、中華路之基地，符合建蔽率降低規定者之獎勵容積(△V5)：  臨接公道五路、忠孝路、東光路、中華路之基地，如基地開發符合下列規定者，得享有 10%之容積獎勵。  (1)申請本項容積獎勵之建蔽率須符合下表規定。  (2)基地申請本項容積獎勵時，其所調降建蔽率所增加之法定空地，其中 50%需臨本計畫所指定之無遮簷公共開放空間；50%需作為相鄰基地之緩衝空間。</p> <table border="1" data-bbox="972 624 1783 986"> <thead> <tr> <th>分區名稱</th> <th>法定建蔽率(%)</th> <th>申請本項容積獎勵之建蔽率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td>60</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>住商混合區</td> <td>65</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>第一種商業區</td> <td>65</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>第二種商業區</td> <td>80</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>科技商務區</td> <td>65</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>複合商業區</td> <td>65</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>特定公用設施區</td> <td>60</td> <td>45</td> </tr> </tbody> </table>	分區名稱	法定建蔽率(%)	申請本項容積獎勵之建蔽率(%)	第一種住宅區	60	45	住商混合區	65	50	第一種商業區	65	50	第二種商業區	80	60	科技商務區	65	50	複合商業區	65	50	特定公用設施區	60	45	<p>9. 配合調整項次。</p>
分區名稱	法定建蔽率(%)	申請本項容積獎勵之建蔽率(%)																																																
第一種住宅區	60	45																																																
住商混合區	65	50																																																
第一種商業區	65	50																																																
第二種商業區	80	60																																																
科技商務區	65	50																																																
複合商業區	65	50																																																
特定公用設施區	60	45																																																
分區名稱	法定建蔽率(%)	申請本項容積獎勵之建蔽率(%)																																																
第一種住宅區	60	45																																																
住商混合區	65	50																																																
第一種商業區	65	50																																																
第二種商業區	80	60																																																
科技商務區	65	50																																																
複合商業區	65	50																																																
特定公用設施區	60	45																																																
<p>9.加速取得未開闢公共設施用地之獎勵容積 (△V8)  本計畫區應依本計畫開發獎勵要點之策略性公共設施保留地取得加乘容積獎勵規定辦理 (詳附件三)，且申請本獎勵時應同時申辦容積移轉作業。  第一級：以未開闢之策略性公共設施保留地且配合重大建設，其獎勵值為該公共設施用地依都市計畫容積移轉實施辦法第九條規定移轉至接受基地後之容積移轉量之</p>	<p>7.加速取得未開闢公共設施用地之獎勵容積 (△V6)  本計畫區應依本計畫開發獎勵要點之策略性公共設施保留地取得加乘容積獎勵規定辦理 (詳附件二)，且申請本獎勵時應同時申辦容積移轉作業。  第一級：以未開闢之策略性公共設施保留地且配合重大建設，其獎勵值為該公共設施用地依都市計畫容積移轉實施辦法第九條規定移轉至接受基地後之容積移轉量之</p>	<p>10. 配合調整項次。</p>																																																

現行條文				檢討後條文				變更理由	
<p>40%。</p> <p>第二級：以未開闢且列為優先取得之公共設施保留地，其獎勵值為該公共設施用地依都市計畫容積移轉實施辦法第九條規定移轉至接受基地後之容積移轉量之30%。</p> <p>本獎勵規定之申請期限以本細部計畫公告發布實施之日起2年內為限。申請時程之認定，以建造執照申請送件之時間為準。</p> <p>10.△V9：老舊窳陋地區重建之獎勵容積</p> <p>(1)為鼓勵都市老舊窳陋地區之重建，屬住宅區及商業區屋齡30年以上之合法建築物，辦理重建時符合下列及附表項規定者，得予以容積獎勵（申請注意事項詳如附件）：</p> <p>A.建築基地內現有屋齡30年以上合法建築物坐落之基地面積佔申請基地面積50%以上。</p> <p>B.申請重建之建築基地至少有一條面臨道路寬度應達6公尺，且基地臨路總長度應達20公尺。</p> <p>C.需經土地及合法建築物所有權人全數同意。</p>				<p>40%。</p> <p>第二級：以未開闢且列為優先取得之公共設施保留地，其獎勵值為該公共設施用地依都市計畫容積移轉實施辦法第九條規定移轉至接受基地後之容積移轉量之30%。</p> <p>本獎勵規定之申請期限以本細部計畫公告發布實施之日起2年內為限。申請時程之認定，以建造執照申請送件之時間為準。</p> <p>8.△V7：老舊窳陋地區重建之獎勵容積</p> <p>(1)為鼓勵都市老舊窳陋地區之重建，屬住宅區及商業區屋齡30年以上之合法建築物，辦理重建時符合下列及附表項規定者，得予以容積獎勵（申請注意事項詳如附件三）：</p> <p>A.建築基地內現有屋齡30年以上合法建築物坐落之基地面積佔申請基地面積50%以上。</p> <p>B.申請重建之建築基地至少有一條面臨道路寬度應達6公尺，且基地臨路總長度應達20公尺。</p> <p>C.需經土地及合法建築物所有權人全數同意。</p>				11. 配合調整項次。	
現況態樣	基地規模	建築配置		獎勵容積	現況態樣	基地規模	建築配置		獎勵容積
住宅區、商業區建築基地內現有屋齡30年以上合法建築物坐落之基地面積	500平方公尺以上	擇一適用	1. 自建築線起退縮淨寬（不含造型板、雨遮）4公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、街道家具、無障礙空間或綠化植栽等供公眾使用。	20%	住宅區、商業區建築基地內現有屋齡30年以上合法建築物坐落之基地面積	500平方公尺以上	擇一適用	1. 自建築線起退縮淨寬（不含造型板、雨遮）4公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、街道家具、無障礙空間或綠化植栽等供公眾使用。	20%

現行條文				檢討後條文				變更理由
佔申請基地面積50%以上		<ul style="list-style-type: none"> <li>2. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 1.5 公尺。</li> <li>3. 法定空地綠覆率應達 60% 以上。</li> <li>4. 每一住宅單元（戶）應至少設置 1 汽車停車位。</li> <li>5. 建築基地留設之法定空地透水率應達 80% 以上。</li> <li>6. 基地設計建蔽率不得超過法定建蔽率 80%。</li> </ul>	15%	佔申請基地面積50%以上		<ul style="list-style-type: none"> <li>2. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 1.5 公尺。</li> <li>3. 法定空地綠覆率應達 60% 以上。</li> <li>4. 每一住宅單元（戶）應至少設置 1 汽車停車位。</li> <li>5. 建築基地留設之法定空地透水率應達 80% 以上。</li> <li>6. 基地設計建蔽率不得超過法定建蔽率 80%。</li> </ul>	15%	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>1. 自建築線起退縮淨寬（不含造型板、雨遮）4 公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、街道家具、無障礙空間或綠化植栽等供公眾使用。</li> <li>2. 後院與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 1.5 公尺。</li> <li>3. 法定空地綠覆率應達 60% 以上。</li> </ul>				<ul style="list-style-type: none"> <li>1. 自建築線起退縮淨寬（不含造型板、雨遮）4 公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、街道家具、無障礙空間或綠化植栽等供公眾使用。</li> <li>2. 後院與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 1.5 公尺。</li> <li>3. 法定空地綠覆率應達 60% 以上。</li> </ul>		
註：合法建築物應檢附下列任一證明文件 1. 房屋稅籍證明				註：合法建築物應檢附下列任一證明文件 1. 房屋稅籍證明				

現行條文	檢討後條文	變更理由
<p>2.建物謄本或建物登記證明 3.建築執照</p> <p>(2)屬下列情形之一者，不適用本點獎勵： A.基地涉及公辦都市更新範圍者。 B.基地經市府核准都市更新事業概要或向市府申請事業計畫報核之範圍者。 C.申請都市更新條例相關容積獎勵者。 D.申請建築技術規則所訂開放空間相關獎勵者 E.舊市區小建築基地合併整體開發建築者。</p> <p>(三)有關本計畫區內各特定專用區之綜合設計放寬之獎勵容積(△V4)、增設停車空間之獎勵容積(△V5)適用如下： 1.複合商業區及科技商務區適用有關商業區之規定。 2.住商混合區適用有關住宅區之規定。 3.特定公用設施區適用有關機關用地之規定。</p>	<p>2.建物謄本或建物登記證明 3.建築執照</p> <p>(2)屬下列情形之一者，不適用本點獎勵： A.基地涉及公辦都市更新範圍者。 B.基地經市府核准都市更新事業概要或向市府申請事業計畫報核之範圍者。 C.申請都市更新條例相關容積獎勵者。 D.申請建築技術規則所訂開放空間相關獎勵者 E.舊市區小建築基地合併整體開發建築者。</p> <p>(三)有關本計畫區內各特定專用區之綜合設計放寬之獎勵容積(△V3)適用如下： 1.複合商業區及科技商務區適用有關商業區之規定。 2.住商混合區適用有關住宅區之規定。 3.特定公用設施區適用有關機關用地之規定。</p>	<p>12. 配合增設停車空間之獎勵容積(△V5)之刪除修正文字說明。</p>
<p>五、鼓勵設置策略性產業之基準容積折減計算規定： 本計畫區內由乙種工業區調整為科技商務區之土地及建築開發，如設置有本計畫「土地使用分區管制要點」所規範之策略產業使用組別，且符合下列各項規定之一者，其屬於策略性產業使用及育成策略性產業與研發產業使用之樓地板面積，得經都市設計審議通過後，視其實際所設置樓地板面積之 20%，做為最高之容積獎勵。</p> <p>(一)所擬引入設置之策略性產業使用項目，對於新竹科學工業園區之高科技產業發展，具有材料供應、技術支援、研發創新、事業體系之連繫與輔助效應，需符合本計畫土地及建築物使用組別第 58 組：策略</p>	<p>維持原條文。</p>	<p>-</p>

現行條文	檢討後條文	變更理由
<p>性產業者，或符合依產業創新條例取得中央目的事業主管機關核定者」。</p> <p>(二)所擬引入設置之空間設施，對於育成策略性產業以及研發型態之產業具有實質效益，需符合本計畫土地及建築物使用組別第 58 組：策略性產業者，或符合依產業創新條例取得中央目的事業主管機關核定者」。</p>		
<p>六、依本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，<u>且除增設停車空間之獎勵容積(△V5)、符合建蔽率降低規定者之獎勵容積(△V7)以及加速取得未開闢公共設施用地之獎勵容積(△V8)外</u>，其餘獎勵建築容積項目之獎勵容積總和(△V1+△V2+△V3+△V4+△V6+△V9)不得超過基準容積(V0)之 <u>50%</u>外，尚需符合都市計畫法臺灣省施行細則相關規定。</p>	<p>六、依本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，獎勵建築容積項目之獎勵容積總和(△V1+△V2+△V3+△V4+△V5+△V6+△V7)不得超過基準容積(V0)之 <u>20%</u>外，尚需符合都市計畫法臺灣省施行細則相關規定。</p>	<p>配合增設停車空間之獎勵容積(△V5)之刪除以及都市計畫法臺灣省施行細則第 34 條之 3 第二款之規定，修正獎勵建築容積項目之獎勵容積總和 (△V1+△V2+△V3+△V4+△V5+△V6+△V7) 不得超過基準容積之 20%。</p>
<p>七、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。</p>	<p>維持原條文。</p>	<p>-</p>
<p>八、放寬後總容積 (V) 僅適用該次建築申請，未來再行開發建築時，需重新提具都市設計書圖送都市設計審議。</p>	<p>維持原條文。</p>	<p>-</p>

## 附件一之二 土地使用分區管制要點變更前後對照表

現行條文	檢討後條文	變更理由												
<p>為建設本計畫區成為新竹生活圈之都會商業暨科技商務核心區，藉由原東勢傳統工業區土地利用轉型再發展之規劃指導，俾使全區之開發能具備有支援新竹科學園區高科技產業發展所需之產業聚落效應功能；同時為籌設台灣高科技產品國際交易展示中心、都會交通轉運中心等功能；以促進新竹市之新都心功能發展，並提昇都市景觀意象，特訂定本要點；本要點未規定者，悉依「新竹科技特定區計畫」及相關法令規定辦理。</p>	維持原條文。	-												
<p>一、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。</p>	維持原條文。	-												
<p>二、有關本計畫區內未完成開發許可程序之土地，涉及本要點之適用</p> <p>(一)容許使用項目仍應依原使用分區規定辦理，惟依原乙種工業區使用者，不得適用「都市計畫法台灣省施行細則」第 18 條第 2 項第 3、4 款之規定。</p> <p>(二)建蔽率及容積率適用規定</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 5px 0;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">分區調整型態</th> <th style="width: 20%;">建蔽率(%)</th> <th style="width: 20%;">容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>由乙種工業區調整為第一種商業區、複合商業區、科技商務區及住商混合區者</td> <td style="text-align: center;">65</td> <td style="text-align: center;">210</td> </tr> <tr> <td>由住宅區調整為第一種商業區者</td> <td style="text-align: center;">60</td> <td style="text-align: center;">180</td> </tr> <tr> <td>由電力事業用地調整為第二種商業區者</td> <td style="text-align: center;">60</td> <td style="text-align: center;">400</td> </tr> </tbody> </table> <p>(三)其餘部分依本要點之規定辦理。</p>	分區調整型態	建蔽率(%)	容積率(%)	由乙種工業區調整為第一種商業區、複合商業區、科技商務區及住商混合區者	65	210	由住宅區調整為第一種商業區者	60	180	由電力事業用地調整為第二種商業區者	60	400	維持原條文。	-
分區調整型態	建蔽率(%)	容積率(%)												
由乙種工業區調整為第一種商業區、複合商業區、科技商務區及住商混合區者	65	210												
由住宅區調整為第一種商業區者	60	180												
由電力事業用地調整為第二種商業區者	60	400												
<p>三、土地及建築之使用</p> <p>(一)本計畫區內土地使用分區之街廓、用地編號及道路編號如附圖 1-1，其容許之土地使用組別如附錄「土地及建築物使用組別」及附表 1「土地及建築物使用</p>	維持原條文。	-												

現行條文	檢討後條文	變更理由
<p>組別容許表」。</p> <p>除前述規定外，本計畫地區土地及建築物使用組別容許條件，如遇有新增使用組別之適用、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。</p>		
<p>(二)本計畫區之商業區(包含第一種商業區、第二種商業區)，其使用項目依「都市計畫法台灣省施行細則」有關商業區規定辦理。</p>	維持原條文。	-
<p>(三)本計畫區之住商混合區，其使用項目依照都市計畫法台灣省施行細則有關「住宅區」之規定辦理，惟建物非供住宅使用部份之樓地板面積，應不超過該建築物總樓地板面積之百分之三十，且為維護居住環境之寧靜、安全及衛生，禁止申請設置資訊休閒業。</p>	<p>(三)本計畫區之住商混合區，其使用項目依照都市計畫法台灣省施行細則有關「住宅區」之規定辦理，惟建物非供住宅使用部份之樓地板面積，應不超過該建築物總樓地板面積之百分之三十(第八組社會福利設施之兒童福利機構、托兒所、兒童托育中心及產後護理機構等用途得不受此限)，且為維護居住環境之寧靜、安全及衛生，禁止申請設置資訊休閒業。</p>	<p>配合本府推動托幼之社會福利政策及人民陳情之相關意見，將第八組社會福利設施之兒童福利機構、托兒所、兒童托育中心及產後護理機構等用途納入住商混合區允許使用項目，且不受非供住宅使用之總樓地板面積限制。</p>
<p>(四)本計畫區之住宅區(包含第一種住宅區及第二種住宅區)，主要供為居住環境之一般性住宅使用，其土地及建築物使用項目依「都市計畫法台灣省施行細則」有關住宅區之規定辦理，且為維護居住環境之寧靜、安全及衛生，禁止申請設置資訊休閒業。</p>	維持原條文。	-
<p>(五)本計畫區之複合商業區，其使用項目依都市計畫法台灣省施行細則有關「商業區」之規定辦理，惟供作商業使用部分之樓地板面積，應不得低於該宗建</p>	維持原條文。	-

現行條文	檢討後條文	變更理由
<p>築基地總樓地板面積之 50%，前開商業使用部分，係指日常用品零售業、零售市場、一般零售甲組、一般零售乙組、飲食業、餐飲業、百貨業、日常服務業、一般服務業、一般事務所、自由職業事務所、金融保險業、娛樂服務業、健身服務業、旅遊及運輸服務業、一般批發業、一般旅館業、國際觀光旅館、攝影棚及展覽設施等使用。</p>		
<p>(六)本計畫區之科技商務區，其使用項目規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.科技商務區(屬街廓編號 D3、D4、D5、D6 及 D7 中原指定整體開發區已完成開發許可程序之範圍)，其使用項目<u>依都市計畫法台灣省施行細則有關「商業區」之規定辦理，惟供作科技產業之產品研發、展示、銷售、商務會議、辦公，以及日常用品零售業、餐飲業、一般服務業、一般事務所、自由職業事務所、金融保險業、健身服務業、旅遊及運輸服務業、觀光旅館、攝影棚等設施使用部分之面積，應不得低於前述科技商務區總土地面積之 50%。且為確保未來整體建築開發意象，應於都市設計審議時提出整體街廓建築開發構想。</u></li> <li>2.其餘科技商務區，其使用項目<u>依都市計畫法台灣省施行細則有關「商業區」之規定辦理，惟供作科技產業之產品研發、展示、銷售、商務會議、辦公，以及日常用品零售業、餐飲業、一般服務業、一般事務所、自由職業事務所、金融保險業、健身服務業、旅遊及運輸服務業、觀光旅</u></li> </ol>	<p>(六)本計畫區之科技商務區，其使用項目規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.科技商務區(屬街廓編號 D3、D4、D5、D6 及 D7 中原指定整體開發區已完成開發許可程序之範圍)，其使用項目<u>以下列主使用項目為主(不得低於前述科技商務區總土地面積之 50%)：科技產業之產品研發、實驗測試、試量產、展示、銷售、商務會議、辦公、企業營運總部、展覽設施及會議中心、日常用品零售業、餐飲業、一般服務業、一般事務所、自由職業事務所、金融保險業、健身服務業、旅遊及運輸服務業、觀光旅館及攝影棚等設施使用，以及經中央及地方產業主管機關單位認可之策略性產業、其他必要性附屬設施等使用；其餘使用項目可依都市計畫法台灣省施行細則有關「商業區」之規定辦理。並為確保未來整體建築開發意象，應於都市設計審議時提出整體街廓建築開發構想。</u></li> <li>2.其餘科技商務區，其使用項目<u>以下列主使用項目為主(不得低於該宗建築基地建築總樓地板面積之 50%)：作科技產業之產品研發、實驗測試、</u></li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.為配合未來產業趨勢及本府產業政策需求(打造高新產業聚落，如人工智慧(AI)、機器人、應用軟件、物聯網系統廠商及研發實驗等群聚中心)及引導相關服務性產業、設施進駐科技商務區，塑造公道五路二側之科技商務軸帶意象，故建議酌修主使用項目內容。</li> <li>2.調整文字敘述方式：先說明主使用項目及使用面積下限比例規定，其餘使用項目再依都市計畫法台灣省施行細則有關「商業區」之規定辦理。</li> </ol>



現行條文	檢討後條文	變更理由
<p>館、攝影棚等設施使用部分之樓地板面積，應不得低於該宗建築基地建築總樓地板面積之 50%。</p>	<p><u>試量產、展示、銷售、商務會議、辦公、企業營運總部、展覽設施及會議中心、日常用品零售業、餐飲業、一般服務業、一般事務所、自由職業事務所、金融保險業、健身服務業、旅遊及運輸服務業、觀光旅館及攝影棚等設施使用，以及經中央及地方產業主管單位認可之策略性產業、其他必要性附屬設施等使用；其餘使用項目可依都市計畫法台灣省施行細則有關「商業區」之規定辦理。</u></p>	
<p>(七)街廓編號 E1 之特定公用設施區，供高科技產品商貿相關展示、國際會議、文創展覽、多功能研習中心、藝文展演及相關行政支援設施等使用為主。</p>	<p>維持原條文。</p>	<p>-</p>
<p>(八)本計畫區內社教用地，為供設置鐵道藝術文化網絡之相關軟體、硬體設施使用為主。</p>	<p>維持原條文。</p>	<p>-</p>
<p>(九)本計畫區內醫療設施區，為供設置病床數達六百床以上之醫學中心使用為主，但不得供作精神病院使用。</p>	<p>維持原條文。</p>	<p>-</p>
<p>(十)本計畫區之交通用地，其使用項目主要為供運輸場站、道路、停車場使用、相關運輸服務設施為限，且得供商業設施、其他經本府審查核准得設置之相關設施等使用，惟其使用樓地板面積合計不得超過該交通用地總樓地板面積百分之三十。</p>	<p>維持原條文。</p>	<p>-</p>
<p>(十一)本地區內之建築物非供住宅使用之樓層，其同層及以下各樓層均應非供住宅使用。</p>	<p>維持原條文。</p>	<p>-</p>
<p>(十二)本計畫區之複合商業區、科技商務區，如申請分棟建築時，各棟建築物應區分使用性質；且如基地鄰接公道五路時，其面臨公道五路之建築物應以主使</p>	<p>(十二)本計畫區之複合商業區、科技商務區，如基地鄰接公道五路時，其面臨公道五路之建築物應以主使用性質<u>並不得作住宅使用為原則</u>，且各樓層廁所、排</p>	<p>1.刪除原各棟建築物應區分使用性質之規定，並改由透過「新</p>

現行條文	檢討後條文	變更理由
用性質為原則。	<u>煙室、管道間、機電設備空間及茶水間等應集中設置，且應由公共領域進出，後續亦不得約定專用，或以連接專有或約定專用空間為原則。如申請案經「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，得不受本要點之規定限制。</u>	竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議來確保公道五路二側能夠形塑科技廊帶之意象。 2. 考量形塑臨公道五路兩側軸帶科技意象之規劃原意，該區域以主使用為限且不得為住宅使用為原則，故增訂有關廁所、茶水間等相關空間應集中設置之規定，以確保公道五路科技廊帶意象之塑造。
(十三)本計畫區內之休閒商務區，主要供百貨購物、休閒娛樂、藝文活動、觀光旅館、辦公及住宅等相關使用，其容許之土地使用組別如附表 1。前述如遇有新增使用組別之適用、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。	維持原條文。	-
(十四)本計畫區內之轉運站用地得作為供交通轉運站相關使用，包含公路客運車輛之停靠站、私人運具之停車場地、乘客候車、乘車月台及相關附屬設施等。	維持原條文。	-
四、土地使用強度 (一)本計畫區各使用分區之建蔽率、容積率不得超過下表及附圖 4 所示之規定：	四、土地使用強度 (一)本計畫區各使用分區之建蔽率、容積率不得超過下表所示之規定：	修正原計畫文字誤植。

現行條文			檢討後條文			變更理由
使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	
乙種工業區	70	210	乙種工業區	70	210	
第一種住宅區	60	180	第一種住宅區	60	180	
第二種住宅區	60	240	第二種住宅區	60	240	
第一種商業區	65	210	第一種商業區	65	210	
第二種商業區	80	400	第二種商業區	80	400	
複合商業區	65	210	複合商業區	65	210	
科技商務區	65	210	科技商務區	65	210	
住商混合區	65	210	住商混合區	65	210	
醫療設施區	50	300	醫療設施區	50	300	
特定公用設施區	60	300	特定公用設施區	60	300	
第一種休閒商務區、 第二種休閒商務區	60	360	第一種休閒商務區、 第二種休閒商務區	60	360	
(二)公共設施之建蔽率、容積率不得超過下表規定：			(二)公共設施之建蔽率、容積率不得超過下表規定：			
使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	
電力事業用地	60	400	電力事業用地	60	400	
機關用地	50	250	機關用地	50	250	
變電所用地	50	250	變電所用地	50	250	
交通用地	40	300	交通用地	40	300	
轉運站用地	60	250	轉運站用地	60	250	
車站用地	50	250	車站用地	50	250	
市場用地	60	240	市場用地	60	240	
加油站用地	40	120	加油站用地	40	120	
公園用地	15	30	公園用地	15	30	
五、最小建築基地規定 本計畫區屬指定整體開發區之科技商務區、複合			維持原條文。			-

現行條文	檢討後條文	變更理由								
<p>商業區、住商混合區、第一種商業區，其最小建築基地規模規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.其建築基地臨接公道五路者，基地開發最小規模應達 3000 平方公尺以上、臨接公道五路之寬度不得小於 25 公尺。</li> <li>2.前款以外之建築基地，其基地開發最小規模應達 2000 平方公尺以上。</li> <li>3.另相鄰土地均已申請開發，則剩餘未開發相鄰之土地應全部一次申請開發，不受前述開發規模限制。</li> <li>4.建築基地臨接公道五路者，不論開發規模大小均須提送「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議。</li> <li>5.有關最小建築基地規模，如遇有不同權屬需協議整合者，得申請本府協助調處，經市府調處不成，得經由整體規劃，並經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議許可後，得不受前述最小建築基地規模限制，惟不得申請「建築基地大規模開發之獎勵容積」。</li> <li>6.休閒商務區應按下表之最小建築規模申請建築開發：</li> </ol> <table border="1" data-bbox="129 1123 947 1257"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>街廓編號</th> <th>最小建築基地規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">第一種休閒商務區</td> <td>F1-1</td> <td>全街廓開發</td> </tr> <tr> <td>F1-2</td> <td>全街廓開發</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區	街廓編號	最小建築基地規模	第一種休閒商務區	F1-1	全街廓開發	F1-2	全街廓開發		
使用分區	街廓編號	最小建築基地規模								
第一種休閒商務區	F1-1	全街廓開發								
	F1-2	全街廓開發								
<p>六、院落規定 (一)計畫區院落規定如下表：</p>	刪除條文。	1.考量原計畫前院之規定僅針對第一種及第								

現行條文				檢討後條文	變更理由
使用分區	街廓編號	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		<p>二種住宅區進行規範，而計畫區內部現況住宅區建物密集且以土地面積狹小之既有聚落為主，與原計畫之院落規定訂定之概念不符，以致相關規範難以落實，亦造成認定困難。</p> <p>2.另考量現行計畫已針對帶狀式開放空間、無遮簷公共開放空間、退縮建築規定等規定加以規範，條文更為簡明且嚴格，故於本次變更中考量該條文之規範已不符合地區之發展脈絡，將該條文予以刪除，俟未來更新改建或開發時，逕依建築相關法令檢討鄰棟間隔及留設防火區劃。</p>
第二種住宅區		4.0	1.5		
第一種商業區	A1-A12		1.5		
第二種商業區			1.5		
住商混合區	B1-B25		1.5		
複合商業區	C1-C6		1.5		
科技商務區	D1-D14		1.5		
醫療設施區			1.5		
特定公用設施區	E1		1.5		
社教用地			1.5		
備註：					
<p>1. 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。)</p> <p>2. 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。)</p> <p>3. 未提出開發許可申請之建築基地，其最小前、後院深度依所在街廓編號規定辦理。</p>					
<p>(二)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。</p>					
<p>(三)建築基地已依都市設計準則有關「指定留設無遮簷</p>					

現行條文	檢討後條文	變更理由
<p><u>公共開放空間系統</u>」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。</p> <p>(四)因基地條件限制無法符合規定，且經「<u>新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會</u>」審議通過者，不在此限。</p>		
<p><u>七、停車空間及裝卸位</u></p> <p>(一)停車空間設置標準：本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「<u>新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會</u>」審議通過者，不在此限：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.除住宅區以外之其他土地使用分區及公共設施用地之建築物應依「<u>建築技術規則</u>」停車空間設置標準所規定停車位數量之 1.2 倍設置；依前述規定計算所需設置之汽車停車位，如有零數時應增設一汽車停車位。</li> <li>2.本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；其他用途建築物則以樓地板面積每滿 200m<sup>2</sup> 設置 1 輛計算，如有零數時應增設一機車停車位。</li> <li>3.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，如停車位數超過 10 部者，應採集中設置並設置於地面層及地下一層為原則。</li> </ol> <p>(二)離街裝卸場：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.本計畫區內建築物新建、改建、變更用途或增建</li> </ol>	<p><u>六、停車空間及裝卸位</u></p> <p>(一)停車空間設置標準：本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「<u>新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會</u>」審議通過者，不在此限：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.除住宅區以外之其他土地使用分區及公共設施用地之建築物應依「<u>建築技術規則</u>」停車空間設置標準所規定停車位數量之 1.2 倍設置；依前述規定計算所需設置之汽車停車位，如有零數時應增設一汽車停車位。</li> <li>2.本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；其他用途建築物則以樓地板面積每滿 200m<sup>2</sup> 設置 1 輛計算，如有零數時應增設一機車停車位。</li> <li>3.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，如停車位數超過 10 部者，應採集中設置並設置於地面層及地下一層為原則。</li> </ol> <p>(二)離街裝卸場：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.本計畫區內建築物新建、改建、變更用途或增建</li> </ol>	<p>調整條次。</p>

現行條文	檢討後條文	變更理由
<p>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，設置一裝卸車位；5,000 平方公尺（含）以上，未達 10,000 平方公尺者，設置二裝卸車位；10,000 平方公尺（含）以上，未達 20,000 平方公尺者，設置三裝卸車位；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。</p> <p>2.裝卸空間標準：</p> <p>(1)最小裝卸空間尺度：</p> <p>A.小貨車：長度 6.0 公尺，寬度 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。</p> <p>B.大貨車：長度 13.0 公尺，寬度 4.0 公尺，淨高 4.2 公尺。</p> <p>C.淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。</p> <p>(2)前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。</p> <p>(3)每滿十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。</p>	<p>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，設置一裝卸車位；5,000 平方公尺（含）以上，未達 10,000 平方公尺者，設置二裝卸車位；10,000 平方公尺（含）以上，未達 20,000 平方公尺者，設置三裝卸車位；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。</p> <p>2.裝卸空間標準：</p> <p>(1)最小裝卸空間尺度：</p> <p>A.小貨車：長度 6.0 公尺，寬度 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。</p> <p>B.大貨車：長度 13.0 公尺，寬度 4.0 公尺，淨高 4.2 公尺。</p> <p>C.淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。</p> <p>(2)前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。</p> <p>(3)每滿十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。</p>	
<p><u>八</u>、指定留設公共停車空間為配合本計畫區發展所需公共停車空間，指定計畫街廓編號 P14、P19 公共設施用地應採多目標使用項目並以附設地下式之立體公共停車場為原則。</p>	<p><u>七</u>、指定留設公共停車空間為配合本計畫區發展所需公共停車空間，指定計畫街廓編號 P14、P19 公共設施用地應採多目標使用項目並以附設地下式之立體公共停車場為原則。</p>	<p>調整條次。</p>

現行條文	檢討後條文	變更理由
<p><u>九</u>、公（四）用地(P11)得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用，且得作營利性之公共使用，其餘公共設施用地依多目標使用時仍限作非營利性之公共使用。</p>	<p><u>八</u>、公（四）用地(P11)得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用，且得作營利性之公共使用，其餘公共設施用地依多目標使用時仍限作非營利性之公共使用。</p>	<p>調整條次。</p>
<p><u>十</u>、為促進本細部計畫區土地有效利用，鼓勵土地持分子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物申請案得依「開發獎勵要點」規定申請容積獎勵。</p>	<p><u>九</u>、為促進本細部計畫區土地有效利用，鼓勵土地持分子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物申請案得依「開發獎勵要點」規定申請容積獎勵。</p>	<p>調整條次。</p>
<p><u>十一</u>、本計畫區內有關都市設計之內容，另依都市設計準則管制之。</p>	<p><u>十</u>、本計畫區內有關都市設計之內容，另依都市設計準則管制之。</p>	<p>調整條次。</p>
<p><u>十二</u>、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p>	<p><u>十一</u>、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p>	<p>調整條次。</p>
<p><u>十三</u>、「擬定新竹科技特定區計畫細部計畫(配合台鐵後站地區都市更新計畫)」另有規定者，則優先從其規定。</p>	<p><u>十二</u>、「擬定新竹科技特定區計畫細部計畫(配合台鐵後站地區都市更新計畫)」另有規定者，則優先從其規定。</p>	<p>調整條次。</p>
<p>無條文</p>	<p><u>十三</u>、本計畫區內除已劃定都市更新地區外，經目的事業主管機關認定該產業符合竹科 X 計畫者，得依照都市更新條例第 8 條規定，配合重大發展建設需要劃定為策略性更新地區，加速地區發展。</p>	<p>配合竹科X計畫重大建設關鍵性產業者，須經目的事業主管機關認定，依照都市更新條例劃定策略性更新地區。</p>



### 附件一之三 都市設計準則變更前後對照表

現行條文	檢討後條文	變更理由
<p>本計畫區都市景觀風貌定位為科技城風貌意象，未來計畫區內建築基地之開發應以新竹科學園區既有合理、秩序、科技之風格為主軸發展，並應導入人性與感性元素，強調科技始於人性的原則，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。</p>	<p>維持原條文。</p>	<p>-</p>
<p>一、本計畫區內建築基地（含未依規定完成開發許可程序之土地）均應依本準則內容辦理。</p>	<p>維持原條文。</p>	<p>-</p>
<p>二、本計畫區內應辦理都市設計審議地區之規定如下：</p> <p>（一）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及施工。</p> <p>（二）本計畫區內指定應辦理都市設計審議之地區，包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2. 依原乙種工業區使用並申請開發建築基地。</li> <li>3. 指定整體開發區。</li> <li>4. 本計畫區內除指定整體開發區外面積達 3,000 平方公尺(含)以上之建築基地。</li> <li>5. 建築高度超過 60 公尺以上之建築基地。</li> <li>6. 依本準則規定應實施建築物外觀夜間照明者。</li> <li>7. 第一種休閒商務區、第二種休閒商務區。</li> <li>8. 依「都市計畫容積移轉實施辦法」或相關規定，為移出容積之接受基地並申請開發建築者。</li> </ol>	<p>維持原條文。</p>	<p>-</p>

現行條文	檢討後條文	變更理由
<p>9.本計畫區內各項公共設施用地，惟道路用地係指道路編號 1、4、5、70、76 等計畫道路及園道用地(詳附圖 1-2)。</p> <p>10.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。</p>		
<p><u>三、本計畫區內街廓編號 C1，C6，E1，D5，D7，D14 及 F2 應設置地標性建築物(如附圖 1-3)，並依下列原則辦理：</u></p> <p>(一)本計畫區地標性建築物，其高度、造型及比例，應能突顯視覺焦點及豐富天際線，並以能表徵高科技建築意象之呈現為原則。</p> <p>(二)地標性建築物外牆材質色彩運用以高明度低彩度之色系基調為原則，以強化鮮明地標意象。</p> <p>(三)地標性建築物之位置圖說係為原則性規定，實際設置位置應依都市設計審議為準。</p>	<p><u>三、地標建築與都市形象</u></p> <p>(一)本計畫區內街廓編號 C1，C6，E1，D5，D7，D14 及 F2 應設置地標性建築物(如附圖 1-3)，並依下列原則辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.本計畫區地標性建築物，其高度、造型及比例，應能突顯視覺焦點及豐富天際線，並以能表徵高科技建築意象之呈現為原則。</li> <li>2.地標性建築物外牆材質色彩運用以高明度低彩度之色系基調為原則，以強化鮮明地標意象。</li> <li>3.地標性建築物之位置圖說係為原則性規定，實際設置位置應依都市設計審議為準。</li> </ol> <p>(二)<u>公道五路為本市創新科技廊帶都市形象立面，其沿線建築風貌管理原則如下：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.<u>街廓編號 D2、D3、D4、D5、D7、D10、D11、D14、E1、P17 等鄰接公道五路之建築基地建築立面應以簡約設計為原則，形塑公道五路廊帶現代及高科技形象。建築物應取得智慧建築及綠建築標章，採自動化節約能源設計及增加建築綠化量。</u></li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.配合調整條次及文字階層。</li> <li>2.增訂公道五路沿線建築立面形象管理規範以創造高科技廊帶之都市形象。</li> </ol>

現行條文	檢討後條文	變更理由
	<p><u>2.上開建築基地面向公道五路之建築牆面應以低彩度、高明度之冷色系或無彩色為主要牆面色彩，並採用可反映高科技意象之材質為主。</u></p> <p><u>3.另上開建築基地鄰接大型開放空間者之建築外觀設計應以友善天空介面為原則，創造良好的景觀視覺通透性。</u></p> <p><u>(三)臨隆恩圳水岸都市景觀面之建築設計應以現代簡約風格為主，建議選用自然特質鮮明的材質，並注意與背景及周邊公園綠地環境之協調。</u></p>	<p>3.增訂隆恩圳水岸景觀面建築設計相關規範。</p>
<p>四、指定留設無遮簷公共開放空間系統</p> <p>(一)為塑造本計畫區整體都市景觀及完整人行空間系統之生活環境，本計畫區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、位置及規模如附圖 1-4 所示。</p> <p>(二)本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：</p> <p>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）</p> <p>指定部分街廓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：</p> <p>(1)行道樹平均間距不得大於 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。</p>	<p>四、指定留設無遮簷公共開放空間系統</p> <p>(一)為塑造本計畫區整體都市景觀及完整人行、自行車空間系統之生活環境，本計畫區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、位置及規模如附圖 1-4 所示。</p> <p>(二)本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：</p> <p>1.無遮簷帶狀式公共開放空間（專供公共人行道、自行車道及街道景觀綠化空間使用）</p> <p>指定部分街廓應留設之連續性無遮簷帶狀式公共開放空間，應供為人行道及自行車道使用，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：</p> <p>(1)行道樹平均間距不得大於 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。</p>	<p>1.配合本府「步行城市、人本交通」之政策，增訂自行車道之相關規範，以強化綠色運具之推廣。</p>

現行條文	檢討後條文	變更理由
<p>(2)前述行道樹覆土深度應達 150 公分以上，且植栽槽之植床長寬至少 120 公分、高度宜低於 45 公分，植樹穴應以適於該樹種之良質土壤回填，且覆土應低於植樹穴旁之鋪面或緣石。</p> <p>(3)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。</p> <p>(4)本計畫區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。</p> <p>(5)街廓編號 E1 臨公道五路之 10 公尺無遮簷帶狀式公共開放空間，宜配合大眾運輸需要配合留設相關停等空間為原則。</p> <p>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）</p> <p>指定位於編號 D6、E1、P17、D14 街廓內，應沿其北緣基地境界線退縮建築，留設寬度 15 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</p>	<p>(2)前述行道樹覆土深度應達 150 公分以上，且植栽槽之植床長寬至少 120 公分、高度宜低於 45 公分，植樹穴應以適於該樹種之良質土壤回填，且覆土應低於植樹穴旁之鋪面或緣石。</p> <p>(3)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。</p> <p>(4)本計畫區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。</p> <p>(5)街廓編號 <u>D3、D4、D5、D7、D14、E1、P17</u> 等臨公道五路之 10 公尺無遮簷帶狀式公共開放空間<u>應植栽雙排行道樹，且第一排行道樹應自相鄰道路境界線起算 1.5 公尺範圍內設置，至第二排行道樹則配合樹種特性及基地周邊環境整體考量設置，並宜配合交通規劃大眾運輸需要配合留設相關停等空間為原則。</u></p> <p>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）</p> <p>指定位於編號 D6、E1、P17、D14 街廓內，應沿其北緣基地境界線退縮建築，留設寬度 15 公尺之無遮簷帶狀式公共開放空間，<u>主要應供為全時段開放汽機車通行及緊急救護防災通道功能</u></p>	<p>2. 配合課題四中提升人本街道與水岸休憩環境，增訂於街廓編號 D3、D4、D5、D7、D14、E1、P17 等臨公道五路之 10 公尺無遮簷帶狀式公共開放空間應栽植雙排行道樹之規定。</p> <p>3. 明定編號 D6、E1、P17、D14 街廓北緣 15 公尺無遮簷帶狀式公共開放空間應全時段開放汽機車通行及緊急救護防災通道</p>

現行條文	檢討後條文	變更理由
<p>能使用。</p> <p>3.無遮簷廣場式公共開放空間：  本計畫區內指定於街廓編號為 B26、C1、C4、C5、D4、D5、D7、E1 等街廓內之角地位置，應留設無遮簷廣場式公共開放空間，留設面積不得小於 500 平方公尺；且該等廣場式公共開放空間，宜加入公共藝術形式整體規劃興關。</p>	<p>使用，<u>並得視現況及整體規劃需要，留設適當之人行空間及綠帶。</u></p> <p>3.無遮簷廣場式公共開放空間：  本計畫區內指定於街廓編號為 B26、C1、C4、C5、D4、D5、D7、E1 等街廓內之角地位置，應留設無遮簷廣場式公共開放空間，留設面積不得小於 500 平方公尺；且該等廣場式公共開放空間，宜加入公共藝術形式整體規劃興關。</p> <p>4.無遮簷複合式公共開放空間及通廊  <u>(1)指定於街廓編號 D5、D6 等臨 Y-3 計畫道路側，除留設 8 公尺寬無遮簷帶狀式公共開放空間以外，再留設 12 公尺寬開放空間，形成共計 20 公尺寬帶狀式公共開放空間。</u>  <u>(2)指定於 D5、D6、D7 街廓內留設東西向、D7 街廓內留設南北向 20 公尺寬帶狀式公共開放通廊。</u>  <u>(3)前揭開放空間及通廊，應供人行道、自行車道、街道景觀綠化及行人休憩空間整體使用，並得配合建築基地整體規劃配置、行道樹、街道家具、停車彎、避車道及人行道設計而為適度之線型調整，惟仍應維持其延續性及完整性。其公共開放空間及通廊之線型規劃，於土地所有權人提出整體開發計畫後，由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。</u>  <u>(4)前開公共開放空間及通廊，得不受本準則第九條第四項第 3 點基地保水有關開挖地下室規定之限制，惟仍須維持行道樹等喬木覆土深度達</u></p>	<p>功能使用，並得留設人行空間及綠帶。</p> <p>4.考量竹科 X 計畫範圍及藝文高地周邊整體步行環境動線之串連，新增及修訂 D5、D6、D7 街廓之指定留設帶狀式開放空間及通廊位置，並訂定彈性之規劃原則，於強化地區整體步行環境動線之同時，降低對私有地主之影響，以兼顧公益性及私益性。</p>

現行條文	檢討後條文	變更理由
<p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.建築基地指定留設之無遮簷帶狀式公共開放空間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。</li> <li>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。</li> <li>3.基地之鋪面及植栽應與道路部分整體規劃，鋪面的材質應注意防滑、耐壓、透水、易於管理維護等條件，並採低明度設計。</li> <li>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。</li> </ol>	<p><u>地面層向下至少 1.5 公尺，及 50%以上綠化面積。</u></p> <p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.建築基地指定留設之無遮簷帶狀式公共開放空間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。</li> <li>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。</li> <li>3.基地之鋪面及植栽應與道路部分整體規劃，鋪面的材質應注意防滑、耐壓、透水、易於管理維護等條件，並採低明度設計。</li> <li>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。</li> </ol>	
<p>五、騎樓或無遮簷人行道設置（如附圖 1-4）</p> <p>本計畫區屬於商業區、住宅區、住商混合區、複合商業區、科技商務區、醫療設施區、特定公用設施區、社教用地，其直接鄰接中華路、光復路、南大路、西大路、忠孝路之建築基地側，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）</p> <p>本計畫區建築基地已依「四、指定留設無遮簷公</p>	<p>維持原條文。</p>	<p>-</p>

現行條文	檢討後條文	變更理由
<p>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。</p>		
<p>無條文</p>	<p>六、指定留設自行車道系統</p> <p><u>(一)為塑造本計畫區舒適路廊之優質環境空間，以提高綠色運具使用率，進而減少交通旅次的產生，指定部分無遮簷帶狀式公共開放空間應以留設自行車道為原則，其位置詳附圖 1-4 所示。</u></p> <p><u>(二)指定無遮簷帶狀式公共開放空間應留設自行車道之路段，其單向車道寬度以不小於 1.5 公尺、雙向車道以不小於 2.5 公尺為原則，並得與人行道合併規劃設計，合計寬度以單向車道不小於 2 公尺、雙向車道不小於 3 公尺為原則。指定留設自行車道之無遮簷帶狀式公共開放空間所臨接計畫道路範圍已設有自行車道者，該重複路段得免再留設。</u></p> <p><u>(三)前項應留設自行車道之無遮簷帶狀式公共開放空間，其自行車道應與道路順接，並得配合建築基地整體規劃配置、行道樹、街道家具、停車彎、避車道及人行道設計而為適度之線型調整，惟仍應維持車道之延續性及完整性。</u></p>	<p>於本計畫區部分指定留設無遮簷帶狀式公共開放空間之位置，規定留設自行車道，以建立舒適、安全及友善的人本交通環境，並強化綠色運具推廣，降低交通旅次及事故發生率。</p>
<p>六、古蹟及歷史性建築物保存</p> <p>除省定古蹟新竹火車站應依「文化資產保存法」之規定辦理外，其餘區內所指定之座落於公園用地 P11 之竹塹唧筒室，鐵路用地之 1、2、3、4、5、6 號倉庫及公園用地 P23 之 9、10、11 號倉庫等建築空間及環境形式(如附圖 1-5 所示)應予以保存活用，並應依歷史性建築物空間再利用之方式，與該基地一併整體規劃設計。</p>	<p>七、古蹟及歷史性建築物保存</p> <p>除省定古蹟新竹火車站應依「文化資產保存法」之規定辦理外，其餘區內所指定之座落於公園用地 P11 之竹塹唧筒室，鐵路用地之 1、2、3、4、5、6 號倉庫及公園用地 P23 之 9、10、11 號倉庫等建築空間及環境形式(如附圖 1-5 所示)應予以保存活用，並應依歷史性建築物空間再利用之方式，與該基地一併整體規劃設計。</p>	<p>調整條次。</p>

現行條文	檢討後條文	變更理由
<p><u>七、指定立體連通設置規定</u></p> <p>(一)本計畫區特定公用設施區 E1 與 P11 街廓、<u>D5 與 D7</u>、F1-2 與 F2 街廓建築基地，應配合人行動線之規劃設計作整體之連繫配合，建築物間人行動線之連接得設置供公眾使用之架空人工地盤、走廊或人行地下道等立體連通設施。(如附圖 1-6 所示)。其有關安全、結構、淨高度等事項，應依有關規定辦理；以上指定街廓，供公眾使用之架空人工地盤、走廊或人行地下道等立體連通設施，經新竹市交通主管機關核准，並經都市設計審議通過者，得不計入建蔽率及容積率。本計畫區其他地區如於基地內規劃立體連通設施，並依規定程序辦理者，亦得不計入建蔽率及容積率。</p> <p>(二)公眾使用之架空走道或人行地下道或人工地盤，其建築基地提供沿街部分基地留設為道路人行地下道或天橋公共交通出入口者，其面積不得小於 100 平方公尺，出入口部份得不計入建蔽率及容積率。</p>	<p><u>八、指定立體連通設置規定</u></p> <p>(一)本計畫區特定公用設施區 E1 與 P11 街廓、F1-2 與 F2 街廓建築基地，應配合人行動線之規劃設計作整體之連繫配合，建築物間人行動線之連接得設置供公眾使用之架空人工地盤、走廊或人行地下道等立體連通設施。(如附圖 1-6 所示)。其有關安全、結構、淨高度等事項，應依有關規定辦理；以上指定街廓，供公眾使用之架空人工地盤、走廊或人行地下道等立體連通設施，經新竹市交通主管機關核准，並經都市設計審議通過者，得不計入建蔽率及容積率。本計畫區其他地區如於基地內規劃立體連通設施，並依規定程序辦理者，亦得不計入建蔽率及容積率。</p> <p>(二)公眾使用之架空走道或人行地下道或人工地盤，其建築基地提供沿街部分基地留設為道路人行地下道或天橋公共交通出入口者，其面積不得小於 100 平方公尺，出入口部份得不計入建蔽率及容積率。</p>	<p>1.調整條次。</p> <p>2.考量 D5、D7 街廓臨公道五路側已指定各退縮 10 公尺寬無遮簷帶狀式公共開放空間，加計公道五路寬度 40 公尺，立體連通距離至少須達 60 公尺以上，除影響二側建築基地整體規劃設計並增加工程困難度外，亦衍生後續維管及介面銜接問題，可行性及效益低，故將該處立體連通規定予以刪除，並俟後續輕軌建設計畫推動時再行納入整體規劃評估考量。</p>
<p><u>八、建築物規劃</u></p> <p>(一)建築物屋頂造型美化</p> <p>1.本地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。</p> <p>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。</p>	<p><u>九、建築物規劃</u></p> <p>(一)建築物屋頂造型美化</p> <p>1.本地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。</p> <p>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。</p>	<p>1.調整條次。</p>



現行條文	檢討後條文	變更理由
<p>(二)建築附屬設施物管制</p> <p>1.廣告招牌管制</p> <p>(1)本計畫區內住宅區、商業區及特定專用區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。</p> <p>(2)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。</p> <p>2.建築物之中央空調或其他設備之廢氣排出口構造物造型應予以美化，並不得面對公園、公共開放空間及建築物主要出入口設置。</p> <p>3.本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。</p> <p>(三)建築物外觀夜間照明</p> <p>1.本計畫範圍內之地標性建築、古蹟及歷史建築、大眾運輸車站、公共集會場所、重要機構應實施建築物外觀夜間照明。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>(二)建築附屬設施物管制</p> <p>1.廣告招牌管制</p> <p>(1)本計畫區內住宅區、商業區及特定專用區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。</p> <p>(2)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。</p> <p>2.建築物之中央空調或其他設備之廢氣排出口構造物造型應予以美化及<u>遮蔽設計</u>，並不得面對公園、公共開放空間及建築物主要出入口設置，<u>且以不面對公道五路為原則</u>。</p> <p>3.本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。</p> <p>(三)建築物外觀夜間照明</p> <p>1.本計畫範圍內之地標性建築、古蹟及歷史建築、大眾運輸車站、公共集會場所、重要機構應實施建築物外觀夜間照明。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>2.增訂中央空調或其他設備不得面對公道五路之規定以維護科技廊帶形象。</p>

現行條文	檢討後條文	變更理由
<p>動，塑造舒適之行人照明環境。</p> <p>4.建築物面臨中華路、光復路、公道五、東光路、忠孝路以及面臨鐵路之部分應實施夜間景觀照明，但以不使用直接發光之光源為原則。</p> <p>5.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</p> <p>(四)基地保水規定</p> <p>本計畫建築基地如有開挖地下室之必要者，地下一層應自建築線或基地境界線退縮指定作無遮簷帶狀式公共開放空間後，始得開挖建築，以利植栽綠化及透水。</p>	<p>動，塑造舒適之行人照明環境。</p> <p>4.建築物面臨中華路、光復路、公道五、東光路、忠孝路以及面臨鐵路之部分應實施夜間景觀照明，但以不使用直接發光之光源為原則。</p> <p>5.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。</p> <p>(四)基地保水規定</p> <p><u>1.公共設施用地開放空間及建築基地指定留設帶狀式開放空間(詳附圖 1-4)鋪面應與鄰接建築基地連接並配合設計平整連續且以透水性鋪面為原則，提供開放空間對地區滯洪、調節水量及排水功能。</u></p> <p><u>2.建築基地留設開放空間內，除應人行步道外其餘規劃設置低衝擊開發設施，基地透水保水設施包括：生態滯留單元/雨水花園、樹箱過濾設施、綠屋頂、植生溝、透水鋪面、雨水桶及滲透陰井/側溝等低衝擊開發設施為原則，以植栽綠化處理截流雨水減緩降所產生之地表逕流並配合既有排水管線系統設置滲透側溝及陰井，避免設置水池或儲水槽等無滲透及綠美化環境功能之雨水貯集滯洪設施。</u></p> <p>3.本計畫建築基地如有開挖地下室之必要者，地下一層應自建築線或基地境界線退縮指定作無遮簷帶狀式公共開放空間後，始得開挖建築，以利植栽綠化及透水。</p>	<p>3.修正原有保水條文文字，增訂基地保水規定應設置 LID 設施之原則規範，以強化都市因應極端氣候災害之韌性，</p> <p>4.配合增訂之條文調整條次。</p>

現行條文	檢討後條文	變更理由
	<p><u>(五)建築基地設置綠屋頂</u></p> <p><u>1.屋頂或露台之平台應以綠屋頂(薄層綠化)設計或設置綠能設施，以有效達到該平台隔熱降溫之目的，並可截留雨水減緩雨水逕流量。本計畫區屬下列基地之建築物者，屋頂(扣除不可綠化面積)應設置 1/3 面積以上之綠能設施或設備(不得與法定空地應綠化面積併計)，並應檢具「細部設計圖說及經營管理計畫」提送都市設計審議，但情況特殊經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」同意者，不在此限。</u></p> <p><u>(1)公有建築物，其新建、增建、改建及修建部分之總樓地板面積超過 2,000 平方公尺者。</u></p> <p><u>(2)面積達 1,500 平方公尺(含)以上之建築基地。</u></p> <p><u>(3)實施都市更新之建築基地。</u></p> <p><u>(4)其他經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」指定之建築物。</u></p> <p><u>2.前項所稱綠能設施或設備係指下列設施而言：</u></p> <p><u>(1)屋頂綠化：在屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間。</u></p> <p><u>(2)太陽光電設備：指依「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」第五條第一款規定，設置於建築物屋頂者。</u></p> <p><u>(3)其他經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過之綠能設施或設備。</u></p>	<p>5.增訂綠屋頂設置之相關規範，以減少雨水於地表之逕流量以及推廣屋頂型綠能設施之普及。</p>

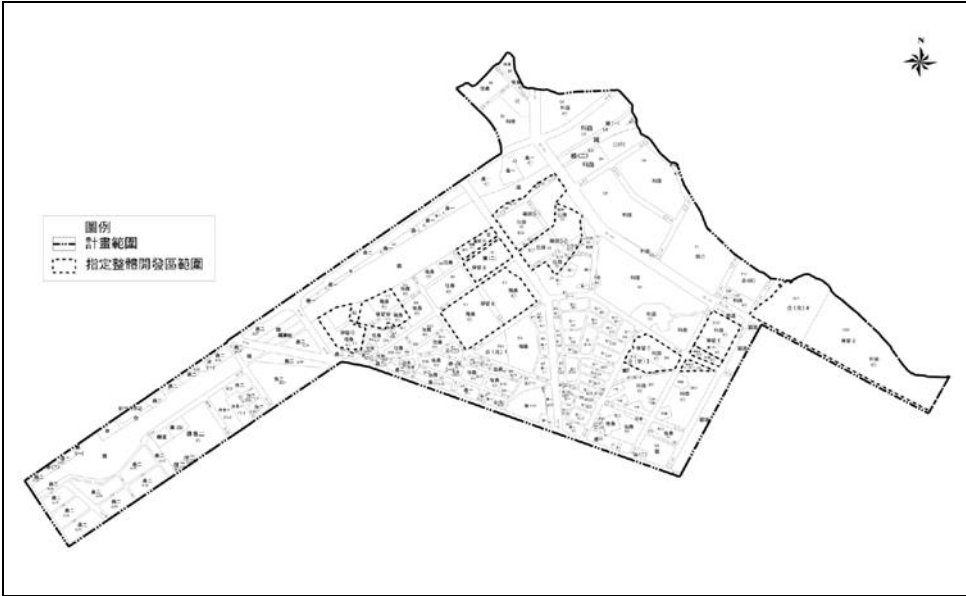
現行條文	檢討後條文	變更理由
<p><b>九、建築基地交通規劃及停車空間</b></p> <p>(一)本計畫區之建築基地汽車出入口設置應按下列規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.臨兩條以上道路之建築基地，其地下停車場出入口不得由主要道路進出為原則，此處主要道路指公道五、忠孝路、東光路、光復路等。</li> <li>2.基地汽車出入口，除基地條件限制外，不得設置於下列道路及場所： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離五公尺範圍內。</li> <li>(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。</li> </ol> </li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>(二)本計畫區之裝卸車位空間標準應按下列規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界線交叉點，最少應有十五公尺。</li> </ol>	<p><b>十、建築基地交通規劃及停車空間</b></p> <p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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： <ol style="list-style-type: none"> <li>(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。</li> <li>(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。</li> </ol> </li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>(二)本計畫區之裝卸車位空間標準應按下列規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界線交叉點，最少應有十五公尺。</li> </ol>	<p>調整條次。</p>

現行條文	檢討後條文	變更理由
<p>2.裝卸空間之四周鄰接其他基地時，應以樹籬（寬度至少一·二公尺）阻隔而高度應於一·二公尺至一·八公尺之間，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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>2.裝卸空間之四周鄰接其他基地時，應以樹籬（寬度至少一·二公尺）阻隔而高度應於一·二公尺至一·八公尺之間，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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
<p>十、本準則中，部分「原則性」之規定，如申請案經「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，得不受本準則之規定限制。</p>	<p>十一、本準則中，部分「原則性」之規定，如申請案經「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，得不受本準則之規定限制。</p>	調整條次。
<p>十一、「擬定科技特定區計畫細部計畫(配合台鐵後站地區都市更新計畫)」另有規定者，則優先從其規定。</p>	<p>十二、「擬定科技特定區計畫細部計畫(配合台鐵後站地區都市更新計畫)」另有規定者，則優先從其規定。</p>	調整條次。
<p>無條文</p>	<p>十三、經評估交通現況及通盤考量後，於 D5 街廓建築基地內適當區位留設一處寬度 20 公尺以上之通道（詳附圖 1-7），並依下列原則辦理：</p> <p><u>(一) 通道之路型設計：</u></p> <p>1.南口應與公道五路三段相交、東進路對接。</p> <p>2.北口應與 X-5 道路相交，且通道中心線應以銜接 D5 街廓中段轉折點為原則；倘因基地整體規劃及建築配置等因素需調整路口位置，則通道中心線應以銜接 D5 街廓中段轉折點向二側延伸各 10 公尺內為偏移範圍。</p> <p>3.需符合「市區道路及附屬工程設計規範」之市區道路次要道路設計，其上空僅得做通道使用，穿</p>	<p>1. 東側計畫道路主要為供藝文高地、D6 街廓使用；西側計畫道路需經由公道五路橋下道路通行，有高度限制不利車輛通行。未來竹科 X 基地及藝文高地所帶來之交通流量，恐導致公道五路及 Y-3 計畫道路服務水準下降，故利用東進路與公道五路之現有路口，於 D5 街廓中留設通道</p>

現行條文	檢討後條文	變更理由
	<p><u>越最小淨高至少 4.6 公尺。</u></p> <p><u>(二)須全天開放供汽、機車及行人通行使用。</u></p> <p><u>(三)須依「<u>道路交通管理處罰條例</u>」及<u>市府執行道路交通管理相關規定</u>進行管理，並應註記於<u>都市設計審議報告書、使用執照及建築物相關使用管理公約</u>內。</u></p> <p><u>(四)後續由土地所有權人納入整體開發計畫，並併同辦理都市計畫變更為道路用地，且得依相關規定申請道路用地容積移轉。</u></p>	<p>供通行使用，完善地區交通動線。</p> <p>2. D5 街廓已採市地重劃整體開發，目前工程已完工進入驗收階段，後續由土地所有權人依整體開發計畫另案辦理都市計畫變更為道路用地，並得依相關規定申請道路用地容積移轉，降低市府財政負擔，亦同時顧及私有地主權利。</p> <p>3. 該通道規定地面最小淨高 4.6 公尺，D5 街廓建築物配置仍得採立體及地下連通方式規劃，並得不受基地保水規定中對於地下一層不得開挖之規範限制，僅需維持行道樹等喬木 1.5 公尺以上覆土深度即可，保有一定彈性規劃空間，以兼顧開發者權益。</p> <p>4. 通道寬度考量整體交通路網之完整性及避免未來因路寬不同而</p>

現行條文	檢討後條文	變更理由
		<p>導致的車輛回堵、汽機車爭道等安全性因素，故配合既有南北向之東進路路寬(20公尺)，將 D5 街廓南北向通道之路寬訂為 20 公尺寬，型塑完善之道路交通系統。</p>

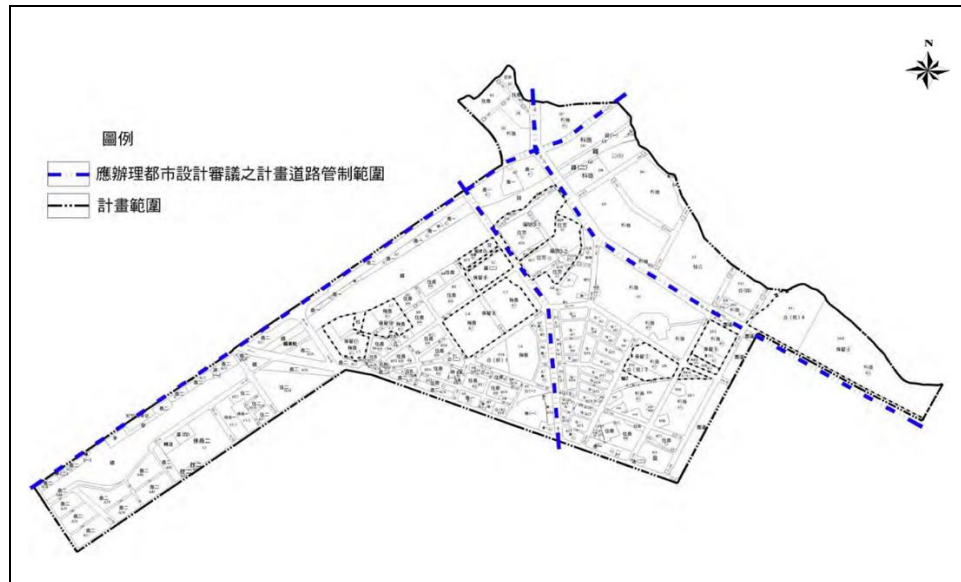
### 附件一之四 附件圖說變更前後對照表

現行圖說	檢討後附件圖說
 <p data-bbox="212 510 403 582">圖例 —— 計畫範圍 - - - 指定整體開發區範圍</p> <p data-bbox="212 901 1142 997">附圖1-1 本計畫(包含暫予保留案件)街廓、用地及道路編號示意圖</p>	<p data-bbox="1523 630 1792 678">維持原附件圖說</p>



現行圖說

檢討後附件圖說

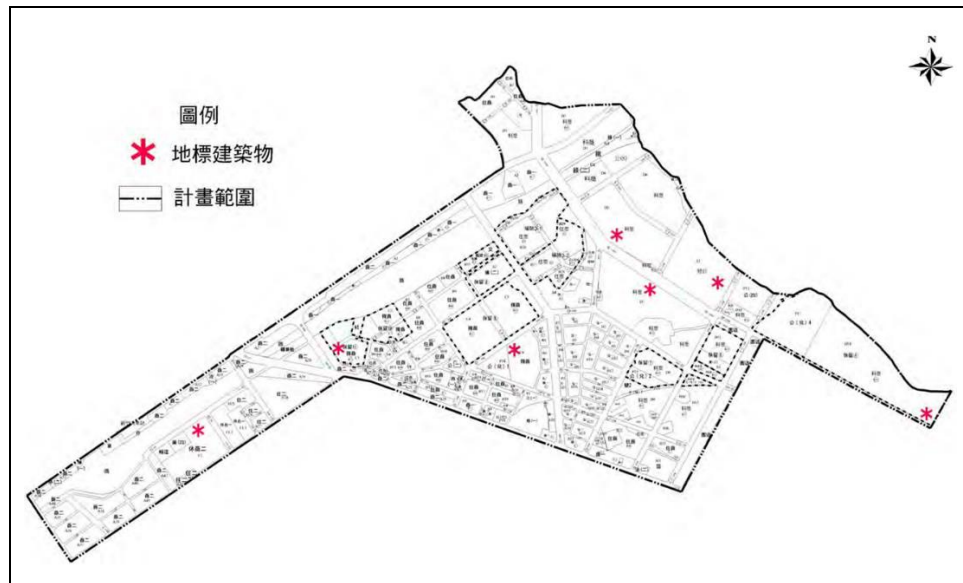


維持原附件圖說

附圖1-2 應辦理都市設計審議之計畫道路位置示意圖

現行圖說

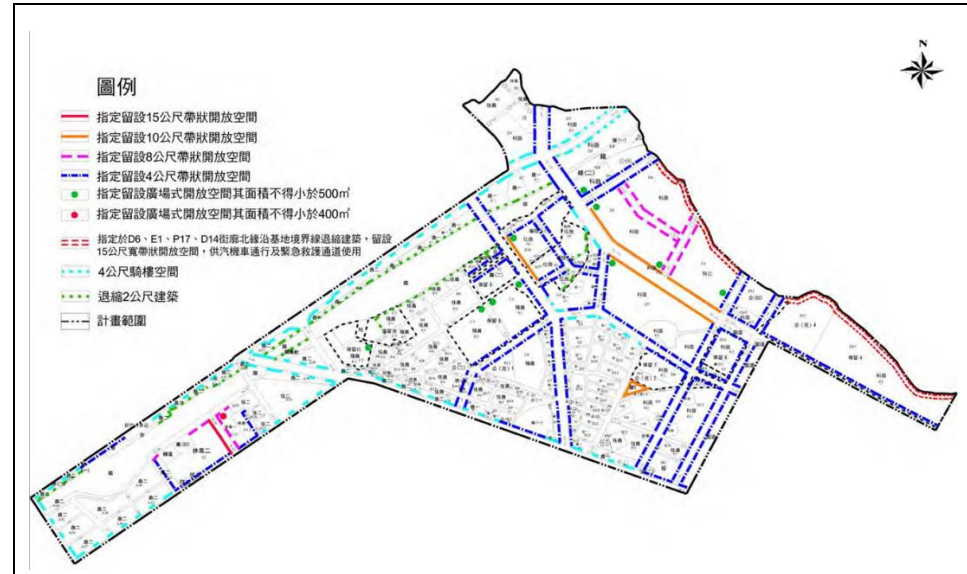
檢討後附件圖說



維持原附件圖說

附圖1-3 指定地標性之建築物位置示意圖

現行圖說



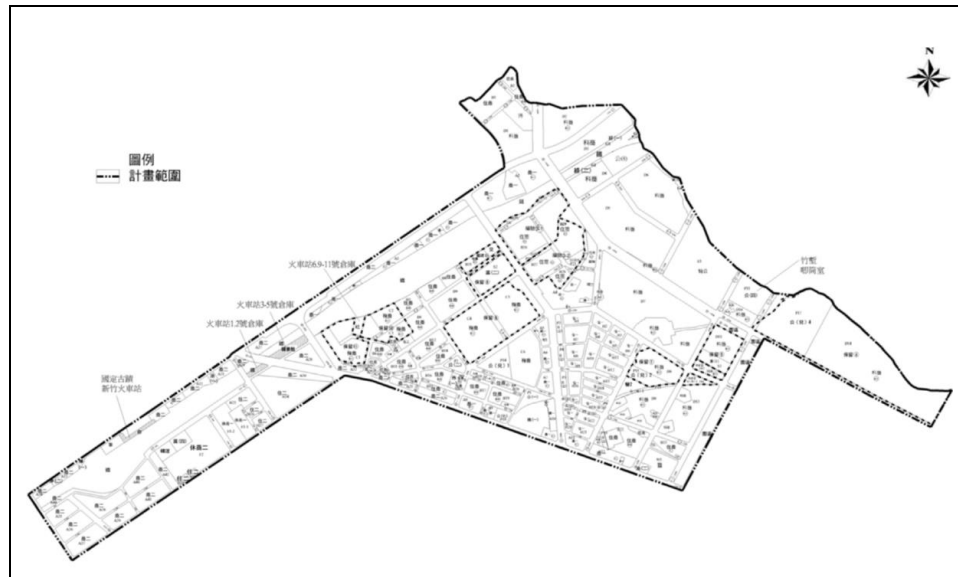
附圖1-4 指定留設公共開放空間系統暨騎樓空間系統示意圖

檢討後附件圖說



附圖 1-4 指定留設公共開放空間及通廊、騎樓空間暨自行車道系統示意圖

現行圖說

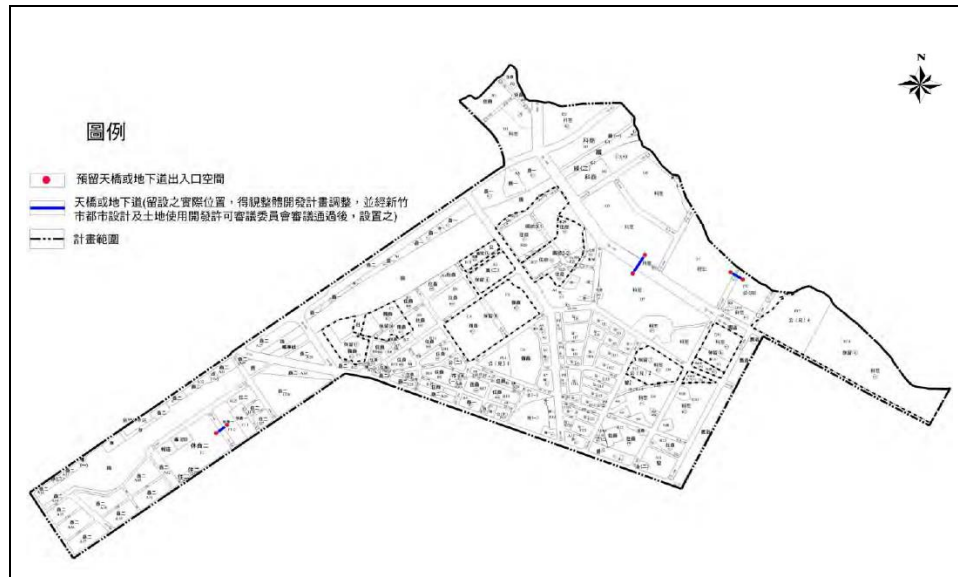


附圖1-5 古蹟及歷史性建築物保存示意圖

檢討後附件圖說

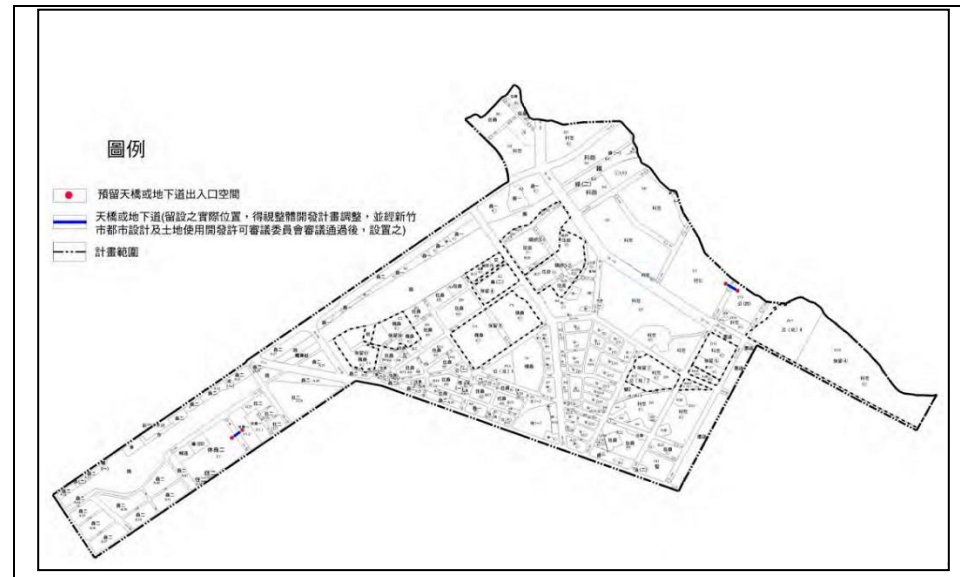
維持原附件圖說

### 現行圖說



附圖1-6 指定立體連通示意圖

### 檢討後附件圖說



附圖 1-6 指定立體連通示意圖

現行圖說

無圖說

檢討後附件圖說



附圖1-7 D5街廓留設通道示意圖

## 附錄 土地及建築物使用組別





# 附錄 土地及建築物使用組別

現行組別		檢討後組別				變更理由																																																																																																																																																																																																																																																																								
本計畫區內各使用分區容許使用項目應依下表之規定：		維持原規定				-																																																																																																																																																																																																																																																																								
<p>附表 1 土地及建築物使用組別容許表</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用組別</th> <th>使用分區</th> <th>醫療設施區</th> <th>特定公用設施區</th> <th>第一種休閒商務區</th> <th>第二種休閒商務區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>獨立雙戶住宅</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>2</td><td>多戶住宅</td><td></td><td></td><td>○</td><td>○</td></tr> <tr><td>4</td><td>學前教育設施</td><td></td><td></td><td>○</td><td>○</td></tr> <tr><td>5</td><td>教育設施</td><td>○</td><td></td><td>△</td><td>△</td></tr> <tr><td>6</td><td>社區遊憩設施</td><td></td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr> <tr><td>7</td><td>醫療保健服務業</td><td>○</td><td></td><td>○</td><td>○</td></tr> <tr><td>8</td><td>社會福利設施</td><td>○</td><td></td><td>△</td><td>△</td></tr> <tr><td>9</td><td>社區通訊設施</td><td>□</td><td>△</td><td>○</td><td>○</td></tr> <tr><td>10</td><td>社區安全設施</td><td></td><td>△</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>12</td><td>公用事業設施</td><td></td><td>△</td><td>○</td><td>○</td></tr> <tr><td>13</td><td>公務機關</td><td></td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr> <tr><td>14</td><td>人民團體</td><td></td><td></td><td>□</td><td>□</td></tr> <tr><td>15</td><td>社教設施</td><td>[1-3]</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr> <tr><td>16</td><td>文康設施</td><td></td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr> <tr><td>17</td><td>日常用品零售業</td><td></td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr> <tr><td>18</td><td>零售市場</td><td></td><td>②</td><td>[2]</td><td>[2]</td></tr> <tr><td>19</td><td>一般零售甲組</td><td></td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr> <tr><td>20</td><td>一般零售乙組</td><td></td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr> <tr><td>21</td><td>飲食業</td><td>□</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr> <tr><td>22</td><td>餐飲業</td><td></td><td>○</td><td>□</td><td>□</td></tr> <tr><td>23</td><td>百貨業</td><td></td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr> <tr><td>24</td><td>特種零售甲組</td><td></td><td></td><td>△</td><td>△</td></tr> <tr><td>26</td><td>日常服務業</td><td></td><td>○</td><td>○</td><td>□</td></tr> <tr><td>27</td><td>一般服務業</td><td></td><td>○</td><td>(18-26)</td><td>(18-26)</td></tr> <tr><td>28</td><td>一般事務所</td><td></td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr> <tr><td>29</td><td>自由職業事務所</td><td></td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr> <tr><td>30</td><td>金融保險業</td><td></td><td>△</td><td>○</td><td>○</td></tr> <tr><td>31</td><td>修理服務業</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>32</td><td>娛樂服務業</td><td></td><td>(1-8,11)</td><td>□</td><td>□</td></tr> <tr><td>33</td><td>健身服務業</td><td></td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr> <tr><td>34</td><td>特種服務業</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>37</td><td>旅遊及運輸服務業</td><td></td><td>○</td><td>○</td><td>□</td></tr> <tr><td>38</td><td>倉儲業</td><td></td><td></td><td>△</td><td>△</td></tr> <tr><td>39</td><td>一般批發業</td><td></td><td></td><td>○</td><td>○</td></tr> <tr><td>40</td><td>農產品批發業</td><td></td><td></td><td>△</td><td>△</td></tr> <tr><td>41</td><td>一般旅館業</td><td></td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr> <tr><td>42</td><td>國際觀光旅館業</td><td></td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr> <tr><td>43</td><td>攝影棚</td><td></td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr> <tr><td>44</td><td>宗祠及宗教建築</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>49</td><td>農藝及園藝業</td><td></td><td></td><td>○</td><td>○</td></tr> <tr><td>50</td><td>農業及農業建築</td><td></td><td></td><td>[8]</td><td>[8]</td></tr> <tr><td>57</td><td>展覽設施及會議中心</td><td></td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr> <tr><td>58</td><td>策略性產業</td><td></td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr> </tbody> </table>							使用組別	使用分區	醫療設施區	特定公用設施區	第一種休閒商務區	第二種休閒商務區	1	獨立雙戶住宅					2	多戶住宅			○	○	4	學前教育設施			○	○	5	教育設施	○		△	△	6	社區遊憩設施		○	○	○	7	醫療保健服務業	○		○	○	8	社會福利設施	○		△	△	9	社區通訊設施	□	△	○	○	10	社區安全設施		△			12	公用事業設施		△	○	○	13	公務機關		○	○	○	14	人民團體			□	□	15	社教設施	[1-3]	○	○	○	16	文康設施		○	○	○	17	日常用品零售業		○	○	○	18	零售市場		②	[2]	[2]	19	一般零售甲組		○	○	○	20	一般零售乙組		○	○	○	21	飲食業	□	○	○	○	22	餐飲業		○	□	□	23	百貨業		○	○	○	24	特種零售甲組			△	△	26	日常服務業		○	○	□	27	一般服務業		○	(18-26)	(18-26)	28	一般事務所		○	○	○	29	自由職業事務所		○	○	○	30	金融保險業		△	○	○	31	修理服務業					32	娛樂服務業		(1-8,11)	□	□	33	健身服務業		○	○	○	34	特種服務業					37	旅遊及運輸服務業		○	○	□	38	倉儲業			△	△	39	一般批發業			○	○	40	農產品批發業			△	△	41	一般旅館業		○	○	○	42	國際觀光旅館業		○	○	○	43	攝影棚		○	○	○	44	宗祠及宗教建築					49	農藝及園藝業			○	○	50	農業及農業建築			[8]	[8]	57	展覽設施及會議中心		○	○	○	58	策略性產業		○	○	○
使用組別	使用分區	醫療設施區	特定公用設施區	第一種休閒商務區	第二種休閒商務區																																																																																																																																																																																																																																																																									
1	獨立雙戶住宅																																																																																																																																																																																																																																																																													
2	多戶住宅			○	○																																																																																																																																																																																																																																																																									
4	學前教育設施			○	○																																																																																																																																																																																																																																																																									
5	教育設施	○		△	△																																																																																																																																																																																																																																																																									
6	社區遊憩設施		○	○	○																																																																																																																																																																																																																																																																									
7	醫療保健服務業	○		○	○																																																																																																																																																																																																																																																																									
8	社會福利設施	○		△	△																																																																																																																																																																																																																																																																									
9	社區通訊設施	□	△	○	○																																																																																																																																																																																																																																																																									
10	社區安全設施		△																																																																																																																																																																																																																																																																											
12	公用事業設施		△	○	○																																																																																																																																																																																																																																																																									
13	公務機關		○	○	○																																																																																																																																																																																																																																																																									
14	人民團體			□	□																																																																																																																																																																																																																																																																									
15	社教設施	[1-3]	○	○	○																																																																																																																																																																																																																																																																									
16	文康設施		○	○	○																																																																																																																																																																																																																																																																									
17	日常用品零售業		○	○	○																																																																																																																																																																																																																																																																									
18	零售市場		②	[2]	[2]																																																																																																																																																																																																																																																																									
19	一般零售甲組		○	○	○																																																																																																																																																																																																																																																																									
20	一般零售乙組		○	○	○																																																																																																																																																																																																																																																																									
21	飲食業	□	○	○	○																																																																																																																																																																																																																																																																									
22	餐飲業		○	□	□																																																																																																																																																																																																																																																																									
23	百貨業		○	○	○																																																																																																																																																																																																																																																																									
24	特種零售甲組			△	△																																																																																																																																																																																																																																																																									
26	日常服務業		○	○	□																																																																																																																																																																																																																																																																									
27	一般服務業		○	(18-26)	(18-26)																																																																																																																																																																																																																																																																									
28	一般事務所		○	○	○																																																																																																																																																																																																																																																																									
29	自由職業事務所		○	○	○																																																																																																																																																																																																																																																																									
30	金融保險業		△	○	○																																																																																																																																																																																																																																																																									
31	修理服務業																																																																																																																																																																																																																																																																													
32	娛樂服務業		(1-8,11)	□	□																																																																																																																																																																																																																																																																									
33	健身服務業		○	○	○																																																																																																																																																																																																																																																																									
34	特種服務業																																																																																																																																																																																																																																																																													
37	旅遊及運輸服務業		○	○	□																																																																																																																																																																																																																																																																									
38	倉儲業			△	△																																																																																																																																																																																																																																																																									
39	一般批發業			○	○																																																																																																																																																																																																																																																																									
40	農產品批發業			△	△																																																																																																																																																																																																																																																																									
41	一般旅館業		○	○	○																																																																																																																																																																																																																																																																									
42	國際觀光旅館業		○	○	○																																																																																																																																																																																																																																																																									
43	攝影棚		○	○	○																																																																																																																																																																																																																																																																									
44	宗祠及宗教建築																																																																																																																																																																																																																																																																													
49	農藝及園藝業			○	○																																																																																																																																																																																																																																																																									
50	農業及農業建築			[8]	[8]																																																																																																																																																																																																																																																																									
57	展覽設施及會議中心		○	○	○																																																																																																																																																																																																																																																																									
58	策略性產業		○	○	○																																																																																																																																																																																																																																																																									
<p>註：1. 「○」：表允許使用組別，不受樓層限制。                  2. 「△」：許可使用組別，(只限第一至四層)。                  3. 「□」：許可使用組別，(只限地下第一層至地面第二層)                  4. [1-3]：符號內之數字表示僅允許使用組別之允許項目</p>																																																																																																																																																																																																																																																																														

現行組別	檢討後組別	變更理由
本計畫範圍內土地及建築物之使用，依其性質、用途，分為左列各組：	維持原規定	-
第一組：獨立、雙併住宅 1. 獨立住宅。 2. 雙併住宅。	維持原規定	-
第二組：多戶住宅。 1. 連棟住宅。 2. 集合住宅。	維持原規定	-
第三組：寄宿住宅	維持原規定	-
第四組：學前教育設施 1. 幼稚園。	維持原規定	-
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。	維持原規定	-
第六組：社區遊憩設施。 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	維持原規定	-

現行組別	檢討後組別	變更理由
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。	維持原規定	-
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。	維持原規定	-
第九組：社區通訊設施。 1. 郵政支局、代辦所。 2. 電信分支局、辦事處。	維持原規定	-
第十組：社區安全設施。 1. 消防隊（分隊部）。 2. 警察分局、派出（分駐）所。 3. 民防指揮中心。	維持原規定	-
第十一組：大型遊憩設施。 1. 超過五公頃之公園或遊憩區 2. 高爾夫球場	維持原規定	-

現行組別	檢討後組別	變更理由
<p>第十二組：公用事業設施。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公共汽車或其他公眾運輸場站設施。</li> <li>2. 捷運場站設施。</li> <li>3. 變電所及電力事業設施。</li> <li>4. 媒氣、天然氣整壓站。</li> <li>5. 無線電或電視設施。</li> <li>6. 有線廣播電視系統、有線播送系統、社區電台、廣播公司、電視公司。</li> <li>7. 鐵路客貨站及鐵路用地。</li> <li>8. 電信機房。</li> <li>9. 自來水或下水道抽水站。</li> <li>10. 自來水處理廠或配水設備。</li> <li>11. 加油站、液化石油氣汽車加氣站。</li> <li>12. 線路維修中心。</li> <li>13. 其他公用事業設施。</li> </ol>	維持原規定	-
<p>第十三組：公務機關。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 各級行政機關。</li> <li>2. 各級民意機關。</li> <li>3. 外國政府駐華機關或辦事處。</li> <li>4. 其他公務機關。</li> </ol>	維持原規定	-
<p>第十四組：人民團體。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 職業團體。</li> <li>2. 社會團體</li> <li>3. 政治團體。</li> </ol>	維持原規定	-

現行組別	檢討後組別	變更理由
<p>第十五組：社教設施。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 圖書館。</li> <li>2. 社會教育館。</li> <li>3. 藝術館、美術館。</li> <li>4. 紀念性建築物、忠烈祠。</li> <li>5. 博物館、科學館、歷史文物館、陳列館、水族館、天文台、植物園。</li> </ol>	維持原規定	-
<p>第十六組：文康設施。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 音樂廳。</li> <li>2. 體育場（館）、集會場所。</li> <li>3. 文康活動中心。</li> <li>4. 區民及社區活動中心。</li> <li>5. 其他文康設施。</li> </ol>	維持原規定	-
<p>第十七組：日常用品零售業。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 飲食成品。</li> <li>2. 日用百貨（限於一宗基地營業樓地板面積不超過三〇〇平方公尺）。</li> <li>3. 糧食。</li> <li>4. 蔬果。</li> <li>5. 肉品、水產。（應符合 1.非現場宰殺之零售。2.非設攤零售經營。3.分級包裝完畢）</li> </ol>	維持原規定	-
<p>第十八組：零售市場。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 傳統零售市場。</li> <li>2. 超級市場。</li> </ol>	維持原規定	-

現行組別	檢討後組別	變更理由
<p>第十九組：一般零售甲組。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 中西藥品。</li> <li>2. 書籍、紙張、文具及體育用品。</li> <li>3. 化妝美容用品及清潔器材。</li> <li>4. 水電器材。</li> <li>5. 日用百貨。（營業樓地板面積三〇〇平方公尺以上，未滿五〇〇平方公尺者）。</li> <li>6. 古玩、藝品。</li> <li>7. 地毯。</li> <li>8. 鮮花、禮品。</li> <li>9. 鐘錶、眼鏡。</li> <li>10. 照相器材。</li> <li>11. 縫紉用品。</li> <li>12. 珠寶、首飾。</li> <li>13. 獵具、釣具。</li> <li>14. 呢絨、綢緞及其他布料。</li> <li>15. 皮件及皮箱。</li> <li>16. 醫療用品及一般環境衛生用藥。</li> <li>17. 茶葉及茶具。</li> <li>18. 集郵、錢幣。</li> <li>19. 估衣。</li> <li>20. 種子、園藝及其用品。</li> <li>21. 觀賞魚類。</li> <li>22. 假髮。</li> <li>23. 獎券。</li> <li>24. 瓷器、陶器、搪器。</li> </ol>	維持原規定	-

現行組別	檢討後組別	變更理由
25. 印刷品。 26. 郵購社。 27. 五金（不含建材）。 28. 唱片、錄音帶、錄影節目帶。 29. 玩具。		
第二十組：一般零售乙組。  1. 空氣調節工程器材。 2. 電器、自行車其零件等零售或展示。 3. 音響視聽器材。 4. 汽車、機車、機械器具及其零件、附屬用品等之出售或展示。 5. 科學儀器。 6. 打字及其他事業用機器。 7. 度量衡器。但不包括汽車里程計費表。 8. 瓦斯爐、熱水器及其廚具。 9. 家具、裝潢、木器、藤器。 10. 玻璃及鏡框。 11. 樂器。 12. 手工藝品及佛具香獨用品。 13. 電視遊樂器及其軟體。 14. 資訊器材及週邊設備。 15. 日用百貨（營業樓地板面積五〇〇平方公尺以上者）。 16. 運動器材。 17. 光電器材。 18. 醫療器材。	維持原規定	-

現行組別	檢討後組別	變更理由
19. 衛生瓷器及浴室用配件。 20. 化工機械器材。 21. 軸承鋼珠。 22. 刀具。		
第二十一組：飲食業。 本組限於營業樓地板面積不超過一五〇平方公尺之左列各款： 1. 冰果店 2. 點心店 3. 飲食店 4. 麵食店 5. 自助餐廳 6. 泡沫紅茶店 7. 餐廳（館） 8. 咖啡館 9. 茶藝館	維持原規定	-
第二十二組：餐飲業。 營業樓地板面積規模大於前組規定之飲食業。	維持原規定	-
第二十三組：百貨業。	維持原規定	-
第二十四組：特種零售甲組。 1. 油漆、塗料、顏料、染料。 2. 建築材料。 3. 煤氣、瓦斯、煤油等燃料。	維持原規定	-



現行組別	檢討後組別	變更理由
4. 觀賞鳥類。 5. 飼料。 6. 消防器材。		
第二十五組：特種零售乙組。 1. 礦油。 2. 觀賞動物類。 3. 蛇類。 4. 化工原料。 5. 爆竹煙火。 6. 特殊環境衛生用藥。 7. 農藥。	維持原規定	-
第二十六組：日常服務業。 1. 洗衣。 2. 理髮。 3. 美容。 4. 織補。 5. 傘、皮鞋修補及擦鞋。 6. 修配鎖。 7. 自行車、機車修理（限手工）。 8. 圖書出租。 9. 錄影節目帶出租。 10. 溫泉浴室。 11. 代客磨刀（限手工）。 12. 汽車保養（限換輪胎）。	維持原規定	-

現行組別	檢討後組別	變更理由
<p>第二十七組：一般服務業。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 職業介紹所、僱工介紹所。</li> <li>2. 計程車客運服務業。</li> <li>3. 當舖。</li> <li>4. 家畜醫院。</li> <li>5. 補習班（營業樓地板面積超過二〇〇平方公尺）。</li> <li>6. 禮服、及其他物品出租。</li> <li>7. 搬場業、但不包括停車所。</li> <li>8. 裱褙（藝品裝裱）。</li> <li>9. 水電工程、油漆粉刷及土木修繕業。</li> <li>10. 病媒防治業及環境衛生服務業。</li> <li>11. 橋棋社。</li> <li>12. 照相及軟片沖印業。</li> <li>13. 招牌廣告物及模型製作業。</li> <li>14. 機車修理。</li> <li>15. 汽車保養所及洗車。</li> <li>16. 錄音帶、錄影帶轉錄服務業。但不包括自行製作。</li> <li>17. 汽車里程計費錶安裝（修理）業。</li> <li>18. 視障按摩業。</li> <li>19. 寵物美容百貨。</li> <li>20. 室內裝潢、景觀、庭院設計承攬。</li> <li>21. 派報中心。</li> <li>22. 提供場地供人閱讀（K書中心）、資訊網路站。</li> <li>23. 產品包裝設計業。</li> </ol>	維持原規定	-

現行組別	檢討後組別	變更理由
24. 機械設備設備租賃業。 25. 產品展示服務業。 26. 電影、電視攝製及發行業。		
第二十八組：一般事務所。  1. 不動產之買賣、租賃、經紀業。 2. 建築公司及營造業。但不包括營造機具及建材儲放場所。 3. 開發、投資公司。 4. 貿易業。 5. 經銷代理業。 6. 報社、通訊社、雜誌社、圖書出版業有聲出版業。但不包括印刷、錄音作業場所。 7. 廣告業及傳播業。但不包括錄製場所。 8. 徵信業及保全業。 9. 資訊服務業。 10. 顧問服務業。 11. 速記、打字、晒圖、影印、複印、油印及刻印業。 12. 翻譯業。 13. 公證業。 14. 星象堪輿業。 15. 計程車、小客車租賃業。 16. 補習班（營業樓地板面積不超過二〇〇平方公尺）。 17. 專營複委託期貨經紀業。 18. 證券金融業。	維持原規定	-

現行組別	檢討後組別	變更理由
19. 證券經紀業（不含營業廳）。 20. 電信增值網路。 21. 土木包工業。 22. 電腦傳呼業。 23. 外國保險業聯絡處。 24. 剪接錄音工作室。 25. 文化藝術工作室。 26. 其他僅供辦公之場所（現場限作辦公室使用，不得專為貯藏、展示或作為製造、加工、批發、零售場所使用，且現場不得貯存機具）。		
第二十九組：自由職業事務所。 1. 律師。 2. 建築師。 3. 會計師。 4. 技師。 5. 土地登記專業代理人。 6. 不動產估價師。 7. 文化藝術工作室（使用樓地板面積不超過二〇〇平方公尺者）。	維持原規定	-
第三十組：金融保險業。 1. 銀行、合作金庫。 2. 信用合作社。 3. 農會信用部。 4. 證券經紀業（含營業廳）。 5. 信託投資業。 6. 保險業。	維持原規定	-

現行組別	檢討後組別	變更理由
7. 證券交易所。 8. 一般期貨經紀業。 9. 票券金融業。		
第三十一組：修理服務業。 1. 乙種汽車修理廠。 2. 各種機械、電機修理。 3. 金屬物熔接。	維持原規定	-
第三十二組：娛樂服務業。 1. 戲院、劇院、劇場、電影院。 2. 歌廳。 3. 夜總會、俱樂部。 4. 兒童樂園。 5. 電子遊戲場業。 6. 樂隊業。 7. 錄影帶節目帶播映業及視聽歌唱業。 8. 舞蹈表演場。 9. 釣蝦、釣魚場。 10. 飲酒店業。 11. 資訊休閒業。	維持原規定	-
第三十三組：健身服務業。 1. 籃球、網球、桌球、羽毛球、棒球、高爾夫球場及其他球類運動比賽練習場地。 2. 國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所、健身房、韻律房。 3. 室內射擊練習場（非屬槍砲彈藥刀械管制條例規	維持原規定	-

現行組別	檢討後組別	變更理由
定之械彈且不具殺傷力者)。 4. 保齡球館、撞球房。 5. 溜冰場、游泳池。 6. 營業性浴室(不含三溫暖)。		
第三十四組：特種服務業。 1. 酒家。 2. 酒吧。 3. 舞廳、舞場。 4. 特種咖啡茶室。 5. 三溫暖業。 6. 視聽理容業。	維持原規定	-
第三十五組：駕駛訓練場。	維持原規定	-
第三十六組：殮葬服務業。 1. 殯儀館。 2. 葬儀。	維持原規定	-
第三十七組：旅遊及運輸服務業。 1. 貨櫃、貨運業辦事處。 2. 公路、市區汽車客運業辦事處。 3. 旅遊業及遊覽車客運公司辦事處。 4. 航空、海運、內河運輸公司辦事處。 5. 報關行、快遞辦事處。 6. 營業性停車空間。 7. 計程車客運業、小客車租賃業車輛調度停放場。 8. 船務代理業。	維持原規定	-

現行組別	檢討後組別	變更理由
<p>第三十八組：倉儲業。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 冷藏庫、冷凍庫。</li> <li>2. 貨櫃運輸之集散裝卸場或庫房。</li> <li>3. 貨運、貨櫃貨運、遊覽汽車客運、航空運輸、報關、快遞等業之車輛調度停放場及貨物提存場房。</li> <li>4. 其他倉儲業或一般物品提存場房。</li> </ol>	維持原規定	-
<p>第三十九組：一般批發業。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 疋頭、服飾品。</li> <li>2. 日用飲食品。</li> <li>3. 化學原料及其製品，但不含危險物品存放。</li> <li>4. 金屬器材。</li> <li>5. 機械及電氣器材。</li> <li>6. 建築材料。</li> </ol>	維持原規定	-
<p>第四十組：農產品批發業</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 果菜批發業。</li> <li>2. 家畜（肉品）批發市場。</li> <li>3. 家禽批發市場。</li> <li>4. 魚產批發市場。</li> <li>5. 其他經公告指定之農產品市場。</li> </ol>	維持原規定	-
<p>第四十一組：一般旅館業。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 旅館。</li> <li>2. 觀光旅館。</li> </ol>	維持原規定	-

現行組別	檢討後組別	變更理由
第四十二組：國際觀光旅館業。	維持原規定	-
第四十三組：攝影棚	維持原規定	-
第四十四組：宗祠及宗教建築。 1. 宗祠（祠堂、家廟）。 2. 教堂。 3. 寺廟、庵堂及其他類似建築物。	維持原規定	-
第四十五組：特殊病院。 1. 傳染病院。	維持原規定	-
第四十六組：施工機料及廢料堆置或處理 1. 施工機械及施工材料。 2. 羽毛。 3. 碎玻璃、碎陶瓷類。 4. 建築廢料。 5. 廢金屬料及廢車場。 6. 廢紙、廢布。 7. 廢橡膠品。 8. 廢塑膠品。 9. 舊貨整理。 10. 垃圾以外之其他廢料。	維持原規定	-
第四十七組：容易妨害衛生之設施甲組。 1. 家畜及家禽屠宰場。 2. 廢棄物處理場（廠）。	維持原規定	-



現行組別	檢討後組別	變更理由
3. 污水處理或水肥處理場或貯存場。		
<p>第四十八組：容易妨害衛生之設施乙組。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 靈骨（灰）塔（堂）。</li> <li>2. 火葬場。</li> <li>3. 動物屍體焚化場。</li> </ol>	維持原規定	-
<p>第四十九組：農藝及園藝業。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 農作物種植物。</li> <li>2. 花圃、溫室、苗圃及果園。</li> <li>3. 造林。</li> </ol>	維持原規定	-
<p>第五十組：農業及農業建築</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 家畜及家禽飼養場。（不含養豬）</li> <li>2. 農業倉庫及農舍。</li> <li>3. 魚池。</li> <li>4. 牛、羊牧場。</li> <li>5. 堆肥場（舍）。</li> <li>6. 集貨分裝場。</li> <li>7. 蓄水池。</li> <li>8. 休閒農業之相關設施。</li> <li>9. 動物收容處所（限樓地板面積二〇〇平方公尺以下者）。</li> </ol>	維持原規定	-
<p>第五十一組：公害最輕微之工業。</p> <p>本工業限於熱源使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、公害防治、抽水機及其附屬設備），不超過三馬力，電熱不超過卅千瓦（附屬</p>	維持原規定	-

現行組別	檢討後組別	變更理由
<p>設備與電熱不得流用於作業動力)，作業廠房之總樓地板面積超過一〇〇平方公尺（地下層有自然通風口開窗面積在廠房面積七分之一以上）者，其工廠性質規定如左：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 乳品（冰淇淋）製造業。</li> <li>2. 糖果及麵食烘焙業。</li> <li>3. 粉條類食品製造業。</li> <li>4. 製茶業。</li> <li>5. 即食餐食業。</li> <li>6. 雜項食品（食品添加物、水產加工食物、畜產加工食品、農產加工食品之酵母粉除外）製造業。</li> <li>7. 繩、纜、網製造業。</li> <li>8. 漁網製造業。</li> <li>9. 其他紡織品（麻紡織品除外）製造業。</li> <li>10. 成衣及服飾品製造業。</li> <li>11. 紙製品（含紙容器）製造業。</li> <li>12. 印刷業（報社印刷廠除外）。</li> <li>13. 裝訂業。</li> <li>14. 印刷有關服務業。</li> <li>15. 未分類雜項工業製品（紙傘、人造紙花、人造聖誕樹、人造蓮草花、香包、米雕、瓢刻、貝殼製飾物、甲殼製飾物、果核製飾物、宮燈、印章）製造業。</li> </ol>		
<p>第五十二組：公害較輕微之工業。</p> <p>本組工業限於熱源使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、公害防治、抽水機及其附屬</p>	維持原規定	-

現行組別	檢討後組別	變更理由
<p>設備)，不超過十五匹馬力、電熱不超過六十千瓦（附屬設備與電熱不得流用於作業動力），作業廠房之總樓地板面積不超過三〇〇平方公尺者，其工廠性質規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 前組規定准予設立之工業。</li> <li>2. 碾穀者。</li> <li>3. 調味品（香料調配）製造業。</li> <li>4. 不含酒精飲料製造業。</li> <li>5. 針織業</li> <li>6. 毯、氈製造業。</li> <li>7. 毛皮製品製造業。</li> <li>8. 皮革製品（含皮鞋）製造業。</li> <li>9. 印刷業（報社印刷廠）。</li> <li>10. 製版業。</li> <li>11. 化妝品製造業。</li> <li>12. 家用電器製造業。</li> <li>13. 照明器具製造業。</li> <li>14. 資料儲存及處理設備製造業。</li> <li>15. 視聽電子產品製造業。</li> <li>16. 通信機械器材製造業。</li> <li>17. 其他電力及電子機械器材（電工器材）製造修配業。</li> <li>18. 汽車零件（電器裝置）製造業。</li> <li>19. 科學、光學及工業等精密器械製造業。</li> <li>20. 鐘錶製造業。</li> <li>21. 醫療機械器材設備製造業。</li> <li>22. 珠寶及貴重金屬製品製造業。</li> </ol>		

現行組別	檢討後組別	變更理由
<p>23. 製冰業。</p> <p>報社印刷廠、製冰業之冷藏設施、工業大樓之使用馬力、電熱數及作業廠房之總樓地板面積不受前項之限制。</p> <p>另本組非屬工廠性質者如左：</p> <p>(1) 環境檢測服務業。</p> <p>(2) 廢棄物代清除業。</p>		
<p>第五十三組：公害輕微之工業。</p> <p>本組工業限於熱源使用電力、氣體燃料及液化石油、其工廠性質規定如左：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 廠房設備規模大於前組規定且合乎前組規定性質之工業。</li> <li>2. 乳品（冰淇淋除外）製造業。</li> <li>3. 罐頭、冷凍、脫水及醃漬食品製造業。</li> <li>4. 豆類加工食品業。</li> <li>5. 雜項食品（食品添加物）、水產加工食品、畜產加工食品、農產加工食品之酵母粉）製造業。</li> <li>6. 印染整理業（漂白、染色除外）。</li> <li>7. 木、竹、簾製品製造業。</li> <li>8. 家具及裝設品製造業。</li> <li>9. 加工紙製造業。</li> <li>10. 清潔用品（調配）製造業。</li> <li>11. 塑膠製品製造業。</li> <li>12. 玻璃及玻璃製品（加工玻璃）製造業。</li> </ol>	維持原規定	-

現行組別	檢討後組別	變更理由
<p>13. 鋼材二次加工業（鋼材裁切、焊接型鋼）。</p> <p>14. 金屬製品製造業（表面處理之電鍍除外）。</p> <p>15. 機械設備製造修配業。</p> <p>16. 電子零組件（晶圓及電路板製造除外）。</p> <p>17. 液化石油氣汽車改裝業。</p> <p>18. 樂器製造業。</p> <p>19. 體育製造業。</p> <p>20. 文具製造業。</p> <p>21. 玩具製造業。</p> <p>22. 汽車修理（甲種汽車修理廠）業。</p> <p>23. 未分類雜項工業製品（影視聽空白帶、打火機、煙咀、香煙瀘咀、煙斗、手杖、傘骨、嬰兒車、化妝用具、黏住膠帶、篩類、算盒、商標紙、腸衣製品、馬鞭、掃帚、保溫容器、人造木炭、脫胎漆器、假髮類、毛髮製品、羽毛製品、假人模型、蠟製模型）製造業</p> <p>另本組非屬工廠性質者如左：</p> <p>(1) 洗瓶業。</p>		
<p>第五十四組：公害較重之工業。</p> <p>1. 調味品（味精、香料調配除外）製造業。</p> <p>2. 飼料配製業。</p> <p>3. 菸草製造業。</p> <p>4. 不織布業。</p> <p>5. 製材業。</p> <p>6. 西藥製造業。</p>	維持原規定	-

現行組別	檢討後組別	變更理由
<p>7. 中藥製造業。</p> <p>8. 體外檢驗試劑製造業。</p> <p>9. 橡膠製品製造業。</p> <p>10. 陶瓷器及其製品製造業。</p> <p>11. 預拌混凝土製造業。</p> <p>12. 水泥製品製造業。</p> <p>13. 電力機械器材製造裝配業。</p> <p>14. 電燈泡及燈管製造業。</p> <p>15. 運輸工具（電器裝置、液化石油氣汽車改裝除外）製造修配業。</p> <p>16. 未分類雜項化學製品（亮光蠟、塑蠟、汽車蠟、打光蠟、蠟燭、封口蠟、地板蠟、裝飾蠟燭、鞋油、擦銅膏、薄荷腦、樟腦、發火劑、滅火劑、膠質紙、保革油、防火劑、打光粉、上光色料、泡沫滅火劑、蠟紙改錯液）製造業。</p> <p>另本組非屬工廠性質者如左：</p> <p>(1) 廢棄物、廢（污）水代處理業。</p>		
<p>第五十五組：公害嚴重之工業</p> <p>1. 屠宰業。</p> <p>2. 食用油脂製造業。</p> <p>3. 製粉業。</p> <p>4. 製糖業。</p> <p>5. 味精製造業。</p> <p>6. 酒類釀造配製業。</p> <p>7. 啤酒製造業。</p>	維持原規定	-

現行組別	檢討後組別	變更理由
<ul style="list-style-type: none"> <li>8. 棉、毛、絲紡織業。</li> <li>9. 人造纖維紡織業。</li> <li>10. 印染整理業（漂白、染色）。</li> <li>11. 其他紡織品製造業（麻紡織品）。</li> <li>12. 皮革整製業。</li> <li>13. 毛皮硝製、漂白、染色業。</li> <li>14. 合板製造業。</li> <li>15. 組合木材製造業。</li> <li>16. 木材保存處理業。</li> <li>17. 塑化木材加工業。</li> <li>18. 紙漿製造業。</li> <li>19. 紙製造業。</li> <li>20. 化學材料製造業（基本化學工業、石油化工原料及精密化學材料製造業除外）。</li> <li>21. 塗料、漆料及相關產品製造業。</li> <li>22. 原料藥製造業。</li> <li>23. 生物製劑製造業。</li> <li>24. 清潔用品（調配除外）製造業。</li> <li>25. 工業觸媒及起始劑製造業。</li> <li>26. 未分雜項化學製品（工業助劑）製造業。</li> <li>27. 石油及煤製品製造業。</li> <li>28. 玻璃及玻璃製品（加工玻璃除外）製造業。</li> <li>29. 水泥製造業。</li> <li>30. 耐火材料製造業。</li> <li>31. 石材製品製造業。</li> <li>32. 其他非金屬礦物製品製造業。</li> <li>33. 基本金屬工業（鋼材二次加工業之鋼板裁切、焊</li> </ul>		

現行組別	檢討後組別	變更理由
<p>接型鋼除外)。</p> <p>34. 金屬製成品表面處理(電鍍)業。</p> <p>35. 電子零組件(晶圓及電路板)製造業。</p> <p>36. 電池製造業。</p> <p>37. 未分類雜項工業製品(骨製飾物、象牙製飾物、牛角製飾物、動植物標本、礦物標本)製造業。</p> <p>另本組非屬工廠性質者如左：</p> <p>(1) 公共危險物品儲藏、分裝業。</p> <p>(2) 壓氣體儲藏、分裝業。</p>		
<p>第五十六組：危險性工業。</p> <p>1. 基本化學工業。</p> <p>2. 石油化工原料製造業。</p> <p>3. 精密化學材料製造業。</p> <p>4. 農藥及環境衛生用藥製造業。</p> <p>5. 炸藥、煙火、火柴製造業。</p>	維持原規定	-
<p>第五十七組：展覽設施及會議中心</p>	維持原規定	-
<p>第五十八組：策略性產業</p> <p>1. 3C 工業。</p> <p>2. 精密電子元件工業。</p> <p>3. 精密機械設備工業。</p> <p>4. 航太工業。</p> <p>5. 生醫及特化工業。</p> <p>6. 綠色技術工業。</p>	<p>第五十八組：策略性產業</p> <p>1. 3C 工業。</p> <p>2. 精密電子元件工業。</p> <p>3. 精密機械設備工業。</p> <p>4. 航太工業。</p> <p>5. 生醫及特化工業。</p> <p>6. 綠色技術工業。</p>	<p>配合土地使用分區管制要點第三條第六項之變更，調整第五十八組之規範。</p>



現行組別	檢討後組別	變更理由
7. 高級材料工業。 8. 奈米技術工業。 9. 安全產業。 10. 技術服務業。 11. <u>經行政院指定之產品或技術服務項目。</u>	7. 高級材料工業。 8. 奈米技術工業。 9. 安全產業。 10. 技術服務業。 11. <u>經中央及地方產業主管機關認可之策略性產業、其他必要性附屬設施等使用。</u>	



附件二 開發獎勵要點之策略性公共設施保留  
地取得之加乘容積獎勵規定



## 開發獎勵要點之策略性公共設施保留地取得之加乘容積獎勵規定

- 一、以加乘方式鼓勵所有權人採容積移轉方式捐贈策略性公共設施保留地，加速新竹市（以下簡稱本市）重大建設計畫用地之取得，訂定本獎勵規定。
- 二、有關本市策略性公共設施保留地之定義，係指重大建設需配合都市計畫法第二十七條第一項第四款之規定，或內政部 93.1.7 內授營都字第〇九二〇〇九一一一一號函中規定（函文影本如後附），包含：
  - （一）已列入新竹市政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫者。
  - （二）已編列預算達政府採購法規定之查核金額以上之地方重大建設者。
  - （三）報經中央各目的事業主管機關專案核准補助二分之一以上經費興建之重大設施者。
- 三、加乘鼓勵公共設施保留地分為二級：
  - （一）第一級為依本規定第二點規定之未開闢之策略性公共設施保留地。
  - （二）第二級為未開闢且列為優先取得之公共設施保留地，如公園、綠地、兒童遊樂場、道路、園道、人行步道。
- 四、為取得公共設施保留地，其鼓勵加乘內容如下：
  - （一）第一級：以未開闢且配合重大建設之策略性公共設施保留地，其獎勵值為該公共設施用地依都市計畫容積移轉實施辦法第九條規定移轉至接受基地後容積移轉量之 40%。
  - （二）第二級：以未開闢且列為優先取得之公共設施保留地，其獎勵值為該公共設施用地依都市計畫容積移轉實施辦法第九條規定移轉至接受基地後容積移轉量之 30%。
- 五、接收基地可移入容積之上限（含本項獎勵部分），仍應符合「新竹市都市計畫容積移轉審查許可條件」等相關規定。
- 六、本獎勵規定之申請期限以本細部計畫公告發布實施之日起 2 年內為

限。申請時程之認定，以建造執照申請送件之時間為準。

附件三 新竹市政府辦理老舊窳陋地區重建之  
獎勵容積申請注意事項





## 新竹市政府辦理老舊窳陋地區重建之獎勵容積申請注意事項

- 一、新竹市政府（以下簡稱本府）為辦理舊市區小建築基地合法建築物辦理重間之獎勵容積（以下簡稱簡易都更），訂定本注意事項。
- 二、申請建議都更獎勵案件之建築基地，非屬都市計畫容積移轉實施辦法第 8 條第 2 項所稱實施都市更新地區。
- 三、申請簡易都更獎勵者（以下簡稱申請人），應檢附下列文件，向本府都市發展處（以下簡稱本處）提出：
  - （一）土地及合法建築物所有人同意書。
  - （二）申請書及申請人身分證明文件。
  - （三）切結書。
  - （四）檢核表及相關證明文件。
  - （五）基地建物配置圖及相關檢討計算式。前項申請人以該建築基地預定起造人或經其授權之設計人（建築師）為限。
- 四、簡易都更獎勵案件之認定有疑義時，得由本府視個案需要邀集相關機關會商研議，並由申請人配合準備文件資料及列席說明。
- 五、屬簡易都更獎勵案件之建築基地，併同申請容積移轉案件者，得視實際需要於申請建造執照前，向本府申請先行輔導。



附件四 變更後開發獎勵要點、土地使用分區  
管制要點、都市設計準則及土地及建  
築物使用組別



## 開發獎勵要點

一、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、公益服務設施及朝綠建築設計，以增進公共福利，依據本細部計畫土地使用分區管制要點第九點訂定之。

二、適用範圍：

(一) 計畫區內如未依規定完成開發許可程序，且依原乙種工業區使用之建築基地，均不得適用本獎勵要點規定。

(二) 前開情形以外之建築基地依本獎勵要點規定申請容積獎勵時，均應經都市設計審議通過。

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，包括下列事項：

(一) 獎勵建築容積之計算方式如下：

$$V=V0+\Delta V1+\Delta V2+\Delta V3+\Delta V4+\Delta V5+\Delta V6+\Delta V7$$

V：獎勵後總容積

V0：基準容積

$\Delta V1$ ：提供公益服務設施使用之獎勵容積

$\Delta V2$ ：建築基地大規模開發之獎勵容積

$\Delta V3$ ：綜合設計放寬之獎勵容積

$\Delta V4$ ：綠建築設計之獎勵容積

$\Delta V5$ ：臨接公道五路、忠孝路、東光路、中華路之基地，符合建蔽率降低規定者之獎勵容積

$\Delta V6$ ：加速取得未開闢公共設施用地之獎勵容積

$\Delta V7$ ：老舊窳陋地區重建之獎勵容積

(二) 上述容積獎勵之基準上限

1. 基準容積 (V0)：

依本計畫案訂定之各基地法定容積率×基地面積。

2. 提供公益服務設施使用之獎勵容積 ( $\Delta V1$ )：

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，將該樓地板及依其應有之比例之土地產權與停車空間無償登記為公有後可獲得獎勵之公共服務設施及其規模，如下表所示；惟其可增加之容積獎勵上限，不

得超過基準容積之 20%：

種類	項目		提供方式	規模 (提供停車空間 之面積不計入)	獎勵樓地板面積值 (捐贈/捐建) (提供停車空間之面積 不計入)
複合商業區	公共服務中心	聯合資訊中心	提供樓地板 及停車空間	600 平方公尺 以上	捐贈 (含捐建) 市 府之樓地板面積×1.2
	公共活動空間	展示場 會議廳 表演場		1500 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 畫廊、博物館		1000 平方公 尺以上	
醫療設施區	二樓以上及地下人行步道具地役權屬， 供公眾通行使用空間設施		人行步道之建造及建築物 內部之銜接空間 (其計算 與評定應由「新竹市都市 設計及土地使用開發許可 審議委員會」依合理配 置，做整體考量評定之)	—	建築物內部與外部 銜接公共空間之樓 地板面積×3，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銜接 公共空間設施				
第一種商業區	公共服務中心	老人文康休閒中心 教保服務機構 非營利公益團體 育成中心 身心障礙福利機構 社教服務中心	提供樓地板 及停車空間	250 平方公尺 以上	捐贈 (含捐建) 市 府之樓地板面積×1.2
	公共活動空間	社區活動中心 里民集會所		300 平方公尺 以上	
住商混合區	公共服務中心	兒童及少年福利機構 (托嬰中心) 教保服務機構 (職場 互助式) 日間照顧中心 非營利公益團體 身心障礙福利機構 社教服務中心 社福中心	提供樓地板 及停車空間	250 平方公尺 以上	1. 捐贈 (含捐建) 市府之樓地板面 積×1.2 2. 經目的事業主管 機關同意以樓地 板租金抵付者 (依估價師按照 收益法估算租 金)，且使用至少 20 年
	新創交流空間	聯合資訊中心 新創育成孵化中心 國際人資媒合中心		600 平方公尺 以上	
	公共活動空間	展示場 會議廳 表演場		1500 平方公 尺以上	
科技商務區	公共服務中心	兒童及少年福利機構 (托嬰中心) 教保服務機構 (職場 互助式) 日間照顧中心 非營利公益團體 身心障礙福利機構 社教服務中心 社福中心	提供樓地板 及停車空間	250 平方公尺 以上	1. 捐贈 (含捐建) 市府之樓地板面 積×1.2 2. 經目的事業主管 機關同意以樓地 板租金抵付者 (依估價師按照 收益法估算租 金)，且使用至少 20 年
新創交流空間	聯合資訊中心 新創育成孵化中心 國際人資媒合中心	提供樓地板 及停車空間	600 平方公尺 以上		
公共活動空間	展示場 會議廳 表演場	提供樓地板 及停車空間	1500 平方公 尺以上		

### 3. 建築基地大規模開發之獎勵容積 ( $\Delta V2$ )

為鼓勵本計畫區內基地合併開發，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法定容積乘以一固定比值，為其獎勵容積。

基地規模	獎勵容積
5,000m <sup>2</sup> 以上	10%
3,000m <sup>2</sup> 以上，未達 5,000m <sup>2</sup>	6%
2,000m <sup>2</sup> 以上，未達 3,000m <sup>2</sup>	3%

### 4. 綜合設計放寬之獎勵容積 ( $\Delta V3$ ):

- (1) 本計畫建築基地開發應依照「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。
- (2) 依「建築技術規則」建築設計施工編第二百八十六條第一款規定計算增加之樓地板面積，不得超過都市計畫容積率之 30%。

### 5. 綠建築設計之獎勵容積( $\Delta V4$ )

申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，得依下表計算獎勵容積：

綠建築分級評估等級	獎勵額度
銀級	$V0 \times 6\%$
黃金級	$V0 \times 8\%$
鑽石級	$V0 \times 10\%$

申請者並應與新竹市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積乘以建築物法定造價 5 倍之金額作為保證金，保證金退還依下列規定：

- (1) 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
- (2) 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
- (3) 依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積乘以該建築物法定造價 5 倍之金額後無息退還。
- (4) 保證金之繳納與收支保管依「新竹市都市開發暨更新基金收支保管及運用自治條例」之規定辦理。

6. 臨接公道五路、忠孝路、東光路、中華路之基地，符合建蔽率降低規定者之獎勵容積( $\Delta V5$ )：

臨接公道五路、忠孝路、東光路、中華路之基地，如基地開發符合下列規定者，得享有 10% 之容積獎勵。

- (1) 申請本項容積獎勵之建蔽率須符合下表規定。
- (2) 基地申請本項容積獎勵時，其所調降建蔽率所增加之法定空地，其中 50% 需臨本計畫所指定之無遮簷公共開放空間；50% 需作為相鄰基地之緩衝空間。

分區名稱	法定建蔽率(%)	申請本項容積獎勵之建蔽率(%)
第一種住宅區	60	45
住商混合區	65	50
第一種商業區	65	50
第二種商業區	80	60
科技商務區	65	50
複合商業區	65	50
特定公用設施區	60	45

7. 加速取得未開闢公共設施用地之獎勵容積 ( $\Delta V6$ )

本計畫區應依本計畫開發獎勵要點之策略性公共設施保留地取得加乘容積獎勵規定辦理（詳附件二），且申請本獎勵時應同時申辦容積移轉作業。

第一級：以未開闢之策略性公共設施保留地且配合重大建設，其獎勵值為該公共設施用地依都市計畫容積移轉實施辦法第九條規定移轉至接受基地後之容積移轉量之 40%。

第二級：以未開闢且列為優先取得之公共設施保留地，其獎勵值為該公共設施用地依都市計畫容積移轉實施辦法第九條規定移轉至接受基地後之容積移轉量之 30%。

本獎勵規定之申請期限以本細部計畫公告發布實施之日起 2 年內為限。申請時程之認定，以建造執照申請送件之時間為準。

8.  $\Delta V7$ ：老舊窳陋地區重建之獎勵容積

(1) 為鼓勵都市老舊窳陋地區之重建，屬住宅區及商業區屋齡 30 年以上之合法建築物，辦理重建時符合下列及附表項規定者，得予以容積獎勵（申請注意事項詳如附件三）：

A. 建築基地內現有屋齡 30 年以上合法建築物坐落之基地面積佔申請基地面積 50% 以上。



B. 申請重建之建築基地至少有一條面臨道路寬度應達 6 公尺，且基地臨路總長度應達 20 公尺。

C. 需經土地及合法建築物所有權人全數同意。

現況態樣	基地規模	建築配置		獎勵容積
住宅區、商業區建築基地內現有屋齡 30 年以上合法建築物坐落之基地面積佔申請基地面積 50% 以上	500 平方公尺以上	擇一適用	1. 自建築線起退縮淨寬（不含造型板、雨遮）4 公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、街道家具、無障礙空間或綠化植栽等供公眾使用。	20%
			2. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 1.5 公尺。	
3. 法定空地綠覆率應達 60% 以上。	15%			
4. 每一住宅單元（戶）應至少設置 1 汽車停車位。				
5. 建築基地留設之法定空地透水綠應達 80% 以上。				
6. 基地設計建蔽率不得超過法定建蔽率 80%。				
			1. 自建築線起退縮淨寬（不含造型板、雨遮）4 公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、街道家具、無障礙空間或綠化植栽等供公眾使用。	
			2. 後院與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 1.5 公尺。	
			3. 法定空地綠覆率應達 60% 以上。	
註：合法建築物應檢附下列任一證明文件				
1. 房屋稅籍證明				
2. 建物謄本或建物登記證明				
3. 建築執照				

(2) 屬下列情形之一者，不適用本點獎勵：

- A. 基地涉及公辦都市更新範圍者。
- B. 基地經市府核准都市更新事業概要或向市府申請事業計畫報核之範圍者。
- C. 申請都市更新條例相關容積獎勵者。
- D. 申請建築技術規則所訂開放空間相關獎勵者
- E. 舊市區小建築基地合併整體開發建築者。

(三) 有關本計畫區內各特定專用區之綜合設計放寬之獎勵容積( $\Delta V3$ )適用如下：

- 1. 複合商業區及科技商務區適用有關商業區之規定。
- 2. 住商混合區適用有關住宅區之規定。
- 3. 特定公用設施區適用有關機關用地之規定。

五、鼓勵設置策略性產業之基準容積折減計算規定：

本計畫區內由乙種工業區調整為科技商務區之土地及建築開發，如設置有本計畫「土地使用分區管制要點」所規範之策略產業使用組別，且符合下列各項規定之一者，其屬於策略性產業使用及育成策略性產業與研發產業使用之樓地板面積，得經都市設計審議通過後，視其實際所設置樓地板面積之 20%，做為最高之容積獎勵。

- (一) 所擬引入設置之策略性產業使用項目，對於新竹科學工業園區之高科技產業發展，具有材料供應、技術支援、研發創新、事業體系之連繫與輔助效應，需符合本計畫土地及建築物使用組別第 58 組：策略性產業者，或符合依產業創新條例取得中央目的事業主管機關核定者」。
- (二) 所擬引入設置之空間設施，對於育成策略性產業以及研發型態之產業具有實質效益，需符合本計畫土地及建築物使用組別第 58 組：策略性產業者，或符合依產業創新條例取得中央目的事業主管機關核定者」。

六、依本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，獎勵建築容積項目之獎勵容積總和( $\Delta V1 + \Delta V2 + \Delta V3 + \Delta V4 + \Delta V5 + \Delta V6 + \Delta V7$ )不得超過基準容積( $V0$ )之 20% 外，尚需符合都市計畫法臺灣省施行細則相關規定。

七、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。

八、放寬後總容積 ( $V$ ) 僅適用該次建築申請，未來再行開發建築時，需重新提具都市設計書圖送都市設計審議。

## 土地使用分區管制要點

為建設本計畫區成為新竹生活圈之都會商業暨科技商務核心區，藉由原東勢傳統工業區土地利用轉型再發展之規劃指導，俾使全區之開發能具備有支援新竹科學園區高科技產業發展所需之產業聚落效應功能；同時為籌設台灣高科技產品國際交易展示中心、都會交通轉運中心等功能；以促進新竹市之新都心功能發展，並提昇都市景觀意象，特訂定本要點；本要點未規定者，悉依「新竹科技特定區計畫」及相關法令規定辦理。

一、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。

二、有關本計畫區內未完成開發許可程序之土地，涉及本要點之適用

(一) 容許使用項目仍應依原使用分區規定辦理，惟依原乙種工業區使用者，不得適用「都市計畫法台灣省施行細則」第 18 條第 2 項第 3、4 款之規定。

(二) 建蔽率及容積率適用規定

分區調整型態	建蔽率(%)	容積率(%)
由乙種工業區調整為第一種商業區、複合商業區、科技商務區及住商混合區者	65	210
由住宅區調整為第一種商業區者	60	180
由電力事業用地調整為第二種商業區者	60	400

(三) 其餘部分依本要點之規定辦理。

三、土地及建築之使用

(一) 本計畫區內土地使用分區之街廓、用地編號及道路編號如附圖 1-1，其容許之土地使用組別如附錄「土地及建築物使用組別」及附表 1「土地及建築物使用組別容許表」。

除前述規定外，本計畫地區土地及建築物使用組別容許條件，如遇有新增使用組別之適用、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。

(二) 本計畫區之商業區(包含第一種商業區、第二種商業區)，其使用項目依「都市計畫法台灣省施行細則」有關商業區規定辦理。

(三) 本計畫區之住商混合區，其使用項目依照都市計畫法台灣省施行細則有關「住宅區」之規定辦理，惟建物非供住宅使用部份之樓地板面積，應不超過該建築物總樓地板面積之百分之三十(第八組社會福利設施之兒童福利機構、托兒所、兒童托育中心及產後護理機構等用途得不受此限)，且為維護居住環境之寧靜、安全及衛生，禁止申請設置資訊休閒業。

- (四) 本計畫區之住宅區(包含第一種住宅區及第二種住宅區)，主要供為居住環境之一般性住宅使用，其土地及建築物使用項目依「都市計畫法台灣省施行細則」有關住宅區之規定辦理，且為維護居住環境之寧靜、安全及衛生，禁止申請設置資訊休閒業。
- (五) 本計畫區之複合商業區，其使用項目依都市計畫法台灣省施行細則有關「商業區」之規定辦理，惟供作商業使用部分之樓地板面積，應不得低於該宗建築基地總樓地板面積之 50%，前開商業使用部分，係指日常用品零售業、零售市場、一般零售甲組、一般零售乙組、飲食業、餐飲業、百貨業、日常服務業、一般服務業、一般事務所、自由職業事務所、金融保險業、娛樂服務業、健身服務業、旅遊及運輸服務業、一般批發業、一般旅館業、國際觀光旅館、攝影棚及展覽設施等使用。
- (六) 本計畫區之科技商務區，其使用項目規定如下：
1. 科技商務區(屬街廓編號 D3、D4、D5、D6 及 D7 中原指定整體開發區已完成開發許可程序之範圍)，其使用項目以下列主使用項目為主（不得低於前述科技商務區總土地面積之 50%）：科技產業之產品研發、實驗測試、試量產、展示、銷售、商務會議、辦公、企業營運總部、展覽設施及會議中心、日常用品零售業、餐飲業、一般服務業、一般事務所、自由職業事務所、金融保險業、健身服務業、旅遊及運輸服務業、觀光旅館及攝影棚等設施使用，以及經中央及地方產業主管機關單位認可之策略性產業、其他必要性附屬設施等使用；其餘使用項目可依都市計畫法台灣省施行細則有關「商業區」之規定辦理。並為確保未來整體建築開發意象，應於都市設計審議時提出整體街廓建築開發構想。
  2. 其餘科技商務區，其使用項目以下列主使用項目為主（不得低於該宗建築基地建築總樓地板面積之 50%）：作科技產業之產品研發、實驗測試、試量產、展示、銷售、商務會議、辦公、企業營運總部、展覽設施及會議中心、日常用品零售業、餐飲業、一般服務業、一般事務所、自由職業事務所、金融保險業、健身服務業、旅遊及運輸服務業、觀光旅館及攝影棚等設施使用，以及經中央及地方產業主管單位認可之策略性產業、其他必要性附屬設施等使用；其餘使用項目可依都市計畫法台灣省施行細則有關「商業區」之規定辦理。
- (七) 街廓編號 E1 之特定公用設施區，供高科技產品商貿相關展示、國際會議、文創展覽、多功能研習中心、藝文展演及相關行政支援設施等使用為主。

- (八) 本計畫區內社教用地，為供設置鐵道藝術文化網絡之相關軟體、硬體設施使用為主。
- (九) 本計畫區內醫療設施區，為供設置病床數達六百床以上之醫學中心使用為主，但不得供作精神病院使用。
- (十) 本計畫區之交通用地，其使用項目主要為供運輸場站、道路、停車場使用、相關運輸服務設施為限，且得供商業設施、其他經本府審查核准得設置之相關設施等使用，惟其使用樓地板面積合計不得超過該交通用地總樓地板面積百分之三十。
- (十一) 本地區內之建築物非供住宅使用之樓層，其同層及以下各樓層均應非供住宅使用。
- (十二) 本計畫區之複合商業區、科技商務區，如基地鄰接公道五路時，其面臨公道五路之建築物應以主使用性質並不得作住宅使用為原則，且各樓層廁所、排煙室、管道間、機電設備空間及茶水間等應集中設置，且應由公共領域進出，後續亦不得約定專用，或以連接專有或約定專用空間為原則。如申請案經「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，得不受本要點之規定限制。
- (十三) 本計畫區內之休閒商務區，主要供百貨購物、休閒娛樂、藝文活動、觀光旅館、辦公及住宅等相關使用，其容許之土地使用組別如附表 1。前述如遇有新增使用組別之適用、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。
- (十四) 本計畫區內之轉運站用地得作為供交通轉運站相關使用，包含公路客運車輛之停靠站、私人運具之停車場地、乘客候車、乘車月台及相關附屬設施等。

#### 四、土地使用強度

(一) 本計畫區各使用分區之建蔽率、容積率不得超過下表所示之規定：

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)
乙種工業區	70	210
第一種住宅區	60	180
第二種住宅區	60	240
第一種商業區	65	210
第二種商業區	80	400
複合商業區	65	210
科技商務區	65	210
住商混合區	65	210
醫療設施區	50	300
特定公用設施區	60	300
第一種休閒商務區、第二種休閒商務區	60	360

(二) 公共設施之建蔽率、容積率不得超過下表規定：

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)
電力事業用地	60	400
機關用地	50	250
變電所用地	50	250
交通用地	40	300
轉運站用地	60	250
車站用地	50	250
市場用地	60	240
加油站用地	40	120
公園用地	15	30

### 五、最小建築基地規定

本計畫區屬指定整體開發區之科技商務區、複合商業區、住商混合區、第一種商業區，其最小建築基地規模規定如下：

1. 其建築基地臨接公道五路者，基地開發最小規模應達 3000 平方公尺以上、臨接公道五路之寬度不得小於 25 公尺。
2. 前款以外之建築基地，其基地開發最小規模應達 2000 平方公尺以上。
3. 另相鄰土地均已申請開發，則剩餘未開發相鄰之土地應全部一次申請開發，不受前述開發規模限制。
4. 建築基地臨接公道五路者，不論開發規模大小均須提送「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議。
5. 有關最小建築基地規模，如遇有不同權屬需協議整合者，得申請本府協助調處，經市府調處不成，得經由整體規劃，並經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議許可後，得不受前述最小建築基地規模限制，惟不得申請「建築基地大規模開發之獎勵容積」。
6. 休閒商務區應按下表之最小建築規模申請建築開發：

使用分區	街廓編號	最小建築基地規模
第一種休閒商務區	F1-1	全街廓開發
	F1-2	全街廓開發

### 六、停車空間及裝卸位

(一) 停車空間設置標準：本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，不在此限：

1. 除住宅區以外之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之1.2倍設置；依前述規定計算所需設置之汽車停車位，如有零數時應增設一汽車停車位。
2. 本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；其他用途建築物則以樓地板面積每滿200m<sup>2</sup>設置1輛計算，如有零數時應增設一機車停車位。
3. 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，如停車位數超過10部者，應採集中設置並設置於地面層及地下一層為原則。

## (二) 離街裝卸場：

1. 本計畫區內建築物新建、改建、變更改用途或增建部分，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，設置一裝卸車位；5,000平方公尺(含)以上，未達10,000平方公尺者，設置二裝卸車位；10,000平方公尺(含)以上，未達20,000平方公尺者，設置三裝卸車位；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) 每滿十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。

七、指定留設公共停車空間為配合本計畫區發展所需公共停車空間，指定計畫街廓編號P14、P19公共設施用地應採多目標使用項目並以附設地下式之立體公共停車場為原則。

八、公(四)用地(P11)得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用，且得作營利性之公共使用，其餘公共設施用地依多目

標使用時仍限作非營利性之公共使用。

- 九、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物申請案得依「開發獎勵要點」規定申請容積獎勵。
- 十、本計畫區內有關都市設計之內容，另依都市設計準則管制之。
- 十一、本要點未規定事項，適用其他法令規定。
- 十二、「擬定新竹科技特定區計畫細部計畫(配合台鐵後站地區都市更新計畫)」另有規定者，則優先從其規定。
- 十三、本計畫區內除已劃定都市更新地區外，經目的事業主管機關認定該產業符合竹科 X 計畫者，得依照都市更新條例第 8 條規定，配合重大發展建設需要劃定為策略性更新地區，加速地區發展。



## 都市設計準則

本計畫區都市景觀風貌定位為科技城風貌意象，未來計畫區內建築基地之開發應以新竹科學園區既有合理、秩序、科技之風格為主軸發展，並應導入人性與感性元素，強調科技始於人性的原則，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、本計畫區內建築基地（含未依規定完成開發許可程序之土地）均應依本準則內容辦理。

二、本計畫區內應辦理都市設計審議地區之規定如下：

（一）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及施工。

（二）本計畫區內指定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. 依原乙種工業區使用並申請開發建築基地。
3. 指定整體開發區。
4. 本計畫區內除指定整體開發區外面積達 3,000 平方公尺(含)以上之建築基地。
5. 建築高度超過 60 公尺以上之建築基地。
6. 依本準則規定應實施建築物外觀夜間照明者。
7. 第一種休閒商務區、第二種休閒商務區。
8. 依「都市計畫容積移轉實施辦法」或相關規定，為移出容積之接受基地並申請開發建築者。
9. 本計畫區內各項公共設施用地，惟道路用地係指道路編號 1、4、5、70、76 等計畫道路及園道用地(詳附圖 1-2)。
10. 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、地標建築與都市形象

（一）本計畫區內街廓編號 C1，C6，E1，D5，D7，D14 及 F2 應設置地標性建築物(如附圖 1-3)，並依下列原則辦理：

1. 本計畫區地標性建築物，其高度、造型及比例，應能突顯視覺焦點及豐富天際線，並以能表徵高科技建築意象之呈現為原則。
2. 地標性建築物外牆材質色彩運用以高明度低彩度之色系基調為原則，以強化鮮明地標意象。

3. 地標性建築物之位置圖說係為原則性規定，實際設置位置應依都市設計審議為準。

(二) 公道五路為本市創新科技廊帶都市形象立面，其沿線建築風貌管理原則如下：

1. 街廓編號 D2、D3、D4、D5、D7、D10、D11、D14、E1、P17 等鄰接公道五路之建築基地建築立面應以簡約設計為原則，形塑公道五路廊帶現代及高科技形象。建築物應取得智慧建築及綠建築標章，採自動化節約能源設計及增加建築綠化量。
2. 上開建築基地面向公道五路之建築牆面應以低彩度、高明度之冷色系或無彩色為主要牆面色彩，並採用可反映高科技意象之材質為主。
3. 另上開建築基地鄰接大型開放空間者之建築外觀設計應以友善天空介面為原則，創造良好的景觀視覺通透性。

(三) 臨隆恩圳水岸都市景觀面之建築設計應以現代簡約風格為主，建議選用自然特質鮮明的材質，並注意與背景及周邊公園綠地環境之協調。

#### 四、指定留設無遮簷公共開放空間系統

(一) 為塑造本計畫區整體都市景觀及完整人行、自行車空間系統之生活環境，本計畫區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、位置及規模如附圖 1-4 所示。

(二) 本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（專供公共人行道、自行車道及街道景觀綠化空間使用）

指定部分街廓應留設之連續性無遮簷帶狀式公共開放空間，應供為人行道及自行車道使用，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) 行道樹平均間距不得大於 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) 前述行道樹覆土深度應達 150 公分以上，且植栽槽之植床長寬至少 120 公分、高度宜低於 45 公分，植樹穴應以適於該樹種之良質土壤回填，且覆土應低於植樹穴旁之鋪面或緣石。
- (3) 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。

(4) 本計畫區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。

(5) 街廓編號 D3、D4、D5、D7、D14、E1、P17 等臨公道五路之 10 公尺無遮簷帶狀式公共開放空間應植栽雙排行道樹，且第一排行道樹應自相鄰道路境界線起算 1.5 公尺範圍內設置，至第二排行道樹則配合樹種特性及基地周邊環境整體考量設置，並宜配合交通規劃大眾運輸需要配合留設相關停等空間為原則。

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）

指定位於編號 D6、E1、P17、D14 街廓內，應沿其北緣基地境界線退縮建築，留設寬度 15 公尺之無遮簷帶狀式公共開放空間，主要應供為全時段開放汽機車通行及緊急救護防災通道功能使用，並得視現況及整體規劃需要，留設適當之人行空間及綠帶。

3. 無遮簷廣場式公共開放空間：

本計畫區內指定於街廓編號為 B26、C1、C4、C5、D4、D5、D7、E1 等街廓內之角地位置，應留設無遮簷廣場式公共開放空間，留設面積不得小於 500 平方公尺；且該等廣場式公共開放空間，宜加入公共藝術形式整體規劃興闢。

4. 無遮簷複合式公共開放空間及通廊

(1) 指定於街廓編號 D5、D6 等臨 Y-3 計畫道路側，除留設 8 公尺寬無遮簷帶狀式公共開放空間以外，再留設 12 公尺寬開放空間，形成共計 20 公尺寬帶狀式公共開放空間。

(2) 指定於 D5、D6、D7 街廓內留設東西向、D7 街廓內留設南北向 20 公尺寬帶狀式公共開放通廊。

(3) 前揭開放空間及通廊，應供人行道、自行車道、街道景觀綠化及行人休憩空間整體使用，並得配合建築基地整體規劃配置、行道樹、街道家具、停車彎、避車道及人行道設計而為適度之線型調整，惟仍應維持其延續性及完整性。其公共開放空間及通廊之線型規劃，於土地所有權人提出整體開發計畫後，由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。

(4) 前開公共開放空間及通廊，得不受本準則第九條第四項第 3 點基地保水有關開挖地下室規定之限制，惟仍須維持行

道樹等喬木覆土深度達地面層向下至少 1.5 公尺，及 50% 以上綠化面積。

(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整體規劃，鋪面的材質應注意防滑、耐壓、透水、易於管理維護等條件，並採低明度設計。
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。

#### 五、騎樓或無遮簷人行道設置（如附圖 1-4）

本計畫區屬於商業區、住宅區、住商混合區、複合商業區、科技商務區、醫療設施區、特定公用設施區、社教用地，其直接鄰接中華路、光復路、南大路、西大路、忠孝路之建築基地側，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）

本計畫區建築基地已依「四、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。

#### 六、指定留設自行車道系統

- (一) 為塑造本計畫區舒適路廊之優質環境空間，以提高綠色運具使用率，進而減少交通旅次的產生，指定部分無遮簷帶狀式公共開放空間應以留設自行車道為原則，其位置詳附圖 1-4 所示。
- (二) 指定無遮簷帶狀式公共開放空間應留設自行車道之路段，其單向車道寬度以不小於 1.5 公尺、雙向車道以不小於 2.5 公尺為原則，並得與人行道合併規劃設計，合計寬度以單向車道不小於 2 公尺、雙向車道不小於 3 公尺為原則。指定留設自行車道之無遮簷帶狀式公共開放空間所臨接計畫道路範圍已設有自行車道者，該重複路段得免再留設。
- (三) 前項應留設自行車道之無遮簷帶狀式公共開放空間，其自行車道應與道路順接，並得配合建築基地整體規劃配置、行道樹、街道家具、停車彎、避車道及人行道設計而為適度之線型調整，惟仍應維持車道之延續性及完整性。

## 七、古蹟及歷史性建築物保存

除省定古蹟新竹火車站應依「文化資產保存法」之規定辦理外，其餘區內所指定之座落於公園用地 P11 之竹塹唧筒室，鐵路用地之 1、2、3、4、5、6 號倉庫及公園用地 P23 之 9、10、11 號倉庫等建築空間及環境形式(如附圖 1-5 所示)應予以保存活用，並應依歷史性建築物空間再利用之方式，與該基地一併整體規劃設計。

## 八、指定立體連通設置規定

- (一) 本計畫區特定公用設施區 E1 與 P11 街廓、F1-2 與 F2 街廓建築基地，應配合人行動線之規劃設計作整體之連繫配合，建築物間人行動線之連接得設置供公眾使用之架空人工地盤、走廊或人行地下道等立體連通設施。(如附圖 1-6 所示)。其有關安全、結構、淨高度等事項，應依有關規定辦理；以上指定街廓，供公眾使用之架空人工地盤、走廊或人行地下道等立體連通設施，經新竹市交通主管機關核准，並經都市設計審議通過者，得不計入建蔽率及容積率。本計畫區其他地區如於基地內規劃立體連通設施，並依規定程序辦理者，亦得不計入建蔽率及容積率。
- (二) 公眾使用之架空走道或人行地下道或人工地盤，其建築基地提供沿街部分基地留設為道路人行地下道或天橋公共交通出入口者，其面積不得小於 100 平方公尺，出入口部份得不計入建蔽率及容積率。

## 九、建築物規劃

### (一) 建築物屋頂造型美化

1. 本地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) 本計畫區內住宅區、商業區及特定專用區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。
  - (2) 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. 建築物之中央空調或其他設備之廢氣排出口構造物造型應予以美化及遮蔽設計，並不得面對公園、公共開放空間及建築物主要出入口設置，且以不面對公道五路為原則。

3. 本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. 本計畫範圍內之地標性建築、古蹟及歷史建築、大眾運輸車站、公共集會場所、重要機構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. 建築物面臨中華路、光復路、公道五、東光路、忠孝路以及面臨鐵路之部分應實施夜間景觀照明，但以不使用直接發光之光源為原則。
5. 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。

### (四) 基地保水規定

1. 公共設施用地開放空間及建築基地指定留設帶狀式開放空間(詳附圖 1-4)鋪面應與鄰接建築基地連接並配合設計平整連續且以透水性鋪面為原則，提供開放空間對地區滯洪、調節水量及排水功能。
2. 建築基地留設開放空間內，除應人行步道外其餘規劃設置低衝擊開發設施，基地透水保水設施包括：生態滯留單元/雨水花園、樹箱過濾設施、綠屋頂、植生溝、透水鋪面、雨水桶及滲透陰井/側溝等低衝擊開發設施為原則，以植栽綠化處理截流雨水減緩降所產生之地表逕流並配合既有排水管線系統設置滲透側溝及陰井，避免設置水池或儲水槽等無滲透及綠美化環境功能之雨水貯集滯洪設施。
3. 本計畫建築基地如有開挖地下室之必要者，地下一層應自建築線或基地境界線退縮指定作無遮簷帶狀式公共開放空間後，始得開挖建築，以利植栽綠化及透水。

### (五) 建築基地設置綠屋頂

1. 屋頂或露台之平台應以綠屋頂(薄層綠化)設計或設置綠能設施，以有效達到該平台隔熱降溫之目的，並可截留雨水減緩雨水逕流量。本計畫區屬下列基地之建築物者，屋頂(扣除不可

綠化面積)應設置 1/3 面積以上之綠能設施或設備(不得與法定空地應綠化面積併計),並應檢具「細部設計圖說及經營管理計畫」提送都市設計審議,但情況特殊經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」同意者,不在此限。

- (1) 公有建築物,其新建、增建、改建及修建部分之總樓地板面積超過 2,000 平方公尺者。
- (2) 面積達 1,500 平方公尺(含)以上之建築基地。
- (3) 實施都市更新之建築基地。
- (4) 其他經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」指定之建築物。

2. 前項所稱綠能設施或設備係指下列設施而言:

- (1) 屋頂綠化:在屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物,創造綠空間。
- (2) 太陽光電設備:指依「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」第五條第一款規定,設置於建築物屋頂者。
- (3) 其他經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過之綠能設施或設備。

## 十、建築基地交通規劃及停車空間

(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，最少應有十五公尺。
2. 裝卸空間之四周鄰接其他基地時，應以樹籬（寬度至少一·二公尺）阻隔而高度應於一·二公尺至一·八公尺之間，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。

十一、本準則中，部分「原則性」之規定，如申請案經「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，得不受本準則之規定限制。

十二、「擬定科技特定區計畫細部計畫(配合台鐵後站地區都市更新計畫)」另有規定者，則優先從其規定。

十三、經評估交通現況及通盤考量後，於 D5 街廓建築基地內適當區位留設一處寬度 20 公尺以上之通道（詳附圖 1-7），並依下列原則辦理：

(一) 通道之路型設計：

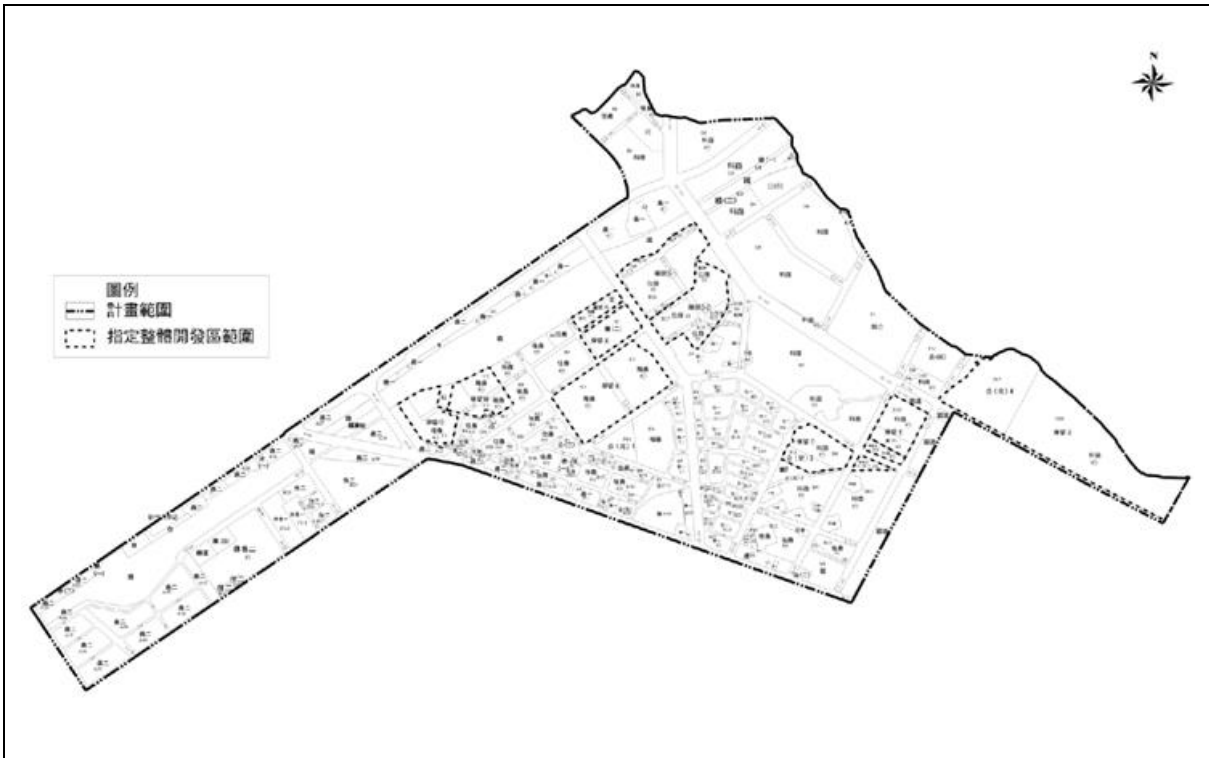
1. 南口應與公道五路三段相交、東進路對接。
2. 北口應與 X-5 道路相交，且通道中心線應以銜接 D5 街廓中段轉折點為原則；倘因基地整體規劃及建築配置等因素需調整路口位置，則通道中心線應以銜接 D5 街廓中段轉折點向二側延伸各 10 公尺內為偏移範圍。
3. 需符合「市區道路及附屬工程設計規範」之市區道路次要道路設計，其上空僅得做通道使用，穿越最小淨高至少 4.6 公尺。

(二) 須全天開放供汽、機車及行人通行使用。

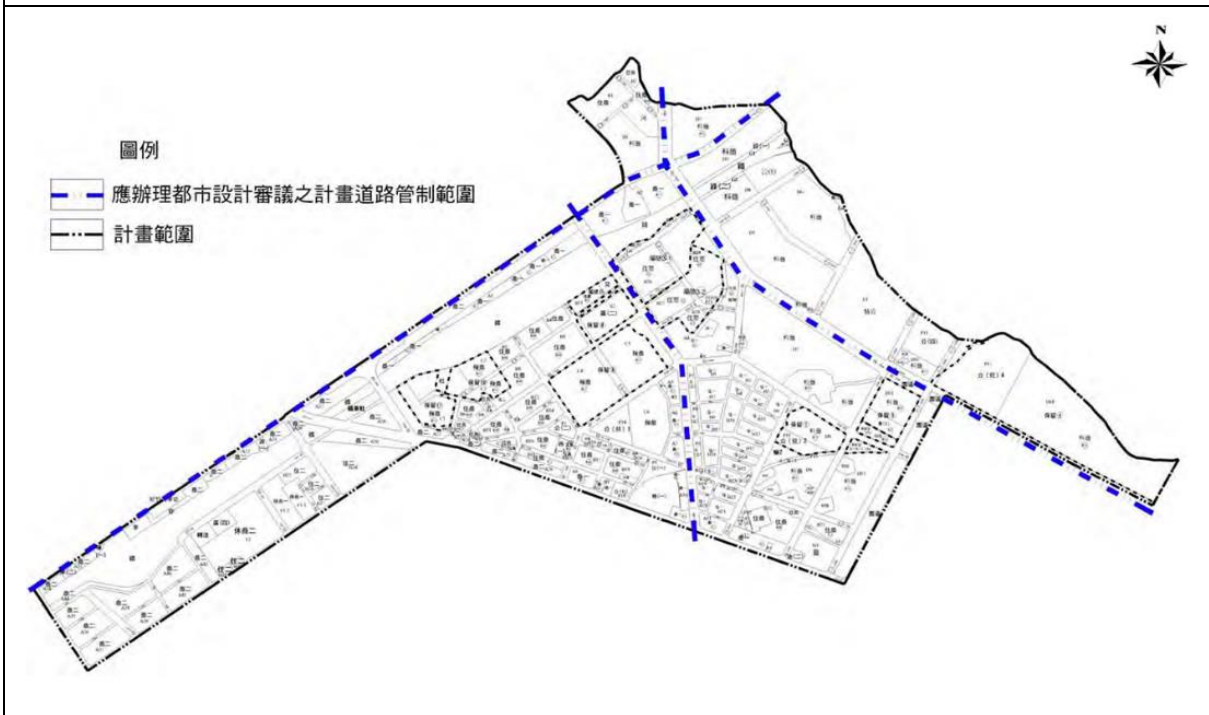
(三) 須依「道路交通管理處罰條例」及市府執行道路交通管理相關規定進行管理，並應註記於都市設計審議報告書、使用執照及建築物相關使用管理公約內。



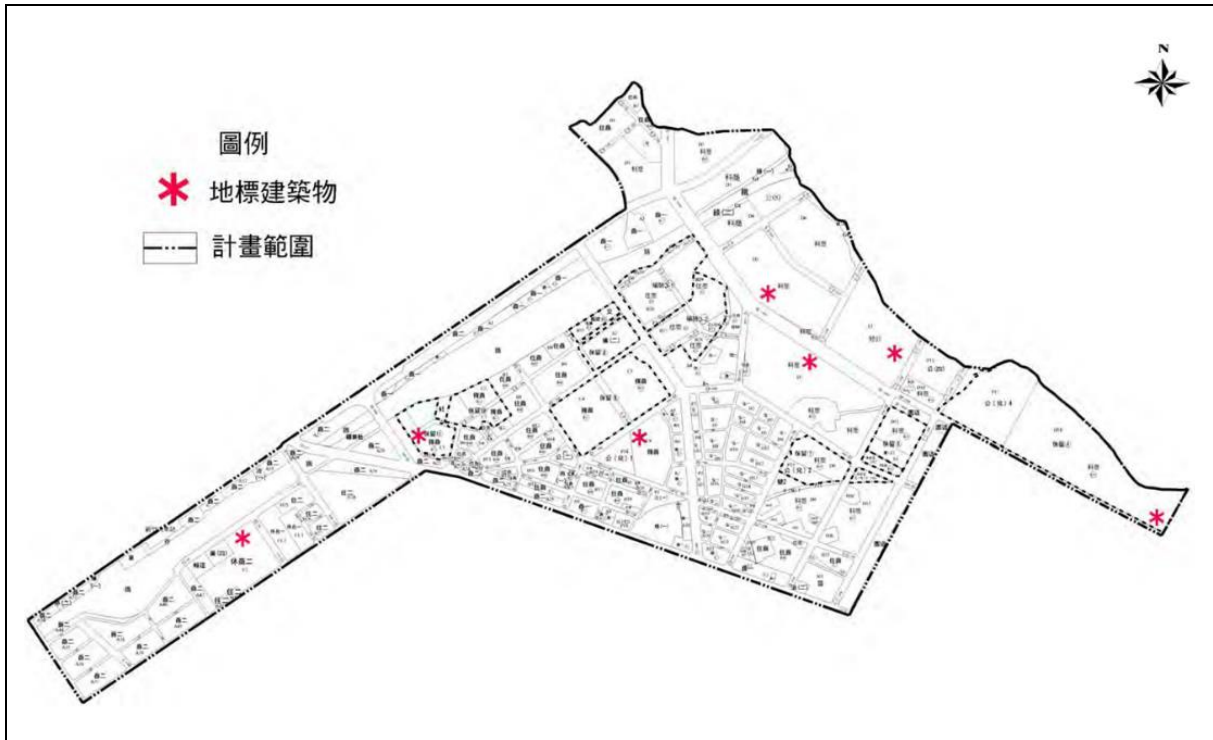
(四) 後續由土地所有權人納入整體開發計畫，並併同辦理都市計畫變更為道路用地，且得依相關規定申請道路用地容積移轉。



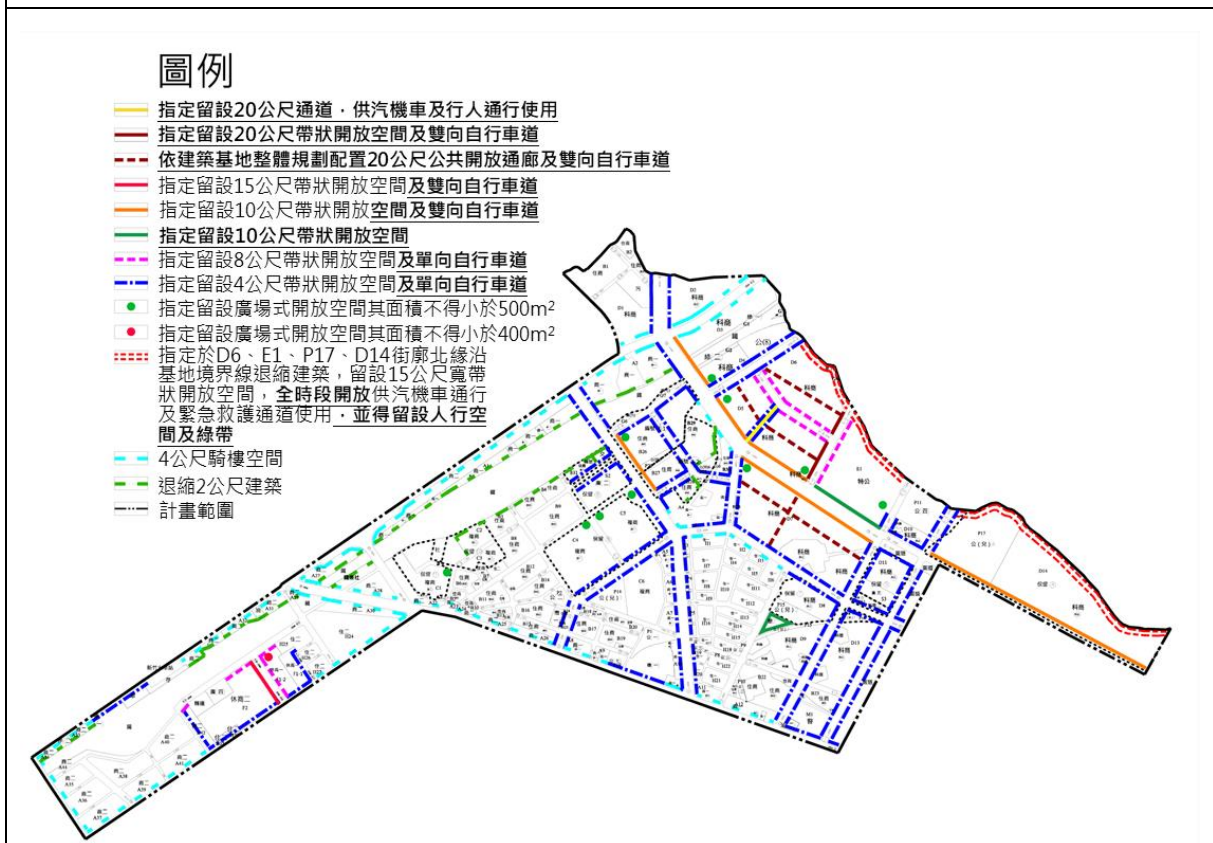
附圖 1-1 本計畫(包含暫予保留案件)街廓、用地及道路編號示意圖



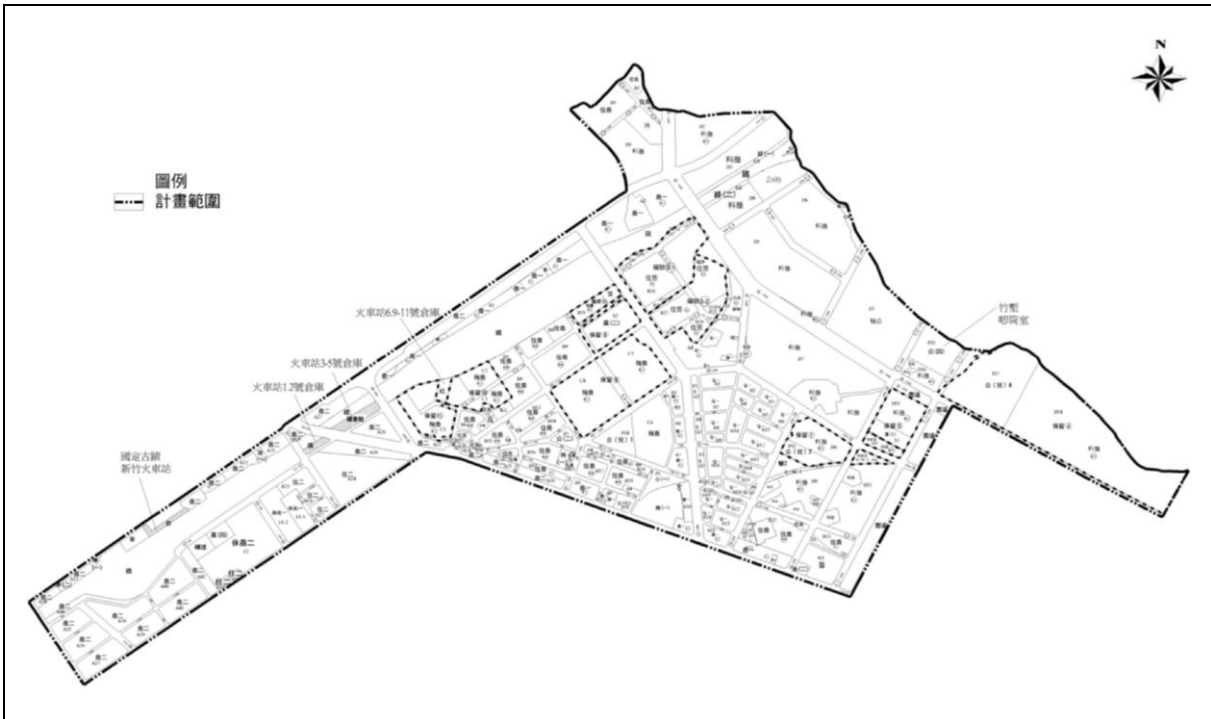
附圖 1-2 應辦理都市設計審議之計畫道路位置示意圖



附圖 1-3 指定地標性之建築物位置示意圖



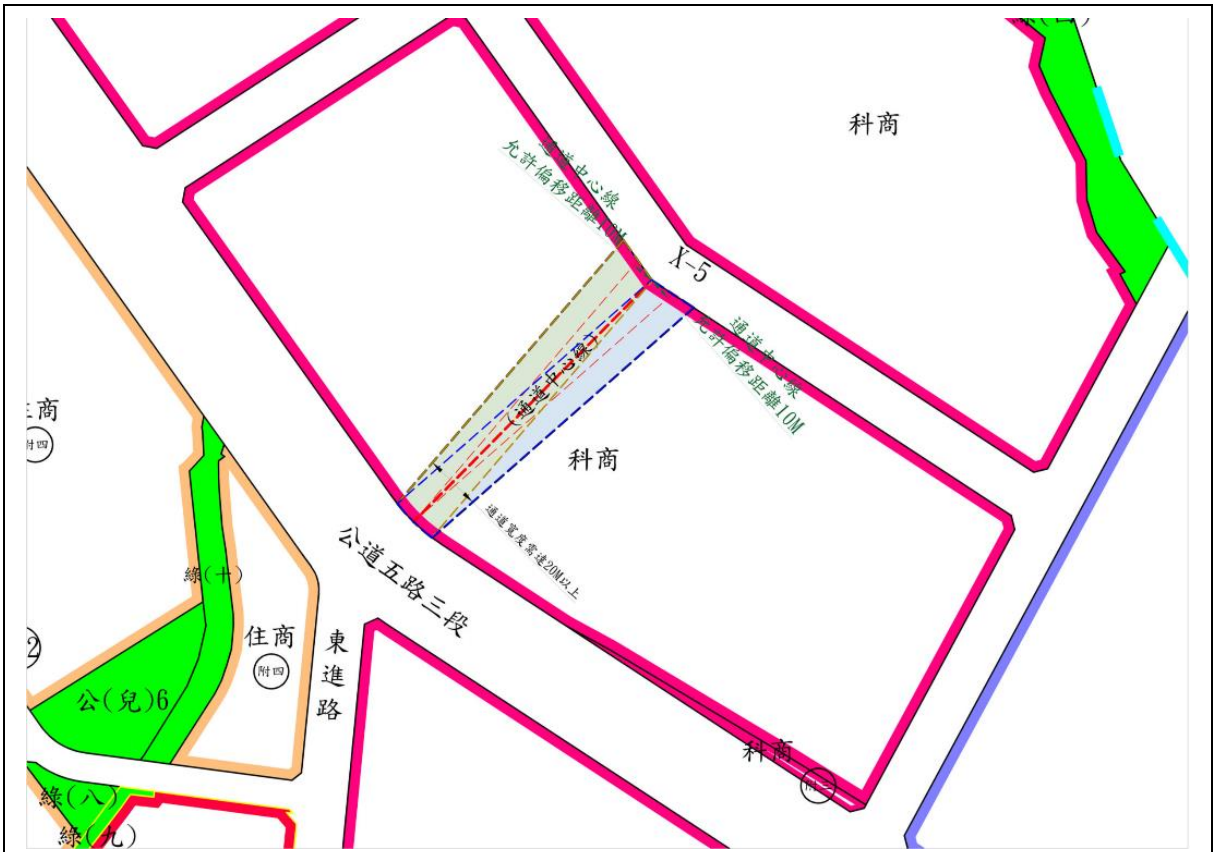
附圖 1-4 指定留設公共開放空間及通廊、騎樓空間暨自行車道系統示意圖



附圖 1-5 古蹟及歷史性建築物保存示意圖



附圖 1-6 指定立體連通示意圖



附圖 1-7 D5 街廓留設通道示意圖

# 土地及建築物使用組別

本計畫區內各使用分區容許使用項目應依下表之規定：

附表 1 土地及建築物使用組別容許表

使用分區		醫療設施區	特定公用設施區	第一種休閒商務區	第二種休閒商務區
1	獨立雙戶住宅				
2	多戶住宅			○	○
4	學前教育設施			○	○
5	教育設施	○		△	△
6	社區遊憩設施		○	○	○
7	醫療保健服務業	○		○	○
8	社會福利設施	○		△	△
9	社區通訊設施	□	△	○	○
10	社區安全設施		△		
12	公用事業設施		△	○	○
13	公務機關		○	○	○
14	人民團體			□	□
15	社教設施	1-3	○	○	○
16	文康設施		○	○	○
17	日常用品零售業		○	○	○
18	零售市場		2	2	2
19	一般零售甲組		○	○	○
20	一般零售乙組		○	○	○
21	飲食業	□	○	○	○
22	餐飲業		○	□	□
23	百貨業		○	○	○
24	特種零售甲組			△	△
26	日常服務業		○	○	□
27	一般服務業		○	18-26	18-26
28	一般事務所		○	○	○
29	自由職業事務所		○	○	○
30	金融保險業		△	○	○
31	修理服務業				
32	娛樂服務業		1-8,11	□	□
33	健身服務業		○	○	○
34	特種服務業				
37	旅遊及運輸服務業		○	○	□
38	倉儲業			△	△
39	一般批發業			○	○
40	農產品批發業			△	△
41	一般旅館業		○	○	○
42	國際觀光旅館業		○	○	○
43	攝影棚		○	○	○
44	宗祠及宗教建築				
49	農藝及園藝業			○	○
50	農業及農業建築			8	8
57	展覽設施及會議中心		○	○	○
58	策略性產業		○	○	○

- 註：1. 「○」：表允許使用組別，不受樓層限制。  
 2. 「△」：許可使用組別，(只限第一至四層)。  
 3. 「□」：許可使用組別，(只限地下第一層至地面第二層)  
 4. 1-3：符號內之數字表示僅允許使用組別之允許項目

本計畫範圍內土地及建築物之使用，依其性質、用途，分為左列各組：

第一組：獨立、雙併住宅

1. 獨立住宅。
2. 雙併住宅。

第二組：多戶住宅。

1. 連棟住宅。
2. 集合住宅。

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。

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。

第九組：社區通訊設施。

1. 郵政支局、代辦所。
2. 電信分支局、辦事處。

第十組：社區安全設施。

1. 消防隊（分隊部）。
2. 警察分局、派出（分駐）所。
3. 民防指揮中心。

第十一組：大型遊憩設施。

1. 超過五公頃之公園或遊憩區
2. 高爾夫球場

第十二組：公用事業設施。

1. 公共汽車或其他公眾運輸場站設施。
2. 捷運場站設施。
3. 變電所及電力事業設施。
4. 煤氣、天然氣整壓站。
5. 無線電或電視設施。
6. 有線廣播電視系統、有線播送系統、社區電台、廣播公司、電視公司。
7. 鐵路客貨站及鐵路用地。
8. 電信機房。
9. 自來水或下水道抽水站。
10. 自來水處理廠或配水設備。
11. 加油站、液化石油氣汽車加氣站。
12. 線路維修中心。
13. 其他公用事業設施。

第十三組：公務機關。

1. 各級行政機關。
2. 各級民意機關。
3. 外國政府駐華機關或辦事處。
4. 其他公務機關。

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。

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。

第十七組：日常用品零售業。

1. 飲食成品。
2. 日用百貨（限於一宗基地營業樓地板面積不超過三〇〇平方公尺）。
3. 糧食。
4. 蔬果。
5. 肉品、水產。（應符合 1.非現場宰殺之零售。2.非設攤零售經營。3.分級包裝完畢）

第十八組：零售市場。

1. 傳統零售市場。
2. 超級市場。

第十九組：一般零售甲組。

1. 中西藥品。
2. 書籍、紙張、文具及體育用品。
3. 化妝美容用品及清潔器材。
4. 水電器材。
5. 日用百貨。（營業樓地板面積三〇〇平方公尺以上，未滿五〇〇平方公尺者）。
6. 古玩、藝品。
7. 地毯。
8. 鮮花、禮品。
9. 鐘錶、眼鏡。



10. 照相器材。
11. 縫紉用品。
12. 珠寶、首飾。
13. 獵具、釣具。
14. 呢絨、綢緞及其他布料。
15. 皮件及皮箱。
16. 醫療用品及一般環境衛生用藥。
17. 茶葉及茶具。
18. 集郵、錢幣。
19. 估衣。
20. 種子、園藝及其用品。
21. 觀賞魚類。
22. 假髮。
23. 獎券。
24. 瓷器、陶器、搪器。
25. 印刷品。
26. 郵購社。
27. 五金（不含建材）。
28. 唱片、錄音帶、錄影節目帶。
29. 玩具。

第二十組：一般零售乙組。

1. 空氣調節工程器材。
2. 電器、自行車其零件等零售或展示。
3. 音響視聽器材。
4. 汽車、機車、機械器具及其零件、附屬用品等之出售或展示。
5. 科學儀器。
6. 打字及其他事業用機器。
7. 度量衡器。但不包括汽車里程計費表。
8. 瓦斯爐、熱水器及其廚具。
9. 家具、裝潢、木器、藤器。
10. 玻璃及鏡框。
11. 樂器。
12. 手工藝品及佛具香獨用品。
13. 電視遊樂器及其軟體。
14. 資訊器材及週邊設備。
15. 日用百貨（營業樓地板面積五〇〇平方公尺以上者）。

16. 運動器材。
17. 光電器材。
18. 醫療器材。
19. 衛生瓷器及浴室用配件。
20. 化工機械器材。
21. 軸承鋼珠。
22. 刀具。

第二十一組：飲食業。

本組限於營業樓地板面積不超過一五〇平方公尺之左列各款：

1. 冰果店
2. 點心店
3. 飲食店
4. 麵食店
5. 自助餐廳
6. 泡沫紅茶店
7. 餐廳（館）
8. 咖啡館
9. 茶藝館

第二十二組：餐飲業。

營業樓地板面積規模大於前組規定之飲食業。

第二十三組：百貨業。

第二十四組：特種零售甲組。

1. 油漆、塗料、顏料、染料。
2. 建築材料。
3. 煤氣、瓦斯、煤油等燃料。
4. 觀賞鳥類。
5. 飼料。
6. 消防器材。

第二十五組：特種零售乙組。

1. 礦油。
2. 觀賞動物類。
3. 蛇類。
4. 化工原料。
5. 爆竹煙火。

6. 特殊環境衛生用藥。

7. 農藥。

第二十六組：日常服務業。

1. 洗衣。

2. 理髮。

3. 美容。

4. 織補。

5. 傘、皮鞋修補及擦鞋。

6. 修配鎖。

7. 自行車、機車修理（限手工）。

8. 圖書出租。

9. 錄影節目帶出租。

10. 溫泉浴室。

11. 代客磨刀（限手工）。

12. 汽車保養（限換輪胎）。

第二十七組：一般服務業。

1. 職業介紹所、僱工介紹所。

2. 計程車客運服務業。

3. 當舖。

4. 家畜醫院。

5. 補習班（營業樓地板面積超過二〇〇平方公尺）。

6. 禮服、及其他物品出租。

7. 搬場業、但不包括停車所。

8. 裱褙（藝品裝裱）。

9. 水電工程、油漆粉刷及土木修繕業。

10. 病媒防治業及環境衛生服務業。

11. 橋棋社。

12. 照相及軟片沖印業。

13. 招牌廣告物及模型製作業。

14. 機車修理。

15. 汽車保養所及洗車。

16. 錄音帶、錄影帶轉錄服務業。但不包括自行製作。

17. 汽車里程計費錶安裝（修理）業。

18. 視障按摩業。

19. 寵物美容百貨。

20. 室內裝潢、景觀、庭院設計承攬。

21. 派報中心。
22. 提供場地供人閱讀（K 書中心）、資訊網路站。
23. 產品包裝設計業。
24. 機械設備設備租賃業。
25. 產品展示服務業。
26. 電影、電視攝製及發行業。

第二十八組：一般事務所。

1. 不動產之買賣、租賃、經紀業。
2. 建築公司及營造業。但不包括營造機具及建材儲放場所。
3. 開發、投資公司。
4. 貿易業。
5. 經銷代理業。
6. 報社、通訊社、雜誌社、圖書出版業有聲出版業。但不包括印刷、錄音作業場所。
7. 廣告業及傳播業。但不包括錄製場所。
8. 徵信業及保全業。
9. 資訊服務業。
10. 顧問服務業。
11. 速記、打字、晒圖、影印、複印、油印及刻印業。
12. 翻譯業。
13. 公證業。
14. 星象堪輿業。
15. 計程車、小客車租賃業。
16. 補習班（營業樓地板面積不超過二〇〇平方公尺）。
17. 專營複委託期貨經紀業。
18. 證券金融業。
19. 證券經紀業（不含營業廳）。
20. 電信增值網路。
21. 土木包工業。
22. 電腦傳呼業。
23. 外國保險業聯絡處。
24. 剪接錄音工作室。
25. 文化藝術工作室。
26. 其他僅供辦公之場所（現場限作辦公室使用，不得專為貯藏、展示或作為製造、加工、批發、零售場所使用，且現場不得貯存機具）。

第二十九組：自由職業事務所。

1. 律師。
2. 建築師。
3. 會計師。
4. 技師。
5. 土地登記專業代理人。
6. 不動產估價師。
7. 文化藝術工作室（使用樓地板面積不超過二〇〇平方公尺者）。

第三十組：金融保險業。

1. 銀行、合作金庫。
2. 信用合作社。
3. 農會信用部。
4. 證券經紀業（含營業廳）。
5. 信託投資業。
6. 保險業。
7. 證券交易所。
8. 一般期貨經紀業。
9. 票券金融業。

第三十一組：修理服務業。

1. 乙種汽車修理廠。
2. 各種機械、電機修理。
3. 金屬物熔接。

第三十二組：娛樂服務業。

1. 戲院、劇院、劇場、電影院。
2. 歌廳。
3. 夜總會、俱樂部。
4. 兒童樂園。
5. 電子遊戲場業。
6. 樂隊業。
7. 錄影帶節目帶播映業及視聽歌唱業。
8. 舞蹈表演場。
9. 釣蝦、釣魚場。
10. 飲酒店業。
11. 資訊休閒業。

第三十三組：健身服務業。

1. 籃球、網球、桌球、羽毛球、棒球、高爾夫球場及其他球類運動比賽練習場地。
2. 國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所、健身房、韻律房。
3. 室內射擊練習場（非屬槍砲彈藥刀械管制條例規定之械彈且不具殺傷力者）。
4. 保齡球館、撞球房。
5. 溜冰場、游泳池。
6. 營業性浴室（不含三溫暖）。

第三十四組：特種服務業。

1. 酒家。
2. 酒吧。
3. 舞廳、舞場。
4. 特種咖啡茶室。
5. 三溫暖業。
6. 視聽理容業。

第三十五組：駕駛訓練場。

第三十六組：殮葬服務業。

1. 殯儀館。
2. 葬儀。

第三十七組：旅遊及運輸服務業。

1. 貨櫃、貨運業辦事處。
2. 公路、市區汽車客運業辦事處。
3. 旅遊業及遊覽車客運公司辦事處。
4. 航空、海運、內河運輸公司辦事處。
5. 報關行、快遞辦事處。
6. 營業性停車空間。
7. 計程車客運業、小客車租賃業車輛調度停放場。
8. 船務代理業。

第三十八組：倉儲業。

1. 冷藏庫、冷凍庫。
2. 貨櫃運輸之集散裝卸場或庫房。
3. 貨運、貨櫃貨運、遊覽汽車客運、航空運輸、報關、快遞等業之車輛調度停放場及貨物提存場房。

4. 其他倉儲業或一般物品提存場房。

第三十九組：一般批發業。

1. 疋頭、服飾品。
2. 日用飲食品。
3. 化學原料及其製品，但不含危險物品存放。
4. 金屬器材。
5. 機械及電氣器材。
6. 建築材料。

第四十組：農產品批發業

1. 果菜批發業。
2. 家畜（肉品）批發市場。
3. 家禽批發市場。
4. 魚產批發市場。
5. 其他經公告指定之農產品市場。

第四十一組：一般旅館業。

1. 旅館。
2. 觀光旅館。

第四十二組：國際觀光旅館業。

第四十三組：攝影棚

第四十四組：宗祠及宗教建築。

1. 宗祠（祠堂、家廟）。
2. 教堂。
3. 寺廟、庵堂及其他類似建築物。

第四十五組：特殊病院。

1. 傳染病院。

第四十六組：施工機料及廢料堆置或處理

1. 施工機械及施工材料。
2. 羽毛。
3. 碎玻璃、碎陶瓷類。
4. 建築廢料。
5. 廢金屬料及廢車場。
6. 廢紙、廢布。
7. 廢橡膠品。
8. 廢塑膠品。

9. 舊貨整理。
10. 垃圾以外之其他廢料。

第四十七組：容易妨害衛生之設施甲組。

1. 家畜及家禽屠宰場。
2. 廢棄物處理場（廠）。
3. 污水處理或水肥處理場或貯存場。

第四十八組：容易妨害衛生之設施乙組。

1. 靈骨（灰）塔（堂）。
2. 火葬場。
3. 動物屍體焚化場。

第四十九組：農藝及園藝業。

1. 農作物種植物。
2. 花圃、溫室、苗圃及果園。
3. 造林。

第五十組：農業及農業建築

1. 家畜及家禽飼養場。（不含養豬）
2. 農業倉庫及農舍。
3. 魚池。
4. 牛、羊牧場。
5. 堆肥場（舍）。
6. 集貨分裝場。
7. 蓄水池。
8. 休閒農業之相關設施。
9. 動物收容處所（限樓地板面積二〇〇平方公尺以下者）。

第五十一組：公害最輕微之工業。

本工業限於熱源使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、公害防治、抽水機及其附屬設備），不超過三馬力，電熱不超過卅千瓦（附屬設備與電熱不得流用於作業動力），作業廠房之總樓地板面積超過一〇〇平方公尺（地下層有自然通風口開窗面積在廠房面積七分之一以上）者，其工廠性質規定如左：

1. 乳品（冰淇淋）製造業。
2. 糖果及麵食烘焙業。
3. 粉條類食品製造業。
4. 製茶業。



5. 即食餐食業。
6. 雜項食品（食品添加物、水產加工食物、畜產加工食品、農產加工食品之酵母粉除外）製造業。
7. 繩、纜、網製造業。
8. 漁網製造業。
9. 其他紡織品（麻紡織品除外）製造業。
10. 成衣及服飾品製造業。
11. 紙製品（含紙容器）製造業。
12. 印刷業（報社印刷廠除外）。
13. 裝訂業。
14. 印刷有關服務業。
15. 未分類雜項工業製品（紙傘、人造紙花、人造聖誕樹、人造蓮草花、香包、米雕、瓢刻、貝殼製飾物、甲殼製飾物、果核製飾物、宮燈、印章）製造業。

第五十二組：公害較輕微之工業。

本組工業限於熱源使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、公害防治、抽水機及其附屬設備），不超過十五匹馬力、電熱不超過六十千瓦（附屬設備與電熱不得流用於作業動力），作業廠房之總樓地板面積不超過三〇〇平方公尺者，其工廠性質規定如下：

1. 前組規定准予設立之工業。
2. 碾穀者。
3. 調味品（香料調配）製造業。
4. 不含酒精飲料製造業。
5. 針織業
6. 毯、氈製造業。
7. 毛皮製品製造業。
8. 皮革製品（含皮鞋）製造業。
9. 印刷業（報社印刷廠）。
10. 製版業。
11. 化妝品製造業。
12. 家用電器製造業。
13. 照明器具製造業。
14. 資料儲存及處理設備製造業。
15. 視聽電子產品製造業。
16. 通信機械器材製造業。

17. 其他電力及電子機械器材（電工器材）製造修配業。
18. 汽車零件（電器裝置）製造業。
19. 科學、光學及工業等精密器械製造業。
20. 鐘錶製造業。
21. 醫療機械器材設備製造業。
22. 珠寶及貴重金屬製品製造業。
23. 製冰業。

報社印刷廠、製冰業之冷藏設施、工業大樓之使用馬力、電熱數及作業廠房之總樓地板面積不受前項之限制。

另本組非屬工廠性質者如左：

- (1) 環境檢測服務業。
- (2) 廢棄物代清除業。

#### 第五十三組：公害輕微之工業。

本組工業限於熱源使用電力、氣體燃料及液化石油、其工廠性質規定如左：

1. 廠房設備規模大於前組規定且合乎前組規定性質之工業。
2. 乳品（冰淇淋除外）製造業。
3. 罐頭、冷凍、脫水及醃漬食品製造業。
4. 豆類加工食品業。
5. 雜項食品（食品添加物）、水產加工食品、畜產加工食品、農產加工食品之酵母粉）製造業。
6. 印染整理業（漂白、染色除外）。
7. 木、竹、簾製品製造業。
8. 家具及裝設品製造業。
9. 加工紙製造業。
10. 清潔用品（調配）製造業。
11. 塑膠製品製造業。
12. 玻璃及玻璃製品（加工玻璃）製造業。
13. 鋼材二次加工業（鋼材裁切、焊接型鋼）。
14. 金屬製品製造業（表面處理之電鍍除外）。
15. 機械設備製造修配業。
16. 電子零組件（晶圓及電路板製造除外）。
17. 液化石油氣汽車改裝業。
18. 樂器製造業。

19. 體育製造業。
20. 文具製造業。
21. 玩具製造業。
22. 汽車修理（甲種汽車修理廠）業。
23. 未分類雜項工業製品（影視聽空白帶、打火機、煙咀、香煙瀘咀、煙斗、手杖、傘骨、嬰兒車、化妝用具、黏住膠帶、篩類、算盒、商標紙、腸衣製品、馬鞭、掃帚、保溫容器、人造木炭、脫胎漆器、假髮類、毛髮製品、羽毛製品、假人模型、蠟製模型）製造業

另本組非屬工廠性質者如左：

- (1) 洗瓶業。

#### 第五十四組：公害較重之工業。

1. 調味品（味精、香料調配除外）製造業。
2. 飼料配製業。
3. 菸草製造業。
4. 不織布業。
5. 製材業。
6. 西藥製造業。
7. 中藥製造業。
8. 體外檢驗試劑製造業。
9. 橡膠製品製造業。
10. 陶瓷器及其製品製造業。
11. 預拌混凝土製造業。
12. 水泥製品製造業。
13. 電力機械器材製造裝配業。
14. 電燈泡及燈管製造業。
15. 運輸工具（電器裝置、液化石油氣汽車改裝除外）製造修配業。
16. 未分類雜項化學製品（亮光蠟、塑蠟、汽車蠟、打光蠟、蠟燭、封口蠟、地板蠟、裝飾蠟燭、鞋油、擦銅膏、薄荷腦、樟腦、發火劑、滅火劑、膠質紙、保革油、防火劑、打光粉、上光色料、泡沫滅火劑、蠟紙改錯液）製造業。

另本組非屬工廠性質者如左：

- (1) 廢棄物、廢（污）水代處理業。

## 第五十五組：公害嚴重之工業

1. 屠宰業。
2. 食用油脂製造業。
3. 製粉業。
4. 製糖業。
5. 味精製造業。
6. 酒類釀造配製業。
7. 啤酒製造業。
8. 棉、毛、絲紡織業。
9. 人造纖維紡織業。
10. 印染整理業（漂白、染色）。
11. 其他紡織品製造業（麻紡織品）。
12. 皮革整製業。
13. 毛皮硝製、漂白、染色業。
14. 合板製造業。
15. 組合木材製造業。
16. 木材保存處理業。
17. 塑化木材加工業。
18. 紙漿製造業。
19. 紙製造業。
20. 化學材料製造業（基本化學工業、石油化工原料及精密化學材料製造業除外）。
21. 塗料、漆料及相關產品製造業。
22. 原料藥製造業。
23. 生物製劑製造業。
24. 清潔用品（調配除外）製造業。
25. 工業觸媒及起始劑製造業。
26. 未分雜項化學製品（工業助劑）製造業。
27. 石油及煤製品製造業。
28. 玻璃及玻璃製品（加工玻璃除外）製造業。
29. 水泥製造業。
30. 耐火材料製造業。
31. 石材製品製造業。
32. 其他非金屬礦物製品製造業。
33. 基本金屬工業（鋼材二次加工業之鋼板裁切、焊接型鋼除外）。
34. 金屬製成品表面處理（電鍍）業。

35. 電子零組件（晶圓及電路板）製造業。
36. 電池製造業。
37. 未分類雜項工業製品（骨製飾物、象牙製飾物、牛角製飾物、動植物標本、礦物標本）製造業。

另本組非屬工廠性質者如左：

- (1) 公共危險物品儲藏、分裝業。
- (2) 壓氣體儲藏、分裝業。

第五十六組：危險性工業。

1. 基本化學工業。
2. 石油化工原料製造業。
3. 精密化學材料製造業。
4. 農藥及環境衛生用藥製造業。
5. 炸藥、煙火、火柴製造業。

第五十七組：展覽設施及會議中心

第五十八組：策略性產業

1. 3C 工業。
2. 精密電子元件工業。
3. 精密機械設備工業。
4. 航太工業。
5. 生醫及特化工業。
6. 綠色技術工業。
7. 高級材料工業。
8. 奈米技術工業。
9. 安全產業。
10. 技術服務業。
11. 經中央及地方產業主管機關認可之策略性產業、其他必要性附屬設施等使用。



## 附件五 變更依據簽文





簽 於 都市發展處

日期：110年1月18日

主旨：為配合本市重大建設「公道五科技廊帶-竹科X計畫」，擬依都市計畫法第27條規定辦理「變更新竹市都市計畫(新竹科技特定區細部計畫)(土地使用分區管制要點、開發獎勵要點、都市設計準則及劃設策略性都市更新地區)(配合竹科X計畫)案」個案變更事宜，請核示。

說明：

- 一、依據都市計畫法第27條第1項第4款規定暨109年1月20日召開本府重大建設會報「新竹大車站暨科技廊帶計畫可行性研究期末審查會議紀錄」結論2(如附件)辦理。
- 二、按都市計畫法第27條第1項規定：「都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。二、為避免重大災害之發生時。三、為適應國防或經濟發展之需要時。四、為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時。」，先予敘明。
- 三、「新竹科學園區X基地籌設計畫」(台肥D6區)業經國家發展委員會原則通過，規劃興建三棟研發大樓，打造都市型園區。除前述台肥D6區外，台肥TFC1及TFC2、中油油庫、藝文高地、新竹國際展演中心、隆恩圳千甲段景觀改善工程、兒童探索館整修工程等皆位於旨案範圍內，為形塑公道五路科技廊帶策略規劃，創造更具科技產業發展投資之誘因，提高周邊都市機能及生活品質，變更部分新竹科技特定區細部計畫土地使用項目及土地使用分區管制要點等相關規定有其必要性，期能打造更有利的投資環境，創造高品質科技產業生活園區。
- 四、考量旨案為本市推動興建之重大設施，且具時程急迫性，符



裝  
訂  
線

主旨：為配合本市重大建設「公道五科技廊帶-竹科X計畫」，擬依都市計畫法第27條規定辦理「...

合前開都市計畫法第27條第1項第4款規定，擬請同意辦理都市計畫個案變更事宜。

擬辦：如奉核可，依都市計畫法定程序辦理相關事宜。

第一層決行		決行
承辦單位		
01201640		
技士林素貞	參謀 敏欽	
科長楊仁豪	0122	
0120/1705	0930	
		如批
		新竹市政府 秘書長 陳章賢
		元.廿二
都市發展處 許志瑞		新竹市長 林智堅 (10)
0121819		

附件六 新竹市都市計畫委員會第 277 次會議  
紀錄



副本

檔 號：0221

保存年限：110.4.-6

## 新竹市政府 函

104107

臺北市中山區南京東路3段29號10樓

地址：30051新竹市中正路120號

承辦人：周佳陵

電話：03-5264522

電子信箱：02221@ems.hccg.gov.tw

受文者：永奕不動產顧問有限公司

發文日期：中華民國110年3月30日

發文字號：府都計字第1100053990號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送110年3月18日召開「新竹市都市計畫委員會第277次會議紀錄」1份，請查照。

正本：林主任委員智堅、陳副主任委員章賢、許委員志瑞、葉委員時青、曾委員淑英、張委員力可、倪委員茂榮、黃委員書偉、解委員鴻年、陳委員天佑、蔡委員宜穎、賴委員以軒、賴委員美蓉、謝委員政穎、蘇委員昭銘、宋委員立文、胡委員學彥、劉委員世偉、吳委員金泰、郭委員嘉昌、呂委員曜宇

副本：永奕不動產顧問有限公司、城都國際開發規劃管理顧問有限公司、啟順開發顧問有限公司、新竹市文化局、本府市長室、交通處(綜合規劃科、停車場管理科)、都市發展處(綜合規劃科、都市更新科、都市計畫科)(均含附件)

# 市長林智堅



# 新竹市都市計畫委員會第277次會議紀錄

壹、時間：110年3月18日(星期四)下午1時30分

貳、地點：本府第一會議室

參、主持人：林主任委員智堅(許委員志瑞代)

肆、出席委員：詳簽到簿

伍、列席單位：詳簽到簿

陸、確認前次(第276次)會議紀錄。

柒、討論提案

**審議案第1案：**變更新竹市都市計畫(新竹科技特定區細部計畫)(土地使用分區管制要點、開發獎勵要點、都市設計準則及劃設策略性都市更新地區)(配合竹科X計畫)案

紀錄：林素貞

**提案單位報告：**詳如議程資料(略)。

**決議：**

本案請提案單位依下列出席委員建議意見補充說明後，再行提會審議：

- 一、請補充說明「科技商務區」土地使用管制規定調整後，有關住宅使用及公道五路二側科技軸帶意象部分，授權「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議及市府後續管控之機制，並建議增訂相關審議準則。
- 二、請補充說明調整D5街廓增設20公尺寬通道之合理性與必要性，以及後續管理方式。
- 三、請補充說明有關人民團體陳情意見所提停車空間不足問題之解決方式，及本案以增訂停車空間獎勵規定方式處理之妥適性。
- 四、請補充說明刪除院落規定之合理性。

**審議案第2案：**變更新竹(含香山)都市計畫(第十七、十八、十九村等老舊眷村改建)細部計畫(土地使用分區及都市設計管制要點)案

紀錄：洪若瑜

提案單位報告：詳如議程資料(略)。

決議：

- 一、本案依委員意見加強說明本次土地使用分區及都市設計管制要點之變更理由後，修正後通過，免提下次會議確認。
- 二、人民或團體陳情意見綜理表決議內容，詳附表 1。

審議案第3-4案：「變更新竹市都市計畫(新竹(含香山)(東側地區)細部計畫)(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製檢討)並配合變更主要計畫」暨「變更新竹市都市計畫(新竹(含香山)(東側地區)細部計畫)(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製檢討)」等2案

紀錄：蔡馥竹

提案單位報告：詳如議程資料(略)。

決議：照案通過，另涉及主要計畫變更部分，請逕送內政部審議，免提下次會議確認。

散會：下午 3 時 30 分



# 新竹市都市計畫委員會第 277 次會議簽到簿

壹、 時間：民國 110 年 3 月 18 日（星期四）下午 1 時 30 分

貳、 地點：本府第一會議室

參、 主持人：林主任委員智堅

許表瑞代

肆、 出席委員

陳副主任委員章賢

黃委員書偉

黃書偉

解委員鴻年

解鴻年

陳委員天佑

陳天佑

蔡委員宜穎

蔡宜穎

賴委員以軒

賴以軒

賴委員美蓉

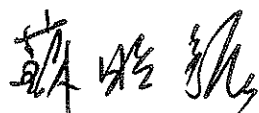
賴美蓉

謝委員政穎

謝政穎

新竹市都市計畫委員會第 277 次會議簽到簿

蘇委員昭銘

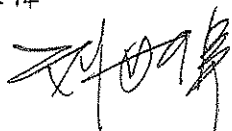


胡委員學彥



宋委員立文

劉委員世偉



吳委員金泰



郭委員嘉昌

呂委員曜宇

葉委員時青

曾委員淑英

張委員力可

新竹市都市計畫委員會第 277 次會議簽到簿

倪委員茂榮

許委員志瑞

許志瑞

伍、列席人員

永奕不動產顧問有限公司

許天蔚 吳庭璋

城都國際開發規劃管理顧問有限公司

詹明潔 陳嘉梁

啟順開發顧問有限公司

劉明政 張相廷

新竹市文化局

李欣潔 許素銀

本府交通處(綜合規畫科、停車管理科)

本府城市行銷處

張育慈

本府都市發展處(綜合規劃科)

楊仁喜

林景真

潘恩鈞

本府都市發展處(都市更新科)

沈若瑜

本府都市發展處(都市計畫科)

楊自強

# 新竹市都市計畫委員會第 277 次會議

## 人民或團體陳情案進場發言簽到表

壹、時間：民國 110 年 3 月 18 日（星期四）下午 1 時 30 分

貳、地點：本府第一會議室

審議第 1 案：變更新竹市都市計畫(新竹科技特定區細部計畫)(土地使用分區管制要點、開發獎勵要點、都市設計準則及劃設策略性都市更新地區)(配合竹科 X 計畫)案				
陳情人		預定時程	入場者簽到	公文送達
人 1	蔡惠婷議員	13:50~13:53		
人 2	新竹市不動產開發業同業公會	13:53~13:56		
人 3	黃福鎮	13:56~13:59	黃福鎮	✓
人 4	台灣肥料股份有限公司	13:59~14:02	郭上堯 鄭敏	✓
審議第 2 案：變更新竹（含香山）都市計畫（第十七、十八、十九村等老舊眷村改建）細部計畫(土地使用分區及都市設計管制要點)案				
陳情人		預定時程	入場者簽到	公文送達
人 1	黃福鎮	14:20~14:23	黃福鎮	✓
人 2	中雅里鄔滄生里長	14:23~14:26	鄔滄生	✓

附件七 新竹市都市計畫委員會第 278 次會議  
紀錄



副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：0502

保存年限：110. 9. 17

## 新竹市政府 函

104107

臺北市中山區南京東路3段29號10樓

地址：30051新竹市中正路120號

承辦人：周佳陵

電話：03-526-4522

傳真：03-5256120

電子信箱：02221@ems.hccg.gov.tw

受文者：永奕不動產顧問有限公司

發文日期：中華民國110年9月14日

發文字號：府都計字第1100134907號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送110年8月31日召開「新竹市都市計畫委員會第278次會議紀錄」1份，請查照。

說明：

正本：林主任委員智堅、陳副主任委員章賢、許委員志瑞、葉委員時青、曾委員淑英、張委員力可、倪委員茂榮、劉委員世偉、賴委員美蓉、劉委員曜華、謝委員政穎、蘇委員昭銘、黃委員書偉、白委員仁德、蔡委員宜穎、賴委員廷彰、李委員昌憲、吳委員清源、郭委員嘉昌、呂委員曜宇

副本：永奕不動產顧問有限公司、本府市長室、本府都市發展處(綜合規劃科)、本府都市發展處(都市設計與開發科)、本府都市發展處(都市計畫科)

# 市長 林智堅

迎香林



## 新竹市都市計畫委員會第278次會議紀錄

壹、時間：110年8月31日(星期二)下午1時30分

貳、地點：本府第一會議室

參、主持人：林主任委員智堅(陳副主任委員章賢代)

肆、出席委員：詳簽到簿

伍、列席單位：詳簽到簿

陸、確認前次(第277次)會議紀錄。

柒、討論提案

**審議案第1案：**變更新竹市都市計畫(新竹科技特定區細部計畫)(土地使用分區管制要點、開發獎勵要點、都市設計準則及劃設策略性都市更新地區)(配合竹科X計畫)案

紀錄：林素貞

**提案單位報告：**詳如議程資料(略)。

**決議：**

- 一、請提案單位針對D5及D7街廓留設十字型帶狀式開放空間及通道之必要性、合理性及適法性加強敘明，並評估是否針對基地開發及建築規劃訂定較為彈性之規定，以利後續執行。
- 二、本案因提案單位後續建議修訂內容變動幅度較大，請於補辦公告公開展覽後再行提會審議。

散會：下午3時10分



# 新竹市都市計畫委員會第 278 次會議簽到簿

壹、時間：民國 110 年 8 月 31 日（星期二）下午 1 時 30 分

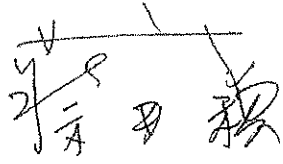

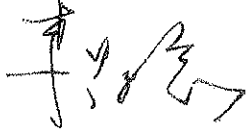



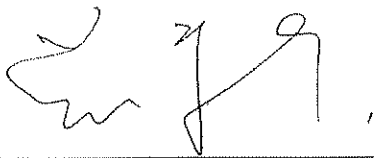
貳、地點：本府第一會議室

參、主持人：林主任委員智堅

肆、出席委員

陳副主任委員章賢	陳章賢
劉委員世偉	劉世偉
賴委員美蓉	
劉委員曜華	
謝委員政穎	謝政穎
蘇委員昭銘	蘇昭銘
黃委員書偉	黃書偉
白委員仁德	白仁德

新竹市都市計畫委員會第 278 次會議簽到簿

蔡委員宜穎	
賴委員廷彰	
李委員昌憲	
吳委員清源	
郭委員嘉昌	
呂委員曜宇	
葉委員時青	
曾委員淑英	
張委員力可	
倪委員茂榮	

新竹市都市計畫委員會第 278 次會議簽到簿

許委員志瑞	許志瑞
-------	-----

伍、出席委員

永奕不動產顧問有限公司	李和光 吳庭璋
本府都市發展處(綜合規劃科)	楊仁豪 林煥貞 潘恩強
本府都市發展處(都市設計與開發科)	楊惠珍
本府都市發展處(都市計畫科)	楊育壽 周陸陵

交通處

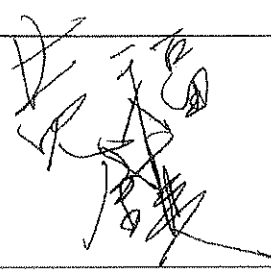
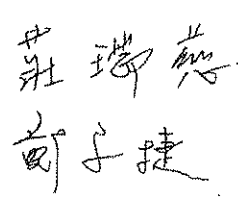
許子建

# 新竹市都市計畫委員會第 278 次會議

## 人民或團體陳情案進場發言簽到表

壹、時間：民國 110 年 8 月 31 日（星期二）下午 1 時 30 分

貳、地點：本府第一會議室

審議第 1 案：變更新竹市都市計畫(新竹科技特定區細部計畫)(土地使用分區管制要點、開發獎勵要點、都市設計準則及劃設策略性都市更新地區)(配合竹科 X 計畫)案		陳情人	預定時程	入場者簽到
人 1	黃福鎮		13:55~13:58	
人 2	台灣肥料股份有限公司		13:58~14:01	

附件八 新竹市都市計畫委員會第 280 次會議  
紀錄





副本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：0034

保存年限：111.1.21

## 新竹市政府 函

地址：30051新竹市中正路120號

承辦人：周佳陵

電話：03-526-4522

傳真：03-5256120

電子信箱：02221@ems.hccg.gov.tw

104107

臺北市中山區南京東路3段29號10樓

受文者：永奕不動產顧問有限公司

發文日期：中華民國111年1月19日

發文字號：府都計字第1110011903號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送110年12月29日召開「新竹市都市計畫委員會第280次會議紀錄」1份，請查照。

說明：

正本：林主任委員智堅、陳副主任委員章賢、許委員志瑞、葉委員時青、曾委員淑英、張委員力可、倪委員茂榮、劉委員世偉、賴委員美蓉、劉委員曜華、謝委員政穎、蘇委員昭銘、黃委員書偉、白委員仁德、蔡委員宜穎、賴委員廷彰、李委員昌憲、吳委員清源、郭委員嘉昌、呂委員曜宇

副本：科技部新竹科學園區管理局、國家住宅及都市更新中心、王春英女士、新竹市文化局、鴻柏建設股份有限公司、黃台明先生、新竹縣政府、財政部國有財產署、行政院農業委員會農田水利署、經濟部水利署、經濟部水利署第二河川局、永奕不動產顧問有限公司、啟順開發顧問有限公司、本府市長室、本府財政處(公有財產科)、本府工務處(下水道科)、本府交通處(綜合工程科)、本府城市行銷處(觀光工程科)、本府地政處(重劃科)、本府產業發展處(工商科)、本府都市發展處(都市更新科)、本府都市發展處(綜合規畫科)、本府都市發展處(都市計畫科)

市長林智堅

第 1 页

市 民 服 务 中 心

地調派前之原法定容積之1.9倍」。

三、本案內容修正後原則同意通過，惟需併後續都更事業計畫再予檢討公告實施。

四、人民或團體陳情意見綜理表決議內容，詳附表一。

**審議案第3案：**變更新竹市都市計畫(原新竹(含香山)都市計畫)(部分機關用地為商業區)(配合新竹市親仁段二小段15地號等周邊地區都市更新計畫)案

變更新竹(含香山)都市計畫(市中心地區)細部計畫(部分機關用地為第2種商業區)(配合新竹市親仁段二小段15地號等周邊地區都市更新計畫)案

紀錄：黃立旻

**提案單位報告：**詳如議程資料(略)。

(本案呂曜宇委員申請迴避)

**決議：**

一、本案變更回饋40%部分，依據「新竹市公共設施用地變更回饋之通案性處理原則」，原則上以捐贈公共設施用地為優先，其次為捐贈完整可建築土地。考量本案變更範圍土地面積總計0.18公頃，捐贈完整可建築用地後尚不致於造成土地畸零無法建築，爰請將變更回饋40%部分修正為捐贈完整可建築用地。

二、本案內容修正後通過，主要計畫部分請逕送內政部審議，免再提會確認。

三、人民或團體陳情意見綜理表決議內容，詳附表二。

**審議案第4案：**變更新竹市都市計畫(新竹科技特定區細部計畫)(土地使用分區管制要點、開發獎勵要點、都市設計準則及劃設策略性都市更新地區)(配合竹科X計畫)案

紀錄：林素貞

**提案單位報告：**詳如議程資料(略)。

**決議：**

一、本案除下列意見請業務單位納入後續執行依據外，其餘照案通過，免再提會確認。

二、有關D5、D7街廓無遮簷帶狀式公共開放空間及通廊之線型及規劃設

計，俟土地所有權人提出整體開發計畫後，由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。

三、有關D5街廓南北向20公尺寬通道，後續由土地所有權人納入整體開發計畫，並併同辦理都市計畫變更為道路用地，且得依相關規定申請道路用地容積移轉做為其權益補償。

四、人民或團體陳情意見綜理表決議內容，詳附表三。

**審議案第5案：**擴大及變更新竹市都市計畫(新竹(西南地區)細部計畫)(計畫圖重製檢討暨第二次通盤檢討)(第二階段)  
擴大及變更新竹市都市計畫(新竹(西南地區)細部計畫)(計畫圖重製檢討暨第二次通盤檢討)並配合變更主要計畫(第二階段)

紀錄：陳柔惠

**提案單位報告：**詳如議程資料(略)。

**決議：**本案照案通過，暫予保留案維持原計畫，免再提會確認。

散會：下午12時30分

# 新竹市都市計畫委員會第 280 次會議簽到簿

壹、時間：民國 110 年 12 月 29 日（星期三）上午 9 時 30 分

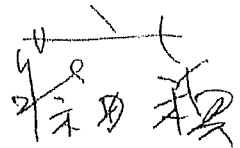
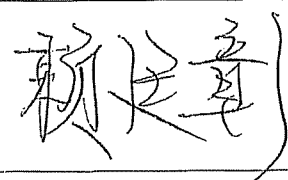

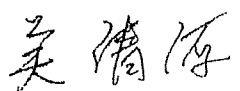
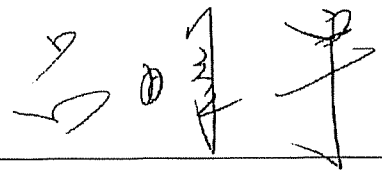
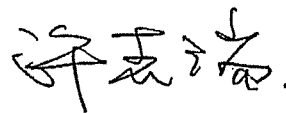
貳、地點：本府第五會議室

參、主持人：林主任委員智堅

肆、出席委員

陳副主任委員章賢	陳章賢
劉委員世偉	
賴委員美蓉	賴美蓉
劉委員曜華	
謝委員政穎	謝政穎
蘇委員昭銘	蘇昭銘
黃委員書偉	黃書偉
白委員仁德	白仁德

新竹市都市計畫委員會第 280 次會議簽到簿

蔡委員宜穎	
賴委員廷彰	
李委員昌憲	
吳委員清源	
郭委員嘉昌	
呂委員曜宇	
葉委員時青	
曾委員淑英	
張委員力可	
倪委員茂榮	
許委員志瑞	

# 新竹市都市計畫委員會第 280 次會議簽到簿

## 伍、列席單位

科技部新竹科學園區管理局	傅金門 殷志海 吳清然
國家住宅及都市更新中心	柯茂榮 陳台福 黃明益 藍聖宇 朱精前 施遠
鴻柏建設股份有限公司	蔡孝文 李武福 余承哲
土地所有權人：王春英女士	
土地所有權人：黃台明先生	
新竹縣政府	黃國華
財政部國有財產署	
行政院農業委員會農田水利署	
經濟部水利署	蘇紀登
經濟部水利署第二河川局	林玉祥 黃三民
永奕不動產顧問有限公司	林國財 吳進璋
啟順開發顧問有限公司	李詩

新竹市都市計畫委員會第 280 次會議簽到簿

新竹市文化局	
本府財政處	陳建良 鄭孔璋 林翠玟
本府工務處	
本府交通處	
本府城市行銷處	游尚英
本府地政處	劉志力
本府產業發展處	汪仕君 陳幸臻
本府都市發展處(都市更新科)	傅明芳 黃立良
本府都市發展處(綜合規劃科)	楊仁豪 陳榮惠
本府都市發展處(都市計畫科)	楊啟誠 呂家銘 周佳陵

潘鈞



新竹市都市計畫委員會第 280 次會議  
人民或團體陳情案進場發言簽到表

壹、 時間：民國 110 年 12 月 29 日（星期三）上午 9 時 30 分

貳、 地點：本府第五會議室

審議第 2 案：變更新竹(含香山)都市計畫(東側地區)細部計畫(第 2 種商業區(附)為第 2 種商業區、公園用地及道路用地)(配合建功高中南側更新地區都市更新計畫)			
陳情人		預定時程	入場者簽到
審議第 4 案：變更新竹市都市計畫(新竹科技特定區細部計畫)(土地使用分區管制要點、開發獎勵要點、都市設計準則及劃設策略性都市更新地區)(配合竹科 X 計畫)案			
陳情人		預定時程	入場者簽到
人 1	台灣肥料股份有限公司	11:20~11:23	黃瑞楨
人 2	黃福鎮	11:23~11:26	黃福鎮



## 附件九 人民或團體陳情意見綜理表



# 人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情理由	陳情人建議事項	市府研析意見	市都委會決議
1	蔡惠婷	<p>1. 都市計畫中，市區停車空間不足，大樓停車問題外部化等相關交通問題。</p> <p>2. 新竹市公托資源不足之問題。</p>	<p>1. 建議在土地使用分區管制時就增加停車位等相關限制，或未來環評、交評時建議應有多少停車空間，避免停車問題外部化。</p> <p>2. 未來公益服務設施建議以托育為優先(公托/臨托)讓高工時的科技家庭能安心托育。</p>	<p><b>建議部分採納。</b></p> <p>1. 有關停車空間規定於原計畫中已有相關規範，而本案為避免科技商務區容積獎勵之樓地板額外衍生新增停車需求，故建議△V1 各種分區及項目之提供方式均增列「停車空間」，且規定捐贈停車空間均不計入獎勵值計算(即提供樓地板需額外提供相對應之停車空間)。</p> <p>2. 另△V5「增設停車空間之獎勵容積」項目，衍生許多後續管理爭議(如未確實開放供公眾使用、車位產權登記及買賣…等)，未能達成增加區域停車供給之原意，反而造成停車需求無法滿足及公平性疑義。另「都市計畫法臺灣省施行細則」修訂都市計畫容積上限規定自 104 年 7 月 1 日起實施一般地區容積獎勵上限為 20%，實務上幾無申請人選擇條件及規定較為嚴格之停獎做為獎勵容積申請項目，故建議該規定予以刪除，並配合調整獎勵建築容積之相關計算公式。</p> <p>3. 本案計畫範圍內各建築基地除落實法定停車空間設置之控管，避免停車需求外部化外，亦將陸續透過園道五地下停車場、藝文高地及國際展演中心等重大公共建設，提供約 1,500 格汽、機車停車位，並視實際情形滾動式檢討調整路邊停車格之劃設，穩定地區停車供需。</p> <p>4. 另開發獎勵要點已針對設置兒童及少年福利機構(托嬰中心)訂定容積獎勵辦法。</p>	依市府研析意見。

## 人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情理由	陳情人建議事項	市府研析意見	市都委會決議
2	新竹市不動產開發商業同業公會	<p>◎土地使用分區管制要點 三、土地及建築之使用 (六)3.都市計畫及其他規定工作使用...及不得作住宅使用者,各樓層廁所...及茶水間等應集中設置,近來新冠狀肺炎傳染疾病猖獗,甚至嚴重威脅人類生命健康,應符合時代防疫趨勢,勿集中設置廁所及茶水間,增加傳染病蔓延的風險。</p>	<p>◎土地使用分區管制要點 三、土地及建築之使用 <u>(六)3.都市計畫及其他規定供作工業使用、策略性產業或一般事務使用及不得作住宅使用者,各樓層廁所...及茶水間等應集中設置,本會建議刪除廁所及茶水間集中設置之規定。</u></p>	<p><b>建議部分採納。</b> 1.考量實際建築時,恐有使用者將原非住宅使用樓層以二次施工方式改建成住宅單元之虞,造成違規使用及政府管理之困難,故公展內容除部分正面表列項目酌修外,有關廁所、茶水間等相關空間應集中設置之限制仍予維持。 2.惟考量形塑臨公道五路兩側軸帶科技意象之規劃原意,該區域以主使用為限且不得為住宅使用為原則,故有關廁所、茶水間等相關空間應集中設置之規定,併同調整至該節規範,以資明確。</p>	依市府研析意見。
		<p>◎開發獎勵要點 本計畫已實行多年,已無△V3:配合開發時程之獎勵容積,應予刪除。</p>	<p>◎開發獎勵要點 四、獎勵建築容積計算  建議刪除△V3:配合開發時程之獎勵容積</p>	<p><b>建議予以採納。</b> 考量100年10月31日後(95年10月31日起五年後)實際所能提供之容積獎勵值為V0×0%,該條文已無實際效益,故予以採納,並配合調整獎勵建築容積之相關計算公式。</p>	依市府研析意見。
		<p>◎開發獎勵要點 提供公益服務設施使用之獎勵容積(△V1)中,建議將產權無償登記為公有之文字,參考都市更新條例寫法。</p>	<p>建議提供公益服務設施使用之獎勵容積(△V1)中之文字內容,能與都市更新條例寫法一致。</p>	<p><b>建議部分採納。</b> 經與陳情人溝通並了解其陳情原意後,並考量停車空間內部化之必要性後,調整獎勵容積(△V1)中之文字內容改為「...將該樓地板及依其應有之比例之土地產權與停車空間無償登記為公有後可獲得獎勵之公共服務設施及其規模,如下表所示;惟其可增加之容積獎勵上限,不得超過基準容積之20%」。</p>	依市府研析意見。
		<p>都市設計準則 八、建築物規劃(四)基地保水規定、(五)建築基地設置綠屋頂等,應與新竹市各細部計畫保水規定一致,如現行綠建築相關檢討已涵蓋基地保水部分,建議刪除。</p>	<p>建議都市設計準則八、建築物規劃(四)基地保水規定 2.內容刪除,綠建築相關規定已檢討;3.之文字維持原條文文字,如下: 本計畫建築基地如有開挖地下室之必</p>	<p><b>建議部分採納。</b> 考量新竹市各細部計畫建築規定之一致性,有關建築基地地下室開挖規定回復為現行條文(地下一層應自建築線或基地境界線退縮指定作無遮簷帶狀公共空間後,始得開挖建築,以利植栽綠化及透水);</p>	依市府研析意見。

編號	陳情人	陳情理由	陳情人建議事項	市府研析意見	市都委會決議
			<p>要者，地下一層應自建築線或基地境界線退縮指定作無遮簷帶狀式公共開放空間後，使得開挖建築，以利植栽綠化及透水。</p> <p>(五)建築基地設置綠屋頂之內容建議刪除，綠建築相關規定已檢討。</p>	<p>另有關基地保水及建築基地設置綠屋頂原則規定，亦屬全市一致性規定，故維持公展內容不予刪除。</p>	
		<p>新竹市生育率高居不下，新竹市政府針對托育部分更是不遺餘力推動各項政策，打造兒童友善城市。為配合新竹市政府極力推動托幼之社會福利政策，不應將其相關設施項目，合併計算至非供住宅使用之建築物總樓地板面積限制當中，應將社會福利設施排除，以增加社會福祉之目的。</p>	<p>建議本細部計畫之<u>複合商業區、科技商務區及住商混合區</u>，屬本計畫範圍土地及建築物使用分組之第八組社會福利設施中之兒童福利機構、托兒所、兒童托育中心及產後護理機構用途，可排除非供住宅使用之建築物總樓地板面積之限制。</p>	<p><b>建議部分採納。</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 科技商務區土地面積之50%及複合商務區建築基地總樓地板面積之50%，目前並無禁止或限制第八組社會福利設施之使用，故仍維持現行條文。</li> <li>2. 為配合新竹市政府推動托幼之社會福利政策，將陳情人建議第八組社會福利設施之兒童福利機構、托兒所、兒童托育中心及產後護理機構等用途納入住商混合區允許使用項目，且不受非供住宅使用之總樓地板面積限制。</li> </ol>	<p>依市府研析意見。</p>

## 人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情理由	陳情人建議事項	市府研析意見	市都委會決議
3	黃福鎮	<p>金錢善巧尾勁，「良知」、「專業」已經失效、失靈了！</p> <p>都市計畫史上最黑暗的一幕！？新竹市內官方土地(公地)究竟流往何處？先不論早期販售公地的荒唐史，看看現在用來做甚麼？</p> <p>◇硬吞！公地搭配都更，設定高負擔比，公地順勢流落到民間！？</p> <p>囤房，房價能上漲嗎？答案是：政府即建商，公地房宅無限量供應！？</p> <p>新竹縣政府都更：磐龍(金旺宏)、親仁(理銘)、親仁(境美)、復中(力晉)、二河局(鴻柏)、保甲所、竹蓮(市府地、招商中)、...？</p> <p>國防部土地都更：世紀鑫城(理銘)、寡婦樓(理銘)、機 32(住都中心)、光復中學旁(遠雄)、第十村(遠雄)、臨江賦(金旺宏)、後站(台鐵地、遠雄)、...？</p> <p>勿忘史跡：都計是社會主義產物；醜陋行徑：行政手段棄良知與專業！</p>	<p>◇陳情開始：大哉問？釐清台肥土地(國家掌控土地)在城市角色扮演是甚麼？進階版，淪為炒股、炒房道具！？</p> <p>都計套路：今天，審議台肥土地；明天，油庫順利過關！</p> <p>炒股證據：竹科公布 X 基地(D6)興建 3 棟大樓 182 億(109.7.4 新聞放消息)，搭配台肥(1722)量價，價高量大出貨，而後，股價下殺形成套牢區！</p> <p>一、管制成長，才能壓低城市發展成本！</p> <p>細計變更影響層面大，不宜個案變更，應採通盤檢討：放寬土管範圍(未來產業、商業、住宅)涉及複商、科商(D 區)、都更(D6)與住宅使用之人口增加、產業轉化、道路服務水準，往往都會增加外部成本。</p> <p>結論：必須管制成長，嚴禁新增人口、產業與交通量。</p> <p>二、公展書缺個案變更簽署函：若已簽，就補上；若未簽，就再跑流程！</p> <p>三、台肥商務環差 2(D 區)資料(109.01.16)，顯示交通極度惡化：</p> <p>1. 人口產業規模增加 2703 人(24.8%)、852 人(6.9%)、740 人(5.6%)等評估。</p> <p>2. 道路服務水準：108.1 現況 6 個 E；目標年 8 個 E、1 個 F。</p> <p>請問，變更後，人口產業增加多少？增加多少道路面積、道路服務水準？</p> <p>四、細計土管定調，複商、</p>	<p><b>建議部分採納。</b></p> <p>1. 本案係配合近年發布實施之竹科 X 計畫，針對現有條文中部分不適宜的內容予以適度調整，並無大規模之實質變更，故採個案變更之形式進行。</p> <p>2. 公道五路沿線科技廊帶期望透過對中油、台肥及周邊土地進行整體規劃，創造下一世代之新科技廊帶，鼓勵民間設廠、創業，作為未來我國之科技重鎮，故人口、產業的成長實為樂見的現象。</p> <p>3. 陳情人所提道路服務水準問題為重要課題，未來將透過審議過程中本計畫亦建議審慎處理。</p> <p>4. 個案變更同意函已補正，詳計畫書附件。</p> <p>5. 未來產業之發展與新興產業之崛起難以精確預測，因此相關法規條文需維持一定之討論空間，以維持未來發展的一定彈性，避免未來計畫範圍內合理開發行為窒礙難行。</p>	依市府研析意見。



編號	陳情人	陳情理由	陳情人建議事項	市府研析意見	市都委會決議
			<p>科商不得作為住宅使用！</p> <p>(六)科商不得作住宅使用；(十二)複商及科商，...，不得作為住宅使用，但經都市設計審議通過，得不受本要點限制；有衝突，都設審議權力大過於土管；定調：科商及複商不得作為住宅使用，刪除都設審議為住宅使用的授權！</p>		

## 人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情理由	陳情人建議事項	市府研析意見	市都委會決議
4	台灣肥料股份有限公司	<p>為配合新竹市政府積極推動「一園區二廊帶三支箭」產業政策，共創新竹新興科技廊帶，將本公司與中油土地形塑成為「新竹X計畫」，完成新興高科技產業園區轉型，打造科技首都，為完整本計畫相關服務設施機能並配合新竹市發展兒童城市政策，友善婦幼環境，本次110年1月公開展覽新增：「實驗測試」、「試量產」、「企業營運總部」、「展覽設施」及「會議中心」，為增加科技商務區之複合性使用與生活服務，如：診所、托兒所及托育中心、學術研究機構、郵局、資訊器材及周邊設施之展示購物需求等與高科技產業相關之研發、技術性諮詢、技術與人才育成事業，<u>建議本次檢討科技商務區之主使用項目可增加「醫療保健服務業」、「社會福利設施」、「社教設施」、「社區通訊設施」、「一般零售乙組」、「策略性產業」</u>等項目作為因應，希冀在符合科技商務產業服務之原意下，以增加土地發展使用彈性，並促進公道五路二側地區盡速朝科技商務軸帶意象發展。</p>	<p>建議本次檢討科技商務區之主使用項目可增加「醫療保健服務業」、「社會福利設施」、「社教設施」、「社區通訊設施」、「一般零售乙組」、「策略性產業」。</p>	<p><b>建議不予採納。</b></p> <p>本次變更已考量科技商務區與科技產業相關之必要性、服務性使用，配合未來產業趨勢以及產業人口所需之服務、零售需求，調整主使用項目內容，並訂定主使用項目面積不得低於50%及增訂「<u>經中央及地方產業主管單位認可</u>」之使用項目、其他必要性附屬設施等規範，以達到科技商務區複合性使用之需求。</p>	依市府研析意見。
		<p>現行計畫有關陳情範圍之科技商務區(D3、D4、D5、D6及D7)係以「總土地面積之50%以上須作主使用項目」作為控管，但未明定主使用項目土地面積之計算方式，其餘科技商務區係以「該宗建築基地建築總樓地板面積之50%以上須作主使用項目」作為控管，考量本公司土地規模較大且市場環境瞬息萬變，為因應土地開發多元特性及使用彈性，並避免主管機關逕行採用之主使用土地面積計算方式對陳情人土地開發產生不公平的計算結果，<u>建議增列「每宗建築基地採以主使用項目之樓地板面積使用比例換算為其主使用項目之土地面積」</u>之規定，以利後續市府主使用控管及保障陳情人土地公平開發權益。</p>	<p>建議增列「每宗建築基地採以主使用項目之樓地板面積使用比例換算為其主使用項目之土地面積」之規定，以利後續市府主使用控管及保障陳情人土地公平開發權益，其具體可行之計算方式，請詳閱附件。</p>	<p><b>建議不予採納。</b></p> <p>檢討後條文之原意為取消現行計畫之「各棟建築物應區分使用性質」規範，改為各棟建築物僅區分為主使用及非主使用兩類，即一建築物內全為主使用項目，方得認定為主使用一類，且其建築基地面積需佔總土地面積之50%以上；反之，若建築物中有非主使用項目，則該棟建築物即屬非主使用項目一類，其建築基地面積不得超過總土地面積之50%。</p> <p>故陳情人之意見不予採納，維持公展規定。</p>	依市府研析意見。
		<p>現行土管要點第十二條規定：「本計畫區之複合商業區、科技商務區，</p>	<p>本計劃管制方式已能確保公</p>	<p><b>建議不予採納。</b></p>	依市府研析意見。

編號	陳情人	陳情理由	陳情人建議事項	市府研析意見	市都委會決議
		<p>如申請分棟建築時，各棟建築物應區分使用性質；且如基地鄰接公道五路之建築物應以主使用性質為原則」，本次公展土管要點規定：「本計畫區之複合商業區、科技商務區，如基地鄰接公道五路，其面臨公道五路之建築物應以其主使用性質並不得作住宅使用為原則」。惟本計畫有下列管制方式已有確保公道五路沿線高科技廊帶意向，重點整理：</p> <p>1. <b>主使用總量限制：</b> D3、D4、D5、D6、D7 主使用面積已有控管：土管要點第(六)條已有規定：「(前略)...其使用項目以下列主使用項目為主(不得低於前述科技商務區總土地面積之 50%)」。</p> <p>2. <b>立面意象規定：</b> 公道五路沿線立面確保高科技產業意象，都市設計準則第三條第(二)項：「公道五路為本市創新科技廊帶都市形象立面，其沿線建築風貌管理原則如下：...(中略)...鄰接公道五路之建築基地建築立面應以簡約設計為原則，型塑公道五路廊帶現代及高科技形象」。</p> <p>綜上所述，建議刪除「其面臨公道五路之建築物應以其主使用性質」，並規定公道五路沿線不得作為住宅使用。</p>	<p>道五路沿線高科技廊帶意向，<b>建議刪除「其面臨公道五路之建築物應以其主使用性質」，僅限制不得作住宅使用。</b></p>	<p>該規定原意為確保公道五路沿線高科技廊帶之意象，雖已有主使用總量限制以及立面意象之規範，但經檢討後仍有更加強明確規範之必要，故調整該條文為「其面臨公道五路之建築物應以其主使用性質並不得作住宅使用為原則」，並將各樓層廁所、排煙室、管道間、機電設備空間及茶水間等應集中設置之規範，併同調整至(十二)條中規範，以資明確。惟考量未來地區發展趨勢，新增「申請案經『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，得不受本要點之規定限制」之規範，以維持彈性。</p>	
		<p>為推動新竹市「竹科 X 計畫」之重大產業發展政策，並解決新竹科學園區長期缺乏腹地與建物亟待更新問題，藉由本公司(公股民營)科技商務園區土地特性，產權單一，無其他私有地主須整合，即可提供興建建物，打造新竹市新一代「创新型科學園區」與「國際新創示範基地」。</p> <p>於本次公展條文，增訂本公司所屬 D6 街廊土地，已符合竹科 X 計畫並依都市更新條例第八條規定，劃定為策略性都更地區，固本公司具有相同基地條件與土管規定之 D3、D4、D5、D7 街廊土地，應考量竹科 X 計畫整體發展，及未來產業群聚所需腹地，建議一併劃入為策略性都更地區，以使「竹科 X 基地」更具國際競爭優勢，成為國際科技產業之旗艦重鎮。</p>	<p>考量竹科 X 計畫整體發展，及未來產業群聚所需腹地，建議將 D3、D4、D5、D7 街廊土地一併劃入為策略性都更地區，以使「竹科 X 基地」更具國際競爭優勢，成為國際科技產業之旗艦重鎮。</p>	<p><b>建議不予採納。</b> D6 街廊係配合中央及地方政策，為國家發展委員會認定之重大發展建設地區，且已有先期規劃方案，故將其劃設為策略性更新地區，其餘地區仍依現行規定辦理。</p>	<p>依市府研析意見。</p>



## 人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情理由	陳情人建議事項	市府研析意見	市都委會決議
5	黃福鎮	<p>針對 X 基地(D6)！ 都計個案(D6)變更法源：行政院(109.7)核定新竹科學園區 X 基地 3.74 公頃(D6)，經費 182 億。</p> <p>一、依科園區管理條例，公布行政院核定書(註)，涉及竹科新設 X 基地(D6)用地取得與後續都計環評進行。</p> <p>二、舉辦個案(D6)變更前座談會：(1)竹科(官方)取得台肥(D6)用地；(2)都計放寬土管，加入未來軟體事業。</p> <p>三、地目變更：X 基地(D6)中的 20%科商變更為公共設施！依據新設科學園區政策評估說明書(6.5 節)，新設園區公共設施 20%以上；請勿搞混，公共設施與法定空地(基地減掉建蔽率)，兩者定義絕然不同。</p> <p>(註) 竹科 X 基地通過行政院核定 將挹注 182 億開發   桃竹苗   地方   聯合新聞網(udn.com)</p>	-	<p><b>建議不予採納</b></p> <p>1. 本案土地使用分區管制要點考量未來公道五路沿線科技廊帶之整體發展導向，修訂科技商務區之使用項目規定，新增包含實驗測試、試量產、企業營運總部、展覽設施及會議中心，以及經中央及地方產業主管機關單位認可之策略性產業、其他必要性附屬設施等使用，並非專屬 D6 街廓之規範，特此說明。</p> <p>2. 未來 D6 街廓如需辦理個案變更，依照內政部 107 年 1 月 22 日台內營字第 1070800103 號函規定「申請變更都市計畫者於申請都市計畫主管機關同意依都市計畫法第二十七條第一項第三款或第四款辦理迅行變更前，應舉行座談會…」，於變更前需辦理座談會。</p> <p>3. 本案變更內容僅涉及都市設計準則、土地使用分區管制要點及開發獎勵要點，陳情內容係屬都市計畫使用分區配置，非本案變更內容，故建議不予討論。</p>	依市府研析意見。



## 人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情理由	陳情人建議事項	市府研析意見	市都委會決議
6	台灣肥料股份有限公司	<p>一、緣起</p> <p>1. 本公司所屬科商園區已於 96 年完成都市計畫變更，97 年 1 月完成捐地、97 年 7 月完成開發許可審議備查在案、103 年 5 月核備變更開發計畫與環境差異分析，本案已依規定回饋 30% 公共設施用地，土地為可建築用地，建蔽率為 65%，容積率為 210%，各街廓指定為整體開發區，本公司並分年進行建築開發，目前辦理 D7 建築開發，D6 與科技部正密切配合竹科 X 基地開發案。</p> <p>2. 惟 110 年 3 月 18 日召開之「新竹市都市計畫委員會第 277 次會議」與 110 年 4 月 22 日辦理之「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會第 243 次委員會」會議記錄，今市府擬檢討調整 D5 及 D7 街廓之都市設計規定(指定留設無遮簷開放空間)，於街廓內橫向與縱向十字軸線，留設 20 公尺「無遮簷帶狀式公共開放空間」。</p> <p>3. 今市府為利「科管局」興辦科學園區所需，要求本公司於 D5 街廓可建築用地上額外增加大面積的通道(車行、人行使用)供其通行使用，除變相增設原變更案公共設施用地外，甚要求本公司負責興闢及維管責任，於法於理皆有違程序正義，另，此規劃將對本公司權益造成重大影響，以下臚列說明。</p>	<p>1. D5 街廓： 考量現行計畫留設街廓外圍開放空間，已可滿足人行通道及自行車道之需求，東西向通道建議取消；南北向可供通行車道，目前尚無合理交通計畫作為劃設依據，建議於未來 D5 街廓開發時，依據交通影響評估需求後再劃設。</p> <p>2. D7 街廓： 街廓內劃設「無遮簷帶狀式公共開放空間」應考量既有基地限制及保留未來住宅使用基地之規劃適當彈性，建議寬度應以 12M 為宜並配合建築基地進行劃設。</p> <p>3. 於街廓內留設帶狀式公共開放空間之需求時，為避免建築配置與地下室規劃受重大影響，建議應排除不得開挖地下室之規定。</p>	<p><b>建議部分採納</b></p> <p>1. D5 街廓南北向通道及東西向帶狀開放空間及雙向自行車道之設置，係為因應未來周邊 D6 及藝文高地發展後衍生之交通流量，以及考量未來整體交通路網及大眾運輸、綠色運具系統之構成，改善 D5 街廓西側計畫道路需經由公道五路橋下道路通行，有高度限制不利車輛通行之困境，並形塑公道五路科技廊帶作為指標性園區之整體意象。</p> <p>2. D5 街廓之東西向、D7 街廓之南北、東西向帶狀開放空間及雙向自行車道之設置，係考量未來周邊科技廊帶及藝文高地發展後衍生之人行及自行車行需求，建構便捷之人行及自行車行空間，故有其設置之必要性，寬度 20M 亦能確保其舒適度與品質，故寬度調降為 12M 之陳情意見建議不予採納。另已修訂得<u>配合建築基地整體規劃配置、行道樹、街道家具、停車彎、避車道及人行道設計而為適度之線型調整，以維持規劃配置彈性並兼顧開發者權益。</u></p> <p>3. 指定於 D5、D6、D7 街廓內留設之東西向、D7 街廓內留設南北向 20M 寬帶狀式公共開放通廊部分，</p>	依市府研析意見。

編號	陳情人	陳情理由	陳情人建議事項	市府研析意見	市都委會決議
		<p>二、程序與適法性問題</p> <p>1. 本公司依現行法規設計，提送 D7-B 建築計畫進行都市設計審議在案，市府於後改變都市計畫管制規定，要求留設寬度 20M 之無遮簷帶狀式公共開放空間，經檢視調整方案與原計畫 93 年版本、100 年專案通檢版本及 104 年專案通檢版本規定差異甚鉅，此變更將導致本公司已核定之開發計畫、環境影響評估、建築設計等皆需重新審議，不符合程序與信賴保護原則。</p> <p>2. 另，D5 街廓劃設可供車行之無遮簷帶狀式公共開放空間，變相增設原變更案公共設施用地，卻未依法徵收後再興闢為道路，形同增加本公司公共設施面積回饋，實質上已造成本公司因提供通行道路之公益所為「特別犧牲」，若未有合理補償，並不符合法律憲法應保障人民財產權益之原則。</p> <p>3. 若市府未經辦理聽證程序，即片面變更現行計畫，將違反程序正義與本公司依市府已公布對外生效處分之信賴保護原則（行政程序法第 8 條規定參照）。</p> <p>三、D5 街廓設置寬度 20m 之可供車行之通道，無合理交通計畫作為劃設依據</p> <p>1. 依據「科管局」所做之 D6 街廓交通影響評估並無開闢 D5 道路需求，本公司尚未規劃 D5 街廓，且引進開發量體將符合原開發計畫，未衍伸交通量，目前無開闢道路之需求。</p>		<p>考量私有地主之私益性及整體開放空間形塑之公益性，增訂得不受本準則第九條第四項第 3 點基地保水有關開挖地下室規定之限制，惟仍須維持行道樹等喬木覆土深度達地面層向下至少 1.5 公尺，及 50% 以上綠化面積。</p> <p>4. 有關 D5 街廓南北向 20M 通道之開闢養護權責，考量後續管理維護之可行性，故修改為由土地所有權人開闢，並由市府負責管理維護。</p> <p>5. 有關科技產業保密性，可透過建築設計、開窗、建材、綠美化等手法達成，故陳情人所提此項意見建議不予採納。</p>	



編號	陳情人	陳情理由	陳情人建議事項	市府研析意見	市都委會決議
		<p>2. 寬度方面，D5 街廓設置寬度 20M 可供車行通道，並無交通計畫作為劃設依據，寬度劃設顯不合理。</p> <p>四、D5 街廓通道面積與建蔽率抵觸，並衍伸其他規劃議題</p> <p>1. D5 街廓「無遮簷帶狀式公共開放空間」面積與建蔽率管制規定抵觸：</p> <p>(1) D5 街廓面積約 4.86 公頃，劃設「無遮簷帶狀式公共開放空間」面積達 1.08 公頃，加計原計畫規定街廓外圍周邊指定留設退縮開放空間約 0.78 公頃，兩項合計達 1.86 公頃，佔 D5 街廓之 38%(此面積尚未計入 D5 街廓各建築基地上須依法留設之開放空間與法定空地)，已明顯超出都市計畫建蔽率 65%規定，影響地主開發權益甚鉅。</p> <p>2. D5 街廓基地規劃議題：</p> <p>(1) D5 街廓東側臨東勢街總長約 133M，依原都計指定留設退縮寬度留設公共空間，基地可用深度約 115M，若於中間留設東西向 20M 寬之無遮簷帶狀式公共開放空間，基地深度將只剩下 50M 與 44M 寬，無法適當配置建築物量體，影響基地開發彈性及合理性。(詳圖 1)</p> <p>(2) D5 街廓南北深度僅為 D7 街廓之 7 成，依照現行管制規定，於街廓外圍留設之開放空間即可創造良好的人行通道，建議取消東西向人行廊帶。</p> <p>五、D5 街廓內部留設帶狀開放空間與高科技園區產業屬性造</p>			

編號	陳情人	陳情理由	陳情人建議事項	市府研析意見	市都委會決議
		<p>成衝突</p> <p>1. D5 街廓為高科技園區重要發展腹地，應作整體規劃配置，市府擬以「無遮簷帶狀式公共開放空間」分割 D5 街廓為小塊基地，違反整體開發精神，應保留規劃彈性，依現行程序以都市設計審議管控。</p> <p>2. D5 街廓南北縱身約為 D7 街廓之 7 成，寬度明顯較小，規劃 20M 寬之「無遮簷帶狀式公共開放空間」，原計畫要求街廓外圍退縮之人行空間(10M)，已可滿足自行車及人行的需求。</p> <p>3. 保密性為科技廠商重要考量，市府劃設 20M 人行通道，違反科技廠商對於產業保密性的要求。</p> <p>六、 D7 街廓通道面積與建蔽率管制規定抵觸，並衍伸其他規劃議題</p> <p>1. D7 街廓「無遮簷帶狀式公共開放空間」面積與建蔽率管制規定抵觸：</p> <p>(1) 街廓面積約 5.88 公頃(不含台肥段 17 地號)，劃設「無遮簷帶狀式公共開放空間」面積達 1.00 公頃，加計街廓外圍指定留設退縮開放空間，面積約達 1.72 公頃，已占 D7 街廓之 29%(未含各建築基地上須依法留設車道空間、防火間隔、消防救災、中庭開放空間等)，應留設開放空間與法定空地總留設面積超出 35% 以上，已明顯超出都市計畫建蔽率 65% 規定，影響地主開發權益甚鉅。</p> <p>2. D7 街廓基地規劃議題：</p>			

編號	陳情人	陳情理由	陳情人建議事項	市府研析意見	市都委會決議
		<p>(1) D7 街廓臨東進路側，考量保留地與南側基地未來配置之地下室車道後，與 D7-B 基地間可留設帶狀開放空間合計寬度僅約 12M(詳圖 3)。</p> <p>(2) 從街廓中劃設東西向寬度 20M 之無遮簷帶狀式公共開放空間，將影響 D7 南側住宅規劃，將公共設施外部化，並造成圍牆無法設置，影響地主權益。(詳圖 2)</p> <p>(3) 通道劃設應以不影響現行審議中之建築規劃，使地主可依未來建築配置彈性作適當調整，本公司 D7-B 目前進行都市設計審議在案，南北向通道寬度可留設 12M 寬度。</p> <p>七、於街廓內留設帶狀式公共開放空間將影響基地地下室開挖</p> <p>1. 依據都市設計準則基地保水規定，街廓內設置無遮簷帶狀式公共開放空間將不得開挖地下室，D5、D7 於街廓內設置寬度 20M「無遮簷帶狀式公共開放空間」，建築物配置與地下室規劃皆受影響，造成無法合理規劃建築面積。</p> <p>2. 除建築規模受到影響外，連帶造成建築成本增加，影響本公司財務規劃甚鉅，如市府實有於街廓內留設帶狀式公共開放空間之需求時，則建議應排除不得開挖地下室之規定。</p>			

## 人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情理由	陳情人建議事項	市府研析意見	市都委會決議
7	台灣肥料股份有限公司	<p><b>一、加速「竹科X計畫」開發</b></p> <p>(一) 加速 D7-B 新建辦公大樓案，預計明年 111 年 Q1 開工、114 年完工。已依都市設計審議建議完成修正，定於 11 月 12 日召開第三次審查會議。</p> <p><b>二、D5 街廓-南北向 20 公尺通道</b></p> <p>(一) 以都市計畫中設計準則位階變更，恐有程序上及法律瑕疵。(規避都市計畫法第 48 條爭議，恐有違反建築法第 11 條第 2 項、市地重劃與都市計畫業務聯繫作業要點第 6 條)</p> <p>(二) 土地產權(台肥)與維護管理人(市政府)不同，當用路人產生訴訟賠償時之造成義務人爭議。</p> <p>(三) 應有合理補償及獎勵(大法官釋字第 440 號解釋令)。</p> <p><b>三、D5 街廓-東西向 20 公尺通廊</b></p> <p>(一) D5 街廓深度約 133 公尺，依公展規定留設帶狀開放空間後建築基</p>	<p>積極配合市政規劃，加速「竹科 X 計畫」開發，共創雙贏仍應合理、合法，不「特別犧牲」，應有對等補償及獎勵機制</p> <p><b>一、建議劃定為策略性都市更新地區及調整容積獎勵時程，增加開發誘因</b></p> <p>(一) D5 及 D6 街廓劃定為策略性都市更新地區</p> <p>(二) 調整都市計畫「配合開發時程」獎勵容積之時程限制。(變更都市計畫發布後三年內建照送件，獎勵 5%)。</p> <p><b>二、建議：等值轉換+容積獎勵</b></p> <p>(一) 市府土地取得方式，建議：採都市計畫變更程序(細計道路)+容積調派/容積移轉，除可解決市府財源籌措問題外，避免違反程序。</p> <p>(二) 由台肥先支付工程費用，建議採容積補償及獎勵方式，避免台肥特別犧牲。建</p>	<p>建議部分採納。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案已新訂策略性更新地區，未來經評估若確有其需求亦可依照相關方式辦理，以加速周邊地區之開發。</li> <li>2. 本案已依相關人民陳情意見刪除「配合開發時程之獎勵容積」，故建議不予採納。</li> <li>3. 本案參酌陳情人之建議，有關 D5 街廓南北向 20 公尺寬通道，後續由土地所有權人依整體開發計畫另案辦理都市計畫變更為道路用地，並得依相關規定申請道路用地容積移轉做為其權益補償。</li> </ol>	依市府研析意見。

編號	陳情人	陳情理由	陳情人建議事項	市府研析意見	市都委會決議
		<p>地深度約僅剩 47.5 公尺，將無法適當配置建築物量體，影響基地開發彈性。</p> <p>(二) D5 街廓再增加東西向 20 公尺寬度通廊，不具有合理性及必要性，強硬切割大規模可整體開發規劃基地，影響招商進度，違背法序之安定及合理信賴。(釋字第 525 號解釋令)</p>	<p>議：容積補償方式=劃設道路基準容積 ×37.6%。</p> <p><b>三、建議：</b></p> <p>(一) 應取消東西向 20 公尺寬帶狀式公共開放通廊，以符合建築規劃彈性，加速招商。</p> <p>(二) 為創造 D5 良好人行及自行車道空間，建議：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 增加原 D5 街廓帶狀開放空間寬度。公道五路 20 公尺(增加 10 公尺)。Y3 道路 20 公尺(增加 12 公尺)。X5 道路 15 公尺(增加 8 公尺)。</li> <li>2. 於設計準則中規範 D5 街廓各宗基地之開放空間系統，應相互串連與共享。</li> </ol>	<p>4. 本案於 D5 街廓東西向通廊之設置上給予相當之彈性，於維持通廊之延續性及完整性之條件下皆可適度調整線型，且在維持行道樹等喬木覆土深度達地面層向下至少 1.5 公尺及 50% 以上綠化面積之條件下，得不受開挖地下室規定之限制，並在通廊空間計入基地法定空定檢討之情況下，給予基地建築物量體設置足夠之調整空間。詳細線型及規劃設計，俟土地所有權人提出整體開發計畫後，由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。</p> <p>5. D5 街廓東西向通廊之本意乃是於基地中留設供人行及自行車行之空間，以縮短街廓深度及面寬，完善人行及自行車行之網絡。陳情人所提之建議方案與東西向通廊之本意仍有不同之處，故建議不予採納。</p>	



## 人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情理由	陳情人建議事項	市府研析意見	市都委會決議
8	黃福鎮	<p>破題：攤開罪狀！</p> <p>1. 竹科管理局職責：新設科學園區必須劃設 20%公共設施(法定公設)。</p> <p>2. 市都委會審議行政院核定 X 基地(D6)：為何僅劃定都更、不處理 20%公設？</p> <p>請起立，召開歷史審判庭，法官核對名冊，確認物證，辯證罪刑，...。</p> <p>新竹市環評會審議華麗雅緻重劃，公告地下水受汙染，府授環三字第 1000203307 號 (100.1.19)，為何能過關？環評小組 (107.11.14)：</p> <p>劉沛宏(主持人)、王安培、林志高、張秋萍、李麗雪、吳宗修、陳鴻輝。</p> <p>今天，竹科(X基地)管理局，清楚知道法律規定：新設園區必須有 20%公設！</p> <p>不要搞亂「X 基地(竹科)」與「X 計畫(市府)」，區別：20%公共設施！</p> <p>1. 「X 基地(D6)3.74 公頃」：正名，新竹科學園區(X基地)(附件：行政院 109.7.15 核定)；新設園區法定 <u>20%公共設施</u>(新設科學園區政策環評 P.145)！</p> <p>發問：新竹科學園區管理局為「X 基地」用地權責機關(不是局外人)，何時提出新設園區 20%公設都計變更案？真神奇！竹科提 X 基地(第一棟大樓)審議，都市設計委員會 245 次(110.8.12)審議通關(問都市設計如</p>	-	<p><b>建議不予採納。</b></p> <p>1. 本案變更內容僅涉及都市設計準則、土地使用分區管制要點及開發獎勵要點，陳情內容係屬都市計畫使用分區配置，非本案變更內容，故建議不予討論。</p> <p>2. 科技商務區於本質上與商業區有所區別，故以商業區之特性探討其使用項目應有不合宜之處。另本案針對科技商務區使用項目之變更，為增訂作為產品技術研發所需之「實驗測試」及「試量產」，而非如陳情人所述之工業行為(生產線量產)，特此說明。</p>	依市府研析意見。

編號	陳情人	陳情理由	陳情人建議事項	市府研析意見	市都委會決議
		<p>何審議：送審容積基礎數為都計、或都更?)!</p> <p>2. 「X 計畫 28 公頃」：正名，公道五科技廊帶---竹科 X 計畫(新竹市政府主導)，為都計個案變更名稱，不知明原因?竟然，都計公展審議不處理變更 X 基地 20%的公共設施(僅增設都更、但容積數未定)。</p> <p>總之，在 X 計畫之下，竹科必須再提出 X 基地 20%公設都計變更，若要違法執意開發，萬一!萬一!權力更替(運作)失衡、利益分配不均，竹科自負法律後果、與市府決策無關?</p> <p>都計審議：是道德審判、也是專業審判!不宜個案變更(X)，理應通盤檢討(O)。</p> <p>本都計案影響層次廣大：X 計畫 28 公頃(包含準備中油庫都計)、增加容獎(D6 都更容積)、放寬土管，...等，還有頭前溪都計正在審議，然而，客觀事實是周邊道路乘載力已經很差了(尤其公道五)，不宜個案變更，理應通盤檢討。</p> <p>X 基地能否增定策略工業行為? 經濟部先行討論目前商業與工業同區的衝突性!其間，併存的合理性與法律可能性，再來研擬商業區(科商)允許 X 基地(D6)策略工業行為(工廠登記，生產線量產)。</p>			



## 人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情理由	陳情人建議事項	市府研析意見	市都委會決議
9	台灣肥料股份有限公司	<p>一、為加速「竹科 X 計畫」開發，建議劃定為策略性都市更新地區及調整容積獎勵時程，增加開發誘因。</p> <p>二、D5 街廓-南北向 20 公尺通道建議</p> <p>(一) 以都市計畫中設計準則位階變更，恐有程序上及法律瑕疵。(規避都市計畫法第 48 條爭議，恐有違反建築法第 11 條第 2 項、市地重劃與都市計畫業務聯繫作業要點第 6 條)</p> <p>(二) 土地產權(台肥)與維護管理人(市政府)不同，當用路人產生訴訟賠償時，造成義務人爭議。</p> <p>(三) 應有合理補償及獎勵(大法官釋字第 440 號解釋令)。</p> <p>三、D5 街廓-東西向 20 公尺通道建議。</p> <p>(一) D5 街廓深度約 133 公尺，依公展規定留設帶狀開放空間後，建築基地深度約僅剩 47.5 公尺，將無法適當配置建築物量體，影響基地開發彈性。</p> <p>(二) D5 街廓再增加</p>	<p>積極配合市政規劃，共創雙贏，應有獎勵機制及對等補償，以加速「竹科 X 計畫」開發。</p> <p>一、建議：</p> <p>(一) D5 及 D6 街廓劃定為策略性都市更新地區</p> <p>(二) 調整都市計畫「配合開發時程」獎勵容積之時程限制。(變更都市計畫發布後三年內建照送件，獎勵 5%)。</p> <p>二、建議：等值轉換+容積獎勵</p> <p>(一) 市府土地取得方式，建議採都市計畫變更程序(細計道路)+容積調派/容積移轉，除可解決市府財源籌措問題外，避免違反程序。</p> <p>(二) 由台肥先支付工程費用，建議採容積補償及獎勵方式，避免台肥特別犧牲。建議：容積補償方式=劃設道路基準容積 X37.6%(工程費與工程開闢獎勵)。</p>	<p>建議部分採納。</p> <p>1. 本案已新訂策略性更新地區，未來經評估若確有其需求亦可依照相關方式辦理，以加速周邊地區之開發。</p> <p>2. 本案已依相關人民陳情意見刪除「配合開發時程之獎勵容積」，故建議不予採納。</p> <p>3. 本案參酌陳情人之建議，有關 D5 街廓南北向 20 公尺寬通道，後續由土地所有權人依整體開發計畫另案辦理都市計畫變更為道路用地，並得依相關規定申請道路用地容積移轉做為其權益補償。</p> <p>4. 有關包含 D5、D7 街廓無遮簷帶狀式公共開放空間及通廊之線型及規劃設計，俟土地所有權人提出整體開發計畫後，由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。</p>	依市府研析意見。

編號	陳情人	陳情理由	陳情人建議事項	市府研析意見	市都委會決議
		<p>東西向寬度 20 公尺通廊，不具合理性及必要性，強硬切割大規模可整體開發規劃基地，影響招商進度，違背法序之安定及合理信賴。(釋字第 525 號解釋令)</p> <p><b>四、合理增加科技商務區主使用項目</b></p> <p>當今科學園區除辦公空間外，應提供符合人本與便利性之複合式服務，建議於主使用增設「醫療保健服務業」、「社會福利設施」、「學前教育設施」、「社區通訊設施」等項目作為因應，在符合科技商務產業原意下，增加服務與土地發展使用彈性，並促進公道五路二側地區盡速朝科技商務軸帶意象發展。</p> <p><b>五、建議刪除「其面臨公道五路之建築物應以主使用性質」</b></p> <p>(一) D3、D4、D5、D6 主使用面積已有控管，亦有公道五路沿線建築風貌管理原則，並無須擔心本公司影響公道五路科技廊帶形象。</p> <p>(二) 本次公展已有規定公道五路兩側不得作為住宅使用。</p> <p>(三) 過多辦公室量體可能產生競合問題，公道五路沿線不予規定主使用性質可增加招商彈性，加速發展科技商務園區。</p> <p><b>六、建議取消 D5 街廓</b></p>	<p><b>三、建議</b></p> <p>東西向 20 公尺寬帶狀式公共開放通廊，建議縮小寬度為 8 公尺，以符合建築規劃彈性。</p> <p><b>四、建議：</b></p> <p>本次檢討科技商務區之主使用項目增加：「醫療保健服務業」、「社會福利設施」、「學前教育設施」、「社區通訊設施」</p> <p><b>五、建議：</b></p> <p>建議刪除「其面臨公道五路之建築物應以其主使用性質」，僅限制公道五路沿線不得作為住宅使用。</p> <p><b>六、建議：</b></p> <p>建議取消 D5 街廓臨 Y-3 道路側角地，需劃設「500m<sup>2</sup> 無遮簷廣場式公共開放空間」。</p>	<p>5. 為維護科技商務區之合理使用，以及完善高科技人才之生活服務機能，本案已於開發獎勵要點中提供相關獎勵容積之規範，針對科技商務區之服務需求，訂定於科技商務區中提供公益服務設施並無償登記為公有後可獲得獎勵容積，其設施已包含「兒童及少年福利機構（托嬰中心）」、「日間照顧中心」等 7 項設施，故建議不予採納。</p> <p>6. 本案土地使用分區管制要點第三點第十二項「...基地鄰接公道五路時，其面臨公道五路之建築物應以主使用性質並不得作住宅使用為原則...」之規範，並非針對陳情人所有之 D3、D4、D5、D6 等街廓之規範，而是對於公道五路兩側整體意象形塑之規範，考量未來管理及意象形塑之確保，建議不予採納。</p> <p>7. 街角廣場與無遮簷帶狀式公共開放空間同為開放空間，但其功能取向不同，無相互替代之關係，故建議不予採納。</p>	

編號	陳情人	陳情理由	陳情人建議事項	市府研析意見	市都委會決議
		<p><b>無遮簷廣場式公共開放空間</b></p> <p>(一) 原土管規定：「D5街廓須於街廓內之角地留設無遮簷廣場式公共開放空間且面積不得小於 500 平方公尺。」</p> <p>(二) 本案公展規定，D5街廓臨 Y-3 計畫道路側，除原規定退縮 8 公尺寬無遮簷帶狀式公共開放空間外，新增退縮 12 公尺寬帶狀式公共開放空間。(新退縮 12 公尺面積約 1,384m<sup>2</sup>，8+12 公尺總退縮面積約 2,307m<sup>2</sup>)</p> <p>(三) 新退縮面積已近原規定「500m<sup>2</sup>無遮簷廣場式公共開放空間」之 3 倍，已具有廣場功能，再增設廣場將影響本街廓建蔽率管制規定，併使建築物棟距配置受影響，無法合理規劃配置。</p>			



變更新竹市都市計畫(新竹科技特定區細部計畫)  
(土地使用分區管制要點、開發獎勵要點、  
都市設計準則及劃設策略性更新地區)  
(配合竹科 X 計畫)書

業 務 單 位 主 管	
業 務 單 位 承 辦 人 員	

變更機關：新竹市政府

中華民國 111 年 1 月