

二、擬定新竹科學園區竹南基地暨周邊地區特定區(不含原新竹科學園區竹南基地)細部計畫(生活區)土地使用分區管制及都市設計管制要點

第一點：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。

第二點：本要點適用土地範圍為本細部計畫(生活區)，詳圖 3-4 所示。

第三點：本細部計畫(生活區)依其使用性質劃設下列土地使用分區及公共設施用地：

(一)土地使用分區包括：

- 1.第一種住宅區。
- 2.第二種住宅區。
- 3.商業區。
- 4.零星工業區。
- 5.科技商務專用區。
- 6.行政專用區。
- 7.農業區。

(二)公共設施用地包括：

- 1.公園用地。
- 2.公園兼滯洪池用地。
- 3.兒童遊樂場用地。
- 4.綠地用地。
- 5.廣場兼停車場用地。
- 6.電力事業用地。
- 7.文中小用地。
- 8.溝渠用地。
- 9.園道用地。
- 10.道路用地。
- 11.環保設施用地。
- 12.人行廣場用地。

第四點:本細部計畫(生活區)土地及建築物容許使用規定如下：

(一)土地使用分區

- 1.第一種住宅區及第二種住宅區之土地及建築物之使用依都市計畫法台灣省施行細則有關住宅區之規定辦理。
- 2.商業區之土地及建築物之使用依都市計畫法台灣省施行細則有關商業區之規定辦理。
- 3.零星工業區之土地及建築物之使用依都市計畫法台灣省施行細則有關乙種工業區之規定辦理。
- 4.農業區之土地及建築物之使用依都市計畫法台灣省施行細則有關農業區之規定辦理。
- 5.科技商務專用區土地及建築物之使用依「中華民國行業標準分類」以供批發及零售業、住宿及餐飲業、「運輸、倉儲及通信業」、金融及保險業、不動產及租賃業、「專業、科學及技術服務業」、「文化、運動及休閒服務業(不得經營特種服務業)」、國際雙語學校等使用，或經本府審查同意設置之相關必要設施使用。
- 6.行政專用區土地及建築物之使用以供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需要之建築物使用為主或經苗栗縣政府審查同意設置之相關必要設施使用。惟不得建築住宅、商店、工廠、及其他娛樂用建築物，但紀念性之建築物與附屬於建築物之車庫及非營業性之招待所，不在此限。

(二)公共設施用地

- 1.電力事業用地土地及建築物之使用以供變電所及其附屬設施使用或經本府審查同意設置之相關必要設施使用。
- 2.環保設施用地土地及建築物之使用以提供污水處理廠及其附屬設施使用或經本府審查同意設置之相關必要設施使用。

第五點：為改善本細部計畫(生活區)內第二種住宅區之生活環境品質，應訂定「擬定新竹科學園區竹南基地周邊地區特定區(不含原新竹科學園區竹南基地)細部計畫(生活區)再發展地區開發管理要點」詳附錄一，以誘導其整體開發。

第六點:本細部計畫(生活區)土地使用強度管制應依下表規定辦理：

土地使用分區及公共設施用地種類		建蔽率(%)	容積率(%)	
土地 使用 分區	第一種住宅區	50	120	
	第二種住宅區	50	100	
	商業區	70	360	
	科技商務專用區	60	360	
	零星工業區	70	210	
	行政專用區	50	200	
公共 設施 用地	公園用地、公園兼滯洪池用地		15	45
	兒童遊樂場用地		15	30
	電力事業用地		50	250
	綠地用地		15	30
	文中小用地		50	150
	環保設施用地		50	200
	廣場兼停車	平面使用	10	20
	場用地	立體使用	70	210

第七點：建築退縮深度及院落規定：

- (一)本細部計畫(生活區)面臨計畫道路之建築基地均退縮 5 公尺建築，建築退縮部份不得設置圍牆，且應自道路境界線起留設 2 公尺人行步道。
- (二)住宅區及商業區退縮建築如屬角地且兩面計畫道路寬度不一時，應以較寬計畫道路為退縮面，兩面計畫道路寬度相同者，擇一退縮，退縮建築之空地應植栽綠化，並得計入法定空地。
- (三)電力事業用地臨接住宅區部分，應退縮 10 公尺建築。
- (四)第一項建築退縮規定，如基地情形特殊者，得提經苗栗縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

第八點：為確保地下水補注及增加透水性面積，本細部計畫(生活區)各建築基地地下層開挖範圍應以各該基地之法定建蔽率加百分之二十為其最大開挖範圍，惟如基地情況特殊經本縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限。

第九點：停車空間規定：

(一)住宅區之建築基地於申請建築時，住宅樓地板面積 250 平方公尺以下需設一部停車位，而每超過 150 平方公尺則需增設一部停車位，且每一居住單元應留設一部停車位，如同一住宅單位如設置二停車位以上，可免設置車道連接。商業區之建築基地於申請建築時，其總樓地板面積在 100 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，每超過 100 平方公尺需增設一部停車位。

(二)科技商務專用區之建築物應比照商業區之規定設置停車空間。

第十點：本細部計畫(生活區)於辦理公共工程施工或各建築基地於開發施工中，若發現文化資產時應依下列規定辦理：

(一)若發現古物、遺址或文化遺跡等文化資產時，應依「文化資產保存法」之規定辦理。

(二)各建築基地於開發施工中，經發現文化資產依法採掘後，若採現地收存及展示者，並以露天收存及展示時，其收存及展示空間除得計入法定空地外，並得免依本要點第十四點規定檢討綠化面積。

(三)各建築基地於開發施工中，經發現文化資產依法採掘後，若採現地收存及展示者，並以室內收存及展示時，其收存及展示空間之樓地板面積不予計算容積。

第十一點：本細部計畫(生活區)容積獎勵規定如下：

(一)為鼓勵基地設置公益性設施，建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。

1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少

年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。且經本縣都市設計審議委員會核准者，除依前述規定得增加所提供之樓地板面積外，並得免計入建蔽率。

(二)建築物設置停車空間除依本要點第九點規定設置外，其建築物所增設之停車空間且提供公眾使用，得依「苗栗縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。

(三)為加速第一種住宅區、商業區及科技商務專用區土地整體合理開發利用，訂定獎勵措施，其中 $\triangle V1 + \triangle V2$ 之獎勵容積合計不得超出該使用分區基準容積之 30%：

$V = V0 + \triangle V1 + \triangle V2 + \triangle V3$ ，其中

V：獎勵後總容積

V0：該分區細部計畫之基準容積

$\triangle V1$ ：依建築技術規則規定提供之獎勵容積

$\triangle V2$ ：配合開發時程之獎勵容積(於區段徵收完成之日起，於下表規定期限內提出建築執照申請者)

開發期限	獎勵標準($\triangle V2$)
二年內	$V0 \times 20\%$
三年內	$V0 \times 15\%$
四年內	$V0 \times 10\%$
五年內	$V0 \times 5\%$
滿第五年後	$V0 \times 0\%$

$\triangle V3$ ：大基地開發之獎勵容積，申請開發基地在 1000 平方公尺以上者，得給予原基準容積 10%之獎勵容積。

(四)為強化大基地開發之誘因，訂定不同開發規模之獎勵容積，標準如下：

開發基地規模(平方公尺)	獎勵容積
1000 以上，未滿 2000	基準容積 10%
2000 以上，未滿 3000	基準容積 12%
3000 以上，未滿 4000	基準容積 15%
4000 以上，未滿 5000	基準容積 18%
5000 以上	基準容積 20%

第十二點：本細部計畫(生活區)經指定應辦理都市設計審議之地區，應加強基地綠美化及公共開放空間之設計，並經本縣都市設計委員會審議通過後，始得申請建造執照。其應辦理都市設計審議之地區包括：

- (一)依建築法第九十八條規定許可之特種建築物。
- (二)公園用地、公園兼滯洪池用地、兒童遊樂場用地及立體停車場。
- (三)立體多目標使用之公共設施用地建築申請案。
- (四)公共設施用地之地下建築物、突出物及人行陸橋。
- (五)公有建築物。
- (六)體育館、博物館、圖書館、美術館、陳列館、集會堂及演藝廳。
- (七)臨園道(1-29-30M 及 1-31-30M)二側 30 公尺範圍內之建築基地。
- (八)基地面積達 3000 平方公尺以上。
- (九)電力事業用地。
- (十)本要點第十三點指定應配合留設廣場式開放空間之建築基地。
- (十一)其他經本縣規定應辦理都市設計審議之地區。

第十三點：為塑造本細部計畫(生活區)門戶意象及商業區之空間意象，指定留設廣場式開放空間規定如下：

- (一)本細部計畫(生活區)指定建築基地應配合留設廣場式開放空間位置詳圖 3-4 所示。

(二)指定留設廣場式開放空間之面積以不小於 100 平方公尺為原則，並得計入法定空地。

第十四點：本細部計畫(生活區)景觀及綠化之規定如下：

(一)建築基地內法定空地之綠化面積不得小於其面積之 50%。

(二)公園用地、公園兼滯洪池用地、兒童遊樂場用地、綠地用地等公共設施用地內所留設之人行步道及廣場，應以可透水之工法施作。

(三)公園用地、兒童遊樂場用地及綠地用地之綠化面積不得小於其基地面積之 65%。

第十五點：本細部計畫(生活區)最小建築基地規模如下：

(一)科技商務專用區為 1000 平方公尺。

(二)商業區為 500 平方公尺。

第十六點：面臨園道之建築用地，於基地境界線向內 8 公尺範圍，建築物高度不得高於 3 層樓(或 10.5 公尺)。

第十七點：本細部計畫(生活區)之土地位於「苗栗縣竹南鎮尖筆山軍事設施管制區」之限建區範圍者(詳圖 3-4)，其限建規定為：位於限建區二範圍者，其範圍內限建高度為【海拔 112 公尺與限建區二範圍內各點至限建區一範圍邊界水平距離除以 57 相加之和】。

第十八點：本要點未規定事項，適用其他法令規定。

