

擬定新竹科學工業園區特定區(新竹市部分(第二次通盤檢討暫予保留第一案高峰里聚落附近保護區檢討變更案)細部計畫土地使用分區、都市設計準則及開發獎勵查核表

案名							
使用分區	街廓編號	基地面積(M ²)	總樓地板面積(M ²)	地段、地號			
管制項目	管制內容說明			開發內容說明 (無者免填)	符合	備註(頁碼)	
土地使用分區管制							
土地及建築物之使用規定 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	符合 <input type="checkbox"/> 第一之一種住宅區 <input type="checkbox"/> 第一之二種住宅區 <input type="checkbox"/> 第一之二種商業區 <input type="checkbox"/> 乙種工業區 <input type="checkbox"/> 電信專用區 <input type="checkbox"/> 宗教專用區 <input type="checkbox"/> 宗教觀光專用區(一) <input type="checkbox"/> 宗教觀光專用區(二) <input type="checkbox"/> 社會福利專用區 <input type="checkbox"/> 其他：_____			使用組別： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	(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)土地及建築物之使用規定： 1.本計畫區內土地使用分區街廓及用地編號、道路編號如附圖 1-1。 2.本計畫區之住宅區(包含第一之一種住宅區及第一之二種住宅區)，主要供一般性住宅使用，其容許使用項目依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理，惟為維護住宅區居住環境之寧靜、安全及衛生，禁止申請設置資訊休閒業。 3.本計畫區之宗教觀光專用區(一)，以供宗教建築、休閒遊憩相關設施及其他經本府審查核准得設置之宗教或觀光相關設施等使用為限；宗教觀光專用區(二)主要以供廣場、停車場、景觀植栽開放空間及其相關附屬設施等使用為限。 4.本計畫區之社會福利專用區，以供社會福利設施及其相關附屬設施等使用為限。 5.本計畫區之宗教專用區，以供宗祠、宗教建築及其相關附屬設施等使用為限。 6.本計畫區之第一之二種商業區，其容許使用項目依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。 7.本計畫區之乙種工業區，其容許使用項目依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。惟其工業污水須自行處理並符合放流水標準始得排放；且未來乙種工業區之建築物新建、增建、改建時，其與周邊住宅區應留設 3 公尺之隔離綠帶，並得計入法定空地。 8.本計畫區之電信專用區土地及建築物得為下列使用： (1)經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房等及其他必要設施。 (2)電信必要附屬設施： A.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。B.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。C.員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。D.其他經市政府審查核准之必要設施。 (3)與電信運用發展有關設施： A.網路加值服務業。B.有線、無線及電腦資訊業。C.資料處理服務業。 (4)與電信業務經營有關設施： A.電子資訊供應服務業。B.電信器材零售業。C.通信工程業。D.金融業派駐機構。	
建蔽率	法定建蔽率：			實設建蔽率：	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
容積率	法定容積率：			實設容積率：	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
	獎勵容積率：			實設獎勵容積率： 實設獎勵樓地板面積：	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		

	總容積率：	實設總容積率： 實設總樓地板面積：	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
停車空間及裝卸位 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	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： <input type="checkbox"/> 住宅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設置，並應至少設置一汽車停車位。 法定汽車位數：_____位	實設汽車位數：_____位	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	<input type="checkbox"/> 住宅區以外之土地使用分區，其建築物應依「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。 法定汽車位數：_____位			
	建築物供 <input type="checkbox"/> 住宅、集合住宅使用者，每一住宅單元應至少設置一機車停車位； <input type="checkbox"/> 其他用途建築物則以樓地板面積每滿 200 平方公尺設置 1 輛機車停車位計算，如有零數時應增設一機車停車位。 法定機車位數：_____位	實設機車位數：_____位	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	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。	實設機車位尺度（長*寬）：_____	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
離街裝卸場 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	本計畫區內建築物新建、改建、變更用途或增建部分，其非住宅及非辦公使用總樓地板面積 <input type="checkbox"/> 未達 2,000 平方公尺者，免設裝卸車位 <input type="checkbox"/> 2,000 平方公尺(含)以上，未達 5,000 平方公尺者，設一裝卸車位 <input type="checkbox"/> 5,000 平方公尺(含)以上，未達 10,000 平方公尺者，設二裝卸車位 <input type="checkbox"/> 10,000 平方公尺(含)以上，未達 20,000 平方公尺者，設三裝卸車位 <input type="checkbox"/> 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 法定離裝卸場位數：_____位	總樓地板面積：_____平方公尺 實設離裝卸場位數：_____位	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	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。
	最小裝卸空間尺度： <input type="checkbox"/> 小貨車：長度 6.0 公尺，寬度 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。 <input type="checkbox"/> 大貨車：長度 13.0 公尺，寬度 4.0 公尺，淨高 4.2 公尺。	實設裝卸空間尺度： <input type="checkbox"/> 小貨車：(長*寬*高) _____(公尺) <input type="checkbox"/> 大貨車：(長*寬*高) _____(公尺)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	1.淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。 2.最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。
	每滿10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。		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
滯洪空間設置後之年度檢查制度 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 施工階段：滯洪池於施工階段，依據「水土保持計畫審核監督辦法」第26條規定，主管機關於水土保持施工期間，得實施檢查，製作紀錄，若檢查不符水土保持技術規範者，即通知限期改正。	實設滯洪池數：_____處	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	滯洪空間遭回填消失後之罰則或罰金制度： 1.若未依核定之水土保持計畫實施滯洪池之維護，即違反水土保持法第 23 條規定，依同法第 33 條處以罰鍰，若更嚴重因此致生水土流失者，則將處以有期徒刑。 2.如涉及違反已通過之環境影響說明書或評估書，得依環境影響評估法第 23 條等相關規定處罰。 3.如非屬依水土保持法規定應實施水土保持處理與維護之地區及非屬依環境影響評估法規定應實施環境影響評估之地區，而係於都市計畫書指定設置滯洪空間者，則得依都市計畫法第 79 條規定處罰。
	<input type="checkbox"/> 完工之後：滯洪池經主關機關辦理完工檢查合格後，滯洪池管理機關（或個人）需負責維護管理之責，避免雜物流入堆積於池內減少滯洪體積，並定時辦理清淤，颱風暴雨後應視需要立即清理。而水土保持主管機關亦視業務需要，每年不定期辦理抽查，以維滯洪功能。	實設滯洪池數：_____處	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	

※註：本要點未規定事項，使用其他法令規定。

都市設計準則					
(本計畫區內基地均應依本準則內容辦理之，其中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。)					
應辦理都市設計審議地區 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 本計畫區內達 3,000 平方公尺以上之建築基地。			<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	本計畫區鄰近鄭再傳紀念公園、普天宮、高峰植物園及青草湖風景區，周邊具備豐富的自然資源及人文地景，為兼顧本計畫區既有聚落及新住宅社區生活品質、生態保育之平衡，並提昇地區都市景觀意象，特訂定本準則。
	<input type="checkbox"/> 本計畫區內之宗教觀光專用區。			<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	<input type="checkbox"/> 本計畫區內之第一之二種商業區(街廓編號 B1)及公園用地(公 8)，且其於市地重劃階段應提送整體環境維護計畫及移植計畫送「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議。			<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	<input type="checkbox"/> 本計畫區內之第一之一種住宅區(建成區)採整體開發者(0.3 公頃以上或一完整街廓)之建築基地。			<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	<input type="checkbox"/> 依「都市計畫容積移轉實施辦法」或相關法規規定，為移出容積之接受基地並申請開發建築者。			<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	<input type="checkbox"/> 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。			<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	<input type="checkbox"/> 建築基地依本開發獎勵要點規定申請容積獎勵時，均應經都市設計審議通過。			<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
騎樓留設規定 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	本計畫區新建建築物應依「新竹市都市計畫區騎樓設置標準」辦理，惟原有合法建築物增建、改建時不在此限。			<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
建築物規劃 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 建築物與公共開放空間介面	本計畫區內鄰接公園、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地及停車場用地之建築基地，應沿其鄰接前述開放空間之基地線退縮 2 公尺建築。但第一之一種住宅區內因基地條件限制而無法退縮建築，並經都市設計審議通過者，不在此限。 本計畫區之商 1-2(街廓編號 B1)鄰接公 8 之建築基地，除需依前述規定退縮 2 公尺建築外，並需配合現地景觀環境妥予規劃設計。		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	<input type="checkbox"/> 建築物附屬設施物管制	本計畫區所有建築物之中央空調或其他設備之廢氣排出口以及地面有礙市容景觀之設施，不得設置於建築物主要出入口附近，並應加以綠美化。 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。		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	<input type="checkbox"/> 基地保水規定	本計畫區建築基地內所留設法定空地應植栽綠化，其綠覆比例應達 50%以上，以利基地透水。	實設綠覆率：_____%	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	<input type="checkbox"/> 融入地區生態與環境原則	規劃設計應儘量維護原有地景風貌，且應與其用地內保留或安置之各類設施加以整合，以達成視覺環境之景觀協調。 設計開發時應優先考量地區生態環境，保護既有良好水體、植生物種及其他特殊地貌，以確保生物多樣性。 應配合基地周邊之開放空間、重要公共建築物、文化活動節點及其他都市活動進行設計。		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地設計規範 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 綠美化原則	應能提供使用者安全、舒適、休憩等多樣性之活動空間與環境功能為原則。		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		親水空間宜於池緣區設置階梯狀水岸，其設計以兼具美觀、安全及日常維護便利性等功能為原則。		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		植物應具備喬木、灌木、地被、草花及草坪之植栽類型，並以複層式搭配設計。		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		植栽應形塑地區整體意象，並優先考量採用原生植物，展現季節性變化之色彩搭配與誘鳥及誘蝶之功能。		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	

公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地設計規範 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 綠美化原則	鋪面應儘量採用非人工材料之透水性構造。		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		進行多目標使用時，設施建設應儘量採用綠建築與資源循環回收之技術為原則		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	<input type="checkbox"/> 夜間照明原則	戶外公共空間應提供適當之照明，且規劃適當之配置方式、遮光角度及遮隔形式。		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		為塑造特殊夜間照明效果而於植栽旁設置投射照明燈具時，應考量整體美觀，並加強安全防護。		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	<input type="checkbox"/> 防救災原則	應配合水土保持計畫核定內容，於公兒 1、公兒 2、公兒 3、公兒 4、公兒 5、公兒 6 及綠 15 用地內適當位置留設生態滯洪池。		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		公 8 用地未來工程細部設計時應妥予規劃設計防災通道，解決高峰路 413 巷附近建成區之消防救災問題，以利都市防災。		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		內部通道及出入口應配合各避難廣場空間佈設，並確保急救動線通暢。		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		應設置儲水、緊急供水、緊急照明及緊急通訊系統。		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
		應設置防災避難指標系統。		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	建築基地交通規劃及停車空間 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	本計畫區之建築基地汽車出入口設置應按下列規定設置：			
臨兩條以上道路之建築基地，其停車場出入口不得由高峰路、高翠路進出為原則。			<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
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。			<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
地下室停車空間之汽車坡道出入口並應留設深度 4 公尺以上之緩衝車道。但坡道出入口鄰接騎樓(人行道)者，應留設之緩衝車道自該騎樓(人行道)內側境界線起退讓 2 公尺以上之緩衝車道。		留設深度_____公尺之緩衝車道 騎樓(人行道)內側境界線起退讓____公尺以上之緩衝車道	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
依規定設置之無遮簷帶狀公共開放空間，不得作停車使用。			<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
基地汽車出入口穿越道路人行道或人行步道等公共空間，依整體規劃設計			<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
獎勵停車位、機車停車位應優先集中留設於地下一樓，行動不便者車位應留設於主要出入口附近。			<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
裝卸車位空間標準 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	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 15 公尺。		距離_____公尺	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	裝卸空間之四周鄰接其他基地時，應以樹籬(寬度至少 1.2 公尺)阻隔而高度應不低於 1.2 公尺，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。		高度_____公尺	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	裝卸空間應於同一基地內設置，且不得佔用人行空間。			<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	

※註：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。

開發獎勵要點 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 (本計畫區之建築申請案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。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。)				
獎勵項目及總和	獎勵建築容積之計算方式如下: $V=V_0+\Delta V_1+\Delta V_2$ (V 為獎勵後總容積) (依本計畫或其他相關規定申請建築容積獎勵時，其獎勵項目不得重複計算。)	合計獎勵係數： 合計獎勵樓地板面積：	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
△V0：基準容積	法定容積率 X 基地面積			
△V1：綜合設計放寬之容積獎勵 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	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%。	獎勵係數： 獎勵樓地板面積：	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
△V2：建築物增設停車空間獎勵 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	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(詳細部計畫書附件四)。	獎勵係數： 獎勵樓地板面積：	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
簽證欄 (建築師或都市計畫技師)				

註：本查核表未列之項目依 擬定新竹科學工業園區特定區(新竹市部分)(第二次通盤檢討暫予保留第一案高峰里聚落附近保護區檢討變更案)細部計畫 土地使用分區管制要點及都市設計準則、開發獎勵要點，以及「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議決議辦理。