**「變更新竹（西北地區）細部計畫（第一次通盤檢討）」案**

附表三

**土地使用分區管制查核表及開發獎勵查核表**

|  |  |
| --- | --- |
| 案名 |  |
| 使用分區 |  | 街廓編號 |  | 基地面積(M2) |  | 總樓地板面積(M2) |  | 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** |
| 計畫範圍內□是 □否 | 本計畫位於新竹都市計畫地區之西北部，即光華二街、光華北街、經國路及新延平路以北，頭前溪及都市計畫北邊界線以南，所圍成之範圍。 |  | □是 □否 |  |
| 地及建築物之使用□是 □否 | 1. □ 住宅區以供住宅使用為主，建築物之建蔽率及容積率不得大於下列之規定： □ 第一種住宅區 (住一) 建蔽率60%，容積率180%。 □ 第二種住宅區 (住二) 建蔽率60%，容積率240%。 2. □ 商業區以供商業使用為主，建築物之建蔽率及容積率不得大於下列之規定： □ 鄰里商業區 (商一) 建蔽率80%，容積率240%。 □ 中心商業區 (商二) 建蔽率80%，容積率400%。 3. □ 學校用地之建築物及土地使用依下列規定： (1) □ 國中、國小建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。 (2) □ 高中(職)建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。 (3) 餘依都市計畫法臺灣省施行細則第23條規定。 4. □ 公園、 □ 兒童遊樂場之建築物及土地使用依下列規定： 有頂蓋之建築物：用地面積在5公頃以下者，建蔽率不得大於15%；用地面積 超過5公頃者，其超過部分之建蔽率不得大於12%。其建築物簷高不得超過二 層樓或7公尺。 5. □ 市場用地之建築物及土地使用依下列規定： (1) □ 建蔽率不得大於80%，容積率不得大於240%。 (2) 餘依「臺灣省零售市場建築規格」規定。 6. □ 停車場之建築物及土地使用依下列規定： (1) □ 作為平面停車場時建蔽率不得大於5% (2) □ 作為立體停車場時建蔽率不得大於80%，容積率不得大於240%。 7. □ 變電所用地之建築物及土地使用依下列規定： 建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。 8. □ 醫療專用區之建築物及土地使用依下列規定： 建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。 9. □ 自來水用地之建築物及土地使用依下列規定： 建蔽率不得大於40%，容積率不得大於80%。 | 使用組別：  | □是 □否 | 本要點依都市計畫法第22條及同法臺灣省施行細則第31條規定訂定之。 |
| 建蔽率 | 法定建蔽率： | 實設建蔽率： | □是 □否 |  |
| 容積率 | 法定容積率： | 實設容積率： | □是 □否 |  |
| 獎勵容積率： | 實設獎勵容積率：實設獎勵樓地板面積：  | □是 □否 |  |
| 總容積率：總樓地板面積： | 實設總容積率：實設總樓地板面積：  | □是 □否 |  |
| 建築基地停車空間及停車數量□是 □否 | □ 住宅區應依下列規定設置停車空間：總樓地板面積120平方公尺以下者應設置乙輛， 超過120平方公尺者，每增加120平方公尺或其零數應增設乙輛。 法定汽車位數： 位 | 實設汽車位數： 位 | □是 □否 |  |
| * 學校用地地下得依都市計畫多目標使用方案作停車場使用，該停車場得不計入容積。
 | 停車空間面積：  | □是 □否 |
| 綠化、植栽□是 □否 | □ 園道用地之建築物及土地使用依下列規定： 1. 園道用地供道路使用為主，其綠化面積不得小於計畫面積30%。 2. 綠化面積部分應選植適合該地區之喬木作為行道樹。 | 綠化面積比例 ％ | □是 □否 |  |
| □ 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。 | 法定空地面積：綠化面積比例 ％ | □是 □否 |  |
| 獎勵措施□是 □否 | 為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定本獎勵措施。□ 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，供公共使用，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。 | 實設獎勵容積率：實設獎勵樓地板面積： | □是 □否 | 1. 建築基地設置公共開放空間獎勵部分，依內政部訂定 「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」 規定辦理。2. 凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「 台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建 樓地板面積。 |

|  |
| --- |
| **開發獎勵要點** □是 □否 (本開發獎勵要點依本細部計畫土地使用分區管制要點第七點規定訂定之。本細部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 | 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：  | □是 □否 |  |
| △Ｖ0：基準容積 | 法定基準容積： |  | □是 □否 |  |
| △Ｖ１：綜合設計放寬之 獎勵容積□是 □否 | 1.本計畫建築基地開發照「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：  | □是 □否 |  |
| △Ｖ2：建築物增設停車空間 獎勵容積□是 □否 | 應依本計畫開發獎勵要點之停車空間容積獎勵規定辦理。（詳附件六）。 | 獎勵增設停車位數：獎勵樓地板面積：  | □是 □否 | 1. 請自行上網查詢「附件六、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」。
2. 已核發使用執照之鼓勵增設停車空間，本府工務處應於核准增設之停車空間於核發使用執照後，移本府交通處予以列管且不定期抽查。未依第8點規定加註或標示者，除通知所有權人或管理單位改善外，並應依建築法及停車場法相關規定辦理。
3. 依本要點申請停車空間獎勵之建築基地，應先經都市設計審議通過後始得核發建造執照。
 |
| 建築基地應符合法定停車規定及滿足每一住宅單元(戶)至少應設置一汽車停車位及機車位後，始得依本要點申請獎勵增設停車空間。 |  | □是 □否 |
| 每增設一輛停車空間，應於地面層、第二層或地下第一層設置一輛機車停車空間(寬一公尺，長二公尺)且不得設於法定空地上。前項之機車停車空間，得依建築技術規則建築設計施工篇第一百六十二條規定，不計入總樓地板面積。但不再給予樓地板面積、高度及其他之鼓勵。 |  | □是 □否 |
| 防空避難設備不得兼做獎勵增設停車空間使用。 |  | □是 □否 |
| △Ｖ3：加速取得未開闢公共設施用地之獎勵容積□是 □否 | 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%。□ 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%。 | 獎勵係數：獎勵樓地板面積： | □是 □否 | 1.請自行上網查詢「附件三、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」。2.本獎勵規定之申請期限以本項獎勵規定公告發布實施之日(103年10月29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。 |
| △Ｖ4：老舊窳陋地區重建之 獎勵容積(屬住宅區及商業區屋齡30年以上建築物得予以容積獎勵)□是 □否 | 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 年以上建築物，辦理重建時符合下列及附表規定者，得予以容積獎勵（申請注意事項詳如附件一）： □ 建築基地內現有屋齡 30 年以上合法建築物坐落之建築基地及違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積 50%以上，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達申請重建基地面積 25%以上。 □ 申請重建之建築基地至少有一側面臨道路（計畫道路或現有巷道）度應達 6 公尺，且基地臨路總長度應達 10 公尺；現有巷道如不足 6 公 尺者，應自單側自行退縮至總寬度達 6 公尺後，始得建築，前開退縮空間應為無遮簷，僅供道路通行使用，可計入法定空地。  □ 為保防救災之效，老舊窳陋地區重建基地與鄰接計畫道路或既成巷道之連通，應 依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。 □ 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 坐落之建築 基地及違章建築物投影面積合計達 申請重建基地面積50%以上，其中 30年以上合法建築物坐 落之建築基地應達申請重建基地面積25%以上 | 500 平方公尺以上 | 擇 一 適 用 | □ 建築配置A：1.自符合上開臨路條件規定後，再退縮淨寬（不含建築技術規則建築設計施工編第1條第1項第3款規定所稱不計入建築面積設施）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；如都市計畫、都市設計或建築相關法令指定應留設者，優先從其規定後，再退縮上開4公尺淨寬；留設前院者，其退縮淨寬應優先臨路留設為原則。 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80%以上。 4.每一住宅單元（戶）應至少設置1汽車停車位。 5.基地設計建蔽率不得超過法定建蔽率80%。 | 20% |
| □ 建築配置B：1.自符合上開臨路條件規定後，再退縮淨寬（不含建築技術規則建築設計施工編第1條第1項第3款規定所稱不計入建築面積設施）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；如都市計畫、都市設計或建築相關法令指定應留設者，優先從其規定後，再退縮上開4公尺淨 寬；留設前院者，其退縮淨寬應優先臨路留設為原則。 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。 | 15% |
| 註：合法建築物應檢附下列任一證明文件 1.建物登記證明 2.建築使用執照 3.如為實施建築管理前已建造完成者，應附房屋稅籍證明 |
| 2.屬下列情形之一者，不適用本點獎勵：  □ 基地涉及公辦都市更新範圍者。  □ 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。  □ 申請都市更新條例相關容積獎勵者。  □ 申請建築技術規則所訂開放空間相關獎勵者。  □ 舊市區小建築基地合併整體開發建築者。 |

 | 基地規模：獎勵係數：獎勵樓地板面積： | □是 □否 |  |
| 簽證欄(建築師或都市計畫技師) |  |  |  |  |

註：

1. 本查核表未列之項目依**「變更新竹（西北地區）細部計畫（第一次通盤檢討）」**土地使用分區管制要點、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。
2. 上開都市計畫書未規定適用其他相關法令之規定。