

正本

檔 號：  
保存年限：

## 新竹縣政府 函

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號  
承辦人：陳淑貞  
電話：03-5518101-6180  
傳真：03-5530557  
電子郵件：1002366@hchg.gov.tw

新竹縣竹北市縣政九路130號3樓(土地銀行竹北分行3樓)

受文者：社團法人新竹縣建築師公會

發文日期：中華民國104年06月16日

發文字號：府產都字第1040009224號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如文

主旨：修訂「竹北（斗崙地區）（體育公園附近地區）細部計畫都市設計管制要點」部分條文，並自即日起施行，請查照。

說明：依據行政程序法第160條規定辦理。

正本：社團法人新竹縣建築師公會、社團法人新竹市建築師公會、新竹縣竹北市公所、本府工務處、本府國際產業發展處城鄉發展科

副本：本府綜合發展處文書檔案科、本府綜合發展處法制科、本府國際產業發展處處長室、本府國際產業發展處都市更新科(均含附件)

# 縣長邱鏡淳

收文日期：104年6月23日  
收文第 683 號

新竹縣建築師公會	
收	104年6月23日
文	第 683 號

新竹縣竹北（斗崙地區）（體育公園附近地區）細部計畫都市設計管制要點

（104.6.16 府產都字第 1040009224 號函修訂發布）

一、依據及目的

- （一）本要點依據都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。
- （二）本計畫區都市設計主要目標，在配合體育公園、大專院校及區域商業中心之土地使用特性，創造舒適之戶外空間系統（開放空間、人行動線），以塑造充滿活力之運動生活園區。

二、建蔽率、容積率

依計畫區建蔽率、容積率，依竹北（斗崙地區）（體育公園附近地區）細部計畫土地使用分區管制要點辦理。

三、多目標及建築基地多用途使用規定

- （一）本計畫區內除作立體停車場使用之停車場公三用地外之公共設施用地，得依都市計畫公共設施用地多目標使用方案作多目標使用。
- （二）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 100m<sup>2</sup> 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公眾使用，經交通主管機關核准者。

四、建築基地最小開發規模

本計畫區內建築基地最小開發規模規定如左：

- （一）街廓編號 C01 及 C05，因位居 60m 園道及 40m 主要道路之交會處，為預留大型商場或旅館興建使用，建立節點地標，其建築基地應採全街廓建築單元整體開發。
- （二）為塑造區域商圈意象，C02 | 1、C02 | 2、C03 | 1、C03 | 2、C06 | 1、C06 | 2、C07 | 1、C07 | 2、C08 號街廓應採全街廓建築單元整體開發（本條文所稱之「全街廓建築單元整體開發」，指依本要點編定各街廓編號（含次街廓編號）所包括之完整建築基地應採整體開發方式）。
- （三）街廓編號 C09 屬於縣政中心商圈之一環，其建築基地應採全街廓建築單元整體開發。
- （四）街廓編號 R25 至 R27、R45 至 R47，因面臨全區主要通道，為塑造軸線兩側較整體之建築空間組合，除 R26 號街廓應採全街廓建築單元整體開發外，其餘建築基地開發規模不得小於 2000m<sup>2</sup>。
- （五）街廓編號 R32、R33、R48、R53、R54、R59、R67，因面臨全區主要開放空間，其建築基地開發規模不得小於 1000m<sup>2</sup>。
- （六）街廓編號 R83 至 R93，因面臨連通縣政中心之 30m 重要道路，配合地政局拆遷戶配地以外地區之建築基地，其開發規模不得小於 500m<sup>2</sup>。

- (七) 本計畫區經指定退縮建築地區，面臨兩計畫道路之建築基地，其臨計畫道路（四公尺計畫道路不在此限）之任一側長度（以未截角長度計算）以不小於15m為原則。
- (八) 任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前七款規定無法開發之情況，應以合併共同開發為原則。
- (九) 本計畫區經指定最小開發規模之建築基地，得增加其樓地板面積為獎勵，其增加之樓地板面積以原總樓地板面積乘以一定比值之獎勵係數計算：
1. 本點（一）（二）（三）指定街廓獎勵係數為15%，本點（四）指定街廓獎勵係數為9%，本點（五）指定街廓獎勵係數為7%，本點（六）指定街廓之獎勵係數為5%。
  2. 本計畫區內計畫街廓採全街廓開發者，如建築基地面積大於（或等於）5000m<sup>2</sup>者，其獎勵係數為15%，如建築基地面積小於5000m<sup>2</sup>者，則獎勵係數為9%。
  3. 前二目之獎勵係數僅擇一方式給予鼓勵，不得累加，其它非屬開發規模獎勵者則不在此限。
- (十) 本計畫區建築基地面積大於（或等於）2000m<sup>2</sup>者，其獎勵係數為九%，不得與前款累加。
- (十一) 具建築基地最小開發規模限制之街廓，如屬縣治遷建第二期區段徵收之已安置拆遷戶配地宗地或原地配回者，則不受建築基地最小開發規模之限制，但其改建、重建時則須聯合鄰棟建築，達建築基地最小開發規模後始得重建。

#### 五、最小退縮建築距離

為塑造較寬廣舒適之街道空間，減低行人通行之壓迫感，建築基地面臨各計畫道路之建築牆面應退縮之最小距離如左（依本計畫區土地使用分區管制要點圖6-4所示）：

- (一) 本計畫區面臨寬度8m（含）以上，12m（含）以下道路之建築基地，應自道路境界線至少退縮4.5m建築；面臨12m以上道路，應自道路境界線至少退縮6m建築。
- (二) 編號R89至R9'3號計畫街廓，配合竹北（文化中心附近地區）細部計畫應至少退縮4.5m建築。
- (三) 建築基地如面臨兩邊以上之計畫道路時，仍應依前述退縮規定進行建築物之退縮；但因建築基地面積之限制，經新竹縣都市設計審議委員會（以下簡稱都市設計審議委員會）審議通過，得不受上述之限制。
- (四) 商業區設置連續性前廊之建築基地，應以前述退縮之最小距離後為前廊設置位置。

本計畫區前項未指定退縮地區，建築基地達2000m<sup>2</sup>（含）以上亦應依本點第一項（一）規定退縮建築，另本計畫區之水瀧自辦市地重劃範圍仍依其整體開發計畫書之土地使用管制事項及都市設計原則辦理。

#### 六、開放空間系統

本計畫區之開放空間系統如左：

- (一) 建築基地退縮留設公共開放空間
  1. 商業區之建築基地臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離規定設置供公眾使用之公共開放空間，該開放空間得計入法定空地並應予以綠化，且其人行步道系統應與相鄰之計畫道路人行道、建築物出入口、同街廓之其他建築基地開放空間人行步道達成良好聯繫。

2. 本計畫區內各公共設施用地及公用事業專用區臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離規定設置公共開放空間，該開放空間得計入法定空地，並供人行步道或作緩衝綠地使用，且綠覆面積應達 50% 以上。

(二) 公園、綠地、廣場設計

1. 綠地六應設置連通 34、35 號道路之人行通道及親水空間。
2. 台大竹北校地用地右側之商業區街廓（除 C04 外）應於道路交口處設置廣場。
3. 停車入口應留設於東西向，不得設置於臨 12 公尺道路上。
4. 台大竹北校地用地應配合學校主要出入口處，設置廣場空間。
5. 斗崙體育公園用地應配合公園設計設置全區入口地標。
6. 指定留設之廣場式開放空間，其廣場鋪面材質應採透水性材料，鋪面造型與色彩應加以變化排列。

(三) 計畫道路留設人行道

1. 本計畫區內 15m 以上（含 15m）之計畫道路兩側應設置人行步道，其設置寬度以不小於 1.5m 為原則。
2. 人行道及中央分隔島應栽植行道樹，其樹種優先採用地方鄉土，原生植物。
3. 分隔島應採栽植喬木、灌木及草花/地被之複層栽植設計；人行道之樹穴應栽植灌木/草花或地被，並適當圍覆。

(四) 本細部計畫地區內相鄰之各開放空間應相互配合設計，其鋪面高程應採順街處理。

(五) 本計畫區內經指定需退縮留設公共開放空間及廣場之建築基地，得增加其樓地板面積為獎勵：

1. 獎勵本點（一）1、本點（一）2，指定退縮留設公共開放空間之樓地板面積以留設之實際面積乘以 1 計算。
2. 獎勵本點（二）2，廣場設置增加之樓地板面積以廣場實際面積扣除退縮留設開放空間面積後乘以 1.5 計算。

(六) 為鼓勵計畫區內建築基地留設人行通道，塑造安全之步行空間，凡位於同一計畫街廓且臨同一計畫道路之建築基地於最小退縮建築距離範圍內共同留設供行人通行之帶狀開放空間，各建築基地得增加實際留設面積（應扣除車道面積）乘以 2 之樓地板面積為獎勵。上述所稱之帶狀開放空間供行人行走之寬度不得小於 1.5m，且除提供人行、綠化及車道出入口使用外，不得作為其他私人用途。

(七) 本點（五）、（六）其獎勵值不得超過都市計畫原訂容積率之 0.3 倍。

(八) 如公共開放空間留設符合建築技術規則第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計之規定者，可同時獲得相關獎勵，但不得超過都市計畫原訂容積率之 0.4 倍。

(九) 公園綠地之綠覆面積所佔比率不得小於 60%，其中有床基之花壇面積不得超過綠覆面積 10%。

七、架空走廊、人行陸橋、地下道設置規定

(一) 為建立立體化及便捷舒適之商務休閒購物環境，C01 至 C08 之建築基地得設置連接其它建築物之架空走廊（同一街廓內或跨計畫道路式），但為避免造成都市空間視覺景觀衝擊，須由都市設計審議委員會審議，經都市設計審議委員會審議通過准予設置之架空走廊，其架空走廊部分得不計入建蔽率及容積率檢討。

- (二) 為建立安全之人行動線系統、創造舒適且延續之商業購物環境，經都市設計審議委員會審議通過者，得設置地下道或人行陸橋。
- (三) 人行陸橋應以採有頂蓋設計為原則。
- (四) 人行陸橋及地下道出入口應留設面積 25m<sup>2</sup> 以上之小型廣場(自車道邊緣向內計算不得小於 4m) 作為人行動線之過渡緩衝空間；如廣場留設需使用建築線以內之私有建地範圍，建築基地配合人行陸橋/地下道出入口留設之廣場空間，得依本要點六(五) 2. 規定獲得增加容積率之獎勵。
- (五) 人行陸橋、地下道出入口應加以綠化，其設計之綠化效果以能覆蓋人行陸橋、地下道出入口表面 1/2 為原則。

#### 八、圍牆設置規定

- (一) 本計畫區指定最小退縮建築部分不得設置圍牆。
- (二) 本計畫區建築基地除前項規定外之其他部分得設置圍牆，如設置圍牆者，其圍牆透空率不得小於 70%，牆基高度不得大於 45cm，且圍牆總高度不得大於 1.5m。
- (三) 圍牆可以綠籬代替，則不受透空率之限制，然高度亦不得大於 1.5m。

#### 九、建築基地設置停車空間規定

- (一) 住宅區每一住宅單元，應至少設置一輛汽車停車空間。
- (二) 採集合住宅設計之建築基地，除應依前項規定設置汽車停車空間外，並應加設 5% 以上供公眾使用之來賓停車空間(尾數 0.5 以上者設置乙輛)；增設之來賓停車空間，得增加其樓地板面積為獎勵，其獎勵之樓地板面積以每加設一部增加 15m<sup>2</sup> 計算，最高獎勵面積不得超過 600m<sup>2</sup>。增設之來賓停車位，應提供公眾使用，不得出售予特定住戶或供特定住戶專用，且應於「社區管理規約」中詳為註明。
- (三) 本計畫區除住宅區以外之其它分區，其設置之汽車停車空間數量不得小於依建築技術規則規定數量之 1.2 倍

#### 十、建築細部設計與顏色規定

- (一) 建築物臨接或面向廣場、公園、綠地、人行步道及公共開放空間部分，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備，應採適當之遮蔽處理與設計。
- (二) 建築物屋頂之各項設施，如水塔等，須於建築設計中加以隱藏包圍，不得外露。
- (三) 本計畫區建築物正立面外牆色彩以中低明度、彩度之磚紅色系及灰白色系為主，如配合整體或公司形象須採用前項規定以外之其它色彩，應提送都市設計審議委員會審議同意後始可設置，但商業區二樓、住宅區一樓不在此限。

#### 十一、法定空地綠化

建築基地之法定空地其綠覆率所佔面積不得小於該空地面積之 50%。

#### 十二、廣告招牌設置規定

廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，並應依照「新竹縣招牌廣告設置要點」及有關規定辦理。

#### 十三、街道傢具及公用設備設計

- (一) 本細部計畫區內之路燈、座椅、電話亭、候車亭、垃圾桶、交通號誌、電信/電力箱等街道傢具及公用設施設備以設置於計畫道路人行道範圍內為原則，但配合相鄰之公

共開放空間共同設計者，經都市設計審議委員會審議通過則不在此限。

- (二) 路燈、電話亭、候車亭、垃圾筒、交通號誌等街道傢俱其距地面 1m 以內之設施色彩應配合本要點第十、(三)之建築正立面色彩規定設計，以中低明度、彩度之磚紅色系及灰白色系為原則。
- (三) 電話亭、候車亭、資訊及告示看板、人行陸橋、地下道出入口應以有頂蓋設計為原則，垃圾筒應加蓋，以順應地方多雨之氣候環境。
- (四) 臨 R 8 9 至 R 9 3 號計畫街廓之計畫道路人行道鋪面應採水泥/磚/石等傳統材質並與文化中心建築色彩相配合，路緣石以採卵石堆砌或拼貼方式處理為原則。

#### 十四、離街裝卸場規定

- (一) 商業區基地開發應設置裝卸場，其位置不應妨礙原有正常活動，對道路交通亦不能產生衝擊。
- (二) 離街裝卸場四周鄰接其他基地時，應設置適當的景觀綠化遮蔽處理。
- (三) 離街裝卸場應設置足夠的安全隔離設施，並不得設置於前院或留設之帶狀公共開放空間內。

#### 十五、無障礙設施設計

- (一) 配置有兩部以上電梯之建築物，須最少有 1 部符合國際殘障設施標準以供行動不便者使用。
- (二) 停車場須留設 2% 供行動不便者使用停車位於鄰近出入口處。
- (三) 機關用地、社教機構用地、體育場用地之主要出入口須設置供行動不便者暫時停靠之停車位。

#### 十六、其它

- (一) 本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。
- (二) 本要點函頒前已申請建照者，得依原竹北(斗崙地區)(體育公園附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點辦理都市設計相關事項；但本要點函頒後之新建及改建，依本要點辦理。
- (三) 本要點有關原則性規定，都市設計審議委員會於審議申請案時，得不受其限制。

十七、本要點經縣長核定後實施，修正時亦同。