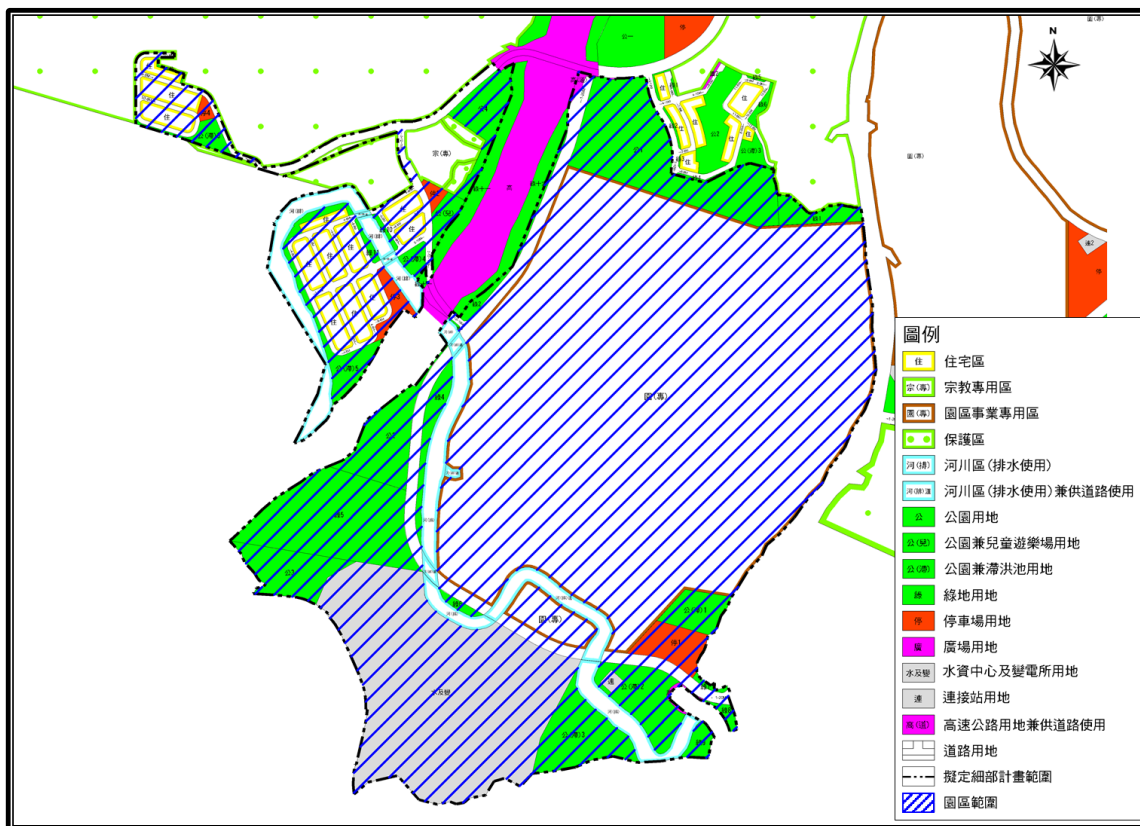


# 擬定新竹科學工業園區特定區-新竹縣轄(寶山鄉部分) (配合新竹科學園區(寶山用地)第2期擴建計畫) 細部計畫(第一階段)書

## 一、土地使用分區管制要點

- (一)本要點依據都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。
- (二)本細部計畫區內土地及建築之使用，依本要點規定辦理；本要點未規定者，依科學園區設置管理條例及其他相關法令辦理。
- (三)本要點執行土地使用管制與建築管理機關在園區範圍內(如下圖)為科技部新竹科學園區管理局(以下簡稱管理局)，園區範圍外(即本細部計畫區內宗教專用區(含主要計畫變 2-1 案尚未簽訂協議書暫予保留維持原計畫範圍)、客雅溪排水設施範圍、雙園路道路用地及其二側保護區)為新竹縣政府。



## (四)容許使用項目

本細部計畫區各使用分區及用地容許使用項目如下：

## 1. 園區事業專用區

園區事業專用區係供依科學園區設置管理條例核准入區之園區高科技事業使用，其容許使用項目如下：

(1) 廠房或作業場所，並得供下列附屬設施，及與園區事業發展有關之設施使用：

A. 附屬研發、推廣及服務辦公室(場所)

B. 附屬倉庫、運輸倉儲等設施

C. 附屬生產實驗或訓練房舍

D. 環境保護設施

E. 附屬員工單身宿舍：租地面積 5 公頃以上廠商得允許興建附屬單身宿舍，其宿舍總樓地板面積不得大於作業廠房總樓地板面積 10%，宿舍建築應另外興建並與廠房有所區隔，宿舍應提供相關生活及休閒設施。

F. 附屬員工餐廳

G. 附屬安全衛生、福利設施

H. 附屬露天設施或堆置場所

I. 附屬停車場

J. 附屬公害防治設備

K. 兼營工廠登記產品有關展示及買賣業務

L. 高壓氣體製造設備及其他附屬設備

M. 附屬變電設備

N. 其他經管理局審查核准之必要附屬設施及生產所需設備

(2) 試驗研究設施：管理局、廠商或學術研究單位得視實際需要設置與研究生產相關之試驗研究設施。

(3) 其他公用設備及公共服務設施：因應未來產業環境改變需求，經管理局審核同意，允許設置其他必要性公用設備及公共服務設施，以增加土地利用彈性。

## 2.住宅區

本細部計畫區內住宅區，其土地及建築物之使用依「都市計畫法臺灣省施行細則」有關住宅區之規定辦理。

## 3.宗教專用區

供宗教建築及其相關設施使用為主。

## 4.公園、公園兼兒童遊樂場及公園兼滯洪池用地

提供園區員工及附近居民之休閒場所，可供一般遊憩設施、戶外遊樂設施、運動設施、綠化景觀設施及水土保持滯洪設施等使用。

## 5.綠地用地

綠地用地係作為緩衝隔離或視覺景觀使用。

## 6.廣場用地

供道路通行及綠化景觀設施使用。

## 7.停車場用地

供興建停車場及其附屬設施使用。

## 8.水資中心及變電所用地

供污水處理廠、再生水廠、變電所及其相關附屬設施使用。

## 9.連接站用地

供輸電線路設施鐵塔（桿、連接站）及其管路設置使用。

## 10.高速公路用地兼供道路使用

供高速公路、道路及經交通部高速公路局審查同意之相關道路附屬設施使用。

## 11.道路用地

供道路、管制哨及經管理局審查同意之相關道路附屬設施使用。

### (五)土地使用強度

本細部計畫區土地使用強度管制標準如下表：

土地使用分區及用地別		建蔽率(%)	容積率(%)
土地使用分區	園區事業專用區	60	200
	住宅區	60	200
	宗教專用區	40	160
公共設施用地	公園用地	15	30
	公園兼兒童遊樂場用地	15	30
	公園兼滯洪池用地	15	30
	停車場用地	50	200
	水資中心及變電所用地	60	200

註1：本細部計畫之園區事業專用區，考量環境永續發展，並因應環保法令標準提高而增設之環保設施，園區事業專用區之建蔽率、容積率得予增加，不受原土地使用分區之限制，惟增加之建蔽率以5%，容積率以10%為限。

註2：停車場用地之土地使用強度管制保留未來興建立體停車場使用之彈性。

## (六)停車空間檢討

本細部計畫區內建築基地之附設停車空間應依下表辦理，且不得移作他途使用，若須變更區位及用途仍應依本要點所訂標準重新檢討修正配置，並須經管理局之核准。

使用分區及用地類別	應設置汽車停車位數量	應設置機車停車位數量
園區事業專用區	樓地板面積每超過 112.5 平方公尺及其零數應增設一停車位。	樓地板面積每超過 112.5 平方公尺及其零數應增設一停車位。
住宅區	1.建築基地於申請建築時，其樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者應留設一部停車空間，超過 250 平方公尺，每 150 平方公尺，設置一部。 2.每一配售單元應至少設置一部停車空間。 3.前開應設置汽車停車位應檢核上述 1、2 之數量後取其較大值予以設置。	每一配售單元應至少設置一機車停車位。

說明：

- 1.園區事業專用區應提供不少於 2%停車數量為身心障礙者專用停車位(至少需提供 1 停車位)
- 2.園區事業專用區停車空間之汽車出入口應距離道路路邊交叉點或截角線、路口轉彎處圓弧起點、穿越斑馬線、橫越天橋或地下道出入口 15 公尺以上。

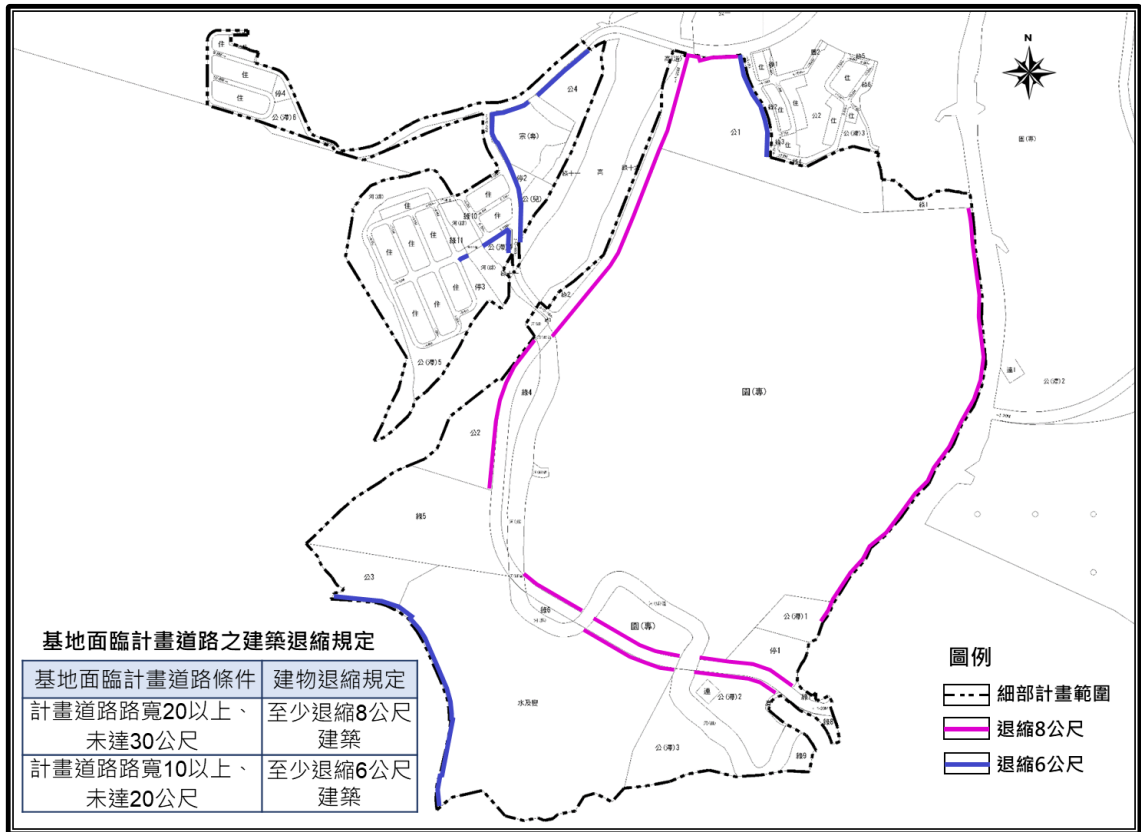
- 3.機車停車位之設置標準：(1)廠商應自行考量實際需求劃設電動機車停車位。(2)機車停車位之設置不得折減汽車停車位數。(3)機車停車位之規格為 2 公尺 × 0.9 公尺。
- 4.樓地板面積之計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定，另經管理局審核認定因高科技廠房之特殊作業行為所衍生之空間，不因增設該空間而產生停車需求者，得不計入樓地板面積。惟應設置停車位數仍不得低於依建築技術規則設計施工編第 59 條設置標準檢討之結果。
- 5.住宅區配售單元依科學園區社區用地配售及讓售辦法規定辦理。

(七)建築物退縮規定

- 1.本細部計畫區內園區事業專用區、宗教專用區及公共設施用地，其基地面臨計畫道路之建築退縮規定如下(詳下圖)。

基地面臨計畫道路條件	建物退縮規定
計畫道路路寬 20 公尺以上、未達 30 公尺	至少退縮 8 公尺建築
計畫道路路寬 10 公尺以上、未達 20 公尺	至少退縮 6 公尺建築

- 前述基地境界線不臨接道路者，應自基地境界線退縮 4 公尺以上，以供綠化、人行步道、防火間隔、避難通路及消防救災活動空間之用，其退縮部分得計入建築基地法定空地。
- 2.本細部計畫區內住宅區面寬達 6 公尺者，其前院至少退縮 4 公尺建築；面寬未達 6 公尺者，其前院至少退縮 5.5 公尺建築；後院需退縮 1.5 公尺設置防火間隔及人行道，退縮部分得計入建築基地法定空地。
  - 3.前述退縮規定，因情形特殊，於園區範圍內經管理局審查得予減少退縮寬度，園區範圍外應經「新竹縣都市設計審議委員會」審查同意，並依審議決議辦理。



- (八)本細部計畫區之公共設施用地均得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定辦理。
- (九)管理局依據本要點及參照有關法規，得就園區各項用地之申請建築案件進行預審作業，並得成立審議委員會審定有關疑義之土地使用管制與建築管理事件。
- (十)新城斷層禁建範圍：本計畫區內涉及新城斷層經過路線之兩側建築，應依「建築技術規則」相關規定辦理。

## 二、都市設計原則

(一)園區範圍內之建築物申請建照執照前，起造人應依建築相關法令及本要點規定，向管理局申請景觀及建築設計審核。管理局於審核時，得成立景觀及建築審議委員會審定有關之疑義事項，並得依實際需要訂定相關作業要點執行之。

(二)下列事項應經新竹縣都市設計審議委員會審議：

- 1.住宅區及宗教專用區建築基地達 2,000 平方公尺(含以上)應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照。
- 2.有關本計畫範圍內之公園、公園兼兒童遊樂場、公園兼滯洪池、綠地、廣場及停車場等公共設施用地，應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得施工。
- 3.本計畫發布實施之日起 5 年內須完成公共設施興闢(水資中心及變電所用地內之相關變電設施除外)。
- 4.另建築物設置人行地下道或架空走廊連接供公眾使用者，如為跨計畫道路時，應先取得道路主管機關同意，且為避免造成都市空間視覺景觀衝擊，應經新竹縣都市設計審議委員會審議始得設置，經委員會審議通過者，得不計入建蔽率及容積率。

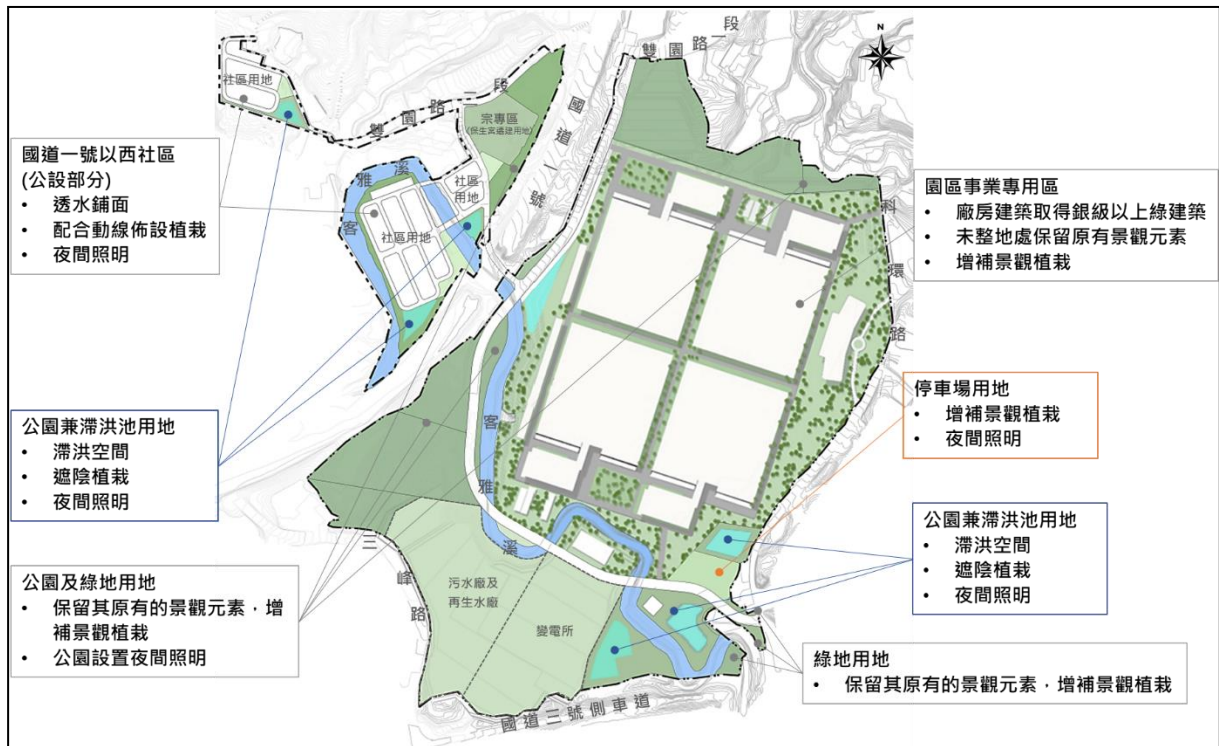
(三)本細部計畫區內建築基地之法定空地，應留設二分之一以上植栽綠化。

(四)本細部計畫區內之公園及綠地用地，於施工時應依「內政部主管活動場所無障礙設施設備設計標準」及相關無障礙設施設備規範設置為原則。

(五)為儘可能維護環境生態，有關以維護環境為主之規劃設計原則說明如下：

### 1.景觀規劃設計原則

本細部計畫之景觀規劃設計原則說明如下圖，其中園區事業專用區廠房建築應取得銀級以上之綠建築標章。



## 2. 植栽保留或移補植原則

(1) 針對區內直徑 50cm 以上及珍貴稀有植物將進行保留或移補植。

A. 位於非擾動區者以原地保留為主。

B. 移補植工作均依「新竹縣景觀樹木修剪及移植作業規範」進行。

C. 移補植以區內綠地或公園為優先，找尋適當位置優先一次定植。

(2) 因開發減少之生物棲息地，將依環評審查結論移補植喬木，樹種將以適合當地環境條件之原生樹種為主。

## 3. 其他生態保育措施

本計畫調查曾紀錄食蟹獾，將於本計畫區內河道支流明渠段周圍之公園綠地維持可利用之棲地環境，及客雅溪周邊公園綠地留設連續未擾動區域，提供生態友善環境。

(六) 為延續在地客家文化特色，園區景觀風貌得適度將客家文化元素納入設計考量。