

表十二 變更湖口(老湖口地區)都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點表

原 計 畫 條 文	檢 討 後 條 文	備 註
	一、為保持老湖口歷史街區內原有建築景觀及有效控制區內之活動形態及土地使用強度，並提升計畫區內之環境品質，本計畫擬定使用管制及建築管制要點，以利計畫之執行。	增訂
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。	二、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	依據 93.03.22 都市計畫法台灣省施行細則修正。
二、住宅區 住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過左列規定： 建蔽率：60% 容積率：180%	三、住宅區 住宅區之建蔽率不得大於60%、容積率不得大於180%。 為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設1部停車空間，如超過250平方公尺者，每超過150平方公尺及其零數應增設1部停車空間，但建築基地面臨4公尺人行步道用地者，不在此限。所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。基地情形特殊，經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。	考量地方發展需要及兼顧居住環境品質修訂之，並調整條文順序。
三、商業區 商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過左列規定： 建蔽率：80% 容積率：320%	四、商業區 商業區之建蔽率不得大於80%、容積率不得大於320%。 為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設1部停車空間，如超過250平方公尺者，每超過150平方公尺及其零數應增設1部停車空間，但建築基地面臨4公尺人行步道用地者，不在此限。所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。基地情形特殊，經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。	考量地方發展需要及兼顧居住環境品質修訂之，並調整條文順序。

表十二 變更湖口(老湖口地區)都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點表

原 計 畫 條 文	檢 討 後 條 文	備 註
	<p>五、商業區面臨7公尺寬度以上計畫道路，30公尺寬以上廣場（包括人行廣場）及住宅區面臨15公尺以上計畫道路者，應依「新竹縣都市計畫區騎樓設置標準」規定辦理，免再退縮。</p> <p>前項以外地區，申請建築基地面積達1000平方公尺以上者，應自計畫道路境界線至少退縮2公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地，但不得設置圍牆。</p>	<p>考量地方發展需要及兼顧居住環境品質明訂之。</p>
	<p>六、傳統建築區</p> <p>傳統建築區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於240%。其建築基地面積係指扣除臨接老街5公尺深之騎樓部份。</p> <p>為保留傳統建築區之街區建物型態，傳統建築區內建築物，申請建築時應提送新竹縣都市設計審議委員會審議通過後，始得發照建築，且得免依建築技術規則留設停車空間。</p>	<p>為維護傳統建築區之景觀及風貌，明訂建蔽率及容積率，並須經都市設計審議通過後，始得發照建築。</p>
	<p>七、傳統建築區係以提供適當程度之住商混合活動使用為主，其土地及建築物之使用不得有礙居住安全、衛生。為延續其原有特色及控制其適度發展，本區得為下列各種使用及行業活動項目。</p> <p>(一) 連棟式住宅。</p> <p>(二) 衛生及福利設施：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 診所 2. 醫事檢驗所 <p>(三) 一般零售業：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 日用五金 2. 日用雜貨 3. 電器用品 4. 服務用品、布莊 5. 古董、藝品店 6. 餅舖、果菜 	<p>為維護傳統建築區原有特色及控制其適度發展，明訂允許使用項目及行業活動項目。</p>

表十二 變更湖口(老湖口地區)都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點表

原 計 畫 條 文	檢 討 後 條 文	備 註
	<p>7. 中西藥行 8. 傢俱店</p> <p>(四) 日常服務業： 1. 刻印店 2. 理髮店</p> <p>(五) 修理服務業： 1. 腳踏車行</p> <p>(六) 餐飲業： 1. 飲食店、小吃店 2. 茶藝館</p> <p>(七) 民間社團： 1. 宗教會館 2. 同鄉會、老人會 3. 文化、藝術社團</p> <p>(八) 其他經本縣都市設計審議委員會審議認可之使用或行業。</p>	
<p>四、零星工業區</p> <p>零星工業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過左列規定： 建蔽率：70% 容積率：140%</p>	<p>八、零星工業區</p> <p>零星工業區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於140%。</p> <p>建築基地於申請建築時，建築應自道路境界線至少退縮2公尺建築；退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地，但不得設置圍牆。基地情形特殊，經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。</p>	<p>考量地方發展需要及兼顧居住環境品質修訂之，並調整條文順序。</p>
<p>八、保存區</p> <p>保存區之建築物及土地之使用依文化資產保存法有關規定辦理。</p>	<p>九、古蹟保存區</p> <p>古蹟保存區之建築物及土地之使用依文化資產保存法有關規定辦理。</p>	<p>分區名稱修訂及調整條文順序。</p>
	<p>十、宗教專用區</p> <p>宗教專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。</p> <p>為維護天主堂遺址並保全其環境景觀增列：為配合閒置空間活化再利用計畫，得提供小型餐飲服務及小型商店零售服務使用。</p>	<p>為維護天主堂遺址並保全其環境景觀明訂之。</p>

表十二 變更湖口(老湖口地區)都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點表

原 計 畫 條 文	檢 討 後 條 文	備 註
<p>※原計畫殘障教養機構專用區相關規定：</p> <p>1. 建築物之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 40%。</p> <p>2. 建築物應由基地境界線退縮 10 公尺建築，退縮部分並予綠化。</p> <p>參見：76.05.25 發布之「變更湖口(老湖口地區)都市計畫(部分農業區為殘障教養機構專用區)書。」</p>	<p>十一、殘障教養機構專用區</p> <p>殘障教養機構專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。建築物除面臨廣場兼停車場用地，免再退縮建築外，其餘應由基地境界線退縮 10 公尺建築，退縮部分並予綠化。</p>	<p>考量地方發展需要及兼顧居住環境品質修訂之。</p>
<p>五、機關用地 機關用地建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。</p> <p>六、學校用地 建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。</p> <p>七、零售市場用地 建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 240%，並依台灣省零售市場建築規定有關規定辦理。</p>	<p>十二、公共設施用地內建築物之建蔽率、容積率及其他相關規定如下：</p> <p>(一) 機關： 建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。</p> <p>(二) 學校： 1. 文中用地，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。 2. 文小用地，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</p> <p>(三) 公園兼兒童遊樂場： 建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。</p> <p>(四) 零售市場： 建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。</p> <p>(五) 加油站： 建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。</p> <p>(六) 停車場： 1. 停一 建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%，(限立體使用)。 建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%，(限平面使用)。</p>	<p>1. 增、修訂公共設施用地內建築物之建蔽率、容積率及相關退縮規定，並調整條文順序。</p> <p>2. 依據「新竹縣都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮及停車空間設置原則」辦理。</p>

表十二 變更湖口(老湖口地區)都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點表

原 計 畫 條 文	檢 討 後 條 文	備 註
	<p>2. 停二 建蔽率不得大於 80% ， 容積率不得大於 240% ， (限立體使用)。 建蔽率不得大於 10% ， 容積率不得大於 20% ， (限平面使用)。</p> <p>3. 停二得兼供自來水加壓 站使用。</p> <p>本計畫公共設施用地之退縮 規定，應依據「新竹縣都市計畫各 種土地使用分區及公共設施用地 退縮建築及停車空間設置原則」辦 理。</p>	
	<p>十三、電信專用區 電信專用區之建蔽率 不得大於 50%，容積率不得 大於 200%。 本區除應維持其原來 之使用外，且不得依「都市 計畫法台灣省施行細則」第 三十之一條第五款使用。</p>	<p>考量地方發展需 要及兼顧居住環 境品質明訂之。</p>
<p>九、建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木。</p>	<p>十四、建築基地之法定空地應留設 1/2 以上植栽綠化。</p>	<p>調整部分文字內 容及條文順序。</p>
<p>十、本要點未規定者，適用其他法 令規定。</p>	<p>十五、本要點未規定事項，應依其 他相關規定辦理之。</p>	<p>調整部分文字內 容及條文順序。</p>