

## 變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討-王爺壠地區）土地使用分區管制要點（97.3.31 公告實施）

一、 為實現本計畫區永續生態生活之目標，並循序漸進達到不浪費，再利用，再循環、再減量的評估指標，訂定相關使用管制及建築管制要點，以利計畫之執行。

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。

三、 住宅區（一）之建築物，其建蔽率不得大於 50%、容積率不得大於 150%。

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，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，每超過 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。但建築基地面臨 5 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。

四、 商業區（一）之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。

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，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，每超過 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間，但建築基地面臨 5 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。

五、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

六、車站專用區以供客運運輸業之場站及附屬設施使用為主，其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

七、公共設施用地之使用及建築規定如下：

(一) 機關用地：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

(二) 學校用地：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

(三) 體育場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

(四) 公園、鄰里公園兼兒童遊樂場及兒童遊樂場用地，興建有頂蓋之建築物，其建蔽率不得大於 15%，其容積率不得大於 30%。

(五) 停車場用地之建蔽率不得大於 5%，容積率不得大於 15%；作為立體停車場時，建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。

公園及公（兒）用地中，現況部分有傳統建築物者，則指定予以保存並得供作社區鄰里活動中心或集會所之用。

公園及公（兒）用地中，現況有埤塘者，應於整體規劃設計時，保留部分為雨水貯留池、生態溼地等保水設施。

公園及公（兒）用地，於開發興建前，應提送新竹縣都市設計審議委員會審議。

為配合本計畫區區段徵收開發需要，得選擇適當之公園、公園

兼兒童遊樂場及兒童遊樂場用地作為現存廟宇之安置，惟應整體規劃設計。

八、本計畫區面臨 20 公尺（含）以上計畫道路之建築基地應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築；面臨 8 公尺（含）以上、20 公尺以下計畫道路之建築基地應自道路境界線至少退縮 4.5 公尺建築。建築基地如屬角地，仍應依規定退縮建築，其至少退縮 4.5 公尺建築。建築基地如屬角地，仍應依規定退縮建築，其應退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並應植栽綠化。

除前項以外之其他部分，如有設置圍牆之必要者，高度不得超過 1.5 公尺，其透空率不得小於 70%。

建築基地如因地形特殊者，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。

九、本計畫區內之建築基地應設置雨水回收設施，並納入中水系統回收、淨化後供應清潔或庭園澆灌使用，以節省水資源的損耗。

十、本計畫區建築物應設置符合規定之污水處理設施，並加強設置油脂截留槽，執行生活雜排水須經建築基地污水處理系統處理後，再排至公共下水道系統。

十一、本計畫區之公共設施建設之主要鋪面應採用透水鋪面等保水設計。

十二、建築基地內之法定空地應 1/2 以上植栽綠化，並應於自建築線至牆面線之間（非人行道區域）至少種植一株（米高徑 5 公分以上）之

喬木，其植栽種類應儘量使用原生樹種。

十三、本計畫區內申請建築之建築基地達二、○○○平方公尺（含）以上者，應於發照前，送經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築。

十四、有關退縮建築及連續性前廊及有遮簷人行道之設置，應提送「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過始得設置，其經審議通過者得不計入建蔽率及容積率。

十五、為鼓勵本地區建築基地大街廓開發及提供公共設施用地等申請建築案，得由「新竹縣都市設計審議委員會」審議，視開發規模及留設比例，訂定獎勵措施及原則，給予一定比值之獎勵及措施，其獎勵值不得超過都市計畫原訂容積之 0.3 倍。

如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之 0.4 倍。

十六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。