

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

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。

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

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。

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。

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。

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。

六、傳統建築區

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。

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。

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。

（一）連棟式住宅。

（二）衛生及福利設施：

1.診所

2.醫事檢驗所

(三) 一般零售業：

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
7. 中西藥行
8. 傢俱店

(四) 日常服務業：

1. 刻印店
2. 理髮店

(五) 修理服務業：

1. 腳踏車行

(六) 餐飲業：

1. 飲食店、小吃店
2. 茶藝館

(七) 民間社團：

1. 宗教會館
2. 同鄉會、老人會
3. 文化、藝術社團

(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。

八、零星工業區

零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 140%。

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。

九、古蹟保存區

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。

十、宗教專用區

宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

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。

十一、殘障教養機構專用區

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。

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：

(一) 機關：

建蔽率不得大於 60 %，容積率不得大於 200 %。

(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 %。

(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 %。

(四) 零售市場：

建蔽率不得大於 60 %，容積率不得大於 240 %。

(五) 加油站：

建蔽率不得大於 40 %，容積率不得大於 120 %。

(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)。

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)。

3.停二得兼供自來水加壓站使用。

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。

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。

十四、 建築基地之法定空地應留設 1/2 以上植栽綠化。

十五、 本要點未規定事項，應依其他相關規定辦理之。