

變更湖口都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點

(92.11.25府工都字第09201131637號)

一、本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第卅五條之規定訂定之。

二、住宅區之使用及建築規定如下：

住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。

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，超過部份每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。

三、商業區之使用及建築規定如下：

商業區建蔽率不得大於80%，容積率不得大於280%，惟建蔽率不大於70%時，容積率得調整為不得大於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，超過部份每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、乙種工業區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於210%。

五、宗教專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。

六、加油站專用區之建蔽率不得超過40%。容積率不得超過120%。

七、電信事業專用區之建蔽率不得超過50%。容積率不得超過250%。

八、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)市場用地：建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。

(四)公園用地：建蔽率不得大於5%，容積率不得大於15%。

- (五) 停車場用地：建蔽率不得大於 5% ，容積率不得大於 15% 。
- (六) 郵政事業用地：建蔽率不得大於 50% ，容積率不得大於 250% 。
- (七) 變電所用地：建蔽率不得大於 50% ，容積率不得大於 250% 。變電所用地申請建築時，應自基地境界線至少退縮 10 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 5 公尺；採屋內型設計，退縮部分得計入法定空地並應妥為綠化及種植喬木。

九、為鼓勵基地整體合併建築物使用及設置公益性設施，得依下列獎勵措施辦理：

- (一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部份依「建築技術規則建築設計施工篇第 281 條」規定辦理。
- (二) 建築物提供部份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 100 平方公尺以上，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供公眾使用，經交通主管機關核准者。

十、建築基地之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木。

十一、本要點未規定事項，應依其他相關規定辦理之。