

變更湖口（老湖口地區）都市
計畫（第二次通盤檢討）書

擬定機關：湖口鄉公所
中華民國九十四年九月

新竹縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	變更湖口(老湖口地區)都市計畫(第二次通盤檢討)
變 更 法 令 依 據	都市計畫法第二十六條
擬定都市計畫機關	湖口鄉公所
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 告 徵 求 意 見 81.08.20 ~ 81.09.18 公告 30 天， 刊登 81.08.20 青年日報
	公 開 展 覽 85.03.09 ~ 85.04.08 公告 30 天， 刊登 85.03.09 聯合報
	公 開 展 覽 94.07.18 ~ 94.08.16 公告 30 天， 刊登 94.07.18、07.20、07.21 皇家時報
	說 明 會 85.03.20 假湖口鄉三元宮活動中心舉行 94.08.01 假湖口鄉老湖口天主堂舉行
人 民 團 體 陳 情 意 見	詳人民團體陳情意見綜理表
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	鄉 級 84.06.19 大會審議通過
	縣 級 85.05.28 第 106 次大會 85.08.13 第 107 次大會 88.04.20 第 120 次大會 審議通過 92.04.04 第 165 次大會 92.10.28 第 177 次大會 93.05.07 第 185 次大會 93.10.28 第 193 次大會
	部 級 94.04.26 第 607 次大會 審議通過

第一章 原有計畫概要

壹、地理位置

本計畫區位於新竹縣湖口鄉南側，距竹北市東北方約八公里，湖口鄉另有一處都市計畫區，位於本計畫區北側，兩都市計畫緊鄰，其相關位置，參見圖一。

貳、發布實施經過

湖口(老湖口地區)都市計畫於 71 年 7 月 24 日發布實施，迄今已屆滿 20 年，其間於 77 年辦理第一次通盤檢討，並曾辦理個案變更，其歷次變更及發布實施日期文號，參見表一。

參、計畫範圍

計畫範圍東至湖東橋以東約 110 公尺，南至高速公路用地，西至 117 縣道以西約 500 公尺，北以湖口都市計畫區為界，面積 150 公頃。

肆、計畫年期

原有計畫目標年為民國 85 年。

伍、計畫人口與密度

原有計畫人口為 5,000 人，居住密度約每公頃 290 人。

陸、土地使用分區計畫

原有計畫以既有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為兩個鄰里單元。計畫區共劃設住宅區 17.12 公頃、商業區 0.27 公頃、零星工業區 0.10 公頃、保存區 0.31 公頃、殘障教養機構專用區 1.24 公頃及農業區 114.21 公頃等土地使用分區，面積共計 133.25 公頃。使用分區劃設面積與分布情形，參見圖二、表二。

一、住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設住宅區，面積 17.12 公頃。

二、商業區

劃設鄰里中心商業區一處，面積 0.27 公頃。

三、零星工業區

劃設零星工業區一處，面積 0.10 公頃。

四、保存區

劃設保存區一處，面積 0.31 公頃。

五、殘障教養機構專用區

劃設殘障教養機構專用區一處，面積 1.24 公頃。

六、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 114.21 公頃。

柒、公共設施計畫

原有計畫劃設機關 3 處、學校 1 所、停車場 1 處、公園兼兒童遊樂場 3 處、零售市場 1 處、加油站 1 處、人行步道及道路等公共設施用地，面積共計 16.75 公頃，參見圖二、表二。

一、機關

共劃設機關用地 3 處，其中機二為現有湖鏡派出所，機一供鄰里機關使用(現為湖鏡村集會所)，機三供電信機房使用，面積合計 0.31 公頃。

二、學校

劃設國小用地一處，為現有之湖口國小，面積 2.00 公頃。

三、停車場

劃設停車場一處，面積 0.07 公頃。

四、公園兼兒童遊樂場

共劃設公園兼兒童遊樂場 3 處，面積合計 0.60 公頃。

五、零售市場

劃設零售市場 1 處，面積 0.13 公頃。

六、加油站

劃設加油站 1 處，面積 0.12 公頃。

七、電路鐵塔用地

劃設電路鐵塔用地 1 處，面積 0.12 公頃。

捌、道路系統計畫

原有計畫劃設 4 條聯外道路及配設區內主要、次要及出入道路等，面積共計 13.15 公頃，分述如下：

一、聯外道路：

- (一)一號道路(即台一線省道)為本計畫區之主要聯外幹道，西南往新竹，東北通中壢，計畫寬度 40 公尺。
- (二)二號道路為本計畫區南北間之幹道，南與一號道路相接，往北為通往新湖口之聯外道路，計畫寬度 30 公尺。
- (三)四號道路為本計畫區北側向西通往信勢村之聯外道路，計畫寬度 15 公尺。

(四)五號道路本計畫區南側向北取直接通一號道路(即台一線省道)之聯外道路，計畫寬度 12 公尺。

二、區內道路：

配置區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為 15、10、8、7 及 6 公尺，另為方便人行，酌設 4 公尺寬之人行步道。

玖、土地使用分區管制要點

本計畫區目前係依據民國 77 年 10 月 29 日發布實施「變更湖口(老湖口地區)都市計畫(第一次通盤檢討)」土地使用分區管制要點，辦理區內土地及建築物之使用管制，其未規定事項，應依其他法令規定辦理。以下摘要其規定內容：

- 一、住宅區：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。
- 二、商業區：建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。
- 三、零星工業區：建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 140%。
- 四、機關用地：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。
- 五、學校用地：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。
- 六、零售市場用地：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

表二 原有湖口(老湖口地區)都市計畫土地使用面積分配表

項 目	前次通盤檢討 都市計畫面積 (公頃)	個案變更 增減面積 (公頃)	個案變更後 計畫面積 (公頃)	估計畫 總面積 比 (%)	佔都市 發展面 積 比例 (%)	備 註
土地 使用 分區	住 宅 區	17.12		17.12	11.41	47.83
	商 業 區	0.27		0.27	0.18	0.75
	零星工業區	0.10		0.10	0.07	0.28
	保 存 區	0.31		0.31	0.21	0.87
	殘障教養機構 專用區	1.24		1.24	0.83	3.47
	農 業 區	114.33	-0.12	114.21	76.13	-
	小 計	133.37		133.25	88.83	53.20
公共 設施 用地	機 關	0.31		0.31	0.21	0.87
	學 校	2.00		2.00	1.33	5.59
	零 售 市 場	0.13		0.13	0.09	0.36
	停 車 場	0.07		0.07	0.05	0.20
	加 油 站	0.12		0.12	0.08	0.34
	公園兼兒童 遊樂場	0.60		0.60	0.40	1.68
	電 路 鐵 塔	0.00	+0.12	0.12	0.08	0.34
	人 行 步 道	0.25		0.25	0.17	0.70
	道 路	13.15		13.15	8.76	36.72
	小 計	16.63		16.75	11.17	46.80
都市計畫總面積	150.00		150.00	100.00	-	
都市發展用地面積	35.67		35.79	-	100.00	

註：1. 表內面積係以第一次通盤檢討計畫書以及其後個案變更計畫書加總而得。

2. 都市發展用地面積不包括農業區之面積。

3. 填製日期：94年9月。

第二章 發展現況分析

壹、人口成長

湖口鄉於民國 71 年之人口數為 48,038 人，至民國 91 年人口數為 69,728 人，20 年間年平均成長率為 19%，同一時期本計畫區人口數，自 4,163 人增至 4,222 人，年平均成長率為 6%，人口呈緩慢成長，歷年人口成長統計，參見表三。

貳、居住密度與現況容積

現有居住密度約為 356 人/公頃；現況容積率於舊聚落約為 120%，新社區部分約 170%，平均每人居住樓地板面積約為 42.24 平方公尺。

參、土地使用現況

一、住宅區

原有計畫面積 17.12 公頃，大部分均已開發完成，實際發展面積為 14.09 公頃，使用率為 82%。

二、商業區

原有計畫面積 0.27 公頃，大部分均已開發完成，供住宅、商業等使用，實際發展面積為 0.19 公頃，使用率為 70%。

三、零星工業區

原有計畫面積 0.1 公頃，全部已開闢供工業使用。

四、保存區

原有計畫面積 0.31 公頃，現況為依文化資產保存法劃定之縣定古蹟三元宮及其廟埕使用，使用率為 100%。

五、殘障教養機構專用區

原有計畫面積 1.24 公頃，現況為財團法人台灣省私立香園紀念教養院，使用率為 100%。

六、農業區

原有計畫面積 114.21 公頃，除部分供作農舍、魚池、工業及農業灌溉水道等使用外，其餘大部分為農業使用。

表三 湖口鄉及湖口(老湖口地區)都市計畫區人口成長統計表

年別 (民國)	全 鄉			本 計 畫 區			備註
	人口總數 (人)	增加人數 (人)	成長率 (%)	人口總數 (人)	增加人數 (人)	成長率 (%)	
71	48,038	—	—	4,163	—	—	
72	48,675	637	13	4,131	-32	-8	
73	49,376	701	14	4,242	111	27	
74	49,700	324	7	4,162	-80	-19	
75	50,353	653	13	4,250	88	21	
76	50,654	301	6	4,310	60	14	
77	51,116	462	9	4,430	120	28	
78	51,921	805	16	4,600	170	38	
79	52,915	994	19	4,750	150	33	
80	54,078	1,163	22	4,900	150	32	
81	55,515	1,437	27	5,050	150	31	
82	57,220	1,705	31	4,500	-550	-109	
83	59,122	1,902	33	3,900	-600	-133	
84	61,223	2,101	36	3,700	-200	-51	
85	62,349	1,126	18	4,100	400	108	
86	63,428	1,079	17	4,200	100	24	
87	64,604	1,176	19	5,700	1,500	357	
88	65,932	1,328	21	5,685	-15	-3	
89	67,511	1,579	24	4,222	-1,463	-257	
90	68,421	910	14	4,222	0	0	
91	69,728	1,307	19	4,222	0	0	
平均	57,232	1,078	19	4,449	3	6	

資料來源：新竹縣統計要覽(70-91年)、區域及都市發展統計彙編(70-91年)

七、機關

原有計畫劃設機關用地 3 處，面積共為 0.31 公頃，包括機一、機二及機三，現況發展分別為湖鏡村集會所、湖鏡派出所與電信機房等，均已全部開闢使用。

八、學校

原有計畫劃設國小用地 1 處，面積 2.00 公頃，已部分闢建供湖口國小使用，使用面積為 1.43 公頃，開闢率為 72%。依檢討辦法規定，本計畫區需國小面積 2.00 公頃，與原有計畫面積相符，故本次檢討仍宜維持原計畫。

九、零售市場

原有計畫劃設零售市場 1 處，面積為 0.13 公頃，尚未闢建。依檢討辦法規定，每鄰里劃設 1 處，因原有計畫係配合鄰里單元劃設，故本次檢討仍宜維持原計畫。

十、停車場

原有計畫劃設停車場 1 處，面積為 0.07 公頃，尚未闢建。依檢討辦法規定，本計畫區需停車場面積 0.66 公頃，惟因現況未開闢使用，故本次檢討依鄉公所陳情，配合老街發展之停車需求，增設停車場 1 處，面積為 0.21 公頃。

十一、加油站

原有計畫劃設加油站 1 處，面積為 0.12 公頃，開闢率為 67%，故本次檢討仍宜維持原計畫。

十二、公園兼兒童遊樂場

原有計畫劃設公園兼兒童遊樂場 3 處，面積共為 0.60 公頃，均未闢建。依檢討辦法規定，本計畫區需公園兼兒童遊樂場面積 0.40 公頃，因現況皆未開闢使用，故本次檢討仍宜維持原計畫。

本計畫區土地使用發展現況之面積與分布，參見表四、圖三。

表四 變更湖口(老湖口地區)都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用現況面積表

項	目	計 畫 面 積 (公 頃)	使 用 面 積 (公 頃)	使 用 率 (占計畫面積%)	備 註
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	17.12	14.09	82	
	商 業 區	0.27	0.19	70	
	零 星 工 業 區	0.10	0.10	100	
	保 存 區	0.31	0.31	100	
	殘障教養機構專用區	1.24	1.24	100	
	農 業 區	114.21	—	—	
	小 計	133.25	—	—	
公 共 設 施 用 地	機 關	0.31	0.31	100	
	學 校	2.00	1.43	72	
	零 售 市 場	0.13	0.00	0	
	停 車 場	0.07	0.00	0	
	加 油 站	0.12	0.08	67	
	公園兼兒童遊樂場	0.60	0.00	0	
	電 路 鐵 塔	0.12	0.12	100	
	人 行 步 道	0.25	0.00	0	
	道 路	13.15	7.35	56	
小 計	16.75	9.29	55		
都 市 計 畫 總 面 積		150.00	—	—	
都 市 發 展 用 地 面 積		35.79	—	—	

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積不包括農業區之面積。

3. 調查日期：94年9月

肆、垃圾處理現況

本計畫區之垃圾處理，採垃圾資源回收與垃圾不落地方式，由湖口鄉公所垃圾車定點回收後，將可回收資源分類處理，包括廚餘供養豬場利用、再生資源回收利用等；至於一般垃圾則於湖口鄉掩埋場施以衛生掩埋，未來如該掩埋場飽和，將送至新竹縣焚化廠處理。

伍、污水下水道計畫

一、計畫內容

湖口鄉污水下水道系統已於 93 年 12 月完成整體規劃，範圍包括「湖口都市計畫區」及「老湖口都市計畫區」，兩者面積合計約 520 公頃，連同外圍擬納入服務之集居面積約 33 公頃，合計服務範圍達 553 公頃。

湖口鄉污水下水道計畫之計畫年期為 25 年，計畫目標年為民國 118 年，計畫服務人口為 42,300 人，至目標年時，計畫家庭污水每人每日污水量為 200 公升 (lpcd)，每人每日 BOD 與 SS 污染量均為 40 公克 (gpcd)，折算濃度各約為 200 mg/L。另地下水入滲率以平均日污水量之 13% 估算，目標年平均日總污水量為 9,600 CMD，BOD 與 SS 污染濃度均為 177 mg/L。有關事業廢水部分不予納入本系統，應由該事業機構依法自行處理。

二、工程內容

湖口鄉污水下水道計畫主要工程，包括污水收集系統及污水處理系統兩大項：

(一) 污水收集系統

污水收集系統係以住商為主之收集污水，面積約 171 公頃（含位於農業區之農居社區及區外納接之集居區等，但不含工業區、河川區、農業區、道路、廣場、人行步道、鐵路用地等），其收集管線長度包括主次幹管、支管約 14.9 公里，細部分管約 15.0 公里，合計約 29.9 公里，另巷道連接管管線深入住宅區、商業區、農居及區外納入之集居住宅社區等街廓內，此項街廓面積約 131 公頃（以上均含納接之區外部份）。

依污水收集上游至下游方向劃分為老湖口區、中正村區、鐵路東區、鐵路西區等四個污水收集區，並依管線等級劃設主、次幹線及支管等，匯集各區污水匯入水資源回收中心內集中處理，參見圖四。

(二) 污水處理系統

污水處理系統以水資源回收中心為主，採氧化深渠法之二級生物處理，處理量採最大日污水量 12,000 CMD，面積約 2.5 公頃（含預留三級處理用地），有關廠區位置及配置參見圖五。

陸、道路系統現況

原有計畫區之聯外主、次要道路共四條，除一號道路尚未完全開闢達計畫寬度，其餘皆已開闢完成；區內道路除七號、九號尚未完全開闢達計畫寬度，其餘大部分已開闢完成。原有計畫道路面積為 13.15 公頃，實際發展面積為 7.35 公頃，開闢率為 56%。

柒、公共設施檢討分析

依通檢辦法第九條規定，都市計畫變更範圍內，應視整體都市發展需要，劃設適當之公共設施，以提昇都市環境品質。

本計畫原有計畫人口為 5,000 人，人口成長趨於和緩，且未達計畫人口數，故維持原計畫人口數，並據以分析推計公共設施劃設面積與服務水準，作為公共設施用地檢討之參考，參見表五。

經檢討後，各項公共設施計畫面積未達通盤檢討標準者，計有停車場(不足 0.59 公頃)，其餘項目皆符合標準。

表五 變更湖口(老湖口地區)都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施檢討分析表

項 目	現 行 計 畫				檢 討 標 準	計 畫 人 口 5,000 人		備 註
	編 號	計 畫 面 積 (公頃)	已 開 闢 面 積 (公頃)	開 闢 率 (%)		需 要 面 積 (公頃)	不 足 或 超 過 面 積 (公頃)	
機 關 地	機一	0.07	0.07	100	視 實 際 需 要 檢 討。	—	—	湖鏡村集會所
	機二	0.16	0.16	100				湖鏡派出所
	機三	0.08	0.08	100				電信機房
	小計	0.31	0.31	100				
學 校 地	文小	2.00	1.43	72	1. 0.20公頃 /千人。 2. 每校面積 不得小於 2.0公頃。	2.00	0.00	湖口國小
零 售 場		0.13	0.00	0	每鄰里一處	—	—	
停 車 場		0.07	0.00	0	1. 商業區面 積 8%。 2. 計畫區車 輛預估數 之 20%停 車 需 要 (以 0.2x 263.4輛/ 千人x計 畫人口x 25m ²)	0.66	-0.59	
加 油 站		1.02	0.08	67	視 實 際 需 要 檢 討。	—	—	
公 園 兼 兒 童 遊 樂 場	公兒一	0.20	0.00	0	1. 0.08公頃 /千人。 2. 每處最 小面積0.10 公頃。	0.40	+0.20	
	公兒二	0.20	0.00	0				
	公兒三	0.20	0.00	0				
	小計	0.60	0.00	0				

表五 變更湖口(老湖口地區)都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施檢討分析表

項 目	現 行 計 畫				檢 討 標 準	計 畫 人 口 5,000 人		備 註
	編 號	計 畫 面 積 (公 頃)	已 開 闢 面 積 (公 頃)	開 闢 率 (%)		需 要 面 積 (公 頃)	不 足 或 超 過 面 積 (公 頃)	
電 路 鐵 塔		0.12	0.12	100	視 實 際 需 要 檢 討。	—	—	
人 行 步 道		0.25	0.00	0	視 實 際 需 要 檢 討。	—	—	
道 路		13.15	7.35	56	視 實 際 需 要 檢 討。	—	—	

第三章 檢討成果

本次通盤檢討共計九案，其變更內容、附帶條件、變更理由及變更位置等，參見圖六、表六。

本次檢討後，面積增加者包括傳統建築區（2.03 公頃）、電信專用區（0.08 公頃）、宗教專用區（0.23 公頃）、學校（0.81 公頃）、停車場（0.21 公頃）及廣場兼停車場（0.12 公頃）等；面積減少者包括住宅區（2.03 公頃）、殘障教養機構專用區（0.13 公頃）、農業區（1.24 公頃）及機關（0.08 公頃）等，參見表七。

表六 變更湖口(老湖口地區)都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	變一	計畫年期	民國 85 年	民國 110 年	計畫年期已屆滿，配合北部區域計畫第二次通盤檢討草案，予以調整。	
二	變三	計畫區南側三元宮西側及北側	住宅區 (2.03)	傳統建築區 (2.03)	為維護傳統建築區街廓之完整及保存湖口老街特殊街景，以塑造地方特色及街區整體發展。	
三	變六	計畫區北側湖口中學南側校區	農業區 (0.81)	學校用地 (0.81)	土地屬新竹縣政府所有，現況為湖口中學校舍，配合湖口中學校園整體規劃，變更為學校用地。	變更範圍：湖口鄉中勢段 1157 地號土地。
四	變七	加油站用地北側，中華電信股份有限公司	機關(三) (0.08)	電信專用區 (0.08) 附帶條件： (附一) 不得作「都市計畫法台灣省施行細則」第三十之一條第五款規定使用。	配合公營事業民營化政策變更使用名稱，以符合實際使用。	變更範圍：湖口鄉湖鏡段 181、184、185 及 188 地號等 4 筆土地。
五	變八	計畫區南側公兒(三)右側天主堂	農業區 (0.27)	宗教專用區 (0.23) 廣場兼停車場用地 (0.04) 附帶條件： (附二) 應無償提供變更範圍 15% 之土地作廣場兼停車場用地，供公眾使用。	本案土地自民國 54 年起，即為天主堂新竹教區使用至今，配合實際使用現況及湖口老街整體發展，變更為宗教專用區，並由天主堂無償提供廣場兼停車場用地，供公眾使用。	變更範圍：湖口鄉湖鏡段 842、844、845 及 846 地號等 4 筆土地。

表六 變更湖口(老湖口地區)都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
六	變九	財團法人台灣省私立香園紀念教養院	殘障教養機構專用區 (1.24) 建蔽率 (40%) 容積率 (40%)	殘障教養機構專用區 (1.11) 廣場兼停車場用地 (0.08) 農業區 (0.05) 建蔽率 (40%) 容積率 (120%) 附帶條件： (附三) 應無償提供變更範圍 6.35% 之土地作廣場兼停車場 用地，供公眾使用，並應 自行興闢完成及維護管理。	1. 考量該院服務之需要，提高殘障教養機構專用區之容積率，以提供更好之教養生活環境，並由該院無償提供廣場兼停車場用地，供公眾使用，並應自行興闢完成及維護管理。 2. 本案係 76.05.25 辦理個案變更，經查其變更範圍依謄本登記應為 11,859.01 平方公尺，故本次配合實際將殘障教養機構專用區之面積修正為 1.19 公頃，其餘部分配合鄰近分區變更為農業區。	變更範圍： 湖口鄉中美段 1202、1207、1208、1209 及 1210 地號等 5 筆土地。
七	逾 1	計畫區西南側農業區	農業區 (0.21)	停車場 (0.21)	本計畫區停車場用地尚有不足，且變更範圍係屬公有土地，故予變更為停車場，並得兼供自來水加壓站使用。	變更範圍： 湖口鄉湖鏡段 532、538 及 539 地號等 3 筆土地。
八		計畫區西南側三元宮	保存區 (0.31)	古蹟保存區 (0.31)	本計畫區內「三元宮」係依文化資產保存法劃定之縣定古蹟，故將保存區修正為古蹟保存區，以符實際。	
九	變十	土地使用分區管制要點	增修訂土地使用分區管制要點		為有效控制土地使用強度，確保公共設施服務水準，以維護良好生活環境品質。	

註：凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原計畫為準。

表七 變更湖口(老湖口地區)都市計畫(第二次通盤檢討)變更部分面積統計表

編 號		一	二	三	四	五	六	七	八	九	合 計	
項 目												
土地 使用 分區	住 宅 區	變更計畫年期為民國110年	-2.03						變更保存區為古蹟保存區	增修訂土地使用分區管制要點	-2.03	
	商 業 區											
	傳統建築區		+2.03								+2.03	
	零星工業區											
	古蹟保存區											
	殘障教養機構 專用區							-0.13				-0.13
	電信專用區					+0.08						+0.08
	宗教專用區						+0.23					+0.23
	農 業 區				-0.81		-0.27	+0.05			-0.21	
公共 設施 用地	機 關				-0.08						-0.08	
	學 校			+0.81							+0.81	
	零 售 市 場											
	停 車 場							+0.21			+0.21	
	廣場兼停車場					+0.04	+0.08				+0.12	
	加 油 站											
	公 園 兼 兒 童 遊 樂 場											
	電 路 鐵 塔											
	人 行 步 道											
	道 路											

註：1. 編號一、八、九為計畫年期、分區名稱與土地使用分區管制要點修定，不計列面積。

2. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準；單位：公頃。

第四章 檢討後之計畫

壹、計畫範圍

維持原有計畫範圍，東至湖東橋以東約 110 公尺，南至高速公路用地，西至 117 縣道以西約 500 公尺，北以湖口都市計畫區為界，面積 150 公頃。

貳、計畫年期

原有計畫年期為民國 85 年，為配合北部區域計畫第二次通盤檢討草案，調整計畫年期至民國 110 年。

參、計畫人口與密度

原有計畫人口為 5,000 人，居住密度約每公頃 290 人，因計畫區人口成長趨於緩和，且目前未達計畫人口數，本次檢討維持原計畫。

肆、土地使用分區計畫

本計畫區檢討後土地使用分區計畫，包括住宅區、商業區、傳統建築區、零星工業區、古蹟保存區、殘障教養機構專用區、電信專用區、宗教專用區及農業區，分述如下：

一、住宅區

原有計畫共劃設住宅區面積 17.12 公頃，本次檢討配合湖口老街整體規劃，變更部分住宅區為傳統建築區；檢討後住宅區面積合計為 15.09 公頃。

二、商業區

原有計畫劃設商業區 1 處，本次檢討維持原計畫，檢討後面積為 0.27 公頃。

三、傳統建築區

為維護傳統建築區街廓之完整及保存湖口老街特殊街景，以塑造地方特色及街區整體發展，增設本區，檢討後面積為 2.03 公頃。

四、零星工業區

原有計畫劃設零星工業區 1 處，本次檢討維持原計畫，檢討後面積為 0.10 公頃。

五、古蹟保存區

原有計畫劃設保存區 1 處（三元宮），係依文化資產保存法劃定之縣級古蹟，故本次檢討將「保存區」修正為「古蹟保存區」，檢討後面積為 0.31 公頃。

六、殘障教養機構專用區

原有計畫劃設殘障教養機構專用區 1 處，考量該院服務之需要，提高殘障教養機構專用區之容積率，以提供更好之教養生活環境，本次檢討調整容積率至 120%；另本案係 76.05.25 辦理個案變更，經查其變更範圍依謄本登記應為 11,859.01 平方公尺，故本次配合實際將殘障教養機構專用區之面積修正為 1.19 公頃，其餘部分配合鄰近分區變更為農業區，且應無償提供 6.35% 土地（752.66 平方公尺）作廣場兼停車場用地，並應自行興闢完成及維護管理，檢討後面積為 1.11 公頃。

七、電信專用區

本次檢討配合公營事業民營化政策，變更部分機關（機三）為電信專用區，檢討後面積為 0.08 公頃。

八、宗教專用區

為配合實際發展需求及湖口老街整體規劃，變更部分農業區為宗教專用區，檢討後面積為 0.23 公頃。

九、農業區

原有計畫面積為 114.21 公頃，本次檢討減少 1.24 公頃，檢討後面積為 112.97 公頃。

本計畫區檢討後各項土地使用分區計畫，參見圖七、表八。

伍、公共設施計畫

本計畫區檢討後公共設施計畫包括機關、學校、零售市場、停車場、廣場兼停車場、加油站、公園兼兒童遊樂場、電路鐵塔用地、人行步道及道路等公共設施用地，分述如下：

一、機關

原有計畫劃設機關 3 處，面積共 0.31 公頃，本次檢討為配合公營事業民營化政策，變更部分機關（機三）為電信專用區，餘均維持原計畫，檢討後機關共有 2 處，面積合計為 0.23 公頃。

二、學校

原有計畫劃設國小 1 處，面積為 2.00 公頃，本次檢討配合湖口中學校舍使用現況及校園整體規劃，變更部分農業區為學校用地，餘均維持原計畫，檢討後面積合計為 2.81 公頃。

三、零售市場

原有計畫劃設零售市場 1 處，本次檢討維持原計畫，檢討後面積合計為 0.13 公頃。

四、停車場

原有計畫劃設停車場 1 處，面積為 0.07 公頃，因停車場尚有不足，本次檢討配合老街發展與停車需求，變更部分農業區為停車場，並得兼供自來水加壓站使用，餘均維持原計畫，檢討後面積合計為 0.28 公頃。

五、廣場兼停車場

原有計畫未劃設廣場兼停車場，本次檢討配合農業區變更為宗教專用區與殘障教養機構專用區提高容積率，應分別無償提供 15% 及 6.35% 土地供公眾使用，增設廣場兼停車場 2 處，檢討後面積合計為 0.12 公頃。

六、加油站

原有計畫劃設加油站 1 處，本次檢討維持原計畫，檢討後面積合計為 0.12 公頃。

七、公園兼兒童遊樂場

原有計畫劃設公園兼兒童遊樂場 3 處，本次檢討維持原計畫，檢討後面積合計為 0.60 公頃。

八、電路鐵塔用地

原有計畫劃設電路鐵塔用地 7 處，本次檢討維持原計畫，檢討後面積合計為 0.12 公頃。

本計畫區檢討後各項公共設施計畫，參見圖七、表八及表九。

陸、道路系統計畫

原有計畫劃設 4 條聯外道路，寬度分別為 40、30、15 及 12 公尺及配設區內主要、次要及出入道路，寬度分別為 15、10、8、7 及 6 公尺，另為方便人行，酌設 4 公尺寬之人行步道，面積共 13.15 公頃。本次檢討維持原計畫，參見表十。

一、聯外道路

- (一) 一號道路(即台一線省道)為本計畫區之主要聯外幹道，西南往新竹，東北通中壢，計畫寬度 40 公尺。
- (二) 二號道路為本計畫區南北間之幹道，南與一號道路相接，往北為通往新湖口之聯外道路，計畫寬度 30 公尺。
- (三) 四號道路為本計畫區北側向西通往信勢村之聯外道路，計畫寬度 15 公尺。
- (四) 五號道路本計畫區南側向北取直接通一號道路(即台一線省道)之聯外道路，計畫寬度 12 公尺。

二、區內道路

配置區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為 15、10、8、7 及 6 公尺，另為方便人行，酌設 4 公尺寬之人行步道。

表八 變更湖口(老湖口地區)都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫面積表

項	目	本次檢討前 計畫面積 (公頃)	本次檢討 增減面積 (公頃)	本 次 檢 討 後			備 註
				計畫面積 (公頃)	估 計 畫 總 面 積 比 例 (%)	估 都 市 發 展 面 積 比 例 (%)	
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	17.12	-2.03	15.09	10.06	40.75	
	商 業 區	0.27		0.27	0.18	0.73	
	傳 統 建 築 區	0.00	+2.03	2.03	1.35	5.48	
	零 星 工 業 區	0.10		0.10	0.07	0.27	
	古 蹟 保 存 區	0.31		0.31	0.21	0.83	
	殘 障 教 養 機 構 專 用 區	1.24	-0.13	1.11	0.74	3.00	
	電 信 專 用 區	0.00	+0.08	0.08	0.05	0.22	
	宗 教 專 用 區	0.00	+0.23	0.23	0.15	0.62	
	農 業 區	114.21	-1.24	112.97	75.32	-	
	小 計	133.25	-1.06	132.19	88.13	51.90	
公 共 設 施 用 地	機 關	0.31	-0.08	0.23	0.15	0.62	
	學 校	2.00	+0.81	2.81	1.87	7.58	
	零 售 市 場	0.13		0.13	0.09	0.35	
	停 車 場	0.07	+0.21	0.28	0.19	0.76	
	廣 場 兼 停 車 場	0	+0.12	0.12	0.08	0.32	
	加 油 站	0.12		0.12	0.08	0.32	
	公 園 兼 兒 童 遊 樂 場	0.60		0.60	0.40	1.62	
	電 路 鐵 塔	0.12		0.12	0.08	0.32	
	人 行 步 道	0.25		0.25	0.17	0.67	
道 路	13.15		13.15	8.76	35.52		
小 計	16.75	+1.06	17.81	11.87	48.10		
合 計	都市計畫總面積	150.00		150.00	100.00	-	
	都市發展面積	35.79	+1.24	37.03	-	100.00	

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展面積不包括農業區之面積。

表九 變更湖口(老湖口地區)都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施明細表

項 目	編 號	計 畫 面 積 (公 頃)	位 置	備 註
機 關	機 一	0.07	計畫區南側、七號道路北側。	湖鏡村集會所
	機 二	0.16	計畫區南側、三元宮東北側。	湖鏡派出所
	小 計	0.23		
學 校	文 小	2.00	計畫區東南側、七號道路北側。	湖口國小
	文 中	0.81	計畫區北側、湖口中學南側。	湖口中學
	小 計	2.81		
零 售 場 市		0.13	計畫區南側、湖鏡村集會所西側。	
停 車 場	停 一	0.07	計畫區南側、天主堂北側。	
	停 二	0.21	計畫區西南側、五號道路西側。。	
	小 計	0.28		
廣 場 兼 停 車 場	廣 (停) 一	0.04	計畫區南側、天主堂北側。	
	廣 (停) 二	0.08	計畫區中部、二號道路西側。	
	小 計	0.12		
加 油 站	油	0.12	計畫區南側、台一線省道與中正路交叉口。	
公 園 兼 兒 童 遊 樂 場	公 兒 一	0.20	計畫區北側、四號道路南側。	
	公 兒 二	0.20	計畫區南側、天主堂西側。	
	公 兒 三	0.20	計畫區南側、三元宮西北側。	
	小 計	0.60		
電 路 鐵 塔		0.12	計畫區南側、台一線省道北側農業區。	
人 行 步 道		0.25	計畫區北側及南側住宅區附近。	
道 路		13.15	全計畫區聯外、區內道路。	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表十 變更湖口(老湖口地區)都市計畫(第二次通盤檢討)道路編號表

編號	起迄點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
一	計畫區南側，由計畫區西界至東界之聯外道路，即八德路。	40	1,280	聯外道路
二	貫穿計畫區中心，由一號道路向北至計畫區北界，通往新湖口之聯外道路，即中正路。	30	1,420	聯外道路
三	計畫區南側，由一號道路往南至湖口老街西側之區內道路。	15	120	區內道路
四	計畫區北側，由計畫區西界起至二號道路。	15	220	聯外道路
五	計畫區西南側，由計畫區南界起至一號道路。	12	125	聯外道路
六	計畫區南側，由天主堂起往北至一號道路。	10	120	區內道路
七	計畫區南側，由市場用地南側起往東至湖口國小南側止，即學府街。	10	710	區內道路
八	計畫區東南側，由一號道路往南至七號道路。	10	120	區內道路
九	計畫區西南側，由一號道路起至一號道路。	10	340	區內道路
未編號		8	1,620	出入道路
未編號		7	350	出入道路
未編號		6	700	出入道路
未編號		4	625	人行步道

註：表內道路長度應以核定計畫圖實地測釘之樁距為準。

柒、都市防災計畫

本計畫區之防災計畫係依土地利用型態及道路系統，規劃防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶及緊急疏散方向，以應遭逢緊急災害之需，參見圖八。

一、防災避難場所

災害發生時，以都市發展用地範圍內之學校、公園兼兒童遊樂場等空曠場地為防救災避難場所；湖鏡村集會所(機一)為防救災指揮中心；湖鏡派出所(機二)為防救災警察消防據點；湖口國小為防救災醫療據點。

二、消防救災路線

本計畫區之消防救災路線系統，係考慮災害(火災、震災)之特性來加以設定，並以層級劃分之方式，視現有交通設施的地理位置、實質空間條件等，分別賦予不同的機能，包括緊急道路、救援輸送道路及避難輔助道路等，說明如下：

(一)緊急道路

災害發生時必須保持暢通，同時在救災必要下得進行交通管制。

(二)救援輸送道路

配合緊急道路架構成為路網，其功能主要作為消防及便利車輛輸送物資至各防災據點，同時亦作為居民通往避難地區之路徑。

(三)避難輔助道路

此道路層級之劃設在於當各避難處所、防災據點無法鄰接前兩層級之道路時，必須劃設一輔助性路徑以連接其他避難處所、據點，或是連接前兩層級之道路，以架構各防災空間與道路之完整體系。

三、火災延燒防止地帶

以道路、溝渠、空曠地區及永久性空地為火災延燒防止地帶。

四、緊急疏散方向

以都市發展用地外圍之空曠地區(如農業區)或都市永久性空地(如公園兼兒童遊樂場、停車場)為緊急疏散方向。

捌、分期分區發展計畫

本計畫區之都市計畫發展用地多位於聯外及區內主要、次要道路兩側，為達成計畫目標及指導本計畫區循序發展，茲訂定分期分區發展計畫，劃分已發展區及優先發展區，作為公私單位籌措財源、投資開發之依據，參見圖九。其劃分原則如下：

一、已發展區

位於各聯外道路及區內主要道路兩側，就符合平均地權條例施行細則有關公共設施完竣地區規定，且建築土地使用率已達 80 % 以上之地區劃定為已發展區。

二、優先發展區

配合人口成長趨勢，選擇開發阻力較小、地方所急需、發展潛力較大、開發成本較低者或經費較易籌措等地區，優先開發。

玖、事業及財務計畫

為創造良好之生活環境，除開發各土地使用分區外，公共設施亦應積極配合闢建。本計畫公共設施之開闢，應配合分期分區發展計畫興建，以符合居民之需求，參見表十一。

為籌措實施都市計畫所需經費，依都市計畫法第七十七條規定，以下列各款籌措之：

- 一、編列年度預算。
- 二、工程受益費之收入。
- 三、土地增值稅部分收入之提撥。
- 四、私人團體之捐獻。
- 五、中央或縣政府之補助。
- 六、其他辦理都市計畫事業之盈餘。
- 七、都市建設捐之收入。

拾、附帶條件

計畫圖上標示「附一」、「附二」及「附三」者，係本次檢討變更案新增之附帶條件，應依附帶條件之規定辦理，說明如下：

一、「附一」：

不得作「都市計畫法台灣省施行細則」第三十之一條第五款規定使用。

二、「附二」：

應無償提供變更範圍 15%之土地作廣場兼停車場用地，供公眾使用。

三、「附三」：

應無償提供變更範圍 6.35%之土地作廣場兼停車場用地，供公眾使用，並應自行興闢完成及維護管理。

拾壹、土地使用分區管制要點

為促使本計畫之土地使用作合理之利用，誘導都市作有秩序之發展，並管制土地及建築之使用，使之不致妨礙公眾之衛生、安全、便利、經濟與舒適。本次檢討增修訂土地使用分區管制要點，期使計畫區內所劃定之住宅區、商業區、其他使用分區及公共設施用地等之使用種類及強度皆得以合理管制，以達成實施都市計畫之目標，參見表十二。

變更湖口（老湖口地區）都市 計畫（第二次通盤檢討）書

擬定機關：湖口鄉公所

規劃單位：內政部營建署市鄉規劃局

編訂時間：中華民國八十三年八月

修訂時間：中華民國九十三年十月

中華民國九十四年九月