變更湖口都市計畫
（第二次通盤檢討）書

擬定機關：湖口鄉公所

中華民國九十二年九月

新竹縣變更都市計畫審核摘要表

項目	說明	
都市計畫名稱	變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討）	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第二十六條	
變更都市計畫機關	湖口鄉公所	
本案公開展覽起迄日期	公告徵求意見	79.09.26 至 79.10.25 止 30 天 刊登 79.09.26 台灣時報
	公開展覽	82.06.04 至 82.07.03 止 30 天 刊登 82.06.01 聯合報
	公開說明會	82.06.23 假湖口鄉公所舉行
人民團體對本案之反映意見	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	80.02.27 大會審議通過
	縣級	82.09.29　97次 84.04.25　102次 85.03.27　105次 88.04.20第120次大會審議通過 88.12.06　124次 90.09.12　137次 91.07.16　145次 91.07.23　146次
	部級	92.02.18第553次 92.07.08第563次大會審議通過

目　　錄

第一章　原有計畫概要 1
壹、發布實施經過 1
貳、計畫範圍 1
參、計畫年期及人口 1
肆、土地使用分區計畫 1
伍、公共設施計畫 3
陸、交通系統計畫 4
柒、土地使用分區管制 4

第二章　發展現況及檢討分析 7
壹、相關計畫 7
貳、人民及團體意見 7
參、人口及密度 7
肆、土地使用分區 7
伍、公共設施 12
陸、交通系統 13
柒、土地使用分區管制 15
捌、本次檢討之變更 15
玖、其他 15

第三章　檢討後之計畫 22
壹、計畫範圍 22
貳、計畫年期及人口 22
參、土地使用分區計畫 22
肆、公共設施計畫 23
伍、交通系統計畫 24
陸、都市防災計畫 29
柒、分期分區發展計畫 30
捌、事業及財務計畫 30
玖、土地使用分區管制 30
拾、其他 31

表　目　錄

表一　湖口都市計畫歷次變更案一覽表..... 2
表二　原有湖口都市計畫土地使用計畫面積分配表..... 5
表三　湖口鄉及湖口都市計畫區人口成長統計表..... 8
表四　變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用現況面積檢討分析表 10
表五　變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施計畫用地面積檢討分析表 14
表六　變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討）變更內容明細表..... 18
表七　變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討）暫予保留案明細表..... 20
表八　變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討）變更部分面積統計表.... 21
表九　變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用計畫面積對照表 26
表十　變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施計畫用地明細表 27
表十一　變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討）道路編號明細表..... 28
表十二　變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討）事業及財務計畫表.... 34
表十三　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對照表 35

圖　目　錄

圖一　原有湖口都市計畫示意圖 6
圖二　變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用現況示意圖.... 11
圖三　變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討）變更位置示意圖..... 17
圖四　變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討）示意圖..... 25
圖五　變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討）都市防災系統示意圖.... 32
圖六　變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討）分期分區發展計畫示意圖 33

第一章　原有計畫概要

壹、發布實施經過

湖口都市計畫於民國 61 年 11 月公告實施迄今已屆滿 30 年，其間於民國 64 年辦理一次個案變更。其後又於民國 72 年辦理第一次通盤檢討，於民國 74 年發布實施。而自民國 78 年第一期公共設施保留地專案通盤檢討發布實施迄今未辦理個案變更，歷次變更及發布實施日期文號，詳見表一。

貳、計畫範圍

計畫範圍以現有湖口火車站為中心，包括鐵路東西兩面主要聚落及外圍農業區，計畫面積為 370 公頃。

參、計畫年期及人口

一、計畫年期

計畫年期於第一次通盤檢討為配合北部區域計畫修正年期至民國 85 年。

二、計畫人口

計畫人口 23,500 人，居住密度每公頃 307 人。

肆、土地使用分區計畫

一、住宅區

以鐵路為界，東西兩側各設一住宅鄰里單元，面積共 72.08 公頃。

二、商業區

配合兩住宅鄰里單元劃設，其中以鐵路東側湖口市街為主，面積共 4.58 公頃。

三、工業區

共劃設四處，一處位於變電所東側，另三處位於計畫區南側，面積共 25.00 公頃。

表一　湖口都市計畫歷次變更案一覽表

編號	變更內容	省府核發日期文號	發布日期文號
1	湖口都市計畫		民國 61 年 11 月 25 日府建都字第 87481 號
2	變更湖口都市計畫	民國 64 年 11 月 20 日府建四字第 109463 號	
3	變更湖口都市計畫(第一次通盤檢討)	民國 74 年 2 月 12 日府建四字第 143002 號	民國 74 年 2 月 26 日府建都字第 24705 號
4	變更湖口都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)	民國 78 年 11 月 27 日府建四字第 162124 號	民國 78 年 12 月 4 日府建都字第 88742 號
5	訂定湖口都市計畫土地使用分區管制要點	民國 85 年 9 月 5 日府建四字第 163459 號	民國 85 年 9 月 18 日府建都字第 113503 號

製表日期：92 年 8 月

四、文教區

於信勢國小北側規劃一處文教區，面積 4.60 公頃。

五、保存區

將現有福德宮、德厚宮、顯聖宮劃設為保存區，面積共 0.30 公頃。

六、行水區

配合德盛溪及北勢溪行水範圍規劃行水區，面積共 8.75 公頃。

七、農業區

計畫區週邊現況農業使用土地規劃為農業區，面積共 201.77 公頃。

伍、公共設施計畫

依原有計畫公共設施項目歸納說明如下：

一、機關用地

共劃設六處，大部分為現有機關，面積共 1.73 公頃。

二、學校用地

分別劃設文小、文中用地各二處，面積共 14.50 公頃。

三、公園用地

劃設一處，面積 1.80 公頃。

四、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

劃設三處，面積共 1.60 公頃。

五、綠地

劃設綠地面積 1.62 公頃。

六、市場用地

劃設零售市場二處，面積共 0.50 公頃。

七、停車場用地

規劃停車場二處，面積共 0.60 公頃。

八、加油站用地

劃設一處，面積 0.20 公頃。

九、屠宰場用地

劃設一處，面積 0.20 公頃。

陸、交通系統計畫

一、鐵路用地

縱貫鐵路為本計畫區聯外主要運輸路線，劃設為鐵路用地，面積共 4.92 公頃。

二、道路廣場用地

道路系統方面，本地區之主要聯外道路 7 條（編號 1~7）分別通往老湖口、和興、新竹、長安、楊梅、富岡及新豐。另配設區內主、次要道路及出入道路、人行步道等。面積共 25.25 公頃。

有關土地使用計畫分布示意及面積分配情形，詳見表二、圖一。

柒、土地使用分區管制

民國 74 年發布實施之湖口都市計畫（第一次通盤檢討）並未訂定土地使用分區管制要點，直至民國 85 年 9 月 18 日才新訂發布，目前係依據該「訂定湖口都市計畫土地使用分區管制要點」辦理土地使用分區管制。

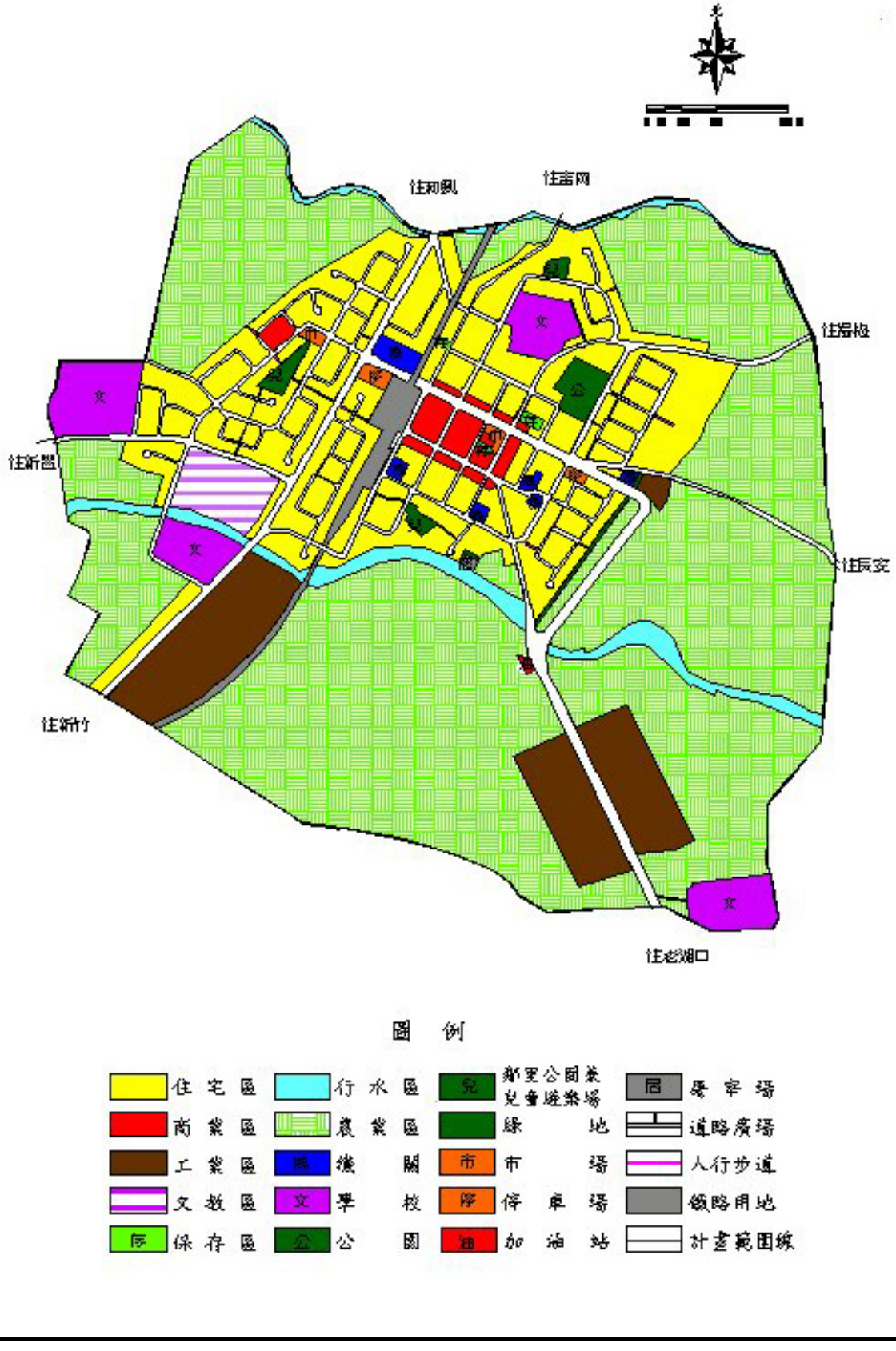
表二　原有湖口都市計畫土地使用計畫面積分配表

項目			上次檢討核定面積（公頃）	歷次個案變更增減面積（公頃）	本次通盤檢討前都市計畫面積（公頃）	備註
土地使用分區	住宅區		72.08		72.08	
	商業區		4.50	+0.08	4.58	
	工業區		25.00		25.00	
	文教區		0.00	+4.60	4.60	
	保存區		0.30		0.30	
	行水區		8.75		8.75	
	農業區		201.77		201.77	
	小計		312.40	+4.68	317.08	
公共設施用地	機關用地		1.73		1.73	
	學校用地	文小	5.70		5.70	
		文中	8.80		8.80	
		文高	4.60	-4.60	0.00	
		小計	19.10	-4.60	14.50	
	公園用地		1.80		1.80	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地		1.60		1.60	
	綠地		1.62		1.62	
	市場用地		0.50		0.50	
	停車場用地		0.60		0.60	
	加油站用地		0.20		0.20	
	屠宰場用地		0.20		0.20	
	道路廣場用地		25.25		25.25	
	鐵路用地		5.00	-0.08	4.92	
	小計		57.60	-4.68	52.92	
都市發展用地			159.48		159.48	
計畫總面積			370.00		370.00	

註：1.都市發展用地面積不含農業區、行水區面積。

2.填製日期：92年8月。

圖一　原有湖口都市計畫示意圖



第二章　發展現況及檢討分析

壹、相關計畫

依北部區域計畫之指導，本鄉至民國 85 年都市化人口為 49,000 人，而本鄉都市化地區包括本計畫區及老湖口都市計畫區。由於已逾計畫年期，故本次檢討擬配合國土綜合開發計畫，調整計畫年期至民國 100 年。

貳、人民及團體意見

本次通盤檢討人民及團體共提出意見 80 件，其中有關土地使用分區者 74 件、公共設施者 6 件，均經整理分析後作為檢討之參考。

參、人口及密度

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 21,086 人增至 32,012 人，年平均成長率為 21‰ ，人口呈緩慢成長，歷年人口成長統計詳見表三。依據計畫區歷年人口成長趨勢預測，至民國 100 年時計畫區人口約為 37,700 人。

肆、土地使用分區

一、住宅區

原計畫面積 72.08 公頃，集中發展於現有商店外圍之市街地，其實際發展面積為 50.22 公頃，使用率約 70%。依檢討辦法規定，住宅區應依都市發展特性等檢討。本次檢討擬配合道路截角之修正變更部分道路廣場用地為住宅區，其餘均維持原計畫。

二、商業區

原計畫面積 4.58 公頃，僅鐵路以西部分未開闢，實際發展面積 4.34 公頃（包括非商業之都市發展使用），使用率已達 95%。本次檢討擬配合地方發展所需將部分無須保留之鐵路用地變更為商業區，餘均維持原計畫。

表三　湖口鄉及湖口都市計畫區人口成長統計表

年別（民國）	全鄉			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	—	—	21,086	—	—	
72	48,675	637	13	21,387	301	14	
73	49,376	701	14	21,638	251	12	
74	49,700	324	7	21,892	254	12	
75	50,353	653	13	22,313	421	19	
76	50,654	301	6	22,559	246	11	
77	51,116	462	9	22,860	301	13	
78	51,921	805	16	23,345	485	21	
79	52,915	994	19	23,912	567	24	
80	54,078	1163	22	24,562	650	27	
81	55,515	1437	27	25,343	781	32	
82	57,220	1705	31	26,253	910	36	
83	59,321	2101	37	27,252	999	38	
84	61,223	1902	32	28,138	886	33	
85	62,349	1126	18	28,612	474	17	
86	63,276	927	15	29,075	463	16	
87	64,604	1328	21	29,536	461	16	
88	65,932	1328	21	30,243	707	24	
89	66,654	722	11	30,607	364	12	
90	68,045	1391	21	31,809	1202	39	
91	69,728	1683	25	32,012	203	6	
平均	57,176	1033	19	25,925	520	21	

資料來源：新竹縣湖口鄉戶政事務所

三、工業區

原計畫面積 25.00 公頃，目前實際發展面積僅 6.60 公頃，其使用率 26%。由於本工業區區位良好，交通便捷，為方便設廠並提供就業機會，故本次檢討除配合設置陸橋引道變更為道路廣場用地、為維護生活環境品質將工業區指定為乙種工業區、規定中正路兩側工業區附帶條件外，餘維持原計畫。

四、文教區

原計畫面積 4.60 公頃，目前僅 0.54 公頃做住宅使用，使用率 12%，基於尊重地方未來發展需要，宜維持原計畫。

五、保存區

原計畫保存區共三處，面積 0.30 公頃，為現有福德宮、德厚宮、顯聖宮，擬配合實際發展變更其分區名稱，以符實際。

六、農業區

原計畫面積 201.77 公頃，現多作農業使用。本次檢討仍維持原計畫。

七、行水區

原計畫面積 8.75 公頃，本次檢討擬變更其分區名稱為河川區。

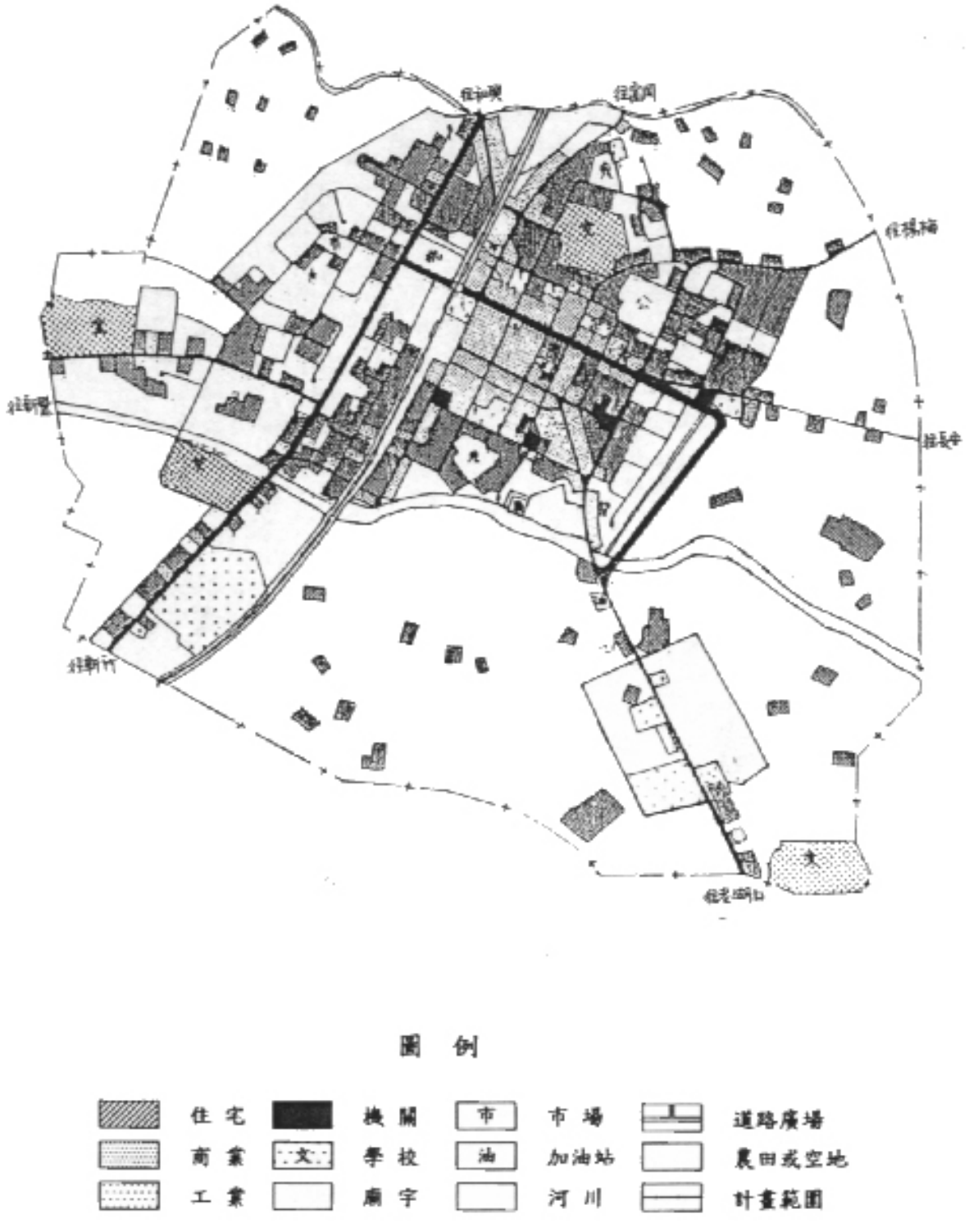
有關各項土地使用分區發展現況參見表四、圖二。

表四　變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用現況面積檢討分析表

項目			計畫面積（公頃）	使用面積（公頃）	使用率（%）	備註
土地使用分區	住宅區		72.08	50.22	70	
	商業區		4.58	4.34	95	
	工業區		25.00	6.60	26	
	文教區		4.60	0.54	12	住宅使用
	保存區		0.30	0.30	100	
	行水區		8.75	—	—	
	農業區		201.77	—	—	
	小計		317.08	—	—	
公共設施用地	機關用地		1.73	0.98	57	
	學校用地	文小	5.70	5.45	96	
		文中	8.80	6.50	74	
		小計	14.50	11.95	82	
	公園用地		1.80	0.00	0	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地		1.60	0.00	0	
	綠地		1.62	0.00	0	
	市場用地		0.50	0.25	50	
	停車場用地		0.60	0.00	0	
	加油站用地		0.20	0.20	100	
	屠宰場用地		0.20	0.00	0	
	道路廣場用地		25.25	19.39	77	
	鐵路用地		4.92	4.25	86	
	小計		52.92	37.02	70	
都市發展用地			159.48	110.97	70	
計畫總面積			370.00	—	—	

註：1.都市發展用地面積不含農業區、行水區等面積。
　　2.調查時間：民國 79 年 10 月

圖二　變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用現況示意圖



伍、公共設施

一、機關用地

原計畫機關用地六處，面積1.73公頃，其中機二未完全開闢，餘均已闢建。依檢討辦法規定，機關應按實際需要檢討，經檢討機二仍保留供湖口地政事務所使用，機三、機五、機六擬配合公營事業民營化政策及其實際使用，變更分區名稱，以符實際。

二、學校用地

(一)文小用地

原計畫文小用地二處，面積 5.70 公頃，其中文小一為新湖國小，文小二為信勢國小。依檢討標準計算，本計畫區文小用地面積尚不足 1.90 公頃，擬俟將來增加都市發展用地時，再配合劃設補足。

(二)文中用地

原計畫文中用地二處，面積 8.80 公頃，已闢建為新湖國中及湖口國中，其使用率為 74%。依檢討標準計算，本計畫區文中用地面積已超過 2.72 公頃。惟為配合本鄉預留完全中學用地之需，仍維持原計畫。

三、公園用地

原計畫公園用地一處，面積 1.80 公頃，目前尚未闢建，依檢討辦法規定，本計畫區公園用地需求面積5.70公頃，尚不足3.90公頃，擬俟將來增加都市發展用地時，再配合劃設補足。

四、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

原計畫鄰里公園兼兒童遊樂場用地三處，面積 1.60 公頃，目前均未闢建。依檢討標準計算，本計畫區鄰里公園兼兒童遊樂場用地面積尚不足 1.44 公頃，擬俟將來增加都市發展用地時，再配合劃設補足。

五、綠地

原計畫面積 1.62 公頃，目前尚未開闢，依檢討辦法規定，綠地應按自然、地形或其他設置目的檢討之。本次檢討擬配合中正路兩側已開闢為道路使用而調整變更外，餘維持原計畫。

六、市場用地

原計畫零售市場二處，面積 0.50 公頃，其中市一已闢建，市二則尚未開闢。依檢討辦法規定，零售市場係配合鄰里單元劃設，本次檢討考慮未來發展需要，仍維持原計畫。

七、停車場用地

原計畫劃設停車場用地二處，目前均未開闢使用。本次檢討考慮未來發展需要，仍維持原計畫。

八、加油站用地

原計畫面積 0.20 公頃，現已闢建，且尚敷需要。本次檢討擬考量實際使用變更分區名稱。

九、屠宰場用地

原計畫屠宰場用地一處，面積 0.20 公頃，本次檢討仍維持原計畫。

陸、交通系統

一、鐵路用地

原計畫劃設鐵路用地 4.92 公頃，僅 0.67 公頃尚未開闢，為預留日後火車站發展擴建。本次檢討擬配合部分變更為商業區外，餘維持原計畫。

二、道路廣場用地

原計畫道路面積 25.25 公頃，已使用面積 19.39 公頃，使用率為 77%。依檢討辦法規定，道路用地應按交通量及道路設計標準檢討。因原計畫之交通系統尚屬合理，故本次檢討擬配合道路拓寬、陸橋引道設施及截角留設局部調整變更外，餘均維持原計畫。

有關各項公共設施計畫用地面積檢討分析詳表五。

表五　變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施計畫用地面積檢討分析表

項目	現行計畫面積				檢討標準	（以38,000人計算）		備註
	編號	面積（公頃）	已開闢面積（公頃）	開闢率（%）		需要面積	不足或超過面積	
機關用地	機一	0.12	0.12	100	視實際需要檢討。			鄉公所
	機二	0.80	0.05	6				湖口地政事務所
	機三	0.13	0.13	100				電信局
	機四	0.28	0.28	100				警察分駐所
	機五	0.22	0.22	100				郵局
	機六	0.18	0.18	100				變電所
	小計	1.73	0.98	57				
文小用地	文小一	2.90	2.65	91	1.0.20公頃/千人。 2.每校面積不得小於2.0公頃。	7.60	-1.90	新湖國小
	文小二	2.80	2.80	100				信勢國小
	小計	5.70	5.45	96				
文中用地	文中一	5.00	2.70	54	1.0.16公頃/千人。 2.每校面積不得小於2.5公頃。	6.08	+2.72	新湖國中
	文中二	3.80	3.80	100				湖口國中
	小計	8.80	6.50	74				
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	兒一	0.50	0.00	0	1.0.08公頃/千人。 2.每處最小面積0.1公頃。	3.04	-1.44	
	兒二	0.40	0.00	0				
	兒三	0.70	0.00	0				
	小計	1.60	0.00	0				
市場用地	市一	0.25	0.25	100	每鄰里一處			
	市二	0.25	0.00	0				
	小計	0.50	0.25	50				
停車場用地	停一	0.20	0.00	0	1.商業區面積10%。 2.計畫區車輛預估數之20%停車需要（以0.2*218.2輛/千人*計畫人口*25m^2）	4.14	-3.54	
	停二	0.40	0.00	0				
	小計	0.60	0.00	0				
綠地		1.62	0.00	0	按自然地形或其他設置目的檢討。			
公園用地		1.80	0.00	0	1.0.15公頃/千人。 2.每處最小面積0.5公頃。	5.70	-3.90	
體育場用地		0.00	—	—	1.0.08公頃/千人。 2.每處最小面積3公頃。	3.04	-3.04	
屠宰場用地		0.20	0.00	0	按實際需要檢討之。			
加油站用地		0.20	0.20	100	按實際需要檢討之。			
鐵路用地		4.92	4.25	86	按實際需要檢討之。			
道路廣場用地		25.25	19.39	77	按實際需要檢討之。			

柒、土地使用分區管制

原計畫依民國 85 年 9 月 18 日新訂發布之「訂定湖口都市計畫土地使用分區管制要點」辦理土地使用分區管制。本次檢討擬配合分區名稱變更、法令修正等加以增修訂相關管制內容，以達成實施都市計畫之目標。

捌、本次檢討之變更

本次檢討依上述之發展現況及檢討分析，其所需之變更項目、位置、內容、面積及理由，詳如圖三及表六。

玖、其他

本次通盤檢討尚有乙案（如表七）經內政部都市計畫委員會 92 年 7 月 8 日第 563 次會議決議暫予保留，退請新竹縣政府依下列各點補充詳細書面資料並妥為修正計畫書圖後，再行提會討論。

一、依規劃單位說明截至民國九十二年四月止，計畫區現況人口已達 32094 人，其年平均增加率為 22‰ ，而至調整後之計畫年期民國 100 年，計畫區僅增加 6000 人，惟縣都委會決議後本計畫區住宅區面積增加達 35.05 公頃，商業區面積增加 2.51 公頃，未盡妥適，其於國土資源永續利用及避免現階段都市發展用地之供給過量，造成公共設施投資不當，影響都市整體發展，故宜再對住宅供需提出調查資料並詳為分析說明。

二、本鄉緊鄰新竹科學工業園區，在科學園區發展影響下本計畫區周邊產業結構出現明顯轉型與重大改變，進而帶動本區繁榮與發展，為充分瞭解該鄉整體實際發展狀況，請補充鄰近地區相關之聯通路網、產業經濟活動等資料，俾供審議參考。

三、為配合本地區經濟產業活動之變遷及未來空間發展定位，有關都市型態、屬性、功能如何因應調整俾以引導計畫區作合理發展，以建立都市次序、充實都市機能、強化生活環境品質，請縣政府妥為考量，以作為訂定土地使用之參據。

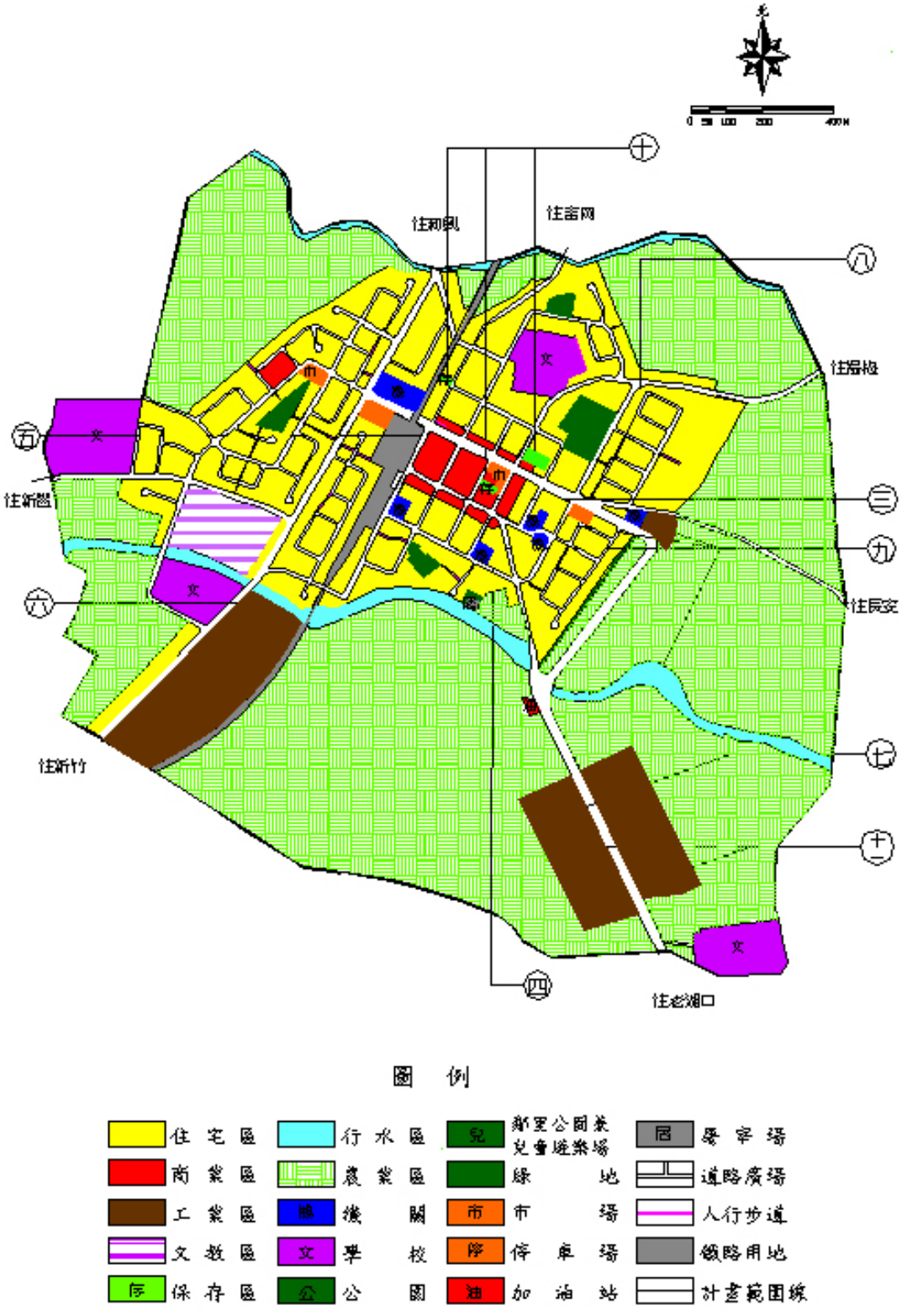
四、本案屬農業區土地變更，依規定應採區段徵收方式辦理開發，縣政府雖已提出區段徵收之可行性分析但未盡詳實，故請先就變更計畫之開發規模、土地使用狀況、土地權利人意願調查（含領地或領錢之意願）、財務計畫、預期效益等再詳予分析說明。

五、污水下水道普及率為評估城市競爭力的重要指標，為改善都市體質、確保居住環境衛生，請配合計畫區規劃污水下水道系統，劃設

環保設施用地。

六、水岸及舊有水道為都市特有紋理，為讓住民擁有美好的生活環境與充分的休閒機會，並讓河川重獲生機與活力，以展現本區歷史人文景觀，因此請規劃單位妥為設計規劃，讓本案北側北勢溪之整建及舊有水道之規劃保留與公園綠地遊憩系統之發展密切結合，以增加都市開放空間，並補公共設施用地之不足。

圖三　變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討）變更位置示意圖



表六　變更湖口都市計畫（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 100 年	配合國土綜合開發計畫之指導，調整計畫年期。	
二	變二	計畫人口	23,500 人	38,000 人	1.配合計畫年期之延長。 2.依現有人口成長趨勢修訂之。	
三	變四	計畫區中央(警察分駐所)	機關（＊）	住宅區（＊）	湖口都市計畫第一次通盤檢討時，位於中山路與忠孝路旁之湖口分駐所由原住宅區變更為機關用地，後經實地測量發現都市計畫圖與現有分駐所範圍不符，故調整之。	
四	變五	計畫區中央（郵局）	機關（＊） 住宅區（＊）	住宅區（＊） 郵政事業用地(＊)	湖口都市計畫第一次通盤檢討時，位於忠孝路與民生街旁之現有郵局，由原住宅區變更為機關用地，後經實地測量發現都市計畫圖與現有郵局範圍不符，故調整之。	
五	變六	計畫區中央	鐵路用地(0.13)	商業區(0.13) 附帶條件： 一、回饋比例：以當期土地公告現值之百分之二十五繳交代金或捐贈百分之二十之可供建築之土地。 二、回饋時機：土地所有權人應先行向本府以書面協議，並簽訂協議書，在領取建造執照之前完成繳交代金或捐贈土地。	1.原係鐵路局廢棄倉庫，且經台鐵函示無需保留。 2.區位良好，變更為商業區，利於地方發展。	依新竹縣政府 92.5.22 府工都字第 0920043850 號函訂定附帶條件內容。

表六　變更湖口都市計畫（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	變七	計畫區西面	工業區(0.01)	道路（0.01）	考量信勢國小學童通行安全需要，於工業區內留設陸橋引道。（範圍約寬 5 公尺，深 12.5 公尺）。	實際變更面積約 60m^2。
七	變九	計畫區南面（中正路兩側）	綠地(0.85)	道路(0.85)	配合 2 號道路（中正路）兩側綠地已開闢作為道路使用變更之。	
八	變十	中興路、民生街路口	道路（0.02）	住宅區（0.02）	中興路與民生路交叉路口處，原都市計畫道路規劃特殊截角，依該道路系統並無此需要，故調整為標準截角，以維民眾權益。	
九		使用名稱變更	加油站用地（0.20） 機關（0.13） 機關（0.22） 機關（0.18） 行水區（8.75）	加油站專用區（0.20） 電信事業專用區（0.13） 郵政事業用地（0.22） 變電所用地（0.18） 河川區（8.75）	1.配合公營事業民營化政策變更使用名稱，以符合實際使用。 2.配合水利相關法令規定統一名稱。	
十		福德宮、德厚宮、顯聖宮	保存區（0.30）	宗教專用區（0.30）	非屬文化資產保存法指定之古蹟。故變更其使用名稱，以符實際。	新竹縣政府 92.4.11 府工都字第 0920039141 號函。
十一		計畫區東南側、中正路兩側工業區	工業區（13.48）	工業區（13.48） 附帶條件： 應另擬細部計畫，並以市地重劃方式開發。	為加速工業區全面開發。	
十二	變十一	土地使用分區管制要點		增修訂土地使用分區管制要點	照 85.9.18 公告實施「訂定湖口都市計畫土地使用管制要點」所定條文增修訂相關條文。	詳表十二。

註：1.「＊」表面積小於0.01公頃。
　　2.表內所註面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

表七　變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討）暫予保留案明細表

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	變三	計畫區中央及南側(王爺壟地區)	農業區(70.03) 住宅區(0.03) 工業區(0.61) 行水區(0.89) 綠地(0.50) 屠宰場(0.20) 道路廣場(0.09) 鐵路用地(0.06)	住宅區(35.18) 商業區(2.38) 車站專用區(0.39) 行水區(0.11) 文中（得供完全中學使用)(4.49) 文小(2.11) 公園(4.31) 鄰公（兒）(1.12) 綠地(0.27) 體育場(3.03) 廣場(0.64) 停車場(0.82) 加油站(0.22) 機關(0.69) 道路廣場(16.94)	1.原發展用地漸趨飽合，配合實際發展需要，以區段徵收自償之開發方式，提昇本鄉公共設施服務品質，並促進全鄉計畫性之均衡發展。 2.業經縣府辦理區段徵收財務可行性評估，財務可平衡。	內政部都市計畫委員會92.07.08第563次會議決議暫予保留。

註：表內所註面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

表八　變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討）變更部分面積統計表

編號 / 原編號 / 項目	三	四	五	六	七	八	九	十	合計
	變二	變三	變四	變五	變六	變七			
住宅區	＊	＊				+0.02			+0.02
商業區			+0.13						+0.13
工業區				-0.01					-0.01
保存區								-0.30	-0.30
宗教專用區								+0.30	+0.30
加油站專用區							+0.20		+0.20
電信事業專用區							+0.13		+0.13
行水區							-8.75		-8.75
河川區							+8.75		+8.75
機關用地	＊	＊					-0.53		-0.53
綠地					-0.85				-0.85
加油站用地							-0.20		-0.20
郵政事業用地		＊					+0.22		+0.22
變電所用地							+0.18		+0.18
道路廣場用地				+0.01	+0.85	-0.02			+0.84
鐵路用地			-0.13						-0.13
合計	—	—	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

註：1.表內面積應以核定計畫圖實地分割面積為準；面積單位：公頃。

2.「+」表示增加面積，「-」表示減少面積，「＊」表面積小於0.01公頃。

3. 變一、二、十一、十二等案未涉及分區用地面積之變更，故不列出。

以下空白

第三章　檢討後之計畫

壹、計畫範圍

本計畫區位於湖口鄉公所所在地，其範圍以現有湖口火車站為中心，包括鐵路東西兩面主要聚落及外圍農業區，涵蓋仁勢、孝勢、愛勢、中勢、信勢及德盛6村，計畫面積370公頃。

貳、計畫年期及人口

一、計畫年期

配合國土綜合開發計畫之指導調整至民國100年。

二、計畫人口

計畫人口為38,000人，居住密度每公頃約496人。

參、土地使用分區計畫

一、住宅區

以現有集居地區為基礎，劃設火車站東西兩側為2個住宅鄰里單元，住宅區面積共72.10公頃。

二、商業區

於火車站東側劃設社區中心商業區1處，並於火車站西側劃設鄰里中心商業區1處，面積共4.71公頃。

三、工業區

劃設工業區4處，面積共24.99公頃，並指定為乙種工業區。另中正路兩側之工業區，應另行擬定細部計畫並以市地重劃方式開發。

四、文教區

劃設文教區1處，面積4.60公頃。

五、宗教專用區

將福德宮、德厚宮及顯聖宮3處，劃設為宗教專用區，面積共0.30公頃。

六、加油站專用區

劃設加油站專用區1處，面積0.20公頃。

七、電信事業專用區

劃設電信事業專用區 1 處，面積 0.13 公頃。

八、河川區

配合德盛溪及北勢溪劃設河川區，面積 8.75 公頃。

九、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 201.77 公頃。

肆、公共設施計畫

一、機關用地

劃設機關用地 3 處，其中機一為鄉公所，機二為湖口地政事務所預定地，機四為警察分駐所，面積共 1.20 公頃。

二、學校用地

(一)文小用地

劃設文小用地 2 處，其中文小一即現有新湖國小，文小二即信勢國小，面積共 5.70 公頃。

(二)文中用地

劃設文中用地 2 處，其中文中一即現有新湖國中，文中二即湖口國中，面積共 8.80 公頃。

三、公園用地

劃設公園 1 處，位於鄉公所北側，面積 1.80 公頃。

四、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地 3 處，位於北勢溪以北火車站東西兩側之鄰里單元，面積共 1.60 公頃。

五、綠地

於變電所附近劃設綠地，面積共 0.77 公頃。

六、市場用地

於火車站東西兩側之住宅鄰里單元，分別劃設零售市場 1 處，面積共 0.50 公頃。

七、停車場用地

配合 2 個住宅鄰里單元分別劃設停車場 1 處，面積共 0.60 公頃。

八、屠宰場用地

劃設屠宰場用地 1 處，面積 0.20 公頃。

九、郵政事業用地

劃設郵政事業用地1處，面積0.22公頃。

十、變電所用地

劃設變電所用地1處，面積0.18公頃。

伍、交通系統計畫

一、道路廣場用地

(一)聯外道路

1號道路：以現有達生南北路為基線，向東西予以延長，匯集2~6號聯外道路，構成本計畫區主要聯外系統，計畫寬度25.5公尺。

2號道路：北接9號道路，南至老湖口接台1號道路，計畫寬度30公尺。

3號道路：北往和興，南往新竹，計畫寬度20公尺。

4號道路：西自1號道路，東往長安，計畫寬度15公尺。

5號道路：西南自1號道路，東北往楊梅，計畫寬度15公尺。

6號道路：南自1號道路，北往富岡，計畫寬度12公尺。

7號道路：東自3號道路，西往新豐，計畫寬度15公尺。

(二)區內道路

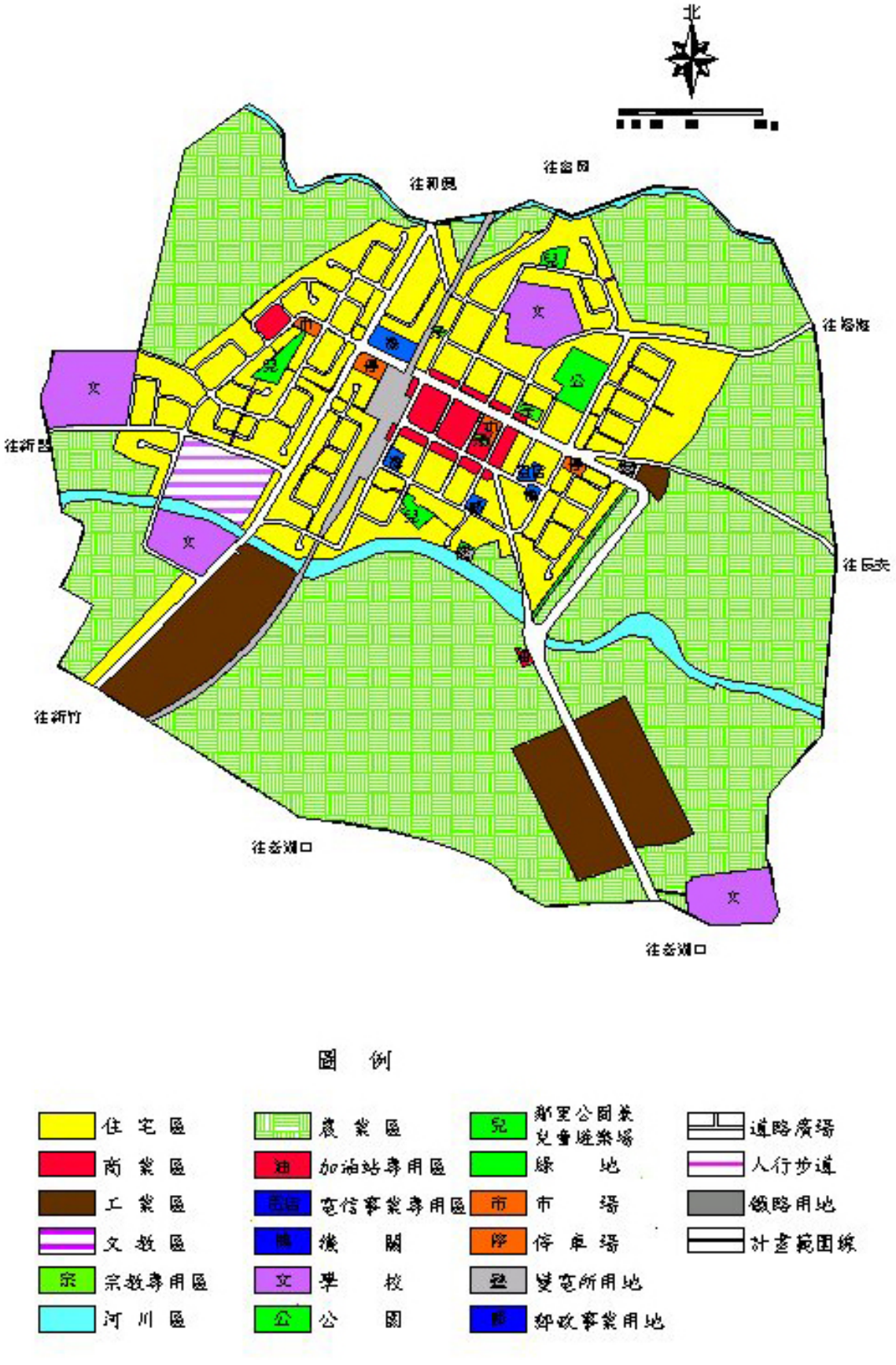
配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為13公尺、12.6公尺、12公尺、10公尺及8公尺，另為方便行人，酌設4公尺寬之人行步道。

二、鐵路用地

縱貫鐵路為本地區聯外主要運輸路線，保留現有位置，面積4.79公頃。

本次檢討後之計畫內容、土地使用面積、公共設施及道路編號明細，參見圖四、表九～表十一。

圖四　變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討）示意圖



表九　變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用計畫面積對照表

項目			檢討前計畫面積（公頃）	本次檢討變更增減面積（公頃）	本次通盤檢討後		
					計畫面積（公頃）	佔總面積百分比（%）	佔都市發展用地面積百分比（%）
土地使用分區	住宅區		72.08	+0.02	72.10	19.49	45.21
	商業區		4.58	+0.13	4.71	1.27	2.95
	工業區		25.00	-0.01	24.99	6.75	15.67
	文教區		4.60	—	4.60	1.24	2.89
	保存區		0.30	-0.30	0.00	—	—
	宗教專用區		0.00	+0.30	0.30	0.08	0.19
	加油站專用區		0.00	+0.20	0.20	0.05	0.13
	電信事業專用區		0.00	+0.13	0.13	0.04	0.08
	行水區		8.75	-8.75	0.00	—	—
	河川區		0.00	+8.75	8.75	2.37	—
	農業區		201.77	—	201.77	54.53	—
公共設施用地	機關用地		1.73	-0.53	1.20	0.32	0.75
	學校用地	文小	5.70	—	5.70	1.54	3.57
		文中	8.80	—	8.80	2.38	5.52
	公園用地		1.80	—	1.80	0.49	1.13
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地		1.60	—	1.60	0.43	1.00
	綠地		1.62	-0.85	0.77	0.21	0.48
	市場用地		0.50	—	0.50	0.14	0.31
	停車場用地		0.60	—	0.60	0.16	0.38
	加油站用地		0.20	-0.20	0.00	—	—
	屠宰場用地		0.20	—	0.20	0.06	0.13
	郵政事業用地		0.00	+0.22	0.22	0.06	0.14
	變電所用地		0.00	+0.18	0.18	0.05	0.11
	道路廣場用地		25.25	+0.84	26.09	7.05	16.36
	鐵路用地		4.92	-0.13	4.79	1.29	3.00
都市發展用地			159.48	—	159.48	43.10	100.00
總計畫面積			370.00	—	370.00	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.都市發展用地不含農業區、行水區、河川區。

表十　變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施計畫用地明細表

項目	本次通盤檢討後			備註
	編號		計畫面積（公頃）	
機關用地	機	一	0.12	鄉公所
	機	二	0.80	湖口地政事務所
	機	四	0.28	警察分駐所
	合	計	1.20	
學校用地	文中	文中一	5.00	新湖國中
		文中二	3.80	湖口國中
	中	小計	8.80	
	文小	文小一	2.90	新湖國小
		文小二	2.80	信勢國小
	小	小計	5.70	
	合	計	14.50	
公園用地	公		1.80	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	兒	一	0.50	
	兒	二	0.40	
	兒	三	0.70	
	合	計	1.60	
綠地			0.77	
市場用地	市	一	0.25	
	市	二	0.25	
	合	計	0.50	
停車場用地	停	一	0.20	
	停	二	0.40	
	合	計	0.60	
屠宰場用地			0.20	
郵政事業用地			0.22	
變電所用地			0.18	
道路廣場用地			26.09	
鐵路用地			4.79	
總計			52.45	

表十一　變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討）道路編號明細表

編　　號	起　　訖　　點	寬度（公尺）	長度（公尺）	備　　註
1	西自 3 號道路，東南至 2 號道路	25.5	1,173	聯外道路
2	北接 9 號道路，南至計畫範圍線	30	940	聯外道路
3	北自計畫範圍線，南至計畫範圍線	20	1,420	聯外道路
4	西自 1 號道路，東至計畫範圍線	15	720	聯外道路
5	西南自 1 號道路，東至計畫範圍線	15	747	聯外道路
6	北自計畫範圍線，南至 1 號道路	12	517	聯外道路
7	西自新湖國中南側，東至 3 號道路	15	593	聯外道路
8	西自 9 號道路，東至 24 號道路	13	130	區內道路
9	西自 10 號道路，東南接 2 號道路	12.6	589	區內道路
10	北自 1 號道路，西南接 3 號道路	12	687	區內道路
11	北自 5 號道路南側，南至 4 號道路	12	258	區內道路
12	東北自 5 號道路，西南至 1 號道路	12	392	區內道路
13	西南接 18 號道路，東南至 12 號道路	12	475	區內道路
14	東北至 3 號道路，東南至信勢國小南側	12	992	區內道路
15	東北自 3 號道路，西南至 14 號道路	12	650	區內道路
16	西自 10 號道路，東至 9 號道路	10	350	區內道路
17	西自 6 號道路，東接 22 號道路	10	300	區內道路
18	西自縱貫鐵路，東至新湖國小	10	120	區內道路
19	西北自 3 號道路北端，東南至縱貫鐵路	13	190	區內道路
20	北接 13 號道路，西南至 10 號道路	10	690	區內道路
21	北自 17 號道路，南至 16 號道路	10	396	區內道路
22	北自 1 號道路，南至 16 號道路	10	262	區內道路
23	北接 17 號道路，南至 8 號道路	10	220	區內道路
24	北自 1 號道路，南至 9 號道路	10	270	區內道路
未編號	出入道路，人行步道	8，4	—	區內道路

陸、都市防災計畫

依據行政院83年7月28日第2391次院會「災害防救方案」決議，為加強對都市計畫避難場所設施及路線之設計，應納入都市計畫配合辦理。

本計畫區之防災計畫將依都市計畫型態及道路系統，建議防救災據點、防救災路線及緊急疏散方向（詳如圖五），以作為都市計畫區內民眾遭逢不可抗拒之緊急災害時，對於避難場所及逃生路線之依循。

一、防救災據點

災害發生時，主要以都市發展用地範圍內之學校用地、公園用地、兒童遊樂場用地等空曠場地為防救災避難場所；機一、機二用地為防救災指揮據點，機四用地為防救災警察消防據點。

二、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、疏散方向

原則上以都市發展用地外圍之空曠地區或都市永久性空地（如公園用地、綠地、兒童遊樂場用地）為緊急疏散方向。

柒、分期分區發展計畫

為促使計畫區能循序發展，乃配合實際發展趨勢及地方財力負擔，訂定分期分區發展計畫，發展分區規劃原則如下：

一、已發展區：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，且建築用地使用率已達 80% 以上之地區。

二、優先發展區：配合人口成長趨勢，選擇發展潛力較高而發展阻力較小地區劃設之。

已發展區及優先發展區之公共設施，應儘速取得用地並予開發，以提供健全而完整之都市環境，參見圖六。

捌、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，事業及財務計畫詳如表十二。而為彈性調整各公共設施之開闢，減低開闢之困難。本事業及財務計畫可配合下列原則，作彈性調整。

一、開發阻力較小者，優先發展。

二、地方所急需者，優先發展。

三、發展潛力較大者，優先發展。

四、開發成本較低者，經費較易籌措者，優先開發。

玖、土地使用分區管制

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程度皆得以合理管制，以達成實施都市計畫之目標，其土地使用分區管制要點內容詳表十三。

拾、其他

本次通盤檢討新增附帶條件地區為變更內容明細表編號第五案計畫區中央鐵路用地變更為商業區地區及編號第十一案計畫區東南側、中正路兩側工業區等二處，詳如圖三及表六，附帶條件如下：

一、計畫區中央鐵路用地變更為商業區地區附帶條件：

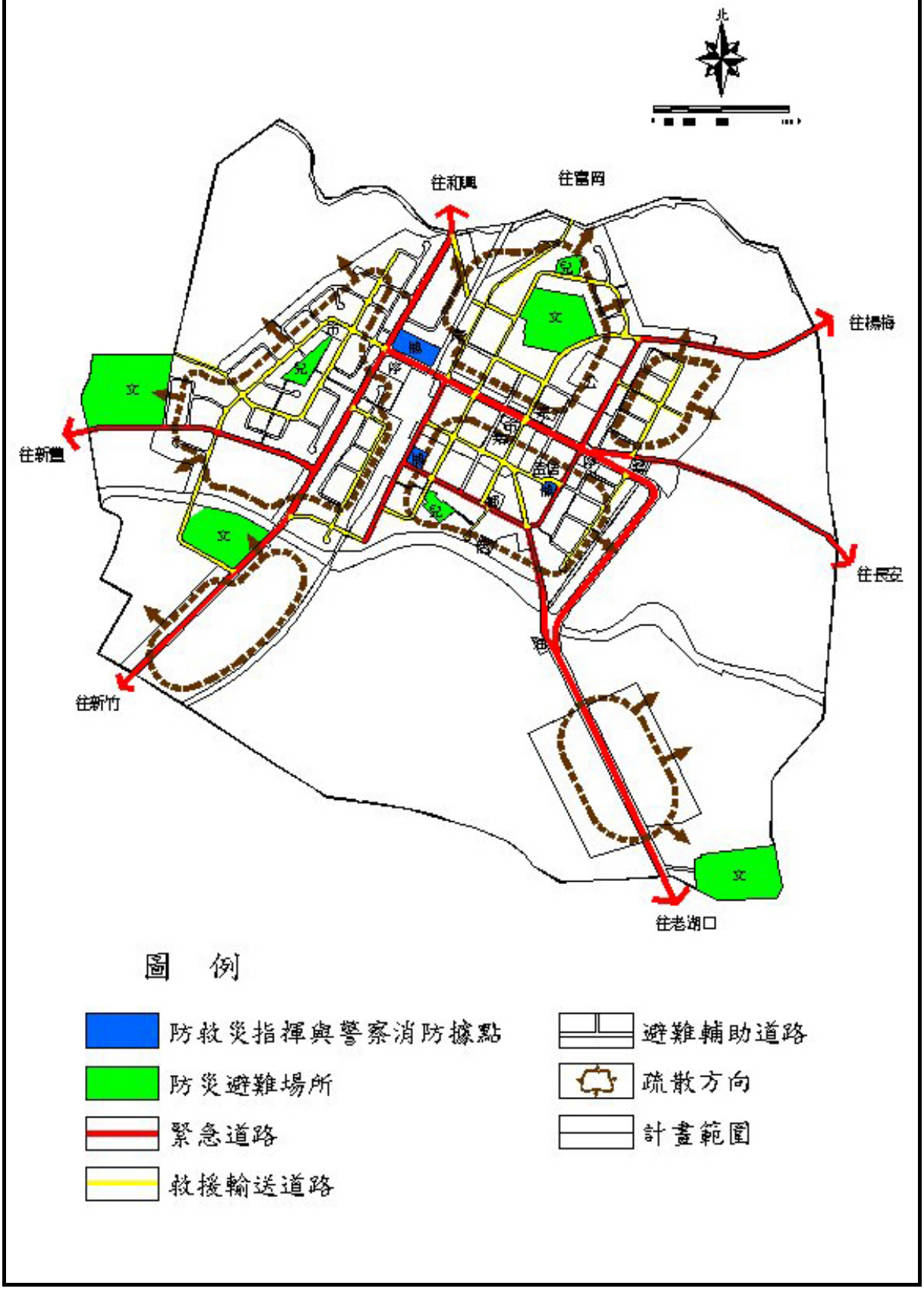
（一）回饋比例：以當期土地公告現值之百分之二十五繳交代金或捐贈百分之二十之可供建築之土地。

（二）回饋時機：土地所有權人應先行向本府以書面協議，並簽訂協議書，在領取建造執照之前完成繳交代金或捐贈土地。

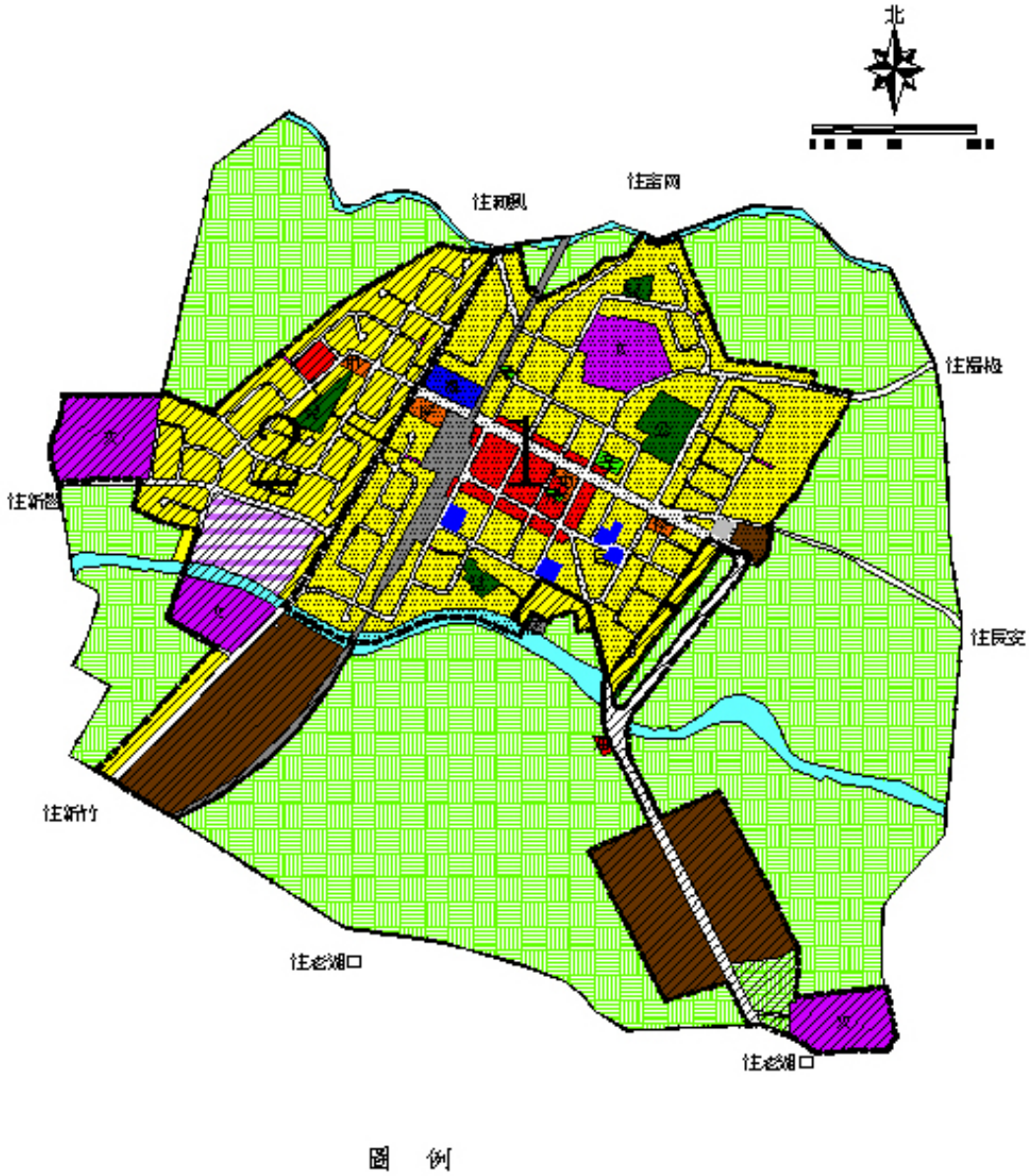
二、計畫區東南側、中正路兩側工業區附帶條件：

應另擬細部計畫，並以市地重劃方式開發。

圖五　變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討）都市防災系統示意圖



圖六　變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討）分期分區發展計畫示意圖



表十二　變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討）事業及財務計畫表

公共設施項目		未開闢面積（公頃）	土地取得方式				開闢經費（萬元）			主辦單位	預定完成期限（年）	經費來源
			徵購	市地重劃	區段徵收	獎勵投資	土地徵購及地上物補償	工程費	合計			
機關用地	機二	0.75	∨				—	3,750	3,750	縣政府	92	編列年度預算
學校用地	文小一	0.25	∨				—	250	250	縣政府	95	編列年度預算
	文中一	2.30	∨				—	2300	2,300	縣政府	93	編列年度預算
公園用地	公一	1.80	∨				—	3,600	3,600	鄉公所	92	編列年度預算
鄰里公園兼兒童遊樂用地	兒一	0.50	∨				—	1,000	1,000	鄉公所	93	編列年度預算
	兒二	0.40	∨				—	800	800	鄉公所	94	編列年度預算
	兒三	0.70	∨				—	1,400	1,400	鄉公所	95	編列年度預算
綠地		0.77	∨				—	1,540	1,540	鄉公所	93	編列年度預算
市場用地		0.25	∨				—	1,500	1,500	鄉公所	92	編列年度預算
停車場用地	停一	0.20	∨				—	200	200	鄉公所	92	編列年度預算
	停二	0.40	∨				—	400	400	鄉公所	96	編列年度預算
道路用地	廣場	6.70	∨				—	33,500	33,500	鄉公所	97	編列年度預算
鐵路用地		0.54	∨				—	—	—	鐵路局	95	鐵路局自行籌措

註：表內所列開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

表十三　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對照表

原條文(85年9月發布實施)	修（增）訂後條文	備註
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。	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三十五條規定訂定之。	依據91年11月27日「都市計畫法台灣省施行細則」修改。
二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。	二、住宅區之使用及建築規定如下： 住宅區建蔽率不得大於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。	考量地方發展需要及兼顧居住環境品質修訂之。
三、商業區建蔽率不得大於80%，容積率不得大於320%。	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。	考量地方發展需要及兼顧居住環境品質修訂之。
四、乙種工業區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。	四、乙種工業區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於210%。	為提供較大開放空間及維護工業區環境品質修訂之。
五、寺廟保存區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。	五、宗教專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。	配合使用分區名稱變更修訂之。
	六、加油站專用區之建蔽率不得超過40%，容積率不得超過120%。	配合使用分區名稱變更訂定之。
	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%。	配合使用分區名稱變更訂定之。
六、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。 七、國中及國小用地之建蔽率不得大於50%，國中、國小用地容積率不得大於150%。 八、市場用地之建蔽率不得大於50	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%，	為合理規範使用性質、強度及維護都市景觀增訂郵政、變電所用地管制，並調整條文順序。

表十三　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對照表

原條文(85年9月發布實施)	修（增）訂後條文	備註
%，容積率不得大於250%。 九、加油站用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。	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。	
十、為鼓勵基地整體合併建築物使用及設置公益性設施，符合下列兩款規定者得予以獎勵： (一)凡建築基地為完整之街廓或符合下列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十一點規定增加興建樓地板面積。 1.基地有一面臨接寬度在八公尺以上道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。 2.基地面積在商業區為1000平方公尺以上，在住宅區、機關用地為1500平方公尺以上者。 (二)建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提之樓地板面積。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。	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。	配合內政部92年3月20日廢止「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」及修正「建築技術規則建築設計施工篇第281條」規定辦理。

表十三　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對照表

原條文(85 年 9 月發布實施)	修（增）訂後條文	備註
十一、依第十點第一款規定所得增加之樓地板面積(ΔFA)按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十： ΔFA=S*I A：基地面積。 S：開放空間有效總面積。 I：鼓勵係數，依左列規定計算： 1.商業區：I=2.89√S/A-1.0 2.住宅區、機關用地： I=2.04√S／A-1.0 前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法之規定。		刪除。
十二、依第十點第一款規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在商業區為 1500 平方公尺以上，在住宅區及機關用地為 2000 平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(ΔFA)得依第十一點規定核算之增加樓地板面積乘以 125% 。		刪除。
十三、建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木。	十、建築基地之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木。	調整條文順序。
十四、本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。	十一、本要點未規定事項，應依其他相關規定辦理之。	調整條文順序。

變更湖口都市計畫
（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：中華民國八十年元月
修訂時間：中華民國九十二年九月