變 更 湖 口 都 市 計 畫
（第二次通盤檢討-王爺壟地區）書

擬 定 機 關 ： 湖 口 鄉 公 所

中 華 民 國 九 十 六 年 十 二 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-王爺壟地區）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第二十六條	
擬定都市計畫機關	湖口鄉公所	
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 於湖口鄉公所舉行「湖口都市計畫(第二次通盤檢討)草案」公展說明會
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(二通草案) 88.12.06 124次 90.09.12 137次 91.07.16 145次 91.07.23 146次
	部級	92.02.18 553 次 92.07.08 563 次（王爺壟部分暫予保留） 94.04.26 607 次（王爺壟部分審議通過） 96.01.23 651 次（王爺壟部分變更案再提會審議通過）

目　　錄

壹、前言 1
貳、湖口都市計畫（第二次通盤檢討）概要..... 1
參、發展背景分析 7
肆、檢討後之計畫 16
伍、變更內容 25
陸、變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討-王爺壟地區）土地使用分區管制要點 29

表　目　錄

表一　湖口都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫面積分配表..... 5
表二　湖口鄉及湖口都市計畫區人口成長分析表..... 11
表三　民國 89 年新竹縣空閒住宅數及空屋率統計表..... 12
表四　湖口都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施檢討分析表..... 13
表五　變更湖口都市計畫(第二次通盤檢討—王爺壟地區)土地使用計畫面積分配表 20
表六　湖口都市計畫(第二次通盤檢討)（併王爺壟地區）公共設施面積表 21
表七　湖口都市計畫(第二次通盤檢討—王爺壟地區)道路編號明細表.. 22
表八　變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討-王爺壟地區）變更內容明細表 25
表九　變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討）（併王爺壟地區）土地使用計畫面積表 28
表十　變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討－王爺壟地區）區段徵收面積表 32

圖　目　錄

圖一　湖口都市計畫地理位置示意圖..... 4
圖二　湖口都市計畫（第二次通盤檢討）示意圖..... 6
圖三　湖口都市計畫(第二次通盤檢討—王爺壟地區)區位與交通網絡關係示意圖 14
圖四　湖口都市計畫(第二次通盤檢討—王爺壟地區)環境現況照片.... 15
圖五　湖口都市計畫(第二次通盤檢討－併王爺壟地區）土地使用計畫示意圖 23
圖六　湖口都市計畫(第二次通盤檢討—王爺壟地區)都市防災系統示意圖 24
圖七　變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討）（併王爺壟地區）示意圖 27

壹、前言

本案係「變更湖口都市計畫(第二次通盤檢討)」之原編號變三案，依 92 年 7 月 8 日內政部都市計畫委員會 563 次會議決議略以：「…退請新竹縣政府修正後，再提會討論。」

新竹縣政府另依土地徵收條例第四條規定，先行辦理區段徵收及依土地徵收條例第二十條第一項、第三項但書規定辦理後，檢具變更主要計畫書、圖於 93 年 10 月 29 日重提內政部都市計畫委員會審議。后於 94 年 4 月 26 日內政部都市計畫委員會第 607 次會議審議通過。惟新竹縣政府於辦理區段徵收樁位測定時，發現部份現況放樣地籍線與都市計畫圖套疊不符，同時考量道路行車安全與截角劃設等問題，需辦理修正計畫書圖內容，俾利辦理區段徵收，爰於 96 年 1 月 23 日內政部都市計畫委員會第 651 次會議審議決議，併同內政部都市計畫委員會第 607 次會議決議參照修正計畫書圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

準此，本案依大會決議，修正計畫書圖內容，俾利後續都市計畫作業程序。

貳、湖口都市計畫（第二次通盤檢討）概要

湖口鄉南接竹北市，距離新竹市區約 12 公里。鄉內有兩處都市計畫區，即湖口與湖口(老湖口地區)都市計畫區。本案位於湖口都市計畫區範圍內。茲就 92 年 11 月 24 日發布實施之「變更湖口都市計畫(第二次通盤檢討)」內容概述如下：

一、計畫位置與範圍

本計畫區位於湖口鄉公所所在地(詳圖一)，其範圍以湖口火車站為中心，包括鐵路東、西兩側主要聚落及外圍農業區；行政轄區涵蓋仁勢、孝勢、愛勢、中勢、信勢及德盛等六村。計畫面積 370.00 公頃。

二、計畫年期及計畫人口

計畫目標年為民國 100 年；計畫人口為 38,000 人，居住密度約每公頃約 496 人。

三、土地使用分區計畫

以下各分區配置、面積統計詳見表一、圖二。

(一)住宅區

以湖口市中心火車站東、西兩側集居地區為基礎，劃設為 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、西兩側各劃設 1 處商業區，面積共 4.71 公頃。

(三)工業區

乙種工業區 4 處，面積共 24.99 公頃。

(四)文教區

於計畫區西側、北勢溪北岸，劃設文教區 1 處，面積 4.60 公頃。

(五)宗教專用區

宗教專用區 3 處，面積共 0.30 公頃。

(六)加油站專用區

加油站專用區 1 處，面積為 0.14 公頃。

(七)電信事業專用區

電信事業專用區 1 處，面積 0.13 公頃。

(八)農業區

於都市發展用地外圍地區，劃設為農業區，計畫面積為 201.88 公頃。

(九)河川區

配合德盛溪及北勢溪劃設為河川區，面積 8.75 公頃。

四、公共設施計畫

(一)機關用地

劃設機關用地 3 處，分別為鄉公所、戶政事務所預定地與警察分駐所，面積共 1.20 公頃。

(二)學校用地

文小用地 2 處，面積共 5.70 公頃；文中用地 2 處，面積合計 8.80 公頃。學校用地面積共 14.50 公頃。

(三)公園用地

於鄉公所北側劃設公園用地 1 處，面積 1.80 公頃。

(四)鄰里公園兼兒童遊樂場用地

鄰里公園兼兒童遊樂場用地 3 處，面積共 1.60 公頃。

(五)綠地

位於變電所附近，面積共 0.77 公頃。

(六)市場用地

市場用地 2 處，位於火車站東、西兩側，面積共 0.50 公頃。

(七)停車場用地

停車場用地 2 處，面積共 0.60 公頃。

(八)屠宰場用地

屠宰場用地 1 處，面積 0.15 公頃。

(九)郵政事業用地

郵政事業用地1處，面積0.22公頃。

(十)變電所用地

變電所用地1處，面積0.18公頃。

五、交通系統計畫

(一)鐵路用地

現有湖口火車站及縱貫鐵路路線用地，保留劃設為鐵路用地，面積共4.79公頃。

(二)道路廣場用地

劃設主要聯外道路7條（編號1~7），另配設區內主、次要道路及出入道路、人行步道等，面積共26.09公頃。

六、土地使用分區管制

本計畫區目前係依據民國92年11月14日發布實施之「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」辦理土地使用分區管制，詳見表十。

圖一　湖口都市計畫地理位置示意圖

註：以湖口為中心，每隔 5 公里劃設一圈。

表一　湖口都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫面積分配表

項目			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（%）	備註
土地使用分區	住宅區		72.10	19.50	45.24	
	商業區		4.71	1.27	2.96	
	工業區		24.99	6.75	15.68	
	文教區		4.60	1.24	2.89	
	宗教專用區		0.30	0.08	0.19	
	加油站專用區		0.14	0.04	0.09	原計畫書記載為0.2公頃，經重新丈量更正為0.14公頃。
	電信事業專用區		0.13	0.04	0.08	
	農業區		201.88	54.56	-	原計畫書記載為201.77公頃，經重新丈量更正為201.88公頃。
	河川區		8.75	2.36	-	
	合計		317.60	85.84	67.13	
公共設施用地	機關用地		1.20	0.32	0.75	
	學校用地	文小用地	5.70	1.54	3.58	
		文中用地	8.80	2.38	5.52	
	公園用地		1.80	0.49	1.13	
	鄰里公園兼兒童遊戲場用地		1.60	0.43	1.00	
	綠地		0.77	0.21	0.48	
	市場用地		0.50	0.14	0.31	
	停車場用地		0.60	0.16	0.38	
	屠宰場用		0.15	0.04	0.09	原計畫書記載為0.2公頃，經重新丈量更正為0.15公頃。
	郵政用地		0.22	0.06	0.14	
	變電所用地		0.18	0.05	0.11	
	鐵路用地		4.79	1.29	3.01	
	道路廣場用地		26.09	7.05	16.37	
	合計		52.40	14.16	32.87	
都市發展用地			159.37	-	100.00	
總計畫面積			370.00	100.00	-	

註：都市發展用地面積不含農業區、河川區面積。

圖二　湖口都市計畫（第二次通盤檢討）示意圖

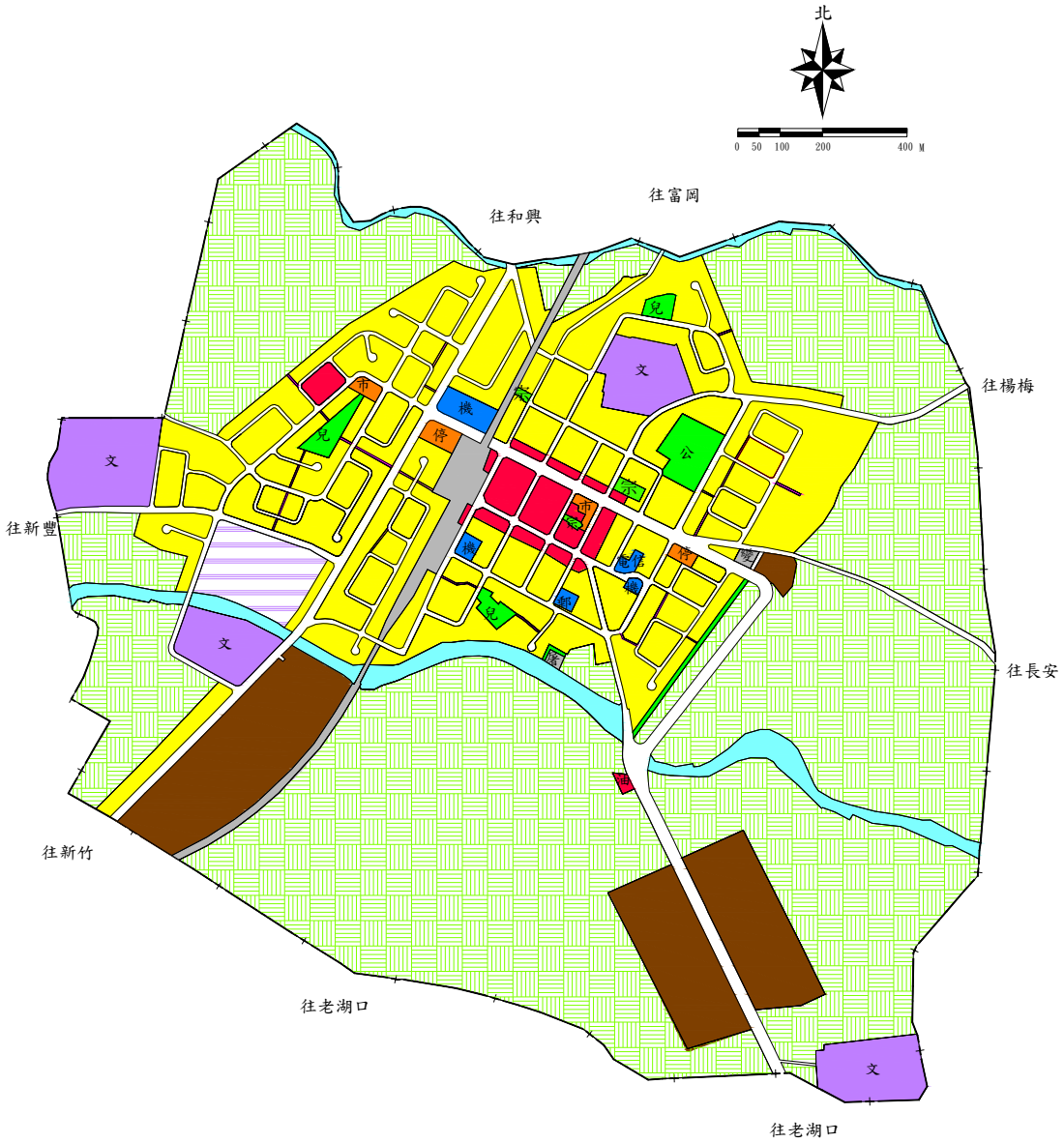


圖　例

住宅區	農業區	鄰里公園兼兒童遊樂場	道路廣場
商業區	加油站專用區	綠地	人行步道
工業區	電信事業專用區	市場	鐵路用地
文教區	機關	停車場	計畫範圍線
宗教專用區	學校	變電所用地	
河川區	公園	郵政事業用地	

參、發展背景分析

一、計畫範圍

本案計畫範圍主要位於湖口都市計畫南側農業區，北臨北勢溪，南側與湖口(老湖口地區)都市計畫區相接，東以 117 號縣道為界，西側主要以縱貫鐵路為界，計畫面積合計 71.95 公頃。

二、區位與相關產業分析

(一)區位分析

湖口都市計畫位於新竹縣西北側，鄰近之都市計畫區包括北側之「楊梅(富岡豐野)都市計畫」；西側之「新莊子都市計畫」；南側之「新豐(山崎仔)都市計畫」、「湖口(老湖口)都市計畫」、「竹北都市計畫」等 5 處。另計畫區南側鄰近「新竹工業區」，距離約 3 公里；北側有 1 所大專院校(中國技術學院)及 2 處廠房(山葉機車工廠、遠東紡織)。(詳圖三)

在交通網絡方面，縱貫線鐵路南北貫穿湖口都市計畫地區，為區內最重要之交通動線，整個湖口都市計畫區並以湖口車站為中心作發展。在公路方面，湖口都市計畫區以(竹 7-1)鄉道與新湖交流道連接，距離約 2.5 公里；計畫區另有 117 縣道與老湖口都市計畫區連接；竹 7 鄉道與新豐(山崎仔地區)都市計畫連接。此 3 條為影響湖口都市計畫地區最重要之聯外道路。

(二)相關產業分析

湖口鄉早期以一級產業(稻米生產的農業為主，少部分的畜牧業為輔)為大宗。近年來農、牧業佔整體產業之比例逐年下降中，並轉由工業取而代之。依據 92 年底之統計資料，新竹全縣之登記工廠家數為 1,679 家，其中湖口鄉為 551 家，佔 32.8%，為新竹縣之冠。早期工業類別以製造業(皮革製造、化學製品製造)為主，近年來正逐漸轉型為金屬製造、機械修配、電子與電機產業，且大部分廠家皆集中於新竹工業區。

近年來新竹科學園區開發已趨飽和，許多高科技產業或其下游產業漸漸遷移到新竹工業區與湖口鄰近地區，依目前統計資料，新竹工業區之工廠家數已達 413 家，員工總數達 45,000 人，新工業區之成長將帶動周邊都市計畫地區之住宅需求市場。

三、地區機能與發展願景

本區之上位計畫主要依據 84 年之「北部區域計畫（第一次

通盤檢討）」與 89 年「新竹縣綜合發展計畫」所指導。

依據「北部區域計畫（第一次通盤檢討）」，湖口都市階層屬於「農村集居中心」並作為「新竹科學城」之延伸，以支持「新竹工業區」之人口成長，並提供以居住為主，商業、工業為輔之都市服務機能。

另依據「新竹縣綜合發展計畫」，湖口鄉為縱貫線產業發展軸上的科技重鎮，「新竹工業區」亦成為「新竹科學園區」之外溢發展與擴張的重要基地。而本都市計畫區亦因「新竹工業區」之發展，成為重要的住居環境。

由區位及產業分析判斷，新竹工業區之發展將帶動周邊都市計畫地區之成長，直接影響的包括新豐(山崎仔地區)都市計畫、竹北都市計畫、湖口(老湖口地區)都市計畫與湖口都市計畫等地區。由於湖口都市計畫地區藉交通便利之優勢，湖口都市計畫地區勢必成為新竹工業區擴散與發展之腹地。

就本計畫區而言，因位於湖口都市計畫區南側鄰近新竹工業區，加上(竹 7)與(竹 7-1)兩鄉道分別與新竹工業區與新湖交流道連結，構成便捷之交通路網，使本計畫區具有優良的發展條件。

又依據上位相關計畫，湖口都市發展地區將定位為以居住為主，工、商為輔的高品質住居環境，並服務因科技產業擴張與農村集居所帶來大量人口。

另外，因本計畫位於湖口都市發展地區外緣，並鄰近「新竹工業區」。因此，本計畫區應定位為輔助「湖口都市發展核心區」之「住居鄰里單元」，提供以「新竹工業區」就業人口為主的居住空間。

四、人口成長、居住密度與住宅供需分析

(一)人口成長

依據民國 76-95 年都市及區域發展統計彙編統計資料，湖口鄉全鄉人口至民國 94 年已達 72,363 人；而湖口都市計畫區人口亦達 25,872 人（詳表二）。比較全鄉與都市計畫地區人口成長率，近年來湖口地區之人口成長率呈現不穩定的波動，都市計畫區占全鄉人口比例，亦介於 31-47%之間。

(二)居住密度

依據民國 95 年都市及區域發展統計彙編統計結果，台灣都市計畫地區之平均居住密度為 249 人/公頃，北部區域都市計畫地區之平均居住密度為 378 人/公頃。而本計畫地區若以計畫人口（38,000 人）換算，居住密度為 496 人/公頃；若以目前實際居住人口換算，亦達 410 人/公頃。由此顯示，湖口都市計畫地區之居住密度遠高於台灣及北部區域

之都市計畫地區平均居住密度，致使居住環境擁擠，對整體空間品質有負面之影響。

(三)住宅供需

依民國 89 年新竹縣之空屋率統計(詳表三)，湖口鄉之空屋率與新竹全縣相同，但與鄰近之新豐鄉、竹北市比較則相對較低。另依據民國 89 年「新竹縣綜合發展計畫」之住宅分析，以住宅存量數與戶籍家庭戶數推估，新竹縣之住宅發展仍偏向短缺之趨勢。

另「新竹工業區」民國 92 年之就業人口已達 45,000 人，加上計畫區北邊之大型工廠與大專院校，湖口鄉對於住居空間之需求將大幅提昇。依據湖口鄉公所於民國 94 年 3 月 4 日對區內 49 家廠商，針對其進駐王爺壟住宅區之意願調查（詳附件二）。結果顯示有意願進駐王爺壟住宅區為員工宿舍之廠商達 28 家，佔 57%，換算進駐人數約為 11,265 人。

目前，湖口都市計畫之都市發展地區已漸趨飽和（住宅區使用率 90%、商業區使用率 100%），且公共設施嚴重不足，未來若依「北部區域計畫」與「新竹縣綜合發展計畫」之構想，湖口都市計畫地區將成為集居中心與提供工業區之住居空間，故急需增加都市發展用地，以滿足本地區之住居環境需求。

五、環境現況分析

(一)自然環境

本區域氣候以高溫、潮濕、風大、雨量適中為其氣候特色。其中又以冬季季風對本區域影響最大，主要為東北風，平均風速為 2.4m/s。

本計畫(王爺壟)地區地勢以東南側最高，並向西北側漸低，整體而言地勢仍屬平坦。

在水文環境方面，本計畫區北側臨北勢溪，另區域內現存兩座埤塘。一座位於計畫區中央，較具有保留價值；另一座位於計畫區東南側，水池高度高於平均地面高程約 3-4 公尺，目前作人工養殖使用。（詳圖四）

(二)人文環境

計畫區內現存兩座具有保留價值之古厝，兩座古厝皆位於本計畫區中心偏東側之位置。

(三)土地使用現況

本計畫區地勢平坦，除零星散佈之農舍外，均屬農作使用，並有灌溉渠道貫穿其間；東北側狹長帶狀地區，以及北勢溪北側部分農業用地，係因考量都市發展地區之完整性與

連續性，故併入本次計畫範圍。整體而言，本案區位良好且腹地完整，有利於土地使用規劃配置。

六、公共建設之配合

(一)公共設施

湖口都市計畫（第二次通盤檢討）之公園、體育場、綠地、廣場與兒童遊樂場等五項公共設施面積目前僅達 4.17 公頃（2.62%），未達都市計畫法 45 條所規定 10%之目標。若以「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之標準檢核（詳表四），其中國小、公園、公（兒）用地、體育場及停車場皆未達標準，公共設施嚴重不足，無法有效吸納鄉內散居於農村聚落之人口，都市化進度遲緩，且公共設施投資不經濟，故本計畫地區之開發，應盡可能提供開放性公共設施，改善原有聚落品質低落、公共投資效益低落之問題。

(二)污水與垃圾處理

湖口鄉之污水處理系統已於民國 93 年 12 月完成整體規劃，並依營建署(營署環字 0940004670 號)函指示，於民國 96 年研議納入計畫辦理。

依目前之規劃構想，將整併「湖口都市計畫」與「湖口(老湖口地區)都市計畫」兩地區，納入整體之污水下水道系統，並將污水處理設施規劃設置於信勢國小之西側，面積約 2.5 公頃，未來將採專案變更方式辦理。

因應計畫地區污水及垃圾處理問題，本計畫應於「土地使用分區管制要點」中，加入污水處理設施、中水回收、生活雜排水等管制規定，以節省水資源損耗，及降低水資源污染。

表二　湖口鄉及湖口都市計畫區人口成長分析表

年度	湖口鄉			湖口都市計畫區			計畫區佔全鄉人口比例(%)
	總人口(人)	增加人數(人)	成長率(%)	總人口(人)	增加人數(人)	成長率(%)	
75	50,353	—	—	23,400	—	—	46.47
76	50,654	301	0.59	23,600	200	0.85	46.59
77	51,116	462	0.90	23,900	300	1.26	46.76
78	51,921	805	1.55	24,100	200	0.83	46.42
79	52,915	994	1.88	23,912	-188	-0.79	45.19
80	54,078	1,163	2.15	25,000	1,088	4.35	46.23
81	55,515	1,437	2.59	24,300	-700	-2.88	43.77
82	57,220	1,705	2.98	25,000	700	2.80	43.69
83	59,122	1,902	3.22	21,100	-3,900	-18.48	35.69
84	61,223	2,101	3.43	21,400	300	1.40	34.95
85	62,349	1,126	1.81	21,900	500	2.28	35.12
86	63,428	1,079	1.70	22,400	500	2.23	35.32
87	64,604	1,176	1.82	26,500	4,100	15.47	41.02
88	65,932	1,328	2.01	26,506	6	0.02	40.20
89	67,511	1,579	2.34	21,781	-4,725	-21.69	32.26
90	68,421	910	1.33	21,781	0	0.00	31.83
91	69,728	1,307	1.87	21,781	0	0.00	31.24
92	70,535	807	1.14	25,782	4,001	15.52	36.55
93	71,420	885	1.24	25,859	77	0.30	36.21
94	72,363	943	1.30	25,872	13	0.05	35.75

資料來源：都市及區域發展統計彙編（76-95 年）。

表三　民國 89 年新竹縣空閒住宅數及空屋率統計表

縣市		普通住宅（間）	空閒住宅（間）	空屋率（%）
新竹市		127688	25528	20
新竹縣	竹北市	25074	3894	16
	竹東鎮	25855	4545	18
	新埔鎮	9258	970	10
	關西鎮	7838	939	12
	湖口鄉	18134	2806	15
	新豐鄉	12470	2372	19
	芎林鄉	5334	614	12
	橫山鄉	3436	322	9
	北埔鄉	2508	211	8
	寶山鄉	3843	515	13
	峨眉鄉	1399	99	7
	尖石鄉	1768	118	7
	五峰鄉	1007	81	8
	合　計	117924	17486	15

資料來源:行政院主計處戶口及住宅普查八十九年綜合報告。

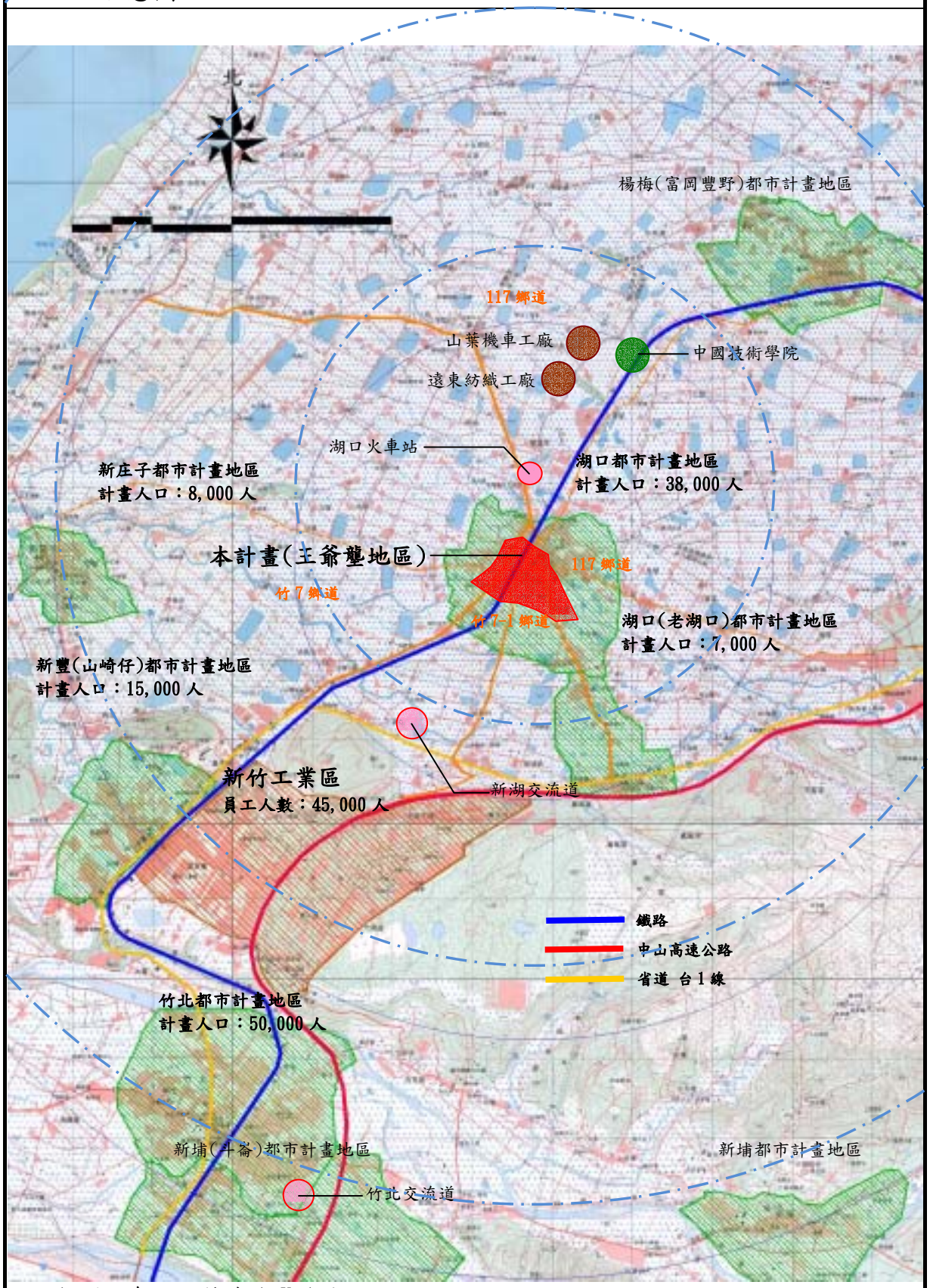
表四　湖口都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施檢討分析表

項目	編號	計畫面積(公頃)	開闢面積(公頃)	開闢率(%)	檢討標準	計畫人口：38000 人 需要面積(公頃)	不足或超過面積(公頃)	備註
機關用地		1.20	0.51	43	視實際需要檢討。			
國民小學	文小一	2.90	2.65	91	五萬人以下,每千人0.20公頃，最小面積2.0公頃。	7.60	-1.90	
	文小二	2.80	2.80	100				
	小計	5.70	5.45	96				
國民中學	文中一	5.00	5.00	100	五萬人以下,每千人0.16公頃,每校面積不得小於2.5公頃。	6.08	2.72	
	文中二	3.80	3.80	100				
	小計	8.80	8.80	100				
公園		1.80	0.00	0	五萬人以下者,以每千人0.15公頃為準，每處面積不得小於0.5公頃。	5.70	-3.90	
鄰里公園兼兒童遊樂場	公兒一	0.50	0.00	0	每千人0.08公頃，每處最小面積0.1公頃。	3.04	-1.44	
	公兒二	0.40	0.00	0				
	公兒三	0.70	0.00	0				
	小計	1.60	0.00	0				
體育場用地		0.00	0.00	0	三萬至十萬人口者,每千人0.08公頃，最小面積3公頃（面積二分之一可併入公園面積計算）	3.04	-3.04	
綠地		0.77	0.00	0	按自然地形或設置目的檢討之。	-	-	
市場	市一	0.25	0.25	100	以每一閭鄰單位設置一處為原則。	-	-	
	市二	0.25	0.25	100				
	小計	0.50	0.50	100				
停車場	停一	0.20	0.20	100	1.計畫人口1萬至10萬人者，以不低商業區面積之10% 為準。其停車場需求面積為0.47公頃。 2.依「改善停車問題方案」標準計算：以0.2×汽車持有率×計畫人口×汽車停車位面積計算；汽車持有率以218.2輛/千人計，汽車停車位面積以25平方公尺計。其停車場需求面積為4.14公頃。	4.14	-3.54	
	停二	0.40	0.40	100				
	小計	0.60	0.60	100				
屠宰場用地		0.15	0.00	0	視實際需要檢討。	-	-	
郵政事業用地		0.22	0.22	100	視實際需要檢討。	-	-	
變電所用地		0.18	0.18	100	視實際需要檢討。	-	-	
鐵路用地		4.79	4.25	89	視交通量、道路設計標準檢討之。	-	-	
道路廣場用地		26.09	20.10	77	視實際需要檢討。	-	-	

註：1.公園、體育場、綠地、廣場及公（兒）用地等五項公共設施面積合計為 4.17 公頃，佔整體都市計畫地區之 2.62%。

2.填製日期：96 年 5 月

圖三　湖口都市計畫(第二次通盤檢討—王爺壟地區)區位與交通網絡關係示意圖



註：1. 圖上每一方格為 1 X 1 公里。
　　2. 以湖口為中心，每隔 5 公里劃設一圈。

圖四　湖口都市計畫(第二次通盤檢討—王爺壟地區)環境現況照片

肆、檢討後之計畫

一、計畫原則

(一)配合「北部區域計畫」與「新竹縣綜合發展計畫」之都市發展定位，將此區定位為「集居中心」與「住居為主的鄰里單元」，並配合原都市發展地區，使其成為一都市核心發展區外緣之鄰里單元。

(二)基於原都市計畫地區之發展過於密集(居住密度：496 人/公頃)，本計畫區將以中低密度之開發為主，以提供高品質之住居空間，改善生活環境品質。

(三)配合基地現有紋裡，配置公園、綠地、道路系統，並配合本計畫區之座向，將各分區調整為東西長向之街廓形狀，以使未來建築物之設計，獲得較佳之通風採光條件。

(四)本計畫在不影響區段徵收財務平衡的前提下，提高公園、體育場、綠地、廣場與兒童遊樂場等五項公共設施用地所佔之比率，以改善原都市發展地區五項公共設施用地不足之問題。

(五)配合北勢溪之水岸環境資源，將公園、綠地、體育場之配置與水岸空間結合，以塑造高品質之親水空間，改善環境品質。

(六)以綠地、帶狀開放空間，連結公園、體育場、學校，配合建築物退縮後之開放空間綠化，塑造本計畫區之生態廊道綠地系統；另於土地使用管制要點中增訂「現有埤塘保留」、「中水回收」、「透水鋪面」等相關規定，以符合「生態城市」之概念。

二、計畫人口與計畫居住密度

本計畫區以住宅區容積率 150%、商業區容積率 240%，及每人所佔樓地板面積 50 ㎡為估算標準，預計容納約 11,600 人；計畫居住密度約為每公頃 370 人。

三、土地使用分區計畫

本次變更面積合計 71.96 公頃，整體配置構想為建立一鄰里單元。住宅區（一）面積合計 33.69 公頃；商業區（一）配置於(竹 7-1)號鄉道兩側，面積合計 3.37 公頃；另配合商業區劃設一車站專用區，面積 0.39 公頃；配合原湖口都市計畫之加油站專區，將其北側因道路劃設造成之畸零地，劃設為加油站專區，以使其土地使用分區完整，增設之面積為 0.03 公頃。（詳表五、圖五）

四、公共設施計畫

原湖口都市計畫地區之公共設施，在國小、公園、公（兒）、體育場與停車場等用地，皆未達法定檢討標準。本計畫彌補上述公共設施用地之不足，以提昇整體都市計畫地區之公共設施比率，改善現有之都市環境品質。另原湖口都市計畫（二通）地區之五項公共設施佔都市計畫地區比例為 1.13%，經本次檢討後，其比率將可提升至 3.83%。（詳表六）各項公共設施之配置構想如下：

(一)機關用地

於 117 號縣道西側與北勢溪交會處，劃設一機關用地，面積 0.76 公頃。

(二)文小用地

劃設文小用地一處，面積 2.77 公頃。

(三)文中用地

劃設文中用地一處，並可作為完全中學使用，面積 4.34 公頃。

(四)公園用地

劃設公園用地四處，一處位於北勢溪南岸，與河岸空間結合，其他三處位於住宅區內，公園用地面積合計 4.76 公頃。

(五)鄰里公園兼兒童遊樂場用地

劃設兩處，面積合計 1.70 公頃。

(六)綠地

配合北勢溪沿岸及鐵路隔離綠帶劃設，面積合計為 0.49 公頃。

(七)體育場用地

劃設於北勢溪南岸，面積 3.03 公頃。

(八)停車場用地

配合商業區劃設一處，面積 0.74 公頃。

(九)電力鐵塔用地

配合現況之使用，劃設一處電力鐵塔用地，面積 0.05 公頃。

五、道路系統計畫

本計畫之道路編號為延續湖口都市計畫之道路編號，由 25 號編至 42 號。(詳表七與圖五)

(一)聯外道路

1.25 號道路：以現有之(竹 7-1)號鄉道基礎，劃設一南北向之 25m 寬計畫道路，全長 789 公尺。

2.26 號道路：東西向 30m 道路，東接(竹 7-1)號鄉道；西至(竹 7)號鄉道，全長 455 公尺。

3.27 號道路：劃設一南北向之 15m 道路，北起 28 號道路，全長 750 公尺。

4.28 號道路：東西向 25m 道路，東至 117 號縣道，西至(竹 7-1)號鄉道，並與 26 號道路銜接，全長 549 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 公尺、12 公尺、10 公尺、8 公尺。另為方便行人，酌設 4 公尺寬之人行步道。

六、都市防災構想

參酌都市發展型態及道路系統配置，建議防救災據點、防救災路線及緊急疏散方向之位置(詳見圖六)，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，主要以計畫範圍內之學校用地、公園用地、兒童遊樂場用地等空曠場地為防救災避難場所；機關用地、體育場用地為防救災指揮據點。

(二)防救災路線

以計畫區內之主要道路(編號 25 號、26 號、27 號)作為緊急防救災路線，(編號 27 號、29 號、30 號)作為救援輸送道路。

(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。

七、事業及財務計畫

(一)開發方式

本計畫採區段徵收方式開發。

(二)開發主體

由新竹縣政府辦理。

(三)區段徵收意願調查

湖口鄉公所於民國 93 年 5 月間調查區內相關民眾意願，共回收 413 份問卷(詳附錄一)。其中贊成區段徵收人數比率為 75%，願意領回抵價地之人數比率為 84%。

(四)區段徵收開發費用及財務可行性評估

本計畫之開發費用及財務評估乃依據民國 91 年新竹縣政府地政局所提供之計算及評估方式作標準，並分別評估此區地主領回抵價地占 40%、60%、80%時，區段徵收之可行性。(詳附錄三)

依其計算結果，當地主領回抵價地比率佔 40%時，區段徵收總開發費為 5,193,650,000 元，可標售土地為 26.55 公頃，標售之土地底價為 64,559 元/坪。

當地主領回抵價地比率佔 60%時，區段徵收總開發費為 4,266,940,000 元，可標售土地為 20.79 公頃，標售之土地底價為 67,723 元/坪。

當地主領回抵價地比率佔 80%時，區段徵收總開發費為 3,340,220,000 元，可標售土地為 15.04 公頃，標售之土地底價為 73,309 元/坪。

以目前湖口都市計畫區內住宅區之土地售價約為 7～8 萬/坪評估，上述財務計畫評估尚屬可行。

八、土地使用分區管制要點

本計畫區之都市定位為中低密度、高品質之住居環境，故調降原湖口二通所訂定之住宅區與商業區之建蔽率及容積率，調降後另訂為住宅區（一）與商業區（一），以提昇計畫區之環境品質；另配合「生態城市」理念及新劃設之使用分區與公共設施用地，於土地管制規則中訂定新劃設之分區與用地之使用強度，及整體開發區域之建築退縮、濕地保留、傳統建築保留、污水排放、垃圾處理及都市設計審議等相關規定。

本土地使用分區管制要點未明訂者，均依湖口都市計畫規定辦理。

表五　變更湖口都市計畫(第二次通盤檢討—王爺壟地區)土地使用計畫面積分配表

項目			面積（公頃）	百分比（%）	備註
土地使用分區	住宅區（住一）		33.69	46.83	
	商業區（商一）		3.37	4.68	
	車站專用區		0.39	0.54	
	加油站專用區		0.03	0.04	
	合計		37.49	52.08	
公共設施用地	機關用地		0.76	1.06	
	學校用地	文小用地	2.77	3.85	
		文中用地	4.34	6.03	得供完全中學使用
		小計	7.11	9.88	
	公園用地	公（二）	1.18	1.64	
		公（三）	0.76	1.06	
		公（四）	1.06	1.47	
		公（五）	1.76	2.45	
		小計	4.76	6.61	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	鄰公兒（四）	0.22	0.31	
		鄰公兒（五）	1.48	2.06	
		小計	1.70	2.36	
	綠地		0.49	0.69	
	體育場用地		3.03	4.21	
	停車場用地		0.74	1.03	
	電力鐵塔用地		0.05	0.07	
	鐵路用地		0.64	0.90	
	道路用地		15.19	21.10	
	合計		34.48	47.92	
總計			71.95	100.00	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為主。

表六　湖口都市計畫(第二次通盤檢討)(併王爺壟地區)公共設施面積表

項目	原計畫面積(公頃)	本次增減面積(公頃)	檢討後面積(公頃)	檢討標準	需求面積(公頃)	超過或不足面積(公頃)	備註
機關用地	1.20	0.76	1.96	視實際需要檢討。	-	-	
國民小學	5.70	2.77	8.47	五萬人以下，每千人 0.20 公頃，最小面積 2.0 公頃	7.60	0.87	
國民中學	8.80	4.34	13.14	五萬人以下，每千人 0.16 公頃，每校面積不得小於 2.5 公頃。	6.08	7.06	
公園	1.80	4.76	6.56	五萬人以下者，以每千人 0.15 公頃為準，每處面積不得小於 0.5 公頃。	5.70	0.86	
鄰里公園兼兒童遊樂場	1.60	1.70	3.30	每千人 0.08 公頃，每處最小面積 0.1 公頃。	3.04	0.26	
體育場用地	0.00	3.03	3.03	三萬至十萬人口者，每千人 0.08 公頃，最小面積 3 公頃（面積二分之一可併入公園面積計算）	3.04	-0.01	計入 1/2 公園面積後，面積達 6.26 公頃，大於檢討標準之 3.04 公頃。
綠地	0.77	0.49	1.26	按自然地形或設置目的檢討之。	-	-	
市場	0.50	0	0.5	以每一閭鄰單位設置一處為原則。	-	-	
停車場	0.60	0.74	1.34	1. 計畫人口 1 萬至 10 萬人者，以不低商業區面積之 10% 為準。其停車場需求面積為 0.47 公頃。 2. 依「改善停車問題方案」標準計算：以 0.2×汽車持有率×計畫人口×汽車停車位面積計算；汽車持有率以 218.2 輛/千人計，汽車停車位面積以 25 平方公尺計。其停車場需求面積為 4.14 公頃。	4.14	-2.80	採立體停車之規劃，以使停車面積達到檢討標準。
電力鐵塔用地	0.00	0.05	0.05	視實際需要檢討。	-	-	
道路廣場用地	26.09	15.14	41.23	視實際需要檢討。	-	-	

註：公園、體育場、綠地、廣場及鄰公兒等用地五項公共設施面積合計為 14.15 公頃，佔整體湖口都市計畫地區之 3.83%。

表七　湖口都市計畫(第二次通盤檢討—王爺壟地區)道路編號明細表

編號	起訖點	寬度（公尺）	長度（公尺）	備註
25	北起 10 號道路，南至計畫範圍線	25	789	聯外道路
26	西起 3 號道路，東至 25 號道路	30	455	聯外道路
27	北起公兒（四）位置，南至計畫範圍線	15	750	聯外道路
28	西起 25 號道路，東至 2 號道路(117 縣道)	25	549	聯外道路
29	北起 26 號道路，南至計畫範圍線	12	770	區內道路
30	西起縱貫鐵路，東至 2 號道路	15	1,123	區內道路
31	北起 36 號道路，南至計畫範圍線	10	234	區內道路
32	西起 25 號道路，東至 29 號道路	10	269	區內道路
33	北起 26 號道路，南至計畫範圍線	10	401	區內道路
34	西起 25 號道路，東至 29 號道路	10	205	區內道路
35	北起 26 號道路，南至計畫範圍線	10	436	區內道路
36	西起縱貫鐵路，東至 2 號道路	10	938	區內道路
37	北起北勢溪南側，南至計畫範圍線	10	775	區內道路
38	西起 25 號道路，東至 27 號道路	10	664	區內道路
39	北起 28 號道路，南至計畫範圍線	10	485	區內道路
40	西起縱貫鐵路，東至 2 號道路	10	1050	區內道路
41	北起 30 號道路，南至計畫範圍線	10	383	區內道路
42	西起 27 號道路，東至 2 號道路	10	183	區內道路
未編號	八米巷道	8	-	區內道路
未編號	人行步道	4	-	區內道路

圖五　湖口都市計畫(第二次通盤檢討－併王爺壟地區)土地使用計畫示意圖

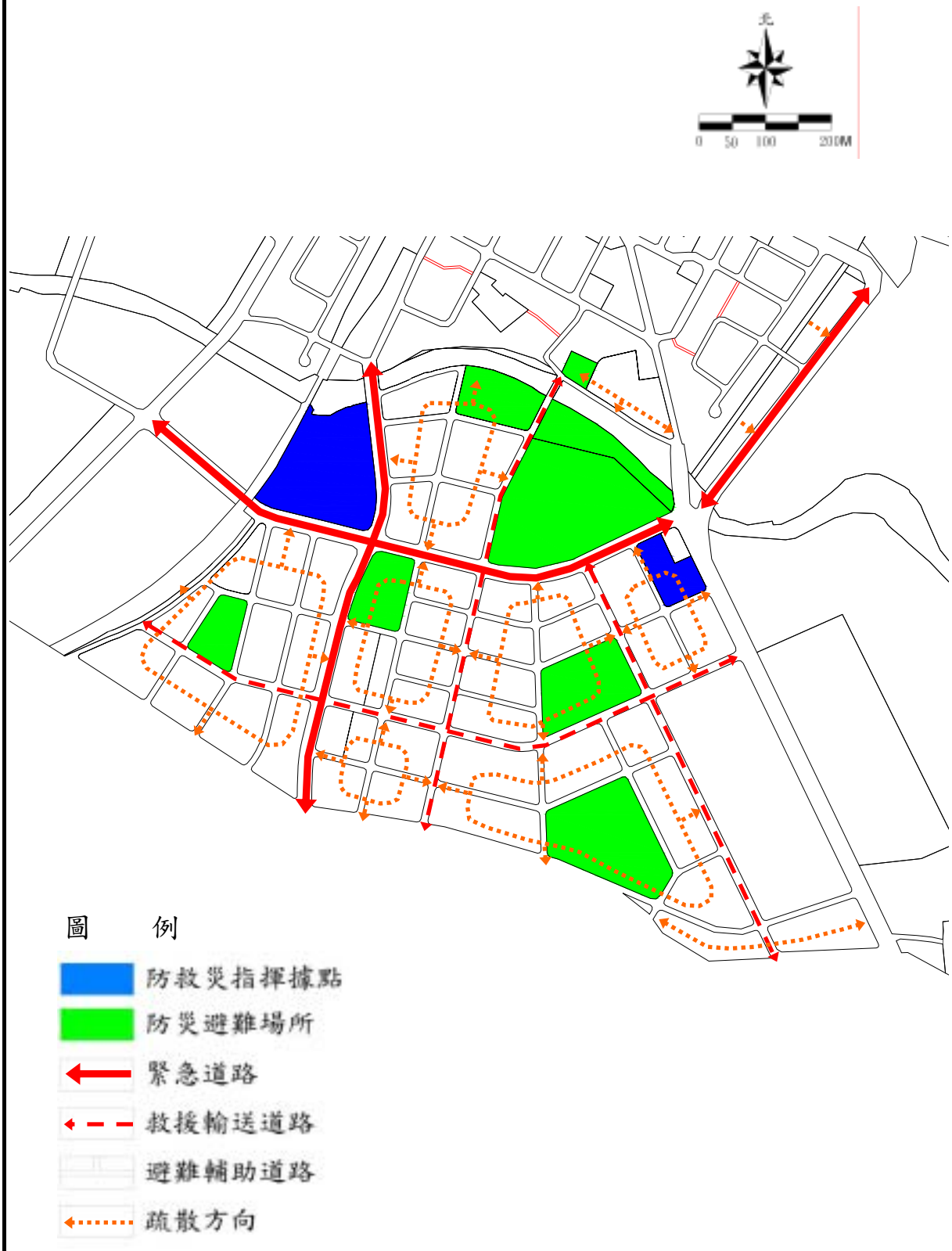
變更圖例

- 住宅區變更為道路用地
- 工業區變更為道路用地
- 河川區變更為道路用地
- 河川區變更為公園用地
- 河川區變更為公園兼兒童遊樂場用地
- 河川區變更為綠地
- 農業區變更住宅區(一)
- 農業區變更為商業區(一)
- 農業區變更為加油站專用區
- 農業區變更為車站專用區
- 農業區變更為機關用地
- 農業區變更為學校用地
- 農業區變更為公園用地
- 農業區變更為公園兼兒童遊樂場用地
- 農業區變更為綠地
- 農業區變更為體育場用地
- 農業區變更為停車場用地
- 農業區變更為電力鐵塔用地
- 農業區變更為鐵路用地
- 農業區變更為道路用地
- 綠地變更為公園兼兒童遊樂場用地
- 綠地變更為道路用地
- 屠宰場用地變更為公園兼兒童遊樂場用地
- 屠宰場用地變更為道路用地
- 屠宰場用地變更為綠地
- 道路用地變更為住宅區

圖例

- 住宅區
- 商業區
- 工業區
- 文教區
- 宗教專用區
- 加油站專用區
- 電信事業專用區
- 河川區
- 農業區
- 機關用地
- 學校用地
- 公園用地
- 鄰里公園兼兒童遊樂場用地
- 綠地
- 市場用地
- 停車場用地
- 郵政事業用地
- 變電所用地
- 鐵路用地
- 道路用地
- 人行步道用地
- 計畫範圍
- 區段徵收範圍

圖六　湖口都市計畫(第二次通盤檢討—王爺壟地區)都市防災系統示意圖



伍、變更內容

依上述之計畫原則與構想，訂定本計畫變更內容，其變更項目與理由詳見表八；變更後之計畫示意圖與土地使用計畫面積表詳圖七及表九所示。

表八　變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討-王爺壟地區）變更內容明細表

<table>
<tr><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">位置</th><th colspan="2">變更內容</th><th rowspan="2">變更理由</th><th rowspan="2">備註</th></tr>
<tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr>
<tr><td rowspan="8">1</td><td rowspan="8">1號道路西側與北勢溪南側（王爺壟地區）</td><td>住宅區(0.15)</td><td>道路用地(0.09)</td><td rowspan="8">1. 為配合道路系統銜接，將部分住宅區、工業區變更為道路用地。
2. 配合北勢溪現況，變更部分河川區為公共設施用地。
3. 將農業區及部分公共設施整體規劃後，塑造優質之新社區。範圍內公園、體育場、綠地、廣場及兒童遊樂場面積佔 14%，並增設國小、停車場…等湖口都市計畫嚴重不足之公共設施，以提昇環境品質。
4. 全區開發後，可供給湖口工業區等產業人口居住需求，引導湖口都市發展，提昇都市化程度。
5. 採區段徵收開發，經縣府評估可行。</td><td rowspan="8">附帶條件：
1. 請新竹縣政府另依土地徵收條例第四條規定，先行辦理區段徵收及依土地徵收條例第二十條第一項、第三項但書規定辦理後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施：如無法於委員會審議通過紀錄文到三年內完成者，請新竹縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
2. 委員會審議通過紀錄文到三年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">工業區(0.62)</td><td>道路用地(0.63)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">河川區(0.77)</td><td>公園用地(0.05)
鄰公兒(0.36)
綠地(0.16)
道路用地(0.26)</td></tr>
<tr><td>住宅區(一)(33.69)
商業區(一)(3.37)
車站專用區(0.38)
加油站專區(0.03)
機關用地(0.76)
文小(2.77)
文中(4.34)
公園(4.71)
鄰公兒(1.12)
綠地(0.33)
體育場(3.03)
停車場(0.74)
電力鐵塔用地(0.05)
道路用地（14.17）
鐵路用地（0.64）</td></tr>
<tr><td>農業區(70.15)</td></tr>
<tr><td>綠地(0.10)</td><td>鄰公兒(0.09)
道路用地(0.01)</td></tr>
<tr><td>屠宰場用地(0.15)</td><td>鄰公兒(0.13)
道路用地(0.02)</td></tr>
<tr><td>道路用地(0.01)</td><td>住宅區(0.01)</td></tr>
</table>

表八　變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討-王爺壟地區）變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
2	土地使用分區管制要點	1.增訂住宅區(一)與商業區(一)之建蔽率與容積率。 2.變更公園用地、公(兒)用地建蔽率(15%)與容積率(30%)；並增訂其傳統建築保存、濕地保留、都市設計及整體規劃設計相關規定。 3.新增車站專用區、鄰公(兒)用地、體育場用地、停車場用地等使用及建築規定。 4.增訂建築物退縮規定。 5.增訂本區建築排水、垃圾處理及公共設施舖面相關規定。 6.增訂都市設計審議相關規定。		1.依都市發展定位，塑造本區為中低密度、高品質之住居環境。 2.配合公園、公(兒)用地之傳統建築保存、濕地保留及未來整體規劃設計作調整。 3.配合新增之土地使用分區性質，訂定建築相關規定。 4.配合新竹縣整體都市計畫地區之建築退縮規定增訂之。 5.依94年4月部都委會決議增訂之。 6.配合新竹縣都市設計審議機制增訂之。	詳土地使用分區管制要點。

圖七　變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討）（併王爺壟地區）示意圖

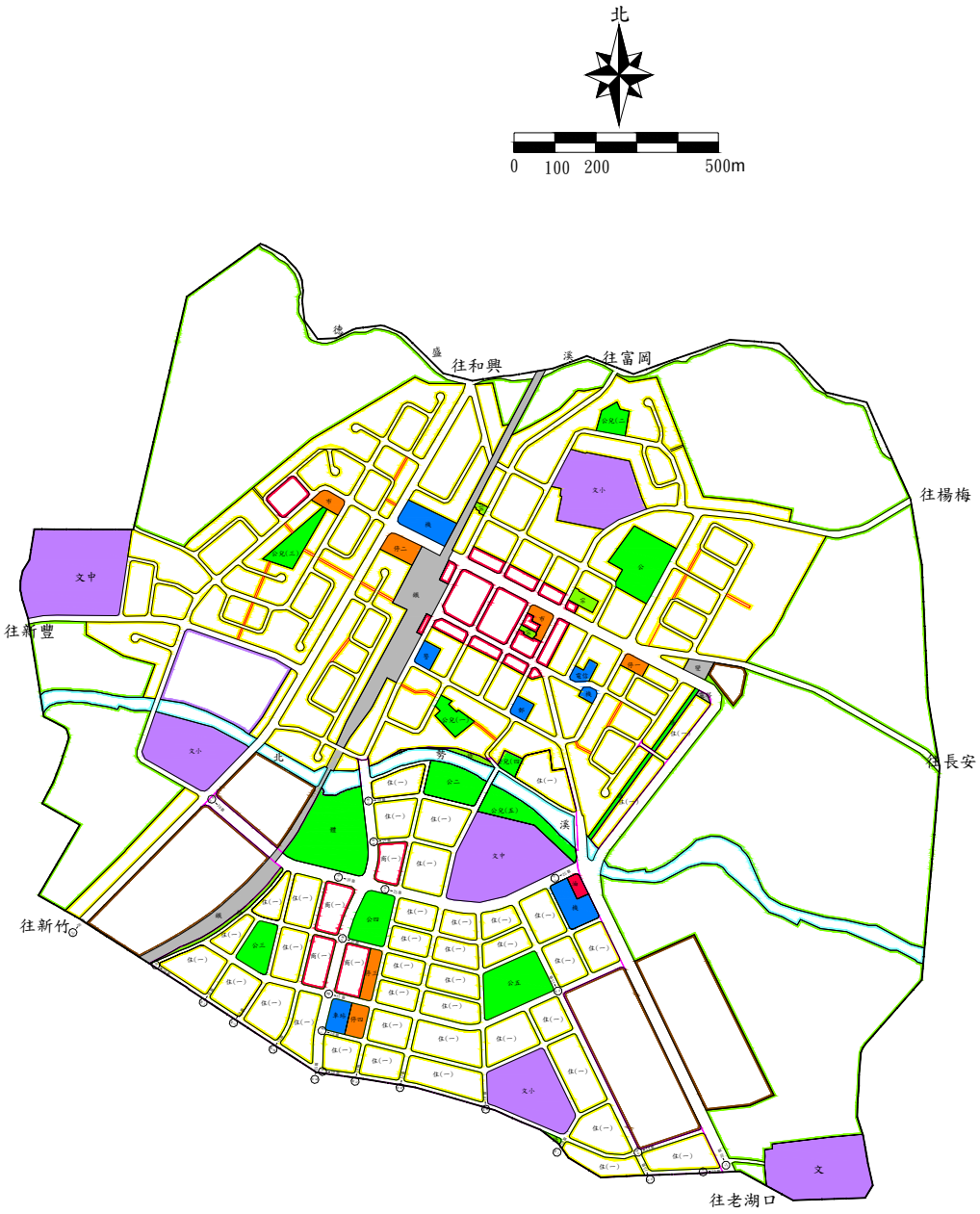


圖　　例

	住宅區	公	公園用地
	商業區	公兒	鄰里公園兼兒童遊樂場用地
	工業區	綠	綠地
	文教區	市	市場用地
宗	宗教專用區	停	停車場用地
油	加油站專用區	郵	郵政事業用地
電信	電信事業專用區	變	變電所用地
車站	車站專用區	鐵	鐵路用地
	河川區		道路用地
	農業區		人行步道用地
機	機關用地		計畫範圍
文	學校用地		區段徵收範圍

表九　變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討）（併王爺壟地區）土地使用計畫面積表

項目			變更前計畫面積（公頃）	本次變更增減面積（公頃）	本次變更後計畫面積（公頃）	本次變更後佔總面積（%）	本次變更後佔都市發展用地面積百分比（%）
土地使用分區	住宅區		72.10	-0.14	71.96	19.45	31.25
	住宅區（一）		0.00	33.69	33.69	9.11	14.63
	商業區		4.71	-	4.71	1.27	2.05
	商業區（一）		0.00	3.37	3.37	0.91	1.46
	工業區		24.99	-0.62	24.37	6.59	10.58
	文教區		4.60	-	4.60	1.24	2.00
	宗教專用區		0.30	-	0.30	0.08	0.13
	加油站專用區		0.14	0.03	0.17	0.05	0.07
	電信事業專用區		0.13	-	0.13	0.04	0.06
	河川區		8.75	-0.77	7.98	2.16	-
	農業區		201.88	-70.15	131.73	35.60	-
	車站專用區		0.00	0.39	0.39	0.11	0.17
	合計		317.60	-34.2	283.40	76.59	62.40
公共設施用地	機關用地		1.20	0.76	1.96	0.53	0.85
	學校用地	文小用地	5.70	2.77	8.47	2.29	3.68
		文中用地	8.80	4.34	13.14	3.55	5.71
	公園用地		1.80	4.76	6.56	1.77	2.85
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地		1.60	1.70	3.30	0.89	1.43
	綠地		0.77	0.39	1.16	0.32	0.51
	廣場用地		0.00	-	0.00	0.00	0.00
	體育場用地		0.00	3.03	3.03	0.82	1.32
	市場用地		0.50	-	0.50	0.14	0.22
	停車場用地		0.60	0.74	1.34	0.36	0.58
	屠宰場用地		0.15	-0.15	0.00	0.00	0.00
	郵政事業用地		0.22	-	0.22	0.06	0.10
	變電所用地		0.18	-	0.18	0.05	0.08
	電力鐵塔用地		0.00	0.05	0.05	0.01	0.02
	道路用地		26.09	15.17	41.26	11.15	17.92
	鐵路用地		4.79	0.64	5.43	1.47	2.36
	合計		52.40	34.2	86.62	23.41	37.60
都市發展用地			159.37	-	230.29	-	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測量分割面積為準。
　　2.都市發展用地不包含河川區與農業區之面積。

陸、變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討-王爺壟地區）土地使用分區管制要點

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舖面應採用透水舖面等保水設計。

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、〇〇〇平方公尺（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。

表十　變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討－王爺壟地區）區段徵收面積表

項目			區段徵收面積（公頃）	不列入區段徵收面積（公頃）	備註
土地使用分區	住宅區（住一）		33.69		
	商業區（商一）		3.37		
	車站專用區		0.39		
	加油站專用區		0.03		
	合計		37.48		
公共設施用地	機關用地		0.76		
	學校用地	文小用地	2.77		
		文中用地	4.34		
		小計	7.11		
	公園用地	公（二）	1.18		
		公（三）	0.76		
		公（四）	1.06		
		公（五）	1.76		
		小計	4.76		
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	鄰公兒（四）	0.22		
		鄰公兒（五）	1.48		
		小計	1.70		
	綠地		0.49		
	體育場用地		3.03		
	停車場用地		0.74		
	電力鐵塔用地		0.05		
	鐵路用地			0.64	
	道路用地		15.19		
	合計		34.48		
總計			71.31	0.64	

變　更　湖　口　都　市　計　畫
（第二次通盤檢討-王爺壟地區）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
編定時間：中華民國八十年元月
修訂時間：中華民國九十二年九月
中華民國九十三年十月
中華民國九十四年八月
中華民國九十六年九月
中華民國九十六年十二月