

**訂定湖口都市計畫
土地使用分區管制要點計畫書**

**湖口鄉公所
中華民國八十五年七月**

新 竹 縣 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	訂定湖口都市計畫土地使用分區管制要點案
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	內政部八十三年六月四日台內營字第八三七二四九 九號函
變 更 都 市 計 畫 機 關	新竹縣湖口鄉公所
自擬細部計畫或申請變 更都市計畫之機關名稱 或土地權利關係人姓名	無
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	公告：自民國七十九年九月廿六日至十月廿五日止， 刊登七十九年九月廿六日台灣時報
	公開展覽：自民國八十四年七月十一日至民國八十四 年八月十日止， 刊登於民眾日報第21版。
	公開說明會時間：民國八十四年七月二十八日 地點：湖口鄉公所
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 湖口鄉都市計劃委員會八十年二月十七日 審查通過
	縣 級 新竹縣都市計畫委員會八十四年九月十八 日第一〇四次會議審查通過
	省 級 台灣省都市計畫委員會八十五年五月八日 第五〇六次審查通過

目 錄

壹、 法令依據

貳、 現行計畫實施經過

參、 計畫範圍及計畫年期

肆、 計畫人口及密度

伍、 現行計畫內容概述

一、 土地使用計畫

二、 公共設施計畫

三、 交通系統計畫

陸、 土地使用分區管制要點

圖 目 錄

圖一 原有湖口都市計畫示意圖

表 目 錄

表一 湖口都市計劃歷次通盤檢討一覽表

表二 湖口都市計劃歷次個案變更一覽表

表三 訂定湖口都市計畫土地使用分區管制要點訂定前都市計畫土地使用面積分配表

壹、 法令依據

內政部八十三年六月四日台內營字第八三七二四九九號函。

貳、 現行計畫實施經過

湖口都市計畫於民國六十一年十一月公告實施後又於民國七十二年辦理第一次通盤檢討，於民國七十四年發布實施（詳見表一）。而自民國七十八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（詳見表二）。

表一 湖口都市計畫歷次通盤檢討一覽表

編號	名稱	發布日期文號
1	湖口都市計畫	61.11.25六一府建都字第八七四八一號
2	變更湖口都市計畫 (第一次通盤檢討)	74.3.1.七四府建都字第二四七〇五號
以 下 空 白		

表二 湖口都市計畫歷次個案變更一覽表

編號	名稱	發布日期文號
1	湖口都市計畫第一期公共設施保留地專案通盤檢討	78.12.4.七八府建都字第八八七二四號
以 下 空 白		

參、 計畫範圍及計畫年期

計畫範圍以現有湖口火車站為中心，鐵路東西兩面為主要土地使用，加以規劃，計畫面積為三七〇公頃。

計畫年期於民國七十二年之通盤檢討為配合北部區域計畫修正計畫年期至民國八十五年。

肆、 計畫人口及密度

計畫人口二三、五〇〇人，居住密度每公頃三〇七人。

伍、 現行計畫內容概述

一、 土地使用計畫

以鐵路為界，東西兩側各設一住宅鄰里單元，並劃設商業區、工業區、農業區、文教區等土地使用分區。

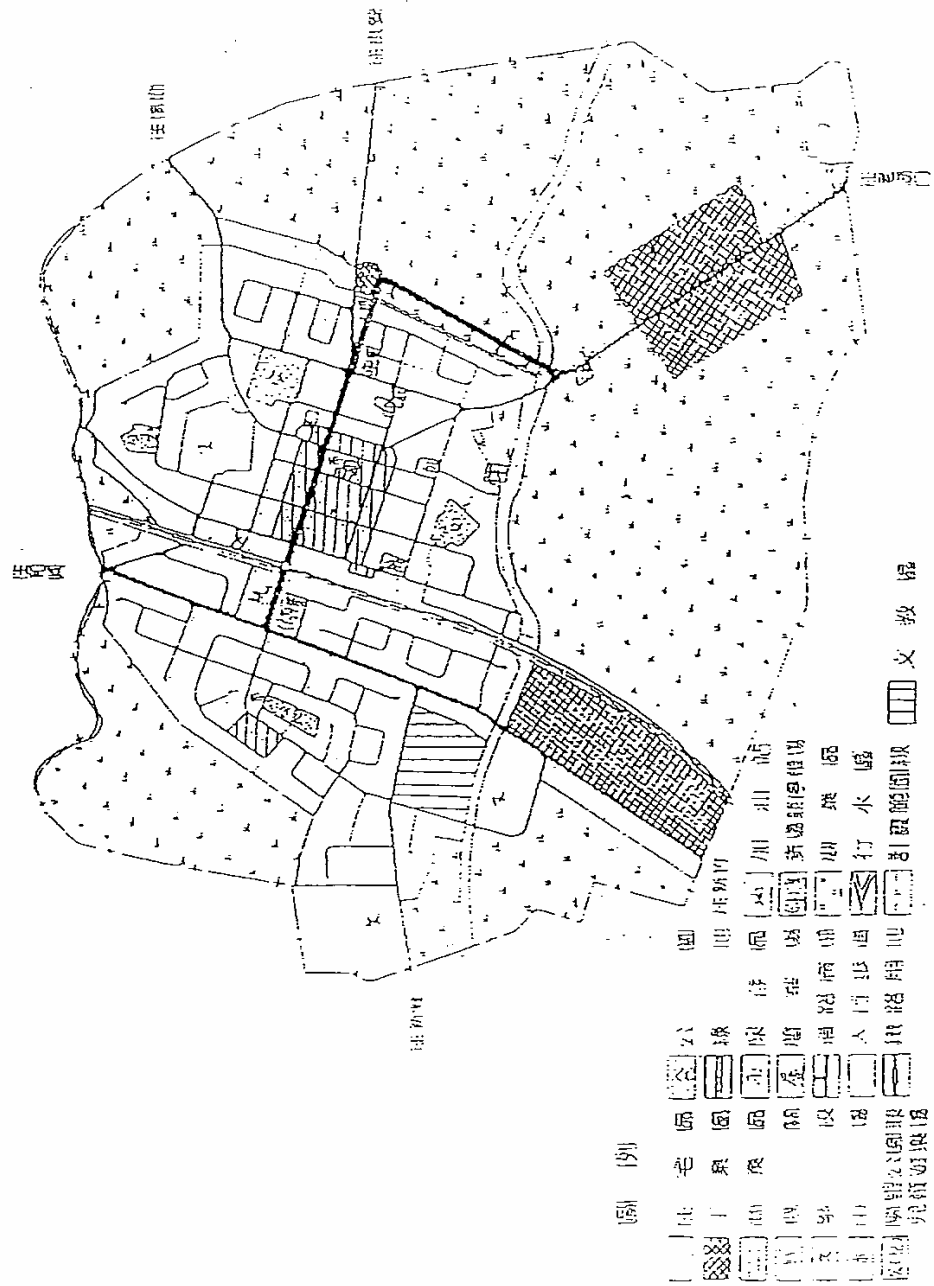
二、 公共設施計畫

劃設國小二所，國中二所，市場二處，機關六處，加油站一處，公園一處，鄰里公園兼兒童遊樂場三處，停車場二處，屠宰場一處及綠地一六二公頃。

三、 交通系統計畫

縱貫鐵路為本地區聯外主要運輸路線，劃設為鐵路用地。道路系統方面，本地區之主要聯外道路七條分別通往老湖口、埔和、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。

圖一 原有湖口都市計畫示意圖



表三 訂定湖口都市計畫土地使用分區管制要點訂定前都市計畫土地使用面積分配表
面積單位：公頃

項 目	上次通盤檢討核定面積	歷次個案變更增減面積	本次通盤檢討前都市計畫面積	備 註
住 宅 區	72.08		72.08	
商 業 區	4.58		4.58	
工 業 區	25.00		25.00	
文 教 區	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	
學 校	14.50		14.50	
鄰里公園兼兒童遊樂場	1.60		1.60	
公 園	1.80		1.80	
綠 地	1.62		1.62	
市 場	0.50		0.50	
機 關	1.73		1.73	
停 車 場	0.60		0.60	
加 油 站	0.20		0.20	
屠 宰 場	0.20		0.20	
道 路 廣 場	25.25		25.25	
鐵 路 用 地	4.92		4.92	
合 計 (1)	159.48		159.48	都市發展用地面積
合 計 (2)	370.00		370.00	計畫總面積

填製日期：84年6月
以 下 空 白

陸、 土地使用分區管制要點

本計劃之土地使用分區管制除左列規定者外，應依「都市計畫法」、「都市計畫法台灣省施行細則」及其他有關法令之規定辦理。本計畫區之土地使用分區管制要點訂定如左：

- 一、 本要點依據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。
- 二、 住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。
- 三、 商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百二十。
- 四、 乙種工業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。
- 五、 寺廟保存區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。
- 六、 機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。
- 七、 國中及國小用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率國中、國小用地不得大於百分之一百五十。
- 八、 市場用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。
- 九、 加油站用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。
- 十、 為鼓勵基地整體合併建築物使用及設置公益性設施，符合左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左列各項規定，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. 基地面積在商業區唯一、○○○平方公尺以上，在住宅區、機關用地為一、五○○平方公尺以上者。
 - (二) 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，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百分之三十為限。
 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、景觀公共設施等公公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，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。

十一、依第十點第一款規定所得增加之樓地板面積($F A$)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：

$$F A = S \cdot I$$

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： $I = 2.89 \sqrt{(S/A-1.0)}$

2.住宅區及機關用地： $I = 2.04 \sqrt{(S/A-1.0)}$

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。

十二、依第十點第一款規定設置公共開放之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在商業區為一、五〇〇平方公尺以上，在住宅區及機關用地為二、〇〇〇平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積($F A$)得依第十一點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。

十三、建築基地之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

十四、本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。