

內政部都委會第 557 次會議審核意見表

編號	內政部都委會第 557 次會議決議內容	縣都委會第一次專案小組具體結論	縣都委會第二次專案小組具體結論	規劃單位處理情形	縣都委會決議
一	本地區未來空間定位將因科技發展帶動成為客家文化、都會近郊生活休閒為導向之區域性觀光地區，為因應該區都市型態、屬性、功能之調整及經濟、文化、產業結構之深層改變與轉型，請縣政府會同規劃單位對本計畫區歷史文化、人文景觀、自然生態等資源提出使用、管理、存量之調查分析，除用以保護本區珍貴資源外，並作為當地行政部門與民間文史大力推動之文化觀光產業活動企圖、願景之規劃依據。	同意規劃單位補充資料通過。	—	—	同意規劃單位補充資料通過。
二	北埔目前為臺灣北部地區客家傳統聚落文化保持最完整之代表，故每當假日觀光人潮蜂擁而來，在其服務機能之提昇、生活型態劇烈轉換、傳統產業結構迅速改變及周邊重大建設之配合興闢下，將活絡產業經濟活動、創造商機、提供就業機會，進而影響當地進駐活動人口，因此評估調查本區人口變遷情勢，作為訂定計畫人口之參據。	請規劃單位依作業單位意見，修正本計畫區 96 年度人口數為 4,570 人，餘同意依規劃單位補充資料通過。	同意依作業單位初核意見通過，惟請作業單位提供歷年戶政事務所人口資料供規劃單位修正人口數，並配合修正計畫書。 作業單位初核意見： 擬同意規劃單位補充資料通過。	遵照辦理。 詳附件六補充資料。	同意規劃單位補充資料通過。
三	由於觀光人潮大量湧入，公共環境在停車、交通、公共衛生惡化下嚴重萎縮、破裂，因此請縣政府就目前使用現況提出問題調查分析，並針對未來需求研擬本計畫區土地使用、交通、公共設施等改善對策與計畫，俾以引導本區作合理發展、建立都市秩序、充實都市機能、強化生活環境品質。	除下列意見外，餘同意依規單位補充資料通過： 1. 變 1 工業區變更為產業專用區部份，其中工二、工三維持原計畫（詳附圖 1），餘同意變更，惟宜採整體規劃開發或市地重劃方式開發，以	同意依作業單位初核意見通過，惟考量工六與古蹟之出入及景觀應整體規劃，請規劃單位修正道路路線略為取直，所留三角形空地則併鄰近綠帶整體規劃為公園或綠地，並將修正計畫提大會審議。 作業單位初核意見：	遵照辦理。 詳附件六補充資料。	同意規劃單位補充資料通過。

編號	內政部都委會第 557 次會議決議內容	縣都委會第一次專案小組具體結論	縣都委會第二次專案小組具體結論	規劃單位處理情形	縣都委會決議
		<p>提供北埔地區發展需求之公共設施用地，尤其是停車場用地。另工六應配合姜式家廟（縣定古蹟）出入需要劃設-8 米計畫道路，納入計畫，提下次會審議。</p> <p>2. 變 2 農業區變更為產業專用區案，考量住宅區及工業區使用率偏低，故維持原計畫，並於課題與對策說明，如區域發展近飽和，將納入下一階段優先發展區。</p>	<p>變一： 建議修正附帶條件為：各產專區應採整體規劃，並依「新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」提供 15% 土地作為區內必要之服務性設施（停車場、廣場、綠地等）使用，於領取使用執照前完成興建後，無償捐贈與新竹縣所有，以整體開發或市地重劃方式辦理開發。</p> <p>土地使用分區管制要點第十三點：建議刪除 理由：已建議納變更綜理案第 1 案之附帶條件。</p> <p>都市設計 第三點(四)4.：建議刪除 理由：劃設道路屬分區變更應列入變更內容。</p>		
四	<p>本計畫區內歷史、文化資源非常豐富，為形塑北埔鄉傳承、延續客家文化、風土人情、人文史蹟之特有都市形貌，故請縣政府將傳統聚落專用區之具體規劃方案及都市設計發展構想納入計畫書內，以為細部計畫及都市設計之準則。</p>	<p>傳統聚落保存區週邊（如附圖 2）劃設住（特）及商（特），並於土管內增訂相關管制規範，提下次會議審議，以利後續計畫執行，餘同意依規劃單位補充資料通過。</p>	<p>同意依作業單位初核意見通過。</p> <p>作業單位初核意見：擬同意規劃單位補充資料通過。</p>	敬悉	<p>同意規劃單位補充資料通過。</p>

變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	作業單位初核意見	縣都委會專案小組 具體結論	縣都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
變 1	全區	工業區 (5.36)	產業專用區 (5.36)	為提高土地使用效益，遵循政策指導及滿足觀光發展需求，配合區內產業及文化特色，發展觀光。	附帶條件：依「新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」辦理。	建議修正附帶條件為：各產專區應採整體規劃，並依「新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」提供 15% 土地作為區內必要之服務性設施（停車場、廣場、綠地等）使用，於領取使用執照前完成興建後，無償捐贈與新竹縣所有，以整體開發或市地重劃方式辦理開發。	同意依作業單位初核意見通過，惟考量工六與古蹟之出入及景觀應整體規劃，請規劃單位修正道路路線略為取直，所留三角形空地則併鄰近綠帶整體規劃為公園或綠地，並將修正計畫提大會審議。	同意依專案小組具體結論通過。
變 2	姜家祠堂東南側	農業區 (2.10)	產業專用區 (2.10)	為提高土地使用效益，遵循政策指導及滿足觀光發展需求，配合區內產業及文化特色，發展觀光。	附帶條件：依「新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」辦理。	—	考量住宅區及工業區使用率偏低，故維持原計畫。	同意依專案小組具體結論通過。
變 3	停(二)東側	公園用地 (0.16)	機關用地 (0.16)	配合鄉立托兒所現況使用需求。		本案土地經查為國有土地管理機關為林務局，請北埔鄉公所	維持原計畫，如有需要變更，請北埔鄉公	同意照案通過，惟為解決北埔地

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	作業單位初核意見	縣都委會專案小組 具體結論	縣都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
		保護區 (0.14)	機關用地 (0.14)					
變 4	計畫年 期	民國 92 年	民國 101 年	原訂計畫年期已屆滿，故配合新竹縣綜合發展計畫之長程實施年期，訂定本計畫目標年為民國 101 年。		建議依(北部區域計畫及國土計畫)草案修訂為 110 年。	同意依作業單位初核意見通過，並請規劃單位配合修正人口及相關資料。	同意依專案小組具體結論通過。
變 5	全區	修訂土地使用分區管制要點		1. 配合現行法令修訂。 2. 增訂都市設計相關管制規定。	詳表十六土地使用分區管制要點表	詳表十六土地使用分區管制要點表。	詳表十六土地使用分區管制要點表。	詳表十六土地使用分區管制要點表。
變 6	金廣福公館西側周邊	住宅區 (0.04)	古蹟保存區 (0.04)	配合一級古蹟「金廣福公館」，將古蹟本體建築周邊之景觀庭園一併劃設為古蹟保存區		本案請文化局確認範圍後，擬准予照案通過。	同意依作業單位初核意見通過。	同意依專案小組具體結論通過。
變 7	慈天宮西側	住宅區 (0.08)	古蹟保存區 (0.08)	本計畫區內「姜阿新宅」係依文化資產保存法劃定之縣級古蹟，故配合劃定為古蹟保存區。		本案請文化局確認範圍後，擬准予照案通過。	同意依作業單位初核意見通過。	同意依專案小組具體結論通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	作業單位初核意見	縣都委會專案小組 具體結論	縣都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
變 8	北埔派出所東南側	住宅區 (0.25)	古蹟保存區 (0.25)	本計畫區內「姜氏家廟」係依文化資產保存法劃定之縣級古蹟，故配合劃定為古蹟保存區。		本案請文化局確認範圍後，擬准予照案通過。	同意依作業單位初核意見通過。	同意依專案小組具體結論通過。
變 9	廟前街、中興路、公園街及秀巒山所圍街廓	住宅區 (3.23)	傳統聚落保存區 (3.23)	為維護傳統聚落建築及街區生活空間完整，並保存北埔老街特殊街景，以塑造地方特色及街區整體發展。		擬請准予照案通過。	同意依作業單位初核意見通過。	同意依專案小組具體結論通過。
		道路廣場用地 (0.35)	傳統聚落保存區 (0.35)					
變 10	傳統聚落保存區周圍	住宅區 (4.34)	住宅區(特) (4.34)	為有效控制建築物量體高度，維護傳統聚落保存區與周邊街道景觀協調性。		擬請准予照案通過。	同意依作業單位初核意見通過。	同意依專案小組具體結論通過。
		商業區 (0.59)	商業區(特) (0.59)					
變 11	姜氏家廟左側綠地	綠地(0.03)	道路廣場用地(0.03)	為配合姜式家廟出入道路需求及產專區變更回饋，故劃設為道路廣場用地。			請規劃單位將道路取直，併綠帶整體規劃。	同意依專案小組具體結論通過。

土地使用分區管制要點暨都市設計原則

原計畫條文	檢討後條文	備註	縣都委會第一次專案小組具體結論	作業單位初核意見	縣都委會第二次專案小組具體結論	縣都委會決議
無	壹、土地使用分區管制	增訂	—	擬照案通過。	同意依作業單位初核意見通過。	同意依專案小組具體結論通過。
第一點：本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定制定之。	第一點：本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定制定之。	維持原條文。	—	擬照案通過。	同意依作業單位初核意見通過。	同意依專案小組具體結論通過。
第二點：住宅區 住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列規定：	第二點：住宅區 住宅區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得大於 180%。	維持原條文內容，敘明方式修正。	—	建議修正如下： 住宅區之建蔽率不得大於60%、容積率不得大於180%。 <u>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，每超過150平方公尺及其零數應增設1部停車空間，但建築基地僅面臨4公尺人行步道用地者，不在此限。</u> <u>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。</u> <u>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。</u>	同意依作業單位初核意見通過。	同意依專案小組具體結論通過。
無	第三點：住宅區(特)	增訂住	決議增訂	有關建建築屋簷高度不得超過 13m 及 4 層樓，請規劃單	同意依作	同意依

原計畫條文	檢討後條文	備註	縣都委會第一次專案小組具體結論	作業單位初核意見	縣都委會第二次專案小組具體結論	縣都委會決議
	住宅區(特)之建蔽率不得超過 60%，容積率不得大於 180%。建築屋簷高度不得超過 13m 及 4 層樓。	住宅區(特)開發強度及高度限制。		位說明規劃構想後，提請討論。 建議修正如下： 住宅區(特)之建蔽率不得超過60%，容積率不得大於180%。 <u>建築物高度不得超過4層樓，建築屋簷高度不得超過13m。</u>	業單位初核意見通過。	專案小組具體結論通過。
第三點：商業區 商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列規定	第四點：商業區 商業區之建蔽率不得超過 80%，容積率不得大於 260%。	維持原文內容，敘明方式修正。	—	建議修正如下： 商業區之建蔽率不得大於80%、容積率不得大於260%。 <u>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，每超過150平方公尺及其零數應增設1部停車空間，但建築基地僅面臨4公尺人行步道用地者，不在此限。</u> <u>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。</u> <u>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。</u> <u>理由：為改善北埔停車問題。</u>	同意依作業單位初核意見通過。	同意依專案小組具體結論通過。
無	第五點：商業區(特) 商業區(特)之建蔽率不得超過 80%，容積率不得大於 260%。建築屋簷高度不得超過 13m 及 4 層樓。	增訂商業區(特)開發強度及高度限制。	決議增訂	有關建築屋簷高度不得超過 13m 及 4 層樓部分，請規劃單位說明規劃構想後，提請討論。 建議修正如下： 商業區(特)之建蔽率不得超過80%，容積率不得大於260%。 <u>建築物高度不得超過4層樓，建築屋簷高度不得超過13m。</u>	同意依作業單位初核意見通過。	同意依專案小組具體結論通過。

原計畫條文	檢討後條文	備註	縣都委會第一次專案小組具體結論	作業單位初核意見	縣都委會第二次專案小組具體結論	縣都委會決議
第四點：工業區 本計畫工業區以乙種工業區之土地及建築物之使用依都市計畫法台灣省施行細則第 18 條規定辦理其建蔽率不得超過 70 %，容積率不得超過 210%。	第六點：工業區 本計畫工業區以乙種工業區之土地及建築物之使用依都市計畫法台灣省施行細則第 18 條規定辦理其建蔽率不得超過 70 %，容積率不得超過 210 %。	調整條次。	—	擬照案通過。	同意依作業單位初核意見通過。	同意依專案小組具體結論通過。
第十點：農會專用區 農會專用區之土地及建築物之使用，以農會及其相關設施使用，其建築物之建蔽率不得大於 50 %，容積率不得大於 250%。	第七點：農會專用區 農會專用區之土地及建築物之使用，以農會及其相關設施使用，其建築物之建蔽率不得大於 50 %，容積率不得大於 250%。	調整條次。	—	擬照案通過。	同意依作業單位初核意見通過。	同意依專案小組具體結論通過。
	第八點：電信事業專用區 電信事業專用區之建蔽率不得超過 50 %，容積率不得大於 200%。	增訂電信事業專用區開發強度限制。	—	建議修正： <u>電信專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%，其土地使用項目悉依「都市計畫法台灣省施行細則」第三十之一條第1至4款規定辦理，其土地及建築物得為下列使用：</u> <u>(一)經營電信事業所需設施：</u> <u>包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房等及其他必要設施。</u> <u>(二)電信必要附屬設施：</u>	同意依作業單位初核意見通過。	同意依專案小組具體結論通過。

原計畫條文	檢討後條文	備註	縣都委會 第一次專 案小組具 體結論	作業單位初核意見	縣都委會 第二次專 案小組具 體結論	縣都委 會決議
				<p><u>1.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。</u></p> <p><u>2.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。</u></p> <p><u>3.員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。</u></p> <p><u>4.其他經市政府審查核准之必要設施。</u></p> <p>(三)與電信運用發展有關設施：</p> <p><u>1.網路增值服務業。</u></p> <p><u>2.有線、無線及電腦資訊業。</u></p> <p><u>3.資料處理服務業。</u></p> <p>(四)與電信業務經營有關設施：</p> <p><u>1.電子資訊供應服務業。</u></p> <p><u>2.電信器材零售業。</u></p> <p><u>3.通信工程業。</u></p> <p><u>4.金融業派駐機構。</u></p> <p>理由：配合97年6月公告實施電信專用區專案通檢通過內容。</p>		
<p>第五點：古蹟保存區 古蹟保存區內之建築物及土地使用，依文化資產保存法暨其施行細則有關規定辦理。</p>	<p>第九點：古蹟保存區 古蹟保存區內之建築物及土地使用，依文化資產保存法暨其施行細則有關規定辦理。</p>	<p>調整條次。</p>	<p>—</p>	<p>建議修正如下： 古蹟保存區內之建築物及土地使用，依文化資產保存法暨其施行細則有關規定辦理。 <u>並為配合觀光及閒置空間活化再利用計畫，得提供小型餐飲服務及小型商店零售服務使用。</u></p>	<p>同意依作業單位初核意見通過。</p>	<p>同意依專案小組具體結論通過。</p>
<p>無</p>	<p>第十點：傳統聚落保存區 傳統聚落保存區內建築物之建蔽率不得超過 90%，容積率不得大於 180%</p>	<p>增訂傳統聚落保存區開發強</p>	<p>—</p>	<p>建議修正如下： 傳統建築區之建蔽率不得大於<u>80%</u>，容積率不得大於<u>160%</u>。 <u>為保留傳統建築區之街區建物型態，傳統建築區內建築</u></p>	<p>同意依作業單位初核意見通過，惟請</p>	<p>同意依專案小組具體結論通</p>

原計畫條文	檢討後條文	備註	縣都委會第一次專案小組具體結論	作業單位初核意見	縣都委會第二次專案小組具體結論	縣都委會決議
	<p>。傳統聚落保存區內建築物不得重建；另進行增建、改建、修建時，應維持原有之開發規模，不受建蔽率及容積率規定之限制；如原總容積低於住宅區容積規定者，得參照文化資產保存法之規定將剩餘容積移轉至本都市計畫區內其他住宅區街廓。經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。</p>	度限制。		<p>物，申請建築時應提送新竹縣都市設計審議委員會審議通過後，始得發照建築，且得免依建築技術規則留設停車空間。 為維持現有聚落街區紋理，建築基地面臨現道路，得以現有巷道為建築線，免依新竹縣建築管理自治條例第五條規定辦理退縮。 如原總容積低於住宅區容積規定者，得參照文化資產保存法之規定辦理容積移轉。</p>	修正「傳統建築區」為「傳統聚落保存區」。	過。
	<p>第十一點：傳統聚落保存區係以提供適當程度之住商混合活動使用為主，其土地及建築物之使用不得有礙居住安全、衛生。為延續其原有特色及控制其適度發展，本區得為下列各種使用項目。 (一)住宅。 (二)公共服務及公用事業相關</p>	增訂傳統聚落保存區允許使用項目規定。	—	<p>建議修正如下： 傳統聚落保存區係以提供適當程度之住商混合活動使用為主，其土地及建築物之使用不得有礙居住安全、衛生。為延續其原有特色及控制其適度發展，本區得為下列各種使用及行業活動項目。 (一)住宅。 (二)公共服務及公用事業相關設施 (三)一般零售業： 1.日用五金 2.日用雜貨 3.電器用品 4.服飾用品、布莊 5.古董、藝品店</p>	同意依作業單位初核意見通過。	同意依專案小組具體結論通過。

原計畫條文	檢討後條文	備註	縣都委會 第一次專 案小組具 體結論	作業單位初核意見	縣都委會 第二次專 案小組具 體結論	縣都委 會決議
	<u>設施</u> (三)文化及展演設 <u>施</u> (四)一般服務業： <u>1. 餐飲業</u> <u>2. 衛生及福利</u> <u>設施</u> <u>3. 旅遊及運輸</u> <u>設施</u> (五)一般零售業： <u>1. 日用五金</u> <u>2. 日用雜貨</u> <u>3. 電器用品</u> <u>4. 服務用品、布</u> <u>莊</u> <u>5. 古董、藝品店</u> <u>6. 農產品及加</u> <u>工品</u>			<u>6. 餅舖、果菜</u> <u>7. 藥物、化粧品零售</u> <u>8. 傢俱店</u> <u>9. 農產品零售</u> <u>10. 鐘錶、眼鏡零售</u> <u>11. 文教及育樂用品零售</u> (四)日常服務業： <u>1. 刻印店</u> <u>2. 理髮店</u> <u>3. 旅遊服務</u> (五)修理服務業： <u>1. 腳踏車行</u> (六)餐飲業： <u>1. 飲食店、小吃店</u> <u>2. 茶藝館</u> (七)民間社團： <u>1. 宗教會館</u> <u>2. 同鄉會、老人會</u> <u>3. 文化、藝術社團</u> (八)其他經本縣都市設計審議委員會審議認可之使用 <u>或行業。</u>		
	第十二點：產業專用區 產業專用區之建蔽率	增訂產 業專用	—	建議第十二及十五點合併修正如下： 產業專用區之建蔽率不得超過 70%，容積率不得大於	同意依作 業單位初	同意依 專案小

原計畫條文	檢討後條文	備註	縣都委會第一次專案小組具體結論	作業單位初核意見	縣都委會第二次專案小組具體結論	縣都委會決議
	不得超過 70%，容積率不得大於 210%。	區開發強度限制。		210%。 <u>產業專用區內，以地方產業或結合觀光產業以及引進與文化相關等相關設施使用為限，如：遊憩、文教、展演、零售、餐飲及提供住宿等其他經本縣都市設計審議委員會審議認可之使用或行業。</u> <u>為型塑北埔特有風情，申請建築時應提送新竹縣都市設計審議委員會審議通過後，始得發照建築</u>	核意見通過。	組具體結論通過。
無	第十三點：產業專用區開發規模以一個完整街廓或基地規模達1,000平方公尺以上為原則。採整體規劃開發或市地重劃方式開發。	增訂產業專用區開發規模限制。	宜採整體規劃開發或市地重劃方式開發，以提供北埔地區發展需求之公共設施用地，尤其是停車場用地。	建議刪除 理由：已建議納變更綜理案第 1 案之附帶條件。	同意依作業單位初核意見通過。	同意依專案小組具體結論通過。
無	第十四點：產業專用區須提供 30% 土地作為區內必要之服務性設施（停車場、廣場等）使用，且不得計入法定空地，並應自行興建、管理及	增訂產業專用區提供區內服務性設施比例。	—	建議刪除 理由：已建議納變更綜理案第 1 案之附帶條件。	同意依作業單位初核意見通過。	同意依專案小組具體結論通過。

原計畫條文	檢討後條文	備註	縣都委會 第一次專 案小組具 體結論	作業單位初核意見	縣都委會 第二次專 案小組具 體結論	縣都委 會決議
	維護，產權仍屬 土地所有權人。					
無	第十五點：產業專用區內應 以引進地方觀光 產業與文化相關 之遊憩、文教、 展演、銷售、住 宿、餐飲設施及 其他相關服務性 設施等使用為限 。	增訂產 業專用 區允許 使用項目 規定。	—	已併入第十二點，故刪除。	同意依作 業單位初 核意見通 過。	同意依 專案小 組具體 結論通 過。
第六點：機關用地 機關用地之建蔽率不得 超過 50%，容積率不得 大於 250%。	第十六點：機關用地 機關用地之建蔽率不得 超過 50%，容積率不得 大於 250%。	調整條 次。	—	擬照案通過。	同意依作 業單位初 核意見通 過。	同意依 專案小 組具體 結論通 過。
第七點：學校用地 學校用地之建蔽率不得 超過 50%，容積率不得 大於 150%。	第十七點：學校用地 學校用地之建蔽率不得 超過 50%，容積率不得 大於 150%。	調整條 次。	—	擬照案通過。	同意依作 業單位初 核意見通 過。	同意依 專案小 組具體 結論通 過。
第八點：市場用地 市場用地之建蔽率不得 大於 60%，容積率不得 大於 240%，並依台灣省零售	第十八點：市場用地 市場用地之建蔽率不得 大於 60%，容積率不得 大於 240%，並依台灣省零	調整條 次。	—	擬照案通過。	同意依作 業單位初 核意見通 過。	同意依 專案小 組具體 結論通 過。

原計畫條文	檢討後條文	備註	縣都委會第一次專案小組具體結論	作業單位初核意見	縣都委會第二次專案小組具體結論	縣都委會決議
市場建築規格有關規定辦理。	售市場建築規格有關規定辦理。					結論通過。
第九點：建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	第十九點： <u>建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</u>	調整條次。	—	建議修正為： <u>建築基地所留設之法定空地應植栽綠化，其綠覆比例應達50%以上，並依新竹縣建築基地綠化實施辦法辦理。</u>	同意依作業單位初核意見通過。	同意依專案小組具體結論通過。
第十一點：凡建築基地為完整之街廓或符合下列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十二點規定增加興建樓地板面積。 (一)基地有一面臨寬度在8公尺以上道路，其臨接長度在25公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。 (二)基地面積在商業區為1000平方公尺以上者，在住宅區、機關	第二十點：為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定 <u>左列</u> 獎勵措施： (一)有關設置公共開放空間獎勵部分，應依「建築技術規則」建築設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之相關規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但已不超過基	1.配合「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」廢止、併入「建築技術規則」建築設計施工編第十五章作規範而修訂。 2.因「台灣省建築物增設停車空間鼓	—	建議修正： 第二十點：為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： (一) 有關設置公共開放空間獎勵部分，應依「建築技術規則」 建築 設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之相關規定辦理。 (二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但 <u>以</u> 不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。 以下同檢討後條文。 備註欄： 2.因「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」， <u>以</u> 配合台灣省政府功能業務與組織調整，由該府通函自88年7月1日起停止。	同意依作業單位初核意見通過。	同意依專案小組具體結論通過。

原計畫條文	檢討後條文	備註	縣都委會 第一次專 案小組具 體結論	作業單位初核意見	縣都委會 第二次專 案小組具 體結論	縣都委 會決議
<p>用地為 1500 平方公尺以上者。</p>	<p>地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>勵要點」，已配合台灣省政府功能業務與組織調整，由該府通函自 88 年 7 月 1 日起停止。</p> <p>3. 修正條次。</p>				
<p>第十二點：依第十一點規定所得增加之樓地板面積(FA)按下列合計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率 20%。</p> <p>A：基地面積</p> <p>S：開放空間有效總面積</p> <p>I：鼓勵係數，依下列規定</p>		<p>刪除。併入第十七點規定。</p>	<p>—</p>	<p>擬同意規劃單位意見，刪除。</p>	<p>同意依作業單位初核意見通過。</p>	<p>同意依專案小組具體結論通過。</p>

原計畫條文	檢討後條文	備註	縣都委會 第一次專 案小組具 體結論	作業單位初核意見	縣都委會 第二次專 案小組具 體結論	縣都委 會決議
<p>計算。</p> <p>1. 商業區：I=2.89 S/A-1.0</p> <p>2. 住宅區、機關用地及行政區：I=2.04 S/A-1.0</p> <p>前項所列開放空間有效總面積之定義以計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合鼓勵辦法」之規定。</p>						
<p>第十三點：依第十一點規定設置公共開放空間之建築基地，其面積在商業區面臨道路為 20 公尺以上且地 1500 平方公尺以上，在住宅區、機關用地為 2000 平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(FA) 得依第十二點規定核算之增加樓地板面積乘以 125%。</p>	<p>第二十一點：依第十七點規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為 20 公尺以上且基地面積在商業區 1,500 平方公尺以上，在住宅區、機關用地為 2,000 平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積得依第十七點規定核算之增</p>	<p>1. 依變更條次修正內容。</p> <p>2. 修正條次。</p>	<p>—</p>	<p>建議刪除。</p> <p>理由：依「建築技術規則」建築設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」已有規定，且與第二十點競合。</p>	<p>同意依作業單位初核意見通過。</p>	<p>同意依專案小組具體結論通過。</p>

原計畫條文	檢討後條文	備註	縣都委會 第一次專 案小組具 體結論	作業單位初核意見	縣都委會 第二次專 案小組具 體結論	縣都委 會決議
	加樓地板面積 乘以 125%。					
				<p>建議增列條款如下： <u>本計畫區建築基地達 2000 平方公尺(含)以上及經都市設計審議委員會議決應提會審議者，應於核發建造執照前，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。</u> <u>新竹縣都市設計審議委員會，應依本計畫範圍土地使用管制要點及都市設計原則，對於建築開發進行審議；必要時得依本計畫都市設計原則另訂更詳確之都市設計管制要點，以為審議時之依據或遵循。</u></p>	同意依作業單位初核意見通過。	同意依專案小組具體結論通過。
				<p>建議增列條款如下： <u>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，視開發規模及留設公共設施比例，訂定獎勵措施及原則，給予一定比值之獎勵及措施。</u></p>	同意依作業單位初核意見通過。	同意依專案小組具體結論通過。
				<p>建議增列條款如下： <u>建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之；除依都市更新規定獎勵及容積移轉外，其餘各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之 50%。</u></p>	同意依作業單位初核意見通過。	同意依專案小組具體結論通過。

原計畫 條文	檢討後條文	備註	作業單位初核意見	縣都委會第 二次專案小 組具體結論	縣都委 會決議
無	<p>貳、都市設計</p> <p>都市設計部分屬原則性之規定，如經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過，不得在此限。</p>	<p>依據內政部都市計畫委員會第 557 次會議決議，擬定都市設計管制規定，以作為形塑並引導北埔地區都市風貌之具體手段。</p>	<p>建議修正為：</p> <p>貳、都市設計 <u>原則</u></p> <p>都市設計部分，屬原則性之規定，如經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過，不得在此限。</p>	<p>同意依作業單位初核意見通過。</p>	<p>同意依專案小組具體結論通過。</p>
無	<p>第一點：基於維護都市整體景觀，提送「都市設計審議」範圍及規定如下：</p> <p>(一)傳統聚落保存區內之建築基地。</p> <p>(二)建築開發基地面積在 1,000 m²以上。</p> <p>(三)經「新竹縣都市設計審議委員會」指定地區。</p>		<p>第一點：基於維護都市整體景觀，應提送「都市設計審議」範圍及規定如下：</p> <p>(一)傳統聚落保存區內之建築基地。</p> <p>(二)<u>產業專用區</u>。</p> <p>(三)建築開發基地面積在 <u>2,000 m²</u>以上。</p> <p>(四)經「新竹縣都市設計審議委員會」指定地區。</p>	<p>同意依作業單位初核意見通過。</p>	<p>同意依專案小組具體結論通過。</p>
無	<p>第二點：開放空間系統</p> <p>(一)建築基地內之法定空地應儘量集中留設，且綠覆率不得小於 50 %。</p> <p>(二)騎樓與無遮簷人行道：面臨中正路（金廣福公館至北埔街段）及北埔街（慈天宮至中正路段）之建築基地，應留設 3.6 公尺騎樓或無遮簷人行道；公園街（廟前街至秀巒公園段）、廟前街（中</p>		<p>有關(二)部分，請規劃單位說明後，提請討論。</p>	<p>照案通過，並請補充相關位置圖。</p>	

原計畫條文	檢討後條文	備註	作業單位初核意見	縣都委會第二次專案小組具體結論	縣都委會決議
	<p>正路至公園街段)之建築基地，應保留現有尺度；臨此4路段之建築基地不適用「新竹縣都市計畫區騎樓設置自治條例」。</p> <p>(三)為加強傳統聚落保存區內之特性，應延續區內之道路尺度，不另行規劃人行步道。</p>				
	<p>第三點：建築量體與形式</p> <p>(一)建築物高度：(詳附圖)</p> <p>1.為維持北埔老街與慈天宮一帶之既有建物空間尺度，於傳統聚落保存區及鄰近周邊之部分住宅區及商業區範圍內建築基地，劃設為住宅區(特)、商業區(特)其建築屋簷高度不得超過13m及4層樓。另面臨廟前街、北埔街部分路段之建築基地，其建築屋簷高度不得超過8m及2層樓。</p> <p>2.傳統聚落保存區內之建築物進行增建或修建時，其建築高度以維持原高度為原則。</p> <p>(二)斜屋頂：</p> <p>1.傳統聚落保存區內新、改建建築，一律採斜屋頂型式，屋瓦色彩與鋪設方式應與區內傳統建築一致。</p> <p>2.如屋頂設計採活動平台或屋頂花園設計者，則不受斜屋頂之限制，然屋頂層綠化面積應達1/2以上，且相關公用設備亦不得外露。</p> <p>(三)建築立面：傳統聚落保存區內之建築立面與外牆設計應彰顯北埔地區傳統建築特色，以磚紅色及石灰色系之磚材與石材為原則，其所佔之比例，</p>		<p>建議修正如下並請配合修正建築高度管制範圍圖：</p> <p>(一)建築物高度：(詳附圖)</p> <p>1.為維持北埔老街與慈天宮一帶之既有建物空間尺度，於傳統聚落保存區及鄰近周邊之部分住宅區及商業區範圍內建築基地，劃設為住宅區(特)、商業區(特)其建築物高度不得超過4層樓，建築屋簷高度不得超過13m。另面臨廟前街、北埔街部分路段之建築基地，其建築屋簷高度不得超過8m及2層樓。</p> <p>2.傳統聚落保存區內之建築物進行增建或修建及時，其建築高度以維持原高度為原則。</p> <p>理由：有關廟前街及北埔街部分路段已納變更案為變更為住(特)及商(特)，且已有高度限制。</p> <p>(二)斜屋頂：</p> <p>1.傳統聚落保存區內新、改建建築，一律採斜屋頂型式，屋瓦色彩與鋪設方式應與區內傳統建築一致。</p> <p>2.如屋頂設計採活動平台或屋頂花園設計者，則不受斜屋頂之限制，然屋頂層綠化面積應達1/2以上，且相關公用設備亦不得外露。</p> <p>(三)建築立面：傳統聚落保存區內之建築立面與外牆設</p>	<p>同意依作業單位初核意見通過。</p>	<p>考量傳統聚落保存區內之建築基地需提都市設計審議，避免設計與審議之衝突，刪除(三)建築立面：其所佔之比例不得少於原有建築立面牆面</p>

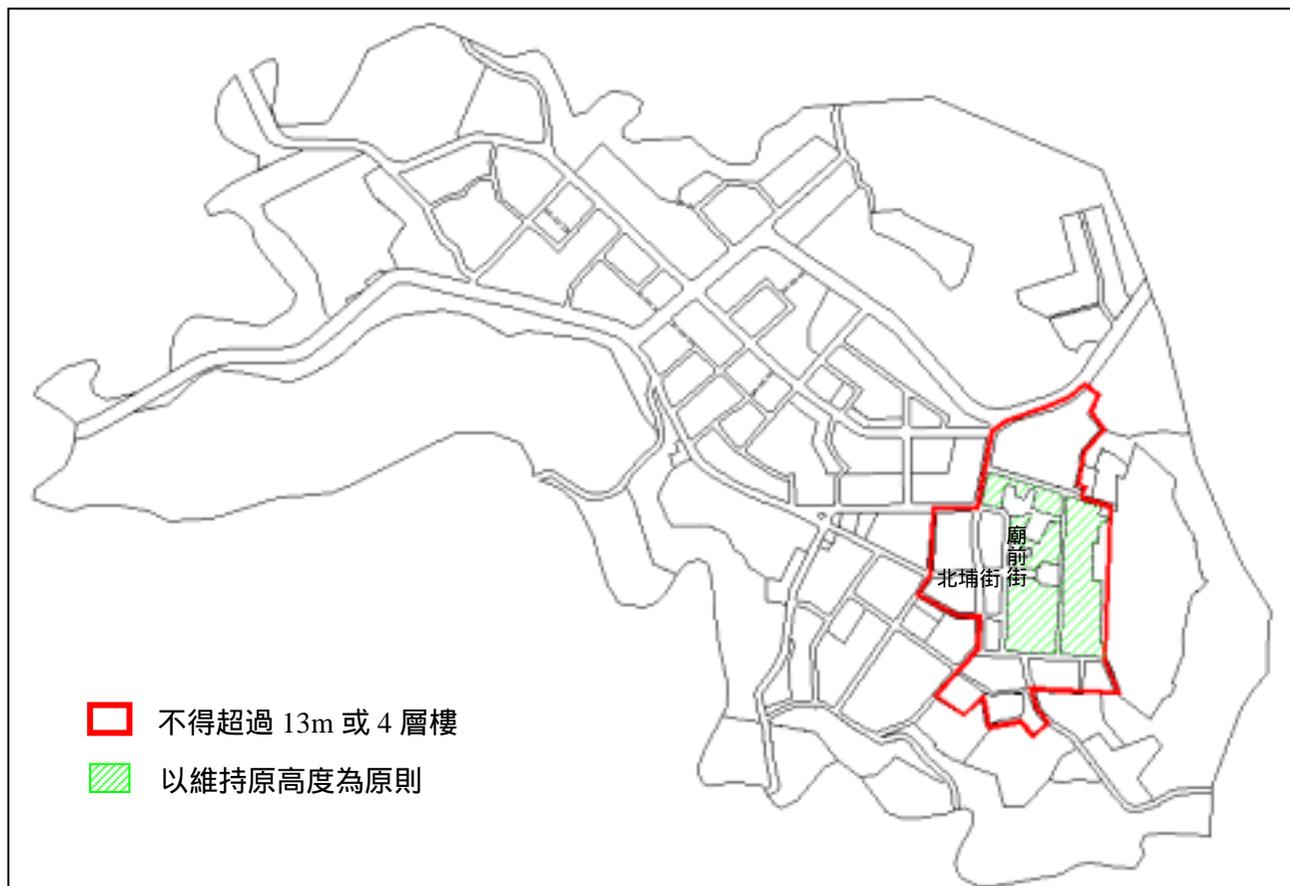
原計畫條文	檢討後條文	備註	作業單位初核意見	縣都委會第二次專案小組具體結論	縣都委會決議
	<p>不得少於原有建築立面之比例達 80%。</p> <p>(四)產業專用區建築配置及色彩：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依據客家風水概念，建築物面向背朝秀巒山為基本方向，順應山勢與周邊環境適度放寬建築高度，但須考量天際線平衡（須經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過）。 2. 面臨街道應退縮人行步道，街角應留設廣場等開放空間。 3. 鄰近傳統聚落保存區之建築基地，應考量配合傳統聚落保存區建築特色，使整體造型協調一致。 4. 姜氏家廟南側之產業專用區，應由申請開發者配合姜式家廟出入需要劃設一 8 米道路（通路位置及形式等規定須經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過） 5. 建築立面設計應適當引用紅色及灰白色系之建築材料，其引用面積於建築正立面以達 30 % 以上為原則。 		<p>計應彰顯北埔地區傳統建築特色，以磚紅色及石灰色系之磚材與石材為原則，其所佔之比例不得少於原有建築立面牆面之 80%。</p> <p>說明：語詞修訂。另比例達 80% 乙節，考量建築物採光及通風，立面之計算如含開口部分，則可能無法執行，故提請討論。</p> <p>(四)產業專用區建築配置及色彩：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依據客家風水概念，建築物面向背朝秀巒山為基本方向，順應山勢與周邊環境適度放寬建築高度，但須考量天際線平衡（須經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過）。 2. 面臨街道應退縮人行步道，街角應留設廣場等開放空間。 3. 鄰近傳統聚落保存區之建築基地，應考量配合傳統聚落保存區建築特色，使整體造型協調一致。 4. 刪除（理由：劃設道路屬分區變更應列入變更內容） 5. 建築立面設計應適當引用紅色及灰白色系之建築材料，其引用面積於建築正立面以達牆面之 30 % 以上為原則。 		之 80%。」。
	<p>第四點：景觀</p> <p>(一)廣告招牌</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 傳統聚落保存區內之廣告招牌設計鼓勵併入建築正立面共同設計（如石雕/木雕/磚砌等），並以不得設置側懸式廣告招牌及遮棚型廣告招牌為原則。 		<p>建議修正及說明如下為：</p> <p>第四點：景觀</p> <p>(一)廣告招牌</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 傳統聚落保存區內之廣告招牌設計鼓勵併入建築正立面共同設計（如石雕/木雕/磚砌等），並以不得設置側懸式廣告招牌及遮棚型廣告招牌為原則。 	同意依作業單位初核意見通過，惟修正（三）2.：「建築基地內之成年大樹應予	同意依專案小組具體結論通過。

原計畫條文	檢討後條文	備註	作業單位初核意見	縣都委會第二次專案小組具體結論	縣都委會決議
	<p>2.傳統聚落保存區內照明設計需採間接光源照射，禁止使用霓虹燈以及壓克力或塑膠廣告箱內亮燈的方式。</p> <p>(二)街道傢俱及鋪面</p> <p>1.路燈、垃圾桶、告示牌、座椅、欄杆、電話亭等街道傢俱應共同設計，適當反映地方材質（如紅磚、石材）為原則。</p> <p>2.區內臨歷史性建築之街（巷）道，應於街（巷）道兩旁設置觀光導覽標示。</p> <p>3.鼓勵維護、保存區內傳統水井、水池，並以卵石或當地風貌石材之鋪面設計強化空間意象，重塑傳統生活風貌。</p> <p>4.人行道與徒步區鋪面應以石材或紅磚拼貼方式設計為原則，並需妥善考量鋪面之透水性與排水性，避免使用混凝土黏接或加固之施工方式。</p> <p>(三)植栽</p> <p>1.行道樹與公園植栽優先選用地方鄉土樹種。</p> <p>2.建築基地內之成年大樹應予以保留，並配合進行周圍之空間景觀設計。</p> <p>(四)照明</p> <p>傳統聚落保存區應設置夜間照明，強化歷史性建築與公共開放空間之意象；以間接光為設計原則。</p>		<p>2.傳統聚落保存區內照明設計需採間接光源照射，禁止使用霓虹燈以及壓克力或塑膠廣告箱內亮燈的方式。</p> <p>(二)街道傢俱及鋪面</p> <p>1.路燈、垃圾桶、告示牌、座椅、欄杆、電話亭等街道傢俱應共同設計，適當反映地方材質（如紅磚、石材）為原則。</p> <p>2.區內臨歷史性建築之街（巷）道，應於街（巷）道兩旁設置觀光導覽標示。</p> <p>3.鼓勵維護、保存區內傳統水井、水池，並以卵石或當地風貌石材之鋪面設計強化空間意象，重塑傳統生活風貌。</p> <p>4.人行道與徒步區鋪面應以石材或紅磚拼貼方式設計為原則，並需妥善考量鋪面之透水性與排水性，避免使用混凝土黏接或加固之施工方式。</p> <p>理由：現地人行步道大都已施設完畢，且巷道下方大都為排水設施。</p> <p>(三)植栽</p> <p>1.行道樹與公園植栽優先選用地方鄉土樹種。</p> <p>2.建築基地內之成年大樹應予以保留，並配合進行周圍之空間景觀設計。</p> <p>說明：建築基地如為小面積，則如要保留成年大樹，恐日後執行困難。</p> <p>(四)照明</p>	<p>保留為原則，並配合進行周圍之空間景觀設計。</p> <p>。 1。</p>	

原計畫條文	檢討後條文	備註	作業單位初核意見	縣都委會第二次專案小組具體結論	縣都委會決議
			傳統聚落保存區應設置夜間照明，強化歷史性建築與公共開放空間之意象；以間接光為設計原則。		
	<p>第五點：管理維護</p> <p>(一)建築物維護</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.傳統聚落保存區內之歷史性建築，鼓勵依照文化資產保存法對於古蹟、歷史建築及聚落之規範，進行管理維護。 2.傳統聚落保存區內之建築鼓勵以登錄聚落為目標，以傳統工法、舊有形貌進行修復；並適度開放大眾參觀，以爭取政府補助。 <p>(二)交通</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.傳統聚落保存區內除區內居民自用汽機車以外，假日應禁止進入與停放，並嚴格執行。 2.主次要聯外道路設置街邊停車時，應限制停車時段。 <p>(三)攤販</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.擬定相關攤販管理輔導辦法，輔導攤販與住家，讓攤販向區內住家租店面，淨空街區消防通道，以改善當地之環境、交通及安全等問題。 2.規劃可設置之攤販集中區，以落實推動攤販集中管理制度。 3.攤販集中區出入口應與路口保持適當距離，以避 		<p>建議修正如下：</p> <p>(一)建築物維護</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.傳統聚落保存區內之歷史性建築，鼓勵依照文化資產保存法對於古蹟、歷史建築及聚落之規範，進行管理維護。 2.傳統聚落保存區內之建築鼓勵以登錄聚落為目標，以傳統工法、舊有形貌進行修復；並適度開放大眾參觀，以爭取政府補助。 <p>(二)交通</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.傳統聚落保存區內除區內居民自用汽機車以外，假日應禁止進入與停放，並嚴格執行。 2.主次要聯外道路設置街邊停車時，應限制停車時段。 <p>(三)攤販</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.擬定相關攤販管理輔導辦法，輔導攤販與住家，讓攤販向區內住家租店面，淨空街區消防通道，以改善當地之環境、交通及安全等問題。 2.規劃可設置之攤販集中區，以落實推動攤販集中管理制度。 3.攤販集中區出入口應與路口保持適當距離，以避 	同意依作業單位初核意見通過。	同意依專案小組具體結論通過。

原計畫 條文	檢討後條文	備註	作業單位初核意見	縣都委會第 二次專案小 組具體結論	縣都委 會決議
	<p>免影響交通。</p> <p>4. 攤販集中區之規劃設計應與街道景觀及街道傢俱作整體考量。</p> <p>(四) 公共開放空間</p> <p>1. 透過公部門，擬具管理維護計畫統一管理，確實執行與監督。</p> <p>2. 積極獎勵民間企業對於公共空間進行認養管理維護。</p>		<p>影響交通。</p> <p>4. 攤販集中區之規劃設計應與街道景觀及街道傢俱作整體考量。</p> <p>(四) 建議刪除：不易執行，保留未來公部門之管理彈性。</p>		
第十四點：本要點未依規定者，適用其他法令。	第六點：本要點未依規定者，適用其他法令。		擬照案通過。	同意依作業單位初核意見通過。	同意依專案小組具體結論通過。

圖 變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫(第二次通盤檢討) (保留案) 建築高度管制範圍圖



人民陳情意見綜理表

編號	陳情人或單位	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位處理意見	作業單位初核意見	縣都委會第二次專案小組具體結論	縣都委會決議
人陳 1	傅雲添	鄉所段 370,402,403,404 地號	4 筆地號合計面積很少，雙面臨路，另一面緊鄰工業區	建議合併工業區部分，同時變更為產業專用區，以利區塊發展，提高使用效益。	未便採納。經查該四筆土地均位於農業區內，目前內政部已頒定都市計畫農業區變更使用審議規範，陳情人可依據相關規定辦理。	擬同意依規劃單位處理意見。	同意依作業單位初核意見通過。	同意依專案小組具體結論通過。
人陳 2	官德成	埔中段埔中小段 566 地號	此都市計畫保留地已施行逾 25 年之久，如今北埔地區，已為觀光產業之重要資源，本人原預定將此保留地建設一觀光據點，無奈因政治因素又將此計畫延宕無期，且又無實質計畫，令百姓無解又無奈。	如今有機會參與通盤檢討會，表達小市民的心聲與期待，盼政府儘速通過法案，歸還此用地，讓鄉民可充分利用。	未便採納。本計畫區兒童遊樂場原劃設面積不足。	擬同意依規劃單位處理意見，且在未征收前，所有權人得依公共設施留地臨時建築使用辦法申請建築使用。	1.同意依作業單位初核意見通過。 2.請北埔鄉公所納入下次通盤檢討時整體考量辦理檢討。	同意依專案小組具體結論通過。
人陳 3	黃進發	鄉所段 502 地號	該住宅區興建住宅，已逾時 27 年，懇請申請鄉道	1.外環道、停車場旅客通行道路 2.可興建住宅	未便採納。經查該地號為現有巷道，不得興建住宅；應請縣政府認定為既成巷道後，洽詢相關單位辦理道路徵收作業。	擬未便採納。理由：查該案土地經查係屬私設道路，並未經土地所有權人之同意，且尚有部分土地並未開闢為道路使用，本案建請北埔鄉公所洽請土地所有權人同意後，於下次通盤檢討時納入檢討變更。	同意依作業單位初核意見通過，本案不屬保留案範圍，請北埔鄉公所納入下次通檢辦理。	同意依專案小組具體結論通過。
人陳 4	王政淦	廟前街以東至秀鑾街止	為保留完整傳統聚落生活文化之紋理	為盡可能保存傳統聚落之原貌與精神	予以採納。併變 9 案。	擬同意採納。	同意依作業單位初核意見	同意依專案小組具

編號	陳情人或單位	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位處理意見	作業單位初核意見	縣都委會第二次專案小組具體結論	縣都委會決議
		，公園街以北至中興街止所劃設之傳統聚落區之計畫道路	，實有完整範圍之必要；期間劃設之計畫道路勢將破壞原傳統聚落區之整體性組成元素。	，建議廢除本範圍未開闢之計畫道路或重新檢討原規劃道路系統。			見通過。	體結論通過。
人陳 5	王金章等 17 人		1. 該地區都市計畫道路，於民國 68 年實施至今已逾 29 年之久，長約數千公尺，寬 6 公尺，依規定不能改建或修建，房屋破爛不堪，不但居住受影響，也破壞市容，影響人民權益，非常不合理。 2. 維護文化產業，促進觀光事業，延續北埔的發展。	1. 該區尚未開闢之計畫道路 6 公尺，請變更廢除。 2. 為能保存北埔老街區特有的傳統建築及空間景觀，對於傳統聚落區的街巷道路，能保留原貌，請不必另闢預定道路，以免破壞原有景觀。	酌予採納。 1. 為保留完整客家文化聚落生活空間，配合傳統聚落保存區劃設，將保存區內未開闢之 6m 計畫道路一併變更為傳統聚落保存區。(併變 9 案) 2. 考量整體交通系統發展，位於傳統聚落保存區外之 6M 計畫道路則維持原計畫。	擬同意規劃單位處理意見。	同意依作業單位初核意見通過。	同意依專案小組具體結論通過。
人陳 6	呂學富	公園段 1120 地號	1. 土地於 75 年 2 月 6 日逕為分割增加 261-139 號土地，拓寬供道路使用，貴府(所)未發予任何補償，且於第一次通盤檢討(民國 81 年 4 月 15 日公佈實施)，該土地分區為農業區，卻嚴重影響本人鉅大之權益	1. 祈請貴府(所)賦予該第二次通盤檢討更大、更多之願景，以臻達到北埔都市計畫整體之發展規劃。 2. 祈請將該區規劃為住宅區，以祈達到最佳品質之居住環境。	酌予採納。 併變 2 案。	擬同意規劃單位處理意見。	同意依作業單位初核意見通過。	同意依專案小組具體結論通過。

編號	陳情人或單位	陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位處理意見	作業單位初核意見	縣都委會第二次專案小組具體結論	縣都委會決議
			。因近來北埔區域快速發展，人口增加，貴府(所)未重視區域發展，將上項土地計畫為產業專用區。	3. 以上訴求若無法通過，則請維護原本農業使用區之現況。				
人陳 7	程遠電子通信股份有限公司	鄉所段 305,306,308,3315,316,317,318,319,320 等地號	1. 本廠已逾 30 年，仍持續生產營運中。 2. 未有申請變更用途之計畫。	維持工業用地使用。	予以採納。尊重土地所有權人發展意願，維持原計畫工業區使用。併變 1 案。	擬同意規劃單位處理意見。	同意依作業單位初核意見通過。	同意依專案小組具體結論通過。
人陳 8	鍾盛淮	鄉所段 998 地號	查北埔鄉鄉所段第 998 地號自民國 60 年初以來無償提供公共通行道路使用迄今，惟目前土地使用分區為「住宅區」。	擬請依使用現況變更土地使用分區為「道路用地」。	未便採納。經查該地號為現有巷道，不得興建住宅；應請縣政府認定為既成巷道後，洽詢相關單位辦理道路徵收作業。	擬未便採納。理由：考量本案土地位屬住宅區中間區域，考量整體交通路網，不宜變更為道路用地。	同意依作業單位初核意見通過，並請鄉公所與陳情人協調，本案不屬保留案範圍，請北埔鄉公所納入下次通檢辦理。	同意依專案小組具體結論通過。

附件六 補充資料

一、縣都委會第二次專案小組會議決議一：增訂鼓勵空地予以綠化及提供休憩空間供社區使用之相關條文。

建議於都市設計原則中增訂北埔(含鄉公所地區)都市計畫建築空地綠美化容積獎勵規定。(參考桃園縣都市計畫建築空地綠美化容積獎勵辦法)

為鼓勵都市計畫建築空地之綠美化，以維護都市景觀，訂定都市計畫建築空地綠美化容積獎勵規定如下：

- (一) 都市計畫建築空地經整體景觀設計，綠覆率達 70 % 以上，且未設置視覺遮蔽設施並提供社區休憩使用者，得申請容積獎勵。
- (二) 前條所稱綠覆率，係指綠覆面積與空地總面積之百分比，並依新竹縣建築基地綠化實施辦法辦理。
- (三) 依本辦法申請容積獎勵者，應檢具下列資料，送本府工務處審核：
 1. 位置圖、地籍圖、土地清冊(土地段別、地號、面積、都市計畫使用分區、坐落地點、里鄰別)、土地權屬證明文件及土地所有權人同意書。
 2. 空地改善成果照片及說明書。
- (三) 依前項規定申請容積獎勵經審核通過後，應妥善管理維護，於基地請領建築執照前，檢附前項許可函及現況照片，送本府工務處辦理獎勵容積核定。
- (五) 空地之容積獎勵依下列公式計算：

獎勵樓地板面積(平方公尺) = 空地面積(平方公尺) × 法定基準容積率 × 獎勵係數
前項獎勵係數如下：

維護管理期程	獎勵係數
一年以上未滿二年	5%
二年以上未滿三年	6%
三年以上未滿四年	7%
四年以上未滿五年	8%
五年以上未滿六年	9%
六年以上	10%

- (六) 依本點申請容積獎勵之建築空地，未妥善管理維護，經通知限期改善二次仍未改善者，本府得取消容積獎勵。

二、縣都委會第二次專案小組會議決議三：

配合 97 年 6 月公告實施電信專用區專案通檢通過內容，修正都市計畫圖。

第二章、原計畫概要

貳、發布實施經過

- 一、民國 69 年元月公告實施「北埔都市計畫」。
- 二、民國 72 年 11 月公告實施「北埔(鄉公所地區)都市計畫」。
- 三、民國 81 年元月公告實施「北埔(含鄉公所地區)都市計畫(第一次通盤檢討)」(將上述二計畫於合併為一個計畫)。
- 四、民國 92 年 8 月公告實施「北埔(含鄉公所地區)都市計畫(第二次通盤檢討)」。
- 五、期間有個案變更 1 案。民國 97 年 6 月公告實施「北埔(含鄉公所地區)都市計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)」。

陸、土地使用分區計畫

七、電信專用區

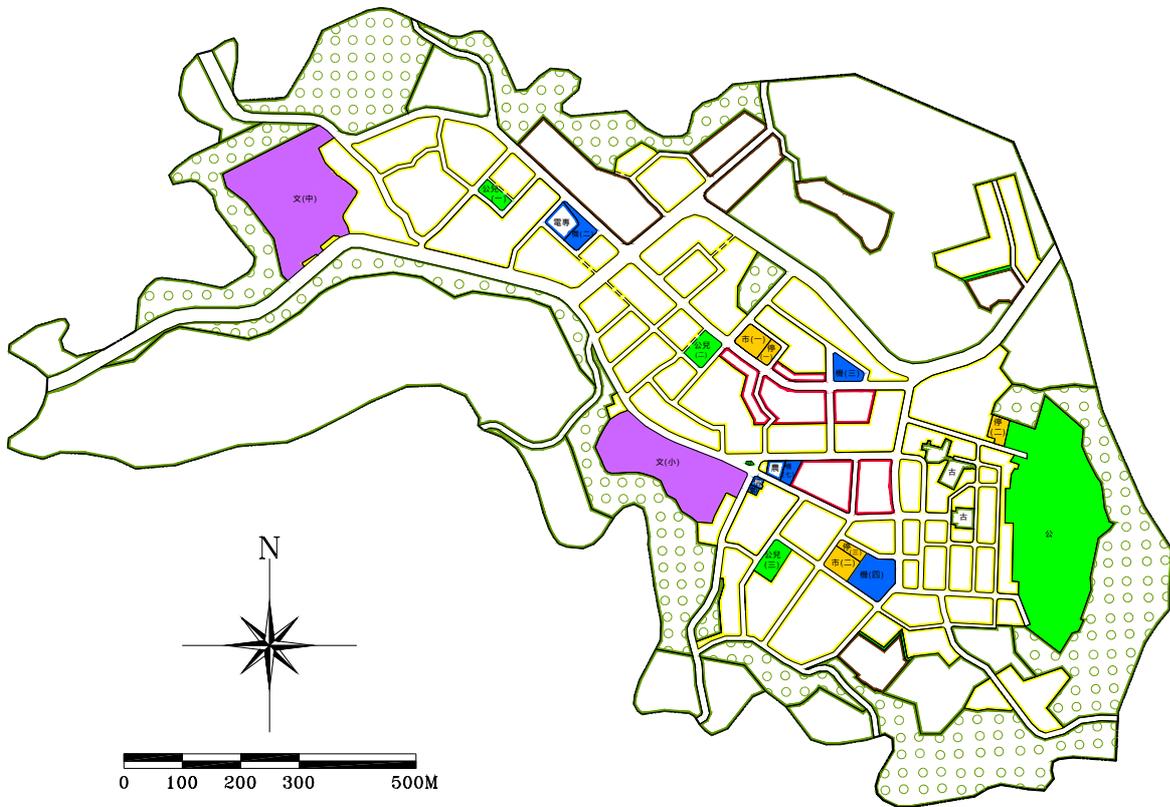
原計畫劃設電信事業專用區 1 處，計畫面積為 0.20 公頃。

柒、公共設施用地計畫

一、機關用地

原計畫劃設機關 4 處，計畫面積 1.59 公頃。

圖二 原有北埔(含鄉公所地區)都市計畫示意圖



計畫圖例

- | | | | |
|---|---------|---|------------|
|  | 住宅區 |  | 郵政事業用地 |
|  | 商業區 |  | 機關用地 |
|  | 工業區 |  | 學校用地 |
|  | 古蹟保存區 |  | 零售市場用地 |
|  | 農會專用區 |  | 停車場用地 |
|  | 電信事業專用區 |  | 公園用地 |
|  | 電信專用區 |  | 公園兼兒童遊樂場用地 |
|  | 保護區 |  | 綠地用地 |
|  | 農業區 |  | 道路廣場用地 |
|  | 計畫範圍線 |  | 人行步道用地 |

三、內政部第 557 次會議決議二及變更綜理表第 4 案決議：

配合計畫年期變更，修正相關人口資料。

(一)人口現況

北埔鄉民國 91 年之人口數為 10,554 人，至民國 96 年人口數為 10,341 人，6 年間平均年成長率為 -0.41 %。同一時期本計畫區人口數自 4,753 人減少至 4,570 人，平均年成長率為 -0.78 %。

二、人口預測

(一)原居住人口

根據北埔鄉及本都市計畫區歷年人口資料及成長率，以迴歸模式來預測推估，預測民國 110 年計畫區人口數約為 4,094 人。

(二)遊憩活動衍生居住人口

依據北埔遊憩區年平均遊客量為 88,287 人為基礎，假設民國 110 年遊客量增加 1.5 倍 (220,718 人)，藉由衍生之就業機會估算引入居住人口數為 3,257 人。

(三)預測人口數合計

以民國 110 年計畫區人口數預測值與遊憩活動衍生居住人口預測值加總後，預計民國 110 年本計畫區內人口將增加為 7,351 人。

表二 北埔鄉及本計畫區人口成長統計表

年 別 (民國)	北埔鄉			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 (%)	
91	10,554			4753			
92	10,525	-29	-0.27	4720	-33	-0.70	
93	10,531	6	0.06	4715	-5	-0.11	
94	10,572	41	0.39	4672	-43	-0.91	
95	10,465	-107	-1.01	4632	-40	-0.86	
96	10,341	-124	-1.18	4570	-62	-1.34	
平均	-	-	-0.41	-	-	-0.78	

資料來源：北埔戶政事務所、都市及區域發展統計彙編、新竹縣政府工務處都市計畫科。

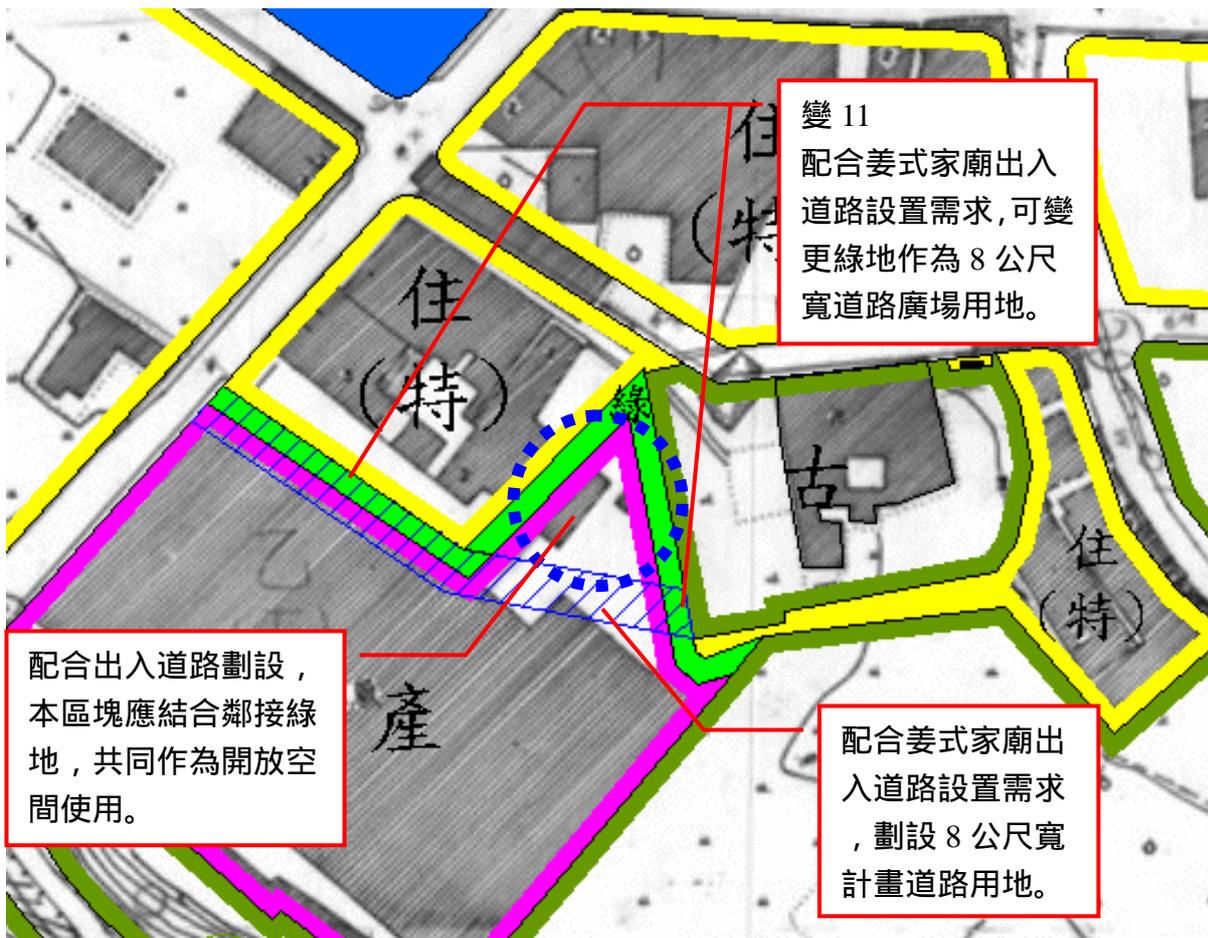
表四 本計畫區人口預測分析表

分析項目		民國 96年	民國110年(增加量)			備註	
			50%	100%	150%		
遊憩活動 衍生居住 人口預測	遊客量	月平均	88,287	44,144	88,287	132,431	
		假日	7,847	3,923	7,847	11,770	
		非假日	1,109	555	1,109	1,664	
	衍生就業人口	住宿服務		89	178	267	活動參與率：20%，3人/客房，0.34名員工/客房
		餐飲服務		275	549	824	活動參與率：70%，1員工/10遊客
		商業購物		275	549	824	活動參與率：70%，1員工/10遊客
		休閒設施		137	275	412	參與率：70%，1員工/20遊客
		小計		775	1,551	2,326	
	就業人口分派	本計畫區		155	310	465	分派量：20%
		北埔鄉		78	155	233	分派量：10%
		外鄉鎮		543	1,086	1,629	分派量：70%
	外鄉鎮員工 居住地點分派	本計畫區		271	543	814	分派量：50%
		北埔鄉		163	326	489	分派量：30%
		外鄉鎮		109	217	326	分派量：20%，每日通勤
	衍生家眷數	3人/員工		814	1,629	2,443	以居住本計畫區員工數估算
引入人口合計			1,086	2,171	3,257	本計畫區員工數及家眷數合計	
原計畫區居住人口			4,094	4,094	4,094		
居住人口合計			5,180	6,265	7,351	現行計畫人口數為10,000人	

備註：1. 衍生就業人口推估參考「台灣地區國民旅遊狀況調查報告」及相關遊憩區研究計畫之數據資料及計算標準，作為本計畫區假設參數目之參考依據。
 2. 就業人口分派比例及衍生家眷數推估，係參考「國立海洋生物博物館興建計劃環境說明書」對於就業員工進駐狀況及分派比例之研究結果，作為推算依據。
 3. 原計畫區居住人口以民國110年之預測人口數為依據。

四、內政部第 557 次會議決議三：

工六變更產業專用區，配合綠地保留 8 米道路示意圖。



編號	位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由	備註
變 11	姜氏家廟左側綠地	綠地(0.025)	道路廣場用地(0.025)	為配合姜氏家廟出入道路需求及產專區變更回饋, 故劃設為道路廣場用地。	

工業區變更為產業專用區變更回饋土地及開關經費說明

使用分區	面積(ha)	佔基地百分比	回饋項目	備註
產業專用區	0.0481	6.7%	道路	工六面積為 0.7172ha
產業專用區	0.0410	5.7%	開放空間	

1. 回饋土地面積合計為 0.0891ha，佔基地面積 12.4%。
2. 不足回饋比例為 2.6%，約 0.0186ha。
3. 不足部分換算現金為 1,302,000 元。(暫以 97 年該區公告現值 5000 元/m²加 4 成換算現金)(註 1)
4. 初步計算開關經費為 1,560,200 元。

(1) 道路：294,800 元。(註 2)

(2) 開放空間：1,265,400 元。(註 3)

註 1：依據「新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」，本案工業區變更為產業專用區應回饋 15% 之土地，如依配置方案不足回饋比例，其不足部分以變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地平均三年公告現值加成換算現金並作為抵充區內 8 公尺計畫道路之建設經費。(無變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地)

註 2：道路開關經費=0.0737ha*4,000,000 元/ha=294,800

註 3：開放空間開關經費= 0.0703ha*18,000,000/ha=1,265,400

五、都市設計原則第二點：

補充開放空間位置示意圖。

