

變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫
(部分工業區為機關用地)案

變更機關：新竹縣政府
中華民國 112 年 6 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	變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫 (部分工業區為機關用地)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第27條第1項第4款及第2項	
變更都市計畫機關	新竹縣政府	
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	新竹縣北埔鄉公所	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	民國 111 年 5 月 11 日府產城字第 1110023786B 號函公告公開展覽，公開展覽期間自民國111年5月13日起30天。刊登於自由時報民國111年5月13、14(G2版)、15日(G1版)。
	說明會	民國111年5月27日下午二時北埔鄉公所3樓會議室(新竹縣北埔鄉中山路20號)舉辦。
人民團體對本案反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣級	新竹縣都市計畫委員會民國111年10月6日第330次會議審議通過。
	部級	內政部都市計畫委員會民國112年2月7日第1027次會議審議通過。

變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫 (部分工業區為機關用地)案書

目 錄

壹、計畫緣起.....	-1-
貳、法令依據.....	-1-
參、計畫範圍.....	-1-
肆、現行計畫.....	-3-
伍、環境發展現況.....	-8-
陸、基地規劃構想.....	-15-
柒、變更計畫.....	-19-
捌、實施進度及經費.....	-22-

附錄一、個案變更核准函

附錄二、土地使用分區證明

附錄三、地籍謄本及地籍圖

附錄四、經費來源文件

附錄五、新竹縣第330次都委會會議紀錄

附錄六、內政部第1027次都委會會議紀錄

圖 目 錄

圖3-1	變更地點位置示意圖.....	-2-
圖3-2	變更範圍示意圖.....	-2-
圖4-1	現行計畫示意圖.....	-6-
圖5-1	變更地點周邊土地使用現況示意圖.....	-8-
圖5-2	變更地點現況照片圖.....	-9-
圖5-3	本案土地地籍圖.....	-10-
圖5-4	環境敏感地分布圖.....	-11-
圖5-5	北埔鄉工業區分布圖.....	-14-
圖6-1	北埔鄉公所配置泡泡示意圖.....	-16-
圖6-2	北埔鄉公所空間配置概要及進出動線規劃示意圖.....	-17-
圖7-1	變更內容示意圖.....	-20-
圖7-2	變更後計畫示意圖.....	-20-

表 目 錄

表4-1	北埔都市計畫實施歷程一覽表.....	-3-
表4-2	北埔都市計畫土地使用計畫面積分配表.....	-5-
表4-3	北埔公共設施用地明細表.....	-7-
表5-1	基地土地清冊.....	-10-
表5-2	本計畫區涉及之環境敏感因子彙整表.....	-11-
表5-3	已取得之公共設施用地面積需求分析.....	-12-
表7-1	變更內容明細表.....	-19-
表7-2	本案變更前後面積統計表.....	-21-
表8-1	實施進度與經費表.....	-22-

壹、計畫緣起

北埔鄉公所興建於民國66年，屋齡老舊，且土地面積僅0.04公頃，不僅辦公空間狹小、民眾洽公停車空間亦嚴重不足，且目前公所所在地之土地是與私人單位祭祀公業彭家祠所承租。其土地租約期限僅至112年12月31日，租約到期後地主要求鄉公所拆屋還地。爰此，為平衡北埔鄉東西地區發展失衡問題及提升公共設施服務水準，故另覓新竹縣北埔鄉埔中段123地號土地作為新行政空間基地。

爰此，期望透過本次工業區辦理個案變更，將北埔鄉公所遷移，整合相關單位，提供妥善的便民服務空間與社會福利設施，提高整體公共利益，並依據新竹縣政府111年1月5日府產城字第1100398507號函(詳附錄一)適度調整土地使用分區，依據都市計畫法第27條第1項第4款及第27條第2項規定辦理工業區變更為機關用地。

貳、法令依據

依據新竹縣政府111年1月5日府產城字第1100398507號函，本計畫業取得新竹縣政府認定，符合都市計畫法第27條第1項第4款之規定，配合新竹縣政府中程施政計畫與建設期程，具有急迫性，故依都市計畫法第27條第2項規定辦理逕為變更，詳附錄一。

參、計畫範圍

本計畫變更範圍位於中山路與仁愛路交叉口，對面為機關用地(二)及毗鄰台電北埔服務所，且土地坐落於北埔鄉埔中段123地號上，其土地使用分區為工業區，變更面積為0.47公頃，基地位置詳圖3-1、圖3-2。

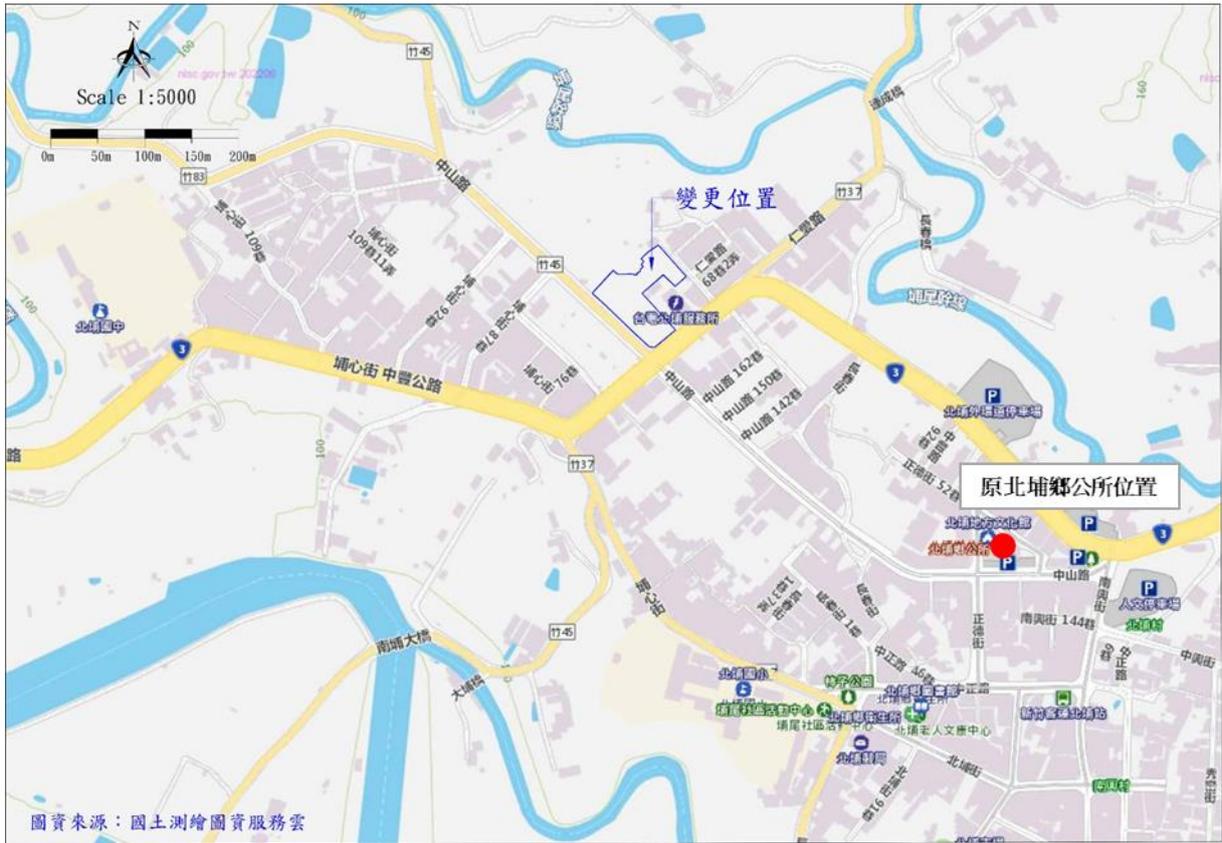


圖3-1、變更地點位置示意圖



圖3-2、變更範圍示意圖

肆、現行計畫

一、發布實施經過

於民國69年擬定北埔都市計畫案發布實施後，接著後續又再辦理6次變更。於民國72年10月發布擬定北埔(含鄉公所地區)都市計畫案，於民國78年3月針對公共設施進行檢討，發布實施變更北埔都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案。並後續在民國81年4月及民國92年12月分別發布實施變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案及變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案，而變更北埔(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)案於民國97年6月發布實施，爰此現行都市計畫案為民國100年1月所發布實施之變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(保留案)，詳表4-1。

表4-1、北埔都市計畫實施歷程一覽表

編號	計畫名稱	核定日期及文號
1	擬定北埔都市計畫案	69.7.14 台內營字第 33091 號
2	擬定北埔(含鄉公所地區)都市計畫案	72.10.3 府建四字第 15166 號
3	變更北埔都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案	78.3.24 府建四字第 147203 號
4	變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案	81.4.8 府建四字第 159667 號
5	變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案	92.12.18 台內中營字第 90813 號
6	變更北埔(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)案	97.6.18 台內中營字第 0970804568 號
7	變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(保留案)	100.1.21 台內營字第 100080017 號函

二、計畫內容概要

(一) 計畫範圍及面積

本計畫區位於北埔鄉公所所在地，其計畫範圍東至北埔公園以東約一百公尺處，西至北埔國中以西約一百公尺處，南、北以峨嵋溪支流為界，計畫面積149.70公頃。

(二) 計畫年期及計畫人口

配合100年2月發布實施之「變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(保留案)」，計畫目標年為民國110年，其計畫人口為10,000人，居住密度每公頃約446人。

(三) 土地使用分區計畫

現行計畫以既有集居地區為基礎，並依鄰里單元分布原則規劃住宅區，並劃設商業區、產業專用區、古蹟保存區、農會專用區、電信專用區、保護區、農業區等，土地使用分區面積合計120.25公頃，占計畫區總面積之80.33%，詳圖4-1、表4-2。

(四) 公共設施計畫

公共設施用地主要包含機關用地、學校用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、零售市場用地、停車場用地、綠地用地、郵政事業用地、道路廣場用地等，面積合計29.45公頃，佔計畫區總面積之19.67%，詳圖4-1、表4-3。

表4-2、北埔都市計畫土地使用計畫面積分配表

項目		現行計畫面積 (公頃)	佔都市發展用 地比例(%)	估計畫面積 比例(%)	
土地 使用 分區	住宅區	19.41	29.12	12.97	
	商業區	2.73	4.10	1.82	
	工業區	5.36	8.04	3.58	
	古蹟保存區	0.92	1.38	0.61	
	農會專用區	0.04	0.06	0.03	
	電信專用區	0.23	0.35	0.15	
	保護區	30.22	-	20.19	
	農業區	52.83	-	35.29	
	傳統聚落保存區	3.58	5.37	2.39	
	住宅區(特)	4.34	6.51	2.90	
	商業區(特)	0.59	0.89	0.39	
	小計	120.25	55.81	80.33	
公共 設施 用地	機關用地	1.89	2.84	1.26	
	學校 用地	國小 用地	3.12	1.39	1.54
		國中 用地	4.95	2.20	2.13
	公園用地	4.58	6.87	3.06	
	公園(兼兒童遊樂 場)用地	0.56	0.84	0.37	
	零售市場用地	0.40	0.60	0.27	
	停車場用地	0.32	0.48	0.21	
	綠地用地	0.10	0.15	0.07	
	郵政事業用地	0.02	0.03	0.01	
	道路廣場用地	16.20	24.31	10.82	
小計	29.45	44.19	19.67		
都市發展用地		66.65	100	44.52	
計畫總面積		149.70	-	100	

註：1.表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

2.都市發展用地係計畫總面積扣除農業區及保護區。

參考資料：變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(保留案)

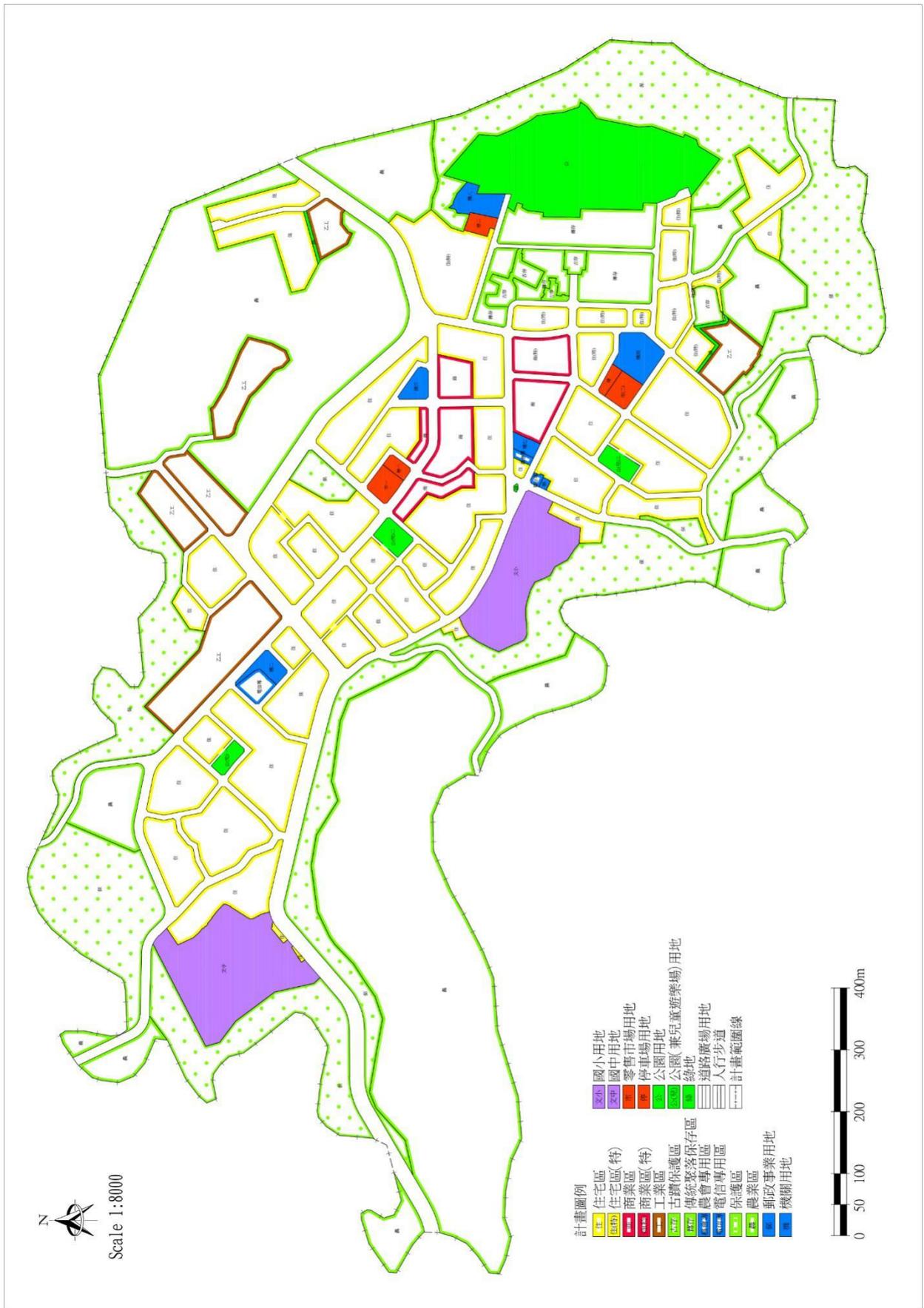


圖4-1、現行計畫示意圖

表4-3、北埔公共設施用地明細表

項目	編號	計畫面積(公頃)	位置	備註
機關用地	機二	0.29	二號道路南側	
	機三	0.04	二號道路北側	鄉公所
	機四	0.74	公兒(三)東側	派出所、消防隊、戶政事務所、老人文康活動中心
	機七	0.51	四號道路南側	衛生所、圖書館
	機八	0.30	停(二)東側	鄉立托兒所
	小計	1.89	-	
學校用地	文(小)	2.08	八號道路西側	北埔國小
	文(中)	3.30	一號道路北側	北埔國中
	小計	5.38	-	
公園用地	公一	4.58	計畫區東端	秀巒公園
公園兼兒童遊樂場用地	公兒(一)	0.18	十二號道路東側	
	公兒(二)	0.22	二號道路南側	
	公兒(三)	0.16	四號道路南側	
	小計	0.56	-	
零售市場用地	市一	0.20	五號道路東側	
	市二	0.20	公兒(三)東側	
	小計	0.40	-	
停車場用地	停一	0.08	五號道路東側	
	停二	0.16	古蹟保存區(金廣福)東北側	
	停三	0.08	市(一)東側	
	小計	0.32	-	
綠地用地	綠	0.10	北埔國小東側及姜氏家廟西側	
郵政事業用地	郵	0.02	農會專區南側及文小東側	
道路廣場用地	—	16.23		

伍、環境發展現況

一、土地現況

本案變更範圍內之現況為空地尚未開發，且西北側工業區土地現況屬於空地並無相關開發及使用。東南側臨接台灣電力股份有限公司新竹區營業處北埔服務所、東北側及南側現況為已興建完成之住宅，而西南側為未開發之住宅區，詳圖5-1、圖5-2。



圖5-1、變更地點周邊土地使用現況示意圖

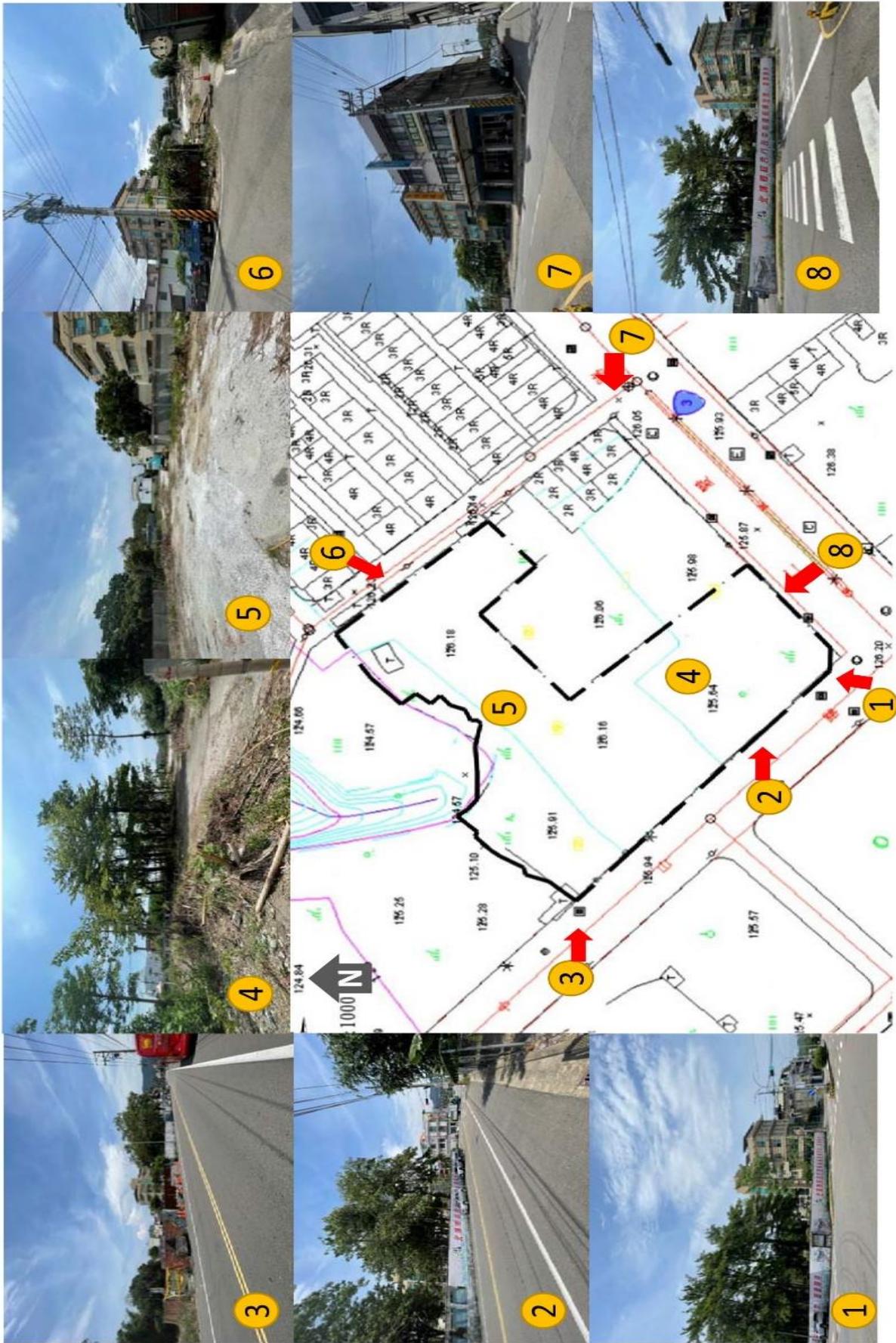


圖5-2、變更地點現況照片圖

二、土地權屬

本案變更範圍包含新竹縣北埔鄉埔中段123地號等1筆土地，面積約為0.47公頃，所有權人為北埔鄉，並由新竹縣北埔鄉公所管有，詳表5-1、圖5-3。

表 5-1、基地土地清冊

地段	地號	使用分區	土地騰本面積(公頃)	所有權人	管理機關
北埔鄉埔中段	123	工業區	0.47	北埔鄉	新竹縣北埔鄉公所

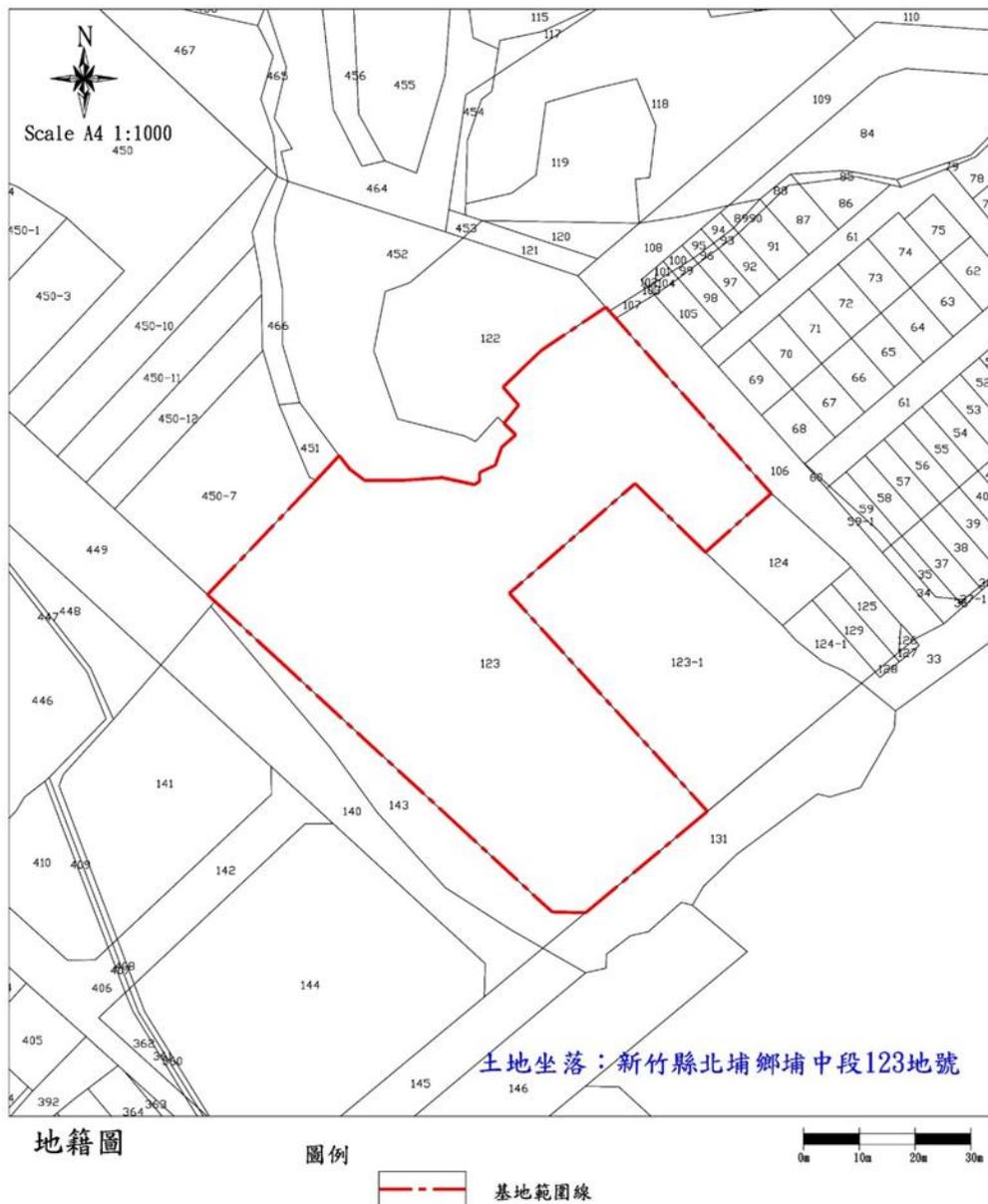


圖 5-3、本案土地地籍圖

三、環境敏感

環境敏感圖資套疊結果顯示，本計畫區涉及環境敏感因子包含災害型環境敏感因子，易因人類不當開發而導致災害發生；本計畫區東南側及其鄰近地區，有山崩及地滑區之分布；本案變更位置不在其敏感區位範圍內，詳表5-2與圖5-4。

表 5-2、本計畫區涉及之環境敏感因子彙整表

環境敏感類型	項目	分級	相關法令及劃設依據	本計畫區
地質敏感區	山崩與地滑	2	地質法： 土地開發行為基地有全部或一部位於地質敏感區內者，應於申請土地開發前，進行基地地質調查及地質安全評估。但緊急救災者不在此限。基地地質調查與地質安全評估方法之認定、項目、內容及作業，依地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則規定辦理。	2 處

資料來源：內政部國土測繪中心。



圖 5-4、環境敏感地分布圖

資料來源：內政部國土測繪中心。

四、都市計畫範圍內機關用地現況

北埔都市計畫範圍內，共劃設5處機關用地，總面積為1.89公頃，惟現況多已開闢完成，依據變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(保留案)計畫書內容，茲就5處機關用地現況使用說明如下：機二現為空地；機三現為北埔鄉鄉公所所在地；機四現為派出所、消防隊、戶政事務所、老人文康活動中心；機七現為衛生所、圖書館。而機二雖為尚未開發之機關用地，但因其面積僅0.29公頃，無法滿足未來新建北埔鄉公所綜合行政大樓所使用(未來編制人數約有109位，且必須滿足北埔鄉8604位民眾之服務水準量體，爰此預計需求面積約為0.45公頃以上)。

表 5-3、已取得之公共設施用地面積需求分析

項目	編號	計畫面積 (公頃)	位置	現況用途	備註
機關 用地	機二	0.29	二號道路南側		面積不符合本計畫需求。
	機三	0.04	二號道路北側	鄉公所	原址所在地，但面積已不敷使用。
	機四	0.74	公兒(三)東側	派出所、消防隊、戶政事務所、老人文康活動中心	已開闢完成，無法再供鄉公所使用。
	機七	0.51	四號道路南側	衛生所、圖書館	已開闢完成，無法再供鄉公所使用。
	機八	0.30	停(二)東側	鄉立托兒所	已開闢完成，無法再供鄉公所使用。
	小計	1.89	-		

五、工業區發展現況及使用需求

依據變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(保留案)計畫書內容，現有工業區規劃面積5.36公頃中，已開闢之工業區僅面積1.7公頃，開闢率32%，現況多為閒置荒廢之工廠或民宅，茲就6處工業區現況說明如下：工一區位目前為閒置廠房；工二區位現為程遠電子通信公司使用；工三區位部分為閒置鐵皮屋，餘為空地；工四區位部分為麵粉廠等小型工廠使用，部分開闢為住宅；工五區位部分為台電服務所，餘為雜林或空地；工六區位均為空地，目前作臨時停車場使用，工業區分佈詳圖5-5。

北埔鄉目前第三級觀光遊憩產業蓬勃發展，依據變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(保留案)計畫書所提出建議，工業區土地可考慮釋出轉型，除部分提供作為如公園、綠地、停車場等公共設施，以提昇整體居住環境品質外，亦可考慮轉供產業專用區。

爰此，本計畫區工一、工四、工五、工六為遵循政策及滿足觀光發展需求的指導原則下，並配合區內產業及文化特色，研議轉型利用，以提高土地使用效益，另本計畫0.47公頃工業區土地變更為機關用地，僅佔尚未使用之工業區面積12.8%，不致影響其工業發展需求。

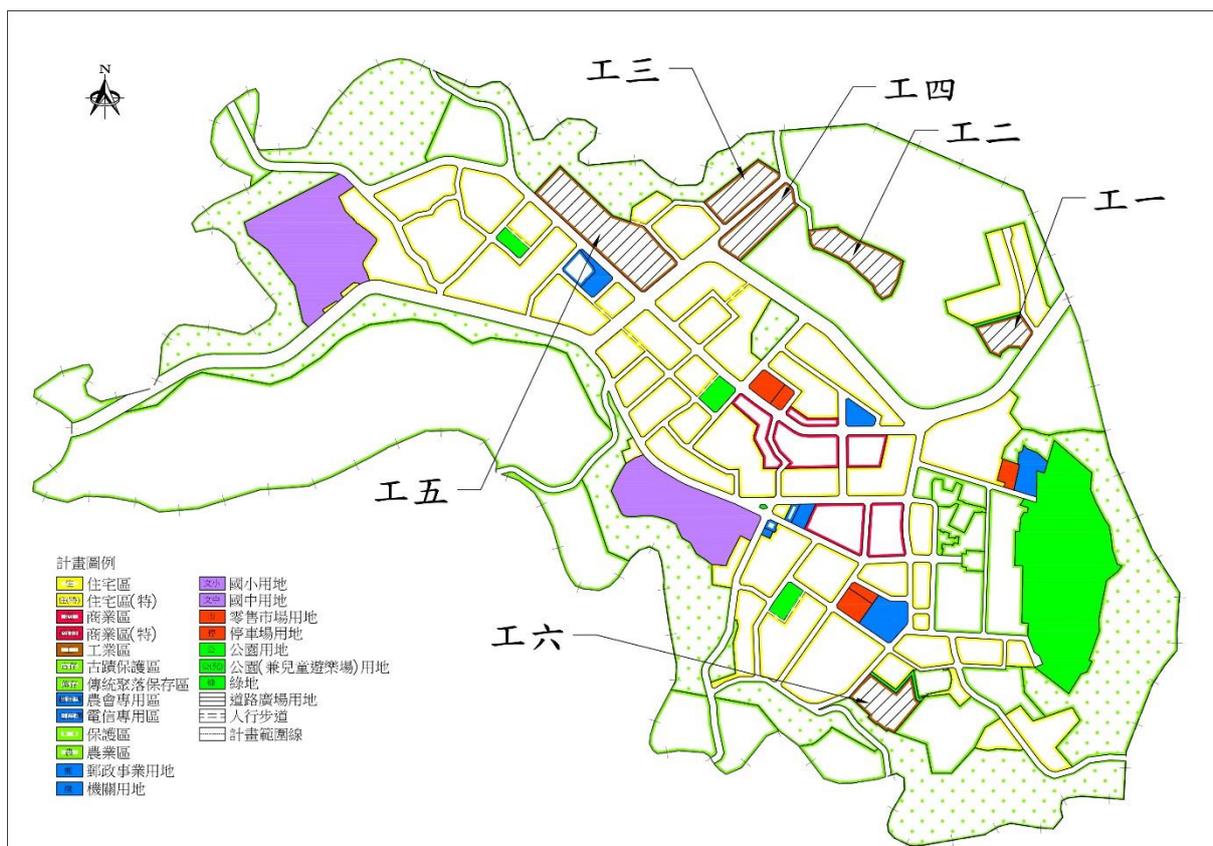


圖 5-5、北埔鄉工業區分布圖

陸、基地規劃構想

一、北埔鄉公所行政大樓計畫需求

(一)北埔鄉公所辦公廳舍現況老舊

北埔鄉公所現有辦公廳舍為三層樓高建築，建物主體結構因經歷多次地震，造成牆面龜裂、漏水嚴重，且土地面積僅0.04公頃，人均辦公空間狹小，文書檔案等倉儲空間更嚴重不足。屋齡老舊危險，無法滿足日益繁忙的辦公需求，且租期屆滿後，地主不願意再將現址續租，原址後續將會歸還給土地所有權人，其土地使用分區用途後續將配合「變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫重製)案」納入討論與檢討。

(二)綜合行政大樓配置概要與初步構想

新建北埔鄉公所綜合行政大樓依照未來進駐單位，包含鄉公所、鄉民代表會及戶政事務所需求規劃，分為六個大單元，包含民眾開放空間、辦公空間、展演會議空間、其他附屬空間、公共服務空間、綠地景觀，並從中規劃設置多功能圖書閱覽室、多功能托育空間、日照空間及大型的會議空間，供更多的民眾參與展演活動，傳承北埔鄉的文化藝術，也因此未來綜合行政大樓所需基地面積必須要在0.45公頃以上才能容納以上之規畫需求，詳圖6-1。

(三) 環境景觀及開放空間留設

有關新建北埔鄉公所綜合行政大樓周邊環境景觀，初步規劃於周圍空地留設綠地植栽作為基地環境的特色，增加景觀之豐富程度。另有關公共開放空間之留設，考量本計畫毗鄰工業區與道路用地，爰此將基地西北側之綠地景觀串聯，並留設退縮空間與戶外活動空間，詳圖6-2。

(四) 洽公民眾停車空間與進出動線規劃

為妥善規劃進出口交通動線，公民眾及行政人員停車動線主要由中山路進出停至地下層空間，並將進出口設置在交通流量較小之中山路，降低對交通方面之衝擊。

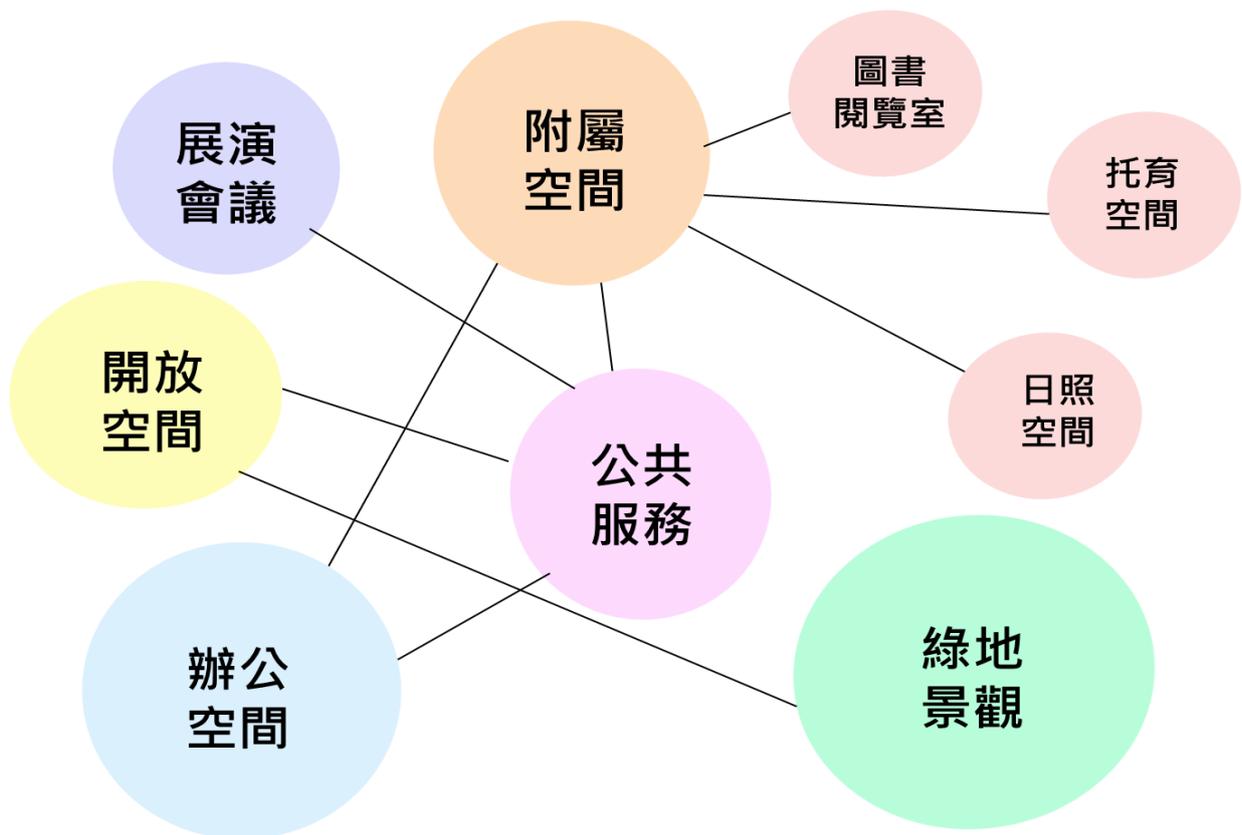


圖 6-1、北埔鄉公所配置泡泡示意圖

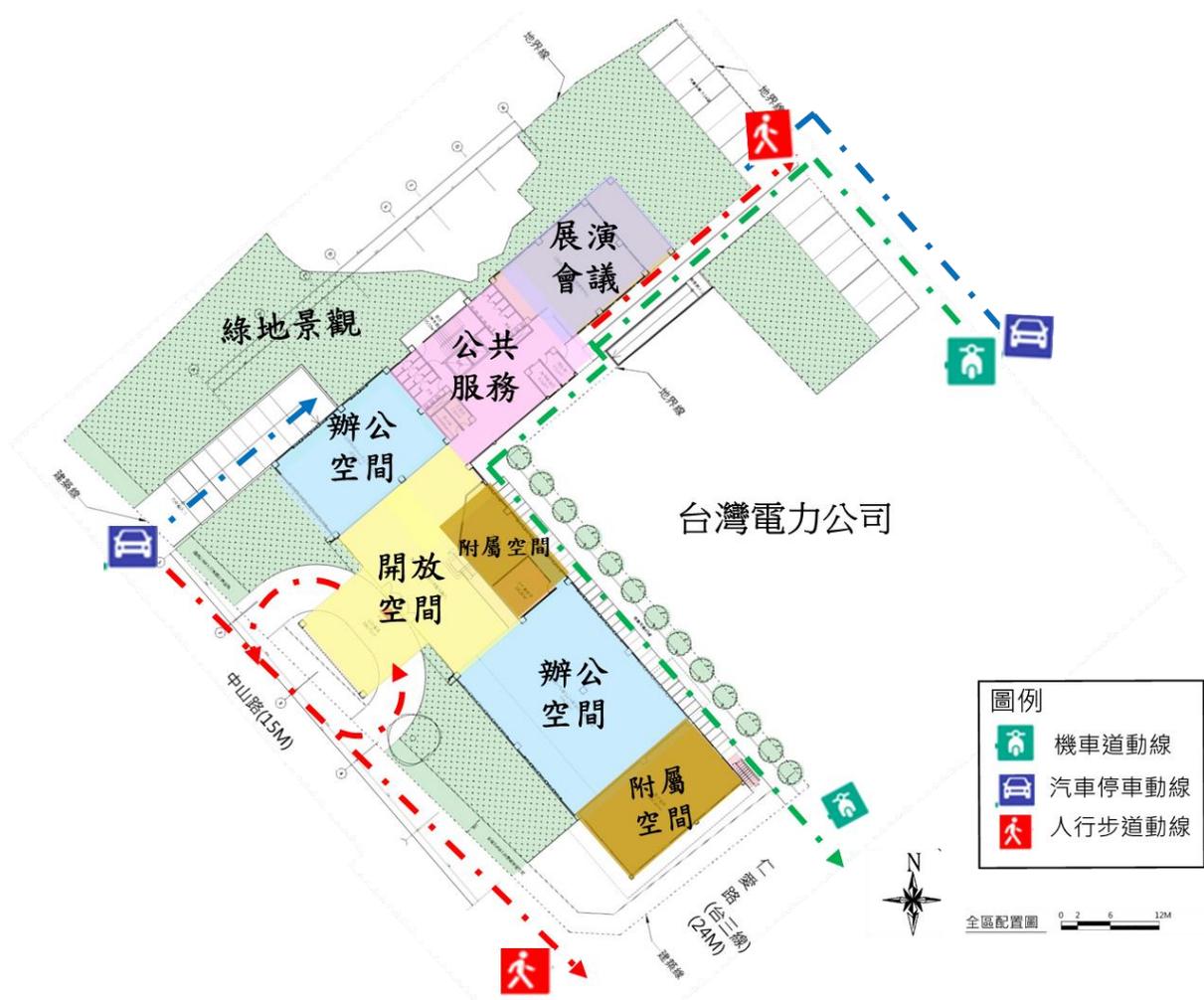


圖 6-2、北埔鄉公所空間配置概要及進出動線規劃示意圖

二、選址評估

(一) 變更位置必要性及合理性

1. 必要性

北埔鄉公所及鄉民代表會均在公所現址上，其空間不敷使用、屋齡老舊危險，且租約到期後地主不願意再行續租，導致鄉公所及代表會被迫遷移。為了能妥善的服務民眾，提升北埔鄉公所之行政效率，北埔鄉公所遷移至新址不僅可以整合相關單位，改善北埔鄉東西區發展失衡問題，也能創造居民使用上之便利，爰此將計畫內無使用需求之工業區(部分工五)申請變更為機關用地(現況閒置荒廢，皆為空地與雜林)有其必要性。

2. 合理性

新址基地面積可規劃充足之停車空間，並透過土地使用分區配合國土計畫法指導原則轉型，賦予其多元使用之可能，增設展演廳、社會福利設施及緊急避難收容據點等多元性設施，間接解決北埔鄉公共設施不敷使用的問題。

(二) 區位適當性

新址交通往來便利，可藉由省道台3線通往至新竹縣竹東鎮，交通條件較原址更有其優勢，透過串連第一級產業與第三級商圈，形成完整觀光產業鏈，盼其能帶動產業發展之目的與效益。此外新址區位較靠近住宅區，開闢後可以避免工業區直接影響居民，也能優化鄰近小型住宅社區生活品質，對於周遭鄰近地區環境影響屬正向影響。

柒、變更計畫

一、變更理由

北埔鄉公所現址(機三)興建於民國66年，屋齡老舊危險不堪使用、無停車空間及行政單位用地不敷使用，造成民眾申辦業務不便，不符公共利益。新竹縣北埔鄉埔中段123地號之工業區，已無工業使用需求，加上計畫區內現行機關用地都不符合本計畫所需之面積，無法解決辦公空間不足及妥善服務民眾。爰此配合國土計畫法指導原則，將計畫區內荒廢與閒置之工業區轉型使用，由工業區變更為機關用地，將北埔鄉公所遷移，整合相關單位，創造居民便利、提高整體公共利益，進而提升公共設施服務水準。故依據都市計畫法第27條第1項第4款及第2項辦理土地使用分區變更(詳附錄一)，由工業區變更為機關用地。

二、變更內容

變更內容詳表7-1及圖7-1所示，變更後示意圖詳圖7-2所示，變更後面積對照表詳表7-2所示。

表 7-1、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)		
1	新竹縣北埔鄉埔中段 123 地號	工業區 (0.47)	機關用地 (0.47)	1. 原址於租約到期後，因地主不願意再行續租，需搬遷至此。 2. 北埔鄉公所現址(機三)屋齡老舊危險、辦公空間不足，導致無法妥善服務民眾，需增設空間滿足洽公民眾與觀光客之使用需求。 3. 計畫區內現行機關用地都不符合本計畫所需之面積，無法提供使用。 4. 配合國土計畫指導原則，將計畫區內荒廢與閒置之工業區轉型使用。	

註：1.本計畫未指明變更部分，均應以原計畫為準。

2.變更面積應以實地釘樁分割地籍之面積為準。

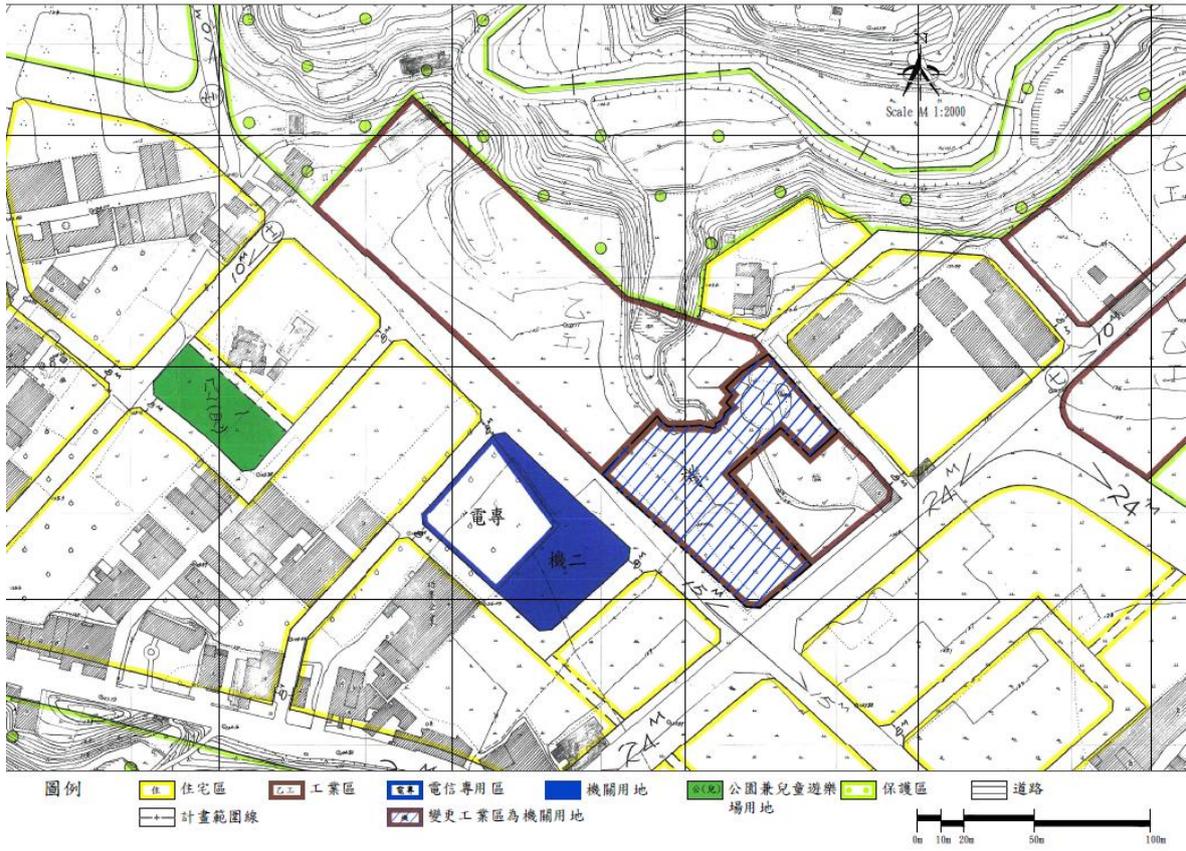


圖7-1、變更內容示意圖

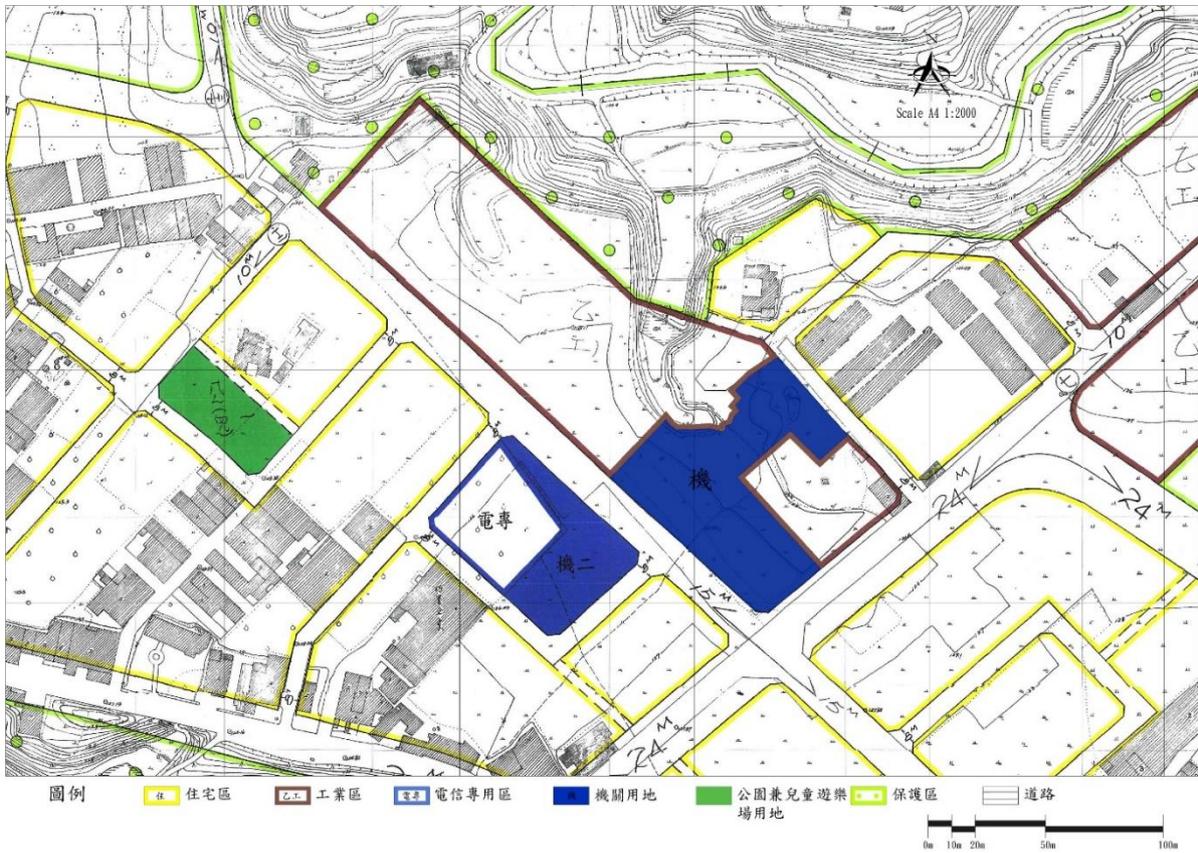


圖7-2、變更後計畫示意圖

表7-2、本案變更前後面積統計表

項目	現行計畫面積 (公頃)	變更增減面 積(公頃)	本次變更後			
			面積 (公頃)	估計畫面積 百分比(%)		
土地 使用 分區	住宅區	19.41	19.41	12.97		
	商業區	2.73	2.73	1.82		
	工業區	5.36	-0.47	4.89	3.27	
	古蹟保存區	0.92		0.92	0.61	
	農會專用區	0.04		0.04	0.03	
	電信專用區	0.23		0.23	0.15	
	保護區	30.22		30.22	20.19	
	農業區	52.83		52.83	35.29	
	傳統聚落保存區	3.58		3.58	2.39	
	住宅區(特)	4.34		4.34	2.90	
	商業區(特)	0.59		0.59	0.39	
	小計	120.25		120.25	80.33	
公共 設施 用地	機關用地	1.89	+0.47	2.36	1.58	
	學校 用地	國小 用地	2.08		2.08	1.39
		國中 用地	3.30		3.30	2.20
	公園用地	4.58		4.58	3.06	
	公園(兼兒童遊 樂場)用地	0.56		0.56	0.37	
	零售市場用地	0.40		0.40	0.27	
	停車場用地	0.32		0.32	0.21	
	綠地用地	0.10		0.10	0.07	
	郵政事業用地	0.02		0.02	0.01	
	道路廣場用地	16.20		16.20	10.82	
小計	29.45		29.45	19.67		
都市發展用地	66.65		66.65	44.52		
計畫總面積	149.70		149.70	100		

註：1.表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

參考資料：本計畫整理

捌、實施進度及經費

一、實施進度

預定於115年完成。

二、開發主體

新竹縣北埔鄉公所。

三、公共設施用地取得

本計畫土地為新竹縣北埔鄉公所管有。

四、開發經費

有關新竹縣北埔鄉公所新址開闢經費為4億4,741萬元，其經費來源包含依據內政部111年7月15日台內民字第1110036275號函「公共服務據點整備及公有危險建築補強重建有關地方政府辦公廳舍、村(里)集會所(活動中心)耐震評估及整建計畫補助作業要點」之規定申請補助經費(詳附錄四)，而其餘自籌款將由新竹縣北埔鄉公所餘絀及編列相關預算支應，詳見表8-1。

表 8-1、實施進度與經費表

項目	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	經費來源
機關 用地	0.47	新竹縣北埔 鄉公所管有	44,741	新竹縣北埔 鄉公所	預定115年	1.內政部申請補助 2.新竹縣北埔鄉公 所編列預算

註：表內實施進度及經費得視主辦單位實際狀況予以調整。

附錄一、個案變更核准函

新竹縣政府 函

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號
承辦人：陳家盈
電話：03-5518101分機6215
傳真：03-5530557
電子信箱：10012091@hchg.gov.tw



受文者：新竹縣北埔鄉公所

發文日期：中華民國111年1月5日
發文字號：府產城字第1100398507號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴所「新竹縣北埔鄉綜合行政中心用地都市計畫個案變更」，擬依都市計畫法第27條規定辦理都市計畫個案變更，詳如說明，請查照。



說明：

- 一、依據本府110年12月3日府民客字第1103312137號函、貴所110年12月15日北鄉建字第1103400686號函暨都市計畫法第27條規定辦理。
- 二、本案因已列入本府中程施政計畫(108-111年度)，辦理都市計畫變更，本府同意依都市計畫法第27條第1項第4款規定得迅行變更。
- 三、有關貴所110年12月15日來函表示本案行政中心遷建具急迫性，為避免審議時程延宕，依都市計畫法第27條第2項規定，由本府辦理逕為變更，以利盡速爭取中央補助經費，提升居民洽公便利性。
- 四、請貴所依都市計畫書圖製作要點製作計畫書圖各8份送至本府，俾憑辦理後續相關法定程序。

正本：新竹縣北埔鄉公所

副本：本府民政處、本府產業發展處城鄉發展科

2022/01/05
14:15:27
電子交換文章



裝



訂

線

附錄二、土地使用分區證明

新竹縣(市)都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書



申請人 新竹縣北埔鄉公所 文號 中華民國 110 年 8 月 25 日
北鄉建字第 1103400479 號

住址 新竹縣北埔鄉中山路 20 號

副本收受者 本所建設課

鄉鎮市區	段別(小段)	地號	土地使用分區(或公共設施用地)	都市計畫案名(發布實施日期)	計畫書中特別土地使用規定			備註
					整體開發方式	有關公共設施負擔比率之規定	其他規定	
北埔鄉	埔中段	123	工業區	變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(保留案)民國 100 年 2 月 21 日公布實施				計 1 筆

說 明

一、復台端(貴單位)110年08月25日申請書。

二、所核發之都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書係依據已公告實施之都市計畫書圖及地籍套繪圖核對僅供參考，若作實施之依據應依現地指示建築線為準。

三、本證明書係就申請地號查核都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)及計畫說明書中之特殊土地使用規定，如以市地重劃方式整體開發，公共設施負擔比率之規定...等予以查列，至計畫書中其他土地使用分區管制之規定，如以使用類別、使用性質、建蔽率、容積率、高度、前後院、側院及開發限制等之限制規定，請洽都市計畫主管機關查詢。

四、本證明書有效期間為六個月，證明書核發後有關土地位置、地號或都市計畫內容如經依法公告變更，應以公告變更者為準，不另行通知。

五、未發布細部計畫地區應依都市計畫法第十七條規定辦理。

鄉長莊明增

附錄三、地籍謄本及地籍圖

土地建物查詢資料

新竹縣北埔鄉埔中段 0123-0000地號

資料查詢時間：民國110年08月12日11時10分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國091年09月05日
地目：建
使用分區：(空白)
民國110年01月
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：重測前：北埔段埔尾小段22地號
合併自：130、132至139地號
因分割增加地號：123-1地號

登記原因：分割
面積：****4,703.34平方公尺
使用地類別：(空白)
公告土地現值：****7,062元/平方公尺

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0003
登記日期：民國110年05月11日
原因發生日期：民國110年04月19日
所有權人：北埔鄉
統一編號：0001000409
住址：(空白)
管理者：新竹縣北埔鄉公所
統一編號：48300701
住址：新竹縣北埔鄉中山路20號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：110東地土字第017673號
當期申報地價：109年01月****1,532.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
110年04月 ****7,062.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：(空白)

登記原因：買賣

〈 資料顯示完畢 〉

列印人員：廖力霆
收件號：110JC016865
查驗號碼：110JC016865REG12E16A83AB324C20B35175D535C73
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

地籍圖謄本

竹東電謄字第015966號

土地坐落：新竹縣北埔鄉埔中段123地號共1筆



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）



資料管轄機關：新竹縣竹東地政事務所

本謄本核發機關：新竹縣竹東地政事務所

中華民國 111年02月11日15時55分

主任：陳杰煙



比例尺：1/1000

原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由統億開發股份有限公司自行列印
謄本種類碼：L34VDL62，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

附錄四、經費來源文件

檔 號：

保存年限：

內政部 函

地址：540204南投縣南投市中興新村省
府路38號4樓

聯絡人：黃琇靖

聯絡電話：049-2391761

傳真：049-2391745

電子信箱：moi3216@moi.gov.tw

受文者：新竹縣政府

發文日期：中華民國111年7月15日

發文字號：台內民字第1110036275號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴府函送公共服務據點整備及公有危險建築補強重建—
「新竹縣北埔鄉公所綜合行政中心拆除重建（異址重建）
計畫」申請經費補助1案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴府111年7月8日府民客字第1113311241號函。
- 二、有關本部「前瞻基礎建設計畫—公共服務據點整備及公有危險建築補強重建有關地方政府辦公廳舍、村（里）集會所（活動中心）耐震評估及整建計畫」業於110年3月18日以台內民字第1100221561號函（諒達）核定在案；旨揭計畫用地，尚在辦理都市計畫審議作業，俟完成相關程序後再函報本部，視本部預算執行情形列入後續滾動檢討辦理。

正本：新竹縣政府

副本：

新竹縣政府 函

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號
承辦人：錢東成
電話：03-5518101分機2104
傳真：03-5550282
電子信箱：10014119@hchg.gov.tw

受文者：新竹縣北埔鄉公所

發文日期：中華民國111年8月5日
發文字號：府民客字第1110368730號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明 (111HA07447_1_05102107404.pdf)

主旨：有關貴所函送公共服務據點整備及公有危險建築補強重建—「新竹縣北埔鄉公所綜合行政中心拆除重建（異址重建）計畫」申請經費補助一案，報奉內政部核復如說明，請查照。

說明：

- 一、依內政部111年7月15日台內民字第1110036275號函(如附件)辦理，並復貴所111年6月22日北鄉民字第1113200192號函。
- 二、有關內政部「前瞻基礎建設計畫—公共服務據點整備及公有危險建築補強重建有關地方政府辦公廳舍、村（里）集會所（活動中心）耐震評估及整建計畫」，業於110年3月18日以台內民字第1100221561號函核定在案；旨揭計畫用地，尚在辦理都市計畫審議作業，請俟完成相關程序後再函報本府核轉內政部審核，內政部將視預算執行情形，列入後續滾動檢討辦理。

正本：新竹縣北埔鄉公所



副本：本府民政處

2022/08/05
10:33:11
電子公文
交換



訂

線



副本

檔 號：

保存年限：

新竹縣北埔鄉公所 函

地址：314新竹縣北埔鄉中山路20號

承辦人：鍾佩君

電話：03-5802204分機299

傳真：03-5804457

電子信箱：10011439@hchg.gov.tw

受文者：本所民政課

發文日期：中華民國111年6月22日

發文字號：北鄉民字第1113200192號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢陳本鄉綜合行政中心拆除重建(異址重建)計畫書一式七份，請鑒核。

說明：

- 一、依據公共服務據點整備及公有危險建築補強重建有關地方政府辦公廳舍、村(里)集會所(活動中心)耐震評估及整建計畫補助作業要點及「公共服務據點整備-公有危險建築補強重建(核定本)第七條第(五)項辦理。
- 二、本所已積極辦理本案設計監造標案;旨揭基地土地分區刻正進行個案變更，公開展覽說明會於6月12日辦理完成，俟鈞府召開後續縣都市計畫委員會，合先敘明。

正本：新竹縣政府

副本：本所民政課

北埔鄉長 莊明增



附錄五、新竹縣第330次都委會會議紀錄

檔 號：

保存年限：

新竹縣政府 函

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號

承辦人：江承佩

電話：03-5518101分機6212

傳真：03-5589621

電子信箱：10013152@hchg.gov.tw

受文者：新竹縣北埔鄉公所

發文日期：中華民國111年11月2日

發文字號：府產城字第1115213352號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：檢送111年10月6日本縣330次都市計畫委員會會議紀錄
1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府111年9月27日府產城字第1115213040號開會通知單賡續辦理。
- 二、本次會議審議案件：
 - (一)變更寶山都市計畫(第四次通盤檢討)案。
 - (二)變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫(部分工業區為機關用地)案。
 - (三)修訂本縣容積移轉芎林鄉公共設施送出基地優先次序表。
- 三、有關旨揭會議紀錄請至新竹縣都市計畫網(網址：<https://urbanplan.hsinchu.gov.tw/>)閱覽或下載。

正本：111年度新竹縣都市計畫委員會、長豐工程顧問股份有限公司、新竹縣寶山鄉衛生所、本府財政處、本府教育局、本府衛生局、新竹縣寶山鄉公所、本府地政處重劃科、本府農業處農業企劃科、宇堂工程顧問有限公司、新竹縣北埔鄉公所、本府社會處、本府交通旅遊處、新竹縣芎林鄉公所、本府產業發展處都市設計審議科

副本：本府產業發展處城鄉發展科

討論事項及編號	第 3 3 0 次 第 2 案	所屬鄉鎮市： 北 埔 鄉	日期：111 年 10 月 6 日
案由	變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫(部分工業區為機關用地)案		
說明	<p>一、 本案緣起：</p> <p>新竹縣北埔鄉公所辦公廳舍主體結構於民國 66 年興建，使用迄今已逾 40 餘年，且其坐落土地係向私人單位承租，為因應中央指示及地方未來施政方案，並照顧鄉民福祉，另謀他地新建辦公場所。</p> <p>考量現行之「變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(保留案)」計畫年期(民國 110 年)已屆，為因應現況及未來發展趨勢，適度調整都市計畫內容。北埔鄉公所現正辦理「變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫(第三次通盤檢討)」草案，已將本案納入該草案中，擬變更基地為行政區(行一)，惟考量通盤檢討審查程序繁瑣，故將本基地依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項，以個案變更方式辦理，擬變更工業區為機關用地，盼能儘速創造更優良的空間環境。</p> <p>二、 本案辦理歷程說明：</p> <p>自民國 111 年 5 月 13 日起公開展覽 30 日，於民國 111 年 5 月 27 日於北埔鄉公所三樓會議室舉辦說明會。</p> <p>三、 變更機關：新竹縣政府。</p> <p>四、 規劃單位：宇堂工程顧問有限公司。</p> <p>五、 法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項。</p> <p>六、 計畫範圍：本案基地位於新竹縣北埔鄉仁愛路西側、中山路東側之工業區，為北埔鄉埔中段 123 地號共 1 筆土地，面積計 0.470334 公頃。</p> <p>七、 變更內容：詳計畫書。</p> <p>八、 本案人民團體陳情意見：共計 0 件。</p> <p>九、 事業及財務計畫：詳計畫書第柒章。</p> <p>十、 辦理經過：</p> <p>(一) 本案因案情複雜簽奉核可組成專案小組審議，專案小</p>		

討論事項 及編號	第 3 3 0 次 第 2 案	所屬鄉鎮市： 北 埔 鄉	日期：111 年 10 月 6 日
案 由	變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫(部分工業區為機關用地)案		
	<p>組委員包括閻委員克勤(小組召集人)、林委員天俊、朱委員彥龍、李委員家儂、蔡委員宜穎、陳委員偉志、魏委員嘉憲等 7 位委員。</p> <p>(二) 本案專案小組於民國 111 年 8 月 8 日召開新竹縣都市計畫委員會第 1 次專案小組會議審議，專案小組建議加強變更必要性與區位適當性等論述，以及計畫書應補充相關需求預估檢討等說明外，其餘已獲致具體初步建議意見，爰提請本次大會審議。</p>		
作 業 單 位 初 核 意 見	<p>請規劃單位就下列事項說明，其餘建請准照專案小組初步建議意見通過：</p> <p>一、 有關前次專案小組初步建議，有關加強變更必要性與區位適當性等論述，以及預估使用人數及停車空間需求，請規劃單位說明後提請本縣都市計畫委員會討論。</p> <p>二、 本案於機關用地擬規劃設置老人照護、社區托育、圖書閱覽等多元使用，爰請檢視變更內容明細表內容，是否符合行政中心實際使用需求；另考量使用彈性，建議備註欄勿直接載明建築使用類組。</p> <p>三、 計畫書圖內容修正事項如下： (一) 修正變更機關為新竹縣政府。 (二) 本案為個案變更，計畫書內容應以變更範圍為主，相關論述應簡要明確。 (三) 請加強上位計畫及相關計畫與本案關聯性之論述。 (四) 章節目錄(含圖表)與實際頁碼有差異，其餘文字、數字、空白等誤繕及缺漏情形請一併檢核修正，並逕依都市計畫書圖製作要點及相關規定辦理。</p>		

討論事項 及編號	第 3 3 0 次 第 2 案	所屬鄉鎮市： 北 埔 鄉	日期：111 年 10 月 6 日
案 由	變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫(部分工業區為機關用地)案		
都委會決議	<p>除下列各點外，其餘准照專案小組初步建議意見及作業單位初核意見通過，免再提會討論，並授權作業單位查核後，逕送內政部都市計畫委員會審議。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 變更內容明細表內容請檢討修正，以符合行政中心實際使用需求。 2. 計畫書說明內容應簡要明確，文字及數據缺漏、誤植予誤繕情形請核實檢討修正。 		

附錄六、內政部第1027次都委會會議紀錄

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：540204 南投縣南投市省府路38號
(營建署)select
聯絡人：楊靜怡
聯絡電話：0492352911#116
電子郵件：an5646@cpami.gov.tw
傳真：

受文者：新竹縣政府

發文日期：中華民國112年2月24日

發文字號：內授營中字第1120802690號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (1121042885_1120802690_112D2007641-01.pdf)

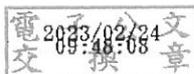
主旨：檢送本部都市計畫委員會112年2月7日第1027次會議審議
「變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫(部分工業區為機
關用地)案」會議紀錄1份，請迅依決議辦理後再行報
核，請查照。

說明：

- 一、復貴府111年11月25日府產城字第1110075351號函。
- 二、案經本部都市計畫委員會第1027次會議審決(詳會議紀錄
核定案件第5案)在卷。

正本：新竹縣政府

副本：中部辦公室(營建業務)



內政部都市計畫委員會第 1027 次會議紀錄

一、時間：中華民國 112 年 2 月 7 日(星期二)上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：林兼主任委員右昌

花兼副主任委員敬群代

(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持；核定案件第 1 案因與陳委員玉雯有間接利害關係，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。)

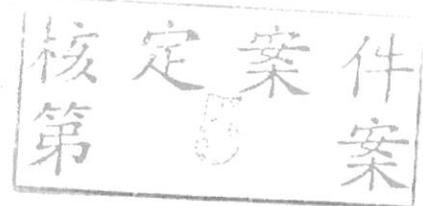
紀錄彙整：宋旻駿

四、出席委員：(詳會議簽到簿)。

五、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

六、確認本會第 1026 次會議紀錄。

決 定：確定。



審議案件一覽表

七、核定案件

第 1 案：新北市政府函為「變更八里(龍形地區)主要計畫(第二次通盤檢討)案」再提會討論案。

第 2 案：桃園市政府函為「變更南崁地區都市計畫(部分住宅區、綠地、鐵路用地為道路用地)(配合健行路道路拓寬)案」再提會討論案。

第 3 案：桃園市政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區為乙種工業區)案」。

第 4 案：桃園市政府函為「變更大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。

第 5 案：新竹縣政府函為「變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫(部分工業區為機關用地)案」。

- 第 6 案：雲林縣政府函為「變更口湖都市計畫（部分農業區為公園用地）案」。
- 第 7 案：嘉義縣政府函為「變更布袋都市計畫（部分綠地用地及部分堤防用地為道路用地及道路兼堤防用地）（配合布袋國內商港聯外道路新闢工程）案」。
- 第 8 案：屏東縣政府函為「變更東港都市計畫（部分農業區、部分乙種工業區、部分綠地為河道用地及部分道路用地為河道用地兼作道路使用）（配合東港第一排水護岸改善工程第3、4期）案」。
- 第 9 案：屏東縣政府函為「變更九如都市計畫（配合公共設施用地專案通盤檢討）案」。
- 第 10 案：臺北市政府函為「變更臺北市內湖區都市計畫（配合345千伏核一～汐止串接松湖輸電線路興建工程）保護區為電力設施用地主要計畫案」。
- 第 11 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（配合金寧安岐閩南建築專用區及周邊聯外道路細部計畫）案」。

八、散會：上午 11 時 46 分。

第 5 案：新竹縣政府函為「變更北埔（含鄉公所地區）都市計畫（部分工業區為機關用地）案」。

說明：

一、本案業經新竹縣都市計畫委員會111年10月6日第330次會議審議通過，並准新竹縣政府111年11月25日府產城字第1110075351號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款暨第2項。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照新竹縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本案擬變更工業區為機關用地，請於計畫書內補充工業區發展現況及使用需求、變更位置之選址評估及區位適當性，以強化變更之必要性與合理性。

二、請補充本案公所之現況資料、公所遷建後原址之用途、用地面積需求分析及入駐單位、基地空間配置概要（含洽公民眾停車空間與進出動線規劃、環境景觀及公共開放空間留設）等基礎資料，納入計畫書敘明。

三、本案實施進度及經費表請具體說明中央補助經費來源；另計畫書、圖相關內容請確實依「都市計畫書圖製作要點」規定辦理。

變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫
(部分工業區為機關用地)案

變更機關：新竹縣政府

業務承辦：

主管人員：