

# 變更湖口都市計畫

(停車場用地為停車場及社會福利設施用地)案

## 公開展覽說明會

變更都市計畫機關：新竹縣政府

申請機關：內政部

中華民國一一〇年十一月

# 公開展覽作業

## ■ 法令依據

- 都市計畫法第19、28條

## ■ 公開展覽期間

- 自民國110年 11 月 10 日起計30天

## ■ 公開展覽地點

- 新竹縣政府產業發展處、新竹縣湖口鄉公所
- 網站(<https://urbanplan.hsinchu.gov.tw>)「最新消息」或「都市計畫公展書圖」點選本計畫案名查詢

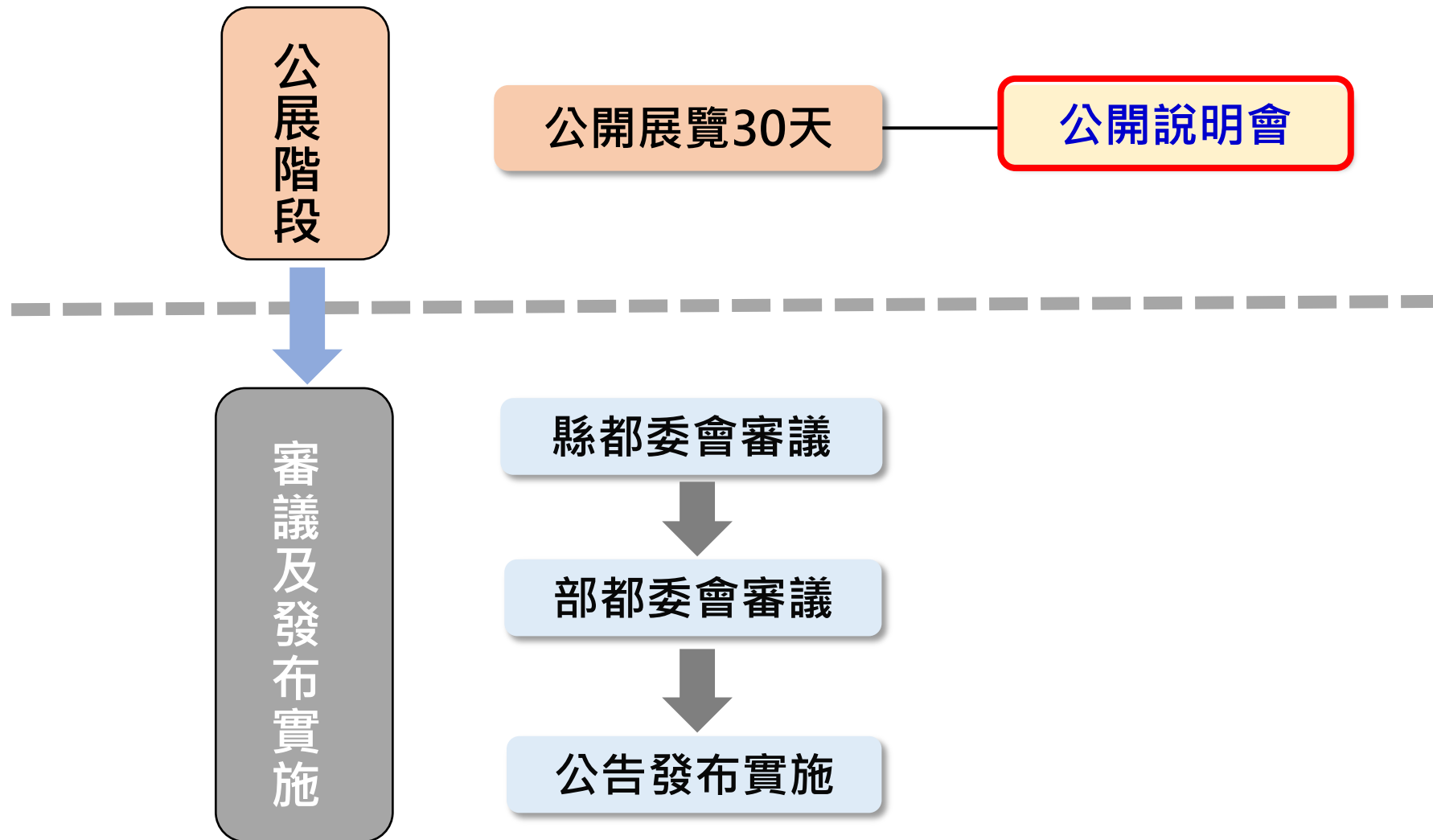
## ■ 都市計畫說明會時間及地點

- 中華民國110年 11 月 29 日下午 2 時 假湖口鄉公所六樓活動中心

## ■ 公告內容

- 都市計畫書、圖

# 辦理程序



# 簡報大綱

壹、計畫緣起及辦理依據

貳、變更位置及內容

參、公開展覽公民或團體陳情方式

# 壹、計畫緣起及辦理依據

## 壹、計畫緣起

- 為照顧青年族群及弱勢族群之居住需求，中央與地方各直轄市、縣(市)政府刻正依行政院106年3月核定「社會住宅興辦計畫」興辦社會住宅，目標於113年累計達成**政府直接興建12萬戶及包租代管8萬戶**，合計20萬戶。
- 為落實中央住宅政策及有效利用閒置公有土地，讓剛成家的**青年人口、年長者、弱勢族群能租賃舒適合宜的居住空間**；另於社會住宅內設置商業及社福空間，可提供地區所需之商業服務機能及滿足社會福利服務需求，營造優質居住環境、提升生活品質。
- 本計畫選定湖口都市計畫北側之停車場用地為興建社會住宅預定地，**權屬分別為中華民國及湖口鄉公所**，予以變更為停車場及社會福利設施用地，以興辦社會住宅，滿足湖口地區住宅需求。



## 貳、法令依據

### ■ 都市計畫變更法令依據—都市計畫法第27條第1項第4款。

依都市計畫法第27條規定：

都市計畫經發布實施後，遇有下列情事之一時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：1.因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。2.為避免重大災害之發生時。3.為適應國防或經濟發展之需要時。4.為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。」

前項都市計畫之變更，內政部或縣（市）政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時，並得逕為變更。

本計畫依都市計畫法第27條第1項第4款及第2項規定，為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時，辦理變更都市計畫作業

## 貳、變更位置及內容



## 肆、社會住宅區位評估與基地選址

### ● 區位評估

全面盤點各縣市國公有、國公營事業、公股公司、農會、水利會等單位土地資源，初步篩選社會住宅土地適宜性後，續邀集各縣市政府、土地管理等相關機關再檢視其興辦可行性。新竹縣社宅缺額戶數約2,000戶，經評估後，將於竹北市、竹東鎮、湖口鄉與新豐鄉等地陸續推動社宅興辦事業，而湖口鄉配給戶數約374戶。

### ● 基地選址

進一步參考「內政部社會住宅中長期推動方案申請補助作業須知」第五條第2項規定而訂定篩選原則，確定選址基地，再視地方需求及基地條件調整範圍。

面積：基地面積大於0.15公頃

道路：面臨10公尺以上道路

土地使用：符合都市計畫分區或非都市土地用地

地上物：無地上物或低度建築改良物

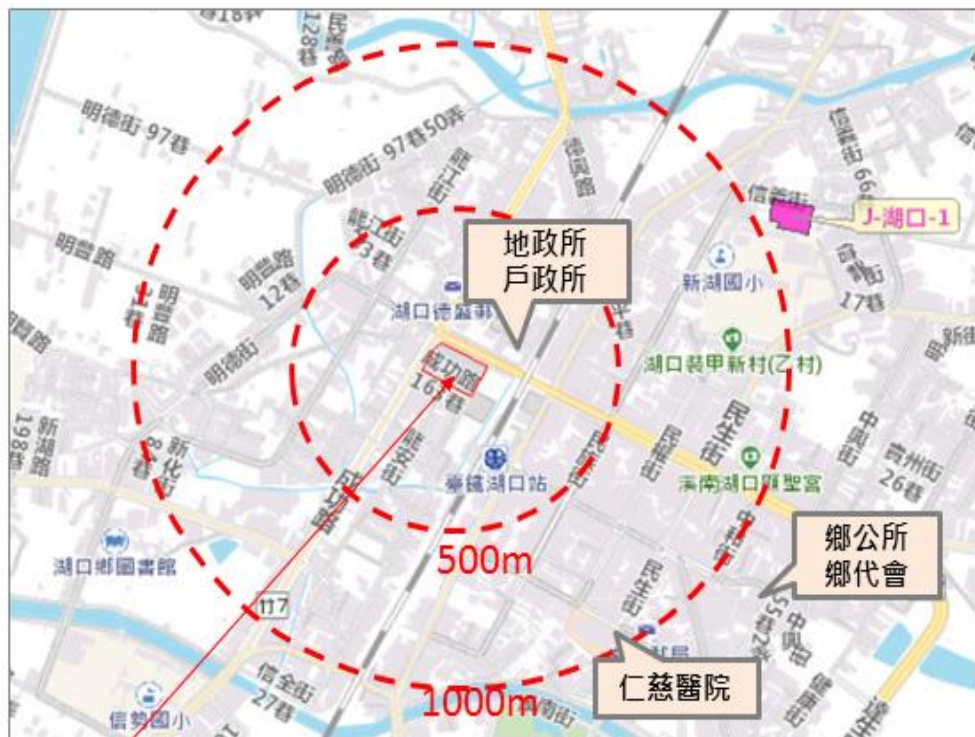
環境敏感地：避免使用影響較大之環敏地

人口：該地人口大於10萬或大於5萬呈正成長

土地權屬：屬國公有或國公營土地

## 伍、變更位置

擬變更基地位於計畫區北側之成功路與達生陸橋交會處，為停車場用地(停二)，鄰近臺鐵湖口站、地政所與戶政所等機關，面積0.43公頃。



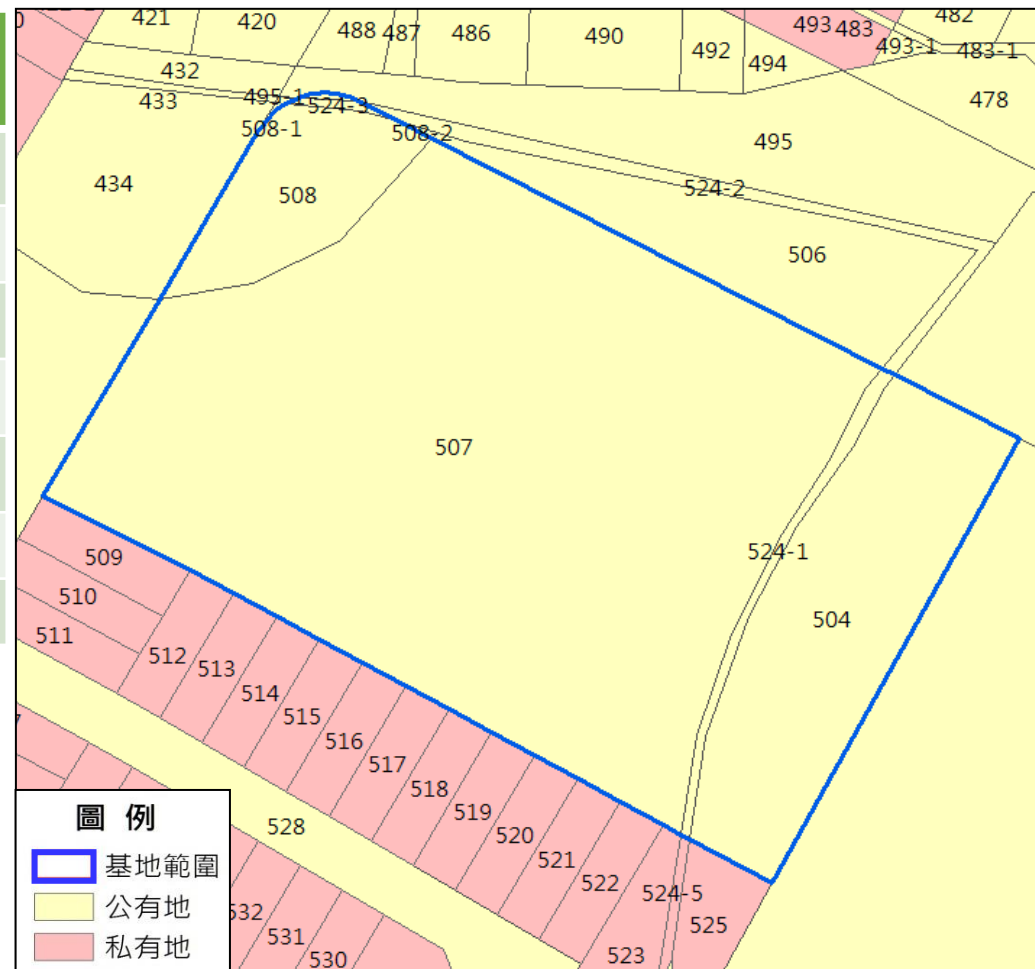
變更位置



## 伍、變更位置—土地權屬

力行段地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人	管理者
495-1	2.01	中華民國	國產署
504	741.38	湖口鄉	湖口鄉
507	3,240.22	湖口鄉	湖口鄉
508	275.09	湖口鄉	湖口鄉
524-1	56.59	湖口鄉	湖口鄉
524-3	6.96	中華民國	國產署
總計	4,322.25		

註：表列地籍面積係依地籍登記資料所列。



## 伍、變更位置—使用現況

現況為停車場，東側為鐵路用地，周邊為建成區。



資料來源：Google街景2017年5月

註：街景圖為委外出租前免費停車情形

## 伍、變更位置—交通影響

### ● 公路與鐵路運輸

本基地北鄰達生路(117號縣道，25.5公尺寬)、西鄰成功路(竹7鄉道，20公尺寬)，皆為湖口都市計畫區主要道路，公路交通便利。

東南側約100公尺處即為**臺鐵湖口站**、**新竹客運湖口車站**，可利用鐵路及公路運輸(5條路線經過)連結桃園市、新竹市與新竹縣各地，交通甚為方便。

### ● 交通影響

配合本基地先期規劃，預估可提供271戶，其中1房型136戶、2房型81戶、3房型54戶，約可增加460個居住人口。

本基地出入交通工具除汽車、機車、自行車外，尚可搭乘毗鄰之臺鐵湖口車站之鐵路與客運運輸往返桃園、竹北與新竹等地區，故本基地增加之居住人口對於達生路、成功路之交通流量不致產生影響。



## 陸、變更內容—變更理由(1/2)

編號	位置	變更內容		建議理由	建議事項
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	計畫區北側	停車場用地(停二) (0.43公頃)	停車場及社會福利設施用地 (0.43公頃)	<p>1.為照顧青年族群及弱勢族群之居住需求，本署業奉行政院於106年3月核定之「社會住宅興辦計畫」，目標於113年累計達成政府直接興建12萬戶及包租代管8萬戶合計20萬戶社會住宅。</p> <p>2.在科學園區、產業園區帶動下，湖口鄉產業與人口逐年成長，現經評估湖口鄉社會住宅缺額戶數為374戶，扣除湖口都市計畫另一處社宅基地可提供125戶，仍有249戶社宅缺額待補足，爰將本計畫區北側之停車場用地(停二)列為社宅基地，其權屬分別為鄉公所、國產署所有，現況已開闢。</p> <p>3.考量社會住宅屬都市計畫法第42條指明之社會福利設施，建請貴府變更為停車場及社會福利設施用地，並參考鄰近新竹市都市計畫社會福利用地之土地使用強度，訂定其建蔽率為60%，容積率為400%，經初步計算可滿足社會住宅需求。</p>	<p>1.變更地號力行段495-1、504、507、508、524-1、524-3地號。</p> <p>2.建議建蔽率與容積率分別為60%、400%。</p>

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

## 陸、變更內容—變更理由(2/2)

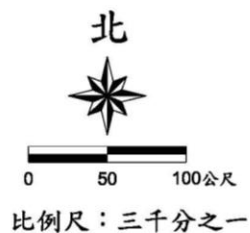
編號	位置	變更內容		建議理由	建議事項
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
二	土地 使用 分區 管制 要 點	增訂	土地 使用 分區 管制 要 點	配合變一案新增用地名稱而增訂之；並考量社會住宅定位以照顧弱勢族群、青年及中低所得者居住需求，且以中、小坪數為主，因社會住宅性質特殊，其停車空間依建築技術規則規定辦理。	增修訂條文部分詳下表說明

## 陸、變更內容—土地使用分區管制要點變更前後對照表

變更前條文	變更後條文	說明
<p>八、公共設施用地之使用及建築規定如下：</p> <p>(一)機關用地：建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</p> <p>(二)學校用地：建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。</p> <p>(三)市場用地：建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</p> <p>(四)公園用地：建蔽率不得大於5%，容積率不得大於15%。</p> <p>(五)停車場用地：建蔽率不得大於5%，容積率不得大於15%。</p> <p>(六)郵政事業用地：建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</p> <p>(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。</p>	<p>八、公共設施用地之使用及建築規定如下：</p> <p>(一)機關用地：建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</p> <p>(二)學校用地：建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。</p> <p>(三)市場用地：建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</p> <p>(四)公園用地：建蔽率不得大於5%，容積率不得大於15%。</p> <p>(五)停車場用地：建蔽率不得大於5%，容積率不得大於15%。</p> <p><b><u>(六)停車場及社會福利設施用地：建蔽率不得大於60%，容積率不得大於400%；作社會住宅使用時，得依住宅法第33條規定之項目使用，並考量社宅性質特殊，其停車空間依建築技術規則規定辦理。</u></b></p> <p>(七)郵政事業用地：建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</p> <p>(八)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。</p>	<p>配合新增用地而增訂，並調整序號。</p>



# 陸、變更內容—變更示意圖



## 變更圖例

**停社** 變更停車場用地為  
停車場及社會福利  
設施用地

## 圖例

**住宅區**

**機** 機關用地

**停** 停車場用地

**鐵路用地**



## 柒、實施進度及經費

- 本變更基地之土地權屬分別為中華民國與湖口鄉，管理機關分屬財政部國有財產署及新竹縣湖口鄉公所，後續興辦社會住宅時，由內政部依國家住宅及都市更新中心設置條例第3條規定指示國家住宅及都市更新中心興辦社會住宅，並依住宅法施行細則第5條規定核定「社會住宅興辦事業計畫」，國有土地將依國家住宅及都市更新設置條例第27條第3項規定，得由政府機關**捐贈**公有不動產予該中心，鄉有土地以**租用**方式取得。

項目	面積 (公頃)	土地取得方式				主辦單位	預定完成 期限
		撥用	捐贈	租用	價購		
停車場及社會福利設施用地	0.43	—	√	√	—	國家住宅及都市更新中心	115年

- 註：1.表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。  
2.本表得視實際狀況予以調整。

## 參、公開展覽公民或團體陳情方式

# 公民或團體陳情意見表

- 公民或團體於公開展覽期間內若有意見，請以書面載明姓名及地址，向縣府提出供都市計畫委員會參考審議。

變更湖口都市計畫(停車場用地為 停車場及社會福利設施用地)案 公開展覽				
<b>【公開展覽】</b> 日期：自民國 110 年 11 月 10 日起計 30 天 地點：新竹縣政府產業發展處、新竹縣湖口鄉公所				
<b>【公開展覽說明會】</b> 為防疫考量 請依照通知單指定場次蒞臨參加 日期：民國 110 年 11 月 29 日(星期一)下午 2 時 地點：新竹縣湖口鄉公所六樓活動中心 (新竹縣湖口鄉中央街 1 號)				
為因應嚴重特殊性傳染肺炎 (COVID-19) 疫情，會議中請配戴口罩，如有發燒或咳嗽等不適症狀者，請勿參加會議，相關資料請至本縣都市計畫網( <a href="https://urbanplan.hsinchu.gov.tw/">https://urbanplan.hsinchu.gov.tw/</a> )「最新消息」或「都市計畫公開審議」點選本計畫案名查詢				
<b>計畫緣起</b> ◆ 配合中央住宅政策之落實，將利用閒置及區位良好之公有土地興建為新竹縣示範性社會住宅，提供地區內剛成家的青年人口、年長者、弱勢族群能租賃舒適合宜的居住空間，保障居住權利。爰選定湖口都市計畫北側、使用率低之停車場用地予以變更，供作社會住宅興建，滿足湖口地區住宅需求。並依法辦理公開展覽與說明會，以為後續審議參考。				
<b>法令依據</b> ◆ 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 2 項。				
<b>計畫範圍與面積</b> ◆ 本次擬變更之基地位於計畫區北側之成功路與連生陸橋交會處，為停車場用地(停二)，鄰近臺鐵湖口站、地政所與戶政所等機關，依土地登記謄本所載之面積為 0.43 公頃，請參見附圖。				
<b>計畫內容與概述</b> ◆ 變更停車場用地為停車場及社會福利設施用地，面積 0.43 公頃。 ◆ 增訂停車場及社會福利設施用地的土地使用分區管制要點。				
任何公民或團體對本計畫案如有意見，得以書面載明姓名或名稱及地址，檢附繪有建議內容之相關位置圖向本府產業發展處提出				
公民或團體對「變更湖口都市計畫(停車場用地為 停車場及社會福利設施用地)案」意見表				
陳 情 位 置	土地標示：	段	小段	地號
	門牌號碼：	鄉(鎮)(市)	村(里)	鄰
		路(街)	段	巷
			弄	號
			樓	
陳 情 理 由				
建 議 事 項				
是否出席新竹縣都市計畫委員會： <input type="checkbox"/> 是				
申請人或其代表：				
聯絡地址：				
郵寄地 點電話	新竹縣政府產業發展處 城鄉發展科 收	地址：30210 新竹縣光明六路 10 號 電話：(03) 5518101 轉 6215		
聯絡電話：				
中華民國            年            月            日				

**簡報結束，敬請指教**

# 社會住宅初步規劃構想

# 建立社宅國家生產線，政府興建營運一條龍

內政部/營建署

國家住都中心

制度建立

土地取得

規劃與興建

營運

成立專責機構  
建立中央/地方合作模式



成立社會住宅  
融資服務平臺



以價購/租賃方式  
多元取得社宅土地



規劃



興建



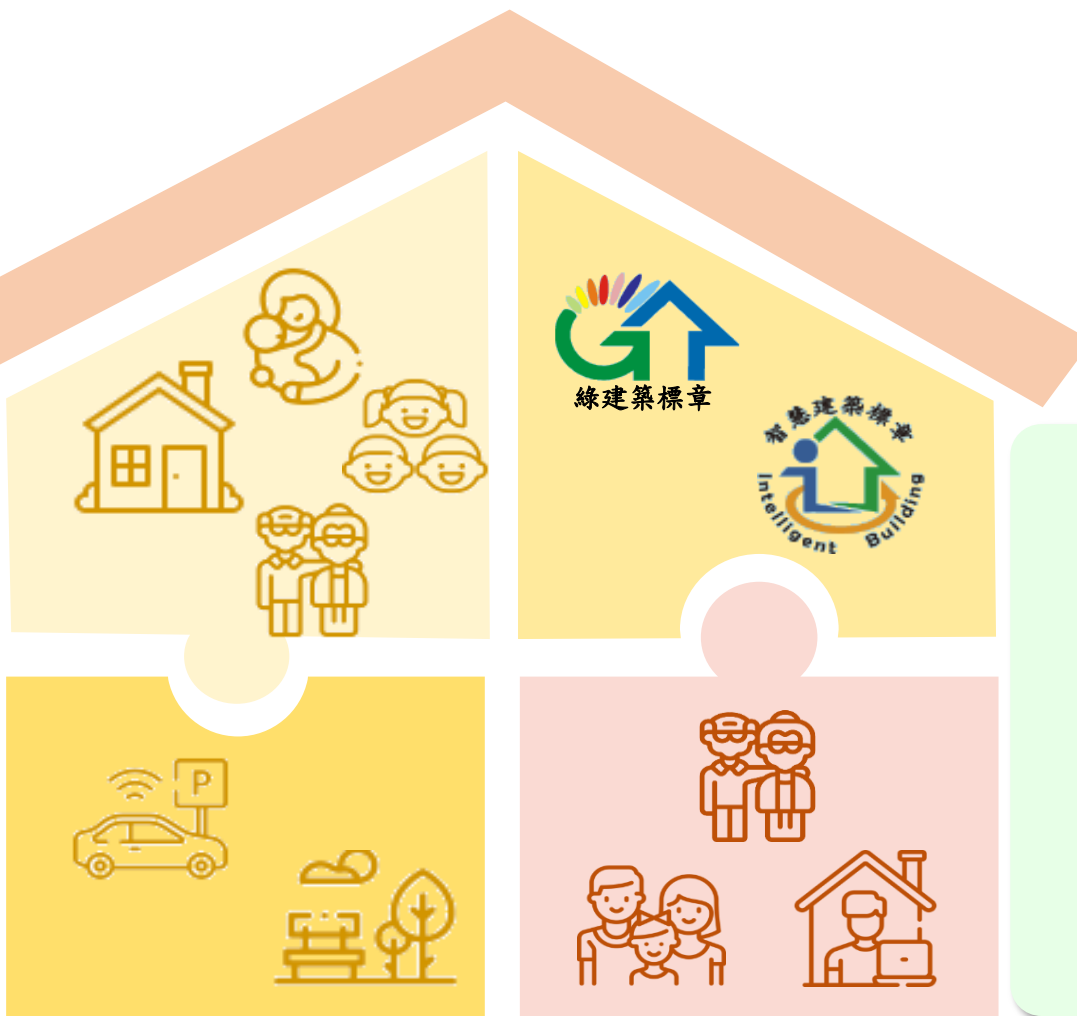
營運



# 社會住宅透過住宅資源循環，滿足居住需求

## 空間需求

- **社會住宅單元**  
依地區特性配置一二三房型
- **社福設施空間**  
依地區需求留設托嬰托幼托老空間
- **停車空間**  
留設法定停車空間
- **開放空間**  
植栽、街道家具等要求



## 建築規格

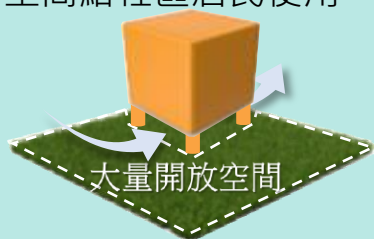
- **綠建築銀級**  
打造環保節能空間
- **智慧建築合格級**  
有效智能管理系統
- **無障礙空間**  
照顧各族群使用需求
- **通用設計**  
友善整體都市環境



# 中央興辦社會住宅造福社區的規劃原則

## 1 開放空間的保障

不同於私人開發案有圍牆，社會住宅**無圍牆**且**低建蔽**的設計，保留地面層大量開放空間給社區居民使用



地面層保有穿透空間，綠美化景觀



沿街面留設人行空間，減緩人車衝突



☑低建蔽率設計

採無圍牆開放設計  
提供社區居民使用

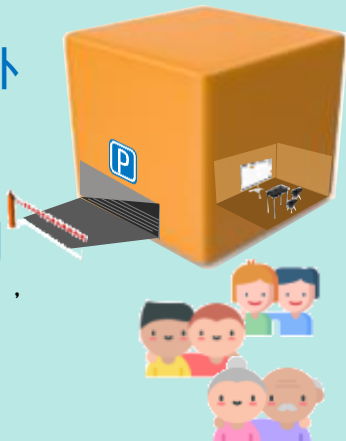
☑留設人行空間

減緩人車衝突，規  
劃友善行人空間

# 中央興辦社會住宅造福社區的規劃原則

## 2 停車/集會空間的提供

- 社宅住戶停車需求自行滿足不外溢，**額外提供社區停車空間**
- 社宅住戶**集會空間**可在滿足社宅需求後，提供區公所、里辦租用(需提前申請)



☑社宅停車不外溢，可供社區租用

避免停車空間外溢社區，滿足社宅住戶停車需求後，**可開放周邊社區租用**

統一管理的室內停車空間



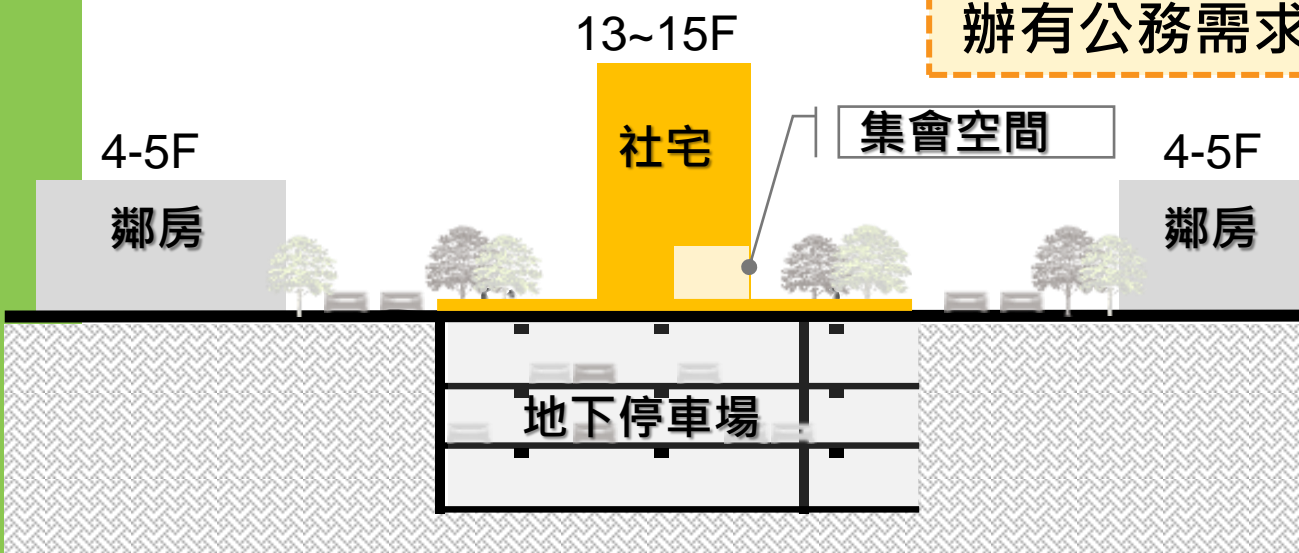
☑社宅住戶集會空間，可供公務租用

屬社宅公設的集會空間，若區公所、里辦有公務需求，**可提前申請租用**

社宅住戶集會空間可供公務需求租用



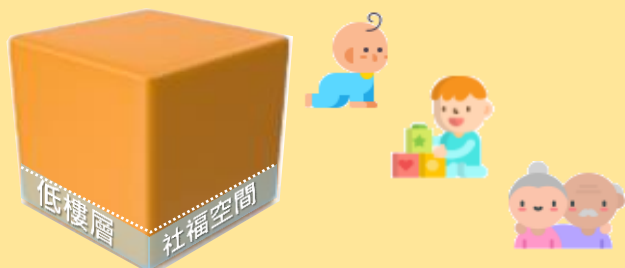
圖片來源：臺北市社宅戰情中心



# 中央興辦社會住宅造福社區的規劃原則

## 3 社福空間的進駐

社會住宅提供托嬰/托幼/托老等社福空間進駐，助社區家庭生活一臂之力



1至2樓為附屬空間(托嬰/托老)  
(視實際需要決定)



### ☑托嬰托幼

由市府評估提出需求，本署調查周邊現況設施確認需求。



室內安全空間



室外友善環境

### ☑托老

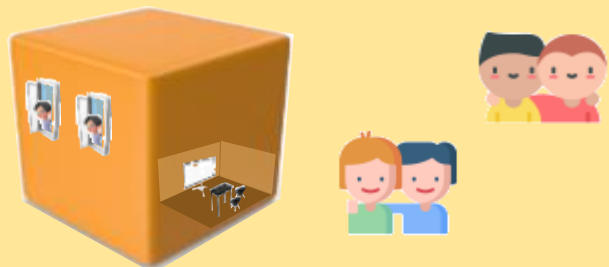
由市府評估設置各級托老設施需求。

1國中學區  
1日照

# 中央興辦社會住宅造福社區的規劃原則

## 4 專案社區優先戶

促成社區新舊居民共享社宅及服務設施



小孩長大了

青年離巢住很遠  
漏水

老屋修繕住哪裡

小家裡不夠住



周邊獨居老人自有房屋包租代管、優先搬入社宅(研議專案中)

社宅是離家近的租屋選擇

- 離巢青年
- 行動不便長輩

# 中央興辦社會住宅造福社區的規劃原則

## 5 交通配套的規劃

避免社宅新增車流量造成交通衝擊，與市府合作平台研議交通緩解措施



## ☑與市府攜手合作

規劃管制車行交通分流、保障人行交通安全



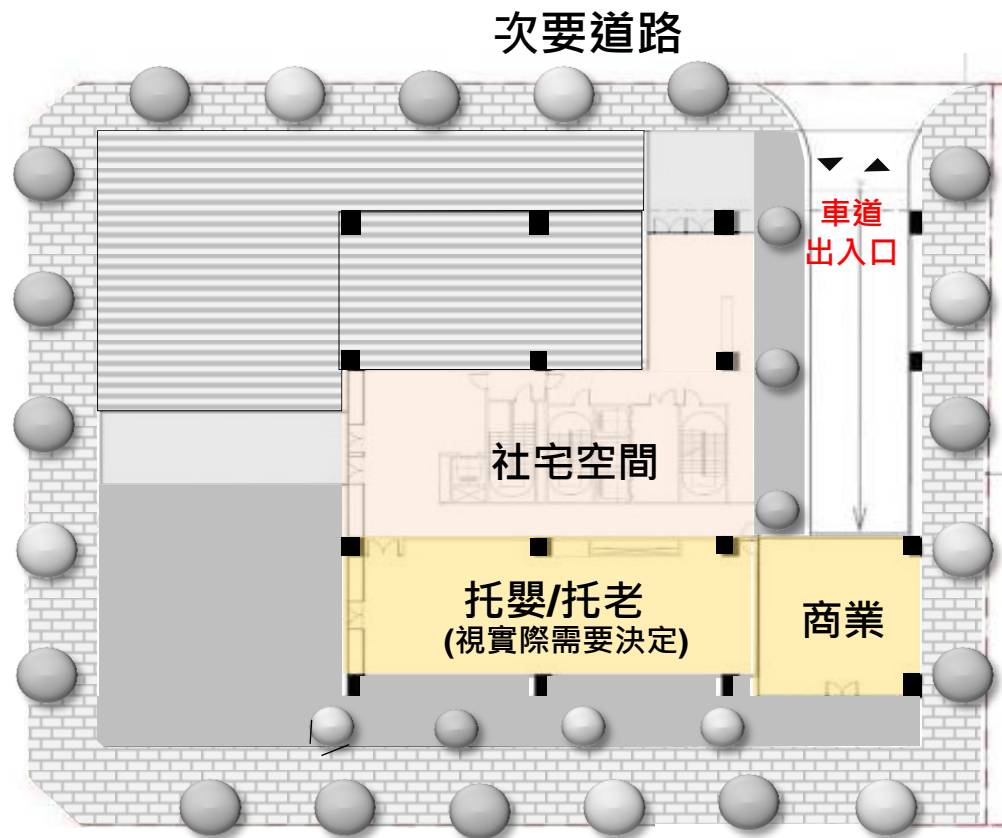
## ☑停車出入不干擾

停車場出入口設置位置，避免衝擊周邊道路交通狀況

## ☑收納路邊停車

滿足社宅停車需求後，**收納路邊停車格**，增加可供使用道路範圍

主要道路



# 中央興辦社會住宅造福社區的規劃原則

**6 教育就學**的分析  
 避免社宅新增就學人口造成地方原學區衝擊，請**市府**研議**教育就學因應措施**



☑教育就學人口調查

調查既有就學人口及學區學校供給現況

現況就學人口

☑與市府攜手合作

因應社宅新增就學人口，市府規劃配套措施

社宅就學人口



原學區就學人口

遷入社宅之原學區就學人口

社宅新增就學人口  
(遷入社宅並設籍)



開放  
空間

社宅提供  
高品質  
開放空間



退縮  
人行道



全齡  
友善  
空間

- ↑ 托嬰中心
- 老人社區關懷服務據點
- 老人日間照顧中心
- 興隆照顧中心
- 身心障礙者文山工坊



日照  
中心

# 社宅附設 全齡友善 空間



托嬰  
機構



托兒  
設施





沒有房

就學  
就業

一般戶  
身份

# 住都中心營運社宅 統一管理住戶行為

執行扣點等處分之流程



設籍

20歲

社宅帶來  
舊鄰居  
新朋友

社區離巢青年的租屋好選擇

優先戶  
身份

優先戶約佔  
3成入住人口



65  
歲以上老人



中低收入戶

低收入戶

