

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）書

變更都市計畫機關：新竹縣政府

申請機關：內政部

中華民國一一〇年九月



# 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（停車場用地為停車場及社會福利設施用地）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	內政部	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公開展覽	
	公 開 說 明 會	
公 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	縣 級	
	部 級	



# 目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、變更計畫法令依據.....	1
參、現行計畫概要.....	2
肆、社會住宅區位評估、基地選址及入住條件.....	6
伍、變更位置、發展現況及交通影響.....	8
陸、變更理由與內容.....	13
柒、實施進度及經費.....	18
附件一 內政部 109 年 10 月 22 日「苗栗縣與新竹縣第二階段 (110-113 年)社會住宅用地都市計畫變更研商會議」紀錄....	19
附件二 內政部 109 年 12 月 22 日台內營字第 1090822329 號函....	22
附件三 土地權屬登記謄本.....	24

## 表 目 錄

表一	湖口都市計畫變更歷程一覽表.....	2
表二	現行湖口都市計畫土地使用面積表.....	4
表三	本次變更土地權屬資料表.....	8
表四	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)變更內容明細表.....	14
表五	土地使用分區管制要點變更前後對照表.....	15
表六	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)變更前後土地使用計畫面積對照表.....	16
表七	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)實施進度及經費表.....	18

## 圖 目 錄

圖一	現行湖口都市計畫示意圖.....	5
圖二	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)變更位置及範圍示意圖.....	10
圖三	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)變更範圍地籍示意圖.....	11
圖四	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)使用現況圖.....	12
圖五	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)變更示意圖.....	17

## 壹、計畫緣起

為照顧青年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 月核定之「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 萬戶社會住宅。

參考新竹縣政府 107 年 6 月之「新竹縣 105-106 年度住宅計畫委託案總結報告書」內容，新竹縣社會住宅適宜性以竹北市、竹東鎮及湖口鄉為優先考量地區，用地勘選原則優先以國有地、國營事業用地，次為利用尚未處份之縣有閒置用地及縣有地選址，另透過問卷調查分析，顯示弱勢家庭願意承租政府興建之社會住宅比例約 77%，對於社會住宅區位多重視周邊居住環境(鄰里公園、社區活動中心或學校)及交通便利性。

為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之社會住宅，以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。故本案選定湖口都市計畫北側、使用率低之停車場用地變更為社會福利設施用地，供作社會住宅興建使用，滿足湖口地區住宅需求。

## 貳、變更計畫法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 2 項。

## 參、現行計畫概要

### 一、計畫沿革

湖口都市計畫於民國 61 年 11 月 25 日擬定及公告後，於 74 年 3 月 1 日發布實施第一次通盤檢討及於 92 年 11 月 25 日發布實施二次通盤檢討，其中，王爺壟地區於第二次通盤檢討係為暫予保留，後經內政部都市計畫委員會審議通過，於 97 年 3 月 19 日核定，並由新竹縣政府於 97 年 3 月 31 日發布實施。現正辦理第三次通盤檢討，計畫變更歷程詳表一。

表一 湖口都市計畫變更歷程一覽表

編號	都市計畫案名	內政部核定日期文號	發布實施日期文號
1	擬定湖口都市計畫	民國 61 年 11 月 23 日府建四字第 134120 號	民國 61 年 11 月 25 日府建都字第 87481 號
2	變更湖口都市計畫	民國 64 年 11 月 20 日府建四字第 109463 號	
3	變更湖口都市計畫(第一次通盤檢討)案	民國 74 年 2 月 12 日府建四字第 143002 號	民國 74 年 2 月 26 日府建都字第 24705 號
4	變更湖口都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案	民國 78 年 11 月 27 日府建四字第 162124 號	民國 78 年 12 月 4 日府建都字第 88742 號
5	訂定湖口都市計畫土地使用分區管制要點	民國 85 年 9 月 5 日府建四字第 163459 號	民國 85 年 9 月 18 日府建都字第 113503 號
6	變更湖口都市計畫(第二次通盤檢討)案	民國 92 年 11 月 14 日台中營字第 12801 號	民國 92 年 11 月 25 日府工都字第 1131637 號
7	變更湖口都市計畫(部分住宅區綠地為電路鐵塔用地)書	民國 94 年 1 月 21 日台內中營字第 0940002076 號	民國 94 年 2 月 3 日府工都字第 0940021185B 號
8	變更湖口都市計畫(第二次通盤檢討—王爺壟地區)案	民國 97 年 3 月 19 日台內中營字第 0970033777 號	民國 97 年 3 月 31 日府工都字第 0970041708 號

資料來源：新竹縣都市計畫書圖查詢系統及本計畫整理。



## 二、現行計畫內容

### (一)計畫範圍及計畫目標年

湖口都市計畫區為湖口鄉公所所在地，其範圍以現有湖口火車站為中心，包括鐵路東西兩面主要聚落及外圍農業區，涵蓋仁勢、孝勢、愛勢、中勢、信勢及德盛 6 村，計畫面積 370.00 公頃。

計畫目標年為民國 100 年。

### (二)計畫人口及密度

計畫人口為 38,000 人，居住密度每公頃約 496 人。

### (三)土地使用分區計畫

包括住宅區、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、車站專用區等分區(詳表二及圖一)。

### (四)公共設施計畫

包括機關、學校(文小、文中)、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、綠地、體育場、市場、停車場、郵政事業、變電所、電路鐵塔、道路等公共設施用地(詳表二及圖一)。

### (五)交通系統計畫

#### 1. 道路廣場用地

(1)聯外道路：以 11 條 12 至 30 公尺不等之道路串接省道、縣道與鄉道，為本計畫區主要及聯外道路。

(2)區內道路：配設區內主要、次要及出入道路等，計畫寬度為 8 至 15 公尺不等，另未方便行人，酌設 4 公尺寬之人行步道。

#### 2. 鐵路用地

縱貫鐵路為本地區聯外主要運輸路線，面積 5.43 公頃。

### (六)土地使用分區管制

現行計畫已訂定土地使用分區管制要點，以使土地使用分區及公共設施用地得以合理管制，達成實施都市計畫之目標。

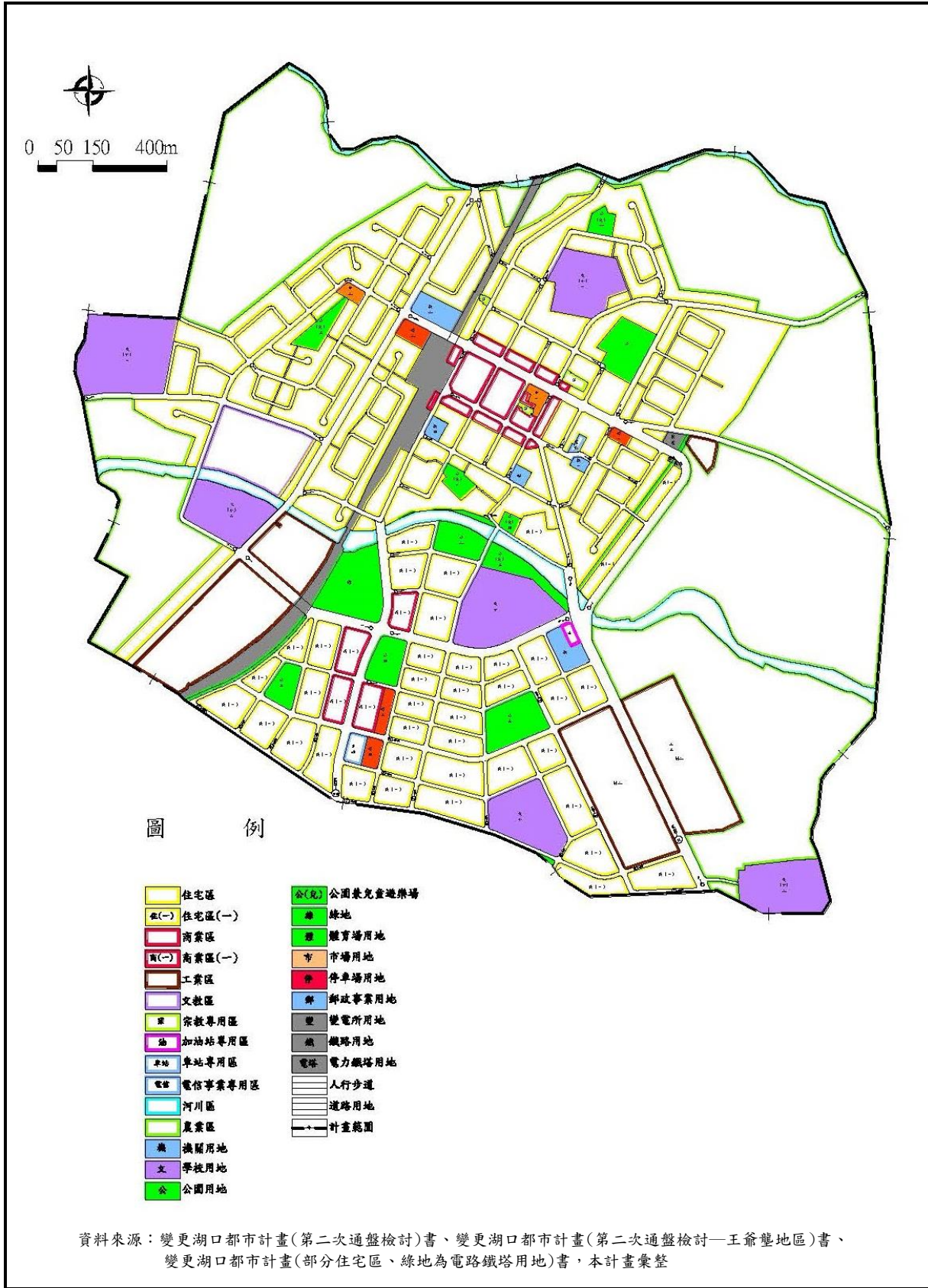
### (七)其他

另訂有都市防災計畫、分期分區發展計畫、事業及財務計畫等。

表二 現行湖口都市計畫土地使用面積表

項	目	計 畫 面 積 ( 公 頃 )	占計畫總面積 比 例 ( % )	占都市發展用 地 面 積 比 例 ( % )	備 註	
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	71.95	19.45	31.25		
	住 宅 區 ( 一 )	33.69	9.11	14.63		
	商 業 區	4.71	1.27	2.05		
	商 業 區 ( 一 )	3.37	0.91	1.46		
	工 業 區	24.37	6.59	10.58		
	文 教 區	4.60	1.24	2.00		
	宗 教 專 用 區	0.30	0.08	0.13		
	加 油 站 專 用 區	0.17	0.05	0.07		
	電 信 事 業 專 用 區	0.13	0.04	0.06		
	河 川 區	7.98	2.16	--		
	農 業 區	131.73	35.60	--		
	車 站 專 用 區	0.39	0.11	0.17		
	小 計	283.39	76.59	62.40		
	公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	1.96	0.53	0.85	
學 校 用 地		文 小 用 地	8.47	2.29	3.68	
		文 中 用 地	13.14	3.55	5.70	
公 園 用 地		6.56	1.77	2.85		
鄰里公園兼兒童遊樂場用		3.30	0.89	1.43		
綠 地		1.16	0.32	0.51		
體 育 場 用 地		3.03	0.82	1.32		
市 場 用 地		0.50	0.14	0.22		
停 車 場 用 地		1.34	0.36	0.58		
郵 政 事 業 用 地		0.22	0.06	0.10		
變 電 所 用 地		0.18	0.05	0.08		
電 路 鐵 塔 用 地		0.06	0.01	0.02		
道 路 用 地		41.26	11.15	17.92		
鐵 路 用 地		5.43	1.47	2.36		
小 計	86.61	23.41	37.60			
都 市 發 展 用 地 面 積		230.29	--	100.00		
總 計 畫 面 積		370.00	100.00	--		

資料來源：變更湖口都市計畫(第二次通盤檢討)書、變更湖口都市計畫(第二次通盤檢討—王爺壟地區)書、變更湖口都市計畫(部分住宅區、綠地為電路鐵塔用地)書，本計畫彙整  
註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準



圖一 現行湖口都市計畫示意圖

## 肆、社會住宅區位評估、基地選址及入住條件

### 一、區位評估

為達成「社會住宅興辦計畫」第二階段(110-113年)直接興建8萬戶之目標，依營建署所提供各縣市社會住宅缺額戶數及土地面積，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、土地管理機關及相關單位就所盤點用地再次逐一檢視及篩選其興辦可行性。其中，新竹縣社會住宅缺額戶數約2,000戶，經區位評估後，將於竹北市、竹東鎮、湖口鄉與新豐鄉等地陸續推動社會住宅興辦事業，而湖口鄉配給戶數約374戶。

### 二、基地選址

就前述區位評估結果，進而參考「內政部社會住宅中長期推動方案申請補助作業須知(內政部104.2.5台內營字第1040801379號函訂定、104.12.29台內營字第1040818664號函修正)」第五條第2項規定，訂定下列原則篩選，確定選址基地，再視各行政轄區需求、急迫性及基地開發量體，調整基地範圍：

- (一)面積:基地面積大於0.15公頃
- (二)道路:面臨10公尺以上道路
- (三)土地使用:符合都市計畫土地使用分區或非都市土地分區或編定
- (四)地上物:地上無或低度建築改良物
- (五)環境敏感地:避免使用影響較大之環境敏感地
- (六)人口稠密:該鄉鎮市區人口大於10萬或大於5萬呈正成長
- (七)土地權屬:屬國公有或國公營土地

就上述社宅基地選址並經後續召開新竹縣社會住宅工作會議確認後，已於湖口都市計畫範圍內選定兩處社會住宅基地(J-湖口-1(北湖段)與J-湖口-2(力行段))，前者已於109年5月21日內政部台內營字第1090808397號函指示國家住宅及都市更新中心興辦社會住宅，預計興辦134戶；後者依先期規劃預估興建280戶，惟現有使用地不符辦理社會住宅之需，需辦理本次都市計畫個案變更。

### 三、入住(承租)條件

社會住宅專供出租使用，其承租資格參酌「內政部興辦社會住宅出租辦法」第3條及「內政部108年4月警消租屋協助措施」內容規定，社會住宅住戶其入住資格條件如表三，係屬通案原則性規定，後續得配合法規修正、政策需求、個案市場定位及個案實際需求調整。

表三 社會住宅住戶資格條件表

項目	一般資格	基層警察及消防人員資格
1. 年齡	年滿二十歲國民。	現職警消人員
2. 戶籍 / 就學就業	於受理申請社會住宅之直轄市、縣(市)設有戶籍，或未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求。	於受理申請社會住宅之直轄市、縣(市)設有戶籍，或未設籍於當地且在該地區就業有居住需求。
3. 自有住宅	家庭成員於受理申請社會住宅之直轄市、縣(市)無自有住宅。	
4. 所得	家庭年所得應低於申請時社會住宅所在地直轄市、縣(市)百分之五十分位點家庭之平均所得，且所得總額按家庭成員人數平均分配，每人每月不超過最低生活費三點五倍。	現任職務之最高職務列等在警正四階以下或相當職務列等之基層警消人員。
5. 不重複享有住宅資源	家庭成員未享有政府其他住宅貸款利息或租金補貼，且非社會住宅或政府興辦之出租住宅承租戶。	

資料來源：本計畫整理。

註：本表得配合法規修正、政策需求、個案市場定位及個案實際需求調整。

## 伍、變更位置、發展現況及交通影響

### 一、變更位置及土地權屬

#### (一)變更位置

本次擬變更之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，依土地登記謄本所載之面積為0.43公頃(詳圖二)。

#### (二)土地權屬

本次擬變更基地之地號為力行段495-1、504、507、508、524-1、524-3地號，其所有權為中華民國及湖口鄉公所，詳表四及圖三。

### 二、土地使用現況

本車站專用區現況為停車場，東側為鐵路用地，周邊為建成區，詳圖四。

表四 本次變更土地權屬資料表

地 段	地 號	地籍面積 (M <sup>2</sup> ) (註1)	所 有 權 人	管 理 者
力行段	495-1	2.01	中華民國	財政部國有財產署
	504	741.38	湖口鄉	湖口鄉公所
	507	3,240.22		
	508	275.09		
	524-1	56.59	湖口鄉	湖口鄉公所
	524-3	6.96	中華民國	財政部國有財產署
合計		4,322.25	—	—

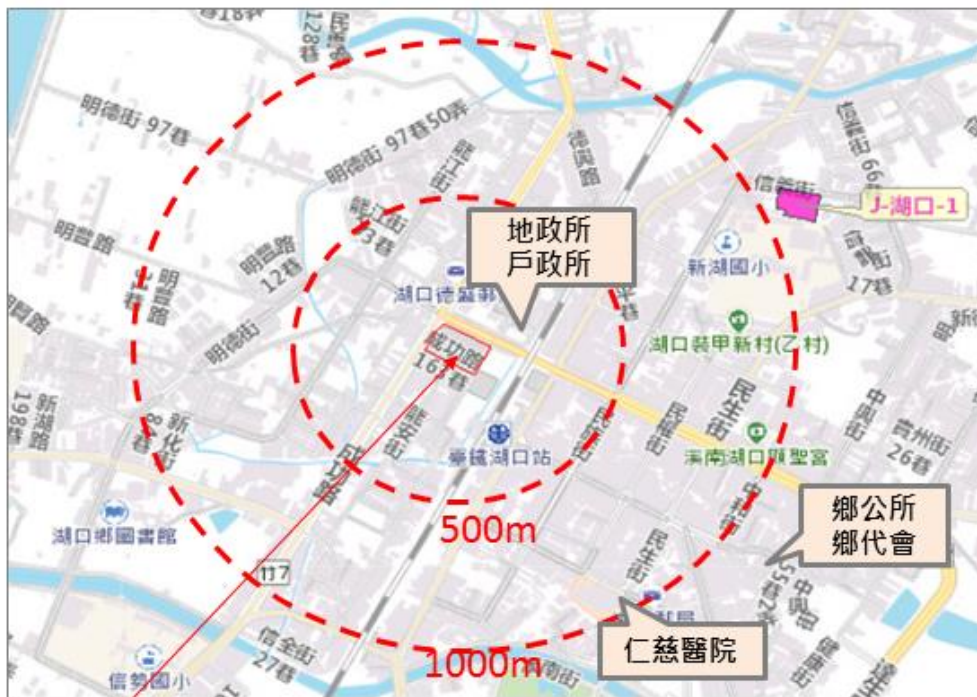
註1：表列地籍面積係依地籍登記資料所列。

### 三、交通影響

本基地位於計畫區內鐵路用地之西側，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，公路南北交通便利。東南側不到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。

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。假設1房型以每戶1人、2房型以每戶2人、3房型以每戶3人估算，約可增加460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。





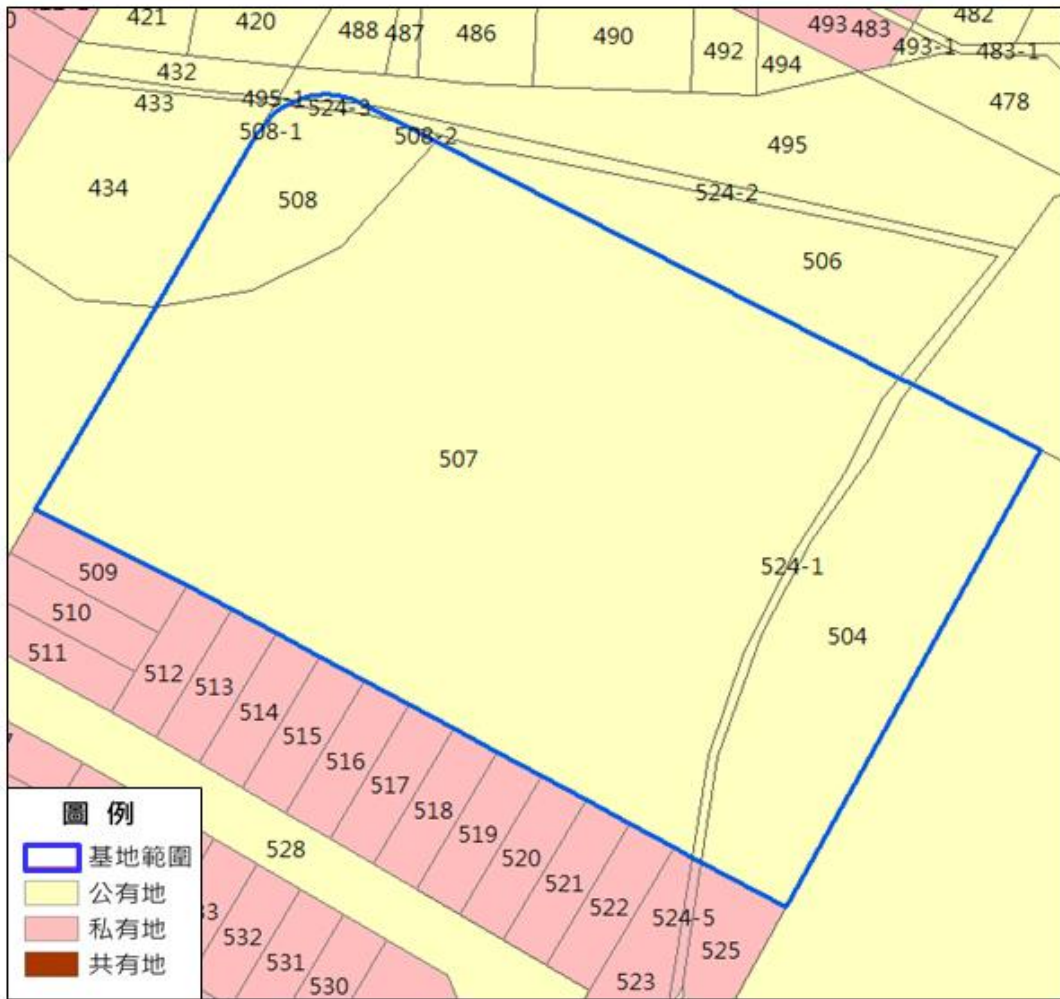
變更位置



資料來源：變更湖口都市計畫(第二次通盤檢討—王爺壟地區)書，本計畫彙整

圖二 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)變更位置及範圍示意圖





圖三 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)  
變更範圍地籍示意圖



圖四 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)使用現況圖

## 陸、變更理由與內容

### 一、變更理由

為照顧青年及弱勢族群之居住需求，配合中央住宅政策之落實，透過閒置公有土地有效利用，利用停車場用地興建示範性之社會住宅，除提供停車空間、滿足停車功能外，並提供一定空間供社會福利服務、商業服務之用，予以提供當地就業、就學、年長或社會弱勢者享有適宜之住宅及良好居住環境。

### 二、變更內容

本次變更停車場用地(停二)(0.43公頃)為停車場及社會福利設施用地(0.43公頃)，其變更內容明細表、變更前後土地使用計畫面積對照表、變更示意圖詳表四、表五、表六及圖五。

表四 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)  
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)		
一	計畫區北側	停車場用地 (0.43)	停車場及社會福利設施用地 (0.43)	<p>1. 為照顧青年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月核定之「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戶社宅缺額需補足，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>
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。	增修訂條文部分詳表六。

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表五 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>(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。</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>配合新增用地名稱而增訂，並調整序號。</p>

表六 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)  
變更前後土地使用計畫面積對照表

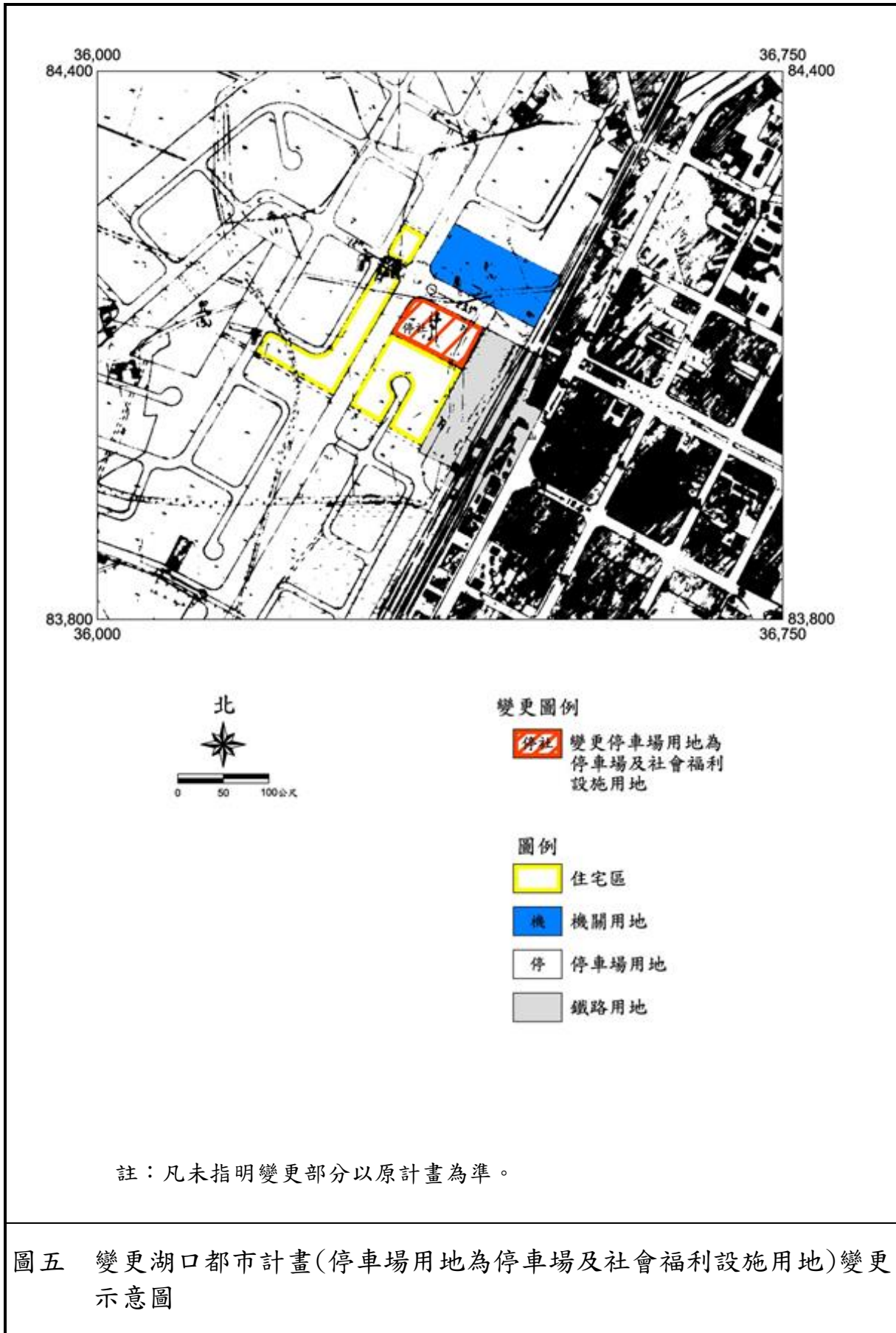
項 目	本次變更 前計畫面 積(公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	本 次 變 更 後			
			計 畫 面 積 (公 頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)	
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	71.95	71.95	19.45	31.25	
	住 宅 區 ( 一 )	33.69	33.69	9.11	14.63	
	商 業 區	4.71	4.71	1.27	2.05	
	商 業 區 ( 一 )	3.37	3.37	0.91	1.46	
	工 業 區	24.37	24.37	6.59	10.58	
	文 教 區	4.60	4.60	1.24	2.00	
	宗 教 專 用 區	0.30	0.30	0.08	0.13	
	加 油 站 專 用 區	0.17	0.17	0.05	0.07	
	電 信 事 業 專 用 區	0.13	0.13	0.04	0.06	
	河 川 區	7.98	7.98	2.16	--	
	農 業 區	131.73	131.73	35.60	--	
	車 站 專 用 區	0.39	0.39	0.11	0.17	
	小 計	283.39	283.39	76.59	62.40	
	公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	1.96	1.96	0.53	0.85
學 校 用 地		文 小 用 地	8.47	8.47	2.29	3.68
		文 中 用 地	13.14	13.14	3.55	5.70
公 園 用 地		6.56	6.56	1.77	2.85	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地		3.30	3.30	0.89	1.43	
綠 地		1.16	1.16	0.32	0.51	
體 育 場 用 地		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		1.34	-0.43	0.91	0.26	
停 車 場 及 社 會 福 利 設 施 用 地			+0.43	0.43	0.10	
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 路 鐵 塔 用 地		0.06	0.06	0.01	0.023	
道 路 用 地		41.26	41.26	11.15	17.92	
鐵 路 用 地	5.43	5.43	1.47	2.36		
小 計	86.61	86.61	23.41	37.60		
計 畫 總 面 積 ( 1 )		370.00	370.00	100.00	--	
都 市 發 展 用 地 面 積 ( 2 )		230.29	230.29	--	100.00	

註：1. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積不包括農業區、河川區。

3. 百分比(1)係占計畫總面積百分比；百分比(2)係占都市發展用地面積百分比。





圖五 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)變更示意圖

## 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。

實際進度及經費詳下表七，仍得視實際情況調整之。

表七 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）  
實施進度及經費表

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：表內面積應以依據核定圖實地分割測量之面積為準。

註 2：本表得視實際狀況予以調整。



檔 號：  
保存年限：

## 內政部營建署 函

機關地址：10556 臺北市松山區八德路2段342號  
聯絡人：蔡政和  
聯絡電話：07-2319260#105  
電子郵件：tsai@tcd.gov.tw  
傳真：07-2119097

10556  
臺北市松山區八德路2段342號  
受文者：更新開發課

發文日期：中華民國109年11月2日  
發文字號：營授城南字第1090820081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：檢送109年10月22日召開「苗栗縣與新竹縣第二階段(110-113年)社會住宅用地都市計畫變更研商會議」紀錄1份，請查照。

說明：依本署109年9月29日營授城南字第1090820044號開會通知單續辦。

正本：財政部國有財產署、財政部國有財產署中區分署新竹辦事處、行政院農業委員會農田水利署苗栗管理處、苗栗縣政府、苗栗縣政府工商發展處、苗栗縣政府消防局、苗栗縣警察局、苗栗縣苗栗市公所、新竹縣政府、新竹縣政府產業發展處、新竹縣政府交通旅遊處、新竹縣湖口鄉公所、國家住宅及都市更新中心、本署(都市計畫組、國民住宅組、中部辦公室)

副本：本署城鄉發展分署分署長室、姚副分署長室、主任工程司室、南區規劃隊、更新開發課(均含附件)

署長吳欣修

苗栗縣與新竹縣第二階段(110-113 年)社會住宅用地都市計畫變更研商會議

壹、開會時間：109 年 10 月 22 日(星期二)下午 2 時整

貳、開會地點：本署城鄉發展分署 2 樓會議室

參、會議主持人：陳分署長興隆 紀錄：戴大雄、蔡政和

肆、出席單位及人員發言：略

伍、會議結論

一、新竹縣社會住宅用地(J-湖口-2)都市計畫變更案

(一)有關「土地取得」部分

1. 有關新竹縣湖口鄉力行段 504、507、508 地號等 3 筆土地，新竹縣湖口鄉公所表示現況為停車場使用，每年租金收入約為 145 萬元，希以同等租金出租供興辦社會住宅使用，並建請轉換成相對應之樓地板面積(約 200 坪)予湖口鄉公所集會所使用。請國家住宅及都市更新中心評估自償率是否可行；另請本署國民住宅組研議鄉(鎮、市)公所土地取得機制(含租金計算基準)，以利後續推動。

2. 湖口鄉力行段 524-1 地號土地係湖口鄉公所向財政部國有財產署申請有償撥用作停車場使用，請湖口鄉公所就前開土地向國有財產署申請廢止撥用；另國有財產署所管有之湖口鄉力行段 495-1、524-3 地號等 2 筆土地，俟後續內政部指示興辦時併同函知財政部國有財產署，以配合捐贈土地予住都中心興辦社宅。

(二)有關「變更內容」部分，為保有停車場功能，本變更案名修正為「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」，後續社宅建築規劃朝向地上 9 層、地下 3 層、

地下開挖率修正為 80%，以滿足停車需求。

(三)有關「重大設施之認定」、「同意變更」及「辦理機關」部分，本基地將採都市計畫個案變更，湖口鄉公所同意由新竹縣政府擔任變更機關。後續個案變更認定請本署國民住宅組依都市計畫法第 27 條規定出具重大建設認定函，俾利後續併同變更計畫書、圖提送新竹縣政府辦理相關個案變更程序。

## 二、苗栗縣社會住宅用地(K-苗栗-1)都市計畫變更案

- (一)有關 K-苗栗-1 都市計畫變更，考量「變更苗栗都市計畫主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」已於 109 年 9 月 21 日經苗栗縣都市計畫委員會第 287 次會議審議通過，請本署城鄉發展分署俟縣府提報上開變更案至內政部後，向內政部都市計畫委員會陳情。
- (二)苗栗縣苗栗市公所表示全力配合社會住宅興建，有關市公所體健設施之需求，請市公所評估所需建築面積，供後續先期規劃作業參考。
- (三)有關苗栗縣政府消防局來函表示針對本案土地已無後續使用計畫及苗栗縣警察局來函表示已無使用需求等，請本署城鄉發展分署依函文意見修改都市計畫陳情相關內容，並納入先期規劃評估。
- (四)有關農田水利署土地如何納入社會住宅興辦，請本署國民住宅組儘速評估確認，並請本署城鄉發展分署依評估結果辦理先期規劃。

陸、散會：下午 4 時整

檔 號：  
保存年限：

### 內政部 函

地址：105404 臺北市松山區八德路2段342號(營建署)

聯絡人：陳奕霖  
聯絡電話：02-87712775  
電子郵件：lucaschen@cpami.gov.tw  
傳真：02-87712639

受文者：本部營建署城鄉發展分署

發文日期：中華民國109年12月22日  
發文字號：台內營字第1090822329號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關本部為興辦新竹縣湖口鄉社會住宅(新竹縣湖口鄉力行段507號等土地)，請貴分署依都市計畫法第27條第1項第4款規定，申請辦理都市計畫個案變更一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、本部刻正依據行政院106年3月6日院臺建字第1060004796號函核定之「社會住宅興辦計畫」推動8年政府直接興建12萬戶社會住宅，旨揭社會住宅係為滿足上開計畫第二階段(110至113年)政府直接興建8萬戶社會住宅所規劃。
- 二、為強化照顧弱勢族群、青年及中低所得者居住需求，興辦社會住宅為中央與地方政府住宅政策重點工作項目，且計畫目標需於113年以前興建12萬戶社會住宅，政策具有急迫性，符合都市計畫法第27條第1項第4款「為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時，應視實際情形變更都市計畫」之規定；爰此，本部同意貴分署依上開條款規定，申請辦理旨揭社會住宅用地個案變更都市計畫，並請貴分署儘速依法定程序向各主辦機關提出申請。

正本：本部營建署城鄉發展分署

副本：新竹縣政府、本部營建署(國民住宅組)



裝

訂

線



土地建物查詢資料

新竹縣系湖口鄉力行段 0495-0001地號

資料查詢時間：民國110年03月26日10時26分

頁次：1

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國084年08月21日  
 地目：道 等則：-- 登記原因：地籍圖重測  
 使用分區：(空白) 面積：\*\*\*\*\*2.01平方公尺  
 民國110年01月 公告土地現值：\*\*\*66,500元/平方公尺  
 使用地類別：(空白)  
 地上建物建號：(空白)  
 其他登記事項：分割自：495

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0001  
 登記日期：民國077年09月26日 登記原因：第一次登記  
 原因發生日期：民國077年08月19日  
 所有權人：中華民國  
 統一編號：0000000158  
 住址：(空白)  
 管理者：財政部國有財產署  
 統一編號：03732401  
 住址：台北市光復南路116巷18號  
 權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
 權狀字號：---(空白)字第-----號  
 當期申報地價：109年01月\*\*\*11,200.0元/平方公尺  
 前次移轉現值或原規定地價：  
 076年08月 \*\*\*\*4,000.0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：申請免繕發權利書狀：辦理工有土地權利登記  
 ( 資料顯示完畢 )

列印人員：劉富美  
 收件號：110JD004244  
 查驗號碼：110JD004244REGA362B331EC6441E292F098047E0B5  
 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。



土地建物查詢資料

新竹縣系湖口鄉力行段 0504-0000地號

資料查詢時間：民國110年03月26日10時26分

頁次：1

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國084年08月14日 登記原因：地籍圖重測  
地目：溜 等則：08 面積：\*\*\*\*\*741.38平方公尺  
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)  
民國110年01月 公告土地現值：\*\*\*35,700元/平方公尺  
地上建物建號：(空白)  
其他登記事項：重測前：下北勢段下北勢小段47-46

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0001 登記原因：徵收  
登記日期：民國079年11月21日  
原因發生日期：民國079年11月16日  
所有權人：湖口鄉  
統一編號：0001000405  
住址：(空白)  
管理者：新竹縣湖口鄉公所  
統一編號：46805607  
住址：新竹縣湖口鄉中勢村24鄰中央街1號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：(空白) 字第004844號  
當期申報地價：109年01月\*\*\*\*8,500.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
079年11月 \*\*\*\*5,500.0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)

< 資料顯示完畢 >

列印人員：劉富美  
收件號：110JD004244  
查驗號碼：110JD004244REGA362B331EC6441E292F098047E0B5  
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。

湖口鄉公所  
B3

湖口鄉公所  
B3

土地建物查詢資料

新竹縣系湖口鄉力行段 0507-0000地號

資料查詢時間：民國110年03月26日10時26分

頁次：1

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國084年08月14日  
 地目：田  
 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：下北勢段下北勢小段52-51

登記原因：地籍圖重測  
 面積：\*\*\*\*3,240.22平方公尺  
 使用地類別：(空白)  
 公告土地現值：\*\*\*41,638元/平方公尺

等則：09

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001)登記次序：0001  
 登記日期：民國079年11月21日  
 原因發生日期：民國079年11月16日  
 所有權人：湖口鄉  
 統一編號：0001000405  
 住址：(空白)  
 管理者：新竹縣湖口鄉公所  
 統一編號：46805607  
 住址：新竹縣湖口鄉中勢村24鄰中央街1號

權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
 權狀字號：(空白)字第004846號  
 當期申報地價：109年01月\*\*\*\*9,021.0元/平方公尺  
 前次移轉現值或原規定地價：  
 079年11月 \*\*\*\*5,827.0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：徵收

( 資料顯示完畢 )

列印人員：劉富美  
 收件號：110JD004244  
 查驗號碼：110JD004244REGA362B331EC6441E292F098047E0B5  
 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。





土地建物查詢資料

新竹縣系湖口鄉力行段 0508-0000地號

資料查詢時間：民國110年03月26日10時26分

頁次：1

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國084年08月14日  
 地目：田  
 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：下北勢段下北勢小段51-2  
 因分割增加地號：508-1·508-2

登記原因：地籍圖重測  
 面積：\*\*\*\*\*275.09平方公尺  
 使用地類別：(空白)

等則：09  
 公告土地現值：\*\*\*66,500元/平方公尺

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0001  
 登記日期：民國079年11月21日  
 原因發生日期：民國079年11月16日  
 所有權人：湖口鄉  
 統一編號：0001000405  
 住址：(空白)  
 管理者：新竹縣湖口鄉公所  
 統一編號：46805607  
 住址：新竹縣湖口鄉中勢村24鄰中央街1號

權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
 權狀字號：(空白) 字第004845號  
 當期申報地價：109年01月\*\*\*11,200.0元/平方公尺  
 前次移轉現值或原規定地價：  
 079年11月 \*\*\*\*7,000.0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：徵收

( 資料顯示完畢 )

列印人員：劉富美  
 收件號：110JD004244  
 查驗號碼：110JD004244REGA362B331EC6441E292F098047E0B5  
 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。



土地建物查詢資料

新竹縣系湖口鄉力行段 0524-0001地號

資料查詢時間：民國110年03月26日10時26分

頁次：1

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國084年08月21日  
 地目：水  
 使用分區：(空白)  
 民國110年01月 公告土地現值：\*\*\*35,700元/平方公尺  
 地上建物建號：(空白)  
 其他登記事項：分割自：5 2 4

登記原因：地籍圖重測  
 面積：\*\*\*\*\*56.59平方公尺  
 使用地類別：(空白)

等則：--

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0003  
 登記日期：民國107年01月22日  
 原因發生日期：民國106年11月24日  
 所有權人：湖口鄉  
 統一編號：0001000405  
 住址：(空白)  
 管理者：新竹縣湖口鄉公所  
 統一編號：46805607  
 住址：新竹縣湖口鄉中勢村2 4 鄰中央街1 號

權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
 權狀字號：107新土字第001078號  
 當期申報地價：109年01月\*\*\*\*8,500.0元/平方公尺  
 前次移轉現值或原規定地價：  
 106年11月 \*\*\*\*35,600.0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：有償撥用

< 資料顯示完畢 >

列印人員：劉富美  
 收件號：110JD004244  
 查驗號碼：110JD004244REGA362B331EC6441E292F098047E0B5  
 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。



土地建物查詢資料

新竹縣系湖口鄉力行段 0524-0003地號

資料查詢時間：民國110年03月26日10時26分

頁次：1

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國084年08月21日 登記原因：地籍圖重測  
地目：水 等則：-- 面積：\*\*\*\*\*6.96平方公尺  
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)  
民國110年01月 公告土地現值：\*\*\*66,500元/平方公尺  
地上建物建號：(空白)  
其他登記事項：分割自：5 2 4

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0001  
登記日期：民國077年09月26日 登記原因：第一次登記  
原因發生日期：民國077年08月19日  
所有權人：中華民國  
統一編號：0000000158  
住址：(空白)  
管理者：財政部國有財產署  
統一編號：03732401  
住址：台北市光復南路116巷18號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：--- (空白) 字第-----號  
當期申報地價：109年01月\*\*\*11,200.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
076年08月 \*\*\*\*4,000.0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：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記  
(資料顯示完畢)

列印人員：劉富美  
收件號：110JD004244  
查驗號碼：110JD004244REGA362B331EC6441E292F098047E0B5  
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。





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）書

變更都市計畫機關：新竹縣政府

申請機關：內政部

中華民國一一〇年九月

新 竹 縣 政 府	
業 務 主 管 人 員	
業 務 承 辦 人 員	