

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

變更機關：新竹縣政府  
中華民國 111 年 04 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<br>(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<br>第27條第1項第4款<br>第27條第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<br>之起訖日期                | 1.公展文號：<br>2.刊登報紙及日期：<br>3.公展日期：<br>4.公開說明會： |  |
| 人民團體對本案<br>反映意見                |                                              |  |
| 本案提交各級都市計畫<br>委員會審核結果          | 縣(市)級                                        |  |
|                                | 中央級                                          |  |

# 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

|     |                |      |
|-----|----------------|------|
| 第一章 | 緒論.....        | -1-  |
|     | 壹、計畫緣起與目的..... | -1-  |
|     | 貳、計畫範圍與位置..... | -3-  |
|     | 參、辦理法令依據.....  | -7-  |
| 第二章 | 現行都市計畫概要.....  | -8-  |
|     | 壹、實施經過.....    | -8-  |
|     | 貳、計畫內容概要.....  | -8-  |
| 第三章 | 上位及相關計畫.....   | -13- |
|     | 壹、上位計畫.....    | -13- |
|     | 貳、相關計畫.....    | -17- |
| 第四章 | 發展現況分析.....    | -22- |
|     | 壹、自然環境.....    | -22- |
|     | 貳、土地使用.....    | -25- |
|     | 參、公共設施用地.....  | -26- |
|     | 肆、交通系統.....    | -29- |
| 第五章 | 變更理由及內容.....   | -31- |
| 第六章 | 實施進度及經費.....   | -39- |
| 第七章 | 土地使用分區管制.....  | -42- |

附錄一、相關公文

附錄二、地籍圖

附錄三、土地使用分區證明

附錄四、地籍謄本

## 圖目錄

|        |                               |      |
|--------|-------------------------------|------|
| 圖1.1-1 | 本計畫基地位置圖 .....                | -1-  |
| 圖1.2-1 | 本計畫範圍位置示意圖 .....              | -3-  |
| 圖1.2-2 | 北埔(含鄉公所地區)都市計畫地理區位示意圖 .....   | -4-  |
| 圖1.2-3 | 本計畫範圍土地權屬示意圖 .....            | -5-  |
| 圖1.2-4 | 本計畫行政中心遷移前後位置圖 .....          | -6-  |
| 圖1.2-5 | 本計畫空照圖 .....                  | -6-  |
| 圖1.2-6 | 本計畫範圍土地使用現況照片圖 .....          | -7-  |
| 圖2.1-1 | 現行計畫（第二次通盤檢討保留案紙圖數化）示意圖 ..... | -12- |
| 圖4.1-1 | 環境敏感地分布圖 .....                | -25- |
| 圖4.2-1 | 北埔鄉土地利用現況示意圖 .....            | -26- |
| 圖5.1-1 | 變更示意圖 .....                   | -32- |
| 圖5.1-2 | 綜合行政中心(機關用地)示意圖(一) .....      | -36- |
| 圖5.1-3 | 綜合行政中心(機關用地)示意圖(二) .....      | -36- |
| 圖5.1-4 | 綜合行政中心(機關用地)示意圖(三) .....      | -37- |
| 圖5.1-5 | 綜合行政中心(機關用地)示意圖(四) .....      | -37- |
| 圖5.1-6 | 綜合行政中心(機關用地)建築配置圖 .....       | -38- |

## 表目錄

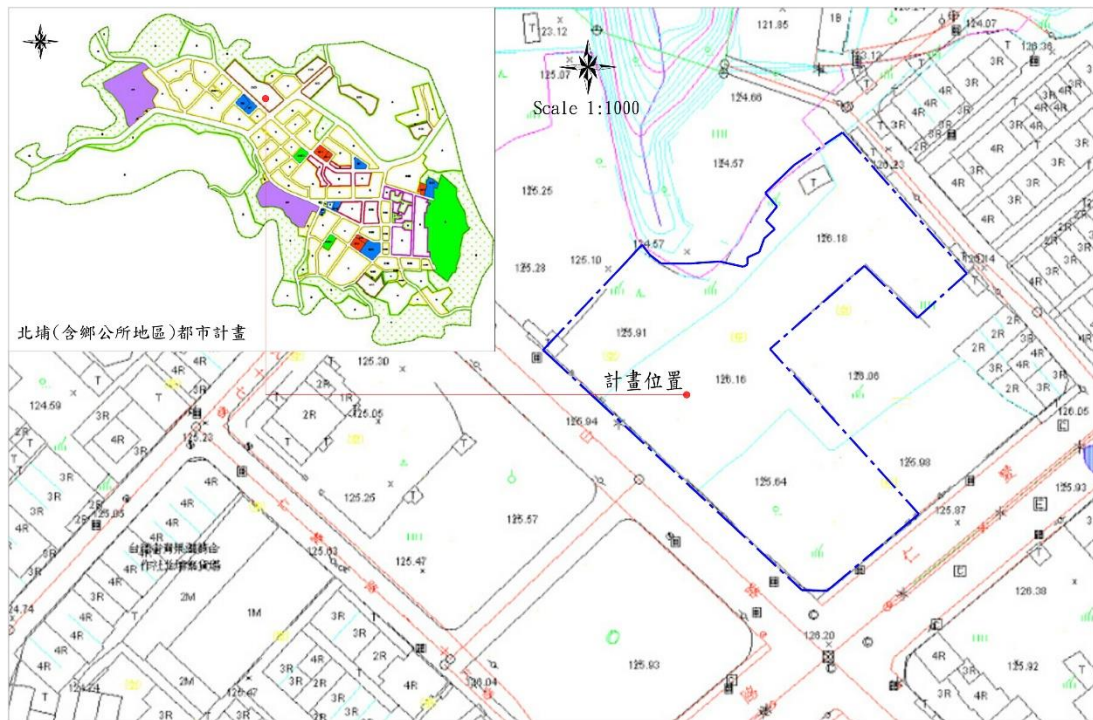
|        |                          |      |
|--------|--------------------------|------|
| 表1.2-1 | 基地土地清冊 .....             | -5-  |
| 表2.1-1 | 北埔都市計畫實施歷程一覽表 .....      | -8-  |
| 表2.1-2 | 北埔都市計畫土地使用計畫面積分配表 .....  | -11- |
| 表3.1-1 | 新竹縣區域計畫發展核心分類及內容 .....   | -16- |
| 表3.2-1 | 相關計畫彙整表 .....            | -18- |
| 表4.1-1 | 北埔鄉生態與景觀遊憩彙整表 .....      | -23- |
| 表4.1-2 | 本計畫區涉及之環境敏感因子彙整表 .....   | -24- |
| 表4.2-1 | 計畫區計畫面積及發展率彙整表 .....     | -25- |
| 表4.3-1 | 本計畫區公共設施開闢及取得情形彙總表 ..... | -28- |
| 表4.4-1 | 本計畫區都市計畫道路編號明細表 .....    | -30- |
| 表5.1-1 | 變更內容明細表 .....            | -31- |
| 表5.1-2 | 面積計算表 .....              | -38- |
| 表6.1-1 | 實施進度與經費表 .....           | -39- |
| 表6.1-2 | 工程建造經費概算表 .....          | -40- |
| 表6.1-3 | 109年北埔鄉公所累計餘絀計算表 .....   | -41- |
| 表7.1-1 | 土地使用分區管制要點對照表 .....      | -42- |

# 第一章 緒論

## 壹、計畫緣起與目的

北埔鄉位於新竹市區之西南方，自清末姜秀鑾率眾進入開墾，從竹東進到北埔盆地後便興建了金廣福公館為拓墾基地，時光變遷之下，北埔都市計畫區就鄉公所所在地，依山水環繞規劃與發展已逾37個年頭。於民國93年1月發布實施「變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案」及100年2月發布實施「變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(保留案)案」後，針對北埔歷史街區之傳統聚落分區調整、土地使用管制與都市設計準則等已訂定相關規範，為保存良好之北埔老街風貌及最完整的客家古蹟、歷史建築群，並因應國家級臺三線客庄浪漫大道政策，積極發展客庄觀光，本計畫區正面臨進一步發展之契機與挑戰。

本案涉及土地使用規劃，為使本案基地得以地盡其利，發揮土地使用最大效益，本案已依據政府採購法採購適宜土地，並擬依據都市計畫法第27條第1項第4款規定由工業區透過都市計畫個案變為機關用地辦理本案都市計畫個案變更，詳圖1.1-1。



圖資來源：國土測繪圖資服務雲

圖1.1-1、本計畫基地位置圖

## 一、計畫緣起

新竹縣北埔鄉公所辦公廳舍主體結構係興建於民國66年，使用迄今已逾40年。現況辦公廳基地係向私人單位承租，唯近年爭議不斷，為因應未來施政方案，並照顧鄉民福祉，另謀他地新建辦公場所。依據107年8月行政院院長訪視各縣市「中央與地方落實前瞻基礎建設暨長期照顧業務座談會」地方提案及行政院政策指示，協助辦公廳舍新建工程；依據新竹縣政府109年06月11日府民客字第1093310869號函及109年07月28日府民客字第1093311198號函提及有關本案辦公大樓異地新建1案，新竹縣政府表示全力支持促成，將報陳內政部並積極協助爭取補助經費。

### (一)以個案變更方式辦理，將本基地由工業區變更為機關用地

考量「變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(保留案)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，目前北埔鄉公所正在辦理「變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」草案，在第三次通盤檢討草案中已將本基地擬變更為行政區(行一)；惟考量通盤檢討審查程序較為繁瑣，故將本基地以個案變更方式辦理，由工業區變更為機關用地，盼能盡速創造更優良的空間環境。

## 二、計畫目的

北埔鄉是新竹縣文化底蘊最深厚的地方，謂此鄉公所積極推動北埔百年大計的大戰略，其中興建綜合行政區辦公大樓。北埔鄉公所因辦公廳舍使用逾四十年，且土地為私人所有，為了能夠再提升北埔鄉整體均衡發展，滿足各單位行政辦公空間需求，加強為民服務效能，將規劃展演廳、社會福利設施及緊急避難收容



據點等，考量通盤檢討審查程序較為繁瑣，這次特別再次提出綜合行政中心遷建計畫，以個案變更方式辦理，為使後續個案變更順利進行，北埔鄉公所向新竹縣政府爭取依據都市計畫法第二十七條第一項第四款屬縣(市)政府之重大建設之變更依據公文，盼能盡速創造更優良的空間環境。

## 貳、計畫範圍與位置

### 一、計畫範圍與面積

位於中山路與仁愛路交叉口之位置，且對面為機關用地(二)，毗鄰台電北埔服務所，變更位置座落於北埔鄉埔中段123地號(工業區)，面積約4703.34平方公尺。本案基地可藉省道台3線通往至新竹縣竹北鎮，交通極為便利。其計畫範圍周邊地標西側鄰近寶山第二水庫及北埔國中、南側為北埔國小，詳圖1.2-1、圖1.2-1。



圖1.2-1、本計畫範圍位置示意圖

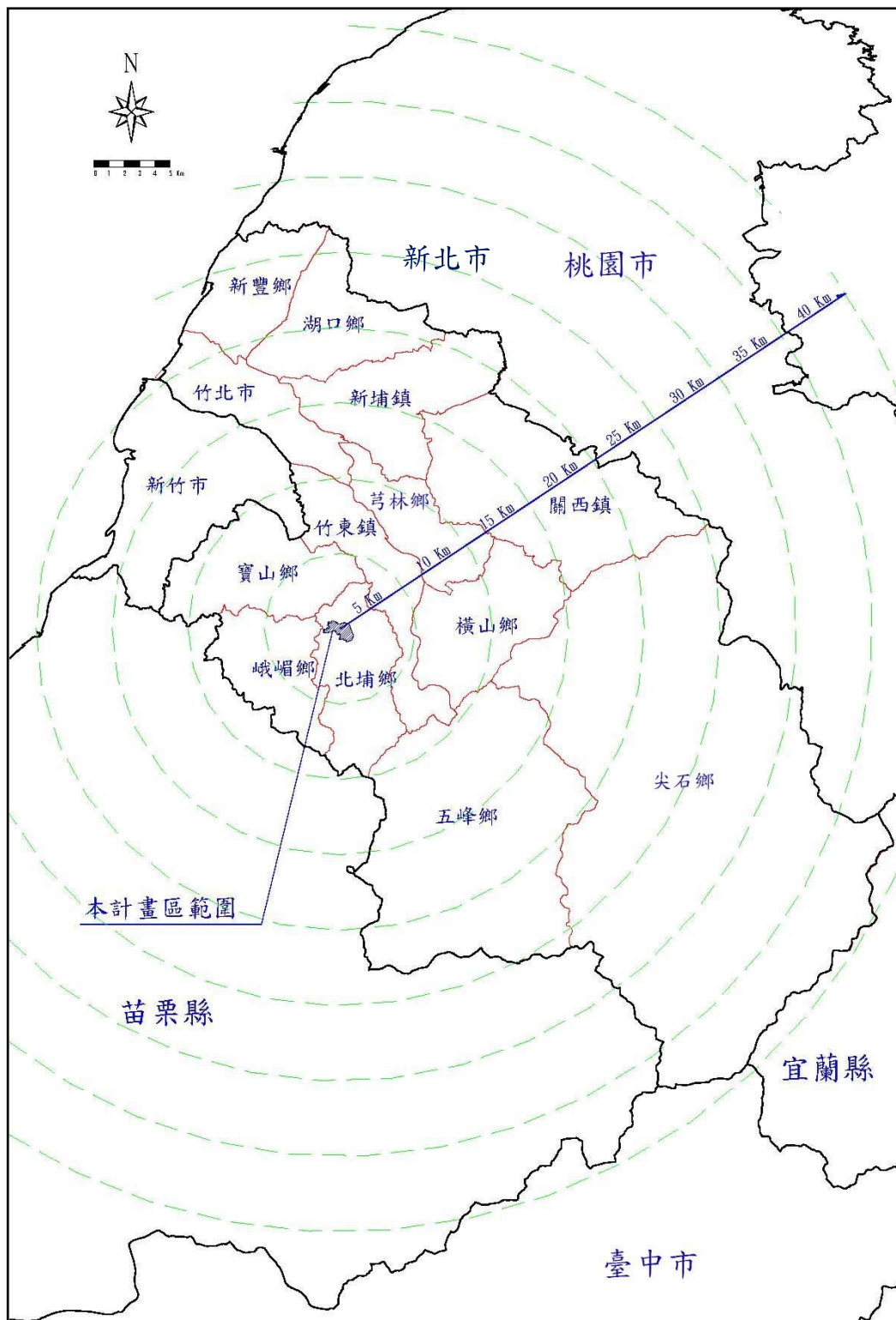


圖1.2-2、北埔(含鄉公所地區)都市計畫地理區位示意圖

參考資料: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)書草案

## 二、土地權屬

本計畫預計變更範圍位屬北埔都市計畫內，變更位置座落於北埔鄉埔中段123地號，其土地使用分區為工業區，屬公有土地，管理機關為北埔鄉公所，詳表1.2-1、圖1.2-3～圖1.2-6。

表1.2-1、基地土地清冊

| 地段     | 地號  | 使用分區 | 土地謄本面積(m <sup>2</sup> ) | 所有權人  | 管理機關  |
|--------|-----|------|-------------------------|-------|-------|
| 北埔鄉埔中段 | 123 | 工業區  | 4703.34                 | 北埔鄉公所 | 北埔鄉公所 |
| 總面積    |     |      | 4703.34 m <sup>2</sup>  |       |       |



圖1.2-3、本計畫範圍土地權屬示意圖





圖1.2-4、本計畫行政中心遷移前後位置圖

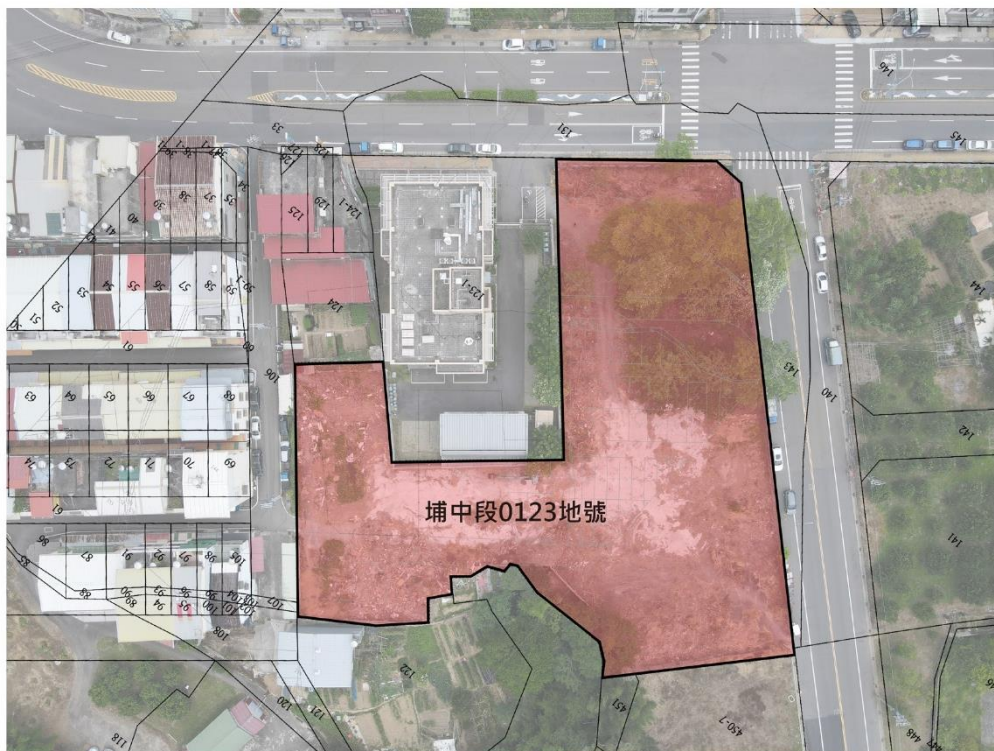


圖1.2-5、本計畫空照圖



圖1.2-6、本計畫範圍土地使用現況照片圖

### 參、辦理法令依據

#### 一、都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款

都市計畫法第27條規定：「都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，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：

- (一)因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
- (二)為避免重大災害之發生時。
- (三)為適應國防或經濟發展之需要時。
- (四)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）（局）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。

#### 二、核准文號

依據新竹縣政府中華民國 111 年 1 月 5 日府產城字第 1100398507 號函，詳附錄一。



## 第二章 現行都市計畫概要

### 壹、實施經過

北埔都市計畫區就鄉公所所在地，於民國69年發布實施後，辦理7次變更，詳表 2.1-1。

表2.1-1、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  |

### 貳、計畫內容概要

#### 一、計畫內範圍、年期及人口

##### (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、農業區等使用分區，占計畫區總面積之79.55%，詳圖2.1-1、表2.1-2。

### (四)公共設施用地計畫

#### 1.機關用地

共劃設機關用地 5 處，合計計畫面積 1.89 公頃。

#### 2.學校用地

##### (1) 國小

劃設國小用地 1 處，計畫面積 2.08 公頃。

##### (2) 國中

劃設國中用地 1 處，計畫面積 3.30 公頃。

#### 3. 公園用地

劃設公園 1 處，計畫面積 4.58 公頃。

#### 4.公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園兼兒童遊樂場用地 3 處，合計計畫面積 0.56 公頃。

#### 5.零售市場用地

劃設零售市場用地 2 處，合計計畫面積 0.40 公頃。

#### 6.停車場用地

劃設停車場用地 3 處，合計計畫面積 0.32 公頃。

#### 7.綠地用地

劃設綠地用地 2 處，合計計畫面積 0.1 公頃。

#### 8.郵政事業用地

劃設郵政事業用地 1 處，計畫面積 0.02 公頃。

#### 9.道路廣場用地

劃設道路廣場用地計畫面積 16.20 公頃。

## (五)交通系統計畫

原計畫共劃設 8 條聯外道路及數條區內道路、出入道路及人行步道。

### 1.聯外道路

原計畫區聯外道路系統可區分為主要道路及次要道路兩種，分別說明如下。

#### (1) 主要道路

為編號一號道路，即台 3 線，分別往東通往竹東，往西通往 峨嵋，為本計畫區主要聯外道路。

#### (2) 次要道路

本地區次要聯外道路分別是往北連通寶山、水礫子，往南連 通小南坑、往東通往大湖及往西通往小分林之 7 條鄉道。

### 2.區內道路

區內道路系統可區分為次要道路、出入道路及人行步道三種，其中次要道路有 7 條，道路寬度介於 10-13m 間；出入道路則分別為 9m、8m、6m 寬之計畫道路；人行步道為 4m 寬之計畫道路。



表2.1-2、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<br>(公頃) | 占都市發展用地<br>比例(%) | 占計畫總面積<br>比例(%) |
|----------------|------------|----------------|------------------|-----------------|
| 土地<br>使用<br>分區 | 住宅區        | 19.41          | 34.75            | 17.01           |
|                | 商業區        | 2.73           | 3.16             | 1.55            |
|                | 工業區        | 5.36           | 7.57             | 3.71            |
|                | 古蹟保存區      | 0.92           | 1.12             | 0.55            |
|                | 農會專用區      | 0.04           | 0.06             | 0.03            |
|                | 電信專用區      | 0.23           | 0.32             | 0.16            |
|                | 保護區        | 30.22          | 42.21            | 20.66           |
|                | 農業區        | 52.83          | 62.12            | 30.40           |
|                | 傳統聚落保存區    | 3.58           | 4.61             | 2.26            |
|                | 住宅區(特)     | 4.34           | 5.80             | 2.84            |
|                | 商業區(特)     | 0.59           | 0.80             | 0.39            |
|                | 小計         | 120.25         | 162.54           | 79.55           |
| 公共<br>設施<br>用地 | 機關用地       | 1.89           | 1.71             | 0.84            |
|                | 學校用地       | 國小用地           | 2.08             | 1.54            |
|                |            | 國中用地           | 3.30             | 2.13            |
|                | 公園用地       | 4.58           | 7.03             | 3.44            |
|                | 公園兼兒童遊樂場用地 | 0.56           | 0.77             | 0.38            |
|                | 零售市場用地     | 0.40           | 0.57             | 0.28            |
|                | 停車場用地      | 0.32           | 0.44             | 0.21            |
|                | 綠地用地       | 0.10           | 0.18             | 0.09            |
|                | 郵政事業用地     | 0.02           | 0.03             | 0.02            |
|                | 道路廣場用地     | 16.20          | 23.58            | 11.54           |
|                | 小計         | 29.45          | 41.79            | 20.45           |
| 都市發展用地面積       |            | 66.65          | 100.00           | 48.94           |
| 計畫總面積          |            | 149.70         |                  | 100.00          |

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(第三次通盤檢討)(含都市計畫重製)書草案



## 第三章 上位及相關計畫

### 壹、上位計畫

本計畫位於新竹縣竹東鎮，為臺灣北部地區，故以下將簡述上位計畫對於該區域之空間定位與發展策略，包括「修正全國區域計畫」、「擬定新竹縣區域計畫(草案)」、「產業發展政策」等，茲將相關內容綜整如下：

#### 一、修正全國區域計畫(民國 106 年 5 月，內政部)

##### (一)計畫概要

##### 1.計畫體系及性質調整

配合國土計畫法(105 年 5 月 1 日發布實施)之空間計畫架構，將現行臺灣北、中、南、東部等 4 個區域計畫，整併為「全國區域計畫」，並調整為政策計畫性質，研擬各類型土地利用基本原則，俾未來轉化為「全國國土計畫」。

##### 2.因應全球氣候變遷趨勢，研訂土地使用調整策略

(1) 因應氣候變遷趨勢，研擬土地使用調適策略原則。

(2) 將現行「限制發展地區」及「條件發展地區」整併為「環境敏感地區」，除避免直接限縮人民權利義務關係外，並依災害、生態、資源及景觀之不同性質，按其環境敏感程度研擬土地使用管制原則。

(3) 檢討嚴重地層下陷地區、海岸地區等特定區域之土地使用指導原則，因應該特殊地區之土地使用管制需求。

##### 3.建立計畫指導使用機制及簡化審議流程

(1) 研訂新訂或擴大都市計畫總量、區位、機能、規模之指導原則，直轄市、縣(市)區域計畫內應訂定全市(縣)之新訂或擴大都市計畫之區位、規模及機能；且除係屬配合重大建設計畫需要之都市計畫及已列入公告實施直轄市、縣(市)區域計畫者，得逕依都市計畫法規定辦理，無須再提區委會審

議。又均將以直轄市、縣(市)區域計畫辦理政策環評，不再就零星個案辦理，大幅簡化辦理程序。

- (2) 訂定「開發利用申請設施型使用分區變更區位」之指導原則，並簡化開發許可之審查流程，以建立計畫引導土地使用模式，提高審查效率；並在符合現行法令規定情形下，訂定政府為推動重大建設計畫有迫切需要，得辦理土地使用分區變更之相關機制。

## 二、新竹縣區域計畫(民國 104 年規劃研究報告)

### (一)計畫概要

配合中央國土計畫及縣市區域計畫之推動，新竹縣確有必要研擬長期性、綜合性、目標與政策導向之計畫，以充分發揮縣市層級的空間計畫，銜接未來縣市國土計畫，俾利引導土地及空間有秩序之發展建設。

### (二)計畫目標

- 1.發揮地方自治精神，落實計畫引導新竹縣發展藍圖，並能彈性因應全球經濟及多元社會之發展變遷。
- 2.審視新竹縣土地與分配地區資源，健全新竹縣產業環境與促進經濟永續發展，並完善保育生態環境。
- 3.檢視及指認新竹縣當前空間發展課題，並提出因應對策，以落實強化計畫指導土地開發之功能。
- 4.作為國土計畫法研訂直轄市、縣(市)國土計畫政策之有效接軌。

### (三)發展願景

「低碳的科技宜居城市，樂活的魅力生態原鄉」以「人文、生態、產業、創新」作為核心價值，推動新竹縣成為低碳科技城市、人文觀光城鄉、永續環境之都、區域合作夥伴，並藉由土地使用、產業發展、交通運輸、公共設施、觀光遊憩、環境保育等實質發展策略予以具體實踐。



#### (四)發展構想、目標

過去都市階層體系分成區域中心、次區域中心、地方中心、一般市鎮及農村集中中心等，新竹市屬於次區域中心，竹東鎮屬於一般市鎮，此都市階層關係將竹東鎮視為依存於新竹市的衛星城市，為避免忽略竹東鎮與新竹市間共榮共存關係，無法反應該區域發展需求。

本區域計畫依照人口成長趨勢及重大建設投資發展潛力等指認竹東鎮為地方核心，以整體空間架構配合區域內之資源、產業、地景、人文等性，定位其發展區及發展核心，而本基地位置在區域空間發展策略中，為都市計畫發展區之產業發展核心，以既有都市計畫區地區為發展區域，提供行政機能，並結合生活、商業、休閒發展機能。

#### (五)發展核心

藉由各發展區核心空間之指認，從而強化其發展腹地之實質空間發展的內涵。

表3.1-1 新竹縣區域計畫發展核心分類及內容

| 發展核心分類      | 內 容                                                                                                                                                                                    |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 行政發展核心      | 指認「竹北縣治地區」為行政發展核心，藉由此核心地區豐富的發展空間、便捷的交通系統，將可提供與新竹市區更為完整的發展環境架構，而使區域的資源得以於此核心區獲得整合。從而帶動新竹縣新的發展契機。                                                                                        |
| 產業發展核心      | 指認「台元科技園區」、「新竹工業區」、「科園竹東都市計畫工業區」及「科園寶山都市計畫工業區」作為科技產業走廊之核心。就區域層次而言，運用「新竹科學園區」產業動能，結合產業發展核心腹地及交通網絡，架構兼具產業與服務的發展環境，串連北臺灣重要科技產業廊帶。                                                         |
| TOD 發展核心    | 以「高鐵特定區計畫地區」為 TOD 發展核心，串連高鐵、台鐵及公車之大眾運輸接駁機能，提高民眾使用大眾運輸之比例，配合特定區基地特性，提供多樣性的都市機能。                                                                                                         |
| 生活及商業服務發展核心 | 以「竹東都市計畫」、「竹東(頭二三重)都市計畫」、「新埔都市計畫」、「新豐(山崎地區)都市計畫」、「湖口都市計畫」、「寶山都市計畫」及「芎林都市計畫」為範圍，主要提供以商業、居住為主的發展機能。                                                                                      |
| 生活及休閒發展核心   | 以「關西都市計畫」、「新豐(新庄子地區)都市計畫」、「湖口(老湖口地區)都市計畫」、「橫山都市計畫」及「北埔(含鄉公所地區)都市計畫」、「峨眉鄉公所附近地區」及「尖石鄉公所附近地區」為範圍，就空間結構意義而言，位於新竹縣進入山地地形的重要節點位置，向東銜接自然生態發展區，向西則連結產業、行政及商業發展區。除提供以居住為主的發展機能，也提供農業發展、休閒遊憩機能。 |
| 觀光發展核心      | 以內灣支線終點「內灣站」為觀光發展門戶，指認「清泉風景特定區計畫」為觀光發展核心，通過台三線、內灣支線與竹東、北埔、峨眉、關西地區連結，及縣道120、122 與五峰、尖石地區連結，串連豐富的觀光資源，提升新竹縣內觀光多元價值。                                                                      |

資料來源:新竹縣區域計畫。



## 貳、相關計畫

### 一、北埔鄉公所「綜合行政中心先期規劃案」

北埔鄉是新竹縣文化底蘊最深厚的地方，各種上世紀歷史文化及建築都位於此地，謂此鄉公所積極推動北埔百年大計的大戰略，其中興建綜合辦公大樓。北埔鄉公所因辦公廳舍使用逾四十年，且土地為私人所有，為了能夠再提升北埔鄉整體均衡發展，滿足各單位行政辦公空間需求，加強為民服務效能，為了北埔鄉休閒觀光產業，北埔鄉公所辦公大樓整體遷建至西區新建，可帶動西南邊整體發展，以便提供給鄉親便利、安全、美觀和舒適的洽公環境和更好的服務，為使後續設計規劃工作及經費估算順利進行，鄉公所委外辦理綜合行政中心先期規劃，於110年10月20日召開鑽探及期中報告審查會議，審查後經修正於12月6日核定內容;12月13日召開期末報告審查會議，請廠商依據委員建議重新編排並修正相關內容，於111年1月17日召開修正後期末報告審查會議，經修正後於2月24日核定;賡續於3月23日召開成果報告書審查會議，刻正督促廠商進行成果報告修正及補助計畫書撰寫事宜，俾憑爭取中央補助經費。

本計畫區相關之計畫，包含空間發展、土地使用、產業發展、環境保育及整治計畫等面向，並說明對本計畫之影響及參考內容，詳表3.2-1。

表 3.2-1 相關計畫彙整表

| 分類     | 計畫名稱                                | 計畫內容                                                                                                                                                                                                                                                                  | 對本計畫之影響及參考                                                                               |
|--------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 空間發展計畫 | 新竹科學城發展計畫                           | 計畫年期-民國 82 年至 105 年。長程目標年為民國 105 年，劃分為科技帶、生活帶及保育帶，空間上引導主要發展集中於科技帶，以創造一個居住與工作均衡都市生活環境，並積極加強都會中心商業機能，使新竹都會區成為科技發展與豐富人文資源的現代化都會區及國際科技交流門戶，同時配合完善公共設施提供，以提昇工作、休閒、育樂、居住等生活品質。其計畫總目標為「建立高科技重鎮、奠定區域經濟實力、以達到均衡國土發展，建立自給自足生活圈。                                                 | 本計畫周遭具有豐富人文及自然資源，透過相關產業之引導，可作為提供田園休閒及觀光活動之重要地區。                                          |
| 土地使用計畫 | 新竹縣公共設施用地專案通盤檢討期末成果報告(民國 106 年 1 月) | 1.計畫年期-民國 115 年<br>2.計畫目標摘述如下：內政部於民國 102 年 11 月擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，積極協助地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜，以妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題。<br>(1)改善全縣各項公共設施問題，紓解用地長期無法徵收之窘境。<br>(2)無償取得公共設施保留土地，解決政府取得用地之財政壓力。<br>(3)促進都市土地有效開發利用，改善市區環境景觀與生活品質。<br>(4)完成變更都市計畫法定程序，俾利用地開發取得之作業依據。 | 本計畫參考變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫重製)書草案，設定民國 115 年北埔都市計畫人口為 7,000 人，並檢討後續行政綜合中心的發展規劃。 |

| 分類     | 計畫名稱                       | 計畫內容                                                                                                                                                             | 對本計畫之影響及參考                                                                                                 |
|--------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 產業發展計畫 | 新竹縣產業發展政策全期成果報告書(民國104年1月) | 針對新竹縣整體產業環境進行分析，檢視新竹縣在既有城市願景「希望亮麗、科技城」之下，五大主軸產業：綠能光電、生技醫療、文化創意、觀光旅遊、精緻農業未來發展定位與目標。針對欲推動之主軸產業，進行競爭力分析與發展策略規劃。                                                     | 在新竹縣整體發展定位下，本計畫後續行政綜合中心的發展規劃會以三級產業發展方向為出發點，加上位屬主要客家農村及原住民地區，三級產業多為觀光服務產業發展相關，爰此後續建築規劃會顯示客家特色主題為主。          |
|        | 國家級臺三線客庄浪漫大道推動計畫(民國105年7月) | 台三線沿線閒置空間歷史建築及古蹟(姜阿新洋樓、新埔宗祠博物館、竹東藝術花廊、竹東客家音樂村、竹北客家藝術村等)、串聯關西、橫山、芎林、竹東、北埔、峨眉、寶山等鄉鎮之既有民俗文化節氣活動、在地藝術空間，逐步勾勒並推動台三線客庄浪漫大道之願景。經提報地方前瞻基礎建設，屬於可突顯地方發展特色的亮點建設。            | 整合台三線沿線的人文歷史、藝術文化、自然環境、景觀風貌、地方產業等資源，營造以客家文化為主題創造新竹西南丘陵區之遊憩亮點，由新竹縣境內之整合進一步促成沿線跨縣市之整合。爰此本計畫空間改造規劃設計會朝向此方向出發。 |
|        | 地方創生國家戰略計畫(民國107年12月)      | 因國家總人口減少、高齡少子化、人口過度集中大都會，以及城鄉發展失衡等問題，國發會積極推動「地方創生」政策，在「均衡臺灣」方面，根據地方特色，發展地方產業，讓人口回流，青年返鄉，解決人口變化。考量資源運用優先順序及地區居民經濟弱勢情形，將其中134處鄉鎮區列為地方創生優先推動地區，並分為農山漁村、中介城鎮及原鄉三種類型。 | 地方創生推動戰略為，企業投資故鄉、科技導入、整合部會創生資源、社會參與創生、品牌建立等，由各鄉鎮市提出地方創生計畫，國發會協助輔導及媒合(國發基金投資)。新竹縣五峰鄉及峨眉鄉為優先推動地區。            |

| 分類 | 計畫名稱                         | 計畫內容                                                                                                                                                                                       | 對本計畫之影響及參考                                                                                        |
|----|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | 獅頭山風景特定區整體規劃                 | 獅頭山風景特定區橫跨新竹、苗栗二縣，民國八十二年考量公部門建設計畫與事業單位經營管理，為整合及串連各遊憩據點資源特色，將原認定之範圍擴大至峨眉湖、五指山及北埔鄉南部山地丘陵區（面積約為全鄉總面積的 2/3）。                                                                                   | 本計畫區毗鄰之風景特定區。相關遊憩資源之指認及功能區分，有利於本計畫區推廣觀光產業及相關遊憩主題，並且本計畫以永續低碳之生態都市為規劃導向，結合既有農水路等天然資源，建構低碳生態的綠色運輸系統。 |
|    | 新竹縣北埔鄉社區總體營造計畫(民國 95 年 10 月) | 北埔鄉定位為新客家文化庄，著重於地方歷史傳統維護與環境發展的結合，以推動「社區總體營造」之模式，著重於地方歷史傳統維護與產業環境發展的結合。配合文建會所推動之「輔導美化地方傳統文化建築空間計畫」，在全鄉整體發展架構下提出短中長期的規劃設計構想。                                                                 | 本計畫區內有許多歷史文化資源及建築，藉由強化文化保存、觀光產業發展及服務機能等相關手段及地再造，建構「以展現客家文化特質之休閒觀光城鎮」。                             |
|    | 輔導美化地方傳統文化建築空間計畫             | 由行政院文化建設委員會執行，係由「都市專業者改革組織」負責起草，緣於台灣地區許多表現地方特色的傳統文化建築空間，因其歷史或技藝價值未達古蹟標準，無法引用「文化資產保存法」加以保存，普遍面臨改建或被毀損的危機，如能透過地方組織的動員，配合美化工作，使社區生活與傳統文化建築更緊密地結合，形成地方文化產業發展的基礎，既可達到建築景觀保存的政策目的，也可凝聚在地居民的社區意識。 | 將本計畫後續建築規劃會以地方創生、客家特色主題等為主，成為一可親近的公共空間。                                                           |
|    | 北埔鄉老聚落再生規劃案                  | 計畫目標:1.展現在地文化與觀光休閒產業特色。2.提供適當的公共設施，建構優質的觀光旅遊環境。3.結合鄰近資源建立整體觀光遊憩系統，提高產業效益。4.保存傳統歷史與文化空間。                                                                                                    | 使本計畫鄰近一級古蹟金廣福公館、參級古蹟慈天宮等古蹟能達到古蹟再生的機制，並互相串聯鄉內各景點，整合商店老街，成為休閒觀光區。                                   |

| 分類 | 計畫名稱                         | 計畫內容                                                                                                                             | 對本計畫之影響及參考                                             |
|----|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|    | 新竹縣北埔鄉南埔社區農村再生計畫(民國95年始籌備推動) | 南埔村為傳統客家農村，在村長及社區發展協會共同努力下，展現凝聚村民共識的力量，完成百年水圳的整修，發展新型態之農業，更於民國 99 年成為全國第一個通過農村再生計畫的示範農村社區。計畫目標為維護並傳承客家農村文化、找回南埔村的農業根本、參與府農村再生計畫。 | 透過在地組織及政府計畫之配合，以當地人自主發起之社區營造活動，可有效凝聚社區意識並建構屬於地方之特色及產業。 |

資料來源：本計畫整理。

## 第四章 發展現況分析

### 壹、自然環境

#### 一、地形地勢

北埔鄉地形以山地及丘陵為主，地勢南高北低，由東南方之鵝公髻山及五指山往西北緩降。因受溪流切割而形成以北埔、南埔為中心之兩大盆地，多數人口集中於環山盆地上，包含北埔、埔尾與南埔三村。

#### 二、水文水系

北埔鄉境河川密布，大坪溪為全鄉最長之河川，發源於縣界南側約 500 公尺處的鵝公髻山，目前僅於中、下游地區有零星取水灌溉。依據「北埔鄉大坪溪環境營造規劃」內容，初步將大坪溪流域鄰近地區之景觀、開放空間分布及自然環境資源彙整分析，由其上游至峨眉溪匯流口可分為五個區段，依次為山林小溪風貌、北埔冷泉區、生態農園風貌、客家聚落及北埔老街人文風貌，呈現出北埔鄉豐富的景觀空間結構，若能將區域環境資源善加整合，配合觀光、文化及遊憩活動，本計畫區可作為遊客旅遊動線之重要節點，並延續旅遊動線。

#### 三、地質土壤

北埔盆地中心屬沈積帶，地勢平坦且土質肥沃，加上灌溉水源豐沛，早在隘墾時期就已被開發成農田，而盆地周圍之丘陵地形，當地居民闢為茶園、果園或梯田，近年因觀光興起，部分農家轉為經營休閒農場。

#### 四、氣候

北埔鄉因四周有山地及丘陵地形屏障，全年氣候適中宜人，年均溫約攝氏 22 度，降雨量 1,700 厘米以上。由於周圍丘陵起伏，風害較不嚴重，但在夏秋季颱風所帶來之大量雨水往往使溪流水位暴漲，造成嚴重之水土沖刷，易造成嚴重的淹水、坡



地災害及土石流災害。

## 五、生態與景觀資源

北埔鄉植物生態相當豐富，這些植物包括月桃、竹子、姑婆芋、颱風草、野薑花、蕨類、樟樹、松樹及杉木林等。計畫區內現存數棵樟樹、梢楠等大樹，例如二寮樟樹神木、大林村老柯樹、秀巒公園百年樟樹，為地方重要之鄰里交誼場所，應保留維持。

北埔係早期由隘墾發展成的農村聚落，擁有眾多的古蹟、歷史建築、聚落等文化地景，周邊則多為自然及田園景觀。近年因北埔鄉農會致力推廣膨風茶(東方美人茶)及石柿餅等與客家文化相結合之節慶活動，逐漸成為活絡之觀光景點，詳表4.1-1。

表4.1-1北埔鄉生態與景觀遊憩彙整表

| 類型     | 資源名稱                                                                                                                  |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 古蹟     | 金廣福公館及天水堂、慈天宮、姜阿新洋樓                                                                                                   |
| 歷史文化建築 | 北埔雙安橋、北埔公學校日式宿舍、北埔姜維綱宅、南埔張家金鑑堂、南興姜氏家廟、南興曾家忠恕堂、南埔莊家錦繡堂、南埔蕭家河南堂、埔尾彭家崇德堂、面盆寮彭家慶餘居、水礮子朱家沛國堂                               |
| 自然景觀   | 北埔冷泉、五指山、獅頭山風景區、二寮樟樹神木、大林村老柯樹、秀巒公園百年樟樹                                                                                |
| 動物生態   | 鄰近都市計畫區外自然資源豐富，計有穿山甲、食蟹獐、野豬野兔、山羌、台灣鼯鼠、大赤鼯鼠、白鼻心及鼯獾等特有亞種物種以及其他鳥類                                                        |
| 原生植物   | 以香楠、樟樹、江某、大葉楠等為主，目前鄉公所選定秀巒山、五指山做為轄內首要改造區，並持續申請肖楠、樟樹及檫木等進行種植，積極維護當地自然環境生態                                              |
| 鄰里空間景觀 | 北埔老街、南埔生態村、南埔水圳、大林村公共洗衣場、埔尾村公共洗衣場與伯公壇、各聚落的水井、各聚落伯公壇及老樹、大坪溪、大湖村茶亭                                                      |
| 文化地景   | 北埔老聚落文化地景、大林村柿樹果園景觀、大湖村丘陵區果園景觀、風水地景、水礮村茶園景觀、埔尾老聚落區文化地景、大林老聚落文化地景、柿餅加工、醬菜、農業灌溉水圳地景、廢棄礦場（含礦場、礦工住宅、礦業聚落）、客家米食點心、客家小吃、芋頭餅 |
| 宗教勝地   | 五指山廟群、濟化宮、金剛寺                                                                                                         |
| 農業資源   | 製茶業、柿餅業、客家擂茶                                                                                                          |
| 節慶活動   | 義民文化節、柿餅節、膨風節                                                                                                         |

資料來源：本計畫整理。

## 六、環境敏感地

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 災害敏感類型及文化景觀敏感類型。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；災害利用敏感因子則位於森林保安林地，本計畫區包含 1 處；文化景觀敏感因子則主要為位於古蹟、遺址、文化景觀等資源地區，本計畫區包含四處古蹟及四處歷史建築，詳表4.1-2 與圖4.1-1。

表4.1-2 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              |
|----------|--------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 災害敏感類型   | 河川區域         | 1  | 水利法、河川管理辦法、排水管理辦法                                                                                                                               | -                 |
|          | 地質敏感區（山崩與地滑） | 2  | 地質法：<br>土地開發行為基地有全部或一部位於地敏感區內者，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               |
|          | 山坡地          | 2  | 山坡地保育利用條例、水土保持法                                                                                                                                 | -                 |
| 資源利用敏感類型 | 森林(保安林)      | 1  | 森林法                                                                                                                                             | 1 處               |
| 文化景觀敏感類型 | 古蹟保存區        | 1  | 文化資產保存法：<br>營建工程及其他開發行為，不得破壞古蹟之完整、遮蓋古蹟之外貌或阻塞其觀覽之通道；政府機關策定重大營建工程計畫時，不得妨礙古蹟之保存及維護。為利古蹟之修復及再利用，有關其建築管理、土地使用及消防安全等事項，不受都市計畫法、建築法、消防法及其相關法規全部或一部之限制。 | 國定古蹟1處、<br>縣定古蹟3處 |
|          | 歷史建築         | 2  | 文化資產保存法：<br>為利歷史建築之修復及再利用，有關其建築管理、土地使用及消防安全等事項，不受都市計畫法、建築法、消防法及其相關法規全部或一部之限制。                                                                   | 歷史建築4處            |

資料來源：內政部國土測繪中心。

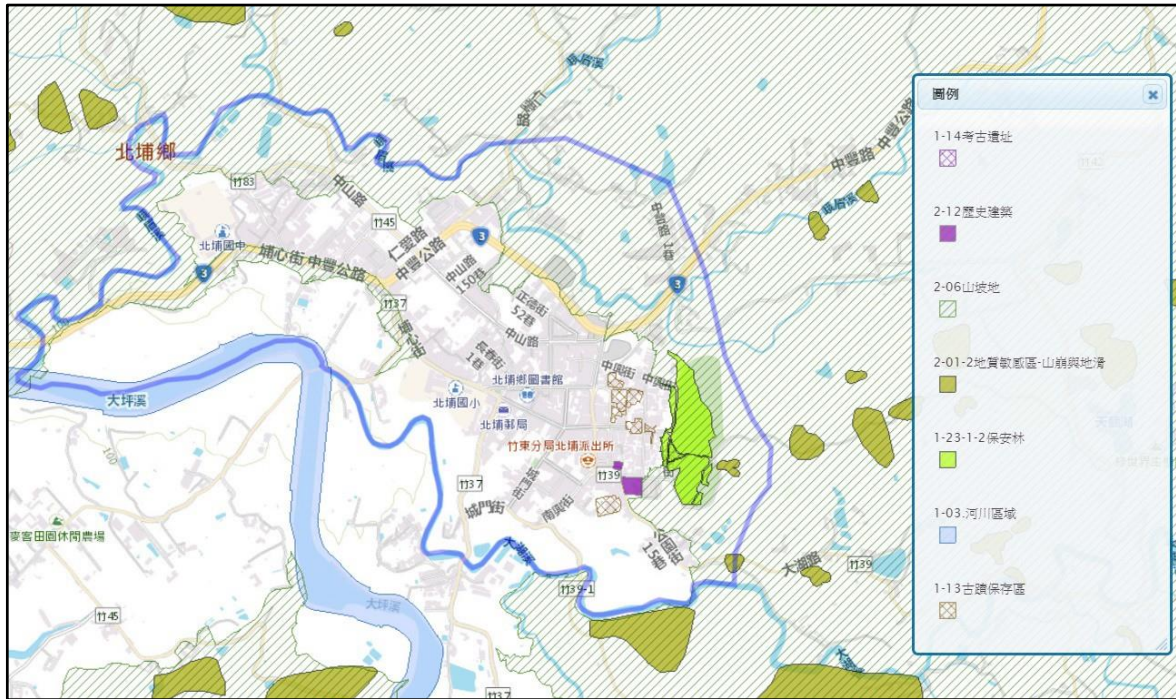


圖 4.1-1 環境敏感地分布圖

資料來源：內政部國土測繪中心。

## 貳、土地使用

### 一、土地使用分區

新竹縣都市計畫住宅區之全縣使用率為 66.82%；本計畫住宅區 使用率約 50%。新竹縣都市計畫商業區之全縣使用率為 67.39%；本計畫區則達 96.08%，詳4.2-1及圖 4.2-1。

表 4.2-1 計畫區計畫面積及發展率彙整表

| 土地使用   | 住宅區    | 商業區    | 工業區    | 農業區   | 公共設施   | 其他分區   | 總面積    |
|--------|--------|--------|--------|-------|--------|--------|--------|
| 面積(公頃) | 31.96  | 2.80   | 5.36   | 43.96 | 29.57  | 1.07   | 144.58 |
| 發展率    | 49.97% | 96.08% | 31.73% | -     | 76.94% | 76.88% | -      |

資料來源：新竹縣區域計畫期末規劃成果，本計畫整理。**註：**1.其他分區及公共設施之面積及發展率 皆不含非都市發展用地。2.發展率計算最後更新(民國102 年6 月) 3.以重製後之計畫面積計算。

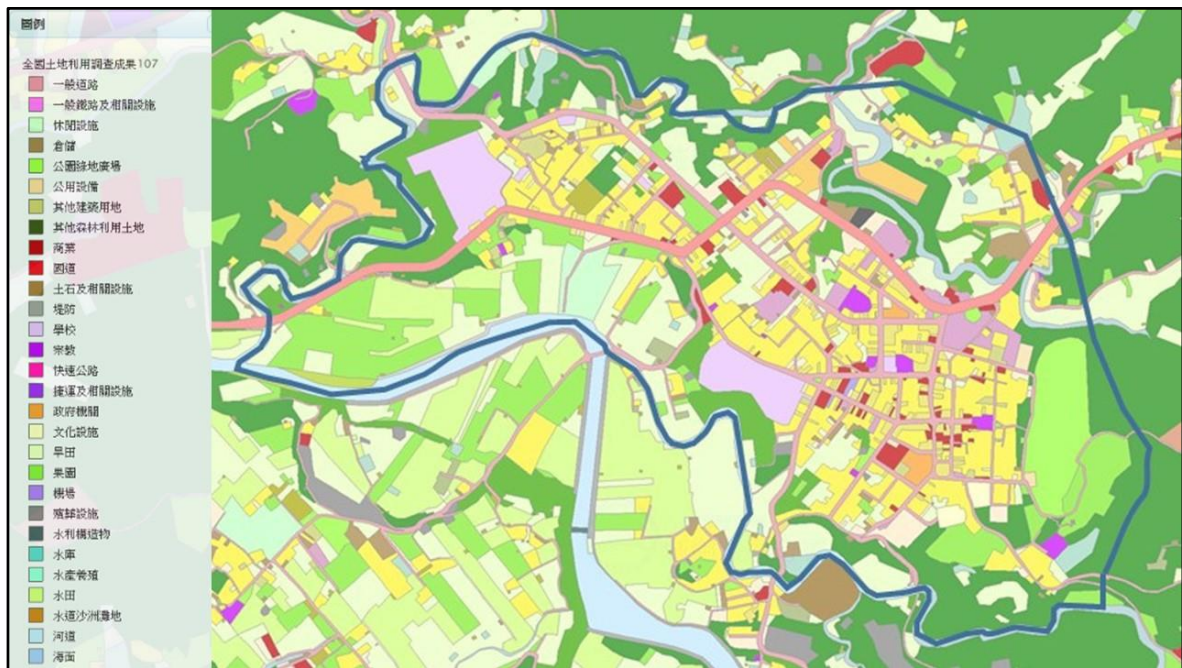


圖 4.2-1 北埔鄉土地利用現況示意圖

資料來源：國土利用調查成果民國107 年更新。

### 參、公共設施用地

本計畫公共設施用地現況開闢情形茲述如下：

#### 一、機關用地

共劃設 5 處，計畫面積 1.2073 公頃，除機二外，餘均已完全開闢，供鄉公所、派出所、群體醫療中心等使用。開闢面積1.02 公頃，開闢率為84%。

#### 二、學校用地

劃設國小、國中用地各 1 處，合計計畫面積 5.3048 公頃，分別供北埔國小及北埔國中使用，開闢率為92%。

#### 三、公園用地

計畫面積 4.9707 公頃，目前為秀巒公園使用，開闢率100%。

#### 四、公園兼兒童遊樂場用地

劃設 3 處，計畫面積0.5456公頃，均尚未開闢。

#### 五、零售市場用地

劃設 2 處，計畫面積 0.4011 公頃，其中市二已開闢，市一尚未開闢，開闢率為50%。

#### 六、停車場用地

劃設 3 處，計畫面積 0.3089 公頃，目前均已開闢，開闢率 100%。

#### 七、綠地用地

劃設 2 處，計畫面積 0.1274 公頃，目前均已開闢，開闢率 100%。

#### 八、郵政事業用地

計畫面積 0.0222 公頃，供北埔郵局使用，開闢率為 100%。

表 4.3-1 本計畫區公共設施開闢及取得情形彙總表

| 項目       | 編號    | 重製後計畫面積(公頃) | 已開闢面積(公頃) | 開闢率  | 已取得面積(公頃) | 取得率  | 備註                      |
|----------|-------|-------------|-----------|------|-----------|------|-------------------------|
| 機關       | 機二    | 0.18        | 0.00      | 0%   | 0.02      | 11%  |                         |
|          | 機三    | 0.17        | 0.17      | 100% | 0.0030    | 2%   | 鄉公所                     |
|          | 機四    | 0.44        | 0.44      | 100% | 0.44      | 100% | 派出所、消防隊、戶政事務所           |
|          | 機七    | 0.10        | 0.10      | 100% | 0.00      | 0%   | 衛生所暨群體醫療中心、鄉立圖書館、老人文康中心 |
|          | 機八    | 0.31        | 0.31      | 100% | 0.30      | 98%  | 鄉立托兒所                   |
|          | 小計    | 1.21        | 1.02      | 85%  | 0.76      | 63%  |                         |
| 學校       | 文(小)  | 2.23        | 2.06      | 93%  | 1.67      | 75%  | 北埔國小                    |
|          | 文(中)  | 3.08        | 2.84      | 92%  | 2.84      | 92%  | 北埔國中                    |
|          | 小計    | 5.30        | 4.90      | 92%  | 4.51      | 85%  |                         |
| 公園       | 公     | 4.97        | 4.97      | 100% | 2.77      | 56%  | 秀巒公園                    |
| 公園兼兒童遊樂場 | 公兒(一) | 0.19        | 0.00      | 0%   | 0.00      | 0%   |                         |
|          | 公兒(二) | 0.21        | 0.00      | 0%   | 0.0091    | 4%   |                         |
|          | 公兒(三) | 0.14        | 0.00      | 0%   | 0.00      | 0%   |                         |
|          | 小計    | 0.55        | 0.00      | 0%   | 0.0091    | 2%   |                         |
| 零售市場     | 市一    | 0.20        | 0.00      | 0%   | 0.0020    | 1%   |                         |
|          | 市二    | 0.20        | 0.20      | 100% | 0.20      | 100% | 北埔市場                    |
|          | 小計    | 0.40        | 0.20      | 50%  | 0.2020    | 50%  |                         |
| 停車場      | 停一    | 0.09        | 0.09      | 100% | 0.0059    | 6%   | 臺灣彭氏大宗祠前停車場(私人)         |
|          | 停二    | 0.13        | 0.13      | 100% | 0.0201    | 15%  | 北埔有樹林的停車場(喜歡兒庇護停車)(私人)  |
|          | 停三    | 0.08        | 0.08      | 100% | 0.08      | 100% | 活動中心使用/南興社區發展協會         |
|          | 小計    | 0.31        | 0.31      | 100% | 0.1073    | 35%  |                         |
| 綠地       | 綠     | 0.13        | 0.13      | 100% | 0.00      | 0%   |                         |
| 郵政事業     | 郵     | 0.02        | 0.02      | 100% | 0.02      | 100% |                         |
| 道路廣場     | 道     | 16.68       | 9.42      | 56%  | 9.42      | 56%  |                         |
| 總計       |       | 29.57       | 20.97     | 71%  | 17.80     | 60%  |                         |



## 肆、交通系統

依本計畫區計畫範圍進行檢視，茲針對主要道路系統(聯外道路、區內主要道路、區內次要道路)及大眾運輸系統分別說如下：

### 一、現有道路系統

#### (一)聯外道路

現計畫區之聯外及主要道路系統大多已經開闢，惟除一號道路(台三號省道)外，餘多數未達計畫寬度。

- 1.一號道路(台三號省道)：為本計畫區之主要聯外道，東往竹東，西通峨嵋，計畫寬度 24 公尺。
- 2.七號道路：為本計畫南北間之幹道，為南接一號道路，向北通往水礫子之聯外道路，計畫寬度 12 公尺。
- 3.十三號道路：為本計畫南北幹道，為南接二號道路，向北通往水墾子之聯外道路，計畫寬度 10 公尺。
- 4.八號道路：為本計畫向南通往小南坑之聯外道路，計畫寬度 12 公尺。
- 5.十號道路：為本計畫向南通往二寮之聯外道路，計畫寬度 10 公尺。
- 6.九號道路：為本計畫向東南通往大湖之聯外道路，計畫寬度 10 公尺。
- 7.十一號道路：為本計畫向西南通往小分林之聯外道路，計畫寬度 10 公尺。

#### (二)區內道路

匯集各土地使用分區之交通量至主要道路，分布於計畫區內，寬度為由 6 公尺至 13 公尺不等，除市中心地區部分依計畫興闢外，餘多數未達計畫寬度。

#### (三)人行步道

兒童遊樂場與住宅區之區隔，寬度 4 公尺，目前尚未開闢。

。

表 4.4-1 本計畫區都市計畫道路編號明細表

| 道路功能分類 |      | 編號 | 起迄點          | 寬度(m)    | 長度(m)      |
|--------|------|----|--------------|----------|------------|
| 聯外道路   | 主要道路 | 一  | 自計畫區東界-計畫區西界 | 24       | 2070       |
|        | 次要道路 | 二  | 自一號道路-計畫區西北界 | 15       | 1410       |
|        |      | 七  | 自一號道路-計畫區北界  | 12       | 200        |
|        |      | 八  | 自一號道路-計畫區南界  | 12       | 470        |
|        |      | 九  | -            | 10       | 450        |
|        |      | 十  | -            | 10       | 200        |
|        |      | 十一 | 自四號道路-計畫區南界  | 10       | 350        |
|        |      | 十三 | 自二號道路-計畫區北界  | 10       | 250        |
| 區內道路   | 次要道路 | 三  | 自鄉公所-至中正街    | 13       | 140        |
|        |      | 四  | 自南興街-至一號道路   | 13       | 690        |
|        |      | 五  | 自二號道路-至一號道路  | 13       | 160        |
|        |      | 六  | 自一號道路-至二號道路  | 12       | 220        |
|        |      | 十二 | 自二號道路-至六號道路  | 10       | 220        |
|        |      | 十四 | 自四號道路-至慈天宮   | 11       | 340        |
|        |      | 十五 | 自十四號道路-至一號道路 | 11<br>13 | 100<br>120 |
|        | 出入道路 | -  | -            | 9        | 1520       |
|        |      | -  | -            | 8        | 3660       |
|        |      | -  | -            | 6        | 1050       |

資料來源：本計畫整理 註：表內長度應以依據核定圖實地樁位距離為準。

## 二、大眾運輸系統

大眾運輸方面，包含公路客運及台灣好行觀光巴士，公路客運需由「竹東總站」再轉乘「竹東-北埔線、珊珠湖、獅山、南坑」等路線抵達「北埔總站」而台灣好行巴士亦有從高鐵站開往本計畫區之路線。

## 第五章 變更理由及內容

### 壹、變更理由與內容

#### 一、變更理由

本案基地所屬之工業區位於新竹在北埔鄉，因應未來施政方案，埔尾村人口最多，為了能平衡北埔鄉東西地區之經濟，使鄉公所更能更加便利照顧鄉民，且期待新的行政中心能帶來文藝產業的興起、妥善的社會福利設施及防災避難地點增設，發揮鄉公所最佳的功能鄉民福祉。北埔鄉公所已依據政府採購法採購適宜土地做機關用地(新竹縣北埔鄉埔中段123地號，工業區)，為此原都市計畫土地使用分區需配合進行調整所需，期望透過都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理變更為機關用地外，還能提供民眾更周全、更完善的服務，讓公共設施用地之生命力得以延續，期讓都市環境意義再生，有關變更內容明細，詳表5.1-1。

表 5.1-1 變更內容明細表

| 編號 | 位置             | 變更內容              |                    | 變更理由                                                                                                                                                     |
|----|----------------|-------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                | 現行計畫<br>(公頃)      | 變更後計畫<br>(公頃)      |                                                                                                                                                          |
| 1  | 新竹縣北埔鄉埔中段123地號 | 工業區<br>(0.470334) | 機關用地<br>(0.470334) | ● 因應未來施政方案，埔尾村人口最多，為了能平衡北埔鄉東西地區之經濟，使鄉公所更能更加便利照顧鄉民，且期待新的行政中心能帶來文藝產業的興起、妥善的社會福利設施及防災避難地點增設，發揮鄉公所最佳的功能鄉民福祉，北埔鄉公所已依據政府採購法採購適宜土地做機關用地，為此原都市計畫土地使用分區需配合進行調整所需。 |
|    | 合計             | 0.470334          | 0.470334           |                                                                                                                                                          |

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。

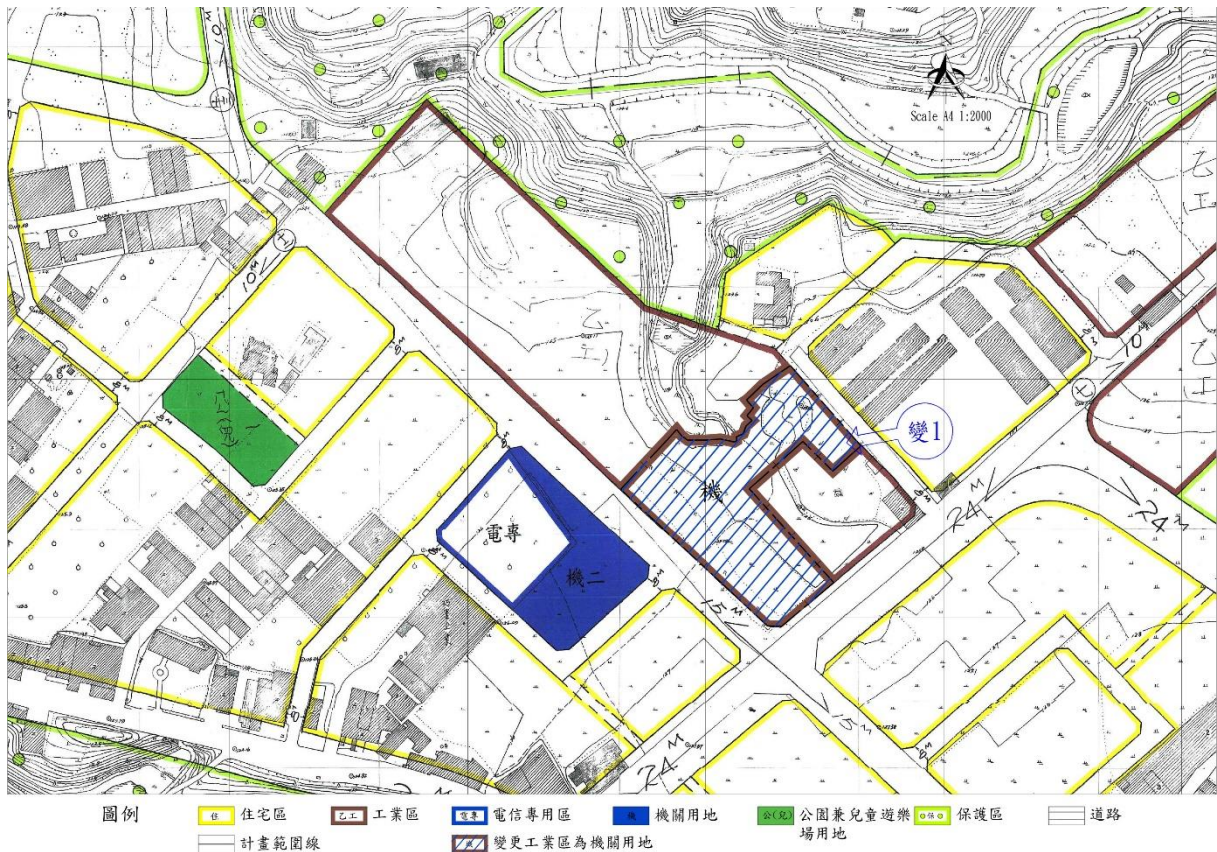


圖 5.1-1、變更示意圖

## 二、變更內容

本方案以L型配置，增加較多的地坪面積做為辦公空間更大化的使用，一層規劃鄉公所主要服務性質的課室及戶政事務所單位。日照空間設於一層建築物的後方，並可運用後方住宅區及主要量體間的開放空間，形成日照長者的一處戶外休憩場域，建築物主要入口設於中山路側，入口前方預留弧形的開放廣場、臨仁愛路側退縮十五米的開放空間，未來都可供假日舉辦市集活動。二層空間為其他公所課室及鄉民代表會的辦公空間，三層為鄉長與秘書辦公室，及大型的會議空間、議事堂的設置，四層則為展演空間的規劃，未來可供更多的民眾參與展演活動，傳承北埔鄉的文化藝術，詳圖5.1-2~圖5.1-6。

(一)空間規劃設計分配：

本規劃將綜合行政中心辦公廳舍建築分為六個大單元：

| 空間單元   | 空間用途                                       |
|--------|--------------------------------------------|
| 民眾開放空間 | 供民眾洽公、等待、休憩、逃生避難空間、緊急應變收容所                 |
| 辦公空間   | 供各課室、鄉民代表會、戶政事務所辦公使用                       |
| 展演會議空間 | 會議廳、議事室、展演用途相關空間                           |
| 其他附屬空間 | B 級複合式日照空間、托育空間、儲藏室、檔案室、多功能圖書閱覽休憩空間、茶水間、機房 |
| 公共服務空間 | 樓電梯間、樓電梯、男女廁所、無障礙廁所、哺乳室、停車場                |
| 綠地景觀   | 建築物立面、人行步道、停車廣場景觀綠化                        |

每個單元為獨立管制之場所，各自連接至公共的樓梯、電梯及廁所，完善的管道間規劃設置，及空調等設備系統均可自行管理。

(二)設計規劃準則及規範：

1. 以結構安全性為首要考量。
2. 加強防震設計，符合耐震相關法規。
3. 交通動線安全且順暢。
4. 採用北埔客家代表性的建築元素、材料及色彩。
5. 辦公空間需為具開放性且明亮的空間設計。
6. 民政課及社會課等服務性的辦公空間設置於低樓層。
7. 設置足夠的廁所空間，並且位置明確，容易通達。
8. 控制室內在適當的溫度、明亮度。
9. 空調及音響等設備需有分層獨立的系統、易於維護管理。
10. 人性化的綠化空間設計。
11. 符合綠色環保建築設計，考慮自然通風及採光，讓室內有自然風的流動、創造各種光線的變化，不要太過依賴空調。
12. 多樣化與彈性化的空間運用，達到多功能使用之目的。

13. 建築物應考慮屋頂防水隔熱，及窗框防水等問題。

14. 施工期間盡量降低對鄰近住宅區之影響。

### (三)空間計畫：

配合綜合行政中心遷建計畫，空間上考量未來區域性的發展，並配合鄉公所使用需求做整體性的規劃，在規劃範圍基地內擬新建地下二層地上四層之綜合行政中心。

#### 1. 提供敦親睦的設施：

本計畫基地旁為小型住宅社區，新建的綜合行政中心將設置小型公園，提供社區居民早晨和傍晚的運動空間。

#### 2. 開放式的辦公空間規劃：

參考目前公所及戶政等單位的辦公模式，因人力不足因素，服務性質的課室，行政人員辦公空間設置需要兼臨櫃服務民眾。

#### 3. 工作人員休憩的空間：

考量公務人員繁忙的工作，各課室內將預留小型會議空間，可供人員休憩放鬆工作壓力。

#### 4. 臨仁愛路側開放空間的設置：

本規劃將臨仁愛路側，退縮15M的開放空間，減少建築物與交通較為繁忙的台三線產生壓迫感，未來可做為綠化空間及市集廣場等活動使用。

### (四)量體計畫：

北埔鄉是新竹縣最重要的客家傳統建築聚落，建築物又座落於浪漫台三線上，因此必須融合北埔客家傳統建築意象。

1. 色彩:使用北埔客家傳統建築的色彩，如:磚紅、白、黑色。

2. 開窗比例:客家傳統建築的比例為直立式開窗。



(五)動線計畫:

1. 交通動線安全及順暢的設計:本基地位於交通流量大的台三線，將規劃交通動線減少於車流量較大的台三線進出，以中山路為交通主要動線。
2. 隱藏景觀殺手機車及汽車:
  - a. 提供足夠的機車和汽車停車位，並分成洽公民眾和公所職員用。
  - b. 將停車空間配置於建築物的後方，並以綠樹隱藏，可減少視覺的衝擊。



圖5.1-2、綜合行政中心(機關用地)示意圖(一)

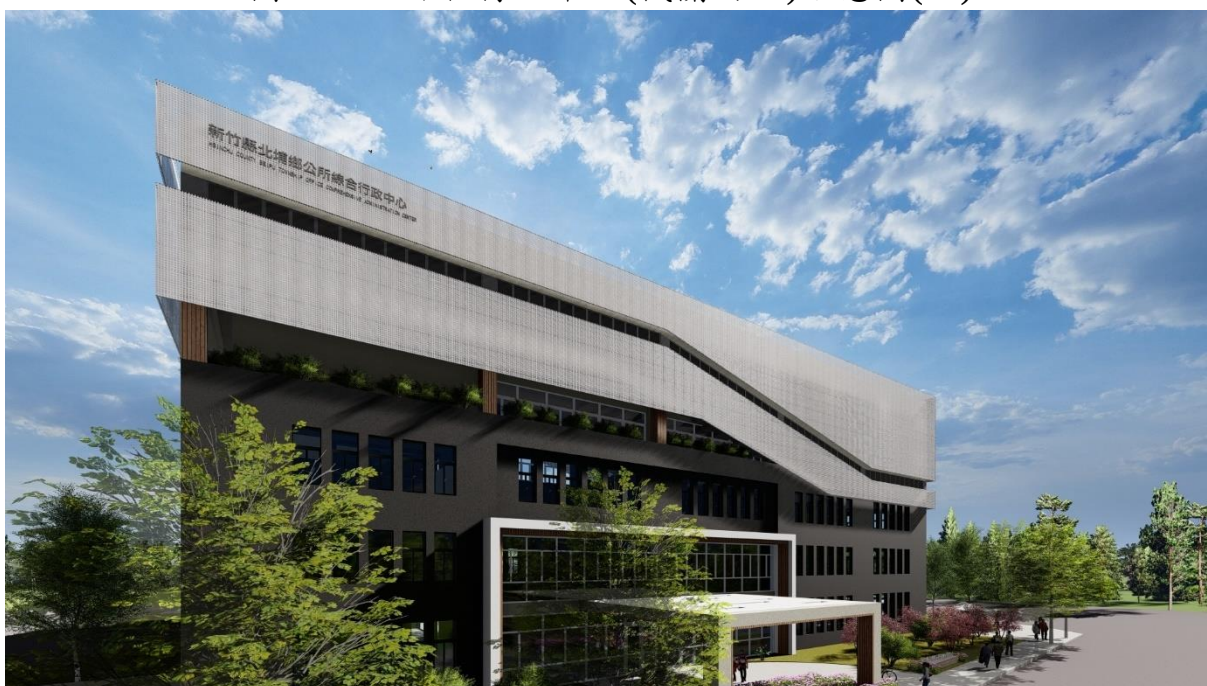


圖5.1-3、綜合行政中心(機關用地)示意圖(二)





圖5.1-4、綜合行政中心(機關用地)示意圖(三)



圖5.1-5、綜合行政中心(機關用地)示意圖(四)

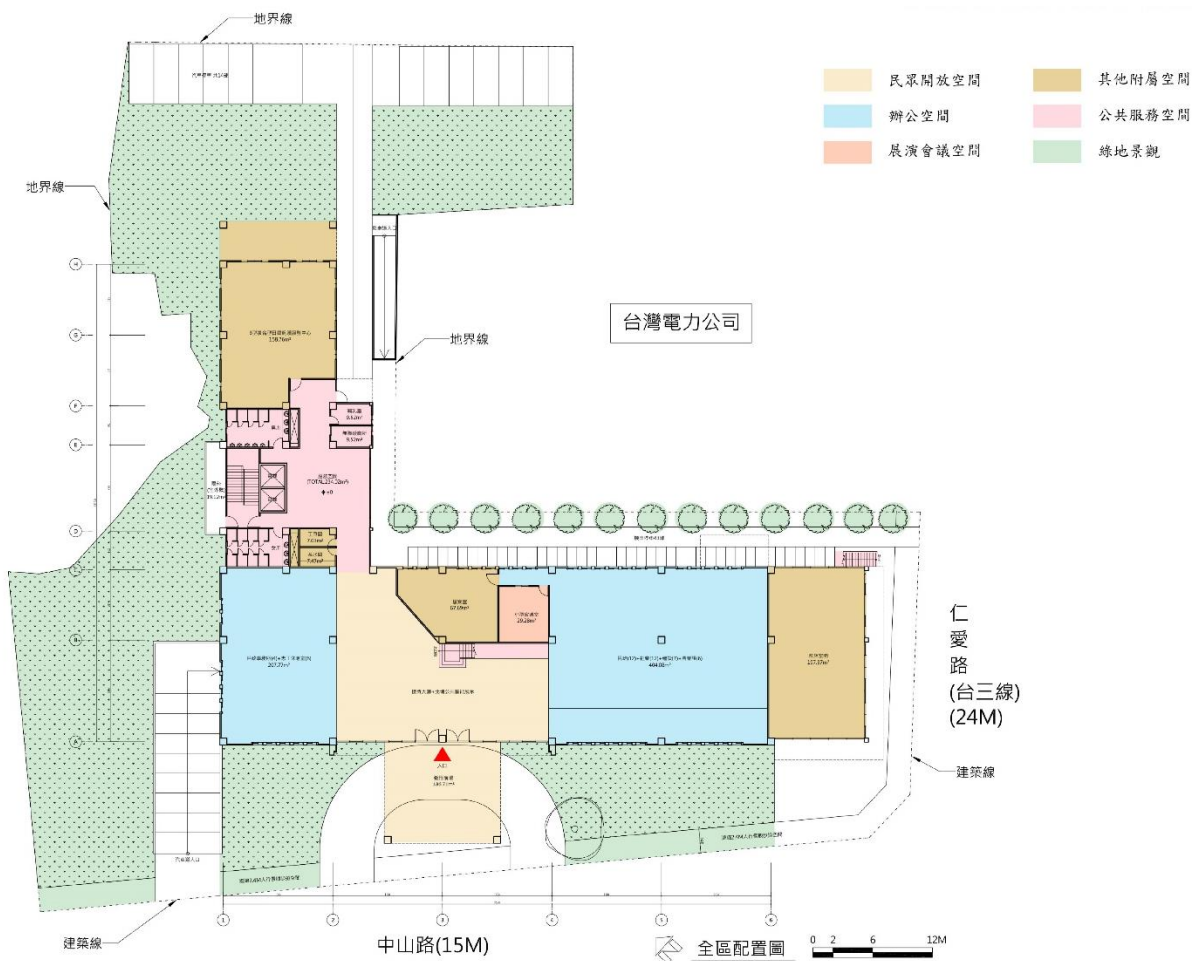


圖5.1-6、綜合行政中心(機關用地)建築配置圖

表5.1-2、面積計算表

| 面積計算表    |      |                                                                                                |           |          |           |            |            |       |
|----------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|-----------|------------|------------|-------|
| 土地座落     |      | 新竹縣北埔鄉埔中段 123 地號                                                                               |           |          |           |            |            |       |
| 基地面積     |      | 依贈本 4703.34m'                                                                                  |           |          |           |            |            |       |
| 使用分區     |      | 工業區 [法定建蔽率=50%(2351.67m²)・法定容積率=250%(11758.35m²)]                                              |           |          |           |            |            |       |
| 建築用途     |      | G-2辦公場所、A-1集會表演、H-2住宅(日照)                                                                      |           |          |           |            |            |       |
| 樓地板面積    | 室內面積 | 挑空面積<br>(不計入容積)                                                                                | 陽台面積      | 陽台計入面積   | 上方投影計入面積  | 各層樓地板面積    | 各層容積樓地板面積  | 各樓層高度 |
|          | 一層   | =1588.41m²                                                                                     |           | =19.12m² | =121.12m² | =1709.53m² | =1709.53m² | 3.6M  |
|          | 二層   | =1383.92m²                                                                                     | =185.97m² | =19.12m² | =24.18m²  | =1408.1m²  | =1408.1m²  | 3.6M  |
|          | 三層   | =1410.51m²                                                                                     |           | =19.12m² |           | =1410.51m² | =1410.51m² | 9.3M  |
|          | 四層   | =1413.3m²                                                                                      |           | =19.12m² |           | =1413.3m²  | =1413.3m²  | 3.6M  |
|          | 地下一層 | =1699.64m²                                                                                     |           |          |           | =1699.64m² |            | 3.6M  |
|          | 地下二層 | =1868.69m²                                                                                     |           |          |           | =1868.69m² |            | 3.6M  |
| 總樓地板面積   |      | 1709.53+1408.1+1410.51+1413.3+1699.64+1868.69=9509.77m²                                        |           |          |           |            |            |       |
| 總容積樓地板面積 |      | 1709.53+1408.1+1410.51+1413.3=5941.44m'                                                        |           |          |           |            |            |       |
| 建築面積     |      | 1818.96m²                                                                                      |           |          |           |            |            |       |
| 建蔽率      |      | 1818.96/4703.34*100%=38.67% ≤ 50%(法定建蔽率) ok!                                                   |           |          |           |            |            |       |
| 容積率      |      | 5941.44/4703.34*100%=126.32% ≤ 250%(法定容積率) ok!                                                 |           |          |           |            |            |       |
| 法定空地     |      | 1818.96*5/5=1818.96m²                                                                          |           |          |           |            |            |       |
| 建築構造     |      | RC構造                                                                                           | 設計建築物高度   | 20.1M    | 設計屋簷高度    | 20.1M      |            |       |
| 建築物層棟戶數  |      | 1幢 1棟 地上4層 地下2層 1戶                                                                             |           |          |           |            |            |       |
| 停車面積檢討   |      | 本案停車位需達 (5941.44-300)/150+1=38.61部 =39部。 本案設計汽車停車 地上14部 地下87部・共101部。<br>機車停車 地上43部 地下44部・共87部。 |           |          |           |            |            |       |

## 第六章 實施進度及經費

### 壹、實施進度與經費

#### 一、開發主體

新竹縣北埔鄉公所。

#### 二、公共設施用地取得

本計畫土地為新竹縣北埔鄉公所所有，依據都市計畫法第27條第1項第4款之規定辦理個案變更。

#### 三、進度與經費

新竹縣北埔鄉公所預計於民國112啟動，開闢經費32,423萬元，其經費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之規定，中央最高補助一億元，其餘自籌款22,423萬元由新竹縣北埔鄉公所餘絀及後續編列相關預算支應(詳見表6.1-1~表6.1-3)。

表 6.1-1、實施進度與經費表

| 公共設施用地                | 面積<br>(平方公尺) | 土地取得方式 | 開闢經費<br>(萬元) | 主辦單位     | 預定完成<br>期限 | 經費來源    |
|-----------------------|--------------|--------|--------------|----------|------------|---------|
| 機關用地<br>(北埔鄉埔中段123地號) | 4703.34      | 已取得    | 32,423       | 新竹縣北埔鄉公所 | 民國115年     | 餘絀及年度預算 |
| 合計                    | 4703.34      | —      | 32,423       |          |            |         |

註：本表所列開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財源狀況酌予調整。

表 6.1-2、工程建造經費概算表

新竹縣北埔鄉公所  
工程建造經費概算表

| 專案名稱 |                 | 【北埔鄉公所綜合行政中心先期規劃案】 |       |            |             |                                                                                                                                          |
|------|-----------------|--------------------|-------|------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 項次   | 項目及說明           | 單位                 | 數量    | 單價         | 複價          | 備註                                                                                                                                       |
| 壹    | 直接工程費           |                    |       |            |             |                                                                                                                                          |
| 一    | 拆除費用            | 式                  | 1     | 3,500,000  | 3,500,000   | 鄉所段469地號上建物及附屬物拆除規劃                                                                                                                      |
| 二    | 建築工程(B1-6F)     | m <sup>2</sup>     | 6,813 | 26,713     | 181,995,669 | 1. 一般性建築工程包含構造物本體土建、機電、電力、電信及空氣污染防制費用、安全衛生。<br>2. 依據依據行政院主計處「110 年共同性費用編列標準表」之26,713元/平方公尺計算。<br>3. 依規劃樓地板面積(B1-6F)6813 m <sup>2</sup> 計 |
| 三    | 建築工程(B2)        | m <sup>2</sup>     | 1802  | 31,213     | 56,245,826  | 依據依據行政院主計處「110 年共同性費用編列標準表」(B2)依據實際需要編列。                                                                                                 |
| 四    | 挑高空間            | 式                  | 1     | 6,974,764  | 6,974,764   | 依據行政院主計處「110 年共同性費用編列標準表」挑高空間(挑高區域之樓地板面積加列樓高增加係數[《實際樓層高度公尺 - 3.6》÷ 3.6] × 0.25=約增加挑高樓板面積建費用之5%                                           |
| 五    | 冷氣設備費           | 冷凍噸                | 295   | 70,000     | 20,650,000  |                                                                                                                                          |
| 六    | 綠建築工程費          | 式                  | 1     | 1,819,957  | 1,819,957   | 建築直接工程費用之1%                                                                                                                              |
| 七    | 智慧建築工程費用        | 式                  | 1     | 3,639,913  | 3,639,913   | 建築直接工程費用之2%                                                                                                                              |
|      | 壹合計(一~七)        |                    |       |            | 274,826,129 |                                                                                                                                          |
| 貳    | 間接工程費           |                    |       |            |             |                                                                                                                                          |
| 一    | 主辦機關工程管理費       | 式                  | 1     | 2,423,783  | 2,423,783   | 共同性費用                                                                                                                                    |
| 二    | 設計監造費           | 式                  | 1     | 16,230,959 | 16,230,959  | 建築物工程技術服務建造費用百分比第二類建築物工程，設計監造費                                                                                                           |
| 三    | 空污費             | 式                  | 1     | 161,525    | 161,525     |                                                                                                                                          |
| 四    | 公共藝術設置費         | 式                  | 1     | 2,748,261  | 2,748,261   | 直接工程費用之1%                                                                                                                                |
| 五    | 水電外線補助費         | 式                  | 1     | 2,748,261  | 2,748,261   | 直接工程費用之1%                                                                                                                                |
| 六    | 舞台燈光音響投影布幕及座椅工程 | 式                  | 1     | 10,525,000 | 10,525,000  |                                                                                                                                          |
|      | 貳合計(一~六)        |                    |       |            | 34,837,789  |                                                                                                                                          |
| 參    | 工程準備費           | 式                  | 1     | 6,870,653  | 6,870,653   | 直接工程費用之2.5%                                                                                                                              |
| 肆    | 物價調整費           |                    | 1     | 7,695,132  | 7,695,132   | 直接工程費用之2.8%                                                                                                                              |
|      | 工程建造費總價(壹~肆)    |                    |       |            | 324,229,703 |                                                                                                                                          |



表 6.1-3、109 年北埔鄉公所累計餘絀計算表

## 新竹縣北埔鄉總決算

## 累計餘絀計算表

中華民國109年度

單位：新臺幣元

| 摘要                        | 金額         |             | 說明 |
|---------------------------|------------|-------------|----|
|                           | 小計         | 合計          |    |
| 甲、以前年度累計餘絀計算部分            |            |             |    |
| 一、上年度餘額                   |            | 244,805,634 |    |
| 二、審計機關修正108年度總決算(特別決算)調整數 |            |             |    |
| (一) 審修淨增(減)列歲入實現數         |            |             |    |
| (二) 審修淨減(增)列歲出實現數         |            |             |    |
| (三) 審修淨增(減)列歲入應收數         |            |             |    |
| (四) 審修淨減(增)列歲出應付數         |            |             |    |
| (五) 審修淨增(減)列歲入保留數         |            |             |    |
| (六) 審修淨減(增)列歲出保留數         |            |             |    |
| (七) 審修淨增(減)列債務舉借保留數       |            |             |    |
| 三、本年度調整數                  |            | -3,036,053  |    |
| (一) 註銷歲入應收數               | 0          |             |    |
| (二) 註銷歲入保留數               | -4,740,501 |             |    |
| (三) 註銷債務舉借保留數             | 0          |             |    |
| (四) 註銷歲出應付數               |            |             |    |
| (五) 註銷歲出保留數               | 1,806,848  |             |    |
| (六) 退還以前年度歲入繳庫數           | -102,400   |             |    |
| (七) 註銷歲入待收繳數              |            |             |    |
| (八) 增列歲入待收繳數              |            |             |    |
| (九) 註銷以前年度已撥款數            |            |             |    |
| (十) 註銷應收別經費               |            |             |    |
| (十一) 註銷存出保證金              |            |             |    |
| (十二) 註銷材料                 |            |             |    |
| 乙、本年度餘絀計算部分               |            | 11,588,417  |    |
| 一、總決算餘絀                   |            |             |    |
| (一) 歲入歲出餘絀                | 11,588,417 |             |    |
| (二) 債務之償還                 |            |             |    |
| (三) 債務之舉借                 |            |             |    |
| 二、特別決算餘絀                  |            |             |    |
| (一) 歲入歲出餘絀                |            |             |    |
| (二) 債務之償還                 |            |             |    |
| (三) 債務之舉借                 |            |             |    |
| 總計                        |            | 253,357,998 |    |

## 第七章 土地使用分區管制

本次變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫(部分工業區為機關用地)案並未修訂土地使用分區管制要點，後續新竹縣都市設計審議委員依據都市設計管制事項，對於建築開發進行審議。

表 7.1-1、土地使用分區管制要點對照表

| 原計畫條文                                                                                                                                                                                                                                           | 檢討後條文 | 備註     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|
| 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。 |
| 第二點：住宅區<br>住宅區之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 180%。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。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。<br>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。 | -     | 維持原條文。 |
| 第三點：住宅區(特)<br>住宅區(特)之建蔽率不得超過 60%，容積率不得大於 180%。建築物高度不得超過 4 層樓，建築屋簷高度不得超過 13m。                                                                                                                                                                    | -     | 維持原條文。 |
| 第四點：商業區<br>商業區之建蔽率不得大於 80%、容積率不得大於 260%。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。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。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。     | -     | 維持原條文。 |
| 第五點：商業區(特)<br>商業區(特)之建蔽率不得超過 80%，容積率不得大於 260%。建築物高度不得超過 4 層樓，                                                                                                                                                                                   | -     | 維持原條文。 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |   |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------|
| 建築屋簷高度不得超過 13m。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |   |        |
| <p>第六點：工業區</p> <p>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%。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | - | 維持原條文。 |
| <p>第七點：農會專用區</p> <p>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%。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | - | 維持原條文。 |
| <p>第八點：電信專用區</p> <p>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：</p> <p>（一）經營電信事業所需設施：</p> <p>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。</p> <p>（二）電信必要附屬設施：</p> <p>1.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。</p> <p>2.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。</p> <p>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。</p> <p>其他經市政府審查核准之必要設施。</p> <p>（三）與電信運用發展有關設施：</p> <p>1.網路加值服務業。</p> <p>2.有線、無線及電腦資訊業。</p> <p>3.資料處理服務業。</p> <p>（四）與電信業務經營有關設施：</p> <p>1.電子資訊供應服務業。</p> <p>2.電信器材零售業。</p> <p>3.通信工程業。</p> <p>4.金融業派駐機構。</p> | - | 維持原條文。 |
| <p>第九點：古蹟保存區</p> <p>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。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。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | - | 維持原條文。 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |   |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------|
| <p>第十點：傳統聚落保存區</p> <p>傳統聚落保存區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 160%。為保留傳統聚落保存區之街區建物型態，傳統聚落保存區內建築物，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。</p> <p>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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | - | 維持原條文。 |
| <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及行業活動項目。</p> <p>（一）住宅使用。</p> <p>（二）公共服務及公用事業相關設施</p> <p>（三）一般零售業：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.日用五金</li> <li>2.日用雜貨</li> <li>3.電器用品</li> <li>4.服飾用品、布莊</li> <li>5.古董、藝品店</li> <li>6.餅舖、果菜</li> <li>7.藥物、化粧品零售</li> <li>8.傢俱店</li> <li>9.農產品零售</li> <li>10.鐘錶、眼鏡零售</li> <li>11.文教及育樂用品零售</li> </ol> <p>（四）日常服務業：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.刻印店</li> <li>2.理髮店</li> <li>3.旅遊服務</li> </ol> <p>（五）修理服務業：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.腳踏車行</li> </ol> <p>（六）餐飲業：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.飲食店、小吃店</li> <li>2.茶藝館</li> </ol> <p>（七）民間社團：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.宗教會館</li> <li>2.同鄉會、老人會</li> <li>3.文化、藝術社團</li> </ol> | - | 維持原條文。 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |   |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------|
| (八) 其他經本縣都市設計審議委員會審議認可之使用或行業。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |   |        |
| <p>第十二點：產業專用區</p> <p>產業專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得大於 210%。</p> <p>為提升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。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。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。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、餐飲及提供住宿等或其他經本縣都市設計審議委員會審議認可之使用或行業。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。</p> | - | 維持原條文。 |
| <p>第十三點：機關用地</p> <p>機關用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得大於 250%。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | - | 維持原條文。 |
| <p>第十四點：學校用地</p> <p>學校用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得大於 150%。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | - | 維持原條文。 |
| <p>第十五點：市場用地</p> <p>市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%，並依台灣省零售市場建築規格有關規定辦理。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | - | 維持原條文。 |
| <p>第十六點：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。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | - | 維持原條文。 |
| <p>第十七點：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：</p> <p>(一)有關設置公共開放空間獎勵部分，應依「建築技術規則」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。</p> <p>(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。但以不超過基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</p>                                                                                                                                 | - | 維持原條文。 |

|                                                                                                                                                                                      |   |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------|
| 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。<br>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。                                                                                                              |   |        |
| 第十八點：<br>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。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。 | - | 維持原條文。 |
| 第十九點：<br>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。                                                                                    | - | 維持原條文。 |
| 第二十點：<br>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%。                                                                                                        | - | 維持原條文。 |
| 第二十一點：本要點未依規定者，適用其他法令。                                                                                                                                                               | - | 維持原條文。 |



## 附錄一、相關公文

## 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。

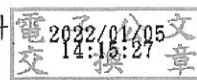


說明：

- 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



裝

訂

線

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：徐桂梅  
電話：03-5518101分機2108  
傳真：03-5559281  
電子信箱：10009098@hchg.gov.tw

受文者：新竹縣北埔鄉公所

發文日期：中華民國109年6月11日  
發文字號：府民客字第1093310869號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：本府109年4月17日召開「新竹縣109年鄉（鎮、市）長縣政交流座談會」貴所提案關於北埔新建辦公大樓經費，未來請縣府協助一案，如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本府109年5月8日府民行字第1093310655號函辦理。
- 二、北埔鄉公所行政大樓已使用多年，建築體陳舊，且尚有土地所有權人要求拆屋還地等問題。本府基於與鄉鎮市公所協同努力，造福縣民的立場，對於北埔鄉公所辦公大樓異地新建一案，一定盡全力支援促成，以便提供給鄉親便利、安全、美觀和舒適的洽工環境和更好的服務。

正本：新竹縣北埔鄉公所

副本：本府行政處、本府民政處自治行政科、本府民政處客家事務科

電子公文  
交換章



1090053477 (來文)

正本

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：徐桂梅

電話：03-5518101分機2108

傳真：03-5559281

電子信箱：10009098@hchg.gov.tw

314

新竹縣北埔鄉中山路20號

受文者：新竹縣北埔鄉公所

發文日期：中華民國109年7月28日

發文字號：府民客字第1093311198號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：檢還貴所辦理「新竹縣北埔鄉興建綜合行政中心計畫」計畫書1份，請查照。

說明：

- 一、復貴所109年7月3日北鄉財字第1093300066號函。
- 二、依據內政部「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」第4點第2項第2款規定略以，鄉（鎮、市、區）公所行政中心新建，每處最高補助新臺幣一億元。
- 三、本案請貴所於規劃設計完成後，依上開要點規定備妥計畫書及相關資料送府，本府將陳報內政部並積極協助爭取補助經費。

正本：新竹縣北埔鄉公所

副本：本府民政處

# 縣長楊文科

本案依分層負責規定授權業務主管決行

2020/07/30



1090001581

## 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<br>市區 | 段別<br>(小段) | 地號  | 土地使用分區<br>(或公共設施用地) | 都市計畫案名<br>(發布實施日期)                                             | 計畫書中特別土地使用規定 |                       |          | 備<br>註      |
|----------|------------|-----|---------------------|----------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------|----------|-------------|
|          |            |     |                     |                                                                | 整體開<br>發方式   | 有關公共設<br>施負擔比率<br>之規定 | 其他<br>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<br>(第二次通盤檢討)(保留案)<br>民國 100 年 2 月<br>21 日公布實施 |              |                       |          | 計<br>1<br>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

# 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

等則：--

登記原因：分割

面積：\*\*\*\*4,703.34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：\*\*\*\*7,062元/平方公尺

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

\*\*\*\*\*

## 土地所有權部

\*\*\*\*\*

(0001)登記次序：0003

登記日期：民國110年05月11日

登記原因：買賣

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)

〈 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。

## 附錄四、地籍圖

# 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。

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

|                |  |
|----------------|--|
| 業 務 承 辦<br>人 員 |  |
| 業 務 單 位<br>主 管 |  |

變更機關：新竹縣政府  
中華民國 111 年 04 月