

變 更 芎 林 都 市 計 畫
(車 站 用 地 為 機 關 用 地) 書

變 更 機 關 ： 新 竹 縣 政 府
中 華 民 國 一 一 〇 年 二 月

變更芎林都市計畫(車站用地為機關用地)書

一一〇年二月

新竹縣變更都市計畫審核摘要表

項	目說	明
都市計畫名稱	變更芎林都市計畫(車站用地為機關用地)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 2 項	
變更都市計畫機關	新竹縣政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	新竹縣政府	
公開展覽前座談		
本案公開展覽起訖日期	公 開 展 覽	
	說 明 會	
人民團體反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣 級	
	部 級	

【目錄】

壹、緒論.....	1
貳、現行計畫概要.....	5
參、變更法令依據.....	8
肆、現況分析.....	8
伍、變更必要性及區位適當性.....	11
陸、變更理由及內容.....	19
柒、土地使用分區管制要點.....	23
捌、實施進度及經費.....	28

附件一 逕為變更核准函

附件二 變更範圍土地使用分區證明及地籍謄本

【圖目錄】

圖 1-1	變更範圍區位示意圖(一)	2
圖 1-2	變更範圍區位示意圖(二)	3
圖 1-3	變更範圍示意圖	4
圖 2-1	現行都市計畫示意圖	7
圖 4-1	變更範圍土地使用現況示意圖	9
圖 5-1	新竹縣長期照顧供需資源分布示意圖	13
圖 5-2	芎林鄉衛生所辦公廳舍現況示意圖	15
圖 6-1	變更內容示意圖	20
圖 6-2	變更後計畫示意圖	21

【表目錄】

表 2-1	變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)後 歷次變更綜理表	5
表 2-2	現行都市計畫土地使用計畫面積表	6
表 4-1	變更範圍土地清冊	8
表 5-1	新竹縣長期照顧需求數綜整表	11
表 5-2	新竹縣各行政區 108 年長期照顧服務使用人數綜整表..	13
表 5-3	芎林鄉長照創新整合型服務場館樓層機能綜整表.....	16
表 6-1	變更內容綜理表	19
表 6-2	變更前後土地使用計畫面積對照表	22
表 7-1	變更前後土地使用分區管制要點對照表	23
表 8-1	實施進度及經費預估表	28

壹、緒論

一、計畫緣起

我國近年因社會變遷及醫療衛生進步，人口變遷以低成長率、低死亡率為主要趨勢，為因應整體人口結構快速趨向高齡化，行政院提出「長照十年計畫 2.0」，以實現在地老化，同時針對嚴峻的少子女化現象，提供從支持家庭、居家、社區到住宿式照顧之多元連續服務，普及照顧服務體系，並設立社區公共托育家園提供托育服務，建立以小區域為基礎之照顧型社區，期能提升具長期照顧需求者與照顧者之生活品質。

就長期照顧設施而言，芎林鄉現況之日間照顧服務資源僅 4 處，惟為因應近年老年人口增加之趨勢，醫療保健及長期照護需求逐年遞增等課題，芎林鄉仍具備增建長照中心之需求；就公共托育設施而言，考量本府針對全國少子化現象，積極推動公共托育政策，欲規劃「以兒童為重、以家庭為中心、以社區為基礎」的友善照顧環境與設施，並以全縣 15 座公共托育家園作為目標，惟芎林鄉目前尚無設置相關設施，故仍有設置公共托育家園之必要性。

另芎林鄉衛生所係為鄉內重要醫療保健機構、服務社區民眾的健康守護站、緊急救護與避難中心，亦為地方防災救護中心，惟衛生所現況老舊已不敷使用。綜上，本計畫欲推動設立「芎林鄉長照創新整合型服務場館」，打造兼具「長期照護」、「公共托育中心」、「醫療門診」之整合服務基地，強化芎林鄉整體長期照護及醫療服務能量。

爰此，為引入「芎林鄉長照創新整合型服務場館」，本府業編列預算作為工程費、室內裝修、設計及監造等用途共約 1.5 億元。並考量本府交通旅遊處於 107 年 11 月 27 日「變更芎林都市計畫(第四次通盤檢討)-台電需用地會議」中，表示本計畫區之車站用地目前無設站使用之需求。且依據 109 年 12 月 22 日府產城字第 1095262888 號函，本計畫業取得新竹縣政府認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款之規定，配合新竹縣政府重大施政計畫與建設期程，具有急迫之時效性，故依都市計畫法第 27 條第 2 項規定辦理逕為變更。

二、計畫位置及範圍

本次變更範圍位於芎林都市計畫範圍內之文山路西側及光明路東側，毗鄰廣一用地，變更面積為 0.15 公頃(詳見圖 1-1、圖 1-2 及圖 1-3)。

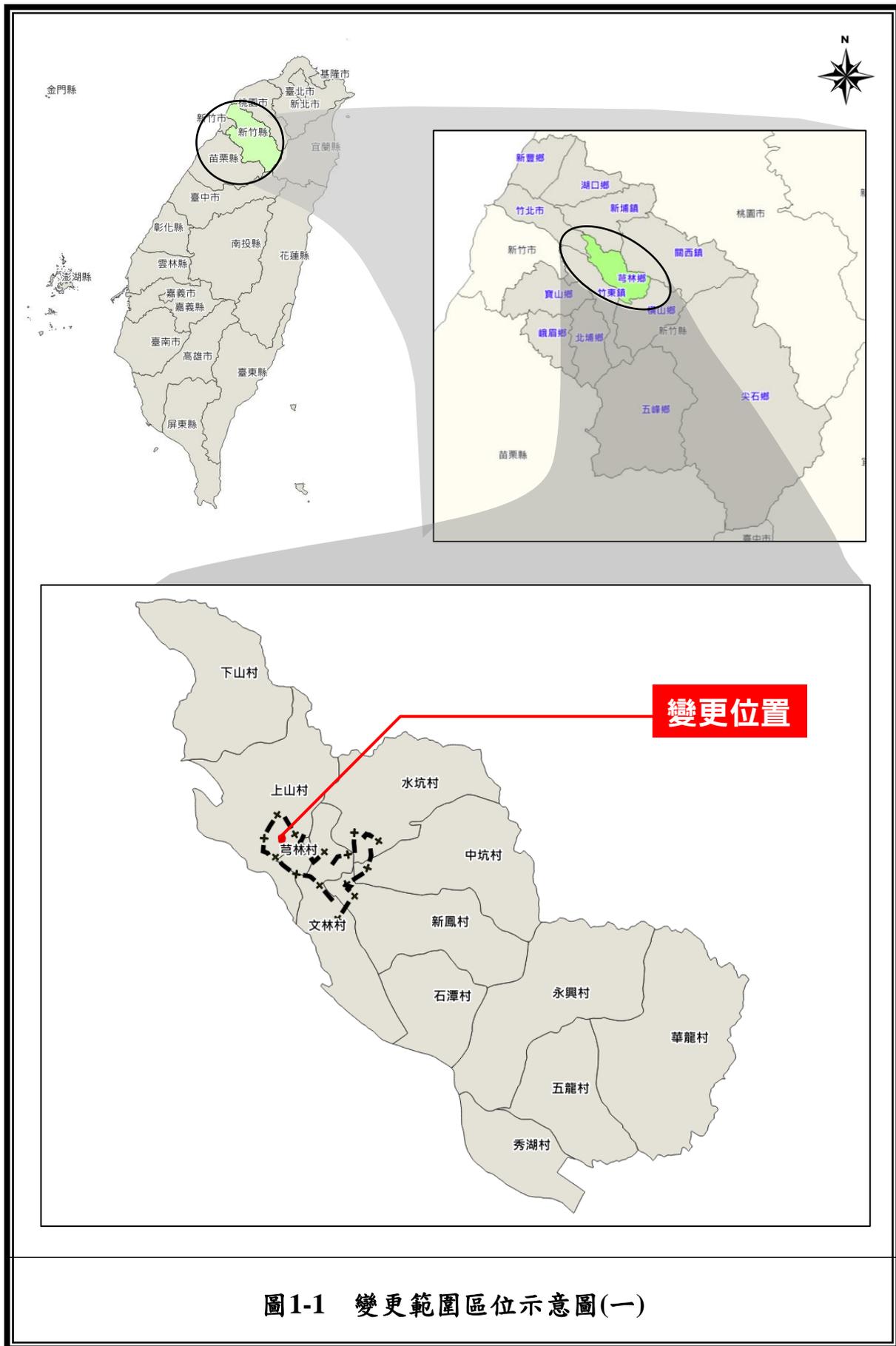


圖1-1 變更範圍區位示意圖(一)



圖1-2 變更範圍區位示意圖(二)

貳、現行計畫概要

一、發布實施經過

芎林都市計畫於民國 64 年 12 月發布實施，第一次通盤檢討於 72 年 11 月發布實施，第二次通盤檢討於 81 年 12 月發布實施，第三次通盤檢討則於 92 年 3 月發布實施，並於 95 年 6 月及 99 年 4 月分別發布實施變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)再提會討論案(變更內容明細表第三案)及變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)再提會討論案(涉及區段徵收範圍部份)案，變更芎林都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)則於 107 年 5 月發布實施，詳見表 2-1。

表 2-1 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)後歷次變更綜理表

計畫名稱	核定日期文號	公告實施日期文號
擬定芎林都市計畫案	64.12.5 府建四字 第 114646 號	64.12.18 府建都字 第 97924 號
變更芎林都市計畫(第一次通盤檢討)案	64.12.5 府建四字 第 156791 號	72.11.25 府工都字 第 77372 號
變更芎林都市計畫(部分農業區住宅區工業區道路用地為高速公路用地)案	77.8.25.府建四字 第 156467 號	77.9.8.府建都字 第 67092 號
變更芎林都市計畫(部分農業區住宅商業區為高速公路聯絡道路用地)案	78.10.9 七八府建四字 第 158152 號	78.10.18.七八府建都字 第 79468 號
變更芎林都市計畫(第二次通盤檢討)案	81.11.30 府建四字 第 113739 號	81.12.11 府建都字 第 109605 號
變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)案	92.1.27 台內中營字 第 84444 號	92.3.14 府工都字 第 2458 號
變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)再提會討論案(變更內容明細表第三案)	95.5.30.台內中營字 第 0950803006 號	95.6.16.府工都字 第 0950076022B 號
變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)再提會討論案(涉及區段徵收範圍部份)案	99.3.29.台內中營字 第 0990802177 號	99.4.19.府工都字 第 0990045987B 號
變更芎林都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案	106.9.19 內授營中字第 1060814418 號	107.5.28 府產城字第 1070067769 號

資料來源：新竹縣政府都市計畫網，及本計畫整理。

二、現行計畫概述

芎林都市計畫總面積為 110.70 公頃，其中土地使用分區面積合計約 65.85 公頃，公共設施用地面積合計約 44.85 公頃，詳表 2-2。

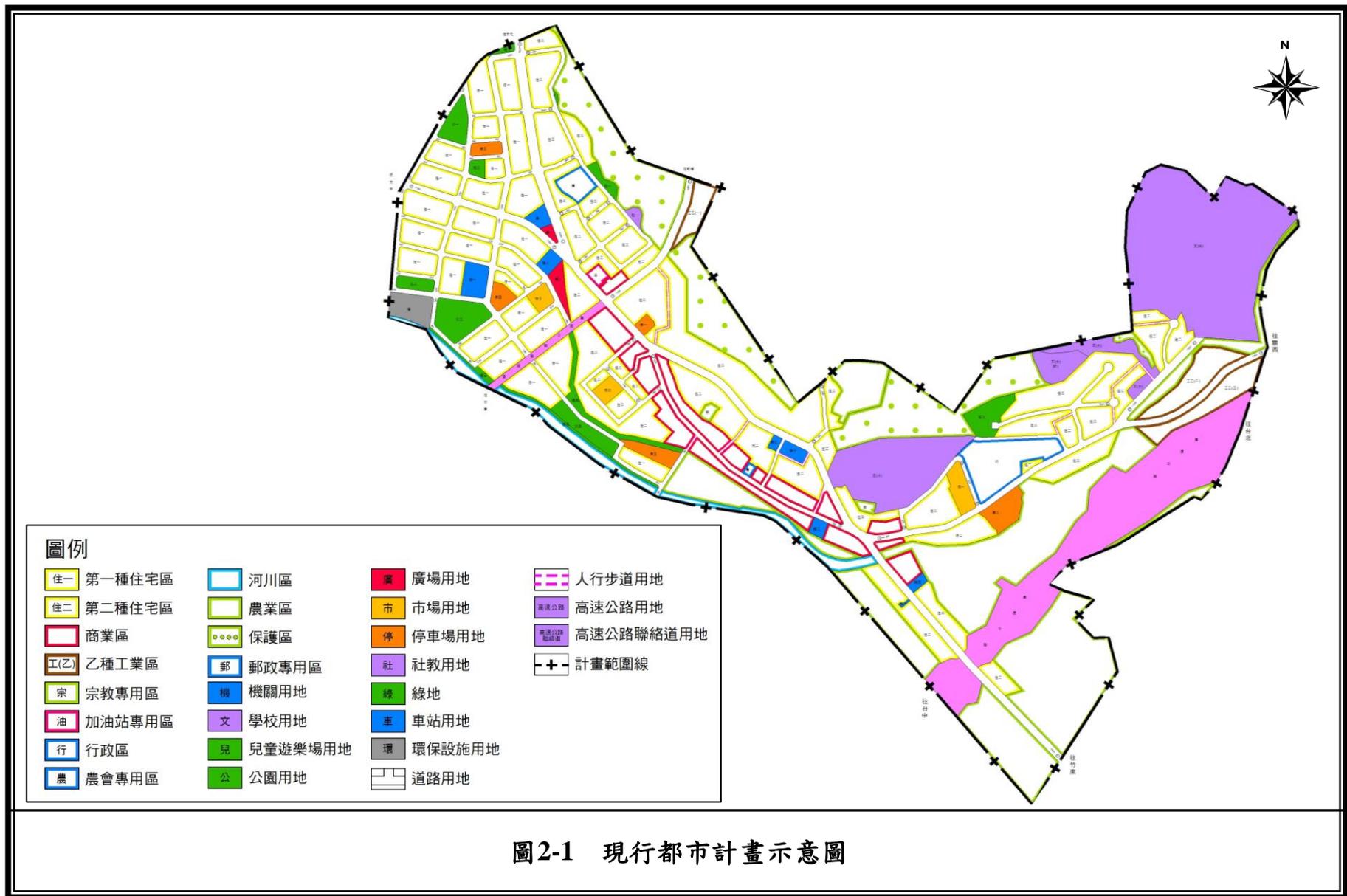
表 2-2 現行都市計畫土地使用計畫面積表

項目		變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)再提會討論案(涉及區段徵收範圍部份)案	變更芎林都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案	現行計畫面積(公頃)	百分比(%)	
土地使用分區	住宅區	第一種住宅區	10.05		10.05	9.08
		第二種住宅區	19.48		19.48	17.60
		小計	29.53		29.53	26.68
	商業區	4.77		4.77	4.31	
	乙種工業區	2.74		2.74	2.48	
	宗教專用區	0.13		0.13	0.12	
	加油站專用區	0.21		0.21	0.19	
	行政區	1.73		1.73	1.56	
	農會專用區	0.40		0.4	0.36	
	河川區	1.82		1.82	1.64	
	農業區	15.62		15.62	14.11	
	保護區	8.81		8.81	7.96	
	郵政專用區	0.00	0.09	0.09	0.08	
	合計	65.76	0.09	65.85	59.49	
公共設施用地	機關用地	0.94	-0.09	0.85	0.77	
	學校用地	13.03		13.03	11.77	
	兒童遊樂場用地	0.77		0.77	0.70	
	公園用地	1.73		1.73	1.56	
	廣場用地	0.28		0.28	0.25	
	市場用地	0.97		0.97	0.88	
	停車場用地	1.27		1.27	1.15	
	社教用地	0.09		0.09	0.08	
	綠地	0.81		0.81	0.73	
	車站用地	0.15		0.15	0.14	
	環保設施用地	0.49		0.49	0.44	
	道路用地	16.33		16.33	14.75	
	高速公路用地	7.64		7.64	6.90	
	高速公路聯絡道用地	0.44		0.44	0.40	
	合計	44.94	-0.09	44.85	40.51	
	總計	110.70	0.00	110.70	100.00	

註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

資料來源：1.變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)再提會討論案(涉及區段徵收範圍部份)案計畫書(99年4月19日發布實施)。

2.變更芎林都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案計畫書(第二階段)(107年5月28日發布實施)。



參、變更法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 2 項，詳附件一。

肆、現況分析

一、土地使用現況

變更範圍內現況為空地，西側、北側及南側屬區段徵收區，現況多為空地使用，東側則以住宅、商業使用為主，詳圖 4-1。

二、土地權屬分析

本變更範圍包含新竹縣芎林鄉上德段 81 地號等 1 筆土地，面積約 0.15 公頃，皆為新竹縣政府所有，詳表 4-1、圖 4-2 及附件二。

表 4-1 變更範圍土地清冊

項次	縣市	鄉鎮市	地段	地號	土地所有權人 (管理機關)	謄本面積 (m ²)	使用面積 (m ²)
1	新竹縣	芎林鄉	上德段	81	新竹縣 (新竹縣政府)	1,494.02	1,494.02
合計						1,494.02	1,494.02

資料來源：竹北地政事務所及本計畫整理。

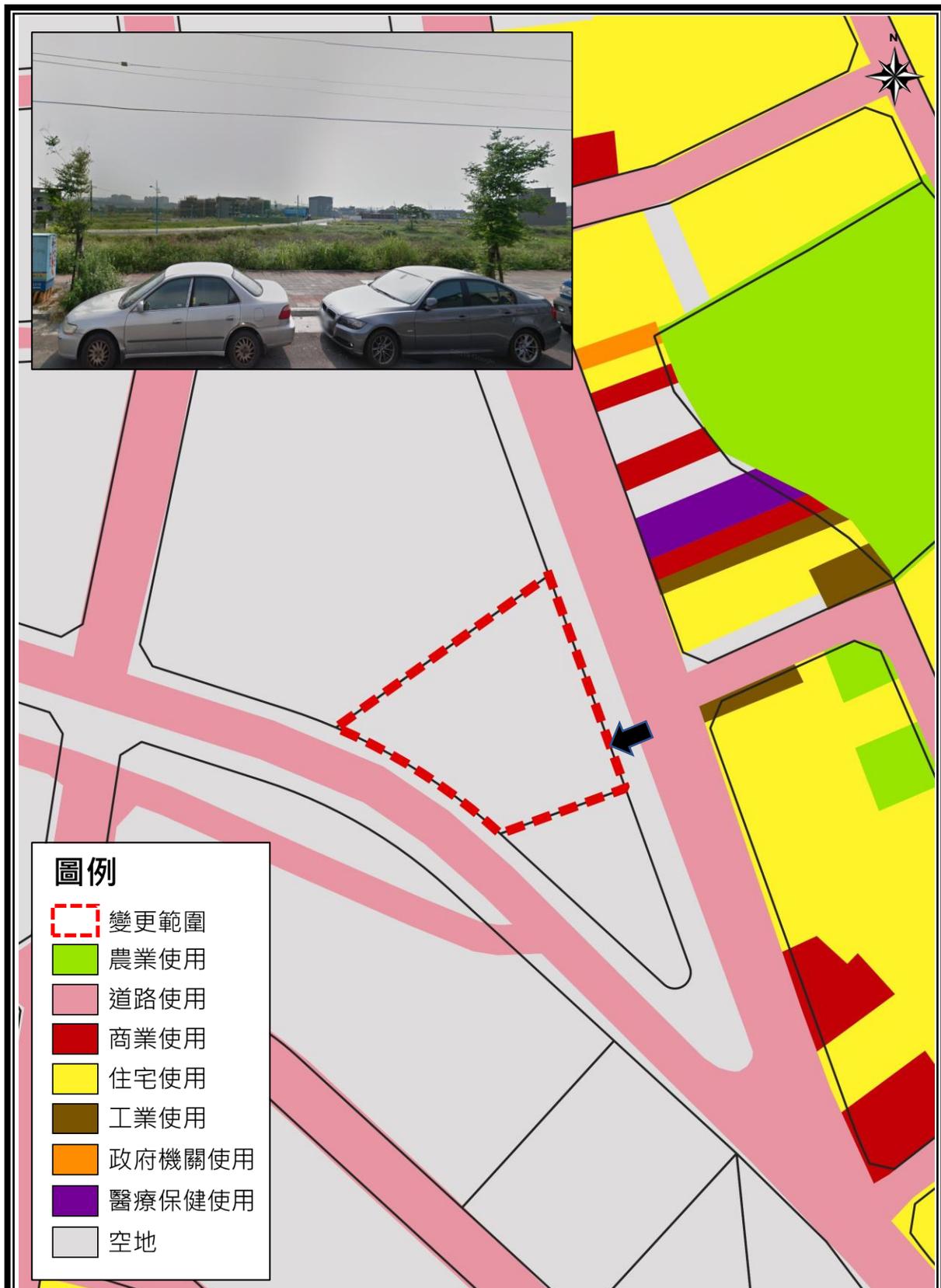


圖4-1 變更範圍土地使用現況示意圖

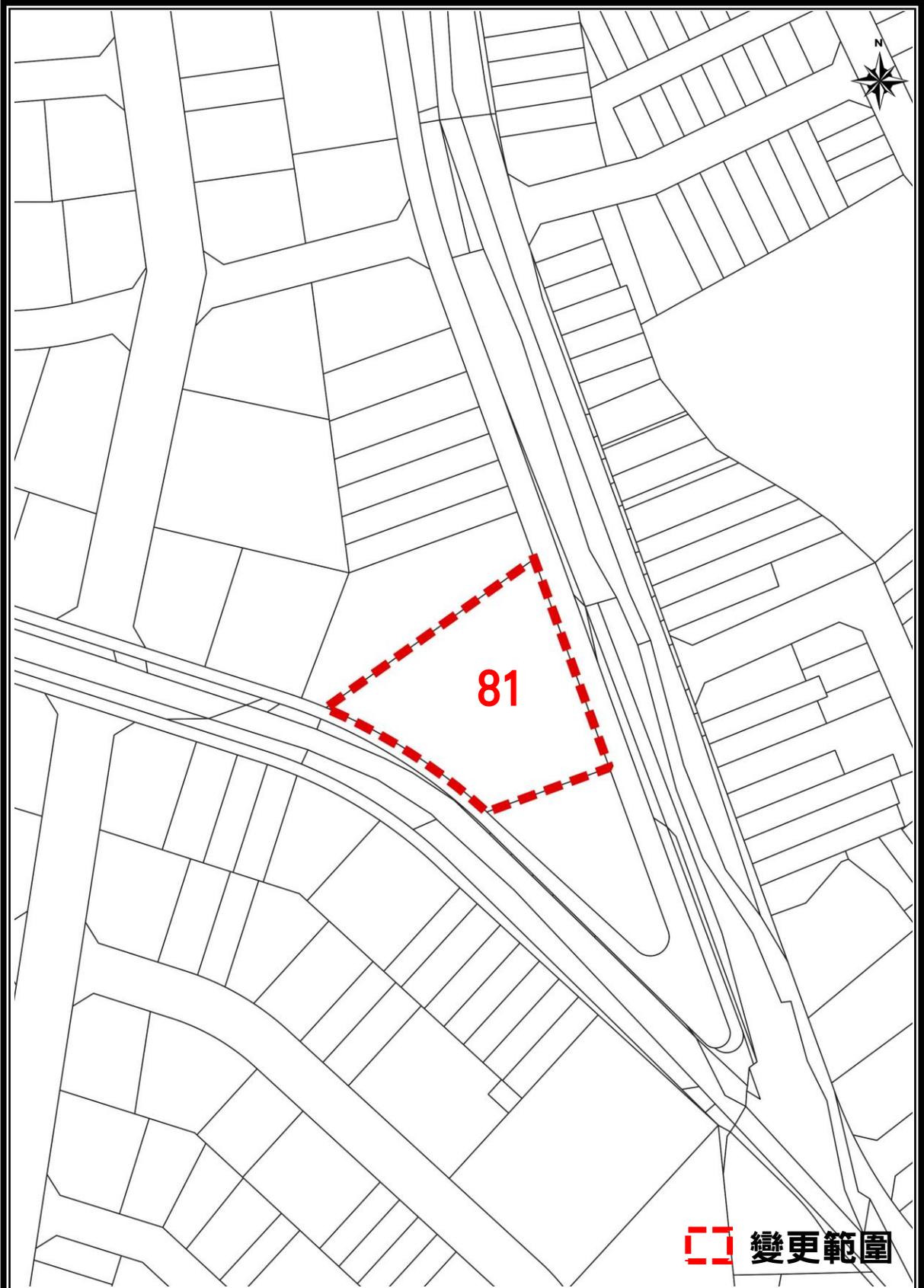


圖4-2 變更範圍地籍示意圖

伍、變更必要性及區位適當性

一、芎林鄉長照創新整合型服務場館計畫需求

(一)新竹縣長期照顧供給需求推估

1.新竹縣長期照顧需求

以民國 108 年、109 年新竹縣人數進行推計，依不同服務對象進行分類，其長照人口推估分述如下：

(1)65 歲以上失能老人

屬 65 歲以上老人，含屬經 IDAL(失能評估)評估後需協助之服務對象，以失能率 12.70%進行推估，預計 110 年服務人口將達 10,221 人。

(2)64 歲以下失能身心障礙者

屬 64 歲以下之身心障礙服務對象，以身心障礙者人數及不同族群長照需要率 23.54%-27.62%進行推估，預計 110 年服務人口將達 3,571 人。

(3)55-64 歲失能原住民

屬 55 至 64 歲之失能人口，且具備原住民身分者，以不同族群原住民人口數及失能率 12.70%進行推估，預計 110 年服務人口將達 297 人。

(4)50 歲以上失智症者

屬 50 歲以上失智症患者，以不同族群失智症占率 0.10%-8.00%及失智症者中無 ADLs 障礙比率 41.10%進行推估，預計 110 年服務人口將達 2,697 人。

(5)僅 IADL 需協助之衰弱老人

屬經 IDAL(失能評估)評估後需協助之衰弱老人，109 年共 368 人，以衰弱盛行率 0.48%進行推估，預計 110 年服務人口將達 387 人。

表 5-1 新竹縣長期照顧需求數綜整表

服務對象	推估原則	年份	性別	人數
65 歲以上失能老人 (含僅 IADL 需協助之獨居老人)	65 歲以上人口數 × 失能率 12.7%	108	總計	9,254
			男性	4,412
			女性	4,843
		109	總計	9,728
			男性	4,638
			女性	5,091
		110	總計	10,221
			男性	4,873
			女性	5,349

服務對象	推估原則	年份	性別	人數
64 歲以下失能身心障礙者	(50-64 歲身心障礙者：男性人口數 × 長照需要率 27.49% + 女性人口數 × 長照需要率 25.07%) + (未滿 50 歲身心障礙者：男性人口數 × 長照需要率 23.54% + 女性人口數 × 長照需要率 27.62%)	108	總計	3,395
			男性	2,133
			女性	1,262
		109	總計	3,482
			男性	2,178
			女性	1,304
		110	總計	3,571
			男性	2,240
			女性	1,331
55-64 歲失能原住民	55-64 歲原住民人口數 × 失能率 12.7%	108	總計	269
			男性	132
			女性	137
		109	總計	283
			男性	139
			女性	144
		110	總計	297
			男性	146
			女性	151
50 歲以上失智症者	(50-64 歲人口數 × 失智症占率 0.1% + 65 歲以上人口數 × 失智症占率 8%) × 失智症者中無 ADLs 障礙比率 41.1%	108	總計	2,442
			男性	1,168
			女性	1,274
		109	總計	2,567
			男性	1,228
			女性	1,339
		110	總計	2,697
			男性	1,290
			女性	1,407
僅 IADL 需協助之衰弱老人	65 歲以上人口數 × 衰弱盛行率 0.48%	108	總計	350
			男性	167
			女性	183
		109	總計	368
			男性	176
			女性	192
		110	總計	387
			男性	185
			女性	202
合計		108	15,717	
		109	16,428	
		110	17,173	

資料來源：新竹縣政府「公共服務據點整備-整建長照衛福據點」—芎林鄉長照創新整合型服務場館計畫書，本計畫整理。

2. 新竹縣長期照顧供給概況

經推估新竹縣 108 年長照人口總數為 15,717 人，可提供縣內服務之單位共 1,235 處，使用服務之長照人口數僅約 4,953 人，整體服務機構無法滿足全縣長照需求。另芎林鄉長照人口數為 734 人，能提供鄉內長照服務之單位為 105 個，使用服務之人口數僅 198 人，為因應芎林鄉老年人口增加，醫療保健及長期照護需求逐年遞增，爰具備增設長照服務中心之必要性。

表 5-2 新竹縣各行政區 108 年長期照顧服務使用人數綜整表

行政區	長照人口數 (人)	服務單位數 (個)	使用服務數 (人)
竹北市	3,451	129	1121
新豐鄉	1,496	113	442
湖口鄉	2,234	85	126
新埔鎮	1,319	114	463
寶山鄉	474	87	231
竹東鎮	2,946	121	1121
芎林鄉	734	105	198
關西鎮	1,206	101	453
峨眉鄉	277	74	87
北埔鄉	400	79	128
橫山鄉	584	88	190
五峰鄉	239	68	114
尖石鄉	357	71	279
總計	15,717	-	4,953

資料來源：新竹縣政府「公共服務據點整備-整建長照衛福據點」—芎林鄉長照創新整合型服務場館計畫書，本計畫整理。



資料來源：新竹縣政府「公共服務據點整備-整建長照衛福據點」—芎林鄉長照創新整合型服務場館計畫書，本計畫整理。

圖 5-1 新竹縣長期照顧供需資源分布示意圖

(二)社區公共托育家園設置需求

我國面臨少子女化危機及高齡化現象雙重壓力，為避免人口失衡多傾向採取以關注婦女需求、促進適齡結婚、提供生育、養育、托育津貼、育嬰留職停薪津貼、產假、陪產假、育嬰假、親職假、賦稅減免以及住屋優惠等方案以提升生育率，行政院業核定「少子化友善育兒空間建設建構 0-2 歲兒童社區公共托育計畫」協助地方政府規劃「以兒童為重、以家庭為中心、以社區為基礎」之社區公共托育設施，管控收費以提供平價、優質、普及的托育服務，支持家庭得以安心育兒並穩定就業，並達到公共利益目標。

新竹縣政府積極配合中央政策，除了 2 座社區公共托育家園已於竹北市新竹縣政中心及竹東鎮東正社區正式營運外，目前本縣截至 109 年共計申請設置 11 處社區公共托育家園，惟社區公共托育家園設置規劃需多面向考量，除參考地區幼兒人數、居家托育服務人員人數、托嬰中心家數及可收托人數等因素評估需求，並將城鄉差距納入綜合評量，配合托育政策規劃及擴展、連結資源，除滿足人口數較多的鄉鎮市之托育需求，亦須兼顧偏鄉及人口稀少地區之托育需要，以達資源平均分布，發揮社會福利之效能。

經查芎林鄉 109 年 0~2 歲之人口為 351 人，考量芎林鄉現況無公共托育相關設施，為配合本府公共托育政策，各鄉鎮市行政區至少有 1 處社區公共托育家園，及達到公共托育化 10% 以上之計畫目標，芎林鄉具備增設社區公共托育家園之需求。

(三)芎林鄉衛生所辦公廳舍現況老舊

芎林鄉最早於民國 39 年 9 月於芎林鄉公所成立保健室，於鄉公所辦公廳闢出一室作為辦公之用，辦理預防注射及基礎保健工作，後於民國 42 年於現址成立芎林鄉衛生所，並於民國 71 年 4 月重建辦公廳落成，使用至今已近 40 年，辦公廳現況老舊，已出現外牆滲水、牆壁龜裂及家具發霉等情形，除影響民眾觀感之外，更有公共安全之虞，且現有空間狹小，動線規劃不符現代醫療需求，故芎林鄉衛生所具備重建及遷移之需求，詳圖 5-2。



衛生所大門



牆壁出現壁癌，影響
公文、資料存放



外牆滲水嚴重，嚴重
影響結構安全



漏水嚴重，溼氣重，器材
容易損毀，病人觀感不佳



變電箱面牆出現壁癌，
影響電力安全



家具發霉無法使用

圖5-2 芎林鄉衛生所辦公廳舍現況示意圖

二、芎林鄉長照創新整合型服務場館計畫概要

(一) 芎林鄉長照創新整合型服務場館預計引入機能

基於前開需求，芎林鄉長照創新整合型服務場館，預計引入長期照護服務、公共托育中心及衛生所，各樓層預計引入機能詳表 5-3。

表 5-3 芎林鄉長照創新整合型服務場館樓層機能綜整表

樓別	空間	說明
地下一樓	停車場 發電機室、受電室、消防室、電梯室、自來水箱	1.本所位市中心且周圍無多餘空間可停車，且 1 樓設置 0-2 歲公共托育，為方便就醫民眾及托育家長之需，故需要停車空間。 2.為因應天然災害所引起的無預警斷電，故須設置發電機供全棟大樓所需之電力。 3.為消防安全及電梯及使用水所需。
一樓	大廳	綜合服務台
一樓 A 區 (醫療門診)	候診室 (含兒童遊戲區)	候診民眾開放空間(含兒童遊戲區)
	掛號室	掛號及病歷儲存
	藥局	配藥及藥品管理
	觀察室	看診留觀病人觀察室
	診療室	看診室
	預注室	預防接種及疫苗冰箱冷運冷藏管理
	檢驗室	抽血及各項檢驗工作
	哺集乳室	洽公民眾及員工哺集乳室
	電梯室	電梯
	廁所	男、女、高齡友善、母嬰親善、無障礙廁所
	茶水間、管道間	茶水及管道使用所需
一樓 B 區 (0-2 歲公共托育)	0-2 歲公共托育中心	提供 0-2 歲公共托育 1.簡易廚房、辦公室、儲藏室、3 檯(尿布檯、調奶檯、沐浴檯) 2.活動區(生活、學習、遊戲等) 3.睡眠區(睡眠休息空間) 4.用餐區(使用餐點之空間) 5.兒童專用坐式馬桶
	電梯室	電梯
	廁所	男、女、高齡友善、母嬰親善、無障礙廁所
	茶水間、管道間	茶水及管道使用所需
二樓 A 區 (日照 B 據點)	長期照護服務諮詢中心 (B 級複合型服務中心)	個案管理、長照服務諮詢、長者健康促進活動、提供活動空間或服務據點
	多功能學習教室、	含活動空間配置、廚房供餐
	小型儲藏室	儲藏室
	電梯室	電梯
	廁所	男、女、高齡友善、母嬰親善、無障礙廁所
二樓 B 區 (樂齡俱樂部)	茶水間、管道間	茶水及管道使用所需
	銀髮健身房	提供長者肌力及簡易肢體訓練
	衛教暨會議室	100 人
	儲藏室	衛教宣導品及海報等置放處。
	電梯室	電梯
	廁所	男、女、高齡友善、母嬰親善、無障礙廁所
三樓 A 區 (衛生所辦公室)	茶水間、管道間	茶水及管道使用所需
	辦公室	12 人辦公室
	主任辦公室 護理長辦公室	主任辦公室 護理長辦公室

樓別	空間	說明
	資訊室	電腦主機及監視器管控
	檔案室	檔案管理
	公共事務空間	影印機傳真機等公共事務機
	會客室	供民眾及員工洽詢空間
	電梯室	電梯
	廁所	男、女、高齡友善、母嬰親善、無障礙廁所
	茶水間、管道間	茶水及管道使用所需
三樓 B區 (多功能心理衛生 專區)	心理諮商室	提供心理師與民眾諮商
	早療評估室	含聽力評估
	會客室	供民眾及員工洽詢空間
	電梯室	電梯
	廁所	男、女、高齡友善、母嬰親善、無障礙廁所
	茶水間、管道間	茶水及管道使用所需
屋凸(雙側)	樓梯間、電梯機房、水塔	樓梯、電梯及自來水使用

資料來源：新竹縣政府「公共服務據點整備-整建長照衛福據點」—芎林鄉長照創新整合型服務場館計畫書，本計畫整理。

(二) 芎林鄉長照創新整合型服務場館預估服務人數

1. 預估 115 年度提供全鄉預防保健服務人次數達 7000 人次。
2. 預估 115 年度提供 B 級照護服務單位護服務人次數 100 人次，並逐年增加照護服務人次數 20 人次。
3. 預估 115 年度提供 0-2 歲公共托育人次數 12 人。
4. 預估年度提供預防延緩失能及失智篩檢篩檢年均服務量 200 人次。

三、原車站用地無法開發原因

本計畫變更範圍原於民國 99 年 3 月「變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)再提會討論案(涉及區段徵收範圍部分)案」中，由農業區變更為車站用地，採區段徵收方式辦理，原係供本府交通旅遊處設站使用。惟依據民國 107 年 12 月 4 日府產城字第 1075213782 號函會議紀錄，於民國 107 年 11 月 27 日「變更芎林都市計畫(第四次通盤檢討)-台電需用地會議」中，交通旅遊處表示已無車站用地設站之需求，本計畫爰配合政府重大建設計畫逕行變更。

四、場館發展優勢及預期效益

(一)直接效益:

1. 預估重建之衛生所每年可提供預防保健服務量（門診、嬰幼兒預防保健服務、成人預防保健服務）約 7000 人次數。
2. 辦理 B 級照護服務提供服務量約 100 人次。
3. 辦理 0-2 歲公共托育人次數 12 人次。
4. 辦理預防延緩失能及失智照護活動年均服務量 200 人次。

(二)間接效益:

1. 健全長者在地老化及落實長者健康照護體系：
 - (1)建置芎林鄉醫療體系資源整合平台，提升長者醫療照護品質。
 - (2)連結芎林鄉長照 B 級照護中心提供長者健全長照服務體系，提供長者醫療健康諮詢服務，針對有健康需求長者提供轉介及就醫服務，可提升長者照護品質。
2. 提供全人照護，營造長者友善就醫環境及照護品質：
 - (1)提供全人照護評估，確保長者就醫品質。
 - (2)持續申請高齡友善健康照護機構認證，維護長者就醫權利。
3. 提供多元化服務，增加長者社會參與面向：
 - (1)提供社區長者社會參與及學習場域。
 - (2)提供社區長者多元化活動規劃，如各項才藝課程及心理健康促進課程，提升長者生活滿意度與幸福感。
 - (3)提供長者志工社會服務機會，如預防接種或各項健康促進活動，讓長者志工參與服務工作，提升長者社會價值。
4. 提供友善育兒環境及家庭親子活動空間。為打造「幼有所養、壯有所用、老有所終」樂齡宜居之環境。

陸、變更理由及內容

一、變更理由

- (一)配合新竹縣「芎林鄉長照創新整合型服務場館」計畫，提供作為長期照護服務中心及其相關設施、社區公共托育家園及芎林鄉衛生所辦公廳所需之土地。
- (二)民國 107 年 12 月 4 日府產城字第 1075213782 號函，本計畫區車站用地業無使用需求，爰配合新竹縣政府重大建設計畫變更為機關用地。

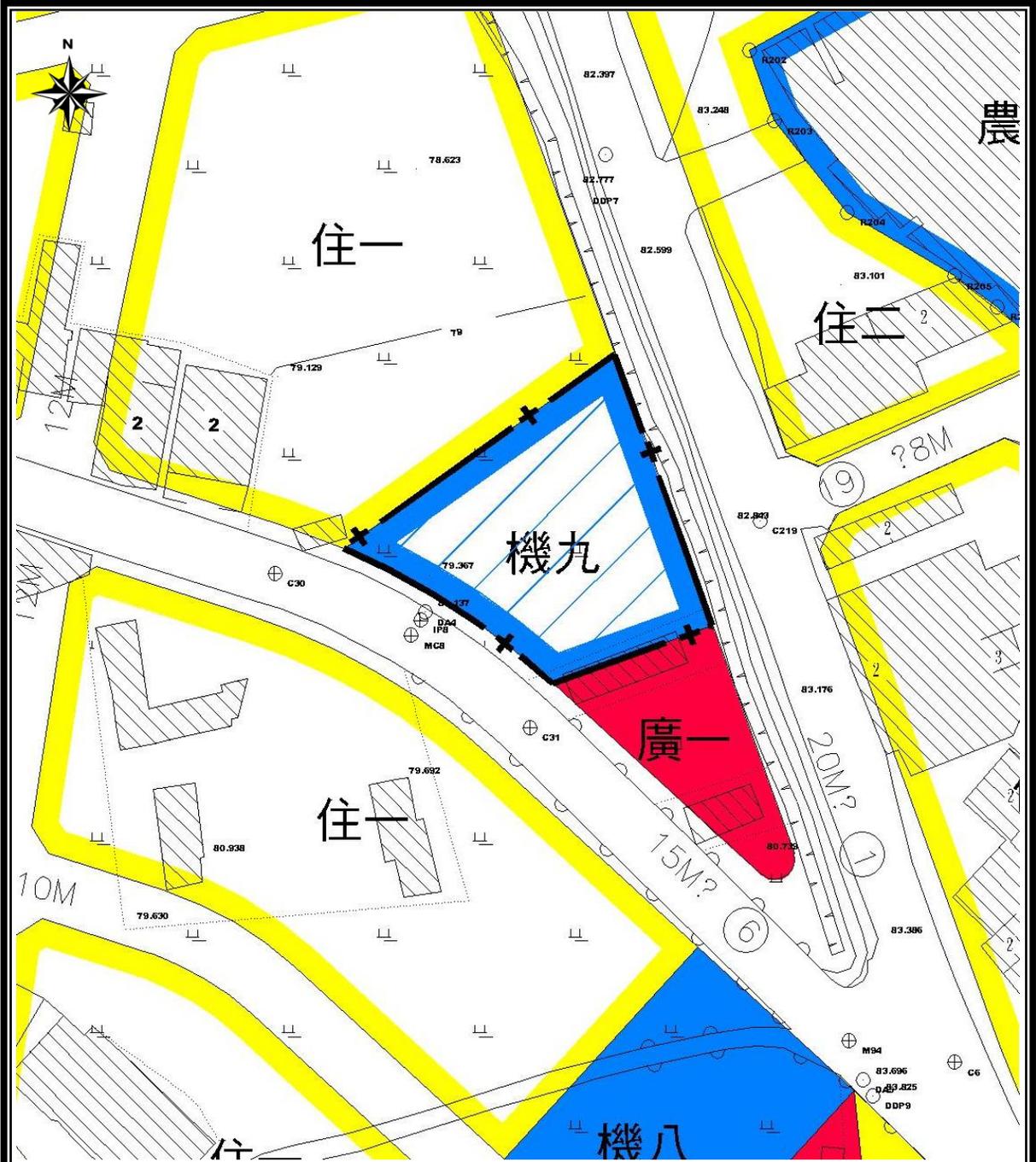
二、變更內容

變更內容詳表 6-1 及圖 6-1 所示，變更後示意圖詳圖 6-2 所示，變更前後面積對照表詳表 6-2 所示。

表 6-1 變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	車站用地	車站用地 (0.15 公頃)	機關用地(機九) (0.15 公頃)	1.配合新竹縣「芎林鄉長照創新整合型服務場館」計畫，提供作為長期照護服務中心及其相關設施、社區公共托育家園及芎林鄉衛生所辦公廳所需之土地。 2.民國 107 年 12 月 4 日府產城字第 1075213782 號函，本計畫區車站用地業無使用需求，爰配合新竹縣政府重大建設計畫變更為機關用地。	

註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。



圖例

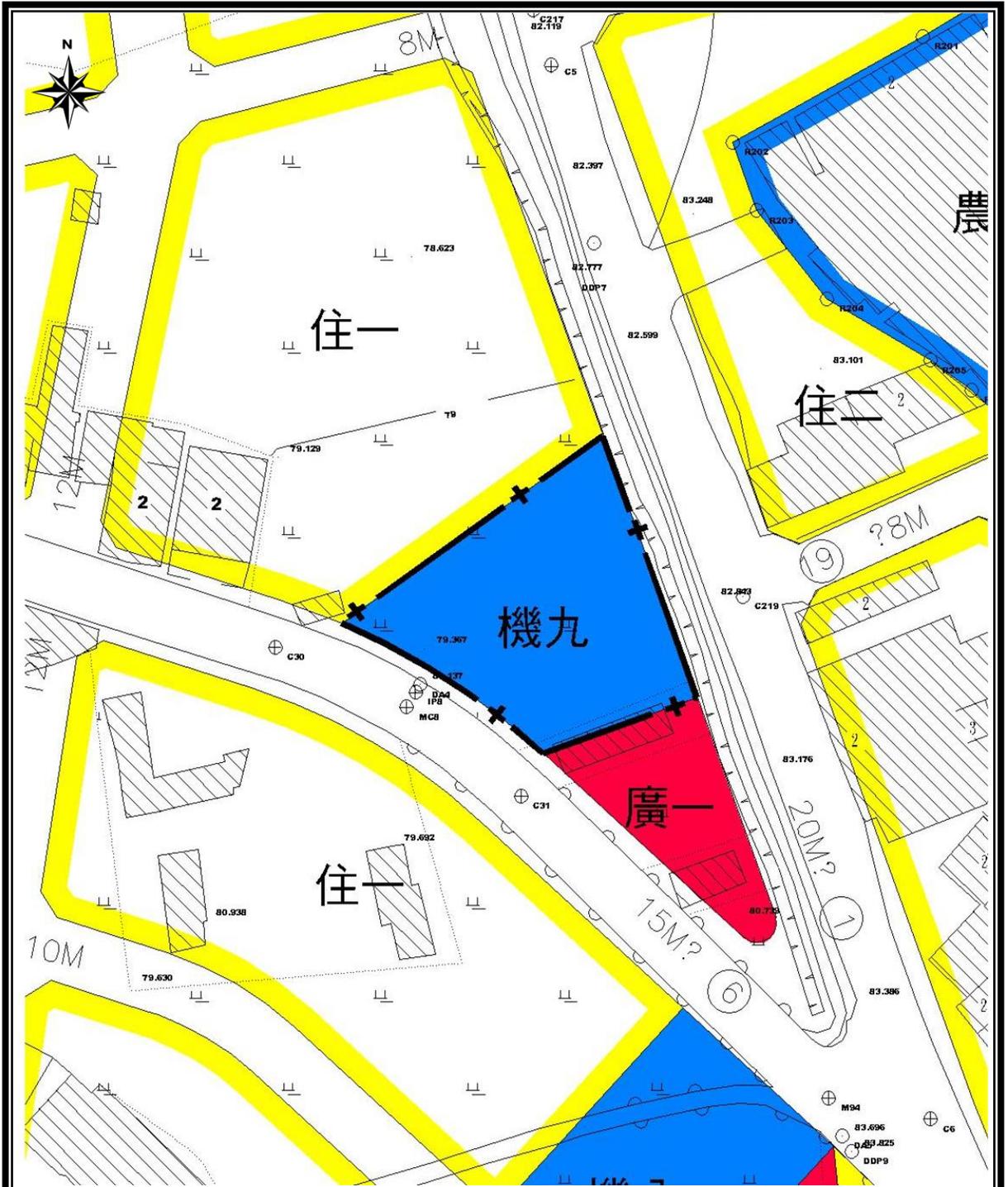
- | | | |
|--|---|---|
| 住一 第一種住宅區 | 機 機關用地 | 道路用地 |
| 農 農會專用區 | 廣 廣場用地 | + - 變更範圍線 |

變更圖例

- | |
|--|
| 機 變更車站用地為機關用地 |
|--|

註：凡本次計畫未指明變更部分，皆應以原有計畫為準。

圖6-1 變更內容示意圖



圖例

- | | | |
|--|---|---|
| 住一 第一種住宅區 | 機 機關用地 | 道路用地 |
| 農 農會專用區 | 廣 廣場用地 | + + 變更範圍線 |

註：凡本次計畫未指明變更部分，皆應以原有計畫為準。

圖6-2 變更後計畫示意圖

表 6-2 變更前後土地使用計畫面積對照表

項目			現行計畫面積 (公頃)	變更增減面積 (公頃)	本次變更後	
					面積 (公頃)	百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	第一種住宅區	10.05		10.05	9.08
		第二種住宅區	19.48		19.48	17.60
		小計	29.53		29.53	26.68
	商業區		4.77		4.77	4.31
	乙種工業區		2.74		2.74	2.48
	宗教專用區		0.13		0.13	0.12
	加油站專用區		0.21		0.21	0.19
	行政區		1.73		1.73	1.56
	農會專用區		0.40		0.40	0.36
	河川區		1.82		1.82	1.64
	農業區		15.62		15.62	14.11
	保護區		8.81		8.81	7.96
	郵政專用區		0.09		0.09	0.08
	合計		65.85	0.00	65.85	59.49
公共 設施 用地	機關用地		0.85	+0.15	1.00	0.90
	學校用地		13.03		13.03	11.77
	兒童遊樂場用地		0.77		0.77	0.70
	公園用地		1.73		1.73	1.56
	廣場用地		0.28		0.28	0.25
	市場用地		0.97		0.97	0.88
	停車場用地		1.27		1.27	1.15
	社教用地		0.09		0.09	0.08
	綠地		0.81		0.81	0.73
	車站用地		0.15	-0.15	0.00	0.00
	環保設施用地		0.49		0.49	0.44
	道路用地		16.33		16.33	14.75
	高速公路用地		7.64		7.64	6.90
	高速公路聯絡道用地		0.44		0.44	0.40
	合計		44.85	0.00	44.85	40.51
總計		110.70	0.00	110.70	100.00	

註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

柒、土地使用分區管制要點

考量本計畫區目前土地使用分區管制執行機制、本次變更內容等因素，檢討現行土地使用分區管制要點，詳表 7-1 所示。

表 7-1 變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行計畫條文	本次檢討後條文	備註
第一點：本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	同左。	未修訂。
第二點：住宅區(一)之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十；住宅區(二)之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十，惟若建蔽率不大於百分之五十時，容積率得調整為不得大於百分之二百。	同左。	未修訂。
第三點：商業區建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。	同左。	未修訂。
第四點：乙種工業區，以供公害輕微之工廠使用，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百四十。	同左。	未修訂。
第五點：宗教專用區建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。	同左。	未修訂。
第六點：農會專用區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。	同左。	未修訂。
第七點：行政區以供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需用建築物之使用，建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	同左。	未修訂。
第八點：機關用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百八十。	第八點：機關用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百八十。 機關用地(機九)得供作老人長期照顧機構、社區公共托育家園或其他經縣府審核同意之社教、社福相關設施等多元化使用。	配合本計畫長期照顧及公共托育之需求增訂機九之管制規定。

現行計畫條文	本次檢討後條文	備註
<p>第九點：學校用地建蔽率及容積率不得大於左列規定：</p> <p>(一) 國小用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。</p> <p>(二) 文(大)用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。</p>	同左。	
<p>第十點：市場用地建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十，其土地及建築物之使用應依台灣省零售市場建築規格有關規定辦理。</p>	同左。	未修訂
<p>第十一點：加油站專用區建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。</p>	同左。	未修訂
<p>第十二點：社教用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百八十。</p>	同左。	未修訂
<p>第十三點：為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定左列獎勵措施：</p> <p>(一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。</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百分之三〇為限。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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、景觀公共設施等公眾使用；其集中留設之面積在一〇〇平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天牆或地下道連接公眾使用，經交通主管機關核准者。 	同左。	未修訂
<p>第十四點：有關都市計畫區退縮建築及停車空間規定如下：</p> <p>一、退縮建築部份</p> <p>(一) 於實施區段徵收或市</p>	同左。	未修訂

現行計畫條文	本次檢討後條文	備註								
<p>地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="180 499 726 1128"> <thead> <tr> <th data-bbox="180 499 384 555">分區及用地別</th> <th data-bbox="384 499 726 555">退縮規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="180 555 384 701">住宅區 商業區</td> <td data-bbox="384 555 726 701">應自道路境界線至少退縮五公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="180 701 384 913">工業區</td> <td data-bbox="384 701 726 913">應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="180 913 384 1128">其他土地使用分區及公共設施用地</td> <td data-bbox="384 913 726 1128">應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆應之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮規定	住宅區 商業區	應自道路境界線至少退縮五公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	工業區	應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	其他土地使用分區及公共設施用地	應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆應之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。		
分區及用地別	退縮規定									
住宅區 商業區	應自道路境界線至少退縮五公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。									
工業區	應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。									
其他土地使用分區及公共設施用地	應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆應之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。									
<p>(二) 前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p>										
<table border="1" data-bbox="180 1238 726 2004"> <thead> <tr> <th data-bbox="180 1238 304 1328">分區及用地別</th> <th data-bbox="304 1238 726 1328">退縮規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="180 1328 304 1709">住宅區 商業區</td> <td data-bbox="304 1328 726 1709"> 1. 商業區臨七公尺寬以上計畫道路，三十公尺寬以上廣場（包括人行廣場）及住宅區臨十五公尺以上計畫道路地區，依「新竹縣都市計畫區騎樓設置標準（或自治條例）」規定辦理，免再退縮。 2. 前項以外地區，申請建築基地面積達一〇〇〇平方公尺以上者，應自道路境界線至少退縮二公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="180 1709 304 1832">工業區</td> <td data-bbox="304 1709 726 1832">應自道路境界線至少退縮二公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="180 1832 304 2004">其他土地使用分區及公共設施用地</td> <td data-bbox="304 1832 726 2004">應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮規定	住宅區 商業區	1. 商業區臨七公尺寬以上計畫道路，三十公尺寬以上廣場（包括人行廣場）及住宅區臨十五公尺以上計畫道路地區，依「新竹縣都市計畫區騎樓設置標準（或自治條例）」規定辦理，免再退縮。 2. 前項以外地區，申請建築基地面積達一〇〇〇平方公尺以上者，應自道路境界線至少退縮二公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	工業區	應自道路境界線至少退縮二公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	其他土地使用分區及公共設施用地	應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。		
分區及用地別	退縮規定									
住宅區 商業區	1. 商業區臨七公尺寬以上計畫道路，三十公尺寬以上廣場（包括人行廣場）及住宅區臨十五公尺以上計畫道路地區，依「新竹縣都市計畫區騎樓設置標準（或自治條例）」規定辦理，免再退縮。 2. 前項以外地區，申請建築基地面積達一〇〇〇平方公尺以上者，應自道路境界線至少退縮二公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。									
工業區	應自道路境界線至少退縮二公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。									
其他土地使用分區及公共設施用地	應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。									

現行計畫條文	本次檢討後條文	備註										
<p>(三) 建築基地如屬情況特殊者，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。</p> <p>(四) 都市計畫書已訂定相關規定者，從其規定。</p> <p>二、停車空間設置部份</p> <p>(一) 住宅區、商業區之建築基地予申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺(含)以下者應留設一部停車空間，超過二五〇平方公尺，每一五〇平方公尺，設置一部，但建築基地面臨四公尺人行步道用地者，不再此限。</p> <table border="1" data-bbox="180 922 724 1193"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-251 平方公尺</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>251-400 平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>401-550 平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 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。</p> <p>(三) 都市計畫書已訂定相關規定者，從其規定。</p>	總樓地板面積	停車設置標準	1-251 平方公尺	設置一部	251-400 平方公尺	設置二部	401-550 平方公尺	設置三部	以下類推			
總樓地板面積	停車設置標準											
1-251 平方公尺	設置一部											
251-400 平方公尺	設置二部											
401-550 平方公尺	設置三部											
以下類推												
<p>第十五點：本計畫區內申請建築之建築基地達二〇〇〇平方公尺以上者於申請建照時，應送「新竹縣都市設計審議委員會」審查後，始得發照建築，並得給予一定比例之容積獎勵。</p>	同左。	未修訂										
<p>第十六點：本計畫區內臨住宅區之綠地應設置人行步道。</p>	同左。	未修訂										
<p>第十七點：建築基地內之法定空地，應留設二分之一以上種植花草樹木。</p>	同左。	未修訂										
<p>第十八點：本要點未規定事項、適用其他法令規定辦理。</p>	同左。	未修訂										

現行計畫條文	本次檢討後條文	備註
<p>第十九點：郵政專用區之使用及建築規定如下：</p> <p>(一)郵政專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 180%。</p> <p>(二)郵政專用區使用項目規定如下：</p> <p>1.經營郵政事業所需之設施 營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。</p> <p>2.郵政必要附屬設施</p> <p>(1)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。</p> <p>(2)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。</p> <p>(3)郵政文物收藏及展示場所。</p> <p>(4)員工托育中心、員工托老中心、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>(5)其他依郵政法第 5 條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前提下，經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施。</p>	同左。	未修訂

捌、實施進度及經費

一、實施進度

預定於 111 年工程發包，並於 114 年完成工程驗收。

二、開發方式

範圍內之土地權屬及管理機關皆為新竹縣政府所有。

三、開發經費

本場館之規劃、設計、施工與營運管理費用皆由縣府自行編列預算。

表 8-1 實施進度及經費預估表

項目	面積 (公頃)	開發經費(萬元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源
		規劃設 置費用	工程 費用	總計			
機關用地	0.15	874	14,078	14,952	新竹縣政府	預定於 111 年工 程發包，並於 114 年完成工程 驗收。	縣府自行編列 預算。

變 更 芎 林 都 市 計 畫
(車 站 用 地 為 機 關 用 地) 書

變更機關：新竹縣政府

業務承辦：

主管人員：

附 件

附件一 逕為變更核准函

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：林佩勳
電話：03-5518101分機6211
傳真：03-5530557
電子信箱：10013830@hchg.gov.tw

受文者：新竹縣政府衛生局

發文日期：中華民國109年12月22日
發文字號：府產城字第1095262888號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關辦理「變更芎林都市計畫（原車站用地變更為機關用地）案」，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據都市計畫法第27條規定暨貴局109年12月4日新縣衛企字第1093900359號函賡續辦理。
- 二、查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款規定迅行變更。
- 三、又本變更案係為原芎林衛生所辦公廳舍老舊、建物結構安全堪慮，業經新竹縣建築師公會評估建議覓地重建，為在地鄉親爭取最大健康福祉，刻不容緩，具有急迫之時效性，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，以滿足芎林鄉高齡友善環境、緊急醫療及長照等服務需求。
- 四、請貴局依都市計畫書圖製作要點製作計畫書圖各8份送至本處，俾憑辦理後續相關法定程序。

正本：新竹縣政府衛生局

副本：本府交通旅遊處、本府產業發展處城鄉發展科

電 子 公 文
交 換 章



附件二 變更範圍土地使用分區證明及地籍謄本

檔 號：

保存年限：

新竹縣芎林鄉公所 函

地址：307新竹縣芎林鄉文昌街51號

承辦人：張羽姍

電話：03-5921135分機52

傳真：03-5924141

電子信箱：10007550@hchg.gov.tw

受文者：新竹縣芎林鄉衛生所

發文日期：中華民國109年11月24日

發文字號：芎鄉建字第1093007145號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

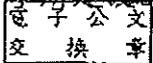
附件：

主旨：有關貴所查詢本鄉上德段0081-0000地號之土地分區使用1案，經查該地號土地使用分區為車站用地，請查照。

說明：復貴所109年11月23日芎衛字第1092100061號函。

正本：新竹縣芎林鄉衛生所

副本：本所建設課



土地登記第一類謄本（所有權個人全部）

芎林鄉上德段 0081-0000地號

列印時間：民國109年11月20日15時20分

頁次：1

竹北地政事務所 主任 古永良 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
竹東電謄字第131824號 列印人員：浩
資料管轄機關：新竹縣竹東地政事務所 謄本核發機關：新竹縣竹北地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國104年11月16日 登記原因：區段徵收
面積：****1,494.02平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月 公告土地現值：***37,000元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：（空白）

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001 登記原因：區段徵收
登記日期：民國104年11月16日
原因發生日期：民國104年11月16日
所有權人：新竹縣
統一編號：0001000400
住址：（空白）
管理者：新竹縣政府
統一編號：46806205
住址：新竹縣竹北市光明六路10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****7,900.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
104年11月 ***37,000.0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：公有土地

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
二、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

地籍圖謄本

竹東電謄字第131824號

土地坐落：新竹縣芎林鄉上德段81地號共1筆

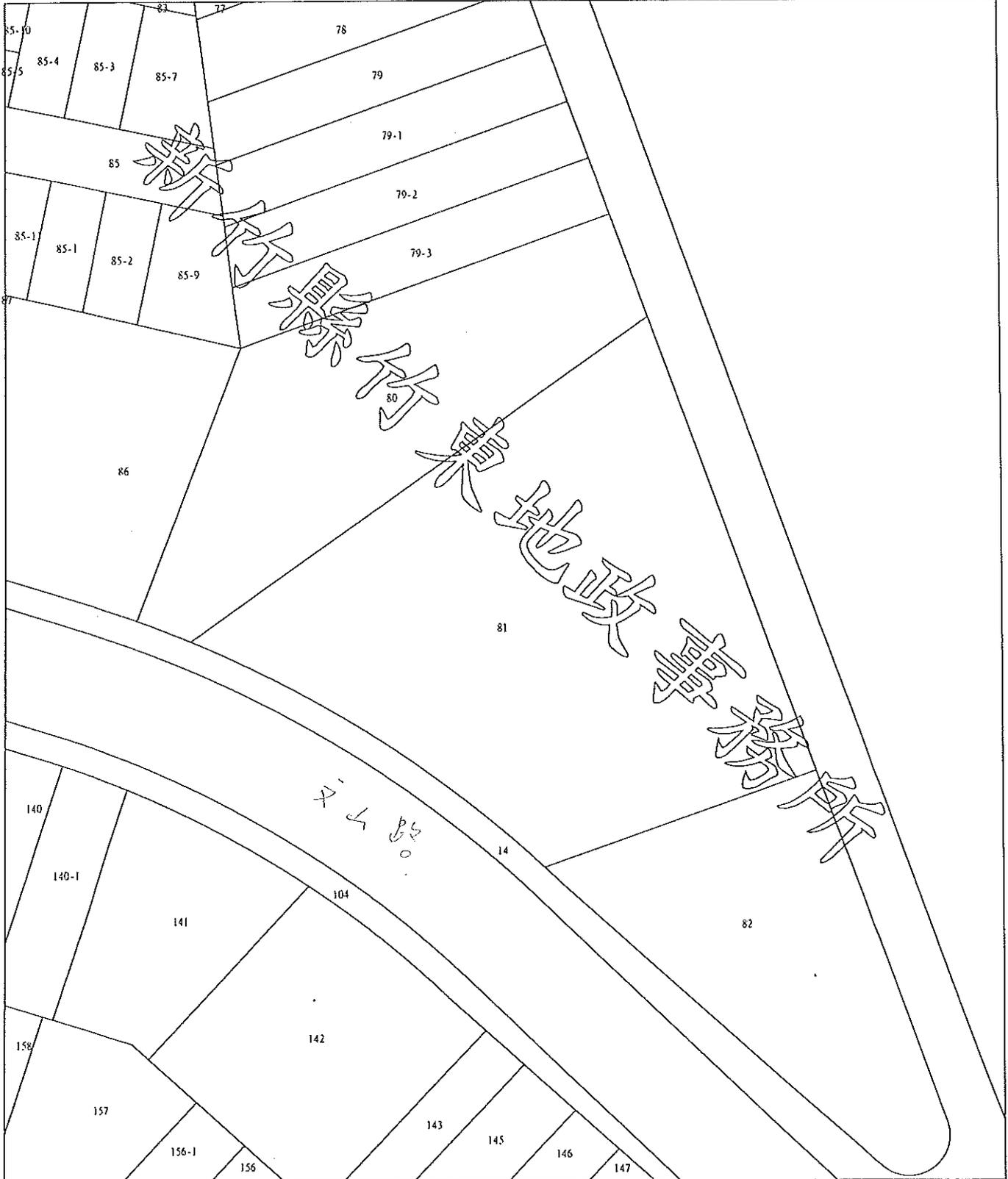
本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）



資料管轄機關：新竹縣竹東地政事務所
本謄本核發機關：新竹縣竹北地政事務所
中華民國 109年11月20日15時20分

主任：古永良

本案依分層負責規定授權承辦人員竹縣政府地政處彭德浩核發



比例尺：1/500