

變更湖口都市計畫(王爺壟地區)
(車站專用區為機關用地)案

變更機關：新竹縣政府
中華民國 110 年 5 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(王爺壟地區)(車站專用區為機關用地)案
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 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	新竹縣湖口鄉公所
本案公開展覽起訖日期	公 開 展 覽
	說 明 會
人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、法令依據.....	2
參、計畫範圍.....	2
肆、現行計畫.....	4
一、發布實施經過.....	5
二、現行主要計畫概要.....	6
伍、環境發展現況.....	11
一、人口發展.....	11
二、湖口鄉公所使用現況.....	12
資料來源：本計畫繪製.....	13
四、土地使用現況.....	14
五、土地權屬.....	15
陸、變更計畫.....	16
一、變更理由.....	16
二、變更內容.....	16
柒、土地使用分區管制要點.....	19
一、檢討分析.....	19
捌、實施進度及經費.....	22
一、用地取得方式.....	22
二、經費預估.....	22
附件一、個案變更核准函	
附件二、都市計畫變更依據協商會議記錄	
附件三、列入新竹縣中程施政計畫(108-111 年度)函文	
附件四、「新竹縣湖口鄉公所研提道路路燈及鄉公所用地等需求案」 研商會議記錄	
附件五、湖口鄉中義段 522 地號已無車站專用區使用需求文	
附件六、湖口鄉中義段 522 地號為辦理有償撥用函文	

圖目錄

圖 1	變更範圍示意圖.....	2
圖 2	變更範圍區位示意圖.....	3
圖 3	變更範圍現行計畫示意圖.....	4
圖 4	現行湖口都市計畫示意圖.....	10
圖 5	湖口鄉公所周邊現況示意圖.....	13
圖 6	更範圍現況示意圖.....	14
圖 7	更範圍權屬示意圖.....	15
圖 8	更計畫示意圖.....	17

表目錄

表 1	湖口都市計畫歷次檢討變更歷程綜理表.....	5
表 2	現行湖口都市計畫(第二次通盤檢討-王爺壟地區)土地使用計畫面積表..	7
表 3	現行湖口都市計畫(第二次通盤檢討-王爺壟地區)土地使用分區管制要點 整理表.....	8
表 4	湖口鄉及湖口都市計畫區人口成長分析表.....	11
表 5	湖口鄉公所建築使用面積表.....	12
表 6	變更範圍土地權屬面積表.....	15
表 7	變更計畫內容彙整表.....	16
表 8	變更前後土地使用面積表.....	18
表 9	變更前後土地使用分區管制要點對照表.....	19
表 10	實施進度及經費表.....	22

壹、計畫緣起

湖口鄉原為典型農村聚落，為新竹縣轄人口第三多的行政區（僅次於竹北市、竹東鎮）。經濟部工業局乃於民國63年開發湖口工業園區，提供興辦工業人優良設廠環境，由於需地設廠之需求強烈，土地全部售罄，應新竹縣政府之建議，於民國69年開發擴大工業區，為綜合性的工業區。

湖口工業園區位於本鄉的西南方，分東西兩區，處鳳山、鳳凰、勝利、中興、湖南五個村落，對外的交通有鐵路、高速公路及縱貫公路貫穿其間，上通台北，下達台中以南，對於廠商的投資及貨物流通極為方便，近年釋出漸轉型為高科技的重鎮。

考量湖口鄉目前人口已達78,000多人，且行政中心則逐漸由湖口老街轉移到新湖口火車站地區、王爺壟地區，在民97年3月發布「湖口都市計畫〈第二次通盤檢討-王爺壟地區〉」；且王爺壟地區在新竹縣政府辦理區段徵收，經內政部土地徵收審議小組第159次開會(96年1月24日)審議核准，民96年2月6日內授中辦地字第0960725167號核准辦理區段徵收，湖口的行政中心則逐漸往南側發展。

湖口鄉公所及鄉民代表會建物老舊不堪使用、無停車空間，造成鄉民服務不便；部分公共設施及行政單位用地不敷使用，不符公共利益。考量土地權屬以未開闢之公有地為優先、鄰近停車場之條件下，擇定車站專用區，其權屬為新竹縣政府所有，面積約0.39公頃，200公尺範圍內已有2處已開闢之停車場(停3、停4)。

透過本次車站專用區辦理個案變更，將湖口鄉行政中心遷移，整合相關單位，創造居民便利、提高整體公共利益，本案已於民國110年4月19日府民客字第1103310740號納入新竹縣中程施政計畫(108-111年度)(詳附件三)，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」，且業經新竹縣核准(詳附件一)。

貳、法令依據

依都市計畫法第27條第1項第4款暨第2項以逕為變更方式辦理：為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。

參、計畫範圍

本計畫屬於湖口鄉王爺壟地區內，位於中山路一段東側、北臨達生五路、南至達生六街之湖口鄉中義段522地號，變更面積為0.39公頃，變更位置詳如圖1、圖2、圖3。



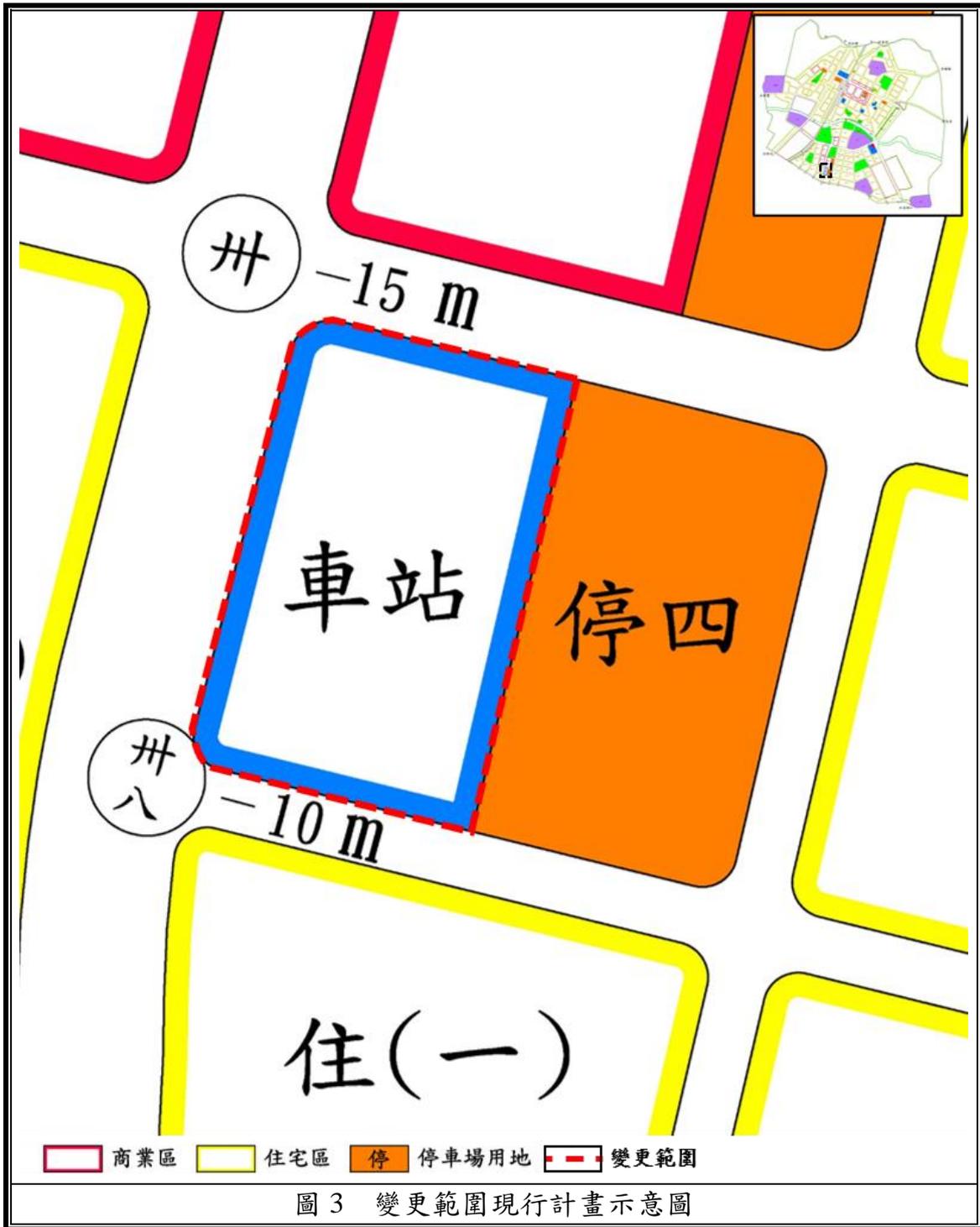
資料來源：本計畫繪製

變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討－王爺壟地區）示意圖



圖 2 變更範圍區位示意圖

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)，97年3月。



資料來源：本計畫繪製

肆、現行計畫

一、發布實施經過

湖口都市計畫係於民國 61 年擬定，至今歷經 2 次通盤檢討。在 2 次通盤檢討中，原編號變三案，依 92 年 7 月 8 日內政部都市計畫委員會 563 次會議決議略以：「…退請新竹縣政府修正後，再提會討論。」。且王爺壟地區在新竹縣政府辦理區段徵收樁位測定時，發現部份現況放樣地籍線與都市計畫圖套疊不符，同時考量道路行車安全與截角劃設等問題，需辦理修正計畫書圖內容。

因此，部分第二次通盤檢討案於民國 92 年 11 月 25 日發布實施在案；針對王爺壟地區另於民國 97 年 3 月 31 日發布實施。有關湖口都市計畫辦理歷程綜整如下：

表 1 湖口都市計畫歷次檢討變更歷程綜理表

編號	都市計畫案名	發布實施日期文號
1	擬定湖口都市計畫案	61.11.25 府建都字第 87481 號
2	變更湖口都市計畫(第一次通盤檢討)案	74.02.26 府建都字第 24705 號
3	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	78.12.4 府建都字第 88742 號
4	變更湖口都市計畫(第二次通盤檢討)案	92.11.25 府工都字第 1131637 號
5	變更湖口都市計畫〈部分住宅區綠地為電路鐵塔用地〉書	94.2.3 府工都字第 0940021185B 號
6	變更湖口都市計畫〈第二次通盤檢討-王爺壟地區〉案	97.3.31 府工都字第 0970041708 號

資料來源：新竹縣政府都市計畫網

二、現行主要計畫概要

本案屬湖口都市計畫區內，現行主要計畫於民國 97 年 3 月 31 日公告實施「變更湖口都市計畫(第二次通盤檢討-王爺壟地區)」，詳細內容如下：

- (一)計畫年期：以民國 100 年為計畫目標年。
- (二)計畫範圍：湖口都市計畫範圍以湖口火車站為中心，包括鐵路東、西兩側主要聚落及外圍農業區；行政轄區涵蓋仁勢、孝勢、愛勢、中勢、信勢及德盛等六村。計畫面積 370.00 公頃。
- (三)土地使用計畫：土地使用分區主要包括住宅區、第一種住宅區、商業區、第一種商業區、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，面積合計約 283.40 公頃。
- (四)公共設施計畫：公共設施用地主要包括機關用地、學校用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、體育場用地、市場用地、停車場用地、郵政事業用地、變電所用地、電力鐵塔用地、道路用地、鐵路用地等，面積合計約 86.60 公頃。
- (五)土地使用分區管制：現行湖口都市計畫土地使用分區管制要點規定內容綜整如表 3。

表 2 現行湖口都市計畫(第二次通盤檢討-王爺壟地區) 土地使用計畫面積表

項目		現行計畫面積 (公頃)	佔計畫面積 比例(%)	佔都市發展用 地面積比例 (%)	備註	
土地 使用 分區	住宅區	71.96	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%	0.00%		
	小計	283.40	76.59%	62.40%		
公共 設施 用地	機關用地	1.96	0.53%	1.02%		
	學校用地	文小	8.47	2.29%	3.69%	
		文中	13.14	3.55%	5.71%	
	公園用地	6.56	1.77%	2.85%		
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	3.30	0.89%	1.43%		
	綠地用地	1.16	0.32%	0.50%		
	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%		
	電力鐵塔用地	0.05	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	86.60	23.4%	37.77%			
都市發展用地合計		230.29	100.00%	-		
都市計畫總面積合計		370.00	-	100.00%		

資料來源：變更湖口都市計畫(第二次通盤檢討-王爺壟地區)，97年3月

表 3 現行湖口都市計畫(第二次通盤檢討-王爺壟地區) 土地使用分區管制要點整理表

編號	內容
一	為實現本計畫區永續生態生活之目標，並循序漸進達到不浪費，再利用，再循環、再減量的評估指標，訂定相關使用管制及建築管制要點，以利計畫之執行。
二	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。
三	住宅區（一）之建築物，其建蔽率不得大於50%、容積率不得大於150%。 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，應留設一部停車空間，如超過250 平方公尺者，每超過150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。但建築基地面臨5 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。
四	商業區（一）之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。 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，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，每超過 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間，但建築基地面臨 5 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。
五	加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
六	車站專用區以供客運運輸業之場站及附屬設施使用為主，其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
七	公共設施用地之使用及建築規定如下： (一)機關用地：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 (二)學校用地：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。 (三)體育場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。 (四)公園、鄰里公園兼兒童遊樂場及兒童遊樂場用地，興建有頂蓋之建築物，其建蔽率不得大於 15%，其容積率不得大於 30%。 (五)停車場用地之建蔽率不得大於 5%，容積率不得大於 15%；作為立體停車場時，建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。 公園及公（兒）用地中，現況部分有傳統建築物者，則指定予以保存並得供作社區鄰里活動中心或集會所之用。公園及公（兒）用地中，現況有埤塘者，應於整體規劃設計時，保留部分為雨水貯留池、生態溼地等保水設施。公園及公（兒）用地，於開發興建前，應提送新竹縣都市設計審議委員會審議。
八	面臨 20 公尺（含）以上計畫道路之建築基地應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築；面臨 8 公尺（含）以上、20 公尺以下計畫道路之建築基地應自道路境界線至少退縮 4.5 公尺建築。建築基地如屬角地，仍應依規定退縮建築，其至少退縮 4.5 公尺建築。建築基地如屬角地，仍應依規定退縮建築，其應退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並應植栽綠化。 除前項以外之其他部分，如有設置圍牆之必要者，高度不得超過 1.5 公尺，其透空率不得小於 70%。 建築基地如因地形特殊者，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。
九	本計畫區內之建築基地應設置雨水回收設施，並納入中水系統回收、淨化後

編號	內容
	供應清潔或庭園澆灌使用，以節省水資源的損耗。
十	本計畫區建築物應設置符合規定之污水處理設施，並加強設置油脂截留槽，執行生活雜排水須經建築基地污水處理系統處理後，再排至公共下水道系統。
十一	本計畫區之公共設施建設之主要鋪面應採用透水鋪面等保水設計。
十二	建築基地內之法定空地應 1/2 以上植栽綠化，並應於自建築線至牆面線之間（非人行道區域）至少種植一株（米高徑 5 公分以上）之喬木，其植栽種類應儘量使用原生樹種。
十三	本計畫區內申請建築之建築基地達 2,000 平方公尺（含）以上者，應於發照前，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。
十四	有關退縮建築及連續性前廊及有遮簷人行道之設置，應提送「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過始得設置，其經審議通過者得不計入建蔽率及容積率。
十五	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，視開發規模及留設比例，訂定獎勵措施及原則，給予一定比值之獎勵及措施，其獎勵值不得超過都市計畫原訂容積之 0.3 倍。 如開放空間留設符合建築技術規則第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計之規定者，可同時獲得相關獎勵，但不得超過都市計畫原訂容積之 0.4 倍。
十六	本要點未規定事項，適用其他法令規定。

資料來源：變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討-王爺壠地區），97 年 3 月

伍、環境發展現況

一、人口發展

依湖口鄉戶政事務所統計資料及依村里人口分派情形推估都市計畫區人口顯示近 10 年人口逐漸成長，其中以104年都市計畫內人口成長率最高。民國 108 年本鄉人口共計 77,908 人；都市計畫區人口約 29,643 人。

表 4 湖口鄉及湖口都市計畫區人口成長分析表

年別	湖口鄉		湖口都市計畫區	
	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)
99 年	75,408	-	21,671	-
100 年	75,921	0.68%	21,593	-0.36%
101 年	76,501	0.76%	21,705	0.52%
102 年	76,753	0.33%	21,925	1.01%
103 年	77,210	0.60%	22,228	1.38%
104 年	77,280	0.09%	30,449	36.98%
105 年	77,524	0.32%	30,716	0.88%
106 年	77,444	-0.10%	31,025	1.01%
107 年	77,668	0.29%	31,195	0.55%
108 年	77,908	0.31%	29,643	-4.98%
平均	—	0.36%	—	4.11%

資料來源：湖口鄉戶政事務所、營建統計年報；本計畫整理。

二、湖口鄉公所使用現況

湖口鄉公所位於湖口火車站站前約400公尺，面積約0.12公頃，原為日式建築，在民84年改建為7層鋼筋混凝土構造，建築至今，評估後耐震力不足需要改善。

湖口鄉公所、衛生所及代表會等均在公所現址內，行政單位用地不敷使用，且因鄰近傳統市場，人潮聚集，導致行政大樓周邊停車空間不足，造成民眾申辦業務不便。各樓層主要使用概況如下：

表 5 湖口鄉公所建築使用面積表

樓層	面積（平方公尺）	現況用途
7 F	496.48	活動中心
6 F	664.46	活動中心
5 F	664.46	代表會(含辦公室暨議事廳)
4 F	664.46	政風室、人事室、主計室、檔案室、災情指揮中心
3 F	664.46	鄉長室、農業課、財政課、總務室、會議室
2 F	274.5	機房、衛生所
1 F	539.14	主秘辦公室、工務課、公用事業管理所、公文收發暨服務台、衛生所
B1 F	538.45	民政課、社會課
B2 F	538.45	停車空間、防空避難室
總計	5044.92	

資料來源：湖口鄉公所。

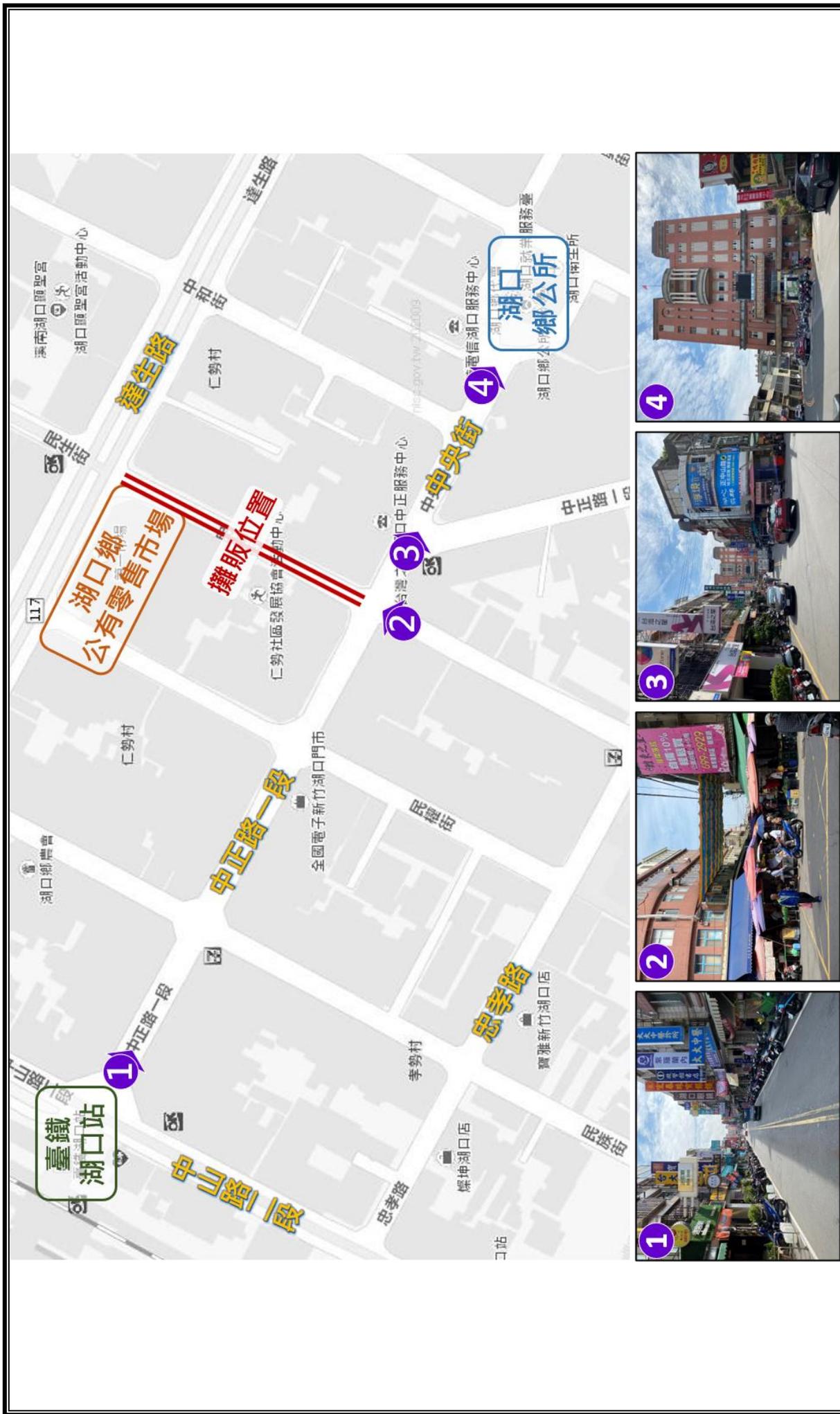


圖 5 湖口鄉公所周邊現況示意圖

資料來源：本計畫繪製

四、土地使用現況

本計畫位置於湖口鄉中義段522地號，該地號於民國96年辦理「變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討-王爺壟地區）案，將原為農業區變更為車站專用區，並於民國96年核定區段徵收，以供客運運輸業之場站及附屬設施使用為主，至今未開闢使用，面積約0.39公頃。

該地號毗連停三及停四，均已開闢，約可提供198個汽車停車位及210個機車停車位，可有效降低停車空間不足問題。因此本計畫欲將該車站專用區變更為機關用地，做為公所新址，使湖口鄉居民有良好的鄉民服務，變更後約可以提供9,500平方公尺之樓地板面積，供湖口鄉公所及代表會等行政單位使用。



資料來源：本計畫繪製

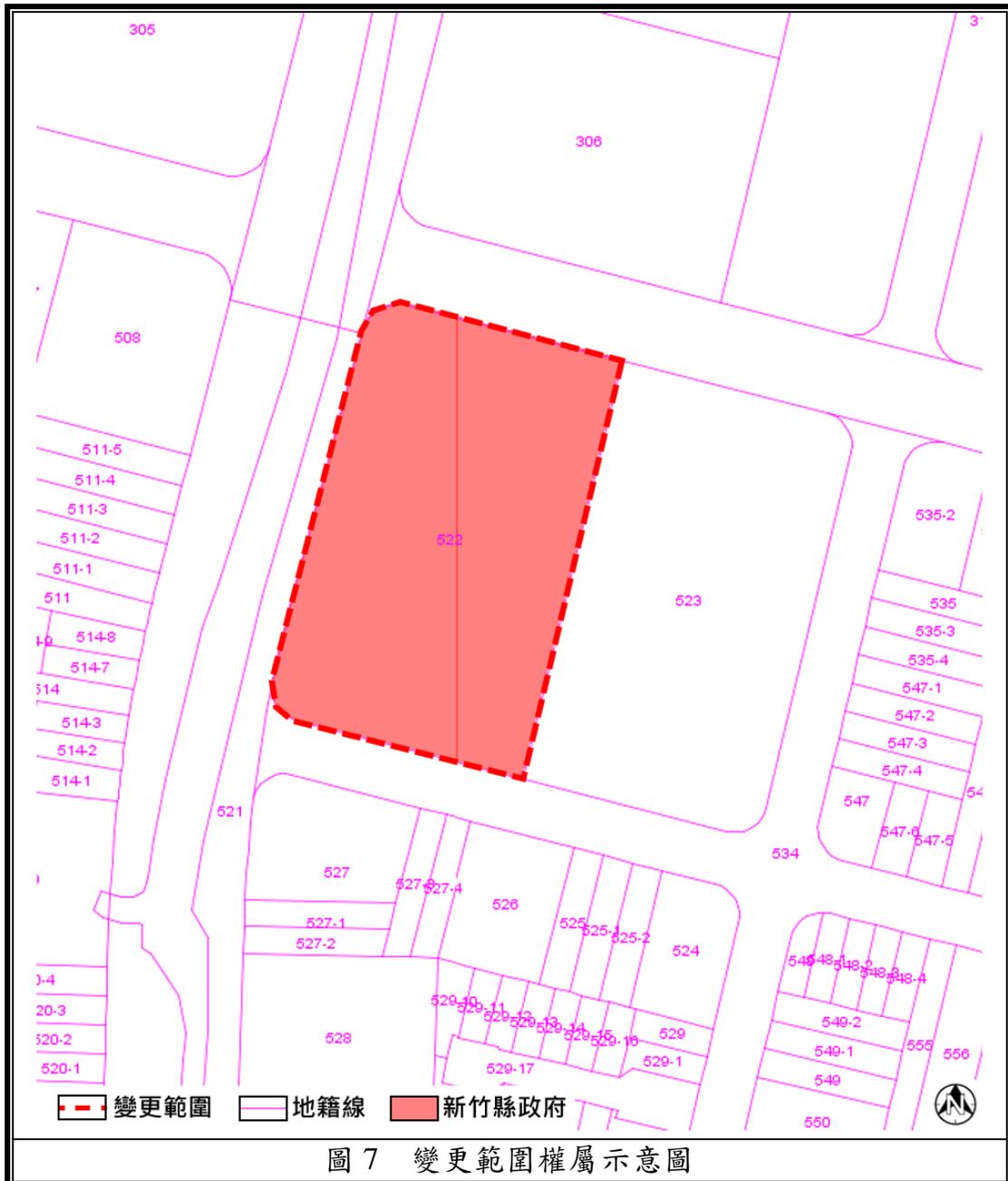
五、土地權屬

本計畫區位於中義段522地號，土地所有權人為新竹縣，管理者為新竹縣政府，面積約0.39公頃。

表 6 變更範圍土地權屬面積表

位置	所有權人	管理者	面積 (公頃)	面積 (平方公尺)
中義段 522 地號	新竹縣	新竹縣政府	0.39	3,910.88

資料來源：新竹縣新湖地政事務所及本計畫整理。



資料來源：本計畫繪製

陸、變更計畫

一、變更理由

湖口鄉公所及鄉民代表會建物老舊不堪使用、無停車空間及行政單位用地不敷使用，造成民眾申辦業務不便，不符公共利益。中義段 522 地號之車站專用區，已無車站使用需求且周邊具充足停車空間。由原車站專用區變更為機關用地，將湖口鄉行政中心遷移，整合相關單位，創造居民便利、提高整體公共利益。

二、變更內容

本次變更湖口都市計畫(王爺壟地區)，提出變更案共 2 案。

表 7 變更計畫內容彙整表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	中義段 522 地 號	車站專用區 (0.39)	機關用地 (0.39)	湖口鄉公所及鄉民代表會建物老舊不堪使用、無停車空間及行政單位用地不敷使用，造成民眾申辦業務不便，不符公共利益。中義段 522 地號之車站專用區，已無車站使用需求且周邊具充足停車空間。由原車站專用區變更為機關用地，將湖口鄉行政中心遷移，整合相關單位，創造居民便利、提高整體公共利益。	
2	土地使 用分區 管制要 點		修訂土地 使用分區 管制要點	原車站專用區已無使用需求，本次變更後將無車站專用區，故刪除相關土地使用分區管制要點內容。	
總計			0.39 公頃	-	

註：1.表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2.本次變更未指明變更部分，均應依原計畫為準。



資料來源：本計畫繪製

(三) 變更前後土地使用分區：有關變更前後土地使用分區面積，詳見下表 8。

表 8 變更前後土地使用面積表

項目	現行計畫面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	變更後計畫面積			備註
			計畫面積 (公頃)	佔計畫面積比例(%)	佔都市發展用地面積比例(%)	
土地使用分區	住宅區	71.96	—	71.96	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	0.00	0.00%	0.00%
	小計	283.40	-0.39	283.01	76.49%	62.23%
	公共設施用地	機關用地	1.96	0.39	2.35	0.64%
學校文小		8.47	—	8.47	2.29%	3.68%
用地文		13.14	—	13.14	3.55%	5.71%
公園用地		6.56	—	6.56	1.77%	2.85%
鄰里公園兼兒童遊樂場 用地		3.3	—	3.30	0.89%	1.43%
綠地用地		1.16	—	1.16	0.31%	0.50%
體育場用地		3.03	—	3.03	0.82%	1.32%
市場用地		0.5	—	0.50	0.14%	0.22%
停車場用地		1.34	—	1.34	0.36%	0.58%
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%
電力鐵塔用地		0.05	—	0.05	0.01%	0.02%
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	86.60	+0.39	86.99	23.51%	37.77%	
都市發展用地合計	230.29		230.29	—	100.00%	
都市計畫總面積合計	370.00		370.00	100.00%	—	

註：1.圖面劃定應以核定圖實地分割測量面積劃定為準。

2.本次變更未指明變更部分，均應依原計畫為準。

柒、土地使用分區管制要點

一、檢討分析

本案現行之土地使用分區管制要點為「變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討-王爺壟地區）土地使用分區管制要點」，本次變更後已無車站專用區，故刪除相關土地使用分區管制要點內容。

表9 變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行條文	本次變更後條文	說明
一、為實現本計畫區永續生態生活之目標，並循序漸進達到不浪費，再利用，再循環、再減量的評估指標，訂定相關使用管制及建築管制要點，以利計畫之執行。	未修訂	
二、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。	未修訂	--
三、住宅區（一）之建築物，其建蔽率不得大於 50%、容積率不得大於 150%。 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，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，每超過 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。但建築基地面臨 5 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。	未修訂	--
四、商業區（一）之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。 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，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，每超過 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間，但建築基地面臨 5 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。	未修訂	--
五、加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	未修訂	--

現行條文	本次變更後條文	說明
<p>六、車站專用區以供客運運輸業之場站及附屬設施使用為主，其建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。</p>	<p>刪除</p>	<p>變更後已無車站專用區，故刪除相關土地使用分區管制要點內容。</p>
<p>七、公共設施用地之使用及建築規定如下： (一)機關用地：建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。 (二)學校用地：建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。 (三)體育場用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。 (四)公園、鄰里公園兼兒童遊樂場及兒童遊樂場用地，興建有頂蓋之建築物，其建蔽率不得大於15%，其容積率不得大於30%。 (五)停車場用地之建蔽率不得大於5%，容積率不得大於15%；作為立體停車場時，建蔽率不得大於80%，容積率不得大於320%。 公園及公(兒)用地中，現況部分有傳統建築物者，則指定予以保存並得供作社區鄰里活動中心或集會所之用。公園及公(兒)用地中，現況有埤塘者，應於整體規劃設計時，保留部分為雨水貯留池、生態溼地等保水設施。公園及公(兒)用地，於開發興建前，應提送新竹縣都市設計審議委員會審議。</p>	<p>六、公共設施用地之使用及建築規定如下： (一)機關用地：建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。 (二)學校用地：建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。 (三)體育場用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。 (四)公園、鄰里公園兼兒童遊樂場及兒童遊樂場用地，興建有頂蓋之建築物，其建蔽率不得大於15%，其容積率不得大於30%。 (五)停車場用地之建蔽率不得大於5%，容積率不得大於15%；作為立體停車場時，建蔽率不得大於80%，容積率不得大於320%。 公園及公(兒)用地中，現況部分有傳統建築物者，則指定予以保存並得供作社區鄰里活動中心或集會所之用。公園及公(兒)用地中，現況有埤塘者，應於整體規劃設計時，保留部分為雨水貯留池、生態溼地等保水設施。公園及公(兒)用地，於開發興建前，應提送新竹縣都市設計審議委員會審議。</p>	<p>項次調整</p>
<p>八、面臨20公尺(含)以上計畫道路之建築基地應自道路境界線至少退縮6公尺建築；面臨8公尺(含)以上、20公尺以下計畫道路之建築基地應自道路境界線至少退縮4.5公尺建築。建築基地如屬角地，仍應依規定退縮建築，其至少退縮4.5公尺建築。建築基地如屬角地，仍應依規定退縮建築，其應退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並應植栽綠化。 除前項以外之其他部分，如有設置圍牆之必要者，高度不得超過1.5公尺，其透空率不得小於70%。 建築基地如因地形特殊者，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>七、面臨20公尺(含)以上計畫道路之建築基地應自道路境界線至少退縮6公尺建築；面臨8公尺(含)以上、20公尺以下計畫道路之建築基地應自道路境界線至少退縮4.5公尺建築。建築基地如屬角地，仍應依規定退縮建築，其至少退縮4.5公尺建築。建築基地如屬角地，仍應依規定退縮建築，其應退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並應植栽綠化。 除前項以外之其他部分，如有設置圍牆之必要者，高度不得超過1.5公尺，其透空率不得小於70%。 建築基地如因地形特殊者，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>項次調整</p>

現行條文	本次變更後條文	說明
九、本計畫區內之建築基地應設置雨水回收設施，並納入中水系統回收、淨化後供應清潔或庭園澆灌使用，以節省水資源的損耗。	八、本計畫區內之建築基地應設置雨水回收設施，並納入中水系統回收、淨化後供應清潔或庭園澆灌使用，以節省水資源的損耗。	項次調整
十、本計畫區建築物應設置符合規定之污水處理設施，並加強設置油脂截留槽，執行生活雜排水須經建築基地污水處理系統處理後，再排至公共下水道系統。	九、本計畫區建築物應設置符合規定之污水處理設施，並加強設置油脂截留槽，執行生活雜排水須經建築基地污水處理系統處理後，再排至公共下水道系統。	項次調整
十一、本計畫區之公共設施建設之主要鋪面應採用透水鋪面等保水設計。	十、本計畫區之公共設施建設之主要鋪面應採用透水鋪面等保水設計。	項次調整
十二、建築基地內之法定空地應 1/2 以上植栽綠化，並應於自建築線至牆面線之間(非人行道區域)至少種植一株(米高徑 5 公分以上)之喬木，其植栽種類應儘量使用原生樹種。	十一、建築基地內之法定空地應 1/2 以上植栽綠化，並應於自建築線至牆面線之間(非人行道區域)至少種植一株(米高徑 5 公分以上)之喬木，其植栽種類應儘量使用原生樹種。	項次調整
十三、本計畫區內申請建築之建築基地達 2,000 平方公尺(含)以上者，應於發照前，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。	十二、本計畫區內申請建築之建築基地達 2,000 平方公尺(含)以上者，應於發照前，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。	項次調整
十四、有關退縮建築及連續性前廊及有遮簷人行道之設置，應提送「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過始得設置，其經審議通過者得不計入建蔽率及容積率。	十三、有關退縮建築及連續性前廊及有遮簷人行道之設置，應提送「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過始得設置，其經審議通過者得不計入建蔽率及容積率。	項次調整
十五、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，視開發規模及留設比例，訂定獎勵措施及原則，給予一定比值之獎勵及措施，其獎勵值不得超過都市計畫原訂容積之 0.3 倍。如開放空間留設符合建築技術規則第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計之規定者，可同時獲得相關獎勵，但不得超過都市計畫原訂容積之 0.4 倍。	十四、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，視開發規模及留設比例，訂定獎勵措施及原則，給予一定比值之獎勵及措施，其獎勵值不得超過都市計畫原訂容積之 0.3 倍。如開放空間留設符合建築技術規則第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計之規定者，可同時獲得相關獎勵，但不得超過都市計畫原訂容積之 0.4 倍。	項次調整
十六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	十五、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	項次調整

捌、實施進度及經費

一、用地取得方式

本計畫變更範圍土地權屬為新竹縣政府所有，因本區無車站使用需求，同意提供給新竹縣湖口鄉公所辦理，以區段徵收評定單價辦理有償撥用，並最多分 8 年辦理分期付款。

二、經費預估

新竹縣政府同意位於湖口鄉王爺壟都市計畫區內之湖口鄉中義 522 地號，土地面積為 3,910.88 平方公尺，以區段徵收評定單價(估算每平方公尺 28,800 元)辦理有償撥用公有不動產，撥用土地價金估算總金額為 1 億 1263 萬元，至多分 8 年分期攤還。

表 10 實施進度及經費表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)			主辦 單位	完成 期限	經費 來源
		徵購	有償 撥用	協議 使用	已取 得	用地 取得費	工程費	合計			
機關 用地	0.39		√			11,263	-	11,263	新竹縣 湖口鄉 公所	民國 113 年	新竹縣 湖口鄉 公所編 列預算

附件一
個案變更核准函

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：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：新竹縣湖口鄉公所

發文日期：中華民國110年5月10日
發文字號：府產城字第1105201203號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴所辦理「湖口鄉公所暨湖口民代表會行政辦大樓遷
建案」，擬依都市計畫法第27條規定辦理都市計畫個案變
更(原車站專用區變更為機關用地)，詳如說明，請查
照。

說明：

- 一、依據本府110年4月26日府民客字第1103310801號書函暨都
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、本變更案前於110年1月7日都市計畫變更依據研商會議經貴
所代表表示因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，以利湖口行政中心盡速整合，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：新竹縣湖口鄉公所
副本：本府民政處、本府產業發展處城鄉發展科

電子公文
2021/05/10
10:14:35
交換

裝

訂

線



附件二

都市計畫變更依據協商會議記錄

檔 號：

保存年限：

新竹縣政府 函

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號

承辦人：陳家盛

電話：03-5518101分機6215

傳真：03-5530557

電子信箱：10012091@hchg.gov.tw

受文者：新竹縣湖口鄉公所

發文日期：中華民國110年1月15日

發文字號：府產城字第1105210141號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：研商會議紀錄

主旨：檢送湖口鄉公所申請「湖口都市計畫(王爺壠地區)(配合行政中心遷移)案」都市計畫變更依據研商會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本府109年12月24日府產城字第1090071560號開會通知單辦理。

正本：新竹縣湖口鄉公所、本府民政處、本府行政處

副本：本府產業發展處城鄉發展科

電子公文
交換章



湖口鄉公所申請「湖口都市計畫(王爺壟地區)(配合行政中心遷移)案」
都市計畫變更依據研商會議紀錄

壹、時間：110年1月7日 星期四 下午2時整

貳、地點：本府產業發展處1樓會議室

參、主持人：陳處長偉志

紀錄：陳家盈

肆、出席(列席)單位及人員：詳簽到簿

伍、會議討論與說明：(略)

陸、結論

1. 考量地方需要及車站專用區土地管理單位表示目前無車站使用需求(109年9月17日府內研商會議)，本案原則同意籌設在案，惟俟湖口鄉公所向民政處提列行政中心遷移計畫並由民政處簽奉首長核可同意變更「民政處108-111中程施政計畫」及「民政處110年度施政計畫」後，送行政處滾動修正前述施政計畫內容，得按都市計畫法第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」規定辦理變更都市計畫。
2. 本案經湖口鄉公所代表表示因行政中心遷建具急迫性，為加速審議程序，本案同意由本府依都市計畫法第27條第2項規定辦理逕為變更。

柒、散會：下午2點20分

湖口鄉公所申請「湖口都市計畫(王爺壟地區)(配合行政中心遷移)案」

都市計畫變更依據研商會議

簽到表

一、時間：民國 110 年 1 月 7 日 星期四 下午 2 時整

二、地點：本府產業發展處會議室

三、主持人：陳處長偉志

陳偉志

紀錄：*陳家良*

四、與會單位：

單位名稱	職稱	簽名	職稱	簽名
湖口鄉公所	主任	王金如	課長	蔡曉濤
	主任	陳曉薇	課長	蔡曉濤
本府民政處	科長	王金鳳	科長	王金
本府行政處	科員	譚士文		
產業發展處 城鄉發展科	科長	王修志	副處長 室長	姜禮仙 副處長

五、散會時間：下午 2 時 20 分

附件三
列入新竹縣中程施政計畫
(108-111 年度)函文

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：王金鳳
電話：5518101分機2110
傳真：
電子信箱：1003742@hchg.gov.tw

受文者：新竹縣湖口鄉公所

發文日期：中華民國110年4月19日
發文字號：府民客字第1103310740號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴所檢送「新竹縣湖口鄉公所暨湖口鄉民代表會行政辦公大樓遷建計畫書」本府已收訖，並將「湖口鄉公所暨湖口民代表會行政辦公大樓遷建案」納入本府中程施政計(108-111年度)，請查照。

說明：復貴所110年2月18日湖所行字第1103500029號函。

正本：新竹縣湖口鄉公所

副本：本府民政處



附件四

「新竹縣湖口鄉公所研提道路路燈及鄉公所用地等需求案」研商會議記錄

檔 號：

保存年限：

新竹縣政府 函

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號

承辦人：楊桂美

電話：03-5518101分機3381

傳真：

電子信箱：2159934@hchg.gov.tw

受文者：新竹縣湖口鄉公所

發文日期：中華民國109年9月25日

發文字號：府地徵字第1094212688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9月17日「新竹縣湖口鄉公所研提道路路燈及鄉公所用地等需求案」研商會議紀錄乙份，並請依會議結論辦理，請查照。

正本：新竹縣湖口鄉公所、本府產業發展處、本府交通旅遊處、本府工務處、本府教育處、本府財政處

副本：本府縣長室、本府副縣長室、本府秘書長室、本府地政處(均含附件)

電子公文
交換章

「本縣湖口鄉公所研提道路路燈及鄉公所用地等需求案」研商會議紀錄

一、時間：109年9月17日下午4時00分

二、地點：縣長室

三、主持人：楊縣長文科

記錄：游輝欽

四、出席人員：詳如簽到表

五、提案討論：

案由1：台一線全線更新LED路燈案

結論：

請湖口鄉公所研提變更台1線路燈改善計畫，納入生活圈道路交通系統建設計畫內，提報新竹縣政府向交通部公路總局提出申請，經費爭取由公路總局補助鄉公所辦理，所需配合款部分由鄉公所及縣政府各分攤2分之1。

案由2：社會住宅基地評估與都市計畫變更

結論：

內政部營建署擬使用本縣湖口鄉中義段522地號車站專用區土地做為社會住宅基地部分，因新竹縣湖口鄉公所表達行政中心有意使用本塊基地，本區既無車站使用需求，同意提供給新竹縣湖口鄉公所辦理，以區段徵收評定單價辦理有償撥用，並最多分8年辦理分期付款。至涉及都市計畫變更程序，請產業發展處全力協助。

案由3：王爺壟運動公園之管理權如何分配

結論：

湖口王爺壟運動公園地上設施於興建驗收完成後，同意點交給新竹縣湖口鄉公所，並委請新竹縣湖口鄉公所管理維護。

案由4：湖口高中籌建進度

結論：

湖口高中興建進度，預算科目已編列於110年度預算，年度預算經新竹縣議會審議通過後即可辦理發包。

附件五

湖口鄉中義段 522 地號
已無車站專用區使用需求文

副本

檔 號：
保存年限：

新竹縣湖口鄉公所 函

地址：303新竹縣湖口鄉中央街1號
承辦人：王念祖
電話：5993911分機269
傳真：5903987
電子信箱：10013015@hchg.gov.tw

受文者：本所工務課

發文日期：中華民國109年9月25日
發文字號：湖所工字第1093400687號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為「本鄉中義段522地號(現為車站專用區)現行是否已無使用需求」案，陳請鈞府協助並函復本所俾利後續辦理有償撥用事宜，請鑒核。

說明：

- 一、依據109年9月15日營授城字第10908200004號研商會議續辦。
- 二、旨案本所欲辦理中義段522地號有償撥用，陳請鈞府協助確認並函復本所現行是否已無使用需求俾利後續撥用。

正本：新竹縣政府
副本：本所財政課、本所行政室、本所工務課

鄉長 林志華

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：連錦琮
電話：03-5518101分機3396
傳真：03-6561092
電子信箱：joyce@hchg.gov.tw

受文者：新竹縣湖口鄉公所

發文日期：中華民國109年10月5日
發文字號：府地徵字第1094259366號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴署109年9月15日召開「新竹縣第二階段（110-113年）社會住宅用地都市計畫變更第二次研商會議」乙案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴署109年9月22日營授城更字第1090820033號函。
- 二、關於本縣竹北市自強段288地號土地，出租予國家住宅及都市更新中心，興辦社會住宅事宜，按土地徵收條例第44條規定，機關用地得依財務計畫需要，於徵收計畫書載明有償或無償撥供需地機關或讓售供公營事業機構使用，查本案土地之處分方式，依區段徵收計畫書已載明有償撥用，爰此，本案土地仍建請以有償撥用方式辦理為宜。
- 三、另本縣湖口鄉中義段522地號車站專用區土地，新竹縣湖口鄉公所已向本府提出興建行政中心使用需求，本府已同意提供予新竹縣湖口鄉公所規劃使用。

正本：內政部營建署
副本：新竹縣湖口鄉公所、本府地政處

電子公文
交換章



附件六
湖口鄉中義段 522 地號為辦理
有償撥用函文

109年09月28日

簽

於行政室

主旨：為辦理有償撥用湖口鄉中義段0522-0000地號土地乙案，簽請核示。

說明：

- 一、依據新竹縣政府109年9月25日府地徵字第1094212688號函辦理。
- 二、本所行政大樓於八十四年興建完成，地處湖口鄉中央街上，因鄰近本鄉傳統市場，人潮聚集，致行政大樓周邊停車不易，遇本所辦理集會或活動時，常造成民怨且因湖口鄉市區街道狹窄，民眾申辦業務時，車輛經常路邊臨停亦阻礙本鄉交通，為改善交通及停車不便之現況，考慮行政效益以及民眾洽公的便利性，爰研擬辦公廳舍遷建計畫以為因應。
- 三、承上，新竹縣政府業同意位於本鄉王爺壠都市計畫區內之湖口鄉中義段0522-0000地號，土地面積為3,910.88平方公尺，以區段徵收評定單價(估算每平方公尺28,800元)辦理有償撥用公有不動產，供本所行政利用，撥用土地價金估算總金額為新台幣112,633,344元，至多分8年分期攤還。
- 四、按地方政府有償撥用公有不動產分期付款執行要點第3點規定，分期編列預算繳付不動產價金，需先徵得民意機關同意，基此，本案擬提鄉務會議審議，俟鄉務會議審議通過後送代表會審議。
- 五、為利本有償撥用計畫推展順遂，擬請鈞長准予於110年度行政支出-設備及投資-土地項下先行編列預算新台幣14,079,168整繳付第一期不動產價金。
- 六、檢附撥用不動產計畫及有償撥用攤還計畫書各乙份，如附件。

擬辦：案奉核可，依說明段辦理後續相關事宜。

會辦單位：財政課、主計室

第一層決行



變更湖口都市計畫(王爺壟地區)
(車站專用區為機關用地)案

業務承辦：

主管人員：

變更機關：新竹縣政府

規劃單位：升揚工程顧問有限公司