

討 論 事 項 及 編 號	第 4 案 〈 第 328 次 〉	所 屬 鄉 鎮 市： 湖 口 鄉	日期：111 年 4 月 1 日
案 由	「變更湖口都市計畫(停車場用地為停車場及社會福利設施用地)案」		
說 明	一、 本案緣起： 為照顧青年及弱勢族群之居住需求，中央與地方各直轄市、縣(市)政府刻正依行政院 106 年 3 月核定之「社會住宅興辦計畫」興辦社會住宅，目標於 113 年累計達成政府直接興建 12 萬戶及包租代管 8 萬戶，合計 20 萬戶社會住宅。 參考新竹縣政府 107 年 6 月之「新竹縣 105-106 年度住宅計畫委託案總結報告書」內容，新竹縣社會住宅適宜性以竹北市、竹東鎮及湖口鄉為優先考量地區，用地勘選原則優先以國有地、國營事業用地，次為利用尚未處份之縣有閒置用地及縣有地選址，另透過問卷調查分析，顯示弱勢家庭願意承租政府興建之社會住宅比例約 77%，對於社會住宅區位多重視周邊居住環境(鄰里公園、社區活動中心或學校)及交通便利性。 為配合中央住宅政策之落實，將利用閒置及區位良好之公有土地興建為新竹縣示範性之社會住宅，以提供地區內剛成家的青年人口、年長者、弱勢族群能租賃舒適合宜的居住空間，保障居住權利。故本案選定湖口都市計畫北側、使用率低之停車場用地變更為社會福利設施用地，供作社會住宅興建使用，滿足湖口地區住宅需求。 二、 本案辦理歷程說明： 自民國 110 年 11 月 10 日起公開展覽 30 日，於民國 110 年 11 月 29 日假湖口鄉公所 6 樓活動中心舉辦說明會。 三、 變更機關：新竹縣政府。 四、 法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 2 項。 五、 計畫範圍：本次擬變更之基地位於湖口都市計畫區北側之成功路與達生陸橋交會處，為停車場用地(停二)，鄰近臺鐵湖口站、地政所與戶政所等機關，依土地登記謄本所載之面積為 0.43 公頃(湖口鄉力行段 495-1、504、507、508、524-1、524-3 地號)。		

討 論 事 項 及 編 號	第 4 案 〈 第 328 次 〉	所 屬 鄉 鎮 市： 湖 口 鄉	日期：111 年 4 月 1 日
案 由	「變更湖口都市計畫(停車場用地為停車場及社會福利設施用地)案」		
	六、 變更內容：變更內容明細表詳附表一、二。 七、 本案人民團體陳情意見：共計 0 件。		
作 業 單 位 初 核 意 見	一、 請規劃單位說明如何補足原有停車場功能，及後續如何區分停車場及社會福利設施用地之功能，並建議載明於都市計畫書中，以利後續之執行。 二、 有關計畫書中提及未來將提供一定空間之社會福利服務乙節，請規劃單位就未來是否將公托系統、幼兒園及社會照護等相關社會福利設施，納入整體規畫部分再予說明；另請本府教育局、民政處及社會處針對是否有需求空間部分表示意見後，提請大會審議。 三、 另考量本案未來屬於湖口鄉指標性建築之一且對於周邊環境可能造成極大的衝擊，故後續是否須提送都市設計審議委員會審查，請本府產發處都設科表示意見後，提請大會審議。 四、 請補充湖口鄉公所同意租用及財政部國有財產署同意捐贈土地之文件於計畫書中。		
其 他 單 位 意 見	一、 財政部國有財產署中區分署新竹辦事處(書面意見)： 本次會議審議第四案「變更湖口都市計畫(停車場用地為停車場及社會福利設施用地)案」，變更範圍內本署經營之力行段 495-1、524-3 地號國有土地，於內政部依國家住宅及都市更新中心設置條例第 3 條規定指示國家住宅及都市更新中心興辦社會住宅，函知本署依該條例第 27 條第 3 項規定由本署捐贈予該中心。 二、 本府交通旅遊處(書面意見)： 1. 本案原土地使用分區為停車場用地，現況為開闢使用，未來作停車場及社會福利設施用地，請一併考慮社會住宅及公有停車場的停車需求，據以評估停車供給。 2. P.8 有關土地使用現況誤植為本車站專用區，請修正。 三、 本縣教育局幼兒教育科：		

討 論 事 項 及 編 號	第 4 案 〈 第 328 次 〉	所 屬 鄉 鎮 市 ： 湖 口 鄉	日期：111 年 4 月 1 日
案 由	「變更湖口都市計畫(停車場用地為停車場及社會福利設施用地)案」		
	考量 112 學年度將新設立湖口文小非營利幼兒園，且目前教保服務機構所提供服務量已超過湖口地區幼生數，故目前尚無新增幼兒園需求。 四、 本縣教育局青年事務科： 目前有青年創業據點需求(200 坪以上)以作為青年創業團隊進駐及開放、展覽空間使用。 五、 本府社會處： 考量北湖段社會住宅新建已有公共托育家園規劃及其他私立托育中心，故目前尚無新增公托空間需求。 六、 本府產業發展處都市設計審議科： 考量近年本縣其他都市計畫針對公共設施用地已有要求都市設計審議，且本案變更後將提升土地使用強度，故建議本案應增訂都市設計審議條文。		
委 員 會 決 議	本案尚涉交通、土地使用變更之合理性、土地使用分區管制要點等議題須釐清，因案情複雜，故另組專案小組審議。		

附表一 「變更湖口都市計畫(停車場用地為停車場及社會福利設施用地)案」

變更內容明細表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	縣都委會 決議	備 註
		原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)			
一	計畫區 北側	停車場用地 (0.43)	停車場及 社會福利 設施用地 (0.43)	1. 為照顧青年及弱勢族群之居住需求，中央與地方各直轄市、縣(市)政府刻正依行政院 106 年 3 月核定之「社會住宅興辦計畫」興辦社會住宅，目標於 113 年累計達成政府直接興建 12 萬戶及包租代管 8 萬戶，合計 20 萬戶社會住宅。 2. 在科學園區、產業園區帶動下，湖口鄉產業與人口逐年成長，現經評估湖口鄉社會住宅缺額戶數為 374 戶，扣除湖口都市計畫另一處社宅基地可提供 125 戶，仍有 249 戶社宅缺額需補足，爰將本計畫區北側之停車場用地(停二)列為社宅基地，其權屬分別為鄉公所、國產署所有，現況已開闢。 3. 考量社會住宅屬都市計畫法第 42 條指明之社會福利設施，建請貴府變更為停車場及社會福利設施用地，並參考鄰近新竹市都市計畫社會福利用地之土地使用強度，訂定其建蔽率為 60%，容積率為 400%，經初步計算可滿足社會住宅需求。	-	1. 變更地號：力行段 495-1、504、507、508、524-1、524-3 地號。 2. 建議建蔽率與容積率分別為 60%、400%。
二	土地使 用分區 管制要 點	增訂土地使用分區管制要點		配合變一案新增用地名稱而增訂之；並考量社會住宅定位以照顧弱勢族群、青年及中低所得者居住需求，且以中、小坪數為主，因社宅性質特殊，其停車空間依建築技術規則規定辦理。	-	增修訂條文部分詳表六。

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

附表二 土地使用分區管制要點變更前後對照表

變 更 前 條 文	變 更 後 條 文	縣 都 委 會 決 議	說 明
八、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)市場用地：建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。 (四)公園用地：建蔽率不得大於5%，容積率不得大於15%。 (五)停車場用地：建蔽率不得大於5%，容積率不得大於15%。 (六)郵政事業用地：建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。 (七)變電所用地：建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。變電所用地申請建築時，應自基地境界線至少退縮10公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮5公尺；採屋內型設計，退縮部分得計入法定空地並應妥為綠化及種植喬木。	八、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)市場用地：建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。 (四)公園用地：建蔽率不得大於5%，容積率不得大於15%。 (五)停車場用地：建蔽率不得大於5%，容積率不得大於15%。 (六)停車場及社會福利設施用地： <u>建蔽率不得大於60%，容積率不得大於400%；作社會住宅使用時，得依住宅法第33條規定之項目使用，並考量社宅性質特殊，其停車空間依建築技術規則規定辦理。</u> (七)郵政事業用地：建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。 (八)變電所用地：建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。變電所用地申請建築時，應自基地境界線至少退縮10公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮5公尺；採屋內型設計，退縮部分得計入法定空地並應妥為綠化及種植喬木。	-	配合新增用地名稱而增訂，並調整序號。