

變更竹北(縣治附近地區)細部計畫
(市場用地(市 7)為社教用地)書

變更機關：新竹縣竹北市公所
中華民國一〇二年七月

新竹縣 變更都市計畫審核摘要表		
項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(市場用地(市 7)為社教用地)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	
變 更 都 市 計 畫 機 關	新竹縣竹北市公所	
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	無	
本 案 公 開 展 覽 之 起 迄 日 期	公 開 展 覽	自民國 102 年 1 月 28 日起至 2 月 26 日止，計 30 天。 刊登於 102 年 1 月 28 日至 1 月 30 日自由時報 G4 版。
	公 開 說 明 會	民國 102 年 2 月 5 日上午 10 時整假竹北市公所三樓會議室舉辦。
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	無	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	竹北市都市計畫委員會 101 年 12 月 20 日第 1 次會議審議通過。
	縣 級	新竹縣都市計畫委員會 102 年 5 月 17 日第 264 次會議。 新竹縣都市計畫委員會 102 年 6 月 20 日第 265 次會議審議通過。

目 錄

第一章 緒論

- 壹、計畫緣起與目的..... 1-1
- 貳、計畫位置與範圍..... 1-1
- 參、辦理依據..... 1-1

第二章 現行計畫概要

- 壹、發布實施經過..... 2-1
- 貳、現行計畫概述..... 2-1

第三章 發展現況分析

- 壹、土地使用..... 3-1
- 貳、土地權屬..... 3-1

第四章 變更理由及內容

- 壹、變更理由..... 4-1
- 貳、變更內容..... 4-1

第五章 事業及財務計畫..... 5-1

附件一 新竹縣政府民國 101 年 11 月 8 日府產城字第 1010158955 號函

附件二 新竹縣都市計畫委員會第 264 次大會會議紀錄

附件三 新竹縣都市計畫委員會第 265 次大會會議紀錄(含新竹縣都市計畫委員會第 264 次大會決議處理情形對照表)

圖目錄

圖 1-1	變更位置示意圖.....	1-2
圖 1-2	變更範圍示意圖.....	1-3
圖 2-1	現行竹北(縣治附近地區)細部計畫示意圖.....	2-3
圖 3-1	變更範圍土地使用現況照片示意圖.....	3-2
圖 3-2	變更範圍土地權屬示意圖.....	3-3
圖 4-1	變更內容示意圖.....	4-2
圖 4-2	變更後計畫示意圖.....	4-2

表目錄

表 2-1	竹北(縣治附近地區)細部計畫歷次變更綜理表.....	2-1
表 2-2	現行竹北(縣治附近地區)細部計畫土地使用面積表.....	2-2
表 4-1	變更內容綜理表.....	4-1
表 4-2	變更前後土地使用計畫面積對照表.....	4-3
表 5-1	事業及財務計畫表.....	5-1

第一章 緒論

壹、計畫緣起與目的

竹北市縣華段 481 地號市場用地現況閒置，考量該筆土地近仁義市場及竹北市場，若再興建零售市場勢必與其他市場經營產生競合，故已無興建市場之必要。另經竹北市北崙里辦公處陳情該里尚無集會及活動場所，擬於縣華段 481 地號土地興建里集會所及活動場所；另為提升公共設施用地利用效率，除前述里集會所、活動中心使用外，考量現況使用及未來相關需求，納入老人長期照顧機構、社區圖書館、停車空間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，嘉惠地方民眾。

前開土地係屬「竹北(縣治附近地區)細部計畫」之計畫範圍，本所刻正辦理都市計畫通盤檢討，於 101 年 11 月 13 日方完成工作計畫書備查，故通盤檢討完成尚需時日，恐無法達成興建時程之需求。是以，為促進土地有效利用並儘速規劃前述相關設施，擬依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理都市計畫變更，並經新竹縣政府民國 101 年 11 月 8 日府產城字第 1010158955 號函同意在案(詳附件一)。

貳、計畫位置與範圍

本次變更範圍位於竹北(縣治附近地區)細部計畫範圍內，博愛國小東北側，光明二街旁之市場用地(市 7)，變更面積 0.13 公頃(詳見圖 1-1、圖 1-2)。

參、變更法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款(詳附件一)。

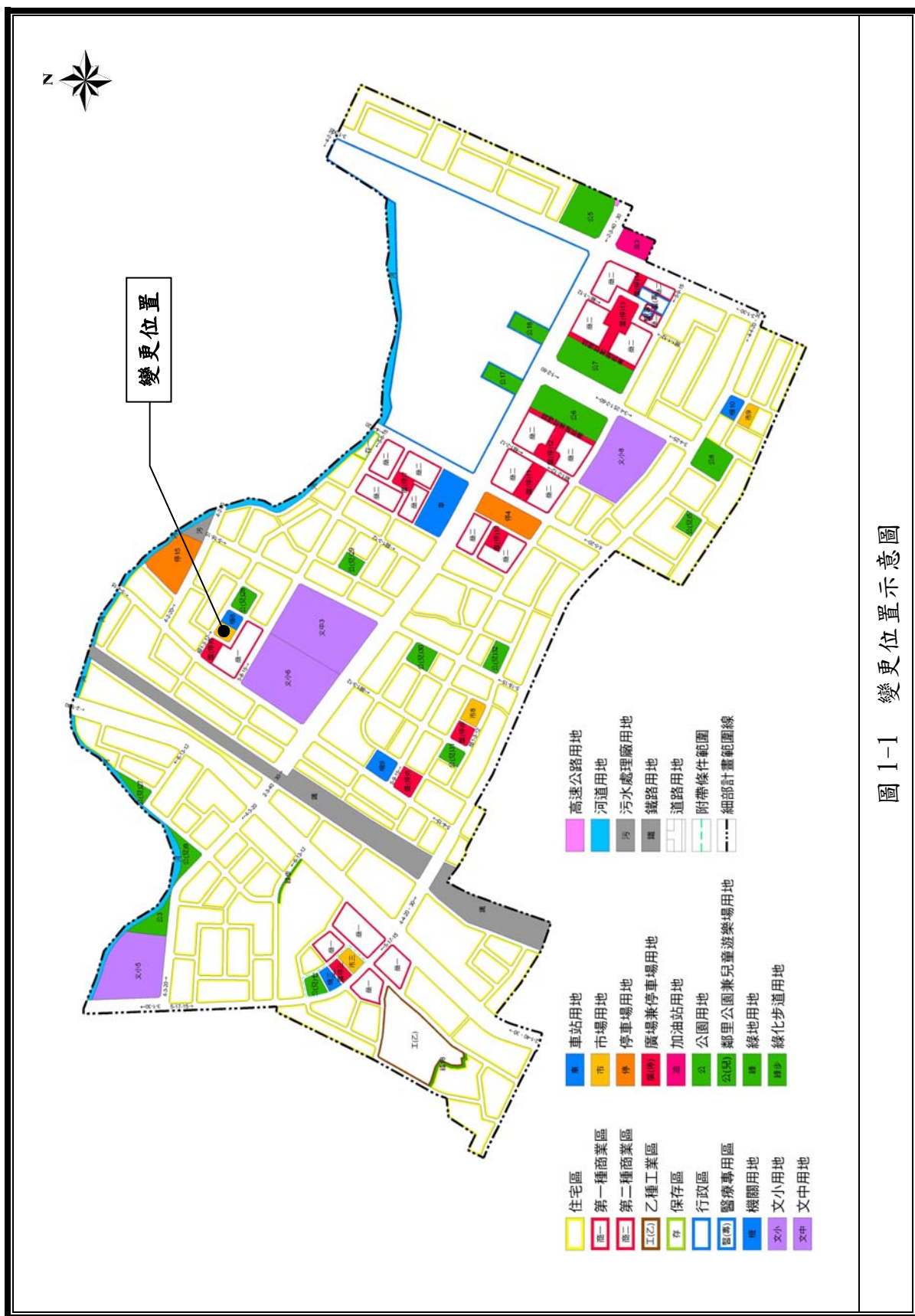


圖 1-1 變更位置示意圖

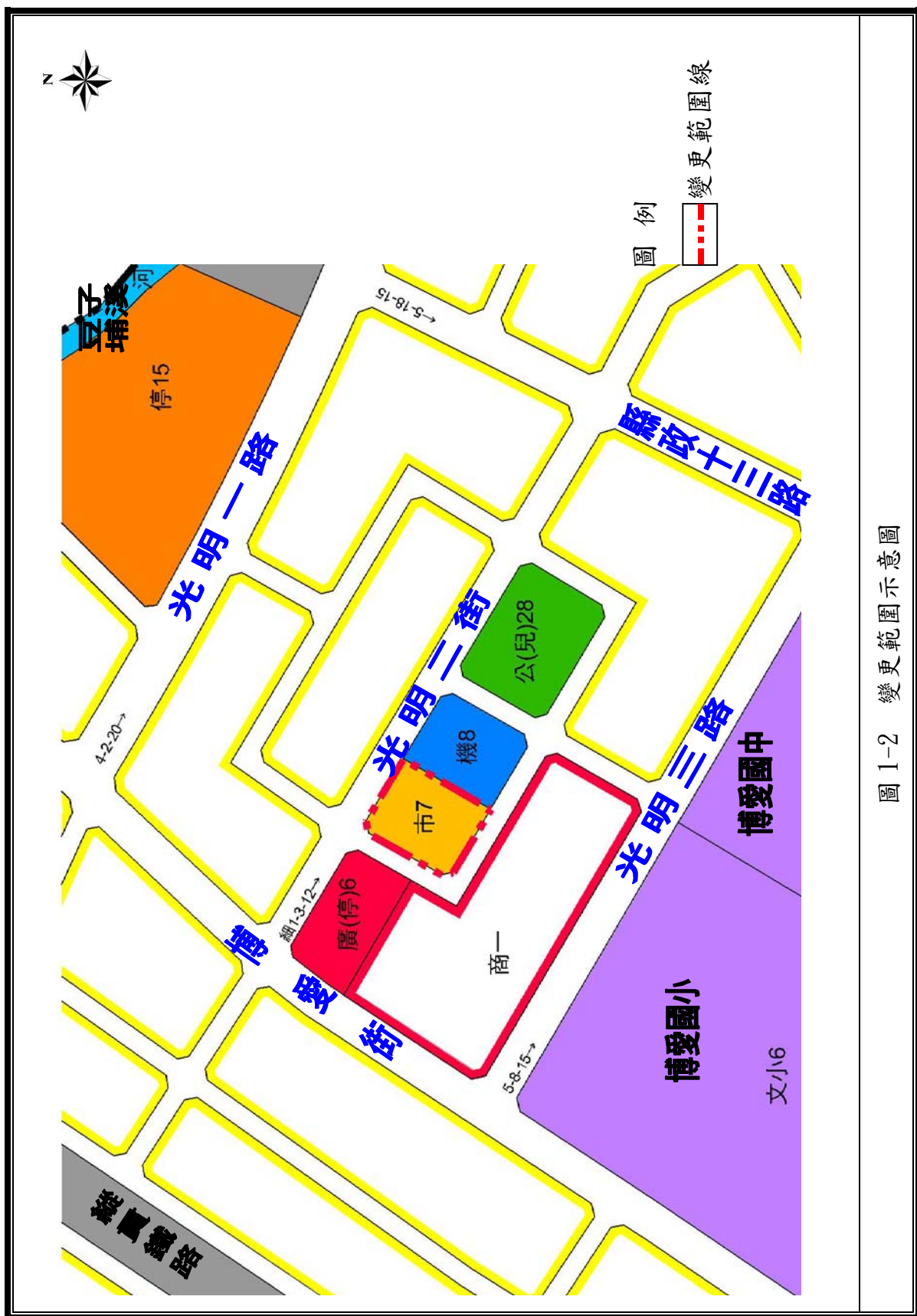


圖 1-2 變更範圍示意圖

第二章 現行計畫概要

壹、發布實施經過

竹北(縣治附近地區)細部計畫於民國 75 年 1 月 15 日公告實施，而後辦理 2 次通盤檢討，第一次通盤檢討於民國 91 年 9 月 19 日公告實施，第二次通盤檢討於民國 98 年 5 月 27 日公告實施，詳見表 2-1。

表 2-1 竹北(縣治附近地區)細部計畫歷次變更綜理表

計畫名稱	核定日期文號	公告實施日期文號
變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(部分住宅區、公園用地、道路用地、人行步道、綠化步道為鐵路用地、道路用地、住宅區、公園用地)案	77.02.08(77)府建四字第 145281 號函	77.02.24 府建都字第 27131 號函
變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)	-	91.9.19 府工都字第 0910103687 號函
變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案	-	98.5.27.府工都字第 0980075834B 號函

資料來源：新竹縣政府網站及本計畫整理。

貳、現行計畫概述

一、計畫年期與計畫人口

計畫年期民國 110 年。計畫人口 26,000 人，居住密度約每公頃 340 人。

二、計畫範圍與面積

本計畫區位於竹北(含斗崙地區)都市計畫區之西南側，計畫範圍東至 3-4 號道路東側 100 公尺處，西至台一號省道西側約 300 公尺處，南至 3-2 號道路(即縣道 120 號)南側，北至豆子埔溪，計畫面積 171.79 公頃。

三、實質計畫

現行本計畫區內土地使用分區面積合計約 98.33 公頃，公共設施用地面積合計約 73.46 公頃，各項土地使用分區及公共設施用地面積詳表 2-2。

表 2-2 現行竹北(縣治附近地區)細部計畫土地使用面積表

項目		現行計畫面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	第二種住宅區	66.72	38.84
	第一種商業區	2.83	1.65
	第二種商業區	6.98	4.06
	乙種工業區	2.17	1.26
	行政區	19.28	11.22
	醫療專用區	0.27	0.16
	保存區	0.08	0.05
	小計	98.33	57.24
公共設施用地	機關用地	0.67	0.39
	學校用地	文小	6.27
		文中	2.57
	公園用地	4.61	2.68
	公園兼兒童遊樂場用地	2.03	1.18
	綠(帶)地	0.07	0.04
	廣場兼停車場用地	2.38	1.39
	市場用地	0.65	0.38
	停車場用地	1.63	0.95
	加油站用地	0.40	0.23
	車站用地	0.92	0.54
	污水處理廠用地	0.06	0.03
	道路用地	43.66	25.41
	綠化步道用地	0.06	0.03
	河道用地	2.26	1.32
	鐵路用地	5.18	3.02
	高速公路用地	0.04	0.02
	小計	73.46	42.76
合計		171.79	100.00

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

資料來源：變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)書，98 年 5 月。

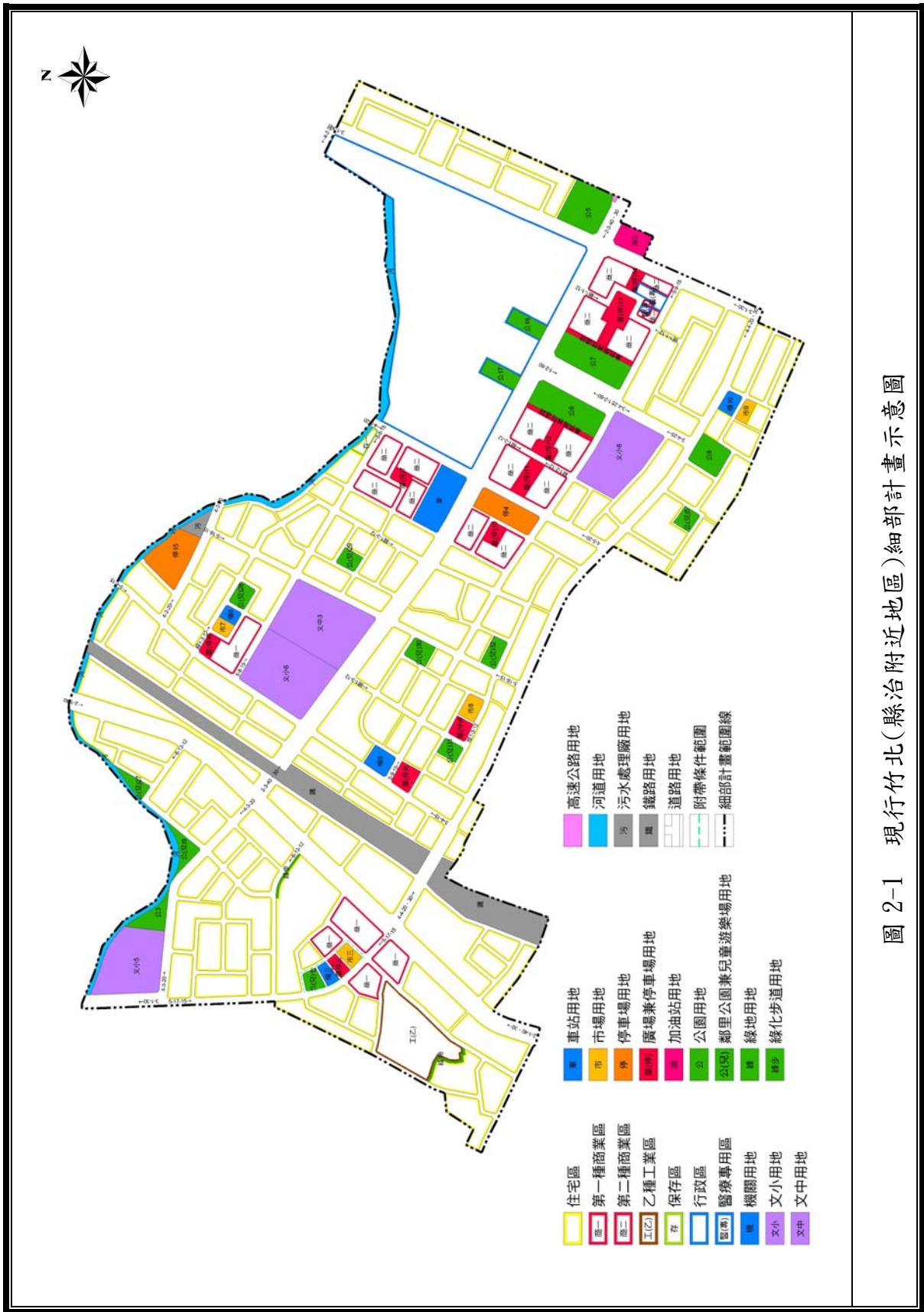


圖 2-1 現行竹北(縣治附近地區)細部計畫示意圖

第三章 發展現況分析

壹、土地使用

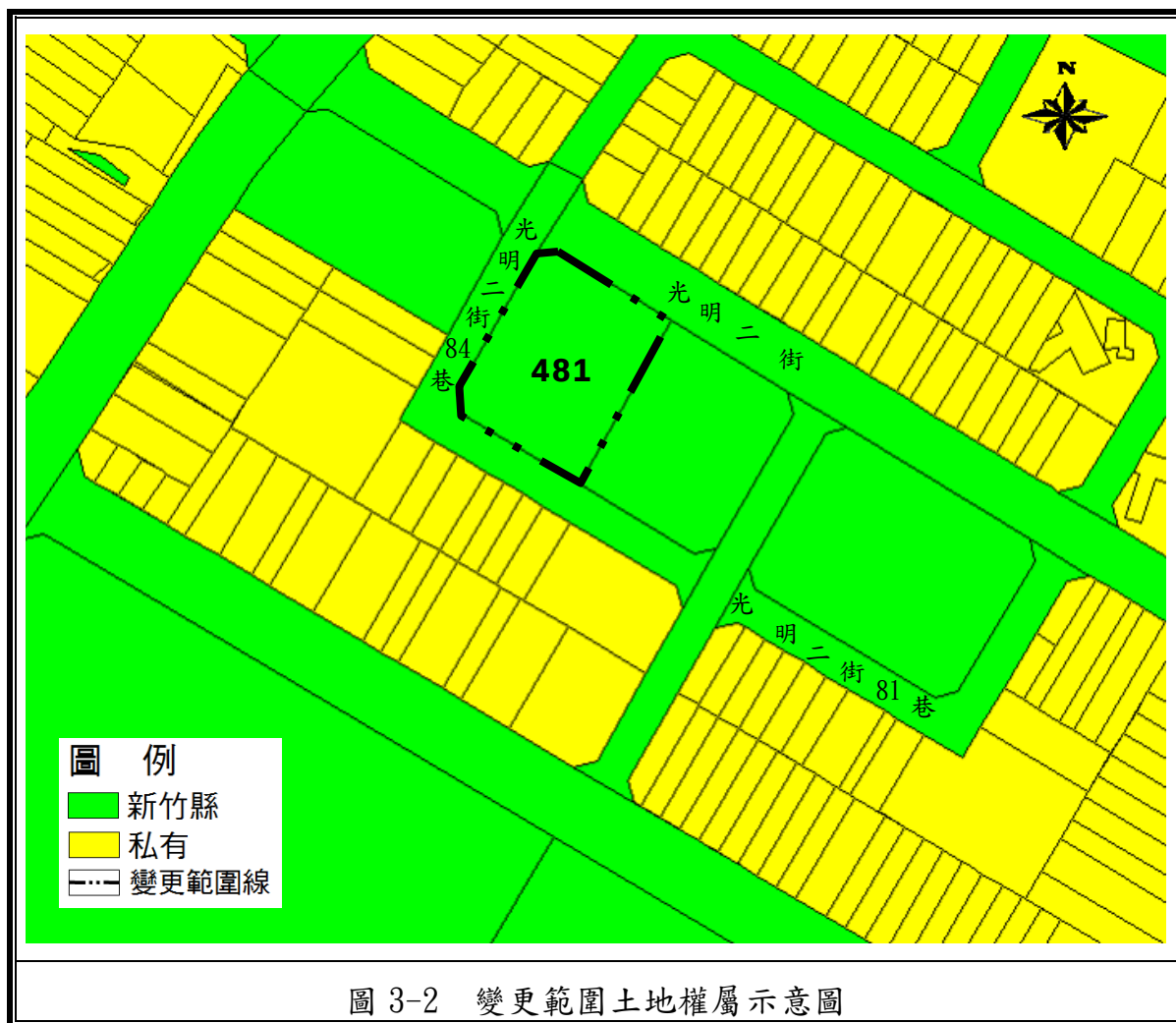
本變更範圍位於市場用地(市 7)，東鄰機關用地現況為竹北市衛生所，西鄰光明二街 84 巷，南接光明二街 81 巷，北接光明二街，計畫面積約 0.13 公頃。

本變更範圍內土地使用現況為停車場使用；變更範圍外北側為住宅使用，變更範圍外西側為公園使用，變更範圍外南側為商業使用，商業活動主要為補習班、營造辦公住宅等，變更範圍外東側為竹北市衛生所，詳圖 3-1。

貳、土地權屬

本變更範圍係為縣華段 481 地號土地，土地權屬為新竹縣所有，詳圖 3-2。





第四章 變更理由及內容

壹、變更理由

- 一、竹北市縣華段 481 地號市場用地現況閒置，且考量該筆土地近仁義市場及竹北市場，若再興建零售市場勢必與其他市場經營產生競合，故已無興建市場之必要。
- 二、另經竹北市北崙里辦公處陳情該里尚無集會及活動場所，擬於縣華段 481 地號土地興建里集會所及活動場所，促進土地有效利用，嘉惠地方民眾。
- 三、此外，為提升公共設施用地土地利用效率，除供作里集會所、活動中心使用外，考量現況使用及未來相關需求，納入社區圖書館、停車空間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。

貳、變更內容

變更內容詳表 4-1 及圖 4-1 所示，變更後示意圖詳圖 4-2 所示，變更前後面積對照表詳表 4-2 所示，凡未指明變更部分，應依原計畫為準。

表 4-1 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(公頃)	新計畫(公頃)		
1	縣華段 481 地號	市場用地 【市 7】 (0.13)	社教用地 【社 1】 (0.13)	1.竹北市縣華段 481 地號市場用地現況閒置，且考量該筆土地近仁義市場及竹北市場，若再興建零售市場勢必與其他市場經營產生競合，故已無興建市場之必要。 2.另經竹北市北崙里辦公處陳情該里尚無集會及活動場所，擬於縣華段 481 地號土地興建里集會所，促進土地有效利用，嘉惠地方民眾。 3.此外，為提升公共設施用地土地利用效率，除供作里集會所、活動中心使用外，考量現況使用及未來相關需求，納入社區圖書館、停車空間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。	1.社教用地得供作里集會所、活動中心、社區圖書館、停車空間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。 2.停車空間除應符合建築技術規則之規定外，其總量應不得低於 40 個停車位。 3.社教用地，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。

註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

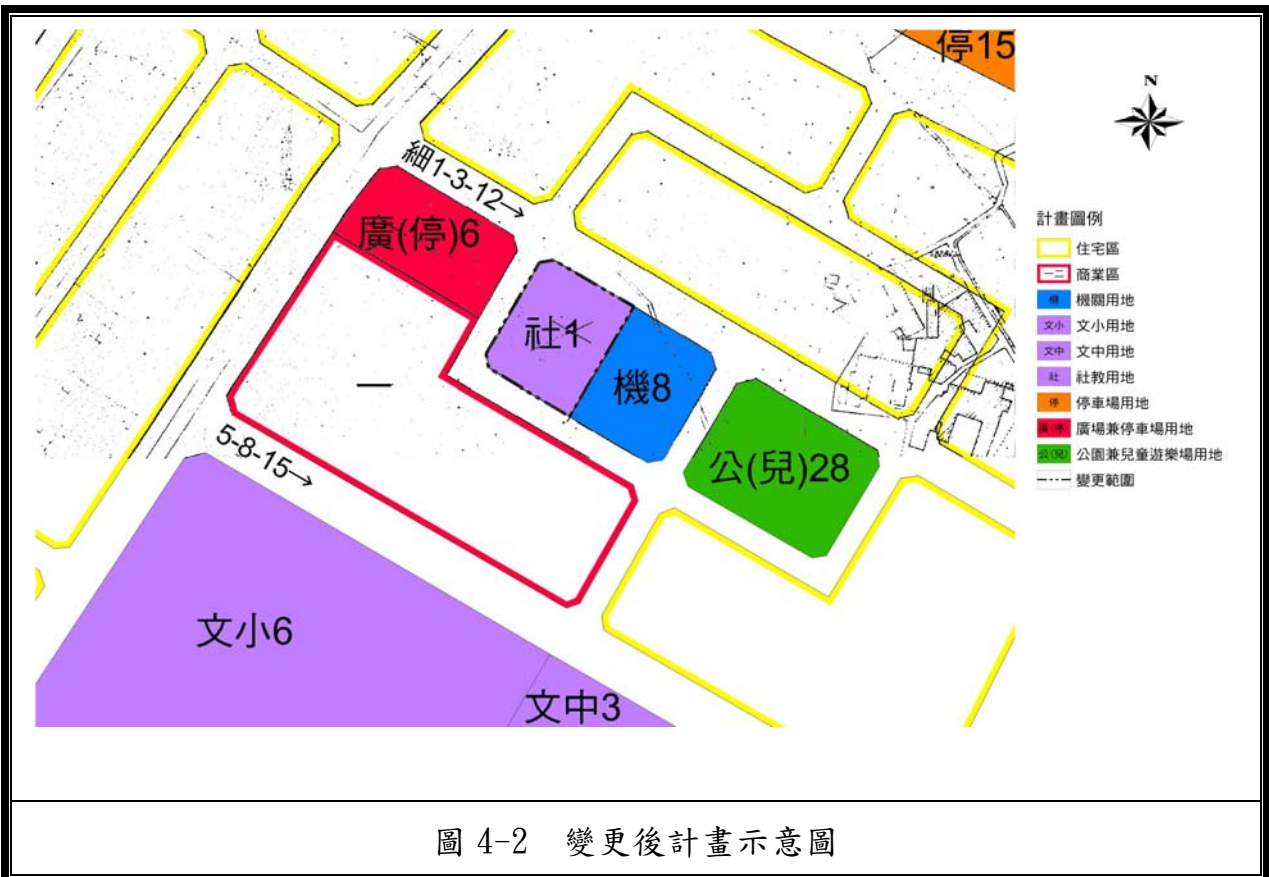
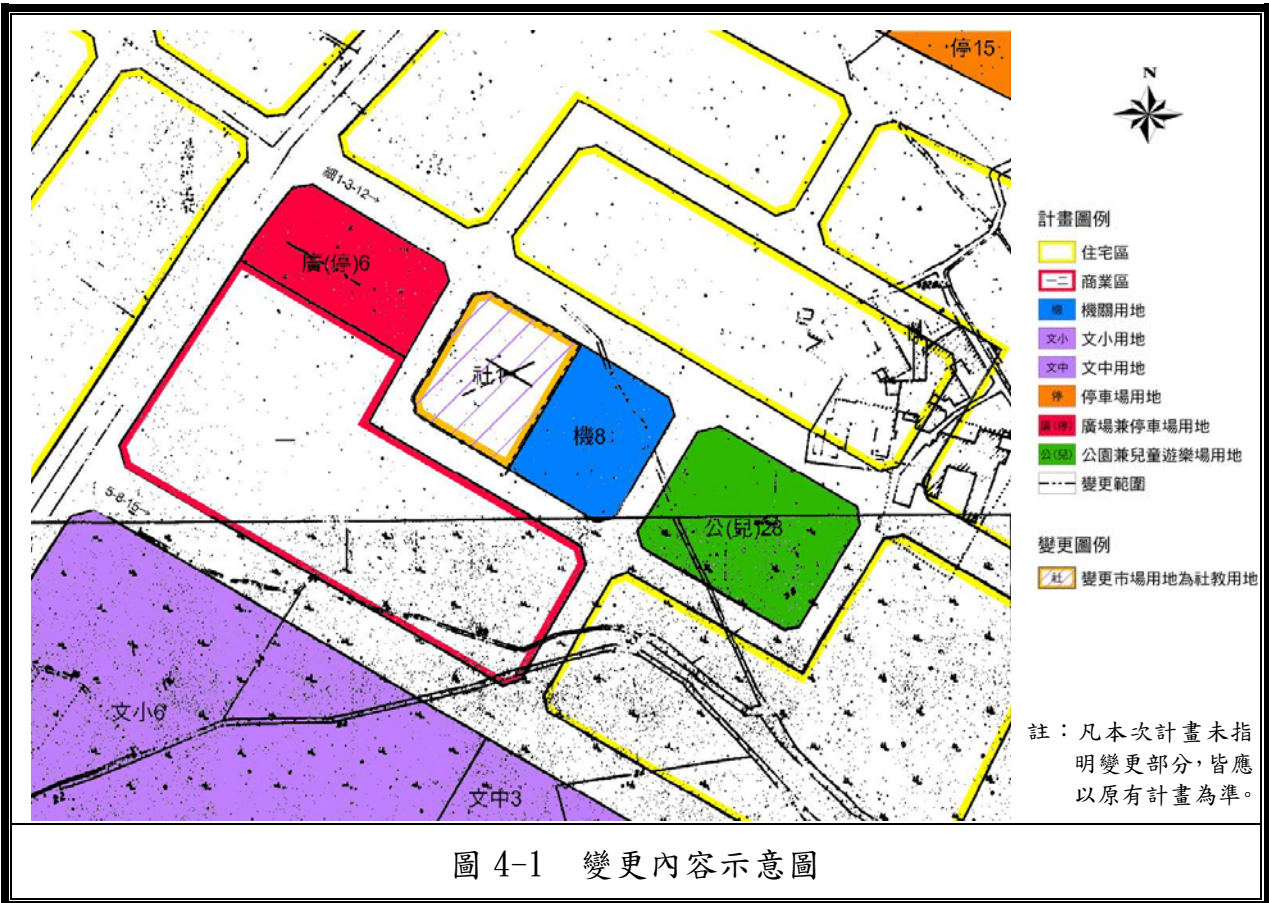


表 4-2 變更前後土地使用計畫面積對照表

項目		現行計畫 面積(公頃)	變更增減 面積(公頃)	本次變更後	
				計畫面積 (公頃)	百分比(%)
土地使用 分區	第二種住宅區	66.72		66.72	38.84
	第一種商業區	2.83		2.83	1.65
	第二種商業區	6.98		6.98	4.06
	乙種工業區	2.17		2.17	1.26
	行政區	19.28		19.28	11.22
	醫療專用區	0.27		0.27	0.16
	保存區	0.08		0.08	0.05
	小計	98.33		98.33	57.24
公共設施 用地	機關用地	0.67		0.67	0.39
	學校用地	文小	6.27	6.27	3.65
		文中	2.57	2.57	1.50
	公園用地	4.61		4.61	2.68
	公園兼兒童遊樂場用地	2.03		2.03	1.18
	綠(帶)地	0.07		0.07	0.04
	廣場兼停車場用地	2.38		2.38	1.39
	市場用地	0.65	-0.13	0.52	0.30
	社教用地	-	+0.13	0.13	0.08
	停車場用地	1.63		1.63	0.95
	加油站用地	0.40		0.40	0.23
	車站用地	0.92		0.92	0.54
	污水處理廠用地	0.06		0.06	0.03
	道路用地	43.66		43.66	25.41
	綠化步道用地	0.06		0.06	0.03
	河道用地	2.26		2.26	1.32
	鐵路用地	5.18		5.18	3.02
	高速公路用地	0.04		0.04	0.02
	小計	73.46		73.46	42.76
合計		171.79		171.79	100.00

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

第五章 事業及財務計畫

工程費用已納入本所 102 年度預算編列，本變更案事業及財務計畫詳表 5-1 所示。

表 5-1 事業及財務計畫表

項目	編號	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)			主辦單位	預計完成 期限
			徵購、 撥用	區段 徵收	市地 重劃	容積 移轉	土地取 得費用	工程 費用	合計		
社教 用地	社 1	0.13	√					2,000	—	竹北市公所	本案發布實 施之日起 3 年內

註：1. 表內工程費用包括設計、監造費用。

2. 表內實施進度及經費得視主辦單位實際狀況予以調整。

附件一 新竹縣政府民國 101 年 11 月 8 日府產城
字第 1010158955 號函

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：巫慶盈
電話：(03)5518101-6213
電子郵件：8337111@hchg.gov.tw
傳真：

受文者：新竹縣竹北市公所

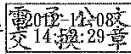
發文日期：中華民國101年11月08日
發文字號：府產城字第1010158955號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：同意 貴所依都市計畫法第27條第1項第4款辦理縣華段481
地號之市場用地變更為機關用地，請 查照。

說明：復 貴所101年9月13日竹市工字第1013007785號函。

正本：新竹縣竹北市公所

副本：本府民政處、本府國際產業發展處



裝

訂

線



**附件二 新竹縣都市計畫委員會第 264 次大會會
議紀錄**

正本

檔 號：
保存年限：

新竹縣政府 函

台中市西區忠明南路138號6樓
之3

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號
承辦人：巫慶盈
電話：(03)5518101-6213
傳真：
電子郵件：8337111@hchg.gov.tw

受文者：長豐工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國102年05月29日

發文字號：府產城字第1020069699號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送102年5月17日新竹縣第264次都市計畫委員會會議紀錄乙份，請查照。

說明：依本府102年5月13日府產城字第1020062386號開會通知單
賡續辦理。

正本：新竹縣都市計畫委員會各委員（如清冊）、新竹縣竹北市公所、本府國際產業
發展處都市更新科、長豐工程顧問股份有限公司

副本：本府國際產業發展處城鄉發展科

縣長邱鏡淳

新竹縣第 264 次縣都市計畫委員會會議記錄

一、 本次委員會審議案件：

第一案：修訂本縣容積移轉竹北市公共設施送出基地優先次序表

第二案：變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(部分市場用地為機關用地)
案

二、 時間：民國 102 年 5 月 17 日(星期五)上午 9 時 30 分

三、 地點：本府 3 樓施政資料中心

四、 主持人：邱主任委員鏡淳

紀錄：巫慶盈

五、 出席委員：(詳會議簽到簿)

六、 出席單位：(詳會議簽到簿)

七、 決議：詳如後

八、 散會時間：上午 12 時 10 分

討論事項及編號	第二案 ＜第 264 次＞	所屬鄉鎮市： 竹北市	日期：102 年 5 月 17 日
案由	變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(部分市場用地為機關用地)案		
說明	一、 本案辦理歷程說明： 1. 本案於 101 年 12 月 20 日經竹北市都市計畫委員會 101 年度第 1 次會議審議通過。 2. 本府於 102.1.28 起至 102.2.26 止辦理公開展覽，並於 102.2.5 假竹北市公所辦理公開說明會。 3. 公開展覽期間(含逾期)並無接獲公民或團體陳情意見。 二、 計畫位置與範圍：本案變更範圍位於竹北(縣治附近地區)細部計畫範圍內，博愛國小東北側，光明二街旁之市場用地，變更面積 0.13 公頃。 三、 變更都市計畫機關：新竹縣竹北市公所。 四、 法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。 五、 變更理由及內容：詳計畫書。		
作業單位 初核意見	考量本案「竹北(縣治附近地區)細部計畫」範圍內之市 7，因現況閒置，且鄰近仁義市場及竹北市場，目前無興建市場之需求，案經北崙里辦公處陳情該里無集會及活動場所，擬興建集會所，以促進土地有效利用，是否同意變更部分市場用地為機關用地，提請委員會討論。		
都委會決議	一、 案名修正為「變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(市場用地(市 7)為機關用地)案」，以茲明確。 二、 請查明原計畫書、圖之公共設施項目係為零售市場用地或市場用地後，予以統一修正。 三、 因市 7 用地現況閒置為停車使用，未來應將停車需求納入整體考量。 四、 考量本案變更位置係屬竹北發展密集之區位，為提升土地利用效率，建議再行研議以下列方式辦理之可行性後再提會討論： 1. 以公共設施多目標方式辦理(市場用地多目標或機關用地多目標)。 2. 變更為住宅區(附帶條件)並依相關規定回饋。 五、 請業務單位及竹北市公所針對前述各項決議共同研商後再提會審議。		

附件三 新竹縣都市計畫委員會第 265 次大會會議紀錄(含新竹縣都市計畫委員會第 264 次大會決議處理情形對照表)

正本

檔 號：
保存年限：

新竹縣政府 函

台中市西區忠明南路138號6樓
之3

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號
承辦人：江佳蓉
電話：03-5518101#6216
傳真：03-5530557
電子郵件：chiang_kiki@hchg.gov.tw

受文者：長豐工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國102年07月08日

發文字號：府產城字第1020089424號

裝

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送102年6月25日本縣第265次都市計畫委員會會議紀錄
一份，請 查照。

說明：

- 一、依據本府102年6月11日府產城字第1020077466號開會通知單廣續辦理。
- 二、本次會議審議案件：
 - (一)變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(市場用地(市7)為機關用地)案。
 - (二)變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第四次通盤檢討)案-第一階段。
 - (三)擬定竹東都市計畫(配合台灣漫畫夢工場計畫)細部計畫-再提會審議案。

訂

線

正本：新竹縣都市計畫委員會各委員(如清冊共16位)、新竹縣竹北市公所、新竹縣竹東鎮公所、長豐工程顧問股份有限公司

副本：台灣科技大學(10607台北市大安區基隆路4段43號)、交通部鐵路管理局(10041台北市北平西路3號)、本府綜合發展處、本府交通旅遊處、本府國際產業發展處城鄉發展科(以上均含附件)

縣長邱鏡淳

新竹縣第 265 次都市計畫委員會會議紀錄

一、 本次審議案件：

第一案：變更竹北（縣治附近地區）細部計畫（市場用地（市7）為機關用地）案

第二案：變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第四次通盤檢討)案-第一階段

第三案：變更竹東都市計畫（部分鐵路用地、道路用地為車站專用區、部分鐵路用地為停車場用地）（配合台灣漫畫夢工場計畫）案

二、 時間：民國 102 年 6 月 20 日(星期四)上午 9 時 30 分

三、 地點：本府 2 樓簡報室

四、 主持人：章副主任委員仁香（宣布開會後，因邱主任委員另有要公，由章副主任委員仁香代理主持）

紀錄：江佳蓉

五、 出席委員：（詳會議簽到簿）

六、 出席單位：（詳會議簽到簿）

七、 決議：詳如後

八、 散會時間：上午 11 時 30 分

討 論 事 項 及 編 號	第 一 案 ＜ 第 265 次 ＞	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 北 市	日期：102 年 6 月 20 日
案 由	變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(部分市場用地為機關用地)案		
說 明	六、 本案辦理歷程說明： 1. 本案於 101 年 12 月 20 日經竹北市都市計畫委員會 101 年度第 1 次會議審議通過。 2. 本府於 102.1.28 起至 102.2.26 止辦理公開展覽，並於 102.2.5 假竹北市公所辦理公開說明會。 3. 公開展覽期間(含逾期)並無接獲公民或團體陳情意見。 七、 計畫位置與範圍：本案變更範圍位於竹北(縣治附近地區)細部計畫範圍內，博愛國小東北側，光明二街旁之市場用地，變更面積 0.13 公頃。 八、 變更都市計畫機關：新竹縣竹北市公所。 九、 法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。 十、 變更理由及內容：詳計畫書。 十一、 辦理經過：本案前經 102.5.17 新竹縣第 264 次都市計畫委員會審議決議，請業務單位及竹北市公所針對各項決議共同研商後再提會審議。 十二、 決議內容及處理情形詳附件一。		
作業單位初 核 意 見	本案竹北市仍有興建里集會所、活動中心等需求，並為公設用地土地多元化使用與提升利用效率，擬變更為社教用地，是否同意變更，提請大會審議。		
都委會決議	一、 案經竹北市公所楊市長親自列席表達為提升公共設施用地利用效率，本基地未來除供作里集會所、活動中心使用外，考量現況使用及未來相關需求，納入老人長期照顧機構、社區圖書館、停車空間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，應予以支持。 二、 本案同意變更為社教用地，建蔽率 60%、容積率 250%，惟容許使用刪除老人長期照顧機構（如附表 1 及附圖 1）。 三、 新竹縣都市計畫委員會第 264 次大會決議處理情形對照表（如附件一），請妥為納入計畫書敘明，以利查考。 四、 其餘相關書圖修正部分授權業務單位查核後依法定程序辦理，免再提會討論。		

附件一 變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(部分市場用地為機關用地)案
新竹縣都市計畫委員會第 264 次大會決議處理情形對照表

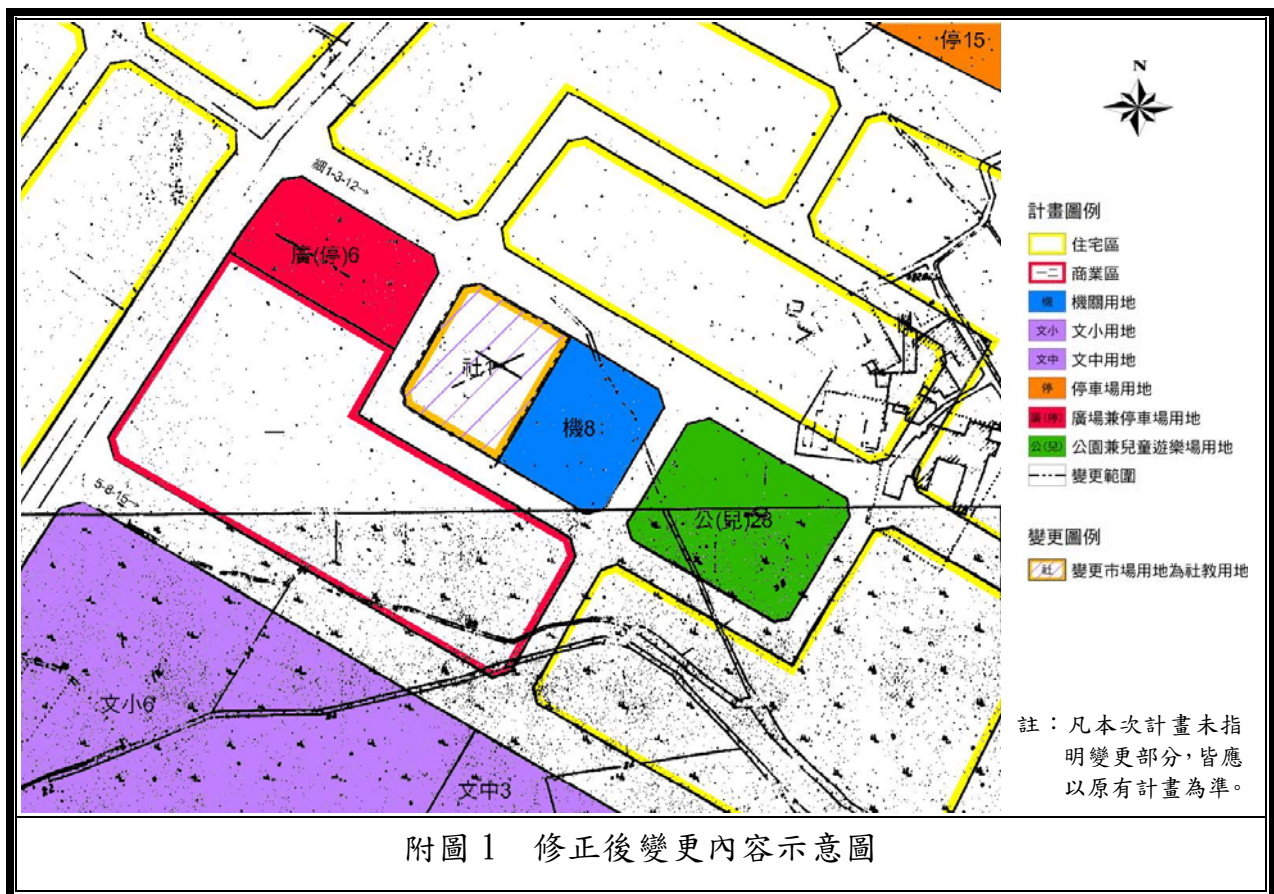
縣都委會決議	處理情形
六、案名修正為「變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(市場用地(市 7)為機關用地)案」，以茲明確。	為提升公共設施用地土地利用效率，本案擬調整變更為社教用地，未來供作里集會所、活動中心、老人長期照顧機構、社區圖書館、停車空間或其他經縣府審核同意之社教、社福相關設施等多元化使用，故案名建議修正為「變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(市場用地(市 7)為社教用地)案」。
七、請查明原計畫書、圖之公共設施項目係為零售市場用地或市場用地後，予以統一修正。	遵照辦理。 經查原計畫書內文文字、計畫圖以及土地使用分區管制要點皆繕寫「市場用地」，僅都市計畫書內之土地使用計畫面積表以「零售市場用地」統計，爰建議統一修正為「市場用地」。
八、因市 7 用地現況閒置為停車使用，未來應將停車需求納入整體考量。	遵照辦理。 經查目前市 7 用地面積約為 1,300 平方公尺，現況供停車使用，若以平面小汽車停車位面積 30m ² 估計，市 7 用地平面約可停 40 部小汽車。故未來市 7 用地變更為社教用地，其停車空間除應符合建築技術規則之規定外，其總量應不得低於 40 個停車位。
九、考量本案變更位置係屬竹北發展密集之區位，為提升土地利用效率，建議再行研議以下列方式辦理之可行性後再提會討論：	
1. 以公共設施多目標方式辦理(市場用地多目標或機關用地多目標)。	1. 市場多目標 (1) 考量現行土管規定，市場用地之最大建蔽率 30%，最大容積率 180%，且本基地面積僅 1,300 m ² ，故以現行計畫之建蔽率僅 30%，則不利使用。爰此，若以市場多目標使用則需調整提高其建蔽率。 (2) 查「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定，市場用地供多目標使用時，其有關公務機關辦公室、社會教育機構、其他公共使用，僅得設置於 2F 以上，1F 仍應維持市場使用，惟本案基地近仁義市場及竹北市場，若再興建零售市場勢必與其他市場經營產生競合，故已無興建市場之必要。若作為超級市場之經營型態則需辦理招商作業，其招商是否有超級市場需求尚需研議評估可行性，以及辦理招商相關事宜尚需時日，恐無法因應當地需求。 2. 機關多目標 (1) 機關用地供多目標使用時，仍需依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定辦理，且其容許使用仍需受其附表之限制。 (2) 故為達到公共設施能作充分利用之目的，以及保留未來容許使用之彈性，爰建議調整變更為社教用地。
2. 變更為住宅區(附帶條件)並依相關規定回饋。	1. 經查縣華段 481 地號近三年平均公告現值約為 53,352 元/平方公尺，毗鄰住宅區近三年平均公告現值約為 49,267

縣都委會決議	處理情形
	元/平方公尺，依「新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」，市場用地變更為住宅區需回饋 30%，故所應繳交之代金估算約為 19,214,130 元(=49,267×1,300×30%)至 20,807,280 元(=53,352×1,300×30%)間。 2. 如本案變更為住宅區(附帶條件)，並以附帶條件方式進行標售，惟該地區仍有里集會所、活動中心等公共設施之強烈需求，仍須另覓其他公有地，恐不符時效性；或徵購其他適宜之私有地以供里集會所、活動中心等公共設施使用，惟此方式有違「都市計畫法」第 42 條公共設施應儘量利用公有土地之精神。
十、請業務單位及竹北市公所針對前述各項決議共同研商後再提會審議。	遵照辦理。 業經研商並獲致具體共識，修正後變更內容綜理表詳附表 1 及附圖 1 所示。

附表 1 修正後變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
1	縣華段 481 地號	市場用地【市 7】(0.13)	社教用地【社 1】(0.13)	1.竹北市縣華段 481 地號市場用地現況閒置，且考量該筆土地近仁義市場及竹北市場，若再興建零售市場勢必與其他市場經營產生競合，故已無興建市場之必要。 2.另經竹北市北崙里辦公處陳情該里尚無集會及活動場所，擬於縣華段 481 地號土地興建里集會所，促進土地有效利用，嘉惠地方民眾。 3.此外，為提升公共設施用地土地利用效率，除供作里集會所、活動中心使用外，考量現況使用及未來相關需求，納入社區圖書館、停車空間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。	1.社教用地得供作里集會所、活動中心、社區圖書館、停車空間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。 2.停車空間除應符合建築技術規則之規定外，其總量應不得低於 40 個停車位。

註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。



變更竹北(縣治附近地區)細部計畫
(市場用地(市 7)為社教用地)書

業務承辦 人 員	
業務單位 主 管	

變更機關：新竹縣竹北市公所
中 華 民 國 一 ○ 二 年 七 月