

第三章 變更計畫

壹、檢討變更原則

本計畫依據發展現況、檢討分析、發展課題與對策、發展構想等內容，適當調整現行計畫之規劃，訂定各項實質規劃內容之變更原則，作為實質計畫擬定之依據。爰此，本案配合都市發展需求辦理整體開發予以變更。

貳、變更內容

本次核定變更案共計 1 案，其變更位置示意圖、變更內容明細表與面積增減統計表，詳圖 3-1、圖 3-2、表 3-1 及表 3-2 所示。其中，除市地重劃負擔外，本變更案應無償自願捐贈本變更案總面積 5%之商業區代用地(面積 0.4992 公頃)予新竹縣政府，已於市地重劃主管機關審核通過文件(詳附錄一)中予以載明，並經本府 104 年 11 月 3 日召開代用地區位及是否簽訂協議書等相關議題研商會議決議略以(詳附錄二)，本案代用地無需簽訂協議書，俟市地重劃辦理土地登記階段同時辦理捐贈。

表 3-1 變更內容明細表

核定 編號	縣都 委會 審竣 編號	公展 編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)		
11	11	2-16	機二 用地	機關用地 【機二】 (9.9836)	商業區(2.3611) 產業服務專用區(3.4373) 公園兼兒童遊樂場用地【公(兒)一】(1.7678) 綠地用地【綠六】(0.0139) 廣場用地【廣二】(0.1312) 停車場用地【停四、停五】(0.8047) 道路用地(1.4676) 附帶條件： 1.應另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式辦理 整體開發，且依「新竹縣都市計畫地區土地使用 變更回饋審議原則」之規定，機關用地變更 為商業區之公共設施比例不得低於 35%，機關 用地變更為產業服務專用區之公共設施比例 不得低於 25%。其整體開發範圍詳圖 3-3 所示。 2.除依市地重劃相關規定辦理外，本變更案，應 無償自願捐贈本變更案總面積 5%之商業區代 用地(面積 0.4992 公頃)予本府，後續標售收益	1.機二用地原為光星營區，目 前已閒置且未來不再作為 軍事用途，故原機二用地已 無使用需求，國防部軍備局 原則同意配合鄉公所予以 變更。 2.配合十大重點服務業、四大 智慧型產業、六大新興產業 及「文化創意產業發展 法」、「運動產業發展條 例」，規劃非供製造業生產 使用之產業服務專用區，並 結合商業活動機能及配置 適當之公共設施用地，引入 磚窯藝術或文物館，融入公 園兼兒童遊樂場一併做整 體規劃設計，形塑地方特 色。	1. 本變更案後續開發 時，考量民眾之運 動、休閒遊憩等需 求，整體規劃合適且 充分之設施與項 目，以滿足當地之需 求。 2. 市地重劃主管機關 審核通過文件，詳附 錄一。 3. 104 年 11 月 3 日召開 代用地區位及是否 簽訂協議書等相關 議題研商會議會議 記錄，詳附錄二。

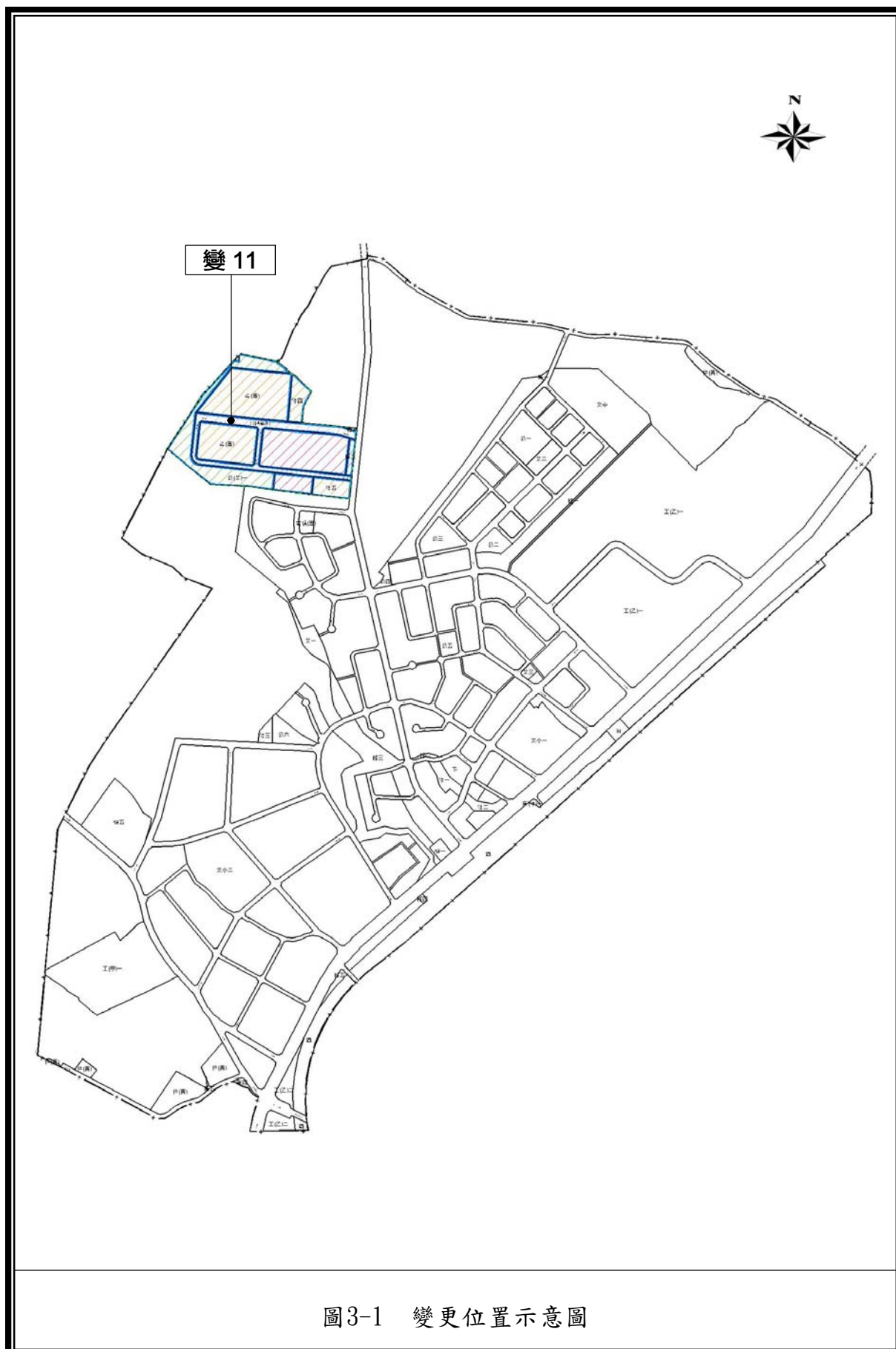
核定 編號	縣都 委會 審竣 編號	公展 編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)		
					依『新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法』繳入『新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金專戶』。 3. 俟新竹縣都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 4. 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。	3. 故本次通盤檢討予以檢討變更為產業服務專用區、商業區及公共設施用地，並以整體開發方式辦理。	

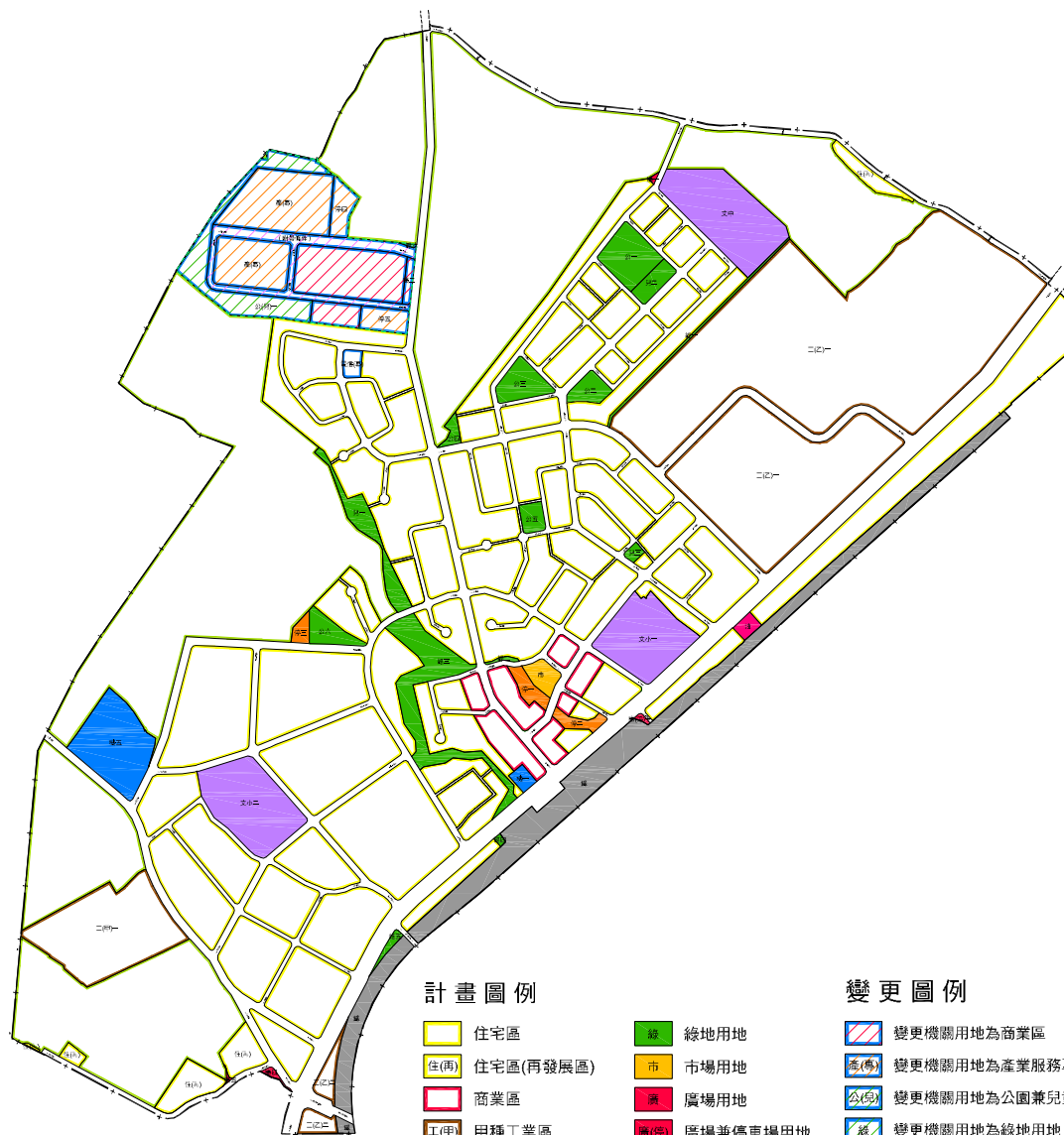
註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

表 3-2 變更面積增減統計表

核定編號			11	合計	
縣都委會審竣編號			11		
公展編號			2-16		
土地 使用 分區	住宅區			0.0000	
	住宅區(再發展區)			0.0000	
	商業區			0.0000	
	商業區(附帶條件)		2.3611	2.3611	
	甲種工業區			0.0000	
	乙種工業區			0.0000	
	農業區			0.0000	
	電信專用區			0.0000	
	加油站專用區(附帶條件)			0.0000	
	產業服務專用區(附帶條件)		3.4373	3.4373	
	文教區(供私立明新科技大學使用)(附帶條件)			0.0000	
	合計		5.7984	5.7984	
公共 設施 用地	機關用地		-9.9836	-9.9836	
	學校 用地	文小用地		0.0000	
		文中用地		0.0000	
		小計		0.0000	
	公園用地			0.0000	
	公園兼兒童遊樂場用地(附帶條件)		1.7678	1.7678	
	兒童遊樂場用地			0.0000	
	綠地用地			0.0000	
	綠地用地(附帶條件)		0.0139	0.0139	
	市場用地			0.0000	
	廣場用地			0.0000	
	廣場用地(附帶條件)		0.1312	0.1312	
	廣場兼停車場用地			0.0000	
	停車場用地			0.0000	
	停車場用地(附帶條件)		0.8047	0.8047	
	加油站用地			0.0000	
	鐵路用地			0.0000	
	人行步道用地			0.0000	
	道路用地			0.0000	
	道路用地(附帶條件)		1.4676	1.4676	
	合計		-5.7984	-5.7984	
	都市發展用地合計			0.0000	0.0000
	總計			0.0000	0.0000

註：實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。





計畫圖例

- 住宅區
- 住宅區(再發展區)
- 商業區
- 甲種工業區
- 乙種工業區
- 農業區
- 電信專用區
- 機關用地
- 文小用地
- 文中用地
- 公園用地
- 兒童遊樂場用地

- 綠地用地
- 市場用地
- 廣場用地
- 廣場兼停車場用地
- 停車場用地
- 加油站用地
- 鐵路用地
- 道路用地
- 人行步道用地
- 附帶條件範圍線
- 計畫範圍線

變更圖例

- 變更機關用地為商業區
- 變更機關用地為產業服務專用區
- 變更機關用地為公園兼兒童遊樂場用地
- 變更機關用地為綠地用地
- 變更機關用地為廣場用地
- 變更機關用地為停車場用地
- 變更機關用地為道路用地

註：凡本次計畫未指明變更部分，皆應以原有計畫為準。

圖3-2 變更內容示意圖

