新竹縣第 238 次都市計畫委員會會議記錄

一、本次委員會審議案件：

第一案：變更竹東都市計畫（配合車站附近地區開發變更暫予保留案第 10 案開發期程）案。

第二案：擬定竹東都市計畫（中山路 99-3 地號等 45 筆土地）細部計畫案。

第三案：訂定「竹北地區細部計畫內鐵路用地作鐵路車站及其附屬設施使用容積率」案。

二、時間：中華民國 98 年 6 月 4 日星期四上午 9 時 30 分

三、地點：本府 2 樓簡報室

四、主持人：陳副主任委員興照代　　紀錄：鄭香辰

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

討論事項及編號	第一案〈第 238 次〉	所屬鄉鎮市：竹東鎮	日期：98 年 06 月 2 日
案由	「變更竹東都市計畫(配合車站附近地區開發變更暫予保留案第 10 案開發期程)」案		
說明	一、變更竹東都市計畫(第四次通盤撿討)案於民國 95 年 2 月 9 日發布實施，其中暫予保留編號第 10 案規定應完成擬定細部計畫並於內政部都委會會議紀錄文到三年內依平均地權條例第 56 條規定，擬具市地重劃計畫書送經地政機關審核通過。惟本案未及依內政部上述規定辦理，爲配合現況發展擴充需要及竹東火車站周邊整體景觀、促進土地合理有效利用，業經本府 97 年 12 月 24 日府工都字第 0970191381 號函，准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理都市計畫變更開發期限。 二、本案經本府於 98 年 4 月 10 日至 98 年 5 月 9 日止共計 30 天辦理公開展覽，並於 98 年 4 月 21 日下午 2 時假竹東鎮公所 3 樓會議室舉辦說明會在案。 三、變更機關：竹東鎮公所。 四、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理。 五、檢討範圍：竹東火車站周邊（原暫予保留第 10 案細部計畫範圍）。 六、變更理由及內容：詳計畫書。		
作業單位初核意見	一、考量鐵路局多年未徵收或計畫使用以及本府觀光旅遊處因竹東地區長期觀光發展所需，對竹東火車站周邊已有整體規劃，請觀光旅遊處補充說明後提請大會審議。 二、變更內容明細表有關「自公告實施起六年內需提出本案之細部計畫…」，建議修正為「自內政部審議通過紀錄文到三年內需提出本案之細部計畫，依平均地權條例第 56 條規定，擬具市地重劃計畫書送經地政機關審核通過並檢附地政機關審核通過之整體開發可行性評估證明文件，否則土地使用恢復為原分區（鐵路、道路用地）之條件使用，並於下次通盤檢討時恢復為原分區」。 三、有關計畫書所附土地所有權屬部分請規劃單位自行檢核是否符合相關規定，俟本案經各級都委員審議完竣。後續細部計畫應依相關程序辦理。 四、建請准予展延本案開發期程。		
決議	一、考量鐵路局多年未徵收或計畫使用以及本府觀光旅遊處因竹東地區長期觀光發展所需，對竹東火車站周邊已有整體規劃，且竹東都市計畫(第五次通盤檢討)正由竹東鎮公所發包中，預定於 99 年~100 年辦理重製及檢討，故本案同意展延辦理期程自本案公告實施日起 2 年，惟請規劃單位與里長及當地鄉親再加強溝通。 二、變更內容明細表依第一項修正為「自本案公告實施日起 2		

討論事項及編號	第一案〈第 238 次〉	所屬鄉鎮市：竹東鎮	日期：98 年 06 月 2 日
案由	「變更竹東都市計畫(配合車站附近地區開發變更暫予保留案第 10 案開發期程)」案		
	年，依平均地權條例第 56 條規定，擬具市地重劃計畫書送經地政機關審核通過並檢附地政機關審核通過之整體開發可行性評估證明文件後辦理核定，否則於下次通盤檢討時辦理檢討」。 三、 參酌會中民眾陳情意見，鄰近註二附帶條件之回饋比例原縣府報請內政部審議方案為 30%，考量後續執行可行性，同意住宅區無償提供公共設施用地比例自 35%修正為 30%調整修正方案，一併報請內政部審議。 四、 有關計畫書所附土地所有權屬部分請規劃單位自行檢核是否符合相關規定，俟本案經各級都委員審議完竣，再續依相關程序辦理細部計畫。		

變更內容綜理表

位置	擬變更內容		變更理由	縣都委會決議
	原計畫	新計畫		
竹東火車站北側鐵路用地	附帶條件： 自公告實施起三年內需提出本案之細部計畫，且計畫書中應檢附地政機關審核通過之整體開發可行性評估證明文件，否則土地使用恢復爲原分區（鐵路、道路用地）之條件使用，並於下次通盤檢討時恢復爲原分區。	附帶條件： 自公告實施起六年內需提出本案之細部計畫，且計畫書中應檢附地政機關審核通過之整體開發可行性評估證明文件，否則土地使用恢復爲原分區（鐵路、道路用地）之條件使用，並於下次通盤檢討時恢復爲原分區。	一、配合縣政施政方針用地需求，依內政部都委會決議辦理開發期程展延。 本基地位處竹東火車站站前市中心重要交通節點，屬竹東市中心商業發展地區。依縣府觀光主管機關之發展構想，擬於本計畫區塑造結合鐵路局部分設施之藝文休閒開放空間，並結合地方竹業、伐木業之傳統文化，作爲發展內灣支線沿線觀光產業之重要節點。因縣府確有開發用地之需求，故依內政部會議決議辦理變更期程展延法定程序。 二、促進土地合理使用，加速土地開發作業。 本計畫區原爲鐵路用地與道路用地，地主無法建築使用，且又未辦理土地徵收作業，影響地主權益甚深，本次爲配合變更竹東都市計畫（第四次通盤檢討）案中暫予保留第十案之內容，變更鐵路用地與道路用地爲住宅區與商業區之內容，並配合因開發期限屆滿，辦理展延作業，利促使土地合理使用，加速開發期程。	變更內容明細表依決議一修正爲「自本案公告實施日起2年，依平均地權條例第56條規定，擬具市地重劃計畫書送經地政機關審核通過並檢附地政機關審核通過之整體開發可行性評估證明文件後辦理核定，否則於下次通盤檢討時辦理檢討」。

變更竹東都市計畫（配合車站附近地區開發變更暫予保留案第 10 案開發期程）案公展期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人或單位	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位初核意見	縣都委會決議	備註
人 1	篁城竹簾莊文勇 君 竹東鎮北興路二段 6 號之一 5956965	雞油林段 227-27 地號	位於北興路旁的篁城竹簾是竹東鎮五個文化館之一，也是台灣僅存的竹簾工廠，為了保留竹東產業文化，發展具本地特色的觀光，本館扮演帶頭的角色；篁城竹簾館目前房舍部份包含數筆土地請勿拆移，以維護地方文化館的完整。	篁城竹簾文化館，除了自有土地外，還有一部份是本館在民國 80 年開闢北興路時，被以站前廣場預定地之名被竹東鎮公所徵收，迄今超過十餘年未使用，依法本可贖回但因同一筆土地已被使用無法贖回。重劃後本館願意贖回。 房舍部分不必拆除重整，只要圖上作業，該補繳的費用，本館會如數繳納。	1. 建議事項非屬都市計畫範疇,建議不予討論。 2. 涉及市地重劃原地分配及費用負擔意見，另轉請市地重劃作業參酌。	同意依作業單位意見通過。	列席
人 2	劉智民 君 竹東鎮北興路二段 126 號 5946366	雞油林段 159-14 地號	住戶劉振驤租用 159-7、159-22 部份國有地歷業十年，限於土地使用分區遲未變更為住宅使用無法購買。今國有土地出售辦法將於民國 100 年屆滿，故希冀相關單位，儘快變更該土地使用分區為住宅使用，使住戶能儘早送件審核。	依據都市計劃內容及土地使用現況儘快將土地使用分區變更為住宅使用。	1. 查本案係於竹東都市計畫(第四次通盤檢討)案變更鐵路用地為住宅區等分區，並應於三年內(即 97.2.23 前)另擬細部計畫以市地重劃方式開發。惟迄今尚未完成，故而本案如依陳情人意見恢復原分區應恢復為『鐵路用地』。 2. 為顧及民眾權益，且鐵路局多年來並未徵收或計畫使用，建請准予展延本案開發期程。	併變更內容綜理表辦理。	列席

編號	陳情人或單位	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位初核意見	縣都委會決議	備註
人3	范錦延 君 竹東鎮仁愛路 460 巷 1 號 0937504565	雞油林段 159-12 地號	我是合法住戶，每年繳地價稅、房屋稅，本人殘障有兒女各一人均未成年，且本人已無工作能力，如今要拆房屋叫我何去何從。	政府在實施前應做好補助，地及地上物之補助費或是提供地，還是補償金等叫百姓住戶安心安身。	1. 建議事項非屬都市計畫範疇,建議不予討論。 2. 陳情內容屬市地重劃費用負擔意見，轉請市地重劃作業參酌。		
人4	楊國雄、陳鴻興、林篡柱、彭德義、陳寶琳君等五人 竹東鎮東林路 195 巷 118 號 0930133821	雞油林段 159-19 地號	1、 本計劃公開展覽說明會大多數未被通知，同時又在非假日召開，明顯就是黑箱作業欺騙無知的百姓，權益受損。 2、 本計劃已明顯有圖利特定對象之土地開發及在竹東火車站鐵路土地新蓋的建物，能順利取得商業用途，以少數既得利益者，竟犧牲相隔二百公尺外的 10 戶原始居民的生活權，毫無道理。	誓死堅決反對本計劃案成立，要求即停止辦理，開發變更，並極力爭取保留使用權利。	1、 本案相關公開展覽資料及傳單均以公文函送計畫區內土地所有權人、新竹縣議會、竹東鎮代會及楊里長國雄等（陳情人），並請有關村里辦公處依法辦理張貼公告，說明會當天楊里長國雄及相關土地所有權人亦到場參加。 2、 查本案係於竹東都市計畫(第四次通盤檢討)案變更鐵路用地為住宅區等分區，並應於三年內(即 97.2.23 前)另擬細部計畫以市地重劃方式開發。惟迄今尚未完成，故而本案如依陳情人意見恢復原分區應恢復為『鐵路用地』。 3、 為顧及民眾權益，且鐵路局多年來並未徵收或計畫使用，建請准予展延本案開發期程。 4、 辦理市地重劃後原有住戶使用權利請重劃科說明後，提請審議。	併變更內容綜理表辦理。	列席

編號	陳情人或單位	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位初核意見	縣都委會決議	備註
人5	劉振驤 君竹東鎮北興路二段126號	雞油林段159-14地號	1、 請求儘快變更土地使用分區為住宅分區： 自然人劉振驤住竹東鎮仁愛里北興路二段126號、雞油林段159-14地主，並向國有財產局租(用)159-7＆159-22部分國有房屋基地，歷數十年，限於土地使用分區遲未變更為住宅區，以致無法購買。今國有土地出售辦法將於民國100屆滿，故希冀相關單位主管儘快變更土地使用分區，令自然人劉振驤儘快送件為荷。 2、 勿納入劉振驤現居住房屋於市地重劃範圍內： 劉振驤現居住房屋暨擁有土地及租有之國有房屋基地已夠使用，至於道路通行方面，該土地及仳鄰國有房屋基地位於北興路上相當便利，至於該房屋使用狀況，格局整齊、外牆磁磚乾淨、磚造結構堅固，實在毋須再納入市地重劃範圍來改善居住環境，擬建請相關單位主管體恤屋主處於金融風暴年代、屋主雙親年邁、兒女嗷嗷待哺，勿納入劉振驤現居住房屋於市地重劃範圍內，減輕屋主經濟負擔。	請求盡快變更土地使用分區為住宅分區及勿納入劉振驤現居住房屋地於市地重劃範圍內，減輕屋主經濟負擔。	併人陳第2及第4案辦理審議。	併變更內容綜理表辦理。	列席

編號	陳情人或單位	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位初核意見	縣都委會決議	備註
人6	彭道洲、彭政雄、范錦廷、廖運寶、曾月團、彭俊華、劉正原、廖運金、何瑞真、劉振驤彭鏡淵、范福宏君等12人 竹東鎮仁愛路306號 5968289	雞油林段159-14、159-26、159-6、159-12、159-13、159-15等6筆地號	1、違反內政部都委會第602次會議決議： 如無法於本會議紀錄文到(94年7月)三年內經地政機關主管機關審核通過時，請新竹縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 2、依新竹縣政府97年10月13日府地劃字第0970121390號書函:「開發公司既然已依規分別取得區內私有地主及其面積過半數之同意」。 3、新竹縣都市計劃委員台灣森源林業股份有限公司為本案土地權利關係人。 4、經查細部計劃同意書中地號193-3無土地所有權人王林桂榮、林潮鴻；地號201-3、201-22無土地所有權人台灣森源林業股份有限公司	(一)94年7月至98年5月已近4年，有違內政部決議，土地應恢復為原分區之條件使用。 (二)經查本案未依規定取得區內私有地主及其面積過半數之同意，應予撤銷。 (三)都市計劃委員應利益迴避，都市計劃委員會之審議本案時方能公平公正。 (四)縣府都市計畫委員會議出席通知以掛號郵寄，以免發生關係人未收到通知之情形。 (五)綜合上述理由，本區民眾不同意將時程延長為「六年」，應遵照內政部之決議辦理，恢復為原分區使用。 (六)對土地所有權人提出而未採納之意見請說明不能採納之理由，函復異議人。 (七)都市計畫法台灣省施行細則： 第8條 依本法第二十四條或第六十一條規定，土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫時，…但以市地重劃開發，且經私有	1、本案依都市計畫法相關規定辦理個案變更展延開發期程，如經縣都委會及內政部審議通過展延，始得繼續辦理原暫予保留第10案 否則恢復原分區（鐵路、道路用地） 2、依公展細部計畫書附件一資料已取得私有土地61.11%人數同意；同意面積67.65%。惟扣除林潮鴻君及王林桂榮君193-3地號持分面積後，同意面積61.90%。 3、本案審議過程中，關係人劉金星委員均依利益迴避原則未參與計畫審議。 4、本案辦理期限如經各級委員會審議通過展延時，將再依規定程序辦理。 5、本區民眾不同意將時程延長為「六年」，應遵照內政部之決議辦理，恢復為原分區使用乙節，提請委員會審議。	併變更內容綜理表辦理。	列席

編號	陳情人或單位	陳情位置	陳情由理	建議事項	作業單位初核意見	縣都委會決議	備註
				土地所有權人五分之三以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積三分之二以上同意者…。申請單位之細部計畫書未依上述規定辦理應為無效。			

討論事項及編號	第二案〈第 238 次〉	所屬鄉鎮市：竹東鎮	日期：98 年 06 月 2 日
案由	「擬定竹東都市計畫（中山段 99-3 地號等四十五筆土地）細部計畫」案		
說明	一、變更竹東都市計畫(第四次通盤撿討)案於民國 95 年 2 月 9 日發布實施，其中變更內容編號第 11 案附帶條件第一點規定「本案變更爲住宅區部分應另行擬定細部計畫，開發方式可由政府或地主自行擬定細部計畫以區段徵收、市地重劃、開發許可或其他方式辦理」辦理，土地權利關係人並依據都市計畫法第 24 條規定自行擬定細部計畫。案經竹東鎮都委會於 97.7.9 審議通過並依 97.11.26 竹鎮建字第 0970017632 號函檢送細部計畫書予本府辦理後續審議事宜。 二、本案經本府 98 年 2 月 27 日至 98 年 3 月 29 日止共計 30 天辦理公開展覽，並於 98 年 3 月 15 日下午 2 時假竹東鎮大鄉社區活動中心舉辦說明會在案。 三、自行擬定細部計畫單位：桃苗開發股份有限公司 四、變更機關：竹東鎮公所。 五、法令依據：都市計畫法第 24 條規定辦理。 六、檢討範圍：中豐路以北、大林路以西所涵蓋中山段 99-3 地號等 45 筆土地範圍，面積約 6.3086 公頃。 七、變更理由及內容：詳計畫書。		
作業單位初核意見	一、計畫範圍內少部分基地未納入本案，未來處理方式為何？整體細部計畫之構想及未納入之理由請申請人說明，是否同意提請大會審議。 二、原地形於三通計畫即已製存檔案附錄於計畫書中，本次申請之坡度分析圖係以計畫道路施工後地形圖為規劃原圖，應請修正。 三、本案經本府農業處因違反水土保持法處分在案，後續相關處理情形，請農業處說明後提請大會審議。 四、現況道路位置與原計畫不符，未連接至中豐路、大林路等主要聯外道路，請申請人詳加說明。 五、計畫區出入口計畫連接至文林路，現況地形落差極大，是否可行請申請人詳加說明。 六、本計畫區於主計畫申請變更時，考量配合地勢避免大規模開發，故調整住宅區西側 12 公尺計畫道路為 10 公尺。但本案開發單位未能如計畫書 P20 頁所述之土地利用原則「儘量維持原地形地貌避免過度整地，以預防地質災害之發生」。建請開發單位依相關規定恢復原有地形地貌並遵照規定重新調整本案計畫內容後再申請提會審議。 七、本計畫圖為等高線圖應完整補充現況，並應將鄰近發展情形一併補充。		

討論事項及編號	第二案〈第 238 次〉	所屬鄉鎮市：竹東鎮	日期：98 年 06 月 2 日
案由	「擬定竹東都市計畫（中山段 99-3 地號等四十五筆土地）細部計畫」案		
	八、依原核准內容，本案住宅區應酌予調降建蔽率與容積率。 九、建議本案組成專案小組審查獲致具體結論後再提請大會審議，並由申請人補充上述初核意見應修正檢附文件後，擇期會同專案小組委員辦理現勘後再行審議。		
決議	一、 本案同意依作業單位意見，組成專案小組審查，並俟獲致具體結論後再提請大會審議，並請申請單位依初核意見補充或修正計畫內容及文件後，擇期會同專案小組委員辦理現勘後進行審議。 二、 專案小組成員為陳委員偉志、姜委員欽城、劉委員金星、解委員鴻年、吳委員金泰、徐委員丹和及周委員秋堯等七位委員。 三、 本案經本府農業處因違反水土保持法處分在案，後續相關處理情形，請作業單位會請農業處說明後，提專案小組會議審查。		

擬定竹東都市計畫（中山段 99-3 地號等四十五筆土地）細部計畫案公展期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人或單位	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位初核意見	縣都委會決議	備註
人1	彭家俊 君 竹東鎮研究路 17 號 5952238	中山段 99-3 地號等 45 筆土地	依據該段都市計畫第二、三次計畫道路說明會，竹東鎮長當場宣布： 1、 該處土地公廟維持原狀原貌，不遷移。 2、 一定做好區域排水設施。 3、 一定做好各項環保設施。 4、 會做好敦親睦鄰事宜。 以上各項疑點請逐項給予明確之答覆。		1、 併同初核意見第四點，土地公廟是否原地保存請申請人說明後提請大會審議。 2、 做好區域排水及環保設施意見併同初核意見第二、第三、第六點辦理。	組成專案小組審議。	
人2	范榮增 君 竹東鎮文林路 26 號 0932119339		文林路接 12 米計畫道路不應接通。 1、 道路高度落差太大，恐造成坍方，危害文林路上之居民。 2、 托兒所上下課時車輛眾多，影響住戶及學生安全。	山林越來越少，為什麼還要挖山蓋屋？建議改為山林步道，讓竹東鎮多一個環山步道，多一個綠色休閒區。	併同初核意見第五點請申請人說明後提請大會審議。	組成專案小組審議。	

討論事項及編號	第　三　案〈第 238 次〉	所屬鄉鎮市：竹　北　市	日期：98 年 6 月 4 日
案　由	訂定「竹北地區細部計畫內鐵路用地作鐵路車站及其附屬設施使用容積率」案		
說　明	一、 有關變更竹北地區細部計畫（土地使用分區管制要點專業通盤檢討）案於 97.9.30.公告實施，查鐵路用地之建蔽率及容積率，都市計畫書並未載明，惟都市計畫法台灣省施行細則第三十六條規定鐵路用地建蔽率不得超過百分之七十，同法第三十七條規定，容積率得由縣市政府依實際需要訂定，提經該管都市計畫委員會審查通過後發布實施。 二、 因都市計畫書內未載明鐵路用地之容積率，以致竹北火車站興建車站跨站站體相關設施開發困難，爰依都市計畫法台灣省施行細則第三十七條第一項第十三款規定提會討論。 三、 檢附相關計畫內容及都市計畫法台灣省施行細則第三十六、三十七條條文。		
作業單位初核意見	本案鐵路用地作鐵路車站及其附屬設施使用，其容積率擬比照湖口車站及新豐車站所訂定容積率不得大於百分之二百辦理，提請討論。		
決　議	一、 請台灣鐵路管理局就竹北火車站整體規劃，並考量帶動火車站週邊之發展，於下次通盤檢討時提出方案。 二、 本案同意依作業單位意見，鐵路用地容積率不得大於百分之二百，並應於開發前提送新竹縣都市設計審議委員會審議通過，始得發照建築。		