

第八章 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。

一、計畫圖重製變更部分

依據都市計畫重製成果及其疑義協調會議決議辦理，其原則如下：

- (一)依據都市計畫圖重製成果，重新修訂計畫範圍、各項土地使用分區及公共設施用地面積，以作為現行計畫範圍及各項計畫面積。
- (二)依「竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫圖重製疑義綜理表」中決議「納入通盤檢討變更或研議」者，依其決議內容檢討變更。
- (三)屬過去都市計畫圖精度不足所產生之誤差，予以檢討變更。

二、計畫範圍

本計畫配合都市計畫書圖重製作業予以丈量計畫範圍面積。

三、計畫年期與人口

參據新竹縣區域計畫(草案)人口預測及指派結果，並考量整體都市發展需求，予以調整計畫人口為 22,000 人，計畫年期配合全國區域計畫(內政部民國 102 年 10 月 17 日台內營字第 1020810668 號函公告實施)之目標年，將計畫年期調整為民國 115 年。

四、土地使用分區計畫

(一)住宅區變更原則

配合重製檢討變更、都市發展需求、產業發展需求、新增整體開發地區及計畫人口調整之需要予以變更。

(二)商業區變更原則

配合都市發展需求、產業發展需求及計畫人口調整之需要予以變更。

(三)科技商務服務專用區變更原則

配合都市發展需求、產業發展需求及計畫人口調整之需要予以變更。

(四)甲種工業區變更原則

配合都市發展需求、產業發展需求及計畫人口調整之需要予以變更。

(五)零星工業區變更原則

配合都市發展需求、產業發展需求及計畫人口調整之需要予以變更。

(六)農業區變更原則

配合重製檢討變更、都市發展需求、產業發展需求及計畫人口調整之需要予以變更。

(七)河川區(排水使用)變更原則

配合重製檢討變更予以變更。

五、公共設施用地變更原則

(一)鄰里公園兼兒童遊樂場用地變更原則

配合都市發展需求、產業發展需求、計畫人口調整之需要及附帶條件檢討予以變更。

(二)綠地用地變更原則

配合重製檢討變更、都市發展需求、產業發展需求及計畫人口調整之需要予以變更。

(三)廣場用地變更原則

配合都市發展需求、產業發展需求及計畫人口調整之需要予以變更。

(四)廣場用地(兼供道路使用)變更原則

配合都市發展需求、產業發展需求、計畫人口調整之需要及既成巷

道檢討予以變更。

(五)停車場用地變更原則

配合都市發展需求、產業發展需求、計畫人口調整之需要及附帶條件檢討予以變更。

(六)溝渠用地變更原則

配合重製檢討變更、都市發展需求、產業發展需求、計畫人口調整之需要及附帶條件檢討予以變更。

(七)鐵路用地變更原則

配合重製檢討變更予以變更。

(八)道路用地變更原則

配合重製檢討變更、都市發展需求、產業發展需求、計畫人口調整之需要及附帶條件檢討予以變更。

(九)道路用地兼供河川區(排水使用)變更原則

配合重製檢討變更予以變更。

六、其他事項檢討變更原則

(一)因應一般性通盤檢討變更，重新檢討公共設施編號及道路編號。

(二)因現行都市計畫法已將細部計畫審議核定權責交予直轄市、縣(市)政府，為配合相關法令建立計畫管制層級，爰於本次通盤檢討將主要計畫內原屬細部計畫內容者予以刪除，並另訂細部計畫土地使用分區管制要點，以為執行依據。

貳、變更內容

一、都市計畫圖重製檢討變更

都市計畫圖重製檢討變更共計 2 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 8-1、表 8-1 及表 8-2 所示。

表 8-1 本計畫重製檢討變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	原重製 疑義案 件編號	疑義 類別	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
1-1	鐵路用地兩側	鐵路用地(0.0012)	綠地用地【綠 2】(0.0012)	1.依「變更竹東(頭、二、三重)都市計畫第三次通盤檢討(含重製)案」102 年 8 月 8 日重製疑義協調會議決議處理。 2.上開決議，有關損及現況房屋之部分：「依樁位展繪線展繪，另請規劃單位清查鐵路用地範圍內涉及之私有土地清冊供交通部臺灣鐵路管理局評估是否有用地需求後，納入後續通盤檢討研議。」；有關都市計畫圖展繪線與樁位線不符之部分：「依都市計畫圖展繪線展繪，另請規劃單位清查鐵路用地範圍內涉及之私有土地清冊供交通部臺灣鐵路管理局評估是否有用地需求後，納入後續通盤檢討研議。」。 3.本案依據新竹縣竹東鎮公所 102 年 10 月 3 日竹鎮建字第 1025006582 號函，依交通部臺灣鐵路管理局提供無用地需求之鐵路用地地號，套繪現行計畫圖並考量土地使用計畫合理性，部分納入變更為鄰近分區或用地。	G1-01、 G1-02、 G1-03	G 類	
		鐵路用地(0.0046)	道路用地(0.0046)				
		鐵路用地(0.0669)	農業區(0.0669)				
		鐵路用地(0.0851)	第二種住宅區(0.0851) 附帶條件： 1.依據「新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」辦理。鐵路用地變更為住宅區之負擔公共設施比例至少 30%，並得以代金抵充之。前開代金規定如下： (1)代金計算：基地面積 x 30% x 繳交當期土地公告現值 x 加成(加成乘數於簽訂協議書時予以訂之)。 (2)回饋時機：取得使用執照前完成回饋。 2.如經土地所有權人提出合法建築證明文件者，免依第 1 點繳納代金。 3.土地所有權人應於本次通盤檢討核定前與縣政府簽訂協議書，納入計畫書內以利執行，如無法於				

編號	位置	變更內容		變更理由	原重製 疑義案 件編號	疑義 類別	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
			本次通盤檢討核定之日起 3 年內完成捐贈，應依都市計畫法定程序辦理檢討恢復為原計畫。				
1-2	計畫區西界柯子湖溪	農業區(0.3625)	河川區(排水使用)(0.3625)	1.依「變更竹東(頭、二、三重)都市計畫第三次通盤檢討(含重製)案」102 年 8 月 8 日重製疑義協調會議決議處理。 2.上開決議，有關柯子湖溪右側：「依都市計畫圖展繪線展繪，俟後續通盤檢討時，再依經濟部 96 年 11 月 23 日經授水字第 09620210320 號函、經濟部 97 年 5 月 8 日經授水字第 09720203420 號函、內政部 94 年 10 月 28 日內授營都字第 0940086866 號函及經濟部水利署 97 年 11 月 10 日經水字第 09717001080 號函等納入變更。」。 3.為確保柯子湖溪排水功能，依經濟部公告之「柯子湖溪排水設施範圍」(附錄二)及「柯子湖溪排水治理計畫堤防預定線(用地範圍)」(附錄三)、內政部民國 94 年 10 月 28 日內授營都字第 0940086866 號函(附錄四)及經濟部水利署民國 97 年 11 月 10 日經水地字第 09717001080 號函(附錄五)等變更。	G3-01、 G3-02、 G3-03、 G3-04、 G3-05	G 類	
		溝渠用地(2.5917)	河川區(排水使用)(2.5917)				
		溝渠用地(0.0602)	農業區(0.0602)				
		溝渠用地(0.0094)	道路用地(0.0094)				
		綠地用地【綠 4】(0.0017)	河川區(排水使用)(0.0091)				
		綠地用地【綠 12】(0.0040)					
		綠地用地【綠 13】(0.0034)					
		道路用地(0.0011)	道路用地兼供河川區(排水使用)(0.0011)				

註：1. 表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

2. 疑義類別係依據內政部 99.12.23 台內營字第 0990818154 號函訂定之「都市計畫書圖重製作業要點」分類。

表 8-2 本計畫重製檢討變更面積增減統計表

編號			1-1	1-2	合計
土地 使用 分區	住 宅 區	住宅區			0.0000
		第一種住宅區			0.0000
		第二種住宅區			0.0000
		第二種住宅區(附帶條件)	0.0851		0.0851
		小計	0.0851	0.0000	0.0851
	商業區				0.0000
	科技商務服務專用區				0.0000
	甲種工業區				0.0000
	乙種工業區				0.0000
	零星工業區				0.0000
	農業區		0.0669	-0.3023	-0.2354
	保護區				0.0000
	河川區(排水使用)			2.9633	2.9633
	合計		0.1520	2.6610	2.8130
	公共 設施 用地	機關用地			
學校用地				0.0000	
零售市場用地				0.0000	
公園用地				0.0000	
兒童遊樂場用地				0.0000	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地				0.0000	
綠地用地		0.0012	-0.0091	-0.0079	
廣場兼停車場用地				0.0000	
停車場用地				0.0000	
加油站用地				0.0000	
公用事業用地				0.0000	
溝渠用地			-2.6613	-2.6613	
電路鐵塔用地				0.0000	
高速鐵路用地				0.0000	
鐵路用地		-0.1578		-0.1578	
鐵路用地兼供道路使用				0.0000	
人行步道用地				0.0000	
道路用地		0.0046	0.0083	0.0129	
道路用地兼供河川區(排水使用)(註)			0.0011	0.0011	
合計		-0.1520	-2.6610	-2.8130	
都市發展用地合計			-0.0669	-2.6610	-2.7279
總計			0.0000	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。



圖8-1 本次通盤檢討重製檢討變更位置示意圖

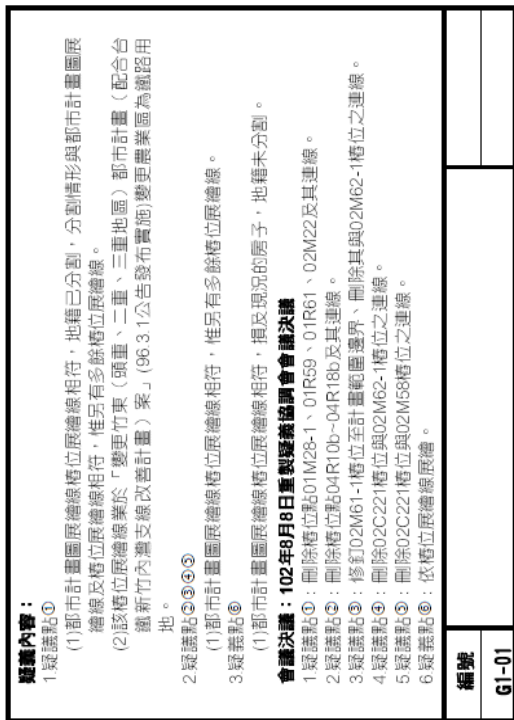
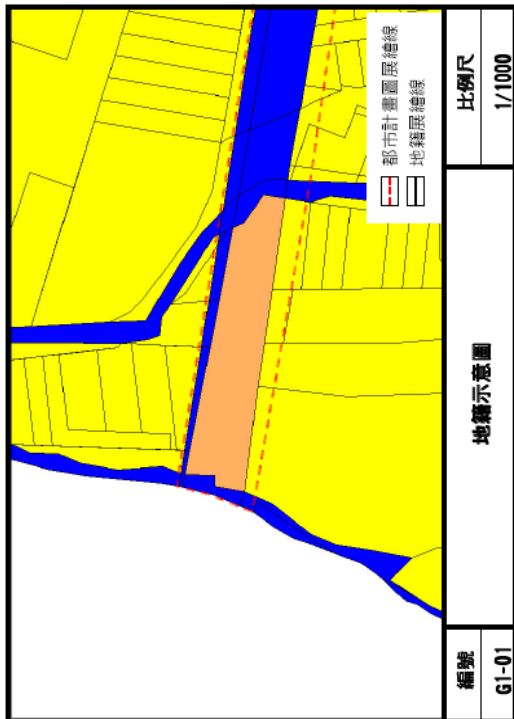
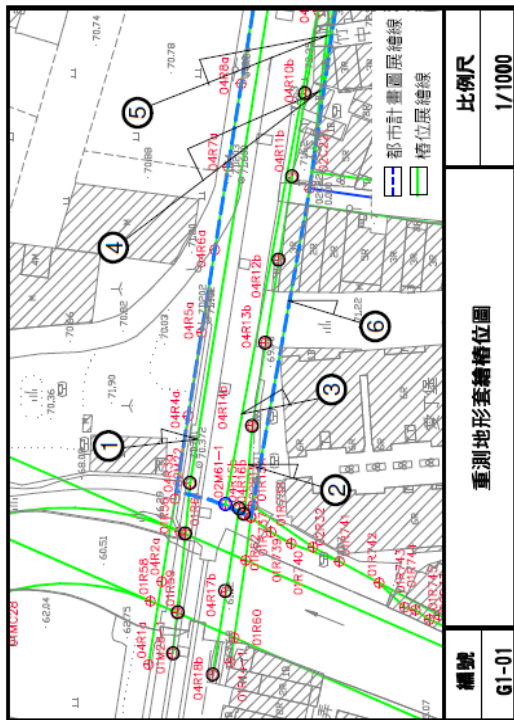
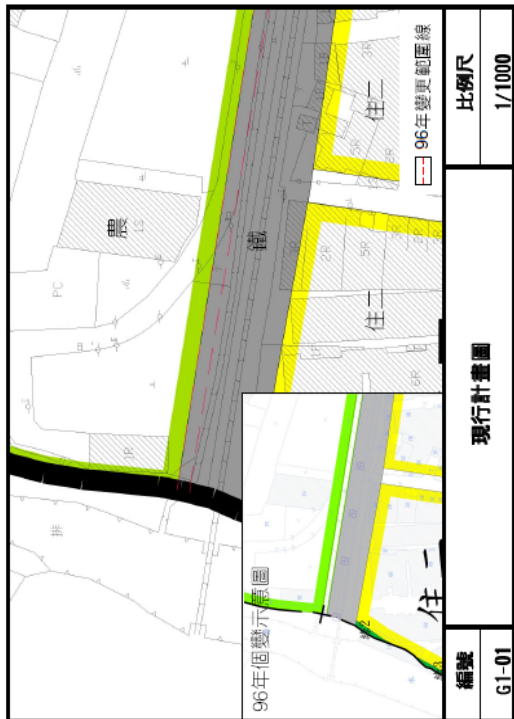


圖 8-2 變更內容明細表第 1-1 案重製疑義內容示意圖

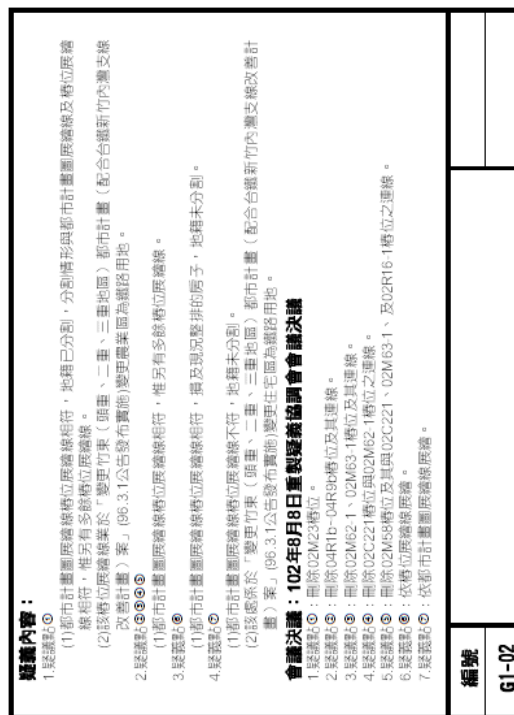
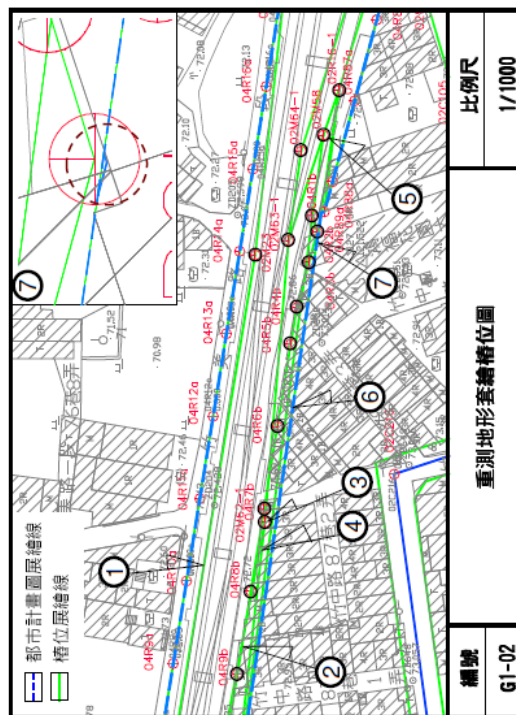
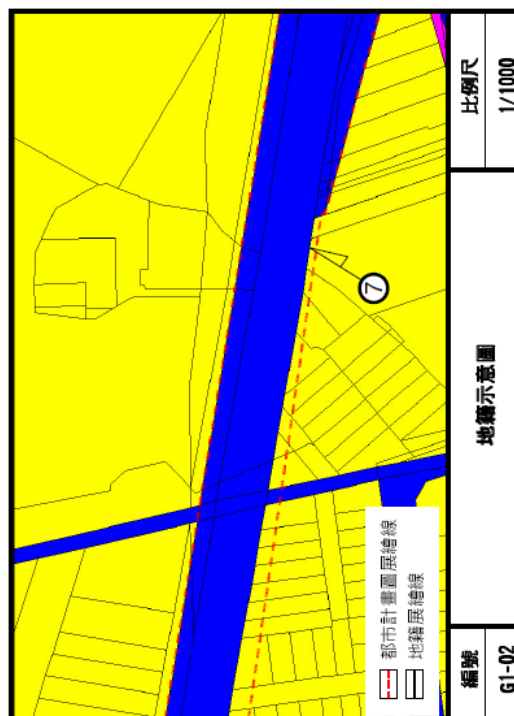
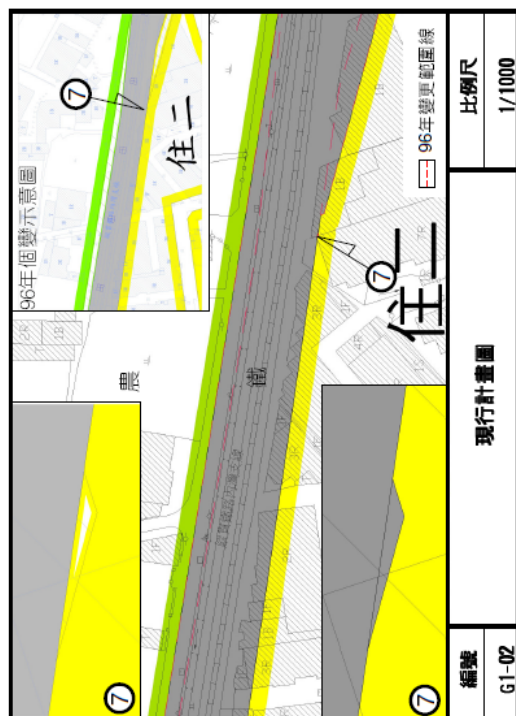


圖 8-2 變更內容明細表第 1-1 案重製疑義內容示意圖(續)

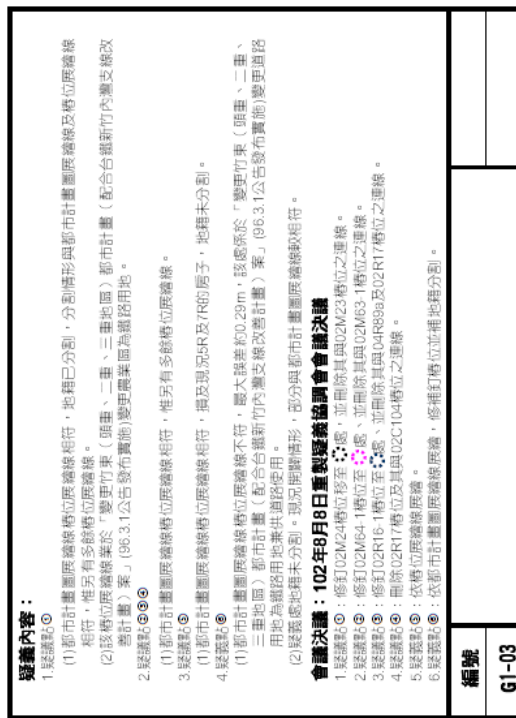
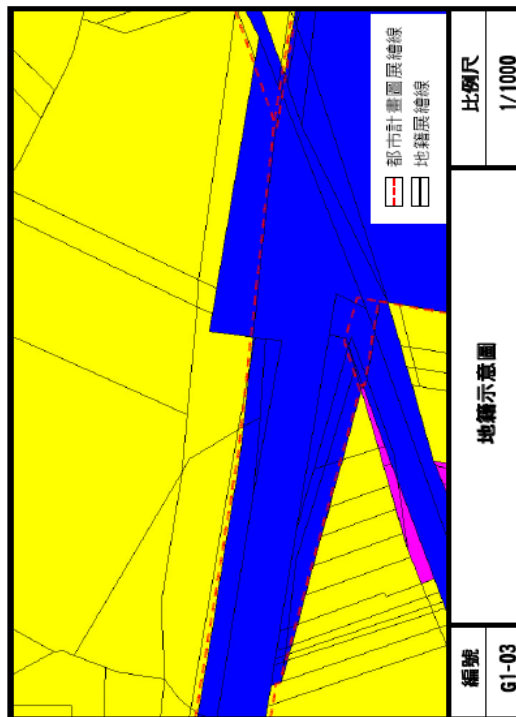
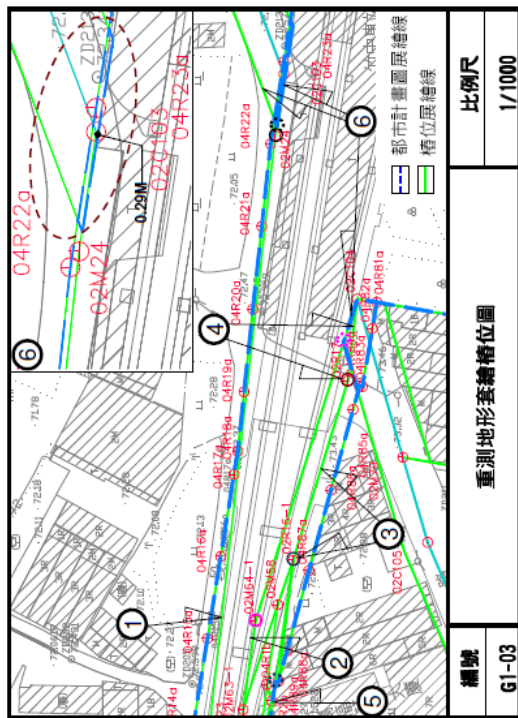
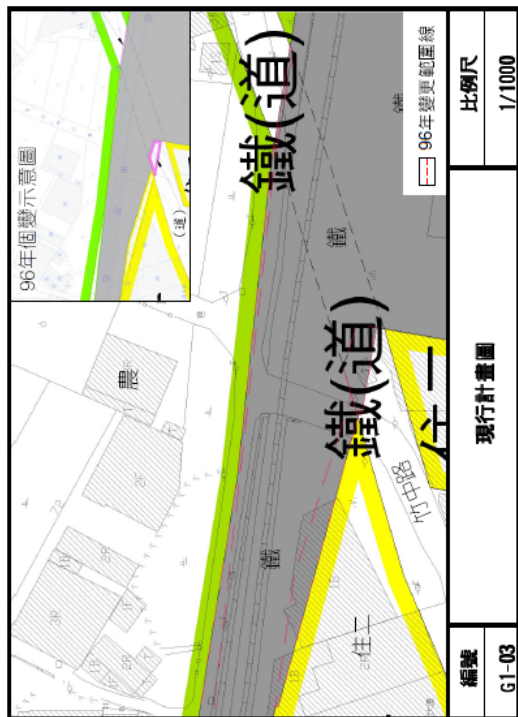
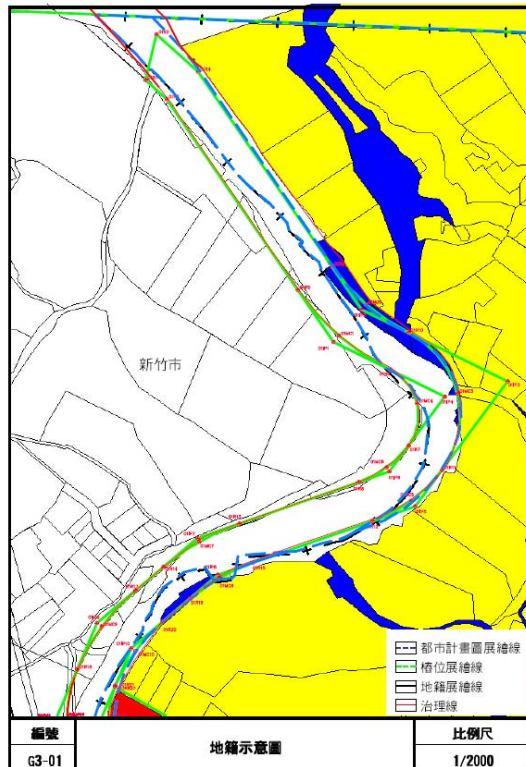


圖 8-2 變更內容明細表第 1-1 案重製疑義內容示意圖(續)



疑義內容：

疑義點(一)(計畫範圍線)：

1. 頭二三重都市計畫範圍線未釘樁。範圍線與新竹市「高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫(新竹市部分)」(以下簡稱新竹市特定區計畫)相鄰，僅有3處不符，其中1處範圍重疊(最大約3.97m)，另2處範圍線之間有空隙(最大約5.68m、5.36m)，此3處新竹市特定區計畫範圍線均與經濟部96年11月23日經授水字第09620210320號函公告之「柯子湖溪排水治理計畫堤防預定線(用地範圍)」及97年5月8日經授水字第09720203420號函公告之「柯子湖溪排水(自匯入頭前溪處起至寶山水庫溢洪道出口河段)排水設施範圍」(以下簡稱柯子湖溪治理計畫範圍)近似相符。
2. 都市計畫範圍線位置大多無地籍，僅一處有地籍(數值區)，且僅部分分割。
3. 現況大致為柯子湖溪及防汛道路。

疑義點(二)(柯子湖溪右側)：

1. 柯子湖溪之右側，都市計畫展線與樁位展線不符，最大誤差約5.74m。
2. 部分無地籍、大部分地籍(數值區)未依都市計畫展線或樁位展線分割，惟分割情形與「柯子湖溪治理計畫展線」相符。
3. 現況為柯子湖溪及防汛道路，大致與樁位相符。
4. 左右兩側樁位展線之寬度為28m，「柯子湖溪治理計畫展線」寬度為27.15m~32.63m。

會議決議：102年8月8日重製疑義協調會議決議

疑義點(一)(計畫範圍線)：

因左列各處疑義處與新竹縣交界，並與「高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫(新竹市部分)」相鄰，且現況為柯子湖溪，該新竹市特定區計畫劃正辦理第一次通盤檢討，檢討過程中並已辦理都市計畫重製，並業經內政部都委會101年5月8日第779次及102年2月26日第798次大會審議通過，故依該特定區計畫範圍線展繪。

疑義點(二)(柯子湖溪右側)：

依都市計畫展線展繪，俟後續通盤檢討時，再依經濟部96年11月23日經授水字第09620210320號函、經濟部97年5月8日經授水字第09720203420號函、內政部94年10月28日內授營都字第0940086866號函及經濟部水利署97年11月10日經水字第09717001080號函等納入變更。

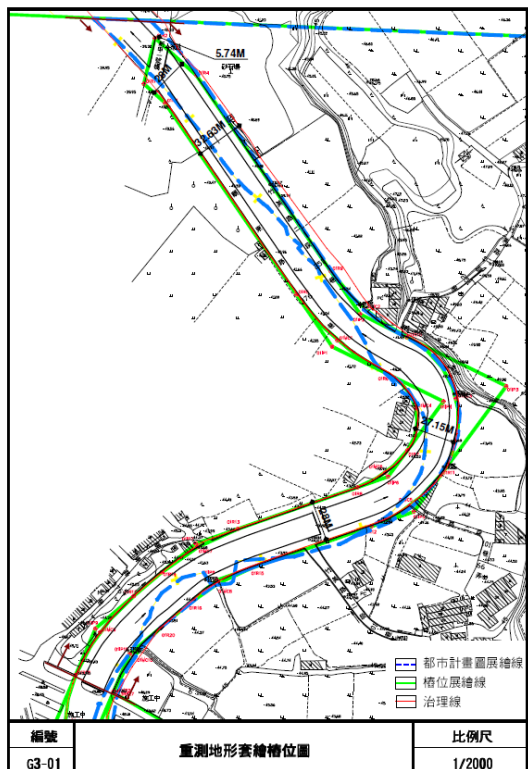
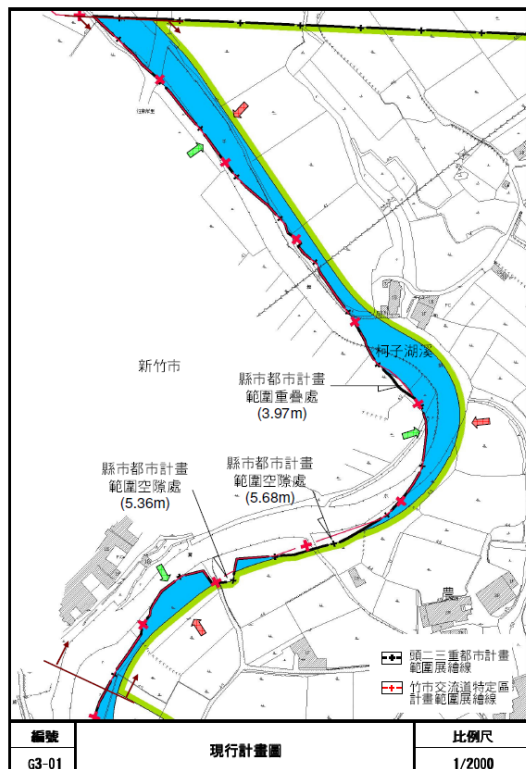
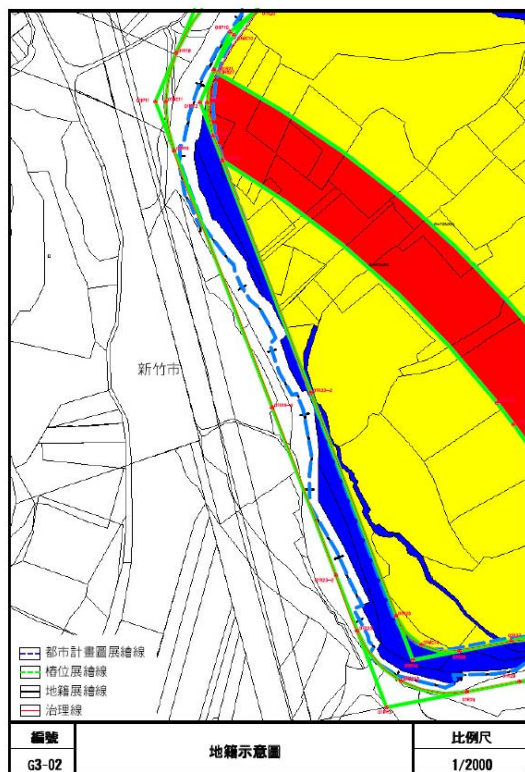


圖 8-3 變更內容明細表第 1-2 案重製疑義內容示意圖



疑義內容：

疑義點(一)(計畫範圍線)：

- 頭二三重都市計畫範圍線未釘樁。範圍線與新竹市新竹市特定區計畫相鄰，惟有3處不符，其中3處範圍重疊(最大約0.15m、2.44m、1.12m)，重疊處新竹市特定區計畫範圍線均與「柯子湖溪治理計畫線」近似相符。
- 地籍(數值圖)已分割，分割情形與都市計畫圖展繪線不符。
- 現況大致為柯子湖溪及防汛道路。

疑義點(二)(柯子湖溪右側)：

- 柯子湖溪之右側，都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，最大誤差約3.91m。
- 地籍(數值圖)已分割，分割情形少部分與樁位展繪線相符，全部與「柯子湖溪治理計畫線」相符。
- 現況為柯子湖溪及防汛道路，與樁位展繪線近似相符。
- 左右兩側樁位展繪線之寬度為28m，「柯子湖溪治理計畫線」寬度為29.27m~31.02m。

會議決議：102年8月8日重製疑義協調會會議決議

疑義點(一)(計畫範圍線)：

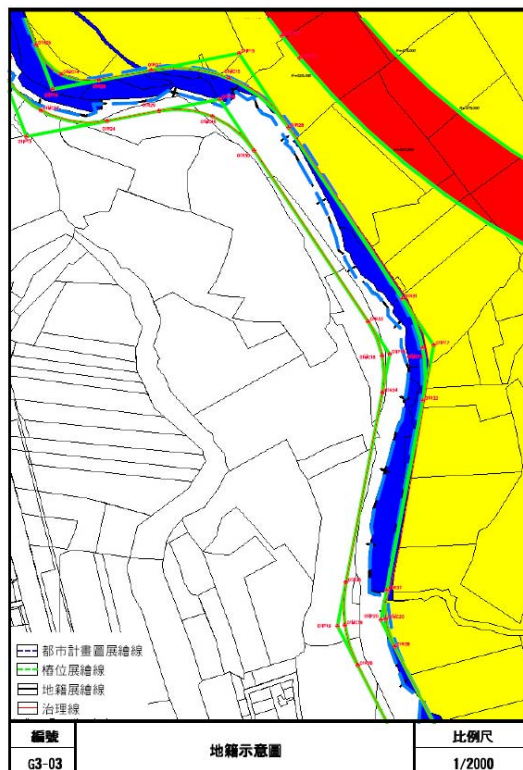
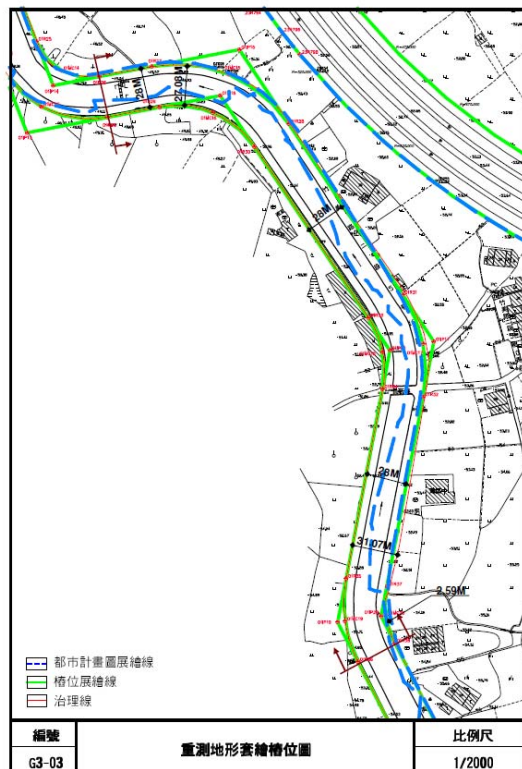
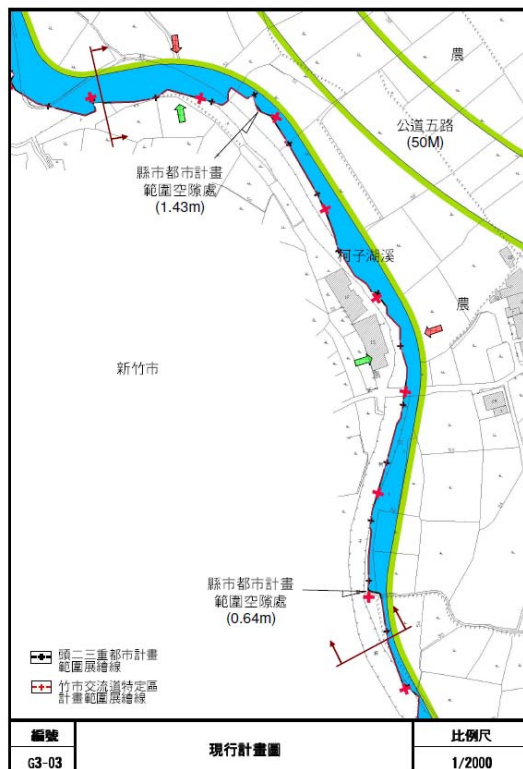
因左列各處疑義位處新竹縣交界，並與「高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫(新竹市部分)」相鄰，且現況為柯子湖溪，該新竹市特定區計畫刻正辦理第一次通盤檢討，檢討過程中並已辦理都市計畫圖重製，並業經內政部都委會101年5月8日第779次及102年2月26日第798次大會審議通過，故依該特定區計畫範圍線展繪。

疑義點(二)(柯子湖溪右側)：

依都市計畫圖展繪線展繪，俟後續通盤檢討時，再依經濟部96年11月23日經授水字第09620210320號函、經濟部97年5月8日經授水字第09720203420號函、內政部94年10月28日內授營都字第094006866號函及經濟部水利署97年11月10日經水字第09717001080號函等納入變更。

編號		
G3-02		

圖 8-3 變更內容明細表第 1-2 案重製疑義內容示意圖(續)



疑義內容：

疑義點(一)(計畫範圍線)：

- 1.頭二三重都市計畫範圍線未釘樁。範圍線與新竹市新竹市特定區計畫相鄰，惟有2處不符，有空隙(最大約1.43m)。該2處新竹市特定區計畫範圍線均與「柯子湖溪治理計畫線」無關，為未登錄地。
- 2.部分地籍(數值區)已分割，已分割之地籍部分與都市計畫圖展繪線近似相符。
- 3.現況大致為柯子湖溪及防汛道路。

疑義點(二)(柯子湖溪右側)：

- 1.柯子湖溪之右側，都市計畫圖展繪線與槽位展繪線不符，最大誤差約2.59m。
- 2.地籍(數值區)已分割，分割情形少部分與都市計畫圖展繪線相符，幾乎全部與「柯子湖溪治理計畫線」相符，僅1處不符。
- 3.現況為柯子湖溪及防汛道路，與槽位展繪線近似相符。
- 4.左右兩側槽位展繪線之寬度為28m，「柯子湖溪治理計畫線」寬度為27.08m~31.07m。

會議決議：102年8月8日重製疑義協調會議決議

疑義點(一)(計畫範圍線)：

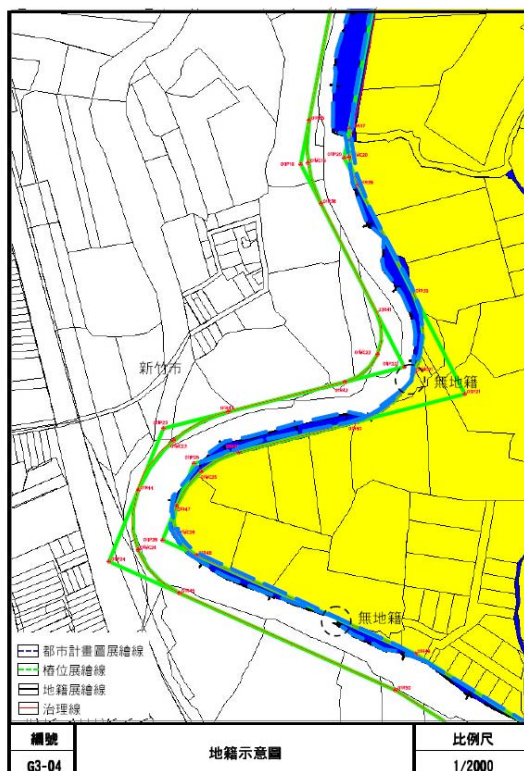
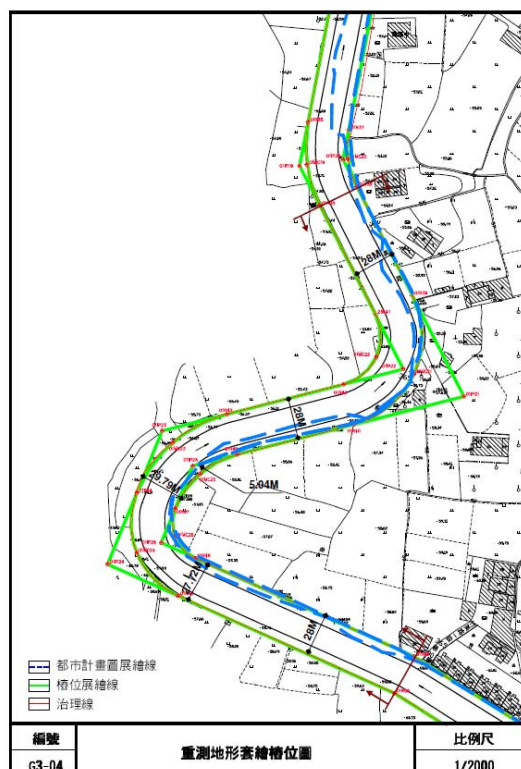
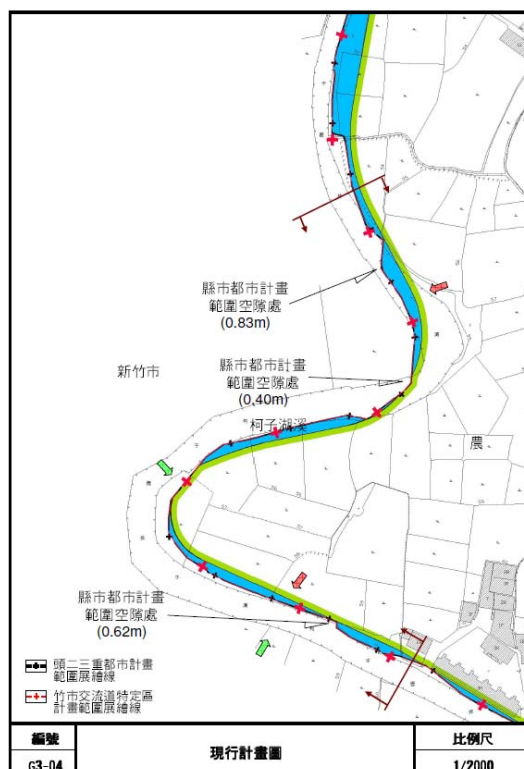
因左列各處疑義點處新竹市縣交界，並與「高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫(新竹市部分)」相鄰，且現況為柯子湖溪，該新竹市特定區計畫刻正辦理第一次通盤檢討，檢討過程中並已辦理都市計畫圖重製，並業經內政部都委會101年5月8日第779次及102年2月26日第798次大會審議通過，故依該特定區計畫範圍線展繪。

疑義點(二)(柯子湖溪右側)：

依都市計畫圖展繪線展繪，俟後續通盤檢討時，再依經濟部96年11月23日經授水字第09620210320號函、經濟部97年5月8日經授水字第09720203420號函、內政部94年10月28日內授營都字第0940086866號函及經濟部水利署97年11月10日經水字第09717001080號函等納入變更。

編號		
G3-03		

圖 8-3 變更內容明細表第 1-2 案重製疑義內容示意圖(續)



疑義內容：

疑義點(一)(計畫範圍線)：

- 1.頭二三重都市計畫範圍線未釘樁。範圍線與新竹市新竹市特定區計畫相鄰，惟有3處不符，有空隙(最大約0.83m)。該3處新竹市特定區計畫範圍線有2處與「柯子湖溪治理計畫線」近似相符，1處不符，為未登錄地。
- 2.地籍(數值區)僅2處無地籍，其餘均已分割，已分割之地籍與都市計畫圖展繪線近似相符。
- 3.現況大致為柯子湖溪及防汛道路。

疑義點(二)(柯子湖溪右側)：

- 1.柯子湖溪之右側，都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，最大誤差約5.04m。
- 2.地籍(數值區)已分割，分割情形與樁位展繪線相符，並與「柯子湖溪治理計畫線」相符。
- 3.現況為柯子湖溪及防汛道路，與樁位展繪線近似相符。
- 4.左右兩側樁位展繪線之寬度為28m，「柯子湖溪治理計畫線」寬度為27.72m~29.79m。

會議決議：102年8月8日重製疑義協調會議決議

疑義點(一)(計畫範圍線)：

因左列各處疑義位處新竹縣市交界，並與「高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫(新竹市部分)」相鄰，且現況為柯子湖溪，該新竹市特定區計畫刻正辦理第一次通盤檢討，檢討過程中並已辦理都市計畫圖重製，並業經內政部都會委員會101年5月8日第779次及102年2月26日第798次大會審議通過，故依該特定區計畫範圍線展繪。

疑義點(二)(柯子湖溪右側)：

依都市計畫圖展繪線展繪，俟後續通盤檢討時，再依經濟部96年11月23日經授水字第09620210320號函、經濟部97年5月8日經授水字第09720203420號函、內政部94年10月26日內授營都字第0940066866號函及經濟部水利署97年11月10日經水字第09717001080號函等納入變更。

編號		
G3-04		

圖 8-3 變更內容明細表第 1-2 案重製疑義內容示意圖(續)

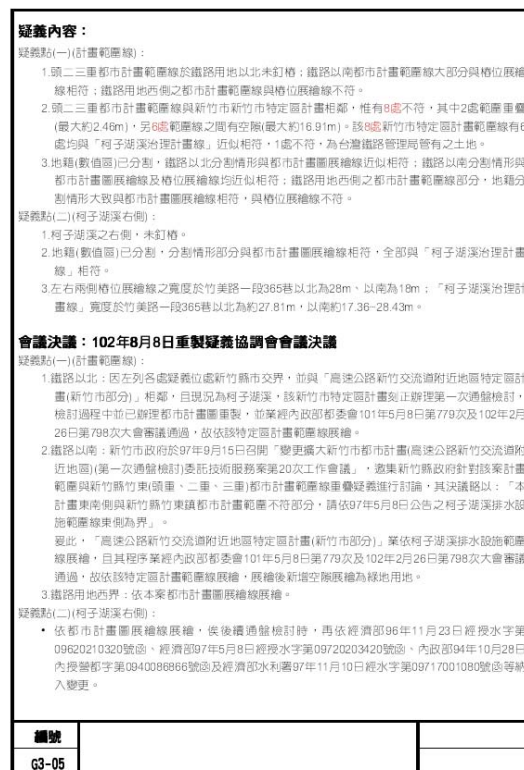
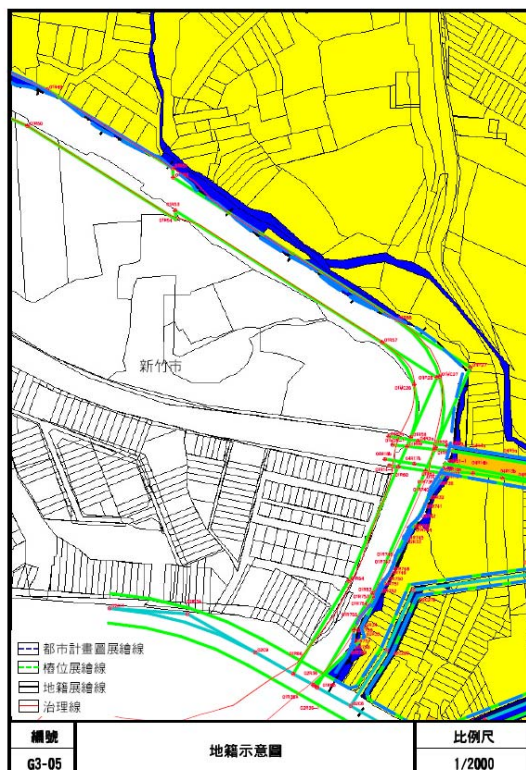
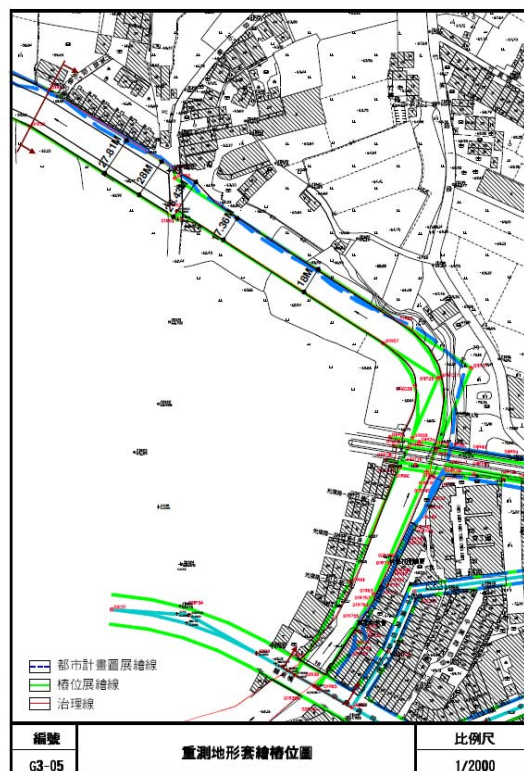


圖 8-3 變更內容明細表第 1-2 案重製疑義內容示意圖(續)

二、一般性通盤檢討變更

依檢討變更原則檢討之一般性通盤檢討變更案共計 8 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 8-4、表 8-3 及表 8-4 所示。

表 8-3 本計畫一般性通盤檢討變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
2-1	計畫案名	竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(合併『高速公路新竹交流道附近特定區計畫新竹縣轄部分])	竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫	配合本次通盤檢討作業，精簡本計畫區名稱。	
2-2	計畫年期	民國 100 年	民國 115 年	配合全國區域計畫(內政部民國 102 年 10 月 17 日台內營字第 1020810668 號函公告實施)之計畫年期，予以調整為民國 115 年。	
2-3	計畫人口	21,000 人	22,000 人	1.計畫區之人口採兩種方式推估，一為以竹東鎮人口推估結果分派至本計畫區，另一方式以本計畫區過去十五年(民國 89-103 年)人口資料為基礎，進行計畫區至計畫年期民國 115 年之人口預測。以趨勢預測法推估，其推估結果，以竹東鎮預測人口分派至計畫區之平均值為 18,184 人；以本計畫區預測人口之平均值為 17,730 人，兩者平均值為 17,957 人。 2.現行竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫區主要計畫及細部計畫所劃設可供居住之住宅區與科技商務服務專用區其可容納人口總量為 12,207 人。 3.新竹縣區域計畫(草案)考量全縣人口總量、各都市計畫區過去人口成長趨勢、都市發展定位、未來成長動能等因素，並參酌各都市計畫區可容納人口總量，重新分派各都市計畫區 115 年之計畫人口，其中竹東鎮三處都市計畫區計畫人口總計 103,000 人，本計畫區則為 22,000 人。 4.綜合上述推估結果，就需求面而言，以竹東鎮人口預測總數分派及計畫區歷年人口趨勢推估，至民國 115 年人口數平均值約為 17,957 人；就供給面而言，現行計畫住宅區可供居住人口約為 12,207 人。本計畫考量新竹縣區域計畫(草案)人口總量之控管及分派為 22,000 人，以及本計畫區未來以公道五路發展軸形塑科技商務服務、商業及	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
				居住之發展機能，故調整本計畫區之計畫人口為 22,000 人。	
2-4	竹中車站南側農業及零星工業區	農業區(5.6294) 零星工業區(0.0147)	商業區(1.1743) 住宅區(再發展區)(0.2923) 科技商務服務專用區(2.1727) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地【公(兒)9、公(兒)10】(0.5746) 廣場用地【廣 6、廣 7、廣 8】(0.0801) 停車場用地【停 4、停 5】(0.4980) 道路用地(0.8521) 附帶條件： 1. 本案採市地重劃方式辦理整體開發，其規定如下： (1) 應另行擬定細部計畫，以市地重劃方式辦理整體開發，且納入市地重劃範圍內之公共設施及代用地比例不得低於 41%。其應另行擬定細部計畫範圍詳圖 8-6 所示。 (2) 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，應於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 (3) 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照	1. 配合都市發展需求、產業發展需求及計畫人口調整之需要，劃設住宅區(再發展區)、商業區、科技商務服務專用區及公共設施用地，並採整體開發方式辦理，以取得公共設施用地及促進都市整體發展。 2. 本變更案不以區段徵收方式開發，改採市地重劃方式辦理開發之理由如下： (1) 本變更案公共設施之比例，不因採區段徵收或市地重劃方式辦理開發而有所差異。 (2) 依都市計畫法第 48 條公共設施用地之取得，得以市地重劃方式辦理，另依平均地權條例相關規定，都市土地開發新社區者，得辦理市地重劃。 (3) 依內政部 99 年 8 月起召開多次土地徵收座談會之共識，應審慎衡酌徵收土地之公益性及必要性，爰此，考量本變更案取得之公共設施用地並無涉及重大公共建設，且均得以市地重劃方式無償取得。 (4) 本變更案範圍內之私有土地所有權人，經問卷調查統計，大多數均同意以市地重劃方式辦理開發。 (5) 綜上，考量達成都市發展需求及環境品質之目標，不因採區段徵收或市地重劃之方式而有所差異，且本變更案並無涉及重大公共建設用地之取得，其採區段徵收之正當性、公益性及必要性似有不足，且整體開發範圍內之私有土地所有權人大多數均同意採市地重劃方式辦理開發，故考量上開因素及執行可行性，爰建議採市地重劃方式辦理開發。	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
			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。 2.有關農業區變更為可建築用地，其開發方式應依相關規定及程序辦理。		
2-5	明 段 業 及 種 業 星 農 區 甲 工 區	農業區(4.2658) 甲種工業區(0.6400)	科技商務服務專用區(2.4404) 住宅區(再發展區)(0.7928) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地【公(兒)11】(0.5598) 綠地用地【綠14】(0.0816) 停車場用地【停6】(0.2814) 廣場用地(兼供道路用地使用)【廣(道)1】(0.0458) 道路用地(0.7040) 附帶條件： 1.本案採市地重劃方式辦理整體開發，其規定如下： (1)應另行擬定細部計畫，以市地重劃方式辦理整體開發，其應另行擬定細部計畫範圍詳圖8-7所示。 (2)市地重劃範圍內，工業區變更為科技商務服務專用區部分，應捐贈公共設施用地佔變更工業區土地總面積之比例，不得低於38.75%；農業區變更為科技商務服務專用區部分，應捐贈公共設施用地佔變更工業區土地總面積之比例，不得低於41%。 (3)俟新竹縣都市計畫委員會審定細部計畫	1.配合都市發展需求、產業發展需求及計畫人口調整之需要，劃設住宅區(再發展區)、科技商務服務專用區及公共設施用地，並採整體開發方式辦理，以取得公共設施用地及促進都市整體發展。 2.本變更案不以區段徵收開發，改採市地重劃辦理開發之理由如下： (1)本變更案公共設施之比例，不因採區段徵收或市地重劃方式辦理開發而有所差異。 (2)依都市計畫法第48條公共設施用地之取得，得以市地重劃方式辦理，另依平均地權條例相關規定，都市土地開發新社區者，得辦理市地重劃。 (3)依內政部99年8月起召開多次土地徵收座談會之共識，應審慎衡酌徵收土地之公益性及必要性，爰此，考量本變更案取得之公共設施用地並無涉及重大公共建設，且均得以市地重劃方式無償取得。 (4)本變更案範圍內之私有土地所有權人，經問卷調查統計，大多數均同意以市地重劃方式辦理開發。 (5)綜上，考量達成都市發展需求及環境品質之目標，不因採區段徵收或市地重劃之方式而有所差異，且本變更案並無涉及重大公共建設用地之取得，其採區段徵收之正當性、公益性及必要性似有不足，且整體開發範圍內之私有土地所有權人大多數均同意採市地重劃方式辦理開發，故考量上開因素及執行可行性，爰建議採市地重劃方式辦理開發。	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
			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，應於期限期滿前敘明理由，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。 2.有關農業區變更為可建築用地，其開發方式應依相關規定及程序辦理。		
2-6	下段公路農業區	農業區(8.9443) 溝渠用地(0.0429)	科技商務服務專用區(4.8780) 科技商務服務專用區(代用地)(0.0771) 住宅區(再發展區)(0.7191) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地【公(兒)5、公(兒)6、公(兒)7、公(兒)8】(0.7209) 廣場用地【廣1、廣2、廣3、廣4、廣5、廣6】(0.2215) 停車場用地【停2、停3】(0.4253) 道路用地(1.9453) 附帶條件： 1.本案採市地重劃方式辦理整體開發，其規定如	1.配合都市發展需求、產業發展需求及計畫人口調整之需要，劃設科技商務服務專用區及公共設施用地，並採整體開發方式辦理，以取得公共設施用地及促進都市整體發展。 2.本變更案不以區段徵收方式開發，改採市地重劃方式辦理開發之理由如下： (1)本變更案公共設施之比例，不因採區段徵收或市地重劃方式辦理開發而有所差異。 (2)依都市計畫法第48條公共設施用地之取得，得以市地重劃方式辦理，另依平均地權條例相關規定，都市土地開發新社區者，得辦理市地重劃。 (3)依內政部99年8月起召開多次土地徵收座談會之共識，應審慎衡酌徵收土地之公益性及必要性，爰	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
			下： (1)應另行擬定細部計畫，以市地重劃方式辦理整體開發，且納入市地重劃範圍內之公共設施及代用地比例不得低於41%。其應另行擬定細部計畫範圍詳圖8-8所示。 (2)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，應於期限期滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 (3)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。 2.有關農業區變更為可建築用地，其開發方式應依相關規定及程序辦理。	此，考量本變更案取得之公共設施用地並無涉及重大公共建設，且均得以市地重劃方式無償取得。 (4)本變更案範圍內之私有土地所有權人，經問卷調查統計，大多數均同意以市地重劃方式辦理開發。 (5)綜上，考量達成都市發展需求及環境品質之目標，不因採區段徵收或市地重劃之方式而有所差異，且本變更案並無涉及重大公共建設用地之取得，其採區段徵收之正當性、公益性及必要性似有不足，且整體開發範圍內之私有土地所有權人大多數均同意採市地重劃方式辦理開發，故考量上開因素及執行可行性，爰建議採市地重劃方式辦理開發。	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
2-7	中國製北側停車場用地及道路用地	甲種工業區(2.2541) 停車場用地【停 2】(0.1003) 道路用地(0.1491) 附帶條件： 取消原附帶條件，無償提供本案之公共設施用地。	甲種工業區(附)(2.2541) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)(0.2494) 附帶條件： 1.無償提供及興闢本案所劃設之公共設施用地。 2.土地所有權人應於本次通盤檢討核定前與縣政府簽訂協議書，納入計畫書以利執行，如無法於本次通盤檢討發布實施之日起 2 年內完成公共設施用地之興闢及捐贈予新竹縣政府，應依都市計畫法定程序辦理恢復為農業區。	1.變更範圍係 81 年變更竹東(二重、三重地區)都市計畫(第一次通盤檢討)，由農業區變更為工業區(2.55 公頃)附帶條件整體開發區，其附帶條件為：另行擬定細部計畫，並提供適當公共設施用地。 2.後於 92 年變更竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣部分)時考量現況發展已達飽和，取消應另擬細部計畫之規定，改為無償提供公共設施用地 0.25 公頃。惟迄今尚未執行。 3.究其於一通之變更原意，係因其由農業區變更為工業區，屬低價值變更為高價值，本應予以適當回饋，並應於完成後細部計畫及相關回饋措施後，始得視為可建築用地。 4.爰此，應依一通之變更意旨，變更附帶條件範圍及內容，以茲妥適。 5.另原停車場用地及道路用地因未能與其他計畫道路銜接，與二通變更理由說明該道路可銜接中興路不符，故予以變更為鄰里公園兼兒童遊樂場用地，以酌予補充本計畫區之五項開放空間公共設施。	
2-8	民族路 89 巷、中央路 79 巷	第一種住宅區(0.1151)	廣場用地(兼供道路使用)(0.1151)	1.依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 28 條規定，計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。 2.爰此，民族路 89 巷、中央路 79 巷現況約 4 至 8M 不等，該道路係連接民族路及中央路之道路，實有存在之必要性，故依現況及地籍將其檢討劃設為廣場用地(兼供道路使用)。	重光段 605(部分)、607、648 地號。

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

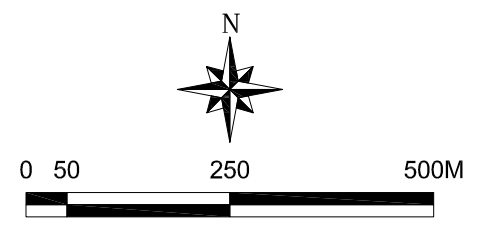
表 8-4 本次通盤檢討一般性通盤檢討變更面積增減統計表

編號			2-1	2-2	2-3	2-4	2-5	2-6	2-7	2-8	合計
土地 使用 分區	住宅區	住宅區									0.0000
		第一種住宅區								-0.1151	-0.1151
		第二種住宅區									0.0000
		第二種住宅區(附帶條件)									0.0000
		住宅區(再發展區)				0.2923	0.7928	0.7191			1.8042
		小計				0.2923	0.7928	0.7191	0.0000	-0.1151	1.6891
	商業區	商業區									0.0000
		商業區(附帶條件)				1.1743					1.1743
		小計				1.1743	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	1.1743
	科技商務服務專用區	科技商務服務專用區									0.0000
		科技商務服務專用區(附帶條件)				2.1727	2.4404	4.9551			9.5682
		小計				2.1727	2.4404	4.9551	0.0000	0.0000	9.5682
	甲種工業區	甲種工業區					-0.6400		-2.2541		-0.6400
		甲種工業區(附帶條件)							2.2541		0.0000
		小計				0.0000	-0.6400	0.0000	0.0000	0.0000	-0.6400
	乙種工業區										0.0000
	零星工業區					-0.0147					-0.0147
	農業區					-5.6294	-4.2658	-8.9443			-18.8395
	保護區										0.0000
	河川區(排水使用)										0.0000
	合計					-2.0048	-1.6726	-3.2701	0.0000	-0.1151	-7.0626
公共 設施 用地	機關用地										0.0000
	學校用地										0.0000
	零售市場用地										0.0000
	公園用地										0.0000
	兒童遊樂場用地										0.0000
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地										0.0000
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附帶條件)					0.5746	0.5598	0.7209	0.2494		2.1047
	綠地用地										0.0000
	綠地用地(附帶條件)						0.0816				0.0816
	廣場用地(附帶條件)					0.0801		0.2215			0.3016
	廣場兼停車場用地										0.0000
	廣場用地(兼供道路使用)(附帶條件)						0.0458			0.1151	0.1609
	停車場用地										0.0000
	停車場用地(附帶條件)					0.4980	0.2814	0.4253	-0.1003		1.1044
	加油站用地										0.0000
	公用事業用地										0.0000
	溝渠用地							-0.0429			-0.0429
	電路鐵塔用地										0.0000
	高速鐵路用地										0.0000
	鐵路用地										0.0000
	鐵路用地兼供道路使用										0.0000
	人行步道用地										0.0000
	道路用地					0.8521	0.7040	1.9453	-0.1491		3.3523
	道路用地兼供河川區(排水使用)										0.0000
	合計					2.0048	1.6726	3.2701	0.0000	0.1151	7.0626
	都市發展用地合計					5.6294	4.2658	8.9443	0.0000	0.0000	18.8395
	總計					0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	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。



圖8-4 本次通盤檢討一般性通盤檢討變更位置示意圖



計畫圖例

- | | | |
|-----------|--------------|------------|
| 住宅區 | 機關用地 | 公用事業用地 |
| 第一種住宅區 | 學校用地 | 電路鐵塔用地 |
| 第二種住宅區 | 公園用地 | 高速鐵路用地 |
| 商業區 | 兒童遊樂場用地 | 鐵路用地 |
| 科技商務服務專用區 | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 | 鐵路用地兼供道路使用 |
| 甲種工業區 | 綠地用地 | 人行步道用地 |
| 乙種工業區 | 廣場兼停車場用地 | 道路用地 |
| 零星工業區 | 停車場用地 | 附帶條件範圍線 |
| 農業區 | 零售市場用地 | 計畫範圍線 |
| 保護區 | 加油站用地 | |

住一：建蔽率60%，容積率180%。
住二：建蔽率60%，容積率200%。

註：1.凡本次計畫未指明變更部分，皆應以原有計畫為準。2.圖面註明「附帶條件」部分詳見計畫書內附帶條件內容。

變更圖例

- | | |
|--------------------|------------------------|
| 變更第一種住宅區為廣場兼供道路使用 | 變更零星工業區為廣場用地 |
| 變更農業區為住宅區(再發展區) | 變更零星工業區為道路用地 |
| 變更農業區為商業區 | 變更停車場用地為鄰里公園兼兒童遊樂場用地 |
| 變更農業區為科技商務服務專用區 | 變更鐵路用地為第二種住宅區 |
| 變更農業區為鄰里公園兼兒童遊樂場用地 | 變更鐵路用地為農業區 |
| 變更農業區為綠地用地 | 變更鐵路用地為綠地用地 |
| 變更農業區為廣場用地 | 變更鐵路用地為道路用地 |
| 變更農業區為廣場用地兼供道路使用 | 變更溝渠用地為河川區(排水使用) |
| 變更農業區為停車場用地 | 變更溝渠用地為農業區 |
| 變更農業區為河川區(排水使用) | 變更溝渠用地為鄰里公園兼兒童遊樂場用地 |
| 變更農業區為道路用地 | 變更溝渠用地為廣場用地 |
| 變更甲種工業區為住宅區(再發展區) | 變更溝渠用地為道路用地 |
| 變更甲種工業區為科技商務服務專用區 | 變更綠地用地為河川區(排水使用) |
| 變更甲種工業區為甲種工業區 | 變更道路用地為鄰里公園兼兒童遊樂場用地 |
| 變更甲種工業區為道路用地 | 變更道路用地為道路用地兼供河川區(排水使用) |

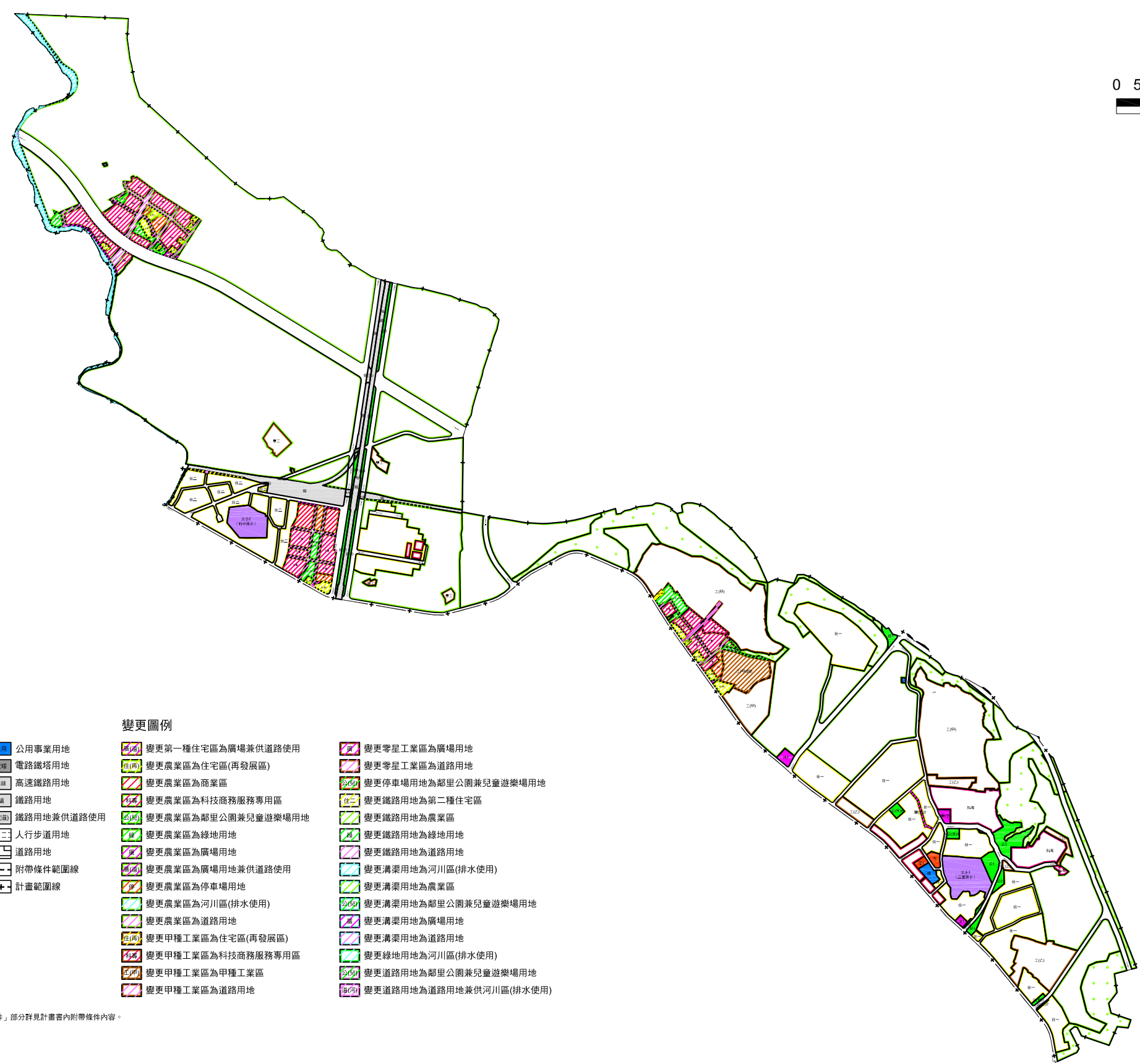


圖8-5 本次通盤檢討變更內容示意圖



圖 8-7 變更內容明細表第 2-5 案附帶條件整體開發區範圍示意圖

