討論事項及編號	第 2 案〈第 301 次〉	所屬鄉鎮市：竹東鎮	日期：107 年 11 月 22 日
案由	擴大及變更竹東主要計畫(第五次通盤檢討暨都市計畫圖重製)案		
說明	**一、 本案辦理歷程說明：** (一)竹東都市計畫擬定機關為新竹縣竹東鎮公所，並於 44 年 8 月發布實施，然為因應整體區域發展之考量，遂辦理變更竹東擴大都市計畫，並於 58 年 9 月發布實施，第一次通盤檢討於 65 年 12 月發布實施，第二次通盤檢討於 75 年 8 月發布實施，第一期公共設施保留地專案通盤檢討於 78 年 9 月發布實施，第三次通盤檢討於 84 年 7 月發布實施，第四次通盤檢討於 95 年 2 月發布實施。 (二)本案於 100 年 11 日 25 日起至 100 年 12 月 24 日止辦理公告徵求意見，經竹東鎮都市計畫委員會 101 年 1 月 19 日第 1 次會議及竹東鎮都市計畫委員會 101 年 3 月 9 日第 2 次會議審議通過。 (三)本府於 101 年 4 月 30 日起至 101 年 5 月 29 日止辦理公開展覽，並於 101 年 5 月 17 日上午 9 時 30 分於竹東鎮中山社區活動中心 2 樓舉辦公開說明會。 (四)本案經新竹縣都市計畫委員會 101 年 8 月 13 日第 260 次會議、新竹縣都市計畫委員會 102 年 12 月 25 日第 270 次會議及新竹縣都市計畫委員會 104 年 2 月 9 日第 277 次會議審議通過。 (五)本案經內政部都市計畫委員會 106 年 11 月 7 日第 911 次會議審議通過，惟縣都委會審竣編號第 2-9 案（涉及整體工業區變更開發及民眾土地私權紛爭）、第 2-28 案（涉及附帶條件區段徵收之變更）及新增變更案（涉及文專用地附帶條件之變更）等三案，因案情複雜尚需縣政府妥為研析補充資料建議列入第二階段由專案小組續審。 (六)本府於 107 年 1 月 29 日起共 40 日，辦理再公開展覽，並於 107 年 2 月 12 日下午 2 時 00 分於竹東鎮公所 3 樓會議室舉辦公開說明會。 (七)本案業於 107 年 9 月 14 日發布實施第一階段(其檢核『內政部都市計畫委員會第 911 次會議審定案件』，除依前述會議決議(1)需補辦公展者以及與補辦公展案相關聯者、		

<table>
<tr><td>討論事項及編號</td><td>第 2 案〈第 301 次〉</td><td>所屬鄉鎮市：竹東鎮</td><td>日期：107 年 11 月 22 日</td></tr>
<tr><td>案由</td><td colspan="3">擴大及變更竹東主要計畫(第五次通盤檢討暨都市計畫圖重製)案</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3">(2)尚未完成附帶條件內容者、(3)納入本案第二階段由內政部都市計畫委員會專案小組續審者外，先行辦理第一階段報部核定變更案共計 17 案)。

二、 計畫範圍：位於竹東鎮公所所在地，本計畫範圍東至頭前溪竹東堤防，西至大圳山腹，南至員崠國小，北至五豐里，計畫面積 564.00 公頃。

三、 變更主要計畫機關：新竹縣竹東鎮公所

四、 委託規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司

五、 法令依據：

(一)都市計畫法第 26 條。

(二)都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46、47 條。

六、 本次提會變更案辦理經過：

（一）本案於 106 年 11 月 7 日經內政部都市計畫委員會第 911 次會議審議通過在案，會議決議(略以)，列入第二階段由專案小組續審之案件共 3 案：

1. 縣都委會審竣編號第 2-9 案（涉及整體工業區變更開發及民眾土地私權紛爭）。

2. 縣都委會審竣編號第 2-28 案（涉及附帶條件區段徵收之變更）。

3. 新增變更案（涉及文專用地附帶條件之變更）。

（二）前述 3 件變更案經 107 年 6 月 15 日及 107 年 10 月 23 日內政部都市計畫委員會專案小組第 7、8 次會議，均已獲致具體初步建議意見，惟會議初步建議意見：因部分變更內容涉及民眾權益甚鉅且與原縣都市計畫委員審定內容差異較大，且變更內容尚未經縣都市計畫委員審議，建議先行提送新竹縣都市計畫委員審議。

（三）綜上，本次將前述第二階段之 3 件變更案依內政部專案小組具體初步建議意見修正之相關內容(詳附件)提請本次大會審議。</td></tr>
</table>

討論事項及編號	第 2 案〈第 301 次〉	所屬鄉鎮市：竹東鎮	日期：107 年 11 月 22 日
案由	擴大及變更竹東主要計畫(第五次通盤檢討暨都市計畫圖重製)案		
作業單位初核意見	建議依本次提會內容通過，續提內政部都市計畫委員會審議，俟審決後，再行補辦公開展覽及說明會。		
都委會決議	照本次提會內容(詳附件)通過，續提內政部都市計畫委員會審議，俟主要計畫內政部審議通過後，縣都委會審竣編號第 2-28 案之細部計畫需配合主要計畫再公開展覽一併辦理公開展覽。		

附件：二階3件變更案經內政部專案小組審決之相關內容

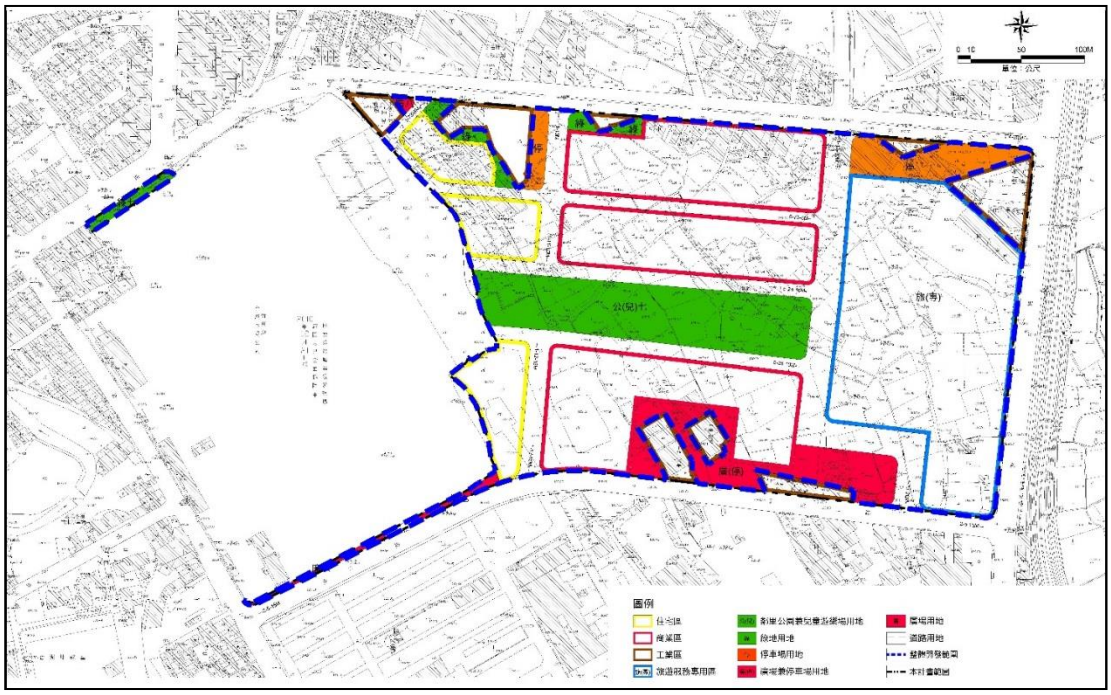
一、縣都委會審竣編號第2-9案(涉及整體工業區變更開發及民眾土地私權紛爭)

1.變更內容明細表(部小組初步建議意見)

新編號	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)		
2-9-1	2-9	2-10	行政區南側工業區	工業區(12.9656)	住宅區(0.9660)、商業區(3.6096)、旅遊服務專用區(3.0151)、鄰里公園兼兒童遊樂場用地(1.1790)、綠地用地(0.1896)、廣場用地(0.0923)、廣場用地兼停車場用地(0.5865)、停車場用地(0.3914)、道路用地(1.9444) 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，其整體開發範圍詳下圖所示。 2.工業區變更為住宅區部分，應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例，不得低於 37%，前開應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積 30%；工業區變更為商業區部分，應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例，不得低於40.5%,前開應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積30%;工業區變更為旅遊服務專用區部分，應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例，不得低於 20%。 3.工業區變更後容積率應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定訂定之。 4.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。 5.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。 6.其他依法應辦事項。	1.竹東鎮位於新竹縣境之中心位置，現況人文歷史資源豐富，為進入新竹縣山區觀光帶之觀光系統門戶，係屬新竹縣主要觀光發展核心。且竹東亦為內灣線鐵路進入山區觀光系統之門戶位置，而內灣支線改善計畫已於民國100年11月11日完成通車，內灣線火車從過去以產業運輸為主的形態，轉變為以觀光休閒為主的交通動脈，顯現竹東在觀光、旅遊、文化等功能的樞紐區位。 2.故配合新竹縣整體觀光發展、並考量服務至新竹縣旅遊之觀光遊客需求，預計於竹東鎮興建具客家文化特色之新竹縣竹東旅遊服務園區，以結合旅遊資訊、行政機能、住宿、農特產品展售、客家藝文表演以及其他經縣府審核同意設置之相關設施，並以多功能複合型之發展核心區作為規劃主軸。	

新編號	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)		
2-9-2					工業區(0.9917) 附帶條件： 1.應維持作工業使用，後續若申請變更，應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之相關規定辦理。 2.前述捐贈之公共設施用地及可建築土地不得以代金方式折抵；惟經都市計畫委員會同意得以採異地捐地方式辦理。	1.配合變更案第2-9-1案之整體發展構想及政策，本工業區原應變更為適當之分區及用地，惟考量土地所有權人意見及現況之使用，原地保留工業區不納入市地重劃。 2.其應維持作工業使用，後續若申請變更，應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之相關規定辦理。	中正段412、413、293-1、294、364-1、293、294-3、43、43-1、397-1、398-1、399-3、400-3、397-2、398-2、399-4、397-3、398-3、399-5、398、399、399-1、400-1、401、409、332、332-2、332-3、332-7、334-1、337、339-8、339-7、338-1、339-1、380地號

2.變更後計畫內容示意圖(部小組初步建議意見)



3.土地使用計畫表(部小組初步建議意見)

項目		計畫面積(公頃)	不納入整體開發面積(公頃)	整體開發面積(公頃)	整體開發面積百分比(%)
土地使用分區	住宅區	0.9660	0.0000	0.9660	8.07
	商業區	3.6096	0.0000	3.6096	30.14
	工業區	0.9917	0.9917	-	-
	旅遊服務專用區	3.0151	0.0000	3.0151	25.18
	小計	8.5824	0.9917	7.5907	63.39
公共設施用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1.1790	0.0000	1.1790	9.85
	綠地用地	0.1896	0.0000	0.1896	1.58
	廣場用地	0.0923	0.0000	0.0923	0.77
	廣場兼停車場用地	0.5865	0.0000	0.5865	4.90
	停車場用地	0.3914	0.0000	0.3914	3.27
	道路用地	1.9444	0.0000	1.9444	16.24
	小計	4.3832	0.0000	4.3832	36.61
合計		12.9656	0.9917	11.9739	100.00

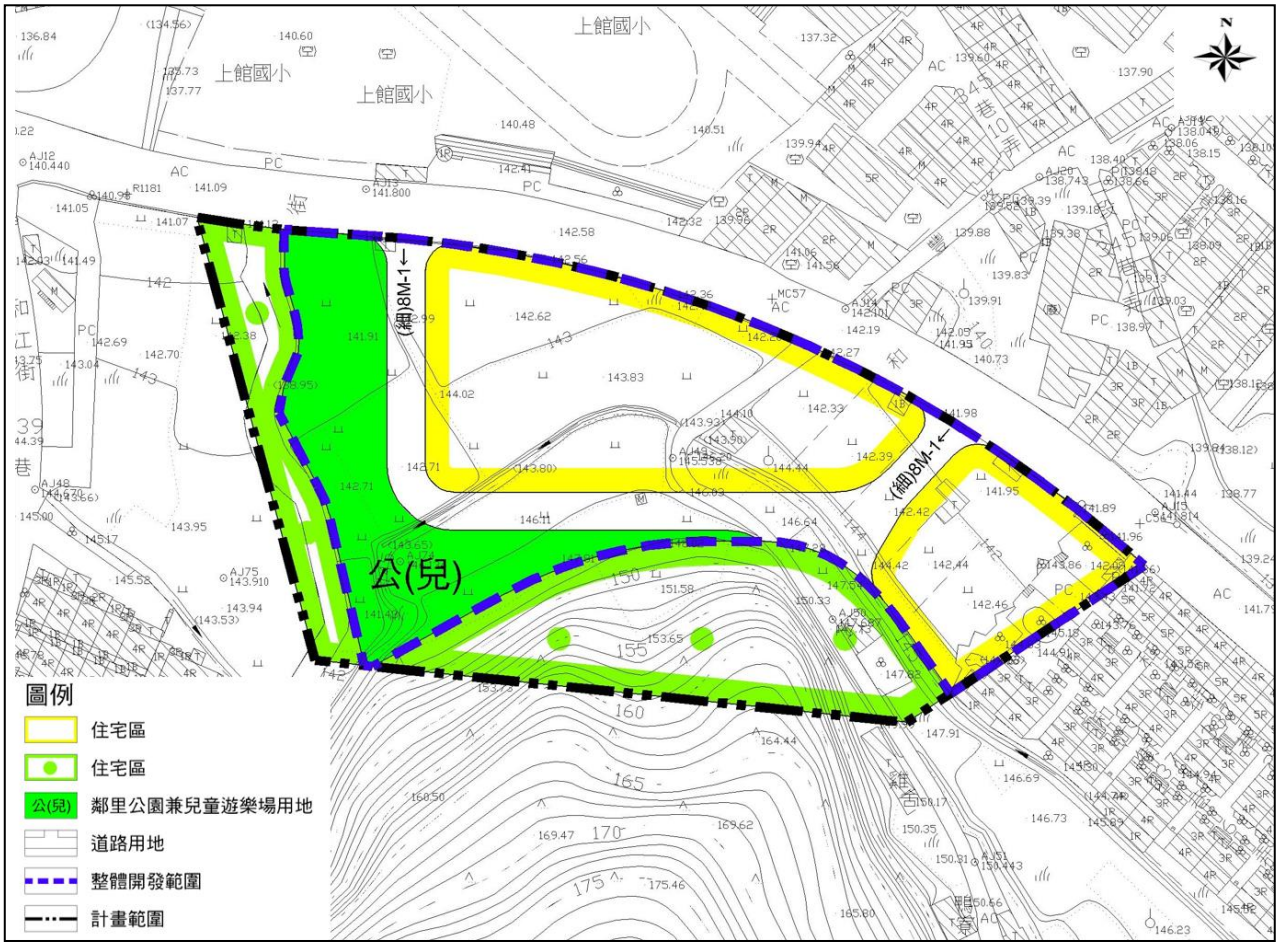
註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定書圖實地分割測量面積為準。

二、縣都委會審竣編號第 2-28 案（涉及附帶條件區段徵收之變更）

1.變更內容明細表(部小組初步建議意見)

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)		
2-28	--	三通變案變附帶條件範圍 19保住	住宅區(1.3366) 附帶條件【註十一】: 1.應另行擬定細部計畫並配置適當之公共設施用地及研擬具體之事業及財務計畫，並以區段徵收方式開發，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築。 2.山崩中高潛感區,坡度超過30%部分，不得開發建築，及不得作為法定空地。 3.申請開發時應提出地質鑽探報告，並由專業技師簽證負責。 4.開挖時應做好水土保持設施，並盡量保留原有地表。	保護區(0.3898) 住宅區(0.5681)、公園兼兒童遊樂場用地(0.2196)、道路用地(0.1591) 附帶條件【註十一】: 1.應以市地重劃方式辦理整體開發，其整體開發範圍詳下圖所示。 2.應捐贈公共設施用地面積佔變更土地總面積之比例，不得低於40%。 3.細部計畫範圍應配合修正，併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。 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，仍應維持原分區，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。 5.山崩中高潛感區，坡度超過30%部分,不得開發建築，及不得作為法定空地。 6.整體開發範圍涉及山坡地部分，應依水土保持法相關規定辦理。	1.本案因部分土地受環境限制不適合建築開發，故配合現況剔除整體開發範圍，變更為保護區，以資妥適。 2.本案係84年公告之三通附帶條件整體開發區，至98年始公告發布實施細部計畫，因受限地形因素及開發方式為區段徵收，縣府迄今未能辦理區段徵收，且經本府地政處表示區段徵收財務不可行。 3.建議參考「國立中正大學特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案」(業經內政部102.2.26第798次會議審議通過)之案例，其考量區段徵收辦理開發缺乏彈性，且若開發不如預期，將造成政府龐大財政負擔，故將其開發方式由區段徵收改為市地重劃。 4.原附帶條件有關地質鑽探及水土保持部分，未避免執行疑義，調整為應依水土保持法相關規定辦理。	

2. 變更後計畫內容示意圖(部小組初步建議意見)



3. 土地使用計畫表(部小組初步建議意見)

項目		計畫面積(公頃)	不納入整體開發面積(公頃)	整體開發面積(公頃)	整體開發面積分比(%)
土地使用分區	住宅區	0.5681	0.0000	0.5681	60.00
	保護區	0.3898	0.3898	0.0000	0.00
	合計	0.9579	0.3898	0.5681	60.00
公共設施用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.2196	0.0000	0.2196	23.19
	道路用地	0.1591	0.0000	0.1591	16.81
	合計	0.3787	0.0000	0.3787	40.00
總計		1.3366	0.3898	0.9468	100.00

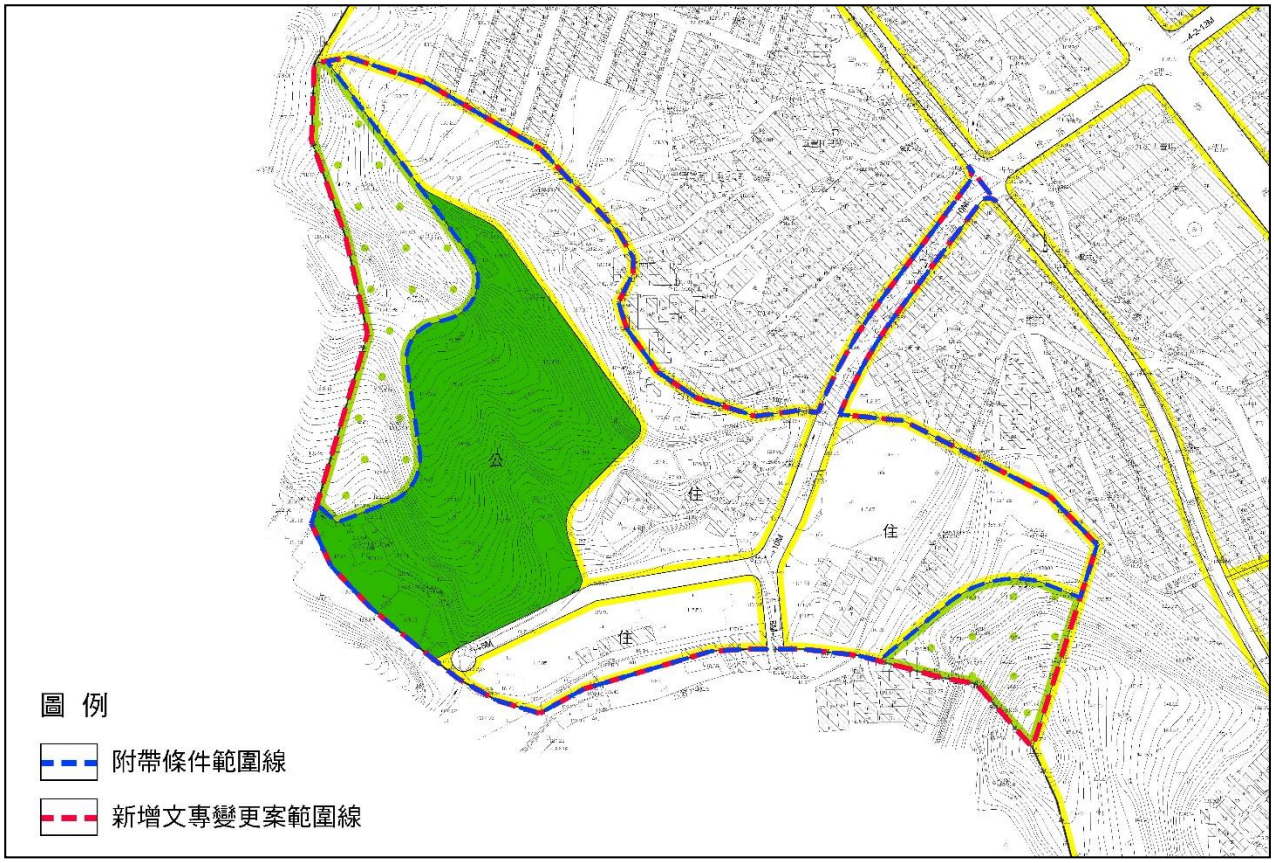
註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定書圖實地分割測量面積為準。

三、新增變更案（涉及文專用地附帶條件之變更）

1.變更內容明細表(部小組初步建議意見)

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）	
新增	計畫區西北側文專用地	學校用地（文專用地）(6.2785) 住宅區(0.1358)	保護區(1.2160) 住宅區(3.1614)、公園用地(1.6590)、道路用地(0.3779) 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，其公共設施用地比例，不得低於41.72%。 2.坵塊圖上之平均坡度在 40%以上之地區，應維持原始地貌，林相不得變更及開發利用。 3.坵塊圖上之平均坡度在 30%至 40%之地區，以作為開放性之公共設施使用(如公園、綠地、道路等)為限，不得建築使用。 4.本地區屬山坡地，不宜高強度開發，故於擬定細部計畫時，應酌予調降使用強度。 6.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。 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。 5.其他依法應辦事項。	1.本案原「文專」基地面積過小，不符教育部專科學校設校標準，其係屬四通暫予保留案編號四。 2.本次變更檢討依循95年7月11日內政部都委會第637次會議審議通過之變更內容。考量原國小用地劃設因少子化因素，本案是否需再劃設國小用地乙節，業經本府教育處表示已無需新設國小用地之需求，故予以刪除國小用地。 3.另為配合整體開發範圍出入，於原文專用地之東側住宅區，劃設10公尺計畫道路。 4.本案因部分土地受環境限制不適合建築開發，故配合現況剔除整體開發範圍，變更為保護區，以資妥適。

2.變更後計畫內容示意圖(部小組初步建議意見)



3.土地使用計畫表(部小組初步建議意見)

分區名稱		面積(公頃)	百分比(%)	納入整體開發面積(公頃)	納入整體開發百分比(%)
土地使用分區	住宅區	3.1614	49.29	3.1614	60.82
	保護區	1.2160	18.96	--	--
小　計		4.3774	68.24	3.1614	60.82
公共設施用地	公園用地	1.6590	25.86	1.659	31.91
	道路用地	0.3779	5.89	0.3779	7.27
小　計		2.0369	31.76	2.0369	39.18
總　計		6.4143	100.00	5.1983	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定書圖實地分割測量面積為準。