



新竹縣第261次都市計畫委員會 第三案

新竹縣政府國際產業發展處

101.11.07.





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」新竹縣部份）計畫範圍申請個案變更都市計畫案是否符合都市計畫法第27條認定案



現行計畫圖

本計畫通盤檢討辦理情形：

本現行計畫係於92.12.8公告實施，目前刻由竹東鎮公所委託技術服務辦理本計畫區都市計畫圖地形重製及通盤檢討作業中，現階段作業進度為地形測量完成提送成果予竹東鎮公所。





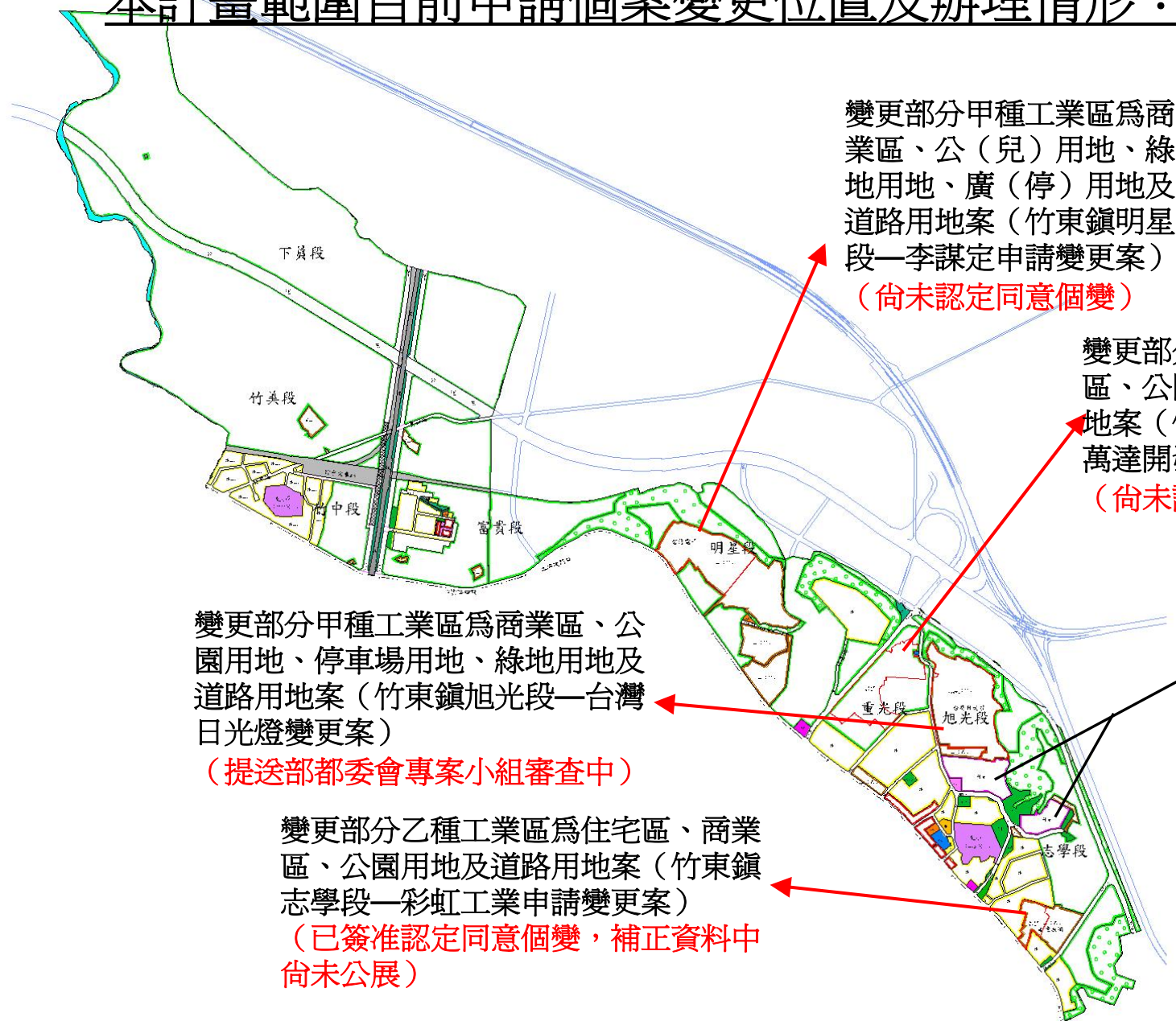
本計畫範圍目前申請個案變更情形：

本計畫區範圍目前計有4件申請個案變更都市計畫案，分別為：

- 1.變更部分甲種工業區為商業區、公園用地、停車場用地、綠地用地及道路用地案（竹東鎮旭光段—台灣日光燈變更案）。
- 2.變更部分乙種工業區為住宅區、商業區、公園用地及道路用地案（竹東鎮志學段—彩虹工業申請變更案）。
- 3.變更部分甲種工業區為商業區、公（兒）用地、綠地用地、廣（停）用地及道路用地案（竹東鎮明星段—李謀定申請變更案）。
- 4.變更部分農業區為住宅區、公園用地及道路用地案（竹東鎮重光段—萬達開發申請變更案）。



本計畫範圍目前申請個案變更位置及辦理情形：



變更部分甲種工業區為商業區、公（兒）用地、綠地用地、廣（停）用地及道路用地案（竹東鎮明星段—李謀定申請變更案）
（尚未認定同意個變）

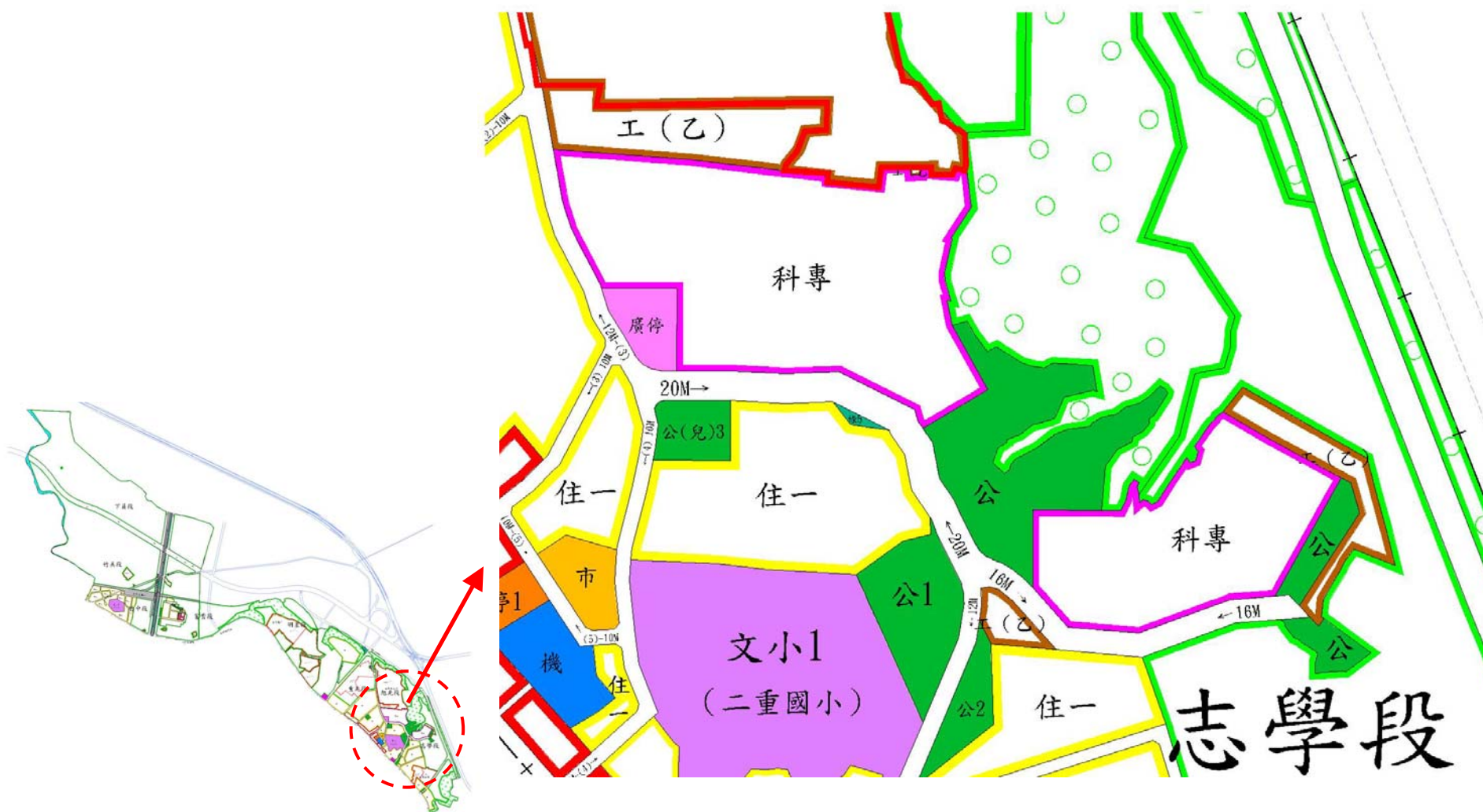
變更部分農業區為住宅區、公園用地及道路用地案（竹東鎮重光段—萬達開發申請變更案）
（尚未認定同意個變）

變更部分甲種工業區為商業區、公園用地、停車場用地、綠地用地及道路用地案（竹東鎮旭光段—台灣日光燈變更案）
（提送部都委會專案小組審查中）

變更部分乙種工業區為住宅區、商業區、公園用地及道路用地案（竹東鎮志學段—彩虹工業申請變更案）
（已簽准認定同意個變，補正資料中尚未公展）

於95.8.2公告實施之變更部分乙種工業區、農業區、保護區為科技商務服務專用區、公園用地、廣兼停用地及道路用地案（國揚案）（已公告實施惟其科專區皆尚未開發興建）

於95.8.2公告實施之變更部分乙種工業區、農業區、保護區為
科技商務服務專用區、公園用地、廣兼停用地及道路用地案（
國揚案）（已公告實施惟其科專區皆尚未開發興建）



於95.8.2公告實施之變更部分乙種工業區、農業區、保護區為科技商務服務專用區、公園用地、廣兼停用地及道路用地案現況（國揚案）

照片視角

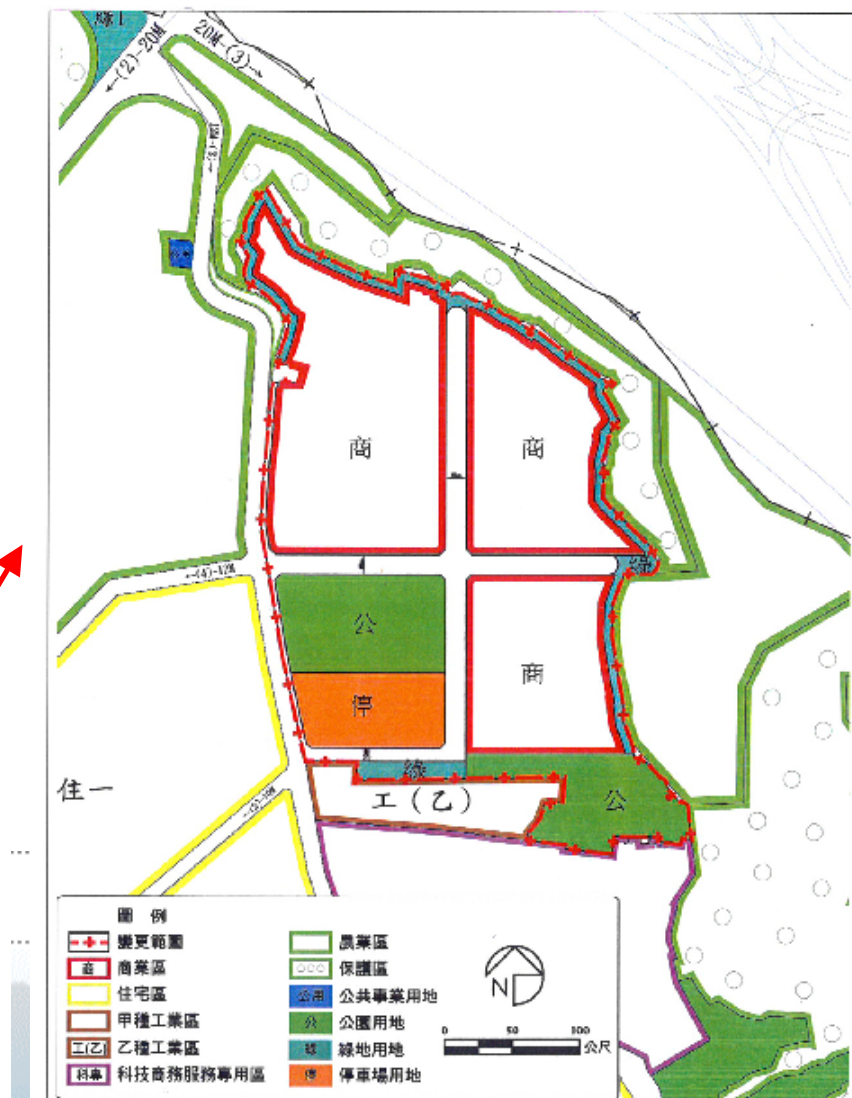
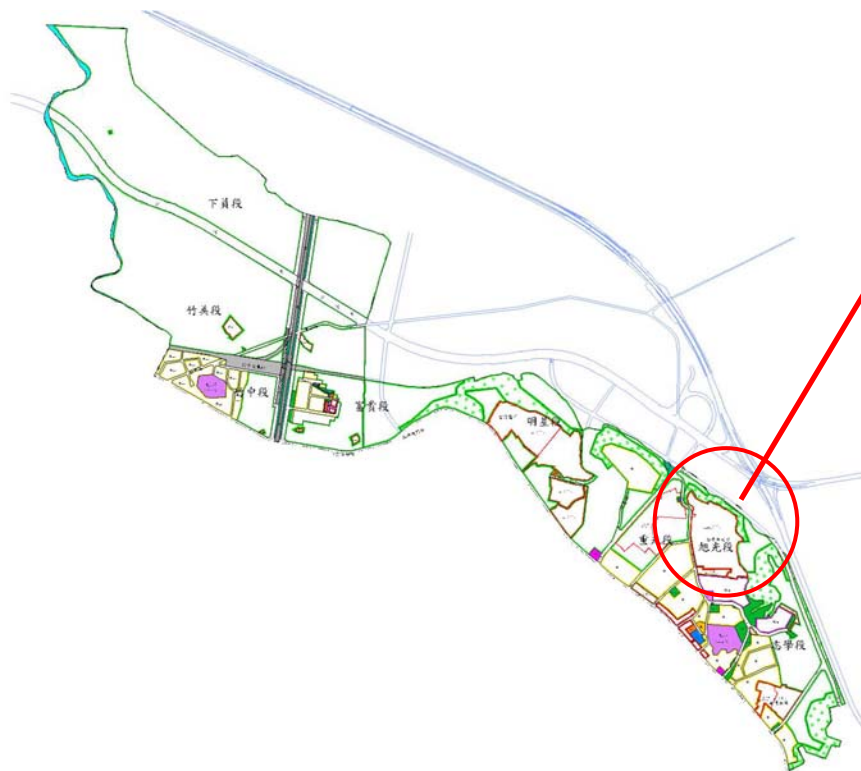
國揚案之科技商務服務專用區
5.46公頃至今尚未開發





各申請個案變更內容：變更部分甲種工業區為商業區、公園用地、停車場用地、綠地用地及道路用地案（竹東鎮旭光段—台灣日光燈變更案）（**提送部都委會專案小組審查中**）

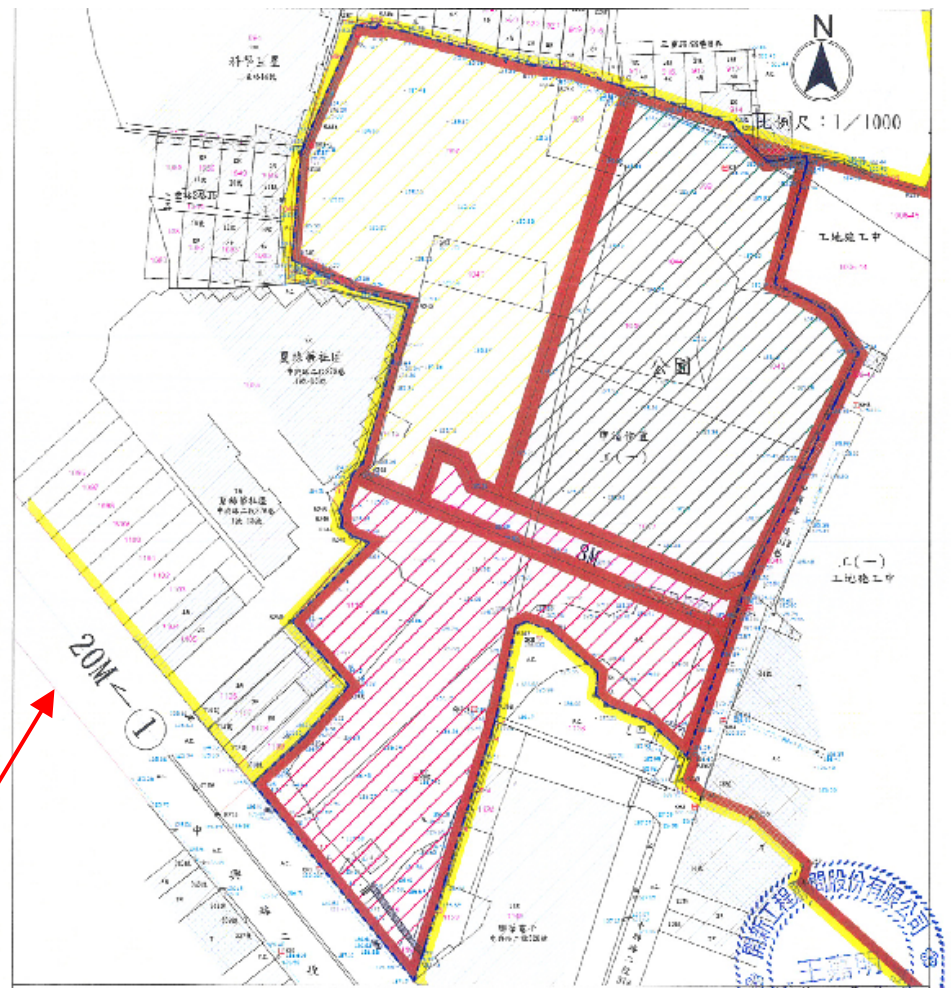
變更土地使用分區或用地	面積 (ha)
工業區	-9.59
商業區	+5.71
公園	+1.60
綠地	+0.61
停車場	+0.60
道路	+1.07



各申請個案變更內容：

變更土地使用分區或用地	面積 (ha)
工業區	-1.45
住宅區	+0.46
商業區	+0.43
公園	+0.5
道路	+0.06

變更部分乙種工業區為住宅區、商業區、公園用地及道路用地案（竹東鎮志學段—彩虹工業申請變更案）
（已簽准認定同意個變，補正資料中尚未公展）



各申請個案變更內容：

變更土地使用分區或用地	面積 (ha)
工業區	-6.53
商業區	+3.89
鄰里公園兼兒童遊樂場	+0.86
廣場兼停車場	+0.70
綠地	+0.43
道路	+0.65

變更部分甲種工業區為商業區、公（兒）用地、綠地用地、廣（停）用地及道路用地案（竹東鎮明星段—李謀定申請變更案）

（尚未認定同意個變）



各申請個案變更內容：

變更土地使用分區或用地	面積 (ha)
農業區	-5.82
住宅區	+3.49
公園	+0.90
鄰里公園兼兒童遊樂場	+0.23
廣場兼停車場	+0.18
道路	+1.0

變更部分農業區為住宅區、公園用地及道路用地案（竹東鎮重光段一萬達開發申請變更案）
（尚未認定同意個變）



本計畫範圍目前申請個案變更面積總表：

申請個案變更都市計畫變更土地面積表(ha)							
項目		現行計畫面積	日光燈變更案	彩虹變更案	碧悠李謀定變更案	農變萬達變更案	增減面積
土地使用分區	住宅區	36.82		+0.46		+3.49	40.77 +3.95
	商業區	1.66	+5.71	+0.43	+3.89		11.69 +10.03
	工業區	31.91	-9.59	-1.45	-6.53		14.34 -17.57
	零星工業區	1.52					1.52
	科技商務服務專用區	5.46					5.46
	農業區	251.83				-5.82	246.01 -5.82
	保護區	24.67					24.67
公共設施用地	機關	0.35					0.35
	學校	4.12					4.12
	零售市場	0.23					0.23
	公園	1.94	+1.60	+0.5		+0.90	4.94 +3
	兒童遊樂場	0.29					0.29
	鄰里公園兼兒童遊樂場	0.51			+0.86	+0.23	1.6 +1.09
	綠地	0.29	+0.61		+0.43	+0.02	1.35 +1.06
	廣場兼停車場	0.21			+0.70	+0.18	1.09 +0.88
	停車場	0.25	+0.60				0.85 +0.6
	加油站	0.39					0.39
	道路用地	24.88	+1.07	+0.06	+0.65	+1.0	27.66 +2.78
	鐵路用地	3.85					3.85
	高速鐵路用地	2.41					2.41
	公用事業用地	0.03					0.03
	溝渠	2.7					2.7
合計		396.32					396.32
個變總面積			9.59	1.45	6.53	5.82	

產業用地驟減
17.57公頃

尚未開發興建



審議事項：

提案說明：

前開等申請案均係以都市計畫法第27條第1項第3款「為適應國防或經濟發展之需要時」為依據申請變更。

依內政部93.1.7發布解釋函釋「都市計畫法第27條第1項第3款所稱「為適應國防或經濟發展之需要時」係指為配合國防或經濟發展所必需之緊急重大設施，非迅行變更無法適應國防或經濟發展之需要者；其認定程序如下：...（2）前目以外之情形者由直轄市、縣（市）政府逕予認定」。

再依該解釋函釋（二）「有關本部以往辦理個案變更都市計畫之通案性處理方式『請縣市政府詳實查明，如不影響該地區都市計畫整體發展，且不妨礙鄰近土地使用分區者，准依都市計畫法第27條第1項第3、4款規定辦理個案變更都市計畫』乙節，就是否影響該地區都市計畫整體發展，及有無妨礙鄰近土地使用分區等事項，得於該管都市計畫委員會審議時，再予考量審查」。



審議事項：

因竹東鎮公所目前刻正辦理都市計畫通盤檢討中，為考量都市計畫之整體發展及鑑於95.8.2公告實施之工業區變更案（國揚案）之**科技商務服務專用區5.46公頃至今尚未開發興建**，本計畫區是否確有經濟發展之迫切需要，是否確符合都市計畫法第27條之規定得辦理個案變更之認定，爰提請委員會對4件個案變更案除已提送內政部都委會專案小組審議之案外，**就其變更範圍、區位、變更內容及是否影響該地區都市計畫整體發展，及有無妨礙鄰近土地使用分區等事項進行審查，並是否符合辦理個案變更之認定，提供本府辦理認定參據**，爰此，提請委員會審查。



簡報結束

