

討 論 事 項 及 編 號	第 一 案 < 第 265 次 > 竹 北 市	所 屬 鄉 鎮 市 市 竹 北 市	日期：102 年 6 月 20 日
案 由	變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(部分市場用地為機關用地)案		
說 明	一、 本案辦理歷程說明： 1. 本案於 101 年 12 月 20 日經竹北市都市計畫委員會 101 年度第 1 次會議審議通過。 2. 本府於 102.1.28 起至 102.2.26 止辦理公開展覽，並於 102.2.5 假竹北市公所辦理公開說明會。 3. 公開展覽期間(含逾期)並無接獲公民或團體陳情意見。 二、 計畫位置與範圍：本案變更範圍位於竹北(縣治附近地區)細部計畫範圍內，博愛國小東北側，光明二街旁之市場用地，變更面積 0.13 公頃。 三、 變更都市計畫機關：新竹縣竹北市公所。 四、 法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。 五、 變更理由及內容：詳計畫書。 六、 辦理經過：本案前經 102.5.17 新竹縣第 264 次都市計畫委員會審議決議，請業務單位及竹北市公所針對各項決議共同研商後再提會審議。 七、 決議內容及處理情形詳附件一。		
作 業 單 位 初 核 意 見	本案竹北市仍有興建里集會所、活動中心等需求，並為公設用地土地多元化使用與提升利用效率，擬變更為社教用地，是否同意變更，提請大會審議。		
都 委 會 決 議	一、 案經竹北市公所楊市長親自列席表達為提升公共設施用地利用效率，本基地未來除供作里集會所、活動中心使用外，考量現況使用及未來相關需求，納入老人長期照顧機構、社區圖書館、停車空間或其他經縣府審核同意之社教、社福相關設施等多元化使用，應予以支持。 二、 本案同意變更為社教用地，建蔽率 60%、容積率 250%，惟容許使用刪除老人長期照顧機構（如附表 1 及附圖 1）。 三、 新竹縣都市計畫委員會第 264 次大會決議處理情形對照表（如附件一），請妥為納入計畫書敘明，以利查考。 四、 其餘相關書圖修正部分授權業務單位查核後依法定程序辦理，免再提會討論。		

附件一 變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(部分市場用地為機關用地)案
新竹縣都市計畫委員會第 264 次大會決議處理情形對照表

縣都委會決議	處理情形
一、案名修正為「變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(市場用地(市 7)為機關用地)案」,以茲明確。	為提升公共設施用地土地利用效率,本案擬調整變更為社教用地,未來供作里集會所、活動中心、老人長期照顧機構、社區圖書館、停車空間或其他經縣府審核同意之社教、社福相關設施等多元化使用,故案名建議修正為「變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(市場用地(市 7)為社教用地)案」。
二、請查明原計畫書圖之公共設施項目係為零售市場用地或市場用地後,予以統一修正。	遵照辦理。 經查原計畫書內文文字、計畫圖以及土地使用分區管制要點皆繕寫「市場用地」,僅都市計畫書內之土地使用計畫面積表以「零售市場用地」統計,爰建議統一修正為『市場用地』。
三、因市 7 用地現況閒置為停車使用,未來應將停車需求納入整體考量。	遵照辦理。 經查目前市 7 用地面積約為 1,300 平方公尺,現況供停車使用,若以平面小汽車停車位面積 30m ² 估計,市 7 用地平面約可停 40 部小汽車。故未來市 7 用地變更為社教用地,其停車空間除應符合建築技術規則之規定外,其總量應不得低於 40 個停車位。
四、考量本案變更位置係屬竹北發展密集之區位,為提升土地利用效率,建議再行研議以下列方式辦理之可行性後再提會討論:	
1.以公共設施多目標方式辦理(市場用地多目標或機關用地多目標)。	1.市場多目標 (1)考量現行土管規定,市場用地之最大建蔽率 30%,最大容積率 180%,且本基地面積僅 1,300 m²,故以現行計畫之建蔽率僅 30%,則不利使用。爰此,若以市場多目標使用則需調整提高其建蔽率。 (2)查「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定,市場用地供多目標使用時,其有關公務機關辦公室、社會教育機構、其他公共使用,僅得設置於 2F 以上,1F 仍應維持市場使用,惟本案基地近仁義市場及竹北市場,若再興建零售市場勢必與其他市場經營產生競合,故已無興建市場之必要。若作為超級市場之經營型態則需辦理招商作業,其招商是否有超級市場需求尚需研議評估可行性,以及辦理招商相關事宜尚需時日,恐無法因應當地需求。 2.機關多目標 (1)機關用地供多目標使用時,仍需依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定辦理,且其容許使用仍需受其附表之限制。 (2)故為達到公共設施能作充分利用之目的,以及保留未來容許使用之彈性,爰建議調整變更為社教用地。
2.變更為住宅區(附帶條件)並依相關規定回饋。	1.經查縣華段 481 地號近三年平均公告現值約為 53,352 元/平方公尺,毗鄰住宅區近三年平均公告現值約為 49,267 元/平方公尺,依「新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」,市場用地變更為住宅區需回饋 30%,故所應繳交之代金估算約為 19,214,130 元(=49,267×1,300×30%)至 20,807,280 元(=53,352×1,300×30%)間。

縣都委會決議	處理情形
	2.如本案變更為住宅區(附帶條件),並以附帶條件方式進行標售,惟該地區仍有里集會所、活動中心等公共設施之強烈需求,仍須另覓其他公有地,恐不符時效性;或徵購其他適宜之私有地以供里集會所、活動中心等公共設施使用,惟此方式有違「都市計畫法」第 42 條公共設施應儘量利用公有土地之精神。
五、請業務單位及竹北市公所針對前述各項決議共同研商後再提會審議。	遵照辦理。 業經研商並獲致具體共識,修正後變更內容綜理表詳附表 1 及附圖 1 所示。

附表 1 修正後變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
1	縣華段 481 地號	市場用地【市 7】(0.13)	社教用地【社 1】(0.13)	1.竹北市縣華段 481 地號市場用地現況閒置，且考量該筆土地近仁義市場及竹北市場，若再興建零售市場勢必與其他市場經營產生競合，故已無興建市場之必要。 2.另經竹北市北崙里辦公處陳情該里尚無集會及活動場所，擬於縣華段 481 地號土地興建里集會所，促進土地有效利用，嘉惠地方民眾。 3.此外，為提升公共設施用地土地利用效率，除供作里集會所、活動中心使用外，考量現況使用及未來相關需求，納入社區圖書館、停車空間或其他經縣府審核同意之社教、社福相關設施等多元化使用。	1.社教用地得供作里集會所、活動中心、社區圖書館、停車空間或其他經縣府審核同意之社教、社福相關設施等多元化使用。 2.停車空間除應符合建築技術規則之規定外，其總量應不得低於 40 個停車位。

註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

