

討 論 事 項 及 編 號	第 二 案 < 第 265 次 >	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 北 市	日期：102 年 6 月 20 日
案 由	「變更竹北（含斗崙地區）都市計畫（第四次通盤檢討）」案		
說 明	一、 本案辦理歷程說明： 1. 本次通盤檢討檢討合併「竹北（含斗崙地區）都市計畫」及「擴大及變更竹北（斗崙地區）都市計畫」之全部範圍，面積約 1177.81 公頃（重製後為 1204.58 公頃），另藉本次通盤檢討進行全區數值化地形圖測量（TWD97 座標系統）作為都市計畫圖重製之底圖。 2. 本案於 99.10.12 起至 99.11.10 止辦理公告徵求意見，經竹北市都市計畫委員會共召開 6 次會議審議，並於 100 年 11 月 29 日第 6 次會議審議通過。 3. 本府於 101.1.18 起至 101.2.23 止辦理公開展覽，並分別辦理三場公開說明會在案。 4. 公開展覽期間(含逾期)公民或團體陳情意見共 115 件。 二、 計畫範圍：本次通盤檢討範圍北至鳳山溪、南至頭前溪、西抵新社國小西側 300 公尺處、東以嘉興路以東約 300 公尺處為界，包含「竹北（含斗崙地區）都市計畫」及「擴大及變更竹北（斗崙地區）都市計畫」之全部範圍，面積約 1177.81 公頃（重製後為 1204.58 公頃）。 三、 變更都市計畫機關：新竹縣竹北市公所。 四、 委託規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司。 五、 法令依據： 1、都市計畫法第 26 條。 2、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46、47 條。 六、 變更理由及內容：詳計畫書 七、 辦理經過： 1、 本案前經 101.4.9 第 257 次都市計畫委員會審議，組成立專案小組先行審查，專案小組委員包括林委員賢聲、解委員鴻年、方委員溪泉、吳委員玉釗、林委員天俊、姜委員欽城、徐委員丹和。並由專案小組於 101.7.30 召開第一次專案小組會議，其中「研商竹北(含斗崙地區)都市計畫內三處疑義相關事宜」，因涉及都市計畫線重新展繪部分，先行提請大會審議，並經 101.8.13 新竹縣第 260 次都市計畫委員會審議通過在案。其後專案小組於 101.9.6 召開第二次專案小組會議及 101.10.1 召開第三次專案小組會議聽取人民陳情意見。		

討論事項及編號	第二案 <第 265 次>	所屬鄉鎮市： 竹 北 市	日期：102 年 6 月 20 日
	2、後經竹北市公所提出「有關竹北市竹仁段 693、1034、692-5 等地號土地地籍分割與樁位不符」及「興崙段加油站專用區疑義」，並與業務單位研商具體建議方案，因涉及都市計畫線重新展繪部分，先行提請大會審議，並經 101.11.07 新竹縣第 261 次都市計畫委員會審議通過在案 3、101 年 11 月 23 日召開第四次專案小組會議，102 年 1 月 2 日召開第五次專案小組會議。嗣後，本案專案小組前林委員賢聲改由羅委員昌傑聘任，並於 102 年 5 月 22 日召開第六次專案小組會議。 4、考量審議時效性，且本案因案情複雜、變更案甚多，爰將專案小組會議獲致初步建議之案件(本案第一階段)，先行提請大會審議，其餘案件由專案小組會議續審，以利續進。 5、本案第一階段提會審議資料詳附件一，專案小組會議第一次至第六次初步建議意見詳附件二。		
作業單位 初核意見	本案第一階段先行提請大會審議部份，包括整體性初步建議意見、都市計畫圖重製檢討變更共計 10 案(1-1、1-2、1-3、1-4、1-5、1-6、1-7、1-8、1-9、1-10)、一般性通盤檢討變更共計 35 案(2-1、2-2、2-3、2-4、2-5、2-6、2-11、2-15、2-16、2-17、2-18、2-19、2-20、2-21、2-23、2-24、2-25、2-27、2-28、2-29、2-30、2-31、2-32、2-33、2-34、2-35、2-36、2-37、2-38、2-39、2-40、2-41、2-42、2-43、2-44)、人民陳情意見共計 14 案(公展前人 1、公展前人 2、公展人 1、公展人 10、公展人 15、公展人 22、公展人 50、公展人 77、公展人 84、逾公展人 1、逾公展人 7、逾公展人 9、逾公展人 10、逾公展人 21)。前開第一階段提請大會審議部份，除下列各點外，其餘建議准照專案小組初步建議意見通過。 一、變更內容明細表第 2-41 案、2-43 案、2-44 案，因涉及公共設施保留地檢討變更，考量內政部營建署刻正研商「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」(草案)，故建議俟前開檢討變更作業原則定案後，再配合重新檢討提送專案小組審議，以茲妥適。 二、變更內容明細表第 2-11 案(含涉及變更內容明細表第 1-1 案、人陳編號逾公展人 9)、第 2-17 案、人陳編號公展人 1、竹北 30 公尺外環道新闢工程新增用地變更案(含涉及變更內		

討論事項及編號	第二案 <第 265 次>	所屬鄉鎮市： 竹北市	日期：102 年 6 月 20 日
	容明細表第 2-35、2-36 案)、台科大引入多元使用機能及分區變更案，請規劃單位依專案小組初步建議意見補充說明後提請大會審議。		
委員會決議	本案第一階段提請縣都委會審議部份，除下列各點外，其餘准照專案小組第 1 次至第 6 次初步建議意見(如附錄)通過，免再提會討論，並授權業務單位查核後先行提送內政部都市計畫委員會審議。 一、變更內容明細表第 2-41 案、2-43 案、2-44 案，同意配合「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」(草案)重新檢討後，再提送專案小組審議。 二、變更內容明細表第 2-11 案及第 1-1 案，同意依修正方案通過(如附表 1、2 及附圖 1、2)；人陳編號逾公展人 9 新增變更案依附表 3 及附圖 3 通過。 三、變更內容明細表第 2-17 案，同意依修正方案通過(如附表 4 及附圖 4)。 四、人陳編號公展人 1 新增變更案，案經中正國小家長會常務委員安效真先生會中表示，周邊中正國小及住宅區使用，請委員會予以考量准予變更為非加油站用地，及經規劃單位分析檢討變更之合理性，故本案同意所提方案通過(如附表 5 及附圖 5)，並再妥為補充本變更案之背景及其特殊性，以及容積率調整為 300%且免予回饋之理由，納入計畫書，以利查考。 五、竹北 30 公尺外環道新闢工程新增用地變更案，同意所提方案通過(如附表 6 及附圖 6)；變更內容明細表第 2-35 案，同意依修正方案通過(如附表 7 及附圖 7)；變更內容明細表第 2-36 案，同意依修正方案通過(如附表 8 及附圖 8)。 六、台科大引入多元使用機能及分區變更案，為落實公有土地積極利用及配合政府推動相關計畫，由縣府與台科大共同合作開發，同意變更為文教園區用地(如附表 9 及附圖 9)，未來於細部計畫檢討時，應妥為研訂建蔽率及容積率。		

附表 1 變更內容明細表第 2-11 案(修正方案)

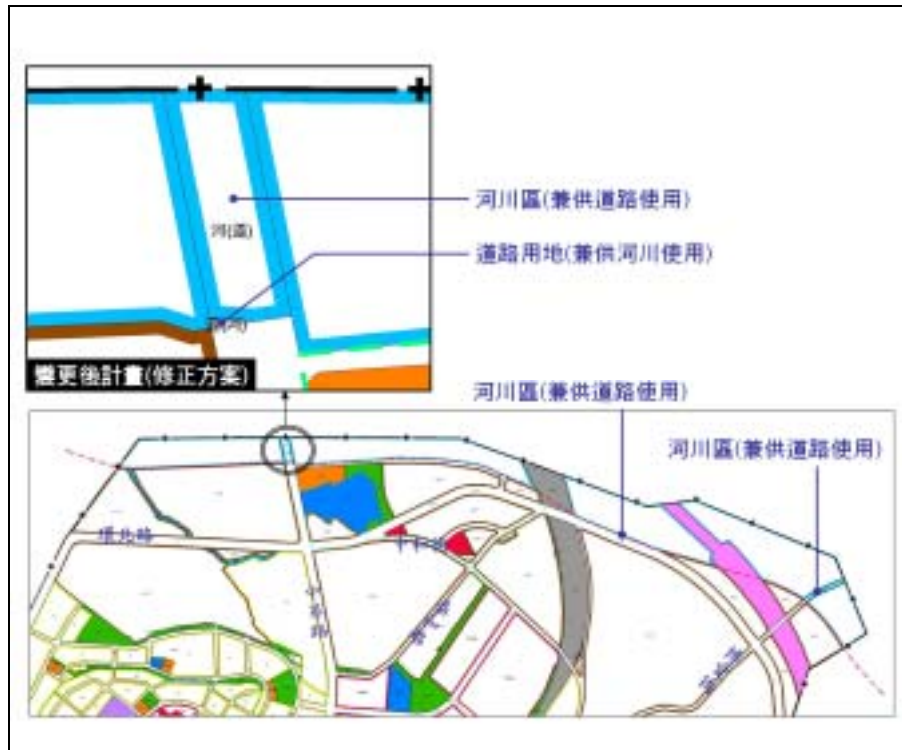
編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
2-11	計畫區南側，頭前溪右岸	農業區(0.0225)	河川區(0.0225)	本變更案依 99 年 10 月 4 日經濟部經授水字第 09920211360 號函公告局部變更頭前溪升張犁堤防、湳雅堤防、六家堤防、斗崙堤防及頭前溪水系支流上坪溪上坪堤防等部分河段河川區域，及經濟部水利署民國 97 年 11 月 10 日經水地字第 09717001080 號函辦理檢討變更為妥適分區或用地。	
		綠地用地【綠八】(0.0014)	河川區(0.0014)		
		綠地用地【綠八】(0.0109)	道路用地(0.0109)		
		道路用地(0.2241)	河川區(兼供道路使用)(0.2241)		
		道路用地(2.8781)	道路用地(兼供河川使用)(2.8781)		
		特種工業區(0.0110) 綠地用地【綠 21、綠 22】(0.0025) 附帶條件： 1.應無償捐贈變更範圍內原所屬土地 30%之用地面積予地方政府。 2.前項扣除本案於原所屬土地所劃設之綠地面積後，不足之部分得改以代金代金方式繳納(以開發當期變更範圍內原所屬土地之平均公告現值加二成計算。) 3.其建築時應自面臨之八米現況道路境界線至少退縮十七公尺建築，退縮建築之空地應妥予綠化，並得計入法定空地。	河川區(0.0135)		



附圖 1 變更內容明細表第 2-11 案變更後計畫示意圖(修正方案)

附表 2 變更內容明細表第 1-1 案(修正方案)

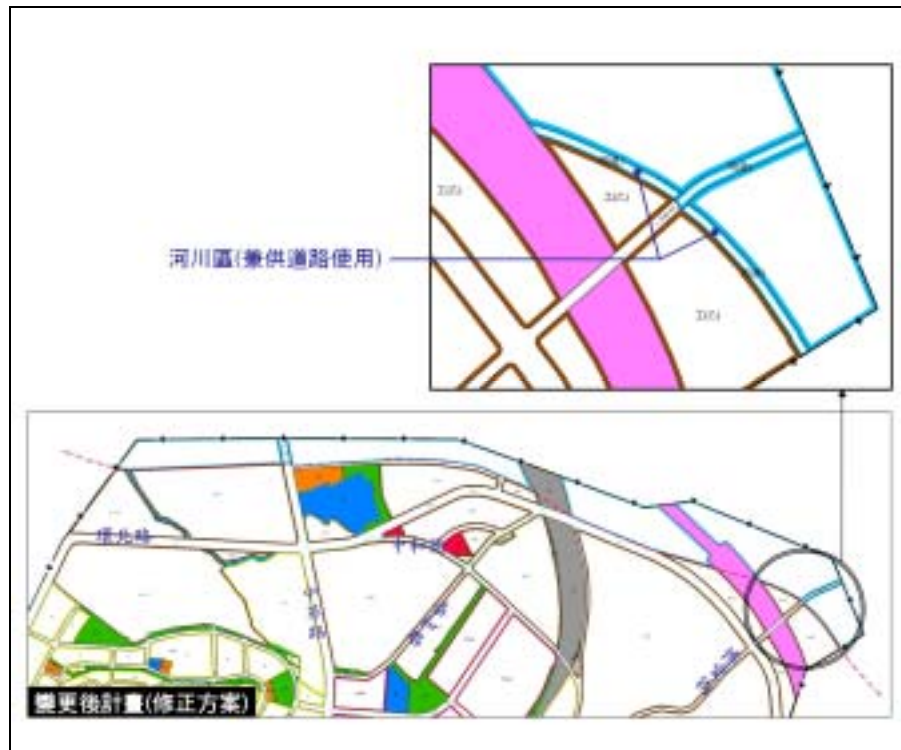
編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
1-1	計畫區北側，鳳山溪左岸	乙種工業區(0.4274)	河川區(0.4274)	1.依「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第四次通盤檢討)」都市計畫圖重製疑義民國 99 年 3 月 18 日第一次會議決議處理。 2.上開決議「本案依細部計畫線展繪主計之河川區與乙種工業區分區界線，後續依經濟部水利署第二河川局公告之鳳山溪治理計畫範圍線納入通檢研議」。 3.故本案依 97 年 4 月 16 日經濟部經授水字第 09720202860 號函公告鳳山溪(自出海口至義民大橋河段)河川區域、98 年 3 月 24 日經授水字第 09820202590 號函公告鳳山溪(自義民大橋起至渡船頭大橋河段)河川區域及經濟部水利署民國 97 年 11 月 10 日經水地字第 09717001080 號函辦理檢討變更為相鄰之土地使用分區及公共設施用地。 4.計畫區西北側兩乙種工業區所挾之河川區土地，其現況仍為溝渠使用，因考量與既有劃為溝渠用地之土地銜接，故變更為溝渠用地。	
		農業區(0.1397)	河川區(0.1397)		
		河川區(0.2712)	溝渠用地(0.2712)		
		道路用地(0.4541)	河川區(兼供道路使用)(0.4541)		
		道路用地(0.0029)	道路用地(兼供河川使用)(0.0029)		



附圖 2 變更內容明細表第 1-1 案變更後計畫示意圖(修正方案)

附表 3 變更內容明細表-逾公展人 9 新增變更案

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
新增	高速公路東側 博愛街附近	河川區(0.3312)	河川區(兼供道路使用)(0.3312)	為利介於高速公路至計畫區東界之工業區得指定建築線，該河段依經濟部水利署第二河川局公告之鳳山溪治理計畫範圍線向北劃設 10 公尺之河川區(兼供道路使用)，以茲妥適。	
		乙種工業區(0.0410)	河川區(兼供道路使用)(0.0410)		



附圖 3 逾公展人 9 新增變更案變更後計畫示意圖

附表 4 變更內容明細表第 2-17 案(修正方案)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
2-17	文小 10 北側 10M 計畫道路	第一種住宅區(0.0336)	第一種住宅區(0.0620)	1.考量原 10M 計畫道路轉折過多恐影響行車動線及安全性，故依民國 98 年 10 月 6 日華興社區區段徵收區 7-3 號道路變更路線第二次說明會會議結論(附錄六)辦理變更。 2.本變更案範圍係屬華興社區區段徵收區，其土地權屬均為新竹縣政府所有，且道路系統調整後住宅區之面積減少，爰此道路用地變更為住宅區部分無需辦理回饋。	部分住宅區應供既成巷道(新國街 50 巷)使用。



附圖 4 變更內容明細表第 2-17 案變更後計畫示意圖(修正方案)

附表 5 變更內容明細表-公展人 1 新增變更案

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
新增	油 2 用地	加油站用地【油 2】 (0.1898)	第 三 住 宅 區 (0.1898)	1.油 2 用地係為縣府於 98.8.26 標售之土地，加油站業者亦於 99.7.27 提出加油站設置申請書，並於 100.1.25 取得籌設許可，惟考量周邊民眾陳情意見及路口交通衝擊，故予以變更為住宅區。 2.考量其標售當期公告現值已高於周邊住宅區，故為確保地主權益，考量標售當期之土地取得成本，及加油站開發業者辦理相關程序已支出費用，核實計算其變更為住宅區之容積率。	1.第三種住宅區容積率不得大於 300%。 2.未來於細部計畫檢討時，應訂定相關管制(如限制容積移轉、規定都市設計審議等事項)，以減少環境衝擊。



附圖 5 公展人 1 新增變更案變更後計畫示意圖

附表 6 變更內容明細表-竹北 30 公尺外環道新闢工程新增用地新增變更案

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
新增	30M 外環道與鐵路用地交會處	乙種工業區(0.0060)	道路用地(0.0060)	1.內政部營建署中區工程處民國 102 年 3 月 6 日營署中道字第 1023280896 號函文予本府協助有關 101 年度生活圈道路交通系統建設計畫 - 「竹北市 30 米外環道(第 4、5、6 期)工程」都市計畫變更及徵收用地取得作業,說明如下:本工程路線改線係原都市計畫道路行經台鐵鳳山溪橋路段,需辦理鐵路橋改建,且施工期間縱貫鐵路營運須配合單線通車。鐵路局表示此施工方案將影響列車運行及乘客權益甚巨,無法同意。故檢討研提變更路線方案,道路主線分為東,西行線,分別繞經鐵路橋下方及橋台後方穿越,以避免鐵路橋改建。 2.爰此,配合竹北市 30 米外環道(第 4、5、6 期)工程之設計及工程所需,予以辦理變更。	
		河川區(0.0932)	河川區(兼供道路使用)(0.0932)		
		鐵路用地(0.3766)	鐵路用地(兼供道路使用)(0.3766)		
		鐵路用地(0.0022)	道路用地(0.0022)		



附圖 6 竹北 30 公尺外環道新闢工程新增用地新增變更案變更後計畫示意圖

附表 7 變更內容明細表第 2-35 案(修正方案)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
2-35	鐵路用地東側 沿河街	乙種工業區 (0.3214) 鐵路用地(0.1159)	道路用地(0.4373)	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。爰此，現況沿河街寬度約 6~8M，該道路係為連接中和街及 30M 外環道路之南北向道路，實有存在之必要性，故將沿河街檢討劃設為道路用地。	



附圖 7 變更內容明細表第 2-35 案變更後計畫示意圖(修正方案)

附表 8 變更內容明細表第 2-36 案(修正方案)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
2-36	鐵路用地兩側	乙種工業區(0.0803)	鐵路用地(0.0803)	1.經檢討鐵路用地範圍內仍有部分土地權屬為私有或非屬交通部台灣鐵路管理局所管理，故依機關協調會決議、台鐵需求、實際發展現況納入本次通盤檢討變更。 2.考量本案應屬過去都市計畫圖精度不足所產生之誤差，屬重製疑義之變更案，故本案免予回饋。	
		鐵路用地(0.1034)	乙種工業區(0.1034)		
		鐵路用地(0.0160)	河川區(0.0160)		
		鐵路用地(0.0141)	第二種住宅區(0.0141)		
		鐵路用地(0.0147)	第三種商業區(0.0147)		
		鐵路用地(0.0001)	兒童遊樂場用地【兒18】(0.0001)		
		鐵路用地(0.0023)	河道用地(0.0023)		



附圖 8 變更內容明細表第 2-36 案變更後計畫示意圖(修正方案)

附表 9 變更內容明細表-台科大新增變更案

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
新增	台科大	文大用地【文大 2】 (20.3663)	文 教 園 區 用 地 (20.3663)	為落實公有土地積極利用，配合政府推動六大新興產業(文化創意)與十大重點服務(會展與教育)以及台灣科技大學設校計畫，變更文大用地為文教園區用地，以引入多元使用機能。	土地使用供下列使用為主： 1.藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。 2.學校。 3.體育場所、集會所、運動設施、體育休閒設施。 4.促進民間參與公共建設法所稱之文教設施。 5.配合台科國際學園之建構，產學合作機構、產學合作實習旅館、研究中心、學生及教職員宿舍、商業服務設施、雙語學校、國際推廣及會展設施。 6.其他經縣府審查核准必要服務設施。



附圖 9 台科大新增變更案變更後計畫示意圖