

討 論 事 項 及 編 號	第 3 案 ＜ 第 272 次 ＞	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 北 市	日期：103 年 4 月 8 日
案 由	「變更竹北（含斗崙地區）都市計畫（第四次通盤檢討）」案再提會案		
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 143 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：詳補工計畫書 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 3 案 ＜ 第 272 次 ＞	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 北 市	日期：103 年 4 月 8 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，先行提請 102.06.20 新竹縣第 265 次都市計畫委員會審議，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)。除變更內容明細表第 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外，其餘案件均審議通過在案。並檢送「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案」報請內政部營建署審議，惟內政部營建署於 102 年 9 月 10 日營授辦審字第 1023580742 號函，建請本府依都市計畫法第 19 條規定辦理後，再送貴署核辦。 5、嗣後，102 年 10 月 7 日召開第七次專案小組會議，102 年 10 月 28 日召開第八次專案小組會議，102 年 12 月 5 日召開第九次專案小組會議，102 年 12 月 12 日召開第十次專案小組會議決議，請規劃單位依歷次專案小組初步建議意見彙整資料，並經業務單位查核後，逕提 102.12.25 新竹縣第 270 次都市計畫委員會審議。 6、本案經專案小組審決提請新竹縣第 270 次都市計畫委員會

討論事項及編號	第 3 案 ＜第 272 次＞	所屬鄉鎮市： 竹 北 市	日期：103 年 4 月 8 日
	大會審議部份，包括都市計畫圖重製檢討變更共計 1 案(1-11)、一般性通盤檢討變更共計 13 案(2-3、2-7、2-8、2-9、2-10、2-12、2-13、2-14、2-22、2-26、2-41、2-43、2-44)、人民陳情意見共計 60 案(公展人 4、公展人 7、公展人 8、公展人 9、公展人 12、公展人 14、公展人 19、公展人 20、公展人 25、公展人 28、公展人 29、公展人 30、公展人 31、公展人 32、公展人 33、公展人 34、公展人 35、公展人 36、公展人 37、公展人 38、公展人 39、公展人 40、公展人 41、公展人 42、公展人 43、公展人 45、公展人 46、公展人 47、公展人 53、公展人 54、公展人 55、公展人 56、公展人 62、公展人 72、公展人 78、公展人 88、公展人 89、公展人 92、公展人 93、公展人 95、逾公展人 12、逾公展人 13、逾公展人 15、逾公展人 16、逾公展人 22、逾公展人 23、逾公展人 26、逾公展人 27、逾公展人 28、逾公展人 30、逾公展人 31、逾公展人 32、逾公展人 33、逾公展人 34、逾公展人 35、逾公展人 36、逾公展人 37、逾公展人 38、逾公展人 39、逾公展人 40)、配合全國區域計畫變更計畫年期，以及配合本府設置文創市集之政策變更文小 5 及其周邊地區。並於 103 年 1 月 22 日檢送「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第四次通盤檢討)案」報請內政部營建署提會審議。惟其中縣都委會審竣編號第 2-33-1 案及第 2-33-2 案整體開發區依新竹縣第 270 次都市計畫委員會大會決議略以：因該案應捐贈可建築土地部分，其區位、面積、使用內容等事項尚需研議，故請擬定機關該案變更內容，並參考「都市計畫工業區檢討變更審議規範」有關之內容，檢具相關文件，續依法定程序辦理。其後，竹北市公所於 103 年 3 月 28 日檢送「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表縣都委會審竣編號第 2-33-1 案及第 2-33-2 案補充資料」到府，爰此，再提請本次縣都委會大會審議。		
作業單位 初核意見	本案為飛利浦竹北廠址，鄰近竹北火車站，以竹北市都市發展結構及配合中央推動都市更新政策，確有檢討變更之必要性，惟其變更土地使用計畫，應再考量竹北火車站改建工程與鐵路立體化發展，並能結合竹北火車站周邊都市更新計畫之推動，以促進竹北市整體都市活化再生，故本案請相關單位就下列各點意見說明後，提請審議。		

討論事項及編號	第 3 案 ＜第 272 次＞	所屬鄉鎮市： 竹 北 市	日期：103 年 4 月 8 日
	一、依都市計畫工業區檢討變更審議規範第 11 點略以：申請工業區變更為非工業使用案件，應徵詢該管工業主管機關意見後，作為辦理都市計畫變更或審議之參考，故請本府國際產業發展處工商發展科及經貿事務科表示意見。 二、依都市計畫工業區檢討變更審議規範第 11 點略以：申請工業區變更為非工業使用案件，應徵詢環保主管機關意見後，作為辦理都市計畫變更或審議之參考，另本案基地是否有土壤污染、地下水污染或廢棄物污染及本案是否應辦理環境影響評估等事項，請本縣環保局表示意見。 三、本變更案依都市計畫工業區檢討變更審議規範第 6 點及第 8 點規定，捐贈可建築土地面積如下： （一）變 2-33-1 案捐贈商業區面積為 0.8142 公頃。 （二）變 2-33-2 案捐贈商業區面積為 0.9317 公頃。 前開捐贈商業區土地區位請本府財政處表示意見。		
委員會決議	建議下列事項妥適處理後，再提請大會審議。 1. 有關前開作業單位初核意見及會簽各單位之意見（詳附件）。 2. 變 2-33-1 案及變 2-33-2 案之自願捐贈土地應考量相鄰近區位為宜，以利政府後續整體開發利用。 3. 有關停車場檢討，應依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條規定重新檢核。 4. 為有效挹注鐵路立體化之財源，及強化本變更案之必要性，應考量採都市更新或增額容積方式辦理，以達到工業區活化再生及籌措鐵路立體化財源之目標。 5. 未來鐵路立體化後將提供出部分開放空間等公共設施，應考量本變更案所劃設公共設施用地與其整體性之空間串聯，且本變更案劃設之公共設施比例如已超過 30% 者，應可考量酌予減少。 6. 考量「變更竹北（含斗崙地區）都市計畫（第四次通盤檢討）案」刻正於內政部都市計畫委員會專案小組審議中，依專案小組初步建議意見，必要時得依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」將鄰近公共設施保留地納入本變更案辦理整體開發。		

附件

一、工業主管單位意見

1. 台灣飛利浦電子工業股份有限公司竹北廠已於 97 年 3 月 11 日註銷工廠登記，該工業用地已閒置，為應都市整體發展需要，原則同意變更使用。
2. 依據招商單一窗口受理統計至 103 年 3 月之數據資料，用地需求面積約為 1417.98 公頃。

二、環保單位意見

1. 本案變更位置為飛利浦竹北廠，由乙種工業區變更為第三種商業區等，開發行為涉及工廠變更用地作為非工廠開發使用、新市區建設等開發行為。
2. 開發行為應否實施環境影響評估，應以開發單位向日的事業主管機關申請時之計畫內容，依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」(以下簡稱「認定標準」)予以認定。
3. 本案飛利浦竹北廠原開發用地為乙種工業區擬作為非工廠開發使用，依「認定標準」第 31 條 1 項第 24 款第 1 目規定，工業類別若屬金屬表面處理工業(包括噴砂、酸洗、鹼洗、電解脫脂、噴塗漆及銅面蝕刻等金屬表面處理、陽極處理、電鍍工業、半導體工業及以有機溶劑為洗滌作業之電子、印刷電路板工業)者，應實施環境影響評估，建請 貴管請新竹縣政府國際產業發展處提供意見。
4. 另新市區建設，符合「認定標準」第 25 條第 1 項第 1 款各目規定之一者，應實施環境影響評估。
5. 本縣竹北市各村里航空噪音管制區如下表，依噪音管制法第 18 條：(1)、第一級航空噪音管制區(尚義里、崇義里、新港里)：應檢討現有土地使用及開發計畫。(2)、第二級航空噪音管制區(白地里、大眉里、溪州里、麻園里、聯興里、大義里)：不得新建學校、圖書館及醫療機構。(3)、第三級航空噪音管制區(新庄里)：不得新建學校、圖書館及醫療機構及不得劃定為住宅區。
6. 承第 5 點意見，學校、圖書館及醫療機構採用之防音建材，於新建完成後可使室內航空噪音日夜音量低於 55 分貝，並經當地主管機關許可者，不受第 5 點不得新建規定之限制，且不得向各日的事業主管機關申請補助。
7. 本案現階段非屬水污染防治法及廢棄物清理法管制範疇，請 貴管依權責辦理；另非屬公告之土壤、地下水污染控制、整治場址及汙染管制區。

三、財政處意見

1. 依本案整體開發計畫及財務計畫，本案變更及重劃範圍，重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登地面積為 0，故應無可得抵充公共設施土地，本案計畫書擬將現行計畫道路用地、第三種商業區、鐵路用地及增劃設之公共設施用地等抵充應捐贈之可建築土地於法不合，應不予同意。

2. 次依都市計畫工業區檢討變更審議規範第 6 點規定，變更工業區應捐贈公共設施用地及可建築土地予本府，其面積合計佔變更工業區土地總面積比例，不得低於 **40.5%**，且上開比例係最低比例，其中捐贈公共設施用地不得低於 **30%**，亦即本案捐贈商業區面積應不得低於 **10.5%**，亦即變 **2-33-1** 案應捐贈商業區土地面積不得低於 **0.9164** 公頃，變 **2-33-2** 案捐贈商業區面積應不得低於 **2.5411** 公頃。又本案係由乙種工業區(建蔽率 **60%**、容積率 **210%**)變更為第四種商業區(建蔽率 **60%**、容積率 **320%**)，非僅由低價值(工業區)變更為高價值(商業區)土地，且其容積亦增加 **52.38%**，故土地價值大幅提升，故建議捐贈之可建築土地比例應再行提高。
3. 為利完整使用，建議將變 **2-33-1** 案與變 **2-33-2** 案捐贈可建築土地整併為 **1** 處。