

變更竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫
(合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部分)(部分甲種工業區為科技
商務服務專用區、公園用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地及道路用地)(開發期限
展延及變更申請單位)書

變更機關：新竹縣政府

申請單位：麗盛建設股份有限公司

中華民國一一〇年十一月

新竹縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部分)(部分甲種工業區為科技商務服務專用區、公園用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地及道路用地)(開發期限展延)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款暨第 2 項	
變更都市計畫機關	新竹縣政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	麗盛建設股份有限公司	
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	座 談 會	109 年 12 月 28 日上午 10 時假新竹縣竹東鎮公所三樓會議室(新竹縣竹東鎮東林路 88 號)召開環境影響說明書之施工前公開說明會，並刊登於 109 年 12 月 17 日至 12 月 19 日聯合報 E2、E4、C4 版(詳附件四)。
	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	縣 級	
	部 級	

目錄

壹、計畫緣起	1
貳、變更都市計畫法令依據	2
參、計畫位置與範圍	2
肆、現行計畫內容	9
伍、變更理由及內容	9
陸、其他.....	12

附件

附件一 個案變更同意函	附 1
附件二 水土保持義務人變更及環境影響說明書變更內容對照表同意文	附 3
附件三 土地所有權人出具之土地變更使用同意書暨協議書簽訂委託書	附 8
附件四 變更申請單位協議書	附 10
附件五 個案變更前座談會辦理情形(施工前公開說明會)	附 11

圖目錄

圖 1 本計畫位置示意圖	4
圖 2 本計畫範圍示意圖	5
圖 3 現行主要計畫示意圖	6

表目錄

表 1 本計畫範圍土地清冊表	2
表 2 本計畫現行主要計畫土地使用分區面積分配表	7
表 3 本計畫現行主要計畫實施進度及經費表	8
表 4 主要計畫變更內容明細表(本次變更)	10

壹、計畫緣起

本計畫區因符合上位計畫指導、引入產業符合中央及地方發展產業政策與趨勢、順應都市發展需求、區位位屬新竹都會重要發展軸帶、可增加地方性公共設施，提升環境品質等緣由，由土地所有權人委託「麗豐資產管理股份有限公司」循都市計畫個案變更程序，申請辦理「變更竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部分)(部分甲種工業區為科技商務服務專用區、公園用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地及道路用地)」案及「擬定竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部分)(部分甲種工業區為科技商務服務專用區、公園用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地及道路用地)細部計畫」案，前述計畫並於 108 年 1 月 22 日公告發布實施。

依據前述發布實施計畫及與新竹縣政府簽訂之協議書，有關開發期限之規定如下：

1. 本計畫發布實施後三年內應予以開發建設(係指公共設施用地興闢完成並移轉登記予地方政府之日)。
2. 乙方具結保證於細部計畫發布實施後三年內應予以開發建設(係指公共設施用地興闢完成並移轉登記予甲方之日)。

本案自都市計畫公告發布實施起，隨即辦理樁位測定作業(108 年 9 月 10 日起樁位成果公告 30 天)、環境影響說明書變更內容對照表(108 年 6 月 5 日~108 年 11 月 14 日同意備查)、地籍逕為分割作業(109 年 1 月 3 日逕為分割完成)、公共設施細部設計及水土保持規劃作業(109 年 2 月~109 年 6 月)、公共設施都市設計及審議作業(108 年 10 月~108 年 12 月 2 日)水土保持計畫審議作業(109 年 6 月 16 日送審~109 年 10 月 22 日核定)、109 年 12 月 14 日取得水土保持施工許可證、109 年 12 月 28 日辦理開工前說明會，並於 110 年 3 月 4 日申報開工後進場施工。

因應新冠肺炎對建築相關行業衝擊，新竹縣政府於 109 年 4 月 28 日宣佈 109 年核發之建造執照或雜項執照(核發日期為準)，或於 109 年 12 月 31 日前仍為有效執照者(已申報開工)等，無須經申請程序得自動延長竣工期限 1 年；110 年 5 月 12 日再公告 1 次 110 年核發之建造執照或雜項執照(核發日期為準)，或於 110 年 12 月 31 日前仍為有效執照者(已申報開工)等，均無須經申請程序得自動延長竣工期限 1 年。

又 110 年 5 月中旬起全國疫情警戒升級至第三級，中央各部會陸續宣布各項因應措施(建議企業比照機關推動居家辦公、戶外及室內人數限制、調整放寬公共工程品管人員回訓期限等等措施)，本案施工現場為符合政府防疫措施無法依預定期程及充足之人力施工，已嚴重影響公共設施工程之工期進展。

本案自都市計畫發布實施後均刻不容緩積極接續辦理相關程序，實因各項審議期程及疫情等不可抗力因素致未能如期完成都市計畫書及協議書有關開發期限之規定，爰此，原計畫對於開發期限之規定實有必要配合實際執行狀況所需進行調整，故研提本次變更主要計畫。

貳、變更都市計畫法令依據

一、變更都市計畫法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款暨第 2 項(詳附件一)。

二、計畫性質

本案未涉及土地使用分區變更，係針對原主要計畫書之實施進度併同細部計畫進行變更。

參、計畫位置與範圍

一、計畫位置

計畫範圍之行政轄區為新竹縣竹東鎮頭重里，其位於竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫範圍內中央地區，鄰近台鐵內灣支線竹中車站及上員車站，縣道 122(中興路四段)北側，沿中興路可通往新竹科學工業園區與中山高速公路新竹交流道，明星路接光明路往東可通往 68 線快速道路匝道，連絡竹北市及竹東鎮市區，交通往來十分便捷畫，本案變更位置詳圖 1。

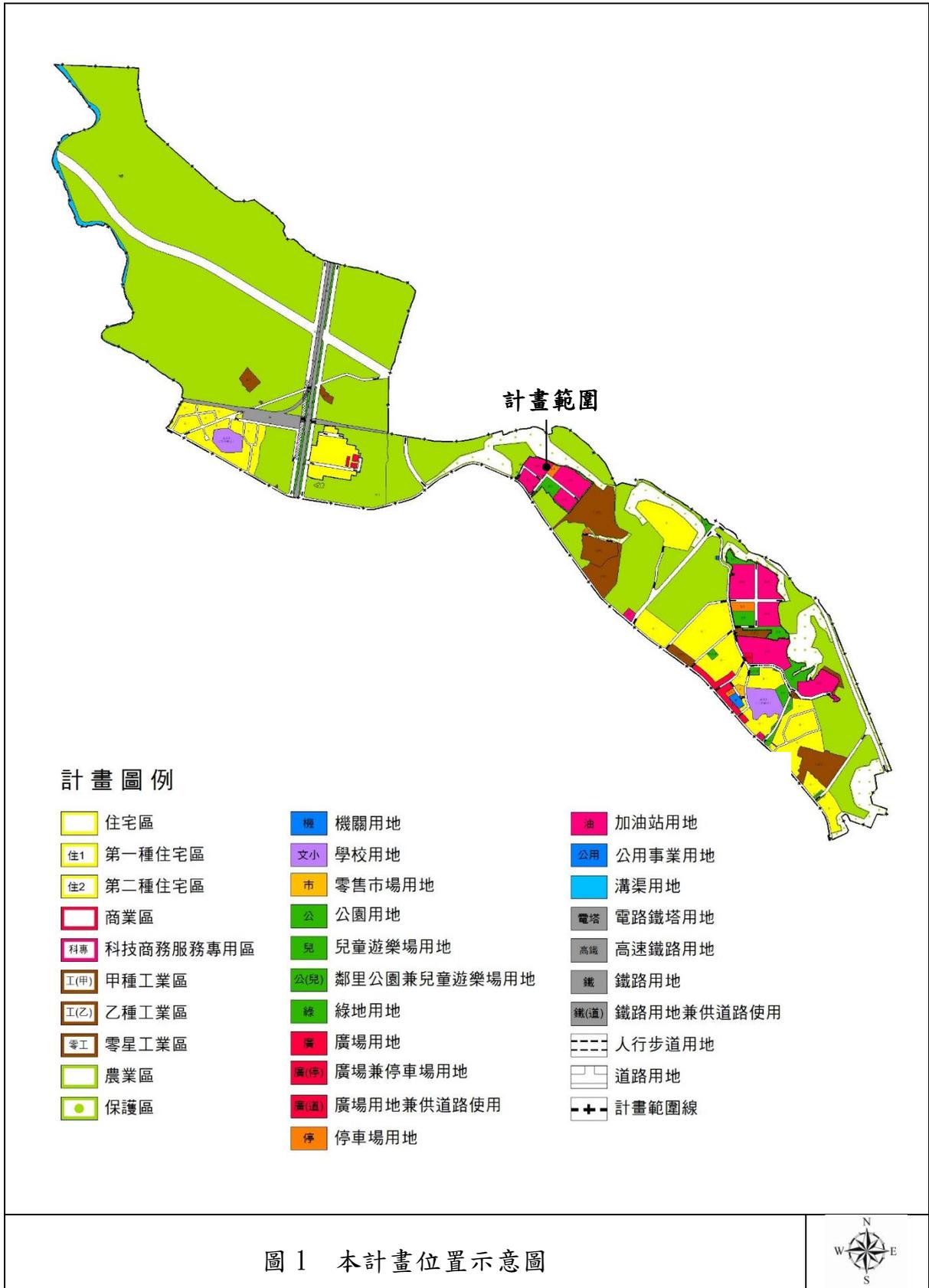
二、計畫範圍

計畫範圍為新竹縣竹東鎮明星段 758 地號等 27 筆土地，面積為 6.5298 公頃。

表 1 本計畫範圍土地清冊表

編號	地段	地號	土地使用分區	謄本面積 (m ²)	計畫面積 (m ²)	土地所有權人
1	明星	0758-0029	第一種科技商務服務專用區	7,874.51	7,874.51	吳寶田
2	明星	0798-0000	第一種科技商務服務專用區	8,494.65	8,494.65	吳寶田
3	明星	0758-0022	第二種科技商務服務專用區	10,330.95	10,330.95	吳寶田
4	明星	0758-0043	第二種科技商務服務專用區	12,149.59	12,149.59	吳寶田
5	明星	0758-0019	道路用地	6,385.55	6,385.55	吳寶田
6	明星	0758-0026	廣場用地	172.54	172.54	吳寶田

編號	地段	地號	土地使用分區	騰本面積 (m ²)	計畫面積 (m ²)	土地所有權人
7	明星	0758-0030	廣場用地	79.42	79.42	吳寶田
8	明星	0758-0000	綠地用地	16.41	16.41	吳寶田
9	明星	0758-0024	綠地用地	32.73	32.73	吳寶田
10	明星	0758-0025	綠地用地	113.64	113.64	吳寶田
11	明星	0758-0033	綠地用地	2,735.60	2,735.60	吳寶田
12	明星	0758-0040	綠地用地	1,116.36	1,116.36	吳寶田
13	明星	0758-0027	公園用地	666.54	666.54	吳寶田
14	明星	0758-0031	公園用地	278.72	278.72	吳寶田
15	明星	0758-0042	公園用地	921.74	921.74	吳寶田
16	明星	0758-0046	公園用地	56.35	56.35	吳寶田
17	明星	0758-0047	公園用地	481.18	481.18	吳寶田
18	明星	0758-0048	公園用地	247.25	247.25	吳寶田
19	明星	0798-0008	公園用地	1,745.43	1,745.43	吳寶田
20	明星	0798-0011	公園用地	1,595.79	1,595.79	吳寶田
21	明星	0798-0012	公園用地	500.32	500.32	吳寶田
22	明星	0798-0013	公園用地	459.83	459.83	吳寶田
23	明星	0798-0014	公園用地	169.00	169.00	吳寶田
24	明星	0989-0000	公園用地	2.53	2.53	吳寶田
25	明星	0990-0000	公園用地	3.10	3.10	吳寶田
26	明星	0758-0032	停車場用地	2,556.03	2,556.03	吳寶田
27	明星	0798-0009	第一種科技商務服務專用區	6,112.00	6,112.00	吳寶田
合計				65,297.76	65,297.76	-



資料來源：本計畫繪製。

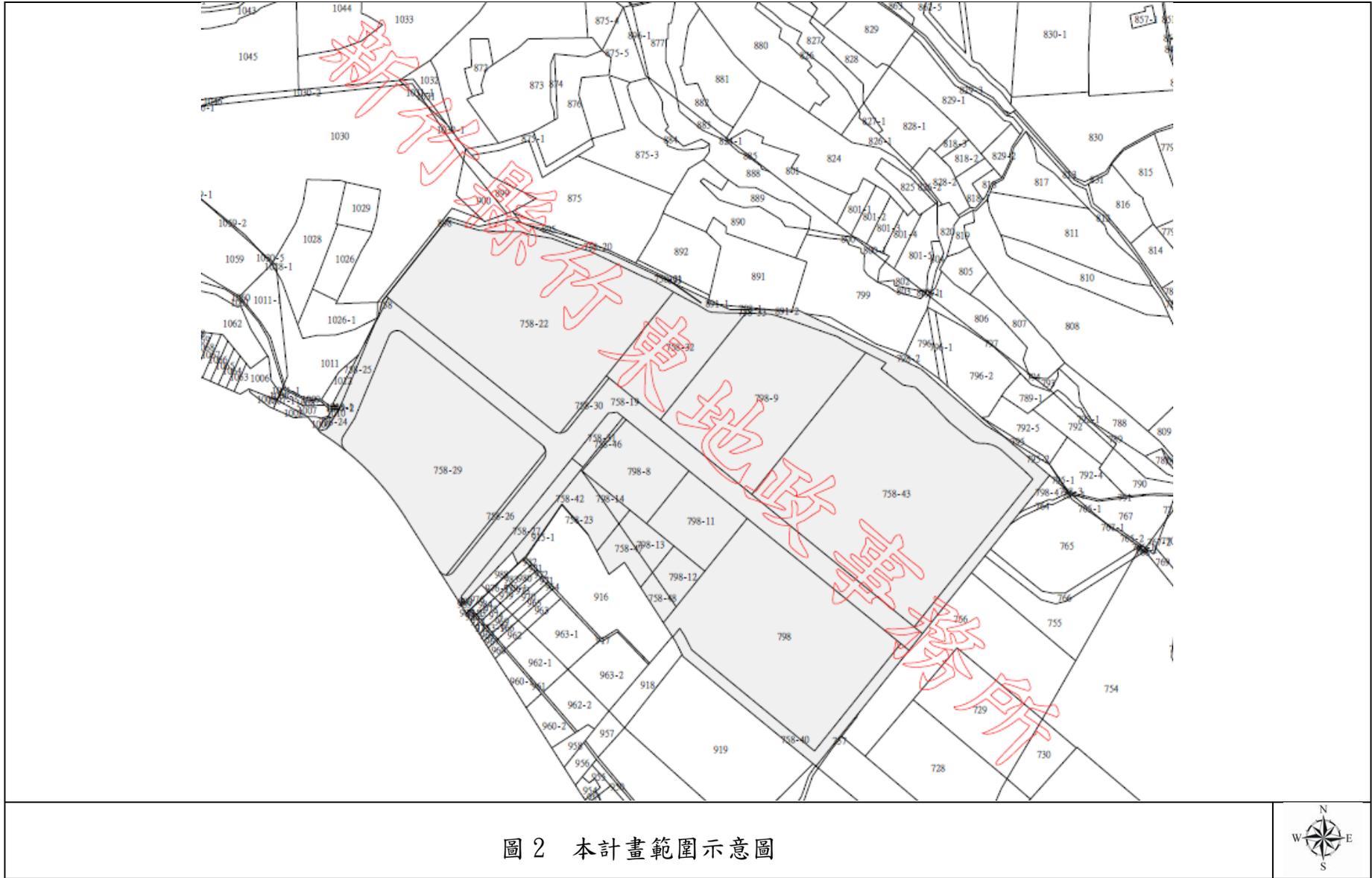
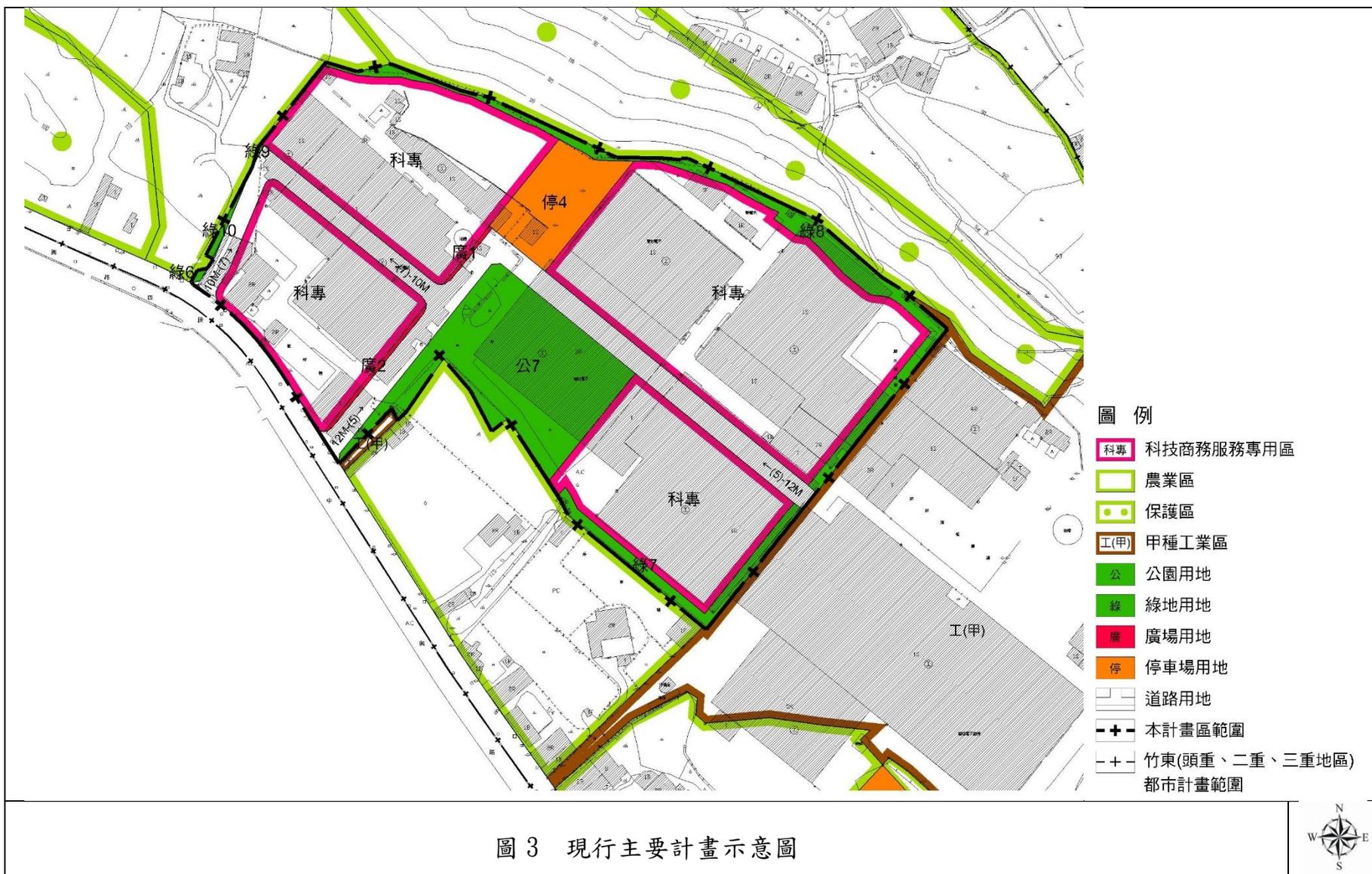


圖 2 本計畫範圍示意圖

資料來源：本計畫網路申領之電子謄本。



資料來源：本計畫繪製。

肆、現行主要計畫內容

一、土地使用計畫

(一)科技商務服務專用區

本計畫於西側與中興路北側、以及計畫區東側區內 12 公尺道路北側及南側附近劃設科技商務服務專用區，面積共計約 4.4963 公頃，佔本計畫區面積 68.86%。

(二)公共設施用地

劃設公共設施用地 2.0335 公頃，包括公園用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地及道路用地，佔本計畫區面積 31.14%。

表 2 本計畫現行主要計畫土地使用分區面積分配表

項目		面積(公頃)	百分比(%)	備註
土地使用分區	科技商務服務專用區	4.4963	68.86	捐贈可建築土地面積科技商務服務專用區 0.6112 公頃(佔本計畫區面積 9.36%)
	小計	4.4963	68.86	
公共設施用地	公園用地	0.7127	10.91	
	綠地用地	0.4019	6.16	
	廣場用地	0.0252	0.39	
	停車場用地	0.2556	3.91	
	道路用地	0.6381	9.77	
	小計	2.0335	31.14	
總計		6.5298	100.00	

註：1. 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。

2. 應捐贈公共設施用地及可建築土地面積：

- (1) 依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第六點之規定(略)：變更為住宅區、商業區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，分別不得低於 37%、40.5%。
- (2) 本計畫擬捐贈 31.14% 之公共設施用地，其面積為 2.0335 公頃 ($6.5298 \times 31.14\% = 2.0335$)。另外捐贈可建築土地面積科技商務服務專用區 0.6112 公頃 ($(6.5298 \times (40.5\% - 31.14\%)) = 0.6112$)。

二、實施進度及經費

(一)開發方式

1. 依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，申請人以捐贈公共設施用地及可建築土地為原則。
2. 公共設施用地由申請人負責開闢。
3. 樁位測釘及其費用申請人辦理及負擔，以符「社會成本內部化原則」。

(二)捐贈回饋

1. 捐贈科技商務服務專用區代用地面積約 0.6112 公頃。
2. 捐贈 2.0335 公頃之公共設施用地(包括公園用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地及道路用地)。
3. 捐贈之公共設施用地應於本計畫公告實施後，由開發者整體規劃、負責興闢完成後捐贈予新竹縣政府。
4. 開發者需於公共設施用地點交予新竹縣政府後負責管理維護 5 年。
5. 前述有關捐贈回饋事項，均應納入協議書載明。

(三)開發期程

所回饋捐地之公共設施用地，應於本計畫公告發布實施後三年內完成開闢，並回饋捐地予新竹縣政府。

表 3 本計畫現行主要計畫實施進度及經費表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式					費用 (萬元)	主辦 單位	預定完成 期限	經費 來源
		徵購 或撥 用	市 地 重 劃	區 段 徵 收	開 發 許 可	其 他				
公園用地、 綠地用地、 廣場用地、 停車場用地 及道路用地	2.0335	-	-	-	-	√	4,688	申請 人	本計畫發布 實施後三年 內應予以開 發建設(係 指公共設施 興闢完成並 移轉登記予 地方政府之 日)	銀行 貸 款、 自 資 金

伍、變更理由及內容

一、變更理由

(一)本案自都市計畫公告發布實施之日起，刻不容緩積極辦理相關作業

本案自都市計畫公告發布實施起，隨即辦理樁位測定作業(108年9月10日起樁位成果公告30天)、環境影響說明書變更內容對照表(108年6月5日~108年11月14日同意備查)、地籍逕為分割作業(109年1月3日逕為分割完成)、公共設施細部設計及水土保持規劃作業(109年2月~109年6月)、公共設施都市設計及審議作業(108年10月~108年12月2日)水土保持計畫審議作業(109年6月16日送審~109年10月22日核定)、109年12月14日取得水土保持施工許可證、109年12月28日辦理開工前說明會，並於110年3月4日申報開工後進場施工。

(二)新冠肺炎對建築相關行業缺工、缺料等衝擊，影響工程相關進度之推展

因應新冠肺炎對建築相關行業衝擊，新竹縣政府於109年4月28日宣佈109年核發之建造執照或雜項執照(核發日期為準)，或於109年12月31日前仍為有效執照者(已申報開工)等，無須經申請程序得自動延長竣工期限1年；110年5月12日再公告1次110年核發之建造執照或雜項執照(核發日期為準)，或於110年12月31日前仍為有效執照者(已申報開工)等，均無須經申請程序得自動延長竣工期限1年。

又110年5月中旬起全國疫情警戒升級至第三級，中央各部會陸續宣布各項因應措施(建議企業比照機關推動居家辦公、戶外及室內人數限制、調整放寬公共工程品管人員回訓期限等等措施)，本案施工現場為符合政府防疫措施無法依預定期程及充足之人力施工，已嚴重影響公共設施工程之工期進展。

(三)本案已申報開工施工中，建議考量新冠肺炎疫情對建築行業之衝擊，同意展延開發期限2年

原計畫開發期限規定包括兩部分：

1. 本計畫發布實施後三年內應予以開發建設(係指公共設施用地興闢完成並移轉登記予地方政府之日)。
2. 乙方具結保證於細部計畫發布實施後三年內應予以開發建設(係指公共設施用地興闢完成並移轉登記予甲方之日)。

本案110年3月已申報開工施工中(工期依環境影響說明書規定至少為

1年，加計完工驗收、點交及移轉程序等約需1年)，因應水土保持計畫現場施工課題，刻正辦理水土保持變更設計(110年8月6日~迄今)，後續工期尚需約6個月。考量新冠肺炎之疫情不穩定或突發之疫情警戒，申請展延上述開發期限之規定2年。

(四)配合後續實質開發單位變更都市計畫申請單位

本案現行計畫係由麗豐資產管理股份有限公司向新竹縣政府申請都市計畫變更完成公告實施並簽訂協議書在案；後續改由麗盛建設股份有限公司執行後續相關作業，並經申請變更水土保持義務人、及環境影響說明書變更內容對照表經主管機關同意在案(詳附件二)。

二、變更內容

本次申請變更內容如下表：

表4 主要計畫變更內容明細表(本次變更)

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	第九章實施進度及經費	本計畫發布實施後三年內應予以開發建設(係指公共設施用地興闢完成並移轉登記予地方政府之日)。	本計畫於本次變更公告發布實施後二年內應予以開發建設(係指公共設施用地興闢完成並移轉登記予地方政府之日)。	1.本案自都市計畫公告發布實施之日起，刻不容緩積極辦理相關作業。 2.新冠肺炎對建築相關行業缺工、缺料等衝擊，影響工程相關進度之推展。 3.本案已申報開工施工中，建議考量新冠肺炎疫情對建築行業之衝擊，同意展延開發期限2年。	
2	第十章細部計畫指導原則	「開發單位應於主要計畫核定前與新竹縣政府簽訂協議書，具結保證依自行整體開發計畫訂定之時程開發，並敘明計畫發布實施後三年內必需予以開發建設，否則依程序回復為工業區。」前開所謂計畫發布實施後三年內必需予以開發建設，係指本計畫發布實施後三年內必需完成公共設施興闢並移轉登記予地方政府。	「開發單位應於本次變更主要計畫核定前與新竹縣政府簽訂協議書，具結保證依自行整體開發計畫訂定之時程開發，並敘明本次變更計畫發布實施後二年內必需予以開發建設，否則依程序回復為工業區。」前開所謂本次變更計畫發布實施後二年內必需予以開發建設，係指本計畫本次變更發布實施後二年內必需完成公共設施興闢並移轉登記予地方政府。		
3	協議書	第二條:乙方申請範圍為新竹縣竹東鎮明星段 758、758-18、758-19、758-22、798、799-2、893-1、989、990、1000-1、1009-1、1011-2 以及 1012-1 地號等十三筆土地,面積共計 65,297.63 平方公尺。	第二條:乙方申請範圍為新竹縣竹東鎮明星段 <u>758 地號等二十七筆土地</u> ，面積共計 <u>65,297.76 平方公尺</u> 。		
		第六條：乙方的具結保證於細部計畫發布實施後三年內應予以開發建設(係指公共設	第六條：乙方的具結保證於本次變更細部計畫發布實施後二年內應予以開發建設(係		

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
		施用地興闢完成並移轉登記予甲方之日)。	指公共設施用地興闢完成並移轉登記予甲方之日)。		
4	申請單位	麗豐資產管理股份有限公司	麗盛建設股份有限公司	本案現行計畫係由麗豐資產管理股份有限公司向新竹縣政府申請都市計畫變更完成公告實施並簽訂協議書在案；後續改由麗盛建設股份有限公司執行後續相關作業，並經申請變更水土保持義務人、及環境影響說明書變更內容對照表經主管機關同意在案(詳附件二)。	

註：凡本次變更內容未指明部分變更部分，均以原計畫為準。

陸、其他

本次變更未指明者，悉依原計畫規定內容辦理。

附件一 個案變更同意函

正本

權 號：
保存年限：

新竹縣政府 函

中華民國 110 年 10 月 10 日
(110)(經政文)字第 094 號

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號
承辦人：江承佩
電話：03-5518101分機6212
傳真：03-5589621
電子信箱：10013152@hchg.govtw

248
新北市五股區成泰路1段189巷16號10樓

受文者：麗盛建設股份有限公司(代
表人:劉安琪君)

發文日期：中華民國110年11月5日
發文字號：府產城字第1105213480號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關為辦理「變更竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(合併『高速公路新竹交流道附近特定區計畫』新竹縣轄部分)(部分甲種工業區為科技商務服務專用區、公園用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地及道路用地)暨細部計畫擬定(開發期限展延及變更申請單位)」，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據都市計畫法第27條規定暨貴公司110年10月18日110麗盛發字第030號函賡續辦理。
- 二、查旨案原於本府102年10月22日府產城字第1020160308號函及竹東鎮公所於102年11月21日竹鎮建字第1020011563號函同意依都市計畫法第27條第1項第3款暨第2項規定辦理都市計畫個案變更，續於108年1月22日府產城字第1080000368A號、第1080000368B號函發布主要計畫及細部計畫實施在案(108年1月24日生效)，先予敘明。
- 三、另本府考量疫情為不可抗力因素且開發時程即將屆期，具有急迫之時效性，本府同意依都市計畫法第27條第1項第3

款暨第2項規定辦理都市計畫變更事宜。

四、請貴公司依都市計畫書圖製作要點製作計畫書圖各8份送至本處，俾憑辦理後續相關法定程序。

正本：麗盛建設股份有限公司(代表人:劉安琪君)

副本：長豐工程顧問股份有限公司、本府產業發展處城鄉發展科

縣長楊文科

附件二 水土保持義務人變更及環境影響說明書變更內容對照表同意文

檔 號：

保存年限：

新竹縣政府 函

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號

承辦人：林書汝

電話：03-5518101分機6219

傳真：03-5530557

電子信箱：linsuezu@hchg.gov.tw

受文者：本府國際產業發展處城鄉發展科

發文日期：中華民國108年6月17日

發文字號：府產城字第1085200832號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴公司申請變更「竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部分)明星段部分甲種工業區變更案水土保持計畫」水土保持義務人一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴公司108年6月13日豐竹字第078號函。
- 二、有關貴公司申請本案水土保持義務人變更一事，經檢核所附土地所有權人吳寶田君之授權文件，且敘明麗盛建設股份有限公司瞭解後續應履行之開發責任義務，爰此，本府同意貴公司申請變更水土保持義務人為麗盛建設股份有限公司。
- 三、副本抄送本府農業處，請准予備查時，依照水土保持計畫審核監督辦法第21條第3項規定，副知本處及相關機關。

正本：麗豐資產管理股份有限公司

副本：吳寶田君、麗盛建設股份有限公司、長豐工程顧問股份有限公司、新竹縣竹東

鎮公所、本府農業處山坡地保育科、本府國際產業發展處城鄉發展科

電子公文
交換章



檔 號：
保存年限：

108. 7. 08

新竹縣政府 函

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號
承辦人：曹中豪
電話：03-5518101分機2967
傳真：03-5540960
電子信箱：10011244@hchg.gov.tw

受文者：立洲工程顧問有限公司

發文日期：中華民國108年7月5日
發文字號：府農保字第1084059653號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司辦理「竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫
(合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄
部分)明星段部分甲種工業區變更案水土保持計畫」變更
水土保持義務人乙案，本府同意備查，請查照。

說明：

- 一、依據本府(國際產業發展處)108年06月17日府產城字第
1085200832號函暨復貴公司108年07月03日立顧字第
1080000233號函。
- 二、旨揭水土保持計畫水土保持義務人既經目的事業主管機關
核准變更，依據水土保持計畫審核監督辦法第21條規定，
本府同意變更水土保持義務人為麗盛建設股份有限公司。
- 三、副本抄送目的事業主管機關(本府國際產業發展處)及水土
保持義務人。

正本：立洲工程顧問有限公司

副本：麗盛建設股份有限公司(代表人:劉安琪君)、新竹縣竹東鎮公所、本府工務處、
本府農業處森林暨自然保育科、本府農業處山坡地保育科

2018/07/08
交 換 章

正本

檔 號：
保存年限：

新竹縣政府 函

中華民國 108 年 11 月 18 日
(108)(環發)字第 099 號

24870
新北市五股區成泰路一段189巷16號10樓

地址：302新竹縣竹北市光明五街62號
承辦人：張永信
電話：03-5519345分機5112
傳真：03-6560379
電子信箱：10013845@hchg.gov.tw

受文者：麗盛建設股份有限公司

發文日期：中華民國108年11月14日
發文字號：府授環發字第1088661913號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：貴公司所提「竹東（頭重、二重、三重地區）都市計畫（合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部分）明星段部分甲種工業區變更案」環境影響說明書變更內容對照表定稿本同意備查，請依環境影響評估（下稱環評）書件內容及審查結論切實執行，並依環評相關法規辦理，請查照。

說明：

- 一、依據本府環境保護局案陳貴公司108年11月11日豐竹字第83號函暨本府108年度第3次環境影響評估審查委員會會議決議辦理。
- 二、副本抄送目的事業主管機關（本府產業發展處），請依環境影響評估法第18條規定辦理追蹤事宜。

正本：麗豐資產管理股份有限公司、麗盛建設股份有限公司

副本：台灣省自來水股份有限公司第三區管理處、臺灣新竹農田水利會、新竹縣竹東鎮公所、長豐工程顧問股份有限公司、本府產業發展處、本府工務處、本府交通旅遊處、本府環境保護局環境資源發展科

縣長楊文科

本案依分層負責規定授權業務主管決行

**附件三 土地所有權人出具之土地變更使用同意書
暨協議書簽訂委託書**

附件四 變更申請單位協議書

附件五 個案變更前座談會辦理情形(施工前公開說明會)

麗盛建設股份有限公司 函

地 址：114065 臺北市內湖區新潮三路 268 號 6 樓
承辦人：吳泓勳 電話：(02) 2792-8618 # 894
聯絡人：徐培庭 電話：(04) 2310-0999

受文者：新竹縣政府

發文日期：中華民國 109 年 12 月 17 日
發文字號：109 麗盛發字第 008 號
速 別：一般
密等及解密條件：普通
附 件：如文

主旨：擬辦理「竹東（頭重、二重、三重地區）都市計畫（合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部分）明星段部分甲種工業區變更案環境影響說明書」（以下簡稱本案）施工前公開說明會，茲公開邀請相關單位、當地居民及有關機關團體等蒞臨指導，敬請 貴單位代達周知，請 查照。

說明：

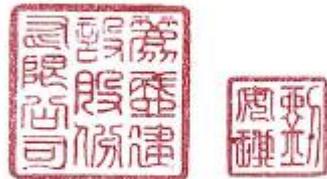
- 一、本案定稿本業經新竹縣政府環境保護局於民國 108 年 10 月 29 日府授環發字第 1088661393 號函備查，故依據「環境影響評估法」第 7 條第 3 項及「環境影響評估公開說明會作業要點」等相關規定辦理。
- 二、舉行說明會時間：民國 109 年 12 月 28 日（星期一）上午 10 時整。
- 三、舉行說明會地點：新竹縣竹東鎮公所三樓會議室（新竹縣竹東鎮東林路 88 號）。
- 四、開發行為名稱：
竹東（頭重、二重、三重地區）都市計畫（合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部分）明星段部分甲種工業區變更案環境影響說明書。

- 五、開發場所：竹東鎮明星段地號 758 號等，計畫面積約 6.5298 公頃。
- 六、舉行會議方式：簡報說明後，請與會者表達意見。
- 七、公開說明會當天如遇天災或人力無法抗拒情事，開發單位得終止會議之進行，並另行通知或公告再召開環境影響說明書公開說明會事宜。

正本：新竹縣政府、新竹縣政府產業發展處、新竹縣政府環境保護局、台灣自來水股份有限公司第三區管理處、行政院農業委員會農田水利署新竹管理處、新竹縣政府交通旅遊處、新竹縣政府工務處、新竹縣政府農業處、新竹縣政府地政處、新竹縣議會、新竹縣竹東鎮公所、新竹縣竹北市公所、新竹縣芎林鄉公所、新竹縣橫山鄉公所、新竹縣五峰鄉公所、新竹縣北埔鄉公所、新竹縣寶山鄉公所、新竹縣竹東鎮民代表會、新竹縣竹東鎮頭重里辦公處

副本：

董事長 劉安琪



麗盛建設股份有限公司 公告

公告日期：中華民國 109 年 12 月 17 日

主 旨：舉行「竹東（頭重、二重、三重地區）都市計畫（合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部分）明星段部分甲種工業區變更案環境影響說明書」施工前公開說明會。

依 據：依據環境影響評估法第七條第三項及環境影響評估公開說明會作業要點之規定辦理。

公告事項：

一、事由：說明本計畫內容，邀請並聽取與會者及有關機關之意見。

二、舉行會議時間：民國 109 年 12 月 28 日上午 10 時整。

三、舉行會議地點：新竹縣竹東鎮公所三樓會議室（新竹縣竹東鎮東林路 88 號）。

四、舉行會議方式：簡報說明後，請與會者及有關機關團體自由發問及討論。

五、開發行為名稱：

竹東（頭重、二重、三重地區）都市計畫（合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部分）明星段部分甲種工業區變更案環境影響說明書。

六、開發場所：竹東鎮明星段地號 758 號等，計畫面積約 6.5298 公頃。

七、開發行為內容摘要：

第一種科技商務服務專用區、第二種科技商務服務專用區等土地使用分區與鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地、道路用地等公共設施用地之開闢。

麗盛建設股份有限公司 函

聯絡地址：114065 臺北市內湖區新潮三路 268 號 6 樓

承辦人：吳泓勳 電話：(02) 2792-8618#894

聯絡人：徐培庭 電話：(04) 2310-0999

受文者：新竹縣政府

發文日期：中華民國 110 年 1 月 07 日

發文字號：110 麗盛發字第 001 號

速別：一般

密等及解密條件：普通

附件：如文

主旨：檢送「竹東（頭重、二重、三重地區）都市計畫（合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部分）明星段部分甲種工業區變更案環境影響說明書」施工前公開說明會之會議紀錄，敬請 貴單位代達周知，請 查照。

說明：一、依據「環境影響評估法」第 7 條第 3 項及「環境影響評估公開說明會作業要點」等相關規定暨本公司 109 年 12 月 17 日 109 麗盛發字第 008 號函續辦。

二、隨函檢附本案公開說明會會議紀錄乙份，其內容同時刊登於行政院環境保護署環評書件查詢系統之環評開發案論壇網站（<http://eiadoc.epa.gov.tw/EIAforum>），茲供自行下載。

正本：新竹縣政府、新竹縣政府產業發展處、新竹縣政府環境保護局、台灣自來水股份有限公司第三區管理處、行政院農業委員會農田水利署新竹管理處、新竹縣政府交通旅遊處、新竹縣政府工務處、新竹縣政府農業處、新竹縣政府地政處、新竹縣議會、新竹縣竹東鎮公所、新竹縣竹北市公所、新竹縣芎林鄉公所、新竹縣橫山鄉公所、新竹縣五峰鄉公所、新竹縣北埔鄉公所、新竹縣寶山鄉公所、新竹縣竹東鎮民代表會、新竹縣竹東鎮頭重里辦公處

副本：

董事長 劉安琪



第 1 頁，共 1 頁

「竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(合併「高速公路
新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部分)
明星段部分甲種工業區變更案環境影響說明書」
施工前公開說明會 會議紀錄

一、時間：109年12月28日(星期一)上午10時整

二、地點：新竹縣竹東鎮公所三樓會議室(地址：新竹縣竹東鎮東林路88號)

三、開發單位：麗盛建設股份有限公司

四、主持人：吳泓勳

五、出席單位及人員：(詳簽到簿)

六、會議議程

(一)主席致詞：大家好，本人是麗盛建設股份有限公司代表，接下來由長豐公司針對本案環境影響說明書相關施工內容進行說明，若大家有任何建議都可反應，感謝大家今日蒞臨指教。

(二)簡報與說明：(略)

(三)參加人員陳述或發問內容

以下針對與會人員(詳後附簽到簿)之意見陳述及發問內容摘要如下：

1. 新竹縣竹東鎮公所-機要秘書(王先生)

(1)依照目前開發計畫共分為4大區塊，其中2塊區域是商辦，另外2塊為住宅用地。請問4大區塊中共有設計幾戶？

(2)本案預計多久時間可以開發完成？

(3)滯洪池應有適當的安全設施。

(4)公園內佈設自動澆灌系統。

2. 新竹縣竹東鎮頭重里里長(曾先生)

(1)因基地西南側為中興路，民眾大約在9點左右上班，所以施工期間是否能避免在上下班時段有大型機具車輛進出，以維護安全。

3. 余議員筱菁

(1)建議人行道部份需留出卸貨區的回槽空間，防止未來商店與便利店卸貨時停在路口，阻礙車輛行進視線不良，導致危險。

(2)路樹空間規劃必須依法保留適當空間。

(3)排水孔蓋開孔最好設計規劃在人行道的側邊，不要用平面式的路旁鐵片孔蓋，以防下雨天時打滑，並請留意柏油鋪設時與水泥路面的高低落差。

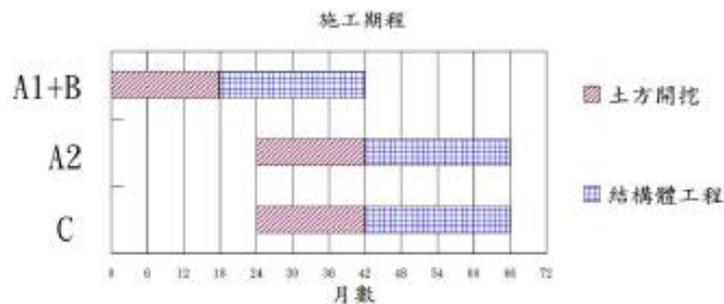
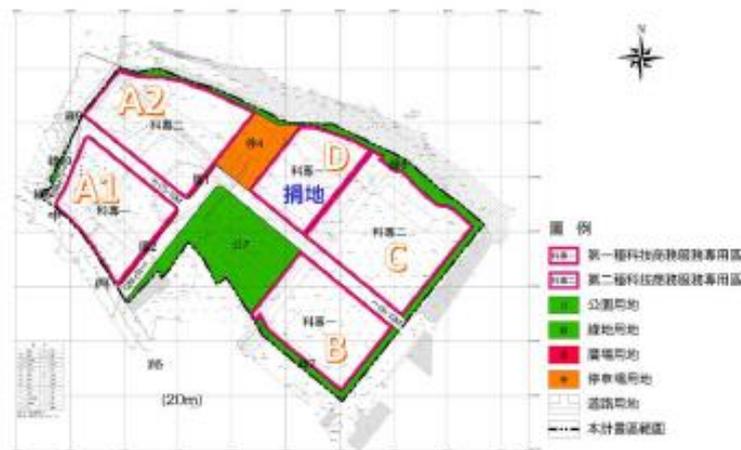
- (4)人行道寬度、高度必須符合相關規定。
- (5)道路變更時若有號誌與路線規劃的問題，須依據都市規劃的時程依法辦理，道路寬度與捐贈等其餘事項後續將向產發處城鄉科了解。
- (6)本次動工整地的公園部份，強烈建議不要設置路擋，會影響到腳踏車與輪椅的友善通行，請在設計上多加考量。

(四)開發單位綜合回應及結論說明內容：

1. 本計畫開發期程可分為公共工程階段、建築工程階段及營運階段，前二者合稱施工階段。本案公共工程期間將一次全區同時進行開發，完成整地排水等必要工程，工期以 12 個月計算，且計畫區公共工程完工後，需捐贈予新竹縣政府，故公共工程施工階段之相關環境保護對策將由開發單位責成施工單位依照環說書內容確實執行。公共工程完工後始進入建築階段。建築工程階段則分期分區開發，其規劃如下：

- (1) A1 區及 B 區先行進行地下室土方開挖，施工期程不少於 1.5 年，隨後 A1 區及 B 區得進行建物結構體工程，其施工期程不少於 2 年。
- (2) 於 A1 區及 B 區至少進行 0.5 年之結構體工程後，A2 區及 C 區始得進行地下室土方開挖，施工期程不少於 1.5 年，隨後 A2 區及 C 區得進行建物結構體工程，其施工期程不少於 2 年。

另外，因目前規劃設計圖面尚在修正檢核中，尚無確切的戶數。



2. 為減緩本計畫區施工階段對於周邊道路系統服務效率之影響，故研提相關交通改善策略，相關策略茲說明如下：
 - A. 出入口指派專員管制
施工作業區段或出入口，配置交通指揮人員或加強設置必要之交通標誌、標線與號誌，以維持施工及交通安全。
 - B. 設置安全設施
施工階段於工區四周依規定設置安全圍籬，於圍籬頂或轉角處裝設警告標誌，並於施工車輛進出工地時，於出入口處設置指揮交通哨及豎立明顯之導引標誌，提醒車輛及行人通行注意。夜晚時，於施工道路之出入口處設紅色閃光器。
 - C. 避免尖峰時段進行運輸
對於需佔用較大工作範圍區之施工作業項目，或路段區取棄土方運送量需較多之工程車輛者，避免於交通尖峰時段內進行。
 - D. 強化進出車輛檢查管理
各建築工地卡車出入口處予以管制或施以車輛裝載狀況之檢查（包括裝載量、覆蓋及清洗等），以避免因超載或外漏而破壞路面及造成裝載物散落，而影響道路交通、行車安全與發生二次公害。
 - E. 停車管制
由開發單位協調交通主管機關執行施工路段區及其鄰近道路禁止路邊停車，並加強拖吊或取締，以減化路幅被佔用所造成交通服務容量之降低，以及非必要之交通干擾現象。
3. 本基地區內道路以交通部 97 年 1 月頒布「公路路線設計規範」及內政部 98 年 4 月頒布「市區道路及附屬工程設計規範」為規劃設計標準。
4. 公園設計將依水土保持計畫及都市設計審議結果辦理。
5. 有關本案通過之環境影響說明書內容皆可於環評書件查詢系統閱覽，後續亦將依相關對策內容確實辦理執行。感謝大家今日的參與及建議意見提供，將提供相關施工單位檢討考量，今日施工前公開說明會結束，謝謝各位。

七、施工前公開說明會現場照片



八、簽到簿

「竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部分)明星段部分甲種工業區變更案環境影響說明書」施工前公開說明會

簽名表

一、時間：民國 109 年 12 月 28 日 星期一 上午 10 時 00 分

二、地點：新竹縣竹東鎮公所三樓會議室 (新竹縣竹東鎮東林路 88 號)

三、出席單位及人員

單位	職稱	姓名
新竹縣議會	議員助理	林淑莉
		余福
新竹縣竹東鎮公所	機要秘書	王提提
新竹縣竹北市公所		
新竹縣芎林鄉公所		
新竹縣橫山鄉公所		
新竹縣五峰鄉公所		
新竹縣北埔鄉公所		
新竹縣寶山鄉公所		

「竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部分)明星段部分甲種工業區變更案環境影響說明書」施工前公開說明會

簽名表

- 一、時間：民國 109 年 12 月 28 日 星期一 上午 10 時 00 分
- 二、地點：新竹縣竹東鎮公所三樓會議室 (新竹縣竹東鎮東林路 88 號)
- 三、出席單位及人員

單位	職稱	姓名
新竹縣竹東鎮民代表會	代表	林朝政
新竹縣竹東鎮頭重里辦公處	里長	曾俊偉

「竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部分)明星段部分甲種工業區變更案環境影響說明書」施工前公開說明會

簽名表

一、時間：民國 109 年 12 月 28 日 星期一 上午 10 時 00 分

二、地點：新竹縣竹東鎮公所三樓會議室 (新竹縣竹東鎮東林路 88 號)

三、出席單位及人員

單位	職稱	姓名
開發單位- 麗盛建設(股)有限公司		吳泓勳
		吳冠如
		陳曉暉
		鍾維
規劃單位- 長豐工程顧問(股)公司		蔡冠如
		徐培庭
		黃俊豪
		巫善芳

變更竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫
(合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部分)(部分甲種工業區為科技
商務服務專用區、公園用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地及道路用地)(開發期
限展延)案

業務承辦 人 員	
業務單位 主 管	

變 更 機 關 ： 新 竹 縣 政 府
申 請 單 位 ： 麗 盛 建 設 股 份 有 限 公 司
中 華 民 國 一 一 〇 年 十 一 月