討論事項及編號	第 327 次〈第 2 案〉	所屬鄉鎮市：竹東鎮	日期：111 年 1 月 26 日
案由	**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)案**		
說明	**一、 本案緣起：** 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. 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)。 因應新冠肺炎對建築相關行業衝擊，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		

<table>
<tr><td>討論事項及編號</td><td>第 327 次〈第 2 案〉</td><td>所屬鄉鎮市：竹東鎮</td><td>日期：111 年 1 月 26 日</td></tr>
<tr><td>案由</td><td colspan="3">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)案</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3">行調整，故研提本次變更主要計畫。

二、 本案辦理歷程說明：

(一)110 年 12 月 10 日至 111 年 1 月 9 日公開展覽 30 日。
(二)111 年 1 月 5 日假竹東鎮公所 3 樓會議室辦理公開展覽說明會。
三、 變更機關：新竹縣政府
四、 申請單位：麗盛建設股份有限公司。
五、 規劃單位：長豐工程顧問有限公司。
六、 法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款暨第 2 項。
七、 計畫範圍：
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，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。
八、 變更計畫內容：詳計畫書及附件。
九、 本案人民團體陳情意見：公開展覽期間(含逾期)公民或團體陳情意見共 0 件。</td></tr>
<tr><td>作業單位初核意見</td><td colspan="3">一、有關本次變更係因新冠肺炎對建築相關行業衝擊,導致無法依照預定期程完成相關工程事項，故申請開發期程展延，請申請單位再予補充說明受到疫情衝擊影響之內容及目前開發進度(含公共設施興闢)，提請委員會討論。

二、本案現行計畫係由土地所有權人委託「麗豐資產管理股份有限公司」向本府申請都市計畫變更完成公告實施並簽訂協議書在案，本次變更開發單位(麗豐→麗盛)，涉及變更原協議書簽訂內容，後續請申請單位配合辦理。

三、另本案於 110 年 11 月 12 日審計部臺灣省新竹縣審計室審核通知改善事項內,請本府於各工業區個案變更計畫書中增訂都市計畫工業區檢討變更審議規範第 6 點規定第 5 款「於 1</td></tr>
</table>

討論事項及編號	第327次〈第2案〉	所屬鄉鎮市：竹東鎮	日期：111年1月26日
案由	**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)案**		
	年內依法定程序檢討變更恢復為原計畫工業區」之時限規定，以有效督促申請單位確依核定都市計畫及協議書執行，進而實現配合都市經濟整體發展之目標，請規劃單位納入計畫書訂定。		
委員會決議	一、請規劃單位(申請單位)依下列各點補充資料後，再提大會報告： (一)考量開發單位後續若將本案之開發、經營或管理權力讓予他人時，恐影響承諾回饋事項履行義務，爰請開發單位再研擬相關計畫並納入計畫書載明。 (二)本案捐贈公共設施管理維護事項，請開發單位再予接管單位進行研商，以利後續執行作業。 二、除上述決議事項外，其餘部分准照作業單位初核意見通過，並授權業務單位查核，免再提會討論。		

附件:本次提會變更內容

表 1：本次主要計畫變更內容明細表(本次變更)

<table>
<tr><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">位置</th><th colspan="2">變更內容</th><th rowspan="2">變更理由</th><th rowspan="2">備註</th></tr>
<tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr>
<tr><td>1</td><td>第九章實施進度及經費</td><td>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)。</td><td>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)。</td><td rowspan="4">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。</td><td></td></tr>
<tr><td>2</td><td>第十章細部計畫指導原則</td><td>「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。</td><td>「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。</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">3</td><td rowspan="2">協議書</td><td>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。</td><td>第二條:乙方申請範圍為新竹縣竹東鎮明星段 758 地號等二十七筆土地，面積共計 65,297.76 平方公尺。</td><td></td></tr>
<tr><td>第六條：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)。</td><td>第六條：乙方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(係指公共設施用地興闢完成並移轉登記予甲方之日)。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>4</td><td>申請單位</td><td>麗豐資產管理股份有限公司</td><td>麗盛建設股份有限公司</td><td>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)。</td><td></td></tr>
</table>

註：凡本次變更內容未指明部分變更部分，均以原計畫為準。

表 2 本次細部計畫變更內容明細表(本次變更)

<table>
<tr><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">位置</th><th colspan="2">變更內容</th><th rowspan="2">變更理由</th><th rowspan="2">備註</th></tr>
<tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr>
<tr><td>1</td><td>第六章事業及財務計畫</td><td>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)。</td><td>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)。</td><td rowspan="3">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。</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">2</td><td rowspan="2">協議書</td><td>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。</td><td>第二條:乙方申請範圍為新竹縣竹東鎮明星段 758 地號等二十七筆土地，面積共計 65,297.76 平方公尺。</td><td></td></tr>
<tr><td>第六條：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)。</td><td>第六條：乙方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(係指公共設施用地興闢完成並移轉登記予甲方之日)。</td><td></td></tr>
<tr><td>3</td><td>申請單位</td><td>麗豐資產管理股份有限公司</td><td>麗盛建設股份有限公司</td><td>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)。</td><td></td></tr>
</table>

註：凡本次變更內容未指明部分變更部分，均以原計畫