

新竹縣第 333 次都市計畫委員會會議紀錄

一、本次會議審議案件：

- (一)「變更高速公路新竹交流道附近特定區計畫(部分農業區為住宅區、商業區、道路用地)(土地使用分區管制要點增列公共設施多目標使用項目)細部計畫案」。
- (二)「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(開發期限展延及變更申請單位)案」。

二、時間：113 年 3 月 25 日（星期六）上午 10 時整

三、地點：本府前棟 2 樓簡報室

四、主持人：陳委員偉志(由各委員推派)。

五、出席委員：詳會議簽到簿。

六、出席單位：詳會議簽到簿。

七、決議：詳如後附。

八、散會：下午 11 時整。

討 論 事 項 及 編 號	第 3 3 3 次 〈 第 1 案 〉	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 東 鎮	日期：112 年 3 月 25 日
案 由	「變更高速公路新竹交流道附近特定區計畫(部分農業區為住宅區、商業區、道路用地)(土地使用分區管制要點增列公共設施多目標使用項目)細部計畫」案		
說 明	一、 本案緣起： 本計畫區原屬「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」，其於民國 67 年 2 月發佈實施，後經士群建設股份有限公司申請都市計畫個案變更，其主要計畫「變更高速公路新竹交流道附近特定區計畫(部分農業區為住宅區、商業區及道路)案」於 92 年 4 月 9 日公告實施，細部計畫則於 92 年 8 月 21 日公告實施，續考量建築計畫執行可行性及居民集會與活動場所需求，辦理 2 次細部計畫變更，並分別於 95 年 6 月 15 日及 101 年 6 月 12 日公告在案。 竹東鎮為本縣第 2 大行政轄區，新生兒出生人口數亦排名本縣第 2，經考量現有公共托育設施已不敷民眾送托需求，且竹東尚未有大型公共托育設施，為配合衛生福利部之前瞻基礎建設計畫及打造友善在地托育環境，刻不容緩，具有急迫之時效性，故擬於本計畫區內公園用地增列「社會福利設施」多目標使用項目，以促進公共設施用地多元彈性之開發利用，嘉惠地方民眾。本案業經新竹縣政府 111 年 7 月 15 日府產城字第 1115201968 號函，認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項之規定辦理逕為變更，以滿足竹東鎮托育機構之需求。 二、 本案辦理歷程說明： (一) 112 年 2 月 6 日至同年 3 月 12 日公開展覽 34 日(包含 228 連假期間)。 (二) 112 年 2 月 16 日下午 2 時 00 分假竹東鎮頭重社區活動中心一樓(新竹縣竹東鎮富榮街 25 號)舉辦公開展覽說明會。 三、 變更機關：新竹縣政府。 四、 申請單位：新竹縣政府社會處。 五、 規劃單位：四海工程顧問有限公司。 六、 法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項。 七、 計畫範圍：		

討 論 事 項 及 編 號	第 3 3 3 次 〈 第 1 案 〉	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 東 鎮	日期：112 年 3 月 25 日																																																
案 由	「變更高速公路新竹交流道附近特定區計畫(部分農業區為住宅區、商業區、道路用地)(土地使用分區管制要點增列公共設施多目標使用項目)細部計畫」案																																																		
	本計畫區位於竹東鎮臺鐵新竹內灣支線竹中火車站東側及縣道 122(中興路四段)北側，計畫範圍為以臺鐵新竹內灣支線及配合台鐵新竹內灣支線改善計畫所劃設之 20 公尺計畫道路(東科路)為界，計畫面積為 5.9156 公頃。 八、 變更計畫內容：詳計畫書及附件。 <table><tr><th colspan="3">原條文</th><th colspan="3">修正條文</th></tr><tr><td colspan="3">九、 本計畫公共設施用地之建蔽率上限及容積率上限規定如下：</td><td colspan="3">九、 本計畫公共設施用地之建蔽率上限及容積率上限規定如下：</td></tr><tr><td>公共設施用地名稱</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td><td>公共設施用地名稱</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>廣場兼停車場用地</td><td>5%</td><td>10%</td><td>廣場兼停車場用地</td><td>5%</td><td>10%</td></tr><tr><td>停車場用地</td><td>平面： 10% 立體： 80%</td><td>平面： 20% 立體： 960%</td><td>停車場用地</td><td>平面： 10% 立體： 80%</td><td>平面： 20% 立體： 960%</td></tr><tr><td>公園用地</td><td>15%</td><td>30%</td><td>公園用地</td><td>15%</td><td>30%</td></tr><tr><td>兒童遊樂場用地</td><td>15%</td><td>30%</td><td>兒童遊樂場用地</td><td>15%</td><td>30%</td></tr><tr><td>污水處理廠用地</td><td>40%</td><td>240%</td><td>污水處理廠用地</td><td>40%</td><td>240%</td></tr></table> 公園用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用，其多目標使用之項目為非營 公園用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用，其多目標使用之項目為非營			原條文			修正條文			九、 本計畫公共設施用地之建蔽率上限及容積率上限規定如下：			九、 本計畫公共設施用地之建蔽率上限及容積率上限規定如下：			公共設施用地名稱	建蔽率	容積率	公共設施用地名稱	建蔽率	容積率	廣場兼停車場用地	5%	10%	廣場兼停車場用地	5%	10%	停車場用地	平面： 10% 立體： 80%	平面： 20% 立體： 960%	停車場用地	平面： 10% 立體： 80%	平面： 20% 立體： 960%	公園用地	15%	30%	公園用地	15%	30%	兒童遊樂場用地	15%	30%	兒童遊樂場用地	15%	30%	污水處理廠用地	40%	240%	污水處理廠用地	40%	240%
原條文			修正條文																																																
九、 本計畫公共設施用地之建蔽率上限及容積率上限規定如下：			九、 本計畫公共設施用地之建蔽率上限及容積率上限規定如下：																																																
公共設施用地名稱	建蔽率	容積率	公共設施用地名稱	建蔽率	容積率																																														
廣場兼停車場用地	5%	10%	廣場兼停車場用地	5%	10%																																														
停車場用地	平面： 10% 立體： 80%	平面： 20% 立體： 960%	停車場用地	平面： 10% 立體： 80%	平面： 20% 立體： 960%																																														
公園用地	15%	30%	公園用地	15%	30%																																														
兒童遊樂場用地	15%	30%	兒童遊樂場用地	15%	30%																																														
污水處理廠用地	40%	240%	污水處理廠用地	40%	240%																																														

討 論 事 項 及 編 號	第 3 3 3 次 〈 第 1 案 〉	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 東 鎮	日期：112 年 3 月 25 日		
案 由	「變更高速公路新竹交流道附近特定區計畫(部分農業區為住宅區、商業區、道路用地)(土地使用分區管制要點增列公共設施多目標使用項目)細部計畫」案				
	<table><tr><td>業性之集會所、民眾活動中心。</td><td>業性之集會所、民眾活動中心、<u>社會福利設施</u>。</td></tr></table> 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。			業性之集會所、民眾活動中心。	業性之集會所、民眾活動中心、 <u>社會福利設施</u> 。
業性之集會所、民眾活動中心。	業性之集會所、民眾活動中心、 <u>社會福利設施</u> 。				
作 業 單 位 初 核 意 見	一、 為避免本案與 101 年 6 月 12 日發布實施之「變更高速公路新竹交流道附近特定區計畫(部分農業區為住宅區、商業區、道路用地)(土地使用分區管制要點增列公共設施多目標使用項目)細部計畫」混淆，建請修正計畫書案名為「變更高速公路新竹交流道附近特定區計畫(部分農業區為住宅區、商業區、道路用地)(土地使用分區管制要點增列公共設施多目標使用項目-<u>社會福利設施</u>)細部計畫」。 二、 計畫書相關內容請確實依「都市計畫書圖製作要點」規定辦理。				
委 員 會 決 議	除下列各點外，本案准照作業單位初核意見通過，免再提會討論，並授權作業單位查核後，辦理後續法定程序。 一、 請補充辦理本次變更案之緣由，係為本案係屬依都市計畫農業區變更使用審議規範變更之案件，故倘須依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限，其項目並應在計畫書中敘明。 二、 請補充說明本案社會福利設施用地對於未來人口結構改變(例如高齡化等社會福利相關議題)之彈性應對方案，並請具體描述社會福利設施用地計畫及其內容。 三、 計畫書中之書圖疏漏部分，請予以檢核並修正。				

討 論 事 項 及 編 號	第 3 3 3 次 〈 第 2 案 〉	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 東 鎮	日期：112 年 3 月 25 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(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；另申請單位與本府簽訂之協議書，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)。 因應新冠肺炎疫情衝擊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，本案前於本縣都市計畫委員會111 年 1 月 26 日第 327 次會議提請審議，會議決議請規劃單位(申請單位)依下列各點補充資料後，再提大會報告： 1. 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。 2. 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。 又本計畫自公告發布實施後積極接續辦理相關程序，實		

討 論 事 項 及 編 號	第 3 3 3 次 〈 第 2 案 〉	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 東 鎮	日期：112 年 3 月 25 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(開發期限展延及變更申請單位)案		
	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、協議書及前次(第 327 次)都委會決議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。 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)111 年 1 月 26 日新竹縣都市計畫委員會第 327 次會議決議請規劃單位(申請單位)補充資料後，再提大會報告。 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。		
作 業 單 位 初 核 意 見	一、有關本次變更係依本縣都市計畫委員會 111 年 1 月 26 日第 327 次會議決議事項，請申請單位補充資料後，再提請委員會討論；另有開發期限展延時程之計算，依實際執行狀況		

討 論 事 項 及 編 號	第 3 3 3 次 〈 第 2 案 〉	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 東 鎮	日期：112 年 3 月 25 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(開發期限展延及變更申請單位)案		
	所需，再進行調整並提請委員會討論。 二、有關本計畫回饋事項涉土地處分部分，因本計畫範圍之土地所有權人於111年5月有所異動，申請單位於112年3月補附「土地變更使用同意書暨協議書簽訂委託書」等相關文件至府，請規劃單位(申請單位)補充說明並請納入計畫書，以資查考。 三、考量作業單位無法隨時即時更新土地權屬情形，申請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，爰請申請單位俟各項公共設施點交驗收並移轉權屬完成後，方得進行後續各科技商務服務專用區申請建築執照等相關作業程序，納入計畫書載明。 四、有關本計畫捐贈公共設施管理維護事項，請申請單位再依各次定期追蹤會議結論(直至本次都委會為止，已召開111年9月26日、同年10月31日、同年11月29日、同年12月29日共4次定期追蹤會議)與各公共設施用地接管單位進行研商，以利後續執行作業。 五、依第327次都委會會議決議同意本案展延開發期限<u>2年(113年1月23日前完成公設用地興闢完成並移轉登記)</u>，後申請單位因實際執行情況所需調整為展延開發期限<u>3年(114年1月23日前完成公設用地興闢完成並移轉登記)</u>，請申請單位以本計畫公告發布實施日(108年1月22日)為展延期限之計算始點，並說明所需展延時程。		
委 員 會 決 議	本案准照作業單位初核意見原則通過，並確認<u>展延開發期限為114年1月23日前完成公設用地興闢完成並移轉登記</u>，惟須請申請人針對本案變更申請人(變更麗豐資產管理股份有限公司為麗盛建設股份有限公司)一節提供相關文件予本府，確認其相關法制規定之適法性後，再修正計畫書中文字誤繕部分後，提送修正後計畫書至府，免再提會討論，並授權作業單位查核後，逕送內政		

討 論 事 項 及 編 號	第 3 3 3 次 〈 第 2 案 〉	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 東 鎮	日期：112 年 3 月 25 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(開發期限展延及變更申請單位)案		
	部都市計畫委員會審議。		