

討 論 事 項 及 編 號	第 3 1 1 次 〈 第 1 案 〉	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 東 鎮	日期：109 年 4 月 15 日
案 由	「擬定新竹科學工業園區特定區計畫主要計畫(部分零星工業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地及部分農業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地)細部計畫—新竹縣轄部分」案		
說 明	一、 本案辦理歷程說明： (一)本細部計畫案公開展覽日期，自 104 年 11 月 2 日起至 104 年 12 月 3 日止計 31 天，並於 104 年 11 月 18 日(三)上午 10 時於竹東鎮公所 3 樓會議室舉辦說明會。 (二)本案前由召集人解委員鴻年、賴委員以軒、文委員祖湘、吳委員洋平、古委員宜靈、郭委員嘉昌、吳委員俊福等七位委員組成專案小組；並已分別於 105 年 1 月 20 日及 105 年 2 月 4 日召開二次會議聽取簡報及人民陳情意見，並獲致具體初步建議意見；另由白委員仁德、賴委員以軒、吳委員洋平、郭委員嘉昌、黃委員秋榮、謝委員正穎及王委員莉娟等七人組新專案小組，並由白委員仁德擔任召集人，並於 105 年 6 月 15 日、10 月 21 日召開第三次、第四次專案小組會議聽取簡報，經本案第四次專案小組會議同意補充修正計畫書、圖提送大會審議，並於 106 年 5 月 25 日縣都委會第 292 次會議審議通過。(詳表一及圖一)。 二、 計畫緣起：本案基地原於「新竹科學工業園區特定區計畫主要計畫—新竹縣轄部分」規劃為零星工業區及農業區，惟在上述都市計畫工業區之發展趨勢下，原設址之鼎泰家具廠股份有限公司已於民國 101 年 6 月申請遷移至他處，原該工廠已停止營運生產，致目前廠區閒置未加以利用，配合周邊土地使用目前正進行重新定位調整；故於「變更新竹科學工業園區特定區計畫主要計畫—新竹縣轄部分(部分零星工業區、農業區為商業區)」案中擬變更都市計畫土地使用分區為產業商務專用區，以促進土地有效利用，而本細部計畫乃配合前述變更案之所需，並依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定而擬定之細部計畫案。 三、 計畫範圍：本計畫位於新竹縣竹東鎮中興路四段與柯湖路一段交叉口，為竹東鎮頭重埔段 315-3 等 23 筆地號土地，面積總計 1.9834 公頃。		

討 論 事 項 及 編 號	第 3 1 1 次 〈 第 1 案 〉	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 東 鎮	日期：109 年 4 月 15 日
案 由	「擬定新竹科學工業園區特定區計畫主要計畫(部分零星工業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地及部分農業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地)細部計畫—新竹縣轄部分」案		
	四、申請單位：李文紹、張文錦 五、委託規劃單位：龍楹工程顧問股份有限公司 六、擬定細部計畫機關：新竹縣政府 七、法令依據： (一)都市計畫法第 22 條。 (二)都市計畫法第 24 條。 八、細部計畫內容：詳計畫書，本次提會審議內容詳表二。 九、主要計畫審議歷程： (一)內政部都市計畫委員會專案小組分別於 107 年 3 月 2 日、107 年 8 月 1 日、108 年 1 月 3 日召開 3 次專案小組會議，並提經 108 年 10 月 29 日第 956 次會議審議通過。 (二)本案除下列各點外，其餘准照新竹縣政府 108 年 8 月 23 日府產城字第 1085212927 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。 1. 本案請新竹縣政府與全部土地所有權人簽訂協議書，具結保證依核定計畫書、圖有關規定辦理，並納入都市計畫書規定，以利執行；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。 2. 「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「都市計畫農業區變更使用審議規範」有關規定，除已於主要計畫辦理者外，其餘請新竹縣政府於細部計畫核定前檢討辦理。 十、綜上，本細部計畫案因涉及主要計畫部都委會決議，需修正前經本縣都市計畫委員會第 292 次會議審決之計畫書內容，再提新竹縣都市計畫委員會審議。		
作 業 單 位 初 核 意 見	一、P3-5:本案基地坡度分析，僅見基地高程圖說，未見相關		

討 論 事 項 及 編 號	第 3 1 1 次 〈 第 1 案 〉	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 東 鎮	日期：109 年 4 月 15 日
案 由	「擬定新竹科學工業園區特定區計畫主要計畫(部分零星工業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地及部分農業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地)細部計畫—新竹縣轄部分」案		
	坡度分析，請規劃單位說明後並補充於報告書。 二、 P6-2:請規劃單位說明本案開發時程規劃原意為何，並提委員會討論。 三、 本案綠地建議依本縣各都市計畫區土管通例，於開發興築前將開發計畫提經「本縣都市設計審議委員會」審查通過後方得施工。 四、 P6-1:有關公共設施管理維護部分，請各需用單位表示意見。		
委 員 會 決 議	除下列各點外，其餘授權業務單位查核後，辦理後續法定程序。 一、 請更新現況資料基礎資料至 105 年，另本案污水處理計畫推估數據內容多處不一致，請再確為檢核修正。 二、 本案公共設施點交予本府後負責管理維護 6 年。 三、 本案綠地依本縣各都市計畫區土管通例，於開發興築前將開發計畫提經「本縣都市設計審議委員會」審查通過後方得施工。		

表一 新竹縣都市計畫委員會第 292 次會審議通過土地使用計畫面積表

項目		面積(公頃)	比例(%)	備註
產業商務專用區		1.3464	67.88	含捐地面積 0.2062 公頃(10.39%)
公共設施用地	廣場兼停車場用地	0.4442	22.40	
	綠地	0.1928	9.72	
	小計	0.6370	32.12	
總計		1.9834	100.00	



圖一 新竹縣都市計畫委員會第 292 次會審議通過土地使用計畫示意圖

表二 本次提會審議內容

項次	項 目	縣都委會第 292 次會議審議通過內容	配合主計部都委 956 次大會審定內容修訂	修訂理由	修正後計畫書頁碼
1	第三章第二節社會經濟環境分析	更新人口、產業基本資料及及補充、調整分析內容。		配合資料之更新及內政部都委會審查建議補充修正。	P3-6~p3-16
2	第三章第一節自然環境分析	無基地坡度分析	增列四、基地坡度分析	依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 39 點規定，應說明變更基地之坡度情形，且地形在坵塊圖上之平均坡度達 15%以上者，應有建蔽率及容積率之限制。	P3-5
3	第四章第二節回饋計畫說明 一、依相關法令規定計算之回饋內容	應規劃公共設施用地不得少於 <u>0.6161</u> 公頃(變更基地總面積之 <u>31.06%</u>)，需回饋捐贈之產業商務專用區面積不得低於 0.1852 公頃(變更基地總面積之 9.33%)，二者合計面積 <u>0.8013</u> 公頃，約占變更總面積之 <u>40.39%</u> 。	應規劃公共設施用地不得少於 <u>0.6370</u> 公頃(變更基地總面積之 <u>32.11%</u>)，需回饋捐贈之產業商務專用區面積不得低於 0.1852 公頃(變更基地總面積之 9.33%)，二者合計面積 <u>0.8222</u> 公頃，約占變更總面積之 <u>41.45%</u> 。	原計畫依相關法令規定計算之回饋內容有誤，依法規檢討修正。	P4-2
4	第五章第五節都市防災	配合主要計畫補充修正		配合主要計畫書之都市防災計畫補充修正。	P5-4~p5-9

項次	項 目	縣都委會第 292 次會議審議通過內容	配合主計部都委 956 次大會審定內容修訂	修訂理由	修正後計畫書頁碼
	計畫				
5	第五章第七節污水處理及垃圾處理計畫	原無該章節	補充增加	配合主要計畫書之污水處理及垃圾處理計畫增加補充。	P5-11
6	第五章第八節土地使用分區管制要點及都市設計管制事項第三點	「產業商務專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 260%。」	「產業商務專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 260%， <u>且開發建築量體檢討計算時，原由農業區變更之可建築基地面積，不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。</u> 」	依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 31 點規定，納入計畫書敘明。	P5-12
7	第六章第一節開發方式	二、公共設施用地：開發單位需於點交予新竹縣政府後負責管理維護 <u>三年</u> ， <u>三年</u> 後再交由接管機關負責管理維護。	二、公共設施用地：開發單位需於點交予新竹縣政府後負責管理維護 <u>五年</u> ， <u>五年</u> 後再交由接管機關負責管理維護。	考量地方政府管理維護及接管問題，延長管理維護至五年。	P6-1
8	第六章第二	1. 原細計內容：	配本案實際進度與發	依目前實際進度與發展需求，做彈性	P6-2

項次	項 目	縣都委會第 292 次會議審議通過內容	配合主計部都委 956 次大會審定內容修訂	修訂理由	修正後計畫書頁碼
	節開發時程	預定在民國 110 年 6 月興建完工，民國 110 年 7 月進入銷售、出租、維護管理階段。 2. 內政部通過主要計畫內容：都市計畫變更作業完成後，預二年內完成公共設施建設。	展需求，建議修正調整為：<u>於本細部計畫發布實施後二年內完成公共設施建設，公共設施完成後四年內完成計畫區範圍之「產業商務專用區」所有建築執照之申請(不含捐贈之產業商務專用區)。</u>	調整。	
9	計畫書中有涉及建築物配置之相關圖說	計畫書有涉及繪製建築物配置之相關圖說，依內政部都委會建議刪除。	計畫書中有關建築配置圖內容刪除。	計畫書中有關建築配置均屬示意圖性質，為避免造成以後執行之困擾，建議刪除。	--