

討 論 事 項 及 編 號	第 3 1 4 次 第 2 案	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 東 鎮	日期：109 年 7 月 14 日
案 由	變更竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫書圖重製)案		
說 明	一、 本案辦理歷程說明： (一)竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫擬定機關為新竹縣竹東鎮公所，其原係辦理竹東(二重、三重地區)都市計畫第二次通盤檢討時，依循內政部 87 年 10 月 19 日台(87)內營字第 8708458 號函，合併原高速公路新竹交流道附近特定區計畫屬竹東鎮轄土地之部分，辦理擴大及變更都市計畫通盤檢討，變更計畫名稱為「竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(合併高速公路新竹交流道附近特定區計畫(新竹縣轄部分)」(以下簡稱本計畫)，並於 92 年 12 月 8 日發布實施。 (二)本計畫於 102 年 12 月 11 日起至 103 年 1 月 9 日止辦理規劃前公告徵求意見，其後經竹東鎮都市計畫委員會 104 年 1 月 20 日第一次會議、104 年 8 月 31 日第二次會議及 104 年 10 月 23 日第三次會議審議通過。 (三)本府於 105 年 1 月 18 日起至同年 2 月 26 日止(共計 39 天)辦理公開展覽，並於 105 年 2 月 2 日(二)上午 10 時 00 分於新竹縣二重國小大禮堂舉辦公開說明會。 (四)本案經簽奉核可，由本會白委員仁德(召集人)、胡委員太山、唐前委員明健、陳委員天佑、黃前委員秋榮、賴前委員以軒及謝委員政穎等 7 位委員組成專案小組，專案小組於 105 年 4 月 27 日、106 年 1 月 4 日、106 年 1 月 6 日召開 3 次會議；嗣後本縣 107 年度都市計畫委員會成員異動，故再簽請李委員銷桂、洪委員崇文、陳委員偉志組成專案小組續行審議，並召開 107 年 11 月 5 日、108 年 8 月 16 日、及 108 年 12 月 12 日召開第四次~第六次專案小組會議；今本縣 109 年度都市計畫委員會成員異動，故再簽請解委員鴻年、劉委員馨隆、李委員昌憲組成專案小組，並改由陳委員偉志擔任召集人續行審議，於 109 年 1 月 21 日召開第七次專案小組會議及 109 年 4 月 14 日召開第八次專案小組。 (五)本案經 8 次專案小組會議獲致具體初步建議意見後，計有		

討 論 事 項 及 編 號	第 3 1 4 次 第 2 案	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 東 鎮	日期：109 年 7 月 14 日
案 由	變更竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫書圖重製)案		
	都市計畫圖重製檢討變更 3 案，一般性通盤檢討變更 29 案，於 109 年 6 月 18 日提請新竹縣都市計畫委員會第 313 次會議審峻在案。 (六)本案公開展覽期間(含逾期)公民或團體陳情意見計 99 件，其中 96 件分別於 106 年 1 月 4 日第二次專案小組、106 年 1 月 6 日第三次專案小組、107 年 11 月 5 日第四次專案小組、108 年 8 月 16 日第五次專案小組、及 109 年 1 月 21 日第七次專案小組及 109 年 4 月 14 日第八次專案小組審議在案(詳計畫書)；2 件於 109 年 6 月 18 日新竹縣都市計畫委員會第 313 次會議審峻在案。 二、 計畫範圍：位於竹東鎮之西北隅，計畫範圍北以下員山路及內灣線鐵路南側為界，南抵中興路，西以柯子湖溪與新竹市相鄰，東以員山路 205 巷及東西向快速公路-南寮竹東線(台 68 線)西側約 100 公尺處，計畫面積合計 396.3881 公頃。 三、 變更計畫機關：新竹縣竹東鎮公所 四、 委託規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司 五、 法令依據： (一)都市計畫法第 26 條。 (二)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：詳計畫書。 七、 本次通盤檢討公展草案共提出都市計畫圖重製檢討變更 2 案，一般性通盤檢討變更 8 案，經第 8 次專案小組會議獲致具體初步建議意見後，計有都市計畫圖重製檢討變更 3 案，一般性通盤檢討變更 29 案(變更內容明細表及變更內容示意圖如附件 1)。主要檢討重點包括都市計畫圖重製、計畫年期、計畫人口、農業區檢討變更原則、工業區檢討變更原則、公設保留地、二通暫予保留案件、本計畫新增整體開發區用地規劃指導原則、主細計分離原則及細部計畫指導原則等檢討，業經縣都委會第 313 次會議審議通過。		

討 論 事 項 及 編 號	第 3 1 4 次 第 2 案	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 東 鎮	日期：109 年 7 月 14 日
案 由	變更竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫書圖重製)案		
	八、 另依據縣都委會第 313 次會議決議，建議將本計畫區竹中火車站北側、員山路南側及高鐵西側夾雜之農業區納入本次通盤檢討變更，爰請規劃單位研議適當開發方式，提請本次大會審議。 九、 縣都委會第 313 次會議後，收受 1 件公民或團體陳情意見，爰本次會議再次安排聽取公民或團體陳情意見		
作 業 單 位 初 核 意 見	本次增加「本計畫農業區檢討變更原則」第三優先次序，請規劃單位說明設置原意及內容後提請委員會討論。		
都 委 會 決 議	除下列各點外，其餘准照本縣第 313 次都市計畫委員會決議內容及專案小組初步建議意見(作業單位初核意見)通過，免再提會討論，並授權業務單位查核後，逕送內政部都市計畫委員會審議。 一、本次「本計畫農業區檢討變更原則」增加「已開闢」原則納入第一及第二優先次序，並增訂第三優先次序及原則，依照規劃單位提會資料通過(詳附件 1)。 二、本次審議變更案共 2 件，依照規劃單位提會資料通過(詳附件 1)。 三、本次聽取公民或團體所提意見:詳公民或團體陳情意見綜理表(共 1 件)(詳附件 2)。		

附件 1

壹、本計畫農業區檢討變更原則

配合本計畫區整體空間發展構想及符合上位計畫之指導下，訂定本次通盤檢討農業區變更區位優先次序及原則如下。

一、第一優先次序

1. 變更農業區範圍四周均已為都市發展用地。
2. 至少一側鄰 20 公尺以上已開闢計畫道路。

二、第二優先次序

1. 業申請個案變更，並經縣府准依都市計畫法第 27 條辦理者。
2. 申請變更農業區範圍至少兩側已為都市發展用地。
3. 至少一側鄰 20 公尺以上已開闢計畫道路。

三、第三優先次序

1. 農業區受已開闢道路、鐵路等道路系統切割後剩餘面積狹小(扣除既有合法建築後剩餘面積 1 公頃以下)且無灌溉水路可及。
2. 農業區緊鄰大眾運輸場站。
3. 至少一側鄰 20 公尺以上已開闢計畫道路。

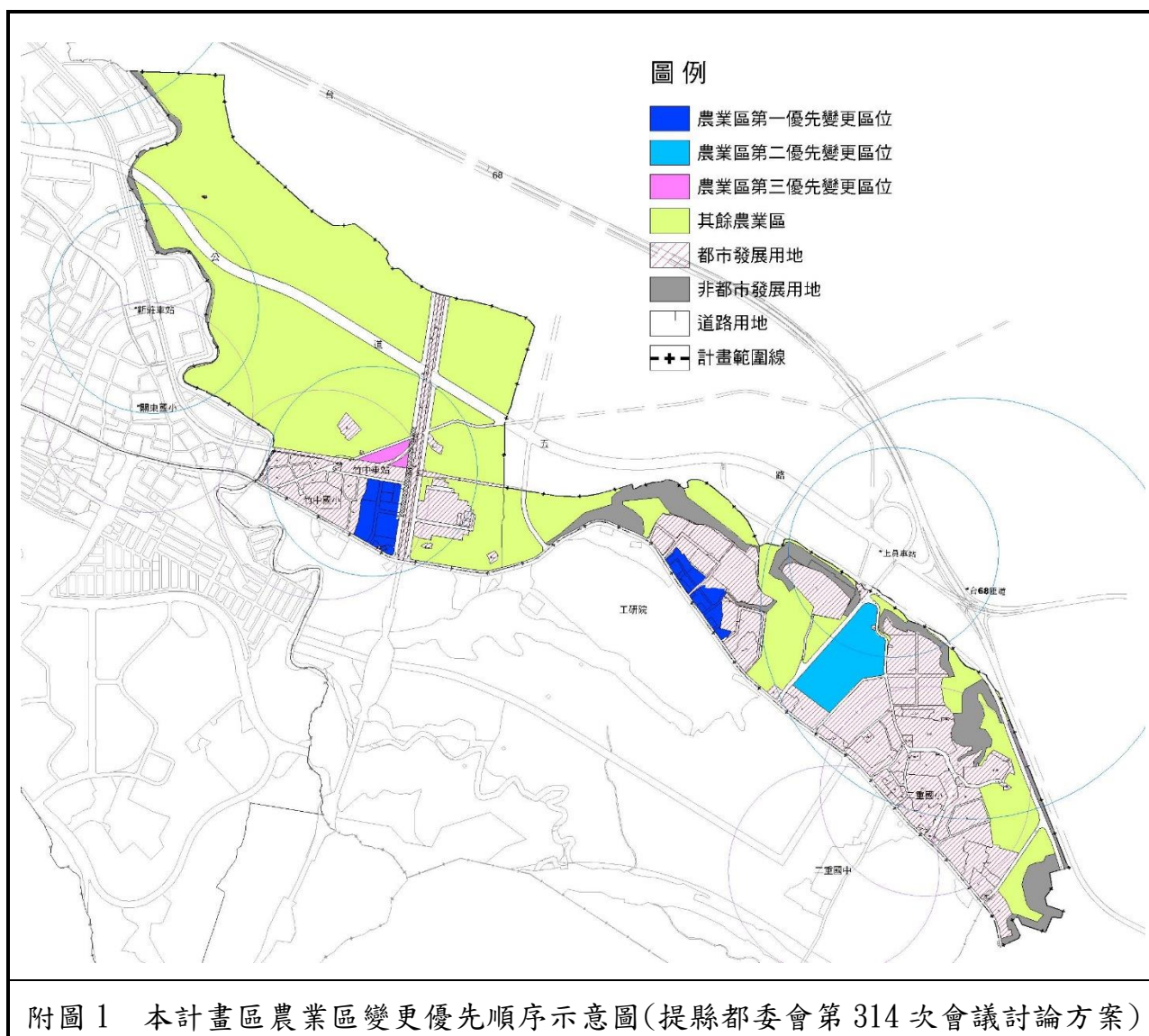
四、其餘農業區

其餘農業區如擬申請變更，其申請變更總量應符合本次通盤檢討所訂定未來變更為住宅區或商業區之總量，並另案依「都市計畫農業區變更使用審議規範」辦理。

五、共通性原則

1. 範圍內不得有活動斷層地質敏感區。惟該斷層地質敏感區劃設為適當公共設施用地(其用地應納入申請變更範圍內以適當開發方式取得)保留者除外。
2. 範圍內不得有具規模之埤池(0.5 公頃以上)，且該埤池仍具有灌溉功能。惟經該埤池管理機關同意並考量既有紋理將其規劃為適當公共設施用地(其用地應納入申請變更範圍內以適當開發方式取得)保留者除外。
3. 範圍內不得有國土計畫之國土保育分區及農業發展地區。
4. 應清查區內既有合法建物分布情形，研議劃設為住宅區(再發展區)或其他適宜分區。

5. 申請變更前應先詢問本府及公所等各單位公共設施需求並考量規劃為適當公共設施用地等原則，以利公共設施整體規劃。

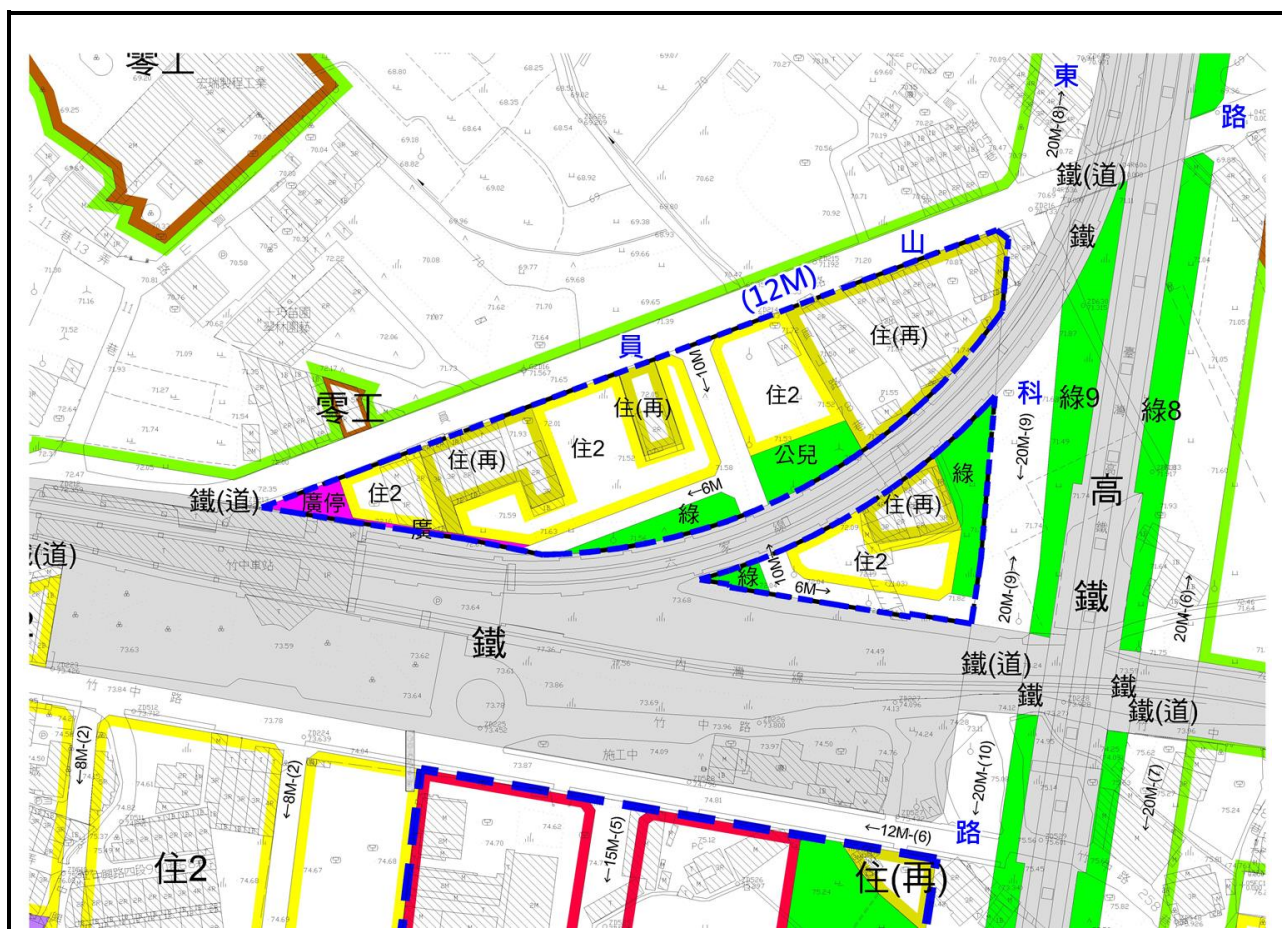


貳、本次審議案件變更內容

附表 1-1 本次審議案件變更內容明細表

編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
2-30	-	竹中車站北側、山南及鐵路側高西農業區	鐵路用地(0.0060)	第二種住宅區(0.5576) 住宅區(再發展區)(0.5020) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.0543) 綠地用地(0.1241) 廣場用地(0.0088) 廣場兼供停車場用地(0.0221) 道路用地(0.1626) 附帶條件(附 2)： 1.本案採市地重劃方式辦理整體開發，其規定如下： (1)應以市地重劃方式辦理整體開發，其整體開發範圍詳圖??所示。 (2)市地重劃範圍內，應捐贈公共設施用地及代用地之比例，不得低於 40%。 (3)俟重劃開發單位依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 (4)委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。 2.有關農業區變更為可建築用地，其開發方式應依相關規定及程序辦理。	1.依「變更竹東(頭、二、三重)都市計畫第三次通盤檢討(含重製)案」102 年 8 月 8 日重製疑義協調會會議決議處理。 2.上開決議，有關損及現況房屋之部分：「依樁位展繪線展繪，另請規劃單位清查鐵路用地範圍內涉及之私有土地清冊供交通部臺灣鐵路管理局評估是否有用地需求後，納入後續通盤檢討研議。」；有關都市計畫圖展繪線與樁位線不符之部分：「依都市計畫圖展繪線展繪，另請規劃單位清查鐵路用地範圍內涉及之私有土地清冊供交通部臺灣鐵路管理局評估是否有用地需求後，納入後續通盤檢討研議。」。 3.本案依據新竹縣竹東鎮公所 102 年 10 月 3 日竹鎮建字第 1025006582 號函，依交通部臺灣鐵路管理局提供無用地需求之鐵路用地地號，套繪現行計畫圖並考量土地使用計畫合理性，部分納入變更為鄰近分區或用地。 1.本變更案因其所位屬區位受已開闢道路、鐵路等道路系統切割後剩餘面積狹小且無灌溉水路可及；其南側緊鄰竹中車站，現況已建成使用約三成，爰納入變更。 2.配合都市發展需求、產業發展需求及計畫人口調整之需要，劃設住宅區(再發展區)、住宅區及公共設施用地，並採整體開發方式辦理，以取得公共設施用地及促進都市整體發展。 3.本變更案不以區段徵收方式開發，改採市地重劃方式辦理開發之理由如下： (1)本變更案公共設施之比例，不因採區段徵收或市地重劃方式辦理開發而有所差異。 (2)依都市計畫法第 48 條公共設施用地之取得，得以市地重劃方式辦理，另依平均地權條例相關規定，都市土地開發新社區者，得辦理市地重劃。 (3)依內政部 99 年 8 月起召開多次土地徵收座談會之共識，應審慎衡酌徵收土地之公益性及必要性，爰此，考量本變更案取得之公共設施用地並無涉及重大公共建設，且均得以市地重劃方式無償取得。	
			農業區(1.4255)			

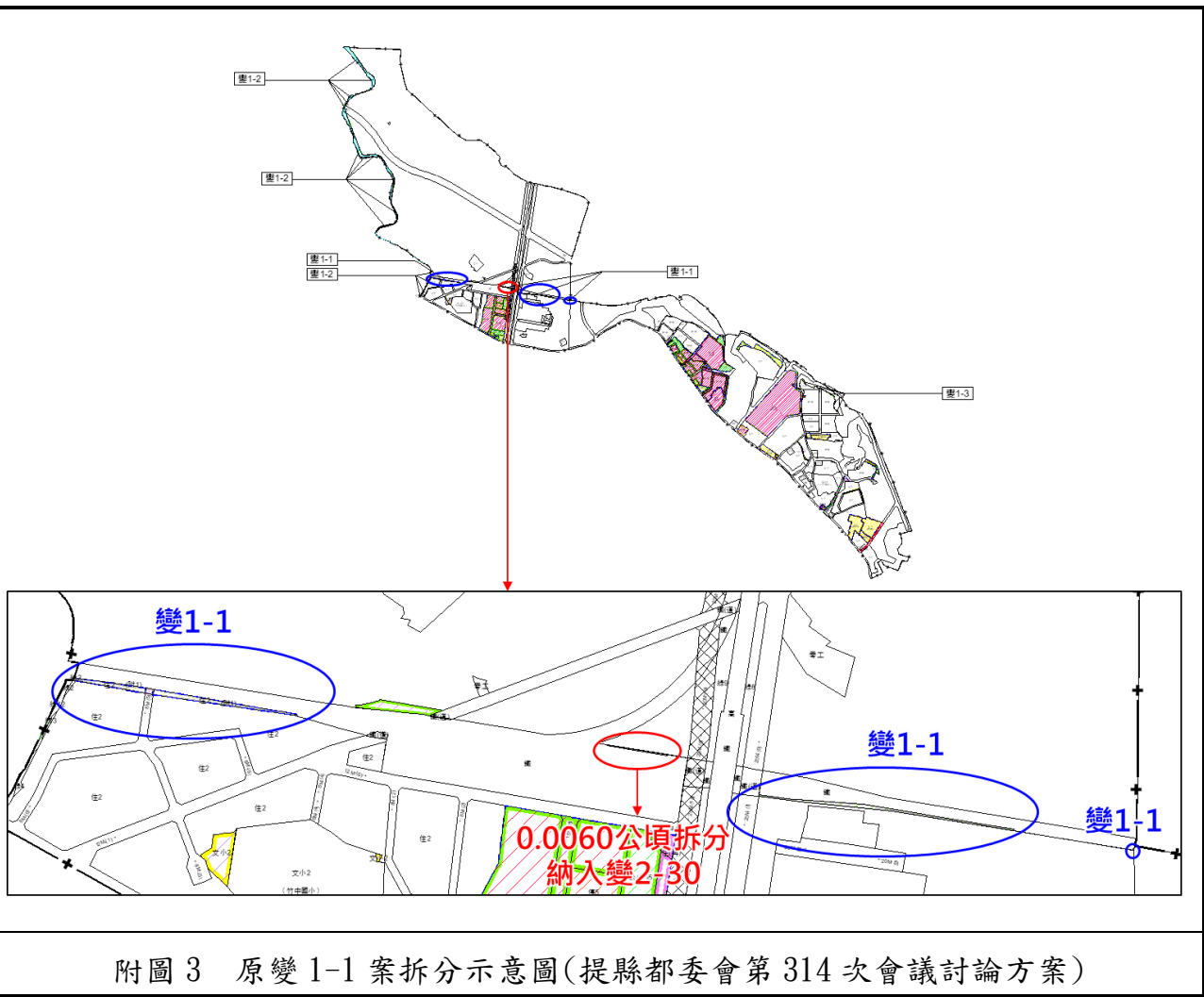
編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
					(4)綜上，考量達成都市發展需求及環境品質之目標，不因採區段徵收或市地重劃之方式而有所差異，且本變更案並無涉及重大公共建設用地之取得，其採區段徵收之正當性、公益性及必要性似有不足，故考量上開因素及執行可行性，爰建議採市地重劃方式辦理開發。	



附圖 2 變 2-30 案變更後計畫示意圖(提縣都委會第 314 次會議討論方案)

附表 1-2 本次審議案件重製檢討變更內容明細表

編號	公展 編號	位置	變更內容		變更理由	原重製疑 義案件編 號	疑義類 別	備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
1-1	1-1	鐵路 用地 兩側	鐵路用地(0.0012)	綠地用地【綠 2】(0.0012)	1.依「變更竹東(頭、二、三重)都市計畫第三次通盤檢討(含重製案)」102 年 8 月 8 日重製疑義協調會會議決議處理。 2.上開決議，有關損及現況房屋之部分：「依樁位展繪線展繪，另請規劃單位清查鐵路用地範圍內涉及之私有土地清冊供交通部臺灣鐵路管理局評估是否有用地需求後，納入後續通盤檢討研議。」；有關都市計畫圖展繪線與樁位線不符之部分：「依都市計畫圖展繪線展繪，另請規劃單位清查鐵路用地範圍內涉及之私有土地清冊供交通部臺灣鐵路管理局評估是否有用地需求後，納入後續通盤檢討研議。」。 3.本案依據新竹縣竹東鎮公所 102 年 10 月 3 日竹鎮建字第 1025006582 號函，依交通部臺灣鐵路管理局提供無用地需求之鐵路用地地號，套繪現行計畫圖並考量土地使用計畫合理性，部分納入變更為鄰近分區或用地。	G1-01、 G1-02、 G1-03	G 類	
			鐵路用地(0.0046)	道路用地(0.0046)				
			鐵路用地(0.0609)	農業區(0.0609)				
			鐵路用地(0.0851)	第二種住宅區(0.0851) 附帶條件(附 1)： 1.依據「新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」辦理。鐵路用地變更為住宅區之負擔公共設施比例至少 30%，並得以代金抵充之，其整體開發範圍詳圖 8-4 所示。 前開代金規定如下，並應以較高者為計算基準： (1)代金計算：基地面積 $\times 10\% \times$ 繳交當期土地公告現值 $\times$ 加成(加成乘數於簽訂協議書時予以訂之)。 (2)代金計算：基地面積 $\times 10\% \times$ 繳交當期土地市價。 (3)回饋時機：取得使用執照前完成回饋。 2.如經土地所有權人提出合法建築證明文件者，免依第 1 點繳納代金。 3.土地所有權人應於本次通盤檢討核定前與縣政府簽訂協議書，納入計畫書內以利執行，如無法於本次通盤檢討核定之日起 3 年內完成捐贈，應依都市計畫法定程序辦理檢討恢復為原計畫。				



附件 2

附表 2-1 變更竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案公開展覽人民團體陳情意見綜理表-縣都委第 314 次會議(共計 1 案)

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	作業單位 初審意見	都委會 決議	備註
逾公 展人 33	詹前榮 109.07.13	同逾 公展 人 26	壹、地理位置 (一)交通便利 1. 西邊有中山高速公路。 2. 南邊有 50 米公道路。 3. 公道路西邊有關新路(約 500 公尺)通輕軌新莊車站。 4. 公道路左轉慈雲路(約 1000 公尺)通新竹科學園區。 5. 公道路東邊約 500 公尺有高鐵橋下道路,往北通高鐵新竹站,往南直通科學園區。 6. 東邊有北二高速公路。 (二)鄰近商圈: 上述 4. 慈雲路西邊為新竹市自辦的關埔重劃區,已為成型的住宅區及商業區,購物買氣旺盛,惟中低收入者貸款負擔沉重。 (三)自辦民間產創園區有逐漸成型的趨勢 1. 本區原為新竹縣竹東鎮的邊陲地帶,本區距竹東鎮市區約 9 公里,而新竹科學園區在本區正對面,廣大的科學園區員工都是機車族,居住本區是其短程交通便利選擇。 2. 在本區的北邊南至竹美路二段,東至下員山圳西邊,北至下員山路約有 15 公頃農地所有權人委託開發公司辦理自辦產創院區,期待土地開發公司的整合功力及政府的依法核准,完成提供廠商用地之需求,開發後,本區農業用地的 60%為產創用地,10%為住宅區用地,提供產創廠商進駐之需求,竹北台元科學園區產業大樓林立,造就了科技業及設備供應商之發展,協助新竹科學園區及新竹湖口工業區科技業之發展,產創區開發完成後,有媲美的第二個竹北台元科學園區。 3. 經親自洽詢新竹縣政府都市設計諮詢科告知 (1)告知國土計畫本區圖示為都市計畫區的農業區,並不屬於優先發展農業地區。 (2)經親自洽詢新竹縣政府農業處農業輔導科告知,農業使用用途之變更,會依法思考配合城鄉發展科就人民提案審核農業用地之變更。	謹向政府申請都市計畫內農業區變更用途為住宅區使用 ◎地理範圍:(如大張地籍圖) 南邊界線:公道路(50 公尺寬) 北邊界線:(下員山路)公設道路 4 公尺寬 東邊界線:下員山路 250 巷 120 弄柏油道路 西邊界線:下員山圳(約 4 公尺寬) ◎土地所有權人: 原屬詹家、姜家、鍾家、吳家、鄧家及其後購入者共同持分土地,十三年來均由詹前榮聲請法院判決分割,致本區塊約 12 公頃,土地所有權人一共有 150 多人左右,有 97%所有權人同意自辦重劃,另 3%所有權人要等到竹東鎮第三次通盤檢討,政府核定可變更為住宅區時,再同意參加自辦重劃。 ◎本區屬交通便利科技業發達的科學園區週邊地區,欣聞園區徵收 92.5 公頃用地給台積電拓廠用地,該區屬寶山鄉,多屬山丘地形,不適合建屋居住,生活機能不佳,本區如蒙本次(第三次)通盤檢討核准變更本範圍變更為住宅區,可增加台積電及科學園區未來新就業人口居住的地方,本區東邊高速鐵路旁有 20 米道路直通園區主要幹道力行路及其後未來延伸到台積電公司開發後之道路,會帶來竹東鎮的人口成長。 ◎政府很努力開發新住宅給年輕工作者,無奈公有土地有限,透過區段徵收民地做住宅用地,法理上有點說不過去,既然這一塊地主們達成共識同意變更農業地為住宅用地給北漂族的科學園區從業人員有較合理、較負擔得起的價格買得到居住的地方,謹請政府鑒核此項人民建議事項:可提供平價住宅,人民提供土地的通盤檢討。 1. 本區塊農地日趨不適合耕種理由,老農夫逐漸老化或仙逝,因繼承或轉賣土地分割成數筆,所有權人眾多,如魚鱗圖狀,目前共有 150 筆左右,不是經濟規模耕種耕	併逾公展 人 26。	依規劃單 位處理情 形辦理。	照作業 單位初 審意見 通過。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	作業單位 初審意見	都委會 決議	備 註
			(3)竹東鎮二重、頭重地區 92 年 10 月發佈的第二次通盤檢討，本區為都市計畫區，即將實施的國土計畫法也將本區列為布屬於優先發展農業之區。 貳、可看得到的台積電新廠拓充，進而員工帶來住宅之需求 新竹科學園區管理局將在科學園區的南邊寶山鄉拓充 92.5 公頃土地為園區用地，主要提供給台積電公司拓廠用，寶山鄉多為淺山及丘陵地，地理位置偏僻，生活機能不佳，該區台積電新進員工應會考量本區塊的住宅區，理由如下： 1. 高速鐵路橋下道路第三期工程直通科學園區力行路，日後再通上述 92.5 公頃新開闢台積電公司，距離約 5 公里，平面道路可騎機車，可開汽車，交通便利。 2. 選擇本區公道路住宅區，除上述交通便利外，尚可享受空氣清新、田園之美的生活。 3. 本區毗鄰新竹市關埔計畫社區及商園，又在兩條高速公路中間，快速道路的交通便利，到高速鐵路六家站只要十分鐘車程，新開發區房價較低，是眾多無殼蝸牛，北漂族想要購屋選擇的目標，再看本區塊的東邊竹東鎮光明路台灣日光燈二重廠舊廠地興建之住宅大樓及部分辦公大樓改裝的「環宇市」社區推出不到 2 年，已住滿兩千多戶，可見園區工作就近購屋需求者眾多。 參、毗鄰科學園區，交通便利，生活機能佳，外來人口進駐，可斟酌考量「全國空屋率高」的衡量論點 竹東鎮市區距離本區 9 公里，台灣水泥公司遷廠後重劃數棟大樓，應有消化政府核定之人口成長目標，要請中低階段的科學園區員工千里迢迢騎機車 9 公里至竹東市區居住，似有路途遙遠之感，如果有選擇，大家應該會選擇距離科學園區 3 公里可到達的住家，距離 COSTCO 大賣場僅 2 公里，生活機能尚佳的本住宅社區。 南部地區就業薪資所得較低，俗稱「北漂族」來到新竹就地生根，上述第 3 點所提竹東鎮光明路「環宇市」一坪約 15.8 萬，推出新宅兩千多戶搶購一空，經本區快速道路往西 10 公里以外的南寮重劃區，附近有焚化爐，微細灰塵飄散在空中，又有含	作或小區塊築起田埂，水路受影響。 2. 毗鄰新竹科學園區，生活機能佳，交通便利，可疏解園區附近塞車。 3. 中南部北漂族及在地年輕族，因本區塊開發初期房價較低，購屋貸款壓力較低，補足政府開發平價住宅的缺口。 4. 區塊內的 150 多人的所有權人整合成功，能同心協力改變農業使用用途為住宅用地之供給，很難得創造臨近科學園區安居樂業「住」的機會。 5. 本區塊農業區有 200 多公頃，這區塊大約只佔二十分之一，同樣在公道五路旁的新竹市關埔計畫也是自辦重劃區，在其東邊的竹東鎮公道路上都是農業區，廣大的科學園區就業年輕人結婚仍要有居住地方，本區第二次通盤檢討是民國 92 年 10 月，本區第三次通盤檢討從 103 年 5 月通知老百姓開會迄今 109 年 7 月，整整有 6 年之久，期待本次通盤檢討可增加近在咫尺的新竹科學園區從業人員有住的地方，本區塊地主很願意配合釋出土地造福北漂族、無殼蝸牛，期待政府鑒核人民之建議。 參、國土計畫於本次通盤檢討相關條文 謹上蒐集國土計畫與本次通盤檢討相關條文及建議人解釋如下，謹請都市計畫委員們及政府相關單位鑒核民眾建議將本都市計畫區的農業區，從農業使用變為住宅使用，以供新竹科學園區眾多外來人口(北漂族)，無殼蝸牛有較近科學園區、較廉價居住的地方。 國土計畫法： 第三條第七款：國土功能區分：城鄉發展分區，依土地資源特性，本區鄰近新竹科學園區交通便利、人口聚集，新竹縣發布本區為都市計畫區農業區，土地登記謄本使用類別為「空白」 第七條：直轄市、縣(市)主管機關應遴聘(派)學者、專家、民間團體及有關機關代表，召開國土計畫審議會，以合議方式辦理下列事項： 一、直轄市、縣(市)國土計畫擬訂或變更之審議。				

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	作業單位 初審意見	都委會 決議	備 註
			塩味的海風吹襲，因科學園區外來就業人口增加，近五年來興建了二十棟的住宅大樓，即使較偏遠推出一坪約 15.8 萬的平價住宅也銷售一空。 所以總結以上論點可知本區塊的地理位置、居住環境吸引科學園區就業的「北漂族」、「無殼蝸牛」購屋居住，是有其優勢的論點，如果要以竹東戶政事務所電腦統計的人口成長率，只是一種統計數據，並未包含散佈在新竹科學園區外來就業人口、租屋族的人口(附註：房屋出租者為規避租賃所得稅，通常未允承租者在租屋處設戶籍，這些就是所謂的隱形人口所以這些隱形人口應該就是沒有納入有確實統計數字的人口，所以要以人口成長率做為補充住宅用地的主要審核依據，評分效果有點失真，再說如果用全國空屋率低，同樣考量本區就業人口多的區域也是空屋率高的原因似乎有點失真，是否可增加考量附近就業人口就業地點之遠近，在本次通盤檢討時謹請列入變更增加住宅用地之考量。 肆、本區農地未來不適合經濟規模耕作之陳述： 民國 37 年以前，本區塊土地由詹、姜、吳、鍾、鄧姓家族耕作，大部分是持分共有地，以口頭約定(無分管契約)，以田埂為界分配耕作區。迄 100 年子孫繁衍繼承及在科學園區從業地外來人口購買農地，同一地號持分共有人更多，從本區塊土地西南角 550 地號、西北角 446 地號、東南角 614 地號、東北角 541-30 地號，共 150 多筆土地，除少部分仍持共有外，均經由法律判決分割為各 1 人持有，如魚鱗圖狀，最近有部分所有權人，擬築起竹籬笆種菜，影響集體代耕之痛苦，另一不方便耕作是水利灌溉因素，法院判決分割後的農田把原有整大塊耕種需求的灌溉溝渠破壞，灌溉用水無法順暢，日後農事耕作紛爭不斷。 伍、本區未來的再發展 附近三區由開發公司推動規畫的產創園區，分批或全部成形實現，在產業用地佔 60%比例上，可見未來將來有如竹北台元科技 園區帶來大量科技人員及科學園區週邊設備廠商進駐，帶來就業人口，相對的有居住之需求，產創園區也	二、農業發展地區及城鄉發展地區之使用許可、許可變更及廢止之審議。 第十五條：縣政府國土計畫每五年通盤檢討一次。 第十六條：直轄市、縣(市)國土計畫公告實施後，應由直轄市、縣(市)主管機關通知當地都市計畫主管機關按國土計畫之指導，辦理都市計畫之擬訂或變更。 第二十條：各國土功能區分及其分類之劃設原則 四、城鄉發展地區：依據都市化程度及發展需求加以劃設，本區臨近新竹科學園區從業人員眾多，交通便利，應可屬第一類都市化程度較高，其住宅或產業活動高度集中之地區，縣府都市設計審議科告知由都市計畫部門管轄。 第二十一條：國土功能區分及其分類之土地使用原則如下：四、城鄉發展地區： (一)第一類：供較高強度之居住、產業或其他城鄉發展活動之用。 說明：本區為 92 年度使用分區發的都市計畫農業區，縣府都市設計審議科告知屬於上述國土計畫第一類區。 第二十二條：直轄市、縣(市)國土計畫公告實施後，應由各該主管機關依各級國土計畫國土功能區分之劃設內容，製作國土功能區分圖及編定適當使用地，報經中央主管機關核定後公告，並實施管制。前項國土功能區分圖，除為加強國土保育者，得隨時辦理外，應於國土計畫所定之一定期限內完成。 第二十六條：主管機關審議申請使用許可案件，應考量土地使用適宜性、交通與公共設施服務水準、自然環境及人為設施容受力。 說明：本區南臨五十米公道路，有電力、電信設施，另有預留於人行道下之瓦斯、自來水管線空間等涵道、涵箱之空間。 第四十五條：中央主管機關應於本法施行後二年，公告實施全國國土計畫。直轄市、縣(市)主管機關應於全國國土計畫公告實施後二年內，依中央主管機關指定之日期，一併公告實施直轄市、縣(市)國土計畫；並於直轄市、縣(市)國土計畫公告實施後二年內，依中央主管機關指				

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	作業單位 初審意見	都委會 決議	備 註
			替國家分擔尋覓科技廠商用地之需求，值此中美貿易戰之際，部分大陸台商回流台灣開設公司，有必要性，也會帶動附近平價住宅之需求。 竹東鎮頭重、二重、三重地區第三次通盤檢討，土地所有權人自 103 年 5 月及 6 月接獲通知開會，勾選自辦、公辦重劃或區段徵收，迄今 109 年 7 月，歷時 6 年多了，98 年度開拓公道路以公告現值加四成徵收民地，大家很樂意配合政府政策開拓道路，既然本區為都市計畫區，政府可思考部分農業用地變更為住宅用地，本案區塊所有權人一致贊同自辦重劃為住宅用地，政府也有獎勵條例，由土地銀行配合工程費用及重劃費用的低利貸款，國家不必編列預算，由民間自辦提供住宅用地，其周邊產創園區以產業設計科技業從業人員需求住的地方應有其亮麗的論點，以其預期人口成長及隱性的租屋人口者帶來的居住需要，應可與戶政事務所的實際人口數共同比較、思考考量，沒有自己之建物，即無設戶籍之機會，自然統計尚無人口成長。先有蛋(建物)才有雞(人口)進入，設戶籍在竹東鎮，就如同離本區 2 公里的竹東鎮光明路環宇市 2 千多戶進駐，搬遷設定戶籍在竹東鎮，人口自然成長。	定之日期，一併公告國土功能分區圖。 說明:依條文旨意推算，中央主管機關於 107 年度公告實施。縣政府應於 109 年度公告實施國土計畫，並依中央指定日期公告功能分區圖，惟都市設計審議科 6189 分機承辦小姐告知，目前已完成主要輪廓階段，惟尚未到達正式公告實施的時間點。				

附表 2-2 變更竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案公開展覽人民團體
陳情意見綜理表-縣都委第 313 次會議(共計 1 案)

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	作業單位 初審意見	都委會第 313 次會議決議	都委會第 314 次會議決議	備註
逾公 展人 32	蕭欣惠 109.5.1	竹中 段 162 地號	此地號被馬路及鐵路包圍，對於農業使用效益不大，希望能變更土地使用分區。	建議使用 土地使用 分區。	併公展人 3。	依規劃單位 處理情形辦 理。	考量其鄰近車站，受道路、鐵路及高鐵切割後剩餘面積狹小，具區位優勢與發展潛力，建議納入本次通盤檢討變更，請規劃單位研議適當開發方式，再提大會審議。	依照本次提會變更內容明細表新增 2-30 案通過。	