

討 論 事 項 及 編 號	第 3 2 0 次 〈 第 3 案 〉	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 東 鎮	日期：110 年 8 月 13 日
案 由	變更竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案		
說 明	一、本案辦理歷程說明： (一)本案原細部計畫於 85 年 12 月 4 日公告發布實施，迄今未有變更案，本次配合刻正辦理之主計五通重製成果，辦理通盤檢討作業。 (二)本案細部計畫 於 105 年 1 月 26 日經竹東鎮都市計畫委員會第三次會議審議通過。 (三)本案細部計畫於 105 年 10 月 19 日起 30 天辦理公開展覽，並於 105 年 11 月 7 日（星期一）於竹東鎮公所 3 樓會議室舉辦公開說明會。 (四)本次細部計畫通盤檢討公開展覽期間人民團體陳情案件共計 5 件，逾期人民陳情意見 1 件。 (五)本案分別於 107 年 8 月 9 日、108 年 9 月 18 日、109 年 4 月 22 日召開三次專案小組會議審議，並經 109 年 6 月 18 日新竹縣第 313 次都市計畫委員會審議通過。 (六)本案前經本縣 109 年 6 月 18 日第 313 次會審議完竣，其中決議略以：「本案應依照專案小組 108 年 9 月 18 日初步建議意見辦理再公開展覽及說明會，如公開展覽期間無人民或團體提出異議或提出陳情事項無涉通盤檢討變更內容者，則報由本府逕予核定，免再提會審議；否則應再提會討論，以資適法。……」，案經新竹縣政府依上開決議於 109 年 11 月 9 日起 30 天辦理再公開展覽，並於 109 年 11 月 25 日（星期三）於竹東鎮公所 3 樓會議室舉辦再公開展覽說明會。 (七)本案再公開展覽期間人民團體陳情案件共計 6 件。 二、計畫範圍：本計畫位置位於竹東都市計畫區西側，其北側以竹東高中及住宅區為界、東南側鄰中興大排及中正南路、西側則與主計三通編號第 19 案【註十】相鄰，面積約 12.7154 公頃。 三、擬定細部計畫機關：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		

討 論 事 項 及 編 號	第 3 2 0 次 〈 第 3 案 〉	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 東 鎮	日期：110 年 8 月 13 日
案 由	變更竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案		
	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、細部計畫內容：詳依歷次專案小組初步建議意見修正後之計畫書。 七、再提會審議說明： (一)本案依據 109 年 6 月 18 日本縣都市計畫委員會第 313 次會議決議，於 109 年 11 月 25 日起 30 天辦理再公開展覽，因於再公開展覽期間有人民提出陳情意見，爰應再提會討論。 (二)本案經簽奉核可，由本會陳委員偉志(召集人)、魏委員嘉憲、游委員志祥、洪委員崇文、謝委員鴻年、閻委員克勤、及施委員鴻志等 7 位委員組成專案小組，嗣後 110 年度都市計畫委員會成員異動，爰簽准由謝委員政穎、方委員溪泉及謝委員孟展組成專案小組續行審議。 (三)本案再公開展覽期間人民團體陳情案件共計 6 件，110 年 6 月 29 日經第四次專案小組會議審議，並獲致具體建議意見(歷次專案小組會議紀錄詳計畫書附件)，爰依程序提請縣都委會大會討論。		
作 業 單 位 初 核 意 見	本案通盤檢討後，本計畫 C 區之開發方式分為：3-1 住宅區(再發展區)、3-2 住宅區(附帶條件-簽訂協議書)、3-3 住宅區(附帶條件-市地重劃)等三種方式，考量 3-2 住宅區(附帶條件-簽訂協議書)及 3-3 住宅區(附帶條件-市地重劃)，經本縣都市計畫委員會第 313 次會議決議，本案得分階段發布實施，建議後續於各階段核定計畫書中補充敘明本階段核定及未核定之項目，以資明確。餘建請准照專案小組初步建議意見通過。		
縣 都 委 會 決 議	除本案事業及財務計畫應依變更內容明細表之附帶條件開發方式分項敘明修正計畫書外，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修正後計畫書、圖後，依法定程序辦理。		

附件 歷次專案小組會議紀錄

討 論 事 項 及 編 號	專 案 小 組 〈 第 四 次 〉	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 東 鎮	日期：110 年 6 月 29 日
案 由	變更竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案		
說 明	八、本案辦理歷程說明： (一)本案原細部計畫於 85 年 12 月 4 日公告發布實施，迄今未有變更案，本次配合刻正辦理之主計五通重製成果，辦理通盤檢討作業。 (二)本案細部計畫於 105 年 1 月 26 日經竹東鎮都市計畫委員會第三次會議審議通過。 (三)本案細部計畫於 105 年 10 月 19 日起 30 天辦理公開展覽，並於 105 年 11 月 7 日（星期一）於竹東鎮公所 3 樓會議室舉辦公開說明會。 (四)本次細部計畫通盤檢討公開展覽期間人民團體陳情案件共計 5 件，逾期人民陳情意見 1 件。 (五)本案分別於 107 年 8 月 9 日、108 年 9 月 18 日、109 年 4 月 22 日召開三次專案小組會議審議，並經 109 年 6 月 18 日新竹縣第 313 次都市計畫委員會審議通過。 (六)本案前經本縣 109 年 6 月 18 日第 313 次會審議完竣，其中決議略以：「本案應依照專案小組 108 年 9 月 18 日初步建議意見辦理再公開展覽及說明會，如公開展覽期間無人民或團體提出異議或提出陳情事項無涉通盤檢討變更內容者，則報由本府逕予核定，免再提會審議；否則應再提會討論，以資適法。……」，案經新竹縣政府依上開決議於 109 年 11 月 9 日起 30 天辦理再公開展覽，並於 109 年 11 月 25 日（星期三）於竹東鎮公所 3 樓會議室舉辦再公開展覽說明會。 (九)本案再公開展覽期間人民團體陳情案件共計 6 件。 九、計畫範圍：本計畫位置位於竹東都市計畫區西側，其北側以竹東高中及住宅區為界、東南側鄰中興大排及中正南路、西側則與主計三通編號第 19 案【註十】相鄰，面積約 12.7154 公頃。 十、擬定細部計畫機關：新竹縣竹東鎮公所		

討 論 事 項 及 編 號	專 案 小 組 〈 第 四 次 〉	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 東 鎮	日期：110 年 6 月 29 日
案 由	變更竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案		
	十一、委託規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司 十二、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。 十三、細部計畫內容： (一)變更計畫內容詳附件一。 (二)再公開展覽期間新增人陳意見綜理表詳附件二。 十四、再提會審議說明： (一)本案依據 109 年 6 月 18 日本縣都市計畫委員會第 313 次會議決議，於 109 年 11 月 25 日起 30 天辦理再公開展覽，因於再公開展覽期間有人民提出陳情意見，爰應再提會討論。 (二)本案經簽奉核可，由本會陳委員偉志(召集人)、魏委員嘉憲、游委員志祥、洪委員崇文、謝委員鴻年、閻委員克勤、及施委員鴻志等 7 位委員組成專案小組，嗣後 110 年度都市計畫委員成員異動，爰簽准由謝委員政穎、方委員溪泉及謝委員孟展組成專案小組續行審議。 (三)綜上，本案經規劃單位針對再公開展覽期間人民團體陳情意見綜整建議處理情形(如附件二)，爰提再提專案小組會議討論。		
作 業 單 位 初 核 意 見	本次討論再公開展覽期間人民團體陳情意見，俟人民及團體代表說明後續由委員會審議。		
專案小組初步 建議意見	有關再公開展覽期間人民團體陳情意見綜整建議處理情形，專案小組初步意見詳附件二，其餘請規劃單位依專案小組初步建議意見彙整資料，並授權業務單位查核後，逕提縣都委會大會審議。		

附件一 變更計畫內容(縣都委會第 313 次會議審議通過)

表 1 本次通盤檢討變更內容明細表(再公開展覽版)

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	計畫年期	民國 94 年	民國 115 年	配合主要計畫之計畫年期，將本計畫之計畫年期調整為民國 115 年。	
2	計畫人口	3,500 人	2,300 人	1.配合主計估算可容納人口估算方法，統一以住宅區計算計畫人口，以達一致性原則。 2.本計畫之商業區不予計算計畫人口。	
3-1	本計畫 C 區	住宅區(1.0392) 綠地用地(0.0071) 道路用地(0.0011)	住宅區(再發展區)(1.0474)	1.現行計畫將計畫區分為 A、B、C 三區，並規定應以市地重劃方式開發，A、B 兩區均已完成市地重劃並開發，惟 C 區因建物密集迄今均未完成市地重劃，期間部分地主陳情應檢討計畫內容或開發方式。	範圍包括：中山段1185、1187-2、1187-3、1212、1212-1、1213、1214、1215、1216、1217、1218、1219-1、1219-2、1219-3、1219-4、1219-5、1220-1、1221-1、1222、1223、1224-1、1225-1、1226、1227、1228-1、1211地號等26筆土地之全部範圍，及中山段1185-2地號部分範圍
3-2		住宅區(0.1529) 道路用地(0.0424)	住宅區(0.1953) 附帶條件： (一)採捐贈區內停車場用地辦理者： 住宅區(0.1230) 停車場用地(0.0723) 1.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，具結停車場用地於本次通盤檢討核定之日起 3 年內完成興建及捐贈予地方政府，始得申請建照。協議書應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 年內完成興建及捐贈，應依都市計畫法定程序辦理檢討恢復為原計畫或檢討為適當分區及用地。 2.土地所有權人捐贈區內之停車場用地，土地使用計畫示意圖詳圖 6-2。 (二)採異地捐贈等值可建築土地或公共設施保留地辦理者： 住宅區(0.1953) 1.土地所有權人應捐贈不低於變更土地總面積 37%土地，該捐贈土地得以同一主要計畫區內等值之公共設施保留地或可建築土地，並應經需地機關同意接管後，始納入協議書。 2.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或檢討為適當分區及用地。	2.經清查 C 區內既有合法建物及現有道路分布情形，為減少拆遷情形及兼顧既有合法權益保障，屬曾經領有建照或辦竣保存登記之土地分布較密集之區域，檢討變更為住宅區(再發展區)不納入市地重劃整體開發範圍，並依新竹縣通案性有關住宅區(再發展區)之開發規定納入土地使用分區管制要點管制。住宅區(再發展區)內，如有原合法登記工廠，得從其原來之使用。惟其增修改建則應依住宅區(再發展區)之管制規定辦理。 3.再經辦理 C 區意願調查，調查結果顯示部分地主希冀改採「開發許可」方式辦理，考量其範圍尚屬集中且完整，爰將部分範圍變更為住宅區(附帶條件)並參酌都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定辦理回饋，並應於核定前與新竹縣政府簽訂協議書。 4.意願調查結果表示希冀以「恢復原分區」或「降低容積率，解除整體開發」者，考量區位分散未集中，爰如其位屬曾經領有建照或辦竣保存登記之土地分布較密集之區域，仍劃設為住宅區(再發展區)不納入市地重劃整體開發範圍；如其非位屬住宅區(再發展區)者，則考量本計畫區原計畫為工業區，且週邊均已發展為住商等建成區，業已不適合再繼續維持工業使用，爰仍維持現行計畫之市地重劃開發方式。	
3-3		住宅區(0.0815) 公園用地(0.1407) 綠地用地	住宅區(0.1864) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.0816) 廣場用地(0.0443)	5.其餘地區則再配合現有道路分布情形予以適當檢討調整，開發方式維持市地重劃。	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
		(0.0430) 停車場用地 (0.0725) 道路用地 (0.1196) 附帶條件： 1.本區應以市地重劃方式開發。 2.變更範圍內三家不同意之合法工廠(富高針織中山段1176、東亞鐵工廠中山段1175、福成燈泡中山段1248)變更後應提供之公共設施用地由新竹玻璃股份有限公司全數負擔。	廣場用地兼供道路使用(0.1450) 附帶條件： 1.應以市地重劃方式辦理整體開發，其整體開發範圍詳圖 6-3 所示。 2.俟新竹縣都市計畫委員會審定細部計畫後，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，再檢具變更計畫書、圖報由新竹縣政府逕予核定後實施；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。 3.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，仍應維持原分區，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。		

註：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。

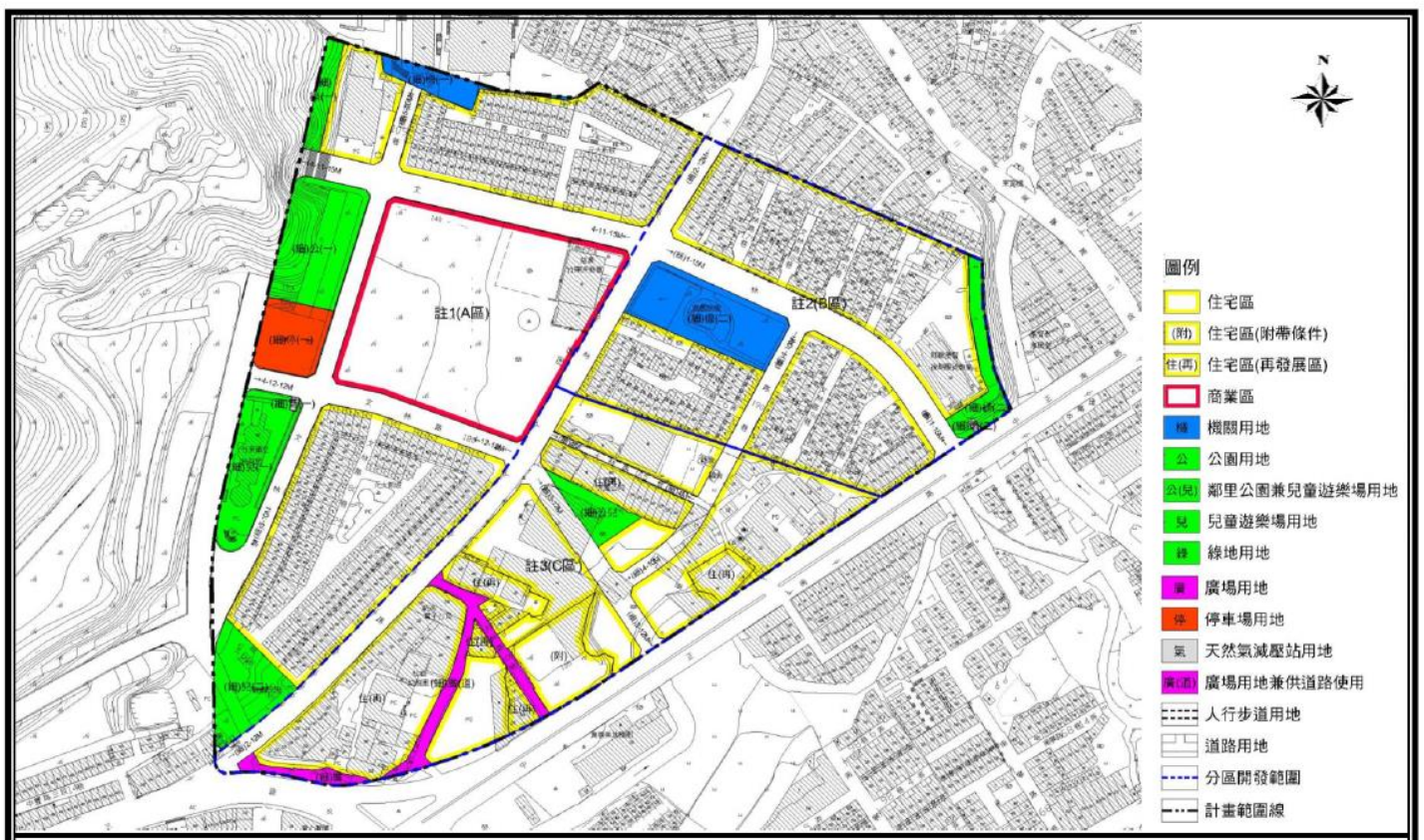


圖 1 本案細部計畫土地使用計畫示意圖(再公開展覽)

附件二 本案細部計畫通盤檢討再公開展覽人民團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	作業單位初核意見	第4次專案小組初步建議意見
再公 展人 01	張○銘 109.11.25 (未勾選)		1.依據此次通盤檢討，公設用地以停車場用地較為缺乏，但納入重劃的公設並沒有規劃停車場用地，顯然不符合通盤檢討內容。以現況中正南路已作人行道，此區路邊已難以停車，對於 20 米道路且是許多在地跟觀光客往返北埔地重要道路，故建議停車場用地規劃在中正南路與 12 米計畫道路路口，以利於未來此區域在商業機能活絡後方便停車。 2.對於原規劃停車在住(附)範圍內所捐贈出來土地作為停車場用地，但此規劃僅只有不到 8 米的廣場間道路可以提供進出，這樣的停車場用地難以淪為公眾便利使用，故建議住(附)捐贈 8 米計畫道路以及鄰上述停車場用地之土地讓此停車場跟住宅用地得以方正，以利於最有效使用。 3.此重劃區內有“武威世第”，儘管這次被劃入住宅再發展區，但如果在此次市地重劃沒有納入範圍內，未來只會走上被建商整合的命運拆除後重建。故強烈建議能說服土地所有人能加入此次重劃範圍內，將此處變更為公園用地並且保存地上建物，旁邊亦有竹東早期設置的大林製藥廠區，亦可以在此公園用地內提供文物供人回憶，未來可以多加舉辦類似竹北新瓦屋等活動以活絡當地，增加在地居民的認同感，另外當初新坡 A,B 兩期在當時也沒有任何地保存以致許多人都不知道當時這邊是有玻璃廠的歷史過程，希望也能夠在此區增加玻璃等元素。 4.對於此重劃區畫設高佔比 6.05%的廣場兼道路用地是對納入重劃區內的地主極為不公平，此公設將讓原始地主看的到用不到，且讓可配回地建地因為可使用公設非常少而沒有價值。故建議緊鄰此重劃區住宅用地的廣道用地變更為道路用地，沒有鄰住宅用地		建議不予採納。 說明： 1.本次檢討後停車場用地減少 0.0725 公頃，依定通辦法檢討商業區面積 10%尚足夠，停車需求 20%不足 9 席停車位，考量本計畫停(一)用地現況使用率低，機(二)用地週邊劃設路邊停車格、兒(一)南側道路用地現況供停車使用以及計畫區內公、兒用地得多目標使用。本區因地上物密集，自民國 85 年迄今未能辦理開發，爰依都市計畫整體開發方案調查意願，並以調降公共設施、多元開發方式等，實為促使開發可行性。 2.中正南路為交通要道且鄰近台 3 省道交叉路口，劃設停車場易發生交通節點。 3.經查陳情人非該地地主，且本案已於民國 107 年 11-12 月辦理全區意願調查，該地主部分回復恢復原開發許可、調降容積率，解除整體開發限制，均未表達同意納入市地重劃。本次檢討後，仍劃設 1 處公兒用地，有關公園設計，建議可納入都市設計考量。 4.廣場兼道路用地劃設原意，主要是依據現況道路或既成道路劃設，因建物密集，未能同一般道路等寬之設計。且全部廣場兼道路用地均鄰住宅區，並無陳情人所述未鄰住宅區之情形。 5.該土地座落街廓，建物密集且大多為合法建物，為保障既有權益，建議劃設住宅區(再發展區)，並訂定住宅區(再發展區)相關管制規定。 6.該 3 筆土地均已劃設於住宅區(再發展區)內，得維持現況之使用，實屬既有權益之保障。	建議依處理情形通過。	依作業單位初核意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	作業單位初核意見	第 4 次專案小組初步建議意見
			的廣道用地則是一併納入住宅再發展區，待未來一併變更為適當使用分區。 5.此區如果順利納入“武威世第”變更為公園用地，為了地主權益，則可以讓鄰 12 米道路的公兒用地縮小範圍以利於原始地主分配回建地。 6.在原計畫中富高針織中山段 1176、東亞鐵工廠中山段 1175、福成燈泡中山段 1248 變更後應提供之公共設施用地由新竹玻璃股份有限公司全數負擔，但此次都未將土地納入重劃範圍，此是否損害地主權益，請重新調查三處土地所有人是否願意納入重劃範圍，讓新竹玻璃股份全數負擔重劃費用。				
再公展人 02	廖○文 109.11.25 (勾選出席)			1.中華民國未來之前，就有武威世第，之後編為工業區，現編為住宅區又要捐地，真是無法認同。 2.老屋更新都有容積獎勵，但大林路廖家古宅卻要負擔費用。	建議不予採納。 說明： 經查陳情位置有保存登記，爰已劃設為住宅區(再發展區)，無須參加市地重劃，得從其原來之使用，如有新增改建，應依土地使用分區管制要點規定辦理之。	建議依處理情形通過。	依作業單位初核意見通過。
再公展人 03	李○銘 109.12.08 (勾選出席)	中山段 1209、1209-1、1210、1210-1	1.C 區要把中山段 1210-1 與 1209-1、1209 原計畫道路取消重劃為住宅用地等規劃，關於本區段之消防交通所需是持反對再計畫。 2.若是重新都市計畫定案為住宅用地，則應同時把 1209、1209-1、1210、1210-1 計畫道路歸還給原地主所有人。 3.並請貴公所查明中山段 1219 地號在前土地計畫道路用地之前的原土地所有權持有人(發布實施 85.12.4 之前)。 4.請貴公所具體說明所謂的住(附)與住再變更		說明： 1.有關中山段 1209、1210 地號原計畫即為住宅區，而非道路用地，本次檢討後仍維持住宅區；中山段 1209-1、1210-1 地號原計畫為 6 米計畫道路，檢討後變更為住宅區。此外，本次檢討後劃設廣場用地兼供道路使用，仍維持最小 5.96 米之道路規劃，可供消防通道使用。 2.有關中山段 1219 地號之意見，建議陳情人向竹東地政事務所申請異動登記或手抄謄本。 3.有關劃設為住宅區(附帶條件)之規劃原意為地主百分之百同意，範圍完整相連未夾雜不同意地之臨已開闢道路；而住	建議依處理情形通過。	依作業單位初核意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	作業單位初核意見	第 4 次專案小組初步建議意見
			住宅區附帶條件的詳細涵義為何?		宅區(再發展區)則指現況建物密集且合法建物多，予以維持現狀、不須回饋，如新增改建，才需依土地使用分區管制規定辦理。		
再公 展人 04	宋○廷、宋 ○宏、宋○ 雲 109.12.08 (勾選出席)	中 山 段 1184-1 、 1184-4	1.由於申請人位於中山段地號 1184-1、1184-4 緊臨葉清趙先生所有的 1185、1212、1213(中山段)，陳情人想併入葉先生的重劃區域。		建議不予採納。 說明： 1.中山段 1184-4 地號土地面積狹小畸零，且未臨已開闢道路，劃設為住宅區(附帶條件)恐無法建築之。 2.中山段 1184-1 地號未臨已開闢道路，若劃設為住宅區(附帶條件)並無法指定建築線，另住宅區(附帶條件)應回饋 37% 土地亦無法臨已開闢道路，且需地主百分之百同意。	建議依處理情形通過。	1. 陳情人於 110 年 6 月 29 日(09:50)以傳真方式傳送補充書面意見：「陳情人位於中山段 1184-1 及 1184-4 於 12 月 8 日提出的申請意見要取消。即不納入葉先生住宅區附帶條件。」至縣府。 2. 依陳情人 110 年 6 月 29 日所提補充意見辦理，爰不予討論。
再公 展人 05	宋○雲 109.12.08 (勾選不出席)	中 山 段 1180 、 1180-2 、 1184 、 1184-1 、 1184-2 、 1184-3 、 1184-4	1.希望以上 7 筆土地能與相鄰已變更住宅區(附條件)同為住宅區(附條件)，可完整利用，以利開發。	1.希望以上 7 筆土地能變更為住宅區(附帶條件)。	建議不予採納。 說明： 該七筆土地未臨已開闢道路，若劃設為住宅區(附帶條件)並無法指定建築線，另住宅區(附帶條件)應回饋 37%土地亦無法臨已開闢道路，且需地主百分之百同意。	建議依處理情形通過。	依作業單位初核意見通過。
再公 展人 06	竹東鎮公所建設課	大 林 段 263 號	為機關用地活化利用，多目標多功能使用之規劃彈性，不宜指定用途。	建議將(細)機(二)之指定用途刪除。	說明： 1.依據內政部都市計畫委員會 105 年 4 月 26 日第 873 次會議記錄(略以)：(一)已取得開闢之機關用地，刪除該等機關用地指定用途。(二)尚未開闢之機關用地，除指定其用途外，建議仍在計畫書內，保留類似性質機關使用之彈性。 2.本次通檢後，因(細)機二尚未完全開闢作機關之相關使用，爰此，保留類似性質機關使用之彈性，以“供鎮公所(含附屬單位)、集會所、活動中心、圖書館及其他行政機關辦公廳舍使用”為指定用途，如仍須新增使用彈性項目，建請公所予以補充說明。	請竹東鎮公所說明後，建議依處理情形修正。	依作業單位初核意見通過。