

|                  |  |                     |                   |
|------------------|--|---------------------|-------------------|
| 討 論 事 項<br>及 編 號 | 第 273 次 第 1 案  | 所 屬 鄉 鎮 市：<br>竹 東 鎮 | 日期：103 年 4 月 28 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）（部分乙種工業區為住宅區、商業區、道路用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地）主要計畫及擬定細部計畫案  |                     |                   |
| 說 明              | <p>一、 本案辦理歷程說明：</p> <p>（一）公開展覽日期：自 102 年 7 月 30 日起至 102 年 8 月 28 日止計 30 天。</p> <p>（二）公開說明會日期及地點：於 102 年 8 月 14 日（星期三）上午 10 時假「新竹縣竹東鎮公所」三樓會議室舉辦說明會。</p> <p>二、 計畫緣起：</p> <p>本計畫區位於新竹縣竹東鎮，緊鄰新竹科學園區、工業技術研究院等重要研發機構，原為彩虹工業股份有限公司竹東廠，現況已停工閒置。而藉由大環境之檢視，顯現出目前之使用分區已不適宜作為基地未來之發展方向，故透過工業區變更使用分區之開發模式，滿足竹東地區人口成長之居住需求，提供適當之公共設施用地，帶動地方生活圈之發展以及改善地區生活品質。</p> <p>三、 計畫範圍與面積：</p> <p>本計畫申請變更之乙種工業區，位屬新竹縣竹東鎮志學段 920-1 地號等 23 筆土地，基地位於竹東鎮西北方，東側為住宅區及乙種工業區，與中興路 318 巷為鄰，基地南側面臨聯華電子宿舍及中興路。現行土地使用分區屬竹東（頭重、二重、三重地區）都市計畫之「乙種工業區」，計畫面積 14,567.36 m<sup>2</sup>。</p> <p>四、 變更都市計畫機關：新竹縣政府</p> <p>五、 規劃單位：開新工程顧問股份有限公司</p> <p>六、 法令依據：</p> <p>（一）主要計畫：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款及第 2 項。</p> <p>（二）細部計畫：依據都市計畫法第 22、24 條。</p> <p>七、 變更內容：</p> <p>（一）變更乙種工業區為住宅區用地，面積約為 6,621.88 m<sup>2</sup>，佔全計畫區 45.46%。</p> <p>（二）變更乙種工業區為商業區，面積約為 3562.75 m<sup>2</sup>，佔全計畫區 24.46%。</p> <p>（三）依都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定，劃設必要之公共設施，包含道路用地 2056.04 m<sup>2</sup>、兒童遊樂場用地 1339.82 m<sup>2</sup>、綠地用地 116.87 m<sup>2</sup>、停車場用地 870 m<sup>2</sup>，總計公共設施用地面積為 4,382.73 m<sup>2</sup>，佔全計畫區 30.09%。</p> |                     |                   |

| 討論事項及編號 | 第 273 次第 1 案  | 所屬鄉鎮市：<br>竹 東 鎮      | 日期：103 年 4 月 28 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）（部分乙種工業區為住宅區、商業區、道路用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地）主要計畫及擬定細部計畫案   |                      |                   |    |  |                      |         |        |     |          |       |     |          |       |    |           |       |        |      |          |       |         |          |      |      |        |      |       |        |      |    |          |       |    |  |          |     |
|         | <table border="1" data-bbox="432 477 1441 1003"> <thead> <tr> <th colspan="2">項目</th> <th>面積 (m<sup>2</sup>)</th> <th>百分比 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">土地使用分區</td> <td>住宅區</td> <td>6,621.88</td> <td>45.46</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>3,562.75</td> <td>24.46</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>10,184.63</td> <td>69.91</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">公共設施用地</td> <td>道路用地</td> <td>2,056.04</td> <td>14.11</td> </tr> <tr> <td>兒童遊樂場用地</td> <td>1,339.82</td> <td>9.20</td> </tr> <tr> <td>綠地用地</td> <td>116.87</td> <td>0.80</td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>870.00</td> <td>5.97</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>4,382.73</td> <td>30.09</td> </tr> <tr> <td colspan="2">合計</td> <td>14567.36</td> <td>100</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="432 1059 1441 2049"> 八、 辦理經過：<br/> 本案成立專案小組先行審查，專案小組委員包括羅委員昌傑（召集人）、吳委員玉釗、范委員萬釗、林委員天俊及徐委員丹和，共 5 位委員。<br/> （一）102.10.17 召開第一次專案小組會議：<br/> 1. 有關計畫區周邊北側零星工業區土地（竹東鎮志學段 1000 地號）協商結果不同意納入變更，未來納入「變更竹東（頭、二、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）第三次通盤檢討」一併檢討提會討論。<br/> 2. 香草天空社區管理委員會人陳案：建議 8 米社區道路勿再連接 318 巷造成危險及負擔，變更基地範圍緊鄰中興路二段 318 巷（現有巷道約 6M 寬，73-120 建築執照及 89.9.11 工都字 33953 號建築線指示在案-維持 8M 現有道路寬度），有關交通動線規劃需串連既有道路及計畫道路一併規劃交通系統動線。<br/> （二）103.1.7 召開第二次專案小組會議：<br/> 1. 捐贈之可建築用地位置、面積及區位，需配置於住宅區及商業區相鄰交界處，俾利縣府完整規劃及後續使用之效益。<br/> 2. 停車場區位需考量與商業區配合一併配置。<br/> 3. 有關計畫道路配置及交通改善策略簽會本府交通旅遊處意見如下： </p> |                      |                   | 項目 |  | 面積 (m <sup>2</sup> ) | 百分比 (%) | 土地使用分區 | 住宅區 | 6,621.88 | 45.46 | 商業區 | 3,562.75 | 24.46 | 小計 | 10,184.63 | 69.91 | 公共設施用地 | 道路用地 | 2,056.04 | 14.11 | 兒童遊樂場用地 | 1,339.82 | 9.20 | 綠地用地 | 116.87 | 0.80 | 停車場用地 | 870.00 | 5.97 | 小計 | 4,382.73 | 30.09 | 合計 |  | 14567.36 | 100 |
| 項目      |   | 面積 (m <sup>2</sup> ) | 百分比 (%)           |    |  |                      |         |        |     |          |       |     |          |       |    |           |       |        |      |          |       |         |          |      |      |        |      |       |        |      |    |          |       |    |  |          |     |
| 土地使用分區  | 住宅區   | 6,621.88             | 45.46             |    |  |                      |         |        |     |          |       |     |          |       |    |           |       |        |      |          |       |         |          |      |      |        |      |       |        |      |    |          |       |    |  |          |     |
|         | 商業區   | 3,562.75             | 24.46             |    |  |                      |         |        |     |          |       |     |          |       |    |           |       |        |      |          |       |         |          |      |      |        |      |       |        |      |    |          |       |    |  |          |     |
|         | 小計  | 10,184.63            | 69.91             |    |  |                      |         |        |     |          |       |     |          |       |    |           |       |        |      |          |       |         |          |      |      |        |      |       |        |      |    |          |       |    |  |          |     |
| 公共設施用地  | 道路用地  | 2,056.04             | 14.11             |    |  |                      |         |        |     |          |       |     |          |       |    |           |       |        |      |          |       |         |          |      |      |        |      |       |        |      |    |          |       |    |  |          |     |
|         | 兒童遊樂場用地   | 1,339.82             | 9.20              |    |  |                      |         |        |     |          |       |     |          |       |    |           |       |        |      |          |       |         |          |      |      |        |      |       |        |      |    |          |       |    |  |          |     |
|         | 綠地用地  | 116.87               | 0.80              |    |  |                      |         |        |     |          |       |     |          |       |    |           |       |        |      |          |       |         |          |      |      |        |      |       |        |      |    |          |       |    |  |          |     |
|         | 停車場用地   | 870.00               | 5.97              |    |  |                      |         |        |     |          |       |     |          |       |    |           |       |        |      |          |       |         |          |      |      |        |      |       |        |      |    |          |       |    |  |          |     |
|         | 小計  | 4,382.73             | 30.09             |    |  |                      |         |        |     |          |       |     |          |       |    |           |       |        |      |          |       |         |          |      |      |        |      |       |        |      |    |          |       |    |  |          |     |
| 合計      |   | 14567.36             | 100               |    |  |                      |         |        |     |          |       |     |          |       |    |           |       |        |      |          |       |         |          |      |      |        |      |       |        |      |    |          |       |    |  |          |     |

|          |  |                 |                   |
|----------|--|-----------------|-------------------|
| 討論事項及編號  | 第 273 次第 1 案   | 所屬鄉鎮市：<br>竹 東 鎮 | 日期：103 年 4 月 28 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）（部分乙種工業區為住宅區、商業區、道路用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地）主要計畫及擬定細部計畫案  |                 |                   |
|          | <p>有關計畫區規劃一條南北向的 8 公尺道路(I-1)及一條東西向的 8 公尺道路(II-1)，作為計畫區與中興路二段與中興路二段 318 巷之聯繫道路，其意見如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 此道路出入口距離 318 巷路口及 321 巷口不到 50 公尺，其開闢後此道路出入口對中興路二段交通衝擊為何？</li> <li>2. 其交通改善措施為何？應請詳細評估。</li> <li>3. 道路出入口設置於中興路二段上但目前無開設缺口，進出入車輛皆只能右轉，故請詳細說明目標年基地開發後週邊道路動線分析(含基地及鄰近主要聯絡道路，圖示要大而清楚)。</li> <li>4. 新設 8 公尺計畫道路與中興路二段交叉路口將維持原設中央分隔島，不予打開缺口，以維持交通順暢，減少交通事故發生。</li> </ol>  |                 |                   |
| 作業單位初核意見 | <p>一、 有關交通道路系統說明，規劃單位所提回覆本府交通旅遊處意見之改善方案如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為降低對中興路二段通過性車流的影響，新設 8 公尺計畫道路僅供基地右進右出使用，左轉需求皆利用 318 巷現有號誌化路口進行，請參閱圖 8-1 (P. 8-12) 說明。</li> <li>2. 規劃中興路分隔島不予開口，以避免對相鄰號誌化路造成干擾。本計畫案新設 8 公尺計畫道路其交通改善策略、道路系統規劃配置及交通管理方式是否能有效降低交通衝擊，提請討論。</li> </ol> <p>二、 現有巷道退縮達 8 公尺與退縮 5 公尺始得建築疑義：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案變更基地緊鄰中興路二段 318 巷（現有巷道），其現有巷道北側部分屬乙種工業區，南側出口處部分屬住宅區，有關基地與中興路二段 318 巷（現有巷道）連接處應依工業區道路合計退縮達 8 公尺並將退縮部分劃設為道路用地，或考量南側住宅區道路退縮達 6 公尺即可，提請討論。</li> <li>2. 本案細部計畫書 P. 4-15 土地使用分區管制要點七(三)，其面臨中興路二段 318 巷（現有巷道）退縮 2 公尺建築，以「地界線」退縮，而非依道路境界線，後續指定建築線易造成誤解及執行上之困擾，建請改為以「道路境界線」退縮。</li> <li>3. 另建築用地退縮部分，依「新竹縣都市計畫區各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置原則」規定略以：「於實施...市地重劃但尚未配地之地區其退縮建築應自道路境界線至少退縮五公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍</li> </ol> |                 |                   |

|         |  |                 |                   |
|---------|--|-----------------|-------------------|
| 討論事項及編號 | 第 273 次第 1 案   | 所屬鄉鎮市：<br>竹 東 鎮 | 日期：103 年 4 月 28 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）（部分乙種工業區為住宅區、商業區、道路用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地）主要計畫及擬定細部計畫案  |                 |                   |
|         | <p>牆，但得計入法定空地。」，本案基地面臨中興路二段 318 巷（現有巷道）部分是否應從道路用地（道路境界線）退縮 5 公尺住宅區始得建築，提請討論。</p> <p>三、 自願捐贈可建築用地：<br/>本變更案依都市計畫工業區檢討變更審議規範第 6 點及第 8 點規定，捐贈可建築土地面積如下：住宅區：662.81 m<sup>2</sup>，商業區 535.35 m<sup>2</sup>，合計 1198.17 m<sup>2</sup>，其捐贈土地區位惠請本府財政處表示意見後，提請討論。</p>   |                 |                   |
| 都委會決議   | <p>一、 後續都市計畫道路開闢工程驗收及公共設施（兒童遊樂場&amp;停車場）開闢驗收及管養問題，將由業務單位邀請公所另案召開協調會討論。</p> <p>二、 本案依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25 條第 1 項第 1 款第 5 目規定：「位於自來水水質水量保護區。但申請開發或累積開發面積未滿一公頃或未滿一百住戶或未滿五百人居住，經自來水水質水量保護區主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。」得免實施環境影響評估，依主要計畫 P.7-1 表 7-1 計畫人口推估表所示，住宅區容納 239 人加商業區樓地板面積 50%作為商業使用可容納 93 人，故本計畫區計畫人口共 332 人，戶數為 83 戶，請於細部計畫土地使用分區管制要點載明：「商業區總樓地板面積需大於百分之五十作為商業使用，其餘始可作為住宅使用。」</p> <p>三、 本計畫於細部計畫發布實施後三年內必須予以開發建設，故建議刪除(P.9-3)表 9-3 事業及財務計畫表之「開發經費及預定完成期限得視實際分配狀況及主辦單位財務狀況酌予調整」之文字。</p> <p>四、 有關中興路二段 318 巷(現有巷道)退縮之問題，依委員會決議修正如下：臨既有道路的部分依現有道路中心線往基地退縮兩邊各達三公尺合計達 6 公尺作為道路境界線並辦理都市計畫釘樁，以利建築線指示及建築執照核發。</p> <p>五、 有關公共設施建議應設置於基地東南側，以解決中興路二段商業區之停車需求，並加強計畫案對周圍地區之服務性、可及性及公益性，另細部計畫道路是否納入住宅區整體規劃留設，以減少公共設施負擔，請規劃單位修正後送業務單位查核。</p> <p>六、 公共設施區位請配合防災滯洪需要檢討調整。</p> <p>七、 請補充說明本案劃定商業區之區位發展定位、適宜性及必要性。</p> |                 |                   |

|         |   |                 |                   |
|---------|---|-----------------|-------------------|
| 討論事項及編號 | 第 273 次第 1 案  | 所屬鄉鎮市：<br>竹 東 鎮 | 日期：103 年 4 月 28 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）（部分乙種工業區為住宅區、商業區、道路用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地）主要計畫及擬定細部計畫案   |                 |                   |
|         | <p>八、 有關竹東鎮志學段 1000 地號未納入變更之處理，依開發單位出席代表同意以代為捐地或繳納代金方式，以利未來納入後續法定程序辦理檢討。</p> <p>九、 本案自願捐贈可建築用地捐地面積及區位請規劃單位修正配置後，簽請本府財政處表示意見及授權業務單位查核。</p> <p>十、 有關細部計畫(P.4-15)土地使用分區管制要點決議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 第二點：因竹東（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）分為兩種住宅區，本計畫區係屬竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫範圍，故建請規劃單位將本計畫之住宅區加註為「第一種住宅區」。</li> <li>2. 第五點：停車場用地之規範應保留彈性，敘明依相關法令規定即可。</li> <li>3. 第六點：由於基地範圍附近都沒有相關公共設施，依都市計畫工業區檢討變更審議規範第六點第一項第二款建議可修正為「如依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用時，以供非營利性之公共使用者為限，其項目並應於計畫書中敘明。」以利本府未來使用較有彈性。</li> <li>4. 第七點，有關基地退縮建築部分，住宅區地下室開發建築是否比照第一項商業區規定，請加以敘明。</li> <li>5. 第九點與第十點基準容積規定競合不一致，請修正。</li> <li>6. 第十三點，應加強敘明有關雨水回收空間的執行方式。</li> </ol> <p>十一、請規劃單位依上述意見修正計畫書圖後，經業務單位審查後通過。</p> |                 |                   |