

# 第一章 緒論

## 壹、計畫緣起

台灣地區早期工業區設置的地點，在勞動力來源及運輸成本之考量下，多沿主要都市近郊發展，在都市人口擴張及產業結構變化之後，部分都市計畫工業區成為都市的內環，原本工業區廠房現況與使用分區內容限制都市多元機能的提供。加上近二十年來國內產業結構快速變遷，從勞力密集的傳統製造產業走向高科技產業及服務業，因此都市計畫工業區的轉型與調整，成為地方經濟因應產業發展趨勢調整的重要因素。

本計畫區位於新竹縣竹東鎮，屬都市計畫之甲種工業區，原為台灣日光燈股份有限公司竹東廠，現況已停工閒置(民國100年核准歇業及廢止工廠登記)。竹東鎮緊鄰新竹科學園區，近年發展快速，人口逐年增加，隨著東西向快速公路-南寮竹東線(台68線)完工及公道五經國橋至竹東鎮完工、台鐵內灣支線改建通車等重大建設推動，改善竹東市區交通機能，促進竹東鎮產業發展，並吸引人口移居，為滿足前開用地需求，重新調整不符需求之都市計畫工業區用地實有其必要性及急迫性。

另考量本計畫區緊鄰新竹科學園區、工業技術研究院等重要研發機構，區位良好且具產業升級潛力，甲種工業區之土地使用分區已不符產業活動需要，為配合都市經濟之整體發展進行調整，爰依都市計畫法第27條第1項第3款暨第2項及都市計畫工業區檢討變更審議規範辦理本次變更。

## 貳、法令依據

### 一、變更都市計畫法令依據

都市計畫法第二十七條第一項第三款暨第二項。

### 二、計畫性質

本計畫性質為個案變更主要計畫，其應另行擬定細部計畫，惟依「都市計畫細部計畫審議原則」第五點之規定，其細部計畫得與主要計畫同時辦理擬定及審議，並於主要計畫完成法定程序後，核定發布實施。

## 參、變更位置與範圍

### 一、變更位置

計畫區位於竹東鎮二、三重地區，原為台灣日光燈股份有限公司竹東廠土地，鄰近工研院與台鐵內灣支線，沿中興路可快速連通新竹科學園區與中山高速公路；南側相鄰工業區已個案變更為「科技商務服務專用區」，本案變更位置詳圖1-1。

### 二、計畫範圍

除台灣日光燈股份有限公司竹東廠所在之甲種工業區外，本計畫為以漸進式方式落實光明路達12M計畫道路，以利該區域交通系統之完備，以及避免西北側產生夾雜於計畫範圍內之零星甲種工業區，影響該土地後續之利用。爰此，本計畫範圍共分四個部分，詳表1-1、圖1-2~圖1-5，說明如后：

#### (一)原台灣日光燈股份有限公司竹東廠所在之甲種工業區(計畫範圍(一))

計畫範圍(一)為新竹縣竹東鎮旭光段71地號等21筆土地，現行土地使用分區屬竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫之「甲種工業區」，納入本計畫變更為科技商務服務專用區及相關公共設

施用地，面積為9.5909公頃。

(二)計畫範圍(一)南側之部分乙種工業區

計畫範圍(一)南側乙種工業區，臨光明路側共計8戶，其中第1戶(旭光段162-2、165-9)、第2戶(旭光段165-6)、第3戶(旭光段165-5)、第6戶(旭光段171-1)申請人業已取得土地所有權或切結書(詳附件六)，並完成地上物拆除作業，納入本計畫變更為道路用地或廣場用地兼供道路使用，以漸進式方式落實光明路達12M計畫道路，以利該區域交通系統之完備，面積為0.0065公頃。

(三)計畫範圍(一)西北側甲種工業區

本計畫區西北側面積約0.0226公頃之甲種工業區(包括旭光段72、73等2筆土地)，考量本案變更範圍非屬完整街廓，其位於計畫範圍(一)西北側，為避免影響該土地後續之利用，其於本計畫先維持甲種工業區，但變更回饋部分納入本計畫由申請人將其變更回饋納入本案一併予以捐贈回饋(比照變更為科技服務專用區捐贈40.5%公共設施用地方式計算)，面積為0.0226公頃。

(四)計畫範圍(一)西側2M狹長甲種工業區

光明路北段(現行計畫為10M計畫道路)毗鄰計畫範圍(一)部分，位屬10M計畫道路路權範圍外東側2M工業區，地號包括旭光段71-2、74-2、74-3、75-1、76-1、154-1、155、159-1、182-1等9筆土地，屬於本案申請人持份部分，納入本計畫由申請人切結捐贈予新竹縣政府(詳附件六)，面積約為0.0433公頃，惟於本計畫仍先維持甲種工業區。

表 1-1 本計畫範圍土地清冊表

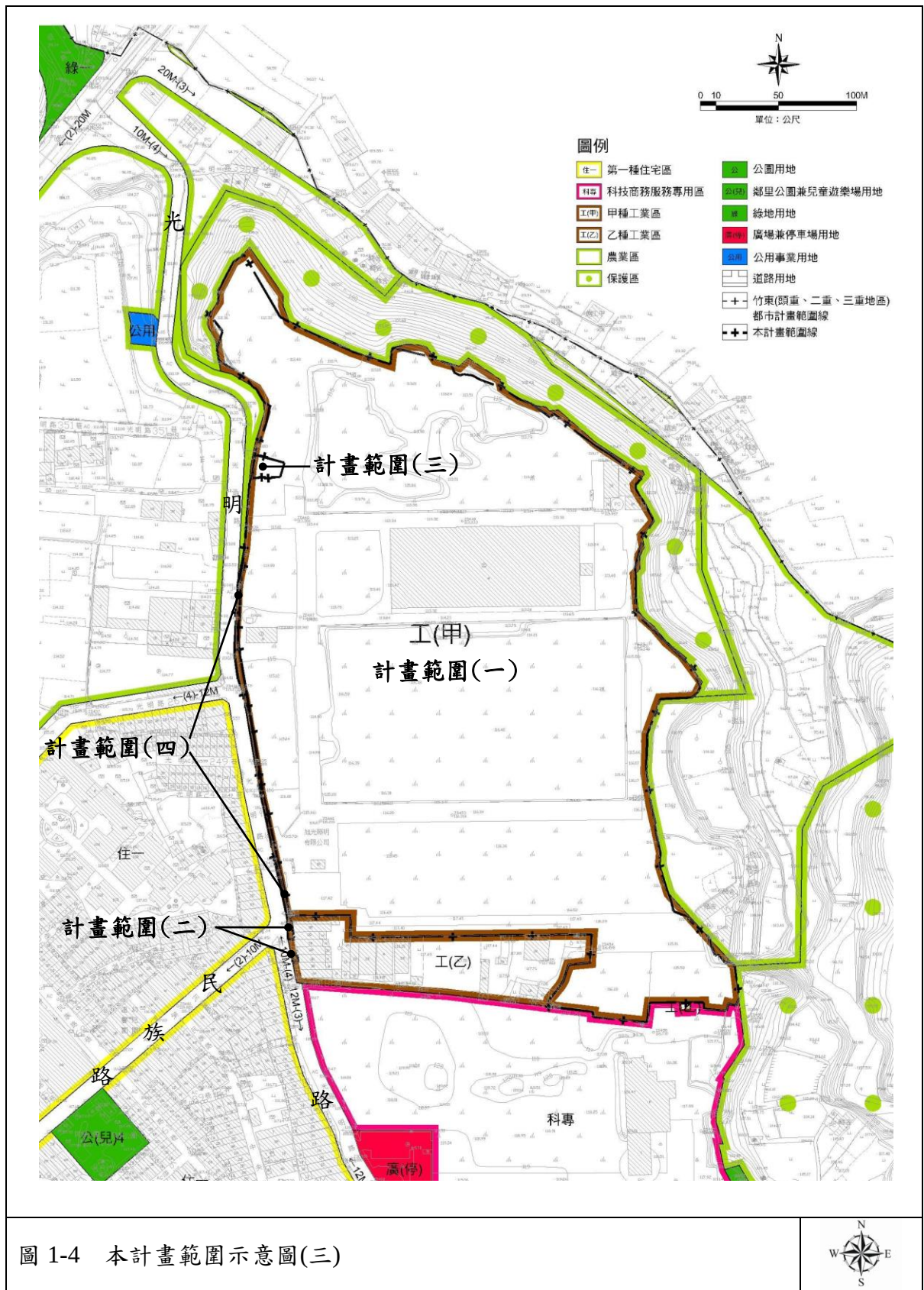
| 範圍          | 編號 | 地段 | 地號    | 變更前土地使用分區  | 謄本面積(m <sup>2</sup> ) | 計畫面積(m <sup>2</sup> ) | 土地所有權人      |
|-------------|----|----|-------|------------|-----------------------|-----------------------|-------------|
| 計畫範圍<br>(一) | 1  | 旭光 | 71    | 甲種工業區      | 42807.73              | 42807.73              | 陳淑麗、楊玉全、楊玉輝 |
|             | 2  | 旭光 | 75    | 甲種工業區      | 121.53                | 121.53                | 陳淑麗、楊玉全、楊玉輝 |
|             | 3  | 旭光 | 76    | 甲種工業區      | 11.00                 | 11.00                 | 陳淑麗、楊玉全、楊玉輝 |
|             | 4  | 旭光 | 77    | 甲種工業區      | 46.53                 | 46.53                 | 陳淑麗、楊玉全、楊玉輝 |
|             | 5  | 旭光 | 78    | 甲種工業區      | 469.01                | 469.01                | 陳淑麗、楊玉全、楊玉輝 |
|             | 6  | 旭光 | 79    | 甲種工業區      | 907.30                | 907.30                | 陳淑麗、楊玉全、楊玉輝 |
|             | 7  | 旭光 | 80    | 甲種工業區      | 34.73                 | 34.73                 | 陳淑麗、楊玉全、楊玉輝 |
|             | 8  | 旭光 | 81    | 甲種工業區      | 200.95                | 200.95                | 陳淑麗、楊玉全、楊玉輝 |
|             | 9  | 旭光 | 95    | 甲種工業區      | 17.93                 | 17.93                 | 陳淑麗、楊玉全、楊玉輝 |
|             | 10 | 旭光 | 97    | 甲種工業區      | 33.44                 | 33.44                 | 陳淑麗、楊玉全、楊玉輝 |
|             | 11 | 旭光 | 112   | 甲種工業區      | 3,937.98              | 3,937.98              | 陳淑麗、楊玉全、楊玉輝 |
|             | 12 | 旭光 | 148   | 甲種工業區      | 917.64                | 917.64                | 陳淑麗、楊玉全、楊玉輝 |
|             | 13 | 旭光 | 149   | 甲種工業區      | 3,507.06              | 3,507.06              | 陳淑麗、楊玉全、楊玉輝 |
|             | 14 | 旭光 | 151   | 甲種工業區      | 209.42                | 209.42                | 陳淑麗、楊玉全、楊玉輝 |
|             | 15 | 旭光 | 152   | 甲種工業區      | 350.83                | 350.83                | 陳淑麗、楊玉全、楊玉輝 |
|             | 16 | 旭光 | 153   | 甲種工業區      | 617.21                | 617.21                | 陳淑麗、楊玉全、楊玉輝 |
|             | 17 | 旭光 | 154   | 甲種工業區      | 34374.75              | 34374.75              | 陳淑麗、楊玉全、楊玉輝 |
|             | 18 | 旭光 | 159   | 甲種工業區      | 16.15                 | 16.15                 | 陳淑麗、楊玉全、楊玉輝 |
|             | 19 | 旭光 | 181   | 甲種工業區      | 2,331.96              | 2,331.96              | 陳淑麗、楊玉全、楊玉輝 |
|             | 20 | 旭光 | 182   | 甲種工業區      | 4349.69               | 4349.69               | 陳淑麗、楊玉全、楊玉輝 |
|             | 21 | 旭光 | 189   | 甲種工業區      | 646.05                | 646.05                | 陳淑麗、楊玉全、楊玉輝 |
|             | 合計 |    |       |            | 95908.89              | 95908.89              | -           |
| 計畫範圍<br>(二) | 1  | 旭光 | 162-2 | 乙種工業區      | 0.95                  | 0.95                  | 陳淑麗         |
|             | 2  | 旭光 | 165-5 | 乙種工業區、道路用地 | 19.26                 | 19.26                 | 理銘開發股份有限公司  |
|             | 3  | 旭光 | 165-6 | 乙種工業區      | 15.19                 | 15.19                 | 理銘開發股份有限公司  |
|             | 4  | 旭光 | 165-9 | 乙種工業區      | 11.39                 | 11.39                 | 陳淑麗         |
|             | 5  | 旭光 | 171-1 | 乙種工業區      | 17.72                 | 17.72                 | 理銘開發股份有限公司  |
|             | 合計 |    |       |            | 64.51                 | 64.51                 | -           |
| 計畫範圍<br>(三) | 1  | 旭光 | 72    | 甲種工業區      | 211.80                | 211.80                | 黃**等 6 人    |
|             | 2  | 旭光 | 73    | 甲種工業區      | 14.60                 | 14.60                 | 黃**等 7 人    |
|             | 合計 |    |       |            | 226.40                | 226.40                | -           |
| 計畫範圍<br>(四) | 1  | 旭光 | 71-2  | 甲種工業區      | 7.76                  | 7.76                  | 陳淑麗、楊玉全、楊玉輝 |
|             | 2  | 旭光 | 74-2  | 甲種工業區      | 33.66                 | 4.49                  | 陳淑麗等 33 人   |
|             | 3  | 旭光 | 74-3  | 甲種工業區、道路用地 | 135.02                | 27.90                 | 陳淑麗等 34 人   |
|             | 4  | 旭光 | 75-1  | 甲種工業區      | 1.93                  | 1.93                  | 陳淑麗、楊玉全、楊玉輝 |
|             | 5  | 旭光 | 76-1  | 甲種工業區      | 56.30                 | 56.30                 | 陳淑麗、楊玉全、楊玉輝 |
|             | 6  | 旭光 | 154-1 | 甲種工業區      | 278.90                | 278.90                | 陳淑麗、楊玉全、楊玉輝 |
|             | 7  | 旭光 | 155   | 甲種工業區      | 0.98                  | 0.20                  | 陳淑麗等 41 人   |
|             | 8  | 旭光 | 159-1 | 甲種工業區      | 25.77                 | 25.77                 | 陳淑麗、楊玉全、楊玉輝 |
|             | 9  | 旭光 | 182-1 | 甲種工業區      | 30.21                 | 30.21                 | 陳淑麗、楊玉全、楊玉輝 |
|             | 合計 |    |       |            | 570.53                | 433.46                | -           |

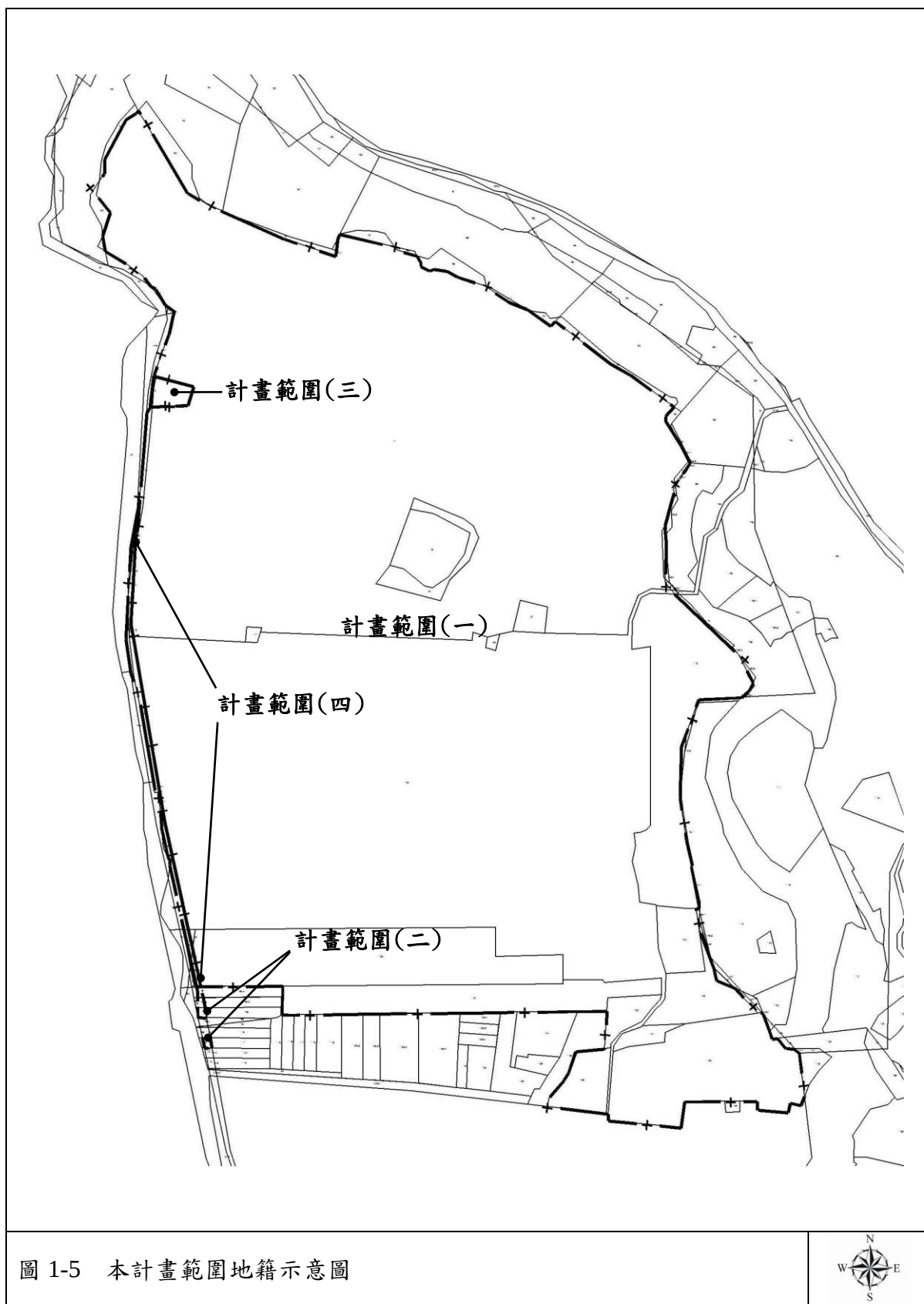
註：計畫範圍(四)之面積係以申請人持有部份之面積計算。











資料來源：本計畫繪製。