

第四章 發展定位

壹、發展條件

一、實質條件

- (一)土地面積大，整體開發具有土地利用效益。
- (二)土地權屬單純，有利執行推展。
- (三)鄰近新竹科學園區、工業技術研究院等高科技園區。
- (四)鄰近藍、綠帶及新興發展住宅區，具有環境品質塑造潛力。
- (五)光明路前通中興路，後達南寮竹東快速道路，公路交通便捷。
- (六)與計畫區相鄰之周邊道路路段現況尖峰時段行車狀況皆屬正常，現況路口運作績效尚可。

二、非實質條件

- (一)竹東地區人口持續成長，都市化程度較高，有利工商業發展。
- (二)竹東地區工商業朝向非勞力密集與高附加價值發展。
- (三)竹東地區商業、工商服務業、社會及個人服務業居全縣強勢地位。
- (四)產業投入科技研發，提升產品價值的趨勢逐漸受到重視。
- (五)引入商務及服務業，直接提供園區、計畫區產業發展所需衍生之設施與服務機能。

貳、發展願景

一、空間面

本計畫區基地區位主要優勢有二，茲說明如后。

- (一)位於新竹縣市科技商務發展軸線：新竹縣、市區域計畫中係定位公

道五路沿線為科技商務發展軸，為兼顧產業、研發之完整支援架構之服務走廊，自西段「新都心都市計畫」至「關埔都市計畫」皆為相關產業發展聚落，突顯其聚集經濟效應，本計畫區區位坐落於公道五路科技商務發展軸之東端，具有科技相關之支援產業之區位發展優勢。



圖 4-1 本計畫區位於新竹縣市科技商務發展軸線示意圖

(二)區位鄰近工研院與新竹科學園區：本計畫區區位鄰近工研院(約2分鐘車程)與新竹科學園區(約10分鐘車程)，科學園區與工研院高科技研製產業蓬勃發展外溢之效果利於本計畫區發展科學園區關聯服務產業，以作為高科技產業持續發展之腹地，且在現況往來頭前溪兩岸主要交通孔徑包括經國大橋及國道1號之服務容量多已難以負荷持續成長之交通車流，而東西向縣道122線二、三重路段現況服務水準尚屬正常且公道五路新竹縣、市路段陸續開通之情境下，本計畫

區相較於竹北地區更具有相對優勢之交通區位，利於發展科學園區
關聯服務產業。



圖 4-2 本計畫區鄰近工研院與新竹科學園區示意圖

二、產業面

(一)本計畫引入科技商務服務專用區之定位、競爭力及產業類別項目

1.引入產業類別方向—新竹科學園區關聯商務及服務業

依據「新竹縣都市計畫都市發展暨工業區變更策略」，本計畫區位屬之竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫，係位於創新產業發展次核心區，該次核心區支援新竹科學園區光電、電子、半導體等高科技產業及台元科技園區，得引入相關產業如下：

(1)主要產業

A.運輸倉儲及通信業、住宿及餐飲業、金融及保險業、支援服務業、教育服務業、其他服務業。

B.中央產業政策指導產業、北臺發展平台引入之重點產業、新竹

縣產業政策指導之「文化創意」、「觀光旅遊」、「精緻農業」；其中「文化創意」引入設計、漫畫及客家文化產業、「觀光旅遊」引入交通運輸及生活育樂機能相關觀光旅遊產業。

(2)次要產業

A.批發及零售業。

B.新竹縣產業政策指導之「生技醫療」、「綠能光電」。

本計畫區因毗鄰新竹科學園區與工業技術研究院，將參酌新竹縣工業政策指導，一併考量引入新竹科學園區六大產業關聯之商業及服務產業，以配合整體產業環境發展需求引入關聯性商務及服務業之產業，充分支援鄰近園區之產業活動及生活機能發展。

2.符合相關之商業及服務業發展政策

綜觀行政院相關部會近年推動產業發展政策包括：「黃金十年國家願景」引導投資六大新興產業、四大智慧型產業、十大重點服務業、經濟動能推升方案推動「三業四化」、「自由經濟示範區」等，其中涉及商務及服務業相關領域產業政策所揭櫫之重點產業包括了資訊及通訊傳播業、金融及保險業、專業科學及技術服務業、支援服務業等，如下表所示：

表 4-1 本計畫區引入產業類別與相關產業政策綜理表

科學園區關聯商務及服務業		相關產業政策	
		計畫名稱	內容概要
金融及保險業	金融中介業	經濟動能推升方案	推動產業多元創新方針-活化金融永續發展。
		黃金十年國家願景-各部會優先具體政策	發展具兩岸特色之金融業務。
資訊及通運傳播業	電腦系統設計服務業	經濟動能推升方案	推動產業多元創新方針-推動三業四化-第1階段示範亮點產業：智慧生活-培植發展生活雲端服務產業(如電子內容產業、教育服務平台、APP 應用服務等)。
		黃金十年國家願景-各部會優先具體政策	推動三業四化-服務業國際化亮點產業，資訊服務業國際化。
	資料處理及資訊供應服務業	經濟動能推升方案	推動產業多元創新方針-推動三業四化-第1階段示範亮點產業：智慧生活-培植發展生活雲端服務產業(如電子內容產業、教育服務平台、APP 應用服務等)、資訊服務(服務業國際化)。
		黃金十年國家願景-各部會優先具體政策	推動三業四化-推動製造業服務化，投資於研發、創新、促進製造業拓展具服務特性之新興領域。服務業國際化亮點產業，資訊服務業國際化。

科學園區關聯商務及服務業		相關產業政策	
		計畫名稱	內容概要
專業、科學及技術服務業	法律及會計服務業	經濟動能推升方案	推動產業多元創新方針-加速研發成果應用：提供生技製藥暨醫療器材產業發展階段所需的法務協助。
		發明專利產業化推動方案	建置專利加值輔導顧問中心。
	企業總管理機構及管理顧問業	經濟動能推升方案	推動產業多元創新方針-加速研發成果應用：育成中心提供生技製藥暨醫療器材產業發展階段所需的法務、智權、技術。
		發明專利產業化推動方案	輔導商品化驗證服務。
	建築、工程服務及技術檢測、分析服務業	經濟動能推升方案	推動產業多元創新方針-加速研發成果應用：育成中心提供生技製藥暨醫療器材產業發展階段所需的法務、智權、技術。
		發明專利產業化推動方案	輔導商品化驗證服務。
	研究發展服務業	經濟動能推升方案	推動產業多元創新方針-加速研發成果應用：育成中心提供生技製藥暨醫療器材產業發展階段所需的法務、智權、技術。
		發明專利產業化推動方案	建置專利加值輔導顧問中心、加速專利技術產業化開發。
		黃金十年國家願景-各部會優先具體政策	推動三業四化-推動製造業服務化，投資於研發、創新、促進製造業拓展具服務特性之新興領域。
	廣告業及市場研究業	經濟動能推升方案	促進輸出拓展市場方針：提升輸出附加價值，開發新興市場，強化市場資訊與需求之研究調查。
	專門設計服務業	黃金十年國家願景-各部會優先具體政策	推動三業四化-加強科技應用及設計加值，帶動傳統產業特色化。
	其他專業、科學及技術服務業	經濟動能推升方案	促進輸出拓展市場方針：強化智財權策略佈局。
發明專利產業化推動方案		加速專利技術產業化開發。	
支援服務業	業務及辦公室支援服務業	經濟動能推升方案	促進輸出拓展市場方針：強化服務輸出競爭力，辦理國際會議及展覽活動。

資料來源：本計畫整理。

3.符合新竹縣及竹東鎮產業發展趨勢

依據100年工商及服務業普查統計分析結果，不論由從業員工成長數或生產總額觀之，可知新竹縣及竹東鎮近年服務業部門整體成長情形皆較工業部門熱絡，其中新竹縣整體以「運輸及倉儲業」、「金融及保險業」、「不動產業」、「專業科學及技術服務業」、「支援服務業」等成長較為顯著，另竹東鎮則以「運輸及倉儲業」、「教育服務業」、「住宿及餐飲業」、「支援服務業」、「金融及保險業」等為主要成長產業，前述產業相同者，顯示該產業服務屬跨區域及地方之層級，且為未來產業發展趨勢，惟住宿及餐飲、教

育服務業等產業，較屬地方性質之需求，竹東鎮該些業別之成長表示其自身或周邊地區近年發展所需。因此，未來新竹縣地區除鞏固原區域產業核心之定位外，更應強化都會商務、生產者服務等機能，而竹東鎮更應利用自身地理區位優勢，以支援產業核心地區為導向，提供更多服務機能以滿足未來產業發展所需。

4. 依循新竹縣區域計畫指導產業區位

本計畫位於新竹縣區域計畫指導之「生活及商務發展區」及「創新產業發展次核心區」，「生活及商務發展區」係以「竹北(含斗崙地區)都市計畫」為主，承接周邊人口成長、產業發展所衍生之生活及商務需求，並提供新竹縣內所需之行政服務，範圍涵蓋「竹東(頭二三重)都市計畫」；「創新產業發展次核心區」則係依北臺區域空間發展構想，將新竹科學工業園區及其發展腹地指認為創新科技發展軸，產業內容以光電、電子、半導體等高科技產業為主，並將位於該軸帶之「新竹科學工業園區特定區主要計畫—新竹縣轄部分(寶山鄉)」、台元科技園區劃為產業發展區，爰此，本計畫依循該二計畫之指導，將「新竹科學工業園區特定區主要計畫—新竹縣轄部分(寶山鄉)」、台元科技園區指認為創新產業發展核心區，並指認「竹北(含斗崙地區)都市計畫」、臺灣知識經濟旗艦園區、「高速鐵路新竹車站特定區主要計畫」、「新埔都市計畫」、「芎林都市計畫」、「竹東(頭二三重)都市計畫」、「新竹科學工業園區特定區主要計畫—新竹縣轄部分(竹東鎮)」、「竹東都市計畫」、「寶山都市計畫」及其周邊地區為創新產業發展次核心區。

5. 本計畫發展定位及競爭力

本計畫所位處之新竹縣竹東鎮，為新竹縣第二大行政區，且為新竹科學園區周邊衛星市鎮之一，竹東鎮產業以商業及服務業為其基礎產業，且因緊鄰竹北市、新竹科學園區，位於服務產業核心之蛋白圈域，近年專業科學及技術服務業等產業維持穩定成長。空間區位透過國道三號、台68快速公路及未來公道五延伸新闢工程，可迅速聯繫竹北市及新竹科學園區，具有提供製造業於生活、生產服務所需設施之發展潛力。

本計畫鄰近工業技術研究院、新竹科學園區之區位優勢條件，具有結合科學園區技術研發動能、創新氛圍與關聯之服務業，依據中央所推動之重大產業政策趨勢，促進地方產業層級提升與豐富產業多元機能之發展潛質。是以應配合整體產業環境發展需求，而適度賦予相關之產業支援機能，並引導關聯性服務業之產業活動進駐。

爰此，本計畫劃設之科技商務服務專用區擬提供居住、生產者服務業及滿足鄰里性商業活動之需求與服務為主，以強化計畫區與周邊園區產業活動之聯結，並滿足其產業相關支援服務機能，達到發展重大建設投資、兼顧週邊產業服務之效果，以達到不同產業間合作加值，提升產業競爭優勢。

綜整新竹縣工業政策建議引入產業(包含主要、次要產業)、新竹科學園區關聯服務產業、新竹縣產業發展趨勢、相關重大產業政策等指標，綜整評估引入產業如表4-2所示，並歸納本計畫區引入產業類型如后。

表 4-2 本計畫區引入產業評估綜整表

服務業		新竹縣工業政策建議引入產業(主、次要產業)	科學園區關聯服務產業	新竹縣可引入產業	竹東鎮優勢產業	符合相關重大產業政策	建議引入
大行業	中行業						
批發及零售業	批發業	○	○	○	○		◎
	零售業		○				◎
運輸及倉儲業	陸上運輸業	○		○	○		
	水上運輸業						
	航空運輸業						
	運輸輔助業						
	倉儲業						
	郵政及快遞業						
住宿及餐飲業	住宿服務業	○		○	○		◎
	餐飲業						◎
資訊及通訊傳播業*	出版業						
	影片服務、聲音錄製及音樂出版業						
	傳播及節目播送業						
	電信業						
	電腦系統設計服務業		○			○	◎
	資料處理及資訊供應服務業		○			○	◎
金融及保險業	金融中介業	○	○	○	○	○	◎
	保險業						
	證券期貨及其他金融業						
不動產業	不動產開發業			○	○		
	不動產經營及相關服務業						

服務業		新竹縣工業政策建議引入產業(主、次要產業)	科學園區 關聯服務 產業	新竹縣可 引入產業	竹東鎮優 勢產業	符合相關 重大產業 政策	建議 引入	
大行業	中行業							
專業、科學及 技術服務業	法律及會計服務業		○	○	○	○	◎	
	企業總管理機構及管理顧問業		○			○	◎	
	建築工程服務及技術檢測分析服務業		○			○	◎	
	研究發展服務業		○			○	◎	
	廣告業及市場研究業		○			○	◎	
	專門設計服務業		○			○	◎	
	獸醫服務業							
	其他專業、科學及技術服務業		○				○	◎
支援服務業	租賃業			○	○			
	人力仲介及供應業							
	旅行及相關代訂服務業	○						
	保全及私家偵探服務業							
	建築物及綠化服務業							
	業務及辦公室支援服務業		○				○	◎
教育服務業	教育服務業		○		○			
醫療保健及 社會工作服 務業	醫療保健服務業		○					
	居住型照顧服務業							
	其他社會工作服務業							
藝術、娛樂及 休閒服務業	創作及藝術表演業	○		○	○			
	圖書館、檔案保存、博物館及類似機構							
	博弈業							
	運動、娛樂及休閒服務業							
其他服務業	個人及家庭用品維修業	○			○			
	未分類其他服務業							

資料來源：本計畫整理。

(1)生產者服務業

計畫區將可憑藉工研院既存產業厚實基礎及地利之優勢，發展生產者服務業，直接提供園區、計畫區產業發展所需衍生之設施與服務機能，提供包括辦公、金融及專業科學及技術服務業等，在既有良好基礎上，能以計畫區產業用地作為厚植發展專業科學及技術服務業實力之腹地，發展批發業、零售業、金融中介業、企業總管理機構及管理顧問業、建築工程服務及技術檢測分析服務業、研究發展服務業、廣告業及市場研究業、專門設計服務業、其他專業、科學及技術服務業、業務及辦公室支援服務業等。

(2)消費者服務業

由於生產者服業的發展，相關衍生性需求將因人口與產業群聚而產生，包含相關批發及零售業、住宿服務業、餐飲業等產業。

(二)本計畫科技商務服務專用區引入產業類別項目

本計畫區之科技商務服務專用區，主要為供金融中介業、法律及會計服務業、企業總管理機構及管理顧問業、建築工程服務及技術檢測分析服務業、研究發展服務業、廣告業及市場研究業、專門設計服務業、其他專業科學及技術服務業、業務及辦公室支援服務業、批發及零售業、住宿及餐飲業等商務及服務業，以及住宅等設施使用，供作上開商務及服務業使用部分之樓地板面積，應大於總樓地板面積之50%。

三、經濟產值與效益面

- (一)經前述產業競爭力及產業類別分析，並比對目前縣府單一招商窗口，潛在投資廠商後，約有16家廠商符合本基地特性且具有競爭力之產業。
- (二)本計畫捐贈公共設施用地面積約3.9001公頃，且捐贈之公共設施用地於本計畫公告實施後，由開發者整體規劃、負責興闢完成後捐贈予政府，降低政府公共設施開闢負擔。
- (三)本計畫捐贈自由街全線開足12M之工程經費及其未貫通部分之私有土地取得費用，除可降低政府計畫道路開闢經費負擔外，亦可改善區域交通系統。
- (四)本計畫公告發布實施後，預計於三年內完成科技商務服務專用區50%之『商務及服務業』所有建築執照之申請，可預期將吸引民間大力投資、增加稅賦收入。

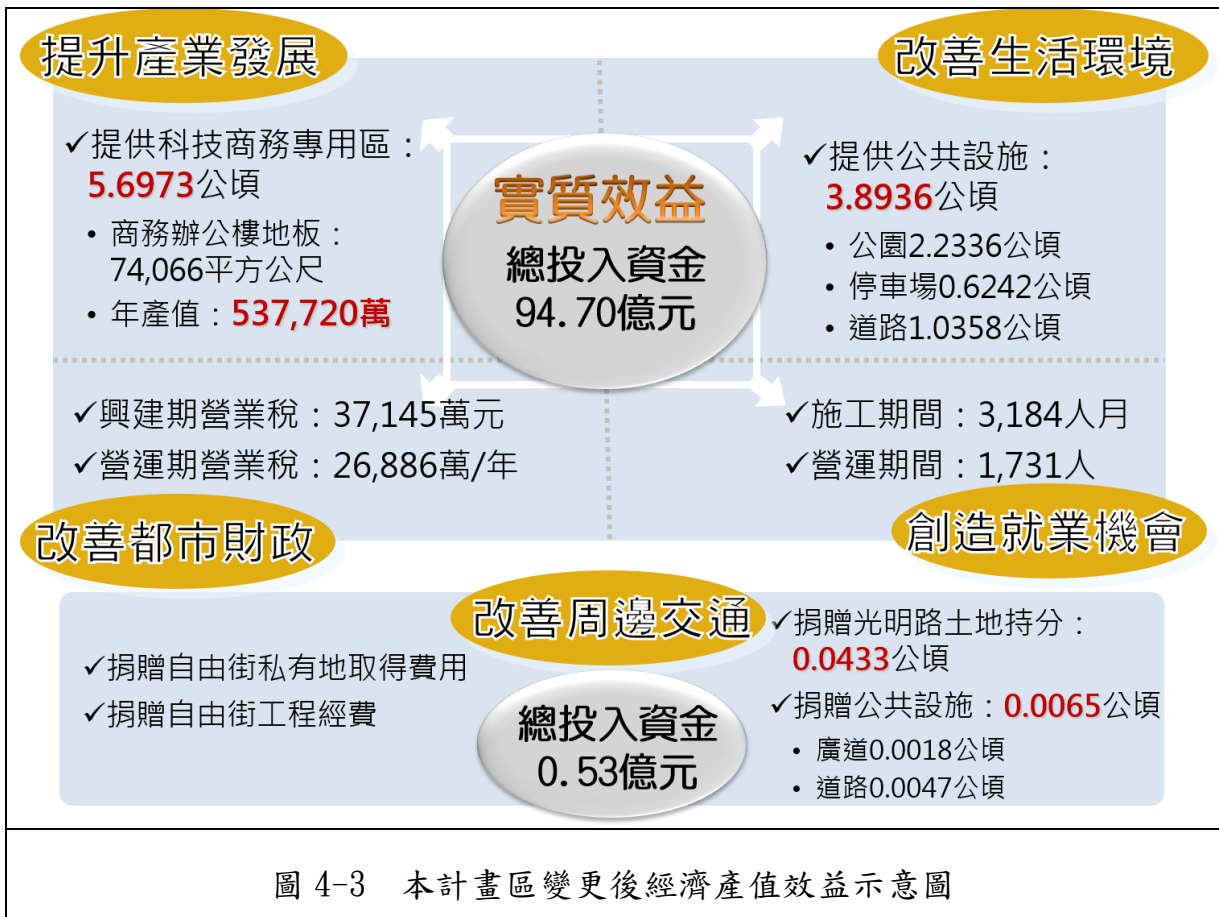


圖 4-3 本計畫區變更後經濟產值效益示意圖

參、發展定位

本計畫區之變更，主要為配合新竹科學園區、工業技術研究院之高科技研發產業外溢的需求、提供竹科與工研院員工良好工作環境、充實地區生活機能。本計畫區以強調能提供商務投資、生活服務及休閒育樂三大機能，充實產業的連結與生活服務機能。

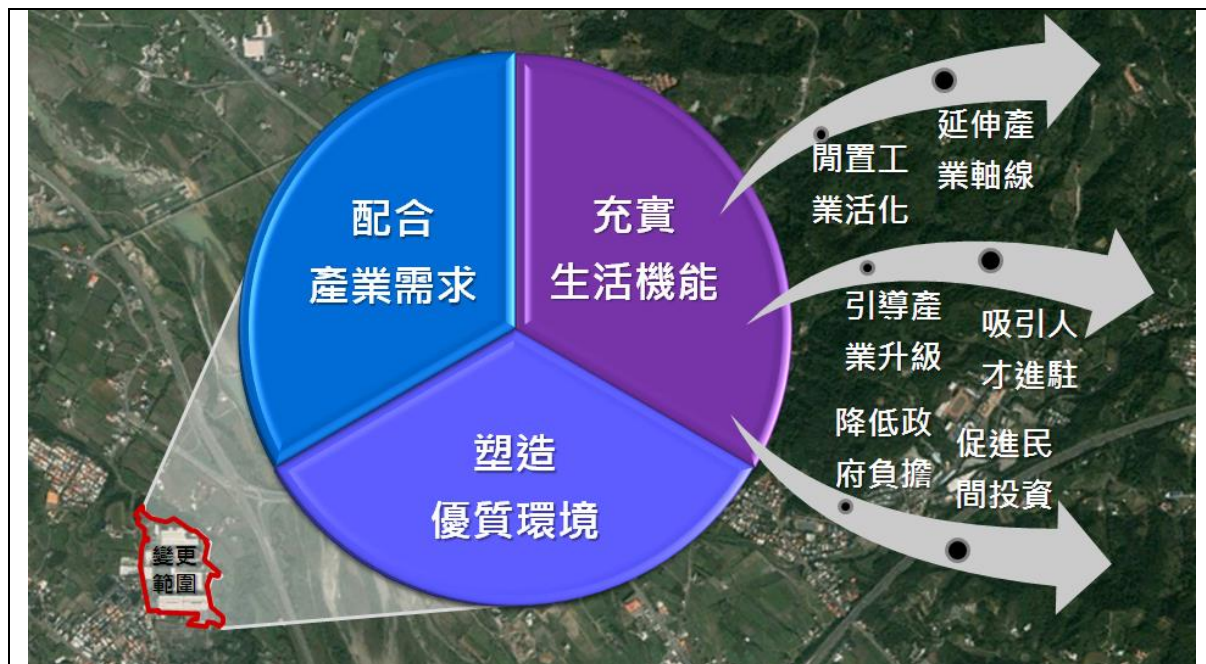


圖 4-4 本計畫區發展定位示意圖

肆、規劃構想

以下說明有關本計畫區整體規劃及建築規劃構想，惟涉及建築規劃構想與公園、植栽設計構想部份僅系概念之表達，未來應依建造執照及核定的工程設計內容為準。

一、整體規劃構想

依竹東都市計畫區未來城鄉風貌、發展願景與空間結構，建構本計畫區之整體規劃構想，說明如後：

基地計畫道路西側及東北側以商業及辦公活動空間為主，透過基地中央十字沿街綠帶及大廣場之佈設，使其成為本區開放空間與休憩活動空間發展主軸，將住宅配置於商業及辦公活動空間及計畫道路之東側，形塑綠城住宅之意象。且住宅使用與商業辦公活動空間設置有休憩大廣場，並以沿街綠帶相互串聯，更能凸顯居住、活動人潮使用休憩空間之便利性，使本計畫區儼然成為竹東鎮未來新時代優質模範地區。

二、中央沿街綠帶及大廣場規劃構想

基地中央沿街綠帶及大廣場，規劃花卉、植栽、人行道、腳踏車道等景觀、休憩、生態機能等設計融入於整體沿街綠帶及大廣場，使其成為地區居民休憩活動主要的場所。

三、建築量體構想

在基地內縱向計畫路西側及東北側規劃為辦公大樓，其再往東側延伸部分則是規劃為住宅，如此可作為商業及住宅之區隔，建築配置大多以南北向為主，藉此提高建築物在通風及採光之健康建築，藉由建築物之橫向配置可留設更多的開放空間與視野圍繞，並可減低高層住宅對於周邊鄰房的壓力，且基地綠化景觀廣場將可發揮緩衝及調節功能。

四、建築高度構想

整個基地區內的建築物大約以配置十四、十五層建築為主，建築物壹樓為開放空間、店鋪、辦公室(住宅)及管委會，並留設適當之棟距，如此便可確保各戶間皆有充足的自然日照，而同時也提供基地週邊的高層建築空間能有面向公園的寬闊視野。

基地之建築配置皆以順應地形高程進行設計，將有助於整個基地內的建築群視覺上之協調。

基地內建築配置一樓沿計畫道路側規劃有小型開放式空間廣場，環繞著廣場則是底層的商店設施。在基地內沿計畫道路側商店之規劃，可使整個基地成為一個屬於區域性的建築群體地標。

前開有關高度設定之說明，僅為設計概念之表達，其實際建築高度仍應以符合細部計畫都市設計原則有關建築物高度管制之規定並以建造執照核准之內容為準。

五、使用強度

本計畫科技商務服務專用區之容積率為260%，符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第7點規定。

都市計畫工業區檢討變更審議規範

七、工業區變更後容積率，應依下列公式計算，且不得大於鄰近使用性質相同使用分區之容積率。

工業區變更後容積率＝變更前工業區容積率×變更前工業區面積／（變更前工業區面積－變更後公共設施用地面積）

工業區變更後獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計，不得大於基準容積（變更後可建築土地面積乘以前項工業區變更後容積率）之零點五倍。但相關法令另有規定者，不在此限。

六、動線規劃

為了維持基地北側、南側之公園環境寧適性，將基地垂直向計畫道路定位為次要道路，透過道路設施帶之規劃達到減緩通車速效果。一方面使基地南北向車流能通暢，並有效的降低道路汽機車廢氣及噪音影響，未來本計畫區週邊的建築基地，其汽機車出入口應分散設置於

垂直及水平向之計畫道路，藉此分散基地內之車流量，如此便能將南北兩側的車流量降到最低。

七、停車空間

1. 停車場用地劃設區位

停車場規劃分別各自設計，藉此以區分商業、辦公及住宅用途之車流，且未來停車場進出動線將規劃於垂直向計畫道路側及水平向計畫道路之尾端，不致影響光明路之交通。另配合竹東鎮未來發展需求，停車空間規劃系包括小客車及身障專用車位。

2. 停車數量

公共停車部份，其規模應符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第9點之規定。

(1) 都市計畫工業區檢討變更審議規範第9點(略): 計算計畫區內車輛預估數 20% 停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。本計畫分別以計畫人口及汽車持有率估算之停車空間應劃設 73 席。

(3) 本計畫劃設停車場 0.6242 公頃，以平面小汽車停車位面積 30 m² 估計，可劃設 208 席，符合前述規定。

八、隔離綠帶及公共開放空間

本計畫公共開放空間包括專用開放空間；基地指定退縮建築之空間。

1. 專用開放空間

包括公園用地及停車場用地，未來可考慮將雨水貯留池、生態池或景觀淺水池等保水設施規劃設計於基地開放空間中，除可提高基地內保水滯洪之效果，更可提供社區民眾休憩活動場所及環境綠美化之功效。

2. 建築基地退縮留設公共開放空間

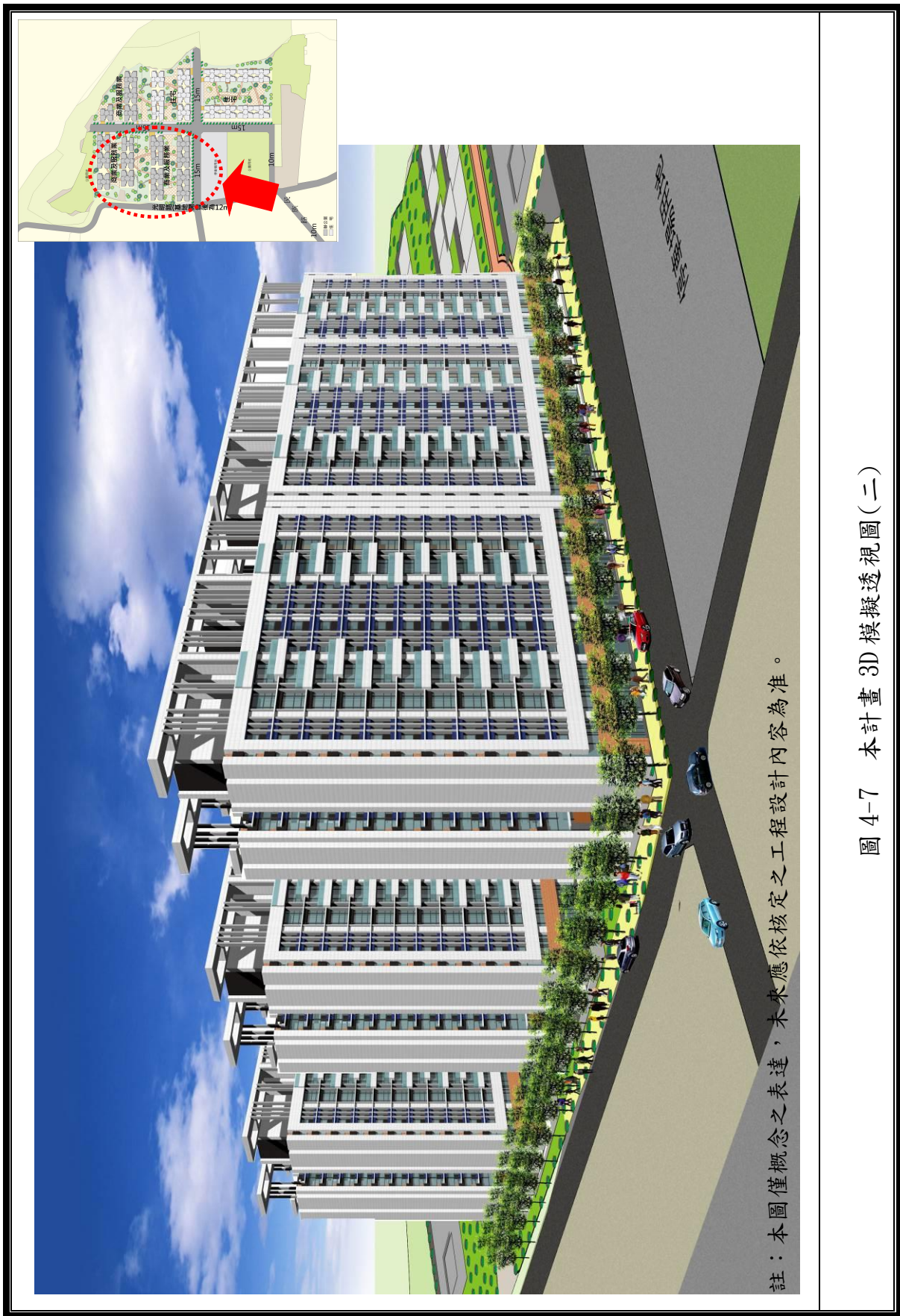
- (1)科技商務服務專用區應自公園用地退縮 2 公尺建築；科技商務服務專用區、停車場用地及公園用地應自道路境界線及沿光明路側至少退縮 5 公尺建築；科技商務服務專用區應自計畫範圍線至少退縮 3 公尺建築，其退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並應植栽綠化。
- (2)建築基地應配合最小退縮建築距離規定設置供公眾使用之公共開放空間，該開放空間得計入法定空地並應予以綠化，並應與相鄰之計畫道路人行道、建築物出入口、同街廓之其他建築基地開放空間人行步道達成良好聯繫為原則。



圖 4-5 本計畫建築規劃構想示意圖



圖 4-6 本計畫 3D 模擬透視圖(一)



註：本圖僅概念之表達，未來應依核定之工程設計內容為準。

圖 4-7 本計畫 3D 模擬透視圖(二)



註：本圖僅概念之表達，未來應依核定之工程設計內容為準。

圖 4-8 本計畫 3D 模擬透視圖(三)

伍、完整街廓規劃構想

為推動本計畫區及周邊土地利用之轉型利用，並避免造成土地蛙躍或零星使用問題，整體規劃範圍包括本計畫區南側之乙種工業區、周邊零星甲種工業區(詳圖4-9所示)。其完整街廓規劃構想業經106年9月18日新竹縣第294次都市計畫委員會審議通過(詳附件十三)。

一、西北側之甲種工業區

西北側之甲種工業區納入本案一併予以捐贈回饋，於通盤檢討時變更為科技商務服務專用區。

二、南側之乙種工業區

南側之乙種工業區建議依建物使用情形、密集及屋齡概況情形，於通盤檢討時劃為兩個住宅區附帶條件單元。

三、周邊(西、北、東側狹長或零星)甲種工業區

周邊零星甲種工業區納入通檢依規劃原意變更為鄰近分區。

- (一)屬10M計畫道路路權範圍外東側2M甲種工業區(西側狹長)，於通盤檢討時變更為道路用地，使光明路之計畫寬度達12m。
- (二)經查周邊部分零星甲種工業區(北、東側零星)並非屬原台灣日光燈股份有限公司竹東廠登記範圍，建議於通盤檢討時依規劃原意非屬工廠用地，研議變更為適當分區(併鄰近分區辦理變更)。

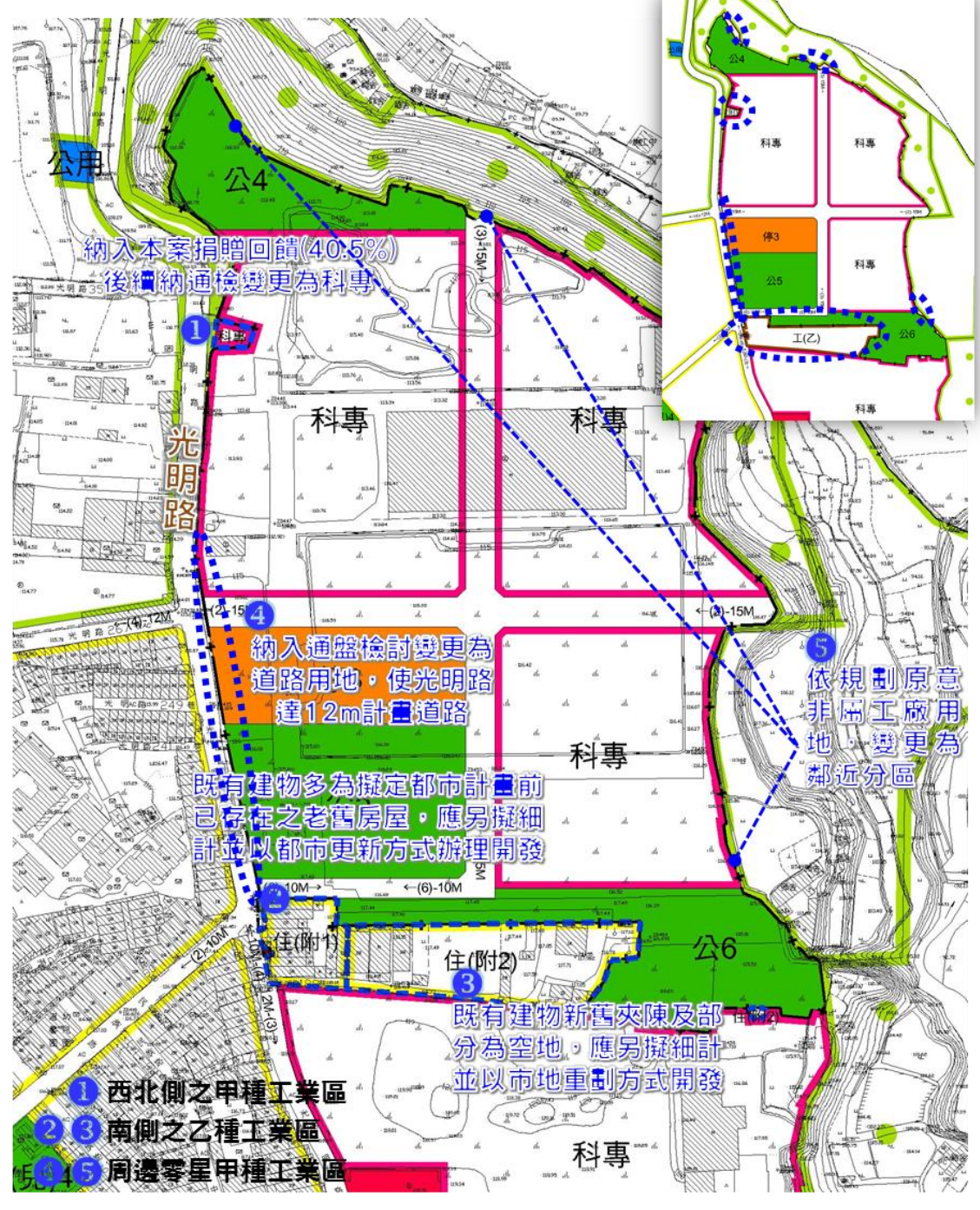


圖 4-9 本計畫及週邊完整街廓規劃示意圖

