

第六章 變更理由與內容

壹、變更理由

一、配合上位計畫及都市發展需要

北部區域計畫(第一次通盤檢討)之發展構想指出新竹生活圈為北部區域之次區域中心，作為區域科技、製造與學術中心，並以科技帶、生活帶及保育帶為空間發展主軸，建構新竹科學城。其中本計畫區係位屬科技帶，主要以提供密集的都會生活與科技產業活動，以發揮集中發展之經濟效益，且新竹科學城發展計畫指出，新竹地區生活環境品質不足，不能吸引高科技人才定居，應建立具國際水準之住宅社區以吸引人才定居、竹東為次要就業中心，其產業型態為地方資源型，在未來地方資源減少之趨勢下，將轉為其他土地使用及竹東商業中心以服務五峰、尖石山區，與北埔、芎林、橫山及峨眉等地為市場目標，其商業發展方向以消費性的商業為主。另新竹縣綜合發展計畫對竹東鎮未來發展定位，建議作為新竹《城市-區域》高科技產業發展的衛星基地、新竹科學園區的科技發展支援區(具備生產、消費、交換、都市服務的完整機能)、有人文光采的再發展市鎮、新竹東南都會區的都市服務中心(居住、休閒、消費、醫療、教育、轉運、金融、資訊)及內灣鐵道觀光帶的服務核心，爰此，本計畫研提工業區變更為住宅區及商業區等使用，實乃符合上位計畫之指導。

另原有竹東都市計畫區內工業區面積約 88.02 公頃，使用面積僅 15.57 公頃，發展率僅達 17.67%，而其中台泥竹東廠、中油鑽機保養場及台灣玻璃公司為早期竹東鎮重要產業，目前則因地方資源日趨枯竭、產業轉型、勞力匱乏等因素皆已停產，導致廠區閒置未加以利用，故為建立適當土地使用形態引導都市合理發展，建議適當變更部分工業區為其他使用分區，以符地方發展需求。且竹東都市計畫區 97 年人口發展率達 95.08%、住宅區發展率達 89.47、商業區發展率達 94.26%，另依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 29 條規定，竹東都市計畫區其商業區於民國 100 年尚可再劃設之面積約 10.95 公頃。爰此，本計畫研提工業區變更為住宅區及商業區等使用，實屬符合都市發展之需求。

二、符合竹東鎮施政方針

竹東都市計畫之擬定機關為竹東鎮公所，其施政將以【人文、科技、新家園】為 3 大主軸，並打造竹東新氣象，其施政方針之一即「台泥及週邊土地規劃再利用，成為新的住商混合區」。

三、區位條件適宜

計畫區所在區位北側、西側均為已發展之住宅區，可由中正路往北通往竹東鎮中心，由東寧路往南聯絡竹東新興發展區，對於竹東地區生活及商業服務機能之提供具備近便性；另藉由工業一路及工業二路往東聯絡省道台 68 東西向快速道路(南寮－竹東線)，可快速進行區域運輸通往新竹市、新竹科學工業園區、新竹高鐵站，實具交通區位條件之適宜性。

四、可增加公共設施之供給，提升環境品質

本案未來開發時將依據都市計畫法及都市計畫工業區檢討變更審議規範等相關規定留設足量之公共設施用地，除供計畫區使用外，亦將供鄰近居民使用，提升整體環境品質；所提供之公共設施用地均由申請人自行興闢完成，不會增加地方政府財政之負擔。

貳、變更內容

計畫區現為竹東都市計畫區內之工業區，有關本次計畫變更內容詳表 6-1 及圖 6-1 所示，變更前後土地使用計畫面積對照表詳表 6-2 所示。凡本次計畫未指明變更部分，均應依原計畫為準。

表 6-1 變更竹東都市計畫(部分工業區為住宅區、商業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、廣場用地及道路用地)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
一	中正路、工業一路、東寧路、工業二路交叉口附近	工業區 (8.5882 公頃)	住宅區 (3.3278 公頃)	1. 配合上位計畫及都市發展需要變更，促進閒置工業區再利用，建立適當土地使用形態，引導都市合理發展。 2. 符合竹東鎮施政方針：「台泥及週邊土地規劃再利用，成為新的住商混合區」。 3. 區位鄰近竹東鎮中心，對於竹東地區生活及商業服務機能之提供具備近便性；另藉由工業一路及工業二路往東聯絡省道台 68 東西向快速道路(南寮—竹東線)，可快速進行區域運輸通往新竹市、新竹科學工業園區、新竹高鐵站，實具交通區位條件之適宜性。 4. 透過變更可增加公共設施之供給，提升環境品質。	其中 0.4533 公頃係捐贈予政府
			商業區 (3.0316 公頃)		其中 0.6084 公頃係捐贈予政府
			鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.6858 公頃)		公(兒)五、公(兒)六
			綠地用地 (0.0303 公頃)		綠四
			停車場用地 (0.3489 公頃)		停五
			廣場用地 (0.1631 公頃)		廣一、廣二
			道路用地 (1.0007 公頃)		詳表 6-2

註：1. 凡本次計畫未指明變更部分，均應依原計畫為準。

2. 表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 6-2 變更竹東都市計畫(部分工業區為住宅區、商業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、廣場用地及道路用地)道路編號明細表

編號	起迄點	寬度(M)	長度(M)	備註
2-6	北自中正路及工業一路交叉口，南迄計畫區邊界。	20	335	
5-24	東自本計畫區東界，西迄 2-6 號道路。	10	152	沿公(兒)五北側劃設。
5-25	東自本計畫區東界，西迄 2-6 號道路。	10	143	沿公(兒)五南側劃設。
5-26	北自公(兒)五北側 5-24 號道路，南迄公(兒)五南側 5-25 號道路。	10	53	沿公(兒)五東側劃設。

註：表內道路長度應依據核定圖實地測釘之樁距為準。

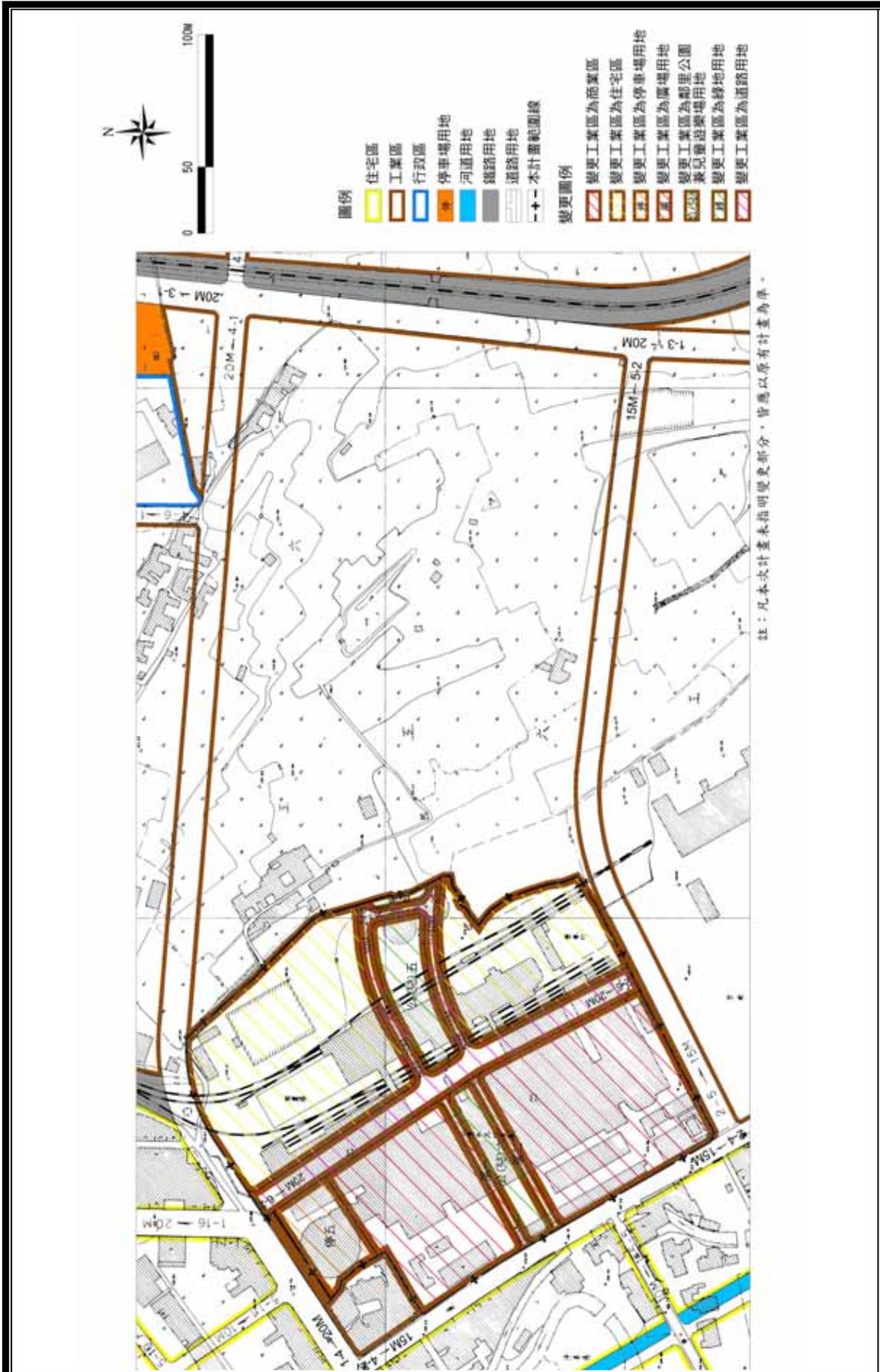


圖 6-1 變更竹東都市計畫(部分工業區為住宅區、商業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、廣場用地及道路用地)變更內容示意圖