

# 第一章 緒論

## 壹、計畫緣起

依新竹縣政府民國 95 年 2 月 6 日發布實施「變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)案」指出，原有竹東都市計畫區內工業區面積約 88.02 公頃，發展率僅達 50.64%，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，扣除台泥竹東廠、中油鑽機保養廠及台灣玻璃公司等閒置工業區後，發展率僅餘 17.67%，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。

爰此，依循竹東都市計畫之指導，擬申請位於中正路、工業一路、東寧路、工業二路與北興路所包圍之工業區街廓範圍內，竹東鎮中正段 414、415、416、416-1、417、418、455 以及部份 359、406、454 地號等土地，面積共計約 8.5882 公頃，其現況使用主要為閒置之台泥竹東廠，建議予以變更為適當分區及公共設施用地，以符合地方發展需求。

綜上，本計畫依循竹東都市計畫之指導，並依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款及第 2 項及「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，申請辦理變更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，以促進竹東鎮整體都市發展與土地有效利用。

## 貳、變更位置與範圍

### 一、變更位置

本計畫區位屬竹東都市計畫區內之工業區，北側臨中正路及工業一路、西側臨東寧路，南側鄰工業二路，而東側則鄰近北興路，其可藉由東寧路往北通往竹東鎮市區、新竹科學園區，往南通往五峰；藉由北興路連接台 68 線(南寮-竹東快速道路)、國道 3 號及國道 1 號等高快系統；藉由東寧路、北興路或中正南路均可連接省道台 3 線通往關西、北埔，交通十分便捷，詳圖 1-1 及圖 1-2 所示。

## 二、變更範圍

### (一)本案變更範圍調整說明

本案公開展覽變更範圍包括竹東鎮中正段 414、415、416、416-1、417、418、455 以及部分 454、359、406 地號等土地，面積共計約 8.5093 公頃。惟變更範圍經 97 年 8 月 28 日新竹縣都市計畫委員會第 227 會議決議：「長條型基地不納入申請基地將造成畸零地及影響後方土地之整體開發及使用，故本案為整體發展需要，將 453、453-1、419 及 420 地號納入整體規劃及開發範圍」。前述地號 453 及 453-1 係屬台灣中油股份有限公司持有之土地，地號 419 及 420 係屬邱君持有之土地。

依內政部都市計畫委員會第 1 次專案小組初步建議意見：有關本案尚未取得變更範圍內中油公司及邱雄浩先生所有土地同意書部分，參採新竹縣政府列席人員意見，考量變更範圍完整性及縣都委會決議「長條型基地不納入申請基地將造成畸零地及影響後方土地之整體開發及使用」之決議，該府將儘速召開協商，並俟獲致具體解決方案後，再提供審議參考。

案經新竹縣政府 98 年 1 月 21 日召開地主座談會，其會議決議(詳附件十)：

- (1)中油公司對於整體規劃發展地方是樂觀其成，但基於國營事業財產處理相關規定，已行文新竹縣政府歉難同意。
- (2)台灣水泥公司為私人機構，非公家機關，且台灣水泥公司為本案最大受惠者，仍應請台灣水泥公司與雙方協議(中國石油與邱先生)較為適宜，請富廣公司邀請台灣水泥與雙方溝通。

後經申請人依前開地主座談會決議於 98 年 4 月 29 日與中油公司(會議紀錄詳附件十一)及邱君(會議紀錄詳附件十二)召開協商會議，均未達成協議且無法取得其土地變更使用同意書，故變更範圍剔除中油公司持有之地號 453、453-1 及邱君持有之地號 419、420。

再依內政部都市計畫委員會第 2 次專案小組初步建議意見：請縣政府及開發單位，妥為修正、退縮面臨中正路之變更範圍，使其符合「新竹縣畸零地使用規則」中有關工業區建築之最小深度規定，以確保本案西北側邱先生其所有土地日後開發建築之權益。

爰因邱君土地面臨中正路(20 公尺)，故參酌新竹縣畸零土地使用規則第 3 條規定，將變更範圍自中正路至少保留 7 公尺工業區不納入本次之變更範圍。

### (二)本案變更範圍

申請變更範圍為竹東都市計畫區內之工業區(詳圖 1-3),其隸屬竹東鎮中正段 414 地號等 10 筆土地(詳表 1-1 及圖 1-4),計畫面積約 8.5882 公頃。土地所有權人包括中華民國土地計 2 筆,面積約 0.0288 公頃,估計畫面積約 0.34%;台灣水泥股份有限公司及李國源等八人之土地計 8 筆,面積約 8.5594 公頃,估計畫面積約 99.66%。

表 1-1 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)土地清冊彙整表

編號	鄉鎮市區	段名	地號	使用分區	謄本面積(m <sup>2</sup> )	位於本計畫區使用面積(m <sup>2</sup> )	公告土地現值(元/m <sup>2</sup> )	所有權人	備註
1	竹東	中正	359-0	工業區	110	52	6,000	中華民國	部分使用
2	竹東	中正	406-0	工業區	2,972	236	6,000	中華民國	部分使用
小計					3,082	288	—	—	
3	竹東	中正	414-0	工業區	39	39	6,000	台灣水泥股份有限公司	
4	竹東	中正	415-0	工業區	2	2	11,000	台灣水泥股份有限公司	
5	竹東	中正	416-0	工業區	460	278.07	6,000	台灣水泥股份有限公司	持分 6045/10000
						25.99		李國源	持分 565/10000
						25.99		黃麟添	持分 565/10000
						25.99		陳逢彬	持分 565/10000
						25.99		林君華	持分 565/10000
						25.99		衛瑞珍	持分 565/10000
						25.99		曾鈺欽	持分 565/10000
						25.99		傅蓓怡	持分 565/10000
小計					460	—	—		
6	竹東	中正	416-1	工業區	452	452	6,000	台灣水泥股份有限公司	
7	竹東	中正	417-0	工業區	36	36	6,000	台灣水泥股份有限公司	
8	竹東	中正	418-0	工業區	15	15	6,000	台灣水泥股份有限公司	
9	竹東	中正	454-0	工業區	71,595	71,057	11,127	台灣水泥股份有限公司	部分使用
10	竹東	中正	455-0	工業區	13,533	13,533	6,000	台灣水泥股份有限公司	
小計					86,132	85,594	—	—	
總計					89,214	85,882	—	—	

註：實際範圍與面積應依核准地號及核定計畫圖實地分割測量面積為準。

資料來源：竹東地政事務所土地登記簿謄本及本計畫整理。



圖 1-1 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)地理位置示意圖

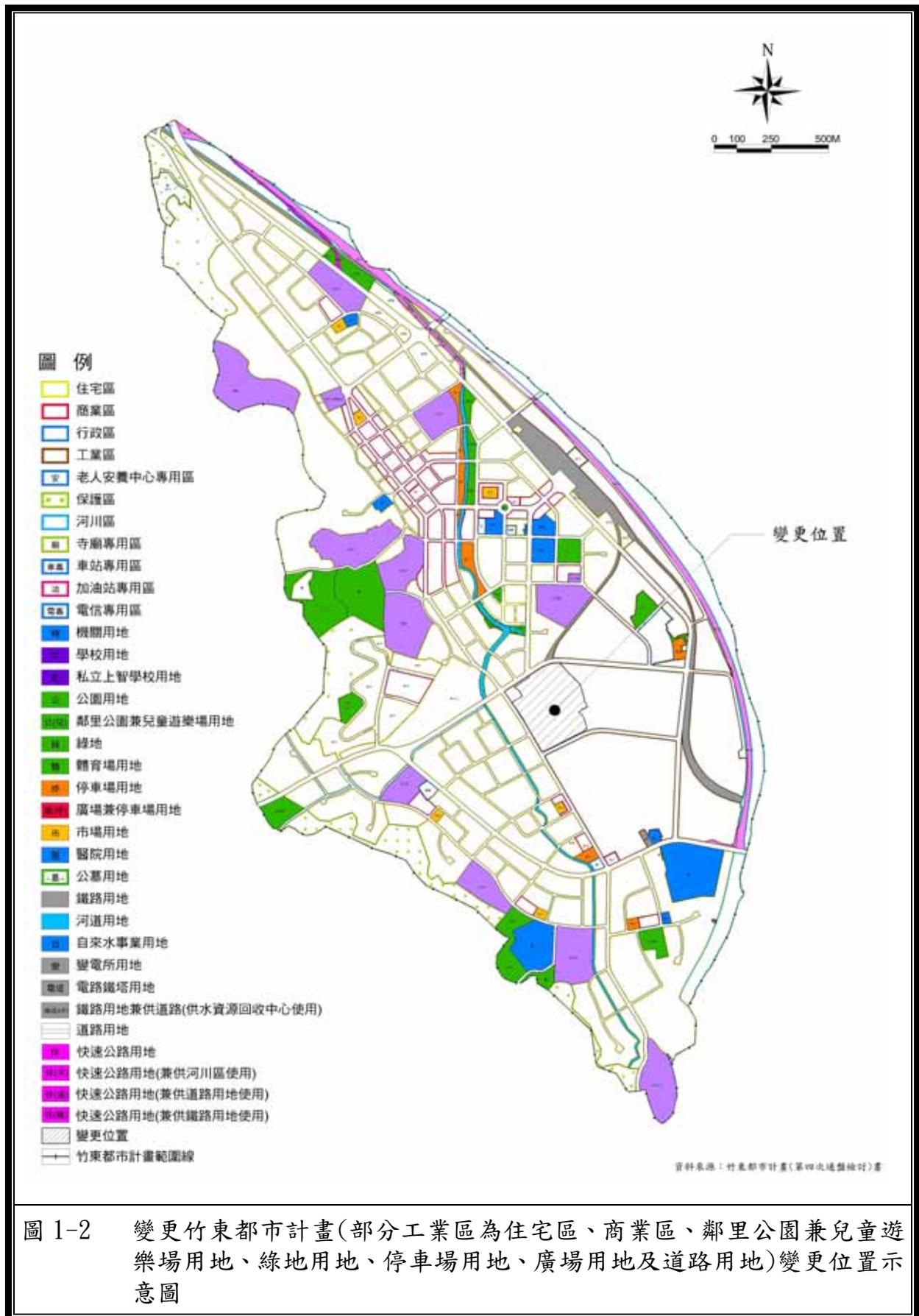


圖 1-2 變更竹東都市計畫(部分工業區為住宅區、商業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、廣場用地及道路用地)變更位置示意圖

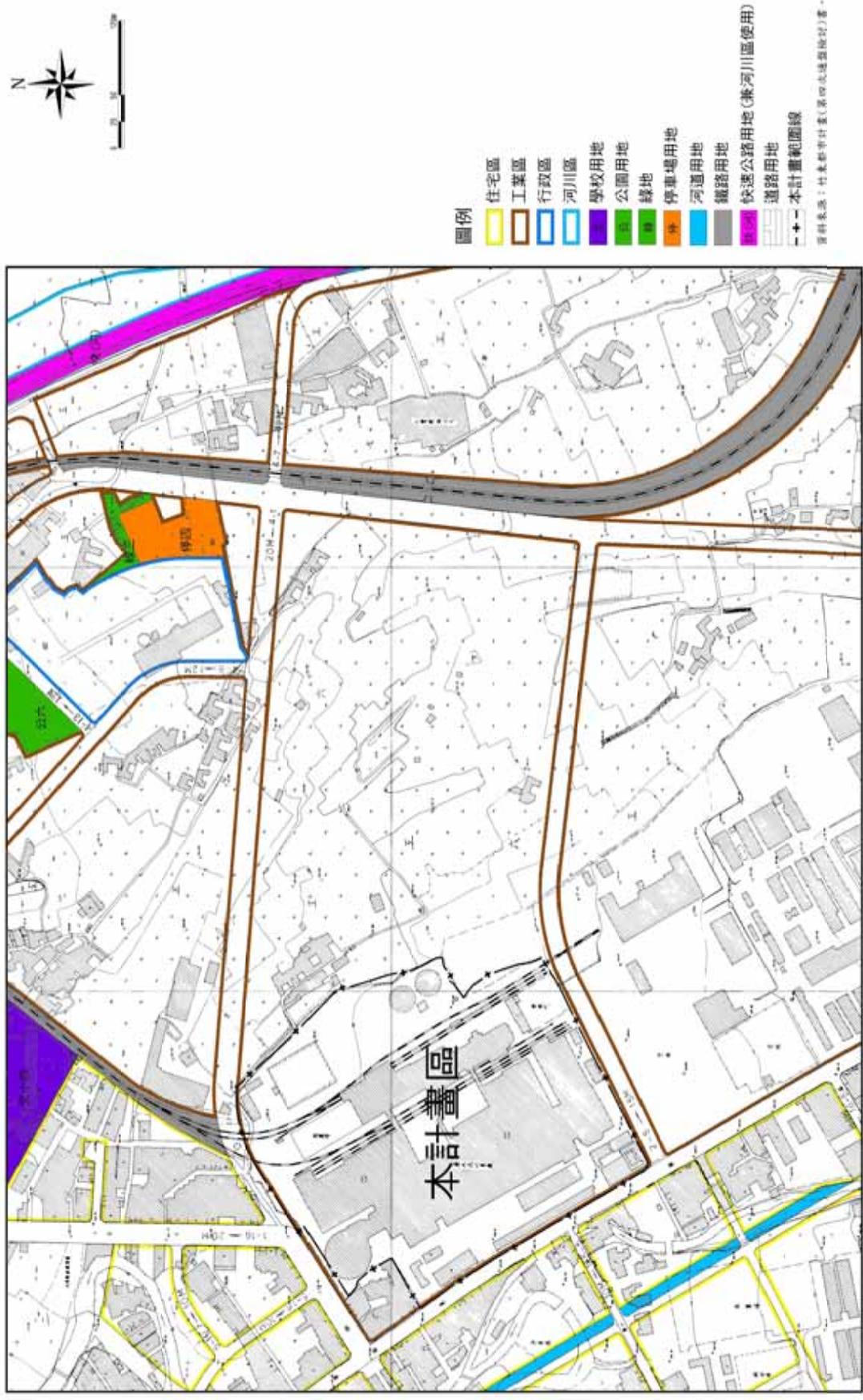


圖 1-3 變更竹東都市計畫(部分工業區為住宅區、商業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、廣場用地及道路用地)變更範圍示意圖

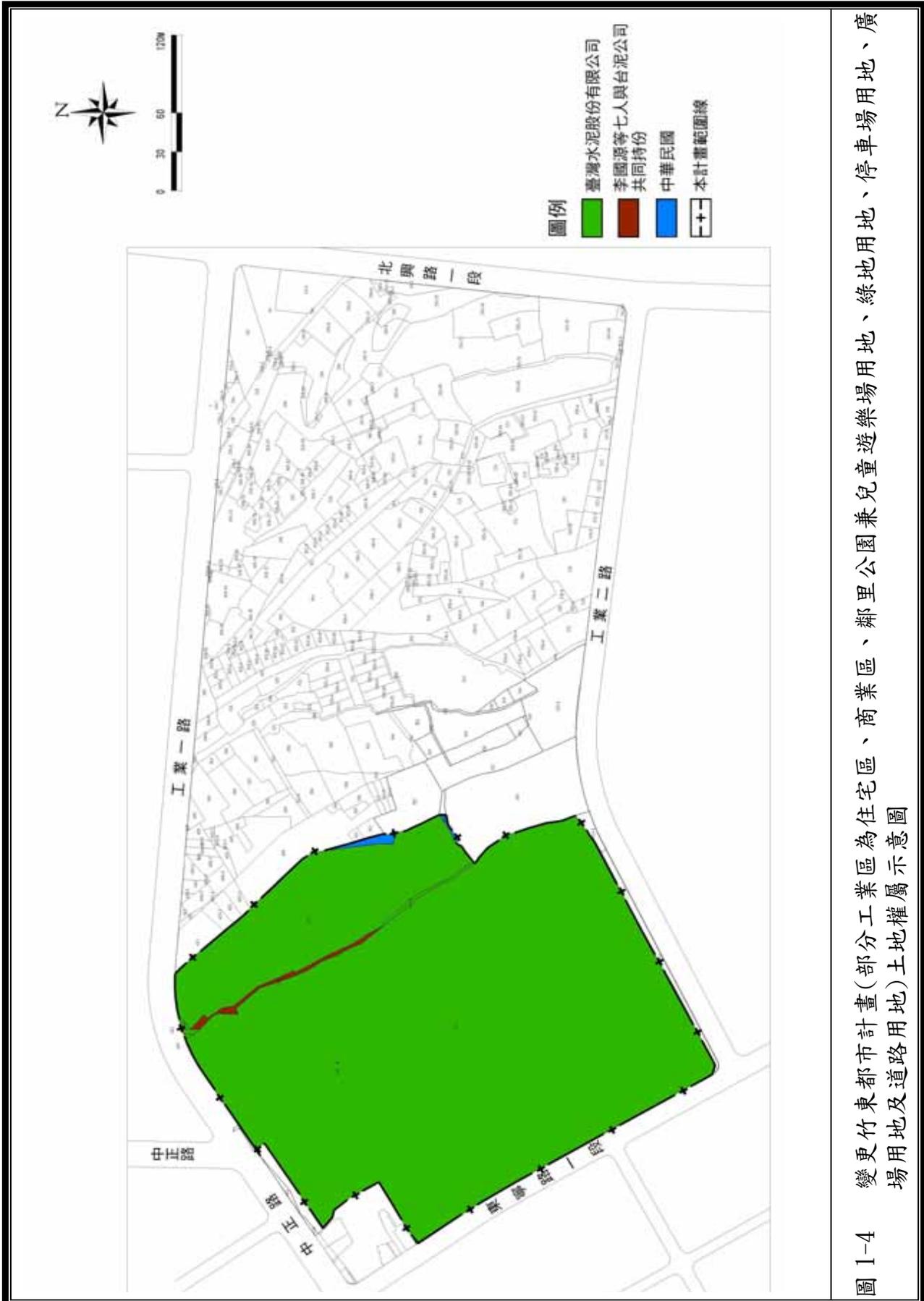


圖 1-4 變更竹東都市計畫(部分工業區為住宅區、商業區、鄰里公園兼兒童遊樂場地、綠地用地、停車場用地、廣場用地及道路用地)土地權屬示意圖

## 參、變更都市計畫法令依據

### 一、都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款及第 2 項

本計畫依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款及第 2 項之規定，為適應經濟發展之需要辦理逕為變更都市計畫。

### 二、都市計畫工業區檢討變更審議規範第二-(二)-2 點

申請人擬興辦之事業，合於都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款及第 2 項之規定，並有具體可行之財務及實施計畫者，免依本部 74 年 9 月 19 日台(74)內營字第 328477 號函規定程序報核，但其擬興辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得該目的事業主管機關同意後辦理。

### 三、核准文號

依據新竹縣政府 96 年 5 月 11 日府工都字第 0960063078 號函示：「本府同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款及第 2 項規定辦理逕為變更」。

## 肆、本案採個案變更方式辦理之優先性、急迫性及必要性

新竹縣目前並無訂定全縣都市計畫工業區發展政策，故本案變更係依循主要計畫之指導，即依據新竹縣政府民國 95 年 2 月 6 日發布實施「變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)案」指出，台泥竹東廠、中油鑽機保養場及台灣玻璃公司，建議予以檢討變更。

故本計畫(台泥竹東廠)係屬「變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)案」所指認應優先辦理工業區變更之區位。另台泥竹東廠自民國 88 年歇業停工迄今已近 10 年，土地閒置利用已影響整體竹東都市計畫地區之發展，且竹東鎮公所對於台泥竹東廠及週邊土地規劃再利用，已列為其重要施政方針，顯見本案辦理個案變更之急迫性與必要性，爰此 96 年 5 月 11 日新竹縣政府府工都字第 0960063078 號函同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款及第 2 項規定辦理逕為變更。

## 伍、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。