

第五章 變更理由與內容

壹、變更理由

一、配合上位計畫指導之發展定位

國土空間發展策略計畫中，新竹縣竹東鎮位屬西部創新發展軸及北部城市區域，未來西部將以創意、創新作為城鄉轉型與發展的核心價值，北部區域於國土空間發展定位中是國家首要門戶、經貿核心、創研與文化國際都會及高科技產業帶，此區整體發展應以「提升品質」為要務；新竹科學城發展計畫將竹東鎮列為科技帶，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，應引導主要發展集中於科技帶，創造一個居住與工作均衡的都市生活環境，積極加強都會中心商業機能；六大新興產業、四大智慧型產業及十大重點服務業為現正推動之產業政策，新竹縣近年來重大建設計畫配合其地理區位優勢，對於產業發展產生助力，未來除新竹科學園區為重點發展地區外，新竹生物醫學園區及臺灣知識經濟旗艦園區均符合上述產業發展政策策略目標，本計畫區鄰近上述重點發展地區，未來規劃應參考周邊地區之發展策略，以支援整體地區產業發展，故本次變更工業區改朝向科技商務服務使用，符合上位計畫指導之發展定位。

二、符合中央及地方產業政策

本計畫鄰近工研院、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。本計畫經綜整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後，建議引入生產者服務業及消費者服務業，以充分支援鄰近園區之產業活動及生活機能發展，創造園區產值與地方開發效益兩者之乘數效果。本計畫未來變更之科技商務服務專用區擬提供發展商業、服務機能及居住之需求為主，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(蛋黃)、兼顧週邊產業服務(蛋白)之效果，以達到不同產業間合作增值，提升產業競爭優勢。

三、順應都市發展需求與原計畫指導

本計畫之工業區係配合發展現況而劃設，惟在計畫區續作工業使用不具經濟效益之情況下，加上鄰近科技商務服務專用區或住宅區，計畫區維持甲種工業區之使用恐影響整體環境發展，故於變更竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部份)案計畫書中明確指出：「原計畫工業區由於都市發展型態改變外在因素影響，使得部份工業區已不適合繼續作工業使用，並對於未來都市發展產生負面影響，得配合整體都市發展構想及鄰近土地使用現況，變更為其他相容性之使用分區」，故計畫區之變更切合地區發展趨勢與原計畫之指導。

本計畫原為台灣日光燈股份有限公司竹東廠使用之甲種工業區，目前因地方產業轉型及都市空間結構改變，使得工業區已不適合繼續作工業使用，並對未來都市發展產生負面影響，目前工廠業已停工，工業廠房已拆除，以致工業區土地閒置未加以利用，加以其鄰近新竹科學工業園區及新竹工業技術研究院，為因應未來新竹都會區衍生之商業服務需求以及居住服務需求，故應建立適當土地使用型態引導都市合理發展，以符地方發展需求。

四、符合變更總量管制規定

目前刻正辦理之「變更竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」(以下簡稱「竹東頭二三重三通案」)指認全部工業區如符合「新竹縣都市計畫都市發展暨工業區變更策略」之指導原則者均得以變更。惟目標年住宅區主要計畫可增加住宅區面積(36.0445~40.0494公頃)、商業區面積(9.2663~13.2848公頃)。故本計畫變更為科技商務服務專用區，可供居住使用之面積共計2.8487公頃、可供商業及服務業使用之面積共計2.8487公頃，仍在可增劃設面積上限範圍內，符合前述總量管制之規定。

五、區位具優勢且條件適宜

就都市空間結構及本計畫區之立地條件觀之，本計畫區係位屬新竹縣市科技商務發展軸線，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，且區位鄰近工研院與新竹科學園區，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。
- (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。

(三)位屬竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫區之核心區位：竹東(頭重、二重、三重地區)係位屬新竹科學城計畫之科技帶，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。本計畫位於竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫區之核心區位，透過本計畫區之變更，將有助於整體都市計畫空間結構轉型再發展，其引入機能與竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫發展定位(建構新竹觀光遊憩新門戶、打造竹東交通軸線新亮點、形塑產業服務群聚新契機、奠定生活生態園區新意象)相輔相成，將可引導其成為竹東鎮未來的新興優質發展地區。

六、增加地方性公共設施，提升環境品質

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定及計畫人口21,000人核算，檢視現行「竹東(頭重、二重、三重)都市計畫區」之公共設施容受力，不足之公共設施用地項目包括停車場用地及公園等五項公設，又公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等五項公共設施用地之面積僅為都市計畫區面積之1.21%，低於「都市計畫法」第45條不得少於10%之規定，顯示本都市計畫區五項公共設施嚴重不足。

此外，本計畫區周邊住宅社區密集，並無大型公園綠地等開放空間，嚴重影響本計畫區週邊住宅社區與既有聚落之生活品質。本計畫未來開發時，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。

七、避免西北側產生夾雜於計畫範圍內之零星甲種工業區

鑒於本案變更範圍非屬完整街廓，基地西北側之剩餘工業區不納入

本次變更範圍，將影響該土地後續之利用，為利整體規劃使用，避免土地資源浪費，則將該土地部分暫予保留，並於計畫書圖分別敘明以虛線標示，而有關自願捐地及提供公共設施用地等回饋計畫，申請人同意一併負擔，並納入協議書載明。本案暫予保留土地部分，如於辦理下次通盤檢討公告徵求意見前仍未取得該私有土地所有權人同意書時，由縣政府敘明該土地已自願捐贈土地及負擔公共設施用地之情形，納入該通盤檢討併鄰近分區辦理變更，以塑造都市整體發展及景觀。

八、漸進式方式落實光明路達12M計畫道路目標

考量基地主要之聯外道路為10公尺之光明路，且因現況寬度不一致，為確保本案開發後之交通進出動線順暢，有關聯外交通改善方案說明如后：光明路北段(現行計畫為10M計畫道路)毗鄰本計畫區部分，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，於本計畫發布實施後三個月內無償捐贈予新竹縣政府，合計0.0433公頃，後續納入該通盤檢討變更為適當分區。旭光段162-2、165-9、165-6、165-5、171-1等5筆土地，申請人業已取得土地所有權或切結書，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。

貳、變更內容

本計畫區現為竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫區內之甲種工業區與乙種工業區，有關本次計畫變更內容詳表5-1及圖5-1所示，變更前後土地使用計畫面積對照表詳表5-2所示。凡本次計畫未指明變更部分，均應依原計畫為準。

表 5-1 本計畫變更內容明細表

編號	變更內容				變更理由
	原計畫		新計畫		
	使用分區	面積(公頃)	使用分區	面積(公頃)	
一	甲種工業區	9.5909	科技商務服務專用區	5.6973	一、配合上位計畫指導之發展定位 二、符合中央及地方發展政策 三、順應都市發展需求 四、符合變更總量管制規定 五、區位具優勢且條件適宜 六、增加地方性公共設施，提升環境品質 七、避免西北側產生夾雜於計畫範圍內之零星甲種工業區
			公園用地	2.2336	
			停車場用地	0.6242	
			道路用地	1.0358	
			附帶條件： 1. 應另行擬定細部計畫，其範圍包括旭光段 71、75~81、95、97、112、148、149、151~154、159、181、182、189 地號等 21 筆土地。 2. 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)，鑒於本案變更範圍非屬完整街廓，基地西北側之剩餘工業區不納入本次變更範圍，將影響該土地後續之利用，為利整體規劃使用，避免土地資源浪費，則將該土地部分暫予保留，並於計畫書圖分別敘明以虛線標示，而有關自願捐地及提供公共設施用地等回饋計畫，申請人同意一併負擔，並納入協議書載明。 3. 本案暫予保留土地部分，如於辦理下次通盤檢討公告徵求意見前仍未取得該私有土地所有權人同意書時，由縣政府敘明該土地已自願捐贈土地及負擔公共設施用地之情形，納入該通盤檢討併鄰近分區辦理變更，以塑造都市整體發展及景觀。		
二	乙種工業區	0.0065	廣場用地兼供道路使用	0.0018	漸進式方式落實光明路達 12M 計畫道路目標
			道路用地	0.0047	
			附帶條件： 旭光段 162-2、165-9、165-6、165-5、171-1 等 5 筆土地，申請人需完成地上物拆除作業，承諾並切結於本計畫公告發布實施後三個月內，無償捐贈登記予新竹縣政府所有。		

註：

- 變更編號第 1 案，其公共設施負擔計算如后：
 - (1)公共設施依變更範圍計算 40.5%，應劃設 3.8844 公頃。
 - (2)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)，申請人同意將其變更回饋納入本案捐贈回饋(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)，經計算為 0.0092 公頃(=0.0226×40.5%)。
 - (3)故本案劃設公共設施面積共 3.8936 公頃(3.8844+0.0092)。
- 凡本次變更未指明部分均以原有計畫為準
- 表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

表 5-2 本計畫變更前後土地使用面積對照表

項目		現行計畫面積 (公頃)	本次變更增減			本次變更後計畫			
			變更 編號一	變更 編號二	增減 面積 小計	面積 (公頃)	百分比 (一)(%)	百分比 (二)(%)	
土地 使用 分區	住宅區	住宅區	4.8216				4.8216	1.22	3.62
		第一種住宅區	28.9000				28.9000	7.29	21.67
		第二種住宅區	7.8951				7.8951	1.99	5.92
		小計	41.6167				41.6167	10.50	31.20
	商業區	1.9558				1.9558	0.49	1.47	
	科技商務服務專用區	5.4628	5.6973		5.6973	11.1601	2.82	8.37	
	工業區	31.9727	-9.5909	-0.0065	-9.5974	22.3753	5.65	16.78	
	零星工業區	1.4466				1.4466	0.37	1.08	
	農業區	238.2871				238.2871	60.12	--	
	保護區	24.6661				24.6661	6.22	--	
合計	345.4078	-3.8936	-0.0065	-3.9001	341.5077	86.17	58.90		
公共 設施 用地	機關用地	0.3500				0.3500	0.09	0.26	
	學校用地	4.1200				4.1200	1.04	3.09	
	零售市場用地	0.2300				0.2300	0.06	0.17	
	公園用地	1.9414	2.2336		2.2336	4.1750	1.05	3.13	
	兒童遊樂場用地	0.2900				0.2900	0.07	0.22	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.5100				0.5100	0.13	0.38	
	綠地用地	1.9630				1.9630	0.50	1.47	
	廣場兼停車場用地	0.2100				0.2100	0.05	0.16	
	廣場用地兼供道路使用	0.0000		0.0018	0.0018	0.0018	0.00	0.00	
	停車場用地	0.2500	0.6242		0.6242	0.8742	0.22	0.66	
	加油站用地	0.3900				0.3900	0.10	0.29	
	公用事業用地	0.0300				0.0300	0.01	0.02	
	溝渠用地	2.7000				2.7000	0.68	2.02	
	電路鐵塔用地	0.0100				0.0100	0.00	0.01	
	高速鐵路用地	2.4100				2.4100	0.61	1.81	
	鐵路用地	4.5777				4.5777	1.16	3.43	
	鐵路用地兼供道路使用	0.3073				0.3073	0.08	0.23	
道路用地(含人行 步道用地)	30.6228	1.0358	0.0047	1.0405	31.6633	7.99	23.74		
合計	50.9122	3.8936	0.0065	3.9001	54.8123	13.83	41.10		
總計	396.3200	0.0000	0.0000	0.0000	396.3200	100.00	--		
都市發展用地	133.3668	0.0000	0.0000	0.0000	133.3668	--	100.00		

註：1.百分比(一)係估計畫總面積百分比，百分比(二)係佔都市發展用地百分比。

2.表內面積應依據細部計畫核定圖實地分割測量面積為準。

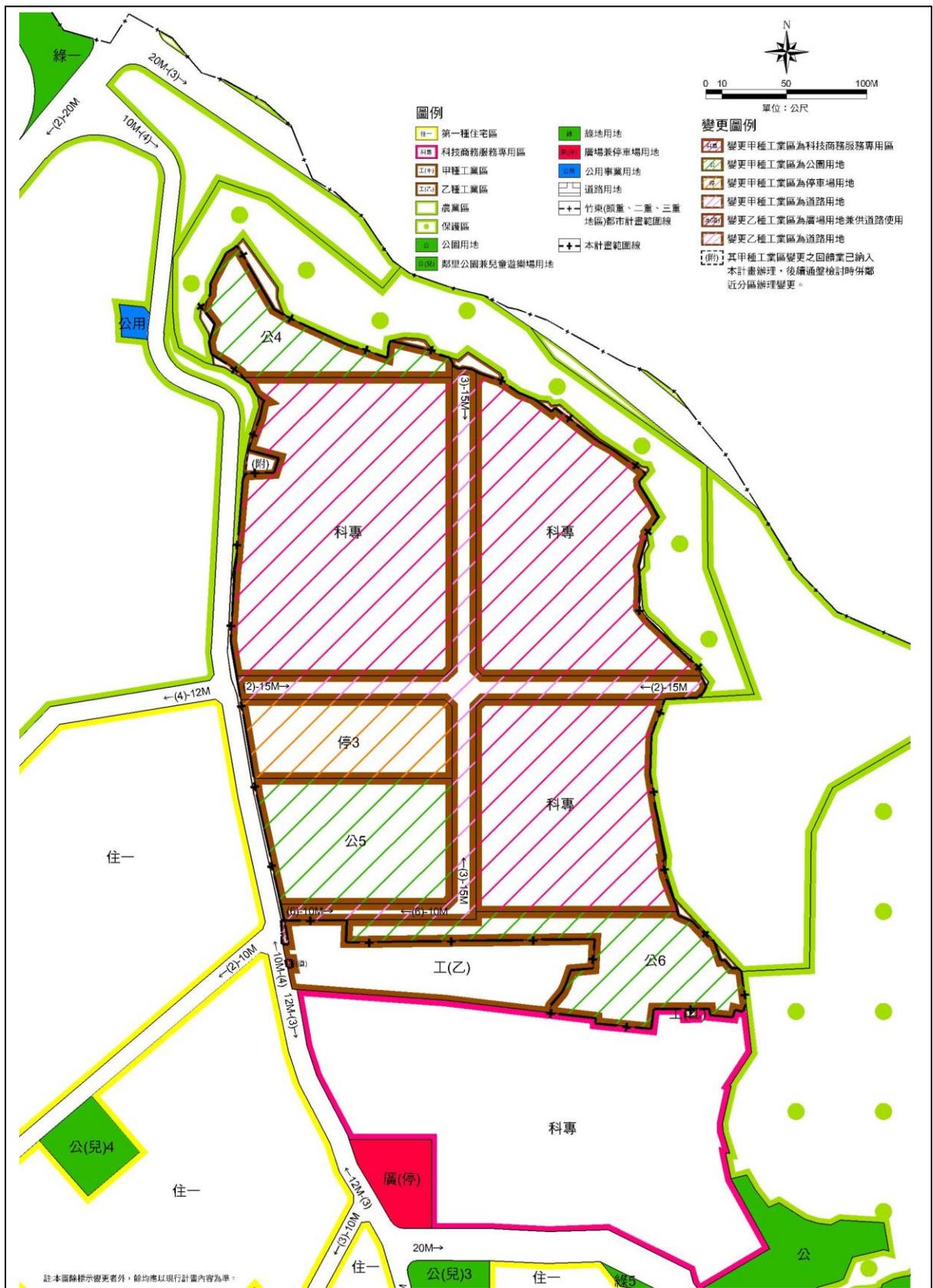


圖 5-1 本計畫變更內容示意圖