

## 第五章 發展願景與構想

### 壹、新竹縣產業發展政策

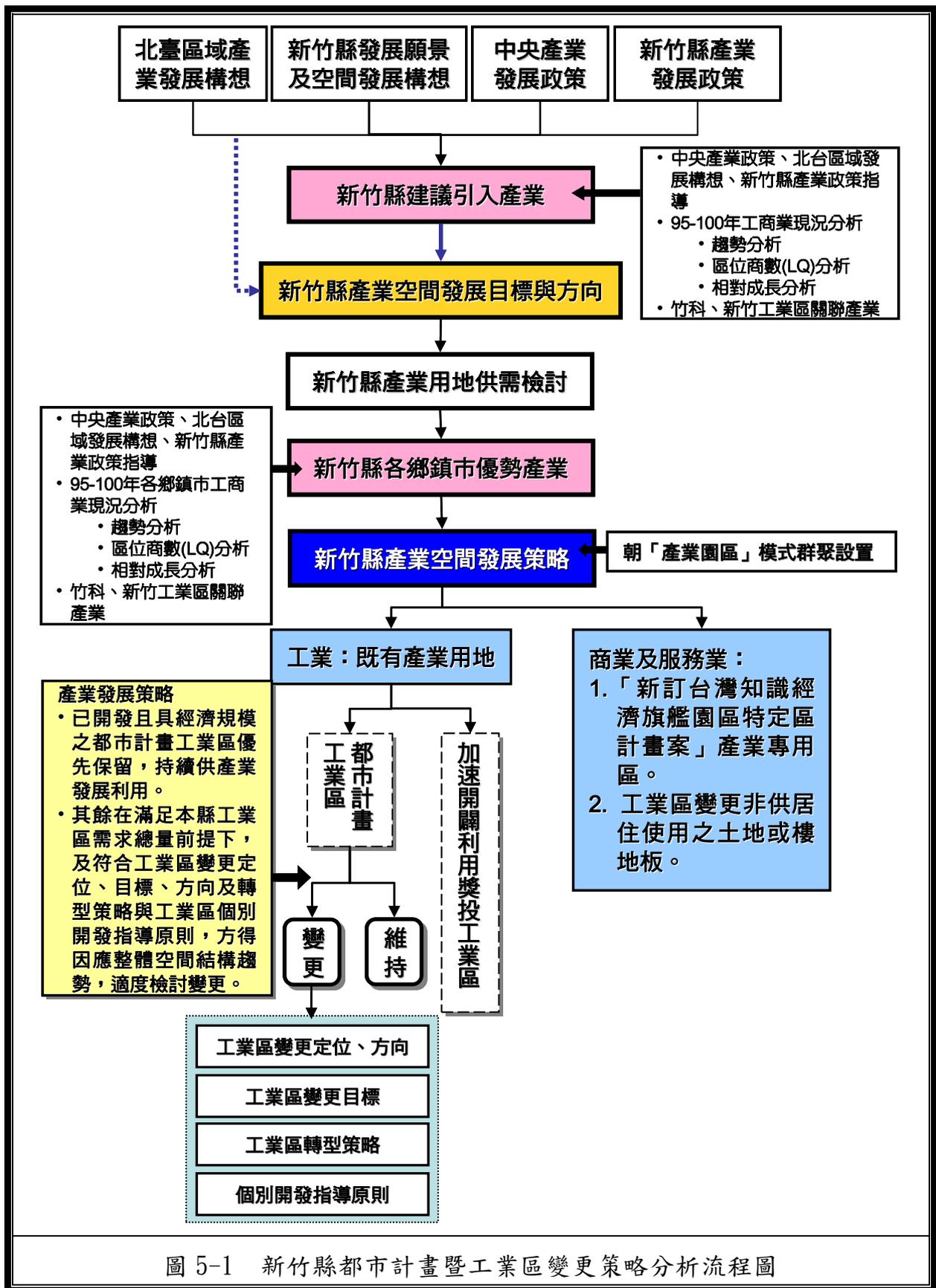
「新竹縣都市計畫都市發展暨工業區變更策略」業依內政部都委會第 821 次會議決議事項，經新竹縣都市計畫委員會第 282 次會議報告在案，並依內政部都市計畫委員會第 884 次會議決議修正送部，供爾後審議之參考，其與本案有關之內容重點摘錄如后，分析流程詳圖 5-1。

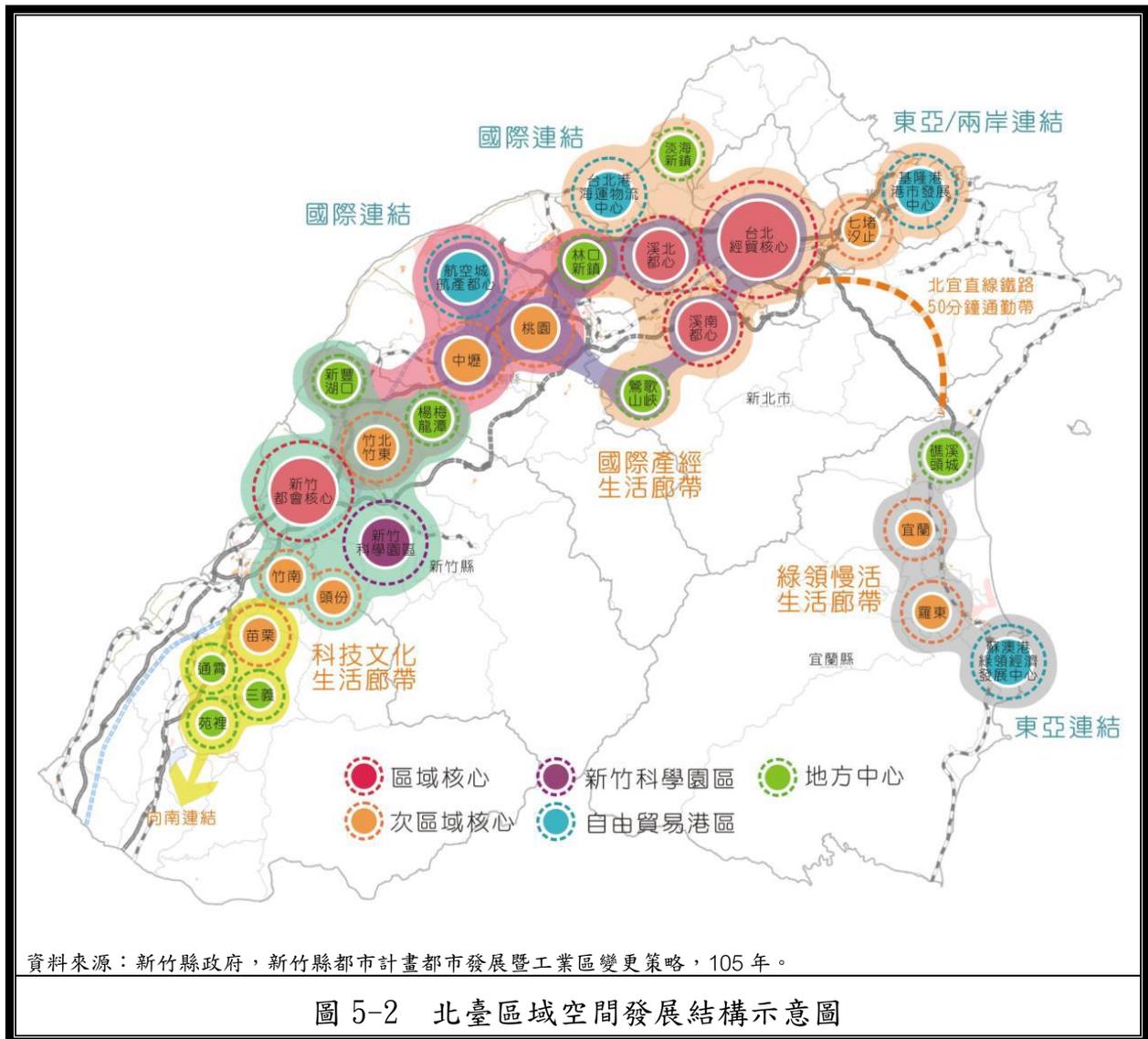
#### 一、新竹縣城鄉整體發展構想

##### (一)北臺區域空間發展構想

新竹縣因受地形特性、交通動線、產業發展等影響，與鄰近縣市發展關係密切，為促成跨域議題整合，北臺包括宜蘭縣、基隆市、臺北市、新北市、桃園市、新竹市、新竹縣與苗栗縣等八縣市亦成立「北臺區域發展推動委員會」，藉由此平台機制討論跨域議題。依據該會研議北臺區域空間發展構想，係以「一日生活圈」、「三大通勤帶」(國際產經-北北基桃都會帶、綠領慢活-蘭陽生活圈、科技文化-竹竹苗生活圈)、「三大發展核」(雙北都會核心、航空城發展核心、新竹都會核心)為構想。

綜觀近年新竹縣發展，竹北、竹東、寶山伴隨著科學園區、高鐵新竹站區開發發展，已崛起並與新竹市共築大新竹都會區，奠定了朝向科技城市發展的都會基調；新豐、湖口地區於既有產業聚落基礎之上，銜接西部創新科技走廊與桃園沿海科技廊帶，促成近年人口成長；沿交通孔道分布之山線特色客家城鄉、東側倚山的生態原民山鄉等，於休閒農業、觀光活動、與特色文化帶領下，分別與桃園、苗栗等地串連形成富魅力之觀光軸帶，均已逐漸融入桃竹苗生活圈，甚至積極整合成為北臺城市區域中之重要位置。





## (二)新竹縣發展願景及空間發展構想

### 1.發展願景

新竹縣位於北臺地區，北邊鄰桃園國家門戶及經貿展覽核心、南接新北市、竹南為核心之高科技產業及創新研發軸帶，且因高鐵新竹站於竹北設立、「綠能智慧園區」、「科技文化創意園區」、「雲端產業園區」、「新竹生物醫學園區」與新竹科學園區結合發展，成為具國際競爭力之高科技產業軸帶，使新竹縣成為臺灣西部科技走廊位居重要之地理區位，於桃竹苗「城市區域」架構下共同建設成為一區域經濟體，扮演不可或缺之重要核心及節點。

爰此，依據新竹縣城鄉發展特色及趨勢，以及承續新竹縣政府刻正研擬之「新竹縣區域計畫(草案)」，以「低碳的科技宜居城市，樂活的魅力生態原鄉」為發展願景、以「人文、生態、產業」作為核心價值，推動新竹縣成為低碳科技城市、人文觀光城鄉、永續環境之都、區域合作夥伴，並藉由土地使用、產業發展、交通運輸、公共設施、觀光遊憩、環境保育等實質發展策

略予以具體實踐。



## 2.地區發展構想

參酌「新竹縣區域計畫(草案)」，指認新竹縣之生活及商務發展區、生活及休閒發展區、產業發展區、農業發展區、景觀休閒發展區、自然生態發展區、海域及海岸發展區等空間定位，並藉由發展核心、發展軸的指認，建構得以反映定位目標之發展網絡系統。

### (1)發展區

#### A.生活及商務發展區

生活及商務發展區以「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，擴大發展至「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」

及「新竹科學工業園區特定區主要計畫—新竹縣轄部分(竹東鎮)」，並藉由省道台1線連結至「新豐(山崎地區)都市計畫」、「新豐(新庄子地區)都市計畫」、「湖口都市計畫」、「湖口(老湖口地區)都市計畫」、「寶山都市計畫」及其周邊地區。

#### B.生活及休閒發展區

以竹東東側地區、新埔東側地區、寶山南側地區、關西、橫山、芎林東側地區、北埔北側地區、峨眉北側地區等位於丘陵地型區域為主，以作為產業、商務服務業發展所衍生之居住及觀光休閒機能為主。

#### C.產業發展區

產業發展區以新竹工業區一帶及新竹科學園區周邊為主，承接「新竹科學園區」之產業動能，串連北部區域發展契機之科技走廊，整合新竹縣內既有之「新竹工業區」產業群聚地區，及新竹科學園區、「新竹科學工業園區特定區主要計畫—新竹縣轄部分(寶山鄉)」及其周邊地區，從而強化「產業發展區」之功能與定位。

#### D.農業發展區

透過行政院農委會所提供之農地資源圖資與新竹縣農地重劃地區套繪分析，概以指認位於農地重劃地區、第一種及第二種農業區為農業發展區，除以往生產面之價值，未來應著重生態、調節氣溫、防災、文化、景觀、涵養水源等多元功能與價值，致力發揮於生產、生活、生態的積極功能。

#### E.景觀遊憩發展區

配合新竹縣豐富多樣的山、水、海等地景資源為基礎，分為三區塊：

- (A)以「參山國家風景區」內之「獅頭山風景區」為其範圍，位於峨眉、北埔、竹東地區。其核心策略在於應用現有之觀光發展資源，以建構多樣且豐富的生活支援環境。
- (B)以頭前溪水域為其範圍，建構區域層次的景觀休憩發展核心，使藍帶空間得以與都市生活緊密結合。
- (C)以「海域地區」之「陸域部分」為其範圍，藉由特殊自然景觀的活動特性指認，豐富區域之休閒遊憩機能。

#### F.自然生態發展區

以新竹縣之第一級環境敏感區為基礎，主要分布於五峰鄉、尖石鄉；其策略在於確保自然資源保育目標外，同時提供遊憩活動及永續使用的自然環境。此外，整合尖石、五峰地區豐富的地景資源(重要

林地、水源地、連結雪霸國家公園等)，以及泰雅族、賽夏族等原住民文化，從而發展以自然、人文為內涵之休閒遊憩基地。

#### G. 海域及海岸發展區

依「全國區域計畫」與內政部 96 年 1 月 30 日台內營字第 0960800355 號公告對海域及海岸地區範圍之定義，劃定海域及海岸發展區並依其屬性指認其發展與環境保育之定位。

### (2) 發展核心

#### A. 行政及商務發展核心

指認「竹北(含斗崙地區)都市計畫」地區為行政及商務發展核心，藉由此核心地區豐富的發展空間、便捷的交通系統，將可提供與新竹市區更為完整的發展環境架構，而使區域的資源得以於此核心區獲得整合，從而帶動新竹縣新的發展契機。

#### B. 產業發展核心

指認「新竹工業區」及「新竹科學工業園區特定區主要計畫—新竹縣轄部分(寶山鄉)工業區」作為科技產業走廊之核心。就區域層次而言，運用「新竹科學園區」產業動能，結合產業發展核心腹地及交通網絡，架構兼具產業與服務的發展環境，串連北臺灣重要科技產業廊帶。

#### C. TOD 發展核心

以「高速鐵路新竹車站特定區主要計畫」為 TOD 發展核心，串連高鐵、台鐵及公車之大眾運輸接駁機能，提高民眾使用大眾運輸之比例，配合特定區基地特性，提供多樣性的都市機能。

### (3) 發展軸

#### A. 產業發展軸

以「新竹科學園區」為發展動能起點，往北經由「台元科技園區」及「新竹工業區」透過省道台 1 線串連「新豐(山崎地區)都市計畫」、「新豐(新庄子地區)都市計畫」、「湖口都市計畫」及「湖口(老湖口地區)都市計畫」等地區，往南經由「新竹科學工業園區特定區主要計畫—新竹縣轄部分(寶山鄉)工業區」連結寶山、竹南頭份等區域；以及透過公道五路向東延伸至竹東西側地區。

#### B. 觀光休閒發展軸

以省道台 3 線為發展主軸，串聯「關西都市計畫區」、「橫山都市計畫區」、「竹東都市計畫」及「北埔(含鄉公所地區)都市計畫」

為範圍，就空間結構意義而言，位於新竹縣進入山地地形的重要節點位置，可透過台鐵內灣支線、縣道 120、122 線向東銜接自然生態發展區，向西則連結生活及商務、產業發展區，除提供以居住為主的發展機能，也提供農業發展、休閒遊憩機能。

### 3. 產業空間發展構想

#### (1) 創新產業發展核心區及次核心區

依北臺區域空間發展構想，創新科技發展軸係指新竹科學工業園區及其發展腹地之產業主軸，產業內容以光電、電子、半導體等高科技產業為主，新竹縣區域計畫(草案)業將位於該軸帶之「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。

#### (2) 新興及傳統產業發展核心區及次核心區

依北臺區域空間發展構想及新竹縣區域計畫(草案)之指導，新竹縣之傳統產業係以光電半導體、汽車電子、機械、金屬、塑膠材料、食品、紡織、造紙等為主，分布於新竹縣湖口鄉既有工業區所聚集而成之產業重鎮；新興科技產業係以高科技、環保及物流產業等為主，以新竹縣湖口鄉既有工業區進行產業之轉型，提供優質產業空間供給，以擴大產業群聚效益。新竹縣區域計畫(草案)業將該地區指認為產業發展區，本計畫依循該二計畫之指導，將「新竹工業區」指認為新興及傳統產業發展核心區，並指認「新豐(山崎地區)都市計畫」、「新豐(新庄子地區)都市計畫」、「湖口都市計畫」、「湖口(老湖口地區)都市計畫」及其周邊地區為新興及傳統產業發展次核心區。

#### (3) 生活及休閒產業發展區

於觀光遊憩帶沿線地區指認為「生活及休閒產業發展區」，以發展居住及觀光休閒衍生之相關產業為主。主要分布於「關西都市計畫」、「橫山都市計畫」、「北埔(含鄉公所地區)都市計畫」及其周邊地區。

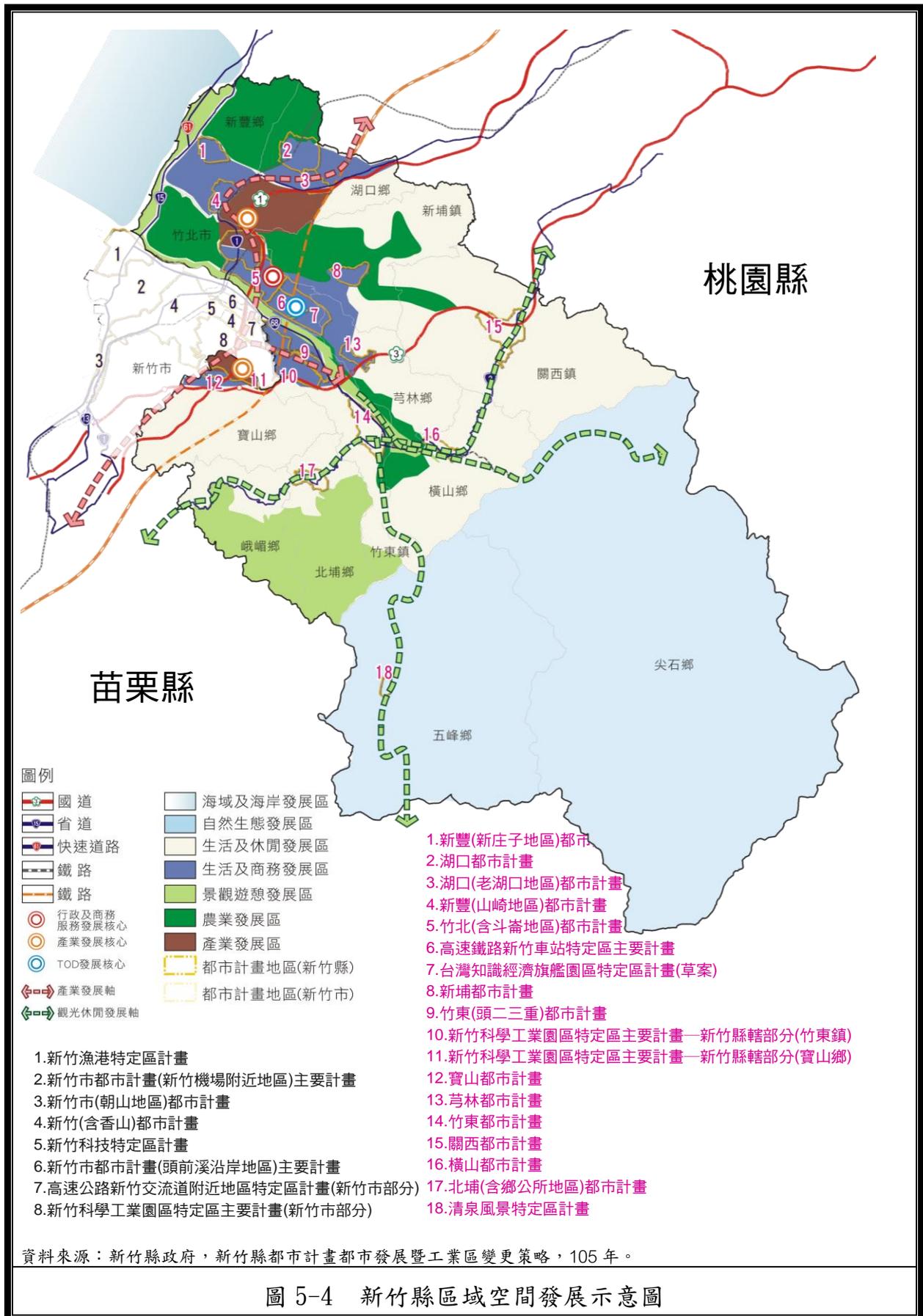


圖 5-4 新竹縣區域空間發展示意圖

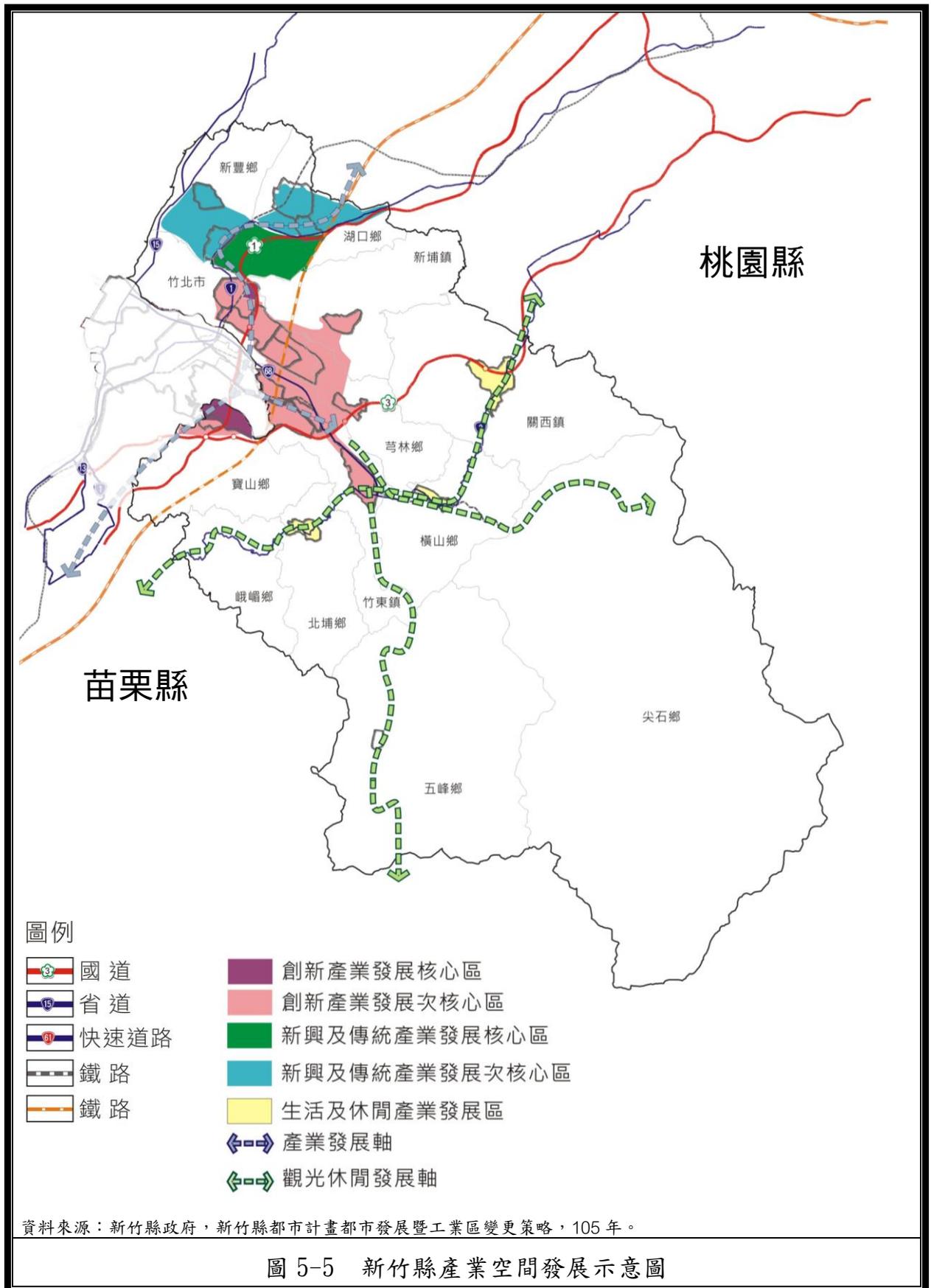


表 5-1 新竹縣都市計畫區發展機能綜整表

鄉鎮市	都市階層	說 明			
		都市計畫地區	發展區	核心	產業發展區
竹北市	次要核心	竹北(含斗崙地區)都市計畫	生活及商務發展區	行政及商務發展核心	創新產業發展核心區及次核心區
		高速鐵路新竹車站特定區主要計畫	生活及商務發展區	TOD 發展核心	創新產業發展次核心區
竹東鎮	地方核心	竹東都市計畫	生活及商務發展區	-	創新產業發展次核心區
		竹東(頭二三重)都市計畫	生活及商務發展區	-	創新產業發展次核心區
		新竹科學工業園區特定區主要計畫—新竹縣轄部分(竹東鎮)	生活及商務發展區	-	創新產業發展次核心區
新埔鎮	一般市鎮	新埔都市計畫	生活及商務發展區	-	創新產業發展次核心區
關西鎮	一般市鎮	關西都市計畫	生活及休閒發展區	-	生活及休閒產業發展區
新豐鄉	地方核心	新豐(山崎地區)都市計畫	生活及商務發展區	-	新興及傳統產業發展次核心區
		新豐(新庄子地區)都市計畫	生活及商務發展區	-	新興及傳統產業發展次核心區
湖口鄉	地方核心	湖口都市計畫	生活及商務發展區	-	新興及傳統產業發展次核心區
		湖口(老湖口地區)都市計畫	生活及商務發展區	-	新興及傳統產業發展次核心區
寶山鄉	一般市鎮	寶山都市計畫	生活及商務發展區	-	創新產業發展次核心區
		新竹科學工業園區特定區主要計畫—新竹縣轄部分(寶山鄉)	產業發展區	產業發展核心	創新產業發展核心區
芎林鄉	一般市鎮	芎林都市計畫	生活及商務發展區	-	創新產業發展次核心區
橫山鄉	一般市鎮	橫山都市計畫	生活及休閒發展區	-	生活及休閒產業發展區
北埔鄉	一般市鎮	北埔(含鄉公所地區)都市計畫	生活及休閒發展區	-	生活及休閒產業發展區
峨眉鄉	一般市鎮	-		-	-
五峰鄉	一般市鎮	清泉風景特定區計畫	自然生態發展區	-	-
尖石鄉	一般市鎮	-			

資料來源：新竹縣政府，新竹縣都市計畫都市發展暨工業區變更策略，105 年。

## 二、新竹縣產業用地供需檢討

### (一)新竹縣全縣產業用地供需檢討

新竹縣產業用地以工商及服務業普查資料及全國區域計畫指派面積推估，105~115年增量約117.32公頃，供需檢討如下：

#### 供需檢討 1：

就已整體規劃之報編工業區、科學園區，尚未利用土地面積約12.95公頃，全數供增量117.32公頃使用後，尚餘104.37公頃之需求，表示現行報編工業區、科學園區用地供給不足，未來可透過新設產業用地(如產業創新條例)、工業區辦理毗鄰擴廠等方式，予以因應。

#### 供需檢討 2：

都市計畫工業區尚未利用土地面積359.76公頃，全數供增量117.32公頃使用後，尚有未利用土地約242.44公頃，顯示都市計畫工業區之供給大於需求，面臨檢討轉型。

### (二)新竹縣各都市階層產業用地供需檢討

#### 1.次要核心(竹北市)、地方核心(竹東鎮、新豐鄉、湖口鄉)

以民國100年各都市階層製造業生產總額及從業員工數佔全縣之比例，據以推估前述地區至115年產業用地增量需求，預估115年次要核心、地方核心之產業用地增量需求約85.20~87.42公頃，供需檢討如下：

#### 供需檢討 1：

就已整體規劃之報編工業區、科學園區，次要核心、地方核心尚未利用土地面積約12.95公頃，全數供增量85.20~87.42公頃使用後，尚餘72.25~74.47公頃之需求，表示現行報編工業區、科學園區用地供給不足，未來可透過新設產業用地(如產業創新條例)、工業區辦理毗鄰擴廠等方式，予以因應。

#### 供需檢討 2：

次要核心、地方核心都市計畫工業區尚未利用土地面積337.59公頃，全數供增量85.20~87.42公頃使用後，尚有未利用土地約250.17~252.39公頃，顯示都市計畫工業區之供給大於需求，面臨檢討轉型。

#### 2.一般市鎮(新埔鎮、關西鎮、芎林鄉、橫山鄉、北埔鄉、寶山鄉、峨眉鄉、尖石鄉、五峰鄉)

預估115年一般市鎮之產業用地增量需求約29.90~32.12公頃，供需

檢討如下：

#### 供需檢討 1：

一般市鎮無已整體規劃之報編工業區、科學園區，故其需求增量 29.90~32.12 公頃，未來可透過新設產業用地(如產業創新條例)、工業區辦理毗鄰擴廠等方式，予以因應。

#### 供需檢討 2：

都市計畫工業區尚未利用土地面積 17.20 公頃，較用地需求增量 29.90~32.12 公頃低，建議短期內一般市鎮之都市計畫工業區暫不調整轉型，以因應產業需求，並需視產業發展結構與都市發展需求作滾動式檢討調整。

### (三)新竹縣服務業用地供需分析

新竹縣應著重發展之商業及服務業包含：批發及零售業、運輸及倉儲業、住宿及餐飲業、金融及保險業、專業科學及技術服務業、支援服務業、教育服務業、藝術娛樂及休閒服務業，推估 105~115 年增量約 200.58 公頃，其用地增量需求，朝以下地區設置以為因應：

- 1.位於新竹縣行政、生活及商務核心之竹北市，「新訂台灣知識經濟旗艦園區特定區計畫案」劃設之產業專用區約 61.4233 公頃，可作為發展光電、電子、半導體等高科技產業所需之商業、服務業及相關產業發展腹地。
- 2.都市計畫工業區變更非供居住使用之土地或樓地板，得作為商業、服務業及相關產業進駐之空間。

## 三、新竹縣引入產業及空間佈局

### (一)新竹縣建議引入產業

依據中央產業發展政策、北臺區域產業發展構想、新竹縣產業發展政策及現況、新竹科學園區發展現況及新竹工業區(湖口工業區)發展現況得知，未來新竹縣引入產業應延續新竹科學園區及新竹工業區(湖口工業區)聚集經濟效益，以確保其在北臺區域產業發展核心之地位，同時強化關聯性產業，扮演桃竹竹苗地區都會核心機能。故新竹縣應著重發展產業包含工業部門之製造業，服務業部門之批發及零售業、運輸及倉儲業、住宿及餐飲業、金融及保險業、專業科學及技術服務業、支援服務業、教育服務業及藝術娛樂及休閒服務業，前開製造業係以新竹科學園區、新竹工業區(湖口工業區)引入之業別(含關聯性產業)及生技醫療為主；藝術娛樂及休閒服務業則以發展「新

竹縣產業發展政策與計畫」推動之文化創意、觀光旅遊相關範疇為主。

## (二)新竹縣產業發展空間佈局

參酌「新竹縣區域計畫」區域空間發展，「中央產業政策指導產業」、「北臺發展平台引入之重點產業」以及「新竹縣產業發展政策與計畫」相關產業政策之指導，綜整政策上之產業空間佈局：，製造業以新竹科學工業園區、新竹工業區及台元科技園區等所在之寶山鄉、竹東鎮、湖口鄉及竹北市為中心，於周邊支援單位(如工業技術研究院、清大、交大等)等產業資源合作，建構新竹縣「產業發展核心」，而近年新竹縣社會人口增加及產業發展結構轉變之下，提高對商業及服務業之需求，相關之商業、服務業朝產業發展核心逐步聚攏，於竹北市、竹東鎮、新埔鎮、新豐鄉、湖口鄉、芎林鄉及寶山鄉形成新竹縣「生活及商務發展區」，期透過區位及群聚優勢，以達到產業間共榮發展之效果。關西鎮、橫山鄉、北埔鄉、峨眉鄉、尖石鄉及五峰鄉因其區位特性及在地特色，主要為服務在地需求、結合觀光旅遊，爰以發展批發及零售業、住宿及餐飲業、藝術娛樂及休閒服務業、其他服務業為主。

表 5-2 新竹縣各鄉鎮市產業空間佈局綜整表

工商及服務業			屬新竹縣建議引入產業	鄉鎮市空間佈局	
				屬該鄉鎮市優勢產業(相對於新竹縣)	配合產業空間佈局引入之產業
工業部門	製造業	新竹科學園區引入之業別(含關聯性產業)	◎	寶山	
		新竹工業區(湖口工業區)引入之業別(含關聯性產業)		竹北、湖口	
		生技醫療			竹北
服務業部門	批發及零售業		◎	竹北、竹東、新埔、關西、新豐、芎林、橫山、北埔、寶山、峨眉	
	運輸倉儲及通信業		◎	竹北、竹東、新埔、關西、湖口、新豐、芎林	
	住宿及餐飲業		◎	新竹縣各鄉鎮市	
	資訊及通訊傳播業		--	竹北	
	金融及保險業		◎	竹北、竹東、新埔、關西	
	專業科學及技術服務業		◎	竹北、湖口、芎林	竹東、新豐、新埔
	支援服務業		◎	竹北、竹東、湖口、芎林、寶山	新豐
	教育服務業		◎	竹北、竹東、湖口、新豐	
醫療保健服務業		--	關西		

工商及服務業	屬新竹縣建議引入產業	鄉鎮市空間佈局	
		屬該鄉鎮市優勢產業(相對於新竹縣)	配合產業空間佈局引入之產業
藝術娛樂及休閒服務業	--	新豐、橫山、尖石	新竹縣各鄉鎮市
其他服務業	--	竹東、關西、寶山、尖石	
中央產業政策指導產業	◎		竹北、湖口、寶山、竹東
北臺發展平台引入之重點產業	◎		竹北、竹東、寶山、湖口、新豐
新竹縣產業發展政策	◎		<p>指認新竹縣五大主軸產業推動策略，包含「生技醫療」、「綠能光電」、「文化創意」、「觀光旅遊」、「精緻農業」：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「生技醫療」以竹北市之生醫園區為核心，竹東、寶山為次要發展區位。</li> <li>2. 「綠能光電」以為竹北發展核心，及鄰近之湖口、寶山製造業基地，發展成熟後擴散至新豐、新埔、芎林、竹東等產業用地。</li> <li>3. 「文化創意」發展為「兩軸三區」，包含臺三縣發展的客家風情軸(關西、橫山、竹東、北埔、寶山、峨眉)及人口密集的設計都會區(竹北、新豐、湖口、竹東)，另有臺鐵內灣支線漫畫產業發展軸線(一線九驛)、富含傳統造紙工藝及民俗文化之傳統藝文區(新埔、芎林)及原民部落區(尖石、五峰)。</li> <li>4. 「觀光旅遊」集中於新竹縣北部區域，以關西、橫山為中心，向西延伸至竹北、竹東、湖口等都會地區，提供交通可及性及生活育樂機能等觀光旅遊產業，特色民宿則向東擴散以尖石、五峰等原鄉地區</li> <li>5. 「精緻農業」以竹北、竹東、寶山為主要發展區位；關西、芎林為次要發展區。</li> </ol>

資料來源：新竹縣政府，新竹縣都市計畫都市發展暨工業區變更策略，105年。

### (三) 產業用地發展策略

近年國內外產業設置的趨勢，係朝向聚集經濟的方式，利於產業間市場商情或技術的交流、增加產品創新能力與速度，在空間上，亦透過「產業群聚」的模式發展，除提供完整方正的產業用地外，共同分攤公共及服務設施

(如道路、電力設備、污水處理設施等)以降低建設、維護及管理成本，避免工廠零星設置，造成土地利用破碎及環境污染等負面影響，中央亦鼓勵地方政府、公民營事業機構及興辦產業人依據「產業創新條例」及相關法令，以「產業園區」、「工業區」的型態集中設廠運作。

反之，都市計畫工業區多屬早期劃設，因考量交通成本因素，多規劃於交通便捷之地區，其區位大多具備優勢及潛力，相對的反映其土地成本逐漸提高，另大部分都市計畫工業區土地權屬為私有且土地利用分散或細碎，整合難度高，部分土地亦因缺乏細部計畫道路而成為裡地，造成土地部分閒置；又工廠多須大塊方整土地興建廠房，導致廠商購地成本過高，影響設廠意願。

再者，如廠商於都市計畫工業區，多屬個別設廠，除需自行負擔公共及服務設施、污水處理廠興建維管及成本(尤以位於頭前溪水系自來水水質水量保護區之都市計畫工業區更高)，且無管理中心統一維護管理，以致建廠成本高。爰此，相較於報編工業區，廠商進駐都市計畫工業區除土地取得費用高外，尚另需自行負擔污水處理設備等公共設施等成本，導致所需之設廠成本遠高於報編工業區，無法達到設廠經濟效益，已不適續做工業發展。

另依據「產業用地政策革新方案」之指導，產業用地應優先朝「活化既有土地」處理，爰此，未來新竹縣產業用地發展策略如下：

1. 優先引導廠商至既有之報編工業區、產業園區及科學園區進駐。
2. 除前述既有之報編工業區、產業園區及科學園區外，已開發且具經濟規模之都市計畫工業區優先保留，持續供產業發展利用。
3. 其餘都市計畫工業區，在滿足本縣及各都市階層工業區需求總量前提下，以及符合工業區變更定位、目標、方向及轉型策略與工業區個別開發指導原則，方得因應整體空間結構趨勢，適度檢討變更。
4. 有新設產業用地需求之地區，其用地策略發展如下：
  - (1) 透過「產業群聚」的模式，依「產業創新條例」及相關法令，設置「產業園區」、「工業區」。
  - (2) 已開發之都市計畫工業區廠商，因所在或周邊都市計畫工業區已高度開發，或因擴充產能並考量生產線及運輸成本等條件，或原有廠地污染防治設備因素，得依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」申請毗鄰土地擴廠變更為工業區。

5.前開本縣工業區需求總量、工業區變更定位、目標、方向及轉型策略與工業區個別開發指導原則，未來仍需視產業發展結構與都市發展需求作滾動式檢討。

#### 四、新竹縣都市計畫工業區變更檢討綜合分析

##### (一)工業區變更定位及方向

考量新竹縣產業發展係以新竹科學園區、湖口工業區(含鄰近台元科技園區)為主要核心區域，爾來因應產業發展所衍生商業及服務業之需求日益增加，故未來工業區變更之定位及方向，除依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定，在符合發展總量及滿足都市發展需求予以變更為住宅區及商業區外，更應配合產業發展所衍生商業及服務業之需求，檢討變更為科技商務服務專用區或配合產業發展所需之專用區，以期工業發展與商業、服務業發展相輔相成。

未來各都市計畫區變更定位及方向應符合表 5-3 所載明之內容，並應優先因應該鄉鎮市之發展特性，引入適當之產業。

表 5-3 新竹縣各都市計畫區得申請工業區變更之定位及方向綜整表

鄉鎮市	都市計畫名稱	發展區	核心	產業發展區	引入產業	
					主要產業	次要產業
竹北市	竹北(含斗崙地區)都市計畫(註1)	生活及商務發展區	行政及商務發展核心	創新產業發展次核心區	1.運輸倉儲及通信業、住宿及餐飲業、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、教育服務業 2.中央產業政策指導、北臺發展平台引入之重點產業、新竹縣產業政策指導之「 <b>生技醫療</b> 」、「 <b>綠能光電</b> 」、「 <b>文化創意</b> 」、「 <b>觀光旅遊</b> 」、「 <b>精緻農業</b> 」；其中「 <b>文化創意</b> 」引入 <b>設計及漫畫產業</b> 、「 <b>觀光旅遊</b> 」引入 <b>交通運輸及生活育樂機能</b> 相關觀光旅遊產業。	批發及零售業
竹東鎮	竹東都市計畫	生活及商務發展區	-	創新產業發展次核心區	1.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 2.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「 <b>文化創意</b> 」、「 <b>觀光旅遊</b> 」、「 <b>精緻農業</b> 」；其中「 <b>文化創意</b> 」引入 <b>設計、漫畫及客家文化產業</b> 、「 <b>觀光旅遊</b> 」引入 <b>交通運輸及生活育樂機能</b> 相關觀光旅遊產業。	1.批發及零售業 2.新竹縣產業政策指導之「 <b>生技醫療</b> 」、「 <b>綠能光電</b> 」。
	竹東(頭二三重)都市計畫	生活及商務發展區	-			
	新竹科學工業園區特定區主要計畫—新竹縣轄部分(竹東鎮)	生活及商務發展區	-			
新埔鎮	新埔都市計畫	生活及商務發	-	創新產業發展	1.運輸倉儲及通信業、金融及保險業 2.新竹縣產業政策指導之「 <b>文化創意</b> 」、	1.批發及零售業、住宿及餐

鄉鎮市	都市計畫名稱	發展區	核心	產業發展區	引入產業	
					主要產業	次要產業
		展區		次核心區	「觀光旅遊」；其中「文化創意」引入傳統藝文產業、「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。	飲業 2. 新竹縣產業政策指導之「綠能光電」
關西鎮	關西都市計畫	生活及休閒發展區	--	生活及休閒產業發展區	1. 批發及零售業、運輸倉儲及通信業、住宿及餐飲業、金融及保險業、醫療保健服務業、其他服務業 2. 新竹縣產業政策指導之「文化創意」、「觀光旅遊」；其中「文化創意」引入客家文化產業、「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。	新竹縣產業政策指導之「精緻農業」
新豐鄉	新豐(山崎地區)都市計畫	生活及商務發展區	-	新興及傳統產業次核心區	1. 批發及零售業、運輸倉儲及通信業、住宿及餐飲業、教育服務業 2. 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」；其中「文化創意」引入設計產業、「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。	1. 藝術娛樂及休閒服務業 2. 新竹縣產業政策指導之「綠能光電」
湖口鄉	湖口都市計畫	生活及商務發展區	-	新興及傳統產業次核心區	1. 運輸倉儲及通信業、支援服務業 2. 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「綠能光電」、「文化創意」、「觀光旅遊」；其中「文化創意」引入設計產業、「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。	住宿及餐飲業、教育服務業
	湖口(老湖口地區)都市計畫	生活及商務發展區	-			
芎林鄉	芎林都市計畫	生活及商務發展區	-	創產新業發展次核心區	1. 運輸倉儲及通信業、住宿及餐飲業、專業科學及技術服務業、支援服務業、 2. 新竹縣產業政策指導之「文化創意」、「觀光旅遊」；其中「文化創意」引入傳統藝文產業、「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。	1. 批發及零售業 2. 新竹縣產業政策指導之「綠能光電」、「精緻農業」
橫山鄉	橫山都市計畫	生活及休閒發展區		生活及休閒產業發展區	1. 批發及零售業、住宿及餐飲業、藝術娛樂及休閒服務業 2. 新竹縣產業政策指導之「文化創意」、「觀光旅遊」；其中「文化創意」引入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。	-
北埔鄉	北埔(含鄉公所地區)都市計畫	生活及休閒發展區	-	生活及休閒產業發展區	1. 批發及零售業、住宿及餐飲業 2. 新竹縣產業政策指導之「文化創意」、「觀光旅遊」；其中「文化創意」引入客家文化產業、「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。	-
寶山鄉	寶山都市計畫	生活及商務發展區	-	創產新業發展次核心區	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「綠能光電」、「文化創意」、「觀光旅遊」、「精緻農業」；其中「文化創意」引入客家文化產業、「觀光旅遊」引入交通運輸	1. 批發及零售業、住宿及餐飲業、支援服務業、其他服務業

鄉鎮市	都市計畫名稱	發展區	核心	產業發展區	引入產業	
					主要產業	次要產業
					及生活育樂機能相關觀光旅遊產業。	2. 新竹縣產業政策指導之「生技醫療」

註：不包含台元科技園區。

資料來源：新竹縣政府，新竹縣都市計畫都市發展暨工業區變更策略，105年。

## (二) 工業區個別開發指導原則

申請工業區變更案件，應將下列各項指導原則之規劃內容或處理情形納入變更計畫書圖內。

### 1. 變更總量指導原則

(1) 在本縣工業用地(包含報編工業區、科學園區、都市計畫工業區、非都市土地丁種建築用地)可滿足民國 115 年需求之前提下，方得釋出及申請工業區之變更。

(2) 申請變更為住商之總量，不得超過個別都市計畫區依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定予以核算之住商總量：

A. 住宅區之總量，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 30 條略以，住宅區之檢討，應依據都市發展之特性、地理環境及計畫目標等，區分成不同發展性質及使用強度之住宅區，其面積標準應依據未來二十五年內計畫人口居住需求預估數計算。

B. 商業區之總量，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 31 條略以，商業區之檢討，應依據都市階層、計畫性質及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之商業區，其面積標準應符合下列規定：

(A) 商業區總面積應依下列計畫人口規模檢討之：

a. 三萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出零點四五公頃為準。

b. 逾三萬至十萬人口者，超出三萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點五零公頃為準。

c. 逾十萬至二十萬人口者，超出十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點五五公頃為準。

d. 逾二十萬至五十萬人口者，超出二十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點六零公頃為準。

e. 逾五十萬至一百五十萬人口者，超出五十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點六五公頃為準。

f. 一百五十萬人口者，超出一百五十萬人口部分，商業區面積以

每千人不得超出零點七零公頃為準。

(B)商業區總面積占都市發展用地總面積之比例，依下列規定：

a.區域中心除直轄市不得超過百分之十五外，其餘地區不得超過百分之十二。

b.次區域中心、地方中心、都會區衛星市鎮及一般市鎮不得超過百分之十。

c.都會區衛星集居地及農村集居中心，不得超過百分之八。

前項第二款之都市發展用地，指都市計畫總面積扣除農業區、保護區、風景區、遊樂區及行水區等非都市發展用地之面積。

如受理工業區變更案件之總量，已達個別都市計畫發展之總量者，應不再受理變更之申請。

## 2. 整體規劃指導原則

(1)依循各都市計畫區得申請工業區變更之定位及方向，訂定區域性及小區域的整體規劃目標。

(2)應提出申請變更範圍及其周邊地區整體規劃構想，併同檢討整體性道路系統及公共設施，以及藍綠帶系統之串聯，以提升整體環境品質及增加公益性。

(3)為確保整體規劃目標及整體規劃構想之具體實踐，申請變更範圍，其建築基地及公共設施用地(除道路用地外)，應先經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後方得申請建築及開闢。

## 3. 變更範圍指導原則

(1)申請變更範圍應以完整街廓為原則。

(2)申請變更範圍若非完整街廓，除需提出整體規劃構想外，應說明其理由，以作為整合或剔除申請變更範圍之依據。

## 4. 變更分區用途、功能、使用強度指導原則

(1)變更分區用途、功能

A.變更後之分區用途、功能應符合各都市計畫區得申請工業區變更之定位及方向。

B.申請變更為住商者，應務實核算其變更後之住商面積，以符合個別都市計畫區之住商總量，並應提各級都市計畫委員會審查。

C.變更後之分區用途、功能，不宜全部供住宅使用，應於計畫書規定應有一定比例供非住宅使用之機能，以符合前述促進土地活化再生及產

業轉型再利用之工業區變更目標。

(2)變更後使用強度

變更後土地使用強度應依都市計畫工業區檢討變更審議規範辦理。

5. 公共設施及開放空間留設指導原則

- (1)公共設施所劃設之比例應依都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定辦理。
- (2)公共設施留設之區位除應符合地形地勢及地方紋理外，應強化其公益性與使用之合理性。
- (3)申請變更範圍應檢討所處都市計畫區所欠缺之公共設施，以及調查所在鄰里性公共或公益設施需求情形，以利規劃提供鄰里性公共或公益設施。
- (4)開放空間留設應考量串聯藍綠帶系統。

6. 交通動線與周邊發展紋理整合指導原則

- (1)申請變更範圍應鄰 10 公尺以上道路，如相鄰之計畫道路之計畫路寬未達 10 公尺，則申請變更範圍應透過土地使用規劃、退縮等方式，達到變更範圍相鄰路段之路寬達 10 公尺以上。
- (2)申請變更範圍除應調查分析周邊計畫道路及現有巷道發展情形外，需考量周邊土地未來發展衍生之需求及配合相關交通建設計畫預為規劃完整路網。
- (3)申請變更範圍應視周邊發展情形，配合整體規劃構想留設人行及停車空間。
- (4)申請變更範圍應進行交通衝擊影響分析，若主要聯外道路服務水準無法負荷時，應提出交通改善對策，必要時應適度降低開發強度。

7. 道路退縮、人行空間指導原則

- (1)申請變更範圍開發建築時應依整體規劃構想，臨計畫道路及現有巷道側應適當退縮留設人行空間，其退縮部分，應依「新竹縣建築基地綠化實施辦法」，不得設置圍牆，並應植栽綠化。如屬角地，兩側均應退縮。
- (2)如有開挖地下室之必要者，地下一層應自最小退縮建築距離後，始得開挖建築，如屬角地，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮，以利植栽綠化及透水。
- (3)申請變更範圍內各公共設施用地臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離規定設置公共開放空間，供人行步道或作緩衝綠地使用，該開放空間

得計入法定空地。

## 8. 植栽綠化、景觀指導原則

### (1) 建築基地退縮留設公共開放空間

A. 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。

B. 建築物臨接或面向廣場用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地及廣場兼停車場用地、停車場用地及其他屬開放空間公共設施用地者，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備，應有適當之遮蔽處理與設計。

C. 建築基地退縮留設之公共開放空間，其景觀植栽需與道路設施帶配合。

### (2) 專用開放空間

A. 公園、兒童遊樂場、綠地用地等公共設施用地，除有特殊功能需求經「本縣都市設計審議委員會」同意者外，其綠覆率應達50%以上。

B. 公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地等公共設施之規劃設計，應考量與現況地景紋理、灌溉溝渠、排水等相鄰之一側，予以配置人行空間、親水性設施等開放空間。

## 9. 防災、救災指導原則

(1) 變更範圍須考量留設滯洪空間，且滯洪設施量應以基地之50年以上暴雨頻率作為防洪規劃設計標準為原則。如屬依法應辦理水保持計畫、排水計畫者，則另依該主管機關審查核定之內容辦理。

(2) 申請基地應參循新竹縣地區災害防救計畫，規劃基地防救災動線及相關設施。

(3) 建築基地內所留設法定空地應依「新竹縣建築基地綠化實施辦法」辦理，且需考慮防災與緊急救護通行之需求。

## 10. 開發期程指導原則

細部計畫發布實施三年內應開發建設，有關開發建設之定義應於計畫書載明。未依計畫書規定之遷廠期程、實施進度及協議書辦理者，由都市計畫擬定機關查明，依法定程序檢討變更恢復為原計畫工業區，其土地權利關係人不得提出異議。

#### 11. 變更後經濟效益評估指導原則

為確實反映申請變更符合經濟發展之需要，應於變更計畫書中研提整體開發計畫及財務計畫，具體表明變更後對經濟效益之貢獻(例如投資金額、對政府稅收之貢獻、增加之就業機會、及其他因變更而可能挹注政府財政或降低政府財政負擔事項之說明)。

#### 12. 如何帶動周邊開發指導原則

除申請變更範圍依期限辦理開發外，應再提出帶動周邊發展之策略或機制，並納入計畫書載明。

### 五、新竹縣工業政策對本計畫區之指導

#### (一) 產業供需檢討

本計畫區位於頭前溪自來水水質水量保護區，污水處理成本高，已不連續作工業發展。又非屬於報編工業區、產業園區或科學園區，且非位於已開發且具經濟規模之都市計畫工業區，又依新竹縣工業政策產業用地供需分析，新竹縣 115 年工業用地增量需求約 117.32 公頃，都市計畫工業區尚未利用土地面積 359.76 公頃，全數供增量 117.32 公頃使用後，尚有未利用土地約 242.44 公頃；又次要核心(竹北市)、地方核心(竹東鎮、新豐鄉、湖口鄉)115 年工業用地增量需求約 85.20~87.42 公頃，都市計畫工業區尚未利用土地面積 337.59 公頃，全數供增量 85.20~87.42 公頃使用後，尚有未利用土地約 250.17~252.39 公頃，爰此，本計畫如變更，仍滿足全縣工業區需求總量，故得於符合工業區變更定位、目標、方向及轉型策略與工業區個別開發指導原則下，因應整體空間結構趨勢，適度檢討變更。

#### (二) 本計畫區引入產業

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，得以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，檢討變更後得引入以下產業別：

##### 1. 主要產業

(1) 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。

(2) 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

(1)批發及零售業。

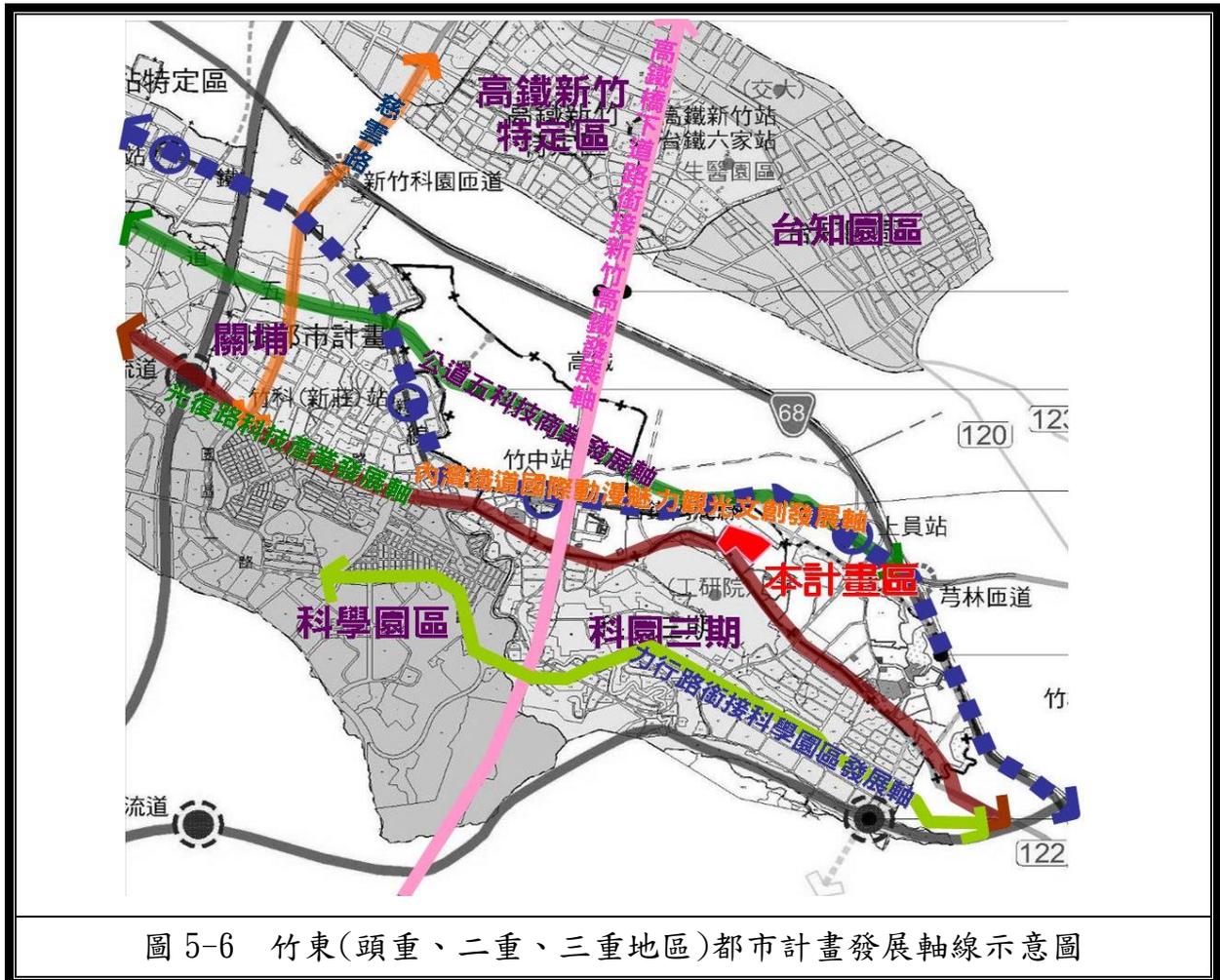
(2)新竹縣產業政策指導之「生技醫療」、「綠能光電」。

本計畫並依據新竹縣工業政策個別開發指導原則辦理，另本計畫區之「新竹縣都市計畫都市發展暨工業區變更策略」檢核表，詳附錄二。

## 貳、本計畫區與竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫發展定位關連性

### 一、竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫發展定位

綜觀整個新竹縣市之都市空間結構及竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫立地條件觀之，竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫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。且位居內灣鐵道國際動漫魅力觀光文創發展軸、公道五科技商務發展軸、高鐵橋下道路銜接新竹高鐵站發展軸、串連力行路銜接科學園區發展軸、台 68 進入五峰、尖石、北埔、芎林、橫山、峨眉山區觀光發展軸、以及竹東二、三重外環道新闢工程連結未來二高新增二三重交流道發展軸，爰此，竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫除由城市分工合作治理的觀點，更應充分結合前開建設計畫與發展優勢，以強化其城市競爭力。



### (一) 建構新竹觀光遊憩新門戶

內灣老火車頭觀光鐵道一驛九站台灣動漫演譯，延伸至世博台灣館，儼然成為大新竹最重要觀光旅遊軸線，且由桃園機場-機場捷運線-高鐵桃園站-高鐵新竹站-內灣支線，形塑國內與國際軌道綠色運輸旅遊系統，交會於內灣支線竹中站，成為觀光遊憩新門戶。

### (二) 打造竹東交通軸線新亮點

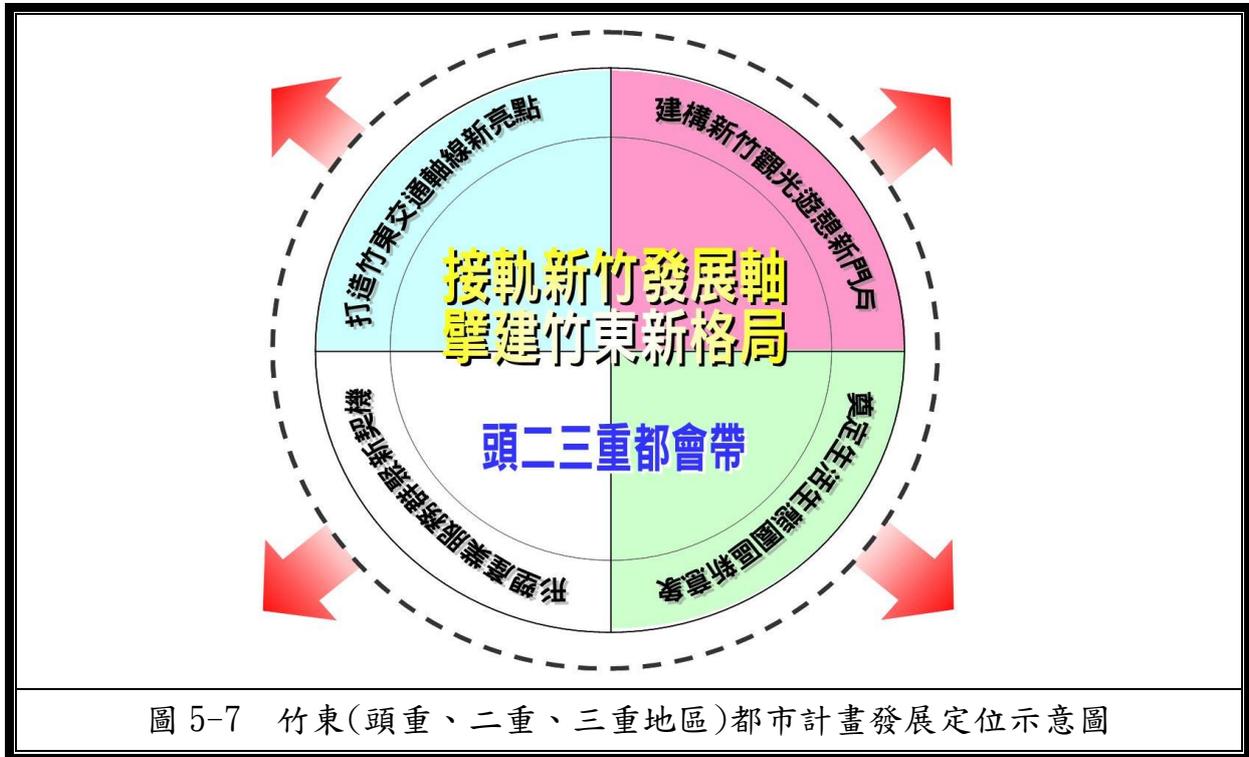
配合政府「黃金十年，國家願景」有關全面建設施政主軸中，提及財力資源多元化方針中，強調「強化土地開發與公共建設結合，以創造商機並培養永續財源」，故該計畫區位屬前開多項交通及文創等公共建設，爰此，配合土地開發，結合居民所需服務及其衍生商機，引入民間投資，創造永續財源，以達成土地開發與公共建設結合之目標。

### (三) 形塑產業服務群聚新契機

1. 自民國 80 年代以來台灣經濟成長明顯依賴出口，出超貢獻達六成以上，97 年美國金融海嘯爆發並擴大蔓延，受到歐美主要國家經濟衰退、失業率大幅攀升影響，嚴重衝擊我國出口，顯示產業結構亟需適度調整。為提升服務業附加價值、創新能力及出口競爭力，行政院於 98 年 7 月 9 日第 3151 次會議通過服務業發展方案，未來將積極建構適合整體服務業發展之基礎建設，並與六大新興產業發展方案之發展發揮相輔相成效果。
2. 除批發零售、住宿及餐飲、運輸倉儲、資訊及通訊傳播、金融保險、專業、科學及技術服務、不動產及租賃、教育醫療保健、文化運動休閒服務業等外，應配合中央推動之十大重點服務業，其中美食國際化、國際醫療、國際物流、音樂及數位內容、會展產業、華文電子商務、Wimax、高科技創新產業籌資平台等，可作為竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫產業發展規劃之參考，讓服務業成為提高附加價值、創造就業、提升生活品質及帶動經濟成長的引擎。
3. 綜上，配合新竹科學園區整體生活機能服務，竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫區應以新竹科學園區為發展核心，發展支援園區產業及其衍生居住及相關服務性需求。整體而言，竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫區因以毗鄰科學園區之區位優勢條件，具有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，主要為「生產者服務機能、商業服務機能」，以創造科學園區產值與地方開發效益兩者之乘數效果。

#### (四) 奠定生活生態園區新意象

配合政府「黃金十年，國家願景」有關永續環境施政主軸，包括綠能減碳、生態家園、災害防救等方針，建構完整污水下水道系統、雨水及流域型滯洪設施、友善步行、自行車及大眾運輸系統。



## 二、本計畫區與竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫發展定位關聯性

新竹縣政府民國 92 年 12 月 8 日發布實施之「變更竹東(頭重、二重、三重)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」新竹縣轄部分)案」既已指出，工業區由於受都市發展型態改變外在因素影響，使得部分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，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。

本計畫區位於竹東(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，並引導其成為竹東鎮未來的新興優質發展地區，且本計畫區引入機能將與竹東(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。

## 參、本案與都市計畫法第 26 條相關性

### 一、竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫工業區變更區位及其優先次序

依新竹縣政府民國 92 年 12 月 8 日發布實施「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」新竹縣轄部分)案」指出，工業區由於受都市發展型態改變外在因素影響，使得部分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，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。故本計畫區(原碧悠電子公司)應屬「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」新竹縣轄部分)案」所指認應優先辦理工業區變更之區位。

### 二、竹東鎮都市發展層級

依據北部區域計畫，竹東鎮都市體系與功能係為一般市鎮，其功能為：

1. 居住人口的主要成長中心。
2. 土地使用以居住為主，工、商為次。
3. 提供次於新竹市層級的都市服務。

爰此，本計畫變更為商業區及科技商務服務專用區，係符合北部區域計畫賦予竹東鎮之都市發展層級。

### 三、供居住使用之分區供需推估

竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫區現行住宅區可容納人口約 11,165 人，其目標年計畫人口 21,000 人、以容積率 180%~200%，並考量細部計畫所增劃設之公共設施比例 11.70%，推估目標年主要計畫區可增加供居住使用之分區面積約為 36.1990~40.2212 公頃。本計畫區新增劃設可供居住使用之科技商務服務專用區共計 2.2695 公頃，其劃設面積在上限範圍內，符合規定。

### 四、商業區供需推估

#### (一)商業區面積需求推估

竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫區目標年計畫人口 21,000 人，依計畫人口規定檢討商業區規模，其可劃設商業區面積為 9.4500 公頃。另依竹東鎮(屬一般市鎮)都市階層規定檢討，商業區規模(不得超過都市發展用地

10%)，現行計畫之都市發展用地為 133.3568 公頃，竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫區可劃設之商業區面積為 13.3357 公頃。

綜上，推估目標年細部計畫可劃設商業區面積為 9.4500~13.3357 公頃，另扣除現行計畫商業區面積 1.9558 公頃後，細部計畫商業區可增劃設面積為 7.4942~11.3799 公頃。另考量細部計畫所增劃設之公共設施比例 11.70%，故主要計畫商業區可增劃設之面積為 8.4872~12.8878 公頃。

#### (二)商業區供需檢核

綜上，竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫區商業區可新增劃設面積上限為 12.8878 公頃；本計畫區新增劃設可供商辦使用之科技商務服務專用區共計 2.2695 公頃，在商業區可劃設面積上限範圍內，符合規定。

### 四、竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫區公共設施容受力分析

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定，檢視現行竹東(頭重、二重、三重地區)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，詳表 5-4 所示。

本計畫劃設公共設施項目包括公園用地 0.7127 公頃、廣場用地 0.0256 公頃、綠地用地 0.4003 公頃及停車場用地 0.2556 公頃，可略為補充竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫區公園用地及停車場用地之不足。

表 5-4 竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫區公共設施用地檢討表(計畫人口 21,000 人)

項目	檢討標準	計畫人口 21,000 人		
		需要面積 (公頃)	現行計畫面 積(公頃)	超過或不足 面積(公頃)
文小用地	依據「國民中小學設備基準」之規定，每位學生 12 m <sup>2</sup> 。	1.5411	4.1200	+2.5789
文中用地	依據「國民中小學設備基準」之規定，每位學生 14.3 m <sup>2</sup> 。	0.9172	--	-0.9172
公園用地	按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則。	2.4000	1.9414	+0.3414
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。		0.8000	
停車場用地(含廣場兼停車場用地)	超過 1 萬至 10 萬人口者，不低於商業區面積之 10%。	0.1956	0.3550	+0.1594
	計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之 0.2 倍。(註 3)	3.7800		-3.4250
公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場	不得少於全部計畫面積 10%	39.6320	4.8094	-34.8226

註：1.閭鄰單位檢討：依里界為閭鄰單元檢討設置，竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫區涉及員山里、頭重里、二重里及三重里。

2.表內面積僅供參考，實際面積應以核定書圖實地分割測量面積為準。

3.依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第九點之規定，計算未來竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫區內居住人口或服務人口使用車輛預估數之 0.2 倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間，停車空間需求面積=21,000\*0.3\*0.2\*30 m<sup>2</sup>=37,800 m<sup>2</sup>。

資料來源：本計畫整理。

## 肆、工業區完整街廓規劃構想

本計畫案周圍之整體規劃構想，業已於 106.9.18 經新竹縣第 294 次都市計畫委員會審議照案通過(詳附件十二)。

### 一、整體發展構想

#### (一)動線架構串聯

為有效地使本計畫區及周邊地區得以具備便利之交通環境，故就動線的串聯而言，在於建構具層次的出入道路系統：首先架構完整的 12M 道路作為串連全區乃至於連結中興路之動線系統。

#### (二)開放空間架構延續

開放空間之佈設策略主要在於架構延續性的建立，主要從動線的延續、開放空間的佈設延伸等兩個面向來達成：首先就動線的延續而言，配合 12M 道路與中興路的交叉口區位，佈設門戶開放空間(綠地、廣場、公園)，以強化視覺、景觀、乃至於活動的延續性；開放空間的佈設延伸而言，將沿全區周界佈設綠地、停車場、公園，並配合退縮建築規定，使開放空間系統得以與周圍地區景觀融合。

#### (三)地景特色強化

就此區位之地景特質，相較於其北側保護區、農業區而言為一獨立明顯之台地景觀，故藉由西北側及東側完整連續之綠地、公園劃設或建築退縮來保留與整合週邊的坡地環境，強化自身的地景特徵。

#### (四)產業發展機能轉型

本計畫區原為閒置工業區土地，為因應都市空間結構變遷而衍生未來發展商業、服務機能及居住之需求，故調整部分甲種工業區為適當土地使用分區；另「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」新竹縣轄部分)案」既已指出部分工業區已不適合繼續作工業使用，故既有之產業活動亦應予以優先檢討轉型。因此針對本案變更後剩餘之甲種工業區及周邊農業區，劃設科技商務服務專用區，未來發展定位將轉型為生活及商務發展區，其中商務發展之機能則以「生產者服務及商業服務業」為主。

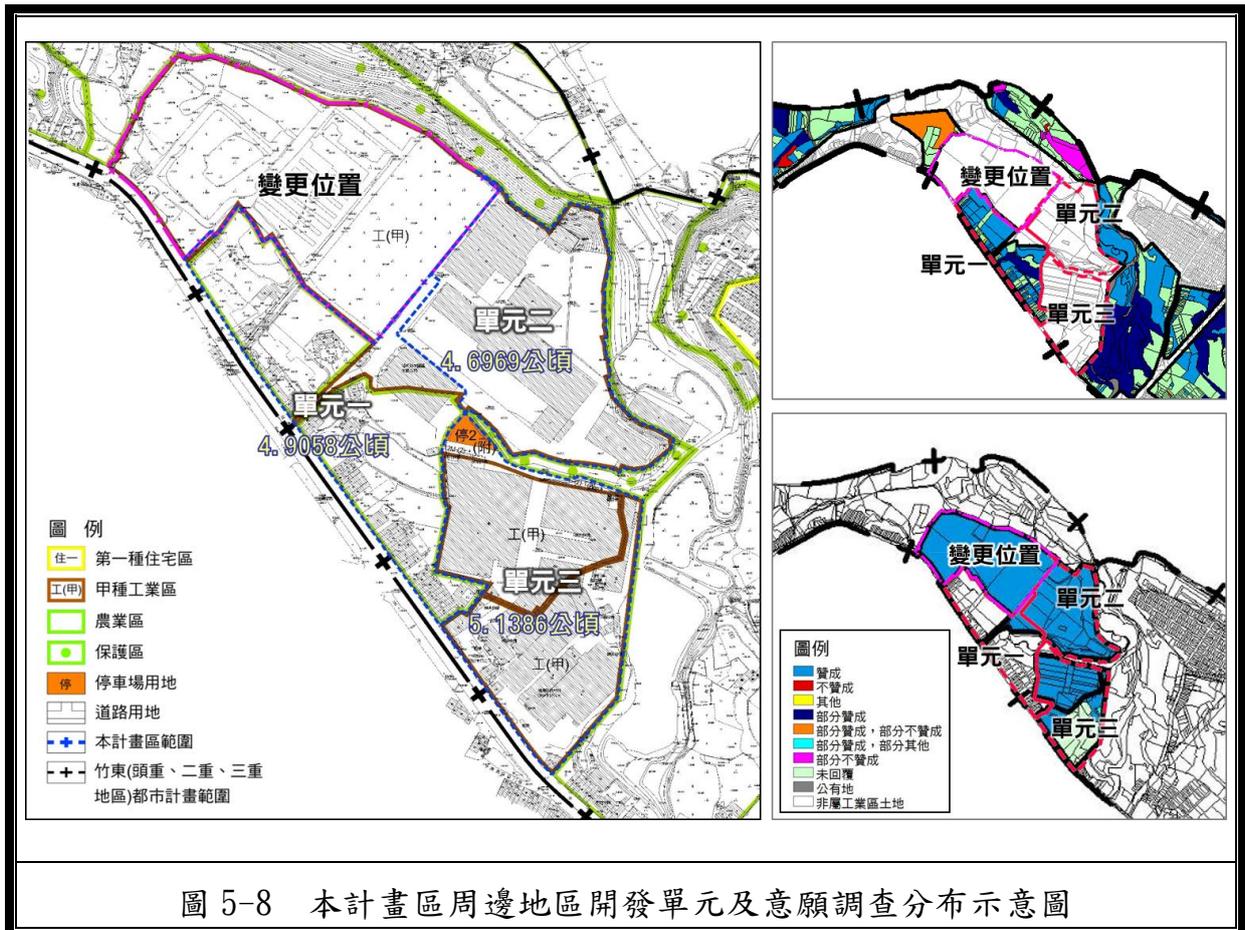
## 二、單元劃設原則

考量本案變更後剩餘之甲種工業區及周邊農業區發展現況不一，遂依其使用現況並參酌竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫通盤檢討案辦理之意願調查情況，區分為3處單元，規劃原則及示意圖詳表 5-5 及圖 5-8 所示。

表 5-5 本計畫區周邊地區開發單元規劃原則綜整表

單元	規劃原則	面積(公頃)	備註
一	以既有農業區及供辦公使用為主之工業區，為主要勘選原則。	4.9058	已納入變更竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫第三次通盤檢討公展草案變 2-5 案。
二	以盛虹科技園區非屬辦公使用以外之工業區，為主要勘選原則。	4.6969	俟後續納入竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫第三次通盤檢討辦理。
三	以中國製紬及德興材料之工業區，為主要勘選原則。	5.1386	俟後續納入竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫第三次通盤檢討辦理。

資料來源：本計畫整理。



### 三、整體交通路網

#### (一)聯外道路

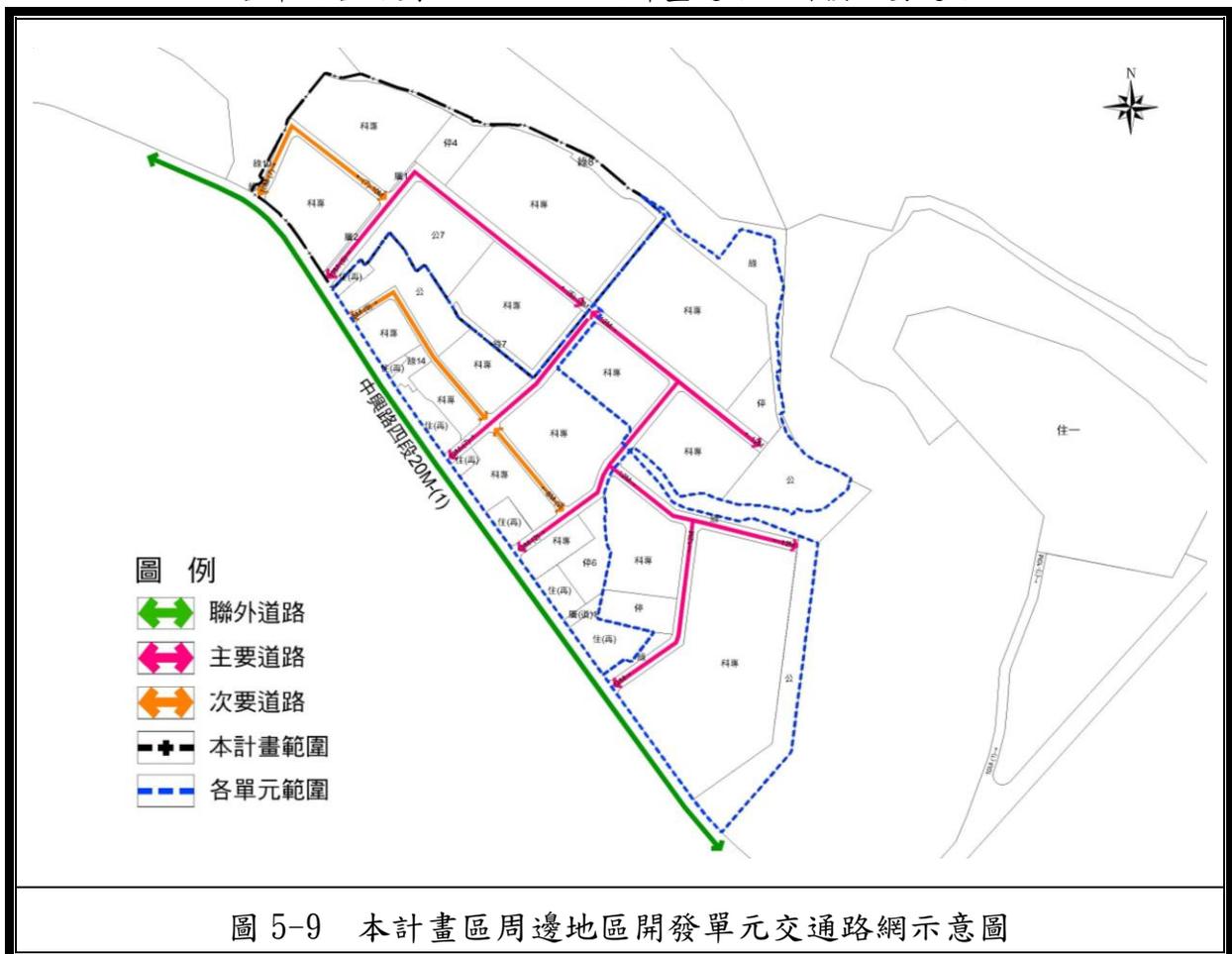
各單元之聯外道路，主要係藉由本計畫區西南側之 20M-(1)中興路(縣 122 號道路)予以對外聯繫，其現況實際開闢寬度為 20M。

#### (二)主要道路

各單元之主要道路係延續本計畫區之主要道路架構，規劃 12M 計畫道路貫穿各單元，透過各主要道路均可聯接至中興路(縣 122 號道路)聯外道路。

#### (三)次要道路

各單元各自劃設 8M~10M 之計畫道路以聯接主要道路。



### 四、公共設施配置

各單元之公共設施配置，就開放空間的佈設延伸而言，將沿各單元周界佈設綠地、停車場、公園，並配合退縮建築規定，使開放空間系統得以與周圍地區景觀融合，詳圖 5-10。

另一方面，考量單元一以變更農業區為主，變更後規劃公共設施用地比例為41%，單元二及單元三為變更甲種工業區，變更後規劃公共設施用地比例為40.5%，各開發單元土地使用計畫面積詳表5-6。

表5-6 本計畫區周邊地區開發單元土地使用計畫面積表

項目		單元一			單元二		單元三	
		面積 (公頃)	比例 (%)	納入重劃 比例(%)	面積 (公頃)	比例 (%)	面積 (公頃)	比例 (%)
土地 使用 分區	住宅區(再發展區)	0.7928	16.16	-	-	-	-	-
	科技商務服務專用區	2.4267	49.47	59.00	2.7947	59.50	3.0575	59.50
	科技商務服務專用區 (捐贈可建築用地)	0.0137	0.28	0.33	0.2880	6.13	0.3913	7.62
	小計	3.2332	65.91	59.33	3.0827	65.63	3.4488	67.12
公共 設施 用地	停車場用地	0.2814	5.74	6.84	0.2250	4.79	0.2508	4.88
	公園用地	-	-	-	0.5814	12.38	0.7383	14.37
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.5598	11.41	13.61	-	-	-	-
	廣場用地(兼供道路用地使用)	0.0458	0.93	1.11	-	-	-	-
	綠地用地	0.0816	1.66	1.98	0.4597	9.79	0.2191	4.26
	道路用地	0.7040	14.35	17.12	0.3481	7.41	0.4816	9.37
	小計	1.6726	34.09	40.67	1.6142	34.37	1.6898	32.88
合計		4.9058	100.00	-	4.6969	100.00	5.1386	100.00

註：表內各單元規劃構想業經提106.9.18新竹縣第294次都市計畫委員會報告同意，供納入後續竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫通盤檢討參考。

資料來源：本計畫整理。

## 五、開發策略與執行機制

本案變更後剩餘之甲種工業區及周邊農業區，以整體開發之方式，導入生活及科技商務服務機能，並納入竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫通盤檢討，研議變更為適當分區，並由土地所有權人或申請者循序漸進自行整合開發，且依相關規定辦理回饋。

## 六、開發時程管控機制及與本案之關聯性

### (一)開發時程管控機制

針對各單元開發時程管控機制，後續經納入竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫通盤檢討辦理，俟新竹縣都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主

管機關審核通過者，應於期限期滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

## (二)各單元與本案之關聯性

本案針對變更後剩餘之甲種工業區及周邊農業區，規劃3處開發單元並研擬整體開發方案，係為符合新竹縣工業政策指導原則，即工業區之變更應提出整體性之規劃構想。後續經納入竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫通盤檢討辦理，應有助於地區整體環境提升並避免造成土地零星變更。

其中有關單元一部分，俟開發完成後將有助於本案聯外道路系統更趨完善，集中規劃之公園用地與本計畫區結合後將提供地區充足之遊憩用地空間；在單元二及單元三部分，透過交通路網架構可與本計畫區連絡，土地使用機能亦如同本計畫區由工業朝向科技商務服務業轉型，有助於促成地區產業升級，並符合新竹縣工業發展政策所指導之發展方向及策略。



圖5-10 工業區完整街廓規劃內容示意圖

## 伍、本計畫構想

### 一、本計畫區區位特性及引入之產業分析

#### (一)本計畫區區位特性

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。

本計畫區區位面臨工研院以及新竹科學園區(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 5-11 本案與鄰近區位關係位置示意圖

## (二)本計畫引入產業分析

### 1.新竹科學園區及工研院關聯商務及服務業為引入產業類別方向

「竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫」以新竹科學園區與工業技術研究院為發展核心，朝向支援園區產業及服務之發展。本計畫區因毗鄰園區之區位優勢條件，具有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，並引導關聯性商務及服務業之產業活動進駐，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，爰此本計畫區預期引入之產業活動將考量新竹科學園區六大產業、工研院六大技術移轉產業主要關聯之商業及服務產業，詳表 4-17、4-19。

### 2.因應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，竹東鎮此類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。

### 3.上位計畫指導

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高科技產業所需之商務服務需求機能，得引入相關產業如下表所示：

表 5-7 竹東鎮都市計畫區得申請工業區變更之定位及方向綜整表

都市計畫名稱	發展區	產業發展區	引入產業	
			主要產業	次要產業
竹東都市計畫 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)	生活及商務發展區	創新產業發展次核心區	1.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 2.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。	1.批發及零售業 2.新竹縣產業政策指導之「生技醫療」、「綠能光電」。

資料來源：「新竹縣都市計畫都市發展暨工業區變更策略」，新竹縣政府，105 年 11 月。

#### 4.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，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，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。

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增值，提升產業競爭優勢。

綜整新竹縣產業發展趨勢、新竹科學園區及工研院關聯服務產業、新竹縣工業政策建議引入產業，綜整評估引入產業如表 5-8 所示，並歸納本計畫區引入產業類型如下：

##### (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之各式設施與服務機能，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、電腦系統設計服務業、資料處理及資訊供應

服務業、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

由於生產者服務業的發展，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。

表 5-8 本計畫區引入產業評估綜整表

服務業		新竹縣 可引入 產業	竹東鎮 優勢產 業	科學園區 及工研院 關聯服務 產業	新竹縣工業政策 建議引入產業 (主、次要產業)	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					
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	○	○		○	

服務業		新竹縣 可引入 產業	竹東鎮 優勢產 業	科學園區 及工研院 關聯服務 產業	新竹縣工業政策 建議引入產業 (主、次要產業)	建議 引入
大行業	中行業					
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	○	○			
	博奕業					
其他 服務業	運動、娛樂及休閒服務業				○	
	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。

### 5.小結

本計畫區之科技商務服務專用區主要引入之產業共區分為『**商務及服務業**』以及『**住宅**』兩大類：

- (1)商務及服務業：電腦系統設計服務業、資料處理及資訊供應服務業、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。
- (2)住宅惟應於細部計畫區分不同性質之科技商務服務專用區，其中供商務及服務業使用之土地面積，不得小於50%。

## 二、開發定位及願景

### (一)開發定位

因應本計畫之發展型態及交通便利所帶來的活動人潮與衍生性需求，所以本計畫區預計以提供商辦、服務機能及居住需求為主。

### (二)發展願景

為吸引新竹市、鄰近地區人潮，透過其區位優勢及聯外交通之可行性，除可強化地區商辦、服務機能及提供生活居住外，更能吸引人才進駐，以期作為提升竹東榮景的典範。

## 三、基地空間配置概要

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共設施設計構想部份僅係概念之表達，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(頭重、二重、三重地區)都市計畫區未來城鄉風貌、發展願景與空間結構、以及完整街廓(中興路、12M計畫道路)規劃構想，建構本計畫區之整體規劃構想，說明如後：

本計畫區臨20M中興路與臨12M計畫道路西側科技商務服務專用區之建築基地，其1-2樓以低層商業規劃，大部分為店舖、主題餐廳、零售商店以及健康運動休閒養生設施，使其成為商業、商店街為連貫性商業發展模式；三樓以上則為商辦規劃。12M計畫道路西側與10M計畫道路北側科技商務服務專用區以住宅為設計原則。位於本計畫區12M-(5)計畫道路南側之科技商務服務專用區全部為商辦大樓；位於本計畫區12M-(5)計畫道路北側之科技商務服務專用區(不含捐地範圍)全部為住宅大樓。另透過本計畫周邊綠地留設灌溉渠道供灌溉使用，並藉由本計畫區留設的開放空間連結20M中興路與12M之計畫道路，並於周圍種植綠蔭以提供優質的環境。開放空間規劃於住宅、辦公使用與商業活動之間與中興路口使其發揮緩衝功能並突顯居住、活動人潮使用休憩空間之舒適感，進而使本計畫區儼然成為竹東鎮未來新時代優質模範地區。

### (二)開放空間規劃構想

整體開放空間構想可考慮將雨水貯留池或生態池等保水設施、花卉、植栽、人行道、腳踏車道等景觀、休憩、生態機能融入於整體開放空間規劃設計中，使其成為地區居民休憩活動主要的場所。

### (三)建築量體構想

本基地以公園綠地以及內部景觀庭園為中心，利用大片公園綠地與各棟間之綠帶景觀庭園，串連成為新典範的城市地區。棟與棟之間利用綠帶庭園退縮，避免高層建築對街道所形成的壓迫性，且這樣的綠地、景觀庭園使其更具穿透性。再加上棟別類組的量體配置，以創造多層次景觀綠帶與建物量體造型。

### (四)建築高度構想

科技商務服務專用區基地初步的設計為建築高度60M以下之大樓。

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未來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。

工業區變更應捐贈公共設施用地及可建築土地之比例，未達第六點第一款第一目規定者，除有特殊理由外，其基準容積應予降低。

#### (六)動線規劃

為了提供公共停車衍生需求及維持本計畫區商辦與住宅大樓的環境寧適性，將基地之停車空間緊鄰科技商務服務專用區設置，並將開放空間由中興路導引至鄰 12M 計畫道路，透過道路設施帶之規劃達到減緩通車速效果。一方面使本計畫區鄰中興路之商業活動的車流量能通暢，另一方面為降低基地商辦與住宅大樓的道路汽機車廢氣及噪音影響，未來本計畫區外圍的建築基地，其汽機車出入口應盡量考慮連結開放性停車空間，如此能夠減少使用交疊的狀況，控制商辦與住宅大樓之車流量。

#### (七)停車空間

##### 1.停車場用地劃設區位

停車場劃設於本計畫區臨科技商務服務專用區側，主要係提供本計畫區商業、辦公與住宅大樓所產生公共停車需求使用。

##### 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 點及都市計畫通盤檢討實施辦法第 22 條第 1 項第 2 款之規定。

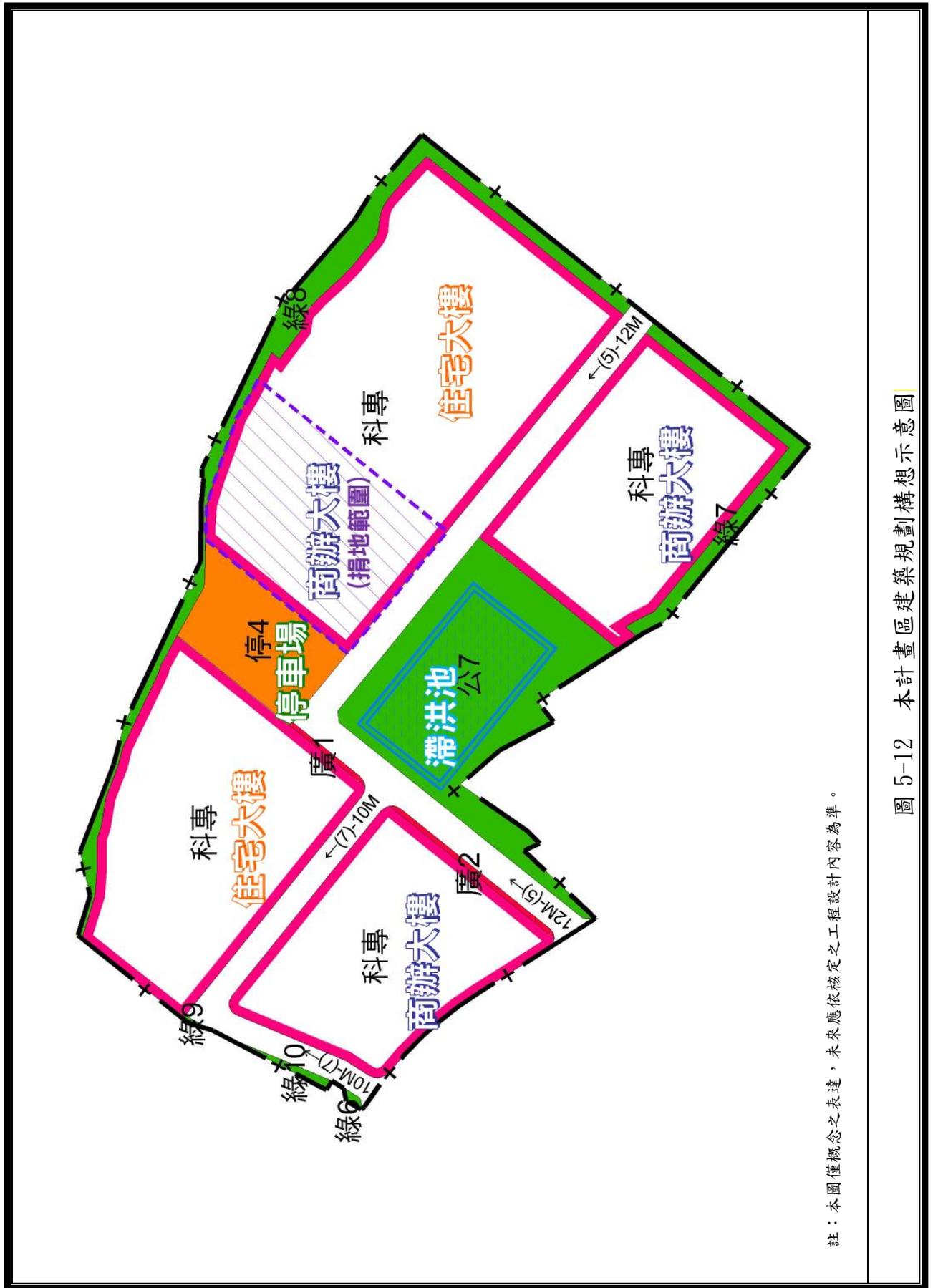
(1)都市計畫通盤檢討實施辦法第 22 條第 1 項第 1 款：不得低於計畫區內車輛預估數 20%停車需求。本計畫分別以計畫人口及商業行為及洽公衍生之停車空間加總計算應劃設 152 席。

(2)本計畫劃設停車場 0.2556 公頃，容積率係以滿足本計畫區停車需求之停車場立體化最低需求容積率估算，並以立體小汽車條車位面積以 40 m<sup>2</sup>估計，可劃設 160 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及本計畫區指定退縮建築之空間，分述如下：

1. 專用開放空間：包括公園用地、綠地用地、廣場用地及停車場用地。
2. 本計畫區指定退縮建築之空間：
  - (1) 科技商務服務專用區應自道路境界線、綠地用地(綠 7、綠 8)、廣場用地及計畫範圍邊界至少退縮 5 公尺建築，及應自停車場用地、公園用地至少退縮 2 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。如屬角地，兩側均應退縮。
  - (2) 科技商務服務專用區鄰中興路側應自道路境界線至少退縮 10 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。
  - (3) 公園用地及停車場用地應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺。



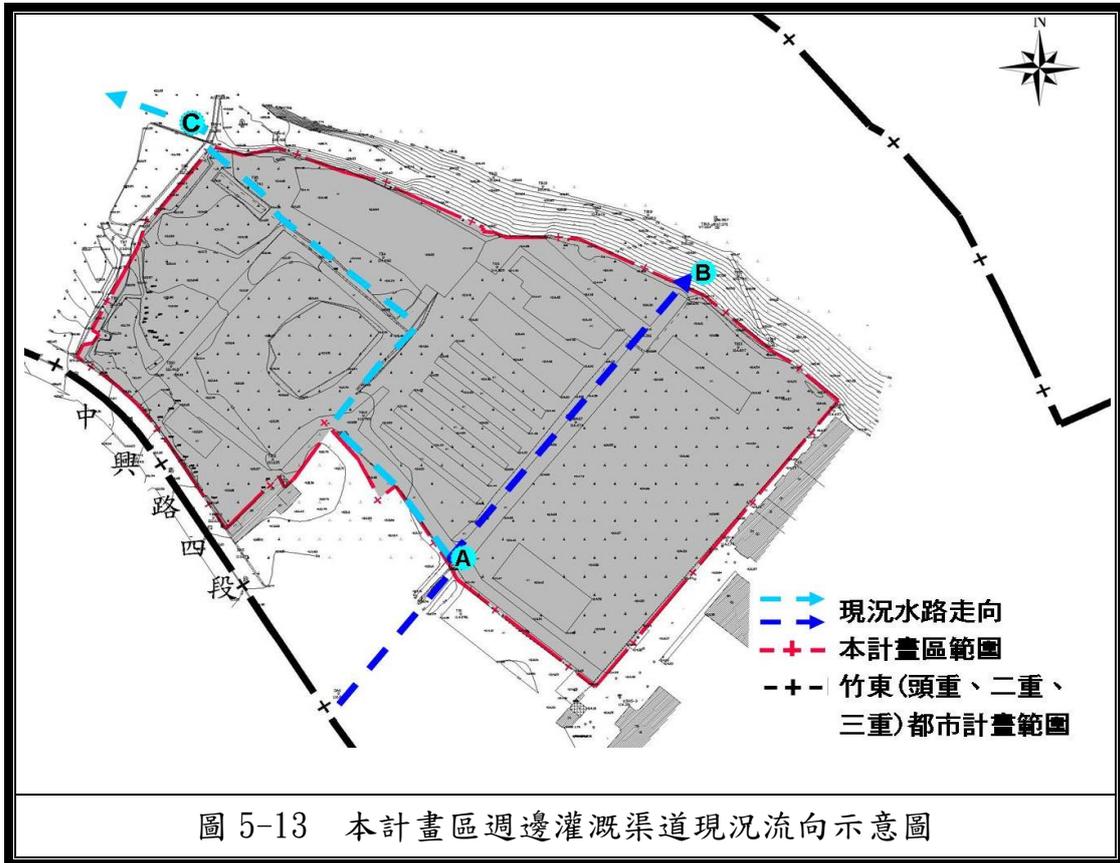
註：本圖僅概念之表達，未來應依核定之工程設計內容為準。

圖 5-12 本計畫區建築規劃構想示意圖

#### 四、灌溉渠道改道構想

##### (一)本計畫區週邊灌溉渠道現況說明

本計畫範圍週邊現況灌溉渠道主要由本計畫區之東南側流向東北側及西北側，該灌溉渠道現況流向自 A 點後，分為 2 條，一條經 B 點流出本計畫範圍，另一條經 C 點流出本計畫範圍，其現況流向示意圖詳下圖所示。



##### (二)本計畫區灌溉渠道改道構想

本計畫未來配合土地使用分區計畫，灌溉溝渠規劃施設方案，擬將其改道保留於綠地用地(綠 7、綠 8)，說明如后：

- 1.現況水路自 A 點進計畫區後分 2 條，其中 1 條向北流自 B 點出計畫區，另一條向西北流，自 C 點出計畫區。爰此，本次修改將灌溉水路自 A 點進計畫區後，向東轉沿計畫範圍周邊至 B 點留設至少寬度 6m 之綠地用地供灌溉渠道使用。
- 2.自 B 點後，灌溉溝部分自原 B 點分流後，水量變少，因此 B 點至 C 點間之綠地用地可縮減為至少 2m 即可。

改道後本計畫區之灌溉渠道配置圖已考量灌溉渠道之流通(詳圖 5-11 所示)，並業已取得農田水利會之同意文件，同意公文詳附件九，故開發後區

內逕流應無向北側邊坡沖刷之虞。爰此，本計畫之建築基地與北側保護區及山坡地間隔有灌溉渠道，且建築基地未來需自綠地用地再退縮 5 公尺建築，並無緊鄰北側邊坡。未來整體開發前將先進行灌溉圳路之改道，施工期間仍可維持灌溉水路之流通。另渠道新設斷面將不小於舊有渠道斷面，細部設計斷面圖將於施工前送新竹農田水利會核辦。另灌溉圳路之設計以鋼筋混凝土之明溝型式設計為主。

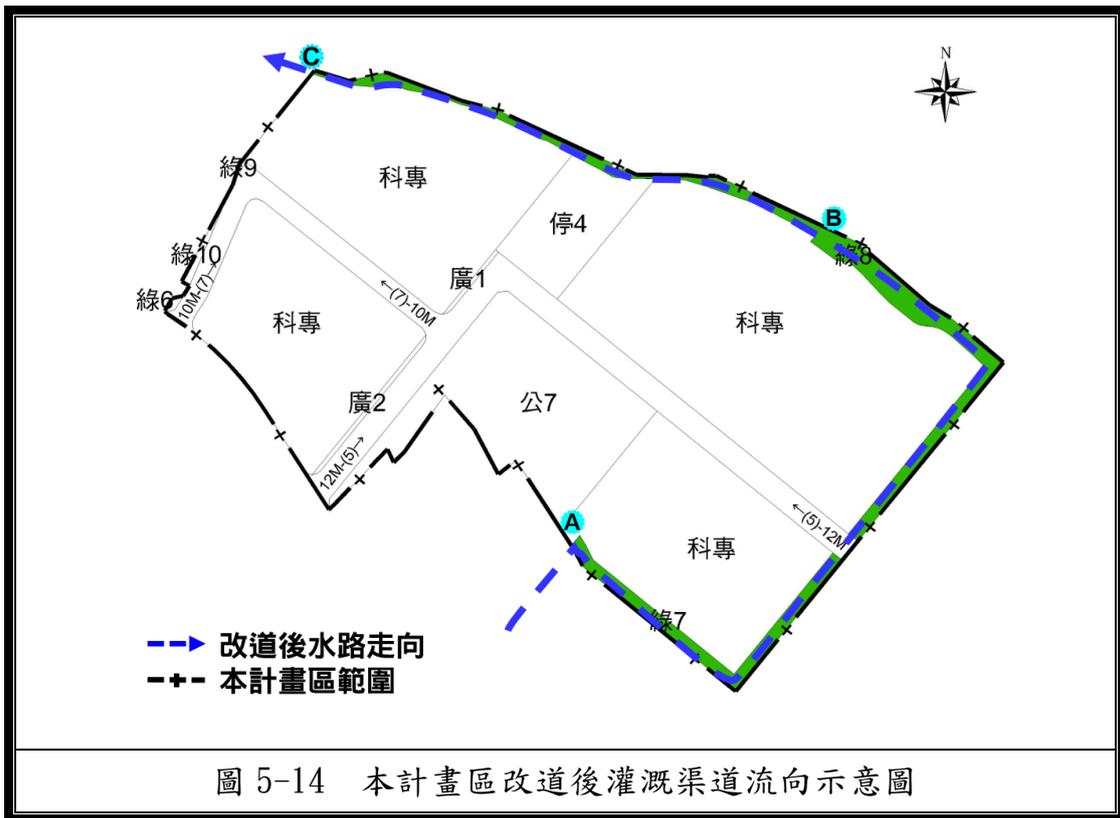


圖 5-14 本計畫區改道後灌溉渠道流向示意圖

## 五、隔離或避難措施

### (一) 隔離綠帶及退縮

本案現況地形極為平緩，開發後整體地形北側較南側略高，且本計畫土地使用規劃於基地北側規劃 2~12m 綠地用地作為開放空間及供灌溉渠道流通，並已取得農田水利會同意函(詳附件九)，故開發後區內逕流應無向北側邊坡沖刷之虞。爰此，本計畫之建築基地與北側保護區及山坡地間隔有灌溉渠道，且建築基地未來需自綠地用地再退縮 5 公尺建築，並無緊鄰北側邊坡。

### (二) 整地排水及水土保持計畫摘要

茲摘錄本案環境影響說明書有關整地排水及水土保持相關措施如後。其內容均應依環境影響說明書及水土保持計畫之審議結果為準。

#### 1. 護坡設施

### (1)植生工程

基地開挖填土坡面，選擇適宜之混合草種於裸露之邊坡實施植生，以易繁衍之植物，收水土保持及美化景觀之效，並防止土壤沖蝕流失、維護坡面、減輕排水系統淤積量，並可促進綠美化景觀。

本計畫區整地後之坡面以直播法覆蓋坡面。茲敘述如下：

- A.除去地面雜物。
- B.施用肥料(堆肥)。
- C.將種子均勻撒播於坡面。
- D.取鬆軟之表層土，適量敷蓋於撒播種子上。

### (2)擋土設施

本基地地勢平坦，依整地後地形僅於基地南側高差較大處設置懸臂式擋土牆，以維持邊坡穩定，避免對基地及鄰近區域產生危害。

## 2. 其它水土保持設施

### (1)永久性排水設施

#### A.排水溝渠

依流量多寡及流速大小於基地道路側邊設有排水溝，以阻截坡面地表逕流，其縱坡設計須不產生淤積及沖刷，斷面變化處以漸變段連接，俾便將地面逕流排除至坡址之排放水路。

#### B.集水井

於適當位置及每隔一段距離設置一座，以利地面水進流、水路匯流及淤砂清理。

#### C.管涵

於滯洪沉砂池出口處設置，將出水口逕流銜接並安全排放至下游既有道路之路邊溝，並達到消能之功效。

#### D.灌溉排水圳路改道

現況灌溉渠道共計 2 條，本計畫區周邊劃設綠地將供灌溉渠道流通，既有灌溉圳路改道路線圖詳見圖 5-14，其改道事宜業經臺灣新竹農田水利會 105 年 01 月 12 日竹農水管字第 1050000031 號同意(詳附件九)。未來整體開發前將先進行灌溉圳路之改道，施工期間仍可維持灌溉水路之流通。另渠道新設斷面將不小於舊有渠道斷面，細部設計斷面圖將於施工前送新竹農田水利會核辦。另灌溉圳路之設計以鋼筋混凝土之明溝型式設計為主。

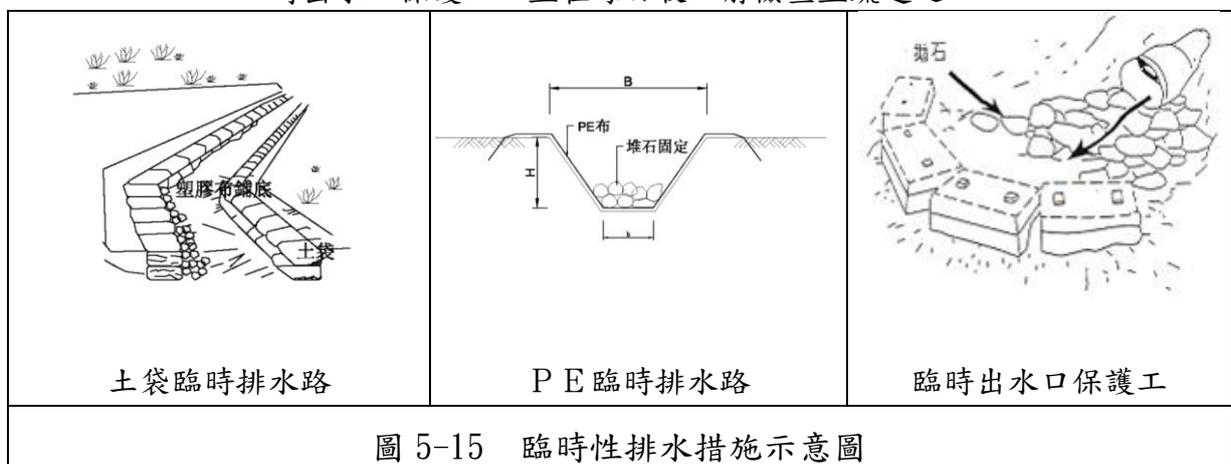
## (2) 臨時性措施

針對基地整地時之災害防治，本案於施工時將視地質、水文狀況及施工情況，選擇下列防災措施控制方法，做最適當之處理，以期使各種災害減至最輕程度。

### A. 臨時性排水措施

改善臨時性排水設施達到有效地表排水，避免地表逕流直接沖蝕，可設置截水溝、路邊側溝，分段分區截導水流。目的在基地開發初期有效引導逕流及泥砂至設置的滯洪設施中。施工中定期執行清淤工作，並於防汛期間加強清淤頻率。

主要臨時排水設施包括土袋臨時排水路，PE 布臨時排水路，臨時出水口保護工，並在每日收工前檢查並疏通之。



### B. 遇颱風時期之對策

(A) 避免在雨季期間尤其是颱風季節時施工。

(B) 颱風來臨前清理所有沉砂設施並審慎檢修所有臨時排水路等各項水土保持與防災設施。遇颱風及豪雨事件過後亦應即清除沉積之泥砂，以保持其沉砂功能。

(C) 重要防災結構物附近，選擇適當地點準備防災材料，如塑膠布、砂包、粗樁等，以備緊急搶修之用。

(D) 於颱風期間加派人員駐守，並加強基地巡視工作，留意防範災害。

### C. 邊坡位移監測

為確保邊坡穩定及安全，本計畫將於施工時於邊坡加設相關臨時警示設施及進行邊坡監測(監測方法及頻率依環境影響說明書及水土保持計畫之審議結果為準)，藉以掌握邊坡之穩定情形。