第六章 變更理由及內容

壹、變更理由

一、符合都市計畫工業區檢討變更審議規範規定

本案係依據都市計畫工業區檢討變更審議規範第三-(二)-2 點規定，申請人興辦事業有具體可行之財務及實施計畫者，經認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3、4 款規定後，依程序辦理。另檢視都市計畫工業區檢討變更審議規範相關規定，本案於適用範圍、基本要件、檢討變更原則等均皆符合，且有關應檢附文件、簽訂協議書、變更後容積率、捐贈回饋等事項亦同意辦理，故本案申請個案變更符合都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定。

二、配合上位計畫指導原則

擬定新竹縣區域計畫(草案)指認竹東鎮為地方核心，其中本計畫區所在之「竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫」為生活及商務發展區與產業發展軸帶上。另依據「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。此外，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。

三、引入產業符合中央及地方產業政策與趨勢

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辦、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，以達到不同產業間合作加值，提升產業競爭優勢。

四、順應都市發展需要

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。且依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定予以檢討，目標年竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫區其可增加住宅區面積(36.1990~40.2212 公頃)、商業區面積(8.4872~12.8878 公頃)。爰此，本計畫區新增劃設科技商務服務專用區，可供居住使用之面積共計 2.2695 公頃、可供商業及服務業使用之面積共計 2.2695 公頃，仍在可劃設面積上限範圍內，符合前述總量規定。故本案研提工業區變更為科技商務服務專用區等使用，實屬符合都市發展之需求。

五、位屬新竹都會重要發展軸帶

就都市空間結構及本計畫區之立地條件觀之，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。得以發揮集中發展之經濟效益，且對於新竹都會區衍生之商業服務需求以及居住服務需求等之提供具近便性，可藉由中興路往東或未來二三重外環道往北連結省道台 68 東西向快速道路，快速進行區域運輸通往新竹市、新竹科學工業園區、新竹高鐵站等，實具交通區位條件之適宜性。

六、可增加公共設施之供給，提升環境品質

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。

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，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　本計畫變更內容明細表

<table>
<tr><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">位置</th><th colspan="2">變更內容</th><th rowspan="2">變更理由</th><th rowspan="2">備註</th></tr>
<tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr>
<tr><td rowspan="7">一</td><td rowspan="7">工業技術研究院北側、中興路四段附近地區</td><td rowspan="7">甲種工業區
(6.5298 公頃)</td><td>科技商務服務專用區
(4.4963 公頃)</td><td rowspan="7">1.符合都市計畫工業區檢討變更審議規範規定。
2.配合上位計畫指導原則。
3.引入產業符合中央及地方產業政策與趨勢。
4.順應都市發展需要。
5.位屬新竹都會重要發展軸帶
6.可增加公共設施之供給,提升環境品質</td><td></td></tr>
<tr><td>公園用地
(0.7127 公頃)</td><td>公 7</td></tr>
<tr><td>綠地用地
(0.4019 公頃)</td><td>綠 6、綠 7
綠 8、綠 9
、綠 10</td></tr>
<tr><td>廣場用地
(0.0252 公頃)</td><td>廣 1
廣 2</td></tr>
<tr><td>停車場用地
(0.2556 公頃)</td><td>停 4</td></tr>
<tr><td>道路用地
(0.6381 公頃)</td><td>詳表 7-9</td></tr>
</table>

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　本計畫變更前後土地使用計畫面積對照表

項目		竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫現行計畫面積(公頃)	變更增減面積(公頃)	本次變更後	
				面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	4.8216		4.8216	1.22
	第一種住宅區	28.9000		28.9000	7.29
	第二種住宅區	7.8951		7.8951	1.99
	商業區	1.9558		1.9558	0.49
	科技商務服務專用區	5.4628	4.4963	9.9591	2.51
	工業區	31.9727	-6.5298	25.4429	6.42
	零星工業區	1.4466		1.4466	0.37
	農業區	237.6810		237.6810	59.97
	保護區	24.6539		24.6539	6.22
	小計	344.7894	-2.0335	342.7559	86.48
公共設施用地	機關用地	0.3500		0.3500	0.09
	學校用地	4.1200		4.1200	1.04
	零售市場用地	0.2300		0.2300	0.06
	公園用地	1.9414	0.7127	2.6541	0.67
	兒童遊樂場用地	0.2900		0.2900	0.07
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.5100		0.5100	0.13
	綠地用地	1.9630	0.4019	2.3649	0.60
	廣場用地	0.0000	0.0252	0.0252	0.01
	廣場兼停車場用地	0.2100		0.2100	0.05
	停車場用地	0.2500	0.2556	0.5056	0.13
	加油站用地	0.3900		0.3900	0.10
	公用事業用地	0.0300		0.0300	0.01
	溝渠用地	2.7000		2.7000	0.68
	電路鐵塔用地	0.0100		0.0100	0.00
	高速鐵路用地	2.4100		2.4100	0.61
	鐵路用地	4.5777		4.5777	1.16
	鐵路用地兼供道路使用	0.3073		0.3073	0.08
	道路用地(含人行步道用地)	31.2411	0.6381	31.8792	8.04
	小計	51.5306	2.0335	53.5641	13.52
合計		396.3200	0.0000	396.3200	100.00
都市發展用地		133.9851	--	133.9851	33.81

資料來源：變更竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫〈第二次通盤檢討〉〈合併高速公路新竹附近特定區新竹縣轄部分〉書(92.12.8 府工都字第 138309 號發布實施)、歷次變更書圖及本計畫整理。

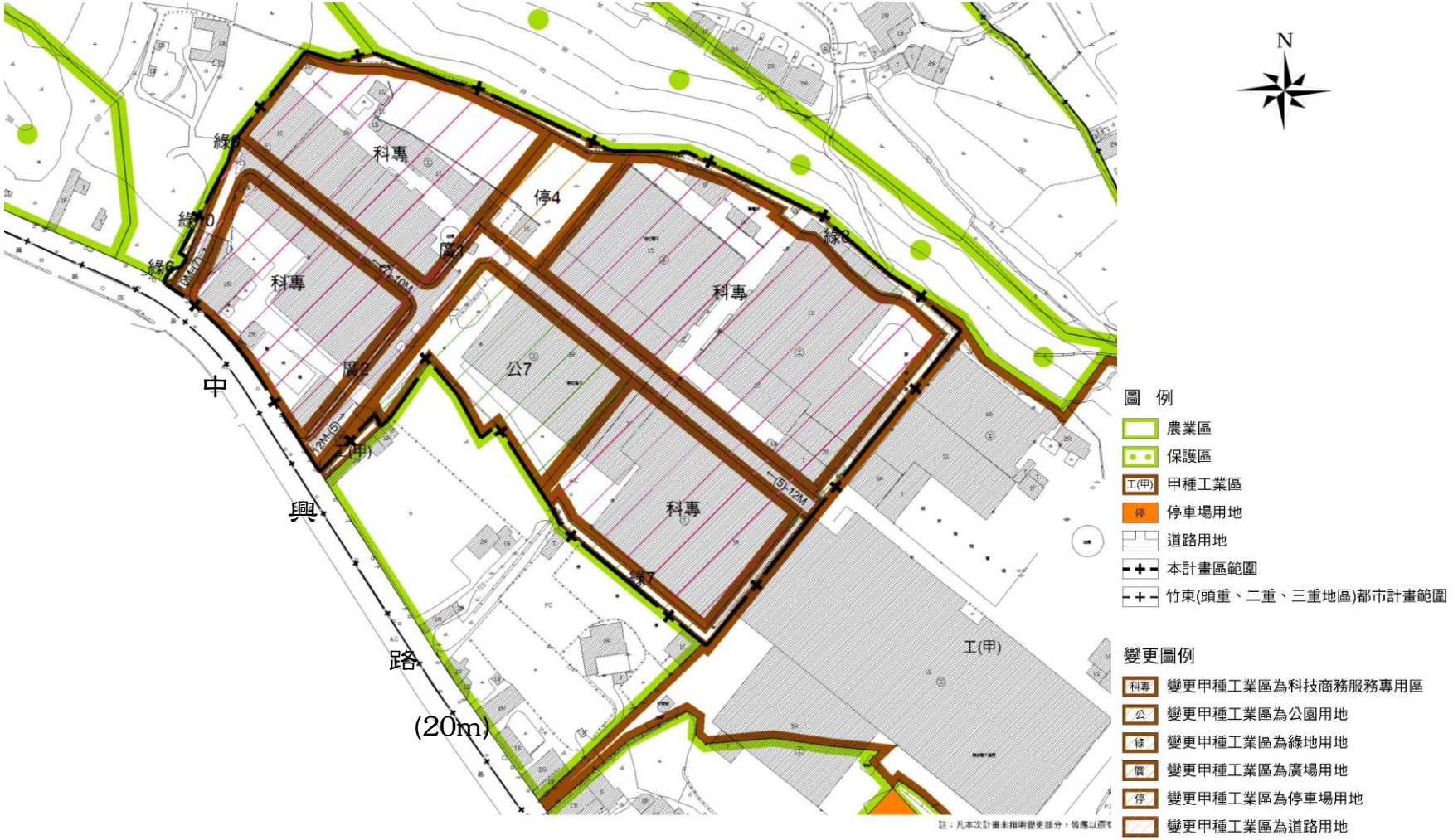

圖6-1　本計畫變更內容示意圖