

附 錄

- 一、都市計畫工業區檢討變更審議規範及本計畫辦理情形說明對照表
- 二、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
- 三、整體開發計畫及財務計畫
- 四、土壤及地下水調查結果說明

附錄一、都市計畫工業區檢討變更審議規範
及本計畫辦理情形說明對照表

附錄一-1 都市計畫工業區檢討變更審議規範及本計畫辦理情形說明對照表

審議規範條文	本計畫辦理情形及說明
<p>一、為審議都市計畫工業區變更為非工業使用案件，並落實都市計畫法（以下簡稱本法）第二十七條之一第二項規定，特訂定本規範。</p>	<p>敬悉。</p>
<p>二、本規範之適用範圍如下： (一)依都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關工業區檢討基準檢討後，不適合繼續作工業使用者。</p>	<p>竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫於92年發布實施之二通，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，故本案係依都市計畫法第27條第1項第3款及第2項(詳附件一)之規定辦理。</p>
<p>(二)都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經直轄市、縣(市)政府審核應予搬遷者，或其他為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。</p>	<p>本計畫申請變更範圍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，工廠已經停工，工業廠房已拆除，以致申請範圍所在之甲種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，建議變更部分甲種工業區為適當土地使用分區，以符地方發展需求。前開說明事項，顯示本計畫依都市計畫法第27條第1項第3款及第2項(詳附件一)申請辦理個案(逕為)變更，係符合左列所指稱適用範圍(二)之配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。</p>
<p>三、本規範之辦理程序如下： (一)通盤檢討 1.各地區都市計畫擬定機關依本法第二十六條規定辦理通盤檢討時，應先全面清查工業區土地利用現況及設廠情形，會同工業主管機關依都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關工業區檢討基準辦理。 2.經檢討結果屬必要之工業區，不得辦理變更為其他使用，並應由該管地方政府訂定整體開發利用、更新計畫，繼續作工業使用，必要時並得依法變更工業區之種類、使用性質。 (二)個案變更 1.都市計畫區內造成污染及危害公共安全之工廠，經當地直轄市、縣(市)政府審</p>	<p>本計畫依都市計畫法第27條第1項第3款及第2項(詳附件一)之規定，為適應經濟發展之需要辦理個案(逕為)變更。</p>

審議規範條文	本計畫辦理情形及說明
<p>核應予搬遷者，其遷廠後之舊址工業區土地，除依法變更為其他種類之工業區，繼續作工業使用外，應依本法第二十七條第一項第二款規定，變更為其他適當之使用分區或公共設施用地。</p> <p>2.申請人興辦事業有具體可行之財務及實施計畫者，經認定符合本法第二十七條第一項第三款、第四款規定後，依程序辦理。但其興辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後始得為之。</p>	
<p>四、工業區變更之基本要件如下：</p> <p>(一)生產中之合法工廠申請變更者，其興辦工業人應於都市計畫報請核定时，檢具註銷工廠登記之證明文件或經當地直轄市、縣(市)政府工業主管機關核定之「遷廠計畫書」。其遷廠計畫書所訂遷廠期程，並應納入計畫書規定。</p> <p>(二)生產中之工廠申請變更者，雇主在歇業或完成遷廠前，應依勞動基準法相關法令及勞動契約有關規定辦理。</p>	<p>本計畫區內台灣日光燈股份有限公司竹東廠，經查經濟部商業司-工廠資料查詢網站，業於 100 年 2 月 16 日工廠登記公告廢止在案(詳附件八)。</p>
<p>(三)申請人應提出整體開發計畫及財務計畫，並納入變更主要計畫書規定。</p>	<p>本案整體開發計畫及財務計畫，詳附錄二。</p>
<p>(四)工業區變更依法應辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應併行審查，並於各該都市計畫變更案報請核定时，檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>(五)環境現況調查結果，具土壤污染、地下水污染或廢棄物污染者，其處理方式應納入環境影響評估與都市計畫變更書件規定。</p>	<p>1. 本計畫已辦理計畫範圍土壤及地下水污染調查，其調查結果顯示本計畫區之土壤之重金屬含量均遠低於行政院環境保護署民國 100 年 1 月 31 日環署土字第 1000008495 號令修正發布之土壤污染管制標準值及環署土字第 1000008485 號令修正發布之土壤污染監測標準。另參考環保署二重國小及工業技術研究院之地下水測站監測值，顯示本計畫區附近地區地下水質符合監測標準值；另本計畫於 103 年 10 月及 12 月檢測計畫區內地下水井，地下水採樣分析結果顯示均符合行政院環保署民國 102 年公告之「地下水污染監測基準」之第二類地下水污染監測標準值，詳計</p>

審議規範條文	本計畫辦理情形及說明
	<p>畫書附錄三。</p> <p>2. 本計畫經查行政院環境保護署土壤及地下水污染整治網(詳附件九),本計畫區非屬公告之土壤及地下水污染範圍內。</p>
<p>五、工業區檢討變更原則如下：</p> <p>(一)區位</p> <p>工業區之區位，因都市發展結構之改變，對社區生活環境發生不良影響者，或較適宜作為其他使用且不妨礙鄰近土地使用者，得變更作為住宅區、商業區或其他使用分區。</p>	<p>竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫指出，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，以符地方發展需求。</p>
<p>(二)總量管制</p> <p>1.變更工業區為住宅區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關住宅區檢討基準之規定。</p> <p>2.變更工業區為商業區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關商業區檢討基準之規定。</p>	<p>竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫住宅區計畫面積約 40.3445 公頃，已發展使用面積 36.6066 公頃，發展率約 90.74%；商業區計畫面積約 1.9558 公頃，已發展使用面積 1.6343 公頃，發展率約 83.56%。另依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定予以檢討，竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫於民國 110 年其供居住使用之分區可增劃設面積為 36.1990~40.2212 公頃，商業區可增劃設面積為 8.4872~12.8878 公頃。故本計畫申請變更為可供居住使用之科技商務服務專用區共計 2.8487 公頃，在可增劃設面積上限範圍內，符合總量管制之規定。</p>
<p>(三)編定工業區之檢討</p> <p>都市計畫範圍內之工業區，經工業主管機關依獎勵投資條例或促進產業升級條例編定為工業區者，在未經工業主管機關公告解除前，不得變更使用。</p>	<p>本計畫之工業區非屬依獎勵投資條例或促進產業升級條例編定為工業區者。</p>
<p>六、申請人申請變更工業區，於主要計畫核定前，應檢附全部土地所有權人土地使用變更同意書或同意開發證明文件，與直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所簽定協議書，並同意下列事項，納入計畫書規定：</p> <p>(一)變更工業區應捐贈公共設施用地及可建築土地予直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所，並應符合下列規定：</p> <p>1.變更為住宅區、商業區應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例，分別不得低於百</p>	<p>本計畫同意左列規定，爰依本計畫係變更為科技商務服務專用區，故其中有關應捐贈公共設施用地及可建築土地部分，本計畫擬以全部捐贈 40.5%之公共設施用地方式辦理，其計算方式說明如后：</p> <p>1. 計畫範圍(一)：變更為科技商務服務專用區應捐贈回饋比例為 40.5%，並全部捐贈公共設施用地，計 3.8844 公頃(9.5909×40.5%=3.8844)。</p> <p>2. 計畫範圍(二)：納入本計畫變更為道路用地(面積 0.0047 公頃)或廣場用地兼供道路使用(面積 0.0018 公頃)部分，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</p>

審議規範條文	本計畫辦理情形及說明
<p>分之三十七、百分之四十點五；變更為其他使用分區者，由都市計畫委員會視實際情形審決之。</p> <p>2.前目應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積百分之三十。</p>	<p>所有，合計為 0.0065 公頃。</p> <p>3.計畫範圍(三)：比照計畫範圍(一)之回饋比例 40.5%，由申請人同意將其變更回饋納入本案一併予以捐贈回饋，經計算為 0.0092 公頃(=0.0226×40.5%)。</p> <p>4.計畫範圍(四)：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 甲種工業區，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，應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。</p> <p>5.捐贈公共設施用地合計：3.9001 公頃(=3.8844+0.0065+0.0092)(實際面積依實地測量分割為準)；捐贈甲種工業區：0.0433 公頃。</p>
<p>(二)前款公共設施用地，依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用時，以供非營利性之公共使用者為限，其項目並應於計畫書中敘明。</p> <p>(三)變更主要計畫得由申請人併同擬定或變更細部計畫，配置必要之公共設施用地，並自行整體規劃、興建、管理及維護，必要時，得由直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所擬定之。</p> <p>(四)工業區變更後區內全部公共設施用地之建設費及樁位測定費，均應由開發者自行負擔。</p> <p>(五)細部計畫發布實施三年內應開發建設，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，並於一年內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。</p>	<p>本計畫同意左列各項規定，說明如後：</p> <p>1.本計畫之公園用地及停車場用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用。</p> <p>2.本計畫同時辦理變更主要計畫及擬定細部計畫，並依規定配置公共設施用地及整體規劃、負責興闢完成後捐贈予新竹縣政府。開發者應負責認養本計畫所捐贈公園用地之管理與維護，管理維護期限應至少 10 年外，其餘依協議書內容辦理。</p> <p>3.公共設施用地之建設費及樁位測定費，同意由開發者自行負擔。</p> <p>4.細部計畫發布實施後三年內應開發建設(係指公共設施興闢完成並移轉登記予地方政府之日及科技商務服務專用區所有建築執照之申請)及左列規定事項，開發者同意依規定辦理。</p>
<p>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。</p> <p>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)</p> <p>工業區變更後獎勵容積、移轉容積及其他名目</p>	<p>工業區變更後容積率，本計畫同意依據左列之規定辦理，分述如下：</p> $F1 = F \times A / (A - \Delta A)$ <p>F1：工業區變更後之容積率。 F：變更前工業區之容積率。 A：變更前工業區面積。</p>

審議規範條文	本計畫辦理情形及說明
<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>△A：變更後公共設施用地之面積。</p> <p>依前式計算，科技商務服務專用區之基準容積率為353%，其計算過程如下：</p> $F1 = FxA / (A - \Delta A)$ $= 210\% \times 9.5909 / (9.5909 - 3.8936) = 353\%$ <p>現行竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫科技商務服務專用區容積率為260%，依都市計畫工業區檢討變更審議規範第七點規定(略)：工業區變更後容積率，不得大於鄰近使用性質相同使用分區之容積率。爰此，本計畫科技商務服務專用區容積率為260%，符合前開規定。</p>
<p>八、工業區變更之開發方式如下：</p> <p>(一)捐贈土地</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.以捐贈公共設施用地及可建築土地為原則。但捐贈之可建築土地，經都市計畫委員會同意後，得改以捐獻代金方式折算繳納。 2.前目捐獻代金之數額，由直轄市、縣(市)主管機關委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式繳納；其所需費用，由申請人負擔。但其捐獻數額不得低於工業區變更後第一次公告土地現值之一點四倍。 <p>捐獻代金之數額＝三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格(取最高價計算)×變更後應捐贈可建築土地面積／變更後全部可建築土地面積</p> <ol style="list-style-type: none"> 3.直轄市、縣(市)政府應成立代金收支保管運用專戶，專供當地都市建設之用。 <p>(二)自辦市地重劃</p> <p>申請人同意依第六點規定辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比例應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。</p>	<p>本案考量周邊地區公共設施嚴重不足，係採全部自願捐獻公共設施用地方式辦理。配合地方需求配置都市計畫區內公共設施用地，包含公園用地(2.2336公頃)、停車場用地(0.6242公頃)、廣場用地兼供道路使用(0.0018公頃)、道路用地(1.0405公頃)。</p>
<p>九、捐贈之可建築土地，應為完整可供建築之土地，其區位並應於計畫圖標示。</p> <p>計畫容納人口應符合每人五十平方公尺住宅樓地板面積，每四人為一戶之計算基準，並依</p>	<p>本案係採全部自願捐獻公共設施用地方式辦理，其區位詳圖7-1及圖7-2所示。有關計畫人口及公共停車空間部分均已遵照辦理，詳計畫書第六章(P6-1~6-2、6-5~6-6)。</p>

審議規範條文	本計畫辦理情形及說明
<p>都市計畫定期通盤檢討實施辦法及配合地區需要，配置各項必要公共設施用地。</p> <p>計算計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。</p> <p>變更主要計畫發布實施後，該管地方政府地政機關應依平均地權條例第四十六條及其他相關規定，核實調整地價。</p>	
<p>十、工業區遷廠計畫書之格式，由經濟部邀集直轄市、縣（市）政府統一訂定之。</p>	<p>本計畫區內台灣日光燈股份有限公司竹東廠，經查經濟部商業司-工廠資料查詢網站，業於 100 年 2 月 16 日工廠登記公告廢止在案(詳附件八)。</p>
<p>十一、申請人申請工業區變更為非工業使用案件，除應檢具變更都市計畫書圖外，並應檢具下列書件，交由該管都市計畫主管機關徵詢該管工業及環保主管機關意見後，辦理都市計畫變更或審議之參考：</p> <p>(一)土地使用變更同意書（並註明擬變更用途）。</p>	<p>左列(一)申請人業已取得土地所有權人之土地使用變更同意書(詳附件二)。</p>
<p>(二)土地變更範圍之全部地籍圖謄本、土地清冊、土地登記簿謄本及地籍套繪圖。</p>	<p>左列(二)所需文件檢附於計畫書內：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地籍圖謄本，詳附件三。 2. 土地清冊，詳計畫書第一章(P1-4)。 3. 土地登記簿謄本，詳附件四。 4. 地籍套繪圖，詳計畫書第一章(P1-7)。
<p>(三)未來之開發使用計畫。</p>	<p>左列(三)所需文件檢附於計畫書內(詳附錄三)。</p>
<p>(四)工廠登記證明文件。</p> <p>(五)申請範圍內工廠搬遷或註銷意願書。</p>	<p>本計畫區內台灣日光燈股份有限公司竹東廠，經查經濟部商業司-工廠資料查詢網站，業於 100 年 2 月 16 日工廠登記公告廢止在案(詳附件八)。</p>
<p>(六)土壤及地下水污染評估調查資料。</p>	<p>本計畫已辦理計畫範圍土壤及地下水污染調查，其調查結果顯示本計畫區之土壤之重金屬含量均遠低於行政院環境保護署民國 100 年 1 月 31 日環署土字第 1000008495 號令修正發布之土壤污染管制標準值及環署土字第 1000008485 號令修正發布之土壤污染監測標準。另參考環保署二重國小及工業技術研究院之地下水測站監測值，顯示本計畫區附近地區地下水質符合監測標準值；另本計畫於 103 年 10 月及 12 月檢測計畫區內地下水井，地下水採樣分析結果顯示均符合行政院環保署民國 102 年公告之「地下水污染監測基準」之第二類地下水污</p>

審議規範條文	本計畫辦理情形及說明
	染監測標準值，詳計畫書附錄三。
未開發之工業區或已完成遷廠或停止生產並已註銷工廠登記之工業區申請變更者，無需檢具前項第四款及第五款書件。	遵照辦理。
<p>十二、都市計畫工業區變更使用，有下列情形之一者，得經都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定：</p> <p>(一)政府依法實施區段徵收或市地重劃，或依都市更新條例實施都市更新。</p> <p>(二)屬配合國家重大建設，或直轄市、縣(市)政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定，或另定有變更用途之使用區審議規範或處理原則。</p> <p>(三)因計畫書圖不符、發照錯誤、地形修測、計畫圖重製或基地畸零狹小，配合都市整體發展而變更。</p> <p>(四)變更範圍內現有聚落建築密集，或變更後未增加允許使用項目，或變更後使用性質非屬住宅或商業。</p>	遵照辦理。

附錄一-2 內政部都市計畫委員會第 662、675、727 次會議有關「都市計畫工業區檢討變更審議事項」及本計畫辦理情形說明對照表

內政部都委會第 662、675、727 次會議 決定事項條文	本計畫辦理情形及說明
<p>一、為提升都市機能及環境品質，並促進整體發展，變更範圍宜以一個街廓或面積達一定規模以上為原則；若變更範圍非屬完整街廓者，得以整體規劃並經各級都市計畫委員會審議通過後，納入計畫書內作為同街廓內後續變更審議之準則。</p>	<p>1.變更範圍所屬之甲種工業區</p> <p>本計畫變更範圍係為台灣日光燈股份有限公司竹東廠建廠完整範圍，僅邊界部分零星甲種工業區未納入，經查該零星甲種工業區並非屬台灣日光燈股份有限公司竹東廠登記範圍，且經查「竹東(二重、三重地區)都市計畫」(71.03)，有關工業區之規劃原意為「計畫地區之工業區，均按現有工廠用地予以整理劃設。工(二)為現有台灣日光燈股份有限公司及中央玻璃纖維公司合併整體規劃，面積約 18.15 公頃(即包括現行計畫工(甲)、南測科技商務服務區以及工(乙)範圍)」。</p> <p>本案變更後剩餘之零星甲種工業區(包括西北側塊狀甲工及西、北、東側狹長或零星甲工)依規劃原意應非屬工廠用地，故建議策略如下：</p> <p>(1)西北側之甲種工業區(塊狀):西北側之甲種工業區納入本案一併予以捐贈回饋，於通盤檢討時變更為科技商務服務專用區。</p> <p>(2)周邊(西、北、東側狹長或零星)甲種工業區</p> <p>A.屬 10M 計畫道路路權範圍外東側 2M 甲種工業區(西側狹長)，於通盤檢討時變更為道路用地，使光明路之計畫寬度達 12m。</p> <p>B.經查周邊部分零星甲種工業區(北、東側零星)並非屬原台灣日光燈股份有限公司竹東廠登記範圍，建議於通盤檢討時依規劃原意非屬工廠用地，研議變更為適當分區(併鄰近分區辦理變更)。</p> <p>2.南側之乙種工業區</p> <p>南側之乙種工業區建議依建物使用情形、密集及屋齡概況情形，於通盤檢討時劃為</p>

內政部都委會第 662、675、727 次會議 決定事項條文	本計畫辦理情形及說明
	<p>兩個住宅區附帶條件單元。</p> <p>3.前述完整街廓規劃構想業經 106 年 9 月 18 日新竹縣第 294 次都市計畫委員會審議通過(詳附件十三)。</p>
<p>二、自願捐贈之可建築用地，應以捐贈可建築用地為原則，折算繳納代金為例外，如有特殊情形改採折算繳納代金者，請詳述特殊情形之理由，代金折算方式是否詳加研議？</p>	<p>本案以全部捐贈公共設施用地辦理，並未折算繳納代金。</p>
<p>三、變更後之住宅區、商業區其容積率不宜比照周邊住宅區、商業區容積率，其基準容積率依下列計算式檢討核算，且經核算後之基準容積率不得大於原計畫住宅區、商業區之容積率。</p> <p>$F1 = \frac{A}{A - \Delta A} \times F$</p> <p>F1：變更後之基準容積率。</p> <p>F：變更前工業區之容積率。</p> <p>A：變更前工業區面積。</p> <p>ΔA：變更前工業區面積扣除自願捐贈之可建築用地面積後，其剩餘部分劃設百分之三十為公共設施用地之面積。</p>	<p>1.依據都市計畫工業區檢討變更審議規範第 7 點規定(略)：「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)。」</p> <p>$F1 = F \times A / (A - \Delta A)$</p> <p>F1：工業區變更後之容積率。</p> <p>F：變更前工業區之容積率。</p> <p>A：變更前工業區面積。</p> <p>ΔA：變更後公共設施用地之面積。</p> <p>2.依前式計算，科技商務服務專用區之基準容積率為 353%，其計算過程如下：$F1 = F \times A / (A - \Delta A) = 210\% \times 9.5909 / (9.5909 - 3.8936) = 353\%$。</p> <p>3.現行竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫科技商務服務專用區容積率為 260%，依都市計畫工業區檢討變更審議規範第 7 點規定(略)：工業區變更後容積率，不得大於鄰近使用性質相同使用分區之容積率。爰此，本計畫科技商務服務專用區之容積率為 260%，符合前開規定(詳計畫書第九章)。</p>
<p>四、變更後建築基地原則不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。但變更後總容積未超過第五點上限規定，且經各級都委會審決有助於改善當地公共設施者，不在此限。</p>	<p>1.依據都市計畫工業區檢討變更審議規範第 7 點規定(略)：「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。」</p> <p>2.爰此，本計畫區變更後之獎勵容積及其他</p>

內政部都委會第 662、675、727 次會議 決定事項條文	本計畫辦理情形及說明
	<p>名目容積之合計，不得超過基地面積乘以法定容積率之 20%，加計容積移轉後不得超過基地面積乘以法定容積率之 50%，以符合前開規定(詳計畫書第九章)。</p>
<p>五、變更後建築基地之容積包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於依第三點核算變更後基準容積之 1.5 倍，以減少對附近交通、公共安全、環境之影響。</p>	<p>1. 依據都市計畫工業區檢討變更審議規範第 7 點規定(略)：「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。」</p> <p>2. 爰此，本計畫變更後之獎勵容積及其他名目容積之合計，不得超過基地面積乘以法定容積率之 20%，加計容積移轉後不得超過基地面積乘以法定容積率之 50%，以符合前開規定(詳計畫書第九章)。</p>
<p>六、變更範圍內應自行留設之公共設施用地，宜優先考量補充計畫區內不足之公共設施用地，並納入主要計畫書內，無償捐贈地方政府。</p>	<p>遵照辦理，詳計畫書第七章。</p>
<p>七、申請人須訂定具體之開發計畫，妥為納入主要計畫書內並敘明計畫發布實施後三年內必需予以開發建設，否則依程序回復為工業區，以為執行依據。</p>	<p>遵照辦理，申請人業訂定具體之開發計畫，並承諾於本案發布實施後三年內必需予以開發建設(係指本計畫發布實施後三年內必需完成公共設施興闢並移轉登記予地方政府及科技商務服務專用區範圍 50%之『商務及服務業』所有建築執照之申請)，詳計畫書第七章及第九章。</p>

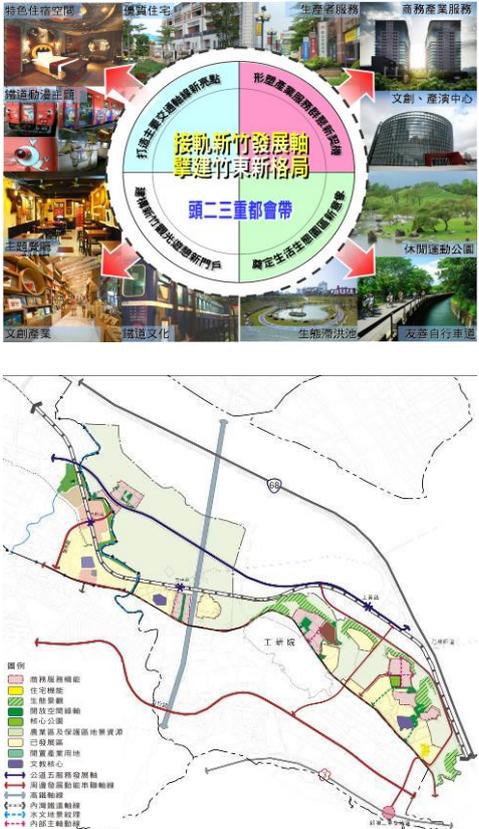
附錄二、本計畫區之「新竹縣都市計畫都市
發展暨工業區變更策略」檢核表

附錄二 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

項目	檢核情形	備註
<p>產業用地發展策略</p>	<p>1.是否屬報編工業區、產業園區及科學園區？</p>	<p>否</p> <p>非屬報編工業區、科學園區及經整體開發或具經濟規模之都市計畫工業區。</p>
	<p>2.是否屬已開發且具經濟規模者之都市計畫工業區？</p>	<p>否</p> <p>本工業區原為台灣日光燈股份有限公司竹東廠，目前廠房設施為閒置狀態且多為雜林草地使用，部分作停車場使用。詳計畫書 P3-44。</p> 
<p>工業區變更定位及方向</p>	<p>變更內容所引入之產業內容，是否符合該都計區所屬產業發展區定位構想(詳表 5-1)。</p>	<p>是</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.本案位屬「創新產業發展次核心區」，主要為科技商務服務專用區。 2.科技商務服務專用區包括商務及服務業使用、住宅使用，符合「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」表 5-1 所列引入產業類別。 3.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，其中『商務及服務業』容許使用：供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、住宿及餐飲業及其他經縣府審查同意之商務服務內容與設施。符合「新竹縣各都市計畫區得申請工

項 目		檢核情形	備 註
			業區變更之定位及方向綜整表」表 5-1 所列引入產業類別。 4.詳計畫書 P4-1~4-10、P9-1。
工業區變更目標	1.促進土地活化再生及產業轉型再利用	是	本工業區原為台灣日光燈股份有限公司竹東廠，目前廠房設施為閒置狀態且多為雜林草地使用，部分作停車場使用。變更為科技商務服務專用區後，可促進土地活化再生及產業轉型再利用。
	2.適度補足公共設施提升環境品質	是	竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫五項公設不足；本工業區劃設之五項公共設施用地為 23.29%、停車場用地劃設之供給大於需求 0.4050 公頃。可提供鄰里性公共或公益設施。可補充竹東頭重、二重、三重地區)都市計畫之公共設施服務水準及周邊環境品質。
工業區轉型策略	1.通盤檢討	-	-
	2.個案變更	是	本案位於竹東鎮(次要核心)，屬依都市計畫法第 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個案(逕為)變更。詳計畫書附件一。
工業區個別開發指導原則	(一) 變更總量指導原則	是	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。
		是	1.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)。 2.本案變更為科技商務服務專用區，可

項 目		檢核情形	備 註
			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。
(二) 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。	是	<p>1.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。且位居台鐵內灣支線發展軸、公道五路科技商務發展軸、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。配合新竹科學園區整體生活機能服務，本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服務之發展。本計畫區之工業區除零星工業區外，工業區作工業使用之比例並不高，據此，本計畫工業區土地應檢討其環境條件，推動轉型活化再生。</p> <p>2.本案位於竹東(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，且案引入機能與竹東(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。</p>
	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。	是	<p>1.「竹東頭二三重三通案」訂有「接軌新竹發展軸、擘建竹東新格局」之總體發展定位及整體規劃構想(包括空間結構、土地使用架構、交通動線、開放空間、綠色運輸等)。</p> <p>2.本工業區係位於東側發展軸線(公道五服務發展軸、週邊發展動能串連軸線)，屬商務服務機能。</p> <p>3.本工業區並已針對所在工業區提出完整街廓規劃構想。</p>

項目	檢核情形	備註
		
	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。	<p>是</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 相關規定業已納入計畫書載明，詳計畫書 P9-3。 2. 該案細部計畫土地使用分區管制要點業已納入規定。
(三) 變更範圍指導原則	1. 申請變更範圍應以完整街廓為原則。	<p>否</p>
	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。	<p>是</p> <p>1. 變更範圍所屬之甲種工業區</p> <p>本計畫變更範圍係為台灣日光燈股份有限公司竹東廠建廠完整範圍，僅邊界部分零星甲種工業區未納入，經查該零星甲種工業區並非屬台灣日光燈股份有限公司竹東廠登記範圍，且經查「竹東(二重、三重地區)都市計畫」(71.03)，有關工業區之規劃原意為「計畫地區之工業區，均按現有工廠用地予以整理劃設。工(二)為現有台灣日光燈股份有限公司及中央玻璃纖維公司合併整體規劃，面積約 18.15 公頃(即包括現行計畫工(甲)、南測科技商務服務區以及工(乙)範圍)」。</p> <p>本案變更後剩餘之零星甲種工業區(包括西北側塊狀甲工及西、北、東側狹長或零星甲工)依規劃原意應</p>

項目	檢核情形	備註
		<p>非屬工廠用地，故建議策略如下：</p> <p>(1)西北側之甲種工業區(塊狀):西北側之甲種工業區納入本案一併予以捐贈回饋，於通盤檢討時變更為科技商務服務專用區。</p> <p>(2)周邊(西、北、東側狹長或零星)甲種工業區</p> <p>A.屬 10M 計畫道路路權範圍外東側 2M 甲種工業區(西側狹長)，於通盤檢討時變更為道路用地，使光明路之計畫寬度達 12m。</p> <p>B.經查周邊部分零星甲種工業區(北、東側零星)並非屬原台灣日光燈股份有限公司竹東廠登記範圍，建議於通盤檢討時依規劃原意非屬工廠用地，研議變更為適當分區(併鄰近分區辦理變更)。</p> <p>2.南側之乙種工業區</p> <p>南側之乙種工業區建議依建物使用情形、密集及屋齡概況情形，於通盤檢討時劃為兩個住宅區附帶條件單元。</p> <p>3.前述完整街廓規劃構想業經 106 年 9 月 18 日新竹縣第 294 次都市計畫委員會審議通過(詳附件十三)。</p>
(四)變更分區用途、功能、使用強度指導原則	<p>1.變更分區用途、功能</p> <p>(1)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。</p> <p>(2)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。</p> <p>(3)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。</p>	<p>是</p> <p>1.本案變更後之分區為科技商務服務專用區 5.6973 公頃。容許使用項目如下：</p> <p>(1)包括商務及服務業(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、住宿及餐飲業及其他經縣府審查同意之內容與設施)、住宅。</p> <p>(2)供商務及服務業使用部分之樓地板面積，應大於總樓地板面積之 50%。</p> <p>(3)申請住宅者，1 樓得作前述第 1 款之使用，為避免不同使用行為相互干擾，2 樓以上限作住宅使</p>

項 目		檢核情形	備 註
			<p>用，應分棟規劃為原則，且不作垂直空間複合使用。其中供『商務及服務業』使用部分應優先申請使用執照，惟申請建照時，其容許使用得同時包括前述第1款之各項使用，以符合本計畫區之定位與急迫性。</p> <p>2.本案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「竹東頭二三重三通案」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)之上限範圍內，符合前述總量管制之規定。</p>
	<p>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。</p>	是	<p>工業區變更後容積率，本計畫同意依據左列之規定辦理，分述如下： $F1 = F \times A / (A - \Delta A)$ F1：工業區變更後之容積率。 F：變更前工業區之容積率。 A：變更前工業區面積。 ΔA：變更後公共設施用地之面積。 依前式計算，科技商務服務專用區之基準容積率為 353%，其計算過程如下： $F1 = F \times A / (A - \Delta A)$ $= 210\% \times 9.5909 / (9.5909 - 3.8936) = 353\%$ 現行竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫科技商務服務專用區容積率為 260%，依都市計畫工業區檢討變更審議規範第七點規定(略)：工業區變更後容積率，不得大於鄰近使用性質相同使用分區之容積率。爰此，本計畫科技商務服務專用區容積率為 260%，符合前開規定。 詳計畫書 P9-1。</p>
(五) 公共設施及開放空間留設指導原則	<p>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。</p>	是	<p>1.依都市計畫工業區檢討變更審議規範第六點規定(略)：變更為住宅區、商業區應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例，分別不得低於 37%、40.5%；變更為其他使用分區者，由都市計畫委員會視實際情形審決之。前日應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積 30%。</p>

項目	檢核情形	備註
	<p>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。</p>	<p>2. 本工業區變更為科技商務服務專用區部分，捐贈公共設施用地40.60%(3.8936公頃)。符合前開規定。</p> <p>是</p> <p>本工業區變更後之公共設施用地除因應地形地勢及地方紋理劃設於北側及南側外，臨光明路劃設公園用地(0.9006公頃)及停車場用地(0.6242公頃)，以達開發空間集中設置之效用，並塑造本計畫區優質環境品質及作為居民或商業消費活動人潮休憩場所，符合公益性及及使用之合理性。</p> 
	<p>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。</p>	<p>是</p> <p>竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫五項公設及停車空間均不足；本工業區劃設之五項公共設施用地為23.29%、停車場用地劃設之供給大於需求0.4050公頃。可提供鄰里性公共或公益設施。</p> <p>另本工業區經函詢縣府民政處、教育處、社會處、警察局、消防局、衛生局、新竹縣竹東鎮公所，依社會處函覆如用地條件許可，建議可設置本縣公私協力托嬰中心，並可將社區活動中心納入整體規劃；及竹東鎮公所函覆因本鎮二重里尚無集會所，為因應未來人口成長，其集會所規畫確實有需求，鑒於現在土地取得困難，未來將朝綜合性機關建物規劃，以活化建物使用率。爰此，本案依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」於計畫區內之公5用地增列民眾活動中心使用項目，另於科技商務服務專用區內設置托嬰中心，並依都市計畫相關</p>

項 目		檢核情形	備 註
			法規申請獎勵。詳計畫書 P9-4。
	4.開放空間留設應考量串聯藍綠帶系統。	是	本工業區周邊並未劃設有公園綠地系統，故本工業區變更後之公共設施用地除因應地形地勢及地方紋理劃設於北側及南側外，臨光明路劃設公園用地(0.9006 公頃)及停車場用地(0.6242 公頃)，以達開發空間集中設置之效用，並可與南側公園用地串連，將本計畫內綠帶及開放空間串接成完整的綠帶系統。詳計畫書 P6-12~6-13。
(六) 交通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。	是	本工業區西側鄰 10 公尺計畫道路(光明路)，且道路已開闢(約 10-12 公尺)，為降低開發後對光明路之交通衝擊，本計畫區臨接光明路側，應自道路境界線退縮至少 5 公尺建築，且退縮部分應規劃留設寬 1.5 公尺(含)以上之車道，故未來與本工業區相鄰之光明路段約有 17 公尺。詳計畫書 P6-9~6-10。
	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。	是	<p>1. 本工業區除西側鄰路外，為強化科技商務服務專用區之東西向連通，劃設 2 條東西向道路，其一為寬 15 公尺之東西向道路系統，為本區重要聯絡道路；其二為寬 10 公尺之東西向道路系統，為本區次要聯絡道路；另劃設寬 15 公尺之南北向道路系統，形成一完整路網。</p> <p>2. 除區內道路系統外，本工業區另承諾協助周邊道路系統改善策略，包括：</p> <p>(1) 協助光明路(明星路-光明路 126 巷路段)全線拓寬至 12M：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，應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。</p> <p>(2) 協助 12M-4 號計畫道路(自由街)之全線貫通：捐贈自由街全線開闢為 12M 之工程經費與捐贈自由街未貫通部分(包括重光段 166 地號之部分範圍，未開通面積約 0.0658 公頃)之私有土地取得費用。</p>

	項 目	檢核情形	備 註
	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。	是	3.詳計畫書 P7-3、P8-15~8-23。 詳計畫書 P6-12~6-13、P9-2。 本工業區業於細部計畫土地使用分區管制要點規定下列事項： 1.建築基地及公共設施之退縮帶(2~5公尺)均不得設置圍牆。 2.建築基地依申請供住宅使用及申請非供住宅使用部份，分別規定停車空間及應設機車停車位。 3.另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。
	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。	是	1.本案業針對本工業區周邊重要道路進行現況道路服務水準分析，皆能達到 D 級以上之服務水準。 2.至於本工業區變更後之交通衝擊影響分析，在目標年本計畫區完成開發進駐之情境下，除光明路於平日晨峰時段呈 E 級略有壅塞外，計畫區周邊其他路段於各尖峰時段服務水準仍可維持於 D 級以上。而在串連本計畫區與中興路間之自由街開通之情境下，則包括光明路在內之計畫區周邊各道路系統皆可達 D 級以上之正常行車水準。 3.詳計畫書第八章。
(七)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。	是	1.詳計畫書 P9-2。 2.業納入本工業區細部計畫土地使用分區管制要點規定【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。】。
	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。	是	業納入本工業區細部計畫土地使用分區管制要點規定【本計畫區科技商務服務專用區、公園用地及停車場用地如有地下室開挖之必要者， 地下層應自最小退縮建築距離後 ，始得開挖建築。】。
	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	是	詳計畫書 P6-12~6-13。 業納入本工業區細部計畫土地使用分區管制要點規定【建築基地應配合最小退縮建築距離規定設置供公眾使用

	項 目	檢核情形	備 註
	用，該開放空間得計入法定空地。		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。】。
(八) 植栽 綠 化、 景觀 指導 原則	<p>1. 建築基地退縮留設公共開放空間</p> <p>(1) 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。</p> <p>(2) 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。</p> <p>(3) 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。</p>	是	<p>詳計畫書 P6-12~6-13。</p> <p>業納入本工業區細部計畫土地使用分區管制要點規定。</p> <p>【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。】</p> <p>【建築物臨接或面向公園用地、停車場用地者，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。】</p>
	<p>2. 專用開放空間</p> <p>(1) 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。</p> <p>(2) 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。</p>	是	<p>1. 業納入本工業區細部計畫土地使用分區管制要點規定【公園綠覆率應大於 50%。】。</p> <p>2. 本工業區公共設施用地未與現況灌溉溝渠或排水等相鄰。</p>
(九) 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。如屬依法應辦理水土保持計畫、排水計畫者，則另依該主管機關審查核定之內容辦理。	是	本工業區屬公告之山坡地，依法應辦理水土保持計畫，有關左列應留設滯洪相關設施，後續將納入水土保持計畫辦理。

項 目		檢核情形	備 註
	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。	是	詳計畫書 P6-14~6-16。 本工業區細部計畫業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。	是	業納入本工業區細部計畫土地使用分區管制要點規定【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。】。
(十) 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。	是	業納入本案規定【(一)科技商務服務專用區：1.公告發布實施後三年內完成計畫區範圍 50%之『商務及服務業』所有建築執照之申請；2.俟自由街開通後始得申請『住宅』之使用執照。(二)公共設施用地：本計畫所回饋捐地之公共設施用地，應於本計畫公告發布實施後三年內完成開闢，並回饋捐地予新竹縣政府。】詳計畫書 P7-5、P9-5。
(十一) 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)。	是	1.業納入本案計畫書敘明，詳該案附錄三-整體開發計畫及財務計畫。 2.有關本案之開發效益： (1)總投資金額約 742,908 萬元。 (2)提供就業機會合計約 1,731 人。 (3)增加政府稅收：興建期間營業稅 37,145 萬元；營業稅合計約每年 26,886 萬元。 (4)公共設施合計 3.9001 公頃。
(十二) 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。	是	業納入本案計畫書敘明。【本案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。本計畫區以強調能提供商務投資、生活服務及休閒三大機能，充實產業的連結與生活服務機能。】

附錄三、整體開發計畫及財務計畫 ▼

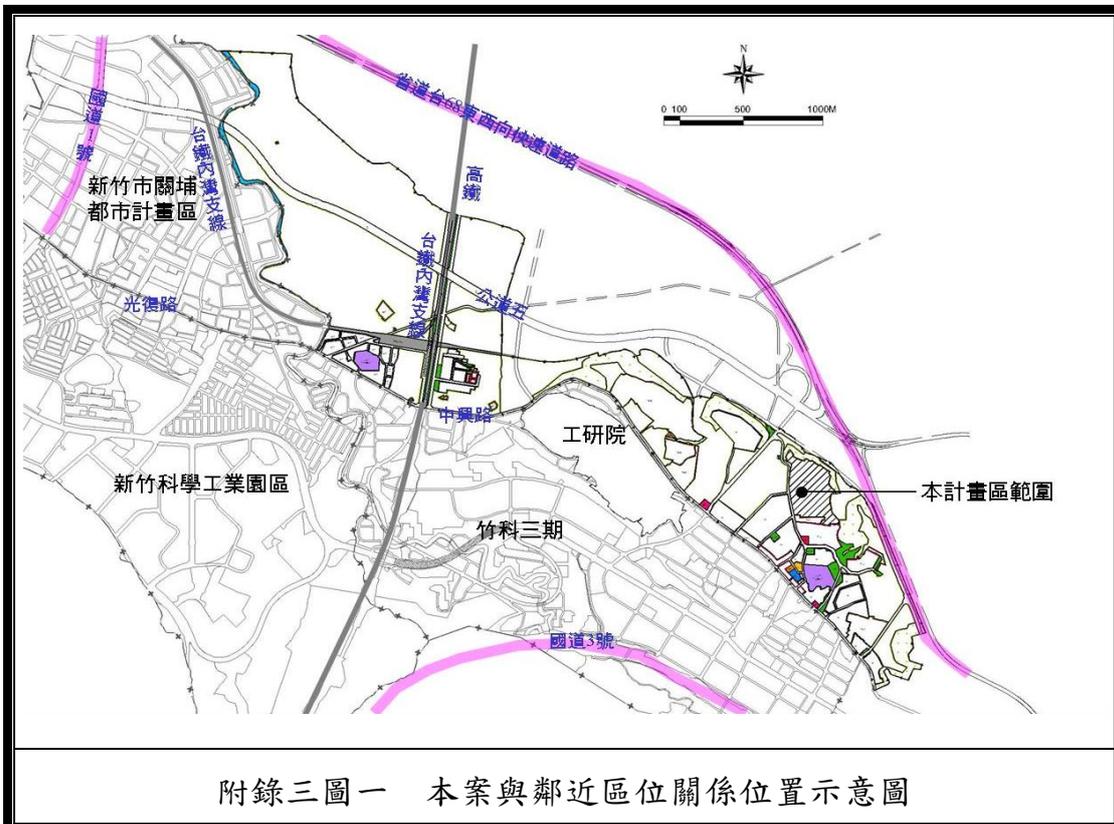
附錄三 整體開發計畫及財務計畫

壹、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。



附錄三圖一 本案與鄰近區位關係位置示意圖

二、本計畫引入科技商務服務專用區之定位、競爭力及產業類別項目

(一)引入產業類別方向—新竹科學園區關聯商務及服務業

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，得引入相關產業如下：

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」。

本計畫區因毗鄰新竹科學園區與工業技術研究院，將參酌新竹縣工業政策指導，一併考量引入新竹科學園區六大產業關聯之商業及服務產業，以配合整體產業環境發展需求引入關聯性商務及服務業之產業，充分支援鄰近園區之產業活動及生活機能發展。

(二)符合相關之商業及服務業發展政策

綜觀行政院相關部會近年推動產業發展政策包括：「黃金十年 國家願景」引導投資六大新興產業、四大智慧型產業、十大重點服務業、經濟動能推升方案推動「三業四化」、「自由經濟示範區」等，其中涉及商務及服務業相關領域產業政策所揭櫫之重點產業包括了資訊及通訊傳播業、金融及保險業、專業科學及技術服務業、支援服務業等，如下表所示：

附錄三表一 本計畫區引入產業類別與相關產業政策綜理表

科學園區關聯商務及服務業		相關產業政策	
		計畫名稱	內容概要
金融及保險業	金融中介業	經濟動能推升方案	推動產業多元創新方針-活化金融永續發展。
		黃金十年國家願景-各部會優先具體政策	發展具兩岸特色之金融業務。
資訊及通運傳播業	電腦系統設計服務業	經濟動能推升方案	推動產業多元創新方針-推動三業四化-第1階段示範亮點產業：智慧生活-培植發展生活雲端服務產業(如電子內容產業、教育服務平台、APP應用服務等)。
		黃金十年國家願景-各部會優先具體政策	推動三業四化-服務業國際化亮點產業，資訊服務業國際化。
	資料處理及資訊供應服務業	經濟動能推升方案	推動產業多元創新方針-推動三業四化-第1階段示範亮點產業：智慧生活-培植發展生活雲端服務產業(如電子內容產業、教育服務平台、APP應用服務等)、資訊服務(服務業國際化)。
		黃金十年國家願景-各部會優先具體政策	推動三業四化-推動製造業服務化，投資於研發、創新、促進製造業拓展具服務特性之新興領域。服務業國際化亮點產業，資訊服務業國際化。
專業、科學及技術服務業	法律及會計服務業	經濟動能推升方案	推動產業多元創新方針-加速研發成果應用：提供生技製藥暨醫療器材產業發展階段所需的法務協助。
		發明專利產業化推動方案	建置專利加值輔導顧問中心。
	企業總管理機構及管理顧問業	經濟動能推升方案	推動產業多元創新方針-加速研發成果應用：育成中心提供生技製藥暨醫療器材產業發展階段所需的法務、智權、技術。
		建築、工程服務及技術檢測、分析服務業	經濟動能推升方案
	發明專利產業化推動方案		輔導商品化驗證服務。
	研究發展服務業	經濟動能推升方案	推動產業多元創新方針-加速研發成果應用：育成中心提供生技製藥暨醫療器材產業發展階段所需的法務、智權、技術。
		發明專利產業化推動方案	建置專利加值輔導顧問中心、加速專利技術產業化開發。
		黃金十年國家願景-各部會優先具體政策	推動三業四化-推動製造業服務化，投資於研發、創新、促進製造業拓展具服務特性之新興領域。
	廣告業及市場研究業	經濟動能推升方案	促進輸出拓展市場方針：提升輸出附加價值，開發新興市場，強化市場資訊與需求之研究調查。
	專門設計服務業	黃金十年國家願景-各部會優先具體政策	推動三業四化-加強科技應用及設計加值，帶動傳統產業特色化。
	其他專業、科學及技術服務業	經濟動能推升方案	促進輸出拓展市場方針：強化智財權策略佈局。
		發明專利產業化推動方案	加速專利技術產業化開發。
支援服務業	業務及辦公室支援服務業	經濟動能推升方案	促進輸出拓展市場方針：強化服務輸出競爭力，辦理國際會議及展覽活動。

(三)符合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，竹東鎮該些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。

(四)依循新竹縣區域計畫指導產業區位

本計畫位於新竹縣區域計畫指導之「生活及商務發展區」及「創新產業發展次核心區」，「生活及商務發展區」係以「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，範圍涵蓋「竹東(頭二三重)都市計畫」；「創新產業發展次核心區」則係依北臺區域空間發展構想，將新竹科學工業園區及其發展腹地指認為創新科技發展軸，產業內容以光電、電子、半導體等高科技產業為主，並將位於該軸帶之「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。

(五)本計畫發展定位及競爭力

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，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。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。

爰此，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加值，提升產業競爭優勢。

綜整新竹縣工業政策建議引入產業(包含主要、次要產業)、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，綜整評估引入產業如附錄三表二所示，並歸納本計畫區引入產業類型如后。

附錄三表二 本計畫區引入產業評估綜整表

服務業		新竹縣工業政策建議引入產業(主、次要產業)	科學園區關聯服務產業	新竹縣可引入產業	竹東鎮優勢產業	符合相關重大產業政策	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		○			○	

服務業		新竹縣工業政策建議引入產業(主、次要產業)	科學園區 關聯服務 產業	新竹縣可 引入產業	竹東鎮優 勢產業	符合相關 重大產業 政策	建議 引入	
大行業	中行業							
	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	○		○	○			
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							
	博弈業							
	運動、娛樂及休閒服務業							
其他服務業	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。

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、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。

(六)本計畫科技商務服務專用區引入產業類別項目

本計畫區之科技商務服務專用區，主要為供金融中介業、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、住宿及餐飲業等商務及服務業，以及住宅等設施使用，供作上開商務及服務業使用部分之樓地板面積，應大於總樓地板面積之 50%。

貳、開發計畫

一、功能定位及願景

本計畫區之變更，主要為配合新竹科學園區、工業技術研究院之高科技研發產業外溢的需求、提供竹科與工研院員工良好工作環境、充實地區生活機能。本計畫區以強調能提供商務投資、生活服務及休閒育樂三大機能，充實產業的連結與生活服務機能。

二、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園、植栽設計構想部份僅系概念之表達，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(光明路及十五米計畫道路所圍之完整街廓)規劃構想，建構本計畫區之整體規劃構想，說明如後：

基地計畫道路西側及東北側以商業及辦公活動空間為主，透過基地中央十字沿街綠帶及大廣場之佈設，使其成為本區開放空間與休憩活動空間發展主軸，將住宅配置於商業及辦公活動空間及計畫道路之東側，形塑綠城住宅之意象。且住宅使用與商業辦公活動空間設置有休憩大廣場，並以沿街綠帶相互串聯，更能凸顯居住、活動人潮使用休憩空間之便利性，使本計畫區儼然成為竹東鎮未來新時代優質模範地區。

(二) 中央沿街綠帶及大廣場規劃構想

基地中央沿街綠帶及大廣場，規劃花卉、植栽、人行道、腳踏車道等景觀、休憩、生態機能等設計融入於整體沿街綠帶及大廣場，使其成為地區居民休憩活動主要的場所。

(三) 建築量體構想

在基地內縱向計畫路西側及東北側規劃為辦公大樓，其再往東側延伸部分則是規劃為住宅，如此可作為商業及住宅之區隔，建築配置大多以南北向為主，藉此提高建築物在通風及採光之健康建築，藉由建築物之橫向配置可留設更多的開放空間與視野圍繞，並可減低高層住宅對於周邊鄰房的壓力，且基地綠化景觀廣場將可發揮緩衝及調節功能。

(四)建築高度構想

整個基地區內的建築物大約以配置十四、十五層建築為主，建築物壹樓為開放空間、店鋪、辦公室(住宅)及管委會，並留設適當之棟距，如此便可確保各戶間皆有充足的自然日照，而同時也提供基地週邊的高層建築空間能有面向公園的寬闊視野。

基地之建築配置皆以順應地形高程進行設計，將有助於整個基地內的建築群視覺上之協調。

基地內建築配置一樓沿計畫道路側規劃有小型開放式空間廣場，環繞著廣場則是底層的商店設施。在基地內沿計畫道路側商店之規劃，可使整個基地成為一個屬於區域性的建築群體地標。

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。

(六)動線規劃

為了維持基地北側、南側之公園環境寧適性，將基地垂直向計畫道路定位為次要道路，透過道路設施帶之規劃達到減緩通車速效果。一方面使基地南北向車流能通暢，並有效的降低道路汽機車廢氣及噪音影響，未來本計畫區週邊的建築基地，其汽機車出入口應分散設置於垂直及水平向之計畫道路，藉此分散基地內之車流量，如此便能將南北兩側的車流量降到最低。

(七)停車空間

1. 停車場用地劃設區位

停車場規劃分別各自設計，藉此以區分商業、辦公及住宅用途之車流，且未來停車場進出動線將規劃於垂直向計畫道路側及水平向計畫道路之尾端，不致影響光明路之交通。另配合竹東鎮未來發展需求，停車空間規劃系包括小客車及身障專用車位。

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 點之規定。

(1)都市計畫工業區檢討變更審議規範第 9 點(略):計算計畫區內車輛預估數 20%停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。本計畫分別以計畫人口及汽車持有率估算之停車空間應劃設 73 席。

(2)本計畫劃設停車場 0.6242 公頃，以平面小汽車停車位面積 30 m²估計，可劃設 208 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；基地指定退縮建築之空間。

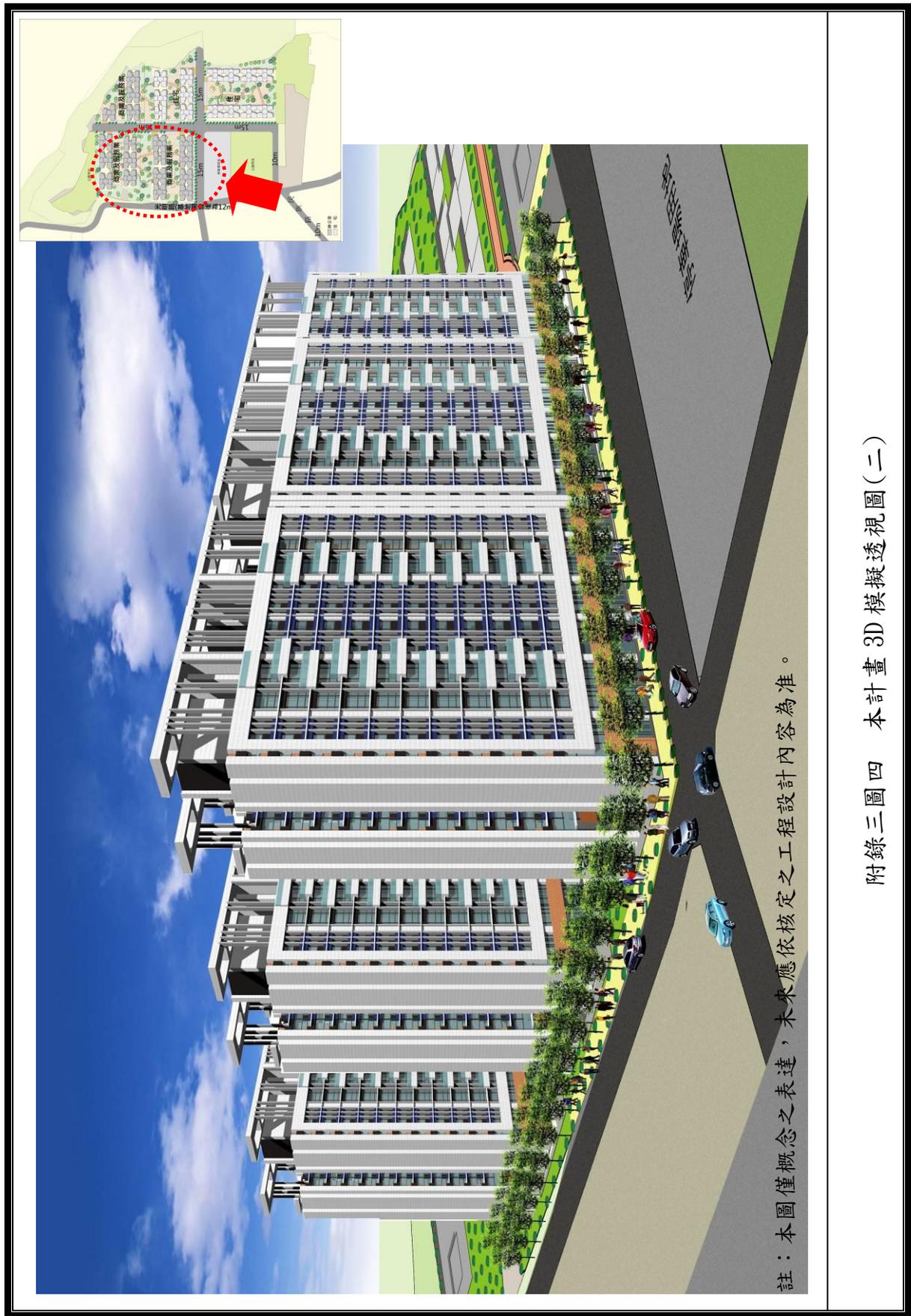
1. 專用開放空間：包括公園用地及停車場用地，未來可考慮將雨水貯留池、生態池或景觀淺水池等保水設施規劃設計於基地開放空間中，除可提高基地內保水滯洪之效果，更可提供社區民眾休憩活動場所及環境綠美化之功效。
2. 基地指定退縮建築之空間：科技商務服務專用區應自公園用地退縮 2 公尺建築；科技商務服務專用區、停車場用地及公園用地應自道路境界線及沿光明路側至少退縮 5 公尺建築；科技商務服務專用區應自計畫範圍線至少退縮 3 公尺建築，其退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並應植栽綠化。



附錄三圖二 本計畫建築規劃構想示意圖



附錄三圖三 本計畫 3D 模擬透視圖(一)



註：本圖僅概念之表達，未來應依核定之工程設計內容為準。

附錄三圖四 本計畫 3D 模擬透視圖(二)



註：本圖僅概念之表達，未來應依核定之工程設計內容為準。

附錄三圖五 本計畫 3D 模擬透視圖(三)

參、開發效益

一、總投資金額

(一)工程費用

本計畫區範圍所需之工程費用預估約為 13,778 萬元。

(二)建築工程

1. 建築工程費：696,356 萬元

2. 雜稅費用：約 32,774 萬元

(三)投資金額合計

以上述二項合計，總投資金額約 742,908 萬元。

二、提供就業機會

(一)施工期間

本計畫區範圍開發工程假設施工人員平均月薪為 7 萬元、人事費為開發工程費之 3%，則估計施工期間產生 3,184 人月之工作機會。

$$(742,908 \text{ 萬元} \times 3\%) \div 7 (\text{萬元/人月}) = 3,184 \text{ 人月}$$

(二)營運期間

假設區內科技商務服務專用區中有 2.8487 公頃供商辦使用，並假設營業面積為供商辦使用總樓地板之 100%，則可提供就業機會合計約 1,731 人。

$$(28,487 \text{ m}^2 \times 260\%) \times 100\% \div 42.79 (\text{m}^2/\text{人}) = 1,731 (\text{人})$$

三、增加政府稅收

對於本計畫區開發後所衍生之商機，可活絡經濟活動擴大交易商機，以促進政府稅收之增加，如營業稅及營利事業所得稅等。另外本計畫區範圍由工業使用改為商辦及住宅使用，將提高土地價值及地價稅，另外亦可增加房屋稅之稅收，總之，本計畫區開發後對於政府稅收之增加頗有助益。以下就營業稅進行預估：

(一)興建期間營業稅

$$742,908 \text{ 萬元} \times 5\% = 37,145 (\text{萬元})$$

(二)營運期間營業稅

假設區內科技商務服務專用區中有 2.8487 公頃供商辦使用，以坪效作為營運收入，並假設營業面積為總樓地板之 100%，則營業稅合計約每年 26,886 萬元：

$$(28,487 \text{ m}^2 \times 260\%) \times 100\% \times 2(\text{萬元/坪月}) \times 12(\text{月/年}) \times 5\% = 26,886 (\text{萬元/年})$$

四、捐贈公共設施效益

(一)增加地方公共設施供給

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。本計畫區範圍共計規劃包括公園用地、停車場用地、廣場用地兼供道路使用及道路用地等公共設施合計 3.9001 公頃，未來於興闢完成後捐予政府，除供計畫區使用外，亦將供鄰近居民使用，可增加鄰近地區之地方性公共設施供給，提升整體環境品質。

(二)比較回饋可建築用地與公共設施用地之價值

附錄三表三 本計畫捐贈公共設施用地價值比較表

項目		方案一 捐贈可建築用地(10.5%)+ 公共設施用地(30%)	方案二 捐贈公共設施用地(40.5%) (本計畫採用，實際捐贈 40.6%)
捐贈建地面積(公頃)		1.0071	-
捐贈公設用地面積(公頃)		2.8930	3.9001
合計		3.9001	3.9001
土地價值(萬)	建地(註1)	76,162	-
	公設(註2)	210,032	283,147
	小計	286,194	283,147
公設用地工程經費(萬)(註3)		10,502	14,157
總價值		296,696	297,304

註:1. 建地單價:比照周邊科技商務專用區市價約 25 萬/坪。
2. 公設單價:比照周邊住宅區、商業區市價約 24 萬/坪。
3. 公設工程經費單價:1.2 萬/坪。

前述兩者捐贈價值約相差 608 萬元，惟竹東(頭二三重)都市計畫區無大型公園綠地等開放空間，五項公設計畫面積 4.8094(僅占計畫面積 1.21%)，開闢面積僅 1.6566(僅占計畫面積 0.42%)，不足 34.8226 公頃。另竹東(頭二三重)都市計畫區之停車場亦嚴重不足(需求 1,340 部停車位、計畫面供給 285 部，現況實際開闢之供給約 170 部)。且本計畫區周邊既有住宅社區密集，嚴重影響環境品質。

爰此，本計畫區以全部捐贈公共設施用地方式辦理回饋，五項公設除滿足本計畫區內部 10%(0.9591 公頃)需求外，額外提供 13.29%(1.2745 公頃)公園用地予周邊社區使用。本計畫劃設之停車場用地除滿足本計畫區內部需求外(73 部)，額外提供約 135 部停車空間供周邊社區使用，可增加鄰近地區之地方性公共設施供給，提升整體環境品質。

本案變更後之公共設施用地除因應地形地勢及地方紋理劃設於北側及南側外，臨光明路劃設公園用地及停車場用地，以達開發空間集中設置之效用，並塑造本計畫區優質環境品質及作為居民或商業消費活動人潮休憩場所，符合公益性及使用之合理性。

五、帶動當地工業區轉型使用

現行竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫區內工業區面積約 31.9727 公頃，目前純工業使用之比率僅約 26.95%，而其中台灣日光燈公司、碧悠電子公司、中興電工機械公司、嘉德玻璃公司，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。因此，本案即配合竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫之指導，將工業區變更為科技商務服務專用區使用，對帶動當地工業區之轉型將有正面助益。

六、小結

整體而言，本計畫區之開發，有助於竹東生活及商業服務機能更為健全，更促進地方繁榮，且對於政府財政收入、增加就業機會，均有實質的助益。

附錄四、土壤及地下水調查結果說明 ▼

附錄四 土壤及地下水調查結果說明

壹、土壤

為瞭解本計畫區之土壤性質，乃於民國 104 年 01 月 31 日進行計畫範圍內、外各乙處監測位置之土壤採樣分析，其結果如附表 4-1 所示，並根據行政院環境保護署公告之「土壤污染管制標準」(100/01/31 環署土字第 1000008495 號令修正)，以及「土壤污染監測標準」(100/01/31 環署土字第 1000008485 號令訂定)之數值。經比對可知基地內土壤之重金屬含量均遠低於管制標準值，並未受到重金屬污染。

附表 4-1 本計畫範圍內外土壤重金屬含量調查結果表

調查地點	表/裏土	pH	As	Cd	Cr	Cu	Hg	Ni	Pb	Zn
場址內	表土	8.6	6.48	N.D.	47.5	15.0	0.166	26.8	23.5	105
	裏土	8.5	8.32	N.D.	33.4	12.1	<0.102	27.3	20.9	87.3
場址外	表土	7.8	6.14	N.D.	29.9	25.4	0.167	22.6	37.9	159
	裏土	8.0	6.73	N.D.	30.4	27.1	0.191	24.4	40.5	227
監測標準值	—		30	10	175	220	10	130	1000	1000

資料來源：本計畫檢測。

註：1.單位：mg/kg

2.本案檢驗單位：三普環境分析股份有限公司(環署環檢字第 048 號)。

貳、地下水

經查詢本計畫區非位於地下水管制區，另依行政院環境保護署民國 102 年 12 月 18 日環署土字第 1020109443 號令修正發布之「地下水污染監測標準」及民國 102 年 12 月 18 日環署土字第 1020109478 號令修正發布之「地下水污染管制標準」之分類，本計畫區之地下水屬第二類。

為瞭解本計畫區附近區域地下水質，參考環保署二重國小及工業技術研究院之地下水測站，監測值則如附表 4-2、附表 4-3。由表可知本計畫區附近地區地下水之 pH 值約為 5.7 至 6.5，導電度約為 328 至 473 $\mu\text{mho/cm}$ ，氨氮最大測值約 0.14 mg/L，硫酸鹽約為 54.0 至 122 mg/L，硝酸鹽氮約為 0.22 至 2.24 mg/L，鐵約為 0.028 至 0.105 mg/L，錳最大測值約 0.027 mg/L，氯鹽約為 4.4 至 34.4 mg/L，地下水檢測結果顯示，本計畫區附近地區地下水質符合監測標準值。

附表 4-2 環保署二重國小地下水測站監測結果

日期	水溫 (°C)	pH	導電度 ($\mu\text{mho/cm}$)	氯鹽 (mg/L)	硝酸鹽氮 (mg/L)	TDS (mg/L)	鐵 (mg/L)	錳 (mg/L)	硫酸鹽 (mg/L)	氨氮 (mg/L)
103/02/10	24.9	5.8	439	22.9	2.04	274	0.105	0.015	60.7	0.06
103/05/22	24.0	5.7	473	34.4	1.82	298	0.042	0.027	122	0.05
103/10/30	25.5	6.0	328	22.9	2.24	216	0.033	0.018	65.9	0.01
地下水污染 監測標準	—	—	—	625	25	1250	1.5	0.25	625	0.25
地下水污染 管制標準	—	—	—	—	100	—	—	—	—	—

資料來源：環保署，環境品質資料倉儲系統，民國 103 年監測值

附表 4-3 環保署工研院地下水測站監測結果

日期	水溫 (°C)	pH	導電度 ($\mu\text{mho/cm}$)	氯鹽 (mg/L)	硝酸鹽氮 (mg/L)	TDS (mg/L)	鐵 (mg/L)	錳 (mg/L)	硫酸鹽 (mg/L)	氨氮 (mg/L)
103/05/22	22.5	6.5	392	7.3	0.26	246	0.034	<0.005	54.0	0.14
103/10/30	27.3	6.5	336	4.4	0.22	230	0.028	<0.005	65.5	<0.01
地下水污染 監測標準	—	—	—	625	25	1250	1.5	0.25	625	0.25
地下水污染 管制標準	—	—	—	—	100	—	—	—	—	—

資料來源：環保署，環境品質資料倉儲系統，民國 103 年監測值

另本計畫於 103 年 10 月及 12 月檢測計畫區內地下水井，地下水採樣分析結果整理如附表 4-4。依採樣分析結果，各項檢測值皆符合環保署民國 102 年 12 月 18 日環署土字第 1020109443 號令修正發布之「地下水污染監測標準」第二類地下水污染監測標準值；惟鐵濃度數值些微超出地下水污染監測基準值，整體而言，本計畫區地下水水質並無明顯受污染之虞。

附表 4-4 計畫場址地下水水質檢測成果

項目	地點	基地內地下水井		地下水污染 監測基準
		103.10.30	103.12.03	
採樣日期		103.10.30	103.12.03	
水溫(°C)		28.6	22.3	—
水位(m)		—	7.76	—
pH		6.6	6.8	—
導電度(μmho/cm)		368	367	—
生化需氧量(mg/L)		1.5	N.D.	—
氯鹽(mg/L)		12.1	12.2	625
硝酸鹽氮(mg/L)		13.2	11.6	25
大腸桿菌群 (CFU/100 mL)		<10	35	—
鐵(mg/L)		1.87	0.05	1.5
錳(mg/L)		0.22	0.08	0.25
懸浮固體(mg/L)		5.4	<0.1	—
硫酸鹽(mg/L)		82.4	85.5	625
氨氮(mg/L)		<0.070	<0.070	0.25
總菌落數(CFU/mL)		3.5×10 ²	1.4×10 ²	—