

第一章 緒論

壹、計畫緣起與目的

本計畫之擬定係依循「變更竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部分)(部分甲種工業區為住宅區、商業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地及道路用地)案」之指導，以土地權利關係人自行擬定細部計畫之方式，研提本計畫。即本計畫係上承主要計畫規定，依都市計畫法第 22 及 24 條規定研析並表明相關事項，作為本計畫區後續開發建設之準據。

貳、本細部計畫與主要計畫之關係

本計畫之主要計畫係依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款及第 2 項，以「變更竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部分)(部分甲種工業區為住宅區、商業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地及道路用地)」案辦理個案(逕為)變更，該主要計畫書中規定應另行擬定細部計畫，本計畫即承接主要計畫變更內容、實施進度及經費、回饋計畫等相關規定與遵循「都市計畫工業區檢討變更審議規範」等相關法令，研擬實質發展計畫，並訂定土地使用分區管制要點及都市設計管制事項，以為執行依據。

參、擬定都市計畫法令依據

本擬定細部計畫之法令依據為都市計畫法第 22 及 24 條。

肆、計畫位置與範圍

一、計畫位置

本計畫範圍之行政轄區為新竹縣竹東鎮頭重里，其位於竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫範圍內中央地區，鄰近台鐵內灣支線竹中車站及上員車站，縣道 122(中興路四段)北側，沿中興路可通往新竹科學工業園區與中山高

速公路新竹交流道，明星路接光明路往東可通往 68 線快速道路匝道，連絡竹北市及竹東鎮市區，交通往來十分便捷。詳圖 1-1、1-2 所示。

二、計畫範圍

本計畫範圍為竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫範圍內之部分甲種工業區(詳圖 1-3 所示)，其隸屬竹東鎮明星段 758 地號等 13 筆土地，計畫面積約 6.5298 公頃。土地所有權人均為吳寶田所有(詳表 1-1 及圖 1-4 所示)。

表 1-1 本計畫範圍土地清冊彙整表

序號	鄉鎮市區	段名	地號	使用分區	騰本面積(m ²)	使用面積(m ²)	公告現值(元/m ²)	所有權人	管理者	備註
1	竹東鎮	明星段	758	甲種工業區	11,865.37	11,865.37	9,612	吳寶田	-	
2	竹東鎮	明星段	758-18	甲種工業區	11,701.74	11,701.74	8,000	吳寶田	-	
3	竹東鎮	明星段	758-19	甲種工業區	20,008.19	20,008.19	8,000	吳寶田	-	
4	竹東鎮	明星段	758-22	甲種工業區	124.24	124.24	8,000	吳寶田	-	
5	竹東鎮	明星段	798	甲種工業區	21,483.42	21,483.42	8,000	吳寶田	-	
6	竹東鎮	明星段	799-2	甲種工業區	6.44	6.44	8,000	吳寶田	-	
7	竹東鎮	明星段	893-1	甲種工業區	43.12	43.12	8,000	吳寶田	-	
8	竹東鎮	明星段	989	甲種工業區	13.16	13.16	16,500	吳寶田	-	
9	竹東鎮	明星段	990	甲種工業區	20.17	20.17	16,500	吳寶田		
10	竹東鎮	明星段	1000-1	甲種工業區	11.98	11.98	16,500	吳寶田		
11	竹東鎮	明星段	1009-1	甲種工業區	2.43	2.43	8,000	吳寶田		
12	竹東鎮	明星段	1011-2	甲種工業區	0.58	0.58	8,000	吳寶田	-	
13	竹東鎮	明星段	1012-1	甲種工業區	16.79	16.79	8,000	吳寶田	-	
總計					65,297.63	65,297.63	-	-	-	

資料來源：竹東地政事務所及本計畫整理。

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。

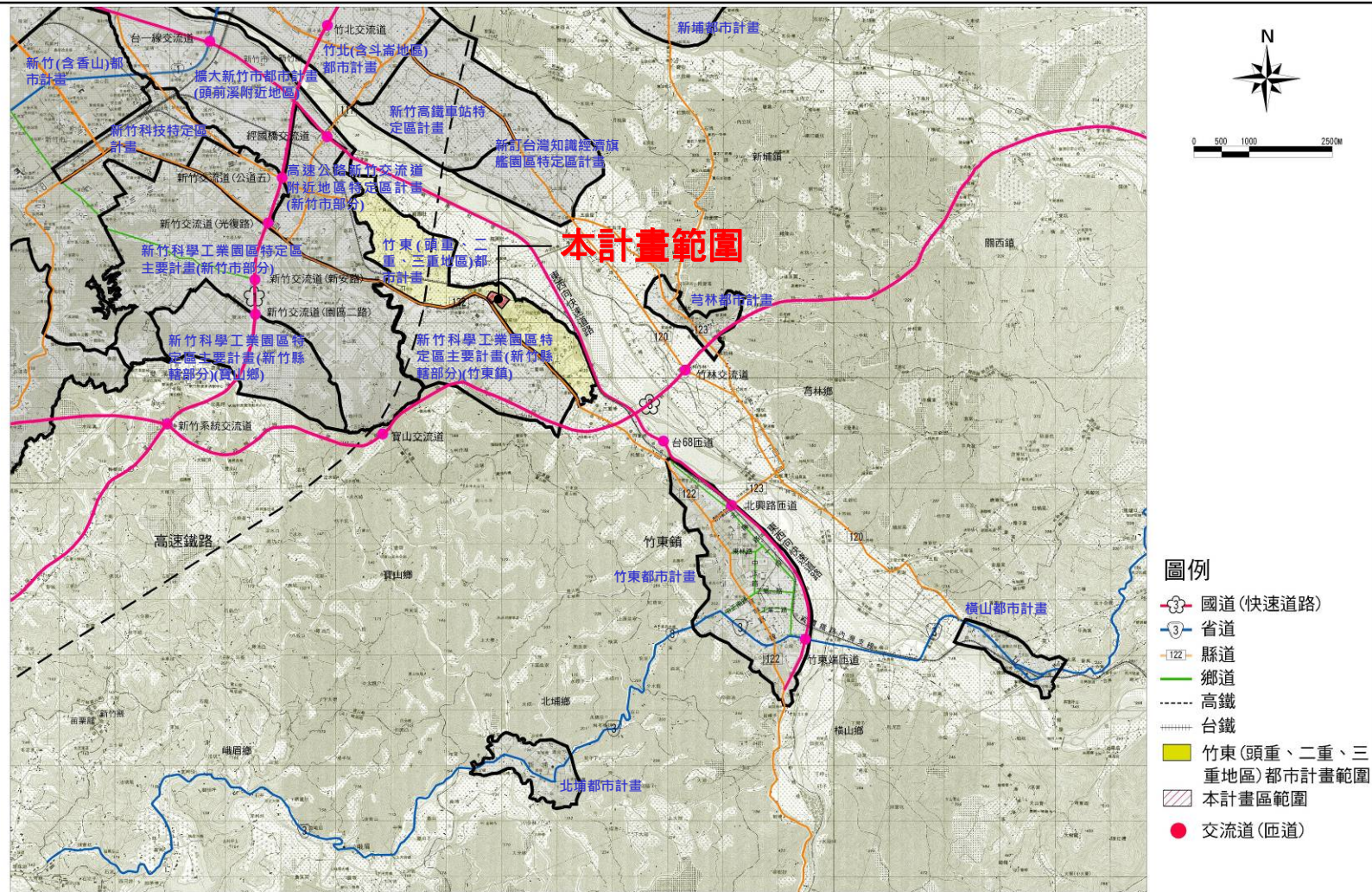
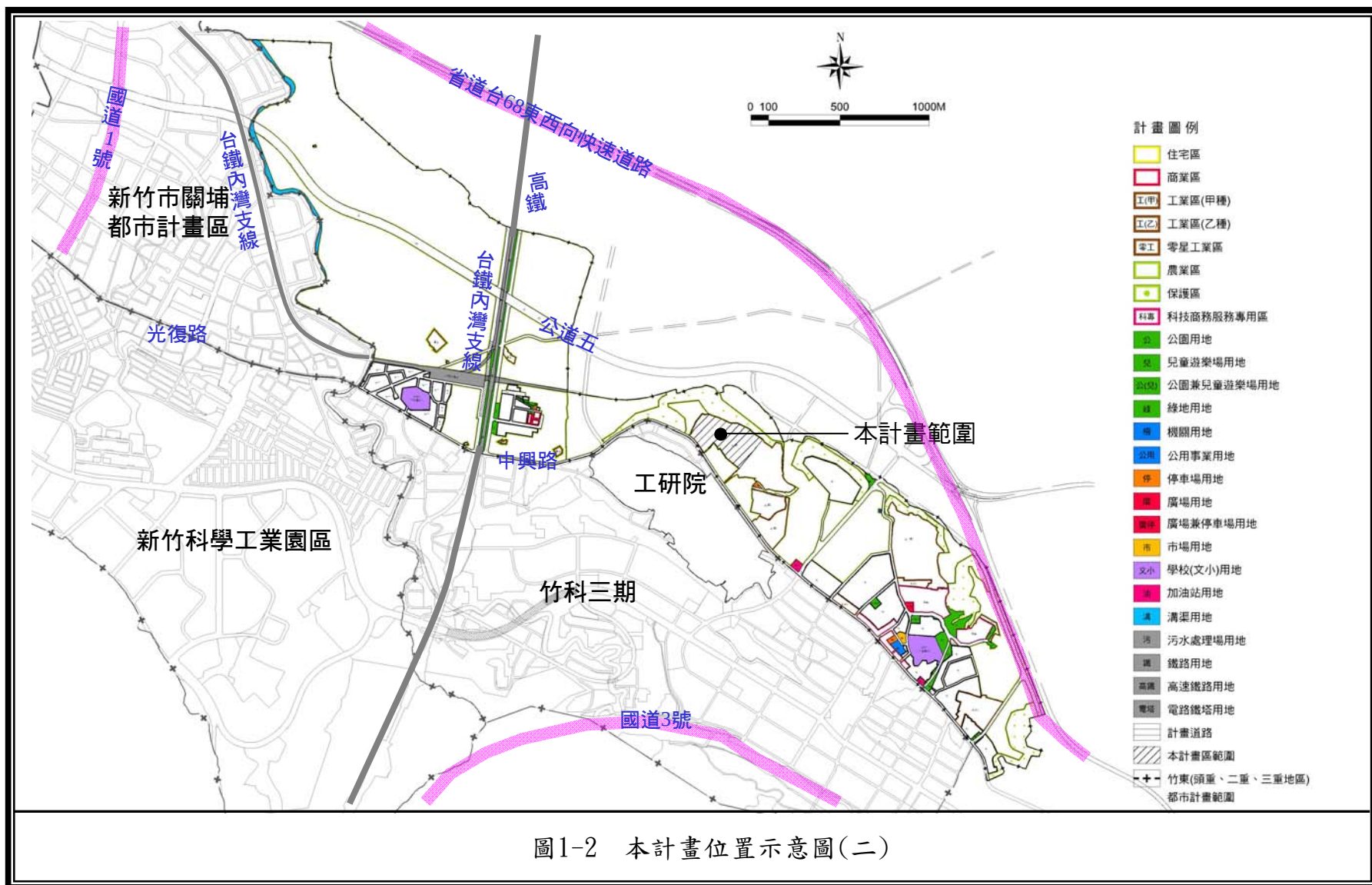


圖1-1 本計畫位置示意圖(一)



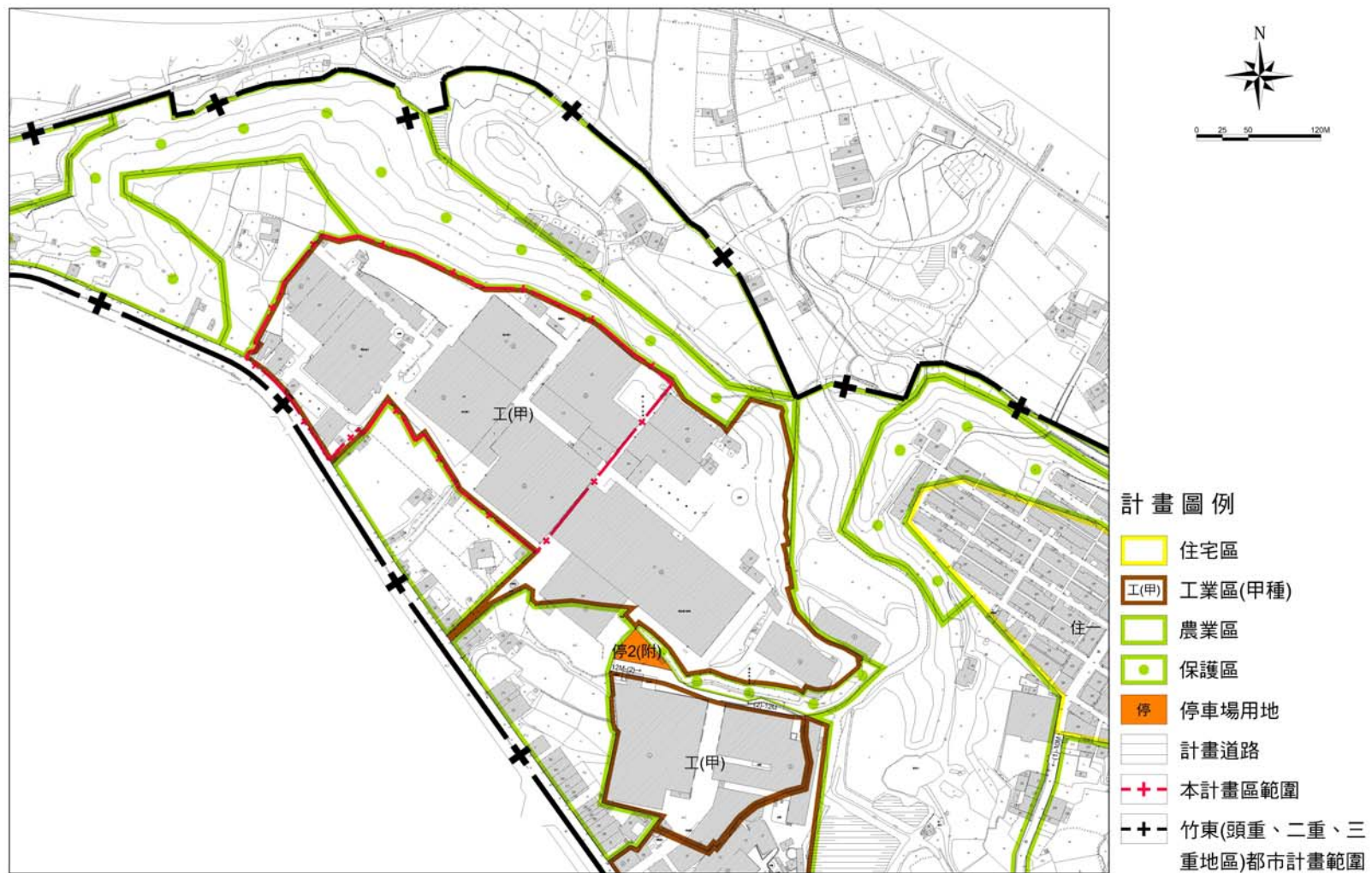


圖1-3 本計畫範圍示意圖

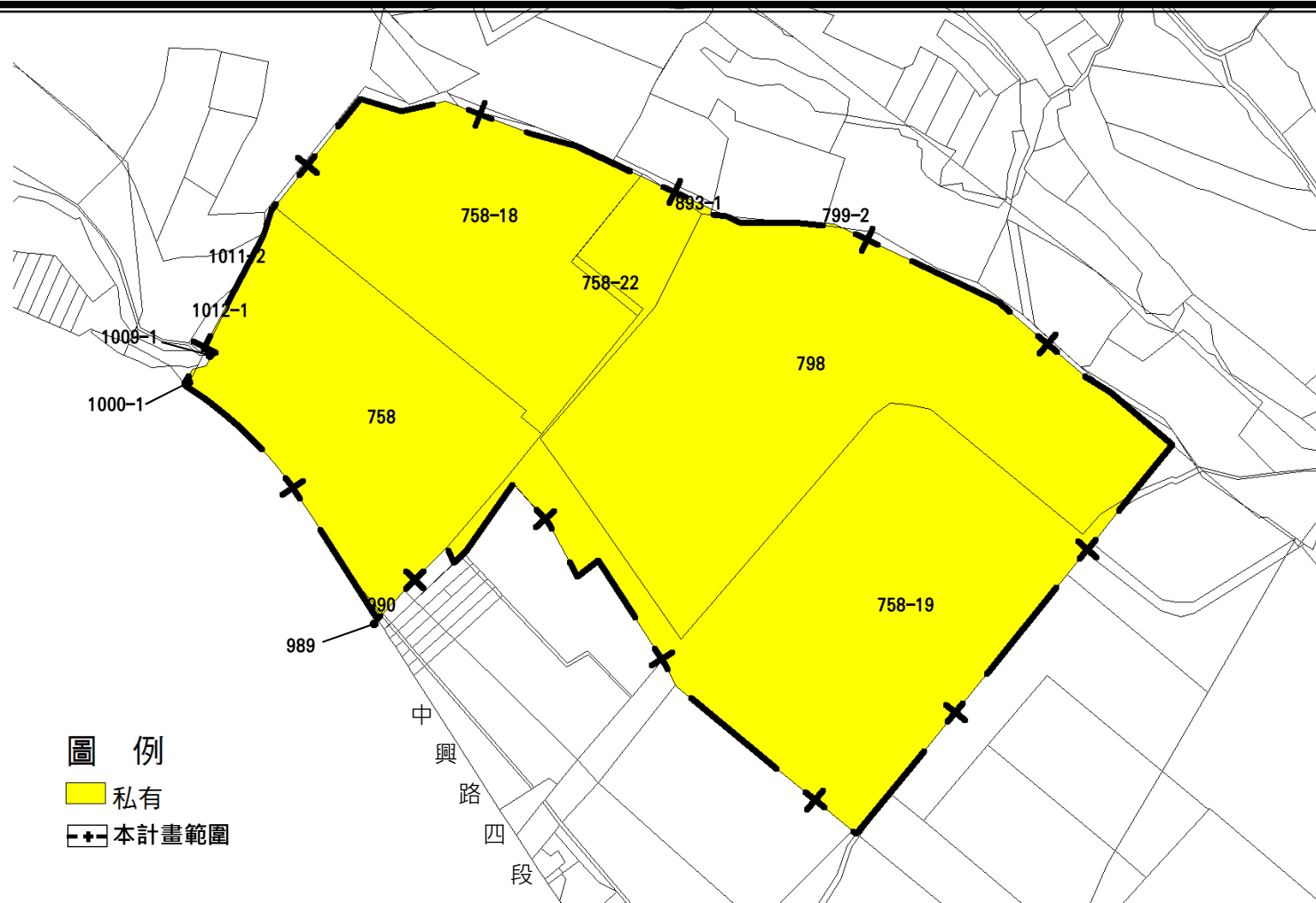


圖1-4 本計畫土地權屬示意圖