

第一章 緒論

壹、計畫緣起

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」【以下簡稱竹東(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。

本計畫申請變更範圍原為碧悠電子公司廠房使用之甲種工業區，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，為因應未來發展鄰里型商業機能及一般居住之需求，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。

爰此，依循竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫之指導，申請位於中興路四段北側之甲種工業區部分街廓範圍內，竹東鎮明星段 758、758-18、758-19、758-22、798、799-2、893-1、989、990、1000-1、1009-1、1011-2、1012-1 地號等土地，面積共計約 6.5298 公頃，其現況使用為閒置雜林草地以及空地使用等，予以變更為適當分區及公共設施用地。

綜上，本計畫依循竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫之指導，並依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款、第 2 項及「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，辦理本計畫之個案(逕為)變更，以合理調整竹東鎮整體都市空間發展結構，提升土地利用效益。案經新竹縣政府民國 102 年 10 月 22 日府產城字第 1020160308 號函及新竹縣竹東鎮公所 102 年 11 月 21 日竹鎮建字第 1020011563 號函核准在案(詳附件一)。

貳、變更位置與範圍

一、變更位置

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、變更範圍

計畫變更範圍為竹東(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)，申請人已取得土地所有權人土地使用變更同意書(詳附件二)。

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。

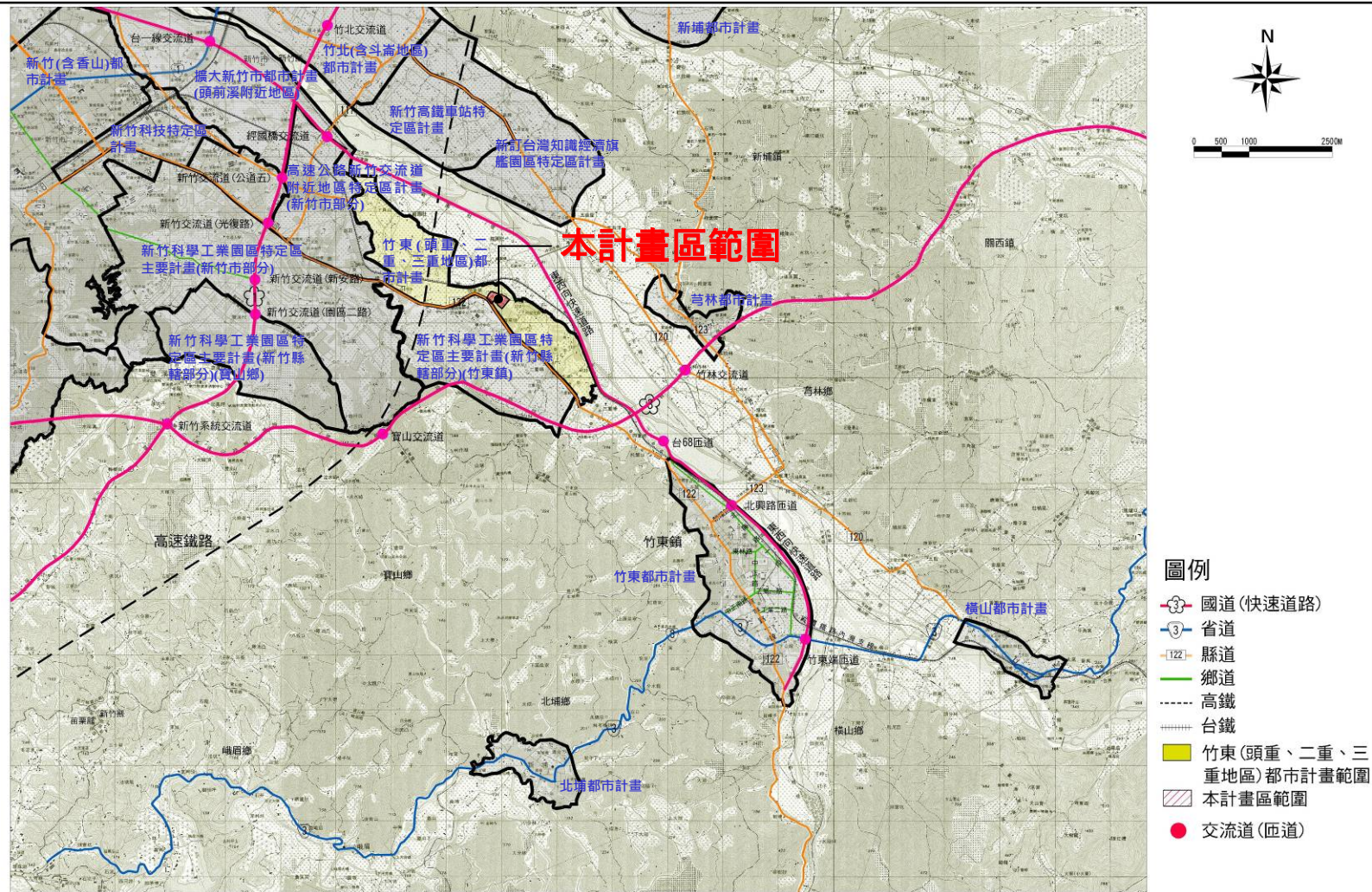
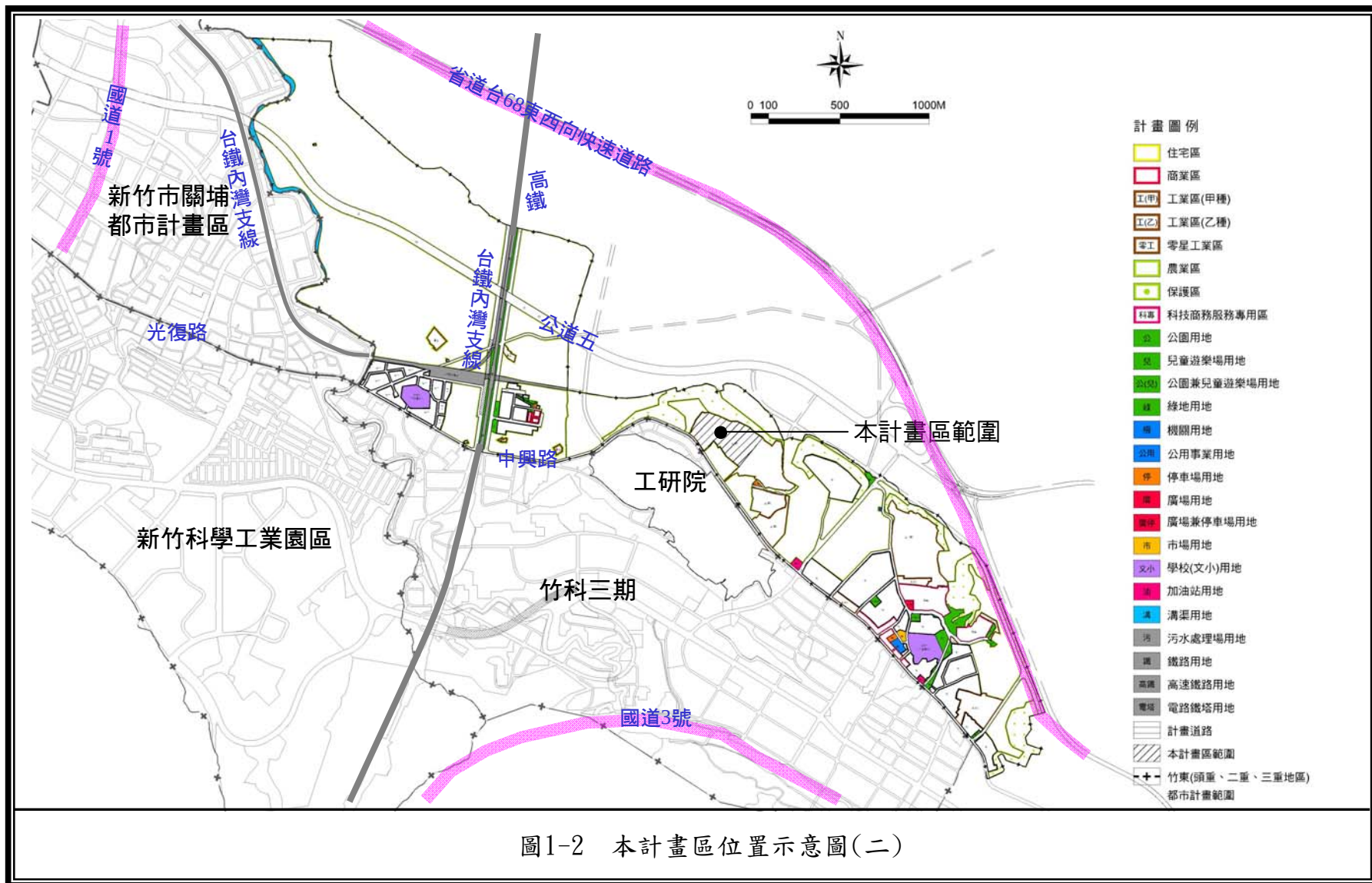


圖1-1 本計畫區位置示意圖(一)



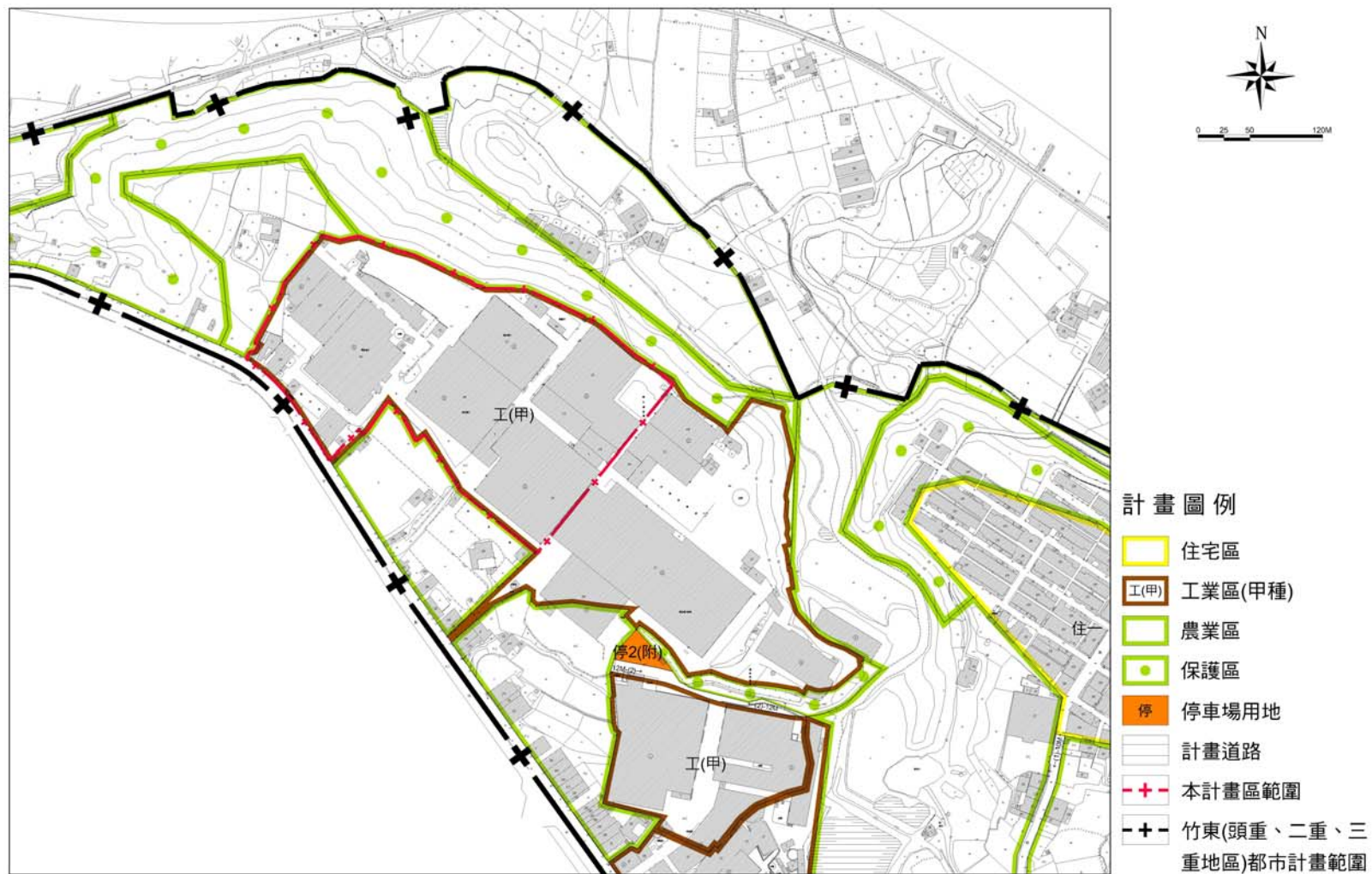


圖1-3 本計畫區範圍示意圖

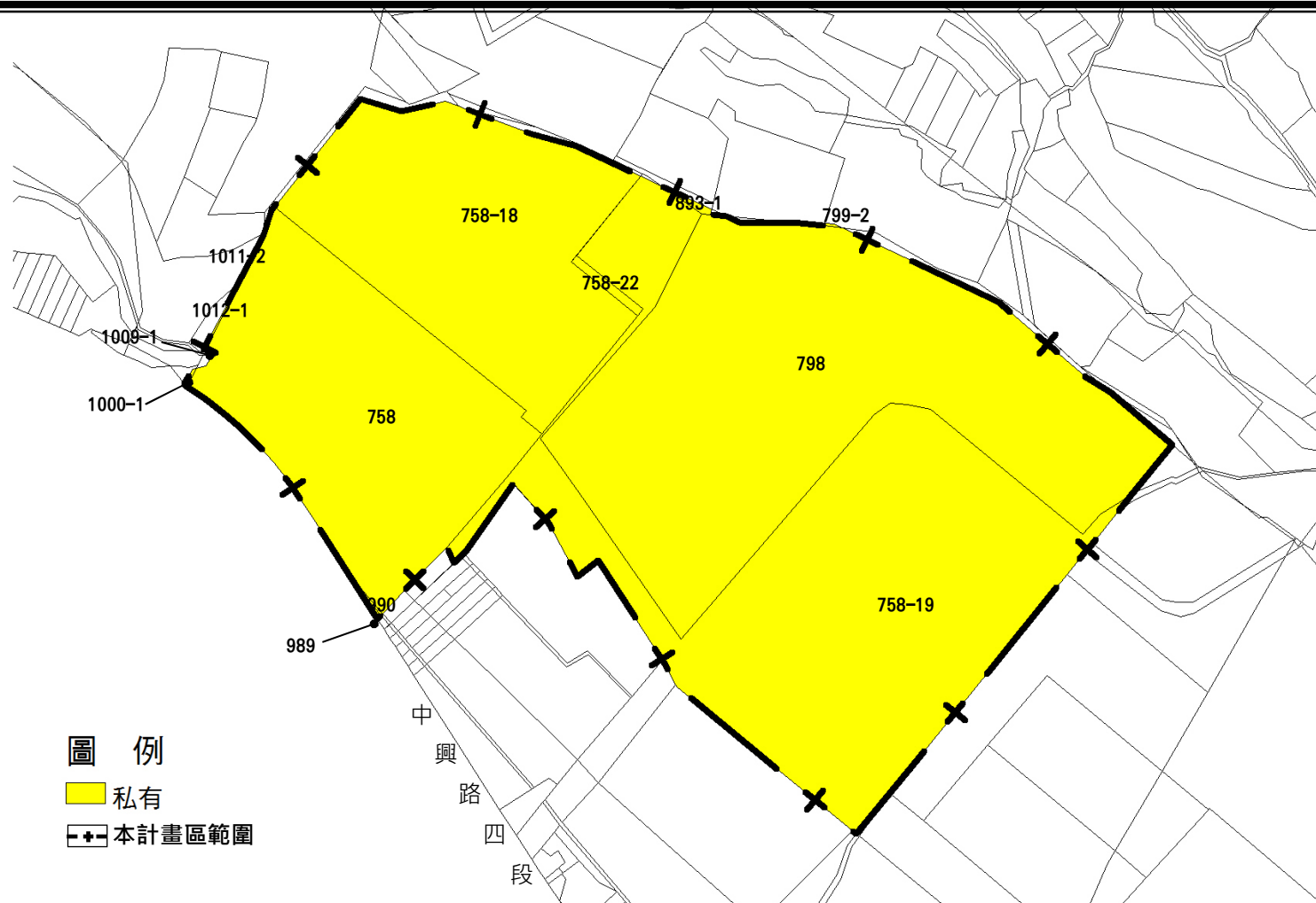


圖1-4 本計畫區土地權屬示意圖

參、變更都市計畫法令依據

一、都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款及第 2 項

本計畫擬依都市計畫法第 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申請個案變更都市計畫(詳附件一)。

二、都市計畫工業區檢討變更審議規範第三-(二)-2 點

申請人擬興辦之事業，合於都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款之規定，並有具體可行之財務及實施計畫者，免依本部 74 年 9 月 19 日台(74)內營字第 328477 號函規定程序報核，但其擬興辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得該目的事業主管機關同意後辦理。

三、核准文號

依據新竹縣政府民國 102 年 10 月 22 日府產城字第 1020160308 號函及新竹縣竹東鎮公所 102 年 11 月 21 日竹鎮建字第 1020011563 號函。

肆、計畫性質

本計畫性質為個案變更主要計畫，其應另行擬定細部計畫，惟依「都市計畫細部計畫審議原則」第五點之規定，其細部計畫得與主要計畫同時辦理擬定及審議，並於主要計畫完成法定程序後，核定發布實施。