

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，由申請人研提具體可行之財務及實施計畫申請辦理個案變更；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、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

新竹科學城，係以科技帶、生活帶及保育帶為空間發展主軸。其中，本計畫區係位屬科技帶，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，且新竹科學城發展計畫指出，應引導主要發展集中於科技帶，創造一個居住與工作均衡的都市生活環境，積極加強都會中心商業機能。另新竹縣綜合發展計畫對竹東鎮未來發展定位，建議作為新竹《城市-區域》高科技產業發展的衛星基地、新竹科學園區的科技發展支援區(具備生產、消費、交換、都市服務的完整機能)、有人文光采的再發展市鎮、新竹東南都會區的都市服務中心(居住、休閒、消費、醫療、教育、轉運、金融、資訊)及內灣鐵道觀光帶的服務核心，爰此，本計畫區研提工業區變更為住宅區及商業區等使用，實乃符合上位計畫之指導。

三、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，竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫區其商業區尚可再劃設之面積約 8.4872~12.8878 公頃；現行計畫住宅區可容納人口僅 11,165 人，尚不足計畫人口 21,000 人，推估住宅區可再劃設之面積約 36.1990~40.2212 公頃。爰此，本案研提工業

區變更為商業區、住宅區等使用，實屬符合都市發展之需求。

四、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，本計畫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等重要區位，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。

五、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

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
一	工業技術研究院北側、中興路四段附近地區	甲種工業區 (6.5298 公頃)	商業區 (3.0465 公頃)	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.順應都市發展需要。 4.位屬新竹都會重要發展軸帶 5.可增加公共設施之供給，提升環境品質	
			住宅區 (1.5243 公頃)		
			鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.7344 公頃)		公(兒)五 公兒(六)
			綠地用地 (0.0585 公頃)		綠六、綠七、綠八
			廣場用地 (0.0230 公頃)		廣一
			停車場用地 (0.3662 公頃)		停三
			道路用地 (0.7769 公頃)		詳表 7-8

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(%)1	百分比(%)2	
土地使用分區	住宅區	41.6167	1.5243	43.1410	10.89	32.35	
	商業區	1.9558	3.0465	5.0023	1.26	3.75	
	科技商務服務專用區	5.4628		5.4628	1.38	4.10	
	工業區	31.9727	-6.5298	25.4429	6.42	19.08	
	零星工業區	1.4466		1.4466	0.37	1.08	
	農業區	238.2871		238.2871	60.12	-	
	保護區	24.6661		24.6661	6.22	-	
	小計	345.4077	-1.9590	343.4487	86.66	60.36	
公共設施用地	機關用地	0.3500		0.3500	0.09	0.26	
	學校用地	4.1200		4.1200	1.04	3.09	
	零售市場用地	0.2300		0.2300	0.06	0.17	
	公園用地	1.9414		1.9414	0.49	1.46	
	兒童遊樂場用地	0.2900		0.2900	0.07	0.22	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.5100	0.7344	1.2444	0.31	0.93	
	綠地用地	1.9630	0.0585	2.0215	0.51	1.52	
	廣場用地	-	0.0230	0.0230	0.01	0.02	
	廣場兼停車場用地	0.2100		0.2100	0.05	0.16	
	停車場用地	0.2500	0.3662	0.6162	0.16	0.46	
	加油站用地	0.3900		0.3900	0.10	0.29	
	公用事業用地	0.0300		0.0300	0.01	0.02	
	溝渠用地	2.7000		2.7000	0.68	2.02	
	電路鐵塔用地	0.0100		0.0100	0.00	0.01	
	高速鐵路用地	2.4100		2.4100	0.61	1.81	
	鐵路用地	4.5777		4.5777	1.16	3.43	
	鐵路用地兼供道路使用	0.3073		0.3073	0.08	0.23	
	道路用地(含人行步道用地)	30.6228	0.7769	31.3997	7.92	23.54	
	小計	50.9123	1.9590	52.8713	13.34	39.64	
	合計		396.3200	0.0000	396.3200	100.00	-
	都市發展用地		133.3668	0.0000	133.3668	-	100.00

註：百分比 1 指佔都市計畫面積百分比。

百分比 2 指佔都市發展用地面積百分比。

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。

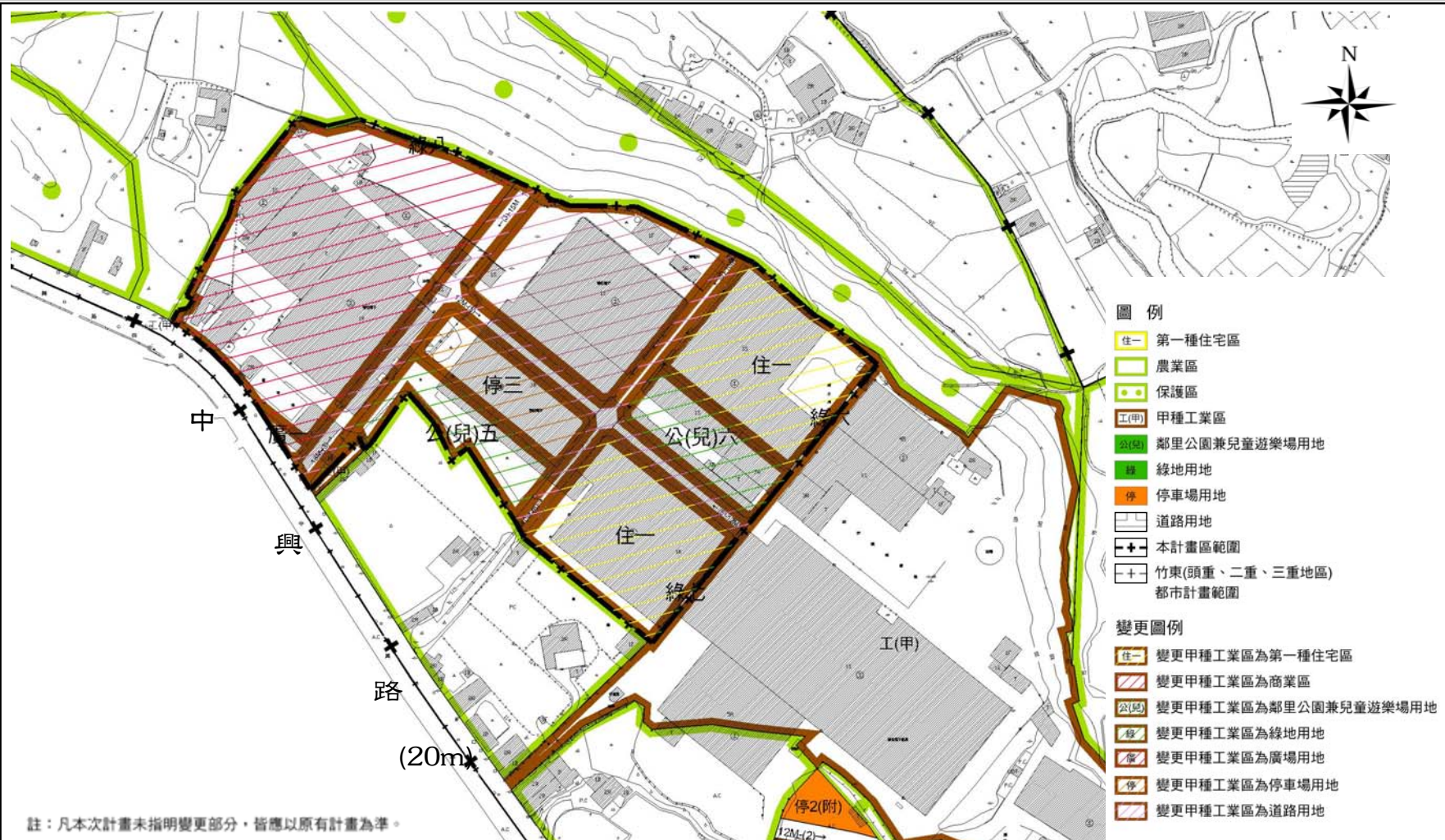


圖6-1 本計畫變更內容示意圖