

變更竹東鎮(工研院暨附近地區)特定區
主要計畫(第二次通盤檢討)案暨擬定竹
東鎮(工研院附近地區)細部計畫案

公開展覽說明會

新竹

107.6.2

委託單位 | 新竹縣政府
規劃單位 | 龍邑工程顧問股份有限公司

簡 報 大 綱

■ 現行計畫內容概述

- 辦理緣由及法令依據
- 發展現況
- 現行計畫概要
- 發展預測分析

■ 計畫內容概要

- 土地使用計畫調整構想
- 主要計畫內容概要
- 公共設施計畫調整構想
- 細部計畫內容概要

■ 公開展覽時間及陳情方式暨後續辦理流程

新竹

壹、現行計畫內容概述

計畫背景

竹科發展沿革

- 69年 | 新竹科學工業園區成立
- 72年 | 竹科新竹園區第一期開發
- 78年 | 竹科新竹園區第二期開發
- 85年 | 竹科第四期(竹南、銅鑼)核定
- 92年 | 竹科生醫園區核定
- 93年 | 竹科龍潭園區核定
- 94年 | 竹科宜蘭園區核定

都市計畫檢討與變更

- 70年 | 擬定新竹科學工業園區特定區主要計畫
- 76年 | 三期用地個案變更
- 80年 | 新竹科學工業園區特定區主要計畫一通
- 84年 | 三期用地決議不再徵收、配合高鐵個變
- 86年 | 新訂土管要點
- 89年 | 竹科特定區計畫新竹縣轄部分移撥新竹縣政府辦理二通
- 93年 | 竹科特定區工研院細部計畫一通
- 93年 | 二通報請內政部審議
- 96年 | 竹科特定區(新竹縣轄)都市計畫圖重製檢討
- 97年 | 二通經部都委會686次會審議
- 98年 | 變更住宅區為機關用地個變
- 98年 | 二通經部都委會721次會審議
- 99年 | 配合柯子湖溪排水工程整治計畫個變
- 102年 | 與委託開發廠商解約
- 106年 | 配合122線銜接竹科新闢道路個變(一階)
- 106年 | 重啟二通規劃

辦理緣由及法令依據

■ 辦理緣由

竹科特定區計畫
新竹縣轄部分移撥
本府辦理二通

原規劃為科學工業園
區之目的已不符目前
之土地使用需求

已達通盤檢討
辦理年限



為與科學工業園區計畫區分，於本次通盤檢討變更計畫名稱

- 變更竹東鎮(工研院暨附近地區)特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案
- 擬定竹東鎮(工研院附近地區)細部計畫案

■ 法令依據

■ 主要計畫通盤檢討

- 都市計畫法第26條
- 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第2條

■ 擬定細部計畫

- 都市計畫法第17條

現行計畫概要

■ 主要計畫範圍

- 北起中興路（縣道122）
- 南至第二高速公路
- 東至中興路二段412巷
- 西以柯子湖溪為界

■ 細部計畫範圍

- 主要計畫範圍扣除本次檢討後之研究專用區（工業技術研究院中興院區）範圍

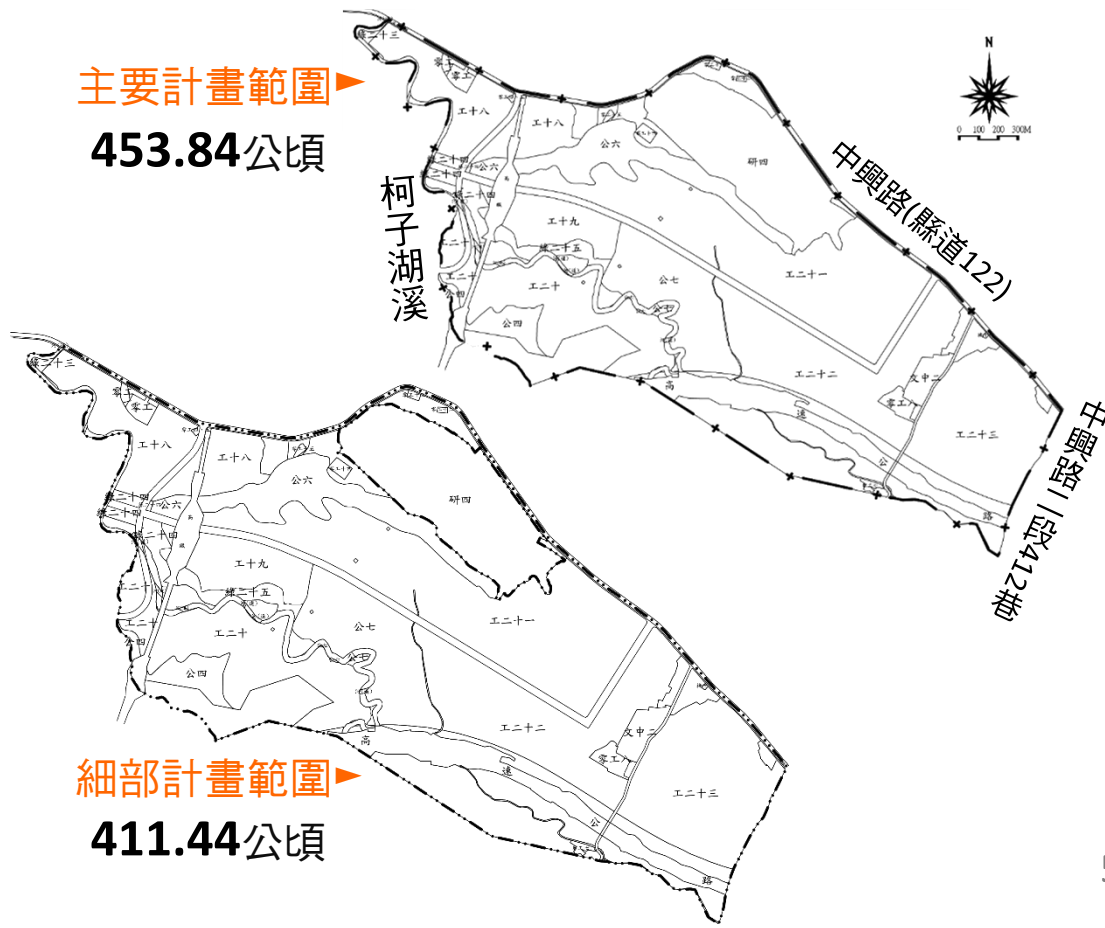
■ 行政區界

- 竹東鎮頭重里、二重里、三重里及柯湖里之部分地區



主要計畫範圍▶

453.84公頃

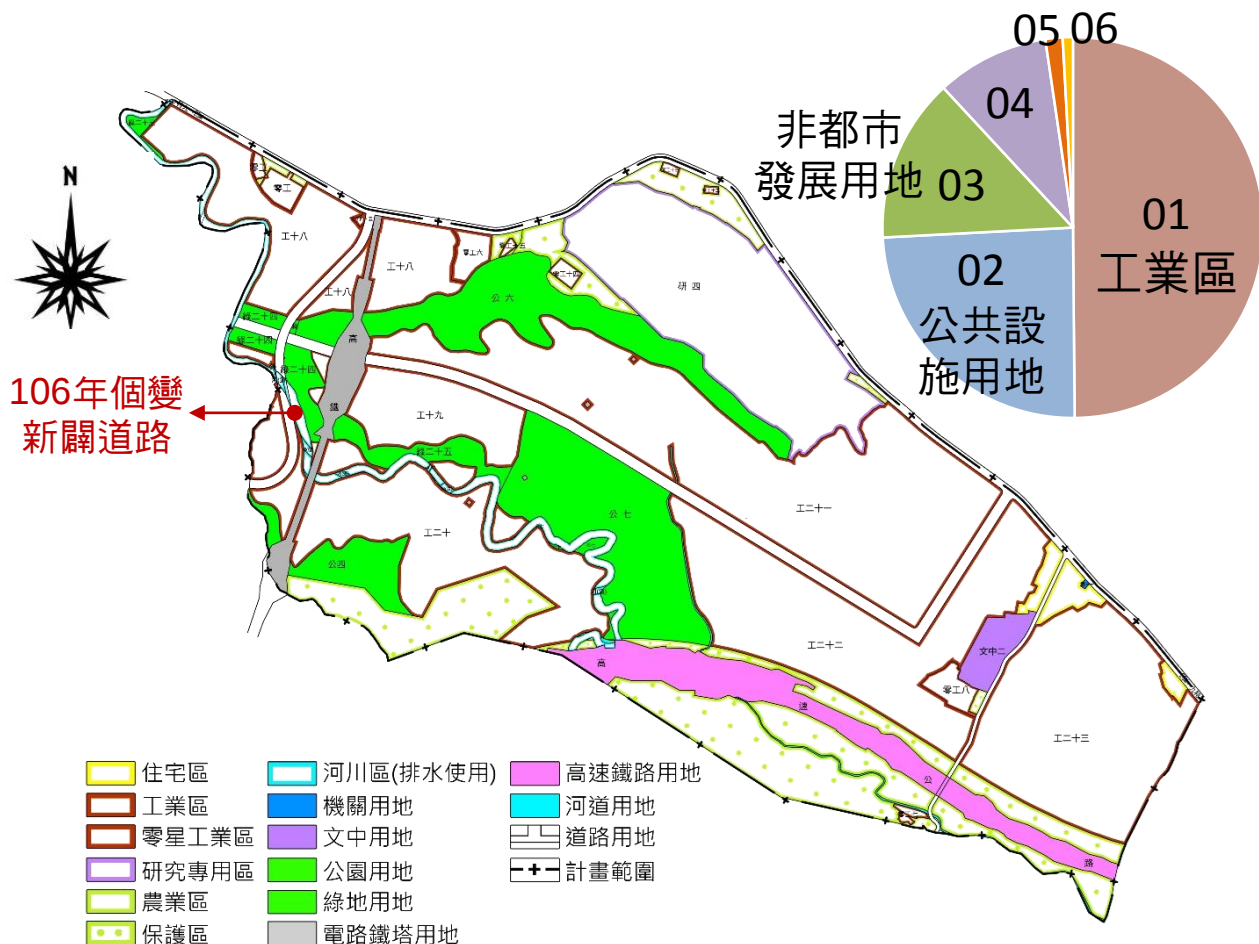


細部計畫範圍▶

411.44公頃

現行計畫概要

- 106年配合122線銜接竹科新闢道路個變(一階)
- 計畫年期：93年(80年一通之計畫目標年)
- 計畫人口：2,500人 (80年一通81,000人經人口分派至新竹縣)



01 工業區(226.29ha)

49.86%

02 公共設施用地

(110.30ha)

24.30%

03 非都市發展用地

(63.26ha)

13.94%

04 研究專用區(43.44ha)

9.57%

05 零星工業區

(6.62ha)

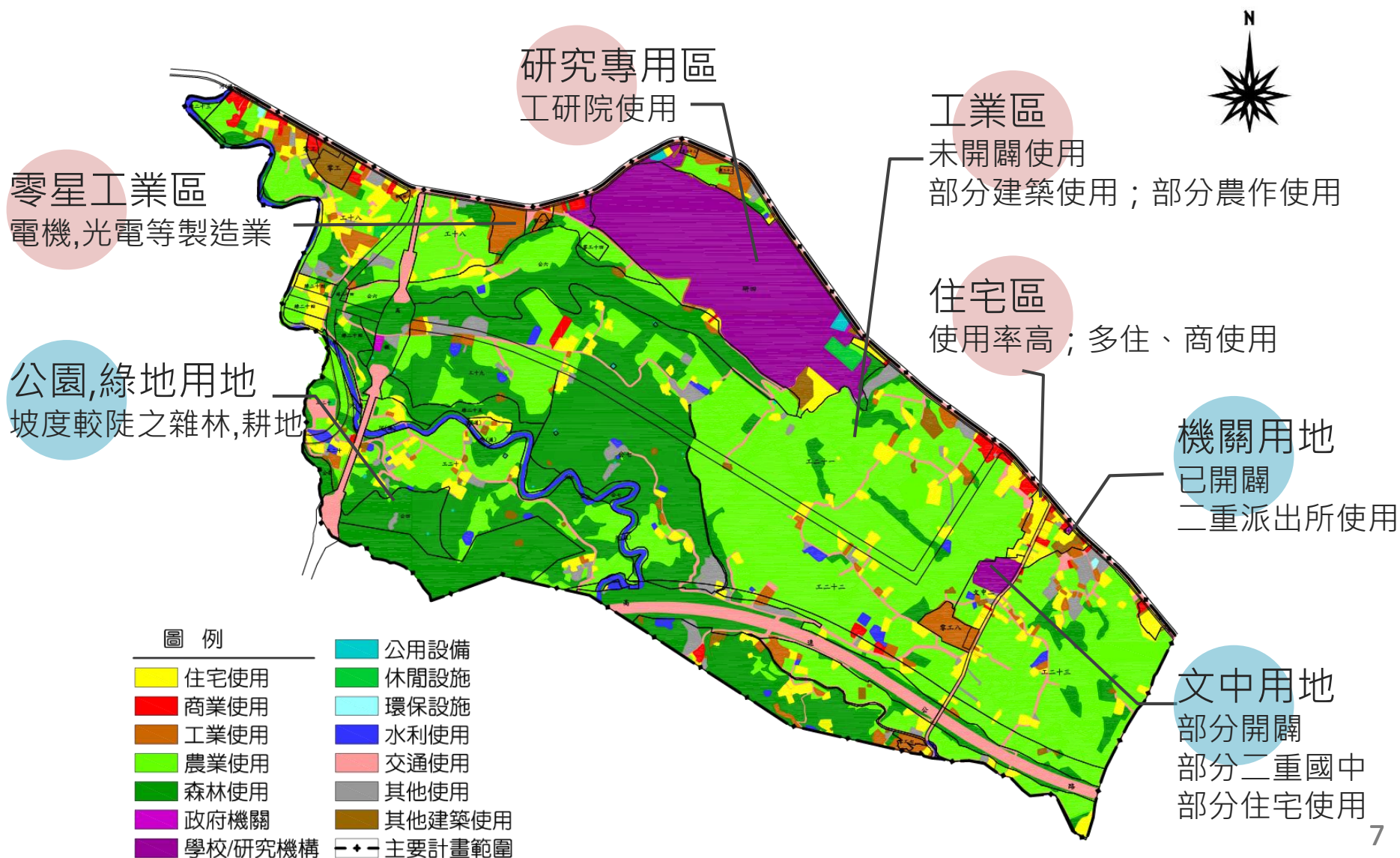
1.46%

06 住宅區(3.93ha)

0.87%

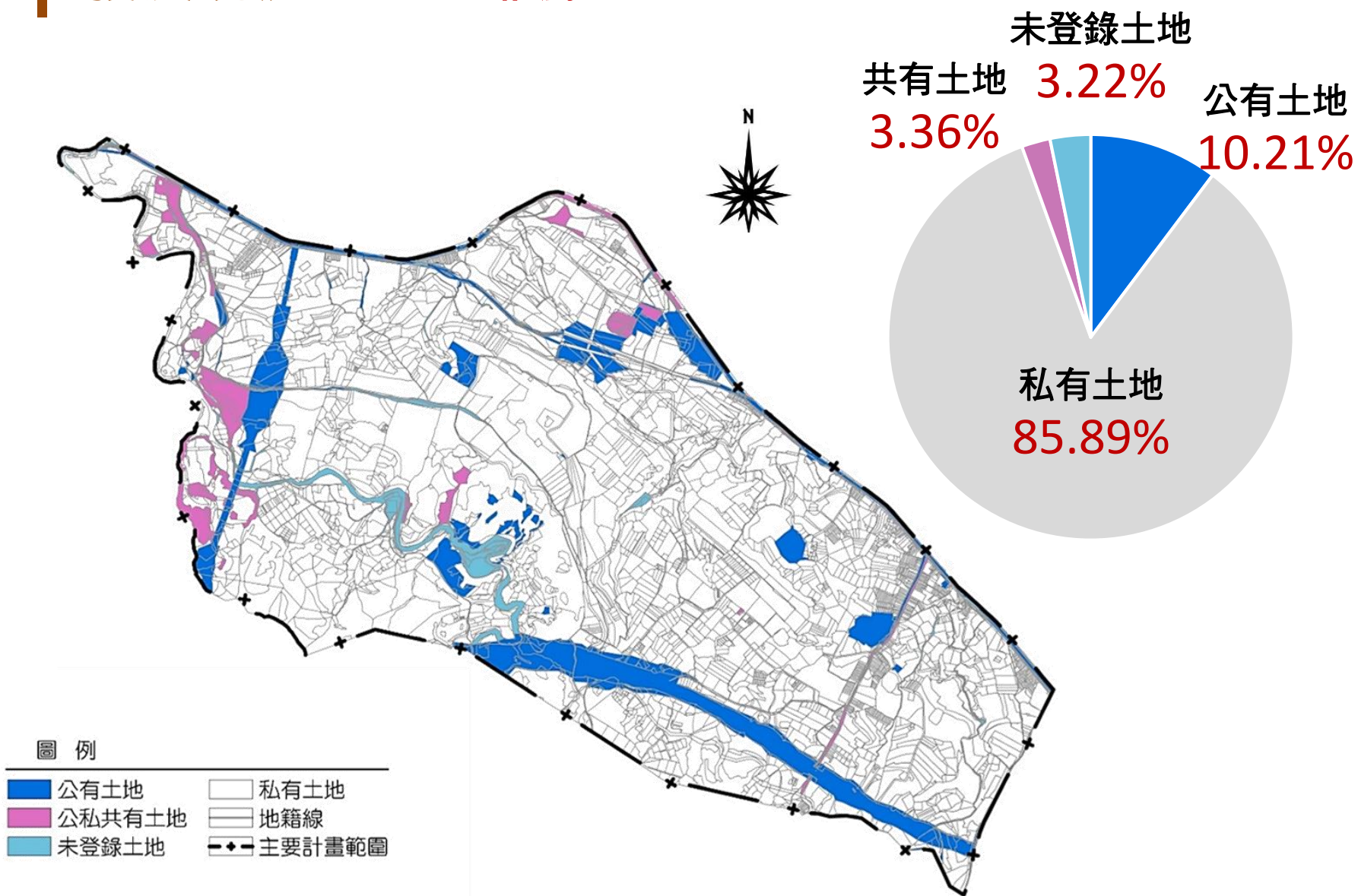
發展現況

■ 土地使用概況、公共設施用地



發展現況

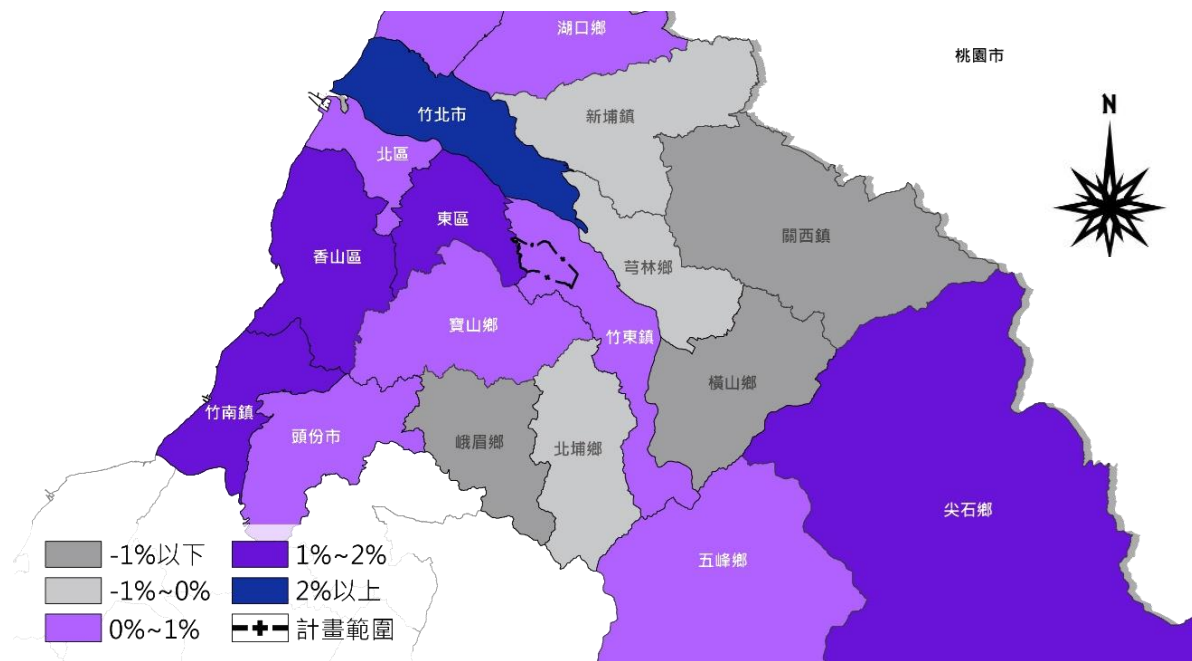
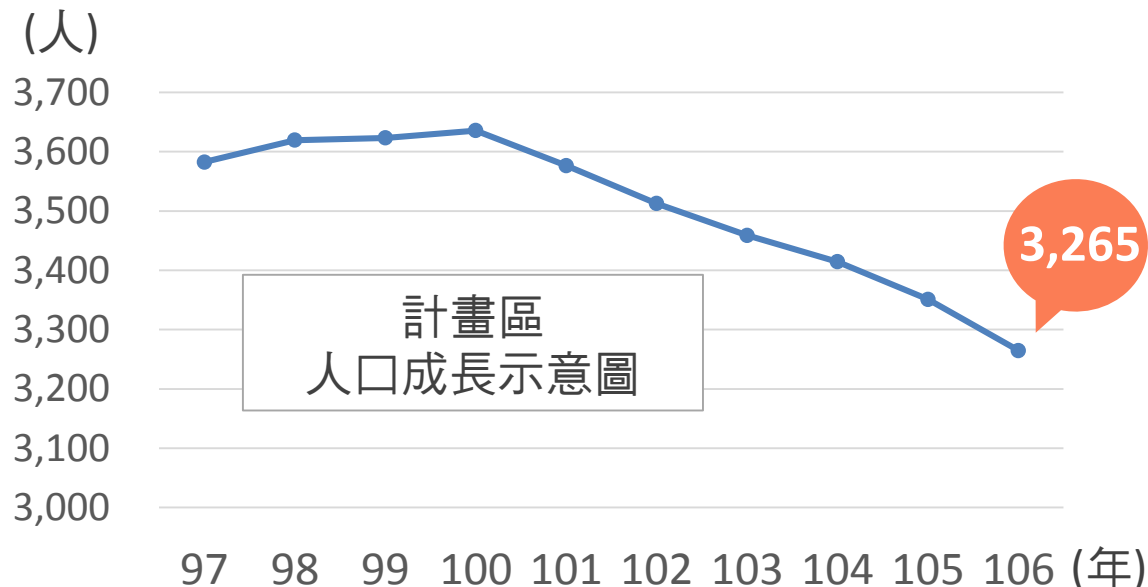
■ 土地權屬



發展現況

■ 人口成長

- 計畫區現況人口約 3,265人
- 人口達成率
(計畫人口2,500人)
130.60%
- 平均年成長率
-1.81%
- 計畫區周邊人口成長率皆呈正值



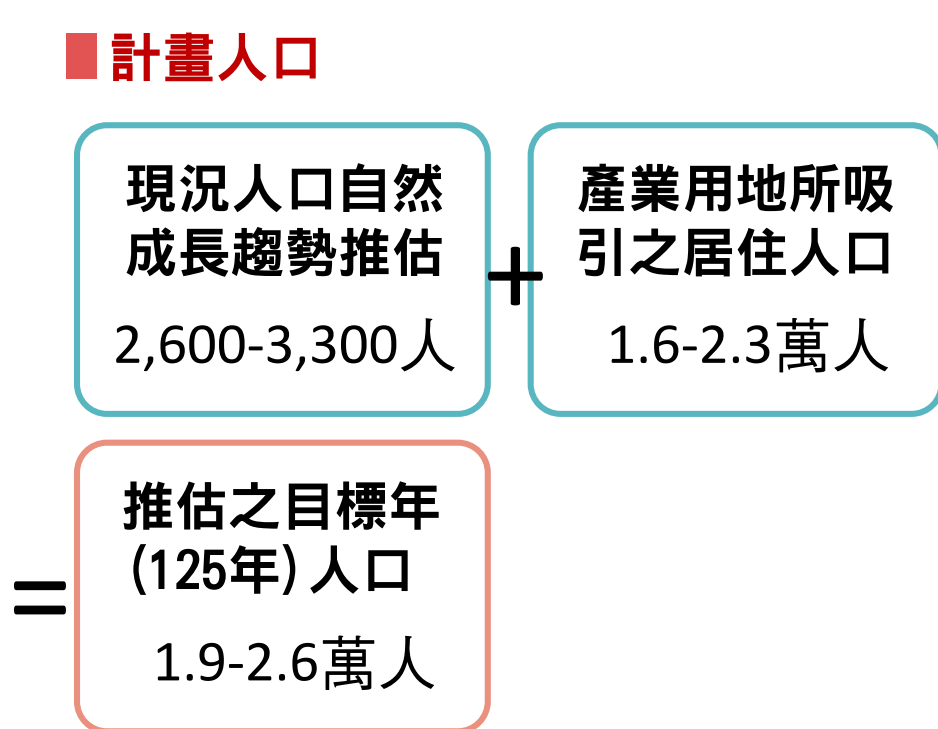
發展預測分析

■ 計畫年期

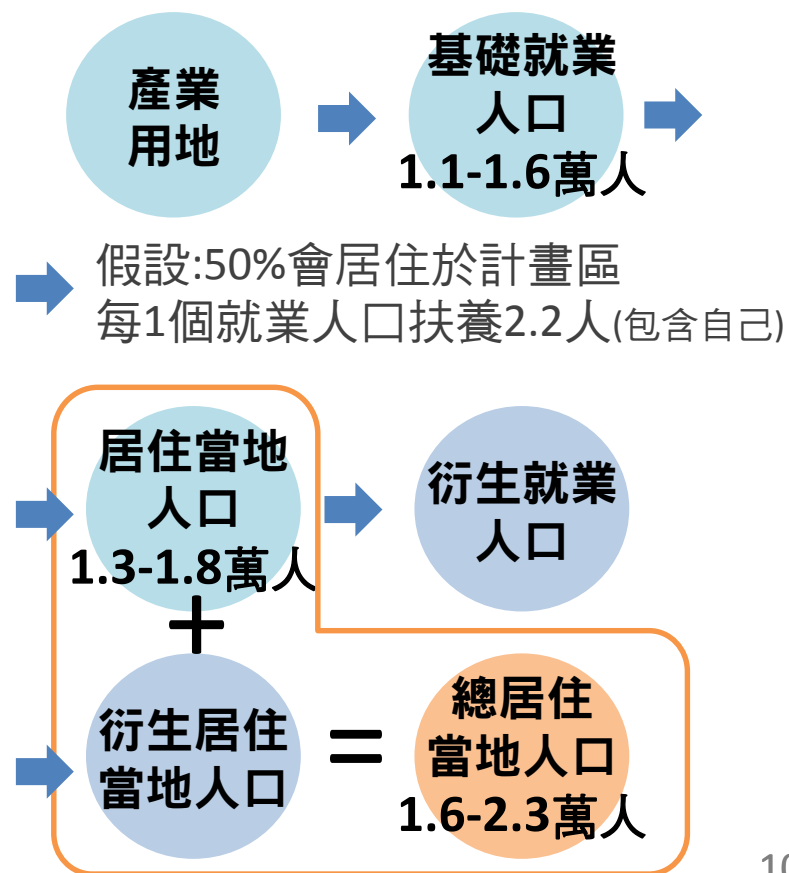
- 現行計畫年期：93年

➡ 因應全國國土計畫，修訂計畫年期為125年

■ 計畫人口



➡ 調整計畫人口為23,000人



發展預測分析

■ 產業發展用地

廠商意願調查
54-76公頃

- 需求樓地板面積
112.5-159.5公頃
- 以容積率210%計

修正全國
區域計畫
86公頃

- 經濟部109年產業
用地需求推估計
- 分派至新竹縣

新竹縣都市計畫都市發
展暨工業區變更策略
85-87公頃

- 115年次要核心(竹北市)、
地方核心(竹東鎮、新豐鄉、
湖口鄉)



本次通盤檢討預計劃設約**54-87**公頃之產業專用區

新刊

貳、計畫內容概要

土地使用計畫調整構想

四、五級坡及環境敏感地區

➡ 保護區、公園、綠地用地等

平均坡度 > 40%：不得建築使用
30-40%：僅得作道路、公園、綠地或開放性公共設施
< 30%：得作為建築基地使用

配合訪談意見調整

機關單位協調會議

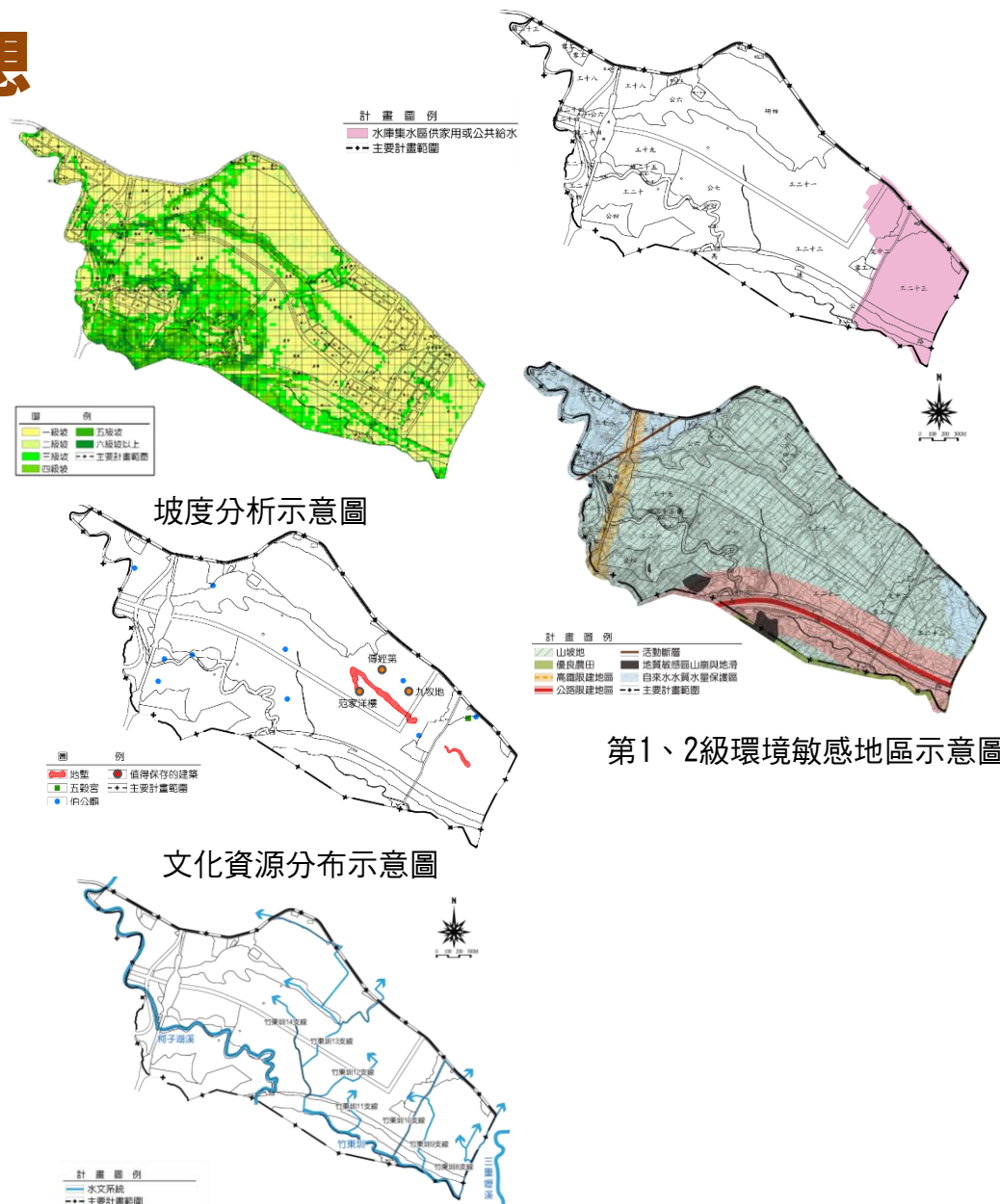
- 農田水利會：保留8支線、12支線及13支線
- 消防隊：增設分隊用地

農業用地、湧泉、人文資源

➡ 客家農業休閒專用區(保留8支線)

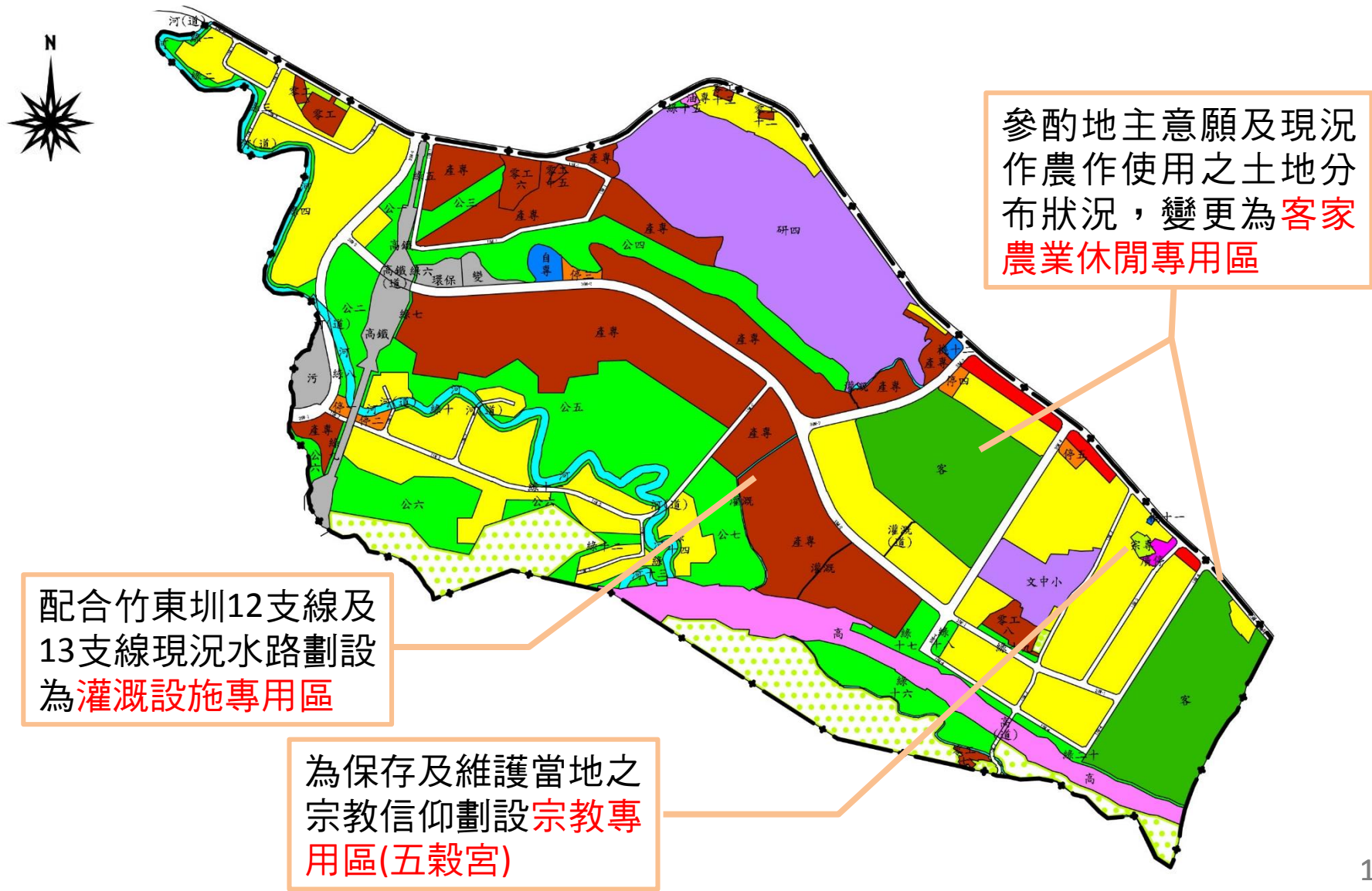
竹東圳12支線及13支線

➡ 灌溉設施專用區



水文(含灌排水路)現況示意圖

土地使用計畫調整構想



公共設施計畫調整構想

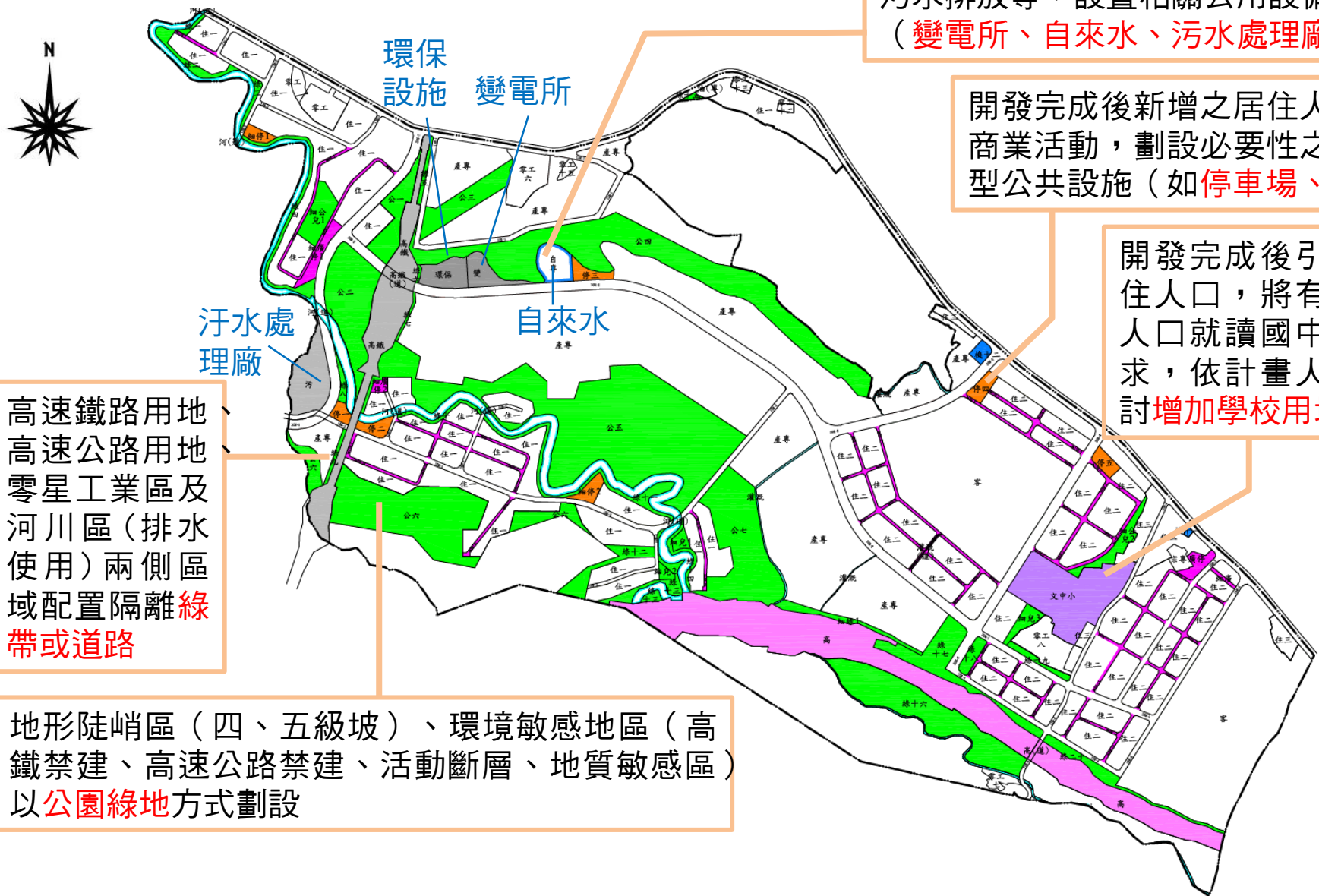
配合產業用地之管理、用水、用電及
污水排放等，設置相關公用設備用地
(變電所、自來水、污水處理廠)

開發完成後新增之居住人口及商業活動，劃設必要性之服務型公共設施（如停車場、兒遊）

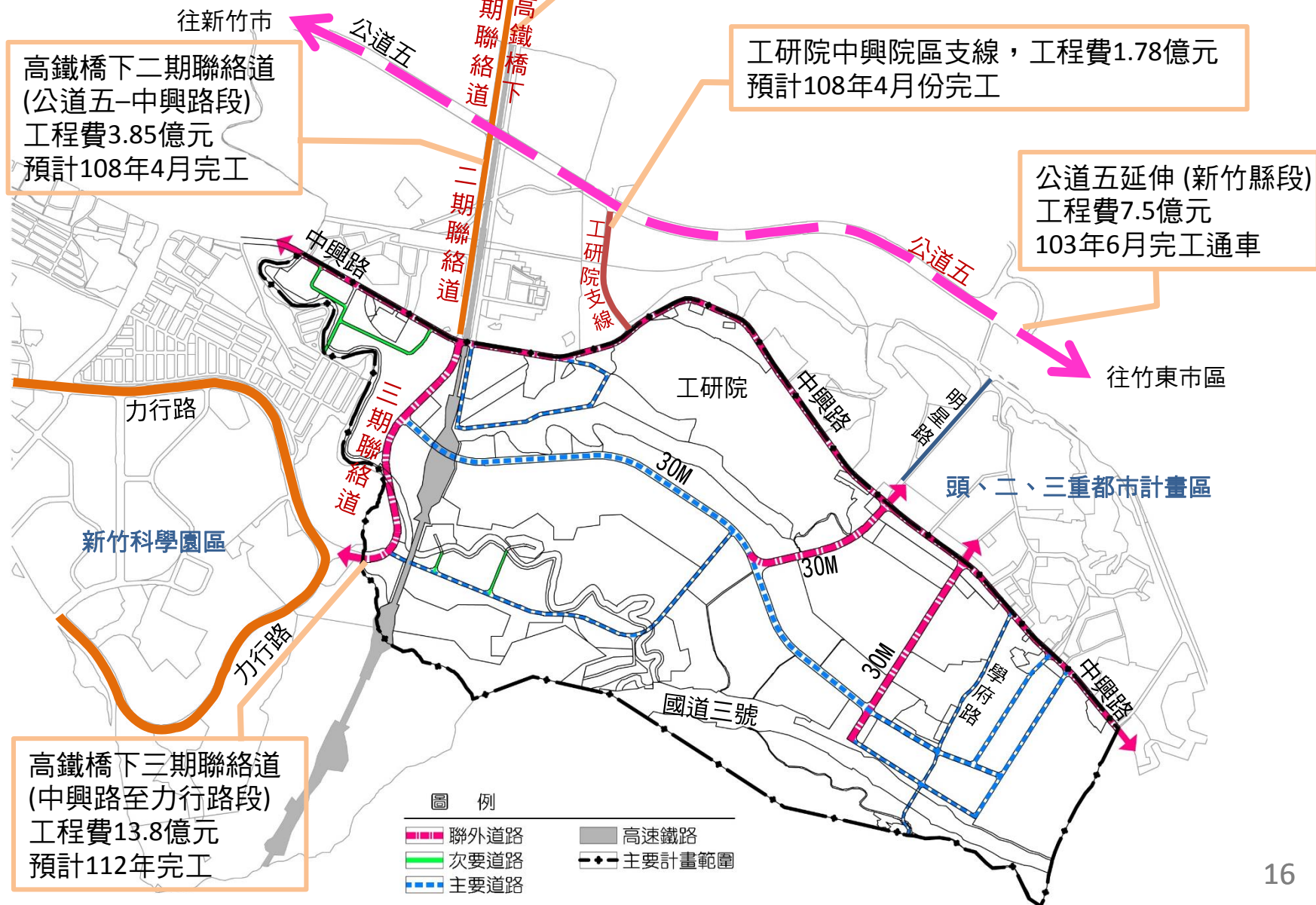
開發完成後引進居住人口，將有學齡人口就讀國中小需求，依計畫人口檢討增加學校用地

高速鐵路用地
 高速公路用地
 零星工業區及
 河川區（排水
 使用）兩側區
 域配置隔離綠
 帶或道路

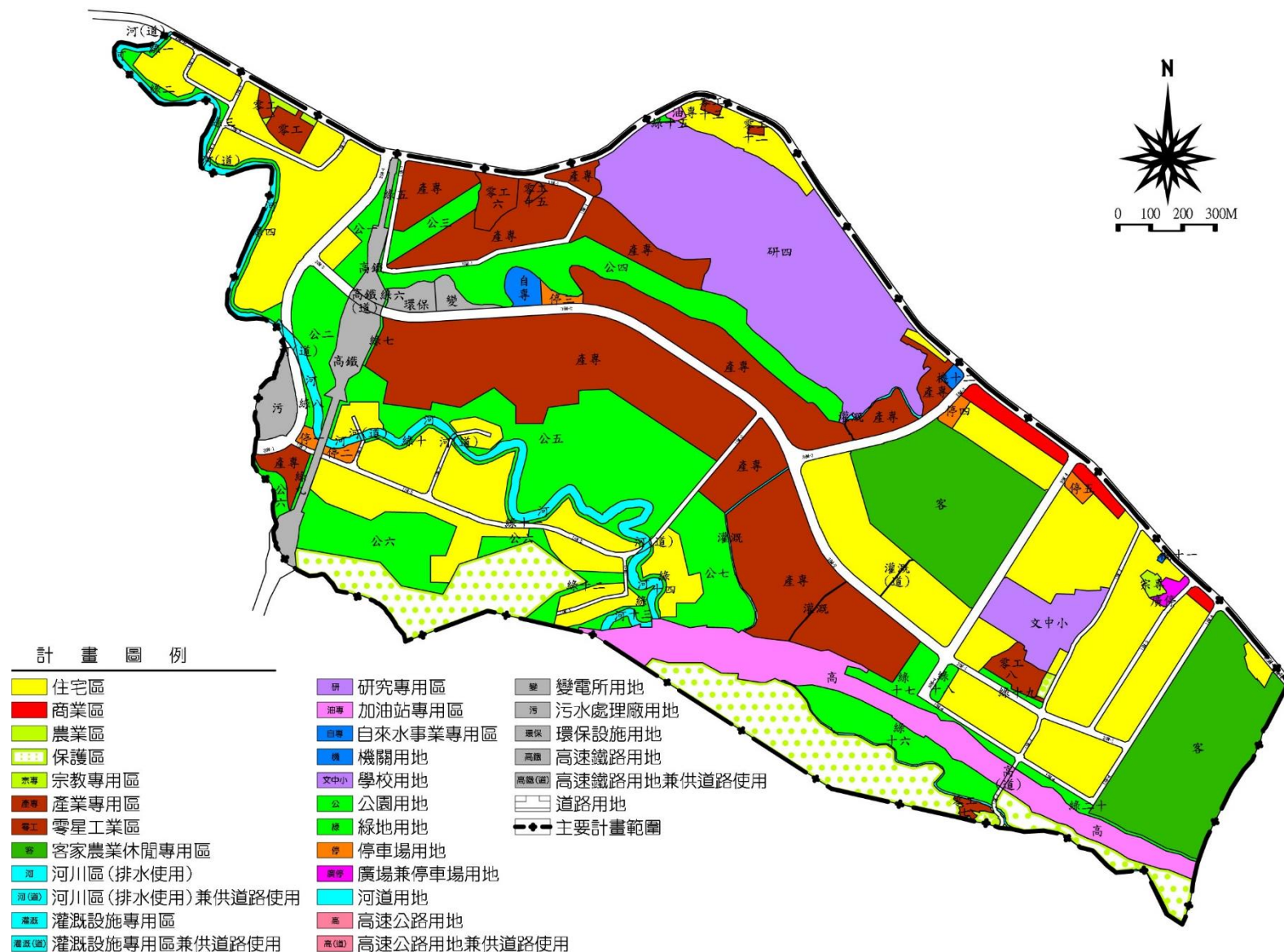
地形陡峭區（四、五級坡）、環境敏感地區（高
鐵禁建、高速公路禁建、活動斷層、地質敏感區）
以公園綠地方式劃設



交通系統計畫

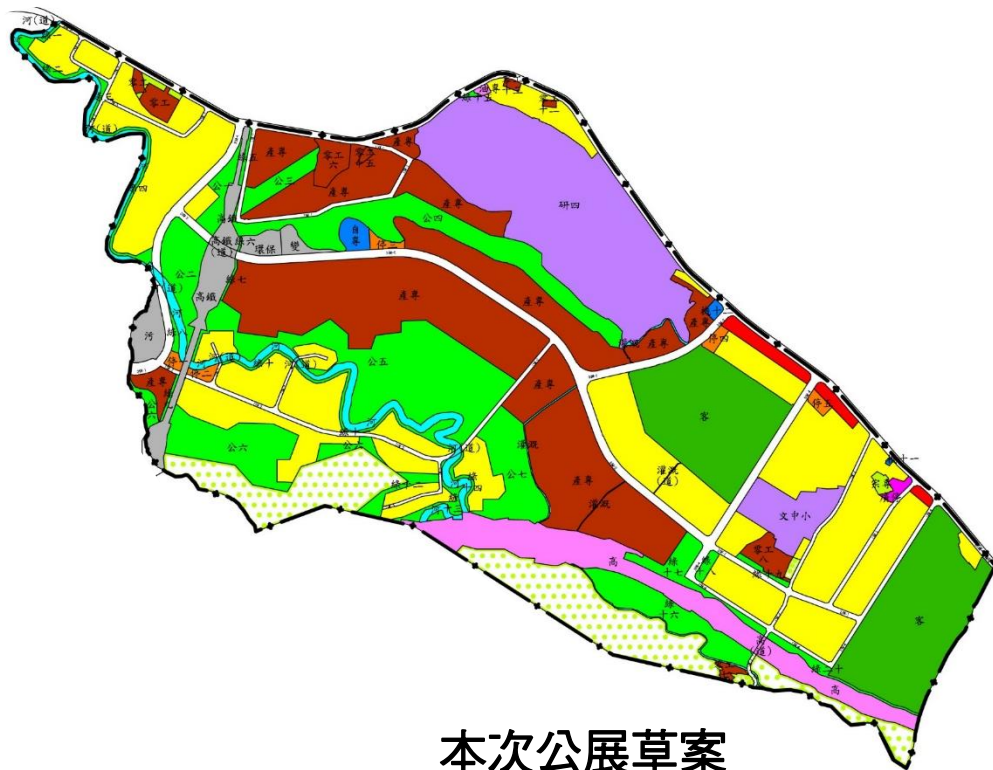


主要計畫（第二次通盤檢討）



部都委686次會折衷方案比較

使用分區/用地	686次	公展草案	差異
住宅區	149.67	93.18	-56.49
商業區	8.35	2.92	-5.43
產業專用區	49.51	78.8	+29.29
客家農業休閒專用區	20.33	41.63	+21.30
保護區	41.27	30.84	-10.43
公共設施用地	125.69	146.17	+20.48



本次公展草案

部都委686次會折衷方案

主要計畫（第二次通盤檢討）

■ 變更位置查詢

40667
○○市○○○○○○○○○○○○○○號
○○○君 收

——→ 土地所有權人住址及姓名

0511 二重埔段 20

變更區：變○區 → 都市計畫變更之編號

變更前：工業區 → 變更前後分區

變更後：住宅區

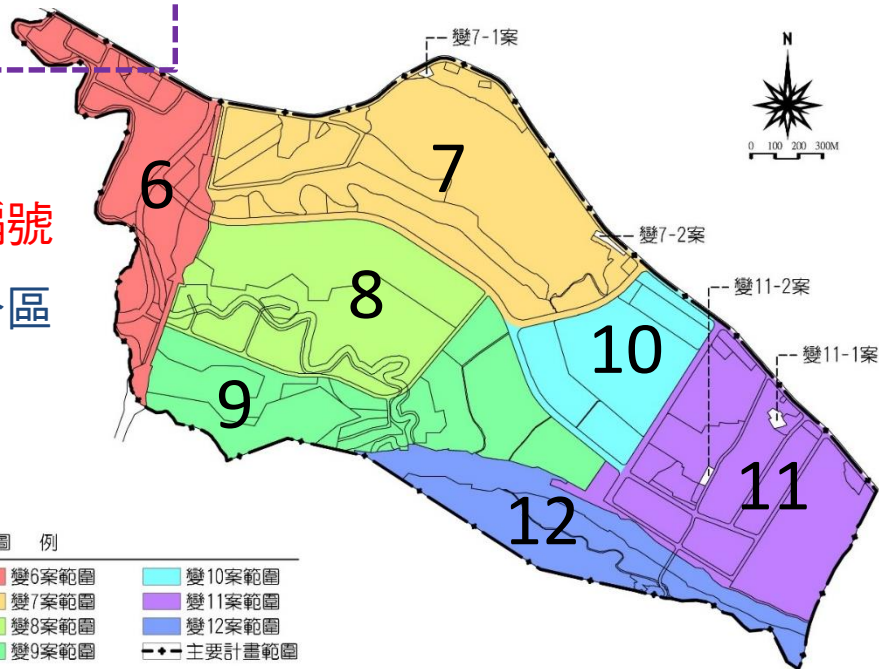
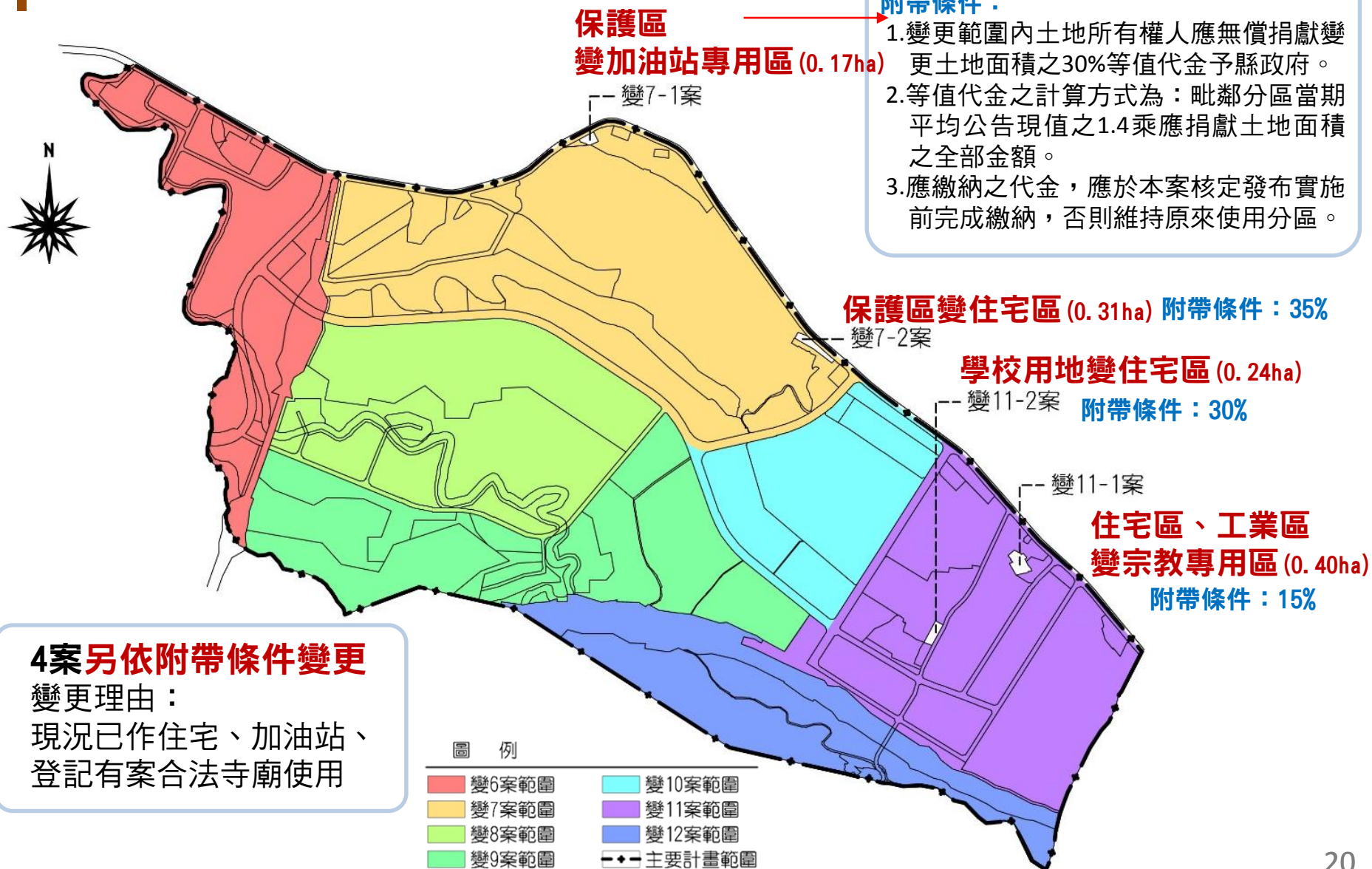


圖 例

- | | |
|-------|--------|
| 變6案範圍 | 變10案範圍 |
| 變7案範圍 | 變11案範圍 |
| 變8案範圍 | 變12案範圍 |
| 變9案範圍 | 主要計畫範圍 |

主要計畫（第二次通盤檢討）

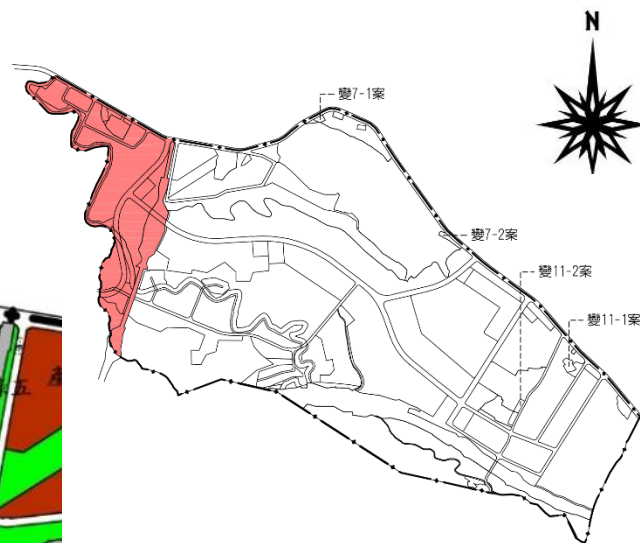
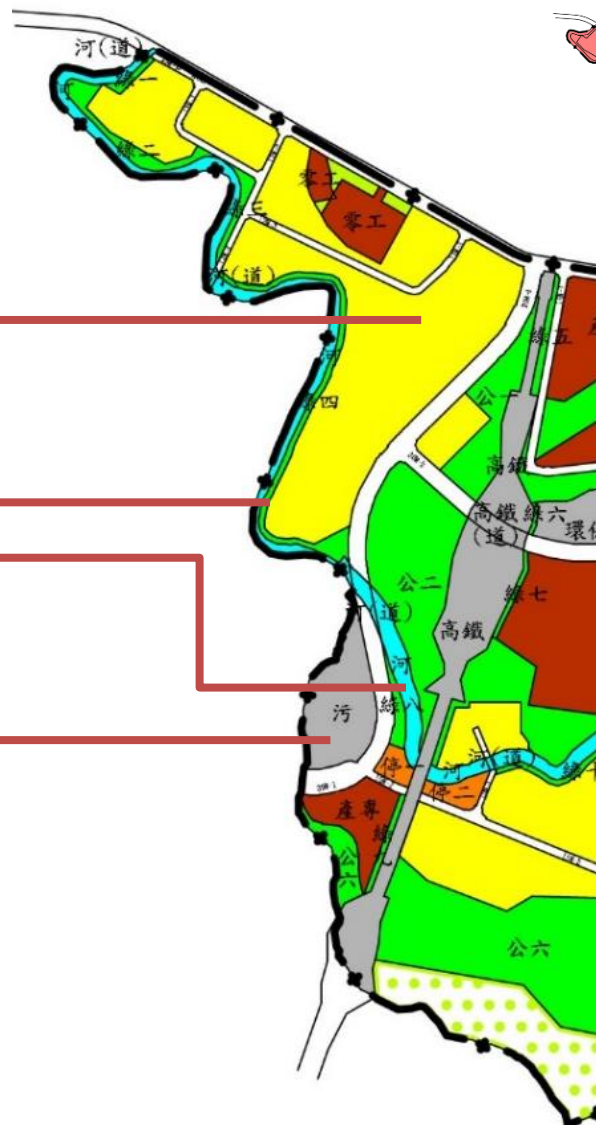


主要計畫（第二次通盤檢討）－ 變6區

依道路系統及適宜開發利用之土地分布區位變更為**住宅區**

高速鐵路用地、河川區(排水使用)兩側土地變更為**綠地用地**

地勢較低之土地變更為**污水處理廠用地**



主要計畫（第二次通盤檢討）－ 變7區

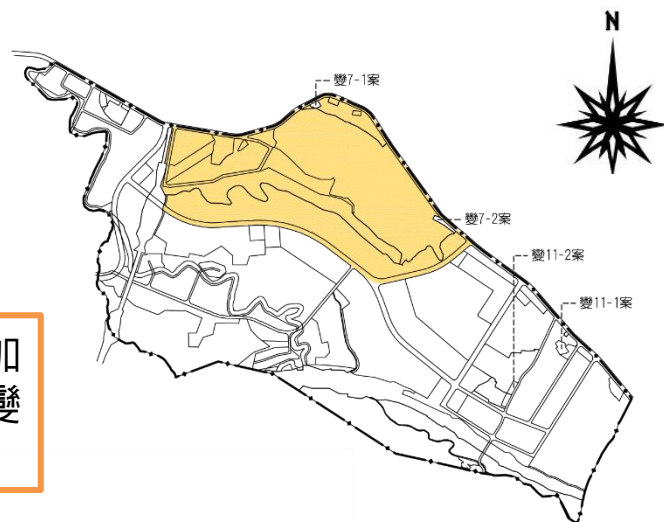
為提供本計畫區所需之電力及相關設施，變更為**變電所用地**

為本計畫區之產業及生活廢棄物之需求，變更為**環保設施用地**

為提供自來水配水池、加壓站等相關設施使用，變更為**自來水事業專用區**

保留竹東圳13支線灌溉功能，劃設**灌溉設施專用區**

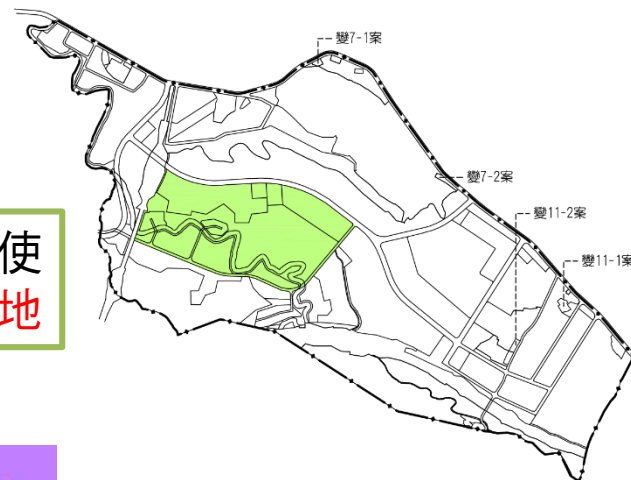
因應本縣消防救災及訓練基地需求，劃設**機關用地**



主要計畫（第二次通盤檢討）－ 變8區

考量未來產業發展及彈性，
變更工業區為**產業專用區**

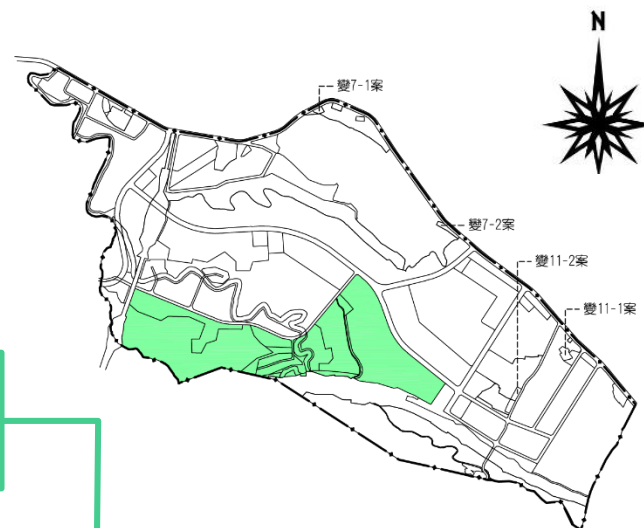
將坡度較陡等不適建築使用之區域變更為**公園用地**



主要計畫（第二次通盤檢討）－ 變9區

將坡度較陡等不適建築使用之區域變更為**公園用地**

為保留**竹東圳12支線及13支線**灌溉功能，依據現況位置及改道位置劃設**灌溉設施專用區**

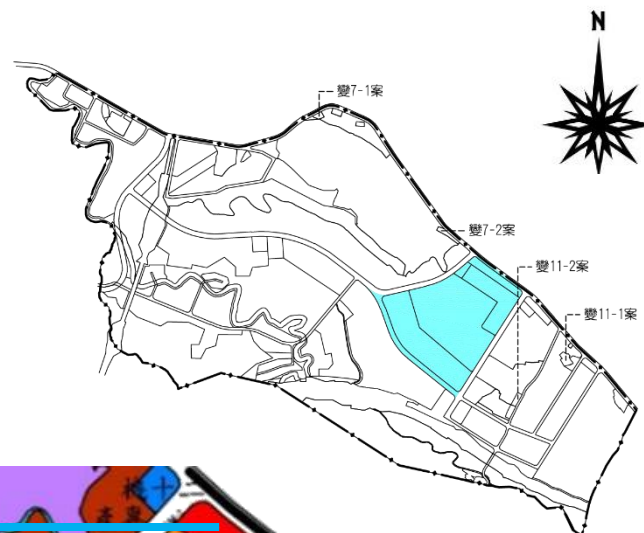


主要計畫（第二次通盤檢討）－ 變10區

為提供計畫區商業使用及塑造商業發展軸帶變更工業區為**商業區**

為維護農業生產及地方環境紋理，參酌地主意願及現況作農作使用之土地分布狀況，變更為**客家農業休閒農業專用區**

為保留竹東圳12支線灌溉功能，依據現況位置及改道位置劃設**灌溉設施專用區**



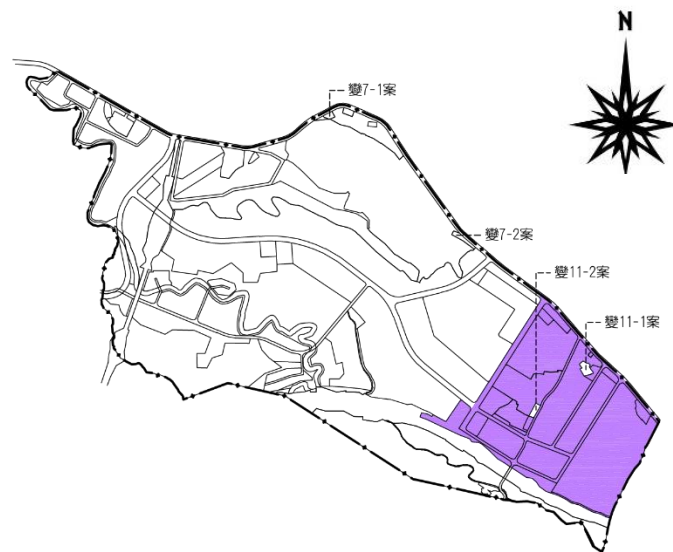
主要計畫（第二次通盤檢討）－ 變11區



配合二重交流道預定地設置範圍變更為**綠地用地**

配合宗教專用區出入及周邊住宅區人口停車需要，劃設**廣場兼停車場用地**

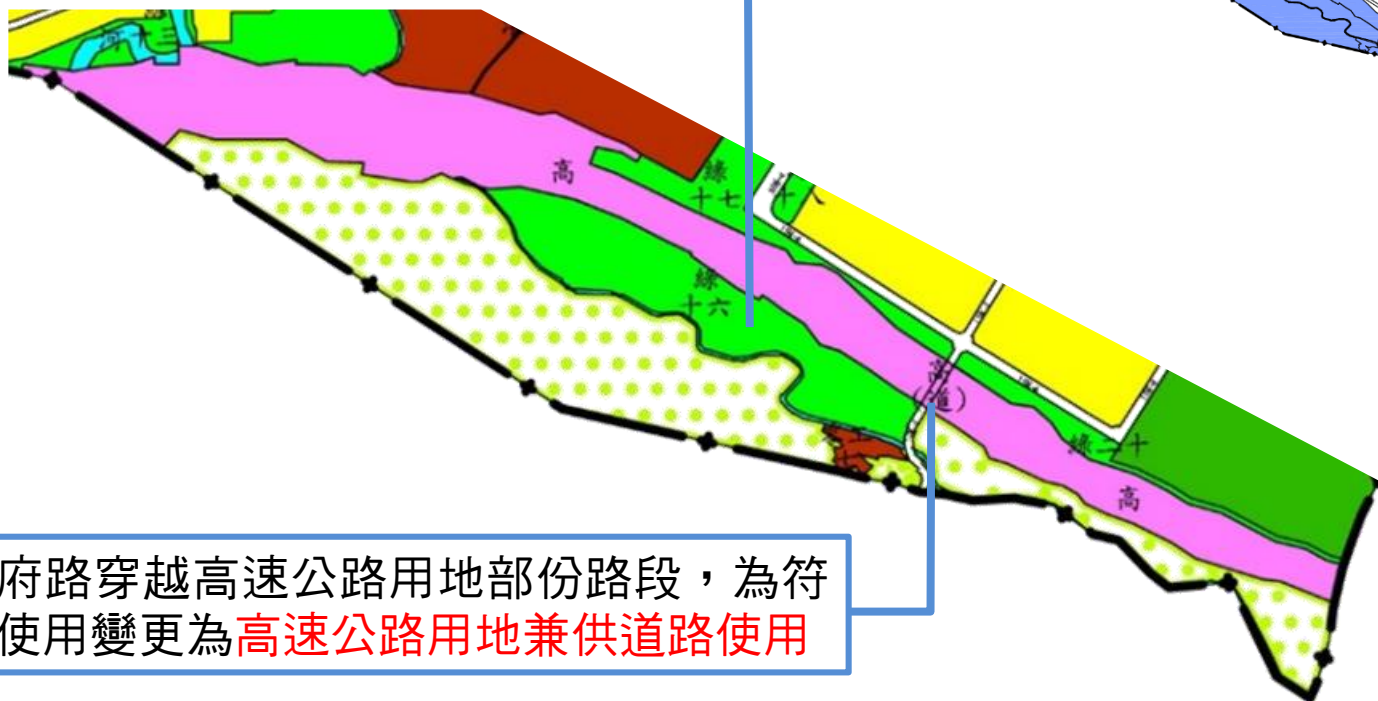
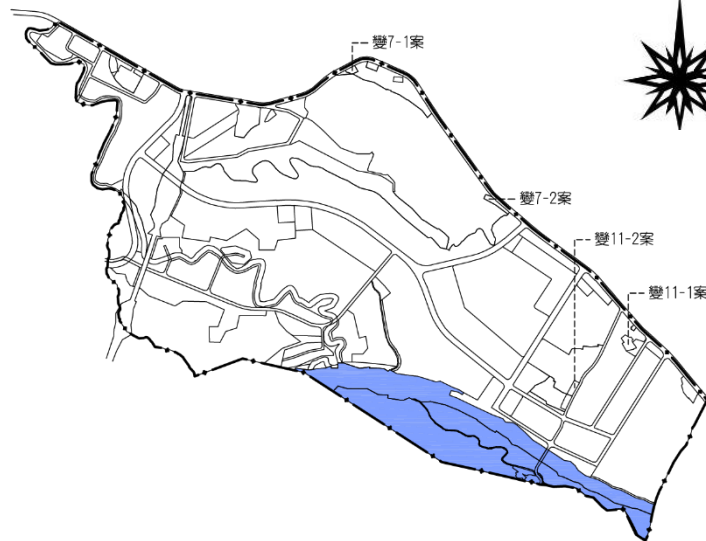
依計畫人口檢討，本計畫區尚有增加學校用地面積之需求，故將原文中用地及其周邊工業區變更為**學校用地**



主要計畫（第二次通盤檢討）－ 變12區



配合二重交流道預定地設置範圍變更為綠地用地



為學府路穿越高速公路用地部份路段，為符實際使用變更為高速公路用地兼供道路使用

細部計畫

第二種住宅區

計畫範圍東側地勢整體為平坦處

土地使用項目	面積(公頃)	佔總面積比例
住宅區	80.75	19.63%
商業區	2.92	0.71%
產業專用區	78.07	18.97%
客家農業休閒專用區	41.30	10.04%
公共設施用地	159.67	38.81%

第一種住宅區

- 1.柯子湖溪、高鐵、斷層帶兩側等
- 2.較低密度發展

第三種住宅區

- 1.原住宅區
- 2.本次通檢依現況變更之住宅區

往力行路

往明星路

往民族路

往三重路

計畫圖例

住一 第一種住宅區	灌溉 灌溉設施專用區	廣 廣場用地
住二 第二種住宅區	灌溉(道) 灌溉設施專用區兼供道路使用	廣停 廣場兼停車場用地
住三 第三種住宅區	研 研究專用區	停 停車場用地
商 商業區	油專 加油站專用區	河 河道用地
農 農業區	自專 自來水事業專用區	高 高速公路用地
保 保護區	機 機關用地	高(道) 高速公路用地兼供道路使用
宗專 宗教專用區	文中小 學校用地	變 變電所用地
產專 產業專用區	公 公園用地	污 污水處理廠用地
零工 零星工業區	公兒 公園兼兒童遊樂場用地	環 環保設施用地
客農 客家農業休閒專用區	兒 兒童遊樂場用地	高 高速鐵路用地
河川 河川區(排水使用)	綠 綠地用地	高(道) 高速鐵路用地兼供道路使用
河川(道) 河川區(排水使用)兼供道路使用		主要計畫道路用地

細部計畫道路用地

細部計畫範圍

註：標註“細”者為細部計畫公共設施



區段徵收範圍

■ 不納入區段徵收範圍勘選原則

現況已開闢之二重國中校地部分、高速鐵路用地、高速公路用地及高速公路用地兼供道路使用

經濟部公告之「柯子湖溪排水設施範圍」及「柯子湖溪排水治理計畫堤防預定線(用地範圍)」

銜接新竹科學園區新闢道路

緊鄰研究專用區、零星工業區、農業區之中興路

本次主要計畫通盤檢討前，現行計畫已劃設為住宅區

依現況使用劃設為住宅區並個別回饋者及劃設為零星工業區、農業區、客家休閒農業專用區、保護區者

區段徵收範圍

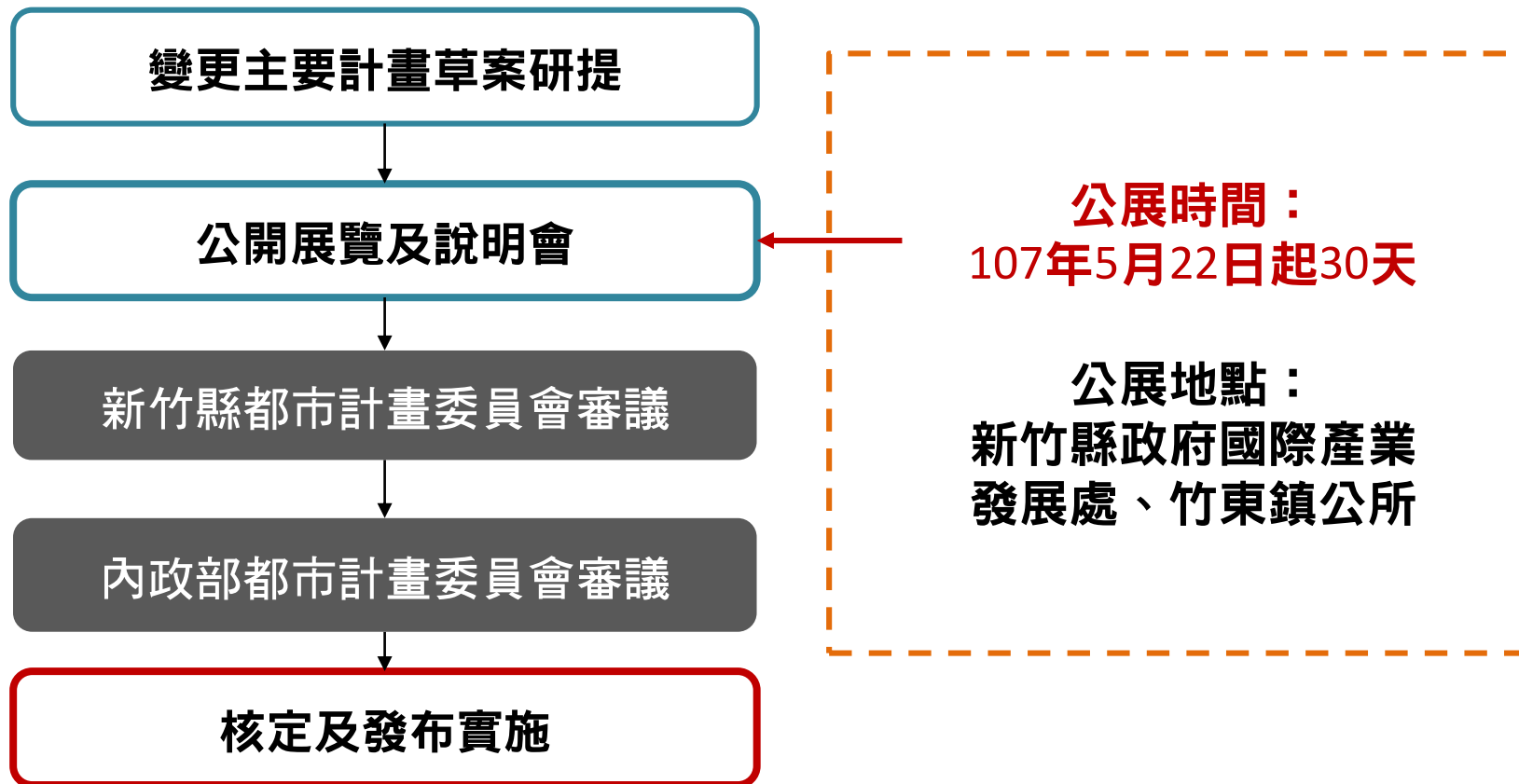
面積約**289.25**公頃



新竹

參、公開展覽時間及陳情 方式暨後續办理流程

公開展覽時間及陳情方式暨後續辦理流程



公開展覽時間及陳情方式暨後續辦理流程

■ 陳情方式：

以書面載明：

- 1.姓名（單位）、聯絡地址
- 2.陳情理由、建議事項
- 3.陳情位置（地段、地號；檢附地籍圖說等資料）

向新竹縣政府國際產業發展處提出意見

■ 陳情意見表：

- 1.向新竹縣政府國際產業發展處及竹東鎮公所索取
- 2.亦可自行影印書寫

公民或團體對「變更竹東鎮(工研院暨附近地區)特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案」暨「擬定竹東鎮(工研院附近地區)細部計畫案」意見表				
陳情位置	土地標示： 陳情位置(地段、地號) 地號			
	門牌號碼： (街)	鄉(鎮)(市)	村(里)	鄰
	段	巷	弄	號
陳情理由	陳情理由			
建議事項	建議事項			
是否出席新竹縣都市計畫委員會 ☐ 是 ☐ 否 申請人或其代表： 聯絡電話： 聯絡地址： 中華民國 年 月 日				
姓名、聯絡方式 姓名： 聯絡電話： 聯絡地址：		地址：新竹縣竹北市光明六路 10 號 電話：(03)551-8101 轉 6211		
郵寄地點及電話		新竹縣政府國際產業發展處城鄉發展科收 地址：新竹縣竹北市光明六路 10 號 電話：(03)551-8101 轉 6211		

新刊

簡報結束，敬請指教