

第四章 規劃構想與變更原則

第一節 發展目標

有關全區之計畫目標願景如下：

一、打造台灣綠色矽島、科技、文化大學城

未來本計畫將承續以科技與人文並重的台灣「綠色矽島」為發展目標，努力積極推動永續經營的科技、文化與結合大學城發展之建設藍圖，使大新竹真正成為台灣的矽谷。

二、縣、市、園區共創合作三贏

兼顧新竹縣、市地區與竹科未來發展需求，確認本計畫區未來都市發展之定位與願景，整合地區各個重大發展計畫，重新建構地區的都市發展架構，配合週邊都市整體發展的需要，帶動整體平衡與發展，使縣、市與園區間結合相輔相成，再創經濟榮景。

三、塑造衛星支援基地優質科技生活圈

經由都市計畫通盤檢討，重新調整土地使用分區，解決用地需求的課題，同時改善整體交通運輸系統，健全土地使用與交通系統結合之發展模式。以園區科技發展變動力量與地方農業轉型契機，透過民間公共投資及傳統工業土地再發展計畫，使本計畫區成為竹科衛星基地，並將土地有秩序、有目標之妥善規劃利用。

第二節 規劃構想

一、土地使用發展構想

以計畫區之產業發展潛力、實質環境條件為基礎，並整合前述之發展目標，依計畫區之空間架構為基礎，說明各土地使用分區之整合發展構想(詳圖 4-1 所示)。

(一)商業區與產業專用區機能

本計畫商業區以塑造地方商業中心為目標，並期藉由區位之優勢吸納科學工業園區衍生之商業及服務業之需求。而本計畫產業專用區之發展定位，係以引進科學工業園區相關產業(包括積體電路、電腦及周邊設備、通訊、光電、精密機械、生物科技等產業)、新興重要策略性產業(包括 3C 工業、精密電子元件工業、精密機械設備工業、航太工業、生醫及特化工業、綠色技術工業、高級材料工業、奈米技術工業、技術服務業、經行政院指定之產品或技術服務項目等)、企業營運總部及企業營運總部之關係企業及其他與產業發展有關之產業為主。爰此，本計畫商業區與產業專用區之功能定位係相輔相成，期藉由二、三級產業塑造產業群聚效果，帶動本計畫之產業發展。

(二)住宅鄰里機能

就住宅鄰里而言，主要有兩類：一是既有之住宅聚落，除維持其既有紋理之外，並將配合周邊公共設施的劃設，有效提升其生活機能與品質；其次則是新設之住宅社區，除提供計畫區後續生活機能之發展空間之外，依其地形環境條件之特質、人文、地貌資源等給予不同之發展定位(山水景觀住宅、人文景觀住宅、水景住宅、優質都市住宅)，從而有效地塑造兼具完善生活機能與景觀品質之都市環境。

(四)地方農業特色機能

為有效應用計畫區既有之農業發展特色，除配合現況及整體規劃劃設之農業區外，新增地方農業特色機能(劃設為客家農業休閒專用區)之土地使用規劃，並考量當地水脈紋理、問卷調查地主意願，劃設適當面積之專區並納入區段徵收供保留農業生產使用，同時考量農業生態永續發展及產業發展促進地方經濟兩者共存發展，以求符合地方不同民意需求之規劃。此外，就區位而言，將配合既有灌溉水路之紋理、計畫區內重要傳統建物、特色地貌景觀(地塹)等

整合劃設，從而建構具自明性之地方農業特色機能。

二、交通運輸系統計畫構想

計畫區內之交通運輸系統計畫主要有以下幾項目標：建構層次明確之動線系統；有效滿足計畫區與科學園區便利之可及性與易行性；最後則是配合計畫區之發展屬性、地形地貌特質，建構自行車道系統。

（一）聯外道路系統

計畫區既有之聯外主軸動線為北側之中興路，向西可連結新竹市及科學園區；向東則串連竹東鎮之市中心地區。故就新設之聯外系統而言，主要之概念在於建構得以直接連絡科學園區與中興路之主軸動線系統，以有效連結計畫區與科學園區，配合其動線層級之特性，並作為產業發展機能及商業核心機能之主軸道路。此外，因應本計畫區發展所衍生之運輸需求，增設二重交流道，以建構更完整之聯外道路系統(詳圖 4-1 所示)。

（二）主要道路系統

主要道路系統之概念主要分為兩個向度：一是以區內之聯外動線為主軸，建構便利之動線系統，以強化計畫區內東西向之連絡關係與可及性；其次則是配合前述之動線系統、鄰近地區之動線系統(北側之竹中路、明星路、中央路等)，架構計畫區內南北向之聯繫動線系統，以同時建立完整連結周邊都市紋理之動線系統(詳圖 4-1 所示)。

（三）次要道路系統

主要概念在於配合主要動線系統，建立各機能分區內部便捷之聯絡動線以及同時提供重要公共設施(文小、文中)、開放空間系統的可及性。

（四）自行車道系統

自行車系統(詳圖 4-2 所示)之發展概念在於配合計畫區之發展目標、地形地貌特色，架構出包含通勤功能與遊憩功能之動線系統：就通勤功能而言，主要有兩個層次，一是在於提升計畫區與科學園區之連結，其次則是以此為基礎，佈設產業發展機能便利、安全的自行車環境；就遊憩機能而言，以兩個景觀特質不同之路徑為發展重點，東側主要重點在於有效地串聯計畫區之人文景點與地貌景觀，西側主要則是以河谷、開放空間、老樹、伯公等景觀為核心。

此外，東西兩個系統則藉由主軸聯外道路所佈設之自行車道系統作為串

聯主軸，從而架構視覺景觀多樣、豐富且功能完善之系統。

三、都市設計構想

就都市設計構想而言，主要分為兩個層次：首先是計畫區開放空間系統之發展概念，主要之目標在於配合計畫區之環境特性、土地使用等，建構完整串聯之藍綠整合架構，從而提升計畫區之生活環境與都市景觀風貌；其次則是從開放空間系統的連結強化、都市景觀風貌特色塑造等面向為目標出發，發展得以有效達成目標之管制構想。

(一)開放空間系統架構

就開放空間系統而言，主要在於有效地發揮計畫區豐富且具變化之地形地貌特質，使開放空間系統除作為都市休憩活動空間元素之外，更作為都市生態環境核心以及呈現景觀風貌自明性的重要元素；以下分別加以說明(詳圖4-3所示)。

1. 東側系統架構

以既有之地塹景觀為核心，並同時整合地方人文景點等，劃設為公園綠地系統，並結合既有之文中用地，建構兼具人文、休憩與通學路徑功能之開放空間系統。

2. 西側系統架構

主要在於發揮台地、以河谷地形之特色，首先以柯子湖溪為核心，沿岸佈設公園、綠地，從而架構藍綠環境整合之主軸空間；另配合河谷、台地等地形環境，佈設與藍綠主軸空間有效聯結之系統，使在發展都市綠地環境之同時，建構都市生態環境核心。

3. 整體串連架構

以計畫區之聯外主軸動線作為串連元素，並配合其道路景觀環境在綠化景觀面向的強化，從而使連外主軸動線除既有的功能定位外，並同時定位為計畫區之主軸園道。

(二)都市景觀風貌特色塑造

景觀風貌特色之塑造將以計畫區之土地使用特性、開放空間系統意象、門戶空間意象等的強化作為核心策略，以下分別就點、線、面之塑造策略加以說明：

1. 點狀元素塑造

利用重要動線之交叉口、土地使用機能之界面節點等的廣場退縮，從而提升此一節點空間的視覺、環境品質，以有效提升其空間意象之呈現。

2. 線狀元素塑造

就開放空間系統的串聯而言，藉由道路系統兩側土地使用分區之建築退縮規定，將可形成具開放性且具空間層次之沿街步道系統，從而強化開放空間的連結效果。

3. 面狀元素塑造

藉由不同分區給予不同的「開發規模」限制，將可有效地從建築基地規劃的向度來提升分區之景觀特色；此外，藉由各分區在立面色彩、夜間照明等差異化的規定，亦可進一步從視覺景觀環境來建立各分區之風貌特色。

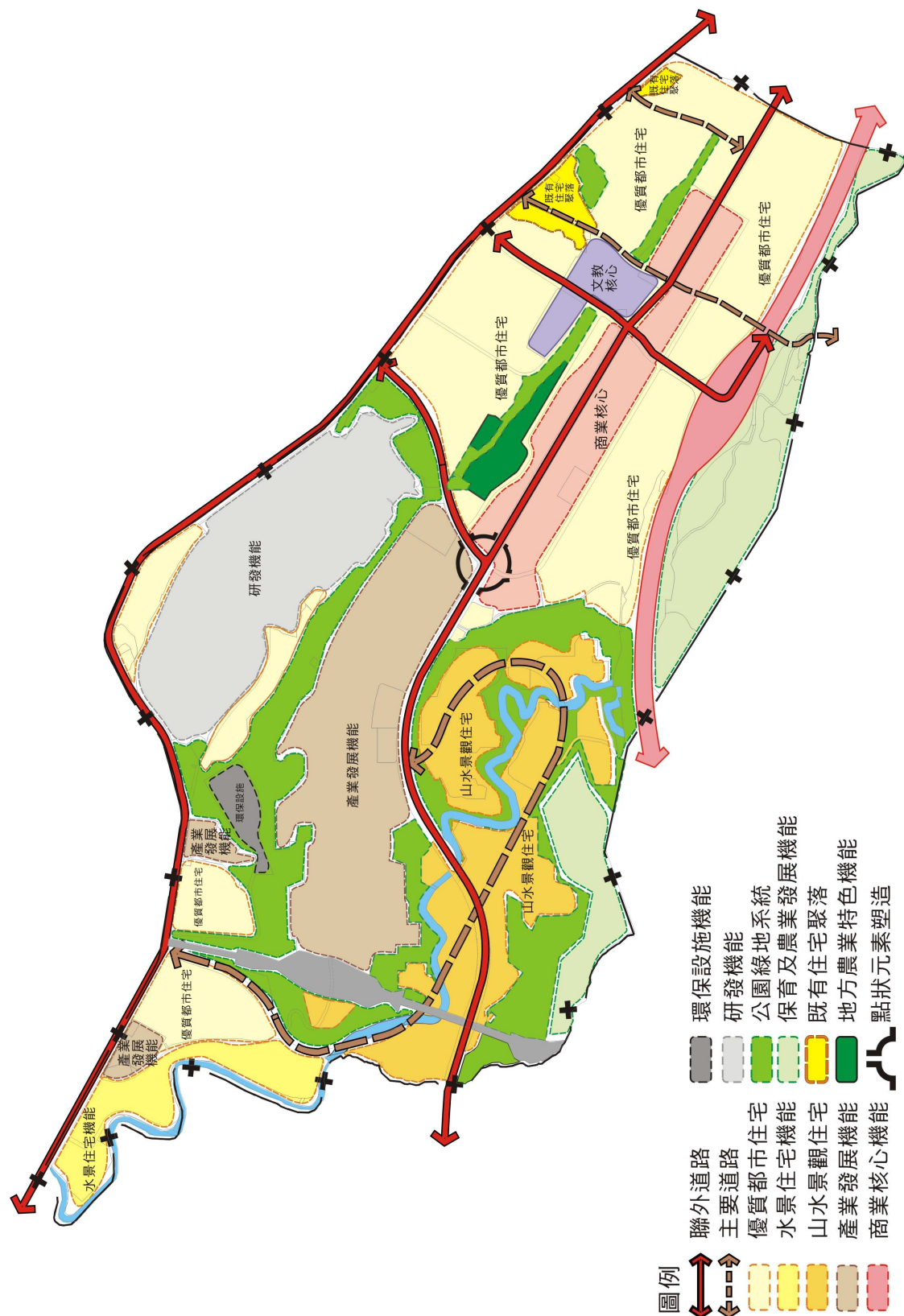


圖 4-1 本計畫區土地使用發展及交通運輸系統畫構想示意圖

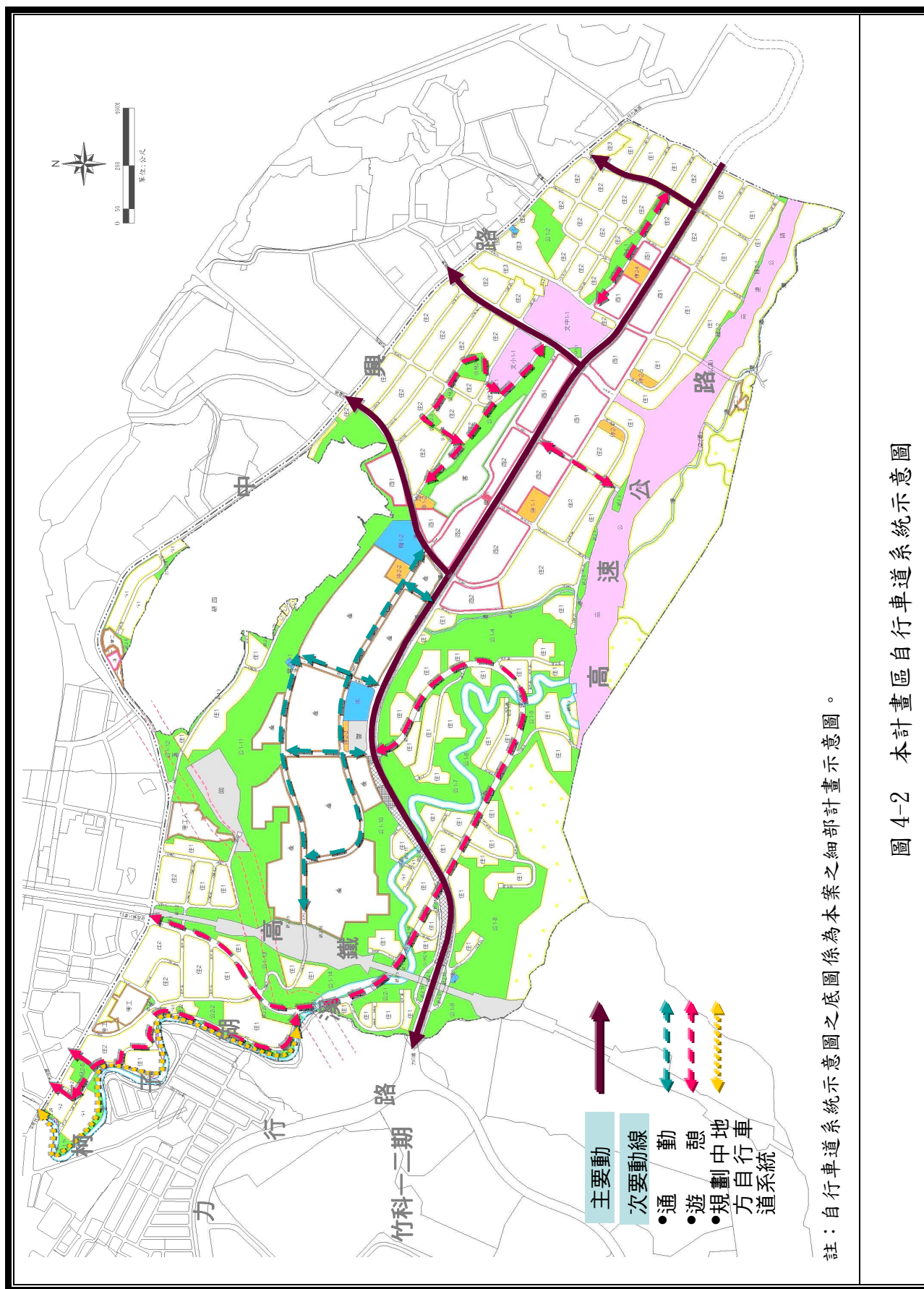


圖 4-2 本計畫區自行車道系統示意圖

四、污染防治計畫構想

由於產業與人口的發展，消耗大量自然資源並產生廢棄物及污染物，將使環境生態受到衝擊。因此，減少環境負荷衝擊及有效率的資源利用不斷再使用、再循環及儘可能的利用當地資源，使社會經濟利益與環境及能源關係相調和，建立永續的生活、生產、生態、生存之「四生」城市，並降低對環境的衝擊，爰研擬污染防治計畫原則與構想，詳表 4-1 所示。

表 4-1 污染防治計畫原則與構想表

環境因子	規劃原則	規劃構想	說明
水	管制排放標準	污水排放總量管制	由「環境影響評估」訂定總量管制方式避免過度開發。
		興建污水下水道及訂定水資源回收處理中心排放標準	設計標準及放流水標準皆需符合相關法令規定。
		訂定排入下水道之水質標準	園區各廠房排入區內之污水下水道系統需符合水資源回收處理中心所訂定之標準始得排入，避免水資源回收處理中心承受負荷過大。
		定期監測檢驗	依「環境影響評估」審議通過之監測計畫辦理。
	水資源節約、回收再利用	廢污水回收再利用	水資源回收處理中心之放流水，部分回收作為污水處理過程中需求用水(消泡、清洗..等)。
		設置雨水貯留設施	依「建築物雨水貯留利用設計技術規範」設置雨水貯留利用設施。
		使用省水節水設備器材	針對文中用地、文小用地、機關用地規劃設置省水馬桶及省水龍頭等節水設施。
	避免暴雨淹水危害	設置雨水滯洪池	以降低暴雨來臨之逕流量。
土壤 地下水	設置污水下水道	避免污水汙染地下水及土壤	—

表 4-1 污染防治計畫原則與構想表(續)

環境因子	規劃原則	規劃構想	說明
空氣品質	維護空氣品質 管制排放標準	各工廠空氣污染排放應符合「固定污染源空氣污染物排放標準」	各廠商應遵守。
		設置空氣污染防制設施	各廠商須依「固定污染源最佳可行控制技術」之規定，設置相關污染防制措施。
		定期監測檢驗	依「環境影響評估」審議通過之監測計畫辦理。
噪音振動	防範各廠製程及區內活動之交通工具所產生噪音振動	各工廠周界之噪音量應符合「工廠(場)噪音管制標準」	區內各工廠應依其噪音振動特性，規劃設計噪音振動防制設施。
		定期養護維修區內道路路面	避免因路面顛跛而引起造成車輛因振動而產生噪音。
廢棄物	減廢、回收、再利用 (Reduce、Recycle、Reuse, 3R)	配合環保署之工廠廢棄物申報系統網路資訊	各工廠定期申報，委託或自行處理之廢棄物種類、數量及處理方式。
		垃圾減量分類 資源回收再利用	利用垃圾分類、資源回收再利用達到減量再利用之目的。
		透過廢棄物處理，產生可利用之資源	透過經濟部之「事業廢棄物交換資訊服務中心」與相關體系進行廢棄物交換，以達廢棄物減量回收及再利用之目的。

第三節 變更原則

- (一)配合科學園區管理局已放棄依「科學工業園區設置管理條例」辦理用地徵收，將工業區面積依實際需求縮小範圍，並考量未來產業發展及彈性，適當調整分區使用項目。
- (二)延續新竹科學工業園區之發展軸線變更為產業專用區。
- (三)於產業專用區旁主要道路兩側變更為商業區，塑造商業發展軸帶及營造計畫區商業地標。
- (四)零星工業區配合現況使用情形及整體規劃之需要予以調整變更。
- (五)現有聚落鄰近及配合產業專用區及商業區衍生之需求變更為住宅區。
- (六)為維護農業生產、尊重環境保護之新價值觀及兼顧保育與開發，並參酌地主意願，變更為客家農業休閒專用區。
- (七)配合現況竹東圳主圳，及部分竹東圳支線依現況或改道後水路變更為灌溉設施專用區。
- (八)為保存文化資源(包括伯公廟、老樹、廟宇等)予以變更。
- (九)保護區為維護天然資源與保護環境及生態功能，以坡度分析四級坡以上完整區塊或現況較完整之山頭維持保護區；以及為維護既有合法建築權益維持保護區外，其餘依整體規劃變更為適當分區。
- (十)農業區配合現況使用情形、地形平坦地區及整體規劃予以變更。
- (十一)配合各該公共設施、公用設備之需求予以變更。
- (十二)主要道路系統需與新竹科學工業園區、東西向快速道路連結，一則加強產業用地與新竹科學工業園區之關聯，再則分散中興路車流壓力。

第四節 變更內容

本次通盤檢討配合開發方式、發展目標及規劃構想，劃設產業專用區、住宅區、商業區等分區及必要之公共設施用地，本次調整後主要計畫之變更內容詳表 4-2、表 4-3 及圖 4-4、圖 4-5、圖 4-6 所示。

表 4-2 本計畫區變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	開發方式	附帶條件或備註
		原計畫(面積:ha)	新計畫(面積:ha)			
1	-	新竹科學工業園區特定區全部(2101.70)	包括竹東鎮頭重里、二重里、三重里、柯湖里部分地區(453.9433)	調整計畫範圍及計畫面積。	-	依『變更新竹科學工業園區特定區主要計畫-新竹縣轄(都市計畫圖重製檢討)案【竹東鎮部分】』之面積。
2	-	以民國 93 年為計畫目標年	以民國 110 年為計畫目標年	配合上位計畫指導，調整計畫目標年。	-	
3	-	計畫人口 81,000 人	計畫人口 26,000 人	配合計畫範圍調整以及產業衍生人口，調整計畫人口。	-	
4	-	無規定	詳實施進度與經費	增訂實施進度及經費。	-	
5	-	無規定	詳都市防災計畫	增訂都市防災計畫。	-	
6	修訂公共設施用地編號	詳見計畫書第二章之表 2-2。	詳見計畫書第五章之表 5-2。	本計畫考量配合斷層帶、商業區及產業專用區及提供鄰里單元之公共設施服務等需求，而進行整體公共設施用地配置規劃(包括調整及增設部分公共設施用地)，因此重新修訂公共設施用地編號。	-	
7	7-1 高速鐵路以西	工業區(28.0767) 零星工業區(0.1561) 公園用地(0.1302) 綠地用地(4.7898) 河道用地(0.0149) 道路用地(1.3325)	住宅區(25.2023) 天然氣設施專用區(0.2082) 瓦斯減壓站專用區(0.0065) 公園用地(4.6419) 綠地用地(0.6785) 電力事業用地(0.0185) 道路用地(3.7443)	1. 為維護地形地貌，將坡度四級坡以上、零星被四級坡包被之三級坡、高速鐵路路權兩側及柯子湖溪兩側之土地變更為公園用地。 2. 為提供休憩使用。 3. 部分屬新城斷層兩側 50 公尺範圍。 4. 為提供本計畫區之防洪排水需要，經水理分析需供滯洪池使用。 5. 為保存伯公廟及老樹。 6. 配合台電公司架空輸電線路經過及架空線下地需要。 7. 為提供計畫區完整交通運輸功能之服務，劃設 10~46 公尺道路系統。 8. 為配合台灣中油股份有限公司現已埋設天然氣管線及未來仍需使用之需求，就超出柯子湖溪排水設施範圍及治理計畫堤防預定線(用地範圍)部分，依其使用需求檢討變更為天然氣設施專用區以維持其現狀。 9. 為供佈設瓦斯管線及其減壓所需必要	區段徵收	

編號	位置	變更內容		變更理由	開發方式	附帶條件或備註
		原計畫(面積:ha)	新計畫(面積:ha)			
				設施使用，依台灣中油股份有限公司需求檢討變更。 10. 配合實際發展需要，依道路系統及公共設施配置區位變更為住宅區。		
8	8-1	高速鐵路、40M-2道路、20M-2道路及中興路所夾區塊 工業區(62.3562) 零星工業區(1.0446) 研究專用區(1.3836) 保護區(7.0426) 農業區(0.5062) 公園用地(6.9622) 綠地用地(3.3259) 電路鐵塔用地(0.0424) 河道用地(0.0879) 道路用地(3.3622)	住宅區(17.8827) 商業區(1.5369) 工業區(0.2842) 產業專用區(43.0168) 加油站專用區(0.2067) 瓦斯減壓站專用區(0.0068) 灌溉設施專用區(0.1133) 機關用地(1.5900) 公園用地(11.7523) 綠地用地(0.5130) 電力事業用地(0.0753) 變電所用地(0.6591) 水資源回收處理中心用地(3.2300) 自來水事業用地(1.1020) 道路用地(4.1447)	1. 配合消防局二重分隊、科學工業園區管理局使用需求劃設。 2. 配合其他機關使用需求劃設。 3. 為維護地形地貌將坡度四級坡以上土地變更為公園用地。 4. 配合高鐵及柯子湖溪劃設緩衝隔離綠帶。 5. 為保存伯公廟及老樹。 6. 為提供休憩使用。 7. 部分屬新城斷層兩側 50 公尺範圍。 8. 為提供本計畫區之防洪排水需要，經水理分析需供滯洪池使用。 9. 配合工研院及零工六現況使用範圍及權屬狀況調整。 10. 配合台電公司架空輸電線路經過及架空線下地需要。 11. 為提供本計畫區所需之電力及相關設施。 12. 為處理本計畫區之產業及生活污水。 13. 為提供自來水配水池、加壓站等相關設施使用。 14. 為提供計畫區完整交通運輸功能之服務，劃設 10-46 公尺道路系統。 15. 配合零星工業區之地籍邊界線與本計畫區街廓之規劃，將零星工業區旁之土地，變更為工業區。 16. 為引進二、三級產業並塑造產業群聚效果，帶動本計畫之產業發展。 17. 配合現況已為北基加油站使用變更。 18. 為供佈設瓦斯管線及其減壓所需必要設施使用，依台灣中油股份有限公司需求檢討變更。 19. 為使本計畫區內竹東圳之原有風貌予以保留，以及考量本計畫區以北水圳下游地區之灌溉需求，將竹東圳部分支線依改道後水路檢討變更。 20. 配合實際發展需要，依道路系統及公共設施配置區位變更為住宅區。 21. 為塑造地方商業中心、商業發展軸帶及商業地標予以變更。	區段徵收	
	8-2	高鐵路與中興路交叉處 道路用地(0.0112)	高 速 鐵 路 用 地 (0.0112)	配合中興路調整為 20 公尺變更。	已取得	
	8-3	零工六 工業區(0.1332) 農業區(0.0189) 公園用地(0.0277)	零星工業區(0.1798)	配合零工六現況使用範圍及權屬狀況調整。	-	經查科管局劃設零星工業區原則，其係依地籍權

編號	位置	變更內容		變更理由	開發方式	附帶條件或備註
		原計畫(面積:ha)	新計畫(面積:ha)			
						屬劃設，考量本變更案屬都市計畫與地籍實地分割測量之誤差，故無需辦理回饋。
8-4	工研院北側零星工業區	保護區(0.3163)	零星工業區(0.3163)	依科管局劃定原則納入增光企業原以合法申請工廠改立之基地為零星工業區，不納入區段徵收。	-	附帶條件：公共設施回饋比例為 30%並得以代金方式繳納，其餘依「新竹縣都市計畫地區土地變更回饋審議原則」辦理，請縣府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；未能簽訂協議書者，則維持原計畫。
8-5	工研院南側	保護區(0.0055) 公園用地(0.7445)	研究專用區(0.7500)	配合工研院現況使用範圍及權屬狀況調整。	-	附帶條件：保護區變更為研究專用區部分，公共設施回饋比例為 30%並得以代金方式繳納；公園用地變更為研究專用區部分，公共設施回饋比例為 25%並得以代金方式繳納，其餘依「新竹縣都市計畫地區土地變更回饋審議原則」辦理，請縣府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；未能簽訂協議書者，則維持原計畫。
9	20M-2 道路、 20M-5	工業區(41.2731) 零星工業區	住宅區(23.0600) 商業區(6.6353)	1. 配合二重國中擴校需求調整文中用地面積。	區段徵收	

編號	位置	變更內容		變更理由	開發方式	附帶條件或備註
		原計畫(面積:ha)	新計畫(面積:ha)			
	道路、學府路及中興路所夾區塊	(0.0831) 保護區(0.0522) 文中用地(0.5864) 道路用地(2.1625)	客家農業休閒專用區(4.0000) 瓦斯減壓站專用區(0.0065) 文小用地(2.0000) 文中用地(1.1988) 公園用地(2.4621) 公園兼兒童遊樂場用地(0.0986) 停車場用地(0.2548) 道路用地(4.4412)	2. 配合鄰里單元之分布劃設文小用地。 3. 為保留現況地塹及湧泉。 4. 為提供休憩使用。 5. 為保存伯公廟。 6. 為提供計畫區停車需求。 7. 為提供計畫區完整交通運輸功能之服務，劃設 12~23 公尺道路系統。 8. 為塑造地方商業中心、商業發展軸帶及商業地標予以變更。 9. 為維護農業生產、尊重環境保護之新價值觀及兼顧保育與開發，參酌新竹縣政府 98 年 3 月 5 日府地測字第 0980032887 號函(附錄八)檢送之「客家農業休閒專用區選配申請結果及陳情意見檢討變更」。 10. 為供佈設瓦斯管線及其減壓所需必要設施使用，依台灣中油股份有限公司需求檢討變更。 11. 配合實際發展需要，依道路系統及公共設施配置區位變更為住宅區。		
10	10-1 高鐵、40M-2 道路、20M-5 道路、學府路、高速公路及計畫區西南界所夾區塊	工業區(57.3046) 零星工業區(1.6048) 保護區(4.8592) 文中用地(0.0242) 公園用地(8.1295) 綠地用地(0.4194) 電路鐵塔用地(0.0338) 河道用地(0.3279) 道路用地(0.8136)	住宅區(44.3419) 商業區(14.2867) 瓦斯減壓站專用區(0.0161) 灌溉設施專用區(0.2593) 公園用地(12.4668) 綠地用地(0.0115) 停車場用地(0.6960) 電力事業用地(0.0553) 高速公路用地(1.8166) 道路用地(8.2414)	1. 配合增設交流道所需之用地變更。 2. 考量高速公路北側需劃設緩衝隔離綠帶而變更。 3. 為提供休憩使用。 4. 為維護地形地貌，將坡度四級坡以上、零星被四級坡包被之三級坡、高速鐵路路權兩側、保護區鄰近及柯子湖溪兩側變更為公園用地或綠地用地。 5. 為提供本計畫區之防洪排水需要，經水力分析需供滯洪池使用。 6. 零星工業區配合現況使用情形及整體規劃之需要予以調整變更。 7. 為提供計畫區停車需求。 8. 配合台電公司架空輸電線路經過及架空線下地需要。 9. 為提供計畫區完整交通運輸功能之服務，劃設 12~20 公尺道路系統。 10. 為塑造地方商業中心、商業發展軸帶及商業地標予以變更。 11. 為供佈設瓦斯管線及其減壓所需必要設施使用，依台灣中油股份有限公司需求檢討變更。 12. 為使本計畫區內竹東圳之原有風貌予以保留，以及考量本計畫區以北水圳下游地區之灌溉需求，將竹東圳及部分支線依現行計畫河道用地檢討變更。 13. 配合實際發展需要，依道路系統及公共設施配置區位變更為住宅區。	區段徵收	
11	學府	工業區(39.7746)	住宅區(32.8867)	1. 配合現況二重埔警察局之使用。	區段徵收	

編號	位置	變更內容		變更理由	開發方式	附帶條件或備註
		原計畫(面積:ha)	新計畫(面積:ha)			
	路、高速公路、計畫區東界及北界所夾區塊	保護區(3.8749) 道路用地(0.3235)	商業區(5.1057) 瓦斯減壓站專用區(0.0065) 機關用地(0.0107) 公園用地(3.0108) 高速公路用地(0.0009) 高速公路用地兼供道路使用(0.0041) 道路用地(2.9476)	2. 為保留現況地塹。 3. 為提供休憩使用。 4. 配合現況五穀宮之範圍。 5. 為提供本計畫區之防洪排水需要，經水理分析需供滯洪池使用。 6. 為提供計畫區完整交通運輸功能之服務，劃設 12~20 公尺道路系統。 7. 為供佈設瓦斯管線及其減壓所需必要設施使用，依台灣中油股份有限公司需求檢討變更。 8. 配合實際發展需要，依道路系統及公共設施配置區位變更為住宅區。 9. 為塑造地方商業中心、商業發展軸帶及商業地標予以變更。 10. 配合增設交流道所需之用地變更。		
12	12-1	高速公路以南 河道用地(0.0498) 道路用地(0.0445)	高速公路用地(2.6299) 高速公路用地兼供道路使用(0.0444) 高速公路用地兼供灌溉使用(0.0879) 道路用地(0.0070)	配合增設交流道所需之用地變更。	區段徵收	
	12-2	高速公路與學府路重疊處 高速公路用地(0.0878)	高速公路用地兼供道路使用(0.0878)	配合學府路穿越高速公路路段拓寬之需要予以變更。	已取得	
	12-3	高速公路以南 保護區(18.6348) 河道用地(0.5807) 道路用地(0.0088)	灌溉設施專用區(0.8318) 農業區(18.3925)	1. 為使本計畫區內竹東圳之原有風貌予以保留，以及考量本計畫區以北水圳下游地區之灌溉需求，將竹東圳主圳依實際使用需求檢討變更。 2. 配合高速公路以南平坦地形及現況使用檢討變更。	-	

註：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

表 4-3 本計畫區變更面積增減統計表

項目		1	2	3	4	5	6	7-1	8-1	8-2	8-3	8-4	8-5
土地使用分區	住宅區							25.2023	17.8827				
	商業區								1.5369				
	工業區							-28.0767	-62.0720		-0.1332		
	零星工業區							-0.1561	-1.0446		0.1798	0.3163	
	研究專用區								-1.3836				0.7500
	產業專用區								43.0168				
	客家農業休閒專用區												
	加油站專用區								0.2067				
	天然氣設施專用區							0.2082					
	瓦斯減壓站專用區							0.0065	0.0068				
	灌溉設施專用區								0.1133				
	保護區								-7.0426			-0.3163	-0.0055
	農業區								-0.5062		-0.0189		
	河川區(排水使用)												
	河川區(排水使用)兼供道路使用												
	小計							-2.8158	-9.2858	0	0.0277	0	0.7445
公共設施用地	機關用地								1.5900				
	文小用地												
	文中用地												
	公園用地							4.5117	4.7901		-0.0277		-0.7445
	公園兼兒童遊樂場用地												
	綠地用地							-4.1113	-2.8129				
	停車場用地												
	電力事業用地							0.0185	0.0753				
	變電所用地								0.6591				
	電路鐵塔用地								-0.0424				
	水資源回收處理中心用地								3.2300				
	自來水事業用地								1.1020				
	高速鐵路用地									0.0112			
	河道用地							-0.0149	-0.0879				
	高速公路用地												
	高速公路用地兼供道路使用												
	高速公路用地兼供灌溉使用												
	道路用地							2.4118	0.7825	-0.0112			
	小計							2.8158	9.2858	0	-0.0277	0	-0.7445
	都市發展用地面積							0	7.4355	0	0.0189	0.3163	0.0055
	合計							0	0	0	0	0	0

續表 4-3 本計畫區變更面積增減統計表

項目		9	10-1	11	12-1	12-2	12-3	合計
土地 使用 分區	住宅區	23.0600	44.3419	32.8867				143.3736
	商業區	6.6353	14.2867	5.1057				27.5646
	工業區	-41.2731	-57.3046	-39.7746				-228.6342
	零星工業區	-0.0831	-1.6048					-2.3925
	研究專用區							-0.6336
	產業專用區							43.0168
	客家農業休閒專用區	4.0000						4.0000
	加油站專用區							0.2067
	天然氣設施專用區							0.2082
	瓦斯減壓站專用區	0.0065	0.0161	0.0065				0.0424
	灌溉設施專用區		0.2593				0.8318	1.2044
	保護區	-0.0522	-4.8592	-3.8749	-2.6749		-18.6348	-37.4604
	農業區						18.3925	17.8674
	河川區(排水使用)							0.0000
	河川區(排水使用)兼供道路 使用							0.0000
	小計	-7.7066	-4.8646	-5.6506	-2.6749	0	0.5895	-31.6366
公共 設施 用地	機關用地			0.0107				1.6007
	文小用地	2.0000						2.0000
	文中用地	0.6124	-0.0242					0.5882
	公園用地	2.4621	-4.3373	3.0108				9.6652
	公園兼兒童遊樂場用地	0.0986						0.0986
	綠地用地		-0.4079					-7.3321
	停車場用地	0.2548	0.6960					0.9508
	電力事業用地		0.0553					0.1491
	變電所用地							0.6591
	電路鐵塔用地		-0.0338					-0.0762
	水資源回收處理中心用地							3.2300
	自來水事業用地							1.1020
	高速鐵路用地							0.0112
	河道用地		-0.3279		-0.0498		-0.5807	-1.0612
	高速公路用地		1.8166	0.0009	2.6299	-0.0878		4.3596
	高速公路用地兼供道路使用			0.0041	0.0444	0.0878		0.1363
	高速公路用地兼供灌溉使用				0.0879			0.0879
	道路用地	-2.2787	7.4278	2.6241	-0.0375		-0.0088	15.4674
	小計	7.7066	4.8646	5.6506	2.6749	0	-0.5895	31.6366
都市發展用地面積		0.0522	4.5999	3.8749	2.6749	0	-0.5895	18.3886
合計		0	0	0	0	0	0	0

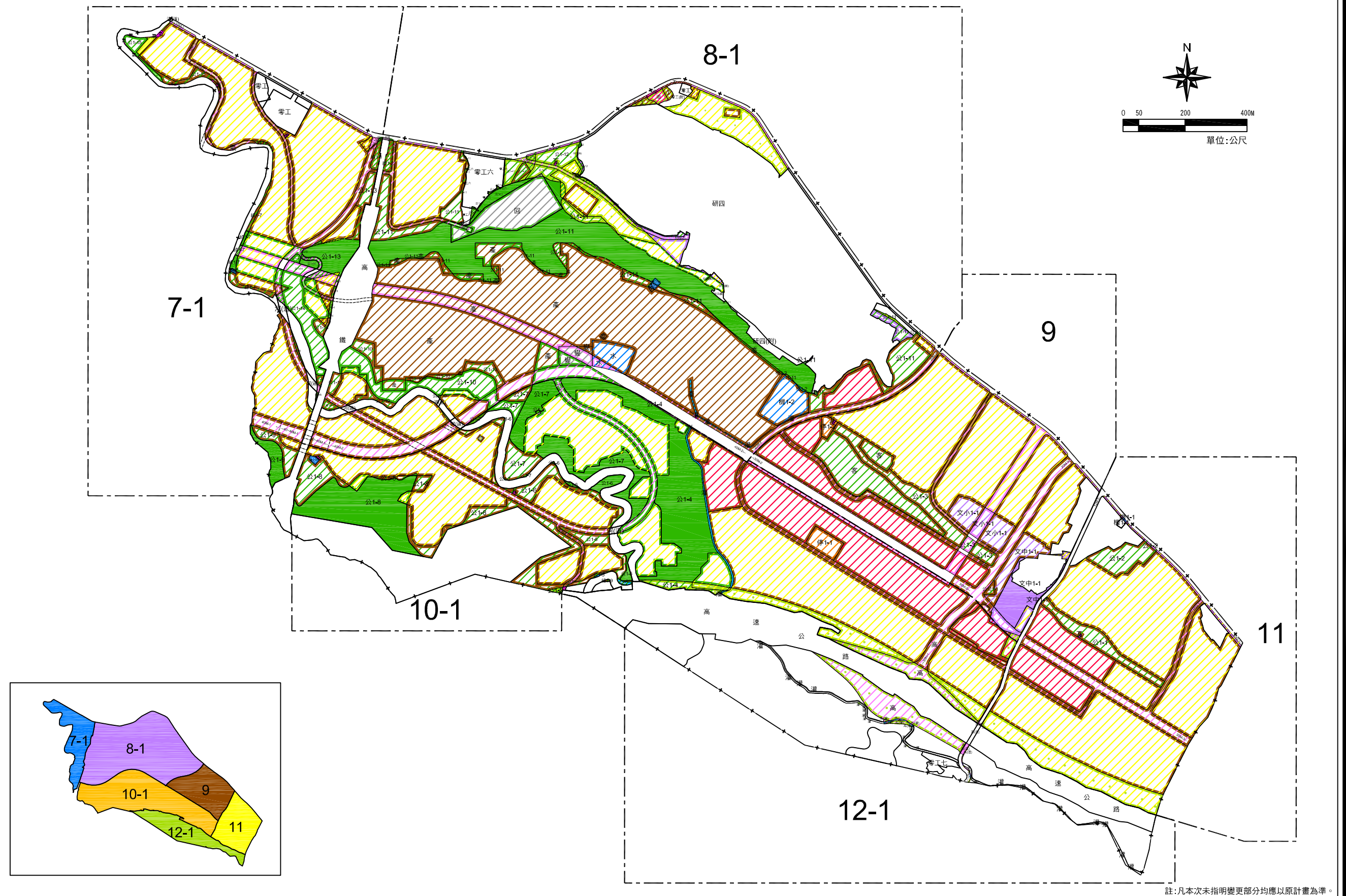


圖4-4 本計畫變更位置示意圖(開發方式屬區段徵收部分)

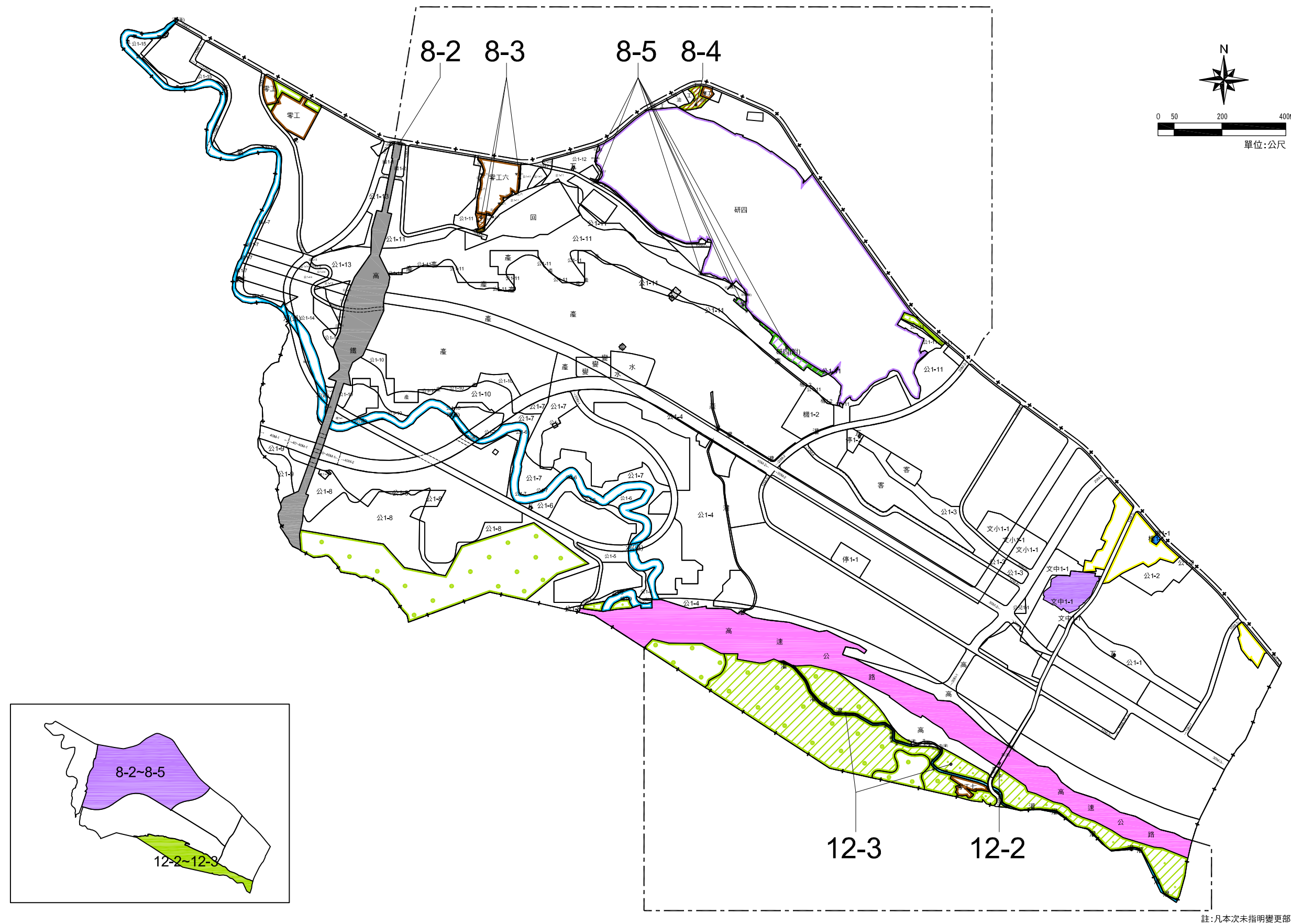


圖4-5 本計畫變更位置示意圖(其他開發方式部分)

- 圖例
- 住宅區
 - 零星工業區
 - 研究專用區
 - 保護區
 - 農業區
 - 河川區(排水使用)
 - 河川區(排水使用)兼供道路使用
 - 機關用地
 - 文中用地
 - 公園用地
 - 綠地用地
 - 高鐵路用地
 - 高速公路用地
 - 道路用地
 - 計畫範圍

變更圖例

- | | | | | |
|------------------|---------------|---------------------|--------------------|-----------------------|
| 變更工業區為住宅區 | 變更零星工業區為住宅區 | 變更保護區為水資源回收處理中心用地 | 變更文中用地為道路用地 | 變更道路用地為住宅區 |
| 變更工業區為商業區 | 變更零星工業區為商業區 | 變更保護區為道路用地 | 變更公園用地為住宅區 | 變更道路用地為商業區 |
| 變更工業區為零星工業區 | 變更零星工業區為公園用地 | 變更保護區為高速公路用地 | 變更公園用地為零星工業區 | 變更道路用地為工業區 |
| 變更工業區為產業專用區 | 變更零星工業區為綠地用地 | 變更保護區為高速公路用地兼供道路使用 | 變更公園用地為研究專用區 | 變更道路用地為農業區 |
| 變更工業區為客家農業休閒專用區 | 變更零星工業區為道路用地 | 變更保護區為高速公路用地兼供灌溉使用 | 變更公園用地為產業專用區 | 變更道路用地為產業專用區 |
| 變更工業區為天然氣設施專用區 | 變更研究專用區為住宅區 | 變更農業區為零星工業區 | 變更公園用地為機關用地 | 變更道路用地為灌漑設施專用區 |
| 變更工業區為灌漑設施專用區 | 變更研究專用區為公園用地 | 變更農業區為公園用地 | 變更公園用地為電力事業用地 | 變更道路用地為自來水事業用地 |
| 變更工業區為瓦斯減壓站專用區 | 變更研究專用區為綠地用地 | 變更農業區為道路用地 | 變更公園用地為變電所用地 | 變更道路用地為機關用地 |
| 變更工業區為機關用地 | 變更研究專用區為道路用地 | 變更河道用地為住宅區 | 變更公園用地為水資源回收處理中心用地 | 變更道路用地為高速公路用地 |
| 變更工業區為文小用地 | 變更保護區為住宅區 | 變更河道用地為農業區 | 變更公園用地為道路用地 | 變更道路用地為高速公路用地兼供道路使用 |
| 變更工業區為文中用地 | 變更保護區為商業區 | 變更河道用地為產業專用區 | 變更綠地用地為住宅區 | 變更道路用地為綠地用地 |
| 變更工業區為公園用地 | 變更保護區為工業區 | 變更河道用地為天然氣設施專用區 | 變更綠地用地為產業專用區 | 變更道路用地為變電所用地 |
| 變更工業區為公園美兒童遊樂場用地 | 變更保護區為商業區 | 變更河道用地為灌漑設施專用區 | 變更綠地用地為天然氣設施專用區 | 變更道路用地為灌漑設施專用區 |
| 變更工業區為綠地用地 | 變更保護區為零星工業區 | 變更河道用地為公園用地 | 變更綠地用地為公園用地 | 變更道路用地為自來水事業用地 |
| 變更保護區為停車場用地 | 變更保護區為研究專用區 | 變更河道用地為綠地用地 | 變更綠地用地為電力事業用地 | 變更道路用地為高速公路用地 |
| 變更工業區為電力事業用地 | 變更保護區為加油站專用區 | 變更河道用地為道路用地 | 變更綠地用地為道路用地 | 變更道路用地為高速公路用地兼供道路使用 |
| 變更工業區為變電所用地 | 變更保護區為加油站專用區 | 變更河道用地為高速公路用地 | 變更電路鐵塔用地為住宅區 | 變更道路用地為文中用地 |
| 變更工業區為自來水事業用地 | 變更保護區為灌漑設施專用區 | 變更河道用地為高速公路用地兼供灌溉使用 | 變更電路鐵塔用地為產業專用區 | 變更道路用地為文中用地 |
| 變更工業區為道路用地 | 變更保護區為公園用地 | 變更文中用地為住宅區 | 變更電路鐵塔用地為公園用地 | 變更道路用地為文中用地 |
| 變更工業區為高速公路用地 | 變更保護區為綠地用地 | 變更文中用地為商業區 | 變更電路鐵塔用地為電力事業用地 | 變更道路用地為公園用地 |
| | | | | 變更高速公路用地為高速公路用地兼供道路使用 |

註：凡本次未指明變更部分均應以原計畫為準。

圖4-6 本計畫變更內容示意圖