

第二章 現行計畫概要

壹、發布實施經過

竹東鎮都市計畫係日治時期制定，民國 44 年經內政部核定，新竹縣政府發布實施。民國 58 年 9 月發布竹東擴大都市計畫案、民國 65 年 12 月發布第一次通盤檢討案、民國 75 年 8 月發布第二次通盤檢討案、民國 78 年 9 月發布第一期公共設施保留地專案通盤檢討、民國 84 年 7 月發布第三次通盤檢討案及民國 95 年 2 月發布第四次通盤檢討案。其後辦理 5 次變更，詳見表 2-1。

表 2-1 變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)後歷次變更綜理表

編號	計畫名稱	核定日期文號	公告實施日期文號
0	變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)案	95.1.13 台內中營字第 0800117 號	95.2.7 府工都字第 0019561 號
1	變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討變更內容明細表第 17 案)(變更部分公園用地為住宅區)案	97.3.27 台內中營字第 0970802055 號	97.4.10 府工都字第 0970044526B 號
2	變更竹東都市計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)案	97.6.18 台內中營字第 0970804566 號	97.6.27 府工都字第 0970082664B 號
3	變更竹東都市計畫(部分工業區為住宅區、商業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、廣場用地及道路用地)案	99.9.14 台內中營字第 0990804927 號	99.9.30 府工都字第 0990156074 號
4	變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表(暫予保留部分編號 10)案〔第一階段(暫予保留部分編號 10-2)案〕	100.7.13 台內營字第 1000805828 號	100.07.22 府產城字第 1000085082 號
5	變更竹東都市計畫(部分鐵路用地、道路用地為車站專用區，部分鐵路用地為停車場用地)(配合台灣漫畫夢工場計畫)案	102.10.4 台內營字第 1020810299 號	102.10.9 府產城字第 1020154511 號

資料來源：新竹縣政府網站及本計畫整理。

貳、現行計畫概述

一、計畫年期與計畫人口

以民國 100 年為目標年，計畫人口為 67,000 人，居住密度約為每公頃 290 人。

二、實質計畫

綜整「變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)」以及歷次變更面積，現行本計畫區內土地使用分區面積合計約 390.1112 公頃，公共設施用地面積合計約 173.8888 公頃，詳表 2-2 及 2-3；另附帶條件整體開發案件及暫予保留案辦理情形，詳表 2-4、2-5 及表 2-6 所示。

表 2-2 現行竹東都市計畫土地使用面積分配表

項目	變更竹東 都市計畫 (第四次通 盤檢討) 計畫面積 (公頃)	歷次個案變更增減面積(公頃)						本次通盤檢討前 計畫面積		備註
		1	2	3	4	5	合計	面積 (公頃)	估計畫面 積百分比 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	216.28	3.10		3.3278		6.4278	222.7078	39.49	
	商業區	21.05			3.0316	1.0200	4.0516	25.1016	4.45	
	工業區	88.02			-8.5882		-8.5882	79.4318	14.08	
	行政區	2.36					0.0000	2.3600	0.42	
	寺廟專用區	0.86					0.0000	0.8600	0.15	
	老人安養中心專用 區	0.25					0.0000	0.2500	0.04	
	保護區	32.20					0.0000	32.2000	5.71	
	河川區	25.94					0.0000	25.9400	4.60	
	車站專用區	0.25				0.9253	0.9253	1.1753	0.21	
	加油站專用區	0.36					0.0000	0.3600	0.06	
	電信專用區	0.46		0.19			0.1900	0.6500	0.12	
	合計	388.03	3.10	0.19	-2.2288	1.0200	0.9253	391.0365	69.33	
公共 設施 用地	機關用地	3.92		-0.19			-0.1900	3.7300	0.66	
	學校 用地	國小用地	17.75				0.0000	17.7500	3.15	
		國中用地	11.71				0.0000	11.7100	2.08	
		高中用地	4.81				0.0000	4.8100	0.85	
		文專用地	6.27				0.0000	6.2700	1.11	
		小計	40.54	0.00	0.00	0.0000	0.0000	40.5400	7.19	
	私立上智學校用地	0.66					0.0000	0.6600	0.12	
	遊 憩 用 地	公園用地	13.66	-3.10			-3.1000	10.5600	1.87	
		鄰里公園兼兒 童遊樂場用地	5.65		0.6858		0.6858	6.3358	1.12	
		體育場用地	5.41				0.0000	5.4100	0.96	
		小計	24.72	-3.10	0.00	0.6858	0.0000	22.3058	3.95	
	綠地	0.38			0.0303		0.0303	0.4103	0.07	
	停車場用地	3.29			0.3489	0.2475	0.5964	3.8864	0.69	
	廣場用地	0.00			0.1631		0.1631	0.1631	0.03	
	廣場兼停車場用地	*					0.0000		0.00	註 1
	市場用地	1.64					0.0000	1.6400	0.29	
	醫院用地	8.77					0.0000	8.7700	1.55	
	電路鐵塔用地	0.03					0.0000	0.0300	0.01	
	變電所用地	0.21					0.0000	0.2100	0.04	
	自來水事業用地	0.16					0.0000	0.1600	0.03	
	鐵路用地	11.26			-0.8400	-1.0519	-1.8919	9.3681	1.66	
	鐵路用地兼供道路 (供水資源回收中 心使用)	0.05					0.0000	0.0500	0.01	
	河道用地	5.36					0.0000	5.3600	0.95	

項目	變更竹東都市計畫 (第四次通盤檢討) 計畫面積 (公頃)	歷次個案變更增減面積(公頃)						本次通盤檢討前 計畫面積		備註
		1	2	3	4	5	合計	面積 (公頃)	估計畫面 積百分比 (%)	
公共 設施 用地	快速公路用地	2.11					0.0000	2.1100	0.37	
	快速公路用地(兼供河川區使用)	9.42					0.0000	9.4200	1.67	
	快速公路用地(兼供道路用地使用)	0.22					0.0000	0.2200	0.04	
	快速公路用地(兼供鐵路用地使用)	0.17					0.0000	0.1700	0.03	
	道路用地(供水資源回收中心使用)	0.70					0.0000	0.7000	0.12	
	道路用地	60.38			1.0007	-0.1800	-0.1209	0.6998	61.0798	10.83
	公墓用地	1.98					0.0000	1.9800	0.35	
	合計	175.97	-3.10	-0.19	2.2288	-1.0200	-0.9253	-3.0065	172.9635	30.67
都市計畫總面積		564.00	0.00	0.00	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	564.0000	100.00
都市發展面積		505.86	0.00	0.00	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	505.8600	-

註：1.”*”表示面積小於0.01公頃，故省略不計。

2. 表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

資料來源：1. 變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)書(95年2月7日發布實施)。

2. 變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討變更內容明細表第17案)(變更部分公園用地為住宅區)書(97年4月10日發布實施)。
3. 變更竹東都市計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)書(97年6月27日發布實施)。
4. 變更竹東都市計畫(部分工業區為住宅區、商業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、廣場用地及道路用地)書(99年9月30日發布實施)。
5. 變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表(暫予保留部分編號10)案書〔第一階段(暫予保留部分編號10-2)〕(100年7月22日發布實施)。
6. 變更竹東都市計畫(部分鐵路用地、道路用地為車站專用區，部分鐵路用地為停車場用地)(配合台灣漫畫夢工場計畫)書(102年10月9日發布實施)。

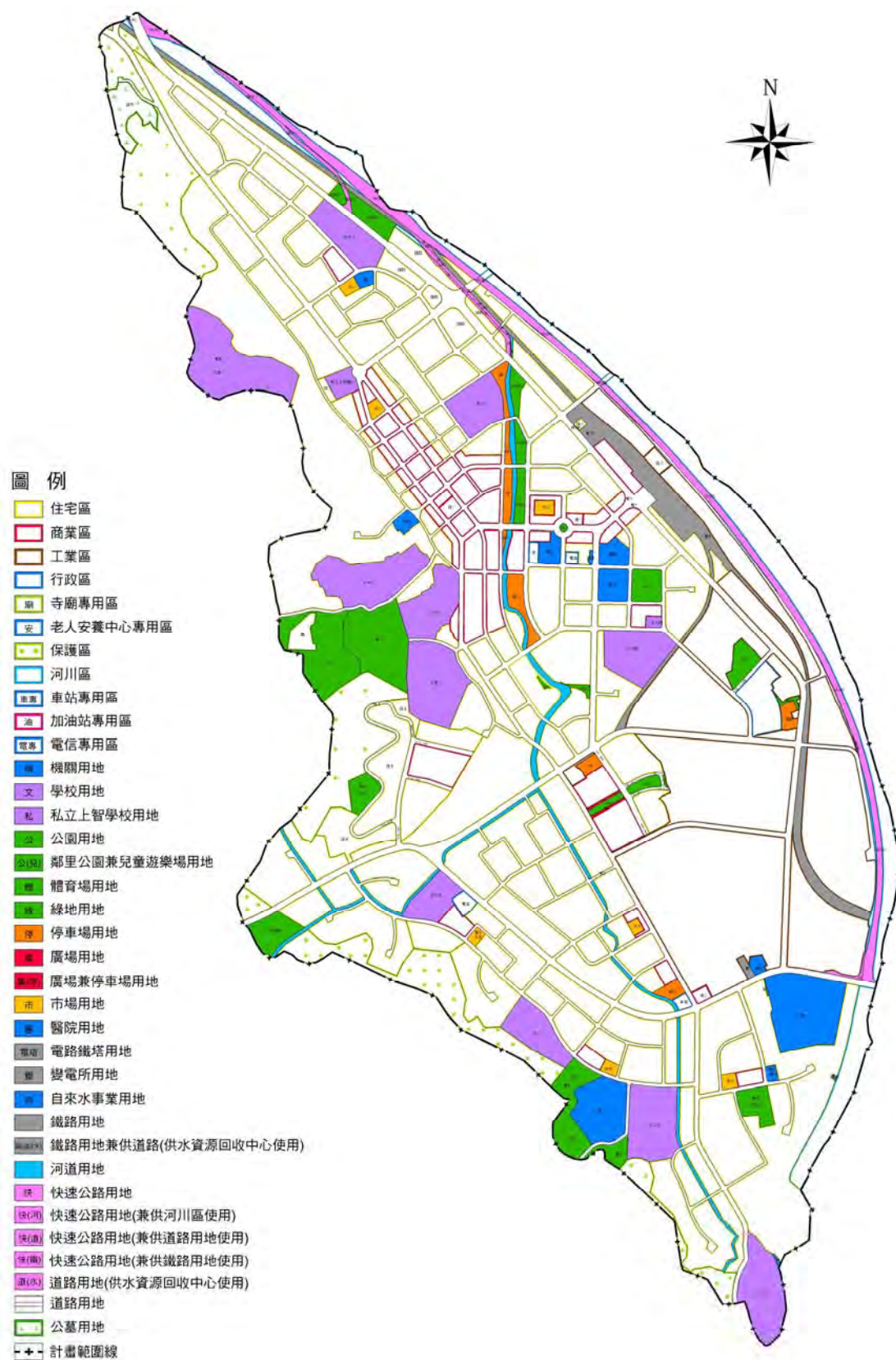


圖2-1 現行竹東都市計畫示意圖

表 2-3 變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)公共設施用地明細表

項目	編號		計畫面積 (公頃)	歷次變更增減面積(公頃)					本次通盤檢討前 計畫面積		
				1	2	3	4	5	合計	面積 (公頃)	估計計畫面積 百分比(%)
機關 用地	機一		0.24						0.0000	0.2400	0.04
	機二		0.40						0.0000	0.4000	0.07
	機三		0.67						0.0000	0.6700	0.12
	機四		0.82						0.0000	0.8200	0.15
	機六		0.19		-0.19				-0.1900	0.0000	0.00
	機七		0.16						0.0000	0.1600	0.03
	機八		1.09						0.0000	1.0900	0.19
	機九		0.29						0.0000	0.2900	0.05
	機十		0.06						0.0000	0.0600	0.01
	合計		3.92		-0.19				-0.1900	3.7300	0.66
學校 用地	國小 用地	文小一		2.63					0.0000	2.6300	0.47
		文小二		2.57					0.0000	2.5700	0.46
		文小三		3.24					0.0000	3.2400	0.57
		文小四		3.45					0.0000	3.4500	0.61
		文小五		2.01					0.0000	2.0100	0.36
		文小六		3.85					0.0000	3.8500	0.68
		小計		17.75					0.0000	17.7500	3.15
	國中 用地	文中一		4.96					0.0000	4.9600	0.88
		文中二		2.58					0.0000	2.5800	0.46
		文中三		4.17					0.0000	4.1700	0.74
		小計		11.71					0.0000	11.7100	2.08
	高中 用地	文高一		4.81					0.0000	4.8100	0.85
	大專 用地	文專一		6.27					0.0000	6.2700	1.11
	合計		40.54						0.0000	40.5400	7.19
私立上智學校用地				0.66					0.0000	0.6600	0.12
公園 用地	公一		1.10						0.0000	1.1000	0.20
	公二		3.26	-3.10					-3.1000	0.1600	0.03
	公三		4.09						0.0000	4.0900	0.73
	公五		3.12						0.0000	3.1200	0.55
	公六		0.97						0.0000	0.9700	0.17
	公七		0.12						0.0000	0.1200	0.02
	公八		1.00						0.0000	1.0000	0.18
	合計		13.66	-3.10					-3.1000	10.5600	1.87
鄰里 公園 兼兒童遊 樂場用地	公(兒)一		1.24						0.0000	1.2400	0.22
	公(兒)二		1.63						0.0000	1.6300	0.29
	公(兒)三		1.25						0.0000	1.2500	0.22
	公(兒)四		1.53						0.0000	1.5300	0.27
	公(兒)五					0.4076			0.4076	0.4076	0.07
	公(兒)六					0.2782			0.2782	0.2782	0.05
	合計		5.65			0.6858			0.6858	6.3358	1.12
體育 場用地	體一		4.72						0.0000	4.7200	0.84
	體二		0.69						0.0000	0.6900	0.12
	合計		5.41						0.0000	5.4100	0.96
綠地	綠一		0.02						0.0000	0.0200	0.00
	綠二		0.23						0.0000	0.2300	0.04
	綠三		0.13						0.0000	0.1300	0.02
	綠四					0.0303			0.0303	0.0303	0.01
	合計		0.38			0.0303			0.0303	0.4103	0.07

項目	編號	計畫面積 (公頃)	歷次變更增減面積(公頃)						本次通盤檢討前 計畫面積	
			1	2	3	4	5	合計	面積 (公頃)	估計計畫面積 百分比(%)
停車場用地	停一	1.33						0.0000	1.3300	0.24
	停二	1.10						0.0000	1.1000	0.20
	停三	0.42						0.0000	0.4200	0.07
	停四	0.44						0.0000	0.4400	0.08
	停五				0.3489			0.3489	0.3489	0.06
	停七						0.2475	0.2475	0.2475	0.04
	合計	3.29			0.3489		0.2475	0.5964	3.8864	0.69
廣場用地	廣一				0.0810			0.0810	0.0810	0.01
	廣二				0.0821			0.0821	0.0821	0.01
	合計	0.00			0.1631			0.1631	0.1631	0.03
廣場兼停車場用地		*						0.0000	0.0000	0.00
市場用地	市一	0.23						0.0000	0.2300	0.04
	市二	0.25						0.0000	0.2500	0.04
	市三	0.30						0.0000	0.3000	0.05
	市五	0.22						0.0000	0.2200	0.04
	市六	0.22						0.0000	0.2200	0.04
	市七	0.25						0.0000	0.2500	0.04
	市九	0.17						0.0000	0.1700	0.03
	合計	1.64						0.0000	1.6400	0.29
醫院用地	醫一	5.61						0.0000	5.6100	0.99
	醫二	3.16						0.0000	3.1600	0.56
	合計	8.77						0.0000	8.7700	1.55
電路鐵塔用地		0.03						0.0000	0.0300	0.01
變電所用地		0.21						0.0000	0.2100	0.04
自來水事業用地		0.16						0.0000	0.1600	0.03
鐵路用地		11.26				-0.84	-1.0519	-1.8919	9.3681	1.66
鐵路用地(供水資源回收中心使用)		0.05						0.0000	0.0500	0.01
河道用地		5.36						0.0000	5.3600	0.95
快速公路用地		2.11						0.0000	2.1100	0.37
快速公路用地(兼供河川區使用)		9.42						0.0000	9.4200	1.67
快速公路用地(兼供道路用地使用)		0.22						0.0000	0.2200	0.04
快速公路用地(兼供鐵路用地使用)		0.17						0.0000	0.1700	0.03
道路用地(供水資源回收中心使用)		0.70						0.0000	0.7000	0.12
道路用地		60.38			1.0007	-0.18	-0.1209	0.6998	61.0798	10.83
公墓用地		1.98						0.0000	1.9800	0.35
總計		175.97	-3.10	-0.19	2.2288	-1.02	-0.9253	-3.0065	172.9635	30.67

註：1."*"表示面積小於0.01公頃，故省略不計。

2.表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

資料來源：1.變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)書(95年2月7日發布實施)。

2.變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討變更內容明細表第17案)(變更部分公園用地為住宅區)書(97年4月10日發布實施)。

3.變更竹東都市計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)書(97年6月27日發布實施)。

4.變更竹東都市計畫(部分工業區為住宅區、商業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、廣場用地及道路用地)書(99年9月30日發布實施)。

5.變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表(暫予保留部分編號10)案書〔第一階段(暫予保留部分編號10-2)〕(100年7月22日發布實施)。

6.變更竹東都市計畫(部分鐵路用地、道路用地為車站專用區，部分鐵路用地為停車場用地)(配合台灣漫畫夢工場計畫)書(102年10月9日發布實施)。

表 2-4 變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)暫予保留案辦理情形一覽表

編號	位置	擬變更內容		變更理由	部都委會決議	辦理情形
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
一	計畫區東北側，竹東火車站對面商業區(圖幅16)	道路用地(0.05)	商業區(0.05) 附帶條件： 1.地主應無償捐獻變更土地面積之 35%等值代金予縣政府。 2.等值代金之計算方式為：毗鄰分區當期平均公告現值之 1.4 乘應捐獻土地面積之全部金額。 3.變更範圍內之全體地主(申請人)必須於部都委會審議完竣，正式會議記錄到達後三個月內，完成上述之相關回饋作業，始同意變更為商業區，否則維持原計畫。	原都市計畫圖為特殊截角(八公尺)，惟現地已構築標準截角(五公尺)，為配合現況調整為(五公尺)截角併入鄰地土地使用分區(商業區)。	依 94 年 1 月 25 日內政部都委會第 602 次會議決議，變更範圍內之全體地主(申請人)必須於部都委會審議完竣，正式會議記錄到達後三年內，完成上述之相關回饋作業，始同意變更為商業區。	尚未申請。
二	計畫區南側，台泥竹東廠西南側(圖幅28)	道路用地(0.08)	住宅區(0.07) 河道用地(0.01) 附帶條件： 1.變更為住宅區之地主應無償捐獻變更土地之 20%或繳納等值代金予縣政府，該捐獻土地需為變更範圍內同一街廓之完整基地，且面積不得小於 150 平方公尺。 2.等值代金之計算方式為：毗鄰分區當期平均公告現值之 1.4 乘應捐獻土地面積之全部金額。 3.變更範圍內之全體地主(申請人)必須於內政部都委會審議完竣，正式會議記錄到達後三個月內，完成上述之相關回饋作業，始同意變更為住宅區，否則維持原分區使用並於下次通盤檢討時恢復為原分區。	因變更範圍所臨計畫道路路口與對面 15 公尺計畫道路路口相距太近(約 37 公尺)，低於「台灣省市區道路工程設計規範」之市區道路規劃之交通安全原則(兩丁字路口錯開時，兩交叉口間之距離宜大於 40 公尺)，且本計畫道路前後段高程落差太大，開闢不易，故配合毗鄰分區變更部分道路為住宅區及河道。	依 94 年 1 月 25 日內政部都委會第 602 次會議決議，變更範圍內之全體地主(申請人)必須於部都委會審議完竣，正式會議記錄到達後三年內，完成上述之相關回饋作業，始同意變更為住宅區。	尚未申請。
三	市五(圖幅27)	市場用地(0.22)	住宅區(0.22) 附帶條件： 1.變更範圍面臨 12 米寬之計畫道路邊，應提供 30%之完整土地為機關用地(供社區活動中心使用)，並以市地重劃方式開發辦理。 2.自公告實施起二年內需提出本案之細部計畫，否則土地使用恢復為原分區(市場)之條件使用，並於下次通盤	1.因變更範圍附近已有多家超級市場，原劃設之市場用地已失去規劃原意。 2.限期開發，促進土地有效利用。	依 94 年 1 月 25 日內政部都委會第 602 次會議決議： 1.請新竹縣政府於完成擬定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經地政主管機關審核通過後，再檢附變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定，免再提會討論。	尚未申請。

編號	位置	擬變更內容		變更理由	部都委會決議	辦理情形
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
			檢討時恢復為原分區。		2.如無法於本會議紀錄文到三年內經地政機關主管機關審核通過時，請新竹縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 3.本會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如新竹縣政府認為有繼續開發之必要，則應另依都市計畫法定程序重新辦理。	
四	計畫區西北側文專用地(圖幅8)	學校用地(文專用地)(7.18) 住宅區(0.13)	住宅區(2.58) 學校用地(國小用地)(2.00) 綠地(2.60) 道路(0.13) 附帶條件： 1.本案變更範圍應共同擬定細部計畫，且以市地重劃方式辦理整體開發，並提供35%以上公共設施用地。 2.將來擬定細部計畫時，應於變更為住宅區部分，另行留設10公尺寬計畫道路，以銜接本次變更為道路部分，供國小出入使用。 3.自公告實施起三年內提出本案之細部計畫，且計畫書中應檢附地政機關審核通過之整體開發可行性評估證明文件，否則土地使用恢復為原分區(文專用地、住宅區)之條件使用，並於下次通盤檢討時恢復為原分區。	1.本案原「文專」基地面積過小，不符教育部專科學校設校標準。本次檢討配合附近地區國小學子就學需求及維護土地所有權人權益，調整原文專為國小、住宅區及綠地，以促進土地有效利用。 2.另為配合學校出入，於原文專用地之東側住宅區，劃設10公尺計畫道路。	依94年8月23日部都委會第615次會議決議，俟研擬具體方案後再提專案小組審議。	主計於95年7月11日內政部都委會第637次會議審議通過，細計、開發計畫及環評作業尚未辦理。 部都委第637次會議審議通過，其附帶條件為： 1.為保持優美林相以提供住民遊憩休閒使用，故變更為綠地部分應由申請開發單位負責維護管理及妥為規劃出入之人行步道。 2.丘塊圖上之平均坡度在40%以上之地區，應維持原始地貌，林相不得變更及開發利用。 3.丘塊圖上之平均坡度在30%至40%之地區，以作為開放性之公共設施使用(如公園、綠地、道路等)為限，不得建築使用。 4.本地區屬山坡

編號	位置	擬變更內容		變更理由	部都委會決議	辦理情形
		原計畫 (公 頃)	新計畫 (公 頃)			
						地，不宜高強度開發，故請縣政府於擬定細部計畫時，應酌以調降本區使用強度。 5.開發建築使用應符合建築技術規則、山坡地建築管理辦法及水土保持法相關規定。

編號	位置	擬變更內容		變更理由	部都委會決議	辦理情形
		原計畫 (公 頃)	新計畫 (公 頃)			
五	計畫區東南側，即「機七」機關用地（圖幅36）	機關用地（0.16）	住宅區（0.16） 附帶條件： 1.變更範圍內之私有土地所有權人應無償捐獻變更私有土地面積 30%之等值代金予縣政府。等值代金計算方式為：毗鄰分區當期平均公告現值之 1.4 乘應捐獻之土地面積之全部金額。 2.申請人必須於部都委會審議完竣，正式會議記錄到達後三個月內，完成上述之相關回饋作業，始同意變更為住宅區，否則維持原計畫。 3.公有土地部份，未來地主合併國有土地或國有財產局標售土地時，應繳納合併或標售土地面積之 30%之等值代金與縣政府。	1.本案變更基地（機七）經鎮公所表示並無使用計畫，為避免土地閒置影響地主發展權益，促進土地有效利用，同意附帶條件採納民眾陳情意見。 2.私有地部分，九位地主中八位已檢附同意書，佔土地面積之 99%。	依 94 年 1 月 25 日內政部都委會第 602 次會議決議： 1.變更範圍內之全體地主（申請人）必須於部都委會審議完竣，正式會議記錄到達後三年內，完成上述之相關回饋作業，始同意變更為住宅區。 2.為避免將來執行時產生疑義，將附帶條件 3 刪除。	尚未申請。
六	計畫區東側，即竹東車站東南側（圖幅17）	鐵路用地（0.32）	工業區（0.32） 附帶條件： 1.地主應無償捐獻變更土地面積之 25%或繳納等值代金予縣政府。 2.等值代金之計算方式為：毗鄰分區當期平均公告現值之 1.4 乘應捐獻土地面積之全部金額。 3.變更範圍內之全體地主（申請人）必須於部都委會審議完竣，正式會議記錄到達後三個月內，完成上述之相關回饋作業，始同意變更為工業區，否則土地使用恢復為原分區。	因鐵路局、捷運局及城鄉新風貌規劃案對本變更基地並無使用計畫，故配合毗鄰分區變更為工業區。	依 94 年 1 月 25 日內政部都委會第 602 次會議決議，變更範圍內之全體地主（申請人）必須於部都委會審議完竣，正式會議記錄到達後三年內，完成上述之相關回饋作業，始同意變更為工業區。	尚未申請。
七	計畫區中央地區，即「公二」公園用地（圖幅22）	公園用地（3.26）	住宅區（3.10） 公園用地（0.16） 附帶條件： 1.另行擬定細部計畫，規定以市地重劃方式辦理整體開發，並無償提供變更範圍之 32%以上作公共設施用地及 5%興闢為公園贈予竹東鎮公所。 2.自公告實施起二年內需提出本案之細部計畫，且計畫書中應檢附地政機關審核通過之整體開發可行性評估證明	1.本案基地位於市中心，因取得興闢不易，為免土地閒置浪費，依陳情人建議調整為住宅區並以市地重劃方式開發。 2.本案市地重劃報告書經縣府地政局	依 94 年 1 月 25 日內政部都委會第 602 次會議決議： 1.請新竹縣政府於完成擬定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經地政主管機關審核通過後，再檢附變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定，免再提會討論。 2.如無法於本會議紀錄	主要計畫及細部計畫業經新竹縣政府 97 年 4 月 10 日府工都字第 0970044526B 號函及 97 年 4 月 23 日府工都字第 0970054358A 號函公告發布實施在案。

編號	位置	擬變更內容		變更理由	部都委會決議	辦理情形
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
			文件，否則土地使用恢復為原分區（公園）之條件使用，並於下次通盤檢討時恢復為原分區。	92.3.25 地劃字第 0920004030 號函評估為可行方案。	文到三年內經地政機關主管機關審核通過時，請新竹縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 3.本會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如新竹縣政府認為有繼續開發之必要，應另依都市計畫法定程序重新辦理	
八	計畫區西南側，即「公五」公園用地（圖幅 35、39）	公園用地（1.9）	住宅區（1.9） 附帶條件： 1.變更為住宅區之地主應另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式辦理整體開發，並無償提供 35%以上之公共設施用地（其中公園用地不得低於 25%，且其區位應與原公五用地配合）。 2.自公告實施起二年內需提出本案細部計畫，否則土地使用恢復為原分區（公園）之條件使用，並於下次通盤檢討時恢復為原分區。	1.變更範圍為部分「公五」公園用地，現況地勢平坦，周邊已有許多建築物。 2.為解決公共設施保留地無法徵收問題，訂定公平合理回饋比例並限期開發以促進土地有效利用。	依 94 年 1 月 25 日內政部都委會第 602 次會議決議： 1.本案俟新竹縣政府提出採市地重劃開發之可行性評估資料後，再提會討論。 2.為避免延宕審議時程，影響都市發展，故本案暫予保留，繼續專案辦理。	尚未申請。
九	計畫區東南側，即「公（兒）三」鄰里公園兼兒童遊樂場（圖幅 36）	鄰里公園兼兒童遊樂場（1.25）	住宅區（1.25） 附帶條件： 1.變更為住宅區之地主應另行擬定細部計畫並以市地重劃方式辦理整體開發，並無償提供 35%以上之公共設施用地（其中公兒用地不得低於 25%）。 2.自公告實施起二年內需提出本案之細部計畫，否則土地使用恢復為原分區（鄰里公園兼兒童遊樂場）之條件使用，並於下次通盤檢討時恢復為原分區。	1.變更範圍現況為平坦地區，且周邊為住宅區。 2.為解決公共設施保留地無法徵收問題，訂定公平合理回饋比例並限期開發以促進土地有效利用。	依 94 年 1 月 25 日內政部都委會第 602 次會議決議： 1.本案俟新竹縣政府提出採市地重劃開發之可行性評估資料後，再提會討論。 2.為避免延宕審議時程，影響都市發展，故本案暫予保留，繼續專案辦理。	尚未申請。

資料來源：變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)書(95 年 2 月 7 日發布實施)及本計畫整理。

表 2-5 變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)暫予保留案第 10 案辦理情形一覽表

編號	位置	擬變更內容		變更理由	部都委會議決議	辦理情形
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
10-1	計畫區東北側，即竹東火車站北側鐵路用地	鐵路用地(0.84) 道路用地(0.18)	住宅區(0.54) 附帶條件： 1.應擬定細部計畫以市地重劃方式辦理整體開發。 2.應無償提供 35%之公共設施用地。	1.配合縣府推動之「竹東之心」重大觀光建設及「風華再現—打造漫畫夢工場」之國際動漫藝術村規劃，本計畫區將成為發展內灣支線沿線觀光產業之重要節點。 2.考量本計畫區推動整體觀光發展政策之必要性，爰依內政部都委會議決議辦理變更開發期程之法定程序。 3.本計畫變更為住宅區附帶條件範圍之現況建物密集，地主整合不易，爰此為避免影響整體開發進度及配合台鐵內灣支線 100 年 12 月底通車，以及交通部觀光局推動之國際觀光魅力據點示範計畫，故商業區附帶條件範圍實有先行辦理之迫切性，爰此將本計畫區分為住宅區及商業區兩個附帶條件範圍分別辦理。	依 100 年 1 月 11 日內政部都委會第 747 次會議決議： 1.於完成擬定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃書，送經地政主管機關審核通過後，再檢附變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定，免再提會討論。 2.如無法於內政部都市計畫委員會會議紀錄文到 2 年內經地政機關主管機關審核通過時，請於期限屆滿前敘明理由，重新提內政部都市計畫委員會審議延長上開開發期程。 3.內政部都市計畫委員會審議通過紀錄文到 2 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如新竹縣政府認為有繼續開發之必要，則應另依都市計畫法定程序重新辦理。	尚未申請。
10-2	計畫區東北側，即竹東火車站北側鐵路用地	鐵路用地(0.84) 道路用地(0.18)	商業區(1.02) 附帶條件： 1.應擬定細部計畫以市地重劃方式辦理整體開發。 2.應無償提供 40%之公共設施用地。	1.配合縣府推動之「竹東之心」重大觀光建設及「風華再現—打造漫畫夢工場」之國際動漫藝術村規劃，本計畫區將成為發展內灣支線沿線觀光產業之重要節點。 2.考量本計畫區推動整體觀光發展政策之必要性，爰依內政部都委會議決議辦理變更開發期程之法定程序。 3.本計畫變更為住宅區附帶條件範圍之現況建物密集，地主整合不易，爰此為避免影響整體開發進度及配合台鐵內灣支線 100 年 12 月底通車，以及交通部觀光局推動之國際觀光魅力據點示範計畫，故商業區附帶條件範圍實有先行辦理之迫切性，爰此將本計畫區分為住宅區及商業區兩個附帶條件範圍分別辦理。	依 100 年 1 月 11 日內政部都委會第 747 次會議決議： 1.於完成擬定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃書，送經地政主管機關審核通過後，再檢附變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定，免再提會討論。 2.如無法於內政部都市計畫委員會會議紀錄文到 2 年內經地政機關主管機關審核通過時，請於期限屆滿前敘明理由，重新提內政部都市計畫委員會審議延長上開開發期程。 3.內政部都市計畫委員會審議通過紀錄文到 2 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如新竹縣政府認為有繼續開發之必要，則應另依都市計畫法定程序重新辦理。	第一階段(暫予保留部分編號 10-2 案)主要計畫已於 100 年 7 月 22 日府產城字第 1000085082 號函公告發布實施在案。細部計畫已於 100 年 8 月 5 日府產城字第 1000093616 號函公告發布實施在案。目前市地重劃作業已辦理完成。

資料來源：變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)書(95 年 2 月 7 日發布實施)及本計畫整理。

表 2-6 竹東都市計畫區附帶條件整體開發案件辦理情形一覽表

項目	編號	位置	變更內容		變更理由	辦理情形
			原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)		
二 通	二 通 變 十 三	市八	市場用地(市八) (0.30)	商業區(0.30) 附帶條件【註一】： 1.公地優先劃為停車場用地。 2.私地部分提供 50%土地為廣場用地兼作停車場使用。 3.應另行擬定細部計畫。	市場超出規模。	尚未申請。
	二 通 變 十 四	竹東鎮雞油林段 197-5、197-18、197-19 地號	鐵路用地 (0.08)	住宅區(0.08) 附帶條件【註二】： 變更範圍臨道路邊，應劃設 40%作為廣場兼停車場，並以市地重劃方式開發或以無償提供方式辦理。	鐵路局函稱「將來業務擴充不致使用該土地」。	尚未申請。
	二 通 變 十 五	文八	國小用地 (0.93)	私立上智國校(0.66) 住宅區(0.27) 附帶條件【註三】： 1.變更為住宅部分應提供 40%土地為鄰里公園用地兼供兒童遊樂場使用。 2.應另行擬定細部計畫。	1.國小用地超出規定面積。 2.變更為住宅區部分，計畫前已蓋有民宅。	尚未申請。
三 通	三 通 變 六	計畫區東側	住宅區 (0.62) 鐵路用地 (0.01)	道路用地(0.63) 附帶條件【註四】： 1.朝陽路行經行水區部分可兼作道路使用。 2.該等街廓面臨二十公尺以上計畫道路部分，需留設五公尺之前庭院深，始可發照建築。	配合朝陽路引道設計變更。	本案新竹縣政府以 84.4.21 府建都字第 58587 號函發布實施。
	三 通 變 十 一	工業區(十一)	工業區 (1.30)	住宅區(0.50) 商業區(0.38) 停車場用地(0.42) 附帶條件【註五】： 應另行擬定細部計畫，並配置 30%以上之停車場及適當之公共設施用地及研擬具體可行之事業及財務計畫，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築。	原工廠已遷移，臨接道路、車站部分劃設為商業區及停車場其餘部分併入鄰近分區使用。	細部計畫業經新竹縣政府 90 年 9 月 24 日九十府工都字第 100544 號函公告發布實施在案。惟迄今未完成市地重劃。
	三 通 變 十 二	計畫區北側	保護區 (2.10)	公墓用地(1.98) 道路用地(0.12) 附帶條件【註六】： 將來應整體規劃，並配合公墓公園化設置適當之停車場，始得開發。	配合鎮公所辦理第四公墓公園化計畫。	尚未開發。

項目	編號	位置	變更內容		變更理由	辦理情形
			原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)		
三通	三通變十三	工業區(二)西側及1-3號道路東側(鐵路支線東側)	鐵路用地(1.25)	住宅區(1.25) 附帶條件【註七】： 1.應合併另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築。 2.鐵路支線以東部分於擬定細部計畫時應全部保留作為公共設施使用。	經鐵路局覆函該鐵路用地無發展計畫。	細部計畫業經新竹縣政府 90 年 9 月 24 日九十府工都字第 100545 號函公告發布實施在案。(市地重劃已完成)
	三通變十四	工業區(二)北側	鐵路用地(0.42)	工業區(0.42) 附帶條件【註八】： 應另行擬定細部計畫，並配置適當公共設施用地及研擬具體可行事業及財務計畫，完成法定程序後，始得發照建築。	經鐵路局覆函該鐵路用地無發展計畫，併鄰近土地使用分區。	尚未申請。
	三通變十七	工業區(十)大林路以西	工業區(5.88)	住宅區(3.27) 商業區(2.11) 道路用地(0.50) 附帶條件【註九】： 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築。	為因應東西向快速道路及北二高速公路與擴大新竹科學園區等重大建設完成後，將引入大量就業人口，適時提供住宅社區，解決部分居住需求。	細部計畫業經新竹縣政府 85 年 12 月 4 日八五府建都字第 142269 號函公告發布實施在案。(市地重劃已完成)
	三通變十九	計畫區南側部分保護區	保護區(1.32)	住宅區(1.32) 附帶條件【註十一】： 1.應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築。 2.山崩中高潛感區，坡度超過 30%部分，不得開發建築，及不得作為法定空地。 3.申請開發時應提出地質鑽探報告，並由專業技師簽證負責。 4.開挖時應做好水土保持設施，並盡量保留原有地表。	為因應東西向快速道路及北二高速公路與擴大新竹科學園區等重大建設完成後，將引入大量就業人口，適時提供住宅社區，解決部分居住需求。	細部計畫業經新竹縣政府 98 年 7 月 15 日府工都字第 098008289 5B 號函公告發布實施在案。惟迄今未完成區段徵收。
	三通變二五	新竹玻璃公司工業區(十)大林路以東	工業區(6.72)	住宅區(6.72) ※如變更範圍內三家不同意之合法工廠變更後應提供之公共設施用地新竹玻璃股份有限公司同意全數負擔，則附帶條件同意採納，否則未便採納。 附帶條件【註十二】： 應另行擬定細部計畫(逾公开展覽期限人民或團體	為因應東西向快速道路及北二高速公路與擴大新竹科學園區等重大建設完成後，將引入大量就業	細部計畫業經新竹縣政府 85 年 12 月 4 日八五府建都字第 142269 號函公告發布

項目	編號	位置	變更內容		變更理由	辦理情形
			原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)		
三通				陳情意見綜理表第六案，得分別擬定，惟應配合規劃)(含配置適當之公共設施用地，與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。	人口，適時提供住宅社區，解決部分居住需求。	實施在案。惟整體開發區C區迄今未完成市地重劃。
四通	四通變十一	大林路以西地區	住宅區 (6.05) 保護區 (1.00) 道路用地 (0.20)	住宅區(6.25) 公園用地(1.00) 附帶條件【註十】： 1.本案變更為住宅區部分應另行擬定細部計畫，開發方式可由政府或地主自行擬定細部計畫以「區段徵收、市地重劃、開發許可或其他方式」辦理，並配置適當之公共設施及研擬具體公平合理之事業及財務計畫。如採區段徵收以外方式開發時，縣政府應依「都市計畫擴大、新定或農業區、保護區變更為建築用地時，應辦理區段徵收」規定特殊案例之處理原則，報由行政院核示。 2.變更範圍內面積五公頃以上(含)始能辦理細部計畫，申辦細部計畫後剩餘土地面積不足五公頃部分則免擬定細部計畫，但仍需無償捐獻所有土地面積 35%之等值代金予縣政府後始得發照建築，等值代金計算方式為申請變更土地毗鄰住宅區當期平均土地公告現值 1.4 乘所有土地面積 35%。 3.本案擬定細部計畫時，應無償提供 36.5%以上公共設施用地，該用地面積得以申請人實際捐贈保護區變更為公園部分乘以 80%抵減。 4.擬定細部計畫案時，公共設施用地之劃設，應儘量集中，並鄰接擬捐贈之公園用地，以利整體規劃。 5.本案住宅區基地因解除原整體開發方式，依據內政部頒訂都市計畫整體開發地區處理方案，在辦理細部計畫時酌予調降住宅區建蔽率與容積率規定。 6.山崩中高潛感區，坡度超過 30%部分，不得開發建築及不得作為法定空地。 7.申請開發時應提出地質鑽探報告，並由專業技師簽證負責。開挖時應作好水土保持設施，並盡量保留原有地表。 8.自公告實施起二年內需提出本案之細部計畫，否則於下次通盤檢討時恢復為原分區。	1.本案原為 84 年發布之竹東第三次通盤檢討變更第十八案，因受限以區段徵收附帶條件開發，致鎮公所窒礙難行。為落實開發許可精神及維護土地所權人權益，故提供可行性開發方式及公平合理回饋比例，以促進閒置土地有效利用。 2.本案保護區變更為公園部分，陳情人願意捐贈；同時以代墊施工方式整體開發，俟公共設施興闢完竣後移撥鎮公所。 3.為配合地勢避免大規模開發，調整住宅區西側 12 公計畫道路為 10 公尺道路。	本案於民國 98 年 6 月 4 日提經新竹縣第 238 次都市計畫委員會審議，並決議另組小組審議。故本案細部計畫刻正於縣都委會審議中。

資料來源：變更竹東都市計畫(第二次通盤檢討)書、變更竹東都市計畫(第三次通盤檢討)書、變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)書及本計畫整理。



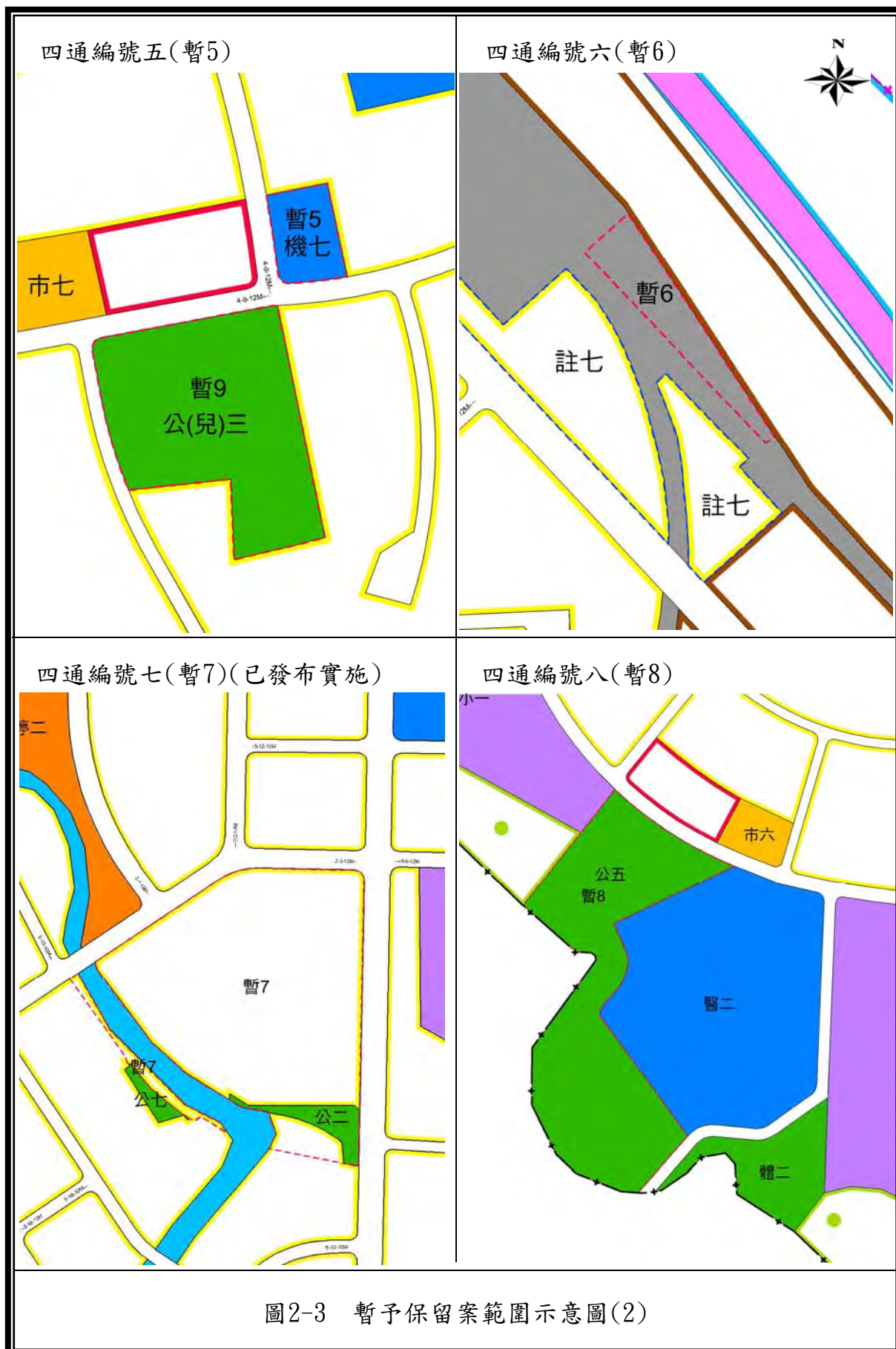
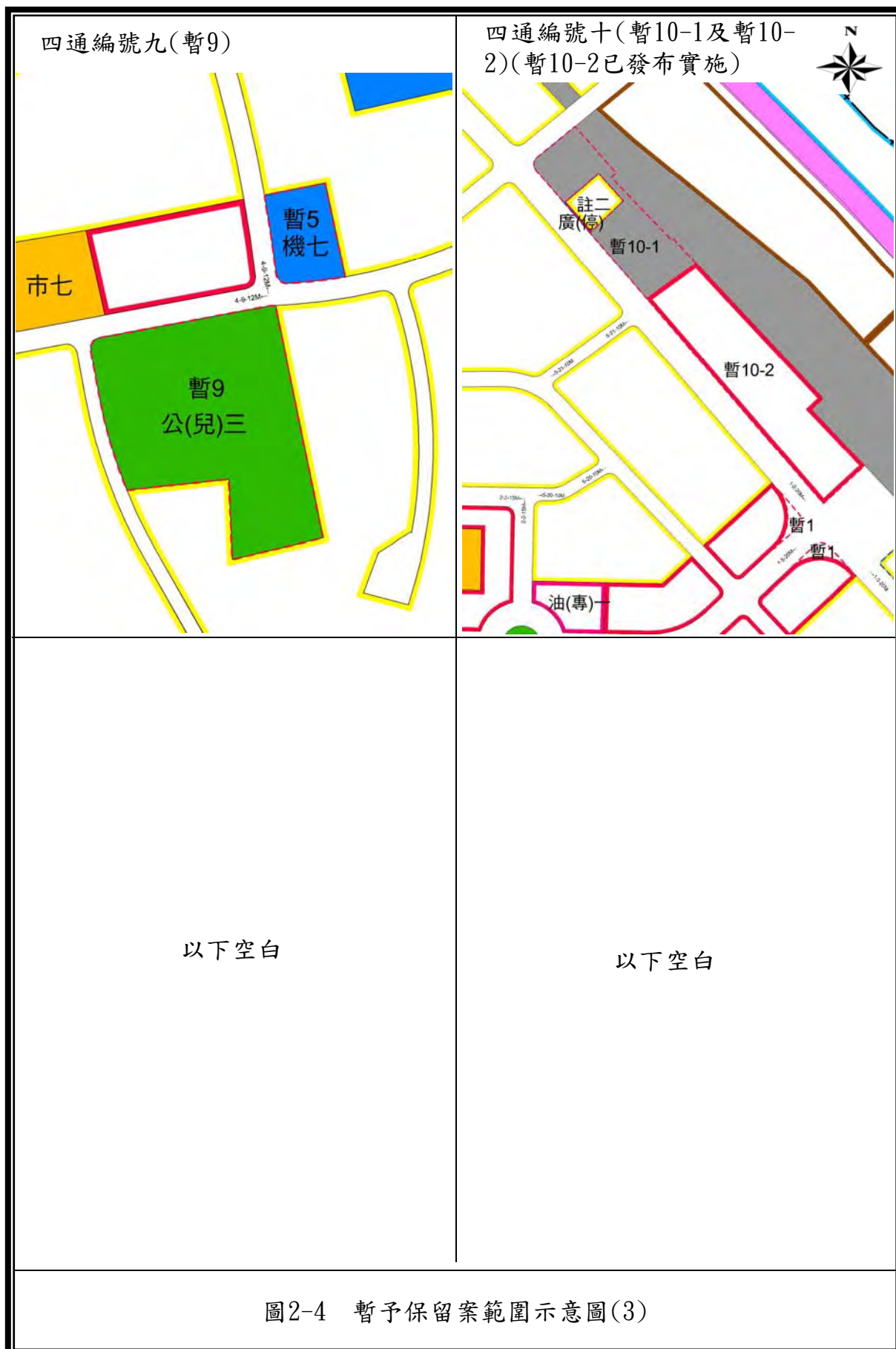


圖2-3 暫予保留案範圍示意圖(2)



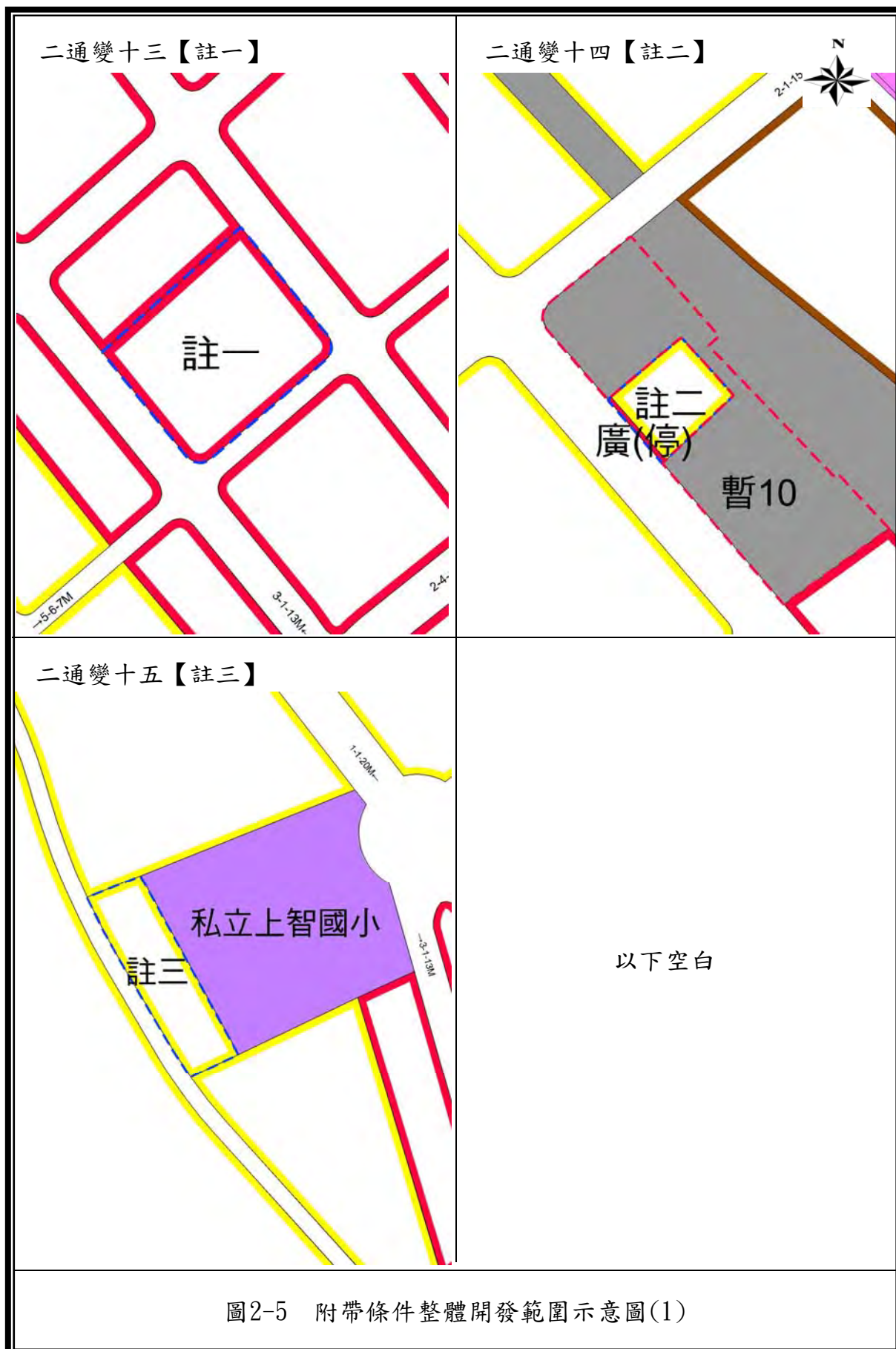
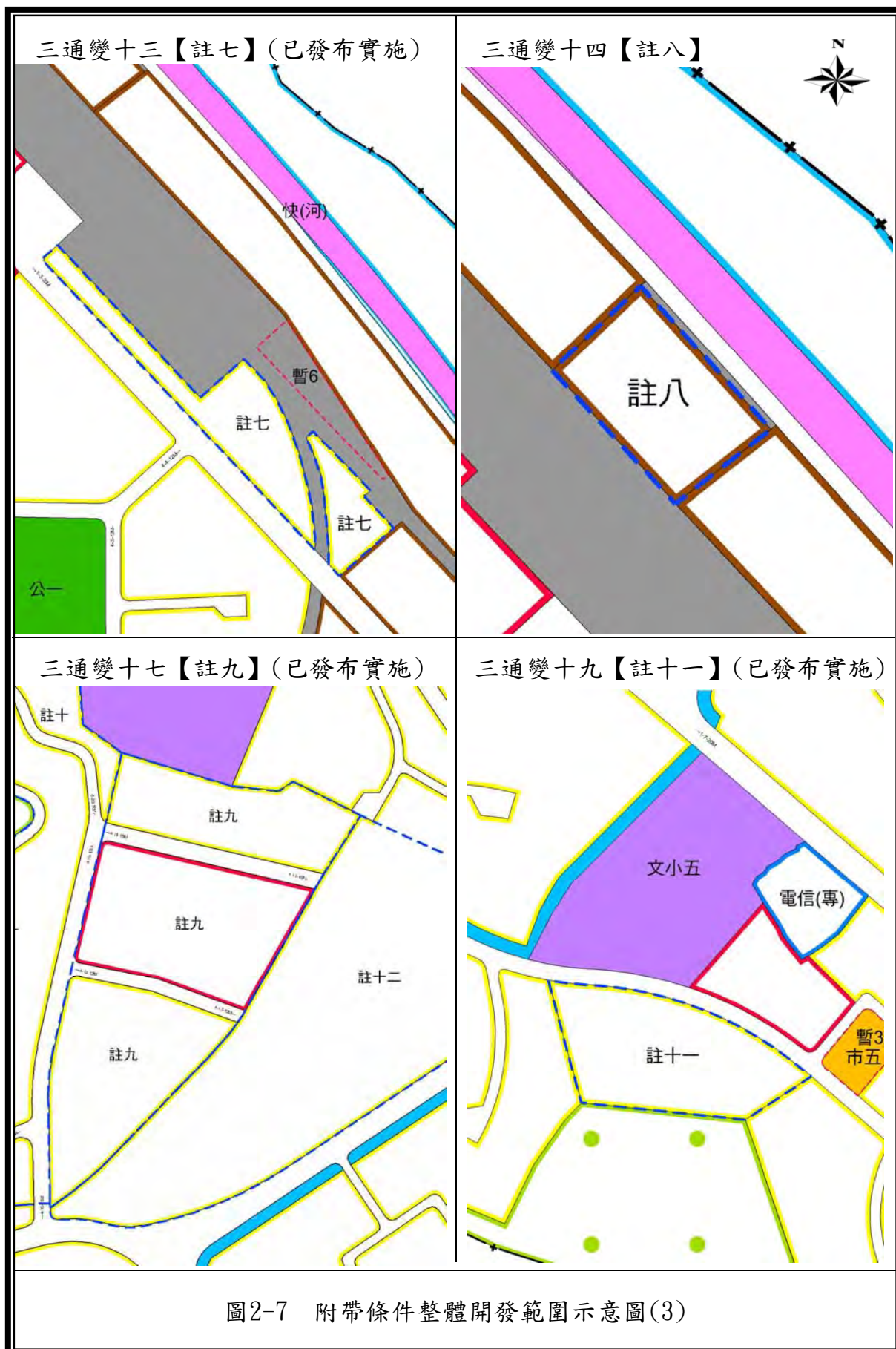


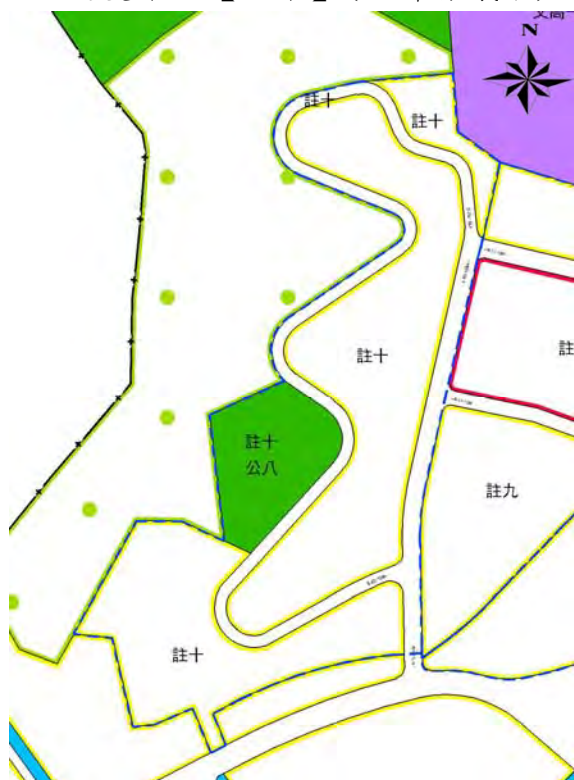
圖2-5 附帶條件整體開發範圍示意圖(1)



三通變二五【註十二】(已發布實施)



四通變十一【註十】(細計審議中)



以下空白

以下空白

圖2-8 附帶條件整體開發範圍示意圖(4)

第三章 都市計畫圖重製及執行

因竹東都市計畫圖老舊，原圖反覆使用、圖紙伸縮等原因致使圖面部分地區模糊不清，且原計畫二原圖之地形測繪成果年代久遠，原計畫圖之地形、地物與現況發展內容差異甚大，致使現地地形與計畫圖產生落差，易造成執行紛爭及民眾誤解；鑑此，為徹底改善計畫底圖老舊、部分地形與計畫線模糊不清、計畫圖精度低、圖地不符，以及計畫與實質執行之偏差等情形，特藉本次通盤檢討一併予以辦理都市計畫圖重製，進行全區比例尺一千分之一數值化地形圖測量(為 TWD97 座標系統)，並以其為底圖，展點都市計畫樁位於新測地形圖上，並經計畫圖重製作業，以作為都市計畫圖重製之底圖。有關重製作業之執行，說明如下：

壹、展繪依據

- (一)現行一千分之一都市計畫圖(含歷次個案變更)。
- (二)都市計畫樁位圖及成果資料。
- (三)地籍圖。
- (四)數值地形圖(民國 98 年 10 月至 99 年 11 月測繪)。

貳、辦理方式

一、地形圖測繪

本計畫於民國 99 年 11 月完成竹東都市計畫範圍之數值地形測量作業，係為一千分之一比例尺、TWD97 座標系統之數值地形圖。

二、套疊與展繪都市計畫線作業

- (一)將樁位成果展繪之街廓線先視為都市計畫成果(都市計畫圖)，直接展繪於新測繪完成的一千分之一地形圖上，進行初步套繪作業，並完成地形樁位套合圖。
- (二)依都市計畫書圖、樁位成果、地籍資料法定地位之相對重要性作為展繪計畫線之依循，經套繪校對成果，如發現地形樁位套合圖與現行計畫圖產生差異時，則再檢核地籍圖及發展現況等資料作為展繪計畫線之參

據，展繪校核作業處理原則如下：

1. **核對現行計畫：**將地形樁位套合圖與現行計畫圖套疊進行逐區、逐街廓比對，將差異明顯不符之現行計畫線轉繪於地形樁位套合圖上，並製作圖表研提疑義案供研商討論。
2. **核對地籍圖：**將地形樁位套合圖與地籍圖套疊比對，若有不符之處將地籍圖分割情形轉繪於地形樁位套合圖上，並製作圖表研提疑義案供研商討論。
3. **現場勘查：**展繪之計畫線，若發現與地形圖上所測繪之現況不符，應至現場勘查瞭解，製作圖表研提疑義案供研商討論。

本計畫經逐街廓校對計畫圖與樁位圖、地籍圖與實地情形之差異後，整理編製「重製疑義綜理表」透過都市計畫圖重製疑義協調會逐案做成決議後，重新展繪數值化之計畫圖，作為本次通盤檢討之依據。

三、重製展繪原則

都市計畫圖展繪基本處理原則係以無違或符合都市計畫規劃原意、公私兩損最低原則、爭議最少原則及承認已開闢或形成已久之現況為原則。

四、重製疑義處理

本所召集相關權責單位(新竹縣政府、中華電信股份有限公司新竹營運處、臺灣自來水公司第三區管理處、交通部台灣鐵路管理局、交通部公路總局等)，分別於民國 100 年 9 月 6 日、100 年 9 月 15 日、100 年 9 月 21 日及 100 年 9 月 30 日召開都市計畫圖重製疑義協調會，針對重製疑義進行研商，研商決議應「納入後續通盤檢討研議」之疑義案，請參見表 3-1 所示。另縣府依都市計畫圖重製作業要點第九點規定邀集測量、地政及相關目的事業主管機關（單位）於民國 103 年 7 月 7 日、104 年 7 月 17 日召開相關重製疑義研商會議。期藉由疑義之釐清及都市計畫法定程序，更正以往執行之偏差，提升計畫圖重製成果的完整性與精確性。

五、重製成果

- (一)依上開會議研商決議製作「竹東都市計畫圖重製疑義綜理表」及「竹東都市計畫重製圖」。
- (二)本所業於民國 100 年 11 月 11 日竹鎮建字第 1000013042 號公告「竹東都市計畫原計畫圖」(比例尺 1/1000)及「竹東都市計畫重製圖」(比例尺 1/1000)，公告日期自民國 100 年 11 月 25 日起至 100 年 12 月 24 日止，共計 30 日。

(三)依新竹縣第 273 次(新增竹東都市計畫內一處重製疑義部分及重製疑義編號 F3-09 重新依樁位線展繪)都市計畫委員會會議決議辦理都市計畫圖再公告事宜，本所業於民國 101 年 12 月 14 日竹市工字第 1013010642 號公告「竹東都市計畫重製圖」(比例尺 1/1000)，再公告涉及圖幅包括 24、38、40 等三幅，公告日期自民國 103 年 06 月 18 日起至 103 年 07 月 18 日止，共計 30 日。

表 3-1 竹東都市計畫圖重製疑義會議決議「納入通盤檢討變更或研議」處理情形綜理表

新編號	重製編號	位置	疑義分類	重製疑義協調會決議	涉及土地使用分區及公共設施用地	納入通盤檢討變更或研議		備註
						處理意見	處理情形	
1	E2-01	中興路82巷	現行計畫展繪線≠地籍展繪線≠樁位展繪線	100年9月21日第三次會議決議：「1.本案依計畫線展繪20M計畫道路。2.另考量道路安全性應予截角，故將道路截角納入後續通檢研議。」	保護區	考量道路交叉口之交通安全，依道路標準截角(6M)調整變更。	變更部分保護區為道路用地。	詳變更內容明細表第1-1案。
2	E2-04	康寧路西側	現行計畫展繪線≠地籍展繪線≠樁位展繪線	100年9月21日第三次會議決議：「1.參酌現行計畫圖原意(街廓形狀)及避免拆遷建物，疑義點(1)處依計畫線展繪並修釘樁位。2.疑義點(2)處依樁位線展繪。3.另考量文小三(竹東國小)土地權屬完整性，建議函詢文小三(竹東國小)之用地需求，納入後續通檢研議。」	住宅區、文小用地	俟機關協調會函詢結果回覆後再行研議。	維持重製展繪成果。	
3	E2-05	大林路囊底路	現行計畫展繪線≠地籍展繪線≠樁位展繪線	100年9月21日第三次會議決議：「1.依計畫線參考規劃原意展繪。2.考量大林路囊底路往南已開闢12M計畫道路，原規劃之囊底路已無需求，故納入後續通檢研議。」	住宅區、道路用地	因大林路囊底路往南已開闢12M計畫道路，考量原規劃之囊底路已無需求，故依道路現況變更，由8M計畫道路順接至12M計畫道路，並依「新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」辦理。	變更部分住宅區為道路用地，變更部分道路用地為住宅區(附帶條件)。	詳變更內容明細表第2-3案。
4	E2-07	中山路北側鐵路用地	現行計畫展繪線≠地籍展繪線≠樁位展繪線	100年9月15日第二次會議決議：「建議依計畫線參考地籍展繪並修釘樁位，鐵路用地現已無使用，後續納入通檢研議。」	鐵路用地	因中山路北側及南側鐵路用地現況已無使用需求，考量未來竹東火車站及其周邊地區發展觀光遊憩之需求予以檢討變更，以作為未來觀光旅遊串聯軸線。	變更部分鐵路用地為園道用地。	詳變更內容明細表第2-4案。
5	E2-08	中山路南側鐵路用地	現行計畫展繪線≠地籍展繪線≠樁位展繪線	100年9月15日第二次會議決議：「建議依計畫線參考地籍展繪並修釘樁位，鐵路用地現已無使用，後續納入通檢研議。」	鐵路用地			

新 編 號	重 製 編 號	位 置	疑 義 分 類	重製疑義協調會決議	涉及土地使 用分區及公 共設施用地	納入通盤檢討變更或研議		備 註
						處理意見	處理情形	
6	E2-11	沿河街 515 巷 之鐵路 用地	現行計 畫展繪 線≠地 籍展繪 線≠樁 位展繪 線	100 年 9 月 15 日第二次會議決議：「1.建議依計畫線展繪並修釘樁位。2.台鐵局表示該鐵路用地已無需求，故建議併註八工業區後續納入通檢研議。」	鐵路用地	俟其南側工業區(附帶條件)【註八】地主若有執行其附帶條件規定之意願，再行研議納入該附帶條件案辦理。	維持重製展繪成果。	
7	E2-17	竹東火 車站東 側沿河 街	現行計 畫展繪 線≠地 籍展繪 線≠樁 位展繪 線	100 年 9 月 21 日第三次會議決議：「1.依計畫線展繪並修釘樁位。2.參考沿河街現況，修改 8M 計畫道路(沿河街)路型，納入後續通檢研議。」 後續於 103 年 07 月 07 日沿河街(仁愛段)地籍分割疑義案討論會議決議：「沿河街(北起自樁位點 R220 南至樁位點 RA416)之西側計畫道路邊界依現有 8 米樁位線進行展繪，且沿河街(北起自樁位點 R220 南至樁位點 RA416)東側臨快速道路用地(兼供河川區使用)與河川區邊界展繪依前述分區用地邊界樁位線展繪(R220⇒R222⇒R224⇒M110⇒M112⇒M114⇒M116⇒M118⇒RA414⇒RA415⇒RA416)，故未來沿河街(北起自樁位點 R220 南至樁位點 RA416)將為大於 8 米不等寬之計畫道路」。	道路用地	目前竹東都市計畫範圍內之沿河街(北起自樁位點 R220 南至樁位點 RA416)之地籍皆以 8 米等寬之樁位線進行指定建築線與逕為分割，故考量民眾之權益，建議依會議決議展繪。	依 103 年 07 月 07 日沿河街(仁愛段)地籍分割疑義案討論會議展繪。	

新 編 號	重 製 編 號	位 置	疑 義 分 類	重製疑義協調會決議	涉及土地使用 分區及公 共設施用地	納入通盤檢討變更或研議		備 註
						處 理 意 見	處 理 情 形	
8	F1-07	中豐路 二段南 側電信 專用區	現行計 畫展繪 線≠樁 位展繪 線＝地 籍展繪 線	100年9月6日第一次會議 決議：「疑義點(一)：本案 依樁位線展繪。疑義點 (二)：本案依樁位線展繪。 疑義點(三)：1.經查「變更 竹東都市計畫(第四次通盤 檢討)書」變更編號第十六 案變更電信事業用地為電 信專用區，係為配合公營 事業民營化政策及統一名 稱，未變更面積，亦查明 該疑義處歷年都市計畫無 變更。2.請規劃單位補充 前述變更相關內容於本疑 義案之疑義內容說明文 字。3.本案依計畫線參考 地籍展繪並修釘樁位，後 續納入通檢將中華電信持 有之東寧段地號2064及 2065變更為電信專用區。」	住宅區	經查東寧段 2064、2065地 號之土地權 係為中華電 信股份有限公司 所有，現況亦 為中華電信股 份有限公司使 用，故檢討變 更為電信專用 區，以符實際。	變更部分 住宅區為 電信專用 區。	詳變更 內容明 細表第 1-2案。

新 編 號	重 製 編 號	位 置	疑 義 分 類	重製疑義協調會決議	涉及土地使 用分區及公 共設施用地	納入通盤檢討變更或研議		備 註
						處理意見	處理情形	
9	F2-01	文中一 (竹東國中) 用地	現行計畫展繪 線≠樁位展繪 線=地籍展繪 線	100年9月21日第三次會議決議：「1.A點依計畫線展繪並修釘樁位。2.B點依樁位線展繪。3.C點依樁位線展繪。4.D點依計畫線展繪並修釘樁位。5.E點依計畫線展繪並修釘樁位。6.經查文中一(竹東國中)用地內部分土地屬私人土地，建議函詢文中一(竹東國中)之用地需求，納入後續通檢研議。」	住宅區、文 中用地	俟機關協調會 函詢結果回覆 後再行研議。	維持重製 展繪成 果。	
10	F3-02	榮華街 與新民 路交叉 路口	現行計畫展繪 線≠樁位展繪 線=地籍展繪 線	100年9月21日第三次會議決議：「1.本案依樁位線展繪。2.本案疑義處北側住宅區截角處土地權屬為竹東鎮所有，建議納入後續通檢研議。3.本案疑義處西側新民路現行計畫寬度為8M，惟向南徵收至9M寬度，且土地權屬為竹東鎮所有，故納入後續通檢研議將計畫道路寬度由8M變更為9M。」	住宅區	配合道路現況 及土地權屬狀 況予以調整。	變更部分 住宅區為 道路用地。	詳變更 內容明 細表第 1-3案。
11	F3-07	竹東都 市計畫 南側	現行計畫展繪 線≠樁位展繪 線=地籍展繪 線	100年9月21日第三次會議決議：「本案依計畫線展繪並納入通檢研議。」	非都市土地	考量計畫區南 側非都市土地 若納入本都市 計畫區，配合鄰 近分區應劃設 為保護區，將影 響民眾權益，故 維持重製展繪 成果。	維持重製 展繪成 果。	
12	F3-10	中豐路 二段北 側	現行計畫展繪 線≠樁位展繪 線=地籍展繪 線	100年9月21日第三次會議決議：「1.本案依計畫線展繪並修釘樁位。2.本案疑義處現行計畫寬度為8M，本案疑義處北側銜接5-22-10M(光武街)，南側經中豐路二段後銜接10M(光武街)，故考量計畫道路寬度整體性，納入後續通檢研議將計畫道路寬度由8M變更為10M。」	住宅區、河 道用地	考量計畫道路 寬度整體性，將 計畫道路寬度 由8M變更為 10M。	變更部分 住宅區、 河道用地 為道路用 地。	詳變更 內容明 細表第 2-5案。

新 編 號	重 製 編 號	位 置	疑 義 分 類	重製疑義協調會決議	涉及土地 使用分區 及公共設 施用地	納入通盤檢討變更或研議		備 註
						處 理 意 見	處 理 情 形	
13	G1-02	竹東都市計畫範圍南側自來水事業用地	多餘樁位	100年9月6日第一次會議決議：「疑義點(一)：1.經查該疑義處係為「變更竹東都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)變更編號第二案，變更學校用地為自來水用地，計畫面積0.16公頃，以樁位線展繪面積0.1607公頃，以現行計畫線展繪面積0.0474公頃，樁位線與地籍線與規劃原意近似相符。2.請規劃單位補充前述變更相關內容於本疑義案之疑義內容說明文字。3.本案依地籍線展繪(資源段地號854及855)。4.考量自來水公司使用現況及土地權屬狀況，及配合民營化政策，並經自來水公司代表說明，應依自來水公司土地權屬範圍劃為自來水事業專用區為宜，故納入通檢研議，將資源段地號854、855及856(位屬都市計畫區部分)變更為自來水事業專用區。疑義點(二)：1.本案依計畫線展繪並納入通檢研議。2.考量都市計畫範圍及文小六(員棟國小)土地權屬完整性，建議函詢文小六(員棟國小)之用地需求，並查明文小六(員棟國小)東南側建物之建築執照後，納入後續通檢研議，調整竹東都市計畫範圍。3.上述建築物涉及地籍為資源段地號857、859、860、860-1、861、862-1、862-2。」 100年9月21日第三次會議決議：「本案疑義點(二)經查資源段地號857、859、860、860-1、861、862-1、862-2係屬特定農業區，故納入後續通檢研議，調整竹東都市計畫範圍。」	住宅區、自來水事業用地	經查資源段地號854、855及856(位屬都市計畫區部分)之土地權屬係為台灣自來水股份有限公司所有，現況亦為台灣自來水股份有限公司使用，因應公營事業民營化之需求，檢討變更為自來水事業專用區，以符實際。		詳變更內容明細表第2-9案。
					文小用地、非都市土地	配合土地使用現況及土地權屬狀況予以調整。	1.調整部分文小6範圍為非都市土地。	詳變更內容明細表第1-4案。
							2.調整非都市土地納入都市計畫區並規劃為文小用地。	詳變更內容明細表第1-5案。
							3.變更部分住宅區為文中小用地。	詳變更內容明細表第2-18案。
							4.變更部分文小用地為住宅區。	詳變更內容明細表第1-6案。

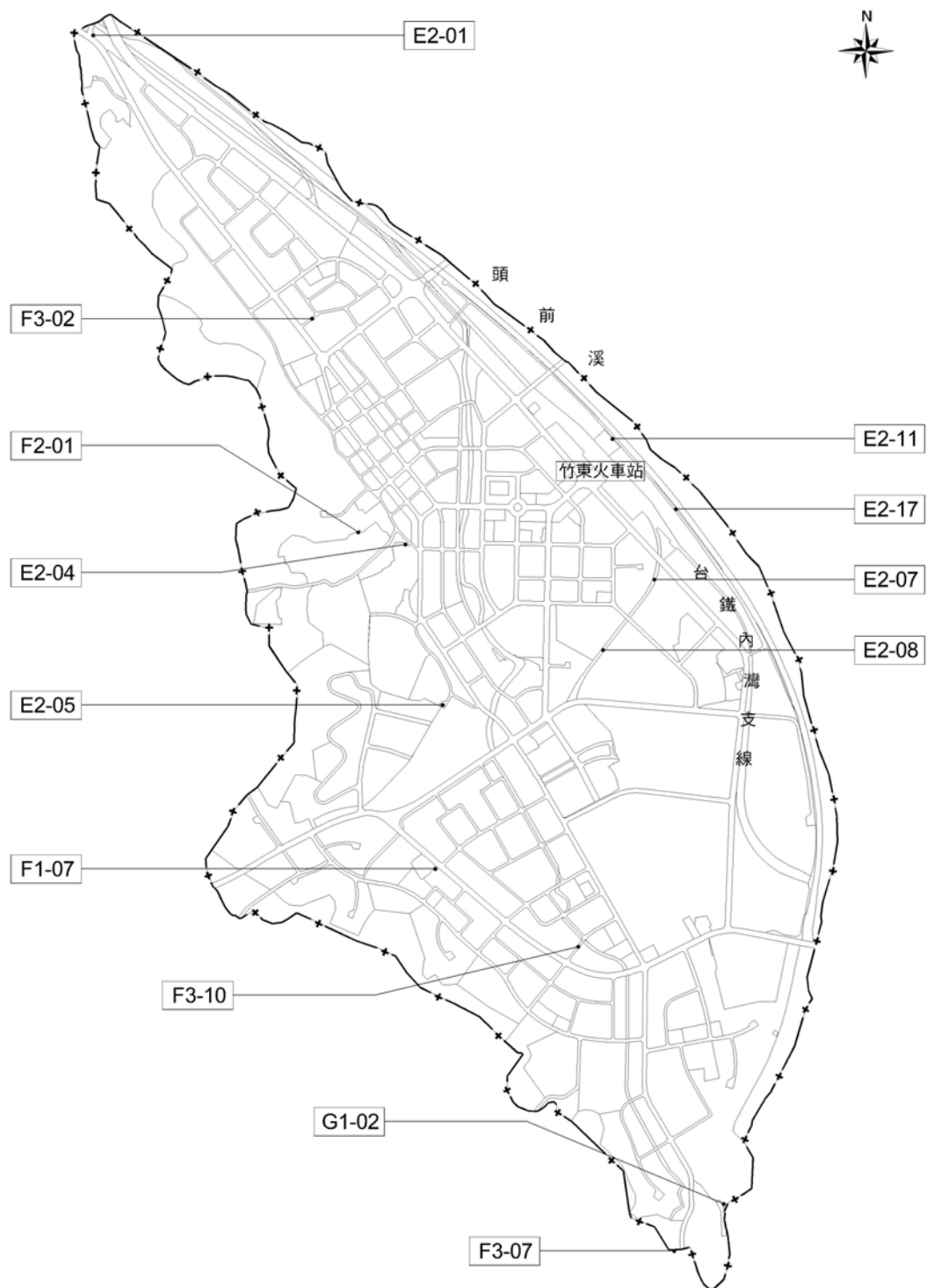


圖 3-1 重製疑義會議決議「納入通盤檢討變更或研議」位置示意圖

參、都市計畫之執行

一、本計畫經都市計畫圖重製作業後，依重製成果將土地使用分區、公共設施用地等原計畫面積，依數值圖檔重新丈量(詳表 3-2)，並作為本次通盤檢討之依據；此一經過重製後之新圖，待完成法定程序發布實施後，將以本圖為爾後有關都市計畫之執行依據；至於原計畫圖應依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 47 條規定，於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。

二、本次都市計畫圖重製作業，有關疑義研商決議為「建議納入通盤檢討變更或研議」者，納入本次通盤檢討變更考量。

三、重製前後面積增減原因

都市計畫圖重製後計畫總面積減少 3.6298 公頃，差異較大者，包括商業區(增加 1.1066 公頃)、工業區(減少 1.8479 公頃)、保護區(減少 2.8989 公頃)、河川區(減少 1.8936 公頃)、快速公路用地(減少 1.5862 公頃)及道路用地(增加 3.3639 公頃)等，其增減原因說明如下：

(一)本次都市計畫圖重製專案通盤檢討前，其法定計畫圖係為 58 年擴大之 1/3000 紙圖，歷經圖紙伸縮及面積量測儀器精度不足，故造成前開面積顯著之差異。

(二)本次都市計畫圖重製通盤檢討後，將依據重製後計畫圖據以辦理補訂或修訂樁位，以為後續執行之依據。

四、對民眾權益影響及相關因應處理對策

本次通盤檢討以重製後之新圖作為基本圖，以落實都市計畫圖資數值化管理的目標，其重製前後之面積增減透過都市計畫圖重製疑義及法定程序檢討後，應不致影響民眾權益。

屬於重製疑義檢討變更部分，依本縣通案性原則，考量土地所有權人並無因變更而增加利得，爰免予回饋，對地主利益並無產生影響。

表 3-2 竹東都市計畫(本次通盤檢討計畫圖重製前後)土地使用面積對照表

項目			重製前現行計畫面積(公頃)	增減面積(公頃)	重製後現行計畫面積	
					計畫面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	住宅區	222.7078	-0.1269	199.5754	35.61
		住宅區(附帶條件)			23.0055	4.11
		小計	222.7078	-0.1269	222.5809	39.72
	商業區	商業區	25.1016	1.1066	23.4078	4.18
		商業區(附帶條件)			2.8004	0.50
		小計	25.1016	1.1066	26.2082	4.68
	工業區	工業區	79.4318	-1.8479	77.1624	13.77
		工業區(附帶條件)			0.4215	0.08
		小計	79.4318	-1.8479	77.5839	13.85
	行政區		2.3600	0.0019	2.3619	0.42
	寺廟專用區		0.8600	-0.0227	0.8373	0.15
	老人安養中心專用區		0.2500	0.0015	0.2515	0.04
	保護區		32.2000	-2.8989	29.3011	5.23
	河川區		25.9400	-1.8936	24.0464	4.29
	車站專用區		1.1753	-0.0039	1.1714	0.21
	加油站專用區		0.3600	0.0889	0.4489	0.08
	電信專用區		0.6500	-0.0280	0.6220	0.11
	合計		391.0365	-5.5630	385.4135	68.78
公共設施用地	機關用地		3.7300	0.1249	3.8549	0.69
	學校用地	文小用地	17.7500	-0.2269	17.5231	3.13
		文中用地	11.7100	-0.3007	11.4093	2.04
		文高用地	4.8100	-0.0716	4.7384	0.85
		文專用地	6.2700	0.0085	6.2785	1.12
		小計	40.5400	-0.5907	39.9493	7.13
	私立上智學校用地		0.6600	0.0965	0.7565	0.14
	公園用地		10.5600	-0.3381	9.2230	1.65
	公園用地(附帶條件)				0.9989	0.18
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地		6.3358	-0.0600	6.2758	1.12
	體育場用地		5.4100	0.0001	5.4101	0.97
	綠地用地		0.4103	-0.1584	0.2519	0.04
	停車場用地		3.8864	-0.1632	3.3281	0.59
	停車場用地(附帶條件)				0.3951	0.07
	廣場兼停車場用地		*	0.0053	0.0053	0.00
	廣場用地		0.1631	-0.0005	0.1626	0.03
	市場用地		1.6400	0.1004	1.7404	0.31

項目		重製前現行計畫面積(公頃)	增減面積(公頃)	重製後現行計畫面積	
				計畫面積(公頃)	百分比(%)
公共設施用地	醫院用地	8.7700	0.1837	8.9537	1.60
	電路鐵塔用地	0.0300	-0.0056	0.0244	0.00
	變電所用地	0.2100	0.0009	0.2109	0.04
	自來水事業用地	0.1600	0.0174	0.1774	0.03
	鐵路用地	9.3681	0.4284	9.7965	1.75
	鐵路用地兼供道路(供水資源回收中心使用)	0.0500	-0.0041	0.0459	0.01
	河道用地	5.3600	0.3636	5.7236	1.02
	快速公路用地	2.1100	-1.5862	0.5238	0.09
	快速公路用地(兼供河川區使用)	9.4200	0.2616	9.6816	1.73
	快速公路用地(兼供道路用地使用)	0.2200	-0.0107	0.2093	0.04
	快速公路用地(兼供鐵路用地使用)	0.1700	0.0097	0.1797	0.03
	公墓用地(附帶條件)	1.9800	-0.0404	1.9396	0.35
	道路用地(供水資源回收中心使用)	0.7000	-0.0053	0.6947	0.12
	道路用地	61.0798	3.3639	64.4437	11.50
	合計	172.9635	1.9932	174.9567	31.22
總計		564.0000	-3.6298	560.3702	100.00

資料來源：本計畫整理。

註：1. “*”表示面積小於0.0100公頃，故省略不計。

2. 重製前後面積變動幅度較大包括：商業區、工業區、保護區、河川區、快速公路用地及道路用地。

3. 實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 3-3 竹東都市計畫(本次通盤檢討計畫圖重製前後)公共設施用地明細表

項目及編號		重製前現 行計畫面 積(公頃)	重製後現 行計畫面 積(公頃)	位置	備註
機關 用地	機一	0.2400	0.3161	文中二南側、市一東側	
	機二	0.4000	0.4149	文中一北側	竹東分局、戶政事務所
	機三	0.6700	0.6613	市三南側	鎮公所、鎮代會、衛生局、地政事務所、新竹縣稅捐稽徵處、新竹縣稅捐稽徵處竹東分處
	機四	0.8200	0.8044	機八北側	圖書館
	機七	0.1600	0.1962	公(兒)三東北側	
	機八	1.0900	1.1115	機四南側、公一西側	消防隊、林區工作站、簡易法庭
	機九	0.2900	0.2901	醫一西北側	派出所
	機十	0.0600	0.0604	機三東側、機四西側	竹東衛生所
	小計	3.7300	3.8549		
文小 用地	文小一	2.6300	2.5648	公五西北側	竹東幼稚園
	文小二	2.5700	2.6399	停一西側	大同國小
	文小三	3.2400	3.0583	文高一北側、體一東側	竹東國小
	文小四	3.4500	3.5445	公一南側	中山國小
	文小五	2.0100	1.9088	電信專用區西側	上館國小
	文小六	3.8500	3.8068	計畫區南側	員嶼國小
	小計	17.7500	17.5231		
文中 用地	文中一	4.9600	4.7269	體一北側	竹東國中
	文中二	2.5800	2.6469	機一北側	自強國中
	文中三	4.1700	4.0355	醫二東側	
	小計	11.7100	11.4093		
文高 用地	文高一	4.8100	4.7384	文小三南側、體一東側	竹東高中
文專 用地	文專一	6.2700	6.2785	上智國小西側	
私立上智學校用地		0.6600	0.7565	市二西北側	上智國小
公園 用地	公一	1.1050	1.1050	機八東側	
	公二	0.1518	0.1518	文小四西南側	
	公三	4.0900	4.2392	體一西側	
	公五	3.1200	2.6962	醫二西側	
	公六	0.9700	0.9709	文小四東側、行政區北側	
	公七	0.1200	0.0599	停二南側、公二西側	
	公八(附帶條件)	1.0000	0.9989	竹東高中西南側	
	小計	10.5600	10.2219		

項目及編號		重製前現 行計畫面 積(公頃)	重製後現 行計畫面 積(公頃)	位置	備註
鄰里 公園 兼兒 童遊 樂場 用地	公(兒)一	1.2400	1.3159	文中二東側	
	公(兒)二	1.6300	1.5445	停一東側	
	公(兒)三	1.2500	1.1968	市七南側、文中三東側	
	公(兒)四	1.5300	1.5346	計畫區西側、文小五西側	
	公(兒)五	0.4076	0.4066	停五東南側	
	公(兒)六	0.2782	0.2774	停五南側	
	小計	6.3358	6.2758		
體育 場用 地	體一	4.7200	4.7516	公三東側	
	體二	0.6900	0.6585	竹東醫院(醫二)南側	
	小計	5.4100	5.4101		
綠地 用地	綠一	0.0200	0.0227	竹東榮民醫院(醫一)西側	
	綠二	0.2300	0.0707	機三東北側圓環	
	綠三	0.1300	0.1284	停四北側	
	綠四	0.0303	0.0301	公(兒)五東側	
	小計	0.4103	0.2519		
停車 場用 地	停一	1.3300	1.3236	公(兒)二西側	
	停二	1.1000	0.9581	機三西南側	
	停三(附帶條件)	0.4200	0.3951	車站專用區北側	
	停四	0.4400	0.4499	行政區東側	
	停五	0.3489	0.3490	公(兒)六北側	
	停七	0.2475	0.2475	竹東火車站東南側	
	小計	3.8864	3.7232		
廣場兼停 車場用地	廣(停)	*	0.0053	竹東火車站西北側	
廣場 用地	廣一	0.0810	0.0807	公(兒)六北側	
	廣二	0.0821	0.0819	公(兒)六南側	
	小計	0.1631	0.1626		
市場 用地	市一	0.2300	0.2715	機一西側	頂好富貴廣場
	市二	0.2500	0.2585	私立上智學校東南側	大同市場
	市三	0.3000	0.3186	機三北側	中央市場
	市五	0.2200	0.2153	電信專用區南側	
	市六	0.2200	0.2295	竹東醫院(醫二)北側	
	市七	0.2500	0.2633	文中三東側	
	市九	0.1700	0.1837	停三北側	
	小計	1.6400	1.7404		

項目及編號		重製前現 行計畫面 積(公頃)	重製後現 行計畫面 積(公頃)	位置	備註
醫院 用地	醫一	5.6100	5.6314	機七東北側、機九東南 側	竹東榮民醫院
	醫二	3.1600	3.3223	文中三西側、公五東側	台大醫院竹東分院
	小計	8.7700	8.9537		
電路鐵塔用地		0.0300	0.0244	竹東榮民醫院(醫一) 南側	
變電所用地		0.2100	0.2109	竹東榮民醫院西北側	變電所
自來水事業用地		0.1600	0.1774	計畫區南側、文小六東 側	
鐵路用地		9.3681	9.7965	計畫區東側	
鐵路用地兼供道路 (供水資源回收中心使用)		0.0500	0.0459	文中二北側	
河道用地		5.3600	5.7236	—	
快速公路用地		2.1100	0.5238	計畫區東側	
快速公路用地 (兼供河川區使用)		9.4200	9.6816	計畫區東側	
快速公路用地 (兼供道路用地使用)		0.2200	0.2093	計畫區東側	
快速公路用地 (兼供鐵路用地使用)		0.1700	0.1797	計畫區東側	
公墓用地(附帶條件)		1.9800	1.9396	計畫區北側	
道路用地(供水資源回收 中心使用)		0.7000	0.6947	文中二西北側	
道路用地		61.0798	64.4437	—	
合計		172.9635	174.9303		

資料來源：本計畫整理。

註：1. “*”表示面積小於0.0100公頃，故省略不計。

2. 重製前後面積變動幅度較大包括：快速公路用地及道路用地。

3. 實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

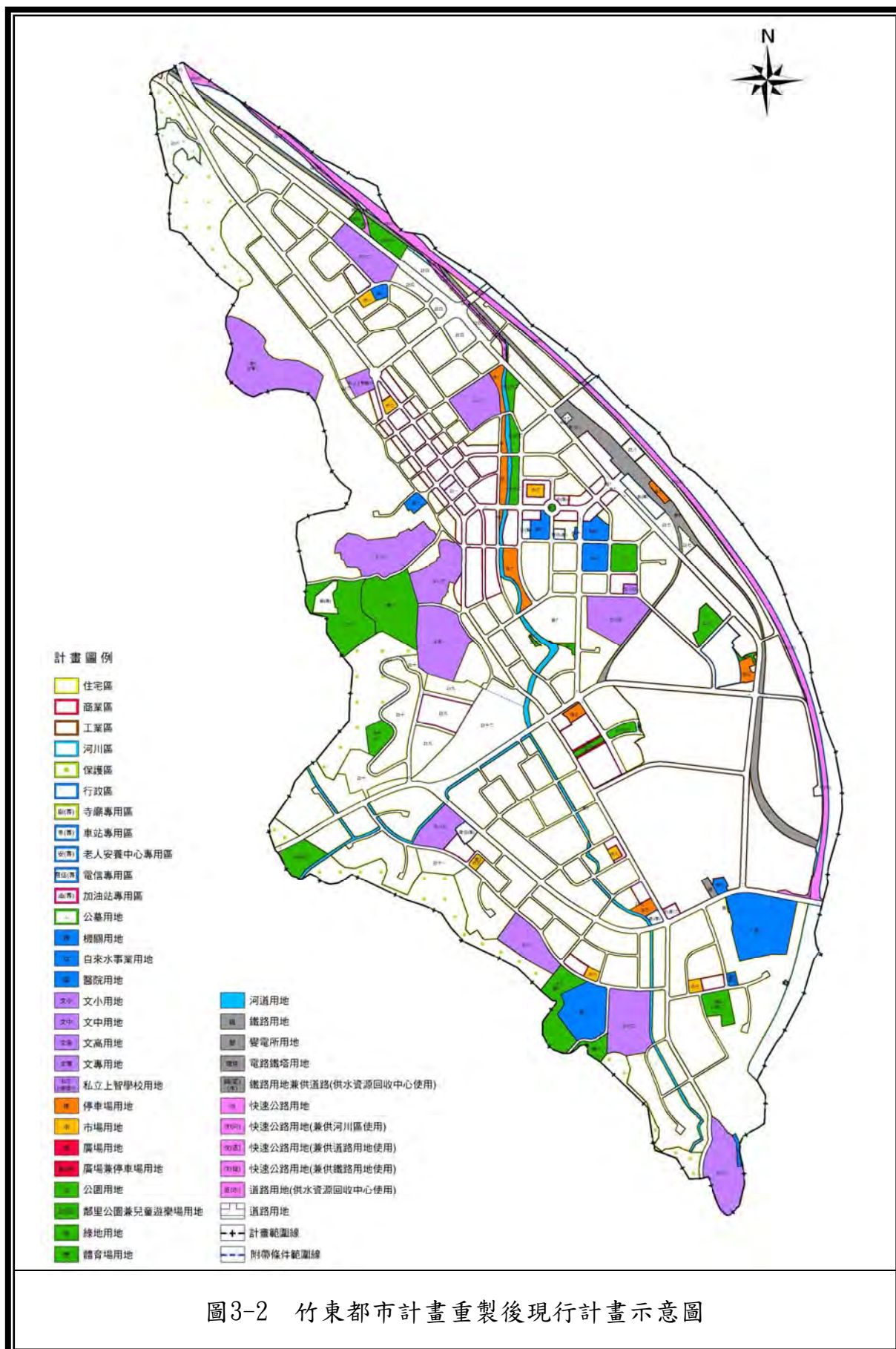


圖3-2 竹東都市計畫重製後現行計畫示意圖

第四章 上位及相關計畫

壹、上位計畫

一、修正全國區域計畫(民國 106 年 5 月)

修正全國區域計畫業已於民國 106 年 5 月 16 日，依內政部台內營字第 1060806764 號函公告發布實施，其計畫內容摘要如下：

(一)計畫年期

民國 115 年為目標年。

(二)計畫概述

1. 計畫體系及性質調整

配合國土計畫法(105 年 5 月 1 日發布實施)之空間計畫架構，將現行臺灣北、中、南、東部等 4 個區域計畫，整併為「全國區域計畫」，並調整為政策計畫性質，研擬各類型土地利用基本原則，俾未來轉化為「全國國土計畫」。

2. 因應全球氣候變遷趨勢，研訂土地使用調整策略

(1)因應氣候變遷趨勢，研擬土地使用調適策略原則。

(2)將現行「限制發展地區」及「條件發展地區」整併為「環境敏感地區」，除避免直接限縮人民權利義務關係外，並依災害、生態、資源及景觀之不同性質，按其環境敏感程度研擬土地使用管制原則。並將環境敏感地區區分為第一級環境敏感地區及第二級環境敏感地區，其定義說明如后。

A.第 1 級環境敏感地區：以加強資源保育與環境保護及不破壞原生態環境與景觀資源為保育及發展原則。

(A)保障人民生命財產安全，避免天災危害。

(B)保護各種珍貴稀有之自然資源。

(C)保存深具文化歷史價值之法定古蹟。

(D)維護重要生產資源。

(E)檢討嚴重地層下陷地區、海岸地區等特定區域之土地使用指導原則，因應該特殊地區之土地使用管制需求。

B.第 2 級環境敏感地區：考量某些環境敏感地區對於開發行為的容受力有限，為兼顧保育與開發，加強管制條件，規範該類土地開發。

3. 依據全國糧食安全需求，訂定農地需求總量及檢討使用管制規定

(1)為因應全國糧食安全需求，依據行政院農業委員會訂定之農地需求面積，研訂全國農地需求總量(74~81 萬公頃)，其中新竹縣宜維護農地資源總量為 3.33 萬公頃。

(2)依據行政院農業委員會意見，修訂非都市土地特定農業區及一般農業區之劃定或檢討變更原則，以利後續重新檢討特定農業區及一般農業區之區位及範圍。

(3)明確規定特定農業區應儘量避免變更使用，並限縮特定農業區容許使用項目，俾後續據以修正非都市土地使用管制規則。

(4)指示都市計畫農業區應依據訂定之發展定位，並檢討其土地使用管制規定。

4. 建立計畫指導使用機制及簡化審議流程

(1)研訂新訂或擴大都市計畫總量、區位、機能、規模之指導原則，未來直轄市、縣(市)區域計畫內應訂定全市(縣)之新訂或擴大都市計畫之區位、規模及機能；且除行政院核定係屬配合重大建設計畫需要之都市計畫，得逕依都市計畫法規定辦理，無須再提區委會審議。又未來均將以直轄市、縣(市)區域計畫辦理政策環評，不再就零星個案(按：即 10 公頃以上新訂都市計畫案)辦理，大幅簡化辦理程序。

(2)訂定「開發利用申請設施型使用分區變更區位」之指導原則，並簡化開發許可之審查流程，以建立計畫引導土地使用模式，提高審查效率；並在符合現行法令規定情形下，於計畫書內訂定政府為推動重大建設計畫有迫切需要，得辦理土地使用分區變更之相關機制。

5. 研訂專案輔導合法化原則，並依據行政院政策指示，協助未登記工廠土地合理及合法使用。

6. 刪除水庫集水區公有土地出租、讓售限制相關規定。

(三)對本計畫之指導

依據全國區域計畫之指導，本計畫之環境敏感地區涉及全國區域計畫所定義之第一級與第二級環境敏感區，其中第一級環境敏感區包括飲

用水水源水質保護區(員嶼段及資源段)、中央管河川區域範圍(頭前溪)，第二級環境敏感區包括山坡地、隆恩堰水庫集水區(非供家用或公共給水)、頭前溪水系自來水水質水量保護區等。爰此，本計畫未來開發使用應符合上述各類環境敏感地區主管機關法令辦理。

二、擬定新竹縣區域計畫(草案)(103 年 11 月)

(一)計畫概述

為配合國土計畫法，擬定「新竹縣區域計畫」(草案)，提出全縣整體土地使用發展構想，區域空間架構分為產業、生活及商業服務、農業適作、景觀休閒、自然生態、海域及海岸等 7 大發展區，並指認行政、產業、TOD、生活及商業服務、生活及休閒、觀光等 6 大發展核心。

另依據全國區域計畫之指導，按都市機能、人口規模等原則，將新竹縣 13 鄉鎮市劃分為次要核心、地方核心及一般市鎮等三個層級，指認服務人口達 50~100 萬人之竹北市為次要核心，近年人口成長趨勢達 10% 以上、因重大建設投資具發展潛力之竹東鎮、新豐鄉及湖口鄉為地方核心，其餘鄉鎮則為一般市鎮，以符合整體發展現況。

(二)對本計畫之指導

1. 指認竹東鎮為地方核心，因其民國 87 年至 99 年間每十年人口成長趨勢皆達 10% 以上，且為重大建設投資並具發展潛力之地區。
2. 分派民國 115 年竹東鎮計畫人口為 115,000 人，其中 3 處都市計畫區共 103,000 人，非都市計畫地區共 12,000 人。
3. 因應國土計畫法(104.12.18 立法院三讀通過)未來將以「全國國土計畫」及「直轄市、縣(市)國土計畫」取代現行區域計畫，因此有關區域計畫轉換成國土計畫後之指導方向，後續將視內政部營建署全國國土計畫辦理情形，配合修正與本案相關之指導內容。

三、竹東鎮施政方針

竹東都市計畫之擬定機關為竹東鎮公所，其施政方針說明如后：

- (一)爭取行政院體委會各項補助再造竹東鎮為體育重鎮。
- (二)用心於社會福利政策，加強照顧弱勢團體、關懷老人、婦幼福利。
- (三)加強推動外五里(員山里、柯湖里、頭重里、二重里、三重里)都市計畫通盤檢討與對外聯絡道路、極力向中央爭取強化安全與景觀兼備的新竹林大橋。
- (四)發揚客家傳統文化，舉辦原住民優質傳統活動。
- (五)規劃河濱公園為多功能休閒、遊憩與藝文場所。
- (六)爭取行政院農委會各項補助並與農會相輔相成，全力推動農業經濟與休閒產業再生計畫。
- (七)發展城鎮內商業繁榮，帶動竹東鎮經濟成長；整頓市街道路安全與環境衛生，提昇鎮民生活、人性尊嚴。

貳、相關重大建設

產業發展相關建設方面，規劃台灣漫畫夢工場於竹東火車站，串連台鐵內灣支線沿線觀光資源，並配合旅遊展演中心規劃設置，預期將可增進竹東觀光效益，配置生命紀念園區於竹東都市計畫範圍北側，預期可提供竹東及周邊鄉鎮一處環保友善殯葬設施專用區。交通建設方面；新竹生活圈公道五延伸新闢(向東)工研院支線工程規劃及台鐵新竹內灣支線改善計畫之實施推動，提升竹東與其他地區間交通便利性；環境保護方面，污水下水道系統之建置，降低環境污染，提升生活環境衛生品質，雨水下水道則因應都市外在環境條件變遷予以檢討規劃，以利於地區排水及防範洪患，引導本區邁向永續發展。

表 4-1 相關重大建設計畫內容綜理表

計畫名稱		預定完工年限	計畫內容概述	對本計畫之影響
產業發展建設類	99 年度競爭型國際觀光魅力據點示範計畫-台灣漫畫夢工場	竹東動漫園區已於 105 年完工，刻正辦理試營運。	1. 本計畫定位以內灣鐵路支線為發展軸，透過沿線各站(竹中站、上員站、榮華站、竹東站、橫山站、九讚頭站、合興站、富貴站、內灣站)及周邊景點連結作為發展漫畫夢工場之魅力觀光場域。 2. 於竹東鎮投入實質建設包括： (1) 內灣支線列車車廂形象改造。 (2) 竹東車站西側-(竹東之心)建築裝修及設備工程。 (3) 竹東車站東側-規劃奉茶區、萌區、動漫展售及手作學習區。 3. 執行年度為 100-102 年，交通部觀光局已於 101 年 4 月核定補助經費 2 億 1,255 萬元，新竹縣政府擬編列 4,101 萬元配合款，其中竹東動漫園區東側補助經費為 8,000 萬元。 	該計畫完成後，周邊觀光設施完善，藉由交通區位便利性、景觀營造及新興旅遊型態之開發，吸引國際及國內觀光客，觀光收益挹注產業經濟活力。
	新竹縣竹東鎮旅遊展演中心(台灣客家傳統藝術中心)	已於 101 年 10 月完成可行性評估，103 年 10 月底完成規劃報告，並於 104 年 7 月辦理工程細部設計，目前刻正辦理細部設計。	因應全球旅遊市場轉型，新竹縣政府推動「竹東之心」、「內灣支線」及「動漫藝術村」等重大建設，並結合周邊觀光景點，研擬於竹東鎮設立「旅遊展演中心」，以提供旅遊服務中心、住宿、餐飲、零售、辦公、圖書館、文物陳列室、紀念館、兒童及青少年育樂設施、集會所、藝文展覽表演場所、活動中心、休閒運動等設施。	該計畫現行都市計畫土地使用分區係為工業區，土地使用現況主要為雜林、空地及零星商業活動，工業區土地閒置未開闢，該計畫完成後，串聯「99 年度競爭型國際觀光魅力據點示範計畫」，建構內灣鐵路支線完整旅遊服務系統，為竹東觀光魅力注入一股新氣象。
	新竹縣生命紀念園區規劃設置可行性評估	短期：100-105 年 中期：106-115 年 長期：116-125 年	1. 新竹縣目前殯葬設施僅有 13 鄉、鎮、市設有公墓，5 鄉、鎮、市設有納骨塔，及竹東鎮之火化場，各殯葬設施僅提供單一服務功能，現況無大型殯儀館及完整辦理生命禮儀功能之殯葬設施專用區，對往生者家屬辦理追思儀式實屬不便。	本案針對「竹東第四公墓周邊地區」規劃一處結合殯儀館、火化場、納骨塔及公墓等殯葬設施服務一元化之生命紀念園區，以提供竹東鎮及新竹縣一處『人文、

計畫名稱		預定完工年限	計畫內容概述	對本計畫之影響
			2.本案擇定「竹東第四公墓周邊地區」為規劃評估範圍，基地面積計 6.6030 公頃，未來評估若為可行，則採擴大變更都市計畫方式，並以 BOT、BOO 等方式進行開發。	景觀、環保之友善生命紀念園區』。
重大交通建設類	新竹生活圈道路系統建設計畫(第一次修正)	民國 90 年至 110 年	1.南寮-竹東快速道路延伸至竹東軟橋工程計畫:本計畫將原台 68 線南寮至竹東快速公路自台 3 線交會處延伸至竹東軟橋地區，延伸段全長約 3.819 公里，屬生活圈道路第三期(98-102 年)建設計畫項目。 2.122 線竹東外環道新闢工程：122 線竹東外環道規劃自五豐地區連通至省道台 3 線，道路寬 20 公尺，全長約 4.5 公里，為 122 線竹東市區路段之替代道路，屬生活圈道路第四期(103 年以後)建設計畫項目。 3.竹東二、三重外環道新闢工程：規劃自竹東中興路連通至公道五，道路寬 20 公尺，全長約 2.8 公里，可銜接公道五路作為縣道 122 線竹東二、三重路段之替代道路，屬生活圈道路第二期(93-97 年)建設計畫項目。	建構完整道路路網，提升竹東鎮往來鄰近城鎮之道路服務水準。
	高鐵橋下聯絡道延伸至竹科工程計畫	第一期(高鐵五路-公道五路)民國 104 年 6 月通車、第二期(公道五路至中興路)民國 105 年 6 月完工、第三期(中興路至力行路)預計民國 108 年完工。	1.該工程目的係為紓解現階段經國大橋與中山高速公路竹北-新竹路段尖峰時刻之交通壓力所規劃，該道路北以高鐵六家站為起點，南迄中興路四段，全長約 3.85 公里，雙向 4 快車道+2 慢車道。 2.第一期工程由高鐵站至公道五路，長 1,827 公尺，橋樑段寬 15 公尺、路堤段寬 20 公尺，中間設置交流道銜接台 68 線快速公路；第二期工程則由公道五路延伸至中興路四段，後續將繼續辦理第三期由中興路四段南延竹科段之規劃設計。 3.第一期工程(興隆大橋路段)業於民國 104 年 6 月通車；第二期工程刻正辦理用地取得，後續將繼續辦理第三期工程之規劃設計，預定民國 108 年全段完工。	本計畫完工後，將大幅提升本計畫區往來竹北與高鐵站區間之運輸效率與便利性。
	新竹生活圈公道五延伸新闢(向東)公道五支線工程	都市計畫變更業於 104 年 11 月 10 日公告發布實施，並於 106 年 5 月 26 日開工。	公道五工研院支線由主線岔出銜接至工研院中興院區大門口，全長 639 公尺，路寬 20 公尺。	該計畫完工後將可服務公道五與縣道 122 線(中興路)間，南北向銜接之交通需求，可將車流導引至公道五，有效紓解縣道 122 線之車流回堵問題。

計畫名稱		預定完工年限	計畫內容概述	對本計畫之影響
環境保護類	新竹縣竹東鎮污水下水道系統第二期實施計畫(第一次修正)	第一期 90-99年，第二期(一期延續)100-102年，第二期103-108年。	全系統預定分二期，共 16 年完成。主要實施內容包括： 1.四重埔水資源回收中心工程，位於竹東鎮四重段，面積 2.6 公頃，總處理水量 21,000MD，於 99 年 1 月開始營運。 2.第二期實施計畫(含一期延續)自民國 100 年至 108 年執行，增加竹東水資源回收中心第二期工程，幹管全長約 21,260 m，巷道連接管及用戶接管分別 147.73ha 及 9,858 戶，包含揚水站一座及中興河道截流系統。 3.第一期實施範圍以東林路以北區域(含水資源回收中心)，第二期為東林路以南區域。	1.該系統完成後，放流水承受水體為頭前溪，處理流程為高級生物處理，並具有除氮磷之處理功能，以維護飲用水水源，並符合放流水標準。 2.建構完善污水下水道系統系統，提升竹東基盤設施之品質。
	新竹縣竹東鎮都市計畫區雨水下水道重新檢討規劃(總結報告書)	-	1.針對既有的「新竹縣竹東鎮雨水下水道系統規劃報告」(台灣省公共工程局，民國 60 年 10 月)，辦理「檢討規劃」，其目的係檢討原雨水下水道系統規劃及建設迄今，在都市環境等外在條件變遷下，是否仍可依「原規劃」繼續施設或需研擬改善對策。 2.就「新竹縣竹東鎮雨水下水道系統規劃報告」提出竹東都市計畫範圍內主要可分為北、中、南三個排水分區，其中南排水分區最大，共規劃 15 條系統幹線，疏導山區雨水排入頭前溪，其餘各分區支幹線採用短捷路徑排入主幹線，對發展地區之農田灌溉取水影響不大。	該計畫乃針對都市環境等外在條件變遷下，提出竹東都市計畫區雨水下水道系統進行檢討並研擬改善對策，期能提升環境品質，同時提供安全、衛生、舒適之生活環境。

資料來源：1. 新竹縣政府資訊服務網。

2. 99 年度競爭型國際觀光魅力據點示範計畫-台灣漫畫夢工場，民國 101 年 10 月。

3. 新竹縣政府推動竹東鎮旅遊展演中心整體開發政策，民國 100 年 1 月。

4. 新竹縣竹東鎮污水下水道系統第二期實施計畫(第一次修正)，民國 104 年 1 月。

5. 新竹縣竹東鎮都市計畫區雨水下水道重新檢討規劃(總結報告書)，民國 101 年 5 月。

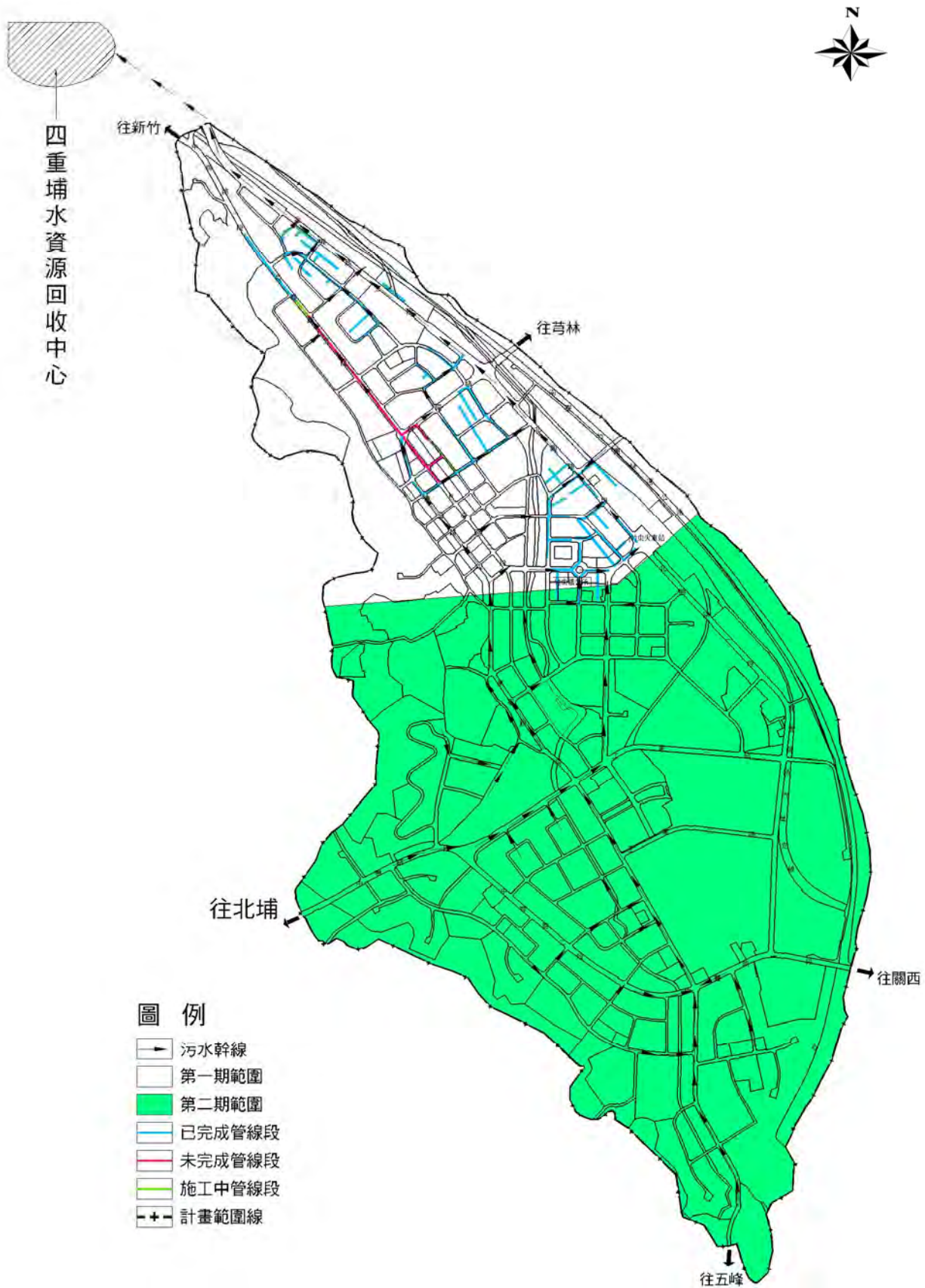


圖4-2 竹東都市計畫範圍內污水下水道系統示意圖

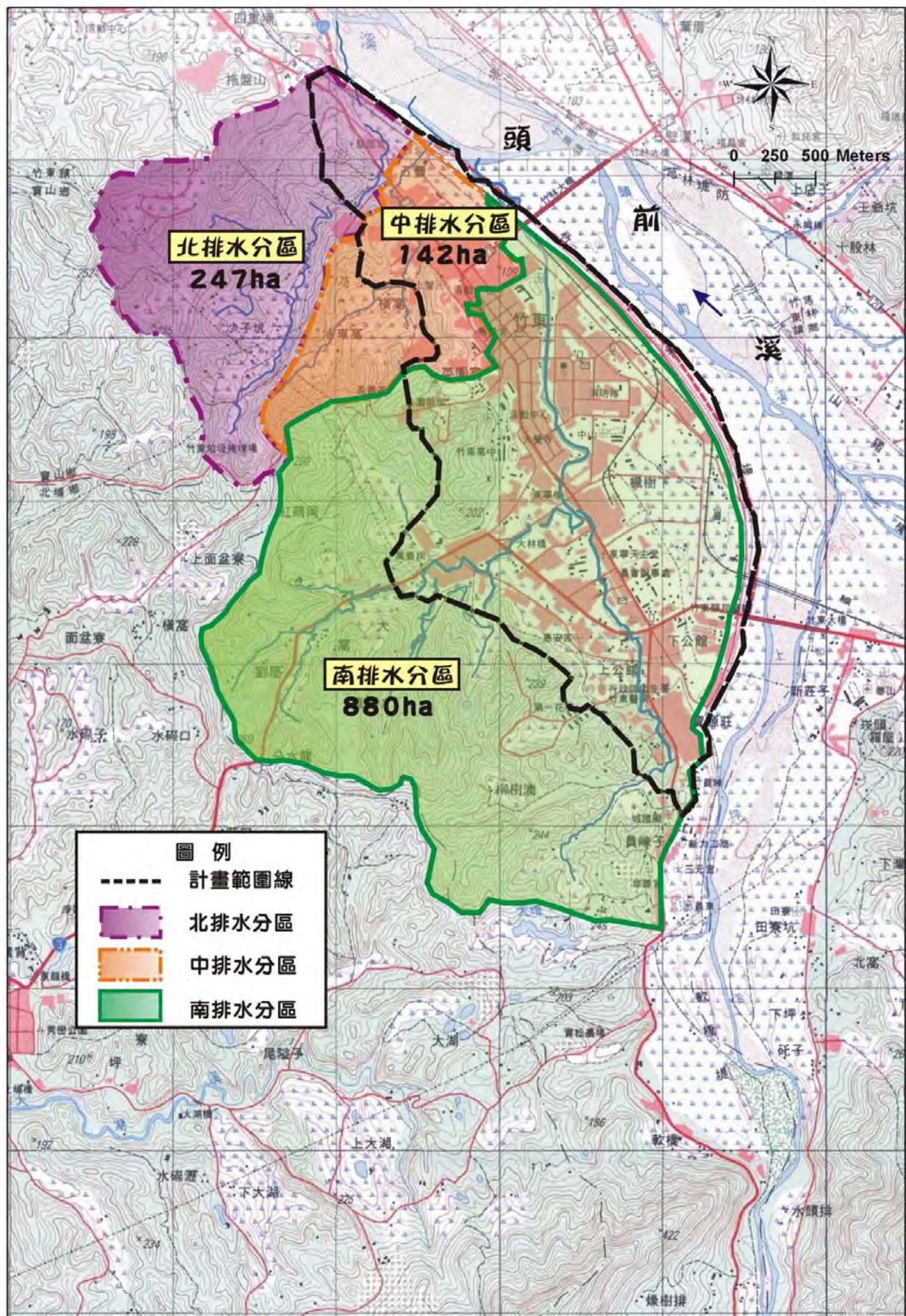


圖4-3 竹東都市計畫範圍內雨水下水道排水分區示意圖

參、鄰近都市計畫概述

本計畫區之鄰近都市計畫包含竹東鎮「變更竹東(頭重、二重、三重)都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)」及「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫-新竹縣轄部分(竹東鎮)」，「變更竹東(頭重、二重、三重)都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)」係以結合科學園區提供產業後勤功能，並提供優質文化住宅區、竹中地區交通轉運樞紐及內灣鐵道觀光帶之服務中心等機能；「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫-新竹縣轄部分(竹東鎮)」則為為支援高科技產業發展的衛星基地，科技生產與生活機能並重。

竹東鎮鄰近都市計畫包括：芎林都市計畫、橫山都市計畫及北埔(含鄉公所地區)都市計畫，其都市發展機能主要為住宅、農業及環境保護機能，因此，竹東鎮因地理位置關係為鄰近鄉鎮各項產品及生活用品集散地，並與鄰近鄉鎮之都市存有相互合作依賴關係。

表 4-2 鄰近都市計畫綜理表

計畫名稱	計畫年期	計畫人口 (人)	主要發展機能概述	辦理進度
變更竹東(頭重、二重、三重)都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案	民國 115 年	22,000	結合科學園區提供產業後勤功能，並提供優質文化住宅區、竹中地區交通轉運樞紐及內灣鐵道觀光帶之服務中心等機能。	縣都委會審議中
變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(第二次通盤檢討)--新竹縣轄部分(竹東鎮)案	民國 110 年	26,000	竹東鎮為支援高科技產業發展的衛星基地，科技生產與生活機能並重。	縣都委會審議中
變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)案再提會討論案(涉及區段徵收範圍部份)	民國 100 年	9,000	以芎林鄉公所為發展核心，主要提供住宅、農業及商業等使用機能。	99.4.19 公告實施
變更橫山都市計畫(第四次通盤檢討)案	民國 110 年	6,000	以住宅區及保護區為主，提供工、農、商等使用機能。	100.12.16 公告實施
變更北埔(含鄉公所地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案	民國 92 年	10,000	以農業區(35.29%)及保護區(20.28%)為主，提供住、工、商等使用機能。	93.1.15 公告實施 100.2.21 公告實施 保留案

資料來源：本計畫整理(106 年 8 月)。

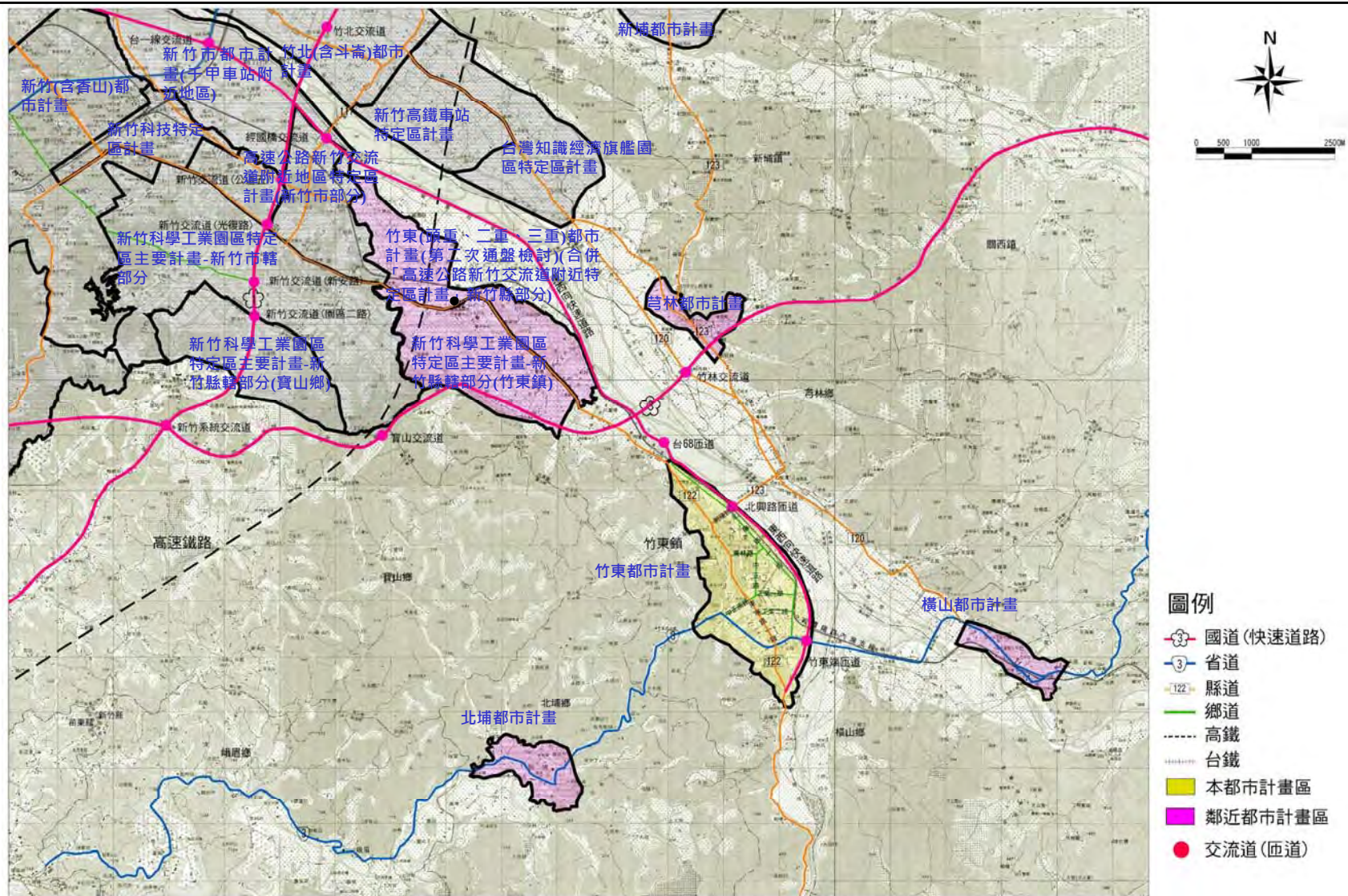
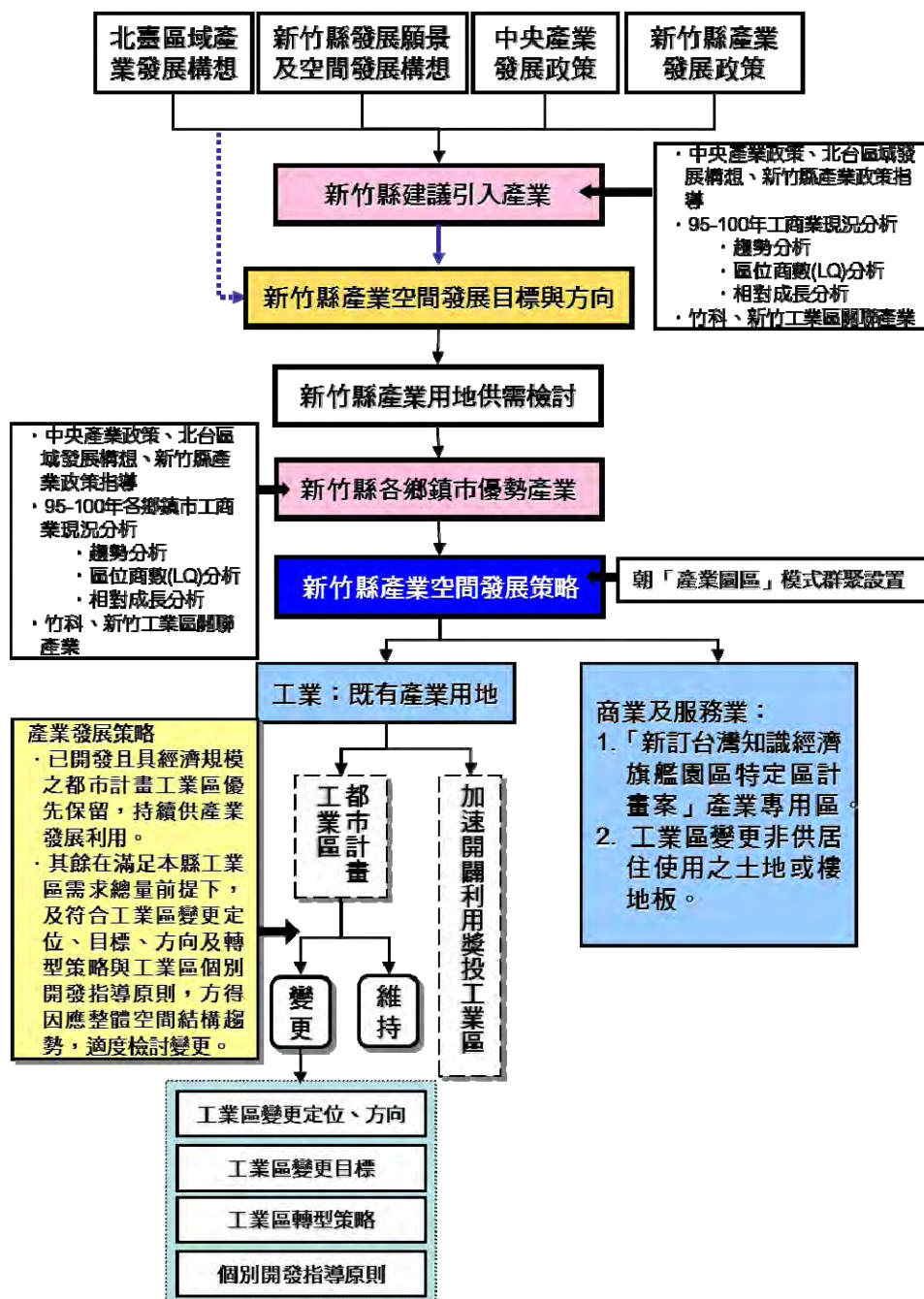


圖4-5 鄰近都市計畫位置示意圖

肆、新竹縣工業政策對本計畫之指導

「新竹縣都市計畫都市發展暨工業區變更策略」業向內政部都市計畫委員第 884 次會議(105 年 10 月 18 日)報告，並經內政部 105 年 12 月 14 日內授營中字第 1050087703 號函備查在案，其與本案有關之內容重點摘錄如后，分析流程詳圖 4-6。



資料來源：新竹縣都市計畫都市發展暨工業區變更策略(105.11)。

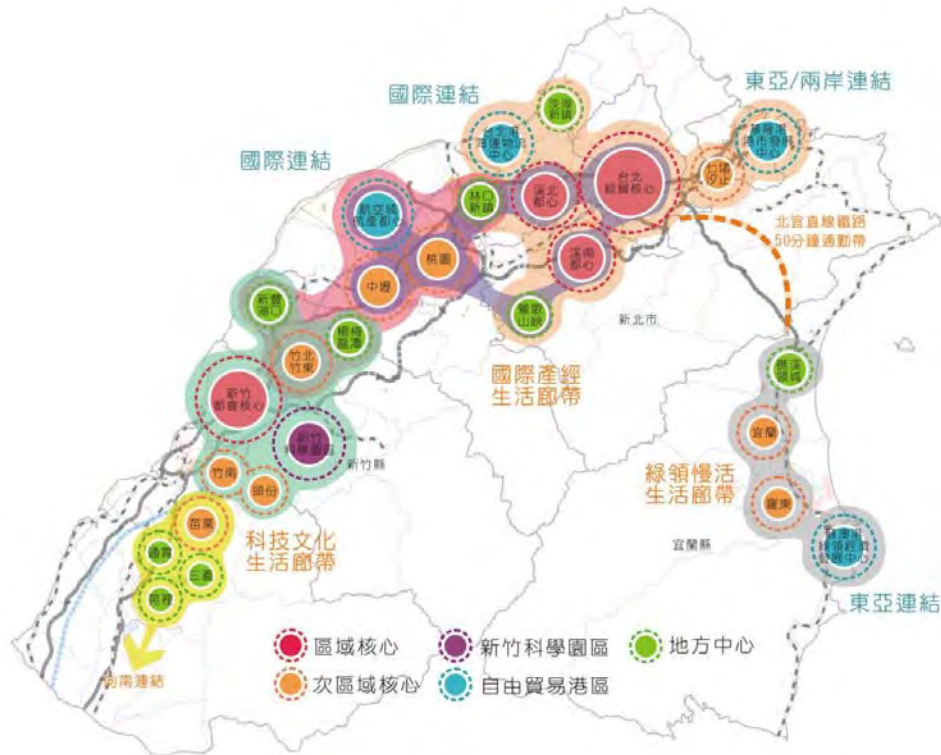
圖 4-6 新竹縣都市計畫暨工業區變更策略分析流程圖

一、新竹縣城鄉整體發展構想及建議引入產業

(一)北臺區域空間發展構想

新竹縣因受地形特性、交通動線、產業發展等影響，與鄰近縣市發展關係密切，為促成跨域議題整合，北臺包括宜蘭縣、基隆市、臺北市、新北市、桃園市、新竹市、新竹縣與苗栗縣等八縣市亦成立「北臺區域發展推動委員會」，藉由此平台機制討論跨域議題。依據該會研議北臺區域空間發展構想，係以「一日生活圈」、「三大通勤帶」(國際產經-北北基桃都會帶、綠領慢活-蘭陽生活圈、科技文化-竹竹苗生活圈)、「三大發展核」(雙北都會核心、航空城發展核心、新竹都會核心)為構想。

綜觀近年新竹縣發展，竹北、竹東、寶山伴隨著科學園區、高鐵新竹站區開發發展，已崛起並與新竹市共築大新竹都會區，奠定了朝向科技城市發展的都會基調；新豐、湖口地區於既有產業聚落基礎之上，銜接西部創新科技走廊與桃園沿海科技廊帶，促成近年人口成長；沿交通孔道分布之山線特色客家城鄉、東側倚山的生態原民山鄉等，於休閒農業、觀光活動、與特色文化帶領下，分別與桃園、苗栗等地串連形成富魅力之觀光軸帶，均已逐漸融入桃竹苗生活圈，甚至積極整合成為北臺城市區域中之重要位置。



資料來源：北臺區域發展推動委員會輔導整合及策略規劃執行計畫，中華民國都市計劃學會，民國 103 年。

圖 4-7 北臺區域空間發展結構示意圖

(二)新竹縣發展願景及空間發展構想

1. 發展願景

新竹縣位於北臺地區，北邊鄰桃園國家門戶及經貿展覽核心、南接新竹市、竹南為核心之高科技產業及創新研發軸帶，且因高鐵新竹站於竹北設立、「綠能智慧園區」、「科技文化創意園區」、「雲端產業園區」、「新竹生物醫學園區」與新竹科學園區結合發展，成為具國際競爭力之高科技產業軸帶，使新竹縣成為臺灣西部科技走廊位居重要之地理區位，於桃竹苗「城市區域」架構下共同建設成為一區域經濟體，扮演不可或缺之重要核心及節點。

爰此，依據新竹縣城鄉發展特色及趨勢，以及承續新竹縣政府刻正研擬之「新竹縣區域計畫(草案)」，以「低碳的科技宜居城市，樂活的魅力生態原鄉」為發展願景、以「人文、生態、產業」作為核心價值，推動新竹縣成為低碳科技城市、人文觀光城鄉、永續環境之都、區域合作夥伴，並藉由土地使用、產業發展、交通運輸、公共設施、觀光遊憩、環境保育等實質發展策略予以具體實踐。



資料來源：擬定新竹縣區域計畫及研究規劃委託技術服務案，新竹縣政府，民國 103 年。

圖 4-8 新竹縣發展願景示意圖

2. 都市階層發展構想

「新竹縣區域計畫(草案)」依據全國區域計畫之指導，按都市機能、人口規模等原則，將新竹縣 13 鄉鎮市劃分為次要核心、地方核心及一般

市鎮等三個層級，指認服務人口達 50~100 萬人之竹北市為次要核心，近年人口成長趨勢達 10%以上、因重大建設投資具發展潛力之竹東鎮、新豐鄉及湖口鄉為地方核心，其餘鄉鎮則為一般市鎮，以符合整體發展現況。

3. 地區發展構想

「新竹縣區域計畫(草案)」經檢視區內之資源、產業、地景、人文等特性，配合整體空間架構，將區內指認為生活及商務發展區、生活及休閒發展區、產業發展區、農業發展區、景觀遊憩發展區、自然生態發展區、海域及海岸發展區等空間定位，並藉由發展核心、發展軸的指認，建構得以反映定位目標之發展網絡系統，詳圖 4-9。

其中生活及商務發展區以「竹北(含斗崙地區)都市計畫」為主，承接周邊人口成長、產業發展所衍生之生活及商務需求，並提供新竹縣內所需之行政服務，擴大發展至「高速鐵路新竹車站特定區主要計畫」、「新埔都市計畫」、「芎林都市計畫」、「竹東(頭二三重)都市計畫」、「新竹科學工業園區特定區主要計畫—新竹縣轄部分(竹東鎮)」及「竹東都市計畫」，並藉由省道台 1 線連結至「新豐(山崎地區)都市計畫」、「新豐(新庄子地區)都市計畫」、「湖口都市計畫」、「湖口(老湖口地區)都市計畫」、「寶山都市計畫」及其周邊地區。

4. 產業空間發展構想(詳圖 4-10)

(1)創新產業發展核心區及次核心區

依北臺區域空間發展構想，創新科技發展軸係指新竹科學工業園區及其發展腹地之產業主軸，產業內容以光電、電子、半導體等高科技產業為主，新竹縣區域計畫(草案)業將位於該軸帶之「新竹科學工業園區特定區主要計畫—新竹縣轄部分(寶山鄉)」、台元科技園區劃為產業發展區，爰此，本計畫依循該二計畫之指導，將「新竹科學工業園區特定區主要計畫—新竹縣轄部分(寶山鄉)」、台元科技園區指認為創新產業發展核心區，並指認「竹北(含斗崙地區)都市計畫」、臺灣知識經濟旗艦園區、「高速鐵路新竹車站特定區主要計畫」、「新埔都市計畫」、「芎林都市計畫」、「竹東(頭二三重)都市計畫」、「新竹科學工業園區特定區主要計畫—新竹縣轄部分(竹東鎮)」、「竹東都市計畫」、「寶山都市計畫」及其周邊地區為創新產業發展次核心區。

(2)新興及傳統產業發展核心區及次核心區

依北臺區域空間發展構想及新竹縣區域計畫(草案)之指導，新竹縣之傳統產業係以光電半導體、汽車電子、機械、金屬、塑膠材料、食品、紡織、造紙等為主，分布於新竹縣湖口鄉既有工業區所聚集而成之產業重鎮；新興科技產業係以高科技、環保及物流產業等為主，以新竹縣湖口鄉既有工業區進行產業之轉型，提供優質產業空間供給，以擴大產業群聚效益。新竹縣區域計畫(草案)業將該地區指認為產業發展區，本計畫依循該二計畫之指導，將「新竹工業區」指認為新興及傳統產業發展核心區，並指認「新豐(山崎地區)都市計畫」、「新豐(新庄子地區)都市計畫」、「湖口都市計畫」、「湖口(老湖口地區)都市計畫」及其周邊地區為新興及傳統產業發展次核心區。

(3)生活及休閒產業發展區

於觀光遊憩帶沿線地區指認為「生活及休閒產業發展區」，以發展居住及觀光休閒衍生之相關產業為主。主要分布於「關西都市計畫」、「橫山都市計畫」、「北埔(含鄉公所地區)都市計畫」及其周邊地區。

(三)新竹縣引入產業綜合分析

透過由上而下彙整中央產業發展政策、北臺區域產業發展構想、新竹縣產業政策指導，以及產業現況分析(包括產業發展趨勢、區位商數、及相對成長分析、新竹科學工業園區發展現況及關聯產業)，提出新竹縣應著重發展產業包含工業部門之製造業，服務業部門之批發及零售業、運輸及倉儲業、住宿及餐飲業、金融及保險業、專業科學及技術服務業、支援服務業、教育服務業及藝術娛樂及休閒服務業，前開製造業係以新竹科學園區、新竹工業區(湖口工業區)引入之業別(含關聯性產業)及生技醫療為主；藝術娛樂及休閒服務業則以發展「新竹縣產業發展政策與計畫」推動之文化創意、觀光旅遊相關範疇為主。



圖例

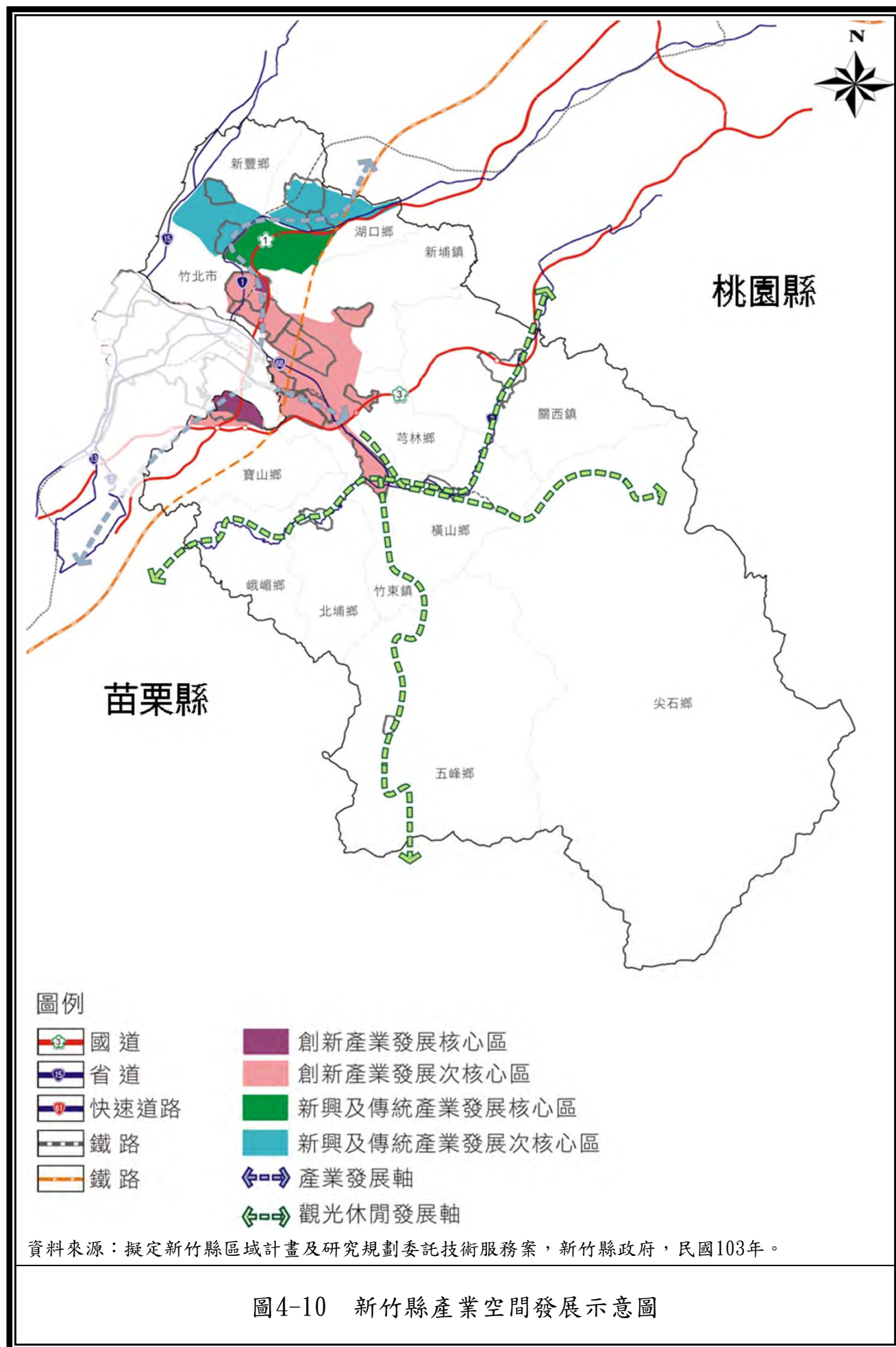
- | | | | |
|--|-----------|--|-------------|
| | 國道 | | 海域及海岸發展區 |
| | 省道 | | 自然生態發展區 |
| | 快速道路 | | 生活及休閒發展區 |
| | 鐵路 | | 生活及商務發展區 |
| | 鐵路 | | 景觀遊憩發展區 |
| | 行政及商務發展核心 | | 農業發展區 |
| | 產業發展核心 | | 產業發展區 |
| | TOD發展核心 | | 都市計畫地區(新竹縣) |
| | 產業發展軸 | | 都市計畫地區(新竹市) |
| | 觀光休閒發展軸 | | |

1. 新竹漁港特定區計畫
2. 新竹市都市計畫(新竹機場附近地區)主要計畫
3. 新竹市(湖山地區)都市計畫
4. 新竹(含香山)都市計畫
5. 新竹科技特定區計畫
6. 新竹市都市計畫(頭前溪沿岸地區)主要計畫
7. 高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫(新竹市部分)
8. 新竹科學工業園區特定區主要計畫(新竹市部分)

1. 新豐(新庄子地區)都市計畫
2. 湖口都市計畫
3. 湖口(老湖口地區)都市計畫
4. 新豐(山崎地區)都市計畫
5. 竹北(含斗崙地區)都市計畫
6. 高速鐵路新竹車站特定區主要計畫
7. 台灣知識經濟旗艦園區特定區計畫(草案)
8. 新埔都市計畫
9. 竹東(頭二三重)都市計畫
10. 新竹科學工業園區特定區主要計畫—新竹縣轄部分(竹東鎮)
11. 新竹科學工業園區特定區主要計畫—新竹縣轄部分(寶山鄉)
12. 寶山都市計畫
13. 芎林都市計畫
14. 竹東都市計畫
15. 關西都市計畫
16. 橫山都市計畫
17. 北埔(含鄉公所地區)都市計畫
18. 清泉風景特定區計畫

資料來源：擬定新竹縣區域計畫及研究規劃委託技術服務案，新竹縣政府，民國103年。

圖4-9 新竹縣區域空間發展示意圖



二、新竹縣產業發展及空間分布

(一)新竹縣產業用地發展概況

新竹縣受限於地形特性，可發展腹地相對珍貴，依據經濟部工業局 101 年度工業用地供給統計資料以及新竹縣各都市計畫書，新竹縣工業區包括報編工業區、科學園區、都市計畫工業區及非都市土地丁種建築用地，面積合計約 2,444.25 公頃，整體使用率約為 82.05%，尚未利用土地面積約 438.78 公頃(詳表 4-3、圖 4-11)。

表 4-3 新竹縣產業用地供給現況綜整表

類別	名稱	所在地	面積 (公頃)	使用率 (%)	尚未利用 土地面積 (公頃)	備註
報 編 工 業 區	1.新竹工業區	湖口鄉	517.00	100.00	0.00	綜合型工業區。
	2.鳳山工業區	湖口鄉	9.14	0.00	9.14	綜合型工業區，開發中。
	1.2 小計		526.14	98.26	9.14	
	3.大旱工業區	關西鎮	13.00	0.00	13.00	已全部編定為丁種建築用地。
	4.內立工業區	新埔鎮	20.00	14.72	17.06	55.60% 編定為丁種建築用地，其餘為農牧、水利及交通用地。
	5.新豐中崙 段、湖口汶山 段工業區	新豐鄉 湖口鄉	13.00	99.55	0.06	98.35% 編定為丁種建築用地，1.20%編定為特定目的事業用地，其餘為農牧及水利用地。
	6.五華工業區	芎林鄉	25.00	57.39	10.65	65.45% 編定為丁種建築用地，其餘為農牧、林業、水利、交通用地及暫未編定。
	7.北埔工業區	北埔鄉	35.00	27.71	25.30	已全部編定為丁種建築用地，且土地 99.99%為友達光電股份有限公司所有。
	3~7 小計		106.00	37.67	66.07	
科 學 園 區	竹科生醫園區	竹北市	38.10	90.00	3.81	引入「新藥研發」與「高階醫療器材研發」產業。
	竹科新竹園區	寶山鄉	653.00	100.00	0.00	已全數出租
	小計		691.10	99.45	3.81	
都市計畫工業區			740.67	51.43	359.76	尚未利用土地面積約 359.7617 公頃。
非都市土地丁種建築用地			380.34	100.00	0.00	
合計			2444.25	82.05	438.78	

資料來源：新竹縣都市計畫都市發展暨工業區變更策略(105.11)。

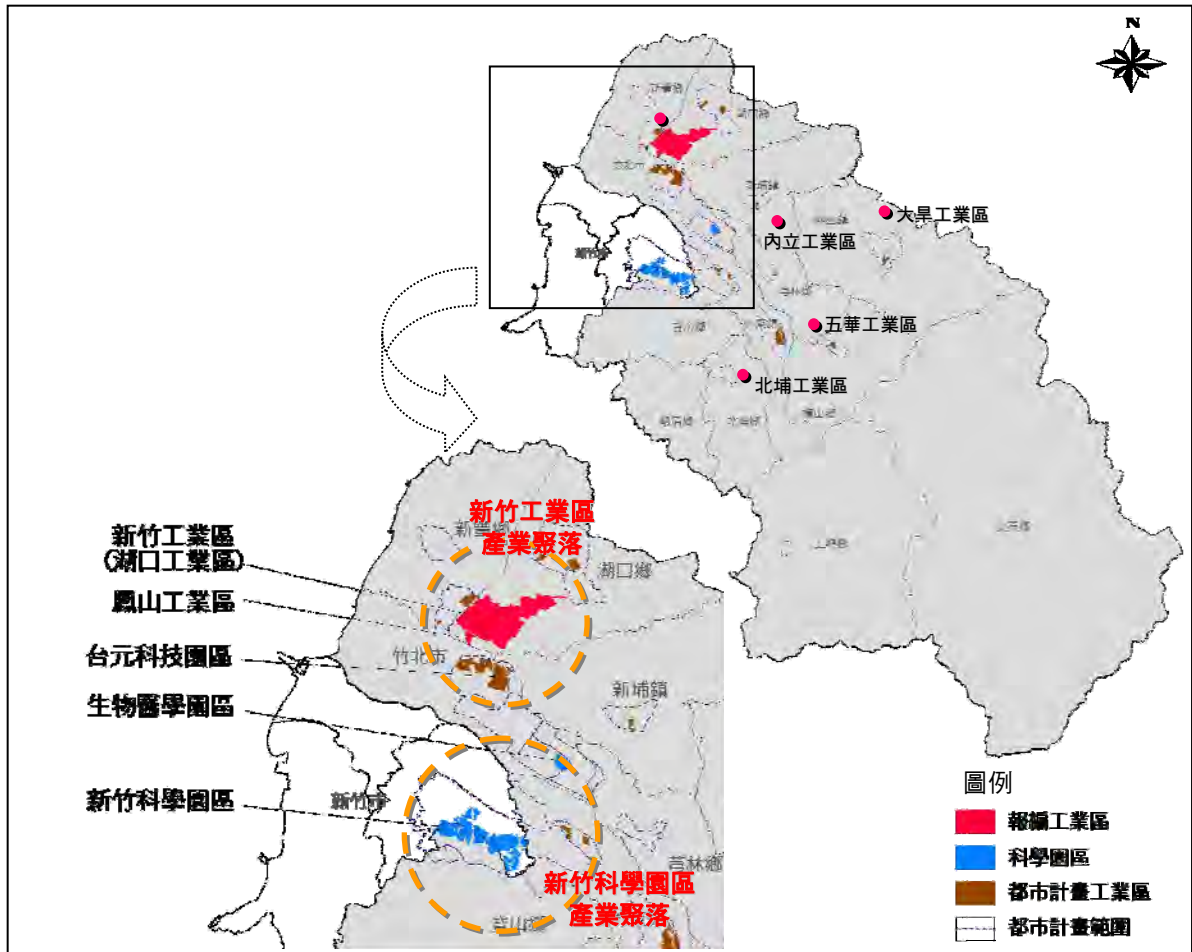


圖 4-11 新竹縣產業用地現況分布示意圖

(二)新竹縣產業用地供需檢討

1. 新竹縣產業用地需求分析

(1)產業用地需求推估

參酌 90、95 年工商及服務業普查報告製造業土地面積需求，據以推估 115 年用地需求約介於 1,209.15~1,400 公頃，較 105 年約增加 78.15~200 公頃，以均值計算，105~115 年增量約 139.05 公頃。

另依據經濟部 105 年 1 月 4 日經授工字第 10420432070 號函，北部區域推估 101-109 年產業用地需求約 1,282 公頃，其中新竹縣約 86.02 公頃，推估至 105 年為 47.79 公頃、115 年為 143.37 公頃，故 105-115 年增量約 95.58 公頃。

綜合上述以二推估方法之均值計算，105~115 年增量約 117.32 公頃。

(2)產業用地供需分析

供需檢討 1：

就已整體規劃之報編工業區、科學園區，尚未利用土地面積約 12.95 公頃，全數供增量 117.32 公頃使用後，尚餘 104.37 公頃之需求，表示現行報編工業區、科學園區用地供給不足，未來可透過新設產業用地(如產業創新條例)、工業區辦理毗鄰擴廠等方式，予以因應。

供需檢討 2：

都市計畫工業區尚未利用土地面積 359.76 公頃，全數供增量 117.32 公頃使用後，尚有未利用土地約 242.44 公頃，顯示都市計畫工業區之供給大於需求，且本計畫優先指認報編工業區、科學園區供產業利用，都市計畫工業區則面臨檢討轉型。

2. 新竹縣各都市階層產業用地供需檢討

(1)次要核心(竹北市)、地方核心(竹東鎮、新豐鄉、湖口鄉)

A.產業用地需求推估

本計畫以民國 100 年各都市階層製造業生產總額及從業員工數佔全縣之比例，據以推估前述地區至 115 年產業用地增量需求。

次要核心、地方核心民國 100 年生產總額合計 4,879 億元，佔全縣生產總額之 74.51%；從業員工數 82,421 人，佔全縣從業員工數之 72.62%，115 年全縣產業用地增量需求約 117.32 公頃，故預估 115 年次要核心、地方核心之產業用地增量需求約 85.20~87.42 公頃。

B.產業用地供需分析

供需檢討 1：

就已整體規劃之報編工業區、科學園區，次要核心、地方核心尚未利用土地面積約 12.95 公頃，全數供增量 85.20~87.42 公頃使用後，尚餘 72.25~74.47 公頃之需求，表示現行報編工業區、科學園區用地供給不足，未來可透過新設產業用地(如產業創新條例)、工業區辦理毗鄰擴廠等方式，予以因應。

供需檢討 2：

次要核心、地方核心都市計畫工業區尚未利用土地面積 337.59 公頃，全數供增量 85.20~87.42 公頃使用後，尚有未利用土地約 250.17~252.39 公頃，顯示都市計畫工業區之供給大

於需求，且本計畫優先指認報編工業區、科學園區供產業利用，都市計畫工業區則面臨檢討轉型。

(2)一般市鎮(新埔鎮、關西鎮、芎林鄉、橫山鄉、北埔鄉、寶山鄉、峨眉鄉、尖石鄉、五峰鄉)

A.產業用地需求推估

一般市鎮民國 100 年生產總額合計 1,669 億元，占全縣生產總額之 25.49%；從業員工數 31,070 人，占全縣從業員工數之 27.38%，115 年全縣產業用地增量需求約 117.32 公頃，預估 115 年一般市鎮之產業用地增量需求約 29.90~32.12 公頃。

B.產業用地供需分析

供需檢討 1：

一般市鎮無已整體規劃之報編工業區、科學園區，故其需求增量 29.90~32.12 公頃，未來可透過新設產業用地(如產業創新條例)、工業區辦理毗鄰擴廠等方式，予以因應。

供需檢討 2：

都市計畫工業區尚未利用土地面積 17.20 公頃，全數供增量 29.90~32.12 公頃使用後，尚有未利用土地約 12.70~14.92 公頃，顯示都市計畫工業區之供給大於需求，且本計畫優先指認報編工業區、科學園區供產業利用，都市計畫工業區則面臨檢討轉型。

3. 新竹縣服務業用地供需分析

新竹縣應著重發展之商業及服務業包含：批發及零售業、運輸及倉儲業、住宿及餐飲業、金融及保險業、專業科學及技術服務業、支援服務業、教育服務業、藝術娛樂及休閒服務業，其於民國 90、95 年土地面積分別為 853.42 公頃、1,008.61 公頃，據以推估 115 年用地需求約介於 1,254.58~1,629.34 公頃，較 105 年約增加 90.78~310.38 公頃，以均值計算，105~115 年增量約 200.58 公頃，其用地增量需求，建議可朝以下地區設置以為因應：

- (1)位於新竹縣行政、生活及商務核心之竹北市，刻辦理「新訂台灣知識經濟旗艦園區特定區計畫案」，劃設之產業專用區約 61.4233 公頃(實際面積，以都市計畫委員會審議為準)，位於新竹縣行政、生活及商務核心之竹北市，以引進 IC (Integrated Circuit，積體電路) 設計、SoC (System-on-Chip，晶片系統或稱系統單晶片) 設計、生物科技、生物醫學、數位內容、多媒體創意及相關醫療工商服務、教育設施

等相關產業為主，符合本計畫產業發展方向之「創新產業發展次核心區」之構想，可作為發展光電、電子、半導體等高科技產業所需之商業、服務業及相關產業發展腹地。

(2)都市計畫工業區變更非供居住使用之土地或樓地板，得作為商業、服務業及相關產業進駐之空間。

(三)新竹縣產業空間發展布局

以民國 95、100 年各鄉鎮市產業發展概況為基礎，參酌「新竹縣區域計畫」區域空間發展之指導、「中央產業政策指導產業」、「北臺發展平台引入之重點產業」以及「新竹縣產業發展政策與計畫」提出五大主軸產業空間佈局，新竹縣產業空間發展，朝向以發展工業部門之製造業，服務業部門之批發及零售業、運輸及倉儲業、住宿及餐飲業、金融及保險業、專業科學及技術服務業、支援服務業、教育服務業、藝術娛樂及休閒服務業、其他服務業為主。

製造業以新竹科學工業園區、新竹工業區及台元科技園區等所在之寶山鄉、竹東鎮、湖口鄉及竹北市為中心，於周邊支援單位(如工業技術研究院、清大、交大等)等產業資源合作，建構新竹縣「產業發展核心」，而近年新竹縣社會人口增加及產業發展結構轉變之下，提高對商業及服務業之需求，相關之商業、服務業朝產業發展核心逐步聚攏，於竹北市、竹東鎮、新埔鎮、新豐鄉、湖口鄉、芎林鄉及寶山鄉形成新竹縣「生活及商務發展區」，期透過區位及群聚優勢，以達到產業間共榮發展之效果。關西鎮、橫山鄉、北埔鄉、峨眉鄉、尖石鄉及五峰鄉因其區位特性及在地特色，主要為服務在地需求、結合觀光旅遊，爰以發展批發及零售業、住宿及餐飲業、藝術娛樂及休閒服務業、其他服務業為主。

(四)新竹縣產業用地發展策略

近年國內外產業設置的趨勢，係朝向聚集經濟的方式，利於產業間市場商情或技術的交流、增加產品創新能力與速度，在空間上，亦透過「產業群聚」的模式發展，除提供完整方正的產業用地外，共同分攤公共及服務設施(如道路、電力設備、污水處理設施等)以降低建設、維護及管理成本，避免工廠零星設置，造成土地利用破碎及環境污染等負面影響，中央亦鼓勵地方政府、公民營事業機構及興辦產業人依據「產業創新條例」及相關法令，以「產業園區」、「工業區」的型態集中設廠運作。

反之，都市計畫工業區多屬早期劃設，因考量交通成本因素，多規劃於交通便捷之地區，其區位大多具備優勢及潛力，相對的反映其土地

成本逐漸提高，另大部分都市計畫工業區土地權屬為私有且土地利用分散或細碎，整合難度高，部分土地亦因缺乏細部計畫道路而成為裡地，造成土地部分閒置；又工廠多須大塊方整土地興建廠房，導致廠商購地成本過高，影響設廠意願。

再者，如廠商於都市計畫工業區，多屬個別設廠，除需自行負擔公共及服務設施、污水處理廠興建維管及成本(尤以位於頭前溪水系自來水水質水量保護區之都市計畫工業區更高)，且無管理中心統一維護管理，以致建廠成本高。爰此，相較於報編工業區，廠商進駐都市計畫工業區除土地取得費用高外，尚另需自行負擔污水處理設備等公共設施等成本，導致所需之設廠成本遠高於報編工業區，無法達到設廠經濟效益，已不適續做工業發展。

另依據「產業用地政策革新方案」之指導，產業用地應優先朝「活化既有土地」處理，爰此，未來新竹縣產業用地發展策略如下：

1. 優先引導廠商至既有之報編工業區、產業園區及科學園區進駐。
2. 除前述既有之報編工業區、產業園區及科學園區外，已開發且具經濟規模之都市計畫工業區優先保留，持續供產業發展利用。
3. 其餘都市計畫工業區，在滿足本縣及各都市階層工業區需求總量前提下，以及符合工業區變更定位、目標、方向及轉型策略與工業區個別開發指導原則，方得因應整體空間結構趨勢，適度檢討變更。
4. 有新設產業用地需求之地區(依各都市階層區分，其用地策略發展如下：
 - (1)透過「產業群聚」的模式，依「產業創新條例」及相關法令，設置「產業園區」、「工業區」。
 - (2)已開發之都市計畫工業區廠商，因所在或周邊都市計畫工業區已高度開發，或因擴充產能並考量生產線及運輸成本等條件，或原有廠地污染防治設備因素，得依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」申請毗鄰土地擴廠變更為工業區。
5. 前開本縣工業區需求總量、工業區變更定位、目標、方向及轉型策略與工業區個別開發指導原則，未來仍需視產業發展結構與都市發展需求作滾動式檢討。

三、新竹縣都市計畫工業區變更檢討綜合分析

(一)工業區變更定位、目標、方向及轉型策略

1. 工業區變更定位及方向

依新竹縣都市及產業發展構想、空間發展布局與產業用地發展策略，建立新竹縣各都市計畫工業區變更定位及方向，且考量新竹縣產業發展係以新竹科學園區、湖口工業區(含鄰近台元科技園區)為主要核心區域，爾來因應產業發展所衍生商業及服務業之需求日益增加，故未來工業區變更之定位及方向，除依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定，在符合發展總量及滿足都市發展需求予以變更為住宅區及商業區外，更應配合產業發展所衍生商業及服務業之需求，檢討變更為科技商務服務專用區或配合產業發展所需之專用區，以期工業發展與商業、服務業發展相輔相成。未來各都市計畫區變更定位及方向應符合表 4-4 所載明之內容。

表 4-4 竹東鎮各都市計畫區得申請工業區變更之定位及方向綜整表

鄉鎮市	都市計畫名稱	發展區	核心	產業發展區	引入產業	
					主要產業	次要產業
竹東鎮	竹東都市計畫	生活及商務發展區	-	創新產業發展次核心區	1.運輸倉儲及通信業、住宿及餐飲業、金融及保險業、支援服務業、教育服務業、其他服務業 2.中央產業政策指導產業、北臺發展平台引入之重點產業、新竹縣產業政策指導之「文化創意」、「觀光旅遊」、「精緻農業」；其中「文化創意」引入設計、漫畫及客家文化產業、「觀光旅遊」引入交通運輸及生活育樂機能相關觀光旅遊產業。	1.批發及零售業 2.新竹縣產業政策指導之「生技醫療」、「綠能光電」。
	竹東(頭二三重)都市計畫	生活及商務發展區	-			
	新竹科學工業園區特定區主要計畫—新竹縣轄部分(竹東鎮)	生活及商務發展區	-			

資料來源：新竹縣都市計畫都市發展暨工業區變更策略(105.11)。

2. 工業區變更目標

(1)促進土地活化再生及產業轉型再利用

閒置工業區透過轉型再發展，引入適當商業、服務業及完善生活機能，促進土地活化再生及產業轉型再利用。

(2)適度補足公共設施提升環境品質

透過工業區變更所規劃之公共設施用地，適度補充當地所需之公共設施用地，提升地區環境品質。

3. 工業區轉型策略

(1)轉型策略原則

工業區轉型不宜以變更住宅區或商業區為主，除應考量人口成長及商業需求外，更應配合全縣產業空間發展策略及當地發展需求，妥為劃設適當之分區或土地使用計畫，以利引導新型態或創意產業之進駐。

(2)轉型機制

工業區轉型機制得由政府透過都市計畫通盤檢討或由民間申請工業區個案變更等方式辦理。

A.通盤檢討

在符合「新竹縣都市計畫都市發展暨工業區變更策略」指導原則下，透過都市計畫辦理通盤檢討時，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 32 條及「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定據以辦理。

B.個案變更

在符合「新竹縣都市計畫都市發展暨工業區變更策略」指導原則及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 32 條之規定，得由民間透過「都市計畫工業區檢討變更審議規範」申請辦理個案變更。

惟辦理個案變更時，應提出辦理個案變更範圍及其周邊地區整體規劃構想，併同檢討整體性道路系統及公共設施，以及藍綠帶系統之串聯，以提升整體環境品質。

(二)工業區個別開發指導原則

申請工業區變更案件，應將下列各項指導原則之規劃內容或處理情形納入變更計畫書圖內。

1. 變更總量指導原則

(1)在本縣工業用地(包含報編工業區、科學園區、都市計畫工業區、非都市土地丁種建築用地)可滿足民國 115 年需求之前提下，方得釋出及申請工業區之變更。

(2)申請變更為住商之總量，不得超過個別都市計畫區依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定予以核算之住商總量：

A.住宅區之總量，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 30 條略以，住宅區之檢討，應依據都市發展之特性、地理環境及計畫目標等，區分成不同發展性質及使用強度之住宅區，其面積標準應

依據未來二十五年內計畫人口居住需求預估數計算。

B.商業區之總量，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 31 條略以，商業區之檢討，應依據都市階層、計畫性質及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之商業區，其面積標準應符合下列規定：

(A)商業區總面積應依下列計畫人口規模檢討之：

- a.三萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出零點四五公頃為準。
- b.逾三萬至十萬人口者，超出三萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點五零公頃為準。
- c.逾十萬至二十萬人口者，超出十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點五五公頃為準。
- d.二十萬至五十萬人口者，超出二十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點六零公頃為準。
- e.逾五十萬至一百五十萬人口者，超出五十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點六五公頃為準。
- f.逾一百五十萬人口者，超出一百五十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點七零公頃為準。

(B)商業區總面積占都市發展用地總面積之比例，依下列規定：

- a.區域中心除直轄市不得超過百分之十五外，其餘地區不得超過百分之十二。
- b.次區域中心、地方中心、都會區衛星市鎮及一般市鎮不得超過百分之十。
- c.都會區衛星集居地及農村集居中心，不得超過百分之八。

前項第二款之都市發展用地，指都市計畫總面積扣除農業區、保護區、風景區、遊樂區及行水區等非都市發展用地之面積。

如受理工業區變更案件之總量，已達個別都市計畫發展之總量者，應不再受理變更之申請。

2. 整體規劃指導原則

(1)依循各都市計畫區得申請工業區變更之定位及方向，訂定區域性及小區域的整體規劃目標。

(2)應提出申請變更範圍及其周邊地區整體規劃構想，併同檢討整體性道

路系統及公共設施，以及藍綠帶系統之串聯，以提升整體環境品質及增加公益性。

- (3)為確保整體規劃目標及整體規劃構想之具體實踐，申請變更範圍，其建築基地及公共設施用地(除道路用地外)，應先經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後方得申請建築及開闢。

3. 變更範圍指導原則

- (1)申請變更範圍應以完整街廓為原則。

- (2)申請變更範圍若非完整街廓，除需提出整體規劃構想外，應說明其理由，以作為整合或剔除申請變更範圍之依據。

4. 變更分區用途、功能、使用強度指導原則

(1)變更分區用途、功能

A.變更後之分區用途、功能應符合各都市計畫區得申請工業區變更之定位及方向。

B.申請變更為住商者，應務實核算其變更後之住商面積，以符合個別都市計畫區之住商總量，並應提各級都市計畫委員會審查。

C.變更後之分區用途、功能，不宜全部供住宅使用，應於計畫書規定應有一定比例供非住宅使用之機能，以符合前述促進土地活化再生及產業轉型再利用之工業區變更目標。

(2)變更後使用強度

變更後土地使用強度應依都市計畫工業區檢討變更審議規範辦理。

5. 公共設施及開放空間留設指導原則

- (1)公共設施所劃設之比例應依都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定辦理。

- (2)公共設施留設之區位除應符合地形地勢及地方紋理外，應強化其公益性與使用之合理性。

- (3)申請變更範圍應檢討所處都市計畫區所欠缺之公共設施，以及調查所在鄰里性公共或公益設施需求情形，以利規劃提供鄰里性公共或公益設施。

- (4)開放空間留設應考量串聯藍綠帶系統。

6. 交通動線與周邊發展紋理整合指導原則

- (1)申請變更範圍應鄰 10 公尺以上道路，如相鄰之計畫道路之計畫路寬未達 10 公尺，則申請變更範圍應透過土地使用規劃、退縮等方式，達到變更範圍相鄰路段之路寬達 10 公尺以上。
- (2)申請變更範圍除應調查分析周邊計畫道路及現有巷道發展情形外，需考量周邊土地未來發展衍生之需求及配合相關交通建設計畫預為規劃完整路網。
- (3)申請變更範圍應視周邊發展情形，配合整體規劃構想留設人行及停車空間。
- (4)申請變更範圍應進行交通衝擊影響分析，若主要聯外道路服務水準無法負荷時，應提出交通改善對策，必要時應適度降低開發強度。

7. 道路退縮、人行空間指導原則

- (1)申請變更範圍開發建築時應依整體規劃構想，臨計畫道路及現有巷道側應適當退縮留設人行空間，其退縮部分，應依「新竹縣建築基地綠化實施辦法」，不得設置圍牆，並應植栽綠化。如屬角地，兩側均應退縮。
- (2)如有開挖地下室之必要者，地下一層應自最小退縮建築距離後，始得開挖建築，如屬角地，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮，以利植栽綠化及透水。
- (3)申請變更範圍內各公共設施用地臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離規定設置公共開放空間，供人行步道或作緩衝綠地使用，該開放空間得計入法定空地。

8. 植栽綠化、景觀指導原則

(1)建築基地退縮留設公共開放空間

- A.建築基地應配合最小退縮建築距離規定設置供公眾使用之公共開放空間，該開放空間得計入法定空地並應予以綠化，並應與相鄰之計畫道路人行道、建築物出入口、同街廓之其他建築基地開放空間人行步道達成良好聯繫為原則。
- B.建築物臨接或面向廣場用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地及廣場兼停車場用地、停車場用地及其他屬開放空間公共設施用地者，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施

設備，應有適當之遮蔽處理與設計。

C.建築基地退縮留設之公共開放空間，其景觀植栽需與道路設施帶配合。

(2)專用開放空間

A.公園、兒童遊樂場、綠地用地等公共設施用地，除有特殊功能需求經「本縣都市設計審議委員會」同意者外，其綠覆率應達 50% 以上。

B.公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地等公共設施之規劃設計，應考量與現況地景紋理、灌溉溝渠、排水等相鄰之一側，予以配置人行空間、親水性設施等開放空間。

9. 防災、救災指導原則

(1)變更範圍須考量留設滯洪空間，且滯洪設施量應以基地之 50 年以上暴雨頻率作為防洪規劃設計標準為原則。如屬依法應辦理水保持計畫、排水計畫者，則另依該主管機關審查核定之內容辦理。

(2)申請基地應參循新竹縣地區災害防救計畫，規劃基地防救災動線及相關設施。

(3)建築基地內所留設法定空地應依「新竹縣建築基地綠化實施辦法」辦理，且需考慮防災與緊急救護通行之需求。

10. 開發期程指導原則

細部計畫發布實施三年內應開發建設，有關開發建設之定義應於計畫書載明。未依計畫書規定之遷廠期程、實施進度及協議書辦理者，由都市計畫擬定機關查明，依法定程序檢討變更恢復為原計畫工業區，其土地權利關係人不得提出異議。

11. 變更後經濟效益評估指導原則

為確實反映申請變更符合經濟發展之需要，應於變更計畫書中研提整體開發計畫及財務計畫，具體表明變更後對經濟效益之貢獻(例如投資金額、對政府稅收之貢獻、增加之就業機會、及其他因變更而可能挹注政府財政或降低政府財政負擔事項之說明)。

12. 如何帶動周邊開發指導原則

除申請變更範圍依期限辦理開發外，應再提出帶動周邊發展之策略或機制，並納入計畫書載明。

四、對本計畫之指導

本計畫屬竹東都市計畫，綜合新竹縣區域計畫空間發展區及產業空間發展構想之內涵，與本計畫工業區變更方向及引入產業內容予以對照，詳下表所示。

表 4-5 新竹縣空間發展構想與竹東都市計畫工業區變更方向及引入產業內容綜整表

發展區	發展區內涵	產業空間	產業空間內涵	引入產業		備註
				主要產業	次要產業	
生活及商務發展區	承接周邊人口成長、產業發展所衍生之生活及商務需求，並提供新竹縣內所需之行政服務。	創新產業發展次核心區	新竹科學工業園區及其發展腹地周邊提供商務及服務業機能。	1. 運輸倉儲及通信業、住宿及餐飲業、金融及保險業、支援服務業、教育服務業、其他服務業 2. 中央產業政策指導產業、北臺發展平台引入之重點產業、新竹縣產業政策指導之「文化創意」、「觀光旅遊」、「精緻農業」；其中「文化創意」引入設計、漫畫及客家文化產業、「觀光旅遊」引入交通運輸及生活育樂機能相關觀光旅遊產業。	1. 批發及零售業 2. 新竹縣產業政策指導之「生技醫療」、「綠能光電」。	已開發且具經濟規模之都市計畫工業區優先保留，持續供產業發展利用。其餘在滿足本縣工業區需求總量前提下，及符合工業區變更定位、目標、方向及轉型策略與工業區個別開發指導原則，方得因應整體空間結構趨勢，適度檢討變更。

資料來源：新竹縣都市計畫都市發展暨工業區變更策略(105.11)。

本計畫工業區非屬已開發且具經濟規模之都市計畫工業區，故在符合上表之「都市計畫工業區變更方向及引入產業」內容者，得檢討變更，其變更總量應依「次要核心(竹北市)、地方核心(竹東鎮、新豐鄉、湖口鄉)」供需檢討 2，都市計畫工業區變更面積合計不得逾越 250.17~252.39 公頃，變更後之住宅區、商業區，則不得逾越本計畫區尚可增加住宅區、商業區面積之總量。