

「變更竹東(頭重、二重、三重地區)
都市計畫(合併「高速公路新竹交流道
附近特定區計畫」新竹縣轄部份)(部
份乙種工業區、農業區、保護區為科
技商務服務專用區、公園用地、廣場
兼停車場用地及道路用地)書

擬定機關：新竹縣政府

申請單位：國揚實業股份有限公司

中華民國九十五年六月

新竹縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都市計畫名稱	變更竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部份)(部份乙種工業區、農業區、保護區為科技商務服務專用區、公園用地、廣場兼停車場用地及道路用地)案
擬定都市計畫法令依據	1. 都市計畫法第二十七條第一項三款及第二項 2. 都市計畫工業區檢討變更審議規範第二點第二項第二款 3. 新竹縣政府九十三年九月二十九日府工都字第0930125814號函
變更都市計畫機關	新竹縣政府
自擬細部計畫或申請變更都市計畫機關名稱或土地權利關係人姓名	國揚實業股份有限公司
本案公開展覽起訖日期	公開展覽 自民國93年11月5日起至民國93年12月4日止，共計30天，刊登於民國93年11月5、8、9日聯合報F6、G4、E5版
	說明會 民國93年11月17日上午10時假竹東鎮公所舉辦
人民團體反映意見	無
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣 級 新竹縣都市計畫委員會民國93年12月20日第194次會、民國94年4月18日第198次會審議通過
	部 級 內政部都市計畫委員會民國94年11月15日第621次會、民國95年6月13日第635次會審議通過

壹、計畫緣起

台灣地區舊有工業區設置地點在勞力來源及運輸成本之考量下，多位於主要都市近郊城際道路兩側發展，其中尤以一般市鎮之都市計畫內工業區為主要設置地點，惟隨著都市人口之擴展，都市計畫工業區已由地方產業帶動者變為都市發展之阻礙，加之產業結構之改變，勞力來源已不再為設廠之首要考量，故工廠亦有向規劃更為完善之科學工業園區或編定工業區設置之趨勢，在此推力及拉力之雙重影響下，都市計畫工業區之使用勢將面臨重新定位。

另隨著全球化趨勢日漸成形，產業布局已由本國放眼至全世界，在台灣已邁向已開發國家之狀況下，生產基地已逐漸移轉至成本更低廉的地區，故整體經濟走向勢必將由勞力密集產業轉為知識密集產業，所謂生產者服務業之重要性將日增。生產者服務業之性質係介於傳統之二、三級產業之間，亦為都市計畫工業區轉型使用之重要途徑。

本案基地位於新竹縣竹東鎮，位屬都市計畫之部分乙種工業區、農業區及保護區，惟在上述都市計畫工業區之發展趨勢下，使用定位面臨重新調整，配合前述生產者服務業之發展大勢，並利用近便新竹科學工業園區、工業技術研究院等重要研發、生產基地之有利條件，故變更都市計畫土地使用分區為科技商務服務專用區，以促進土地有效利用，乃研提本計畫。

貳、法令依據

一、變更都市計畫法令依據

(一)都市計畫法第廿七條第一項第三款及第二項

「都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

.....。

三、為適應國防或經濟發展之需要時。

.....。

前項都市計畫之變更，內政部或縣（市）（局）政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時並得逕為變更。」

(二)都市計畫工業區檢討變更審議規範第二點辦理程序

「.....。

(二)個案變更

.....。

2. 申請人擬興辦之事業，合於都市計畫法第二十七條第一項第三款、第四款之規定，並有具體可行之財務及實施計畫者，免依本部七十四年九月十九日台（七十四）內營字第三二八四七七號函規定程序報核，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，應先徵得各該目的事業主管機關同意後辦理。」

(三)新竹縣政府九十三年九月二十九日府工都字第 0930125814 號函

「...有關本案本府原則同意擬依都市計畫法第二十七條第一項第三款規定辦理個案變更...」

二、計畫性質

本計畫性質為除變更主要計畫外，並將以分案併審方式併同擬定細部計畫。

參、申請位置與範圍

一、申請位置

計畫區位屬竹東（頭重、二重、三重地區）都市計畫區內之工業區、農業區及保護區，位於中興路以東，介於三重路與民族路之間，北側為台灣日光燈公司，南側為二重國小，西側之光明路、中央路及南側於竹東（頭重、二重、三重地區）都市計畫第二次通盤檢討時新劃設之十二公尺計畫道路為基地對外之主要聯絡道路，可往南接至中興路通往新竹市及新竹科學工業園區、工業技術研究院及竹東市區，往北接至東西向快速道路南寮—竹東線。

二、申請範圍

本次申請範圍為竹東（頭重、二重、三重地區）都市計畫區內之乙種工業區、農業區及保護區，申請範圍詳見後附土地清冊，申請面積依土地登記簿登載為 74360.36 平方公尺。

另計畫區外西南側新竹縣竹東鎮志學段地號 516、526、527 等三筆土地，經協調土地所有權人無變更意願（詳附錄二），爰維持原土地使用分區，不納入計畫範圍。

肆、上位及相關計畫

一、上位計畫

(一) 國土綜合開發計畫(民國 85 年 12 月，行政院經濟建設委員會)

國土綜合開發計畫之計畫範圍包括台灣、澎湖、金門、馬祖地區，計畫年期至民國 100 年，就其對未來台灣地區之空間架構規劃，基地所在之新竹生活圈係屬都會地區生活圈。

(二) 台灣北部區域計畫(第一次通盤檢討)(民國 84 年 11 月，內政部)

台灣北部區域計畫之計畫範圍包括基隆市、台北市、新竹市、台北縣、桃園縣、新竹縣、宜蘭縣等七個縣市，計畫年期為民國 94 年。其將北部區域劃分為基隆、台北、桃園、新竹及宜蘭等五個生活圈，其中基地所在之新竹生活圈定位為北部區域之次區域中心，區域科技、製造與學術中心。

(三) 新竹縣綜合發展計畫(民國 89 年 2 月，新竹縣政府)

新竹縣綜合發展計畫之計畫範圍包括竹東鎮、竹北市、新埔鎮、關西鎮、湖口鄉、新豐鄉、芎林鄉、橫山鄉、北埔鄉、寶山鄉、峨眉鄉、尖石鄉與五峰鄉等十三個鄉鎮市，計畫年期為民國 101 年。其計畫目標如下：

1. 全縣發展指導綱領的擬定
2. 整合協調，地方發展共識的凝聚
3. 動態回饋的地方發展計畫
4. 作為縣長施政的主要依據，使計畫具有持續性，不致因地方行政首長異動而中斷。

二、相關計畫

(一) 新竹科學城發展計畫

新竹科學城發展計畫之計畫範圍包括新竹市、竹北市、關西鎮、新埔鎮、竹東鎮、新豐鄉、湖口鄉、芎林鄉、寶山鄉、橫山鄉、峨眉鄉、北埔鄉等十二個市鄉鎮，計畫年期為民國 105 年，其發展構想係將計畫範圍分為科技帶、生活帶、保育帶三方面，科技帶係集中於生活圈中心區域，主要鄉鎮為新竹市、竹北市、

湖北鄉、竹東鎮等地區，生活帶範圍以環繞科技帶之地區為主，如新豐鄉、香山鄉、寶山鄉、新埔鄉、芎林鄉及關西鎮等地區，保育帶則以峨眉、北埔、橫山鄉等地區為主要範圍。基地係位屬科技帶，以提供密集的都會生活與科技產業活動，以科學工業園區為科技產業建設之主體，強化科學城之科技產業發展環境。

(二) 公道五經國橋至竹東延伸計畫

主要為疏解縣道竹 122 線交通量，提昇東西向交通便利性。主要計畫內容為配合竹東二三期都市計畫區新闢 40~60 米道路，東起公道五經國橋引道，西接縣道竹 122 線道路，長期配合竹東都市計畫擴大往南接北興路。預計於民國 92 年完工。

(三) 新竹都會區大眾捷運系統

台灣省住宅及都市發展處於民國 87 年完成「新竹都會區大眾捷運系統規劃」。其建議路網包含藍線及紅線，兩條路線於高鐵車站特定區內相接，第一期路網包含由省立新竹醫院至高鐵六家站，全長 13.48 公里，預計於民國 100 年興建、104 年完工；其餘路段則屬第二期路網，全長 12.54 公里，預計民國 105 年興建，110 年完工。基於成本考量，新竹都會區捷運系統將採用輕軌捷運技術型式。預期本計畫完成，將有助抑制都會區內小汽車成長，改善目前之交通壅塞現象，預估每日將減少約 4 萬小時旅行時間。

三、都市計畫

基地係屬竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫，依民國 92 年 9 月之變更竹東(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」新竹縣轄部份)書中，計畫區概況如下：

(一) 計畫範圍

東至內灣線鐵路西側，西面至新竹市界線，西南接新竹科學工業園區，北以台灣日光燈股份有限公司及碧悠電子公司北側約 40 至 150 公尺處之水溝為界，計畫面積屬竹東鎮轄區部分 222.03 公頃。

(二) 計畫年期

目標年民國 110 年。

(三) 計畫人口及密度

計畫人口為 21,000 人、居住密度為每公頃 545 人。

(四) 土地使用分區計畫

計畫區中扣除農業區及保護區等非都市發展用地，實際都市發展用地面積為 119.70 公頃，其中以工業區面積最大(39.22 公頃)，其次為住宅區(36.82 公頃)。

就住宅區及商業區之使用率而言，住宅區劃設 36.86 公頃、使用率 91.13%，商業區劃設 1.66 公頃，使用率為 95.18%，均近飽和。

另計畫區亦有訂定工業區檢討變更原則略以：「原計畫工業區由於都市發展型態改變外在因素影響，使得部份工業區已不適合繼續作工業使用，並對於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。」

(五) 公共設施計畫

，公共設施用地包括機關用地 1 處、學校用地 2 處、市場用地 1 處、公園兼兒童遊樂場用地 4 處、停車場用地 2 處(新增一處)、加油站用地 2 處。

公共設施用地除文小用地外，均未興闢，且各項公設均未達都市計畫定期通盤檢討實施辦法應劃設標準。

(六) 土地使用分區管制要點

計畫區訂有土地使用分區管制要點，基地屬工業區，建蔽率為 70%、容積率為 210%。

伍、發展現況分析

一、自然環境

(一)地形及地勢

計畫區係位於台灣西部平原地形區之竹東丘陵，地形起伏相當平坦。竹東丘陵為頭前溪與中港溪間之切割臺地，東起竹東斷層，西迄香山海岸。地勢由東向西逐漸降低，其西端以直線狀之陡崖臨海。

(二)地質及土壤

依據經濟部中央地質調查所之台灣地質圖新竹圖幅(1989年)，計畫區地層屬卓蘭層，為上新世晚期至更新世早期之沉積物，岩層由砂岩及泥岩之互層組成。另就活斷層分佈狀況檢視與基地最近之新竹斷層與新城斷層均距離約二公里以上，非屬不可開發建築範圍內。

(三)水文與水質

基地屬頭前河流域範圍，頭前溪為北部三大主要河川之一，其上游支流分別發源於雪山山脈鹿場大山及李嶼山，匯流而成頭前溪，河流全長為 63.03 公里，流域面積為 565.94 平方公里，流經區域包括芎林鄉、竹北市、竹東鎮、橫山鄉、五峰鄉、尖石鄉及新竹市，在南寮附近與鳳山溪出口匯流約 500 公尺後注入台灣海峽。

參照環保署公布頭前溪於中正大橋水質測站監測值民國八十九年一月至九十一年六月之水質監測資料。頭前溪於此段之水體分類為乙類水體，而中正大橋測得之水質，與乙類水體之水質標準比較，大多符合乙類水體標準。

(四)環境地質資料分析

1. 環境地質

計畫區內主要地層年代主要為更新世時期，並無顯著之斷層或褶皺，構造十分單純。

2. 山崩潛感分析

山崩潛感性分析係依坡度、基岩性質、山崩歷史、指溝及

向源侵蝕、河岸侵蝕和表土沖蝕等因素，加以綜合分析，評估調查區內各區域土地，在目前自然狀態下可能發生山崩之機率，計畫區除少部分屬「中低潛感性」外，均為「低潛感性」土地。

3. 土地利用潛力評估

土地利用潛力評估係根據區內地質災害之種類、災害防治成本及土地開發成本等因素，以環境地質觀點綜合分析評估而成，計畫區除少部分屬「高利用潛力區」外，均屬「很高利用潛力區」土地。

二、社經環境

(一)人口

1. 人口成長

以人口總數而言，北部區域中台北市所佔人口比例已逐年下降，向周圍郊區遷移，形成大都會帶，故台北縣、桃園、新竹地區的人口比例亦呈明顯上升之趨勢，其中新竹縣人口佔北部區域的比例，從民國85年的4.59%上升至民國91年的4.64%；新竹市人口則從民國85年的3.82%上升至民國91年的3.88%。

就地區性整體比較而言，北部區域歷年人口成長率（1.01%）較台灣地區高（1.00%），而新竹縣（1.02%）則又較北部區域平均值高，顯示新竹縣於台灣地區之整體競爭優勢逐漸顯現，因此，新竹地區因人口成長所衍生的消費需求與服務機能相對地亦將隨之成長。

竹東鎮近新竹縣中央，居四方交通要衝與入山孔道，光復初期，曾為臺灣三大鎮之一。竹東鎮人口至民國91年底約9萬1千人，民國84至91年人口年平均成長率為1.62%，高於新竹縣歷年平均成長率1.48%，在勞動及消費基礎持續擴張下，有利工商產業發展。

2. 人口分布及密度

新竹縣人口約佔北部區域人口4.59%，其人口主要集中於新竹縣北側之鄉鎮，如竹東鎮、竹北市、湖口鄉、新豐鄉，其次為新埔鎮、關西鄉、芎林鄉、橫山鄉、寶山鄉、北埔鄉及峨眉鄉。在人口密度方面亦以竹東鎮、竹北市、湖口鄉、新豐鄉為較高。竹東鎮共有25,738戶，戶量為3.55人，人口密度為1705.59人/平方公里，佔全縣人口20.0%，人口密度僅次於縣治所在之竹北市，屬縣內都市化程度較高地區，有利生產性服務業發展。

3. 自然增加與社會增加

人口的成長是由自然增加與社會增加所構成，其中社會增加係指遷入人口與遷出人口的差額，是影響各地區成長率變動的重要因素之一。而社會遷移發生的主要原因在於能獲得較佳的就業機會及工作條件，其次是生活環境與生活條件。就新竹縣而言，人口之總增加率仍持續穩定成長。

表六 台灣地區、北部區域、新竹縣自然及社會增加率

單位：%

民國	總增加率	自然增加率	社會增加率	總增加率	自然增加率	社會增加率	總增加率	自然增加率	社會增加率
85	1.54	1.25	0.29	0.95	1.00	-0.05	0.78	0.95	-0.17
86	1.62	1.21	0.41	1.32	1.00	0.32	0.98	0.95	0.03
87	1.47	0.92	0.55	1.39	0.75	0.64	0.86	0.68	0.18
88	1.34	1.03	0.31	1.13	0.79	0.34	0.74	0.72	0.03
89	1.36	1.12	0.24	1.25	0.87	0.38	0.82	0.81	0.01
90	1.49	0.88	0.60	0.77	0.66	0.12	0.56	0.59	-0.04
91	1.42	0.85	0.57	0.82	0.59	0.23	0.51	0.53	-0.02
平均	1.60	1.16	0.44	1.13	0.93	0.20	0.84	0.86	-0.03

資料來源：都市及區域發展統計彙編，本計畫整理

(二) 產業

1. 區域產業結構

台灣地區之就業人口自民國 87 年 9,292 千人成長至 91 年 9,455 千人，其主要以三級產業為主，由民國 87 年 4,945 千人(53.2%)逐年成長 91 年 5,412 千人(57.2%)，五年來平均成長率達 1.8%；二級產業人口則由 87 年 3,523 千人(37.9%)降至 91 年 3,334 千人(35.3%)，所佔比例為減少趨勢。一級產業就業人口及其比例則均呈現減少趨勢。

北部區域之就業人口自 87 年 3,962 千人成長至 91 年 4,112 千人，其主要以三級產業為主，由 87 年 2,346 千人(59.2%)逐年成長 91 年 2,596 千人(63.1%)，五年來平均成長率達 1.6%；二級產業人口則由 87 年 1,523 千人(38.4%)降至 91 年 2,596 千人(35.2%)，所佔比例為減少趨勢。一級產業就業人口及其比例則為減少趨勢。

新竹縣之就業人口自 87 年至 91 年其主要以二、三級產業為主。二級產業由 87 年 107 千人(56.3%)逐年降至 91 年 96 千人(51.1%)，其所佔比例有漸減少之趨勢；三級產業人口則由 87 年 69 千人(36.3%)成長至 91 年 81 千人(43.1%)，五年來平均成長率 4.4%為最高。一級產業就業人口及其比例則為減少趨勢。

2. 就業結構分析

新竹縣各行業之成長率中一級產業及二級產業 87-91 年成長率為負值、分別為-20.52%、-11.69%；三級產業五年來成長率為 19.11%，遠高於一、二級產業，其佔總就業人口的比例亦

為成長趨勢(由 36.32%成長至 44.15%)，然新竹縣之 91 年現況主力產業現階段仍以二級產業為主，而三級產業屬未來具發展潛力之產業。

個別行業中以三級產業之工商服務業之五年成長率最高為 58.33%，其次為公共行政類之五年成長率為 45.00%；第三為商業 28.57%；第四為運輸、倉儲及通信業為 16.67%。

整體而言，新竹縣之一級產業正在逐漸衰退之中，而三級產業的快速發展已超越二級產業之成長，成為新竹縣未來最具發展潛力之產業，尤其以工商服務業……等都市型產業為主。

在國家經濟不斷成長、社會結構改變以及農村勞動力的釋出移轉之下，新竹縣產業結構現階段仍以二級產業為主，三級產業為輔之工、商城市，然由於三級產業之快速成長，其三級產業發展潛力極為看好。

3. 工商及服務業分析

新竹縣竹東鎮、芎林鄉、橫山鄉為傳統工礦區，包括了早期新竹開始工業化的石灰礦、玻璃工業、照明業、和木材加工等礦區，集中於礦脈的所在地。這些早一波的工業發展目前已面臨轉型、技術提昇等的發展課題；竹北市、湖口鎮、新豐鄉和部份新埔鎮為傳統工業歷經由紡織業、化學製品等相關工業轉型至電子電機產業過程的地區；尖石鄉、五峰鄉在新竹縣境內是經濟發展較為緩慢的地區。關西鎮、新埔鎮；北埔鄉、峨眉鄉、寶山鄉是客家人重要的聚落所在，以茶園、柑橘園等農業活動為主，但近年來因山坡地開發，度假山莊、高爾夫球場、遊樂區、住宅區的移入，對於經濟活動產生了重大的影響。

分析民國 85 及 90 年工商普查資料，新竹縣與計畫區所在的竹東鎮之工商產業單位數皆增加、生產總額均成長，其中竹東鎮尚成長有一倍強，但其員工數及場所單位使用土地面積、樓地板面積不增反減，顯示工商產業已有朝向集約、非勞力密集與高附加價值發展之趨勢。

4. 基礎產業分析

從民國 85 年新竹縣工商業場所單位各分區行業區位商數值得知，新竹縣各鄉鎮市整體產業環境，目前的二級產業與三級產業之比重約為相同各佔約一半，由此可知原以二級產業為主之新竹縣已經慢慢轉型。其他鄉市鎮除尖石鄉外其他鄉市鎮大致都有三種以上的基礎產業存在，在竹東鎮、竹北鎮等之產業區位商數裡看出，則主要為商業、工商服務業等三級產業作為

地區之基礎產業，主要由於其區位鄰近科學園區與工業技術研究院等高科技區，帶動了地區的產業發展及轉型，促使其產業發展成以三級產業為主。

表七 各級產業就業人口比例表

地區	產業別	民國 87 年		民國 88 年		民國 89 年		民國 90 年		民國 91 年		五年平均成長率(%)
		產業人口(千人)	比例(%)	產業人口(千人)	比例(%)	產業人口(千人)	比例(%)	產業人口(千人)	比例(%)	產業人口(千人)	比例(%)	
台灣地區	一級	824	8.9	777	8.3	740	7.8	707	7.5	709	7.5	-4.2%
	二級	3,523	37.9	3,495	37.2	3,533	37.2	3,377	36.0	3,334	35.3	-1.8%
	三級	4,945	53.2	5,117	54.5	5,219	55.0	5,300	56.5	5,412	57.2	1.8%
	小計	9,292	100.0	9,389	100.0	9,492	100.0	9,384	100.0	9,455	100.0	-4.1%
北部區域	一級	93	2.3	87	2.2	80	1.9	72	1.8	68	1.7	-7.2%
	二級	1,523	38.4	1,495	37	1,526	37.1	1,477	36.2	1,448	35.2	-2.1%
	三級	2,346	59.2	2,455	60.8	2,507	61.0	2,535	62.1	2,596	63.1	1.6%
	小計	3,962	100.0	4,037	100.0	4,113	100.0	4,084	100.0	4,112	100.0	-7.7%
新竹縣	一級	14	7.4	11	5.8	10	5.2	10	5.3	11	5.9	-4.7%
	二級	107	56.3	105	55.3	101	52.9	97	51.6	96	51.1	-2.4%
	三級	69	36.3	74	38.9	80	41.9	81	43.1	81	43.1	4.4%
	小計	190	100.0	190	100.0	191	100.0	188	100.0	188	100.0	-2.6%

資料來源：都市及區域發展統計彙編，本計畫整理

表八 新竹縣就業者之行業

單位：千人、%

項目	總計	一級	二級						三級						
		農林漁牧狩獵業	小計	礦業及土石採取業	製造業	水電燃氣業	營造業	小計	商業	運輸、倉儲及通信業	金融、保險及不動產業	工商服務業	社會服務及個人服務業	公共行政業	
87	人數	190	14	107	1	87	1	18	69	24	7	4	3	27	4
	比例	100	7.37	56.32	0.53	45.79	0.53	9.47	36.32	12.63	3.68	2.11	1.58	14.21	2.11
88	人數	190	11	105	0	87	1	17	75	29	7	4	4	27	4
	比例	100	5.79	55.26	0.00	45.79	0.53	8.95	39.47	15.26	3.68	2.11	2.11	14.21	2.11
89	人數	191	10	102	0	87	1	14	80	33	6	5	4	27	5
	比例	100	5.24	53.40	0.00	45.55	0.52	7.33	41.88	17.28	3.14	2.62	2.09	14.14	2.62
90	人數	187	10	97	0	82	1	14	80	31	7	5	4	28	5
	比例	100	5.35	51.87	0.00	43.85	0.53	7.49	42.78	16.58	3.74	2.67	2.14	14.97	2.67
91	人數	188	11	95	0	81	0	14	83	31	8	4	5	29	6
	比例	100	5.85	50.53	0.00	43.09	0.00	7.45	44.15	16.49	4.26	2.13	2.66	15.43	3.19
五年成長率	-1.03	-20.52	-11.69	-	-6.97	-100.00	-23.20	19.11	28.57	16.67	5.00	58.33	7.28	45.00	

資料來源：行政院主計處，中華民國臺灣地區人力資源調查統計年報，本計畫整理

(三)市場概況

1. 新竹科學園區需求狀況

目前新竹科學園區主要進駐產業及其歷年營業額成長趨勢，與未來國家重點推動的產業項目相當契合，同時園區內各廠商對於研發經費的投入比率已逐年增加當中，顯示產業界對於科技研發創造新價值的趨勢逐漸重視，進而刺激高科技研發產業之成長，而從聚集經濟之觀點分析，本計畫臨近園區之區位優勢，將可提供企業研發事業發展最佳腹地，吸引高科技廠商研發技術相關產業進駐。

表十一 新竹科學園區廠商歷年研發經費狀況

年	產業類別						總計
	積體電路	電腦及週邊	通訊	光電	精密機械	生物技術	
82	3,516	1,633	698	230	168	48	6,293
83	4,648	2,027	954	484	154	79	8,346
84	7,428	2,847	1,201	785	223	86	12,570
85	11,689	3,784	1,110	974	185	82	17,824
86	15,582	4,776	1,413	1,430	173	134	23,526
87	22,152	5,969	1,619	1,863	482	237	32,322
88	22,537	7,257	2,163	3,170	96	230	35,454
89	26,268	6,060	2,363	4,214	380	780	40,064
90	34,351	4,059	2,569	6,379	168	267	48,243
91	30,361	5,132	2,838	7,218	221	759	46,529

資料來源：新竹科學工業園區管理局網站，本計畫整理。

2. 新竹縣公司登記狀況

進一步分析近年新竹縣之公司登記中與本案引入活動相關之產業(金融、保險不動產及工商服務業、公共行政、社會服務及個人服務業、商業)登記所佔比例，呈現擴張趨勢，與前述新竹科學園區研發經費提升之趨勢相近，間接亦反映了產業升級之現象。

表十二 新竹縣與本案相關產業公司登記統計表

年別	家數總計	本案相關行業別家數合計	佔有比例
81	3,446	1,352	39.23%
82	3,879	1,634	42.12%
83	3,993	1,549	38.79%
84	4,456	1,899	42.62%
85	4,734	2,144	45.29%
86	4,909	2,333	47.52%
87	5,214	2,543	48.77%
88	5,693	1,958	34.39%
89	5,784	2,759	47.70%
90	6,066	2,928	48.27%

資料來源：新竹縣統計要覽，本計畫整理。

3. 新竹科學園區員工居住狀況及員工分布情形

新竹地區近年來住宅建設，由於受到地區人口增加之因素，使得新竹地區之住宅在目前房地產低靡的情況下表現亮眼，隨著新竹科學園區的設立，多項住宅計畫不斷的進行，由於本計畫之服務對象，一部份為園區內工作之高收入員工及外籍人士，因此，將對園區內員工之分佈狀況與通勤地點及新竹地區住宅需求分析。

民國 86 年設籍新竹地區之園區就業數僅 33000 餘人，至 89 年園區就業者居住於新竹地區則增至近 6 萬人，顯示近幾年園區廠商大量擴張規模下，就業者大規模遷移至新竹地區。其次，於 86 年園區研究調查表中可知，園區其旅次分佈情形以新竹市東區 36% 最多，其次為竹東鎮及新竹市北區，這顯示出園區影響所及以新竹市東區、北區及竹東、竹北為其員工主要分佈據點。

表十三 新竹科學園區就業員工分佈表

單位：人

地區	79 年	86 年		89 年	
	設籍員工	設籍員工	居住員工	設籍員工	居住員工
新竹市	2,690	18,211	24,442	24,444	35,395
新竹縣	2,170	15,136	15,673	20,999	22,687
其他縣市	2,300	22,470	15,702	55,206	42,567
合計	7,097	55,817	55,817	100,649	100,649

資料來源：科學工業園區管理局工商組，民國 90 年。

表十四 新竹科學園區就業員工通勤運輸分佈調查表

新竹市北區	新竹市東區	新竹市香山區	竹東鎮	竹北市	寶山鄉	頭份鎮	竹南鎮	竹縣其他鄉鎮	其他縣市	總計
1677	4525	403	2002	889	497	112	95	1261	1074	12535
13.38%	36.10%	3.21%	15.97%	7.09%	3.96%	0.89%	0.76%	10.06%	8.57%	100.00%

資料來源：科學工業園區管理局建管組，民國 87 年。

進一步分析新竹科學園區之員工特性，至民國 93 年 10 月之外籍專門技術人員共有 1597 人，且以大學以上學歷為主，相對於居住環境品質亦要求較高，如何提供可長期居留且品質良好的居住環境，以提高人才進駐意願，為高科技產業用地規劃時應注重的課題。

表十五 新竹科學園區員工學歷統計表

項目		人數	比例
本國籍員工		100354	93.64%
外籍勞工		5219	4.87%
外籍 專門 技術 人員	博士	128	8.02%
	碩士	339	21.23%
	大學	1011	63.31%
	專科	29	1.82%
	高中	34	2.13%
	其它	56	3.51%
	小計	1597	1.49%
合計		107170	100.00%

資料來源：新竹科學工業園區管理局網站，本計畫整理。

依據民國 91 年 12 月「新竹科學園區實質開發範圍土地使用檢討與整體發展規劃案」中對新竹科學園區員工與居民調查結果顯示，現有設施滿意度不佳超過三成者有兒童遊戲場、醫療診所、商業中心、文教設施等，除反映園區早期偏重產業發展以致生活機能服務設施較為缺乏外，亦反應園區居民或員工對居住品質之注重程度。

表十六 新竹科學園區員工與居民對現有設施滿意度調查結果表

種類	非常滿意	滿意	尚可	不滿意	極不滿意
園區提供員工住宅	1.36%	25.10%	45.29%	20.74%	7.50%
兒童遊戲場	1.91%	17.05%	50.20%	27.01%	3.82%
鄰里公園	1.50%	20.93%	51.85%	22.57%	3.15%
社區運動設施	1.91%	20.08%	48.09%	24.73%	5.19%
社區活動中心	1.50%	18.69%	52.25%	24.15%	3.41%
醫療診所	2.05%	17.37%	47.33%	27.22%	6.02%
商業中心	2.32%	19.65%	45.16%	27.83%	5.05%
金融機構	3.42%	34.02%	50.82%	10.52%	1.23%
文教設施	1.64%	16.23%	48.16%	30.29%	3.68%
教育機構	1.77%	16.64%	52.39%	26.47%	2.73%

資料來源：新竹科學園區實質開發範圍土地使用檢討與整體發展規劃案，本計畫整理。

4. 區域辦公及商業設施供給狀況

目前區域辦公及商業設施多於新竹科學園區以西至新竹市區之軸線發展，新竹科學新竹科學園區以東往工研院之方向則較為缺乏，此固然反應新竹市之磁吸效應，惟如何結合民間力量共同開發，創造成長極，使新竹科學園區效應能均霑於新竹縣，並成為新竹科學園區三期開發先驅，為後續可努力之方向。

5. 區域住宿設施供給狀況

目前區域住宿設施亦多集中於新竹市區，且以一般旅館型態為主，與中長期工作人員期望於會議場地、網路通訊、OA 設備及秘書服務檔商務服務外，有坪數較大、可長期居留及有廚具設備等「家」的感覺之要求仍有差距。

三、實質環境

(一) 土地使用

1. 計畫區內及其毗鄰地區土地使用現況

計畫區內現況多為草木雜生，閒置無使用，並堆置拆除屋舍之建築廢棄物。另基地西側可藉由三重路連接縣道 122(中興路)，西北側為工業區及水稻田，目前為台灣日光燈公司，東側為農業區及保護區，其餘多為住宅區。

2. 計畫區週邊地區土地使用現況

計畫區西北側目前土地使用以工業為主，目前有台灣日光燈公司，東南及東北側多為農業使用或原生狀態，西側及西南側以住宅使用為主，鄰近雖規劃有二處公園兼兒童遊樂場用地，惟均未興闢，光明路與中興路間住宅較為老舊，待有重大投資刺激再造更新，新近集合住宅則多位於基地南側，對衍生之公共設施需求應預為因應。

(二) 土壤及地下水污染調查結果

依環保署「全國已公告為土壤及地下水污染整治場址」網站查詢，計畫區未位於相關土壤及地下水污染廠址；另計畫區於民國 94 年 1 月於區內及周邊各六個測點進行檢測（詳附錄五），可知計畫區之土壤及地下水之測值均符合監測基準，無受相關污染之虞。

陸、發展定位

一、發展條件

(一)內部條件

1. 土地面積大，開發可塑性佳。
2. 光明路前通中興路，後達南寮竹東快速道路，對外連通性佳。
3. 鄰近新竹科學園區、工業技術研究院等高科技商務需求點。
4. 鄰近都市計畫規劃商業區，使用調性有助凝聚都市發展核心。
5. 土地權屬單純，有利執行推展。

(二)外部條件

1. 竹東地區人口持續成長，都市化程度較高，有利工商業發展。
2. 竹東地區工商業朝向非勞力密集與高附加價值發展。
3. 竹東地區商業、工商服務業、社會及個人服務業居全縣強勢地位。
4. 產業投入科技研發，提升產品價值的趨勢逐漸受到重視。
5. 竹東地區為新竹科學園區員工主要選擇居住地之一。

二、發展願景

(一)空間面

短期：舊有工業區重生再造的示範區。

長期：改變都市發展軸線的成長極。

(二)產業面

短期：引導產業轉型升級的觸媒點。

長期：促進高科技人才進駐的引力場。

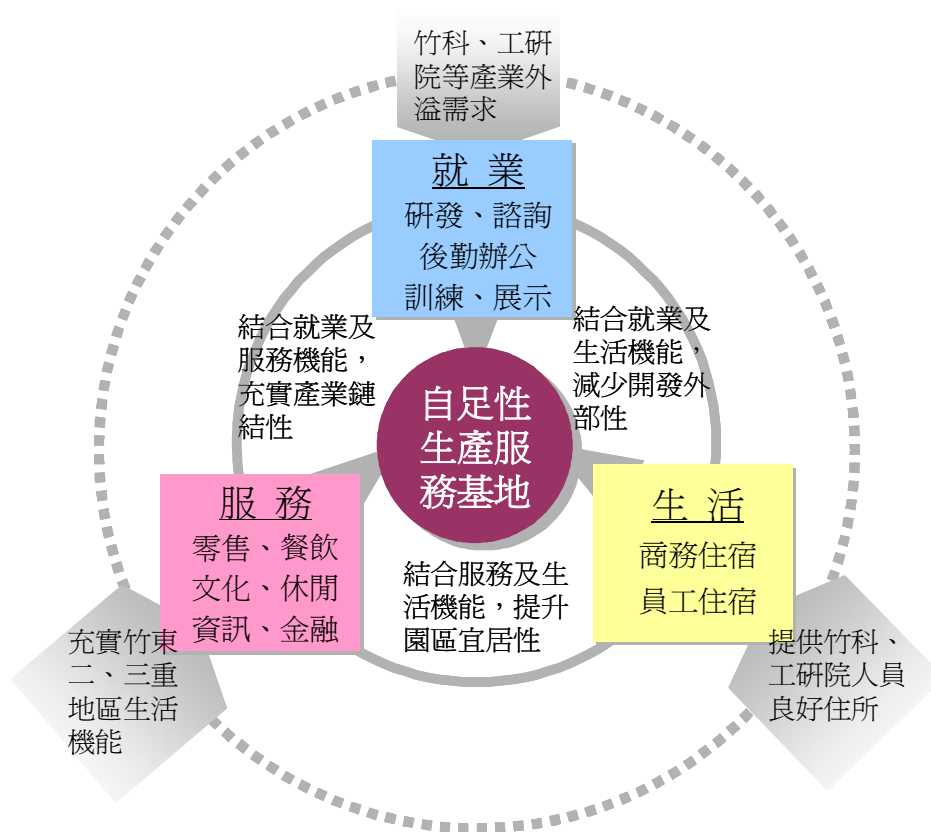
(三)財政面

短期：提高地方稅賦收入的挹注口。

長期：結合民間力量投資興業的馬前卒。

三、發展定位

綜觀前述之分析，本案開發主要為配合配合新竹科學園區、工業技術科學研究院等高科技研發、生產設施之產業外溢的需求、充實當地地區生活機能、提供竹科與工研院人員良好住所等三方面之需求；本計畫區以強調能提供自足性生產服務，提供就業、服務及生活三大機能，來充實各產業的連結與生活等服務機能以提升區內之各項服務。



圖十 發展定位示意圖

四、開發效益

(一) 總體效益

1. 提供新竹科學園區第三期所需生產者服務業支援基地，形成完整產業鍊結。
2. 提供新竹科學園區第三期就業員工優質居住環境，形成築巢引鳳效應。
3. 提供計畫區鄰近地區公共設施供給，形成地區環境再造契機。

4. 提供新竹—竹東都市廊帶東端成長極，形成發展軸向改變前導。

(二)可量化效益

1. 總投資金額

包含基盤工程及建築工程，約 22.56 億元。

2. 提供就業機會

包含生產性服務業、一般服務業及商業員工約 1255 人，未來以優先雇用新竹地區當地適用人材為原則。

3. 增加地方稅收

(1) 興建期間

假設 85% 於新竹縣發包，可增營業稅約 0.96 億元。

(2) 營運期間

包括辦公租金及商業坪效，營業稅約 0.36 億元/年。

4. 減少公共設施用地支出

變更範圍外申請人所有之現行道路、綠地及公園用地配合一併捐出，面積為 0.5503 公頃，折合約 0.50 億元。

柒、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二點辦理程序中有關個案變更之規定由土地所有權人研提開發計畫辦理；另檢視都市計畫工業區檢討變更審議規範相關規定（詳附錄三）：本案於適用範圍，檢討變更原則等盡皆符合，有關附帶條件、許可條件、開發方式及配合措施等亦同意辦理，故應可准予辦理都市計畫變更。

二、配合上位計畫指導之發展定位

依北部區域計畫（第一次通盤檢討）對新竹生活圈之發展構想係作為北部區域之次區域中心，區域科技、製造與學術中心，新竹科學城發展計畫則將竹東鎮列為科技帶，以提供密集的都會生活與科技產業活動為主，以科學工業園區為科技產業建設之主體，強化科學城之科技產業發展環境，新竹縣綜合發展計畫則將竹東鎮未來發展定位為新竹城市一區域高科技產業發展的衛星基地，並作為具備生產、消費、交換、都市服務機能之新竹科學園區的科技產業發展支援區，故本次研提工業區改朝向科技商務服務使用，實乃符合上位計畫之指導。

三、順應都市發展需求

基地所在之工業區為係配合發展現況而劃設，惟在計畫區續作工業使用已不具經濟效益之情況下，已閒置多年，而查基地鄰近均為發展密集之住宅使用型態，計畫區維持工業區已與週遭都市發展格格不入，故於變更竹東（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」新竹縣轄部份）中對工業區之檢討亦指出：原計畫工業區由於都市發展型態改變外在因素影響，使得部份工業區已不適合繼續作工業使用，並對於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。故計畫區之變更可認定屬於全都市計畫區通盤檢討精神之延續體現。

四、區位條件適宜

科技商務服務使用可否設置之重點在於與服務支應對象之近便性，計畫區位透過光明路、中央路及南側新設之十二公尺計畫道路可通往中興路，可快速直接通往新竹科學工業園區、工業技術研究院，往北約一公里可接至東西向快速道路南寮—竹東線以快速進行區域運

輸，實具立地條件之優越性。

五、增加地方性公共設施之供給

本案未來開發時將依據都市計畫法規等相關規定留設足量之公共設施用地，除計畫區外，亦將供鄰近住宅社區居民使用；所提供之公共設施用地均由開發人自行興闢完成，不會增加地方政府財政之負擔。

六、權屬單純利於開發

本案土地權屬除 99.99%屬申請人所有，都市計畫變更完成後可即行開發，不會面臨土地整合之問題。

捌、變更內容

計畫區現為竹東（頭重、二重、三重地區）都市計畫區內之工業區、農業區及保護區合計為 74360.36 平方公尺將變更為科技商務服務專用區、公園用地、廣場兼停車場用地及道路土地使用，有關本次計畫變更內容說明如后：

- 一、變更乙種工業區、農業區、保護區為科技商務服務專用區，面積計 5.462782 公頃。
- 二、變更乙種工業區、保護區為公園用地，面積計 1.191449 公頃。
- 三、變更乙種工業區為廣場兼停車場用地，面積計 0.209971 公頃。
- 四、變更乙種工業區為道路用地，面積計 0.571834 公頃。

有關變更為科技商務服務專用區、公園用地、廣場兼停車場用地及道路用地部分應另行擬定細部計畫，並得與主要計畫採分案併審之方式辦理。

另變更範圍部分係屬山坡地，將來開發建築時應依相關規定辦理。

玖、實施進度及經費

一、開發方式

有關本計畫之土地使用分區計公共設施用地之開發方式如下：

- (一)為避免科技商務服務專用區零星開發，本案未來由申請人辦理整體開發，有關科技商務服務專用區需整體規劃需函送都市設計審議委員會審議，但得分期建築。
- (二)新增設（含主要計畫變更及細部計畫劃設）之公共設施用地由申請人負責開發。
- (三)樁位測釘及其費用申請人辦理及負擔。

二、實施進度及經費

為使公共設施得儘速提供以提升當地環境品質，本次新設公共設施需於都市計畫發布實施起三年內完成開發，其中新設道路未開闢完成且捐出不得領取建造執照，其餘新設公共設施未興闢完成並捐出不得領取使用執照。

餘詳「表十九 變更竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部份)(部份乙種工業區、農業區、保護區為科技商務服務專用區、公園用地、廣場兼停車場用地及道路用地)實施進度及經費表」。

三、回饋計畫

有關本案之回饋計畫如下：

- (一)新增設（含主要計畫變更及細部計畫劃設）之公共設施用地由申請人捐出並負責興闢，其位置及範圍依主要計畫及細部計畫內容為準。
- (二)現有之公園用地、綠地用地及道路用地等公共設施用地（詳表二十）由申請人捐出並負責興闢，合計 0.550266 公頃。

拾、細部計畫內容概要

以下就細部計畫內容進行摘敘，僅供參考，實際應依細部計畫書內容為準。

一、計畫年期

依現行竹東（頭重、二重、三重地區）都市計畫之計畫年期，訂定為民國一百一十年。

二、土地使用計畫

（一）科技商務服務專用區

劃設科技商務服務專用區二處，以供指定內容使用，集中設置避免土地細分造成建物之零散。劃設面積合計 5.173250 公頃，佔細部計畫總面積之 69.57%。

（二）公共設施用地

擬定細部計畫後共計劃設公共設施用地 2.262786 公頃，佔細部計畫總面積之 30.43%，符合前述公共設施用地不得低於 30.43%之標準；另不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用。有關使用內容說明如下：

1. 公園用地

細部計畫之公園用地共計畫設三處。一處位於二處科技商務服務專用區之交接處，除供計畫區使用外，並延續現有都市計畫公園用地系統，可供鄰近住宅區居民使用，且本處公園用地內含蓋計畫區內坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以上之地區，符合前述坡度使用之規定，未來實質開發實時並應依該坡度使用規定辦理；另二處公園用地位於計畫區東側，以作為與毗鄰工業區及農業區之緩衝空間。三處公園用地劃設面積合計為 1.480981 公頃，佔細部計畫總面積之 19.91%。

2. 廣場兼停車場用地

於計畫區西側臨光明路與 20 公尺計畫道路處劃設廣場用地一處，以吸納計畫區產生人潮對外之干擾，並可作鄰近地區停車之用，與南側現行劃設之公園兼兒童遊樂場用地形成開放空間節點。劃設面積為 0.209971 公頃，佔細部計畫總面積之 2.82%。

3. 道路用地

本案於變更主要計畫中配合現有都市計畫道路系統劃設道路用地，考量科技商務服務專用區大街廓開發之需求，故不再增設細部計畫道路用地。劃設面積合計為 0.571834 公頃，佔細部計畫總面積之 7.69%。

三、交通系統計畫

計畫區臨接道路為西側計畫寬度十二公尺之光明路及南側由光明路至中興路之十二公尺都市計畫道路，交通系統規劃考量之重點在於加強基地對外聯繫外，並減少計畫區內互通旅次對原有道路系統之干擾，有關交通系統說明如下：

(一) 二十公尺道路

為計畫區南側由光明路至中興路之十二公尺都市計畫道路於計畫區內再行增設八公尺道路用地，以作為計畫區之聯外道路及二處科技商務服務專用區之連繫道路。

(二) 十六公尺道路

西端連接前述二十公尺道路，東端通至公（二）及公（三）用地，以作為東側科技商務服務專用區及計畫區外東側未變更工業區之出入道路使用。

四、開放空間系統計畫

計畫區係位於西側與南側既有住宅鄰里單元、東側農業區與保護區等非都市發展用地以及北側工業區之交接地帶，故開放空間系統計畫之重點除提供良好綠化空間系統外，另一重點在於不同土地使用緩衝介面之處理。有關開放空間系統說明如下：

(一) 專用開放空間用地

此部分主要係指土地使用計畫圖上已明確劃訂之公共設施用地，說明如下：

1. 公（一）用地

位於二處科技商務服務專用區之交接處，處於計畫區之中央，且相隔計畫道路與計畫區外之公園用地相連。就全都市計畫區而言，主要係文小用地（二重國小）、公園用地構成之開放

空間帶之延續，以收開放空間集中設置之效；就計畫區本身而言，則屬於計畫區之核心開放空間，為二處科技商務服務專用區使用者休憩之用。

2. 公（二）及公（三）用地

位於計畫區東側，其功能除作為計畫區內側之休憩用地及十六公尺道路之端景，並作為與毗鄰工業區及農業區之緩衝空間。

3. 廣場兼停車場用地

於計畫區西側臨光明路處，除吸納計畫區產生人潮對外住宅區之干擾外，塑造計畫區之門戶意象，並與南側現行劃設之公兒（三）用地形成地區開放空間節點。

(二) 建築用地指定退縮使用

為提高沿街開放空間品質並減少計畫區使用與區外不同使用之干擾，於土地使用分區管制要點中指定自道路境界線至少退縮五公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化並不得設置圍牆，以及科技商務服務專用區臨接工業區、農業區及保護區處，應自地界線退縮五公尺建築，以作為緩衝空間。

五、都市防災計畫

依據行政院二三九一次院會通過之「災害防救方案」，本細部計畫之防災系統主要為防災避難場所、消防救災路線及火災防止延燒地帶等三方面，說明如後：

(一) 防災避難場所

防災避難場所係以利用屬開放空間之公共設施用地兼作防災避難和緊急疏散地區使用。指定用地為本細部計畫區內劃設之公園用地、廣場兼停車場用地以及區外之公園兼兒童遊樂場用地、文小用地，作為人員逃生時疏散之避難場所。

(二) 消防救災路線

防災路線係結合連接防災避難場所並提供人員緊急疏散和防災避難之用，以確保公共安全。指定計畫區內之二十公尺計畫道路、十六公尺計畫道路及區外之光明路、民族路、中央路為本細部計畫區之緊急道路與救援輸送道路。

(三)火災防止延燒地帶

火災防止延燒地帶係利用道路結合及開放空間系統，以提供防災避難疏散之場所並兼具火災延燒防止隔離功用。本計畫除指定區內之二十公尺計畫道路、十六公尺計畫道路、公園用地、廣場兼停車場用地及區外之光明路為本細部計畫區之火災防止延燒地帶外，並於土地使用分區管制要點中規定科技商務服務專用區臨接工業區、農業區及保護區處，應自地界線退縮五公尺建築，以防止火災延燒。

拾壹、交通影響評估及改善計畫

一、計畫區衍生旅次推估

計畫區開發內容列如表二十一所示（初步估計，實際應依土地使用分區管制要點規定及建照核定結果為準），未來目標年本計畫營運後於計畫區外部所吸引之交通量，依據本計畫設定各種土地使用內容，主要外部旅次的產生與吸引皆來自計畫區內部與工研院與科學園區三期之間，主要旅次發生進出於一般日上下午尖峰，依據各種樓地板使用之外部旅次比例假設標準（參見表二十一所示），旅次產生量經由樓地板面積與旅次產生率相乘後，再以外部旅次比例求得計畫區對外部尖峰時段之旅次發生量，最後並配合多重目的旅次的折減，計算出計畫區上下午尖峰對外交通影響，其計算公式為：

$$G = \sum N_R \times Q_R \times O_R \times (1-P)$$

其中 G：旅次發生量(人旅次/尖峰小時)

N_R ：R 使用樓地板面積(平方公尺)

Q_R ：R 種旅次產生率(旅次/百平方公尺-尖峰小時)

O_R ：R 種旅次之外部比例(%)

P：多重目的旅次折減比例(%)

表二十一 計畫區開發內容初步估算表

土地使用種類	土地面積 (m ²)	容積率 (%)	樓地板面積 (m ²)	佔總樓地板面積比例 (%)	樓地板面積 (m ²)
科技商務服務專用區	51,732	260%	134,503		
1. 辦公室				40%	53,802
2. 住宅				50%	67,251
3. 零售、餐飲				10%	13,450
公共設施用地	22,628				
總計	74,360				133,557

資料來源：本計畫整理。

表二十二 各種樓地板使用類型之外部旅次產生數量

單位：旅次/hr

多重目的旅次折 減比率=30%	上午尖峰		下午尖峰	
	進入	離開	進入	離開
辦公室	700	6	42	385
住宅	11	503	435	95
零售、餐飲	32	0	94	26
總計外部旅次數	742	510	571	506

資料來源：本計畫整理。

本計畫之運具比例與車輛承載率主要考量新竹地區交通車種組成與地區交通特性，以及計畫區旅次發生特性，估算本案各種運具使用比例及車輛承載率；在小客車當量數部份則引用交通部「交通工程手冊」中一般公路一般路段平原區各車種小客車當量值，參見表二十三所示，進行尖峰小時衍生交通量之計算，結果參見表二十四所示，可知本計畫於目標年營運時，將於一般日上午尖峰吸引 374pcu/hr，產生 256 pcu/hr，下午尖峰吸引 291pcu/hr，產生 260pcu/hr。

表二十三 運具選擇、車輛平均承載率與小客車當量值

運具選擇	小汽車	機車	公車	腳踏車	大貨車	小貨車	步行
	20.00%	42.00%	12.00%	10.00%	3.00%	6.00%	7.00%
承載率	1.12	1.2	18	1	1.2	1.2	-
小客車當量	1	0.5	1.5	0.5	1.5	1	-

資料來源：1. 運具選擇與承載率由本計畫推估。

2. 小客車當量參見交通部所編著之「交通工程手冊」。

表二十四 計畫區衍生交通量

單位：pcu/hr

多重目的旅次折 減比率 30%	一般日			
	上午尖峰		下午尖峰	
	進入	離開	進入	離開
交通量				
辦公室	351	3	22	196
住宅	6	293	220	49
零售、餐飲	17	0	49	15
總計外部旅次數	374	256	291	260

資料來源：本計畫推估。

二、交通影響分析

(一)路網指派

在計算出各尖峰時間計畫區進出交通量後，乃將各尖峰旅次依據地區引力之不同，將衍生交通量分配至計畫區周邊路網上，參見表二十五所示，可知本計畫主要以進出計畫區與新竹科學園區與工研院為主。

(二)目標年計畫區開發後交通影響

為瞭解計畫區開發後道路系統所受影響，乃參考內政部營建署於民國 91 年 5 月出版之「新竹生活圈道路系統建設計畫(第一次修正)一期末報告」中針對新竹都會區未來旅次年平均成長率 1.67%，作為基年推測目標年之年成長率，預估未來目標年路口轉向交通量，並將未來基地衍生之交通量依據路網指派加總至各路口轉向，路口轉向之服務水準分析於表二十六，以下就未來目標年路口轉向交通量分布情形與服務水準進行計畫區開發後交通影響分析，其中中興路於計畫區鄰近地區為西北—東南向道路，故以往新竹方向稱北向，往竹東方向稱南向，實則中興路大致上為東西向道路，公路編號為縣道 122：

1. 中興路民族路口

中興路民族路口於未來目標年仍以中興路南北向為主要交通流向之轉向型態，而計畫區進出則以一般日上午尖峰光明路左轉中興路、下午尖峰中興路右轉光明路為主要流向。分析本路口一般日上下午尖峰路口平均延滯分別為 26.16 秒及 19.87 秒，一般日上下午尖峰服務水準皆為 B 級。

2. 光明路民族路口

光明路民族路口於未來目標年計畫區進出以一般日上午尖峰光明路右轉中興路、下午尖峰中興路左轉光明路為主要流向。分析本路口一般日上下午尖峰及假日尖峰路口平均延滯分別為 34.27 秒及 46.77 秒，一般日上午尖峰服務水準為 C 級，下午尖峰服務水準為 D 級。

3. 光明路新中正橋聯絡道路口

未來目標年以光明路往來新中正大橋聯絡道為主要交通流向之轉向型態，而計畫區進出則以一般日上午尖峰新中正橋聯

絡道左轉光明路、下午尖峰光明路右轉新中正橋聯絡道為主要流向。分析本路口一般日上下午尖峰及假日尖峰路口平均延滯分別為 49.43 秒及 37.52 秒，一般日上午尖峰服務水準為 D 級，下午尖峰服務水準為 C 級。

若進一步考量於民國 94 年 9 月完工之中興路至東西向快速公路南寮竹東線新中正橋交流道間聯絡道對整體交通量移轉之影響，其目標年計畫區開發後路口交通影響評估如表二十七所示，由於其主要目的在疏解光明路之通過性交通，故對於光明路相關路口之道路服務水準將更行提升。

表二十五 計畫區內部衍生旅次指派

路段名稱	起迄位置	方向 (往)	計畫區開發新增交通量			
			上午尖峰		下午尖峰	
			進入	離開	進入	離開
中興路三段	中央路-明星路	南	243	0	189	0
		北	0	166	0	169
	中央路以南	南	0	51	0	52
		北	75	0	58	0
光明路	民族路-新中正橋聯絡道	南	56	0	44	0
		北	0	38	0	39
	12M 道路-中央路	南	374	0	291	0
		北	0	256	0	260
	中央路以南	南	0	0	0	0
		北	0	0	0	0
中央路	光明路-中興路	東	318	0	146	0
		西	0	218	0	221
新聯絡道路	中興路-115	東	0	110	0	112
		西	161	0	125	0

資料來源：本計畫分析。

三、改善策略

(一) 計畫區外部改善策略






1. 路口設置號誌管制

(1) 民族路/光明路口、中央路/光明路口、光明路/126 巷口皆設置號誌予以管制。

(2) 中央路/光明路與光明路/126 巷口距離過近，以同時相無秒差方式管制，減少車行延滯。

依據本計畫預測之目標年交通量初步規劃路口時制如表二十八所示，利用同週期方式連鎖兩處距離過近之路口，以增加車流續進，達到增加車流速率之目的。

表二十八 本計畫初步規劃周邊路口號誌時制

路口名稱	時相	時制		
		綠	黃+全紅	週期
光明路/民族路口		40	5	100
		50	5	
光明路/中央路/光明路 126 巷口		20	5	100
		35	5	
		30	5	

資料來源：本計畫分析整理。

2. 提升道路容量

(1) 路障、攤販清除

光明路自民族路至中央路中路段，有民眾堆置家中物品於道路東側，影響車輛會車；接近中興路口路段亦有攤販設攤情形，建議應勸導改善，以提高道路有效容量。

(2) 禁止停車

A. 民族路、中央路兩側上下午尖峰時段禁止停車，以提高道路有效容量。

B. 光明路 126 巷至中興路段全時段道路兩側禁止停車。

3. 單行道劃設

(1)光明路自光明路 126 巷起至中興路止，因路幅狹窄，改為全時段往南單行道。

(2)民族路、中央路視未來交通量成長狀況，可考量採用配對單行之管理策略。

4. 未來計畫區開發後交通改善

(1)道路容量增加

計畫區開發後，光明路自民族路至 12 公尺計畫道路(光明路 126 巷)現況 4-6 公尺寬度之路幅，將可因為基地開發，光明路東側寬度即按照都市計畫開闢，屆時光明路之寬度可達到 7 公尺以上，將可提高道路容量。

(2)管制進出車流動線

為減輕計畫區未來衍生車流對計畫區以南光明路過窄路段之影響，乃限制計畫區未來進出車流，不得左轉光明路，均需於光明路 126 巷口左轉光明路後直行或再右轉中央路，由中央路於中興路口左右轉往工研院或竹東方向。

(二)計畫區內部交通改善策略

1. 停車出入口設置

為避免進出動線交織，未來將進、出口分開設置於基地鄰街面，以提升計畫區內部停等動線，並簡化動線分離車流交織，以使進出交通量交互影響降至最小。

2. 專人管制及指揮車輛進出場動線

計畫區以光明路為主要進出道路，為管制車流進出動線，因此於計畫區車輛出入口處之尖峰時段，將由交通指揮人員引導車輛進出。

3. 計畫區之行人交通動線

計畫區內部動線部份，當行人進入計畫區後，可利用行人道系統聯繫基地內部各街廓，再由各街廓內建物之電梯(昇降梯)或樓梯通達各層，離開動線相反，依據人車分離原則，人行出入口與車輛出入口分開設置，以減輕彼此間之干擾，提高安全與效率。

4. 停車場車道進出設施規劃

(1)設置適當之標誌及標線，藉以導引進出各區間之車輛，並依

各停車場之停車狀況指引車輛至適當位置停車，以期在最短時間內完成車輛進場或出場動作。

- (2) 燈光照明方面，除依建築技術規則相關規定辦理外，在進出口車道處應加強燈光照明以避免燈光變化過大而影響駕駛者視覺；於車道轉彎處應將加強照明以維護進出車輛之安全。
- (3) 停車場設置管理人員或自動化管理系統來加強進出車輛之管理。

5. 停車動態顯示系統

各街廓之汽車入口處皆設置停車位動態顯示器，以使駕駛者能直接掌握各棟建物之可停車位數，以方便而快速停車。

於各棟建物地下停車場於車道進出處應設置適當之感應器與出車警示器，配合標誌、標線以及停車位數揭示器，以導引車輛依各停車場之區位與停車狀況，在最短時間內進出停車場，以維持人車安全與運作效率。

6. 機車停放管理

由於機車具有較高之便利性及機動性，且計畫區佔地較廣，同時於內部設置不同性質使用，未來計畫區內部旅次平均旅行時間與距離皆較短，是以內部旅次所採用之交通工具以機車之比例較高。因此，為便利機車之使用，避免隨意停放路側影響基地內部道路交通，原則上機車設置將以地面一層與地下一層為主，另外並設置管理室及閉路監控系統，以維護停車秩序安全，而在平常日上下午尖峰及假日尖峰亦於基地內部主要道路岔口設置人員協助指揮交通。

7. 充足之交通管制人力與完善之管理計畫

計畫區營運前將規劃完整之停車及交通管制人力計畫，並配合營運計畫以充足之人力資源針對計畫區對外進出道路與內部主要道路路口設置人力予以管制疏導車流，以保持車流順暢與維持行車安全。

(三) 經費負擔

有關改善計畫中研提之號誌、標線、標誌、分隔島等槽化設施與人行護欄等相關交通工程改善設施，未來開發時其費用應由申請人負擔。

都市計畫工業區檢討變更審議規範本案辦理情形說明對照表

審 議 規 範 條 文 內 容	辦 理 情 形 及 說 明
<p>一、法令依據 本規範依都市計畫法第二十七條之一第二項規定訂定之。</p> <p>一之一、適用範圍</p> <p>(一)符合內政部訂定都市計畫定期通盤檢討實施辦法第三十條規定，依法檢討結果確已不適合繼續作工業使用者。</p> <p>(二)都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經當地直轄市、縣(市)政府審核應予搬遷者。</p> <p>(三)其他為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。</p>	<p>本案係依據都市計畫法第27條第1項第3款辦理，並經新竹縣政府同意(詳附錄一)，符合一之一之(三)點之規定。</p>
<p>二、辦理程序</p> <p>(一)通盤檢討</p> <p>1. 各地區都市計畫擬定機關依都市計畫法第二十六條規定辦理定期通盤檢討時，應先全面清查工業區土地利用現況及設廠情形，會同工業主管機關依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第三十條規定辦理。</p> <p>2. 經檢討結果如屬必要之工業區，不得辦理變更作為其他使用，並應由該管地方政府訂定整體開發利用、更新計畫，繼續作工業使用，必要時並得依法變更工業區之種類、使用性質，以促進其利用。</p> <p>(二)個案變更</p> <p>1. 都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經當地直轄市、縣(市)政府審核應予搬遷者，其遷廠後之舊址工業區土地，除依法變更為其他種類之工業區，繼續作工業使用外，依都市計畫法第二十七條第一項第二款規定，迅行變更為其他適當之使用分區或公共設施用地。</p> <p>2. 申請人擬興辦之事業，合於都市計畫法第二十七條第一項第三款、第四款之規定，並有具體可行之財務及實施計畫者，免依本部七十四年九月十九日台(七十四)內營字第三二八四七七號函規定程序報核，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，應先徵得各該目的事業主管機關同意後辦理。</p>	<p>本案係依據都市計畫法第27條第1項第3款辦理，並經新竹縣政府同意(詳附錄一)，符合二之(二)之2點之規定。</p>

審 議 規 範 條 文 內 容	辦 理 情 形 及 說 明
<p>三、工業區變更之基本要件</p> <p>(一)變更都市計畫工業區為非工業使用時，都市計畫擬定機關應先徵詢該管直轄市、縣(市)政府工業主管機關意見後，始得依法定程序辦理。</p> <p>(二)生產中之合法工廠，申請個案變更或通盤檢討建議變更都市計畫，其興辦工業人應於都市計畫報請核定時，檢具註銷工廠登記之證明文件或經當地直轄市、縣(市)政府工業主管機關核定之「遷廠計畫書」。其遷廠計畫書所訂遷廠期程，並應納入計畫書規定之。</p> <p>(三)生產中之工廠申請變更工業區者，雇主在歇業或完成遷廠前，應先行依勞動基準法相關法令及勞動契約有關規定妥善處理，以維從業員工權益。</p> <p>(四)為確保工業區變更使用後之都市環境品質，申請人應自行留設及興闢區內必要之公共設施用地，並自願分攤區外公共設施用地之取得及興闢費用，並列入主要計畫書及細部計畫書規定。</p> <p>(五)工業區變更依法需辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應採併行審查，並於各該都市計畫變更案報請核定時，應檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件。</p> <p>(六)環境現況調查結果，具土壤污染、地下水污染或廢棄物污染者，其處理方式應納入環境影響評估與都市計畫變更書件規定。</p>	<p>(一)、(二)本案原有工廠已停工(詳附錄四)。</p> <p>(三)本案已依法完成停工(詳附錄四)，無勞工問題。</p> <p>(四)將自行留設及興闢區內必要之公共設施用地(詳「捌、變更內容」及「拾、細部計畫內容概要」)。</p> <p>(五)本案之環境影響說明書刻正由新竹縣政府審議中。</p> <p>(六)本案基地經調查並無土壤污染、地下水污染或廢棄物污染(詳附錄五)。</p>

審 議 規 範 條 文 內 容	辦 理 情 形 及 說 明
<p>四、工業區檢討變更原則</p> <p>(一)上位計畫之指導</p> <p>工業區面積之變更，應參考各該區域計畫之指導，依工業種類及工業密度為準，核實計算，並應依據各該都市計畫工業區土地利用現況及設廠情形清查結果辦理。</p> <p>(二)區位</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 工業區之區位，因都市發展結構之改變，對社區生活環境發生不良影響者，或較適宜作為其他使用且不妨礙鄰近土地使用者，得予變更作為其他使用分區。 2. 經檢討結果，未整體開發完成之不適用工業區內舊有聚落，非屬違規使用之建築基地面積達一公頃，人口已達二百人，居住密度每公頃二百人以上，且能規劃必要之公共設施用地者，得檢討變更為住宅區。 3. 工業區內完整街廓實際供居住使用之合法建築基地面積已達各該街廓面積百分之七十以上，且變更用途後，對鄰近土地使用無妨礙者，得劃設必要之公共設施用地，變更為住宅區。 4. 夾雜於住宅區或商業區內之工業區土地，經檢討結果，不適於繼續作工業使用者，得配合毗鄰使用分區，變更為住宅區或商業區。 5. 本規範訂定實施之前，工業區內已興建完成之完整建築基地，現況已作住宅、商業或其他使用，且計算變更用途後，其現有建築結構、樓板荷重、消防設備、通道、停車空間等項，均符合建築法、消防法、建築技術規則等規定，並對鄰近土地使用無妨礙者，得檢討變更為住宅區、商業區、其他使用區或特定專用區。 <p>(三)總量管制</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 變更工業區為住宅區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二十八條有關住宅區檢討標準之規定。 2. 變更工業區為商業區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二十九條有關商業區檢討標準之規定。 	<p>(一)依北部區域計畫(第一次通盤檢討)書：基地所在係屬新竹科學城之科技帶，為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，本計畫之發展定位適足與之配合。</p> <p>(二)本案週邊西面與南面均為已開發住宅聚落，變更為科技商務服務專用區以供辦公、服務、商業及住宿等使用，將較原工業使用契合，符合第(二)之1點之規定。</p> <p>(三)本案非變更為住宅區及商業區。</p>

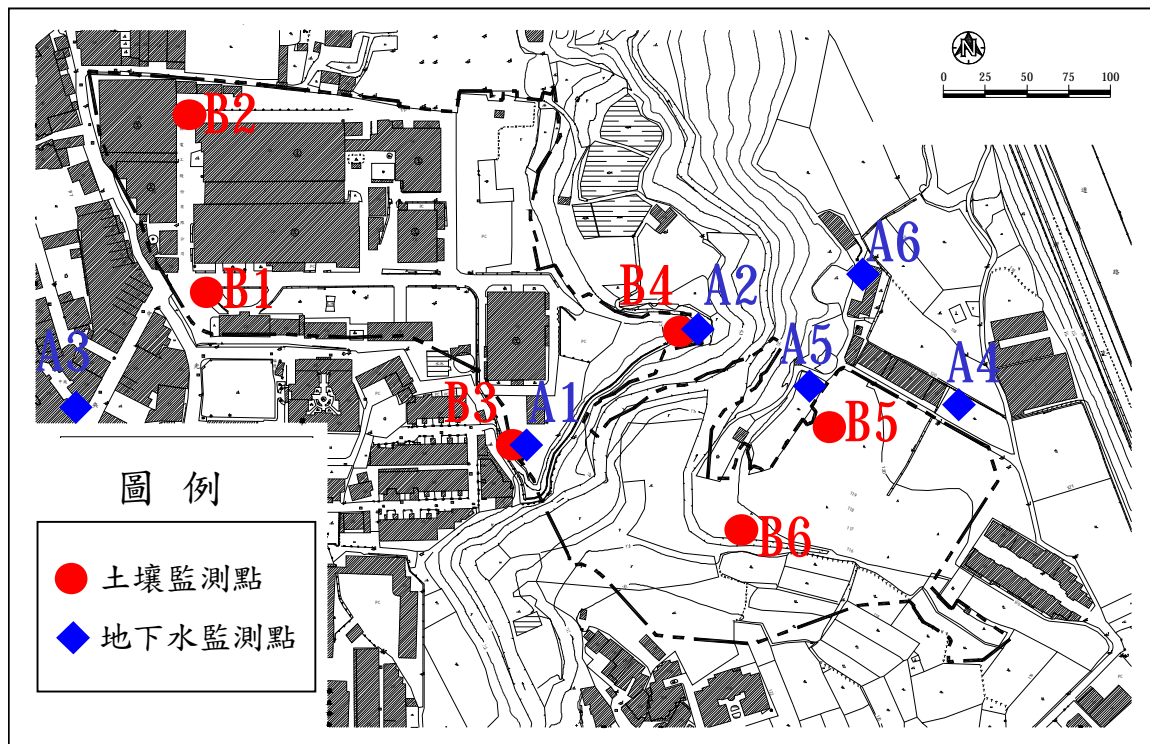
審 議 規 範 條 文 內 容	辦 理 情 形 及 說 明
<p>(四)編定工業區之檢討</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計畫範圍內之工業區，經工業主管機關依獎勵投資條例或促進產業升級條例編定為工業區者，在未經工業主管機關公告解除前，不得變更使用。 2. 編定工業區如有違反原核定計畫使用之情事者，工業主管機關應依前揭條例有關規定處理。(五)檢討變更之優先次序 <p>(五)檢討變更之優先次序</p> <p>同一都市計畫區內如有一處以上之工業區檢討變更者，應考量各該都市計畫區計畫人口實際所需住宅區、商業區總量之前提下，就其變更後之使用性質、區位、面積規模、捐贈土地面積、交通狀況、水源供應、排水系統、電力等公共設施、公用設備之配合條件，由各級都市計畫委員會審議時擇優評定之。</p>	<p>(四)本案經新竹縣政府建設局(工商課)於新竹縣都市計畫委員會審議期間查核：計畫範圍內並非屬工業主管機關依獎勵投資條例或促進產業升級條例編定為工業區。</p> <p>(五)檢討變更之優先次序遵照各級都市計畫委員會決議辦理。</p>
<p>五、申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區之附帶條件引言</p> <p>申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區，申請人應於主要計畫核定前，與當地地方政府簽定協議書，同意下列事項，並納入都市計畫書規定，以利執行。</p> <ol style="list-style-type: none"> (一) 依本審議規範規定自願捐贈工業區變更後一定面積比例之公共設施用地及可供建築用地或提供一定金額之捐獻代金予當地直轄市、縣(市)政府或鄉、縣轄市公所。但因情形特殊，經申請人與當地直轄市、縣(市)政府協議，報經該管都市計畫委員會同意者，得以分期方式繳納，並納入都市計畫書規定。 (二) 通盤檢討建議變更之工業區，得於通盤檢討主要計畫變更審定後，由申請人併同自行擬定或變更細部計畫，配置必要之公共設施用地，並自行整體規劃、開發及建設，必要時由當地地方政府擬定之。 (三) 自願捐贈土地或捐獻代金作整體規劃開發者，工業區變更後區內全部公共設施用地之建設費及樁位測定費，均應由開發者自行負擔，以符「社會成本內部化」原則。 (四) 應由申請人先行提出整體開發計畫及財務計畫，併同納入變更主要計畫書內規定，供各級都市計畫委員會審議之參考。 (五) 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，並於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，其土地權利關係人不得以任何理由提出異議。 	<p>本案將遵照條文內容及依新竹縣都市計畫委員會決議：「申請人於主要計畫核定前，需與縣政府簽訂協議書，並納入都市計畫書規定辦理」之相關規定辦理。</p>

審 議 規 範 條 文 內 容	辦 理 情 形 及 說 明
<p>六、許可條件</p> <p>(一) 申請個案變更或通盤檢討建議變更都市計畫工業區，除以區段徵收方式開發者外，應提供捐贈土地，及自行留設區內所需公共設施，不得低於附表之規定。但因實施都市更新而變更者，或通盤檢討變更基地面積過於狹小情形特殊者，不在此限。</p> <p>(二) 前款因實施都市更新而變更者，應提供適當之公益設施，其面積由都市更新審議委員會審決。公益設施樓地板面積除依都市更新條例第四十四條第一項第三款規定，不予計算容積外，地方主管機關不得再依同項第五款規定給予容積獎勵。</p> <p>(三) 第一款通盤檢討變更基地面積過於狹小情形特殊者，其應提供公益設施比例或繳交代金金額，由都市計畫委員會審決之。</p>	<p>本案係變更為特定專用區，由於並無相關設置管理辦法、審核要點或審議規範可供依循，故參考相關案例擬具公共設施留設及捐贈標準，並將配合各級都市計畫委員會審決內容辦理。</p>
<p>八、配合措施</p> <p>(一) 自願捐獻之可供建築用地，應為完整可供建築之土地。</p> <p>(二) 計畫容納人口應依每人五十平方公尺住宅樓地板面積，每四人為一戶之計算標準，並依都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定，配置各項必要公共設施用地。</p> <p>(三) 依院頒「改善停車問題方案」之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之〇·二倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。</p> <p>(四) 變更工業區為住宅區、商業區或其他使用或特定專用區者，應配合地區需要，配置各項必要公共設施，以改善都市生活環境。</p> <p>(五) 變更主要計畫發布實施後，該管地方政府地政機關應依平均地權條例第四十六條及有關規定，核實調整地價。</p>	<p>(一) 依新竹縣都市計畫委員會審竣之回饋方式係捐贈公共設施用地，無本項之疑慮。</p> <p>(二)、(三) 依新竹縣都市計畫委員會審竣之細部計畫規定，本計畫區之可建築用地為 5.173250 公頃、容積率為 260%、扣除辦公服務及商業使用，供住宅使用樓地板面積比例為 50%，以此計算最大居住人口為 1345 人、336 戶，公共停車場需 0.2016 公頃（以每戶一車位、每車 30m²），公園等開放性公共設施需劃設 0.7436 公頃（總面積之 10%），本案於細部計畫劃設廣場兼停車場用地 0.209971 公頃、公園用地 1.480981 公頃，符合規定。</p> <p>(四) 有關本案配置公共設施狀況及考量，詳細部計畫書「陸、實質發展計畫」。</p> <p>(五) 配合辦理。</p>

審 議 規 範 條 文 內 容	辦 理 情 形 及 說 明
九、工業區遷廠計畫書之格式，由經濟部邀集直轄市、縣（市）政府統一訂定之。	本案工廠已停工（詳附錄四）。
<p>十、申請人申請工業區變更為非工業使用案件除應檢具變更都市計畫書圖外，並應檢具下列書件，交由該管都市計畫主管機關徵詢該管工業主管機關意見後，辦理都市計畫變更或審議之參考：</p> <p>(一)土地變更使用同意書（並註明擬變更用途）。</p> <p>(二)土地變更範圍之全部地籍圖謄本、土地清冊、土地登記簿謄本及地籍套繪圖。</p> <p>(三)未來之開發使用計畫。</p> <p>(四)工廠登記證影本。</p> <p>(五)申請範圍內工廠搬遷或註銷意願書。</p> <p>未開發之工業區或已完成遷廠或停止生產並已註銷工廠登記之工業區申請變更者，無需檢送前項第四款及第五款書件。</p>	<p>本案前經新竹縣政府93.8.24專案簽請新竹縣政府工業主管機關建設局(工商課)表示：有關都市計畫變更案請依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」相關規定辦。</p>
<p>十一、本規範規定事項，如直轄市、縣（市）政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定者，或其屬配合國家重大建設者，得經內政部都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。若仍有未規定事項，仍以內政部都市計畫委員會之決議為準。</p>	<p>遵照辦理。</p>

土壤及地下水污染調查結果

計畫區於民國 94 年 1 月於區內及周邊各六個測點進行檢測，並與行政院環保署民國 90 年 11 月 21 日(90)環署水字第 0073654 號公告「土壤污染整治基準」及(90)環署水字第 0073671 號公告「地下水污染整治基準」進行比較，可知計畫區之土壤及地下水之測值均符合監測基準，無受相關污染之虞。



計畫區土壤污染監測點位置圖

計畫區土壤污染調查結果分析表

監測項目		監測地點						土壤污染 整治基準
		B1	B2	B3	B4	B5	B6	
汞(mg/kg)	表土	0.085	0.193	0.092	0.168	0.153	N.D.	10
	裡土	0.056	1.141	0.047	0.106	0.105	N.D.	
砷(mg/kg)	表土	9.36	7.17	6.98	4.81	7.08	4.89	30
	裡土	9.46	7.46	7.43	5.37	7.53	6.24	
鉛(mg/kg)	表土	23.0	64.9	36.7	14.3	20.4	14.4	1000
	裡土	19.8	48.9	32.6	14.0	19.1	13.3	
銅(mg/kg)	表土	18.7	19.4	21.8	12.4	21.6	8.73	220
	裡土	13.0	17.2	20.1	11.9	20.7	8.57	
鉻(mg/kg)	表土	32.7	42.7	26.4	21.4	28.0	23.2	175
	裡土	31.8	35.1	19.5	19.5	27.0	20.6	
鋅(mg/kg)	表土	115	154	176	61.3	92.9	62.2	1000
	裡土	89.9	127	168	60.8	87.2	58.5	
鎳(mg/kg)	表土	25.0	32.4	18.9	13.5	20.2	14.9	130
	裡土	24.1	29.0	11.7	12.9	19.0	13.9	
鎘(mg/kg)	表土	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.	10
	裡土	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.	
氫離子濃 度指數	表土	6.6	6.8	6.9	6.3	6.8	4.7	-
	裡土	6.5	6.9	7.0	6.0	6.6	5.1	

計畫區地下水污染調查結果分析表

監測項目	監測地點						地下水 污染整 治基準
	A1	A2	A3	A4	A5	A6	
PH	6.9	6.8	7.0	6.7	6.8	6.8	--
水溫(°C)	19.4	19.1	17.2	18.4	18.9	17.4	--
導電度 (μ mho/cm)	311	307	324	307	319	304	--
生化需養量 (mg/L)	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.	1.6	N.D.	--
懸浮固體 (mg/L)	4.2	4.0	1.4	1.6	2.6	1.4	--
硝酸鹽氮 (mg/L)	22.3	3.92	1.88	2.45	2.42	2.98	25
硫酸鹽 (mg/L)	71.3	67.4	59.2	69.9	63.3	71.5	625
氯鹽(mg/L)	13.4	14.0	15.3	13.7	13.6	13.7	625
氨氮(mg/L)	0.02	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.	0.25
鐵(mg/L)	0.12	0.11	0.13	0.16	0.36	0.17	1.5
錳(mg/L)	0.01	N.D.	0.01	0.01	0.01	N.D.	0.25
大腸桿菌桿 菌數 (CFU/100mL)	1.4×10^2	80	1.8×10^2	1.0×10^2	1.0×10^2	80	--
總菌落數 (CFU/100mL)	1.1×10^2	1.6×10^2	1.6×10^2	55	3.1×10^2	53	--

土地變更使用同意書

立同意書人國揚實業股份有限公司所有下列土地，辦理變更為科技商務服務專用區及相關公共設施用地事宜，並配合各級都市計畫委員會決議內容確實辦理，恐口說無憑，特立此同意書。

同意標的：

編號	地段	地號	使用分區	騰本面積(m ²)	同意面積(m ²)	土地所有權人
1	旭光	190	乙種工業區	4053.78	4053.78	國揚實業股份有限公司
2	旭光	191	乙種工業區	943.16	943.16	國揚實業股份有限公司
3	旭光	192	乙種工業區	9.08	9.08	國揚實業股份有限公司
4	旭光	193	農業區	172.07	172.07	國揚實業股份有限公司
5	旭光	194	乙種工業區	182.29	182.29	國揚實業股份有限公司
6	旭光	195	農業區	145.20	145.20	國揚實業股份有限公司
7	旭光	206	乙種工業區	77.37	77.37	國揚實業股份有限公司
8	旭光	207	乙種工業區	300.35	300.35	國揚實業股份有限公司
9	旭光	208	農業區	241.93	241.93	國揚實業股份有限公司
10	旭光	209-1	乙種工業區	12.05	12.05	國揚實業股份有限公司
11	旭光	210	乙種工業區	70.80	70.80	國揚實業股份有限公司
12	旭光	211	乙種工業區	199.70	199.70	國揚實業股份有限公司
13	旭光	212	乙種工業區	387.17	387.17	國揚實業股份有限公司
14	旭光	213	乙種工業區	364.60	364.60	國揚實業股份有限公司
15	旭光	214	乙種工業區	4295.47	4295.47	國揚實業股份有限公司
16	旭光	214-1	農業區	5.95	5.95	國揚實業股份有限公司
17	旭光	214-2	農業區	10.94	10.94	國揚實業股份有限公司
18	旭光	215	乙種工業區	20333.30	20333.30	國揚實業股份有限公司
19	旭光	215-2	乙種工業區	12085.51	12085.51	國揚實業股份有限公司
20	志學	323	農業區	147.36	147.36	國揚實業股份有限公司
21	志學	324	乙種工業區	15.67	15.67	國揚實業股份有限公司
22	志學	325	農業區	19.19	19.19	國揚實業股份有限公司
23	志學	326	乙種工業區	1074.96	1074.96	國揚實業股份有限公司
24	志學	326-1	乙種工業區	417.94	417.94	國揚實業股份有限公司
25	志學	327	乙種工業區	83.58	83.58	國揚實業股份有限公司
26	志學	327-1	乙種工業區	33.08	33.08	國揚實業股份有限公司
27	志學	328	乙種工業區	348.12	247.91	國揚實業股份有限公司
28	志學	329	乙種工業區	366.05	366.05	國揚實業股份有限公司
29	志學	332	乙種工業區	807.15	529.56	國揚實業股份有限公司
30	志學	333	乙種工業區	10850.27	10212.63	國揚實業股份有限公司
31	志學	333-1	乙種工業區	1745.95	1745.95	國揚實業股份有限公司
32	志學	482-1	乙種工業區	154.79	154.79	國揚實業股份有限公司
33	志學	482-2	乙種工業區	3.42	3.42	國揚實業股份有限公司
34	志學	483	保護區	89.76	89.76	國揚實業股份有限公司

(接下頁)

(續上頁)

編號	地段	地號	使用分區	騰本面積(m ²)	申請面積(m ²)	土地所有權人
34	志學	483	保護區	89.76	89.76	國揚實業股份有限公司
35	志學	485	保護區	49.50	49.50	國揚實業股份有限公司
36	志學	486	保護區	121.35	121.35	國揚實業股份有限公司
37	志學	484	乙種工業區	559.41	559.41	國揚實業股份有限公司
38	志學	494	農業區	79.41	79.41	國揚實業股份有限公司
39	志學	497	農業區	92.56	92.56	國揚實業股份有限公司
40	志學	498	乙種工業區	3.74	3.74	國揚實業股份有限公司
41	志學	499	農業區	33.76	33.76	國揚實業股份有限公司
42	志學	500	乙種工業區	54.14	54.14	國揚實業股份有限公司
43	志學	503	保護區	32.57	32.57	國揚實業股份有限公司
44	志學	503-1	乙種工業區	3.73	3.73	國揚實業股份有限公司
45	志學	505	乙種工業區	21.98	21.98	國揚實業股份有限公司
46	志學	506	乙種工業區	72.06	72.06	國揚實業股份有限公司
47	志學	507	乙種工業區	129.92	129.92	國揚實業股份有限公司
48	志學	507-1	乙種工業區	161.57	161.57	國揚實業股份有限公司
49	志學	507-2	乙種工業區	21.35	21.35	國揚實業股份有限公司
50	志學	508	乙種工業區	848.11	848.11	國揚實業股份有限公司
51	志學	508-1	保護區	3.83	3.83	國揚實業股份有限公司
52	志學	509	乙種工業區	156.00	156.00	國揚實業股份有限公司
53	志學	510	保護區	41.59	41.59	國揚實業股份有限公司
54	志學	511	乙種工業區	520.81	520.81	國揚實業股份有限公司
55	志學	511-2	乙種工業區	33.69	33.69	國揚實業股份有限公司
56	志學	512	乙種工業區	227.46	227.46	國揚實業股份有限公司
57	志學	513	乙種工業區	4076.15	4076.15	國揚實業股份有限公司
58	志學	514	乙種工業區	1602.75	1602.75	國揚實業股份有限公司
59	志學	514-1	乙種工業區	2007.00	2007.00	國揚實業股份有限公司
60	志學	515	乙種工業區	4439.53	3988.78	國揚實業股份有限公司
61	志學	517	乙種工業區	149.14	149.14	國揚實業股份有限公司
62	志學	518	乙種工業區	162.43	162.43	國揚實業股份有限公司
63	旭光	220	乙種工業區	131.65	65.70	國揚實業股份有限公司
總計				75826.55	74353.06	

立同意書人：

國揚實業股份有限公司

代表人：邱福枝

公司統一編號：11603817

住址：台北市民生東路三段四十九號十六樓

中華民國九十五年一月二日