

【目錄】

第一章 緒論

壹、計畫緣起	1-1
貳、變更位置與範圍	1-1
參、變更都市計畫法令依據	1-8
肆、本案採個案變更方式辦理之優先性、急迫性及必要性	1-8
伍、計畫性質	1-8

第二章 現行竹東都市計畫概要

壹、實施經過	2-1
貳、計畫範圍、年期及人口	2-1
參、土地使用分區及公共設施計畫	2-1
肆、交通系統計畫	2-2
伍、工業區發展課題與對策	2-2

第三章 上位及相關計畫

壹、上位計畫	3-1
貳、重要交通建設計畫	3-4

第四章 環境現況分析

壹、自然環境分析	4-1
貳、社會經濟環境分析	4-8
參、實質發展環境分析	4-15

第五章 發展願景與構想

壹、竹東都市計畫未來發展願景	5-1
貳、本案與都市計畫法第 26 條相關性	5-4
參、本案周邊工業區整體規劃構想	5-8
肆、工業區完整街廓規劃構想	5-13
伍、本計畫構想	5-13

第六章 變更理由與內容

壹、變更理由	6-1
貳、變更內容	6-3

第七章 變更後計畫內容

壹、計畫年期與計畫人口	7-1
貳、土地使用分區計畫	7-1
參、公共設施計畫	7-5

肆、交通系統計畫	7-13
伍、上下水道系統規劃	7-17
陸、都市防災計畫	7-23
柒、拆除計畫	7-25
第八章 交通影響分析及改善策略	
壹、衍生旅次推估	8-1
貳、計畫區開發後交通影響分析	8-3
參、交通改善策略	8-5
肆、停車改善計畫	8-7
第九章 開發方式、實施進度及經費	
壹、開發方式	9-1
貳、公有土地面積、可抵充公共設施用地之土地面積	9-5
參、實施進度及經費	9-5
肆、重劃總平均負擔比率估算	9-7
伍、自願捐贈可建築土地負擔	9-8
陸、市地重劃可行性評估報告認可事項	9-8
第十章 細部計畫指導原則	
壹、土地使用強度及容積獎勵	10-1
貳、停車空間及退縮規定	10-1
參、公共設施	10-2
肆、都市設計	10-3
伍、其他	10-3
附錄	
一、都市計畫工業區檢討變更審議規範及本計畫辦理情形說明對照表	
二、許可條件估算	
三、內政部工業區審議原則	
四、整體開發計畫及財務計畫	
附件	
一、個案變更核准函文	
二、土地變更使用同意書	
三、地籍圖謄本	
四、土地登記簿謄本	
五、土地使用分區證明	
六、計畫區近三年公告土地現值證明	
七、毗鄰土地近三年公告土地現值證明	

- 八、工廠登記證與註銷證明文件
- 九、申請單位及規劃單位公司登記資料
- 十、新竹縣政府 98 年 1 月 21 日召開地主座談會之會議紀錄
- 十一、申請人 98 年 4 月 29 日與中油公司召開協商會議之會議紀錄
- 十二、申請人 98 年 4 月 29 日與邱君召開協商會議之會議紀錄
- 十三、位於自來水水質水量保護區證明文件
- 十四、竹東鎮公所 98 年 4 月 28 日竹鎮建字第 0980005619 號函
- 十五、環境影響說明書審查結論、備查證明文件
- 十六、新竹縣政府 98 年 5 月 8 日府工都字第 0980067926 號函
- 十七、新竹縣政府府地劃字第 0980139316 號函
- 十八、協議書
- 十九、市地重劃計畫書審核通過文件

【圖目錄】

圖 1-1	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)地理位置示意圖	1-4
圖 1-2	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)變更位置示意圖	1-5
圖 1-3	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)變更範圍示意圖	1-6
圖 1-4	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)土地權屬示意圖	1-7
圖 2-1	現行竹東都市計畫示意圖	2-3
圖 2-2	現行竹東都市計畫交通系統示意圖	2-5
圖 3-1	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)周邊重要交通建設計畫位置示意圖	3-6
圖 4-1	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)區域地質概況示意圖	4-2
圖 4-2	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)變更範圍地質概況示意圖	4-3
圖 4-3	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)變更範圍地質剖面示意圖	4-4
圖 4-4	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)變更範圍鄰近地區活動斷層分布示意圖	4-5
圖 4-5	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)變更位置十公里範圍內活斷層示意圖	4-6

圖 4-6	新竹縣竹東鎮土石流危險溪流分布圖	4-7
圖 4-7	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)變更範圍土地使用現況示意圖	4-18
圖 4-8	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)變更範圍周邊現況土地使用示意圖	4-19
圖 4-9	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)變更範圍周邊交通系統示意圖	4-20
圖 4-10	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)變更範圍周圍道路現況照片示意圖	4-21
圖 4-11	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)變更範圍鄰近地區公車營運路線圖	4-22
圖 4-12	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)交通設站調查位置示意圖	4-23
圖 5-1	竹東都市計畫未來發展願景及空間結構示意圖	5-2
圖 5-2	新竹科學工業園區及鄰近鄉鎮產業網絡示意圖	5-3
圖 5-3	本案周邊工業區現行都市計畫示意圖	5-11
圖 5-4	本案周邊工業區整體規劃內容示意圖	5-12
圖 5-5	工業區完整街廓規劃內容示意圖	5-17
圖 5-6	本計畫建築規劃構想示意圖	5-18
圖 5-7	本計畫停車場規劃構想示意圖	5-19
圖 5-8	本計畫公共開放空間示意圖	5-20
圖 6-1	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)變更內容示意圖	6-5
圖 7-1	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)變更後計畫示意圖	7-4

圖 7-2	新竹縣及竹東鎮歷年出生率曲線圖	7-11
圖 7-3	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)鄰近國中小學分布示意圖	7-12
圖 7-4	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)交通系統示意圖	7-16
圖 7-5	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)排水系統示意圖	7-19
圖 7-6	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)臨時防災設施示意圖	7-20
圖 7-7	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)污水下水道系統規劃示意圖	7-22
圖 7-8	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)變更後防救災系統示意圖	7-24
圖 8-1	本計畫停車場用地周邊交通動線示意圖	8-8
圖 9-1	本計畫自願捐贈可建築用地位置示意圖	9-4

【表目錄】

表 1-1 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)周邊重要交通設計畫歸納表	2-4
表 2-1 現行竹東都市計畫土地使用面積表	2-4
表 3-1 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)周邊重要交通設計畫歸納表	3-5
表 4-1 新竹縣各鄉鎮市歷年人口成長統計表	4-9
表 4-2 新竹縣及竹東鎮近十年人口增加比例分析表	4-10
表 4-3 新竹縣竹東鎮及竹東都市計畫區人口成長比較表	4-10
表 4-4 新竹縣竹東鎮及竹東都市計畫區戶數成長比較表	4-11
表 4-5 新竹縣竹東鎮戶量變動比較表	4-11
表 4-6 新竹縣竹東鎮住宅戶數供給增量與戶量增量比較表	4-11
表 4-7 80 年新竹縣竹東鎮工商及服務業場所單位員工數分析表	4-12
表 4-8 85 年新竹縣竹東鎮工商及服務業場所單位員工數分析表	4-12
表 4-9 90 年新竹縣竹東鎮工商及服務業場所單位員工數分析表	4-13
表 4-10 95 年新竹縣竹東鎮工商及服務業場所單位員工數分析表	4-13
表 4-11 竹東都市計畫區內工業區面積發展概況統計表	4-14
表 4-12 變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用現況分析表	4-15
表 4-13 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)變更範圍鄰近之主要公車營運路線表	4-22
表 4-14 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)變更範圍及鄰近路口現況服務水準分析表(平日)	4-24
表 4-15 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)變更範圍及鄰近路口現況服務水準分析表(假日)	4-25
表 4-16 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)變更範圍周邊道路平均行駛速率調查結果	4-26
表 5-1 竹東鎮人口預測表	5-5

表 5-2	竹東都市計畫住宅區 110 年需求量推估表	5-6
表 5-3	竹東都市計畫商業區 110 年需求量推估表	5-6
表 5-4	竹東都市計畫公共設施用地檢討表(計畫人口 67,000 人)	5-7
表 5-5	竹東都市計畫公共設施用地檢討表(計畫人口 67,000 人+本計畫引入計畫人口 2,750 人)	5-7
表 5-6	竹東都市計畫公共設施用地檢討表(預測 110 年計畫人口 77,000 人)	5-8
表 5-7	竹東鎮公所 98 年 4 月 28 日竹鎮建字第 0980005619 號函意見回覆說明表	5-9
表 6-1	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)變更內容明細表	6-3
表 6-2	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)道路編號明細表	6-4
表 7-1	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)計畫人口推估一覽表	7-1
表 7-2	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)土地使用計畫面積分配表	7-2
表 7-3	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)變更前後土地使用計畫面積對照表	7-3
表 7-4	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)公共設施用地面積檢討分析表	7-6
表 7-5	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)變更後竹東都市計畫全區公共設施用地面積明細表	7-6
表 7-6	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)變更後竹東都市計畫部分公共設施面積檢討分析表(計畫人口 67,000 人)	7-9
表 7-7	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)變更後竹東都市	

計畫部分公共設施面積檢討分析表(計畫人口 67,000 人+本計畫引入計畫人口 2,750 人)	7-9
表 7-8 竹東都市計畫範圍內學校用地開闢情形說明表	7-10
表 7-9 竹東都市計畫範圍內已開闢學校尚可容納學生人數說明表	7-11
表 7-10 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)衍生之國小及國中學生數推估表	7-11
表 7-11 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)變更後竹東都市計畫全區道路編號明細表	7-14
表 7-12 本計畫主體建築物量體統計表	7-25
表 7-13 本計畫施工期間懸浮微粒濃度增量推估表	7-27
表 7-14 本計畫營建工程噪音評估模式模擬結果輸出摘要表	7-28
表 7-15 本計畫施工車輛交通噪音模擬結果輸出摘要表	7-28
表 7-16 本計畫施工階段交通影響分析	7-29
表 8-1 本計畫衍生人旅次統計表	8-1
表 8-2 本計畫之旅次平均運具使用分配表	8-2
表 8-3 車輛平均承載率表	8-2
表 8-4 本計畫運具分配預測表	8-2
表 8-5 本計畫衍生各運具車輛數表	8-2
表 8-6 本計畫衍生車旅次表	8-3
表 8-7 本計畫內部衍生旅次指派分析表	8-3
表 8-8 本計畫目標年開發後鄰近路口服務水準分析表	8-4
表 8-9 本計畫開發後交通量服務水準分析表	8-5
表 8-10 本計畫周邊路口號誌時制規劃分析表	8-5
表 9-1 本計畫公共設施興闢及管理維護彙整表	9-2
表 9-2 本計畫自願捐贈土地與劃設公共設施用地面積檢核表	9-3
表 9-3 本計畫工程經費概估表	9-6
表 9-4 本計畫市地重劃開發總費用估算表	9-6
表 9-5 本計畫實施進度及經費預估表	9-7