

- 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



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

審議規範條文	辦理情形及說明
一、適用範圍 (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。 (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。 (三)其他為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。	本計畫係依據竹東都市計畫之指導及配合都市發展、經濟發展需要辦理逕為變更，以符都市發展需求。
二、辦理程序 (一)通盤檢討 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。 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。 (二)個案變更 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，逕行變更為其他適當之使用分區或公共設施用地。 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。	本計畫依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款及第 2 項為適應經濟發展之需要辦理逕為變更。

審議規範條文	辦理情形及說明
三、工業區變更之基本要件 (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。 (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。 (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。	左列(一)(二)(三)：本計畫區內原台灣水泥股份有限公司竹東廠業經新竹縣政府95年7月21府建商第0950096267B公告註銷工廠登記證在案。
(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。	左列(四)：本計畫同意確實依都市計畫工業區檢討變更審議規範許可條件規定辦理。
(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。 (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。	左列(五)(六)：本計畫遵照辦理。
四、工業區檢討變更原則 (一)上位計畫之指導 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。	左列(一)：北部區域計畫(第一次通盤檢討)之發展構想指出新竹生活圈為北部區域之次區域中心，作為區域科技、製造與學術中心，並以科技帶、生活帶及保育帶為空間發展主軸，建構新竹科學城。其中本計畫區係位屬科技帶，主要以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，且新竹科學城發展計畫指出，新竹地區應建立具國際水準之住宅社區以吸引人才定居、竹東為次要就業中心，其產業型態為地方資源型，在未來地方資源減少之趨勢下，將轉為其他土地使

審議規範條文	辦理情形及說明
	用及竹東商業中心以服務五峰、尖石山區，與北埔、芎林、橫山及峨眉等地為市場目標，其商業發展方向以消費性的商業為主。另竹東鎮公所之施政方針亦指出，應對台泥及週邊土地規劃再利用，成為新的住商混合區。爰此，本計畫研提工業區變更為住宅區及商業區等使用，實乃符合上位計畫之指導。
(二)區位 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。	左列(二)：竹東都市計畫指出，台泥竹東廠、中油鑽機保養場及台灣玻璃公司等早期重要產業，因地方資源減少等因素皆已停產，導致廠區閒置未加以利用，未來應適當變更部分工業區為其他使用分區，以符地方發展需求。
(三)總量管制 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	左列(三)：竹東都市計畫區民國 97 年底現況人口約 97,086 人，計畫人口 67,000 人，發展率約 95.08%。住宅區計畫面積約 216.28 公頃，已發展使用面積約 193.51 公頃，發展率約 89.47%。商業區計畫面積約

審議規範條文	辦理情形及說明
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。	21.05 公頃，已發展使用面積約 19.84 公頃，發展率約 94.26%。另依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 29 條規定，竹東都市計畫區其商業區於民國 100 年尚可再劃設之面積約 10.95 公頃。故本計畫擬申請變更為住宅區及商業區均符合總量管制之規定。
(四)編定工業區之檢討 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。	左列(四)：本計畫之工業區非屬依獎勵投資條例或促進產業升級條例編定為工業區者。
(五)檢討變更之優先次序 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。	左列(五)：檢討變更之優先次序遵照各級都市計畫委員會之決議辦理。
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 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。 (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	本計畫同意左列各項規定。

審議規範條文	辦理情形及說明
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。	
六、許可條件 (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。 (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。 (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。	本計畫同意依據許可條件之規定辦理，分述如下： 變更為住宅區者， $V2/V1=16,050/10,115=158.68\%$，自願捐贈土地比例為 10%，並自行留設扣除自願捐贈土地後，剩餘部份再提供其中 30%土地作為必要性公共設施。 變更為商業區者， $V2/V1=22,205/10,115=219.53\%$，自願捐贈土地比例為 15%，並自行留設扣除自願捐贈土地後，剩餘部份再提供其中 30%土地作為必要性公共設施。
七、開發方式 (一)區段徵收 通盤檢討建議變更工業區為住宅區或商業區，擬以區段徵收方式辦理整體開發者，應先會同當地地政機關評估可行性。土地所有權人領回抵價地比例，依土地徵收條例有關規定辦理。 (二)自願捐贈土地	本計畫開發方式住宅區及商業區採自願捐贈土地，並以自辦市地重劃方式辦理開發，並同意依照左列相關規定辦理。

審議規範條文	辦理情形及說明
1.按本規範許可條件所訂自願捐贈土地比例，捐贈可供建築用地予當地直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所為原則。 2.自行留設作為區內必要性之公共設施用地，由開發者自行興建、管理及維護，土地所有權得仍屬原土地所有權人。 前揭公共設施用地，如擬依都市計畫公共設施用地多目標使用方案之規定作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限，其項目並應於都市計畫書中敘明。 3.申請人同意確實依本規範所定附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比率並應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。 (三)其他 依本規範檢討變更為特定專用區者，除各該目的事業中央主管機關已訂有設置管理辦法、審核要點或審議規範，從其規定辦理者外，由各級都市計畫委員會視實際狀況審決之。	
八、配合措施 (一)自願捐獻之可供建築用地，應為完整可供建築之土地。 (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。 (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。 (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。 (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。	左列各項規定均已遵照辦理，詳計畫書第七、九章。
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。	本計畫區內原台灣水泥股份有限公司竹東廠業經新竹縣政府95年7月21府建商

審議規範條文	辦理情形及說明
	第 0950096267B 公告註銷工廠登記證在案。
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，辦理都市變更或審議之參考： (一)土地變更使用同意書(並註明擬變更用途) (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。 (三)未來之開發使用計畫 (四)工廠登記證影本 (五)申請範圍內工廠搬遷或註銷意願書 未來開發之工業區或已完成遷廠或停止生產並以註銷工廠登記之工業區申請變更者，毋須減訟前項第四款及第五款書件。	左列所需文件均檢附於個案變更書圖內。
十一、本規範規定事項，如直轄市、縣(市)政府於自制條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定者，或其屬配國家種大建設者，得經內政部都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規定全部或一部之規定。若仍有未規定之事項，仍以內政部都市計畫委員會之決議為準。	遵照辦理。

附錄二、許可條件估算 ▼

附錄二 許可條件估算

依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」(以下簡稱審議規範)規定，申請個案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(詳附錄二表一)。爰此，依審議規範內容規定，將分別計算計畫區現有土地總價值(LP1)與毗鄰地價區段使用性質相同土地價值(LP2)，並計算得出 V2/V1 比例值，以作為捐贈土地與留設公共設施之依據。

附錄二表一 「都市計畫工業區檢討變更審議規範」許可條件表

等級	V2/V1	自願捐贈土地比例		
		工業區變更為住宅區	工業區變更為商業區	工業區變更為特定專用區
第一級	250%以下	10.0%	15.0%	依各目的事業中央主管機關訂定之該特定專用區設置管理辦法、審核要點或審議規範等相關規定辦理；其無相關規定可資依循者，由各級都市計畫委員會視實際情況審決。
第二級	251%~300%	12.5%	17.5%	
第三級	301%~350%	15.0%	20.0%	
第四級	351%~400%	17.5%	22.5%	
第五級	401%~450%	20.0%	25.0%	
第六級	451%~500%	22.5%	27.5%	
第七級	500%以上	25.0%	30.0%	
備註	一、扣除自願捐贈土地後，剩餘部分應再提供其中百分之三十土地作為區內必要之公共設施用地，並應自行興建、管理及維護， 二、產權得仍歸原土地所有權人。			
說明	一、計算式： $V2 / V1 = LP2 / LP1 \times 100$ 二、V2：工業區變更後之發展價值（單位：以台幣元計算）； V1：工業區變更前之發展價值（單位：以台幣元計算）； LP2：工業區變更後，毗鄰地價區段使用性質相同土地近三年平均公告土地現值（元 / m ² ）× 面積（m ² ）； LP1：申請變更工業區土地近三年平均公告土地現值（元 / m ² ）× 面積（m ² ）。			

資料來源：摘自「都市計畫工業區檢討變更審議規範」。

一、本計畫區近三年平均公告土地現值

本計畫區包括中正段 359 地號等 10 筆土地，依據竹東地政事務所申請之民國 96、97、98 年地價謄本資料統計分析得知，本計畫區土地近三年平均公告土地現值為 10,115 元/m²(詳附錄二表二及附錄二圖一所示)。

二、毗鄰住宅區近三年平均公告土地現值

本案擬以東寧路一段以西、南寧路以北、河道用地東側及中正南路以南之部分住宅區(共計 78 筆)土地為樣本資料，並依據竹東地政事務所申請之民國 96、97、98 年區段公告現值表統計分析得知，近三年平均公告土地現值為 16,050 元/m²(詳附錄二表三及附錄二圖一所示)。

三、毗鄰商業區近三年平均公告土地現值

本案擬以東寧路一段以西、幸福路以南、市場用地(市九)以北之部分商業區(共計 17 筆)土地為樣本資料，並依據竹東地政事務所申請之民國 96、97、98 年區段公告現值表統計分析得知，近三年平均公告土地現值為 22,205 元/m²(詳附錄二表四及附錄二圖一所示)。

四、V2/V1 之計算

依據審議規範許可條件附件資料所示， $V2/V1=LP2/LP1 \times 100$ ，本計畫區總面積為 85,882 m²。因此，變更為住宅區土地價值比例為 $V2/V1=(16,050 \times 85,882)/(10,115 \times 85,882)=158.68\%$ ；變更為商業區土地價值比例為 $V2/V1=(22,205 \times 85,882)/(10,115 \times 85,882)=219.53\%$ ；兩者皆為第一級距，綜上，變更為住宅區者自願捐贈可建築土地為 10%，留設區內必要之公共設施用地為扣除自願捐贈土地後之 30%；變更為商業區者自願捐贈可建築土地為 15%，留設區內必要之公共設施用地為扣除自願捐贈土地後之 30%。

應捐贈土地面積計算如下：

住宅區 4.5325 公頃 $\times 10\%=0.4533$ 公頃

商業區 4.0557 公頃 $\times 15\%=0.6084$ 公頃

合計應自願捐贈土地面積為 $0.4533+0.6084=1.0617$ 公頃

應提供公共設施面積計算如下：

住宅區 $(4.5325-0.4533) \times 30\%=1.2238$ 公頃

商業區 $(4.0557-0.6084) \times 30\%=1.0343$ 公頃

合計應提供公共設施面積為 2.2581 公頃

附錄二表二 本計畫區近三年公告土地現值清冊表

項次	鄉鎮市區	段名	地號		騰本面積 (m ²)	公告現值(元/m ²)				加權總計(元) (騰本面積×平均公告現值)
			母號	子號		96 年	97 年	98 年	平均	
1	竹東鎮	中正段	414	0	39	6,000	6,000	6,000	6,000	234,000
2	竹東鎮	中正段	415	0	2	11,000	11,000	11,000	11,000	22,000
3	竹東鎮	中正段	416	0	460	6,000	6,000	6,000	6,000	2,760,000
4	竹東鎮	中正段	416	1	452	6,000	6,000	6,000	6,000	2,712,000
5	竹東鎮	中正段	417	0	36	6,000	6,000	6,000	6,000	216,000
6	竹東鎮	中正段	418	0	15	6,000	6,000	6,000	6,000	90,000
7	竹東鎮	中正段	454	0	71,595	11,127	11,127	11,127	11,127	796,637,565
8	竹東鎮	中正段	455	0	13,533	6,000	6,000	6,000	6,000	81,198,000
9	竹東鎮	中正段	359	0	110	6,000	6,000	6,000	6,000	660,000
10	竹東鎮	中正段	406	0	2,972	6,000	6,000	6,000	6,000	17,832,000
總計					89,214	---	---	---	---	902,361,565
96、97 及 98 年平均公告現值(元/m ²)					=902,361,565/89,214=10,115					

資料來源：竹東地政事務所民國 96、97、98 年地價騰本。

附錄二表三 毗鄰住宅區近三年公告土地現值清冊表

項次	鄉鎮市區	段名	地號		騰本面積 (m ²)	公告現值(元/m ²)				加權總計(元) (騰本面積×平均公告現值)
			母號	子號		96 年	97 年	98 年	平均	
1	竹東鎮	東寧段	735	0	160	15,000	15,000	15,000	15,000	2,400,000
2	竹東鎮	東寧段	741	0	13	15,000	15,000	15,000	15,000	195,000
3	竹東鎮	東寧段	742	0	20	15,000	15,000	15,000	15,000	300,000
4	竹東鎮	東寧段	743	0	55	15,000	15,000	15,000	15,000	825,000
5	竹東鎮	東寧段	745	0	383	15,000	15,000	15,000	15,000	5,745,000
6	竹東鎮	東寧段	753	0	110	15,000	15,000	15,000	15,000	1,650,000
7	竹東鎮	東寧段	754	0	58	15,000	15,000	15,000	15,000	870,000
8	竹東鎮	東寧段	755	0	254	15,000	15,000	15,000	15,000	3,810,000
9	竹東鎮	東寧段	757	2	9	15,000	15,000	15,000	15,000	135,000
10	竹東鎮	東寧段	757	3	8	15,000	15,000	15,000	15,000	120,000
11	竹東鎮	東寧段	757	4	14	15,000	15,000	15,000	15,000	210,000
12	竹東鎮	東寧段	758	0	58	15,000	15,000	15,000	15,000	870,000
13	竹東鎮	東寧段	759	0	52	15,000	15,000	15,000	15,000	780,000
14	竹東鎮	東寧段	760	0	91	15,000	15,000	15,000	15,000	1,365,000
15	竹東鎮	東寧段	761	0	1,933	13,000	13,000	13,000	13,000	25,129,000
16	竹東鎮	東寧段	762	0	1,710	13,000	13,000	13,000	13,000	22,230,000
17	竹東鎮	東寧段	765	0	100	13,000	13,000	13,000	13,000	1,300,000
18	竹東鎮	東寧段	766	0	123	13,000	13,000	13,000	13,000	1,599,000
19	竹東鎮	東寧段	766	1	154	13,000	13,000	13,000	13,000	2,002,000
20	竹東鎮	東寧段	766	2	178	13,000	13,000	13,000	13,000	2,314,000
21	竹東鎮	東寧段	766	3	141	13,000	13,000	13,000	13,000	1,833,000
22	竹東鎮	東寧段	766	4	168	13,000	13,000	13,000	13,000	2,184,000

續附錄二表三 毗鄰住宅區近三年公告土地現值清冊表

項次	鄉鎮市區	段名	地號		騰本面積 (m ²)	公告現值(元/m ²)				加權總計(元) (騰本面積×平均公告現值)
			母號	子號		96 年	97 年	98 年	平均	
23	竹東鎮	東寧段	766	5	114	13,000	13,000	13,000	13,000	1,482,000
24	竹東鎮	東寧段	769	1	54	13,000	13,000	13,000	13,000	702,000
25	竹東鎮	東寧段	772	0	194	13,000	13,000	13,000	13,000	2,522,000
26	竹東鎮	東寧段	774	0	315	13,000	13,000	13,000	13,000	4,095,000
27	竹東鎮	東寧段	775	0	223	13,000	13,000	13,000	13,000	2,899,000
28	竹東鎮	東寧段	776	0	249	13,000	13,000	13,000	13,000	3,237,000
29	竹東鎮	東寧段	777	0	267	13,000	13,000	13,000	13,000	3,471,000
30	竹東鎮	東寧段	777	1	43	13,000	13,000	13,000	13,000	559,000
31	竹東鎮	東寧段	778	0	12	40,000	40,000	40,000	40,000	480,000
32	竹東鎮	東寧段	779	0	26	40,000	40,000	40,000	40,000	1,040,000
33	竹東鎮	東寧段	780	0	22	40,000	40,000	40,000	40,000	880,000
34	竹東鎮	東寧段	781	0	59	40,000	40,000	40,000	40,000	2,360,000
35	竹東鎮	東寧段	782	0	29	40,000	40,000	40,000	40,000	1,160,000
36	竹東鎮	東寧段	783	0	36	40,000	40,000	40,000	40,000	1,440,000
37	竹東鎮	東寧段	784	0	35	40,000	40,000	40,000	40,000	1,400,000
38	竹東鎮	東寧段	785	0	43	40,000	40,000	40,000	40,000	1,720,000
39	竹東鎮	東寧段	786	0	56	40,000	40,000	40,000	40,000	2,240,000
40	竹東鎮	東寧段	787	0	69	40,000	40,000	40,000	40,000	2,760,000
41	竹東鎮	東寧段	788	0	93	33,913	33,913	33,913	33,913	3,153,909
42	竹東鎮	東寧段	789	0	109	31,385	31,385	31,385	31,385	3,420,965
43	竹東鎮	東寧段	790	0	119	29,379	29,379	29,379	29,379	3,496,101
44	竹東鎮	東寧段	791	0	184	24,326	24,326	24,326	24,326	4,475,984

續附錄二表三 毗鄰住宅區近三年公告土地現值清冊表

項次	鄉鎮市區	段名	地號		騰本面積 (m ²)	公告現值(元/m ²)				加權總計(元) (騰本面積×平均公告現值)
			母號	子號		96 年	97 年	98 年	平均	
45	竹東鎮	東寧段	792	0	222	21,586	21,586	21,586	21,586	4,792,092
46	竹東鎮	東寧段	793	0	108	32,160	32,160	32,160	32,160	3,473,280
47	竹東鎮	東寧段	794	0	104	33,913	33,913	33,913	33,913	3,526,952
48	竹東鎮	東寧段	795	0	181	23,455	23,455	23,455	23,455	4,245,355
49	竹東鎮	東寧段	796	0	96	33,913	33,913	33,913	33,913	3,255,648
50	竹東鎮	東寧段	797	0	43	12,000	12,000	12,000	12,000	516,000
51	竹東鎮	東寧段	797	1	13	12,000	12,000	12,000	12,000	156,000
52	竹東鎮	東寧段	797	2	35	12,000	12,000	12,000	12,000	420,000
53	竹東鎮	東寧段	798	0	35	12,000	12,000	12,000	12,000	420,000
54	竹東鎮	東寧段	798	1	14	12,000	12,000	12,000	12,000	168,000
55	竹東鎮	東寧段	798	2	19	12,000	12,000	12,000	12,000	228,000
56	竹東鎮	東寧段	798	3	41	12,000	12,000	12,000	12,000	492,000
57	竹東鎮	東寧段	799	0	84	40,000	40,000	40,000	40,000	3,360,000
58	竹東鎮	東寧段	799	1	70	40,000	40,000	40,000	40,000	2,800,000
59	竹東鎮	東寧段	799	2	106	40,000	40,000	40,000	40,000	4,240,000
60	竹東鎮	東寧段	799	3	34	26,000	26,000	26,000	26,000	884,000
61	竹東鎮	東寧段	799	5	13	40,000	40,000	40,000	40,000	520,000
62	竹東鎮	東寧段	799	6	35	12,000	12,000	12,000	12,000	420,000
63	竹東鎮	東寧段	801	0	10	12,000	12,000	12,000	12,000	120,000
64	竹東鎮	東寧段	801	1	32	12,000	12,000	12,000	12,000	384,000
65	竹東鎮	東寧段	801	2	65	12,000	12,000	12,000	12,000	780,000
66	竹東鎮	東寧段	801	3	46	12,000	12,000	12,000	12,000	552,000

續附錄二表三 毗鄰住宅區近三年公告土地現值清冊表

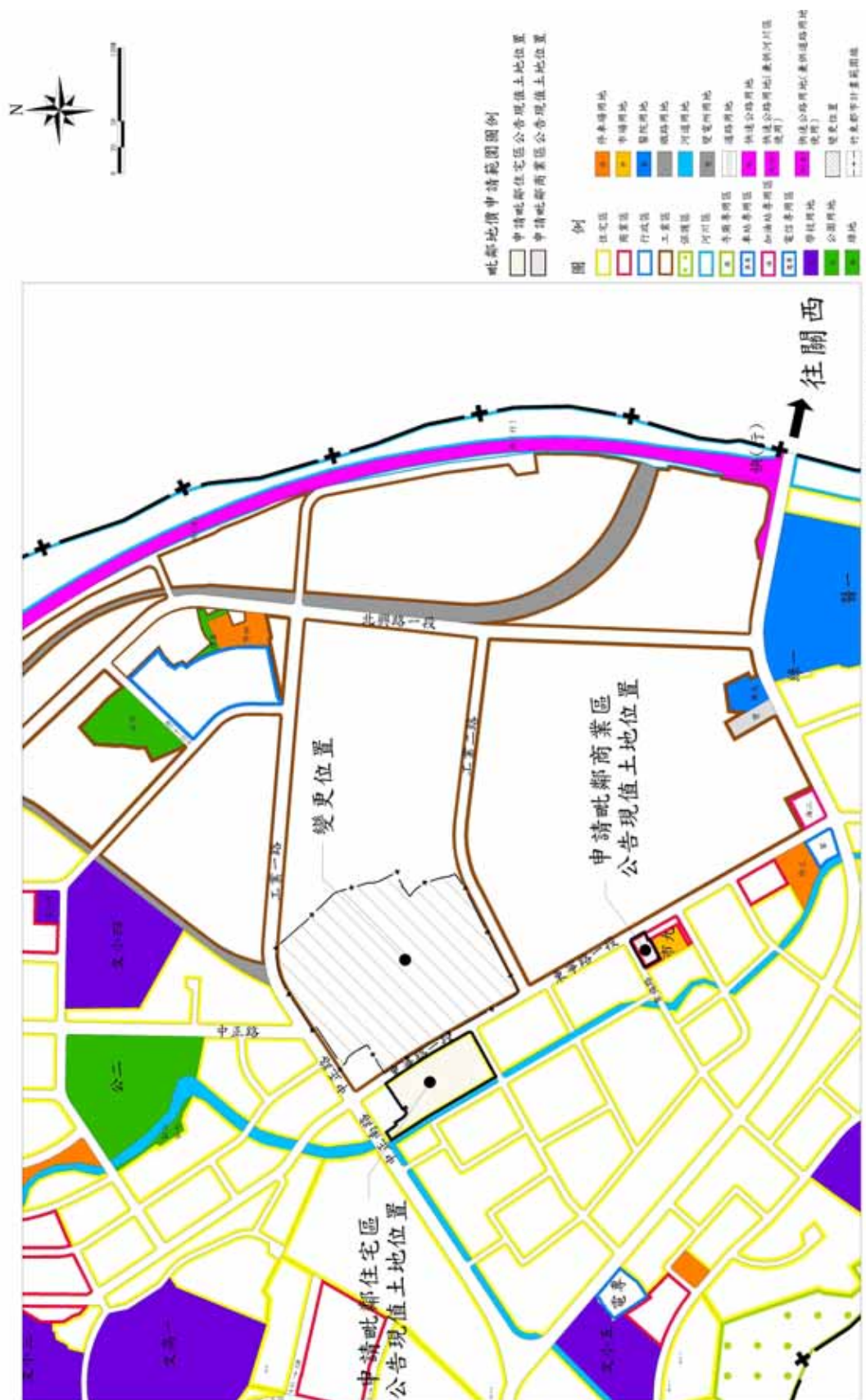
項次	鄉鎮市區	段名	地號		騰本面積 (m ²)	公告現值(元/m ²)				加權總計(元) (騰本面積×平均公告現值)
			母號	子號		96 年	97 年	98 年	平均	
67	竹東鎮	東寧段	801	4	18	12,000	12,000	12,000	12,000	216,000
68	竹東鎮	東寧段	801	5	75	12,000	12,000	12,000	12,000	900,000
69	竹東鎮	東寧段	801	6	4	12,000	12,000	12,000	12,000	48,000
70	竹東鎮	東寧段	802	3	71	40,000	40,000	40,000	40,000	2,840,000
71	竹東鎮	東寧段	802	4	37	12,000	12,000	12,000	12,000	444,000
72	竹東鎮	東寧段	802	5	35	12,000	12,000	12,000	12,000	420,000
73	竹東鎮	東寧段	802	6	25	12,000	12,000	12,000	12,000	300,000
74	竹東鎮	東寧段	802	7	66	12,000	12,000	12,000	12,000	792,000
75	竹東鎮	東寧段	853	0	4,719	13,465	13,466	13,466	13,466	63,544,481
76	竹東鎮	東寧段	853	2	24	40,000	40,000	40,000	40,000	960,000
77	竹東鎮	東寧段	853	3	33	40,000	40,000	40,000	40,000	1,320,000
78	竹東鎮	東寧段	853	4	35	40,000	40,000	40,000	40,000	1,400,000
總計					14,691	---	---	---	---	235,797,767
94、95 及 96 年平均公告土地現值(元/m ²)					=235,797,767/14,691=16,050					

資料來源：竹東地政事務所民國 96、97、98 年區段公告土地現值證明。

附錄二表四 毗鄰商業區近三年公告土地現值清冊表

項次	鄉鎮市區	段名	地號		謄本面積 (m ²)	公告現值(元/m ²)				加權總計(元) (謄本面積×平均公告現值)
			母號	子號		96 年	97 年	98 年	平均	
1	竹東鎮	東寧段	523	0	191	15,000	15,000	15,000	15,000	2,865,000
2	竹東鎮	東寧段	524	0	165	15,000	15,000	15,000	15,000	2,475,000
3	竹東鎮	東寧段	525	0	149	15,000	15,000	15,000	15,000	2,235,000
4	竹東鎮	東寧段	526	0	102	15,000	15,000	15,000	15,000	1,530,000
5	竹東鎮	東寧段	527	0	109	15,000	15,000	15,000	15,000	1,635,000
6	竹東鎮	東寧段	529	0	124	15,000	15,000	15,000	15,000	1,860,000
7	竹東鎮	東寧段	530	0	44	15,000	15,000	15,000	15,000	660,000
8	竹東鎮	東寧段	531	0	30	15,000	15,000	15,000	15,000	450,000
9	竹東鎮	東寧段	532	0	30	15,000	15,000	15,000	15,000	450,000
10	竹東鎮	東寧段	533	0	30	15,000	15,000	15,000	15,000	450,000
11	竹東鎮	東寧段	559	0	152	30,840	30,840	30,840	30,840	4,687,680
12	竹東鎮	東寧段	560	0	3	15,000	15,000	15,000	15,000	45,000
13	竹東鎮	東寧段	561	0	102	30,840	30,840	30,840	30,840	3,145,680
14	竹東鎮	東寧段	562	0	101	30,231	30,231	30,231	30,231	3,053,331
15	竹東鎮	東寧段	563	0	123	30,231	30,231	30,231	30,231	3,718,413
16	竹東鎮	東寧段	564	0	72	37,000	37,000	37,000	37,000	2,664,000
17	竹東鎮	東寧段	565	0	247	30,231	30,231	30,231	30,231	7,467,057
總計					1,774	---	---	---	---	39,391,161
96、97、98 年平均公告土地現值(元/m ²)					=39,391,161/1,774=22,205					

資料來源：竹東地政事務所民國 96、97、98 年區段公告土地現值證明。



附錄二圖一變更竹東都市計畫(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)申請毗鄰土地公告現值位置示意圖

地籍圖謄本

東數謄字第0055/1號

土地坐落：新竹縣竹東鎮興寧段741、853-4地號共2筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）



資料管轄機關 竹東地政事務所

本謄本核發機關 竹東地政事務所

主任 蕭煒政

中華民國 九十六年五月二十九日

本案依分層負責規定授權承辦人員

黃素勤

核發



比例尺：1/1000

（註：原圖比例尺1/500）

附錄二圖二 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)申請住宅區毗鄰土地公告現值地籍圖

地籍圖謄本

東數謄字第005572號

土地坐落：新竹縣竹東鎮東寧段523,565地號共2筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）



資料管轄機關 竹東地政事務所

本謄本核發機關 竹東地政事務所

主任 蕭烽政

中華民國 九十六年五月二十九日

本案依分層負責規定授權承辦人員

黃素勤

核發



比例尺：1/1000

（註：原圖比例尺1/500）

附錄二圖三 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)申請商業區毗鄰土地公告現值地籍圖

附錄三、內政部工業區審議原則



附錄三 內政部工業區審議原則

內政部工業區審議原則	本計畫處理情形
(一)為提升都市機能及環境品質，並促進整體發展，變更範圍宜以一個街廓或面積達一定規模以上為原則；若變更範圍非屬完整街廓者，得以整體規劃並經各級都市計畫委員會審議通過後，納入計畫書內作為同街廓內後續變更審議之準則。	遵照辦理。 本計畫於規劃時即遵照左列原則辦理，將竹東都市計畫區中正路、工業一路、東寧路、工業二路與北興路所圍完整工業區街廓進行整體規劃，並將整體規劃構想納入主要計畫書，詳計畫書 P5-13、P5-17 所示。
(二)自願捐贈之可建築用地，不得以代金方式折算繳納，惟經各直轄市、縣(市)政府都市計畫委員會審議決議改採代金者，其代金須優先回饋當地之公共建設。	遵照辦理。 本計畫係採自願捐贈可建築土地方式辦理，詳計畫書 P9-1～P9-4 所示。
(三)變更後住宅區、商業區其容積率不宜比照周邊住宅區、商業區容積率，其基準容積率依下列計算式檢討核算，且經核算後之基準容積率不得大於原計畫住宅區、商業區之容積率。 $F1 = \left[\frac{A}{A - \Delta A} \right] \times F$ F1：變更後之基準容積率。 F：變更前工業區之容積率。 A：變更前工業區面積。 ΔA：變更前工業區面積扣除自願捐贈之可建築用地面積後，其剩餘部分劃設百分之三十為公共設施用地之面積。	遵照辦理。 1. 依左列公式核算，本計畫區變更後住宅區之基準容積率為 288%、商業區之基準容積率為 282%，詳計算過程如下： 工變住部分： $F1 = \left[\frac{A}{A - \Delta A} \right] \times F$ $= \left[\frac{4.5325}{4.5325 - 1.2238} \right] \times 210\% = 287.67\% \div 288\%$ 工變商部分： $F1 = \left[\frac{A}{A - \Delta A} \right] \times F$ $= \left[\frac{4.0557}{4.0557 - 1.0343} \right] \times 210\% = 281.89\% \div 282\%$ 2. 現行竹東都市計畫住宅區容積率為 200%、商業區容積率為 350%。爰此，本計畫變更後之住宅區之容積率為 200%，商業區之容積率為 282%，符合左列規定。
(四)變更後建築基地原則不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。但變更後總容積未超過第五點上限規定，且經各級都委會審決有助於改善	遵照辦理。 本計畫變更後建築基地原則不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定，詳計畫書 P10-1 所示。

內政部工業區審議原則	本計畫處理情形
當地公共設施者，不在此限。	
(五)變更後建築基地之容積包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於依第三點核算變更後基準容積之 1.5 倍，以減少對附近交通、公共安全、環境之影響。	遵照辦理。 將左列原則納入計畫書敘明，詳計畫書 P10-1 所示。
(六)變更範圍內應自行留設之公共設施用地，宜優先考量補充計畫區內不足之公共設施用地，並納入主要計畫書內，無償捐贈地方政府。	遵照辦理。 本計畫自行留設之公共設施用地將無償捐贈予地方政府，另依據變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)顯示，竹東都市計畫目前不足之公共設施主要包括鄰里公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地，故本計畫已配合劃設目前竹東都市計畫不足之公共設施用地，詳計畫書 P7-9、P9-1~P9-2 所示。
(七)申請人須訂定具體之開發計畫，妥為納入主要計畫書內並敘明計畫發布實施後三年內必需予以開發建設，否則依程序回復為工業區，以為執行依據。	遵照辦理。 將左列原則納入計畫書敘明，詳計畫書 P10-4 所示。

附錄四、整體開發計畫及財務計畫



附錄四 整體開發計畫及財務計畫

壹、市場分析

由於新竹科學園區的開發引入眾多就業人口、並帶動了新竹地區的地方繁榮，亦產生許多衍生性需求、刺激當地的不動產市場發展。為瞭解市場供需情形，確切掌握市場發展潛力，因此針對商圈活動及住宅型態等市場發展趨勢及新竹地區現況予以分析，說明如后。

一、商圈活動型態分析

由於自然地形的分隔，以及鄰近新竹市與新竹科學園區等區位因素，促使竹東鎮分為西北隅及東南隅兩區域，而兩大區域亦因為經濟產業結構的差異，發展不同性質之活動，衍生不同商圈活動型態，因此，以下將針對兩大區域商圈發展現況予以分析(詳附錄四圖一)：

(一)竹東西北隅區域(頭重、二重、三重區域)

由於高科技產業集中於新竹科學園區，因此，竹東鎮西北隅由原本都市邊緣的農業區成為未來新竹市東向發展的腹地，為科學園區周邊衛星市鎮之一，目前現況發展為以竹中車站周邊竹中商圈，以及工研院附近之工研院商圈為主，工研院商圈係以工研院之上班人口為主的發展地帶，原本為科學園區的外圍延伸，近年來隨著科學園區的發展，外來的人口陸續進駐本商圈，已經逐漸形成獨特的塊狀住宅區，目前各種基本生活消費設施仍在陸續增強中，以鄰里性商業為主。竹東未來將與新竹市緊密連結，透過高科技產業與全球掛勾，持續成為新竹都會區的次區域核心地位，同時提供就業機會與消費性服務。

(二)竹東東南隅區域

早期竹東鎮乃以竹東車站為發展中心，並仰賴內山自然資源成為新竹縣第一大都市，因此，藉由既有的生活聚落、早期產業發展位置，以及內山觀光交通門戶，分別發展出麥當勞商圈、三商百貨商圈、行政區商圈以及公館商圈，以下則針對其發展現況進行分析：

1. 麥當勞商圈

竹東麥當勞商圈，為自縣道 123 以西，沿長春路三段(縣道 122)往新竹方向至豐田汽車止，而南邊起自凱旋大地社區，北達自強國中為止的區

域，主要以麥當勞為生活中心的住宅區商圈型態；此外，通往北埔、峨眉等重要內山觀光據點之主要幹道穿越本商圈，因此，部分商業活動則以滿足過路旅客消費行為，此乃麥當勞商圈現況發展形態。

2. 三商百貨商圈

本商圈之範圍為上智國小以東、長春路郵局以西、大同路以南及竹東分局以北的區域。由於本商圈特性屬於新興辦公區及密集住宅區，其中亦包括傳統市集以及當地特色餐飲之商華市場，乃為竹東鎮重要具地方特性之商業區。

3. 行政區商圈

行政區商圈以大同路、信義路、中山路、新生路及北興路一、二段所圍成的區塊，屬於以竹東車站為中心之商圈，其商業活動類型包括傳統市場、地區性零售業、餐飲業等等。

4. 公館商圈

公館商圈大約起自東寧路原下公館一帶，自新竹客運以東至竹東榮民醫院，以及竹東醫院至資源莊等地，含涵蓋中豐路一段、東峰路兩側至沿河街等路段，包括資源街、至善路至上公館部份。此商圈乃因台灣水泥竹東廠與中油鑽探機保養廠就業人口活動需求而形成，故商業活動包括農會、中小型零售業，以及餐飲業等。而公館商圈鄰近本計畫區，故未來本計畫區開發之商業活動型態，則需考慮此商圈之競合關係。



資料來源：北區房屋。

附錄四圖一 竹東鎮各商圈分布示意圖

二、竹東各商圈未來發展

經由商圈現況發展特性分析後，進一步探究其未來發展，以作為本計畫區商業活動引入之參考依據，詳附錄四表一。

附錄四表一 竹東各商圈彙整表

商圈	商圈範圍	未來發展
公館 商圈	公館商圈大約起自東寧路原下公館一帶，自新竹客運以東至竹東榮民醫院，以及竹東醫院至資源莊等地，含涵蓋中豐路一段、東峰路兩側至沿河街等路段，包括資源街、至善路至上公館部份。	多年來由於新竹客運下公館站的關係，亦使得本商圈區成為新竹縣內山一帶居民出入最重要的轉運站，商圈因此具體成形。 本商圈未來的發展，將持續地以服務竹東地區及北埔、橫山、尖石及峨眉等內山地區居民為其主要功能，提供各種平地日常用品與山地大宗農產品交易的集散市場，未來本商圈區仍擁有相當的發展空間。

商圈	商圈範圍	未來發展
行政區 商圈	以大同路、信義路、中山路、新生路及北興路一、二段所圍成的區塊，屬於竹東鎮最熱鬧繁華的商業鬧區。	為竹東鎮的行政中心地位，作為內山各鄉區農產品集散之大宗市場的地位，是各行業人士經商、開店投資的重要區域。 由於其中之鎮公所、鎮代表會、地政事務所及稅捐處等公家機關之故，因此本區乃擁有龐大的洽公人潮。同時，由於台鐵內灣支線於本商圈區設站，因此也可稱之為竹東車站商圈。
三商百 貨商圈	本商圈之範圍為上智國小以東、長春路郵局以西、大同路以南及竹東分局以北的區域。由於本商圈性屬新興辦公區加密集住宅區，因此乃成為竹東鎮相當熱鬧的繁榮商業區。	未來本區的發展，亦將以延續科學園區及工研院商圈之消費客群為主方向，提供具有竹東地方特色的購物及生活方式的另一種選擇。
麥當勞 商圈	竹東麥當勞商圈，為自上智國小以西，沿長春路三段往新竹方向至豐田汽車止，而南邊起自凱旋大地社區，北達自強國中為止的區域，主要為以麥當勞為生活中心的住宅區商圈型態。	未來在東西向快速道路以及北二高竹林交流道的牽引及帶動之下，使得本商圈區展現蓬勃發展的朝氣，可謂竹東地區新興的市區，未來本商圈區的人口將更為成長，商業機能也更加繁榮。
工研院 商圈	除重埔社區為自工研院商圈以東的地帶至三重集會所，以及東興路以南至寶山水庫的地方，屬於住宅區的社區型態，提供新竹科學園區及工研院客群住宅之需求為其主要功能。	未來本社區的發展，仍將持續提供疏解新竹科學園區，不斷發展的人口壓力，成為園區周邊人口及產業成長的腹地，且住宅社區所需的各項公共建設亦日趨完善。

資料來源：北區房屋、桃竹百大商圈介紹。

貳、開發定位及願景

一、開發定位

因應本計畫區周邊都市發展型態及交通便利所帶來的活動人潮與衍生性需求，本計畫區預計以中高層集合住宅及低層店鋪、商業活動空間為其發展型態與機能。

二、發展願景

以公園城市的概念，提升竹東地區生活品質及形塑特色商業活動空間，且藉由增加地區綠美化與塑造友善居民活動休憩場所，並透過其區位優勢及聯外交通之可行性，除可強化地區商業活動機能及提供生活居住外，更能吸引人才進駐，以期作為提升竹東榮景的典範。

參、基地空間配置概要

以下說明有關本計畫區整體規劃及建築規劃構想，惟涉及建築規劃構想與公園、植栽設計構想部份僅係概念之表達，未來應依建造執照及核定的工程設計內容為準。

一、整體規劃構想

依竹東都市計畫區未來城鄉風貌、發展願景與空間結構、以及完整街廓（中正路、工業一路、東寧路、工業二路及北興路所圍完整街廓）規劃構想，建構本計畫區之整體規劃構想，說明如后：

基地西側以商業活動空間為主，以作為竹東主要商業活動軸帶的延伸與串聯，並透過基地中央核心公園之佈設及廣場的留設，使其成為地區開放空間與休憩活動空間發展主軸，並藉由將住宅使用佈設於中央核心公園南北兩側，形塑綠城住宅之意象。且住宅使用與商業活動空間距離基地中央核心公園均在 300 公尺範圍內，更能凸顯居住、活動人潮使用休憩空間之便利性，使本計畫區儼然成為竹東鎮未來新時代優質模範地區，詳附錄四圖二所示。

二、核心公園規劃構想

基地中央核心公園，未來可考慮將雨水貯留池或生態池等保水設施、花卉、植栽、人行道、腳踏車道等景觀、休憩、生態機能融入於整體核心公園

規劃設計中，使其成為地區居民休憩活動主要的場所。

三、建築量體構想

在基地中央核心公園兩側規劃中低層住宅大樓，其再向外延伸部分則是規劃高層住宅，如此高層住宅大樓周圍將擁有更多的開放空間與視野圍繞，並可減低高層住宅對於周邊鄰房的壓力，且基地中央核心公園將可發揮緩衝及調節功能。

四、建築高度構想

整個基地內的高度將由中央核心公園兩旁的中低層向基地週邊的高層提高，如此便可確保中央核心公園內有充足的自然日照，同時也提供基地週邊的高層住宅能有面向公園的寬闊視野。在中央核心公園兩側的住宅設定為低層建築，此設定將有效的將南面的自然日照引入公園內而不被建築物所阻擋。

在基地週邊兩旁的高層住宅則設定為高層建築，將有助於整個基地內的建築群體高低差的協調，且在整個基地內建築群高度的關係亦可獲得良好的視覺效果，同時也可以確保高度差的部分可被中低層與高層之間的棟距給予吸納，使整個住宅區內有更豐富的採光及通風。

商業區分別初步設定高層建築與低層建築，且每一個商業區塊內規劃有小型開放式空間廣場，環繞著廣場則是底層的商店設施。而商店規劃係為了使基地內的商店能夠與周圍既有的商店融入為一體，且在基地內西南、西北角的二個街廓商業區都是如此規劃，如此即可使整個基地成為一個屬於區域性的建築群體地標。另商業區與住宅區街廓內的建築初步設定為不同的高度比例，使得基地內有更多樣化的高度層次。

前開有關高度設定之說明，僅為設計概念之表達，其實際建築高度仍應以符合細部計畫都市設計原則有關建築物高度管制之規定並以建造執照核准之內容為準。

五、使用強度

- (一)本計畫住宅區容積率 200%、商業區容積率 282%，符合內政部都市計畫委員會第 662 及 675 次會議決議有關工業區變更審議原則(詳附錄三)「變更後住宅區、商業區其容積率不宜比照周邊住宅區、商業區容積率，其基準容積率依下列計算式檢討核算，且經核算後之基準容積率不得大於原計畫住宅區、商業區之容積率。」以及「變更後建築

基地之容積包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於依第三點核算變更後基準容積之 1.5 倍，以減少對附近交通、公共安全、環境之影響。」之規定。

(二)住宅區及商業區建築基地不得適用開放空間及增設停車空間容積獎勵之規定。

六、動線規劃

為了維持基地核心公園兩側的環境寧適性，將核心公園兩側道路定位為次要道路，透過道路設施帶之規劃達到減緩通車速效果。一方面使基地核心公園的車流能通暢，另一方面為降低核心公園南北兩側道路汽機車廢氣及噪音影響，未來本計畫區外圍的建築基地，其汽機車出入口應盡量考慮設置於工業一路及東寧路，至於位於核心公園兩旁之建築基地，其出入口則應盡量考慮設置於與核心公園垂直的道路上，如此便能將核心公園南北兩側的車流量降到最低。

七、停車空間

(一)停車場用地劃設區位

停車場劃設於基地北側，主要係提供本基地商業區、鄰近東寧路及中正路商業活動所產生之停車需求使用，且未來停車場進出動線將規劃於 2-6 道路側，不致影響中正路及工業一路之交通。另配合竹東鎮未來發展需求，停車空間規劃係包括大客車、小客車及身障專用車位(詳附錄四圖三所示)。

(二)停車數量

公共停車部分，本計畫停車場規劃於 2-6 號道路(20M)與中正路交叉口，其規模應符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第八點(三)及都市計畫通盤檢討實施辦法第 21 條第 2 項第 1 款之規定。

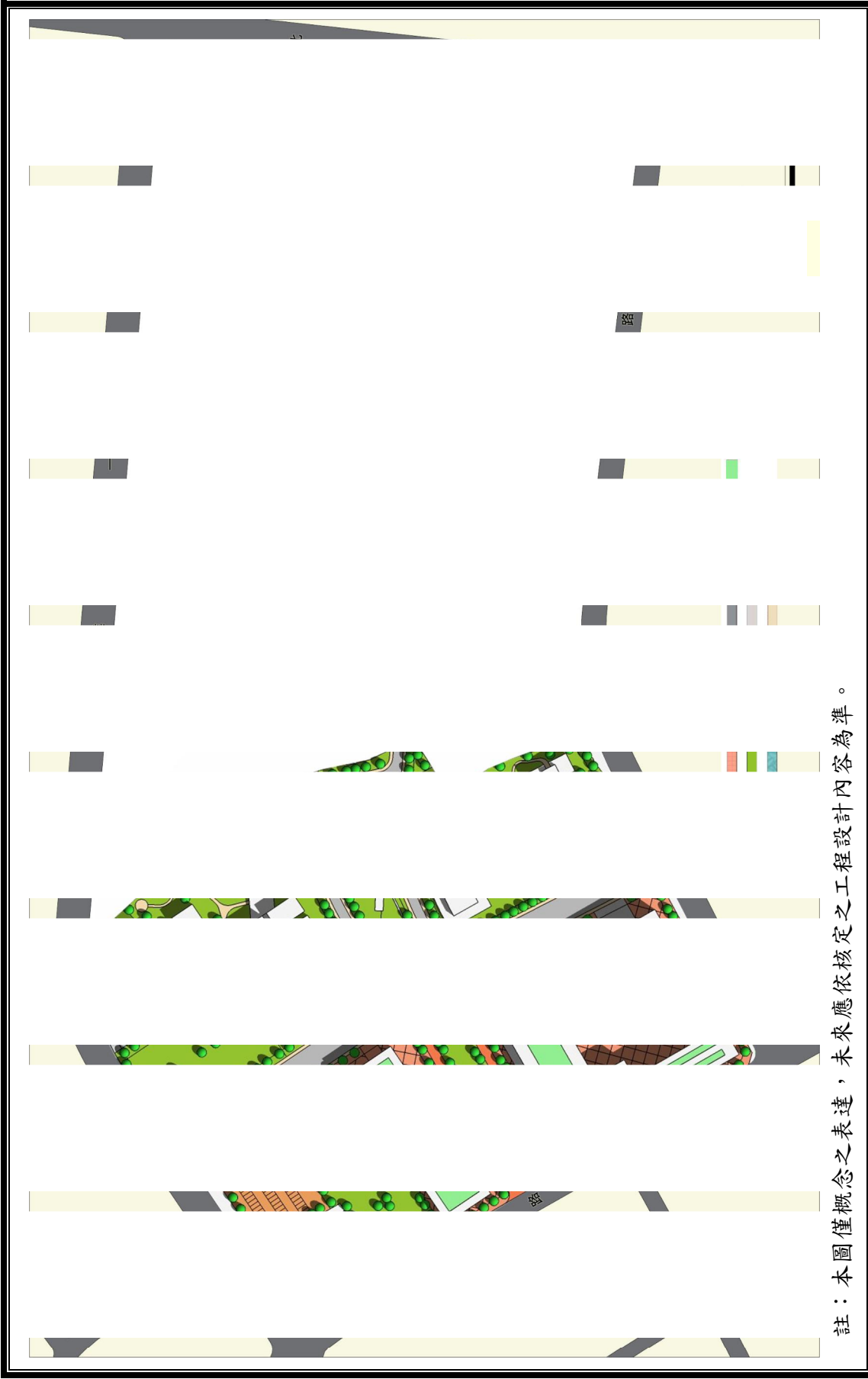
1. 「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第八點(三)：依院頒「改善停車問題方案」之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用車輛預估數之 0.2 倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。本計畫應劃設 $3,300 \text{ m}^2$ ($2,750 \times 0.2 \times 0.2 \times 30 \text{ m}^2 = 3,300 \text{ m}^2$)。
2. 都市計畫通盤檢討實施辦法第 21 條第 2 項第 1 款：商業區面積 $\times 0.08 =$ 停車場面積。本計畫應劃設 $2,446 \text{ m}^2$ ($30,316 \text{ m}^2 \times 0.08 = 2,426 \text{ m}^2$)。

3. 本計畫劃設停車場用地 0.3489 公頃，符合前述規定。

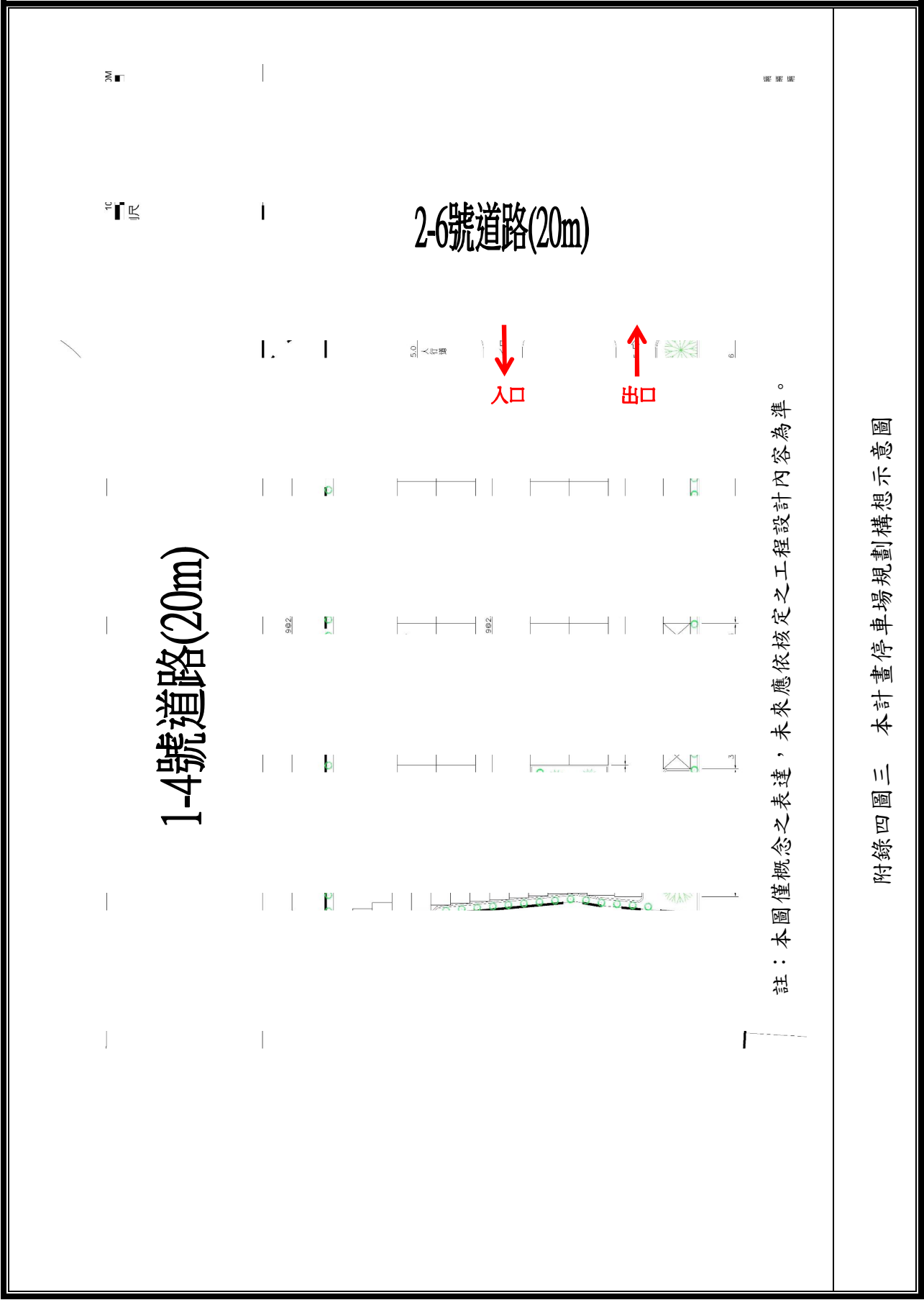
八、隔離綠帶及公共開放空間

本計畫公共開放空間包括專用開放空間；計畫道路供道路設施帶及綠化使用之空間；基地指定退縮建築之空間，詳附錄四圖四所示。

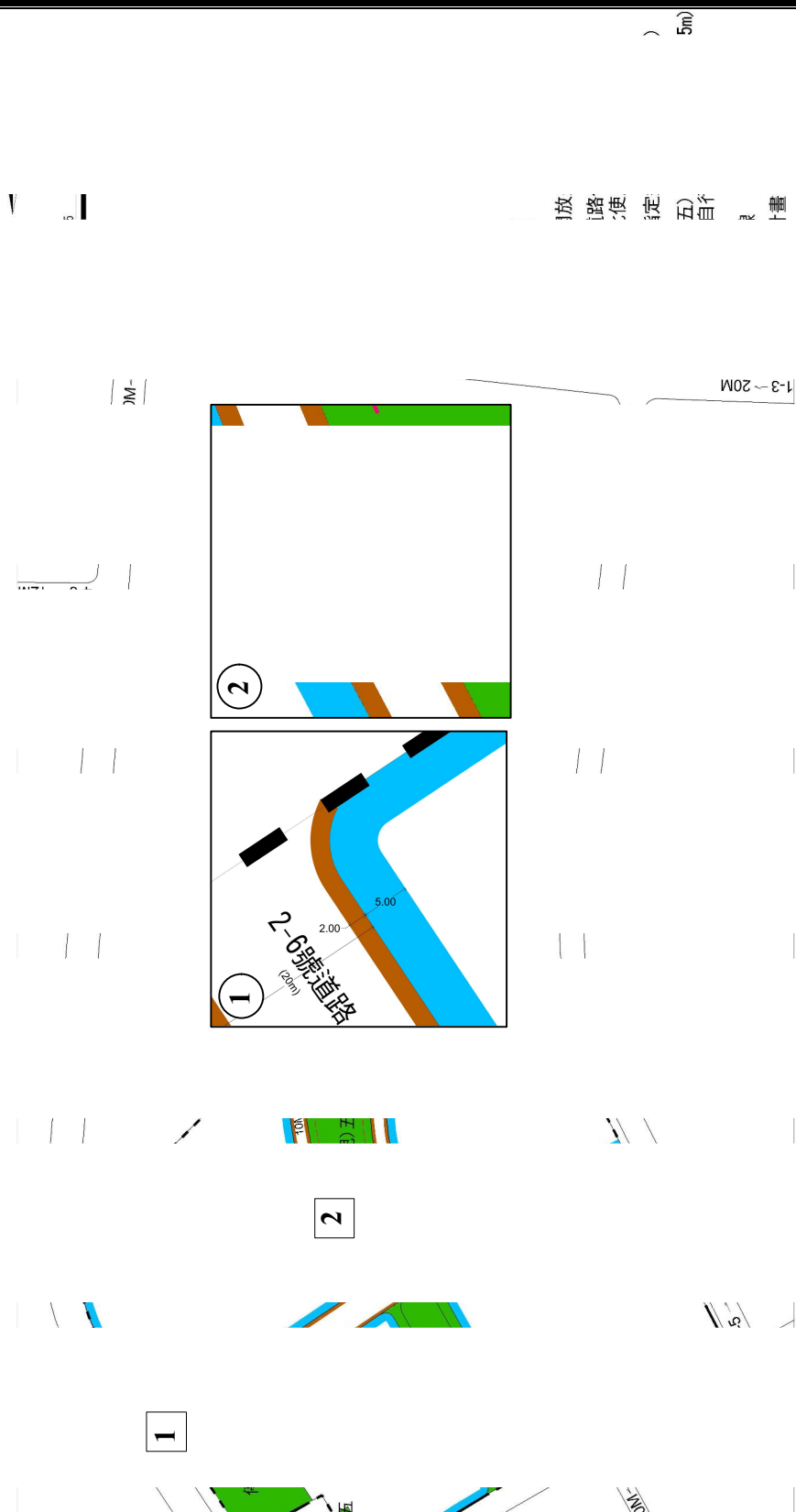
- (一) 專用開放空間：包括公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地、綠地用地及廣場用地。
- (二) 計畫道路供道路設施帶及綠化使用之空間：2-6、5-24、5-25、5-26 等主要道路與次要道路，應於道路二側路權範圍內各留設 2 公尺之寬度，以供道路設施帶、綠化使用以及必要性進出入口之空間。
- (三) 基地指定退縮建築之空間：住宅區、商業區及停車場用地應自道路、廣場境界線及計畫範圍線至少退縮 5 公尺建築，其退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並應植栽綠化。



附錄四圖二 本計畫建築規劃構想示意圖



附錄四圖三 本計畫停車場規劃構想示意圖



肆、財務計畫

一、重劃費用

(一)土地改良物補償費：本計畫區內土地改良物多以台泥公司廠房居多，粗估每公頃約 5,500 萬元，故總計土地改良物補償費約 47,235 萬元。

(二)地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費用：以每公頃 400 萬元估算之，估計約需 3,435 萬元。

二、工程費用

本計畫區市地重劃所需之工程費用預估約為 13,374 萬元。

附錄四表二 本計畫工程經費概估表

項目	工程項目及說明	單位	數量	單價	複價	備註
壹	發包工程費					
一	直接工程費				89,485,600	
二	安全衛生費(約一項之 0.6%)	式	1	500,000	500,000	
三	環境保護費	式	1	6,340,000	6,340,000	
四	交通維持費(約一項之 0.5%)	式	1	400,000	400,000	
五	品質管制費(約一項之 0.5%)	式	1	400,000	400,000	
六	包商利潤及管理費(約一~五項之 10%)	式	1	9,700,000	9,700,000	
七	營造綜合保險費(約一~五項之 0.8%)	式	1	800,000	800,000	
八	稅捐(約一~六項之 5%)	式	1	5,300,487	5,300,487	
	壹項合計				112,926,087	
貳	分攤公用設備費(依平均地權條例施行細則)					
一	電力工程(負擔 1/2)				3,413,850	
二	電信工程(負擔 1/3)				1,931,633	
三	自來水工程(全部負擔)				2,994,080	
四	瓦斯管線工程(負擔 1/2，需要協商)				1,325,350	
	貳項合計				9,664,913	
參	其他費用					
一	用電申請及外電補助費	式	1	500,000	500,000	
二	空氣污染防治費	式	1	550,000	550,000	
三	工程設計費	式	1	4,900,000	4,900,000	
四	監造費	式	1	3,800,000	3,800,000	
五	工程管理費	式	1	1,400,000	1,400,000	
	參項合計				11,150,000	
	壹貳參總計				133,741,000	1,557 萬元 /公頃

註：本表經費係屬預估，未來應依主管機關核定之內容為準。

三、貸款利息

以年利率 2.61%、貸款 3 年估算，約為 5,015 萬元。

四、市地重劃開發總費用估算結果

依據前述重劃費用、工程費用、貸款利息估算結果，本計畫區市地重劃開發總費用預估約為 69,059 萬元(本費用係屬預估，應依實際發生之費用為準)。

附錄四表三 本計畫區市地重劃開發總費用估算表

項目		面積(公頃)	單價(萬/公頃)	複價(萬)
重劃費用	土地改良物補償費	8.5882	5,500	47,235
	地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費用	8.5882	400	3,435
	小計	--	--	50,670
工程費用		8.5882	--	13,374
貸款利息		以年利率 4%、貸款 3 年估算		5,015
總計				69,059

註：本計畫區市地重劃開發總費用係屬預估，未來應依實際發生之費用為準。

資料來源：本計畫整理。

五、實施進度

本計畫區市地重劃作業所需經費約 69,059 萬元，其經費均由申請人先行負責籌措經費墊支，並俟市地重劃後由申請人取回抵費地。有關市地重劃開發經費得由申請人視實際狀況酌予調整並以本案後續經地政主管機關核定之市地重劃計畫書為主；另實施進度部分，將於本細部計畫發布實施後三年內予以開發建設(係指完成市地重劃土地分配成果公告)。

伍、開發效益

一、總投資金額

(一)工程費用

本計畫區市地重劃所需之工程費用預估約為 13,374 萬元。

(二)建築工程

依住宅區容積率 200%及商業區容積率 282%預估樓地板興建之建築成本及其規劃設計管理費，約計 382,251 萬元：

$$1. \text{建築工程費} = (20,018 \text{ 坪} + 25,774 \text{ 坪}) \times 7 \text{ 萬元/坪} = 320,544 \text{ 萬元}$$

$$2. \text{工程規劃設計管理費(以工程費 5\%計之)} = 320,544 \text{ 萬元} \times 5\% = 16,027 \text{ 萬元}$$

(三)投資金額合計

以上述二項合計，總投資金額約 336,571 萬元。

二、提供就業機會

(一)施工期間

本計畫區開發工程假設施工人員平均月薪為 7 萬元、人事費為開發工程費之 3%，則估計施工期間產生 1,442 人月之工作機會。

$$(336,571 \text{ 萬元} \times 3\%) / 7 (\text{萬元/人月}) = 1,442 \text{ 人月}$$

(二)營運期間

假設區內商業區總樓地板面積中有 1/3 係商業使用，並假設營業面積為總樓地板之 60%，則可提供就業機會合計約 379 人。

$$(30,214 \text{ m}^2 \times 282\% / 3 \times 60\%) / 45 (\text{m}^2/\text{人}) = 379 (\text{人})$$

三、增加政府稅收

對於本案設立所衍生之商機，可活絡經濟活動擴大交易商機，以促進政府稅收之增加，如營業稅及營利事業所得稅等。另外本計畫區由工業使用改為商業及住宅使用，將提高土地價值及地價稅，另外亦可增加房屋稅之稅收，總之，本案之設置對於政府稅收之增加頗有助益。以下僅就營業稅進行預估：

(一)興建期間營業稅

$$336,571 \text{ 萬元} \times 5\% = 16,829 \text{ (萬元)}$$

(二)營運期間營業稅

假設商業區總樓地板面積中有 1/3 係供商業使用，以坪效作為營運收入，並假設營業面積為總樓地板之 60%，則營業稅合計約每年 7,677 萬元：

$$30,214 \text{ m}^2 \times 0.3025 \times 282\% / 3 \times 60\% \times 2 \text{ (萬元/坪月)} \times 12 \text{ (月/年)} \times 5\% = 6,186 \text{ (萬元/年)}$$

四、增加地方公共設施供給

本計畫區共計規劃包括鄰里公園兼兒童遊樂場、綠地、廣場、停車場、人行步道及道路用地等公共設施合計 2.2581 公頃，未來於興闢完成後捐予政府，可增加鄰近地區之地方性公共設施供給。

五、帶動當地工業區轉型使用

原有竹東都市計畫區內工業區面積約 88.02 公頃，使用面積僅 15.57 公頃，發展率僅達 17.67%，而其中台泥竹東廠、中油鑽機保養場及台灣玻璃公司為早期竹東鎮重要產業，目前則因地方資源日趨枯竭、產業轉型、勞力匱乏等因素皆已停產，導致廠區閒置未加以利用，故為建立適當土地使用形態引導都市合理發展，建議適當變更部分工業區為其他使用分區，以符地方發展需求。因此，本案即配合竹東都市計畫之指導，將工業區變更為住宅區及商業區使用，對帶動當地工業區之轉型將有正面助益。

六、小結

整體而言，本計畫區之設置，有助於竹東生活及商業服務機能更為健全，更促進地方繁榮，且對於政府財政收入、增加就業機會，均有實質的助益。