

擬定竹東都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表(暫予保留部分
編號 10-2)(商業區附帶條件部分)
細部計畫書

擬定機關：竹東鎮公所
中華民國一〇〇年七月

新竹縣擬定都市計畫審核摘要表

項	目	說	明
都市計畫名稱	擬定竹東都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表(暫予保留部分編號 10-2)(商業區附帶條件部分)細部計畫案		
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第 17 及 22 條		
擬定都市計畫機關	竹東鎮公所		
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	竹東鎮公所		
本案公開展覽起訖日期	公開展覽	自民國 99 年 9 月 17 日至 99 年 10 月 16 日止公開展覽 30 天。 分別於民國 99 年 9 月 17 日刊登於青年日報 12 版、99 年 9 月 18 日刊登於青年日報 12 版、民國 99 年 9 月 19 日刊登於青年日報 7 版。	
	說明會	民國 99 年 10 月 1 日於新竹縣竹東鎮公所三樓會議室	
人民團體反映意見	詳公民或團體陳情意見綜理表		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	鎮級	99 年 8 月 27 日(99 年度)竹東鎮都市計畫委員會第 1 次大會審議通過。	
	縣級	99 年 10 月 29 日新竹縣第 249 次都市計畫委員會審議通過。	

【目錄】

第一章 緒論

壹、計畫緣起	1-1
貳、法令依據	1-1
參、計畫位置與範圍	1-1

第二章 主要計畫概要

壹、計畫年期與計畫人口	2-1
貳、土地使用分區計畫	2-2
參、主要計畫附帶條件之規定	2-4

第三章 發展現況分析

壹、上位及相關計畫	3-1
貳、人口發展現況	3-5
參、土地使用現況	3-7
肆、交通系統現況	3-10
伍、地權地價	3-12

第四章 願景與構想

第五章 實質發展計畫

壹、計畫年期與計畫人口	5-1
貳、土地使用分區計畫	5-2
參、公共設施計畫	5-4
肆、交通系統計畫	5-6
伍、都市防災計畫	5-8
陸、土地使用分區管制要點	5-11

第六章 事業及財務計畫

附件一 新竹縣 99 年 10 月 29 日第 249 次都市計畫委員會會議記錄

附件二 本案免環境影響評估相關公文

附件三 重劃計畫書准予核定函
(新竹縣政府 100 年 6 月 2 日府地劃字第 1000069977 號)

【圖目錄】

圖 1-1	本細部計畫位置示意圖	1-2
圖 1-2	本細部計畫範圍示意圖	1-3
圖 2-1	本細部計畫區之主要計畫示意圖	2-3
圖 3-1	相關計畫位置示意圖	3-3
圖 3-2	竹東鎮污水下水道系統示意圖	3-4
圖 3-3	本細部計畫區現況照片示意圖	3-8
圖 3-4	本細部計畫區及周邊土地使用現況示意圖	3-9
圖 3-5	本細部計畫區周邊交通系統示意圖	3-11
圖 3-6	本細部計畫區土地權屬分布示意圖	3-13
圖 3-7	本細部計畫區土地公告現值分布示意圖	3-14
圖 5-1	本細部計畫區土地使用計畫示意圖	5-3
圖 5-2	本細部計畫區周邊交通系統示意圖	5-7
圖 5-3	本細部計畫區防救災系統示意圖	5-9
圖 5-4	竹東都市計畫(第四次通盤檢討)防救災計畫示意圖	5-10

【表目錄】

表 2-1	本細部計畫區之主要計畫土地使用面積分配表	2-2
表 3-1	上位計畫綜理表	3-1
表 3-2	相關建設計畫綜理表	3-2
表 3-3	新竹縣各鄉鎮市歷年人口成長統計表	3-5
表 3-4	新竹縣及竹東鎮近十年人口增加比例分析表	3-6
表 3-5	新竹縣竹東鎮及竹東都市計畫區人口成長比較表	3-6
表 3-6	本細部計畫範圍土地使用現況面積表	3-7
表 3-7	本細部計畫區鄰近之新竹客運竹東總站公車營運路線表	3-10
表 3-8	本細部計畫區土地權屬面積表	3-12
表 3-9	本細部計畫區土地公告現值統計表	3-12
表 5-1	本細部計畫土地使用計畫面積分配表	5-2
表 5-2	本細部計畫公共設施用地面積檢討表	5-4
表 5-3	本細部計畫公共設施用地明細表	5-5
表 6-1	本細部計畫事業及財務計畫預估表	6-1

第一章 緒論

壹、計畫緣起

本細部計畫之擬定係依循「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 10-2)案」有關商業區附帶條件之指導。即本細部計畫係上承主要計畫規定，依都市計畫法第 17 及 22 條規定研析並表明相關事項，作為本細部計畫區後續開發建設之準據。

貳、法令依據

本擬定細部計畫之法令依據為都市計畫法第 17 及 22 條。

參、計畫位置與範圍

本細部計畫位於竹東都市計畫區東北側，細部計畫範圍北側略以北興路二段 81 巷路口為界、東側臨台鐵內灣支線、南側以東林路為界，西側則以北興路為界，面積約 1.0200 公頃，細部計畫位置及細部計畫範圍詳圖 1-1 及圖 1-2 所示。

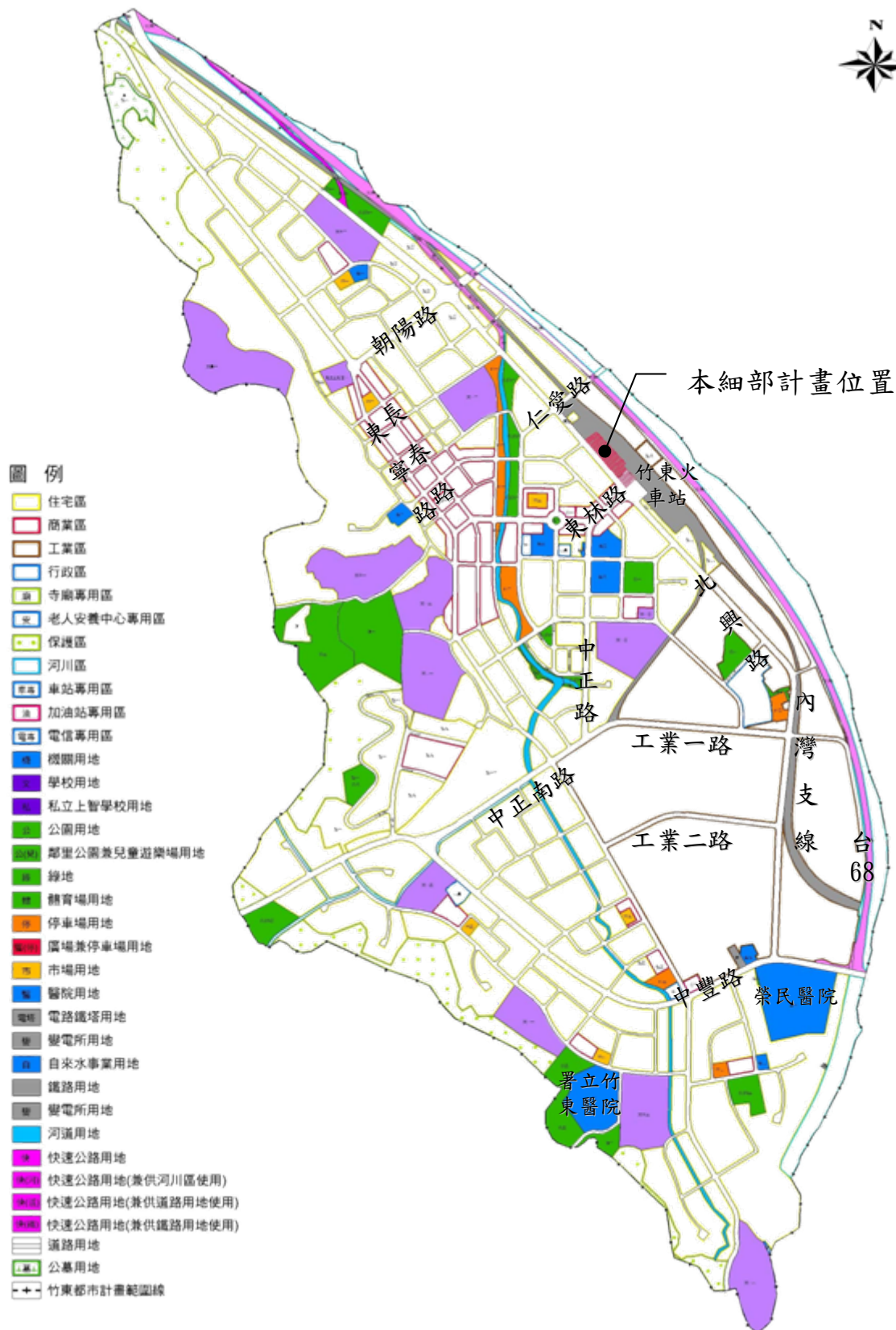


圖1-1 本細部計畫位置示意圖

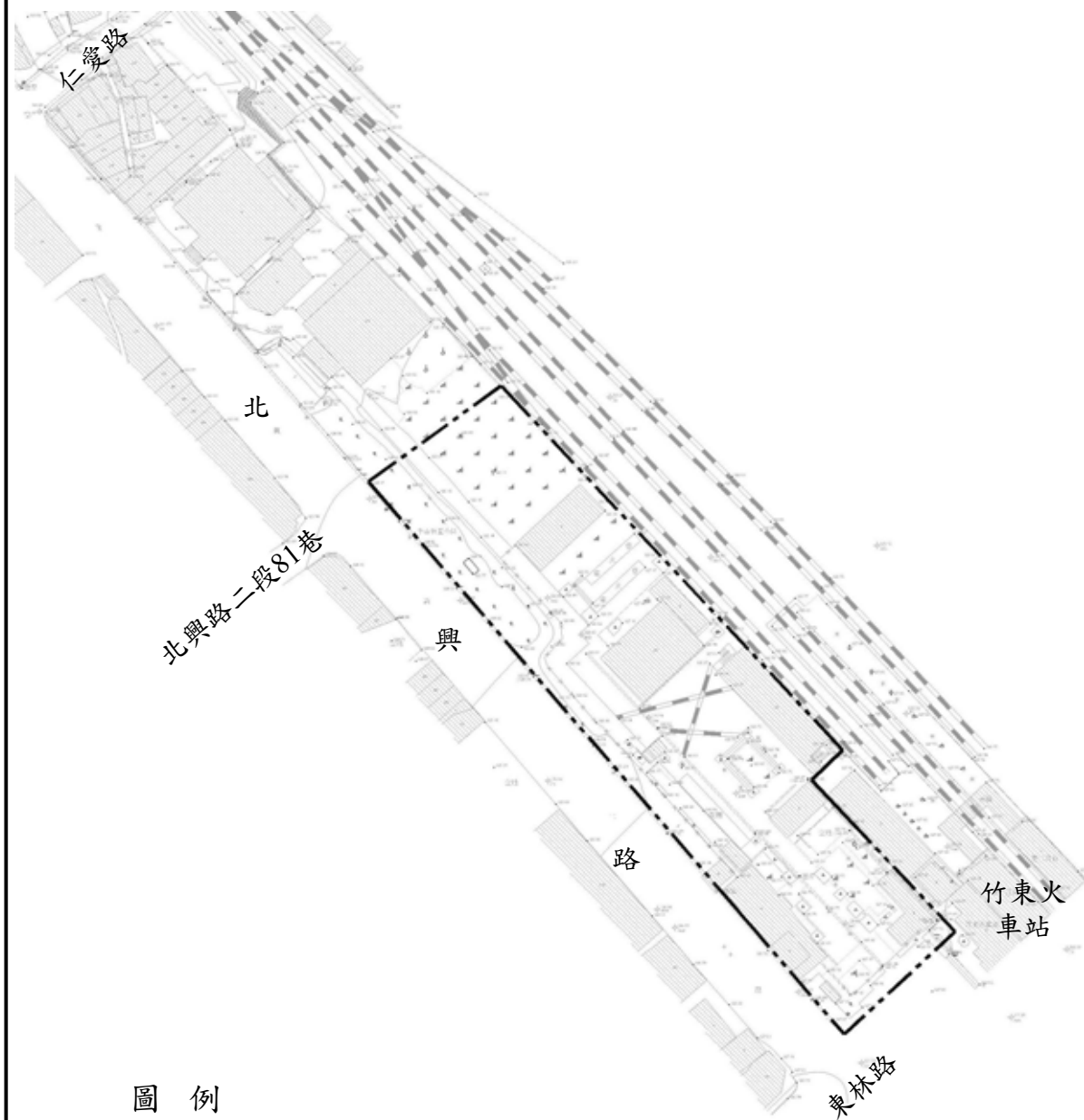


圖 例

 本細部計畫範圍線

圖1-2 本細部計畫範圍示意圖

第二章 主要計畫概要

壹、計畫年期與計畫人口

一、計畫年期

主要計畫之計畫年期為民國 100 年。

二、計畫人口

主要計畫之商業區面積為 1.0200 公頃，並規定於細部計畫至少劃設 40% 之公共設施用地，故細部計畫商業區面積為 0.6120 公頃，惟其中 0.4065 公頃，主要係供新竹縣旅客服務中心及相關設施使用，爰此，可供居住之商業區面積約為 0.2055 公頃。因此，有關主要計畫之計畫人口推估，係依據前開 0.2055 公頃商業區面積，並以其三分之二供居住之樓地板面積、現行竹東都市計畫商業區之容積率 350%，以及平均每人居住樓地板面積 50 平方公尺，推估可容納之人口數約 96 人，故訂定商業區部分之計畫人口數為 100 人。

貳、土地使用分區計畫

主要計畫變更後之商業區面積約 1.0200 公頃，詳表 2-1 及圖 2-1 所示。

表 2-1 本細部計畫區之主要計畫土地使用面積分配表

項目		計畫面積(公頃)	百分比(%)	備註
土地使用分區	商業區	1.0200	100.00	
	合計	1.0200	100.00	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定書圖實地分割測量面積為準。

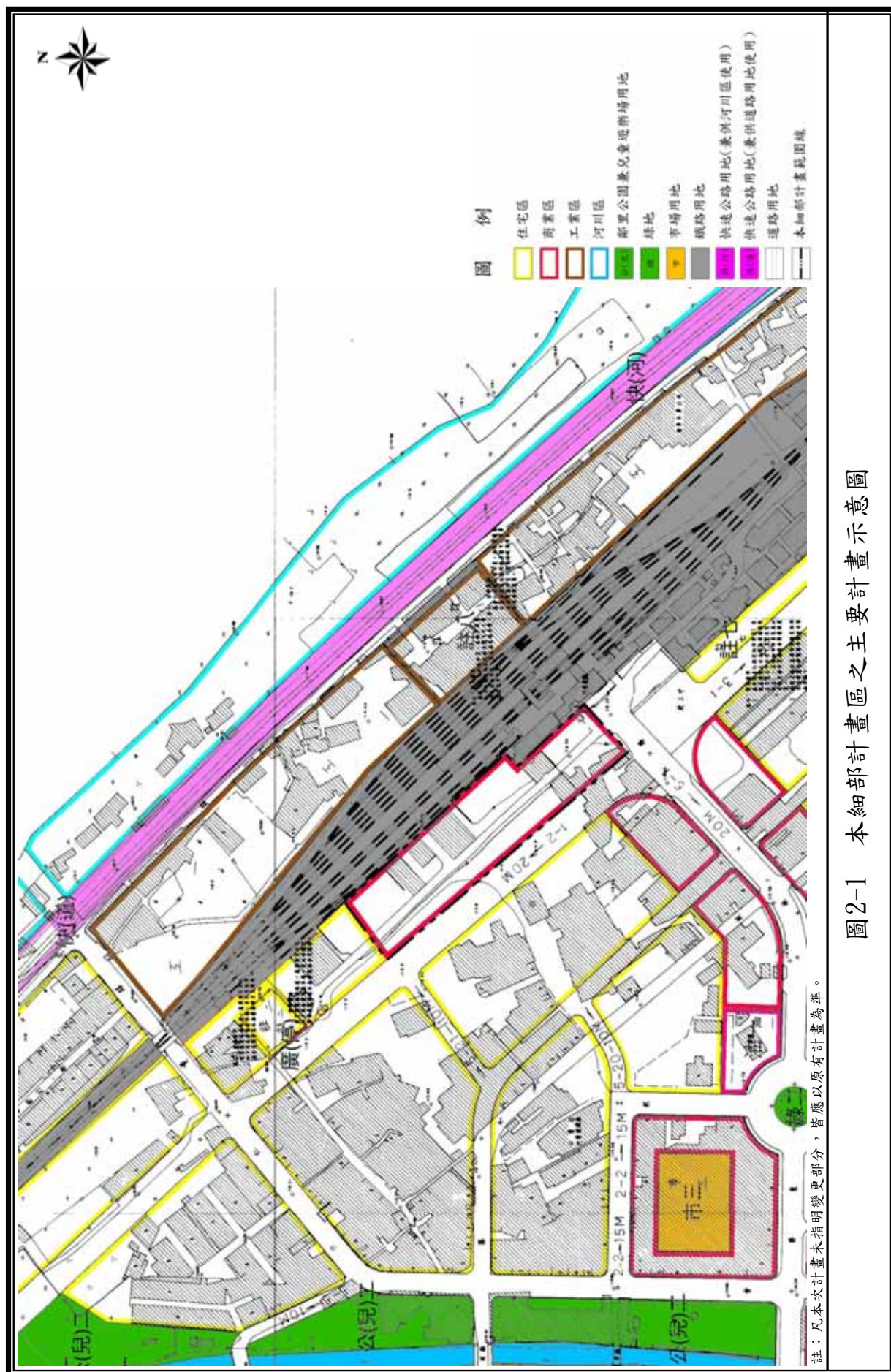


圖2-1 本細部計畫區之主要計畫示意圖

參、主要計畫附帶條件之規定

- 一、應擬定細部計畫以市地重劃方式辦理整體開發。
- 二、應無償提供 40%之公共設施用地。
- 三、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。
- 四、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。
- 五、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。

第三章 相關計畫及發展現況分析

壹、上位及相關計畫

一、上位計畫

竹東鎮未來發展方向與願景之一，在於有效運用新竹生活圈所帶來的發展動能，並定位竹東為新竹東部山林休閒觀光資源之交匯門戶樞紐，應有效提供公共服務與文化休閒之機能，其餘詳表 3-1 所示。

表 3-1 上位計畫綜理表

計畫名稱	計畫年期	對本計畫區之指導
國土綜合開發計畫	1996 至 2011 年	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，並指導規劃未來台灣地區之空間架構；本計畫範圍所在之新竹生活圈係屬都會地區生活圈。
北部區域計畫(第二次通盤檢討)草案	1995 至 2011 年	1. 竹東鎮之都市體系階層為一般市鎮，且隸屬新竹生活圈。新竹地區發展構想係屬強化科技產業環境，發展為國際科技交流重鎮，功能定位以工業（技術密集型）、居住（中密度住宅）為主。 2. 竹東鎮係屬「居住生活區」及「產業發展區」強調農業技術的研發，以建立都市更新協助機制改善居住環境、連接科技發展地區及居住生活區間之大眾運輸系統、及兼顧休閒觀光、生態保育需求等。 3. 桃竹苗旅遊線：沿台 3 線省道為主軸，建設起點為桃園龍潭經關西、內灣、竹東、北埔、峨眉、三義至卓蘭，成為具客家風情及原住民特色之旅遊帶。
新竹縣綜合發展計畫	2001 至 2012 年	1. 新竹《城市-區域》高科技產業發展的衛星基地。 2. 新竹科學園區的科技發展支援區(具備生產、消費、交換、都市服務的完整機能)。 3. 有人文光采的再發展市鎮。 4. 新竹東南都會區的都市服務中心(居住、休閒、消費、醫療、教育、轉運、金融、資訊)。 5. 內灣鐵道觀光帶的服務核心。 6. 頭前溪休閒農業發展帶的樞紐。
新竹科學城發展計畫	1993 至 2016 年	1. 竹東為次要就業中心，包括竹東之重工業區，其產業型態為地方資源型，在未來地方資源減少之趨勢下，將轉為其他土地使用型態。 2. 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。 3. 竹東為進入山區觀光帶之關東育樂休閒走廊，及峨嵋觀光系統之交匯門戶，應運用此區位潛力，提供觀光旅遊之服務。
竹東施政方針	-	將以「人文、科技、新家園」3 大主軸，發展文化觀光產業、客家文化藝術節、爭取台泥及周邊土地規劃再利用規劃為新興住商混合區等，打造竹東新氣象。
新竹縣竹東鎮景觀綱要計畫	-	建議竹東鎮整體發展初步構想可區分「科技綠色生活」、「客家人文歷史發展」、「新故鄉生態系統」等三大部分。

資料來源：本計畫整理。

二、相關計畫

彙整詳表 3-2 及圖 3-1 所示。

表 3-2 相關建設計畫綜理表

計畫名稱	預計完工年限	計畫內容概述	對本計畫區之影響
高鐵新竹六家車站聯外交通建設計畫—台鐵新竹內灣支線改善計畫	2011 年	1. 台鐵內灣支線新竹竹東段，為配合捷運化改建工程目前已停駛，將規劃增設北新竹、千甲、新莊等中繼站，未來完工通車後將可經竹中車站轉乘高鐵，往西則可連接新竹市區至新竹火車站，將可促進內灣支線沿線地區再發展，帶動觀光遊憩產業新的契機。 2. 有效結合台鐵及高鐵兩大運輸系統，並藉以改善新竹內灣支線軌道水準及路線容量，助益內灣地區觀光資源之開發與繁榮，對新竹縣市未來發展甚具效益。	1. 藉由大眾運輸系統有效連結竹東地區與新竹市。 2. 將對本計畫區產生波及效果，有助於提升竹東成為新竹地區東部山區觀光之重要門戶。
新竹生活圈公道五經國橋至竹東鎮延伸工程	-	西起公道五路與經國橋引道聯絡道路交叉口起，往東延伸跨越台鐵內灣線至新竹縣竹東鎮接南寮竹東快速道路新中正橋交流道止，並於慈雲路口採立體交叉方式設計規劃，全長 4,853 公尺，路寬 50 公尺。支線由主線岔出銜接至工研院中興院區大門口，全長 664 公尺，寬 20 公尺。	以抒解縣道 122 之交通量，提高東西向交通便利性。
新竹縣竹東鎮污水下水道系統第一期實施計畫	計畫分二期 第一期：民國 91~97 年 第二期：民國 98~101 年	竹東鎮規劃中之四重埔水資源回收中心位於都市計畫區外北側四重埔地區，用地約 2.8 公頃，整體污水下水道系統分兩期實施，以東林路與中正路路口之人孔 L 為界，全期總投資金額約二十六億九千一百萬元。 1. 第一期為東林路以北區域(含水資源回收中心)，實施計畫期程原預定為民國 91 年至 97 年，其中本計畫區西側之北興路污水管線已建置完成。 2. 第二期為東林路以南區域，計畫期程為民國 98 年至 101 年。	1. 以處理商業活動及民生用水所產生之污水。 2. 改善生活品質及確保民生用水安全。 3. 本計畫區西側之北興路污水管線已建置完成。

資料來源：本計畫整理。

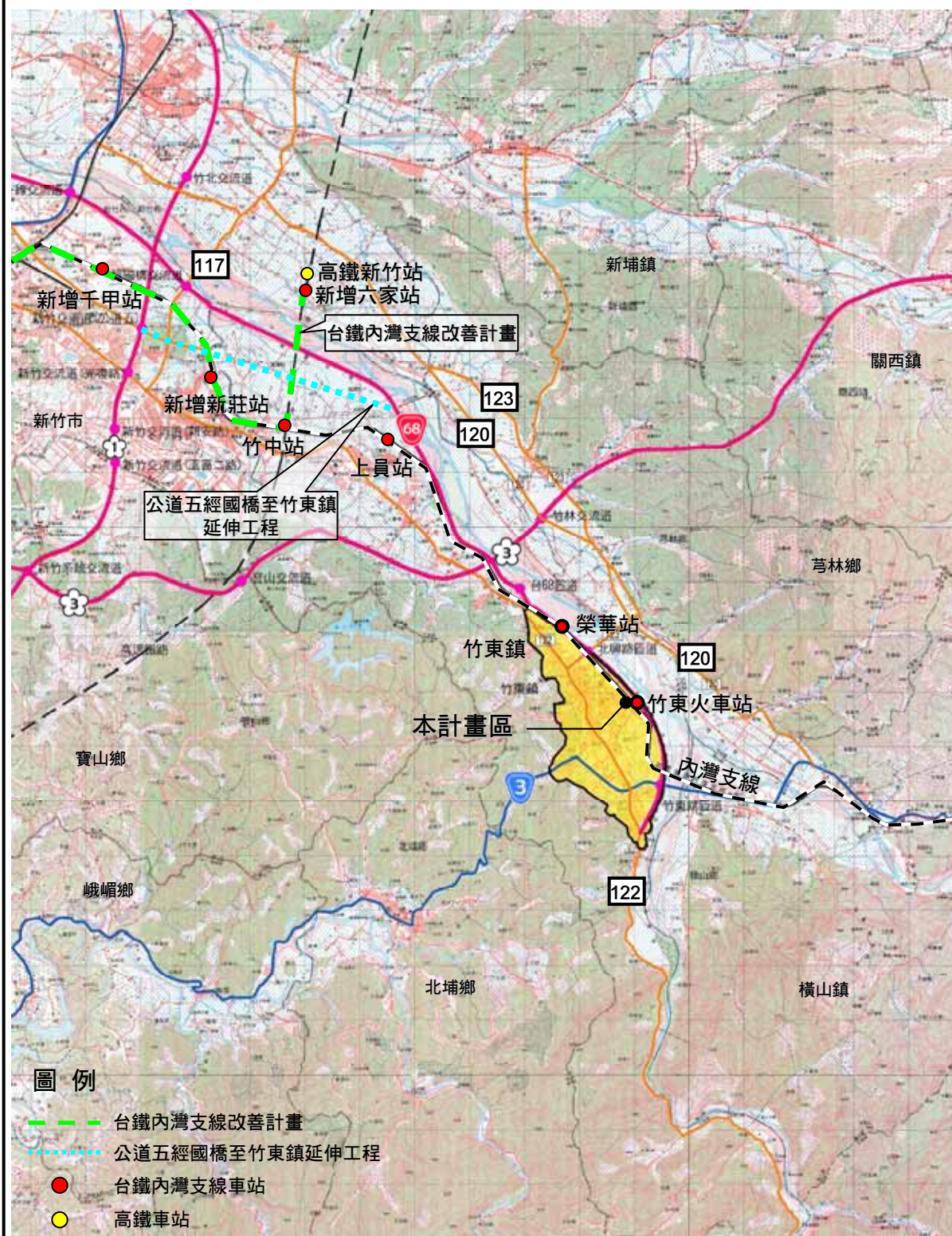
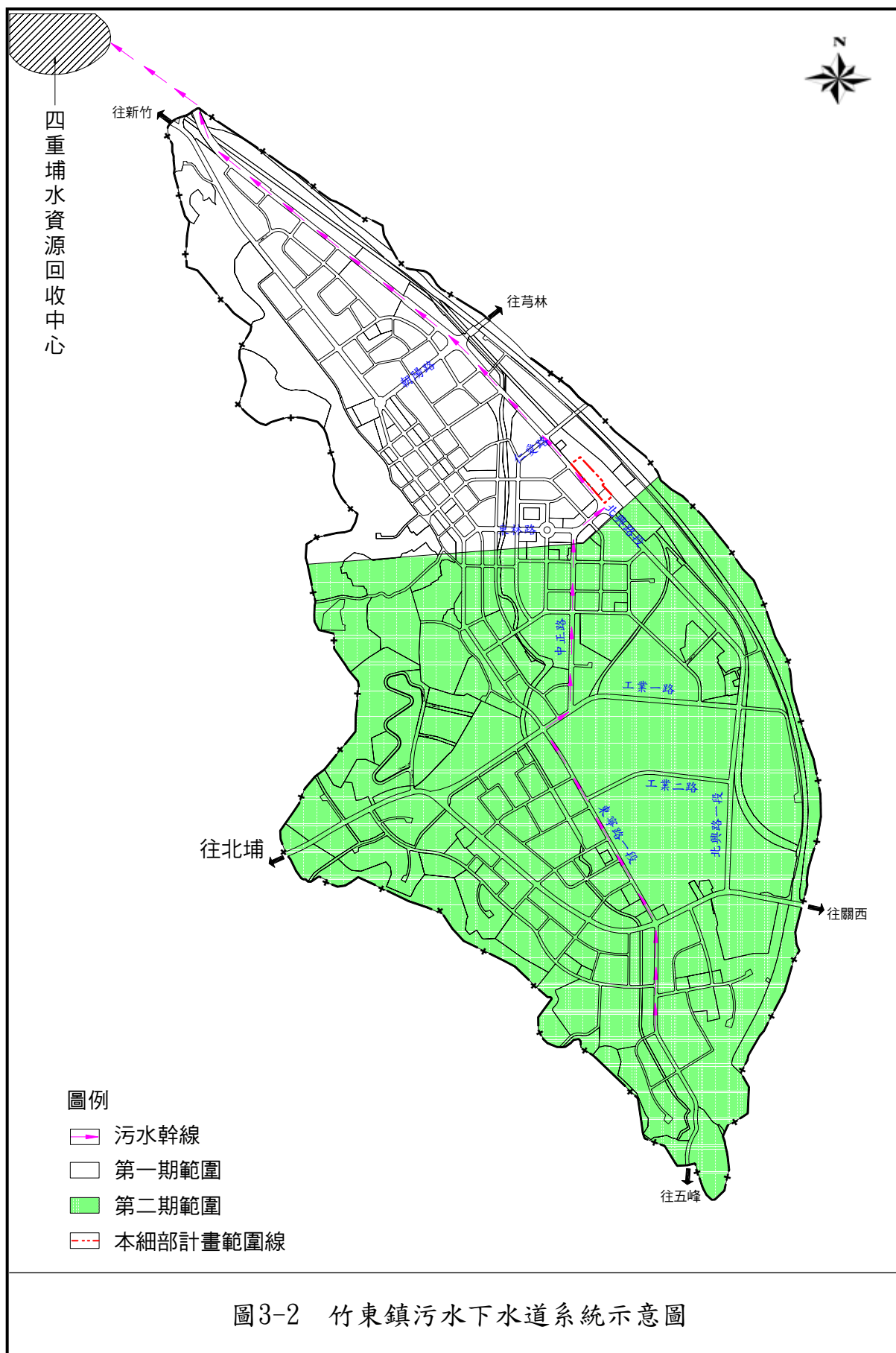


圖3-1 相關計畫位置示意圖



貳、人口發展現況

一、竹東鎮人口成長分析

竹東鎮至民國 98 年底人口數為 97,089 人，其為新竹縣僅次於竹北市之第二大都市。另從成長率觀之，竹東鎮自民國 89 年至 98 年人口年平均成長率為 1.15%，略低於新竹縣年平均成長率 1.65%，惟僅次於竹北市、新豐鄉及湖口鄉，居全縣第四，顯示竹東鎮整體人口成長仍稍具有其潛在之動能，詳表 3-3 及表 3-4 所示）。

二、竹東都市計畫區人口成長分析

本計畫區所在之竹東都市計畫區，其人口數至民國 98 年底為 63,510 人，相較於民國 91 年底之人口數 60,109 人，平均每年人口數約增加 486 人，年平均成長率約 0.79%，呈現微幅成長之情形，而近年成長趨勢略緩，詳表 3-5 所示。

表 3-3 新竹縣各鄉鎮市歷年人口成長統計表 單位：人

項 目		89 年	90 年	91 年	92 年	93 年	94 年	95 年	96 年	97 年	98 年	年平均成長率(%)
竹北市		90,145	92,814	95,896	100,096	105,651	112,175	119,720	126,255	132,136	137,861	4.60%
關西鎮		32,460	32,704	32,849	32,887	32,759	32,896	32,713	32,673	32,451	32,431	0.04%
新埔鎮		36,669	36,677	36,591	36,529	36,378	36,291	36,242	36,102	36,085	36,012	-0.19%
湖口鄉		67,511	68,421	69,728	70,535	71,420	72,363	73,418	74,214	75,066	75,546	1.37%
橫山鄉		15,007	15,086	14,952	14,866	14,778	14,864	14,797	14,635	14,590	14,772	-0.29%
新豐鄉		46,293	46,972	47,364	47,954	48,823	50,311	51,029	51,664	52,334	52,761	1.49%
芎林鄉		20,744	20,897	20,795	20,662	20,551	20,615	20,744	20,778	20,879	20,963	0.29%
寶山鄉		12,951	13,063	13,099	13,146	13,300	13,554	13,807	13,788	13,748	13,998	0.76%
北埔鄉		10,577	10,608	10,554	10,525	10,531	10,572	10,456	10,341	10,262	10,289	-0.29%
峨眉鄉		6,392	6,406	6,363	6,344	6,233	6,260	6,187	6,154	6,062	6,133	-0.59%
尖石鄉		8,162	8,350	8,351	8,274	8,220	8,334	8,204	8,207	8,161	8,351	0.16%
五峰鄉		4,740	4,955	4,865	4,726	4,609	4,653	4,551	4,464	4,413	4,676	-0.25%
竹東鎮	人口數	88,062	89,347	91,272	92,743	93,993	94,789	95,824	96,546	97,086	97,089	1.15%
	佔竹縣百分比	20.03%	20.02%	20.16%	20.19%	20.12%	19.84%	19.65%	19.47%	19.29%	19.00%	-
新竹縣總計		439,713	446,300	452,679	459,287	467,246	477,677	487,692	495,821	503,273	510,882	1.65%

資料來源：新竹縣統計要覽及本計畫整理。

表 3-4 新竹縣及竹東鎮近十年人口增加比例分析表

單位：%

民國(年)	新竹縣			竹東鎮		
	自然增加	社會增加	總增加	自然增加	社會增加	總增加
89	1.13	0.24	1.37	1.14	0.56	1.69
90	0.89	0.61	1.50	0.89	0.57	1.46
91	0.86	0.57	1.43	0.94	1.21	2.15
92	0.73	0.73	1.46	0.75	0.86	1.61
93	0.66	1.08	1.73	0.65	0.69	1.35
94	0.56	1.68	2.23	0.52	0.32	0.85
95	0.62	1.48	2.10	0.52	0.57	1.09
96	0.66	1.01	1.67	0.53	0.22	0.75
97	0.59	0.92	1.51	0.51	0.05	0.56
98	0.57	0.94	1.51	0.32	-0.32	0.00
平均	0.73	0.93	1.65	0.68	0.47	1.15

資料來源：都市及區域發展統計彙編、台閩地區人口統計及本計畫整理。

表 3-5 新竹縣竹東鎮及竹東都市計畫區人口成長比較表

民國(年)	竹東鎮			竹東都市計畫區		
	人口數(人)	增加數(人)	成長率(%)	人口數(人)	增加數(人)	成長率(%)
89	88,062	1,467	1.69	-	-	-
90	89,347	1,285	1.46	-	-	-
91	91,272	1,925	2.15	60,109	-	-
92	92,743	1,471	1.61	61,045	935	1.56
93	93,993	1,250	1.35	61,801	756	1.24
94	94,789	796	0.85	62,368	567	0.92
95	95,824	1,035	1.09	62,935	567	0.91
96	96,546	722	0.75	63,452	517	0.82
97	97,086	540	0.56	63,701	248	0.39
98	97,089	3	0.00	63,510	-191	-0.30
平均	-	1,166	1.15	-	486	0.79

資料來源：新竹縣統計要覽、歷年都市及區域發展統計彙編及本計畫整理。

註：竹東鎮 98 年人口成長率小數點四捨五入，故成長率為 0.00%。

參、土地使用現況

一、計畫區土地使用現況

本細部計畫東南側為竹東火車站，其土地使用現況主要以新竹縣旅遊服務中心、篁城竹簾工廠為主，及沿北興路一側設有一處中山社區公園、一處停車場，其餘為雜林草地及空地使用。

表 3-6 本細部計畫範圍土地使用現況面積表

土地使用現況	使用面積(公頃)	百分比(%)
商業使用	0.0703	6.89
新竹縣旅遊服務中心使用	0.6394	62.69
公園使用	0.1010	9.90
停車場使用	0.0414	4.06
雜林草地及空地使用	0.1278	12.53
道路使用	0.0401	3.93
合計	1.0200	100.00

資料來源：本計畫調查，99 年 8 月。

二、計畫區周邊土地使用現況

(一)東林路沿線

東林路為火車站前之主要道路，並於站前設有一處加油站，兩側沿線多作為餐飲及零售商業使用，而東林路圓環廣場附近則為竹東鎮行政機關之核心地區。

(二)北興路沿線

北興路沿線多作為零售、餐飲商業活動及服務業為主，商業活動種類較為豐富多元及活絡，包括便利商店(7-11、全家、OK)、日商思夢樂流行服飾館、烘培坊、海鮮樓餐廳、五金行等零售、餐飲商業活動，亦有律師事務所、補習班及診所等服務業。站前東林路以北之北興路沿線多為集合式住宅大樓為主，以南之北興路沿線則多以透天式住宅為主。

(三)細部計畫東側地區

細部計畫東側為台鐵內灣支線鐵路經過，鐵路東側周邊現況使用以閒置廠房或低度利用之工業使用為主，並有零星住宅使用散佈其中。

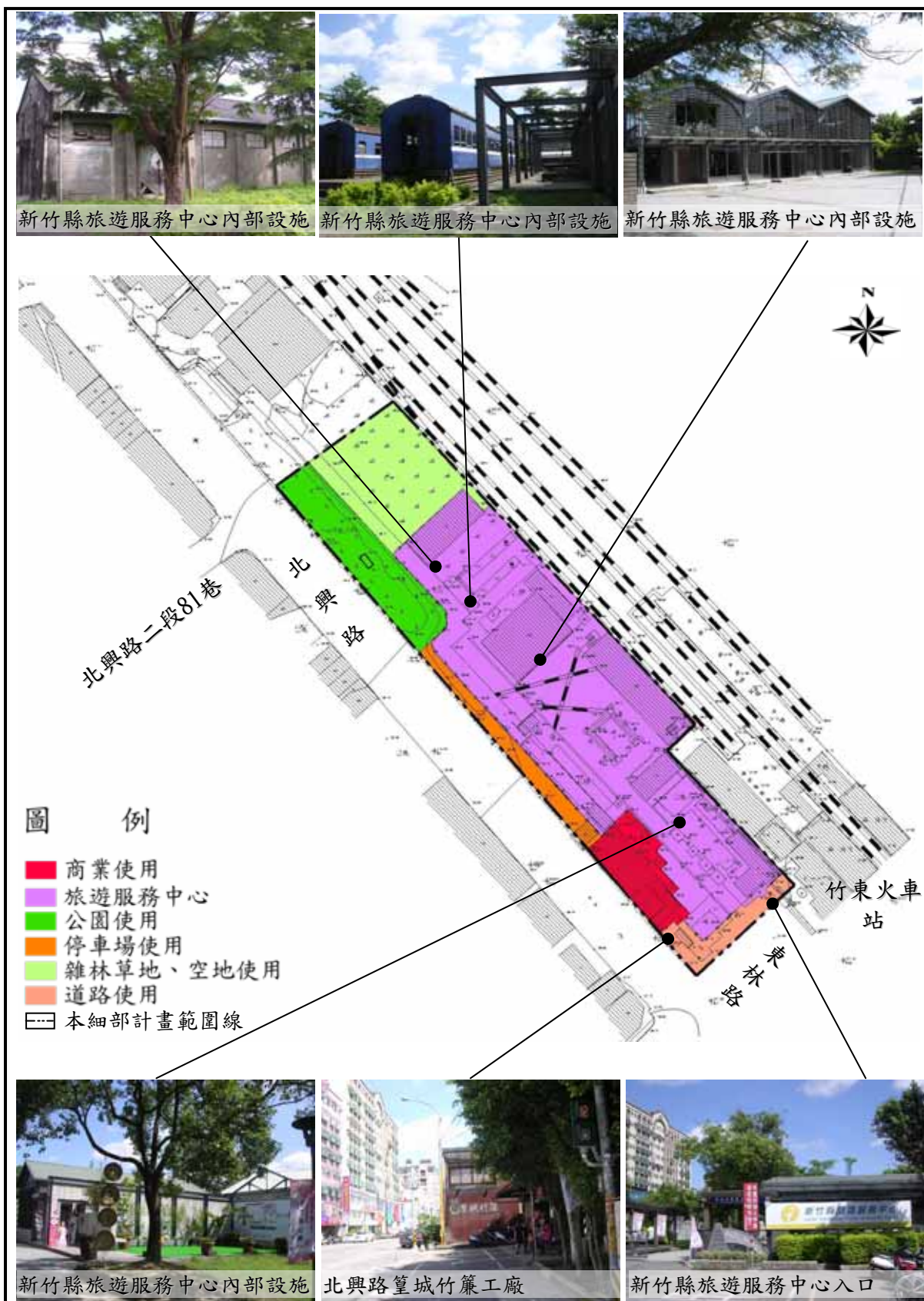
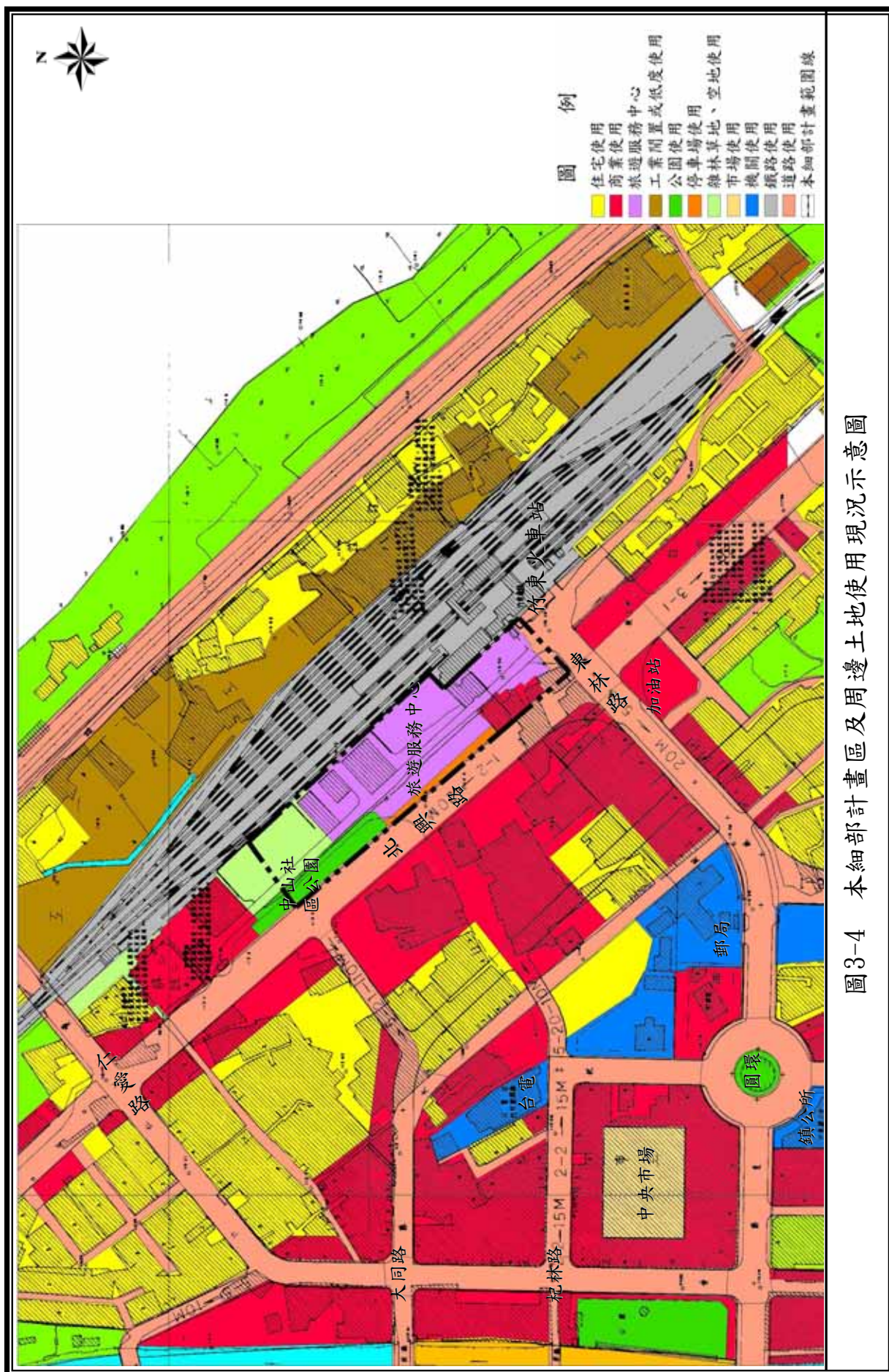


圖3-3 本細部計畫區土地使用及現況照片示意圖



肆、交通系統現況

一、道路系統現況

竹東鎮主要聯外道路為南寮-竹東快速道路、台 3 線、縣 123 及縣 122 等。台 3 線從北埔進入竹東，經竹東大橋到橫山鄉經「油羅溪橋」北上關西鎮，路寬 20 米，為竹東鎮主要聯外道路。縣 122 從新竹市通往竹東鎮，為兩地間主要聯絡道路。朝陽路經竹林大橋連結縣 123 經芎林鄉縣 120 可往北銜接竹林交流道。本細部計畫區緊鄰東外環北興路、東林路及仁愛路，對外交通可及性高。

二、大眾運輸系統現況

(一)鐵路運輸

本細部計畫區東南側為台鐵內灣支線竹東火車站，內灣支線除提供一般通勤旅客外，亦可提供一般遊客由竹東火車站轉搭乘內灣支線通往內灣，且鑒於台鐵新竹內灣支線改善計畫，將建置高鐵六家站與台鐵新竹站間便捷之旅客轉乘運輸系統，增設北新竹、千甲、新莊等中繼站，預計 100 年完工通車，待內灣支線改善計畫完成通車後，將大幅提高本計畫區交通可及性。

(二)公車運輸

本細部計畫區之主要公車路線由新竹客運經營，其鄰近新竹客運竹東總站，對外交通便利，其營運路線如表 3-7 所示。

表 3-7 本細部計畫區鄰近之新竹客運竹東總站公車營運路線表

客運公司	營運路線
新竹客運	竹東-珊瑚湖(經北埔、峨眉)
	竹東-新竹
	竹東-那羅(經橫山、內灣、尖石、梅花七鄰)
	竹東-八五山(經五龍、內灣、尖石、水田、煤源)
	竹東-竹中口(經員山路)
	竹東-獅山(經北埔、峨眉)
	竹東-中壢(經關西)
	竹東-小南坑(經北埔)
	芎林-新埔
	竹東-五峰(經上坪)
	竹東-芎林
	竹東-頭份林
	竹東-清泉(經五峰、花園)

資料來源：新竹客運(<http://www.hcbus.com.tw/>)。

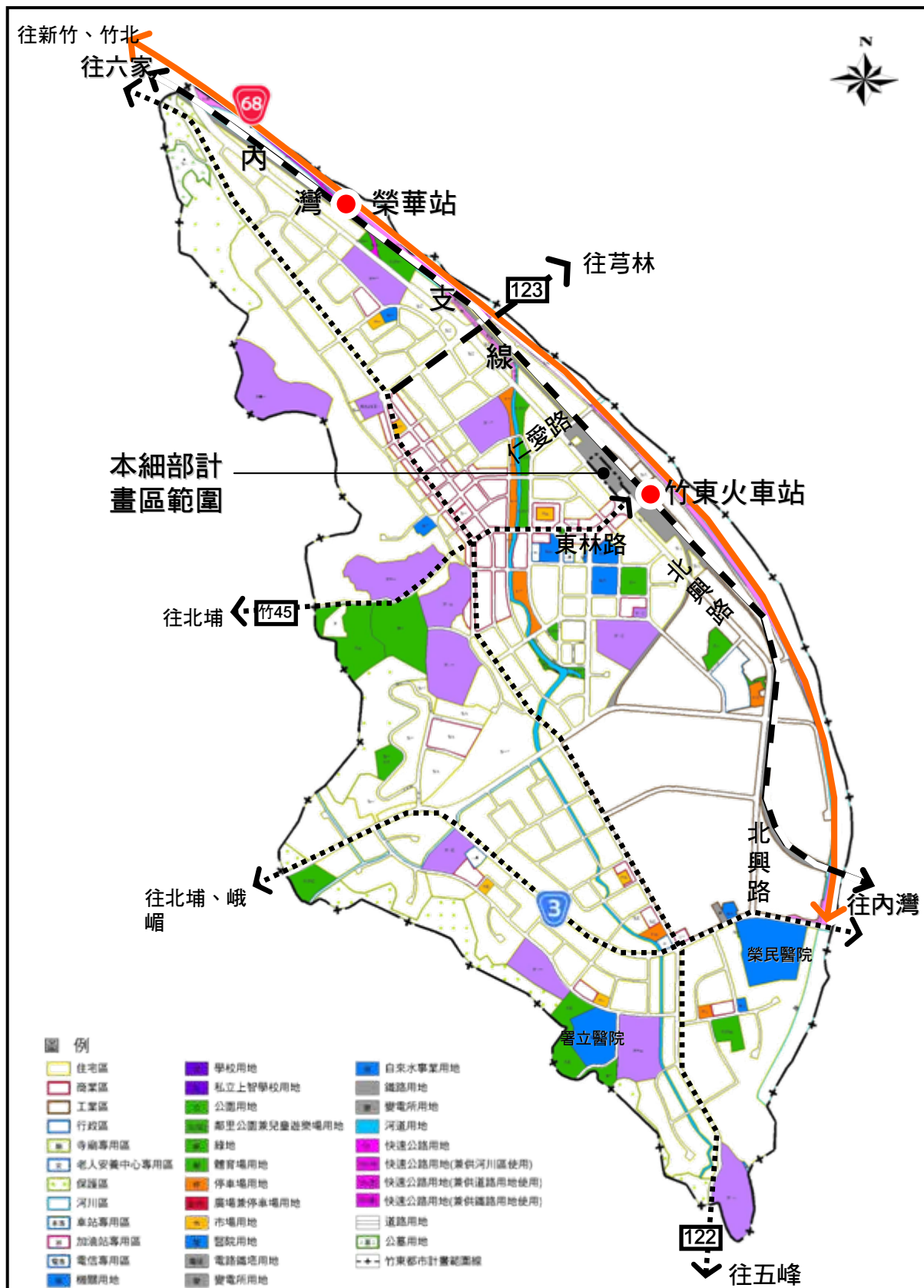


圖3-5 本細部計畫區周邊交通系統示意圖

伍、地權地價

一、土地權屬

本細部計畫區主要以公有土地為主，面積約 0.9132 公頃，佔總計畫面積約 89.53%，其次為私有土地，面積約 0.0701 公頃，佔總計畫面積約 6.87%，其餘則為公私共有土地，面積約 0.0367 公頃，佔總計畫面積約 3.60%，詳表 3-8 及圖 3-5 所示。

表 3-8 本細部計畫區土地權屬面積表

土地權屬		管理者	面積(公頃)	百分比(%)
公有	中華民國	交通部台灣鐵路管理局	0.8621	84.52
		財政部國有財產局	0.0188	1.84
	竹東鎮	竹東鎮公所	0.0323	3.17
	小計		0.9132	89.53
私有			0.0701	6.87
公私共有			0.0367	3.60
合計			1.0200	100.00

資料來源：竹東地政事務所(99 年)及本計畫整理。

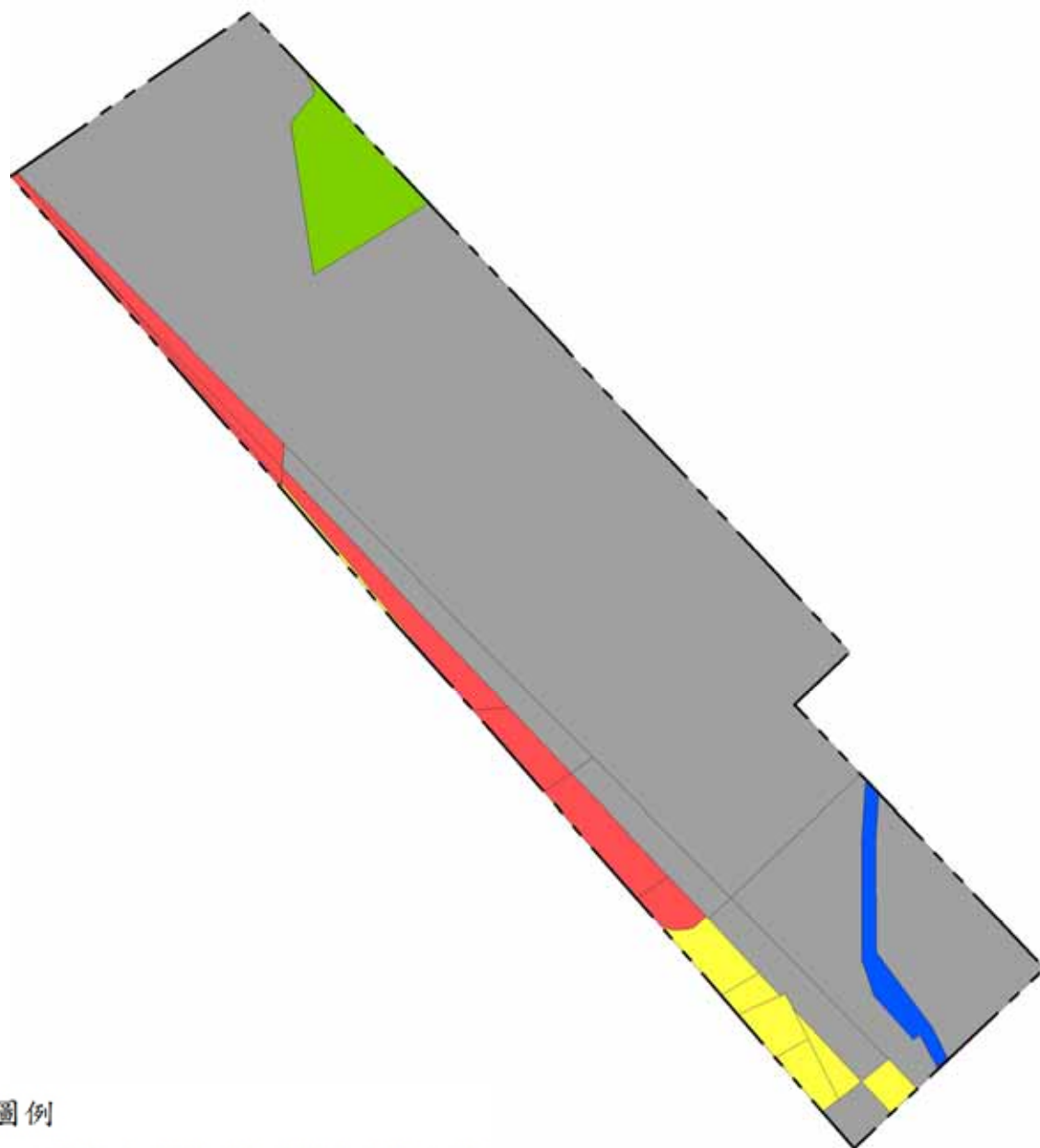
二、公告現值

本細部計畫區公告現值介於 13,000 元/平方公尺至 40,000 元/平方公尺間，主要以 20,000 元/平方公尺以下為主，面積約 0.8599 公頃，佔總計畫面積約 84.30%，其次為 30,000~40,000 元/平方公尺，面積約 0.1497 公頃，佔總計畫面積約 14.68%，詳表 3-9 及圖 3-6 所示。

表 3-9 本細部計畫區土地公告現值統計表

公告現值(元/平方公尺)	面積(公頃)	百分比(%)
40,000 以上	0.0104	1.02
30,000~40,000	0.1497	14.68
20,000~30,000	0.0000	0.00
20,000 以下	0.8599	84.30
合計	1.0200	100.00

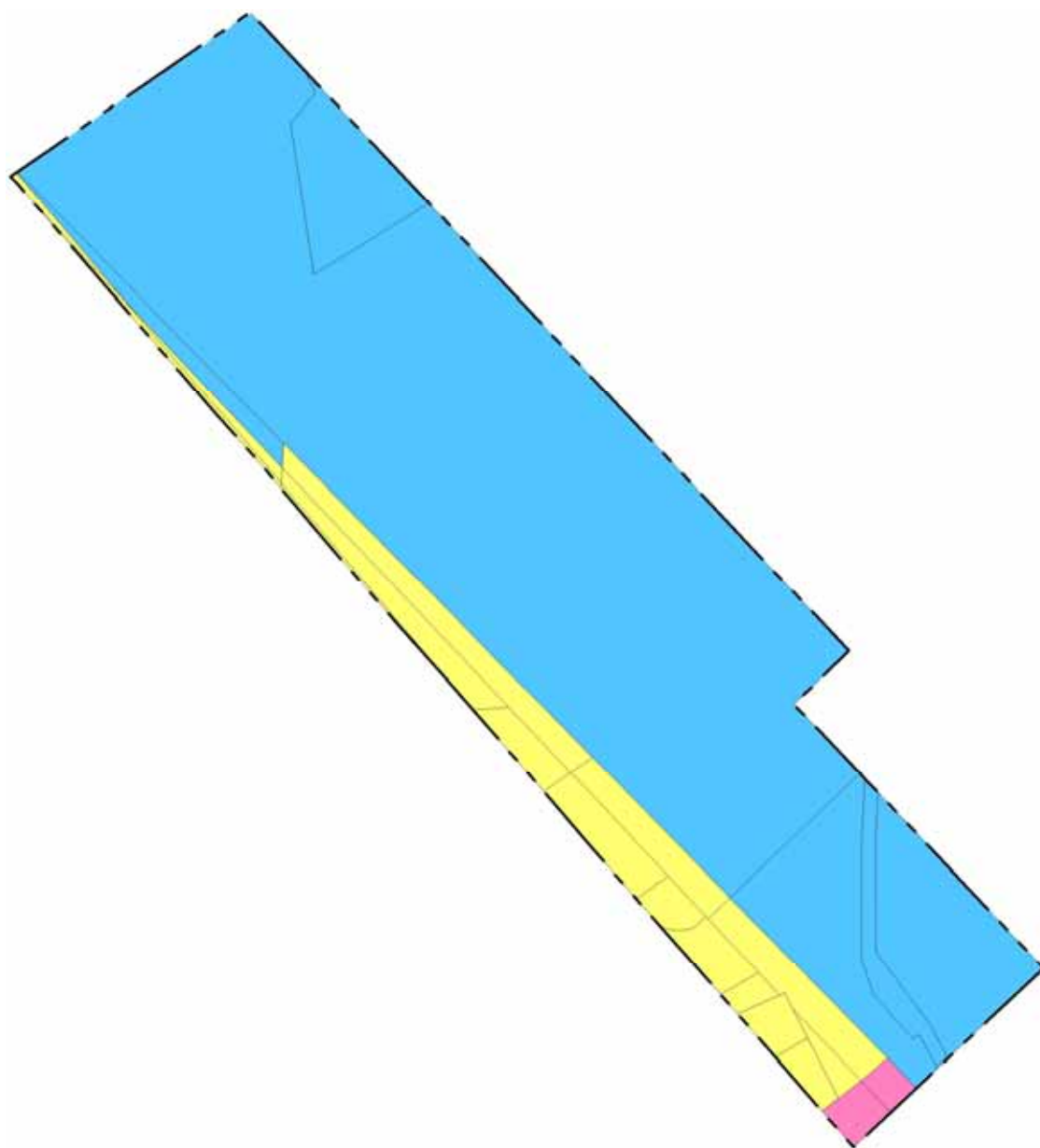
資料來源：竹東地政事務所(99 年)及本計畫整理。



圖例

-  中華民國(交通部台灣鐵路管理局)
-  中華民國(財政部國有財產局)
-  竹東鎮(竹東鎮公所)
-  私有
-  公私共有
-  本細部計畫範圍線

圖3-6 本細部計畫區土地權屬分布示意圖



圖例

-  40,000元/平方公尺以上
-  30,000至40,000元/平方公尺
-  20,000元/平方公尺以下
-  本細部計畫範圍線

圖3-7 本細部計畫區土地公告現值分布示意圖

第四章 願景與構想

壹、發展優勢與契機

本細部計畫區位於新竹縣竹東鎮，緊鄰竹東火車站。而竹東鎮為新竹縣主要觀光發展核心，現況人文歷史資源豐富，且為進入本縣山區觀光帶之關東育樂休閒走廊，以及峨眉觀光系統之交匯門戶。因此，本細部計畫區之整體規劃與利用，結合竹東發展之優勢條件，將扮演竹東未來發展之重要關鍵。有關本細部計畫區與竹東發展優勢與契機說明如后：

一、位居交通門戶，啟動新竹縣觀光發展

竹東位居交通門戶，為進入山區觀光帶之關東育樂休閒走廊，及峨眉觀光系統之交匯門戶，而本細部計畫區內之新竹縣旅遊服務中心，將可提供多元之觀光旅遊服務，串聯竹東觀光資源，帶動新竹縣觀光發展。

二、觀光資源豐富，建構竹東文化休閒遊憩網絡

竹東過去產業發展重點之一在於農業、林業的發展，竹東圳、林業展示館、蕭如松藝術園區等地皆為竹東代表性之人文歷史文化資源，未來可進一步結合地區之歷史建物、形象商圈、文化館舍、風景區及本細部計畫區所提供之旅遊服務，使其發展成為一個完整之文化休閒遊憩網絡。

三、藍綠軸帶提供開放休憩空間

頭前溪畔竹東河濱公園兼具休閒遊憩及環保教育意義之功能，結合竹東育樂公園及西側竹東公園等據點，將成為竹東鎮內綠色系統，再搭配中興河塑造的藍帶系統，建構出遊憩、生態、自然之藍綠軸帶開放空間，為竹東鎮環境之一大優勢。

四、台鐵內灣支線轉型，交通愛情動漫文化之觀光路線

內灣支線沿線具有豐富的自然景觀風貌，至今各點車站仍保有當年的建築及地景風格，並保留有「通車紀念碑」、補充火車蒸氣鍋爐用水的火車加水站、採礦遺址等。又台鐵內灣支線新竹竹東段，為配合捷運化改建工程目前已停駛，未來完工通車後將可經竹中車站轉乘高鐵，往西則可連接新竹市區至新竹火車站。

縣府為結合鐵道、漫畫、溫泉等元素，打造內灣線成為交通愛情動漫文化

之觀光路線，特提出「風華再現—打造漫畫夢工場」規劃，日前獲得交通部觀光旅遊局競爭型補助計畫2年3億元經費，規劃每站皆有一個漫畫特色，尤其本細部計畫區所在之竹東之心，將打造為國際動漫藝術村，整合國寶級漫畫大師劉興欽、新竹縣內各機關與國內具有知名之動漫家、社區與農村等相關資源，本計畫之開發未來可與該計畫結合，共同為新竹縣打造一個國際優質的觀光景點，帶動觀光遊憩產業新發展。

貳、本細部計畫區未來發展願景與構想

竹東鎮位處新竹縣中心地帶，隨著「竹東之心」及「台鐵內灣支線轉型」規劃，以及相關政策與建設計畫，將竹東由過去的產業發展型態轉變為以觀光、休閒、文化旅遊之發展，確立了竹東朝向「觀光旅遊業」之發展重心。

基於整體規劃之認知下，本細部計畫區在空間上位處竹東聯繫城鄉觀光旅遊景點之板塊位置，一方面隨著「新竹縣旅遊服務中心」的啟用，逐步串連竹東親水河濱公園、竹東火車站、傳統市場、林業展示館、樹杞林文化館、蕭如松藝術園區等人文景點，結合成人文旅遊網絡，另一方面藉由內灣線火車的轉型與國際動漫藝術村之打造，讓本細部計畫區備具頭前溪八鄉鎮在觀光、旅遊、文化等功能的樞紐區位更為顯著。因此本計畫提出『**漫**』**活**·旅遊新樞紐之未來發展願景與構想，期待透過讓遊客漫遊於國際動漫藝術村之活力新空間，以擘劃計畫區成為竹東引領新竹縣觀光發展之重要旅遊樞紐。

第五章 實質發展計畫

壹、計畫年期與計畫人口

一、計畫年期

依主要計畫之計畫年期，訂定本細部計畫之計畫年期為民國 100 年。

二、計畫人口

細部計畫商業區面積為 0.6120 公頃，惟其中 0.4065 公頃，主要係供新竹縣旅客服務中心及相關設施使用，爰此，可供居住之商業區面積約為 0.2055 公頃。因此，有關本細部計畫之計畫人口推估，係依據前開 0.2055 公頃商業區面積，並以其三分之二供居住之樓地板面積、現行竹東都市計畫商業區之容積率 350%，以及平均每人居住樓地板面積 50 平方公尺，推估可容納之人口數約 96 人，故訂定計畫人口數為 100 人。

貳、土地使用計畫

本細部計畫之土地使用分區計畫配合竹東鎮觀光遊憩產業發展及台鐵內灣支線轉型計畫，以塑造竹東之心明確門戶意象，及未來將引入商業活動之需求劃設商業區，面積約 0.6120 公頃，佔總計畫面積 60%，詳表 5-1 及圖 5-1 所示。

表 5-1 本細部計畫土地使用計畫面積分配表

項目		計畫面積(公頃)	百分比(%)	備註
土地使用分區	商業區	0.6120	60.00	
	小計	0.6120	60.00	
公共設施用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.2004	19.65	
	廣場用地	0.0671	6.58	
	廣場兼停車場用地	0.0397	3.89	
	停車場用地	0.1008	9.88	
	小計	0.4080	40.00	
合計		1.0200	100.00	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定書圖實地分割測量面積為準。

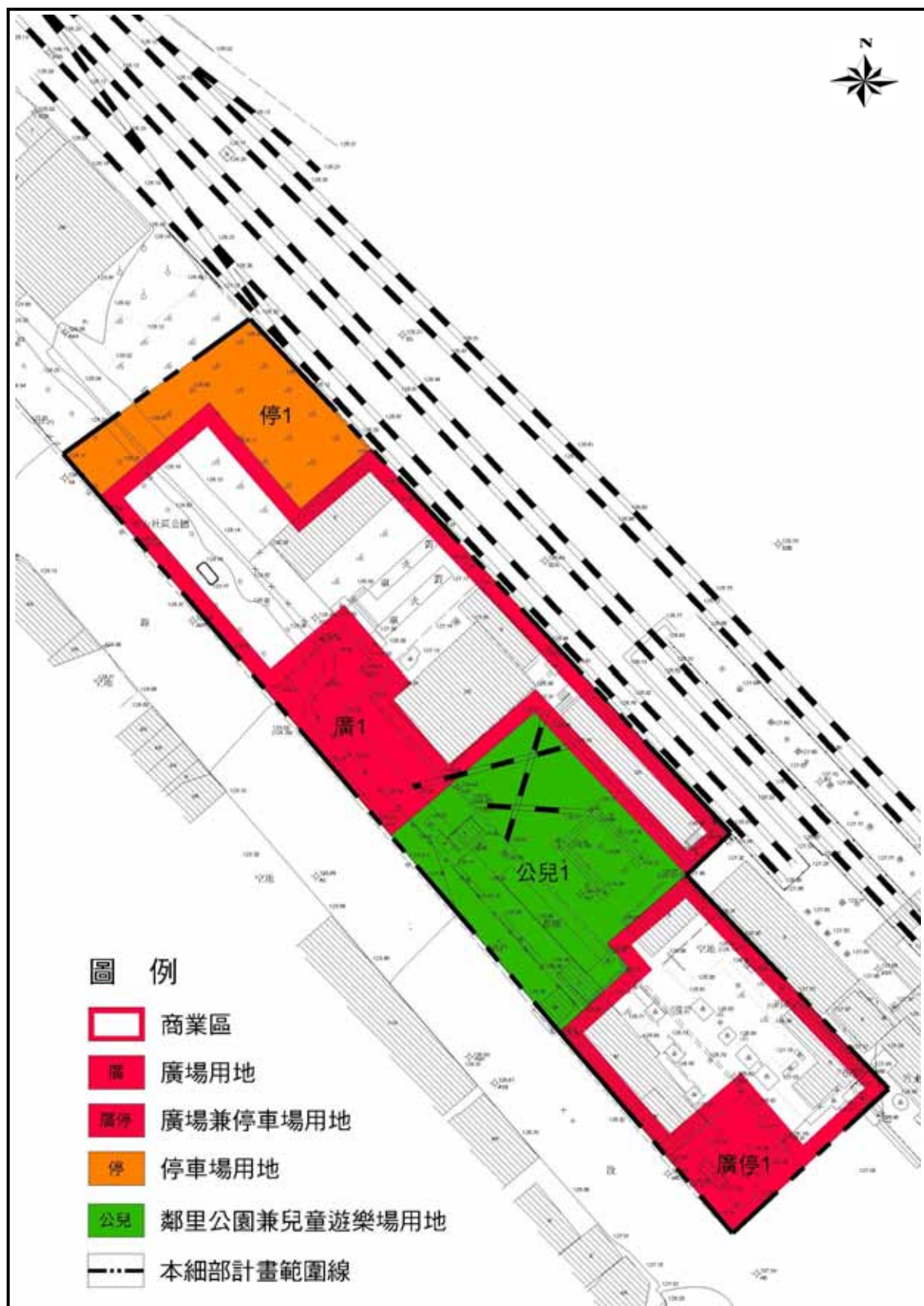


圖5-1 本細部計畫區土地使用計畫示意圖

參、公共設施計畫

本細部計畫之公共設施用地面積 0.4080 公頃，佔本細部計畫區面積 40%，符合竹東都市計畫(第四次通盤檢討)暫予保留案第 10 案有關商業區附帶條件之規定，即變更為商業區部分應無償提供 40%公共設施用地，詳表 5-1、表 5-2、表 5-3 及圖 5-1 所示，說明如后：

一、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

為塑造本細部計畫區優質環境品質及商業區消費活動人潮休憩場所，於本細部計畫區中央核心區域劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地，計畫面積約 0.2004 公頃，佔本細部計畫面積 19.65%。

二、廣場用地

以提供商業區消費活動人潮休憩場所等人行廣場及公共開放空間使用為主，計畫面積約 0.0671 公頃，佔本細部計畫面積 6.58%。

三、廣場兼停車場用地

為提供商業區停車需求及留設街角開放空間，於北興路及東林路交叉口劃設一處廣場兼停車場用地，計畫面積約 0.0397 公頃，佔本細部計畫面積 3.89%。

四、停車場用地

為提供商業區停車需求，於本細部計畫區北側鄰北興路一側，劃設一處停車場用地，計畫面積約 0.1008 公頃，佔本細部計畫面積 9.88%。

表 5-2 本細部計畫公共設施用地面積檢討表

項目	檢討標準	需求面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	不足或超過 面積(公頃)
鄰里公園兒童遊樂場用地	兒童遊樂場用地每千人 0.08 公頃。	0.0080	0.2004	+0.1774
	公園用地每千人 0.15 公頃。	0.0150		
停車場用地	1. 一萬人口以下，商業區面積 8%。	0.0490	0.1008	+0.0518
	2. 不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。	0.0116		+0.0892
公園用地、綠地用地、廣場用地、體育場用地、兒童遊樂場用地等五項公共設施用地	不得低於該計畫地區總面積 10%。	0.1020	0.3072	+0.2052

註：1. 表內面積僅供參考，實際面積應以核定書圖實地分割測量面積為準。

2. 計畫人口 100 人。

3. 小汽車持有率以竹東都市計畫(第四次通盤檢討)檢討標準 232.8 輛/千人計算。

表 5-3 本細部計畫公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公兒 1	0.2004	本細部計畫區中央，廣 1 南側。	
廣場用地	廣 1	0.0671	本細部計畫區中央，公兒 1 北側。	
廣場兼停車場用地	廣停 1	0.0397	本細部計畫區南側邊界。	
停車場用地	停 1	0.1008	本細部計畫區北側邊界。	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定書圖實地分割測量面積為準。

肆、交通系統計畫

本細部計畫之交通系統計畫，係依循竹東都市計畫(第四次通盤檢討)交通系統計畫及台鐵內灣支線捷運化改建工程，說明如后：

一、道路系統

本細部計畫之聯外道路，主要為本細部計畫西側之北興路(20M)、南側之東林路(20M)。其中北興路往北可通往新竹市、竹北市，亦可銜接至南寮-竹東快速道路通往新竹市、南寮，往南可接至台 3 線通往關西、北埔，東林路往西可通往竹東鎮主要核心地帶，亦可銜接至南寮-竹東快速道路及台 3 線。

二、大眾交通運輸系統

竹東火車站為於本細部計畫東南側，待台鐵內灣支線未來完工通車後，藉由竹東火車站將可至竹中車站通往六家站抵達竹北高鐵站，往西則可連接新竹市區至新竹火車站，將提升內灣支線沿線地區交通可及性，並配合竹東火車站「竹東之心」觀光旅遊服務的提供，服務進入關東山區觀光帶、峨眉觀光系統及內灣支線沿線觀光軸，將可建立完整之觀光、文化休閒遊憩網絡，啟動新竹觀光旅遊市場。

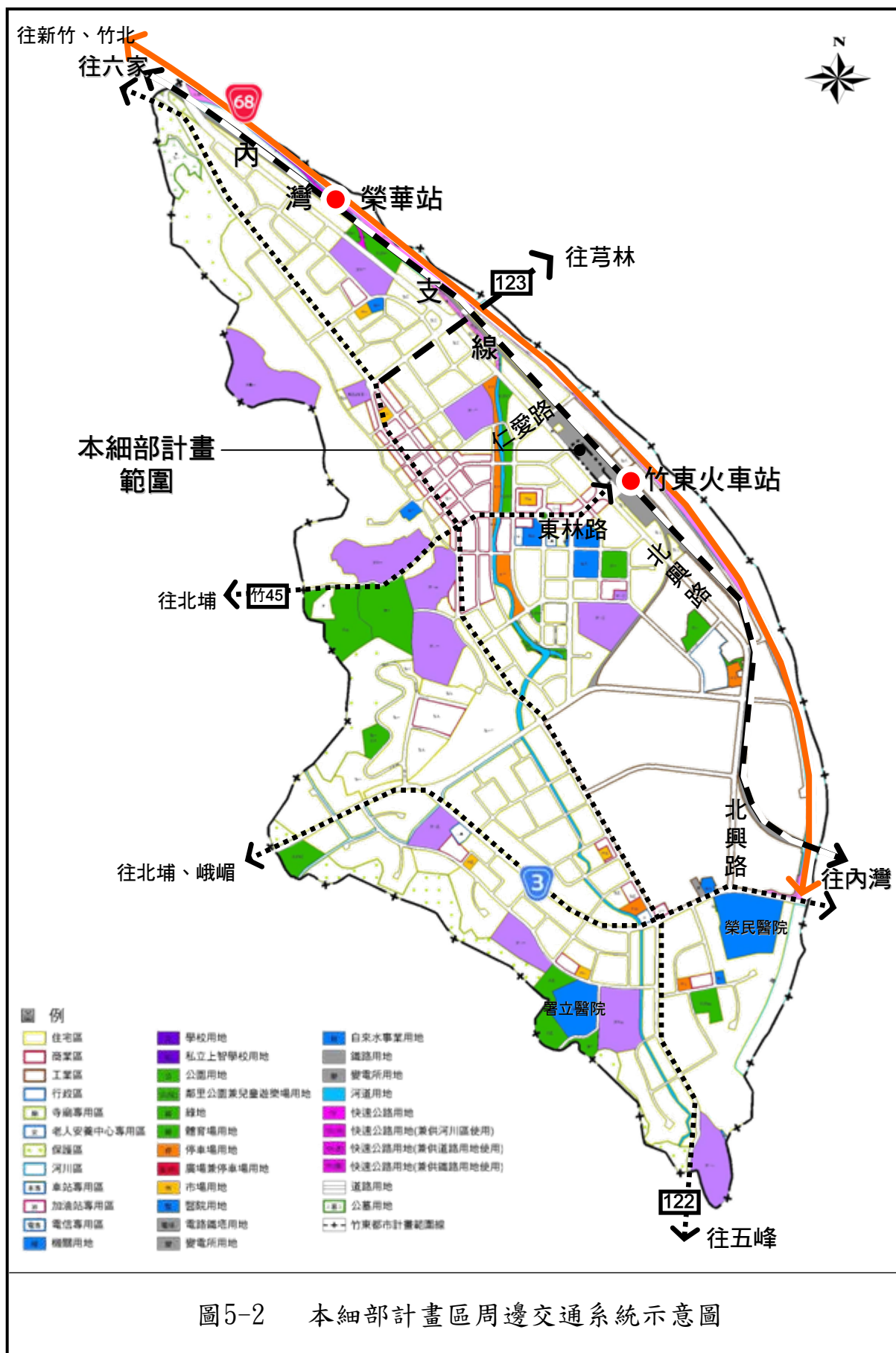


圖5-2 本細部計畫區周邊交通系統示意圖

伍、都市防災計畫

一、防災道路系統

防災道路在災害發生時，主要作為緊急疏散及救援輸送等功能為主，本細部計畫係依循竹東都市計畫(第四次通盤檢討)都市防災計畫之防災道路系統，說明如后：

(一)緊急疏散道路

指定北興路(20M)為緊急疏散道路。

(二)救援輸送道路

指定竹東都市計畫區 15M 以上之計畫道路為救援輸送道路，以提供救援器具與物資在災害發生後，可透過救援輸送道路前往救災地進行救災。

二、避難據點

避難據點之功用在於災害發生後，提供受災民眾一安全之庇護所，進而獲得相關援助，本細部計畫係依循竹東都市計畫(第四次通盤檢討)及本細部計畫區劃設之開放空間，規劃妥適之避難據點，說明如后：

(一)緊急避難場所

指定本細部計畫公兒 1、廣 1、廣停 1 及停 1 用地為緊急避難場所。

(二)避難收容場所

以竹東都市計畫(第四次通盤檢討)指定之機關用地、停車場用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、公園用地、萬興宮(宗教專用區)及社區活動中心(文教機構用地)等為避難收容場所。

(三)警察據點

以竹東都市計畫(第四次通盤檢討)指定之石城警察分駐所為警察據點。

(四)消防據點

以竹東都市計畫(第四次通盤檢討)指定之機八機關用地內之消防隊為消防據點。

(五)醫療據點

指定竹東榮民醫院(醫一)及竹東醫院(醫二)為主要之醫療據點。

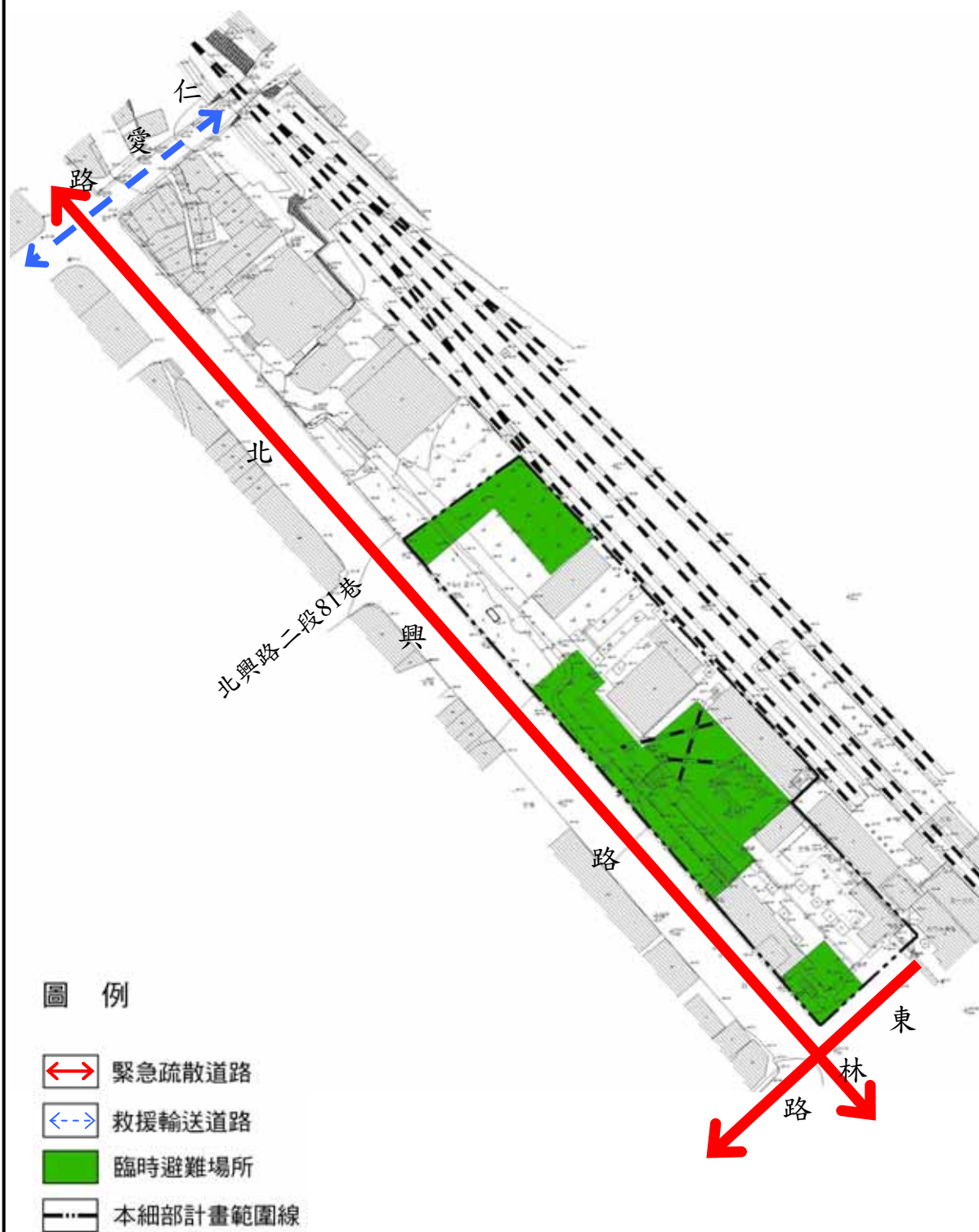
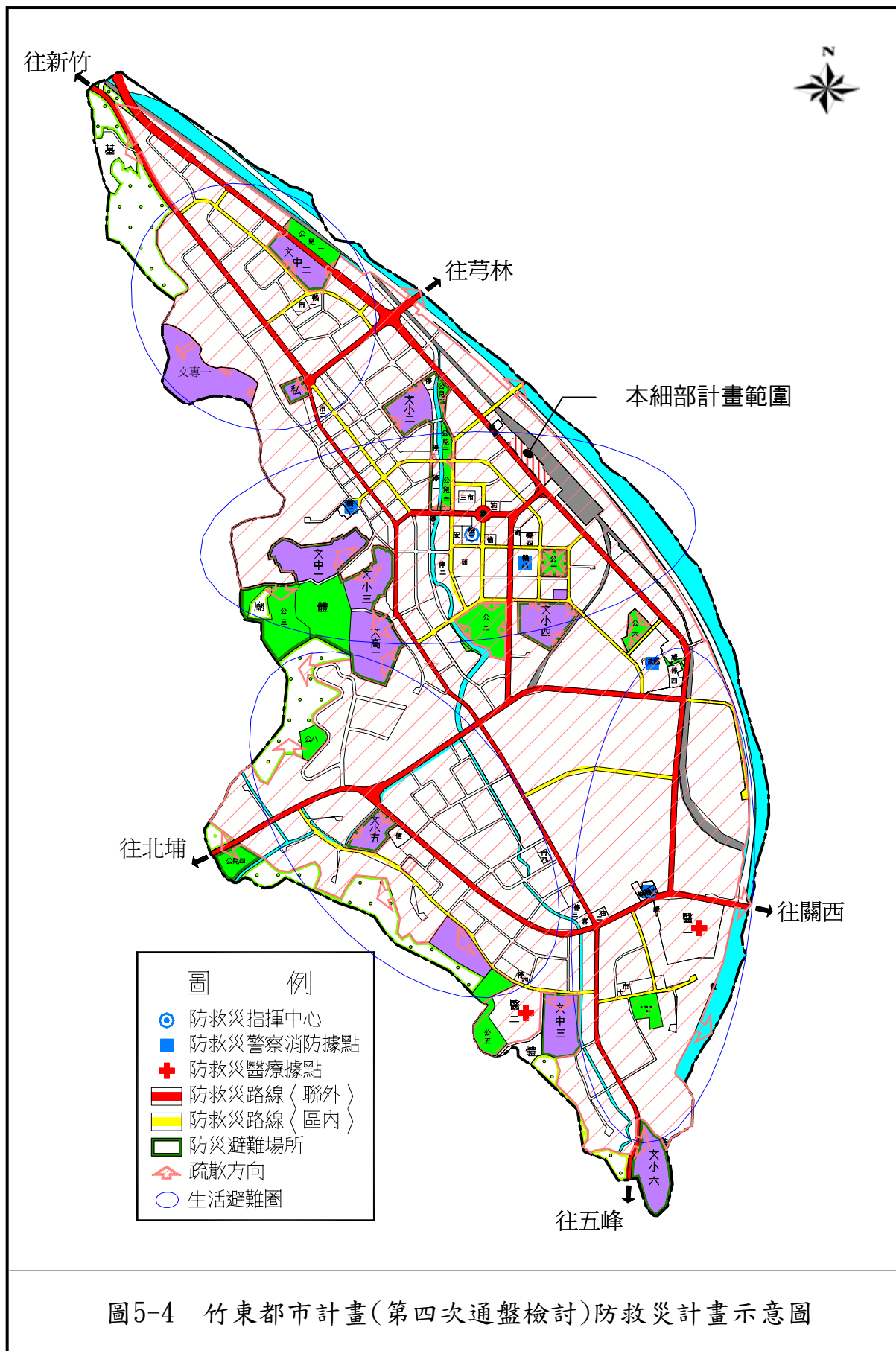


圖5-3 本細部計畫區防救災系統示意圖



陸、土地使用分區管制要點

一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。

二、公有土地配回之商業區禁止供住宅使用及設置汽車旅館，且應依「國際觀光魅力據點示範計畫」辦理，其餘商業區不得設置汽車旅館且一樓禁止供住宅使用。

(一)商業區其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 350%。

(二)停車空間：

1. 申請供住宅使用部份

(1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

(2)所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。

2. 申請非供住宅使用部份

(1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 125 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

(2)所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。

三、停車場用地、廣場用地及廣場兼停車場用地四周應予美化，建蔽率不得大於 10%，且其相關之服務設施所需建築物之簷高不得超過一層樓或四公尺。

四、鄰里公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 45%。

五、公共設施用地得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定辦理。

六、為鼓勵本細部計畫區設置公共開放空間、設置公益性設施、增設停車空間、加速開發建設及取得公共設施保留地，訂定下列獎勵措施：

(一)建築基地設置公共開放空間之獎勵，得依建築技術規則建築設計施工編第十五章實施都市計畫區建築基地綜合設計」相關規定辦理。

(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。

1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

(三)凡建築物增設停車空間，得依「新竹縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。

(四)為鼓勵本細部計畫區加速開發建設，建築基地於完成市地重劃土地分配成果公告之日起算，於三年以內取得建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以容積率之 10%為限。

(五)有關容積移轉部份依「新竹縣都市計畫容積移轉許可審查要點」辦理。

七、商業區應自道路境界線至少退縮 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，惟經新竹縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限。

八、本計畫商業區如有地下室開挖之必要者，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。

九、建築基地內所留設法定空地應植栽綠化，其綠覆比例應達 50%以上，並依「新竹縣建築基地綠化實施辦法」辦理，且應考慮防災與緊急救護通行之需求。

十、本細部計畫區建築基地面積達 2,000 平方公尺以上者及公共設施用地，應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築及開發。

十一、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。

第六章 事業及財務計畫

本細部計畫事業及財務計畫預估表詳表 6-1 所示。

表 6-1 本細部計畫事業及財務計畫預估表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費 (萬元)				主辦 單位	預定 完成 期限	經費 來源
		征 購	市 地 重 劃	區 段 徵 收	無 償 提 供	地上物 拆遷 補償費	工 程 費	整 地 費	合計			
鄰里公園兼 兒童遊樂場 用地	0.2004		✓			1,175	1,550	90	2,815	新竹縣 政府或 市地重 劃會	依工程 設計進 度完成	新竹縣 政府編 列預算 或土地 所有權 人以重 劃方式 共同負 擔
廣場用地	0.0671		✓									
廣場兼停車 場用地	0.0397		✓									
停車場用地	0.1008		✓									
合計	0.4080											

註：1. 表內各項經費以進行重劃工程實際作業時程為準。

2. 表內開闢經費再加上重劃作業費及利息費用後，其費用負擔約 15%，另公共設施用地負擔約 40%，故重劃總負擔約 55%。

3. 本表開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

附件一 新竹縣 99 年 10 月 29 日第 249 次
都市計畫委員會會議記錄

正本

檔 號：

保存年限：

新竹縣竹東鎮公所 函

地址：新竹縣竹東鎮東林路88號

承辦人：王士誠

電話：5966177-41

電子郵件：

40361

台中市西區忠明南路138號6樓之3

受文者：長豐工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國 99年11月26日

發文字號：竹鎮建 字第 0990019889 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：檢送新竹縣99年10月29日第249次都市計畫委員會會議記錄乙份，請 貴公司依會議決議修正並提送修正後計畫書圖，請 查照。

說明：依據新竹縣政府99年10月22日府工都字第0990180592號函辦理。

正本：長豐工程顧問股份有限公司

副本：本所建設課

鎮長徐兆璋

新竹縣政府 函

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號

承辦人：林佳萱

電話：03-5518101#2511

電子郵件：9401495@hchg.gov.tw

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國 099年11月22日

發文字號：府工都 字第 0990180592 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如文

主旨：檢送新竹縣99年10月29日第249次都市計畫委員會會議紀錄乙份，請依會議決議辦理，請 查照。

說明：依據本府99年10月22日府工都字0990168756號開會通知單廣續辦理。

正本：新竹縣都市計畫委員會各委員（如清冊）、交通部臺灣鐵路管理局、財政部國有財產局、財政部國有財產局臺灣中區辦事處新竹分處、新竹縣竹東鎮公所、新竹縣芎林鄉公所、中華郵政股份有限公司、內政部營建署城鄉發展分署、內政部營建署城鄉發展分署北區規劃隊、本府地政處、本府觀光旅遊處

副本：本府工務處都市計畫科陳科長盈州、本府工務處都市計畫科（2份）

縣長邱鏡淳



竹鎮字第0990019889號

討論事項及編號	第一案 (第 249 次)	所屬鄉鎮市： 竹 東 鎮	日期：99 年 10 月 29 日
案由	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 擬定竹東都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表(暫予保留部分編號 10-1)(住宅區附帶條件部分)細部計畫案 擬定竹東都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表(暫予保留部分編號 10-2)(商業區附帶條件部分)細部計畫案		
說明	一、辦理過程 本計畫區位於新竹縣竹東鎮，屬竹東都市計畫區範圍，於民國 44 年 8 月發布實施之竹東都市計畫中規劃為「鐵路用地」及「道路用地」。另於民國 95 年 2 月發布實施之「變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)」案，則因考量鐵路用地多年未徵收且已無使用需求，基於維護地主權益及兼顧整體景觀，將本計畫區列為暫予保留案件第 10 案，以附帶條件變更為「住宅區」、「商業區」，附帶條件規定應於審議通過紀錄文到 3 年內完成擬定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定擬具市地重劃計畫書，送經地政主管機關審核通過。 惟本案於 97 年 12 月因未及於審議通過紀錄文到 3 年內依前述規定辦理，遂辦理變更開發期限，並執行都市計畫法定程序，並於 98 年 10 月 20 日經內政部都市計畫委員會第 717 次會議審議決議在案。 惟今為配合本府推動之「竹東火車站周邊復甦再生計畫-『竹東之心』」重大觀光建設、交通部觀光局推動之國際觀光魅力據點示範計畫及考量本案實際開發執行之可行性，實有重新再檢討附帶條件內容之必要， 二、變更機關：竹東鎮公所。 三、規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司。 四、法令依據： (一) 主要計畫：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。 (二) 細部計畫：都市計畫法第 17 條、第 22 條。 五、檢討範圍：本計畫區位於竹東都市計畫區東北側，計畫區範圍北側以仁愛路為界、東側臨縱貫鐵路、南側以東林路為界，西側則以北興路為界，面積約 1.56 公頃。 六、公開展覽期間(99.9.17-99.10.16) 公民或團體陳情意見共計 4 件(詳附件一)。 七、變更內容：詳主要計畫書變更內容內容明細表(詳附件二)。 八、檢附下列資料： (一) 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)主要計畫書(詳附件二)。		

	(二)擬定竹東都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表(暫予保留部分編號 10-1)(住宅區附帶條件部分)細部計畫書及土地使用分區管制要點(詳附件三)。 (三)擬定竹東都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表(暫予保留部分編號 10-2)(商業區附帶條件部分)細部計畫書及土地使用分區管制要點(詳附件四)。
作業單位 初核意見	一、主要計畫 (一)原主要計畫係劃設 1.56 公頃為擬定細部計畫範圍，本案分列住宅區及商業區兩案細部計畫區，對土地所有權人選擇配回土地區位權益及公共設施負擔比例是否有所影響（如原位屬住宅區土地所有權人欲選擇商業區土地、住宅區、商業區共同負擔比例…），請申請單位說明後提請大會審議。 (二)計畫書 P6-1 敘明未來商業區 0.4065 公頃係供新竹縣旅客服務中心使用，惟考量未來經營使用主體是否持續為上開服務中心，且避免日後申請使用主體之認定執行上困擾，爰是否刪除係供新竹縣旅客服務中心使用之文字，提請大會審議。 (三)本案變更範圍位屬自來水水源、水質、水量保護區，倘涉環境影響評估法，請逕依環評相關法規辦理。 二、細部計畫 (一)住宅區 1.依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 16 條規定，閭鄰公園每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃，為考量本案計畫區面積狹小（0.54 公頃），是否同意本案劃設公園兼兒童遊樂場用地為 0.1193 公頃，提請大會審議。 2.土地使用分區管制要點詳附件三。 (二)商業區 1.依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 16 條規定，閭鄰公園每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃，為考量本案計畫區面積狹小（1.02 公頃），是否同意本案劃設公園兼兒童遊樂場用地為 0.2004 公頃，提請大會審議。 2.計畫書 P2-1、P5-1 敘明未來商業區 0.4065 公頃係供新竹縣旅客服務中心使用，惟考量未來經營使用主體是否持續為上開服務中心，且避免日後申請使用主體認定執行上困擾，爰是否刪除係供新竹縣旅客服務中心使用之文字，提請大會審議。 3.土地使用分區管制要點詳附件四。

三、有關本案主要計畫及細部計畫書內容章節、用語調整與誤植修正部分，授權作業單位逕行校核無需再提會討論。
※以上建議提請大會討論。

一、主要計畫：

除變更內容明細表、人民陳情意見綜理表及下列各點外，餘照公開展覽內容通過，並依會議決議修正及授權業務單位逕行校核後，逕送內政部都市計畫委員會審議。

- (一) 計畫書所載「供新竹縣旅客服務中心使用」修正為「主要係供新竹縣旅客服務中心及相關設施使用」。
- (二) 計畫書所述臨「縱貫鐵路」部分，應修正為臨「台鐵內灣支線」。
- (三) 有關人口發展現況分析統計資料應更新至 98 年。
- (四) 計畫書所述「關西鄉」部分，應修正為「關西鎮」。
- (五) 其餘有關計畫書內容章節、用語調整與誤植修正部分，授權作業單位逕行校核無需再提會討論。

二、細部計畫（住宅區）：

除土地使用分區管制要點及下列各點外，餘照公開展覽內容通過，並依會議決議修正及授權作業單位逕行校核後，依法定程序辦理。

- (一) 土地使用計畫修正如下，並配合修正實質發展計畫及相關內容，計畫書 P5-4(表 5-2)，應同時將公園及兒童遊樂場用地之需求納入檢討標準。。

項目		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	0.3510	65.00
	小計	0.3510	65.00
公共設施用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.1193	22.09
	綠地用地	0.0697	12.91
	小計	0.1890	35.00
合計		0.5400	100.00

- (二) 計畫書所述臨「縱貫鐵路」部分，應修正為臨「台鐵內灣支線」。
- (三) 有關人口發展現況分析統計資料應更新至 98 年。
- (四) 計畫書所述「關西鄉」部分，應修正為「關西鎮」。
- (五) 其餘有關計畫書內容章節、用語調整與誤植修正部分，授權作業單位逕行校核無需再提會討論。

都委會決議

三、細部計畫（商業區）：

除土地使用分區管制要點、人民陳情意見綜理表及下列各點外，其餘照公開展覽內容通過，並依會議決議修正及授權作業單位逕行校核後，依法定程序辦理。

- （一） 同意依公展內容土地使用計畫辦理，惟計畫書 P5-4(表 5-2)，應同時將公園及兒童遊樂場用地之需求納入檢討標準。
- （二） 計畫書所載「供新竹縣旅客服務中心使用」修正為「主要係供新竹縣旅客服務中心及相關設施使用」。
- （三） 計畫書所述臨「縱貫鐵路」部分，應修正為臨「台鐵內灣支線」。
- （四） 有關人口發展現況分析統計資料應更新至 98 年。
- （五） 計畫書所述「關西鄉」部分，應修正為「關西鎮」。
- （六） 其餘有關計畫書內容章節、用語調整與誤植修正部分，授權作業單位逕行校核無需再提會討論。

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

公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	業務單位初核意見	縣都委會決議
1-1	劉智民	雞油林段 159-14	1. 自然人劉智民住新竹縣東鎮北興路 2 段 126 號，家父劉振驥是都市計畫(第 4 次通盤檢討暫予保留部分編號 10-1)細部計畫案，雞油林段 159-14 地主劉振驥，民國 41 年遷戶籍目前居住超過半個世紀。 該筆土地於當年土地登記時由於地證人員筆誤，以致於須向國有財產承租部份 159-7 及 159-22 房地。家父一直想買下該租房地，因資訊不對稱，眼看四週住民皆有自有房地，限於使用分區限制自己一直無法如願買下該承租房地。此次逢都市計畫第 4 次通盤檢討，本來應該感謝政府德政，終於有機會可以買下目前居住地。奈何我逢金融風暴、遭公司裁員且父母年事已高、兩女年幼教養待哺，目前靠著自家前院 20 米計劃道路北興路上麵店、早餐店力撐一個家、得不接受政府低收入補助，實已無力負荷市地重劃。且劉振驥現住房屋暨擁有土地及租有之國有房屋基地已夠使用，道路通行方面，該土地及毗鄰國有房屋基地北興路上相當便利，該房屋格局整齊、外牆磁磚乾淨、磚造結構堅固，實在勿需納入市地重劃範圍來改善居住環境，擬建請相關單位主管體恤屋主時處金融風暴年代、屋主雙親年邁、兒女嗷嗷待哺，減輕屋主經濟擔，暫勿將劉振驥現住房屋納入市地重劃範圍。 2. 住家污水下水道出口在北興路公設水溝中為何施工人員不採建議在北興路上接污水管卻執意於仁愛路 460 巷截斷住戶污水管線人有行政偏頗想法？		1. 有關陳情人建議不納入市地重劃乙節，建議不予採納。 理由： (1) 本案原由鐵路用地附帶條件變更為住宅區，並規定採市地重劃方式辦理開發，業經 94 年 1 月 25 日經內政部都委會第 602 次會議審議通過在案。 (2) 且陳情範圍目前均規劃為住宅區，已考量未來市地重劃作業之可行性。 2. 有關污水下水道接管地點乙節，非屬都市計畫範疇，建議轉請下水道主管機關妥為處理。	本案未便採納。 理由： 除考量業務單位意見外，本案陳情範圍現行計畫係屬鐵路用地，若無辦理都市計畫變更(含負擔回饋)，將無法使其現有房屋予以合法，另有關污水下水道接管地點乙節，非屬都市計畫範疇，轉請下水道主管機關妥為處理。

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)變更內容明細表

新編號	通予保留編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	業務單位初核意見	縣都委會決議
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
10-1	十	二十九	計畫區東北側，即竹火車站側鐵路用地	鐵路用地 (0.54)	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。 3. 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。 4. 如無法於內政部都市計畫委員會會議紀錄文到 3 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。 5. 內政部都市計畫委員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。	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，爰依內政部都委會決議辦理變更開發期程之法定程序。 3. 為配合縣政觀光建設推動，避免影響本計畫整體開發，及考量本計畫區開發執行可行性，重新檢討附帶條件內容。	除加強說明分列兩案擬定細部計畫案之理由外，餘擬照案通過。	除修正變更理由第 3 點為下列意見外，餘照案通過。 變更理由修正如下： 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 10 月通車，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。
10-2				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。 3. 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。 4. 如無法於內政部都市計			

					畫委員會會議紀錄文到3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。 5. 內政部都市計畫委員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。			
--	--	--	--	--	---	--	--	--

擬定竹東都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表(暫予保留部分編號 10-1)(住宅區附帶條件部分)細部計畫土地
使用分區管制要點

條次	公展條文	業務單位初核意見	縣都委會決議
一	本要點依據都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第35條之規定訂定之。	擬照公展條文通過。	依業務單位初核意見通過。
二	住宅區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。 (一)住宅區2樓以上樓高不得大於4.2公尺。 (二)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過250平方公尺者，超過部分每150平方公尺及其零數應增設一部停車空間。 (三)所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。	擬照公展條文通過。	除增列下列文字外，餘照公展條文通過。 (一)住宅區2樓以上樓高不得大於4.2公尺。 惟其高度不得大於此限
三	鄰里公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於15%，容積率不得大於45%。	擬照公展條文通過。	依業務單位初核意見通過。
四	廣場用地以供人行廣場及公共開放空間使用為主，惟得供臨時卸貨車輛及消防、救災車輛之進出。	本案廣場用地面積僅0.0057公頃，其設置效益為何，請申請單位說明；另廣場用地以供人行廣場及公共開放空間使用，對於住宅區依規設置車輛將不得進出，爰建請刪除廣場用地之設置。	依業務單位初核意見通過。
五	綠地用地應予植栽綠化。	擬照公展條文通過。	1. 配合條次調整。 2. 公展條文修正後為「綠地用地以 <u>備綠地帶為主要功能</u> 」 應予植栽綠化
六	公共設施用地得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定辦理。	擬照公展條文通過。	除調整條次外，餘依業務單位初核意見通過。

條次	公展條文	業務單位初核意見	縣都委會決議
	為鼓勵本細部計畫區設置公共開放空間、設置公益性設施、增設停車空間、加速開發建設及取得公共設施保留地，訂定下列獎勵措施： (一)建築基地設置公共開放空間之獎勵，得依建築技術規則建築設計施工編第十五章實施都市計畫區建築基地綜合設計」相關規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 (三)凡建築物增設停車空間，得依「新竹縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。 (四)為鼓勵本細部計畫區加速開發建設，建築基地於完成市地重劃土地分配成果公告之日起算，於三年以內取得建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以容積率之10%為限。 (五)為解決竹東都市計畫區私有公共設施保留地問題，經提送新竹縣都市設計審議委員會審議通過者，得依都市計畫容積移轉實施辦法之規定作為接受基地，其可移入之容積，以不超過該接受基地基準容積之30%為原則，並依下列規定辦理。 1. 接受基地：以本計畫區內之住宅區及商業區之可建築土地為限。 2. 送出基地：以竹東都市計畫區內之私有公共設施保留地為限，但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。 3. 送出基地應於申請建造執照前，完成土地移轉程序，登記為新竹縣所有，始得核發建造執照。 4. 未規定事項，依「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定辦理。 (六)前述(一)至(五)所規定各項獎勵面積之總和不得超過基地面積乘以容積率之50%。	1. 建築技術規則設計施工篇第59條之2將於101年落日，本地區是否尚有獎勵停車空間之必要，請申請單位說明後，提請大會審議。 2. 本縣訂有「新竹縣都市計畫容積移轉許可審查要點」，該要點與本案公展條文尚有移入容積上限(本案：30%，新竹縣審查要點：40%)及送出基地類型(本案：私有公共設施保留地，新竹縣審查要點：私有公共設施保留地優先順序)之相異處，為確立日後執行上之一致性，爰建議本案參照本縣都市計畫容積移轉許可審查要點訂定。 3. 內政部99年9月30日發布令說明都市計畫取得容積獎勵，不得以該主要計畫規定內容逕予限縮各該目的事業主管機關基於相關法令授權審核給予獎勵容積之權力，本案涉及建築法授權給予之建築基地綜合設計獎勵，是否應予排除於上限之規範，請法制科表示意見後，提請大會審議。 4. 「(六)前述(一)至...各項獎勵面積之總和」，因獎勵面積不含容積移轉，爰建議獎勵面積用語修正為增加容積面積。	1. 配合條次調整。 2. 除公展條文(五)修正為「<u>有關容積移轉許可審查要點</u>」及「<u>容積移轉許可審查要點</u>」及公展條文(六)刪除外，餘照公展條文通過。

條次	公展條文	業務單位初核意見	縣都委會決議
八	住宅區應自道路境界線至少退縮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，惟經新竹縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限。	擬照公展條文通過。	除配合調整條次外，餘依業務單位初核意見通過。
九	本計畫住宅區應有地下室開挖之必要者，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。	擬照公展條文通過。	除配合調整條次外，餘依業務單位初核意見通過。
十	建築基地內所留設法定空地應植栽綠化，其綠覆比例應達50%以上，並依「新竹縣建築基地綠化實施辦法」辦理，且應考慮防災與緊急救護通行之需求。	擬照公展條文通過。	除配合調整條次外，餘依業務單位初核意見通過。
十一	本細部計畫區建築基地及公共設施用地，應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築及開發。	考量本案基地面積狹小，並參考其他都市計畫區現行規定，建築基地面積達2,000㎡以上者才須提送本縣都市設計審議委員會審議，爰本條文建議修正為：「本細部計畫區建築基地面積達2,000平方公尺以上者及公共設施用地，應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築及開發」。	除配合調整條次外，餘依業務單位初核意見通過。
十二	本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。	擬照公展條文通過。	除配合調整條次外，餘依業務單位初核意見通過。

擬定竹東都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表(暫予保留部分編號 10-2)

(商業區附帶條件部分)細部計畫案

公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	業務單位初核意見	縣都委會決議
2-1	新竹鎮車站形象園展會(理事長:莊文勇)		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 10-2)案,(商業區附帶條件部分)細部計畫案。本會為推動竹東之心觀光發展,建議商業用地,除了竹東之心建築外,其於商業用地專案處理,訂定為竹東特色商店專用區,讓竹東特色產品聚集在竹東之心,結為一體,足夠的規模才能吸引遊客停留在竹東消費。	1. 本次竹東都市計畫,竹東之心變更為商業區後,竹東之心是竹東的門戶,如何行銷竹東的特色,讓遊客認識竹東,喜歡來竹東消費,帶動竹東的繁榮,因此竹東之心周邊的商業區,就需詳加規劃。 2. 通常土地重劃後,除了原地主原地分配到該保留的土地,或由原地主優先購買外,其餘的土地公開標售,因此許多投資客搶標後,在待價而沽轉手圖利,真正需要土地的人,必需付出更高的代價,阻礙整體的發展,因此本會建議不要採用公開招標,以專案來處理的方式。因為這是竹東最具吸引遊客的門面,讓有意願的特色商家,能降低土地投資,將資金轉為建設成更具特色的商店,帶動竹東商圈繁榮,將來採公開申請,提出經營計畫書,以遠地盡其利。 3. 本會代表全體商圈商家及鎮民,反應共同心聲,期待本案能為竹東鎮整體發展設想,將竹東的特色集中在竹東之心附近,名副其實的火車站形象商圈,為竹東的觀光發展邁出一步。 4. 交通部觀光局將補助三億,打造內灣線成為「國際漫遊夢工場」;本會為了發展觀光,竹東之心附近商業區的店家必須具有特色,配合推廣,相輔相成,讓竹東之心更多元化。懇請 鈞府為竹東整體發展,能專案處理。	有關市地重劃後抵費地之處分方式,非屬都市計畫範疇,建議轉請地政主管機關依法處理。	依業務單位初核意見通過。
2-2	篁城竹文化館(負責人:莊文勇)	雞油林段 227-2 地 7 號	本館為配合推動竹東之心之觀光,致力於地方文化觀光產業之發展,今因辦理都市計畫變更,土地重劃,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 10-2)案,(商業區附帶條件部分)細部計畫案中。本館希望保留現有館舍之完整,將該區訂定為竹簾文化館專區,保留台灣僅存的竹簾工廠,懇請 貴府專案處理。	1. 本公司於 99 年 5 月 4 日,竹竹篁文字第 99002 號陳情函,請求保留篁城竹簾文化館之完整,依貴府"府工都字第 0990063459 號"回函,將供都委會審議參酌,竹東鎮公所"竹鎮建字第 099007355 號"回函,轉送開發單位:全國專業開發管理有限公司參考。今換新開發公司。 2. 篁城竹簾是台灣唯一僅存的竹簾工廠,是最具特色的傳統產業,	篁城竹簾文化館之範圍,目前均規劃為商業區,已考量未來市地重劃作業執行之可行性。至於市地重劃土地配,繳納差額地價買回,以及市地重劃後抵費地處分方式,非屬都市計畫範疇,建議轉請地政主管單位依法處理。	依業務單位初核意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	業務單位初核意見	縣都委會決議
				許多政府官員問我為何不申請觀光工廠？產品條件地點都這麼好，將來一定能帶動竹東觀光。 新竹縣雖有全台最優質的桂竹，且竹林面積佔全台十分之一，但尖石、五峰，甚至於新竹縣民未善用桂竹加工，只能賣原竹，無法提高經濟效益，價錢任人宰割；如果本人擁有現在的土地，不但能建設成為新竹縣第一家觀光工廠，更能教導縣民，原住民應用竹工機器技術，利用桂竹資源；篁城成為新竹縣竹業技術的搖籃。 傳統竹編竹藝品，也要有展覽販賣的行銷管道，所以保留篁城竹簾文化館可以定期開辦竹藝展售、竹編課、竹簾DIY、竹童玩、竹生態教學等，這些都需要篁城推動，更能帶動觀光，可以和竹東之心相輔相成，吸引觀光客。 雖然竹山竹藝品的名氣比竹東大，但我們有竹山所沒有的竹簾產業，如果新竹縣想保護全台僅存的竹簾產業，讓篁城竹簾繼續在竹東生根，成為竹東的特色產業，新竹縣竹業的搖籃，就要協助我們克服難關。 3. 竹東之心變更為商業用地，主要目的是要招商發展觀光，而竹東之心的興建是因篁城竹簾具觀光潛力，當年中央才撥款興建，所以篁城竹簾和竹東之心是同體共生，篁城竹簾因民國80年北興路闢建被徵收後，目前自有土地50平方米，部分土地是站前廣場預定地，其他是向鐵路局承租的土地（有租約），如果依一般土地重劃再分配土地，篁城竹簾將無法在竹東之心立足。 該區私有土地所有權人，只有黃裕昌先生和本人兩人，本人也可以持反對意見；為竹東之心大局設想，懇請貴府專案處理，不要公開標售，本人願意申請購買，全台僅存的竹簾工廠能留在竹東之心，成為竹東的特色。		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	業務單位初核意見	縣都委會決議
2-3	莊文勇	雞油林段 227-27	本館為合推動竹東之心之觀光，致力於地方文化觀光產業之發展，今因辦理都市計畫變更，土地重劃，變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表(暫予保留部份編號 10-2)案，(商業區附帶條件部分)細部計畫案中。本館希望保留現有館舍整，將該區訂為竹簾文化館專區，保留台灣僅存的竹簾工廠，請貴府專案處理。說明：一、本公司於 99 年 5 月 4 日，竹竹篁字第 99002 號陳情函，請求保留篁城竹簾文化館之完整，依貴府府工都字第 0990063459 號回函，將供都委會審議參酌，竹東鎮公所竹鎮建字第 099007355 號回函，轉送開發單位：全國專業開發管理有限公司參考。如今更換新開發公司。二、篁城竹簾是台灣唯一僅存的竹簾工廠，是最具特色的統產，許多政府官員問我為何不申請為觀光工廠？產品條件地點都那麼好，一定能為竹東帶來觀光遊客。新竹縣雖有全台最優質的桂竹，且竹林面積占全台十分之一，但尖石、五峰甚至新竹縣民未善用桂竹加工，只能賣原竹，無法提高經濟效益，價錢任人宰割；如果本人擁有現在的土地，不但能建設成為新竹縣第一家觀光工廠，更能教導縣民，原住民應用竹工機器技術，利用桂竹資源；篁城是新竹縣竹業技術的搖籃、傳統竹編竹藝品，也要有展覽販賣的行銷管道，所以保留篁城竹簾文化館可以定期開辦竹藝展售、竹編課、竹簾 diy、竹童玩、竹生態教學等，這些都需要篁城推動，更能帶觀光，可以和竹東之心相輔相成，吸引觀光客。雖然竹山竹藝品的名氣比竹東大，但我們有竹山所沒有的竹簾產業，如果新竹縣想保護全台僅存的竹簾產業，讓篁城竹簾繼續竹東生根，成為竹東的特色產業，新竹縣竹業的搖籃，就要協助我們克服難關。三、竹東之心變更為商業用地，主要目的是要招商發展觀光，而竹東之心的興建是因篁城竹簾具觀光潛力，	本人於 99 年 5 月 4 日竹竹篁文字第 99002 號陳情函，請求不拆屋保留篁城竹簾文化館之完整，依貴府府工都字第 0990063459 號回函，將供都委會審議參酌，竹東鎮公所竹鎮建字第 099007355 號回函轉送開發單位，全國專業開發管理有限公司參考，新開發公司是否同意？篁城竹簾是台灣僅的竹簾工廠，是新竹縣竹業再起的搖籃，也是將來可能成為觀光工廠的產業，有助於竹東之心之發展，應加於保護，商業區的私有土地所有權人，只有黃裕昌和本人應多加溝通協調，竹東之心變更為商業區，能帶動竹東觀光產業之展，若能聚集竹東特色產業在此營業，更能吸引遊客，本案重畫不同於一般都市計畫重畫，應專案處理，讓有意願有特色的產業店家提出經營計劃書，經審核通過後，申請購買土地，如此才能地盡其利。	併 2-2 案。	依業務單位初核意見通過。

擬定竹東都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表(暫予保留部分編號10-2)(商業區附帶條件部分)細部計畫土地使用分區管制要點

條次	公展條文	業務單位初核意見	縣都委會決議
一	本要點依據都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第35條之規定訂定之。 商業區一樓禁止供住宅使用，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於350%。 (一)商業區不得設置汽車旅館。 (二)停車空間： 1.申請供住宅使用部份 (1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過250平方公尺者，超過部分每150平方公尺及其零數應增設一部停車空間。 (2)所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。 2.申請非供住宅使用部份 (1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過250平方公尺者，超過部分每125平方公尺及其零數應增設一部停車空間。 (2)所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。	擬照公展條文通過。 <	

條次	公展條文	業務單位初核意見	縣都委會決議
為鼓勵本細部計畫區設置公共開放空間、設置公益性設施、增設停車空間、加速開發建設及取得公共設施保留地，訂定下列獎勵措施： (一)建築基地設置公共開放空間之獎勵，得依建築技術規則建築設計施工編章第十五章實施都市計畫區建築基地綜合設計」相關規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 (三)凡建築物增設停車空間，得依「新竹縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。 (四)為鼓勵本細部計畫區加速開發建設，建築基地於完成市地重劃土地分配成果公告之日起算，於三年以內取得建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以容積率之10%為限。 (五)為解決竹東都市計畫區私有公共設施保留地問題，經提送新竹縣都市設計審議委員會審議通過者，得依都市計畫容積移轉實施辦法之規定作為接受基地，其可移入之容積，以不超過該接受基地基準容積之30%為原則，並依下列規定辦理。 1.接受基地：以本計畫區內之住宅區及商業區之可建築土地為限。 2.送出基地：以竹東都市計畫區內之私有公共設施保留地為限，但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。 3.送出基地應於申請建造執照前，完成土地移轉程序，登記為新竹縣所有，始得核發建造執照。 4.未規定事項，依「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定辦理。 (六)前述(一)至(五)所規定各項獎勵面積之總和不得超過基地面積乘以容積率之50%。	1.建築技術規則設計施工篇第59條之2將於101年落日，本地區是否尚有獎勵停車空間之必要，請申請單位說明後，提請大會審議。 2.本縣訂有「新竹縣都市計畫容積移轉許可審查要點」，該要點與本案公展條文尚有移入容積上限(本案：30%，新竹縣審查要點：40%)及送出基地類型(本案：私有公共設施保留地，新竹縣審查要點：私有公共設施保留地優先順序)之相異處，為確立日後執行上之一致性，爰建議本案參照本縣都市計畫容積移轉許可審查要點訂定。 3.內政部99年9月30日發布令說明都市計畫取得容積獎勵，不得以該主要計畫規定內容逕予限縮各該目的事業主管機關機基於相關法令授權審核給予獎勵容積之權力，本案涉及建築法授權給予之建築基地綜合設計獎勵，是否應予排除於上限之規範，請法制科表示意見後，提請大會審議。 4.「(六)前述(一)至...各項獎勵面積之總和」，因獎勵面積不含容積移轉，爰建議獎勵面積用語修正為增加容積面積。	除公展條文(五)修正為「<u>有關容積移轉部分仍依本縣都市計畫容積移轉許可審查要點辦理</u>」及公展條文(六)刪除外，餘照公展條文通過。	縣都委會決議

條次	公展條文	業務單位初核意見	縣都委會決議
七	商業區應自道路境界線至少退縮 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，惟經新竹縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限。	擬照公展條文通過。	依業務單位初核意見通過。
八	本計畫商業區如有地下室開挖之必要者，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。	擬照公展條文通過。	依業務單位初核意見通過。
九	建築基地內所留設法定空地應植栽綠化，其綠覆比例應達 50% 以上，並依「新竹縣建築基地綠化實施辦法」辦理，且應考慮防災與緊急救護通行之需求。	擬照公展條文通過。	依業務單位初核意見通過。
十	本細部計畫區建築基地及公共設施用地，應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築及開發。	考量本案基地面積狹小，並參考其他都市計畫區現行規定，建築基地面積達 2,000 m ² 以上者才須提送本縣都市設計審議委員會審議，爰本條文建議修正為：「本細部計畫區建築基地面積達 2,000 平方公尺以上者及公共設施用地，應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築及開發」。	依業務單位初核意見通過。
十一	本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。	擬照公展條文通過。	依業務單位初核意見通過。

附件二 本案免環境影響評估相關公文

副本

檔 號：
保存年限：

新竹縣竹東鎮公所 函

地址：新竹縣竹東鎮東林路88號

承辦人：王士誠

電話：5966177-41

電子郵件：

受文者：本所建設課

發文日期：中華民國 99年10月20日

發文字號：竹鎮建 字第 0990028382 號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明

主旨：有關「擬定竹東都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表(暫予保留部分編號10-1)(住宅區附帶條件部分)細部計畫案」及「擬定竹東都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表(暫予保留部分編號10-2)(商業區附帶條件部分)細部計畫案」是否應辦理環境影響評估一案，請 鑒核。

說明：

- 一、依本所99年10月8日會議紀錄辦理。(詳附件一——竹鎮建字第0990028299號函)
- 二、檢附「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」(詳附件二)及旨揭細部計畫內容(詳附件三、附件四)。

正本：新竹縣政府

副本：本所建設課

竹東鎮長 徐兆璋 請假
主 任 謝 明 輝 代行
秘 書



本案依照分層負責規定授權
主管課長判發

檔 號：
保存年限：

新竹縣政府 函

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號
承辦人：王俊堯
電話：03-5518101-2515
電子郵件：9345565@hchg.gov.tw

受文者：新竹縣竹東鎮公所 **電子公文**

發文日期：中華民國99年12月02日
發文字號：府工都字第0990175822號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：無

主旨：有關 貴所函請本府同意「擬定竹東都市計畫（第四次通盤檢討）變更內容明細表（暫予保留部分編號10-1）（住宅區附帶條件檢討）細部計畫案」暨「擬定竹東都市計畫（第四次通盤檢討）變更內容明細表（暫予保留部分編號10-2）（商業區附帶條件檢討）細部計畫案」免實施環境影響評估乙案，詳如說明，請 查照。

說明：

- 一、依 貴所99年10月20日竹鎮建字第0990028382號函暨新竹縣環境保護局99年11月10日環發字第0990030277號函辦理。
- 二、查旨揭細部計畫案前經本縣都市計畫委員會第249次會議審議通過在案，依該計畫書內容所載商業區之計畫人口為100人，住宅區計畫人口為145人，兩案內容業經本府建築主管單位表示同意所請免實施環境影響評估，另涉自來水水質水量保護區部分，請逕洽該目的事業主管機關。
- 三、有關本案細部計畫書未來發布實施內容倘不符前開說明二所述計畫人口數，請檢附相關資料，逕送本府建築主管機

關重新審查

電子黃維縣
收支

正本：新竹縣竹東鎮公所

副本：新竹縣政府環境保護局、本府工務處建築管理科、本府工務處都市計畫科

2010-12-05
交 11 號: 52-5

裝

訂

線

檔 號：
保存年限：

經濟部 函

地址：臺北市福州街15號
聯絡人：李仲卿
聯絡電話：02-89415079#5079
電子郵件：A640110@msl.wra.gov.tw
傳 真：04-22501628

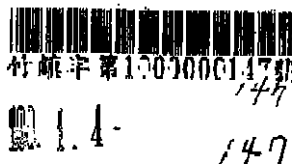
受文者：新竹縣竹東鎮公所 **電子公文**

發文日期：中華民國100年1月4日
發文字號：經授水字第10020220030號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：關於貴所擬定竹東都市計畫變更申請免實施環境影響評估案，附如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴所99年12月9日竹鎮建字第0990020327號函。
- 二、本案依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25條第1項第1款第5目規定之開發規模內且未有同條第2項之情形時，本部基於自來水水質水量保護區主管機關之立場，在開發行為未違反自來水法第11條第1項所列各款管制事項前提下，針對開發行為是否影響水質水量部分，同意免實施環境影響評估；其餘環境影響評估項目非關本部權責。
- 三、另因本案屬於都市計畫變更案件，其開發性質是否應屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25條第1項第2款或第3款之情形而須依該規定辦理，請本權責妥處。
- 四、副本抄送新竹縣政府，本案涉及後續有關廢污水排放標準、水質審查及水質監測追蹤等事宜，請貴府環保單位本權



責追蹤辦理

黃維縣

正本：新竹縣竹東鎮公所

副本：新竹縣政府

2011-02-08
11:50

裝



訂

線



附件三 重劃計畫書准予核定函（新竹縣政府 100
年 6 月 2 日府地劃字第 1000069977 號）

正本

檔 號：
保存年限：

新竹縣政府 函

30268

新竹縣竹北市縣政三街58號

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號

承辦人：唐仲凱

電話：03-5518101#3313

電子郵件：8768445@hchg.gov.tw

受文者：新竹縣竹東鎮北興自辦市地
重劃區籌備會（30268 新竹
縣竹北市縣政三街56號）

發文日期：中華民國 100年06月02日

發文字號：府地劃 字第 1000069977 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：所送本縣竹東鎮北興自辦市地重劃區重劃計畫書，准予核定，復請 查照。

說明：復貴籌備會100年5月6日北興自籌字第1000005號函。

正本：新竹縣竹東鎮北興自辦市地重劃區籌備會（30268 新竹縣竹北市縣政三街56號）

副本：交通部鐵路管理局(含附件)、財政部國有財產局(含附件)、新竹縣竹東鎮公所(含附件)、本府國際產業發展處城鄉發展科、本府交通旅遊處、本府地政處

縣長邱鏡淳

擬定竹東都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表(暫予保留部分
編號 10-2)(商業區附帶條件部分)
細部計畫書

業務單位 主 管	業務承辦 人 員

擬 定 機 關 ： 竹 東 鎮 公 所

規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司

製 圖 者 ： 李 佩 樺

校 對 者 ： 陳 威 傑

中 華 民 國 一 〇 〇 年 七 月