

中華民國九十年六月

擬定竹東都市計畫
住宅區、商業區及

停車場用地

工業區變更
細部計畫書

竹東鎮公所

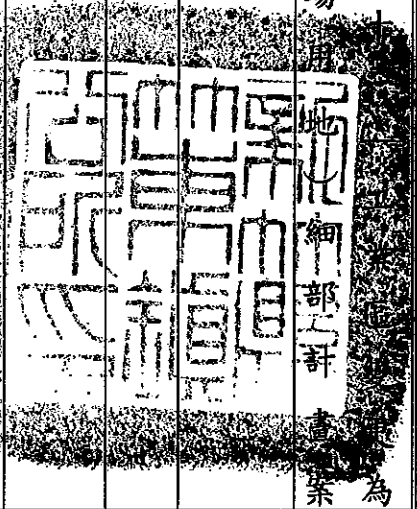
中華民國九十年六月

擬定竹東都市計畫（原「工十一」工業區變更為
住宅區、商業區及停車場用地）細部計畫書

竹東鎮公所

新竹縣竹東鎮擬定都市計畫審核摘要表

項 目		說 明	
都市計畫名稱	擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第十七條	擬定竹東都市計畫（原「工 住宅區、商業區及停車場用地」 細部計畫案）為
	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	公開展覽日期：自中華民國八十九年五月十日（即八十九年五月九日）止 暨三十天。刊登聯合報第五十四版。	
	人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果		鄉 級	竹東鎮都委會八十九年第一次會議審議通過
		縣 級	新竹縣八十九年七月二十五日第一二八次都市計畫委員會審議通過
		內政部	內政部都委會九十年四月二十四日第五〇七次會議審議修正通過



擬定竹東都市計畫(原「工十一」工業區變更為住宅區、商業區及停車場用地)細部計畫書

目 錄

第一章：緒論	
第一節：法令依據與計畫目標	一
第二節：擬定計畫範圍與面積	三
第三節：規劃方法與流程	三
第二章：發展背景分析	
第一節：自然環境調查	六
第二節：人口及產業活動	九
第三節：細部計畫區發展現況	一四
第三章：相關計畫與主要計畫概述	
第一節：相關指導計畫概要	二〇
第二節：主要計畫概述	二〇
第四章：計畫原則與計畫構想	
第一節：計畫原則	三一
第二節：計畫構想	三一
第五章：實質計畫	
第一節：計畫範圍與面積	三二
第二節：計畫年期、人口與密度	三二
第三節：土地使用計畫	三二
第四節：公共設施計畫	三五

第五節：道路系統計畫

三五

第六節：土地使用分區管制計畫

三五

第六章：執行計畫

第一節：開發方式

三七

第二節：財務計畫

三七

圖目錄

圖一——二·一	細部計畫範圍示意圖	四
圖一——三·一	規劃流程圖	五
圖二——一·一	竹東鎮行政區劃圖	七
圖二——三·一	細部計畫地區土地使用現況圖	一六
圖二——三·二	細部計畫地區建物結構分佈圖	一七
圖二——三·三	細部計畫地區建物樓層分佈圖	一八
圖二——三·四	細部計畫地區道路現況示意圖	一九
圖三——二·一	現行竹東都市計畫示意圖	三〇
圖五——三·一	細部計畫區土地使用分區計畫示意圖	三四
圖六——一·一	建議以市地重劃方式整體開發範圍圖	三八

表 目 錄

表二——二·一	竹東鎮暨都市計畫區歷年人口成長統計表	一〇
表二——二·二	竹東鎮歷年人口戶量與性比例分析表	一一
表二——二·三	竹東鎮人口年齡組成變遷情形統計表	一三
表二——三·一	細部計畫地區土地使用面積統計表	一五
表二——三·二	細部計畫地區建物結構面積統計表	一五
表二——三·三	細部計畫地區建物樓層面積統計表	一五
表三——二·一	現有竹東都市計畫土地使用面積分配表	二四
表三——二·二	現有竹東都市計畫公共設施用地明細表	二五
表三——二·三	現有竹東都市計畫道路編號表	二八
表五——三·一	細部計畫土地使用面積分配表	三三
表六——二·一	事業及財務計畫表	三九

第一章：緒論

第一節：法令依據與計畫目標

一、法令依據

都市計畫法第七條規定：『細部計畫係指依第二十二條之規定所為之細部計畫書及細部計畫圖，做為實施都市計畫之依據。』，而主要計畫是都市計畫的根本依據，是以整個地區為範圍的土地使用分區計畫，而欲實施都市計畫，勢須就整個都市計畫做更詳細的規劃，以利都市計畫實質之建設，此即為細部計畫，故細部計畫是實施都市計畫之依據；又依同法第十七條：都市計畫『應就其計畫地區範圍預計之發展趨勢及地方財力，訂定分區發展優先次序，第一期發展地區應於主要計畫發布實施後，最多兩年完成細部計畫。』，因此，細部計畫應於主要計畫發布實施後兩年內完成。又依都市計畫法台灣省施行細則第三十一條規定：『各級地方政府在都市計畫區內，認為土地有合理使用之必要時，得擬定細部計畫，規定地區內土地及建築物之使用，基地面積或基地內應保持空地之比例、容積率、基地內前後側院之深度及寬度，停車場及建築物之高度，以及有關交通、景觀或防火等事項，依本法第二十三條規定之程序報經核定施行。』。

本次擬定細部計畫乃依據變更竹東都市計畫(第三次通盤檢討)結果第十一案決議辦理，其變更內容變更工業區為住宅區、商業區、停車場之附帶條件：『應另行擬定細部計畫並配置百分之三十以上之停車場及適當之公共設施用地及研擬具體可行之事業及財務計畫，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築。』，因此，為合理發展本地區，依法辦理細部計畫，有關細部計畫之辦理程序及細部計畫書圖應表明之事項則依都市計畫法第二十二條、二十三條及都市計畫書圖製作規則第十三條、十四條所規定之事項辦理。

表一 本次細部計畫之擬定乃配合變更竹東都市計畫(第三次通盤檢討)結果第十一案決議辦理

新編號	原編號	位置	變更內容	變更理由	備註
十一	變三	工業區(十)	工業區(1.30) 住宅區(0.50) 商業區(0.38) 停車場(0.42)	原工廠已遷移，臨接道路、車站部分劃設為商業區及停車場其餘部分併入鄰近分區使用。	附帶條件： 應另行擬訂細部計畫，並配置百分之三十以上之停車場及適當之公共設施用地及研擬具體可行之事業及財務計畫，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築。

二、計畫目標

為期本地區規劃完成後能確保該地區之正常發展及土地資源能合理有效利用，乃擬定下列計畫目標，做為本細部規劃所遵循之方針：

- 一、配合相關指導計畫，合理規劃本地區，以促進全鄉之整體發展。
- 二、落實主要計畫之都市發展原則，以促進本地區之合理正常發展。
- 三、為本地區創造一個便利且能促進商業發展之環境。
- 四、研擬具體可行之開發策略，以加速計畫目標之達成。

第二節：擬定計畫範圍與面積

本次擬定細部計畫範圍位於竹東都市計畫區原「工十一」工業區變更為住宅區、商業區及停車場用地部分，東至東寧路，西至行水區，北臨光武街，南接新竹客運站，計畫面積一・三〇公頃。（經實測釘樁分割成果計算面積為一・三〇二二公頃）。

圖一——二・一 細部計畫範圍示意圖

第三節：規劃方法與流程

本細部計畫之辦理方式，以原主要計畫之規劃為基礎，本地區之未來發展，乃依據竹東鎮發展趨勢為依歸，以加速本計畫區之開發及減少計畫實施之障礙，其規劃流程如圖一——三・一規劃流程圖。

圖1-2.1 細部計畫範圍示意圖

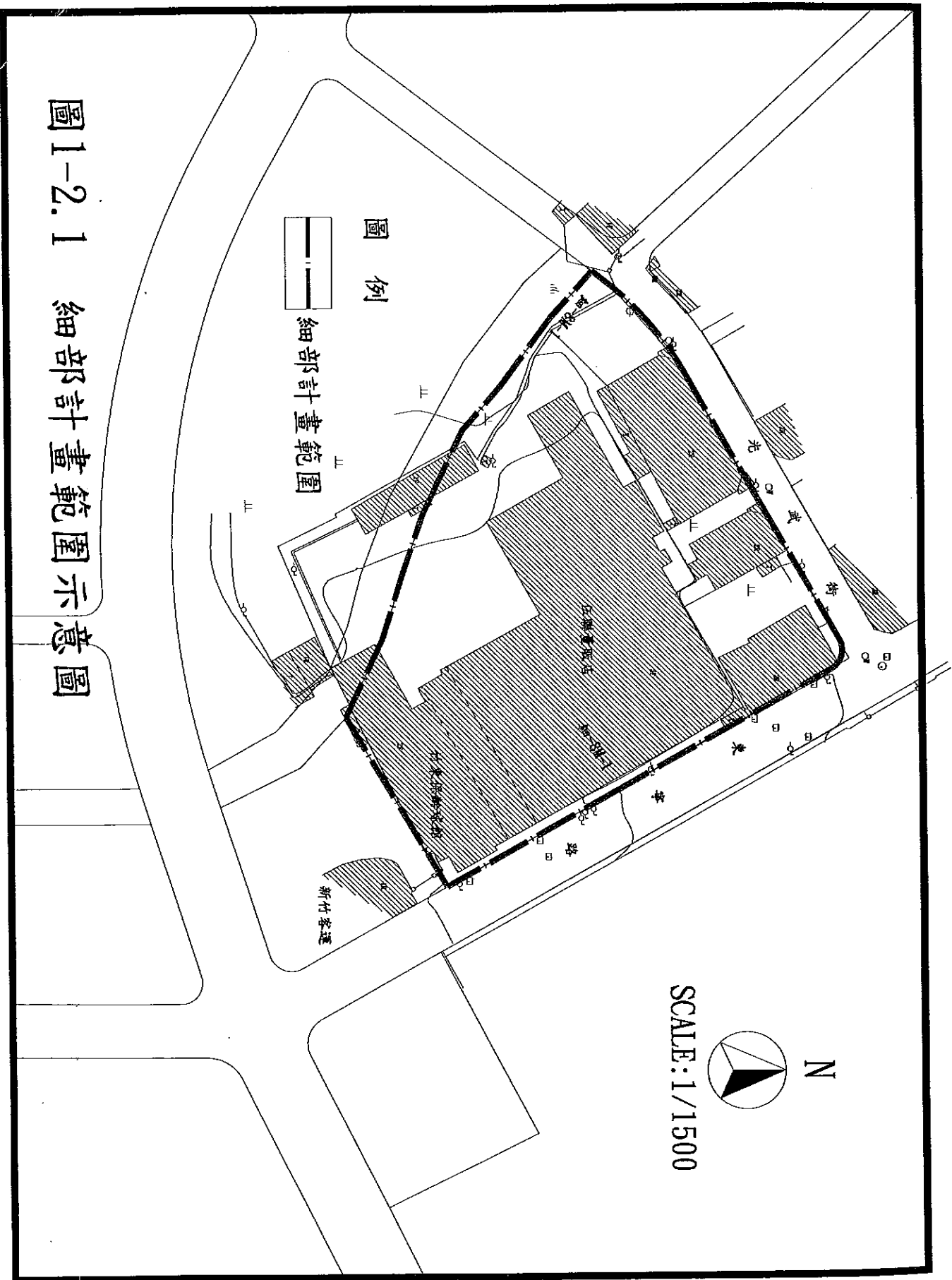
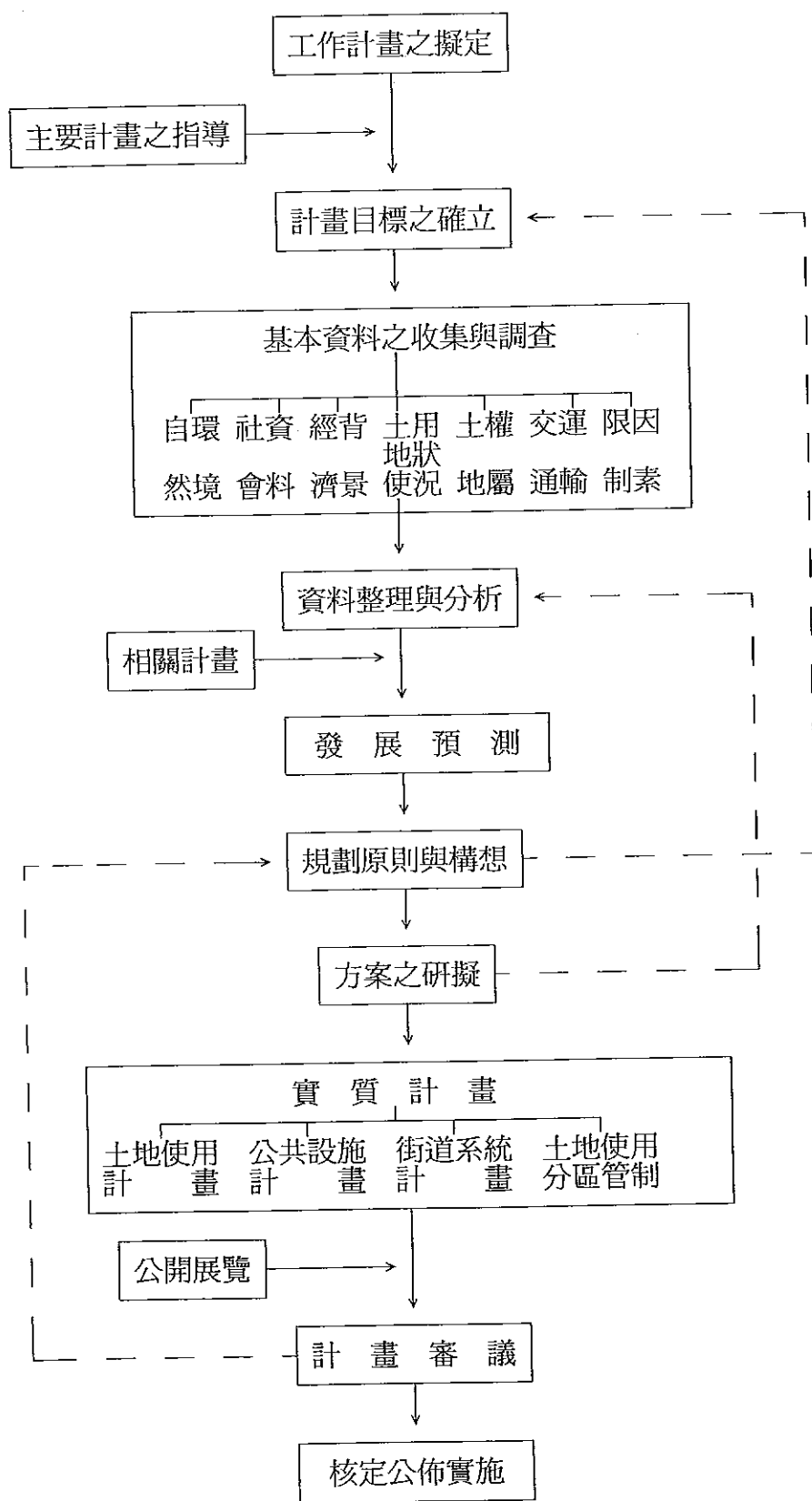


圖 1 - 3 · 1 規劃流程圖



第二章：發展背景分析

第一節：自然環境調查

一、區位關係

竹東鎮位居新竹縣中部，北接竹北市與芎林鄉，東連橫山鄉，南與五峰鄉、北埔鄉、寶山鄉為鄰，西與新竹市為界，全鎮總面積為五三·五一三平方公里。

竹東鎮北距台北市約九十三公里，南距台中市約一二〇公里，中山高速公路位於本鎮西北方約二公里處，附近有新竹、竹北交流道及系統交流道；北部第二高速公路則橫越本鎮中部，附近有竹林交流道，上下高速公路均甚為便捷；省道方面，台三號省道東西橫貫本鎮市中心區，另縣一二二號道路從新竹市經高速公路至關東橋進入本鎮，由北而南穿越本鎮至五峰鄉；本鎮行政區域計分二十五個里，本計畫區位於竹東鎮西北角，西距中山高速公路新竹交流道約四公里，東距北二高竹林交流道約五公里。

圖二——一·一竹東鎮行政區劃圖

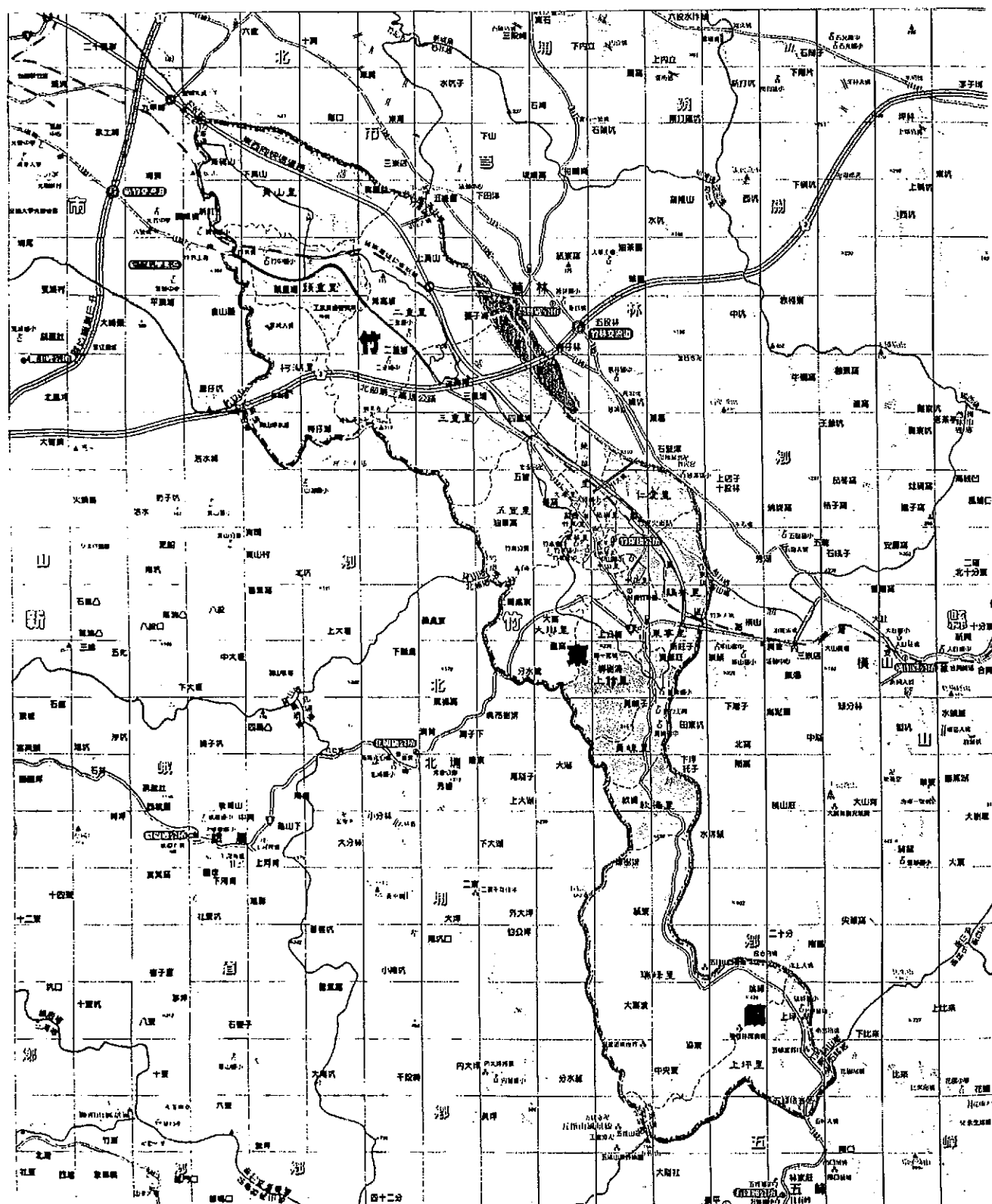
二、地形、地勢

竹東鎮隸屬新竹平原，地形南北長約十九公里，東西寬約三公里，境內丘陵與河谷平原互相夾雜，地勢東南高而西北低，海拔約一〇〇至一〇〇〇公尺，全鎮大部分土地隸屬於新竹平原。

三、地質、土壤

本鎮地質分屬現代沖積層，更新世台地堆積，上新世及更新世頭嵙山層，中新世（晚期）三峽群，中新世（中期）瑞芳群等六種，沖積層分布於東北邊緣頭前溪兩旁，係由河流沖積而成；台地堆積則分布於鎮內西北及中部一帶，其構造係由礫石、土、砂所組成；卓蘭層係分布於西面及中南部一帶，其組成為砂、泥及頁岩；頭嵙山層分布於境內中西部，可分為二類，一類係由砂、泥及頁岩組成，另一類由礫岩組成；瑞芳群分布於南部，其組成為砂岩

圖 2-1.1 竹東鎮行政區劃圖



及頁岩；三峽群亦分布於南部，其構造係由砂岩及頁岩組成；另本鎮南面丘陵地區尚有一條東北—西南走向之斷層通過，性質屬於逆斷層。

本鎮土壤分為沖積土、紅壤、黃壤及紅黃準灰壤等四種，沖積土分布於鎮內東北部頭前溪兩旁，紅壤分布於西北面及中部，黃壤分布於鎮內中西部，紅黃準灰壤分布於本鎮南端。

四、氣候

本鎮屬亞熱帶氣候，年平均最低溫度為十八·八℃，年平均最高溫度為二六·六℃，平均溫度約為二十二℃，一年中以六至九月氣溫較高，十二月至翌年三月較低；，平均降水量以六月最高，約三千公厘，十一月最低，約五十公厘，雨量大多集中於每年五月至九月；年平均相對溼度約為八十三%，氣候相當潮濕；新竹地區每年十月至翌年三月為東北季風盛行期，斯時風力甚強，聞名全省，有新竹風之稱，月平均風速介於每秒二·七至三·五公尺之間。

第二節：人口及產業活動

一、人口

1 人口成長：

竹東鎮全鎮人口於民國七十八年底為七五、〇七八人，至民國八十七年底為八五、四七二人，十年間計增加一〇、三九四人，年平均增加率為一·三三%，其中自然增加率平均為〇·八七%，社會增加率平均為〇·二三%，有人口逐年成長情形，原都市計畫區域人口於民國七十八年底為四八、七〇〇人，至民國八十七年底為五七、九三一人，十年間計增加九、二三一人，年平均增加率為一·八二%，較全鎮成長為快。

表二—二·一 竹東鎮暨都市計畫地區歷年人口成長統計表及圖
2 人口組成：

(一) 戶數與戶量：竹東鎮戶數歷年迭有成長，戶量方面之變化情形，歷年略有降低，從民國七十年之每戶五·三二人降至民國八十五年之每戶三·九七人，這與家庭計畫及家庭結構有莫大關係，顯示都市化結果，漸漸走向小家庭制度。

(二) 性比例：竹東鎮歷年之性比例變化情形從民國七十八年之一〇七·八七降至民國八十七年之一〇五·九八，可知男性人口增加較女性迅速，男性比例之提高亦會帶來不同社會結構。

表二—二·二 竹東鎮歷年人口戶量與性比例變化表及歷年戶量變化圖

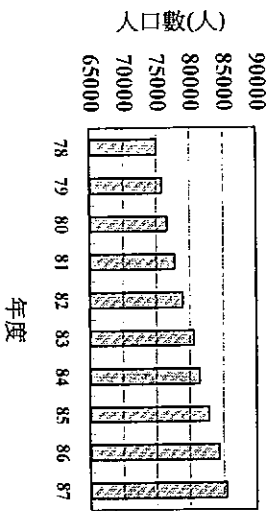
(三) 年齡組成：竹東鎮歷年人口組成之變遷其中幼年人口(十五歲以下)百分比，從民國七十八年之二七·五三%，

表2-2·1 竹東鎮暨都市計畫區歷年人口成長統計表

全鎮人口										都市計畫區域人口		
年	總人口數	總增加		自然增加		社會增加		總人口數	總增加			
		人口數	百分比	人口數	百分比	人口數	百分比		人口數	百分比		
78	75078	183	0.24	802	1.07	-598	-0.80	48700	-50	-0.10		
79	75858	780	1.04	994	1.32	-275	-0.37	55253	6553	13.46		
80	76632	774	1.02	981	1.29	-216	-0.28	56453	1200	2.17		
81	77789	1157	1.51	946	1.23	228	0.30	55403	-1050	-1.86		
82	79043	1254	1.61	1002	1.29	630	0.81	55800	397	0.72		
83	80644	1601	2.03	545	0.69	416	0.53	57000	1200	2.15		
84	81552	908	1.13	-84	-0.10	482	0.60	58000	1000	1.75		
85	82912	1360	1.67	313	0.38	416	0.51	58309	309	0.53		
86	84408	1496	1.80	494	0.60	503	0.61	58250	-59	-0.10		
87	85472	1064	1.26	746	0.88	318	0.38	57931	-319	-0.55		

資料來源：新竹縣歷年統計要覽

竹東鎮歷年人口成長圖



竹東都市計畫區歷年人口成長圖

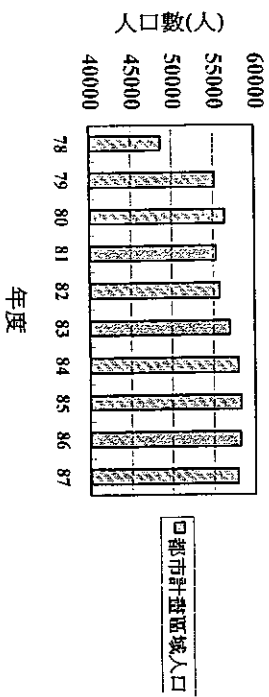
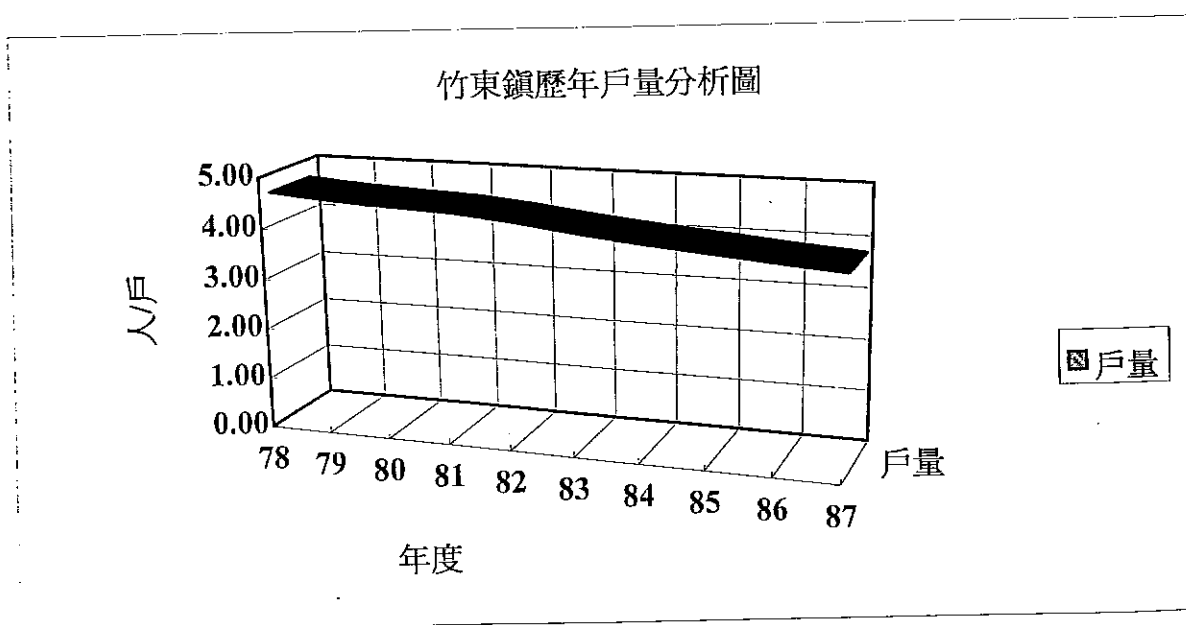


表 2 - 2 · 2 竹東鎮歷年人口戶量與性比例分析

年 度	戶 數	全 鎮 人 口			戶 量 (人/戶數)	性 比 率 (男/女×100)
		合 計	男	女		
78	16169	75078	38961	36117	4.64	107.87
79	16688	75858	39249	36609	4.55	107.21
80	17054	76632	39683	36949	4.49	107.40
81	17524	77789	40271	37518	4.44	107.34
82	18235	79043	40800	38243	4.33	106.69
83	19231	80644	41675	38969	4.19	106.94
84	20046	81552	42178	39374	4.07	107.12
85	20892	82912	42752	40160	3.97	106.45
86	21810	84408	43490	40918	3.87	106.29
87	22582	85472	43976	41496	3.78	105.98

資料來源：新竹縣歷年統計要覽



降至民國八十七年之二四·五〇%，有逐年降低之趨勢，顯示家庭計畫結果，生育率下降，同期年間，成年人口（十五—六十四歲）所佔百分比從六六·二〇%，增至六六·七八%，顯示本市有效勞動人口歷年來均持續增加，可見本市之人口組成已逐年轉變成為具生產活力之人口結構，老年人口（六十五歲以上）所佔百分比，從六·二八%，增至八·七二%。依聯合國所定人口老化指標顯示，六十五歲以上人口在四%以下為年青都市，在四·七%為成熟都市，七%以上為老化都市，顯示本鎮已由成熟都市走向老化都市。

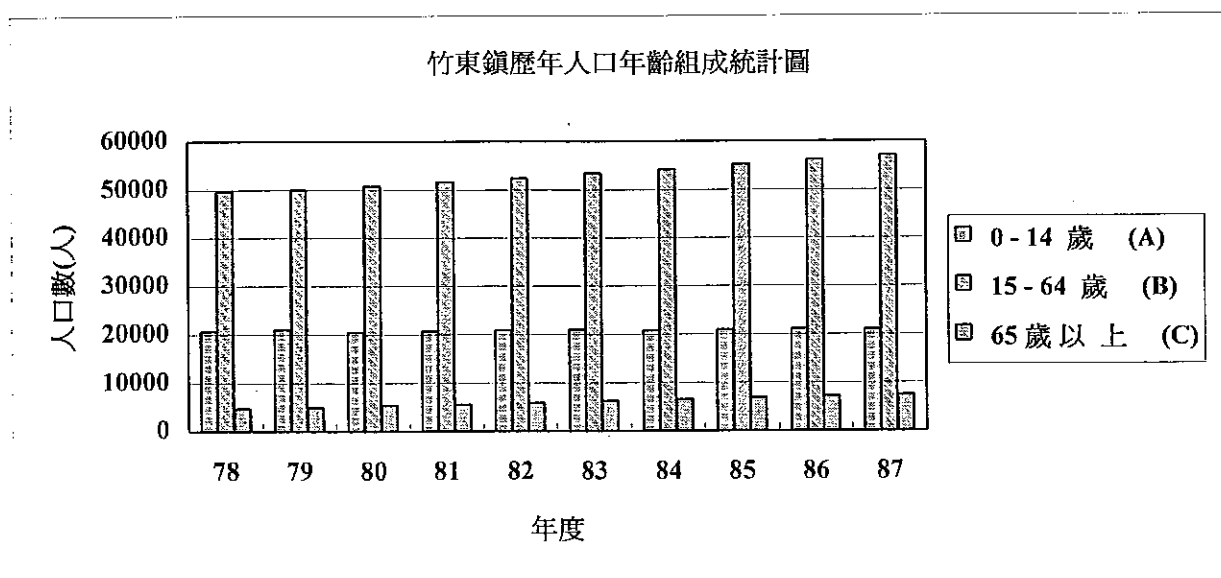
(四)扶養率：扶養率指成年人口除幼年人口與老年人口總合而得，為解釋人口組成之一種指標，其值愈低表是該地區之依賴人口比例愈小，經濟壓力愈輕，竹東鎮歷年扶養率變化情形，從民國七十八年之五一·〇六%，降至民國八十七年之四九·七四%，有逐年降低之趨勢。

表二—二·三 竹東鎮人口年齡組成變遷情形統計表及歷年扶養率變遷圖

表 2 - 2 · 3 竹東鎮歷年人口年齡組成變遷情形

年 度	總 人 口 數	幼 年 人 口 0 - 14 歲 (A)		成 年 人 口 15 - 64 歲 (B)		老 年 人 口 65 歲 以 上 (C)		扶 養 率 (A + C)/B (%)
		人 口 數	百 分 比	人 口 數	百 分 比	人 口 數	百 分 比	
78	75078	20666	27.53	49700	66.20	4712	6.28	51.06
79	75858	20951	27.62	49984	65.89	4923	6.49	51.76
80	76632	20465	26.71	50801	66.29	5366	7.00	50.85
81	77789	20617	26.50	51654	66.40	5518	7.09	50.60
82	79043	20851	26.38	52369	66.25	5823	7.37	50.93
83	80644	20993	26.03	53421	66.24	6230	7.73	50.96
84	81552	20778	25.48	54239	66.51	6535	8.01	50.36
85	82912	20889	25.19	55194	66.57	6829	8.24	50.22
86	84408	21053	24.94	56189	66.57	7166	8.49	50.22
87	85472	20942	24.50	57081	66.78	7449	8.72	49.74

資料來源：新竹縣統計要覽



第三節：細部計畫區發展現況

一、土地使用

本細部計畫地區位於新生路西側及林森路南側，針對區內之土地使用現況調查結果，各項土地使用發展情形如下：（詳圖二一三·一 細部計畫地區土地使用現況圖及表二一三·一 細部計畫地區土地使用現況面積統計表）

1. 建築物：現有建築物面積八八〇三平方公尺，估計畫面積之六七·六〇%。
2. 空地：現有空地面積四二一九平方公尺，估計畫面積之三二·四〇%。

二、房屋結構

依據現況調查結果，本細部計畫區內現有房屋結構主要以混凝土及鋼架為主。

圖二一三·二 細部計畫地區建物結構分布圖

表二一三·二 細部計畫地區建物結構面積統計表

三、房屋樓層

依據現況調查結果，本細部計畫區內現有房屋樓層主要以二樓為主。

圖二一三·三 細部計畫地區建物樓層分布圖

表二一三·三 細部計畫地區建物樓層面積統計表

四、道路交通現況

依據現況調查結果，本細部計畫區東側有十五公尺寬東寧路、北側有十公尺寬光武街，且位居竹東下公館地區交通及商業繁榮地帶。

圖二一三·四 細部計畫地區道路現況示意圖

表2-3.1 細部計畫區土地使用現況面積統計表

項目	面積(m ²)	百分比(%)
建築物	8,803	67.60
空地	4,219	32.40
小計	13,022	100.00

表2-3.2 細部計畫地區建物結構面積統計表

項目	面積(m ²)	百分比(%)
混凝土	1,795	20.39
鋼架	7,008	79.61
小計	8,803	100.00

表2-3.3 細部計畫地區建物樓層面積統計表

項目	面積(m ²)	百分比(%)
二樓	8,803	100.00
小計	8,803	100.00

圖2-3.1 細部計畫區土地使用現況圖

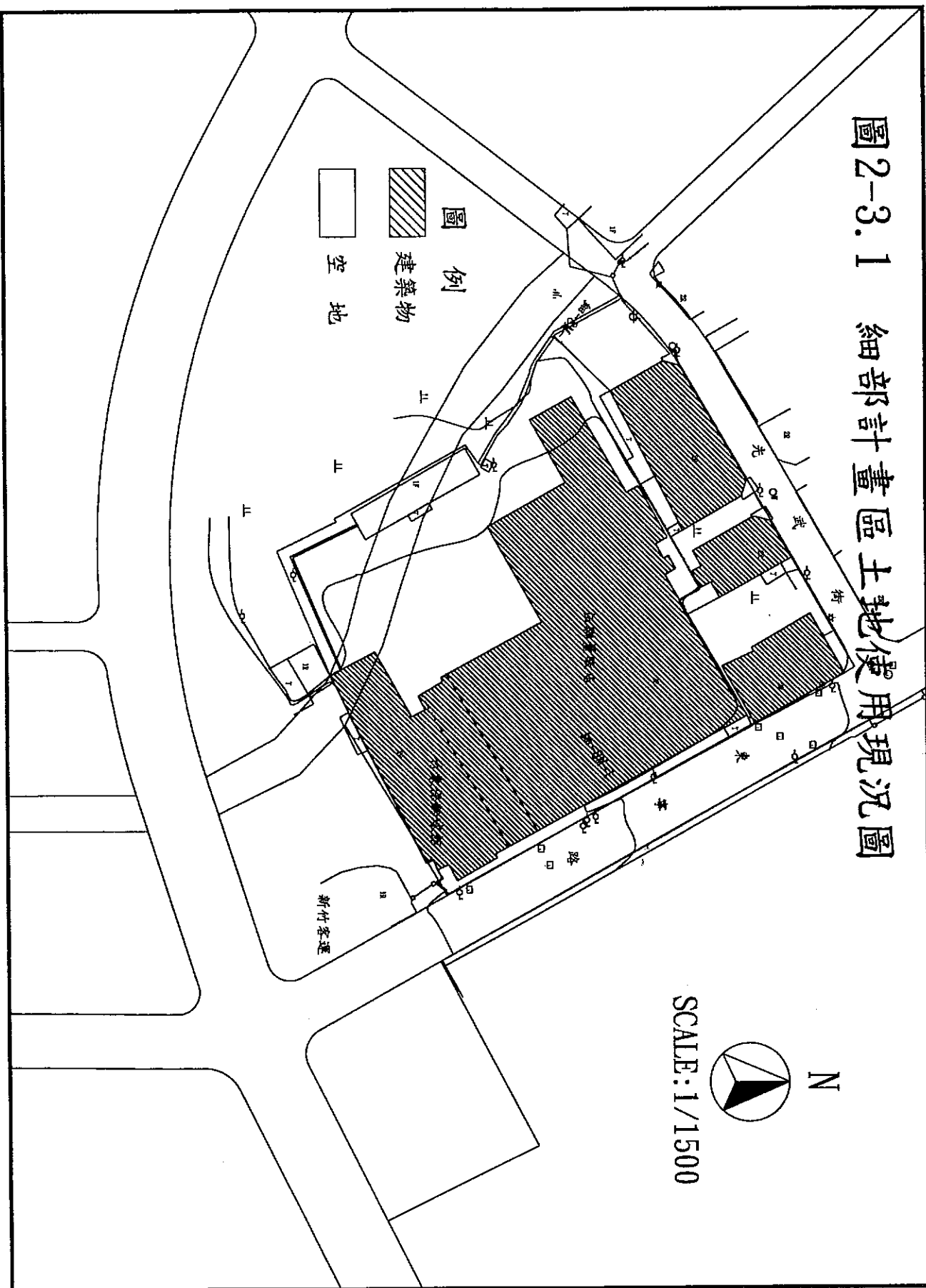


圖2-3.2 細部計畫地區建築物結構分布圖

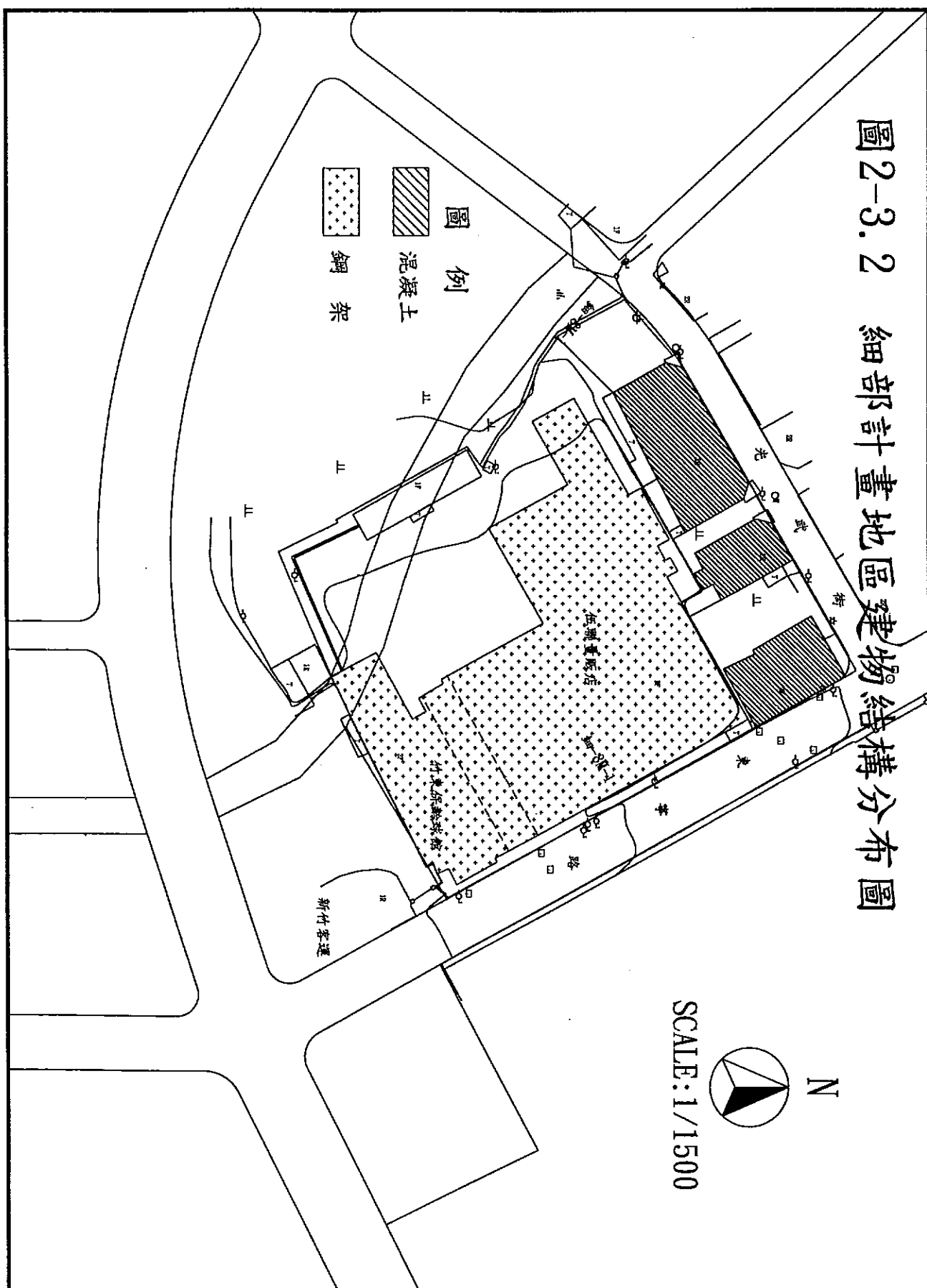


圖2-3.3 細部計畫地區建物樓層分布圖

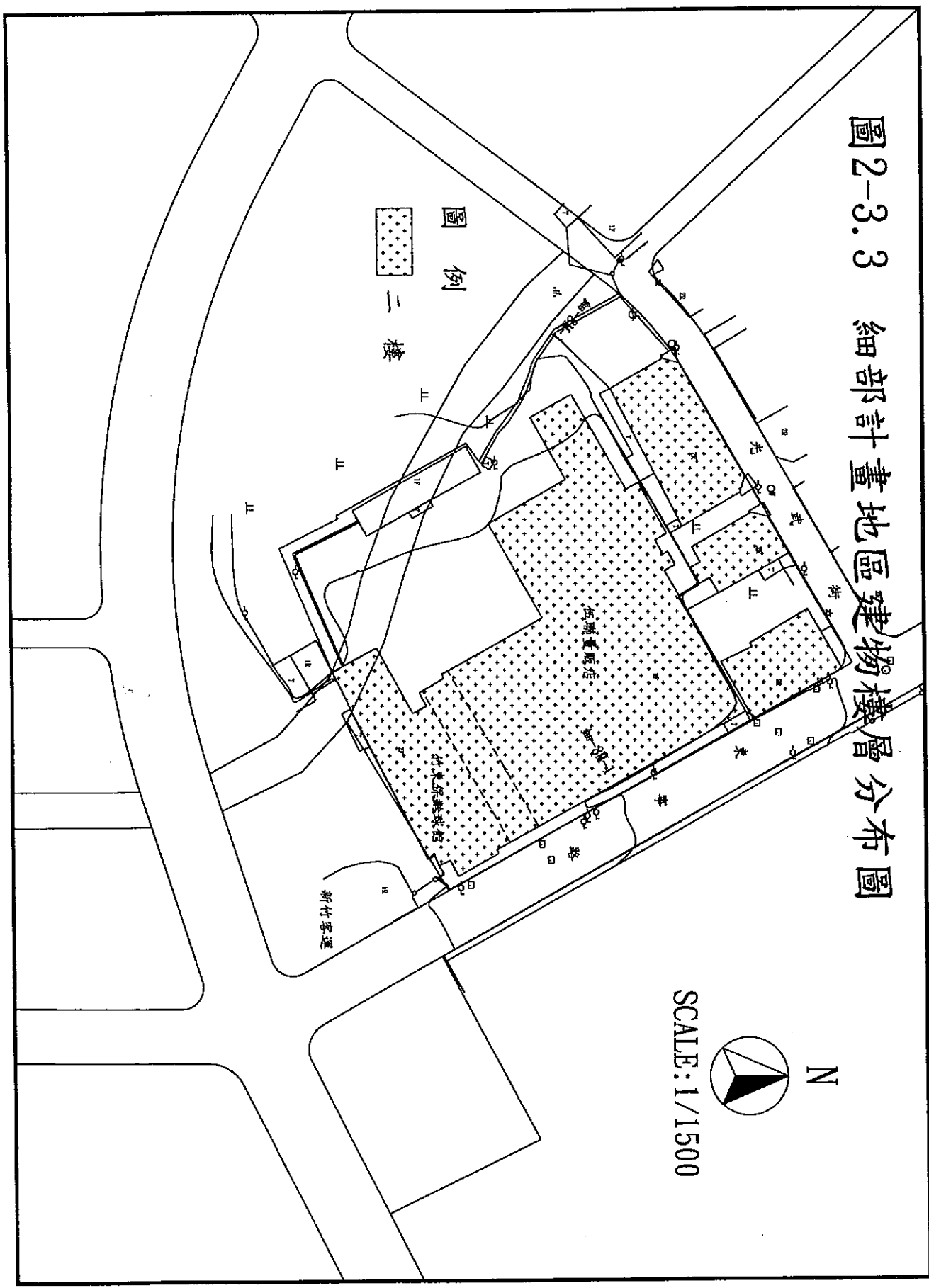
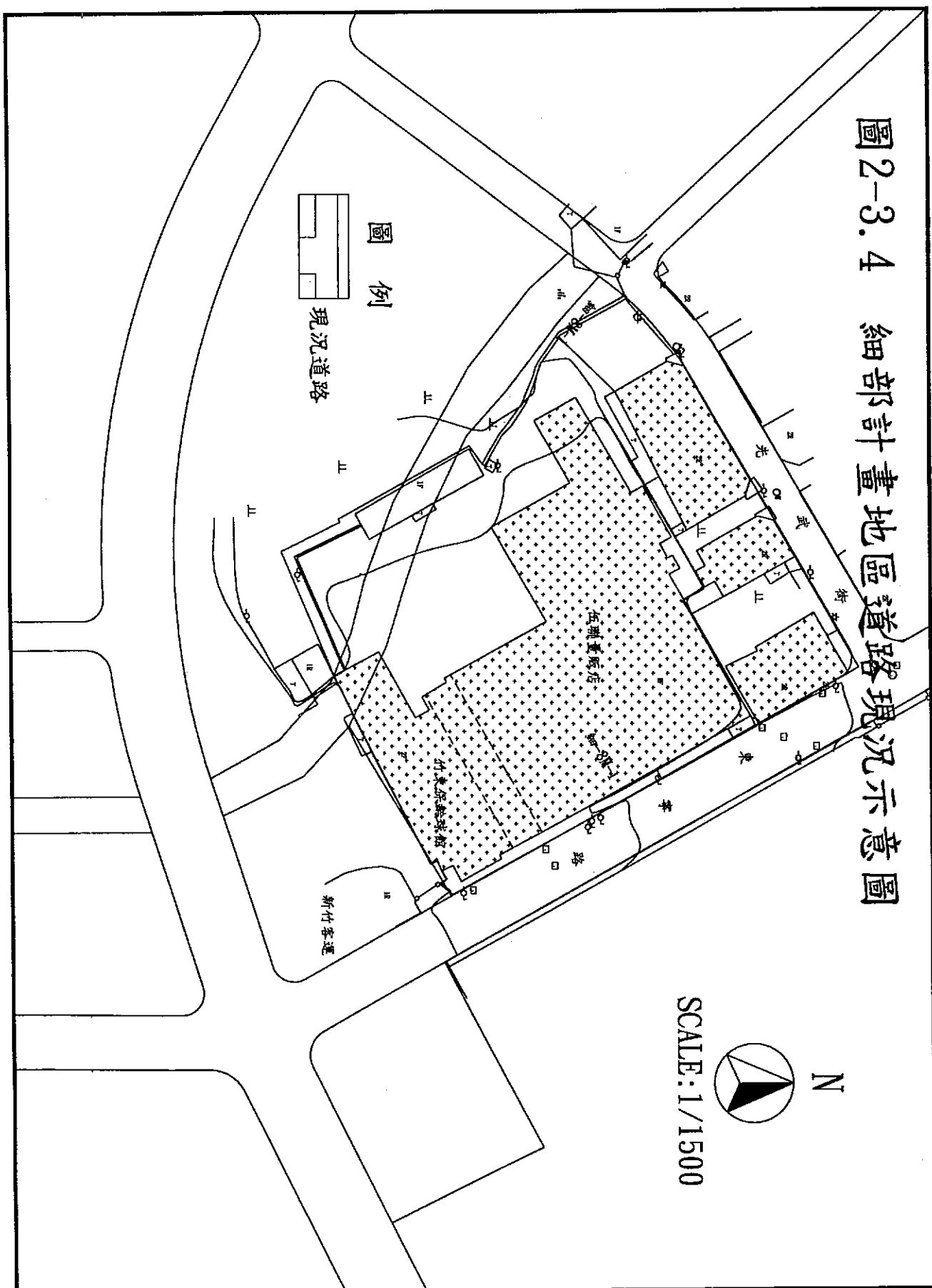


圖2-3.4 細部計畫地區道路現況示意圖



第三章：相關計畫與主要計畫概述

第一節：相關計畫概要——北部區域計畫（第一次通盤檢討）

北部區域計畫第一次通盤檢討是秉承台灣地區綜合開發計畫之開發政策與發展課題，參照原北部區域計畫，區域內各地區發展條件與趨向作全盤而綜合之規劃，用以指導各地區之都市計畫、各項區域性實質發展計畫及非都市土地使用分區，以健全區域之整體發展，以民國九十四年為計畫目標年。

本計畫將全區修正為五個地方生活圈，竹東鎮屬新竹地方生活圈，都市位階屬一般市鎮，『新竹科學城』將成為新竹都會區發展之新型態，其經濟基礎建立在科技工業之發展上，同時配合現代化公共建設，以提升工作、休閒、育樂、居住等生活品質，並透過整體規劃與建設，將可成為結合科技發展與豐富人文資源的現代都會與國際科技交流門戶。

第二節：主要計畫概述

一、發布實施經過

竹東鎮都市計畫係日治時期制訂，民國四十四年經內政部核定，新竹縣政府公布實施。民國五十八年九月發布竹東擴大都市計畫案，之後於民國六十五年十二月發布公共設施保留地檢討案，民國七十五年八月發布第二次通盤檢討案，民國七十八年九月發布第一期公共設施保留地專案通盤檢討，其後又辦理個案變更二次，於民國八十四年七月發布實施第三次通盤檢討案迄今。

二、計畫範圍及計畫年期

（一）計畫範圍：竹東都市計畫日治時期制定時，原計畫面積四〇一公頃。民國五十八年修訂都市計畫，擴大範圍，增加工業區，修訂後之計畫範圍東至頭前溪竹東堤防，西至大圳山腹，南至員嶼國小，北

至五豐里，計畫面積五六四公頃。

(二)計畫年期：計畫年期以民國九十四年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

計畫人口六七、〇〇〇人，居住密度每公頃二〇〇人。

四、土地使用計畫

- 1.住宅區：現有住宅區面積合計為二一八・〇二公頃。
- 2.商業區：現有商業區面積合計為二一・〇五公頃。
- 3.工業區：現有工業區面積合計為九二・八一公頃。
- 4.保護區：現有保護區面積合計為三三・七八公頃。
- 5.行水區：現有行水區面積合計為四〇・七二公頃。
- 6.保存區：現有保存區面積合計為〇・八六公頃。
- 7.老人安養中心專用區：現有老人安養中心專用區面積合計為〇・二五公頃。

五、公共設施計畫

- 1.機關：現行計畫劃設機關八處，合計面積三・七七公頃。
- 2.學校：現行計畫劃設國小用地六處，面積計一七・六四公頃；劃設國中用地三處，面積計一〇・五二公頃；劃設高中用地一處，面積四・八一公頃；劃設文專用地一處，面積七・一八公頃。

3. 醫院：現行計畫劃設醫院二處，面積合計八·七七公頃。
4. 客運站：現行計畫劃設客運站一處，面積〇·二五公頃。
5. 加油站：現行計畫劃設加油站二處，面積合計〇·三六公頃。
6. 市場：現行計畫劃設市場用地八處，面積合計一·八三公頃。
7. 公園兼兒童遊樂場：現行計畫劃設公園兼兒童遊樂場三處，面積合計四·二五公頃。
8. 公園：現行計畫劃設公園四處，面積合計一二·二六公頃。
9. 綠地：現行計畫劃設綠地二處，面積合計〇·二五公頃。
10. 停車場：現行計畫劃設廣場兼停車場二處，面積合計二·八五公頃。
11. 體育場：現行計畫劃設體育場一處，面積四·七二公頃。
12. 公墓用地：現行計畫劃設公墓用地一處，面積一·九八公頃。
13. 自來水用地：現行計畫劃設自來水用地一處，面積〇·一六公頃。
14. 上智國小：現行計畫劃設私立小學一處，面積〇·六六公頃。

六、交通系統計畫

1. 道路

現行計畫規劃聯外道路五條，分別通往新竹、芎林、關西、北埔、五峰等地區；其寬度分爲二十公尺至十五公尺不等，至於區內之出入道路，其寬度分別爲二十公尺至七公尺不等。現行竹東都市計畫道路面積

合計六一・二三公頃。

2. 鐵路用地

現行計畫沿頭前溪竹東堤防西側劃設鐵路用地，面積合計一一・四三公頃。

表三、二・一 現有竹東都市計畫土地使用面積分配表

表三、二・二 現有竹東都市計畫公共設施用地面積明細表

表三、二・三 現有竹東都市計畫道路編號表

圖三、二・一 現有竹東都市計畫示意圖

表 3 - 2 · 1 現有竹東都市計畫土地使用面積分配表

面積單位：公 頃

項 目		面 積 (公頃)	佔計畫面積百分比 %	佔都市發展用地面 積百分比 (%)
土 地 使 用 分 區	住宅區	218.02	38.66	44.64
	商業區	21.05	3.73	4.31
	工業區	92.81	16.46	19.00
	保存區	0.86	0.15	—
	保護區	33.78	5.99	—
	老人安養專用區	0.25	0.04	—
	行水區	40.72	7.22	—
	合 計 (1)	407.49	72.25	—
公 共 設 施 用 地	市場	1.83	0.32	0.37
	機關	3.77	0.67	0.77
	醫院	8.77	1.55	1.80
	客運站	0.25	0.04	0.05
	加油站	0.36	0.06	0.07
	學 校	學 文專	7.18	1.27
		國小	17.64	3.13
		國中	10.52	1.87
		高中	4.81	0.85
		小計	40.15	7.12
	遊 憩 設 施	公園兼兒童遊樂場	4.25	0.75
		公園	12.26	2.17
		體育場	4.72	0.84
		小計	21.23	3.76
	綠地	0.25	0.04	0.05
	停車場	2.85	0.51	0.58
	公墓用地	1.98	0.35	0.41
	道路	61.23	10.86	12.54
	鐵路用地	11.43	2.03	2.34
	快速公路用地	1.59	0.28	0.33
	私立尚智國小	0.66	0.12	0.14
	自來水用地	0.16	0.03	0.03
	合 計 (2)	156.51	27.75	—
合 計 (1) + (2)		564.00	100.00	—
都 市 發 展 用 地		488.39	86.59	100.00

資料來源：變更竹東都市計畫(第三次通盤檢討)書

表 3 - 2 · 2 現行竹東都市計畫公共設施用地面積明細表

面積單位：公頃

項 目	編 號	面 積	備 註
機 關	機 一	0.24	民眾活動中心
	機 二	0.23	竹東警察局、戶政事務所
	機 三	0.67	鎮公所、衛生所、地政事務所
	機 四	0.82	鎮公所及附屬單位使用
	機 五	0.37	電信局
	機 六	0.19	電信局
	機 七	0.16	電信局
	機 八	1.09	消防隊
	合 計	3.77	
停 車 場	停 一	1.33	公(兒)一西側
	停 二	1.10	公二北側
	停 三	0.42	客運站北側
	合 計	2.85	
加 油 站	油 一	0.13	市三東側
	油 二	0.23	客運站東側
	合 計	0.36	
市 場	市 一	0.23	機一西側
	市 二	0.25	尚智小學東南側
	市 三	0.30	公(兒)一東側
	市 四	0.19	公一南側
	市 五	0.22	機五東南側
	市 六	0.22	省立竹東醫院北側
	市 七	0.25	公(兒)二北側
	市 九	0.17	工業區(八)西側
	合 計	1.83	

資料來源：變更竹東都市計畫(第三次通盤檢討)書

註：表內面積僅供參考，實施時應以依據核定圖實地分割測量面積為準

續表3-2.2 現有竹東都市計畫公共設施用地面積明細表

面積單位：公頃

項 目	編 號	面 積	備 註
學 校	文 小 一	2.63	
	文 小 二	2.57	大同國小
	文 小 三	3.24	竹東國小
	文 小 四	3.26	中山國小
	文 小 五	2.09	
	文 小 六	3.85	員嶼國小
	小 計	17.64	
	文 中 一	3.77	竹東國中
	文 中 二	2.58	
	文 中 三	4.17	
	小 計	10.52	
	文 高 一	4.81	竹東高中
	文 專 一	7.18	
	小 計	11.99	消防隊
	合 計	40.15	
公 園	公 一	1.10	機(八)東側
	公 二	3.26	文小(四)西側
	公 三	4.09	文中(一)南側
	公 五	3.81	文中(三)西側
	合 計	12.26	
公園 兼 兒童遊樂場	公(兒)一	1.37	廣(停)一東側
	公(兒)二	1.63	市(七)南側
	公(兒)三	1.25	文小(一)東側
	合 計	4.25	
體 育 場		4.72	文中(一)南側

資料來源：變更竹東都市計畫(第三次通盤檢討)書

註：表內面積僅供參考，實施時應以依據核定圖實地分割測量面積為準

續表3-2.2 現有竹東都市計畫公共設施用地面積明細表

面積單位：公頃

[illegible]

資料來源：變更竹東都市計畫(第三次通盤檢討)書

註:表內面積僅供參考,實施時應以依據核定圖實地分割測量面積為準

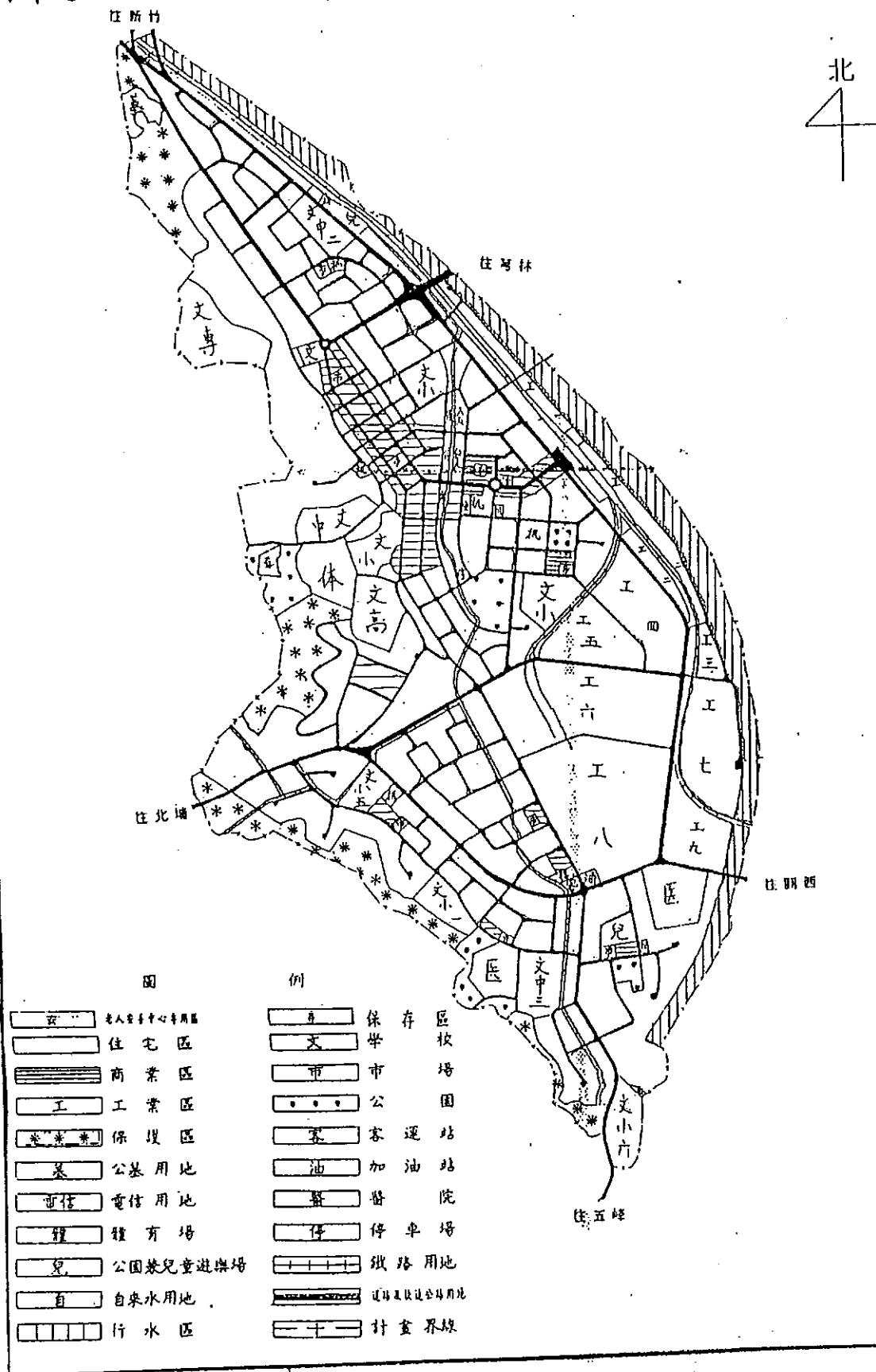
表 3 - 2 · 3 現有竹東都市計畫道路編號表

編 號	起	迄寬 度 (公 尺)	長 度 (公 尺)	面 積 (公 頃)	備 註
1 - 1	計畫範圍北端至尙智國小	20	1450	2.90	
1 - 2	1 - 1 至火車站前	20	1050	2.10	
1 - 3	火車站前至 1 - 7	20	1770	3.54	
1 - 4	工(四)至計畫範圍西端	20	2070	4.14	
1 - 5	火車站前至 3 - 2	20	600	1.20	
1 - 6	1 - 5 至 1 - 4	20	750	1.50	
1 - 7	文小五至工(九)	20	1770	3.54	
2 - 1	公二至工(一)	15	1050	1.58	
2 - 2	公(兒一)至市三	15	600	0.90	
2 - 3	公二至 2 - 4	15	520	0.78	
2 - 4	文小六至 1 - 5	15	2180	3.27	
2 - 5	1 - 3 至 2 - 4	15	630	0.95	
3 - 1	尙智小學至 2 - 4	15	660	0.86	
3 - 2	尙智小學至 1 - 5	13	630	0.82	
4 - 1	1 - 1 至機一	13	630	0.76	
4 - 2	5 - 1 至 1 - 2	12	630	0.76	
4 - 3	機二至文小四	12	1200	1.44	
4 - 4	機三至 1 - 3	12	540	0.65	
4 - 5	市四至 4 - 4	12	210	0.25	
4 - 6	公一至 1 - 4	12	720	0.86	
4 - 7	1 - 4 至 2 - 4	12	1470	1.76	
4 - 9	2 - 4 至 1 - 7	12	540	0.65	
5 - 1	2 - 4 至 1 - 1	7	1560	1.56	
5 - 2	5 - 1 至 5 - 8	10	210	0.21	
5 - 3	5 - 1 至 1 - 2	10	570	0.57	
5 - 4	5 - 9 至 5 - 1	7	300	0.30	

續表 3 - 2 · 3 現有竹東都市計畫道路編號表

編號	起	迄寬度 (公尺)	長度 (公尺)	面積 (公頃)	備註
5 - 5	5-1至2-1	7	600	0.60	
5 - 6	5-1至5-10	7	300	0.30	
5 - 7	2-4至2-1	10	210	0.21	
5 - 8	5-6至1-2	7	570	0.57	
5 - 9	文三至1-2	10	570	0.57	
5 - 10	2-3至5-5	10	360	0.36	
5 - 11	1-5至1-4	10	900	0.90	
5 - 12	機四至2-2	10	330	0.33	
5 - 13	公二至5-1	10	630	0.63	
5 - 14	5-11至文二	10	210	0.21	
5 - 15	機五至2-4	10	450	0.45	
5 - 16	文六至2-4	10	510	0.51	
5 - 17	2-4至5-16	10	330	0.33	
5 - 18	5-11至2-4	10	60	0.06	
5 - 19	1-6至5-11	10	120	0.12	
5 - 20	2-2至4-3	10	70	0.07	
5 - 21	4-3至1-2	10	80	0.08	
5 - 22	2-4至工十一旁水溝	10	150	0.15	
合計				44.30	
以下空白					

圖 3-2-.1 現有竹東都市計畫示意圖



第四章：計畫原則與計畫構想

第一節：計畫原則

- 一、依據竹東都市計畫之指導，配合地區特性，規劃配置合理之公共設施與道路交通系統，以促進土地合理利用。
- 二、住宅街廓之大小應依據建築型態、住宅密度與面臨道路種類等因素適當規劃，避免產生畸零地。
- 三、細部計畫之各項公共設施與道路系統應與主要計畫彼此密切配合。
- 四、依據人口密度，訂定合理之土地使用分區管制要點，以創造高品質之都市生活空間。
- 五、擬定事業及財務計畫，概估所需經費及取得方式。

第二節：計畫構想

- 一、依『住宅鄰里單元』規劃理念與『都市計畫定期通盤檢討實施辦法』之公共設施用地檢討標準劃設配置各項必要之公共設施。
- 二、依周邊土地建物之建築型態及使用類別，合理配置住宅區、商業區及各項公共設施，以期能有效利用土地並維持住宅單元寧靜之雙重效果。
- 三、為有效控制商業強度及居住密度維持居住環境品質，針對商業區、住宅區訂定土地使用分區管制要點。

第五章：實質計畫

第一節：計畫範圍與面積

本次擬定細部計畫範圍位於竹東都市計畫區原「工十一」工業區變更為住宅區、商業區及停車場用地部分，東至東寧路，西至行水區，北臨光武街，南接新竹客運站，計畫面積一・三〇公頃。（經實測釘樁分割成果計算面積為一・三〇二二公頃）。

第二節：計畫年期、人口與密度

一、計畫年期

配合主要計畫年期至民國九十四年止。

二、計畫人口與密度

依主要計畫居民密度每公頃二〇〇人計算，本計畫區可容納人口為二六〇人。

第三節：土地使用計畫

因本區位於竹東下公館較繁榮地段，除主要計畫考量附近地區實際需要劃設一處停車場用地外，再考慮日後基地建築所需面臨計畫道路原則外，擬增設一條八公尺計畫道路，餘皆配合主要計畫劃設商業區、住宅區，其中商業區面積計三五〇四平方公尺，住宅區面積計四一八二平方公尺。

表五—三・一 細部計畫土地使用面積分配表

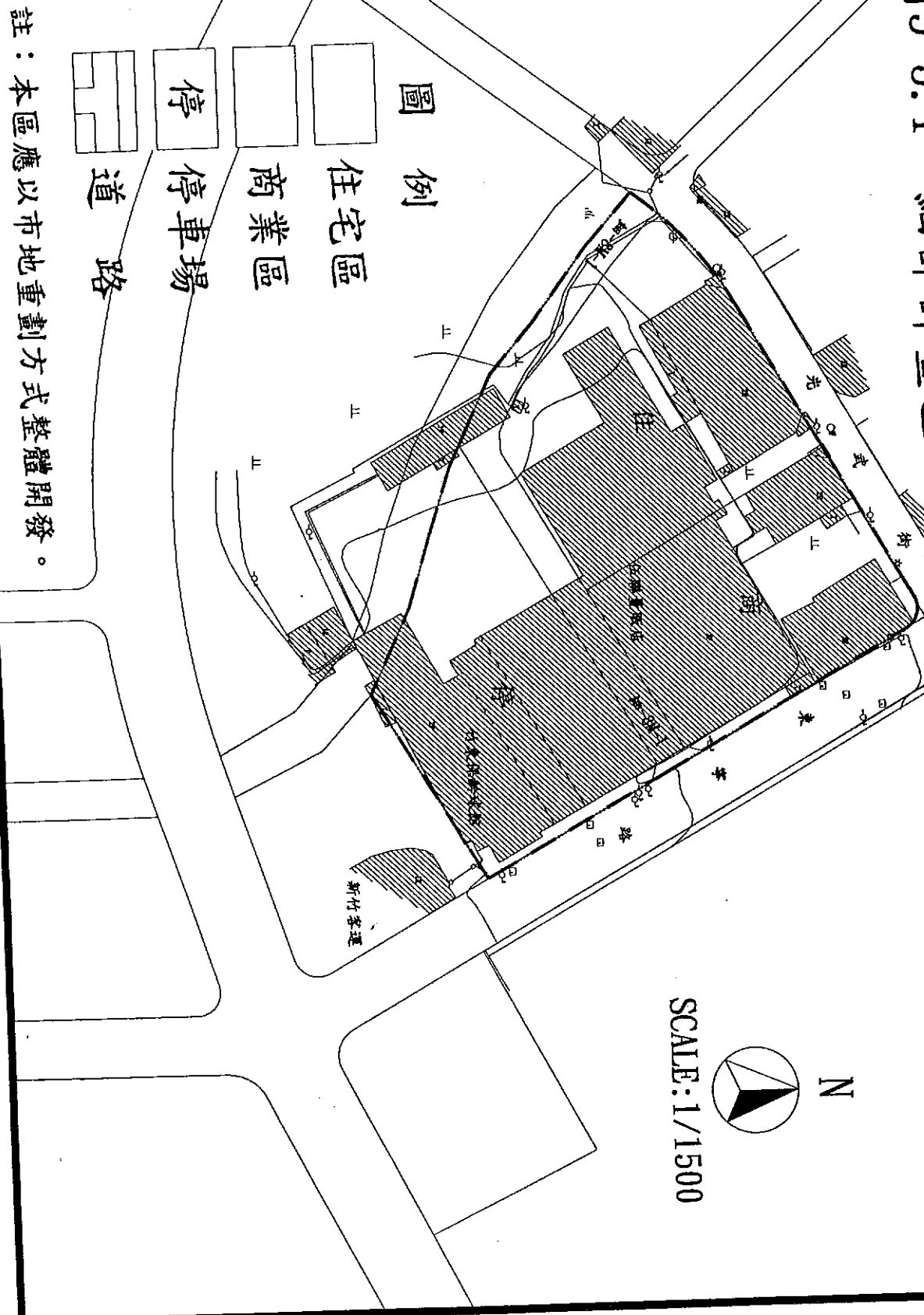
圖五—三・一 細部計畫區土地使用分區計畫示意圖

表5-3-1 細部計畫土地使用面積分配表

項目	面積(m ²)	百分比(%)
商業區	3,504	26.91
住宅區	4,182	32.11
停車場	3,952	30.35
道路用地	1,384	10.63
小計	13,022	100.00

註：表內面積僅供參考，實施時應以依據核定圖
實地分割測量面積為準。

圖5-3.1 細部計畫區土地使用分區計畫示意圖



註：本區應以市地重劃方式整體開發。

第四節：公共設施計畫

僅劃設一處停車場，其劃設面積及原因詳述如后：

- 一、停車場：面積計三九五二平方公尺，因主要計畫為考量附近地區實際需要劃設一處停車場用地。又劃設後之停車場用地為提高土地利用價值，擬得依『都市計畫公共設施用地多目標使用方案』作多目標使用。

第五節：道路系統計畫

本次細部計畫為考量本計畫區街廓特性及考慮日後基地建築所需面臨計畫道路原則外，擬增設一條八公尺計畫道路銜接光武街及東寧路。

第六節：土地使用分區管制計畫及都市設計規範

擬定竹東都市計畫(原「工十一」工業區變更為住宅區、商業區及停車場用地)細部計畫土地使用分區管制要點

- 一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得超過百分之二百。「建築基地將來申請建築時，應自道路境界線至少退縮五公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮），退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。建築樓地板面積在二五〇平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，如超過二五〇平方公尺者，則超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。」
- 三、商業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得超過百分之三百五十。「建築基地將來申請建築時，應自道路境界線至少退縮五公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮），退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。建築樓地板面積在二五〇平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，如超過二五〇平方公尺者，則超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。」

四、停車場之建蔽率及容積率不得大於左表規定：

項目	最大建蔽率	最大容積率
停車場(作平面停車場使用)	百分之五	1
停車場(作立體停車場使用)	百分之八〇	百分之四〇〇

五、本計畫區內之公共設施用地，凡符合「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定者，得視將來實際需要作多目標使用。

六、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

七、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：

- (一)有關設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。
- (二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，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百分之三十為限。
 - 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一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

八、本要點未規定事項適用其他相關法令規定。

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。

第六章：執行計畫

第一節：開發方式

為合理開發本地區，本細部計畫區之開發方式建議以市地重劃方式一次整體開發，如圖六—一·一所示。

第二節：財務計畫

財務為庶政之母，政府的各項設施是否能順利執行，全賴是否具有健全的財政以支應而定，都市建設更離不開財務計畫，尤其都市計畫理想與目標的實現，都有賴財源之充份配合，故周詳而切實際的財務計畫，乃為細部計畫所應具備。

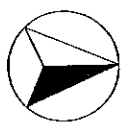
本地區之開發方式由於是以市地重劃方式開發，因此，本地區之公共設施用地由全體土地所有權人共同負擔，

故政府無需編列用地取得預算，僅需編列停車場用地之優先配合工程費預算。

詳表六—二·一 事業及財務計畫表

註：本區應以市地重劃方式整體開發。

N



SCALE: 1/1500

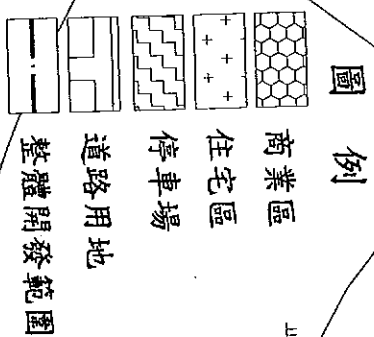


圖6-1.1 細部計畫區整體開發範圍示意圖

表6-2.1 事業及財務計畫表

公共設施項目	尚未開闢面積(公頃)	土地取得方式				開闢經費概估(萬元)			主辦單位	預定完成期限 (會計年度)	經費來源
		購價	市地重劃	區段徵收	無償取得	土地徵購費及地上物補償費	整地及工程費	合計			
停車場	0.3952		√			9850	160	10010	土地所有權	94	1. 土地辦理無償提供。 2. 由開發者籌措。
道路	0.1384		√								

註：本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。