

新竹縣竹北市水瀧自辦市地重劃區

整體開發計畫書

(定稿本)

申請開發單位:新竹縣竹北市水瀧自辦市地重劃區重劃會

規 劃 單 位 : 天 誠 開 發 顧 問 有 限 公 司

中 華 民 國 1 0 2 年 1 1 月

**102 年 10 月 01 日(第四次)聯席會
會議記錄暨意見回覆及辦理情形
對照表**

102 年 10 月 01 日(第四次)聯席會會議記錄

暨意見回覆及辦理情形對照表

(新竹縣政府 102 年 10 月 18 日府產城字第 1020157288 號函)

	意見	意見回覆及辦理情形
決議	本案請依下列各點意見修正後，送請業務單位辦理核備，免再提會討論。	遵照辦理。
	一、P6-3 頁應自道路境界線退縮 3 米建築，請修正為自 <u>基地</u> 境界線退縮 3 米建築。	遵照辦理，已將「應自道路境界線退縮 3 米建築」，修正為「應自基地境界線退縮 3 米建築」，詳第 6-24 頁。
	二、P5-2「發展定位」及 P6-13「建築發展型態」之敘述如：中高樓層以住宅及商業混合發展為原則、基地內公設留設適當緩衝距離、連棟式店鋪或集合式住宅、一樓保留作為店鋪使用、屋頂植栽、設置屋頂雨水貯留系統等等用語，因涉及建築發照及都市設計管制相關事項，為避免後續開發建築審查疑義，建議參考建築技術規則等規定，酌予調整修正並載明於第三節「土地使用管制事項及都市設計原則」以利執行。	1. 已將「低樓層以商業發展為原則，中高樓層以住宅及商業混合發展為原則」，修正為「商業區建築配置低樓層（1~3 樓）以商業使用為原則；中高樓層（4 樓以上）則以商業、辦公及住宅混合使用為原則」，詳第 5-2 頁及第 6-3 頁。 2. 已將「住宅區建築配置以連棟店鋪住宅或集合住宅（一樓保留作為店鋪使用）」，修正為「住宅區（E 區）建築配置發展為集合住宅或店鋪住宅為原則」，詳第 6-3 頁。 3. 已將「商業區建築發展應與基地內公共設施留設適當緩衝距離」，修正為「商業區及住宅區建築發展應留設適當退縮距離。」，詳第 5-2 頁。 4. 已刪除「屋頂植栽」，詳第 6-4 頁。 5. 已將「建築物設置屋頂雨水貯留系統」，修正為「建築物設置雨水貯留利用系統」，詳第 6-4 頁。 6. 前述相關修正已載明於第八節「土地使用管制事項及都市設計原則」，以利後續執行，詳第 6-24、6-26、6-28 頁。
	三、退縮建築空間規劃設置至少 2 米人行步道乙節，應考量未來使用設計之合理性與保留設置位置彈性，建議不以指定留設位置，並請配合修正圖 6-9 及圖 6-10。	遵照辦理，為了未來使用設計之合理性與保留設置位置彈性，已將原圖 6-9 及圖 6-10 之 2 米人行步道指定位置移除，詳第 6-11 頁 圖 6-4、6-12 頁 圖 6-5。

	意見	意見回覆及辦理情形
決議	四、鄰里性商店街之街景形塑，有關「原柏油路面改鋪設連鎖磚」、「設置竹編休憩座椅」等文字，請依據土地使用管制要點及都市設計管制原則酌予統一修正，避免造成後續執行疑義。	遵照辦理，為了保留後續設置之彈性，以利後續執行，已將「原柏油路面改鋪設連鎖磚」更正為「可向道路主管機關申請核准將 8M-1 及 6-12-12M 路段原柏油路面改採透水性鋪面」；「設置竹編休憩座椅」更正為「設置休憩座椅」，詳第 6-5~6-6 頁。
	五、本案限制建築基地最小開發規模及採全街廓建築單元整體開發部分，其獎勵規定係回歸「變更竹北（斗崙地區）（體育公園附近地區）細部計畫」相關規定進行管制，故第六章第三節「土地使用管制事項及都市設計原則」相關文字用語請配合修正，以茲明確。	1.遵照辦理，本計畫區非位於「變更竹北（斗崙地區）（體育公園附近地區）細部計畫」之經指定最小開發規模之建築基地或街廓，不適用「竹北（斗崙地區）（體育公園附近地區）細部計畫都市設計管制要點」第四點第九款之容積獎勵。 2.本計畫區限制建築基地最小開發規模及採全街廓建築單元整體開發部分，其樓地板面積獎勵係依據「竹北（斗崙地區）（體育公園附近地區）細部計畫都市設計管制要點」第四點第十款進行管制。意即本計畫區建築基地面積大於（或等於）2,000 m ² 者，其獎勵係數為 9%，詳第 6-28 頁及附件十第附 10-15 頁。
	六、因應個資法規定，計畫書涉及個人資料保護部分，請以附冊方式由業務單位存檔備查。	遵照辦理，因應個資法規定，本計畫書附件七 土地買賣契約書（摘錄）及地主同意整合開發同意書，因涉及個人資料保護部分，改以附冊方式存檔於業務單位備查，詳附件七及附冊。
	七、計畫書 P6-24 頁第五節「公共設施及公用設備計畫」已於主要計畫書中敘明，相關內容請改以摘要方式載明。	遵照辦理，已修正第六章第四節「公共設施及公用設備計畫」，詳第 6-14~6-16 頁。
	八、本計畫區內公共設施維管計畫，有關建設完成之公共設施係移交管理機關管理維護，另保固金做為公共設施維護費用，請一併修正。	1.遵照辦理，已將「公共設施移交主管機關管理維護」，修正為「公共設施移交管理機關管理維護」，詳第 6-18 頁。 2.已將「保固金作為管理維護公共設施之費用」，修正為「保固金作為保證履行公共設施工程保固責任之用。」，詳第 6-18 頁。

	意見	意見回覆及辦理情形
作業單位初核意見	本案業已依前次會議修正整體開發計畫書，除形象商圈之形塑，請規劃單位再妥為說明外，其餘是否同意所提修正案，提請審議。	1.遵照辦理，原報告書內容於第五章第5-4 頁所敘述之「形象商圈」名稱，是規劃單位對於本計畫區商業區未來發展目標所提出的一種概念，而不是一個計畫。 2.但因「形象商圈」名稱，係經濟部商業司為振興台灣經濟於「塑造形象商圈計畫」中，所提出之專有名詞。主要是針對各地區傳統且具特色之商圈，利用新穎的行銷包裝與手法，並配合軟硬體之改善，加深消費者對此商圈之印象。 3.本計畫發展願景所提出之「形象商圈」概念，剛好牽涉到經濟部商業司「形象商圈」之專有名詞，為避免造成混淆，本案將原報告書內容所敘述之「形象商圈」名稱，更正為「鄰里性商店街」，詳第5-4 頁。 4.另外，在原報告書內容第六章，所提及「形象商圈」之形塑實施內容，應配合修正為「鄰里性商店街」，並修正相關形塑內容，詳第6-4~6-13 頁。

**102 年 8 月 20 日(第三次)聯席會
會議記錄暨意見回覆及辦理情形
對照表**

102 年 8 月 20 日(第三次)聯席會會議記錄

暨意見回覆及辦理情形對照表

(新竹縣政府 102 年 9 月 4 日府產城字第 1020126193 號函)

	意見	意見回覆及辦理情形
決議	一、案經土地所有權人會中表達本案延宕 10 年，希望能儘速進行開發一節，關於本計畫書係未來申請開發建築準則，請業務單位協助規劃單位檢核修正內容，俾符合法令規定，以利後續審議與執行。	敬悉。
	二、本計畫區相關容積獎勵，依竹北（斗崙地區）（體育公園附近地區）細部計畫之土地使用分區管制要點及都市設計管制要點等規定辦理。	遵照辦理，有關容積獎勵規定，本案已回歸遵循竹北（斗崙地區）（體育公園附近地區）細部計畫之土地使用分區管制要點及都市設計管制要點，詳附件十。
	三、計畫書文字用詞應再詳加檢核修正，以利後續發照建築。	遵照辦理。
	四、本案發展願景定位應配合實際發展構想及對基地空間規劃等，請規劃單位再予以著墨。	1.遵照辦理，本案已配合實際發展構想及對基地空間規劃修正發展願景及定位，詳第五章。 2.有關商業區之發展願景，因為本計畫區已經改變原來土地使用作為商業區使用，因此，考量現行都市計畫、商業區規模、地區性商業型態及需求及地方未來發展情形，本計畫區依發展定位之界定可朝向具鄰里商業設施性質之「鄰里性商店街」為發展願景，詳第 5-1~5-4 頁及第 5-5 頁圖 5-2。
	五、本計畫區之商業區臨公 11 側，請研擬訂定相關退縮機制。	遵照辦理，已增訂「商業區面臨公 11 側之建築基地，應自基地境界線至少退縮 3 公尺建築。」，詳第 6-24 頁、第 6-32 頁圖 6-16 及附件十第附 10-17 頁。
	六、本計畫區公 11 及公兒（2）用地，請認養單位依契約辦理定期維護工作，以維護環境景觀。	遵照辦理，為加強本區公共設施之使用效益及延長使用年限，本重劃會亦已於 102 年 2 月 26 日簽訂公共設施（公園綠地）認養契約書（為期 2 年）詳附件四。本會依契約辦理定期維護工作，以維護環境景觀，詳第 6-18 頁。

	意見	意見回覆及辦理情形
決議	七、有關 B-2 街廓緊鄰全街廓開發，考量都市景觀，請增訂該街廓應提送本縣都市設計委員會審議通過，始得發照建築。	遵照辦理，已增訂「本計畫區 B-2 商業區街廓緊鄰全街廓 B-1 商業區開發，該 B-2 街廓建築基地應提送新竹縣都市設計委員會審議通過，始得發照建築。」，詳第 6-27 頁及附件十第附 10-9 頁第二十四條。
	八、本計畫區公園及公兒用地，考量未來使用彈性，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用。	遵照辦理，已更正為「本計畫區內之公園用地及公兒用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作公益性之多目標使用，但不得作商業營利使用。」，詳第 6-27~6-28 頁及附件十第附 10-13 頁。
作業單位初核意見	更新科：	
	一、本區之開發建築仍應遵循所屬「都市計畫土地使用分區管制要點」及「都市設計管制要點」等規定辦理，本案訂定之「本計畫區土地使用管制事項及都市設計原則」有關最小建築退縮距離、容積獎勵、樓地板面積獎勵係數、留設開放空間獎勵等相關規定仍應不得逾越前開土管及都市設計管制要點等相關規定。	1.遵照辦理，本計畫區經列表檢視土地使用管制要點及都市設計管制要點後（詳附件十），本計畫區除依據原土地使用分區管制要點及都市設計管制要點進行管制外，為利於後續執行，本計畫區增列相關管制事項（主要包括最小建築退縮距離、指定建築基地最小開發規模等相關規定），詳第 6-24~6-33 頁。 2.有關容積獎勵、樓地板面積獎勵係數、留設開放空間獎勵規定，本案已回歸遵循竹北（斗崙地區）（體育公園附近地區）細部計畫之土地使用分區管制要點及都市設計管制要點，詳第 6-28 頁及附件十 第附 10-15 頁。
	二、「圖 6-7 空間發展計畫示意圖」與「圖 6-8 公共開放空間串聯及動線規劃示意圖」之開放空間留設位置不符，請規劃單位確為檢核修正。	遵照辦理，已更正原圖 6-7 空間發展計畫示意圖及圖 6-8 鄰里性商店街及公共開放空間串聯動線規劃示意圖之開放空間留設位置，詳第 6-7 頁圖 6-2、第 6-10 頁圖 6-3。
	城鄉科：	
	一、本案發展願景（p5-6）及構想（p5-9），朝向竹北東區商業城發展，並形塑為優質住商混合區，惟其區位非屬主要交通要道上，也未見有引入大型商場之策略，再規劃僅以商業區低樓層以商業使用為	1.遵照辦理，本案已配合實際發展構想及對基地空間規劃修正發展願景及定位，詳第五章。 2.有關商業區之發展願景，因為本計畫區已經改變原來土地用作為商業區使用，因此，考量現行都市計畫、商業區

	意見	意見回覆及辦理情形
作業單位初核意見	主，中高樓層以住商混合使用，如何塑造成為東區商業城，請規劃單位說明。	規模、地區性商業型態及需求及地方未來發展情形，本計畫區依發展定位之界定可朝向具鄰里商業設施性質之「鄰里性商店街」為發展願景，詳第 5-1~5-4 頁及第 5-5 頁圖 5-2。 3.本計畫區內包括南北兩側商業區街廓，建築配置低樓層（1~3 樓）以商業使用為原則；中高樓層（4 樓以上）則以商業、辦公及住宅混合使用為原則，配合沿街退縮人行植栽空間，塑造住商混合之生活空間，詳第 6-3 頁。
	二、有關規劃原則第四點說明「適度提供開放空間及有效管制建築退縮行為，將以低建蔽率之建築規劃，以改善附近地區之整體生活環境品質」。但實際上計畫書土地使用管制事項之土地使用強度住宅區為 60% 及商業區為 80%，似與規劃原則背道而馳，如何落實規劃原則，請規劃單位說明。	1.遵照辦理，有關「以低建蔽率之建築規劃，以改善附近地區之整體生活環境品質」為誤植，已刪除該部分敘述，詳第 5-6 頁。 2.本案已配合修正發展定位、發展願景、規劃原則、發展構想，詳第五章。
	三、關於建築基地最小開發規模訂定係為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂並促進地區整體開發，至於計畫區街廓編號 B-2 指定最小開發規模不得小於 200 m ² ，似不具特別意義，請規劃單位說明。	1.遵照辦理，商業區街廓編號 B-2 之土地，主要包括 4 筆公有土地（水瀧段 1514、1515、1516、1517）及 1 筆不同意整體開發土地（水瀧段 1519）。其中公有土地最小面積皆在 200 m ² 以上，為利於公有土地開發利用、資產活化，遂指定 B-2 商業區街廓最小開發規模不得小於 200 m ² ，詳第 6-27 頁表 6-8。 2.另考量都市整體景觀，已增訂「本計畫區 B-2 商業區街廓緊鄰全街廓商業區（B-1）開發，該街廓建築基地應提送新竹縣都市設計委員會審議通過，始得發照建築。」，詳第 6-27 頁及附件十第附 10-9 頁第二十四條。
	四、本計畫區公園及公兒用地已完成捐贈於公所名下，計畫書載明不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用，惟考量未來使用彈性，建議刪除，提請討論。	遵照辦理，已更正為「本計畫區內之公園用地及公兒用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作公益性之多目標使用，但不得作商業營利使用。」，詳第 6-27~6-28 頁及附件十第附 10-13 頁。

	意見	意見回覆及辦理情形
作業單位初核意見	五、未來區內公共設施管理維護計畫(p6-36)，因應建築施工對公設用地影響，應酌予延長認養期限，至取得建築使用執照後半年及指定整體開發區之起造人、開發單位及管理委員會應主動認養區內公設等規定，惟計畫區係分別申請建築執照，有關取得使用執照之時間點認定及如何指定主動認養公設，請規劃單位妥為說明。	1.敬悉，本重劃會之職責為建設完成區內公共設施後，將土地登記予新竹縣，並將公共設施移交管理機關管理維護。 2.竹北市公所已同意接管區內公共設施（道路、排水溝部分由重劃會保固一年；公園、路燈於重劃會保固期滿再行接管），未來區內公共設施將由竹北市公所接管維護，詳第 6-18 頁。 3.營造廠已於 101 年 7 月 20 日繳交保固金肆拾參萬壹仟柒佰零貳元予新竹縣政府轉存縣庫保管，作為保證履行公共設施工程保固責任之用。 4.為加強本區公共設施之使用效益及延長使用年限，本重劃會亦已於 102 年 2 月 26 日簽訂公共設施（公園綠地）認養契約書（為期 2 年）詳附件四。本會依契約辦理定期維護工作，以維護環境景觀，詳第 6-18 頁。 5.本重劃會在認養公共設施期間（合約期間），本重劃會承諾不會解散重劃會，並持續協助竹北市公所管理維護區內公共設施，詳第 6-18 頁。 6.有關原起造人、開發單位及管理委員會應主動認養區內公設及應酌予延長認養期限，至取得建築使用執照後半年等內容，是在無接管單位情況下暫行方案，今已取得竹北市公所同意接管維護之公文，故刪除「起造人...主動認養區內公設及應酌予延長認養期限...」之敘述。

**102 年 5 月 3 日(第二次)聯席會
會議記錄暨意見回覆及辦理情形
對照表**

102 年 5 月 3 日(第二次)聯席會會議記錄

暨意見回覆及辦理情形對照表

(新竹縣政府 102 年 5 月 29 日府產城字第 1020069710 號函)

	意見	意見回覆及辦理情形
決議	一、請補充開發願景及各街廓都市設計管制指導原則，以作為後續送都市設計審議委員會審議依據。未來各案仍應於申請建照前將開發計畫再依都市設計作業手冊檢齊表件送委員會審議。	1.有關商業區之發展願景，因為本計畫區已經改變原來土地使用作為商業區使用，因此，考量現行都市計畫、商業區規模、地區性商業型態及需求及地方未來發展情形，本計畫區依發展定位之界定可朝向具鄰里商業設施性質之「鄰里性商店街」為發展願景，詳第 5-1~5-4 頁及第 5-5 頁圖 5-2。 2.已修正本計畫區整體發展願景及規劃原則與構想，詳第五章。 3.本計畫區經列表檢視土地使用管制要點及都市設計管制要點後（詳附件十），本計畫區除依據原土地使用分區管制要點及都市設計管制要點進行管制外，為利於後續執行，本計畫區增列相關管制事項（主要包括最小退縮建築距離、指定建築基地最小開發規模），詳第 6-24~6-33 頁。 4.未來各案應於申請建照前再依都市設計作業手冊檢齊表件送都市設計委員會審議。
	二、請修正整體開發規模，避免土地產生畸零。	1.遵照辦理，本案為避免土地細碎開發，已整合地主同意整體開發(詳第四章)，並於都市設計管制內容訂定指定建築基地最小開發規模，詳第 6-25~6-27 頁及第 6-30~6-31 頁圖 6-14、圖 6-15。 2.至於 B、E 區原訂建築基地最小開發規模部份（4,000M²、1,000M²）已分別修正為 B-1 區全街廓開發、B-2 區最小開發規模為 200M²（土地面積皆大於 200M²）、E 區全街廓開發，將不會造成其他土地畸零無法建築之情形，詳第 6-25~6-27 頁、第 6-27 頁表 6-8 及第 6-30~6-31 頁圖 6-14、圖 6-15。
	三、無償捐贈之公共設施管理維護問題，有關重劃會（於完成財務結算後解散）承諾事項日後如何執行？	1.遵照辦理，本重劃會已與新竹縣政府及竹北市公所多次協調，有關公共設施移交接管歷次協調過程，詳第 6-17 頁表

	意見	意見回覆及辦理情形
決議	其延續執行之單位為何？請開發單位洽縣府地政處及竹北市公所協調共同研擬具體意見納入計畫書說明。	6-4 及附件四。 2.本重劃會之職責為建設完成區內公共設施後，將土地登記予新竹縣，並將公共設施移交管理機關管理維護。 3.竹北市公所已同意接管區內公共設施（道路、排水溝部分由重劃會保固一年；公園、路燈於重劃會保固期滿再行接管），未來區內公共設施將由竹北市公所接管維護，詳第 6-18 頁。 4.為加強公共設施之使用效益及延長使用年限，本重劃會亦已於 102 年 2 月 26 日簽訂公共設施（公園綠地）認養契約書（為期 2 年）詳附件四。 5.本重劃會在認養公共設施期間（合約期間），本重劃會承諾不會解散重劃會，並持續協助竹北市公所管理維護區內公共設施，詳第 6-18 頁。
	四、請補充本重劃區之防災規範要求，納入計畫書指導原則。	遵照辦理，已補充本計畫區之都市防災計畫，並指定防(救)災據點、消防救災路線及火災防止延燒地帶，詳第 6-21~6-23 頁。
	五、聯席會會議紀錄暨辦理情形對照表應置於報告書最前面。	遵照辦理，已將第一、二、三、四次聯席會會議紀錄暨辦理情形對照表置於報告書前面。
	六、配合「都市計畫法台灣省施行細則」條文修正草案，增訂都市計畫容積獎勵總量累計上限規定(20%)，103 年 1 月起實施，請一併修正土地使用管制及都市設計管制要點，請將本計畫區（體育公園細部計畫）土地使用管制要點、都市設計管制要點，以列表檢視再加註本區開發規定，作為未來都市設計審議依據；並請訂定退縮建築相關規定及增列退縮範圍圖示以利執行。	1.敬悉，有關「都市計畫法台灣省施行細則」條文修正草案，就都市計畫容積獎勵總量累計上限規定，在前述法案尚未通過前，本案仍遵循現行容積獎勵規定辦理，詳附件十。 2.本計畫區經列表檢視土地使用管制要點及都市設計管制要點後（詳附件十），本計畫區除依據原土地使用分區管制要點及都市設計管制要點進行管制外，為利於後續執行，本計畫區增列相關管制事項（主要包括最小退縮建築距離、指定建築基地最小開發規模），詳第 6-24~6-33 頁。 3.本案已補充訂定退縮建築相關規定（分別規定至少退縮 3m、4.5m、5m 及 6m 建築），詳第 6-24、6-26 頁及增列最小退縮距離示意圖，詳第 6-32 頁圖

	意見	意見回覆及辦理情形
		6-16。
作業單位初核意見	一、為避免土地細碎開發，申請人此次已整合主要商業區及住宅區街廓，並訂定各分區最小開發規模，惟 B、E 區所訂最小開發規模，可能造成其他土地畸零，無法建築，請規劃單位說明後提請討論。	1. 遵照辦理，本案為避免土地細碎開發，已整合地主同意整體開發(詳第四章)，並於都市設計管制內容訂定指定建築基地最小開發規模，詳第 6-24~6-27 頁及第 6-30~6-31 頁圖 6-14、圖 6-15。 2. 至於 B、E 區原訂建築基地最小開發規模部份(4,000M²、1,000M²)已分別修正為 B-1 區全街廓開發、B-2 區最小開發規模為 200M²(土地面積皆大於 200M²)、E 區全街廓開發，將不會造成其他土地畸零無法建築之情形，詳第 6-24~6-27 頁、第 6-27 頁表 6-8 及第 6-30~6-31 頁圖 6-14、圖 6-15。
	二、依據 P.5-1 發展願景說明商業區規劃以住宅使用為主，是否適宜，請規劃單位說明後提請討論。	1. 遵照辦理，已修正本計畫區整體發展願景及規劃原則與構想，詳第五章。 2. 有關商業區之發展願景，因為本計畫區已經改變原來土地使用作為商業區使用，因此，考量現行都市計畫、商業區規模、地區性商業型態及需求及地方未來發展情形，本計畫區依發展定位之界定可朝向具鄰里商業設施性質之「鄰里性商店街」為發展願景，詳第 5-1~5-4 頁及第 5-5 頁圖 5-2。 3. 本計畫區內包括南北兩側商業區街廓，商業區以商業、辦公及住宅混合發展為原則，配合沿街退縮人行植栽空間，塑造住商混合的生活空間，詳第 5-2 頁。
	三、依據申請人 94 年向委員會所提開發示意圖，係設置美食區、金融銀行、超級市場等業態，惟申請人本次所提圖面資料，無法瞭解是否規劃相關商業設施，請規劃單位說明後提請委員會討論。	1. 遵照辦理，原 94 年申請人於內政部陳情時所附之開發計畫方案內容(摘錄)，詳附件五，並製作陳情時與本案審議後現階段內容差異對照表，詳附件六。 2. 已修正本計畫區整體發展願景及規劃原則與構想，詳第五章。 3. 就規劃理論及「都市計畫定期通盤檢討作業辦法」中規定，一般城鎮之商業區劃設以不超過都市發展用地之 10% 為限，若以該細部計畫所劃設之比例(約 7%)反推，本基地及附近地區之商業區劃設總面積約為 2.58 公頃，應可服

	意見	意見回覆及辦理情形
作業單位初核意見		務之都市發展用地約為 36.80 公頃，而竹北(斗崙地區)(體育公園附近地區)細部計畫區之總面積為 285.67 公頃，是以本區僅為服務該計畫區東側幾個閭鄰單元之商業設施，較不適宜集約式及高強度之商業型態進駐，詳第 5-2 頁。 4.本計畫區朝向具鄰里商業設施性質之「鄰里性商店街」發展，計畫區內包括南北兩側商業區街廓，建築配置低樓層（1~3 樓）以商業使用為原則；中高樓層（4 樓以上）則以商業、辦公及住宅混合使用為原則，配合沿街退縮人行植栽空間，塑造住商混合的生活空間，詳第 6-3 頁。

**101 年 12 月 21 日(第一次)聯席會
會議記錄暨意見回覆及辦理情形
對照表**

101 年 12 月 21 日(第一次)聯席會會議記錄

暨意見回覆及辦理情形對照表

(新竹縣政府 102 年 1 月 4 日府產城字第 1020000961 號函)

	意見	意見回覆及辦理情形
決議	1. 本案係 94 年審議通過「變更竹北(斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案編號第十八案之變更案」,當時都市計畫審議委員會係基於陳情人提出整體規劃構想而同意變更(如:商業區集中設置,以避免都市計畫道路細分成小街廓)。	遵照辦理,本案已整合各街廓土地(詳第四章),可達大街廓整體開發,詳第 6-25~6-27 頁,並將商業區集中設置,以避免細分成小街廓。
	2. 申請開發單位應整合大規模開發區塊,訂定開發規模、發展願景、開發量體後,再提都市計畫委員會及都市設計委員會聯席會議。	遵照辦理,本案已整合大規模開發區塊並訂定開發規模、開發量體(詳第四章及第六章),至於發展願景詳第五章,並將整體發展計畫內容,整理於第六章。
作業單位初核意見	1. 計畫區南側 4M 道路係人行步道用地,請配合修正相關圖說。	遵照辦理,本計畫區南側公兒 2 右側 4M 道路係屬人行步道用地,已配合修正相關圖說。
	2. 人口計畫、人口計畫密度請依「變更竹北(斗崙地區)(體育公園附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)」書,以每公頃容納人口數 296 人推估計畫人口,並計算每人居住樓地板面積。	遵照辦理。
	3. 為避免土地細碎開發,建議於開發計畫階段,先行整合土地開發區塊,並訂定分期分區發展計畫。	遵照辦理,本案已於開發計畫書第四章說明本重劃區地主整合情形及各街廓地主整合情形,詳第 4-1 頁。本案指定整體開發區並訂定開發規模、開發量體,詳第 6-25~6-27 頁,並將整體發展計畫內容,整理於第六章。
	4. 有關公共設施維護管理基金收取方式,是否應在開發計畫內訂定,提請委員會討論。	1.敬悉,本重劃區之公共設施已依核定之重劃計畫書開闢完成,營造廠已於 101 年 7 月 20 日繳交保固金肆拾參萬壹仟柒佰零貳元予新竹縣政府,詳第 6-18 頁。 2.竹北市公所 102 年 8 月 16 日竹市工字第 1023006718 號函,已同意接管區內公共設施(道路、排水溝部分由重劃會保固一

	意見	意見回覆及辦理情形
作業單位初核意見		年；公園、路燈於重劃會保固期滿再行接管)，未來區內公共設施將由竹北市公所接管維護，詳第 6-18 頁及附件四。 3.另為了維持本重劃區公共設施之使用效益及延長使用年限，本重劃會已於 102 年 2 月 26 日簽訂公共設施認養契約書（為期 2 年），認養區內之公共設施，並負起公共設施管理維護之責任，詳第 6-18 頁及附件四。
	5. p.5-1 退縮建築部分，建議將「面臨兩邊以上之計畫道路時，仍應依前述退縮規定擇較寬面退縮建築」，建議修正同「體育公園附近地區」土地使用管制要點修正為「面臨兩邊以上之計畫道路時，仍應依前述退縮建築」。	遵照辦理，有關土地使用分區管制要點之退縮規定，本案已重新修正為「面臨兩邊以上之計畫道路時，仍應依前述退縮建築」，詳第 6-25、6-26 頁。
	6. p.5-3 整體開發獎勵樓地板面積部分，不宜逾越「體育公園附近地區」土地使用管制要點規定。	遵照辦理，有關整體開發獎勵樓地板面積之規定，本案已重新修正並遵照「新竹縣竹北（斗崙地區）（體育公園附近地區）細部計畫都市設計管制要點」之規定，詳附件十。

目 錄

第一章 辦理緣起及依據.....	1-1
第一節 辦理緣起.....	1-1
第二節 辦理依據.....	1-3
第三節 現行都市計畫概要.....	1-6
第二章 計畫範圍及面積.....	2-1
第一節 計畫範圍.....	2-1
第二節 縣政府核定重劃區計畫範圍及面積.....	2-5
第三章 現況分析.....	3-1
第一節 自然環境.....	3-1
第二節 社會經濟環境.....	3-5
第三節 計畫區土地使用現況.....	3-9
第四章 地主整合開發情形.....	4-1
第一節 地主整合開發情形.....	4-1
第二節 各街廓地主整合開發情形.....	4-7
第五章 發展願景與構想.....	5-1
第一節 發展定位.....	5-1
第二節 發展願景.....	5-4
第三節 規劃原則.....	5-6
第四節 發展構想.....	5-7
第六章 整體發展計畫.....	6-1
第一節 計畫年期.....	6-1
第二節 土地使用計畫.....	6-1
第三節 空間發展計畫.....	6-3
第四節 公共設施及公用設備計畫.....	6-14
第五節 公共設施維護管理計畫.....	6-17
第六節 交通系統計畫.....	6-19
第七節 都市防災計畫.....	6-21
第八節 本計畫區之土地使用管制事項及都市設計原則.....	6-24

附件目錄

附件一 新竹縣政府通知檢送開發計畫書函文

附件二 新竹縣政府核定重劃範圍暨准予辦理函文

附件三 市地重劃計畫書審核通過核定公文

附件四 公共設施接管維護歷次協調公文暨認養契約書

附件五 內政部陳情時所附之開發計畫方案內容(摘錄)

附件六 內政部陳情時所附之開發計畫方案內容(摘錄)與本案審議後現階段內容
差異情形

附件七 土地買賣契約書（摘錄）及地主同意整合開發同意書

附件八 歷次聯席會會議記錄函

附件九 第一次修正本縣府意見暨回覆辦理情形對照表

附件十 土地使用管制要點及都市設計管制要點暨本計畫區開發管制規定內容
檢核表

圖 目 錄

圖 1-1 變更竹北(斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)示意圖	1-4
圖 1-2 變更竹北(斗崙地區)(體育場附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)	
檢討後細部計畫示意圖	1-7
圖 2-1 計畫區變更前原計畫內容示意圖	2-2
圖 2-2 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討) 案變更內容明細表	
第十八案計畫內容示意圖	2-3
圖 2-3 變更後計畫內容示意圖(地主陳情變更之計畫範圍)	2-4
圖 3-1 竹北市地理位置示意圖	3-1
圖 3-2 計畫區位置示意圖	3-2
圖 3-3 竹北市附近地區地質土壤示意圖	3-3
圖 3-4 計畫區現況示意圖	3-10
圖 3-5 計畫區土地權屬示意圖	3-11
圖 4-1 計畫區重劃後土地分配圖	4-6
圖 4-2 計畫區各街廓分區編號示意圖	4-12
圖 4-3 計畫區各街廓地主同意整合開發情形示意圖	4-13
圖 5-1 計畫區周邊商業區分佈示意圖	5-3
圖 5-2 本計畫區發展願景示意圖	5-5
圖 5-3 本計畫區發展構想示意圖	5-10
圖 6-1 計畫區土地使用計畫圖	6-2
圖 6-2 空間發展計畫示意圖	6-7
圖 6-3 鄰里性商店街及公共開放空間串聯動線規劃示意圖	6-10
圖 6-4 8M-1 道路剖面示意圖(A-A')	6-11
圖 6-5 6-12-12M 道路剖面示意圖(B-B')	6-12
圖 6-6 鄰里性商店街開放空間模擬示意圖	6-13
圖 6-7 計畫區公共設施位置示意圖	6-15
圖 6-8 計畫區道路開闢完成照片	6-16
圖 6-9 公園(公 11)開闢完成照片	6-16
圖 6-10 公兒(公兒 2)開闢完成照片	6-16
圖 6-11 計畫區交通系統示意圖	6-20
圖 6-12 防災疏散路線及避難據點示意圖	6-23
圖 6-13 本計畫區土地使用分區管制要點—土地使用強度示意圖	6-29
圖 6-14 本計畫區都市設計管制要點—街廓編號示意圖	6-30
圖 6-15 本計畫區都市設計管制要點—建築基地最小開發規模示意圖	6-31

圖 6-16 本計畫區都市設計管制要點—最小退縮距離示意圖	6-32
圖 6-17 本計畫區都市設計管制要點—開放空間系統示意圖	6-33

表 目 錄

表 1-1 變更竹北(斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案 之變更內容明細表(第十八案).....	1-3
表 1-2 變更竹北(斗崙地區)(體育場附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討) 土地使用面積分配表	1-8
表 1-3 變更竹北(斗崙地區)(體育場附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討) 公共設施明細表	1-9
表 3-1 竹北市與新竹縣歷年人口成長比較表	3-5
表 3-2 竹北市與新竹縣、市人口年齡結構分析表	3-6
表 3-3 竹北市與新竹縣、市戶數與戶量表	3-7
表 4-1 重劃後土地分配情形及地主整體開發意願表	4-2
表 4-2 各街廓地主同意整合情形	4-8
表 6-1 土地使用計畫面積表	6-1
表 6-2 鄰里性商店街鄰近分區及用地面積表	6-5
表 6-3 重劃後公共設施面積表	6-14
表 6-4 公共設施移交接管協調過程（摘錄）	6-17
表 6-5 重劃後公共設施接管情形表	6-18
表 6-6 細部計畫道路系統編號明細表	6-19
表 6-7 防(救)災避難設施建議表	6-21
表 6-8 各指定建築基地最小開發規模表	6-27

第一章 辦理緣起及依據

第一節 辦理緣起

一、主要計畫變更之附帶條件

市地重劃之開發架構於現行都市計畫實施的內容之下，任何一區之開發行為就必需事先審視現行都市計畫所規定之內容，而水瀧自辦市地重劃區之形成乃因在 94 年變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案時編號第十八案之變更案，該變更案於內政部都委會審議通過時，有四點附帶條件必需遵辦，將來重劃區內各宗土地申請建築開發時才能順利取得建築執照。

依變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案編號第十八案之變更案，本重劃區需辦理之附帶條件規定如下：

- (一) 本案申請範圍採市地重劃方式辦理開發，惟應於本計畫發布實施後三年內提出開發計畫案，否則另依法定程序恢復為原計畫。
- (二) 未來開發時由申請人等依委員會意見將都市計畫書、圖提送新竹縣都市計畫委員會及新竹縣都市設計委員會聯席會議審查後依審查結果辦理開發。
- (三) 申請變更計畫範圍內之公共設施用地應無償捐贈予地方政府。
- (四) 申請變更計畫範圍道路、公園及公兒用地等應由開發單位負責辦理開發。

二、細部計畫配合主要計畫變更之附帶條件

本重劃區及其附近地區因新竹縣政府考量整體發展之故，另擬定竹北(斗崙地區)(體育公園附近地區)細部計畫，該計畫於辦理第一次通盤檢討時，乃因主要計畫第三次通盤檢討之內容，固配合變更細部計畫，是以在 97 年變更竹北(斗崙地區)(體育公園附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案中編號第六案之變更案，本重劃區需辦理之附帶條件規定如下：

- (一) 本案申請範圍採市地重劃方式辦理開發，惟應於主要計畫發布實施後三年內提出開發計畫案，否則另依法定程

序恢復為原計畫。

- (二) 未來開發時由申請人等依委員會意見將都市計畫書、圖提送新竹縣都市計畫委員會及新竹縣都市設計委員會聯席會議審查後依審查結果辦理開發。
- (三) 申請變更計畫範圍內之公共設施用地應無償捐贈予地方政府。
- (四) 申請變更計畫範圍道路、公園及公兒用地等應由開發單位負責辦理開發。

三、主要計畫開發期程展延案調整附帶條件

後再於民國 99 年 7 月 26 日公告實施變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討案中附帶條件變更案申請展延開發期程)案中編號第六案之變更案(原竹北三通變更內容明細表編號第十八案)，雖已申請附帶條件之開發期限展延，但相關附帶條件仍未解除。依本變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討案中附帶條件變更案申請展延開發期程)案說明書第 24~25 頁，本重劃區需辦理之附帶條件規定如下：

- (一) 本案申請範圍採市地重劃方式辦理開發。
- (二) 本案之開發應於本變更案公告發布實施日起 2 年內依規擬具市地重劃計畫書，送請市地重劃主管機關審核通過，否則另依法定程序恢復為原計畫。
- (三) 未來開發時由申請人等依委員會意見將都市計畫書、圖提送新竹縣都市計畫委員會及新竹縣都市設計委員會聯席會議審查後依審查結果辦理開發。
- (四) 申請變更計畫範圍內之公共設施用地應無償捐贈予地方政府。
- (五) 申請變更計畫範圍道路、公園及公兒用地等應由開發單位負責辦理開發。

在前述申請展延期間內地主，地主已順利整合完成，並於 98 年 3 月成立籌備會，98 年 12 月經新竹縣政府審核通過完成重劃計畫書(詳附件三)，已完成都市計畫程序，但尚未完成附帶條件三之規定，為了使計畫區內各宗土地申請建築開發時能順利取得建築執照，遂依前述附帶條件第三項規定辦理。

第二節 辦理依據

一、計畫內容執行依據

本計畫區計畫內容執行依據，係依 94 年變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案編號第十八案之變更案內容辦理，詳細計畫內容詳表 1-1、圖 1-1。

表 1-1 變更竹北(斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案
之變更內容明細表(第十八案)

編號	變更位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
十八	水瀧段 52、61、 64、69、 70、71、 74、75、 76、77、 78、79、 80、81、 82、83、 84、85、 86、87、 88、89、 90、91、 104、614 等地號土地。	住宅區 (0.35ha) 商業區 (面積過小， 不予列入計 算) 市場用地(原 斗崙市一) (0.18ha) 機關用地(原 斗崙機一) (0.16ha) 廣(停)用地 (原斗崙廣停 一) (0.13ha) 道路用地 (0.21ha) 人行步道用地 (0.06ha)	商業區 (0.76ha) 公園用地 (0.19ha) 道路用地 (0.14ha) 市地重劃建 議範圍另詳 計畫書附圖 所示。	●依政府財政目前並無力負擔公共設施用地征收使用，而本案土地屬同一家族所有，有意願自行或招商開發，應加以支持。 ●可加速公共設施用地取得與開闢。

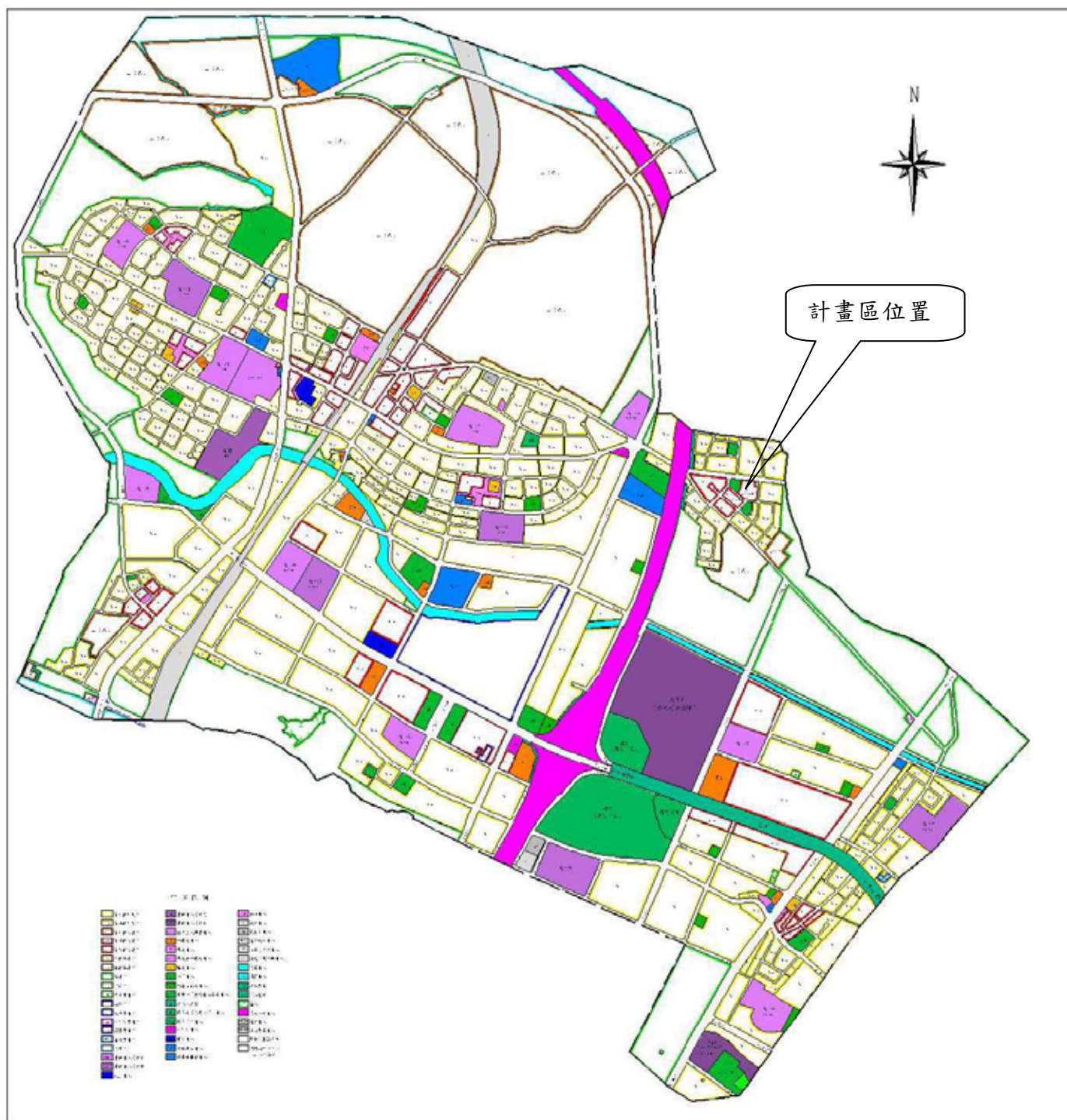


圖1-1變更竹北(斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)第十八案變更位置示意圖

二、申請程序之依據

- (一)依民國 99 年 7 月 26 日公告實施變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討案中附帶條件變更案申請展延開發期程)案之附帶條件第三項規定。
- (二)依新竹縣政府 101 年 3 月 9 日府產城字第 1010030072 號函(詳附件一)。

本重劃會提具本重劃區整體開發計畫書，送請新竹縣政府召開聯席委員會。

第三節 現行都市計畫概要

本重劃區位於竹北（斗崙地區）（體育公園附近地區）細部計畫區內，現行都市計畫為「變更竹北（斗崙地區）（體育公園附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）書」，有關現行都市計畫概要內容如下：

一、計畫面積

本計畫範圍東至嘉興路以東 300 公尺處，與高速鐵路新竹車站特定區計畫範圍相鄰，南至頭前溪北岸之灌溉水圳，西與約竹北（縣治附近地區）細部計畫範圍線為界，北接竹北都市計畫區除應辦區段徵收面積為 206.60 公頃外，為利於都市整體發展併入六家及十興聚落，原已劃設發展都市土地之地區，面積共計 288.32 公頃，本次通盤檢討剔除原乙種工業區（台灣水泥）已另行擬定細部計畫，及配合「變更竹北（含斗崙地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案」之變更、先行辦理區段徵收地區及先行抽案辦理變更者以及配合十興路附近地區細部計畫案調整計畫範圍，故通盤檢討後之細部計畫面積為 285.67 公頃。

二、計畫年期

配合主要計畫之年期，以民國 110 年為計畫目標年。

三、計畫人口與居住密度

本計畫區之計畫人口為 38,000 人，居住密度每公頃平均 296 人，每人居住樓地板面積為 69.18 平方公尺。

四、土地使用計畫

依據主要計畫之指導原則及規劃內涵，配合都市整體發展和地區實際需要，細部計畫土地使用分區包括（圖 1-2、表 1-2）：

- （一）第一種住宅區：計畫面積 65.07 公頃。
- （二）第二種住宅區：計畫面積 43.54 公頃。
- （三）第二種商業區：計畫面積 12.22 公頃。
- （四）第三種商業區：計畫面積 7.46 公頃。
- （五）乙種工業區：計畫面積 5.43 公頃。

(六) 灌溉設施專用區：計畫面積：0.15 公頃。

(七) 保存區：位於計畫區東南方之古蹟保存區一處，計畫面積 0.24 公頃。

(八) 寺廟專用區：計畫面積 0.19 公頃。

(九) 電信專用區：計畫面積 0.14 公頃。

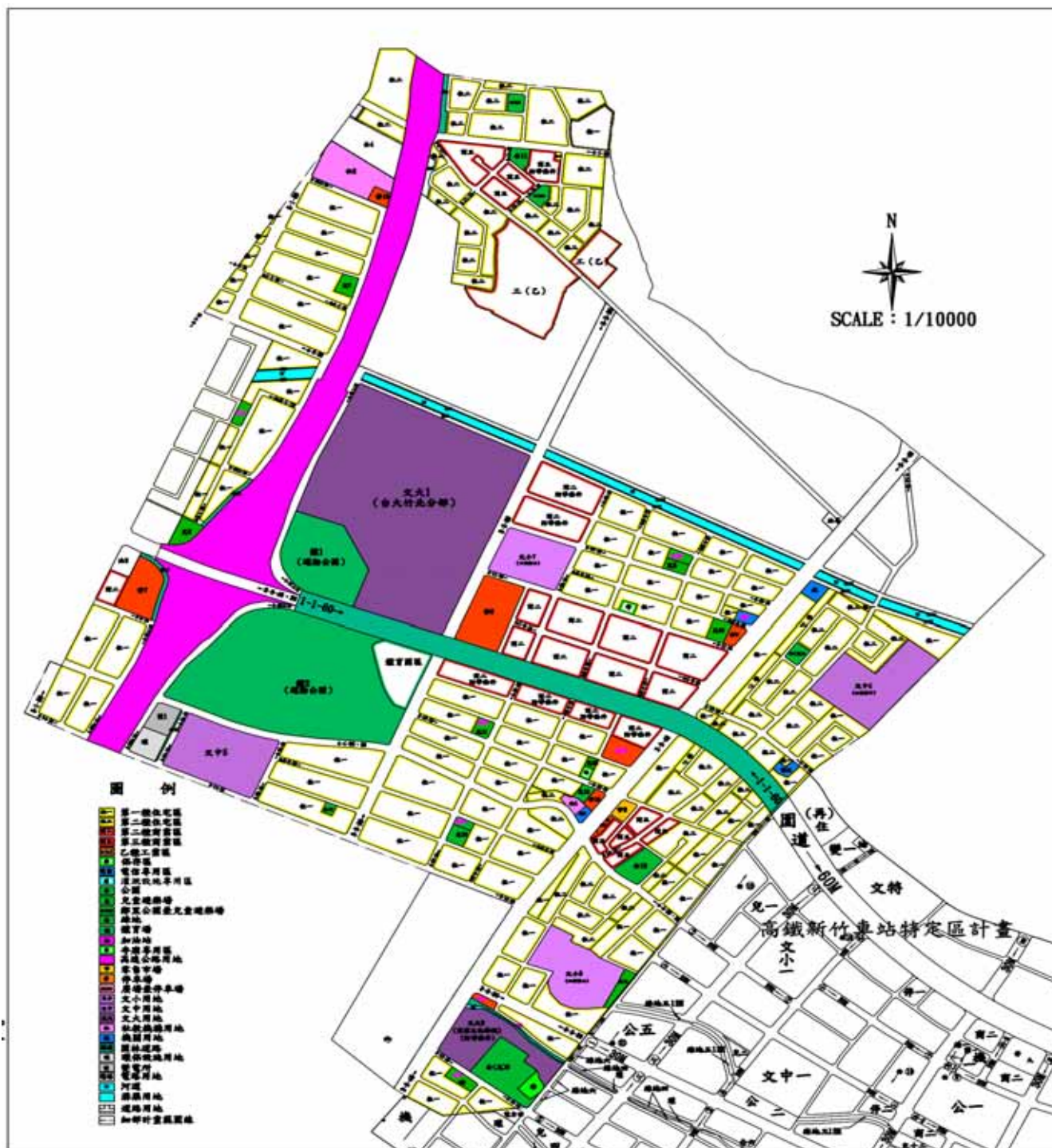


表1-2 變更竹北(斗崙地區)(體育場附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)
土地使用面積分配表

項目		面積(公頃)	百分比(%)
土地 使用 分區	第一種住宅區	65.07	22.78
	第二種住宅區	43.54	15.24
	第二種商業區	12.22	4.28
	第三種商業區	7.46	2.61
	乙種工業區	5.43	1.90
	灌溉設施專用區	0.15	0.05
	保存區	0.24	0.08
	寺廟專用區	0.19	0.07
	電信專用區	0.14	0.05
	小計	134.44	47.06
公共 設施 用地	機關	0.26	0.09
	社教機關用地	1.90	0.67
	文小	5.38	1.88
	文中	7.30	2.56
	文大	24.96	8.74
	體育場	18.13	6.35
	體育園區用地	1.69	0.59
	公園	1.72	0.60
	鄰里公園兼兒童遊樂場	2.26	0.79
	兒童遊樂場	2.68	0.94
	綠地、綠帶	1.73	0.61
	市場	0.22	0.08
	停車場	4.52	1.58
	廣場兼停車場	0.12	0.04
	變電所	0.50	0.18
	電路鐵塔用地	0.01	0.00
	環保設施用地	0.57	0.20
	自來水事業用地	0.21	0.07
	河道用地	3.48	1.22
	溝渠用地	*0.00	0.00
	道路	43.93	15.38
	人行步道	0.18	0.06
	園道	7.68	2.69
	高速公路用地	21.80	7.63
	小計	151.23	52.94
合計		285.67	100.00

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 溝渠用地面積 35.17 平方公尺，面積過小不予計算。

五、公共設施計畫

現行計畫公共設施內容如下：(表 1-3)

表1-3 變更竹北(斗崙地區)(體育場附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)
公共設施明細表

項目	編號	面積 (公頃)	位置	備註
機關	機 7	0.11	2-2 號道路西側、4-4 號道路北側	六家派出所調整範圍
	機 8	0.15	停 9 北側、2-2 號道路西側、5-10 號道路南側	警察及消防單位(細部計畫增設)
	小計	0.26		
社教機構 用地	社 1	0.20	機 7 西側	社區活動中心、安養中心
	社 2	1.70	公 4 南側、5-20 號道路北側	婦女福利服務中心、兒童及青少年福利服務中心、家庭暴力及性侵害防治中心與發展遲緩兒童早期療育通報轉介中心、本府暨附屬單位員工子女托育中心、新竹縣教育研究發展暨數位學習中心、後備軍人服務中心。
	小計	1.90		
國小	文小 7	2.30	停 8 北側、3-2 號道路東側、5-11 號道路北側、5-26 號道路西側	十興國小
	文小 9	3.08	計畫區東南側、3-3 號道路北側	六家國小
	小計	5.38		
國中	文中 4	3.55	計畫區東側、2-2 號道路東側、5-12 號道路北側	六家國中
	文中 5	3.75	體 2 南側、5-14 號道路北側、5-24 號道路東側、5-25 號道路西側	
	小計	7.30		
文大	文大 1(台大竹北分校)	22.46	體 1 旁、1-1 號道路北側、3-2 號道路西側	
	文大 2(交大客家文化學院)	2.50	公(兒)6 旁、2-2 號道路東側、5-15 號道路北側	
	小計	24.96		
體育場 (運動公園)	體育場 1	3.74	光明六路東一段北側	
	體育場 2	14.39	光明六路東一段南側	
	小計	18.13		
體育園區 用地	體育園區用地	1.69	體二東北側	
公園	公 10	0.63	計畫區東側、2-2 號道路東側、4-4 號道路北側	
	公 11	0.19	計畫區北側、4-1 號道路南側、6-11 號道路東側	

項目	編號	面積 (公頃)	位置	備註
	公 17	0.90	3-2 號道路西側、5-14 號道路北側	南華宮
	小計	1.72		
鄰里公園 兼兒童遊 樂場	公(兒)1	0.20	高速公路北端東側、4-1 號道路北側	
	公(兒)2	0.20	高速公路北端東側、4-1 號道路南側	
	公(兒)4	0.20	文中 4 西側、2-2 號道路東側	
	公(兒)6	1.66	計畫區東南側、文大 2 東側、5-15 號道路北側	民俗公園兼兒童遊樂場
	小計	2.26		
兒童遊樂 場	兒 7	0.23	高速公路西側、4-2 號道路北側	星球公園(原編號兒一)
	兒 8	0.18	5-10 號道路北側	蔬果公園(原編號兒六)
	兒 9	0.38	高速公路交流道西側、2-3 號道路北側	昆蟲公園(原編號兒二)
	兒 10	0.26	5-11 號道路北側	宗教公園(原編號兒七)
	兒 11	0.15	5-13 號道路北側、5-27 號道路西側	童玩公園(原編號兒八)
	兒 12	0.14	5-13 號道路南側	光影公園(原編號兒九)
	兒 13	0.23	5-27 號道路東側	節氣公園(原編號兒十)
	兒 14	0.28	文小 9 東側	數學公園(原編號兒十一)
	兒 28	0.18	5-20 號道路西側、4-20 號道路南側、高速公路西側	細部計畫增設 體健公園(原編號兒十二)
	兒 29	0.17	兒 8 北側	細部計畫增設 蔬果公園(原編號兒六-1)
	兒 30	0.07	兒 11 北側	細部計畫增設 童玩公園(原編號兒八-1)
	兒 31	0.11	兒 13 北側	細部計畫增設 節氣公園(原編號兒十-1)
	兒 32	0.22	公(兒)6 南側	原於高速公路南端東側 (細部計畫增設) 臺灣 12 生肖公園(原編號兒四)
	兒 33	0.08	萬善祠北側	
	小計	2.68		
綠地、綠 帶	綠 4	0.21	高速公路北端東側	綠地
	綠 6	0.05	豆子埔溪東段河道用地北側	綠帶
	綠 7	0.04	豆子埔溪東段河道用地南側	綠帶
	綠 8	0.11	豆子埔溪東段河道用地北側	綠帶
	綠 9	0.12	豆子埔溪東段河道用地南側	綠帶
	綠 10	0.17	豆子埔溪東段河道用地北側	綠帶
	綠 11	0.16	豆子埔溪東段河道用地南側	綠帶
	綠 12	0.05	豆子埔溪東段河道用地北側	綠帶

項目	編號	面積 (公頃)	位置	備註
	綠 13	0.05	豆子埔溪東段河道用地南側	綠帶
	綠 14	0.07	豆子埔溪東段河道用地北側	綠帶
	綠 15	0.06	豆子埔溪東段河道用地南側	綠帶
	綠 16	0.20	交流道西北側、兒 9 東側	綠帶 烏公園(原編號綠四)
	綠 17	0.20	交流道西南側、停 7 東側	綠帶 植物公園(原編號綠五)
	綠 19	0.06	環保設施用地東側	綠帶
	綠 39	0.18	公(兒)6 北側	綠地(細部計畫增設)
	小計	1.73		
零售市場	市 6	0.22	2-2 號道路東側	
停車場	停 7	1.26	竹北交流道西側	
	停 8	2.02	文大 1 東側	得作多目標使用
	停 9	0.21	兒 10 東側	
	停 10	0.16	市 6 西側	
	停 16	0.55	1-1 號道路南側、2-2 號道路西側	作立體停車場使用 (細部計畫增設)
	停 18	0.13	文大 2 北側	
	停 19	0.20	社 2 東側	
	小計	4.52		
廣場兼停車場	廣(停)1	0.12	市 6 南側	
變電所	變 1	0.50	高速公路南端東側、5-23 號道路東側	
電路鐵塔用地	電塔 2	0.01	計畫區東南側、2-2 號道路東側	
環保設施用地	環	0.57	高速公路南端東側、5-23 號道路東側	
自來水事業用地	自	0.21	2-2 號道路東側、勝利八街南側	
河道用地		3.48		
溝渠用地		0.00	社 1(安養中心)西側	
道路		43.93		
人行步道		0.18		
園道	園	7.68		
高速公路用地		21.80		
合計		151.23		

第二章 計畫範圍及面積

第一節 計畫範圍

一、第三次通盤檢討案變更內容計畫範圍

依 94 年變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案編號第十八案之變更案內容，此計畫範圍包括水瀧段水瀧段 52、61、64、69、70、71、74、75、76、77、78、79、80、81、82、83、84、85、86、87、88、89、90、91、104、614 等 26 筆地號土地，面積約 1.09 公頃。

本計畫區在未經變更前，原計畫除住宅及商業區劃設外，尚有臨中山路旁之市場用地一處（0.18 公頃）及其南側之機關用地一處（0.16 公頃）、廣（停）用地一處（0.13 公頃），詳圖 2-1、圖 2-2。

二、地主陳情變更計畫範圍

土地所有權人 94 年所提陳情變更之計畫範圍是依據「變更竹北（含斗崙地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案」中第十八案所建議市地重劃範圍辦理，意即以土地所有權人在本計畫區所有全部土地來辦理陳情變更，地籍地段包括水瀧段 52 地號等 50 筆土地，面積約 2.06 公頃（詳圖 2-3）。

三、變異性

在民國 94 年發布實施之「變更竹北（含斗崙地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案」已將市場用地、機關用地、廣（停）用地予以調整變更為商業區，並將臨中山路基地最西側之住宅區變更為公園用地，並適當調整區內道路系統；使本基地形成兩塊完整街廓之商業區。

比較第三次通盤檢討案變更內容計畫範圍及地主陳情變更計畫範圍之差異，主要為增加了東側及南側之面積，至於基地東側及南側之使用分區則維持不變，其變異性詳參圖 2-1 及圖 2-2、圖 2-3。

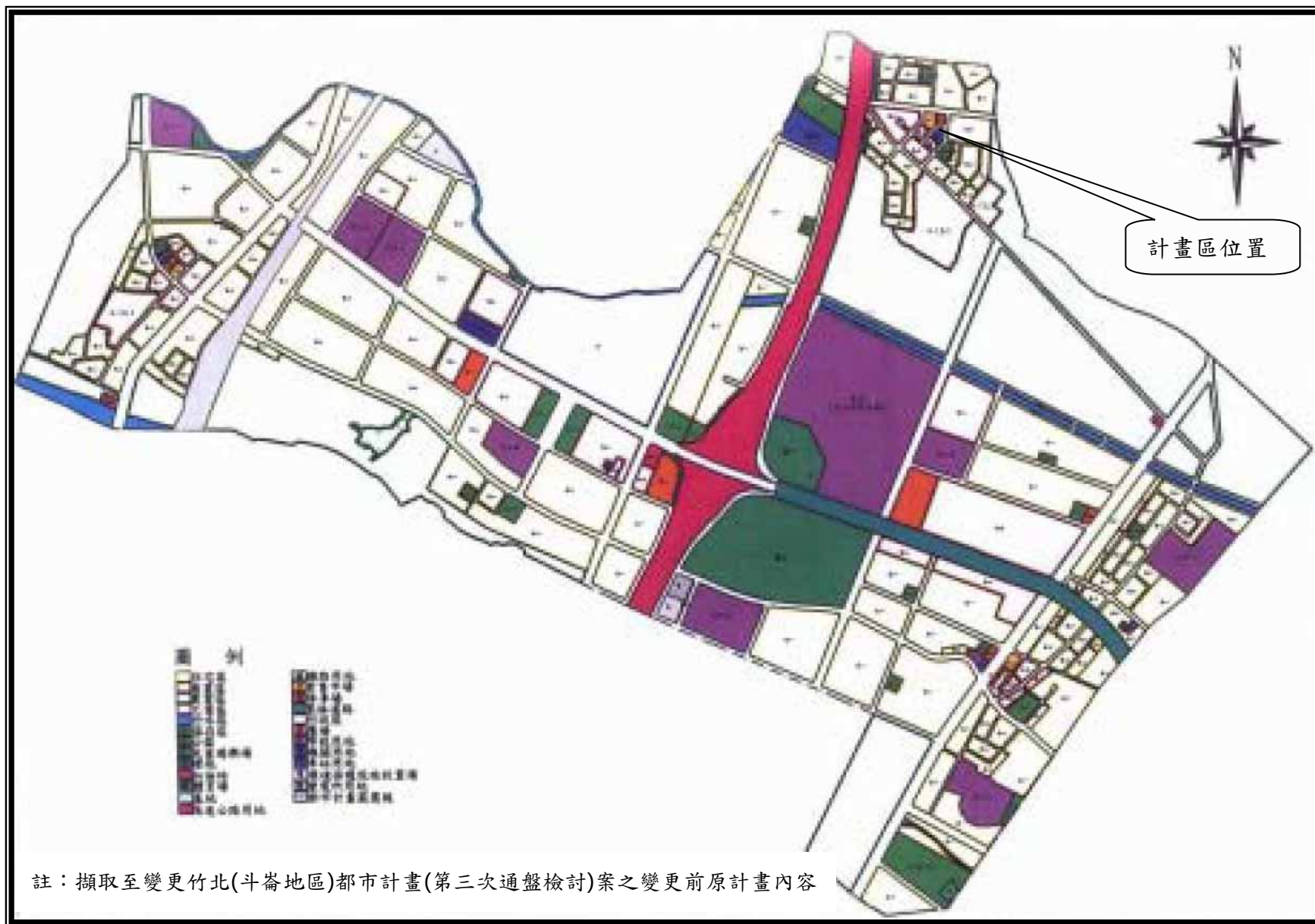


圖 2-1 計畫區變更前原計畫內容示意圖

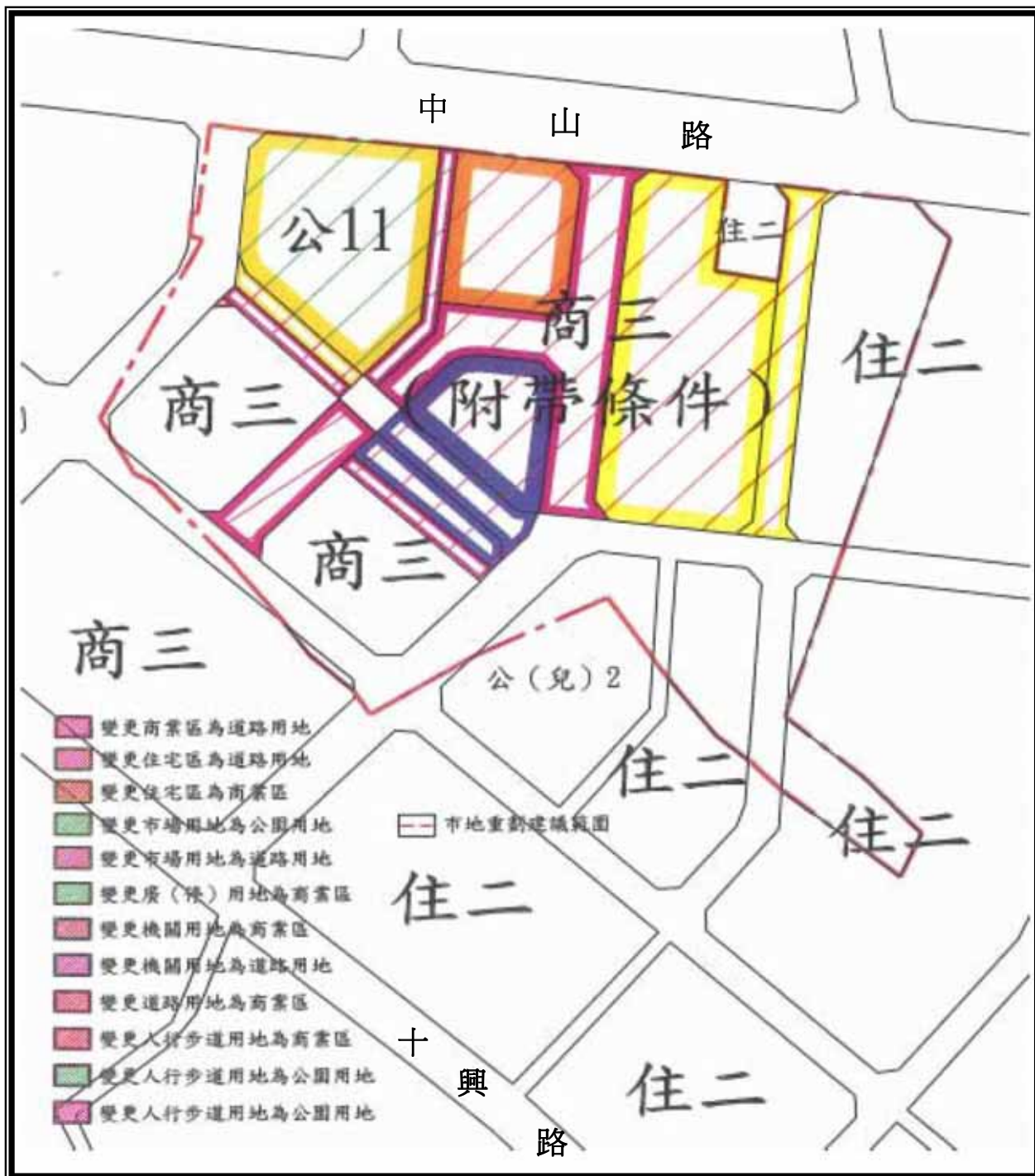


圖 2-2 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討) 案變更內容明細表第十八案計畫內容示意圖

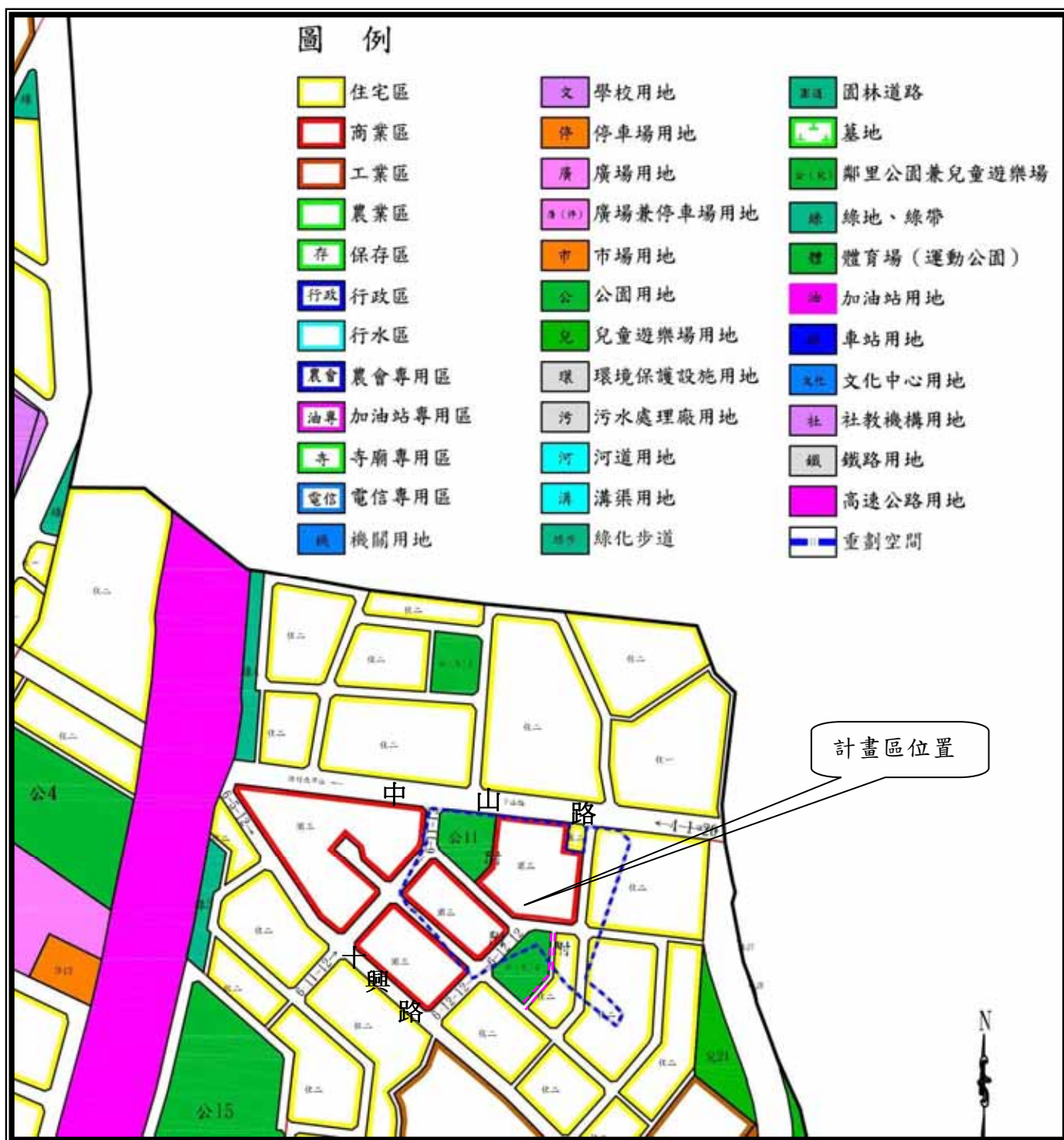


圖 2-3 變更後計畫內容示意圖（地主陳情變更之計畫範圍）

第二節 縣政府核定重劃區計畫範圍及面積

依據前節所述，本案重劃區計畫範圍是以土地所有權人在本計畫區全部土地來辦理陳情變更，地籍地段包括水瀧段 52 地號等 50 筆土地，經清查整理地籍，本計畫面積約 2.06 公頃。其範圍界線東：以竹北市水瀧段 52-1、614 等地號為界。西：以竹北市水瀧段 79、88、89 等地號為界。南：以竹北市水瀧段 79、90、91 及 104 等地號為界。北：以編號 4-1-20 計畫道路為界，詳圖 2-4。

本案已於 98 年 9 月 16 日提送重劃區範圍核定申請書圖入府，並於 98 年 10 月 28 日取得新竹縣政府核定本案重劃區範圍及准予辦理函文（詳附件二 府地劃字第 0980171823 號函），本案遂依此重劃區範圍作為本開發計畫區範圍。



圖 2-4 本計畫區範圍（重劃區）示意圖

第三章 現況分析

第一節 自然環境

一、地理區位

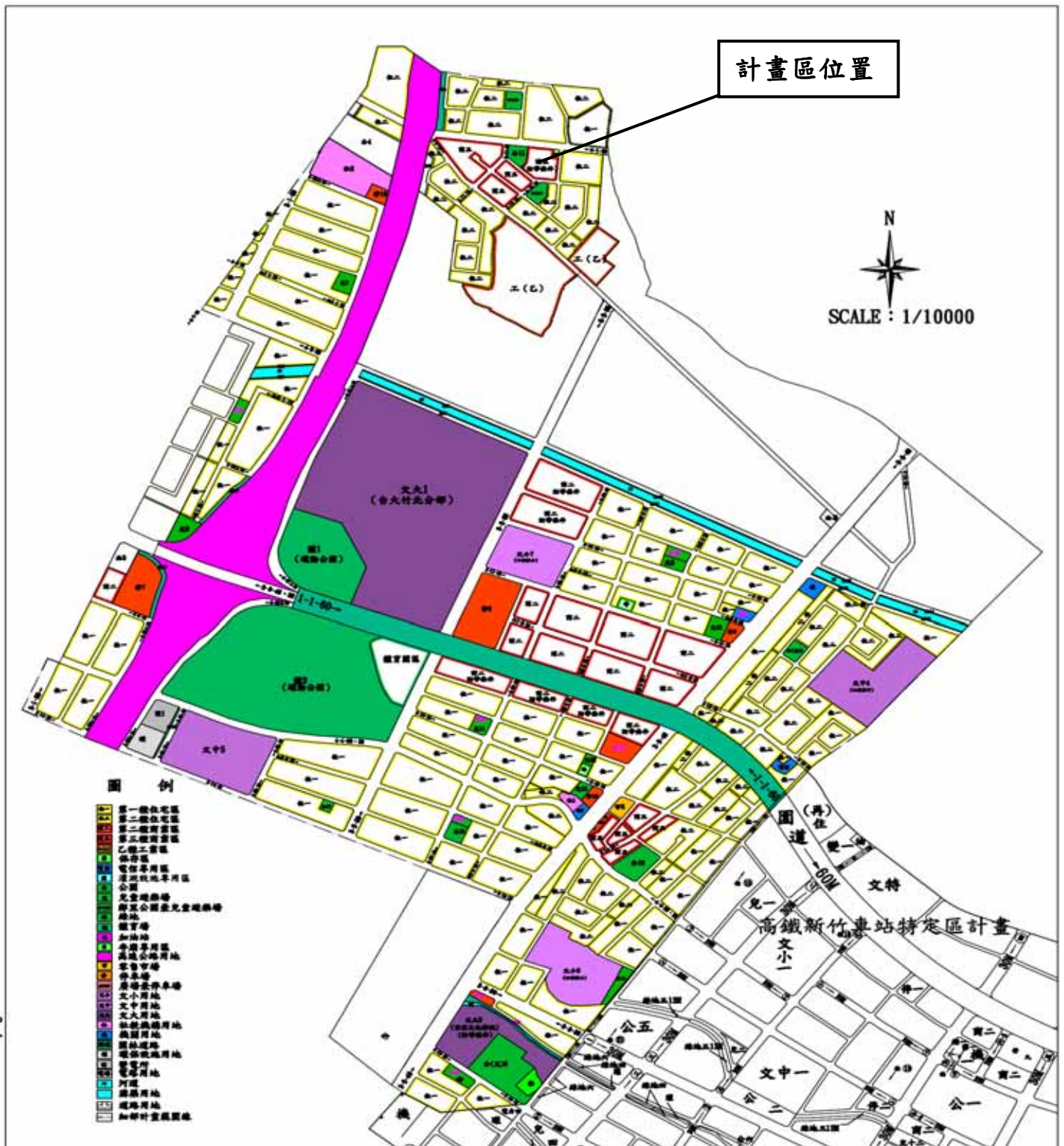
竹北市位於新竹縣西北方，南至頭前溪北岸與新竹市及竹東鎮西北端隔水為界，北至鳳鼻尾山與新豐、湖口鄉毗鄰，東北至犁頭山接連新埔，東與芎林鄉接壤，西臨台灣海峽，地形略似一三角旗。

竹北市位居由鳳山溪、頭前溪、客雅溪所沖積而成的新竹平原北部，面積 48.75 平方公里，即鳳山溪和頭前溪之間的平原地帶。北面以鳳山溪和湖口台地（新豐、湖口、關西等地）為界，東面以飛鳳台地（芎林）的端點犁頭山為界，南面以頭前溪為界，連接新竹市，東南面則以竹東台地（竹東）為界。

本重劃區位於竹北市(斗崙地區)(體育公園附近地區)細部計畫區範圍內偏東北側附近，基地介於中山路與十興路之間，詳圖 3-2。



圖 3-1 竹北市地理位置示意圖



註：擷取至變更竹北(斗崙地區)(體育場附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)檢討後
細部計畫示意圖

圖 3-2 計畫區位置示意圖

二、地形及地勢

竹北市位於新竹平原，係屬頭前溪和鳳山溪間之沖積平原，地形平緩，海拔均在 200 公尺以下；地勢則呈東北向西南方向傾斜。

三、地質及土壤

依據經濟部中央地質調查所比例尺 1/50000 的台灣地質圖中壢圖幅（詳圖 3-3），竹北市地屬沖積層(a)，為全新世沉積物，岩層由礫石、砂及粘土組成。竹北市之地質受各主要河川沖刷流下之碎屑沖積而成，屬平原地區之現代沖積層，但西面接近海岸處常有風砂覆蓋其上而形成風成堆積。土壤大多為沖積土，土壤肥沃，僅海岸邊部份為風積土，有機物缺乏，呈中性反應不適宜農業使用。

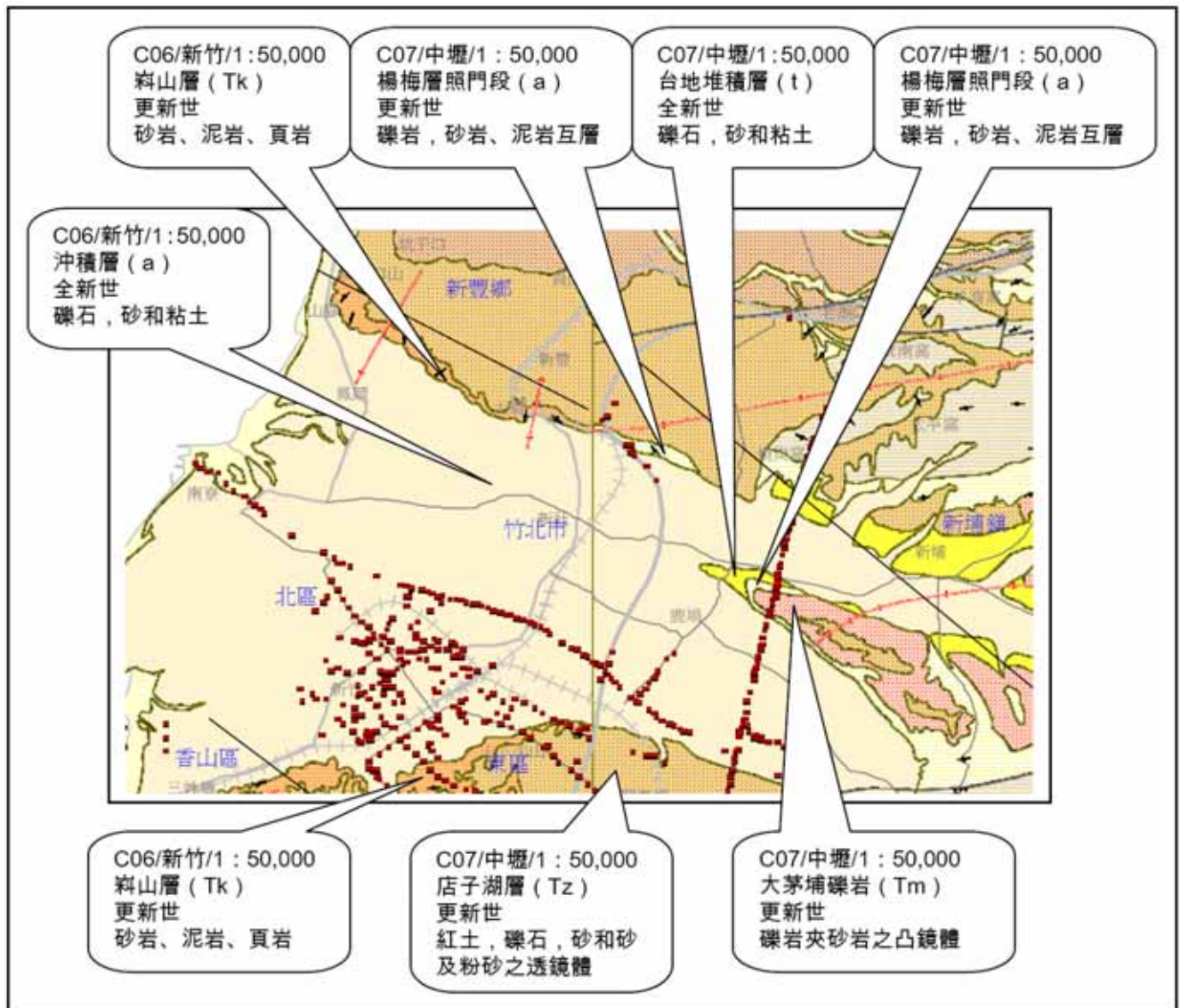


圖 3-3 竹北市附近地區地質土壤示意圖

五、水文與水質

竹北市北有鳳山溪，南有頭前溪，由東向西流入海，兩溪並於入海處匯集，此二溪為新竹縣主要河川，其次為介於竹北都市計畫及斗崙都市計畫之豆子埔溪。頭前溪每年平均流量的變化不規則，但差異不大，最高流量多出現於每年的七至九月份。鳳山溪、頭前溪皆屬長流型河川，灌溉用水充足。

六、氣候

（一）平均氣溫

依據中央氣象局新竹氣象站之氣候資料顯示，計畫區年平均氣溫為 22.9℃，各月之平均氣溫介於 15.7℃（1 月）至 29.3℃（7 月）間，年平均最高溫 31.4℃，年平均最低溫為 15.9℃，熱季為每年 4 月至 11 月，長達 7 個月，以 7、8 月氣溫最高，溫差高達 10 度以上。

（二）降雨量

依據中央氣象局新竹氣象站之氣候資料顯示，計畫區近五年平均累計降水量約為 1,952 公釐，其中以 6 月降水量 333 公釐最多，1 月降水量 48.0 公釐最少，雨季則集中於 3~9 月間，年平均總降水日數為 119.2 天。

（三）風向、風速

計畫區為典型季風氣候區，全年平均風速介於 2.7~3.1m/s，最大瞬間風速 18.9 m/s。冬季東北季風強烈，寒風刺骨，夏季則為西南風為主。

（四）相對溼度

年平均相對濕度為 75%，全年之濕度相差不大，月平均相對濕度介於 71%至 80%間，冬季略大於夏季，為高溫濕潤之氣候型態。

（五）日照時數

近五年平均總日照時數量為 1,860.7 小時，月平均 155.1 小時，各月變化則以夏季 7 月之日照時數最長，為 253.5 小時，冬季 2 月的 80.6 小時最短。

第二節 社會經濟環境

一、人口成長與變遷

(一) 人口成長

竹北市在民國 88 年時總人口數為 87,998 人，至民國 102 年則成長為 156,130 人，此期間之平均成長率為 4.12%，較新竹縣之平均成長率 1.41%略高，整體上是呈現平緩成長，詳表 3-1。在十三鄉鎮市中，屬於人口成長較快速之地區。

表 3-1 竹北市與新竹縣歷年人口成長比較表

年度	竹北市		新竹縣	
	人口數	成長率	人口數	成長率
88	87998	3.09%	433767	1.35%
89	90145	2.44%	439713	1.37%
90	92814	2.96%	446300	1.50%
91	95896	3.32%	452679	1.43%
92	100096	4.38%	459287	1.46%
93	105651	5.55%	467246	1.73%
94	112175	6.18%	477677	2.23%
95	119720	6.73%	487692	2.10%
96	126255	5.46%	495821	1.67%
97	132136	4.66%	503273	1.50%
98	137861	4.33%	510882	1.51%
99	141852	2.89%	513015	0.42%
100	146826	3.51%	517641	0.90%
101	152617	3.94%	523993	1.23%
102	156130	2.30%	527609	0.69%
平均		4.12%		1.41%

(二)人口結構

人口結構指標可判斷一地區之人口組成狀況，其幼年人口、青壯年人口、老年人口等之相對比例，近年來人口「老年化」及「少子化」之趨勢在各縣市中均普遍存在。

竹北市過去 20 年人口結構中，幼年人口 0-14 歲呈下降之趨勢，青壯年人口 15-64 歲呈現上升之趨勢，老年人口 65 歲以上亦呈現上升趨勢，詳表 3-2 所示。

表 3-2 竹北市與新竹縣、市人口年齡結構分析表

民國年	竹北市(%)			新竹縣(%)			新竹市(%)		
	0-14 歲	15-64 歲	65 歲以上	0-14 歲	15-64 歲	65 歲以上	0-14 歲	15-64 歲	65 歲以上
79	29.30	65.23	5.48	27.06	65.63	7.31	27.72	65.34	6.94
80	28.49	65.80	5.71	26.51	65.86	7.63	27.05	65.65	7.30
81	28.44	65.74	5.82	26.42	65.71	7.87	26.42	66.02	7.56
82	28.08	65.85	6.07	26.13	65.61	8.26	25.57	66.51	7.92
83	27.78	66.04	6.18	25.74	65.79	8.47	25.17	66.61	8.22
84	27.88	65.83	6.29	25.51	65.76	8.73	24.73	67.05	8.22
85	26.65	66.95	6.41	24.94	66.09	8.97	24.24	67.44	8.32
86	26.14	67.35	6.51	24.61	66.25	9.14	23.84	67.78	8.38
87	25.66	67.76	6.57	24.20	66.49	9.31	23.29	68.25	8.46
88	25.45	67.85	6.70	23.87	66.63	9.50	22.88	68.64	8.48
89	25.47	67.75	6.77	23.77	66.54	9.69	22.77	68.77	8.46
90	25.29	67.80	6.91	23.60	66.49	9.91	22.69	68.81	8.50
91	25.17	67.77	7.06	23.37	66.46	10.17	22.57	68.84	8.59
92	24.92	67.91	7.17	22.88	66.73	10.39	22.11	69.20	8.69
93	24.71	68.14	7.15	22.42	67.00	10.58	21.78	69.41	8.81
94	24.26	68.48	7.26	21.73	67.42	10.85	21.26	69.79	8.95
95	23.98	68.81	7.21	21.15	67.83	11.02	20.86	70.02	9.12
96	23.98	68.86	7.16	20.66	68.21	11.12	20.52	70.27	9.21
97	23.86	69.00	7.14	20.13	68.68	11.20	20.09	70.62	9.29
98	-	-	-	19.53	69.20	11.28	19.68	70.95	9.37

資料來源：新竹縣統計要覽(78-98 年)，本計畫整理。

註：暫無 98 年單一行政區（竹北市）人口年齡結構資料。

(三)戶數及戶量

戶數資料可用來了解一地區之家戶特性，尤其新竹縣市外來人口所佔比例居多，20 年來戶數增加情形非常明顯，無論是整個新竹縣、市或竹北市行政區，其戶數均為正成長。其中竹北市近 5 年的戶數成長大幅高於新竹縣、市（民國 94-98 年竹北市平均成長率 7.84%，新竹縣 3.62%，新竹市 2.37%）。

表 3-3 竹北市與新竹縣、市戶數與戶量表

區 民國年	竹北市			新竹縣			新竹市		
	戶數(戶)	成長率(%)	戶量(人/戶)	戶數(戶)	成長率(%)	戶量(人/戶)	戶數(戶)	成長率(%)	戶量(人/戶)
79	13,179	3.76	4.97	79,750	2.94	4.70	78,227	3.11	4.15
80	13,789	4.63	4.87	81,924	2.73	4.63	80,539	2.96	4.08
81	14,542	5.46	4.74	84,806	3.52	4.55	82,480	2.41	4.03
82	15,495	6.55	4.60	88,250	4.06	4.45	86,105	4.40	3.90
83	16,751	8.11	4.45	92,613	4.94	4.33	88,822	3.16	3.81
84	17,886	6.78	4.31	96,602	4.31	4.23	93,145	4.87	3.65
85	19,102	6.80	4.16	100,801	4.35	4.12	96,887	4.02	3.57
86	20,472	7.17	4.03	104,846	4.01	4.02	100,984	4.23	3.48
87	21,711	6.05	3.93	108,693	3.67	3.94	104,929	3.91	3.40
88	22,921	5.57	3.84	112,499	3.50	3.86	109,086	3.96	3.32
89	23,931	4.41	3.77	116,042	3.15	3.79	112,187	2.84	3.28
90	25,160	5.14	3.69	119,426	2.92	3.74	115,169	2.66	3.24
91	26,566	5.59	3.61	123,262	3.21	3.67	118,570	2.95	3.19
92	28,421	6.98	3.52	127,128	3.14	3.61	120,984	2.04	3.16
93	30,928	8.82	3.4	132,120	3.93	3.54	123,246	1.87	3.14
94	33,931	9.71	3.31	137,804	4.30	3.47	125,824	2.09	3.11
95	37,187	9.60	3.22	143,102	3.84	3.41	127,731	1.52	3.09
96	39,804	7.04	3.17	147,636	3.17	3.36	130,420	2.11	3.06
97	42,576	6.96	3.10	152,886	3.56	3.29	133,957	2.71	3.03
98	45,089	5.90	3.06	157,821	0.03	3.24	138,505	0.03	2.97
79-83 平均	14,751	5.70	4.73	85,469	3.64	4.53	83,235	3.21	3.99
84-88 平均	20,418	6.47	4.05	104,688	3.97	4.03	101,006	4.20	3.48
89-93 平均	27,001	6.19	3.60	123,596	3.27	3.67	118,031	2.47	3.20
94-98 平均	39,717	7.84	3.17	147,850	3.62	3.35	131,287	2.37	3.05

資料來源：新竹縣、市統計要覽、新竹縣政府民政處網站，本計畫整理。

二、產業經濟

（一）一級產業

竹北市除了東南的犁頭山區和鳳鼻山為山坡地外，其餘大部份的面積都是頭前溪與鳳山溪所沖積出來的平原，尤其在竹北（含斗崙地區）都市計畫範圍內皆為平地，農產品主要以種植水稻為主，種植面積 3641.52 公頃，產量 13,969 公噸，其中又以蓬萊米為主，佔全市稻米總量 97.80% 以上，其次為蔬菜生產，包括蔥、蒜、甘藍、不結球白菜等蔬菜為主，收穫面積只有 560.60 公頃，但產量為 11,175.86 公噸，可見蔬菜生產已逐漸成為竹北市農業經營的發展型態。

另外竹北市的耕地面積自民國 65 年以來一直持續減少，至民國 88 年底耕地面積只有剩 2,393.84 公頃，耕地指數由民國 56 年的 71.60% 下降至 88 年最低的 57.76%，顯示了竹北市的農業發展已在轉型，在整體產業的重要性也不比從前。

在漁業發展方面，目前漁戶人口數只有 389 人，主要是從事近海、沿岸漁業及內陸養殖，其年產量約有 75 公噸，只佔新竹縣整體的 2.10%，整體來說竹北市的漁業產量和產值並不好。

在畜牧業的發展上，以豬隻（1,601 頭）和雞隻（35.72 萬隻）畜養為主要，但大規模的豬隻飼養戶不到 10 戶。

（二）二級產業

新竹縣境內至民國 94 年底為止，工廠登記總家數共計為 1,512 家，較上年底減少 20 家，其中竹北市 338 家佔 22.35%，僅次於湖口鄉，並且以金屬製品製造業、機械設備製造修配業及電子零組件製造業為數最多，竹北市的工廠分佈集中於都市計畫區內的工業用地，即中山高與台一線省道靠近鳳山溪的區域，其中包括台元紡織、飛利浦電子、東華合纖等大廠皆座落於此。

（二）三級產業

竹北市的第三級產業主要以批發、零售及餐飲業為最主要，其次為工商服務業，公共行政、社會及個人服務業再次之，境內並無較高層級的服務產業發展，主因其都市階層屬於地方中心且鄰近新竹市，居民需要較高層次等級之服務時現階段仍主要依靠新竹市之供給，但在未來憑藉其優勢應有利於三級產業之發展。

第三節 計畫區土地使用現況

一、地段地號

(一) 重劃前：水瀧段 52 地號等 50 筆土地

(二) 重劃後：水瀧段 1501 地號等 35 筆土地

二、土地使用現況

本計畫區土地目前現況為尚未建築之商業區及住宅區土地（詳圖 3-4），但重劃區內公共設施（公園、公兒、道路）已開闢完成。

三、建築使用現況

本計畫區內尚未有建築行為，本計畫區鄰近中正國小、十興國小，周邊多為透天住宅，環境現況及建築物使用情形多屬於鄰里單元之低度商業型態。

四、土地權屬

本計畫區土地經重劃土地分配後共細分為 35 筆土地，並分配給 27 名地主(包含中華民國、台北市、新竹縣、抵費地)，其中包括 3 筆中華民國土地、1 筆台北市土地、4 筆新竹縣公共設施用地、9 筆抵費地，詳圖 3-5。



公11



12米道路



街廓土地



8米道路

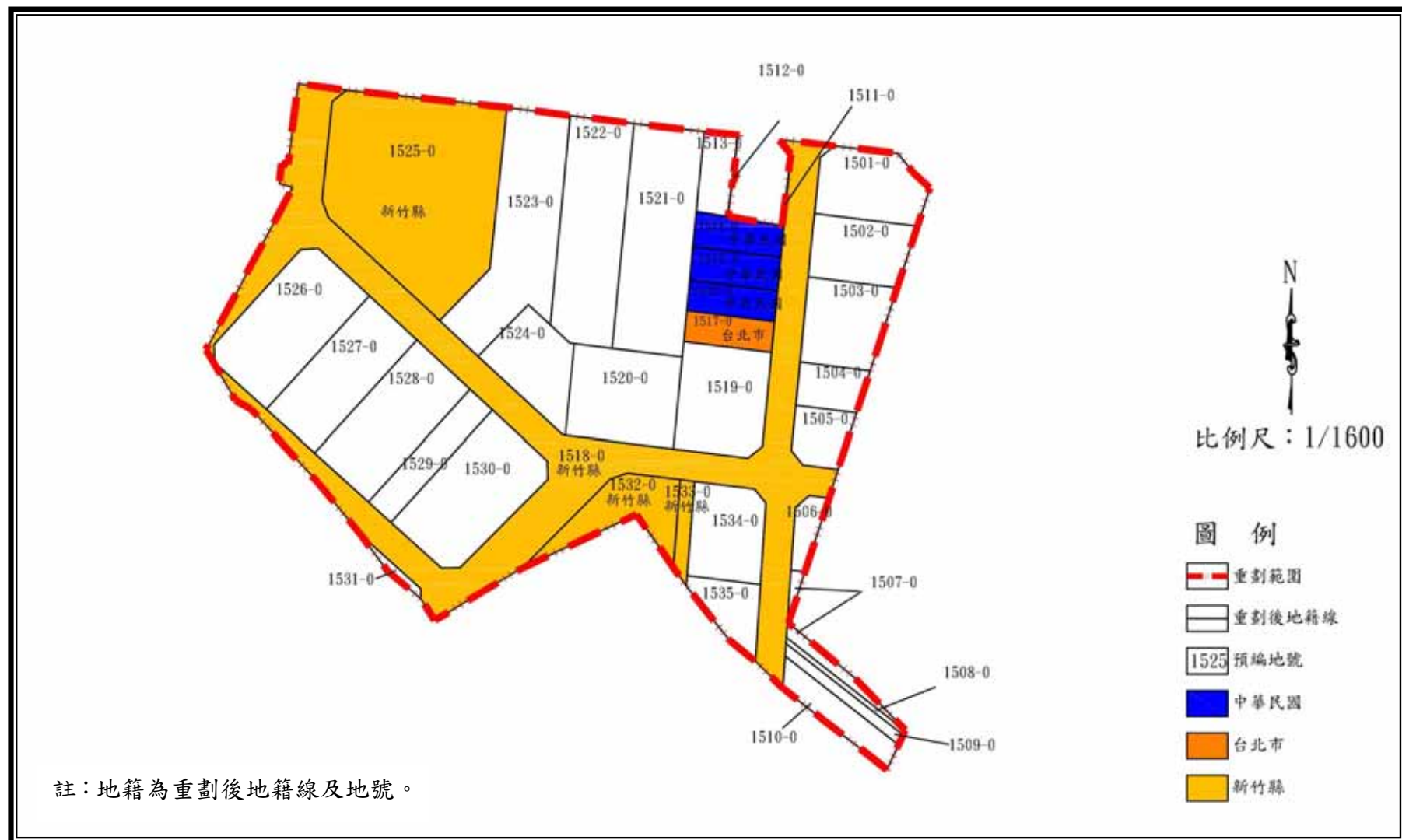


街廓土地



公兒2

圖 3-4 計畫區現況示意圖



第四章 地主整合開發情形

第一節 地主整合開發情形

一、土地權屬說明（重劃後土地分配情形）

本計畫區土地，經重劃土地分配後共細分為 35 筆土地，並分配給 27 名地主(包含中華民國、台北市、新竹縣、抵費地)，其中包括 3 筆中華民國土地、1 筆台北市土地、4 筆新竹縣公設用地、9 筆抵費地。詳細土地分配情形，詳表 4-1 及圖 4-1。

二、土地買賣情況說明

本案重劃區土地於辦理重劃期間(地籍整理土地登記之前)，買方已有購買本重劃區重劃完成後分配回之可供建築土地意願(包括抵費地及私人土地)，原重劃前私有地主亦有意將所有土地委由重劃會一併整合出售，但因當時重劃尚未完成土地登記，相關重劃後地號及人名尚未明確，為了確保買賣雙方之權益，遂於 100 年 5 月 6 日於陳品好律師見證下先行簽訂土地買賣契約書。

因此，在上述土地買賣契約簽訂後，本重劃區除了公共設施(新竹縣)、中華民國、台北市等公有土地外、其餘全部私有土地及全部抵費地皆已預定在重劃完成後出售予永翊開發股份有限公司、今勛開發股份有限公司、林訪蘭、張慶華、陳江村等 5 位買方，詳附件七。

因原來私有土地地主本就有意將所有土地整合開發，遂委由重劃會一併整合出售，因為已有前述土地買賣契約存在，未來重劃區內 5 名買方若同意整合開發，則表示全區之私有土地(扣除李綉媛)及抵費地等可建築用地皆同意整合開發。本案亦取得 5 位買方之地主同意整合開發同意書，詳附件七。

因此，扣除 4 筆公共設施用地(新竹縣)及 4 筆公有土地(中華民國、台北市)，目前重劃區內僅 1 名原始地主(李綉媛)不願整體開發，詳細地主願意整體開發情形，詳表 4-1。

表 4-1 重劃後土地分配情形及地主整體開發意願表

新地號	土地使用 分區屬性	騰本面積 (M ²)	比率	持分面積 (M ²)	姓名	是否願意 整體開發
1526-0	第三種商業區	921.60	8145/10000	750.59	李德宗	是
			1452/10000	133.83	郭林綉祝	是
			403/10000	37.18	陳李晶晶	是
1527-0		736.11	3636/10000	267.67	李志嘉	是
			505/10000	37.18	李珍珍	是
			505/10000	37.18	李鈴鈴	是
			4849/10000	356.90	李德欽	是
			505/10000	37.18	魏李珠珠	是
1528-0		817.80	5092/10000	416.35	李德南	是
			3274/10000	267.66	李德恭	是
			102/10000	8.36	林華治	是
			102/10000	8.36	陳昱銓	是
			102/10000	8.36	陳炫達	是
			818/10000	66.91	麥譽馨	是
			102/10000	8.36	曾鈺淇	是
			102/10000	8.36	楊壹麟	是
			102/10000	8.36	劉保源	是
			102/10000	8.36	劉峻源	是
			102/10000	8.36	劉譯鴻	是
1529-0		342.01	1087/10000	37.18	林李美美	是
			7826/10000	267.65	張瓊霜	是
			1087/10000	37.18	連李琴	是
1530-0			926.72	1	926.72	抵費地
1513-0	第三種商業區	197.92	1	197.92	抵費地	是
1514-0		219.66	1	219.66	中華民國	否
1515-0		219.66	1	219.66	中華民國	否
1516-0		202.95	1	202.95	中華民國	否
1517-0		202.94	1	202.94	台北市	否
1519-0		697.49	1	697.49	李綉媛	否
1520-0		737.66	1	737.66	抵費地	是
1521-0		1184.93	7966/10000	943.86	李德宗	是
			1610/10000	190.78	郭林綉祝	是
			424/10000	50.29	陳李晶晶	是
1522-0		1054.09	3661/10000	385.95	李志嘉	是
			486/10000	51.18	李珍珍	是
			486/10000	51.18	李鈴鈴	是

新地號	土地使用 分區屬性	騰本面積 (M ²)	比率	持分面積 (M ²)	姓名	是否願意 整體開發
			4881/10000	514.60	李德欽	是
			486/10000	51.18	魏李珠珠	是
1523-0		1169.28	5095/10000	595.55	李德南	是
			3275/10000	382.85	李德恭	是
			96/10000	11.27	林華治	是
			96/10000	11.27	陳昱銓	是
			96/10000	11.27	陳炫達	是
			862/10000	100.72	麥譽馨	是
			96/10000	11.27	曾鈺淇	是
			96/10000	11.27	楊壹麟	是
			96/10000	11.27	劉保源	是
			96/10000	11.27	劉峻源	是
			96/10000	11.27	劉譯鴻	是
1524-0		483.44	1040/10000	50.29	林李美美	是
			7920/10000	382.86	張瓊霜	是
			1040/10000	50.29	連李琴	是
1531-0	第三種商業區	35.83	1	35.83	抵費地	是
1501-0	第二種住宅區	517.70	7967/10000	412.46	李德宗	是
			1599/10000	82.77	郭林綉祝	是
			434/10000	22.47	陳李晶晶	是
1502-0		454.40	3651/10000	165.86	李志嘉	是
			494/10000	22.47	李珍珍	是
			494/10000	22.47	李鈴鈴	是
			4867/10000	221.13	李德欽	是
			494/10000	22.47	魏李珠珠	是
1503-0		506.56	5092/10000	257.97	李德南	是
			3274/10000	165.85	李德恭	是
			99/10000	5.01	林華治	是
			99/10000	5.01	陳昱銓	是
			99/10000	5.01	陳炫達	是
			842/10000	42.66	麥譽馨	是
			99/10000	5.01	曾鈺淇	是
			99/10000	5.01	楊壹麟	是
			99/10000	5.01	劉保源	是
			99/10000	5.01	劉峻源	是
			99/10000	5.01	劉譯鴻	是

新地號	土地使用 分區屬性	騰本面積 (M ²)	比率	持分面積 (M ²)	姓名	是否願意 整體開發
1504-0		210.79	1066/10000	22.47	林李美美	是
			7868/10000	165.85	張瓊霜	是
			1066/10000	22.47	連李琴	是
1505-0		229.14	1	229.14	抵費地	是
1506-0	第二種住宅區	126.09	1	126.09	抵費地	是
1507-0		127.07	5092/10000	64.69	李德南	是
			3274/10000	41.59	李德恭	是
			102/10000	1.30	林華治	是
			102/10000	1.30	陳昱銓	是
			102/10000	1.30	陳炫達	是
			818/10000	10.39	麥譽馨	是
			102/10000	1.30	曾鈺淇	是
			102/10000	1.30	楊壹麟	是
			102/10000	1.30	劉保源	是
			102/10000	1.30	劉峻源	是
			102/10000	1.30	劉譯鴻	是
1508-0	第二種住宅區	54.22	1164/10000	6.31	林李美美	是
		54.22	7672/10000	41.60	張瓊霜	是
		54.22	1164/10000	6.31	連李琴	是
1509-0		116.01	3587/10000	41.61	李志嘉	是
			544/10000	6.31	李珍珍	是
			544/10000	6.31	李鈴鈴	是
			4781/10000	55.47	李德欽	是
			544/10000	6.31	魏李珠珠	是
1510-0		269.19	8993/10000	242.08	李德宗	是
			773/10000	20.80	郭林綉祝	是
			234/10000	6.31	陳李晶晶	是
1511-0	第二種住宅區	4.33	1	4.33	抵費地	是
1512-0		3.25	1	3.25	抵費地	是
1534-0	第二種住宅區	505.83	1	505.83	抵費地	是
1535-0		257.99	1	257.99	李綉媛	否
1518-0	道路用地	4221.97	1	4221.97	新竹縣	公共設施 用地
1525-0	公 11 用地	2261.66	1	2261.66	新竹縣	公共設施

新地號	土地使用 分區屬性	騰本面積 (M ²)	比率	持分面積 (M ²)	姓名	是否願意 整體開發 用地
1532-0	公(兒)2 用地	441.04	1	441.04	新竹縣	公共設施 用地
1533-0	道路用地	104.72	1	104.72	新竹縣	公共設施 用地

註：全部私有土地（扣除李綉媛）及抵費地皆已預定在重劃完成後出售予永翊開發股份有限公司、今勛開發股份有限公司、林訪蘭、張慶華、陳江村等 5 位買方。



圖 4-1 計畫區重劃後土地分配圖

第二節 各街廓地主整合開發情形

本計畫區經重劃土地分配後共 35 筆土地，分佈在 7 個街廓（A~G），詳圖 4-2，其中包括第三種商業區及第二種住宅區，除了 4 筆公共設施用地外，商業區土地共細分為 17 筆，住宅區土地共細分為 14 筆土地。

經重劃會之整體規劃之考量與積極與各地主溝通協調後，目前重劃區內 A 街廓(商業區)地主同意整合開發面積為 $3,744.24\text{M}^2$ ，同意整合開發面積佔 A 街廓比率為 100%，意即為可達到全街廓辦理整體開發；B 街廓(商業區及畸零住宅區)地主同意整合開發面積為 $4,827.32\text{M}^2$ ，同意整合開發面積佔 B 街廓比率為 75.69%；C 街廓(畸零商業區)為畸零地，經協調由重劃區外緊鄰之商業區開發商優先承購合併開發；D 街廓(住宅區)地主同意整合開發面積為 505.83M^2 ，同意整合開發面積佔 D 街廓比率為 66.22%；E 街廓(住宅區)地主同意整合開發面積為 $19,18.59\text{M}^2$ ，同意整合開發面積佔 E 街廓比率為 100%；F 街廓(畸零住宅區)地主同意整合開發面積為 253.16M^2 ，同意整合開發面積佔 F 街廓比率為 100%；G 街廓(畸零住宅區)地主同意整合開發面積為 439.42M^2 ，同意整合開發面積佔 G 街廓比率為 100%。

本計畫地主同意整合開發面積約為 $11,688.56\text{M}^2$ ，地主同意整合開發面積佔住宅區及商業區面積比率約為 86.37%，詳細各街廓地主同意整合情形，詳表 4-2 及圖 4-3。

承上，本計畫區商業區分為 A、B、C 三街廓，其中以 A、B 兩街廓為主要大街廓整體開發區域，詳圖 4-3，其中 B 街廓再細分為 B-1、B-2 次街廓，詳第六章圖 6-3，而 A、B-1 街廓已整合完成，至於 B-2 街廓為公有土地及不同意整體開發地主，為利於未來公有土地機關利用及處份，後續再視開發商與公有土地機關協調情形開發。C 街廓為畸零商業區街廓，後續由重劃區外緊鄰之商業區開發商合併開發。

本計畫區住宅區分為 D、E、F、G 四街廓，其中以 E 街廓為主要大街廓整體開發區域，詳圖 4-3，而 E 街廓已整合完成，至於 D、F、G 三街廓因土地位於重劃區範圍邊界，土地畸零狹窄，且面積甚小，後續透過與鄰地買賣或交換分合，再視整合情形開發。

表 4-2 各街廓地主同意整合情形

街廓編號	使用分區屬性	新地號	騰本面積(M ²)	地主姓名	地主人數	同意整合開發地主人數	同意整合開發面積(M ²)	同意整合開發面積比率	備註
A	第三種商業區	1526-0	921.60	李德宗	3	3	921.60	100.00%	
				郭林綉祝					
				陳李晶晶					
		1527-0	736.11	李志嘉	5	5	736.11	100.00%	
				李珍珍					
				李鈴鈴					
				李德欽					
				魏李珠珠					
		1528-0	817.80	李德南	11	11	817.80	100.00%	
				李德恭					
				林華治					
				陳昱銓					
				陳炫達					
				麥譽馨					
				曾鈺淇					
				楊壹麟					
				劉保源					
				劉峻源					
				劉譯鴻					
		1529-0	342.01	林李美美	3	3	342.01	100.00%	
				張瓊霜					
				連李琴					
		1530-0	926.72	抵費地	1	1	926.72	100.00%	
	小計		3744.24				3744.24	100.00%	
B	第二種住宅區	1511-0	4.33	抵費地	1	0	0	0.00%	此為畸零地，經協調由重劃區外緊鄰之佔用地主優先承購
		1512-0	3.25	抵費地	1	0	0	0.00%	
	第三種商業區	1513-0	197.92	抵費地	1	1	197.92	100.00%	
		1514-0	219.66	中華民國	1	0	0	0.00%	
		1515-0	219.66	中華民國	1	0	0	0.00%	
		1516-0	202.95	中華民國	1	0	0	0.00%	

街廓編號	使用分區屬性	新地號	騰本面積(M ²)	地主姓名	地主人數	同意整合開發地主人數	同意整合開發面積(M ²)	同意整合開發面積比率	備註
		1517-0	202.94	台北市	1	0	0	0.00%	
		1519-0	697.49	李綉媛	1	0	0	0.00%	
		1520-0	737.66	抵費地	1	1	737.66	100.00%	
		1521-0	1184.93	李德宗	3	3	1184.93	100.00%	
				郭林綉祝					
				陳李晶晶					
		1522-0	1054.09	李志嘉	5	5	1054.09	100.00%	
				李珍珍					
				李鈴鈴					
				李德欽					
				魏李珠珠					
		1523-0	1169.28	李德南	11	11	1169.28	100.00%	
				李德恭					
				林華治					
				陳昱銓					
				陳炫達					
				麥譽馨					
				曾鈺淇					
				楊壹麟					
				劉保源					
				劉峻源					
				劉譯鴻					
		1524-0	483.44	林李美美	3	3	483.44	100.00%	
				張瓊霜					
				連李琴					
	小計		6377.60				4827.32	75.69%	
C	第三種商業區	1531-0	35.83	抵費地	1	0	0	0.00%	此為畸零地，經協調由重劃區外緊鄰之商業區開發商合併開發
	小計		35.83				0	0.00%	
D	第二種住宅區	1534-0	505.83	抵費地	1	1	505.83	100.00%	
		1535-0	257.99	李綉媛	1	0	0	0.00%	

街廓編號	使用分區屬性	新地號	騰本面積(M ²)	地主姓名	地主人數	同意整合開發地主人數	同意整合開發面積(M ²)	同意整合開發面積比率	備註
	小計		763.82				505.83	66.22%	
E	第二種住宅區	1501-0	517.70	李德宗	3	3	517.70	100.00%	
				郭林綉祝					
				陳李晶晶					
		1502-0	454.40	李志嘉	5	5	454.40	100.00%	
				李珍珍					
				李鈴鈴					
				李德欽					
				魏李珠珠					
		1503-0	506.56	李德南	11	11	506.56	100.00%	
				李德恭					
				林華治					
				陳昱銓					
				陳炫達					
				麥譽馨					
				曾鈺淇					
				楊壹麟					
				劉保源					
				劉峻源					
				劉譯鴻					
		1504-0	210.79	林李美美	3	3	210.79	100.00%	
				張瓊霜					
				連李琴					
		1505-0	229.14	抵費地	1	1	229.14	100.00%	
	小計		1918.59				1918.59	100.00%	
F	第二種住宅區	1506-0	126.09	抵費地	1	1	126.09	100.00%	
		1507-0	127.07	李德南	11	11	127.07	100.00%	
				李德恭					
				林華治					
				陳昱銓					
				陳炫達					
				麥譽馨					
				曾鈺淇					
				楊壹麟					
				劉保源					

街廓編號	使用分區屬性	新地號	騰本面積(M ²)	地主姓名	地主人數	同意整合開發地主人數	同意整合開發面積(M ²)	同意整合開發面積比率	備註
				劉峻源					
				劉譯鴻					
	小計		253.16				253.16	100.00%	
G	第二種住宅區	1508-0	54.22	林李美美	3	3	54.22	100.00%	
				張瓊霜					
				連李琴					
		1509-0	116.01	李志嘉	5	5	116.01	100.00%	
				李珍珍					
				李鈴鈴					
				李德欽					
				魏李珠珠					
		1510-0	269.19	李德宗	3	3	269.19	100.00%	
				郭林綉祝					
				陳李晶晶					
	小計		439.42				439.42	100.00%	
合計			13,532.66				11,688.56	86.37%	

註：全部私有土地（扣除李綉媛）及抵費地皆已預定在重劃完成後出售予永翊開發股份有限公司、今勛開發股份有限公司、林訪蘭、張慶華、陳江村等 5 位買方。



圖 4-2 計畫區各街廓分區編號示意圖



圖 4-3 計畫區各街廓地主同意整合開發情形示意圖

第五章 發展願景與構想

第一節 發展定位

一、變更沿革

本重劃區在未經變更前，原計畫除住宅及商業區劃設外，尚有臨中山路旁之市場用地一處、南側之機關用地一處、及廣（停）用地；在民國94年發布實施之「變更竹北（含斗崙地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案」已將市場用地、機關用地及廣（停）用地予以調整變更為商業區，並將臨中山路基地最西側之住宅區變更為公園用地，並適當調整區內道路系統；使本基地形成兩處完整街廓之商業區，其餘（基地東側及南側）之使用分區維持不變，其變異性詳參圖 2-1 及圖 2-2、圖 2-3。

而這兩處商業區恰可延續及串聯竹北市在高速公路以東兩條主要道路（中山路及十興路）所既成的商業帶。基地附近之商業帶範圍如圖 5-1 所示，整體面積（包括 4 處商業區）約 25,800M²。

二、基地及附近商業區土地使用現況

就圖 5-1 圖面所示，第一街廓為既有連棟透天的屋舍，商業行為僅為一般買賣業及公司行號，且住商混合情形嚴重，並未形塑出商業空間的特色。

第二街廓之全部土地已為建設公司取得，並向縣政府申請建築執照，其推出之產品主要為集合式住宅（高樓層）；僅在臨十興路旁退縮 4.5 米有一樓店舖之規劃。

第三及第四街廓即為本基地之兩處商業區，目前尚無開發利用之情形。

三、發展定位

承上所述，在整個空間規劃之合理架構下，竟因既成老舊建物無法適時調整（第一街廓）及市場走向為主的產品定位之束縛（第二街廓），導致原本可相互串聯的商業空間卻被一一制肘；然而都市內商業空間是必須存在的、不可偏廢的，是以本基地商業區將來開發時應積極地扮演領頭羊的角色，讓基地及附近商業區會由於本基

地之開發，由單一的質變產生量變的變化，以提供竹北東區量足且優質的商業環境。

另就本重劃區所處區位而言，有以下幾個特點，也就是優勢條件，有利於朝向商業發展。

(一) 交通可及性高，東西向銜接新竹縣市主要城鎮

本基地緊臨 20 米中山路，該路為縣道系統（編號 118），其向東可銜接新埔鎮，向西可達西部沿海，透過省道台 61 線接新竹市南寮漁港。

(二) 位處行政產業及科技產業帶周圍

本基地及其鄰近之商業區不僅位於新竹縣縣政中心之東北側、台元科技園區之東南側，且位於竹北綠能智慧園區之北側（詳圖 5-2），將來這些產業園區發展日益蓬勃，本基地所被賦予的商業服務機能會更為彰顯。

(三) 商業區規模適中，適合發展為鄰里性商業設施

就規劃理論及「都市計畫定期通盤檢討作業辦法」中規定，一般城鎮之商業區劃設以不超過都市發展用地之 10% 為限，若以該細部計畫所劃設之比例（約 7%）反推，本基地及附近地區之商業區劃設總面積約為 2.58 公頃，應可服務之都市發展用地約為 36.80 公頃，而竹北(斗崙地區)(體育公園附近地區)細部計畫區之總面積為 285.67 公頃，是以本區僅為服務該計畫區東側幾個閭鄰單元之商業設施，較不適宜集約式及高強度之商業型態進駐。

由以上之分析，本基地將來發展可定位為：

- (一) 商業區以商業、辦公及住宅混合發展為原則。
- (二) 住宅區以住宅發展為原則，以為商業區之相襯。
- (三) 商業區及住宅區建築發展應留設適當退縮距離。
- (四) 住宅區建築發展及管制不另訂管制內容，回歸所在計畫區原規定之管制。



圖 5-1 計畫區周邊商業區分佈示意圖

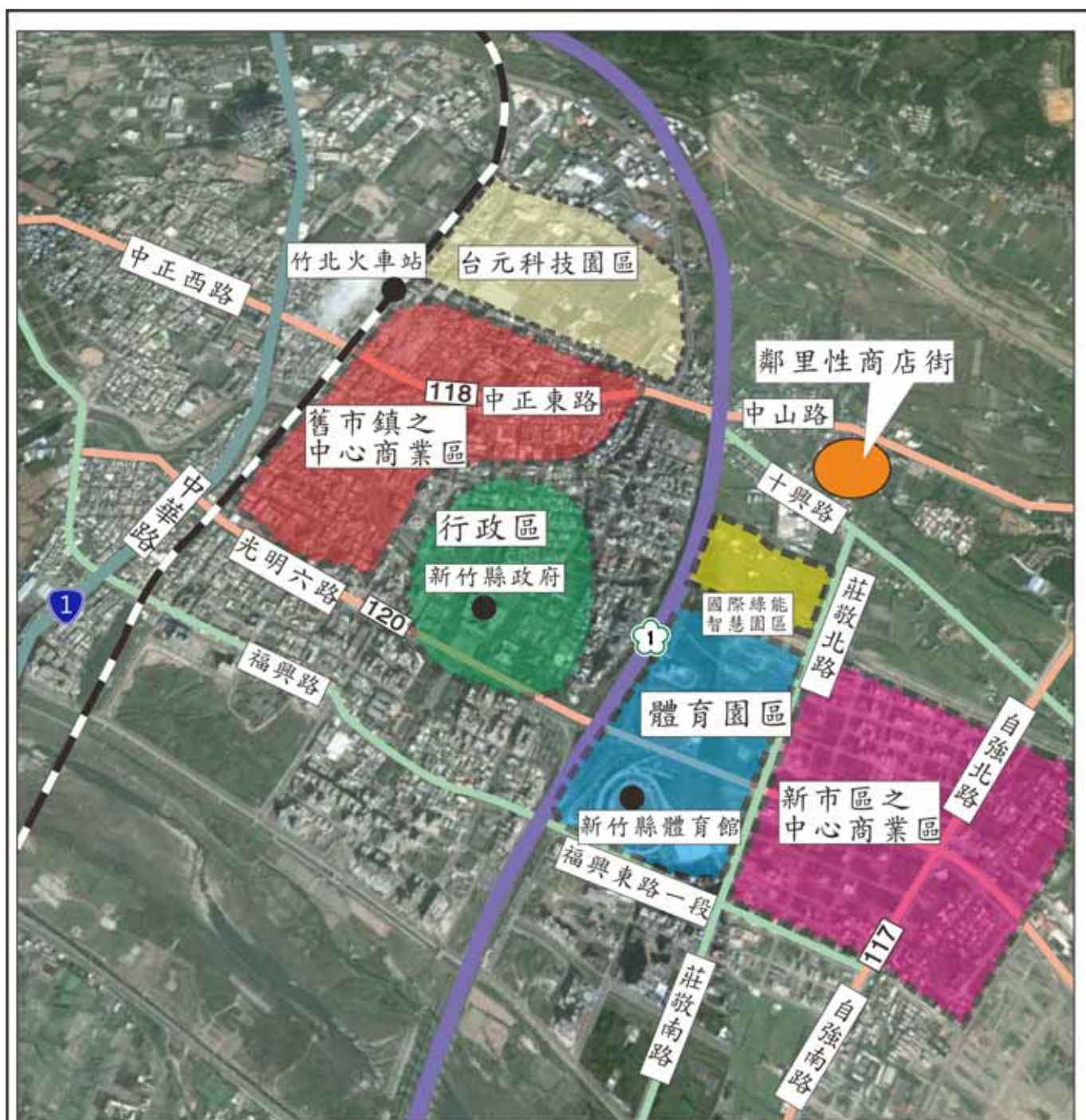
第二節 發展願景

新竹縣竹北市乃新竹縣治之所在，為新竹縣內唯一的縣轄市，自新竹市升格為省轄市之後，竹北市歷經二十餘年獨立發展，已然成為新竹縣這個區域之中心都市，舉凡行政商業服務等均為新竹縣的指標都市，其人口數、商家數亦都凌駕於新竹縣其他鄉鎮，尤其最近十年之發展，其繁榮盛景也深深吸引中北部投資建設業者的目光。

人類活動之行為將造成空間的需求，都市內因人們的居住將產生不同的空間需求，例如學習時期需要教育設施(文小、文中、文高、文大等)，求職謀生活則需要工作場域(機關、工業區、商業辦公大樓等)，人們上課、工作之虞，則需要休憩空間(公園、綠地等)。因此，都市內之土地應合理提供出符合人們各個層級不同需求的空間，是以事先做好規劃是必然的。

本計畫區既為都市計畫商業區及住宅區分區屬性，將來開發時首應著重商業行為所必須具備的空間機能。例如進出動線之便利性、足夠停車空間之提供及適當的休憩空間等。

而本計畫區以中山路為主要進出入口(北側商業區直接面臨中山路；南側商業區則透過 12 米道路再銜接至中山路)，依發展定位之界定可朝向具鄰里商業設施性質之「鄰里性商店街」為發展願景。



圖名:發展願景示意圖



圖 5-2 本計畫區發展願景示意圖

第三節 規劃原則

- 一、創造商業及住宅空間，充實本計畫區的共同使用設施（公共設施、公用設備、私人退縮開放空間等），塑造便利之生活空間。
- 二、各街廓透過地主整合，以整體開發型式，避免過度細分成小街廓。
- 三、為避免土地細碎開發，應訂定商業區及住宅區整體開發單元。
- 四、有效管制建築退縮行為以串連整體公共開放空間（公園、公兒）及私人建築退縮開放空間。
- 五、因應鄰近地區產業發展情形，提供將來就業人口及其衍生之商業及住宅需求，間接帶動竹北地區經濟發展。

第四節 發展構想

本計畫區係位屬竹北（斗崙地區）（體育公園附近地區）細部計畫區北側之商業區及住宅區內，為能彈性因應將來計畫區的成長與需求，本計畫除設置所需道路、公園、公兒等必要性公共服務設施外，全區發展為具有商業服務機能之商業、辦公及住宅混合區，詳圖 5-3。

一、住宅區發展構想

本計畫區之住宅區分佈於三個不同的街廓內，皆屬原計畫之內容，非屬三通之陳情變更內容。此三街廓之住宅區皆呈零星狹小的型態，尤以 D、F、G 此三區塊為甚（圖 4-3），故此三區將來土地之開發應朝向與其周邊土地交換分合、共同開發為原則。

而住宅區 E 區（圖 4-3）因全部地主已整合，故可整體發展為集合住宅或店鋪住宅。

二、商業區發展構想

（一）加強退縮之規定，有效串聯開放空間。

本計畫區商業區建築退縮規定，除臨中山路退縮 6 米外，其餘全街廓開發之商業區及臨公 11 側之商業區亦加強退縮規定，使街廓開發時能有效且具體地留設出退縮空間，並串聯各處開放空間。

（二）因考量地區性商業型態及需求，保留商業區商業、辦公及住宅混合使用之彈性。

本計畫區兩處商業區，其總發展強度依容積管制（320%）規定，可達 32,390M²（約 9,798 坪），如此大量的商業空間提供，依現階段及未來五年竹北市的發展，將使投資開發商却步；而遲遲不敢開發。是以應尋求較彈性的作法（保留商業區商業、辦公及住宅混合使用），才能使投資者創造出符合市場需求，又能不違背分區管制（Zonning）之意旨。

(三) 商業區建築退縮之土地沿街面呈帶狀留設，其退縮空間應增加休憩功能。

(四) 退縮建築之土地應加強綠化性及保水性。

三、公共設施與公用設備構想

考量整體性及改善周邊現況聚落之環境品質之需要，整體檢討公共設施(公園、公兒)之留設及道路規劃。

(一) 集中配置公園綠地，除了有安靜心靈之效果外，亦可達到生態保護、噪音緩衝及提供休閒娛樂等效果。本計畫藉由私人退縮開放空間，串連整體公共開放空間系統，透過植栽景觀之塑造，美化社區環境。

(二) 本計畫區主要公共設施項目為公園、公兒及道路等三項，全由重劃會整體規劃開發建設。其中公園、公兒位於商業區旁，可作為都市休閒遊憩空間。

(三) 本計畫區內設置電力、電信、自來水、瓦斯、寬頻等公用設備，全由重劃會整體規劃開發建設。藉由集中設置且同時施工方式降低成本，亦有利於未來管理維護。

(四) 本計畫區公共設施，除了由管理單位接管外，可透過認養機制之建立，鼓勵社區組織、企業、開發單位，參與長期認養社區公共設施，以補地方政府財力之不足。

四、交通系統構想

本計畫區位於中山路(20 公尺)南側之區域，以中山路為對外聯絡道路，藉由區內道路之規劃，使計畫區外南側之住戶得以透過本案所設置之道路銜接中山路，解決出入不便之困擾。

至於主要聯外道路在計畫區外，可降低計畫區內住戶受區外道路車輛之噪音及廢氣排放影響。

五、防災規劃構想

分析區內之災害原規劃防(救)災系統，以防止災害原的產生、災害的蔓延及二次災害的衍生，並在災害發生時，能作最迅速有效之防災與避難措施，減輕災害損失，保障民眾生命財產安全。

本計畫區在災害預防及救災措施規劃上，以遏止災害擴大及迅速疏散並安置民眾為主要考量，藉由防災計畫降低都市災害所造成的傷害。



圖 5-3 本計畫區發展構想示意圖

第六章 整體發展計畫

第一節 計畫年期

配合主要計畫之年期，以民國 110 年為計畫目標年（依變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案為本計畫目標年期）。

第二節 土地使用計畫

一、住宅區

本計畫區之住宅區為第二種住宅區，分佈於重劃區東側及南側街廓（共有 4 處，其中 2 處為畸零街廓），合計面積約 3,382.57M²，佔計畫區總面積 16.45%，如圖 6-1、表 6-1。

二、商業區

本計畫區之商業區為第三種商業區，商業區留設於計畫區西側及南側街廓（共有 3 處，其中 1 處為畸零街廓），合計面積約 10,150.09M²，佔計畫總面積 49.36%，如圖 6-1、表 6-1。

表 6-1 土地使用計畫面積表

項 目		重劃後	
		面積 (M ²)	比例 (%)
土地使用分區	住宅區（住二）	3,382.57	16.45%
	商業區（商三）	10,150.09	49.36%
	小計	13,532.66	65.81%
公共設施用地	公園用地（公 11）	2,261.66	11.00%
	公園兼兒童遊樂場用地（公兒 2）	441.04	2.14%
	道路用地	4,326.69	21.04%
	小計	7,029.39	34.19%
合 計		20,562.05	100.00%

註：表內面積係為重劃後地籍分割測量後土地登記面積。

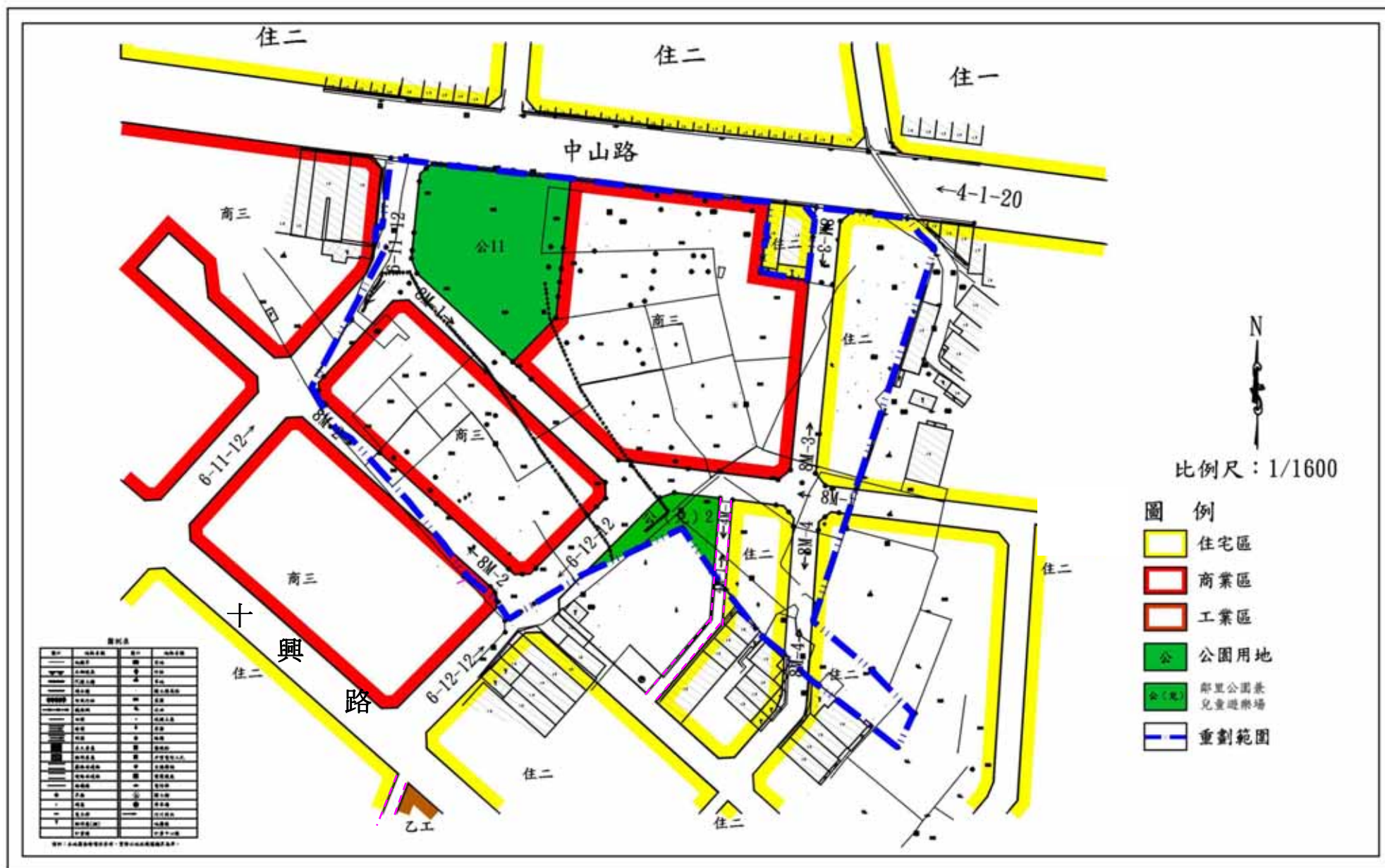


圖 6-1 計畫區土地使用計畫圖

第三節 空間發展計畫

一、建築空間發展計畫

本計畫區面積約 2.06 公頃，區內包括住宅區、商業區等約 1.35 公頃之建築空間，以及公園、公兒、道路等公共空間。其中住宅區（約 0.34 公頃）除鄰中山路之街廓外，其餘多為邊界畸零狹窄土地。商業區（約 1.01 公頃）則除南側邊界畸零狹窄土地外，另兩處皆為大街廓完整土地（詳圖 6-2）。有關本計畫區建築規劃理念、發展型態、建築物設計等詳下說明：

（一）建築規劃理念

本計畫區採市地重劃方式開發，建築空間內容將依循所屬土地使用分區管制要點及都市設計管制內容規範實施。本計畫區建築規劃理念如下：

1. 鼓勵建築開發以大基地整體規劃，使發展成整體性景觀。
2. 藉由公園、公兒景觀做為緩衝，綠美化視覺景觀。
3. 藉由沿街退縮開放空間串聯，達到減緩建築物量體之壓迫感。

（二）建築發展型態

本計畫區朝向具鄰里商業設施性質之「鄰里性商店街」發展，商業區建築配置低樓層（1~3 樓）以商業使用為原則；中高樓層（4 樓以上）則以商業、辦公及住宅混合使用為原則。住宅區（E 區）建築配置發展為集合住宅或店鋪住宅為原則。本計畫區建築發展型態如下：

1. 集中建築量體，藉以提供更多戶外開放空間。
2. 建築物於色彩及結構造型上以中低明度、彩度之原則規劃。
3. 利用屋突塑造天際線，豐富量體變化，更增加都市景觀的開闊感。

（三）建築物設計

- 1.將基地景觀及公共設施配置列入考量，如公園、公兒等。
- 2.採良好的建築結構設計，形成耐震型態建築。
- 3.建築物設置雨水貯留利用系統，且設計雨水儲水量須大於7日澆灌量。處理後之水可使用於沖廁、澆灌、灑水、消防及其他不與人體直接接觸之用水。

二、鄰里性商店街發展

（一）鄰里性商店街

為了塑造本計畫區商業環境，間接帶動地區商業發展，規劃以 8M-1 及 6-12-12M 道路兩側全街廓開發之商業區為鄰里性商店街（詳圖 6-3）。

（二）鄰里性商店街鄰近分區及用地

本鄰里性商店街（圖 6-3），道路兩側有兩處商業區及公園、公兒開放空間，以及銜接公園、公兒之主要商街（8M-1 及 6-12-12M 道路），鄰近分區及用地所佔面積如表 6-2，其中商業區面積約 1.01 公頃；公園、公兒等開放空間面積約 2,702.7M²。

另本鄰里性商店街為了增加開放空間之面積，於商店街兩側建築基地亦留設退縮開放空間面積約 2,490M²，整個商店街周邊共提供了 5,192.7M² 的休閒開放空間（公園、公兒、退縮開放空間）。

表 6-2 鄰里性商店街鄰近分區及用地面積表

分區及用地項目	面積(m ²)
商業區(街廓編號 A)	3,744.24
商業區(街廓編號 B)	6,377.60
公園 11	2,261.66
公(兒)2	441.04
道路	1,795.86

(三) 鄰里性商店街形塑

本鄰里性商店街藉由退縮植栽空間，串聯雙公園開放空間之優勢，藉以營造為具休閒遊憩功能之商店街（圖 6-6），整體意象可由已整合整體開發之商業區開發商透過以下方式來形塑：

1. 中山路與 6-11-12M 道路交叉口為進入本商店街的主要入口，除入口處已有入口意象石擺設於公 11 開放空間上，可再加強於入口處設置商店街指示牌或旗幟，藉以形塑商店街入口，並明確導引遊客進入。
2. 本商店街銜接中山路，可透過公車、高鐵接駁車之停靠，吸引人潮方便進入商店街，以繁榮地方商業活動。
3. 本鄰里性商店街以 8M-1 及 6-12-12M 道路為主要街景形塑路段（圖 6-3、圖 6-6）。本路段街景形塑說明如下：
 - （1）整體規劃設計建築基地退縮開放空間及對街景做景觀設計，打造商店街環境景觀。
 - （2）地磚鋪設：藉由道路景觀改造工程，可向道路主管機關申請核准將 8M-1 及 6-12-12M 路段原柏油路面改採透水性鋪面，藉以突顯商店街街道景觀風貌。

- (3) 人行步道：於 8M-1 及 6-12-12M 路段兩側之建築基地 5M 退縮空間中，規劃設置至少 2M 人行步道（圖 6-4、圖 6-5、圖 6-6），藉以提供良好購物動線及方便銜接公園、公兒休憩空間。
- (4) 店面招牌：店招的大小、材質及形狀，採用統一規格，藉由整齊劃一的店面，強化商店街形象。
- (5) 燈具：退縮開放空間所擺設之燈具，統一採用景觀造型燈具，增添商店街之夜間景色。
- (6) 植栽及休憩座椅：退縮開放空間內種植景觀植栽，並搭配設置休憩座椅，增加商店街內休憩停留空間。

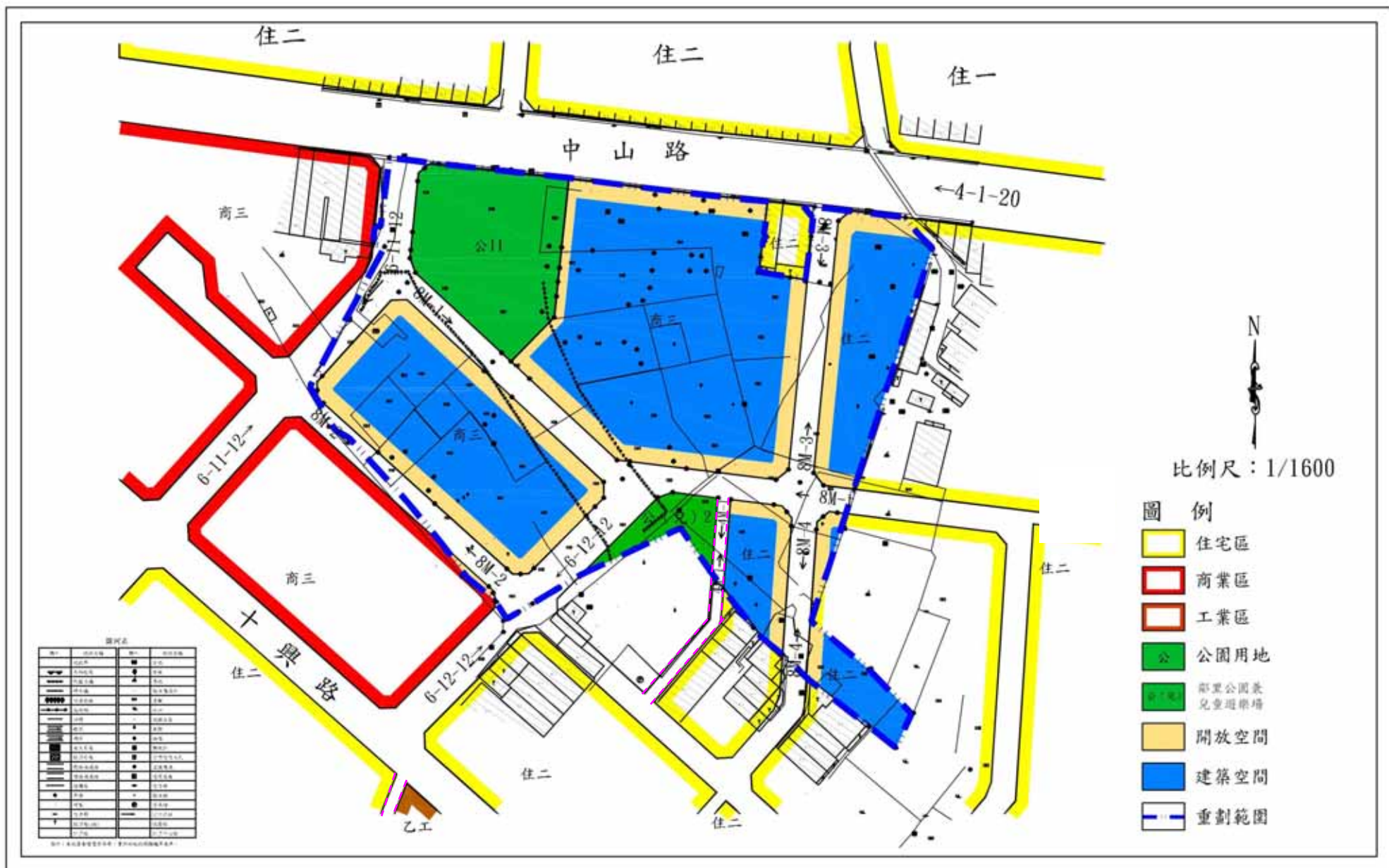


圖 6-2 空間發展計畫示意圖

三、開放空間發展計畫

本計畫區包括公園、公兒等公共開放空間，其中西北側之公園(公 11)面積約 2,261.66M²，南側之公園兼兒童遊樂場(公兒 2)面積約 441.04M² (區外尚有緊鄰未開發之公兒 2 面積約 1,496M²)。

本計畫區兩處完整商業區由區內 8M-1 道路連結公園、公兒開放空間 (詳圖 6-3)，有關本計畫區商業區與開放空間 (公園、公兒) 之說明如下：

(一) 公園、公兒公共開放空間

- 1.公 11 位於計畫區西側 6-11-12M 入口處，銜接聯外之中山路作為聯繫、疏散之臨時避難空間。另從整個計畫區來看，公 11 為區內主要大型開放空間，透過區內所設置之道路及帶狀退縮開放空間皆可直達公 11 及公兒 2，藉以串聯整體公共開放空間系統與私有退縮開放空間，豐富視覺變化，詳圖 6-3。
- 2.在空間機能考量上，公園用地 (公 11) 設置有植栽、景觀花草、景觀燈及入口地標，並設置有座椅供休憩使用。
- 3.為活潑社區入口門面，配合公園整體景觀植栽設計，於公園入口處設置一入口地標 (入口意象石)。

(二) 全區建築基地退縮留設公共開放空間

本計畫區建築基地分別留設 3 公尺、4.5 公尺、5 公尺及 6 公尺之退縮空間，全區透過帶狀退縮開放空間連結面狀公園、公兒開放空間，塑造整體景觀意象。

(三) 鄰里性商店街主街(8M-1 及 6-12-12M 道路)兩側開放空間

以 8M-1 及 6-12-12M 道路兩側全街廓開發之商業區為鄰里性商店街，因 8M-1 道路銜接相距僅 60 公尺之公園、公兒開放空間，為強化商店街與公園、公兒間之整體景觀意象，加強 8M-1 及 6-12-12M 道路兩側建築基地開放空間之型塑 (詳圖 6-4、圖 6-5、圖 6-6)。本路段 (8M-1 及 6-12-12M) 開放空間景觀形塑說明如下：

- 1.考量公園、公兒的景觀通視性，加大商業區靠近 8M-1 路段及商業區靠近公 11 側邊之建築基地退縮空間，除了藉以達到公 11 及公兒 2 景觀通視及動線串聯效果外，又可作為商業區建築基地與公 11 之內部銜接動線。
- 2.本計畫區現況道路並無人行道之留設，為了方便往來公園、公兒休憩空間之動線銜接及提供良好購物動線，於 8M-1 及 6-12-12M 路段兩側之建築基地 5M 退縮空間中，規劃設置至少 2M 人行步道（圖 6-4、圖 6-5、圖 6-6），以銜接公園、公兒休憩空間。該人行步道系統應與建築物出入口、同街廓之其他開放空間人行步道達成良好聯繫。
- 3.本計畫區 8M-1 及 6-12-12M 路段兩側建築基地退縮開放空間種植四季草花並配合街道傢俱（休憩座椅、景觀燈具），形塑鄰里性商店街沿街景觀軸線之美感。

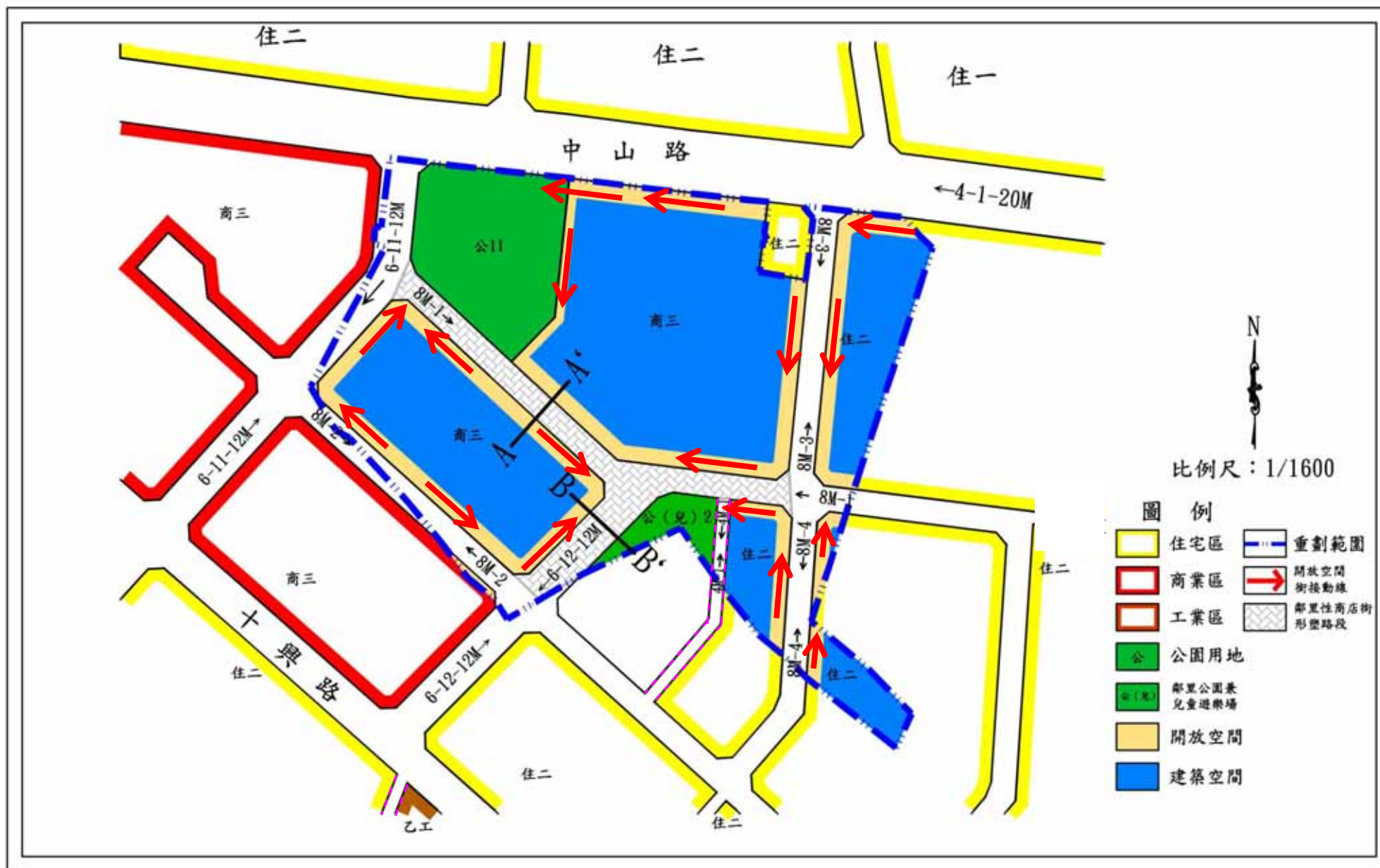


圖 6-3 鄰里性商店街及公共開放空間串聯動線規劃示意圖

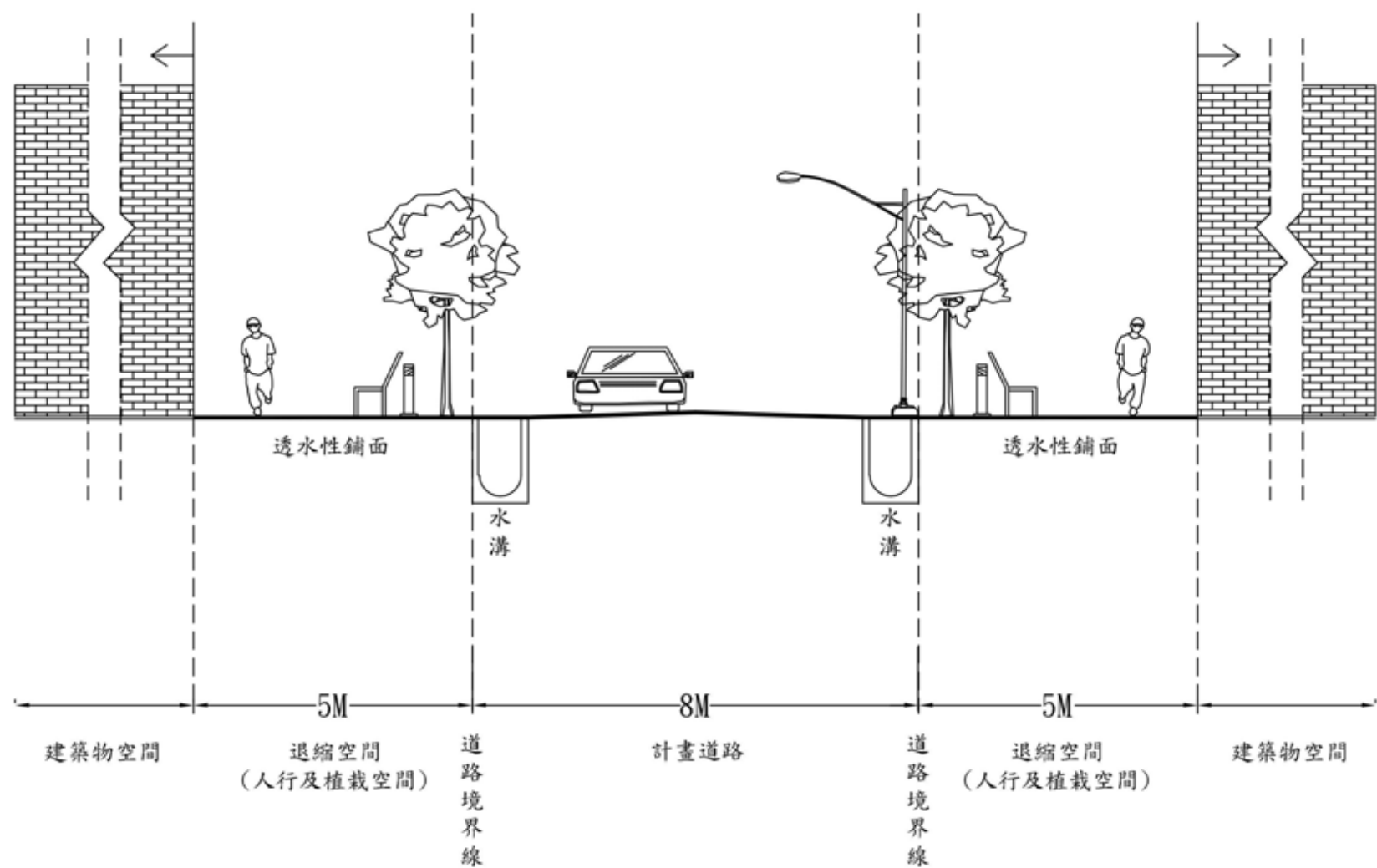


圖 6-4 8M-1 道路剖面示意圖(A-A')

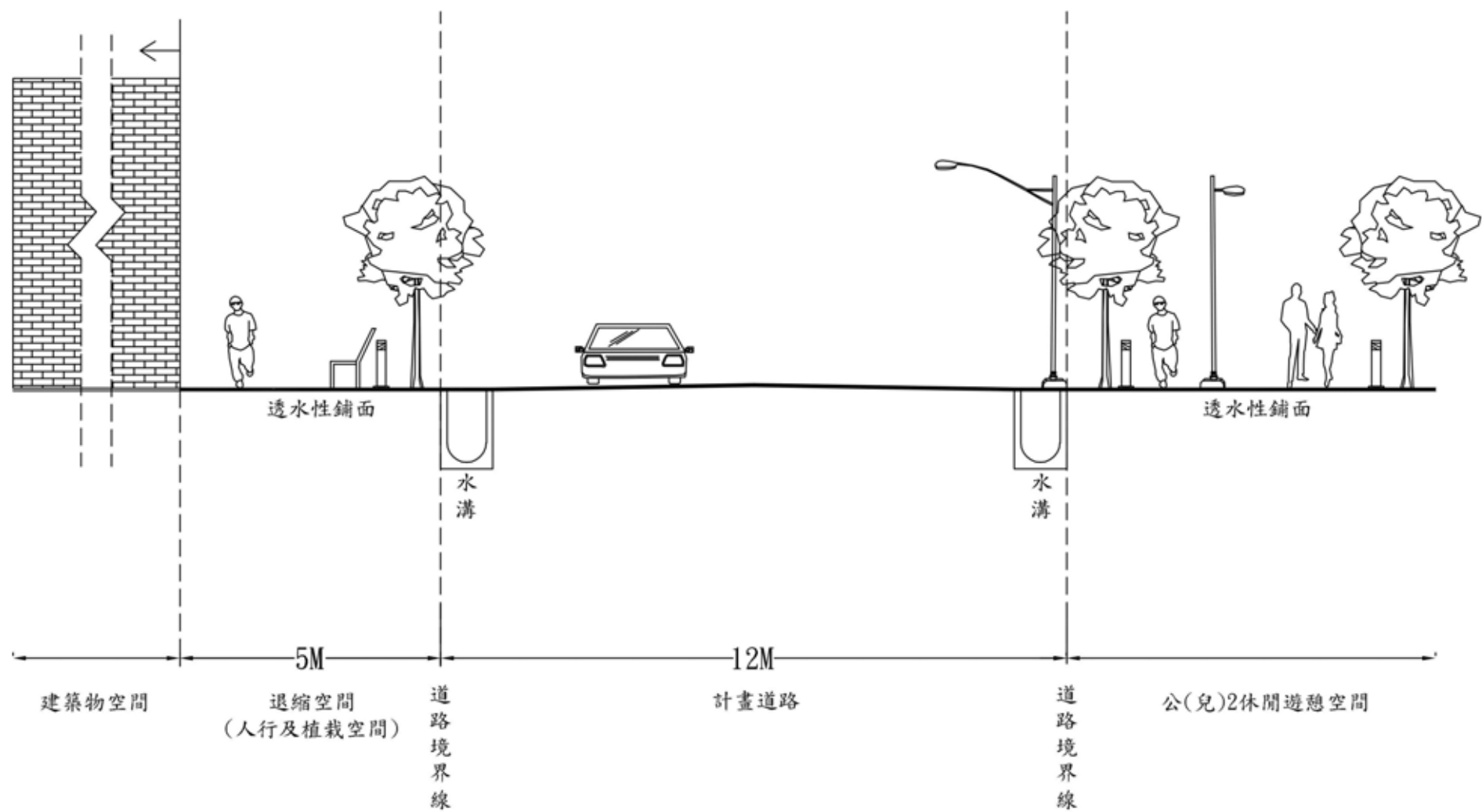


圖 6-5 6-12-12M 道路剖面示意圖(B-B')

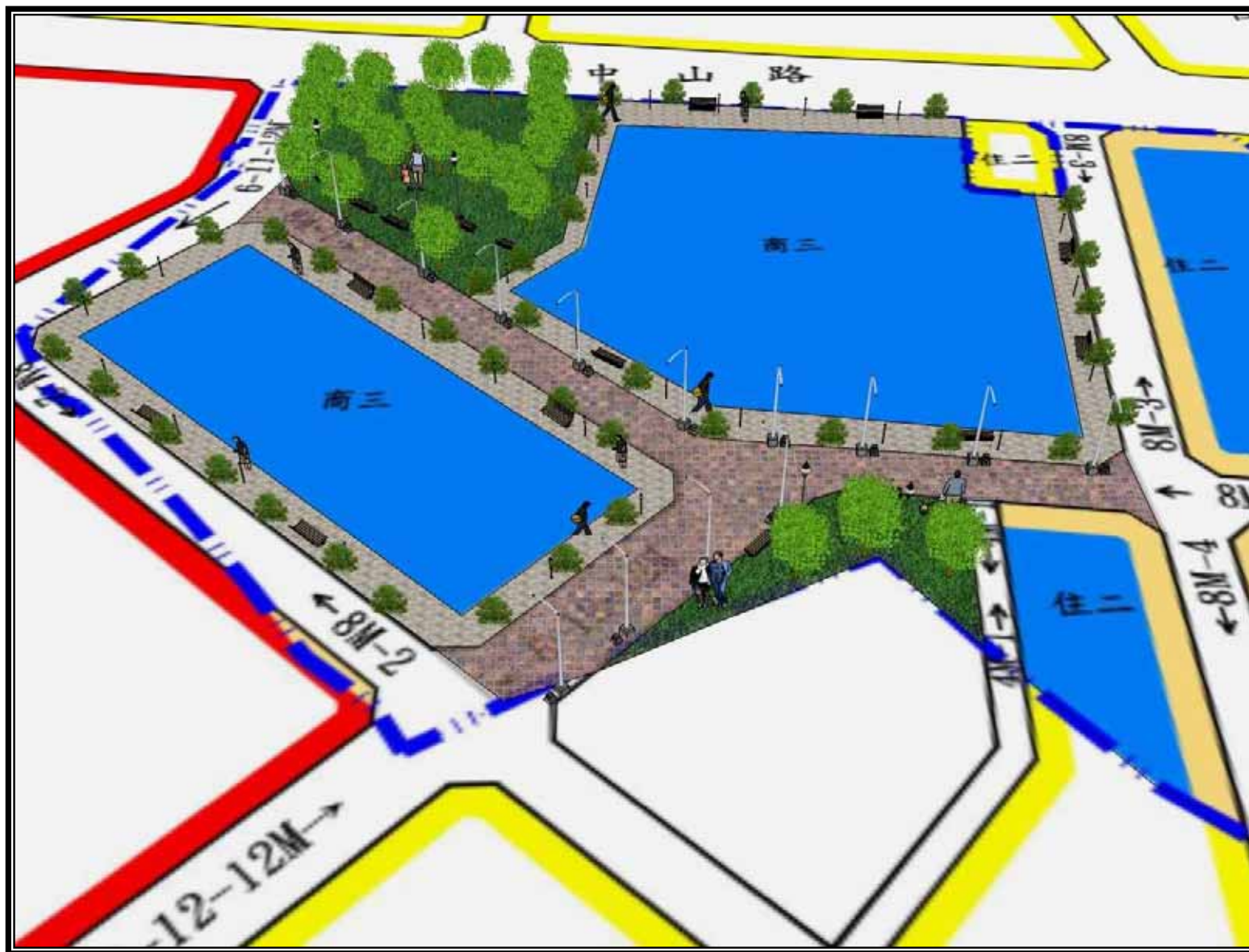


圖 6-6 鄰里性商店街開放空間模擬示意圖

第四節 公共設施及公用設備計畫

一、公共設施計畫

本計畫區已由重劃會依重劃計畫書開闢完成公園用地（公 11）、公兒用地（公兒 2）、道路用地等公共設施，詳表 6-3、圖 6-7，開闢完成照片詳圖 6-8~圖 6-10。

表 6-3 重劃後公共設施面積表

項 目		重劃後	
		面積 (M ²)	比例 (%)
公共設施 用地	公園用地 (公 11)	2,261.66	11.00%
	公園兼兒童遊樂場用地 (公兒 2)	441.04	2.14%
	道路用地	4,326.69	21.04%
	小計	7,029.39	34.19%

資料來源：本計畫整理。

註：表內面積為實際地籍分割測量後土地登記面積。

二、公用設備計畫

本計畫區已由重劃會開闢完成自來水、污水、雨水排水、電力、電信、瓦斯、寬頻等公用設備。

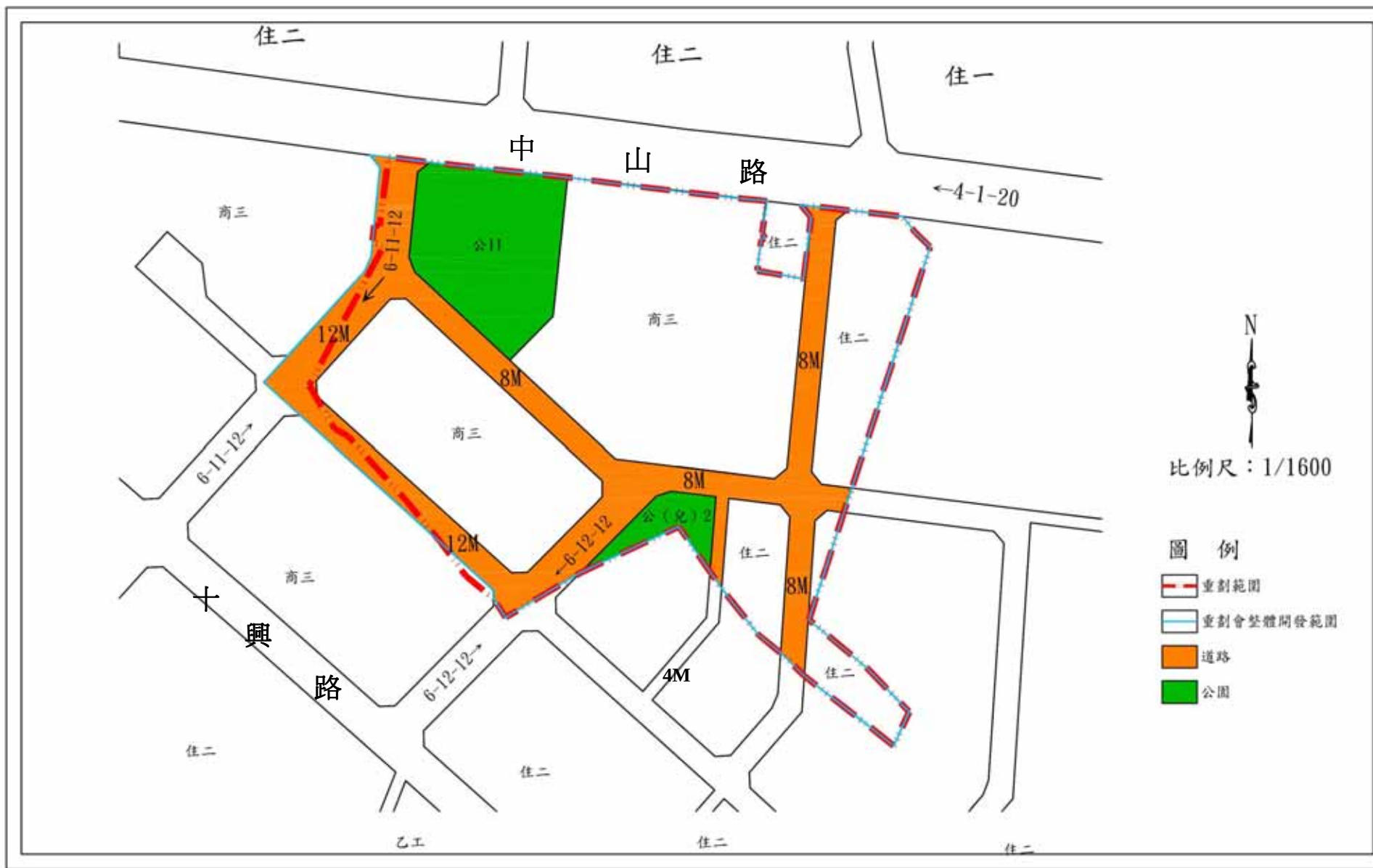


圖 6-7 計畫區公共設施位置示意圖



圖 6-8 計畫區道路開闢完成照片



圖 6-9 公園(公 11)開闢完成照片



圖 6-10 公兒(公兒 2)開闢完成照片

第五節 公共設施維護管理計畫

一、現行法令規定

依據 101 年 02 月 04 日修正之【獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法】第 44 條規定，「自辦市地重劃地區重劃工程完竣，理事會應申請各該工程主管機關會同驗收合格，並由承包商向工程主管機關依相關規定繳交保固保證金後，送請各該工程主管機關接管養護。」

二、區內公共設施接管情形

(一) 公共設施移交接管協調過程

本計畫區內需移交接管之公共設施用地包括公園 11、公兒 2 及道路用地，有關公共設施移交接管協調過程（摘錄）整理如下表 6-4，詳細協調公文如附件四。

表 6-4 公共設施移交接管協調過程（摘錄）

日期	單位	協調過程或結果說明	備註
101 年 2 月 21 日	新竹縣政府	請通知承包商向本縣竹北市公所依規繳交保固保證金後即日起由本縣竹北市公所接管、養護。	府地劃字第 1010013232 號函
101 年 7 月 23 日	新竹縣政府	1. 本案竣工道路道路請竹北市公所接管養護。 2. 公園綠地經會本府國際產業發展處簽表意見略以「…，爰本處僅先行暫管本案市地重劃範圍內之公 11 及部分公兒(2)用地，後續再與竹北市公所召開協商會議辦理移交接管事宜。」是請本府國際產業發展處先行暫管本案公 11 及部分公兒(2)用地。	府地劃字第 1010095906 號函
102 年 3 月 20 日	新竹縣政府	本府同意貴重劃會所請公共設施認養事宜，同意認養地點為公 11 及公兒 2 用地，認養期限為 102 年 2 月 22 日至 104 年 2 月 21 日，共計 2 年。	府產城字第 1020111227 號函
102 年 8 月 16 日	竹北市公所	1. 為市民福祉，本所同意道路、排水溝部份自發文日起接管。 2. 重劃區內道路、排水溝於接管後仍由貴會保固一年。 3. 公園、路燈於貴會保固期滿再行接管。	竹市工字第 1023006718 號函

(二) 目前區內公共設施接管維護同意情形

依據 101 年 6 月 15 日公共設施移交接管事宜會議(附件四)，認定區內公共設施用地(公園 11、公兒 2 及道路用地)接管單位皆為竹北市公所，為利本案工進順利推展，新竹縣政府國際產業發展處已同意暫管計畫區內之公 11 及公兒(2)用地，待保固期滿，竹北市公所再行接管。至於道路用地部分竹北市公所已同意接管，有關目前公共設施移交接管情形如下表 6-5。

表 6-5 重劃後公共設施接管情形表

公共設施用地 項 目	重劃後面積 (M ²)	土地登記 單位	應接管單位	目前同意接管維護情形
公園用地(公 11)	2,261.66	新竹縣	竹北市公所	1. 國際產業發展處已同意暫管 2. 竹北市公所已同意保固期滿再行接管維護
公兒用地(公兒 2)	441.04	新竹縣	竹北市公所	1. 國際產業發展處已同意暫管 2. 竹北市公所已同意保固期滿再行接管維護
道路用地	4,326.69	新竹縣	竹北市公所	竹北市公所已同意接管維護

三、未來區內公共設施管理維護方案

1. 本重劃會之職責為建設完成區內公共設施後，將土地登記予新竹縣，並將公共設施移交管理機關管理維護。
2. 竹北市公所已同意接管區內公共設施(道路、排水溝部分由重劃會保固一年；公園、路燈於重劃會保固期滿再行接管)，未來區內公共設施將由竹北市公所接管維護。
3. 營造廠已於 101 年 7 月 20 日繳交保固金肆拾參萬壹仟柒佰零貳元予新竹縣政府轉存縣庫保管，作為保證履行公共設施工程保固責任之用。
4. 為加強本區公共設施之使用效益及延長使用年限，本重劃會已於 102 年 2 月 26 日簽訂公共設施(公園綠地)認養契約書(為期 2 年)詳附件四。本會依契約辦理定期維護工作，以維護環境景觀。
5. 在認養公共設施期間(合約期間)，本重劃會承諾不會解散重劃會，並持續協助竹北市公所管理維護區內公共設施。

第六節 交通系統計畫

本計畫區範圍座落新竹縣竹北市，北側緊鄰中山路一段，南則鄰近十興路。為達到連絡都市各類活動，提供方便出入及和其他地區連繫之目的，於區內設置 12 米、8 米、4 米道路，在道路規劃上，於主要路口交會處設置明確交通標線，以引導車流，並降低區內外交通衝擊。詳細區內交通系統配置如圖 6-11 及表 6-6 細部計畫道路系統編號明細表。

一、聯外道路

本計畫區以中山路（4-1-20M）為聯外道路，在北側直接面臨中山路（4-1-20M），區內在東側以 8M 道路對外銜接中山路，往東可達新埔鎮，在西側則以 12M 道路對外銜接中山路，往西可進入竹北市區，再往南可銜接至國道 1 號竹北交流道，對外交通便利。

二、主要道路

本計畫區以西側 12 公尺主要道路（6-11-12M）為主軸，對外銜接中山路，對內收納及聯繫計畫區內之次要道路交通量。

三、次要道路

12 公尺次要道路（6-12-12M）有 1 條、8 公尺次要道路有 4 條，4 公尺巷道有 1 條，為計畫區內街廓間聯絡道路。

表 6-6 細部計畫道路系統編號明細表

道路編號	路寬 (M)	路長 (M)	起訖點	備註
6-11-12M	12M	75	自 4-1-20M 至 8M-2	銜接計畫區外北側 20 米聯外道路
6-12-12M	12M	58	自 8M-1 至 8M-2	
8M-1	8M	165	自 6-11-12M 至範圍界線	
8M-2	8M	90	自 6-11-12M 至 6-12-12M	
8M-3	8M	85	自 4-1-20M 至 8M-1	
8M-4	8M	50	自 8M-1 至範圍界線	
4M-1	4M	25	自 8M-1 至範圍界線	



圖 6-11 計畫區交通系統示意圖

第七節 都市防災計畫

為了在災害發生時，作最迅速有效之防災與避難措施，以防止災害的蔓延及二次災害的衍生，本計畫區之防災系統重點，著重於防(救)災據點、防(救)災路線及火災防止延燒地帶等三方面，茲分別說明如下：

一、防(救)災據點

本計畫區之防災避難地區(或據點)係以鄰里單元設置防災區劃配合劃設之，除以安全性高之公、私有建築用地外，尚可利用周邊學校、公園和計畫道路等開放空間之公共設施用地，兼作避難防災場所和緊急疏散使用。

(一) 防(救)災避難場所

1. 臨時避難場所

臨時避難場所之劃設，係考量因空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用。當火災、水災、地震發生時，本計畫區以公園、公兒等空間作為臨時避難據點(詳圖 6-12)。

2. 長期避難場所

長期避難場所之劃設，除因應前項空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用外，亦可提供較完善之設施和避護場所。指定用地為本計畫區外之西北側中正國小，主要考量該處所鄰近本計畫區(距離約 400 公尺)，對外連繫及取得各種情報資訊便利，亦可供作一般收容場所。

(二) 防(救)災避難設施

有關防(救)災避難設施，詳下表 6-7：

表 6-7 防(救)災避難設施建議表

種類	防(救)災必要的設施及設備	防(救)災據點
臨時避難場所	1.各鄰里單元或防(救)災區劃內之情報資訊和電信設備。 2.配合災害疏散所需之器材和場所。	學校、公園、兒童遊樂場、鄰里公園兼兒童遊樂場、綠地和道路等外部開放空間。
長期避難場所	除前項必要設備外，尚需緊急醫療器材、藥品，和提供緊急事故或災難時，必需之空間和民生物品。	文小、文中、機關用地和行政區等
其他		消防隊、警察局和救災救護隊。

二、消防救災路線

本計畫區之防災路線係配合計畫道路予以劃設之，並結合連接防災避難場所，以提供人員緊急疏散和防災避難及救援之用。

本計畫區消防救災路線系統，主要依據火災及震災、水災之規劃設計，同時考量於救災進行中，因建築物倒塌、落下物的阻隔與原道路寬度等因素，致使消防及救難車輛無法通行等。基此本計畫區之道路系統，將依據服務功能或寬度，劃分為緊急避難疏散道路、救援運輸道路等，茲說明如下：

（一）緊急避難疏散道路

指定本計畫區 8M 寬之道路（8M-1~8M-4）為緊急避難疏散道路，因其貫穿本計畫區，且可連接避難據點（公 11、公兒 2 開放空間），故為本計畫區內之緊急避難疏散道路(詳圖 6-12)。

（二）救援運輸道路

指定本計畫區北側之 4-1-20M 道路(中山路)及計畫區內南北向 6-11-12M 道路為主要救援輸送道路，並提供消防及擔負車輛運送區外物資至計畫區內各防災據點之機能，並有連通緊急避難道路和救援輸送道路連結之重要功能(詳圖 6-12)。

（三）大型救災車輛臨時停車空間

指定本計畫區北側之公 11 用地 20M 道路(中山路)側邊、計畫區內南北向 6-11-12M 道路側邊及南側公(兒)2 用地 12M 道路側邊為大型車輛臨時停車位置，以方便大型消防救災車輛臨時停靠及運送物資至避難據點(詳圖 6-12)。

三、火災防止延燒地帶

本計畫區火災延燒防止地帶之劃設，可利用細部計畫道路等交通幹道、公園綠地等建立都市防災綠軸系統，並結合北側中山路，於緊急危難時提供防災避難疏散之交通動線，並可兼具火災延燒防止隔離功用。

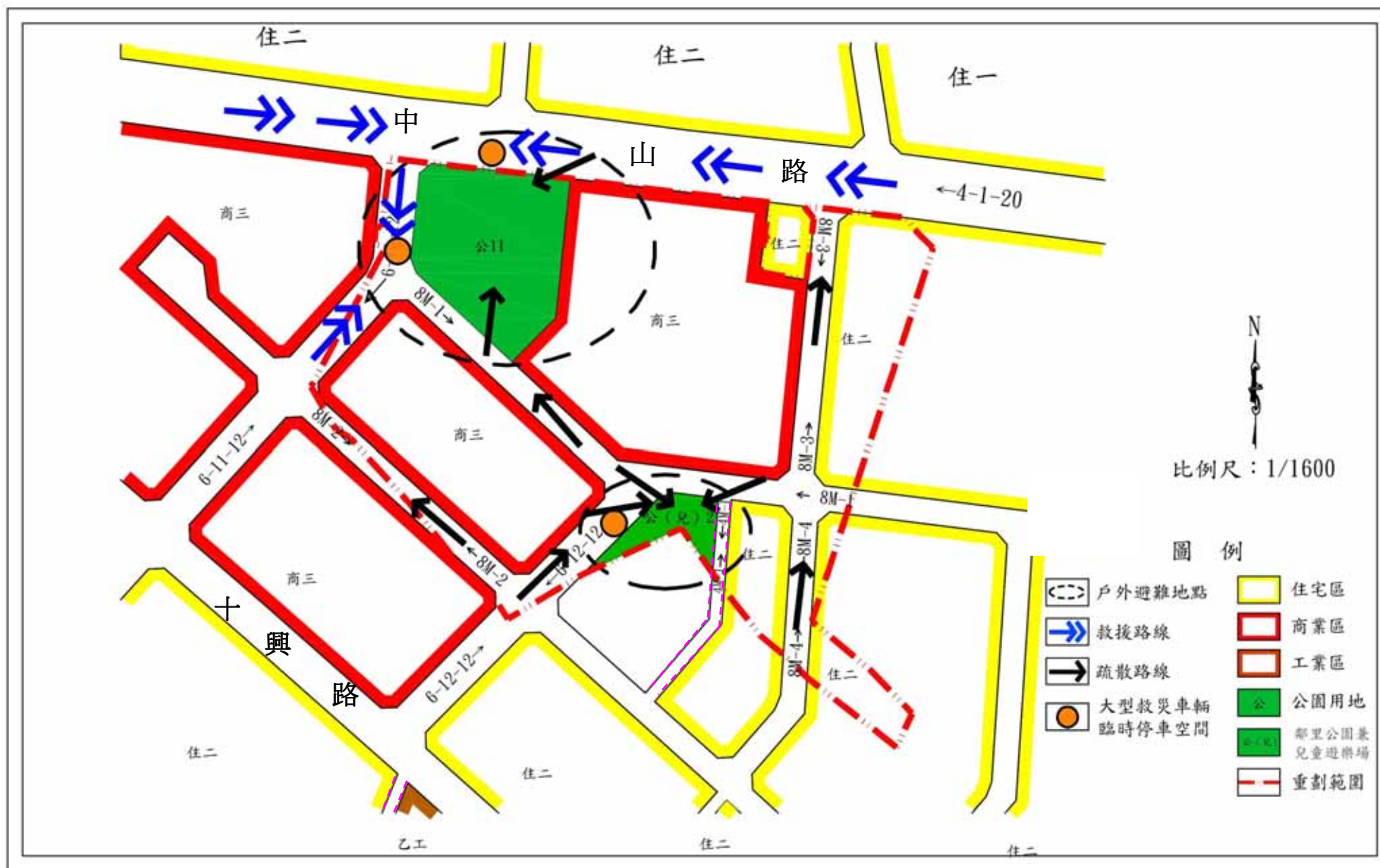


圖 6-12 防災疏散路線及避難據點示意圖

第八節 本計畫區之土地使用管制事項及都市設計原則

經列表檢視土地使用管制要點及都市設計管制要點後（詳附件十），本計畫區除依據「變更竹北（斗崙地區）（體育公園附近地區）細部計畫土地使用分區管制要點」及「新竹縣竹北（斗崙地區）（體育公園附近地區）細部計畫都市設計管制要點」進行管制外，為達整體規劃之精神，並利於後續執行，本計畫區增列相關管制事項說明如下：

一、本計畫區之商業區部分

（一）土地使用強度

依據前述（體育公園附近地區）細部計畫土地使用分區管制要點規定，本計畫區商業區係屬第三種商業區，建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%（詳圖 6-13）。

本計畫區商業區建築配置低樓層（1~3 樓）以商業使用為原則；中高樓層（4 樓以上）以商業、辦公及住宅混合使用為原則。

（二）最小退縮建築距離

本計畫區商業區街廓最小退縮建築距離依下列規定進行管制，並於部分路段加強退縮，退縮部分作為開放空間（詳圖 6-14、圖 6-16、圖 6-17）：

1. 北側商業區（B 街廓）最小退縮建築距離

- （1）北側商業區面臨中山路（路幅 20 公尺）之建築基地，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。
- （2）北側商業區面臨 8M-1 計畫道路之建築基地，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。
- （3）北側商業區面臨 8M-3 計畫道路之建築基地（銜接區外住宅區），應自道路境界線至少退縮 4.5 公尺建築。
- （4）北側商業區面臨公 11 側之建築基地，應自基地境界線至少退縮 3 公尺建築。

- 2.南側商業區（A 街廓）之建築基地，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。
- 3.南側邊界畸零商業區（C 街廓）面臨 8M-2 計畫道路之建築基地，應自道路境界線至少退縮 4.5 公尺建築。
- 4.建築基地如面臨兩邊以上之計畫道路時，仍應依前述退縮規定退縮建築。但因建築基地面積之限制，經新竹縣都市設計審議委員會審議通過，得不受上述之限制。
- 5.其退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並鼓勵植栽綠化。
- 6.如有開挖地下室之必要者，地下室一層應自道路境界線退縮 2 公尺後，始得開挖建築。

（三）建築基地最小開發規模

為達集中設置及考量地主整合情形，符合整體規劃之精神，特訂定建築基地最小開發規模。本計畫區內建築基地最小開發規模規定如下：（詳圖 6-14、圖 6-15、表 6-8）

1.指定建築基地最小開發規模

- （1）商業區街廓編號 A，因係屬 6-11-12M、6-12-12M 道路所夾之商業區街廓，為達整體規劃、集中開發使用，其街廓建築基地最小開發規模應採全街廓建築單元整體開發。
- （2）商業區街廓編號 B-1，因緊鄰 20M 中山路主要聯外道路且面臨全區主要開放空間（公 11），為塑造較整體之建築空間組合，其街廓建築基地最小開發規模應採全街廓建築單元整體開發。
- （3）商業區街廓編號 B-2，其街廓建築基地最小開發規模不得小於 200M²。

二、本計畫區之住宅區部分

(一) 土地使用強度

依據前述(體育公園附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點規定，本計畫區住宅區係屬第二種住宅區，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%（詳圖 6-13）。

本計畫區住宅區（E 區）建築配置發展為集合住宅或店鋪住宅為原則。

(二) 最小退縮建築距離

- 1.住宅區面臨中山路(路幅 20 公尺)之建築基地，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築（詳圖 6-16）。
- 2.住宅區面臨計畫道路寬度 8 公尺之建築基地，應自道路境界線至少退縮 4.5 公尺建築（詳圖 6-16）。
- 3.建築基地如面臨兩邊以上之計畫道路時，仍應依前述退縮規定退縮建築。但因建築基地面積之限制，經新竹縣都市設計審議委員會審議通過，得不受上述之限制。
- 4.其退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並鼓勵植栽綠化。
- 5.如有開挖地下室之必要者，地下室一層應自道路境界線退縮 2 公尺後，始得開挖建築。

(三) 建築基地最小開發規模

本計畫區住宅區內指定建築基地最小開發規模規定如下：（詳圖 6-14、圖 6-15、表 6-8）

1.指定建築基地最小開發規模

為達整體規劃之目的及考量地主整合情形，住宅區街廓編號 E，因緊鄰 20M 中山路主要聯外道路，為集中開發使用塑造較整體之建築空間，其街廓建築基地最小開發規模應採全街廓建築單元整體開發。

表 6-8 各指定建築基地最小開發規模表

街廓編號	是否指定建築基地最小開發規模	土地使用分區	街廓面積(M ²)	建築基地最小開發規模	備註
A	是	商業區	3,744.24	全街廓開發	指定全街廓整體開發
B-1	是	商業區	4,827.32	全街廓開發	指定全街廓整體開發
B-2	是	商業區	1,550.28	200 M ²	B-2 街廓內各筆土地最小面積皆大於 200M ²
C	否	商業區	35.83	不另訂	此為邊界畸零商業區土地，由重劃區外緊鄰之商業區開發商合併開發
D	否	住宅區	763.82	不另訂	無特別規定，依相關法令辦理
E	是	住宅區	1,918.59	全街廓開發	指定全街廓整體開發
F	否	住宅區	253.16	不另訂	範圍邊界畸零不方正之土地，無特別規定，依相關法令辦理
G	否	住宅區	439.42	不另訂	範圍邊界畸零不方正之土地，無特別規定，依相關法令辦理

註 1：由於 B 街廓包括公有地、私有地及不同意整體開發地主，為利於整體開發，依地籍界線將 B 街廓細分為 B-1 街廓、B-2 街廓，其中 B-1 街廓包括 6 筆同意整合開發土地(水瀧段 1513、1520、1521、1522、1523、1524)，B-2 街廓包括 4 筆公有土地(水瀧段 1514、1515、1516、1517)及 1 筆不同意整體開發土地(水瀧段 1519)。

註 2：B-2 街廓若能整合公有地或不同意地主開發，則可與 B-1 街廓合併共同開發。

三、其他管制事項

(一) 辦理都市設計之面積門檻

本計畫區辦理都市設計之面積門檻除依據竹北(斗崙地區)(體育公園附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點第 24 點規定，建築基地達 2,000 平方公尺(含)以上，應於發照前，送經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築。另考量都市整體景觀，本計畫區 B-2 商業區街廓緊鄰全街廓 B-1 商業區開發，該 B-2 街廓建築基地應提送新竹縣都市設計委員會審議通過，始得發照建築。

(二) 多目標使用

本計畫區內之公園用地及公兒用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作公益性之多目標使用，但不得作

商業營利使用。

(三) 容積獎勵規定

本計畫區限制建築基地最小開發規模及採全街廓建築單元整體開發部分，其樓地板面積獎勵係依據「竹北（斗崙地區）（體育公園附近地區）細部計畫都市設計管制要點」第四點第十款進行管制。意即本計畫區建築基地面積大於（或等於）2,000 m²者，其獎勵係數為 9%。

(四) 建築物雨水貯留利用系統

本計畫區建築物應設置雨水貯留利用系統，且設計雨水儲水量須大於 7 日澆灌量。

(五) 人行空間

本計畫區於 8M-1 及 6-12-12M 路段兩側之建築基地 5M 退縮空間中，應設置至少 2M 人行空間（圖 6-4、圖 6-5、圖 6-6）。該人行步道系統應與建築物出入口、同街廓之其他開放空間人行步道達成良好聯繫。

(六) 店面招牌

本計畫區於 8M-1 及 6-12-12M 主要街景形塑路段，店招的大小、材質及形狀，採用統一規格，強化商店街形象。

(七) 燈具

本計畫區於 8M-1 及 6-12-12M 主要街景形塑路段，其退縮開放空間所擺設之燈具，統一採用景觀造型燈具，增添商店街之夜間景色。

(八) 植栽及休憩座椅

本計畫區於 8M-1 及 6-12-12M 主要街景形塑路段，其退縮開放空間內種植景觀植栽，並搭配設置休憩座椅，增加商店街內休憩停留空間。

四、本計畫區之土地使用管制事項及都市設計，有關原則性規定，都市設計審議委員會於審議申請案時，得不受其限制。

[illegible]



圖 6-14 本計畫區都市設計管制要點—街廓編號示意圖

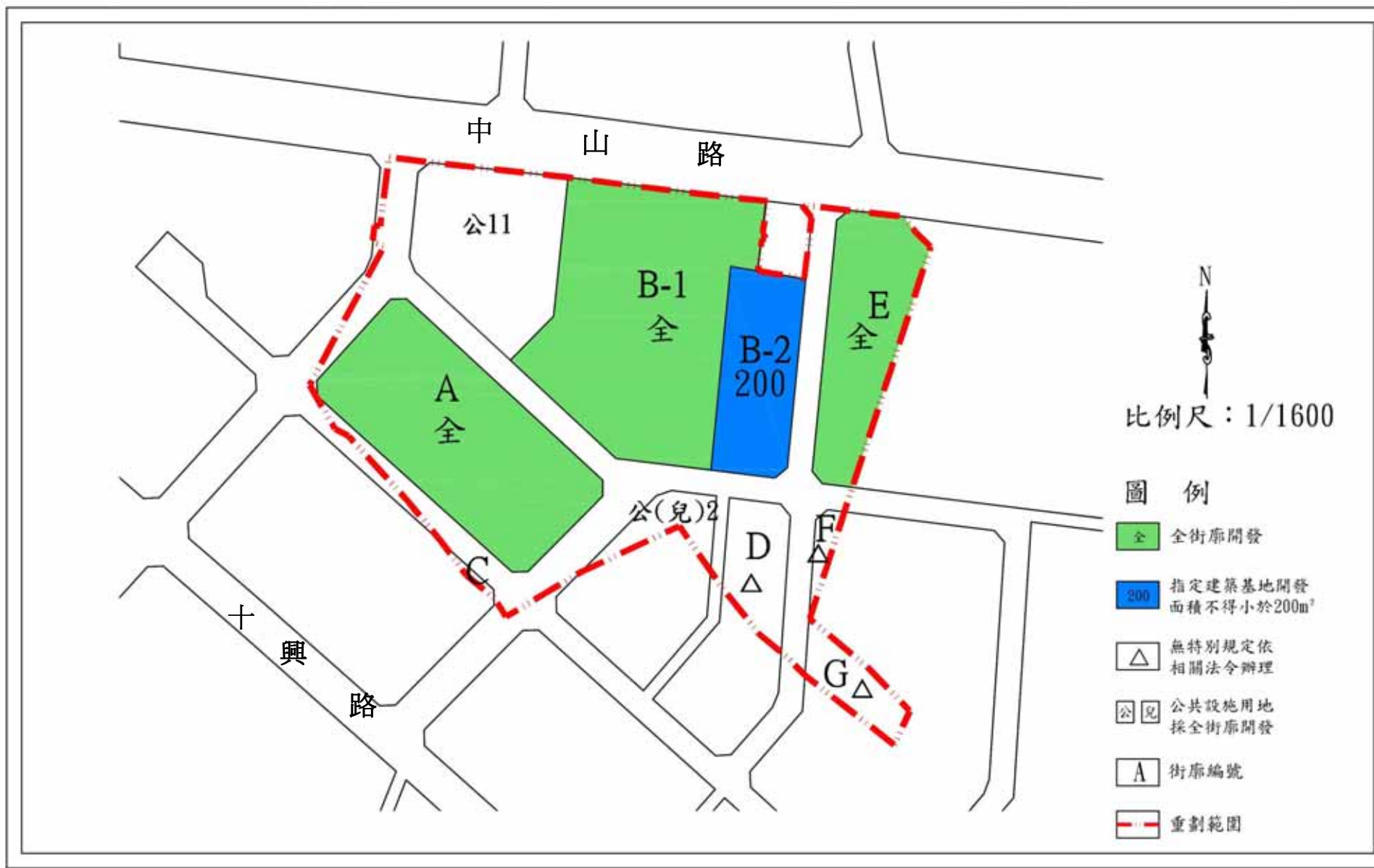


圖 6-15 本計畫區都市設計管制要點—建築基地最小開發規模示意圖

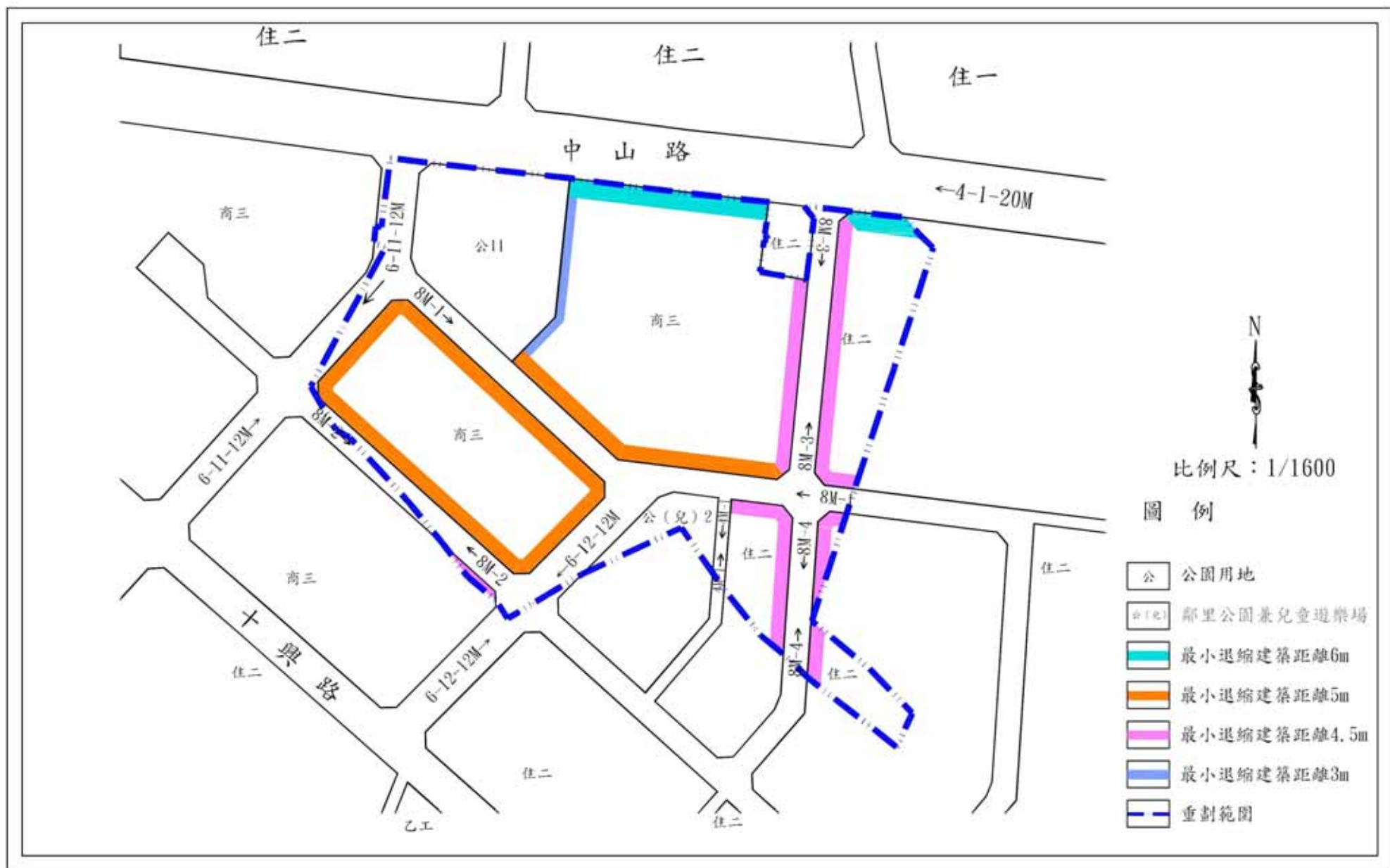


圖 6-16 本計畫區都市設計管制要點—最小退縮距離示意圖

