

中華民國一〇四年元月

變 更 寶 山 都 市 計 畫
(第 三 次 通 盤 檢 討) 書

變更機關：新竹縣寶山鄉公所

變 更 新 竹 縣 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更寶山都市計畫（第三次通盤檢討）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第二十六條 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二條、第四十一條及第四十二條	
變更都市計畫機關	新竹縣寶山鄉公所	
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	新竹縣寶山鄉公所	
本案公開展覽之起訖日期	公告 徵求意見	自民國九十六年十月二十六日起至民國九十六年十一月二十四日共計三十天 刊登於九十六年十月二十四日自由時報 F3 版
		民國九十六年八月三十日下午二時假寶山鄉圖書館二樓舉行公共設施用地機關協調會 民國九十六年十一月三日上午九時假寶山鄉公所禮堂舉行規劃前公開徵求意見座談會
	公開展覽	自民國九十七年六月三日起至民國九十七年七月二日共計三十天，刊登於九十七年六月三~五日聯合報 F1 版
	公開說明會	民國九十七年六月十四日下午二時假新竹縣寶山鄉公所綜合大禮堂二樓舉行
	再公開展覽	自民國一〇三年五月十九日起至民國一〇三年六月十七日共計三十天，刊登於一〇三年五月十九日自由時報 G5 版、二十日自由時報 G3 版、二十一日自由時報 G6 版
	再公開說明會	民國一〇三年六月三日上午十時假新竹縣寶山鄉公所四樓會議室舉行
人民團體對本案之反映意見	詳人民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	鄉 級	寶山鄉都市計畫委員會： 九十七年三月二十五日第一次會議 九十七年四月三日第二次會議審議通過
	縣 級	新竹縣都市計畫委員會： 九十七年七月九日第二二六次會議 九十七年十二月二十三日第二三一次會議 九十八年二月二十日第二三二次會議審議通過
	部 級	內政部都市計畫委員會： 一〇二年十二月十日第八一七次會議審議通過

變更寶山都市計畫（第三次通盤檢討）書

目 錄

第一章	緒論	1-1
第一節	計畫緣起.....	1-1
第二節	檢討範圍與面積.....	1-1
第三節	法令依據.....	1-2
第四節	都市計畫圖重製與通盤檢討作業流程.....	1-3
第二章	上位計畫、相關計畫及現行都市計畫概況	2-1
第一節	上位計畫.....	2-1
第二節	相關重大建設計畫.....	2-3
第三節	鄰近都市計畫概述.....	2-4
第四節	現行都市計畫概要.....	2-5
第三章	都市發展現況分析	3-1
第一節	都市發展沿革與模式.....	3-1
第二節	自然環境分析.....	3-2
第三節	社會經濟現況分析.....	3-6
第四節	土地使用及公共設施使用現況.....	3-14
第五節	交通運輸現況分析.....	3-23
第六節	計畫區之防、救災概況.....	3-26
第七節	災害潛勢地區及自然環境容受力分析.....	3-35
第八節	發展潛力與限制分析.....	3-37
第四章	規劃課題與策略研擬	4-1
第一節	現行計畫執行方面.....	4-1
第二節	土地使用分區方面.....	4-2
第三節	交通運輸方面.....	4-3
第四節	公共設施與公用設備方面.....	4-3
第五節	土地使用分區管制方面.....	4-5
第五章	發展預測與通盤檢討分析	5-1
第一節	發展預測.....	5-1
第二節	通盤檢討分析.....	5-4
第三節	五項公共設施佔計畫面積比例之檢討.....	5-9

第六章	重製結果及重製變更內容	6-1
第一節	緣起.....	6-1
第二節	重製展繪依據與原則.....	6-1
第三節	疑義處理與展繪圖之確認.....	6-2
第四節	重製後計畫面積.....	6-2
第五節	重製變更內容.....	6-6
第七章	檢討變更原則與發展構想	7-1
第一節	都市計畫通盤檢討原則.....	7-1
第二節	發展功能定位與計畫目標.....	7-2
第三節	整體發展構想.....	7-3
第八章	變更都市計畫內容	8-1
第一節	計畫範圍及面積.....	8-1
第二節	計畫年期.....	8-1
第三節	計畫人口及密度.....	8-1
第四節	土地使用計畫.....	8-1
第五節	公共設施計畫.....	8-3
第六節	交通系統計畫.....	8-8
第七節	原有計畫之變更.....	8-12
第八節	都市防災計畫.....	8-17
第九節	分期分區發展計畫.....	8-20
第十節	實施進度與經費.....	8-21
第十一節	親山親水及綠化計畫.....	8-22
第十二節	土地使用分區管制.....	8-25
附錄		
附錄一	內政部都市計畫委員會第 817 次會議紀錄	
附錄二	公告期間人民或團體陳情意見綜理表	
附錄三	公展期間人民或團體陳情意見綜理表	
附錄四	計畫區非屬自來水水質水量保護區及水庫集水區回函	
附錄五	經水字第 09202616140 號函、台內營字第 0920091568 號函	
附錄六	經濟部水利署第二河川局河川認定函	
附錄七	99 年 7 月 7 日經濟部經授水字第 09920207540 號函公告之客雅溪治理計畫堤防預定線(用地範圍)圖	
附錄八	都市計畫圖數值套繪重製疑義協商會議記錄及處理結果	
附錄九	變更編號第六案土地所有權人函覆同意書	
附錄十	變更編號第七案土地所有權人函覆無規劃增加其他附屬商業使用	

圖目錄

圖 1-1	通盤檢討範圍示意圖	1-1
圖 1-2	寶山都市計畫地理位置示意圖	1-2
圖 1-3	都市計畫圖重製與通盤檢討作業流程圖	1-4
圖 2-1	寶山鄉景觀資源分布示意圖	2-2
圖 2-2	寶山污水下水道系統略圖(定案計畫).....	2-3
圖 2-3	鄰近都市計畫區位示意圖	2-4
圖 2-4	新竹縣寶山都市計畫範圍示意圖	2-6
圖 2-5	新竹縣寶山都市計畫土地使用分區示意圖	2-9
圖 3-1	都市發展模式示意圖	3-1
圖 3-2	寶山都市計畫區坡度分析示意圖	3-2
圖 3-3	寶山都市計畫區環境地質示意圖	3-3
圖 3-4	新竹地區客雅溪排水區域圖	3-4
圖 3-5	1897-2011 年侵台颱風路徑分類統計	3-5
圖 3-6	寶山都市計畫區土地使用現況圖	3-15
圖 3-7	寶山都市計畫區內建物結構分布示意圖	3-16
圖 3-8	寶山都市計畫區內建物樓層分布示意圖	3-17
圖 3-9	寶山都市計畫區內公共設施開闢情形分布示意圖	3-20
圖 3-10	寶山鄉雨水下水道系統計畫示意圖	3-22
圖 3-11	寶山都市計畫區聯外交通系統示意圖	3-24
圖 3-12	寶山都市計畫區周邊道路示意圖	3-25
圖 3-13	新竹縣市淹水潛勢及近三年淹水災害位置圖	3-35
圖 3-14	新竹縣土石流分布示意圖	3-36
圖 3-15	寶山都市計畫區山崩潛感示意圖	3-37
圖 3-16	寶山都市計畫區土地利用潛力示意圖	3-38
圖 3-17	寶山都市計畫區限制發展區示意圖	3-38
圖 6-1	寶山都市計畫(第三次通盤檢討)配合重製成果圖之變更位置示意圖.....	6-7
圖 6-2	重製變更編號第三案建照申請時之樁位示意圖	6-8
圖 6-3	重製變更編號第三案建照申請時之地籍示意圖	6-8
圖 6-4	重製變更編號第三案重測後地籍及都市計畫變更示意圖	6-8
圖 7-1	寶山都市計畫整體發展構想示意圖	7-7

圖 7-2	寶山都市計畫藍、綠帶系統構想示意圖	7-8
圖 8-1	寶山都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區示意圖.....	8-10
圖 8-2	寶山都市計畫(第三次通盤檢討)道路系統示意圖.....	8-11
圖 8-3	寶山都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用變更位置示意圖.....	8-16
圖 8-4	寶山都市計畫(第三次通盤檢討)防災計畫示意圖.....	8-19
圖 8-5	寶山都市計畫(第三次通盤檢討)山水遊憩系統示意圖.....	8-24

表 目 錄

表 2-1	歷次個案變更一覽表	2-5
表 2-2	寶山都市計畫(第二次通盤檢討)重製前土地使用計畫面積分配表	2-8
表 2-3	現行計畫公共設施用地明細表	2-9
表 2-4	現行計畫道路編號表	2-10
表 3-1	計畫區氣象資料統計表	3-5
表 3-2	新竹縣、寶山鄉及本計畫區近 20 年人口成長統計表	3-7
表 3-3	新竹縣及寶山鄉戶量分析	3-7
表 3-4	新竹縣產業結構變遷一覽表	3-8
表 3-5	民國 100 年各級產業及產業類別從業人數表	3-9
表 3-6	寶山鄉及新竹縣 100 年一級產業產量分析表	3-10
表 3-7	寶山鄉及新竹縣耕地面積變動分析表	3-10
表 3-8	98 年底新竹縣及寶山鄉製造業工廠登記家數表	3-11
表 3-9	新竹縣商業登記家數及資本額統計表(一)-一、二級產業	3-12
表 3-10	新竹縣商業登記家數及資本額統計表(二)-三級產業	3-13
表 3-11	100 年底新竹縣各行業商業家數佔全縣比例分析表	3-13
表 3-12	寶山都市計畫地區土地使用現況表	3-19
表 3-12	寶山都市計畫地區周邊道路一覽表	3-24
表 3-13	新竹縣近年來重大颱風災害紀錄表	3-26
表 3-14	寶山鄉低窪易積水區域	3-28
表 3-15	新竹縣市近年來重大颱風淹水事件調查表	3-28
表 3-16	新竹縣水災重大歷史案件統計表	3-32
表 3-17	新竹縣歷史一日降雨量排名表	3-32
表 3-18	全國及新竹縣 89 年至 96 年發生火災造成人員死傷及財物損之統計表	3-33
表 5-1	計畫區人口推估表	5-2
表 5-2	現行都市計畫區可容納人口推估表	5-2
表 5-3	現行計畫公共設施可服務人口推估表	5-3
表 5-4	寶山都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用面積檢討分析表.....	5-5
表 5-5	寶山都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表.....	5-7
表 6-1	寶山都市計畫(第二次通盤檢討)重製前後土地使用面積對照表.....	6-4
表 6-2	寶山都市計畫(第三次通盤檢討)配合重製成果圖之變更內容明細表.....	6-6

表 6-3	寶山都市計畫(第三次通盤檢討)重製變更後變更土地使用面積對照表	6-9
表 8-1	寶山都市計畫(第三次通盤檢討)檢討變更前後土地使用面積對照表	8-4
表 8-2	寶山都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用面積檢討成果表	8-5
表 8-3	寶山都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地檢討成果表	8-6
表 8-4	寶山都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地明細表	8-7
表 8-5	寶山都市計畫(第三次通盤檢討)道路編號明細表	8-9
表 8-6	寶山都市計畫(第三次通盤檢討)第三案、第十案變更內容明細表	8-12
表 8-7	寶山都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表	8-13
表 8-8	個案變更面積增減綜理表	8-15
表 8-9	寶山都市計畫(第三次通盤檢討) 實施進度與經費表	8-21

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

寶山都市計畫於民國 63 年 6 月 28 日經新竹縣政府公告發布實施，民國 64 年 9 月為配合高速公路曾辦理個案變更部分保護區為高速公路用地，其後又於民國 72 年 11 月再公告發布實施第一次通盤檢討，第二次通盤檢討於民國 82 年 5 月 31 日發布實施迄今。

寶山鄉原為典型農村聚落，後因民國 69 年政府於新竹市及新竹縣寶山鄉開發「新竹科學工業園區」，就業結構遂逐漸轉為以二、三級產業為主，且為因應「新竹科學工業園區」之工業用水，分別於民國 70 年及 89 年興建寶一、寶二水庫，不但是台灣科技產業重鎮，也是新竹地區水資源的重要源頭。

由於寶山都市計畫已屆計畫年期(民國 86 年)，為因應現況及未來發展趨勢，故辦理第三次通盤檢討，考量計畫區內自然、社經環境等之發展變化，延伸計畫年期以發揮計畫之指導功能，並預測可能之發展趨勢，適度調整都市計畫內容，盼能達成符合寶山未來發展的預期目標，提昇居民生活品質，創造更優良的實質空間環境。

第二節 檢討範圍與面積

本次通盤檢討範圍係以寶山鄉公所所在地之鄉街為中心，行政村里為雙溪村，計畫面積 109.42 公頃。

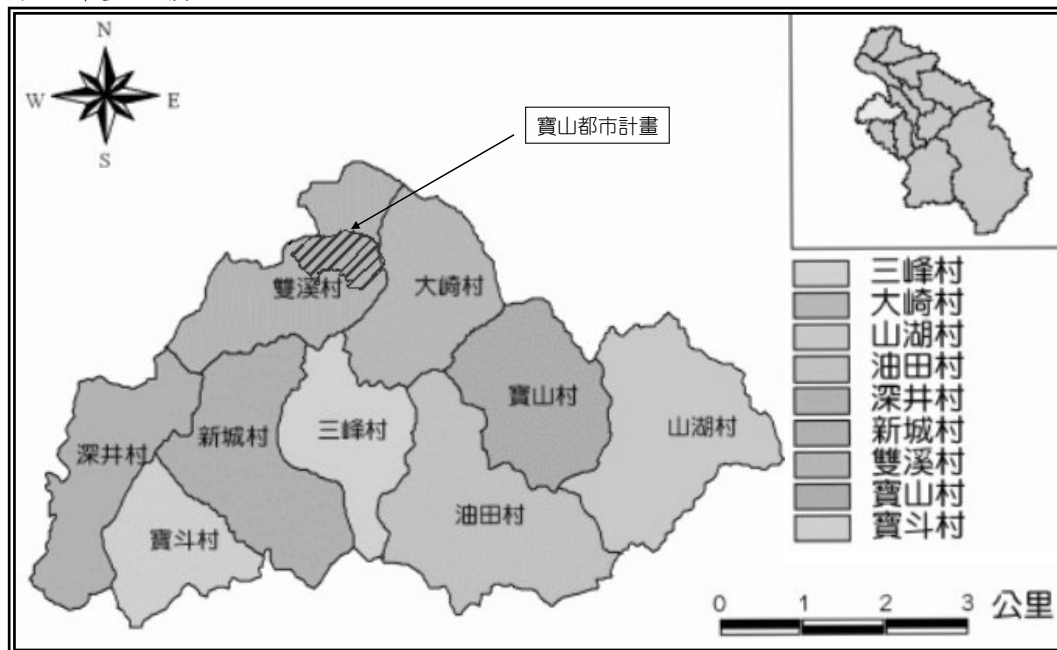


圖 1-1 通盤檢討範圍示意圖

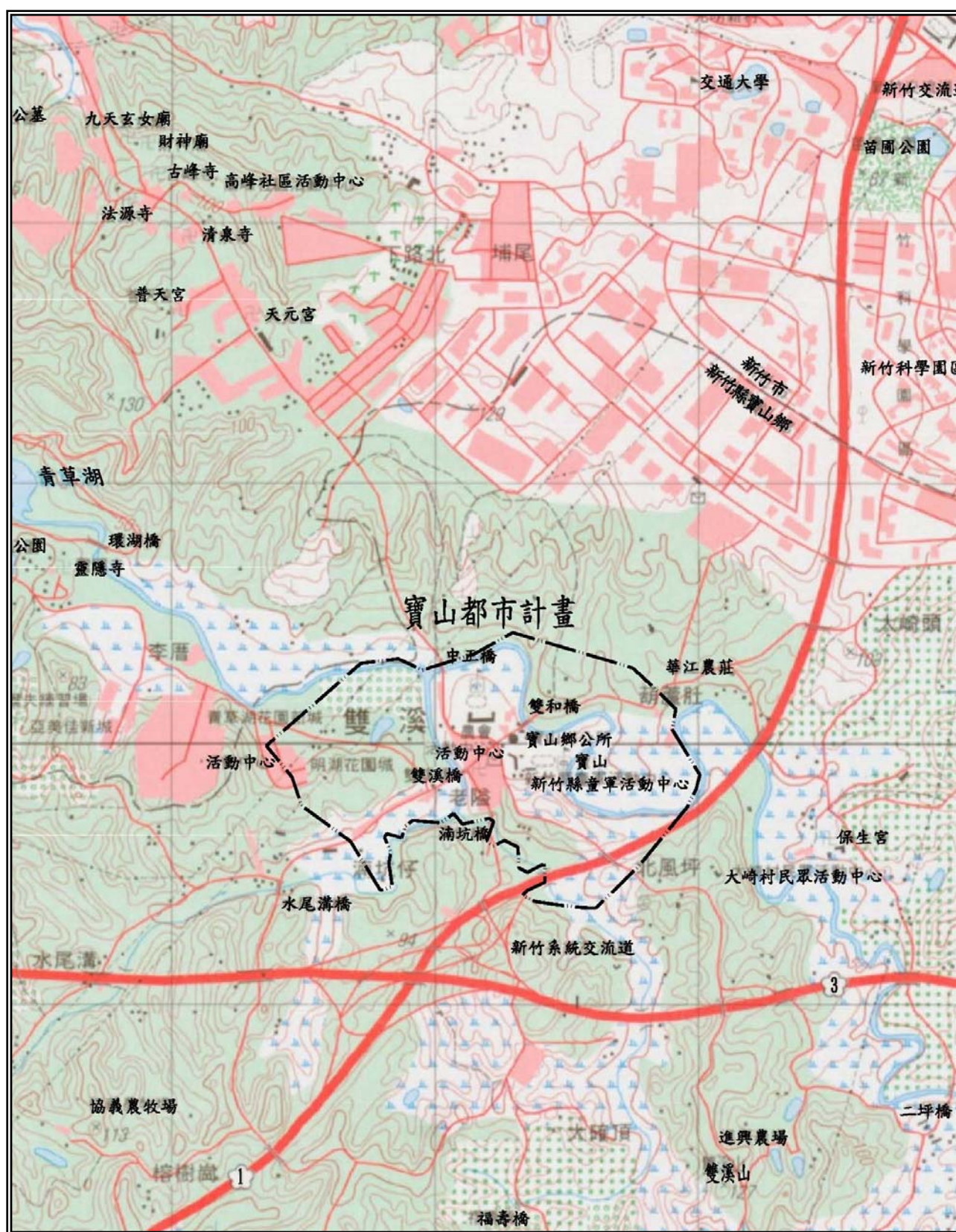


圖 1-2 寶山都市計畫地理位置示意圖

第三節 法令依據

一、都市計畫法

第二十六條：都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。

二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法

第二條：都市計畫發布實施後，每五年至少通盤檢討一次，視實際情形分期分區就都市計畫法第十五條或第二十二條所規定之事項全部或部分辦理。但都市計畫發布實施已屆滿計畫年限或二十五年者，應予全面通盤檢討。

第四十一條：都市計畫線之展繪，應依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁址，參酌地籍圖，配合時地情形為之；其有下列情形之一者，都市計畫辦理機關應先修測獲重新測量，符合法定都市計畫圖比例尺之地形圖：

一、都市計畫經發布實施屆滿二十五年。

二、原計畫圖不合法定比例尺或已無法使用者。

第四十二條：都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖依法發佈實施之同時，公告廢除。

寶山都市計畫第二次通盤檢討於民國 82 年 5 月 31 日發布實施後，迄今亦已屆滿計畫年限(民國 86 年)，故依法須進行全面通盤檢討。

第四節 都市計畫圖重製與通盤檢討作業流程

一、都市計畫圖重製與通盤檢討流程

本案完成地形圖重測後，為更新原都市計畫圖並將其展繪於新測地形圖上，同時作為辦理都市計畫通盤檢討之依據，必須依照程序辦理重製。一般展繪作業可分為：收集處理圖面階段；套對定線階段；處理階段；定案公告四個階段，可與都市計畫通盤檢討作業同時進行，計畫圖重製及通盤檢討流程如圖 1-3 所示。

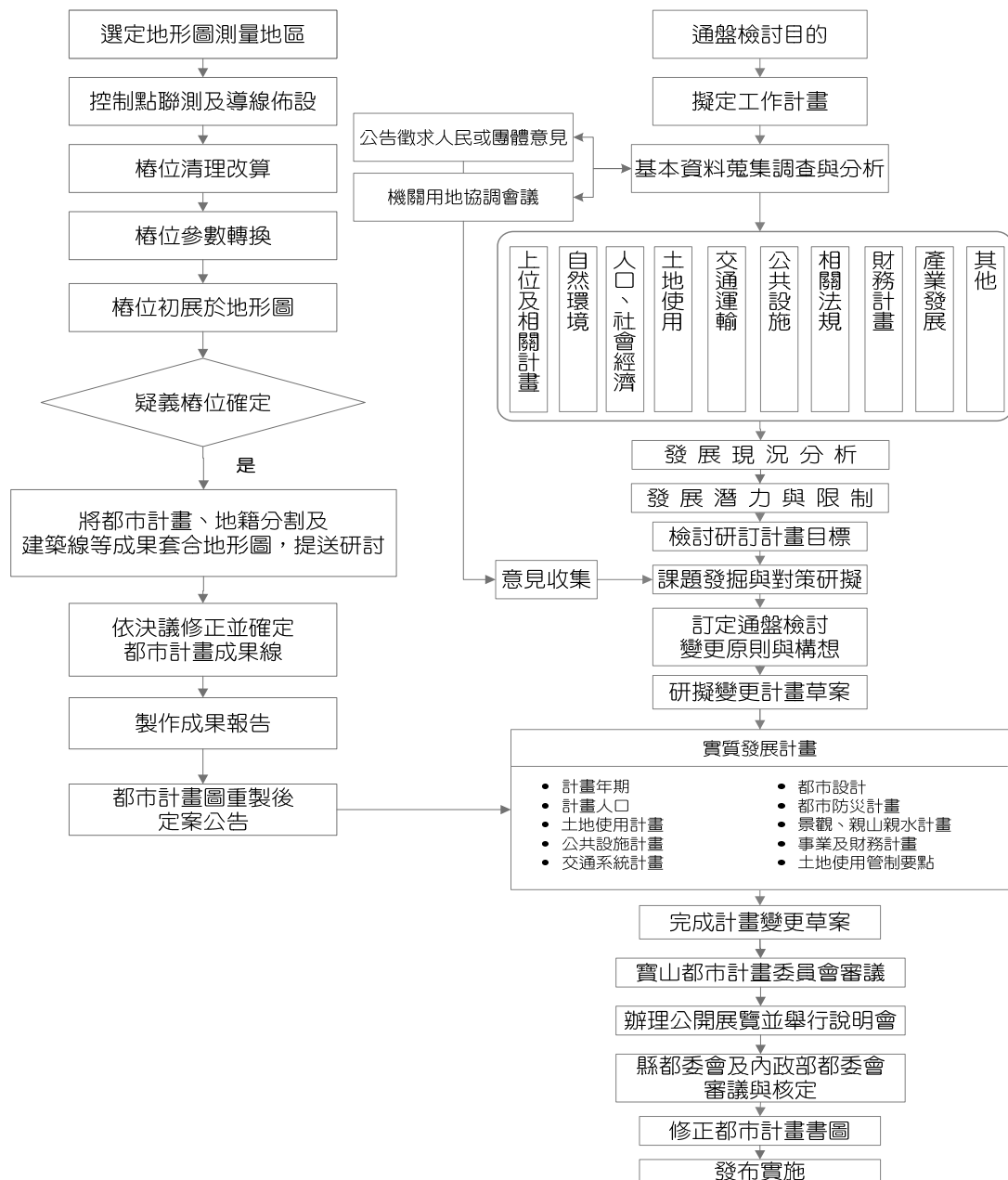


圖 1-3 都市計畫圖重製與通盤檢討作業流程圖

第二章 上位計畫、相關計畫及現行都市計畫概況

第一節 上位計畫

一、北部區域計畫

(一)北部區域計畫第一次通盤檢討

以民國 94 年為計畫目標年，寶山鄉位於新竹地方生活圈內，中心都市為新竹市，至民國 94 年本生活圈計畫人口為 92 萬人，年平均成長率為 2.14%，寶山鄉其都市階層屬農村集居中心。

(二)北部區域計畫第二次通盤檢討(草案)

寶山鄉在北部區計畫第二次通盤檢討(草案)中屬於新竹地區區域居住生活區之策略地區，其構想包括：

- 1.研訂整體住宅政策方向與實施策略，擴大住宅服務與協助層面。
- 2.進行環境安全監管並加強防災體系規劃，保障居住安全
- 3.建立都市更新協助機制，改善居住環境。
- 4.落實公寓大廈之管理，維護住宅及環境品質。
- 5.建立地方分工體系，強化地方生活機能並加強各地區之公共設施建設及服務水準與自足性。
- 6.優先建設環狀交通運輸系統，減少購物及通勤旅次產生，降低自用車使用率。
- 7.運用科技資訊，加強社區交流；推廣寬頻網路社區，加強資訊交流及互動。

在城鄉景觀計畫方面則屬關西-寶山地區景觀發展單元，主要的景觀資源包括城鎮、農村、產業活動、灌叢樹籬及丘陵地形等。

二、新竹縣綜合發展計畫（民國 88 年）

新竹縣綜合發展計畫為縣轄區域內之長期發展的具體指導計畫，在新竹縣未來空間發展架構上，指定新竹科學工業園區及其週邊地區為高科技發展核心區，從事高科技生產，以及其相關聯的工商服務業、住宅、休閒、地方型消費等活動。寶山鄉的發展定位：

- 1.竹科衛星支援基地（居住、休閒、有機農產、水資源供應）
- 2.都會近郊新興的成長管理城鎮
- 3.永續發展的有機休閒農業丘陵地帶
- 4.都會區近郊的休閒遊憩節點
- 5.公共服務完備的多元文化生活圈

三、新竹縣景觀綱要計畫(民國 96 年 12 月)

新竹縣景觀綱要計畫係新竹縣政府委託中原大學研擬，配合未來國家景觀法之實施，使新竹縣景觀資源和指定重點景觀區可以劃定範圍保存、維護、復育和限制開發等，使新竹縣的風貌特色得以長存。公有建築物和私人開發可配合現有都市設計審議機制，將景觀規範依法定程序納入審議。景觀綱要計畫主要就景觀資源與整體結構，提出十項系統性計畫，作為新竹縣形塑未來全縣景觀風貌系統的參考：

- (一)自然風貌系統計畫
- (二)歷史風貌系統計畫
- (三)視覺走廊及門戶系統計畫
- (四)方向指認及眺望系統計畫
- (五)城鄉天際線系統計畫
- (六)活動特性區系統
- (七)路徑節點空間系統計畫
- (八)街廓設施系統計畫
- (九)夜間照明系統計畫
- (十)觀光旅遊路線系統計畫

該報告對於寶山鄉之建議包括：寶山水庫(重點景觀地區)周邊環境主要應以觀光發展(人文景觀資源)及相關基礎設施為考量，新城村、寶斗村及深井村一帶以休閒農業(產業生活景觀資源)為發展重點；步道及自行車道系統串連鄉內許多制高點、景觀資源及寶山水庫等的建制，是未來重要發展項目。

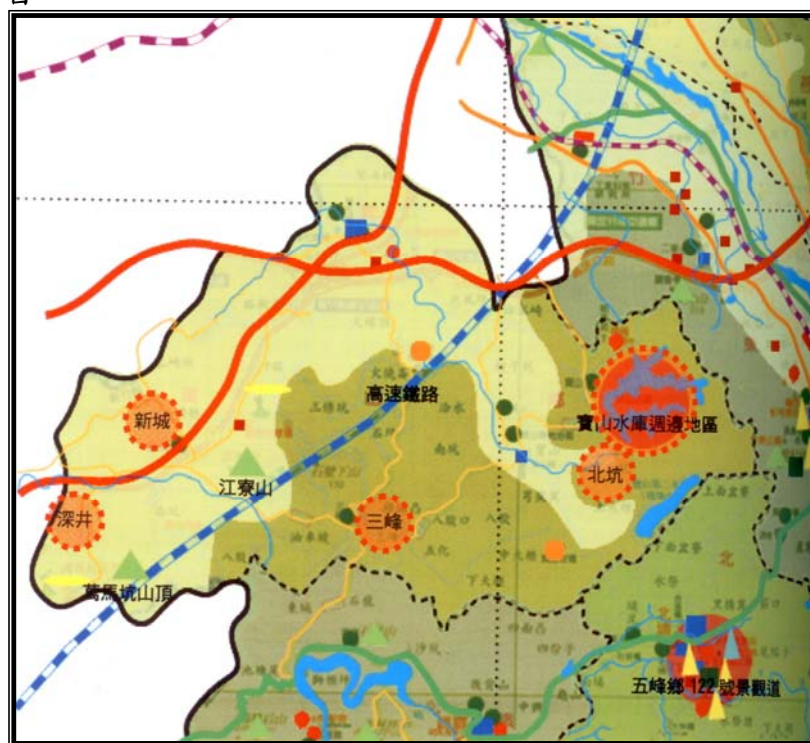


圖 2-1 寶山鄉景觀資源分布示意圖

第二節 相關重大建設計畫

一、新竹科學城發展計畫（民國 82 年）

新竹科學城發展計畫長程目標年為民國 105 年，劃分為科技帶、生活帶及保育帶，空間上引導主要發展集中於科技帶，以創造一個居住與工作均衡都市生活環境，並積極加強都會中心商業機能，使新竹都會區成為科技發展與豐富人文資源的現代化都會區及國際科技交流門戶，同時配合完善公共設施提供，以提升工作、休閒、育樂、居住等生活品質。其計畫總目標為「建立高科技重鎮、奠定區域經濟實力、以達成均衡國土發展，建立自給自足生活圈」。

二、新竹縣寶山鄉污水下水道系統規劃報告（民國 92 年 12 月，新竹縣政府）

新竹縣寶山鄉污水下水道系統規劃報告目標年為民國 120 年，計畫人口 6,500 人，目標年推估總污水量為 1,350CMD。

實施計畫包括於寶山都市計畫西北隅之非都市土地設置水資源回收中心一座，佔地約 0.7265 公頃，污水收集管線配置因地形及河道之阻隔，設置三座抽水井，將污水集中至水資源回收中心處理後放流客雅溪。

全區分為 10 個幹管系統，主次幹管全長 4,426 公尺，預計分二期建設，第一期四年，第二期三年，共 7 年。包括用地取得及拆遷補償等相關作業、水資源回收中心之設計與施工、污水系統主管管線之設計與施工、巷道聯接管之設計與施工及用戶接管之設計與施工等，總建設經費為 3.4 億元，工程費由中央補助 100%。

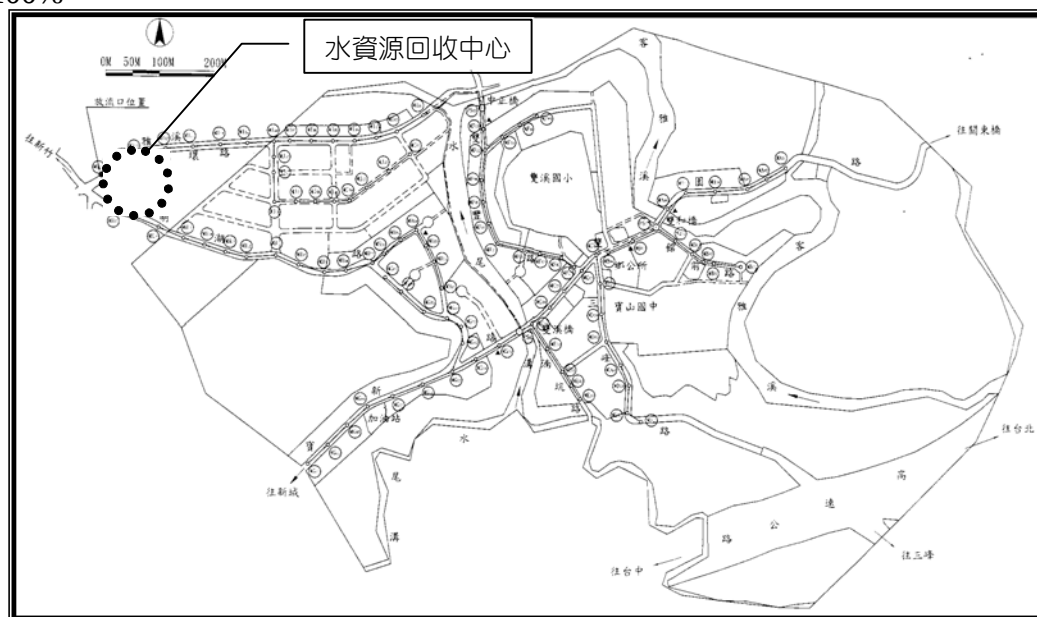


圖 2-2 寶山污水下水道系統略圖(定案計畫)

第三節 鄰近都市計畫概述

一、變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(第二次通盤檢討)(新竹市部分)

北以光復路為界，西至交通大學及青草湖風景區，東側及南側以新竹縣竹東鎮、寶山鄉範圍為界，計畫面積 1216.36 公頃。計畫年期民國 110 年。計畫人口為 55,000 人。平均計畫居住密度為每公頃 260 人。土地使用分區包括住宅區、工業住宅社區、商業區、工業區、零星工業區、研究專用區、貨物轉運區、園區服務區、事業專用區、保存區、加油站專用區、風景區、農業區、保護區、河川區。公共設施計畫包括機關用地、文小、文中、文高、文大、公園、兒童遊樂場用地、綠地、市場用地、停車場用地、加油站用地、污水處理廠用地、環保設施用地、墓地、河道用地。

二、變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(第二次通盤檢討)(新竹縣轄部分) (寶山鄉) 草案

居住密度為 100 人/公頃，計畫人口 7,500 人。鄰近寶山都市計畫部分均為保護區，目前進行第二次通盤檢討於內政部都委會審議中。

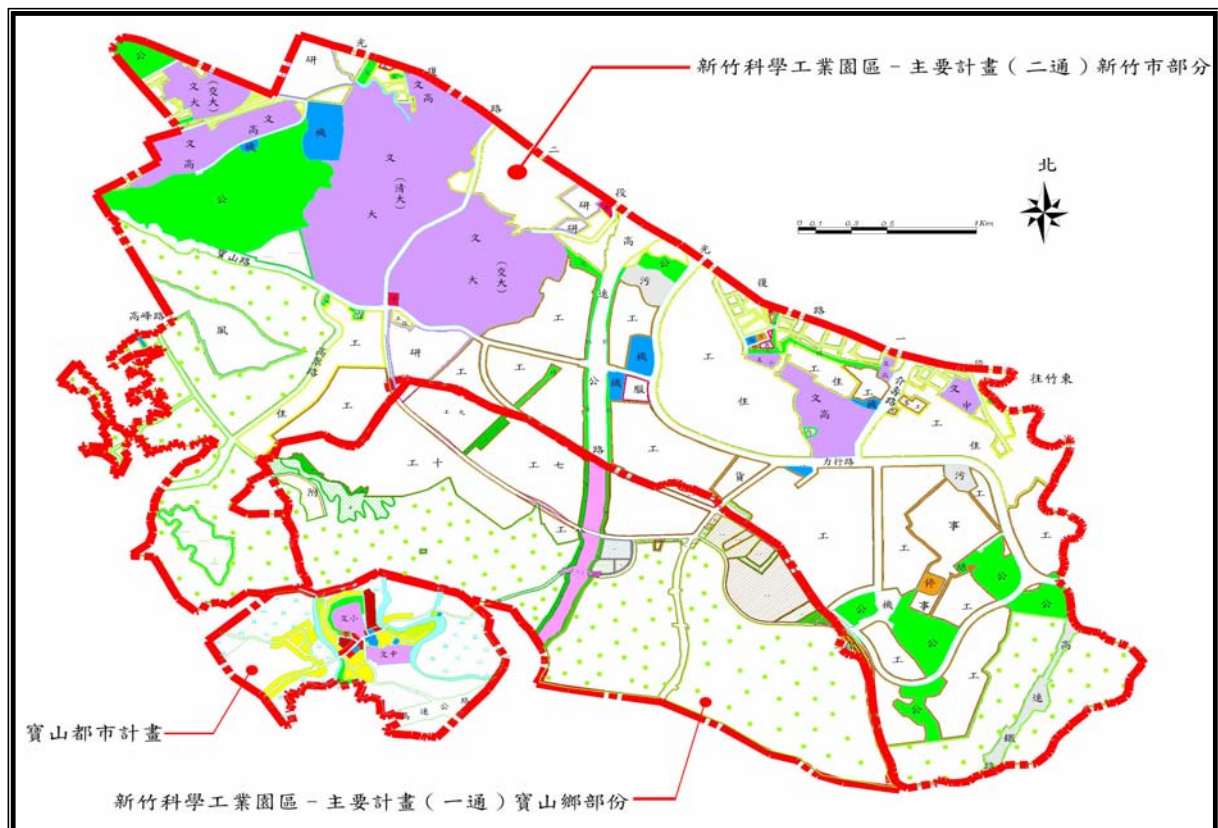


圖 2-3 鄰近都市計畫區位示意圖

第四節 現行都市計畫概要

一、發布實施經過及沿革

寶山都市計畫於民國 63 年 6 月 28 日經新竹縣政府公告發布實施，民國 64 年 9 月為配合高速公路曾辦理個案變更部分保護區為高速公路用地，其後又於民國 72 年 11 月 21 日再公告發布實施第一次通盤檢討，第二次通盤檢討於民國 82 年 5 月 31 日發布實施迄今，期間辦理一次個案變更，變更案名、內容及面積詳表 2-1。

表 2-1 歷次個案變更一覽表

編號	案名	發布實施日期及文號	變更內容與面積
1	變更寶山都市計畫(部分河川、保護區為高速公路用地)案	發布日期 80 年 9 月 30 日府建都字 86030 號	變更河川區為高速公路用地(0.03 公頃) 變更保護區為高速公路用地(0.62 公頃)

二、計畫年期

變更寶山都市計畫(第二次通盤檢討)後之計畫年期仍為民國 86 年止。

三、計畫範圍與計畫面積

本計畫區域為新竹縣寶山鄉行政轄區之一部分，位於新竹市之南緣，距新竹市區約 6 公里，以寶山鄉公所所在地之鄉街為中心，包括雙溪村及大崎村之部分，計畫面積 109.42 公頃，計畫範圍如圖 2-4 所示。

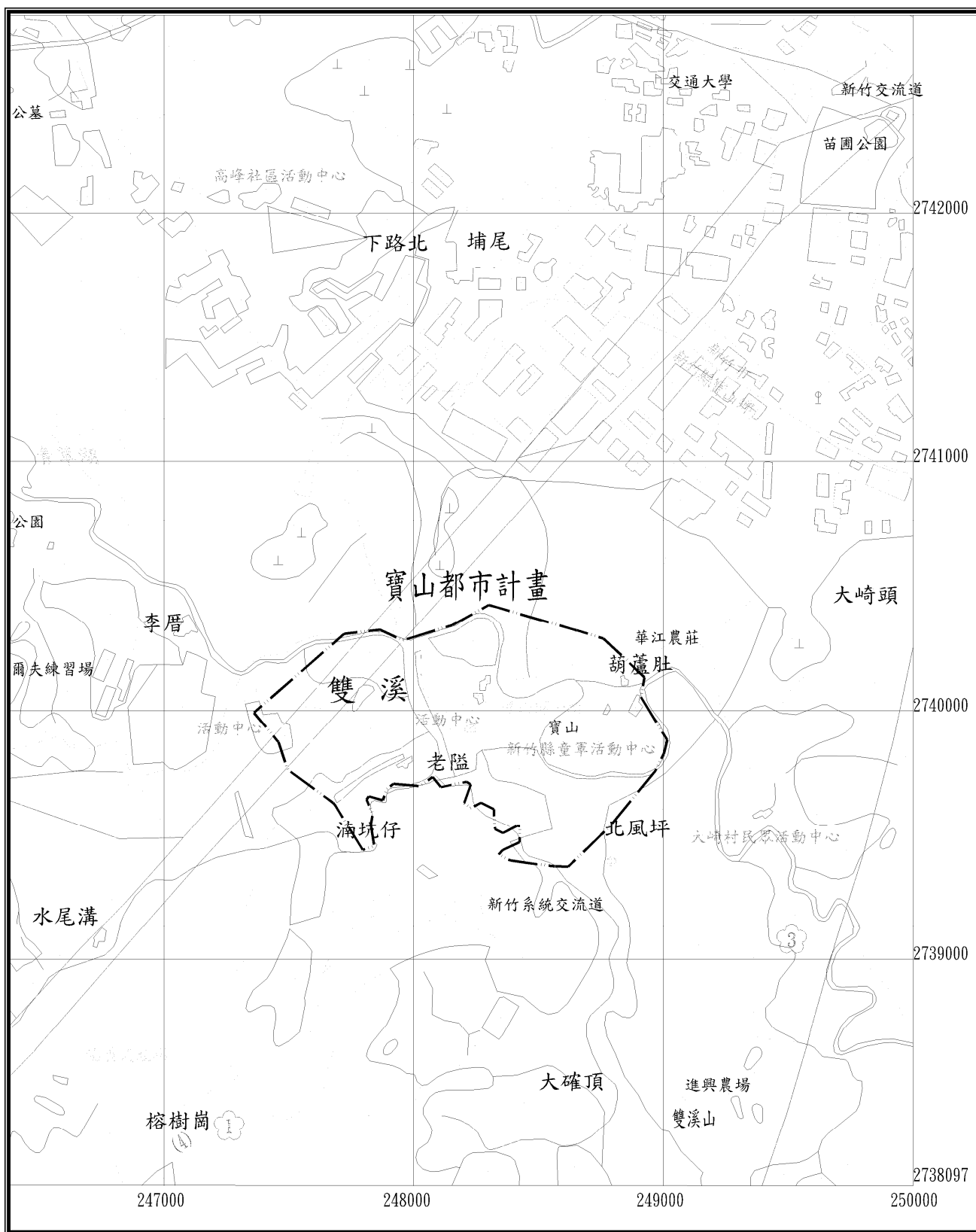


圖 2-4 新竹縣寶山都市計畫範圍示意圖

四、計畫人口及密度

計畫人口及密度至民國 86 年止，為 3,500 人，居住密度為每公頃 270 人。

五、土地使用計畫

本計畫區為寶山鄉地勢較平坦之地區，發展模式為以鄉公所與農會為中心的單核心發展，劃設商業區、工業區及兩處學校用地，外圍則以農業區及保護區包圍。土地使用分配則如表 2-2 所示，住宅區及商業區之面積，各為 11.60 公頃與 1.04 公頃，土地使用分區圖如圖 2-5 所示。

六、公共設施計畫

劃設機關 5 處、文小 1 處、文中 1 處、市場 1 處、老人文康活動中心 1 處及加油站 1 處。此外將河川旁之低地及若干坡地劃設為綠地；現況河道及溝渠劃設為河川水溝用地，公共設施用地分布及劃設面積統計詳圖 2-4 及表 2-3 所示，。

七、交通系統計畫

計畫區南側為國道一號與國道三號交接之新竹系統交流道，本區內聯外道路有雙豐路、明湖路、寶新路、三峰路與雙園路，路寬不大於 12 公尺，分別通往新竹市、青草湖、南隘、新城與三峰等地，計畫道路明細詳表 2-4。

表 2-2 寶山都市計畫（第二次通盤檢討）重製前土地使用計畫面積分配表

項目		第二次通盤檢討面積(公頃)	歷次個案變更面積增減(公頃)	本次通盤檢討重製前面積(公頃)	估計畫面積百分比	佔都市用地面積百分比	
土地使用分區	住 宅 區		11.60	-	11.60	10.60%	35.84%
	商 業 區		1.04	-	1.04	0.95%	3.21%
	乙 種 工 業 區		1.73	-	1.73	1.58%	5.34%
	保 存 區		0.04	-	0.04	0.04%	0.12%
	保 護 區		32.67	-0.62	32.05	29.29%	-
	農 業 區		35.80	-	35.80	32.72%	-
	小計		82.88	-0.62	82.26	75.18%	44.52%
公共設施用地	機 關		0.58	-	0.58	0.53%	1.79%
	學 校	文 中	3.00	-	3.00	2.74%	9.27%
		文 小	2.63	-	2.63	2.40%	8.12%
		學校小計	5.63	0	5.63	5.15%	17.39%
	市 場		0.22	-	0.22	0.20%	0.68%
	加 油 站		0.14	-	0.14	0.13%	0.43%
	綠 地		1.13	-	1.13	1.03%	3.49%
	老人文康活動中心		0.04	-	0.04	0.04%	0.12%
	道 路 廣 場		9.90	-	9.90	9.05%	30.58%
	人 行 步 道		0.25	-	0.25	0.23%	0.77%
	高 速 公 路 用 地		0.00	0.65	0.65	0.59%	2.01%
	河 川 水 溝		8.65	-0.03	8.62	7.88%	-
	小 計		26.54	0.62	27.16	24.82%	55.48%
	合計(一)		31.72		32.37	29.58%	100.00%
	合計(二)		109.42	0.00	109.42	100.00%	-

資料來源：寶山都市計畫第二次通盤檢討計畫書

註：1.都市發展用地不含農業區、保護區及河川水溝用地面積。

2.道路廣場面積內含 5.02 公頃之高速公路用地

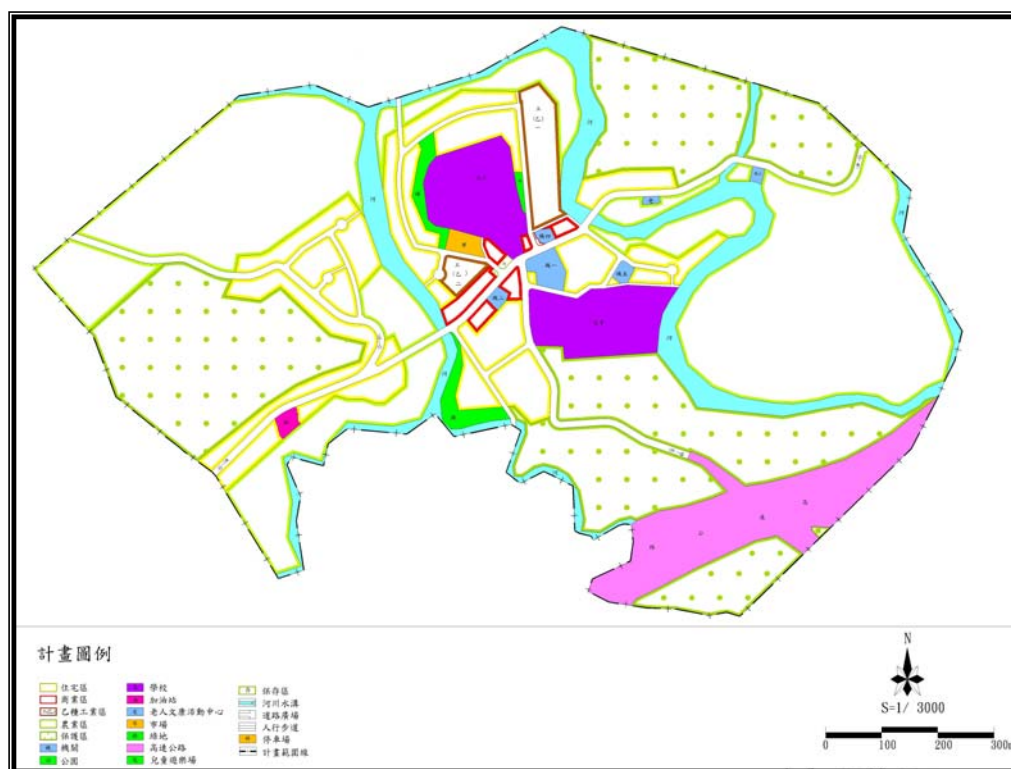


圖 2-5 新竹縣寶山都市計畫土地使用分區示意圖

表 2-3 現行計畫(個案變更後重製前)公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
機關	機一	0.25	計畫區中央	鄉公所、警察局
	機二	0.09	鄉公所南側，2-2 號道路旁	郵局
	機三	0.06	計畫區東側	衛生所
	機四	0.08	鄉公所北側商業區	消防隊
	機五	0.10	鄉公所東側住宅區內	圖書館
	小計	0.58	-	-
學校	文小	2.63	計畫區北側	雙溪國小
	文中	3.00	計畫區東側	寶山國中
	小計	5.63	-	-
市場	市一	0.22	雙溪國小南側	
綠地	綠	1.13	雙溪國小周圍及河川低地	
河川水溝		8.65	-	-
高速公路		5.67	計畫區東南側	國道 3 號
人行步道		0.25		
道路廣場		4.88		

資料來源：寶山都市計畫第二次通盤檢討計畫書；本計畫整理

表 2-4 現行計畫道路編號表

計畫道路編號	路名	寬度(公尺)	長度(公尺)	面積 (平方公尺)	備註
1-1	青草湖-老隘	12	710	8,520	高速公路用地 5.02 公頃
2-2	坪埔頂-五分埤	12	1,230	14,800	
3-3	三峰路	12	900	10,800	
4-4	青草湖二路	8	140	1,120	
5-5	青草湖三路	8	160	1,280	
6-6	青草湖四路	8	40	320	
7-7	高峰路	8	430	3,440	
8-8	高峰二路	8	470	3,760	
9-9	農會路	8	60	480	
10-10	滿坑路	8	200	1,600	
11-11	三峰二路	8	100	800	
12-12	寶中路	8	190	1,520	
13-13	天主堂路	8	180	1,440	
14-14	青草湖五路	4	30	120	
15-15	青草湖六路	4	30	120	
16-16	農會二路	4	25	100	
17-17	高峰三路	4	20	80	
18-18	大崎二路	4	100	400	
19-19	寶中二路	4	150	600	
合計				51,300	

資料來源：寶山都市計畫第二次通盤檢討計畫書

第三章 都市發展現況分析

第一節 都市發展沿革與模式

一、都市發展沿革

寶山鄉位於新竹縣西南方，地處鹽港溪上游山丘地帶，東與竹東、北埔連接，西與香山、竹南毗連，南與峨眉、頭份珊瑚湖為界，北與新竹市為界。東西 14 公里，南北 8.45 公里，全鄉面積 64.8433 平方公里。寶山舊稱「草山」為原住民群聚之地，較具規模的開墾始於清道光年間。日據時期草山劃屬竹東郡並改名為「寶山」，直至民國 34 年台灣光復，台灣省政府調整行政區域時，因寶山緊鄰新竹市，而劃入新竹市轄區，稱為「新竹市寶山區」；民國 39 年 10 月新竹市寶山區復調整為「新竹縣寶山鄉」；目前寶山鄉轄區內計有九村，計畫區包含雙溪村及部分大崎村。

二、都市發展模式

由都市發展軌跡可知，新竹地區之核心—新竹市於清乾隆二十一年便設有竹塹城(及現今新竹市)，其後歷經多次大規模移民，融合閩南、外省及客家等族群而逐漸形成今日之風貌。

民國 69 年設置「新竹科學工業園區」，更是現代新竹崛起成為台灣經濟重鎮之轉捩點，亦是台灣經濟發展進入快速成長階段之重要里程碑，以新竹科學工業園區為核心，高科技廠商不斷增加，除帶動並整合上下游業者建立緊密之產業鏈外，在空間上，則有逐漸往園區外的新竹縣地區擴張之趨勢，工作人口帶來的衍生需求，在新竹市舊市區已無法負荷的情況下，亦逐漸由科學園區週邊往鄰近廠區的鄉鎮發展。

寶山鄉因部分土地位於新竹科學工業園區特定區內，成為科學園區各項成長需求外溢下的直接影響地區，高科技廠商推出的安家計畫亦落腳於寶山鄉，包括聯華電子的安居社區、華邦電子的安居計畫、華隆電子的安家社區等。

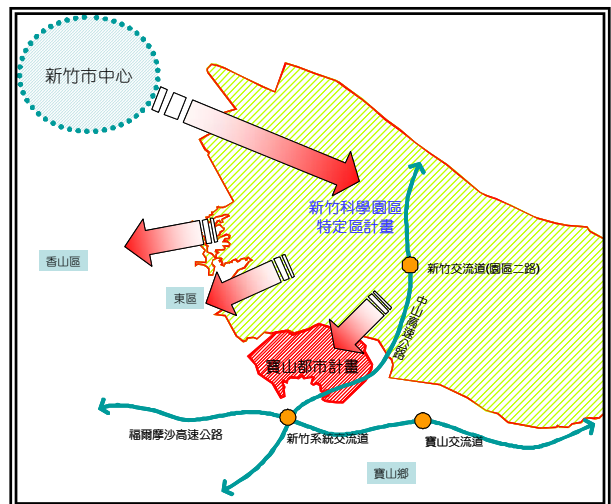


圖 3-1 都市發展模式示意圖

寶山都市計畫區因緊鄰特定區計畫，加上中山高速公路之串聯，更拉近與科學園區之空間距離，其次，寶山都市計畫區內之房地產價格較之同為園區週邊之新竹市香山地區更具競爭力，於是成為園區就業及外來人口居住之新選擇。

第二節 自然環境分析

一、地形、地勢與坡度

(一)地形與地勢

寶山鄉位於新竹縣西南隅，屬丘陵地形，除雙溪地區有較為開闊的谷地外，全區東西丘陵起伏，標高 250 公尺以下，坡度平緩，綿延至南面油田及三峰二村之間；地勢東南高，西北低。

(二)坡度分析

寶山都市計畫地區坡度分析結果如圖 3-2 所示，坡度 30%以下約佔 88.99%，其餘 11.01%多為保護區、河川區及公園用地。

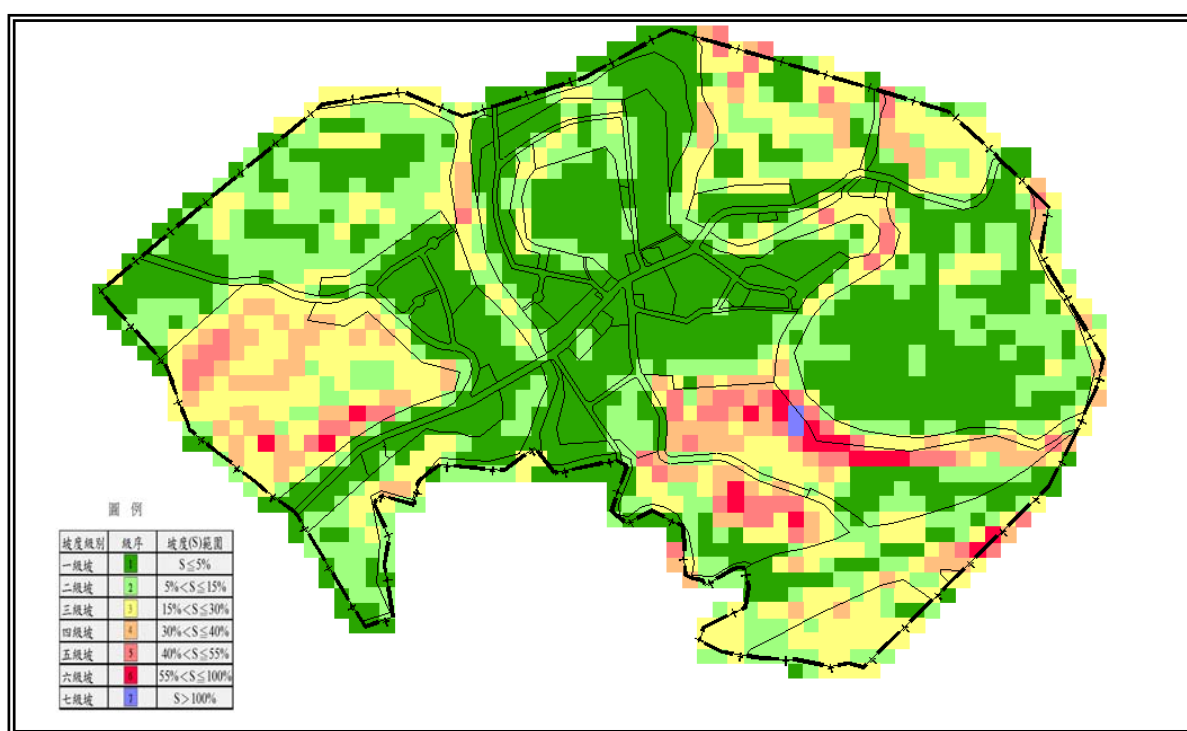
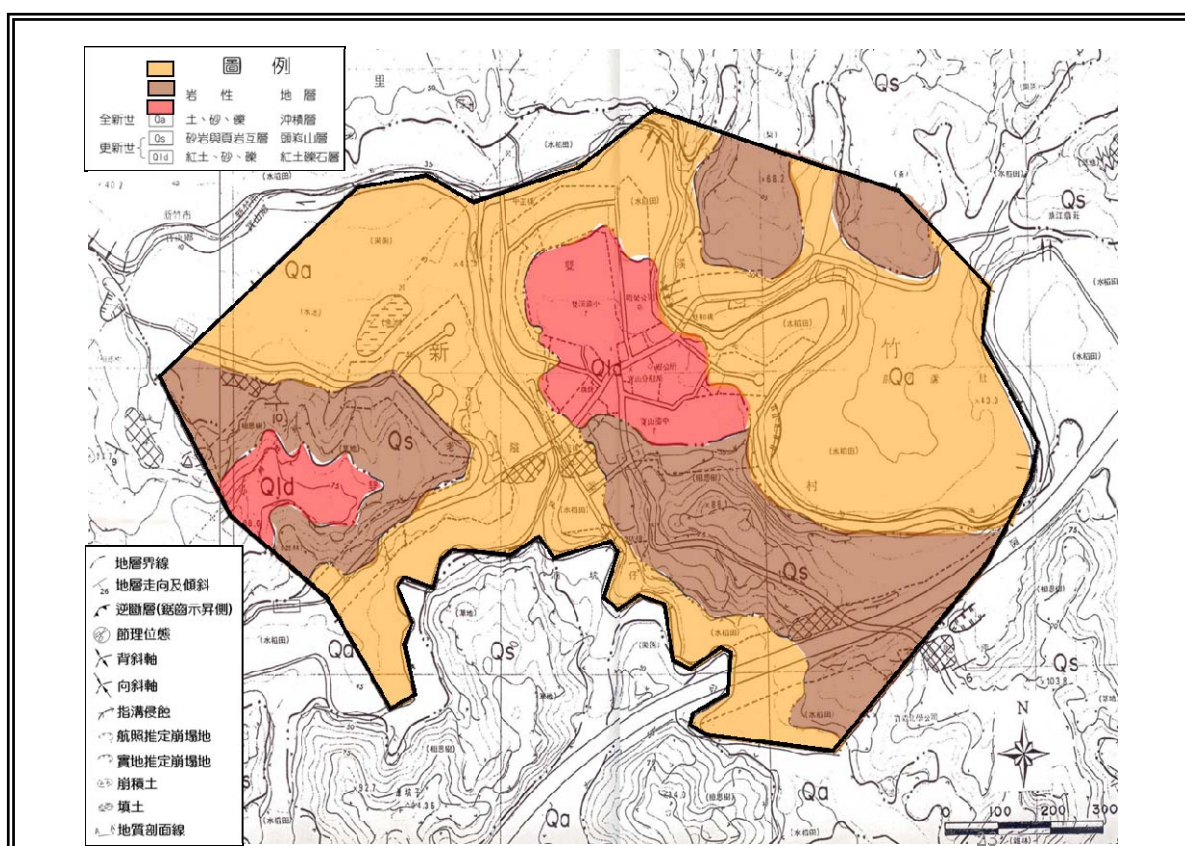


圖 3-2 寶山都市計畫區坡度分析示意圖

二、土壤及環境地質

依據內政部營建署委託辦理之「臺灣省重要都會區環境地質資料庫」，民國 80 年寶山都市計畫區之地質屬全新世之沖積層及更新世之頭嵙山層及紅土礫石層(圖 3-3)。

土壤岩性主要以土、砂、礫為主，多分布於計畫區之農業區、住宅區等，部份砂岩與頁岩互層則主要分布於計畫區之保護區、農業區；紅壤則主要分布於計畫區之中心地帶，包括商業區、住宅區、工業區、學校、機關用地等。



資料來源：臺灣省重要都會區環境地質資料庫

圖 3-3 寶山都市計畫區環境地質示意圖

三、水文

寶山鄉因地勢崎嶇溪流短促，主要河川包括客雅溪、鹽港溪及石井溪。客雅溪源自山湖、三峰與油田，流經寶山村、大崎村至雙溪村匯集，由新竹市客雅溪出海。

(一)客雅溪

流經本計畫區主要為客雅溪，主流長度約 24 公里，流域面積約 45.6 平方公里，平均坡度 1.06%，年降雨量為 1500 公厘，平均淨流量為 78.3 百萬立方公尺，客雅溪流量由上游至下游呈增加之趨勢。計畫區南緣的水尾溝及湳坑溪，皆屬客雅溪排水支流，為新竹縣管區域排水之一環。

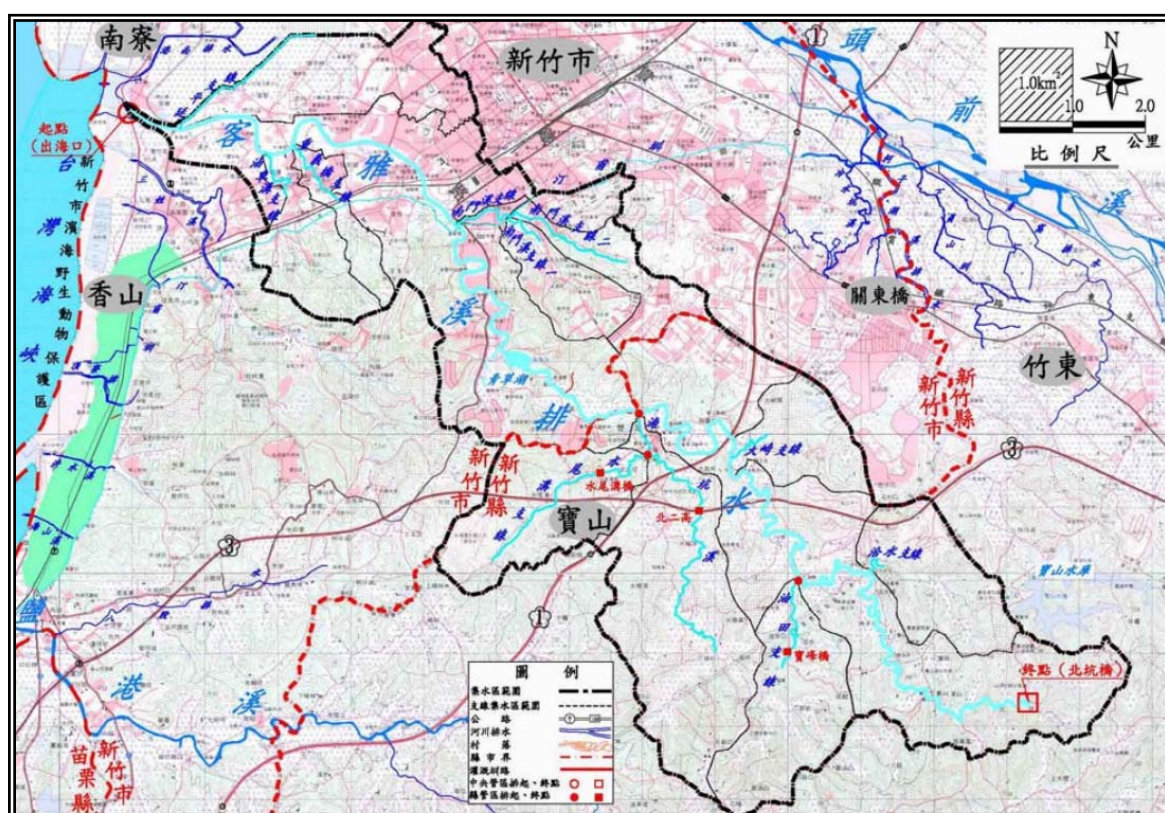
(二)湳坑溪

發源於寶山鄉三峰村八分寮標高約 208M 附近丘陵區，水路向西北穿越國道 3、1 號後於湳坑橋附近進入寶山都市計畫區後於客雅溪左岸中正橋附近匯入。

本集水區最寬約 1.8 公里，最長 4.7 公里，面積約 10.14 平方公里，佔客雅溪排水集水區 5 分之 1，為最大之支流，水路長度約為 7.74 公里，平均排水路寬約 25 公尺，標高介於 208 至 36 公尺，平均坡降為 1/45。

(三)水尾溝

發源於寶山鄉深井村大崎林（崎林路）標高約 109M 丘陵區，水路沿竹苗 17-1 公路向東北流越國道 3 號後約於水尾溝橋下游 500M 附近進入寶山都市計畫區，並於湳坑溪左岸湳坑橋附近與湳坑溪合流。本集水區中、上游土地為農業使用，人口散居；下游則位於都市計畫區。本集水區最寬約 1.7 公里，最長 3.1 公里，面積約 3.53 平方公里，水路長度約為 4.01 公里，平均排水路寬約 13 公尺，標高介於 109 至 38 公尺，平均坡降為 1/57。



資料來源：經濟部水利署水利規劃試驗所，96 年 11 月，新竹地區客雅溪排水整治及環境營造規劃

圖 3-4 新竹地區客雅溪排水區域圖

四、氣候

依據交通部統計查詢網，中央氣象局新竹氣象站 90-101 年之統計整理如表 3-1 所示。

(一)氣溫

寶山鄉年均溫約 22.8℃，夏季(七月)月均溫約為 29.2 度，冬季(一月)月均溫則為 15.4 度，冬季風大，氣溫偏低。

(二)相對溼度

本計畫區濕度均高，年平均濕度約在 77%左右。

(三)降水

新竹地區 10 月至翌年 3 月為冬期之北東季風期，12 月降水最少，10 月、1 月次之。降水量主要以 9 月最多，5 到 6 月的梅雨季次之，冬季較為乾燥，降水日數平均年合計約 120 日，以 10 月份的 5 日最少。年平均降水量約 1,821.2 毫米。

(四)日照

計畫區內日照充足，日照時數方面以 7、8 月最多，皆超過 200 小時，年平均日照時數約 1851.3 小時。

表 3-1 計畫區氣象資料統計表

90-101 年 月份	平均氣溫 (攝氏度)	相對濕度 (百分比)	降水量 (毫米)	降水日數 (天)	日照時數 (小時)
1	15.4	79	71.8	10	100.8
2	16.3	82	105.8	10	94.7
3	17.9	78	152.1	13	104.9
4	21.9	78	169.4	13	110.0
5	25.3	77	222.4	12	157.9
6	27.6	77	263.9	12	171.1
7	29.2	75	162.4	9	242.6
8	29.0	76	201.9	10	209.5
9	27.5	75	275.5	10	187.3
10	24.5	73	60.0	5	189.9
11	21.4	75	77.7	8	145.2
12	17.4	76	58.3	7	137.4
年平均/合計	22.8	77	1821.2	120	1,851.3

資料來源：交通統計查詢網(<http://stat.motc.gov.tw/mocdb/stmain.jsp?sys=100>)

五、颱風

近來颱風災害頻傳，雨量紀錄屢創新高，依據中央氣象局之統計，新竹氣象站歷年颱風最大總雨量值排名以 2001 年之納莉颱風為最，超過 800 毫米，造成新竹縣淹水地區共計 136 處，其中寶山鄉淹水面積約 100 公頃，並有農田流失或埋沒共 37 公頃。

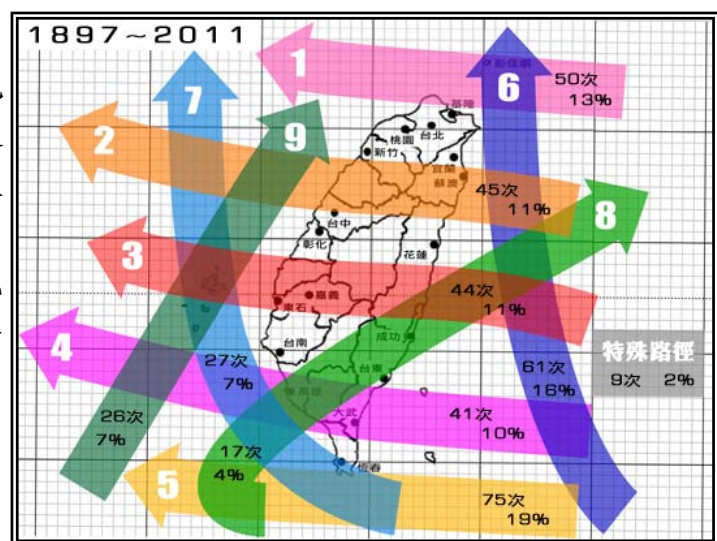


圖 3-5 1897-2011 年侵台颱風路徑分類統計

第三節 社會經濟現況分析

一、人口

(一)新竹縣

新竹縣早期人口數成長緩慢，但自民國 82 年以後則呈快速成長之勢，與桃園、台中併列為三大成長快速之都會區，自 82 年至 101 年之平均人口成長率為 15.45%，近十年平均人口成長率 14.75%，近五年則更增加為 11.12%，遠高於臺灣地區之人口成長率，顯示本縣屬於人口流入區，尤以竹北都市計畫及六家高鐵車站特定區最具吸引力，展望未來相關計畫之影響，其人口數正快速增加中。

戶量方面，自 81 年每戶平均 4.55 人降至民國 100 年 3.13，20 年平均戶量約 3.70 顯示家戶結構以轉變為小家庭為主。

(二)寶山鄉

依據本計畫第二次通盤檢討對於寶山鄉之人口成長統計，本鄉人口自民國 58 年之 15,052 人至民國 81 年漸次減少為 10,401 人，屬於人口嚴重外流區，惟近來受益於竹科及鄰近建設計畫之推展效益，自民國 82 年起，人口已逐漸回升，佔全縣人口比例則維持約 2.8% 左右。人口成長趨勢方面，近 20 年平均人口成長率約 15.49%，近 10 年之平均人口成長率則降為 7.32%，近 5 年更減至 4.30%，顯示近年人口成長趨減，而近 5 年相較於同時期全縣之平均年成長率，則顯示人口成長變動劇烈，可能主要肇因於社會增加率之遷入遷出變動所致。

戶量方面，自 81 年每戶平均 4.41 人降至民國 100 年 2.93 人，20 年平均戶量約 3.46 人，家戶結構轉為小家庭，且戶量下降程度較全縣戶量為大。

(三)本計畫區人口

計畫區人口由民國 81 年起開始顯著回升，並於民國 85 年達 3,899 人超過計畫人口之 3,500 人。近 20 年平均人口成長率為 24.22%，遠高於新竹縣與寶山鄉之平均人口成長率，而近 10 年平均人口成長率為 1.11%，則略低於平均人口成長率，近 5 年則回升至 3.19%。惟自民國 88 年起，計畫區人口成長趨緩，92、94、96、99、101 年甚至呈現負成長，究其原因，除鄰近地區都市計畫區吸引力所致外，本區可發展用地達飽和亦為影響因素之一。

計畫區人口佔寶山鄉比例自民國 85 年起有明顯之成長趨勢，近 20 年之平均比例為 32.99%；近 10 年平均比例則增加為 33.83%，近 5 年仍佔 33.50%，顯示寶山鄉人口有聚居於都市計畫區之趨勢。

有關新竹縣、寶山鄉及計畫區之歷年人口成長詳表 3-2；另新竹縣及寶山鄉之戶量變化詳表 3-3。

表 3-2 新竹縣、寶山鄉及本計畫區近 20 年人口成長統計表

項目	新竹縣		寶山鄉			寶山都市計畫區		
年別	總人口數 (人)	年成長率 (‰)	總人口 數(人)	年成長 率(‰)	佔新竹縣人 口比例(%)	總人口 數(人)	年成長 率(‰)	佔寶山鄉人 口比例(%)
81	385,668	16.41	10,401	22.51	2.70	2,930	8.61%	28.17
82	393,030	19.09	10,866	44.71	2.76	3,209	95.22	29.53
83	401,188	20.76	11,498	58.16	2.87	3,350	43.94	29.14
84	408,577	18.42	12,238	64.36	3.00	3,470	35.82	28.35
85	414,932	15.55	12,507	21.98	3.01	3,899	123.63	31.17
86	421,721	16.36	12,790	22.63	3.03	4,100	51.55	32.06
87	427,980	14.84	13,202	32.21	3.08	4,346	60.00	32.92
88	433,767	13.52	12,985	-16.44	2.99	4,373	6.21	33.68
89	439,713	13.71	12,951	-2.62	2.95	4,447	16.92	34.34
90	446,300	14.98	13,063	8.65	2.93	4,565	26.53	34.95
91	452,679	14.29	13,099	2.76	2.89	4,627	13.58	35.32
92	459,287	14.60	13,146	3.59	2.86	4,607	-4.32	35.04
93	467,246	17.33	13,300	11.71	2.85	4,627	4.34	34.79
94	477,677	22.32	13,554	19.10	2.84	4,599	-6.05	33.93
95	487,692	20.97	13,807	18.67	2.83	4,647	10.44	33.66
96	495,821	16.67	13,788	-1.38	2.78	4,604	-9.25	33.39
97	503,273	15.03	13,748	-2.90	2.73	4,666	13.47	33.94
98	510,882	15.12	13,998	18.18	2.74	4,717	11.03	33.70
99	513,015	4.18	14,078	5.72	2.74	4,697	-4.35	33.36
100	517,641	9.02	14,106	1.99	2.73	4,697	0.00	33.29
101	523,993	12.27	14,085	-1.49	2.69	4,677	-4.19	33.21
近 20 年平均	459,821	15.45	13,140	15.49	2.87	4,346	24.22	32.99
近 10 年平均	495,653	14.75	13,761	7.32	2.78	4,654	1.11	33.83
近 5 年平均	513,761	11.12	14,003	4.30	2.73	4,691	3.19	33.50

備註：1.資料來源：新竹縣統計要覽，民國 81~101 年

2.寶山都市計畫區人口由新竹縣政府國際產業發展處城鄉發展科提供。

表 3-3 新竹縣及寶山鄉戶量分析

年度	新竹縣			寶山鄉		
	總人口(人)	總戶數(戶)	平均戶量	總人口(人)	總戶數(戶)	平均戶量
81	385,668	84,806	4.55	10,401	2,358	4.41
82	393,030	88,250	4.45	10,866	2,540	4.28
83	401,188	92,613	4.33	11,498	2,840	4.05
84	408,577	96,602	4.23	12,238	3,062	4.00
85	414,932	100,801	4.12	12,507	3,263	3.83
86	421,721	104,846	4.02	12,790	3,389	3.77
87	427,980	108,693	3.94	13,202	3,585	3.68
88	433,767	112,499	3.86	12,985	3,639	3.57
89	439,713	116,042	3.79	12,951	3,672	3.53
90	446,300	119,426	3.74	13,063	3,760	3.47
91	452,679	123,262	3.67	13,099	3,826	3.42
92	459,287	127,128	3.61	13,146	3,879	3.39
93	467,246	132,120	3.54	13,300	4,053	3.28
94	477,677	137,804	3.47	13,554	4,232	3.20
95	487,692	143,102	3.41	13,807	4,379	3.15
96	495,821	147,635	3.36	13,788	4,461	3.09
97	503,273	152,886	3.29	13,748	4,512	3.05
98	510,882	157,821	3.24	13,998	4,588	3.05
99	513,015	161,237	3.18	14,078	4,696	3.00
100	517,641	165,495	3.13	14,106	4,818	2.93
平均	456,443	125,698	3.70	13,091	3,852	3.46

資料來源：新竹縣統計要覽，民國 81~101 年

二、經濟產業

目前新竹地區產業的發展，以工業生產為主，服務業的發展為輔，一級產業中的農林漁牧，所佔的從業人口和產值比例已經很小。

(一)全縣產業結構分析

由歷年的產業結構變遷來看，一級產業比重有持續下降之趨勢，由民國 86 年之 7.98%，至 100 年降為 2.59%；二級產業從業人口比重亦呈微幅下降，86 年為 54.79%，至 100 年逐漸下降為 50.00%；三級產業從業人口比重則逐年增加，由 86 年的 37.23%，至 100 年提升為 47.41%，詳表 3-4。

表 3-4 新竹縣產業結構變遷一覽表

單位：千人

產業 年度	一級產業		二級產業		三級產業		合計	
	人數	%	人數	%	人數	%	人數	%
86	15	7.98%	103	54.79%	70	37.23%	188	100%
87	14	7.37%	107	56.32%	69	36.32%	190	100%
88	11	5.79%	105	55.26%	75	39.47%	190	100%
89	10	5.24%	102	53.40%	80	41.88%	191	100%
90	10	5.35%	97	51.87%	81	43.32%	187	100%
91	11	5.85%	96	51.06%	81	43.09%	188	100%
92	11	5.64%	98	50.26%	87	44.62%	195	100%
93	8	3.98%	98	48.76%	95	47.26%	201	100%
94	7	3.43%	106	51.96%	91	44.61%	204	100%
95	8	3.86%	108	52.17%	91	43.96%	207	100%
96	7	3.27%	106	49.53%	101	47.20%	214	100%
97	6	2.76%	110	50.69%	101	46.54%	217	100%
98	5	2.36%	112	52.83%	95	44.81%	212	100%
99	7	3.13%	115	51.34%	102	45.54%	224	100%
100	6	2.59%	116	50.00%	110	47.41%	232	100%

資料來源：新竹縣統計要覽，民國 101 年

若將 3 大業別再細分為 16 種行業別，以民國 100 年底就業人口狀況顯示，新竹縣行業結構以製造業就業人口佔總就業人口比例最高，為 41.38%；其次則為批發及零售業，佔 12.93%；而營造業與公共行政業之就業人口佔總就業人口比例則排名第三及第四，分別為 7.76%、7.33%，詳表 3-5。

表 3-5 民國 100 年各級產業及產業類別從業人數表

單位：千人

產業類別		從業人口	百分比(%)
一級產業	農、林、漁、牧	6	2.59
二級產業	礦業及土石採取業	0	0.00
	製造業	96	41.38
	水電燃氣業	1	0.43
	營造業	18	7.76
	小計	116	50.00
三級產業	批發及零售業	30	12.93
	住宿及餐飲業	10	4.31
	運輸、倉儲及通信業	13	5.60
	金融及保險業	4	1.72
	不動產業及租賃業	1	0.43
	專業、科學及技術服務業	9	3.88
	教育服務業	6	2.59
	醫療保健及社會福利服務業	12	5.17
	文化、運動及休閒服務業	6	2.59
	其他服務業	2	0.86
	公共行政	17	7.33
	小計	110	47.41
	總計	232	100.00

資料來源：新竹縣統計要覽，民國 100 年

(二)各級產業發展分析

1.一級產業

新竹縣農業結構正逐漸轉型，農業地景亦在改變，平原區正朝都市化的腳步邁進，而山地區則被進一步捲入市場經濟之中。

寶山鄉的一級產業以農業為主，詳細的作物種類及其生產情況詳表 3-6，然就生產面積與生產量佔全縣比例分析，本鄉一級產業實非新竹縣一級產業的重要發展地區。耕地面積十年來有略為減少之趨勢，然減少幅度極小，且一直保持佔全縣農地比例約 7.3% 左右，詳表 3-7。

漁業只有養殖漁業，畜牧業更不發達，依 100 年統計數據資料顯示，全鄉豬隻養殖數量最多，其次為羊隻，其餘則均低於 100 隻，且數目正逐年減少中。與全縣養殖數量分析，鹿的養殖較集中於本鄉外，其餘養殖數量佔全縣比例皆低。

表 3-6 寶山鄉及新竹縣 100 年一級產業產量分析表

作物種類		寶山鄉				新竹縣	
		生產面積 (公頃)	佔全縣比例	生產量 (公噸)	佔全縣比例	生產面積 (公頃)	生產量 (公噸)
農	稻米	127.12	1.79%	683.85	1.66%	7,093.42	41,186.99
	普通作物類	5.28	2.82%	51.775	2.35%	187.41	2,206.798
	特用作物類	6.60	1.02%	78.893	3.40%	649.97	2,317.04
	蔬菜類	171.95	15.06%	1,509.68	8.19%	1,141.96	18,439.08
	果品類	902.04	22.98%	11,641.55	19.64%	3,925.62	59,272.19
	牧草、藥用作物類	0.1	0.32%	1.8	0.09%	31.26	2,028.566
	花卉類、花圃、香菇及其他菇類	0	0.00%	0	0.00%	4,511.31	50,988.203
林		0	0.00%	0	0.00%	0	0
漁	漁戶數及產量	5	0.32%	-	-	1,559	3,046
牧	牛	—	—	16	0.83%	—	1,926
	馬	—	—	—	—	—	91
	豬	—	—	7,408	8.80%	—	84,200
	鹿	—	—	32	33.33%	—	96
	兔	—	—	—	—	—	0
	羊	—	—	117	6.25%	—	1,871

資料來源：新竹縣統計要覽，民國 100 年

表 3-7 寶山鄉及新竹縣耕地面積變動分析表

年度	寶山鄉				新竹縣		
	水田	旱田	小計(公頃)	佔全縣比例	水田	旱田	小計(公頃)
85	786.13	1,494.25	2,280.38	7.32%	15,789.24	15,382.46	31,171.70
86	785.73	1,493.65	2,279.38	7.45%	15,335.89	15,280.06	30,615.95
87	785.18	1,493.65	2,278.83	7.46%	15,235.18	15,309.42	30,544.60
88	769.19	1,484.61	2,253.80	7.40%	15,165.85	15,308.24	30,474.09
89	756.44	1,458.61	2,215.05	7.39%	14,725.45	15,257.88	29,983.33
90	734.80	1,436.37	2,171.17	7.28%	14,608.51	15,235.13	29,843.64
91	732.80	1,434.76	2,167.56	7.26%	14,614.47	15,223.53	29,838.00
92	740.82	1,432.88	2,173.70	7.30%	14,586.36	15,193.31	29,779.67
93	740.62	1,429.71	2,170.33	7.30%	14,519.56	15,193.58	29,713.14
94	740.23	1,428.65	2,168.88	7.32%	14,448.69	15,178.65	29,627.34
95	740.23	1,425.35	2,165.58	7.33%	14,399.14	15,152.74	29,551.88
96	740.23	1,423.31	2,163.54	7.39%	14,232.25	15,122.77	29,355.02
97	739.74	1,418.88	2,158.62	7.35%	14,117.18	15,091.80	29,208.98
98	739.74	1,384.88	2,124.62	7.41%	13,904.01	15,008.59	28,912.60
99	739.74	1,384.88	2,124.62	7.41%	13,789.90	14,866.02	28,655.92
100	739.74	1,382.88	2,122.62	7.39%	13,758.93	14,883.93	28,642.86

資料來源：新竹縣統計要覽，民國 85 年~100 年

2.二級產業

民國 69 年設置之『新竹科學工業園區』，位於新竹縣市之間，歷經三期的開發，在新竹縣方面主要包括竹東鎮頭重、柯瀨、二重到三重等。其中，第三期計畫則包括部分寶山鄉地區，然而因為新竹縣的土地徵收困難，遲至今日尚未完成開發。

本計畫區所在之寶山鄉為一客家農村鄉鎮，過去以茶園、柑橘園等農業活動為主，但近年來因為山坡地開發，渡假山莊、高爾夫球場、遊樂區、住宅區的入侵，及新竹科學工業園區產業發展，對於地景及經濟活動產生了重大的影響。

在二級產業之發展上，由表 3-8 顯示，本鄉二級產業並不發達，民國 98 年底登記之工廠加數僅 7 家，包括塑膠製品業 2 家、食品及飲料業、金屬基本工業、金屬製品業及電力及電子機械器材製造修配業、運輸工具製造修配業各 1 家。製造業登記工廠總家數佔全縣比例不到 1%。

表 3-8 98 年底新竹縣及寶山鄉製造業工廠登記家數表

98 年底	新竹縣	寶山鄉	佔全縣比例
食品及飲料業	127	1	0.79%
菸草業	—	0	—
紡織業	34	0	0.00%
成衣及服飾品製品業	5	0	0.00%
皮革、毛皮及其製品業	1	0	0.00%
木竹製品業	39	0	0.00%
傢俱及裝設品業	9	0	0.00%
紙漿、紙及紙製品業	29	0	0.00%
印刷及其輔助業	6	0	0.00%
化學材料業	39	0	0.00%
化學製品業	59	0	0.00%
石油及煤製品業	3	0	0.00%
橡膠製品業	19	0	0.00%
塑膠製品業	117	2	1.71%
非金屬礦物製品業	100	0	0.00%
金屬基本工業	27	1	3.70%
金屬製品業	251	1	0.40%
機械設備製造修配業	224	0	0.00%
電腦、通信及視聽電子產品業	100	0	0.00%
電子零組件業	214	0	0.00%
電力及電子機械器材製造修配業	65	1	1.54%
運輸工具製造修配業	64	1	1.56%
精密器械(95 年以前)/藥品業(96 年以後)	12	0	0.00%
雜項工業製品製造業	37	0	0.00%
總計	1583	7	0.44%

資料來源：新竹縣統計要覽，民國 98 年(99 年後無此細項表)

3.三級產業

以 91~100 年本縣商業登記家數與資本額觀察，礦業及土石採取業之商業登記家數與資本額皆呈負成長；製造業登記家數之年平均成長率則是呈負成長，然登記資本額則呈正成長之外，其餘行業之登記家數與資本額皆呈正成長。其中，又以金融、保險及不動產業之成長最明顯。

100 年底新竹縣的商業登記家數共有 13,7623 家，其中以批發零售業最多，有 7,259 家，占 52.75%，其次是其他服務業，有 3,152 家，占 22.90%，再其次是營造業，有 1,584 家，占 11.51%。

表 3-9 新竹縣商業登記家數及資本額統計表(一)-一、二級產業

年度	農、林、漁、牧、 狩獵業		礦業及土石採取業		製造業		水電燃氣業		營造業	
	家數	登記資本 額(千元)	家數	登記資本 額(千元)	家數	登記資本 額(千元)	家數	登記資本 額(千元)	家數	登記資本 額(千元)
91	48	48,425	53	26,248	975	98,765	0	0	1,081	335,242
92	51	45,958	53	27,058	976	102,608	0	0	1,140	376,160
93	59	47,664	57	29,148	977	109,738	2	150	1,231	442,463
94	67	50,871	52	25,705	921	117,531	7	1,410	1,281	472,684
95	68	55,566	52	25,705	909	117,512	7	1,710	1,328	497,002
96	62	50,531	53	26,195	925	122,690	62	21,916	1,442	588,981
97	71	51,896	52	26,175	916	134,812	65	22,220	1,493	609,294
98	76	52,561	48	25,085	807	122,611	65	19,914	1,429	600,492
99	87	58,296	46	24,079	814	130,822	68	20,332	1,496	620,038
100	100	59,351	47	24,129	827	144,094	70	20,612	1,584	669,120
91-100 年平均 成長率	10.83%	2.26%	-1.13%	-0.81%	-1.52%	4.59%	-	-	4.65%	9.96%

資料來源：新竹縣政府統計資訊服務網(<http://stat.hchg.gov.tw/abstract.asp>)，民國 91 年~100 年。

表 3-10 新竹縣商業登記家數及資本額統計表(二)-三級產業

年度	批發零售業及餐飲業		運輸、倉儲及通信業		金融保險及不動產業		專業科學及技術服務業		教育、醫療保健及社會福利服務業		文化運動及休閒服務業		其他服務業	
	家數	登記資本額	家數	登記資本額	家數	登記資本額	家數	登記資本額	家數	登記資本額	家數	登記資本額	家數	登記資本額
91	6,460	512,014	160	112,000	17	21,300	173	31,318	—	—	63	8,831	1,069	51,113
92	6,657	633,112	163	112,305	16	24,000	189	35,900	—	—	101	9,908	1,105	56,315
93	6,911	701,824	169	117,682	46	28,221	182	37,432	—	—	105	10,394	1,083	54,096
94	7,280	831,519	179	107,445	117	34,476	146	32,368	—	—	89	8,876	973	44,310
95	7,290	858,509	181	102,295	908	127,039	129	29,350	166	51,958	78	7,440	1,523	130,809
96	7,151	880,416	233	151,166	69	37,826	191	42,671	5	591	139	6,248	2,618	251,774
97	7,186	900,710	236	148,649	66	36,471	197	46,732	5	591	152	7,226	2,696	263,011
98	7,008	875,307	235	136,073	72	36,976	196	43,879	6	836	167	13,964	2,759	272,753
99	7,114	901,401	236	140,307	76	43,942	201	44,874	6	683	177	19,625	2,920	305,602
100	7,259	956,600	246	155,841	81	45,481	208	52,779	9	3,733	179	19,289	3,152	345,105
91-100 年平均 成長率	1.24%	8.68%	5.38 %	3.91%	37.65 %	11.35%	2.02 %	6.85%	—	—	18.4 1%	11.84%	19.49 %	57.52%

資料來源：新竹縣政府統計資訊服務網(<http://stat.hchg.gov.tw/abstract.asp>)，民國 91 年~100 年。

表 3-11 100 年底新竹縣各行業商業家數佔全縣比例分析表

100 年	新竹縣	佔總家數比例
農、林、漁、牧、狩獵業	100	0.73%
礦業及土石採取業	47	0.34%
製造業	827	6.01%
水電燃氣業	70	0.51%
營造業	1,584	11.51%
批發零售業及餐飲業	7,259	52.75%
運輸、倉儲及通信業	246	1.79%
金融保險及不動產業	81	0.59%
專業科學及技術服務業	208	1.51%
教育、醫療保健及社會福利服務業	9	0.07%
文化運動及休閒服務業	179	1.30%
其他服務業	3,152	22.90%
總計	13,762	100.00%

資料來源：新竹縣政府統計資訊服務網(<http://stat.hchg.gov.tw/abstract.asp>)，民國 100 年。

第四節 土地使用及公共設施使用現況

一、土地使用現況

計畫區劃設住宅區、商業區、乙種工業區、保存區、保護區及農業區等 6 種土地使用分區。住、商使用主要分布沿著主要道路發展外，在明湖路及寶新路、三峰路附近；此外，農業區範圍內也有零星聚落。土地使用現況詳表 3-12 及圖 3-6 所示、計畫區內建物樓層與結構分布詳圖 3-7 及 3-8 所示。

- (一)住宅區：劃設 11.60 公頃，約 2.23 公頃尚未開闢外，其餘均已開闢使用，開闢率達 81%。在使用現況方面，除沿雙園路部分建築作住商使用者，以住宅使用居多。建物樓層以 3-5 層樓佔多數；建物結構則以磚造及加強磚造佔多數。
- (二)商業區：劃設商業區 1.04 公頃，主要分布於雙園路上，目前均已開闢使用，開闢率達 100%。使用現況方面，以住商混合使用居多，少有純商業使用之建物。建築樓層亦不高，1-2 層樓及 3-5 層樓各半；建物結構以磚造為主，其次為臨時建物。
- (三)工業區：劃設二處乙種工業區 1.73 公頃，一處位於市場南側，現況為 1-2 層樓之省糧食局倉庫(臨時建物)；另一處位於雙溪國小東側，開發為 3 層樓之建物，其西側尚有約 0.36 公頃尚未開闢，開闢率達 79%。
- (四)保存區：皆已開闢使用，開闢率 100%，現況為寺廟(雙豐宮)。
- (五)保護區：部分作寺廟使用，此外，計畫區東南側鄰高速公路北側之部分保護區開闢作中油天然氣新竹供應中心使用；計畫區東北側有現況道路外，多維持原地貌。
- (六)農業區：部分作住宅使用，建築結構主要為臨時性建物及磚造建築，建物樓層以 1-2 層樓居多；西北側農業區開闢一條道路使用；其餘為農業使用。

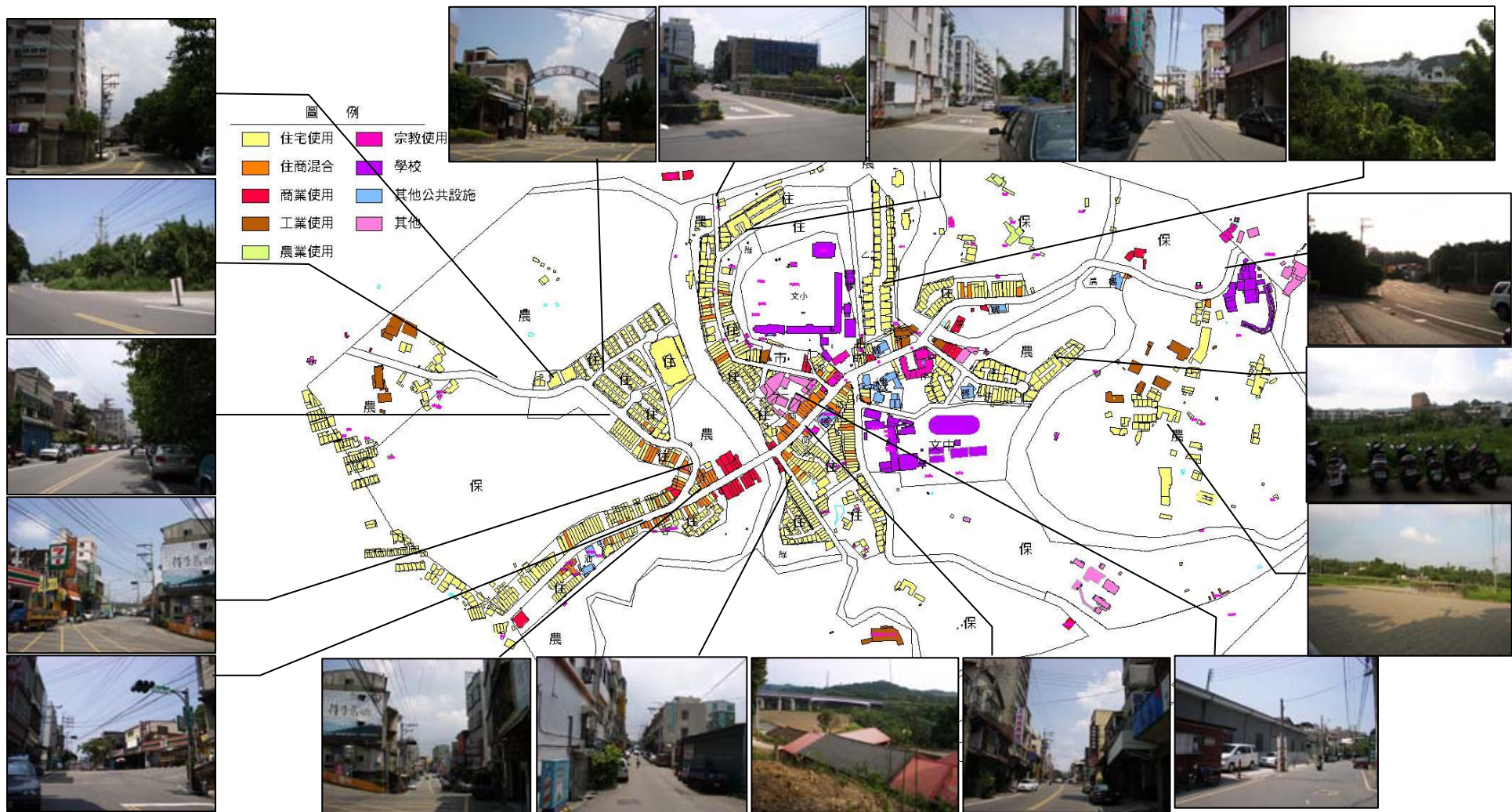


圖 3-6 寶山都市計畫區土地使用現況圖

註：現況調查日期 96.9



圖 3-7 寶山都市計畫區內建物結構分布示意圖

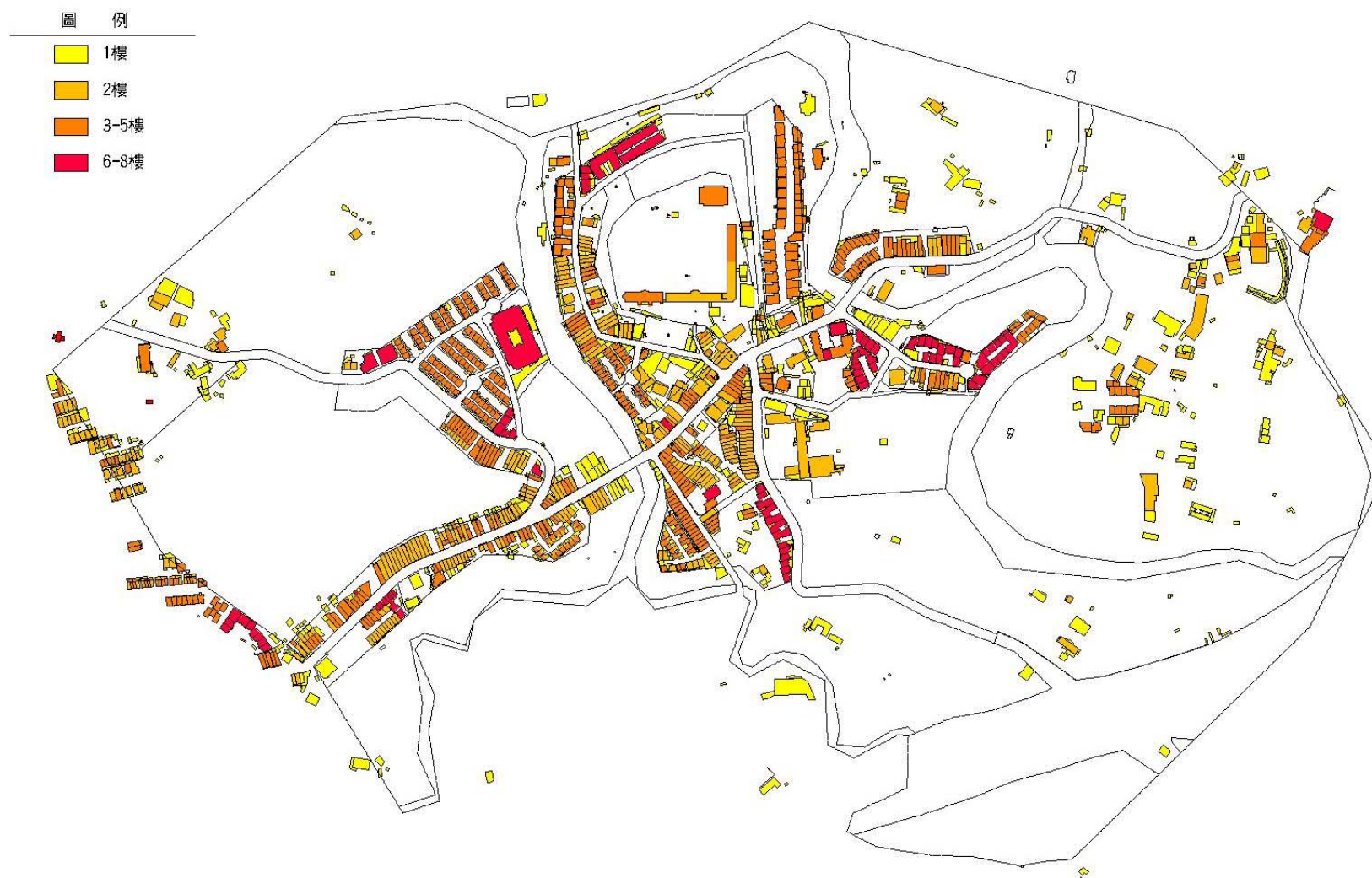


圖 3-8 寶山都市計畫區內建物樓層分布示意圖

二、公共設施使用現況

公共設施及公用設備等主要分布於雙園路，如寶山鄉公所、消防隊、分駐所、戶政事務所、衛生所、市場、農會等，分述如下。

(一)機關用地

劃設 5 處機關用地，分別為機一(供鄉公所、分駐所使用)；機二(供郵局、民眾活動中心使用)；機三(供衛生所使用)；機四(供消防隊使用)；機五(供圖書館使用)，計畫面積共計 0.58 公頃，皆已開闢使用。

(二)學校用地

劃設文中用地(寶山國中)一處，計畫面積 3.00 公頃；文小用地(雙溪國小)一處，計畫面積 2.63 公頃，合計學校用地面積 5.63 公頃，皆已開闢使用。

(三)市場用地

劃設市場用地一處，計畫面積 0.22 公頃，位於雙園路及雙豐路口東北側，臨雙豐路，目前為空地，尚未開闢使用。

(四)加油站用地

配合實際發展使用需要劃設一處加油站用地，計畫面積 0.14 公頃，位於計畫區西側，臨寶新路，已開闢使用。

(五)綠地

劃設三處綠地，計畫面積 1.13 公頃，其中一處為臨河川旁之低地，另兩處位於雙溪國小東西兩側，除臨河川旁部分土地搭建有鐵皮屋及開闢為幼稚園出入道路外，其餘為空地雜林，尚未開闢使用。

(六)老人文康活動中心

劃設老人文康活動中心一處，計畫面積 0.04 公頃，已開闢使用。

(七)河川水溝用地

劃設河川水溝用地 8.62 公頃，現況為河道及溝渠。

(八)高速公路用地

劃設高速公路用地 5.67 公頃，已開闢使用。

(九)道路用地

劃設道路用地 4.88 公頃，其中約 0.49 公頃尚未開闢使用，開闢率約 90%。

(十)人行步道

劃設 0.25 公頃人行步道，其中約 0.12 公頃尚未開闢使用，開闢率約 53%。

表 3-12 寶山都市計畫地區土地使用現況表

項目		第二次通盤檢討計畫面積 (公頃)	已使用面積 (%)	使用率或開闢率(%)
土地使用分區	住宅區	11.60	9.37	80.78
	商業區	1.04	1.04	100.00
	乙種工業區	1.73	1.37	79.19
	保存區	0.04	0.04	100.00
	保護區	32.05	-	-
	農業區	35.80	-	-
	小計	82.26	11.82	14.37
公共設施用地	機關	0.58	0.58	100.00
	文中	3.00	3.00	100.00
	文小	2.63	2.63	100.00
	市場	0.22	-	-
	加油站	0.14	0.14	100.00
	綠地	1.13	-	-
	老人文康活動中心	0.04	0.04	100.00
	道路	4.88	4.39	89.96
	人行步道	0.25	0.13	52.00
	高速公路用地	5.67	5.67	100.00
	河川水溝	8.62	8.62	100.00
	小計	27.16	20.18	74.30
合計		109.42	32.00	29.25

資料來源：本計畫整理(調查日期：96.9.1)



圖 3-9 寶山都市計畫區內公共設施開闢情形分布示意圖

註：現況調查日期 96.9

三、公用設備服務現況

(一)電力系統

寶山鄉目前電力供應來源為台灣電力公司，計畫區內有一處寶山服務所位於三峰路 14 號。

(二)電信系統

寶山鄉目前電信供應為中華電信公司，屬新竹營運處服務範圍。

(三)自來水系統

計畫區自來水係由台灣省自來水公司供應，屬第三管理處之服務範圍。

(四)排水系統

本鄉主要河川包括客雅溪、鹽港溪及石井溪，客雅溪流經本計畫區，其中經濟部水利署於 97 年度已針對客雅溪及鹽港溪進行區域排水整治及環境營造規劃，以改善下游地區之排水問題。

(五)下水道系統

1.雨水下水道

依據經濟部水利署水利規劃試驗所 96 年 11 月「新竹地區客雅溪排水整治及環境營造規劃」，範圍以現有鄉公所所在地為中心，包括雙溪村及大崎村之一部份，總規劃面積(含都市計畫外集水區)計約 160 公頃，以都市計畫範圍為主；都市計畫區內依地形地勢以水尾溝為界，劃分為寶新、雙園兩大排水區及零星排水區：

(1)寶新排水區

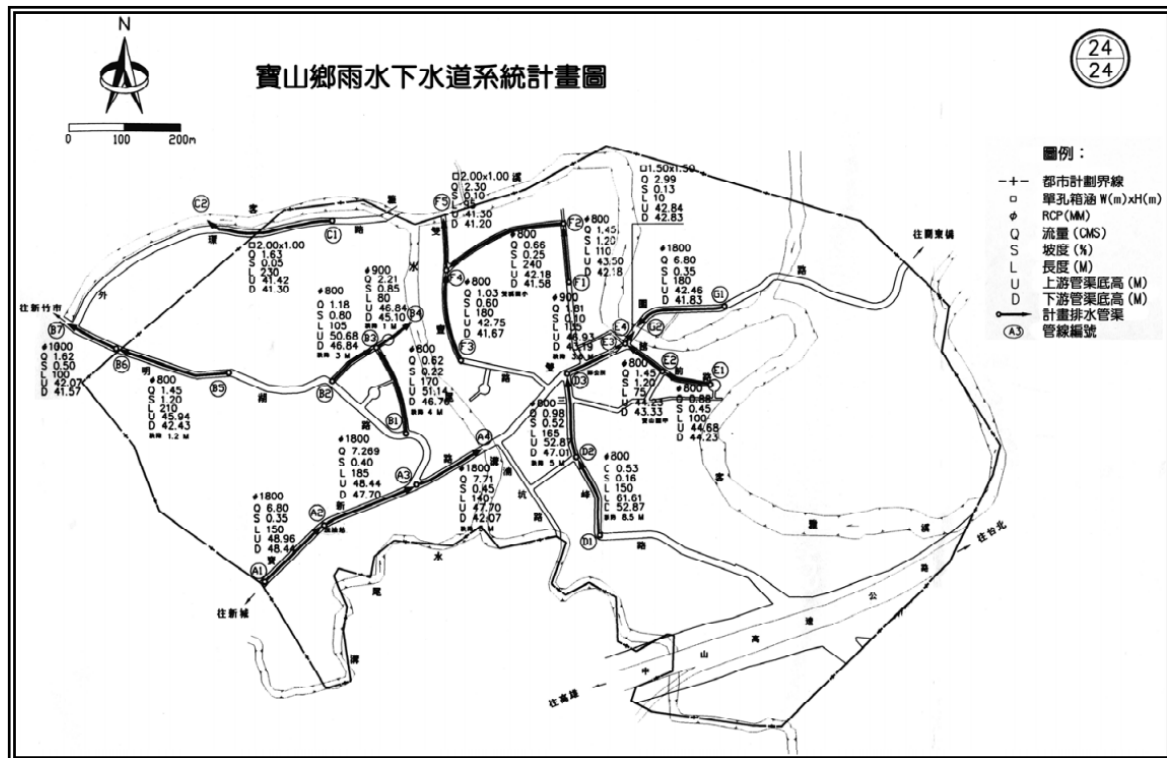
位於水尾溝西側，計畫有 A、B、C 等三排水幹線及西南側山區逕流，由明湖路側導引逕流分別排入客雅溪及水尾溝。

(2)雙園排水分區

位新竹科學園南側，依計畫道路之地勢由東北向西南傾斜，計畫有 D、E、F、G 等四條排水幹線。皆排入客雅溪。

2.污水下水道

寶山鄉污水下水道系統規劃報告於民國 92 年完成規劃，目標年為民國 120 年，目標年推估總污水量為 1,350CMD。實施計畫包括於寶山都市計畫西北隅之非都市土地設置水資源回收中心一座，佔地約 0.7265 公頃，污水收集管線配置因地形及河道之阻隔，設置三座抽水井，將污水集中至水資源回收中心處理後放流客雅溪。



資料來源：經濟部水利署水利規劃試驗所，96 年 11 月，新竹地區客雅溪排水整治及環境營造規劃

圖 3-10 寶山鄉雨水下水道系統計畫示意圖

(六)廢棄物處理

寶山鄉目前的垃圾處理方式係採焚化方式處理，配合新竹縣自民國 95 年 1 月起全面推動執行垃圾分類，分為「一般垃圾」、「資源垃圾」及「廚餘」三類，其清運由清運車收集垃圾後，將不可回收（視同「一般垃圾」）載送至新竹市海濱路 240 號之新竹市垃圾焚化廠依廢棄物進場掩埋處理流程處置。

第五節 交通運輸現況分析

一、國道

計畫區南側為新竹系統交流道，為中山高速公路與福爾摩沙高速公路交會之處；寶山鄉進入中山高速公路主要利用新竹市內的交流道(新安路新竹交流道、園區二路新竹交流道)；進出第二高速公路係利用位於新竹市香山區的茄冬交流道、香山交流道及寶山鄉境內的寶山交流道，聯外交通便利。

二、寶山鄉道路系統

寶山鄉內外交通連繫以鄉道為主，市竹3(寶山路)、竹43(三峰路)與市竹12(明湖路)為連通新竹市區之主要道路，竹47(寶新路)可接通苗栗地區，鄉內東西向之交通運輸則依賴苗市竹4、竹40(新湖路)、竹44(五仙路)與竹46，因全鄉屬丘陵地區，一般道路寬度多在4到8公尺。

三、計畫區道路系統

(一)主要道路及聯外道路系統

計畫區聯外道路係利用縣道加以拓寬，主要有三條(圖3-11)，分別為：

- 1.明湖路(12m計畫道路)：為南北向聯外道路，由計畫區經老隘通往新竹青草湖風景區，並可往北直達新竹市區。
- 2.寶新路-雙園路(12m計畫道路)：為東西向聯外道路，由新城經老隘、雙溪(寶山鄉公所前)通往關東橋，往東北可抵新竹科學園區；往西南通往苗栗縣。
- 3.三峰路(12m計畫道路)：為南北向聯外道路，由計畫區中心往南延伸，通往峨嵋鄉及北埔鄉。

(二)次要道路系統

計畫區各住宅社區之出入道路係考慮實際地形地物，劃設八公尺道路供居民出入，並建立完整街廓，除雙溪國小東側及寶山國中西南側之計畫道路尚未開闢外，其餘均已開闢。

(三)人行步道系統

人行步道系統為連接公共設施用地與住宅社區，配置寬度為四公尺之人行步道，並考量地形等因素規劃囊底路式迴轉道路。

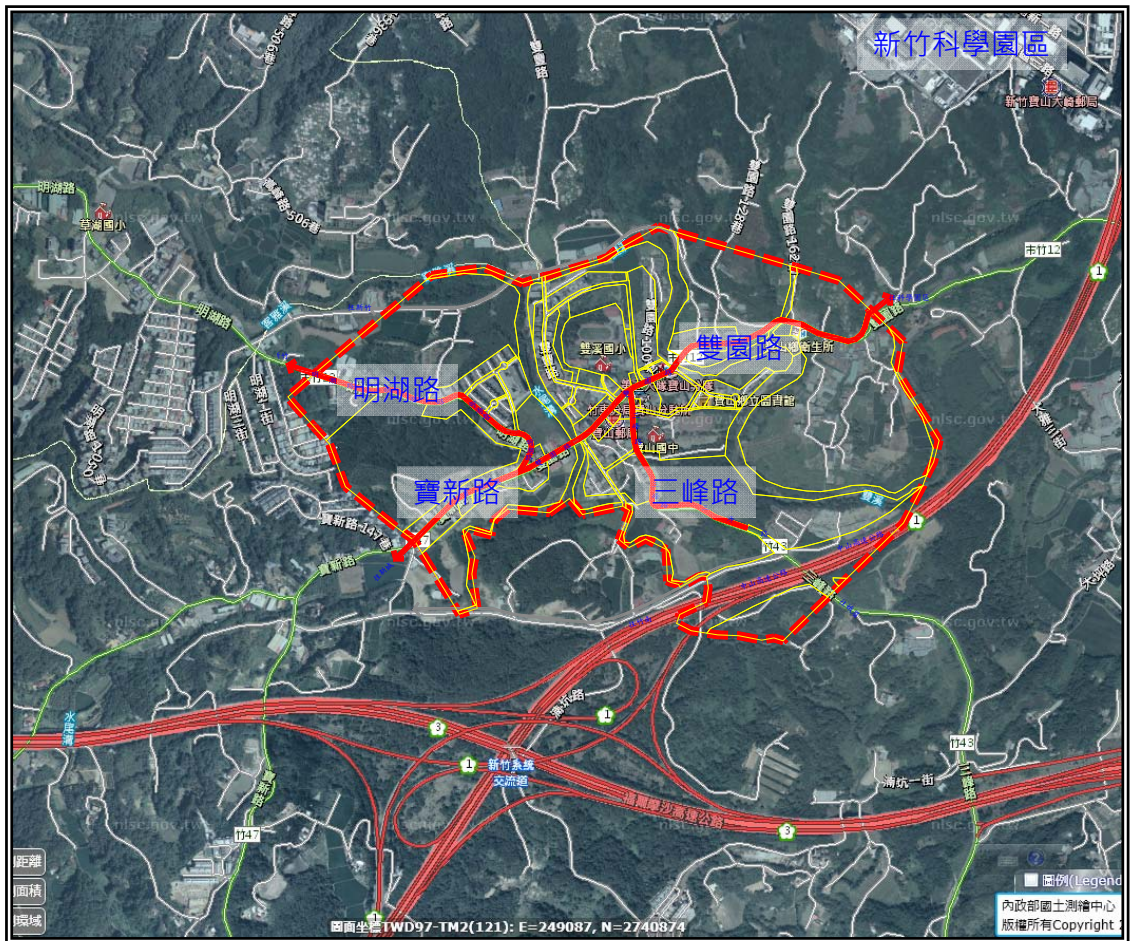


圖 3-11 寶山都市計畫區聯外交通系統示意圖

四、大眾運輸系統

寶山鄉之大眾運輸系統以公車系統為主，包括新竹客運之市公車與長途客運，公車路線大致可達全鄉，但班次不密集。市區公車計有 17 路與 20 路經過寶山路；長途客運計有六線，營運範圍涵蓋寶山鄉。

五、周邊地區聯外交通建設

計畫區周邊之縣道有 117、122 線，鄉道則包括竹 40-1、竹 43、竹 47、竹 47-1、竹 47-2 及竹 82 等，其起迄及公里數如表 3-12、圖 3-12 所示。

表 3-12 寶山都市計畫地區周邊道路一覽表

公路編號	里程(公里)	起迄樁號/鄉鎮別	起訖地點	原公路編號
縣道 117 線	21.500	0K+000~21K+500 台 15 線 62k+645~竹北市 經國橋	埔和—內湖	
縣道 122 線	38.504	11k+939~50K+443 新竹市界~土場	南寮—環山	

公路編號	里程(公里)	起迄樁號/鄉鎮別	起訖地點	原公路編號
竹 40-1 線	2.907	寶山鄉	火燒崙—油田	
竹 43 線	12.934	寶山鄉.峨眉鄉	雙溪—富興	
竹 47 線	8.338	寶山鄉	雙溪—珊瑚湖	
竹 47-1 線	7.117	寶山鄉	水尾—南隘	
竹 47-2 線	4.750	寶山鄉	榕樹崗—三峰	
竹 82 線	2.973	寶山鄉	平埔頂—雙溪	市竹 12

資料來源：<http://pu.hsinchu.gov.tw/svc/NewsDetail.asp?Type=1&NewsID=21>(新竹縣縣道及鄉道公路資料表)



圖 3-12 寶山都市計畫區周邊道路示意圖

第六節 計畫區之防、救災概況

一、計畫區歷年災害發生類型、災害史

有關新竹縣地區歷年災害發生類型及災害史，主要係摘要自新竹縣 96 年度災害防救會報第 2 次會議修正通過之「新竹縣災害防救計畫」，災害類型依發生原因可分為：(一)天然災害：因大自然現象引起地質環境之變遷或異常導致發生災害。如風災、震災、水災、旱災、寒害、土石流災害等；(二)人為災害：由人為疏失或蓄意破壞等因素所引發的災害。如重大火災、爆炸、建築工程、公用氣體與油料管線、輸電線路、毒性化學物質災害、空難、海難、重大交通、廠礦區意外、核子事故、生物病原災害、森林火災等。以下僅就新竹縣歷年重大天然災害發生之情形概述。

(一)颱風災害

1.新竹縣地勢呈東南向西北傾斜，山區多集中在東南部，約佔全縣面積三分之二；其餘三分之一屬新竹沖積平原，西面台灣海峽，地勢平坦，每逢颱風侵襲，洪流湧向平原區，流速驟降，水位劇增而氾濫。近年來頭前溪及鳳山溪等主要河川之重要堤防與護岸陸續完成，除少數重大颱風災害事件，例如九十年九月十五日之納莉颱風，造成沿海之竹北市與新豐鄉多處低窪地區積水外，有關河水溢岸氾濫之現象已大為改善。

2.颱風侵襲台灣之路徑分析

台灣地區的地形複雜，颱風的路徑亦不一致，而颱風侵襲時各地出現的風力大小，除與颱風的強度有關外，另亦與當地的地形、高度以及颱風的路徑亦有密切關係。以新竹縣為例，任何路徑的颱風均能出現相當大的風力，但以第一、二、四類路徑的颱風所出現的風力最為猛烈，如八十九年十一月發生之象神颱風及九十年九月發生的納莉颱風均對新竹縣造成重創，93 年的艾利颱風，其為新竹縣颱風防災時所需特別注意之颱風類型(西北颱)。

3.新竹縣近年來重大颱風災害紀錄

表 3-13 新竹縣近年來重大颱風災害紀錄表

颱風名稱	影響期間	降雨量	災害情形
賀伯	八十五年七月二十九日至八月一日	新竹氣象站連續 24 小時最大降雨量 270 公厘	造成新竹縣竹北市、新埔鎮及新豐鄉等沿海地區嚴重積水
溫妮	八十六年八月	新竹氣象站連續	造成北台灣連日豪雨，因新竹山區降雨量過大(新

颱風名稱	影響期間	降雨量	災害情形
	十六日至十七日	24 小時最大降雨量 106 公厘	竹縣山區累積雨量超過 600 公厘)，而造成竹北市新港里一帶、新豐鄉及五峰鄉清泉路等四個地區積水。
納莉	九十年九月十五日至九月十八日	暴風圈滯留台灣之時間亦將近七十二小時	因颱風滯留並挾帶狂風暴雨造成狂洩的洪水，造成三人死亡，一一七間房屋全（半）倒，四八三一戶停電、二三七九戶停話、四九九二戶停水，各鄉鎮市之對外道路無不滿目瘡痍，一片殘破之景象，山地鄉（尖石、五峰鄉）交通中斷，數千名居民受困，經過半個多月才得以勉強通車；農漁牧畜損失更是為全台之冠，為十年來最嚴重之災害。
艾利	九十三年八月二十三日至二十六日		大雨不斷導致竹東鎮往五峰鄉之南清公路部分路基掏空；五峰鄉、尖石鄉發生嚴重坍方及土石流，五峰鄉桃山村土場部落檢查哨後方山坡大量土石崩落，造成 20 餘戶民宅遭土石埋沒；五峰鄉民都有、清泉及土場部落之災情，為本次艾利風災中最為嚴重之人命傷亡案件。
海馬	九十三年九月十一日至十二日		初期低壓環流造成南部大雨，北部及東北部亦降下驚人豪雨，在台北汐止、南港等地釀成水患。海馬颱風造成新竹縣重大災情，尖石鄉 4 人遭土石流掩埋。
納坦	九十三年十月二十四日至二十五日		納坦颱風主要且集中的強勁對流讓北部地區風雨瞬間增強，新竹出現 10 級風，造成新竹縣竹 60 線於 27K+500 處，秀巒村田埔部落百歡野溪坍方；玉峰至抬耀路段坍方；竹 60-1 線於 11K+300 處，玉峰村泰平部落路段；南清公路 49K 道路坍方；大鹿林道 1K 處道路坍方，人車均無法通行。電力部分：共計影響 5628 戶。
馬莎	九十四年八月四日至五日	累積雨量五峰白蘭 276.5 釐米、尖石梅花 164 釐米	雨勢主要集中於竹苗、中投山區，造成新竹縣尖石那羅往後山 15 公里處山崩；南清公路 43.6 公里處碑南橋水淹橋面；竹六十線三十公里處巨石掉落，人車無法通行。
泰利	九十四年八月三十日至九月一日	新竹縣累積雨量較高的地區為新竹縣西丘斯山 433 毫米	造成新豐、湖口、竹東、五峰、北埔、峨眉等地區約 18350 戶缺水。電力系統方面，有峨眉、北埔、竹東 10392 戶受影響。 道路部分，五峰鄉清石道路 0・2k、3k、122 線南清公路 29k、25k、37・5k、38k、39・2k、42・8k 等處都有坍方。尖石鄉竹 60 線 2・5k、18k、28k、43k 坍方，另外，竹 59 線 1k 及玉峰村 6 鄰上抬耀中間也傳坍方。橫山鄉廣福宮往豐鄉村道路遭土石掩埋，無法通行。

4.新竹縣重大淹水地區

新竹縣歷年來因颱風侵襲造成淹水之情形以 90 年 9 月之納莉颱風造成之影響最大，寶山鄉低窪易積水之地區於計畫區內僅有雙溪村浦坑路浦坑橋段，目前鄰近地區之土地使用分區為河川區、保護區及綠地，皆屬低度開發利用之分區，近年來重大颱風淹水事件如表 3-14。

表 3-14 寶山鄉低窪易積水區域

是否位於計畫區	低窪易積水區域（地點）名稱	積水可能原因
是	雙溪村涌坑路涌坑橋段	低窪地區
否	新城村新湖路新豐橋段	低窪地區
否	大崎村雙園路、大坪路	客雅溪畔低窪地區
否	大崎村（華卻社區）二坪橋	
否	新城村新豐橋	
否	寶斗村明德橋	
否	得井村石秀橋	

表 3-15 新竹縣市近年來重大颱風淹水事件調查表

民國	日期	原因	新竹氣象站降雨量(公厘)	主要淹水區域	備註
79年	八月十八日至八月二十日	楊希颱風 (中度) 西北	最大時雨量.23.6 最大日雨量.156.8 連續 24 小時最大降雨量.168.8 總降雨量.210.6	新竹市舊港村	海水倒灌
83年	八月七日至八月八日	道格颱風 (中度) 西北西	最大時雨量.35.3 最大日雨量.190.3 連續 24 小時最大降雨量.200.0 總降雨量.205.1	竹北白地、新豐新庄一帶、新竹市延平路、南勢里	海水倒灌
85年	七月三十一日至八月一日	賀伯颱風 (強烈) 西北	最大時雨量.27.5 最大日雨量.237.4 連續 24 小時最大降雨量.270.6 總降雨量.323.6	新竹市南寮、舊港、中寮、港北、港南、康樂等六里、竹北市、新豐鄉	海水倒灌
86年	八月十七日至八月十八日	溫妮颱風 (中度) 西北西	最大時雨量.15.5 最大日雨量.106.1 連續 24 小時最大降雨量.106.1 總降雨量.118	五峰鄉清泉路、竹北市新港里、新豐鄉、新竹市舊港里、台一省道、福興路、光明六路	海水倒灌 排水不良
87年	十月十五日至十月十六日	瑞伯颱風 (中度) 西北	最大時雨量.30.0 最大日雨量.133.2 連續 24 小時最大降雨量.155.3 總降雨量.170.9	新竹市舊港里	海水倒灌 河水溢堤
90年	九月十五日至九月十八日	納莉颱風 (中度) 西南	最大時雨量.87.0 最大日雨量.397.0 連續 24 小時最大降雨量.397.0 總降雨量.813.0	本次納莉颱風造成本縣淹水地區共計 136 處，大多數分佈竹北、新豐、湖口、新埔、關西、竹東、芎林及寶山等鄉鎮。	海水倒灌 河水溢堤 排水不良

(二)地震：

1.地震災害事件調查與潛勢分析：

- (1)台灣位在環太平洋地震帶上，歐亞大陸板塊與菲律賓海塊在花東縱谷碰撞，因此地震頻繁，本縣位於台灣地震帶的東部地震帶（北起新竹

東北海底向南南西延伸經過花蓮，新港到臺東一直至呂宋島)及琉臺地震帶(琉球群島向西南延伸，經花蓮，新竹至蘭陽溪上游附近)上，截至目前本縣僅有於民國二十六年四月二十一日發生之新竹、台中大地震造成重大災情，但是地震災害是無法預測的，唯有全面提升社會大眾之防災觀念，各防災編組單位做好災害應變之準備及對策，如此才能將災害減輕至最小程度。

- (2)本縣自民國八十三年起至九十年七月止計發生八十五次規模二·四○以上有感地震(最大規模達六·九○)；且自民國八十三年起至九十年七月止本縣曾發生震度達六級以上地震計九次『資料來自交通部中央氣象局地震中心』均未造成任何災情。

2.新竹縣轄內斷層分佈

- (1)台灣位於環太平洋地震帶上，地震頻繁，過去百年來曾發生多次重大的災害性地震，均造成嚴重的生命財產損失。鑑於地震規模大的地震常因斷層的活動而發生，並在地表形成明顯的破裂現象(即地震斷層)。因此，活動斷層分布與特性的瞭解乃成為地震防災工作中最基本且不可或缺的資料。
- (2)本縣轄內共有湖口斷層、香山斷層、新竹斷層、新城斷層、大坪地斷層及斗煥坪斷層等活動地層，是較可能造成地震災情的地帶，各斷層帶之分布情形如下：
- a.湖口斷層：由老湖口西南方 1.5 公里處，往東北東方向延伸至平鎮東方的克勤橋附近，全長約 21.6 公里。
- b.新竹斷層：新竹斷層的證據大多為地表下的地質及地球物理資料，雖然具有部份地形上的特徵，但缺乏地表有力的斷層證據，同時該斷層位於新竹市南緣，人為開發活動頻繁，露頭相當有限，地面地質調查並無法確認地表斷層的存在與否，因此建議仍將此斷層列為存疑性活動斷層(對「斷層存在與否」不確定)。
- c.新城斷層：新城斷層在頭前溪河床可觀察到斷層面、斷層泥及引曳褶皺等現象；同時在頭前溪南側的階地存在高約 50~60 公尺之斷層崖 1968；由震測剖面的解釋，亦可看出斷層在地下的形貌。因此新城斷層存在的證據相當明確。但對於斷層的延伸範圍則尚無定論，頭前溪以南至頭份東北這一段，走向約為北偏東 40-50 度，斷層傾角約 40 度向南，由於野外斷層露頭十分明確，應無疑義。

但斷層是否向北延伸過頭前溪則有不同的意見；部份學者認為新城斷層穿過頭前溪之後，走向轉為近東西向，一直延伸至關西附近，而呈現向西北突出的弧形。根據頭前溪河床上出露的斷層露頭，斷層走向尚維持北東方向，並無轉向的跡象，但頭前溪以北就無法追蹤到斷層的跡象；此段東側為大茅埔礫石與楊梅層接觸，由於岩性上的差異，產生相當大的地形落差，呈現明顯的線形；而在近頭前溪端，兩側皆為楊梅層，岩性差異不大，同時野外露頭的狀況不佳，並無觀察到斷層相關的證據，因此新城斷層在頭前溪以北目前並無直接之斷層證據。至於斷層活動的年代，雖並無採得可供碳十四定年的標本，但斷層切過頭前溪之河階，依據本所活動斷層

的分類準則，仍列入第二類活動斷層。

- d. 香山斷層：香山斷層為一略近東西走向，北側隆起之高角度逆斷層。以往地形研究認為香山線形則位於竹東台地西部，由鹽港溪口北方之灰窯附近至客雅溪上游的雙溪西南。由於野外並未發現有任何斷層證據，而造成兩溪階地特性不同有多種因素(如新竹斷層、青草湖背斜...)；若有活動構造存在二溪之間，亦未必是斷層，斷層位置也未必在香山線形上；而此一線形可由菜瓜坑河溝之成因來解釋，故香山斷層宜暫自活動斷層中除名。
- e. 斗煥坪斷層：斗煥坪斷層位於竹東丘陵南緣，呈東西走向，長約 10 公里，湯振輝(1968)以其截斷竹東斷層，具右移現象，而認為斗煥坪斷層為一右移斷層。經過學者之野外調查及淺層震測結果，因其活動年代不確定，建議將斗煥坪斷層列為存疑性斷層。
- f. 大坪地斷層：大坪地斷層位於關西鎮東南方的大坪地附近，呈東北—西南走向，於峨眉南方與斗煥坪斷層相接，長約 22 公里，經過學者之野外調查及淺層震測結果，建議大坪地斷層仍列第二類活動斷層。

3. 新竹縣地震災害之歷史

(1) 新竹、台中大地震

- a. 發生時間：民國二十六年四月二十一日六時左右
- b. 震源：北緯二十四點三度，東經一百二十點八度，即在新竹縣關刀山附近
- c. 地震深度：年代久遠不可考
- d. 地震規模：芮氏規模七點一
- e. 傷亡暨房屋損失情形：死亡人數高達三千二百七十六人，一萬二千零五十三人受傷，房屋全倒一萬七千九百零七間，半倒三萬六千七百八十一間

(2) 九二一集集大地震

- a. 發生時間：民國八十八年九月二十一日一時四十七分十二・六秒
- b. 震源：北緯二十三點八五度，東經一百二十點七八度，即在日月潭西方十二點五公里
- c. 地震深度：十公里
- d. 地震規模：芮氏規模七點三
- e. 傷亡暨房屋損失情形：九二一地震為台灣百年來罕見之大災難，為台灣帶來空前的浩劫，一夕之間造成，全省統計共計二千四百餘人死亡、失蹤，一萬一千多人受傷，數以萬計之房屋全倒或半倒，財物損失至少三千六百億元，其中以台中縣、南投縣、彰化縣、雲林縣、新竹縣及新竹市最為嚴重，然而本縣之災情僅有輕微之損傷，此乃不幸中之大幸，以下就是本縣災情之概況。
 - (a) 人員傷亡情形. 四人輕傷。
 - (b) 房屋倒塌毀損情形. 二棟房屋全倒、三棟房屋半倒，四棟房屋（建物）列入危險建築物，二棟穀倉倒塌。
 - (c) 學校部分：本次地震共有七十所國中、小學受到波及，經本縣教

育局於九月二十八日至三十日，委請明新技術學院土木工程工程學系六位專家，至大坪國小等十九所受損較嚴重之國中小學勘查，結果以大坪國小損壞較嚴重有安全顧慮，需做立即處理，其他各校校舍尚無影響安全使用。各校震災受損項目多數為樑柱、牆壁、地面、圍牆、及地基下陷、新舊建築物連接處裂縫、天花板脫落等。

(d)道路交通受損部分：八處地點因落石坍方導致交通受阻，以尖石、五峰及橫山地區為最多。

(e)農業損失部分：蓄水池損壞案件二件、產業道路損壞四處。

(f)其他：大地震期間所引發之火警案僅有二件，但因停電的關係，導致有十二件電梯受困案件，共救出十二人。

(3)三三一大地震

a.發生時間：九十一年三月三十一日下午 2 點 52 分

b.震源：震央位置在花蓮縣東北方近海區域

c.地震規模：花蓮地區 31 日下午發生規模 6.8 強震

d.地震深度：僅 9.6 公里，情形較為少見。

e. 傷亡暨房屋損失情形：最大震度 6 級出現在宜蘭縣南澳，接近震央位置的花蓮太魯閣則是 5 級，花蓮市則是 4 級。台北金融大樓的高架吊車因受不了地震的搖晃，於五十幾樓直接掉落地面，並壓毀數台汽車，造成四人死亡及數人受傷。

「三三一大地震」對縣府大樓方面造成的影響為：農業處、檔案室部份天花板掉落。竹東竹榮路與東寧路口民宅，新砌的整片牆倒塌，所幸並未造成人員傷亡；除此之外，演藝廳正上演「如果兒童劇團」節目，為了安全起見先停演二十分鐘。各級農會農倉與建築物並無災情傳出；社會處與警察處皆表示未接獲重大災情通報；教育處表示，由於地震發生時正好是假日，學校沒有傳出災情。

(三)水災：

1.新竹縣近年來常淹水範圍與原因：

(1)新竹縣水患除颱風外主要來自於因區域排水不良造成的地表積水。由於新竹縣面積之三分之一屬平坦的沖積平原，本有許多的地勢低窪地區，排水不易。在過去，這些土地被開闢為非都市計畫用地或農業區，尚可承受較低的排水標準及較長的淹水時間，但在變更用途成為都市計畫用地或高科技產業區時，不僅須有高標準的防洪排水設施，更因土地利用型態改變而增加逕流量，加大了淹水的可能性。

(2)依據防災國家型科技辦公室防洪研究群九十年度之研究成果，已完成台灣地區淹水潛勢圖之分析與製作，本縣地區災害防救計畫即引用該項研究成果中「新竹縣市淹水潛勢資料」，以作為低窪地區淹水潛勢評估之依據。

(3)「新竹縣市淹水潛勢資料」應用已完成驗證之淹水模式，進行本縣各流域在不同降雨條件下之淹水潛勢模擬，此淹水潛勢圖是以降雨期間地表發生最大之淹水深繪製。圖 1-3 至圖 1-6 分別為本縣一日總降雨量 150 公厘、300 公厘、450 公厘及 600 公厘之條件之下，模擬所得

之淹水潛勢圖，此降雨量與淹水範圍關係中，可以看出不同程度降雨量下，模擬區域內淹水範圍及其深度之變化。

2. 新竹縣水災重大歷史案件統計

表 3-16 新竹縣水災重大歷史案件統計表

年別	災害名稱	發生日期	總降雨量 (mm)	最大豪雨		災害損失(單位:千元)合計(當年幣值)	主要災害地區
				24 小時	1 小時		
48	八七水災	08.07—08.08	1063	1060	432	88780	全縣十三鄉鎮市
70	528 豪雨	05.28	2480	2480	887	8800	寶山、峨眉、北埔
72	暴雨	06.03—06.08	939	652	253	45500	湖口
76	926 水災	09.26	193	193	45	2000	尖石
78	730 水災	07.28—07.30	1693	1434	520	150068	尖石、新埔、湖口

表 3-17 新竹縣歷史一日降雨量排名表

名次	雨量	事件
1.	397.0mm	2001.9.18(納莉颱風登陸東北角，台南出海)
2.	376.1mm	1981.7.19(莫瑞颱風登陸東北角，桃竹沿海出海)
3.	373.4mm	1938.8.2 (原因待查，猜測較有可能是中尺度低壓延伸出的鋒面過境)
4.	363.7mm	1970.9.6 (芙安颱風自東北部近海向西南西掉入海峽北部)
5.	348.1mm	1963.9.11 (葛樂禮颱風，西北颱)
6.	334.5mm	2001.9.17 (納莉颱風登陸東北角 台南出海)
7.	328.7mm	1969.8.8 (貝蒂颱風，西北颱)
8.	305.4mm	1933.6.7 (梅雨鋒面)
9.	265.5mm	1970.8.12 (魏達颱風於琉球附近北上，外圍環流導致)
10.	258.4mm	1983.5.31 (梅雨鋒面)
11.	248.0mm	1981.5.28 (梅雨鋒面，桃竹地區五二八水災)
12.	242.7mm	1949.6.8 (梅雨鋒面)
13.	237.4mm	1996.7.31 (賀伯颱風自宜蘭北方登陸，新竹附近出海)
14.	231.7mm	1948.6.13 (梅雨鋒面)
15.	228.5mm	1993.6.5 (梅雨鋒面，苗栗地區六二水災鋒面)

(四) 土石流

1. 土石流危險溪流災害事件調查與潛勢分析

- (1) 本省境內山坡地佔總面積百分之七十以上，坡地地區之地勢陡峭、岩質破碎，加上常遭遇颱風、暴雨等侵襲，易造成土石流之發生，每逢颱風豪雨，經常造成各種坡地破壞，而土石流即為坡地破壞型態之一，並由於近年來山坡開發過度，不當利用情形日趨嚴重，使得坡地裸露侵蝕及逕流集中沖刷，造成土石流發生的誘因大增，九十年七月「行政院國家科學委員會」調查資料結果，本縣目前土石流危險溪流處共計六十四處，寶山鄉境內並未有該危險溪流。依據新竹縣轄內可能遭受山崩掩埋危害地區調查表，寶山鄉僅山湖村二鄰北坑路二一號一處，並不位於計畫區內。

(2)本縣至今尚未發生大規模土石流之災害，亦未發生重大之人命傷亡，災害損失大多以造成山區道路之受損或農作物之損失較多。

(五)火災：補列全國及新竹縣 89 年至 96 年發生火災造成人員死傷及財物損之統計資料。

表 3-18 全國及新竹縣 89 年至 96 年發生火災造成人員死傷及財物損之統計表

時間	範圍	災情統計		
		死亡(人)	受傷(人)	財物損失
89 年	全國	262	732	2,344(百萬元)
	新竹縣	8	15	34,794(千元)
90 年	全國	234	806	15,562(百萬元)
	新竹縣	13	127	167,360(千元)
91 年	全國	193	664	2,197(百萬元)
	新竹縣	6	13	25,354(千元)
92 年	全國	228	768	2,144(百萬元)
	新竹縣	3	12	14,042(千元)
93 年	全國	160	554	2,090(百萬元)
	新竹縣	6	22	18,576(千元)
94 年	全國	139	532	2824(百萬元)
	新竹縣	8	22	12,163(千元)
95 年	全國	125	471	1559(百萬元)
	新竹縣	2	13	17,664(千元)
96 年	全國	120	398	1292(百萬元)
	新竹縣	0	7	34,399(千元)
97 年	全國	101	304	-
	新竹縣	2	8	13,195(千元)

二、防災、救災設施

(一)本計畫區歷年並無因天災造成人員傷亡紀錄。

(二)「新竹縣地區災害防救計畫」災害預防相關作業事項中，為建構一個耐風、水災及地震的都市與城鄉，以達到減災之目的，應強化都市及城鄉之防災機能與能力，其具體規劃事項包括：

- 1.訂定災害分區發展管制要點：包括各類災害分區內之土地使用、設施與建築規劃等要項。
- 2.都市防災據點：防災據點之建立在於提供大規模災害發生，可以避難或救治傷患等用途。大型防災據點應包括不燃建築物、住宅、學校、防災中心、醫療中心等。
- 3.都市下水道系統：都市基於防災及公共衛生需求，規劃與河川關連或分立之下水道系統，含雨水排水、污水下水排放及處理設施。
- 4.不燃化與耐震建築物：規劃不燃化與耐震建築物，以積極避免災害之發生或蔓延，有效達成都市防災之目的。

- 5.都市救災單元計畫：分析最適救災範圍，並配合醫療、交通等各項設施之考量，合理規劃救災單元。
- 6.研訂窳陋地區防火管制之規劃準則：針對都市內窳陋地區，研訂火災預防、防燒、救助等之實施措施。
- 7.都市危險設施安全管制要點：就油槽、瓦斯槽、加油站、變電所等市內危險之設施，擬定其興建與管理辦法，以防範可能的災害產生。
- 8.危險物品存放災害防制要點：就高壓瓦斯、石油管路、石化工業區、火藥儲存區等，考量其危險性，擬定配量、存放之規定。
- 9.維生管道規劃：將各種都市內之維生管線，如電力、瓦斯、自來水、電信等，作適當的共構配置。
- 10.防災設施興建財務計畫：擬定配合都市防災設施與所需費用之編列、籌列與分期情形。
- 11.透過都市計畫手段將都市防災計畫納入都市計畫書內明文規範，俾作為未來都市防災基盤設施之執行依據。
- 12.道路網路系統救災避難路徑之指定：道路系統在災害發生時扮演了最關鍵的角色，故道路系統之有效整合規劃，可大幅降低災害之擴大，規劃內容應包括：緊急道路、救援輸送道路、避難路徑…。
- 13.建立地理資訊系統，作為國土保育與開發規劃之依據。
- 14.加強都市防災、減災系統的規劃。
- 15.從都市與非都市地區計畫，建立防災避難空間，並落實各項災害防治之計畫。
- 16.考量公共設施在防救災的功能，如都市避難場所、設施與路線之規劃設計與整備。
- 17.開闢都市防災綠地。
- 18.維持山坡地與河川地的環境監測。
- 19.建築的耐火建材及消防設施的整備。
- 20.強化建築物的耐震標準，加強現有建築物的耐震診斷與強化耐震能力。
- 21.加速老舊密集木造建築物的都市更新及危險潛在區防災應變。

其中，有關可透過都市計畫手段落實者，已納入都市計畫書中於都市防災計畫中敘明。

第七節 災害潛勢地區及自然環境容受力分析

一、山崩潛感

參考「臺灣省重要都會區環境地質資料庫」，屬中高級或土地利用潛力低者，於計畫區多為保護區或屬低度利用之農業區，高潛感區主要分布於葫蘆肚南側及高速公路北側間之保護區(圖 3-9)。

二、淹水潛勢

依據行政院災害防救委員會之統計，新竹縣市近三年淹水災害位置多分布於新竹市(圖 3-13)，新竹縣及寶山鄉近 3 年並未有淹水災害且屬淹水潛勢低之地區。

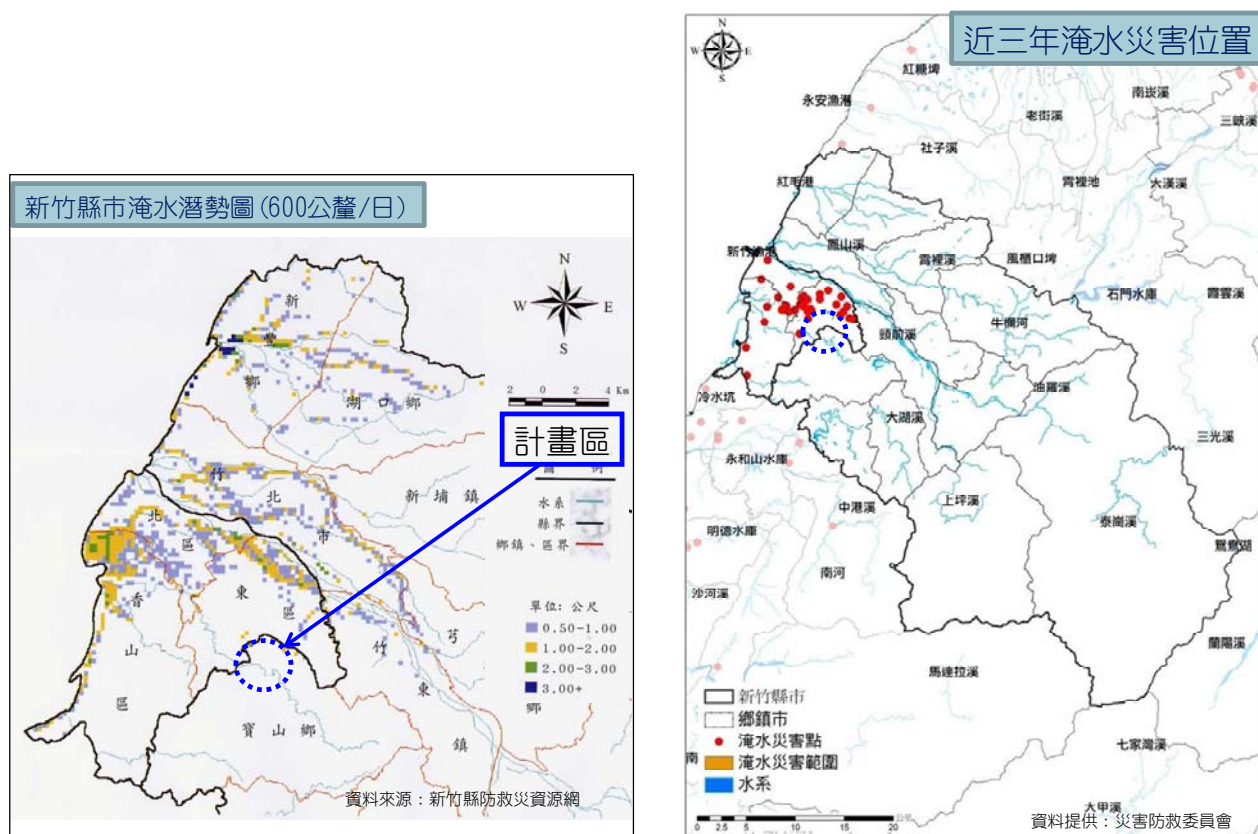
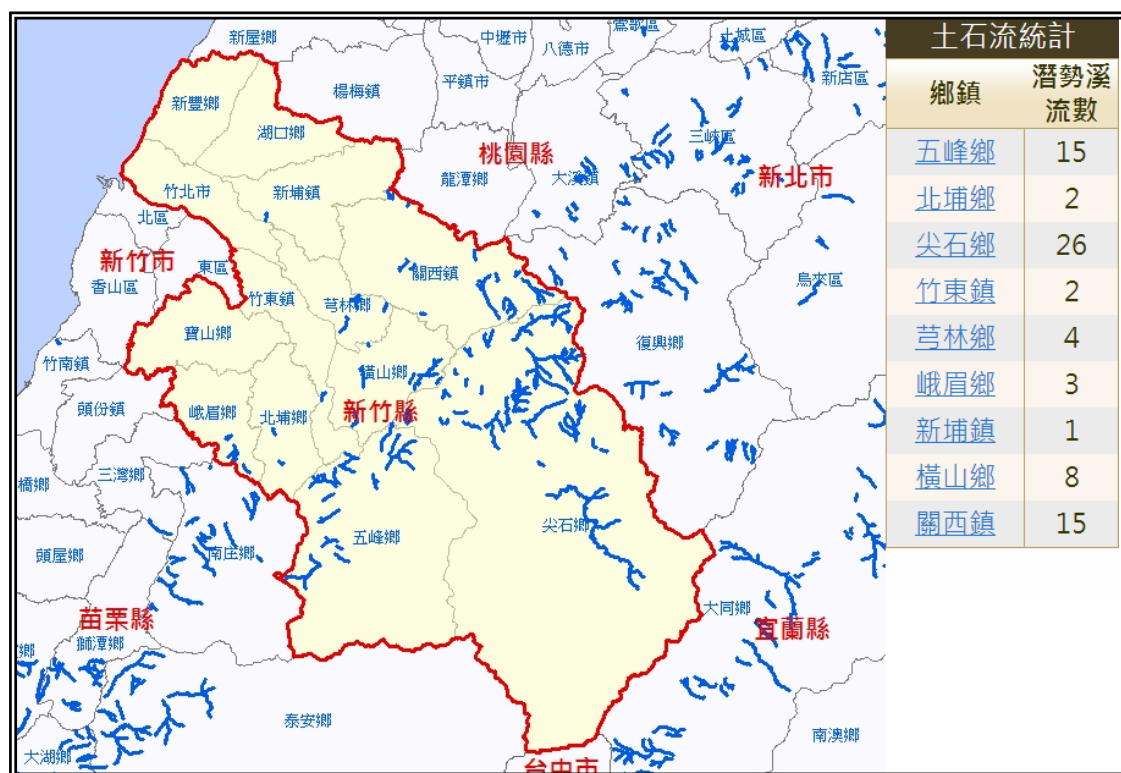


圖 3-13 新竹縣市淹水潛勢及近三年淹水災害位置圖

三、土石流災害潛勢

依據土石流防災資訊網，新竹縣 102 年土石流災害潛勢溪流共 76 條，主要分布於尖石鄉、關西鎮及五峰鄉，寶山鄉並無土石流潛勢溪流分布。



資料來源：土石流防災資訊網(<http://246.swcb.gov.tw/>)

圖 3-14 新竹縣土石流分布示意圖

(四)自然環境容受力

容受力係指某一資源條件對於活動或開發所能承載的能力。環境容受力主要以資源供給為導向，主要包括限制土地使用的天然因素，如前述，寶山都市計畫區之坡度在 30% 以下約佔計畫面積 88.99%，且無淹水潛勢與土石流潛勢高之地區，至於山崩潛感屬中高及高潛感區，目前皆為保護區及農業區，屬低度開發地區，本次通盤檢討多維持原計畫。

第八節 發展潛力與限制分析

依據內政部營建署委託辦理之「臺灣省重要都會區環境地質資料庫」，民國80年寶山地區之環境地質圖(如前圖3-3)、山崩潛感圖(圖3-15)、土地利用潛力圖(圖3-16)便已完成，並建置於工業技術研究院「環境地質資料庫檢索系統」。

寶山都市計畫區土地利用潛力主要為中、高級，部分鄰河川、保護區之地區屬於利用潛力較低之地區；另參考「營建署環境敏感地查詢系統」分析結果，計畫區非屬限制發展區(圖3-17)。

山崩潛感屬中高級或土地利用潛力低者，於計畫區多為保護區或屬低度利用之農業區，本次通盤檢討並未調整變更，至於中、高潛力之農業區，可考量變更部分土地為都市發展用地。

災害潛勢地區或低、很低利用潛力區，目前土地使用分區皆屬低度利用之保護區、農業區、河川區及綠地，本次通盤檢討並未變更。

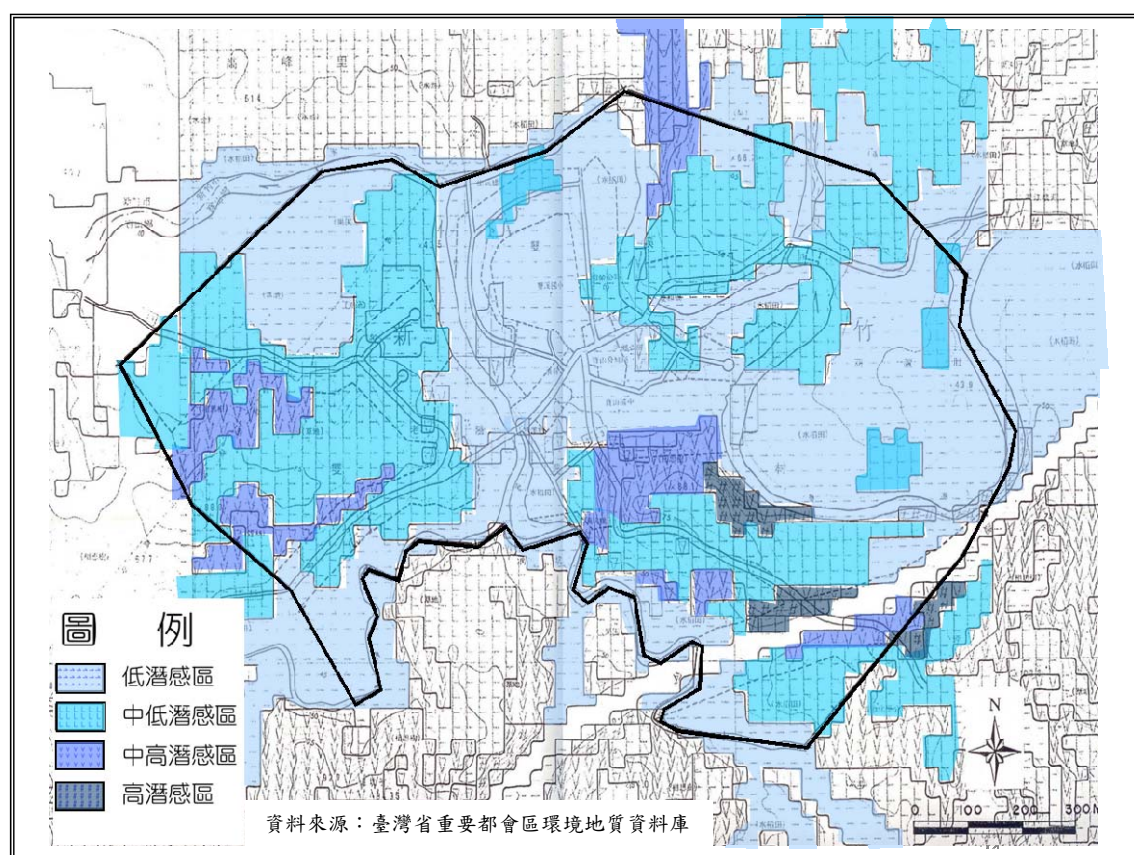


圖 3-15 寶山都市計畫區山崩潛感示意圖

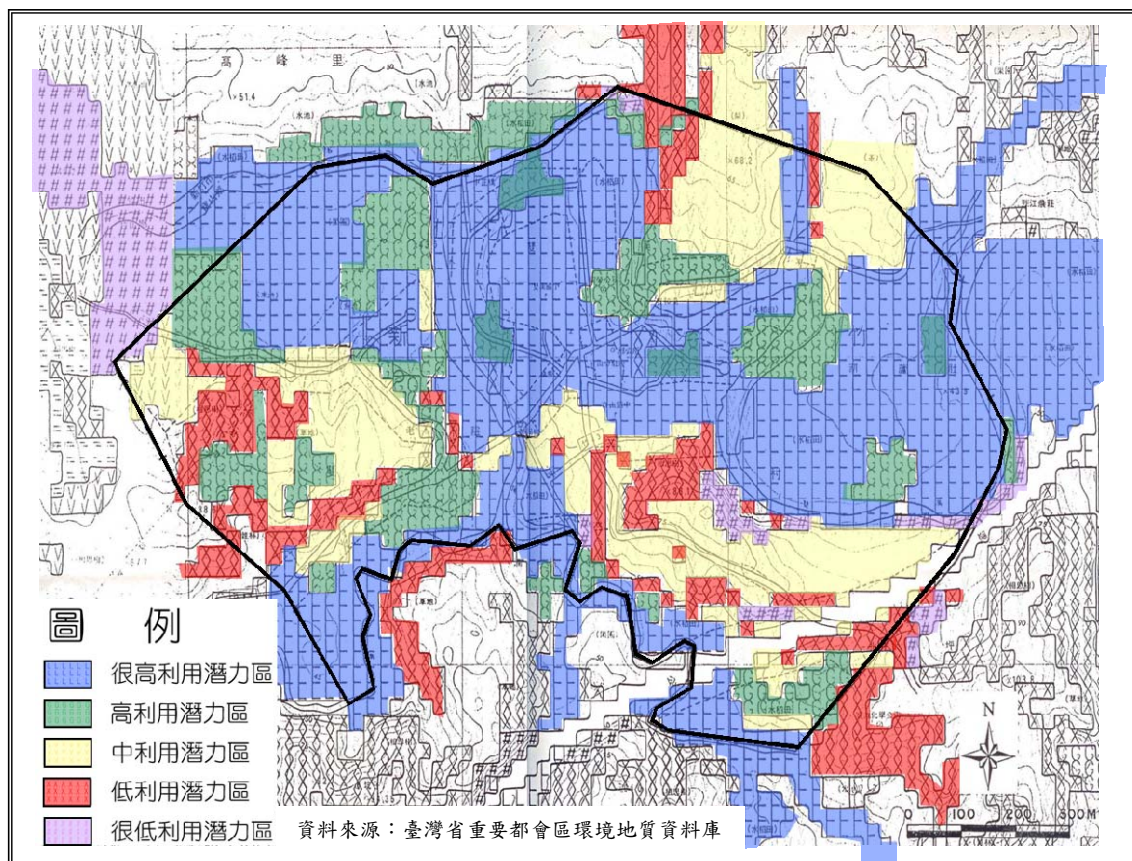


圖 3-16 寶山都市計畫區土地利用潛力示意圖

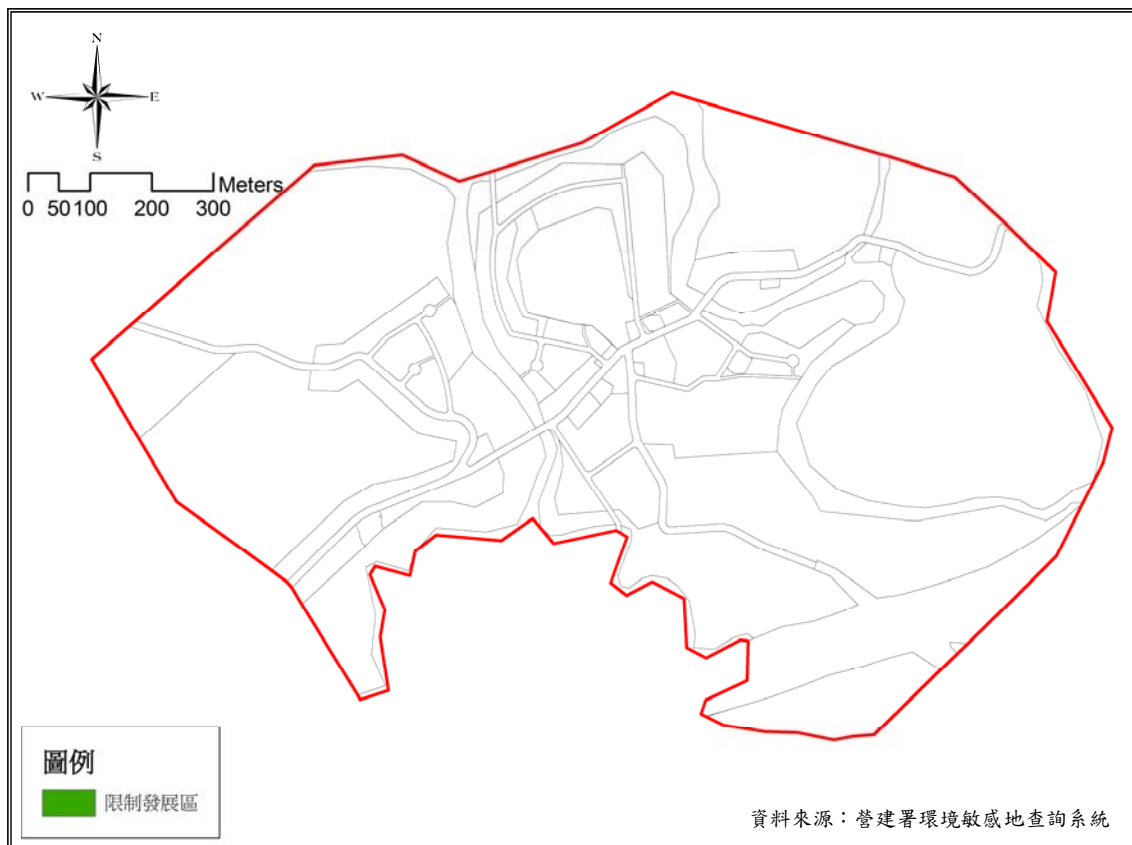


圖 3-17 寶山都市計畫區限制發展區示意圖

第四章 規劃課題與策略研擬

第一節 現行計畫執行方面

課題一：原寶山都市計畫目標年為民國 86 年，失去計畫引導功能，本次通盤檢討宜整體考量修正實質計畫內容。

說明：

- 1.原寶山都市計畫之計畫目標年為民國 86 年，現行計畫已屆計畫年期。
- 2.配合近年來鄰近地區發展及外部環境變動，現行計畫規劃之實質計畫內容，已失去計畫引導功能，有通盤檢討之必要。
- 3.部分公共設施用地尚未開闢，實施進度及經費宜考量經費來源籌措並配合檢討修正。

對策：

- 1.參酌上位及相關計畫，調整計畫年期。
- 2.依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定，並考量整體發展需求，預測未來發展，重新檢討修正實質計畫內容。

課題二：現況人口超越計畫人口，應重新檢討修正。

說明：

現行計畫訂定計畫人口為 3,500 人，本計畫區受惠於鄰近建設之發展效益，人口由民國 80 年起開始顯著回升，並於民國 85 年超過計畫人口 3,500 人，依據新竹縣政府國際產業發展處城鄉發展科提供之資料，截至民國 101 年底止計畫區內現況人口已達 4,677 人。

對策：

由於計畫區內現況人口已超出計畫人口，故需要重新依計畫目標年推測訂定計畫人口，並檢討發展定位與擬定實質計畫。

第二節 土地使用分區方面

課題一：住、商用地發展達飽和，應配合計畫人口適度調整。

說明：

- 1.計畫區民國 85 年之現住人口即超過計畫人口，且有明顯成長，近 20 年平均人口成長率為 24.22‰，遠高於新竹縣與寶山鄉之平均人口成長率，而近 10 年平均人口成長率為 1.11‰，則略低於平均人口成長率，近 5 年則回升至 3.19‰。
- 2.計畫區劃設住、商等都市發展用地，其開闢率皆已超過 80%，在人口成長及都市發展用地多已開闢之情況下，確有重新檢討調整都市發展用地之必要。
- 3.本計畫區內現有 35.8 公頃之農業區及因考量坡度劃為保護區之土地 32.05 公頃，建議在兼顧都市安全與都市發展情況下，選擇合適之地區適度調整釋出。

對策：

基於本區保護區之劃設係因應保護山坡地之需要而劃設，而農業區本身即有預留作為都市發展用地之功能，因此，原則以釋出農業區為都市發展用地為優先，但必須考量限制面之條件。

課題二：審慎評估釋出農業區之方式，以符合都市發展需求。

說明：

- 1.透過本次通盤檢討逕予變更為都市發展用地是最直接的方式，惟按行政院函示規定：都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地應辦理區段徵收。而區段徵收之行政作業程序較長，完成開發之時程較難掌握，是否能切合市場需要，仍需進一步評估。
- 2.依內政部修正之「都市計畫農業區變更使用審議規範」，土地所有人得審視市場需求按該變更使用審議規範辦理變更及開發，惟其對於基地之最小申請面積有規定，需要整合土地所有人意願，時程之掌握亦有一定風險。

對策：

- 1.同時評估區段徵收之時程及相關農業區地主之意願及其整合難易度，研擬可能之開發方式。
- 2.本次通盤檢討將考量基地條件、區位適當性等因素，檢討調整部分農業區為住宅區之可行性，惟基於公平性必須透過整體開發方式方可開發建築。

- 3.在未完成整體開發前，土地權利關係人得依都市計畫法第 24 條規定以自行擬定細部計畫之方式辦理，其基地條件、土地使用與公共設施計畫、附帶條件應比照「都市計畫農業區變更使用審議規範」之規定辦理，並於完成公共設施興建及依協議書內容完成自願捐贈之公共設施用地及代用地座落、面積及現金金額後，視同完成整體開發。

第三節 交通運輸方面

課題一：計畫道路與現有巷道之調整

說明：

計畫區內有部分計畫道路尚未開闢，應配合現有道路開闢情形，檢討調整之。

對策：

- 1.現有道路功能得取代計畫道路功能者，調整計畫道路線型，將現有道路劃設為計畫道路，並考量廢除原計畫道路。
- 2.計畫道路仍具其功能者，納入本次通盤檢討實質計畫，重新考量經費來源籌措加速興闢。

課題二：配合現況道路闢設，劃設計畫道路以符實際

說明：

計畫區內有部分具聯外功能之道路已開闢，卻未劃設為計畫道路。

對策：

於本次通盤檢討依開闢現況，變更為計畫道路，以符實際並利後續實質計畫之整體規劃。

第四節 公共設施與公用設備方面

課題一：依相關法令規定及計畫人口調整，劃設充足公共設施

說明：

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定及本次通盤檢討調整之計畫人口預測公共設施用地需求，計畫區內缺乏兒童遊樂場及停車場，應盡可能尋找適當地區劃設補足之。

- 1.依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第十七條之規定，兒童遊樂場按閭

鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則。

2.依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第二十二條之規定，停車場用地面積應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之，並應符合下列規定：

(1)不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。

(2)商業區：一萬人口以下者，以不低於商業區面積之百分之八為準。

市場用地、機關用地、醫療用地、體育場所用地、遊憩設施用地及其他停車需求較高之設施等用地，應依實際需要檢討留設停車空間。

前二項留設之停車場及停車空間，應配合汽車、機車及自行車之預估數，規劃留設所需之停車空間。

對策：

配合本次土地使用分區之調整，研擬以徵收、區段徵收等方式補足之。

課題二：部份公共設施用地尚未取得無法開闢，且未經整理，影響都市景觀及都市生活品質。

說明：

1.現行市場用地一處面積 0.22 公頃並未開闢且未徵收，考量政府財政能力、居民消費型態及都市發展需求之改變，未徵收公共設施用地之存廢將是本次通盤檢討議題之一。

2.綠地已沿水尾溝劃設 1.13 公頃惟尚未開闢，且現況為雜草空地，無人管理，有礙都市景觀。

3.人行步道尚有 0.12 公頃尚未取得開闢。

對策：

1.訂定公共設施優先發展順序，逐年編列預算執行。

2.未開闢之公共設施用地，如市場、三處綠地及部分道路及人行步道等，檢討用地取得之方式。

課題三：配合部分公用設備民營化及多角化經營需求，檢討變更為專用區。

說明：

配合國內開放油品市場之政策，加油站用地已不宜列為公共設施用地。

對策：

考量其營利性質及多角化經營需求，宜檢討變更為加油站專用區，並參考「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」等相關法令辦理。

第五節 土地使用分區管制方面

課題：配合法令修訂，調整本都市計畫土地使用分區管制要點。

對策：

- 1.本計畫區土地使用分區管制要點第一點之擬定依據，應將原依據都市計畫法臺灣省施行細則第31條，修訂為依都市計畫法臺灣省施行細則第35條。
- 2.本計畫區土地使用分區管制要點第七點，因『實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法』已於民國92年4月23日廢止，故需配合修訂條文內容。
- 3.本計畫區土地使用分區管制要點第八點，因『未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法』已於民國85年6月26日廢止，故配合刪除。
- 4.新增都市發展用地，土地使用分區管制要點應增訂符合「新竹縣都市計畫區各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置原則」、「新竹縣建築基地綠化實施辦法」等之規定。

第五章 發展預測與通盤檢討分析

第一節 發展預測

一、計畫目標年

依據「國土綜合發展計畫」(草案 90 年 12 月)、「台灣北部區域計畫(第二次通盤檢討)」(草案)等之計畫年期皆為民國 110 年，因此，調整計畫目標年至民國 110 年。

二、人口預測

(一)計畫目標年人口預測

以趨勢預測法及比例分派法二種方式推估計畫區民國 110 年人口，其結果分述如下，並詳表 5-1。

1.趨勢預測法：

以 20 年、10 年平均人口成長率之幾何級數法及二次迴歸方程式推估，至民國 110 年時計畫區人口介於 3,844~5,834 人，預測結果差異較大，其原因主要為計畫區近年人口成長變化較大，而幾何級數預測法較適用於人口成長穩定之地區。

2.比例分派法：

分別就寶山鄉人口成長趨勢預測(包括以 20 年、10 年平均人口成長率之幾何級數法及二次迴歸方程式推估)及北部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)推估新竹縣人口之結果，再以本計畫區佔寶山鄉人口近 10 年及 20 年平均比例、寶山鄉人口佔全縣總人口近 20 年平均比例，推估計畫區民國 110 年之分派人口數，推估結果介於 4,700~5,800 人之間。

表 5-1 計畫區人口推估表

預測方法				縣推估人口	寶山鄉推估人口	計畫區推估人口(人)	
趨勢預測法	本計畫區人口預測	幾何級數法	近 20 年平均人口成長率	-	-	5,834	
			近 10 年平均人口成長率	-	-	4,724	
		二次迴歸方程式		-	-	3,844	
比例分派法	以寶山鄉人口預測推估	幾何級數法	近 20 年平均人口成長率	-	17,330	計畫區人口/寶山鄉人口(10 年平均)	5,863
						計畫區人口/寶山鄉人口(20 年平均)	5,717
			近 10 年平均人口成長率	-	15,521	計畫區人口/寶山鄉人口(10 年平均)	5,251
						計畫區人口/寶山鄉人口(20 年平均)	5,120
		二次迴歸方程式		-	16,572	計畫區人口/寶山鄉人口(10 年平均)	5,606
						計畫區人口/寶山鄉人口(20 年平均)	5,467
	北部區域計畫(第二次通盤檢討)推估		500,000	14,326	計畫區人口/寶山鄉人口(10 年平均)	4,847	
					計畫區人口/寶山鄉人口(20 年平均)	4,726	
	備註：1.計畫區佔寶山鄉人口比例近 10 年平均比例約 34.04%						
2.計畫區佔寶山鄉人口比例近 20 年平均比例約 32.74%							
3.寶山鄉人口佔全縣總人口比例以近 20 年平均比例約 2.87%推估							

(二)計畫區容納人口分析

1.以現行計畫住宅區及商業區可容納人口分析

依現行都市計畫住宅區、商業區之面積及容積率，並以「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」所訂最低標準每人居住樓地板面積 50 平方公尺進行估算，推估現行計畫區可容納人口為 4,550 人，高於現行計畫 3,500 人，詳表 5-2。現行計畫劃設之可發展用地達飽和，並限制本計畫區人口成長為本次通盤檢討應重新檢討之課題。

表 5-2 現行都市計畫區可容納人口推估表

項目	現行計畫面積(公頃)	容積率(%)	商業區供居住使用之容積率	每人居住樓地板面積(平方公尺)	可容納人口數
住宅區	11.60	180	-	50	4,176
商業區	1.04	240	180	50	374
合計					4,550

2.以公共設施服務人口分析

參考「都市計畫定期實施通盤檢討辦法」及「國民中小學設備基準」之規定，配合本計畫區人口於法令規定中之標準值，估算計畫區內公共設施可服務人口量。

現行計畫區並未劃設兒童遊樂場，且由於計畫人口僅 3,500 人，得免設置公園及體育場用地，故僅就文中及文小可容納人口估算現行計畫劃設之公共設施服務人口，依設備基準規定及參考歷年學齡生估計計畫區總人口比例平均值，介於 13,150~16,875 人之間，可滿足現住人口之需求，詳表 5-3。

表 5-3 現行計畫公共設施可服務人口推估表

項目	二通面積(公頃)	已使用面積(公頃)	使用率或開闢率(%)	計算標準 (公頃/千人)	可服務人口(人)	分析結果 (以 5000 人計)
文小	2.63	2.63	100.00	1.每生需 12 m ² 2.每校面積不得少於 2 公頃	13,150	+0.63
文中	3.00	3.00	100.00	1.每生需 14.3 m ² 2.每校面積不得少於 2.5 公頃	16,875	+0.50

(三)計畫人口檢討

1.依人口預測結果檢討

計畫區現住人口已超過現行計畫人口 3,500 人甚多，本次通盤檢討確有提高計畫人口之必要，且就歷年人口資料分析，不論新竹縣全縣人口、寶山鄉人口及本計畫區人口皆呈成長趨勢。

以幾何級數法推估本計畫區目標年人口值較高，多高於 5,000 人以上，若以二次迴歸方程式及比例分派法推估，則介於 3,800~5,600 人之間。

2.寶山都市計畫地區可容納人口總量推估

若依計畫區劃設可發展用地推估容納人口，並以「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定」所訂最低標準每人居住樓地板面積 50 平方公尺進行估算，約可容納 4,550 人，但就本計畫區歷年人口趨勢分析，自 85 年之後現住人口均超過 5,000 人，期間雖有波動但截至民國 95 年底止計畫區內人口為 4,518 人，遠超過計畫人口 3,500 人，顯示計畫區可發展用地已達飽和，有需求面之壓力，而此壓力亦限制本計畫區人口之成長。

3.近 5 年平均之現況人口 4,691 人超出計畫人口 3,500 人甚多

新竹縣人口成長持續增加，與縣政府大力投資推動各重大建設如台灣知識經濟旗艦園區、生物醫學園區及各大學於新竹縣內設立分部，積極開發建設有關，惟就寶山鄉及寶山都市計畫區而言，人口成長卻有趨緩之態勢。

20 年來寶山都市計畫區占寶山鄉總人口數之平均比例約在 33%，近年來寶山鄉人口雖有小幅增加，但寶山都市計畫區卻自 98 年起反轉，然而近 5 年來平均卻仍有 4,691 人，遠高於計畫人口 3,500 人。究其原因，當與寶山都市計畫區無法滿足居住需求有關，人口極可能向寶山鄉的非都市土地蔓延。

4.小結

綜上，本計畫建議配合土地使用分區之調整，調整原計畫人口 3,500 人為 5,000 人。

第二節 通盤檢討分析

一、土地使用分區檢討

(一)住宅區檢討

現行計畫住宅區面積 11.6 公頃，使用率 81%，在本次通盤檢討調整計畫目標年之計畫人口為 5,000 人下，以每人 50 m²樓地板面積，住宅區容積率 180%計算，住宅區需求面積約 13.89 公頃，本次檢討建議隨計畫人口之修正適度調整。

(二)商業區檢討

現行計畫劃設商業區面積 1.04 公頃，使用率達 100%。依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法之檢討標準：三萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出 0.45 公頃為準，以計畫人口 5,000 人計，不得超出 2.25 公頃。

此外，因寶山都市計畫屬農村集居中心，故商業區面積不得超出都市發展用地總面積 8%，以第二次通盤檢討計畫書中都市發展用地 32.37 公頃計，則商業區面積劃設不得超過 2.59 公頃。

現行計畫相較於 2.25 公頃之上限，尚可增設 1.21 公頃；考量鄰近科學園區之發展，人口增加將導致商業用地需求增加，本次檢討將考量區位合理性，建議適度增設商業區，以因應都市發展需求。

(三)工業區檢討

現行計畫乙種工業區面積 1.73 公頃，使用率 79%，其中位於消防隊北側之部分工業區已開發外，位於雙豐路寶山農會西北側之工業區，則為省糧食局倉庫，由於寶山都市計畫區因鄰近新竹科學園區，工業區發展之競爭力相對較弱，故本次通盤檢討將考量工業區變更之適宜性配合全鄉發展調整。

(四)農業區檢討

現行計畫農業區面積 35.80 公頃，現況部分作住宅、商業及工業等使用。考量住、商等都市發展用地之需求，將於本次通盤檢討考量農業區變更為都市發展用地之可行性。

(五)保護區檢討

現行計畫保護區面積 32.05 公頃，多基於坡度陡峭等自然條件之考量而劃設，本次通盤檢討除配合道路系統調整、增加公園用地或預留排水寬度等必要之變更外，其餘仍維持現行計畫不予變更。

(六)保存區檢討

現行計畫之 2 處保存區，面積 0.04 公頃，現況使用係屬私人寺廟，考量土地使用分區特性及實際使用需求，擬檢討變更為宗教專用區較為妥適。

(七)其他使用分區

中央管河川客雅溪流經計畫區內，將依其治理計畫堤防預定線（用地範圍）變更為河川區，以符實際。

表 5-4 寶山都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用面積檢討分析表

項目	計畫面積 (公頃)	都市計畫定期通盤檢討實施辦法之檢討標準	計畫人口:5,000 人	
			需要面積 (公頃)	不足或超過 面積(公頃)
住宅區	11.60	1.依據都市發展之特性、地理環境及計畫目標等，區分成不同發展性質及使用強度之住宅區，其面積標準應依據未來二十五年內計畫人口居住需求預估數計算。 2.原計畫住宅區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更為其他使用分區。但變更為商業區者，不得違反「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第三十一條之規定。	13.89	-2.29
商業區	1.04	1.依據都市階層、計畫性質及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之商業區，其面積標準應符合：(一)三萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出 0.45 公頃為準。 2.商業區總面積占都市發展用地總面積之比例，都會區衛星集居地及農村集居中心，不得超過百分之八。 3.原計畫商業區實際上已較適宜作其他使用分區，且變更為其他使用分區。	2.25	-1.21
乙種工業區	1.73	1.依據發展現況、鄰近土地使用及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之工業區，並應依下列規定檢討之： (1)工業區面積之增減，應參考區域計畫之指導，依工業種類及工業密度為準。 (2)工業區之位置，因都市發展結構之改變對社區生活環境發生不良影響時，得予變更為其他使用分區。 (3)計畫工業區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更為其他使用分區。但變更為商業區者，不得違反「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第三十一條之規定。	-	-
保存區	0.04	視實際需要情形檢討之	-	-
保護區	32.05	視實際需要情形檢討之	-	-
農業區	35.80	1.農業區之檢討，應依據農業發展及未來都市發展之需要檢討之。 2.前項農業區內舊有聚落，非屬違法建築基地面積達一公頃以上，人口已達二百人以上，且能適當規劃必要之公共設施者，得變更為住宅區。	-	-

資料來源：本計畫整理

二、公共設施用地檢討

以本次通盤檢討之計畫目標年民國 110 年，計畫人口 5,000 人，依據「都市計畫通盤檢討實施辦法」所訂之標準，檢討公共設施需用面積，並將各項公共設施之檢討結果匯整如表 5-5。本都市計畫區之公共設施用地中，除兒童遊樂場用地、停車場用地因無劃設而有不足外，其餘皆已符合通盤檢討標準。

有關不足之公共設施宜於本次通盤檢討儘量優先檢討劃設，至於已符合通盤檢討標準之公共設施，亦應視實際之需要，檢討有無增減之必要。

(一)學校

現行計畫文中面積 3 公頃，文小面積 2.63 公頃，皆符合通盤檢討標準且已開闢，現為寶山國中及雙溪國小，本次通盤檢討仍維持原計畫。

(二)市場

現行市場用地一處面積 0.22 公頃並未開闢，因地方仍有需求，故本次通盤檢討仍維持原計畫。

(三)兒童遊樂場、公園、體育場、綠地及廣場

- 1.兒童遊樂場：計畫區內未劃設兒童遊樂場用地，依標準按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則，本次通盤檢討宜增設。
- 2.公園：本計畫區因人口在一萬以下且其外圍為空曠之山林或農地，故得免設。
- 3.體育場用地：本計畫區因人口在三萬人口以下，得利用學校之運動場，可免設體育場所。
- 3.綠地：已沿河川水溝劃設 1.13 公頃惟尚未開闢。
- 4.廣場：可視實際需求劃設。

(四)加油站

現行計畫加油站用地為 0.14 公頃，位於寶新路南側已開闢完成，本次通盤檢討考量開放民營後已非屬公共設施用地，建議變更為加油站專用區。

(五)機關

綜合考量財政狀況及各機關之實際需求，調整機關用地之區位及面積。

(六)其他公共設施，擬依實際需求劃設。

有關環保設施用地部份，依據新竹縣寶山鄉污水下水道系統規劃報告(營建署，民國 92 年 12 月)之實施計畫，已於計畫區外西北隅南鄰明湖路勘選規劃設置水資源回收中心一座，面積約 0.7265 公頃，故不在本計畫區內劃設該用地。

表 5-5 寶山都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	都市計畫定期通盤檢討實施辦法之檢討標準	計畫人口:5,000 人		備註
				需要面積 (公頃)	不足或超過 面積(公頃)	
機關	機一	0.25	按實際需要檢討之	—	—	鄉公所、警察局
	機二	0.09				郵局、民眾活動中心
	機三	0.06				衛生所
	機四	0.08				消防隊
	機五	0.1				圖書館
	小計	0.58				
學校	文小	2.63	1. 有增設學校用地之必要時，應優先利用適當之公有土地，並訂定建設進度與經費來源。 2. 已設立之學校足數需求者，應將其餘尚無設立需求之學校用地檢討變更，並儘量彌補其他公共設施用地之不足。	2.0	0.63	雙溪國小
	文中	3.00	3. 已設立之學校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。 4. 國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。	2.5	0.50	寶山國中
市場	市一	0.22	1. 零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。 2. 已設立之市場足數需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更。	—	—	尚未開闢
公園		0	1. 閭鄰公園：閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於零點五公頃為原則。 2. 社區公園：每一計畫處所最少設置一處。人口在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	—	—	
體育場		0	應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算。	—	—	
兒童遊樂場		0	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則。	—	—	
停車場		0	應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之，並應符合下列規定： 1. 不得低於計畫區內車輛預估	0.08	-0.08	

項目	編號	計畫面積 (公頃)	都市計畫定期通盤檢討實施辦法之檢討標準	計畫人口:5,000 人		備註
				需要面積 (公頃)	不足或超過 面積(公頃)	
			數百分之二十之停車需求。 2. 商業區：一萬人口以下者， 以不低於商業區面積之百分之八為準。			
綠地		1.13	按自然地形或其設置目的檢討之	—	—	
加油站		0.14	按實際需要檢討之	—	—	
老人文康 活動中心		0.04	按實際需要檢討之	—	—	
道路廣場		9.9	按實際需要檢討之	—	—	
人行步道		0.25	按實際需要檢討之	—	—	
河川水溝		8.65	按實際需要檢討之	—	—	

資料來源：本計畫整理

第三節 五項公共設施佔計畫面積比例之檢討

依據內政部 100.1.6 台內營字第 0990810923 號令修正之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第十七條第二項規定：通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。

第十八條 都市計畫通盤檢討變更土地使用分區規模達一公頃以上之地區、新市區建設地區或舊市區更新地區，應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，並以整體開發方式興闢之。

現行計畫之五項公共設施用地項目，僅有綠地及道路廣場，並未劃設公園、體育場及兒童遊樂場用地，約占計畫面積之 5.49%；本次通盤檢討後，增加一處公園面積 1.3314 公頃，五項用地面積佔全部計畫面積之比例增至 6.71%。

由於本次通盤檢討有關都市發展用地皆未調整變更，故綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地等亦未調整，其次，因寶山都市計畫保護區、農業區、河川水溝及高速公路用地比例，佔計畫面積 70.48%，有關後續五項公共設施之調整補充，建議未來配合整體開發方式配置劃設，以符實際需求。

第六章 都市計畫圖重製及重製變更內容

第一節 緣起

寶山都市計畫自民國 63 年發布實施，其後曾於民國 72 年、82 年各辦理一次定期通盤檢討，皆沿用原三千分之一比例尺都市計畫圖，隨著時空變遷，計畫區內地形、地物已多所變更，原都市計畫圖老舊無法因應當今之需求，故配合辦理第三次通盤檢討之際，重新測繪寶山都市計畫區內之地形圖，平面控制主要採用 TM 二度分帶 TWD97 並提供 TWD67 座標系統供參考，高程控制採用內政部頒布之一等水準點高程系統為原則，以 G.P.S 全球衛星定位儀推算，並將原計畫樁位圖套繪於數值地形圖上，展繪製作比例尺一千分之一之新計畫圖及數值地形圖檔，作為本次通盤檢討之基本圖。

第二節 重製展繪依據與原則

一、展繪依據

- (一)現行都市計畫圖比例尺三千分之一及寶山都市計畫第二次通盤檢討後之歷次個案變更計畫圖。
- (二)新竹縣政府提供都市計畫樁位成果圖表一份。
- (三)新竹縣竹東地政事務所提供電腦數值地籍圖檔。
- (四)新測比例尺一千分之一數值地形圖(TM 二度分帶 TWD97)。

二、重製展繪原則

都市計畫圖之重製，於地形測量完成後，將都市計畫樁位初展於其上，並逐一比較都市計畫線、地籍線、樁位線與現況之差異，依各項原則分析比對及展繪作業，有關本次重製展繪原則如下：

- (一)以重測後之一千分之一數值地形圖為基本圖，參照寶山都市計畫(第二次通盤檢討)圖(原計畫圖)，依規劃原意，進行套繪原計畫內容。
- (二)原計畫有樁位座標資料，並與原計畫圖相符者，採樁位套繪。
- (三)原計畫有樁位座標資料，並與原計畫圖不相符者，因已地籍分割完畢，以減少最大困擾為原則，依已地籍分割完畢之樁位套繪。

- (四)原計畫無樁位座標資料，以地籍界為分區界線者，依重測後之地籍範圍套繪。
- (五)原計畫無樁位座標資料，以原計畫圖為準者，採原計畫範圍局部展繪。
- (六)原都市計畫圖套繪至新測地形圖上時所產生之疑義，為確定與原計畫之實施內容一致，需經縣政府核對並建議召開展繪疑義協調會，並依會議決議修正計畫圖，以減少錯誤。

第三節 疑義處理與展繪圖之確認

本次重製展繪作業中所發現疑義問題，經歸類後提出都市計畫圖重製疑義提案於民國九十六年八月二十八日、九十六年十月三十日，由新竹縣政府召集相關單位召開二次重製疑義協調會議研商，需配合變更都市計畫者列入本次通盤檢討變更案，其餘則依決議修繪完成後為寶山都市計畫之新計畫圖。

第四節 重製後計畫面積

第二次通盤檢討計畫書所載之計畫面積為一〇九・四二公頃，由於本計畫區已辦理完竣數值地籍重測，因此計畫圖於重製展繪時主要參考重測後之地籍圖及都市計畫樁位，並修正計畫區西側之計畫邊界，將非都市土地部分明確排除於範圍外，故計畫圖經重製後之面積為一〇七・四八公頃。

一、土地使用計畫

土地使用計畫重製後面積如表 6-1 所示。

(一)住宅區

原計畫住宅區面積為 11.60 公頃，經重製後面積為 12.44 公頃。

(二)商業區

原計畫商業區面積為 1.04 公頃，經重製後面積為 0.97 公頃。

(三)乙種工業區

原計畫乙種工業區面積為 1.73 公頃，經重製後面積為 1.84 公頃。

(四)保存區

原計畫保存區重製後與原計畫面積同為 0.04 公頃。

(五)保護區

原計畫保護區面積為 32.05 公頃，重製後面積為 30.42 公頃。

(六)農業區

原計畫農業區面積為 35.80 公頃，重製後農業區面積為 34.53 公頃。

二、公共設施計畫

(一)機關用地

原計畫五處機關用地，面積為 0.58 公頃，重製後面積為 0.68 公頃。

(二)學校用地

1.國小用地

原計畫劃設國小用地一處面積 2.63 公頃，重製後面積為 2.66 公頃。

2.國中用地

原計畫劃設國中用地一處面積 3.00 公頃，重製後面積為 2.70 公頃。

(三)市場用地

原計畫劃設一處市場用地，面積為 0.22 公頃，重製後面積為 0.23 公頃。

(四)加油站用地

原計畫劃設一處加油站用地，面積為 0.14 公頃，重製後面積為 0.15 公頃。

(五)綠地

原計畫主要利用河川旁之低地及若干坡地劃設為綠地，面積 1.13 公頃，經重製後面積為 1.06 公頃。

(六)老人文康活動中心

原計畫劃設老人文康活動中心一處，計畫面積 0.04 公頃，重製後面積不變仍為 0.04 公頃。

(七)人行步道

原計畫人行步道面積為 0.25 公頃，重製後面積為 0.15 公頃。

(八)河川水溝

原計畫河川水溝面積為 8.62 公頃，重製後面積為 8.64 公頃。

(九)道路用地

原計畫道路面積為 4.88 公頃，重製後面積為 4.86 公頃。

(十)高速公路

原計畫高速公路面積為 5.67 公頃，重製後面積為 6.07 公頃。

表 6-1 寶山都市計畫(第二次通盤檢討)重製前後土地使用面積對照表

項目		重製前計畫 面積(公頃)	重製前後 增減面積 (公頃)	重製後計畫 面積(公頃)	重製後估計 畫面積比例 (%)
一般 使用 分區	住宅區	11.60	+0.84	12.44	11.57
	商業區	1.04	-0.07	0.97	0.90
	乙種工業區	1.73	+0.11	1.84	1.71
	保存區	0.04	-	0.04	0.04
	保護區	32.05	-1.63	30.42	28.30
	農業區	35.80	-1.27	34.53	32.13
	小計	82.26	-2.02	80.24	74.66
公共 設施 用地	機關	0.58	+0.10	0.68	0.63
	國中	3.00	-0.30	2.70	2.51
	國小	2.63	+0.03	2.66	2.47
	市場	0.22	+0.01	0.23	0.21
	加油站	0.14	+0.01	0.15	0.14
	綠地	1.13	-0.07	1.06	0.99
	老人文康活動中心	0.04	-	0.04	0.04
	人行步道	0.25	-0.10	0.15	0.14
	河川水溝	8.62	+0.02	8.64	8.04
	道路用地	4.88	-0.02	4.86	4.52
	高速公路用地	5.67	+0.40	6.07	5.65
	小計	27.16	+0.08	27.24	25.34
合計		109.42	-1.94	107.48	100.00
都市發展用地		32.95	+0.94	33.89	31.53

註：1.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地係計畫總面積扣除農業區、保護區及河川水溝等。

三、重製面積增減說明與處理原則

本計畫原使用之都市計畫圖係民國 61 年 2 月測繪之比例尺三千分之一都市計畫圖，沿用迄今已逾 30 年，由於早期之測量技術及儀器不若現在的精密優良，所測得之結果精度水準較差，且數十年來土地因人為或天然地形之變遷，原計畫圖上所載之地形地物已與現況發展多所不同，加上測量誤差之配賦及計畫面積之小數點位數變更等，致使地形重測前後之土地面積產生增減之情形，爰此，配合本次都市計畫圖之重製作業，一併修正計畫圖之比例尺與計畫面積。

都市計畫圖重製結果，以農業區、保護區、高速公路用地、住宅區之增減面積較大，究其原因，當與分區線之曲折複雜不易量測有關；公共設施用地方面，除已開闢之機關、學校外，其餘增減幅度不大，對於民眾權益幾無影響；住宅區、工業區之面積略為增加，商業區略為減少，主要係參照都市計畫規劃原意、計畫樁位點及地籍圖之結果，並經逐塊計算分區街廓面積加總而得。

總而言之，土地所有權人之權益主要還是繫於地籍登記，惟都市計畫圖重製不涉及地籍面積之增減，故本案計畫圖重製導致計畫面積之增減，對於所有權人而言，實無影響。

第五節 重製變更內容

有關配合重製成果圖之變更內容、變更理由及說明見表 6-2，配合重製成果變更位置如圖 6-1 所示。

表 6-2 寶山都市計畫(第三次通盤檢討)配合重製成果圖之變更內容明細表

重製變更編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
重一	計畫圖之比例尺	原三千分之一計畫圖	新一千分之一計畫圖	1.為提高計畫圖之精確性，以符合現況並利於執行。 2.原計畫圖（比例尺 1/3000）年代久遠，其地形地物與現況地形地物差異甚大。 3 依內政部 100.1.6 台內營字第 0990810923 號令修正「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第四十六條規定辦理。	
重二	計畫面積	重製前 (109.74 公頃)	重製後 (107.48 公頃)	重製後計畫面積係採新測圖重新丈量之面積。	
重三	戶政事務所南側住宅區	機關用地 (0.0031 公頃)	住宅區 (0.0031 公頃)	計畫圖重製後，地籍與計畫不符，考慮土地權屬及現況，在不影響民眾權益情況下變更。	因地籍圖重測指界造成重測前、後圖形不一致，以致都計圖與地籍圖不符，為維護民眾權益且由於變更面積狹小，經都委會審議同意依建照申請時之地籍範圍現為機關用地部分，變更為住宅區且免予回饋。

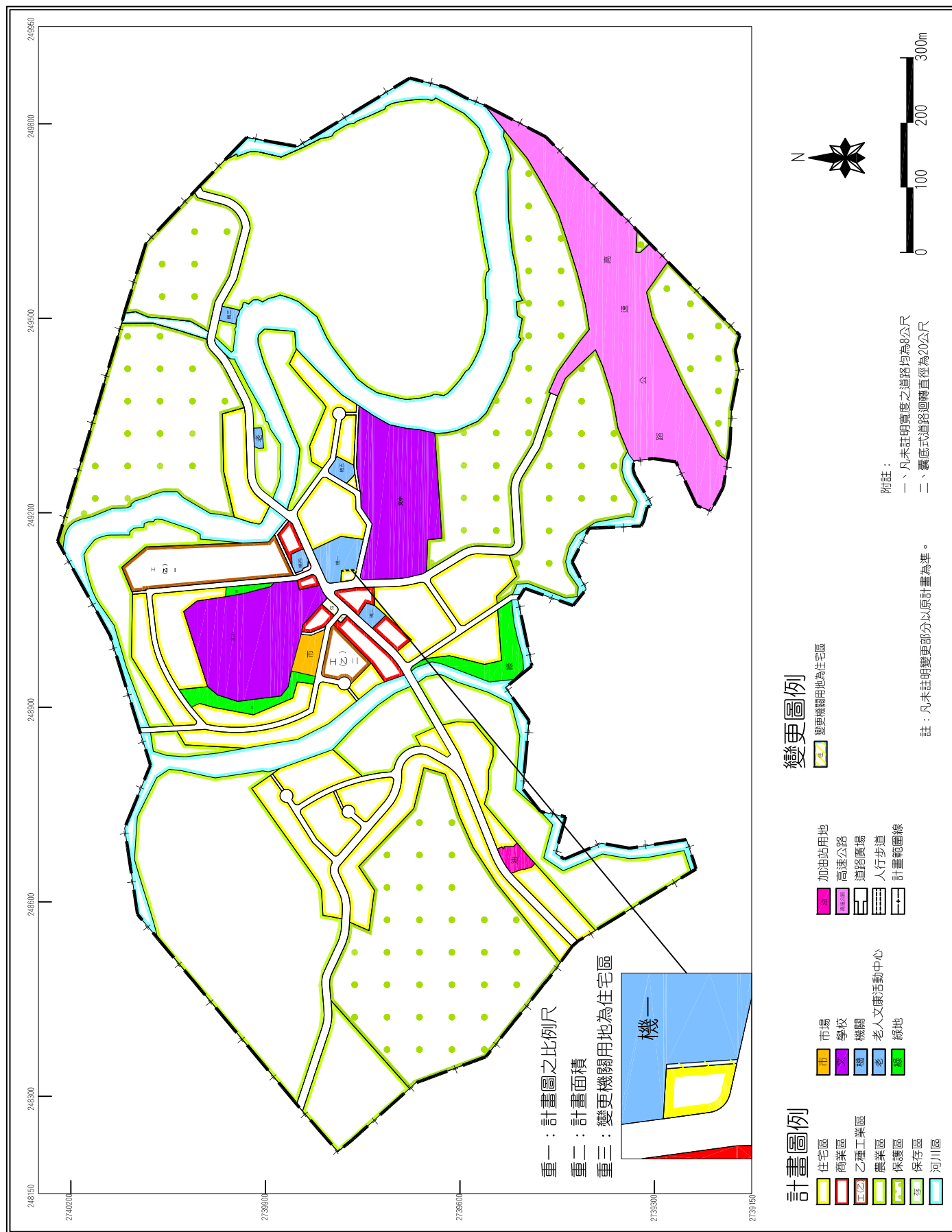


圖6-1 寶山都市計畫(第三次通盤檢討)配合重製成果圖之變更位置示意圖

有關重三案之補充說明包含相關地籍、樁位圖說(圖 6-2)資料、回饋處理原則等說明如下：

本案經簽會地政處表示：查案內寶中段 95 地號與相鄰 94、99 地號之地籍線，因地籍圖重測指界造成重測前、後圖形不一致，本案仍應以重測後地籍圖為準。

84-743 建照申請時乃重測前地雙溪段雙溪小段 233-14(今寶中段 95 地號)、233-25(寶中段 97 地號)、233-26(寶中段 98 地號)，已完成建築迄今十餘年，地籍重測後反造成部分建物位於機關用地之情事，其中寶中段 95 地號因指界錯誤，造成地籍線重測前後不一致，為維護民眾權益(避免拆遷部分建築物)且由於面積狹小(僅 31 m²)，經縣都委會審議同意依建照申請時之地籍範圍現為機關用地部分，變更為住宅區且免予回饋。

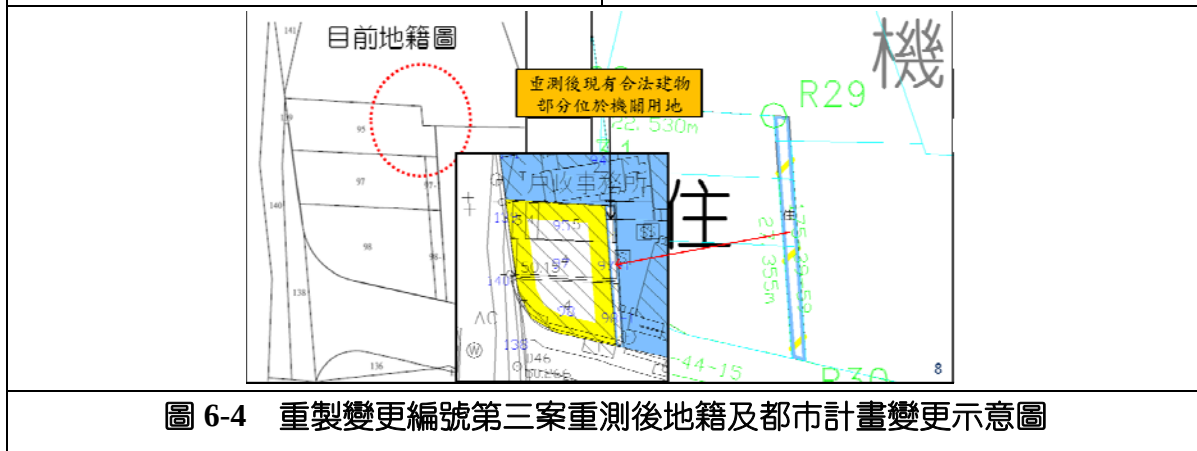
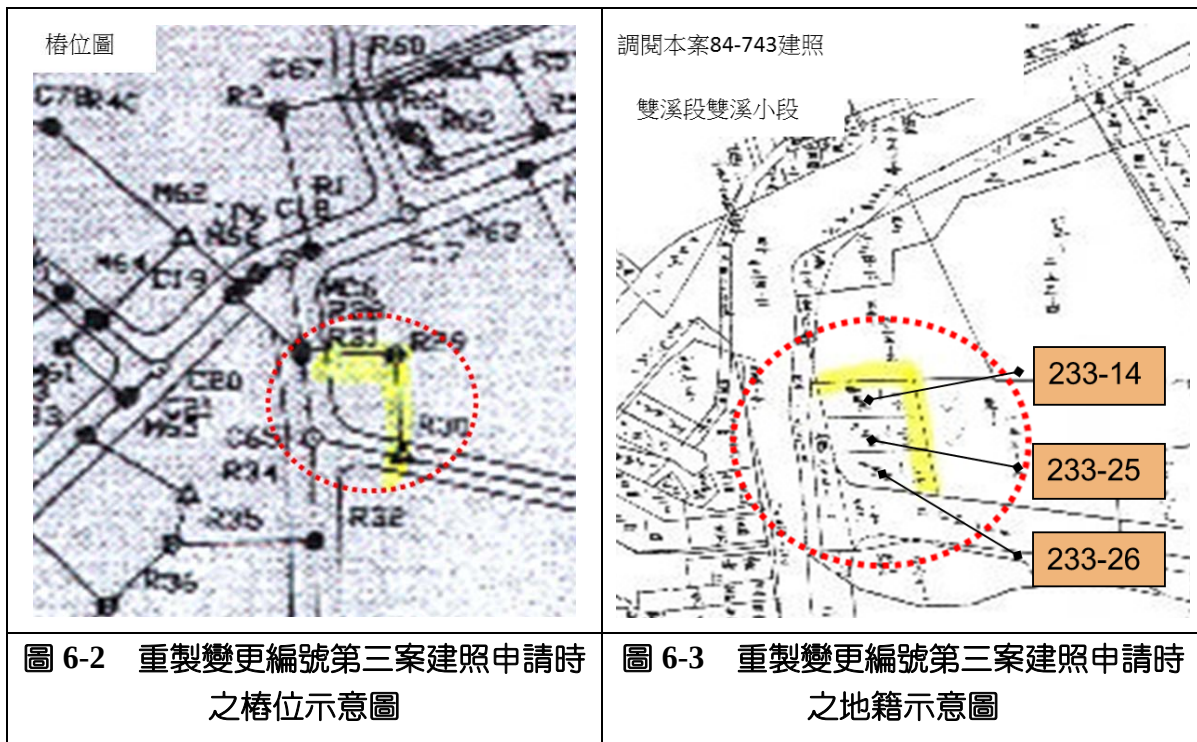


表 6-3 寶山都市計畫(第三次通盤檢討)重製變更後變更土地使用面積對照表

項目		第二次通盤檢討重製後面積 (公頃)		本次檢討增減 面積(公頃)	本次檢討後		
					面積(公頃)	百分比 1(%)	百分比 2(%)
一般 使用 分區	住宅區	12.44		0.0031	12.4431	11.58	36.72
	商業區	0.97		-	0.9700	0.90	2.86
	乙種工業區	1.84		-	1.8400	1.71	5.43
	保存區	0.04		-	0.0400	0.04	0.12
	保護區	30.42		-	30.4200	28.30	0.00
	農業區	34.53		-	34.5300	32.13	0.00
	小計	80.24		0.0031	80.2431	74.66	45.13
公共 設施 用地	機關	0.68		-0.0031	0.6769	0.63	2.00
	學校	文中	2.70	-	5.3600	2.51	7.97
		文小	2.66	-		2.47	7.85
	市場	0.23		-	0.2300	0.21	0.68
	加油站	0.15		-	0.1500	0.14	0.44
	綠地	1.06		-	1.0600	0.99	3.13
	老人文康活動 中心	0.04		-	0.0400	0.04	0.12
	道路廣場	4.86		-	4.8600	4.52	14.34
	高速公路用地	6.07		-	6.0700	5.65	17.91
	人行步道	0.15		-	0.1500	0.14	0.44
	河川水溝	8.64		-	8.6400	8.04	25.49
	小計	27.24		-0.0031	27.2369	25.34	80.37
合計		107.48			107.4800	100.00	0.00
都市發展用地		33.89		-	33.8900	31.53	100.00

註：1.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地係計畫總面積扣除農業區、保護區及河川水溝等。

3.百分比 1 指佔都市計畫面積百分比；百分比 2 指佔都市發展用地面積百分比。

4.第二次通盤檢討道路廣場 9.90 公頃含高速公路面積 5.02 公頃，本次通盤檢討重製後道路廣場面積 4.86 公頃，高速公路用地為 6.07 公頃。

第七章 檢討變更原則與發展構想

第一節 都市計畫通盤檢討原則

主要依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所規範之標準，對於寶山都市計畫地區作必要之調整，綜合歸納相關重要發展課題及參酌機關人民團體之陳情意見，擬定檢討變更原則如下：

一、一般通則

- (一)配合原都市計畫圖轉繪所產生之變更。
- (二)為都市長遠發展規劃考量或配合上級機關重大計畫必須變更者。
- (三)為永續發展、保護自然環境，對於環境敏感地區應變更不可建築用地。
- (四)配合鄰近地區土地使用結構之變更，將不利於原計畫使用者檢討變更為適合之分區使用。
- (五)相關計畫及土地使用管制規則應一併加入檢討修正。
- (六)研訂合理之計畫人口居住密度，以為各項計畫內容之檢討依據。
- (七)人民、機關、團體所提意見，辦理機關應予彙集，依檢討變更原則，逐案檢討，不予變更者，應敘明理由，以切合實際發展需求。
- (八)研擬修定土地使用分區管制內容，以促進土地之合理發展。
- (九)配合地方發展需求，研擬事業及財務計畫等建議，以利計畫之執行。

二、分區檢討原則

- (一)研擬適宜之發展模式，並對本地區之發展策略提出建議。
- (二)為提昇居住品質，檢討現況並檢視住宅區鄰近分區是否不相容。
- (三)農業區變更需考量都市整體發展優先順序，避免成蛙躍式發展，故以鄰近新竹科學園區及新竹市之地區為優先考量。

三、公共設施檢討原則

- (一)檢討區內各項公共設施，依照都市計畫公共設施定期通盤檢討實施辦法之規定，原計畫不足之處應考量增設，以提升居住環境品質及生活水準，滿足未來發展需求。
- (二)配合中央或地方興辦重大建設及相關必要設施之需要。
- (三)原公共設施興建計畫取消或遷移者，應將其用地變更為其他適合之土地使用。
- (四)公共設施開闢困難者，重新檢討其必要性。
- (五)對本地區公共設施用地取得方案，提供有效之方法（包括開發方式、財務、分期分區），以促進本地區之發展。
- (六)依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定必須維持最小規模者。
- (七)為落實社區公共設施之配套標準，新增或調整公共設施用地。

四、計畫道路系統檢討原則

- (一)檢討計畫道路系統，以建立便捷之交通，並配合居民之生活習性，規劃適宜之街廓大小，使建物得以合理配置。
- (二)為健全全市整體路網，可於適當地區變更為快速道路用地。
- (三)原計畫道路開闢困難或過寬，無法配合土地使用分區者，建議廢除道路或縮小道路寬度。
- (四)因原有路型不佳或銜接不良、易肇事等有礙交通安全而建議之改道。
- (五)配合發展現況，檢討既成巷道是否適合規劃為計畫道路。

第二節 發展功能定位與計畫目標

一、發展功能定位

寶山鄉在北部區計畫第二次通盤檢討(草案)中屬於新竹地區區域居住生活區之策略區；依據新竹縣綜合發展計畫，寶山鄉在發展定位上有：

- (一)竹科衛星支援基地(居住、休閒、有機農產、水資源供應)；
- (二)都會近郊新興的成長管理城鎮；

(三)永續發展的有機休閒農業丘陵地帶

(四)都會區近郊的休閒遊憩節點

(五)公共服務完備的多元文化生活圈

寶山都市計畫區為寶山鄉之行政中心，除滿足都市發展之一般生活機能外，應延續並落實上位計畫之發展定位構想，整合地方資源與特色，以帶動本計畫區整體發展，故本次通盤檢討主要以「竹科近郊都市機能完備適居的小城鎮」為本計畫之發展定位。

二、計畫目標

(一)提供良好公共設施、消費服務及居住環境品質，提升整體都市發展意象、強化行政功能、地區遊憩轉運服務。

(二)結合客雅溪、湳坑溪、水尾溝等區內水文生態暨沿線步道系統，規劃串聯鄰近地區共同創造寶山遊憩觀光景點。

(三)推動自然農法，兼顧休閒觀光、生態保育需求之田園生活農村示範社區。

第三節 整體願景與發展構想

一、與新竹科學園區之關聯性

新竹科學園區特定區計畫原計畫人口 165,000 人，第一次通盤檢討後調整為 81,000 人，新竹市部分 78,500 人，新竹縣部分為 2,500 人(竹東鎮及寶山鄉)，95 年二通(新竹市部分)調降為 55,000 人。

新竹科學園區現有就業人口至 97 年止約 13 萬人，因產業衍生之外來人口除集居於新竹市外，新竹縣又以寶山鄉和竹東鎮為主，在區位上寶山都市計畫區因緊鄰科學園區，故寶山都市計畫區可說是新竹科學園區產業與生活的腹地。

二、新竹縣（市）之發展構想

(一)新竹縣發展構想

係發展成為科技、文化、大學城，在此願景下，空間方面之重大建設包括：

- 1.新竹科學工業園區第三期(竹東、寶山地區)；
- 2.台灣知識經濟旗艦園區(原璞玉計畫)：於竹北、芎林及竹東非都市計畫土地。82 公頃產業專區、40 公頃科技大學城用地、20 公頃國際村示範社區；

3.新竹生物醫學園區：計畫面積約 38.3 公頃，為台灣第一座結合大學、醫院、醫研中心、研發型生醫科技產業的完整聚落。

(二)新竹市發展構想

以「人文與科技雙主軸下，發展優質生活的永續環境」，進而達到新竹市『國際化』、『科學化』、『生活化』的優質城市目標。新竹市在完成「新竹市全市轄區納入都市計畫都市發展總量與評估之研究」後，已積極展開擴大都市計畫之推動。

三、計畫區未來整體願景

寶山都市計畫區因緊鄰新竹科學園區，在土地使用規劃上雖劃設有 1.84 公頃之乙種工業區，但由於產業聚集效應多集中至園區周邊發展，計畫區內並無發展工業之實，且由於道路路幅狹小，與園區間之交通每逢尖峰時刻便壅塞難行，間接純化並突顯計畫區之居住功能，故寶山都市計畫區在新竹縣市之空間角色分派中，將朝向塑造小而適居的城鎮。

此外，在前述發展功能定位及計畫目標的指導下，檢視寶山都市計畫(第二次通盤檢討)之內容，計畫人口與年期之調整成為首要之務，計畫區內現況人口自 85 年便已超出計畫人口，此外依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」，原計畫仍有公共設施應設而未設之項目(如兒童遊樂場、公園、停車場等)，唯有改善現行都市計畫不足之處，方可塑造適居小城鎮之生活環境。

四、計畫區整體發展構想

(一)配設適當的公共設施與土地使用分區

- 1.依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」重新檢討原計畫之土地使用分區與道路系統。
- 2.適度調整附帶條件整體開發地區之土地使用分區，以提高其開發可行性，且其公共設施之配置，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第十七條規定：都市計畫通盤檢討變更土地使用分區規模達一公頃以上之地區、新市區建設地區或舊市區更新地區，應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，並以整體開發方式興闢之。
- 3.計畫區內具有保留價值之樹木及既有行道樹妥予維護，避免大規模整地，以減少對自然環境的衝擊。

(二)整合區內藍、綠帶系統，規劃流暢的交通動線及愉悅的步行環境

- 1.本計畫區內由於地形限制，建議僅劃設必要之道路，並與原道路系統相互配合。
- 2.藉由花卉點綴及原有樹木創造空間美感，並配合鋪面、標誌及街道傢俱之色彩、圖案及質感等設計，豐富視覺景觀創造社區整體意象，給予行人舒適的步行空間。

(三)配合計畫人口調整及都市發展優先順序釋出部分農業區

- 1.計畫區現行農業區主要集中於明湖路兩側及雙園路南側的葫蘆肚地區，考量都市發展優先順序，擬優先變更明湖路兩側之農業區為都市發展用地。
- 2.葫蘆肚地區由於雙溪三面環抱形勢較為封閉，對外交通完全依賴雙園路，且現有地上物眾多產權複雜，由政府推動辦理整體開發之困難度較高，故仍維持農業區，待凝聚地方共識後再行辦理。

三、土地使用

- (一)中心商業區：形塑地方商業中心，主要商業活動集中於雙園路兩側。
- (二)行政文教區：以行政設施及支援型公共設施為主，以鄉公所、消防隊、分駐所、寶山國中、雙溪國小等周邊地區為核心。
- (三)恬靜住宅區：包括既有社區及附帶條件開發之新社區，透過都市設計原則，形塑住宅景觀意象。
- (四)農業區：主要為農業生產及形塑生態景觀風貌，結合自然生態農法，塑造農村社區新風貌。
- (五)河濱休閒遊憩區：包括鄰近客雅溪、湳坑溪等沿岸公園、綠地及河川區等開放空間，與藍綠帶及人行步道系統，規劃串聯成為河濱休閒遊憩區。

四、公共設施與交通系統

- (一)配合新增都市發展用地，考量用地機關需求於適當地點劃設機關及公共用事業用地。
- (二)現行計畫未開闢之公共設施，考量納入整體開發以加速用地取得。
- (三)為改善聯外道路交通尖峰時期之擁塞情形及行車安全，儘可能拓寬路幅並調整路型以促進交通順暢。

五、藍帶、綠帶構想

(一)綠帶系統規劃

有關綠化計畫檢討之項目與重點包括公園綠地系統、都市綠帶整體系統及建築綠化之檢討等。其中重點規劃部分包括：

1.廣場兼停車場之綠化：

- (1)廣場兼停車場四周可利用複層設計，選用不同花期，四季變化明顯的植物，使其有不同之空間色彩。
- (2)廣場兼停車場可由當地企業認養維護，並得豎立代表該公司標誌之公共藝術

物，惟不得影響原土地使用分區之使用目的。

- 2.主要道路之綠化：本計畫區之主要道路(寬度 12M 以上)人行道可結合建築物退縮後之空間，可考量種植較高大之樹種以突顯都市軸線塑造方向性。
- 3.主要道路路口兩側之綠一、綠二可配合設置地標以塑造進入中心商業區及河濱休閒遊憩區等之入口意象。
- 4.透過人行步道及建築退縮空間之綠化，串聯各綠地及公園系統並銜接至河濱休閒遊憩區，形成區內綠網以營造生態都市綠意。

(二)藍帶規劃

計畫區內客雅溪及湍坑溪等，為確保河川生態資源之永續利用，兼顧遊人戲水之安全，可透過河川整治與整體景觀規劃提供親水空間，並適當設置河川之生態解說牌，或結合在地社區工作團隊，規劃生態教育課程，以凝聚社區意識。

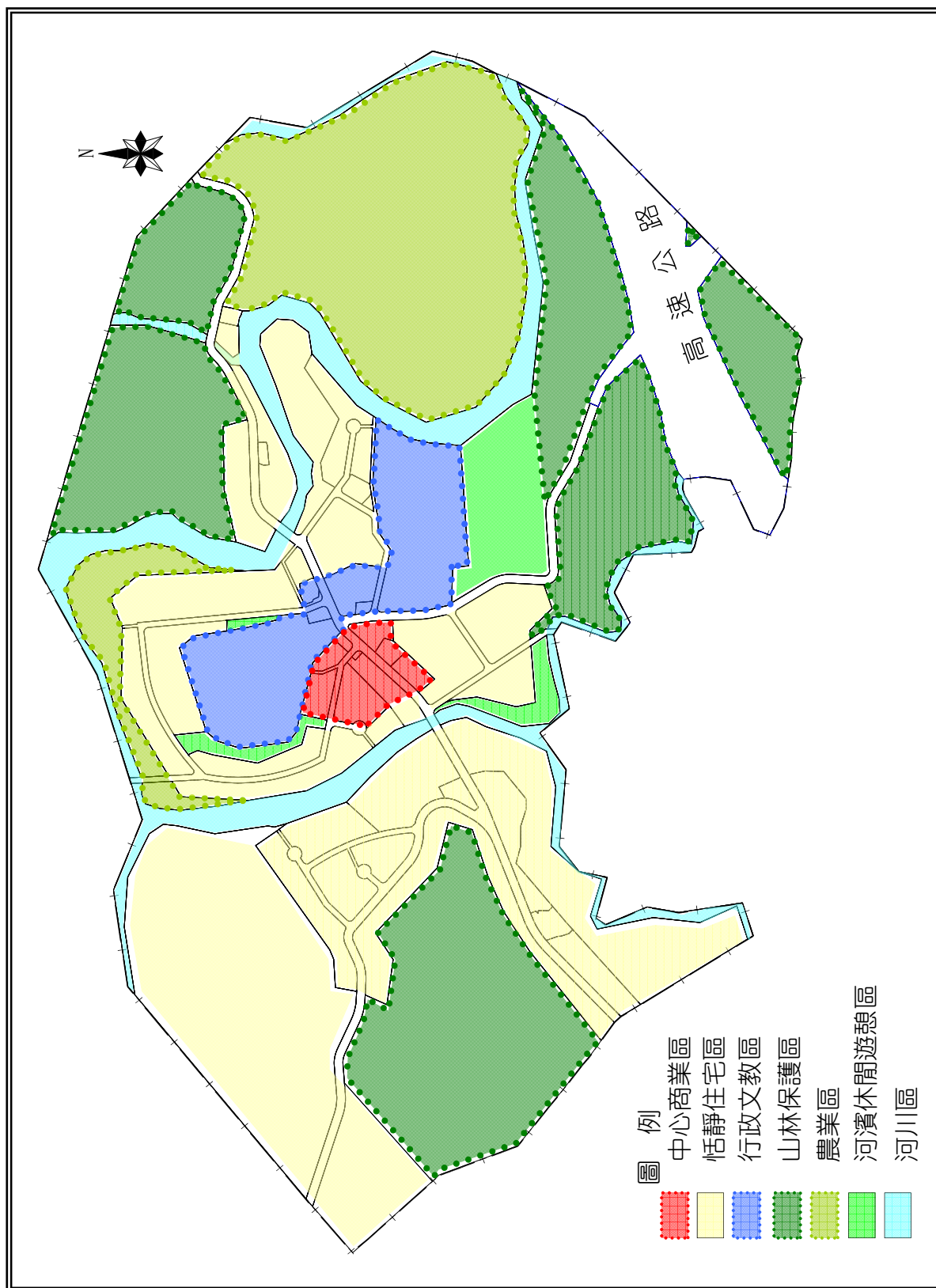


圖7-1 寶山都市計畫整體發展構想示意圖

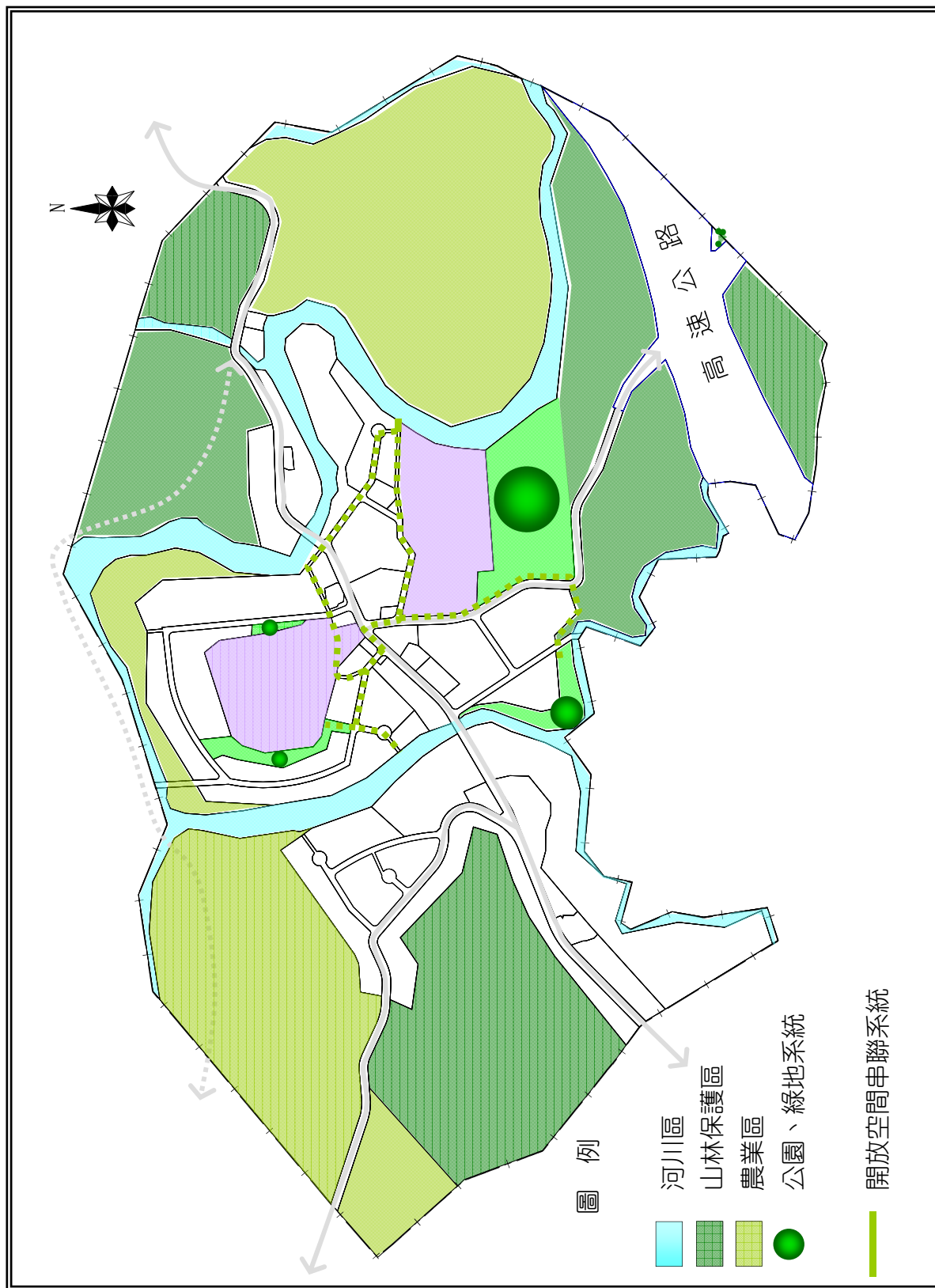


圖7-2 寶山都市計畫藍、綠帶系統構想示意圖

第八章 變更都市計畫內容

第一節 計畫範圍及面積

本計畫區域為新竹縣寶山鄉行政轄區之一部分，位於新竹市之南緣，距新竹市區約六公里，以寶山鄉公所所在地之鄉街為中心，包括雙溪村，重製後計畫面積為一〇七・四八公頃。

考量部分變更案之變更面積極為狹小，變更內容明細表中變更面積仍計算至平方公尺，換算為公頃至小數點後第四位並採四捨五入方式呈現，計畫檢討變更前後面積增減表則以公頃表示至小數點後二位，加總之後總面積仍為一〇七・四八公頃。

第二節 計畫年期

計畫目標年至民國 110 年。

第三節 計畫人口及密度

計畫人口至計畫年期為 5,000 人，居住密度每公頃 270 人。

第四節 土地使用計畫

土地使用計畫檢討說明分述如下，寶山都市計畫第三次通盤檢討示意圖如圖 8-1 所示。

一、住宅區

以原計畫人口規模及居住密度為基礎，將原聚落市街地區附近地形平坦地區，適當劃設為住宅區，本次檢討配合堤防預定線(用地範圍)變更，檢討後住宅區面積 12.44 公頃。

二、商業區

原計畫商業區重製後 0.97 公頃，本次檢討變更維持原計畫，商業區面積為 0.97 公頃。

三、乙種工業區

原計畫乙種工業區二處重製後 1.84 公頃，本次檢討變更維持原計畫，檢討後工業區面積為 1.84 公頃。

四、宗教專用區

本次通盤檢討將重製後之保存區 0.04 公頃變更為宗教專用區，檢討後宗教專用區面積為 0.04 公頃。

五、加油站專用區

加油站用地重製後面積為 0.15 公頃，為因應加油站開放民營化之政策轉變，加油站用地已非屬公共設施用地，本次檢討變更為加油站專用區。

六、保護區

保護區重製後面積為 30.42 公頃，本次通盤檢討配合道路系統並依水利署建議預留排水範圍調整變更為道路用地及河川區等，檢討後保護區面積為 27.53 公頃。

七、農業區

原計畫農業區重製後計畫面積為 34.53 公頃，本次檢討配合堤防預定線(用地範圍)及道路用地需求變更，檢討結果農業區計畫面積合計 32.92 公頃。

八、河川區

原計畫劃設河川水溝用地，重製後面積為 8.64 公頃，本次檢討除依 92 年 12 月 26 日經濟部及內政部會銜函(經水字第 09202616140 號函、台內營字第 0920091568 號函)規定「河川區及區域排水流經都市計畫之使用分區劃定原則」，並經水利署及新竹縣政府認定，將河川水溝變更為河川區外，並依治理計畫堤防預定線(用地範圍)調整，檢討結果河川區計畫面積為 11.11 公頃。

第五節 公共設施計畫

一、機關

原計畫五處機關用地，分別為「機一」鄉公所、警察局，「機二」郵局、民眾活動中心，「機三」衛生所，「機四」消防隊，「機五」圖書館，經重製後計畫面積共計 0.68 公頃，本次檢討依治理計畫堤防預定線(用地範圍)調整，檢討結果機關用地面積為 0.68 公頃。

二、學校

(一)文小用地

原計畫劃設文小用地一處，計畫面積經重製後 2.66 公頃，現為雙溪國小已完全開闢使用。依檢討辦法規定，本計畫區需國小面積 2.00 公頃，原計畫面積超過 2.00 公頃，足敷使用，且係配合鄰里單元劃設區位適當，故本次檢討仍宜維持原計畫。

(二)文中用地

原計畫劃設文中用地一處，計畫面積經重製後 2.70 公頃，現為寶山國中已完全開闢使用。依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，本計畫區需國中用地面積 2.5 公頃，原計畫面積超過標準足敷使用，本次檢討維持原計畫仍為 2.70 公頃，合計學校用地(文中及文小)面積 5.36 公頃。

三、市場

原計畫於商業區南側劃設市場用地一處，重製後面積 0.23 公頃，本次通盤檢討維持原計畫，檢討後計畫面積 0.23 公頃。

四、社教用地

原計畫於鄉公所東北側，已興建老人文康活動中心使用，計畫面積經重製後 0.04 公頃，本次通盤檢討考量未來發展及多用途使用之可能性，變更為社教用地，面積為 0.04 公頃。

五、公園

原計畫無公園用地，本次通盤檢討於寶山國中南側新增一處，面積為 1.33 公頃。

六、綠地

原計畫主要利用河川旁之低地及若干坡地劃設為綠地，供居民休憩使用，計畫面積經重製後為 1.06 公頃，本次檢討維持原計畫。

表 8-1 寶山都市計畫(第三次通盤檢討)檢討變更前後土地使用面積對照表

項目		第二次通盤檢討 重製變更後面積 (公頃)	本次檢討增 減面積 (公頃)	本次檢討後		
				面積(公頃)	百分比 1(%)	百分比 2(%)
一般 使用 分區	住宅區	12.44	-0.00 (22 m ²)	12.44	11.57	34.64
	商業區	0.97	-	0.97	0.90	2.70
	乙種工業區	1.84	-	1.84	1.71	5.12
	保存區	0.04	-0.04	-	-	-
	保護區	30.42	-2.89	27.53	25.61	-
	農業區	34.53	-1.61	32.92	30.63	-
	宗教專用區	-	0.04	0.04	0.04	0.11
	加油站專用區	-	0.15	0.15	0.14	0.42
	河川區	-	11.11	11.11	10.34	-
	小計	80.24	6.76	87.00	80.95	43.00
公共 設施 用地	機關用地	0.68	-0.00 (34 m ²)	0.68	0.63	1.89
	文中用地	2.70	-0.00 (40 m ²)	2.69	2.50	7.49
	文小用地	2.66	-	2.66	2.47	7.41
	市場用地	0.23	-	0.23	0.21	0.64
	加油站用地	0.15	-0.15	-	-	-
	公園用地	-	1.33	1.33	1.24	3.70
	綠地	1.06	-	1.06	0.99	2.95
	老人文康活動中心	0.04	-0.04	-	-	-
	社教用地	-	0.04	0.04	0.04	0.11
	人行步道	0.15	-	0.15	0.14	0.42
	河川水溝	8.64	-8.64	-	-	-
	道路廣場	4.86	0.70	5.56	5.17	15.48
	高速公路用地	6.07	-	6.07	5.65	16.90
	小計	27.24	-6.76	20.48	19.05	57.03
合計		107.48	-	107.48	100.00	-
都市發展用地		33.89	-	35.91	-	100.00

註：1.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地係計畫總面積扣除農業區、保護區及河川水溝、河川區等。

3.百分比 1 指佔都市計畫面積百分比；百分比 2 指佔都市發展用地面積百分比。

4.本次檢討增減面積，含 102 年 4 月 30 日先行審議發布實施之寶山都市計畫(第三次通盤檢討)(變更內容明細表變更編號第三案及第十案)(配合客雅溪排水工程整治計畫部分)。

表 8-2 寶山都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用面積檢討成果表

項目	計畫面積 (公頃)	都市計畫定期通盤檢討實施辦法 之檢討標準	計畫人口:5,000 人		第三次通盤檢討	
			需要面積 (公頃)	不足或超過 面積(公頃)	增減面積 (公頃)	檢討後面積 (公頃)
住宅區	12.44	1.依據都市發展之特性、地理環境及計畫目標等，區分成不同發展性質及使用強度之住宅區，其面積標準應依據未來二十五年內計畫人口居住需求預估數計算。 2.原計畫住宅區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者，得將該土地變更為其他使用分區。但變更為商業區者，不得違反「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第二十九條之規定。	13.89	-1.45	-0.00 (-22 m ²)	12.44
商業區	0.97	1.依據都市階層、計畫性質及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之商業區，其面積標準應符合：(一)三萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出 0.45 公頃為準。 2.商業區總面積占都市發展用地總面積之比例，都會區衛星集居地及農村集居中心，不得超過百分之八。 3.原計畫商業區實際上已較適宜作其他使用分區，且變更用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者，得將該土地變更為其他使用分區。	2.25	-1.28	-	0.97
乙種工業區	1.84	1.依據發展現況、鄰近土地使用及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之工業區，並應依下列規定檢討之： (1)工業區面積之增減，應參考區域計畫之指導，依工業種類及工業密度為準。 (2)工業區之位置，因都市發展結構之改變對社區生活環境發生不良影響時，得予變更為其他使用分區。 (3)計畫工業區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更用途後，對於鄰近土地使用無妨害者，得將該部分土地變更為其他使用分區。但變更為商業區者，不得違反「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第二十九條之規定。	-	-	-	1.84
農業區	34.53	1.農業區之檢討，應依據農業發展及未來都市發展之需要檢討之。 2.前項農業區內舊有聚落，非屬違法建築基地面積達一公頃以上，人口已達二百人以上，且能適當規劃必要之公共設施者，得變更為住宅區。	-	-	-1.61	32.92
保存區	0.04	視實際需要情形檢討之	-	-	-0.04	0.00
保護區	30.42	視實際需要情形檢討之	-	-	-2.89	27.53
宗教專用區	0.00	視實際需要情形檢討之	-	-	+0.04	0.04
加油站專用區	0.00	視實際需要情形檢討之	-	-	+0.15	0.15
河川區	0.00	視實際需要情形檢討之	-	-	+11.11	11.11

資料來源：本計畫整理

表 8-3 寶山都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地檢討成果表

項目		計畫面積 (公頃)	都市計畫定期通盤檢討 實施辦法之檢討標準	計畫人口:5,000 人		第三次通盤檢討	
				需要面積 (公頃)	不足或超過 面積(公頃)	增減面積 (公頃)	檢討後面 積(公頃)
機關		0.68	按實際需要檢討之	—	—	-0.00 (-34 m ²)	0.68
學校	文中	2.70	1.有增設學校用地之必要時，應優先利用適當之公有土地，並訂定建設進度與經費來源。 2.已設立之學校足敷需求者，應將其餘尚無設立需求之學校用地檢討變更，並儘量彌補其他公共設施用地之不足。	2.50	+0.20	-0.00 (-40 m ²)	2.69
	文小	2.66	3.已設立之學校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。 4.國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。	2.00	+0.66	—	2.66
市場		0.23	每一鄰里單元設置一處，亦得免設置	—	—	—	0.23
公園		0.00	1.閭鄰公園：閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於零點五公頃為原則。 2.社區公園：每一計畫處所最少設置一處。人口在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	—	—	+1.33	1.33
體育場		0.00	應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算。	—	—	0.00	0.00
兒童遊樂場		0.00	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則。	—	—	0.00	0.00
停車場		0.00	應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之，並應符合下列規定： 1.不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。 2.商業區：一萬人口以下者，以不低於商業區面積之百分之八為準。	—	—	0.00	0.00
綠地		1.06	按實際需要檢討之	—	—	—	1.06
加油站		0.15	按實際需要檢討之	—	—	-0.15	0.00

項目	計畫面積 (公頃)	都市計畫定期通盤檢討 實施辦法之檢討標準	計畫人口:5,000 人		第三次通盤檢討	
			需要面積 (公頃)	不足或超過 面積(公頃)	增減面積 (公頃)	檢討後面 積(公頃)
老人文康活動中心用地	0.04	按實際需要檢討之	—	—	-0.04	0.00
社教用地	0.00	按實際需要檢討之	—	—	+0.04	0.04
人行步道	0.15	按實際需要檢討之	—	—	0.00	0.15
河川水溝	8.64	按實際需要檢討之	—	—	-8.64	0.00
道路廣場	4.86	按交通量及道路設計標準劃設	—	—	+0.70	5.56
高速公路用地	6.07				0.00	6.07

資料來源：本計畫整理

表 8-4 寶山都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
機關	機一	0.33	計畫區中央	鄉公所、警察局
	機二	0.09	鄉公所南側，2-2 號道路旁	郵局
	機三	0.06	計畫區東側	衛生局
	機四	0.07	鄉公所北側商業區	消防隊
	機五	0.10	鄉公所東側住宅區內	圖書館
	小計	0.68	-	-
學校	文中	2.70	計畫區東側	寶山國中
	文小	2.66	計畫區北側	雙溪國小
	小計	5.36	-	-
市場	市一	0.23	雙溪國小南側	
社教用地	社	0.04	老人文康活動中心	
公園	公	1.33	寶山國中南側	-
綠地	綠	1.06	雙溪國小周圍及河川低地等	-

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

第六節 交通系統計畫

一、聯外道路

- (一)由計畫區經老隘通往新竹(明湖路)，原計畫寬度十二公尺，本次檢討維持原計畫。
- (二)由新城(寶新路)經老隘、雙溪（鄉公所前）通往關東橋(雙園路)，原計畫寬度十二公尺，為改善交通行車安全配合環北路寬度，本次檢討將計畫區東界之雙園路至環北路段，由十二公尺向二側平均拓寬為十五公尺，其餘路段維持原計畫。
- (三)由計畫區鄉公所前向南往峨眉、寶山交流道(三峰路)，原計畫道路寬度十二公尺。
- (四)計畫區機三(寶山衛生所)西北側往雙溪方向，保護區內已闢有一條十五公尺寬之道路(環北路)，本次通盤檢討將其劃設為計畫道路。

二、出入道路

出入道路係考慮實際地形地物，適當劃設八至十公尺道路供居民出入，並建立完整街廓，另人行步道寬度為四公尺，囊底式道路迴轉直徑為二十公尺。

三、高速公路

高速公路途經本計畫區西南隅丘陵，計畫面積經重製後為 6.07 公頃。

表 8-5 寶山都市計畫(第三次通盤檢討)道路編號明細表

計畫道路 編號	路名(起訖)	計畫道路			備註
		寬度 (公尺)	長度 (公尺)	面積 (平方公尺)	
1-1	青草湖-老隘	12	710	8,520	依原計畫
2-2	坪埔頂-五分埤	12	1230	14,800	依原計畫
3-3	三峰路	12	900	10,800	依原計畫
4-4	青草湖二路	8	140	1,120	依原計畫
5-5	青草湖三路	8	160	1,280	依原計畫
6-6	青草湖四路	8	40	320	依原計畫
7-7	高峰路	8	430	3,440	依原計畫
8-8	高峰二路	8	470	3,760	依原計畫
9-9	農會路	8	60	480	依原計畫
10-10	湳坑路	8	200	1,600	依原計畫
11-11	三峰二路	8	100	800	依原計畫
12-12	寶中路	8	190	1,520	依原計畫
13-13	天主堂路	8	180	1,440	依原計畫
14-14	青草湖五路	4	30	120	依原計畫
15-15	青草湖六路	4	30	120	依原計畫
18-16	農會二路	4	25	100	依原計畫
18-17	高峰三路	4	20	80	依原計畫
18-18	大崎二路	4	100	400	依原計畫
19-19	寶中二路	4	150	600	依原計畫
2-1-2-1	雙園路至環北路段	15	360	+1080	原計畫寬度 12 公尺，向 兩側平均拓 寬為 15 公尺
20-20	衛生局西北側往雙溪之 環北路	15	428	6420	新增計畫道路 (保護區已開 闢之既有道 路)

註：表內道路長度僅供參考，應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

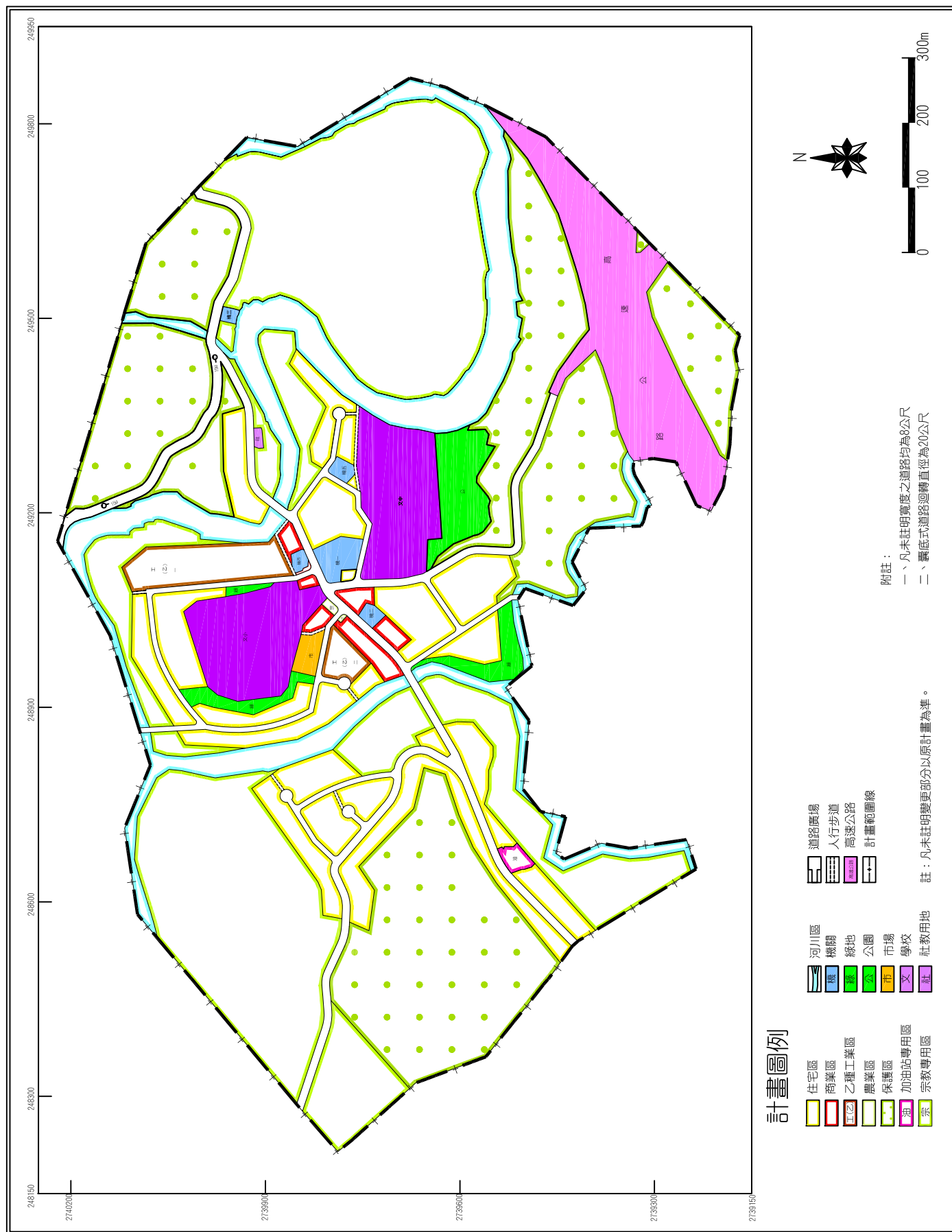


圖8-1 寶山都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區示意圖

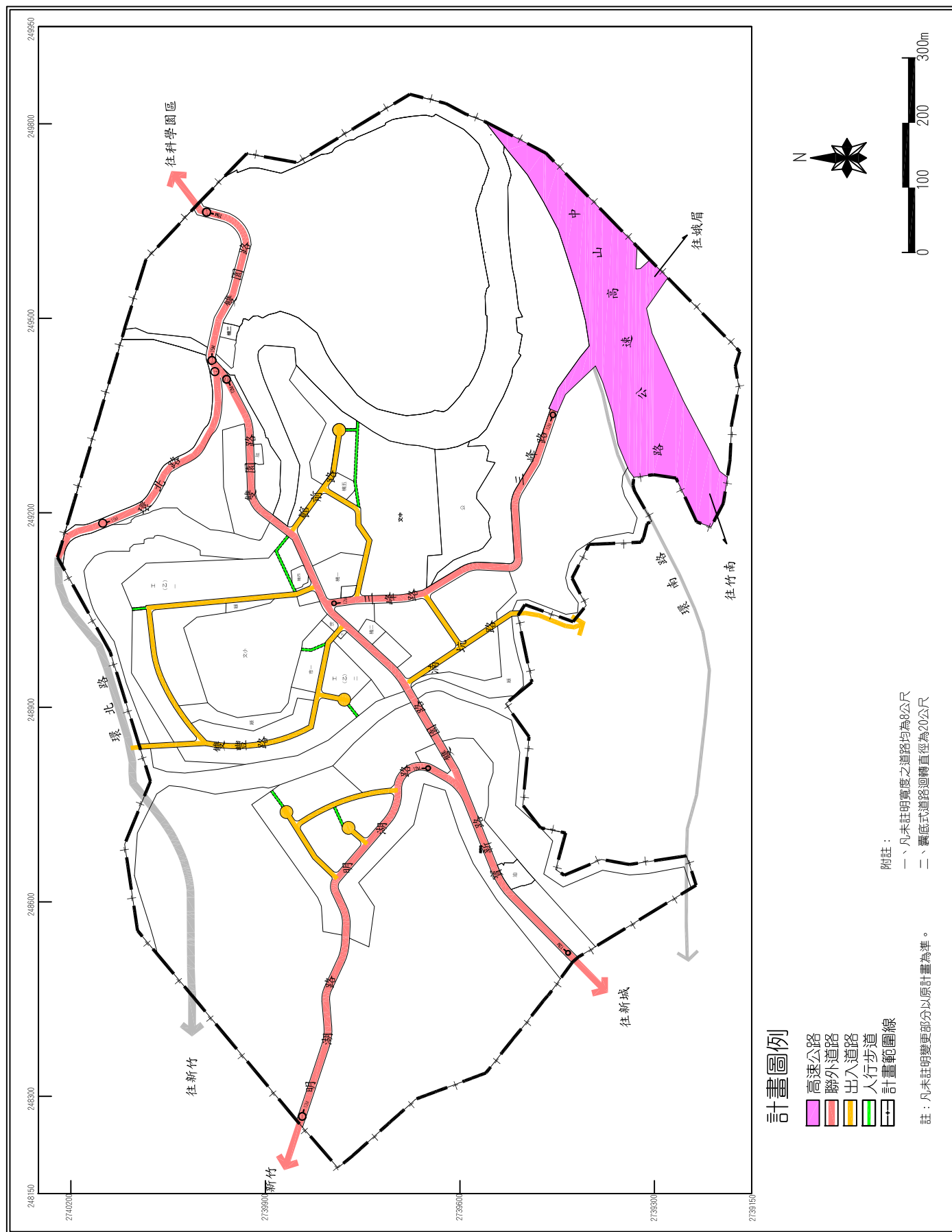


圖8-2 寶山都市計畫(第三次通盤檢討)道路系統示意圖

第七節 原有計畫之變更

本次通盤檢討原（變更內容明細表變更編號第三案及第十案）（配合客雅溪排水工程整治計畫部分）已於 101 年 2 月 7 日經內政部都市計畫委員會第 773 次會議審議通過，並於 102 年 4 月 30 日府產城字第 1020055020 號函發布實施(表 8-6)，其餘變更內容明細表詳見表 8-7，個案變更面積增減綜理表如表 8-8，變更位置示意圖如圖 8-3 所示。

表 8-6 寶山都市計畫(第三次通盤檢討)第三案、第十案變更內容明細表

變更編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件
		原計畫	新計畫		
三	客雅溪、湳坑溪及水尾溝沿岸	保護區 (1.0216 公頃)	河川區 (2.6281 公頃)	1.現有都市計畫河川水溝用地範圍線與客雅溪堤線不符。 2.預留排水寬度。 3.客雅溪為依經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函有關河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則認定之河川區(附錄五經濟部水利署 99 年 2 月 1 日水二規字第 09903000860 號函)，湳坑溪及水尾溝經新竹縣政府水利科認定，係自然形成之河川，故皆以河川區名稱劃定分區。 4.依 99 年 7 月 7 日經濟部經授水字第 09920207540 號函公告之客雅溪治理計畫堤防預定線(用地範圍)圖(附錄七)。 5.本次劃出客雅溪治理計畫堤防預定線(用地範圍)外之土地，依內政部都市計畫委員會決議，考量實際情形併鄰近分區變更。	本案縣政府業已先行提會審議，並以 102 年 4 月 30 日府產城字第 1020055020 號函發布實施在案。
		農業區 (1.6002 公頃)			
		住宅區 (0.0022 公頃)			
		機關用地 (0.0001 公頃)			
		文中用地 (0.0040 公頃)			
		河川水溝 (0.0287 公頃)	農業區 (0.0287 公頃)		
		河川水溝 (0.1200 公頃)	保護區 (0.1200 公頃)		
十	客雅溪、湳坑溪及水尾溝沿岸	河川水溝 (8.4860 公頃)	河川區 (8.4860 公頃)	1.統一河川水溝為河川區名稱。 2.客雅溪為依經濟部、內政部 92 年 12 月 26	本案縣政府業已先行提會審議，並以 102 年 4 月 30 日府產城字第 1020055020 號函發布

變更 編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件
		原計畫	新計畫		
				日經水字第 09202616140 號及台 內營字第 0920091568 號會銜 函有關河川及區域排 水流經都市計畫區之 使用分區劃定原則認 定之河川區(附錄五 經濟部水利署 99 年 2 月 1 日水二規字第 09903000860 號函)， 浦坑溪及水尾溝經新 竹縣政府水利科認 定，係自然形成之河 川，故皆以河川區名 稱劃定分區。 3.依 99 年 7 月 7 日經濟 部經授水字第 09920207540 號函公 告之客雅溪治理計畫 堤防預定線(用地範 圍)圖(附錄七)。	實施在案。

表 8-7 寶山都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

核定 編號	變更 編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件
			原計畫	新計畫		
一	一	計畫人口	3,500 人	5,000 人	配合計畫年期調整及對於未來之整體發展預測。	1.現住人口已超出計畫人口。
二	二	計畫年期	86 年	110 年	1.依都市計畫法第五條之規定。 2.配合上位及相關計畫期程。	1.已屆計畫年期。
三	四	計畫區東界之雙園路	農業區 (0.0401 公頃) 保護區 (0.0405 公頃) 河川區 (0.0028 公頃) 機關用地 (0.0033 公頃)	道路用地 (0.0867 公頃)	為改善交通行車安全配合環北路一併拓寬為 15M。	1.計自計畫東界起至河川區止向兩側各拓寬 1.5M 為 15M。 2.以一般徵收方式辦理。 3.配合 102 年 4 月 30 日府產城字第 1020055020 號函發布實施之計畫及面積檢核，故原計畫保護區 0.0431 公頃修正為保護區 0.0405 公頃，原計畫河川水溝 0.0037 公頃修正為河川區 0.0028 公頃，新計畫道路用地 0.0902 公頃修正為道路用地 0.0867 公頃。

核定 編號	變 編	更 號	變 更 位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註 或 附 帶 條 件
				原 計 畫	新 計 畫		
四	五		寶山衛生所 西北側往雙 溪方向之現 有道路	保護區 (0.4962 公頃)	道路用地 (0.6162 公頃)	現況為已開闢道 路，惟土地仍屬 私人所有，故劃 設為道路用地採 一般徵收方式取 得土地。	1.以一般徵收方式辦理。 2.配合 102 年 4 月 30 日府 產城字第 1020055020 號函發布實施之計畫及 面積檢核，故原計畫保 護區 0.4942 公頃修正為 保護區 0.4962 公頃，原 計畫河川水溝 0.1200 公 頃修正為保護區 0.1200 公頃。
				保護區 (0.1200 公頃)			
五	六		寶山國中南 側	保護區 (1.3314 公頃)	公園用地 (1.3314 公頃)	配合計畫人口調 整增加公共設施 用地。	1.為提供鄉民適當活動空 間，以公有地範圍完整 劃設公園，考量本案保 護區之地形，除得興建 散步小徑、涼亭、衛生 及休憩設施外，應維持 現有地形地貌。
六	八		雙豐宮及其 南側	保存區 (0.0418 公頃)	宗教專用區 (0.0418 公頃)	配合現況且非屬 文化資產保存法 相關規定所劃定 之保存區，故變更 以符實際。	1.避免與文化資產保存法 之古蹟「 保存區 」一詞 混淆。 2.所有權人同意書詳如附 錄九。
七	九		計畫區西南 側寶新路南 方	加油站用地 (0.1522 公頃)	加油站專用區 (0.1522 公頃)	加油站開放民營 的政策轉變，已非 屬公共設施用 地，故變更以符實 際。	1.本案為名稱變更。 2.縣府 103 年 8 月 6 日府 產城字第 10303 61181 號函詢中油公司，其已 表明尚無規劃增加其他 附屬商業使用，詳如附 錄十。
八	十九		老人文康中 心	老人文康中心 (0.0412 公頃)	社教用地 (0.0412 公頃)	已興建之老人文 康中心，配合現況 變更為社教用地。	
九	二十二		土地使用分 區管制要點	已訂定	修訂(詳第八章第 十二節)		

註：1.本計畫凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

2.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 8-8 個案變更面積增減綜理表

編號	一	二	三	四	五	六	七	八	九	小計
住宅區	修正計畫人口	修正計畫年期							修正土地使用分區管制要點	-
商業區										-
乙種工業區										-
保存區						-0.0418				-0.0418
保護區			-0.0405	-0.6162	-1.3314					-1.9881
農業區			-0.0401							-0.0401
宗教專用區						+0.0418				+0.0418
加油站專用區							+0.1522			+0.1522
河川區			-0.0028							-0.0028
機關用地			-0.0033							-0.0033
文中用地										-
文小用地										-
市場用地										-
加油站用地							-0.1522			-0.1522
公園用地					1.3314					1.3314
綠地										-
老人文康活動中心								-0.0412		-0.0412
社教用地								+0.0412		+0.0412
人行步道										
河川水溝										-
道路廣場			+0.0867	+0.6162						+0.7029
高速公路用地										-

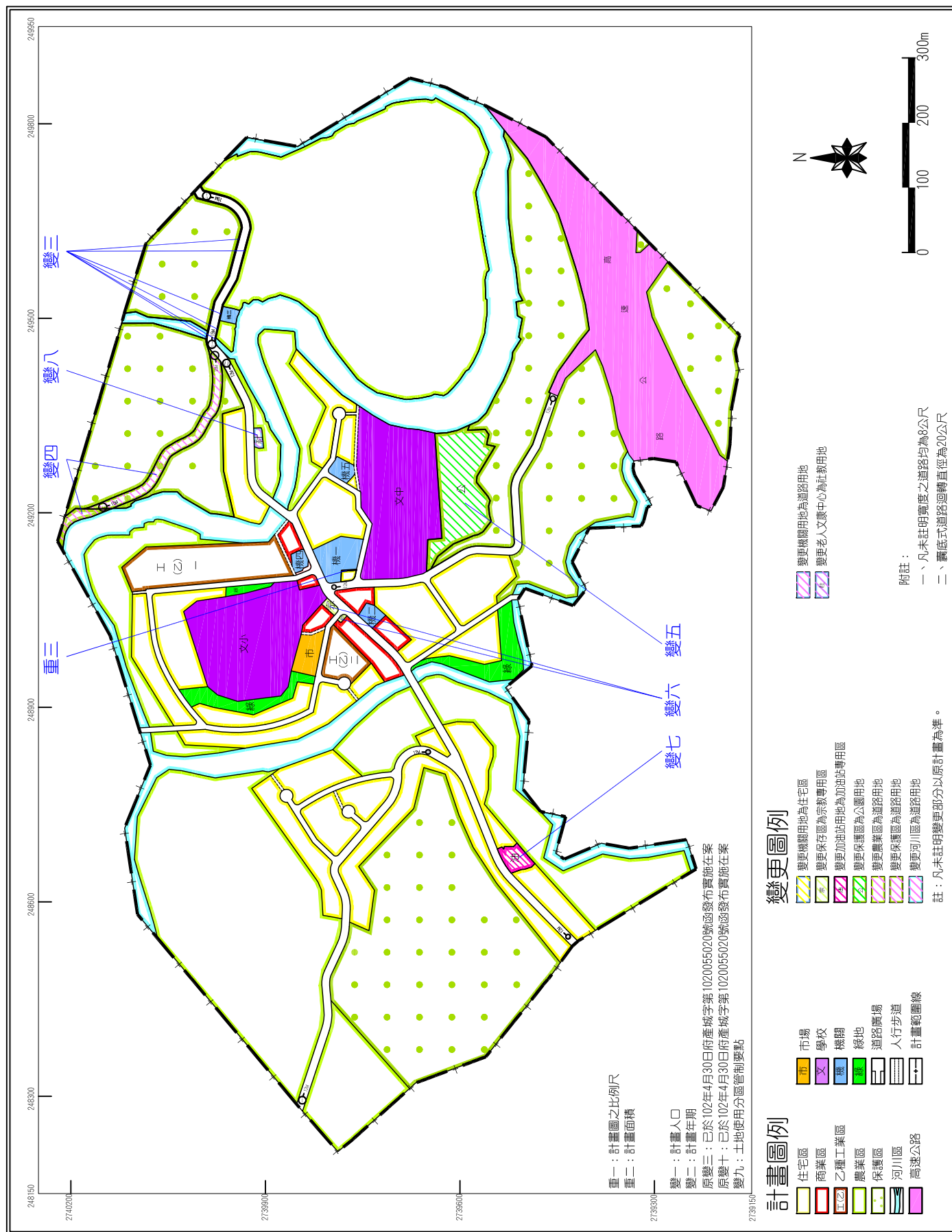


圖8-3 寶山都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用變更位置示意圖

第八節 都市防災計畫

依據「災害防救方案」由行政院研考會選定八十五年度重點項目，執行計畫中第十項，有關都市計畫規劃時需納入防災考量，暨部頒「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第六條規定，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制。

一、避難場所

- (一)臨時避難場所：指定公園用地一處作為臨時避難場所。
- (二)長期收容場所：指定學校用地二處、機關用地一處及社教用地為長期收容場所，包括雙溪國小、寶山國中、機二(郵局、民眾活動中心)。

二、防救災指揮中心

指定機關用地機一(鄉公所、警察局)為防救災指揮中心。

三、防救災道路系統

參考「都市計畫防災規劃作業手冊」之研究內容，考量都市計畫縣有道路系統及空間條件，強調與計畫區外之聯繫，分別賦予不同防災機能：

(一)緊急道路

計畫區之主要聯外道路在都市防災規劃上屬緊急道路，亦即當災害發生時，需優先保持通暢，使救災資源能順利抵達需要救援之地區，寶山都市計畫指定聯外道路編號二、三之計畫道路為緊急道路，可迅速通達新竹市東區及中山高速公路。

(二)救援輸送道路

救援輸送道路之功能主要在聯繫區內各防災據點及緊急道路，形成完整路網，以利救災資源之輸送，計畫區指定聯外道路編號一、二十救援輸送道路，可連接計畫區內指揮中心及臨時避難場所。

(三)消防避難道路

消防避難道路主要指定未編號之寬度八公尺之計畫道路，配合鄰里分布，以消防搶救及傷患運送的最短路徑為選擇依據。

(四)緊急避難道路

其餘寬度未達八公尺之道路則為緊急避難道路。

四、火災延燒防止地帶

指定本計畫區之交通系統、河川區及公共開放空間為火災延燒防止地帶，並配合於土地使用管制中規定建築物退縮及綠化等。

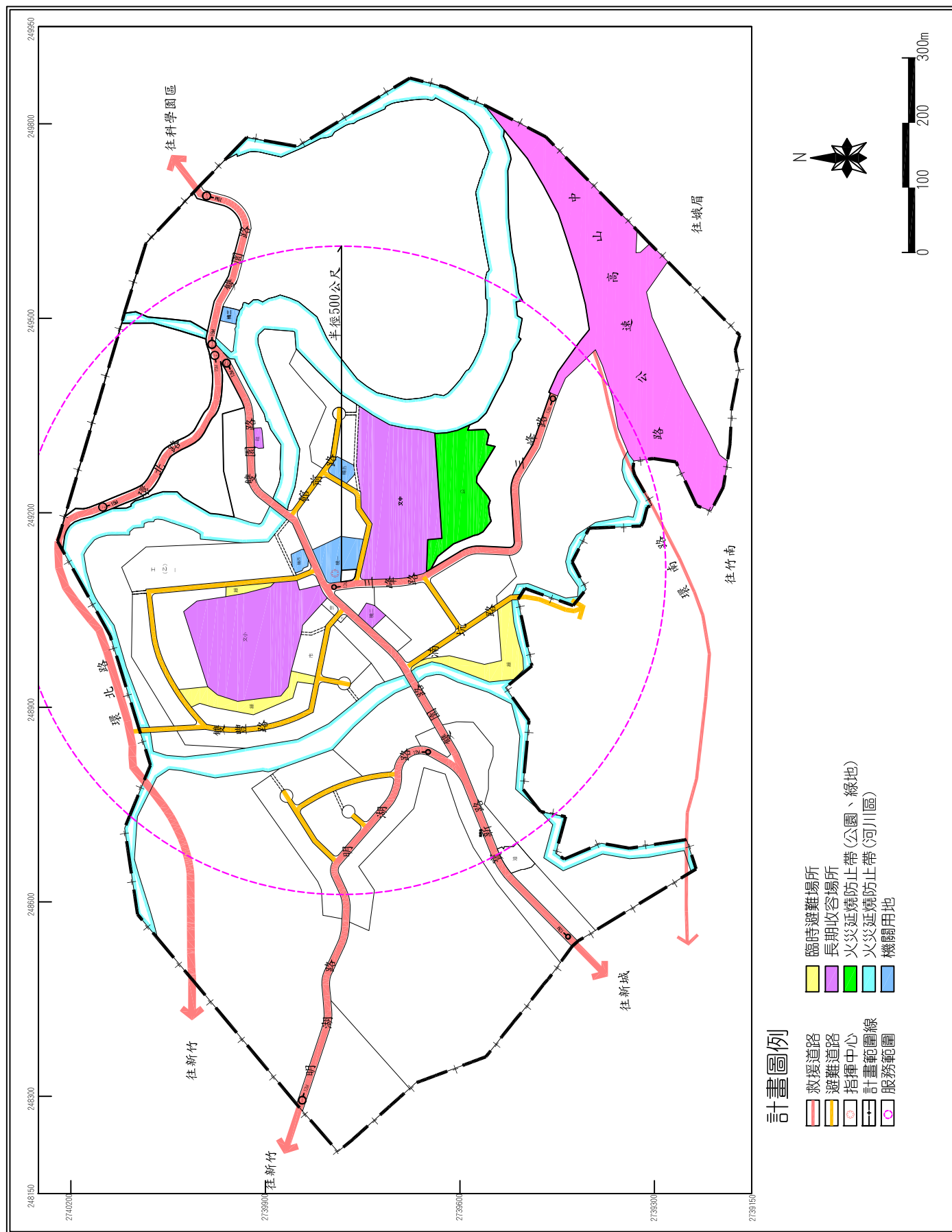


圖8-4 寶山都市計畫(第三次通盤檢討)防災計畫示意圖

第九節 分期分區發展計畫

經檢討後本計畫區並未大幅增加都市發展用地面積，由於都市建設經費龐大，為使本計畫區能有續發展，仍建議優先發展原則如下：

- 1.對於整體發展具有關鍵者，宜優先發展。
- 2.地方較急切需要者，宜優先發展。
- 3.發展阻力較小者，宜優先發展。
- 4.建設經費較易籌措經費較小，配合設施較少而易於完成者優先發展。

由於寶山地區都市發展已達飽和，現況人口已高於計畫人口，為有效解決發展失衡問題，未開闢公共設施之提供與道路拓寬刻不容緩，將列為優先發展地區，並以計畫年期民國 110 年為公共設施開闢完成之期限。

第十節 實施進度與經費

本計畫區之公共設施其實施進度與經費詳如表 8-9 所示。

表 8-9 寶山都市計畫(第三次通盤檢討) 實施進度與經費表

公共設施種類	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
		公地 撥用	徵購	獎勵投 資及變 更回饋	土地徵 購費及 地上物 補償費	整地 費	工程 費			
綠地	1.06		✓		5,300	127.2	848	寶山鄉公所	102-110	逐年編列預算
公	1.33	✓			-	-	-	寶山鄉公所	102-110	公地辦理撥用
8M 以下道路	2.35		✓		26,320	-	2,350	寶山鄉公所	102-110	逐年編列預算
15M 計畫道路 (含雙園路二側拓寬與已開闢之環北路)	0.70		✓		3,500		700	寶山鄉公所	102-110	逐年編列預算
合計					35,120		3,898			

註：1.本表僅供參考，實際開發時得視地方政府財力或實際發展需要酌予調整。

2.現有公共設施及已興建完工者，不予計入。

第十一節 親山親水及綠化計畫

寶山鄉為丘陵地形除雙溪地區有較為開擴的谷地外，計畫區內更有客雅溪、浦坑溪及水尾溝流經，極富自然景觀資源，為落實生態生態保育概念，本計畫區之親山親水計畫將結合生態保護、環境教育與休閒之理念訂定下列原則：

一、親山計畫原則

(一)自然公園之設置

寶山國中南側之公園用地因可及性較高，可順應地形地勢等自然條件，規劃為體能訓練或自然公園，以兼具休閒遊憩以及環境教育之功能。

(二)親山廊道、步道之設置

- 1.考量生態保育原則，步道規劃盡可能採用當地材質減少硬鋪面及不必要的施工。
- 2.於規劃設計施工期間鼓勵民間環境保護團體參與，完竣後亦可由民間團體參與認養維護。

(三)保護區之劃設

經規劃為保護區之地區，除經縣政府審查核准之使用項目，應禁止一切可能影響生態體系之開發行為，以維持原地貌為原則。

二、親水計畫原則

(一)河岸植生之復育

河岸植生之復育具有穩定河岸、固床之功能，故除加強河川排水功能外、亦需重視河岸植生之復育，未來規劃得適度採納生態工法，並視植物使用情況不之同，利用工程、植生或植生混合等三種工法。

(二)加強親水空間之設置

計畫區臨客雅溪河岸之土地使用為住宅區，其開發應配合親水動線規劃，留設親水空間，並與綠地系統相串連。

二、綠化計畫原則

(一)住宅區：利用陽台、屋頂、前院作綠化，重視四季色彩之變化。

(二)商業區：利用建築物指定退縮空間作綠化，並配合街道景觀特色，營造購物、餐飲、娛樂之空間感。

- (三)工業區：利用建築物指定退縮空間作綠化，並配合街道景觀特色，營造購物、餐飲、娛樂之空間感。
- (四)專用區：視專用區之土地使用功能而不同，例如加油站專用區則引導車流、淨化空氣為主；宗教專用區則突顯宗教設施氛圍為主之綠化，營造清靜優雅恬適的環境。
- (五)公園、綠地：選取原生樹種、並利用花棚、綠廊等立體設計。
- (六)道路：引導車流、不阻擋視線、遮蔭及入口意象等綠化手法。

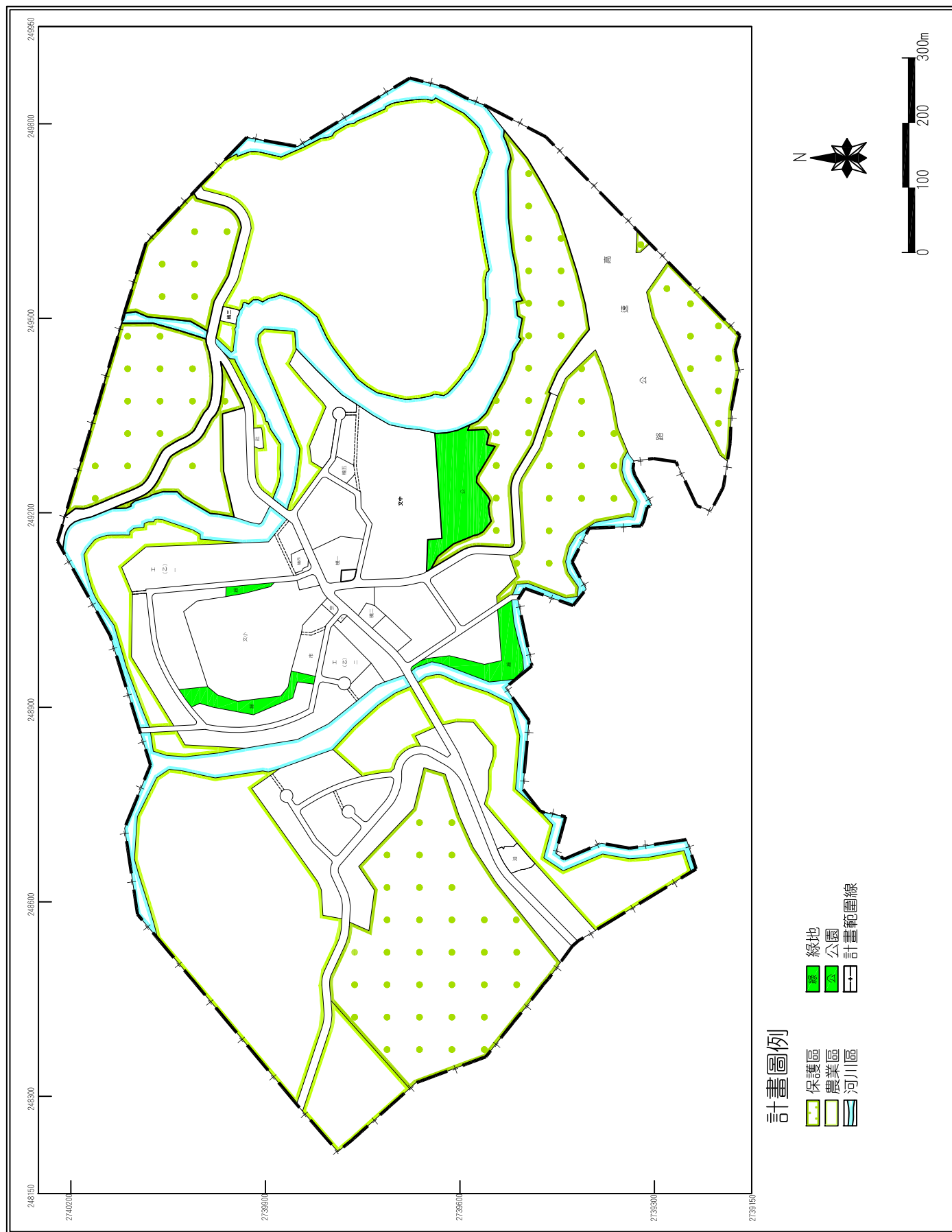


圖8-5 寶山都市計畫(第三次通盤檢討)山水遊憩系統示意圖

第十二節 土地使用分區管制

為促進都市土地資源合理利用及維護都市生活環境品質，並配合實際發展需要而予以修訂土地使用分區管制要點，如下：

一：本要點依都市計畫法第廿二、卅二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂之。

二：住宅區之建築物及土地使用依下列規定：

建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一八〇。

為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，其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，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，但建築基地僅面臨四公尺人行步道用地者，不在此限。

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。

基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。

三：商業區以供居民日常生活所需之零售業、服務業及其有關之商業活動為主，其建築物及土地使用依下列規定：

建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二四〇。

為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，其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，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，但建築基地僅面臨四公尺人行步道用地者，不在此限。

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。

基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。

四：住宅區及商業區退縮建築規定：

(一)位於應辦理區段徵收開發地區之建築基地，申請建築時應自道路境界線至少退縮五公尺建築，建築基地如屬角地，仍應依規定退縮建築，退縮建築之空地應植栽綠化，且不得設置圍牆，但得計入法定空地。

(二)前述以外地區，商業區面臨七公尺寬以上計畫道路，及住宅區面臨十五公尺以上計畫道路，應依「新竹縣都市計畫區騎樓設置自治條例」規定辦理，免再退縮。

其餘地區，申請建築基地面積達一〇〇〇平方公尺以上者，應自道路境界線至少退縮二公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，且不得設置圍牆，但得計入法定空地。

(三)除應退縮建築之空地不得設置圍牆外，其他部分如有設置圍牆之必要者，高度不得超過一點五公尺，其透空率不得小於百分之七十。

(四)建築基地如因地形特殊者，經提新竹縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。

五：工業區訂定為乙種工業區，以供公害輕微之工廠使用為主，其建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二一〇。

六：宗教專用區以供宗教建築及其相關設施使用為主，其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一六〇。

七：加油站專用區及建築物之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一二〇。不得依「加油站設置管理規則」第26條規定作附屬其他商業使用。

八：機關用地建築物之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二五〇。

九：學校用地建築物之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一五〇。

十：停車場用地：

(一)平面使用，其附屬設施之建蔽率不得大於百分之十，容積率不得大於百分之二十。

(二)立體使用：其建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三二〇。

十一：公園、公園兼兒童遊樂場，有頂蓋之建築物，建蔽率不得大於百分之十五，容積率不得大於百分之三十。

(一)為配合本計畫區區段徵收開發需要，得選擇適當之公園、公園兼兒童遊樂場用地及兒童遊樂場用地作為現存廟宇之安置，惟應整體規劃設計。

(二)公園、公園兼兒童遊樂場及兒童遊樂場用地，於開發興建前，應提送新竹縣都市設計審議委員會審議。

十二：社教用地以供社區里民使用之文康、育樂及活動中心等使用，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一五〇。

十三：本計畫區建築基地原則不得適用開放空間、增設停車場空間及

設置公益性設施等相關容積獎勵規定。

十四：建築基地所留設之法定空地應植栽綠化，其綠覆比例應達百分之五十以上，並依新竹縣建築基地綠化實施辦法辦理。

十五：本計畫區建築基地達二〇〇〇平方公尺(含)以上及經都市設計審議委員會議決應提會審議者，應於核發建造執照前，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。

新竹縣都市設計審議委員會，應依本計畫範圍土地使用管制要點及都市設計原則，對於建築開發進行審議；必要時得依本計畫都市設計原則另訂更詳確之都市設計管制要點，以為審議時之依據或遵循。

十六：本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。

附錄

- 附錄一 內政部都市計畫委員會第 817 次會議紀錄 附錄-1
- 附錄二 公告期間人民或團體陳情意見綜理表 附錄-20
- 附錄三 公展期間人民及機關團體陳情意見綜理表 附錄-28
- 附錄四 計畫區非屬自來水水質水量保護區及水庫集水區回函 . 附錄-35
- 附錄五 經水字第 09202616140 號函、台內營字第 0920091568 號函
..... 附錄-36
- 附錄六 經濟部水利署第二河川局河川認定函 附錄-37
- 附錄七 經濟部民國 99 年 7 月 7 日公告客雅溪治理計畫堤防預定線（用地
範圍） 附錄-39
- 附錄八 都市計畫圖數值套繪重製疑義協商會議記錄及處理結果 附錄-40
- 附錄九 變更編號第六案土地所有權人函覆同意書 附錄-44
- 附錄十 變更編號第七案土地所有權人函覆無規劃增加其他附屬商業使用
..... 附錄-47

附錄一 內政部都市計畫委員會第817次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 817 次會議紀錄

一、時間：中華民國 102 年 12 月 10 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：李主任委員鴻源 蕭副主任委員家淇 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。）

紀錄彙整：林瑞峰

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 816 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更三重都市計畫（部分公園用地為文小用地）」案。

第 2 案：新北市政府函為「變更三重都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）再提會討論」案。

第 3 案：新北市政府函為「變更金山都市計畫（第三次通盤檢討）」案。

第 4 案：新北市政府函為「變更淡水都市計畫（文化創意產業特定專用區開發方式調整）案」。

第 5 案：新竹縣政府函為「變更寶山都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

第 6 案：苗栗縣政府函為「變更竹南頭份都市計畫（土牛地區主要計畫專案通盤檢討）再提會討論案」。

第 7 案：南投縣政府函為「變更集集都市計畫（第二次通盤檢討）（變更內容明細表新編號第十五案之二）再提會

討論」案。

第 8 案：南投縣政府函為「變更魚池都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

第 9 案：臺南市政府函為「變更仁德都市計畫（部分道路用地為工業區）案」。

第 10 案：內政部為「變更林口特定區計畫（工五工業區）細部計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）案」、「變更林口特定區計畫（配合變更林口特定區計畫【工五工業區】細部計畫【第二次通盤檢討】【第一階段】）案」暨「變更林口特定區計畫（配合變更林口特定區計畫【工五工業區】細部計畫【第二次通盤檢討】【第二階段擴大部分】）案」及「變更林口特定區計畫（工五工業區）細部計畫（第二次通盤檢討）（第二階段擴大部分）案」等 4 案再提會討論案。

八、報告案件：

第 1 案：內政部營建署為研商「都市計畫工業區變更審議案件相關問題」事宜會議結論報告案。

九、臨時動議案件：

第 1 案：高雄市政府函為「變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫部分農業區、文教區、學校用地及道路用地為產業專用區（配合和發產業園區）」案。

第 2 案：新北市政府函為「變更板橋（浮州地區）主要計畫（配合板橋浮州榮工廠周邊地區都市更新計畫）專案通盤檢討再提會討論案」。

第 5 案：新竹縣政府函為「變更寶山都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經新竹縣都市計畫委員會 97 年 7 月 9 日第 226 次、97 年 12 月 23 日第 231 次及 98 年 2 月 20 日第 232 次會審議通過，並准新竹縣政府 100 年 12 月 19 日府產城字第 1000159888 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，本案原簽請本會周前委員志龍、李委員正庸、張委員梅英、劉委員小蘭及黃前委員德治計 5 位委員組成專案小組，並由周前委員志龍擔任召集人，於 98 年 8 月 25 日、99 年 3 月 18 日及 99 年 7 月 30 日召開 3 次專案小組會議；惟周召集人志龍於 99 年 12 月 31 日卸任，故另簽請李委員正庸、張委員梅英、劉委員小蘭、李委員公哲及林委員志明等 5 位委員重新組成專案小組，並由李委員正庸擔任召集人，專案小組再於 100 年 8 月 16 日召開第 4 次會議，後經專案小組委員均已卸任，故再另簽請邱委員英浩、謝委員靜琪、張委員馨文、蘇委員瑛敏及林委員志明計 5 位委員組成專案小組，並由邱委員英浩擔任召集人，於 102 年 7 月 23 日召開第 5 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見。新竹縣政府業於 102 年 10 月

30日府產城字第1020156091號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形修正後計畫書到部，爰提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及新竹縣政府102年10月30日府產城字第1020156091號函送計畫書、圖內容通過，並退請新竹縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、變更內容明細表變更編號五：採納縣政府列席代表之說明，土地取得方式部分修正為採一般徵收方式辦理。

二、土地使用分區管制要點第二點：配合變更內容明細表變更編號十一…等，將縣政府核議意見有關住宅區（一）之規定刪除。

三、土地使用分區管制要點第三點：配合變更內容明細表變更編號十一…等，將縣政府核議意見有關商業區（一）之規定刪除。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

內政部都市計畫委員會專案小組102年7月23日第5次會議出席委員初步建議意見（本次係彙整歷次專案小組會議）：

本案建議除下列各點外，其餘照新竹縣政府核議意見通過，並請縣政府以對照表方式補充處理情形及修正計畫書（修正部份請加劃底線）、圖到署後，提請委員會審議。

一、鑑於近來颱風災害頻傳，為因應全球氣候變遷與極端氣候現象對土地使用之衝擊，本次通盤檢討對於環境發展限制面應詳加考量，配合區域社會經濟發展條件（如與新竹科

學園區之關聯性、周邊地區聯外交通建設、新竹縣（市）之發展構想），強化本計畫區之自然環境容受力、土壤地質調查資料、災害潛勢地區分析（尤以颱風、水災、土石流等災害為主）及地形地勢坡度分析等基礎資料，並研提本計畫未來整體願景，據以檢討規劃適宜之土地使用方案。

- 二、本次檢討計畫人口從 3,500 人調整為 5,000 人，請補充相關人口成長、人口結構之推估模式及計算公式，並檢討原計畫公共設施之容受力及配合人口增加而調整公共設施之配置情形，納入計畫書敘明。
- 三、本次通盤檢討計畫圖係採用新測繪地形圖，依計畫書內重製前後土地使用面積對照表（表 6-1）顯示，總面積減少 1.94 公頃，其中住宅區增加 0.82 公頃、保護區減少 2.25 公頃、農業區減少 1.18 公頃、高速公路用地增加 1.15 公頃等，而都市發展用地面積合計增加 1.49 公頃，請詳予敘明原因及處理原則，納入計畫書，並查核如有涉及分區之變更，應補充納入變更內容明細表。
- 四、查本地區都市計畫圖由於使用多年，而地形地物隨都市發展多有變遷，常發生執行困難及問題，為提升計畫圖之精度，以避免圖、地不符，乃配合本次通盤檢討，辦理都市計畫圖重製，有關重製展繪原則及疑義處理結果亦請納入變更計畫書內以資明確。並依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 42 條規定，原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。
- 五、請縣政府補充本案公共設施用地依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口 5,000 人核算，各項公

共設施用地面積之增減情形，及合計公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場等 5 項公共設施用地面積佔全部計畫面積之比例，並說明後續調整補充之策略，納入計畫書敘明。

六、交通影響分析：本計畫區缺乏聯外道路系統，為避免難以負荷未來引進人口之交通需求，請縣政府妥為補充整體交通系統現況資料，並研提改善聯外道路之相關策略。

七、都市防災部份，請縣政府補充本計畫區歷年災害發生類型、災害史，以及災害潛勢地區等資料，並針對地方特性妥為規劃相關之防災救災設施，並納入計畫書中作為執行之依據。又颱風豪雨對本地區的影響應一併調查分析，並在土地使用與空間分派上作整體考量，補充減災策略及避難空間的供給與需求分析。

八、為利執行，本次通盤檢討之變更案規定需採回饋措施方式辦理者，縣政府應與土地所有權人簽訂協議書，併納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。

九、為落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 27 條「計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」規定，請縣政府妥為檢討既成道路是否納入都市計畫道路系統，並檢討其存廢。

十、污水下水道普及率為評估城市競爭力的重要指標，為確保都市體質及居住環境衛生，請縣政府將本計畫區目前垃圾處理方式及污水下水道系統規劃方案於計畫書中予以敘明，以為公共服務基礎設施之參據。

十一、以下各點請縣政府於計畫書詳予補充資料或補正：

- (一) 請補充本計畫區地理位置示意圖(包含要道路、河川等)。
- (二) 有關人口成長統計請以千分比表示之;另民國 77 年、85 年及 92 年之成長率請釐清是否有誤。
- (三) 計畫區內已完成環境地質資料調查部分有無參考環境地質資料作適當之處理。
- (四) 第八章第十節「事業與財務計畫」乙節,請修正為「實施進度與經費」。
- (五) 表 8-1「變更前後土地使用面積對照表」與表 8-7「個案變更面積增減綜理表」所載部分面積請釐清是否有誤。
- (六) 計畫書、圖確實依「都市計畫書圖製作規則」相關規定辦理。

十二、本案如經本會審決通過後,變更內容與原公開展覽內容不一致者,應依都市計畫法第 19 條規定,另案辦理公開展覽及說明會,公開展覽期間無公民或團體陳情意見或與本變更案無直接關係者,則報由內政部逕予核定,免再提會審議;否則再提會討論。

十三、為符實際及講求效率,本計畫新竹縣政府得視實際發展需求,分階段報由內政部核定後,依法發布實施。

附表一 變更寶山都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

變更編號	變更位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
重一	計畫圖之比例尺	原三千分之一計畫圖	新一千分之一計畫圖	1.為提高計畫圖之精確性，以符合現況並利於執行。 2.原計畫圖(比例尺1/3000)年代久遠，其地形地物與現況地形地物差異甚大。 3.依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第四十一條規定辦理。	照縣政府核議意見通過。
重二	計畫面積	重製前 (109.74ha)	重製後 (107.48ha)	重製後計畫面積係採新測圖重新丈量之面積。	照縣政府核議意見通過。
重三	戶政事務所南側住宅區	機關用地 (0.0031ha)	住宅區 (0.0031ha)	計畫圖重製後，地籍與計畫不符，考慮土地權屬及現況，在不影響民眾權益情況下變更。	除詳予補充變更理由、相關地籍、樁位圖說資料及回饋處理原則外，其餘照縣政府核議意見通過。
一	計畫人口	3,500 人	5,000 人	配合計畫年期調整及對於未來之整體發展預測。	併綜合意見第二點。
二	計畫年期	86 年	110 年	1.依都市計畫法第五條之規定 2.配合上位及相關計畫期程	照縣政府核議意見通過。
三	客雅溪、湳坑溪及水尾溝沿岸	保護區 (1.0216 ha)	河川區 (2.6032ha)	1.現有都市計畫河川水溝用地範圍線與客雅溪堤線不符 2.預留排水寬度 3.客雅溪為依經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函有關河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則認定之河川區，湳坑溪及水尾溝經新竹縣政府水利科認定，係自然形成之河川，故皆以河川區名稱劃定分區。	本案縣政府業已先行提會審議，並以 102 年 4 月 30 日府產城字第 1020055020 號函發布實施在案。
		農業區 (1.5753 ha)			
		住宅區 (0.0022 ha)			
		機關用地 (0.0001 ha)			
		文中用地 (0.0040 ha)			
		河川水溝 (0.0001 ha)	農業區 (0.0001ha)		
四	計畫區東界之雙園	農業區 (0.0401 ha)	道路用地 (0.0902 ha)	為改善交通行車安全配合環北路一併拓寬為 15M	照縣政府核議意見通過，惟請縣政府

變更編號	變更位置 路	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見儘速編列預算並納入之實施進度與經費乙節。
		原計畫	新計畫		
		保護區 (0.0431 ha)			
		河川水溝 (0.0037 ha)			
機關用地 (0.0033 ha)					
五	寶山衛生所西北側往雙溪方向之現有道路	保護區 (0.4942 ha)	道路用地 (0.6162 ha)	現況為已開闢道路，惟土地仍屬私人所有，故劃設為道路用地納入辦理區段徵收以加速取得土地	照縣政府核議意見通過，惟請縣政府儘速編列預算並納入之實施進度與經費乙節。另河川水溝變更部分請配合修正其變更理由，並依請縣政府依經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函送之「河川區及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」妥為認定，並將認定結果納入計畫書中敘明，以利查考
河川水溝 (0.1200 ha)					
六	寶山國中 南側	保護區 (1.3314 ha)	公園用地 (1.3314 ha)	配合計畫人口調整增加公共設施用地	本次變更內容資料係新竹縣政府 99 年 2 月 4 日府工都字第 0990018821 號函檢送，除照前開號函送變更內容通過外，並請配合修正變更計畫圖。
七	寶山郵局西南側之萬善祠	商業區 (0.0581 ha)	宗教專用區 (0.0581 ha)	配合現況(萬善祠)變更以符實際	維持原計畫。 理由：無法取得土地所有權人或管理單位之同意文件。

變更編號	變更位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
八	雙豐宮及其南側	保存區 (0.0418 ha)	宗教專用區 (0.0418 ha)	配合現況且非屬文化資產保存法相關規定所劃定之保存區，故變更以符實際	照縣政府核議意見通過，有關土地所有權人或管理單位之同意文件請納入計畫書。
九	計畫區西南側寶新路南方	加油站用地 (0.1522 ha)	加油站專用區 (0.1522 ha)	加油站開放民營的政策轉變，已非屬公共設施用地，故變更以符實際	照縣政府核議意見通過，惟請縣政府查明該加油站有無依「加油站設置管理規則」第 26 條規定作附屬其他商業使用，若有則應於核定前提出適當捐贈或其他附帶事項，並簽訂協議書納入計畫書後報核定，否則不得適用。
十	客雅溪、湳坑溪及水尾溝沿岸	河川水溝 (8.6129ha)	河川區 (8.6129 ha)	1.統一行水區為河川區名稱 2.客雅溪為依經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函有關河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則認定之河川區，湳坑溪及水尾溝經新竹縣政府水利科認定，係自然形成之河川，故皆以河川區名稱劃定分區。	本案縣政府業已先行提會審議，並以 102 年 4 月 30 日府產城字第 1020055020 號函發布實施在案。

變更編號	變更位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
十一	明湖路北側農業區	農業區 (9.6385 ha)	商業區 (0.8794ha)	配合計畫人口調整規劃農業區附帶條件變更為住宅區及公共設施用地	維持原計畫。 理由：依鄉公所列席代表說明，為避免本案農業區辦理區段徵收產生爭議及目前財務計畫評估不可行，故無迫切開發之需求。
			住宅區 (4.7158 ha)		
			公園用地 (0.5384ha)		
			公園兼兒童遊樂場用地 (0.1007 ha)		
			綠地 (0.0116 ha)		
			停車場用地 (0.4130 ha)		
			機關用地 (0.2812 ha)		
			變電所用地 (0.5874 ha)		
			道路用地 (2.1110 ha)		
		住宅區 (0.0015 ha)	道路用地 (0.0015 ha)	鄰農業區附帶條件變更之道路截角	
	明湖路南側保護區	保護區 (0.0894ha)	連接站用地 (0.0894ha)	配合公共設施實際需求劃設	
十二	計畫區西界農業區	農業區 (1.8616 ha)	公園兼兒童遊樂場用地 (0.1103 ha)	配合計畫人口調整規劃農業區附帶條件變更為住宅區及公共設施用地	維持原計畫。 理由：依鄉公所列席代表說明，為避免本案農業區辦理區段徵收產生爭議及目前財務計畫評估不可行，故無迫切開發之需求。
			道路用地 (0.2260 ha)		
			住宅區 (1.5253 ha)		

變更編號	變更位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
十三	雙園路南側農業區	農業區 (3.3454 ha)	公園用地 (0.2115 ha)	配合計畫人口調整規劃農業區附帶條件變更為住宅區及公共設施用地	維持原計畫。 理由：依鄉公所列席代表說明，為避免本案農業區辦理區段徵收產生爭議及目前財務計畫評估不可行，故無迫切開發之需求。
			道路用地 (0.5759 ha)		
			綠地 (0.0990 ha)		
			住宅區 (2.4590 ha)		
		住宅區 (0.0073 ha)	道路用地 (0.0073 ha)		
十四	館前路東側農業區	農業區 (1.4619 ha)	公園兼兒童遊樂場用地 (0.1450 ha)	本案為改善雙園路尖峰壅塞之交通現況，新劃設道路以疏解車流，故配合計畫人口調整規劃農業區附帶條件變更為住宅區及公共設施用地	維持原計畫。 理由：依鄉公所列席代表說明，為避免本案農業區辦理區段徵收產生爭議及目前財務計畫評估不可行，故無迫切開發之需求。
			道路用地 (0.3234 ha)		
			綠地 (0.0115 ha)		
			住宅區 (0.9820 ha)		
		住宅區 (0.0027 ha)	道路用地 (0.0232 ha)	鄰農業區附帶條件變更之道路截角及出入口	
十五	老人文康中心南側農業區	農業區 (0.5336 ha)	河川水溝 (0.0205 ha)	跨越雙溪之道路	
			住宅區 (0.2821 ha)	配合計畫人口調整規劃農業區附帶條件變更為住宅區及公共設施用地	維持原計畫。 理由：依鄉公所列席代表說明，為避免本案農業區辦理區段徵收產生爭議及目前財務計畫評估不可行，故無迫切開發之需求。
			社教用地 (0.1161 ha)		
			綠地 (0.0390 ha)		
			停車場用地 (0.0964 ha)		

變更編號	變更位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
十六	寶山農會西側之省糧食局倉庫	工業區 (0.3810 ha)	商業區 (0.2858 ha) 停車場用地 (0.0952ha)	位於計畫區中心惟現況閒置，為促進土地利用，配合計畫人口調整，增加商業區面積	維持原計畫。 理由：依鄉公所列席代表說明，本案得依原分區使用，無變更之需求。
十七	雙溪國小南側市場用地	市場用地 (0.2297 ha)	商業區 (0.1493ha) 公園兼兒童遊樂場 (0.0804ha)	1.市場用地尚未開闢且地方無零售市場規劃之需求 2.區位緊鄰商業區且鄰近地區缺乏兒童遊樂場	維持原計畫。 理由：經鄉公所列席代表說明，該市場用地仍有需求。
十八	市場用地西側	綠地 (0.4112ha)	公園兼兒童遊樂場 (0.4112ha)	併十七案變更為公園兼兒童遊樂場	維持原計畫。 理由：併變更內容明細表第十七案，本案已無變更需求，故維持原計畫。
十九	老人文康中心	老人文康中心 (0.0412 ha)	社教用地 (0.0412 ha)	已興建之老人文康中心，配合現況變更為社教用地	照縣政府核議意見通過。
二十	湳坑橋西北側綠地	綠地 (0.5578 ha)	公園用地 (0.5578 ha)	併鄰近綠地變更為鄰里公園供社區居民使用	維持原計畫。 理由：為避免跨區區段徵收之公平性產生爭議，經鄉公所列席代表同意維持原計畫。
二十一	機一南側寶中段 100 地號	機關用地 (0.0272 ha)	廣場兼停車場用地(0.0272 ha)	配合鄉公所整體規劃供作廣場兼停車場使用	維持原計畫。 理由：經鄉公所列席代表說明，該機關用地已徵收取得並仍有使用需求。
二十二	土地使用分區管制要點	已訂定	修訂(詳第八章第十二節)		詳附表二。

附表二 變更寶山都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原計畫	本次檢討(縣都委會後修正版)	備註	本會專案小組初步建議意見
一：本要點依都市計畫法第廿二、卅二條及同法台灣省施行細則第卅一條規定訂定之。	一：本要點依都市計畫法第廿二、卅二條及同法台灣省施行細則 <u>第三十五條</u> 規定訂之。	1.修訂 2.配合內政部89年12月29日台八九內營字第八九八五四六八號令發布修正之「都市計畫法台灣省施行細則」	照縣政府核議意見通過。
二：住宅區以供住宅使用為主，其建蔽率不得大於百分六十，容積率不得大於百分之一八〇。	二：住宅區之建築物及土地使用依下列規定： <u>(一)住宅區(一)之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一五〇；</u> <u>(二)住宅區(二)之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一八〇。</u> <u>為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，其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，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，但建築基地僅面臨四公尺人行步道用地者，不在此限。</u> <u>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。</u> <u>基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。</u>	1.為利後續管理，擬將住宅區分為住(一)及住(二)，住(一)為整體開發區、住(二)為原都市計畫住宅區。	除住宅區(一)之建蔽率不得大於百分之六十修正為百分之五十並刪除住宅區(二)外，其餘照縣政府核議意見通過。

原計畫	本次檢討(縣都委會後修正版)	備註	本會專案小組初步建議意見
三：商業區以供居民日常生活所需之零售業、服務業及其有關之商業活動為主，其建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二十四。	三：商業區以供居民日常生活所需之零售業、服務業及其有關之商業活動為主，其建築物及土地使用依下列規定： (一)商業區(一)之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二十四。 (二)商業區(二)之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二十四。 為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，其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，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，但建築基地僅面臨四公尺人行步道用地者，不在此限。 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。 基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。	1.為利後續管理，擬將商業區分為商(一)及商(二)，商(一)為整體開發區、商(二)為原都市計畫商業區。	除刪除商業區(二)之規定外，其餘照縣政府核議意見通過。
	四：住宅區及商業區退縮建築規定： (一)位於應辦理區段徵收開發地區之建築基地，申請建築時應自道路境界線至少退縮五公尺建築，建築基地如屬角地，仍應依規定退縮建築，退縮建築之空地應植栽綠化，且不得設置圍牆，但得計入法定空地。 (二)前述以外地區，商業區面臨七公尺寬以上計畫道路，及住宅區面臨十五公尺以上計畫道路，應依「新竹縣都市計畫區騎樓設置標準(或自治條例)」規定辦理，免再退縮。其餘地區，申請建築基地面積達一〇〇〇平方公尺以上者，應自道路境界線至少退縮二公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，且不得設置圍牆，但得計入法定空地。 (三)除應退縮建築之空地不得設置圍牆	1.增訂。 2.依「新竹縣都市計畫區各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置原則」。	照縣政府核議意見通過。

原計畫	本次檢討(縣都委會後修正版)	備註	本會專案小組 初步建議意見
	外，其他部分如有設置圍牆之必要者，高度不得超過一點五公尺，其透空率不得小於百分之七十。 (四)建築基地如因地形特殊者，經提新竹縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。		
四：工業區訂定為乙種工業區，以供公害輕微之工廠使用為主，其建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二一〇。	五：工業區訂定為乙種工業區，以供公害輕微之工廠使用為主，其建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二一〇。	調整條次為第五點。	照縣政府核議意見通過。
五：保存區以供寺廟及其相關使用為主，其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一六〇。	六：宗教專用區以供宗教建築及其相關設施使用為主，其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一六〇。	1.調整條次為第六點。 2.調整分區名稱避免與與文化資產保存法之古蹟「保存區」一詞混淆。	照縣政府核議意見通過。
	七：加油站專用區及建築物之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一二〇。	1.配合加油站民營化政策，調整分區名稱。 2.依實質計畫內容增訂。	除照縣政府核議意見通過外，並配合變更內容明細表第九案調整。
	八：機關用地建築物之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二五〇。	依實質計畫內容增訂。	照縣政府核議意見通過。
	九：學校用地建築物之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一五〇。	依實質計畫內容增訂。	照縣政府核議意見通過。
	十：停車場用地： (一)平面使用，其附屬設施之建蔽率不得大於百分之十，容積率不得大於百分之二十。 (二)立體使用：其建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三二〇。	依實質計畫內容增訂。	照縣政府核議意見通過。

原計畫	本次檢討(縣都委會後修正版)	備註	本會專案小組 初步建議意見
	十一：公園、公園兼兒童遊樂場，有頂蓋之建築物，建蔽率不得大於百分之十五，容積率不得大於百分之三十。 (一)為配合本計畫區區段徵收開發需要，得選擇適當之公園、公園兼兒童遊樂場用地及兒童遊樂場用地作為現存廟宇之安置，惟應整體規劃設計。 (二)公園、公園兼兒童遊樂場及兒童遊樂場用地，於開發興建前，應提送新竹縣都市設計審議委員會審議。	依實質計畫內容增訂。	照縣政府核議意見通過。
	十二：社教用地以供社區里民使用之文康、育樂及活動中心等使用，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一六〇。	依實質計畫內容增訂。	除容積率不得大於百分之一六〇修正為百分一五〇外，其餘照縣政府核議意見通過。
	十三：變電所 (一)變電所用地建築物之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二五〇，並以設置於地下化為原則。 (二)變電所應採屋內型設置並與服務所共構(可分期興建)，否則應採地下化設置。 (三)可供設置變電所、服務所及其附屬設施與有關辦公室、備勤宿舍使用。 (四)於開發興建前，應提送新竹縣都市設計審議委員會審議。	依實質計畫內容增訂。	併變更內容明細表第十一案，本案已無訂定需求，故刪除。
	十四：連接站用地：連接站用地應自道路境界線退縮10公尺以上，退縮部分應予綠化。	依實質計畫內容增訂。	併變更內容明細表第十一案，本案已無訂定需求，故刪除。

原計畫	本次檢討(縣都委會後修正版)	備註	本會專案小組初步建議意見
七：凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第八點規定增加興建樓地板面積。 (一)基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。 (二)基地面積在商業區為一、〇〇〇平方公尺以上，在住宅區、機關用地為一、五〇〇平方公尺以上者。	十五：為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分應依「建築技術規則」建築設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之相關規定辦理。 (二)建築物提供部份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百分之三十為限為限。 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。 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。	1.條文修訂 2.有關「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定，內政部92年4月23日公告廢止。	為維護當地都市環境品質，建議排除相關容積獎勵措施，故本條文修正為本計畫區建築基地原則不得適用開放空間、增設停車場空間及設置公益性設施等相關容積獎勵規定。
八：依第七點規定所得增加之樓地板面積(ΔFA)按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十： $\Delta FA = S \times I$ A：基地面積 S：開放空間有效總面積。 I：鼓勵係數，依左列規定計算： 1、商業區： $I = 2.89 \sqrt{S/A} - 1.0$ 2、住宅區、機關用地： $I = 2.04 \sqrt{S/A} - 1.0$ 前項所列開放空間有效總面積之		1.刪除 2.「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」已於民國85年6月26日內政部(85)台內營字第8572853號令廢止。	照縣政府核議意見通過。

原計畫	本次檢討(縣都委會後修正版)	備註	本會專案小組初步建議意見
定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。			
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。	十六：建築基地所留設之法定空地應 <u>植栽綠化，其綠覆比例應達百分之五十以上，並依新竹縣建築基地綠化實施辦法辦理。</u>	1.條文修訂。 2.調整條次為第十六點。	照縣政府核議意見通過。
	十七：本計畫區建築基地達二〇〇〇平方公尺(含)以上及經都市設計審議委員會議決應提會審議者，應於核發建造執照前，送經『 <u>新竹縣都市設計審議委員會</u> 』審議通過後，始得發照建築。 <u>新竹縣都市設計審議委員會，應依本計畫範圍土地使用管制要點及都市設計原則，對於建築開發進行審議；必要時得依本計畫都市設計原則另訂更詳確之都市設計管制要點，以為審議時之依據或遵循。</u>	依實質計畫內容增訂。	照縣政府核議意見通過。
	十八：為鼓勵本地區建築基地大街廓開發及提供公共設施用地等申請建築案，得由『 <u>新竹縣都市設計審議委員會</u> 』審議，視開發規模及留設公共設施比例，訂定獎勵措施及原則，給予一定比值之獎勵及措施。	依實質計畫內容增訂。	刪除。
	十九：建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之；除依都市更新規定獎勵及容積移轉外，其餘各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之百分之五十。	依實質計畫內容增訂。	配合第十五點之修正而刪除。
九：本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。	二十：本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。	調整條次為第二十點。	

附錄二 公告期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	地段地號	陳情內容	建議事項	原計畫分區	規劃單位處理情形	處理理由	鄉都委會決議
B1	葉良雄	瓦斯配氣站對面三豐路與東側外環道之處	寶中段 533 地號	1.因應都市交通未來發展需要 2.為留住寶山鄉財源與人潮，增進人民及鄉公所之財源收入	建議變更為建地；把東側外環道變成形象商圈或學習北埔觀光商圈	保護區	未便採納，維持原計畫	保護區係為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境生態功能而劃定，且建議位置零星故不予變更	照規劃單位處理情形通過
B2	吳翠雲		雙溪段水尾溝小段 360-29 地號	因錯失集體辦理變更地目為丙建的機會，致使四周均已成為丙建住宅區，而該地仍為林業用地	希望能補辦變更地目		未便採納	非本次通檢範圍	照規劃單位處理情形通過
B3	李文波	寶山郵局及萬善祠南側	寶中段 269 地號	該筆土地明為私有土地，何以地目為"祠"	希望能將地目變更為建地	商業區及住宅區	未便採納，維持原計畫	地目與都市計畫之分區無涉且都市土地自 88 年 3 月 16 日起除田、旱、建、道四種地目之變更外，其餘不再辦理地目變更登記	照規劃單位處理情形通過
B4	李文波 (李榮振)	戶政事務所北側	寶中段 95 地號	地籍圖重測後，相關土地界址重測前後不符，致使部份建物坐落於縣有之機關用地上，須循都市計畫變更程序辦理，先前雖經縣府幫忙，但因當時並無都市計畫通盤檢討，無法解決。	將建物坐落於縣有土地部份分割出來，變更為非公共設施用地，其後再向縣府辦理申購。	機關用地	本案係地籍重測後與都市計畫不符之問題，納入重製變更案。	考量民眾權益依地籍線變更土地使用分區	授權規劃單位與鄉公所查明地籍後調整修正。

編號	陳情人	陳情位置	地段地號	陳情內容	建議事項	原計畫分區	規劃單位處理情形	處理理由	鄉都委會決議
B5	鍾廣錦、鍾祥淦、鍾肇城等人	寶新路向西至計畫邊界處	雙高段 63、68、71、74 地號	1.寶新路 121、123 對面馬路有筆畸零地地目為(道)，因地處彎道地帶，行車視線不良，車禍事件頻繁 2.河川整治 3.雙高段 287、212、284、285、286、210-2、210 地號等地，約 2 甲半幅員、寬闊無高壓電危險，希望能變更地目	1.將道路拓寬使用 2.以公平規劃原則進行河川整治 3.希望能將農地變更為住宅區	住宅區、農業區	部份採納(雙高段 63 地號等現為住宅區不予變更；雙高段 287 等地已納入附帶條件變更地區)	寶新路仍維持 12 公尺不變更；雙高段 287 第號等土地配合計畫人口調整納入附帶條件變更範圍。	照規劃單位處理情形通過
B6	呂永針	雙溪國小南側市場用地及綠地	明湖段 201、203、203-1、204、204-1、205	上開地號早期為市場用地，然其歷經 30 餘年仍無法使用，且其市場下水污水設施有問題，位置又鄰近學校，希望能將其變更使用	請准予變更為住宅區或商業區	市場、綠地、文小用地	部份採納(綠地部份不變更)	併變更內容明細表第 19 案	照規劃單位處理情形通過
B7	葉祥慶	1.寶山郵局南側機關用地 2.雙豐路往中正橋之道路用地 3.三千院社區北側農業區	寶中段 180、342 地號 明湖段 92、92-1、281、282、282-1、283、299、437、437-1 地號	本土地多為田原用地，因地有都市計畫開發但目前無開通之道路，使得本土地進出不方便，亦無法發展	建議能在這次將都市計畫中將道路開通，地主也希望將用地變更為建地，促進地方發展	農業區、道路、綠地、住宅區、機關用地	未便採納，維持原計畫	道路、機關、綠地有其必要性且建議位置零星面積狹小故不予變更；農業區所在區位緊鄰客雅溪，無道路可供進出，屬後期發展區。	照規劃單位處理情形通過
B8	葉春茂	三千院社區北側農業區	明湖段 8、91、91-1 地號	本土地 8 號為林地，91、91-1 為旱地，因無法使用本地與都市計畫道路旁，希望能開發	希望 8、91、91-1 能夠變更為建地以促進地方發展	農業區，部分乙種工業區	未便採納，維持原計畫。	基地形狀狹長無法建築且僅人行步道可達，屬後期發展區。	照規劃單位處理情形通過
B9	葉璋鳴	雙溪國小東	明湖段 134、	1.134、135 地號為旱地，因本	建議可以變更建地為住宅區使	綠地、文	未便採	基地面積僅 189	照規劃單

編號	陳情人	陳情位置	地段地號	陳情內容	建議事項	原計畫分區	規劃單位處理情形	處理理由	鄉都委會決議
		側綠地及部分文小用地	135 地號	地在都市計畫示意圖中，只有一塊綠地，本地已有建車庫使用	用，也能帶動地方繁榮	小用地	納，維持原計畫。	平方公尺且深度不足無法建築使用。	位處理情形通過
B10	江為輝	葫蘆肚農業區	雙園段 425、430 地號	本鄉都市計畫內建築已達飽和，且已長久未通盤檢討，而都計內平坦地較完整者僅屬本區內劃定為農業區部份，故建議將本區劃為住宅區或商業區，以促進地方發展，繁榮本鄉。	建議將本區由都計內農業區變更為商業區或住宅區	農業區	未便採納，維持原計畫。	考量都市發展順序，未來得由鄉公所或土地權利關係人依「都市計畫農業區變更使用審議規範」申請辦理。	照規劃單位處理情形通過
B11	江富雄	葫蘆肚農業區	雙園段 425-1、438 地號	以市場供需面來看，竹北地區近來發展快速，公寓大樓甚多，住屋率下降。原因為中科南科開始招商，外地人回流，導致竹科週邊推案並無想像中熱烈	未來推案應以地段配合消費需求加以規劃，如精緻透天社區，而非一般公寓，但如無良好計畫，不建議貿然開發。	農業區	未便採納，維持原計畫。	併 B10 案。	照規劃單位處理情形通過
B12	徐華謙	明湖路往計畫區西側邊界處	明湖段 1107 地號	1.不贊成變更(維持原狀)		農業區	未便採納	併變更內容明細表第 13 案。	照規劃單位處理情形通過
B13	江為德	葫蘆肚農業區	雙園段 486-2、490-1	1.希望變更為住宅區		農業區	未便採納，維持原計畫。	併 B10 案。	照規劃單位處理情形通過
B14	江映萱 (代理人江建緯)	葫蘆肚農業區	雙園段 486-2、490-1	1.希望變更為住宅區		農業區	未便採納，維持原計畫。	併 B10 案。	照規劃單位處理情形通過
B15	江家如 (代理人江建緯)	葫蘆肚農業區	雙園段 486-2、490-1	1.希望變更為住宅區		農業區	未便採納，維持原計畫。	併 B10 案。	照規劃單位處理情形通過
B16	江崇賓	葫蘆肚農業區	雙園段	1.希望變更為住宅區		農業區	未便採納	併 B10 案。	照規劃單位處理情形通過

編號	陳情人	陳情位置	地段地號	陳情內容	建議事項	原計畫分區	規劃單位處理情形	處理理由	鄉都委會決議
		區	486-2、490-1				納，維持原計畫。		位處理情形通過
B17	黃江秀花 (代理人江建緯)	葫蘆肚農業區	雙園段 486-2、490-1	1.希望變更為住宅區		農業區	未便採納，維持原計畫。	併 B10 案。	照規劃單位處理情形通過
B18	江秀英 (代理人江為德)	葫蘆肚農業區	雙園段 486-2、490-1	1.希望變更為住宅區		農業區	未便採納，維持原計畫。	併 B10 案。	照規劃單位處理情形通過
B19	江霽純 (代理人江建緯)	葫蘆肚農業區	雙園段 486-2、490-1	1.希望變更為住宅區		農業區	未便採納，維持原計畫。	併 B10 案。	照規劃單位處理情形通過
B20	姜育榮	葫蘆肚農業區	雙園段 490-1、 486-1、490-3	1.希望變更為住宅區		農業區	未便採納，維持原計畫。	併 B10 案。	照規劃單位處理情形通過
B21	姜品妍	葫蘆肚農業區	雙園段 490-1、 486-1、490-3	1.希望變更為住宅區		農業區	未便採納，維持原計畫。	併 B10 案。	照規劃單位處理情形通過
B22	江為真	葫蘆肚農業區	雙園段 418、 424	1.請變更為住宅區		農業區	未便採納，維持原計畫。	併 B10 案。	照規劃單位處理情形通過
B23	江建緯	葫蘆肚農業區	雙園段 486-2、490-1	1.希望變更為住宅區		農業區	未便採納，維持原計畫。	併 B10 案。	照規劃單位處理情形通過
B24	江胡算妹	葫蘆肚農業區	雙園段 392-1、 420-1、 421-1、393、 409	1.請變更為住宅區			未便採納，維持原計畫。	併 B10 案。	照規劃單位處理情形通過
B25	江乾學	葫蘆肚農業區	雙園段	1.請變更為住宅區		農業區	未便採納	併 B10 案。	照規劃單

編號	陳情人	陳情位置	地段地號	陳情內容	建議事項	原計畫分區	規劃單位處理情形	處理理由	鄉都委會決議
		區	392-3、420				納，維持原計畫。		位處理情形通過
B26	江為模、江嘉和	葫蘆肚農業區	雙園段 490-1、486-1、490-3	1.請變更為住宅區		農業區	未便採納，維持原計畫。	併 B10 案。	照規劃單位處理情形通過
B27	許木南	葫蘆肚農業區	雙園段 484	1.促進地方繁榮	請將附近的農業區變更為住宅區，並鼓勵企業前來開發	農業區	未便採納，維持原計畫。	併 B10 案。	照規劃單位處理情形通過
B28	許文志	葫蘆肚農業區	雙園段 482-1、485-1	1.無自用住宅	請將本區域由農地變更為建地(住宅區)，以便興建自用住宅	農業區	未便採納，維持原計畫。	併 B10 案。	照規劃單位處理情形通過
B29	林鏡祥	明湖段	明湖段 988、993、990、999 地號	1.擴大住宅區，發展地區繁榮	規劃道路及巷道	農業區	酌予採納	配合計畫人口調整規劃農業區附帶條件變更(併變更內容明細表第 13 案)	照規劃單位處理情形通過
B30	許煥城	葫蘆肚農業區	雙園段 485、485-2、482		請予區段徵收並改為住宅區	農業區	未便採納，維持原計畫。	併 B10 案。	照規劃單位處理情形通過
B31	葉紹爐	寶山電力公司邊	寶中段地號 100	機關用地(一)所屬寶山鄉公所，數十年未徵收，地價(公設保留地)卻與附近的住宅區同，若不徵收請更改地目，勿讓此地與附近土地價值不同	希望透過第三次通盤檢討，把土地變更為住宅區，我願繳交變更的一切費用。若長期未規劃使用，請儘快將其歸還，以便利用與繁榮地方。	機關用地	未便採納，維持原計畫。	面積零星約 272 平方公尺且為維持機關用地之完整性宜加速取得土地，不予變更。	照規劃單位處理情形通過
B32	江金海	葫蘆肚農業區	雙園段 143、120 地段 404	1.請變更住宅區		農業區	未便採納，維持原計畫。	併 B10 案。	照規劃單位處理情形通過
B33	江金海	葫蘆肚農業區	雙園段 143、	1.請變更住宅區		農業區	未便採	併 B10 案。	照規劃單

編號	陳情人	陳情位置	地段地號	陳情內容	建議事項	原計畫分區	規劃單位處理情形	處理理由	鄉都委會決議
		區	120 地段 433，地號 425-3				納，維持 原計畫。		位處理情 形通過
B34	江金海	葫蘆肚農業 區	雙園段 143、 120 地段 429	1.請變更住宅區		農業區	未便採 納，維持 原計畫。	併 B10 案。	照規劃單 位處理情 形通過
B35	江錫妹	葫蘆肚農業 區	雙園段 425-4	1.請變更住宅區		農業區	未便採 納，維持 原計畫。	併 B10 案。	照規劃單 位處理情 形通過
B36	江金海	葫蘆肚農業 區	雙園段 143、 120 地段 436	1.請變更住宅區		農業區	未便採 納，維持 原計畫。	併 B10 案。	照規劃單 位處理情 形通過
B37	江詹桂英	葫蘆肚農業 區	雙園段 403 地 號	1.請變更為住宅區		農業區	未便採 納，維持 原計畫。	併 B10 案。	照規劃單 位處理情 形通過
B38	鍾慶欽、 鍾慶紹、 鍾祥鎮、 鍾祥銘	雙園路、明 湖路交叉路 口東北側農 業區	明湖段 467、 468、469、 470、472、 473、474、 482、509、 509-2、 511-2、 512-1、514、 514-1、582 等 15 筆	1.該區土地位處都市計劃中 心，四周均為住宅區或商業 區 2.該區面臨明湖路、雙園路、 雙溪雅舍、浦坑溪自成一區 3.該區獨立方正，未與其他土 地連結，請就地規劃、就地 配地	1.擬就地規劃、就地配地，變更 該區都市計畫為商業區(原計 劃為農業區) 2.地號明湖段 581、583 原計劃 道路，請併入本計劃公共設施 用地 3.附該地公共設施計畫道路、停 車場圖說乙份	農業區	部份採納 (514 地號 位於河川 區不予變 更其餘納 入附帶條 件變更範 圍)	配合計畫人口調 整規劃農業區附 帶條件變更(併 變更內容明細表 第 14 案)。	照規劃單 位處理情 形通過
B39	郭金燦	寶新路北側 保護區	明湖段 986、 987 地號	1.該區段土地位於本鄉中心地 帶，保護區延遲二、三十年 發展甚鉅，懇請准予變更為 住宅區	請依區段徵收方式處理	保護區	未便採 納，維持 原計畫。	地形陡峭，坡度 超過 30%之地區 面積超過一半故 不予變更。	照規劃單 位處理情 形通過

編號	陳情人	陳情位置	地段地號	陳情內容	建議事項	原計畫分區	規劃單位處理情形	處理理由	鄉都委會決議
B40	陳永泉	涌坑路寶山鄉召會南側	寶中段 334 地號	1.63 年都市計畫道路，至今未開逾 30 年 2.坡度太大，且無建構之需要 3.當時實為錯誤之設計	1.應於廢除解編 2.土地地目變更	道路	未便採納，維持原計畫。	計畫道路有其必要性，建議宜加速開闢。	照規劃單位處理情形通過
B41	蔡進村	寶新路加油站用地東側農業區	雙高段 114、121、125、146、1029、202、202-1、202-2、202-3、221 地號		本人之雙高段土地有重測後屬於本人而不知道的土地，在 113 前都市計畫農業用地，希望能在這次通盤檢討案中改為住宅用地	農業區，部分住宅區	酌予採納	配合計畫人口調整規劃農業區附帶條件變更(併變更內容明細表第 15 案)	照規劃單位處理情形通過
B42	李玟君	寶新路加油站用地東側農業區	雙高段 202		本人之雙高段土地有重測後屬於本人而不知道的土地，在 113 前都市計畫農業用地，希望能在這次通盤檢討案中改為住宅用地	農業區，部分為住宅區	酌予採納	配合計畫人口調整規劃農業區附帶條件變更(併變更內容明細表第 15 案)	照規劃單位處理情形通過
B43	江坤松	葫蘆肚農業區	雙園段地號 405 地目田、等則 10	1.變更為住宅區		農業區	未便採納，維持原計畫。	併 B10 案。	照規劃單位處理情形通過
B44	江為彬	葫蘆肚農業區	雙園段 413 地號	1.請變更為住宅區		農業區	未便採納，維持原計畫。	併 B10 案。	照規劃單位處理情形通過
B45	張文鎮	雙溪村寶新路 33 號至 91 號		本鄉都市計畫區寶新路 33 號至 91 號住戶後方每戶各有 20 餘平方公尺土地，原列本鄉都市計畫保護區，目前住戶大部分已做建築使用，請准予變更為住宅區使用，以符實際	建請將建議位置保護區變更為住宅區，以符合實際。	農業區	未便採納，維持原計畫。	陳情位置在所指住宅區北側，為非法佔用且坡度陡峭，	維持原計畫
B46	葉天寶、	三峰路接高	寶中段 473、	本區所有權人於八十七年無	本區距行政機關及學校僅有	保護區	未便採	地勢陡峭坡度超	照規劃單

編號	陳情人	陳情位置	地段地號	陳情內容	建議事項	原計畫分區	規劃單位處理情形	處理理由	鄉都委會決議
	許炎山、 葉桂源、 葉秋菊、 葉瑞錦	速公路西側 保護區	477、475、 474、509、511	償提供土地予公所及中油興建外環道路，以促進寶山鄉之繁榮及便利性，但因本區乃保護區，以致無法興建任何設施(或更有效之運用)	150 公尺，及距國道三之交流道僅有三分鐘之路程。而現有之商業區狹窄、發展不易，唯因應未來之發展及人口增長，故建請參考變更為住商區或丙種建築用地，以利地方繁榮		納，維持 原計畫	過 30%以上面積 超過六成故不宜 變更。	位處理情 形通過
B47	鍾美真	雙溪橋與湳 坑路交叉之 西南側	寶中段 385-1、 385-2、 384-1、384、 383-1	本鄉因應社會變化、促進地用，實施寶山都市計劃第三次通盤檢討，盼主管機關在規定相關實質措施時，以合理、公平的理念，完成公共設施取得與興建，如此方能創造良好生活環境，提高土地利用價值，增加政府稅收，充裕地方建設財源。	依都市計劃法第 26 條通盤檢討之規定，對於非必要之公共設施用地，應變更其使用，盼主管機關能基於土地所有權人能更有效利用土地，以達地盡其利目標。該位置位於雙園路及湳坑路口，實屬位於都市地方交通樞紐，無編定為公共設施用地之必要，如能變更其使用，將現低度利用變為高度利用，充分建築使用，亦收美化市容之效	綠地、河 川區	未便採 納，維持 原計畫	西側緊鄰河川 區，考量河川排 水寬度及防洪需 要，建議維持原 計畫。	照規劃單 位處理情 形通過
B48	劉瓊宜	客雅溪東側 農業區	雙園段 486 地 號	本鄉因應社會變化、促進地用，實施寶山都市計劃第三次通盤檢討，盼主管機關在規定相關實質措施時，以合理、公平的理念，完成公共設施取得與興建，如此方能創造良好生活環境，提高土地利用價值，增加政府稅收，充裕地方建設財源。	通盤檢討旨在修正原都市計畫，以符發展現況，調整使用分區以促進人口及產業合理分布，接納人民團體意見，以增實施之進度。本位置位於雙園段(葫蘆肚)計畫範圍內，其變更比例計算方式作業辦法，盼相關單位能顧及公平原則下，儘速辦理之。	農業區	未便採 納，維持 原計畫	併 B10 案。	照規劃單 位處理情 形通過

附錄三 公展期間人民及機關團體陳情意見綜理表

編號	陳情人或單位	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位初核意見	縣都委會第二次專案小組決議	縣都委會第三次專案小組決議	縣都委會決議
1	葉璋鴻 寶山鄉 雙溪村 雙園路 65號 520163 1	明湖段 134、135 地號	134、135 地號為旱地，因本地在都市計畫示意圖中，只有一塊綠地，本地已有建車庫使用。	建議可以變更建地為住宅區使用，也能帶動地方繁榮。	查 134、135 地號為綠地，考量本計畫區公共設施用地缺乏，擬同意規劃單位意見，惟建議納入本次區段徵收時，一併辦理徵收，以解決公共設施未能取得問題，且可改善居民生活空間及品質。	1. 陳情人現場陳述陳情範圍係指明湖段 83-1、134、135、136、136-1、136-3、137、139、142-1 等 9 筆土地所在整筆綠地。 2. 同意依作業單位初核意見通過。		同意依專案小組具體結論通過。
2	陳仁宗 竹北市 新民街 258 號 091043 8785	明湖段 459-1、 459-2、 460-1、 460-2 地號	不知本次通盤檢討，本人所有上述土地是否含入此次通盤檢討，並列入區段徵收範圍。	建議政府將本人所有上述土地納入本次通盤檢討，並列入區段徵收範圍內。	酌予採納。 查 460-2 為農業區併變更內容明細表第 12 案納入區段徵收範圍辦理開發。 459-1、459-2 為河川區併變更內容明細表第 11 案。 460-1 維持住宅區。	1. 本案 459-1、459-2 位於客雅溪支線治理範圍，依法劃為河川區。 2. 同意依作業單位初核意見通過。		同意依專案小組具體結論通過。
3	蔡進村 寶山鄉 寶新路 8 號	雙高段 202 地號	1. 本人希望由 123 地號縱深切割至 121 地號土地，有如圖中藍色部分，以補足 123 地號縱深不足。 2. 圖中紅色部分，本人極力爭取，由 202 地號土地沿 146、135、138、		1.2 酌予採納。併變更內容明細表第 15 案。 3. 屬區段徵收作業事宜，不予討論。	同意依作業單位初核意見通過。		同意依專案小組具體結論通過。

編號	陳情人或單位	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位初核意見	縣都委會第二次專案小組決議	縣都委會第三次專案小組決議	縣都委會決議
			132 地號畸零地，開闢一條 8m~10m 道路，以便日後整合此等畸零地。 3. 本人於 202 地號涉有家用、畜牧用之地下水井，在都市計畫後不便續用，尚希望有關單位能予以另闢一口井還我，或是予以適當之補償。					
4	葉紹爐 寶山鄉雙豐路 141 號 5296351	寶中段 100 地號、明湖段 294、294-1、294-2 地號	1. 寶中段 100 地號為機關用地，卻不徵收，就把地歸還予民，可以減少損失，可以好好利用。 2. 明湖段 294、294-1、294-2 為何不列入第三次通盤檢討？是否都市計畫委員有特定的地主對象列入檢討？	寶中段 100 地號右側是住宅區希望改地目為住宅區。	擬同意規劃單位處理意見。 3. 本案機關用地為公所所在地，請鄉公所說明是否仍有需求，提請討論。 4. 明湖段 294、294-1 為農業區，請規劃單位說明未納入本次通檢之優先發展區之理由後，提請討論。	1. 寶中段 100 地號土地經鄉公所說明希望配合鄉公所整體規劃供作停車場使用，建議畫為廣（停）納入區段徵收區開發取得該用地。 2. 明湖段 294、294-1 地號土地，依本案分期分區發展計畫列入下期發展區。	同意依作業單位初核意見通過，將寶中段 100 地號畫為廣（停）納入區段徵收區開發取得該用地。	同意依專案小組具體結論通過。
5	古清森 寶山鄉雙溪村寶新路 61 號	明湖段 959、960 地號	1. 本案 959 地號及建物後方與 986 地號相鄰之土地（畸零地）劃分為保護區為不合理。（東北至西南數 10 筆各屬相	建議變更為住宅區建地，解決問題。	擬同意規劃單位處理意見。 一、查 959 地號為住宅區、960 地號為保護區。	同意依作業單位初核意見通過。		同意依專案小組具體結論通過。

編號	陳情人或單位	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位初核意見	縣都委會第二次專案小組決議	縣都委會第三次專案小組決議	縣都委會決議
	5203366		鄰建地所有權人) 2. 該林地公告現值與建地相同。 3. 解決畸零地問題，讓地主可併同相鄰建地使用。 4. 該區於民國 60 幾年至今皆為地主，併同建地共同使用至今。		二、 經查該區建築物應為都市計畫發布後始興建（63.6.28）。 三、 考量地形，擬未便採納，維持原計畫。			
6	邱振瑋 竹北市光明六路東二段 20-3 號 4 樓 0936107057	明湖段 947、948、949、950 地號	本案明湖段 986 地號為山坡地（都計內保護區），該地東南向無鄰接寶新路之建地 950、947...等數十筆地號西北向之間，每位所有權人皆有地目：林之保護區畸零地（為平坦地），目前皆為鄰路之相同所有權人併同建地使用及蓋有建物（民國 60 年至今），且該數十筆土地公告現值與建地相同，由此可見，應劃為都計內建地（劃為保護區為不合理），解決所有地主畸零地及建物問題。	該區平坦之數 10 筆畸零地，變更為建地。	擬同意規劃單位處理意見。 一、 查 947、950 地號為住宅區，948、949 地號為保護區。 二、 經查該區建築物應為都市計畫發布後始興建（63.6.28）。 三、 考量地形，擬未便採納，維持原計畫。	同意依作業單位初核意見通過。		同意依專案小組具體結論通過。
7	邱錫河 寶山鄉寶新路 53 號 520880	明湖段 951、952 地號	1. 本案 951 地號及建物後方與 986 地號相鄰之土地（畸零地）劃分為保護區為不合理。（東北至西南數十筆各屬相	建議變更為住宅區建地，解決問題。	擬同意規劃單位處理意見。 一、 查 951 地號為住宅區，952 地號為保護區。	同意依作業單位初核意見通過。		同意依專案小組具體結論通過。

編號	陳情人或單位	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位初核意見	縣都委會第二次專案小組決議	縣都委會第三次專案小組決議	縣都委會決議
	2		鄰建地所有權人) 2. 該林地公告現值與建地相同 3. 解決畸零地問題，讓地主可併同相鄰建地使用 4. 該區於民國 60 幾年至今皆為地主，併同建地共同使用至今		二、經查該區建築物應為都市計畫發布後始興建（63.6.28）。 三、考量地形，擬未便採納，維持原計畫。			
8	邱俊平 寶山鄉寶新路55號	明湖段 953、954 地號	1. 本案954地號及建物後方與986地號相鄰之土地（畸零地）劃分為保護區為不合理。（東北至西南數10筆各屬相鄰建地所有權人） 2. 該林地公告現值與建地相同 3. 解決畸零地問題，讓地主可併同相鄰建地使用 4. 該區於民國 60 幾年至今皆為地主併同建地共同使用至今	建議變更為住宅區建地，解決問題。	擬同意規劃單位處理意見。 一、查954地號為住宅區，953地號為保護區。 二、經查該區建築物應為都市計畫發布後始興建（63.6.28）。 三、考量地形，擬未便採納，維持原計畫。	同意依作業單位初核意見通過。		同意依專案小組具體結論通過。
9	黃振淵 寶山鄉寶新路67號	明湖段 965、966 地號	1. 本案966地號及建物後方與986地號相鄰之土地（畸零地）劃分為保護區為不合理。（東北至西南數10筆各屬相鄰建地所有權人）	建議變更為住宅區建地，解決問題。	擬同意規劃單位處理意見。 一、查966地號為住宅區，965地號為保護區。 二、經查該區建築物	同意依作業單位初核意見通過。		同意依專案小組具體結論通過。

編號	陳情人或單位	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位初核意見	縣都委會第二次專案小組決議	縣都委會第三次專案小組決議	縣都委會決議
			2. 該林地公告現值與建地相同 3. 解決畸零地問題，讓地主可併同相鄰建地使用 4. 該區於民國 60 幾年至今皆為地主併同建地共同使用至今		應為都市計畫發布後始興建（63.6.28）。 三、考量地形，擬未便採納，維持原計畫。			
10	宋玉桂 寶山鄉寶新路65號	明湖段963、964地號	1. 本案963地號及建物後方與986地號相鄰之土地（畸零地）劃分為保護區為不合理。（東北至西南數10筆各屬相鄰建地所有權人） 2. 該林地公告現值與建地相同 3. 解決畸零地問題，讓地主可併同相鄰建地使用 4. 該區於民國 60 幾年至今皆為地主併同建地共同使用至今	建議變更為住宅區建地，解決問題。	擬同意規劃單位處理意見。 一、查963地號為住宅區，964地號為保護區。 二、經查該區建築物應為都市計畫發布後始興建（63.6.28）。 三、考量地形，擬未便採納，維持原計畫。	同意依作業單位初核意見通過。		同意依專案小組具體結論通過。
11	徐國隆 寶山鄉寶新路41號	明湖段951地號	1. 本案951地號及建物後方與986地號相鄰之土地（畸零地）劃分為保護區為不合理。（東北至西南數10筆各屬相鄰建地所有權人） 2. 該林地公告現值與建	建議變更為住宅區建地，解決問題。	擬同意規劃單位處理意見。 一、查951地號為住宅區，952地號為保護區。 二、經查該區建築物應為都市計畫發	同意依作業單位初核意見通過。		同意依專案小組具體結論通過。

編號	陳情人或單位	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位初核意見	縣都委會第二次專案小組決議	縣都委會第三次專案小組決議	縣都委會決議
			地相同 3. 解決畸零地問題，讓地主可併同相鄰建地使用 4. 該區於民國 60 幾年至今皆為地主併同建地共同使用至今		布後始興建（63.6.28）。 三、考量地形，擬未便採納，維持原計畫。			
1 2	邱蘭枝 寶山鄉 寶新路 57 號	明湖段 955、956 地號	1. 本案 951 地號及建物後方與 986 地號相鄰之土地（畸零地）劃分為保護區為不合理。（東北至西南數 10 筆各屬相鄰建地所有權人） 2. 該林地公告現值與建地相同 3. 解決畸零地問題，讓地主可併同相鄰建地使用 4. 該區於民國 60 幾年至今皆為地主併同建地共同使用至今	建議變更為住宅區建地，解決問題。	擬同意規劃單位處理意見。 一、查 955 地號為住宅區，956 地號為保護區。 二、經查該區建築物應為都市計畫發布後始興建（63.6.28）。 三、考量地形，擬未便採納，維持原計畫。	同意依作業單位初核意見通過。		同意依專案小組具體結論通過。
1 3	鍾慶欽 寶山鄉 雙園路 19 號	明湖段 467、468、 469、470、 472、473、 474、482、 509、 509-2、 511-2、	變 14—住宅區面積比例為 72%，較本次區段住宅區平均 61.74% 高出 10.26%，公共設施比例為 28%，較公共設施平均比例 38.26% 低 10.26%，如果用同樣標準支付開發經費，實領抵價地，對本區地主權益造成極	建請變 14 應採就地規劃，就地集中還地，還地面積比例應採高標準，以符公平、公理，減少民怨。	擬同意規劃單位處理意見。 一、本案基地之高程應大，且地主既已表達不同意見，為避免後續執行區段徵收開發之困難，是否同意變更，提請討論。	請寶山鄉公所先與陳情人溝通，瞭解納入區段徵收開發之意願，併變更第 14 案提下次會議討論。	案經鄉公所洽陳情人表達不同意納入區段徵收，故宜維持原計畫。	同意依專案小組具體結論，維持原計畫。

編號	陳情人或單位	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位初核意見	縣都委會第二次專案小組決議	縣都委會第三次專案小組決議	縣都委會決議
		512-1 、 514 、 514-1、582 地號	不公平，極不合理，極易引發民怨。		二、擬併變 14 案辦理。			
1 4	周志輝 寶山鄉 明湖一 街 25 巷 17 號 093308 7338	明湖段 1101-1 地 號	本人住家座落在地號 1227、1227-1 及林 1101-1。因為當初買房時，原屋主並未告知佔用別人地，所以原地貌是不完整的。日後本人已經向本人佔用地之地主購買地號 1101-1 之地以求地貌完整。 日前得知鄉公所在做都市計畫通盤檢討，發現那塊地(101-1)在都計內，與鄉公所聯繫後，得知都計內之地會先由國家收回，再做抽籤配地，若是這樣子的話，本人住家之地貌又會成不規則形狀了，很不完整。 因地號 1101-1 並不大，對通盤檢討並無大礙，不知本人是否有配地優先選擇權？ 政府本是為民服務，不是擾民，本人只求住家地貌完整，並無投機事宜，請縣府考量。		擬未便採納。 理由：經查 1101-1 地號上之建物並非合法房屋，位於農業區，已納入區段徵收範圍，申請配回原地部分，因屬區段徵收作業事宜，不予討論。	1. 同意依作業單位初核意見通過。 2. 請規劃單位查明區段徵收作業就地領回之相關規定。	同意依作業單位初核意見通過，並請鄉公所向陳情人說明。	同意依專案小組具體結論通過。

附錄四 計畫區非屬自來水水質水量保護區及水庫集水區回函

檔 號：
保存期限：

電子公文

臺灣省自來水股份有限公司第三區管理處 函

機關地址：30068新竹市博愛街1號

承辦人：王振南

電話：03-5718910

電子信箱：william62@mail.water.gov.tw

受文者：新竹縣寶山鄉公所

發文日期：中華民國96年6月21日

發文字號：台水三工字第09600070780號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

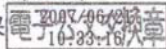
主旨：有關 貴所函查「變更寶山都市計畫」土地是否位於「自來水水質水量保護區」、「水庫集水區」範圍內，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴所96.05.21寶工字第0963000846號函。
- 二、旨揭土地經查不在經濟部93年9月14日公告之「新竹縣頭前溪水系自來水水質水量保護區」範圍內，且不在寶山水庫集水區範圍內。
- 三、因地形圖無地號相關資料，本處僅針對函附圖面標示之基地位置查註，所附之基地位置圖與申查地號是否相符，概由申請者自行負責。

正本：新竹縣寶山鄉公所

副本：本處工務課



96. 6. 22



0960004703

附錄五 經水字第09202616140號函、台內營字第0920091568號函

發文單位：經濟部

發文字號：經水字第09202616140號

發文日期：民國 92 年 12 月 26 日

資料來源：臺中縣政府公報 93 年春字第 4 期 28-29 頁

相關法條：水利法 第 1 條

要 旨：有關河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則詳如說明

主 旨：有關河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則詳如說明，請查照辦理。

說 明：一、地理形勢自然形成之河川及因而依水利法公告之行水區土地流經都市計畫區者，予以劃定為使用分區，名稱統一為「河川區」，其範圍境界線由水利主管機關依大法官會議釋字第三二六號解釋之精神認定；至原非河道經都市計畫之設置始成為河道之公共設施用地，則予以劃定為「河道用地」。區域排水比照上開認定原則劃設之。

二、「河川區」之使用依都市計畫規定容許使用項目予以管制，若都市計畫無規定者，則依該目的事業主管機關之規定辦理。

三、於「河川區」內興闢水利事業設施，應先取得土地所有權或使用權，如擬取得私有土地所有權，應先與土地所有權人協議價購，協議不成時始得依水利法規定辦理徵收，其徵收之適用法規前經內政部八十九年元月二十七日台八九內營字第八九八二二四九號函及九十年四月三日台九十內營字第九〇八三〇九三號函釋在案，其他價補償則依土地徵收法令規定辦理。

參考法條：水利法 第 1 條 (92.02.06)

發文單位：內政部

發文字號：台內營字第0920091568號

發文日期：民國 92 年 12 月 26 日

資料來源：臺中縣政府公報 93 年春字第 4 期 28-29 頁

相關法條：水利法 第 1 條

要 旨：有關河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則詳如說明

主 旨：有關河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則詳如說明，請查照辦理。

說 明：一、地理形勢自然形成之河川及因而依水利法公告之行水區土地流經都市計畫區者，予以劃定為使用分區，名稱統一為「河川區」，其範圍境界線由水利主管機關依大法官會議釋字第三二六號解釋之精神認定；至原非河道經都市計畫之設置始成為河道之公共設施用地，則予以劃定為「河道用地」。區域排水比照上開認定原則劃設之。

二、「河川區」之使用依都市計畫規定容許使用項目予以管制，若都市計畫無規定者，則依該目的事業主管機關之規定辦理。

三、於「河川區」內興闢水利事業設施，應先取得土地所有權或使用權，如擬取得私有土地所有權，應先與土地所有權人協議價購，協議不成時始得依水利法規定辦理徵收，其徵收之適用法規前經內政部八十九年元月二十七日台八九內營字第八九八二二四九號函及九十年四月三日台九十內營字第九〇八三〇九三號函釋在案，其他價補償則依土地徵收法令規定辦理。

參考法條：水利法 第 1 條 (92.02.06)

附錄六 經濟部水利署第二河川局河川認定函

檔 號：
保存年限：

03-5322334#208

經濟部水利署第二河川局 函

機關地址：新竹市北大路 97 號
聯絡人：劉奕良 03-5322334#208

302

新竹縣竹北市光明六路 10 號

受文者：新竹縣政府

發文日期：中華民國 97 年 7 月 4 日

發文字號：水二規字第 09703002980 號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二、三

主旨：有關 貴府為辦理變更寶山都市計畫(第三次通盤檢討)案
審議，變更三、十一之客雅溪擬變更為河川區，函請本局
認定該使用分區乙案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴府 97 年 6 月 24 日府工都字第 0970084232 號函。
- 二、有關中央管區域排水客雅溪部分，依據經濟部 96 年 8 月 17 日經授水字第 09620207030 號函說明三旨意「…客雅溪屬流經地理形勢自然形成之河流並流經都市計畫區者，依經濟部及內政部 96 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函之劃設原則，應予認定為『河川區』。」(詳如附件一)；因此，旨揭計畫區內之客雅溪應同予以認定為『河川區』。
- 三、另有關浦坑溪及水尾溝部分，因其係屬經濟部 94 年 11 月 14 日經授水字第 09420219360 號公告之縣管區域排水；爰此，請 貴府本權責逕依經濟部及內政部 96 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函之使用分區劃定原則暨經濟部 93 年 1 月 13 日經授水字第 09302600470 號函之劃定為使用分區「河川區」之範圍境界線認定原則(詳如附件二)，予以妥為認定。



工務處(部)
鄭

正本：新竹縣政府

副本：經濟部水利署、經濟部水利署水利規劃試驗所

局長張義敏

報

訂



附錄七 經濟部民國99年7月7日公告客雅溪治理計畫堤防預定線（用地範圍）

行政院公報

第 016 卷 第 129 期

20100709

財政經濟篇

經濟部公告
中華民國 99 年 7 月 7 日
經授水字第 09920207540 號

主 旨：公告局部變更之中央管區域排水客雅溪治理計畫堤防預定線（用地範圍）圖籍第三八號圖。

依 據：水利法第 82 條。

公告事項：

- 一、中央管區域排水客雅溪治理計畫堤防預定線（用地範圍）圖籍第三八號圖，前 98 年 11 月 17 日經授水字第 09820212172 號公告之同號圖籍作廢。
- 二、本公告資料本部已另行發交新竹市政府，利害關係人得逕行前往上述單位查閱。

部 長 施顏祥

附錄八 都市計畫圖數值套繪重製疑義協商會議記錄及處理結果

正本

檔 號：
保存年限：

新竹縣寶山鄉公所 函

地址：新竹縣寶山鄉雙溪村雙園路八十三號

承辦人：陳建仲

電話：03-5200090-23

電子郵件：

受文者：德威開發工程顧問股份
有限公司

台北市八德路二段410巷20號B1

發文日期：中華民國96年8月28日

發文字號：寶工字第0963001457號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：檢送本所辦理「變更寶山都市計畫第三次通盤檢討」都市
計畫圖數值套繪重製疑義協商會議記錄乙份，請依決議事
項辦理，惠請 鑒查。

說明：

- 一、依據旨揭會議記錄結論辦理。
- 二、相關未決疑義事項，俟舉行第二次套繪疑義協商會時研討
辦理。

正本：新竹縣政府工務局(都計課)、新竹縣政府工務局(建管課)、新竹縣政府地政局
、新竹縣竹東地政事務所、德威開發工程顧問股份有限公司

副本：本所鄉長室、工務課

鄉長邱坤桶

收文字號：960831-004
案 號：50805

新竹縣寶山都市計畫線展繪套合作業疑義綜理表

序號	圖幅號	位置	疑義情形	建議處理方案	決議	備註
1	3、4	計畫區西北側，都市計畫範圍界線(樁位C47至S59-1間及S57至S60間)	計畫、樁位、地籍三者不符，皆未損及建物	依樁位線展繪	查非都市計畫土地編訂為何?下次會議再研討	本案已依都計圖修正
3	5	雙溪國小北側住宅區與綠地區界(樁位R10至R11間)	樁位與地籍相符，計畫與二者不符	依樁位線展繪	依建議處理方案辦理	
4	5	雙溪國小用地與綠地、住宅區區界(樁位R4至R40)	樁位與地籍相符，計畫與二者不符，樁位與地籍二者與現況吻合	依樁位線展繪	再檢核雙溪國小用地權屬範圍據以辦理	
5	4、5	明湖路東側，雙溪雅舍南側，住宅區與農業區區界(樁位S66至IP28間)	樁位與地籍相符，計畫與二者不符	依樁位線展繪	依建議處理方案辦理	
6	4	明湖北側，雙溪華廈北側住宅區與農業區區界(樁位M14至M16間)	樁位與地籍相符，計畫與二者不符，樁位與地籍及南側2R建物	依樁位線展繪	依計畫線展繪	
7	4、9	明湖南側及寶新路北側住宅區與保護區區界(樁位M17至S52間)	樁位與地籍相符，計畫與二者不符，三者皆備及2R及3R建物	依樁位線展繪	依建議處理方案辦理	
8	3	明湖路西段道路用地(樁位C47至C46間)	樁位與地籍相符，計畫與二者不符	依樁位線展繪	依建議處理方案辦理	
9	3、8	計畫區西南側，都市計畫範圍界線(樁位S55至S53間)	樁位與地籍相符，計畫與二者不符	依樁位線展繪	依二通變更綜理表辦理	請地政局調73年變更編訂成果
10	5、9、10	寶新路南側，住宅區與農業區區界(樁位M45至R74間)	樁位與地籍相符，計畫與二者不符	依樁位線展繪	依樁位線展繪	再檢核都計圖
11	5、9、10、11	計畫區南側，河川水溝用地及都市計畫範圍界(樁位M80至S49間)	樁位與都計相符，地籍與二者不符	依計畫線展繪	依計畫線展繪，請規劃單位依河川治理案納入三通變更草案辦理	
13	5	三浦坑路東北側商業區與住宅區及機關用地區界(樁位IP7至R37間)	樁位與地籍相符，計畫與二者不符，但地籍與現況吻合	計畫線參酌地籍線展繪	依建議處理方案辦理	
14	5	三千院社區東側工業區與農業區區界(樁位C69至M4)	樁位與地籍相符，計畫與二者不符，計畫備及建物	依樁位線展繪	依建議處理方案辦理	
15	5、6	雙園路北側與客雅溪東側(綠野傳奇社區)，住宅區與保護區區界(樁位S99至M1間)	樁位與地籍相符，計畫與二者不符，樁位未備及建物，但計畫線備及西側4R建物	依樁位線展繪	依建議處理方案辦理	

新竹縣寶山都市計畫線展繪套合作業疑義綜理表

序號	圖幅號	位置	疑義情形	建議處理方案	決議	備註
16	5、6	館前路西側，寶山圖書館前8米道路(樁位C96至C99間)	計畫與樁位相符，地籍與二者不符，地籍與現況較相吻合，另南側都計為直角線段，地籍為曲線	計畫線參酌地籍線展繪	依建議處理方案辦理	
18	6	寶山國中北側4米人行步道(樁位C100至C102間)	樁位地籍相符，計畫與二者不符，樁位備及5R建物	依計畫線展繪，並更正樁位	調鄰近5R建物建築執照，下次會議再研討	請地政局檢核地籍分割成果
19	6	客雅溪北側，寶山衛生所用地區界(樁位C6至S154間)	1. 樁位R42至R44間，計畫與樁位相符，地籍與二者不符 2. 樁位R44至S154及R43至R51間，樁位與地籍相符，計畫與二者不符	依樁位線展繪	依建議處理方案辦理	
20	11、12	三峰路中油天然氣新竹供應中心前高速公路用地範圍界(樁位M77至S1)	樁位與地籍相符，計畫與二者不符	依樁位線展繪	依建議處理方案辦理	
21	11、12	三峰路南側與高速公路交接處附近，保護區與高速公路用地區界(樁位M93至M96間)	樁位與地籍相符，計畫與二者不符	依樁位線展繪	依建議處理方案辦理	
22	7、12	客雅溪東側與高速公路交界附近，高速公路用地範圍界(樁位M68至S131-1及S2至S131間)	樁位與地籍相符，計畫與二者不符	依樁位線展繪	依建議處理方案辦理	
23	10、11	計畫區南側，高速公路用地範圍界(樁位S8-1至M91間)	樁位與地籍相符，計畫與二者不符	依樁位線展繪	依建議處理方案辦理	
24	11	計畫區南側，計畫範圍界(樁位S3至S4間)	計畫、樁位、地籍三者不符	依樁位線展繪	依建議處理方案辦理	
25		明湖路12米道路(樁位C34及C26間)	1. 計畫與樁位相符，地籍與二者不符，三者皆損及北側7R建物約1.5公尺，道路已開闢完成，現況寬度11.8公尺，至7R主建物約12.35公尺，但至T角約11.35公尺 2. 損及西側3R建物約1.1公尺，損及4R建物約1.65公尺，現況大於12公尺	依計畫線展繪，請規畫單位參酌現況納入三通變更草案辦理	再赴現場檢核路寬並請地政局提供分割成果，下次會議再研討	新增疑義案

正本

檔 號:
保存年限:

新竹縣寶山鄉公所 函

地址：新竹縣寶山鄉雙溪村雙豐路15號

承辦人：陳建仲

電話：03-5200090-23

電子郵件：

受文者：德威開發工程顧問股份

有限公司

台北市忠孝東路二段120號2F

發文日期：中華民國96年10月30日

發文字號：寶工字第0963001812號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：檢送本所辦理「變更寶山都市計畫第三次通盤檢討」都市計畫圖數值套繪重製（第二次）疑義協商會議記錄乙份，請依決議事項辦理，惠請 鑒查。

說明：依據旨揭會議記錄結論辦理。

正本：新竹縣政府工務局都計課、新竹縣政府工務局建管課、新竹縣政府地政局、新竹縣竹東地政事務所、德威開發工程顧問股份有限公司

副本：本所鄉長室、工務課

鄉長邱坤桶

Wu, 2007. 11. 06

收文字號：961102-001

案 號：50805

第1頁共1頁

新竹縣寶山都市計畫線展繪套合作業疑義綜理表

序號	國幅號	位置	疑義情形	建議處理方案	決議	備註
1	3、4	計畫區西北側，都市計畫範圍界線(樁位C47至S59-1間及S57至S60間)	計畫、樁位、地籍三者不符，皆未損及建物	依樁位線展繪	依建議處理方案辦理	第二次決議
3	5	雙溪國小北側住宅區與綠地區界(樁位R10至R11間)	樁位與地籍相符，計畫與二者不符	依樁位線展繪	依建議處理方案辦理	第一次決議
4	5	雙溪國小用地與綠地、住宅區區界(樁位R4至R40)	樁位與地籍相符，計畫與二者不符，樁位與地籍二者與現況吻合	依樁位線展繪	再檢核雙溪國小用地權屬範圍據以辦理	第一次決議
5	4、5	明湖路東側，雙溪雅舍南側，住宅區與農業區區界(樁位S66至IP28間)	樁位與地籍相符，計畫與二者不符	依樁位線展繪	依建議處理方案辦理	第一次決議
6	4	明湖路北側，雙溪華廈北側住宅區與農業區區界(樁位M14至M16間)	樁位與地籍相符，計畫與二者不符，樁位與地籍偏及南側2R建物	依樁位線展繪	依計畫線展繪，樁位M15作廢	第一次決議
7	4、9	明湖路南側及寶新路北側住宅區與保護區區界(樁位M17至S52間)	樁位與地籍相符，計畫與二者不符，三者皆偏及2R及3R建物	依樁位線展繪	依建議處理方案辦理	第一次決議
8	3	明湖路西段道路用地(樁位C47至C46間)	樁位與地籍相符，計畫與二者不符	依樁位線展繪	依建議處理方案辦理	第一次決議
9	3、8	計畫區西南側，都市計畫範圍界線(樁位S55至S53間)	樁位與地籍相符，計畫與二者不符	依樁位線展繪	依二通變更第九案決議及地政局73年土地編定成果辦理	第二次決議
11	5、9 10、11	計畫區南側，河川水溝用地及都市計畫範圍界(樁位M80至S49間)	樁位與計畫相符，地籍與二者不符	依計畫線展繪	依計畫線展繪，請規劃單位依河川治理案納入三通變更草案辦理	第一次決議
13	5	三油坑路東北側商業區與住宅區及機關用地區界(樁位IP7至R37間)	樁位與地籍相符，計畫與二者不符，但地籍與現況吻合	計畫線參酌地籍線展繪	依建議處理方案辦理	第一次決議
14	5	三千院社區東側工業區與農業區區界(樁位C69至M4)	樁位與地籍相符，計畫與二者不符，計畫偏及建物	依樁位線展繪	依建議處理方案辦理	第一次決議
15	5、6	雙園路北側與客雅溪東側(綠野傳奇社區)，住宅區與保護區區界(樁位S99至M1間)	樁位與地籍相符，計畫與二者不符，樁位未偏及建物，但計畫線偏及西側4R建物	依樁位線展繪	依建議處理方案辦理	第一次決議
16	5、6	館前路西側，寶山圖書館前8米道路(樁位C96至C99間)	計畫與樁位相符，地籍與二者不符，地籍與現況較相吻合，另南側則計為直角線截角，地籍為曲線	計畫線參酌地籍線展繪	依建議處理方案辦理	第一次決議

新竹縣寶山都市計畫線展繪套合作業疑義綜理表

序號	國幅號	位置	疑義情形	建議處理方案	決議	備註
18	6	寶山國中北側4米人行步道(樁位C100至C102間)	樁位與地籍相符，計畫與二者不符，樁位偏及5R建物	依計畫線展繪，並更正樁位	依計畫線展繪	第二次決議
19	6	客雅溪北側，寶山衛生所用地區界(樁位C6至S154間)	1. 樁位R42至R44間，計畫與樁位相符，地籍與二者不符 2. 樁位R44至S154及R43至R51間，樁位與地籍相符，計畫與二者不符	依樁位線展繪	依建議處理方案辦理	第一次決議
20	11、12	三峰路中油天然氣新竹供應中心前高速公路用地範圍界(樁位M77至S1)	樁位與地籍相符，計畫與二者不符	依樁位線展繪	依建議處理方案辦理	第一次決議
21	11、12	三峰路東南側與高速公路交接處附近，保護區與高速公路用地區界(樁位M93至M96間)	樁位與地籍相符，計畫與二者不符	依樁位線展繪	依建議處理方案辦理	第一次決議
22	7、12	客雅溪東側與高速公路交界附近，高速公路用地範圍界(樁位M68至S131-1及S2至S131間)	樁位與地籍相符，計畫與二者不符	依樁位線展繪	依建議處理方案辦理	第一次決議
23	10、11	計畫區南側，高速公路用地範圍界(樁位S8-1至M91間)	樁位與地籍相符，計畫與二者不符	依樁位線展繪	依建議處理方案辦理	第一次決議
24	11	計畫區南側，計畫範圍界(樁位S3至S4間)	計畫、樁位、地籍三者不符	依樁位線展繪	依建議處理方案辦理	第一次決議
25	4、5	明湖路12米道路(樁位C34及C26間)	1. 計畫與樁位相符，地籍與二者不符，三者皆偏及北側7R建物約1.5公尺，道路已開闢完成，現況寬度11.8公尺，至7R主建物約12.35公尺，但至T角約11.35公尺 2. 偏及西側3R建物約1.1公尺，偏及4R建物約1.65公尺，現況大於12公尺	依計畫線展繪，請規畫單位參酌現況納入三通變更草案辦理	依計畫線展繪	第二次決議
26	6	館前路8米道路(樁位C95及C93間)	1. 計畫、樁位、地籍三者相符，但偏及南側2R建物 2. C95附近道路用地與機關用地(圖書館)重疊	1. 依計畫線展繪，請規畫單位參酌現況納入三通變更草案辦理 2. 依計畫線展繪，並更正R70樁位	1. 依計畫線展繪 2. 依建議處理方案辦理	第二次決議

附錄九 變更編號第六案土地所有權人函覆同意書

正本

檔 號：
保存年限：

新竹縣寶山鄉公所 函

受文者：雙豐宮

發文日期：中華民國99年5月13日

發文字號：寶工字第0993000850號

速別：速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

地址：新竹縣寶山鄉雙溪村4鄰雙園路二段325號

承辦人：陳建仲

電話：03-5200090#707

電子郵件：

主旨：有關本所刻正辦理「寶山鄉都市計畫第三次通盤檢討」案，其中 台端或 貴機關所有之土地（詳見附件），現況為雙豐宮或萬善祠寺廟所在，為配合土地使用現況辦理分區變更以符實際，請惠予協助填妥意願調查表後，逕寄還本所，請 查照。

說明：依據本所「寶山鄉都市計畫第三次通盤檢討」計畫辦理。

正本：雙豐宮、財政部國有財產局、陳林富美 君、莊天秀 君、張水木 君、姚進得 君、澎湖縣望安鄉公所

副本：本所工務課

鄉長范玉燕

寶山鄉都市計畫第三次通盤檢討現況寺廟用地變更為宗教專用區

意願調查表

一、說明：

本鄉都市計畫雙豐宮及萬善祠土地，目前分別劃設為保存區及商業區在案
(如後附圖示)，為求土地利用名符其實，本次通盤檢討計畫將現況寺廟使用地依
規變更為宗教專用區以符合現實使用狀況。

二、為確實瞭解各土地所有權人意願，請於下列土地變更使用分區意願調查
表勾選後簽名或核章，裝入函附回郵信封逕寄還寶山鄉公所，謝謝您的協助。

※如有疑問，洽詢電話：寶山鄉公所工務課陳先生：03-5200090-707

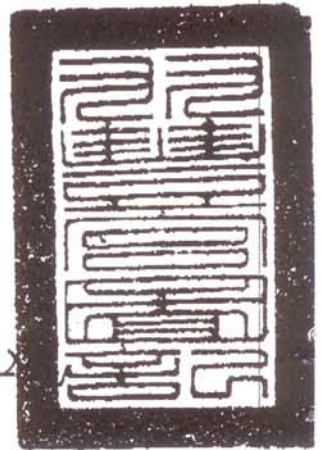
※為使土地利用名符其實，立書人位於新竹縣寶山鄉明湖段 <sup>193-1
191
192
314</sup> 地

號之土地，☒同意 ☐不同意 依照都市計畫法相關規定變更為宗
教專用區。

立書人(土地所有權人)：雙豐宮 (簽章)

身分證統一編號：02815728

住址：新竹縣寶山鄉雙溪村雙豐路2



中華民國 99 年 5 月 18 日

寶山鄉都市計畫第三次通盤檢討現況寺廟用地變更為宗教專用區

意願調查表

一、說明：

本鄉都市計畫雙豐宮及萬善祠土地，目前分別劃設為保存區及商業區在案(如後附圖示)，為求土地利用名符其實，本次通盤檢討計畫將現況寺廟使用地依規變更為宗教專用區以符合現實使用狀況。

二、為確實瞭解各土地所有權人意願，請於下列土地變更使用分區意願調查表勾選後簽名或核章，裝入函附回郵信封逕寄還寶山鄉公所，謝謝您的協助。

※如有疑問，洽詢電話：寶山鄉公所工務課陳先生：03-5200090-707

※為使土地利用名符其實，立書人位於新竹縣寶山鄉寶中段 ²³⁸₂₄₀ 242 地

號之土地，☒同意 ☐不同意 依照都市計畫法相關規定變更為宗教專用區。

立書人(土地所有權人)：雙豐宮 (簽章)

身分證統一編號：02815728

住址：新竹縣寶山鄉雙溪村雙豐路

中華民國 99 年 5 月 18 日



附錄十 變更編號第七案土地所有權人函覆無規劃增加其他附屬商業使用

檔 號：
保存年限：

台灣中油股份有限公司油品行銷事業部桃竹苗營業處

函

地址：30080新竹市大學路2號
傳真：03-5719947
聯絡人：張琳雅
聯絡電話：03-5161831
電子郵件：088714@cpc.com.tw

受文者：新竹縣政府

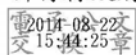
發文日期：中華民國103年8月21日
發文字號：行政字第10310424300號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關 貴府辦理變更寶山都市計畫(第三次通盤檢討)案加
油站用地變更乙案，詳如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴府103年8月6日府產城字第1030361181號函。
- 二、有關本處所轄寶山鄉雙高段108地號土地現為寶山加油站
業務用地，該站目前尚無規劃增加其他附屬商業使用。

正本：新竹縣政府
副本：



1030365762

變更寶山都市計畫（第三次通盤檢討）書

業 務 單 位 主 管	業 務 承 辦 人 員

變 更 機 關 ： 新 竹 縣 寶 山 鄉 公 所

規 劃 單 位 ： 德 威 開 發 顧 問 股 份 有 限 公 司

中 華 民 國 一 ○ 四 年 元 月

變更寶山都市計畫（第三次通盤檢討）書

■ 新竹縣寶山鄉公所／變更

■ 中華民國一〇四年元月