

**擬定竹東都市計畫
大林路附近（原工十）細部計畫書**

竹 東 鎮 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	擬定竹東都市計畫大林路附近（原工十）細部計劃案	
擬定都市計畫 法令依據	都市計畫法第十七條	
自擬細部計畫 或申請變更都 市計畫之機關 名稱或土地權 利關係人姓名	竹東鎮公所	
本案公開展覽 起訖日期	<p>公開展覽：中華民國85年2月5日至3月11日共三十天（扣春假四天）。刊登中華民國85年2月5日聯合報第二十八版。</p> <p>公開說明會：中華民國85年3月6日於竹東鎮公所會議室。</p>	
人民團體對本 案之反映意見	無	
本案提交各級 都市計畫委員 會審核結果	鎮級	竹東鎮都委會84年12月8日審議通過。
	縣級	新竹縣都委會85年3月27日第一〇五次會審議修正通過
	省級	台灣省都委會85年10月2日第五一四次會審議修正通過

擬定竹東都市計畫大林路附近（原工十）細部計畫書 目 錄

第一章：緒論

第一節：計畫緣起與法令依據

第二節：計畫範圍與面積

第三節：規劃方法與流程

第二章：發展背景分析

第一節：自然環境調查

第二節：人口及產業活動

第三節：細部計畫區發展現況

第三章：相關計畫與主要計畫概述

第一節：相關指導計畫概要

第二節：主要計畫概述

第四章：計畫目標、原則與策略

第一節：計畫目標

第二節：計畫原則與策略

第五章：實質計畫

第一節：細部計畫內容概要

第二節：計畫人口、密度與年期

第三節：土地使用分區計畫

第四節：公共設施計畫

第五節：道路系統計畫

第六節：土地使用分區管制計畫

第六章：執行計畫

第一節：開發方式

第二節：財務計畫

第三節：分區發展計畫

圖 目 錄

- 圖一-二 一 竹東鎮位置示意圖
- 圖一-二 二 竹東都市計畫示意圖
- 圖一-二 三 細部計畫位置示意圖
- 圖一-二 四 細部計畫範圍示意圖
- 圖一-三 一 規劃流程圖
- 圖二-一 一 行政區劃圖
- 圖二-一 二 土地利用潛力圖
- 圖二-三 一 細部計畫地區土地使用現況圖
- 圖二-三 二 細部計畫地區房屋樓層數分布圖
- 圖二-三 三 細部計畫地區房屋結構分布圖
- 圖二-三 四 細部計畫地區土地權屬狀況示意圖
- 圖二-三 五 細部計畫地區道路現況示意圖
- 圖三-二 一 現有竹東都市計畫示意圖
- 圖五-三 一 土地使用分區示意圖
- 圖五-四 一 細部計畫地區公共設施用地分布圖
- 圖五-五 一 細部計畫道路系統示意圖
- 圖五-五 二 細部計畫道路編號圖
- 圖六-一 一 分區開發示意圖

表 目 錄

表一-一	一	變更竹東都市計畫（第三次通盤檢討）結果第十七案及第二五案決議內容
表二-二	一	竹東鎮暨都市計畫區歷年人口成長統計表
表二-二	二	竹東鎮歷年人口年齡組成變遷情形
表二-二	三	竹東鎮歷年人口戶量與性比例分析
表二-二	四	竹東鎮歷年產業人口結構表
表二-三	一	細部計畫地區土地使用現況面積統計表
表二-三	二	細部計畫地區房屋樓層數面積統計表
表二-三	三	細部計畫地區房屋結構面積統計表
表二-三	四	細部計畫地區土地權屬狀況統計表
表三-二	一	現有竹東都市計畫土地使用面積分配表
表三-二	二	現有竹東都市計畫公共設施用地面積明細表
表三-二	三	現有竹東都市計畫道路編號表
表五-三	一	土地使用面積統計表
表五-四	一	細部計畫公共設施用地面積檢討分析表
表五-五	一	細部計畫道路編號表
表六-二	一	事業及財務計畫表
表六-三	一	A 發展區土地使用面積分配表
表六-三	二	B 發展區土地使用面積分配表
表六-三	三	C 發展區土地使用面積分配表
表六-三	四	道路分區開發面積分配表

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與法令依據

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

然主要計畫之核定，僅為都市計畫過程中之第一步。而欲促進都市計畫之有效實施，勢需進一步依據主要計畫，就細部做更詳細之規劃，分期、分區另行擬定細部計畫，作為實施都市計畫之依據。

本次細部計畫之擬定乃依據變更竹東都市計畫（第三次通盤檢討）結果第十七案及第二五案之決議辦理。（詳表一-一 一）

另依都市計畫法第二十二條規定，細部計畫應以細部計畫書及細部計畫圖就下列事項表明之：

- 一、計畫地區範圍。
- 二、居住密度及容納人口。
- 三、土地使用分區。
- 四、事業及財務計畫。
- 五、道路系統。
- 六、地區性之公共設施。

表一.一 一 變更竹東都市計畫（第三次通盤檢討）第十七案及第二十五案議決結果

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
十七	變廿三	工業區（十）大林路以西	工業區（5.88）	住宅區（3.27） 商業區（2.11） 道路（0.50）	為因應東西向快速道路及北二高速公路與擴大新竹科學園區等重大建設完成後，將引入大量就業人口，適時提供住宅社區，解決部分居住需求。	附帶條件： 一、應另行擬定細部計畫含配置適當之公共設施用地，與擬具具體公平合理之事業及財務計畫，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。
廿五	人11逾6	廖景煙新竹玻璃公司工業區（十）大林路以東	工業區（6.72）	住宅區（6.72）	為因應東西向快速道路及北二高速公路與擴大新竹科學園區等重大建設完成後，將引入大量就業人口，適時提供住宅社區，解決部分居住需求。	如變更範圍內三家不同意之合法工廠變更後應提供之公共設施用地新竹玻璃股份有限公司同意全數負擔，則附帶條件同意採納，否則未便採納。 附帶條件：應另行擬定細部計畫（逾公開展覽期限人民或團體陳情意見綜理表第6案，得分別擬定，惟應配合規劃）含配置適當之公共設施用地，與擬具具體公平合理之事業及財務計畫，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。

七、其他。

前項細部計畫圖比例尺不得小於一千二百分之一。

又依同法第十七條：都市計畫『...應就其計畫地區範圍預計之發展趨勢及地方財力，訂定分區發展優先次序，第一期發展地區應於主要計畫發布實施後，最多兩年完成細部計畫。』，因此，細部計畫應於主要計畫發布實施後兩年內完成。又依都市計畫法台灣省施行細則第三十一條規定：『各級地方政府在都市計畫區內，認為土地有合理使用之必要時，得擬定細部計畫，規定地區內土地及建物之使用，基地面積或基地內應保持空地之比例、容積率、基地內前後側院之深度及寬度，停車場及建築物之高度，以及有關交通、景觀或防火等事項，依本法第二十三條規定之程序報經核定施行。』。

第二節 計畫範圍與面積

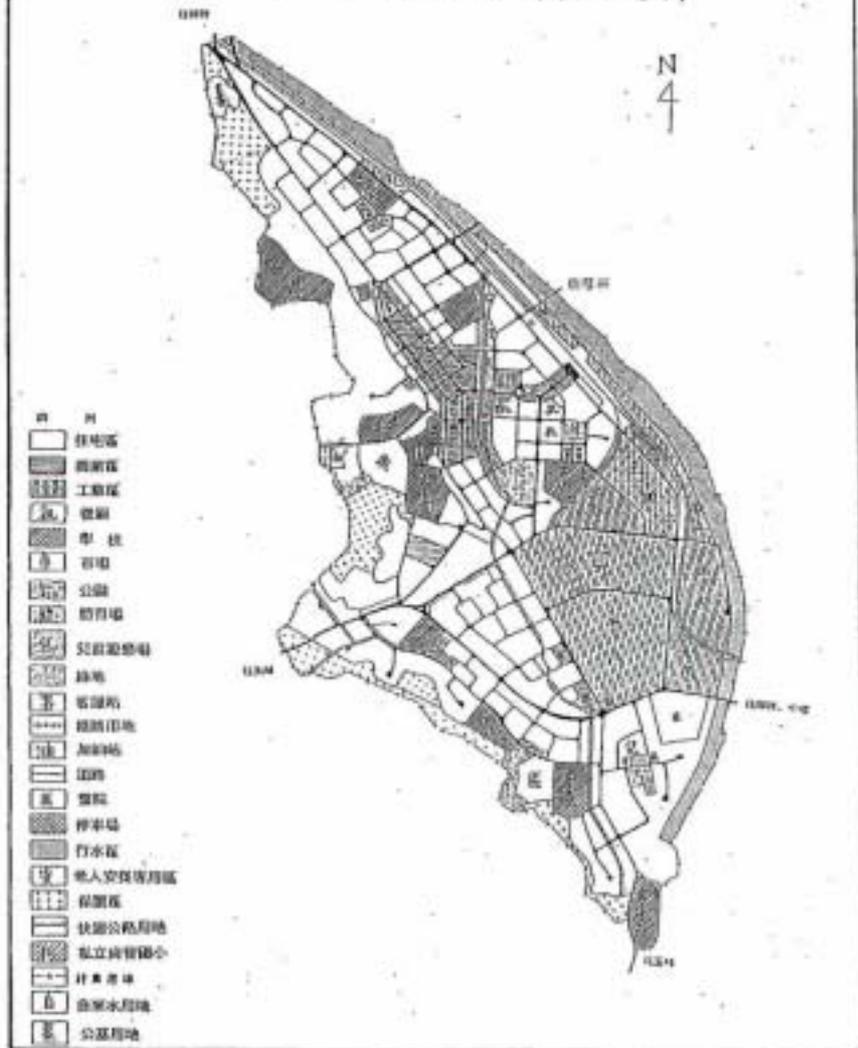
竹東鎮位於新竹市東側，東北以頭前溪、上坪溪與竹北市、芎林鄉、橫山鄉相對，西南與新竹市、寶山鄉、北埔鄉相鄰，南為五峰鄉。轄區內為北二高、鐵路內灣支線、台三號縱貫公路與縣道（一一八、一二二、一二三）貫穿，為新竹地區之地方要衝。（見圖一-二 一 竹東鎮位置示意圖）。

本鄉現行都市計畫範圍東至頭前溪竹東堤防，西至大圳山腹，南至員嶼國小，北至五豐里，面積計五六四公頃。（見圖一-二 二 竹東都市計畫示意圖）

圖 1-2 • 1 竹東鎮位置示意圖



圖 1-2 • 2 竹東都市計畫示意圖



本次擬定細部計畫範圍位於竹東都市計畫區中西側，北面以住宅區為界，東南側以都市計畫一-四號道路境界線為界，西側以住宅區為界；(見圖一-二 三、圖一-二 四 細部計畫範圍示意圖)；全區規劃面積一二 六公頃。(經實測結果規劃面積為一二 七一五四公頃，見註)

註：本規劃範圍經實測計算結果規劃面積為一二 七一五四公頃，惟實際應以主要計畫樁位為執行依據。

第三節 規劃方法與流程

本細部計畫之辦理方式，以原主要計畫之規劃為基礎，因本區乃工業區附帶條件變更為商業區、住宅區，故其土地使用現況以廠房及部分工業住宅為主；本區之未來發展，乃依據竹東鎮發展趨勢為依歸，並健全竹東鎮之發展型態。並加速本計畫區之開發及減少計畫實施之障礙。其規劃流程如圖一-三 一 規劃流程圖。

圖 1-2 • 3 細部計畫位置示意圖



圖 1-2 • 4 細部計畫範圍示意圖

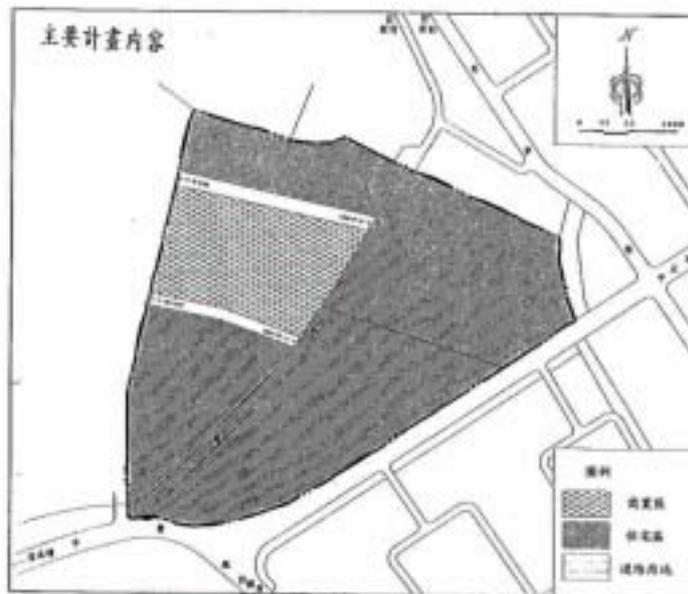
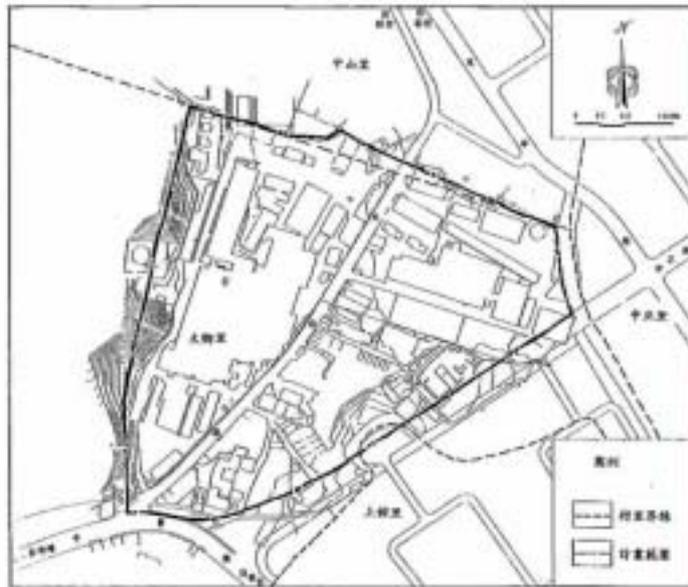
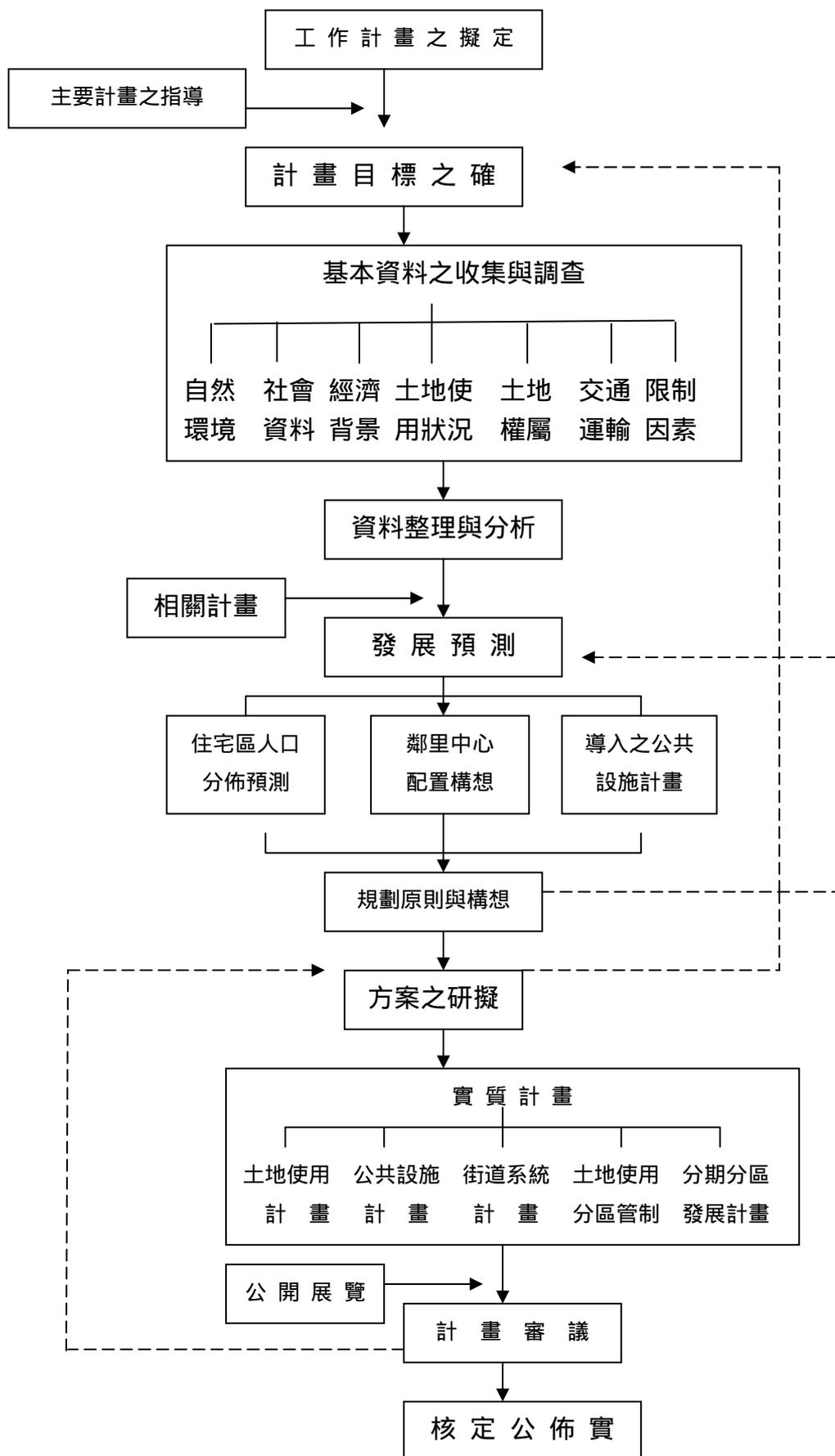


圖 1-3 1 規劃流程圖



第二章 發展背景分析

第一節 自然環境調查

壹、區位環境

竹東鎮位於台灣省北端，新竹縣境之西方，東鄰橫山、芎林，南至五峰，北往新竹，西至北埔。全鄉面積五三 五一三三平方公里。行政區劃分二十五個村里。如圖二-一 一行政區劃圖。

現有都市計畫包含十五個里，計畫範圍東至頭前溪以東堤防，西至大圳山腹，南至員嶼國小，北至五豐里，面積計五六四公頃。本細部計畫區位於大鄉里大林路附近，目前是竹東市區通往北埔、峨眉必經之地。

貳、地質、土壤

竹東都市計畫區內出露之地層包括更新世頭嵙山層、台地堆積層以及現代沖積層。本計畫區之地質構造單純，僅有一竹東向斜通過其南側。本細部計畫區位於現代沖積層，土壤多屬於紅棕色壤土；地質大部分位於低潛感區，僅部分地區位於中高潛感區；土地利用潛力大部分屬於很高利用潛力區、高利用潛力區，僅部分地區屬於低利用潛力區、很低利用潛力區。詳圖二-一 二 土地利用潛力圖。

參、氣候

竹東鎮屬亞熱帶氣候，全年平均氣溫為攝氏二二 0 度左右，降雨量受西南季風及季風轉換之影響，雨量大多集中於每年五月至九月，每年十月至翌年三月為東北季風盛行期，斯時風力甚強，聞名全省，有新竹風之稱。

圖 2-1 • 1 行政區劃圖

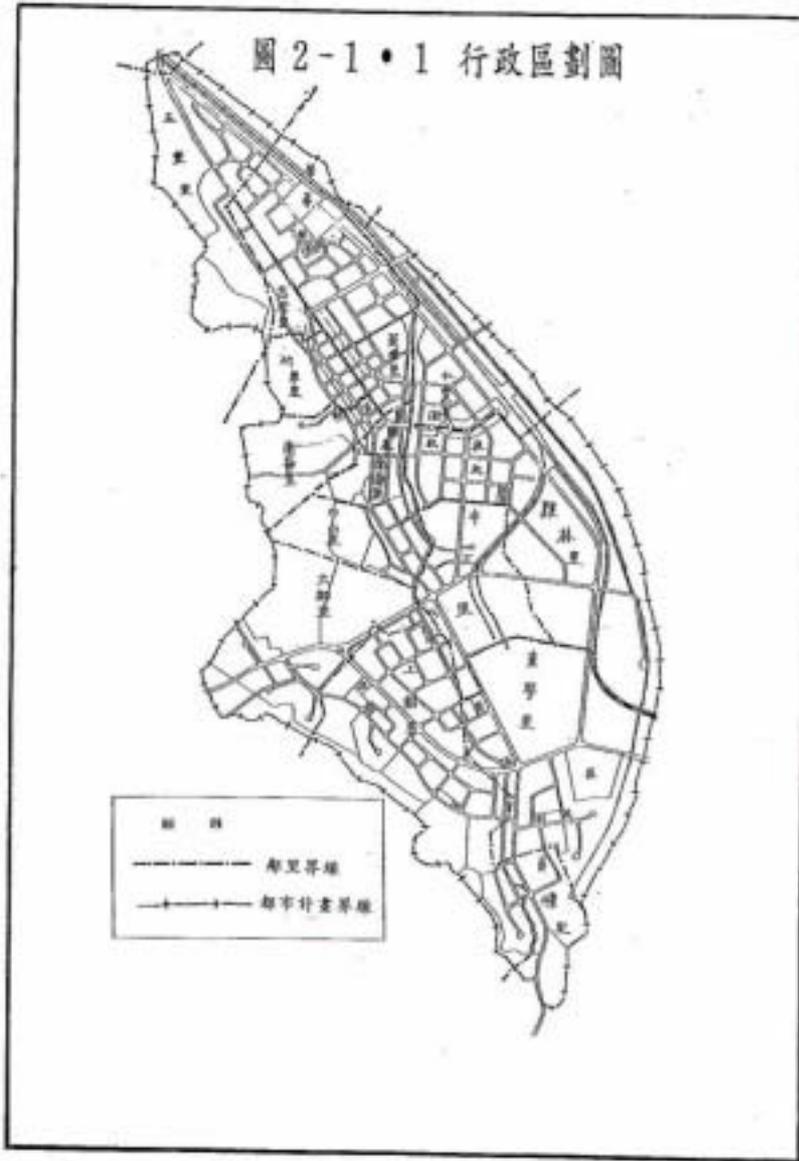
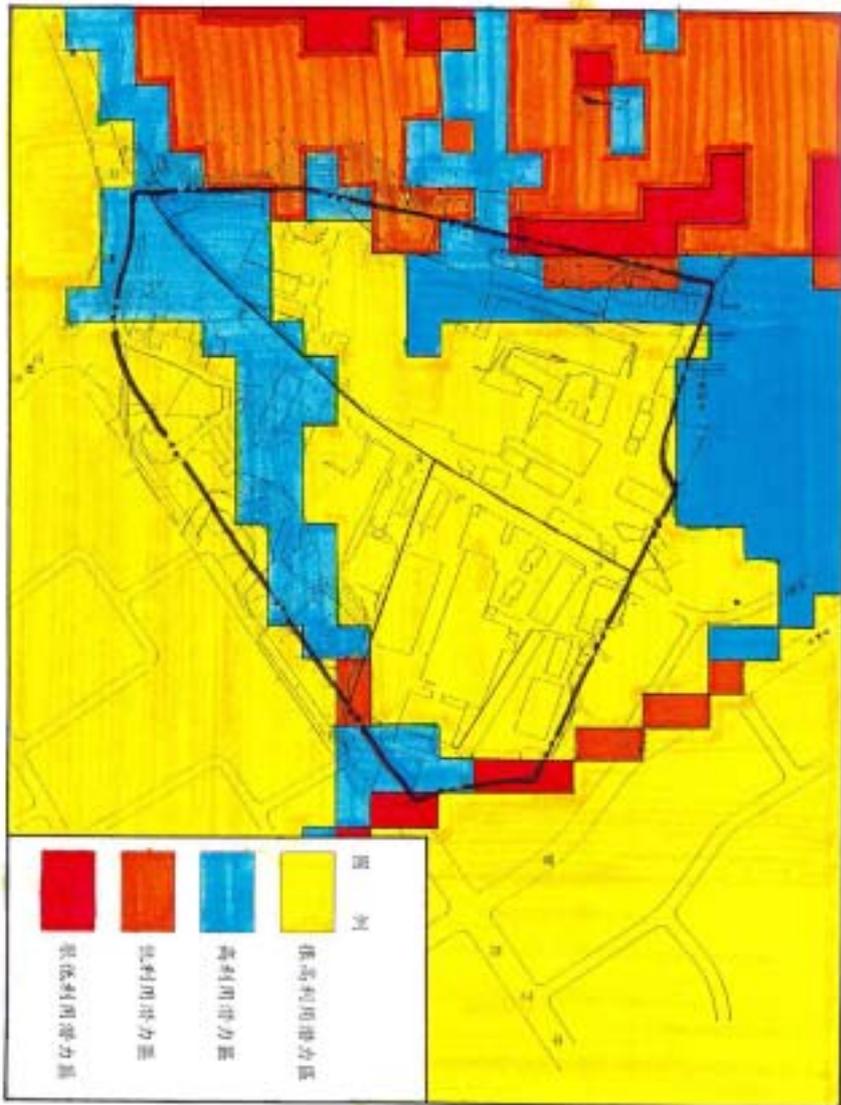


圖 2-1 • 2 土地利用潛力圖



第二節 人口及產業活動

一、人口成長：

竹東鎮歷年總人口數及歷年都市計畫區內人口數由表二-二 一中，可以顯見均呈遞增現象，全鎮人口平均增加率為百分之0.939，都市計畫區內人口平均增加率呈百分之一.841，近幾年來，均呈人口增加現象，社會增加有成長跡象，即人口遷入有增加趨勢。

表二-二 一 竹東鎮暨都市計畫區歷年人口成長統計表

二、人口組成：

(一) 年齡組成：

竹東鎮歷年人口年齡組成之變遷，其中幼年人口佔總人口之百分比(六至十四歲)有逐年降低趨勢，從民國七十三年二九.30%降至民國八十二年之二六.38%；成年人口(十五至六十四歲)佔總人口之百分比則逐漸增加，從民國七十三年之六五.57%增至民國八十二年之六六.25%，老年人口(六十五歲以上)也有逐年增加之趨勢，從民國七十三年之五.13%，增至民國八十二年之七.37%，扶養率則逐年降低，從民國七十三年之五二.52%降至民國八十二年之五0.93%。

詳表二-二 二 竹東鎮歷年人口年齡組成變遷情形

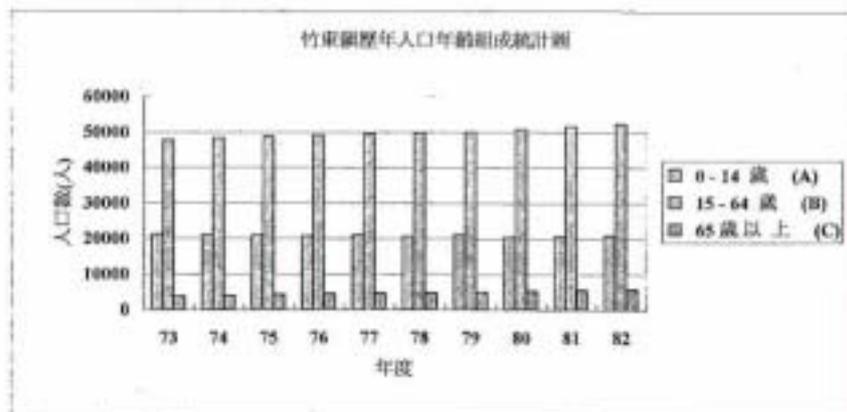
(二) 扶養率：

扶養率指成年人口除幼年人口與老年人口總合而得，為解釋人口組成之一種指標，其值愈低表示該地區之依賴人口比例愈小，經濟壓力愈輕，竹東鎮歷年扶養率變化情形，從民國七十三年之五二.52%，降至八十二年之五0.93%，有逐年降低之趨勢。

表 2-2-2 竹東鎮歷年人口年齡組成變遷情形

年 度	總 人 口 數	幼年人口 0-14 歲 (A)		成年人口 15-64 歲 (B)		老年人口 65 歲以上 (C)		扶 養 率 (A+C)/B (%)
		人 口 數	百 分 比	人 口 數	百 分 比	人 口 數	百 分 比	
		73	72663	21292	29.30	47643	65.57	
74	73225	21034	28.73	48265	65.91	3926	5.36	51.71
75	73573	20788	28.25	48619	66.08	4166	5.66	51.33
76	74053	20601	27.82	49094	66.30	4358	5.88	50.84
77	74895	20840	27.83	49496	66.09	4559	6.09	51.32
78	75078	20666	27.53	49700	66.20	4712	6.28	51.06
79	75858	20951	27.62	49984	65.89	4923	6.49	51.76
80	76632	20465	26.71	50801	66.29	5366	7.00	50.85
81	77789	20617	26.50	51654	66.40	5518	7.09	50.60
82	79043	20851	26.38	52369	66.25	5823	7.37	50.93

資料來源：新竹縣統計要覽



(三) 戶量與性別比：

竹東鎮歷年戶量介於五 一〇人／戶至四 三三人／戶之間，近十年戶量呈逐漸下降趨勢，至民國八十二年全鄉平均戶量為四 三三人／戶。該鄉性別比，民國七十三年至八十二年間約為一〇八 五至一〇六 七之間，無甚大變化。

詳表二-二 三 竹東鎮歷年人口戶量與性比例分析表

(四) 產業人口結構：

竹東鎮之產業人口從民國七十三年之三四 六五九人，昇至民國八十二年之四一 九一五人，就業率從民國七十三年之四七 七〇%昇至民國八十二年之五三 〇三%；各次產業人口佔就業人口的百分比中，一次產業有逐年降低之趨勢，由民國七十三年之一九 八九%降至民國八十二年一四 二二%，二次產業之比例有逐年增加之趨勢，從民國七十三年之三八 一五%，增至民國八十二年之四七 〇八%，三次產業則大致呈穩定狀態，所佔比例從民國七十三年之四一 九六%，降至民國八十二年之三八 七〇%，略有降低。

詳表二-二 四 竹東鎮歷年產業人口結構表

表 2-2·3 竹東鎮歷年人口戶量與性比例分析

年 度	戶 數	全鎮人口			戶 量 (人/戶數)	性 比 率 (男女×100)
		合 計	男	女		
73	14251	72663	37813	34850	5.10	108.50
74	14682	73225	38111	35114	4.99	108.54
75	15124	73573	38224	35349	4.86	108.13
76	15595	74053	38472	35581	4.75	108.13
77	15890	74895	38913	35482	4.71	108.15
78	16169	75078	38961	36117	4.64	107.87
79	16688	75858	39249	36609	4.55	107.21
80	17054	76632	39683	36949	4.49	107.4
81	17524	77789	40271	37518	4.44	107.34
82	18235	79043	40800	38243	4.33	106.89

資料來源：新竹縣歷年統計要覽

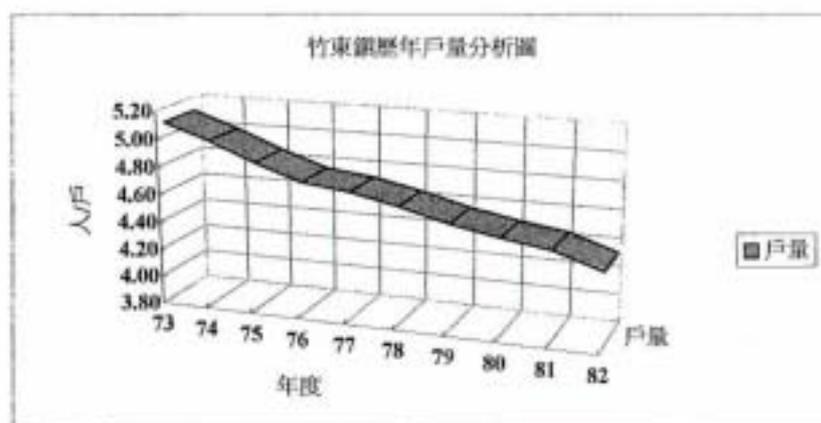
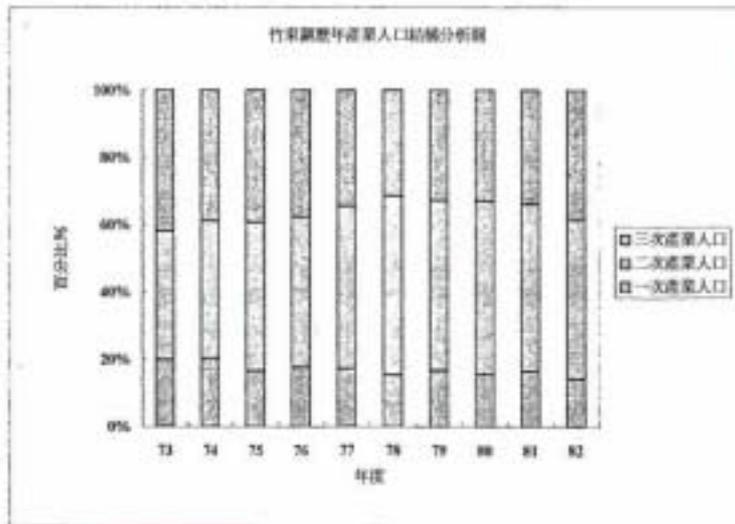


表 2-2-4 竹東鎮歷年產業人口結構統計表

年 度	全 鄉 人 口	農 業 人 口	就 業 率 (%)	一次產業人口		二次產業人口		三次產業人口	
				人 口	佔人 口 百分比	人 口	佔人 口 百分比	人 口	佔人 口 百分比
				數	%	數	%	數	%
73	72663	34659	47.70	6892	19.89	13223	38.15	14544	41.94
74	73225	35326	48.24	7159	20.24	14430	40.85	13737	38.89
75	73573	36058	49.01	5916	16.41	15968	44.28	14174	39.31
76	74053	35340	47.72	6223	17.61	15814	44.75	13303	37.64
77	74895	40333	53.85	6955	17.24	19443	40.21	13935	34.55
78	75078	40700	54.21	6241	15.33	21676	59.28	12783	31.41
79	75858	41158	54.26	6857	16.64	20825	50.68	13476	32.74
80	74432	40701	53.11	6348	15.68	20940	51.45	13413	32.95
81	77789	40917	52.60	6736	16.44	20302	49.62	13876	33.91
82	79043	41915	53.03	5959	14.22	19735	47.08	16221	38.70

資料來源：新竹縣統計室



第三節 細部計畫區發展現況

一、土地使用

本細部計畫地區位於竹東都市計畫區之中西側發展地帶，介於竹東高中南側與一-四號(二十公尺)計畫道路北側之間。針對區內之土地使用現況調查結果，各項土地使用發展情形如下：

- 1.廠房：現有計畫區內原有新竹玻璃廠房面積約四三九九五平方公尺，佔全區面積約四一 三五%。
- 2.宿舍：現有計畫區內原有新竹玻璃廠宿舍面積約九二七平方公尺，佔全區面積約0 八七%。
- 3.民宅：現有計畫區內民宅面積約一 0 八一九平方公尺，佔全區面積約一 0 一七%。
- 4.高中教室：現有計畫區內竹東高中教室面積約四一平方公尺，佔全區面積約0 0 四%。
- 5.油槽：現有計畫區內原有新竹玻璃廠油槽面積約二 0 0 平方公尺，佔全區面積約0 一九%。
- 6.廁所：現有計畫區內原有新竹玻璃廠廁所面積約二三一平方公尺，佔全區面積約0 二二%。
- 7.車棚：現有計畫區內有一處車棚面積約五三九平方公尺，佔全區面積約0 五一%。
- 8.寺廟：現有計畫區內寺廟有二處，面積合計約一三四平方公尺，佔全區面積約0 一三%。

9.空地：現有計畫區內空地面積約四二〇五一平方公尺，佔全區面積約三九 五三%。

10.林地：現有計畫區內林地面積約七四四七平方公尺，佔全區面積約七〇 〇%。

圖二-三 一 細部計畫地區土地使用現況圖

表二-三 一 細部計畫地區土地使用現況面積統計表

二、房屋樓層

本細部計畫地區內之房屋樓層以一層樓為多，二層樓建物次之，四層樓又其次之，三層樓最少。

圖二-三 二 細部計畫地區房屋樓層數分布

表二-三 二 細部計畫地區房屋樓層數面積統計表

三、房屋結構

依據現況調查結果，本細部計畫區內現有房屋結構主要以加強磚造為主，磚造次之，僅部分建物為輕鋼架、混凝土、木造結構。

圖二-三 三 細部計畫地區房屋結構分布圖

表二-三 三 細部計畫地區房屋結構面積統計表

四、土地權屬現況

本次細部計畫範圍內土地，係由原工（十）附帶條件變更者，其中近三分之一土地係新竹玻璃廠所有，餘除少數國有及省有土地外，均為一般小型住家或工廠為主。

詳圖二-三 四 細部計畫區土地權屬狀況示意圖

圖 2-3-1 細部計畫地區土地使用現況圖

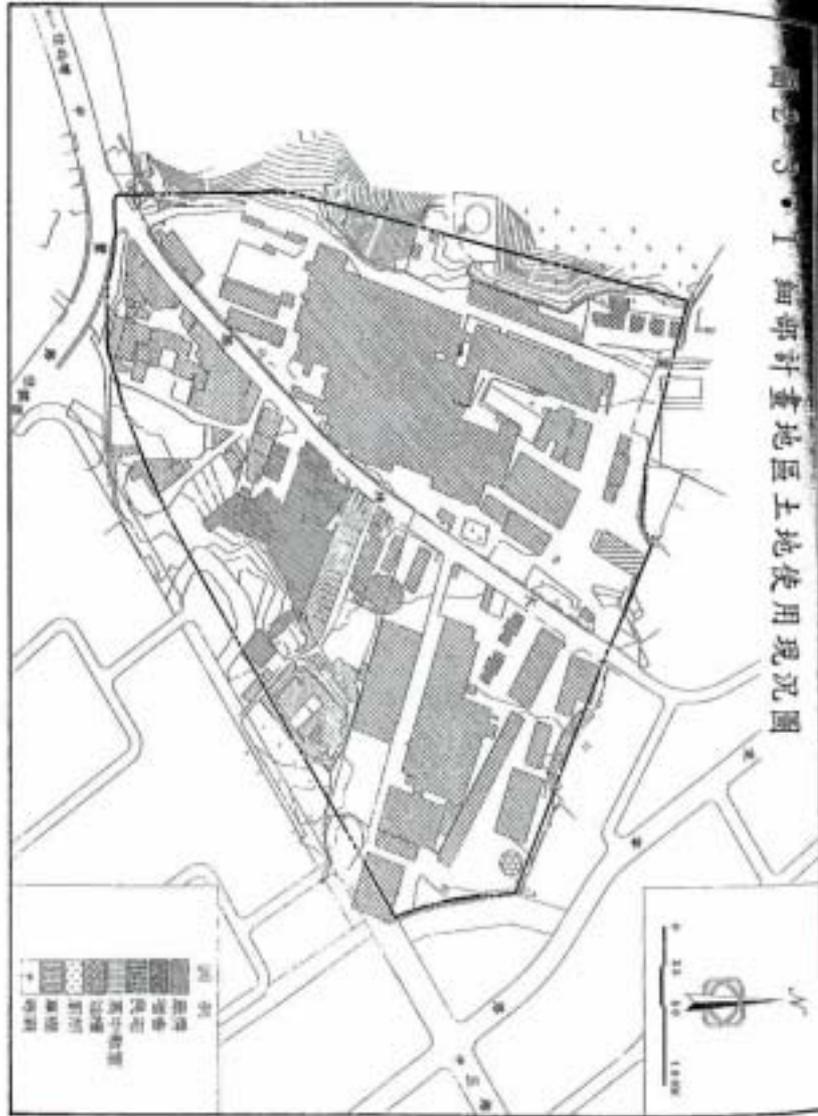


表 2-3 • 1 細部計畫地區土地使用現況面積統計表

項	目	面積 (m ²)	百分比 %		
廠	房	43995	41.35		
宿	舍	927	0.87		
民	宅	10819	10.17		
高	中	教	室	41	0.04
油	槽	200	0.19		
廁	所	231	0.22		
車	棚	539	0.51		
寺	廟	134	0.13		
林	地	7447	7.00		
空	地	42051	39.53		
合	計	106384	100.00		

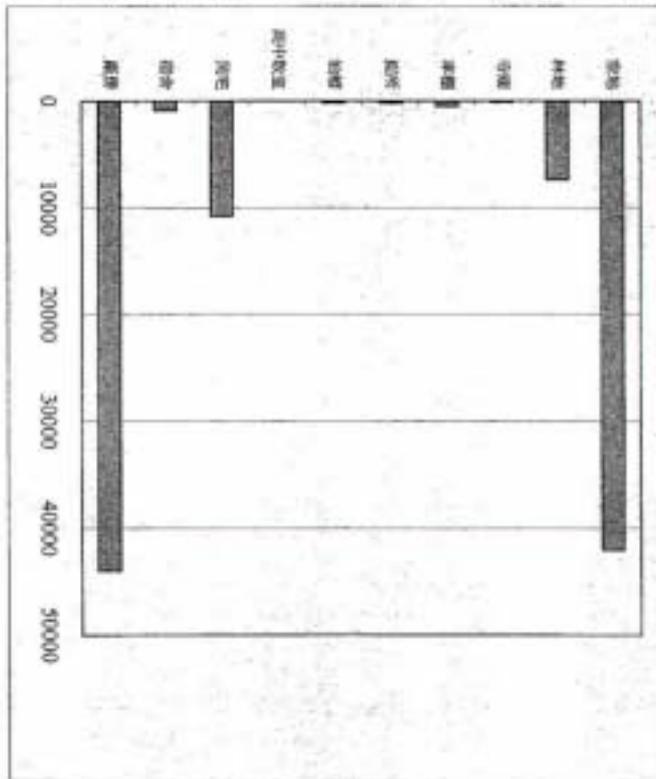


圖 2-3 • 2 細部計畫地區房屋樓層數分布圖



表 2-3·2 細部計畫地區房屋樓層數面積統計表



表 2-3·3 細部計畫地區房屋結構面積統計表



圖 2-3 • 4 細部計畫地區土地權屬狀況示意圖



表 2-3 4 細部計畫區土地權屬狀況統計表

面積單位：公頃

項 目	面 積	百 分 比%	備 註
中華民國有	0.65	5.09	
台 灣 省 有	0.06	0.47	
私 有	12.06	94.44	新竹玻璃土地約 10.08 公頃。
合 計	12.77	100.00	

詳表二-三 四 細部計畫區土地權屬狀況統計表

五、道路交通現況

細部計畫區東側 1-4 號（二十公尺）道路尚未開闢（目前正設計中），南側中豐路（二十公尺）已開闢完成，貫穿計畫區之大林路（現況約十公尺寬）為現有竹東市區往北埔、峨眉重要聯絡道路，亦是本區目前對外聯絡之唯一幹道。餘其他區內道路寬窄不一，大部分皆為原新竹玻璃廠區內出入道路或既成道路。

詳圖二-三 五 細部計畫地區道路現況示意圖

圖 2-3 • 5 細部計畫地區道路現況示意圖



第三章 相關計畫與主要計畫概述

第一節 相關指導計畫概要

一 新竹縣整體發展建設計畫

其有關竹東地區發展之部份，摘述如下：

- 1.未來發展方面，仍受台北都會區發展影響。
- 2.北部大多數遊憩區已呈飽和狀態，人潮有南移趨勢，是新竹地區發展觀光遊憩系統有利條件。
- 3.未來都市體系及機能上，新竹縣治設在竹北，但其位置偏西，而竹東的地理位置頗佳，工商業也發達，今後的都市體系應注意交通設施的如何配合，使能兼顧竹北的地位及竹東的機能。
- 4.對於發展地方資源性工業，空氣污染問題應特別注意，尤其是工業所造成之污染，更不能忽視，以免造成災害。
- 5.新竹縣的區位是位於台北、台中兩都會區之間，建成用地只佔五%左右，可提供之非都市土地比其他都會區多，將來的發展，應考慮有利條件。

二 新竹科學城研究與規劃

- 1.新竹科學城計畫範圍以新竹市為中心都市，範圍內各市、鄉、鎮均位於中心都市三十分鐘行車距離半徑之內，包含竹東鎮。
- 2.科學園區內研究發展用地不足，必須依靠周邊新竹地區各種用地支援。
- 3.新竹地區生活環境品質不足，不能吸引高科技人才定居，應建立具國際水準之住宅社區以吸引人才定居。
- 4.新竹地區土地使用之現況與計劃，目前已有缺乏適當協調之現象。
- 5.竹東為次要就業中心，包括竹東之重工業區，其產業型態為地方資源型，

在未來地方資源減少之趨勢下，將轉為其他土地使用。

6.竹東商業中心以服務五峰、尖石山區，與北埔、芎林、橫山等地為市場目標。

第二節 主要計畫概述

一、發布實施經過

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

二、計畫範圍及面積

現有計畫區位於竹東鎮公所所在地，計畫範圍東至頭前溪竹東堤防，西至大圳山腹，南至員嶼國小，北至五豐里；計畫面積五六四 0 0 公頃。

三、計畫年期

現有計畫年期以民國九十四年為計畫目標年。

四、計畫人口

目前竹東都市計畫人口六七 0 0 0 人，居住密度為每公頃二 0 0 人。

五、土地使用計畫

- 一 住宅區：現有住宅區面積合計為二一八 0 二公頃。
- 二 商業區：現有商業區面積合計為二一 0 五公頃。
- 三 工業區：現有工業區面積合計為九二 八一公頃。
- 四 保護區：現有保護區面積合計為三三 七八公頃。
- 五 行水區：現有行水區面積合計為四 0 七二公頃。

六 保存區：現有保存區面積合計為 0 八六公頃。

七 老人安養中心專用區：現有老人安養中心專用區面積合計為 0 二五公頃。

六、公共設施計畫

一 機關：現行計畫劃設機關八處，合計面積三 七七公頃。

二 學校：現行計畫劃設國小用地六處，面積計一七 六四公頃；劃設國中用地三處，面積計一 0 五二公頃；劃設高中用地一處，面積四八一公頃；劃設文專用地一處，面積七 一八公頃。

三 醫院：現行計畫劃設醫院二處，面積合計八 七七公頃。

四 客運站：現行計畫劃設客運站一處，面積 0 二五公頃。

五 加油站：現行計畫劃設加油站二處、面積合計 0 三六公頃。

六 市場：現行計畫劃設市場用地八處，面積合計一 八三公頃。

七 公園兼兒童遊樂場：現行計畫劃設公園兼兒童遊樂場三處，面積合計四二五公頃。

八 公園：現行計畫劃設公園四處，面積合計一二 二六公頃。

九 綠地：現行計畫劃設綠地二處，面積合計 0 二五公頃。

十 停車場：現行計畫劃設廣場兼停車場二處，面積合計二 八五公頃。

十一 體育場：現行計畫劃設體育場一處，面積四 七二公頃。

十二 公墓用地：現行計畫劃設公墓用地一處，面積一 九八公頃。

十三 自來水用地：現行計畫劃設自來水用地一處，面積 0 一六公頃。

十四 上智國小：現行計畫劃設私立小學一處，面積 0 六六公頃。

七、交通系統計畫

一 道路

現行計畫規劃聯外道路五條，分別通往新竹、芎林、關西、北埔、五峰等地區；其寬度分爺為二十公尺至十五公尺不等，至於區內之出入道路，其寬度分別為二十公尺至七公尺不等。現行竹東都市計畫道路面積合計六
一 二三公頃。

二 鐵路用地

現行計畫沿頭前溪竹東堤防西側劃設鐵路用地，面積合計一一 四三
公頃。

表三-二 一 現有竹東都市計畫土地使用面積分配表

表三-二 二 現有竹東都市計畫公共設施用地面積明細表

表三-二 三 現有竹東都市計畫道路編號表

圖三-二 一 現有竹東都市計畫示意圖

表 3-2 1 現有竹東都市計畫土地使用面積分配表

面積單位：公頃

項 目		面 積 (公頃)	估計畫面積百分比 %	佔都市發展用地 面積百分比(%)	
土 地 使 用 分 區	住宅區	218.02	38.66	44.64	
	商業區	21.05	3.73	4.31	
	工業區	92.81	16.46	19.00	
	保存區	0.86	0.15		
	保護區	33.78	5.99		
	老人安養專用區	0.25	0.04		
	行水區	40.72	7.22		
	合 計 (1)	407.49	72.25		
公 共 設 施 用 地	市場	1.83	0.32	0.37	
	機關	3.77	0.67	0.77	
	醫院	8.77	1.55	1.80	
	客運站	0.25	0.04	0.05	
	加油站	0.36	0.06	0.07	
	學 校	文專	7.18	1.27	1.47
		國小	17.64	3.13	3.61
		國中	10.52	1.87	2.15
		高中	4.81	0.85	0.98
		小計	40.15	7.12	8.22
	遊 憩 設 施	兒童樂園	4.25	0.75	0.87
		公園	12.26	2.17	2.51
		體育場	4.72	0.84	0.97
		小計	21.23	3.76	4.35
	綠地	0.25	0.04	0.05	
	停車場	2.85	0.51	0.58	
	公墓用地	1.98	0.35	0.41	
	道路	61.23	10.86	12.54	
	鐵路用地	11.43	2.03	2.34	
快速公路用地	1.59	0.28	0.33		
私立尚智國小	0.66	0.12	0.14		
自來水用地	0.16	0.03	0.03		
合 計 (2)	156.51	27.75			
合 計 (1)+(2)	564.00	100.00			
都 市 發 展 用 地	488.39	86.59	100.00		

資料來源：變更竹東都市計畫(第三次通盤檢討)書

註：表內面積僅供參考，實施時應以依據核定圖實地分割測量面積為準

表 3-2 2 現有竹東都市計畫公共設施用地面積明細表

面積單位：公頃

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

資料來源：變更竹東都市計畫(第三次通盤檢討)書

註：表內面積僅供參考，實施時應以依據核定圖實地分割測量面積為準

續表 3-2-2 現有竹東都市計畫公共設施用地面積明細表

面積單位：公頃

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

資料來源：變更竹東都市計畫(第三次通盤檢討)書

註：表內面積僅供參考，實施時應以依據核定圖實地分割測量面積為準

續表 3-2 2 現有竹東都市計畫公共設施用地面積明細表

面積單位：公頃

項 目	編 號	面 積	備 註
綠 地		0.25	1-5 行道路交通圓環
醫 院	醫 一	5.61	竹東榮民醫院
	醫 二	3.16	省立竹東醫院
	合 計	8.77	
客 運 站		0.25	新竹汽車客運公司
鐵 路		11.40	
道 路		62.44	
自來水用地		0.16	文小六東側
快速公路用地		1.59	計畫區北側 1-2 號道路北段
以下空白			

資料來源：變更竹東都市計畫(第三次通盤檢討)書

註：表內面積僅供參考，實施時應以依據核定圖實地分割測量面積為準

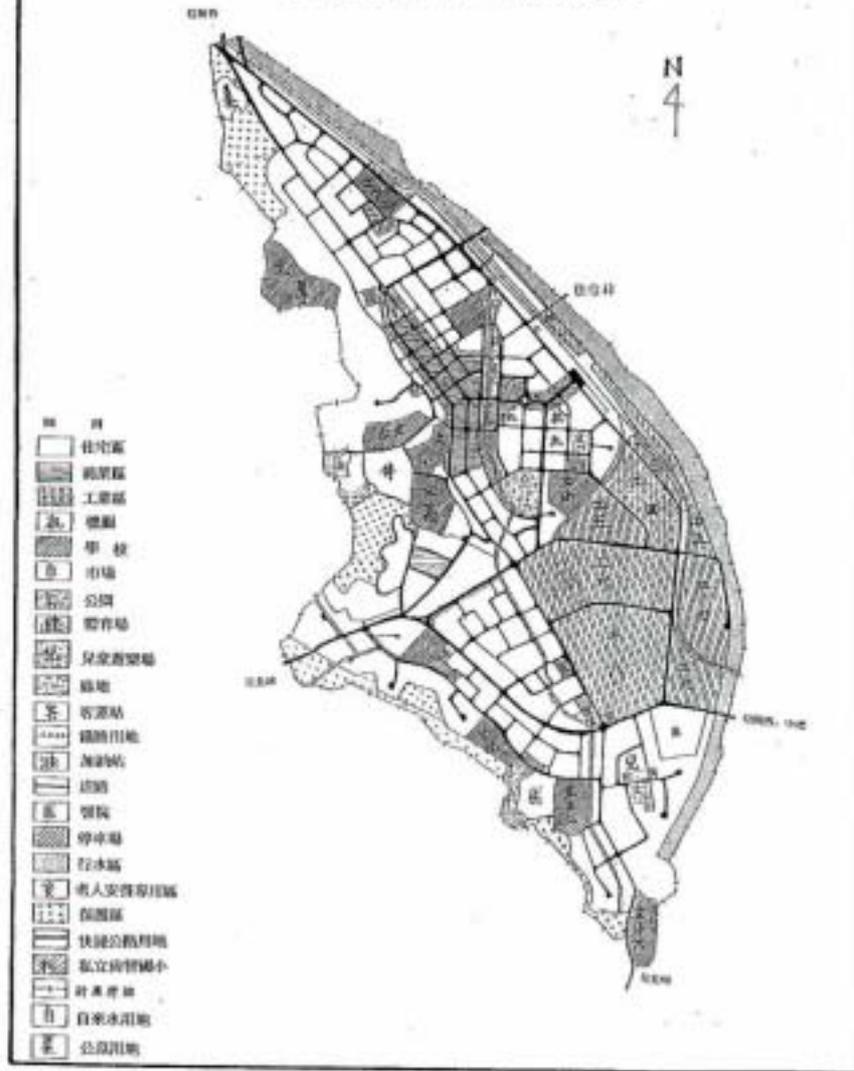
表 3-2 3 現有竹東都市計畫道路編號表

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

續表 3-2 3 現有竹東都市計畫道路編號表

編號	起 迄	寬 度 (公尺)	長 度 (公尺)	面 積 (公頃)	備 註
5 — 5	5—1 至 2—1	7	600	0.60	
5 — 6	5—1 至 5—10	7	300	0.30	
5 — 7	2—4 至 2—1	10	210	0.21	
5 — 8	5—6 至 1—2	7	570	0.57	
5 — 9	文三至 1—2	10	570	0.57	
5 — 10	2—3 至 5—5	10	360	0.36	
5 — 11	1—5 至 1—4	10	900	0.90	
5 — 12	機四至 2—2	10	330	0.33	
5 — 13	公二至 5—1	10	630	0.63	
5 — 14	5—11 至文二	10	210	0.21	
5 — 15	機五至 2—4	10	450	0.45	
5 — 16	文六至 2—4	10	510	0.51	
5 — 17	2—4 至 5—16	10	330	0.33	
5 — 18	5—11 至 2—4	10	60	0.06	
5 — 19	1—6 至 5—11	10	120	0.12	
5 — 20	2—2 至 4—3	10	70	0.07	
5 — 21	4—3 至 1—2	10	80	0.08	
5 — 22	2—4 至工十一旁水溝	10	150	0.15	
合 計				44.30	
以 下 空 白					

圖 3-2 • 1 現有竹東都市計畫示意圖



第四章 計畫目標、原則與策略

第一節 計畫目標

本區原為工業區，唯為因應東西向快速道路及北二高速公路與擴大新竹科學園區等重大建設完成後，將引入大量就業人口之需要，鎮公所乃將本區由工業區附帶條件變更為商業區、住宅區、道路。為期本區規劃完成後能確保全鄉正常發展並促進土地資源有效利用起見，乃擬定以下目標，作為本次規劃所遵循之最高指導方針。

- 一、依據變更竹東都市計畫(第三次通盤檢討)之指導，以本區土地之適當利用，來促使本區土地增值，以加速本鄉建設。
- 二、建立本計畫區與周圍舊有社區之聯繫關係，使計畫區成為發展重心。
- 三、為本區創造一舒適、安全、衛生、寧靜之實質生活環境。
- 四、為本區提供規劃完善之公共設施，提高新社區之生活品質。
- 五、建設一完整的居住單元，以增強居民的社區意識。
- 六、研擬具體可行之開發策略，以加速目標之達成。

第二節 計畫原則與策略

為達成上項計畫目標，本次規劃乃參照基地現況分析資料，分別擬定計畫原則及策略：

- 一、本區規劃應注重自然環境的維護。
- 二、依「住宅鄰里單元」規劃理念與「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之公共設施用地檢討標準劃設配置必要之公共設施，以夠需求但不浪費之原則劃設。
- 三、依道路特性，將區內道路劃設為出入道路，並聯繫周圍原計畫道路網以收交通便捷、安全與維持住宅單元寧靜之雙重效果。

- 四、道路路線之選定，宜考慮開發可行性高之地帶，儘量利用現有道路拓寬，並避免拆除太多現有地上既存優良建築物。
- 五、為有效控制居住密度維持居住環境品質，針對住宅區訂定土地使用分區管制要點。
- 六、訂定可行之分期分區發展計畫，使本區能即時開發完成，提供都市未來發展所需。

第五章 實質計畫

第一節 細部計畫內容概要

綜合前述資料分析顯示，本計畫區有良好之居住條件，故希由本計畫使能在交通便利與公共設施完備下以塑造一理想、舒適與便捷之居住環境，並配合土地使用分區管制計畫，加以合理管理以積極提升都市環境品質。

本細部計畫乃依循主要計畫之精神及其附帶條件(配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)之規範而加以規劃，其計畫範圍位於竹東都市計畫區中西側，北面與竹東高中、住宅區為界，東南側以都市計畫一-四號道路境界線為界，西側以住宅區為界；全區規劃面積一二 七一五四公頃。

此次細部計畫乃針對需要及實際現況情形，增設停車場二處，面積為0 二二四三公頃；鄰里公園二處，面積0 四三九三公頃；兒童遊樂場二處，面積為0 四三五七公頃；綠地三處，面積0 二三0三公頃；天然氣減壓站二處(供中油公司使用)，面積為0 00六四公頃；機關用地二處(其中機(一)提供省屬機關(竹東高中)使用，另機(二)提供竹東鎮公所使用)，面積為0 三八二七公頃；另依其街廓大小配置道路系統，並儘可能利用既成道路，其增設之細部計畫道路面積一 七二四二公頃及人行步道面積0 0三六公頃(本次細部計畫增設)。劃設出入道路主要依據原則為：

- 1.於主要道路處儘量減少道路出口。
- 2.街廓規劃於新竹玻璃廠區部分，儘量採大街廓配置，期塑造建築時可提高彈性規劃，而發揮土地的利用潛力。
- 3.房屋之配設考慮日照、風向及緯度，宜採北北東而向南南西座向，及面對景觀較佳之處。
- 4.考慮日後開發之可行性，儘量避免產生畸零地。
- 5.主要道路之寬度為十五公尺、十二公尺，次要道路為十公尺，出入道路為八公尺、六公尺、四公尺。

第二節 計畫人口、密度與年期

本細部計畫住宅區容積率以二〇〇%、商業區以三五〇%計算每人使用樓地板面積以不超過五〇平方公尺，則本細部計畫區計畫人口為三五〇〇人，居住淨密度約為每公頃四〇〇人。

計畫年期與主要計畫相同至民國九十四年止。

第三節 土地使用分區計畫

本次所規劃之土地使用計畫係按土地使用性質與功能之不同將全區劃分為土地使用分區、公共設施、道路系統等三大部分；於此針對土地使用分區說明如下：(見圖五-三 一土地使用分區圖、表五-三 一土地使用面積統計表)

一、住宅區：

- (1) 面積 - 住宅區面積共計七 二三五〇公頃。
- (2) 居住型態 - 鄰里內之住宅型態，係採混合配置，俾使各階層居民得以共處，以達成社會和諧之目的，本區之平均居住淨密度為每公頃四〇〇人。其居住密度依地形、交通運輸情況、景觀與都市結構之需要予以適當合理調整。鄰里內之住宅建築型式可分為獨院式、雙併式、連棟式與高層公寓等四種。為鼓勵不同社會階層居民之混合居住，各類型之住宅建築可混合配設於街廓內。
- (3) 住宅與住宅街廓 - 道路所圍成之空間稱為街廓，即建築基地，其形狀依道路型態、景觀、住宅與住宅相互間之關係而定。本次規劃除原有新竹玻璃廠區範圍內，採大街廓設計，以提供未來建築之彈性外；其餘地區皆參酌現況及未來開發困難度，儘量朝可行之方向規劃街廓。

圖 5-3.1 土地使用分區示意圖

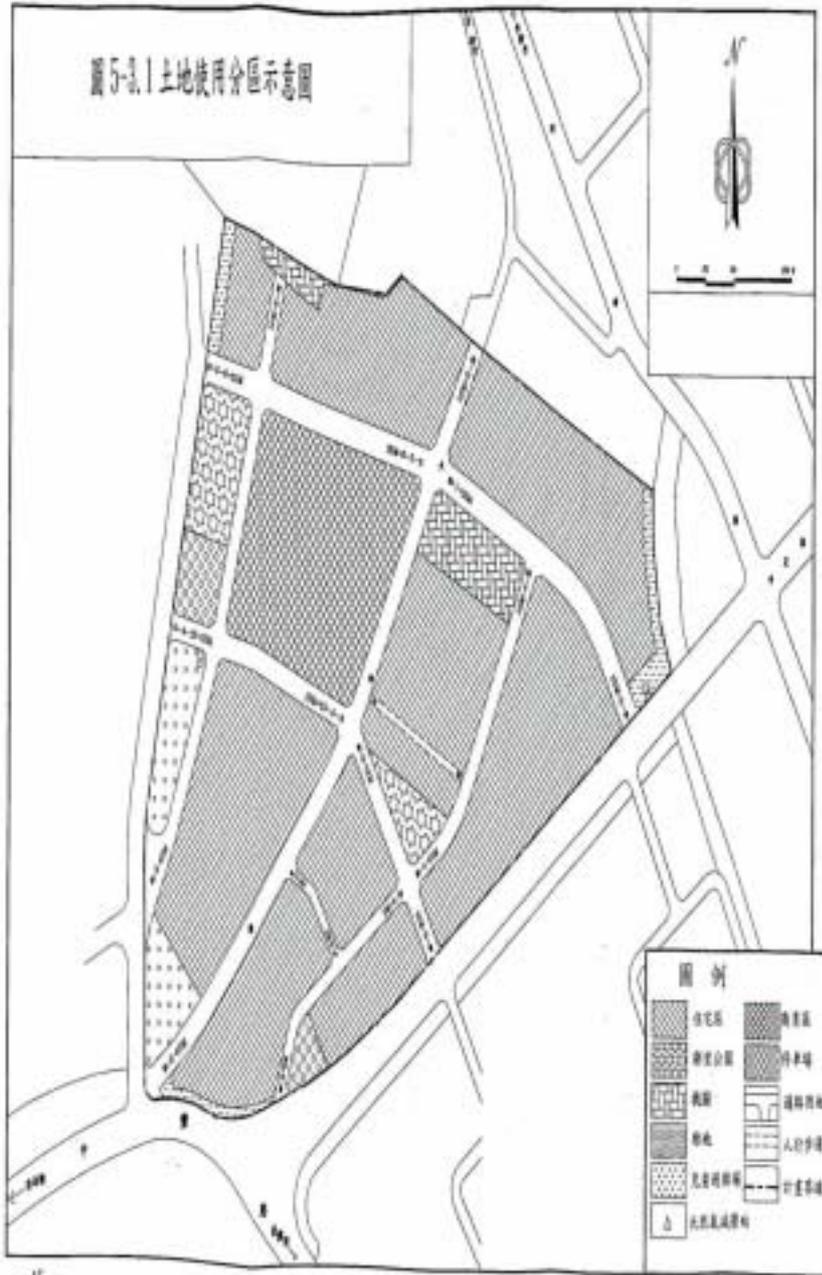


表 5-3 1 細部計畫區土地使用面積統計表

面積單位：平方公尺

項 目		面 積 (m ²)	百分比 (%)	備 註	
用 土 分 地 區 使	住宅區		72350	56.90	
	商業區		15047	11.83	
	小計 (1)		87397	68.73	
公 共 設 施 用 地	停 車 場	停 (一)	1518	1.19	
		停 (二)	725	0.57	
	鄰 里 公 園	鄰里公園(一)	2989	2.35	
		鄰里公園(二)	1404	1.10	
	樂 場 兒 童 遊	兒(一)	2375	1.87	
		兒(二)	1982	1.56	
	綠 地	綠(一)	650	0.51	
		綠(二)	1150	0.90	
		綠(三)	503	0.40	
	機 關	機(一)	827	0.65	供省屬機關使用
		機(二)	3000	2.36	供竹東鎮公所使用
	減 壓 站 天 然 氣	氣(一)	32	0.03	供中油公司使用
		氣(二)	32	0.03	供中油公司使用
	人行步道		360	0.28	
	道路專用		22210	17.47	
小計 (2)		39757	31.27		
合計 (1)+(2)		127154	100.00		

註：表列面積應以實際核定圖分割測量面積為準。

二、商業區

- (1) 面積 - 商業區面積計一 五 〇 四 七 公 頃。
- (2) 商業型態 - 商業型態，採集中建築使用，以利商業聚集經濟及中心意象之形成。
- (3) 商業街廓 - 因現有竹東商業型態，大多為連棟小型商家。由於台灣經濟之起飛，現代商業型態已朝大型商場發展，為配合提昇竹東未來發展，此次計畫將採大街廓集中配置。

第四節 公共設施計畫

本區公共設施用地依其性質可分為服務設施、遊憩設施等二大類。我國都市計畫法第四十三條規定：公共設施用地應就人口、土地使用、交通等現況及未來發展趨勢，決定其項目、位置與面積，以增進市民之便利及確保良好之都市生活環境。因此，公共設施用地之規劃與開發應以促使都市發展目標實現為規劃精神，而服務都市居民之居住、商業……等各種活動，以改善都市的實質環境與經濟環境。

一、服務設施

- (1) 本區設置停車場二處面積合計為 〇 二 二 四 三 公 頃；佔全區面積二 七 六 %，置於商業區旁及鄰里交通出入便利地區。
- (2) 機關用地二處，面積合計為 〇 三 八 二 七 公 頃；佔全區面積三 〇 一 %。
本次劃設係考慮現況省屬竹東高中及提供日後竹東鎮公所公務使用。
- (3) 天然氣減壓站二處、面積合計為 〇 〇 〇 六 四 公 頃；佔全區面積 〇 〇 六 %。
係供區內日後中油輸送天然瓦斯減壓之用。

另依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定零售市場以每一間鄰單位設置一處為原則，但因本區已劃設有足夠商業區，日後大型超商將可於商業區設置，提供閭鄰居民日常生活所需服務，因此本次細部計畫將不劃設市場用地。

二、遊憩設施

本次規劃依區位、功能、地形而設置遊憩設施如下：

- (1) 鄰里公園二處面積合計 0 四三九三公頃，佔全區面積三 四五%。係供區內民眾戶外休憩之場所。
- (2) 兒童遊樂場二處，面積計 0 四三五七公頃，佔全區面積三 四三%。
- (3) 綠地三處，面積 0 二三 0 三公頃，佔全區面積一 八一%。

上述遊憩設施其中鄰公（一）、兒（一）、綠（一）、綠（二）為配合維護自然環境；鄰公（二）、兒（二）為提供鄰里住宅社區使用；綠（三）為提供中豐路彎道緩衝之空間而劃設。

見圖五-四 一 細部計畫地區公共設施用地分布圖、表五-四 一 公共設施用地面積檢討分析表。

图 5-1-1 城市中心地区公共绿地分布图

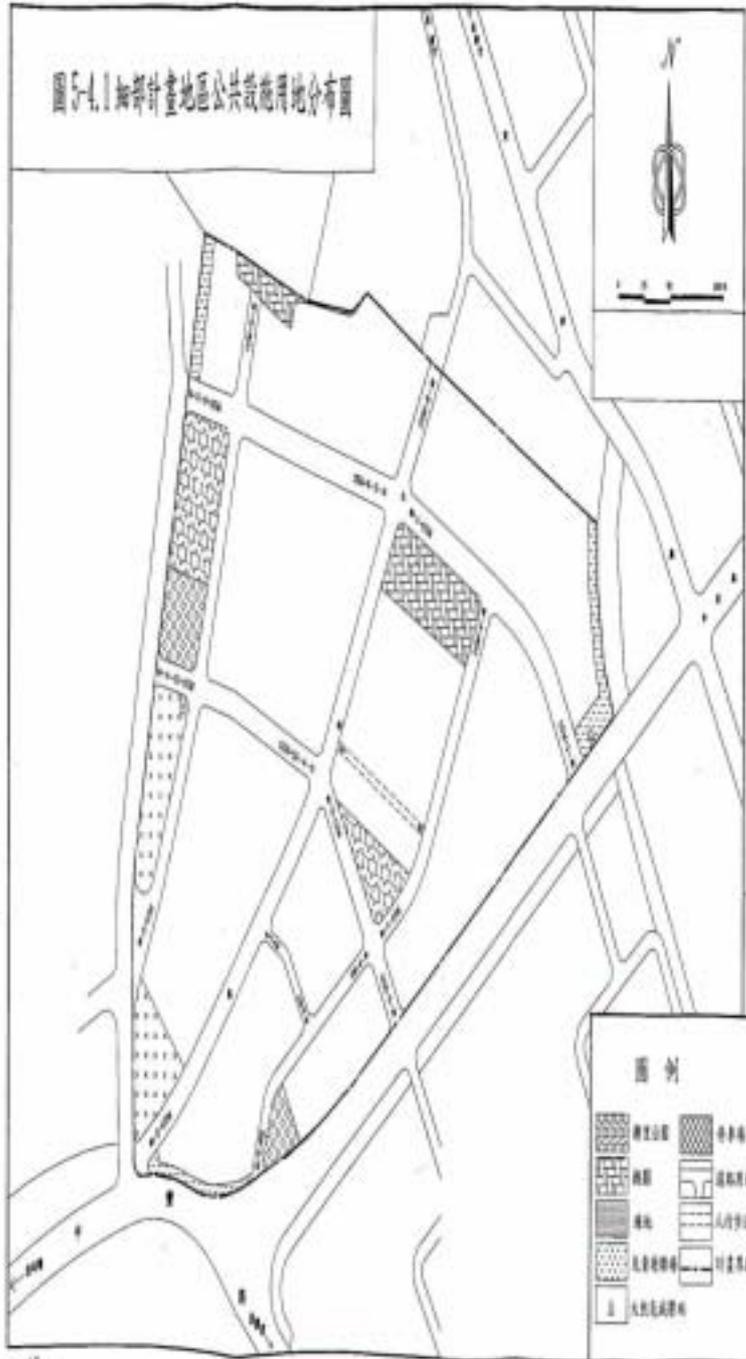


表 5-4 1 細部計畫區公共設施面積統計表

面積單位:平方公尺

項		目	面積 (m ²)		百分比 %	備 註
公 共 設 施 用 地	停車場	停 (一)	1518	2243	5.64	
		停 (二)	725			
	鄰里公園	鄰里公園(一)	2989	4393	11.05	
		鄰里公園(二)	1404			
	兒童遊樂場	兒 (一)	2375	4357	10.96	
		兒 (二)	1982			
	綠 地	綠 (一)	650	2303	5.79	
		綠 (二)	1150			
		綠 (三)	503			
	機 關	機 (一)	827	3827	9.63	供省屬機關使用
機 (二)		3000	供竹東鎮公所使用			
減 壓 站	天然 氣	氣 (一)	32	64	0.16	供中油公司使用
		氣 (二)	32			供中油公司使用
人行步道			360	0.91		
道路用地			22210	55.86		
合 計			39757	100.00		

註：表列面積應以實際核定圖分割測量面積為準。

第五節 道路系統計畫

都市中每天各類活動，均有賴交通系統之傳輸，交通為一都市之命脈，它不只連繫人與人、物與物等間的交通流暢，又可促進一地區之繁榮進步，因此，合理健全之交通系統的建立對一都市發展的影響是相當大的，有關規劃地區道路交通系統之擬定，係以配合全鄉的主要道路系統，並因應住宅、商業與公共設施、分布狀況等因素產生之交通流量為考慮基點，來推定交通分布，而規劃各使用分區內之交通系統時，除需顧及期規則及統一性外，並儘量避免主要幹道與出入道路交叉情形之產生。

依道路性能可就其交口間隔、交口設施兩旁土地使用情形等加以區別，其大體可分為 (1)主要道路 (2)次要道路 (3)出入道路等三級。(見圖五-五 一 細部計畫道路系統示意圖)

- (1) 主要道路：主要道路為本計畫單元聯外之主要道路，其車輛交通性質多數為往返其間，而行駛速度則較幹線道路為慢。
- (2) 次要道路：次要道路為本計畫單元內之通路，車輛行駛速度又較主要道路慢。
- (3) 出入道路：出入道路專供道路兩旁建築物使用者出入之用，車輛行駛速度在三級道路中最慢。

而上述三類性能之道路在都市交通上彼此之關係，理論上為由各出入道路出發之車輛，先匯集於次要道路，再由各次要道路匯聚於主要道路，繼之由各主要道路匯集於幹線道路，而形成一聯外之道路系統。

本規劃區之各級道路之長度、寬度說明見表五-五•一細部計畫道路說明表，及圖五-五•二細部計畫道路編號圖。

圖 5-5.1 細部計畫道路系統示意圖



表 5-5 1 細部計畫區道路編號表

道 等 路 級	編 號	寬 度 (公尺)	長 度 (公尺)	面 積 (m ²)	備 註
主 要 道 路	主-2-6-15M	15	200	3024	應以主要計畫樁位為 執行依據。
	主-4-10-12M	12	159	1944	應以主要計畫樁位為 執行依據。
	細 -1- 15M	15	212	3158	本次細部計畫新設
	細 -2- 12M	12	466	5487	本次細部計畫新設
	細 -3- 12M	12	124	1529	本次細部計畫新設
次 道 要 路	細 -4- 10M	10	183	1905	本次細部計畫新設
	細 -5- 10M	10	296	3382	本次細部計畫新設
出 入 道 路	細 -6- 8M	8	159	1387	本次細部計畫新設
	細 -7- 6M	6	60	394	本次細部計畫新設
	人行步道 4M	4	90	360	本次細部計畫新設
合 計			22570		



第六節：土地使用分區管制計畫

為促使本細部計畫區之土地使用作合理之利用，誘導都市作有秩序之發展，並管制土地及建築之使用與情況，使之不妨礙公眾之衛生、安全、便利、經濟與舒適。本次細部計畫乃擬定本土地使用分區管制要點，期使計畫區內所劃定之住宅區、商業區、其他使用分區及公共設施用地等之使用種類及程度皆得以合理管制，以達成實施都市計畫之目標。其土地使用分區管制要點如左：

- 一、 本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。
- 二、 保存區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。
- 三、 社教用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。
- 四、 商業區之建築基地應依左列規定，設置無遮簷人行道或開放空間(不得設置圍牆)，其退縮部份得作為空地計算。

面臨計畫道路寬度(W1)	牆面線應退縮深度(公尺)
7M W1 < 15M	三·六
15M W1	四

- 五、 住宅區之建築基地應依左列規定退縮牆面線建築，其退縮部份得作為空地計算。

面臨計畫道路寬度(W1)	牆面線應退縮深度(公尺)	備註
W1 < 7M	二	得設置高一公尺以下圍牆，作前院使用
7M W1 < 15M	三·六	
15M W1	四	應留設作無遮簷人行道。

六、 建築物高度：

本計畫區建築物高度除依建築技術規則設計施工篇第九章之有關規定限制外，其各使用分區之建築物最高高度比如下表規定：

使 用 分 區	建 築 物 高 度
住 宅 區	一·五
商 業 區	二·0

註：建築物高度比(BH)計算方式如下：

$$BH = H/(R+W)$$

H：建築物高度

R：建築物面前計畫道路寬度

W：牆面線退縮深度

七、 顏色標準：

- (1) 建築物面臨計畫道路外牆顏色應以主色彩與其他輔佐色彩相配合為原則，不應以單一顏色為建築物整體色彩。
- (2) 建築物面臨計畫道路外牆顏色之使用，其建築之主色彩應以中高明度、中低彩度之磚紅色系為原則。(如因必要變更外牆顏色主色彩，需於申請建築時，先經由縣府核准。)

八、 景觀及綠化原則：

- (1) 建築物臨接或面向廣場、公園綠地、人行步道及公共開放空間者部份，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備，應有適當之遮蔽處理與設計。
- (2) 本計畫區建築基地僅准建造高度一公尺以下之圍牆。
- (3) 本計畫地區公共開放空間及建築法定空地，應依左列規定實施綠化：
 1. 公園綠地之綠覆面積所佔比率不得小於百分之六0，其中有床基之

花壇面積不得超過綠覆面積百分之十。

2. 建築基地之法定空地其綠覆所佔面積不得小於該空地面積扣除私設通路面積後之百分之五 0。

九、廣告招牌：

- (1) 住宅區其廣告物、廣告旗幟及招牌設置不得超過基地地面層以上十公尺，離地淨高不得低於三公尺，且不得設置霓虹閃光設置，側懸招牌之設置突出建築物牆面線不得超過一公尺，且不得突出建築線。
- (2) 商業區沿人行步道者，其廣告物、招牌應面向人行步道側設置霓虹閃光或照明裝置。
- (3) 屋頂及騎樓柱一律不得設置招牌廣告物。

十、本要點未規定事項適用其他相關法令規定。

第六章：執行計畫

第一節：開發方式

本細部計畫區之開發方式將依循主要計畫精神為主，並以「市地重劃」方式為之。而市地重劃之主要精義，在於都市計畫內公共設施所需之基地，不以徵收、價購等方式取得，而是由重劃區之土地所有權人按其原有土地之比例平均分攤；實施重劃所需之公共設施開發費用，亦由區內地主負擔或提供未建築土地撥付，因此，實施重劃後，原土地所有權人雖因負擔公共設施用地及抵費地，致重劃後所分配得到的土地面積較原有面積為少，但土地經由重劃後其土地有效利用所獲得之利益大於重劃前，因此，在公私共同獲益之情況下，市地重劃是一種公平且合理的都市建設事業。

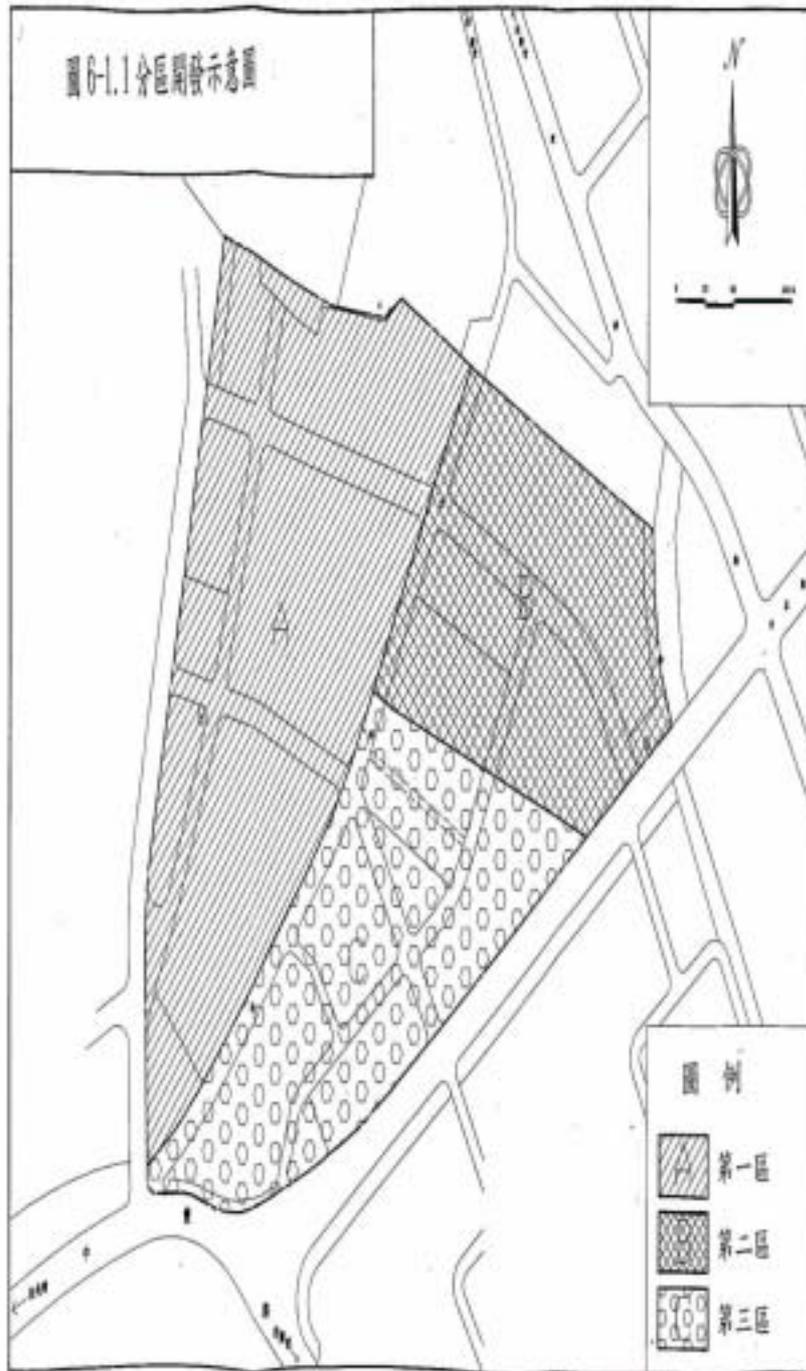
本細部計畫如依法定程序核准實施後，儘速依法辦理重劃工作。但市地重劃工作是項高度協調性工作，常會因某項因素而致重劃工作室礙難行，甚者使細部計畫流於形式而無法開發，本規劃為使重劃工作得以順利完成，並把握其時效性，故針對基地特性，擬將本規劃區規劃為 A、B、C 區予以分期開發，以期細部計畫得以逐期開發。又各期日後申請開發得視實際需要再分區開發，但再分區開發者，其公共設施用地負擔比率不得低於該期平均公共設施用地負擔比率。（見圖六-一•一 分區開發示意圖）

第二節：財務計畫

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

本計畫區之開發方式需配合市地重劃，故公共設施用地和工程費可以不需由政府編列預算，即可開發完成。重劃後公共設施之開發經費請參閱表六-二•一事業及財務計畫表。

圖 6-1.1 分區開發示意圖



圖例	說明
	第一區
	第二區
	第三區

~51~

第三節：分區發展計畫

分區發展為現代都市計畫之主要內涵之一。我國都市計畫法於十七條規定，細部計畫應配合實際發展需要及地方財力，分期分區擬定，並應就其計畫地區範圍預計之發展趨勢及地方財力，訂定分區發展。而本規劃區擬定分區發展之功用，則有如下幾項：

- 一、避免政府開發工作與私人投資建設不能配合，而影響投資效益。
- 二、使計畫與執行能相互配合，政府預算能依計畫評估編列。
- 三、使政府能有效地集中運用有限的都市建設經費，能作有計畫、有系統的重點投資，發揮最大經濟效益，以誘導本規劃區作健全之發展。
- 四、引導民間在適當地區優先開發建設。
- 五、減少土地浪費與投機。

茲將分區開發、分配表分列如下：(分區圖見六-一•一)

表0-2.1 擬定竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫事業及財務計畫表

公 道 種 類	面 積 (平方公尺)	開闢經費(萬元)				合計	主辦單位	預定完成期限 (會計年度)	備 註
		土地取得費	工程費	其他費	土地捐贈費及 地上物補償費				
車 道	第(一)	1516	●		60	132	竹東鎮公所	90年度	土地以市地重劃方式換領
	第(二)	725	●		0	73	竹東鎮公所	90年度	
皮 道	第(一)	3375	●		27	475	竹東鎮公所	90年度	同上
	第(二)	1982	●		275	386	竹東鎮公所	90年度	同上
鄰里公道	第(一)	2989	●		419	596	竹東鎮公所	90年度	同上
	第(二)	1404	●		1015	281	竹東鎮公所	90年度	同上
單 道	第(一)	658	●		0	65	竹東鎮公所	90年度	同上
	第(二)	1156	●		236	115	竹東鎮公所	90年度	同上
機關用地	第(一)	503	●		85	58	竹東鎮公所	90年度	同上
	第(二)	827	●		0	165	竹東鎮公所	90年度	同上
商業用地	第(一)	3030	●		1322	409	竹東鎮公所	90年度	同上
	第(二)	32	●		0	3	中油公司	90年度	土地由市地重劃依法令規定辦理
公園綠地	第(一)	32	●		20	3	中油公司	90年度	同上
	第(二)	22210	●		5205	4442	竹東鎮公所	90年度	開發建設費用以市地重劃方式負擔
人行步道	360	●		88	72	竹東鎮公所	90年度	同上	

註1: 本表面積係以細部計畫圖量取, 實際面積應以依法分割登記面積為準。
 2: 本表開闢經費及預定完成年限係按五種單位別開列的予調整。

表 6-3 1 A 發展區土地使用面積分配表

面積單位：平方公尺

項 目		面 積 (m ²)	百 分 比 (%)	備 註
土 用 地 分 使 區	住宅區	24467	42.00	
	商業區	15047	25.83	
	小計 (1)	39514	67.83	
公 共 設 施 用 地	停(一)	1518	2.61	
	鄰里公園(一)	2989	5.13	
	兒(一)	2375	4.08	
	兒(二)	1982	3.40	
	綠(一)	650	1.12	
	機(一)	827	1.42	供省屬機關使用
	氣(一)	32	0.05	供中油公司使用
	道 路 用 地	8368	14.36	
	小計 (2)	18741	32.17	
合 計 (1)+(2)		58255	100.00	

註：1.實際面積應依核定圖分割測量面積為準。

2.本區中非屬市地重劃共同負擔之公共設施用地，如私有土地所有權人不願負擔之部份，新竹玻璃公司同意代為負擔。

表 6-3 2 B 發展區土地使用面積分配表

面積單位：平方公尺

項 目		面 積 (m ²)	百 分 比 (%)	備 註
土 地 使 用 分 區	住宅區	22217	68.64	
	小計 (1)	22217	68.64	
公 共 設 施	機 (二)	3000	9.27	供竹東鎮公所使用
	綠 (二)	1150	3.55	
	氣 (二)	32	0.10	供中油公司使用
	道路用地	5968	18.44	
	小計 (2)	10150	31.36	
合 計 (1)+(2)		32367	100.00	

註：1.實際面積應依核定圖分割測量面積為準。

2.本區中非屬市地重劃共同負擔之公共設施用地，如私有土地所有權人不願負擔之部份，新竹玻璃公司同意代為負擔。

表 6-3 3 C 發展區土地使用面積分配表

面積單位：平方公尺

項 目		面 積 (m ²)	百 分 比 (%)	備 註
土 地 使 用 分 區	住宅區	25666	70.26	
	小計 (1)	25666	70.26	
公 共 設 施	停 (二)	725	1.98	
	鄰里公園 (二)	1404	3.84	
	綠 (三)	503	1.38	
	人行步道	360	0.99	
	道路用地	7874	21.55	
	小計 (2)	10866	29.74	
合 計 (1)+(2)		36532	100.00	

註：1. 實際面積應依核定圖分割測量面積為準。

- 變更範圍內三家不同意之合法工廠（富高針織中山段 1176、東亞鐵工廠中山段 1175、福成燈泡中山段 1248）變更後應提供之公共設施用地由新竹玻璃股份有限公司全數負擔。

表 6-3 4 道路分區開發面積分配表

道等 路級	道路 編號	A 區		B 區		C 區		合 計	
		長	面積	長	面積	長	面積	長	面積
主 要 道 路	主-2-6-15M	200	3024					200	3024
	主-4-10-12M	159	1944					159	1944
	細 -1- 15M			212	3158			212	3158
	細 -2- 12M	截角	18	166	1997	300	3472	466	5487
	細 -3- 12M					124	1529	124	1529
次 道 要 路	細 -4- 10M			80	813	103	1092	183	1905
	細 -5- 10M	296	3382					296	3382
出 入 道 路	細 -6- 8M					159	1387	159	1387
	細 -7- 6M					60	394	60	394
	人行步道 4M					90	360	90	360
合 計		8368		5968		8234		22570	

單位：長度—公尺
面積—平方公尺