

民國 98 年 05 月

擬 定 竹 東 都 市 計 畫 南 側
(原 保 護 區 變 更 為 住 宅 區) 細 部 計 畫 書

新竹縣竹東鎮公所

擬定新竹縣都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	擬定竹東都市計畫南側(原保護區變更為住宅區)細部計畫案	
擬 定 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 17 條	
擬 定 都 市 計 畫 機 關	新竹縣竹東鎮公所	
申 請 擬 定 都 市 計 畫 之 機 關 名 稱 或 土 地 權 利 關 係 人 姓 名	新竹縣竹東鎮公所	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 開 展 覽	自民國 90 年 08 月 06 日起至同年 09 月 04 日，計 30 日。 刊登於： 90 年 08 月 06 日中央日報第 21 版、 90 年 08 月 07 日中央日報第 23 版、 90 年 08 月 08 日中央日報第 23 版。
	說 明 會	民國 90 年 08 月 21 日上午十時假新竹縣竹東鎮公所舉辦。
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	市 (鎮) 級	竹東鎮都市計畫委員會： 90 年 05 月 29 日第一次會議審議通過。
	縣 (市) 級	新竹縣都市計畫委員會： 91 年 11 月 27 日第 155 次會議、 92 年 02 月 27 日第 160 次會議、 93 年 07 月 05 日第 188 次會議、 97 年 02 月 22 日第 221 次會議、 97 年 05 月 19 日第 224 次會議審議通過。

擬定竹東都市計畫(計畫區南側原部份保護區)細部計畫書 目 錄

第一章：緒論

第一節：法令依據與計畫目標.....	1
第二節：擬定計畫範圍與面積.....	3
第三節：規劃方法與流程.....	3

第二章：發展背景分析

第一節：區位與自然環境.....	7
第二節：計畫區發展現況.....	10
第三節：計畫區敏感度分析.....	13

第三章：計畫原則與構想

第一節：計畫原則.....	18
第二節：計畫構想.....	18

第四章：實質計畫

第一節：計畫範圍與面積.....	19
第二節：計畫年期、人口與密度.....	19
第三節：土地使用計畫.....	19
第四節：公共設施計畫.....	21
第五節：道路系統計畫.....	21
第六節：土地使用分區管制計畫.....	21

第五章：事業及財務計畫

第一節：開發方式.....	22
第二節：財務計畫.....	22
第三節：區段徵收開發財務可行性分析.....	22

圖 目 錄

圖 1-2.1	細部計畫位置示意圖	4
圖 1-2.2	細部計畫範圍示意圖	5
圖 1-3.1	規劃流程圖	6
圖 2-1.1	竹東鎮地理位置圖	8
圖 2-2.1	細部計畫地區土地使用現況圖	12
圖 2-3.1	山崩潛感套疊示意圖	14
圖 2-3.2	平均坡度套疊示意圖	15
圖 2-3.3	環境敏感區套疊示意圖	16
圖 2-3.4	土地利用潛力套疊示意圖	17
圖 4-3.1	計畫內容示意圖	20
圖 5-3.1	區段徵收範圍示意圖	25

表 目 錄

表 1-1.1	變更竹東都市計畫(第三次通盤檢討)案第十九案變更內容明細表	2
表 2-2.1	計畫區土地使用現況面積統計表	11
表 2-2.2	計畫區公私有土地面積統計表	11
表 4-3.1	土地使用面積分配表	19
表 5-2.1	事業及財務計畫表	22
表 5-3.1	區段徵收範圍公私有土地面積表	23
表 5-3.2	區段徵收範圍土地使用面積分配表	23
表 5-3.3	區段徵收開發成本概估表	24

第一章：緒論

第一節：法令依據與計畫目標

一、法令依據

都市計畫法第七條規定：「細部計畫係指依第二十二條之規定所為之細部計畫書及細部計畫圖，做為實施都市計畫之依據。」，而主要計畫是都市計畫的根本依據，是以整個地區為範圍的土地使用分區計畫，而欲實施都市計畫，勢須就整個都市計畫做更詳細的規劃，以利都市計畫實質之建設，此即為細部計畫，故細部計畫是實施都市計畫之依據；又依同法第十七條：都市計畫「……應就其計畫地區範圍預計之發展趨勢及地方財力，訂定分區發展優先次序，第一期發展地區應於主要計畫發布實施後，最多兩年完成細部計畫。」，因此，細部計畫應於主要計畫發布實施後兩年內完成。

本次擬定竹東都市計畫南側（原保護區變更為住宅區）細部計畫案，乃依據變更竹東都市計畫（第三次通盤檢討）案第十九案之決議辦理，其變更內容變更保護區為住宅區之附帶條件：「一、應另行擬定細部計畫並配置適當之公共設施用地及研擬具體之事業及財務計畫，並以區段徵收方式開發，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築。二、山崩中高潛感區，坡度超過百分之三十部份，不得開發建築，及不得作為法定空地。三、申請開發時應提出地質鑽探報告，並由專業技師簽證負責。四、開挖時，應作好水土保持設施，並盡量保留原有地表。」因此，為合理發展本地區，依法辦理細部計畫，有關細部計畫之辦理程序及細部計畫書圖應表明之事項則依都市計畫法第 22 條、23 條及都市計畫書圖製作規則第 13 條、14 條所規定之事項辦理。

表 1-1.1 變更竹東都市計畫(第三次通盤檢討)案之第十九案變更內容明細表

新編號	原編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
			原計畫	面積 (ha)	新計畫	面積 (ha)		
十九	變	計畫區南側部份保護區	保護區	1.32	住宅區	1.32	<p>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，解決部份居住需求。</p> <p>附帶條件：</p> <p>一、應另行擬定細部計畫並配置適當之公共設施用地及研擬具體之事業及財務計畫，並以區段徵收方式開發，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築。</p> <p>二、山崩中高潛感區，坡度超過百分之三十部份，不得開發建築，及不得作為法定空地。</p> <p>三、申請開發時應提出地質鑽探報告，並由專業技師簽證負責。</p> <p>四、開挖時，應作好水土保持設施，並盡量保留原有地表。</p>	

二、計畫目標

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

- (一)、配合相關指導計畫，合理規劃本地區，以促進全鄉之整體發展。
- (二)、落實主要計畫之都市發展原則，以促進本地區之合理正常發展。
- (三)、加強本地區與周圍都市社區之聯繫關係，使發展得以連貫。
- (四)、為本地區創造一個舒適、安全、衛生、寧靜之實質生活環境。
- (五)、為本地區提供一規劃完善之公共設施，提高新社區之生活品質。
- (六)、研擬具體可行之開發策略，以加速計畫目標之達成。

第二節：擬定計畫範圍與面積

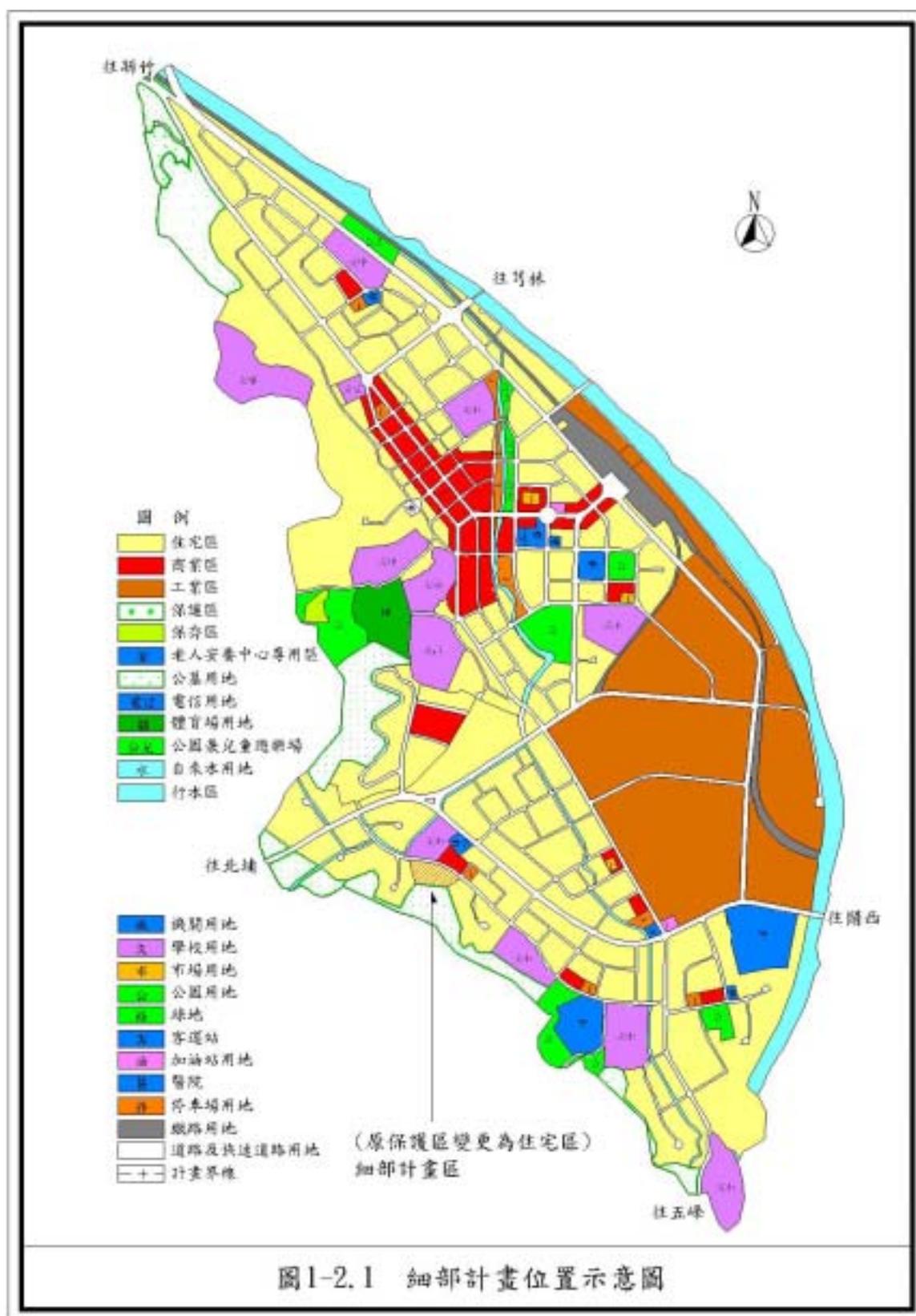
本次擬定細部計畫範圍位於竹東都市計畫區原計畫南側原部份保護區，東至住宅區，西至住宅區，北臨和江街，南接保護區，計畫面積 1.32 公頃。(經實測釘樁分割成果計算面積為 1.3365 公頃)。

- 圖 1-2.1 細部計畫位置示意圖
- 圖 1-2.2 細部計畫範圍示意圖

第三節：規劃方法與流程

本細部計畫之辦理方式，以原主要計畫之規劃為基礎，本地區之未來發展，乃依據竹東鎮發展趨勢為依歸，以加速本計畫區之開發及減少計畫實施之障礙，其規劃流程如圖 1-3.1 規劃流程圖。

- 圖 1-3.1 規劃流程圖



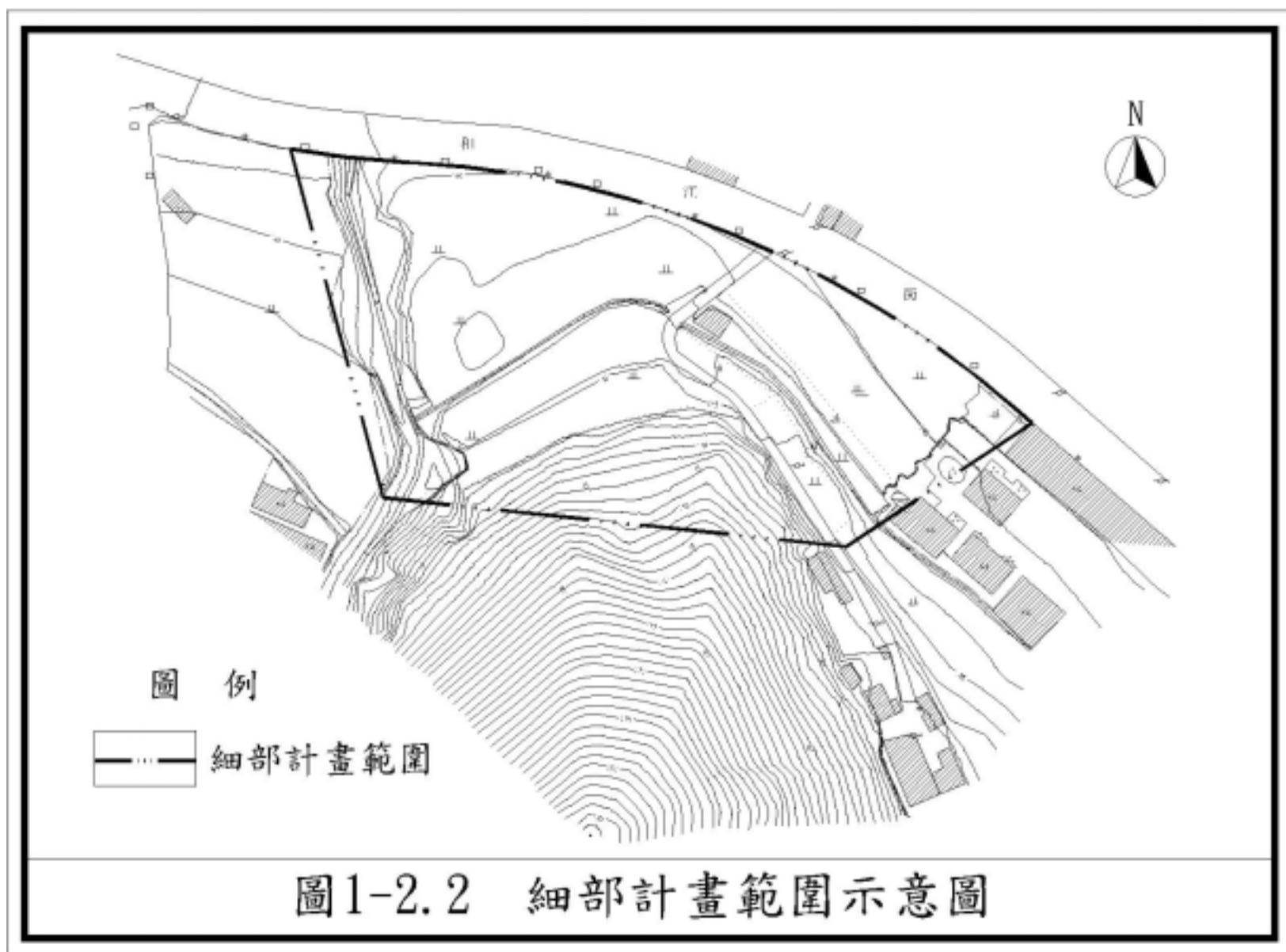


圖1-2.2 細部計畫範圍示意圖

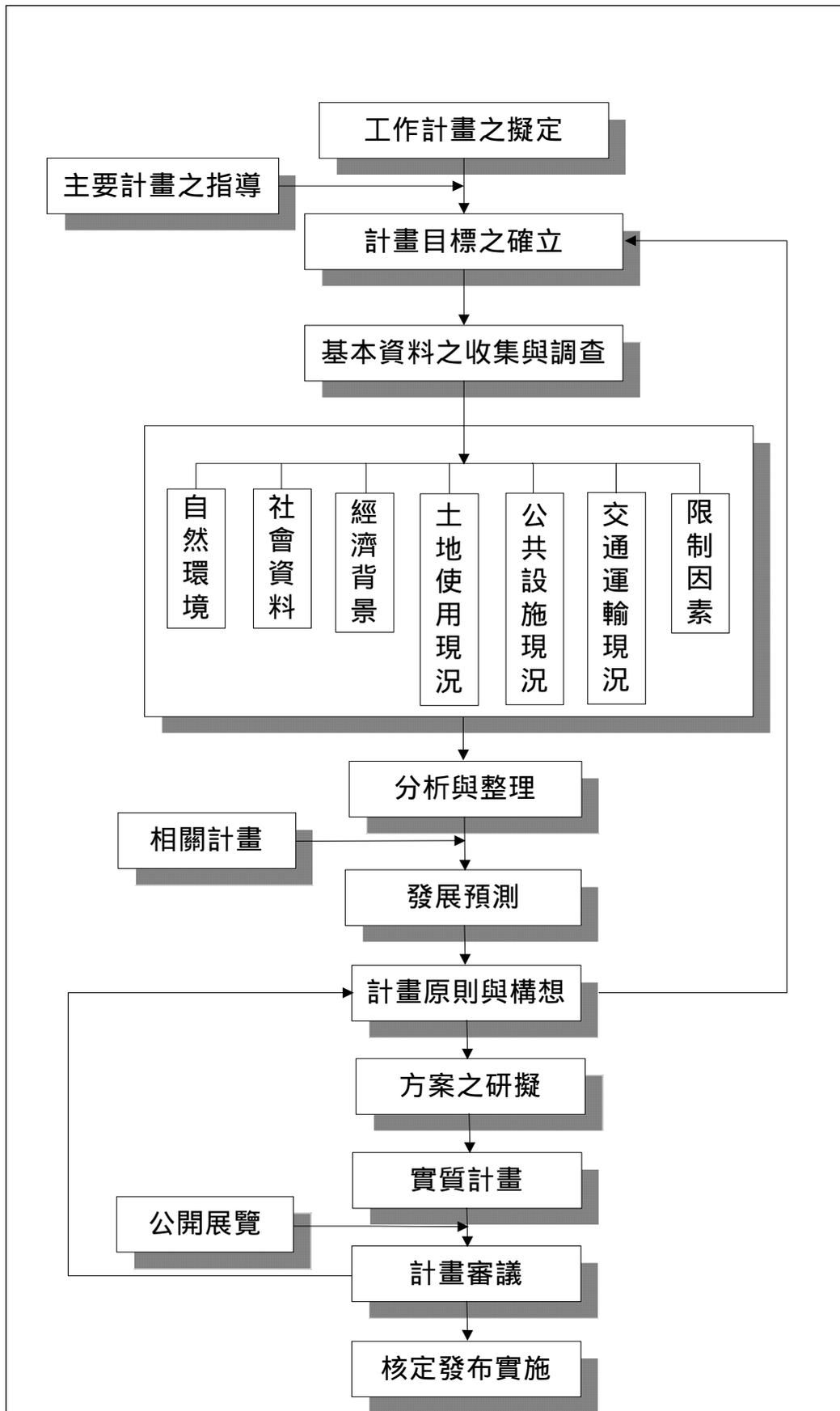


圖 1-3.1 規劃流程圖

第二章：發展背景分析

第一節：區位與自然環境

一、區位關係

竹東鎮位居新竹縣中部，北接竹北市與芎林鄉，東連橫山鄉，南與五峰鄉、北埔鄉、寶山鄉為鄰，西與新竹市為界，全鎮總面積為 53.513 平方公里。

竹東鎮北距台北市約 93 公里，南距台中市約 120 公里，中山高速公路位於本鎮西北方約 2 公里處，附近有新竹、竹北交流道及系統交流道；北部第二高速公路則橫越本鎮中部，附近有竹林交流道，上下高速公路均甚為便捷；省道方面，台三號省道東西橫貫本鎮市中心區，另縣 122 號道路從新竹市經高速公路至關東橋進入本鎮，由北而南穿越本鎮至五峰鄉；本鎮行政區域計分 25 個里，本計畫區位於竹東鎮西北角，西距中山高速公路新竹交流道約 4 公里，東距北二高竹林交流道約五公里。

- 圖 2-1.1 竹東鎮地理位置圖

圖2-1.1 竹東鎮地理位置示意圖



二、地形、地勢

竹東鎮隸屬新竹平原，地形南北長約 19 公里，東西寬約 3 公里，境內丘陵與河谷平原互相夾雜，地勢東南高而西北低，海拔約 100 至 1000 公尺，全鎮大部分土地隸屬於新竹平原。

三、地質、土壤

本鎮地質分屬現代沖積層，更新世台地堆積，上新世及更新世頭嵛山層，中新世(晚期)三峽群，中新世(中期)瑞芳群等六種，沖積層分布於東北邊緣頭前溪兩旁，係由河流沖積而成；台地堆積則分布於鎮內西北及中部一帶，其構造係由礫石、土、砂所組成；卓蘭層係分布於西面及中南部一帶，其組成為砂、泥及頁岩；頭嵛山層分布於境內中西部，可分為二類，一類係由砂、泥及頁岩組成，另一類由礫岩組成；瑞芳群分布於南部，其組成為砂岩及頁岩；三峽群亦分布於南部，其構造係由砂岩及頁岩組成；另本鎮南面丘陵地區尚有一條東北--西南走向之斷層通過，性質屬於逆斷層。

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

四、氣候

本鎮屬亞熱帶氣候，年平均最低溫度為18.8℃，年平均最高溫度為26.6℃，平均溫度約為22℃，一年中以6至9月氣溫較高，12月至翌年3月較低；，平均降水量以6月最高，約3000公厘，11月最低，約50公厘，雨量大多集中於每年5月至9月；年平均相對溼度約為83%，氣候相當潮濕；新竹地區每年10月至翌年3月為東北季風盛行期，斯時風力甚強，聞名全省，有新竹風之稱，月平均風速介於每秒2.7至3.5公尺之間。

第二節：計畫區發展現況

一、土地使用

本細部計畫地區位於和江街南側，針對區內之土地使用現況調查結果，各項土地使用發展情形如下：

- (一)、都市計畫現況：本案細部計畫區屬竹東都市計畫之住宅區，並以附帶條件開發，附帶條件如前章所述。
- (二)、土地使用現況：細部計畫區內大部份為農業使用，建築物僅有一棟木竹造之小工寮。

倉庫使用：現有倉庫使用面積 0.0047 公頃，佔計畫面積之 0.35%。

旱田：現有旱田使用面積 0.8200 公頃，佔計畫面積之 61.35%。

山林：現有山林使用面積 0.2044 公頃，佔計畫面積之 15.29%。

溪澗：現有溪澗面積 0.0901 公頃，佔計畫面積之 6.74%。

道路：現有道路面積 0.0340 公頃，佔計畫面積之 2.54%。

空(荒)地：現有空(荒)地面積 0.1833 公頃，佔計畫面積之 13.71%。

二、建物結構

依據現況調查結果，本細部計畫區內現有建物結構為臨時木竹造農舍。

三、建物樓層

依據現況調查結果，本細部計畫區內現有簡陋木竹造農舍樓層為一樓。

四、道路交通現況

依據現況調查結果，本細部計畫區僅北側有和江街往西連通中豐路，往東連通東寧路，南側背靠山林地區，本區位居市郊地帶，屬於幽靜適宜居住之基地。

五、公私有土地現況

區內公有土地僅面積計 638 m²，且均為國有土地，餘皆為私有土地，包括一筆為新竹農田水利會所有。

- 表 2-2.1 計畫區土地使用現況面積統計表
- 表 2-2.2 計畫區公私有土地面積統計表
- 圖 2-2.1 細部計畫地區土地使用現況圖

表 2-2.1 計畫區土地使用現況面積統計表

土地 使用 項目	使用面積 (m ²)	佔細部計畫面積 百分比 (%)	備 註
建築物	47	0.35	木竹造工寮
旱田	8,200	61.35	
山林	2,044	15.29	
溪澗	901	6.74	
道路	340	2.54	約 3M 寬產業道路
空(荒)地	1,833	13.71	
合 計	13,365	100.00	

表 2-2.2 計畫區公私有土地面積統計表

項 目	面 積 (m ²)	佔細部計畫面積 百分比 (%)	備 註
公 有 地	638	4.77	均為國有
私 有 地	12,727	95.23	
合 計	13,365	100.00	

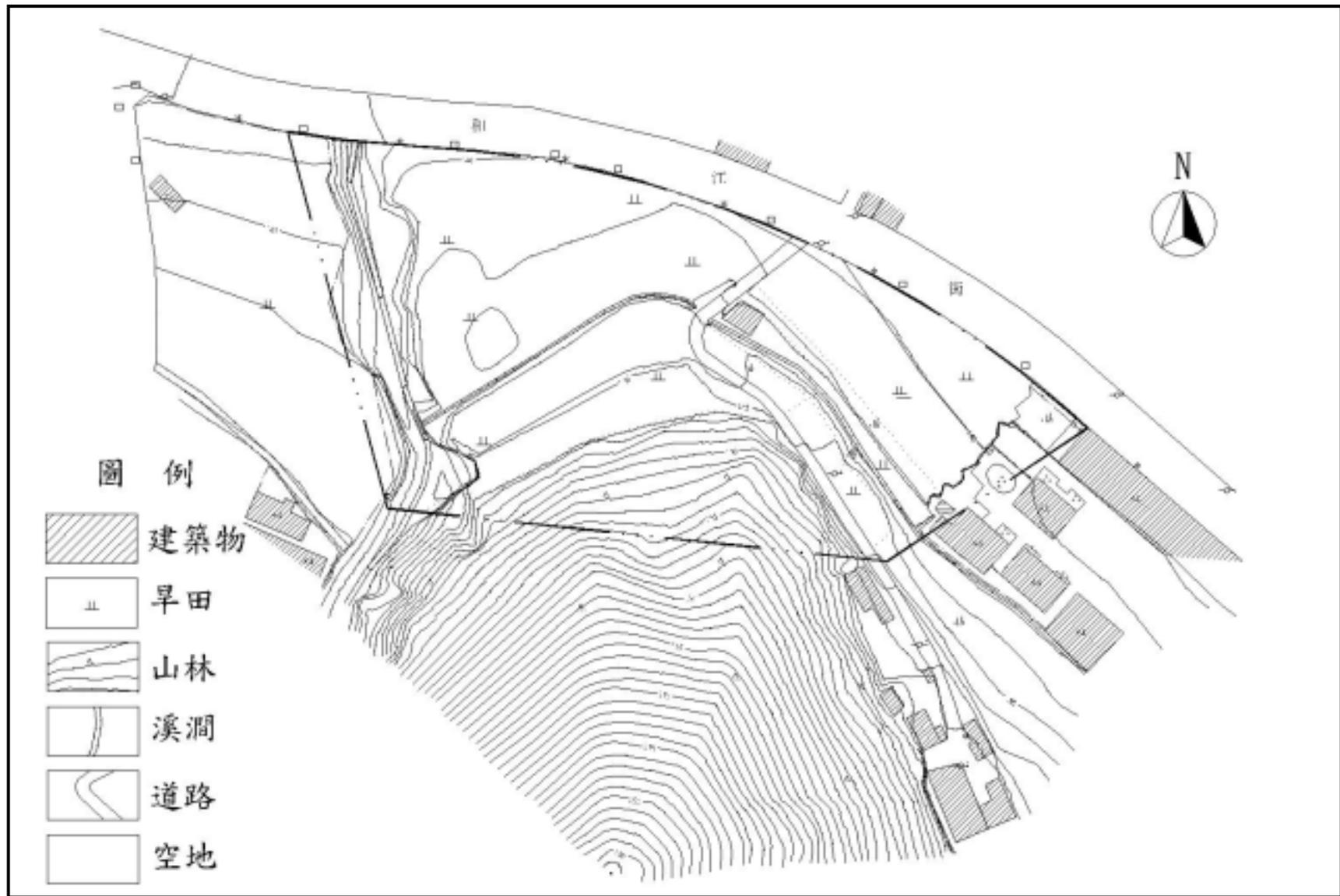


圖 2-2-1 細部計畫土地使用現況示意圖

第三節：計畫區環境敏感度分析

一、山崩潛感地區分析

經套疊後中高山崩潛感地區位於計畫區南側，故以規劃為公園及綠地使用。

二、平均坡度百分比分析

平均坡度百分之三十以上地區套疊結果：如圖 4 所示，平均坡度百分之三十以上地區多位於計畫區南側，且多以規劃為公園及綠地使用。

三、土地利用潛力分析

土地利用潛力分佈套疊結果：如圖 6 所示，計畫區內可建築用地多位於「很高」及「高」利用潛力區。

- 圖 2-3.1 山崩潛感套疊示意圖
- 圖 2-3.2 平均坡度套疊示意圖
- 圖 2-3.3 環境敏感區套疊示意圖
- 圖 2-3.4 土地利用潛力套疊示意圖

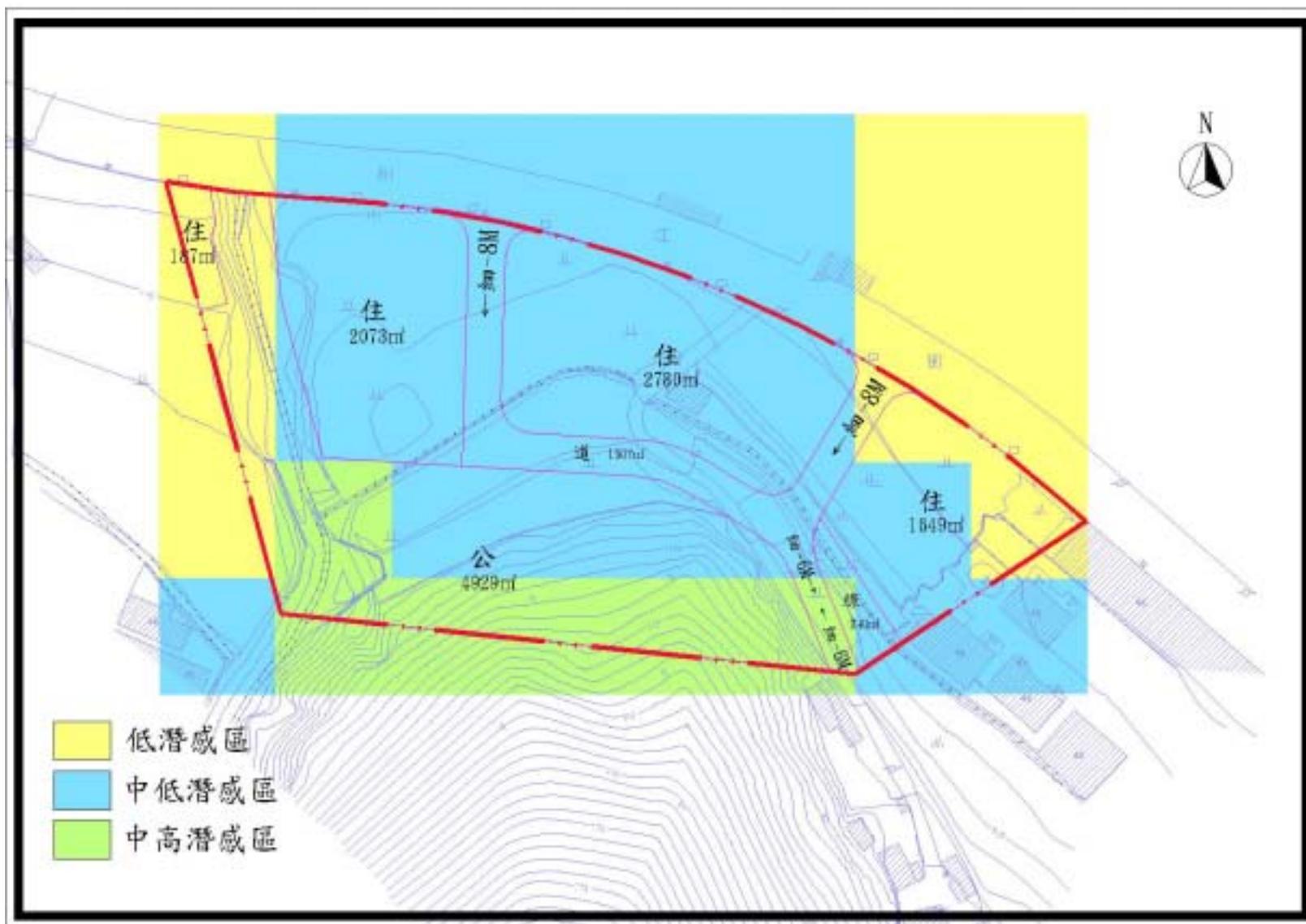


圖 2-3.1 山崩潛感套疊示意圖

資料來源：工研院能源與環境研究所

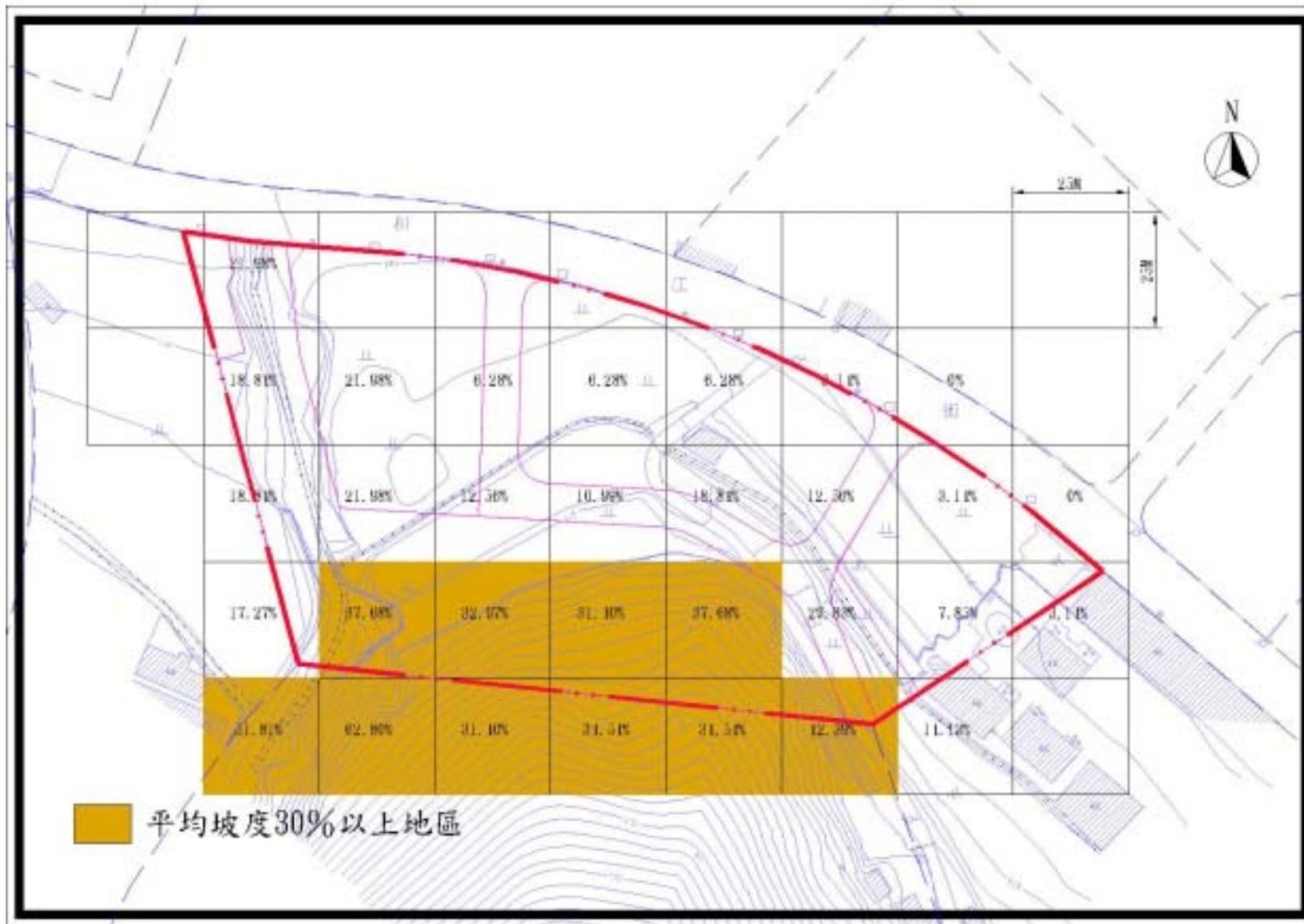


圖 2-3.2 平均坡度套疊示意圖

資料來源：規劃單位整理（依坵塊法計算）

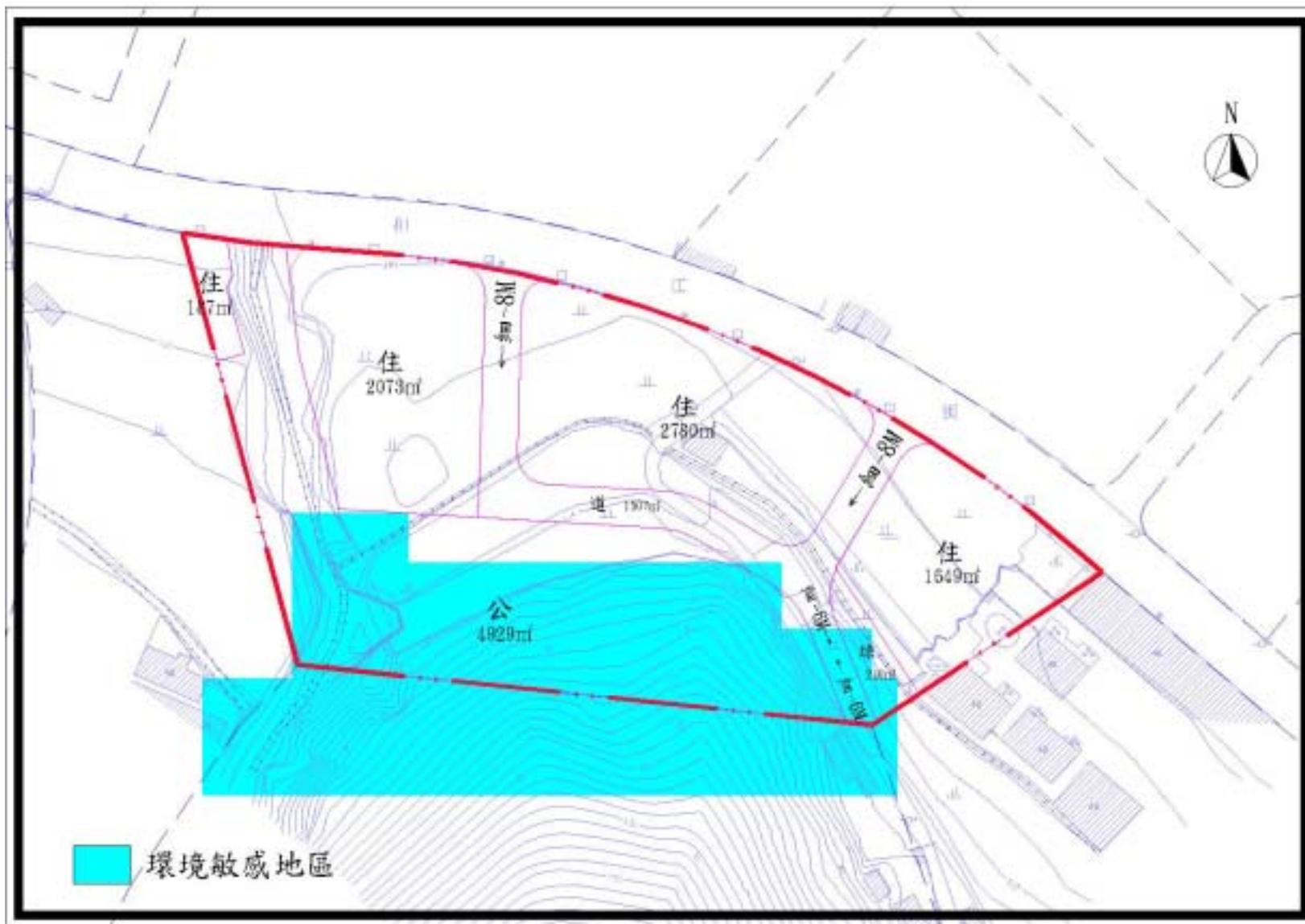


圖 2-3.3 環境敏感區套疊示意圖

資料來源：工研院能源與環境研究所、規劃單位整理

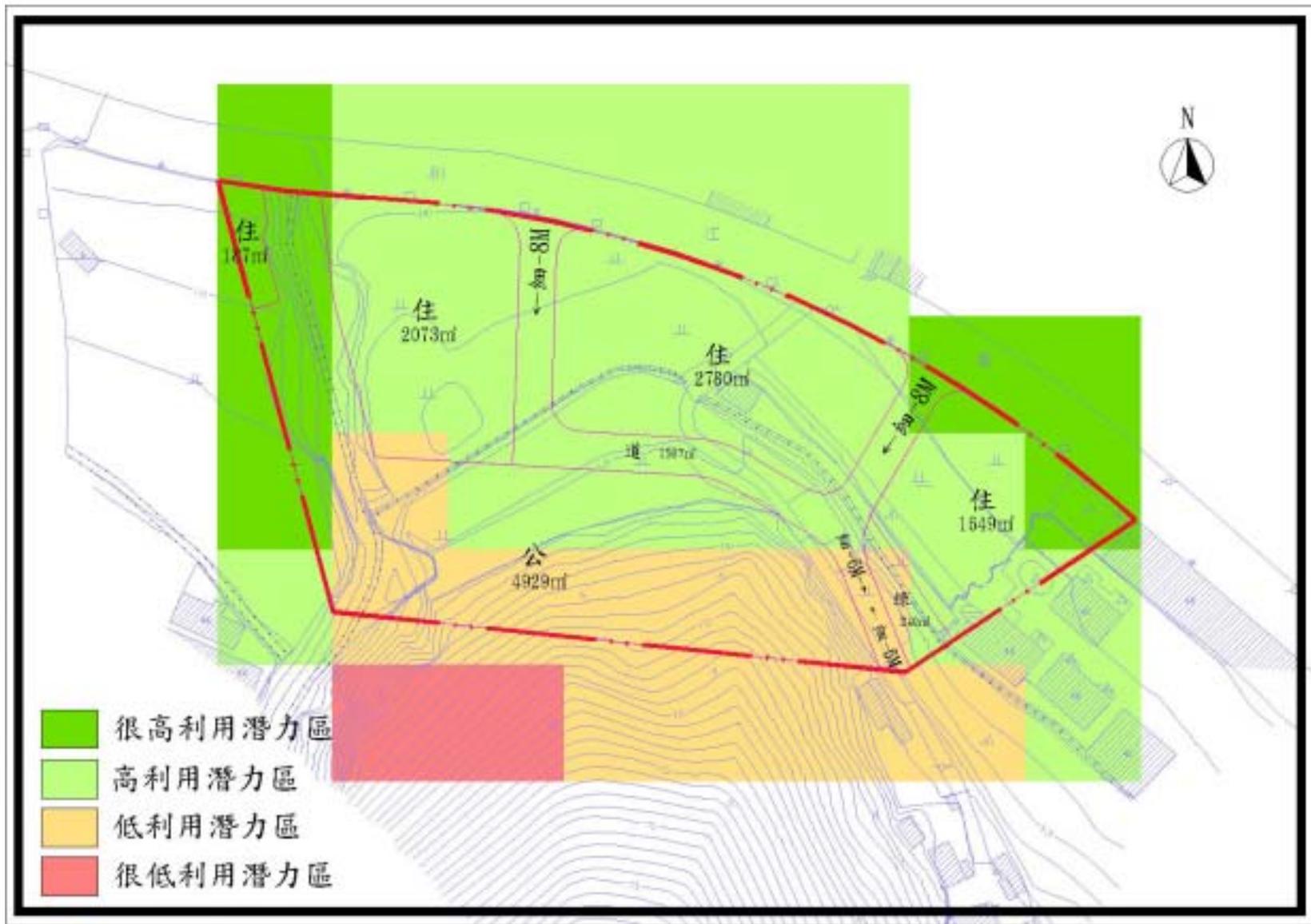


圖 2-3.4 土地利用潛力套疊示意圖

資料來源：工研院能源與環境研究所、規劃單位整理

第三章：計畫原則與構想

第一節：計畫原則

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

第二節：計畫構想

- 一、依「住宅鄰里單元規劃理念」與「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之公共設施用地檢討標準劃設配置各項必要之公共設施。
- 二、依周邊土地建物之建築型態及使用類別，合理配置住宅區及各項公共設施，以期能有效利用土地並維持住宅單元寧靜之雙重效果。
- 三、為有效控制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。

第四章：實質計畫

第一節：計畫範圍與面積

本次擬定細部計畫範圍位於竹東都市計畫區南側原部份保護區，東至住宅區，西至住宅區，北臨和江街，南接保護區，計畫面積 1.32 公頃。(經實測釘樁分割成果計算面積為 1.3365 公頃)。

第二節：計畫年期、人口與密度

一、計畫年期

配合主要計畫年期至民國 100 年止。

二、計畫人口與密度

計畫人口 390 人(依主要計畫居住粗密度 290 人/公頃估算)，計畫人口密度 290 人/公頃。

第三節：土地使用計畫

本區位處山麓坡腳下，南側山坡地地形陡峭不適建築，並限於原附帶條件之規定，故利用臨「和江街」較平坦旱田部份規劃為住宅區，住宅區面積計 0.6689 公頃。

- 表 4-3.1 土地使用面積分配表
- 圖 4-3.1 計畫內容示意圖

表 4-3.1 土地使用面積分配表

項目	土地使用面積 (ha)	百分比 (%)	備註
住宅區	0.6689	50.05	
小計	0.6689	50.05	
綠地	0.0240	1.80	
公園	0.4929	36.88	
道路用地	0.1507	11.28	
小計	0.6676	49.95	
合計	1.3365	100.00	

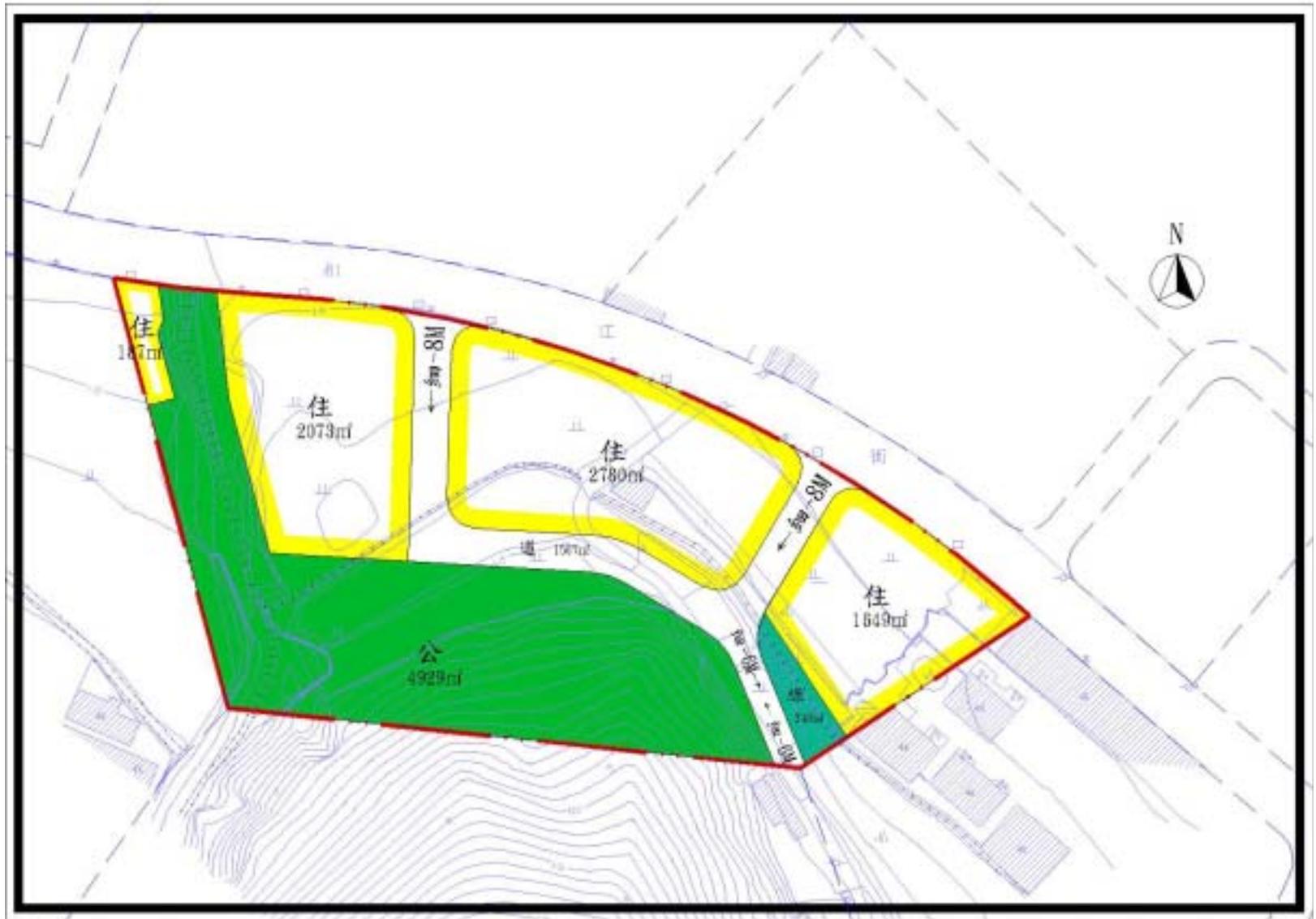


圖 4-3.1 計畫內容示意圖

第四節：公共設施計畫

為盡量保留原地表，避免開發建築時破壞水土保持，將本區南側劃設為公園用地及綠地，面積分別為 0.4929 公頃及 0.0240 公頃。

第五節：道路系統計畫

考量計畫區外南側原有農家之出入，考量日後指定建築線之需要及公園、綠地之可及性，將原產業道路劃設為 6 公尺寬之出入道路系統，銜接區內 8 米道路系統，道路用地面積計 0.1507 公頃。

第六節：土地使用分區管制計畫

擬定竹東都市計畫(計畫區南側原部份保護區)細部計畫案 土地使用分區管制要點

- 一、本要點依據都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第35條之規定訂定之。
- 二、住宅區以建築住宅為主，建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。
- 三、建築基地於申請建築時應自道路境界線退縮五公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。
- 四、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，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。
- 五、建築基地內之法定空地應有二分之一以上綠美化。
- 六、本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。

第五章：事業及財務計畫

第一節：開發方式

為合理開發本地區，本細部計畫區之開發方式以區段徵收方式一次整體開發。

第二節：財務計畫

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

本地區之開發方式由於是以區段徵收方式開發，故政府應以財政收支平衡為優先考量開發時程。

表 5-2.1 事業及財務計畫表

公共設施項目	尚未開闢面積(公頃)	土地取得方式	開闢經費概估(萬元)			主辦單位	預定完成期限(會計年度)	經費來源
			土地徵購費及地上物補償費	整地及工程費	合計			
綠地	0.0240	區段徵收	3585.90	539.16	4125.06	新竹縣政府	100	新竹縣政府
公園	0.4929							
道路	0.1507							

註：本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

第三節：區段徵收開發財務可行性分析

本案擬定細部計畫屬主要計畫附帶條件開發地區，其附帶條件第一點即言明應另擬細部計畫並以區段徵收方式開發，故本區未來之開發方式以辦理區段徵收為主要考量。

一、辦理區段徵收範圍及面積

以擬定細部計畫範圍為辦理區段徵收範圍，如圖 5-3.1 所示，面積為 1.3365 公頃。

二、公私有土地權屬

辦理範圍內公有土地面積共計 0.0638 公頃，均為國有，其餘私有土地面積共計 1.2727 公頃，包括新竹農田水利會所有土地。

表 5-3.1 區段徵收範圍公私有土地面積表

項 目	面 積 (公 頃)	佔細部計畫面積 百分比 (%)	備 註
公有地	0.0638	4.77	均為國有
私有地	1.2727	95.23	
合 計	1.3365	100.00	

三、區段徵收土地使用面積分配表

表 5-3.2 區段徵收範圍土地使用面積分配表

項目	土地使用面積 (ha)	百分比 (%)	備註
住宅區	0.6689	50.05	
小計	0.6689	50.05	
綠地	0.0240	1.80	
公園	0.4929	36.88	
道路用地	0.1507	11.28	
小計	0.6676	49.95	
合計	1.3365	100.00	

表5-3.3 區段徵收開發成本概估表

項目	單位	數量	參考單價 (萬元)	開發費用(萬元)			說明	
				整地費	工程費	複費		
一、行政作業費	公頃	1.3365	60.00			80.19		
二、地價補償費	私有地現金補償費	公頃	0.2545	11200.00			2850.85	未達最小配地面積及申領現金補償費以20%合計之，另參考其平均公告現值(約8000元/m ²)加四成估算
	公有地有償撥用費	公頃	0.0638	11200.00			714.56	公有地全部領取補償費
三、地上物補償費	公頃	1.0244	20.00			20.49	依新竹縣農作徵收補償標準每公頃旱田20萬元估算	
四、工程費	整地	公頃	0.8436	140.00	118.10		118.10	扣除公園面積不予整地，以儘量維持原有地貌。
	道路(排水、照明、設計)	公頃	0.1507	1500.00		226.05	226.05	
	綠地	公頃	0.0240	300.00		7.20	7.20	
	公園	公頃	0.4929	300.00		147.87	147.87	
	小計						499.22	
	工程管理費	式	1				39.94	
合計						539.16		
五、貸款利息	式	1				679.03	以年息5%貸款期間三年計算	
六、開發成本總計						4884.28		
七、可供標、讓售或撥用之土地面積	公頃	0.2616						
八、標、讓售或撥用之土地底價						18700.00	元/平方公尺	
						61800.00	元/坪	

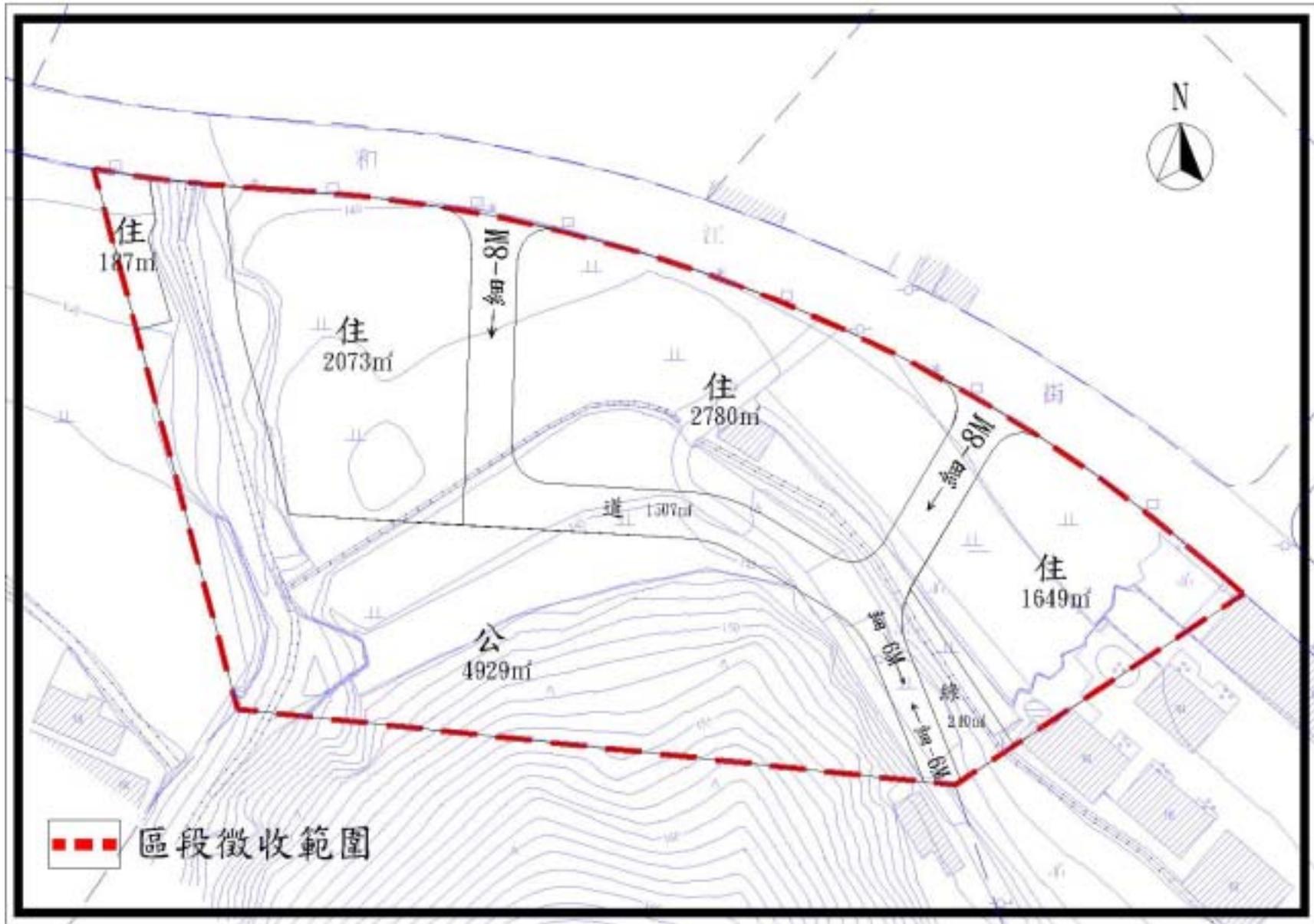


圖 5-3.1 區段徵收範圍示意圖

擬定機關：新竹縣竹東鎮公所

主管人員：

業務承辦：