

第五章 發展現況分析

壹、自然環境現況

一、地理環境

(一)地形地勢

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

(二)水文

本計畫區北有鳳山溪，南有豆子埔溪，計畫區外側南面為頭前溪；豆子埔溪於舊港匯入頭前溪，頭前溪再與北邊鳳山溪於南寮匯合於出海口，茲就區域水文及灌排水路現況分述如下(詳圖 5-1 所示)：

1. 水系

(1)鳳山溪

鳳山溪屬臺灣次要河川，發源於尖石鄉那結山，幹線全長約 45.45 公里，流域平均坡度為 1：650，流域面積 250.10 平方公里，年平均雨量約 2,079 公釐，年平均逕流體積 40,173 萬立方公尺，鳳山溪主要功能用途為農業用水、工業用水及公共給水。

(2)豆子埔溪

豆子埔溪為頭前溪下游主要支流，主要功能用途為防洪疏濬及農田灌溉，在本計畫區污水下水道系統興建完成前，豆子埔溪兼具收納沿岸之生活排放污水。

(3)頭前溪

頭前溪為台灣主要河川之一，亦為新竹市與竹北市之分界。頭前溪發源於雪山山脈鹿場大山，幹流全長約 60 公里，主要支流為上坪溪由油羅溪二條溪流，流域平均坡度為 1：190，流域面積 565.94 平方公里，年平均雨量為 2,239 公釐，年平均逕流體積 98,921 萬立方公尺，頭前溪主要功能用途為農業用水及公共給水。

本計畫區位於頭前溪北側，且位於頭前溪水系自來水水質水量保護區範圍內(詳圖 5-2 所示)，未來本計畫區之開發行為時，應依自來水法第 11 條規定辦理。

2. 灌溉系統

本計畫區內主要圳道有翁厝圳、番子坡圳、新社圳、新社新圳，另沿豆子埔溪側兩旁有中斗崙圳及下斗崙圳，其中除翁厝圳、番子坡圳、新社圳注入鳳山溪外，其餘均直接或間接注入頭前溪(詳圖 5-3~4 所示)。

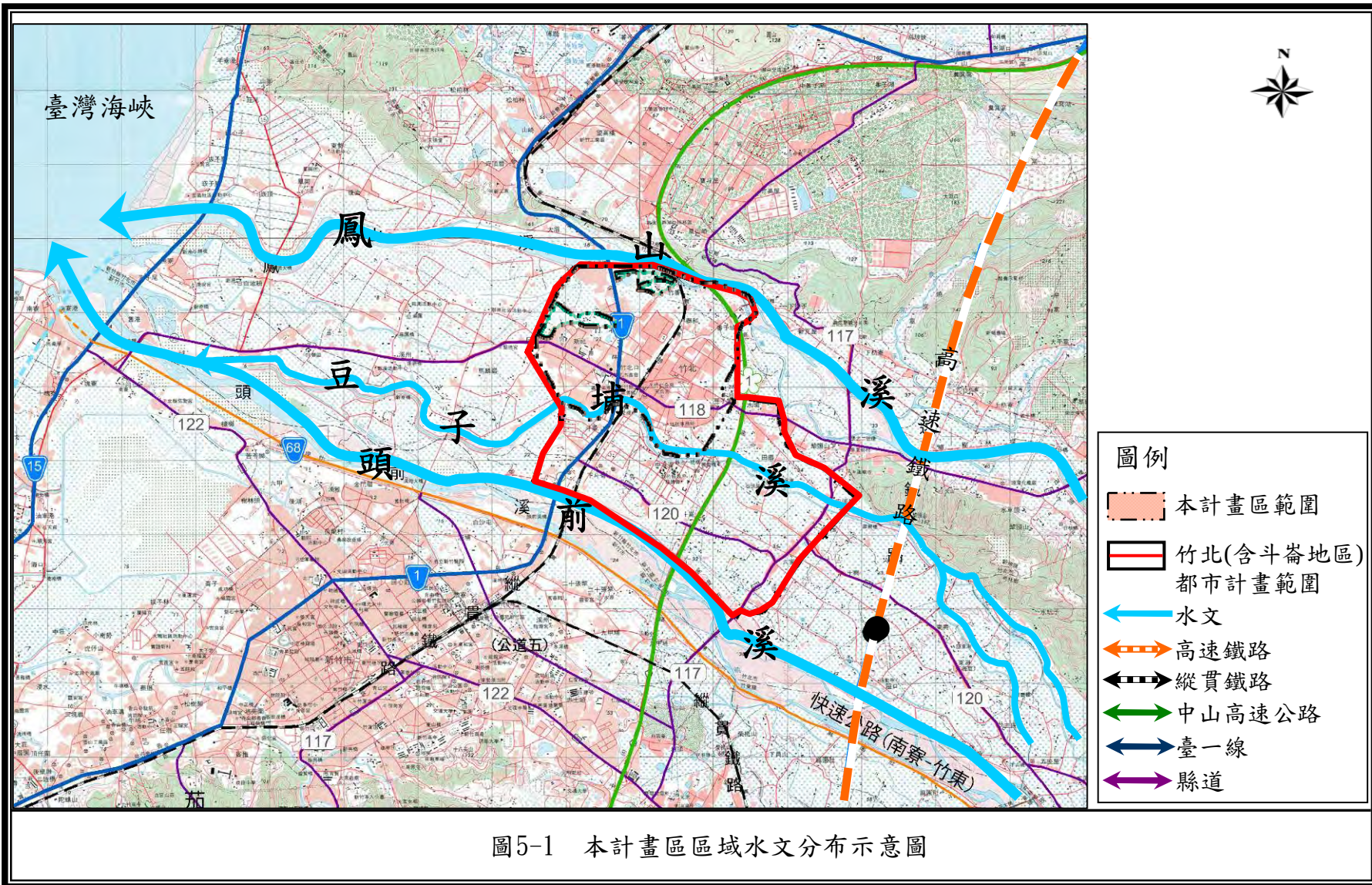




圖5-2 本計畫區位於頭前溪水系自來水水質水量保護區範圍示意圖



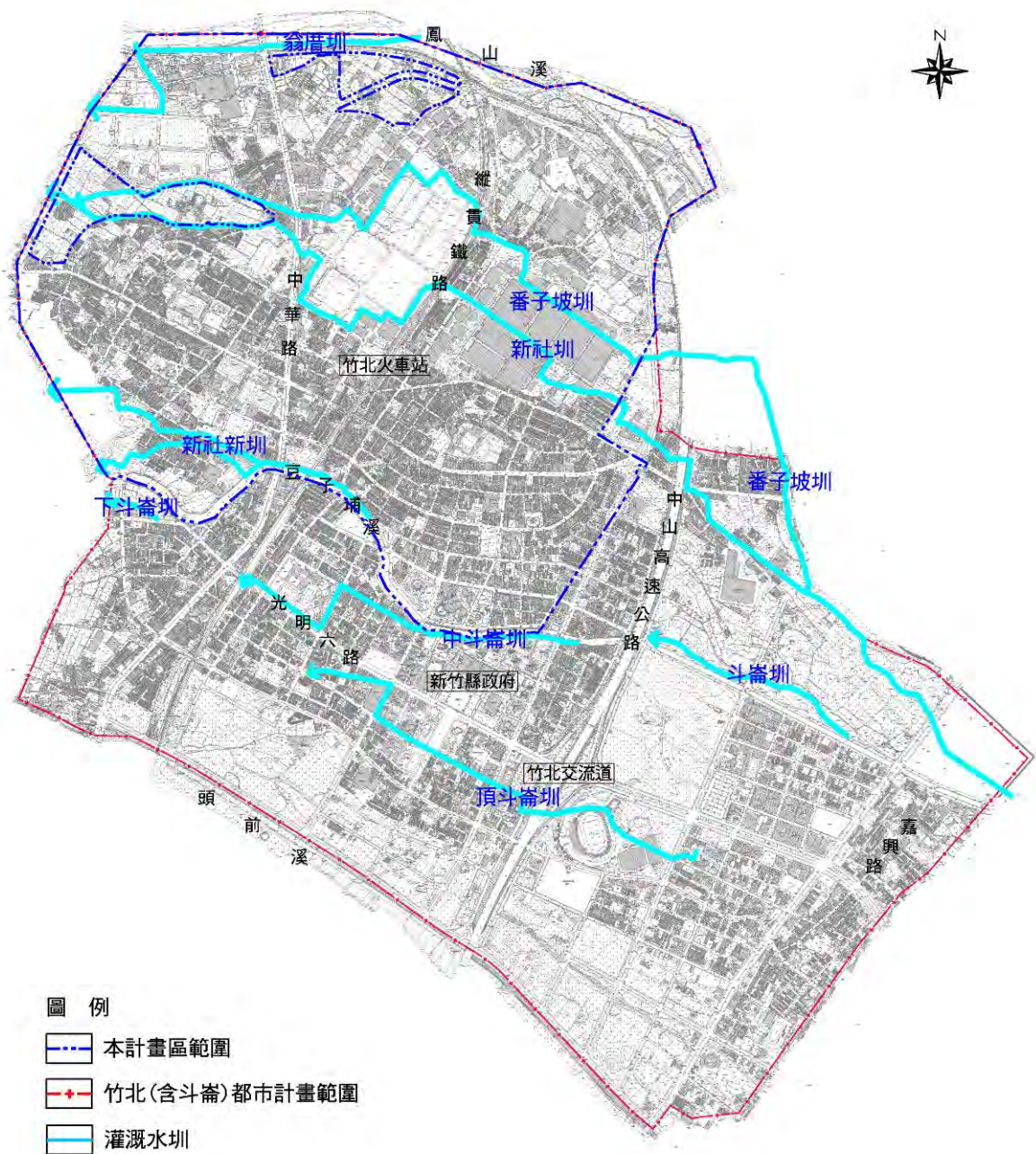


圖5-4 本計畫區灌溉水圳分佈示意圖(二)

(三)氣候

1. 平均氣溫

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

2. 降雨量

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

3. 風

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

4. 相對溼度

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

5. 日照時數

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

二、地質環境

(一)地質及土壤

計畫區地質屬於第四紀沖積土，為無潛在地質災害區，地質狀況良好(詳圖 5-5)。計畫區土壤以新竹平原之沖積土為主(詳圖 5-6)，由河川運積而成，主要成分為黏土、粉砂、砂及礫石，土壤呈酸性至中性，計畫區地層上方土層為棕黃色沉泥質細砂及灰色沉泥質粘土，厚度在 0.2 至 2.7 公尺不等，地層之下則多為棕黃色卵礫石層，由表層至地下 50 公尺處承载力每平方公尺均超過 30 噸以上，承载力基礎良好。

(二)斷層帶

依中央地質調查所出版的五十萬分之一臺灣活動斷層分布圖顯示(詳

圖 5-7)，本計畫區內無斷層經過，最接近本計畫區之活動斷層為通過計畫區北側外約 4 公里處的湖口斷層(詳圖 5-8)。湖口斷層為逆移盲斷層，起自新竹縣湖口，迄於桃園縣龍岡，長約 22 公里，地形特徵為一系列向北傾斜的線形崖。

本計畫區位於湖口斷層線之南方，近年透過地質學方法與遙感技術，發現湖口斷層應屬於兩個不同的區段，一條是逆斷層，另一條是右移斷層，根據地形實測資料顯示，湖口背斜在最近三萬年之中似仍有持續的活動。

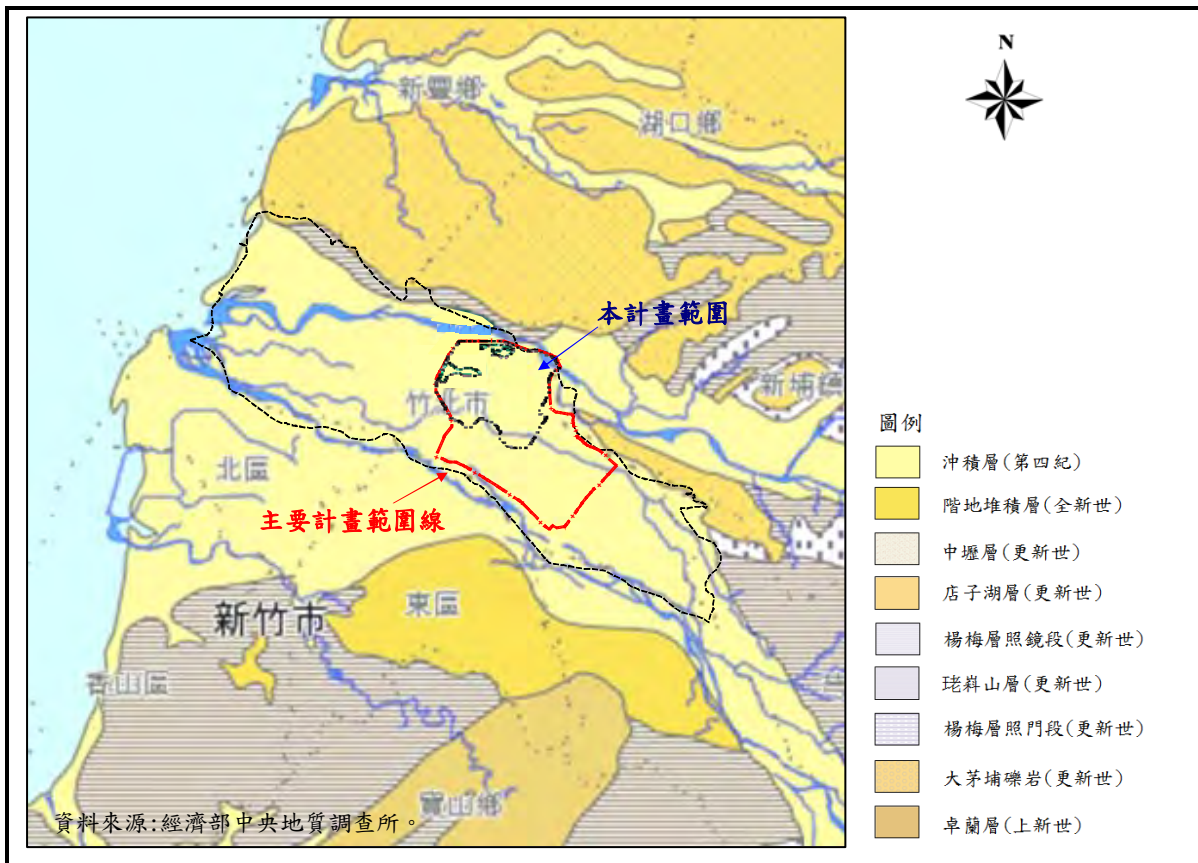


圖 5-5 本計畫區地質分布示意圖



圖 5-6 本計畫區土壤示意圖

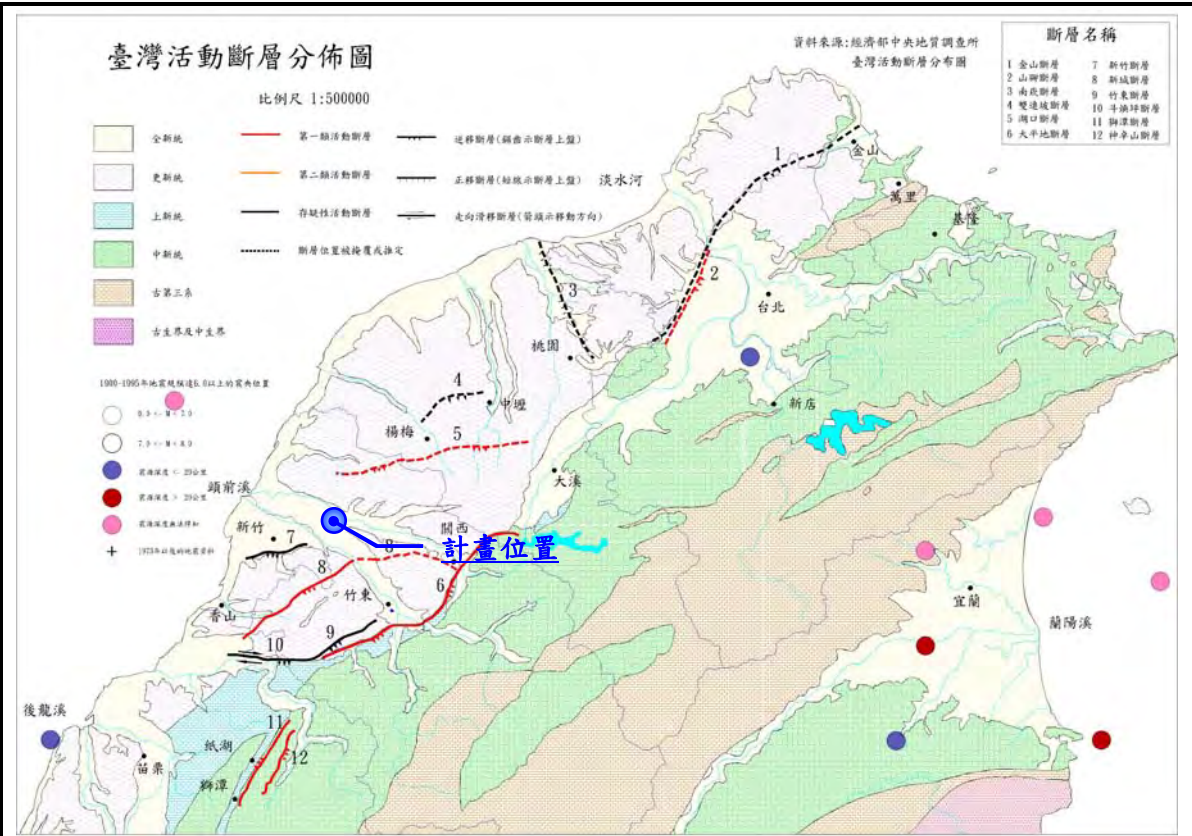


圖 5-7 本計畫區鄰近地區活動斷層分布示意圖

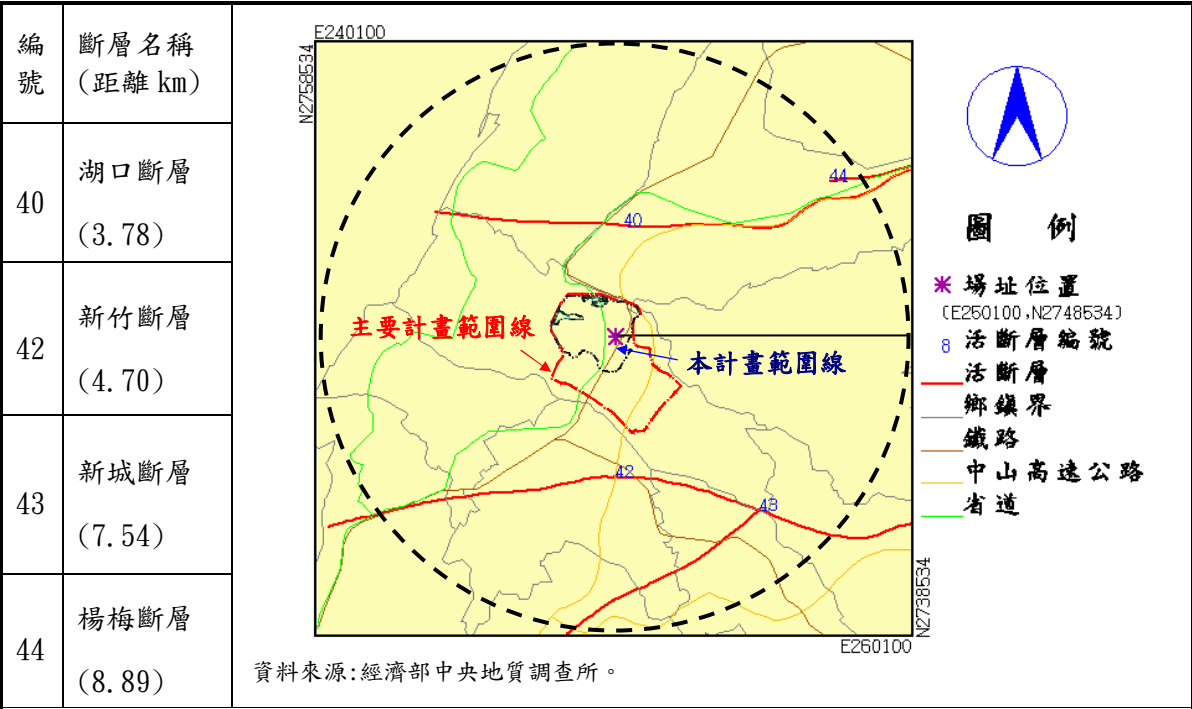


圖 5-8 本計畫區內活斷層示意圖

貳、社會經濟環境現況

一、人口現況

人口的成長變化情形反映著一地區之社會經濟特性，且與政府的產業經濟、發展政策息息相關，人們的居住行為一般多因為就業的因素而遷移，因此從人口的成長情形、人口組成、戶數等特性可分析出人口與地方發展的相互關係，並由人口特性的分析釐清地方發展的特性，以作為規劃之參考。

(一)人口成長及變遷

本計畫以過去 15 年之人口歷史資料，分別比較本計畫區之主要計畫(主計四通)、竹北市、新竹縣市與北部區域之人口成長情形，以確實掌握過去人口發展趨勢，進而以此作為後續推估未來計畫人口及土地使用發展總量之檢討依據。

1. 新竹縣、市與北部區域人口成長比較

就過去 15 年之總人口成長率而言，新竹縣市人口之平均成長率，相較於北部區域皆屬於較穩定成長之地區。以自然增加率及社會增加率兩層面分析，新竹縣、市及北部區域過去 15 年自然增加率皆呈現遞減情形，印證近來少子化趨勢；社會增加率在新竹縣、市及北部區域皆逐年增加，且新竹縣社會增加率高於新竹市及北部區域，顯示新竹縣整體人口成長動能及誘因持續增加，詳表 5-1 所示。

2. 主計四通人口與竹北市、新竹縣人口成長比較

與過去 15 年結果比較得知，主計四通、竹北市及新竹縣人口在總增加率上皆顯現正成長，而人口增加係以社會增加率為主；其中竹北市人口成長率(4.23%)大於新竹縣之成長率(1.49%)，且主計四通人口成長率(4.64%)又略大於竹北市之成長率，顯示出竹北(含斗崙)都市計畫區具備人口成長之動能，詳表 5-2 所示。

3. 本計畫區與主計四通、竹北市人口成長比較

本計畫區歷年人口成長率有逐漸降低之趨勢(平均成長率由 2.83%降至 1.08%)，另由竹北市及主計四通之平均成長率觀察之，其竹北市整體區域過去 15 年雖具高成長率，惟民國 99 年至 103 年平均人口成長率皆較民國 89 年至 98 年平均為低，顯示出竹北市及本計畫區整體人口成長幅度漸緩，詳表 5-3 所示。

表 5-1 新竹縣、市與北部區域人口成長統計表

民國	新竹縣				新竹市				北部區域			
	人口數(人)	增加率(%)			人口數(人)	增加率(%)			人口數(人)	增加率(%)		
		總增加率	自然增加率	社會增加率		總增加率	自然增加率	社會增加率		總增加率	自然增加率	社會增加率
89	439,713	1.37	1.12	0.25	368,439	1.79	0.92	0.87	9,608,750	1.26	0.87	0.39
90	446,300	1.50	0.88	0.62	373,296	1.32	0.77	0.55	9,683,378	0.78	0.66	0.12
91	452,679	1.43	0.86	0.57	378,797	1.46	0.08	0.66	9,762,938	0.82	0.59	0.23
92	459,287	1.45	0.72	0.73	382,897	1.08	0.67	0.41	9,823,457	0.62	0.49	0.13
93	467,246	1.72	0.65	1.07	386,950	1.05	0.71	0.34	9,892,419	0.70	0.44	0.26
94	477,677	2.21	0.55	1.66	390,692	0.96	0.62	0.34	9,955,050	0.63	0.38	0.25
95	487,692	2.07	0.61	1.46	394,757	1.04	0.72	0.32	10,044,006	0.89	0.40	0.49
96	495,821	1.65	0.65	1.00	399,035	1.08	0.71	0.37	10,107,903	0.63	0.38	0.25
97	503,273	1.49	0.58	0.91	405,371	1.57	0.75	0.82	10,173,864	0.65	0.35	0.30
98	510,882	1.50	0.57	0.93	411,587	1.52	0.78	0.74	10,232,278	0.58	0.33	0.25
99	513,015	0.42	0.32	0.10	415,344	0.91	0.62	0.29	10,291,178	0.57	0.21	0.36
100	517,641	0.90	0.39	0.51	420,052	1.13	0.73	0.40	10,357,405	0.64	0.34	0.30
101	523,993	1.22	0.54	0.68	425,071	1.28	0.99	0.29	10,427,504	0.67	0.47	0.20
102	530,486	1.24	0.36	0.88	428,483	0.80	0.62	0.18	10,477,807	0.48	0.34	0.14
103	537,630	1.35	0.40	0.95	431,988	0.82	0.69	0.13	10,528,933	0.49	0.36	0.13
89-93 平均	-	1.49	0.85	0.65	-	1.34	0.77	0.57	-	0.84	0.61	0.23
94-98 平均	-	1.79	0.59	1.19	-	1.24	0.71	0.52	-	0.65	0.35	0.30
99-103 平均	-	1.03	0.40	0.62	-	0.99	0.73	0.26	-	0.57	0.34	0.23
總平均	-	1.44	0.61	0.82	-	1.19	0.74	0.45	-	0.69	0.43	0.25

資料來源：歷年都市及區域發展統計彙編、內政部戶政司統計年報，本計畫整理。

表 5-2 主計四通與竹北市、新竹縣歷年人口成長統計表

民國	主計四通【竹北(含斗崙)都市計畫區】						竹北市				新竹縣			
	人口數 (人)	增加率(%)*			佔竹北 市比例 (%)	佔新竹 縣比例 (%)	人口數 (人)	增加率(%)*			人口數 (人)	增加率(%)		
		總 增加 率	自然 增加 率	社會 增加 率				總 增加 率	自然 增加 率	社會增 加率		總 增加 率	自然 增加 率	社會 增加 率
89	61,004	4.01	1.50	2.51	67.67	13.87	90,145	2.44	1.39	1.00	439,713	1.37	1.12	0.25
90	63,181	3.57	1.20	2.37	68.07	14.16	92,814	2.92	1.11	1.81	446,300	1.50	0.88	0.62
91	65,854	4.23	1.04	3.19	68.67	14.55	95,896	3.27	0.97	2.30	452,679	1.43	0.86	0.57
92	69,414	5.41	1.10	4.30	69.35	15.11	100,096	4.29	1.01	3.27	459,287	1.45	0.72	0.73
93	74,105	6.76	1.07	5.68	70.14	15.86	105,651	5.40	0.97	4.43	467,246	1.72	0.65	1.07
94	79,789	7.67	1.04	6.63	71.13	16.70	112,175	5.99	0.98	5.01	477,677	2.21	0.55	1.66
95	86,031	7.82	1.17	6.65	71.86	17.64	119,720	6.51	1.10	5.41	487,692	2.07	0.61	1.46
96	90,850	5.60	1.33	4.27	71.96	18.32	126,255	5.31	1.24	4.08	495,821	1.65	0.65	1.00
97	94,526	4.05	1.20	2.84	71.54	18.78	132,136	4.66	1.20	3.36	503,273	1.49	0.58	0.91
98	97,208	2.84	1.27	1.57	70.51	19.03	137,861	4.33	1.22	3.02	510,882	1.50	0.57	0.93
99	99,083	1.93	-	-	69.85	19.31	141,852	2.89	0.81	2.04	513,015	1.27	0.32	0.95
100	101,578	2.52	-	-	69.18	19.62	146,826	3.51	1.01	2.44	517,641	0.90	0.39	0.51
101	105,202	3.57	-	-	68.93	20.08	152,617	3.94	1.11	2.83	523,993	1.22	0.54	0.68
102	109,446	4.03	-	-	68.90	20.63	158,849	4.08	0.97	3.11	530,486	1.24	0.36	0.88
103	115,573	5.60	-	-	69.99	21.50	165,118	3.95	1.07	2.88	537,630	1.35	0.40	0.95
89-93 平均	-	4.80	1.18	3.61	68.78	14.71	-	3.66	1.09	2.56	-	1.49	0.85	0.65
94-98 平均	-	5.60	1.20	4.39	71.40	18.09	-	5.36	1.13	4.06	-	1.79	0.59	1.19
99-103 平均	-	3.53	-	-	69.37	20.23	-	3.67	1.00	2.63	-	1.20	0.40	0.79
總平均	-	4.64	1.19	4.00	69.85	17.68	-	4.23	1.07	3.09	-	1.49	0.61	0.88

資料來源：歷年都市及區域發展統計彙編、新竹縣統計要覽，本計畫整理。

註：*自然增加率及社會增加率加總不等於總增加率係由於資料來源不相同；平均成長率之情形亦同。

表 5-3 本計畫區、主計四通及竹北市歷年人口成長統計表

年別	竹北市			主計四通			本計畫區		
	人口數 (人)	增加數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	增加數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	增加數 (人)	成長率 (%)
89	90,145	2,147	2.44	61,004	2,352	4.01	35,062	1,334	3.96
90	92,814	2,669	2.92	63,181	2,177	3.57	35,741	679	1.94
91	95,896	3,082	3.27	65,854	2,673	4.23	36,634	893	2.50
92	100,096	4,200	4.29	69,414	3,560	5.41	37,574	940	2.57
93	105,651	5,555	5.40	74,105	4,691	6.76	38,769	1,195	3.18
94	112,175	6,524	5.99	79,789	5,684	7.67	39,872	1,103	2.85
95	119,720	7,545	6.51	86,031	6,242	7.82	41,320	1,447	3.63
96	126,255	6,535	5.31	90,850	4,819	5.60	42,481	1,161	2.81
97	132,136	5,881	4.66	94,526	3,676	4.05	43,332	851	2.00
98	137,861	5,725	4.33	97,208	2,682	2.84	43,890	559	1.29
99	141,852	3,991	2.89	99,083	1,875	1.93	44,100	210	0.48
100	146,826	4,974	3.51	101,578	2,495	2.52	44,489	388	0.88
101	152,617	5,791	3.94	105,202	3,624	3.57	44,917	428	0.96
102	158,849	6,232	4.08	109,446	4,244	4.03	45,502	585	1.30
103	165,118	6,269	3.95	115,573	6,127	5.60	46,319	817	1.80
89-93 平均	-	-	3.66	-	-	4.80	-	-	2.83
94-98 平均	-	-	5.36	-	-	5.60	-	-	2.52
99-103 平均	-	-	3.67	-	-	3.53	-	-	1.08
總平均	-	-	4.23	-	-	4.64	-	-	2.14

資料來源：歷年都市及區域發展統計彙編、新竹縣統計要覽，本計畫整理。

註：計畫區人口係以計畫區範圍內各村里建成環境發展現況做為推估之依據。

(二)人口結構

人口結構指標可判斷一地區之人口組成狀況，其幼年人口、青壯年人口、老年人口等之相對比例，由於近年來人口「老年化」及「少子化」之趨勢在各縣市中均普遍存在，依此，都市規劃時應藉由人口結構指標判斷一地區之人口結構特性，以適當調整劃設必要之公共設施用地並研擬其發展策略。

竹北市過去 15 年人口結構中，幼年人口 0-14 歲呈下降之趨勢，青壯年人口 15-64 歲呈現上升之趨勢，老年人口 65 歲以上亦呈現上升趨勢；顯示未來幼年人口減少，國民中小學用地未來需求將日趨減少，但相對的應著重人口老化所帶來相關設施之需求。

不論從竹北市或整體區域（新竹縣、市）之角度分析，未來人口結構均可能呈現幼年人口下降、老年人口所佔比例提高之情勢，其中竹北市幼年人口所佔比例為三個分析地區中最高，老年人口所佔比例為最低。故運用於都市空間規劃時，應考量人口結構改變所產生之影響，詳表 5-4 所示。

表 5-4 竹北市與新竹縣、市人口年齡結構分析表

民國	竹北市(%)			新竹縣(%)			新竹市(%)		
	0-14 歲	15-64 歲	65 歲以上	0-14 歲	15-64 歲	65 歲以上	0-14 歲	15-64 歲	65 歲以上
89	25.47	67.75	6.77	23.77	66.54	9.69	22.77	68.77	8.46
90	25.29	67.80	6.91	23.60	66.49	9.91	22.69	68.81	8.50
91	25.17	67.77	7.06	23.37	66.46	10.17	22.57	68.84	8.59
92	24.92	67.91	7.17	22.88	66.73	10.39	22.11	69.20	8.69
93	24.71	68.14	7.15	22.42	67.00	10.58	21.78	69.41	8.81
94	24.26	68.48	7.26	21.73	67.42	10.85	21.26	69.79	8.95
95	23.98	68.81	7.21	21.15	67.83	11.02	20.86	70.02	9.12
96	23.98	68.86	7.16	20.66	68.21	11.12	20.52	70.27	9.21
97	23.86	69.00	7.14	20.13	68.68	11.20	20.09	70.62	9.29
98	19.45	69.91	10.64	19.53	69.20	11.28	19.68	70.95	9.37
99	17.46	72.28	10.26	18.91	69.94	11.15	19.13	71.48	9.39
100	18.92	72.19	8.90	18.34	70.58	11.08	18.73	71.83	9.44
101	23.07	70.10	6.83	17.88	71.06	11.06	18.48	71.93	9.59
102	23.10	70.02	6.88	17.62	71.29	11.09	18.27	71.92	9.81
103	23.02	70.00	6.98	17.37	71.41	11.22	18.07	71.81	10.12

資料來源：新竹縣統計要覽(89-103 年)、新竹縣戶政服務網，本計畫整理。

(三)戶數及戶量

戶數資料可用來了解一地區之家戶特性，尤其新竹縣市外來人口所佔比例居多，15 年來戶數增加情形非常明顯，無論是整個新竹縣、市或竹北市行政區，其戶數均為正成長。其中竹北市近 5 年的戶數大幅成長，已達到 58,159 戶，成長率高於新竹縣及新竹市（近 5 年竹北市平均成長率 5.22%，新竹縣 2.57%，新竹市 2.29%）。

表 5-5 竹北市與新竹縣市戶數、戶量成長表

區域 /民國	竹北市			新竹縣			新竹市		
	戶數 (戶)	成長率 (%)	戶量 (人/戶)	戶數 (戶)	成長率 (%)	戶量 (人/戶)	戶數 (戶)	成長率 (%)	戶量 (人/戶)
89	23,931	4.41	3.77	116,042	3.15	3.79	112,187	2.84	3.28
90	25,160	5.14	3.69	119,426	2.92	3.74	115,169	2.66	3.24
91	26,566	5.59	3.61	123,262	3.21	3.67	118,570	2.95	3.19
92	28,421	6.98	3.52	127,128	3.14	3.61	120,984	2.04	3.16
93	30,928	8.82	3.40	132,120	3.93	3.54	123,246	1.87	3.14
94	33,931	9.71	3.31	137,804	4.30	3.47	125,824	2.09	3.11
95	37,187	9.60	3.22	143,102	3.84	3.41	127,731	1.52	3.09
96	39,804	7.04	3.17	147,636	3.17	3.36	130,420	2.11	3.06
97	42,576	6.96	3.10	152,886	3.56	3.29	133,957	2.71	3.03
98	45,089	5.90	3.06	157,821	0.03	3.24	138,505	0.03	2.97
99	46,910	4.04	3.02	161,237	2.16	3.18	142,057	2.56	2.92
100	49,493	5.51	2.97	165,495	2.64	3.13	145,517	2.44	2.89
101	52,390	5.85	2.91	170,476	3.01	3.07	149,056	2.43	2.85
102	55,194	5.35	1.98	174,836	2.56	3.03	152,163	2.08	2.82
103	58,159	5.37	2.84	179,147	2.47	3.00	155,139	1.96	2.78
89-93 平均	-	6.19	3.60	-	3.27	3.67	-	2.47	3.20
94-98 平均	-	7.84	3.17	-	2.98	3.35	-	1.69	3.05
99-103 平均	-	5.22	2.74	-	2.57	3.08	-	2.29	2.85
總平均	-	6.42	3.17	-	2.94	3.37	-	2.15	3.04

資料來源：新竹縣、市統計要覽、新竹縣戶政服務網，本計畫整理。

二、產業經濟

(一)新竹縣產業發展分析

1. 新竹縣產業結構

由 90-101 年新竹縣就業人口資料顯示，新竹縣整體就業人口由 19 萬 1,000 人成長到 23 萬 5,000 人，平均成長率為 1.92%。一級產業就業人口由 10,000 人減少到 6,000 人，而二、三級產業就業人口呈現穩定成長，其中二級產業就業人口數占全縣就業人口數一半以上，詳表 5-6。

表 5-6 新竹縣 90-101 年就業人口分析表

單位：千人

項目	一級產業		二級產業		三級產業		新竹縣 就業人 口數	新竹縣 就業人 口數成 長率(%)
	人數	占就業人 口數(%)	人數	占就業人 口數(%)	人數	占就業人 口數(%)		
90	10	5.20%	101	52.90%	80	41.90%	191	-
91	10	5.30%	97	51.60%	81	43.10%	188	-1.57%
92	11	5.90%	96	51.10%	81	43.10%	188	0.00%
93	11	5.60%	98	50.00%	87	44.40%	196	4.26%
94	8	3.90%	98	48.80%	95	47.40%	201	2.55%
95	7	3.60%	106	51.90%	91	44.50%	204	1.49%
96	8	3.70%	109	52.50%	90	43.80%	207	1.47%
97	7	3.30%	106	49.50%	101	47.20%	214	3.38%
98	6	2.80%	110	50.70%	101	46.50%	217	1.40%
99	7	3.10%	115	51.35%	102	45.55%	224	3.23%
100	6	2.70%	116	49.86%	110	47.43%	232	3.57%
101	6	2.64%	120	51.24%	108	46.11%	235	1.29%

資料來源：民國 90-101 年都市及區域發展統計彙編。

2. 新竹縣工商及服務業經營概況

(1) 場所單位數成長情形

100 年底場所單位數計 2 萬 3,123 家，較 95 年底增加 3,581 家(成長率 18.32%)。

若就部門別之場所單位數觀察，100 年底工業部門為 5,353 家(占新竹縣場所單位 23.15%)，較 95 年底增加 665 家(成長率 14.19%)，其中場所單位數以製造業 3,029 家最多，營造業 2,140 家次多；服務業部門為 1 萬 7,770 家(占新竹縣場所單位 76.85%)，5 年來增加 2,916 家(成長率 19.63%)，其中以批發及零售業占服務業之比例最高(場所單位數 8,989 家)。

(2) 從業員工數成長情形

100 年底從業員工數為 19 萬 7,739 人，較 95 年底增加 1 萬 6,489 人(成長率 9.10%)。

若就部門別觀察從業員工人數，以工業部門 12 萬 3,866 人較多(占新竹縣從業員工數 62.64%)，較 95 年底減少 757 人(成長率-0.61%)，其中製造業 100 年從業員工數為 11 萬 1,441 人占工業部門比例最高(占新竹縣從業員工數 56.34%)；服務業部門為 7 萬 3,873 人(占 37.36%)，較 95 年底增加 1 萬 7,246 人(成長率 30.46%)，其中以批發及零售業居首(從業員工數 2 萬 9,350 人)。

(3) 生產總額成長情形

100 年底全年生產總額為 8,008 億元，較 95 年底增加 983 億元(成長率 14.00%)。

若按部門別觀察，工業部門生產總額達 6,765 億元(占新竹縣生產總額之 84.48%)，較 95 年底增加 645 億元(成長率 10.54%)，其生產總額以製造業 6,243 億元最多；服務業部門生產總額為 1,244 億元(占新竹縣生產總額之 15.52%)，較 95 年底增加 339 億元(成長率 37.43%)，其中以批發及零售業最多(生產總額 469 億元)。

表 5-7 90、95 及 100 年新竹縣工商及服務業經營概況比較表

行業別		年底場所單位數(家)				年底從業員工人數(人)				全年生產總額(百萬元)			
		90 年	95 年	100 年	95-100 成長率	90 年	95 年	100 年	95-100 成長率	90 年	95 年	100 年	95-100 成長率
工業部門	礦業及土石採取業	31	24	26	8.33%	517	360	317	-11.94%	1,484	1,267	2,764	118.19%
	製造業	2,272	2,692	3,029	12.52%	89,396	113,387	111,441	-1.72%	400,575	575,276	624,346	8.53%
	電力及煤氣供應業	17	15	15	0.00%	176	315	301	-4.44%	1,432	9,409	14,107	49.94%
	用水供應及污染整治業	-	105	143	36.19%	-	514	724	40.86%	-	1,687	3,589	112.79%
	營造業	1,208	1,852	2,140	15.55%	8,941	10,047	11,083	10.31%	13,941	24,331	31,648	30.07%
	小計	3,528	4,688	5,353	14.19%	99,030	124,623	123,866	-0.61%	417,432	611,970	676,456	10.54%
服務業部門	批發及零售業	6,333	7,966	8,989	12.84%	18,032	24,994	29,350	17.43%	17,176	39,913	46,879	17.45%
	運輸及倉儲業	553	616	663	7.63%	4,472	3,587	5515	53.75%	6,359	5,807	10,486	80.58%
	住宿及餐飲業	1,365	1,832	2,551	39.25%	3,885	5,153	8,155	58.26%	3,859	5,707	9,415	64.98%
	資訊及通訊傳播業	-	129	499	286.82%	-	1,220	3238	165.41%	-	3,141	14,044	347.12%
	金融、保險業及強制性社會安全	157	263	191	-27.38%	2,232	2,489	1263	-49.26%	11,223	8,374	3,665	-56.23%
	不動產業	292	324	390	20.37%	1,068	1,329	2452	84.50%	1,538	2,688	7,567	181.55%
	專業、科學及技術服務業	313	564	761	34.93%	1,663	2,755	3897	41.45%	3,784	8,619	11,884	37.88%
	支援服務業	-	414	503	21.50%	-	4,143	6655	60.63%	-	2,371	4,681	97.45%
	教育服務業	-	200	350	75.00%	-	1,072	1811	68.94%	-	686	1,261	83.89%
	醫療保健及社會工作服務業	326	548	617	12.59%	2,829	5,188	6600	27.22%	5,277	7,518	8,436	12.22%
	藝術、娛樂及休閒服務業	161	319	322	0.94%	1,533	2,012	1526	-24.16%	2,543	2,795	2,113	-24.37%
	其他服務業	1,645	1,679	1,934	15.19%	4,318	2,685	3,411	27.04%	4,410	2,871	3,927	36.78%
	小計	11,145	14,854	17,770	19.63%	40,032	56,627	73,873	30.46%	56,169	90,489	124,363	37.43%
總計		14,673	19,542	23,123	18.32%	139,062	181,250	197,739	9.10%	473,601	702,459	800,820	14.00%

資料來源：民國 90、95 工商及服務業普查報告、民國 100 年工商及服務業普查初步結果，本計畫整理。

註：用水供應及污染整治業、資訊及通訊傳播業、支援服務業、教育服務業為 95 年新增產業大類別。

民國 100 年工商及服務業普查將金融及保險業類別變更為金融及保險業、強制性社會安全。

3. 新竹縣各鄉鎮工商及服務業經營概況

近年來由於科技發展，新竹工業區及新竹科學工業園區之衛星產業與關係企業紛紛進駐，帶動新竹縣工商業快速蓬勃，連帶使得新竹縣人口與工商業集中於交通便利、都市化程度較高之鄉鎮市。

觀察 100 年底新竹縣 13 個鄉鎮市之工商業發展狀況，以竹北市、竹東鎮、湖口鄉及寶山鄉等 4 個行政區產業整體表現最為突出，其工商業場所單位數合計占全縣之 72.23%，從業員工人數合計占全縣之 85.56%，生產總額合計占全縣之 87.50%，詳表 5-8 所示，說明如後：

- (1)竹北市場所單位 8,625 家(占新竹縣場所單位 37.30%)，從業員工 6 萬 4,040 人(占新竹縣從業員工 32.48%)，95 年創造生產總額 1,319 億元(占新竹縣生產總額 18.77%)，係以電子零組件製造業、批發業與電腦、電子產品及光學製品製造業為主要發展產業。
- (2)竹東鎮場所單位 3,804 家(占新竹縣場所單位 16.45%)，從業員工 1 萬 6,988 人(占新竹縣從業員工 8.62%)，95 年創造生產總額 499 億元(占新竹縣生產總額 7.10%)，係以電子零組件製造業、橡膠製品製造業與零售業為主要發展產業。
- (3)湖口鄉場所單位 3,800 家(占新竹縣場所單位 16.43%)，從業員工 6 萬 2,142 人(占新竹縣從業員工 31.52%)，95 年創造生產總額 2,631 億元(占新竹縣生產總額 37.45%)，係以電子零組件製造業、電腦、電子產品及光學製品製造業與汽車及其零件製造業為主力產業。
- (4)寶山鄉場所單位 473 家(占新竹縣場所單位 2.05%)，從業員工 2 萬 5,698 人(占新竹縣從業員工 13.03%)，95 年創造生產總額 1,699 億元(占新竹縣生產總額 24.18%)，係以電子零組件製造業、電腦電子產品及光學製品製造業及化學材料製造業為主力產業。

表 5-8 90、95 及 100 年新竹縣各鄉鎮市工商及服務業場所單位經營概況表

鄉鎮市	年底場所單位數(家)							年底從業員工人數(人)							全年生產總額(百萬元)				
	90 年		95 年		100 年		95-100 成長率 (%)	90 年		95 年		100 年		95-100 成長率 (%)	90 年		95 年		90-95 成長率 (%)
	家	%	家	%	家	%		人	%	人	%	人	%		百萬元	%	百萬元	%	
竹北市	3,787	25.81	6,281	32.14	8,625	37.30	65.86	28,357	20.39	48,264	26.63	64,040	32.48	70.20	57,636	12.17	131,856	18.77	128.77
竹東鎮	3,284	22.38	3,635	18.60	3,804	16.45	10.69	15,973	11.49	18,460	10.18	16,988	8.62	15.57	31,318	6.61	49,899	7.10	59.33
新埔鎮	937	6.39	1,131	5.79	1,127	4.87	20.70	5,272	3.79	5,359	2.96	5,146	2.61	1.65	11,795	2.49	13,904	1.98	17.88
關西鎮	779	5.31	898	4.60	1030	4.45	15.28	3,635	2.61	4,357	2.40	4488	2.28	19.86	4,920	1.04	14,397	2.05	192.60
湖口鄉	2,554	17.41	3,353	17.16	3,800	16.43	31.28	42,412	30.50	57,383	31.66	62,142	31.52	35.30	146,127	30.85	263,102	37.45	80.05
新豐鄉	1,373	9.36	1,837	9.40	2,013	8.71	33.79	9,109	6.55	12,641	6.97	10,955	5.56	38.77	23,013	4.86	41,276	5.88	79.36
芎林鄉	590	4.02	715	3.66	792	3.43	21.19	2,884	2.07	4,492	2.48	3993	2.03	55.76	5,179	1.09	9,663	1.38	86.59
橫山鄉	346	2.36	447	2.29	510	2.21	29.19	1,463	1.05	1,769	0.98	1444	0.73	20.92	1,983	0.42	5,544	0.79	179.57
北埔鄉	306	2.09	301	1.54	384	0.17	-1.63	1,042	0.75	920	0.51	942	0.05	-11.71	1,455	0.31	1,195	0.17	-17.84
寶山鄉	409	2.79	472	2.42	473	2.05	15.40	28,302	20.35	26,075	14.39	25698	13.03	-7.87	189,589	40.03	169,860	24.18	-10.41
峨眉鄉	106	0.72	147	0.75	199	0.86	38.68	276	0.20	523	0.29	551	0.28	89.49	340	0.07	738	0.11	117.27
尖石鄉	134	0.91	248	1.27	240	1.04	85.07	211	0.15	493	0.27	510	0.26	133.65	151	0.03	393	0.06	159.78
五峰鄉	68	0.46	77	0.39	126	0.54	13.24	126	0.09	334	0.18	258	0.13	165.08	95	0.02	633	0.09	566.29
總計	14,673	100.00	19,542	100.00	23,123	100.00	33.18	139,062	100.00	181,250	100.00	197,155	100.00	30.34	473,601	100.00	702,459	100.00	48.32

資料來源：民國 90、95 工商及服務業普查報告、民國 100 年工商及服務業普查初步結果，本計畫整理。

註：100 年工商及服務業普查報告係屬初步報告，尚無鄉鎮市之生產總額資料。

(二)竹北市工商及服務業發展分析

1. 年底場所單位數分析

民國 100 年竹北市產業結構以服務業占多數，服務業部門則以批發及零售業場所最多(40.17%)；工業部門以製造業有較高的比例(10.55%)。竹北市在 95-100 年平均場所單位數成長率約 37.32%，服務業部門於 95-100 年有 39.91%的正成長，工業部門有 28.13%正成長。

由於竹北市為全縣政治、行政與經濟的核心，故在金融及保險業、專業科學及技術服務業和藝術、娛樂及休閒服務業和醫療保健及社會工作服務業有較佳的成長優勢。90、95 及 100 年度竹北市和新竹縣工商及服務業年底場所單位數變化情形如表 5-9。

2. 年底從業員工數分析

(1)竹北市工商及服務業年底從業員工數分析

竹北市以服務業部門之從業員工數占多數，100 年底服務業部門從業員工數 3 萬 7,924 人(占竹北市從業員工數 59.22%)，其中以批發及零售業 1 萬 4,977 人最多；工業部門從業員工數 2 萬 6,116 人(占竹北市從業員工數 40.78%)，以製造業 2 萬 446 人為主。95-100 年平均從業員工數成長率為 32.69%，其中服務業部門有 48.23%的正成長，工業部門有 15.15%正成長。

90、95 及 100 年度竹北市和新竹縣工商及服務業年底從業員工數變化情形如表 5-10。

表 5-9 90、95 及 100 年新竹縣及竹北市工商及服務業年底場所單位比較表

項目		竹北市							新竹縣						
		90 年		95 年		100 年		95-100 成長率 (%)	90 年		95 年		100 年		95-100 成長率 (%)
		家數	百分比	家數	百分比	家數	百分比		家數	百分比	家數	百分比	家數	百分比	
工業部門	礦業及土石採取業	4	0.11	4	0.06	4	0.05	0.00	31	0.21	24	0.12	26	0.11	8.33
	製造業	504	13.31	685	10.91	910	10.55	32.85	2,272	15.48	2,692	13.78	3,029	13.10	12.52
	電力及煤氣供應業	3	0.08	4	0.06	4	0.05	0.00	17	0.12	15	0.08	15	0.06	0.00
	用水供應及污染整治業	-	-	31	0.49	46	0.53	48.39	-	-	105	0.54	143	0.62	36.19
	營造業	413	10.91	659	10.49	808	9.37	22.61	1,208	8.23	1,852	9.48	2,140	9.25	15.55
	小計	924	24.40	1,383	22.02	1,772	20.54	28.13	3,528	24.04	4,688	23.99	5,353	23.15	14.19
服務業部門	批發及零售業	1,623	42.86	2,585	41.16	3,465	40.17	34.04	6,333	43.16	7,966	40.76	8,989	38.87	12.84
	運輸及倉儲業	129	3.41	149	2.37	167	1.94	12.08	553	3.77	616	3.15	663	2.87	7.63
	住宿及餐飲業	328	8.66	531	8.45	786	9.11	48.02	1,365	9.30	1,832	9.37	2,551	11.03	39.25
	金融、保險業及強制性社會安全	50	1.32	117	1.86	325	3.77	177.78	157	1.07	263	1.35	499	2.16	89.73
	資訊及通訊傳播業	-	-	66	1.05	121	1.40	83.33	-	-	129	0.66	191	0.83	48.06
	不動產業	101	2.67	199	3.17	207	2.40	4.02	292	1.99	324	1.66	390	1.69	20.37
	專業、科學及技術服務業	122	3.22	273	4.35	423	4.90	54.95	313	2.13	564	2.89	761	3.29	34.93
	支援服務業	-	-	159	2.53	219	2.54	37.74	-	-	414	2.12	503	2.18	21.50
	教育服務業	-	-	84	1.34	176	2.04	109.52	-	-	200	1.02	350	1.51	75.00
	醫療保健及社會工作服務業	74	1.95	158	2.52	219	2.54	38.61	326	2.22	548	2.80	617	2.67	12.59
	藝術、娛樂及休閒服務業	34	0.90	73	1.16	81	0.94	10.96	161	1.10	319	1.63	322	1.39	0.94
	其他服務業	402	10.62	504	8.02	664	7.70	31.75	1,645	11.21	1,679	8.59	1,934	8.36	15.19
	小計	2,863	75.60	4,898	77.98	6,853	79.46	39.91	11,145	75.96	14,854	76.01	17,770	76.85	19.63
總計		3,787	100.00	6,281	100.00	8,625	100.00	37.32	14,673	100.00	19,542	100.00	23,123	100.00	18.32

資料來源：民國 90、95 工商及服務業普查報告、民國 100 年工商及服務業普查初步結果，本計畫整理。

註：用水供應及污染整治業、資訊及通訊傳播業、支援服務業、教育服務業為 95 年新增產業大類別。

民國 100 年工商及服務業普查將金融及保險業類別變更為金融及保險業、強制性社會安全。

表 5-10 90、95 及 100 年新竹縣及竹北市工商服務業年底從業員工數比較表

項目		竹北市							新竹縣						
		90 年		95 年		100 年		95-100 成長率 (%)	90 年		95 年		100 年		95-100 成長率 (%)
		人	百分比	人	百分比	人	百分比		人	百分比	人	百分比	人	百分比	
工業部門	礦業及土石採取業	35	0.12	25	0.05	9	0.01	-64.00	517	0.37	360	0.20	317	0.16	-11.94
	製造業	10,804	38.10	18,007	37.31	20,446	31.93	13.54	89,396	64.28	113,387	62.56	111,441	56.36	-1.72
	電力及煤氣供應業	49	0.17	217	0.45	194	0.30	-10.60	176	0.13	315	0.17	301	0.15	-4.44
	用水供應及污染整治業	-	-	157	0.33	358	0.56	128.03	-	-	514	0.28	724	0.37	40.86
	營造業	3,410	12.03	4,273	8.85	5,109	7.98	19.56	8,941	6.43	10,047	5.54	11,083	5.60	10.31
	小計	14,298	50.42	22,679	46.99	26,116	40.78	15.15	99,030	71.21	124,623	68.76	123,866	62.64	-0.61
服務業部門	批發及零售業	6,843	24.13	11,383	23.58	14,977	23.39	31.57	18,032	12.97	24,994	13.79	29,350	14.84	17.43
	運輸及倉儲業	1,188	4.19	1,503	3.11	1,909	2.98	27.01	4,472	3.22	3,587	1.98	5,515	2.79	53.75
	住宿及餐飲業	1,352	4.77	2,188	4.53	4,072	6.36	86.11	3,885	2.79	5,153	2.84	8,155	4.12	58.26
	金融、保險業及強制性社會安全	774	2.73	1,062	2.20	907	1.42	-14.60	2,232	1.61	2,489	1.37	3,236	1.64	165.41
	資訊及通訊傳播業	-	-	652	1.35	1,867	2.92	186.35	-	-	1,220	0.67	1,263	0.64	-49.26
	不動產業	618	2.18	1,012	2.10	2,729	4.26	169.66	1,068	0.77	1,329	0.73	2,452	1.24	84.50
	專業、科學及技術服務業	769	2.71	1,877	3.89	4,062	6.34	116.41	1,663	1.20	2,755	1.52	3,897	1.97	41.45
	支援服務業	-	-	2,251	4.66	1,852	2.89	-17.73	-	-	4,143	2.29	6,655	3.37	60.63
	教育服務業	-	-	529	1.10	1,011	1.58	91.12	-	-	1,072	0.59	1,811	0.92	68.94
	醫療保健及社會工作服務業	1,092	3.85	1,877	3.89	2,723	4.25	45.07	2,829	2.03	5,188	2.86	6,600	3.34	27.22
	藝術、娛樂及休閒服務業	76	0.27	212	0.44	401	0.63	89.15	1,533	1.10	2,012	1.11	1,526	0.77	-24.16
	其他服務業	1,347	4.75	1,039	2.15	1,414	2.21	36.09	4,318	3.11	2,685	1.48	3,411	1.73	27.04
	小計	14,059	49.58	25,585	53.01	37,924	59.22	48.23	40,032	28.79	56,627	31.24	73,873	37.36	30.46
總計		28,357	100.00	48,264	100.00	64,040	100.00	32.69	139,062	100.00	181,250	100.00	197,739	100.00	9.10

資料來源：民國 90、95 工商及服務業普查報告、民國 100 年工商及服務業普查初步結果，本計畫整理。

註：用水供應及污染整治業、資訊及通訊傳播業、支援服務業、教育服務業為 95 年新增產業大類別。

民國 100 年工商及服務業普查將金融及保險業類別變更為金融及保險業、強制性社會安全。

(2)基礎產業分析

區位商數指標通常用以衡量區域產業專業化程度，若員工數之區位商數大於 1，表示某地區該產業在員工數方面大於全縣平均水平，意指該產業能為該鄉鎮提供更多就業機會，因此該產業可謂所在鄉鎮市的重要基礎產業。

由 90、95 及 100 年新竹縣及竹北市工商及服務業年底從業員工數之區位化程度比較，工業部門的電力及煤氣供應業、用水供應及污染整治業和營造業，以及服務業部門的批發及零售業、運輸及倉儲業、住宿及餐飲業、資訊及通訊傳播業、不動產業、教育服務業、專業科學及技術服務業、醫療保健及社會工作服務業、其他服務業等行業為竹北市基礎產業，其 95、100 年區位商數大於 1，相對於新竹縣其他行政區而言，上述產業在竹北市提供更多就業機會。

表 5-11 90、95 及 100 年竹北市工商及服務業區位商數比較表

產業別		90 年	95 年	100 年
工業部門	礦業及土石採取業	0.33	0.26	0.06
	製造業	0.59	0.60	0.57
	電力及煤氣供應業	1.37	2.59	2.00
	用水供應及污染整治業	-	1.15	1.51
	營造業	1.87	1.60	1.43
服務業部門	批發及零售業	1.86	1.71	1.58
	運輸及倉儲業	1.30	1.57	1.07
	住宿及餐飲業	1.71	1.59	1.54
	金融、保險業及強制性社會安全	1.70	3.27	0.87
	資訊及通訊傳播業	-	0.98	4.56
	不動產業	2.84	2.86	3.44
	專業、科學及技術服務業	2.27	2.56	3.22
	支援服務業	-	2.04	0.86
	教育服務業	-	1.85	1.72
	醫療保健及社會工作服務業	1.89	1.36	1.27
	藝術、娛樂及休閒服務業	0.24	0.40	0.82
	其他服務業	1.53	1.45	1.28

資料來源：民國 90、95 工商及服務業普查報告、民國 100 年工商及服務業普查初步結果，本計畫整理。

註：用水供應及污染整治業、資訊及通訊傳播業、支援服務業、教育服務業為 95 年新增產業大類別。

民國 100 年工商及服務業普查將金融及保險業類別變更為金融及保險業、強制性社會安全。

3. 工商及服務業全年生產總額

竹北市生產總額以工業部門為主，95 年全年生產總額約 840 億元(占竹北市生產總額 63.71%)，其中製造業創造 712 億元(占竹北市生產總額 53.98%)，服務業部門創造 479 億元生產總額(占竹北市生產總額 36.29%)，其中以批發及零售業 231 億元最多。90-95 年平均生產總額成長率為 128.77%，其中服務業部門於有 137.56%的正成長，工業部門有 124.05%正成長，成長效率顯著，詳表 5-12。

表 5-12 90、95 年新竹縣及竹北市工商及服務業全年生產總額比較表

項目		竹北市					新竹縣						
		90		95		成長率 (%)	90		95		100		成長率 (%)
		百萬元	百分比 (%)	百萬元	百分比 (%)		百萬元	百分比 (%)	百萬元	百分比 (%)	百萬元	百分比 (%)	
工業部門	礦業及土石採取業	37	0.06	81	0.06	121.18	1,484	0.31	1,267	0.18	2,764	0.35	118.19
	製造業	32,516	56.42	71,176	53.98	118.89	400,575	84.58	575,276	81.89	624,346	77.96	8.53
	電力及煤氣供應業	200	0.35	993	0.75	395.69	1,432	0.30	9,409	1.34	14,108	1.76	49.94
	用水供應及污染整治業	-	-	535	0.41	-	-	-	1,687	0.24	3,590	44.83	112.79
	營造業	4,741	8.23	11,220	8.51	136.67	13,941	2.94	24,331	3.46	31,648	3.95	30.07
	小計	37,494	65.05	84,006	63.71	124.05	417,432	88.14	611,970	87.12	676,456	84.47	10.54
服務業部門	批發及零售業	7,084	12.29	23,138	17.55	226.61	17,176	3.63	39,913	5.68	46,879	5.85	17.45
	運輸及倉儲業	1,304	2.26	1,017	0.77	-22.00	6,359	1.34	5,807	0.83	10,487	1.31	80.58
	住宿及餐飲業	1,390	2.41	2,400	1.82	72.64	3,859	0.81	5,707	0.81	9,415	1.18	64.98
	金融'保險業及強制性社會安全	3,606	6.26	3,680	2.79	2.03	11,223	2.37	8,374	1.19	3,665	0.46	-56.23
	資訊及通訊傳播業	-	-	1,447	1.10	-	-	-	3,141	0.45	14,044	1.75	347.13
	不動產業	930	1.61	2,071	1.57	122.71	1,538	0.32	2,688	0.38	7,568	0.95	181.55
	專業、科學及技術服務業	2,271	3.94	5,762	4.37	153.69	3,784	0.80	8,619	1.23	11,884	1.48	37.88
	支援服務業	-	-	1,216	0.92	-	-	-	2,371	0.34	4,681	0.58	97.45
	教育服務業	-	-	314	0.24	-	-	-	686	0.10	1,261	0.16	83.89
	醫療保健及社會工作服務業	2,057	3.57	5,330	4.04	159.04	5,277	1.11	7,518	1.07	8,437	1.05	12.22
	藝術、娛樂及休閒服務業	79	0.14	311	0.24	294.60	2,543	0.54	2,795	0.40	2,114	0.26	-24.37
	其他服務業	1,420	2.46	1,165	0.88	-17.95	4,410	0.93	2,871	0.41	3,927	0.49	36.78
	小計	20,142	34.95	47,850	36.29	137.56	56,169	11.86	90,489	12.88	124,363	15.53	37.43
總計		57,636	100.00	131,856	100.00	128.77	473,601	100.00	702,459	100.00	800,820	100.00	14.00

資料來源：民國 90、95 工商及服務業普查報告、民國 100 年工商及服務業普查初步結果，本計畫整理。

註：用水供應及污染整治業、資訊及通訊傳播業、支援服務業、教育服務業為 95 年新增產業大類別。

民國 100 年工商及服務業普查將金融及保險業類別變更為金融及保險業、強制性社會安全。

4. 小結

90-100 年竹北市產業發展資料顯示，服務業部門在年底場所單位數、員工數之成長率較工業部門顯著，表示服務業在竹北市有日益集中、多元化的趨勢；另一方面竹北市之從業員工數成長率增加幅度大於新竹縣，在不動產業、資訊及通訊傳播業、專業科學及技術服務業、教育服務業、藝術娛樂及休閒服務業與住宿及餐飲業等行業有較明顯的成長，表示竹北市提供服務業就業機會漸多於工業部門。在全年生產總額方面工業部門成長率雖不及服務業部門顯著，但製造業生產總額占竹北市全年生產總額一半以上，顯示製造業在竹北市產業發展，仍具有其重要性。

參、土地使用現況

一、住宅區

現行計畫劃設之住宅區包括住宅區、第一種住宅區、第二種住宅區及第二種住宅區(附帶條件)，計畫面積分別為 7.7690 公頃、25.2915 公頃、102.7021 公頃及 0.0129 公頃，合計 135.7755 公頃，現況使用以住宅、商業使用為主，使用面積約 118.1494 公頃，開闢率約 87.02%。

二、第三種商業區

第三種商業區計畫面積為 18.2869 公頃，現況使用以住宅、商業使用為主，使用面積約 17.3990 公頃，開闢率約 95.14%。

三、工業區

現行計畫劃設之工業區包括第一種乙種工業區、第二種乙種工業區及乙種工業區，計畫面積分別為 12.5120 公頃、14.7974 公頃及 148.8305 公頃，現況使用以工業使用為主，使用面積約 115.2981 公頃，開闢率約 65.46%。

四、農業區

農業區計畫面積為 0.1397 公頃，現況為道路使用；惟本計畫區範圍(農業區)，涉及主要計畫四通縣都委會審竣編號變 1-1 案，需俟主要計畫四通(後續階段)之內政部都市計畫委員會審議結果，再予納入本計畫後續階段調整計畫範圍。

五、保存區

保存區計畫面積為 0.1004 公頃，現況為采田福地，開闢率為 100.00%。

六、寺廟專用區

寺廟專用區計畫面積為 0.3718 公頃，現況為天后宮使用，開闢率為 100.00%。

七、農會專用區

農會專用區計畫面積為 0.6905 公頃，現況為竹北市農會，開闢率為 100.00%。

八、電信專用區

電信專用區計畫面積為 0.1990 公頃，現況為中華電信使用，開闢率為 100.00%。

九、河川區

河川區計畫面積為 26.3548 公頃，現況為河川、道路及雜林草地。

十、河川區(兼供道路使用)

河川區(兼供道路使用)計畫面積為 0.3722 公頃，現況為河川及道路使用。

表 5-13 本計畫區土地使用開闢情形一覽表

項目			現行計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	開闢率(占計畫 面積%)
土地 使用 分區	住宅區	住宅區	7.7690	7.5084	96.65
		第一種住宅區	25.2915	18.5784	73.46
		第二種住宅區	102.7021	92.0530	89.63
		第二種住宅區(附帶條件)	0.0129	0.0096	74.42
		小計	135.7755	118.1494	87.02
	第三種商業區		18.2869	17.3990	95.14
	工業區	乙種工業區(一)	12.5120	12.5120	100.00
		乙種工業區(二)	14.7974	4.3431	29.35
		乙種工業區	148.8305	98.4430	66.14
		小計	176.1399	115.2981	65.46
	農業區		0.1397	-	-
	保存區		0.1004	0.1004	100.00
	寺廟專用區		0.3718	0.3718	100.00
	農會專用區		0.6905	0.6905	100.00
	電信專用區		0.1990	0.1990	100.00
	河川區		26.3548	-	-
	河川區(兼供道路使用)		0.3722	-	-
	合計		358.4307	252.2082	70.36
公共 設施 用地	機關用地		6.8357	4.3150	63.12
	文化中心用地		2.6034	2.6034	100.00
	學校 用地	文小用地	9.5779	7.7093	80.49
		文中用地	5.6093	5.6093	100.00
		文高用地	4.3068	4.3068	100.00
		小計	19.4940	17.6254	90.41
	私立義民中學		3.4977	3.4142	97.61

項目		現行計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	開闢率(占計畫 面積%)
	社教用地	0.1111	0.1097	98.74
	市場用地	0.9982	0.6270	62.81
	停車場用地	1.9355	1.9355	100.00
	停車場用地(附帶條件)	0.0856	0.0737	86.10
	廣場兼停車場用地	1.7540	1.7540	100.00
	廣場用地	1.3627	1.1735	86.12
	公園用地	7.8654	3.2961	41.91
	兒童遊樂場用地	4.3292	3.3334	77.00
	綠地用地	0.2724	0.2411	88.51
	體育場(運動公園)用地	1.3269	0.3736	28.16
	加油站用地	0.4658	0.2766	59.38
	鐵路用地	9.6899	8.6032	88.79
	變電所用地	0.2688	0.2688	100.00
	公用事業用地	0.0394	0.0000	0.00
	河道用地	7.5305	7.5305	100.00
	河道用地兼供道路使用	0.1435	0.1435	100.00
	溝渠用地	1.8483	-	-
	高速公路用地	4.8644	4.8644	100.00
	人行步道用地	2.0802	1.5894	76.41
	道路用地	73.3748	66.1180	90.11
	合計	152.7774	130.2700	85.27
總計		511.2081	382.4782	74.82

資料來源：本計畫調查整理。

註：1. 土地使用分區面積之使用面積含不符合該土地使用分區面積計算(惟不包含非都市發展用地面積)。

2. 公共設施用地之使用面積僅計算符合該計算使用者。

3. 調查日期：99年3月，於104年7月部分更新。

4. 本計畫區範圍，涉及主要計畫四通縣都委會審竣編號變1-1案，需俟主要計畫四通(後續階段)之內政部都市計畫委員會審議結果，再予納入本計畫後續階段調整計畫範圍。

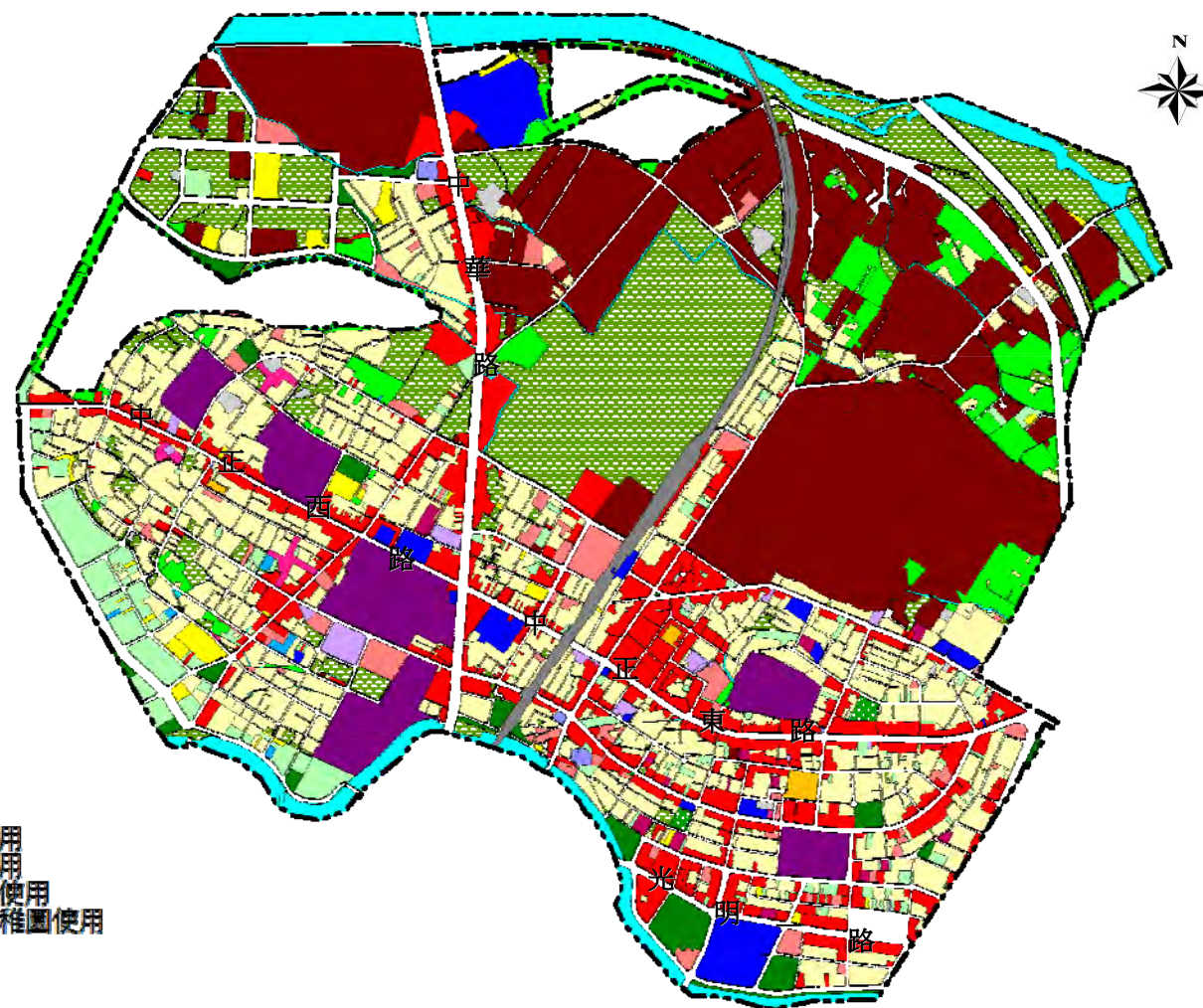
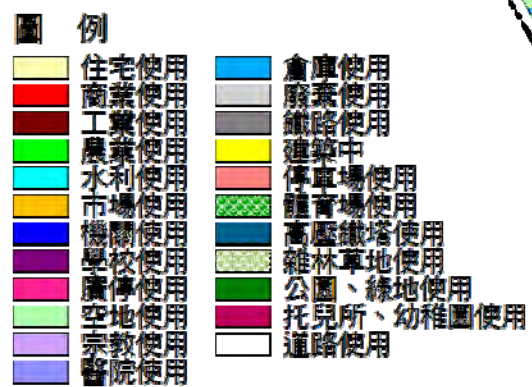


圖5-9 本計畫區土地使用現況示意圖

肆、公共設施現況

一、機關用地

現行計畫劃設機關用地 6 處，計畫面積為 6.8357 公頃，現況 4 處部分開闢(機 1、機 2、機 4、機 6)，機 3 用地已開闢、機 13 用地未開闢，開闢面積 4.3150 公頃，開闢率 63.12%。

二、文化中心用地

現行計畫劃設文化中心用地 1 處，計畫面積為 2.6034 公頃，現況已開闢，開闢率 100.00%。

三、文小用地

現行計畫劃設文小用地 4 處，計畫面積為 9.5779 公頃，現況 1 處尚未開闢(文小 10)，1 處部分開闢(文小 4(竹仁國小))，其餘皆已開闢，現況為新社國小及竹北國小使用，開闢面積 7.7093 公頃，開闢率 80.49%。

四、文中用地

現行計畫劃設文中用地 2 處，計畫面積為 5.6093 公頃，現況皆已開闢為竹北國中及仁愛國中使用，開闢率 100.00%。

五、文高用地

現行計畫劃設文高用地 1 處，計畫面積為 4.3068 公頃，現況已開闢為竹北高中使用，開闢率 100.00%。

六、私立義民中學

現行計畫劃設私立義民中學 1 處，計畫面積為 3.4977 公頃，現況部分開闢，開闢面積 3.4142 公頃，開闢率 97.61%。

七、社教用地

現行計畫劃設社教用地 1 處，計畫面積為 0.1111 公頃，現況部分開闢，開闢面積 0.1097 公頃，開闢率 98.74%。

八、市場用地

現行計畫劃設市場用地 5 處，計畫面積為 0.9982 公頃，現況 2 處尚未開闢(市 2、市 3)，1 處部分開闢(市 1)，其餘皆已開闢，開闢面積 0.6270 公頃，開闢率 62.81%。

九、停車場用地

現行計畫劃設停車場用地 8 處，計畫面積為 1.9355 公頃，現況皆已開闢，開闢率 100.00%。

十、停車場用地(附帶條件)

現行計畫劃設停車場用地(附帶條件)1 處，計畫面積為 0.0856 公頃，現況部分開闢(停 14(附))，開闢面積 0.0737 公頃，開闢率 86.10%。

十一、廣場兼停車場用地

現行計畫劃設廣場兼停車場用地 2 處，計畫面積為 1.7540 公頃，現況皆已開闢，開闢率 100.00%。

十二、廣場用地

現行計畫劃設廣場用地 7 處，計畫面積為 1.3627 公頃，現況 3 處尚未開闢(廣 3、廣 4、廣 7)，其餘皆已開闢，開闢面積 1.1735 公頃，開闢率 86.12%。

十三、公園用地

現行計畫劃設公園用地 8 處，計畫面積為 7.8654 公頃，現況 1 處尚未開闢(公 1)，其餘皆已開闢，開闢面積 3.2961 公頃，開闢率 41.91%。

十四、兒童遊樂場用地

現行計畫劃設兒童遊樂場用地 16 處，計畫面積為 4.3292 公頃，現況 3 處尚未開闢(兒 2、兒 3、兒 4)，1 處部分開闢(兒 6)，其餘皆已開闢，開闢面積 3.3334 公頃，開闢率 77.00%。

十五、綠地用地

現行計畫劃設綠地用地 8 處，計畫面積為 0.2724 公頃，現況 2 處尚未開闢(綠 2、綠 20)，其餘皆已開闢，開闢面積 0.2411 公頃，開闢率 88.51%。

十六、體育場(運動公園)用地

現行計畫劃設體育場(運動公園)用地 2 處，計畫面積為 1.3269 公頃，現

況 1 處尚未開闢(體 4)，1 處已開闢，開闢面積 0.3736 公頃，開闢率 28.16%。

十七、加油站用地

現行計畫劃設加油站用地 2 處，計畫面積為 0.4658 公頃，現況 1 處尚未開闢(油)，1 處已開闢，開闢面積 0.2766 公頃，開闢率 59.38%。

十八、鐵路用地

現行計畫劃設鐵路用地，計畫面積為 9.6899 公頃，現況部分開闢，開闢面積 8.6032 公頃，開闢率 88.79%。

十九、變電所用地

現行計畫劃設變電所用地 1 處，計畫面積為 0.2688 公頃，現況已開闢，開闢率 100.00%。

二十、公用事業用地

現行計畫劃設公用事業用地 2 處，計畫面積為 0.0394 公頃，現況皆尚未開闢，開闢率 0.00%。

二十一、河道用地

現行計畫劃設河道用地，計畫面積為 7.5305 公頃，現況已開闢，開闢率 100.00%。

二十二、河道用地兼供道路使用

現行計畫劃設河道用地兼供道路使用，計畫面積為 0.1435 公頃，現況已開闢，開闢率 100.00%。

二十三、溝渠用地

現行計畫劃設溝渠用地，計畫面積為 1.8483 公頃。

二十四、高速公路用地

現行計畫劃設高速公路用地，計畫面積為 4.8644 公頃，現況已開闢，開闢率 100.00%。

二十五、人行步道用地

現行計畫劃設人行步道用地，計畫面積為 2.0802 公頃，現況部分開闢，

開闢面積 1.5894 公頃，開闢率 76.41%。

二十六、道路用地

現行計畫劃設道路用地，計畫面積為 73.3748 公頃，現況部分開闢，開闢面積 66.1180 公頃，開闢率 90.11%。

表 5-14 本計畫區公共設施開闢狀況分析表

項目及編號		計畫面積 (公頃)	開闢情形	開闢面積 (公頃)	開闢率(%)	備註
機關用地	機 1	5.6378	部分開闢	3.4533	61.25	水產養殖研究大樓
	機 2	0.5820	部分開闢	0.5212	89.55	竹北市公所
	機 3	0.0618	已開闢	0.0618	100.00	竹北派出所
	機 4	0.0851	部分開闢	0.0338	39.72	博愛郵局
	機 6	0.3569	部分開闢	0.2449	68.62	竹北地政事務所
	機 13	0.1121	未開闢	0.0000	0.00	
	合計	6.8357	-	4.3150	63.12	
文化中心用地		2.6034	已開闢	2.6034	100.00	縣立文化中心
文小用地	文小 1	2.0301	已開闢	2.0301	100.00	新社國小
	文小 2	2.6599	已開闢	2.6599	100.00	竹北國小
	文小 4	3.0225	部分開闢	3.0193	99.89	竹仁國小
	文小 10	1.8654	未開闢	0.0000	0.00	
	合計	9.5779	-	7.7093	80.49	
文中用地	文中 1	3.2204	已開闢	3.2204	100.00	竹北國中
	文中 2	2.3889	已開闢	2.3889	100.00	仁愛國中
	合計	5.6093	-	5.6093	100.00	
文高用地	文高	4.3068	已開闢	4.3068	100.00	竹北高中
私立義民中學		3.4977	部分開闢	3.4142	97.61	私立義民中學
社教用地	社 2	0.1111	部分開闢	0.1097	98.74	
市場用地	市 1	0.1173	部分開闢	0.0933	79.54	新社公有零售市場
	市 2	0.0613	未開闢	0.0000	0.00	
	市 3	0.2859	未開闢	0.0000	0.00	
	市 4	0.2837	已開闢	0.2837	100.00	
	市 5	0.2500	已開闢	0.2500	100.00	
	合計	0.9982	-	0.6270	62.81	
停車場用地	停	0.1385	已開闢	0.1385	100.00	
	停一	0.4662	已開闢	0.4662	100.00	
	停二	0.2496	已開闢	0.2496	100.00	
	停五	0.2387	已開闢	0.2387	100.00	
	停六	0.3275	已開闢	0.3275	100.00	

項目及編號		計畫面積 (公頃)	開闢情形	開闢面積 (公頃)	開闢率(%)	備註
	停 1	0.1631	已開闢	0.1631	100.00	
	停 3	0.1759	已開闢	0.1759	100.00	
	停 13	0.1760	已開闢	0.1760	100.00	
	合計	1.9355	-	1.9355	100.00	
停車場用地(附帶條件)	停 14(附)	0.0856	部分開闢	0.0737	86.10	
廣場兼停車場用地	廣(停)3	0.5360	已開闢	0.5360	100.00	
	廣(停)	1.2180	已開闢	1.2180	100.00	
	合計	1.7540	-	1.7540	100.00	
廣場用地	廣 1	0.3526	已開闢	0.3526	100.00	
	廣 3	0.0319	未開闢	0.0000	0.00	
	廣 4	0.1189	未開闢	0.0000	0.00	
	廣 5	0.7739	已開闢	0.7739	100.00	
	廣 6	0.0127	已開闢	0.0127	100.00	
	廣 7	0.0384	未開闢	0.0000	0.00	
	廣 10	0.0343	已開闢	0.0343	100.00	
	合計	1.3627	-	1.1735	86.12	
公園用地	公 1	4.5693	未開闢	0.0000	0.00	
	公一	0.1733	已開闢	0.1733	100.00	
	公二	0.4334	已開闢	0.4334	100.00	
	公一	0.0995	已開闢	0.0995	100.00	
	公二	1.5286	已開闢	1.5286	100.00	
	公三	0.5758	已開闢	0.5758	100.00	
	公 12	0.2037	已開闢	0.2037	100.00	
	公 13	0.2818	已開闢	0.2818	100.00	
	合計	7.8654	-	3.2961	41.91	
兒童遊樂場用地	兒	0.2363	已開闢	0.2363	100.00	
	兒 1	0.3653	已開闢	0.3653	100.00	
	兒 2	0.2240	未開闢	0.0000	0.00	
	兒 3	0.2980	未開闢	0.0000	0.00	
	兒 4	0.4689	未開闢	0.0000	0.00	
	兒 5	0.4575	已開闢	0.4575	100.00	
	兒 6	0.4537	部分開闢	0.4488	98.93	
	兒 15	0.2033	已開闢	0.2033	100.00	
	兒 16	0.2233	已開闢	0.2233	100.00	
	兒 17	0.1593	已開闢	0.1593	100.00	
	兒 18	0.0987	已開闢	0.0987	100.00	

項目及編號		計畫面積 (公頃)	開闢情形	開闢面積 (公頃)	開闢率(%)	備註
	兒 19	0.0919	已開闢	0.0919	100.00	
	兒 20	0.0794	已開闢	0.0794	100.00	
	兒 26	0.1649	已開闢	0.1649	100.00	
	兒十	0.6966	已開闢	0.6966	100.00	
	兒十一	0.1081	已開闢	0.1081	100.00	
	合計	4.3292	-	3.3334	77.00	
綠地用地	綠一	0.0660	已開闢	0.0660	100.00	
	綠二	0.0421	已開闢	0.0421	100.00	
	綠 2	0.0040	未開闢	0.0000	0.00	
	綠 3	0.0063	已開闢	0.0063	100.00	
	綠 20	0.0273	未開闢	0.0000	0.00	
	綠 23	0.0145	已開闢	0.0145	100.00	
	綠 24	0.1016	已開闢	0.1016	100.00	
	綠 26	0.0106	已開闢	0.0106	100.00	
	合計	0.2724	-	0.2411	88.51	
體育場(運動公園)用地	體 3	0.3736	已開闢	0.3736	100.00	
	體 4	0.9533	未開闢	0.0000	0.00	
	合計	1.3269	-	0.3736	28.16	
加油站用地	油	0.1892	未開闢	0.0000	0.00	
	油 1	0.2766	已開闢	0.2766	100.00	
	合計	0.4658	-	0.2766	59.38	
鐵路用地		9.6899	部分開闢	8.6032	88.79	
變電所用地	變 2	0.2688	已開闢	0.2688	100.00	
公用事業用地	公用一	0.0215	未開闢	0.0000	0.00	
	公用二	0.0179	未開闢	0.0000	0.00	
	合計	0.0394	-	0.0000	0.00	
河道用地	河	7.5305	已開闢	7.5305	100.00	
河道用地兼供道路使用		0.1435	已開闢	0.1435	100.00	
溝渠用地	溝渠	0.5845	-	-	-	
	溝渠	1.2638	-	-	-	
	合計	1.8483	-	-	-	
高速公路用地		4.8644	已開闢	4.8644	100.00	
人行步道用地		2.0802	部分開闢	1.5894	76.41	
道路用地		73.3748	部分開闢	66.1180	90.11	

資料來源：本計畫調查整理。

註：1. 土地使用分區面積之使用面積含不符合該土地使用分區面積計算(惟不包含非都市發展用地面積)。

2. 公共設施用地之使用面積僅計算符合該計算使用者。

3. 調查日期：99 年 3 月，於 104 年 7 月部分更新。

圖 例

已開闢(含開闢中)
未開闢
部分開闢

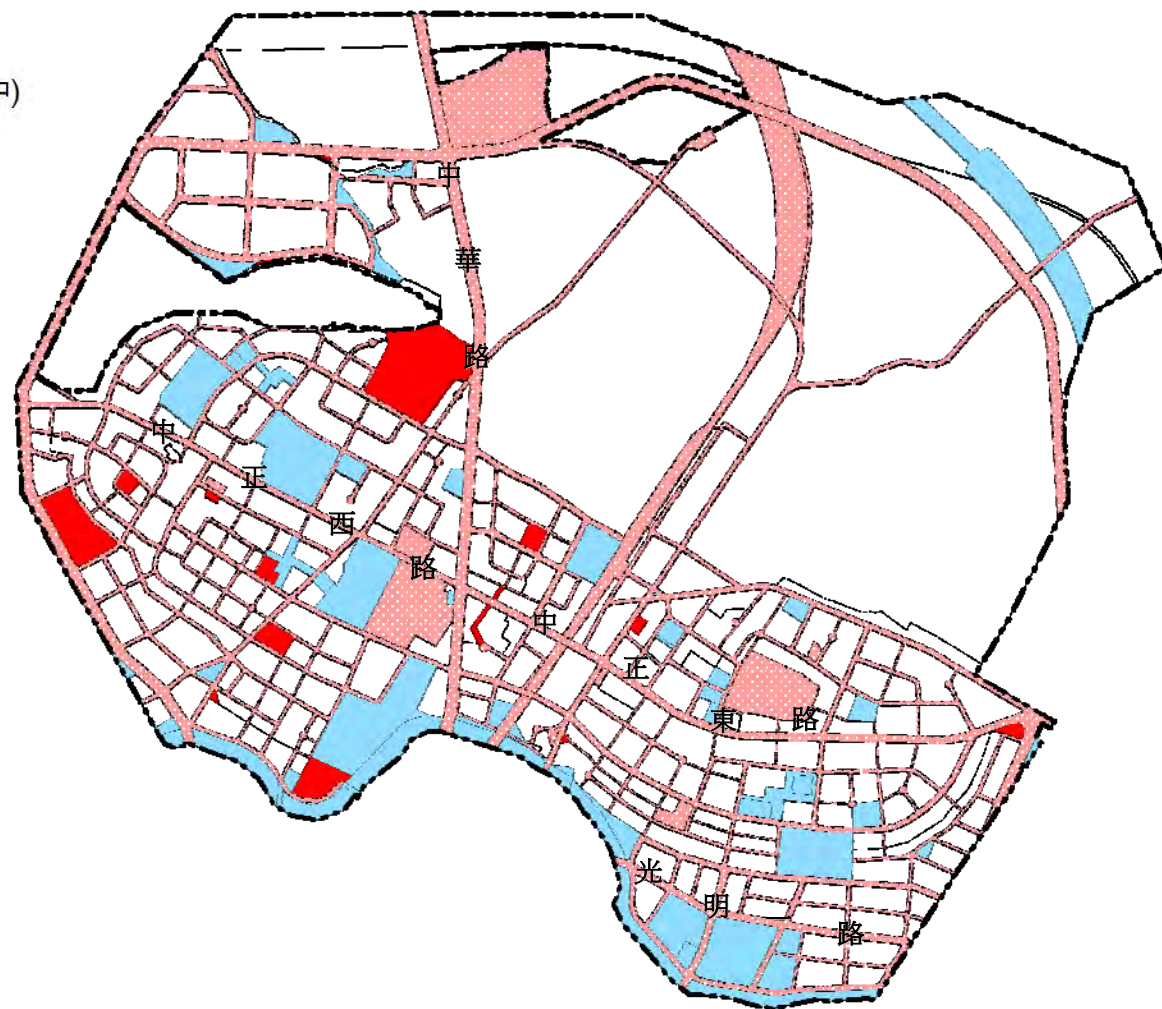


圖5-10 本計畫區公共設施開闢情形示意圖

伍、交通系統現況

一、道路系統

本章節就本計畫區內道路系統，分別區分為聯外道路系統、主要道路系統、次要道路及連絡道路系統等道路層級概述如后。

(一)聯外道路系統

1. 國道 1 號：國道 1 號為台灣西部走廊最重要之交通動脈，北起基隆市，南迄高雄市，沿途串聯台灣西部各大都會區及生活圈，亦連接包括高雄港、基隆港等台灣重要交通設施。國道 1 號於竹北地區設有竹北交流道，並以縣道 120 線光明六路為聯絡道與地方相通，使用相當便捷，為本計畫區最重要之聯外道路。
2. 中華路(台 1 線)：省道台 1 線縱貫本計畫區西側，道路寬 30M，北達台北市區，南迄屏東楓港，為台灣西部走廊最重要之南北向運輸幹道之一，同時亦為本計畫區聯繫新竹市區以及台 68 線快速道路之重要交通要徑。
3. 中正東路/中正西路(縣道 118)：位於本計畫區中央之東西向道路，道路寬 15~20M，屬縣道 118 線系統之部分路段，往西跨越頭前溪後可聯絡新竹南寮地區，東端則可銜接同屬縣道 118 系統之中山路通往新埔、關西地區。

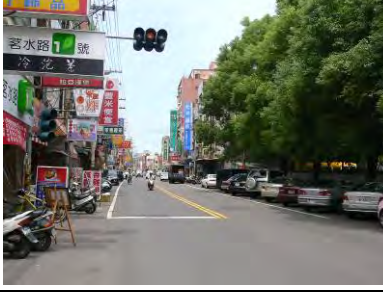
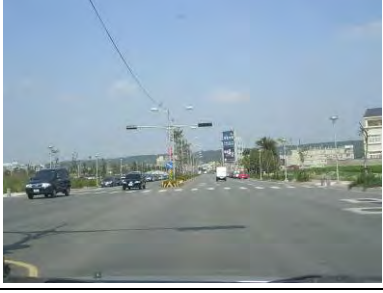
(二)主要道路系統

環北路係本計畫區主要道路，道路寬 30M，環狀佈設於本計畫區東北隅，其南端銜接縣政二路縱貫竹北市區迄於頭前溪北岸興隆路，西北端現況止於沿河街，未來將延伸銜接至省道台 1 線與縣道 118，與縣政二路銜接成為竹北市外環道路，串聯台 1 線、縣道 118、縣道 120 以及興隆路等竹北市重要聯外及主要道路。

(三)次要道路與連絡道路

本計畫區於聯外道路與主要道路層級下佈設次要道路與連絡道路系統，次要道路用以銜接主要道路與各連絡道路以建構更綿密之道路系統，包括三民路、博愛街、縣政九路、光明一路以及華興街等道路系統皆屬之，連絡道路則主要供各基地內建築與停車場出入口進出並銜接至各主次要道路使用。

表 5-15 本計畫區主要道路幾何特性綜整表

路名	路段	路寬 (M)	車道數 (雙向)	分隔型態	現況
中華路 (台 1 線)	鳳山溪橋 頭前溪橋	30	4~6	中央實體分隔	
中正東路 (縣道 118)	中山路 中華路	20	4	中央標線分隔	
中正西路 (縣道 118)	中華路 計畫區西界	15	2	中央標線分隔	
環北路	沿河街 中山路	30	4~6	中央實體分隔	
縣政二路	中山路 福興東路	30	4	中央實體分隔	

資料來源：本計畫整理。調查日期：民國 103 年 9 月。

二、大眾運輸系統

(一)軌道系統

本計畫區周邊之主要軌道系統包括台鐵縱貫線與高速鐵路，茲分別說明二軌道運輸系統如后。

1. 台鐵縱貫線：台鐵縱貫線縱貫本計畫區，於區內設置有竹北站，竹北車站屬三等站，主要停靠區間車與區間快車，亦停靠少數對號快車。
2. 高速鐵路：高鐵新竹站位於六家地區，鄰近本計畫區東側，該站現況僅停靠非直達車，平日北上與南下列車各約 38~49 與 37~50 班次(北上周一 39 班次、周二~四 38 次、周五 49 班次；南下周一~四 37 班次、周五 50 班次)，假日則分別約 48~55 與 49~52 班次(北上周六 48 班次、周日 55 班次；南下周六 49 班次、周日 52 班次)，提供往來西部各都會區快速便捷之旅運系統。

(二)公路客運與市區公車

竹北地區主要之公路客運包括國道客運與一般公路客運，國道客運係由統聯客運所分別營運之板橋-新竹營運路線，於竹北地區設置有站點提供服務，其營運路線概況如表 5-16 所示；而公路客運營運路線主要以新竹市為中心，向外聯繫其周邊城鎮，行經本計畫區之公路客運路線如表 5-21 所彙整，主要由包括新竹客運、中壢客運及科技之星交通等客運公司提供服務。

市區公車部分，由新竹客運公司營運六家高鐵線、鳳岡新港線以及麻園溪洲線等三條路線之免費市民公車供市民使用，以光明六路、縣政九路口家樂福站為發車點服務各地區民眾之旅運需求；此外，新竹縣政府亦於 101 年 4 月起闢駛免費服務之 HTS 快捷公車，其中快捷 1、7 號等二服務路線行經本計畫區提供載客服務，各路線之營運概況彙整如表 5-22 所示。

表 5-16 本計畫區國道客運營運路線概況表

營運業者	路線編號	營運路線	發車間距	備註
統聯客運	1653	板橋-北二高-新竹市	固定班表	下車站

資料來源：本計畫整理。

註：停靠站點位於縣府前縣政六路，鄰近本計畫區南側，未位於本計畫區範圍內。

表 5-17 本計畫區公路客運營運路線概況表

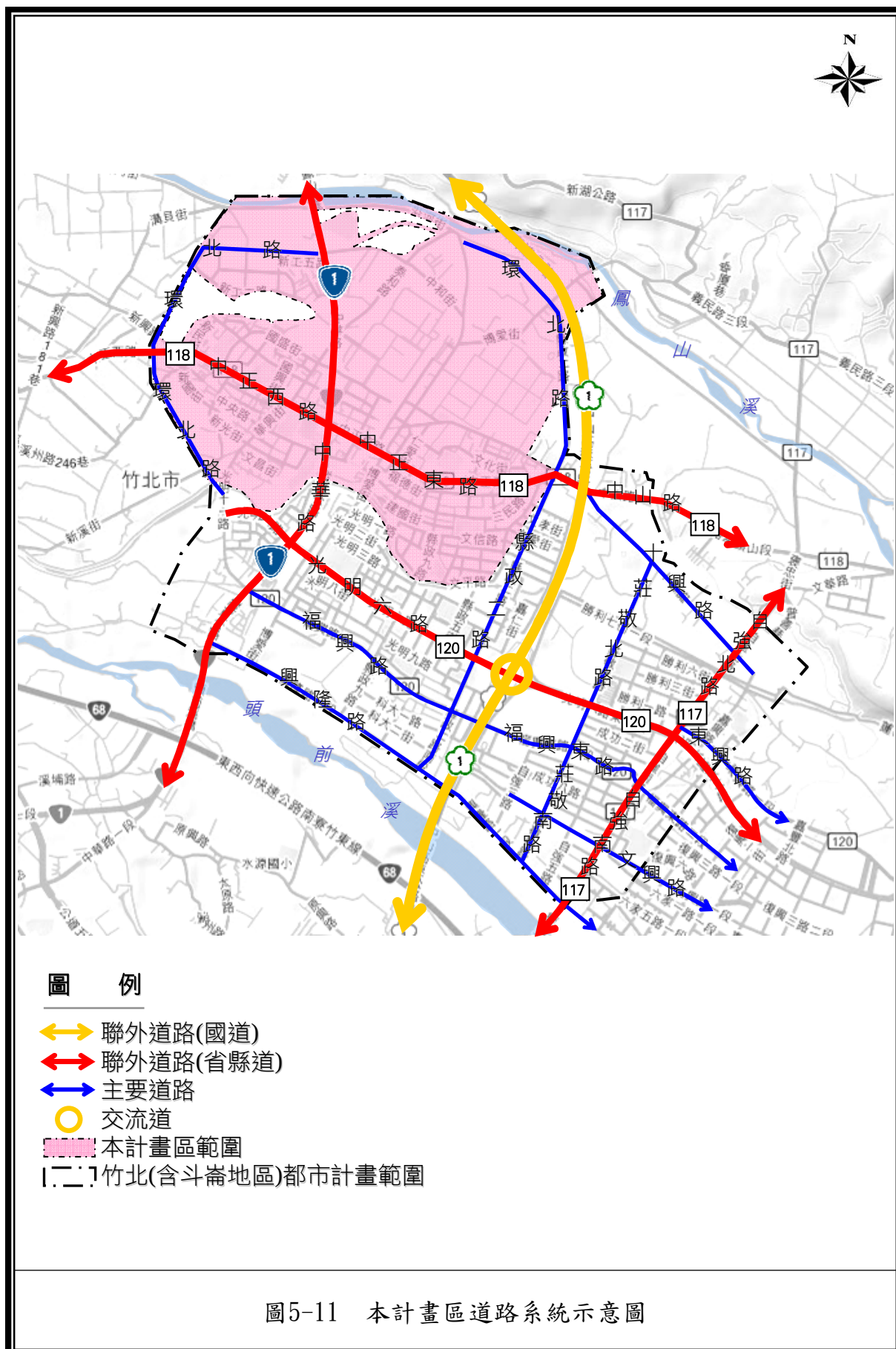
營運業者	路線編號	營運路線	發車間距	備註
中壢客運	5300	中壢-新竹	固定班次	
新竹客運	5600	新竹-蓮花寺廟前(經竹北)	固定班次	
新竹客運	5601	新竹-新港村(經竹北)	固定班次	
新竹客運	5605	新竹-新庄子(經新豐球場)	固定班次	
新竹客運	5606	新竹-新庄子(經新豐)	固定班次	
新竹客運	5612	湖口-新竹(經鳳山村、榮民所、工業區)	固定班次	
新竹客運	5614	新竹-九讚頭(經芎林)	固定班次	
新竹客運	5615	新竹-大華學院(經芎林、六家)	固定班次	
新竹客運	5618	新竹-新埔(經犁頭山)	固定班次	
新竹客運	5619	新竹-關西(經犁頭山)	固定班次	
新竹客運	5620	新竹-中壢(經新埔、關西、龍潭)	固定班次	
新竹客運	5621	新竹-新埔(經義民廟)	固定班次	
新竹客運	5622	湖口-新竹(經陸橋、新豐)	固定班次	
新竹客運	5676	新竹-中壢(經新豐、楊梅、埔心)	固定班次	
科技之星交通	5900	高鐵新竹站-竹北火車站	約 20 分鐘	高鐵接駁車

資料來源：本計畫整理。

表 5-18 本計畫區市區公車營運路線概況表

經營單位	路線編號	路線別	營運路線	每日班次 (發車間距)
竹北市公所	60	六家、高鐵線	家樂福-縣政府-高鐵站-竹北火車站 -市公所-家樂福	12
	61			14
	62	鳳岡、新港線	家樂福-竹北火車站-山腳-新港里 -家樂福	8
	63			8~9
	65	麻園、溪州線	家樂福-縣政府-竹北火車站-市公所 -麻園里-溪州-家樂福	5
	66			8
新竹縣政府	快捷 1 號	新竹縣政府- 新竹科學園區	縣政府-科技生活館-實驗中學 -科學園區社區	平日 39 班 假日 10 班
	快捷 7 號	竹北市公所-高鐵	市公所-文化中心-喜來登飯店-高鐵站	27 班

資料來源：本計畫整理。



陸、地權分析

一、土地權屬

本計畫範圍面積共計 511.2081 公頃，其中以私有土地為範圍內所佔比例最高者，面積合計約 345.8550 公頃，約佔計畫範圍 67.66%；公有土地包含中華民國、新竹縣、新竹縣竹北市、新竹縣新豐鄉、新竹市、員林鎮及澎湖縣望安鄉，其面積合計約 146.5515 公頃，約佔計畫範圍 28.67%，其中又以新竹縣權屬土地佔最大比例，面積約 69.0750 公頃，約佔計畫範圍 13.52%，詳表 5-19 及圖 5-12 所示。

表 5-19 本計畫區土地權屬面積分配表

權屬		管理機關	面積(公頃)	百分比(%)
公有土地	中華民國	交通部公路總局	5.4799	1.07
		交通部台灣區國道高速公路局	4.3810	0.86
		交通部台灣鐵路管理局	10.0419	1.96
		行政院農業委員會水產試驗所	3.4977	0.68
		財政部國有財產局	8.0178	1.57
		國立竹北高級中學	4.5513	0.89
		教育部	1.0491	0.21
		望安鄉公所	0.0068	0.00
		新竹市政府	0.1188	0.02
		新竹縣	0.0511	0.01
		新竹縣竹北市公所	3.8903	0.76
		新竹縣政府	0.7999	0.16
		經濟部水利署	9.0067	1.76
		小計	50.8923	9.95
	新竹縣	台灣省立竹北高級中學	0.0865	0.02
		交通部公路總局	0.0427	0.01
		新竹縣瓦斯管理處	0.0030	0.00
		新竹縣竹北市公所	19.0061	3.72
		新竹縣竹北市農會	0.0011	0.00
		新竹縣政府	47.3324	9.26
		新竹縣政府文化局	2.6032	0.51
		小計	69.0750	13.52
	新竹縣竹北市	交通部公路總局	0.0165	0.00
		竹北市公所	2.9466	0.58
		竹北國民中學	0.7607	0.15

權屬		管理機關	面積(公頃)	百分比(%)
		財政部國有財產局	0.2172	0.04
		新竹市公所	0.0987	0.02
		新竹縣竹北市公所	18.2811	3.58
		新竹縣政府	3.2785	0.64
		-	0.0313	0.01
		小計	25.6306	5.02
	新竹縣新豐鄉	新豐鄉公所	0.0091	0.00
	新竹市	財政部國有財產局	0.0066	0.00
	員林鎮	員林鎮公所	0.0630	0.01
	澎湖縣望安鄉	望安鄉公所	0.2091	0.04
	共同公有		0.6658	0.13
	合計		146.5515	28.67
公私共有		2.2216	0.43	
私有土地	私有		338.1153	66.14
	中華郵政股份有限公司		0.2342	0.05
	中華電信股份有限公司		0.1991	0.04
	台灣中油股份有限公司		0.3996	0.08
	台灣自來水股份有限公司		0.0267	0.01
	台灣省新竹農田水利會		6.6115	1.29
	台灣電力股份有限公司		0.2686	0.05
	合計		345.8550	67.66
未登錄地		16.5800	3.24	
總計		511.2081	100.00	

資料來源：竹北地政事務所(民國 101 年 9 月)及本計畫整理。



圖5-12 本計畫區土地權屬分布示意圖

二、公告現值

本計畫範圍內土地公告現值以 10000~20000 元/㎡所佔比例最高，面積合計約 148.1703 公頃，約佔計畫範圍 28.98%，主要位於計畫區北側，範圍內公告現值 100000 元/㎡以上主要分布於光明一路，面積合計約 2.8095 公頃，約佔計畫範圍 0.55%，詳表 5-20 及圖 5-13 所示。

表 5-20 本計畫區土地公告現值面積分配表

公告現值	面積(公頃)	百分比(%)
10000 元/㎡以下	86.1138	16.85
10000~20000 元/㎡	148.1703	28.98
20000~25000 元/㎡	47.7883	9.35
25000~30000 元/㎡	69.9419	13.68
30000~35000 元/㎡	50.5565	9.89
35000~50000 元/㎡	33.5846	6.57
50000~100000 元/㎡	55.6632	10.89
100000 元/㎡以上	2.8095	0.55
未登錄地	16.5800	3.24
總計	511.2081	100.00

資料來源：竹北地政事務所(民國 101 年 9 月)及本計畫整理。

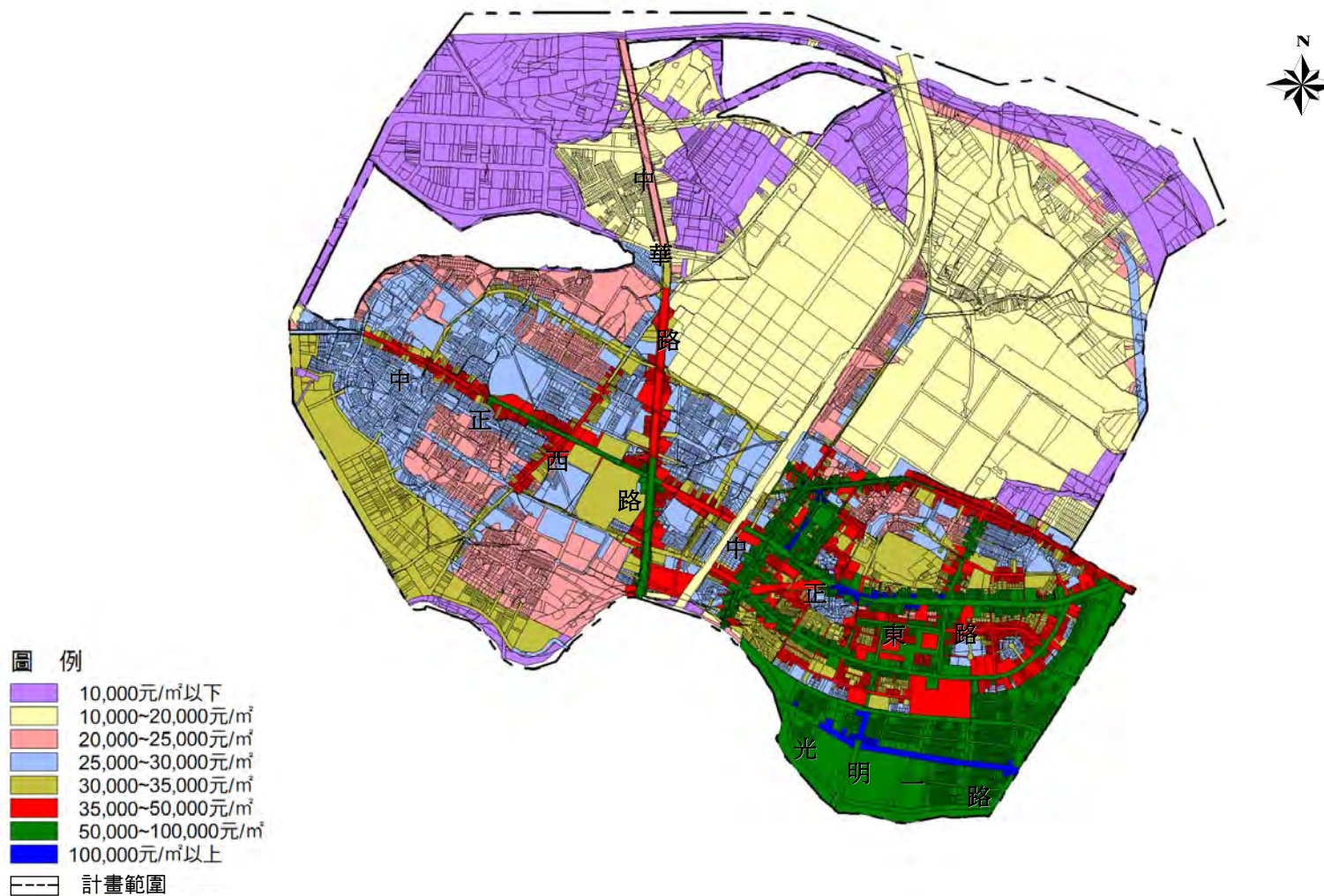


圖5-13 本計畫區土地公告現值分布示意圖

柒、災害發生歷史、特性及災害潛勢情形

一、地震災害

新竹縣歷史重大地震災害包括新竹、臺中大地震(民國 26 年)、九二一集集大地震(民國 88 年)及三三一大地震(民國 91 年)，其中僅新竹、臺中大地震(芮氏規模七點一)造成重大災情，另兩次地震皆無人傷亡僅部分建物坍塌。

二、坡地災害

依據新竹縣地區災害防救計畫(97 年修定二版)顯示，竹北市境內可能遭受山崩掩埋危害地區如表 5-21 所示，竹北(含斗崙地區)都市計畫範圍內歷年並無發生土石流災害之記錄，亦不在土石流災害地區範圍內。

表 5-21 竹北市可能遭受山崩掩埋危害地區彙整表

鄉鎮市別	地點
竹北市	大眉里 1 鄰三號至中華路一一八六號後面山坡地
竹北市	大眉里九鄰山水天地社區旁
竹北市	尚義里與蓮花寺植物復育區
竹北市	蓮花寺停車場植物及稀有植物復育區

資料來源：新竹縣地區災害防救計畫(97 年修定二版)。

三、颱風災害

依據新竹縣地區災害防救計畫(97 年修定二版)顯示，近年新竹縣竹北市重大颱風災害紀錄如表 5-22 所示：

表 5-22 近年新竹縣竹北市重大颱風災害彙整表

颱風	發生時間	造成之影響
1. 賀伯颱風	民國 85 年 7 月 29 日至 8 月 1 日	強烈颱風夾帶巨量降雨造成新竹縣竹北市、新埔鎮及新豐鄉等沿海地區嚴重積水，許多堤防及防波堤均被沖毀，是歷年來少見嚴重之颱風災害。
2. 溫妮颱風	民國 86 年 8 月 16 日至 17 日	颱風造成北臺灣連日豪雨，因新竹山區降雨量過大(新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部落等四個地區積水，災情相當嚴重。
3. 納莉颱風	民國 90 年 9 月 15 日至 9 月 18 日	颱風挾帶之狂風暴雨造成狂洩的洪水，造成 3 人死亡，117 間房屋全(半)倒，4,831 戶停電，2,379 戶停話、4,992 戶停水，各鄉鎮市之對外道路無不滿目瘡痍，農漁牧畜損失為全臺之冠，可謂新竹縣十年來最嚴重之颱風災害。 本計畫區內泰和里於本次風災中，淹水歷時 14 個小時，淹水面積最大達 190 公頃及 250 公頃，淹水深度分別達 3 公尺及 1 公尺。

資料來源：新竹縣地區災害防救計畫(97 年修定二版)。

依據新竹縣地區災害防救計畫(97 年修定二版)及新竹縣 99 年水災危險潛勢地區保全計畫資料顯示，竹北(含斗崙地區)都市計畫範圍淹水潛勢地區如表 5-23 及圖 5-14 所示。

表 5-23 竹北(含斗崙地區)都市計畫範圍內淹水潛勢地區彙整表

鄉鎮市別	低窪易積水區域（地點）名稱	積水可能原因
竹北市	十興里東山溪	黎頭山土石阻塞河道。
竹北市	博愛街（橋）光明一路，光明二街	地勢低窪、瞬間雨量過大、豆子埔溪水暴漲造成市區淹水。
竹北市	博愛街鳳山溪義民橋交界處	地勢低窪、瞬間雨量過大。
竹北市	福興路 757 號	溝渠淤塞、瞬間雨量過大。
竹北市	華興街	溝渠淤塞、瞬間雨量過大。
竹北市	中和街地下道	地勢低窪、瞬間雨量過大。
竹北市	番子坡 42 號	溝渠淤塞、瞬間雨量過大。

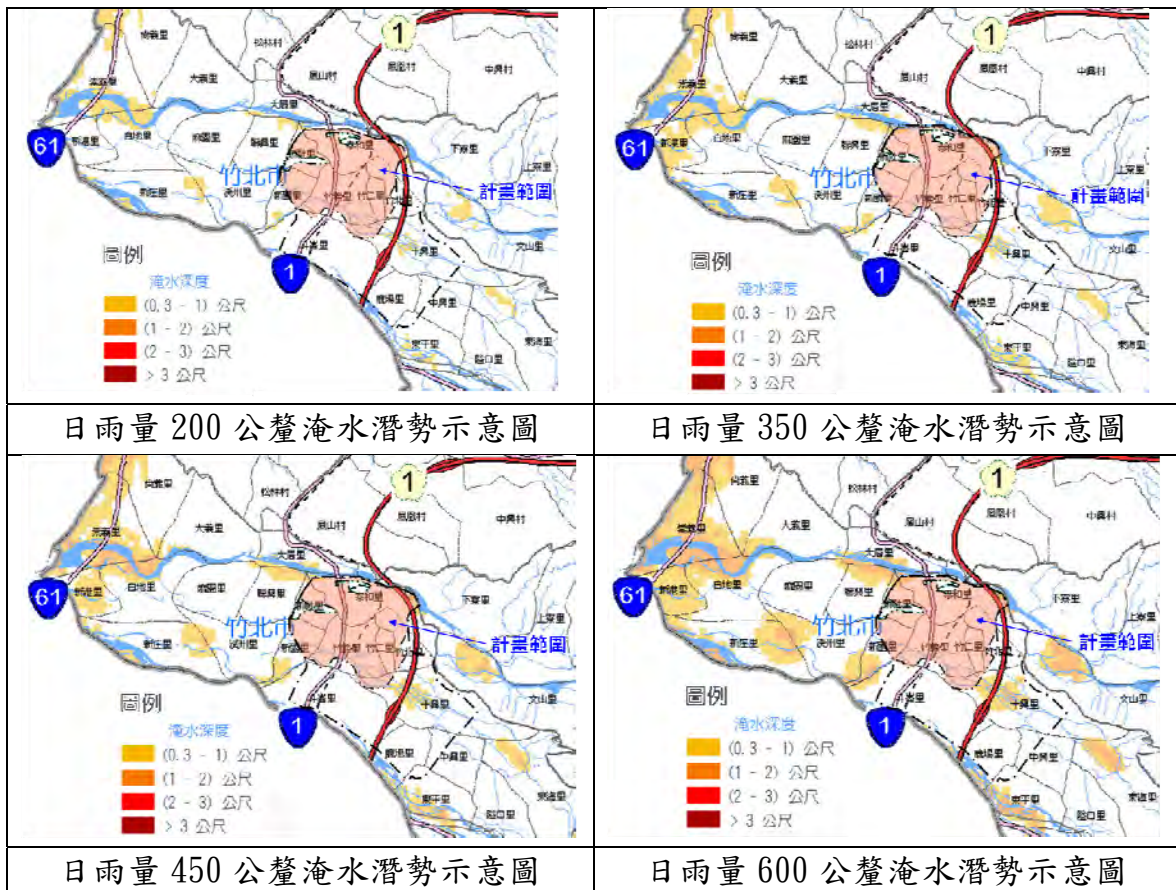
資料來源：新竹縣地區災害防救計畫(97 年修定二版)、新竹縣 99 年水災危險潛勢地區保全計畫。



圖5-14 本計畫區範圍內淹水潛勢地區示意圖

四、災害潛勢情形

依據經濟部水利署新竹縣日雨量淹水潛勢圖資料，本計畫周邊地區以頭前溪沿岸、莊敬北路與光明六東路一段附近(臺灣大學預定地)、鳳岡路一段附近、博愛街鳳山溪義民橋交界處可能具淹水潛勢，如圖 5-15 所示。



資料來源：經濟部水利署網站 96-99 年製作。

圖 5-15 本計畫區周邊地區淹水潛勢示意圖

五、計畫區內已完成環境地質資料調查部分之說明

本計畫區內已完成環境地質調查部分，僅涉及圖幅編號 96224051 部分範圍(如圖 5-16 所示)，故環境地質資料所提供之基礎性分析資料，對本計畫區之參考利用有限。



圖 5-16 本計畫區已完成環境地質調查圖幅示意圖

第六章 發展預測與檢討分析

壹、計畫年期檢討

本計畫範圍內 4 處現行已擬定細部計畫之地區其計畫年期分別為「竹仁國小西南側住宅區細部計畫」為民國 85 年、「文化中心附近地區細部計畫」為民國 94 年、「中華路以西工業區附近地區細部計畫」及「竹北高中附近地區細部計畫」均為民國 110 年；另主計四通業配合全國區域計畫之指導，將計畫年期調整為民國 115 年。故本案配合主計四通之計畫年期，將計畫年期調整為民國 115 年。

貳、計畫人口檢討

一、主計四通之計畫人口

主計四通現行之計畫人口為 149,000 人，其考量至民國 115 年之人口成長趨勢、現行計畫住宅區可供居住人口，以及新竹縣區域計畫人口總量之控管及分派為 137,000 人，故主計四通調降計畫人口數為 137,000 人。

二、計畫人口預測

(一)原計畫人口推估原則

經綜整已擬定之 4 處細部計畫，皆係依循主計居住密度及住宅區劃設面積推估「可容納人口數」，作為計畫人口數之依據。

表 6-1 本計畫範圍內原各細部計畫計畫人口推估原則表

項目		計畫人口數 (人)	計畫人口推估原則
整併後 舊市區 附近地 區細部 計畫	竹仁國小西 南側住宅區	144	• 依竹北都市計畫第一次通盤檢討規定居住淨密度為 224 人/公頃，該計畫劃設住宅區 0.354 公頃，故該計畫區可容納人口為 144 人。
	文化中心 (一通)	5,335	• 依主要計畫(變更竹北都市計畫第二次通盤檢討)規定居住密度為 340 人/公頃，該計畫劃設住宅區 15.26 公頃，故該計畫區可容納人口為 5,335 人，淨居住密度 349 人/公頃。
	中華路以西 (一通)	2,785	• 循擬定該細計之計畫人口訂定。依主要計畫(變更竹北都市計畫第二次通盤檢討)規定居住密度為 340 人/公頃，該計畫劃設住宅區 7.33 公頃，故該計畫區可容納人口為 2,785 人。
	竹北高中	3,000	• 依主要計畫(變更竹北都市計畫第三次通盤檢討)規定居住密度為 300 人/公頃，該計畫劃設住宅區 10.0648 公頃，故該計畫區可容納人口為 3,019 人，居住密度 300 人/公頃，每人平均樓地板面積為 67.10 m ² 。
	合計	11,264	-

資料來源：表列各細部計畫及本計畫整理。

(二)以主計四通計畫人口分派至本計畫區

本計畫區民國 103 年佔主計四通計畫人口比例為 40.08%，依過去 15 年所佔比例分析各種趨勢預測法成果，以對數成長法、二次曲線成長法、乘冪成長法之預測結果較符合計畫區人口發展特性，推估民國 115 年本計畫區佔主計四通計畫人口比例約為 37.61%~39.15%，另主計四通民國 115 年計畫人口數為 137,000 人，故本計畫區計畫人口估算值約介於 51,524~53,636 人，平均值約為 52,532 人。

表 6-2 以主計四通預測人口分派推估表

本計畫區佔主計四通計畫人口比例推估(%)			
年度(年)	對數成長法	二次曲線成長法	乘冪成長法
103(現況)	40.08	40.08	40.08
110	39.71	37.52	40.30
115	38.28	37.61	39.15
以主計四通民國 115 年計畫人口數 137,000 人分派(人)			
年度(年)	對數成長法	二次曲線成長法	乘冪成長法
115	52,437	51,524	53,636
平均值 52,532 人			

資料來源：本計畫整理。

三、各細部計畫區之現行計畫人口及可容納人口

因應竹北地區居住水準提升，竹北地區每人享有樓地板面積已由過去每人 50 m² 提升至每人 60 m²，且主計四通業採用每人享有樓地板面積 60 m² 估算可容納人口，故依據重製後現行各細部計畫範圍內之住宅區面積、容積率估算，本計畫範圍內原各細部計畫之現行計畫人口數總計約 10,761 人(不含其他尚未擬定細部計畫地區)，範圍內可容納人口數約為 45,000 人。

表 6-3 本計畫範圍內原各細部計畫現行計畫可容納人口推算表

項目	使用分區	重製後計畫面積(公頃)	容積率(%)	可供居住總樓地板面積(m ²)	可容納人數(人)	現行計畫人口數(人)
整併後舊市區附近地區細部計畫	竹仁國小西南側住宅區細部計畫	住宅區	0.4513	180	8,123	135
	小計	0.4513	-	8,123	135	144
	中華路以西工業區附近地區細部計畫	住宅區	7.3177	180	131,719	2,195
	小計	7.3177	-	131,719	2,195	2,785
	竹北高中附近地區細部計畫	第一種住宅區	10.0466	200	200,932	3,349
	小計	10.0466	-	200,932	3,349	3,000
	文化中心附近地區細部計畫	第一種住宅區	15.2449	200	304,898	5,082
	小計	15.2449	-	304,898	5,082	5,335
	其他尚未擬定細部計畫地區(豆子埔溪以北)	第二種住宅區	102.7150	200	2,054,300	34,239
	小計	102.7150	-	2,054,300	34,239	-
合計		135.7755	-	2,699,972	45,000	11,264

註：表內面積尚須配合主計四通(一階)發布實施結果修正。

四、未開闢住宅區之人口增量

本案經 104 年 7 月更新土地使用現況，現行計畫劃設住宅區 135.7755 公頃，已開闢面積約 118.1494 公頃，未開闢面積約 17.6261 公頃。

本案依住宅區平均容積率 200%、每人居住樓地板面積 60 平方公尺，推估未開闢地區其人口增量約為 5,875 人(176,261 m²×200%÷60 m²/人=5,875 人)，如加計 103 年現況人口數 46,319 人，本計畫區全數開發後之人口總量約為 52,194 人。

五、整併後細部計畫地區人口總量

經參酌主計四通計畫人口、整併後體育公園附近地區、舊市區附近地區及縣治附近地區細部計畫(三通)之計畫人口數，以及主計四通計畫人口數分派(52,532 人)、本計畫區可容納人口數(45,000 人)與住宅區開闢完成之人口總量(52,194 人)，考量細部計畫針對計畫人口之重點係在於居住密度及容納人口之

管控，故建議以可容納人口數之觀點，訂定舊市區附近地區之計畫人口數為 52,000 人，另整併後之整併後體育公園附近地區計畫人口數為 52,000 人，加計縣治附近地區之計畫人口數 23,000 人後，總計為 127,000 人。本次檢討後計畫人口數與主計四通之 137,000 人，尚預留 10,000 人之餘裕量，供其他新增整體開發地區(如原飛利浦工業區位於舊市區核心，未來得配合鐵路立體化活化轉型，並依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理開發)以及各細部計畫地區未來發展檢討之可能性。

表 6-4 整併後計畫人口綜理表

項目		現行計畫之 計畫人口數 (人)	現行計畫可 容納人口數 (人)	調整後之計畫 人口數(人)
整併 後體 育公 園附 近地 區細 部計 畫	體育公園附近地區細部計畫	38,000	30,461	52,000
	台科大附近地區細部計畫	17,000	11,170	
	十興路附近地區細部計畫	14,000	9,598	
	台灣水泥細部計畫	260	209	
	其他尚未擬定細部計畫地區 (豆子埔溪以南) ^{*註 1}	0	0	
	合計	69,260	51,437	
整併 後舊 市區 附近 地區 細部 計畫	竹仁國小西南側住宅區細部計畫	144	135	52,000
	文化中心附近地區細部計畫	5,335	5,082	
	中華路以西工業區附近地區細部計畫	2,785	2,195	
	竹北高中附近地區細部計畫	3,000	3,349	
	其他尚未擬定細部計畫地區 (豆子埔溪以北) ^{*註 2}	-	34,239	
	合計	11,264	45,000	
縣治附近地區細部計畫		23,000	21,408	23,000
總計		103,524	117,845	127,000

資料來源：表列各細部計畫及本計畫整理。

註：1. 因其他尚未擬定細部計畫地區現行計畫並無住宅區或商業區，故毋須計算計畫人口。

2. 其他尚未擬定細部計畫地區以第二種住宅區 102.7150 公頃、容積率 200%、每人居住樓地板面積 60 平方公尺計算可容納人口數約為 34,239 人。

六、小結

綜上所述，訂定本計畫區之計畫人口數為 52,000 人。

參、土地使用分區檢討

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定、本計畫區預測之計畫人口數52,000人及實際發展現況與需求等，分別對本計畫區土地使用分區進行發展預測與檢討。

一、住宅區

本計畫區目標年計畫人口 52,000 人，依據主計四通建議之每人享有樓地板面積 60 m²估算，配合本計畫範圍內現行各細計範圍內之住宅區平均容積率 180~200%，可推估目標年本計畫所需之住宅區面積約 156.0000~173.3333 公頃。

$$\begin{aligned}\text{目標年本計畫所需住宅區面積} &= \frac{\text{目標年計畫人口} \times \text{每人享有樓地板面積}}{\text{平均容積率}} \\ &= \frac{52,000(\text{人}) \times 60(\text{m}^2)}{180\sim 200\%} \\ &= 1,560,000 \sim 1,733,333 (\text{m}^2) \\ &= 156.0000 \sim 173.3333 (\text{ha})\end{aligned}$$

本計畫現行計畫所劃設之住宅區面積為 135.7755 公頃，故未來尚需 20.2245~37.5578 公頃之住宅區面積。

爰此，除配合計畫道路系統檢討及土地使用分區管制要點整併予以變更外，其餘建議維持現行計畫。

二、商業區

本計畫區內現行劃設之商業區共 18.2869 公頃，以下依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 31 條進行檢討。

(一)依人口進行檢核

商業區面積應依計畫人口規模檢討之，以本計畫區之計畫人口數 52,000 人計算如下：

1. 三萬人口以下，商業區面積以 0.45 公頃/千人為準

$$0.45 \text{ 公頃} \times (30,000/1000) = 13.5000 \text{ 公頃}$$

2. 三萬至十萬人口，超出三萬人部分，商業區面積以 0.50 公頃/千人為準

$$0.50 \text{ 公頃} \times [(52,000-30,000)/1000] = 11.0000 \text{ 公頃}$$

故依本方案檢核商業區劃設面積上限為 24.5000 公頃，本計畫區尚可增加 6.2131 公頃。

(二)依都市發展面積進行檢核

本計畫位於竹北市(屬地方中心)，依都市發展規模及層級而言，商業區劃設面積不得超過都市發展用地面積之 10%。

商業區可劃設面積 = 476.6674 公頃 × 10% = 47.6667 公頃

故依本方案檢核商業區劃設面積上限為 47.6667 公頃，本計畫區尚可增加 29.3798 公頃。

(三)小結

依據前述檢核結果，推估目標年本計畫可劃設商業區面尚可增加 6.2131~29.3798 公頃。除配合既成道路檢討予以變更外，其餘建議維持現行計畫。

三、乙種工業區

現行計畫劃設乙種工業區面積合計 176.1399 公頃，現況已使用部分為台元紡織、台元科技、東華合纖等大廠座落，土地使用現況發展率為 65.46%，惟目前仍有部分乙種工業區尚未開發，或已無營運而閒置。惟考量新竹縣政府尚未完成全縣之都市計畫工業區整體發展構想、產業政策、檢討策略及變更原則，爰此，本次檢討除配合土地使用分區管制要點整併予以變更外，其餘建議先維持現行計畫，俟全縣都市計畫工業區檢討變更原則後，再依相關規定辦理。

四、農業區

現行計畫劃設農業區面積合計 0.1397 公頃，本次檢討建議維持現行計畫；惟本計畫區範圍(農業區)，涉及主要計畫四通縣都委會審竣編號變 1-1 案，需俟主要計畫四通(後續階段)之內政部都市計畫委員會審議結果，再予納入本計畫後續階段調整計畫範圍。

五、保存區

現行計畫劃設保存區 1 處，面積合計 0.1004 公頃，本次檢討建議維持現行計畫。

六、寺廟專用區

現行計畫劃設寺廟專用區 1 處，面積合計 0.3718 公頃，本次檢討配合土地使用分區管制要點整併予以變更。

七、農會專用區

現行計畫劃設農會專用區 1 處，面積合計 0.6905 公頃，現況為竹北市農會，已完全開闢使用，本次檢討配合重製檢討變更予以變更。

八、電信專用區

現行計畫劃設電信專用區 1 處，面積合計 0.1990 公頃，現況已完全開闢使用，本次檢討建議維持現行計畫。

九、河川區

現行計畫劃設河川區面積合計 26.3548 公頃，本次檢討建議維持現行計畫。

十、河川區(兼供道路使用)

現行計畫劃設河川區(兼供道路使用)面積合計 0.3722 公頃，本次檢討建議維持現行計畫。

肆、公共設施用地檢討

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定、本計畫區預測之計畫人口數 52,000 人、實際發展現況與需求等，進行本計畫區公共設施用地之檢討。

一、機關用地

現行計畫劃設機關用地 6 處，面積合計 6.8357 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，機關用地按實際需要檢討，本次檢討建議維持現行計畫。

二、文化中心用地

現行計畫劃設文化中心用地 1 處，計畫面積 2.6034 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，文化中心用地按實際需要檢討，本次檢討建議維持現行計畫。

三、學校用地

(一)文小用地

現行計畫劃設國小用地 4 處，面積合計 9.5779 公頃。依教育部「國民中小學設備基準」檢討，竹北市 102 年底人口數已達 158,849 人，竹北市國小 102 年學生數為 12,610 人，以比例分派推估至目標年計畫區國小學生數約 4,128 人，以教育部規定每生所需面積 12 平方公尺計算，推估目標年所需國小用地面積約 4.9536 公頃，而現行計畫文小用地劃設 9.5779 公頃，經土地使用現況調查，文小 10 尚未開闢，文小 4(竹仁國小)部分開闢，其餘皆已開闢，本次檢討建議維持現行計畫。

(二)文中用地

現行計畫劃設文中用地 2 處，面積合計 5.6093 公頃。依教育部「國民中小學設備基準」檢討，竹北市 102 年底人口數已達 158,849 人，竹北市國中 102 年學生數為 5,701 人，以比例分派推估至目標年計畫區國中生數約 1,866 人，以教育部規定每生所需面積 14.3 平方公尺計算，推估目標年所需國中用地面積約 2.6684 公頃，惟現行計畫文中用地劃設 5.6093 公頃，經土地使用現況調查，文中用地已完全開闢，本次檢討建議維持現行計畫。

(三)文高用地

現行計畫劃設文高用地 1 處，計畫面積 4.3068 公頃，現況已完全開

關，依定期通盤檢討辦法規定，文高用地由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積，本次檢討建議維持現行計畫。

四、私立義民中學用地

現行計畫劃設私立義民中學用地 1 處，計畫面積 3.4977 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，私立義民中學用地按實際需要檢討，本次檢討建議維持現行計畫。

五、社教用地

現行計畫劃設社教用地 1 處，計畫面積 0.1111 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，社教用地按實際需要檢討，本次檢討建議維持現行計畫。

六、市場用地

現行計畫劃設市場用地 5 處，面積合計 0.9982 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，市場用地應依據該地區之發展情形予以檢討，已設立之市場足敷需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更，本次檢討建議維持現行計畫。

七、停車場用地及廣場兼停車場用地

現行計畫劃設停車場用地 8 處，面積合計 1.9355 公頃；停車場用地(附帶條件)1 處，面積合計 0.0856 公頃；廣場兼停車場用地 2 處，計畫面積 1.7540 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，檢討如下：

(一)不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。依細部計畫之分區面積及容積率推估本計畫區車輛預估數為 21,462 部，故停車需求為 $21,462 \times 20\% = 4,292$ 部，本計畫之停車供給為 3,029 部，經檢討停車位數不足 1,263 部(詳表 6-5)。惟考量計畫區內 91 年至 103 年之獎勵停車位後(其增設之公共停車空間及來賓停車位共 324 部)，經檢討停車位數仍不足 939 部。

(二)計畫人口超過 1 萬至 10 萬人者，以不低於商業區面積之 10%為準。現行計畫商業區面積 18.2869 公頃，故停車需求為 $18.2869 \times 10\% = 1.8287$ 公頃，停車供給合計 3.7751 公頃($=1.9355 + 0.0856 + 1.7540$)，經檢討尚符合需求。

(三)綜上，停車場用地及廣場兼停車場用地經本次檢討建議維持現行計畫。

表 6-5 本計畫區停車供需檢討表

停車需求	土地使用分區		開發面積			停車產生率 (輛/100 m ²)	停車需求預測		
			計畫面積 (公頃)	容積率	樓地板面積(m ²)		小汽車位數	機車位數	自行車位數
	住宅區	住宅區	7.7690	180%	139,842	0.57	797	1,161	70
		第一種住宅區	25.2915	200%	505,830	0.57	2,883	4,198	253
		第二種住宅區	102.7021	200%	2,054,042	0.57	11,708	17,049	1027
		第二種住宅區 (附帶條件)	0.0129	200%	258	0.57	1	2	0
	第三種商業區	18.2869	320%	585,181	0.27	1,580	3,804	118	
小計						21,462× 20%=4,292 (註 1)			
停車供給	土地使用分區		計畫面積(公頃)	容積率	樓地板面積(m ²)	停車位數(註 2)			
	停車場用地		0.2496	100%	2,496	83			
			1.0324	400%	41,296	1,032			
			0.6535	720%	47,052	1,176			
	停車場用地 (附帶條件)	0.0856	720%	6,163	154				
	廣場兼停車場用地	1.7540	-	17,540	584				
小計						3,029			

註：1. 小汽車與機車、自行車停車空間分別約為 6:1、12:1。

2. 平面小汽車停車位面積以 30 m²估計、立體小汽車停車位面積以 40 m²估計。

3. 如加計本計畫區內之獎勵停車位數後(324 部)，經檢討停車位數仍不足 939 部。

八、廣場用地

現行計畫劃設廣場用地 7 處，面積合計 1.3627 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，廣場用地按實際需要檢討，本次檢討建議維持現行計畫。

九、公園用地及兒童遊樂場用地

現行計畫劃設公園用地 8 處，面積合計 7.8654 公頃，兒童遊樂場用地 16 處，面積合計 4.3292 公頃。依定期通盤檢討辦法規定，兒童遊樂場按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則；公園包括閭鄰公園及社區公園，且體育場所面積之二分之一可併入公園面積計算。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 0.5 公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於 4 公頃為原則。檢討如下：

(一)面積需求檢討：經檢討本計畫區內共計 9 個里，以每個里至少 0.6 公頃為原則，經檢討本計畫區內遊憩設施用地需求面積為 5.4 公頃，現行計畫遊憩設施用地(公園用地+兒童遊樂場用地+1/2 體育場(運動公園)用地)面積為 12.8581 公頃，超出需求面積 7.4581 公頃，故以面積檢討符合需求。

(二)閭鄰單位檢討：依里界為閭鄰單元檢討設置本計畫區內兒童遊樂場及閭鄰公園(詳表 6-6 及圖 6-1)，本計畫內共計 9 個里，其中聯興里、新國里及竹北里經檢討面積不足，其餘各里經檢討兒童遊樂場及閭鄰公園皆足敷需求。惟聯興里僅部分面積位於本計畫區內，新國里僅不足 0.0074 公頃，竹北里位屬計畫範圍內者，大部分均為工業區，爰此，以上建議不足之部分可由周圍鄰近各里予以補足。

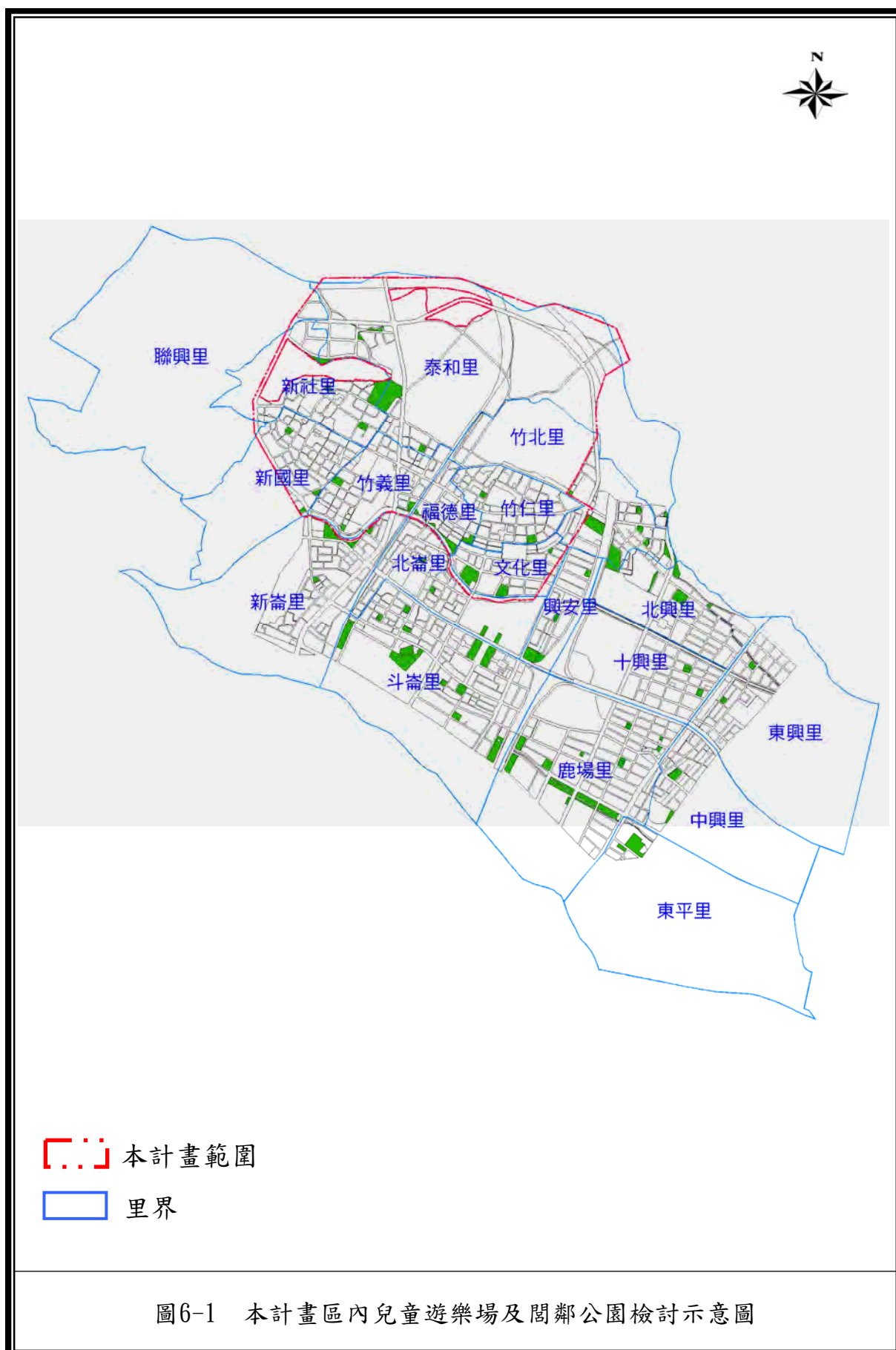
(三)社區公園檢討：本計畫區共劃設 2 處體育場(運動公園)用地，面積合計為 1.3269 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，每一計畫處所最少設置一處，體育場所面積之二分之一可併入公園面積計算，依此原則計算本計畫區共有 0.6635 公頃之社區公園，故符合需求。

表 6-6 本計畫區內兒童遊樂場及閭鄰公園檢討表

里名	遊憩設施用地面積(公頃)				不足或超過 面積(公頃)
	公園用地	兒童遊樂場用地	1/2 體育場(運動公園)用地	小計	
聯興里	--	--	--	--	-0.6000
新社里	2.0355	0.5686	--	2.6041	2.0041
新國里	0.2037	0.3889	--	0.5926	-0.0074
泰和里	3.1405	0.5343	--	3.6748	3.0748
竹義里	0.2818	0.7269	0.4767	1.4854	0.8854
竹北里	0.0995	--	--	0.0995	-0.5005
竹仁里	--	0.6808	0.1868	0.8676	0.2676
福德里	0.5758	0.6250	--	1.2008	0.6008
文化里	1.5286	0.8047	--	2.3333	1.7333

註：遊憩設施用地＝公園用地＋兒童遊樂場用地＋1/2 體育場(運動公園)用地

爰此，本計畫兒童遊樂場用地除配合實際發展現況、主計指導原則、機關協調會決議予以變更外，其餘建議維持現行計畫；公園用地本次檢討建議維持現行計畫。



十、綠地用地

現行計畫劃設綠地用地 8 處，面積合計 0.2724 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，綠地用地按自然地形或其設置目的檢討，爰此，除配合實際發展現況予以變更外，其餘建議維持現行計畫。

十一、體育場(運動公園)用地

現行計畫劃設體育場(運動公園)用地 2 處，面積合計 1.3269 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，應考量實際需要設置，本次檢討建議維持現行計畫。

十二、加油站用地

現行計畫劃設加油站用地 2 處，面積合計 0.4658 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，已民營化之公用事業機構，其設施用地應配合實際需求予以檢討變更，故本次檢討配合公民或團體陳情意見予以變更。

十三、鐵路用地

現行計畫劃設鐵路用地 9.6899 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，鐵路用地按實際需要檢討，本次檢討建議維持現行計畫。

十四、變電所用地

現行計畫劃設變電所用地 1 處，計畫面積 0.2688 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，變電所用地按實際需要檢討，本次檢討建議維持現行計畫。

十五、公用事業用地

現行計畫劃設公用事業用地 2 處，面積合計 0.0394 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，公用事業用地按實際需要檢討，本次檢討建議維持現行計畫。

十六、河道用地

現行計畫劃設河道用地 7.5305 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，河道用地按實際需要檢討，本次檢討建議維持現行計畫。

十七、河道用地兼供道路使用

現行計畫劃設河道用地兼供道路使用 0.1435 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，河道用地兼供道路使用按實際需要檢討，除配合重製檢討變更、豆子埔溪跨越橋予以變更外，其餘建議維持現行計畫。

十八、溝渠用地

現行計畫劃設溝渠用地 1.8483 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，溝渠用地按實際需要檢討，本次檢討建議維持現行計畫。

十九、高速公路用地

現行計畫劃設高速公路用地 4.8644 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，高速公路用地按實際需要檢討，本次檢討建議維持現行計畫。

二十、人行步道用地

現行計畫劃設人行步道用地 2.0802 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，人行步道用地按實際需要檢討，本次檢討建議維持現行計畫。

二十一、道路用地

現行計畫劃設道路用地 73.3748 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，道路用地按交通量、道路設計標準檢討，爰此，除配合計畫道路系統檢討、實際發展現況、主計指導原則及機關協調會決議予以變更外，其餘建議維持現行計畫。

二十二、五項開放空間公共設施

此外，依都市計畫法第 45 條之規定，公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%，本計畫需求面積 51.1208 公頃，現行計畫劃設 16.9106 公頃，經檢討尚不足 34.2102 公頃。

表 6-7 本計畫區公共設施用地面積檢討分析表

項目		檢討標準	現行細部計畫面積(公頃)	計畫人口 52,000 人		備註
				需求面積(公頃)	不足或超過面積(公頃)	
機關用地		依實際需要檢討之。	6.8357	—	—	
文化中心用地		依實際需要檢討之。	2.6034	—	—	
學校用地	文小用地	依據「國民中小學設備基準」之規定，每位學生為 12 m ² 。	9.5779	4.9536	+4.6243	
	文中用地	依據「國民中小學設備基準」之規定，每位學生為 14.3 m ² 。	5.6093	2.6684	+2.9409	
	文高用地	由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。	4.3068	—	—	
私立義民中學用地		依實際需要檢討之。	3.4977	—	—	
社教用地		依實際需要檢討之。	0.1111	—	—	
市場用地		市場用地應依據該地區之發展情形予以檢討，已設立之市場足敷需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更。	0.9982	—	—	
停車場用地 (含廣場兼停車場用地)		超過 1 萬至 10 萬人者，以不低於商業區面積 10% 為準。	3.7751	1.8287	+1.9464	以不得低於計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求檢討如下： 依本計畫之分區面積及容積率推估本計畫區車輛預估數為 21,462 部，故停車需求為 21,462 × 20% = 4,292 部，本計畫之停車供給為 3,029 部，經檢討停車位數不足 1,263 部(詳表 6-5)。
廣場用地		依實際需要檢討之。	1.3627	—	—	

項目		檢討標準	現行細部計畫面積(公頃)	計畫人口 52,000 人		備註
				需求面積(公頃)	不足或超過面積(公頃)	
遊憩設施用地	面積需求檢討	1.兒童遊樂場按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。 2.閭鄰公園每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則。	12.8581	5.4000	+7.4581	遊憩設施用地=公園用地+兒童遊樂場用地+1/2 體育場(運動公園)用地。
	閭鄰單位檢討	詳表 6-4	—	—	—	
	社區公園檢討	每一計畫處所最少設置 1 處。	0.6635	—	—	左列社區公園面積係以 1/2 體育場(運動公園)面積計算。
	綠地用地	依實際需要檢討之。	0.2724	—	—	
	公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地	公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。	16.9106	51.1208	-34.2102	
體育場(運動公園)用地		應考量實際需要設置。	1.3269	—	—	
加油站用地		依實際需要檢討之。	0.4658	—	—	
鐵路用地		依實際需要檢討之。	9.6899	—	—	
變電所用地		依實際需要檢討之。	0.2688	—	—	
公用事業用地		依實際需要檢討之。	0.0394	—	—	
河道用地		依實際需要檢討之。	7.5305	—	—	
河道用地兼供道路使用		依實際需要檢討之。	0.1435	—	—	
溝渠用地		依實際需要檢討之。	1.8483	—	—	
高速公路用地		依實際需要檢討之。	4.8644	—	—	
人行步道用地		依實際需要檢討之。	2.0802	—	—	
道路用地		按交通量、道路設計標準劃設。	73.3748	—	—	

資料來源：都市計畫定期通盤檢討實施辦法及本計畫整理。

伍、開發方式及附帶條件檢討

本計畫範圍內於第三次通盤檢討及第四次通盤檢討附帶條件規定之地區共計 10 案(詳表 6-8 及圖 6-2 所示)，檢討如后。

一、尚未依附帶條件規定執行之案件

迄今尚未依附帶條件規定辦理之地區共計 6 案，其中 4 案已於主計四通(第一階段)變更回復為原使用分區，其中 1 案係為主計四通新增之附帶條件案，其餘 1 案之附帶條件規定為應送請新竹縣都市設計審議委員會審議。

(一)已於主計四通(第一階段)變更回復為原使用分區

三通編號第 4 案、第 9 案、第 10 案及第 16 案迄今尚未依附帶條件規定辦理整體開發，已於主計四通(第一階段)變更回復為原使用分區。

(二)主計四通新增之附帶條件案

四通(第一階段)第 2-6 案係為主計四通新增之附帶條件案(協議書詳附錄七)。其附帶條件內容詳表 6-10 所示。

(三)其餘未依附帶條件規定執行者

其餘未依附帶條件規定執行者共計 1 案，係為三通編號第 14 案(詳表 6-9 及圖 6-3 所示)，尚未興建立體停車場，故本次通盤檢討維持現行計畫。未來興建立體停車場時，應送請新竹縣都市設計審議委員會審議通過後，始得興建。

二、附帶條件規定應辦理整體開發地區檢討

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 40 條規定，「都市計畫通盤檢討時，應就都市計畫書附帶條件規定應辦理整體開發之地區中，尚未開發之案件，檢討評估其開發之可行性，作必要之檢討變更。前項整體開發地區經檢討後，維持原計畫尚未辦理開發之面積逾該整體開發地區面積 50%者，不得再新增整體開發地區。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。」

本計畫範圍內於第三次通盤檢討及第四次通盤檢討附帶條件規定辦理之地區共計 10 案，扣除 1 案非屬應辦理整體開發之地區後，共計 9 案，其中三通編號第 12、35 案及三通再提會討論案（竹北高中附近地區案）皆已發布實施在案；三通編號第 33 案已繳交代金；三通編號第 4 案、第 9 案及第 16 案已於主計四通(第一階段)變更回復為原使用分區，另三通編號第 10 案變更為免回饋；四通(第一階段)第 2-6 案係為主計四通新增之附帶條件案，故維持現行計畫尚未辦理開發面積為 0.0129 公頃，佔整體開發地區面積 0.05%。爰此，本計畫區附帶條件規定應辦理整體開發地區之實際執行狀況良好，符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 40 條之規定，故得因應人口成長、都市及產業發展需求、公共設施保留地檢討予以新增附帶條件整體開發地區。

表 6-8 本計畫範圍內於第三次通盤檢討及第四次通盤檢討附帶條件規定應辦理整體開發地區彙整表

計畫名稱	位置	整體開發區面積(公頃)	開發方式	相關計畫內容		後續開發實施情形
				土地使用分區面積(公頃)	公共設施用地面積(公頃)	
三通第四案	竹北水產試驗所西南側(原竹北都市計畫機十一用地)	1.09	市地重劃或無償捐贈	0.72	0.37	已於主計四通(第一階段)變更回復為原使用分區
三通第九案	博愛街東側原竹北分局舊址(原竹北都市計畫機三用地)	0.11	市地重劃或無償捐贈	0.07	0.04	已於主計四通(第一階段)變更回復為原使用分區
三通第十案	竹義段 557 地號部分土地。	0.01	回饋代金	0.01	--	已於主計四通(第一階段)變更為免回饋
三通第十二案	文化街竹仁國小西側處、天后宮保存區	1.14	市地重劃	0.53	0.61	已完成開發
三通第十六案	竹北地政事務所部分土地(豆子埔段 817、819、820 等地號土地)	0.11	市地重劃或無償捐贈	0.06	0.05	已於主計四通(第一階段)變更回復為原使用分區
三通第三十三案	竹北市公所東側文化段 179、256、260、261、263 地號	0.04	回饋代金	0.02	0.02	96.1.完成回饋
三通第三十五案	新社里公共設施保留地(原竹北機十、市五、兒九)	0.57	市地重劃	0.38	0.19	已完成開發
三通再提會討論案(竹北高中附近地區案)	華興社區區段徵收	20.63	區段徵收	10.05	10.58	已完成開發
四通(第一階段)第 2-6 案	華興街與中華路交叉口附近囊底路	0.0129	無償捐贈或繳納代金	0.0129	--	已完成附帶條件
維持現行計畫尚未辦理開發之面積佔整體開發地區面積之比例 =0.0129/23.9898=0.05%						

資料來源：本計畫整理。

註：三通編號第 14 案之附帶條件規定非屬應辦理整體開發地區。

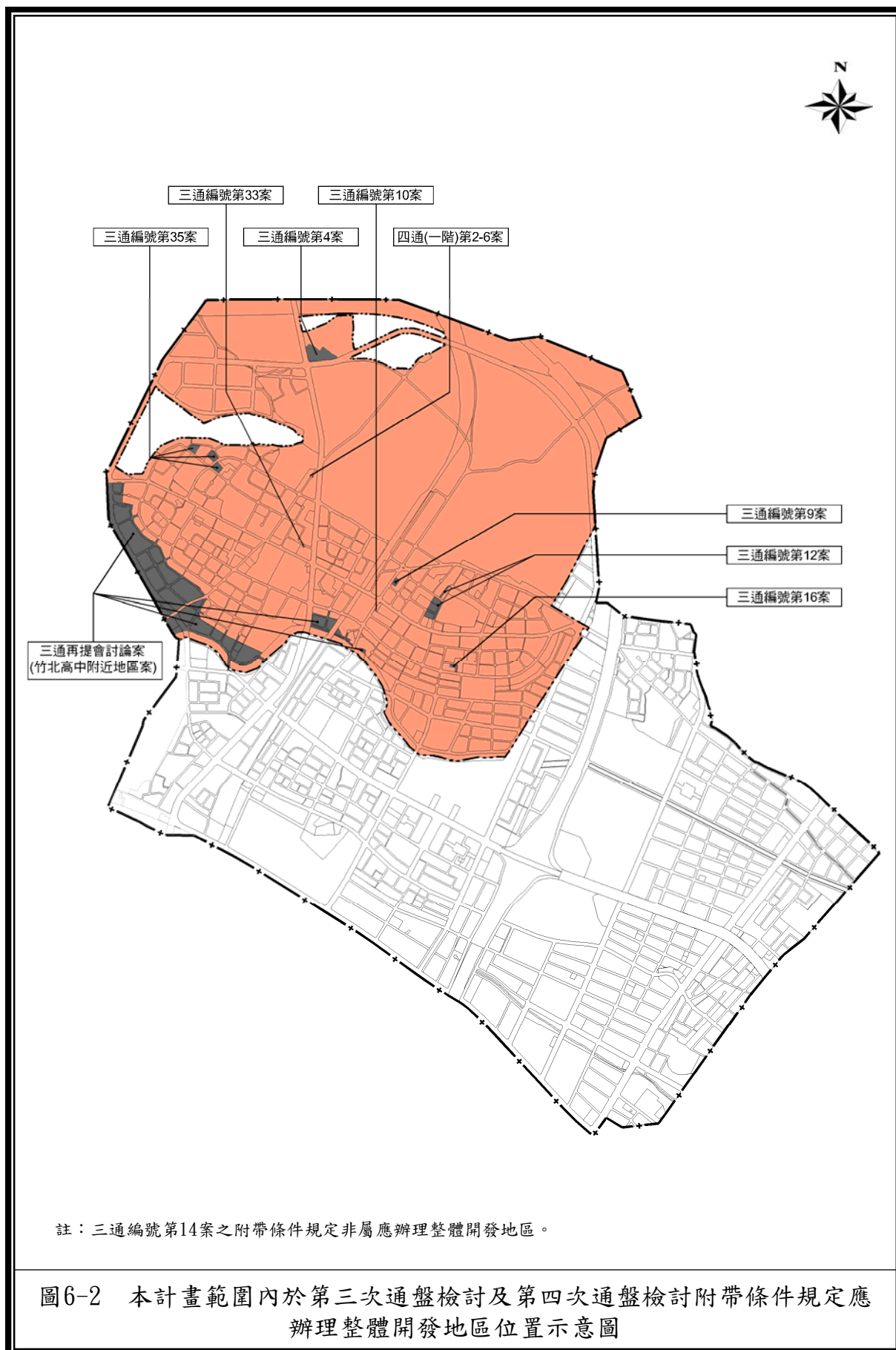


表 6-9 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案附帶條件內容(尚未依附帶條件規定執行)變更內容明細表

三通編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件
		原計畫面積(公頃)	新計畫面積(公頃)		
十四	新仁醫院旁之廣場兼停車場用地(原竹北都市計畫廣停六)	廣場兼停車場用地 (0.06ha)	停車場用地 (0.04ha) 綠地 (0.02ha)	原用地面積過於狹小，所提供之停車供給量有限。 配合變更為停車場用地以供興建立體停車場，增加停車設施之供給。 東側原廣停用地面積過小，不適作為立體停車場使用，考量鄰近居民休憩與都市景觀問題，變更為綠地為宜。	附帶條件： 未來興建立體停車場時，應送請新竹縣都市設計審議委員會審議通過後，始得興建。 原縣都委會決議新編號第十七案。 表列面積配合現行計畫之公共設施用地明細表面積予以修正。

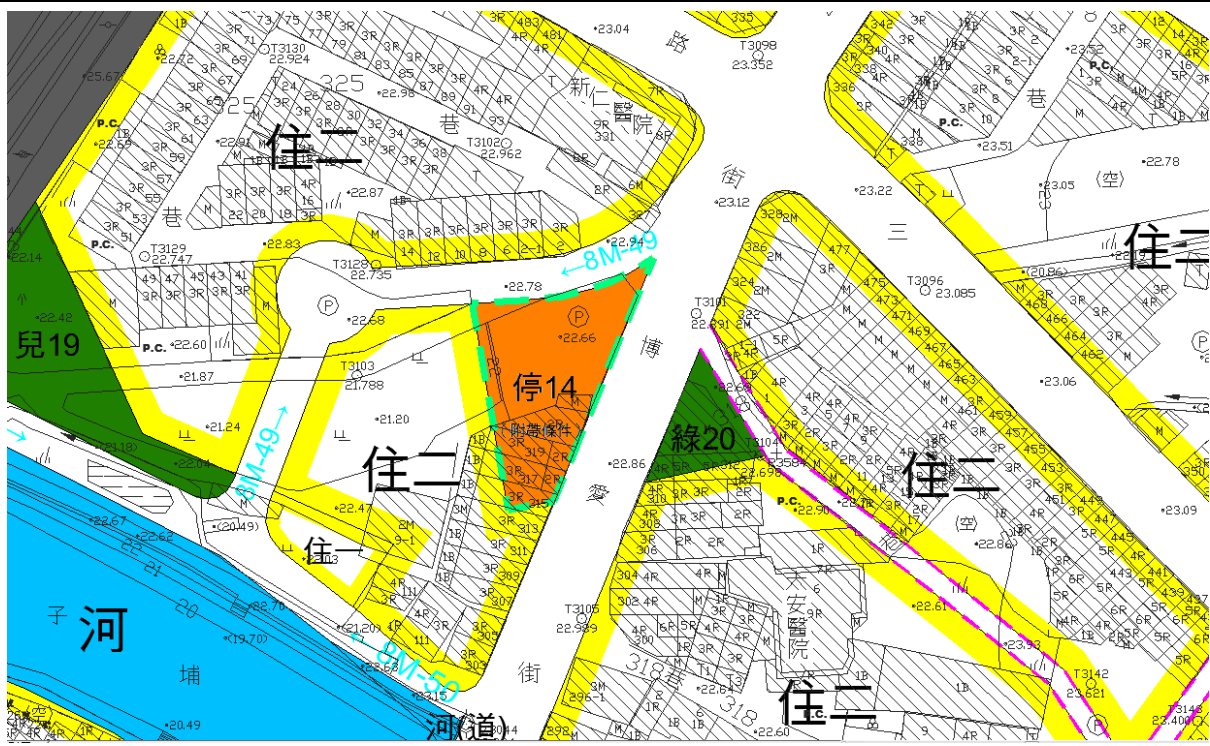


圖 6-3 竹北(含斗崙地區)都市計畫三通編號第十四案土地使用計畫示意圖

表 6-10 本計畫範圍附帶條件內容明細表

項目	計畫面積 (公頃)	開發方式	附帶條件內容	目前執行進度
三通編號 第十四案	0.06	—	附帶條件： 未來興建立體停車場時，應送新竹縣都市設計審議委員會審議通過後，始得興建。	未執行，維持原計畫。
四通(第一階段)第 2-6 案	0.0129	無償捐贈或 繳納代金	附帶條件： 1.依「新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」辦理。道路用地變更為住宅區之負擔公共設施比例至少為 30%，並得以代金抵充之。前開代金規定如下： (1)代金計算：基地面積×30%×繳交當期土地公告現值×加成(加成乘數於簽訂協議書時予以訂之)。 (2)回饋時機：取得使用執照前完成回饋。 2.土地所有權人應於本次通盤檢討核定前與縣政府簽訂協議書，納入計畫書內以利執行，如無法於本次通盤檢討核定之日起 3 年內完成捐贈，應依都市計畫法定程序辦理檢討恢復為原計畫。	主計四通新增

陸、土地使用分區管制要點整併檢討

本計畫範圍整併前之細部計畫範圍包括「竹仁國小西南側住宅區細部計畫」、「中華路以西工業區附近地區細部計畫」、「竹北高中附近地區細部計畫」、「文化中心附近地區細部計畫」及豆子埔溪北側尚未擬定細部計畫地區(不含農業區)，其整併前均各有其土地使用分區管制要點規定且因應地區之特性及不同之管制目標，因此管制內容不盡相同。

爰此，本計畫土地使用分區管制要點之整併檢討，將參考新竹縣目前有關細部計畫土地使用分區管制要點之架構，以及為因應氣候變遷等趨勢予以適度增修訂及整併土地使用分區管制要點；另依據內政部營建署 (101 年 1 月 3 日內授營都字第 1000811626 號函)釋示略以：細部計畫區劃設之都市設計審議地區另以行政規則方式訂定更詳細之各該都市設計管制要點並載明獎勵係數或上限值等獎勵規定，於法制上顯欠周妥，及為落實容積總量管制及後端統計管控，相關獎勵應檢討並回歸都市計畫相關規定。

爰此，本計畫將原各細部計畫下授訂定之都市設計管制要點，涉及獎勵值或人民權益部分，予以整併納入整併後之土地使用分區管制要點內。整併前後條文對照表詳表 6-11 所示。

表 6-11 本計畫整併前後土地使用分區管制要點對照表

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明																		
辦理依據	第一點 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條規定訂定之。計畫區內另已發布細部計畫地區，依其細部計畫相關規定辦理，餘依本要點規定辦理。	一、依都市計畫法第32條及同法台灣省施行細則第31條之規定訂定之。	第一條： (依據)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條規定訂定之。	第一章 總則 第一點 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。	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條規定訂定之。	壹、總則 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條規定訂定之。	統一土地使用分區管要點架構。																		
住宅區	第二點 鑒於竹北市係屬縣治所在地，考量將來發展需要並顧及環境品質，住宅區為第二種住宅區其建築物及土地使用以供住宅使用為主，為維護都市環境品質，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。 第十六點 停車空間設置部分： (一)住宅區、商業區之建築基地予申請建築時其建築樓地板面積在250平方公尺(含)以下者應留設一部汽車停車空間，超過250平方公尺及其零數，設置一部，	二、各土地使用分區內建築物之建蔽率及容積率不得超過左列規定： <table><tr><td>項目</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>60%</td><td>180%</td></tr></table>	項目	建蔽率	容積率	住宅區	60%	180%	第二條、 本細部計畫區內之土地使用分區及用地，其建蔽率、容積率、容許使用類別不得超越下列規定： <table><tr><td>使用類別</td><td>住宅區</td></tr><tr><td>建蔽率</td><td>60%</td></tr><tr><td>容積率</td><td>180%</td></tr><tr><td>容許使用項目</td><td>依有關法令規定辦理</td></tr><tr><td>備註</td><td>住二</td></tr></table> 第四條、 住宅區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250平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過250平	使用類別	住宅區	建蔽率	60%	容積率	180%	容許使用項目	依有關法令規定辦理	備註	住二	第二章 土地使用分區管制及開發強度 第二點 住宅區為第一種住宅區，其建築物及土地使用以供住宅使用為主，且其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。 住宅區建築物2樓(含)以上各樓層之樓層高度均不得超過4.2公尺，惟經都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。 為提升居住環境品質及解決停車需求，住宅區每一戶應至少設置一輛汽車停車空間；建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在250	二、住宅區(住一)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。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二五0平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過二五0平方公尺者，超過部分每一五0平方公尺及其零數應增設一部停車空間，但建築基地面臨四公尺人行步道用地者，不在此限。 <table><tr><td>總樓地板面積</td><td>停車空間設置</td></tr></table>	總樓地板面積	停車空間設置	貳、土地使用分區管制及開發強度 <u>二、住宅區</u> (一)第1種住宅區之建築物及土地使用以供住宅使用為主，為維護都市環境品質， <u>並禁止地磅業設置使用</u> ，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。 (二)第2種住宅區之建築物及土地使用以供住宅使用為主，為維護都市環境品質， <u>並禁止地磅業設置使用</u> ，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。 (三)第3種住宅區之建築物及土地使	1. 原竹仁國小細部計畫及中華路以西細部計畫之住宅區，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%，調整為第3種住宅區。 2. 配合主計四通變更內容明細表第2-21案(略)：第三種住宅區(特)(原為文化中心細部計畫之加油站用地)容積率不得
項目	建蔽率	容積率																							
住宅區	60%	180%																							
使用類別	住宅區																								
建蔽率	60%																								
容積率	180%																								
容許使用項目	依有關法令規定辦理																								
備註	住二																								
總樓地板面積	停車空間設置																								

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明																				
	但建築基地僅面臨人行步道及人行廣場者，不在此限。 <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>1-250 平方公尺</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>251-400 平方公尺</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>401-550 平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td colspan="2">以下類推</td></tr></table> (二)住宅區、商業區之建築基地除應依上項規定外，面積達 500 平方公尺(含)以上，每一戶應至少設置一輛汽車停車空間。 (三)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。	總樓地板面積	停車設置標準	1-250 平方公尺	設置一部	251-400 平方公尺	設置二部	401-550 平方公尺	設置三部	以下類推			方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。 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。	平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間，但建築基地面臨 4 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。 第二十二點 建築基地設置停車空間、汽車停車位、機車停車位規定 (一)住宅區每 1 戶，應至少設置 1 輛汽車停車空間。 (二)採集合住宅設計之建築基地，除應依前項規定設置汽車停車空間外，並應加設 5 % 以上供公眾使用之來賓停車空間(尾數 0.5 以上者設置乙輛)；來賓停車空間得增加其樓地板面積為獎勵，其獎勵之樓地板面積以每加設 1 部增加 15m2	<table><tr><td></td><th>標準</th></tr><tr><td>1-250 平方公尺</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>251-400 平方公尺</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>401-550 平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td></td></tr></table> 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、住宅區為保護居住環境，除依都市計畫法臺灣省施行細則有關規定外，不得為左列建築物及土地之使用： (一)市場 1. 零售市場 (二)特種零售業 1. 油漆、塗料、染料、顏料。 2. 建築材料。 3. 煤氣、瓦斯、煤油等燃料及器具。 4. 礦油業。		標準	1-250 平方公尺	設置一部	251-400 平方公尺	設置二部	401-550 平方公尺	設置三部	以下類推		用以供住宅使用為主，為維護都市環境品質，並禁止地磅業設置使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。 (四)第 3 種住宅區(特)之建築物及土地使用以供住宅使用為主，為維護都市環境品質，並禁止地磅業設置使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 300%。	大於 300%。增訂其土地使用分區管制內容。 3. 有關停車規定，納入整併後條文第三十七條。 4. 考量整併後土地使用分區管制要點之一致性，刪除原竹北高中細部計畫有關建築物 2 樓以上限高規定。 5. 為利後續執行，刪除原文化中心細部計畫容許使用規定，統一回歸都市計畫法臺灣省施行細則管制。 6. 依據新竹縣政府民國 100 年 7 月 7 日府產城字第
總樓地板面積	停車設置標準																										
1-250 平方公尺	設置一部																										
251-400 平方公尺	設置二部																										
401-550 平方公尺	設置三部																										
以下類推																											
	標準																										
1-250 平方公尺	設置一部																										
251-400 平方公尺	設置二部																										
401-550 平方公尺	設置三部																										
以下類推																											

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
				計算，最高獎勵面積不得超過600m²。來賓停車空間應提供公眾使用，不得出售予特定住戶或供特定住戶專用，且應於「社區管理規約」中詳為註明。 (三)住宅區採集合住宅設計均應設機車停車位，機車停車位數以技術規則建築設計施工編第59條之樓地板面積計算方式，每滿200 m²設置1輛計算，其尺寸須長2m以上，寬0.9m以上，通道寬度1.5m以上，如停車位數超過10部者，應採集中設置為原則，並僅得設置於地面層及地下一層，且不得設置於最小退縮建築地上。 (四)計畫區內停車數量達150部或戶數達100戶者，應檢附交通影響評估說明書，且由專業技師簽證。	5.觀賞動物類。 6.飼料。 7.化工原料。 (三)金融主要機構 1.銀行、金融總行(社)及投資總機構。 2.交易所、證券業。 3.保險業。 4.信託投資。 (四)娛樂、健身及工商服務業 1.夜總會、俱樂部、美容院、三溫暖。 2.撞球房。 3.球類運動比賽練習場地。 4.戶內溜冰場、游泳池。 5.武術、舞蹈等教練場或健身房。 6.橋棋社。 7.室內機械遊樂場。 8.馬戲場、雜耍。 9.廣播公司、電視公司。 10.錄音、錄影公司。 11.職業介紹所。 (五)旅遊及運輸服務業 1.計程車行(個人		100008 7195 號公告略以，為保護住宅區居住環境，公告實施都市計畫住宅區禁止地磅業設置使用，予以修訂。

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
				(五)學校用地汽車停車位應停車需求內部化。	計程車行除外)。 2. 貨運行 3. 鐵路、航空、海運運輸代理。 4. 遊覽公司。 5. 汽車客運公司。 (六)一般批發業 1. 日用飲食品、雜貨。 2. 水果。 3. 疋頭、服飾品。 4. 金屬器材。 5. 機械及電器、電子器材。 6. 傢俱及建築材料。 (七)公用事業設施 1. 公眾運輸車站。 2. 電力變壓站等設施。 3. 煤氣、天然氣整(加)壓站。 4. 無線電或電視塔設施。 5. 電信機房。 6. 自來水處理場或配水設備。		
商業區	第三點 商業區為第三種商業區其建築物及土地使用以供商業使用為主，其建蔽率不得大於 80%與容積率不得大於 320%。					<u>三、商業區</u> (一)第 3 種商業區之建築物及土地使用以供商業使用為主，其建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於	1. 為塑造商業區之商業機能，統一訂定 1 樓禁止供住宅使用，及全部不得設置汽車

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明										
	第十六點 停車空間 設置部分： (一)住宅區、商業區之建築基地予申請建築時其建築樓地板面積在250 平方公尺（含）以下者應留設一部汽車停車空間，超過250平方公尺，每150平方公尺及其零數，設置一部，但建築基地僅面臨人行步道及人行廣場者，不在此限。 <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>1-250平方公尺</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>251-400平方公尺</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>401-550平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td colspan="2">以下類推</td></tr></table> (二)住宅區、商業區之建築基地除應依上項規定外，面積達 500 平方公尺（含）以上，每一戶應至少設置一輛汽車停車空間。 (三)所留設之停車空	總樓地板面積	停車設置標準	1-250平方公尺	設置一部	251-400平方公尺	設置二部	401-550平方公尺	設置三部	以下類推						320%。 <u>(二)第 3 種商業區 1 樓禁止供住宅使用，及全部不得設置汽車旅館。</u>	旅館。 2. 有關停車規定，納入整 併 後 條 文 第 三 十 七 條。
總樓地板面積	停車設置標準																
1-250平方公尺	設置一部																
251-400平方公尺	設置二部																
401-550平方公尺	設置三部																
以下類推																	

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文		竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
	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。							
乙種工業區	第四點 工業區為乙種工業區，其建築物及土地使用以供工業使用為主，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。 建築基地於申請建築時，建築應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築；如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 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。		使用類別	工乙一			<u>四、乙種工業區</u> (一)<u>乙種工業區</u>，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。 (二)<u>乙種工業區</u> (一)，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 210%。為現有工廠，未來開發後，建築基地面積 30%之法定空地不得設置圍籬，須提供供公眾使用。	1. 原中華路以西細部計畫工乙二之建蔽率及容積率及管制內容同未擬定細計區現行條文，故不予編號。 2. 依不同建蔽率之規定，區分乙種工業區及乙種工業區 (一)。 3. 乙種工業區之退縮規定統一併納入整併後條文二十二訂定。
			建蔽率	50%				
			容積率	210%				
			容許使用項目	依有關法令規定辦理				
			備註	為現有工廠，未來開發後，建築基地面積 30%之法定空地不得設置圍籬，須提供供公眾使用。				
			使用類別	工乙二				
			建蔽率	60%				
			容積率	210%				
			容許使用項目	依有關法令規定辦理				
			備註					

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
保存區						<u>五、保存區為古蹟保存區，其土地或建築物等之使用、建造及修護，依文化資產保存法有關規定辦理，容積率依規定不得大於120%。</u>	新增本計畫區保存區之管制規定。
寺廟專用區	第五點 寺廟專用區以供寺廟及其必要之相關設施使用為主，建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過120%。					<u>六、寺廟專用區(三)</u> 以供寺廟及其必要之相關設施使用為主，建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過120%。	1. 條次調整。 2. 為與整併後體育公園附近地區細部計畫範圍內之寺廟專用區(一)及寺廟專用區(二)區分，將原舊市區寺廟專用區調整為寺廟專用區(三)。
農會專用區	第六點 農會專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過200%，並應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空					<u>七、農會專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。</u>	1. 條次調整。 2. 農會專用區之退縮規定統一納入整併後條文第二十二條訂定。

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
	地。 如有開挖地下室之必要者，地下室一層應自道路境界線退縮 2 公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。						
電信專用區	第七點 電信專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得超過 240%，並應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 如有開挖地下室之必要者，地下室一層應自道路境界線退縮 2 公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。					<u>八</u> 、電信專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得超過 240%。	1. 條次調整。 2. 電信專用區之退縮規定統一納入整併後條文第二十二條訂定。
<u>加油站用地</u>	第十四點 加油站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。並應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺；退縮建				五、加油站之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。	<u>九</u> 、加油站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得超過 120%。	1. 條次調整。 2. 加油站用地之退縮規定統一納入整併後條文第二十二條訂定。

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
	築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 如有開挖地下室之必要者，地下室一層應自道路境界線退縮 2 公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。						
機關用地	第九點 機關、社教機構用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得超過 240%，並應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 如有開挖地下室之必要者，地下室一層應自道路境界線退縮 2 公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。					<u>十、機關用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。</u>	1. 條次調整。 2. 統一使用名稱為機關用地，另考量容許使用項目，故另行訂定社教用地之管制要點。 3. 考量實際使用需求，調高建蔽率。 4. 機關用地之退縮規定統一納入整併後條文第二十二條訂定。
社教用地						<u>十一、社教用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。</u> <u>容許使用：里集會所、社區活動</u>	1. 訂定社教用地容許使用項目。 2. 考量實際使用需求，調高建

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明								
						<u>中心</u>	蔽率。								
文化中心用地					四、文化中心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。文化中心用地得設置服務性小型商店及餐飲店。	<u>十二</u> 、文化中心用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。文化中心用地得設置服務性小型商店及餐飲店。	條次調整，其餘未修訂。								
學校用地	第十點 學校用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。並應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 如有開挖地下室之必要者，地下室一層應自道路境界線退縮 2 公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。			第三點 文小用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 150%。		十三、學校用地之建蔽率不得大於 40%，其容積率不得大於下表規定： <table><tr><td>項目</td><td>國小</td><td>國中</td><td>高中</td></tr><tr><td>最大容積率</td><td>200%</td><td>200%</td><td>200%</td></tr></table>	項目	國小	國中	高中	最大容積率	200%	200%	200%	1. 條次調整。 2. 學校用地之退縮規定統一納入整併後條文第二十二條訂定。
項目	國小	國中	高中												
最大容積率	200%	200%	200%												
市場用地	第十五點 市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。並應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自					<u>十四</u> 、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	1. 條次調整。 2. 市場用地之退縮規定統一納入整併後條文第二十二條訂定。								

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文		竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明																		
	道路境界線至少退縮 2 公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 如有開挖地下室之必要者，地下室一層應自道路境界線退縮 2 公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。																									
停車場用地	第十三點 停車場用地之建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table><tr><td>項目</td><td>最大建蔽率</td><td>最大容積率</td></tr><tr><td>停車場（作平面使用）</td><td>5%</td><td>5%</td></tr><tr><td>停車場（作立體使用）</td><td>60%</td><td>720%</td></tr></table>	項目	最大建蔽率	最大容積率	停車場（作平面使用）	5%	5%	停車場（作立體使用）	60%	720%		使用類別	停車場一		七、停車場之建蔽率及容積率規定如左： （一）停六立體停車場用地之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之四百。 （二）平面停車場之建蔽率不得大於百分之五。	十五、停車場用地之建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table><tr><td>項目</td><td>停車場（作平面停車場使用）</td><td>停車場（作立體停車場使用）</td></tr><tr><td>最大建蔽率</td><td>5%</td><td>80%</td></tr><tr><td>最大容積率</td><td>5%</td><td>400%</td></tr></table>	項目	停車場（作平面停車場使用）	停車場（作立體停車場使用）	最大建蔽率	5%	80%	最大容積率	5%	400%	1. 條次調整。 2. 統一停車場（作平面停車場使用）及停車場（作立體停車場使用）之建蔽率及容積率規定。 3. 考量原中華路以西細部計畫區市地重劃已完成，爰刪除原中華路以西細部計畫停車場用地容許使用規定，統一回歸一般管制，以利執行。
		項目	最大建蔽率	最大容積率																						
		停車場（作平面使用）	5%	5%																						
		停車場（作立體使用）	60%	720%																						
		項目	停車場（作平面停車場使用）	停車場（作立體停車場使用）																						
		最大建蔽率	5%	80%																						
最大容積率	5%	400%																								
建蔽率	60%																									
容積率	400%																									
容許使用項目	1. 得供作立體停車場 2. 地下室興建下水道抽、揚水站、截流站、污水處理設施及必要之機電設施。																									
備註	1. 除地下室得依容許使用項目使用外不得再依公共設施用地多目標使用方案作其他多目標使用。 2. 40%之用地須做為綠化美化使用，其綠覆率不得低於 50%。																									

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文		竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
				3. 鋪面須採用透水性之材質。 4. 臨停車場附近及停車場設置明確之指標。				
			使用類別	停車場二				
			建蔽率	10%				
			容積率	15%				
			容許使用項目	平面停車場				
			備註	1. 依實際需求劃設汽、機車停車空間。 2. 當小客車停車數量超過 200 個時，需設置管理室及公共廁所。 3. 停車場內須提供適當空間做為綠地美化使用，其面積不得低於總面積 15%。 4. 臨停車場附近及停車場設置明確之指標。				
廣場兼停車場用地							<u>十六、廣場兼停車場用地之建蔽率不得大於 5%，容積率不得大於 5%。</u>	增訂本計畫區廣場兼停車場用地之管制規定。

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文		竹北高中現行條文				文化中心現行條文				整併後條文				說明													
公園、公園兼兒童遊樂場及兒童遊樂場	第十二點 公園及兒童遊樂場有頂蓋之建築物，其建蔽率不得大於 15%，其容積率不得大於下表規定： <table><tr><td>項目</td><td>最大容積率</td></tr><tr><td>公園</td><td>60%</td></tr><tr><td>兒童遊樂場</td><td>30%</td></tr></table> 為配合整體開發需要，得選擇適當之公園、兒童遊樂場用地為土地公廟等之安置，惟應考量其原有功能，並應整體規劃設計。	項目	最大容積率	公園	60%	兒童遊樂場	30%		使用類別	兒童遊樂場	第四點 公園、公園兼兒童遊樂場及兒童遊樂場之建築物，其建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於下表規定： 配合本計畫區區段徵收開發需要，得選擇適當之公園、公園兼兒童遊樂場及兒童遊樂場用地為土地公廟等之安置，惟應考量其原有功能，並應整體規劃設計。 <table><tr><td>項目</td><td>公園</td><td>公園兼兒童遊樂場</td><td>兒童遊樂場</td></tr><tr><td>最大容積率</td><td>60%</td><td>30%</td><td>30%</td></tr></table>	項目	公園	公園兼兒童遊樂場	兒童遊樂場	最大容積率	60%	30%	30%	十三、公園、兒童遊樂場有頂蓋之建築物，其建蔽率不得大於百分之一五，其容積率不得大於左列規定： (一)公園，最大容積率為百分之六〇。 (二)兒童遊樂場，最大容積率為百分之三〇。 配合本計畫區區段徵收開發需要，得選擇適當之公園、兒童遊樂場用地為土地公廟等之安置，為應考量其原有功能，並應整體規劃設計。	十七、公園、公園兼兒童遊樂場及兒童遊樂場有頂蓋之建築物，其建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於下表規定： <table><tr><td>項目</td><td>公園</td><td>公園兼兒童遊樂場</td><td>兒童遊樂場</td></tr><tr><td>最大容積率</td><td>60%</td><td>30%</td><td>30%</td></tr></table> <u>公園內原有建築物者，經縣府或文化局指定為古蹟或歷史建築物者，仍得維持現況使用，免計入容積率及建蔽率。</u> 配合本計畫區整體開發需要，得選擇適當之公園、公園兼兒童遊樂場及兒童遊樂場用地為土地公廟等之安置，惟應考量其原有功能，並應整體規劃設計。	項目	公園	公園兼兒童遊樂場	兒童遊樂場	最大容積率	60%	30%	30%	1. 條次調整。 2. 考量用地範圍內之使宮廟等使用現況，故維持原舊市區、原中華路以西、原竹北高中細部計畫有關公園、公園兼兒童遊樂場及兒童遊樂場之相關管制要點。 3. 考量原中華路以西細部計畫區市地重劃已完竣，爰刪除原中華路以西細部計畫鄰里公園及綠地用地容許使用規定，統一回歸一般管制，以利執行。 4. 增訂公園內古蹟或歷史建築得維持現
		項目	最大容積率																											
		公園	60%																											
		兒童遊樂場	30%																											
		項目	公園	公園兼兒童遊樂場	兒童遊樂場																									
		最大容積率	60%	30%	30%																									
		項目	公園	公園兼兒童遊樂場	兒童遊樂場																									
		最大容積率	60%	30%	30%																									
		建蔽率	15%																											
		容積率	-																											
容許使用項目																														
備註																														
使用類別	鄰里公園一																													
建蔽率	15%																													
容積率	-																													
容許使用項目	1. 美化綠化 2. 防災疏散 3. 休憩座椅及棚架 4. 天然氣減壓站 5. 抽水站 6. 加壓站(雨水、污水)																													
備註																														
使用類別	鄰里公園二																													
建蔽率	15%																													

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文		竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
			容積率	-				況之規定。
			容許使用項目	1. 美化綠化 2. 防災疏散 3. 休憩座椅及棚架 4. 天然氣減壓站 5. 抽水站 6. 加壓站(雨水、污水) 7. 地下室興建變電所				
			備註	除地下室得依容許使用項目使用外不得再依公共設施用地多目標使用方案作其他多目標使用。				
			使用類別	綠地				
			建蔽率	-				
			容積率	-				
			容許使用項目	1. 美化綠化 2. 防災疏散				
			備註					
體育場(運動公園)用地	第十一點 體育場用地之建蔽率不得大於 60%，				第五點 體育場用地之建蔽率不得大 50%，容		十八、體育場(運動公園)用地之建蔽率不得大 60%，	1. 條次調整。 2. 統一使用名稱為「體

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
	容積率不得大於240%；其土地使用項目應依『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』作多目標使用。			積率不得大於 240%。 體育場用地進行開發規劃時，應本資源共享及社區互動之原則，提供鄰里活動空間及竹北高中教學空間使用，發揮社區化之功能，以提升鄰近土地使用之效益。		容積率不得大於240%。 <u>體 4 用地</u> 進行開發規劃時，應本資源共享及社區互動之原則，提供鄰里活動空間及竹北高中教學空間使用，發揮社區化之功能，以提升鄰近土地使用之效益。	育場(運動公園)用地」。 3. 考量實際使用需求，放寬原竹北高中細部計畫體育場(運動公園)用地之建蔽率。 4. 刪除原舊市區體育場用地有關多目標辦法之規定內容，統一回歸「都市計畫公用設施用地多目標辦法之規定」。
變電所用地	第八點 變電所用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於240%，並應以地下化為原則及應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定					<u>十九、變電所用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 240%，且其設置應以地下化或屋內型設施為原則。</u>	1. 條次調整。 2. 為減少變電所用地之鄰避性，規定其設置應以地下化或屋內型設施為原則。 3. 變電所用地之退縮規定統一納入整併

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文		竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
	空地。 如有設開挖地下室之必要者，地下室一層應自道路境界線退縮 2 公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。							後條文第二十二條訂定。
公用事業用地			使用類別	公用事業用地			<u>二十</u> 、公用事業用地之建蔽率不得大於 50%。其容許使用項目包括天然氣減壓站及地下電纜開關箱。	條次調整，其餘未修訂。
			建蔽率	50%				
			容積率	-				
			容許使用項目	1. 天然氣減壓站 2. 地下電纜開關箱				
			備註					
鐵路用地							<u>二十一</u> 、鐵路用地作鐵路車站及其附屬設施，其容積率不得大於 200%。	配合新竹縣政府 98 年 7 月 31 日府工都字第 0980126107B 號函公告鐵路用地容積率乙事，並依循內政部 95 年 3 月 22 日台內中營字第 0950800816 號函示，將前開規定納入本細部計畫土地使用分

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
							區管制要點規範。
多目標使用				第十七點 本計畫區內之公共設施用地，其土地使用項目得依『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』之規定作多目標使用。		-	刪除本條文規定，統一回歸「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定。
退縮建築			第三條、 市地重劃區之住宅區，建築基地面臨計畫道路寬度 8 公尺以上 12 公尺以下者，應自道路境界線至少退縮 4.5 公尺建築，面臨計畫道路寬度超過 12 公尺者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。 如有開挖地下室之必要者，地下室一層應自道路境界線退縮 2 公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。 第五條、 工業區臨 30 公尺道路建築，應自計畫道路境界線，至少需退縮 10 公尺，其中 5 公尺做人行步道使用，另 5 公尺做綠帶使用，並不得設置圍	第六點 本計畫區之建築基地面臨計畫道路寬度 8 公尺（含）以上，12 公尺（含）以下者，應自道路境界線（不含截角）至少退縮 4.5 公尺建築，面臨計畫道路寬度超過 12 公尺者，應自道路境界線（不含截角）至少退縮 6 公尺建築；建築基地如面臨兩邊以上之計畫道路時，仍應依前述退縮規定退縮建築。其退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並鼓勵植栽綠化。 如有開挖地下室之必要者，地下一層應自最小退縮建築距離後，始得開挖建築，如屬角地，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相	八、本計畫區之建築基地面臨 8 公尺以上（含）計畫道路之建築基地應自道路境界線至少退縮 4.5 公尺建築，其退縮部分得計入法定空地，不得設置圍牆，並鼓勵植栽綠化。	二十二、退縮建築規定 <u>（詳本計畫區應退縮建築範圍示意圖及街廓編號示意圖）</u> <u>（一）乙種工業區應依下列規定退縮建築：</u> 1. 街 廓 編 號 I02~I05、I07 及 I09（詳本計畫區街廓編號示意圖）面臨 30 公尺計畫道路應自道路境界線退縮 10 公尺建築。其中 5 公尺做人行步道使用，另 5 公尺做綠帶使用，並不得設置圍牆阻隔與人行道之互動關係，但綠帶部份得於不妨礙公眾使用情況下設置簡易之街具如座椅、垃圾桶等。 2. 街廓編號 I01、I02	1. 配合整併後條文第四條，除乙種工業區外，其餘統一各細部計畫區內退縮建築規定。 2. 配合整併後條文第四條，乙種工業區退縮規定，應區分原中華路以西細部計畫及其他乙種工業區，並依其原退縮規定。 3. 為增加基地保水功能，統一訂定地下室開挖均應自最小退

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
			牆阻隔與人行道之互動關係，但綠帶部份得於不妨礙公眾使用情況下設置簡易之街具如座椅、垃圾桶等。 如有開挖地下室之必要者，地下室一層應自計畫道路境界線退縮 10 公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。 第六條、 工業區臨 20 公尺（含）以下道路建築，應自計畫道路境界線，至少需退縮 6 公尺，其中 3 公尺做人行步道使用，另 3 公尺做綠帶使用，並不得設置圍牆阻隔與人行道之互動關係，但綠帶部份得於不妨礙公眾使用情況下設置簡易之街具如座椅、垃圾桶等。 如有開挖地下室之必要者，地下室一層應自計畫道路境界線退縮 6 公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。	同者，擇一退縮。 第二十點 建築基地之退縮建築，其無鄰接公有人行道之基地，其相關招牌、街道家具、喬木植栽設置等，須設置於自建築線起算 2m 設施帶範圍內，且不得妨礙公共通行。		及 I04~ I10（詳本計畫區街廓編號示意圖）面臨 20 公尺（含）以下計畫道路應自道路境界線退縮 6 公尺建築，其中 3 公尺做人行步道使用，另 3 公尺做綠帶使用，並不得設置圍牆阻隔與人行道之互動關係，但綠帶部份得於不妨礙公眾使用情況下設置簡易之街具如座椅、垃圾桶等。 3. 其餘工業區申請建築時，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。 （二）農會專用區、電信專用區、加油站專用區（或加油站用地）、機關用地、社教用地、學校用地（包括文小 1、文小 2、文小 4、文中 1、文中 2、文高、私立義民中學）、市場用地及變電所用地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。 （三）下列建築基地及	縮建築距離後始得開挖，並增訂公有建築物開挖率規定。 4. 參酌原竹北高中土管第二十一點有關圍牆之規定，統一增訂設置圍牆相關規定。 5. 依原竹北高中土管第二十一點有關圍牆型式之規定，統一增訂學校用地圍牆型式規定。 6. 統一使用名稱，修正為「本縣都市設計審議委員會」。 7. 配合整併後公設編號予以調整。 8. 為保障保存區界面環境之景

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
						<u>公共設施用地，應依下列規定退縮建築：</u> 1. <u>街廓編號 R01~R26、住 3(特)、公 4、細兒 11、停 6、細兒 10、文化中心用地、停 5、公 2 及細公 3，面臨計畫道路寬度 8 公尺(含)以上者，應自道路境界線至少退縮 4.5 公尺建築。</u> 2. <u>街廓編號 R27~R48、兒 19、公 13、兒 18、體 4、兒 17、細廣 7、公 12、細兒 26、廣 6、文小 10、公(兒)27、細公 1、細公 2、細兒 1、細停 1、細停 2、細公用 2，面臨計畫道路寬度 8 公尺(含)以上，12 公尺(含)以下者，應自道路境界線至少退縮 4.5 公尺建築，面臨計畫道路寬度超過 12 公尺者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。</u> <u>(四)鄰接保存區之建築基地應沿鄰接</u>	觀品質，增訂鄰接保存區之建築基地應沿鄰接境界線退縮 2 公尺建築。 9. 為塑造都市藍綠軸帶之景觀意象，增訂公 1、細停 2 及文高鄰接溝渠用地、河道用地之建築基地應沿鄰接境界線退縮 4.5 公尺建築。

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
						<u>境界線退縮 2 公尺建築。</u> <u>(五)為塑造都市藍綠軸帶之景觀意象，公1、細停2及文高鄰接溝渠用地、河道用地之建築基地應沿鄰接境界線退縮 4.5 公尺建築。</u> <u>(前 述</u> <u>(一)~(五)詳本計畫區應退縮建築範圍示意圖(一))</u> <u>(六)前述(一)~(五)未指定退縮地區，建築基地達 2000 m²(含)以上或依容積獎勵規定申請大規模開發獎勵者，應依(三)-2. 規定退縮建築。(詳本計畫區應退縮建築範圍示意圖(二))</u> <u>(七)建築基地如面臨兩邊以上之計畫道路時，仍應依前述退縮規定退縮建築。</u> <u>(八)應退縮建築之建築基地及公共設施用地，如有開挖地下室之必要者，地下層應自</u>	

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
						<u>最小退縮建築距離後，始得開挖建築，如屬角地，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮，以利植栽綠化及透水。公有建築除前開規定外，其地下室開挖率不得超過法定建蔽率加基地面積10%。</u> <u>(九)前述(一)~(六)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。</u> <u>(十)前述(一)~(六)，除前項規定外之其他部分得設置圍牆，如設置圍牆者，其圍牆透空率不得小於70%，牆基高度不得大於45cm，且圍牆總高度不得大於1.5m(含牆基40公分)，圍牆採綠籬代替，則不受透空率之限制，然高度亦不得大於1.5m。</u> <u>(十一)本計畫區學校用地如有設置圍</u>	

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
						<u>牆之必要者，其型式以採綠籬為原則。</u> <u>(十二)停 5 與公 2 相鄰處不得設置圍牆，且其人行動線須相連接。</u> <u>(十三)建築基地情形特殊者，得提經「本縣都市設計審議委員會」審議同意者，依審議決議辦理。</u>	
退縮綠化及樹種				第十二點 為塑造優美環境，建築基地應於建築線至牆面線之間(即退縮建築之空地)至少種植1株米高徑5公分以上之喬木，其植栽種類應儘量使用原生樹種。		<u>二十三、為塑造優美環境，最小退縮距離內綠化及人行步道留設規定如下：</u> <u>(一)另為塑造都市藍綠帶軸線之景觀意象特色，本計畫指定兩處藍綠帶軸線，該藍綠帶軸線兩側，面臨或鄰接溝渠用地、河道用地之建築基地、公共設施用地(包括街廓編號 R15、R19、R26、R27、R28、R30、R31、R32、I04、I06、I08、I10、文化中心用地、體 4、文高、公 1、公 2、公 13、兒 17、兒 19、細兒 10、停</u>	1. 條次調整。 2. 統一訂定建築退縮空間之植栽規定。 3. 指認兩處藍綠帶軸線，並增訂相關退縮綠化規定。

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
						5、細停 2)(詳本計畫區指認藍綠帶軸線街廓編號示意圖)應於最小退縮距離內，至少種植 1 株米高徑 5 公分以上具四季變化之喬木，其植栽種類應儘量使用原生樹種；並設置人行空間(詳本計畫區指認之藍綠帶軸線最小退縮建築距離範圍內人行空間配置示意圖)。 (二)其餘建築基地應於建築線至牆面線之間(即退縮建築之空地)至少種植 1 株米高徑 5 公分以上之喬木，其植栽種類應儘量使用原生樹種。	
公共設施 用地審議				第十三點 本計畫區除道路工程外，各類公共設施用地應於開發興築前，將開發計畫提經本縣都市設計委員會審查通過後，始得開發興闢。 各公共設施用地臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距		二十四、為保存本計畫區內之歷史人文資產，除道路工程外，各類公共設施用地(含陸橋興建)應於開發興築前，將開發計畫提經「本縣都市設計審議委員會」審查通過後方得施工。	1. 條次調整。 2. 依本縣統一規定，公設經都設審議通過後方得施工。 3. 為塑造整體帶狀開放空間系統，提升地

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
				離規定設置公共開放空間，供人行步道或作緩衝綠地使用，該開放空間得計入法定空地，且綠覆面積應達50%以上。		本計畫區內各公共設施用地臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離規定設置公共開放空間，供人行步道或作緩衝綠地使用，該開放空間得計入法定空地，且綠覆面積應達50%以上。	區環境品質，參酌原竹北高中之規定，統一增修訂公共設施都設審議機制。
容積獎勵	第十七點 獎勵措施部分： 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)有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則施工篇第十五章」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30%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、	三、凡建築基地為完整之街廓或符合下列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第四點規定增加興建樓地板面積。 (一)基地有一面臨接寬度在8公尺以上之道路，其臨接長度在25公尺以上或達周界總長度1/5以上者。 (二)基地面積在住宅區為1500平方公尺以上者。 五、依第三點規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為20公尺以上，且基地面積在住宅區為2000平方公尺以上者，其所得增		第九點 獎勵部分 建築物提供部分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30%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100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公眾使用，經交通主管機關核准者。	六、 (一)有關設置開放空間獎勵部分，依內政部訂定『實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法』規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，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。 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	<u>二十五、容積獎勵規定：為鼓勵本地區建築基地設置公共開放空間、設置公益性設施、大街廓開發及綠建築等申請建築案，得由「本縣都市設計審議委員會」審議給予容積獎勵。</u> <u>(一)留設公共開放空間</u> 1. <u>應依建築技術規則第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定留設。</u> 2. <u>獎勵容積以不超過基地面積乘以法定容積率之20%為限。</u> <u>(二)基地設置公益性設施</u>	1. 條次調整。 2. 整併容積獎勵相關條文。原都設管制要點中有關指定退縮留設公共開放空間得重複獎勵、留設廣場及留設供行人通行之帶狀開放空間獎勵規定不予納入。 3. 增列綠建築等容積獎勵之規定。 4. 增訂獎勵容積值之上限。 5. 統一使用

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明					
	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100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。 (三)凡建築增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「新竹縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。 (四)住宅區、商業區為鼓勵大街廓整體發展，得增加其樓地板面積為獎勵，其增加之樓地板面積以原總樓地板面積（建築基地×法定容積率）乘以一定比值之獎勵係數計算： <table><tr><td>基地規模</td><td>獎勵係數</td></tr></table>	基地規模	獎勵係數	加之樓地板面積（△FA）得依第四點規定核算之增加樓地板面積乘以125%。			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公眾使用，經交通主管機關核准者。	<u>建築物提供部分樓地板面積供下列使用且經各該目的事業主管機關同意(含營運管理計畫)並捐贈者，得增加所捐贈樓地板面積1.5倍之獎勵樓地板面積。但以不超過基地面積乘以法定容積率之20%為限：</u> <u>1. 幼兒園、兒童及少年之托育機構。</u> <u>2. 社會福利設施。</u> <u>3. 其他經「本縣都市設計審議委員會」核准之項目。</u> <u>4. 應集中留設達300平方公尺以上。</u> <u>(三)為鼓勵本計畫區內基地大規模開發，凡符合下列規定者，得增加其樓地板面積為獎勵，其增加之樓地板面積以原總樓地板面積（建築基地×法定容積率）乘以一定比值之獎勵係數計算：</u> <table><tr><td><u>分區</u> <u>街廓</u> <u>土地</u></td><td><u>基 地</u> <u>規 模</u></td><td><u>獎 勵</u> <u>容</u></td></tr></table>	<u>分區</u> <u>街廓</u> <u>土地</u>	<u>基 地</u> <u>規 模</u>	<u>獎 勵</u> <u>容</u>	名稱，修正為「本縣都市設計審議委員會」。 6. 將「容積率」修正為「法定容積率」，以茲明確。 7. 配合主計四通變更內容明細表第2-21案(略)：第3種住宅區（特）未來於細部計畫檢討時，應訂定相關管制（如限制容積移轉、規定都市設計審議等事項），以減少環境衝擊。增訂第3種住宅區（特）不得作為容積移轉接受基地。 8. 為鼓勵基地大規模開發，增訂基地規模
基地規模	獎勵係數											
<u>分區</u> <u>街廓</u> <u>土地</u>	<u>基 地</u> <u>規 模</u>	<u>獎 勵</u> <u>容</u>										

項目	舊市區現行條文		竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文			說明
	500 m ² (含)至 2,000 m ² 以下	5%					住宅區、商業區		積	獎勵級距及獎勵容積規定。
	2,000 m ² 至 5,000 m ² (含)	9%						15%		
	5,000 m ² 以上	10%								
申請本條款獎勵者，均應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，且退縮地不得設置圍牆並應植栽綠化。 如有開挖地下室之必要者，地下室一層應自道路境界線退縮 2 公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。 第十九點 為鼓勵都市老舊地區或窳陋地區之改建，凡基地符合下列各項規定，且其開發計畫送經新竹縣都市設計審議委員會審議通過者，得增加之樓地板面積為基地面積乘以該基地法定容積率之 20%。 (一)建築基地為一完整街廓或面積在										

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文			說明									
	商業區達 1,000 平方公尺，在住宅區及機關用地面積達 1,500 平方公尺以上或依都市計畫所劃定之市場用地且整體改建者。 建築基地跨越兩種以上使用分區或用地時，各分區或用地所佔面積與前項規定最小面積之比率合計值應大於一。 (二)基地面臨道路寬度及臨街最小長度規定： <table><tr><td>道路寬度 W (公尺)</td><td>W=8</td><td>8<W≤12</td><td>12<W≤20</td><td>W>20</td></tr><tr><td>臨街長度 (公尺)</td><td>40</td><td>35</td><td>30</td><td>20</td></tr></table> (三)基地內現有合法建築物其總樓地板面積與總基地面積之比達 120 %以上者。 前項依本條辦理之基地，不得同時適用「都市更	道路寬度 W (公尺)	W=8	8<W≤12	12<W≤20	W>20	臨街長度 (公尺)	40	35	30	20					<u>定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。</u> <u>500 m² 以上，未達 2,000 m²，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5</u>	5%	
道路寬度 W (公尺)	W=8	8<W≤12	12<W≤20	W>20														
臨街長度 (公尺)	40	35	30	20														

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明											
	新條例」之規定。 第二十點 為加速下列公共設施用地取得，符合下列規定之申請建築基地並經新竹縣都市設計委員會審議通過者，得增加興建之樓地板面積。 (一)優先取得下列公共設施為原則： 1、未開闢8公尺(含)以上計畫道路。 2、公園用地。 3、兒童遊樂場用地。 4、公園兼兒童遊樂場用地。 5、綠地。 (二)捐贈土地屬都市計畫公共設施用地，並與申請建築基地銜接，且該申請建築基地之總面積超過300平方公尺者，得增加所捐贈土地面積2倍之樓地板面積。 (三)捐贈土地屬同一都市計畫區內之公共設施用地，但未與申請建築					<table><tr><td></td><td>倍。</td><td></td></tr></table> (四)申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，得增加其樓地板面積為獎勵，其增加之樓地板面積以原總樓地板面積(建築基地×法定容積率)乘以一定比值之獎勵係數。 <table><tr><td>綠建築分級評估等級</td><td>獎勵係數</td></tr><tr><td>銀級</td><td>基準容積×6%</td></tr><tr><td>黃金級</td><td>基準容積×8%</td></tr><tr><td>鑽石級</td><td>基準容積×10%</td></tr></table> 1.申請者並應與新竹縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積乘以建築物法定造價5倍之金額作為保證金，保證金退還依下列規定：		倍。		綠建築分級評估等級	獎勵係數	銀級	基準容積×6%	黃金級	基準容積×8%	鑽石級	基準容積×10%	
	倍。																	
綠建築分級評估等級	獎勵係數																	
銀級	基準容積×6%																	
黃金級	基準容積×8%																	
鑽石級	基準容積×10%																	

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
	基地銜接者，且該申請建築基地之總面積超過 500 平方公尺者，得增加所捐贈土地面積 2 倍乘以捐贈土地平均公告現值與申請建築基地平均公告現值比之樓地板面積。 (四)前二款增加之樓地板面積不得超過該申請建築基地總面積乘以法定容積率之 20%，惟申請建築基地面臨永久性空地者，得酌予增加至 30% 為限。 前項土地之捐贈應於提送新竹縣都市設計審議委員會審議前，取得竹北市公所同意，並應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，建築開工前完成土地捐贈手續，登記為竹北市公所所有。 以上申請接受基地應連接 8 公尺(含)以上已開闢計畫道路。					(1)<u>依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</u> (2)<u>未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</u> (3)<u>依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積乘以該建築物法定造價 5 倍之金額後無息退還。</u> (4)<u>保證金之繳納與收支保管依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」之規定辦理。</u> 2. <u>建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之。</u> 3. <u>依本要點申請綠建築容積獎勵之建築基地，應先經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後方得申請建築及開發。</u> (五) <u>依前述(一)~(四)容積獎勵之合計，不</u>	

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
	第二十一點 為增進都市環境品質，符合下列規定之申請建築基地且其建築計畫送經新竹縣都市設計審議委員會審議通過者，得增加興建之樓地板面積。 (一)申請建築基地面積超過 1,000 平方公尺。 (二)捐贈申請建築基地最近距離 300 公尺內之可建築用地作為公共設施，供公眾使用，得依下列規定予以獎勵。 1、所捐贈之公共設施應興闢完成之項目及內容，由新竹縣都市設計審議委員會審議通過者為準，並由該會決議得委由捐贈人或該社區管理委員會代為管理維護。 2、所捐贈之土地不得計入法定空地。 3、獎勵標準：					<u>得超過基地面積乘以該基地法訂容積率之 20%。其餘依相關法令規定辦理。</u> <u>(六)第 3 種住宅區(特)不得作為容積移轉接受基地。</u>	

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
	(1) 鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地 A. 捐贈最小規模： a. 面積 800 平方公尺以上且有聯外道路。 b. 形狀完整且非屬畸零地或裡地。 c. 應興闢完成。 B. 獎勵樓地板面積＝捐贈土地面積×法定容積率×150% (2) 社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構用地 A. 捐贈最小規模 a. 面積 300 平方公尺以上。 b. 基地面臨 12 公尺以上計畫道路。 c. 無需興闢。 d. 需經目的事業主管機關同意。 B. 獎勵樓地板面積＝捐贈土地面積×法						

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
	定容積率×150% 前項土地之捐贈應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續；而公共設施部分，如為應興闢完成者，應於申請核發建築使用執照前，興建完竣經竹北市公所勘驗合格並移交為竹北市公所所有，始得核發建築使用執照。						
容積獎勵上限	第二十四點 建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之，除第20點獎勵內容及依都市更新規定獎勵面積外，其餘各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以法定容積率的50%。	四、依第三點規定所得增加之樓地板面積(△FA)按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之20%。 $\triangle FA = S * I$ A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數，依下列規定計算：		第十六點 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面積外，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50%。		—	納入整併後條文第二十五條。

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
		住宅區： $I=2.04\sqrt{S/A}$ -1.0 前項所列開放空間有效總面積之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。					
建築基地法空綠化	第十八點 本計畫區內公共設施已完竣地區之建築基地在未開發建築使用前應予植栽綠化或美化。 第二十五點 建築基地所留設之法定空地應植栽綠化，其綠覆比例應達50%以上，並依「新竹縣建築基地綠化實施辦法」辦理，且應考慮防災與緊急救護通行之需求。			第十點 建築基地所留設之法定空地應植栽綠化，其綠覆比例應達50%以上，並依新竹縣建築基地綠化實施辦法辦理，且應考慮防災與緊急救護通行之需求。	十、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。	-	納入整併後條文第三十四條。
都審最小基地規模	第二十三點 (一)申請基地面積大於2,000平方公尺應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照；且為鼓勵本地區建築基地大		第七條、本細部計畫區內申請建築之建築基地達2000平方公尺(含)以上者，應於發照前，送經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過後，始	第十一點 本計畫區內申請建築之建築基地達2,000平方公尺(含)以上及經都市設計審議委員會議決應提會議審議者，應於發照前，送經「新竹縣都市設計審議	九、為塑造本計畫都市景觀等得訂定「都市設計管制要點」規定。本計畫區內申請建築之建築基地達2,000平方公尺(含)以上及經都市設計審議	<u>二十六、本計畫區內申請建築之建築基地達2,000平方公尺(含)以上、第3種住宅區(特)、面臨中山路(和平街至博愛街路段)兩側之建築基地及經都市設計審議委員</u>	1. 統一訂定都審最小基地規模。 2. 配合主計四通變更內容明細表第2-21案(略)：第3種住宅區

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
	街廓開發及提供公共設施用地等，得由新竹縣都市設計審議委員會視開發規模及留設比例，訂定獎勵措施及原則，給予一定比值之獎勵及措施。 (二)其他經新竹縣政府或新竹縣都市設計審議委員會認定需納入都市設計審議之地區或建築開發案，均應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照。		得發照建築。	委員會」審議通過後，始得發照建築。 第十五點 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「新竹縣都市設計審議委員會」審議，視開發規模及留設比例，訂定獎勵措施及原則，給予一定比值之獎勵及措施。	委員會議決應提會議審議者，應於發照前送經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築。 十二、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「新竹縣都市設計審議委員會」審議，視開發規模及留設比例，訂定獎勵措施及原則，給予一定比值之獎勵及措施。	會議決議應提會議審議者，應於核發建造執照前，送經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築。	(特)未來於細部計畫檢討時，應訂定相關管制(如限制容積移轉、規定都市設計審議等事項)，以減少環境衝擊。增訂其應辦理都市設計審議。 3. 為使具歷史意涵之街屋景觀意象獲得延續，增訂面臨中山路(和平街至博愛街路段)兩側之建築基地應配合設計審議機制。 4. 有關大街廓開發之容積獎勵納入整併後條文第二十五條。 5. 統一使用名稱，修正為「本縣都市設計審議委員

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
退縮建築及連續性前廊有遮簷人行道應送都審				第十四點 本計畫區於退縮地設置連續性前廊或有遮簷人行道，應提送「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過始得設置，其經審議通過者得不計入建蔽率及容積率。	十一、有關退縮建築範圍內設置連續性前廊及有遮簷人行道，應提送「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過始得設置，其經審議通過者得不計入建蔽率及容積率。	<u>二十七</u> 、計畫區於退縮地設置連續性前廊或有遮簷人行道，應提送「 <u>本縣</u> 都市設計審議委員會」審議通過始得設置，其經審議通過者得不計入建蔽率及容積率。	會」。 1. 條次調整。 2. 統一使用名稱，修正為「本縣都市設計審議委員會」。
都市設計審議之授權				第三章 都市設計管制事項 第十八點 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管制事項，對於建築開發進行審議，必要時得依本管制事項精神另訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據或遵循。		參、都市設計管制事項 <u>二十八</u> 、 <u>本縣</u> 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管制事項，對於建築開發進行審議，必要時得依本管制事項精神另訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據或遵循。	1. 條次調整。 2. 統一使用名稱，修正為「本縣都市設計審議委員會」。
公共設施設計規範			第八條、兒童遊樂場設計規範如下： 一、提供一安全之活動遊憩空間，所設置之遊樂器具須符合國家安全標準。 二、遊樂器具之提供須顧及零至			—	刪除本條文。 理由：考量整併後條文第二十四條已統一規定除道路工程外之公共設施用地應經本縣都市設計委員會審查

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
			六歲年齡層之孩童。 三、兒童遊樂場內須提供適當空間，做為綠美化使用，綠覆率不得低於60%。 第九條、鄰里公園設計規範如下： 一、其上須綠美化，供作休閒遊憩使用，綠覆率不得低於70%。 二、鄰里公園內應配置有座椅、垃圾桶等必要之街道傢俱。 三、設置天然氣減壓站、抽水站、雨水及污水加壓站時應以綠籬遮蔽之。 第十條、綠地設計規範如下： 一、其上須綠美化，供作休閒遊憩使用，綠覆率不得低於80%。 二、綠地空間上宜採用透水性之				通過後方得施工。故建議予以刪除。

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
			鋪面。 第十一條、公用事業用地設計規範如下： 一、周圍應作適當之安全圍籬及設置明確之告示牌。 二、須適當綠化美化。				
顏色準則				第七點 顏色準則： 正立面之外牆色彩以中低明度、彩度之磚紅色系及灰白色系為原則。 外牆應儘量避免大量採用黑色或深色，如配合整體或公司形象需要大量採用黑色或深色，應提送「新竹縣都市設計審議委員會」審議同意後始可設置。		<u>二十九、建築細部設計與顏色準則</u> <u>(一)正立面之外牆色彩以中低明度、彩度之磚紅色系及灰白色系為原則。</u> <u>(二)外牆應儘量避免大量採用黑色或深色，如配合整體或公司形象需要大量採用黑色或深色，應提送「本縣都市設計審議委員會」審議同意後始可設置。</u> <u>(三)建築物屋頂之各項設施，如水塔等，須於建築設計中加以隱藏包圍，不得外露。</u>	1. 條次調整。 2. 依原竹北高中細部計畫條文統一訂定顏色準則。 3. 統一使用名稱，修正為「本縣都市設計審議委員會」。 4. 整併原都要點中有關建築細部設計之規定。
建築細部設計與顏色規定				第二十三點 建築細部設計與顏色規定		—	刪除本條文。 理由：有關容積獎勵納入

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
				(一)為鼓勵住宅區建築物採用斜屋頂建造，以提昇本計畫區景觀風貌，依下列規定設置斜屋頂者，得給予增加 5% 之容積獎勵： 1. 斜屋頂面或山牆面應以面向該道路或公共開放空間設置。 2. 建築物斜屋頂，其斜面坡度不小於 1 比 4，斜屋頂之高度不超過 7.5m，且建築物各部份應按其同一面向道路或公共開放空間設置同一坡度之斜屋頂。 3. 建築物各層斜屋頂最小投影面積合計應大於建築面積 3 分之 2。 4. 斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至地面排水系統。 (二)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部分，如有暴露			整併後條文第二十五條。有關建築細部設計與顏色規定納入整併後第二十九條。

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
				通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備，應採適當之遮蔽處理與設計。 (三)建築物屋頂之各項設施，如水塔等，須於建築設計中加以隱藏包圍，不得外露。 (四)本計畫區建築物正立面外牆色彩以中低明度、彩度之磚紅色系及灰白色系為原則，外牆應儘量避免大量採用黑色或深色，如配合整體或公司形象需要大量採用黑色或深色，應提送「新竹縣都市設計審議委員會」審議同意後始可設置。			
廣告物				第二十四點 廣告招牌設置規定 廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，並應依照招牌廣告有關規定辦理。		<u>三十</u>、廣告招牌設置規定 廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，並應依照招牌廣告有關規定辦理。	1. 條次調整，其餘未修訂。 2. 依原竹北高中細部計畫條文統一訂定廣告物規定。

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
無障礙設施				第二十五點 無障礙設施設計 (一)本計畫區基地面積達2000 m²以上者，應依下列規定辦理： 1. 配置有2部以上電梯之建築物，須最少有1部符合國際殘障設施標準以供行動不便者使用。 2. 停車空間須留設實設總停車位2%供行動不便者使用，停車位應鄰近電梯出入口處，並以設置於地面層或地下1層，且不得跨越車道為原則。 (二)學校用地之主要出入口須設置供行動不便者暫時停靠之停車位。		<u>三十一、無障礙設施設計</u> (一)本計畫區基地面積達2,000 m²以上者，應依下列規定辦理： 1. 配置有2部以上電梯之建築物，須最少有1部符合國際殘障設施標準以供行動不便者使用。 2. 停車空間須留設實設總停車位2%供行動不便者使用，停車位應鄰近電梯出入口處，並以設置於地面層或地下1層，且不得跨越車道為原則。 (二)<u>機關用地及學校用地之主要出入口須設置供行動不便者暫時停靠之停車位。</u> (三)<u>公園用地、兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、體育場(運動公園)用地，施工時應依內政部函頒「都市公園綠地各主要出入口無障礙設施設置原則」辦理。</u>	1. 條次調整。 2. 依原竹北高中細部計畫條文統一訂定無障礙設施設計規定。 3. 增訂機關用地之主要出入口須設置供行動不便者暫時停靠之停車位之規定。 4. 配合內政部函頒「都市公園綠地各主要出入口無障礙設施設置原則」新增條文。

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
容積移轉	第二十二點 經新竹縣政府認定具保存維護價值建築物，得依內政部訂頒「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理。					—	刪除本條文。 理由：考量實施容積率管制之都市計畫地區，均得依「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理，無須於管制規定中載明，故予以刪除。
<u>街道家具及公用設備設計</u>						<u>三十二、街道家具及公用設備設計</u> <u>(一)本細部計畫區內之路燈、座椅、電話亭、候車亭、垃圾筒、交通號誌、電信/電力箱等街道家具及公用設施設備以設置於計畫道路人行道範圍內，且不得妨礙行人通行為原則，但配合相鄰之公共開放空間共同設計者，經本縣都市設計審議委員會審議通過則不在此限。</u> <u>(二)路燈、電話亭、候車亭、垃圾筒、交通號誌等街道家具其距地面1M以內之設施色彩應配合本要</u>	1. 新增條次。 2. 增訂街道家具及公用設備設計之規定。

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
						<u>點建築正立面色彩規定設計，以中低明度、彩度之磚紅色系及灰白色系為原則。</u> <u>(三)電話亭、候車亭、資訊及告示看板、人行陸橋、地下道出入口應以有頂蓋設計為原則，垃圾筒應加蓋，以順應地方多雨之氣候環境。</u>	
<u>架空走廊、人行陸橋及地下道</u>						<u>三十三、架空走廊、人行陸橋及地下道之設計管制規定：</u> <u>(一)為建立立體化及便捷舒適之商務休閒購物環境，商業區之建築基地得設置連接其他建築物之架空走廊(同一街廓內或跨計畫道路式)，但為避免造成都市空間視覺景觀衝擊，應提送本縣都市設計審議委員會審議，經本縣都市設計審議委員會審議通過准予設置之架空走廊，其架空走廊部分得不計入建蔽率</u>	1. 新增條次。 2. 增訂架空走廊、人行陸橋及地下道之設計管制規定。

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
						<u>及容積率檢討。</u> <u>(二)為建立安全之人行動線系統、創造舒適且延續之商業購物環境及行人通行空間，經本縣都市設計審議委員會審議通過者，得設置地下道或人行陸橋。</u> <u>(三)人行陸橋應以採有頂蓋設計為原則。</u> <u>(四)人行陸橋及地下道出入口應留設面積二十五平方公尺以上之小型廣場(自車道邊緣向內計算不得小於四公尺)作為人行動線之過渡緩衝空間。</u> <u>(五)人行陸橋、地下道結構體應加以綠化，其設計之綠化效果以能覆蓋人行陸橋、地下道結構體表面二分之一為原則。</u>	
景觀及綠化原則				第八點 景觀及綠化原則： (一)建築物臨接或面向公園、綠地、人行步道及公共開放空間者部		<u>三十四、景觀及綠化原則</u> <u>(一)建築物臨接或面向廣場、廣場兼停車場、公園、兒童遊樂場、公</u>	1. 條次調整。 2. 整合建築物臨接或面向公共設施之項

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
				分，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。 (二)公園綠地之綠地綠覆所佔面積不得小於 60%，其中有床基之花壇面積不得超過綠覆面積 10%。		園兼兒童遊樂場、綠地、人行步道及公共開放空間者部分，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。 (二)本計畫地區公共開放空間及建築法定空地，應依下列規定實施綠地： 1. 公園綠地之綠覆所佔面積不得小於 60%，其中有床基之花壇面積不得超過綠覆面積 10%。 2. 建築基地所留設之法定空地應植栽綠化，其綠化比例應達 50%以上，並依新竹縣建築基地綠化實施辦法辦理，且應考慮防災與緊急救護通行之需求。	目。 3. 依原竹北高中細部計畫條文訂定公園綠地之綠覆率規定。 4. 將原竹北高中細部計畫第十點及文化中心細部計畫第十點有關建築基地法定空地綠覆率整併至本條文。並配合會簽相關單位意見修訂建築基地之綠覆率為綠化率。
建築基地最小開發規模				第十九點 本計畫區經指定退縮建築地區，面臨兩計畫道路之建築基地，其臨計畫道路(4公尺計畫道路不在此限)之任一側長度		三十五、建築基地最小開發規模(詳本計畫區建築基地最小開發規模示意圖) (一)街廓編號 R21 及 R24，因鄰近文化	1. 條次調整。 2. 文化中心細計區之建築基地最小開發規模係規定於都設

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
				(以未截角長度計算)以不小於 15m 為原則。		中心之區域重要節點，其建築基地開發規模不得小於 500 m²。 (二)街廓編號 R01 至 R07，因面臨連通縣政中心之 30m 重要道路，其建築基地開發規模不得小於 500 m²。 (三)街廓編號 R27~R44、兒 19、公 13、兒 18、體 4、兒 17、細廣 7、公 12、細兒 26、廣 6、文小 10、公(兒)27，經指定退縮建築地區，面臨兩計畫道路之建築基地，其臨計畫道路(四公尺計畫道路不在此限)之任一側長度(以未截角長度計算)以不小於 15m 為原則。 (四)任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前三款規定無法開發之情況；應以合併共同開發為原則。 (五)具建築基地最小開發規模限制之街廓，如屬縣治遷建第二期區段	管制要點，依內政部營建署 101 年 1 月 3 日內授營都字第 1000811 626 號函示，應納入土地使用分區管制要點訂定，以茲妥適。 3. 整合原文化中心細計區及竹北高中細計區之建築基地最小開發規模之規定。 4. 整併原各細計區之街廓編號。 5. 有關面臨兩計畫道路之建築基地，其臨計畫道路未截角之長度規定，僅原竹北高中細部計畫有規定，未避免原未擬

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
						<u>徵收之已安置拆遷戶配地宗地或原地配回者，則不受建築基地最小開發規模之限制，但其改建、重建時則須聯合鄰棟建築，達建築基地最小開發規模後始得重建。</u>	定細部計畫地區其餘地區較小之建築基地無法建築，僅指定原竹北高中細部計畫地區適用之。
<u>開放空間系統</u>						<u>三十六、開放空間系統</u> <u>本計畫區之開放空間系統如下：</u> <u>(一)為配合文化中心之展演活動舉辦，公2及細兒10應將主要入口設於面臨文化中心處，且須配合整體設計規劃入口廣場。</u> <u>(二)公2及細兒10之環境／景觀設計應配合文化中心之造型、色彩與材質，並經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後始得興建。</u> <u>(三)學校用地(文小)應考量家長接送學生及學生安全通行需要，於校區範圍內設置接送區及通學步道</u>	1. 調整條次。 2. 文化中心細計區及竹北高中細計區之開放空間系統係規定於都設管制要點，建議納入土地使用分區管制要點訂定，以茲妥適。 3. 整合原文化中心細計區及竹北高中細計區之開放空間系統之規定。

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
						為原則。 (四)學校用地於退縮地範圍內應併同公有人行道喬木設置，栽植雙排喬木，以營造雙排樹列之遮蔭綠廊，提供更舒適之人性化步行空間。 (五)本計畫區內相鄰之各開放空間應相互配合設計，其鋪面高程應採順接處理。	
圍牆				第二十一點 圍牆設置規定 (一)本計畫區指定最小退縮建築部分不得設置圍牆。 (二)本計畫區建築基地除前項規定外之其他部分得設置圍牆，如設置圍牆者，其圍牆透空率不得小於70%，牆基高度不得大於45cm，且圍牆總高度不得大於1.5m，圍牆採綠籬代替，則不受透空率之限制，然高度亦不得大於1.5m。 (三)本計畫區內學校用地如有設置圍牆之必要者，其		—	圍牆設置規定納入整併後條文第二十二條。

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
				型式以採綠籬為原則，其餘地區設置圍牆可以綠籬代替，則不受透空率之限制，然高度亦不得大於1.5m。			
<u>建築基地停車出入口、汽車停車位、機車停車位</u>						<u>三十七、建築基地設置停車出入口、汽車停車位、機車停車位規定</u> <u>(一)計畫區內停車數量達150部或戶數達100戶者，應檢附交通影響評估說明書，且由專業技師簽證。</u> <u>(二)學校用地、機關用地汽車停車位應停車需求內部化。</u> <u>(三)停車空間</u> <u>1.申請供住宅使用部分</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，每一戶應至少設置一汽車停車位，且其建築樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過250平方公尺者，超過部</u>	1. 條次調整。 2. 有關停車規定，區分申請供住宅及非供住宅使用部分，並增訂每一戶應至少設置一汽車停車位之規定。 3. 配合供公眾使用之停車空間業已廢止適用，刪除設置來賓停車位之規定。 4. 整合學校用地、機關用地汽車停車位應停車需求內部化之規定。 5. 為利執行，修正停車空間設

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
						<u>分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</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。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> <u>2. 申請非供住宅使用部分</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，每一戶應至少設置一汽車停車位，且其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 125 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</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。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</u>	置規定。

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
						<u>理。</u> 3. <u>應設機車停車位，機車停車位數以建築技術規則建築設計施工編第 59 條之樓地板面積計算方式，每滿 200 平方公尺設置 1 部計算，其尺寸須長 2 公尺以上，寬 0.9 公尺以上，通道寬度 1.5 公尺以上，如機車停車位數超過 10 部者，應採集中設置為原則。</u> 4. <u>建築基地僅面臨 4 公尺人行步道用地者，免依上述 1~3 檢討，惟應依「建築技術規則」停車空間設置標準辦理。</u>	
<u>離街裝卸場</u>						<u>三十八、離街裝卸場規定</u> <u>(一)商業區基地開發規模達 2,000 m² 以上，應設置裝卸場，其位置不應妨礙原有正常活動，對道路交通亦不能產生衝擊。</u> <u>(二)離街裝卸場四周鄰接其他基地時，應設置適當的景觀綠化遮蔽</u>	1. 新增條次。 2. 增訂離街裝卸場規定。

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
						處理。 (三)離街裝卸場應設置足夠的安全隔離設施，並不得設置於前院或留設之帶狀公共開放空間內。	
垃圾貯存空間				第二十六點 垃圾貯存空間 本計畫區基地面積達 2000 m²以上者，建築物應設置集中式垃圾貯存空間，且依下列規定： (一)建築物應於基地地面層室內外或其下一層之室內無礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，以個案人口數計算推估垃圾儲存量，並妥為規劃足夠之設備及貯存空間，並說明該設備清運之方法。 (二)集中式垃圾貯存空間應設置通風設備、冷藏設備及排水設備。 (三)集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出及操作空間，最低淨高不		三十九、垃圾貯存空間 本計畫區基地面積達 2,000 m²以上者，建築物應設置集中式垃圾貯存空間，且依下列規定： (一)建築物應於基地地面層室內外或其下一層之室內無礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，以個案人口數計算推估垃圾儲存量，並妥為規劃足夠之設備及貯存空間，並說明該設備清運之方法。 (二)集中式垃圾貯存空間應設置通風設備、冷藏設備及排水設備。 (三)集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出及操作空間，最低淨高不	1. 條次調整，其餘未修訂。 2. 依原竹北高中細部計畫條文統一訂定垃圾貯存空間規定。

項目	舊市區現行條文		竹仁國小現行條文		中華路以西現行條文		竹北高中現行條文		文化中心現行條文		整併後條文	說明
		6%	銀級	基準容積×6%	銀級	基準容積×6%	銀級	基準容積×6%	銀級	基準容積×6%		
	黃金級	基準容積×8%	黃金級	基準容積×8%	黃金級	基準容積×8%	黃金級	基準容積×8%	黃金級	基準容積×8%		
	鑽石級	基準容積×10%	鑽石級	基準容積×10%	鑽石級	基準容積×10%	鑽石級	基準容積×10%	鑽石級	基準容積×10%		
	申請者並應與新竹縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積乘以建築物法定造價 5 倍之金額作為保證金，保證金退還依下列規定： (一)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。 (二)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。 (三)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積乘以該建築物法定造價 5 倍之金額後無息退還。											

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
	(四)保證金之繳納與收支保管依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」之規定辦理。 三、建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之，除都市更新容積獎勵及容積移轉外，其餘各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以法定容積率的50%。 四、依本要點申請綠建築容積獎勵之建築基地，應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築及開發。 五、本要點未規定事項，適用原細部計畫之土地使用分區管制要點、都市設計管制及其他相關法令規定。	額後無息退還。 (四)保證金之繳納與收支保管依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」之規定辦理。 三、建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之，除都市更新容積獎勵及容積移轉外，其餘各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以法定容積率的50%。 四、依本要點申請綠建築容積獎勵之建築基地，應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築及開發。 五、本要點未規定事項，適用原細部計畫之土地使用分區管制要點、都市設計管制及其他相關法令規定。	額後無息退還。 (四)保證金之繳納與收支保管依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」之規定辦理。 三、建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之，除都市更新容積獎勵及容積移轉外，其餘各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以法定容積率的50%。 四、依本要點申請綠建築容積獎勵之建築基地，應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築及開發。 五、本要點未規定事項，適用原細部計畫之土地使用分區管制要點、都市設計管制及其他相關法令規定。	額後無息退還。 (四)保證金之繳納與收支保管依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」之規定辦理。 三、建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之，除都市更新容積獎勵及容積移轉外，其餘各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以法定容積率的50%。 四、依本要點申請綠建築容積獎勵之建築基地，應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築及開發。 五、本要點未規定事項，適用原細部計畫之土地使用分區管制要點、都市設計管制及其他相關法令規定。	額後無息退還。 (四)保證金之繳納與收支保管依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」之規定辦理。 三、建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之，除都市更新容積獎勵及容積移轉外，其餘各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以法定容積率的50%。 四、依本要點申請綠建築容積獎勵之建築基地，應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築及開發。 五、本要點未規定事項，適用原細部計畫之土地使用分區管制要點、都市設計管制及其他相關法令規定。		

柒、規劃期間人民團體陳情意見綜理

一、本細部計畫公告徵求意見期間

依都市計畫法及都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，本所自民國 103 年 3 月 11 日起公告徵求意見 30 天，公告徵求意見期間無公民或團體陳情意見。

二、主計四通公展(含逾期)期間

主計四通公展(含逾期)期間之公民團體陳情意見共計 141 案，其中屬本計畫整併之細部計畫範圍者共計 52 件，陳情案分類、案件數及處理原則，說明如下：

(一)涉及主要計畫變更之陳情案件共計 51 件，應配合主要計畫審議結論辦理。

(二)僅涉及細部計畫變更之陳情案件共計 1 件，應納入研議，其陳情內容詳表 6-12 所示。

三、主計四通審議期間逕向內政部陳情意見

主計四通審議期間逕向內政部陳情意見共計 1 件，應配合主要計畫審議結論辦理。

表 6-12 主計四通公展(含逾期)期間涉及本計畫整併細部計畫範圍之公民團體陳情意見彙整表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	主計四通縣都委會第七次專案小組初步建議意見(102.10.7)	本細部計畫處理情形
逾公展人12	李德圳	翰林段1350地號	有關翰林段 1350 地號，興建福德宮管理室，建請縣府修正土管規定，以供福德宮興建管理室及其他相關用途使用，使感德便。		1. 除下列建議事項外，其餘建議照業務單位初步建議意見通過。 2. 建議事項：於細部計畫通盤檢討研議時，另需檢核該兒童遊樂場用地之建蔽率及容積率。	1. 經查該陳情土地係為文化中心細部計畫所劃設之兒童遊樂場用地【兒十】，依文化中心細部計畫之兒童遊樂場建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。並於土管規定載明：配合本計畫區區段徵收開發需要，得選擇適當之公園、兒童遊樂場用地為土地公廟等之安置，為應考量其原有功能，並應整體規劃設計。 2. 經查翰林段 1350 地號之建造執照(99 府建字第 822 號)，其基地使用之建蔽率 9.95%，容積率 9.95%，尚有餘裕可供建築使用。 3. 為免影響原兒童遊樂場用地之休憩使用功能，建議如需設置管理室等廟宇相關設施，仍可依土管規定申請設置，並應整體規劃設計。

第七章 發展定位及構想

壹、發展定位

一、主計四通發展機能與核心

為呈現竹北市新舊區交疊出的多樣而獨特之城市風貌，主計四通依據既有都市紋理、產業脈動、重大建設、歷史人文，建構區內科技生活核心、舊城再生核心、行政文化休閒核心、水岸教育核心、健康綠能教育核心及商辦生活核心之六大核心主題，並串聯周邊高鐵特定區之運輸生活核心及新竹科學工業園區，連結成八大發展核心軸，透過「水」與「綠」元素串聯各核心區，構築休閒恬適、健康活力之環境氛圍，成為新竹都會首善之都。

(一)科技產業核心

配合周邊新竹生物醫學園區、台灣知識旗艦園區、新竹科學園區之新竹都會科技發展軸帶，假以地利條件，延續至計畫區北側之工業區，構築一科技新廊帶，打造以台元科技園區為核心之科技廠辦生活城，輔以開放空間集中劃設之原則，提升整體生產環境品質。

(二)舊城再生核心

以竹北火車站為活化再生之核心，除改善居住生活機能外，透過未來引入多元化之商業、生產者服務業與整體空間規劃，改善現況之商業活動之空間美學與消費環境，打造出站前地區活力及多樣之舊城街區風貌，並建構完善之交通線系統、提供便利之生活機能與公共設施，以塑造出宜居之優質生活環境。

(三)行政文化休閒核心

以縣治行政區與文化中心為核心，透過自然元素與開放空間之引導，創造藍色小橋流水與綠蔭草香恬適氛圍，讓民眾踩踏時光自行車道與人行步道，徜徉於客家藝文生態之旅。

(四)水岸教育核心

以台科大為核心，運用南側之頭前溪河岸生態環境，結合教育、生態、休憩機能，可由大學發起培植社區種子，舉辦社區生態觀摩教學、河岸寫生等活動，讓民眾認識在地珍貴物種，並強化社區與學子們互動網絡。

(五)健康綠能教育核心

縣府配合行政院核定、經濟部執行之「綠色能源產業旭升方案」所推動之「國際綠能智慧園區示範計畫」，開啟新竹縣推展環保綠能之路。

另外以台大與體育場為核心，於台大設立後，透過在體育場及周邊公園綠地舉辦社團、大型體育競技、園遊會、演唱會等活動，產生緊密空間對話與互動，將能注入莘莘學子朝氣與活力，成為一新樂活之大學城。

(六)商辦生活核心

位於聯絡高鐵新竹站之運輸軸線上，於光明六路園道兩側已逐漸形成商辦、觀光旅館聚集發展之氛圍，生活機能亦逐漸形成。

二、本計畫區發展機能與核心

本計畫區位於主計四通之北側部分(縣政二路以西、豆子埔溪以北地區)，計畫區內有竹北火車站及台元科技園區，故本計畫區依循主計四通之空間機能發展布局，配合地區發展特性，未來係以舊城再生核心及科技生活核心為主要發展定位。



圖 7-1 主計四通發展機能與核心概念示意圖

貳、空間發展架構

依據前述兩大發展核心，藉由整體性發展架構引導計畫區內各實質環境，並配合計畫區內之環境資源，規劃實質空間構想，以建構宜居且具自明性的實質環境。

一、發展架構

計畫區內發展架構係以中正東路、中正西路一帶之早期發展地區及竹北火車站周邊地區為舊城再生核心，配合北側地區以工業區為主之科技產業核心，建構出舊市區附近地區之整體都市機能。

計畫區內串連部分可分為三類功能：首先是同時兼具貫穿計畫區內南北向及連結區外重要動線(中華路)，可連絡縣治細計區之行政文化休閒核心以及體育公園細計區之水岸教育核心及綠能教育核心；其次為聯外環狀動線(30 米外環道路)，其功能為使區內交通能更便捷連結至鄰近連絡道路(台 1 線、中正西路、國道 1 號)；最後則為開放空間網絡部分，以豆子埔溪水岸及鳳山溪水岸為主。

二、實質空間構想

配合前述串連架構及兩大發展核心，實質空間發展構想以竹北火車站周邊地區及北側工業區周邊地區進行整體考量。竹北火車站及中正西路、中正東路一帶，其住宅及商業機能活絡，應以宜居舒適之生活環境為主要定位；北側工業區附近則配合 30 米外環道路之交通區位優勢，打造以台元科技園區為核心之科技廠辦生活城。

三、落實機制

為落實前述發展架構及實質空間構想，主計四通業規劃適宜之土地使用計畫引入相關機能，本案為細部計畫整併通盤檢討，除依循主計四通規劃之發展機能外，並於土地使用分區管制要點中針對有關退縮、容積獎勵、都市設計等項目制定相關規定，配合地區發展特性予以調整，據以推動並建構宜居且具自明性的實質環境。

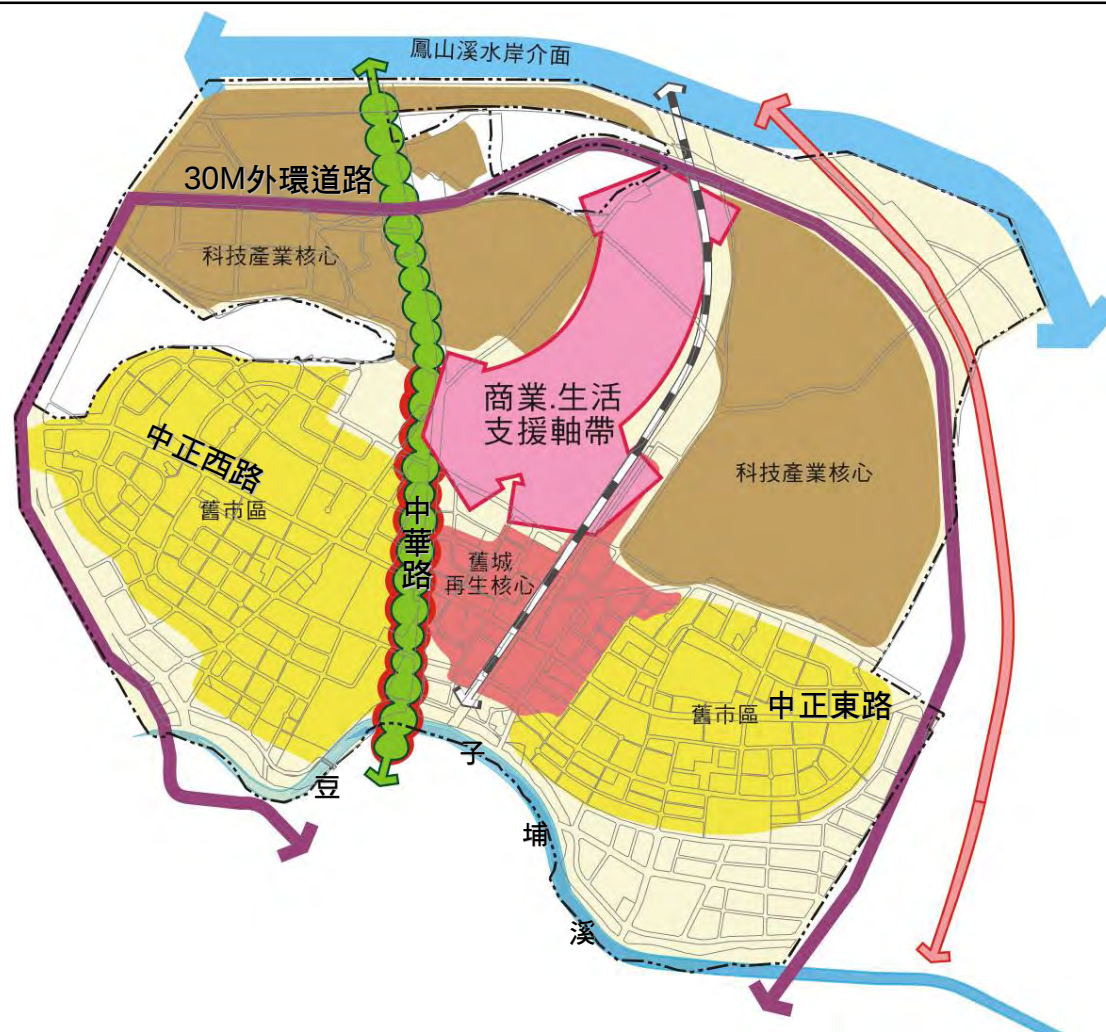


圖7-2 本計畫區空間發展架構示意圖

參、生態都市規劃原則

一、水與綠網絡系統串聯規劃設計原則

(一)以豆子埔溪為基礎，佈設採明渠式設計之都市藍帶空間(河道用地)，並於沿線佈設面狀之公園、兒童遊戲場、體育場等開放空間。使都市藍綠軸帶空間(活動)得以相互呼應與滲透。

(二)以既有溝渠用地(新社圳、番子坡圳)為基礎，並於其周邊佈設公園、綠地系統，以強化水與綠網絡系統串聯之意象。

二、雨水下滲、貯留之規劃設計原則

(一)配合相關之管制(土地使用管制、都市設計等要點)，規定公共開放空間、建築基地之最小綠覆比例，以提升雨水下滲之功能。

(二)配合申請綠建築之容積獎勵機制，以引導特定區內開發基地設置建築物雨水及生活雜排水回收再利用系統。

三、計畫區內既有重要水資源及綠色資源管理維護原則

區內之重要水資源為既有之水文系統(豆子埔溪、新社圳、番子坡圳)，應儘量保留其既有紋理且採明渠之方式與帶狀綠地系統整合。

四、地區風貌發展及管制原則

(一)為塑造寬廣舒適之街道空間，並減低行人通行之壓迫感，以及具特色之街道景觀；規定各建築基地面臨計畫道路之最小退縮距離、圍牆設置等相關管制。

(二)藉由保存區(采田福地)之劃設以保留歷史紋理元素，並配合相關管制以強化場所風貌意象：鄰接保存區之基地應沿鄰接境界線退縮建築，以保障界面環境之景觀品質。

(三)為確保重要區域建築景觀意象的整體性，台鐵車站前中山路(和平街至博愛街路段)兩側應配合設計審議機制，使具歷史意涵之街屋景觀意象獲得延續。

五、地區人行步道及自行車道之建置原則

- (一)為確保重要通道兩側景觀意象的整體性，應指定特定之街廓退縮建築其退縮帶綠化及人行步道設計相關規定。
- (二)人行步道及自行車道應配合計畫區內之公共開放空間系統與道路系統整合佈設，並串聯為連續之系統。



圖 7-3 本計畫區指認都市藍綠帶軸線示意圖

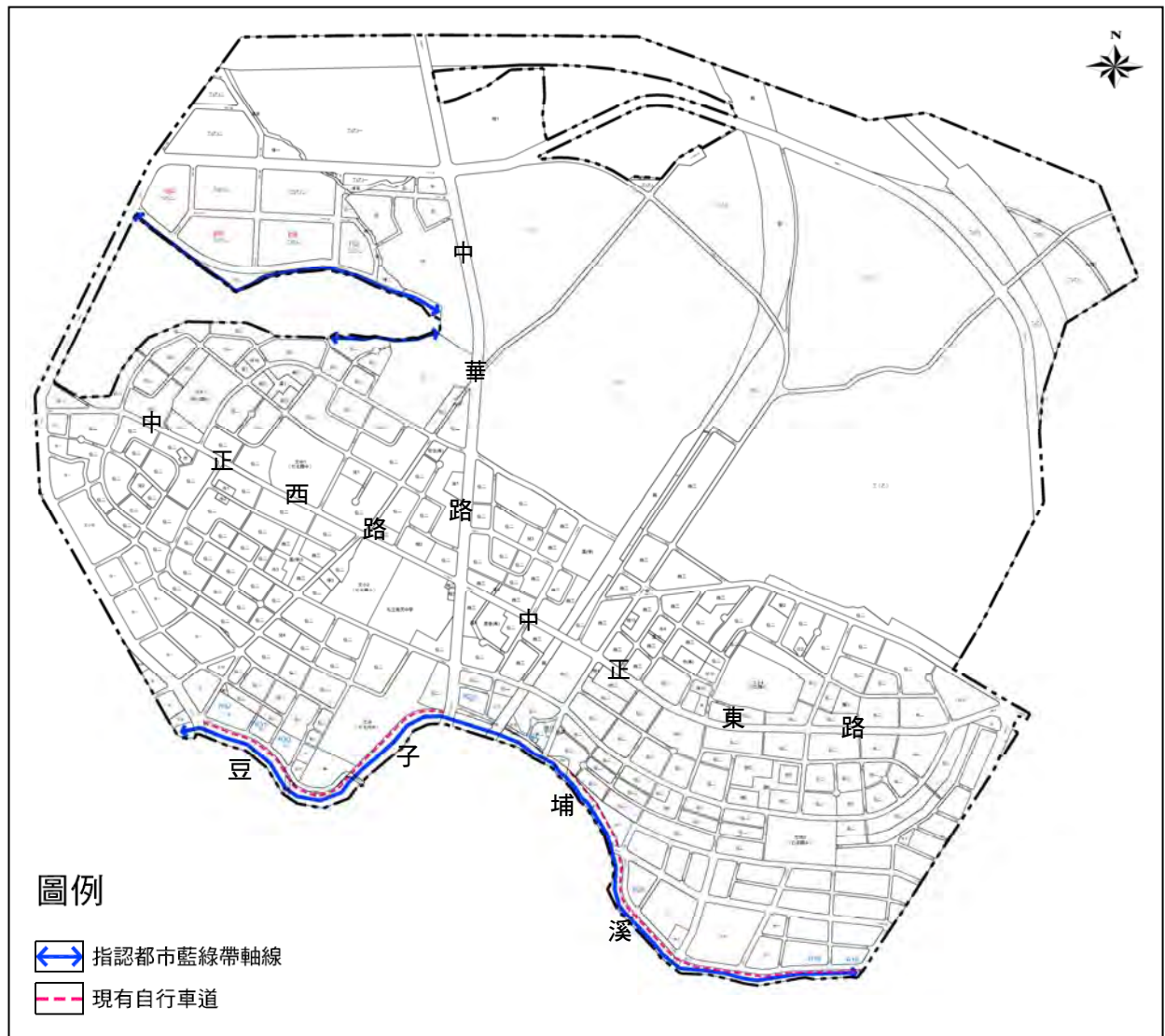


圖 7-4 本計畫區自行車道系統分布示意圖