

擬定竹東都市計畫(原文中三附近地區)
細部計畫書

擬定機關：新竹縣竹東鎮公所
中華民國一〇七年七月

擬定竹東都市計畫(原文中三附近地區)細部計畫書

新竹縣竹東鎮公所

民國一〇七年七月

新竹縣 擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	擬定竹東都市計畫(原文中三附近地區)細部計畫案	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第 17、22 條	
擬定都市計畫機關	新竹縣竹東鎮公所	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	新竹縣竹東鎮公所	
本 案 公 開 展 覽 之 起 迄 日 期	公 開 展 覽	民國 105 年 01 月 12 日府產城字第 1050003507 號函公告公開展覽，公開展覽期間自 105 年 1 月 13 日起 30 天。刊登於 105 年 1 月 13 日自由時報第 G4 版、1 月 14 日自由時報第 G4 版及 1 月 15 日自由時報第 G3 版。
	公 開 說 明 會	民國 105 年 1 月 29 日上午 10 時 00 分假竹東鎮公所三樓會議室舉辦。
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	無	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	鎮 級	竹東鎮都市計畫委員會 103 年 5 月 20 日第一次會議審議通過。
	縣 級	新竹縣都市計畫委員會 105 年 11 月 4 日第 289 次會議審議通過。 新竹縣都市計畫委員會 106 年 12 月 22 日第 296 次會議審議通過。

目 錄

第一章 緒論

壹、計畫緣起與目的	1-1
貳、辦理依據	1-1
參、計畫位置與範圍	1-1

第二章 發展現況分析

壹、自然環境現況	2-1
貳、社會經濟環境現況	2-6
參、土地使用現況	2-17
肆、交通系統現況	2-19
伍、地權分析	2-23
陸、災害史	2-25
柒、環境敏感區	2-28

第三章 實質計畫

壹、計畫年期與計畫人口	3-1
貳、土地使用分區計畫	3-1
參、公共設施計畫	3-2
肆、交通系統計畫	3-10
伍、都市防災計畫	3-12
陸、排水系統規劃	3-16
柒、土地使用分區管制要點	3-20
捌、都市設計管制事項	3-26

第四章 事業及財務計畫

壹、開發方式	4-1
貳、實施進度	4-1
參、整體開發範圍	4-1
肆、財務計畫	4-1

附 件

- 附件一 內政部 101 年 8 月 24 日台內地字第 1010285712 號函
- 附件二 新竹縣政府 105 年 9 月 6 日府地劃字第 1050141758B 號函
- 附件三 市地重劃可行性評估報告及認可函
- 附件四 本計畫範圍土地取得方式歷程說明
- 附件五 新竹縣都市計畫委員會專案小組及第 289、296 次會議紀錄
- 附件六 「樂齡養生、親子動漫休閒運動中心」相關計畫內容說明
- 附件七 市地重劃計畫審核通過文

圖目錄

圖 1-1	本計畫位置示意圖	1-2
圖 1-2	本計畫範圍示意圖	1-3
圖 2-1	本計畫範圍及其周邊地區現況排水分區示意圖	2-2
圖 2-2	本計畫範圍及其周邊地區灌溉水圳分布示意圖	2-2
圖 2-3	本計畫範圍及其周邊地區地質分布示意圖	2-4
圖 2-4	本計畫範圍及其周邊地區活動斷層分布示意圖(一)	2-5
圖 2-5	本計畫範圍及其周邊地區活動斷層分布示意圖(二)	2-5
圖 2-6	本計畫區土地使用現況示意圖	2-18
圖 2-7	本計畫區交通現況示意圖	2-22
圖 2-8	本計畫區土地權屬分布示意圖	2-24
圖 2-9	本計畫區土地公告現值分布示意圖	2-24
圖 2-10	本計畫區周邊地區一日暴雨(600mm)淹水潛勢圖	2-27
圖 2-11	本計畫區環境敏感地區分布示意圖	2-29
圖 2-12	竹東鎮污水下水道系統第二期工程分標示意圖	2-29
圖 3-1	本計畫土地使用計畫示意圖	3-4
圖 3-2	本計畫土地使用計畫示意圖(含周邊地區)	3-5
圖 3-3	竹東都市計畫區停車空間分布示意圖	3-7
圖 3-4	本計畫交通系統計畫示意圖	3-11
圖 3-5	本計畫防災系統計畫示意圖(一)	3-14
圖 3-6	本計畫防災系統計畫示意圖(二)	3-15
圖 3-7	本計畫區滯洪排水設施示意圖	3-19
圖 3-8	本計畫公共開放空間及建築退縮規定示意圖	3-29

表目錄

表 2-1	竹東鎮及新竹縣、市歷年人口成長統計表	2-7
表 2-2	本計畫鄰近各市鄉鎮歷年人口成長統計表	2-8
表 2-3	竹東都市計畫區與竹東鎮、新竹縣歷年人口成長統計表	2-9
表 2-4	竹東鎮及新竹縣、市年齡結構表	2-10
表 2-5	竹東及新竹縣、市戶數戶量成長表	2-11
表 2-6	新竹縣 95-104 年就業人口分析表	2-12
表 2-7	95、100 年新竹縣及竹東鎮工商及服務業年底場所單位比較表.....	2-13
表 2-8	95、100 年新竹縣及竹東鎮工商及服務業年底從業員工數比較表.....	2-14
表 2-9	90、95 年新竹縣及竹東鎮工商及服務業全年生產總額比較表.....	2-15
表 2-10	本計畫範圍土地使用現況面積表	2-17
表 2-11	竹東地區周邊客運營運路線概況表	2-19
表 2-12	本計畫區周邊主要道路幾何特性綜整表	2-21
表 2-13	本計畫區周邊主要幹道平均旅行速率及服務水準分析表	2-21
表 2-14	本計畫區土地權屬面積表	2-23
表 2-15	本計畫區土地公告現值統計表	2-23
表 2-16	近年新竹縣竹東鎮重大颱風災害彙整表	2-25
表 2-17	竹東鎮水災危險潛勢地區保全計畫表	2-26
表 3-1	本計畫之計畫人口推估一覽表	3-1
表 3-2	本計畫土地使用計畫面積表	3-2
表 3-3	本計畫公共設施用地編號明細表	3-3
表 3-4	本計畫區周邊公共停車場供給與尖峰需求彙整表	3-8
表 3-5	本計畫範圍公共設施用地面積檢討表	3-9
表 3-6	本計畫範圍道路編號明細表	3-10
表 3-7	本計畫區集水分區面積表	3-16
表 3-8	本計畫區滯洪設施表	3-18
表 4-1	本計畫市地重劃地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費用估算表	4-1
表 4-2	本計畫市地重劃開發總費用估算表	4-2
表 4-3	本計畫事業及財務計畫表	4-4

第一章 緒論

壹、計畫緣起與目的

竹東都市計畫範圍內之文中三用地原已一般徵收取得，惟因部分原土地所有權人業依相關法令申請照原徵收價格收回，並經內政部 101 年 8 月 24 日台內地字第 1010285712 號函(詳附件一)同意准予收回，並經內政部 105 年 7 月 21 日台內地字第 1051306445 號函准予廢止徵收；且新竹縣政府教育處業以 105 年 9 月 6 日府地劃字第 1050141758B 號函公告廢止徵收(公告期限：自 105 年 9 月 14 日起至 105 年 10 月 13 日止)；原所有權人繳回原徵收價額之期限為 106 年 4 月 13 日(詳附件二)。另文中三用地西側 10 公尺南北向計畫道路尚未取得開闢，考量本計畫開發後道路系統之完整性及為加速公共設施保留地之取得，一併納入本計畫範圍。

另考量竹東都市計畫之文中用地於文中三變更後仍足敷需求，於新竹縣竹東鎮公所刻正辦理「擴大及變更竹東都市計畫(第五次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」(以下簡稱主計五通)(內政部都市計畫委員會第 911 次會議審議通過)變更內容明細表中業已列為變更案部都委會審竣編號第 2-20 案(縣都委會審竣編號第 2-22 案、公展編號第 2-24 案)。

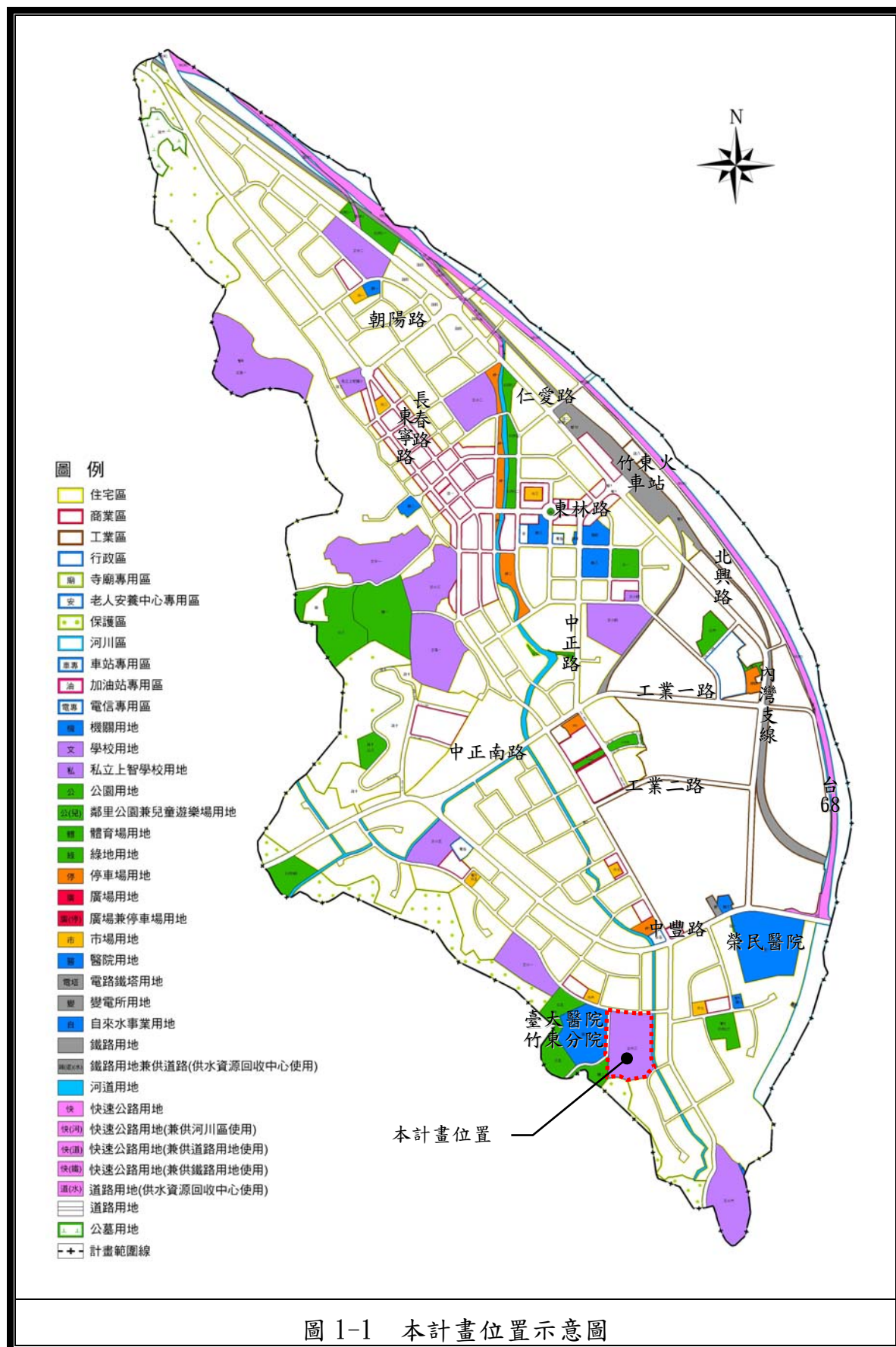
再考量都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 6 條至第 8 條有關都市防災、滯洪設施、生態都市發展策略及規劃原則等相關規定；爰此，依據都市計畫法第 17 條及 22 條之規定擬定細部計畫。

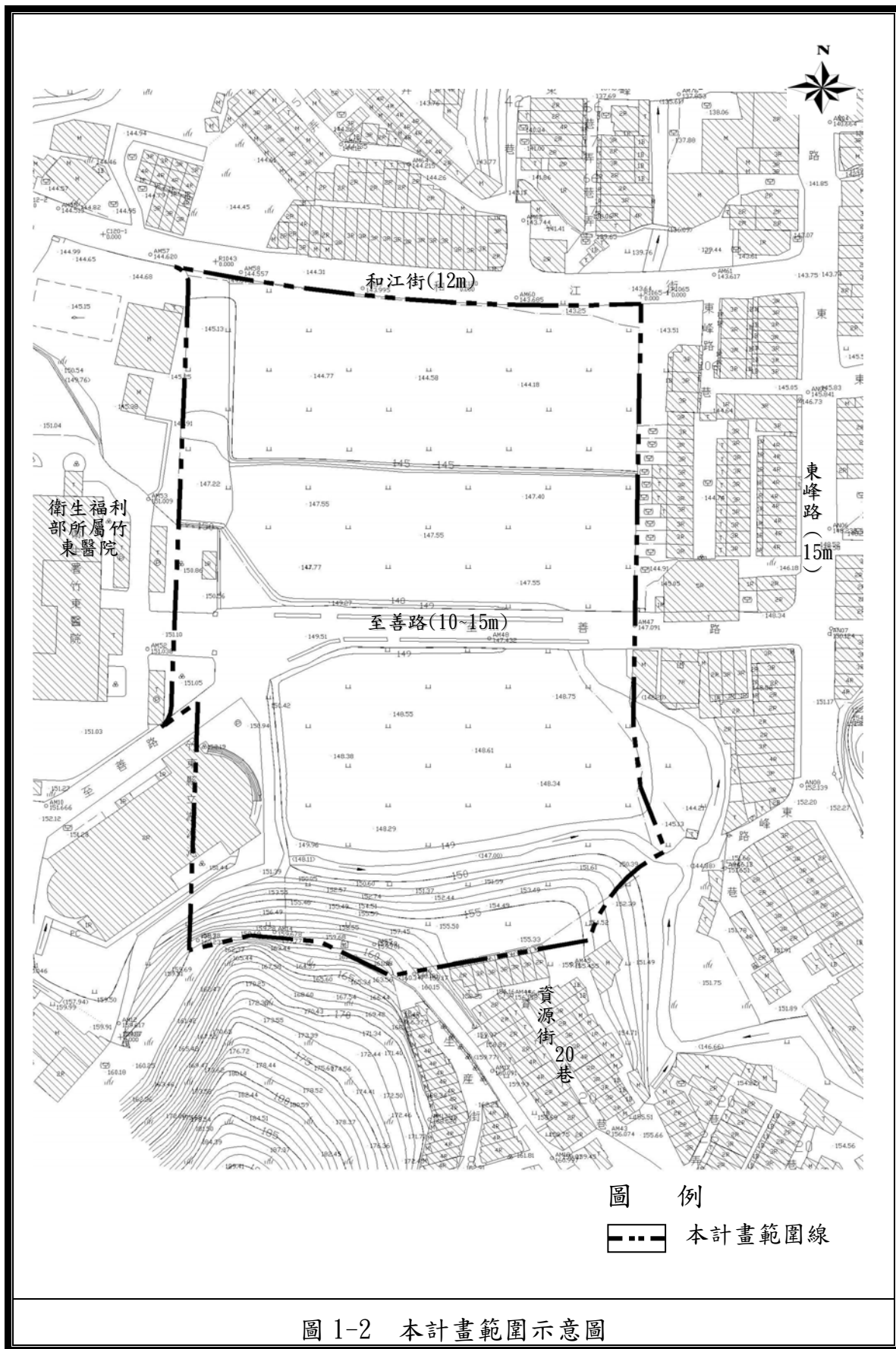
貳、辦理依據

都市計畫法第 17 條及第 22 條。

參、計畫位置與範圍

本計畫位置西界緊鄰國立臺灣大學醫學院附設醫院竹東分院，北以和江街為界(不含)，東以河道用地為界，南約以資源街 20 巷周邊社區為界，面積約 4.2040 公頃，本計畫位置及範圍詳圖 1-1 及圖 1-2 所示。





第二章 發展現況分析

壹、自然環境現況

一、地形地勢

竹東鎮南北長約 19 公里，東西寬約 3 公里，境內地形為丘陵與河谷平原互相夾雜，海拔高程介於 100 公尺至 500 公尺之間，區內地形上屬竹東丘陵的一部分，地勢自南向北漸傾斜。本計畫範圍位於新竹縣竹東鎮合江街與至善路及東峰路附近，屬頭前溪流域，地勢由南側山坡向北漸降至合江街處最低，基地海拔高度約介於 143~160 公尺之間。

二、水文

(一)排水系統分析

本計畫範圍屬頭前溪流域(詳圖 2-1)，排水方向順地勢向北排放至中興排水後再排入頭前溪。

(二)灌溉系統

本計畫範圍東側為樹杞林幹線下公館支線及樹杞林圳，灌溉水圳分布示意圖詳圖 2-2 所示。

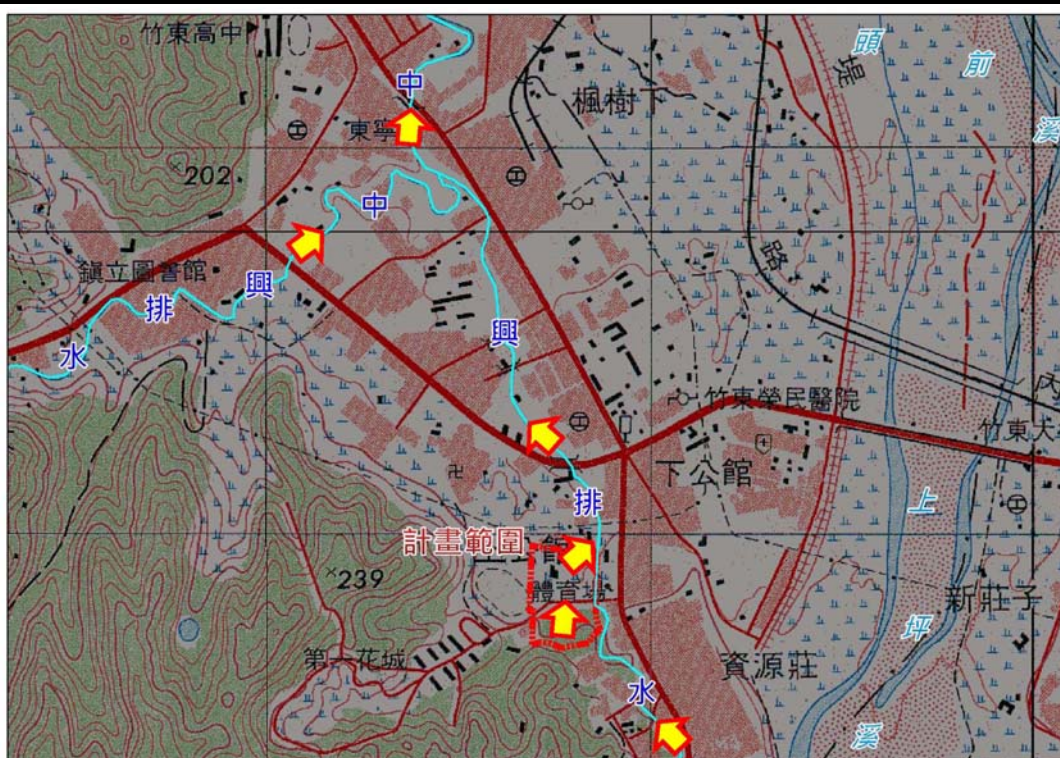


圖 2-1 本計畫範圍及其周邊地區現況排水分區示意圖

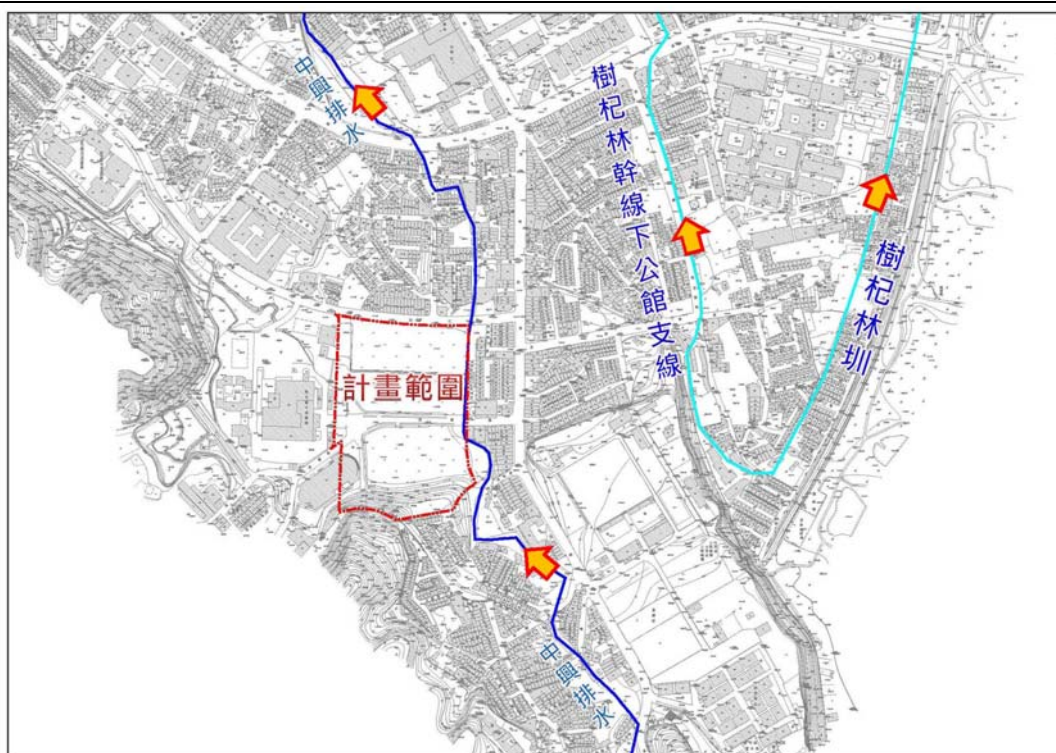


圖 2-2 本計畫範圍及其周邊地區灌溉水圳分布示意圖

三、氣候

(一)平均氣溫

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

(二)降雨量

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

(三)風

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

(四)相對溼度

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

(五)日照時數

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

四、地質環境

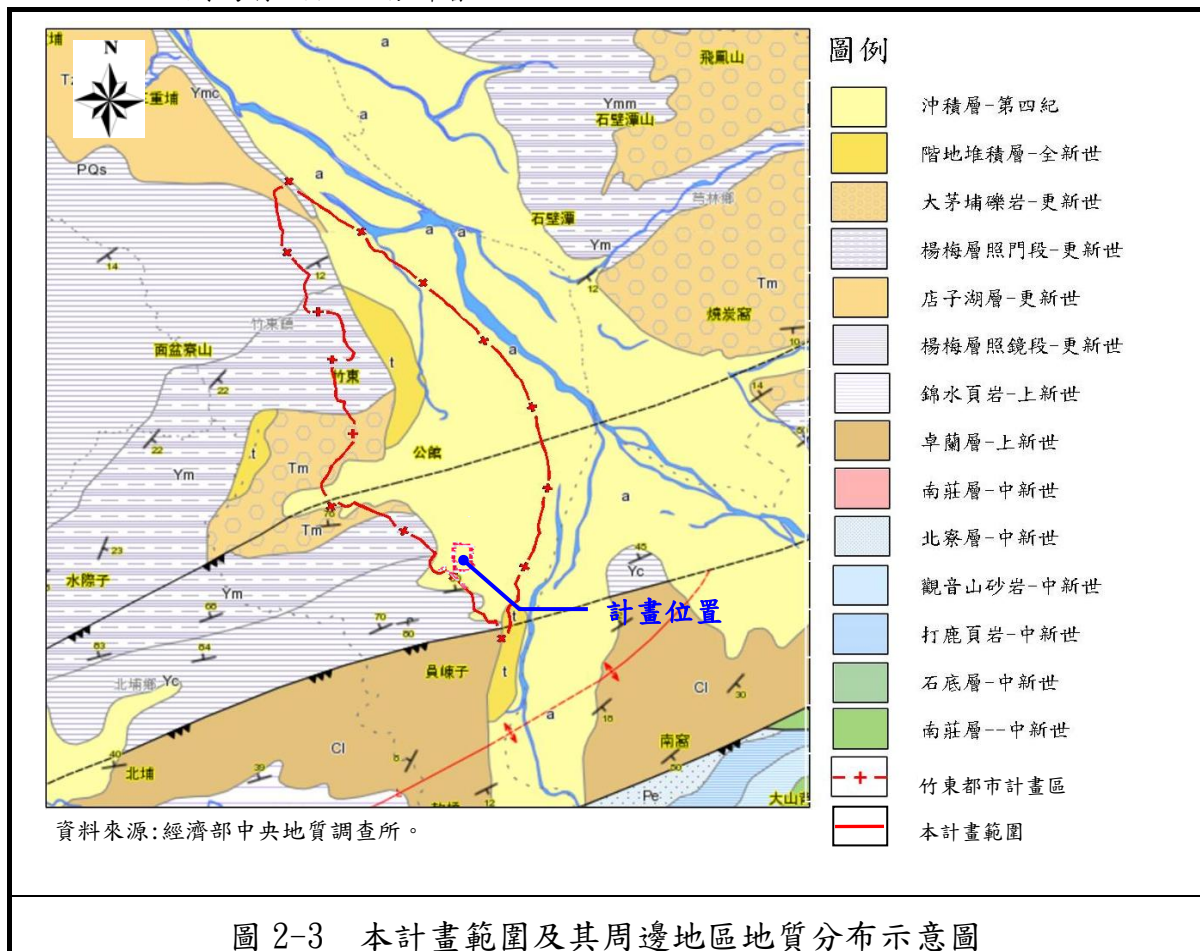
(一)地質及土壤

計畫區地質屬於第四紀沖積土(詳圖 2-3)，無潛在地質災害區，地質狀況良好。計畫區土壤以新竹平原之沖積土為主，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台灣活動斷層分佈圖顯示，竹東都市計畫區內有竹東斷層經過，竹東斷層位居大平地斷層之東北方呈北東走向，為一向斜斷層，其本為向斜構造，由於岩層受到應力擠推而於向斜軸部附近產生斷裂。此外，竹東斷層亦屬逆衝的性質，斷面以高角度向東南傾斜，層位落差不大在二、三十公尺內。

竹東斷層兩翼上覆的紅土化階地面均向斜軸傾斜，顯示竹東向斜在更新世晚期仍持續作用，竹東斷層尚未發現更新世晚期的活動證據，暫列為存疑性活動斷層。



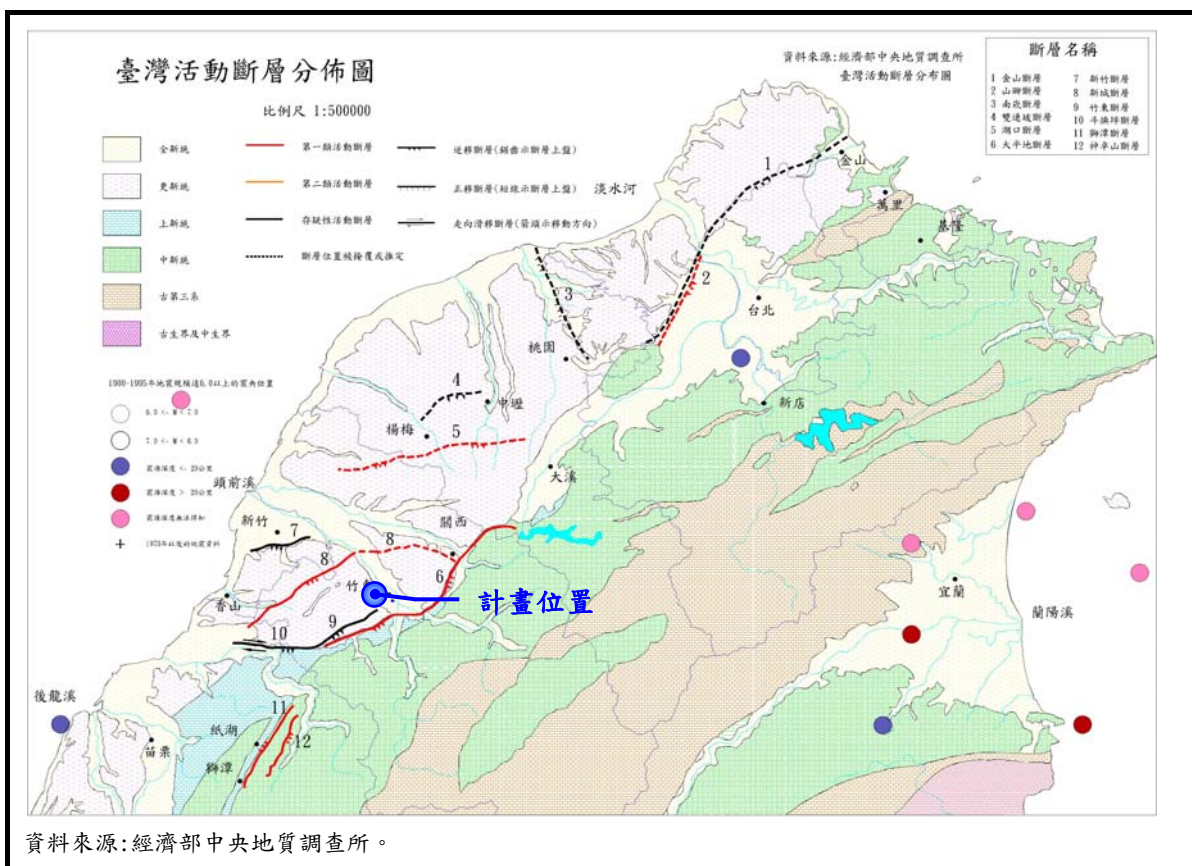


圖 2-4 本計畫範圍及其周邊地區活動斷層分布示意圖(一)

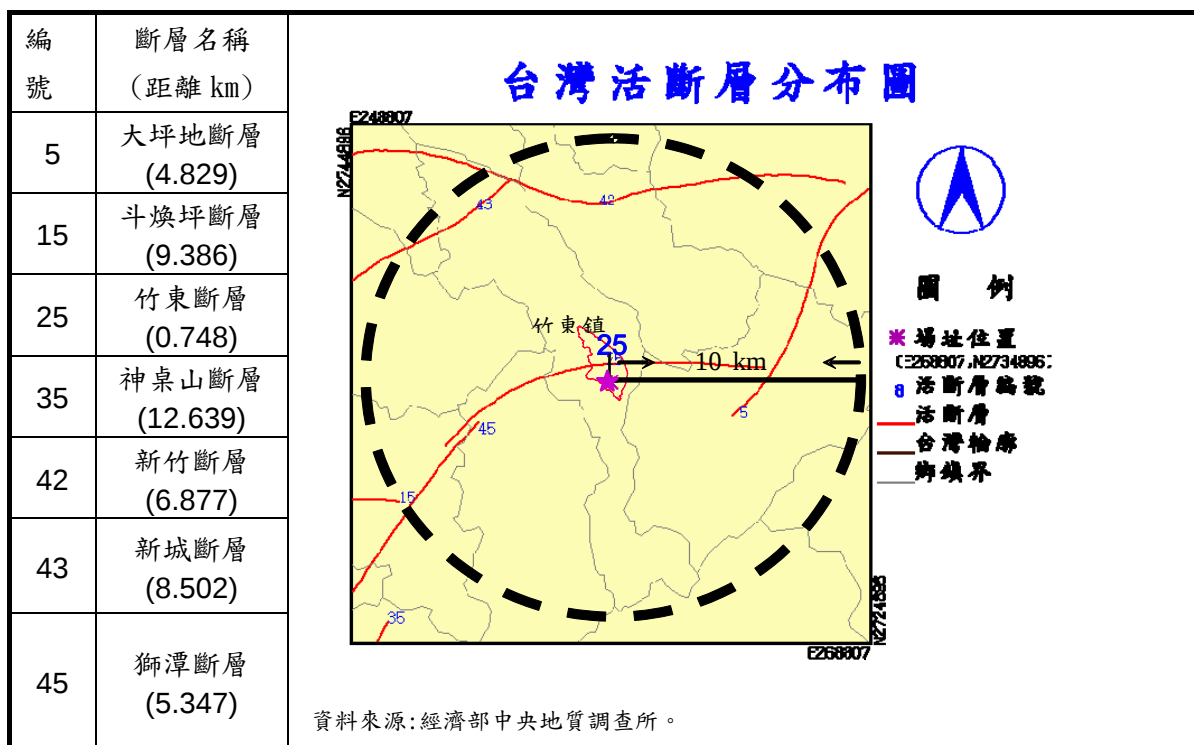


圖 2-5 本計畫範圍及其周邊地區活動斷層分布示意圖(二)

貳、社會經濟環境現況

一、人口

(一)人口成長與變遷

1. 竹東鎮及新竹縣、市人口成長比較

本計畫以過去 15 年之人口歷史資料，分別比較竹東鎮及新竹縣市之人口成長及分布情形，以確實了解人口發展趨勢，作為計畫人口及土地使用發展總量之檢討依據。

整體而言，過去 15 年的新竹縣市人口呈現平穩成長趨勢，就總人口成長率而言，新竹縣、市之人口平均成長率近 10 年皆大於 1.00%，竹東鎮近 5 年來人口數量持平。詳如表 2-1 所示。

2. 計畫區鄰近各市、鄉、鎮人口成長比較

新竹縣內除竹北市近 15 年之人口平均成長率達到 4.39% 超越全縣平均外，其餘各市鄉鎮人口成長排序中，竹東鎮排名第五(成長率 0.54%)，以全縣角度而言，竹東鎮仍屬發展重點鄉鎮市之一。

3. 竹東都市計畫區人口

竹東都市計畫區之計畫範圍共涉及 16 里，包含中山里、竹東里、忠孝里、東華里、南華里及榮樂里之全部範圍，與上館里、大鄉里、中正里、五豐里、仁愛里、東寧里、員嶼里、商華里、榮華里及雞林里之部分範圍。

與新竹縣及竹東鎮相比，其民國 91~97 年之人口數皆顯示逐年成長，自 98 年後人口呈負成長，故如何透過相關建設之投入，以再造竹東鎮之榮景，乃為重點之一。

4. 本計畫範圍人口成長分析

本計畫範圍依範圍界定，大部分位於上館里，小部分位於員嶼里，惟經土地使用現況調查大部分屬雜林草地使用，亦無臨時建築之自用住宅，故計畫範圍內現況並無居住人口。

表 2-1 竹東鎮及新竹縣、市歷年人口成長統計表

年度	新竹縣			新竹市			竹東鎮		
	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 (%)
91	452,679	6,379	1.43	378,797	5,501	1.47	91,272	1,925	2.15
92	459,287	6,608	1.46	382,897	4,100	1.08	92,743	1,471	1.61
93	467,246	7,959	1.73	386,950	4,053	1.06	93,993	1,250	1.35
94	477,677	10,431	2.23	390,692	3,742	0.97	94,789	796	0.85
95	487,692	10,015	2.10	394,757	4,065	1.04	95,824	1,035	1.09
96	495,821	8,129	1.67	399,035	4,278	1.08	96,546	722	0.75
97	503,273	7,452	1.50	405,371	6,336	1.59	97,086	540	0.56
98	510,882	7,609	1.51	411,587	6,216	1.53	97,089	3	0.00
99	513,015	2,133	0.42	415,344	3,757	0.91	96,751	-338	-0.35
100	517,641	4,626	0.90	420,052	4,708	1.13	96,421	-330	-0.34
101	523,993	6,352	1.23	425,071	5,019	1.19	96,594	173	0.18
102	530,486	6,493	1.24	428,483	3,412	0.80	96,326	-268	-0.28
103	537,630	7,144	1.35	431,988	3,505	0.82	96,059	-267	-0.28
104	542,042	4,412	0.82	434,060	2,072	0.48	96,311	252	0.26
105	547,481	5,439	1.00	437,337	3,277	0.75	96,817	506	0.53
91-95 平均	-	8,278	1.79	-	4292	1.12	-	1,295	1.41
96-100 平均	-	5,990	1.2	-	5059	1.25	-	119	0.13
101-105 平均	-	5,968	1.13	-	3457	0.81	-	79	0.08
總平均	-	6,745	1.37	-	4,269	1.06	-	498	0.54

資料來源：新竹縣統計要覽、新竹縣戶政便民服務網及本計畫整理。

表 2-2 本計畫鄰近各市鄉鎮歷年人口成長統計表

民國	竹東鎮		新竹市		竹北市		關西鎮		新埔鎮		湖口鄉		橫山鄉		新豐鄉		芎林鄉		寶山鄉		北埔鄉		峨眉鄉	
	人口數 (人)	增加 率 (%)	人口數 (人)	增加 率 (%)	人口數 (人)	增加 率 (%)	人口數 (人)	增加 率 (%)	人口數 (人)	增加 率 (%)	人口數 (人)	增加 率 (%)	人口數 (人)	增加 率 (%)	人口數 (人)	增加 率 (%)	人口數 (人)	增加 率 (%)	人口數 (人)	增加 率 (%)	人口數 (人)	增加 率 (%)	人口數 (人)	增加 率 (%)
91	91,272	2.15	378,797	1.47	95,896	3.32	32,849	0.44	36,591	-0.23	69,728	1.91	14,952	-0.89	47,364	0.83	20,795	-0.49	13,099	0.28	10,554	-0.51	6,363	-0.67
92	92,743	1.61	382,897	1.08	100,096	4.38	32,887	0.12	36,529	-0.17	70,535	1.16	14,866	-0.58	47,954	1.25	20,662	-0.64	13,146	0.36	10,525	-0.27	6,344	-0.30
93	93,993	1.35	386,950	1.06	105,651	5.55	32,759	-0.39	36,378	-0.41	71,420	1.25	14,778	-0.59	48,823	1.81	20,551	-0.54	13,300	1.17	10,531	0.06	6,233	-1.75
94	94,789	0.85	390,692	0.97	112,175	6.18	32,896	0.42	36,291	-0.24	72,363	1.32	14,864	0.58	50,311	3.05	20,615	0.31	13,554	1.91	10,572	0.39	6,260	0.43
95	95,824	1.09	394,757	1.04	119,720	6.73	32,713	-0.56	36,242	-0.14	73,418	1.46	14,797	-0.45	51,029	1.43	20,744	0.63	13,807	1.87	10,456	-1.1	6,187	-1.17
96	96,546	0.75	399,035	1.08	126,255	5.46	32,673	-0.12	36,102	-0.39	74,214	1.08	14,635	-1.1	51,664	1.24	20,778	0.16	13,788	-0.14	10,341	-1.1	6,154	-0.53
97	97,086	0.56	405,371	1.59	132,136	4.66	32,451	-0.68	36,085	-0.05	75,066	1.15	14,590	-0.31	52,334	1.3	20,879	0.49	13,748	-0.29	10,262	-0.76	6,062	-1.50
98	97,089	0.00	411,587	1.53	137,861	4.33	32,431	-0.06	36,012	-0.2	75,546	0.64	14,772	0.01	52,761	0.82	20,963	0.4	13,998	1.82	10,289	0.26	6,133	1.17
99	96,751	-0.35	415,344	0.91	141,852	2.89	31,775	-2.02	35,495	-1.44	75,408	-0.18	14,368	-2.73	53,288	1.00	20,778	-0.88	14,078	0.57	10,119	-1.65	5,999	-2.18
100	96,421	-0.34	420,052	1.13	146,826	3.51	31,553	-0.70	35,240	-0.72	75,921	0.68	14,200	-1.17	53,610	0.60	20,519	-1.25	14,106	0.20	9,994	-1.24	5,904	-1.58
101	96,594	0.18	425,071	1.19	152,617	3.94	31,239	-1.00	34,960	-0.79	76,501	0.76	14,013	-1.32	54,427	1.52	20,354	-0.80	14,085	-0.15	9,883	-1.11	5,831	-1.24
102	96,326	-0.28	428,483	1.22	158,849	4.08	30,919	-1.02	34,674	-0.82	76,753	0.33	13,912	-0.72	55,386	1.76	20,256	-0.48	14,103	0.13	9,838	-0.46	5,764	-1.15
103	96,059	-0.28	431,988	1.22	165,118	3.95	30,751	-0.54	34,427	-0.71	77,210	0.60	13,810	-0.73	55,826	0.79	20,301	0.22	14,365	1.86	9,784	-0.55	5,744	-0.35
104	96,311	0.26	434,060	1.22	170,790	3.44	29,936	-2.65	34,111	-0.92	77,280	0.09	13,515	-2.14	56,125	0.54	20,284	-0.08	14,325	-0.28	9,691	-0.95	5,642	-1.78
105	96,817	0.53	437,337	1.22	176,604	3.40	29,408	-1.76	33,737	-1.10	77,524	0.32	13,298	-1.61	56,452	0.58	20,165	-0.59	14,378	0.37	9,531	-1.65	5,593	-0.87
91-95 平均	-	1.41	-	1.12	-	5.23	-	0.01	-	-0.24	-	1.42	-	-0.39	-	1.67	-	-0.15	-	1.12	-	-0.29	-	-0.69
96-100 平均	-	0.13	-	1.25	-	4.17	-	-0.72	-	-0.56	-	0.67	-	-1.06	-	0.99	-	-0.22	-	0.43	-	-0.90	-	-0.93
101-105 平均	-	0.08	-	1.21	-	3.76	-	-1.40	-	-0.87	-	0.42	-	-1.30	-	1.04	-	-0.35	-	0.39	-	-0.94	-	-1.08
總平均	-	0.54	-	1.20	-	4.39	-	-0.70	-	-0.55	-	0.84	-	-0.92	-	1.24	-	-0.24	-	0.65	-	-0.71	-	-0.90

資料來源：內政部戶政司網站、新竹縣市統計要覽，本計畫整理。

表 2-3 竹東都市計畫區與竹東鎮、新竹縣歷年人口成長統計表

年別	新竹縣			竹東鎮			竹東都市計畫區		
	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 (%)
91	452,679	6,379	1.43	91,272	1,925	2.15	60,607	1,142	1.92
92	459,287	6,608	1.46	92,743	1,471	1.61	61,527	921	1.52
93	467,246	7,959	1.73	93,993	1,250	1.35	62,297	769	1.25
94	477,677	10,431	2.23	94,789	796	0.85	62,836	539	0.87
95	487,692	10,015	2.10	95,824	1,035	1.09	63,447	611	0.97
96	495,821	8,129	1.67	96,546	722	0.75	63,941	494	0.78
97	503,273	7,452	1.50	97,086	540	0.56	64,172	231	0.36
98	510,882	7,609	1.51	97,089	3	0.00	63,963	-208	-0.32
99	513,015	2,133	0.42	96,751	-338	-0.35	63,686	-277	-0.43
100	517,641	4,626	0.90	96,421	-330	-0.34	63,453	-233	-0.37
101	523,993	6,352	1.23	96,594	173	0.18	63,556	103	0.16
102	530,486	6,493	1.24	96,326	-268	-0.28	63,233	-323	-0.51
103	537,630	7,144	1.35	96,059	-267	-0.28	62,788	-445	-0.70
104	542,042	4,412	0.82	96,311	252	0.26	62,665	-123	-0.20
105	547,481	5,439	1.00	96,817	506	0.53	62,401	-264	-0.42
91-95 平均	-	8,278	1.79	-	1,295	1.41	-	797	1.31
96-100 平均	-	5,990	1.20	-	119	0.13	-	1	0.00
101-105 平均	-	5,968	1.13	-	79	0.08	-	-210	-0.33

資料來源：新竹縣統計要覽、新竹縣戶政便民服務網及本計畫整理。

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

竹東鎮過去 10 年人口年齡結構中，幼年人口(0-14 歲)呈下降之趨勢，至民國 105 年時已降低至 15.06%，青壯年人口(15-64 歲)及老年人口(65 歲以上)均呈現上升之趨勢，至民國 105 年時比例分別達到 72.33%與 12.60%。整體而言，扶養率之趨勢逐漸下降，而老年化指數則逐年成長，顯示未來幼年人口減少，老年人口增加之趨勢。

不論從個別地區（竹東鎮）角度或者周邊區域（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，詳表 2-4。

表 2-4 竹東鎮及新竹縣、市人口年齡結構表

年 別	新竹市(%)					新竹縣(%)					竹東鎮(%)				
	0-14 歲	15-64 歲	65 歲 以上	老化 指數	扶養 比(%)	0-14 歲	15-64 歲	65 歲 以上	老化 指數	扶養 比(%)	0-14 歲	15-64 歲	65 歲 以上	老化 指數	扶養 比(%)
96	20.52	70.27	9.21	44.88	42.31	20.66	68.21	11.12	53.82	46.59	21.54	67.58	10.89	50.56	47.99
97	20.09	70.62	9.29	46.24	41.60	20.13	68.68	11.20	55.64	45.62	20.82	68.14	11.04	53.03	46.76
98	19.68	70.95	9.37	47.61	40.94	19.53	69.20	11.28	57.76	44.52	20.08	68.67	11.25	56.03	45.62
99	19.13	71.48	9.39	49.09	39.90	18.91	69.94	11.15	58.96	42.98	19.09	69.69	11.22	58.77	43.49
100	18.73	71.83	9.44	50.40	39.22	18.34	70.58	11.08	60.41	41.68	18.25	70.51	11.24	61.59	41.82
101	18.48	71.93	9.59	51.89	39.02	17.88	71.06	11.06	61.86	40.73	17.41	71.18	11.41	65.54	40.49
102	18.27	71.92	9.81	53.70	39.04	17.62	71.29	11.09	62.96	40.27	16.80	71.58	11.62	69.16	39.70
103	18.07	71.81	10.12	56.00	39.26	17.37	71.41	11.22	64.61	40.03	16.33	71.72	11.95	73.18	39.43
104	17.69	71.81	10.50	59.36	39.25	16.94	71.63	11.43	67.47	39.61	15.54	72.31	12.15	78.20	38.29
105	17.44	71.55	11.01	63.11	39.76	16.75	71.56	11.70	69.84	39.75	15.06	72.33	12.60	83.67	38.25

資料來源：內政部戶政司網站、新竹縣市統計要覽，本計畫整理。

(三)戶數及戶量

近 15 年來新竹縣、市及竹東鎮之戶數均呈穩定成長情形，前後 5 年平均成長率均在 1.5%以上，其中新竹縣近 10 年來之戶數成長率均居三者之冠，惟觀察新竹縣、市及竹東鎮之戶量變動趨勢，然已呈現逐年緩慢下降趨勢，此現象應受小家庭之社會趨勢影響所致，詳表 2-5。

表 2-5 竹東及新竹縣、市戶數戶量成長表

年別	新竹市			新竹縣			竹東鎮		
	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)
91	118,570	2.95	3.19	123,262	3.21	3.67	25,738	3.61	3.55
92	120,984	2.04	3.16	127,128	3.14	3.61	26,463	2.82	3.50
93	123,246	1.87	3.14	132,120	3.93	3.54	27,150	2.60	3.46
94	125,824	2.09	3.11	137,804	4.30	3.47	27,692	2.00	3.42
95	127,731	1.52	3.09	143,102	3.84	3.41	28,222	1.91	3.40
96	130,420	2.11	3.06	147,635	3.17	3.36	28,795	2.03	3.35
97	133,957	2.71	3.03	152,886	3.56	3.29	29,512	2.49	3.29
98	138,505	3.40	2.97	157,821	3.23	3.24	30,167	2.22	3.22
99	142,057	2.56	2.92	161,237	2.16	3.18	30,648	1.59	3.16
100	145,517	2.44	2.89	165,495	2.64	3.13	31,092	1.45	3.10
101	149,056	2.43	2.85	170,476	3.01	3.07	31,661	1.83	3.05
102	152,163	2.08	2.82	174,836	2.56	3.03	31,949	0.91	3.01
103	155,139	1.96	2.78	179,147	2.47	3.00	32,276	1.02	2.98
104	157,586	1.58	2.75	183,110	2.21	2.96	32,945	2.07	2.92
105	160,460	1.82	2.73	187,439	2.36	2.92	33,494	1.67	2.89
91-95 平均	-	2.09	3.14	-	3.68	3.54	-	2.59	3.47
96-100 平均	-	2.64	2.97	-	2.95	3.24	-	1.96	3.22
101-105 平均	-	1.97	2.79	-	2.52	3.00	-	1.50	2.97
總平均	-	2.24	2.97	-	3.05	3.26	-	2.01	3.22

資料來源：新竹縣、市統計要覽、新竹縣戶政便民服務網及本計畫整理。

二、產業經濟

(一)新竹縣產業發展分析

1. 新竹縣產業結構

由 95-104 年新竹縣就業人口資料顯示，新竹縣整體就業人口由約 20 萬 7,000 人成長到 24 萬 7000 人，平均成長率為 1.95%；一級產業就業人口由 8 千人減少到 7 千人，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 2-6。

表 2-6 新竹縣 95-104 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 (%)
年度	人數	占就業人 口數(%)	人數	占就業人 口數(%)	人數	占就業人 口數(%)		
95	8	3.86	109	52.66	90	43.48	207	1.47
96	7	3.27	106	49.53	101	47.20	214	3.38
97	6	2.77	110	50.69	101	46.54	217	1.40
98	5	2.36	112	52.83	95	44.81	212	-2.30
99	7	3.12	115	51.34	102	45.53	224	5.66
100	6	2.59	116	50.00	110	47.41	232	3.57
101	6	2.57	120	51.28	108	46.15	234	1.29
102	6	2.53	125	52.74	106	44.73	237	1.28
103	6	2.70	125	52.70	106	44.60	238	0.42
104	7	2.80	127	51.40	113	45.80	247	3.78
平均	-	2.86	-	51.52	-	45.63	-	1.95

資料來源：新竹縣統計要覽、歷年都市及區域發展統計彙編。

2. 竹東鎮工商及服務業經營概況

(1)場所單位數成長情形

民國 100 年竹東鎮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(38.41%)；工業部門以製造業有較高的比例(9.83%)。竹東鎮在 95-100 年平均場所單位數成長率約 4.71%，服務業部門於 95-100 年呈現正成長，成長率為 4.49%，工業部門呈現正成長，成長率為 5.57%。

由於竹東鎮為新竹縣平原山地接壤的山麓地帶，且近年觀光旅遊活動逐漸增加，工商產業活動皆為正成長，於住宿及餐飲業、資

訊及通訊傳播業及不動產業有較佳的成長優勢，顯示竹東鎮已逐漸朝向以服務為主的都市型態。95、100 年度竹東鎮和新竹縣工商及服務業年底場所單位數變化情形如表 2-7。

表 2-7 95、100 年新竹縣及竹東鎮工商及服務業年底場所單位比較表

項目		竹東鎮					新竹縣				
		95 年		100 年		成長率 (%)	95 年		100 年		成長率 (%)
		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	7	0.19	7	0.18	0.00	24	0.12	26	0.11	8.33
	製造業	358	9.85	374	9.83	4.47	2,692	13.78	3,029	13.10	12.52
	電力及燃氣供應業	-	-	2	0.05	-	15	0.08	15	0.06	0.00
	用水供應及污染整治業	29	0.80	31	0.81	6.90	105	0.54	143	0.62	36.19
	營造業	342	9.41	363	9.54	6.14	1,852	9.48	2,140	9.25	15.55
	小計	736	20.26	777	20.43	5.57	4,688	23.99	5,353	23.15	14.19
服務業部門	批發及零售業	1,498	41.23	1,461	38.41	-2.47	7,966	40.76	8,989	38.87	12.84
	運輸及倉儲業	134	3.69	128	3.36	-4.48	616	3.15	663	2.87	7.63
	住宿及餐飲業	315	8.67	407	10.70	29.21	1,832	9.37	2,551	11.03	39.25
	金融及保險業	46	1.27	29	0.76	-36.96	263	1.35	499	2.16	89.73
	資訊及通訊傳播業	26	0.72	59	1.55	126.92	129	0.66	191	0.83	48.06
	不動產業	42	1.16	60	1.58	42.86	324	1.66	390	1.69	20.37
	專業、科學及技術服務業	116	3.19	126	3.31	8.62	564	2.89	761	3.29	34.93
	支援服務業	83	2.28	88	2.31	6.02	414	2.12	503	2.18	21.50
	教育服務業	45	1.24	52	1.37	15.56	200	1.02	350	1.51	75.00
	醫療保健及社會工作服務業	142	3.91	140	3.68	-1.41	548	2.80	617	2.67	12.59
	藝術、娛樂及休閒服務業	68	1.87	64	1.68	-5.88	319	1.63	322	1.39	0.94
	其他服務業	382	10.51	413	10.86	8.12	1,679	8.59	1,934	8.36	15.19
	小計	2,897	79.74	3,027	79.57	4.49	14,854	76.01	17,770	76.85	19.63
總計		3,633	100.00	3,804	100.00	4.71	19,542	19,542	23,123	100.00	18.32

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

註：1. 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。

2. 金融及保險業於 100 年變更為金融、保險業及社會強制性安全。

3. -：表示無數值。

(2)從業員工數成長情形

竹東鎮以工業及服務業部門之從業員工數占各半數，100 年底工業部門從業員工 7,218 人(占竹東鎮從業員工數 42.49%)，其中以製造業 5,500 人最多人(占竹東鎮從業員工數 32.38%)；服務業部門從業員工數 9,527 人(占竹東鎮從業員工數 56.08%)，以批發及零售業 3,742 人為主(占竹東鎮從業員工數 22.03%)。95-100 年平均從業員工數成長率衰退(減少 7.44%)，其中工業部門從業員工減少幅度為 22.10%；服務業部門則有 4.83%的正成長，並以不動產業、住宿及餐飲業與運輸及倉儲業最明顯。95、100 年度竹東鎮和新竹縣工商及服務業年底從業員工數變化情形如表 2-8。

表 2-8 95、100 年新竹縣及竹東鎮工商及服務業年底從業員工數比較表

項目		竹東鎮					新竹縣				
		95 年		100 年		成長率 (%)	95 年		100 年		成長率 (%)
		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	(D)	-	(D)	(D)	-	360	0.20	317	0.16	-11.94
	製造業	7,834	42.68	5,500	32.38	-29.79	113,387	62.56	111,441	56.36	-1.72
	電力及燃氣供應業	-	-	(D)	(D)	-	315	0.17	301	0.15	-4.44
	用水供應及污染整治業	122	0.66	102	0.60	-16.39	514	0.28	724	0.37	40.86
	營造業	1,310	7.14	1,616	9.51	23.36	10,047	5.54	11,083	5.60	10.31
	小計	9,266	50.48	7,218	42.49	-22.10	124,623	68.76	123,866	62.64	-0.61
服務業部門	批發及零售業	3,890	21.19	3,742	22.03	-3.80	24,994	13.79	29,350	14.84	17.43
	運輸及倉儲業	595	3.24	785	4.62	31.93	3,587	1.98	5,515	2.79	53.75
	住宿及餐飲業	639	3.48	852	5.02	33.33	5,153	2.84	8,155	4.12	58.26
	金融、保險業及社會強制性安全	573	3.12	525	3.09	-8.38	2,489	1.37	3,238	1.64	30.09
	資訊及通訊傳播業	200	1.09	131	0.77	-34.50	1,220	0.67	1,263	0.64	3.52
	不動產業	107	0.58	210	1.24	96.26	1,329	0.73	2,452	1.24	84.50
	專業、科學及技術服務業	333	1.81	308	1.81	-7.51	2,755	1.52	3,897	1.97	41.45
	支援服務業	373	2.03	452	2.66	21.18	4,143	2.29	6,655	3.37	60.63
	教育服務業	181	0.99	230	1.35	27.07	1,072	0.59	1,811	0.92	68.94
	醫療保健及社會工作服務業	1,492	8.13	1,580	9.30	5.90	5,188	2.86	6,600	3.34	27.22
	藝術、娛樂及休閒服務業	174	0.95	124	0.73	-28.74	2,012	1.11	1,526	0.77	-24.16
	其他服務業	531	2.89	588	3.46	10.73	2,685	1.48	3,411	1.73	27.04
	小計	9,088	49.52	9,527	56.08	4.83	56,627	31.24	73,873	37.36	30.46
總計		18,354	100.00	16,988	100.00	-7.44	181,250	100.00	197,739	100.00	9.10

資料來源：資料來源：95、100 年工商及服務業普查報告，本計畫整理。

註：1. 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。

2. 金融及保險業於 100 年變更為金融、保險業及社會強制性安全。

3. -：表示無數值。

4. (D)：表示不陳示數值以保護個別資料。

(3)生產總額成長情形

竹東鎮 95 年生產總額以工業部門為主，全年生產總額約 349 億元(占竹東鎮生產總額 71.94%)，其中製造業創造 323 億元(占竹東鎮生產總額 66.50%)，服務業部門創造 136 億元生產總額(占竹東鎮生產總額 28.06%)，其中以批發及零售業 47 億元最多。竹東鎮 90-95 年平均生產總額成長率為 54.93%高於新竹縣 48.32%，其中工業及服務業部門均為正成長，成長率分別為 81.14%及 13.00%，詳表 2-9。

表 2-9 95、100 年新竹縣及竹東鎮工商及服務業全年生產總額比較表

項目		竹東鎮					新竹縣				
		95		100		成長率 (%)	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 (%)	
工	礦業及土石採取業	(D)	(D)	(D)	(D)	-	1,267	0.18	3,324	0.40	162.35
	製造業	32,267	66.50	15,539	42.36	-51.84	575,276	81.89	654,759	78.57	13.82
	電力及煤氣供應業	-	-	0	0.00	-	9,409	1.34	14,314	1.72	52.13
	用水供應及污染整治業	271	0.56	312	0.85	15.19	1,687	0.24	3,647	0.44	116.19
	營造業	2,370	4.88	3,487	9.51	47.14	24,331	3.46	30,861	3.70	26.84
	小計	34,907	71.94	19,339	52.72	-44.60	611,970	87.12	706,906	84.83	15.51
服 務 業 部 門	批發及零售業	4,669	9.62	3,789	10.33	-18.85	39,913	5.68	47,652	5.72	19.39
	運輸及倉儲業	811	1.67	1,162	3.17	43.24	5,807	0.83	11,225	1.35	93.30
	住宿及餐飲業	609	1.26	851	2.32	39.66	5,707	0.81	9,286	1.11	62.71
	金融、保險業及社會強制性安全	1,917	3.95	2,264	6.17	18.13	8,374	1.19	14,357	1.72	71.45
	資訊及通訊傳播業	948	1.95	728	1.98	-23.19	3,141	0.45	4,157	0.50	32.34
	不動產業	119	0.25	367	1.00	208.43	2,688	0.38	6,899	0.83	156.67
	專業、科學及技術服務業	1,060	2.18	482	1.31	-54.51	8,619	1.23	11,763	1.41	36.48
	支援服務業	317	0.65	417	1.14	31.45	2,371	0.34	5,494	0.66	131.70
	教育服務業	123	0.25	174	0.48	41.76	686	0.10	1,287	0.15	87.67
	醫療保健及社會工作服務業	2,366	4.88	2,186	5.96	-7.61	7,518	1.07	8,384	1.01	11.51
	藝術、娛樂及休閒服務業	146	0.30	138	0.38	-5.50	2,795	0.40	2,041	0.24	-26.99
	其他服務業	530	1.09	560	1.53	5.65	2,871	0.41	3,916	0.47	36.39
小計		13,614	28.06	13,118	35.76	-3.64	90,489	12.88	126,460	15.17	39.75
總計		48,521	100.00	36,683	100.00	-24.40	702,459	100.00	833,366	100.00	18.64

資料來源：民國 95、100 年工商及服務業普查報告，本計畫整理。

註：1. 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。

2. -：表示無數值。

3. (D)：表示不陳示數值以保護個別資料。

4. 民國 100 年工商及服務業普查初步結果統計尚未公布竹東鎮之個別行業產值資料。

3. 小結

100 年竹東鎮產業發展資料顯示，工業部門從業員工數佔竹東鎮整體員工數比例下降，場所單位數佔竹東鎮整體產業 20.43%(成長率 5.57%)，可知竹東鎮工業部門面臨轉型，且場所單位及從業員工數竹東鎮成長幅度較新竹縣小，顯示竹東工業活動潛能較新竹縣整體低；服務業部門從業員工數佔竹東鎮整體員工數 56.08%，場所單位數佔竹東鎮整體產業 79.57%，其中以批發及零售業具最大比例，說明竹東鎮已進入服務業為主之產業結構。

參、土地使用現況

一、計畫區土地使用現況

本計畫範圍土地使用現況以空地及雜林草地使用為主，使用面積約 3.5309 公頃，占計畫區比例約 83.99%，其次為道路使用，使用面積約 0.3596 公頃，占計畫區比例約 8.55%。

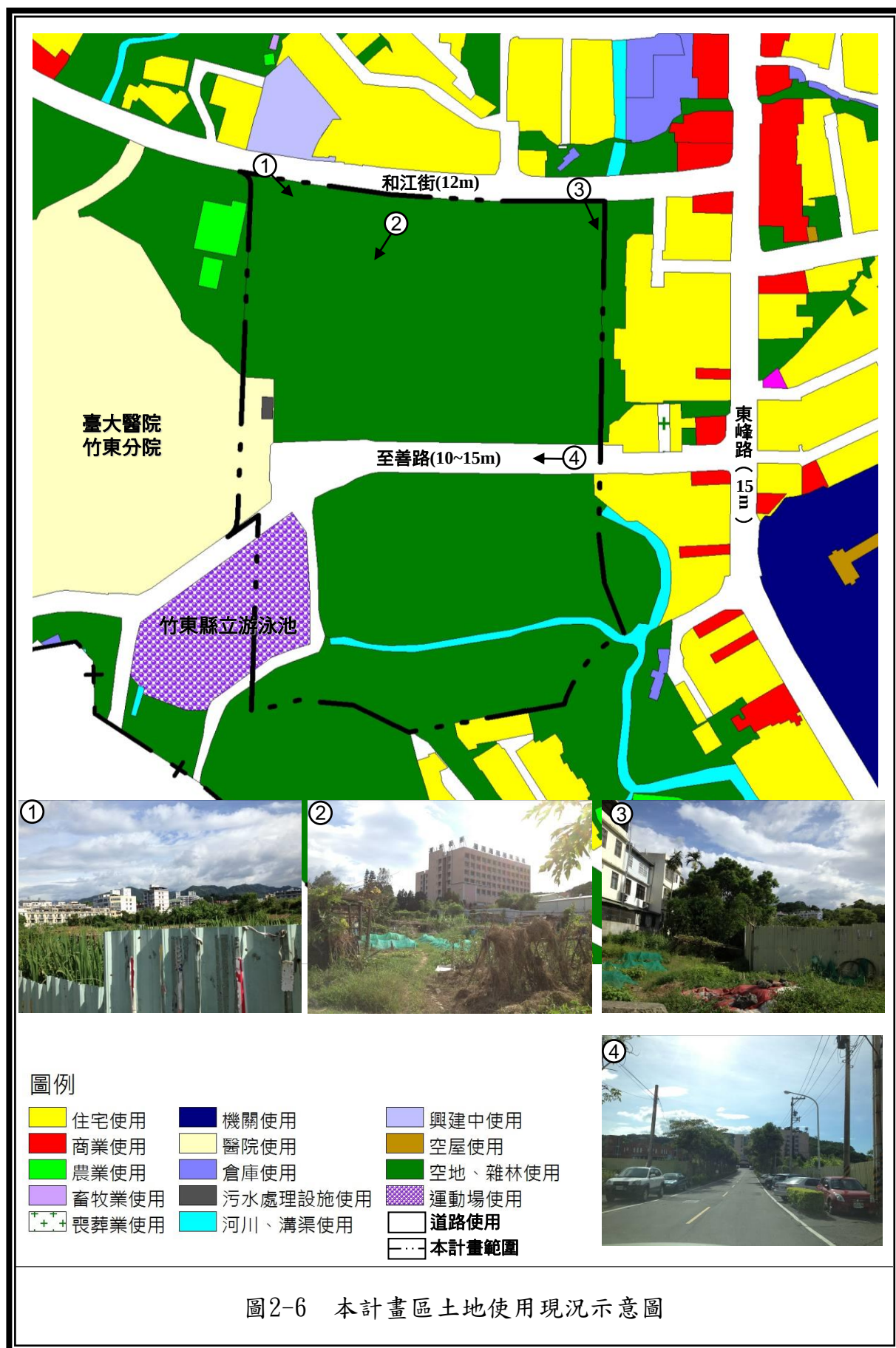
表 2-10 本計畫範圍土地使用現況面積表

項目	使用面積(公頃)	百分比(%)	備註
住宅使用	0.0063	0.15	
醫院使用	0.0937	2.23	臺大醫院竹東分院
污水處理設施使用	0.0055	0.13	臺大醫院竹東分院
運動設施使用	0.1589	3.78	竹東鎮立游泳池
空地、雜林草地使用	3.5309	83.99	
河川、溝渠使用	0.0491	1.17	
道路使用	0.3596	8.55	
總計	4.2040	100.00	

資料來源：本計畫調查，102 年 11 月。

二、計畫區周邊土地使用現況

計畫區西側為國立臺灣大學醫學院附設醫院竹東分院、東側為住宅社區、北側和江街以北亦為住宅社區、南側為部分為住宅社區及部分為坡度較陡之坡地。



肆、交通系統現況

本計畫區現況交通系統主要由道路系統以及包括公路客運及鐵路客運在內之大眾運輸系統所組成，茲分別針對各交通系統概況介紹於后。

一、大眾運輸系統

本計畫區周邊主要之大眾運輸系統包括軌道客運與公路客運兩大系統，茲分別說明如后。

(一)軌道客運

台鐵內灣支線行經本計畫區東側，竹東車站為竹東地區最重要之大眾運輸場站，屬二等站，主要停靠新竹或竹中往返內灣之區間車，單日往內灣方向列車約 17 班次，往新竹、竹中方向列車則約有 20 班次，為經軌道運輸進出竹東之主要門戶。

(二)公路客運

竹東車站與竹東旅遊服務中心，扼新竹縣山線地區之旅遊轉運門戶位置，現況除台鐵內灣支線竹東車站可提供軌道運輸之載客服務外，竹東地區則有台灣好行獅山線以及新竹縣快捷公車之快捷 6 號(竹東火車站-內灣)等 2 路旅遊服務性質較強烈之公路客運營運路線提供載客服務；而一般公路客運於竹東市區路段營運路線多集中行駛東寧路，本計畫區距東寧路各站點步行約 10 分鐘路程。

表 2-11 竹東地區周邊客運營運路線概況表

營運路線			發車間距
台灣好行	獅山線	竹北火車站-竹東遊客中心-獅山遊客中心	平日單向 8 班次 假日單向 17 班次
新竹縣快捷公車	快捷 6 號	竹東火車站-內灣	尖峰 30 分 離峰 50 分

資料來源：本計畫整理。

二、道路系統

本計畫區位於國立臺灣大學醫學院附設醫院竹東分院東側，計畫區北側緊鄰和江街，中央有至善路東西向穿越，周邊道路系統概況說明如后。

(一)高快及聯外道路系統

計畫區周邊重要之聯外省縣道系統包括省道台 68 線快速公路、省道台 3 線、北興路及縣道 122，為計畫區往來周邊鄉鎮之重要交通骨幹。

1. 台 68 線快速公路：台 68 線行經計畫區東北側，其西起新竹市南寮地區，全線沿頭前溪南岸佈設，東迄竹東鎮台 3 線中豐公路，沿線可連絡台 15 線、台 1 線、國道 1 號、國道 3 號等重要南北向交通要徑，並串聯新竹市、竹北、芎林、竹東等地區，台 68 線快速公路於計畫區東側省道台 3 線口設置有出入匝道，為本計畫區往來新竹與竹北地區之重要交通幹道。
2. 台 3 線(中豐路)：省道台 3 線位於本計畫區北側，道路寬 20M，北達台北市區，南迄屏東市，為台灣重要內山城際公路之一，同時亦為本計畫區聯繫關西、橫山、北埔、峨眉等鄰近鄉鎮之主要交通要徑，尖峰時段道路服務水準 D~E 級。
3. 北興路：位於本計畫區東側，呈南北走向，道路寬 20~30M，南端起自中豐路一段，往北銜接東西向快速公路—南寮竹東線(台 68 線)，為本計畫區東側南北向聯外幹道之一。
4. 縣道 122 線(東峰路)：縣道 122 線經計畫區東側縱貫竹東市區，道路寬 13-20M，往北可至新竹市區及科學園區，往南則可聯絡觀霧、五峰。而由於縣道 122 線市區路段路幅狹小，且尖峰時段道路兩側路間行人活動密集，又該道路為公路客運行經竹東地區之主要服務路線，人車流混雜以致尖峰時段服務水準不佳。

(二)主要道路系統

計畫區及周邊主要道路系統包括和江街及至善路，說明如后。

1. 和江街：和江街為都市計畫道路，計畫寬度 12M，現況已開闢，為計畫區向西聯絡省道台 3 線及向東聯絡縣道 122 線之主要道路。
2. 至善路：至善路東西向穿越計畫區中央，其部分路段為都市計畫道路，計畫寬度 10M，現況已開闢，為計畫區向東聯絡縣道 122 線之主要道路。

表 2-12 本計畫區周邊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
台 3 線 (中豐路)	竹東大橋 竹東都市計畫區西界	20	4	無分隔	
縣道 122 (東峰路)	中正路 中豐路二段	12	2	無分隔	
北興路	竹東都市計畫區北界 中豐路一段	20	4	無分隔	

資料來源：本計畫整理。

表 2-13 本計畫區周邊主要幹道平均旅行速率及服務水準分析表

路名	路段	道路等級	時段	往北(東)			往南(西)		
				交通流量 (PCU)	旅行速率 (km/hr)	服務水準	交通流量 (PCU)	旅行速率 (km/hr)	服務水準
中豐路	台 68 快速公路—縣道 122 線	II	晨峰	725	23.47	D	823	24.81	D
			昏峰	754	22.74	E	927	23.47	D
縣道 122 線	中正路—中豐路	III	晨峰	1062	25.15	B	1337	22.79	C
			昏峰	1340	25.23	B	1266	23.07	C
	中豐路—竹東都市計畫區南界	III	晨峰	1153	19.51	D	1262	31.40	B
			昏峰	1230	15.36	E	1276	18.44	D
北興路	朝陽路—東林路	II	晨峰	376	20.16	E	442	23.76	D
			昏峰	401	19.86	E	398	18.46	E
	東林路—中豐路	II	晨峰	323	38.19	B	440	34.22	B
			昏峰	376	38.66	B	402	29.27	C

資料來源：「擴大及變更竹東都市計畫(第五次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)書」，106.8。

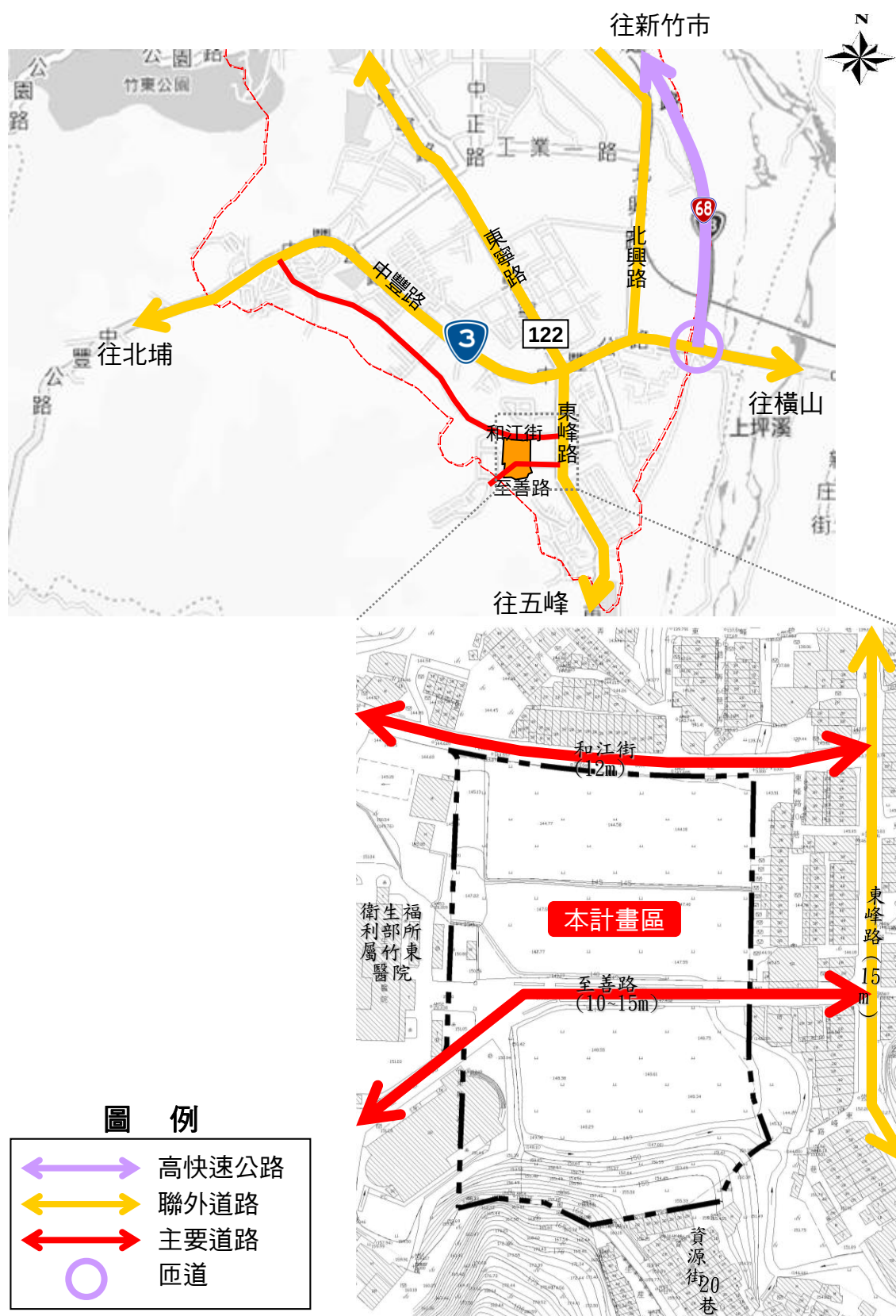


圖2-7 本計畫區交通系統現況示意圖

伍、地權分析

一、土地權屬

本計畫區以私有土地為主，面積合計約 2.3131 公頃，占總計畫面積約 55.02%；公有土地面積合計約 1.8909 公頃，占總計畫面積約 44.98%，其中以新竹縣所有，新竹縣政府管理土地為大宗，面積約 0.8410 公頃，占總計畫面積約 20.01%，詳表 2-14 及圖 2-8 所示。

表 2-14 本計畫區土地權屬面積表

土地權屬		管理者	面積(公頃)	百分比(%)
公有土地	中華民國	國立臺灣大學	0.0422	1.00
		新竹縣立員東國民中學	0.4421	10.52
		小計	0.4843	11.52
	新竹縣	新竹縣政府	0.8410	20.01
	竹東鎮	竹東鎮公所	0.5656	13.45
	合計		1.8909	44.98
私有土地	台灣省新竹農田水利會		0.1830	4.35
	其他私有		2.1301	50.67
	合計		2.3131	55.02
總計			4.2040	100.00

資料來源：新竹縣政府(106 年 7 月)及本計畫整理。

二、公告現值

本計畫區公告現值以 10,000 元/平方公尺至 12,000 元/平方公尺為主，面積約 3.7600 公頃，占總面積約 89.44%，其次為 15,001~20,000 元/平方公尺及 0~9,999 元/平方公尺，分別占總面積約 5.61%及 3.56%，詳表 2-15 及圖 2-9 所示。

表 2-15 本計畫區土地公告現值統計表

公告現值(元/m ²)	面積(公頃)	百分比(%)
0~9,999	0.1497	3.56
10,000~12,000	3.7600	89.44
12,001~15,000	0.0586	1.39
15,001~20,000	0.2357	5.61
總計	4.2040	100.00

資料來源：新竹縣政府(106 年 7 月)及本計畫整理。

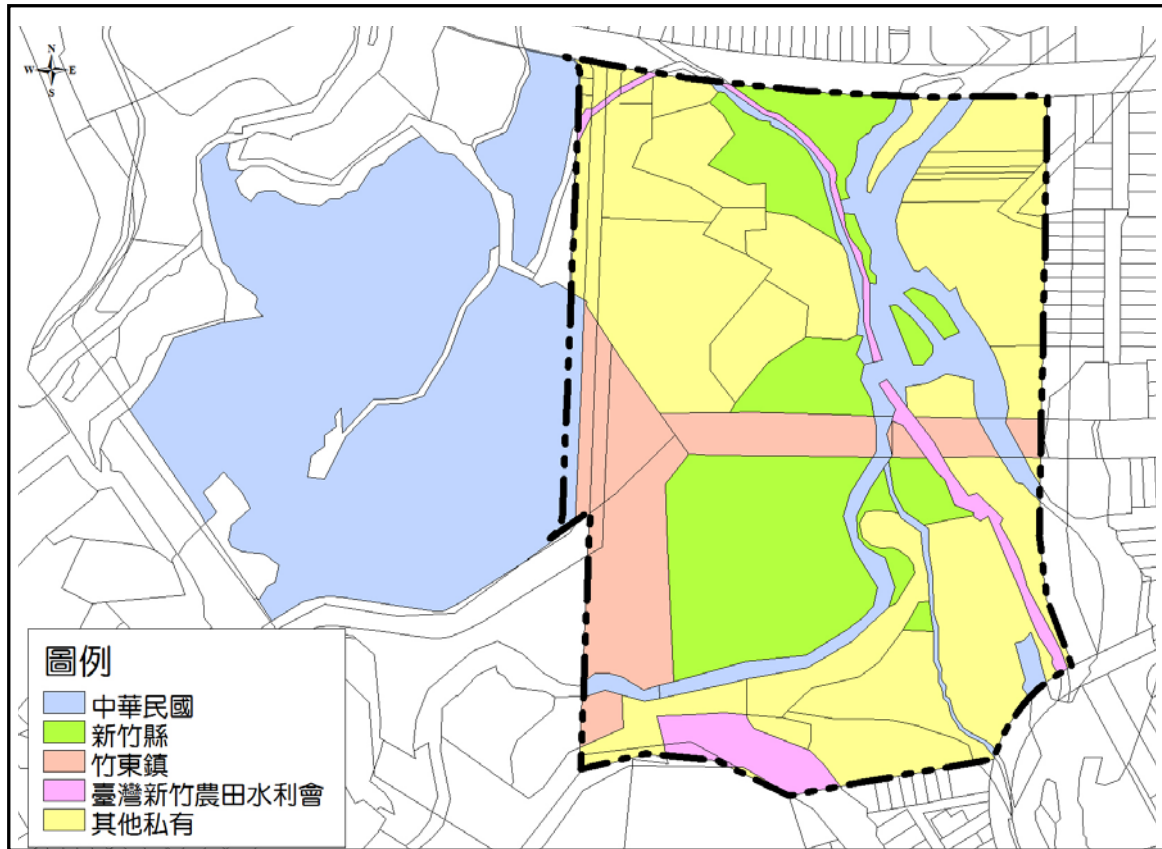


圖 2-8 本計畫區土地權屬分布示意圖

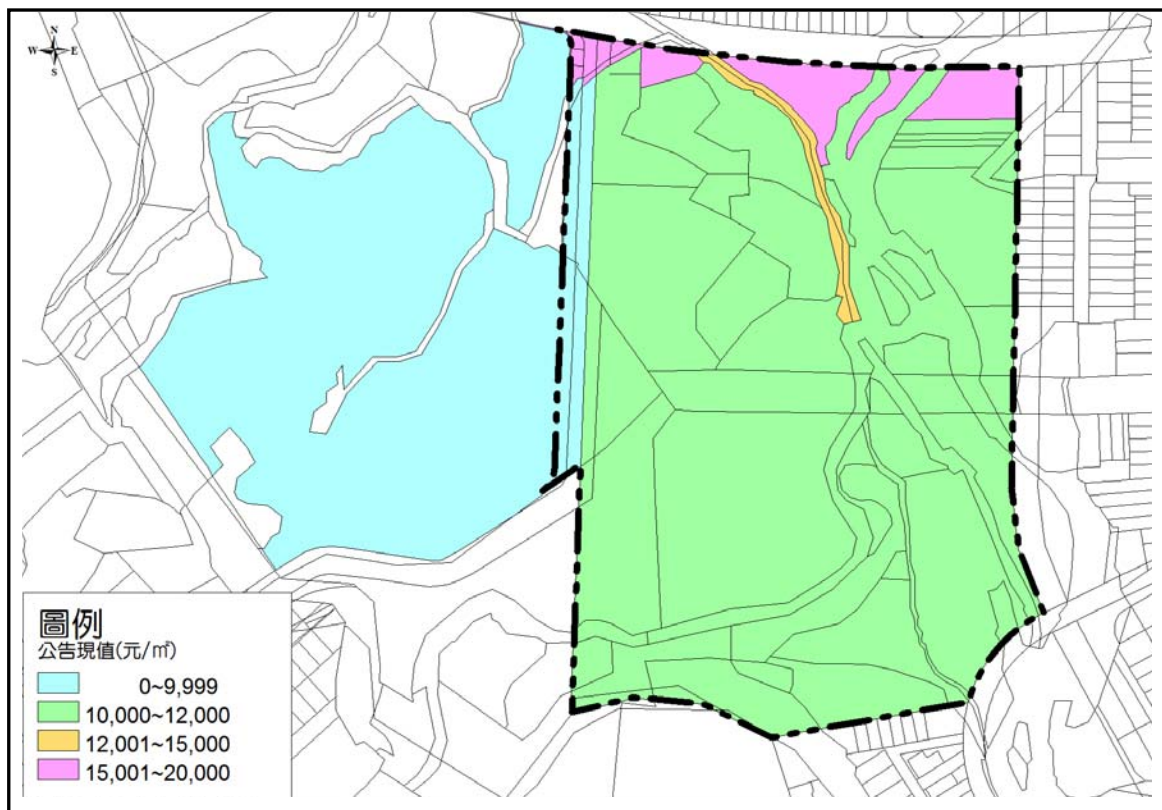


圖 2-9 本計畫區土地公告現值分布示意圖

陸、災害史

一、地震災害

新竹縣歷史重大地震災害包括新竹、台中大地震(民國 24 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、台中大地震(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(新竹縣 100 年度災害防救會報核定通過)
顯示，竹東鎮位於上坪溪流域地區計有二處為土石流災害潛勢範圍，發生潛
勢屬中級。另有四處可能遭受山崩掩埋之危害地區，惟其分布均不屬於竹東
都市計畫範圍內，本計畫區內亦無受坡地災害危害。

三、淹水災害

依據新竹縣地區災害防救計畫(新竹縣 100 年度災害防救會報核定通過)
顯示，近年新竹縣竹東鎮造成淹水災害之主因係重大颱風所致，如表 2-16 所
示。另根據新竹縣水災危險潛勢地區保全計畫(96 年修訂版)資料顯示，竹東
鎮近年來均無重大淹水地點。

表 2-16 近年新竹縣竹東鎮重大颱洪災害彙整表

颱風	發生時間	造成之影響
納莉颱風	民國 90 年 9 月 15 日至 9 月 18 日	納莉颱風造成新竹縣淹水地區共計 136 處，大多數分佈竹北、新豐、湖口、新埔、關西、竹東、芎林及寶山等鄉鎮，亦造成竹東鎮東南山區土石流嚴重災害。
艾利颱風	民國 93 年 8 月 23 日至 8 月 26 日	導致竹東鎮往五峰鄉之唯一道路(南清公路 27 公里)發生嚴重路基掏空。
泰利颱風	民國 94 年 8 月 30 日至 9 月 1 日	泰利颱風造成新竹縣內 18,350 戶缺水。其中新豐鄉及湖口鄉 5,000 戶因原水抽水機故障，竹東鎮 10,000 戶因上坪堰沖毀竹東圳無法進水，五峰鄉取水口堵塞，350 戶受響，北埔鄉、峨眉鄉則因電力中斷，讓 3000 戶無水可用。 電力系統方面，有峨眉鄉、北埔鄉、竹東鎮共 10,392 戶受影響。

資料來源：新竹縣地區災害防救計畫(新竹縣 100 年度災害防救會報核定通過)。

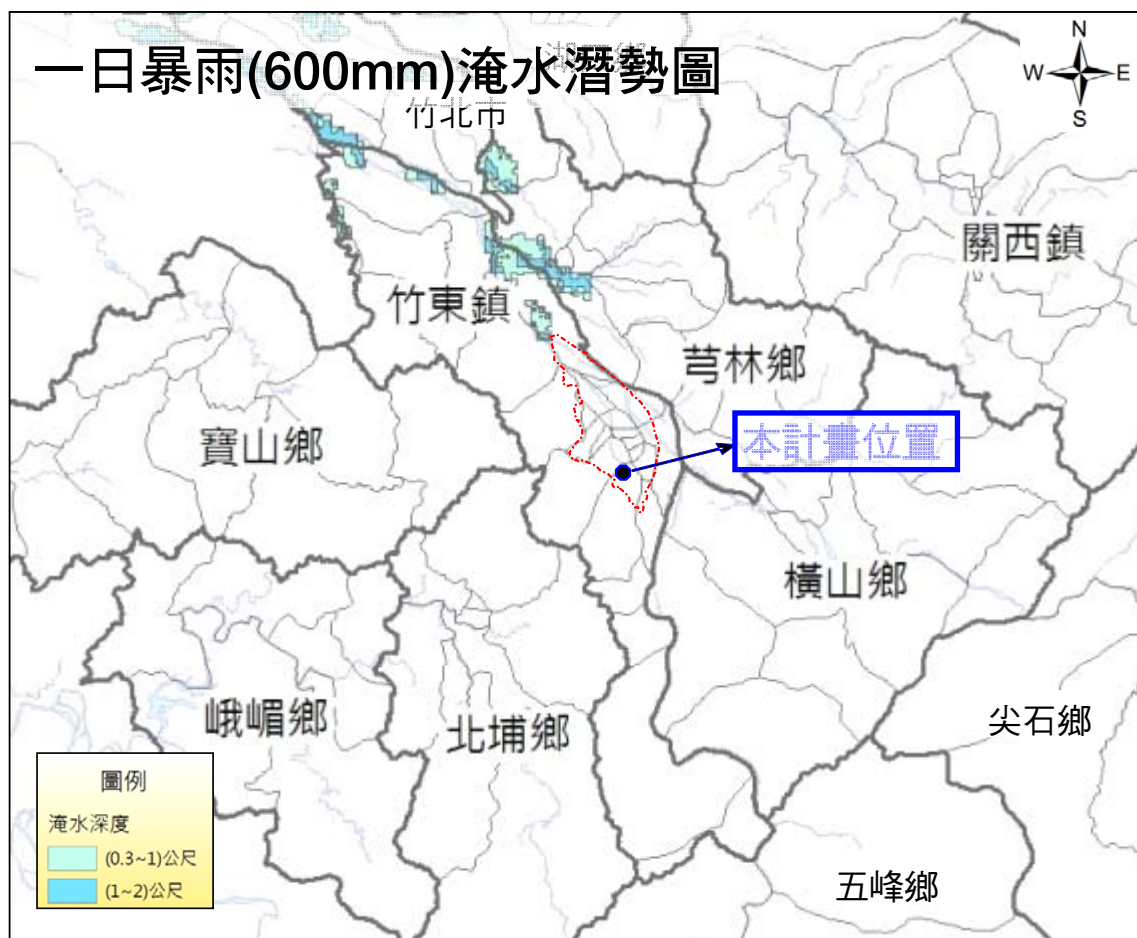
四、災害潛勢分析

依據新竹縣水災危險潛勢地區保全計畫資料(96 年修訂版)顯示，竹東鎮具水災危險潛勢地區如表 2-17，本計畫區並無水災危險潛勢。同時經濟部水利署新竹縣日雨量淹水潛勢圖資料，顯示本計畫區周邊地區於一日暴雨量達 600 公釐時並無淹水災害潛勢，如圖 2-10 所示。

表 2-17 竹東鎮水災危險潛勢地區保全計畫表

水災危險潛勢地區 (鄉鎮市-村里)		保全 戶數	保全 人數	避難處所	避難所地址
竹東鎮	東寧里沿河街(頭前溪側)	195	780	樹杞林文化館	新生路 377 號
	雞林里沿河街(頭前溪側)	60	180	樹杞林文化館	新生路 377 號
	仁愛里沿河街 1-6 鄰(頭前溪側)	350	1300	樹杞林文化館	新生路 377 號
	仁愛里 22 鄰，仁愛路 391 巷	51	220	樹杞林文化館	新生路 377 號
	員山里下員山、麻園肚(頭前溪側)	121	378	頭重里活動中心	竹中路 36 號
	陸豐里(頭前溪側)	178	800	陸豐國小	陸豐里荳子埔 4 鄰 48 號

資料來源：新竹縣水災危險潛勢地區保全計畫(96 年修訂版)。



資料來源：經濟部水利署，由國立中央大學災害防治研究中心套繪，資料日期：2008.12

圖 2-10 本計畫區周邊地區一日暴雨(600mm)淹水潛勢圖

柒、環境敏感區

依據主計五通環境敏感區查詢及全國區域計畫環境敏感區圖資套繪成果，本計畫範圍涉及之環境敏感區包括頭前溪自來水水質水量保護區及山坡地範圍，分別說明如后。

一、頭前溪自來水水質水量保護區

竹東鎮全鎮位於頭前溪自來水水質水量保護區範圍內，詳圖 2-11 所示。

二、山坡地範圍

本計畫區涉及山坡地範圍之地號為資源段 1478、1468-2、1473-1、1470-2 等 4 筆地號，涉及面積約 0.0367 公頃(實際面積依應以核定書圖實地分割測量面積為準)，詳圖 2-11 所示。

編號	項目	因應策略
1	頭前溪自來水水質水量保護區	1.未來本計畫區污水預計排放至竹東下水道計畫(第二期)第五標污水管線(預計民國 108 年鋪設完成)，詳圖 2-12。 2.由竹東水資源回收中心處理排放之污水至符合放流水標準，以維護飲用水水源及降低河川環境負荷。
2	山坡地	1.本計畫配合山坡地分布範圍，將其規劃為公園、體育場用地。 2.實際執行情形與本計畫土地使用分區管制要點之限高規定應不致產生衝突。

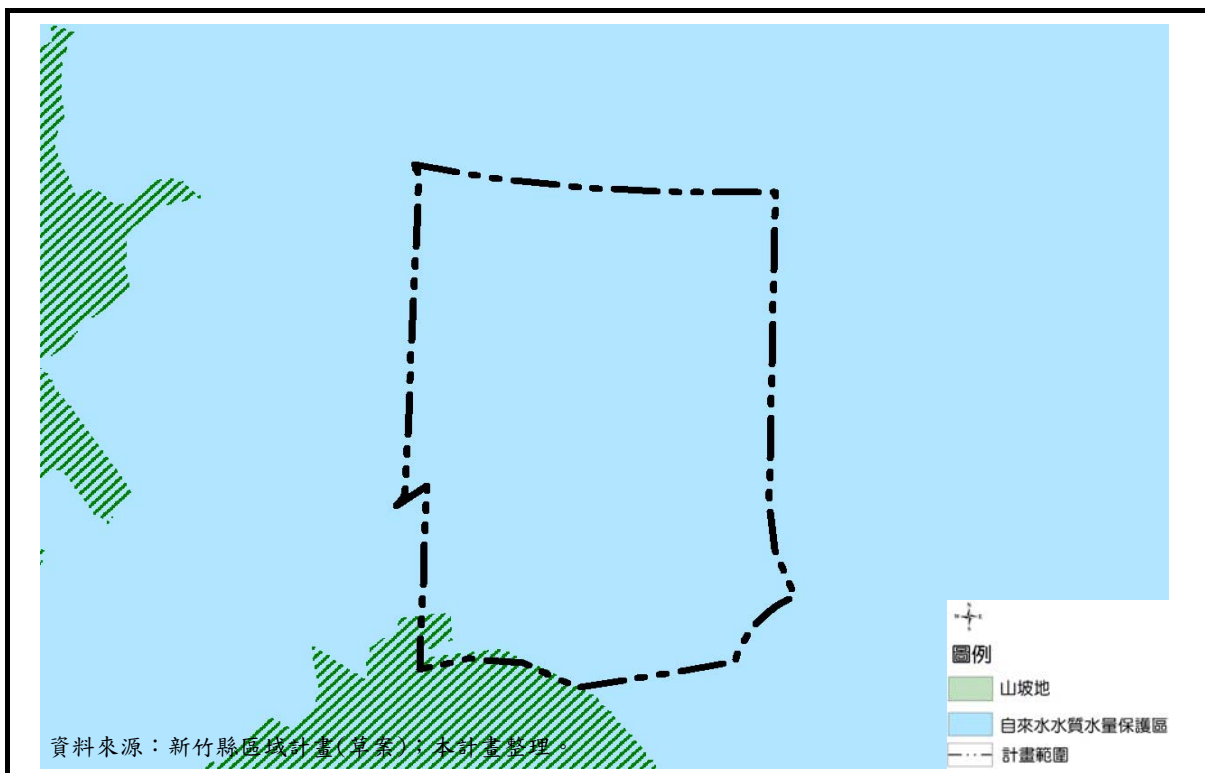


圖 2-11 本計畫區環境敏感地區分布示意圖

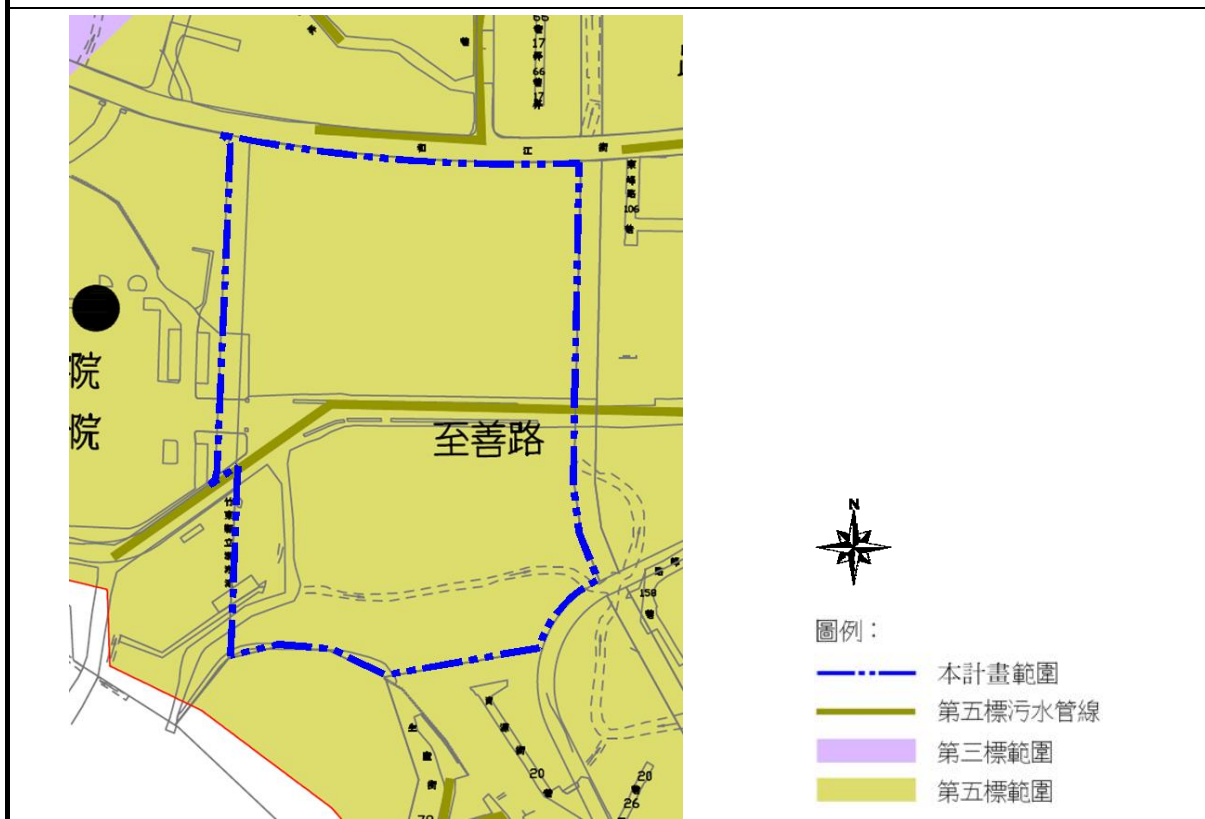


圖 2-12 竹東鎮污水下水道系統第二期工程分標示意圖

第三章 實質計畫

壹、計畫年期與計畫人口

一、計畫年期

配合上位計畫之計畫年期，訂定本計畫之計畫年期為民國 115 年。

二、計畫人口

本計畫範圍劃設住宅區面積為 1.0759 公頃，有關本計畫之計畫人口推估，係依據現行竹東都市計畫住宅區之容積率 200%計算，平均每人居住樓地板面積 65 平方公尺，推估可容納之人口數約 331 人，故訂定本計畫之計畫人口數為 331 人。

表 3-1 本計畫之計畫人口推估一覽表

使用分區	計畫面積 (公頃)	供居住使用 之容積率(%)	供居住使用 樓地板面積(m ²)	每人享有樓地板 面積(m ² /人)	可容納 人口(人)
住宅區	1.0759	200	21,518	65	331
合計	1.0759	—	21,518	—	331

註：1. 本計畫之計畫人口計算方式係參照主計五通，其考量原則說明如后：

配合監察院糾正都市計畫應務實訂定計畫人口，故主計五通計畫人口係考量下列因素估算計畫人口。

(1) 依據新竹縣每人享有樓地板面積水準，約 61~84 m²/人，取 65 m²/人估算。

(2) 考量現況住宅區部分作商業使用以及商業區部分作住宅使用，惟其比例無法確定，故僅以住宅區估算計畫人口。

2. 計畫人口推估公式為（計畫面積×供居住使用容積率）/每人享有樓地板面積。

貳、土地使用分區計畫

本計畫範圍劃設包括住宅區、商業區及社教專用區等土地使用分區，計畫面積總計約 1.8924 公頃，占本計畫範圍面積約 45.01%，詳表 3-2 及圖 3-1 所示。

一、住宅區

本計畫考量都市發展需求，實際發展現況，並依其區位特性劃設住宅區，計畫面積約 1.0759 公頃，占本計畫範圍面積約 25.59%。

二、商業區

本計畫配合商業發展需求，於臨和江街一側劃設商業區，計畫面積約 0.5942 公頃，占本計畫範圍面積約 14.13%。

三、社教專用區

本計畫配合竹東鎮「樂齡養生、親子動漫休閒運動中心」施政計畫，於竹東游泳池東側劃設社教專用區，計畫面積約 0.2223 公頃，占本計畫範圍面積約 5.29%。

表 3-2 本計畫土地使用計畫面積表

項目		計畫面積(公頃)	百分比(%)	備註
土地使用分區	住宅區	1.0759	25.59	
	商業區	0.5942	14.13	
	社教專用區	0.2223	5.29	
	合計	1.8924	45.01	
公共設施用地	醫院用地	0.1115	2.65	
	公園用地	0.7896	18.78	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.2037	4.85	
	體育場用地	0.2145	5.10	
	廣場用地	0.0402	0.96	
	廣場兼停車場用地	0.3432	8.16	
	道路用地	0.6089	14.48	
	合計	2.3116	54.99	
總計		4.2040	100.00	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定書圖實地分割測量面積為準。

參、公共設施計畫

一、檢討規劃說明

本計畫範圍之公共設施用地面積約 2.3116 公頃，占本計畫範圍面積 54.99%，符合「變更竹東都市計畫(第五次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」變 2-20 案附帶條件之規定，即公共設施用地變更為住宅區部分，其公共設施比例不得低於 30%，變更為商業區部分，其公共設施比例不得低於 35%，說明如后：

(一)醫院用地

配合臺大醫院竹東分院現況使用範圍，於本計畫區西側，劃設一處醫院用地，計畫面積約 0.1115 公頃，占本計畫範圍面積 2.65%。

(二)公園用地

為塑造本計畫範圍優質環境品質、維持原有地形地貌及考量未來設

置滯洪設施需求，於本計畫區南側，劃設一處公園用地，計畫面積約 0.7896 公頃，占本計畫範圍面積 18.78%。

(三)鄰里公園兼兒童遊樂場用地

為塑造本計畫範圍優質環境品質及考量未來設置滯洪設施需求，於本計畫區東北側，劃設一處鄰里公園兼兒童遊樂場用地，計畫面積約 0.2037 公頃，占本計畫範圍面積 4.85%。

(四)體育場用地

為配合竹東鎮立游泳池現況，劃設一處體育場用地，計畫面積約 0.2145 公頃，占本計畫範圍面積 5.10%。

(五)廣場用地

考量維持現有水路之暢通、形塑整體開放空間意象及配合前述分區調整，於本計畫區東側劃設一處廣場用地，計畫面積共約 0.0402 公頃，占本計畫範圍面積 0.96%。

(六)廣場兼停車場用地

為提供居民活動休憩場所及公共停車衍生需求，及考量停車動線、現況交通及開放空間延續性，於本計畫區西側，劃設兩處廣場兼停車場用地，計畫面積共約 0.3432 公頃，占本計畫範圍面積 8.16%。

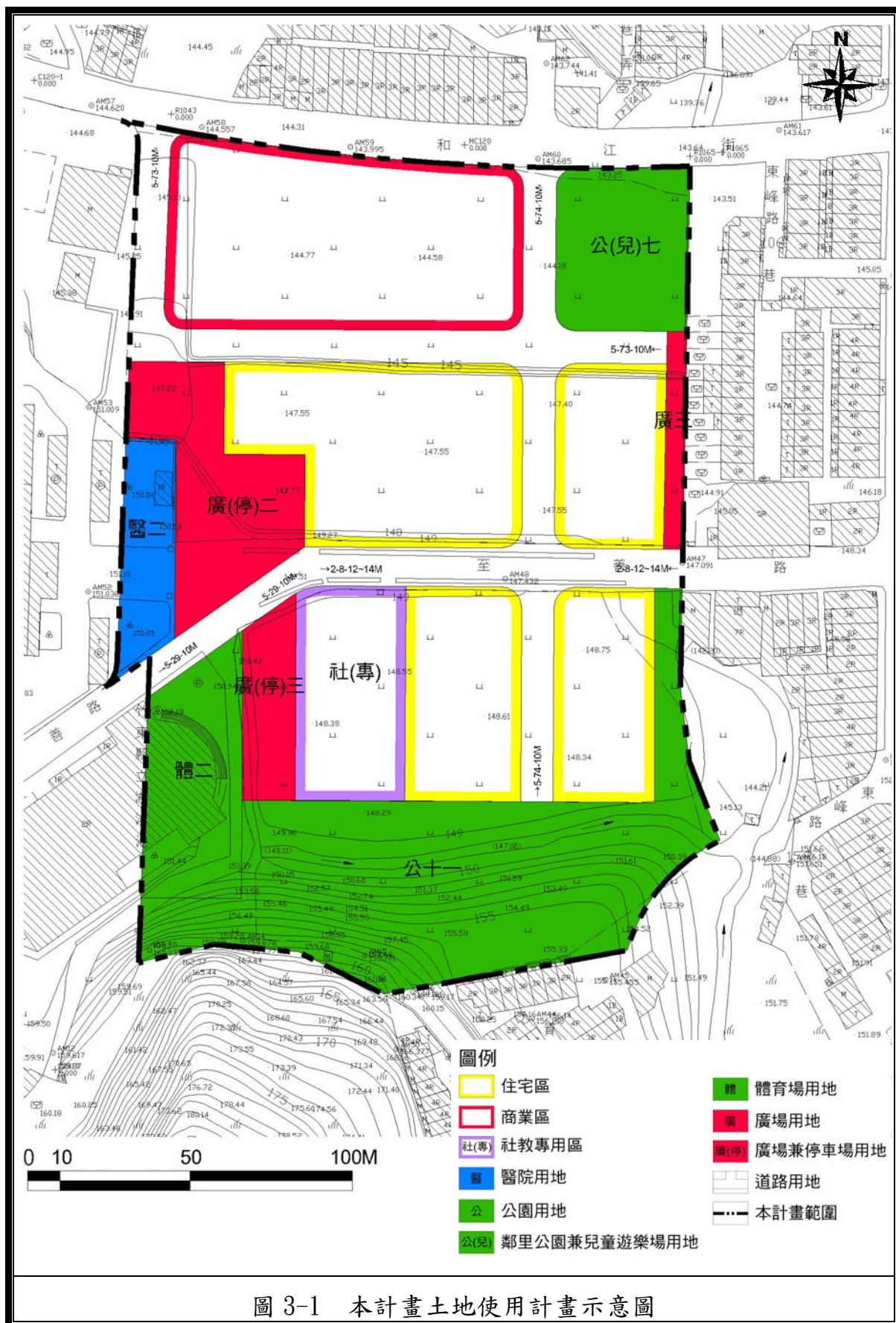
(七)道路用地

本計畫考量土地使用分區、公共設施用地配置計畫、未來市地重劃鄰接地劃設與執行可行性，及現況已通行之道路，於區內適當區位配設道路用地，並調整線型以維持至善路使用之道路用地為等寬之 12M 與 10M 計畫道路。計畫面積約 0.6089 公頃，占本計畫範圍面積 14.48%。

表 3-3 本計畫公共設施用地編號明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
醫院用地	醫二	0.1115	本計畫區西側	
公園用地	公十一	0.7896	本計畫區南側	
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)七	0.2037	本計畫區東北側	
體育場用地	體二	0.2145	本計畫區西側	
廣場用地	廣三	0.0402	本計畫區東側	
廣場兼停車場用地	廣(停)二	0.2478	本計畫區西側	
	廣(停)三	0.0954	本計畫區西側	
	小計	0.3432	-	
道路用地	-	0.6089	詳表 3-6	
合計		2.3116		

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



二、檢討分析說明

本計畫公共設施用地面積依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢視，說明如後。

(一)遊憩用地

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；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。故每一閭鄰單位最小面積不得小於 0.6 公頃。

本計畫範圍位於上館里及員嶼里，按「變更竹東都市計畫(第五次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」(106 年 8 月部都委第 911 次大會審議通過)，變更前主要計畫及細部計畫於上館里及員嶼里劃設之遊憩設施用地面積分別為 3.5184 公頃及 0.1410 公頃，已足敷需求，另本計畫增劃設 0.9933 公頃，故亦符合規定。

(二)停車場用地

1. 竹東都市計畫區停車供需分析

(1)不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。

竹東都市計畫區變更後計畫劃設停車場用地六處(詳圖 3-3 所示)，計畫面積 3.7232 公頃，以容積率 430%計算，停車場用地可供給 160,098 m²樓地板面積之停車空間，如以每車位 35 m²換算，約可容納 4,574 部。

另依定期通盤檢討辦法規定，停車場用地面積不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求，故檢討計畫目標年之停車需求如下：

計畫人口×汽車持有率(輛/人)×停車空間(35 m²/格)×20%之停車需求

$$=67,000 \text{ 人} \times 0.325 (\text{輛/人}) \times 35 \text{ m}^2 \times 20\%$$

$$=152,425 \text{ m}^2 (\text{樓地板面積}) (\text{約 } 4,355 \text{ 部})$$

故停車場用地需求面積為 152,425 m²樓地板面積，停車場用地供給面積則為 160,098 m²樓地板面積，經檢討尚可符合需求。

(2)計畫人口超過一萬至十萬人口者，以不低於商業區面積之 10%為準。

竹東都市計畫區變更後商業區面積為 26.7379 公頃，故停車需求為 26.7379×10%=2.6738 公頃，停車供給為 3.7232+0.0027(廣停用地 1/2)=3.7259 公頃，經檢討尚符合需求。

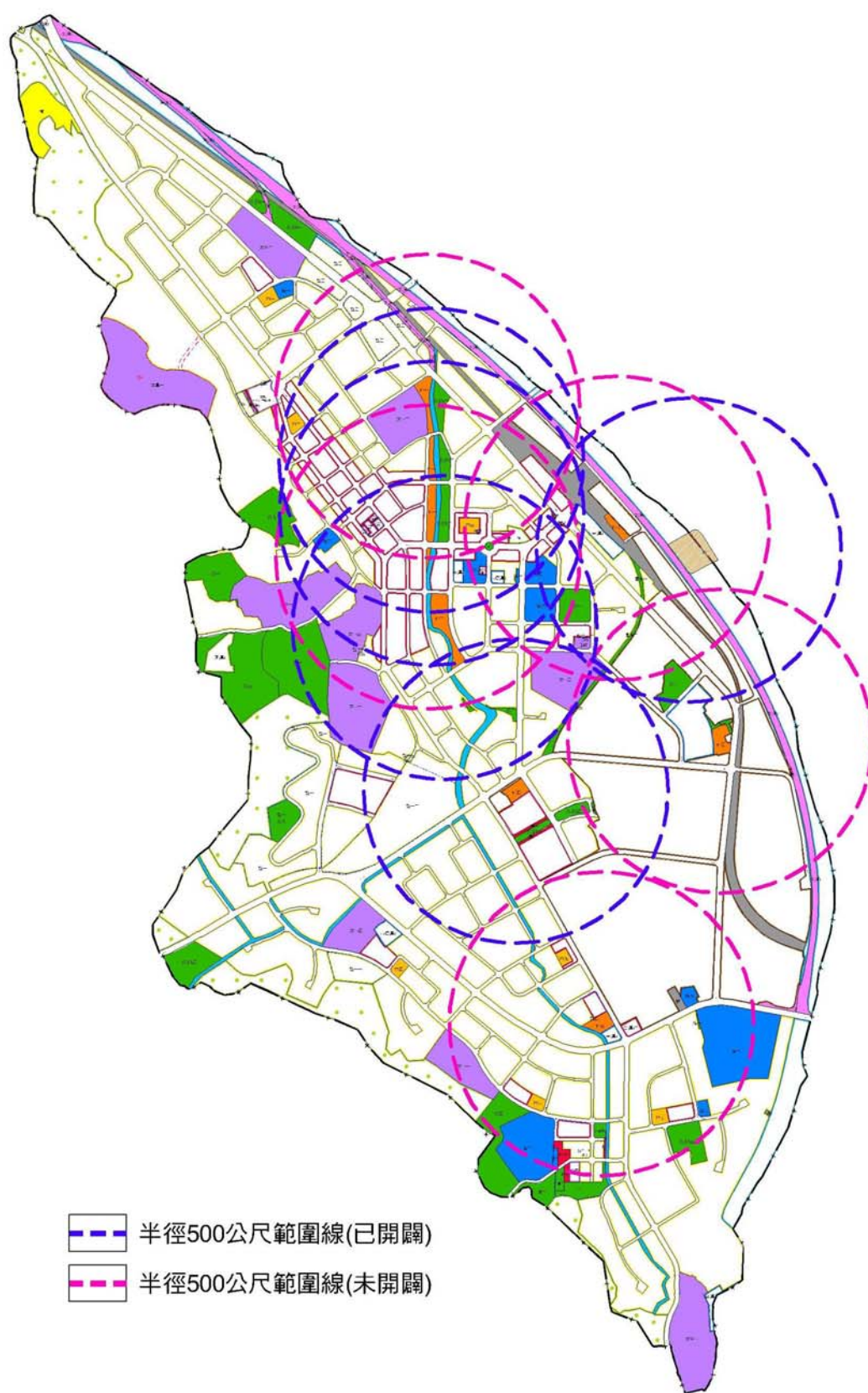


圖 3-3 竹東都市計畫區停車空間分布示意圖

2. 文中三附近地區細部計畫區停車供需分析

分別以計畫人口規模占商業區比例(計畫人口超過一萬至十萬人口者，以不低於商業區面積之 10%)，以及不得低於計畫區車輛預估數 20% 計算。計算如后：

(1)計畫人口規模占商業區比例

$$0.5942 \text{ 公頃} (\text{本計畫商業區面積}) \times 10\% = 0.0594 \text{ 公頃}$$

(2)計畫區車輛預估數 20%

$$331 \text{ 人} (\text{計畫人口}) \times 0.344 (105 \text{ 年新竹縣每人汽車持有率}) \times 20\% \times 30 (\text{m}^2/\text{每車位}) = 0.0683 \text{ 公頃}$$

(3)本計畫劃設廣場兼停車場用地 0.3432 公頃，以其面積 1/2 作停車場使用，其面積為 0.1716 公頃，尚符合前述需求。

3. 本計畫區毗鄰地區停車供需分析

計畫區周邊既有公共停車場包括臺大醫院竹東醫院與竹東鎮立游泳池所附設之路外停車場，分別提供 172 席與 14 席之停車位，為深入了解計畫區周邊既有公共停車場停車供需情形，本計畫於民國 105 年 10 月 27 日(星期四)針對毗鄰計畫區之臺大醫院竹東分院停車場與竹東鎮立游泳池停車場等二處路外停車場進行調查，調查結果如表 3-4 所示，臺大醫院竹東分院停車場尖峰停車需供比約達 0.98，竹東鎮立游泳池停車場則達百分之百之使用率，整體而言，毗鄰計畫區之該二處公共停車場尖峰需供比約 0.98，使用情形接近飽和。

表 3-4 本計畫區周邊公共停車場供給與尖峰需求彙整表

編號	停車場名稱	停車格位數	尖峰車輛數	尖峰需供比
1	臺大醫院竹東分院停車場	172	168	0.98
2	竹東鎮立游泳池停車場	14	14	1.00
合計		186	182	0.98

資料來源：本案調查整理。

(三)五項開放空間公共設施

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 0.4204 公頃，現行計畫劃設公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、體育場用地、廣場用地及廣場兼停車場用地(廣停以其面積 1/2 計)，面積共計 1.4196 公頃，故已足數需求。

(四)學校用地

依據都市計畫法第 15 條，學校用地係屬主要計畫應表明之事項，故本計畫參照「變更竹東都市計畫(第五次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」(106 年 8 月部都委第 911 次大會審議通過)中有關學校用地之檢討分析成果，文小用地需求面積 5.6052 公頃，其現行計畫已劃設 17.5231 公頃；文中用地需求面積 3.9368 公頃，其現行計畫已劃設 11.4093 公頃，扣除文中三 4.0355 公頃後，文中用地為 7.3738 公頃，故學校用地之面積檢討已符合相關規定。

表 3-5 本計畫範圍公共設施用地面積檢討表

項目		檢討依據	需求 (公頃)	計畫供給 (公頃)	不足或超過 (公頃)	備註
遊憩設施用地	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。	0.6000	0.9933	+0.3933	本計畫大部分位於上館里，僅小部分位於員嶼里，爰視為一閭鄰單位。
	公園	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.5 公頃為原則。				
停車場		1. 商業區面積 10%。	0.0594	0.1716	+0.0439	以廣場兼停車場用地面積 1/2 計
		2. 不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。	0.0683			
公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地		不得少於全部計畫面積 10%	0.4204	1.4196	+0.9992	公園+公兒+廣場+體育場+廣停×1/2

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 計畫人口為 331 人。

肆、交通系統計畫

本計畫範圍內道路系統概可分為主要道路及次要道路等層級逐級架構，茲說明如后，並彙整如表 3-6。

一、聯外道路

本計畫範圍外東側之 2-4-15M(縣 122/東峰路)南北向道路，為本計畫之聯外道路，其往北可聯絡竹東市區，往南可聯絡五峰鄉。

二、主要道路

(一)4-8-12M 道路(和江街)：該道路為計畫範圍外北側之東西向道路，往西可聯絡省道台 3 線(中豐路三段)，往東止於縣 122(東峰路)。

(二)2-8-12M 及 5-29-10M 道路(至善路)：該道路為橫互計畫範圍中央之東西向道路，往西聯絡非都市土地之住宅社區，往東止於縣 122(東峰路)。

三、次要道路

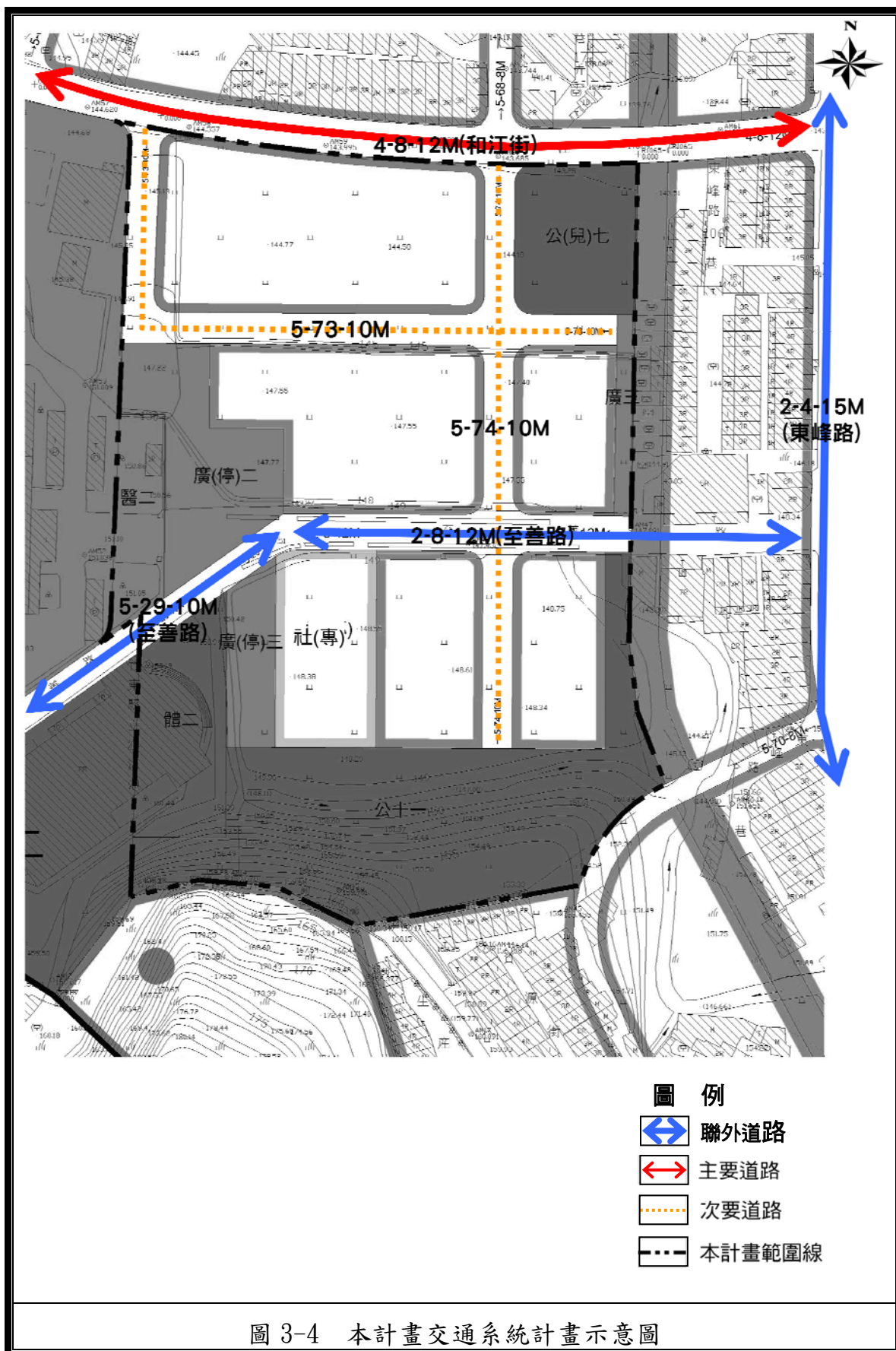
本計畫區內規劃兩條 10M 之次要道路系統(包括 5-73-10M 及 5-74-10M)以做為聯絡主要道路之媒介。

表 3-6 本計畫範圍道路編號明細表

道路 編號	寬度 (M)	長度 (M)	起訖點	備註
2-8-12M	12	115	西起 5-29-10M 道路，東迄計畫區東界	本道路編號屬計畫範圍內者，均為 12M
5-29-10M	10	60	西起計畫區西界，東迄 2-8-12M 道路	
5-73-10M	10	232	自 4-8-12M 號道路以南至廣場用地	
5-74-10M	10	201	自 4-8-12M 號道路以南至公十一用地	

資料來源：本計畫整理。

註：表內長度應依核定計畫圖實地分割測量為準。



伍、都市防災計畫

依計畫區未來防災需求，進行防災據點及路線之規劃，其具體內容說明如下：

一、防災路線

防災路線依據道路之層級、地理位置及實質空間條件，賦予不同的機能，劃分為緊急、救援輸送及避難輔助道路，其說明如下：

(一)緊急道路

指定計畫區外東側之縣 122(東峰路)為緊急道路，另外計畫區中央之 2-8-12M 及 5-29-10M 道路(至善路)為國立臺大醫院竹東分院(屬區域醫院)之主要聯絡道路，故亦指定其為緊急道路。此層級之道路為災害發生後首先必須保持暢通之路徑，同時於救災必要時得進行交通管制。

(二)救援輸送道路

指定計畫區外北側之 4-8-12M 道路(和江街)為連通臨時收容場所之道路為救援輸送道路，此層級道路主要作為消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用，因此必須保有消防機具與車輛操作之最小空間需求。

(三)避難輔助道路

指定計畫區內 5-73-10M 及 5-74-10M 道路為避難輔助道路，主要作為各指定避難場所，防災據點之設施無法鄰接緊急道路、救援輸送道路之路網時，必須劃設一輔助性質的路徑連結其他避難空間、據點或連通緊急道路、救援輸送道路之路網，如此方能架構各防災空間與道路網之完整體系。

二、防災據點

(一)臨時避難場所

本計畫指定區內公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、廣場及廣場兼停車場用地等，為臨時避難場所，主要為收容因空間阻隔或其他因素，暫時無法直接進入較高層級避難空間之民眾作緊急性避難使用。

(二)臨時收容場所

本計畫指定計畫區外西北側之縣立竹東幼兒園及東南側之員嶠國小

為臨時收容場所，另本計畫區內之社教專用區於未開闢使用前亦得供臨時收容場所使用，主要供災害發生時，提供作為收容避難民眾空間使用。

(三)中長期收容場所

本計畫指定體育場用地(含計畫區外西南側部分)及緊鄰計畫區西界之國立臺大醫院竹東分院為中長期收容場所，主要為災害發生後，待災害穩定至某程度後再進行必要避難生活之處所。

(四)警察據點

主要係以派出所為據點，進行情報資訊蒐集及災後秩序維持，故本計畫指定計畫區外東北側之下公館派出所為警察據點。

(五)消防據點

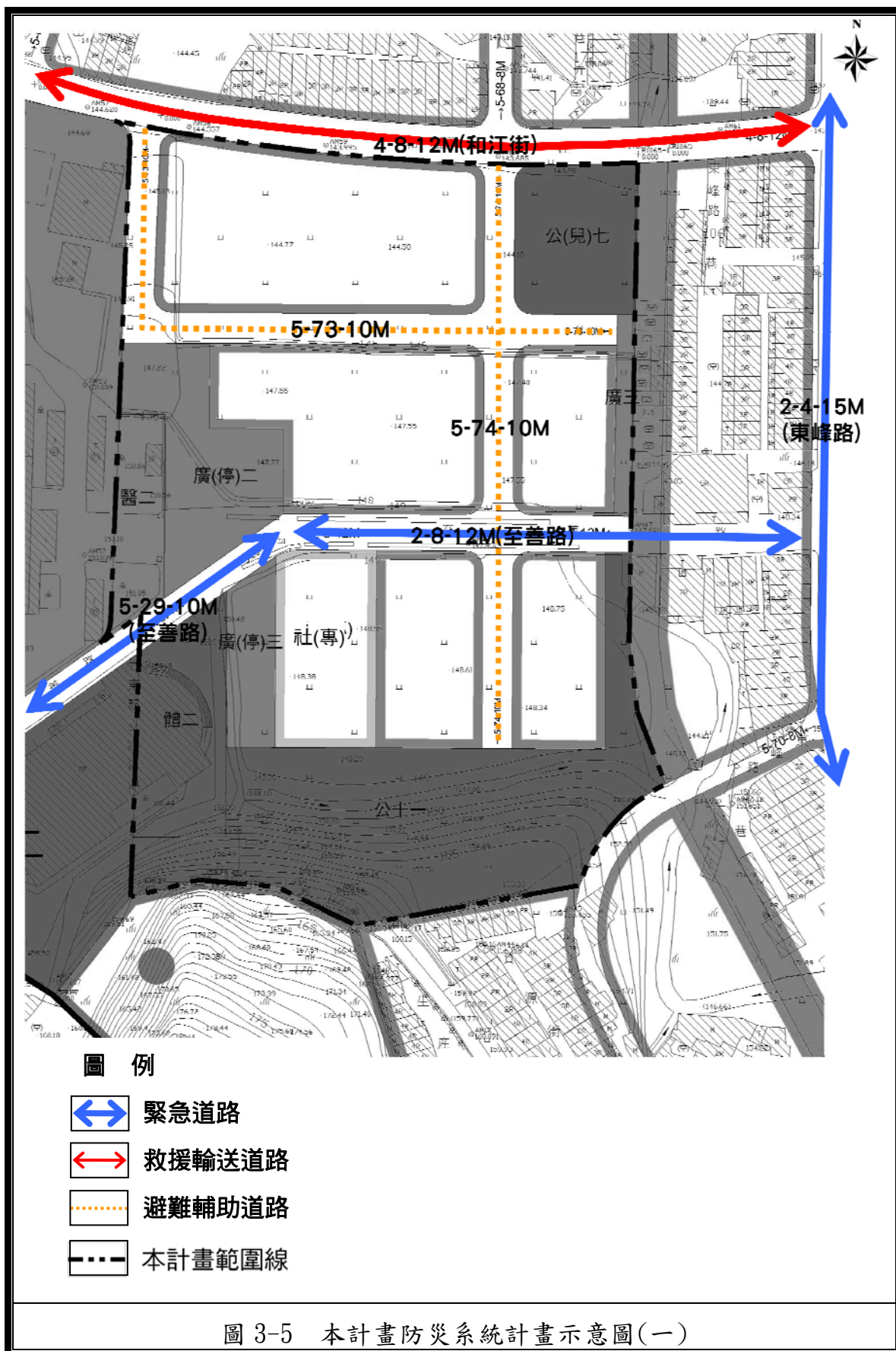
消防據點之劃設，主要係以消防分隊為據點，故本計畫指定計畫區外北側之新竹縣消防局第二大隊為消防據點。

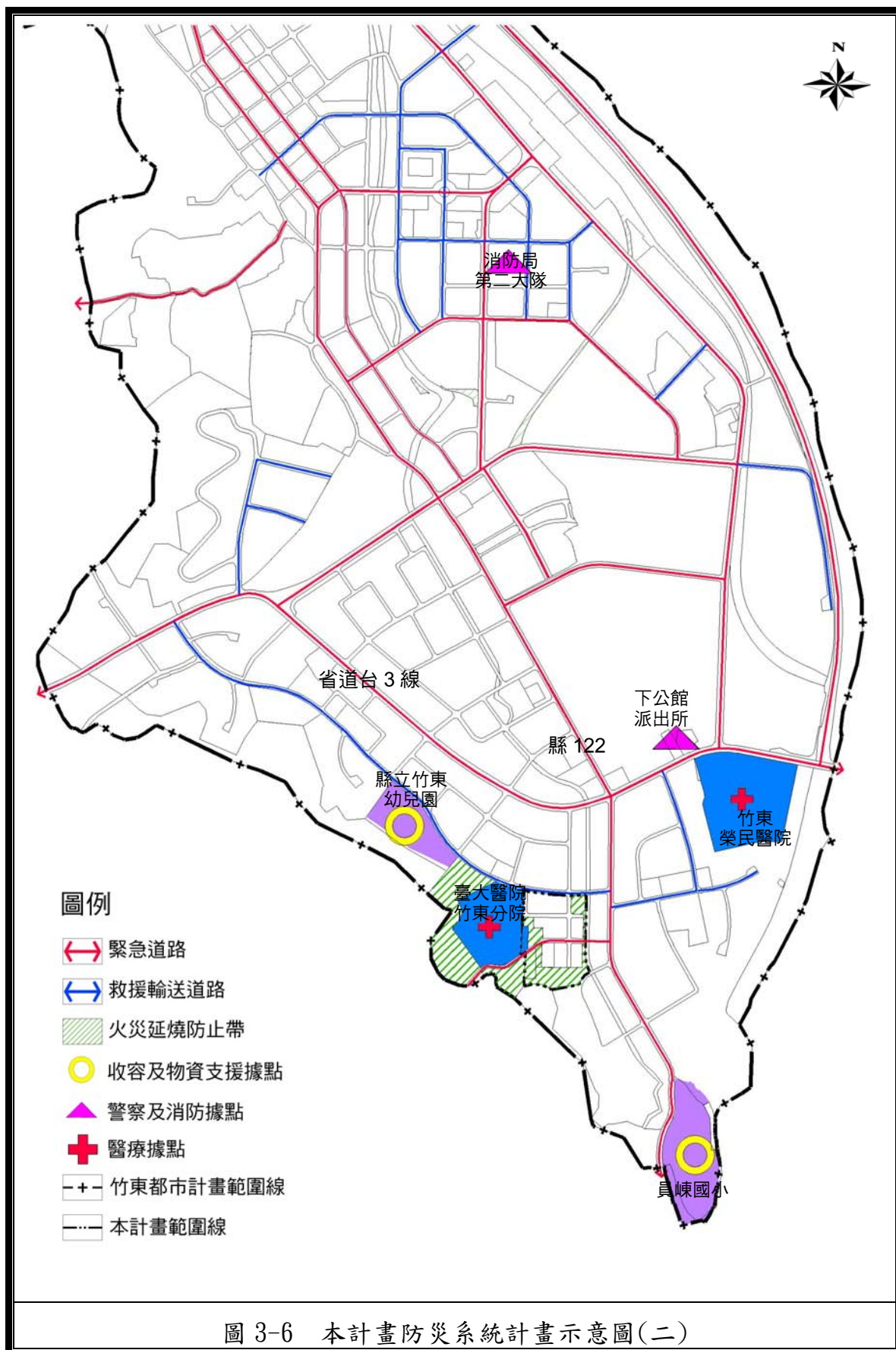
(六)醫療據點

本計畫指定緊鄰計畫區西界之國立臺大醫院竹東分院及計畫區外東北側之竹東榮民醫院為醫療據點。

三、火災防止延燒帶

本計畫區內之計畫道路，於緊急危難時除提供防災避難疏散功能外，亦得兼具火災延燒防止隔離功用；此外，公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、體育場、廣場、廣場兼停車場等開放空間系統亦可作為區隔，防止火災延燒。





陸、排水系統規劃

有關排水系統規劃概要說明如后，未來仍應依主管機關核定之工程細節設計內容為準。

一、排水系統規劃原則及構想

- (一)非屬山坡地之整地排水應儘量維持原有水路之集、排水功能，變更原有水路者，應以對地形、地貌影響最小之方式做合理之規劃。
- (二)經整地後，計畫區雨水均由區內之排水系統排放，不致影響四周之環境。
- (三)排水設施應配合整地高程與道路系統，各排水幹支線設置 U 型溝、箱涵、管涵，採重力排水方式為原則。

二、滯洪設施需求

(一)集水分區

依現有道路、地形及地物，經檢討擬將本計畫區劃分為二個集水分區（詳圖 3-7），並依此設計區內排水系統。各集水分區面積如表 3-7。

表 3-7 本計畫區集水分區面積表

集水分區編號	面積(公頃)
A	2.1793
B	2.0247
合計	4.2040

(二)滯洪設施之滯洪量及滯留時間計算

滯洪設施係指有降低洪峰流量，遲滯洪峰到達時間之設施，其目的在於降低因開發而增加對下游地區環境之衝擊。依照水土保持技術規範第 95 及 96 條規定，因土地開發利用而增加之洪峰流量，足以影響下游防洪及排水系統者，應設置適當之滯洪設施；滯洪設施之最大洪峰流量，得依合理化公式估算之。其入流歷線至少採重現期距一百年之洪水，出流歷線則為重現期距二十五年以下之洪水。滯洪設施對外排放之洪峰流量，不得超過開發前之洪峰流量。本計畫區滯洪設施之規劃設計採用一百年一次洪水頻率之降雨強度設計所需容量，而開發中之 C 值設定為 1。

滯洪設施之滯洪量水理計算如下：

1. 滯洪量公式

利用入流洪峰流量、出流洪峰流量繪製成三角單位歷線圖，如下圖所示，以三角形同底不等高，依下列公式求出滯洪量。

$$V_{S1} = \frac{t_b'(Q_2 - Q_1)}{2} \times 3600$$

$$V_{S2} = \frac{t_b'(Q_3 - Q_1)}{2} \times 3600$$

$$t_p = \sqrt{tc} + 0.6tc$$

$$t_b' = 2.67t_p$$

式中 V_{S1} ：臨時滯洪量(立方公尺)

V_{S2} ：永久滯洪量(立方公尺)

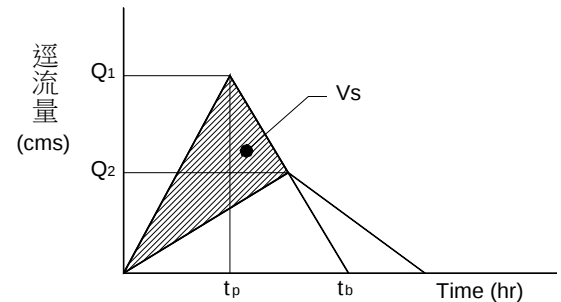
Q_1 ：開發前之洪峰流量(立方公尺/秒)

Q_2 ：開發中之洪峰流量(立方公尺/秒)

Q_3 ：開發後之洪峰流量(立方公尺/秒)

t_p ：洪峰到達時間(小時)

t_b' ：基期，設計降雨基期至少應採一小時以上之設計(不足一小時者，仍以一小時計算)



2. 滯洪量估算

滯洪設施之設計滯洪量，依其屬永久性或臨時性滯洪設施之不同，分別規定如下：

$$\text{永久性滯洪設施：} V_{sd} = 1.1V_{S2}$$

$$\text{臨時性滯洪設施：} V_{sd} = 1.2V_{S1}$$

式中， V_{sd} ：滯洪設施之蓄洪量(m^3)

滯洪量計算：

A 集水區：

$$\text{滯洪量(永久性)} = 1/2 \times 1.0 \times (0.970 - 0.729) \times 3600 \times 1.1$$

$$= 477.18 \text{ 立方公尺}$$

$$\text{滯洪量(臨時性)} = 1/2 \times 1.0 \times (1.021 - 0.729) \times 3600 \times 1.2$$

$$= 630.72 \text{ 立方公尺}$$

B 集水區：

$$\text{滯洪量(永久性)} = 1/2 \times 1.0 \times (0.912 - 0.685) \times 3600 \times 1.1$$

$$= 449.46 \text{ 立方公尺}$$

$$\text{滯洪量(臨時性)} = 1/2 \times 1.0 \times (0.960 - 0.685) \times 3600 \times 1.2$$

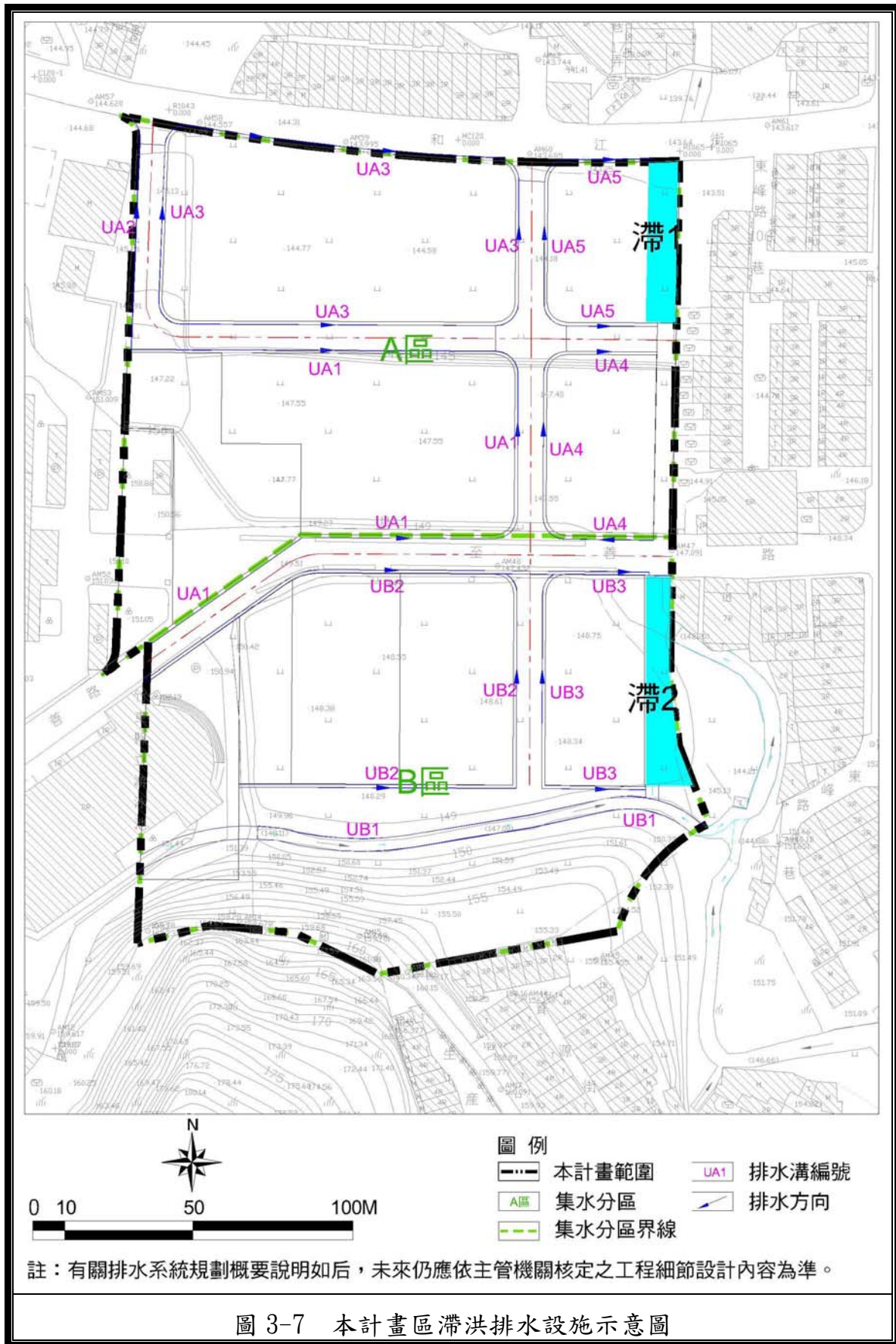
$$= 594.00 \text{ 立方公尺}$$

表 3-8 本計畫區滯洪設施表

項目	臨時性		永久性	
	A 集水區	B 集水區	A 集水區	B 集水區
滯洪沉砂池				
沉砂體積 (m ³)	663.58	616.54	98.07	91.11
滯洪體積 (m ³)	630.72	594.00	477.18	449.46
所需滯洪沉砂體積 (m ³)	1,294.30	1,210.54	575.25	540.57
池表面積 (m ²)	700	650	35*10	40*8
深度 (m)	2.0	2.0	2.0	2.0
設計容量 (m ³)	1,400.0	1,300.0	700.0	640.0
備註	-	-	新設	新設

三、排水設施配置計畫

本計畫區集水區分為 A、B 二區，開發完成後計畫區內之降雨全部由區內規劃之排水溝渠順其坡向朝計畫出水口排放。A 區之地表逕流將沿計畫道路旁設置排水溝 UA1~UA5 匯集地表逕流至 UA5 後流入新設置之沉砂滯洪池內滯洪，最後再排放至計畫區東側之中興大排水溝。B 區之地表逕流則沿計畫道路旁設置排水溝 UB1~UB3，新設排水溝匯集逕流至 UB1 及 UB3 後分別排入新設置之沉砂滯洪池內，最後再導入計畫區東側之中興大排水溝，詳圖 3-7。



柒、土地使用分區管制要點

一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。

二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

(一)住宅區禁止地磅業設置使用。

(二)停車空間：

1. 申請供住宅使用部份

(1)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 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

(2)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。

2. 申請非供住宅使用部份

(1)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。

(2)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。

3. 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，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範圍內。

三、商業區一、二樓禁止供住宅使用，其建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 350%。

(一)商業區不得設置汽車旅館。

(二)停車空間：

1. 申請供住宅使用部份

(1) 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 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

(2) 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。

2. 申請非供住宅使用部份

(1) 為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，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。

(2) 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。

3. 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，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範圍內。

四、社教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。容許使用項目包括：

(一)社會教育機構：以圖書館或圖書室、博物館或文物陳列室、科學館、藝術館、音樂廳、紀念館、兒童及青少年育樂設施為限。

(二)社會福利設施：以老人日間照顧、老人教育訓練場所、身心障礙者日間服務機構（場所）、兒童及少年之托育、早期療育、心理輔導或家庭諮詢及其他福利措施為限。

(三)休閒運動設施：游泳池、溜冰場、保齡球場、撞球場、舞蹈社、極限運動場、健身房（體適能中心）、桌球館、羽球場、排球場、籃球場、網球場、壁球場、技擊類運動場館及其他經本府目的事業主管機關認可之項目。

(四)其他經本府目的事業主管單位審查核准之相關設施。

五、醫院用地之建蔽率不得大於 60% ，容積率不得大於 250% 。

六、公園用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 45%。另開闢時，應保留部分設置滯洪相關設施。

七、體育場用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。

八、廣場兼停車場用地之建蔽率不得大於 5%，容積率不得大於 10%。

廣場兼停車場用地同時適用廣場用地及停車場用地之多目標使用項目，其兼作停車場用地之面積為 1/2。

九、鄰里公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。另開闢時，應保留部分設置滯洪相關設施。

鄰里公園兼兒童遊樂場用地同時適用公園用地及兒童遊樂場用地之多目標使用項目。

十、退縮建築規定(詳公共開放空間及建築退縮規定示意圖)

(一)住宅區應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，且應自公園用地、廣場用地及廣場兼停車場用地至少退縮 2 公尺建築。自道路境界線最小退縮建築部分至少 2 公尺應留設供公眾使用之公共開放空間。

(二)商業區及社教專用區應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，且應自公園用地、廣場兼停車場用地及體育場用地至少退縮 2 公尺建築。

(三)公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地、醫院用地及體育場用地應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。

(四)醫院用地應自廣場兼停車場用地至少退縮 2 公尺建築。

(五)建築基地如面臨兩邊以上之計畫道路時，仍應依前述(一)~(四)退縮規定退縮建築。前述退縮建築以未截角前道路境界線退縮。

(六)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。

(七)前述(一)~(四)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。

(八)除公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地及廣場兼停車場用地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 45cm)，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。

(九)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。

十一、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。

(一)留設公共開放空間

1. 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。
2. 獎勵容積以不超過基地面積乘以法定容積率之 20%為限。

(二)基地設置公益性設施

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：

1. 幼兒園、兒童及少年之托育機構。
2. 社會福利設施。
3. 其他經「本縣都市設計審議委員會」核准之項目。
4. 應集中留設達 300 平方公尺以上。

(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：

分區街廓土地	基地規模	獎勵容積
住宅區、商業區、文教專用區	5,000 m ² 以上或全街廓，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 倍。	15%
	2,000 m ² 以上，未達 5,000 m ² ，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 倍。	9%

(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。

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%

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 2 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：

(1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。

(2)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。

(3)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。

(4)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。

2. 建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之。

3. 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。

(五)依前述(一)~(四)容積獎勵之合計，不得超過基地面積乘以該基地法定容積率之 20%。其餘依相關法令規定辦理。

十二、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。

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，且綠覆率應達 50%以上。

十三、本計畫區內申請建築之建築基地達 2,000 平方公尺(含)以上、社

教專用區及經都市設計審議委員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。

十四、計畫區於退縮地設置連續性前廊或有遮簷人行道，應提送「本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。

十五、建築基地內所留設法定空地應依「新竹縣建築基地綠化實施辦法」辦理，且需考慮防災與緊急救護通行之需求。

十六、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。

捌、都市設計管制事項

一、建築顏色規定

- (一)住宅區之建築物立面外牆色彩應採用中、低明度及中、低彩度之灰白色系或磚紅色系為原則。
- (二)商業區之建築物立面外牆色彩應採用中、低明度及中、低彩度之顏色為主。
- (三)如配合整體或企業形象須採用前述規定以外之其它色彩，應提送「本縣都市設計審議委員會」審議同意後始可設置。

二、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。

三、夜間照明

- (一)夜間照明景觀設計應考量整體照明設施的亮度、高度、密度及色調之和諧效果，以強化整體環境特色。
- (二)商業區建築物外牆應設置適當之夜間照明設施，以塑造地區活動核心夜間地標之形象。

四、無障礙設施設計

- (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 部符合國際無障礙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)公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地，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。
- (三)社教專用區之主要出入口須設置供行動不便者暫時停靠之停車位。

五、景觀及綠化原則

(一)建築物臨接或面向廣場用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地者，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)公園用地之綠覆率不得小於 60%。

六、開放空間系統

(一)建築基地退縮留設公共開放空間

1. 住宅區之建築基地：臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離留設至少 2 公尺公眾使用之公共開放空間，該開放空間得計入法定空地，且其人行步道系統應與相鄰之計畫道路人行道、建築物出入口、同街廓之其他建築基地開放空間人行步道達成良好聯繫為原則。
2. 住宅區以外之建築基地：臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離規定設置供公眾使用之公共開放空間，該開放空間得計入法定空地並應予以綠化，且其人行步道系統應與相鄰之計畫道路人行道、建築物出入口、同街廓之其他建築基地開放空間人行步道達成良好聯繫為原則。

(二)指定廣場空間設計

1. 社教專用區應配合其主要出入口處，設置廣場空間。
2. 指定留設之廣場式開放空間，其廣場鋪面材質應採透水性材料，鋪面造型與色彩應加以變化排列。

(三)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。

七、離街裝卸場規定

(一)商業區基地開發規模達 2,000 m^2 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。

(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。

八、垃圾貯存空間

本計畫區基地面積達 2,000 m^2 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，最低淨高不得小於 2.5m。

九、情形特殊經提「本縣都市設計審議委員會」審議通過者，依其審議決議辦理。

十、本要點未規定事項，適用其它法令之規定。



第四章 事業及財務計畫

壹、開發方式

本計畫區之開發方式採市地重劃方式全區整體開發範圍一次辦理。

貳、實施進度

本計畫區預計於民國 115 年完成開發。

參、整體開發範圍

本計畫面積 4.2040 公頃，全部納入整體開發範圍。

肆、財務計畫

一、市地重劃負擔總費用估算

(一)重劃費用

1. 土地改良物補償費：以每公頃 70 萬估算，估計約需 294 萬元。
2. 辦理本重劃區必要之業務費用：概估辦理本細部計畫市地重劃範圍內各項相關費用，如下表所示，估計約需 546 萬元。

表 4-1 本計畫市地重劃地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費用估算表

備註 費 目 (元)					
一 512,800					
二 43,200					
三 41,200 測量費用					
四 41,200 土地改良物補償查估					
五 41,200 前後地價查估					
- 546 合計					

註：本費用係屬預估，未來應依實際發生之費用為準。

資料來源：本計畫整理。

(二)工程費用

本計畫區工程每公頃以 1,350 萬估算，其中包括整地工程、道路工程、路燈工程、公園綠地景觀綠美化、廣場兼停車場工程及管線地下化(自來水、電力、電信、天然氣)等工程，估計約需 5,670 萬元。

(三)貸款利息

以年利率 2.64%、貸款 2 年單利估算，約為 343 萬元。

(四)估算結果

依據前述重劃費用、工程費用、貸款利息估算結果，本計畫區市地重劃開發總費用預估約為 6,853 萬元(本費用係屬預估，應依實際發生之費用為準)。

表 4-2 本計畫市地重劃開發總費用估算表

項目		面積(公頃)	單價(萬/公頃)	複價(萬)
重劃費用	土地改良物補償費	4.2040	70	294
	地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費用	4.2040	130	546
	小計	--	--	840
工程費用		4.2040	1,350	5,670
貸款利息		以年利率 2.64%、貸款 2 年估算		343
總計				6,853

註：本計畫區市地重劃開發總費用係屬預估，未來應依實際發生之費用為準。

資料來源：本計畫整理。

二、重劃總平均負擔比率估算

依據前述計畫面積及預估開發費用，概算本計畫辦理重劃時土地所有權人應負擔之公共設施用地平均負擔比率及費用負擔平均負擔比率，然目前計算負擔比例屬概估值，未來以重劃計畫書所載並經主管機關核定為準。

(一)公有土地優先抵充公共設施面積

依平均地權條例規定並依法剔除重劃前已由政府徵收取得之公共設施用地，其用地免納入重劃共同負擔，並按原位置、原面積分配；準此，本案依法剔除重劃前已取得徵收之公共設施用地面積約 0.1673 公頃，實際作道路、溝渠、河川使用面積約為 0.3513 公頃；本計畫公共設施用地共同負擔總面積為 1.4670 公頃(本計畫公共設施用地總面積為 2.3116 公頃，扣除非十項公共設施用地 0.3260 公頃及依法剔除重劃前已取得徵收之公共設施用地面積約 0.2138 公頃、抵充土地面積約 0.3513 公頃後，計

入公共設施用地負擔面積為 1.4205 公頃，惟未來應依地政主管機關認定且依核定圖實地測量分割面積為準)。

(二)公共設施用地負擔

公共設施用地平均負擔比率

$$\begin{aligned} & \frac{\text{共同負擔公共設施用地總面積}-\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積}-\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \\ &= \frac{2.3116 \text{ 公頃}-0.3260 \text{ 公頃}-0.3513 \text{ 公頃}-0.2138 \text{ 公頃}}{4.2040 \text{ 公頃}-0.3513 \text{ 公頃}-0.2138 \text{ 公頃}} \\ &= 39.04\% \end{aligned}$$

(三)重劃費用負擔

費用平均負擔比率

$$\begin{aligned} & \frac{\text{重劃費用總額}+\text{工程費用總額}+\text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價}\times(\text{重劃區總面積}-\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地})} \\ &= \frac{840 \text{ 萬元}+5,670 \text{ 萬元}+343 \text{ 萬元}}{15,500 \text{ 元/平方公尺}\times(42,040-3,513-2,138 \text{ 平方公尺})} \\ &= 12.15\% \end{aligned}$$

(四)重劃總平均負擔比例

$$\begin{aligned} &= \text{公共設施用地負擔比例}+\text{重劃費用負擔比例} \\ &= 39.04\%+12.15\% \\ &= 51.19\% \end{aligned}$$

三、經費措籌

市地重劃費用由新竹縣政府編列預算、向金融機構貸款或由土地所有權人組成之重劃會自行籌措經費。

四、其他

依財務評估結果顯示，本案共同負擔比例 51.19%，依平均地權條例第 60 條第 3 項略以「共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積 45% 為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。」，故本案於民國 106 年 7 月 17

日至 106 年 8 月 1 日止進行問卷調查，業已徵得私有土地所有權人及私有土地總面積 1/2 以上同意(詳附件三)。

表 4-3 本計畫事業及財務計畫表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式					市地重劃 費用 (萬元)	主辦	預定完成期限	經費來源
		徵購	市地重劃	公地撥用	獎勵投資	其他				
樁位測釘費用、自辦市地重劃(含公共設施興闢)作業費用、都市計畫作業費用	4.2040		√				6,853	新竹縣政府或重劃會	115 年	由新竹縣政府編列預算、向金融機構或由土地所有權人組成重劃會自行籌措經費

註：表內實施進度及經費得由申請人視實際狀況酌予調整。

擬定竹東都市計畫(原文中三附近地區)
細部計畫書

業務承辦 人 員	
業務單位 主 管	

擬定機關：新竹縣竹東鎮公所
中華民國一〇七年七月