

第二章 現行計畫概要

壹、發布實施經過

竹東鎮都市計畫係日治時期制定，民國 44 年經內政部核定，新竹縣政府發布實施。民國 58 年 9 月發布竹東擴大都市計畫案、民國 65 年 12 月發布第一次通盤檢討案、民國 75 年 8 月發布第二次通盤檢討案、民國 78 年 9 月發布第一期公共設施保留地專案通盤檢討、民國 84 年 7 月發布第三次通盤檢討案及民國 95 年 2 月發布第四次通盤檢討案。其後辦理 4 次變更，詳見表 2-1。

表 2-1 變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)後歷次變更綜理表

計畫名稱	核定日期文號	公告實施日期文號
變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)案	95.1.13 台內中營字第 0800117 號	95.2.7 府工都字第 0019561 號
變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討變更內容明細表第 17 案)(變更部分公園用地為住宅區)案	97.3.27 台內中營字第 0970802055 號	97.4.10 府工都字第 0970044526B 號
變更竹東都市計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)案	97.6.18 台內中營字第 0970804566 號	97.6.27 府工都字第 0970082664B 號
變更竹東都市計畫(部分工業區為住宅區、商業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、廣場用地及道路用地)案	99.9.14 台內中營字第 0990804927 號	99.9.30 府工都字第 0990156074 號
變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表(暫予保留部分編號 10)案〔第一階段(暫予保留部分編號 10-2)案〕	100.7.13 台內營字第 1000805828 號	100.07.22 府產城字第 1000085082 號

資料來源：新竹縣政府網站及本計畫整理。

貳、現行計畫概述

一、計畫年期與計畫人口

以民國 100 年為目標年，計畫人口為 67,000 人，居住密度約為每公頃 290 人。

二、實質計畫

綜整「變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)」以及歷次變更面積，現行本計畫區內土地使用分區面積合計約 390.1112 公頃，公共設施用地面積合計約 173.8888 公頃，詳表 2-2 及 2-3；另附帶條件整體開發案件及暫予保留案辦理情形，詳表 2-4、2-5 及表 2-6 所示。

表 2-2 現行竹東都市計畫土地使用面積分配表

項目		變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)計畫面積(公頃)	變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)內容明細表第 17 案(變更部分公園用地為住宅區)增減面積(公頃)	變更竹東都市計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)增減面積(公頃)	變更竹東都市計畫(部分工業區為住宅區、商業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、廣場用地及道路用地)增減面積(公頃)	變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表(暫予保留部分編號 10)案〔第一階段(暫予保留部分編號 10-2)〕增減面積(公頃)	本次通盤檢討前計畫面積		備註
							面積(公頃)	估計畫面積百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	216.28	+3.10		+3.3278		222.7078	39.49	
	商業區	21.05			+3.0316	+1.02	25.1016	4.45	
	工業區	88.02			-8.5882		79.4318	14.08	
	行政區	2.36					2.3600	0.42	
	寺廟專用區	0.86					0.8600	0.15	
	老人安養中心專用區	0.25					0.2500	0.04	
	保護區	32.20					32.2000	5.71	
	河川區	25.94					25.9400	4.06	
	車站專用區	0.25					0.2500	0.04	
	加油站專用區	0.36					0.3600	0.06	
	電信專用區	0.46		+0.19			0.6500	0.12	
	合計	388.03	+3.10	+0.19	-2.2288	+1.02	390.1112	69.17	
公共 設施 用地	機關用地	3.92		-0.19			3.7300	0.66	
	學校 用地	國小用地	17.75				17.7500	3.15	
		國中用地	11.71				11.7100	2.08	
		高中用地	4.81				4.8100	0.85	
		文專用地	6.27				6.2700	1.11	
		小計	40.54				40.5400	7.19	
	私立上智學校用地	0.66					0.6600	0.12	
	遊 憩 用 地	公園用地	13.66	-3.10			10.5600	1.87	
		鄰里公園兼兒童遊樂場用地	5.65		+0.6858		6.3358	1.12	
		體育場用地	5.41				5.4100	0.96	
		小計	24.72	-3.10	+0.6858		22.3058	3.96	
	綠地用地	0.38			+0.0303		0.4103	0.07	
	停車場用地	3.29			+0.3489		3.6389	0.65	
	廣場用地	0.00			+0.1631		0.1631	0.03	
	廣場兼停車場用地	*						0.00	註 1
	市場用地	1.64					1.6400	0.29	
	醫院用地	8.77					8.7700	1.55	
	電路鐵塔用地	0.03					0.0300	0.01	
	變電所用地	0.21					0.2100	0.04	
	自來水事業用地	0.16					0.1600	0.03	

續表 2-2 現行竹東都市計畫土地使用面積分配表

項目	變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)計畫面積(公頃)	變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表第 17 案(變更部分公園用地為住宅區)增減面積(公頃)	變更竹東都市計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)增減面積(公頃)	變更竹東都市計畫(部分工業區為住宅區、商業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、廣場用地及道路用地)增減面積(公頃)	變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表(暫予保留部分編號 10)案〔第一階段(暫予保留部分編號 10-2)〕增減面積(公頃)	本次通盤檢討前計畫面積		備註
						面積(公頃)	估計計畫面積百分比(%)	
鐵路用地	11.26				-0.84	10.42	1.85	
河道用地	5.36					5.3600	0.95	
快速公路用地	2.11					2.1100	0.37	
快速公路用地(兼供河川區使用)	9.42					9.4200	1.67	
快速公路用地(兼供道路用地使用)	0.22					0.2200	0.04	
快速公路用地(兼供鐵路用地使用)	0.17					0.1700	0.03	
道路用地(供水資源回收中心使用)	0.70					0.7000	0.12	
道路用地	60.43			+1.0007	-0.18	61.2507	10.86	
公墓用地	1.98					1.9800	0.35	
合計	175.97	-3.10	-0.19	+2.2288	-1.02	173.8888	30.83	
都市計畫總面積	564.00	-	-		-	564.0000	100.00	
都市發展面積	505.86	-	-		-	505.8600	-	

註：1.”*”表示面積小於 0.01 公頃，故省略不計。

2. 表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

資料來源：1. 變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)書(95 年 2 月 7 日發布實施)。

2. 變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表第 17 案(變更部分公園用地為住宅區)書(97 年 4 月 10 日發布實施)。

3. 變更竹東都市計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)書(97 年 6 月 27 日發布實施)。

4. 變更竹東都市計畫(部分工業區為住宅區、商業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、廣場用地及道路用地)書(99 年 9 月 30 日發布實施)。

5. 變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表(暫予保留部分編號 10)案書〔第一階段(暫予保留部分編號 10-2)〕(100 年 7 月 22 日發布實施)。

圖例

- 住宅區
- 商業區
- 工業區
- 行政區
- 寺廟專用區
- 老人安養中心專用區
- 保護區
- 河川區
- 車站專用區
- 加油站專用區
- 電信專用區
- 機關用地
- 學校用地
- 私立上智學校用地
- 公園用地
- 鄰里公園兼兒童遊樂場用地
- 體育場用地
- 綠地用地
- 停車場用地
- 廣場用地
- 廣場兼停車場用地
- 市場用地
- 醫院用地
- 電路鋪塔用地
- 變電所用地
- 自來水事業用地
- 鐵路用地
- 鐵路用地兼供道路(供水資源回收中心使用)
- 河道用地
- 快速公路用地
- 快速公路用地(兼供河川區使用)
- 快速公路用地(兼供道路用地使用)
- 快速公路用地(兼供鐵路用地使用)
- 道路用地(供水資源回收中心使用)
- 道路用地
- 公墓用地
- 計畫範圍線

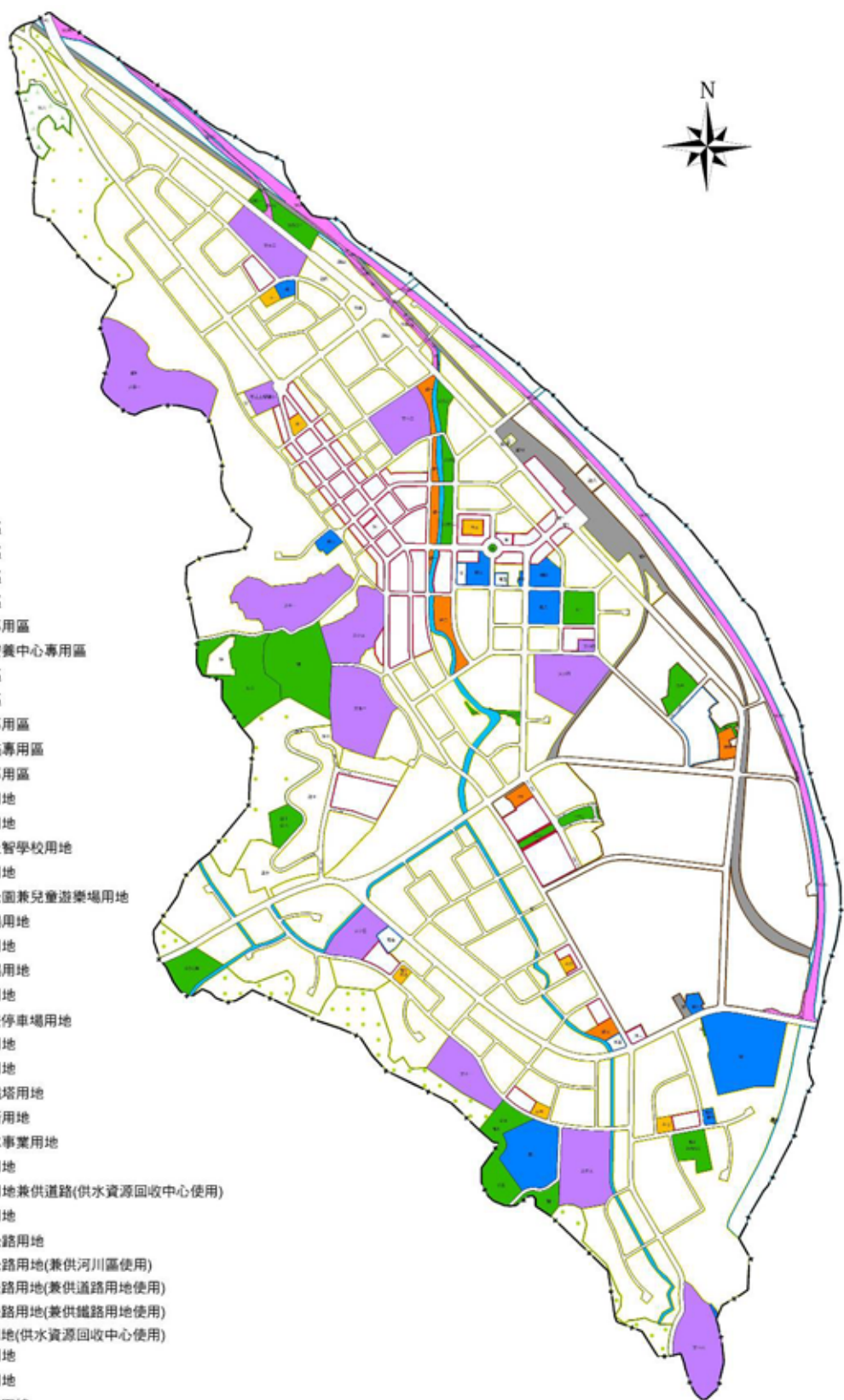


圖2-1 現行竹東都市計畫示意圖

表 2-3 變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)公共設施用地明細表

項目及編號			變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)計畫面積(公頃)	變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表第 17 案(變更部分公園用地為住宅區)增減面積(公頃)	變更竹東都市計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)增減面積(公頃)	變更竹東都市計畫(部分工業區、商業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地、停車場用地、廣場用地及道路用地)增減面積(公頃)	變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表(暫予保留部分編號 10)案〔第一階段(暫予保留部分編號 10-2)〕增減面積(公頃)	本次通盤檢討前計畫面積		備註
								面積(公頃)	估計計畫面積百分比(%)	
機關用地	機一		0.24					0.24	0.04	
	機二		0.40					0.40	0.07	
	機三		0.67					0.67	0.12	
	機四		0.82					0.82	0.15	
	機六		0.19		-0.19			0.00	0.00	
	機七		0.16					0.16	0.03	
	機八		1.09					1.09	0.19	
	機九		0.29					0.29	0.05	
	機十		0.06					0.06	0.01	
	合計		3.92		-0.19			3.73	0.66	
學校用地	國小用地	文小一	2.63					2.63	0.47	
		文小二	2.57					2.57	0.46	
		文小三	3.24					3.24	0.57	
		文小四	3.45					3.45	0.61	
		文小五	2.01					2.01	0.36	
		文小六	3.85					3.85	0.68	
		小計	17.75					17.75	3.15	
	國中用地	文中一	4.96					4.96	0.88	
		文中二	2.58					2.58	0.46	
		文中三	4.17					4.17	0.74	
		小計	11.71					11.71	2.08	
	高中用地	文高一	4.81					4.81	0.85	
	大專用地	文專一	6.27					6.27	1.11	
	合計		40.54					40.54	7.19	
私立上智學校用地			0.66					0.66	0.12	
公園用地	公一		1.10					1.10	0.20	
	公二		3.26	-3.10				0.16	0.03	
	公三		4.09					4.09	0.73	
	公五		3.12					3.12	0.55	
	公六		0.97					0.97	0.17	
	公七		0.12					0.12	0.02	
	公八		1.00					1.00	0.18	
	合計		13.66	-3.10				10.56	1.87	

續表 2-3 變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)公共設施用地明細表

項目及編號		變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)計畫面積(公頃)	變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表第 17 案(變更部分公園用地為住宅區)增減面積(公頃)	變更竹東都市計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)增減面積(公頃)	變更竹東都市計畫(部分工業區為住宅區、商業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地、停車場用地、廣場用地及道路用地)增減面積(公頃)	變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表(暫予保留部分編號 10)案〔第一階段(暫予保留部分編號 10-2)〕增減面積(公頃)	本次通盤檢討前計畫面積		備註
							面積(公頃)	估計計畫面積百分比(%)	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一	1.24					1.24	0.22	
	公(兒)二	1.63					1.63	0.29	
	公(兒)三	1.25					1.25	0.22	
	公(兒)四	1.53					1.53	0.27	
	公(兒)五				0.4076		0.4076	0.07	
	公(兒)六				0.2782		0.2782	0.05	
	合計	5.65			0.6858		6.3358	1.12	
體育場用地	體一	4.72					4.72	0.84	
	體二	0.69					0.69	0.12	
	合計	5.41					5.41	0.96	
綠地用地	綠一	0.02					0.02	0.00	
	綠二	0.23					0.23	0.04	
	綠三	0.13					0.13	0.02	
	綠四				0.0303		0.0303	0.01	
	合計	0.38			0.0303		0.4103	0.07	
停車場用地	停一	1.33					1.33	0.24	
	停二	1.10					1.10	0.20	
	停三	0.42					0.42	0.07	
	停四	0.44					0.44	0.08	
	停五				0.3489		0.3489	0.06	
	合計	3.29			0.3489		3.6389	0.65	
廣場用地	廣一	0.00			0.081		0.081	0.01	
	廣二	0.00			0.0821		0.0821	0.01	
	合計	0.00			0.1631		0.1631	0.03	
廣場兼停車場用地		*					0.00	0.00	
市場用地	市一	0.23					0.23	0.04	
	市二	0.25					0.25	0.04	
	市三	0.30					0.30	0.05	
	市五	0.22					0.22	0.04	
	市六	0.22					0.22	0.04	
	市七	0.25					0.25	0.04	
	市九	0.17					0.17	0.03	
	合計	1.64					1.64	0.29	
醫院用地	醫一	5.61					5.61	0.99	

續表 2-3 變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)公共設施用地明細表

項目及編號		變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)計畫面積(公頃)	變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表第 17 案(變更部分公園用地為住宅區)增減面積(公頃)	變更竹東都市計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)增減面積(公頃)	變更竹東都市計畫(部分工業區為住宅區、商業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地及廣場用地)增減面積(公頃)	變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表(暫予保留部分編號 10)案〔第一階段(暫予保留部分編號 10-2)〕增減面積(公頃)	本次通盤檢討前計畫面積		備註
							面積(公頃)	估計計畫面積百分比(%)	
	醫二	3.16					3.16	0.56	
	合計	8.77					8.77	1.55	
電路鐵塔用地		0.03					0.03	0.01	
變電所用地		0.21					0.21	0.04	
自來水事業用地		0.16					0.16	0.03	
鐵路用地		11.26				-0.84	10.42	1.85	
河道用地		5.36					5.36	0.95	
快速公路用地		2.11					2.11	0.37	
快速公路用地(兼供河川區使用)		9.42					9.42	1.67	
快速公路用地(兼供道路用地使用)		0.22					0.22	0.04	
快速公路用地(兼供鐵路用地使用)		0.17					0.17	0.03	
道路用地(供水資源回收中心)		0.70					0.70	0.12	
道路用地		60.43			1.0007	-0.18	61.2507	10.86	
公墓用地		1.98					1.98	0.35	
總計		175.97	-3.10	-0.19	2.2288	-1.02	173.8888	30.83	

註：1. " *" 表示面積小於 0.01 公頃，故省略不計。

2. 表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

資料來源：1. 變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)書(95 年 2 月 7 日發布實施)。

2. 變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討變更內容明細表第 17 案)(變更部分公園用地為住宅區)書(97 年 4 月 10 日發布實施)。

3. 變更竹東都市計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)書(97 年 6 月 27 日發布實施)。

4. 變更竹東都市計畫(部分工業區為住宅區、商業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、廣場用地及道路用地)書(99 年 9 月 30 日發布實施)。

5. 變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表(暫予保留部分編號 10)案書〔第一階段(暫予保留部分編號 10-2)〕(100 年 7 月 22 日發布實施)。

表 2-4 變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)暫予保留案辦理情形一覽表

編號	位置	擬變更內容		變更理由	部都委會決議	辦理情形
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
一	計畫區東北側，竹東火車站對面商業區(圖幅 16)	道路用地 (0.05)	商業區(0.05) 附帶條件： 1.地主應無償捐獻變更土地面積之 35%等值代金予縣政府。 2.等值代金之計算方式為：毗鄰分區當期平均公告現值之 1.4 乘應捐獻土地面積之全部金額。 3.變更範圍內之全體地主(申請人)必須於部都委會審議完竣，正式會議記錄到達後三個月內，完成上述之相關回饋作業，始同意變更為商業區，否則維持原計畫。	原都市計畫圖為特殊截角(八公尺)，惟現地已構築標準截角(五公尺)，為配合現況調整為(五公尺)截角併入鄰地土地使用分區(商業區)。	依 94 年 1 月 25 日內政部都委會第 602 次會議決議，變更範圍內之全體地主(申請人)必須於部都委會審議完竣，正式會議記錄到達後三年內，完成上述之相關回饋作業，始同意變更為商業區。	尚未申請。
二	計畫區南側，台泥竹東廠西南側(圖幅 28)	道路用地 (0.08)	住宅區(0.07) 河道用地(0.01) 附帶條件： 1.變更為住宅區之地主應無償捐獻變更土地之 20%或繳納等值代金予縣政府，該捐獻土地需為變更範圍內同一街廓之完整基地，且面積不得小於 150 平方公尺。 2.等值代金之計算方式為：毗鄰分區當期平均公告現值之 1.4 乘應捐獻土地面積之全部金額。 3.變更範圍內之全體地主(申請人)必須於內政部都委會審議完竣，正式會議記錄到達後三個月內，完成上述之相關回饋作業，始同意變更為住宅區，否則維持原分區使用並於下次通盤檢討時恢復為原分區。	因變更範圍所臨計畫道路路口與對面 15 公尺計畫道路路口相距太近(約 37 公尺)，低於「台灣省市區道路工程設計規範」之市區道路規劃之交通安全原則(兩丁字路口錯開時，兩交叉口間之距離宜大於 40 公尺)，且本計畫道路前後段高程落差太大，開闢不易，故配合毗鄰分區變更部分道路為住宅區及河道。	依 94 年 1 月 25 日內政部都委會第 602 次會議決議，變更範圍內之全體地主(申請人)必須於部都委會審議完竣，正式會議記錄到達後三年內，完成上述之相關回饋作業，始同意變更為住宅區。	尚未申請。
三	市五(圖幅 27)	市場用地 (0.22)	住宅區(0.22) 附帶條件： 1.變更範圍面臨 12 米寬之計畫道路邊，應提供 30%之完整土地為機關用地(供社區活動中心使用)，並以市地重劃方式開發辦理。 2.自公告實施起二年內需提出本案之細部計畫，否則土地使用恢復為原分區(市場)之條件使用，並於下次通盤	1.因變更範圍附近已有多家超級市場，原劃設之市場用地已失去規劃原意。 2.限期開發，促進土地有效利用。	依 94 年 1 月 25 日內政部都委會第 602 次會議決議： 1.請新竹縣政府於完成擬定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經地政主管機關審核通過後，再檢附變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定，免再提會討論。	尚未申請。

續表 2-4 變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)暫予保留案辦理情形一覽表

編號	位置	擬變更內容		變更理由	部都委會決議	辦理情形
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
			檢討時恢復為原分區。		2.如無法於本會議紀錄文到三年內經地政機關主管機關審核通過時，請新竹縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 3.本會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如新竹縣政府認為有繼續開發之必要，則應另依都市計畫法定程序重新辦理。	
四	計畫區西北側文專用地(圖幅8)	學校用地(文專用地)(7.18) 住宅區(0.13)	住宅區(2.58) 學校用地(國小用地)(2.00) 綠地(2.60) 道路(0.13) 附帶條件： 1.本案變更範圍應共同擬定細部計畫，且以市地重劃方式辦理整體開發，並提供35%以上公共設施用地。 2.將來擬定細部計畫時，應於變更為住宅區部分，另行留設10公尺寬計畫道路，以銜接本次變更為道路部分，供國小出入使用。 3.自公告實施起三年內提出本案之細部計畫，且計畫書中應檢附地政機關審核通過之整體開發可行性評估證明文件，否則土地使用恢復為原分區(文專用地、住宅區)之條件使用，並於下次通盤檢討時恢復為原分區。	1.本案原「文專」基地面積過小，不符教育部專科學校設校標準。本次檢討配合附近地區國小學子就學需求及維護土地所有權人權益，調整原文專為國小、住宅區及綠地，以促進土地有效利用。 2.另為配合學校出入，於原文專用地之東側住宅區，劃設10公尺計畫道路。	依94年8月23日部都委會第615次會議決議，俟研擬具體方案後再提專案小組審議。	主計於95年7月11日內政部都委會第637次會議審議通過，細計、開發計畫及環評作業尚未辦理。 部都委第637次會議審議通過，其附帶條件為： 1.為保持優美林相以提供住民遊憩休閒使用，故變更為綠地部分應由申請開發單位負責維護管理及妥為規劃出入之人行步道。 2.坵塊圖上之平均坡度在40%以上之地區，應維持原始地貌，林相不得變更及開發利用。 3.坵塊圖上之平均坡度在30%至40%之地區，以作為開放性之公

續表 2-4 變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)暫予保留案辦理情形一覽表

編號	位置	擬變更內容		變更理由	部都委會決議	辦理情形
		原計畫 (公 頃)	新計畫 (公 頃)			
						共設施使用(如公園、綠地、道路等)為限，不得建築使用。 4.本地區屬山坡地，不宜高強度開發，故請縣政府於擬定細部計畫時，應酌以調降本區使用強度。 5.開發建築使用應符合建築技術規則、山坡地建築管理辦法及水土保持法相關規定。
五	計畫區東南側，即「機七」機關用地(圖幅 36)	機關用地(0.16)	住宅區(0.16) 附帶條件： 1.變更範圍內之私有土地所有權人應無償捐獻變更私有土地面積 30%之等值代金予縣政府。等值代金計算方式為：毗鄰分區當期平均公告現值之 1.4 乘應捐獻之土地面積之全部金額。 2.申請人必須於部都委會審議完竣，正式會議記錄到達後三個月內，完成上述之相關回饋作業，始同意變更為住宅區，否則維持原計畫。 3.公有土地部份，未來地主合併國有土地或國有財產局標售土地時，應繳納合併或標售土地面積之 30%之等值代金與縣政府。	1.本案變更基地(機七)經鎮公所表示並無使用計畫，為避免土地閒置影響地主發展權益，促進土地有效利用，同意附帶條件採納民眾陳情意見。 2.私有地部分，九位地主中八位已檢附同意書，佔土地面積之 99%。	依 94 年 1 月 25 日內政部都委會第 602 次會議決議： 1.變更範圍內之全體地主(申請人)必須於部都委會審議完竣，正式會議記錄到達後三年內，完成上述之相關回饋作業，始同意變更為住宅區。 2.為避免將來執行時產生疑義，將附帶條件 3 刪除。	尚未申請。

六	計畫區東側，即竹東車站東南側（圖幅17）	鐵路用地（0.32）	工業區（0.32） 附帶條件： 1.地主應無償捐獻變更土地面積之 25%或繳納等值代金予縣政府。 2.等值代金之計算方式為：毗鄰分區當期平均公告現值之 1.4 乘應捐獻土地面積之全部金額。	因鐵路局、捷運局及城鄉新風貌規劃案對本變更基地並無使用計畫，故配合毗鄰分區變更為工業區。	依 94 年 1 月 25 日內政部都委會第 602 次會議決議，變更範圍內之全體地主（申請人）必須於部都委會審議完竣，正式會議記錄到達後三年內，完成上述之相關回饋作業，始同意變更為工業區。	尚未申請。
---	----------------------	------------	---	--	---	-------

續表 2-4 變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)暫予保留案辦理情形一覽表

編號	位置	擬變更內容		變更理由	部都委會決議	辦理情形
		原計畫 (公 頃)	新計畫 (公 頃)			
			3.變更範圍內之全體地主（申請人）必須於部都委會審議完竣，正式會議記錄到達後三個月內，完成上述之相關回饋作業，始同意變更為工業區，否則土地使用恢復為原分區。			
七	計畫區中央地區，即「公二」公園用地（圖幅22）	公園用地（3.26）	住宅區（3.10） 公園用地（0.16） 附帶條件： 1.另行擬定細部計畫，規定以市地重劃方式辦理整體開發，並無償提供變更範圍之 32%以上作公共設施用地及 5%興闢為公園贈予竹東鎮公所。 2.自公告實施起二年內需提出本案之細部計畫，且計畫書中應檢附地政機關審核通過之整體開發可行性評估證明文件，否則土地使用恢復為原分區（公園）之條件使用，並於下次通盤檢討時恢復為原分區。	1.本案基地位於市中心，因取得興闢不易，為免土地閒置浪費，依陳情人建議調整為住宅區並以市地重劃方式開發。 2.本案市地重劃報告書經縣府地政局 92.3.25 地劃字第 0920004030 號函評估為可行方案。	依 94 年 1 月 25 日內政部都委會第 602 次會議決議： 1.請新竹縣政府於完成擬定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經地政主管機關審核通過後，再檢附變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定，免再提會討論。 2.如無法於本會議紀錄文到三年內經地政機關主管機關審核通過時，請新竹縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開發期程。 3.本會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如新竹縣政府認為有繼續開發之必要，應另依都市計畫法定程序重新辦理	主要計畫及細部計畫業經新竹縣政府 97 年 4 月 10 日府工都字第 0970044526B 號函及 97 年 4 月 23 日府工都字第 0970054358A 號函公告發布實施在案。
八	計畫區西南側，即	公園用地（1.9）	住宅區（1.9） 附帶條件：	1.變更範圍為部分「公五」	依 94 年 1 月 25 日內政部都委會第 602 次會議	尚未申請。

「公五」 公園用地 (圖幅 35、39)		1.變更為住宅區之地主應另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式辦理整體開發，並無償提供 35%以上之公共設施用地（其中公園用地不得低於 25%，且其區位應與原公五用地配合）。 2.自公告實施起二年內需提出本案細部計畫，否則土地使用恢復為原分區（公園）之條件使用，並於下次通盤檢討時恢復為原分區。	公園用地，現況地勢平坦，周邊已有許多建築物。 2.為解決公共設施保留地無法徵收問題，訂定公平合理回饋比例並限期開發以促進土地有效利用。	決議： 1.本案俟新竹縣政府提出採市地重劃開發之可行性評估資料後，再提會討論。 2.為避免延宕審議時程，影響都市發展，故本案暫予保留，繼續專案辦理。	
-------------------------------	--	---	---	---	--

續表 2-4 變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)暫予保留案辦理情形一覽表

編號	位置	擬變更內容		變更理由	部都委會決議	辦理情形
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
九	計畫區東南側，即「公(兒)三」鄰里公園兼兒童遊樂場(圖幅 36)	鄰里公園兼兒童遊樂場(1.25)	住宅區(1.25) 附帶條件： 1.變更為住宅區之地主應另行擬定細部計畫並以市地重劃方式辦理整體開發，並無償提供 35%以上之公共設施用地（其中公兒用地不得低於 25%）。 2.自公告實施起二年內需提出本案之細部計畫，否則土地使用恢復為原分區（鄰里公園兼兒童遊樂場）之條件使用，並於下次通盤檢討時恢復為原分區。	1.變更範圍現況為平坦地區，且周邊為住宅區。 2.為解決公共設施保留地無法徵收問題，訂定公平合理回饋比例並限期開發以促進土地有效利用。	依 94 年 1 月 25 日內政部都委會第 602 次會議決議： 1.本案俟新竹縣政府提出採市地重劃開發之可行性評估資料後，再提會討論。 2.為避免延宕審議時程，影響都市發展，故本案暫予保留，繼續專案辦理。	尚未申請。

資料來源：變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)書(95 年 2 月 7 日發布實施)及本計畫整理。

表 2-5 變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)暫予保留案第 10 案辦理情形一覽表

編號	位置	擬變更內容		變更理由	部都委會會議決議	辦理情形
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
10-1	計畫區東北側，即竹東火車站北側鐵路用地	鐵路用地(0.84) 道路用地(0.18)	住宅區(0.54) 附帶條件： 1.應擬定細部計畫以市地重劃方式辦理整體開發。 2.應無償提供 35%之公共設施用地。	1.配合縣府推動之「竹東之心」重大觀光建設及「風華再現—打造漫畫夢工場」之國際動漫藝術村規劃，本計畫區將成為發展內灣支線沿線觀光產業之重要節點。 2.考量本計畫區推動整體觀光發展政策之必要性，爰依內政部都委會會議決議辦理變更開發期程之法定程序。 3.本計畫變更為住宅區附帶條件範圍之現況建物密集，地主整合不易，爰此為避免影響整體開發進度及配合台鐵內灣支線 100 年 12 月底通車，以及交通部觀光局推動之國際觀光魅力據點示範計畫，故商業區附帶條件範圍實有先行辦理之迫切性，爰此將本計畫區分為住宅區及商業區兩個附帶條件範圍分別辦理。	依 100 年 1 月 11 日內政部都委會第 747 次會議決議： 1.於完成擬定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃書，送經地政主管機關審核通過後，再檢附變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定，免再提會討論。 2.如無法於內政部都市計畫委員會會議紀錄文到 2 年內經地政機關主管機關審核通過時，請於期限屆滿前敘明理由，重新提內政部都市計畫委員會審議延長上開開發期程。 3.內政部都市計畫委員會審議通過紀錄文到 2 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如新竹縣政府認為有繼續開發之必要，則應另依都市計畫法定程序重新辦理。	尚未申請。
10-2	計畫區東北側，即竹東火車站北側鐵路用地	鐵路用地(0.84) 道路用地(0.18)	商業區(1.02) 附帶條件： 1.應擬定細部計畫以市地重劃方式辦理整體開發。 2.應無償提供 40%之公共設施用地。	1.配合縣府推動之「竹東之心」重大觀光建設及「風華再現—打造漫畫夢工場」之國際動漫藝術村規劃，本計畫區將成為發展內灣支線沿線觀光產業之重要節點。 2.考量本計畫區推動整體觀光發展政策之必要性，爰依內政部都委會會議決議辦理變更開發期程之法定程序。 3.本計畫變更為住宅區附帶條件範圍之現況建物密集，地主整合不易，爰此為避免影響整體開發進度及配合台鐵內灣支線 100 年 12 月底通車，以及交通部觀光局推動之國際觀光魅力據點示範計畫，故商業區附帶條件範圍實有先行辦理之迫切性，爰此將本計畫區分為住宅區及商業區兩個附帶條件範圍分別辦理。	依 100 年 1 月 11 日內政部都委會第 747 次會議決議： 1.於完成擬定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃書，送經地政主管機關審核通過後，再檢附變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定，免再提會討論。 2.如無法於內政部都市計畫委員會會議紀錄文到 2 年內經地政機關主管機關審核通過時，請於期限屆滿前敘明理由，重新提內政部都市計畫委員會審議延長上開開發期程。 3.內政部都市計畫委員會審議通過紀錄文到 2 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如新竹縣政府認為有繼續開發之必要，則應另依都市計畫法定程序重新辦理。	第一階段(暫予保留部分編號 10-2 案)主要計畫已於 100 年 7 月 22 日府產城字第 1000085082 號函公告發布實施在案。細部計畫已於 100 年 8 月 5 日府產城字第 1000093616 號函公告發布實施在案。

資料來源：變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)書(95 年 2 月 7 日發布實施)及本計畫整理。

表 2-6 竹東都市計畫區附帶條件整體開發案件辦理情形一覽表

項目	編號	位置	變更內容		變更理由	辦理情形
			原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)		
二 通	二 通 變 十 三	市八	市場用地(市八) (0.30)	商業區(0.30) 附帶條件【註一】： 1.公地優先劃為停車場用地。 2.私地部分提供 50%土地為廣場用地兼作停車場使用。 3.應另行擬定細部計畫。	市場超出規模。	尚未申請。
	二 通 變 十 四	竹東鎮雞油林段 197-5、197-18、197-19 地號	鐵路用地 (0.08)	住宅區(0.08) 附帶條件【註二】： 變更範圍臨道路邊，應劃設 40%作為廣場兼停車場，並以市地重劃方式開發或以無償提供方式辦理。	鐵路局函稱「將來業務擴充不致使用該土地」。	尚未申請。
	二 通 變 十 五	文八	國小用地 (0.93)	私立上智國校(0.66) 住宅區(0.27) 附帶條件【註三】： 1.變更為住宅部分應提供 40%土地為鄰里公園用地兼供兒童遊樂場使用。 2.應另行擬定細部計畫。	1.國小用地超出規定面積。 2.變更為住宅區部分，計畫前已蓋有民宅。	尚未申請。
三 通	三 通 變 六	計畫區東側	住宅區 (0.62) 鐵路用地 (0.01)	道路用地(0.63) 附帶條件【註四】： 1.朝陽路行經行水區部分可兼作道路使用。 2.該等街廓面臨二十公尺以上計畫道路部分，需留設五公尺之前庭院深，始可發照建築。	配合朝陽路引道設計變更。	本案新竹縣政府以 84.4.21 府建都字第 58587 號函發布實施。
	三 通 變 十 一	工業區(十一)	工業區 (1.30)	住宅區(0.50) 商業區(0.38) 停車場用地(0.42) 附帶條件【註五】： 應另行擬定細部計畫，並配置 30%以上之停車場及適當之公共設施用地及研擬具體可行之事業及財務計畫，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築。	原工廠已遷移，臨接道路、車站部分劃設為商業區及停車場其餘部分併入鄰近分區使用。	細部計畫業經新竹縣政府 90 年 9 月 24 日九十府工都字第 100544 號函公告發布實施在案。惟迄今未完成市地重劃。
	三 通 變 十 二	計畫區北側	保護區 (2.10)	公墓用地(1.98) 道路用地(0.12) 附帶條件【註六】： 將來應整體規劃，並配合公墓公園化設置適當之停車場，始得開發。	配合鎮公所辦理第四公墓公園化計畫。	尚未開發。

續表 2-6 竹東都市計畫區附帶條件整體開發案件辦理情形一覽表

項目	編號	位置	變更內容		變更理由	辦理情形
			原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)		
三通	三通變十三	工業區(二)西側及 1-3 號道路東側(鐵路支線東側)	鐵路用地(1.25)	住宅區(1.25) 附帶條件【註七】： 1.應合併另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築。 2.鐵路支線以東部分於擬定細部計畫時應全部保留作為公共設施使用。	經鐵路局覆函該鐵路用地無發展計畫。	細部計畫業經新竹縣政府 90 年 9 月 24 日九十府工都字第 100545 號函公告發布實施在案。(市地重劃已完成)
	三通變十四	工業區(二)北側	鐵路用地(0.42)	工業區(0.42) 附帶條件【註八】： 應另行擬定細部計畫，並配置適當公共設施用地及研擬具體可行事業及財務計畫，完成法定程序後，始得發照建築。	經鐵路局覆函該鐵路用地無發展計畫，併鄰近土地使用分區。	尚未申請。
	三通變十七	工業區(十)大林路以西	工業區(5.88)	住宅區(3.27) 商業區(2.11) 道路用地(0.50) 附帶條件【註九】： 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築。	為因應東西向快速道路及北二高速公路與擴大新竹科學園區等重大建設完成後，將引入大量就業人口，適時提供住宅社區，解決部分居住需求。	細部計畫業經新竹縣政府 85 年 12 月 4 日八五府建都字第 142269 號函公告發布實施在案。(市地重劃已完成)
	三通變十九	計畫區南側部分保護區	保護區(1.32)	住宅區(1.32) 附帶條件【註十一】： 1.應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築。 2.山崩中高潛感區，坡度超過 30% 部分，不得開發建築，及不得作為法定空地。 3.申請開發時應提出地質鑽探報告，並由專業技師簽證負責。 4.開挖時應做好水土保持設施，並盡量保留原有地表。	為因應東西向快速道路及北二高速公路與擴大新竹科學園區等重大建設完成後，將引入大量就業人口，適時提供住宅社區，解決部分居住需求。	細部計畫業經新竹縣政府 98 年 7 月 15 日府工都字第 098008289 5B 號函公告發布實施在案。惟迄今未完成市地重劃。
	三通變二五	新竹玻璃公司工業區(十)大林路以東	工業區(6.72)	住宅區(6.72) ※如變更範圍內三家不同意之合法工廠變更後應提供之公共設施用地新竹玻璃股份有限公司同意全數負擔，則附帶條件同意採納，否則未便採納。 附帶條件【註十二】： 應另行擬定細部計畫(逾公开展覽期限人民或團體	為因應東西向快速道路及北二高速公路與擴大新竹科學園區等重大建設完成後，將引入大量就業	細部計畫業經新竹縣政府 85 年 12 月 4 日八五府建都字第 142269 號函公告發布

續表 2-6 竹東都市計畫區附帶條件整體開發案件辦理情形一覽表

項目	編號	位置	變更內容		變更理由	辦理情形
			原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)		
三通				陳情意見綜理表第六案，得分別擬定，惟應配合規劃)(含配置適當之公共設施用地，與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。	人口，適時提供住宅社區，解決部分居住需求。	實施在案。惟整體開發區C區迄今未完成市地重劃。
四通	四通變十一	大林路以西地區	住宅區(6.05) 保護區(1.00) 道路用地(0.20)	住宅區(6.25) 公園用地(1.00) 附帶條件【註十】： 1.本案變更為住宅區部分應另行擬定細部計畫，開發方式可由政府或地主自行擬定細部計畫以「區段徵收、市地重劃、開發許可或其他方式」辦理，並配置適當之公共設施及研擬具體公平合理之事業及財務計畫。如採區段徵收以外方式開發時，縣政府應依「都市計畫擴大、新定或農業區、保護區變更為建築用地時，應辦理區段徵收」規定特殊案例之處理原則，報由行政院核示。 2.變更範圍內面積五公頃以上(含)始能辦理細部計畫，申辦細部計畫後剩餘土地面積不足五公頃部分則免擬定細部計畫，但仍需無償捐獻所有土地面積 35%之等值代金予縣政府後始得發照建築，等值代金計算方式為申請變更土地毗鄰住宅區當期平均土地公告現值 1.4 乘所有土地面積 35%。 3.本案擬定細部計畫時，應無償提供 36.5%以上公共設施用地，該用地面積得以申請人實際捐贈保護區變更為公園部分乘以 80%抵減。 4.擬定細部計畫案時，公共設施用地之劃設，應儘量集中，並鄰接擬捐贈之公園用地，以利整體規劃。 5.本案住宅區基地因解除原整體開發方式，依據內政部頒訂都市計畫整體開發地區處理方案，在辦理細部計畫時酌予調降住宅區建蔽率與容積率規定。 6.山崩中高潛感區，坡度超過 30%部分，不得開發建築及不得作為法定空地。 7.申請開發時應提出地質鑽探報告，並由專業技師簽證負責。開挖時應作好水土保持設施，並盡量保留原有地表。 8.自公告實施起二年內需提出本案之細部計畫，否則於下次通盤檢討時恢復為原分區。	1.本案原為 84 年發布之竹東第三次通盤檢討變更第十八案，因受限以區段徵收附帶條件開發，致鎮公所窒礙難行。為落實開發許可精神及維護土地所權人權益，故提供可行性開發方式及公平合理回饋比例，以促進閒置土地有效利用。 2.本案保護區變更為公園部分，陳情人願意捐贈；同時以代墊施工方式整體開發，俟公共設施興闢完竣後移撥鎮公所。 3.為配合地勢避免大規模開發，調整住宅區西側 12 公計畫道路為 10 公尺道路。	本案於民國 98 年 6 月 4 日提經新竹縣第 238 次都市計畫委員會審議，並決議另組小組審議。故本案細部計畫刻正於縣都委會審議中。

資料來源：變更竹東都市計畫(第二次通盤檢討)書、變更竹東都市計畫(第三次通盤檢討)書、變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)書及本計畫整理。

四通編號一(暫1)



四通編號二(暫2)



四通編號三(暫3)



四通編號四(暫4)

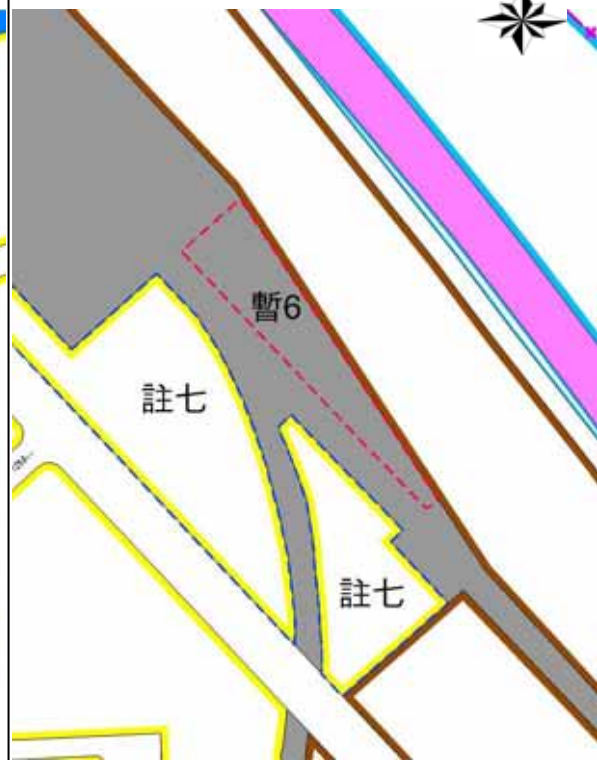


圖2-2 暫予保留案範圍示意圖(1)

四通編號五(暫5)



四通編號六(暫6)



四通編號七(暫7)(已發布實施)



四通編號八(暫8)



圖2-3 暫予保留案範圍示意圖(2)

四通編號九(暫9)



以下空白

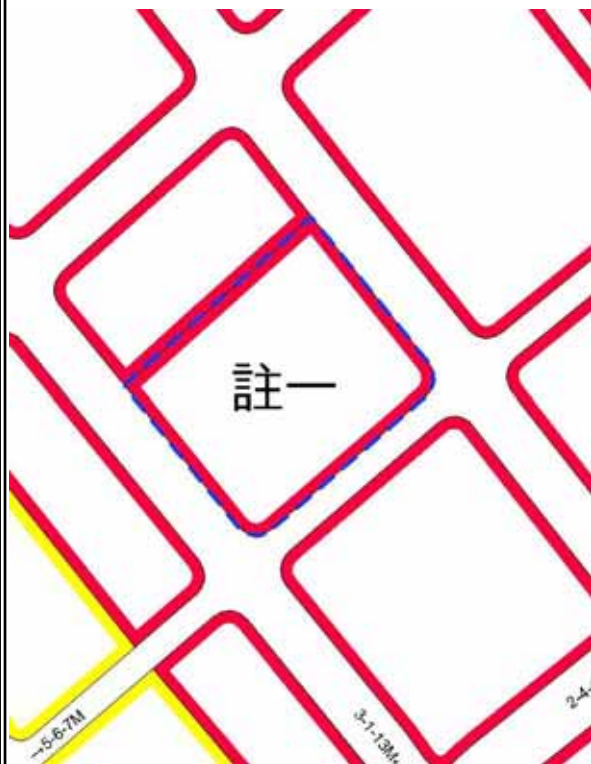
四通編號十(暫10-1及暫10-2)(暫10-2已發布實施)



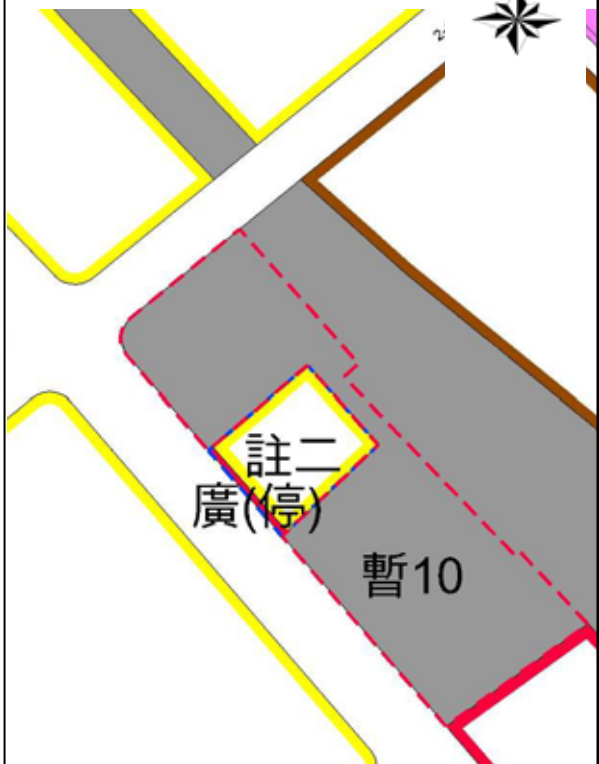
以下空白

圖2-4 暫予保留案範圍示意圖(3)

二通變十三【註一】



二通變十四【註二】



二通變十五【註三】



以下空白

圖2-5 附帶條件整體開發範圍示意圖(1)

三通變六【註四】(已發布實施)



三通變十一【註五】(已發布實施)

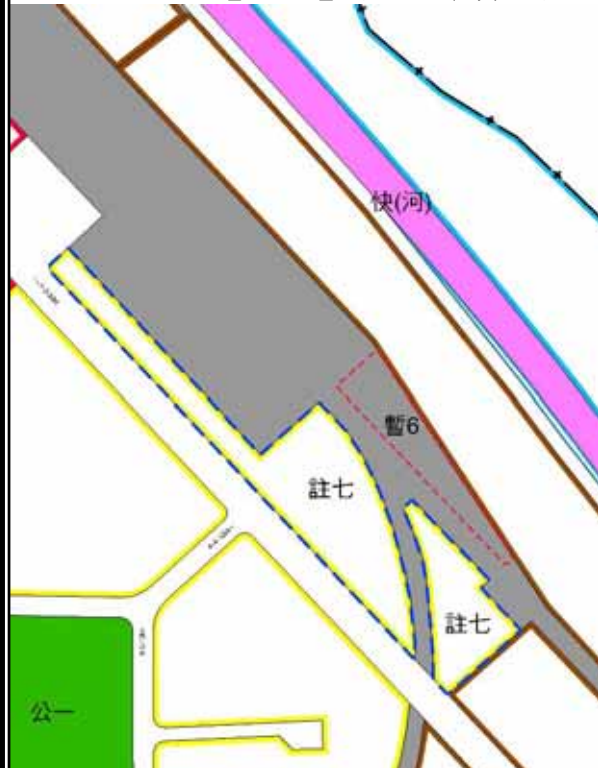


三通變十二【註六】

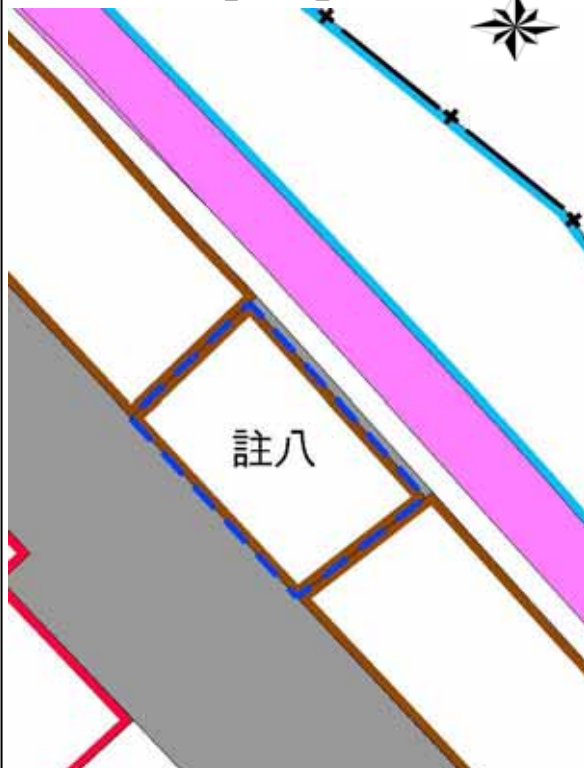


圖2-6 附帶條件整體開發範圍示意圖(2)

三通變十三【註七】(已發布實施)



三通變十四【註八】



三通變十七【註九】(已發布實施)



三通變十九【註十一】(已發布實施)



圖2-7 附帶條件整體開發範圍示意圖(3)

三通變二五【註十二】(已發布實施)



以下空白

四通變十一【註十】(細計審議中)



以下空白

圖2-8 附帶條件整體開發範圍示意圖(4)