

變更竹東都市計畫南側(原保護區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)書

變 更 機 關：新 竹 縣 竹 東 鎮 公 所

中 華 民 國 一 ○ 四 年 五 月

變更竹東都市計畫南側(原保護區變更為住宅區)細部計畫
(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)書

新竹縣竹東鎮公所

民國一〇四年五月

新竹縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更竹東都市計畫南側(原保護區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案	
變更都市計畫法令依據	1. 都市計畫法第 26 條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46、47 條	
變 更 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 告 徵 求 意 見	民國 102 年 9 月 26 日竹鎮建字第 1020028339 號公告辦理，公告期間自民國 102 年 10 月 1 日起至民國 102 年 10 月 30 日止，共計 30 日。刊登於 102 年 10 月 1 日青年日報第 12 版、2 日青年日報第 12 版、3 日青年日報第 12 版。
	公 展 開 覽	
	公 開 說 明 會	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
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 104 年 4 月 9 日第二次會議審議通過。
	縣 級	

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 現行計畫概要

壹、發布實施經過	2-1
貳、現行計畫概述	2-1

第三章 都市計畫圖重製及執行

壹、展繪依據	3-1
貳、辦理方式	3-1
參、都市計畫之執行	3-3

第四章 發展現況分析

壹、自然環境現況	4-1
貳、社會經濟環境現況	4-6
參、土地使用現況	4-16
肆、公共設施現況	4-16
伍、交通系統現況	4-17
陸、地權分析	4-22
柒、災害史	4-24
捌、環境敏感區	4-26

第五章 發展預測與檢討分析

壹、計畫年期	5-1
貳、計畫人口分析預測	5-1
參、土地使用分區檢討	5-2
肆、公共設施用地檢討	5-2
肆、開發方式檢討	5-4

第六章 變更計畫

壹、檢討變更原則	6-1
貳、變更計畫內容	6-2

第七章 檢討後實質計畫

壹、計畫範圍與面積	7-1
貳、計畫年期及計畫人口	7-1
參、土地使用分區計畫	7-1
肆、公共設施計畫	7-4
伍、交通系統計畫	7-7
陸、都市防災計畫	7-9
柒、排水系統規劃	7-13
捌、土地使用分區管制要點	7-16

第八章 事業及財務計畫

壹、開發方式	8-1
貳、實施進度	8-1
參、整體開發範圍	8-1
肆、市地重劃財務計畫	8-1

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	重製前現行計畫示意圖	2-2
圖 3-1	重製後現行計畫圖	3-4
圖 4-1	本計畫範圍及其周邊地區現況排水分區示意圖	4-2
圖 4-2	本計畫範圍及其周邊地區灌溉水圳分布示意圖	4-2
圖 4-3	本計畫範圍及其周邊地區地質分布示意圖	4-4
圖 4-4	本計畫範圍及其周邊地區活動斷層分布示意圖(一)	4-5
圖 4-5	本計畫範圍及其周邊地區活動斷層分布示意圖(二)	4-5
圖 4-6	本計畫土地使用現況示意圖	4-16
圖 4-7	本計畫區交通現況示意圖	4-21
圖 4-8	本計畫區土地權屬分布示意圖	4-23
圖 4-9	本計畫區土地公告現值分布示意圖	4-23
圖 4-10	本計畫區周邊地區一日暴雨(600mm)淹水潛勢圖	4-25
圖 4-11	本計畫區位屬自來水水質水量保護區示意圖	4-27
圖 4-12	本計畫區屬公告山坡地範圍示意圖	4-27
圖 6-1	本次通盤檢討變更內容示意圖	6-8
圖 7-1	本次通盤檢討後土地使用計畫示意圖	7-2
圖 7-2	本次通盤檢討後土地使用計畫示意圖(含周邊地區)	7-3
圖 7-3	本次通盤檢討交通系統計畫示意圖	7-8
圖 7-4	本次通盤檢討防災系統計畫示意圖(一)	7-11
圖 7-5	本次通盤檢討防災系統計畫示意圖(二)	7-12
圖 7-6	本次通盤檢討集水區範圍示意圖	7-14
圖 7-7	本次通盤檢討滯洪排水設施示意圖	7-15

表目錄

表 2-1	重製前現行計畫土地使用計畫面積表	2-1
表 3-1	本計畫重製前後土地使用面積對照表	3-3
表 3-2	本計畫重製前後公共設施用地明細表	3-3
表 4-1	竹東鎮及新竹縣、市歷年人口成長統計表	4-7
表 4-2	本計畫鄰近各市鄉鎮歷年人口成長統計表	4-8
表 4-3	竹東都市計畫區與竹東鎮、新竹縣歷年人口成長統計表	4-9
表 4-4	竹東鎮及新竹縣、市年齡結構表	4-10
表 4-5	竹東及新竹縣、市戶數戶量成長表	4-11
表 4-6	新竹縣 90-101 年就業人口分析表	4-12
表 4-7	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	4-13
表 4-8	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	4-14
表 4-9	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	4-15
表 4-10	重製後現行計畫土地使用計畫開闢情形	4-17
表 4-11	竹東地區周邊客運營運路線概況表	4-18
表 4-12	本計畫區週邊主要道路幾何特性綜整表	4-19
表 4-13	本計畫區週邊主要幹道平均旅行速率及服務水準分析表	4-20
表 4-14	本計畫區土地權屬面積表	4-22
表 4-15	本計畫區土地公告現值統計表	4-22
表 4-16	近年新竹縣竹東鎮重大颱風災害彙整表	4-24
表 4-17	竹東鎮水災危險潛勢地區保全計畫表	4-25
表 5-1	本計畫之計畫人口推估一覽表	5-1
表 5-2	本計畫範圍公共設施用地面積檢討表	5-4
表 6-1	本次通盤檢討變更內容明細表	6-2
表 6-2	本計畫通盤檢討變更面積增減統計表	6-3
表 6-3	本次通盤檢討土地使用分區管制要點變更前後對照表	6-4
表 7-1	本次通盤檢討變更前後土地使用計畫面積對照表	7-1
表 7-2	本次通盤檢討公共設施用地編號明細表	7-4
表 7-3	本次通盤檢討後公共設施用地面積檢討表	7-6
表 7-4	本次通盤檢討後道路編號明細表	7-7
表 7-5	本計畫滯洪設施估算表	7-13
表 8-1	重劃區業務費用估算表	8-1
表 8-2	市地重劃開發總費用估算表	8-2

第一章 緒論

壹、計畫緣起與目的

「擬定竹東都市計畫南側(原保護區變更為住宅區)細部計畫案」(以下簡稱現行計畫)業於民國 98 年 7 月 15 日府工都字第 0980082895B 號公告發布實施。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)(新竹縣都市計畫委員會審議中)，該案之都市計畫重製成果包括已擬定細部計畫地區之重製成果。

原計畫係依據 84 年公告發布實施之「變更竹東都市計畫(第三次通盤檢討)案」變更內容明細表第 19 案決議辦理，由保護區變更為住宅區（附帶條件），並於 98 年公告發布實施細部計畫，其開發方式為區段徵收一次整體開發。惟細部計畫發布迄今多年，本計畫範圍仍未開發；另考量都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 6 至 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之規定，爰此，本計畫擬檢討其原計畫內容之合理性及可行性，並配合主計五通之重製成果辦理通盤檢討作業。

貳、辦理依據

都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討第 46、47 條。

參、計畫位置與範圍

本計畫位置位於竹東都市計畫區南側，北臨和江街，南接保護區，面積約 1.3366 公頃，本計畫位置及範圍詳圖 1-1 及圖 1-2 所示。

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
- 電路鐵塔用地
- 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

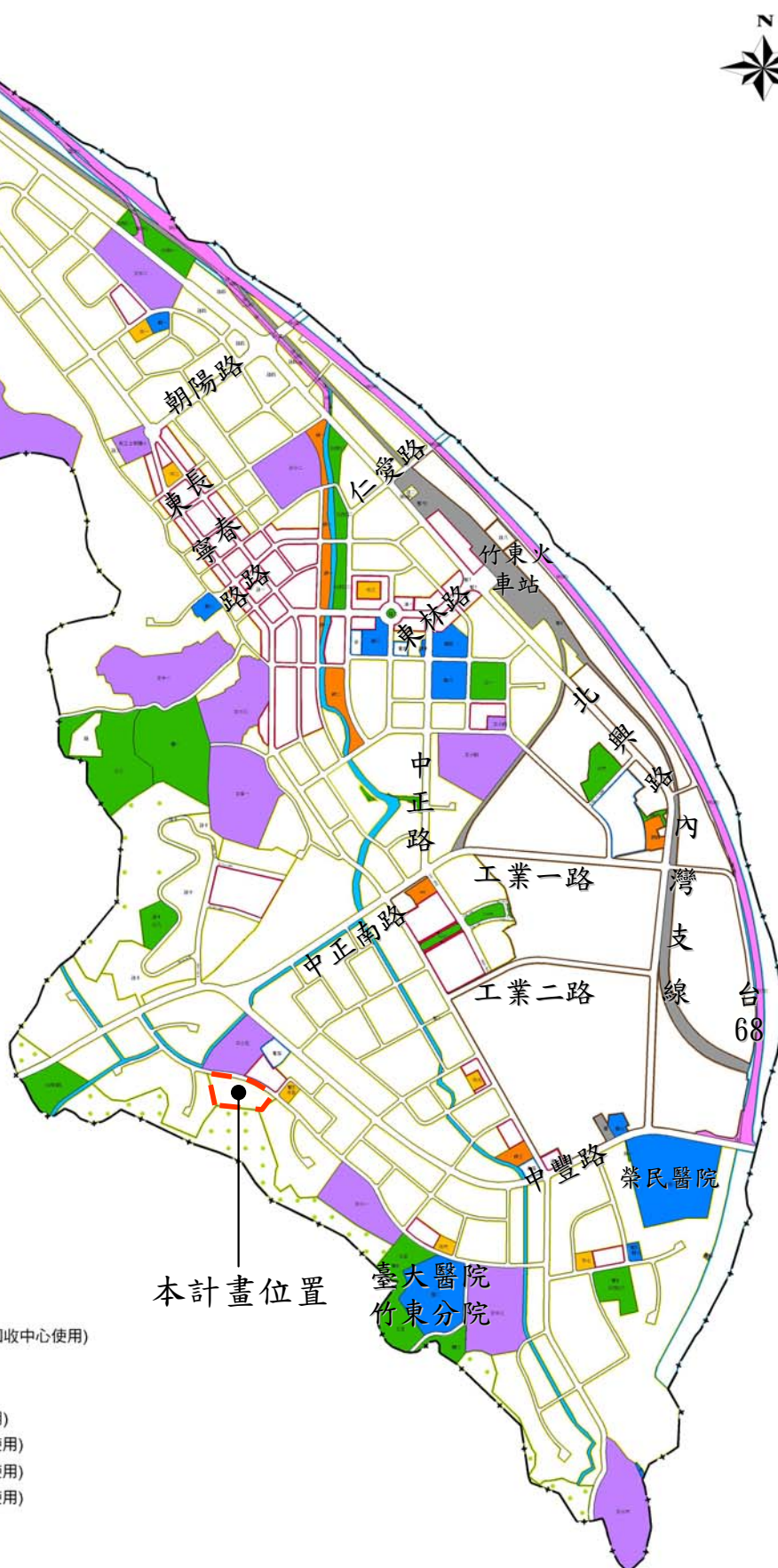


圖1-1 本計畫位置示意圖

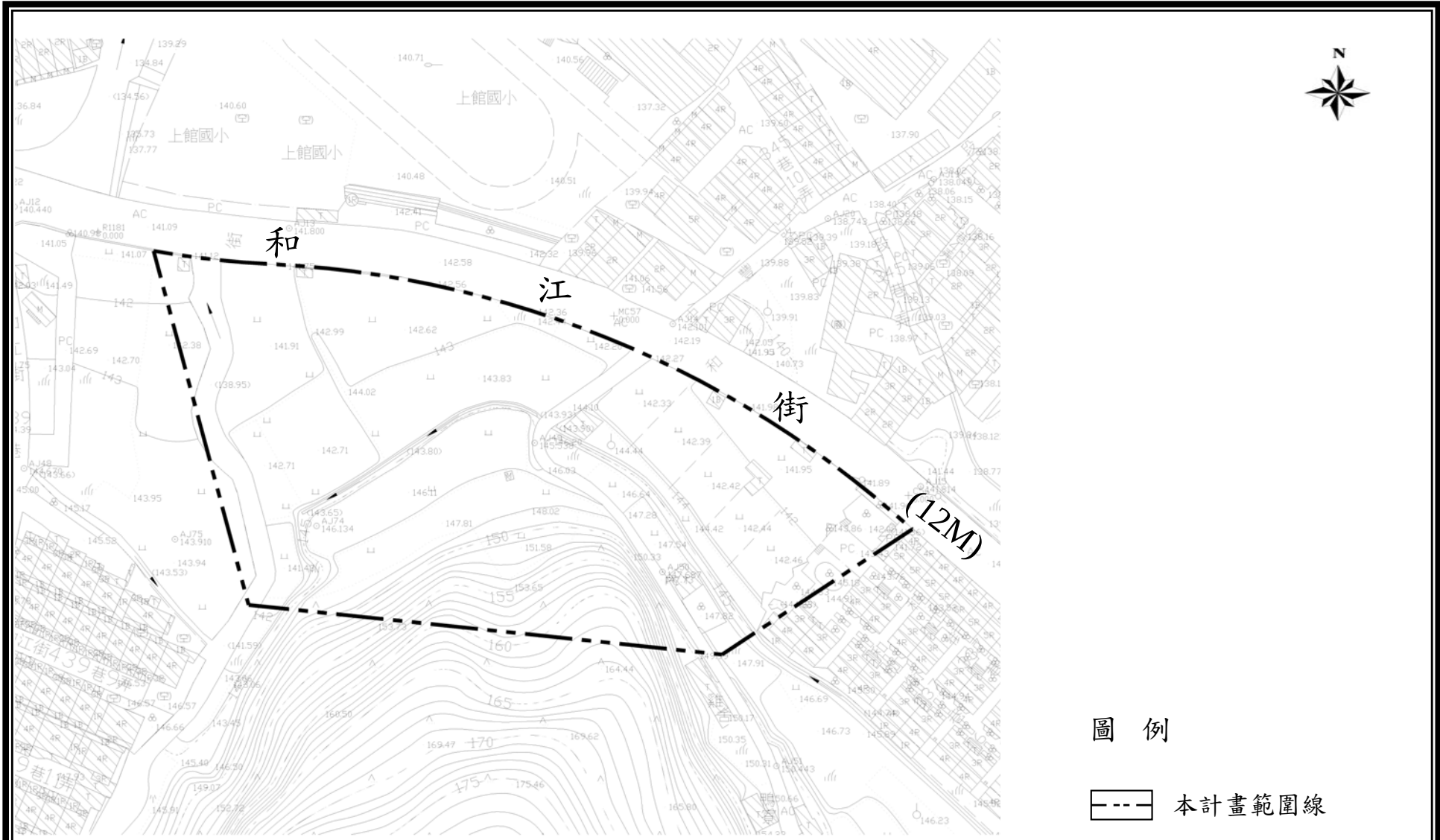


圖1-2 本計畫範圍示意圖

第二章 現行計畫概要

壹、發布實施經過

「擬定竹東都市計畫南側(原保護區變更為住宅區)細部計畫案」於民國 98 年 7 月 15 日公告發布實施，迄今未有變更案。

貳、現行計畫概述

一、計畫年期

計畫年期為民國 100 年。

二、計畫人口

本計畫之計畫人口數為 390 人，計畫人口密度 290 人/公頃。

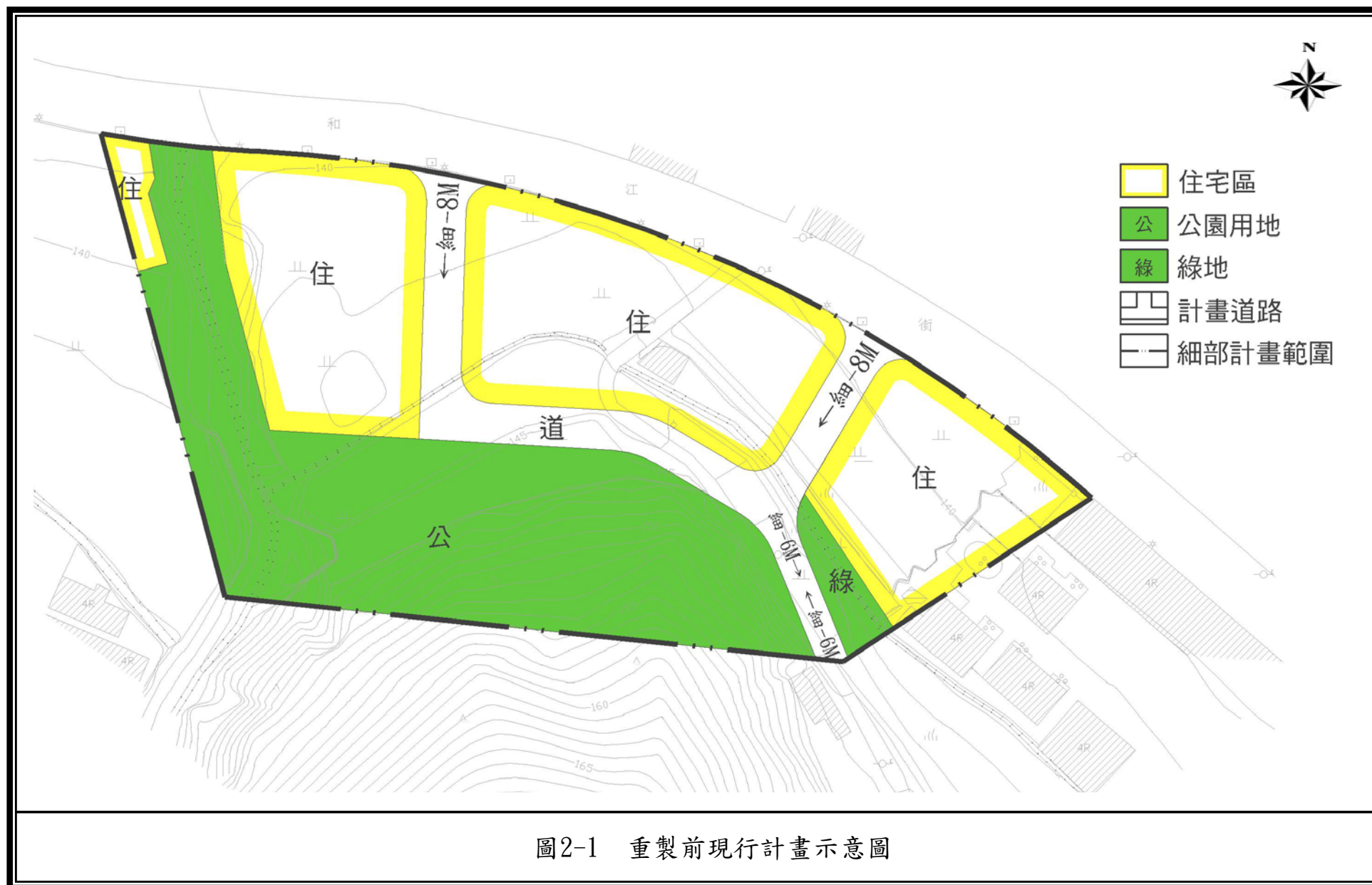
三、土地使用計畫

現行計畫考量計畫區位處山麓坡腳下，爰依地形條件予以劃設住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地，詳表 2-1 所示。

表 2-1 重製前現行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	0.6689	50.05	
	小計	0.6689	50.05	
公共設施用地	公園用地	0.4929	36.88	
	綠地用地	0.0240	1.80	
	道路用地	0.1507	11.27	
	小計	0.6676	49.95	
合計		1.3365	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。



第三章 都市計畫圖重製及執行

因竹東都市計畫圖老舊或各細部計畫底圖測量年度不一，原圖反覆使用、圖紙伸縮等原因致使圖面部分地區模糊不清，且原計畫二原圖之地形測繪成果年代久遠，原計畫圖之地形、地物與現況發展內容差異甚大，致使現地地形與計畫圖產生落差，易造成執行紛爭及民眾誤解；鑑此，為徹底改善計畫底圖老舊、部分地形與計畫線模糊不清、計畫圖精度低、圖地不符，以及計畫與實質執行之偏差等情形，本所於 98 年委辦「變更竹東都市計畫第五次通盤檢討(含重製)案」，針對刻正辦理之「變更竹東都市計畫第五次通盤檢討(含重製)案」範圍及其範圍內各細部計畫完成都市計畫圖重製作業，故本次通盤檢討，將依該案之成果圖為基本圖，進行後續通盤檢討法定程序作業。有關本計畫重製作業之執行，說明如下：

壹、展繪依據

- (一)現行一千分之一都市計畫圖(含歷次個案變更)。
- (二)都市計畫樁位圖及成果資料。
- (三)地籍圖。
- (四)數值地形圖(民國 98 年 10 月至 99 年 11 月測繪)。

貳、辦理方式

一、地形圖測繪

本計畫於民國 99 年 11 月完成竹東都市計畫範圍之數值地形測量作業，係為一千分之一比例尺、TWD97 座標系統之數值地形圖。

二、套疊與展繪都市計畫線作業

- (一)將樁位成果展繪之街廓線先視為都市計畫成果(都市計畫圖)，直接展繪於新測繪完成的一千分之一地形圖上，進行初步套繪作業，並完成地形樁位套合圖。
- (二)依都市計畫書圖、樁位成果、地籍資料法定地位之相對重要性作為展繪計畫線之依循，經套繪校對成果，如發現地形樁位套合圖與現行計畫圖

產生差異時，則再檢核地籍圖及發展現況等資料作為展繪計畫線之參據，展繪校核作業處理原則如下：

1. **核對現行計畫：**將地形樁位套合圖與現行計畫圖套疊進行逐區、逐街廓比對，將差異明顯不符之現行計畫線轉繪於地形樁位套合圖上，並製作圖表研提疑義案供研商討論。
2. **核對地籍圖：**將地形樁位套合圖與地籍圖套疊比對，若有不符之處將地籍圖分割情形轉繪於地形樁位套合圖上，並製作圖表研提疑義案供研商討論。
3. **現場勘查：**展繪之計畫線，若發現與地形圖上所測繪之現況不符，應至現場勘查瞭解，製作圖表研提疑義案供研商討論。

主計五通經逐街廓校對計畫圖與樁位圖、地籍圖與實地情形之差異後，整理編製「重製疑義綜理表」透過都市計畫圖重製疑義協調會逐案做成決議後，重新展繪數值化之計畫圖，作為本次通盤檢討之依據。

三、重製展繪原則

都市計畫圖展繪基本處理原則係以無違或符合都市計畫規劃原意、公私兩損最低原則、爭議最少原則及承認已開闢或形成已久之現況為原則。

四、重製疑義處理

本所召集相關權責單位(新竹縣政府、中華電信股份有限公司新竹營運處、臺灣自來水公司第三區管理處、交通部台灣鐵路管理局、交通部公路總局等)，分別於民國 100 年 9 月 6 日、100 年 9 月 15 日、100 年 9 月 21 日及 100 年 9 月 30 日召開都市計畫圖重製疑義協調會，針對重製疑義進行研商，研商決議應「納入後續通盤檢討研議」之疑義案，共計 13 案，期藉由疑義之釐清及都市計畫法定程序，更正以往執行之偏差，提升計畫圖重製成果的完整性與精確性。惟本計畫範圍內並未涉及前述所提之疑義案。

五、重製成果

- (一)依上開會議研商決議製作「竹東都市計畫南側(原保護區變更為住宅區)細部計畫重製圖」。
- (二)本所業於民國 102 年 09 月 26 日竹鎮建字第 1020028339 號公告「竹東都市計畫南側(原保護區變更為住宅區)細部計畫圖」(比例尺 1/1000)及「竹東都市計畫南側(原保護區變更為住宅區)細部計畫重製圖」(比例尺 1/1000)，公告日期自民國 102 年 10 月 01 日起至 102 年 10 月 30 日止，共計 30 日。

參、都市計畫之執行

一、本計畫依據「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」都市計畫圖重製作業成果，將土地使用分區、公共設施用地等原計畫面積，依數值圖檔重新丈量，並作為本次通盤檢討之依據；此一經過重製後之新圖，待完成法定程序發布實施後，將以本圖為爾後有關都市計畫之執行依據；至於原計畫圖依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 47 條規定，於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。

二、主計五通之重製成果，疑義研商決議並無「建議納入通盤檢討變更或研議」者。

表 3-1 本計畫重製前後土地使用面積對照表

項目		重製前現行計畫面積(公頃)	增減面積(公頃)	重製後現行計畫面積(公頃)	重製後現行計畫面積百分比(%)
土地使用分區	住宅區	0.6689	+0.0001	0.6690	50.05
	小計	0.6689	+0.0001	0.6690	50.05
公共設施用地	公園用地	0.4929	0.0000	0.4929	36.88
	綠地用地	0.0240	0.0000	0.0240	1.80
	道路用地	0.1507	0.0000	0.1507	11.27
	小計	0.6676	0.0000	0.6676	49.95
合計		1.3365	+0.0001	1.3366	100.10

資料來源：本計畫整理。

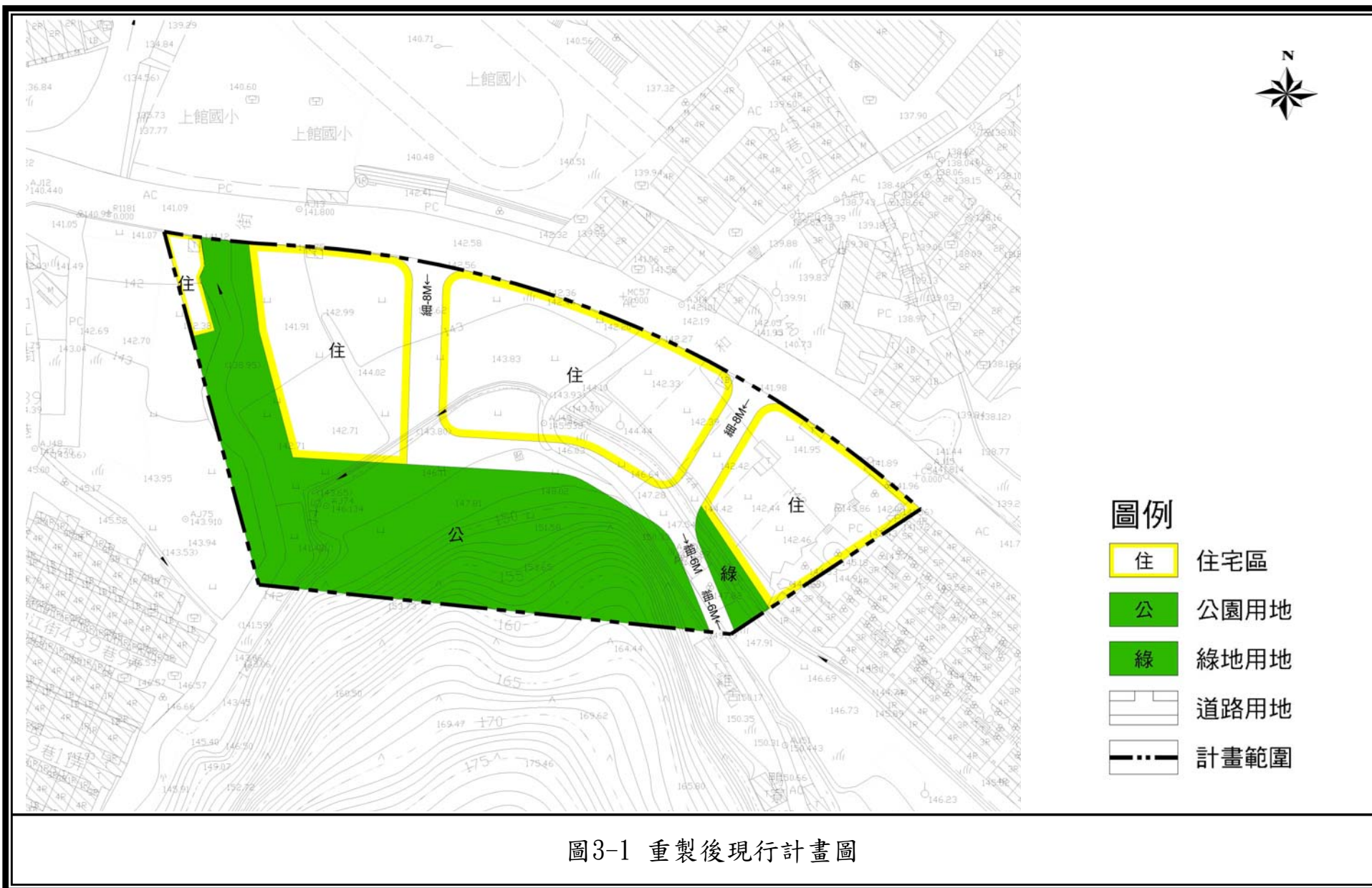
註：實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 3-2 本計畫重製前後公共設施用地明細表

項目及編號	重製前現行計畫面積(公頃)	重製後現行計畫面積(公頃)	百分比(%)	備註
公園用地	0.4929	0.4929	36.88	
綠地用地	0.0240	0.0240	1.80	
道路用地	0.1507	0.1507	11.27	
合計	0.6676	0.6676	49.95	

資料來源：本計畫整理。

註：實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。



第四章 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和江街與中豐路二段 345 巷附近，屬頭前溪流域，地勢南高北低，由南側山坡向北漸降至和江街，海拔高度約介於 142~160 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 4-1)，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

本計畫範圍西側灌溉圳路為竹東圳、東側為樹杞林幹線下公館支線，灌溉水圳分布示意圖詳圖 4-2 所示。

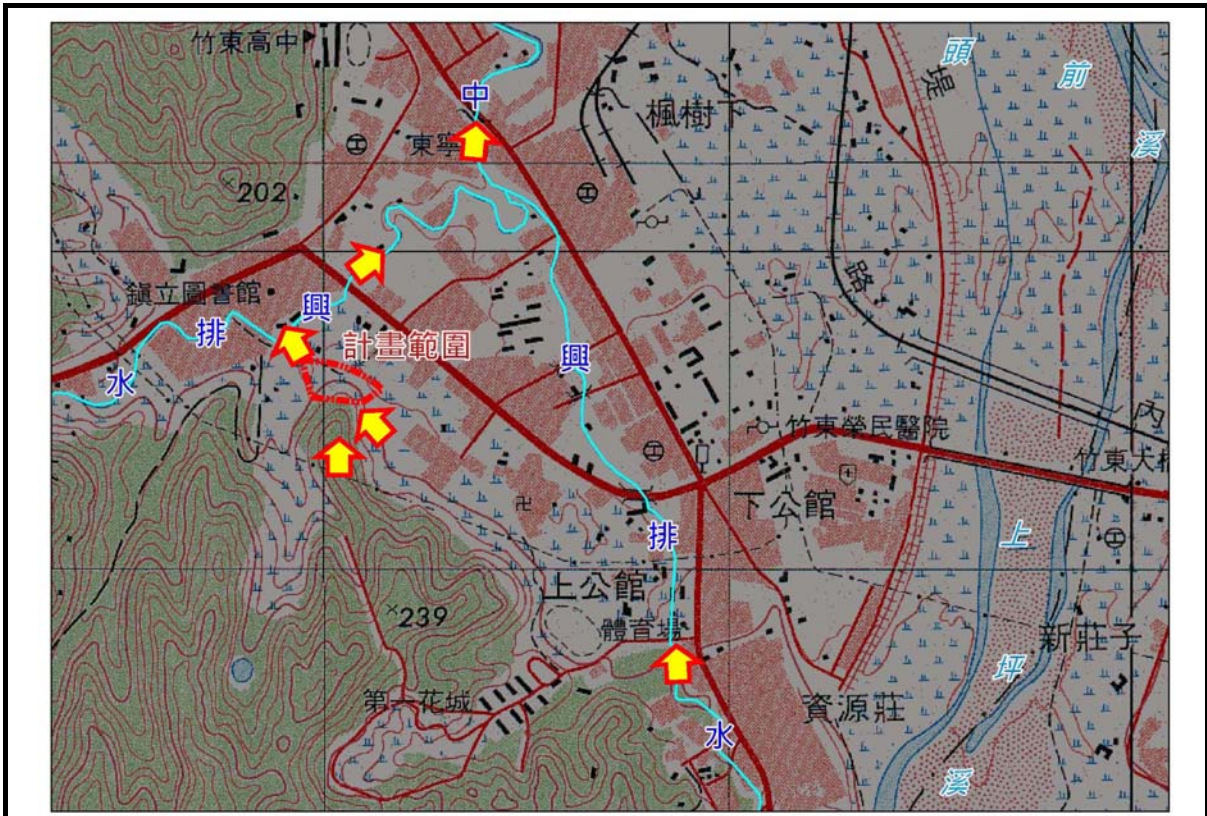


圖 4-1 本計畫範圍及其周邊地區現況排水分區示意圖

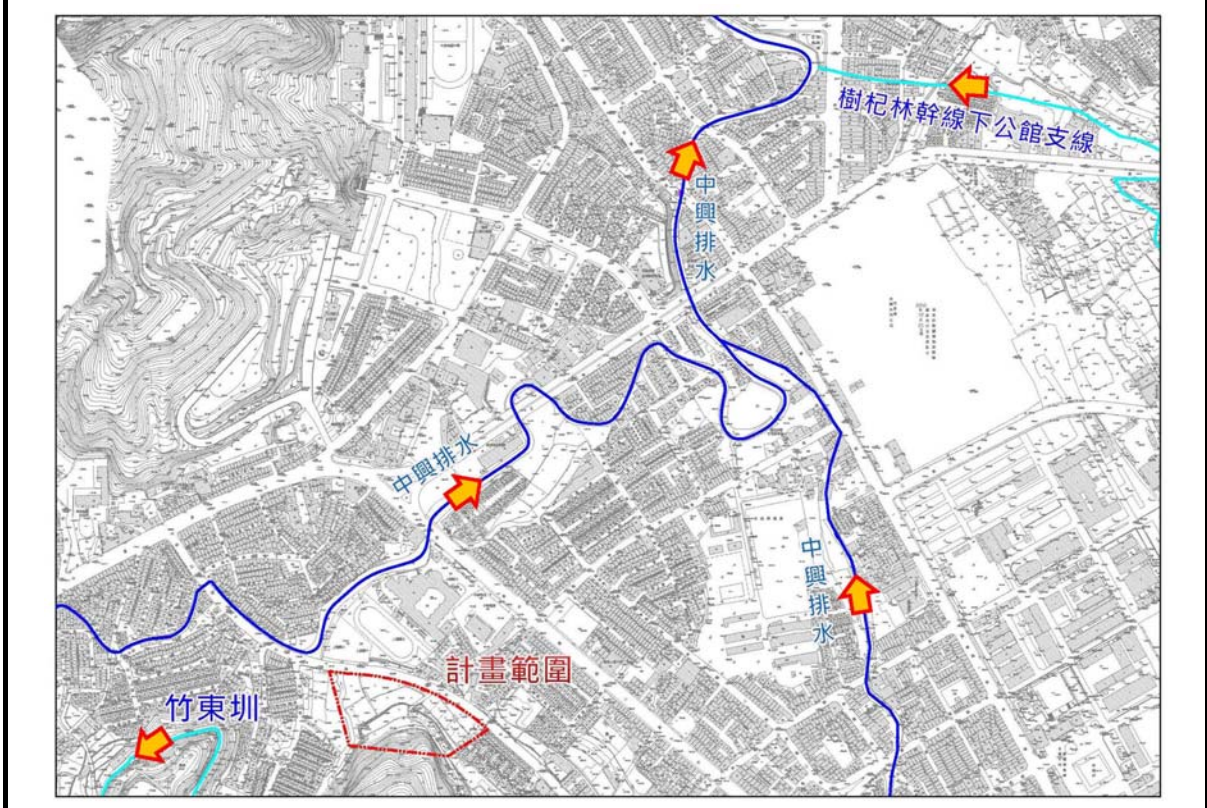


圖 4-2 本計畫範圍及其周邊地區灌溉水圳分布示意圖

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

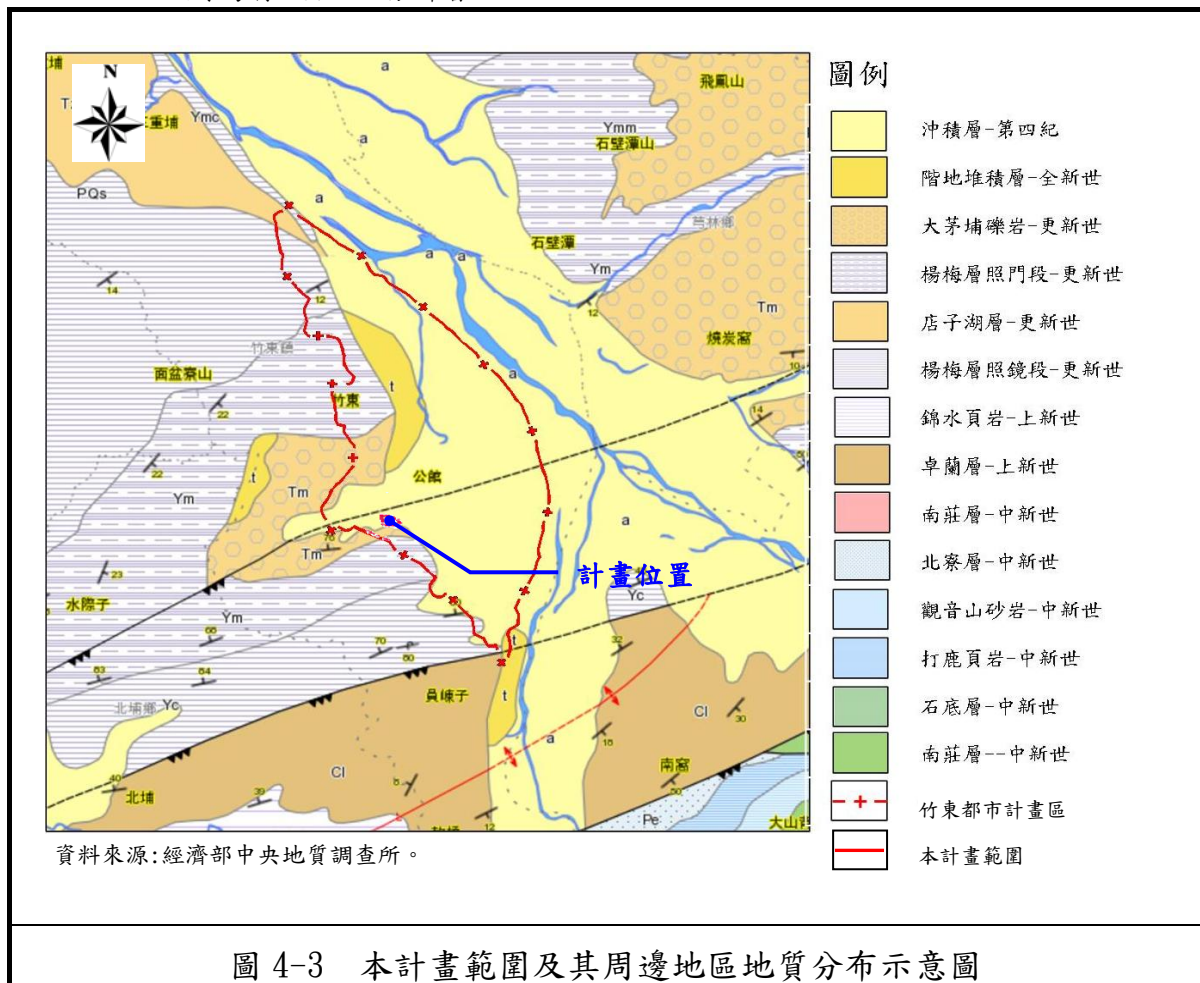
(一)地質及土壤

計畫區地質大部分屬於第四紀沖積土(詳圖 4-3)，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。



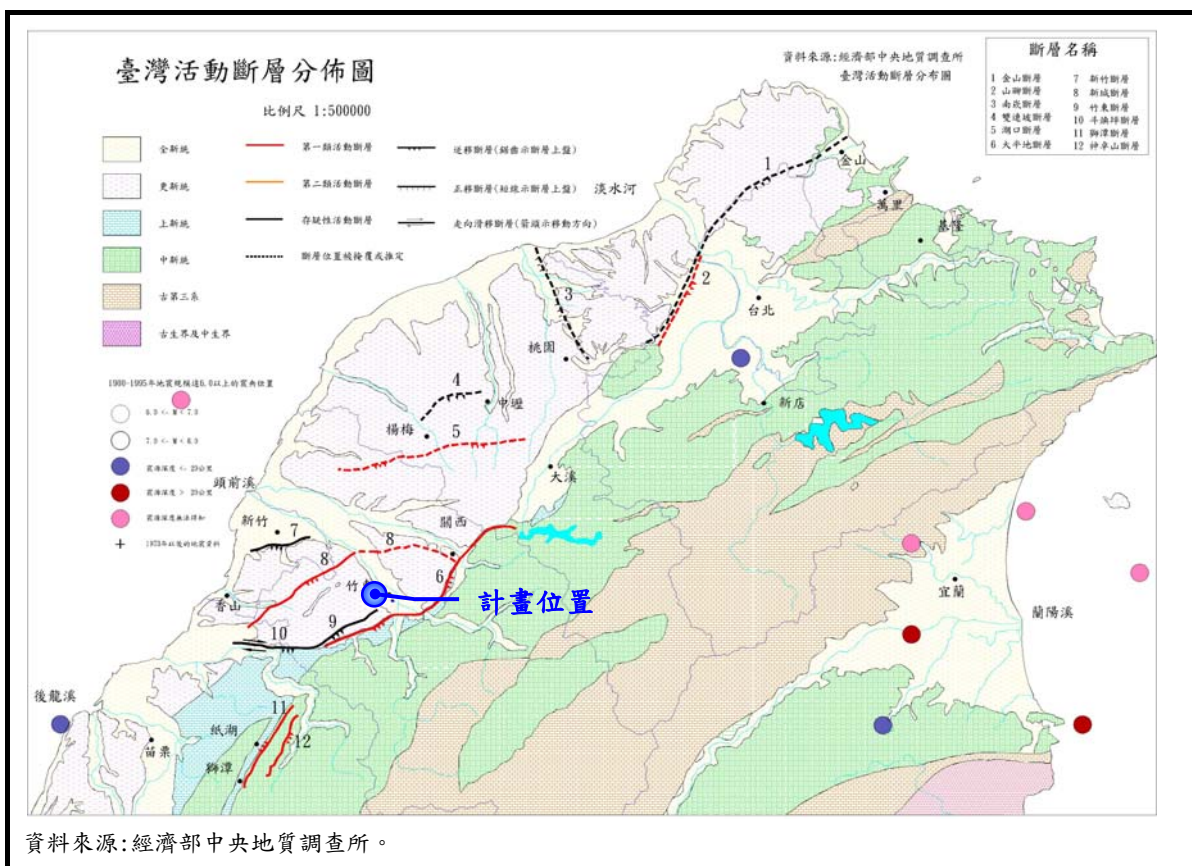


圖 4-4 本計畫範圍及其周邊地區活動斷層分布示意圖(一)

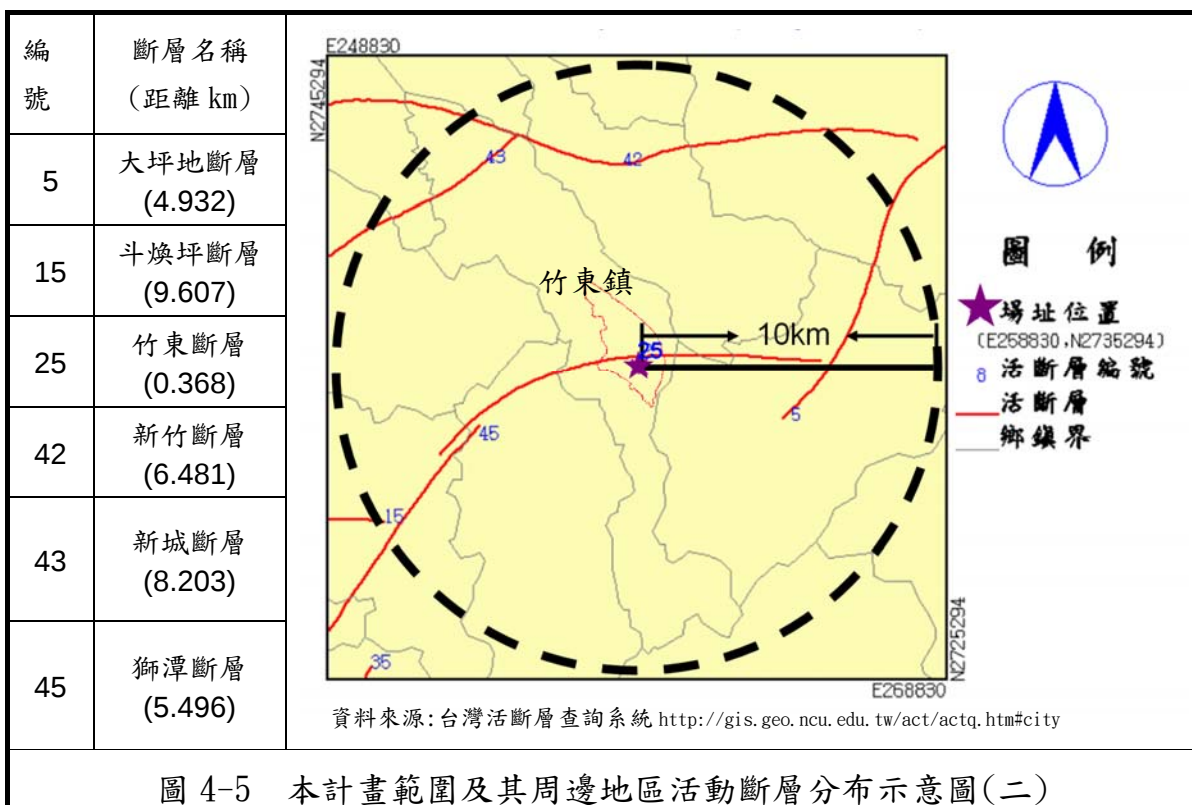


圖 4-5 本計畫範圍及其周邊地區活動斷層分布示意圖(二)

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。

以自然增加率及社會增加兩層面分析，新竹縣、市過去 15 年之自然增加率降低，社會增加率皆上升。竹東鎮人口自然增加率之趨勢與新竹縣、市相同，惟社會增加率之下降幅度升高，詳如表 4-1 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 4.19% 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 0.12%)，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 87~97 年之人口數皆顯示逐年成長，惟至 98 年後人口已呈負成長，但 101 年人口亦轉為正成長，顯示如何透過相關建設之投入，持續再造竹東鎮之榮景，乃為重點之一。

4. 本計畫範圍人口成長分析

本計畫範圍位於上館里，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 4-1 竹東鎮及新竹縣、市歷年人口成長統計表

民國	竹東鎮				新竹縣				新竹市			
	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
87	85,472	1.26	-	-	427,980	1.48	0.92	0.56	356,243	1.26	0.75	0.51
88	86,595	1.31	-	-	433,767	1.35	1.03	0.32	361,958	1.60	0.82	0.78
89	88,062	1.69	-	-	439,713	1.37	1.12	0.25	368,439	1.79	0.92	0.87
90	89,347	1.46	-	-	446,300	1.50	0.88	0.62	373,296	1.32	0.77	0.55
91	91,272	2.15	-	-	452,679	1.43	0.86	0.57	378,797	1.47	0.8	0.66
92	92,743	1.61	-	-	459,287	1.46	0.72	0.73	382,897	1.08	0.67	0.41
93	93,993	1.35	-	-	467,246	1.73	0.65	1.07	386,950	1.06	0.71	0.34
94	94,789	0.85	0.52	0.32	477,677	2.23	0.55	1.66	390,692	0.97	0.62	0.34
95	95,824	1.09	0.51	0.57	487,692	2.10	0.61	1.46	394,757	1.04	0.72	0.32
96	96,546	0.75	0.53	-0.20	495,821	1.67	0.65	1.00	399,035	1.08	0.71	0.37
97	97,086	0.56	0.51	0.05	503,273	1.50	0.58	0.91	405,371	1.59	0.75	0.82
98	97,089	0.00	0.38	-0.38	510,882	1.51	0.57	0.94	411,587	1.53	0.76	0.76
99	96,751	-0.35	0.24	-0.59	513,015	0.42	0.32	0.10	415,344	0.91	0.62	0.29
100	96,421	-0.34	0.25	-0.59	517,641	0.90	0.39	0.51	420,052	1.13	0.73	0.40
101	96,594	0.18	0.43	-0.25	523,993	1.23	0.54	0.68	425,071	1.19	0.99	0.29
87-91 平均	-	1.58	-	-	-	1.43	0.96	0.46	-	1.49	0.81	0.67
92-96 平均	-	1.13	0.52	0.23	-	1.82	0.64	1.18	-	1.05	0.69	0.36
97-101 平均	-	0.01	0.36	-0.35	-	1.11	0.48	0.63	-	1.27	0.77	0.51
總平均	-	0.91	0.42	-0.13	-	1.46	0.69	0.76	-	1.27	0.76	0.51

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 4-2 本計畫鄰近各市鄉鎮歷年人口成長統計表

民國	竹東鎮		新竹縣		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(%)
87	85,472	1.26	356,243	1.48	85,357	3.36	32,387	0.09	36,618	-0.44	64,604	1.85	15,373	-0.36	44,559	2.03	19,908	1.77	13,202	3.22	10,647	0.12	6,569	-1.56
88	86,595	1.31	361,958	1.35	87,998	3.09	32,299	-0.27	36,708	0.25	65,932	2.06	15,206	-1.09	45,529	2.18	20,370	2.32	12,985	-1.64	10,595	-0.49	6,511	-0.88
89	88,062	1.69	368,439	1.37	90,145	2.44	32,460	0.5	36,669	-0.11	67,511	2.39	15,007	-1.31	46,293	1.68	20,744	1.84	12,951	-0.26	10,577	-0.17	6,392	-1.83
90	89,347	1.46	373,296	1.50	92,814	2.96	32,704	0.75	36,677	0.02	68,421	1.35	15,086	0.53	46,972	1.47	20,897	0.74	13,063	0.86	10,608	0.29	6,406	0.22
91	91,272	2.15	378,797	1.43	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	1.46	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	1.73	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	2.23	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	2.10	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	1.67	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	1.50	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	1.51	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	0.42	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	0.90	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	1.23	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
87-91 平均	-	1.58	-	1.43	-	3.03	-	0.30	-	-0.10	-	1.91	-	-0.62	-	1.64	-	1.24	-	0.49	-	-0.15	-	-0.94
92-96 平均	-	1.13	-	1.84	-	5.66	-	-0.11	-	-0.27	-	1.25	-	-0.43	-	1.76	-	-0.02	-	1.03	-	-0.40	-	-0.66
97-101 平均	-	0.01	-	1.11	-	3.87	-	-0.89	-	-0.64	-	0.61	-	-1.10	-	1.05	-	-0.41	-	0.43	-	-0.90	-	-1.07
總平均	-	0.91	-	1.46	-	4.19	-	-0.23	-	-0.34	-	1.26	-	-0.72	-	1.48	-	0.27	-	0.65	-	-0.49	-	-0.89

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 4-3 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 (%)
87	427,980	6,259	1.48	85,472	1,064	1.26	56,210	927	1.68
88	433,767	5,787	1.35	86,595	1,123	1.31	57,187	977	1.74
89	439,713	5,946	1.37	88,062	1,467	1.69	57,926	739	1.29
90	446,300	6,587	1.50	89,347	1,285	1.46	58,464	538	0.93
91	452,679	6,379	1.43	91,272	1,925	2.15	60,607	2,143	3.66
92	459,287	6,608	1.46	92,743	1,471	1.61	61,527	920	1.52
93	467,246	7,959	1.73	93,993	1,250	1.35	62,297	770	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	63,357	522	0.83
96	495,821	8,129	1.67	96,546	722	0.75	63,941	584	0.92
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	-209	-0.33
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
87-91 平均	-	6,192	1.43	-	1,373	1.58	-	1,065	1.86
92-97 平均	-	8,628	1.84	-	1,055	1.13	-	667	1.08
98-101 平均	-	5,634	1.11	-	10	0.01	-	-77	-0.12

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

新竹縣、市之人口結構比例以 15-64 歲之勞動力為主，65 歲以上之老年人口比例，新竹縣較新竹市高出近 2%。在竹東鎮方面，青壯年人口有增加的趨勢，其扶養比例與新竹縣相近，但較新竹市高。少子化及老年化趨勢在三個地區範圍內皆可由老化指數的升高明顯看出，詳表 4-4。

表 4-4 竹東鎮及新竹縣、市年齡結構表

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
92	22.11	69.20	8.69	39.30	44.51	22.88	66.73	10.39	45.41	49.86	23.66	66.54	10.39	43.91	51.17
93	21.78	69.41	8.81	40.45	44.07	22.42	67.00	10.58	47.19	49.25	23.31	66.56	10.13	43.46	50.24
94	21.26	69.79	8.95	42.10	43.29	21.73	67.42	10.85	49.93	48.32	22.75	66.75	10.5	46.15	49.81
95	20.86	70.02	9.12	43.72	42.82	21.15	67.83	11.02	52.10	47.43	22.16	67.15	10.68	48.19	48.91
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

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 4-5。

表 4-5 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)
87	104,929	3.91	3.4	108,693	3.67	3.94	22,582	3.54	3.78
88	109,086	3.96	3.32	112,499	3.50	3.86	23,324	3.29	3.71
89	112,187	2.84	3.28	116,042	3.15	3.79	24,122	3.42	3.65
90	115,169	2.66	3.24	119,426	2.92	3.74	24,841	2.98	3.60
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
87-91 平均	-	3.27	3.29	-	3.29	3.80	-	3.37	3.66
92-96 平均	-	1.92	3.11	-	3.68	3.48	-	2.27	3.43
97-101 平均	-	2.71	2.93	-	2.92	3.18	-	1.92	3.16
總平均	-	2.63	3.11	-	3.30	3.49	-	2.52	3.42

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 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 24 萬 5,000 人，平均成長率為 2.30%；其中，近 5 年就業人口平均成長率更達到 3.46%。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 4-6。

表 4-6 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(%)
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(%)		
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	121	51.40	107	45.60	236	8.80
100	7	2.70	121	49.90	115	47.40	242	2.50
101	6	2.60	126	51.20	113	46.10	245	1.20

資料來源：民國 90-101 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，為鄰近鄉鎮交通樞紐及商品集散中心，產業活動多為正成長，其中資訊及通訊傳播業、不動產業與住宿及餐飲業成長優勢較具潛力。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 4-7。

表 4-7 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	31	0.21	24	0.12	-22.58
	製造業	358	9.85	374	9.83	4.47	2,272	15.48	2,692	13.78	18.49
	電力及燃氣供應業	-	-	2	0.05	-	17	0.12	15	0.08	-11.76
	用水供應及污染整治業	29	0.80	31	0.81	6.90	-	-	105	0.54	-
	營造業	342	9.41	363	9.54	6.14	1,208	8.23	1,852	9.48	53.31
	小計	736	20.26	777	20.43	5.57	3,528	24.04	4,688	23.99	32.88
服務業部門	批發及零售業	1,498	41.23	1,461	38.41	-2.47	6,333	43.16	7,966	40.76	25.79
	運輸及倉儲業	134	3.69	128	3.36	-4.48	553	3.77	616	3.15	11.39
	住宿及餐飲業	315	8.67	407	10.70	29.21	1,365	9.30	1,832	9.37	34.21
	金融及保險業	46	1.27	29	0.76	-36.96	157	1.07	263	1.35	67.52
	資訊及通訊傳播業	26	0.72	59	1.55	126.92	-	-	129	0.66	-
	不動產業	42	1.16	60	1.58	42.86	292	1.99	324	1.66	10.96
	專業、科學及技術服務業	116	3.19	126	3.31	8.62	313	2.13	564	2.89	80.19
	支援服務業	83	2.28	88	2.31	6.02	-	-	414	2.12	-
	教育服務業	45	1.24	52	1.37	15.56	-	-	200	1.02	-
	醫療保健及社會工作服務業	142	3.91	140	3.68	-1.41	326	2.22	548	2.80	68.10
	藝術、娛樂及休閒服務業	68	1.87	64	1.68	-5.88	161	1.10	319	1.63	98.14
	其他服務業	382	10.51	413	10.86	8.12	1,645	11.21	1,679	8.59	2.07
	小計	2,897	79.74	3,027	79.57	4.49	11,145	75.96	14,854	76.01	33.28
總計		3,633	100.00	3,804	100.00	4.71	19,542	100.00	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 100 年之服務業部門之從業員工數較多(56.08%)，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(占竹東鎮從業員工數 32.38%)；服務業部門從業員工數 9,527 人，以批發及零售業 3,742 人最多(占竹東鎮從業員工 22.03%)。95-100 年平均從業員工數成長率衰退，其中工業部門有從業員工減少幅度超過 20%；服務業部門平穩成長，尤以不動產業、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 4-8。

表 4-8 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		100		成長率 (%)	95		100		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
	金融及保險業	573	3.12	525	3.09	-8.38	2,489	1.37	3,236	1.64	165.41
	資訊及通訊傳播業	200	1.09	131	0.77	-34.50	1,220	0.67	1,263	0.64	-49.26
	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：民國 90 年、95 年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。

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 4-9。

表 4-9 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

項目		竹東鎮					新竹縣				
		90		95		成長率 (%)	90		95		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 (%)	
工業部門	礦業及土石採取業	1,249	3.99	(D)	-	-	1,484	0.31	1,267	0.18	-14.62
	製造業	14,868	47.48	32,267	66.50	117.02	400,575	84.58	575,276	81.89	43.61
	電力及煤氣供應業	826	2.64	-	-	-	1,432	0.30	9,409	1.34	557.05
	用水供應及污染整 治業	-	-	271	0.56	-	-	-	1,687	0.24	-
	營造業	2,328	7.43	2,370	4.88	1.81	13,941	2.94	24,331	3.46	74.53
	小計	19,270	61.53	34,907	71.94	81.14	417,432	88.14	611,970	87.12	46.60
服務業部門	批發及零售業	3,314	10.58	4,669	9.62	40.89	17,176	3.63	39,913	5.68	132.38
	運輸及倉儲業	657	2.10	811	1.67	23.34	6,359	1.34	5,807	0.83	-8.68
	住宿及餐飲業	670	2.14	609	1.25	-9.15	3,859	0.81	5,707	0.81	47.89
	金融及保險業	3,111	9.93	1,917	3.95	-38.39	11,223	2.37	8,374	1.19	-25.39
	資訊及通訊傳播業	-	-	948	1.95	-	-	-	3,141	0.45	-
	不動產業	240	0.77	119	0.25	-50.35	1,538	0.32	2,688	0.38	74.77
	專業、科學及技術服 務業	491	1.57	1,060	2.18	115.90	3,784	0.80	8,619	1.23	127.77
	支援服務業	-	-	317	0.65	-	-	-	2,371	0.34	-
	教育服務業	-	-	123	0.25	-	-	-	686	0.10	-
	醫療保健及社會工 作服務業	1,851	5.91	2,366	4.88	27.81	5,277	1.11	7,518	1.07	42.47
	藝術、娛樂及休閒服 務業	685	2.19	146	0.30	-78.73	2,543	0.54	2,795	0.40	9.91
	其他服務業	1,028	3.28	530	1.09	-48.45	4,410	0.93	2,871	0.41	-34.90
小計	12,047	38.47	13,614	28.06	13.00	56,169	11.86	90,489	12.88	61.10	
總計		31,318	100.00	48,521	100.00	54.93	473,601	100.00	702,459	100.00	48.32

資料來源：民國 90 年、95 年工商及服務業普查報告書，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。

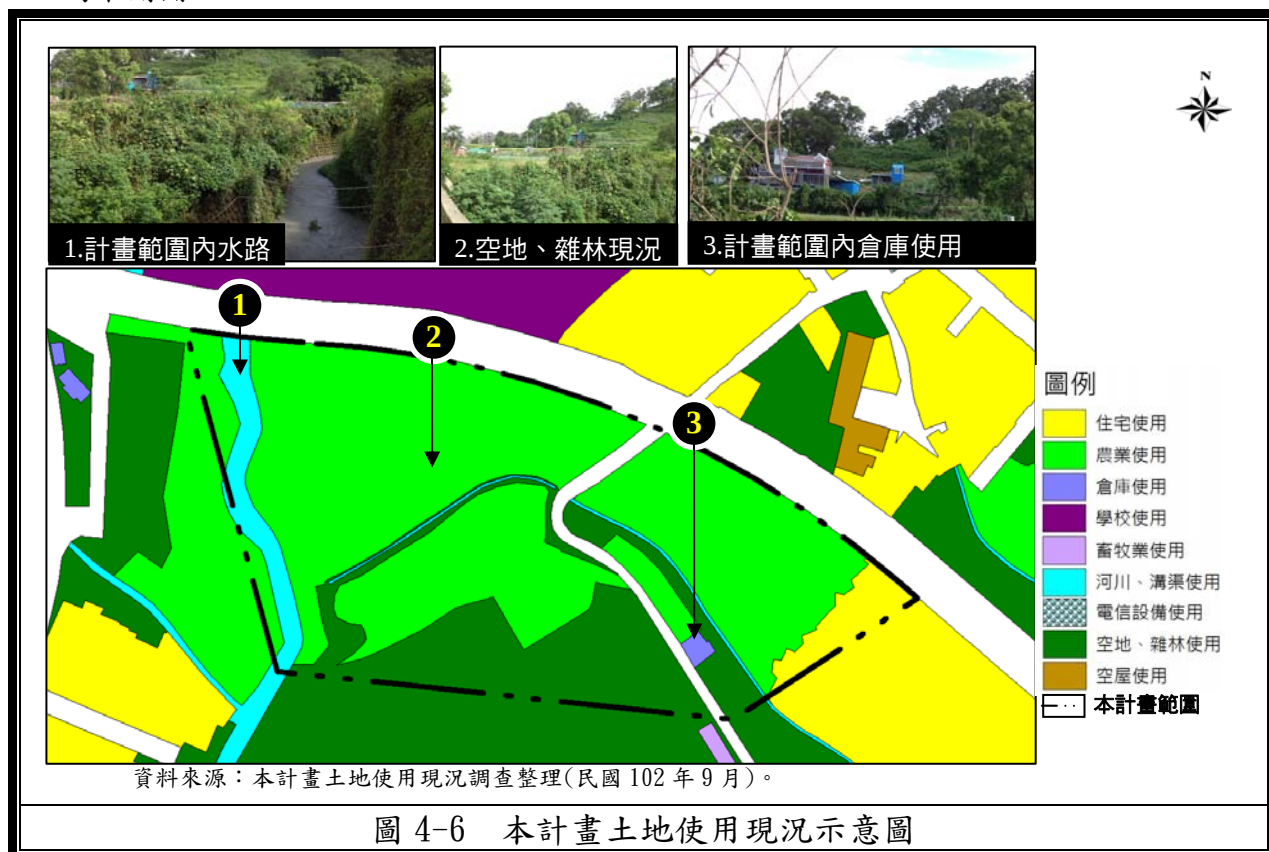
4. 民國 100 年工商及服務業普查初步結果統計尚未公布竹東鎮之產值資料。

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形，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

本計畫除住宅區開闢率 6.62%外(本計畫範圍東側為住宅社區之中庭花園)，其餘均未開闢。



肆、公共設施現況

本計畫區劃設公園用地、綠地用地及道路用地等公共設施用地，現況皆未開闢。

表 4-10 重製後現行計畫土地使用計畫開闢情形一覽表

項目		現行計畫面積 (公頃)	土地使用面積 (公頃)	開闢率	備註
土地使用分區	住宅區	0.6690	0.0443	6.62%	本計畫範圍東側為住宅社區之中庭花園
	小計	0.6690	0.0443	6.62%	
公共設施用地	公園用地	0.4929	0.0000	0.00%	
	綠地用地	0.0240	0.0000	0.00%	
	道路用地	0.1507	0.0000	0.00%	
	小計	0.6676	0.0000	0.00%	
合計		1.3366	0.0443	3.31%	

伍、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及中豐路，本計畫區距東寧路及中豐路各站點步行約 5 至 15 分鐘路程。

表 4-11 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

本計畫區位於竹東都市計畫區南側，北臨和江街，南接保護區，周邊道路系統概況說明如后。

(一)聯外道路系統

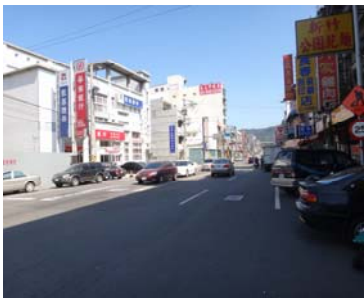
計畫區周邊重要之聯外省縣道系統包括省道台 68 線快速公路、省道台 3 線、縣道 122 與 123 線，為計畫區往來周邊鄉鎮之重要交通骨幹。

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北側興農街口設置有出入匝道，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. 縣道 122 線(東寧路)：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。
4. 縣道 123 線(朝陽路)：位於本計畫區北側，道路寬 20M，北起芎林市區東北側縣道 120 路口，南迄竹東市區縣道 122 線路口，為竹東地區往來芎林地區之重要聯通幹道，尖峰時段服務水準 B~C 級。

(二)區域道路系統

計畫區範圍內無道路系統，東北側毗鄰和江街，並與中豐路相接。

表 4-12 本計畫區週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 (東寧路)	朝陽路 中正路	10	2	無分隔	
縣道 123 (朝陽路)	長春路二段 北興路二段	20	4	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 4-13 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
縣道 122 線	朝陽路— 中正路	Ⅲ	晨峰	634	18.03	D	1107	15.10	E
			昏峰	559	15.85	E	1181	15.14	E
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
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
朝陽路	北興路— 縣道 122 線	Ⅲ	晨峰	716	24.47	C	865	32.85	B
			昏峰	678	25.83	B	865	24.58	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」(公展草案)，101.4。



圖4-7 本計畫區交通系統現況示意圖

陸、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 1.2741 公頃，占總計畫面積約 95.32%，詳表 4-14 及圖 4-8 所示。

表 4-14 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	財政部國有財產署	0.0625	4.68
私有土地	私有		1.2064	90.26
	臺灣新竹農田水利會		0.0677	5.06
	合計		1.2741	95.32
總計			1.3366	100.00

資料來源：新竹縣政府(102 年 3 月)及本計畫整理。

二、公告現值

本計畫區公告現值以 12,000 元/平方公尺以下為主，面積約 0.6532 公頃，占總面積約 48.87%，詳表 4-15 及圖 4-9 所示。

表 4-15 本計畫區土地公告現值統計表

102 年公告現值(元/平方公尺)	面積(公頃)	百分比(%)
12,000 以下	0.6532	48.87
12,000~13,000	0.2355	17.62
13,000~14,000	0.3206	23.98
14,000~15,000	0.0188	1.40
15,000 以上	0.1085	8.12
總計	1.3366	100.00

資料來源：新竹縣政府(102 年 3 月)及本計畫整理。

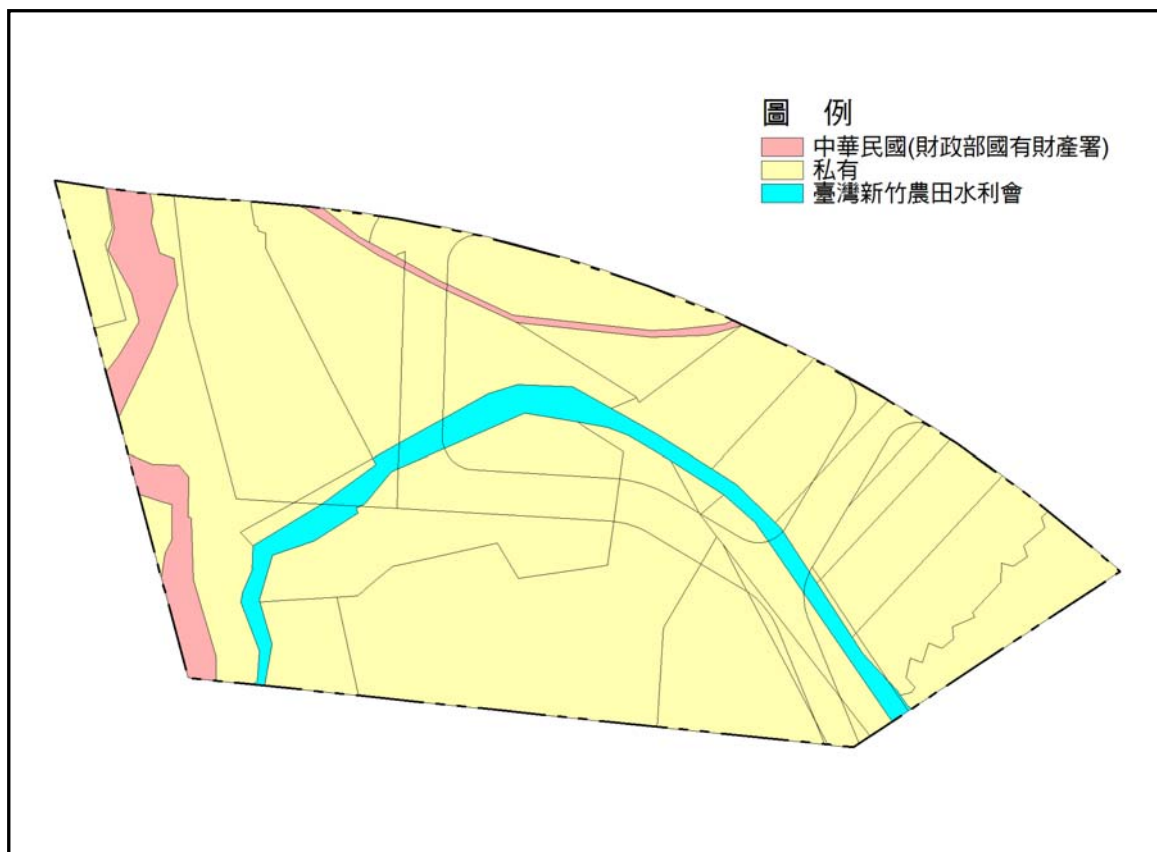


圖 4-8 本計畫區土地權屬分布示意圖

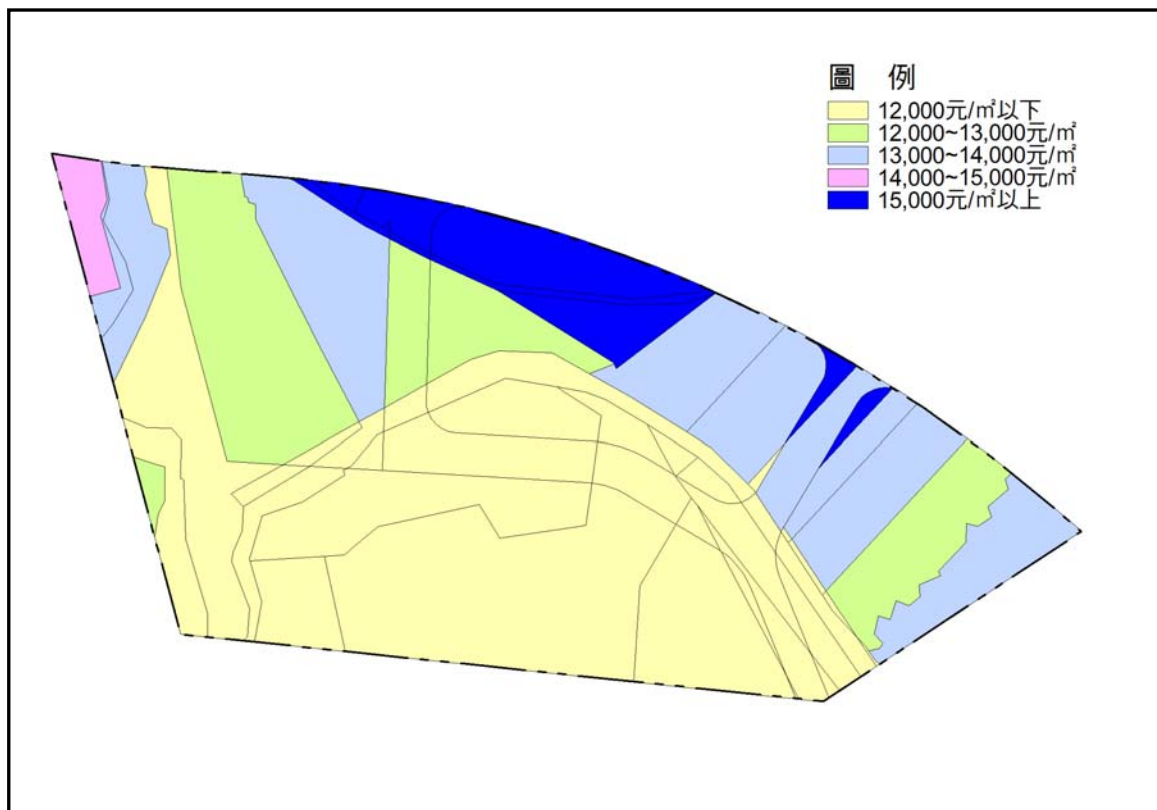


圖 4-9 本計畫區土地公告現值分布示意圖

柒、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 4-16 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 3 年來均無重大淹水地點。

表 4-16 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 4-17，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 4-10 所示。

表 4-17 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 4-10 本計畫區周邊地區一日暴雨(600mm)淹水潛勢圖

捌、環境敏感區

依據主計五通環境敏感區查詢結果，本計畫範圍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 4-11 所示。

二、山坡地範圍

本計畫區範圍南側涉及坡地範圍面積合計約 0.4655 公頃，詳圖 4-12 所示。



資料來源：經濟部水利署。

圖 4-11 本計畫區位屬自來水水質水量保護區示意圖

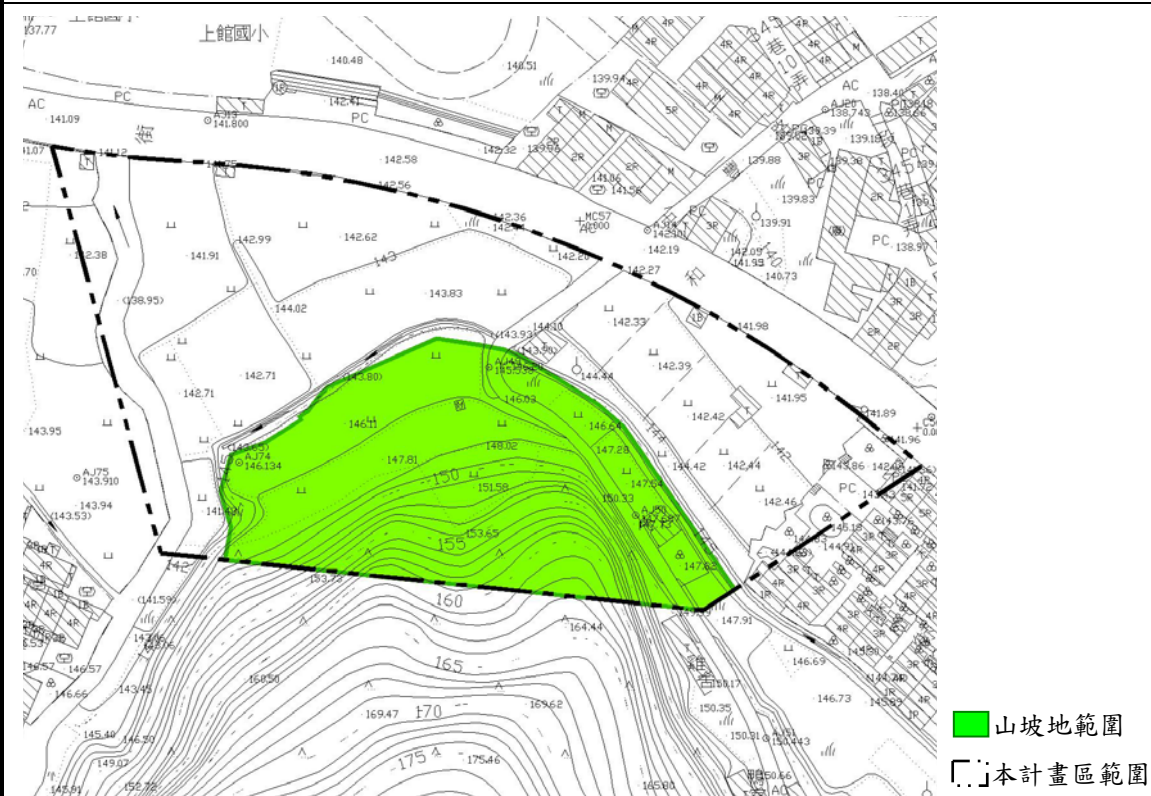


圖 4-12 本計畫區屬公告山坡地範圍示意圖

第五章 發展預測與檢討分析

壹、計畫年期

現行計畫年期為民國 100 年，依循上位計畫之計畫年期，將本計畫之計畫年期調整為民國 115 年。

貳、計畫人口分析預測

現行計畫至民國 100 年之計畫人口為 390 人，本計畫以本次檢討變更後計畫區範圍內可容納人口總量予以重新檢討。

一、本計畫區檢討變更後可容納人口總量推估

(一)可供居住總樓地板面積

本計畫區檢討變更後住宅區面積合計為 0.7103 公頃，以容積率 200% 計算，住宅區可供居住總樓地板面積約為 14,206 平方公尺。

(二)每人居住樓地板面積

依循「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)」，以每人享有樓地板面積 65 平方公尺計算。

(三)可容納人口總量推估

經可供居住總樓地板面積及每人居住樓地板面積換算，可知本計畫範圍內可容納人口總量為 219 人。

二、小結

依可容納人口總量推估約為 219 人，故本計畫建議將計畫人口數調整為 220 人。

表 5-1 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	0.7103	200%	14,206	65	219
合計	0.7103	—	14,206	—	219

資料來源：1.本計畫整理。

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

參、土地使用分區檢討

本計畫土地使用分區面積依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」予以檢視，說明如後。

一、住宅區

「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」目標年計畫人口 69,000 人，現行計畫劃設住宅區可容納人口為 66,875 人，以每人享有樓地板面積 65 m²，平均容積率 200%，細部計畫所增劃設之公共設施比例 20%，推估目標年主要計畫可增加住宅區面積約 8.6328 公頃。預估細部計畫可增加住宅區面積約 6.9062 公頃。

$$\begin{aligned}\text{目標年主要計畫可增加住宅區面積} &= \frac{\text{現行各細計劃設住宅區可容納人口} \times \text{每人享有樓地板面積}}{\text{平均容積率} \times (1 - \text{細部計畫所增劃設之公共設施比例})} \\ &= \frac{(69,000 \text{ 人} - 66,875 \text{ 人}) \times 65 \text{ m}^2}{200\% \times (1 - 20\%) \times 10,000} \\ &= 8.6328 \text{ 公頃}\end{aligned}$$

本計畫範圍於主要計畫係全部劃設為住宅區，故已納入前述現行主要計畫之供給面計算，爰此，除配合地形條件及現況道路予以變更外，其餘建議維持現行計畫。

肆、公共設施用地檢討

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」予以檢視，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，按「變更竹東都市計畫(第五次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)書」(縣都委會審竣版)，變更前主要計畫於上館里劃設之遊憩

設施用地面積為 3.0255 公頃，且本計畫增設公園用地 0.4929 公頃，故亦足敷需求。

二、停車場用地

停車場用地以不得低於計畫區車輛預估數 20%之標準計算。計算如后：

$220 \text{ 人(計畫人口)} \times 0.319 \text{ (101 年新竹縣每千人汽車持有率)} \times 20\% = 15 \text{ (輛)}。$

本計畫並無劃設停車場，惟本計畫已透過土地使用分區管制要點之規定提高停車空間設置標準，應可補足本計畫區之停車需求。

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 0.1337 公頃，現行計畫劃設公園用地 0.4929 公頃、綠地用地 0.0240 公頃，總計 0.5169 公頃，故足敷需求。

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)書」(縣都委會審竣版)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 4.7067 公頃，其現行計畫已劃設 11.4093 公頃，故學校用地之面積檢討已符合相關規定。

表 5-2 本計畫範圍公共設施用地面積檢討表

項目			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	按間鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。	0.6000 (0.1+0.5)	0.4929	-0.1071	本計畫區位於上館里，變更前主要計畫於上館里劃設之遊憩設施用地面積為 3.0255 公頃，且本計畫增設公園用地 0.4929 公頃，故足敷需求。
	公園	按間鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則。				
停車場		2.不得低於計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求。	15 席	0 席	-15 席	本計畫並無劃設停車場，惟本計畫已透過土地使用分區管制要點之規定提高停車空車設置標準，應可補足本計畫區之停車需求。
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%	0.1337	0.5169	+0.3832	

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 220 人。

肆、開發方式檢討

本計畫區未能完成區段徵收之原因，經檢討係因區段徵收財務財務難以自償，造成區段徵收迄今尚未辦理開發。爰依 104 年 2 月 29 日「擴大及變更竹東都市計畫(第五次通盤檢討)」新竹縣都市計畫委員會第 277 次大會決議，建議參考「國立中正大學特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案」(業經內政部 102.2.26 第 798 次會議審議通過)之案例，其考量區段徵收辦理開發缺乏彈性，且若開發不如預期，將造成政府龐大財政負擔，故將其開發方式由區段徵收改為市地重劃。並新增納入主計五通變更內容明細表縣都委會審竣編號變 2-28 案辦理。

此外為符合主要計畫附帶條件之精神，於山崩中、高潛感區及坡度超過百分之三十部分皆不得開發為原則，建議應依坡度檢討本計畫區之住宅區及道路配置，適度將山崩中、高潛感區外之坡度平緩地區增劃為住宅區，並降低公共設施比例，以提升本計畫之可行性。

第六章 變更計畫

壹、檢討變更原則

本計畫依據發展現況、檢討分析、發展課題與對策等內容，適當調整現行計畫之規劃，訂定各項實質規劃內容之變更原則，作為實質計畫擬定之依據。

一、計畫年期

計畫年期配合主要計畫之計畫年期，配合調整為民國 115 年。

二、計畫人口

計畫人口配合計畫區範圍內可容納人口總量調整為 220 人。

三、土地使用分區變更原則

(一)住宅區變更原則

配合地形條件及現況道路檢討予以變更，並適度將山崩中、高潛感區外之坡度平緩地區增劃為住宅區。

四、公共設施用地變更原則

(一)公園、綠地用地變更原則

配合地形條件及現況道路檢討予以變更，取消綠地用地，並調整公園用地為鄰里公園兼兒童遊樂場用地。

(二)廣場用地增設原則

配合地形條件及現況溝渠檢討增設廣場用地。

(三)道路用地變更原則

配合地形條件及現況道路檢討予以變更。

五、土地使用分區管制要點變更原則

(一)為鼓勵本地計畫區建築基地設置公共開放空間、提供公益性設施、大街廓開發及綠建築等申請建築案，故於土地使用分區管制要點中增列容積獎勵相關項目。

(二)為維持都市空間景觀及品質，於土地使用分區管制要點中增列都市設計審

議相關機制。

(三)為維持計畫區內綠化程度，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，並於土地使用分區管制要點中增列之。

貳、變更計畫內容

本次通盤檢討配合都市計畫圖重製作業成果、土地使用分區及公共設施用地檢討後，提出通盤檢討變更案共計 3 案，其變更位置示意圖、變更內容明細表與面積增減統計表，詳圖 6-1、表 6-1 及至表 6-3 所示；另土地使用分區管制要點變更前後對照表詳表 6-3 所示。

表 6-1 本次通盤檢討變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
1	計畫年期	民國 100 年	民國 115 年	配合主要計畫之計畫年期，將本計畫之計畫年期調整為民國 115 年。	
2	計畫人口	390 人	220 人	計畫人口配合計畫區範圍內可容納人口總量調整為 220 人。	
3	本計畫區	住宅區(0.0693) 公園用地(0.4929) 綠地用地(0.0240) 道路用地(0.0600)	住宅區(0.1106) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.4507) 廣場用地(0.0068) 道路用地(0.0781) 附帶條件： 1.應以市地重劃方式辦理整體開發。 2.應捐贈公共設施用地面積佔變更土地總面積之比例，不得低於 40%。 3.俟新竹縣都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 4.委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原分區，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。	1.係為主計三通變更內容明細表第 19 案，惟其附帶條件規定至今尚未執行。 2.經地形條件及現況道路檢討，為提高區段徵收可行性，予以調整配置及公共設施比例。 (1)適度將山崩中、高潛感區外之坡度平緩地區增劃為住宅區 (2)取消綠地用地，並調整公園用地為鄰里公園兼兒童遊樂場用	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
			5.其他依法應辦事項。 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。 8.開挖時應做好水土保持設施，並盡量保留原有地表。	地。 (3)配合地形條件及現況道路檢討變更道路用地。	

表 6-2 本計畫通盤檢討變更面積增減統計表

項目		本次檢討變更增減面積 (公頃)	合計(公頃)
土地使用分區	住宅區	0.0413	0.0413
	小計	0.0413	0.0413
公共設施用地	綠地用地	-0.0240	-0.0240
	公園用地	-0.4929	-0.4929
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.4507	0.4507
	廣場用地	0.0068	0.0068
	道路用地	0.0181	0.0181
	小計	-0.0413	-0.0413
合計		0.0000	0.0000

表 6-3 本次通盤檢討土地使用分區管制要點變更前後對照表

現行計畫條文	本次通盤檢討後條文	說明
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。	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。	未調整。
第二點：住宅區以建築住宅為主，建築蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	第二點：住宅區以建築住宅為主，建築蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	未調整。
第三點：建築基地於申請建築時應自道路境界線退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。	第三點：建築基地於申請建築時應自道路境界線退縮 5 公尺建築， <u>且應自鄰里公園兼兒童遊樂場用地及廣場用地至少退縮 2 公尺建築</u> 。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。	1. 配合新竹縣通案性之退縮規定刪除「如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮」。 2. 增訂應自鄰里公園兼兒童遊樂場用地及廣場用地至少退縮 2 公尺之規定。
第四點：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，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。	第四點： <u>本計畫區之停車空間規定如下</u> 1. <u>申請供住宅使用部份</u> (1) <u>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 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</u> (2) <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。</u> 2. <u>申請非供住宅使用部份</u> (1) <u>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。</u> (2) <u>所留設之停車空間如屬同一</u>	考量住宅區內亦可容許非住宅使用行為，因其衍生之停車需求不同，故予以區分申請供住宅使用部份，及申請非供住宅使用部份之停車空間規定，以茲妥適。

現行計畫條文	本次通盤檢討後條文	說明								
	戶，得免依建築技術規則留設車道。									
-	<u>第五點：本計畫區之容積獎勵規定如下：為鼓勵本地計畫區建築基地設置公共開放空間、提供公益性設施、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)設置公共開放空間</u> <u>1.應依建築技術規則第15章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定留設。</u> <u>2.獎勵容積以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。</u> <u>3.開放空間之留設，在建築工程完成後，應設標誌。</u> <u>(二)設置公益性設施</u> <u>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。</u> <u>前開公益性設施係指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。</u> <u>(三)大街廓開發</u> <u>為鼓勵本計畫區內基地大規模開發，凡符合下列規定者，其獎勵容積得按基地面積乘以該基地容積率之固定比值，為其獎勵容積。</u> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區街廓土地</th><th>基地規模</th><th>獎勵容積</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住宅區</td><td>5,000 m²以上或全街廓</td><td>15%</td></tr> <tr> <td>2,000 m²以上，未達5,000 m²</td><td>9%</td></tr> </tbody> </table> <u>(四)綠建築</u> <u>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</u>	分區街廓土地	基地規模	獎勵容積	住宅區	5,000 m ² 以上或全街廓	15%	2,000 m ² 以上，未達5,000 m ²	9%	為鼓勵本地計畫區建築基地設置公共開放空間、提供公益性設施、大街廓開發及綠建築等申請建築案，故於土地使用分區管制要點中增列容積獎勵相關項目。
分區街廓土地	基地規模	獎勵容積								
住宅區	5,000 m ² 以上或全街廓	15%								
	2,000 m ² 以上，未達5,000 m ²	9%								

現行計畫條文	本次通盤檢討後條文	說明								
	<u>綠建築分級評估等級</u> <table><tr><th><u>綠建築分級評估等級</u></th><th><u>獎勵係數</u></th></tr><tr><td><u>銀級</u></td><td><u>基準容積× 6%</u></td></tr><tr><td><u>黃金級</u></td><td><u>基準容積× 8%</u></td></tr><tr><td><u>鑽石級</u></td><td><u>基準容積× 10%</u></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 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、移轉容積及其他名目容積之合計，不得超過基地面積乘以該基地容積率之 50%。	<u>綠建築分級評估等級</u>	<u>獎勵係數</u>	<u>銀級</u>	<u>基準容積× 6%</u>	<u>黃金級</u>	<u>基準容積× 8%</u>	<u>鑽石級</u>	<u>基準容積× 10%</u>	
<u>綠建築分級評估等級</u>	<u>獎勵係數</u>									
<u>銀級</u>	<u>基準容積× 6%</u>									
<u>黃金級</u>	<u>基準容積× 8%</u>									
<u>鑽石級</u>	<u>基準容積× 10%</u>									
-	第六點：本計畫區建築基地，應先經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後方得申請建造執照；公共設施(除道路用地外)開闢興築前，應先經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後方得施工。另建築物設置人行地下道或架空走廊連接供公眾使	為維持都市空間景觀及品質，於土地使用分區管制要點中增列都市設計審議相關機制。								

現行計畫條文	本次通盤檢討後條文	說明
	<u>用者，為避免造成都市空間視覺景觀衝擊，應經都市設計審議始得設置，經委員會審議通過者，得不計入建蔽率及容積率，另如為跨計畫道路，應先取得道路主管機關同意。</u>	
-	<u>第七點：本縣都市設計審議委員會得依本計畫土地使用分區管制要點、都市設計管制事項，對於申請建築開發案件進行審議，必要時得依前開土地使用分區管制要點及都市設計管制事項之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。</u>	為利都市設計審議，增訂得另訂都市設計管制事項之法源依據。
-	<u>第八點：本計畫區住宅區及商業區如有地下室開挖之必要者，地下一層應自最小退縮建築距離後，始得開挖建築。</u>	為增加基地保水功能，增訂地下室開挖均應自最小退縮建築距離後始得開挖。
第五點：建築基地內之法定空地應有二分之一以上綠美化。	<u>第九點：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。</u>	為維持計畫區內綠化程度，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，並於土地使用分區管制要點中增列之。
第六點：本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。	<u>第十點：本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。</u>	未調整。

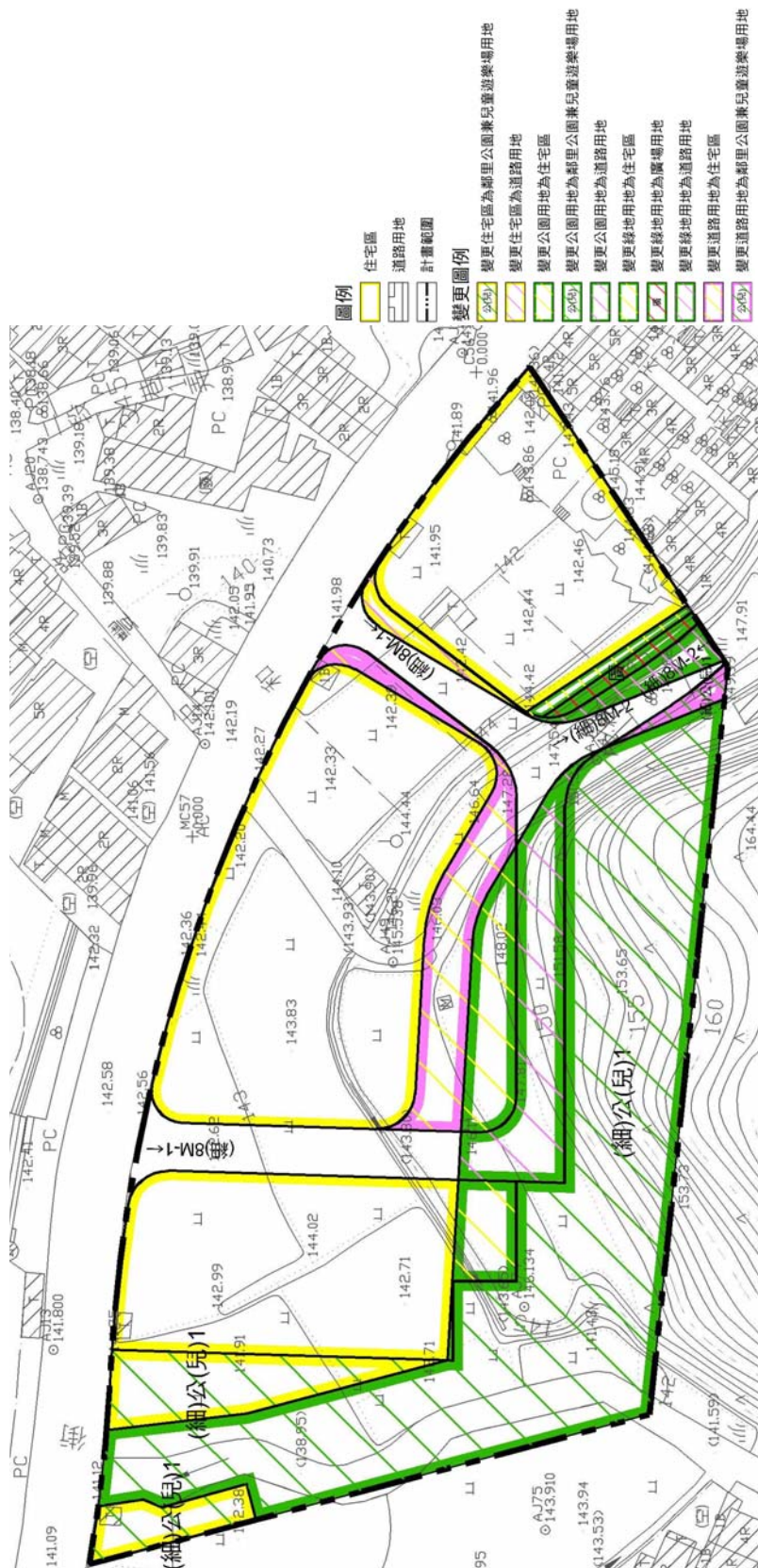


圖 6-1 本次通盤檢討變更內容示意圖

第七章 檢討後實質計畫

壹、計畫範圍與面積

本計畫位置位於竹東都市計畫區南側，北臨和江街，南接保護區，面積約 1.3366 公頃。

貳、計畫年期及計畫人口

本次檢討後以民國 115 年為計畫目標年，計畫人口為 220 人。

參、土地使用分區計畫

本計畫考量都市發展需求，實際發展現況，並依其地形條件劃設住宅區，計畫面積約 0.7103 公頃，占本計畫範圍面積約 53.14%，詳表 7-1 及圖 7-1 所示。

表 7-1 本次通盤檢討變更前後土地使用計畫面積對照表

項目		重製後現行 計畫面積(公 頃)	本次通盤檢 討增減面積 (公頃)	通盤檢討後		
				計畫面積	佔計畫面 積比例	佔都市發 展用地面 積比例
				(公頃)	(%)	(%)
土地使 用分區	住宅區	0.6690	0.0413	0.7103	53.14%	53.14%
	小計	0.6690	0.0413	0.7103	53.14%	53.14%
公共設 施用地	綠地用地	0.0240	-0.0240	0.0000	0.00%	0.00%
	公園用地	0.4929	-0.4929	0.0000	0.00%	0.00%
	鄰里公園兼兒童遊樂場 用地	0.0000	0.4507	0.4507	33.72%	33.72%
	廣場用地	0.0000	0.0068	0.0068	0.51%	0.51%
	道路用地	0.1507	0.0181	0.1688	12.63%	12.63%
	小計	0.6676	-0.0413	0.6263	46.86%	46.86%
都市發展用地合計		1.3366	0.0000	1.3366	-	100.00%
合計		1.3366	0.0000	1.3366	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。

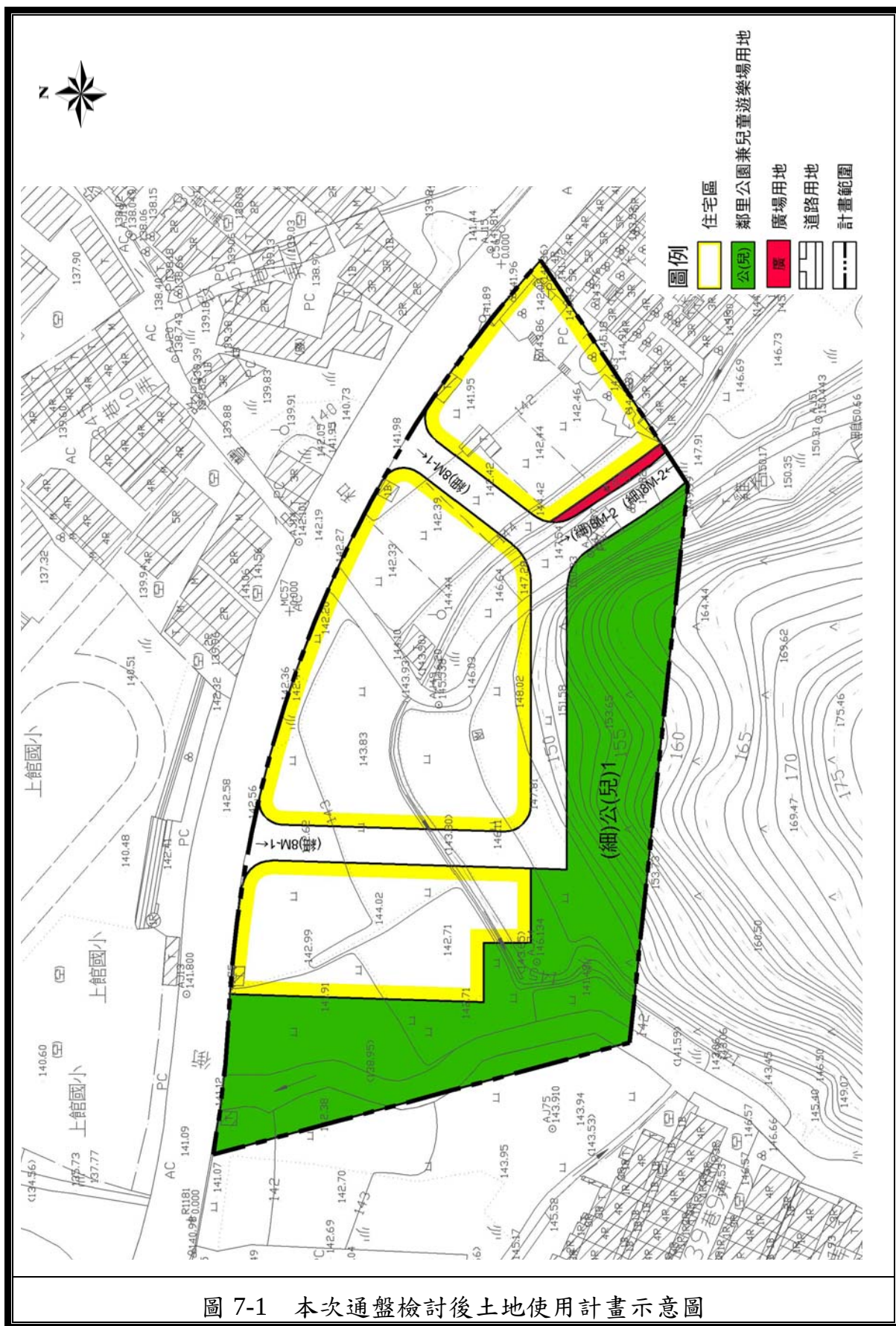


圖 7-1 本次通盤檢討後土地使用計畫示意圖

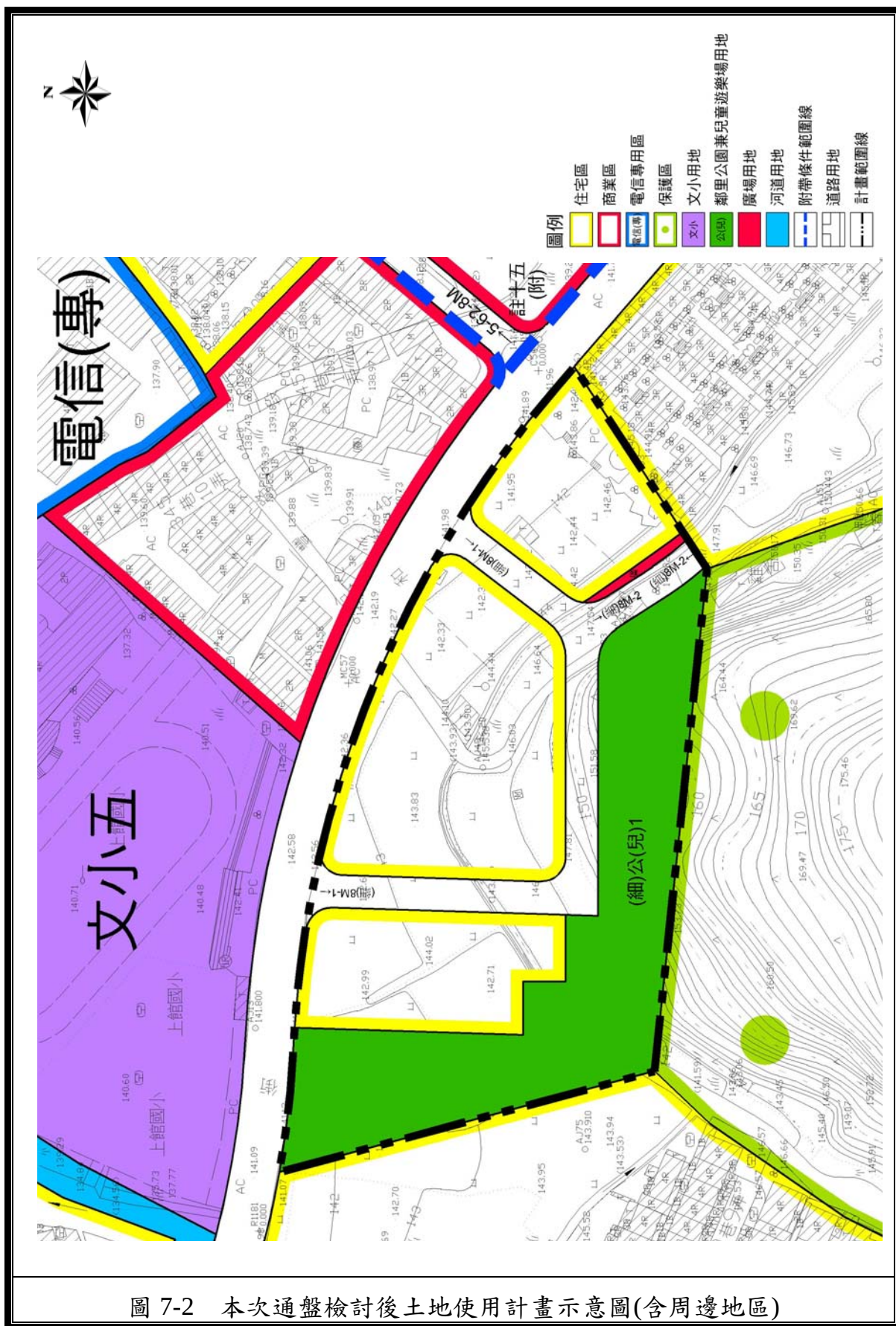


圖 7-2 本次通盤檢討後土地使用計畫示意圖(含周邊地區)

肆、公共設施計畫

一、檢討劃設說明

本次檢討後劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地及道路用地，計畫面積合計 0.6263 公頃，占佔本計畫面積 46.86%，詳表 7-1、表 7-2 及圖 7-1 所示。

(一)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、維持原有地形地貌及考量未來設置滯洪設施需求，於本計畫區鄰近保護區之西南側，劃設一處鄰里公園兼兒童遊樂場用地，計畫面積約 0.4507 公頃，占本計畫範圍面積 33.72%。

(二)廣場用地

本計畫考量地形及現況溝渠範圍，於區內適當區位配設廣場用地，計畫面積約 0.0068 公頃，占本計畫範圍面積 0.51%。

(三)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及現況已通行之道路，於區內適當區位配設道路用地，計畫面積約 0.1688 公頃，占本計畫範圍面積 12.63%。

表 7-2 本次通盤檢討公共設施用地編號明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	(細)公(兒)1	0.4507	本計畫區西側及南側	
廣場用地	-	0.0068	本計畫區東南側	
道路用地	-	0.1688	詳表 7-4	
合計		0.6263		

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

二、公共設施用地檢討

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」予以檢視，詳表 7-3 所示，並說明如后：

(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，按「變更竹東都市計畫(第五次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)書」(縣都委會審竣版)之檢討結果於上館里劃設之遊憩設施用地面積為 4.2990 公頃，另本次檢討後於細部計畫增劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地 0.4507 公頃，故符合需求及規定。

(二)停車場用地

以不得低於計畫區車輛預估數 20%計算。計算如后：220 人(計畫人口) $\times 0.319$ (101 年新竹縣每千人汽車持有率) $\times 20\% = 15$ (輛)。

本計畫並無劃設停車場，惟本計畫已透過土地使用分區管制要點之規定，提高停車空間設置標準，應可補足本計畫區之停車需求。

(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 0.1337 公頃，本次檢討後劃設公園兼兒童遊樂場用地及廣場用地面積共計 0.4575 公頃，故已足數需求。

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條之規定，通盤檢討後之本計畫公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。本計畫變更後約減少 0.0594 公頃之五項開放空間公共設施面積，其不足部分應可由「變更竹東都市計畫(第五次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)書」(縣都委會審竣版)變更後增加約 7.9123 公頃補足。

(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)書」(縣都委會審竣版)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、文中用地需求面積 3.9368 公頃，合計共需 9.5420 公頃；其檢討後劃設之文小用地、文中用地及文中小用地合計共 24.9949 公頃，故學校用地之面積檢討已符合相關規定。

表 7-3 本次通盤檢討後公共設施用地面積檢討表

項目			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。	0.6 (0.1+0.5=0.6)	0.4507	-0.1493	本計畫範圍位於上館里，按「變更竹東都市計畫(第五次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)書」(縣都委會審竣版)，之檢討結果於上館里劃設之遊憩設施用地面積為 4.2990 公頃，另本次檢討後於細部計畫增劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地 0.4507 公頃，故符合需求及規定。
	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。				
停車場		不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。	15 輛	0	-15 輛	本計畫並無劃設停車場，惟本計畫已透過土地使用分區管制要點之規定，提高停車空間設置標準，應可補足本計畫區之停車需求。
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%	0.1337	0.4575	+0.3238	本計畫變更後約減少 0.0594 公頃之五項開放空間公共設施面積，其不足部分應可由「變更竹東都市計畫(第五次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)書」(縣都委會審竣版)變更後增加約 7.9123 公頃補足。

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 220 人。

伍、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 7-6。

一、聯外道路

本計畫範圍外北側之 4-8-12M(和江街)西北-東南向道路為本計畫之聯外道路，其往西北與台 3 線(中豐路三段)相接，往東南可聯絡縣 122(東峰路)。

二、主要道路

本計畫區內規劃一條 U 字型之 8M 之主要道路((細)8M-1)貫穿本計畫區，起迄皆與和江街相接。

三、次要道路

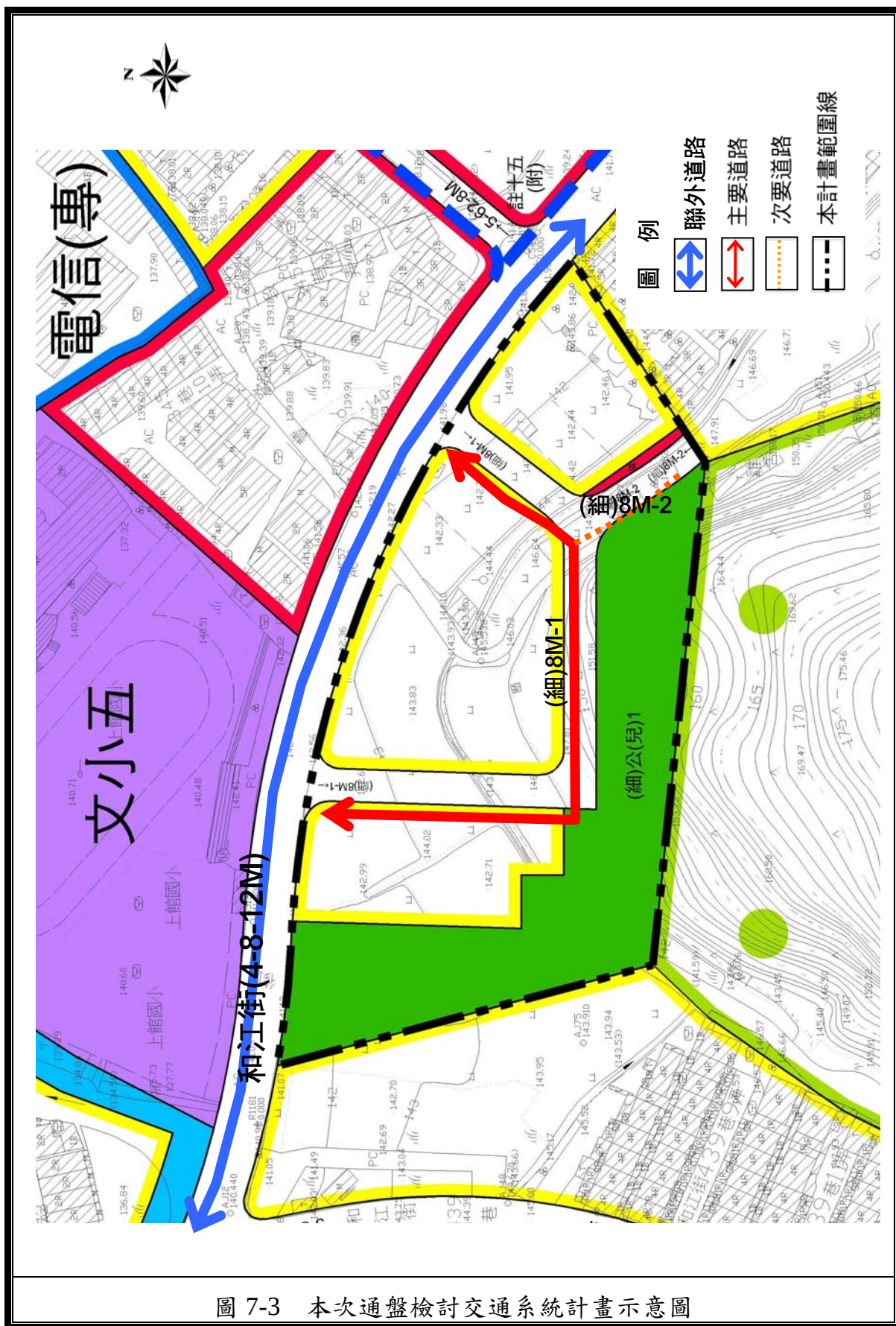
本計畫區內規劃一條 8M 之次要道路((細)8M-2)，北與(細)8M-1 之接，南與計畫區東南側之住宅區與保護區相接。

表 7-4 本次通盤檢討後道路編號明細表

道路 編號	寬度 (M)	長度 (M)	起訖點	備註
(細)8M-1	8	169	(細)8M-1 為一 U 字型道路，起迄皆與和江街相接。	
(細)8M-2	8	35	北起(細)8M-1，南迄計畫區東南界。	

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。



陸、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

指定計畫區外北側之台3線(中豐路)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(細)8M-1及(細)8M-2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

本計畫指定區之鄰里公園兼兒童遊樂場為臨時避難場所，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北側之上館國小及南側之縣立竹東幼兒園為臨時收容場所，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

本計畫指定計畫區外南側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

本計畫指定計畫區外東南側之國立臺大醫院竹東分院及計畫區外東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；此外鄰里公園兼兒童遊樂場及廣場用地亦可作為區隔，防止火災延燒。

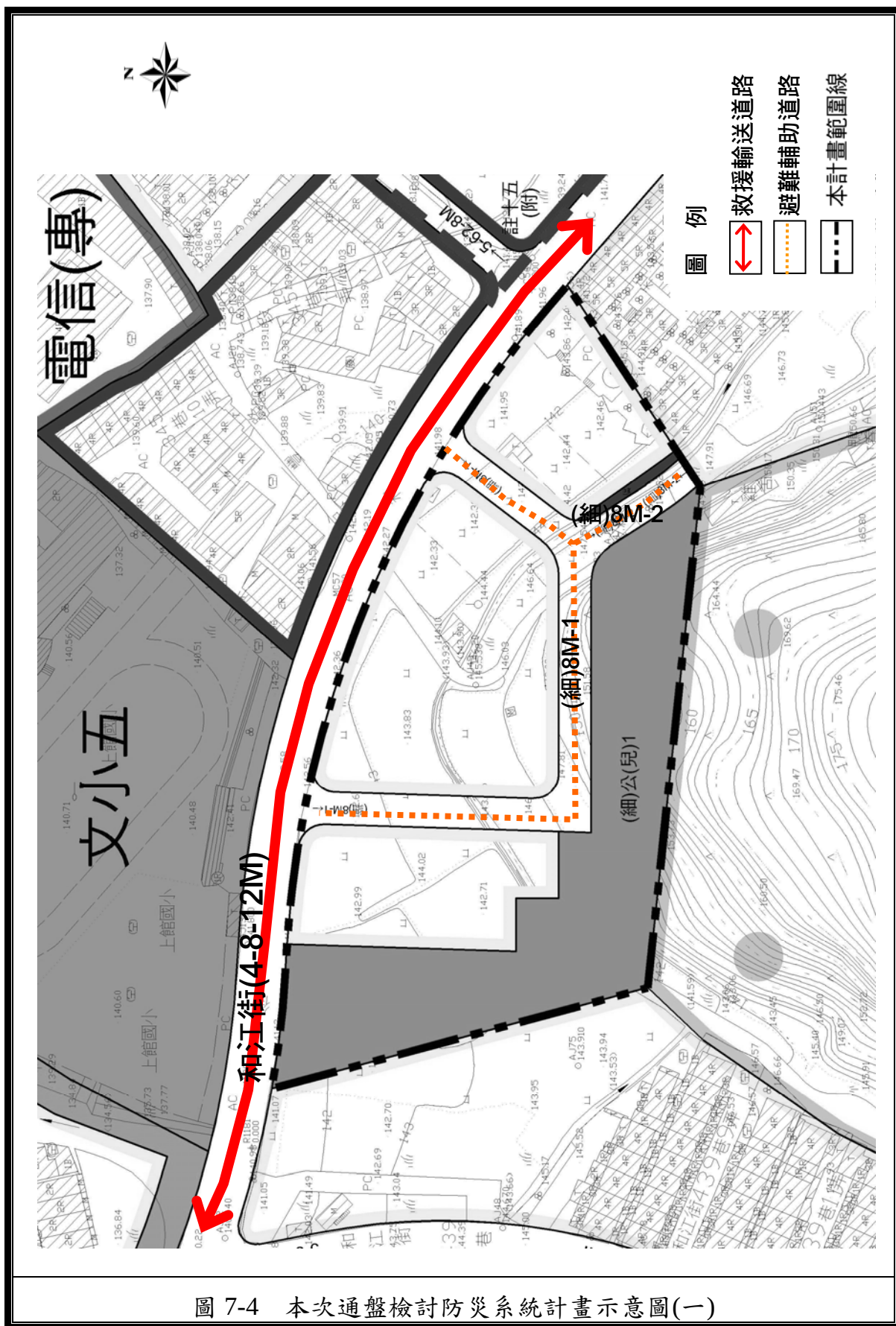
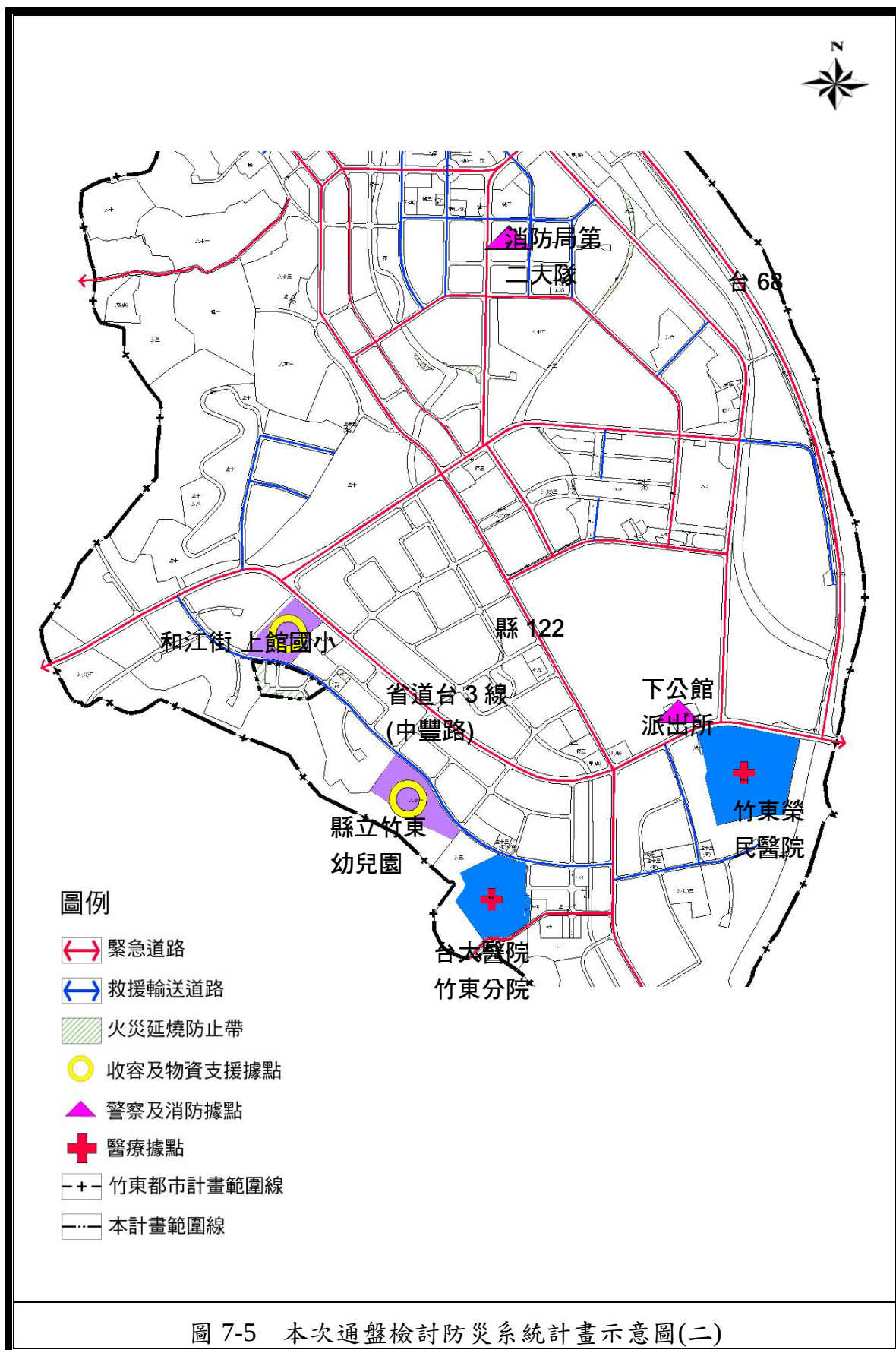


圖 7-4 本次通盤檢討防災系統計畫示意圖(一)



柒、排水系統規劃

一、排水系統規劃原則及構想

- (一)計畫區內配合土地使用規劃設置排水系統，收集計畫區內逕流後導入規劃之滯洪池。排水設施位置儘可能選在區內之低窪處。配合水土保持處理而設之排水設施應依據排水方向及間距選擇適當地點設置。
- (二)計畫區內排水設施設計頻率以 25 年一次重現期為原則。滯洪設施設計入流採 100 年一次重現期，出流 25 年一次重現期為原則。
- (三)因應本計畫區現況地形特性，未來將於鄰里公園兼兒童遊樂場用地設置截流溝，截流計畫區南側坡地之逕流。

二、滯洪設施需求

(一)集水分區

計畫區為單一集水分區，地勢南高北低，逕流方向大致由南向北，排至基地西側之排水路後向北排入中興排水後再排入頭前溪，集水面積 1.34 公頃(詳圖 7-6 所示)。

(二)滯洪設施之滯洪量及滯留時間計算：

計畫區開發後逕流係數增大，如遇暴雨侵襲，可能使計畫區外原排水系統無法承受所增加之逕流量，故須於計畫區內適宜地點設置滯洪池以調整水量，以免造成災害。

採用入流量再現期為 100 年，計算依據為水土保持技術規範，方式採三角歷線法，對外排水出口以 25 年一次頻率暴雨量設計。

符號說明：

t_p ：洪峰時間(hr) t_b ：基期(hr)

Q_1 ：開發中、後(100 年)洪峰流量(cms)

Q_2 ：開發前(25 年)洪峰流量(cms)

V_s ：滯洪量(m^3)

$$\text{滯洪量 } V_s = \frac{t_b(Q_1 - Q_2)}{2} \times 3600$$

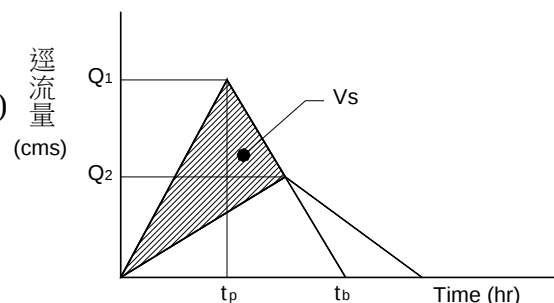


表 7-5 本計畫滯洪設施估算表

滯洪池編號	集水分區面積(公頃)	滯洪平均面積(m^2)	滯洪深(m)	Q_{25} (開發前)(cms)	Q_{100} (開發後)(cms)	設計滯洪量(m^3)	依規定所需滯洪量(m^3)	備註
滯	1.34	433	0.85	0.389	0.567	368	352	滯洪池形式採自然邊坡(V:H=1:1.5)

資料來源：本計畫整理。



圖例:



集水區範圍



聯外排水路

說明:

1 計畫區集水區1.34公頃

2 計畫區逕流排放至計畫區西側之排水路向北流後排入頭前溪。

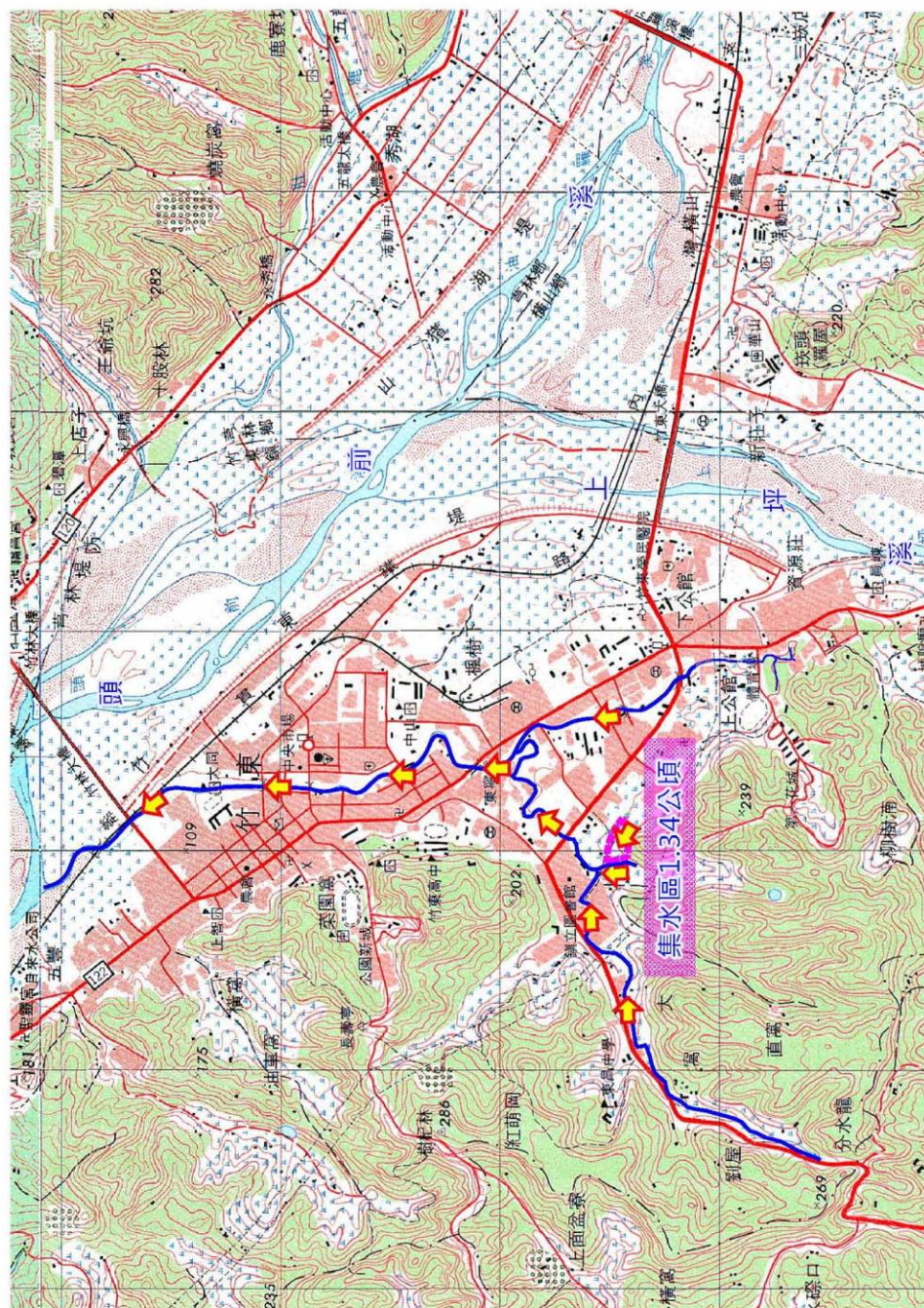


圖 7-6 本次通盤檢討集水區範圍示意圖



圖例

- 道路用地 集水分區線 排水方向
本計畫範圍 滯洪沉砂池

說明:基地逕流經排水系統收集後排入滯洪沉砂池,經調節後向西排入中興大排再向北排至頭前溪。

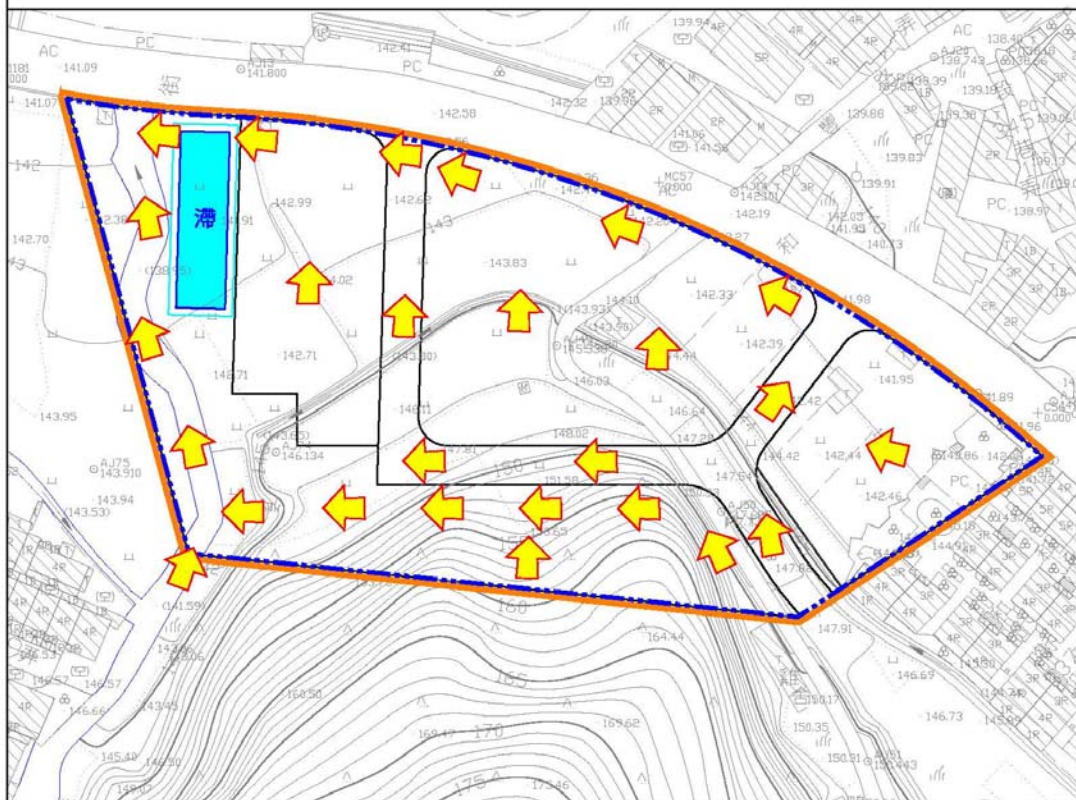


圖 7-7 本次通盤檢討滯洪排水設施示意圖

捌、土地使用分區管制要點

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

二、住宅區以建築住宅為主，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

三、建築基地於申請建築時應自道路境界線退縮 5 公尺建築，且應自鄰里公園兼兒童遊樂場用地及廣場用地至少退縮 2 公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。

四、本計畫區之停車空間規定如下停車空間

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 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。

五、本計畫區之容積獎勵規定如下：為鼓勵本地計畫區建築基地設置公共開放空間、提供公益性設施、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)設置公共開放空間

1.應依建築技術規則第 15 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該基地容積率之 30%為限。

3.開放空間之留設，在建築工程完成後，應設標誌。

(二)設置公益性設施

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。

前開公益性設施係指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。

(三)大街廓開發

為鼓勵本計畫區內基地大規模開發，凡符合下列規定者，其獎勵容積得按基地面積乘以該基地容積率之固定比值，為其獎勵容積。

分區街廓土地	基地規模	獎勵容積
住宅區	5,000 m ² 以上或全街廓	15%
	2,000 m ² 以上，未達 5,000 m ²	9%

(四)綠建築

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、移轉容積及其他名目容積之合計，不得超過基地面積乘以該基地容積率之 50%。

六、本計畫區建築基地，應先經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後方得申請建造執照；公共設施(除道路用地外)開闢興築前，應先經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後方得施工。另建築物設置人行地下道或架空走廊連接供公眾使用者，為避免造成都市空間視覺景觀衝擊，應經都市設計審議始得設置，經委員會審議通過者，得不計入建蔽率及容積率，另如為跨計畫道路，應先取得道路主管機關同意。

七、本縣都市設計審議委員會得依本計畫土地使用分區管制要點、都市設計管制事項，對於申請建築開發案件進行審議，必要時得依前開土地使用分區管制要點及都市設計管制事項之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。

八、本計畫區住宅區及商業區如有地下室開挖之必要者，地下一層應自最小退縮建築距離後，始得開挖建築。

九、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、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。

第八章 事業及財務計畫

壹、開發方式

本整體開發區之開發方式採市地重劃方式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 1.3366 公頃，全部納入整體開發範圍。

肆、市地重劃財務計畫

一、市地重劃負擔總費用估算

(一)重劃費用

重劃費用包含土地改良物補償費，以及地籍整理費與辦理本重劃區必要之業務費。

1.土地改良物與拆遷補償費

依據地上物補償費相關標準，概估本市地重劃範圍內土地改良物(含墳墓拆遷補償費)補償費，以每公頃 250 萬估算，估計約需 334 萬元。

2.地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費

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 267 萬元。

表 8-1 重劃區業務費用估算表

項目	數量	單位	單價 (萬元)	總價 (萬元)
一、作業費	1.3366	公頃	70	94
二、業務費	1.3366	公頃	55	73
三、地籍測量費用	1.3366	公頃	30	40
四、地上物補償查估	1.3366	公頃	20	27
五、重劃前後地價查估	1.3366	公頃	25	33
合計				267

資料來源：本計畫整理。

(二)工程費用

本市地重劃所需之工程費以每公頃 1,750 萬估算，包括管線地下化工程，估計約需 2,339 萬元。

(三)貸款利息

依據本市地重劃作業辦理預定進度，預計 2 年內完成，以年利率 2.88%單利方式估算，約為 169 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，本市地重劃開發總費用預估約為 3,109 萬元(本費用係屬預估，未來仍應依實際發生之費用為準)。

表 8-2 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	1.3366	250	334
	地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費用	1.3366	200	267
	小計	--	--	601
工程費用		1.3366	1,750	2,339
貸款利息		以年利率 2.88%、貸款 2 年估算		169
總計				3,109

註：本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、重劃總評均負擔比率估算

(一)公有土地優先抵充公共設施面積

依平均地權條例第六十條規定，實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地，面積共計 0.0470 公頃，依平均地權條例施行細則第八十二條第一項第一、二款及同條例第六十條第一項規定抵充為共同負擔之公共設施用地。

(二)公共設施用地負擔

依前述平均地權條例之規定，本細部計畫公共設施用地共同負擔總面積為 0.5793 公頃（本細部計畫公共設施用地總面積為 0.6263 公頃，扣除公有抵充 0.0470 公頃），惟抵充面積未來應依現況實際使用情形認定為準。

公共設施用地平均負擔比率

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \\ &= \frac{0.6263 \text{ 公頃} - 0.0470 \text{ 公頃}}{1.3366 \text{ 公頃} - 0.0470 \text{ 公頃}} \\ &= 44.93\% \end{aligned}$$

(三)重劃費用負擔

費用平均負擔比率

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{重劃費用總額} + \text{工程費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \\ &= \frac{601 \text{ 萬元} + 2,339 \text{ 萬元} + 169 \text{ 萬元}}{16,000 \text{ 元/平方公尺} \times (13,366 \text{ 平方公尺} - 470 \text{ 平方公尺})} \\ &= 15.07\% \end{aligned}$$

(四)重劃總平均負擔比例

平均負擔比例

$$\begin{aligned} &= \text{公共設施用地負擔比例} + \text{重劃費用負擔比例} \\ &= 44.93\% + 15.07\% \\ &= 60.00\% \end{aligned}$$

三、經費籌措

本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、結論

依財務評估結果顯示，本案共同負擔比例 60.00%，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。」，故本案未來應徵得私有土地所有權人及私有土地總面積 1/2 以上同意。

變更竹東都市計畫南側(原保護區變更為住宅
區)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫
圖重製)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 ○ 四 年 五 月