

變更竹東都市計畫
(原機四機關用地變更為商業區)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
中華民國一〇五年三月

變更竹東都市計畫(原機四機關用地變更為商業區)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

民國一〇五年三月

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(原機四機關用地變更為商業區)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 104 年 11 月 13 日竹鎮建字第 1040029181A 號公告辦理，公告期間自民國 104 年 11 月 13 日起至民國 104 年 12 月 12 日止 30 天。刊登於 104 年 11 月 13 日青年日報第 12 版、14 日青年日報第 12 版、15 日青年日報第 12 版。
	公 開 展 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 105 年 1 月 26 日第三次會議審議通過。
	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 4-17
- 肆、公共設施現況 4-19
- 伍、交通系統現況 4-22
- 陸、地權分析 4-28
- 柒、災害史 4-30

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 5-3
- 肆、公共設施用地檢討 5-4
- 伍、開發方式檢討 5-7

第六章 變更計畫

- 壹、檢討變更原則 6-1
- 貳、變更計畫內容 6-1

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、土地使用分區管制要點	7-13
捌、都市設計管制事項	7-18

第八章 事業及財務計畫

壹、開發方式	8-1
貳、開發主體	8-1
參、整體開發範圍	8-1
肆、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	1-2
圖 2-1	重製前現行計畫示意圖	2-3
圖 3-1	重製後現行計畫示意圖	3-5
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	計畫範圍及其周邊地區土地使用現況示意圖	4-18
圖 4-7	計畫範圍公共設施開闢情形示意圖	4-21
圖 4-8	本計畫區交通現況示意圖	4-27
圖 4-9	本計畫區土地權屬分布示意圖	4-29
圖 4-10	本計畫區土地公告現值分布示意圖	4-29
圖 4-11	本計畫區周邊地區一日暴雨(600mm)淹水潛勢圖	4-31
圖 5-1	計畫範圍內建物分布示意圖	5-8
圖 7-1	本次通盤檢討計畫區土地使用計畫示意圖	7-3
圖 7-2	本次通盤檢討交通系統計畫示意圖	7-8
圖 7-3	本次通盤檢討防災系統計畫示意圖(一)	7-11
圖 7-4	本次通盤檢討防災系統計畫示意圖(二)	7-12
圖 8-1	本計畫納入整體開發範圍示意圖	8-3

【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 2-2	重製前現行計畫公共設施用地表	2-2
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	3-4
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	計畫範圍公共設施開闢狀況分析表	4-20
表 4-11	本計畫區周邊客運營運路線概況表	4-23
表 4-12	本計畫區主要道路幾何特性綜整表	4-25
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	4-26
表 4-14	本計畫區土地權屬面積表	4-28
表 4-15	本計畫區土地公告現值統計表	4-28
表 4-16	近年新竹縣竹東鎮重大颱風災害彙整表	4-30
表 4-17	竹東鎮水災危險潛勢地區保全計畫表	4-31
表 5-1	本細部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分析表	5-6
表 6-1	本次通盤檢討變更內容明細表	6-1
表 6-2	本計畫土地使用分區管制要點變更對照表	6-2
表 6-3	本計畫都市設計管制事項變更對照表	6-9
表 7-1	本計畫區土地使用計畫面積分配表	7-2
表 7-2	本計畫公共設施用地面積檢討表	7-5
表 7-3	本計畫公共設施用地明細表	7-6
表 7-4	本計畫範圍道路編號明細表	7-7

表 8-1	本計畫整體開發範圍面積表	8-2
表 8-2	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	8-4
表 8-3	本計畫市地重劃開發總費用估算表	8-5
表 8-4	本計畫事業及財務計畫表	8-7

第一章 緒論

壹、計畫緣起與目的

「擬定竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫案」(以下簡稱原計畫)業於民國 85 年 12 月 4 日府建都字第 142269 號函公告發布實施。原計畫考量開發可行性遂將計畫區規劃 A、B、C 三區分期開發，其中 A、B 兩區已辦理市地重劃完竣，惟 C 區迄今尚未進行重劃。另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，爰此，本計畫擬針對市地重劃未能完成之課題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

本計畫通盤檢討之法令依據為都市計畫法第 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西側，其北側以竹東高中及住宅區為界、東南側鄰中興大排及中正南路、西側則與主計三通編號第 19 案【註十】相鄰，面積約 12.7154 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

本計畫位置

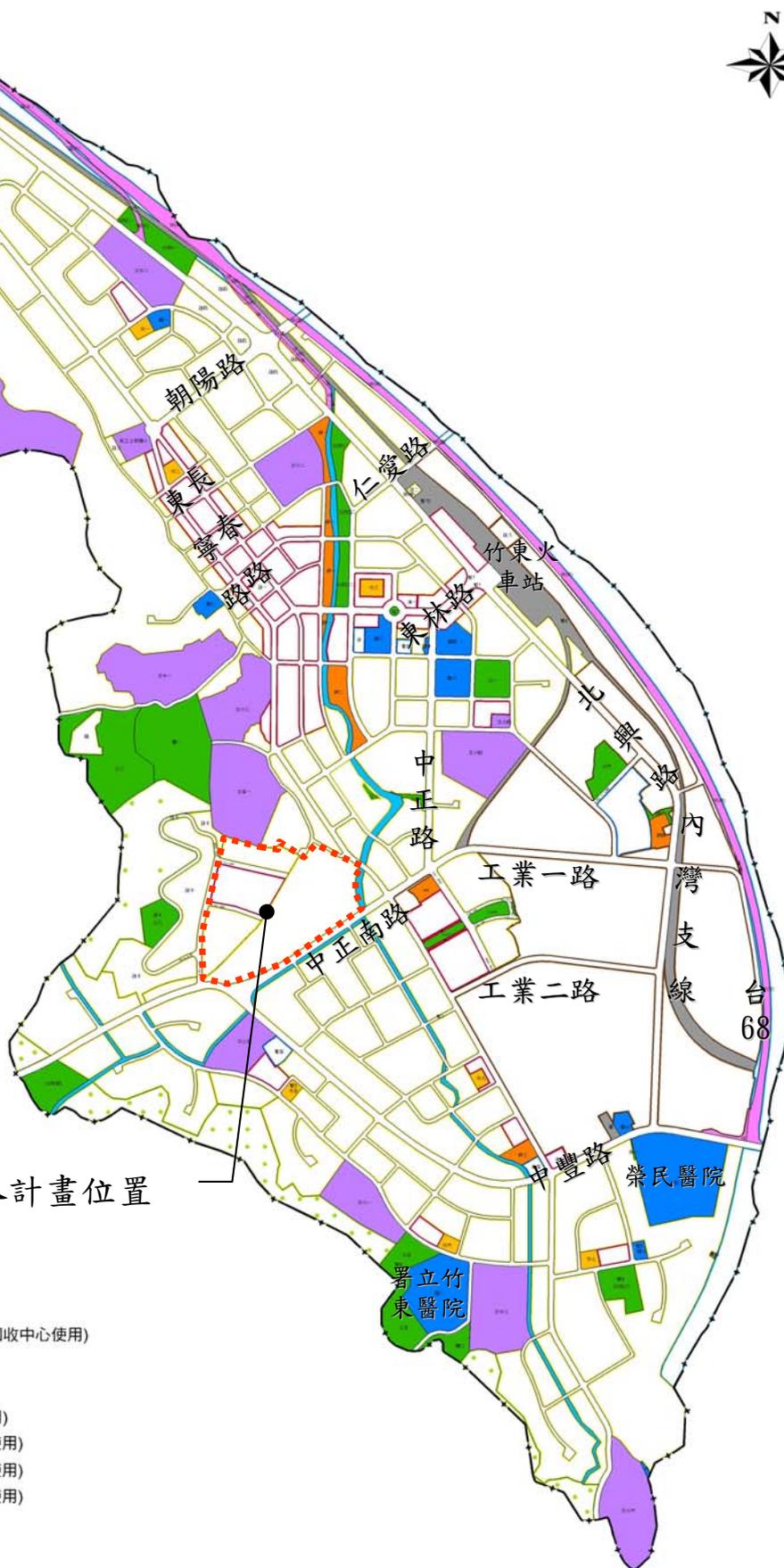


圖1-1 本計畫位置示意圖

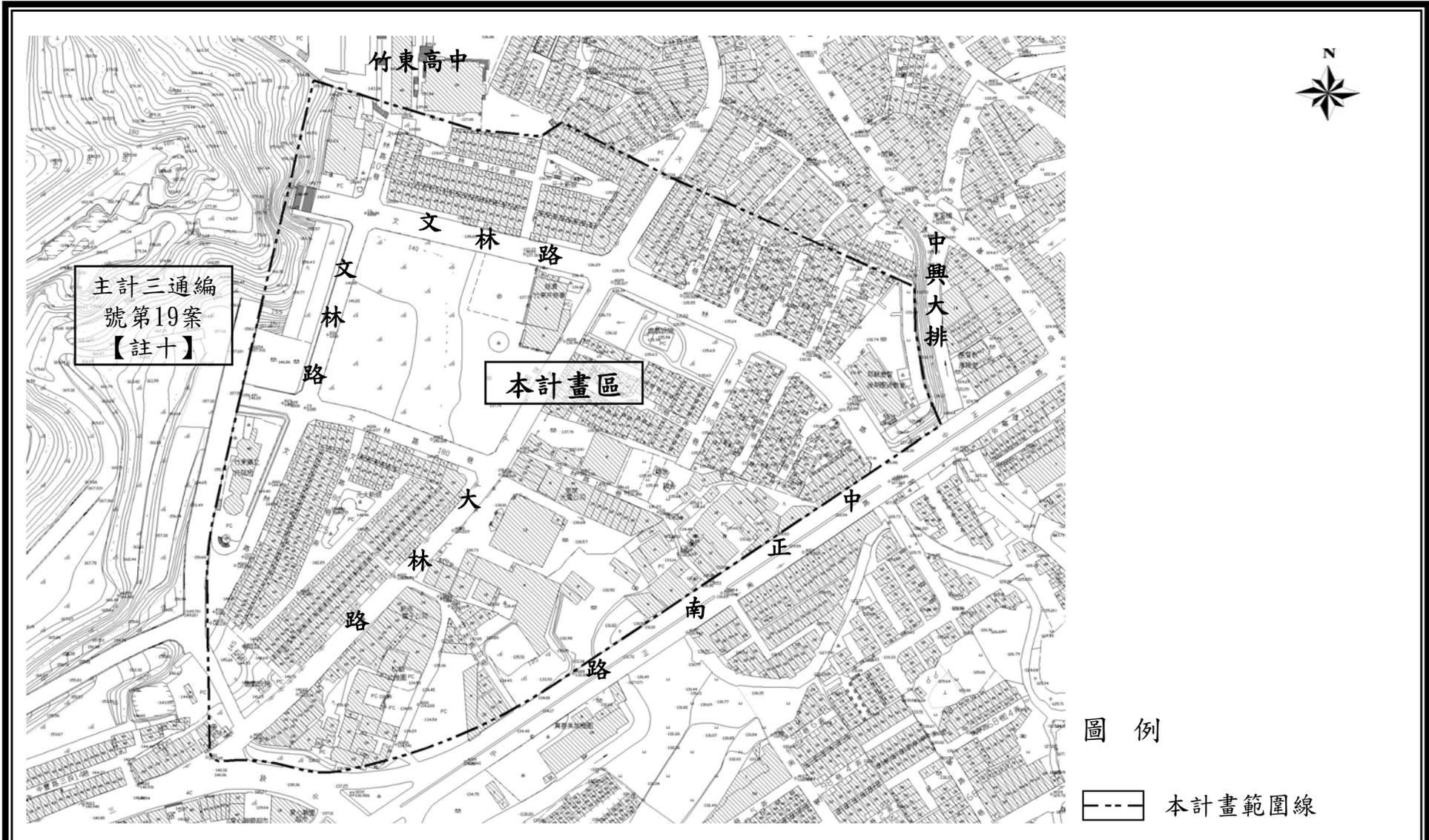


圖1-2 本計畫範圍示意圖

第二章 現行計畫概要

壹、發布實施經過

「擬定竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫案」於民國 85 年 12 月 4 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 94 年。

二、計畫人口

本計畫之計畫人口數為 3,500 人。

三、土地使用計畫

現行計畫劃設住宅區面積約 7.2350 公頃，占總計畫面積 56.90%；商業區面積約 1.5047 公頃，占總計畫面積 11.83%；公共設施用地面積 3.9757 公頃，占總計畫面積 31.27%。

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	7.2350	56.90	
	商業區	1.5047	11.83	
	合計	8.7397	68.73	
公共 設施 用地	機關用地	0.3827	3.01	
	公園用地	0.4393	3.45	
	兒童遊樂場用地	0.4357	3.43	
	綠地用地	0.2303	1.81	
	停車場用地	0.2243	1.76	
	天然氣減壓站用地	0.0064	0.05	
	人行步道用地	0.0360	0.28	
	道路用地	2.2210	17.47	
合計		3.9757	31.27	
總計		12.7154	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。

表 2-2 重製前現行計畫公共設施用地表

項目	編號	面積(公頃)	備註
機關用地	機(一)	0.0827	供省屬機關使用
	機(二)	0.3000	供竹東鎮公所使用
	小計	0.3827	
公園用地	公(一)	0.2989	
	公(二)	0.1404	
	小計	0.4393	
兒童遊樂場用地	兒(一)	0.2375	
	兒(二)	0.1982	
	小計	0.4357	
綠地用地	綠(一)	0.0650	
	綠(二)	0.1150	
	綠(三)	0.0503	
	小計	0.2303	
停車場用地	停(一)	0.1518	
	停(二)	0.0725	
	小計	0.2243	
天然氣減壓站用地	氣(一)	0.0032	供中油公司使用
	氣(一)	0.0032	供中油公司使用
	小計	0.0064	
人行步道用地		0.0360	
道路用地		2.2210	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以細部計畫核定圖實地分割測量面積為準。

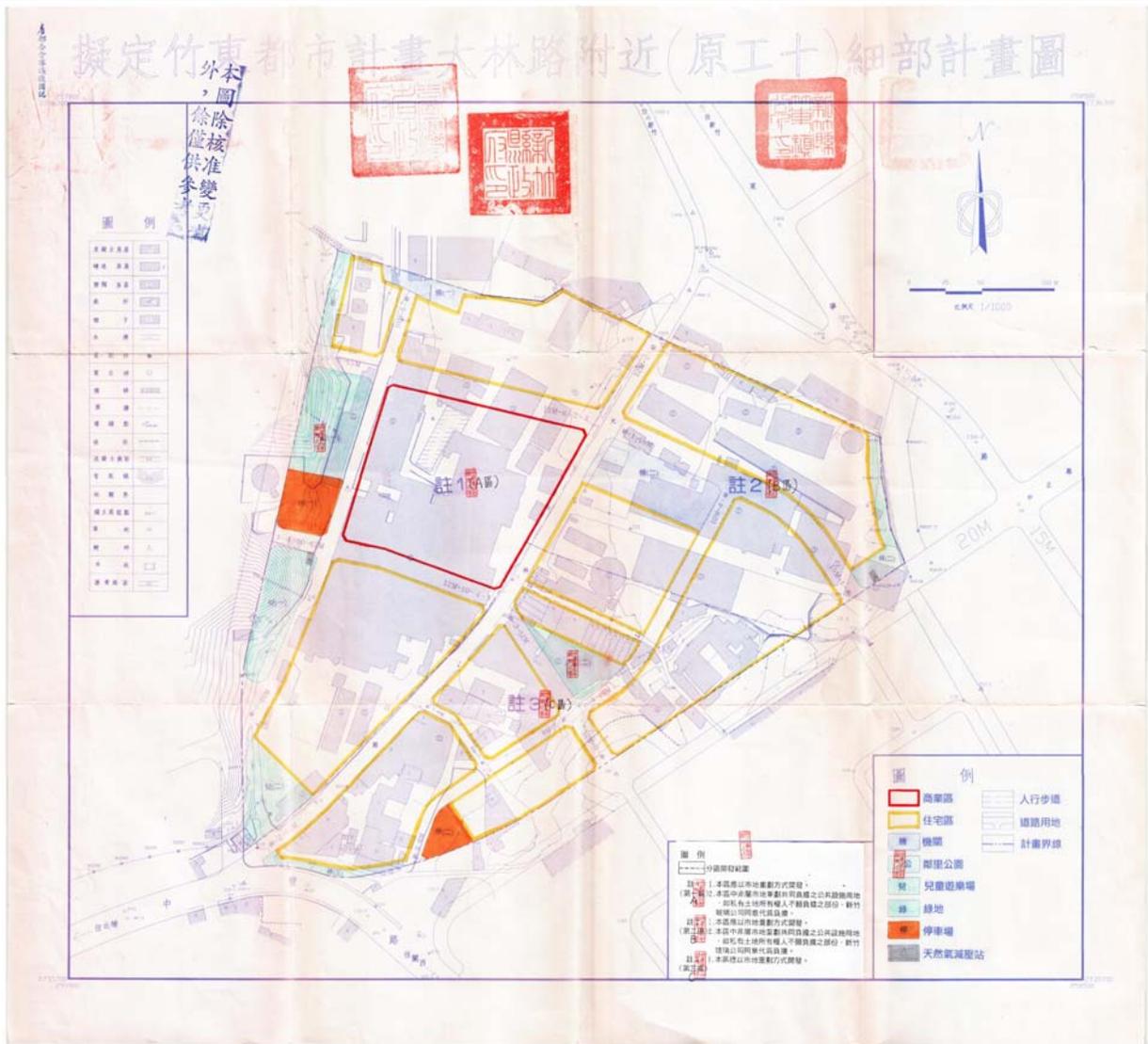


圖2-1 現行計畫示意圖

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「竹東都市計畫大林路附近(原工十)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「竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫圖」(比例尺 1/1000)及「竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫重製圖」(比例尺 1/1000)，公告日期自民國 102 年 10 月 1 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)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	7.2350	+0.0085	7.2435	56.93
	商業區	1.5047	+0.0001	1.5048	11.83
	小計	8.7397	-0.0016	8.7483	68.76
公共設施用地	機關用地	0.3827	+0.0000	0.3827	3.01
	公園用地	0.4393	+0.0029	0.4422	3.48
	兒童遊樂場用地	0.4357	+0.0027	0.4384	3.45
	綠地用地	0.2303	-0.0005	0.2298	1.81
	停車場用地	0.2243	+0.0020	0.2263	1.78
	天然氣減壓站用地	0.0064	+0.0000	0.0064	0.05
	人行步道用地	0.0360	+0.0000	0.0360	0.28
	道路用地	2.2210	-0.0082	2.2128	17.39
小計	3.9757	-0.0011	3.9746	31.24	
合計		12.7154	+0.0075	12.7229	100.00

資料來源：本計畫整理。

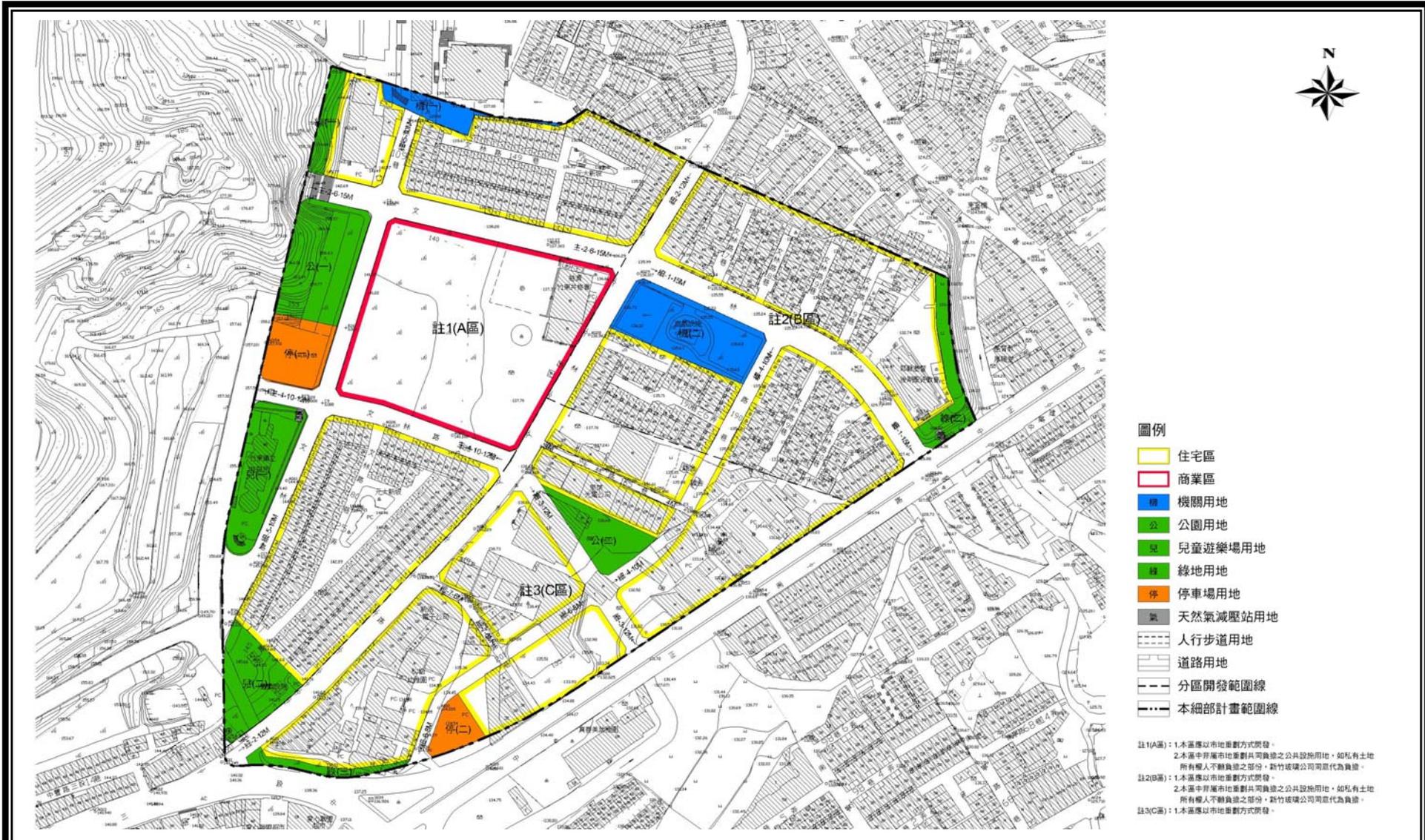
註：實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

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)	備註
機關用地	機(一)	0.0827	0.0826	供省屬機關使用
	機(二)	0.3000	0.3001	供竹東鎮公所使用
	小計	0.3827	0.3827	
公園用地	公(一)	0.2989	0.3015	
	公(二)	0.1404	0.1407	
	小計	0.4393	0.4422	
兒童遊樂場用地	兒(一)	0.2375	0.2397	
	兒(二)	0.1982	0.1987	
	小計	0.4357	0.4384	
綠地用地	綠(一)	0.0650	0.0650	
	綠(二)	0.1150	0.1147	
	綠(三)	0.0503	0.0501	
	小計	0.2303	0.2298	
停車場用地	停(一)	0.1518	0.1538	
	停(二)	0.0725	0.0725	
	小計	0.2243	0.2263	
天然氣減壓站用地	氣(一)	0.0032	0.0032	供中油公司使用
	氣(二)	0.0032	0.0032	供中油公司使用
	小計	0.0064	0.0064	
人行步道用地		0.0360	0.0360	
道路用地		2.2210	2.2128	
合計		3.9757	3.9476	

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。



- 圖例**
- 住宅區
 - 商業區
 - 機關用地
 - 公園用地
 - 兒童遊樂場用地
 - 綠地用地
 - 停車場用地
 - 天然氣減壓站用地
 - 人行步道用地
 - 道路用地
 - 分區開發範圍線
 - 本細部計畫範圍線

註1(A區)：1.本區應以市地重劃方式開發。
 2.本區中非屬市地重劃共同負擔之公共設施用地，如私有土地所有權人不願負擔之部份，新竹城隍公司同意代為負擔。

註2(B區)：1.本區應以市地重劃方式開發。
 2.本區中非屬市地重劃共同負擔之公共設施用地，如私有土地所有權人不願負擔之部份，新竹城隍公司同意代為負擔。

註3(C區)：1.本區應以市地重劃方式開發。

圖3-1 重製後現行計畫示意圖

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中正南路與文林路交會附近，屬頭前溪流域，地勢西高東低，除西北側山坡側外，基地海拔高度約介於 126~149 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)，排水方向順地勢向東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，南側為竹東圳，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°C，各月之平均氣溫介於 15.7°C（1 月）至 29.3°C（7 月）間，年平均最高溫 31.4°C，年平均最低溫為 15.9°C，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

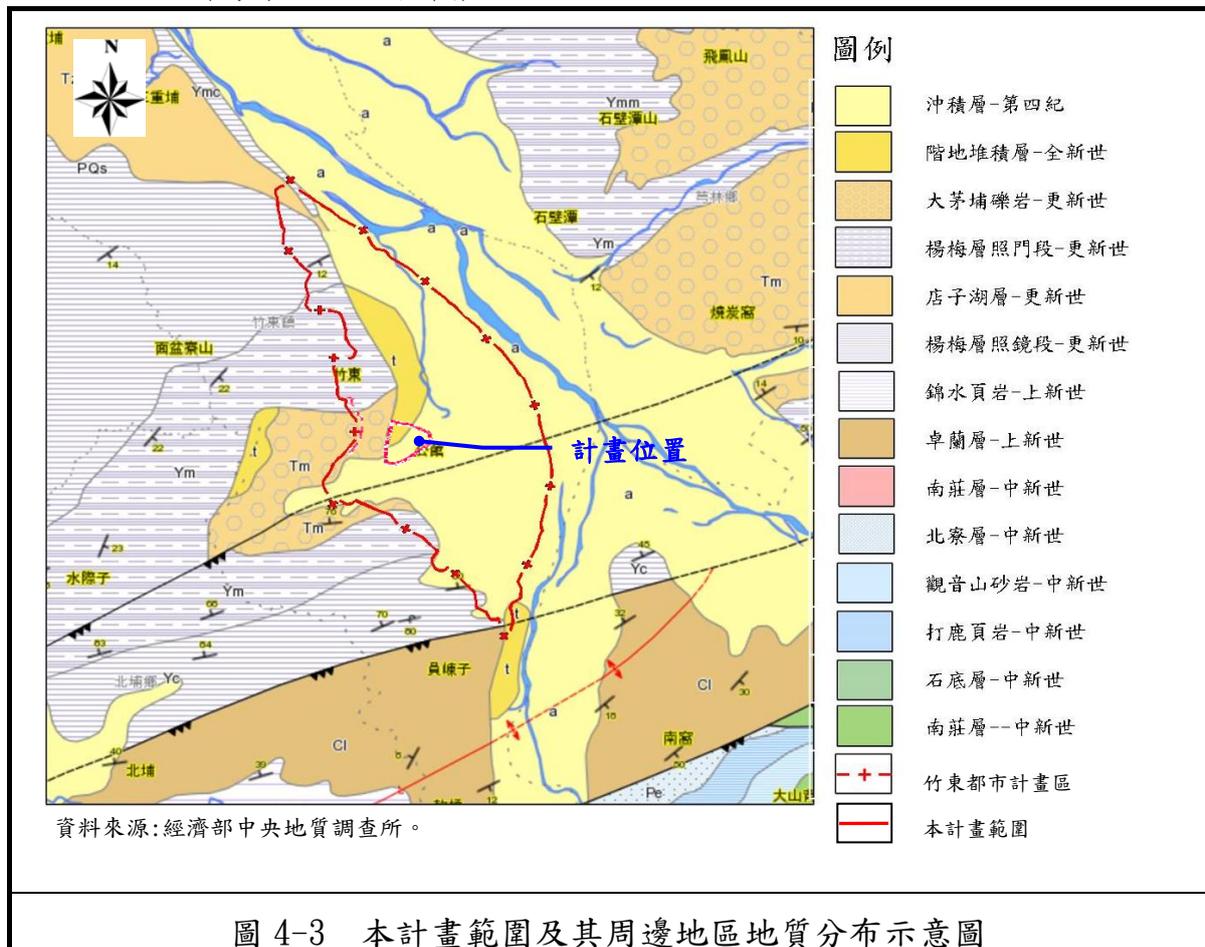
(一)地質及土壤

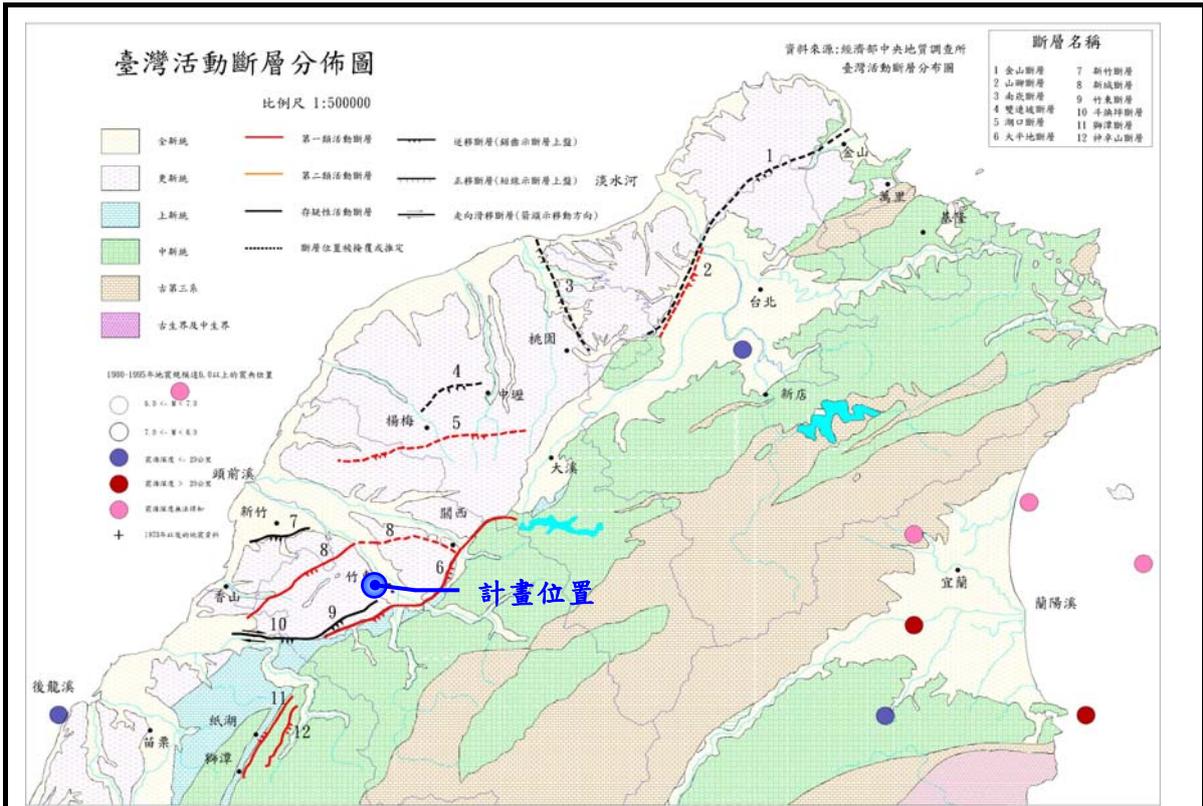
計畫區地質屬於第四紀沖積土，部分為全新世的階地堆積層(詳圖 4-3)，無潛在地質災害區，地質狀況良好。計畫區土壤以新竹平原之沖積土為主，由河川運積而成，主要成分為黏土、粉砂、砂及礫石，土壤呈酸性至中性，計畫區地層上方土層為棕黃色沉泥質細砂及灰色沉泥質粘土，厚度在 0.2 至 2.7 公尺不等，地層之下則多為棕黃色卵礫石層，由表層至地下 50 公尺處承载力每平方公尺均超過 30 噸以上，承载力基礎良好。

(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。





資料來源:經濟部中央地質調查所。

圖 4-4 本計畫範圍及其周邊地區活動斷層分布示意圖(一)

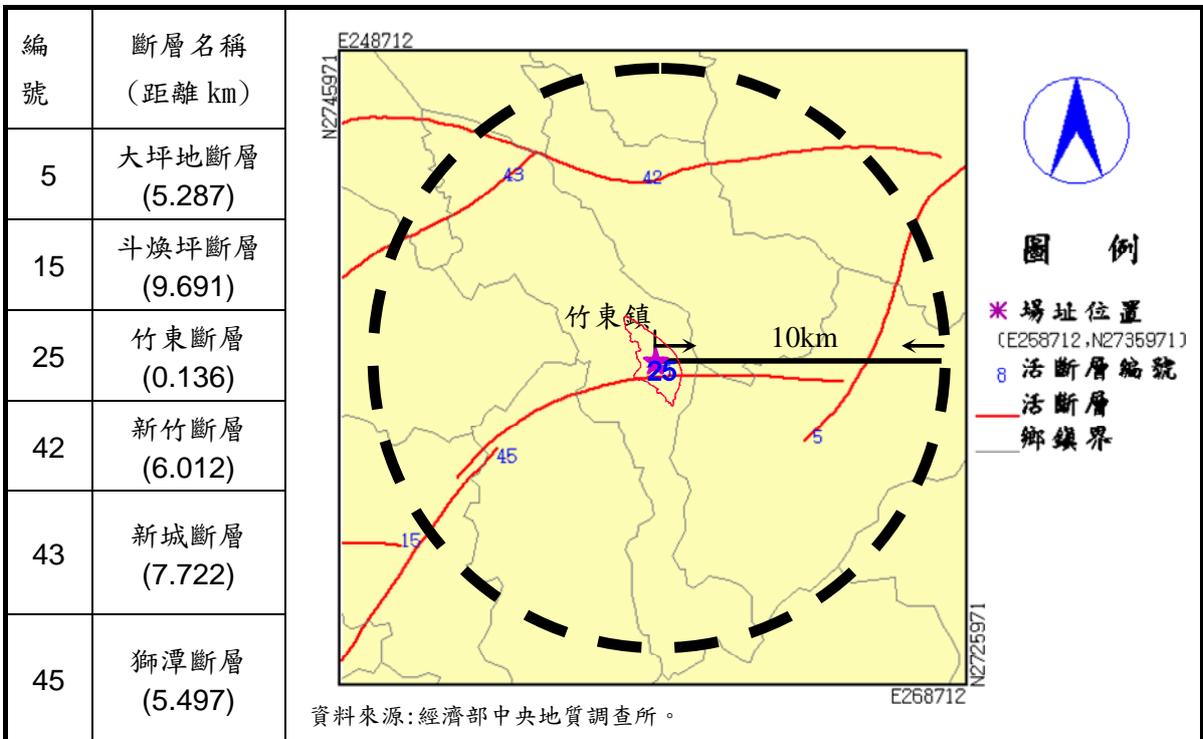


圖 4-5 本計畫範圍及其周邊地區活動斷層分布示意圖(二)

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%)，相較之下發展潛力佳。

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，顯示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係位於大鄉里，區內人口分布主要位於大林路以東、文林路以南及大林路以北一帶之區域，經地形測量圖及土地使用現況調查估計本計畫範圍內現居人口數約為 1,843 人。

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	1.5	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	1.46	0.80	0.66
92	92,743	1.61	-	-	459,287	1.45	0.72	0.73	382,897	1.08	0.67	0.41
93	93,993	1.35	-	-	467,246	1.72	0.65	1.07	386,950	1.05	0.71	0.34
94	94,789	0.85	0.52	0.32	477,677	2.21	0.55	1.66	390,692	0.96	0.62	0.34
95	95,824	1.09	0.51	0.57	487,692	2.07	0.61	1.46	394,757	1.04	0.72	0.32
96	96,546	0.75	0.53	-0.20	495,821	1.65	0.65	1.00	399,035	1.08	0.71	0.37
97	97,086	0.56	0.51	0.05	503,273	1.49	0.58	0.91	405,371	1.57	0.75	0.82
98	97,089	0.00	0.38	-0.38	510,882	1.51	0.57	0.94	411,587	1.52	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	1.22	0.54	0.68	425,071	1.28	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	-	1.45	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(%)																				
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	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	-	1.82	-	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	-	1.45	-	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	1.82	-	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(%)
	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，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

一、住宅區

現行計畫劃設住宅區，計畫面積 7.2435 公頃，現況土地使用以住宅、商業使用為主，臨中正南路一側則多為雜林草地使用，使用面積約 6.7940 公頃，開闢率約 93.79%。

二、商業區

現行計畫劃設商業區，計畫面積 1.5047 公頃，現況土地使用以竹東慈濟共修會及其附屬停車場使用為主，使用面積約 0.5850 公頃，開闢率約 38.87%。



1.計畫區北側與竹東高中交界處



2.大林路兩側住宅區現況



3.大林路西側商業區現況



4.竹東慈濟共修會



5.中正南路西側住宅區現況



6.機(二)用地現況

圖4-6 計畫範圍及其周邊地區土地使用現況示意圖

肆、公共設施現況

一、機關用地

現行計畫劃設機關用地二處，計畫面積 0.3827 公頃，現況均尚未開闢。

二、公園用地

現行計畫劃設公園用地二處，計畫面積 0.4422 公頃，現況均尚未開闢。

三、兒童遊樂場用地

現行計畫劃設兒童遊樂場用地二處，計畫面積 0.4384 公頃，兒(一)用地已開闢現況作竹東鎮立托兒所使用，兒(二)用地部分開闢作遊憩設施使用，開闢面積約 0.3667 公頃，開闢率約 83.64%。

四、綠地用地

現行計畫劃設綠地用地三處，計畫面積 0.2298 公頃，現況除綠(三)用地尚未開闢外，其餘均已開闢。

五、停車場用地

現行計畫劃設停車場用地二處，計畫面積 0.2263 公頃，現況均尚未開闢。

六、天然氣減壓站用地

現行計畫劃設天然氣減壓站用地二處，計畫面積 0.0064 公頃，現況均尚未開闢。

七、人行步道用地

現行計畫劃設人行步道用地，計畫面積 0.0360 公頃，現況部分已開闢，開闢面積約 0.0339 公頃，開闢率約 94.09%。

八、道路用地

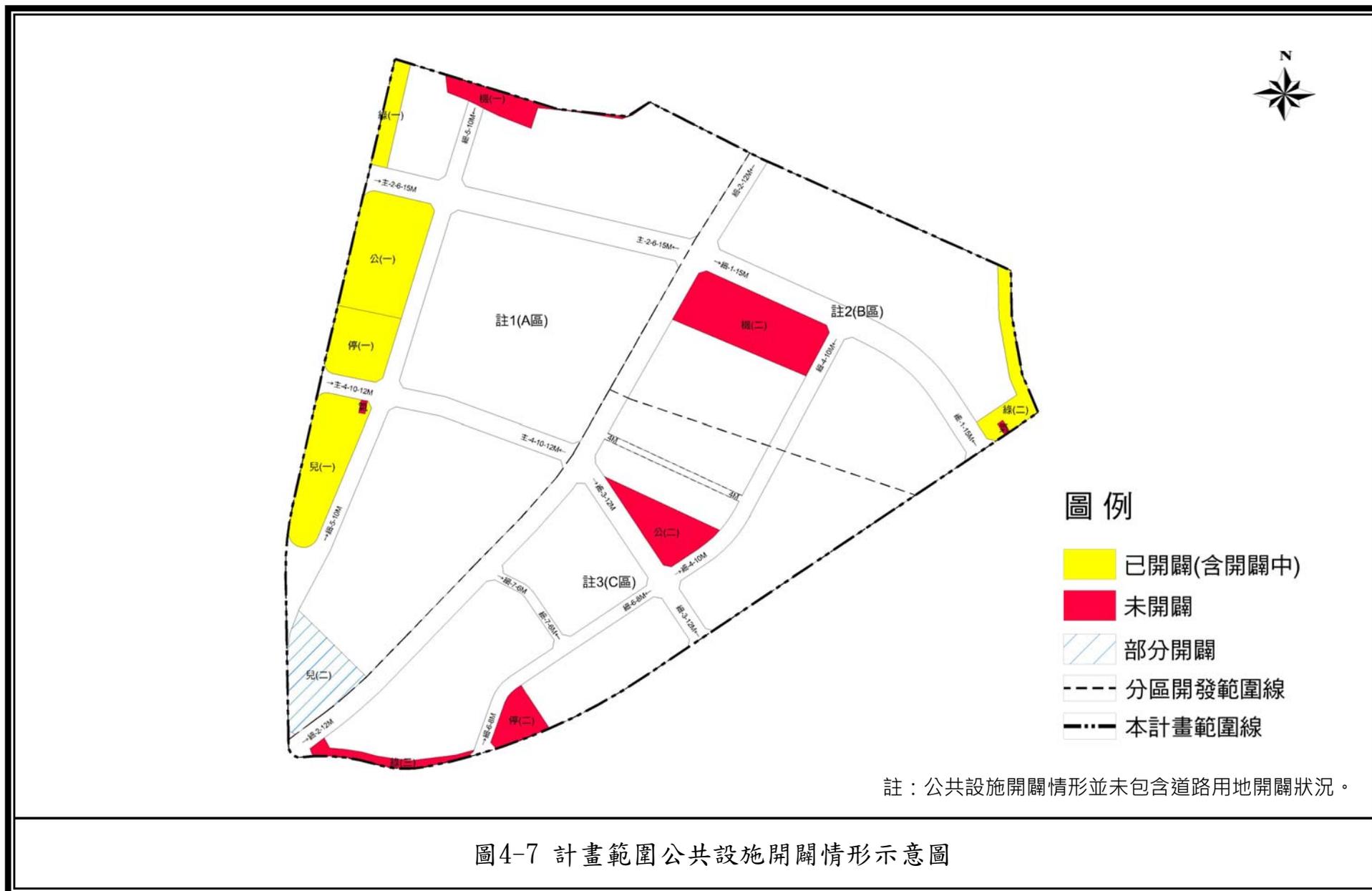
現行計畫劃設道路用地，計畫面積 2.2128 公頃，現況部分已開闢，開闢面積約 1.8229 公頃，開闢率約 82.38%。

表 4-10 計畫範圍公共設施開闢狀況分析表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	開闢情形	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	備註
機關用地	機(一)	0.0826	未開闢	0.0000	0.00	現況為竹東高中
	機(二)	0.3001	未開闢	0.0000	0.00	現況部分為遊憩設施
	小計	0.3827	-	0.0000	0.00	
公園用地	公(一)	0.3015	未開闢	0.0000	0.00	
	公(二)	0.1407	未開闢	0.0000	0.00	
	小計	0.4422	-	0.0000	0.00	
兒童遊樂場 用地	兒(一)	0.2397	已開闢	0.2397	100.00	竹東鎮立托兒所
	兒(二)	0.1987	部分開闢	0.1270	63.91	現況部分為遊憩設施
	小計	0.4384	-	0.3667	83.64	
綠地用地	綠(一)	0.0650	已開闢	0.0000	0.00	
	綠(二)	0.1147	已開闢	0.0000	0.00	
	綠(三)	0.0501	未開闢	0.0000	0.00	
	小計	0.2298	-	0.0000	0.00	
停車場用地	停(一)	0.1538	未開闢	0.0000	0.00	
	停(二)	0.0725	未開闢	0.0000	0.00	
	小計	0.2263	-	0.0000	0.00	
天然氣減壓 站用地	氣(一)	0.0032	未開闢	0.0000	0.00	
	氣(一)	0.0032	未開闢	0.0000	0.00	
	小計	0.0064	-	0.0000	0.00	
人行步道用地		0.0360	部分開闢	0.0339	94.09	
道路用地		2.2128	部分開闢	1.8229	82.38	
總計		3.9746	-	2.2235	55.94	

資料來源：本計畫調查整理。

調查日期：102 年 11 月。



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北側，本計畫區距竹東車站約 5 分鐘車程，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

本計畫區南側緊鄰新竹客運，北側約 600 公尺處為國光客運，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。

表 4-11 本計畫區周邊客運營運路線概況表

營運業者	路線編號	營運路線	發車間距	備註
國光客運	1820	台北-二高-竹東	固定班次	國道客運
新竹客運	5608	新竹-下公館(經關東橋、竹東)	固定班次	
新竹客運	5609	竹東-珊瑚湖線(經北埔)	固定班次	
新竹客運	5610	竹東-北埔	固定班次	
新竹客運	5625	竹東-那羅(經梅花七鄰)	固定班次	
新竹客運	5626	竹東-獅山	固定班次	
新竹客運	5627	竹東-小南坑(經北埔)	固定班次	
新竹客運	5628	竹東-五峰(經上坪)	固定班次	
新竹客運	5630	竹東-清泉(經五峰)	固定班次	
新竹客運	5631	竹東-八五山(經煤源)	固定班次	
新竹客運	5633	竹東-芎林	固定班次	
新竹客運	5634	竹東-中壢(經關西)	固定班次	
新竹客運	5635	竹東-頭份林	固定班次	
新竹客運	5670	竹東-竹中口(經員山路)	固定班次	
新竹客運	5673	新竹-下公館(經台 68 東西向快速道路)	固定班次	
新竹客運	-	內灣線交通維持專車	固定班次	

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。

二、道路系統

本計畫區東側近東寧路，南側臨中豐路及中正南路，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 線與縣道 122 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東側中豐路口設置有出入匝道，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 線位於本計畫區南側，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。

(二)主要道路系統

1. 中正南路：該道路西端始於省道台 3 線路口，往東止於東寧路二段，道路寬 20M，為本計畫區南側之重要東西向道路。
2. 大林路：該道路北端始於東寧路，南端銜接台 3 線(中豐路)，道路寬 12M，為貫穿本計畫區之重要南北向道路。

(三)次要道路系統

1. 文林路：該道路東起中正南路，西迄計畫區西側，道路寬 15M。

表 4-12 本計畫區主要道路幾何特性綜整表

路名	路段	路寬 (M)	車道數 (雙向)	分隔型態	現況
中豐路 (台 3 線)	竹東大橋 竹東都市計 畫區西界	20	4	無分隔	
東寧路 (縣道 122)	中正路 中豐路二段	12	2	無分隔	
中正南路	中豐路二段 東寧路二段	20	4	中央實體分隔	

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。

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	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—員嶼國小	III	晨峰	1153	19.51	D	1262	31.40	B
			昏峰	1230	15.36	E	1276	18.44	D
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
	東寧路—中正南路	II	晨峰	1141	25.43	D	930	29.51	C
			昏峰	939	25.70	D	1055	31.08	C
北興路	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」(公展草案)，101.4。

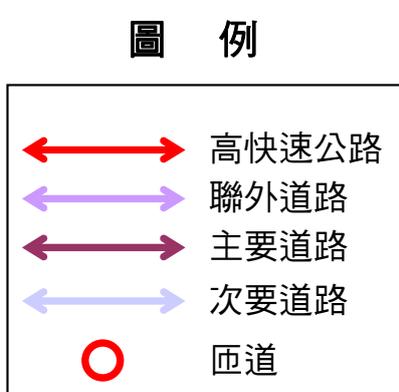
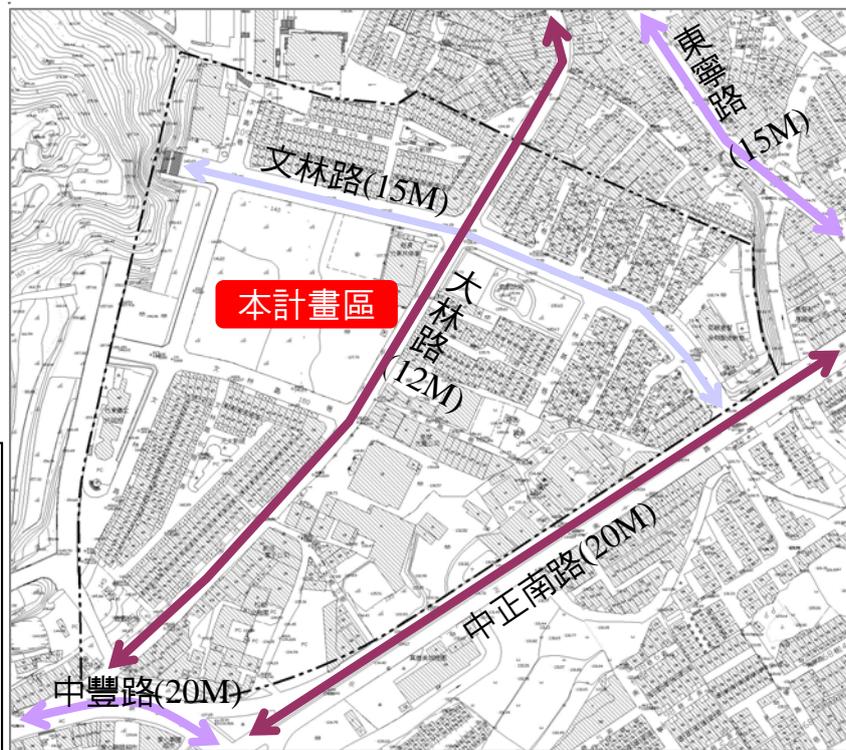
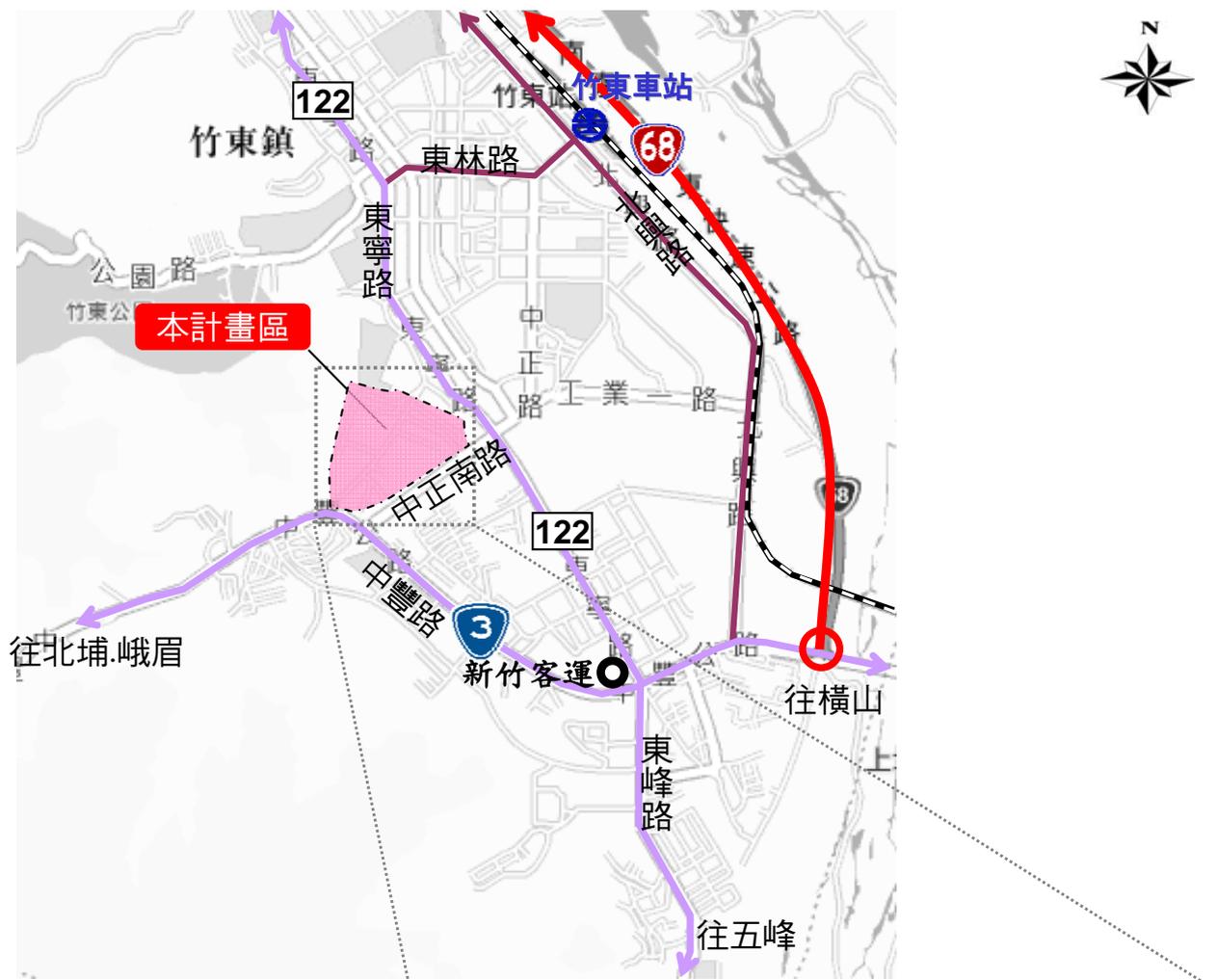


圖4-8 本計畫區交通系統現況示意圖

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 9.3232 公頃，占總計畫面積約 73.28%，其次為新竹縣所有，竹東鎮公所管理土地，面積約 2.8173 公頃，占總計畫面積約 22.14%，詳表 4-14 及圖 4-9 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	竹東鎮公所	0.0614	0.48
		財政部國有財產署	0.4208	3.31
		國立竹東高級中學	0.0671	0.53
		小計	0.5493	4.32
	新竹縣	竹東鎮公所	2.8173	22.14
		新竹縣政府	0.0155	0.12
		小計	2.8328	22.27
	合計		3.3821	26.58
	公私共有		0.0025	0.02
私有		9.3232	73.28	
未登錄地		0.0151	0.12	
總計		12.7229	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 15,000 元/平方公尺至 20,000 元/平方公尺為主，面積約 8.6521 公頃，占總面積約 68.00%，詳表 4-15 及圖 4-10 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(%)
15,000 以下	1.3677	10.75
15,000-20,000	8.6521	68.00
20,000-30,000	1.2385	9.73
30,000 以上	1.4494	11.39
未登錄地	0.0151	0.12
總計	12.7229	100.00

資料來源：新竹縣政府(102年3月)及本計畫整理。

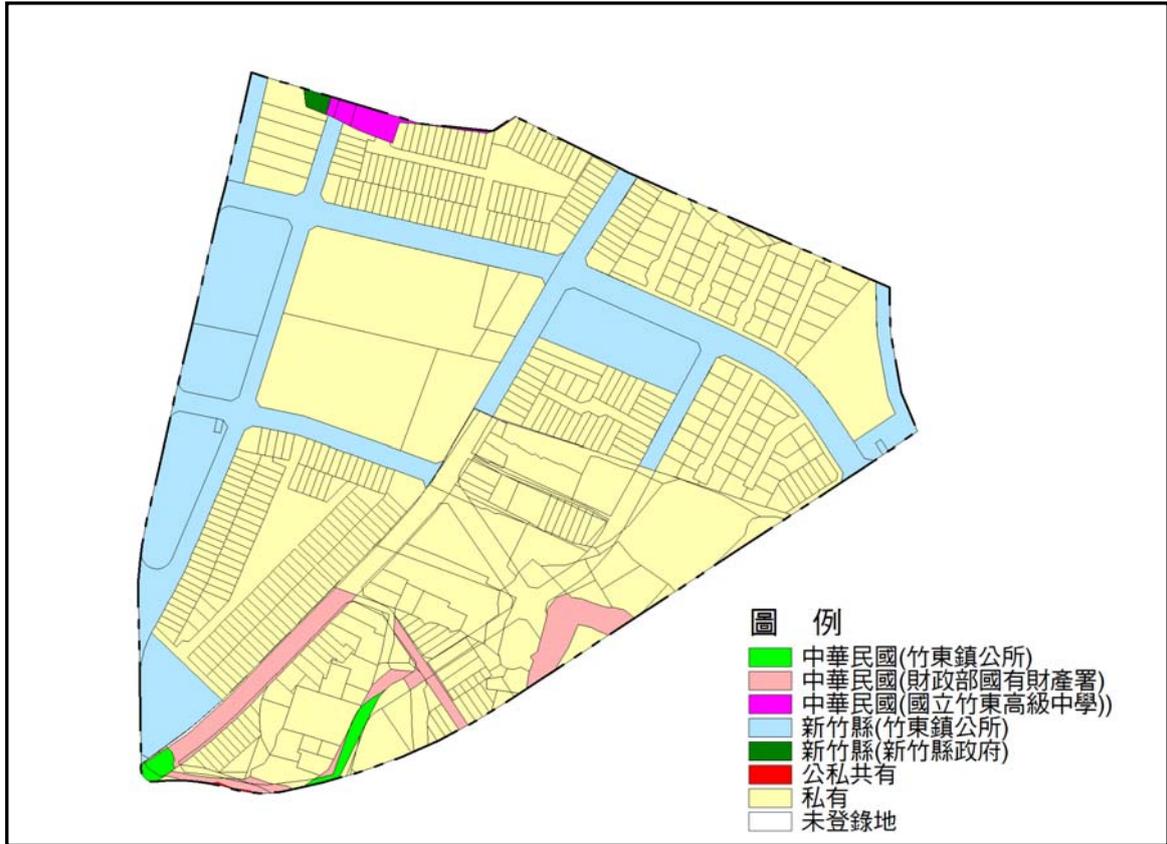


圖 4-9 本計畫區土地權屬分布示意圖

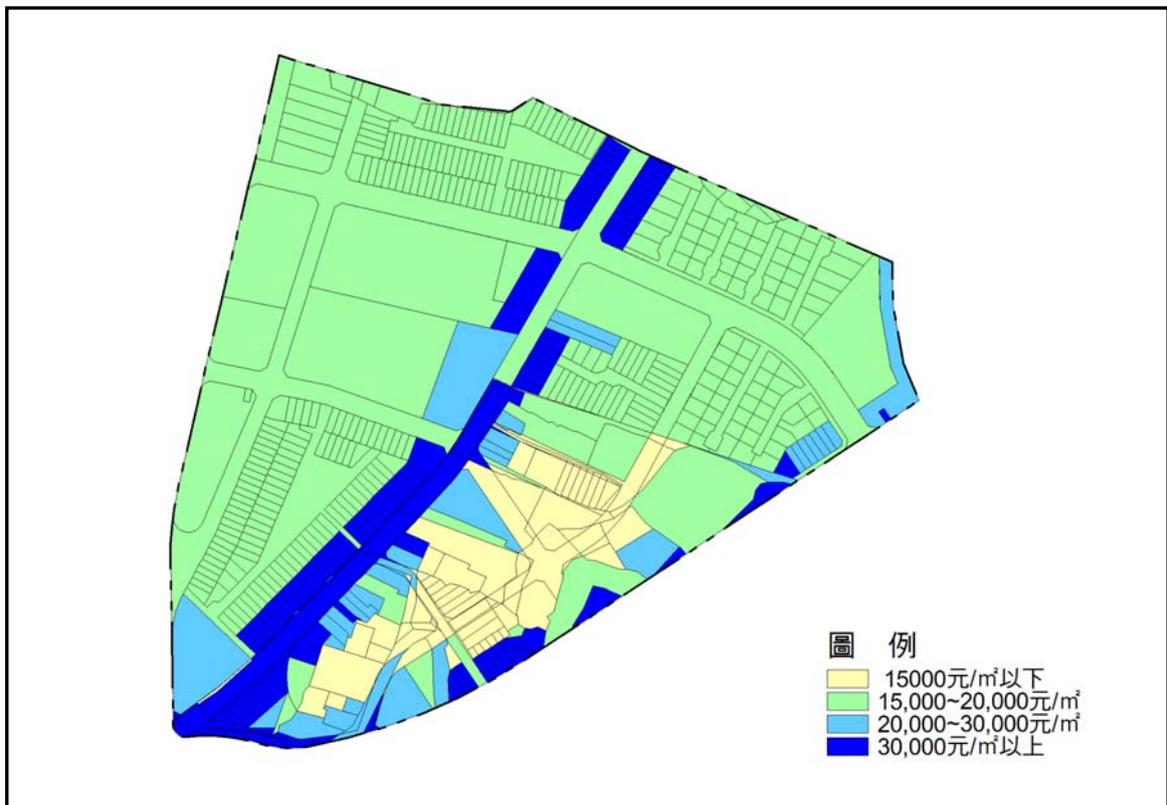


圖 4-10 本計畫區土地公告現值分布示意圖

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,竹東鎮位於上坪河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 4-11 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 4-11 本計畫區周邊地區一日暴雨(600mm)淹水潛勢圖

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 94 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 94 年之計畫人口為 3,500 人，本計畫以計畫區範圍內可容納人口總量予以重新檢討。

一、現行計畫區可容納人口總量推估

(一)可供居住總樓地板面積

本計畫區重製後住宅區面積合計為 7.2435 公頃，以容積率 200% 計算，住宅區可供居住總樓地板面積約為 144,870 平方公尺。本計畫區重製後商業區面積合計為 1.5048 公頃，以容積率 350%，供居住使用為 2/3 比例計算，商業區可供居住總樓地板面積約為 35,112 平方公尺。故合計可供居住總樓地板面積為 179,982 平方公尺。

(二)每人居住樓地板面積

依循「擬定竹東都市計畫大林路附近(原工十)細部計畫書」，以每人享有樓地板面積 50 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 3,599 人。

表 5-1 本細部計畫之計畫人口推估一覽表

使用分區	細部計畫面積(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	7.2435	200	144,870	50	2,897
商業區	1.5048	350*2/3=233	35,112	50	702
合計	8.7483	—	179,982	—	3,599

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。

二、小結

依現行計畫劃設住宅區及商業區面積推估可容納人口總量約為 3,599 人，故本計畫建議仍維持計畫人口數為 3,500 人。

參、土地使用分區檢討

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定、本計畫區之計畫人口數 3,500 人及實際發展現況與需求等，分別對本計畫區土地使用分區進行發展預測與檢討。

一、住宅區

主要計畫現行計畫住宅區面積 222.5809 公頃，現行竹東都市計畫區可容納人口為 66,875 人，目標年計畫人口 69,000 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。合計檢討後主要計畫住宅區面積上限為 231.2137 公頃。

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

主要計畫住宅區面積已涵蓋本計畫之住宅區面積，爰此，本案建議維持現行計畫。

二、商業區

主計五通目標年計畫人口 69,000 人，依計畫人口規定檢討商業區規模，其細部計畫可劃設商業區面積 33.0000 公頃。另依竹東鎮(屬一般市鎮)都市階層規定檢討，商業區規模(不得超過都市發展用地 10%)，其細部計畫可劃設商業區面積 50.1299 公頃。

綜上，以細部計畫所增劃設之公共設施比例 10%，推估目標年主要計畫可劃設商業區面積約介於 36.6667 公頃至 55.6999 公頃之間，另扣除現行主要計畫商業區面積 26.2082 公頃後，主要計畫商業區可增劃設面積約介於 10.4585 公頃至 29.4917 公頃之間。

主要計畫商業區面積已涵蓋本計畫之商業區面積，爰此，本案建議維持現行計畫。

肆、公共設施用地檢討

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定、本計畫區之計畫人口數 3,500 人，進行本計畫區公共設施用地之檢討。

一、機關用地

現行計畫劃設機關用地 2 處，計畫面積 0.3827 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，機關用地按實際需要檢討，且依重劃計畫書，該 2 處機關用地係載明供省府機關及竹東鎮公所使用，爰此，建議維持現行計畫。

二、遊憩設施用地

現行計畫劃設公園用地 2 處，計畫面積 0.4422 公頃，兒童遊樂場用地 2 處，計畫面積 0.4384 公頃。依定期通盤檢討辦法規定，兒童遊樂場按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則；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。檢討如下：

本計畫範圍位於大鄉里，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」(101 年 4 月公展版)，變更前主要計畫及細部計畫於大鄉里劃設之遊憩設施用地面積為 3.6441 公頃，已足敷需求。爰此，本次檢討建議維持現行計畫。

三、綠地用地

現行計畫劃設綠地用地 3 處，計畫面積合計 0.2298 公頃，本次檢討建議維持現行計畫。

四、停車場用地

現行計畫劃設停車場用地 2 處，計畫面積合計 0.2263 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，檢討如下：

(一)不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求，計算如后。

$$\begin{aligned} \text{停車需求} &= \text{計畫人口} \times 101 \text{ 年新竹縣每千人汽車持有率} \times 20\% \\ &= 3,500 \times 0.319 \times 20\% \\ &= 223(\text{位}) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{停車供給} &= \text{停車場用地樓地板面積} \div \text{小汽車停車需求面積} \\ &= (2,263 \times 400\%) \div 40 \end{aligned}$$

=226(位)

故經檢討停車位數尚符合需求。

(二)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。現行細部計畫商業區面積為 1.5048 公頃，故停車需求為 $1.5048 \times 10\% = 0.1505$ 公頃，停車供給為 0.2263 公頃，經檢討尚符合需求。

綜上，本案現行計畫劃設停車場用地計畫面積 0.2263 公頃應足敷需求。

五、天然氣減壓站用地

現行計畫劃設天然氣減壓站用地 2 處，計畫面積合計 0.0064 公頃，本次檢討建議維持現行計畫。

六、人行步道用地

現行計畫劃設人行步道用地，計畫面積 0.0360 公頃，本次檢討建議維持現行計畫。

七、道路用地

現行計畫道路用地，計畫面積 2.2128 公頃，本次檢討建議維持現行計畫。

八、五項開放空間公共設施

此外，依都市計畫法第 45 條之規定，公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%，本計畫需求面積 1.2723 公頃，現行細部計畫劃設 1.1104 公頃，經檢討尚不足 0.1619 公頃。

九、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」(101 年 4 月草案)中有關學校用地之檢討分析成果，文小用地需求面積 6.8580 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分析表

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。 0.6000 (0.1+0.5)	3.6441	+3.0441	本計畫位於 大鄉里
	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			
	綠地	依實際需要檢討之。 —	0.2298	—	
停車場		1. 商業區面積 10%。	0.1505	0.2263	+0.0758
		2. 不得低於計畫區內 車輛預估數 20%之 停車需求。	223 席	226 席	+3 席
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%	1.2723	1.1104	-0.1619

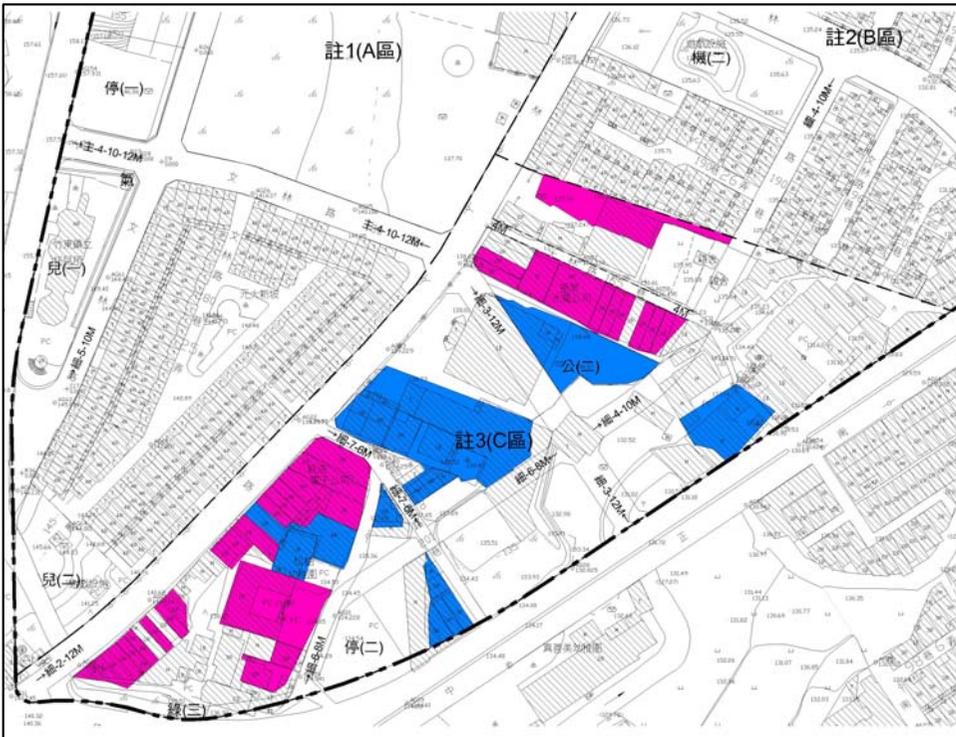
註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 計畫人口為 3,500 人。

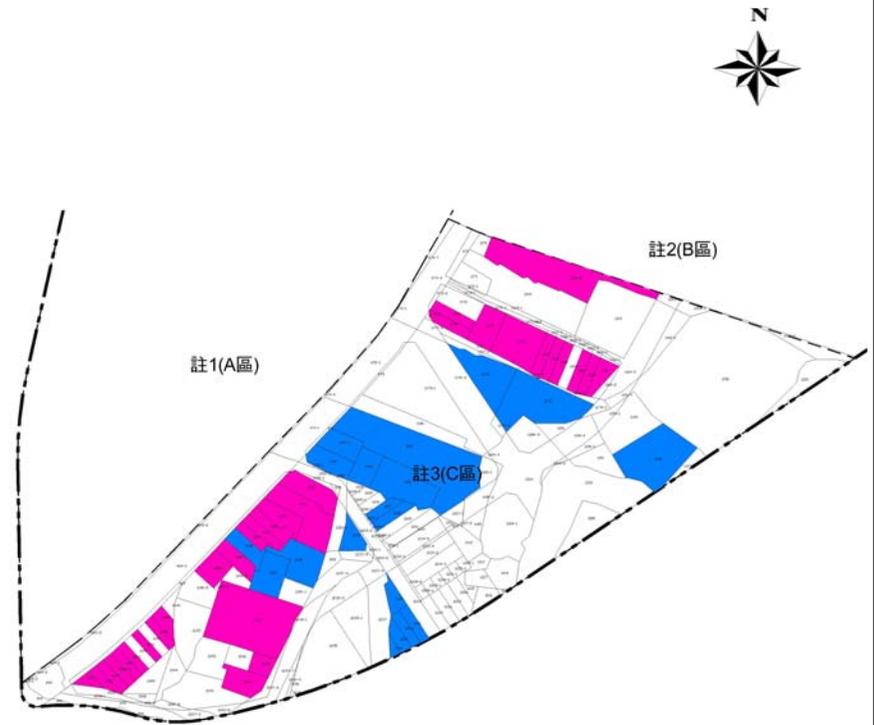
伍、開發方式檢討

本細部計畫自民國 85 年發布實施迄今已 15 餘年，仍未完成市地重劃，究其原因，本案 C 區土地權屬細碎，如採市地重劃方式，需取得私有土地二分之一以上之人數及面積同意。此外，大林路及中正南路兩側地區現況建築物密集，約佔住宅區面積 71%，雖依市地重劃實施辦法第 14 條規定，合法建築物得於繳納差額地價後申請原位次保留分配，並得減輕重劃負擔，惟亦是造成土地重劃整合難度之重要因素，有關計畫範圍內現況建築物之合法性及其範圍詳見圖 6-1。

考量本細部計畫區(C 發展區)之既有建物密集、整體開發不易，建議後續先行辦理地主意願調查，俟土地所有權人開發意願較為明確後，再行檢討變更細部計畫，然現階段暫維持現行計畫。



地上建物建號分布位置套繪地形



圖例

- 地上建物建號分布位置(查詢建物保存登記)
- 地上建物建號分布位置(查詢建照)
- 分區開發範圍線
- 本計畫範圍線

地上建物建號分布位置套繪地籍

圖5-1 計畫範圍內(C區)建物分布示意圖

第六章 變更計畫

壹、檢討變更原則

本計畫之現行計畫係於民國 85 年 12 月 4 日發布實施，目前除 C 區尚未完成市地重劃工程外，其餘均已完成市地重劃工程。另依「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」之都市計畫圖重製作業成果，其並無「建議納入通盤檢討變更或研議」者。

爰此，本次通盤檢討係針對重製後計畫圖重新丈量各土地用分區及公共設施用地之面積、配合上位計畫修訂計畫年期以及新竹縣相關管制事項、本細部計畫區之特性修訂土地使用分區管制要點外，無涉及其他內容之變更。

貳、變更計畫內容

本次通盤檢討變更內容詳表 6-1、6-2 及 6-3。

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 94 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。	

資料來源：本計畫整理

表 6-2 本計畫土地使用分區管制要點變更對照表

原條文		修訂後條文		修訂理由
編號	條文內容	編號	條文內容	
一	本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。	一	本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。	1.條文修訂。 2.配合都市計畫法台灣省施行細則之條文修訂法源依據。
--	--	二	<p>住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。</p> <p>(一)住宅區 2 樓以上樓高不得大於 4.2 公尺。</p> <p>(二)停車空間：</p> <p>1.申請供住宅使用部份</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>2.申請非供住宅使用部份</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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</p>	<p>1.配合新竹縣都市計畫土地使用分區管制共通性之規定，增訂住宅區 2 樓以上樓高不得大於 4.2 公尺。</p> <p>2.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，及申請非住宅使用部份之停車空間規定，以茲妥適。</p>

原條文		修訂後條文		修訂理由
編號	條文內容	編號	條文內容	
--	--	三	<p>範圍內。</p> <p>商業區一、二樓禁止供住宅使用，其建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%。</p> <p>(一)商業區不得設置汽車旅館。</p> <p>(二)停車空間：</p> <p>1.申請供住宅使用部份</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>2.申請非供住宅使用部份</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p>	<p>1. 配合新竹縣都市計畫土地管理分區管制共通性之規定，增訂商業區不得設置汽車旅館。</p> <p>2. 考量商業區內亦可商業使用行為，因其衍生之停車需求不同，故予以區分申請供商業使用部份，及申請非商業使用部份之停車空間規定，以茲妥適。</p>
二	保存區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。		(原條文刪除)	本計畫範圍內並無保存區，故刪除。
三	社教用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。		(原條文刪除)	本計畫範圍內並無社教用地，故刪

原條文		修訂後條文		修訂理由																						
編號	條文內容	編號	條文內容																							
				除。																						
四	<p>商業區之建築基地應依左列規定，設置無遮簷人行道或開放空間(不得設置圍牆)，其退縮部分得作為空地計算。</p> <table border="1"> <tr> <td>面臨計畫道路寬度(W1)</td> <td>牆面線應退縮深度(公尺)</td> </tr> <tr> <td>$7M \leq W1 < 15M$</td> <td>三·六</td> </tr> <tr> <td>$15M \leq W1$</td> <td>四</td> </tr> </table>	面臨計畫道路寬度(W1)	牆面線應退縮深度(公尺)	$7M \leq W1 < 15M$	三·六	$15M \leq W1$	四	四	<p>商業區之建築基地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，其退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並應植栽綠化。</p>	配合新竹縣通案性之退縮規定修訂。																
面臨計畫道路寬度(W1)	牆面線應退縮深度(公尺)																									
$7M \leq W1 < 15M$	三·六																									
$15M \leq W1$	四																									
五	<p>住宅區之建築基地應依左列規定退縮牆面建築線，其退縮部分得作為空地計算。</p> <table border="1"> <tr> <td>面臨計畫道路寬度(W1)</td> <td>牆面線退縮深度(公尺)</td> <td>備註</td> </tr> <tr> <td>$W1 < 7M$</td> <td>二</td> <td rowspan="2">得設置高一公尺以下圍牆，作前院使用。</td> </tr> <tr> <td>$7M \leq W1 < 15M$</td> <td>三·六</td> </tr> <tr> <td>$15M \leq W1$</td> <td>四</td> <td>應留設作無遮簷人行</td> </tr> </table>	面臨計畫道路寬度(W1)	牆面線退縮深度(公尺)	備註	$W1 < 7M$	二	得設置高一公尺以下圍牆，作前院使用。	$7M \leq W1 < 15M$	三·六	$15M \leq W1$	四	應留設作無遮簷人行	五	<p>住宅區之建築基地應依左列規定退縮牆面建築線，其退縮部分得作為空地計算。</p> <table border="1"> <tr> <td>面臨計畫道路寬度(W1)</td> <td>牆面線退縮深度(公尺)</td> <td>備註</td> </tr> <tr> <td>$W1 < 7M$</td> <td>二</td> <td rowspan="2">得設置高一公尺以下圍牆，作前院使用。</td> </tr> <tr> <td>$7M \leq W1 < 15M$</td> <td>三·六</td> </tr> <tr> <td>$15M \leq W1$</td> <td>四</td> <td>應留設作無遮簷人行</td> </tr> </table>	面臨計畫道路寬度(W1)	牆面線退縮深度(公尺)	備註	$W1 < 7M$	二	得設置高一公尺以下圍牆，作前院使用。	$7M \leq W1 < 15M$	三·六	$15M \leq W1$	四	應留設作無遮簷人行	本次無修正。
面臨計畫道路寬度(W1)	牆面線退縮深度(公尺)	備註																								
$W1 < 7M$	二	得設置高一公尺以下圍牆，作前院使用。																								
$7M \leq W1 < 15M$	三·六																									
$15M \leq W1$	四	應留設作無遮簷人行																								
面臨計畫道路寬度(W1)	牆面線退縮深度(公尺)	備註																								
$W1 < 7M$	二	得設置高一公尺以下圍牆，作前院使用。																								
$7M \leq W1 < 15M$	三·六																									
$15M \leq W1$	四	應留設作無遮簷人行																								
六	<p>建築物高度： 本計畫區建築物高度除依建築技術規則設計施工篇第九章之有關規定限制外，其各使用分區之建築物最高高度比如下表規定：</p> <table border="1"> <tr> <td>使用分區</td> <td>建築物高度比</td> </tr> <tr> <td>住宅區</td> <td>一·五</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>二·0</td> </tr> </table> <p>註：建築物高度比(ΔBH)計算方式如下： $\Delta BH = H/(R+W)$ H：建築物高度 R：建築物面前計畫道路寬度 W：牆面線退縮深度</p>	使用分區	建築物高度比	住宅區	一·五	商業區	二·0	六	<p>建築物高度： 本計畫區建築物高度除依建築技術規則設計施工篇第九章之有關規定限制外，其各使用分區之建築物最高高度比如下表規定：</p> <table border="1"> <tr> <td>使用分區</td> <td>建築物高度比</td> </tr> <tr> <td>住宅區</td> <td>一·五</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>二·0</td> </tr> </table> <p>註：建築物高度比(ΔBH)計算方式如下： $\Delta BH = H/(R+W)$ H：建築物高度 R：建築物面前計畫道路寬度 W：牆面線退縮深度</p>	使用分區	建築物高度比	住宅區	一·五	商業區	二·0	本次無修正。										
使用分區	建築物高度比																									
住宅區	一·五																									
商業區	二·0																									
使用分區	建築物高度比																									
住宅區	一·五																									
商業區	二·0																									
七	<p>顏色標準：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.建築物面臨計畫道路外牆顏色應以主色彩與其他輔佐色彩相配合為原則，不應以單一顏色為建築物整體色彩。 2.建築物面臨計畫道路外牆顏色之使用，其建築之主色彩應以中 		(原條文刪除)	調整至都市設計管制事項，詳表 6-3。																						

原條文		修訂後條文		修訂理由
編號	條文內容	編號	條文內容	
	高明度、中低彩度之磚紅色系為原則。(如因必要變更外牆顏色主色彩，需於申請建築時，先經由縣府核准。)			
八	<p>景觀及綠化原則：</p> <p>1.建築物臨接或面向廣場、公園綠地、人行步道及公共開放空間者部份，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。</p> <p>2.本計畫區建築基地僅准建造高度一公尺以下之圍牆。</p> <p>3.本計畫地區公共開放空間及建築法定空地，應依左列規定實施綠化：</p> <p>(1)公園綠地之綠覆面積所佔比率不得小於百分之六〇，其中有床基之花壇面積不得超過綠覆面積百分之十。</p> <p>(2)建築基地之法定空地其綠覆所佔面積不得小於該空地面積扣除私設通路面積後之百分之五〇。</p>		(原條文刪除)	調整至都市設計管制事項，詳表6-3。
九	<p>廣告招牌：</p> <p>1.住宅區其廣告物、廣告旗幟及招牌設置不得超過基地地面層以上十公尺，離地淨高不得低於三公尺，且不得設置霓虹閃光設置，側懸招牌之設置突出建築物牆面線不得超過一公尺，且不得突出建築線。</p> <p>2.商業區沿人行步道者，其廣告物、招牌應面向人行步道側設置霓虹閃光或照明裝置。</p> <p>3.屋頂及騎樓柱一律不得設置招牌廣告物。</p>		(原條文刪除)	調整至都市設計管制事項，詳表6-3。
		七	<p>本計畫區之容積獎勵規定如下：</p> <p>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。</p> <p>(一)設置公共開放空間</p> <p>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。</p>	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

原條文		修訂後條文		修訂理由																
編號	條文內容	編號	條文內容																	
			<p>2.獎勵容積以不超過基地面積乘以該基地容積率之20%為限。</p> <p>3.開放空間之留設，在建築工程完成後，應設標誌。</p> <p>(二)設置公益性設施</p> <p>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20%為限。</p> <p>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。</p> <p>(三)大街廓開發</p> <p>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。</p> <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、商業區</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> <p>(四)綠建築</p> <p>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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>綠建築分級評估等級</th> <th>獎勵係數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>銀級</td> <td>基準容積× 6%</td> </tr> <tr> <td>黃金級</td> <td>基準容積× 8%</td> </tr> <tr> <td>鑽石級</td> <td>基準容積× 10%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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</p>	分區街廓土地	基地規模	獎勵容積	住宅區、商業區	5,000 m ² 以上 或全街廓	15%	2,000 m ² 以上，未達5,000 m ²	9%	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%	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、商業區	5,000 m ² 以上 或全街廓	15%																		
	2,000 m ² 以上，未達5,000 m ²	9%																		
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%																			

原條文		修訂後條文		修訂理由
編號	條文內容	編號	條文內容	
			<p>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：</p> <p>A. 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>B. 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>C. 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。</p> <p>D. 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。</p> <p>(2) 建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之。</p> <p>(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。</p> <p>(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容積率之 20%。</p>	
		八	<p>本計畫區建築基地及公共設施(除道路用地外)，應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築及開發。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。</p>	<p>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。</p>
		九	<p>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。</p>	<p>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。</p>

原條文		修訂後條文		修訂理由
編號	條文內容	編號	條文內容	
		十	本計畫區建築基地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。	為利都市永續發展及強化退縮帶植栽綠化之功能，增訂地下一層建築開挖之規定。
		十一	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。	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。
十	本要點未規定事項適用其他相關法令規定。	十二	本要點未規定事項適用其他相關法令規定。	配合調整條次。

資料來源：本計畫整理。

表 6-3 本計畫都市設計管制事項變更對照表

編號	原條文	修訂後條文	修訂理由
-	-	<p>一、「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及都市設計管制事項，對於申請建築開發案件進行審議，必要時得依本管制事項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。</p>	<p>新訂都市設計管制事項共計 10 點，以利「本縣都市設計審議委員會」審議。</p>
-	-	<p>二、顏色標準</p> <p>(一)建築物面臨計畫道路外牆顏色應以主色彩與其他輔佐色彩相配合為原則，不應以單一顏色為建築物整體色彩。</p> <p>(二)建築物面臨計畫道路外牆顏色之使用，其建築之主色彩應以中高明度、中低彩度之磚紅色系為原則。(如因必要變更外牆顏色主色彩，需於申請建築時，先經由縣府核准。)</p>	
-	-	<p>三、廣告招牌</p> <p>(一)住宅區其廣告物、廣告旗幟及招牌設置不得超過基地地面層以上十公尺，離地淨高不得低於三公尺，且不得設置霓虹閃光設置，側懸招牌之設置突出建築物牆面線不得超過一公尺，且不得突出建築線。</p> <p>(二)商業區沿人行步道者，其廣告物、招牌應面向人行步道側設置霓虹閃光或照明裝置。</p> <p>(三)屋頂及騎樓柱一律不得設置招牌廣告物。</p>	
-	-	<p>四、夜間照明</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	
-	-	<p>五、無障礙設施設計</p> <p>本計畫區基地面積達 2,000 m² 以上者，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)配置有 2 部以上電梯之建築物，須最少有 1 部符合國際殘障設施標準以供行動不便者使用。</p> <p>(二)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。</p>	
-	-	<p>六、景觀及綠化原則</p> <p>(一)建築物臨接或面向廣場、公園綠地、人行步道及公共開放空間者部份，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施</p>	

編號	原條文	修訂後條文	修訂理由
		設備，應有適當之遮蔽處理與設計。 (二)本計畫區建築基地僅准建造高度一公尺以下之圍牆。 (三)本計畫地區公共開放空間及建築法定空地，應依左列規定實施綠化： 1.公園綠地之綠覆面積所佔比率不得小於百分之六〇，其中有床基之花壇面積不得超過綠覆面積百分之十。 2.建築基地之法定空地其綠覆所佔面積不得小於該空地面積扣除私設通路面積後之百分之五〇。	
-	-	七、開放空間系統 (一)建築基地退縮留設公共開放空間 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)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。	
-	-	八、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。	
-	-	九、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。	
-	-	十、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。	

資料來源：本計畫整理。

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中西側，北側以竹東高中及住宅區為界，東南側臨中興大排、中正南路及中豐路，西側則與主計三通編號第 19 案【註十】相鄰，計畫面積 12.7229 公頃。

貳、計畫年期及計畫人口

一、計畫年期

現行計畫年期為民國 94 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。

二、計畫人口

本計畫劃設住宅區面積 7.2435 公頃，容積率 200%，另商業區面積 1.5048 公頃，容積率 350%。本案以全數住宅區樓地板面積及三分之二商業區樓地板面積、每人享有樓地板面積 50 平方公尺，推估可容納人口總量約為 3,599 人，另現行計畫之計畫人口為 3,500 人，故維持計畫人口為 3,500 人。

參、土地使用分區計畫

本計畫之土地使用分區計畫經檢討後維持現行計畫，劃設住宅區、商業區等土地使用分區共 8.7483 公頃。

一、住宅區

住宅區經本次檢討予以維持現行計畫，計畫面積 7.2435 公頃，占本計畫面積 56.93%。

二、商業區

商業區經本次檢討予以維持現行計畫，計畫面積 1.5048 公頃，占本計畫面積 11.83%。

表 7-1 本計畫區土地使用計畫面積分配表

項目		計畫面積(公頃)	百分比(%)	備註
土地使用分區	住宅區	7.2435	56.93	
	商業區	1.5048	11.83	
	小計	8.7483	68.76	
公共設施用地	機關用地	0.3827	3.01	
	公園用地	0.4422	3.48	
	兒童遊樂場用地	0.4384	3.45	
	綠地用地	0.2298	1.81	
	停車場用地	0.2263	1.78	
	天然氣減壓站用地	0.0064	0.05	
	人行步道用地	0.0360	0.28	
	道路用地	2.2128	17.39	
	小計	3.9746	31.24	
合計		12.7229	100.00	

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。

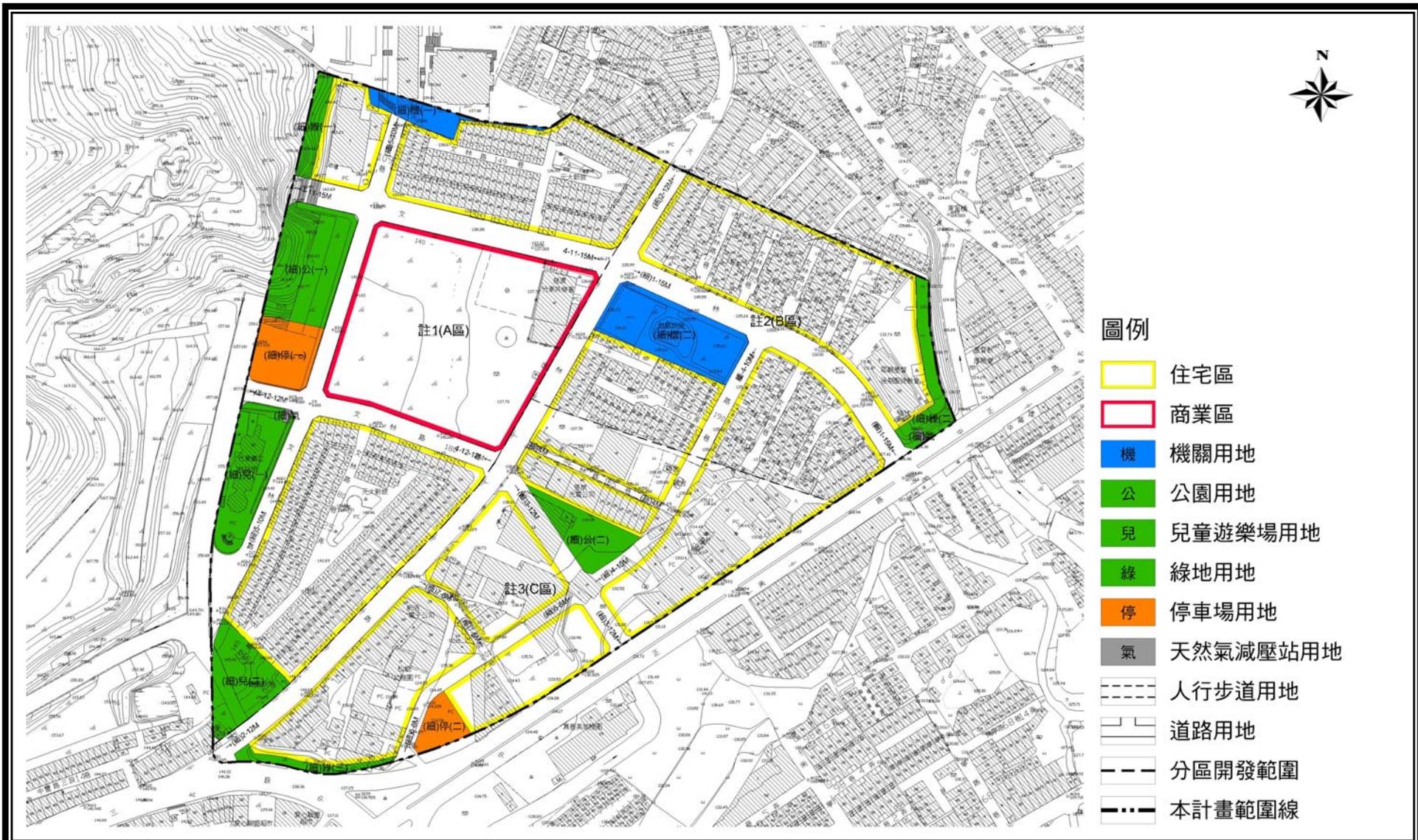


圖7-1 本次通盤檢討土地使用計畫示意圖

肆、公共設施計畫

本計畫之公共設施計畫經檢討後維持現行計畫，劃設機關用地、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、天然氣減壓站用地、人行步道用地及道路用地等公共設施用地共 3.9746 公頃，佔計畫區面積 31.24%。

一、機關用地

為供省屬竹東高中及提供日後竹東鎮公所公務使用，於本計畫區中央及北側劃設二處機關用地，計畫面積 0.3827 公頃，占本計畫面積 3.01%。

二、公園用地

為塑造本計畫區優質環境品質及作為住宅區居民休憩場所，於本計畫區中央及西側劃設二處公園用地，計畫面積 0.4422 公頃，占本計畫面積 3.48%。

三、兒童遊樂場用地

為塑造本計畫區優質環境品質及作為住宅區居民休憩場所，於本計畫區西南側劃設二處兒童遊樂場用地，計畫面積 0.4384 公頃，占本計畫面積 3.45%。

四、綠地用地

為配合維護自然環境並提供中豐路彎道緩衝之空間，於本計畫區東南側及西側劃設三處綠地用地，計畫面積 0.2298 公頃，占本計畫面積 1.81%。

五、停車場用地

為提供商業區及住宅區停車需求，於本計畫區西側及南側劃設二處停車場用地，計畫面積 0.2263 公頃，占本計畫面積 1.78%。

六、天然氣減壓站用地

為提供區內中油輸送天然瓦斯減壓之用，於本計畫區(細)綠(二)用地及(細)兒(一)用地內劃設二處天然氣減壓站用地，計畫面積 0.0064 公頃，占本計畫面積 0.05%。

七、人行步道用地

本計畫區劃設一處人行步道用地，計畫面積 0.0360 公頃，占本計畫面積 0.28%。

八、道路用地

配合本區交通系統之需求，劃設道路用地面積約 2.2128 公頃，占本計畫區面積 17.39%。

九、其他(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」(101 年 4 月草案)中有關學校用地之檢討分析成果，文小用地需求面積 6.8580 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 7-2 本計畫公共設施用地面積檢討表

項目	檢討標準	需求面積 (公頃)	計畫面積 (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 (0.1+0.5)	3.6441	+3.0441	本計畫位於 大鄉里
	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				
	綠地	依實際需要檢討之。	—	0.2298	—	
停車場	1. 商業區面積 10%。	0.1505	0.2263	+0.0758		
	2. 不得低於計畫區內 車輛預估數 20%之 停車需求。	223 席	226 席	+3 席		
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%	1.2723	1.1104	-0.1619		

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 3,500 人。

表 7-3 本計畫公共設施用地明細表

項目及編號		計畫面積 (公頃)	位置	備註
機關用地	(細)機(一)	0.0826	本計畫區北側	供省屬機關使用
	(細)機(二)	0.3001	本計畫區中央	供竹東鎮公所使用
	小計	0.3827	-	
公園用地	(細)公(一)	0.3015	(細)停(一)北側	
	(細)公(二)	0.1407	本計畫區中央	
	小計	0.4422	-	
兒童遊樂場 用地	(細)兒(一)	0.2397	本計畫區西側	
	(細)兒(二)	0.1987	本計畫區西南側	
	小計	0.4384	-	
綠地用地	(細)綠(一)	0.0650	本計畫區北側	
	(細)綠(二)	0.1147	本計畫區東側	
	(細)綠(三)	0.0501	本計畫區西南側	
	小計	0.2298	-	
停車場用地	(細)停(一)	0.1538	(細)公(一)南側	
	(細)停(二)	0.0725	本計畫區南側	
	小計	0.2263	-	
天然氣減壓站 用地	(細)氣(一)	0.0032	(細)兒(一)範圍內	供中油公司使用
	(細)氣(二)	0.0032	(細)綠(二)範圍內	供中油公司使用
	小計	0.0064	-	
人行步道用地		0.0360	本計畫區中央	
道路用地		2.2128	-	
合計		3.9476		

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。

此外，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條之規定，檢討後之公園、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。現行計畫之公園、綠地、兒童遊樂場用地計畫面積共計 3.8739 公頃，本次檢討後之公園、綠地、兒童遊樂場用地計畫面積共計 3.8739 公頃，故符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條之規定

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。

一、聯外道路

本計畫範圍外東南側之 1-4-20M 道路(中正南路)，為本計畫之聯外道路，其往北可聯絡新竹市，往南可聯絡五峰鄉。

二、主要道路

(一)(細)2-12M 道路(大林路)：該道路北端始於東寧路，南端銜接台 3 線(中豐路)，為本計畫區內南北向之主要道路。

(二)4-11-15M、(細)1-15M 道路(文林路)：該道路東起中正南路，西迄計畫區西側，為本計畫區內東西向之主要道路。

三、次要道路

本計畫區內規劃二條 12M(包括 4-12-12M 及(細)3-12M)、二條 10M(包括(細)4-10M 及(細)5-10M)以及二條 8M(含)以下(包括(細)6-8M 及(細)7-6M)之次要道路以做為聯絡主要道路之媒介。

表 7-4 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
4-11-15M	15	195	西起本計畫區西側，東銜接(細)1-15M 道路	
(細)1-15M	15	205	西起 4-11-15M 道路，東迄本計畫區東側	
4-12-12M	12	158	西起本計畫區西側，東銜接(細)3-12M 道路	
(細)2-12M	12	450	北起東寧路，南迄台 3 線(中豐路)	
(細)3-12M	12	120	西起 4-12-15M 道路，東迄本計畫區東南側	
(細)4-10M	10	175	北起(細)1-15M 道路，南銜接(細)6-8M 道路	
(細)5-10M	10	290	北起本計畫區北側，南迄本計畫區西南側	
(細)6-8M	8	140	北起(細)4-10M 道路，南迄本計畫區南側	
(細)7-6M	6	53	西起(細)2-12M 道路，東迄(細)6-8M 道路	

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。

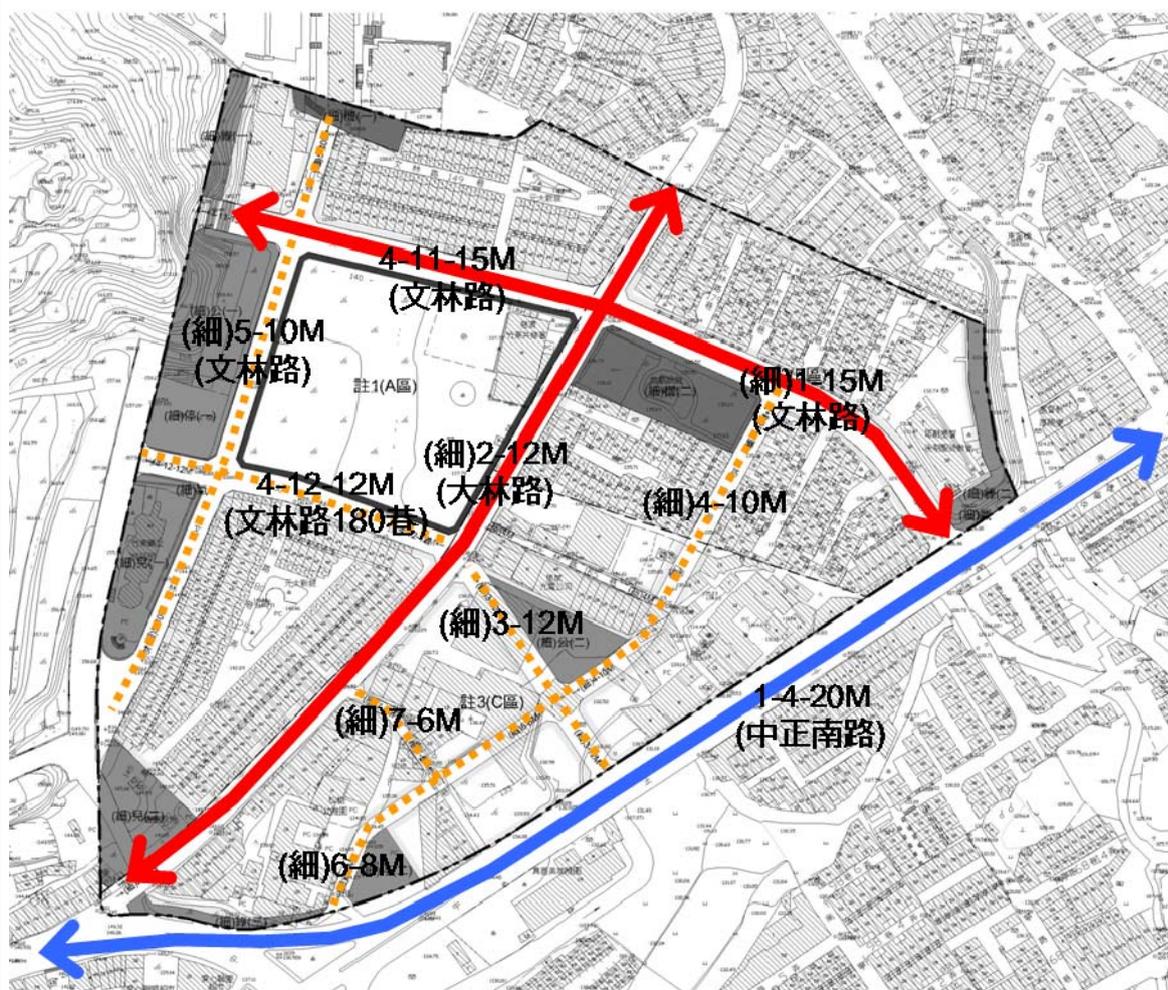


圖 例

-  聯外道路
-  主要道路
-  次要道路
-  本計畫範圍線

圖 7-2 本次通盤檢討交通系統計畫示意圖

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

指定計畫區外東南側之中正南路為緊急道路，其可聯接國立臺大醫院竹東分院(屬區域醫院)，另外計畫區中央之(細)2-12M 道路(大林路)可聯接竹東鎮衛生所，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

指定計畫區內 4-11-15M、(細)1-15M 道路(文林路)、(細)5-10M 道路(文林路)、(細)4-10M 及(細)6-8M 道路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 4-12-12M、(細)3-12M 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、兒童遊樂場等，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北側之竹東高中及區外南側之上館國小、縣立

竹東幼兒園為臨時收容場所，另本計畫區內之(細)機(二)用地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

本計畫指定緊鄰計畫區外南側之國立臺大醫院竹東分院及計畫區外西南側之體育場用地為中長期收容場所，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

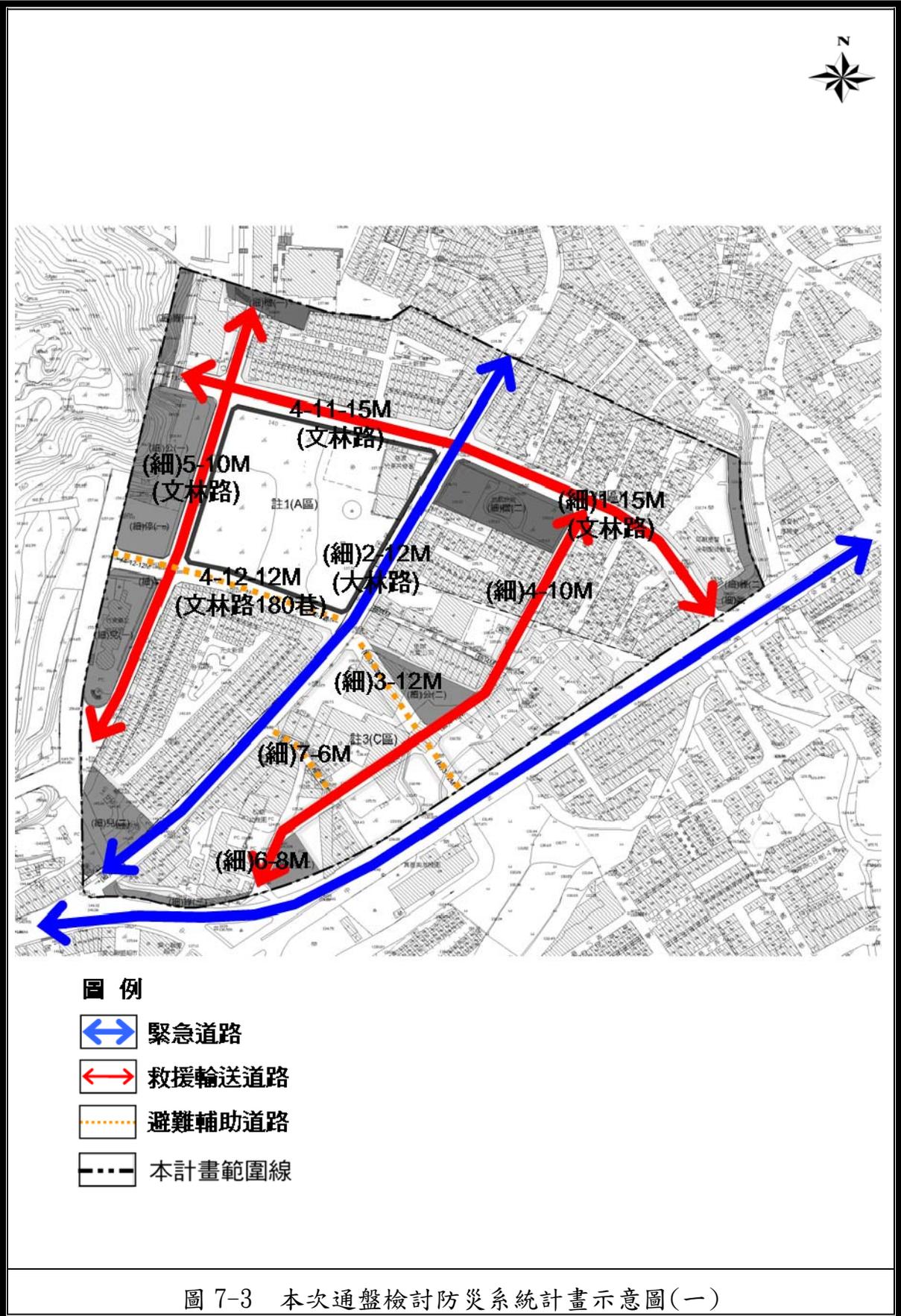
消防據點之劃設，主要係以消防分隊為據點，故本計畫指定計畫區外北側之新竹縣消防局第二大隊為消防據點。

(六)醫療據點

本計畫指定緊鄰計畫區外南側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、兒童遊樂場、綠地、停車場等開放空間系統亦可作為區隔，防止火災延燒。



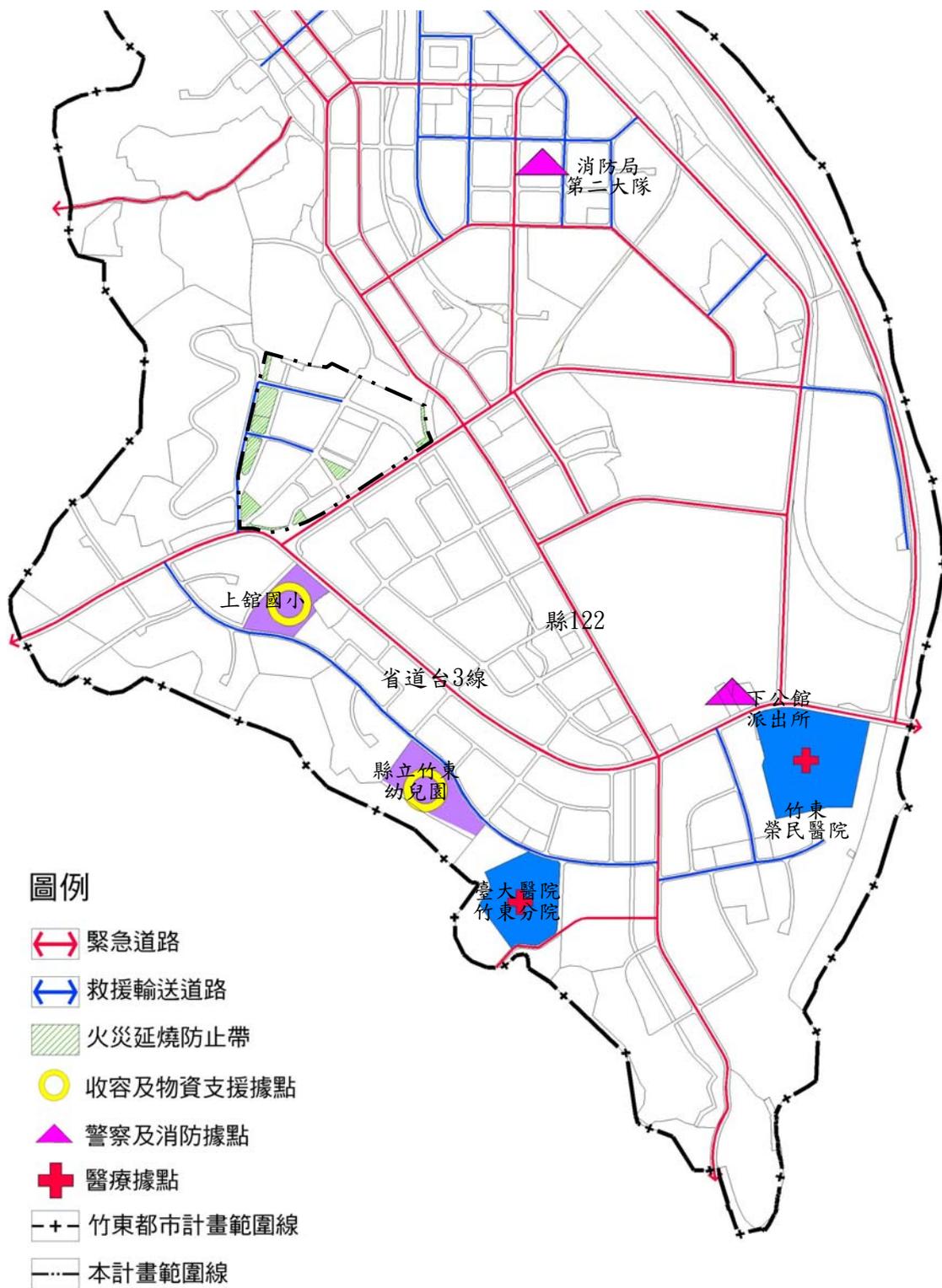


圖7-4 本次通盤檢討防災系統計畫示意圖(二)

柒、土地使用分區管制要點

一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。

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 2 樓以上樓高不得大於 4.2 公尺。

(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。

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 80%，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。

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、商業區之建築基地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，其退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並應植栽綠化。

五、住宅區之建築基地應依左列規定退縮牆面建築線，其退縮部分得作為空地計算。

面臨計畫道路寬度(W1)	牆面線應退縮深度(公尺)	備註
$W1 < 7M$	二	得設置高一公尺以下圍牆，作前院使用。
$7M \leq W1 < 15M$	三·六	
$15M \leq W1$	四	應留設作無遮簷人行道。

六、建築物高度：

本計畫區建築物高度除依建築技術規則設計施工篇第九章之有關規定限制外，其各使用分區之建築物最高高度比如下表規定：

使用分區	建築物高度比
住宅區	一·五
商業區	二·0

註：建築物高度比(ΔBH)計算方式如下：

$$\Delta BH = H/(R+W)$$

H：建築物高度

R：建築物面前計畫道路寬度

W：牆面線退縮深度

七、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、商業區	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，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。

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：

- A.依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
- B.未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
- C.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。
- D.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%。

八、本計畫區建築基地及公共設施(除道路用地外)，應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築及開發。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。

九、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。

十、本計畫區建築基地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。

十一、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。

十二、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、「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及都市設計管制事項，對於申請建築開發案件進行審議，必要時得依本管制事項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。

二、顏色標準

(一)建築物面臨計畫道路外牆顏色應以主色彩與其他輔佐色彩相配合為原則，不應以單一顏色為建築物整體色彩。

(二)建築物面臨計畫道路外牆顏色之使用，其建築之主色彩應以中高明度、中低彩度之磚紅色系為原則。(如因必要變更外牆顏色主色彩，需於申請建築時，先經由縣府核准。)

三、廣告招牌

(一)住宅區其廣告物、廣告旗幟及招牌設置不得超過基地地面層以上十公尺，離地淨高不得低於三公尺，且不得設置霓虹閃光設置，側懸招牌之設置突出建築物牆面線不得超過一公尺，且不得突出建築線。

(二)商業區沿人行步道者，其廣告物、招牌應面向人行步道側設置霓虹閃光或照明裝置。

(三)屋頂及騎樓柱一律不得設置招牌廣告物。

四、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。

五、無障礙設施設計

本計畫區基地面積達 2,000 m² 以上者，應依下列規定辦理：

- (一)配置有 2 部以上電梯之建築物，須最少有 1 部符合國際殘障設施標準以供行動不便者使用。
- (二)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。

六、景觀及綠化原則

- (一)建築物臨接或面向廣場、公園綠地、人行步道及公共開放空間者部份，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備，應有適當之遮蔽處理與設計。
- (二)本計畫區建築基地僅准建造高度一公尺以下之圍牆。
- (三)本計畫地區公共開放空間及建築法定空地，應依左列規定實施綠化：
 1. 公園綠地之綠覆面積所佔比率不得小於百分之六 0，其中有床基之花壇面積不得超過綠覆面積百分之十。
 2. 建築基地之法定空地其綠覆所佔面積不得小於該空地面積扣除私設通路面積後之百分之五 0。

七、開放空間系統

- (一)建築基地退縮留設公共開放空間

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)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。

八、離街裝卸場規定

- (一)商業區基地開發規模達 2,000 m² 以上，應設置裝卸場，其位置不應妨礙原有正常活動，對道路交通亦不能產生衝擊。
- (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。

九、垃圾貯存空間

本計畫區基地面積達 2,000 m²以上者，建築物應設置集中式垃圾貯存空間，且依下列規定：

- (一)建築物應於基地地面層室內外或其下一層之室內無礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，以個案人口數計算推估垃圾儲存量，並妥為規劃足夠之設備及貯存空間，並說明該設備清運之方法。
- (二)集中式垃圾貯存空間應設置通風設備、冷藏設備及排水設備。
- (三)集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出及操作空間，最低淨高不得小於 2.5m。

十、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。

第八章 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辦理整體開發。

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

一、納入整體開發範圍勘選原則

本計畫區除 C 區尚未完成市地重劃工程，其餘 A、B 區均已辦理市地重劃工程完竣，故本案係以 C 區納入整體開發範圍，據以評估市地重劃財務可行性。

二、整體開發範圍勘選結果

本計畫面積 12.7229 公頃，不納入整體開發範圍面積 9.0844 公頃，納入整體開發範圍面積 3.6385 公頃，整體開發範圍及面積詳圖 8-1 及表 8-1 所示。

表 8-1 本計畫整體開發範圍面積表

項目		細部計畫面積 (公頃)	不納入整體開 發面積(公頃)	整體開發面積 (公頃)	整體開發面積 百分比(%)
土地使 用分區	住宅區	7.2435	4.6802	2.5633	70.45
	商業區	1.5048	1.5048	—	—
	小計	8.7483	6.1850	2.5633	70.45
公共設 施用地	機關用地	0.3827	0.3827	—	—
	公園用地	0.4422	0.3015	0.1407	3.87
	兒童遊樂場用地	0.4384	0.4384	—	—
	綠地用地	0.2298	0.1797	0.0501	1.38
	停車場用地	0.2263	0.1538	0.0725	1.99
	天然氣減壓站用地	0.0064	0.0064	—	—
	人行步道用地	0.0360	0.0360	—	—
	道路用地	2.2128	1.4009	0.8119	22.31
小計	3.9746	2.8994	1.0752	29.55	
合計		12.7229	9.0844	3.6385	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。

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 2,200 萬估算，估計約需 8,005 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 473 萬元。

表 8-2 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

項 目	數量	單位	單價 (萬元)	總價 (萬元)	備註
一、作業費	3.6385	公頃	50	182	
二、業務費	3.6385	公頃	35	127	
三、地籍測量費用	3.6385	公頃	15	55	
四、地上物補償查估	3.6385	公頃	15	55	
五、重劃前後地價查估	3.6385	公頃	15	55	
合計	-	-	-	473	

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 1,400 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、停車場工程及管線地下化(自來水、電力、電信、天然氣、雨水、污水)等工程，估計約需 3,639 萬元。

(三)貸款利息

以年利率 3%、貸款 2 年單利估算，約為 814 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 14,386 萬元(本費用係屬預估，應依實際發生之費用為準)。

表 8-3 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	3.6385	2,200	8,005
	地籍整理費及辦理本重劃區 必要之業務費用	3.6385	130	473
	小計	--	--	7,750
工程費用		3.6385	1,400	5,094
貸款利息		以年利率 3%、貸款 2 年估算		814
總計				14,386

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。目前暫不計算公有土地優先抵充，視未來實際作道路、溝渠、河川使用認定與未登記地面積為準。

(二)公共設施用地負擔

公共設施用地平均負擔比率

$$\begin{aligned}
 & \text{共同負擔公共設施用地總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未} \\
 & \text{登記地面積} \\
 = & \frac{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \\
 = & \frac{1.0752 \text{ 公頃} - 0.0000 \text{ 公頃}}{3.6385 \text{ 公頃} - 0.0000 \text{ 公頃}} \\
 = & 29.55\%
 \end{aligned}$$

(三)重劃費用負擔

費用平均負擔比率

$$\begin{aligned} & \frac{\text{重劃費用總額} + \text{工程費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地})} \\ = & \frac{8,005 \text{ 萬元} + 5,094 \text{ 萬元} + 814 \text{ 萬元}}{18,000 \text{ 元/平方公尺} \times (3.6385 - 0.0000 \text{ 平方公尺})} \\ = & 21.97\% \end{aligned}$$

(四)重劃總平均負擔比例

$$\begin{aligned} & = \text{公共設施用地負擔比例} + \text{重劃費用負擔比例} \\ & = 29.55\% + 21.97\% \\ & = 51.52\% \end{aligned}$$

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 51.52%，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。

表 8-4 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、市地重劃(含公共設施興闢)作業費用	3.6385		√				14,386	新竹縣政府或重劃會	115 年	由新竹縣政府編列預算、向金融機構或地產人重劃會籌措或由土地所有權人重劃會自行籌措

註：表內實施進度及經費得由申請人視實際狀況酌予調整。

變更竹東都市計畫(原機四機關用地變更為商業區)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	

變更機關：新竹縣竹東鎮公所
規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司
中華民國一〇五年三月