

變更竹北(含斗崙地區)都市計畫
(整併體育公園附近地區)細部計畫
(公共設施用地專案通盤檢討)案
計 畫 書

新 竹 縣 政 府

中 華 民 國 108 年 4 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	變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 26 條	
變更都市計畫機關	新竹縣政府	
申請變更都市計畫 之機關名稱或土地 權利關係人姓名	新竹縣政府	
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公告徵 求意見	民國 103 年 1 月 16 日府產城字第 1030010849 號公告辦理，公告期間自民國 103 年 1 月 20 日至 103 年 2 月 24 日止計 30 天，刊登於民國 103 年 1 月 20 日自由時報第 G3 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	市 級	

目 錄

第一章 緒論

壹、緣起與目的	1
貳、檢討範圍	1

第二章 現行都市計畫概述

壹、主要計畫內容	4
貳、細部計畫內容	9

第三章 新竹縣各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案摘要

壹、新竹縣整體環境概要	13
貳、都市生活圈之劃分	22
參、都市計畫人口推估與檢討	24
肆、公共設施用地檢討變更原則	26
伍、檢討為適宜分區之變更原則	31
陸、辦理跨區整體開發之原則	32

第四章 計畫區公共設施用地檢討規劃構想

壹、計畫區公共設施用地開闢及取得情形	33
貳、公共設施用地需求分析	42
參、公共設施用地檢討規劃構想	44

第五章 實質計畫檢討

壹、變更內容	52
貳、檢討後計畫內容	55

第六章 實施進度與經費

壹、市地重劃可行性評估	59
貳、公共設施用地取得方式	61

圖 目 錄

圖 1-1	研究範圍與計畫範圍示意圖	2
圖 1-2	計畫區位置及範圍示意圖	3
圖 2-1	現行主要計畫示意圖	8
圖 2-2	現行細部計畫示意圖	12
圖 3-1	自然環境現況說明圖	15
圖 3-2	環境敏感地區說明圖	16
圖 3-3	新竹縣四大生活圈示意圖	23
圖 4-1	計畫區公共設施開闢取得情形示意圖	40
圖 5-1	變更位置示意圖	53
圖 5-2	變更內容明細表第 1 案示意圖	54

表 目 錄

表 2-1	主要計畫辦理歷程一覽表.....	4
表 2-2	主要計畫土地使用計畫面積表.....	6
表 2-3	細部計畫辦理歷程一覽表.....	9
表 2-4	細部計畫土地使用計畫面積表.....	10
表 3-1	上位及相關計畫彙整表.....	17
表 3-2	全國、新竹縣、新竹市歷年人口數與成長率一覽表.....	18
表 3-3	新竹縣各鄉鎮市民國 107 年底人口數一覽表.....	19
表 3-4	新竹縣歷年人口結構一覽表.....	20
表 3-5	新竹縣各都市計畫區歷年人口數一覽表.....	21
表 3-6	新竹縣民國 115 年各行政區人口預測表.....	24
表 3-7	各都市計畫區民國 115 年計畫人口檢討訂定彙整表.....	25
表 3-8	新竹縣各生活圈公共設施保留地之檢討變更原則表.....	30
表 4-1	計畫區公共設施開闢取得情形彙整表.....	33
表 4-2	竹北(含斗崙地區)都市計畫區文小用地需求推估表.....	42
表 4-3	竹北(含斗崙地區)都市計畫區文中用地需求推估表.....	42
表 4-4	竹北(含斗崙地區)都市計畫區公共設施需求檢討彙整表.....	43
表 4-5	計畫區公共設施用地檢討構想表.....	50
表 5-1	變更內容明細表.....	52
表 5-2	檢討前後土地使用計畫面積表.....	55
表 5-3	檢討後公共設施用地需求分析表.....	58
表 5-4	檢討後服務水準分析表.....	58
表 6-1	竹北(含斗崙地區)都市計畫區重劃開發範圍之土地使用計畫面積表	59
表 6-2	竹北(含斗崙地區)都市計畫重劃開發之重劃負擔計算表.....	60
表 6-3	實施進度與經費表.....	61

第一章 緒論

壹、緣起與目的

民國 81 年以前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定公共設施用地採區段徵收或市地重劃方式辦理，致公共設施保留地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理，其費用全由政府負擔。統計全國尚未取得公共設施保留地約 2 萬餘公頃，所需徵購費用計約 7 兆餘元，實非政府財政所能負擔。

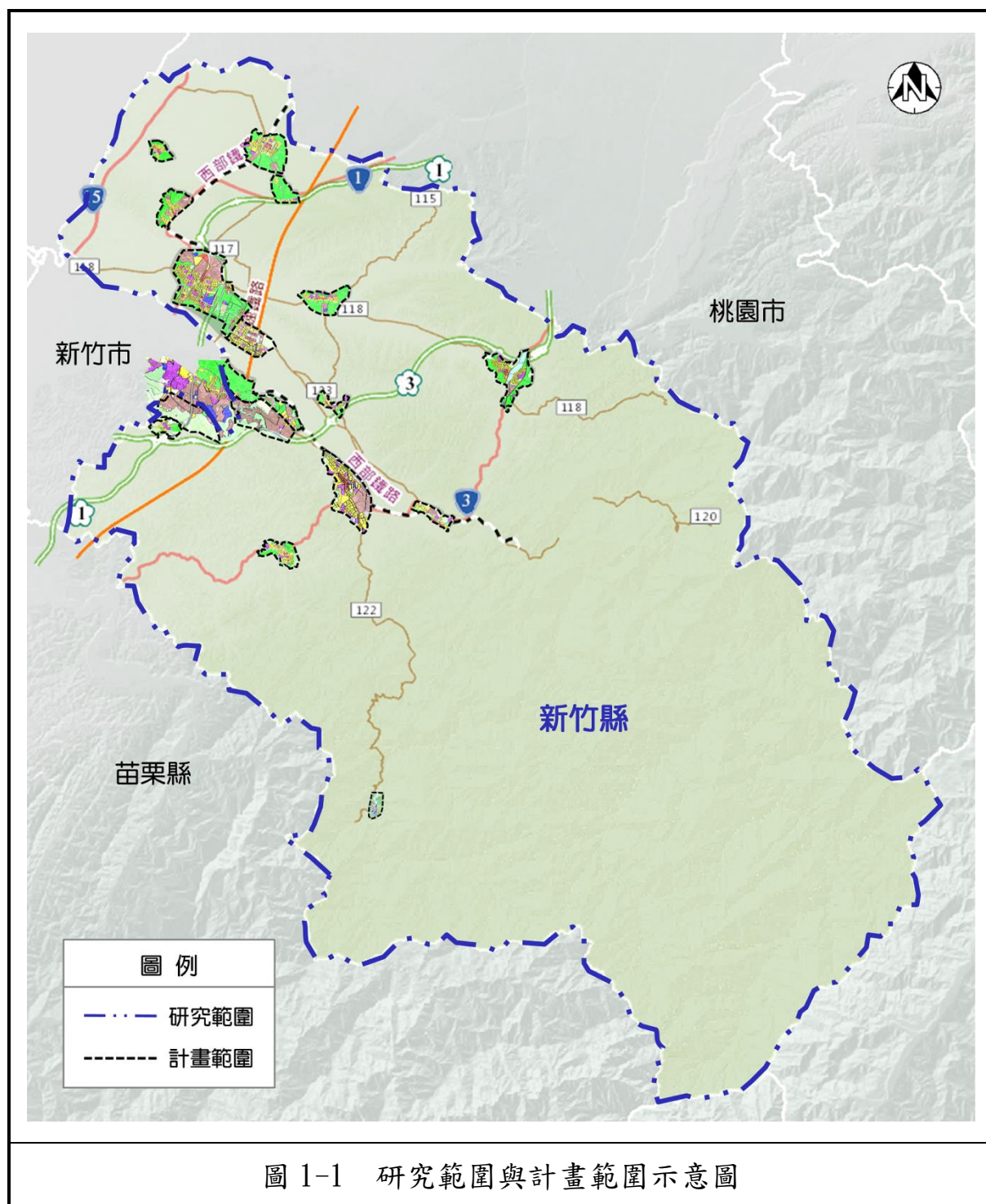
監察院於民國 101 年 12 月針對都市計畫公共設施保留地提出「逾數十年不取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題，內政部於民國 102 年 11 月擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，積極協助地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜。

爰此，新竹縣政府依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理全縣各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討，藉以解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題。另為確認及彙整各使用或管理單位之用地使用需求，本府業於民國 104 年 8 月依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 45 條規定召開機關協調會議，以協調各使用或管理機關，並依各機關評估使用需求，辦理後續計畫檢討作業。

貳、檢討範圍

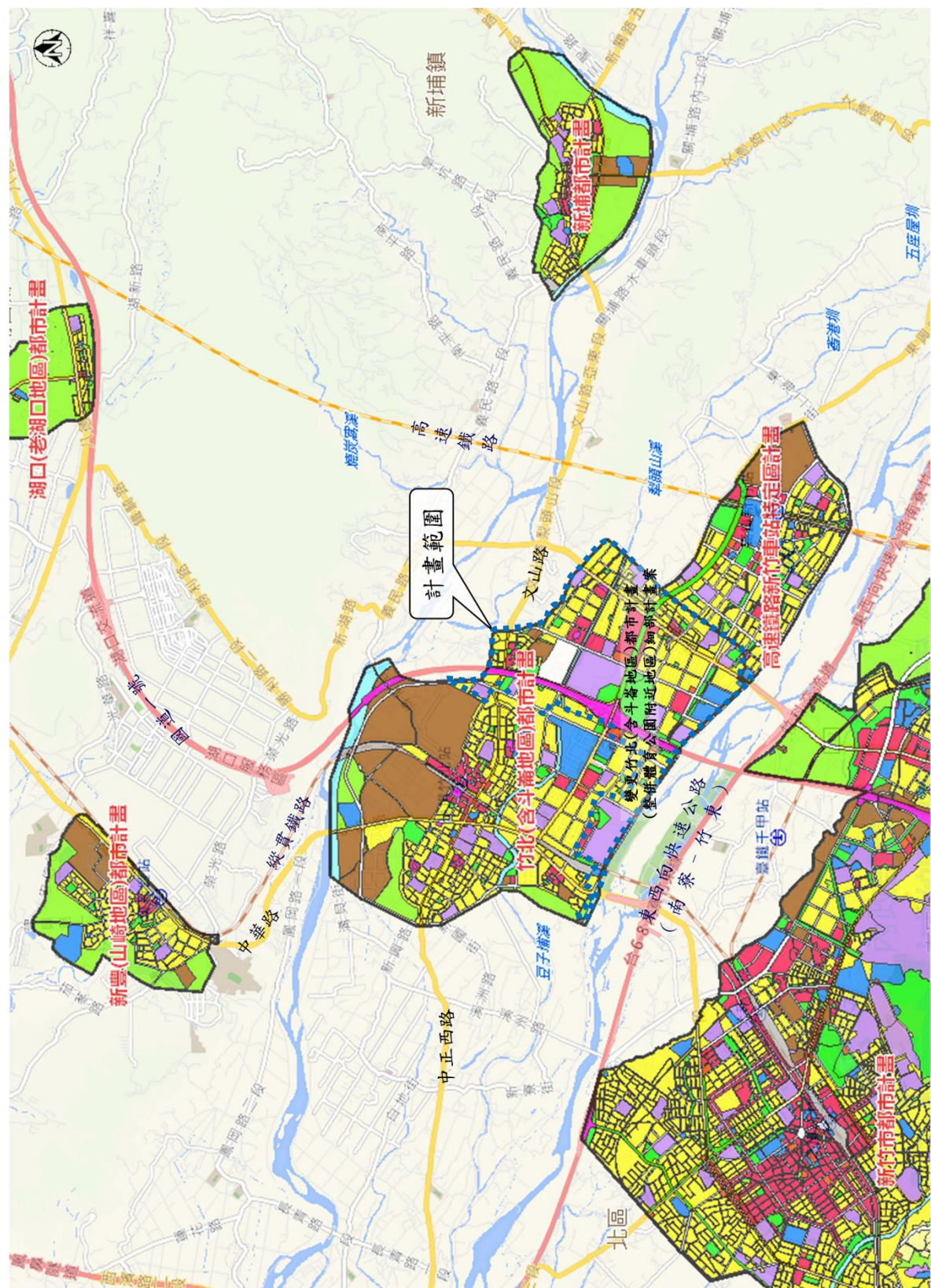
一、新竹縣各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案範圍

新竹縣現行都市計畫區共計 17 處，其中「高速鐵路新竹車站特定區計畫」採區段徵收方式開發，公共設施用地皆已完成用地取得；「新竹科學工業園區特定區計畫-新竹縣轄部分(竹東鎮)」另有整體開發計畫，故上述 2 處都市計畫區不納入本次專案通盤檢討，爰本次辦理檢討範圍為除上述以外之 15 處都市計畫區，並包含該都市計畫區內之細部計畫區。



二、本都市計畫區位置及範圍

本計畫區位於竹北市中央位置及豆子埔溪南側，北以十興路以北約 200 公尺及福興路一帶為界、西至縣政二路附近、南至興隆路、東以嘉興路以東約 300 公尺處為界，計畫面積為 472.0344 公頃。



資料來源：國土規劃地理資訊圖台及及本案整理。

第二章 現行都市計畫概述

壹、主要計畫內容

一、辦理歷程

本計畫區於民國 61 年 10 月發布實施，第一次通盤檢討於 72 年 9 月發布實施，第二次通盤檢討於 85 年 6 月發布實施，其後因應整體區域發展之考量，遂合併竹北及竹北(斗崙地區)兩都市計畫為一完整地區進行第三次通盤檢討，並於民國 94 年 8 月發布實施，第四次通盤檢討(第一階段)於 104 年 10 月發布實施，第四次通盤檢討(第二階段)於 106 年 7 月發布實施。

表 2-1 主要計畫辦理歷程一覽表

編號	變更計畫名稱	發布日期文號
1	變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(配合新竹縣竹北火車站周邊都市更新計畫)案(註 2)	民國 104 年 3 月 20 日 府產城字第 1040039466 號
2	變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第四次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)(第一階段)	民國 104 年 10 月 2 日 府產城字第 1040160223 號
3	變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(部分文教用地為文教區)案(註 2)	民國 105 年 4 月 28 日 府產城字第 1050059977 號
4	變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第四次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)(第二階段)	民國 106 年 7 月 12 日 府產城字第 1060077446 號

註：1. 製表日期截至 108 年 1 月。

2. 表內編號 1 及 3 案，因其辦理程序與主計四通併行辦理，故主計四通(一階及二階)現行計畫內容皆尚未將該案納入，爰此本案以主計四通(二階)及表內編號 1 及 3 案綜整結果為現行主要計畫內容。

二、現行計畫概要

(一)計畫年期及計畫人口

現行計畫以民國 115 年為計畫目標年；現行計畫之計畫人口為 137,000 人。

(二)土地使用計畫

劃設住宅區、商業區、乙種工業區、特種工業區、農業區、保存區、寺廟專用區、行政區、農會專用區、醫療專用區、電信專用區、溝渠專用區、河川區、河川區(兼供道路使用)、加油站專用區、鐵路專用區、特色產業專用區及文教區等土地使用分區，計畫面積合計 764.6351 公頃(佔本計畫面積 63.48%)。

(三)公共設施計畫

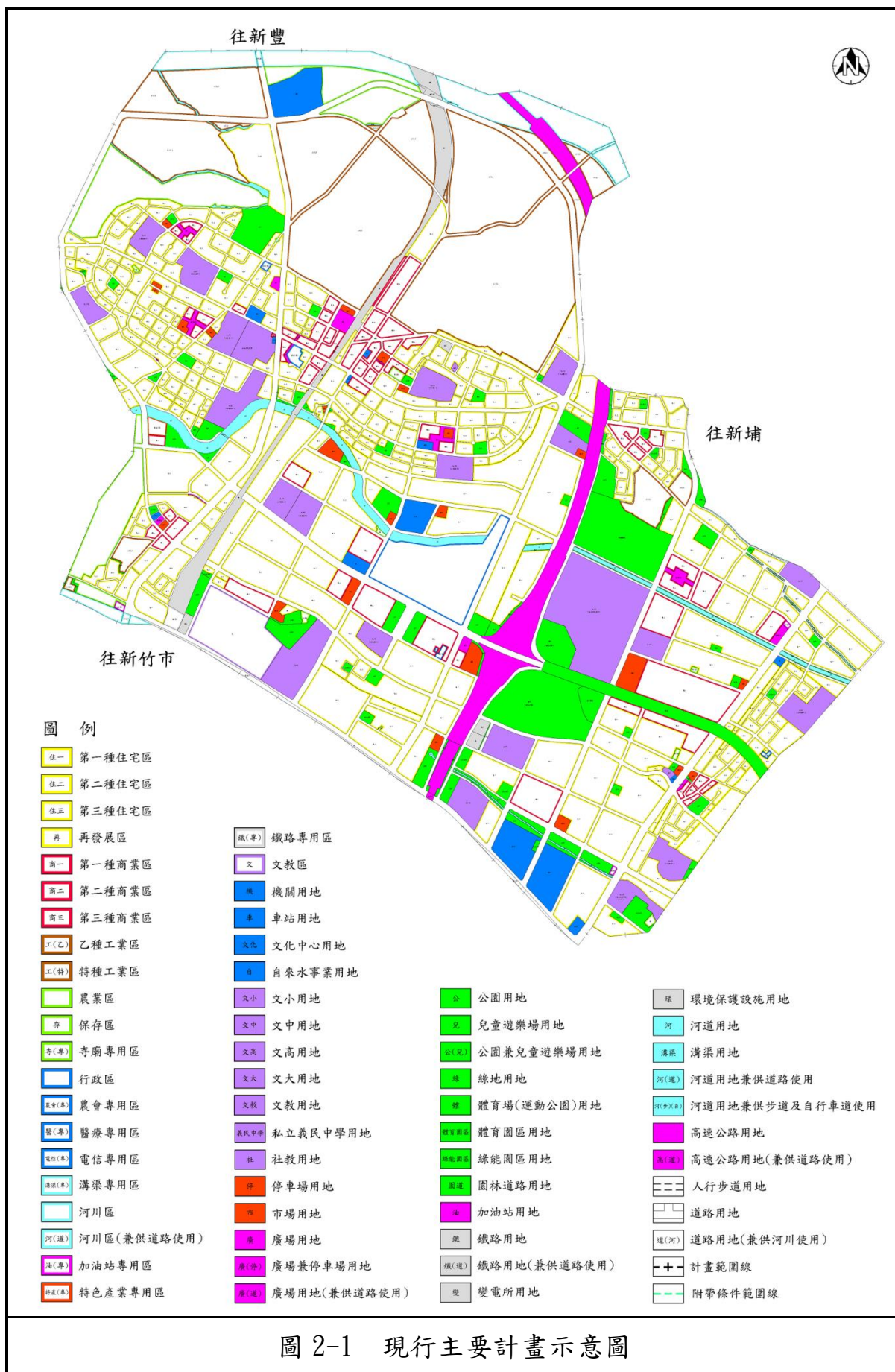
本次檢討後劃設機關用地、車站用地、文化中心用地、自來水事業用地、學校用地、文教用地、私立義民中學用地、社教用地、市場用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、廣場用地、廣場用地(兼供道路使用)、公園用地、兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、體育場(運動公園)用地、體育園區用地、綠能園區用地、園林道路用地、加油站用地、鐵路用地、鐵路用地(兼供道路使用)、變電所用地、環境保護設施用地、河道用地、河道用地兼供道路使用、河道用地兼供步道及自行車道使用、溝渠用地、高速公路用地、高速公路用地(兼供道路使用)、人行步道用地、道路用地及道路用地(兼供河川使用)，計畫面積合計 439.9480 公頃(佔本計畫面積 36.52%)。

表 2-2 主要計畫土地使用計畫面積表

項 目			四通二階 檢討後面積 (公頃)	歷次變更增減 面積(公頃)	本案檢討前		
				編號 1 及 3	計畫面積 (公頃)	占都市發展用 地面積比例	占都市計畫 總面積比例
土地 使用 分區	住 宅 區	第一種住宅區	174.2399	--	174.2399	15.60%	14.46%
		第二種住宅區	223.6341	--	223.6341	20.02%	18.57%
		第三種住宅區	0.1898	--	0.1898	0.02%	0.02%
		再發展區	0.3269	--	0.3269	0.03%	0.03%
		小計	398.3907	--	398.3907	35.67%	33.07%
	商 業 區	第一種商業區	9.7421	--	9.7421	0.87%	0.81%
		第二種商業區	31.7354	--	31.7354	2.84%	2.63%
		第三種商業區	22.8549	--	22.8549	2.05%	1.90%
		小計	64.3324	--	64.3324	5.76%	5.34%
	乙種工業區		189.7729	--	189.7729	16.99%	15.75%
	特種工業區		0.3142	--	0.3142	0.03%	0.03%
	農業區		43.6337	--	43.6337	--	3.62%
	保存區		0.4699	--	0.4699	0.04%	0.04%
	寺廟專用區		0.9045	--	0.9045	0.08%	0.08%
	行政區		19.8461	--	19.8461	1.78%	1.65%
	農會專用區		0.6902	--	0.6902	0.06%	0.06%
	醫療專用區		0.2574	--	0.2574	0.02%	0.02%
	電信專用區		0.3388	--	0.3388	0.03%	0.03%
	溝渠專用區		0.5604	--	0.5604	0.05%	0.05%
	河川區		28.4987	--	28.4987	--	2.37%
	河川區(兼供道路使用)		1.1436	--	1.1436	--	0.09%
	加油站專用區		0.4545	--	0.4545	0.04%	0.04%
	鐵路專用區		0.8480	--	0.8480	0.08%	0.07%
	特色產業專用區		0.8534	--	0.8534	0.08%	0.07%
	文教區		0.0000	13.3257	13.3257	1.19%	1.11%
	合 計		751.3094	13.3257	764.6351	61.90%	63.48%
公 共 設 施 用 地	機關用地		17.2168	--	17.2168	1.54%	1.43%
	車站用地		0.9151	--	0.9151	0.08%	0.08%
	文化中心用地		2.6034	--	2.6034	0.23%	0.22%
	自來水事業用地		0.2206	--	0.2206	0.02%	0.02%
	學 校 用 地	文小	27.1248	--	27.1248	2.43%	2.25%
		文中	15.6894	--	15.6894	1.40%	1.30%
		文高	4.3068	--	4.3068	0.39%	0.36%
		文大	24.5800	--	24.5800	2.20%	2.04%
		小計	71.7010	--	71.7010	6.42%	5.95%
	文教用地		20.3663	-13.3257	7.0406	0.63%	0.58%
	私立義民中學用地		3.4977	--	3.4977	0.31%	0.29%
	社教用地		2.0244	--	2.0244	0.18%	0.17%
	市場用地		1.3438	--	1.3438	0.12%	0.11%
	停車場用地		8.3741	-0.2534	8.1207	0.73%	0.67%
	廣場兼停車場用地		1.8882	1.2180	3.1062	0.28%	0.26%
	廣場用地		2.2417	-0.9174	1.3243	0.12%	0.11%
	廣場用地(兼供道路使用)		0.0580	--	0.0580	0.01%	0.00%
	公園用地		25.6492	--	25.6492	2.30%	2.13%
	兒童遊樂場用地		6.7506	--	6.7506	0.60%	0.56%
	公園兼兒童遊樂場用地		4.3006	--	4.3006	0.39%	0.36%

項 目	四通二階 檢討後面積 (公頃)	歷次變更增減 面積(公頃)	本案檢討前		
		編號 1 及 3	計畫面積 (公頃)	占都市發展用 地面積比例	占都市計畫 總面積比例
綠地用地	3.6837	--	3.6837	0.33%	0.31%
體育場(運動公園)用地	19.5490	--	19.5490	1.75%	1.62%
體育園區用地	1.6590	--	1.6590	0.15%	0.14%
綠能園區用地	13.4276	--	13.4276	1.20%	1.11%
園林道路用地	7.9682	--	7.9682	0.71%	0.66%
加油站用地	0.6593	--	0.6593	0.06%	0.05%
鐵路用地	15.5056	--	15.5056	1.39%	1.29%
鐵路用地(兼供道路使用)	0.3766	--	0.3766	0.03%	0.03%
變電所用地	1.2468	--	1.2468	0.11%	0.10%
環境保護設施用地	0.5378	--	0.5378	0.05%	0.04%
河道用地	14.4599	--	14.4599	--	1.20%
河道用地兼供道路使用	0.0091	--	0.0091	--	0.00%
河道用地兼供步道及自行車道使用	0.0295	--	0.0295	--	0.00%
溝渠用地	1.7986	--	1.7986	0.16%	0.15%
高速公路用地	27.1136	--	27.1136	2.43%	2.25%
高速公路用地(兼供道路使用)	0.1208	--	0.1208	0.01%	0.01%
人行步道用地	3.0263	--	3.0263	0.27%	0.25%
道路用地	170.0698	-0.0472	170.0226	15.22%	14.11%
道路用地(兼供河川使用)	2.8810	--	2.8810	0.26%	0.24%
合 計	453.2737	-13.3257	439.9480	38.10%	36.52%
都市發展用地面積	1,116.8086	--	1,116.8086	100.00%	--
都市計畫總面積	1,204.5831	--	1,204.5831	--	100.00%

資料來源：「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第四次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)(第二階段)」計畫書(106年7月)、「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(配合新竹縣竹北火車站周邊都市更新計畫)案」計畫書(104年3月)及「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(部分文教用地為文教區)案」計畫書(105年4月)。



貳、細部計畫內容

一、辦理歷程

本計畫區為整併整併體育公園附近地區細部計畫，業於 105 年 5 月 5 日公告實施「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫(通盤檢討)(第一階段)案」，迄今共辦理 1 次個案變更，另 107 年 11 月 23 日發布實施「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫(停 18 及細停 16-停車場用地)(土地使用分區管制要點)案」。

表 2-3 細部計畫辦理歷程一覽表

編號	變更計畫名稱	發布日期文號
1	變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫(通盤檢討)(第一階段)案	民國 105 年 5 月 5 日 府產城字第 1050062116 號
2	變更竹北(斗崙地區)(台科大附近地區)細部計畫(部分文大 2 用地為文教區)案	民國 105 年 5 月 12 日 府產城字第 1050066192 號
3	變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫(停 18 及細停 16-停車場用地)(土地使用分區管制要點)案	民國 107 年 11 月 23 日 府產城字第 1075213602 號

註：製表日期截至 108 年 1 月。

二、現行計畫概要

(一)計畫年期及計畫人口

現行計畫以民國 115 年為計畫目標年；現行計畫之計畫人口為 52,000 人。

(二)土地使用計畫

劃設住宅區、商業區、乙種工業區、特種工業區、農業區、保存區、寺廟專用區(一)、寺廟專用區(二)、電信專用區、溝渠專用區、河川區、河川區(兼供道路使用)、加油站專用區、鐵路專用區及文教區等土地使用分區，計畫面積合計 208.7427 公頃(佔本計畫面積 44.22%)。

(三)公共設施計畫

劃設機關用地、自來水事業用地、學校用地、文教用地、社教用地、市場用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、公園

用地、兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、體育場(運動公園)用地、體育園區用地、綠能園區用地、園林道路用地、變電所用地、環境保護設施用地、河道用地、溝渠用地、高速公路用地、高速公路用地(兼供道路使用)、人行步道用地、道路用地(兼供河川使用)及道路用地，計畫面積合計 263.2917 公頃(佔本計畫面積 55.78%)。

表 2-4 細部計畫土地使用計畫面積表

項 目			通檢一階 檢討後面積 (公頃)	個案變更增減 面積(公頃)	本案檢討前		
				編號2	計畫面積 (公頃)	占都市發展 用地面積比例	估計畫總面 積比例
土地 使用 分區	住宅區	第 1 種住宅區	126.7712	--	126.7712	27.24%	26.86%
		第 2 種住宅區	27.2155	--	27.2155	5.85%	5.77%
		再發展區	0.3269	--	0.3269	0.07%	0.07%
		小 計	154.3136	--	154.3136	33.15%	32.69%
	商業區	第 1 種商業區	6.2017	--	6.2017	1.33%	1.31%
		第 2 種商業區	19.5316	--	19.5316	4.20%	4.14%
		第 3 種商業區	3.9882	--	3.9882	0.86%	0.84%
		小 計	29.7215	--	29.7215	6.39%	6.30%
	乙種工業區		5.9322	--	5.9322	1.27%	1.26%
	特種工業區		0.3142	--	0.3142	0.07%	0.07%
	保存區		0.2418	--	0.2418	0.05%	0.05%
	寺廟專用區(一)		0.1969	--	0.1969	0.04%	0.04%
	寺廟專用區(二)		0.2598	--	0.2598	0.06%	0.06%
	電信專用區		0.1398	--	0.1398	0.03%	0.03%
	溝渠專用區		0.7206	--	0.7206	0.15%	0.15%
	河川區		2.0500	--	2.0500	--	0.43%
	河川區(兼供道路使用)		0.2241	--	0.2241	--	0.05%
	加油站專用區		0.4545	--	0.4545	0.10%	0.10%
	鐵路專用區		0.8480	--	0.8480	0.18%	0.18%
	文教區		0.0000	13.3257	13.3257	2.86%	2.82%
	合 計		195.4170	--	208.7427	44.36%	44.22%
公共 設施	機關用地		10.3945	--	10.3945	2.23%	2.20%
	自來水事業用地		0.2206	--	0.2206	0.05%	0.05%
	學校	文小用區	13.2260	--	13.2260	2.84%	2.80%
		文中用區	7.4967	--	7.4967	1.61%	1.59%

項 目			通檢一階 檢討後面積 (公頃)	個案變更增減 面積(公頃)	本案檢討前		
				編號2	計畫面積 (公頃)	占都市發展 用地面積比例	佔計畫總面 積比例
用地	用地	文大用地	24.5800	--	24.5800	5.28%	5.21%
		小計	45.3027	--	45.3027	9.73%	9.60%
	文教用地		20.3663	-13.3257	7.0406	1.51%	1.49%
	社教用地		1.9133	--	1.9133	0.41%	0.41%
	市場用地		0.1796	--	0.1796	0.04%	0.04%
	停車場用地		6.3397	--	6.3397	1.36%	1.34%
	廣場兼停車場用地		1.2202	--	1.2202	0.26%	0.26%
	公園用地		14.4042	--	14.4042	3.09%	3.05%
	兒童遊樂場用地		4.2539	--	4.2539	0.91%	0.90%
	公園兼兒童遊樂場 用地		3.8810	--	3.8810	0.83%	0.82%
	綠地用地		3.6002	--	3.6002	0.77%	0.76%
	體育場(運動公園) 用地		18.2221	--	18.2221	3.92%	3.86%
	體育園區用地		1.6590	--	1.6590	0.36%	0.35%
	綠能園區用地		13.4276	--	13.4276	2.88%	2.84%
	園林道路用地		8.5147	--	8.5147	1.83%	1.80%
	變電所用地		0.9780	--	0.9780	0.21%	0.21%
	環境保護設施用地		0.5378	--	0.5378	0.12%	0.11%
	河道用地		4.3184	--	4.3184	--	0.91%
	溝渠用地		0.0035	--	0.0035	--	0.00%
	高速公路用地		22.2341	--	22.2341	4.78%	4.71%
	高速公路用地(兼供 道路使用)		0.1208	--	0.1208	0.03%	0.03%
	人行步道用地		0.7675	--	0.7675	0.16%	0.16%
	道路用地		90.8796	--	90.8796	19.53%	19.25%
	道路用地(兼供河川 使用)		2.8781	--	2.8781	0.62%	0.61%
	合 計		276.6174	-13.3257	263.2917	55.64%	55.78%
	都市發展用地面積		465.4419	--	465.4419	100.00%	--
	都市計畫總面積		472.0344	--	472.0344	--	100.00%

資料來源：「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫(通盤檢討)(第一階段)案」計畫書(105年5月)及「變更竹北(斗崙地區)(台科大附近地區)細部計畫(部分文大2用地為文教區)案」(105年5月)。

圖例

- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------|-----------|-----------------|-----------|---------------|-----------|------------|------------|---------|---------------|---------------|-------------|-------------|---------------------|-------------|--------|-------|-----|------|---------|---------|---------|---------|--------|---------|--------|---------|---------------|
| 住1 第1種住宅區 | 住2 第2種住宅區 | 再 再發展區 | 商1 第1種商業區 | 商2 第2種商業區 | 商3 第3種商業區 | 工(乙) 乙種工業區 | 工(特) 特種工業區 | 存 保存區 | 寺(佛) 寺廟專用區(一) | 寺(釋) 寺廟專用區(二) | 電信(專) 電信專用區 | 溝渠(專) 溝渠專用區 | 河川區 | 河川區(兼供道路使用) | 加油站專用區 | 鐵路專用區 | 文教區 | 機關用地 | 自來水事業用地 | 文小 文小用地 | 文中 文中用地 | 文大 文大用地 | 社 社教用地 | 文教 文教用地 | 市 市場用地 | 停 停車場用地 | 廣(停) 廣場兼停車場用地 |
| 公 公園用地 | 兒 兒童遊樂場用地 | 公(兒) 公園兼兒童遊樂場用地 | 綠 綠地用地 | 體 體育場(運動公園)用地 | 體 體育園區用地 | 綠 綠能園區用地 | 園 園林道路用地 | 變 變電所用地 | 環 環境保護設施用地 | 河 河道用地 | 溝 溝渠用地 | 高 高速公路用地 | 兼(通) 高速公路用地(兼供道路使用) | | | | | | | | | | | | | | |



圖 2-2 現行細部計畫示意圖

第三章 新竹縣各都市計畫公共設施用地 專案通盤檢討案摘要

壹、新竹縣整體環境概要

一、自然地形環境

新竹縣氣候尚屬舒適宜居，縣內自然及生態環境資源豐富，尤以山區雪霸國家公園及海岸為最，整體地勢由東向西遞減，除頭前溪、鳳山溪及新豐溪等河谷平原外，多為丘陵、台地及山地；臨海之新豐、竹北並有紅樹林保護區及新豐濕地，孕育沿海多樣性的自然生態。

(一)氣候

新竹縣屬亞熱帶海洋性氣候，冬季盛行東北季風，夏季改行南風，別名「風城」，高溫、潮濕、風大、雨量適中為其特質。年均溫為 22.8℃，熱季為每年五至十月，七至九月間氣溫最高，月均溫約達 32.6℃，冬季以一月氣溫最低，月均溫約為 12.8℃，全年月均溫超過 20℃ 時間計有八個月(四至十一月)。

(二)地形地勢

新竹縣北接桃園市、南連苗栗縣、西為台灣海峽、東鄰雪山山脈及大霸尖山，位屬台灣北部及中部都會圈的承接軸線。縣內三面環山，土地面積 1,428 平方公里(約為台北市面積之 5.25 倍)，山地約佔全縣面積一半，以東南側與宜蘭、台中交界一帶的雪山山脈地勢最高，海拔三千多公尺，地形自東南部向西北逐次降低，至竹北市附近海拔僅二十至三十公尺間。平原分布於近海地帶及河岸山谷之間，中部區域多為丘陵、台地，東南依山丘，北側為伯公岡、湖口台地。

(三)地質土壤

參據經濟部中央地質調查所資料，新竹縣係屬西部麓山帶地質區，包含上新世卓蘭層、更新世楊梅層、店子湖層、大茅埔礫岩及現代沖積層，其中現代沖積層分布於頭前溪河床及兩

側。土壤部分，台地以紅壤為主，低丘陵地帶於坡度較緩、地形安定處以黃壤為主，而地形稍陡之地，崩積土較多，山地則以石質土為主，至於平原山澗台地均為沖積土。

(四)水文

新竹縣內有頭前溪、鳳山溪等二條中央管河川以及縣管河川新豐溪，河川集水區總面積 1,086.21 公頃，占全縣面積約 76%，其中頭前溪為新竹第一大河，主流河長為 63.03 公里，流域面積 565.94 平方公里，為新竹地區主要民生及產業用水主要來源。

二、環境敏感地分析

(一)活動斷層

經查經濟部中央地質調查所活動斷層觀測系統，新竹縣周邊活動斷層包含屬第一類活動斷層之新城斷層以及屬第二類活動斷層之新竹斷層及湖口斷層。

(二)山坡地

新竹縣各行政區皆有依據山坡地保育利用條例及水土保持法所劃設之山坡地分布其中。

(三)土石流潛勢溪流

依據行政院農業委員會水土保持局統計資料，新竹縣共 76 條土石流潛勢溪流，分布於尖石鄉(26 條)、五峰鄉(15 條)、關西鎮(15 條)、橫山鄉(8 條)、芎林鄉(4 條)、峨眉鄉(3 條)、北埔鄉(2 條)、竹東鎮(2 條)及新埔鎮(1 條)。

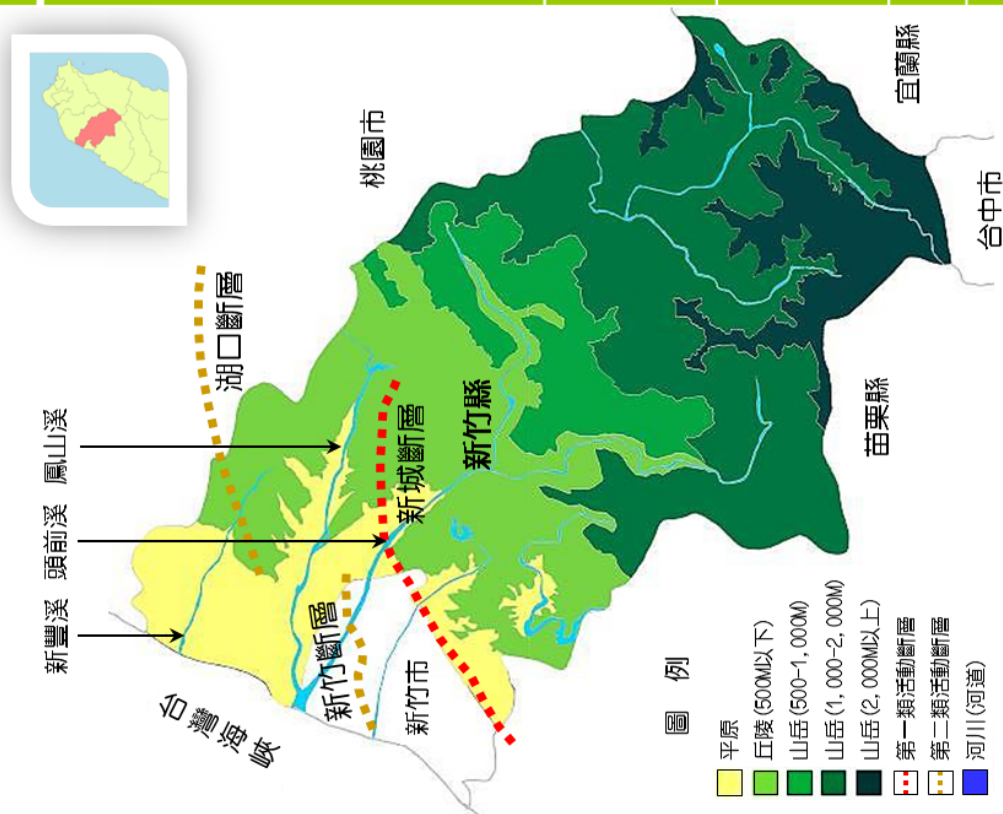
(四)淹水潛勢地區

依經濟部水利署「易淹水地區水患治理計畫」，新竹縣淹水潛勢地區主要位於新豐鄉新豐溪支流排水系統旁。

三、上位及相關計畫

彙整國土空間發展策略計畫、全國區域計畫、新竹縣區域計畫(草案)、新竹縣綜合發展計畫、新竹科學城發展計畫、臺灣知識經濟旗艦園區特定區計畫等計畫摘要與對本案之影響如後表所示。

自然環境現況		說明
氣候	氣溫	年均溫約22.8℃，7-9月間氣溫最高，月均溫約32.6℃，1月氣溫最低，月均溫約12.8℃。
	相對濕度	年平均相對濕度為77.2%，其中以2月相對濕度達81.7%為最高，以10月相對濕度73.2%為最低。
	雨量	年均降雨量1,682mm，集中於5-9月份，最高為6月269.3mm，最低為12月52.7mm，年均降雨日數116天，3月最多，平均約9.7降雨日，10月最少，平均約5.8降雨日。
	颱風	依中央氣象局颱風資料庫之歷年侵臺颱風統計資料顯示，以第2、9類路徑對新竹地區威脅較大。
	風向及風速	新竹縣多為東北風，9-5月間為東北風盛行期，6-8月為西南季風。年均風速為2.3m/s，10-3月間平均風速約2.8-3.0m/s，5-8月間平均風速約1.7m/s，風力強勁。
不舒適指數		不舒適指數(DI)為71，氣候環境尚屬良好。
地形地勢		縣內三面環山，山地約佔全縣面積一半，以東南側雪山山脈地勢最高，海拔三千多公尺，地形自東南向西北逐次降低，至竹北附近海拔僅20-30公尺間。平原分布於近海地帶及河岸山谷之間，中部區域多為丘陵、台地，東南依山丘，北側為伯公岡、湖口台地。
地質土壤		屬西部麓山帶地質區，包含上新世卓蘭層、更新世楊梅層、店子湖層、大茅埔礫岩及現代沖積層。土壤部分，台地以紅壤為主，低丘陵地帶於坡度較緩、地形安定處以黃壤為主，而地形稍陡之地，崩積土較多，山地則以石質土為主，至於平原山間台地均為沖積土。
斷層		周邊活動斷層包含屬第1類活動斷層之新城斷層與屬第2類活動斷層之新竹斷層及湖口斷層。
水文		新竹縣擁有頭前溪、鳳山溪等2條中央管河川以及縣管河川新豐溪，河川集水區總面積1,086.24公頃，約占全縣面積76%，其中頭前溪為新竹第一大河，主流河長為63.03公里，流域面積565.94平方公里，為新竹地區主要民生及產業用水主要來源。



圖資來源：
 1. 地形資料整理自新竹縣政府，新竹縣環境景觀總綱規劃計畫。
 2. 斷層資料整理自經濟部中央地質調查所，活動斷層觀測系統。
 3. 河川資料整理自經濟部水利署，地理資訊信託中心。

圖 3-1 自然環境現況說明圖

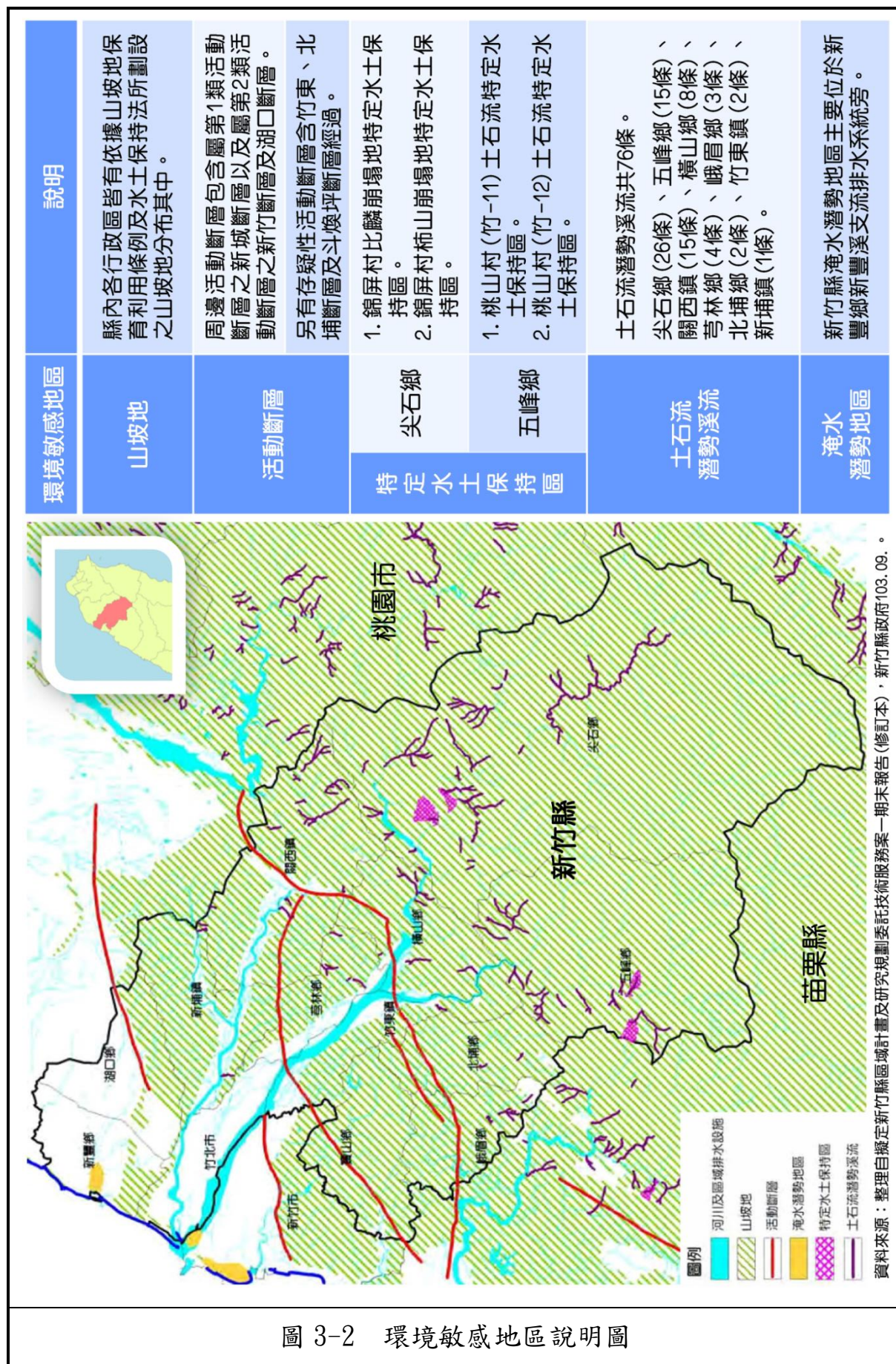
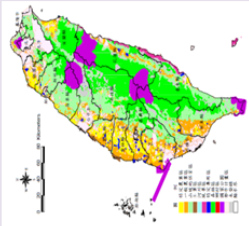
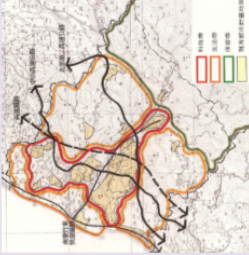


圖 3-2 環境敏感地區說明圖

表3-1 上位及相關計畫彙整表

項目	上位計畫				相關計畫	
	國土空間發展策略計畫	全國區域計畫	新竹縣區域計畫	新竹縣綜合發展計畫	新竹科學城發展計畫	臺灣知識經濟旗艦園區特定區計畫
計畫名稱	- 屬原則性及指導性的策略方向，該計畫目的在於「以國土為基礎」的策略，整合不同部門政策間的整合，促進國土空間秩序有效安排，改善資源分配無效率，減少發展差距。 - 依循該計畫目標，將國土空間結構及發展構想分為四個階層： 1. 國際階層 2. 全國階層 3. 區域階層 4. 地方階層 	● 主要核心、次要核心、地方核心及一般市鎮。 ● 公共設施 1. 全國平均49m²/人。 2. 學校設施因應人口結構變化調整必要性。 ● 人口與住宅： 1. 國內人口113年達到高峰後轉為負成長。 2. 民國115年之人口預估總量為2,365萬人，年住宅需求量大約為1,050萬戶，而目前住宅供給量約為1,244萬戶。 	● 提出新竹縣空間發展策略及城鄉發展模式。 ● 土地分區使用計畫及計畫圖：計畫內容包括重要發展地區、環境敏感地區等。 ● 建議新竹縣新訂或擴大都市計畫範圍。 ● 發展部門綱要計畫。 	● 於環境永續經營的基礎上，採取「生態城市」的規劃策略。 ● 將新竹縣定位為「永續經營的全球城市－區域」。 ● 子定位則涵蓋「作為新竹都會區高科技衛星城」、「北臺灣的休閒渡假基地」、「永續經營的自然生態環境」、「孕育創新動力的多元文化氛圍」、「永續發展的有機農業地帶」、「都市成長管理的區域政府」、「公共服務完備的市民社會」及「適合安家的網絡城市」。	● 指導性之都會區發展計畫，劃分： 1. 優先成長(科技核心) 2. 次優先成長(科技帶) 3. 條件性成長(生活帶) 4. 管制成長(保育帶) 	為促進區域土地資源的整合，規劃產業專用區提供生物醫學園區及IC設計園區之需要，並創造兼具地方文化及生態的優質生活環境。 
對本計畫之影響	● 新竹縣位於西部成長管理軸，屬「桃園生活圈」。 ● 透過各地方政府對基礎建設及公共設施的規劃，形成優質的生活圈型態。	● 竹北市屬地方核心。 ● 新竹縣每人平均享有公有設施面積約為全國平均。 ● 新竹縣計約16萬住宅位居第13，空間住宅率位居第16。 ● 115年人口預估61萬人。	● 整體空間架構配合區內資源、地景及人文等特性，共分為七個發展區與六個發展核心。 ● 考量新竹縣過去15年之人口成長趨勢，酌予調整為85.5萬人。	新竹縣未來空間發展架構於現有高科技發展核心區外，以六家高鐵特定區計畫為核心，發展竹北地區為新竹都會區副都市核心。	引導主要發展集中於科技帶，創造一個居住與工作均衡的都市生活環境，積極加強都會中心商業機能，並提供以大眾運輸系統。	成為新竹縣的科技發展核心地區，帶動關聯性產業進駐，並引入就業人口及居住人口，帶動地區發展。

四、人口發展

(一)人口分析

1. 新竹縣人口成長情形

新竹縣近年人口均呈現穩定增加，總人口數截至民國 107 年 12 月底已達 557,101 人，民國 90 年至 107 年間人口平均成長率為 1.32%，高於全國(0.32%)及新竹市(1.06%)。

表 3-2 全國、新竹縣、新竹市歷年人口數與成長率一覽表

年度 (民國)	全 國		新竹縣		新竹市	
	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)
90	22,405,568	0.58	446,300	1.49	373,296	1.31
91	22,520,776	0.51	452,679	1.43	378,797	1.47
92	22,604,550	0.37	459,287	1.46	382,897	1.08
93	22,689,122	0.37	467,246	1.73	386,950	1.06
94	22,770,383	0.36	477,677	2.23	390,692	0.97
95	22,876,527	0.47	487,692	2.10	394,757	1.04
96	22,958,360	0.36	495,821	1.67	399,035	1.08
97	23,037,031	0.34	503,273	1.50	405,371	1.59
98	23,119,772	0.36	510,882	1.51	411,587	1.53
99	23,162,123	0.18	513,015	0.42	415,344	0.91
100	23,224,912	0.27	517,641	0.90	420,052	1.13
101	23,315,822	0.39	523,993	1.23	425,071	1.19
102	23,373,517	0.25	530,486	1.24	428,483	0.80
103	23,433,753	0.26	537,630	1.35	431,988	0.82
104	23,492,074	0.25	542,042	0.82	434,060	0.48
105	23,539,816	0.20	547,481	1.00	437,337	0.75
106	23,571,227	0.13	552,169	0.86	441,132	0.87
107	23,588,932	0.08	557,010	0.88	445,635	1.02
平均	-	0.32	-	1.32	-	1.06

資料來源：整理自內政部統計處，內政統計查詢網，<http://www.moi.gov.tw/stat/>。

2. 新竹縣各行政區人口分布

新竹縣行政區劃為 13 個鄉鎮市，主要發展核心為竹北市、竹東鎮、湖口鄉及新豐鄉。竹北市為新竹縣政府所在地區，歷年來人口居新竹縣之冠，人口數近全縣三分之一，至民國 107 年底人口數為 187,336 人，占新竹縣 33.63%。竹東鎮為新竹縣發展歷程較早之城鎮，至民國 107 年底人口數為 96,380 人，占新竹縣 17.30%。此外，湖口鄉及新豐鄉則為新竹縣近年來新興人口成長地區，其人口數占分別 77,668 人及 56,980 人，占新竹縣之比例分別為 13.94%及 10.23%。

表 3-3 新竹縣各鄉鎮市民國 107 年底人口數一覽表

地 區	人口數(人)	占全縣比例(%)
新竹縣	557,010	100.00
竹北市	187,336	33.63
竹東鎮	96,380	17.30
新埔鎮	33,104	5.94
關西鎮	28,537	5.12
湖口鄉	77,668	13.94
新豐鄉	56,980	10.23
芎林鄉	20,025	3.60
橫山鄉	12,942	2.32
北埔鄉	9,335	1.68
寶山鄉	14,647	2.63
峨眉鄉	5,587	1.00
尖石鄉	9,695	1.74
五峰鄉	4,774	0.86

資料來源：整理自新竹縣政府主計處及各鄉鎮市戶政事務所。

(二)人口年齡結構

新竹縣民國 90 年底幼年人口(0-14 歲)數計 105,326 人，占總人口數之 23.60%，至民國 107 年底幼年人口數計 90,788 人，占總人口數之 16.30%，顯示全縣幼年人口呈減少之趨勢。民國 90 年底青壯年人口(15-64 歲)計 296,767

人，占總人口數之 66.49%，至民國 107 年底青壯年人口數計 397,706 人，占總人口數之 71.40%，顯示新竹縣現階段勞動力資源充沛。另民國 90 年老年人口(65 歲以上)數計 44,207 人，占總人口數之 9.91%，至民國 107 年老年人口數計 68,516 人，占總人口數之 12.30%，逐步進入老年化人口結構之趨勢走向。

現況新竹縣人口扶養比〔每 100 位青壯年人口所扶養的依賴人口(幼年人口+老年人口)數〕為 40.06%，即每 100 位青壯年人口所扶養的依賴人口約為 40 位。

表 3-4 新竹縣歷年人口結構一覽表

年度 (民國)	新竹縣 人口數 (人)	幼年人口 (0-14 歲)		青壯年人口 (15-64 歲)		老年人口 (65 歲以上)	
		人口數 (人)	占全縣比例 (%)	人口數 (人)	占全縣比例 (%)	人口數 (人)	占全縣比例 (%)
90	446,300	105,326	23.60	296,767	66.49	44,207	9.91
91	452,679	105,773	23.37	300,868	66.46	46,038	10.17
92	459,287	105,103	22.88	306,485	66.73	47,699	10.39
93	467,246	104,740	22.42	313,053	67.00	49,453	10.58
94	477,677	103,793	21.73	322,061	67.42	51,823	10.85
95	487,692	103,151	21.15	330,814	67.83	53,727	11.02
96	495,821	102,451	20.66	338,219	68.22	55,151	11.12
97	503,273	101,287	20.13	345,623	68.67	56,363	11.20
98	510,882	99,752	19.53	353,525	69.19	57,605	11.28
99	513,015	96,990	18.91	358,806	69.94	57,219	11.15
100	517,641	94,956	18.34	365,330	70.58	57,355	11.08
101	523,993	93,704	17.88	372,348	71.06	57,941	11.06
102	530,486	93,461	17.62	378,181	71.29	58,844	11.09
103	537,630	93,370	17.37	383,938	71.41	60,322	11.22
104	542,042	91,837	16.94	388,245	71.63	61,960	11.43
105	547,481	91,690	16.75	391,751	71.56	64,040	11.70
106	552,169	91,331	16.54	394,658	71.47	66,180	11.99
107	557,010	90,788	16.30	397,706	71.40	68,516	12.30

資料來源：整理自內政部統計處，內政統計查詢網，<http://www.moi.gov.tw/stat/>。

(三)新竹縣各都市計畫區人口

新竹縣共計有 17 處都市計畫區，包括 5 處市鎮計畫、8 處鄉街計畫及 4 處特定區計畫。截至民國 106 底新竹縣市鎮計畫現況人口已達 233,590 人、鄉街計畫現況人口已達 83,358 人及特定區計畫現況人口已達 28,417 人。總計新竹縣各都市計畫區民國 106 年底現況人口約為 345,365 人。

表 3-5 新竹縣各都市計畫區歷年人口數一覽表

類別	計畫名稱	97 年	98 年	99 年	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年	106 年
市鎮計畫	竹北(含斗崙地區)	97,491	100,514	102,772	105,635	109,619	107,663	116,420	118,992	123,171	126,990
	竹東	59,625	59,426	59,136	58,962	59,070	58,773	58,171	58,067	57,974	62,075
	竹東(頭、二、三重)	16,945	17,054	17,068	17,045	17,092	17,146	17,260	17,540	17,824	17,625
	新埔	12,144	12,124	11,881	11,749	11,570	11,428	11,194	12,201	12,102	12,382
	關西	15,874	15,851	15,829	15,807	15,754	15,762	15,740	15,718	14,000	14,518
	小計	202,079	204,969	206,686	209,198	213,105	210,772	218,785	222,518	225,071	233,590
鄉街計畫	湖口	20,024	21,833	21,671	21,593	21,705	21,925	22,280	30,449	30,716	31,025
	湖口(老湖口地區)	4,426	4,382	4,315	4,305	4,346	4,318	4,278	4,312	6,287	3,620
	新豐(新庄子地區)	6,793	6,105	6,110	6,171	6,193	6,261	6,244	6,274	5,207	6,341
	新豐(山崎地區)	17,454	17,458	17,964	18,336	18,908	19,498	20,043	20,434	16,567	23,231
	芎林	7,217	7,176	7,071	6,998	6,949	6,896	6,932	6,972	7,015	7,045
	橫山	3,813	3,856	3,753	3,698	3,665	3,677	3,595	3,767	3,722	3,722
	北埔(含鄉公所地區)	4,520	4,493	4,403	4,348	4,271	4,263	4,202	4,162	4,104	4,046
	寶山	4,666	4,717	4,697	4,697	4,677	4,684	4,743	4,782	3,895	4,328
	小計	68,913	70,020	69,984	70,146	70,714	71,522	72,317	81,152	77,513	83,358
特定區計畫	清泉風景特定區	906	956	980	950	928	938	974	945	945	942
	新竹科學園區特定區 (竹東鎮、寶山鄉)	3,439	3,475	3,486	3,487	3,468	3,469	3,484	3,488	4,473	4,392
	高鐵新竹車站特定區	7,641	9,587	11,176	13,126	14,925	14,660	16,798	18,010	19,310	23,083
	小計	11,986	14,018	15,642	17,563	19,321	19,067	21,256	22,443	24,728	28,417
總計		282,978	289,007	292,312	296,907	303,140	301,361	312,358	326,113	327,312	345,365

資料來源：營建統計年報、新竹縣統計要覽及本計畫自行推估整理。

貳、都市生活圈之劃分

為避免功能、規模相近之公共設施重覆留設或開闢後閒置之情形，內政部頒都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則揭示，應以生活圈模式檢討公共設施用地，並參考全國區域計畫之都市階層與功用及公共設施參考表，以都市階層之生活圈概念聯合周邊都市計畫區整體檢討發展強度及公共設施投資。本案參據擬定中之新竹縣區域計畫(草案)對於本縣未來發展願景及各都市計畫區之空間與核心發展策略並考量各都市計畫區間之交通、產業、人文等條件之連結情形，將全縣 17 處都市計畫區劃分為產業支援生活圈、都會核心生活圈、科技商務生活圈及人文遊憩生活圈等四大生活圈，如下說明：

一、產業支援生活圈

位於新竹工業區周邊之新豐(新庄子地區)都市計畫、新豐(山崎地區)都市計畫、湖口都市計畫及湖口(老湖口地區)都市計畫，以提供支援產業發展所需之生活服務功能為主，行政區包括新豐鄉及湖口鄉。

二、都會核心生活圈

竹北市為本縣之行政中心所在，並有高速公路竹北交流道、台鐵竹北站及高鐵新竹站等交通樞紐，實屬本縣之都會發展核心地區，本生活圈包括竹北(含斗崙地區)都市計畫及高速鐵路新竹車站特定區計畫。

三、科技商務生活圈

鄰近新竹科學園區之竹東都市計畫、竹東(頭重、二重、三重)都市計畫、新竹科學工業園區特定區主要計畫-新竹縣轄部分(竹東鎮)及(寶山鄉)、芎林都市計畫及寶山都市計畫等，可作為提供科技商務服務機能之地區，行政區包括竹東鎮、芎林鄉及寶山鄉。

四、人文遊憩生活圈

本縣新埔鎮、關西鎮、橫山鄉、北埔鄉及五峰鄉等具有豐富之客家、原鄉部落、自然及人文景觀資源，可提供人文休憩之服務機能，其都市計畫區包括新埔都市計畫、關西都市計畫、橫山都市計畫、北埔(含鄉公所地區)都市計畫及清泉風景特定區計畫等。

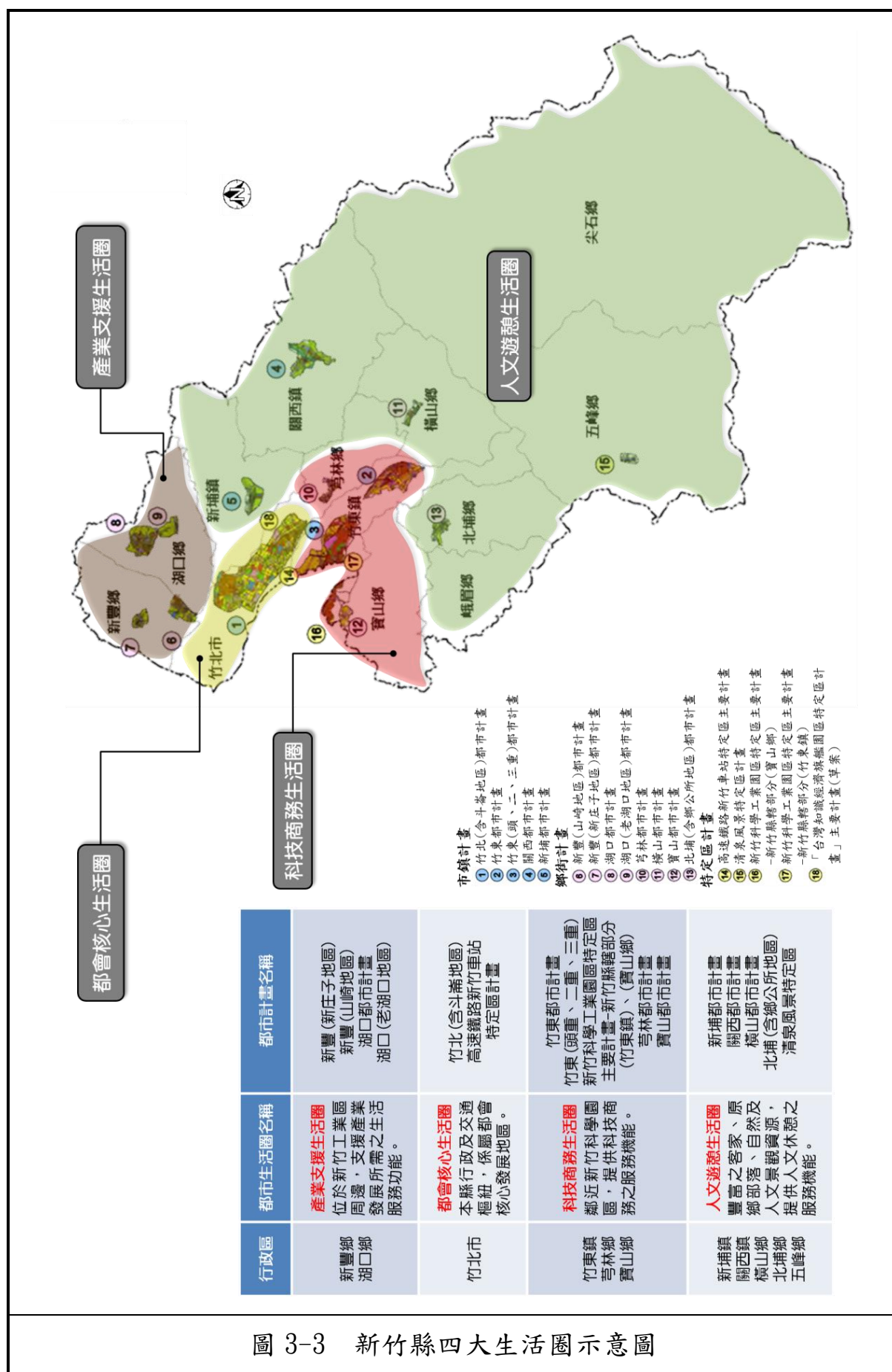


圖 3-3 新竹縣四大生活圈示意圖

參、都市計畫人口推估與檢討

一、新竹縣各行政區人口總量

依據全國區域計畫之指導，民國 115 年新竹縣之計畫人口為 61 萬人，而擬定中之新竹縣區域計畫(草案)考量過去 15 年之人口成長趨勢，預測及調整民國 115 年之計畫人口為 65.5 萬人，並分派各鄉鎮之計畫人口結果如下表所示。

表 3-6 新竹縣民國 115 年各行政區人口預測表

行政區	106 年人口 (人)	115 年趨勢預測人口 (人)	115 年人口總量 (人)
竹北市	181,955	222,983~289,555	235,000
竹東鎮	96,918	101,305~112,964	115,000
新埔鎮	33,415	33,814~40,572	37,000
關西鎮	28,896	31,000~32,076	32,000
湖口鄉	77,444	79,035~92,029	90,000
新豐鄉	56,836	60,482~67,226	62,000
芎林鄉	20,061	21,022~21,029	22,000
橫山鄉	13,064	13,151~14,160	14,000
寶山鄉	14,550	15,479~16,487	18,000
北埔鄉	9,390	93,59~10,041	10,000
峨眉鄉	5,538	5,234~5,853	6,000
尖石鄉	9,543	8,944~12,361	9,500
五峰鄉	4,559	4,131~5,188	4,500
總 計	552,169	605,939~719,542	655,000

資料來源：擬定新竹縣區域計畫及研究規劃委託技術服務案期末報告(修訂本)及本案整理。

二、都市計畫區人口檢核

擬定中之新竹縣區域計畫(草案)已分派及訂定各都市計畫區民國 115 年之計畫人口，考量各都市計畫區近十年人口成長情形及發展率，微幅調整竹東、寶山、關西、橫山、北埔(含鄉公所地區)都市計畫之計畫人口數，其餘都市計畫區維持新竹縣區域計畫(草案)訂定民國 115 年之計畫人口數，作為本案檢討公共設施用地之依據。

表 3-7 各都市計畫區民國 115 年計畫人口檢討訂定彙整表

計畫名稱	現行計畫 人口 (人)	106 年 現況人口 (人)	115 年計畫人口(人)			備 註
			人口成長 趨勢分派	區域計畫 訂定	本案檢核 人口總量	
竹北(含斗崙地區)	137,000	126,990	125,873	137,000	137,000	考量近十年該都市計畫區人口呈現正成長，故本案以新竹縣區域計畫人口檢核。
高鐵新竹車站特定區	45,000	23,417	24,555	32,000	32,000	
新豐(山崎地區)	22,000	23,231	22,930	22,000	22,000	人口成長趨勢分派結果與新竹縣區域計畫訂定人口差異不大，故本案以新竹縣區域計畫人口檢核。
新豐(新庄子地區)	8,000	6,341	7,955	8,000	8,000	
湖口都計	38,000	31,025	32,487	31,800	31,800	
湖口(老湖口地區)	5,000	3,620	4,218	4,200	4,200	
竹東都計	67,000	62,075	58,735	69,000	67,000	考量近十年該都市計畫區人口呈現下降趨勢，人口發展率已達 85%，建議維持現行計畫人口。
竹東 (頭重、二重、三重)	21,000	17,625	17,712	22,000	22,000	考量近十年該都市計畫區人口呈現正成長，故以新竹縣區域計畫人口檢核。
芎林都計	9,000	7,045	7,139	9,000	9,000	該計畫區近十年人口並無太大變化，人口發展率已達 76%，建議維持現行計畫人口。
寶山都計	5,000	3,722	4,972	6,000	5,000	該計畫區近十年人口並無太大變化，建議維持現行計畫人口。
新竹科學工業園區 特定區(寶山鄉)	2,500	4,392	12,000	1,500	1,500	目前僅剩綠地、墓地及道路用地尚未完全取得，建議依新竹縣區域計畫人口檢核。
新竹科學工業園區 特定區(竹東鎮)				12,000	12,000	考量竹科三期因開發期程尚不確定，公共設施保留地建議皆納入該計畫區內整體開發，故依區域計畫訂定人口總量。
關西都計	25,000	14,518	15,472	23,000	16,000	考量近十年該都市計畫區人口呈現下降趨勢，人口發展率僅 63%，建議依人口成長趨勢，核實檢討。
新埔都計	18,000	12,382	12,027	16,000	16,000	考量該計畫區未來整體開發地區(區段徵收)之發展，建議本案以新竹縣區域計畫人口檢核。
橫山都計	6,000	3,722	3,826	6,000	4,000	考量近十年該都市計畫區人口呈現下降趨勢，人口發展率僅 62%，建議依人口成長趨勢，核實檢討。
北埔 (含鄉公所地區)	10,000	4,046	4,121	7,000	4,200	考量近十年該都市計畫區人口呈現下降趨勢，人口發展率僅 42%，建議依人口成長趨勢，核實檢討。
清泉風景特定區	1,500	942	1,020	1,000	1,000	依人口成長趨勢及區域計畫訂定本案檢核人口。
總 計	420,000	345,365	355,042	407,500	392,700	

資料來源：本案自行彙整。

肆、公共設施用地變更原則

綜整各都市計畫區之公共設施用地取得、開闢及檢討情形，並參考「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」及考量各使用或管理機關之實際需求，建議本案之檢討變更原則如下：

一、學校用地(國中、國小)

(一)未取得已開闢-維持學校用地

現況已開闢尚未取得之學校用地，原則維持不予變更，並研擬納入辦理整體開發之可行性，藉以取得學校用地。

(二)未取得未開闢

經本府教育處評估確認後仍有需求者，維持不予變更，並研擬納入辦理整體開發之可行性，藉以取得所需用地。經本府教育處評估確認無劃設需求者，可檢討變更為其他適宜分區。

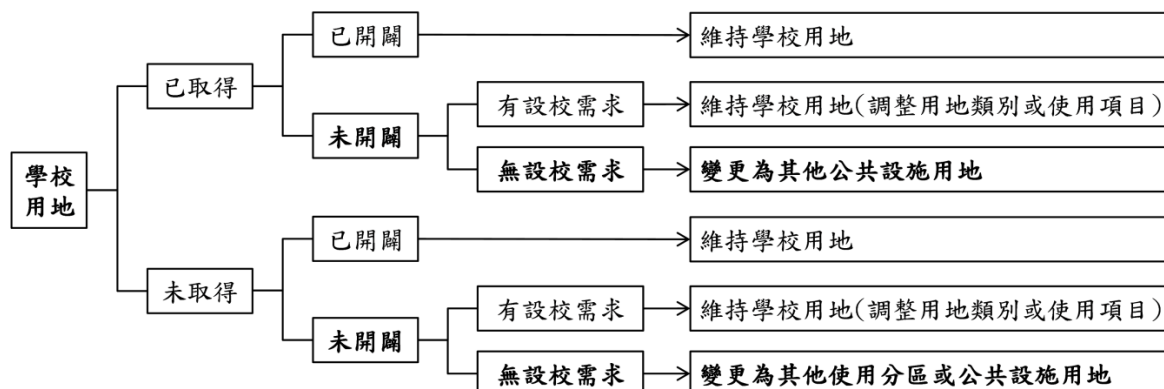
二、學校用地(高中職、大專院校)

(一)未取得已開闢-維持學校用地

因教育政策需保留時，應由教育主管機關及各需地學校提出具體之開發財務計畫，經各級都市計畫委員會審議同意後始得保留。

(二)未取得未開闢

尚未開闢取得之學校用地，經教育主管機關及各需地學校確認無使用需求者，可檢討變更為其他適宜分區。



三、市場用地

(一)未取得已開闢

現況已興建住商大樓或獎勵投資興建店鋪住宅作多目標使用之市場用地，為避免建物拆遷影響既有居住權，原則維持不予變更。

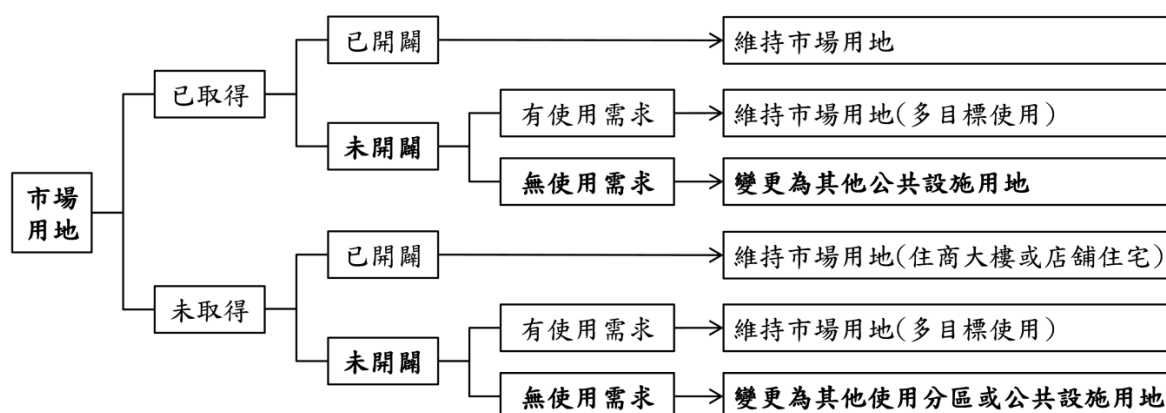
(二)未取得未開闢

1. 有使用需求

閒置(或低度使用)及未開闢之市場用地，經本府或各公所評估仍有使用需求者，維持不予變更。另可作多目標使用，以活化公共設施使用效益與機能。

2. 無使用需求

閒置(或低度使用)及未開闢之市場用地，經本府或各公所評估已無使用需求者，可檢討變更為其他適宜分區或公共設施用地。



四、公園及兒童遊樂場用地

(一)未取得之公園及兒童遊樂場用地，位於空曠之山林、農地或為埤圳使用者，考量投資效益、使用可及性與功能性，可檢討變更為其他適當分區(如農業區、保護區等)。

(二)未取得之公園及兒童遊樂場用地，其服務範圍內已有功能、規模相近公共設施時，得依地區特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，可檢討變更為其他適宜分區或公共設施用地。

(三)檢討後之都市計畫遊憩型與開放空間型之公共設施用地(公園

、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂用地等5項都市計畫法第45條規定應予劃設之項目)應不低於檢討前之服務水準。

五、綠地用地

- (一)具生態環境保育維護功能之綠地，維持不予變更。
- (二)位於工業區周邊具隔離作用之綠地，維持不予變更。
- (三)位於鐵路、高速公路或河川兩側之綠地，維持不予變更。
- (四)檢討後之都市計畫遊憩型與開放空間型之公共設施用地(公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂用地等5項都市計畫法第45條規定應予劃設之項目)應不低於檢討前之服務水準。

六、廣場用地

- (一)非位於重要交通節點、車站、特殊景觀及必要功能之廣場用地，經評估無使用需求者，可檢討變更為其他適當分區或用地。
- (二)檢討後之都市計畫遊憩型與開放空間型之公共設施用地(公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂用地等5項都市計畫法第45條規定應予劃設之項目)應不低於檢討前之服務水準。

七、體育場用地

- (一)未取得或未開闢之體育場用地，經評估其服務範圍內具重疊性或有規模相近之學校運動設施可替代其功能者，可檢討變更為其他適當分區或用地。
- (二)檢討後之都市計畫遊憩型與開放空間型之公共設施用地(公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂用地等5項都市計畫法第45條規定應予劃設之項目)應不低於檢討前之服務水準。

八、停車場用地

- (一)未取得之停車場用地，位於都會核心或商業中心地區者，考量停車需求較高，宜保留不予變更；若非屬停車需求較高之區位，經評估其鄰近公共設施用地作多目標使用設置停車場使用可滿足地區停車需求者，可檢討變更為其他適當分區或用地。
- (二)透過土地使用分區使用管制規定，要求開發者設置足夠之停車空間，以滿足因土地開發所衍生之停車需求。

九、機關用地及其他公民營事業用地

- (一)原機關已遷移且無其他單位進駐使用，可檢討變更為其他公共設施用地，並優先補現行計畫不足之項目。
- (二)配合民營化(中華電信、中華郵政)之機關用地使用，另以專案方式另案辦理檢討變更，本案維持原計畫不予變更。
- (三)未取得之機關用地，除該指定用途機關仍有具體事業財務計畫及預算者外，其餘可檢討變更為其他適當分區或用地。

十、鐵路用地

未取得之鐵路用地，經交通部台灣鐵路管理局確認已無使用需求者，可檢討變更為其他適當分區或用地。

十一、車站用地

未取得之車站用地，若無使用需求計畫者，可檢討變更為其他適當分區或用地。

十二、社教機構

未取得或未開闢社教機構用地，除經本府評估仍有需求且有具體事業財務計畫外，其餘可檢討變更為其他適當分區或用地。

十三、河道及溝渠用地

未取得之河道及溝渠用地應由水利主管機關擬定整治計畫並確認其範圍，依其實際需求另案辦理。

十四、高速公路用地

未取得之高速公路用地，經交通部國道公路局確認已無使用需求者，可檢討變更為其他適當分區或用地。

十五、道路用地及綠化步道

整體開發地區所鄰接未取得或未開闢之道路用地，得配合整體開發地區道路系統及建築基地情形，予以檢討；並視整體財務可行性，納入開發一併取得及興闢。

十六、其他公共設施

配合各該公共設施目的事業主管機關之整體建設計畫、各該都市計畫地區之特性、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。

除上述整體性檢討變更原則外，依各生活圈特性、公共設施用地實際開闢取得及需求檢討情形，訂定各生活圈之檢討變更原則如下：

表 3-8 新竹縣各生活圈公共設施保留地之檢討變更原則表

公共設施用地項目	取得情形	產業支援生活圈	都會核心生活圈	科技商務生活圈	人文遊憩生活圈
都市計畫法第 45 條特殊情形樣態	未取得	-	-	■ 竹東都市計畫區周邊之非都市土地已有兼具公園用地之休閒遊憩功能設施。 ■ 新竹科學工業園區屬以產業發展為主無實質居住人口之計畫區。	清泉風景特定區之非都市發展用地已具備自然開放空間性質。
公園、兒童遊樂場、綠地、廣場及體育場用地	未取得	■ 各都市計畫(除高速鐵路新竹車站特定區)五項公共設施用地皆未滿足計畫總面積10%，故原則上皆維持原計畫，考量生活圈特性，優先納入整體開發取得。 ■ 竹東都市計畫、新竹科學工業園區及清泉風景特定區之五項公共設施用地應符合都市計畫法第45條之特殊情形，故可納入檢討。			
學校用地 (國中、國小)	未取得已開闢	維持學校用地，考量生活圈特性，優先納入整體開發取得。			維持學校用地，若財務可行可納入整體開發取得。
	未取得未開闢	■ 有設校需求者，考量生活圈特性，優先納入整體開發取得。 ■ 無設校需求者，可檢討變更為其他適宜分區。			■ 有設校需求者，考量生活圈特性，建議可作多目標使用提供高齡化之社會福利設施。 ■ 無設校需求者，可檢討變更為其他適宜分區。
學校用地 (高中職、大專院校)	未取得已開闢	維持學校用地，需提出具體之開發財務計畫後始得保留。			
	未取得未開闢	無使用需求者，可檢討變更為其他適宜分區。			
市場用地	未取得已開闢	現況已興建住商大樓或獎勵投資興建店鋪住宅作多目標使用之市場用地，為避免建物拆遷影響既有居住權，原則維持不予變更。			未取得部分皆未開闢使用
	未取得未開闢	■ 仍有需求者，維持不予變更，需提出用地取得時程。 ■ 無使用需求者，可檢討變更為其他適宜分區。			

公共設施用地項目	取得情形	產業支援生活圈	都會核心生活圈	科技商務生活圈	人文遊憩生活圈
停車場用地	未取得	■原則上皆維持停車場用地，若經公所評估確實無使用需求者，可檢討變更為其他適宜分區。 ■考量生活圈特性，優先納入整體開發取得。			
機關用地 公民營事業用地 車站用地	未取得	無使用需求者，可檢討變更為其他適宜分區。			
社教機構用地	未取得	現況皆已開闢使用，建議維持社教用地，若財務可行可納入整體開發取得。			皆已取得
鐵路用地 高速公路用地 高速鐵路用地	未取得	現況較難以判斷是否確實非開闢使用，且未取得土地畸零狹長，難以利用。原則上皆維持原計畫，若經相關單位確認無使用需求者，可檢討變更為其他適宜分區。			

資料來源：本案整理。

伍、檢討為適宜分區之變更原則

依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」之計畫目標，檢討變更不必要之公共設施保留地，促使土地資源合理利用，並透過政府公辦整體開發方式取得興闢仍有需要之公共設施用地，減輕政府財務負擔。爰此，為確保土地使用之合理性及整體開發財務之可行性，經本案檢討已無使用需求之公共設施用地，研擬變更原則如下：

一、變更為住宅區或商業區

- (一)土地範圍完整可供建築使用者。
- (二)劃設之使用分區原則宜與毗鄰土地相同。
- (三)依循都市空間發展紋理，適宜供居住使用者劃設為住宅區，具備商業活動機能者劃設為商業區。

二、變更為農業區或保護區

- (一)土地畸零狹小無法建築使用，且土地權屬與毗鄰之農業區或保護區土地相同者，予以劃設為毗鄰之使用分區。
- (二)位於都市外圍地區或空曠農地無臨接計畫道路可供進出，且毗鄰土地亦為農業區或保護區者，予以劃設為毗鄰之使用分區。

陸、辦理跨區整體開發之原則

依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」揭示，經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估可行之整體開發方式及整體開發範圍。為利後續辦理整體開發，研擬開發原則如下：

一、以政府公辦方式辦理整體開發

二、跨區整體開發之模式

本案辦理跨區整體開發之模式，原則以同一生活圈為範圍；惟考量地理區位、都市發展程度、地價差異性及開發規模適宜性等因素，為保留開發之彈性，開發單位得視整體開發之可行性，採以下跨區模式辦理：

- (一)聯合周圍數個計畫區：屬相鄰接之計畫區、計畫區未鄰接但行政區相同者、計畫區未鄰接亦非同行政區且面積規模過小者。
- (二)同一計畫區：非屬上述情形或基地特殊情形者。

三、公共設施用地納入整體開發勘選原則

為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過政府公辦整體開發方式取得興闢公共設施用地，研擬勘選原則如下：

- (一)基於重劃土地分配係以原位次分配為原則，為避免重劃範圍之地價差異過大影響民眾權益，以檢討釋出為可供建築土地之毗鄰或其周邊地區尚未開闢取得之公共設施保留地，優先納入整體開發範圍；並考量生活地域性，上述土地宜為相同行政轄區。
- (二)考量公共建設之開發效益，以尚未開闢使用之公共設施用地為優先；其次為已開闢使用但部分土地尚未取得者，惟該面積宜大於 0.1 公頃。
- (三)為確保生活環境品質，於整體開發財務可行前提下，納入整體開發取得之用地類別依序如下：
 - 1. 公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地。
 - 2. 停車場(含廣停)用地。
 - 3. 學校用地。
 - 4. 道路用地(配合重劃配地需求)。
 - 5. 配合相關政策推動之需要者。

第四章 計畫區公共設施用地檢討規劃構想

壹、計畫區公共設施用地開闢及取得情形

清查竹北(含斗崙地區)都市計畫範圍(含各細部計畫)所劃設之公共設施用地面積合計為 489.8703，整體開闢率為 84.13%，整體取得率為 93.19%。剔除其他開發方式取得範圍，未開闢(含未完全開闢)使用之公共設施用地面積為 77.7377 公頃；未取得(含未完全取得)使用之公共設施用地面積為 33.3679 公頃。除道路用地及園道用地外，尚有 50 處用地未開闢(含未完全開闢)，41 處用地未取得(含未完全取得)。

表 4-1 計畫區公共設施開闢取得情形彙整表

公共設施 用地名稱	劃設情形		開闢情形		取得情形		備 註
	編號	面積 (公頃)	已開闢 面積 (公頃)	開闢率 (%)	已取得 面積 (公頃)	取得率 (%)	
機關用地	機 1	5.6378	3.6200	64.21	3.6200	64.21	水產試驗所、樹叢及鐵皮屋/舊市區細計
	機 2	0.5820	0.5742	98.67	0.5746	98.73	竹北市市公所、戶政事務所、中華路 405 巷及空地/舊市區細計
	機 3	0.0618	0.0618	100.00	0.0618	100.00	警察分局(竹北派出所)/舊市區細計
	機 4	0.0851	0.0851	100.00	0.0851	100.00	郵局/舊市區細計
	機 6	0.3569	0.2453	68.73	0.2453	68.73	地政事務所、停車場、鐵皮/舊市區細計
	機 7	0.0881	0.0000	0.00	0.0000	0.00	商家/體育公園細計(暫予保留案)
	機 8-縣治	0.1293	0.1293	100.00	0.1293	100.00	竹北市衛生所/縣治附近地區細計
	機 8-體公	0.1482	0.1482	100.00	0.1482	100.00	六家派出所/體育公園細計
	機 9	0.2815	0.2815	100.00	0.2815	100.00	新竹縣警察局竹北分局/縣治附近地區細計
	機 10-縣治	0.1760	0.1760	100.00	0.1760	100.00	竹北消防分隊/縣治附近地區細計
	機 10-體公	4.5714	2.6000	56.92	4.5714	100.00	供地檢署與地方法院辦公室及其他公務機關等使用、草叢/體育公園細計
	機 11	5.0954	4.3700	85.83	5.0954	100.00	
	機 12	0.4914	0.4914	100.00	0.4914	100.00	警察廣播電台新竹台/體育公園細計
	機 13	0.1121	0.0000	0.00	0.0000	0.00	停車場/舊市區細計
	機 14	0.1348	0.0000	0.00	0.0000	0.00	草地、鐵皮/縣治附近地區細計
	機 15	0.1408	0.0000	0.00	0.1408	100.00	空地、消防車停放/供新竹縣消防局使用/縣治附近地區細計
	小計	18.0926	12.7828	70.65	15.6204	86.34	
變電所 用地	變 1	0.4927	0.4927	100.00	0.4927	100.00	體育公園細計
	變 2	0.2688	0.2688	100.00	0.2688	100.00	舊市區細計
	變 3	0.4853	0.4853	100.00	0.4953	100.00	體育公園細計
	小計	1.2468	1.2468	100.00	1.2468	100.00	
自來水事 業用地	自	0.2206	0.2206	100.00	0.2206	100.00	體育公園細計
公用事業 用地	公用 1	0.0215	0.0215	100.00	0.0215	100.00	供設置天然氣減壓站及地下電纜開闢/舊市區細計
	公用 2	0.0179	0.0179	100.00	0.0179	100.00	
	小計	0.0394	0.0394	100.00	0.0394	100.00	

公共設施 用地名稱	劃設情形		開闢情形		取得情形		備 註
	編號	面積 (公頃)	已開闢 面積 (公頃)	開闢率 (%)	已取得 面積 (公頃)	取得率 (%)	
學校用地	文小 1	2.0301	2.0301	100.00	2.0301	100.00	新社國小/舊市區細計
	文小 2	2.6599	2.6599	99.998	2.6599	99.998	竹北國小及中央路 100 巷/舊市區細計
	文小 3	2.5434	2.5434	100.00	2.5434	100.00	中正國小/體育公園細計
	文小 4	3.0225	3.0193	99.89	3.0193	99.89	竹仁國小、圍牆、空地/舊市區細計
	文小 6	2.3623	2.3623	100.00	2.3623	100.00	博愛國小/縣治附近地區細計
	文小 7	2.2515	2.2515	100.00	2.2515	100.00	十興國小/體育公園細計
	文小 8	1.9586	1.9586	100.00	1.9586	100.00	光明國小/縣治附近地區細計
	文小 9	3.0360	3.0360	100.00	2.8815	94.91	六家國小/體育公園細計
	文小 10	1.8654	0.0000	0.00	1.8654	100.00	草地/舊市區細計
	文小 11	2.0742	2.0742	100.00	2.0742	100.00	安興國小/體育公園細計
	文小 12	3.3209	3.3209	100.00	3.3209	100.00	興隆國小/體育公園細計
	文中 1	3.2204	3.2204	100.00	3.2204	100.00	竹北國中/舊市區細計
	文中 2	2.3889	2.3889	100.00	2.3889	100.00	仁愛國中/舊市區細計
	文中 3	2.5831	2.5831	100.00	2.5831	100.00	博愛國中/縣治附近地區細計
	文中 4	3.6970	2.6700	72.22	2.6700	72.22	六家高級中學、鐵皮工廠、道路/體育公園細計
	文中 5	3.7997	3.7997	100.00	3.7997	100.00	成功國中/體育公園細計
	文高	4.3068	4.3068	100.00	4.3068	100.00	竹北高中/舊市區細計
	文大 1	22.0804	6.9500	31.47	22.0804	100.00	台大竹北分校/體育公園細計
	文大 2	2.4996	0.9200	36.99	2.4996	100.00	交大客家文化學院/體育公園細計
	小計	71.7007	52.0951	72.66	70.5160	98.35	
文教用地	文教	7.0409	0.9200	13.07	7.0409	100.00	台科大前瞻研發中心、荒地/體育公園細計
私立義民 中學用地	私立義民中學	3.4977	3.4842	99.61	3.4800	99.49	私立義民中學、鐵皮屋/舊市區細計
體育場 (運動公園) 用地	體 1	3.7954	3.7954	100.00	3.7954	100.00	新竹縣第二運動場/體育公園細計
	體 2	14.4267	12.5300	86.83	14.4267	100.00	新竹縣立體育館/體育公園細計
	體 3	0.3736	0.3736	100.00	0.3736	100.00	公園、停車場/舊市區細計
	體 4	0.9533	0.0000	0.00	0.9533	100.00	草地、鐵皮屋/舊市區細計
	小計	19.5490	16.6990	85.42	19.5490	100.00	
體育園區 用地	體育園區	1.6590	1.6590	100.00	1.6590	100.00	興建中/體育公園細計
綠能園區 用地	綠能園區	13.4276	0.0000	0.00	13.4276	100.00	BOT 投資開發/農田及樹叢/體育公園細計
社教用地	社 1-體公	0.2135	0.2135	100.00	0.2135	100.00	社區活動中心、安養中心/體育公園細計
	社 1-縣治	0.1303	0.0000	0.00	0.1303	100.00	停車場/縣治附近地區細計
	社 2	0.1111	0.1111	100.00	0.1111	100.00	里民集會所/舊市區細計
	社 3	1.6998	1.6998	100.00	1.6998	100.00	婦幼館/體育公園附近地區細計
	小計	2.1547	2.0244	93.95	2.1547	100.00	
文化中心 用地	文化	2.6034	2.6034	100.00	2.6034	100.00	縣立文化中心/舊市區細計
市場用地	市 1	0.1173	0.0900	76.73	0.0900	76.73	新社公有市場、中正西路 179 巷/舊市區細計
	市 2	0.0613	0.0489	79.70	0.0489	79.70	新社公有市場停車場、住宅建物/舊市區細計
	市 3	0.2859	0.0000	0.00	0.0000	0.00	鐵皮屋及停車場/舊市區細計
	市 4	0.2837	0.2837	100.00	0.2837	100.00	竹北市場/舊市區細計
	市 5	0.2500	0.2500	100.00	0.2500	100.00	仁義零售市場/舊市區細計
	市 6	0.1796	0.0000	0.00	0.0000	0.00	草叢/體育公園附近地區細計

公共設施 用地名稱	劃設情形		開闢情形		取得情形		備 註
	編號	面積 (公頃)	已開闢 面積 (公頃)	開闢率 (%)	已取得 面積 (公頃)	取得率 (%)	
公共設施 用地名稱	市 7	0.1660	0.0000	0.00	0.0000	0.00	鐵皮屋、樹叢/縣治附近地區細計
	市 8	0.2125	0.0000	0.00	0.2125	100.00	親子公園/縣治附近地區細計
	小計	1.5563	0.6726	43.22	0.8851	56.87	
停車場 用地	停 1	0.1631	0.1631	100.00	0.1631	100.00	平面停車場/舊市區細計
	細停 1-舊市區	0.4662	0.4662	100.00	0.4662	100.00	平面停車場/舊市區細計
	細停 1-體公	0.0537	0.0537	100.00	0.0537	100.00	平面停車場/體育公園附近地區細計
	細停 2	0.2496	0.2496	100.00	0.2496	100.00	平面停車場/舊市區細計
	停 3	0.1759	0.1759	100.00	0.1759	100.00	立體停車場/舊市區細計
	細停 3	0.1385	0.1385	100.00	0.1385	100.00	平面停車場/舊市區細計
	停 4	0.7091	0.7091	100.00	0.7091	100.00	福松商業大樓立體停車場/縣治附近地區細計
	停 5	0.2387	0.2387	100.00	0.2387	100.00	公園地下停車場/舊市區細計
	停 6	0.3275	0.3275	100.00	0.3275	100.00	平面停車場/舊市區細計
	停 7	1.2474	1.2474	100.00	1.2474	100.00	平面停車場/體育公園附近地區細計
	停 8	2.0277	2.0277	100.00	2.0277	100.00	平面停車場/體育公園附近地區細計
	細停 8-1	0.0261	0.0261	100.00	0.0261	100.00	平面停車場/體育公園附近地區細計
	停 9	0.1976	0.1976	100.00	0.1976	100.00	平面停車場/體育公園附近地區細計
	停 10	0.1671	0.1671	100.00	0.1671	100.00	平面停車場/體育公園附近地區細計
	停 13	0.1760	0.1760	100.00	0.1760	100.00	平面停車場/舊市區細計
	停 14(附)	0.0856	0.0700	86.10	0.0856	100.00	私人平面停車場、商家/舊市區細計
	停 15	0.9043	0.9043	100.00	0.9043	100.00	平面停車場/縣治附近地區細計
	停 16	0.5511	0.5511	100.00	0.5511	100.00	平面停車場/體育公園附近地區細計
	細停 16	0.5459	0.5459	100.00	0.5459	100.00	平面停車場/體育公園附近地區細計
	停 17	0.4220	0.4220	100.00	0.4220	100.00	平面停車場/體育公園附近地區細計
	細停 17	0.2497	0.2497	100.00	0.2497	100.00	平面停車場/體育公園附近地區細計
	停 18	0.5085	0.5085	100.00	0.5085	100.00	體育公園附近地區細計
	細停 18	0.1238	0.1238	100.00	0.1238	100.00	平面停車場/體育公園附近地區細計
	停 19	0.2191	0.0000	0.00	0.2191	100.00	草地/體育公園附近地區細計
	小計	9.9742	9.7395	97.65	9.9742	100.00	
廣場用地	廣 1	0.3526	0.3526	100.00	0.3526	100.00	舊市區細計
	廣 3	0.0319	0.0000	0.00	0.0000	0.00	鐵皮屋、菜園、中正東路 490 巷/舊市區細計
	廣 4	0.1189	0.0000	0.00	0.0093	7.82	鐵皮屋、住宅、巷弄/舊市區細計
	廣 5	0.7739	0.7739	100.00	0.7739	100.00	舊市區細計
	廣 6	0.0127	0.0127	100.00	0.0127	100.00	舊市區細計
	細廣 7	0.0384	0.0384	100.00	0.0484	100.00	舊市區細計
	廣 10	0.0343	0.0343	100.00	0.0343	100.00	竹北市場/舊市區細計
	小計	1.3627	1.2119	88.93	1.2212	89.62	
廣場用地 (兼供道 路使用)	廣(道)1	0.0580	0.0100	17.24	0.0100	17.24	鐵皮屋、停車格/縣治附近地區細計
	廣(道)2	0.0430	0.0430	100.00	0.0002	0.47	信義街/舊市區細計
	小計	0.1010	0.0530	52.48	0.0102	10.10	
廣場兼停 車場用地	廣(停)1	0.1054	0.0400	40.74	0.0000	0.00	建案銷售中心/體育公園附近地區細計
	廣(停)2	0.1320	0.0000	0.00	0.0000	0.00	荒地/縣治附近地區細計
	廣(停)3	0.5360	0.5360	100.00	0.5300	98.88	舊市區細計
	廣(停)4	0.6888	0.6888	100.00	0.6888	100.00	體育公園附近地區細計
	廣(停)5	0.4260	0.4260	100.00	0.4260	100.00	體育公園附近地區細計

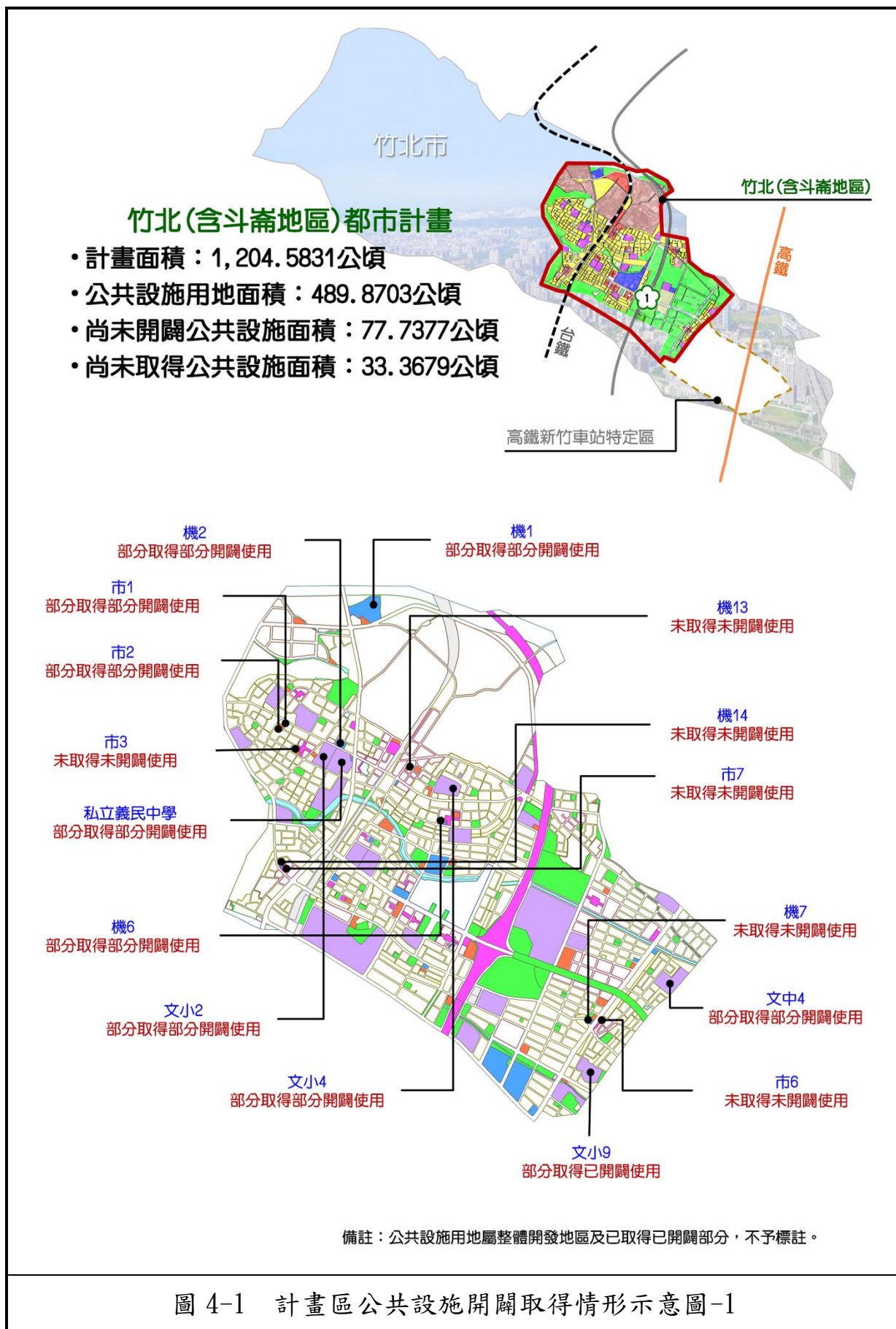
公共設施 用地名稱	劃設情形		開闢情形		取得情形		備 註
	編號	面積 (公頃)	已開闢 面積 (公頃)	開闢率 (%)	已取得 面積 (公頃)	取得率 (%)	
公共設施 用地名稱	廣(停)6	0.1441	0.1441	100.00	0.1441	100.00	縣治附近地區細計
	廣(停)7	0.1199	0.1199	100.00	0.1199	100.00	縣治附近地區細計
	廣(停)8	0.2570	0.2570	100.00	0.2570	100.00	縣治附近地區細計
	廣(停)9	0.1844	0.1844	100.00	0.1844	100.00	縣治附近地區細計
	廣(停)10	0.1561	0.1561	100.00	0.1561	100.00	縣治附近地區細計
	廣(停)11	0.2636	0.2636	100.00	0.2636	100.00	縣治附近地區細計
	廣(停)12	0.3897	0.3897	100.00	0.3897	100.00	縣治附近地區細計
	廣(停)13	0.6060	0.6060	100.00	0.6060	100.00	縣治附近地區細計
	廣(停)14	0.1021	0.1021	100.00	0.1021	100.00	縣治附近地區細計
	廣(停)15	1.2180	1.2180	100.00	1.2180	100.00	舊市區細計
	小計	5.3291	5.1317	96.30	5.0857	95.43	
加油站 用地	油一	0.2766	0.2766	100.00	0.2766	100.00	舊市區細計
	油三	0.3827	0.3827	100.00	0.3827	100.00	縣治附近地區細計
	小計	0.6593	0.6593	100.00	0.6593	100.00	
車站用地	站	0.9151	0.9151	100.00	0.9151	100.00	停車場/縣治附近地區細計
公園用地	公 1	4.5693	0.0000	0.00	0.8600	18.82	住宅及農田/舊市區細計
	細公 1	0.1733	0.1733	100.00	0.1733	100.00	舊市區細計
	公 2	1.5286	1.5286	100.00	1.5286	100.00	舊市區細計
	細公 2	0.4334	0.4334	100.00	0.4334	100.00	舊市區細計
	細公 3	0.5758	0.5758	100.00	0.5758	100.00	舊市區細計
	公 4	1.5284	1.5284	100.00	1.5284	100.00	舊市區及體育公園附近地區細計
	公 5	0.9397	0.9397	100.00	0.9397	100.00	多目標使用/縣治附近地區細計
	公 6	1.0026	1.0026	100.00	1.0026	100.00	多目標使用/縣治附近地區細計
	公 7	1.0060	1.0060	100.00	1.0060	100.00	多目標使用/縣治附近地區細計
	公 8	0.5220	0.5220	100.00	0.5220	100.00	多目標使用/縣治附近地區細計
	公 10	0.6041	0.0000	0.00	0.2800	46.35	鐵皮屋、荒地/體育公園附近地區細計
	公 11	0.2262	0.2262	100.00	0.2262	100.00	體育公園附近地區細計
	公 12	0.2037	0.2037	100.00	0.2037	100.00	舊市區細計
	公 13	0.2818	0.2818	100.00	0.2818	100.00	舊市區細計
	公 14	0.1073	0.1073	100.00	0.1073	100.00	保存土地公廟/體育公園附近地區細計
	公 15	1.8856	1.8856	100.00	1.8856	100.00	體育公園附近地區細計
	公 16	0.9505	0.9505	100.00	0.9505	100.00	體育公園附近地區細計
	公 17	0.2856	0.2856	100.00	0.2856	100.00	多目標使用/縣治附近地區細計
	細公 17	0.0852	0.0852	100.00	0.0852	100.00	體育公園附近地區細計
	公 18	0.2872	0.2872	100.00	0.2872	100.00	多目標使用/縣治附近地區細計
	公 23	2.1798	2.1798	100.00	2.1798	100.00	公墓/體育公園附近地區細計
	公 24	1.2161	1.2161	100.00	1.2161	100.00	體育公園附近地區細計
	公 25	0.7624	0.7624	100.00	0.7624	100.00	體育公園附近地區細計
	公 26	1.1077	1.1077	100.00	1.1077	100.00	體育公園附近地區細計
	公 27	1.0694	1.0694	100.00	1.0694	100.00	體育公園附近地區細計
	公 28	0.9803	0.9803	100.00	0.9803	100.00	體育公園附近地區細計
	公 29	1.1726	1.1726	100.00	1.1726	100.00	體育公園附近地區細計
	公 30	0.6281	0.0000	0.00	0.6281	100.00	農田/體育公園附近地區細計
	公 31	0.8977	0.0000	0.00	0.0000	0.00	多目標/附帶條件開發地區/縣治附近地區細計

公共設施 用地名稱	劃設情形		開闢情形		取得情形		備 註
	編號	面積 (公頃)	已開闢 面積 (公頃)	開闢率 (%)	已取得 面積 (公頃)	取得率 (%)	
	小計	27.2113	20.5121	75.38	22.2802	81.88	
公園兼兒童遊樂場 用地	公(兒)1	0.2050	0.2250	100.00	0.2000	97.56	體育公園附近地區細計
	公(兒)2	0.1935	0.0400	20.67	0.0400	20.67	鐵皮屋、荒地/體育公園附近地區細計
	公(兒)3	0.1732	0.0000	0.00	0.0000	0.00	福德宮、鐵皮屋/縣治附近地區細計
	公(兒)4	0.1977	0.1871	94.64	0.1871	94.64	鐵皮屋/體育公園附近地區細計
	公(兒)5	0.1834	0.0000	0.00	0.0100	5.45	鐵皮屋/縣治附近地區細計
	公(兒)6	1.6029	1.6029	100.00	1.6029	100.00	體育公園附近地區細計
	公(兒)9	0.2793	0.2793	100.00	0.2793	100.00	縣治附近地區細計
	公(兒)22	0.1173	0.1173	100.00	0.1173	100.00	體育公園附近地區細計
	公(兒)23	0.3364	0.3364	100.00	0.3364	100.00	保存福德宮/體育公園附近地區細計
	公(兒)24	0.1370	0.1370	100.00	0.1370	100.00	保存三福宮/體育公園附近地區細計
	公(兒)25	0.5161	0.5161	100.00	0.5161	100.00	保存汾陽堂/體育公園附近地區細計
	公(兒)26	0.5751	0.5751	100.00	0.5751	100.00	體育公園附近地區細計
	公(兒)27-縣治	0.1869	0.1859	100.00	0.1859	100.00	縣治附近地區細計
	公(兒)27-舊市區	0.0624	0.0000	0.00	0.0624	100.00	舊市區細計
	公(兒)28	0.2065	0.2065	100.00	0.2065	100.00	縣治附近地區細計
	公(兒)29	0.1831	0.1831	100.00	0.1831	100.00	縣治附近地區細計
	公(兒)30	0.2613	0.2613	100.00	0.2613	100.00	縣治附近地區細計
	公(兒)31	0.1815	0.1815	100.00	0.1815	100.00	縣治附近地區細計
	公(兒)32	0.2377	0.2377	100.00	0.2377	100.00	縣治附近地區細計
	小計	5.8363	5.2532	90.01	5.3206	91.16	
兒童 遊樂場 用地	兒 1	0.3653	0.3653	100.00	0.3653	100.00	舊市區細計
	細兒 1	0.2363	0.2363	100.00	0.2363	100.00	舊市區細計
	細兒 1	0.1056	0.1156	100.00	0.1056	100.00	體育公園附近地區細計
	兒 2	0.2240	0.0000	0.00	0.0801	35.76	樹叢及道路使用/舊市區細計
	兒 3	0.2980	0.0000	0.00	0.1074	36.04	私人停車場、菜園及鐵皮屋/舊市區細計
	兒 4	0.4689	0.0000	0.00	0.0066	1.40	工廠使用/舊市區細計
	兒 5	0.4575	0.4575	100.00	0.4575	100.00	舊市區細計
	兒 6	0.4537	0.4537	100.00	0.4537	100.00	竹北分局三民派出所及網球場/舊市區細計
	兒 7	0.2337	0.2337	100.00	0.2337	100.00	星球公園/體育公園附近地區細計
	兒 8	0.1723	0.1723	100.00	0.1723	100.00	蔬果公園/體育公園附近地區細計
	兒 9	0.3701	0.3701	100.00	0.3701	100.00	昆蟲公園/體育公園附近地區細計
	兒 10	0.2639	0.2639	100.00	0.2639	100.00	宗教公園/體育公園附近地區細計
	細兒 10	0.6966	0.6966	100.00	0.6966	100.00	舊市區細計
	兒 11	0.2124	0.2124	100.00	0.2124	100.00	童玩公園/體育公園附近地區細計
	細兒 11	0.1081	0.1081	100.00	0.1081	100.00	舊市區細計
	兒 12	0.1420	0.1420	100.00	0.1420	100.00	光影公園/體育公園附近地區細計
	兒 13	0.2264	0.2264	100.00	0.2264	100.00	節氣公園/體育公園附近地區細計
	兒 14	0.2750	0.2750	100.00	0.2750	100.00	數學公園/體育公園附近地區細計
	兒 15	0.2033	0.2033	100.00	0.2033	100.00	舊市區細計
	兒 16	0.2233	0.2233	100.00	0.2233	100.00	舊市區細計
	兒 17	0.1593	0.1593	100.00	0.1593	100.00	配合遷置土地公廟/舊市區細計
	兒 18	0.1019	0.1019	100.00	0.1019	100.00	舊市區細計
	兒 19	0.1034	0.1034	100.00	0.1034	100.00	舊市區細計

公共設施 用地名稱	劃設情形		開闢情形		取得情形		備 註
	編號	面積 (公頃)	已開闢 面積 (公頃)	開闢率 (%)	已取得 面積 (公頃)	取得率 (%)	
公共設施 用地名稱	兒 20	0.0794	0.0794	100.00	0.0794	100.00	大安醫院停車場/舊市區細計
	兒 21	0.3278	0.3278	100.00	0.3278	100.00	體育公園附近地區細計
	兒 22	0.4910	0.4910	100.00	0.4910	100.00	體育公園附近地區細計
	兒 23	0.3039	0.3039	100.00	0.3039	100.00	體育公園附近地區細計
	兒 24	0.0928	0.0928	100.00	0.0928	100.00	體育公園附近地區細計
	兒 25	0.2632	0.2632	100.00	0.2632	100.00	體育公園附近地區細計
	細兒 26	0.1649	0.1649	100.00	0.1649	100.00	舊市區細計
	兒 28	0.2351	0.2351	100.00	0.2351	100.00	臺灣 12 生肖公園/體育公園附近地區細計
	細兒 28	0.1806	0.1806	100.00	0.1806	100.00	體健公園/體育公園附近地區細計
	細兒 29	0.1703	0.1703	100.00	0.1703	100.00	蔬果公園/體育公園附近地區細計
	細兒 31	0.1118	0.1118	100.00	0.1118	100.00	節氣公園/體育公園附近地區細計
	細兒 33	0.0760	0.0000	0.00	0.0760	100.00	停車場使用/體育公園附近地區細計
	小計	8.5978	7.5309	87.59	7.7731	90.59	
綠地用地	細綠 1-體公	0.0147	0.0147	100.00	0.0147	100.00	體育公園附近地區細計
	細綠 1-舊市區	0.0660	0.0660	100.00	0.0660	100.00	舊市區細計
	綠 2	0.0040	0.0040	100.00	0.0000	0.00	舊市區細計
	細綠 2	0.0421	0.0421	100.00	0.0421	100.00	舊市區細計
	綠 3	0.0063	0.0063	100.00	0.0063	100.00	舊市區細計
	綠 4	0.2348	0.0000	0.00	0.2045	87.10	樹叢/體育公園附近地區細計
	綠 5	0.1626	0.1626	100.00	0.1626	100.00	體育公園附近地區細計
	綠 6	0.0366	0.0366	100.00	0.0366	100.00	體育公園附近地區細計
	綠 7	0.0365	0.0365	100.00	0.0365	100.00	體育公園附近地區細計
	綠 8	0.1150	0.1150	100.00	0.1150	100.00	體育公園附近地區細計
	綠 9	0.1151	0.1151	100.00	0.1151	100.00	體育公園附近地區細計
	綠 10	0.1725	0.1725	100.00	0.1725	100.00	體育公園附近地區細計
	綠 11	0.1738	0.1738	100.00	0.1738	100.00	體育公園附近地區細計
	綠 12	0.0393	0.0393	100.00	0.0393	100.00	體育公園附近地區細計
	綠 13	0.0404	0.0404	100.00	0.0404	100.00	體育公園附近地區細計
	綠 14	0.0580	0.0580	100.00	0.0580	100.00	體育公園附近地區細計
	綠 15	0.0564	0.0564	100.00	0.0564	100.00	體育公園附近地區細計
	綠 16	0.1799	0.1799	100.00	0.1799	100.00	鳥公園/體育公園附近地區細計
	綠 17	0.2276	0.2276	100.00	0.2276	100.00	植物公園/體育公園附近地區細計
	綠 18	0.0746	0.0000	0.00	0.0000	0.00	樹叢及住宅使用/縣治附近地區細計
	綠 19	0.0600	0.0600	100.00	0.0600	100.00	體育公園附近地區細計
	綠 20	0.0273	0.0000	0.00	0.0002	0.73	商家/舊市區細計
	綠 21(附)	0.0284	0.0000	0.00	0.0059	20.72	工廠使用/體育公園附近地區細計
	綠 22(附)	0.0968	0.0000	0.00	0.0138	14.27	工廠使用/體育公園附近地區細計
	綠 23	0.0145	0.0145	100.00	0.0145	100.00	舊市區細計
	綠 24	0.1016	0.1010	100.00	0.1010	100.00	舊市區細計
	綠 28	0.0022	0.0022	100.00	0.0022	100.00	體育公園附近地區細計
	綠 29	0.0550	0.0550	100.00	0.0550	100.00	體育公園附近地區細計
	綠 30	0.0228	0.0228	100.00	0.0228	100.00	體育公園附近地區細計
	綠 31	0.0229	0.0229	100.00	0.0229	100.00	體育公園附近地區細計
	綠 32	0.0076	0.0076	100.00	0.0076	100.00	體育公園附近地區細計

公共設施 用地名稱	劃設情形		開闢情形		取得情形		備 註
	編號	面積 (公頃)	已開闢 面積 (公頃)	開闢率 (%)	已取得 面積 (公頃)	取得率 (%)	
	綠 33	0.0074	0.0074	100.00	0.0074	100.00	體育公園附近地區細計
	綠 34	0.0233	0.0233	100.00	0.0233	100.00	體育公園附近地區細計
	綠 35	0.0235	0.0235	100.00	0.0235	100.00	體育公園附近地區細計
	綠 36	0.0267	0.0267	100.00	0.0267	100.00	體育公園附近地區細計
	綠 37	0.0268	0.0268	100.00	0.0268	100.00	體育公園附近地區細計
	綠 38	0.0445	0.0445	100.00	0.0445	100.00	體育公園附近地區細計
	綠 39	0.0445	0.0445	100.00	0.0445	100.00	體育公園附近地區細計
	細綠 39	0.1622	0.1622	100.00	0.1622	100.00	體育公園附近地區細計
	細綠 40	0.0805	0.0805	100.00	0.0805	100.00	體育公園附近地區細計
	細綠 41	0.0977	0.0977	100.00	0.0977	100.00	體育公園附近地區細計
	綠 41	0.6683	0.6683	100.00	0.6683	100.00	得供自行車道使用/體育公園附近地區細計
	綠 42	0.3970	0.3970	100.00	0.3970	100.00	得供自行車道使用/體育公園附近地區細計
	綠 43	0.1860	0.1860	100.00	0.1860	100.00	縣治附近地區細計
	綠 52	0.0369	0.0000	0.00	0.0000	0.00	體育公園附近地區細計
	綠 53	0.0243	0.0243	100.00	0.0243	100.00	舊市區細計
	小計	4.1449	3.6461	87.97	3.7924	91.50	
鐵路用地	鐵	15.6875	15.6875	100.00	13.5805	86.57	舊市區細計(9.69)、縣治附近地區細計(6.00)
溝渠用地	溝渠	1.8518	1.8518	100.00	1.8518	100.00	舊市區細計(1.85) 體育公園附近地區細計(0.004)
河道用地	河	14.4916	14.4916	100.00	14.4916	100.00	豆子埔溪 舊市區細計(7.63)、縣治附近地區細計(2.54) 及體育公園附近地區細計(4.32)
河道用地 兼供道路 使用	河(道)	0.0091	0.0091	100.00	0.0091	100.00	舊市區細計
河道用地 兼供步道 及自行車 道使用	河(步)(自)	0.0295	0.0295	100.00	0.0295	100.00	舊市區細計
環保設施 用地	環	0.5378	0.5378	100.00	0.5378	100.00	體育公園附近地區細計
高速公路 用地	高	27.1136	27.1136	100.00	27.1136	100.00	舊市區細計(4.86)、縣治附近細計(0.02) 及體育公園附近地區細計(22.23)
高速公路 用地(兼供 道路使用)	高(道)	0.1208	0.1208	100.00	0.1208	100.00	體育公園附近地區細計
人行步道 用地	步	2.8477	2.8477	100.00	2.8477	100.00	舊市區細計(2.08) 體育公園附近地區細計(0.77)
道路用地	道	208.8677	188.9500	90.46	188.9500	90.46	舊市區細計(73.32)、縣治附近細計(44.64) 及體育公園附近地區細計(90.91)
道路用地 (兼供河 川使用)	道(河)	2.8781	2.8781	100.00	2.8781	100.00	體育公園附近地區細計
園林道路 用地	園道	8.5147	8.5147	100.00	8.5147	100.00	體育公園附近地區細計
總 計		489.8703	412.1326	84.13	456.5024	93.19	

資料來源：本案整理。



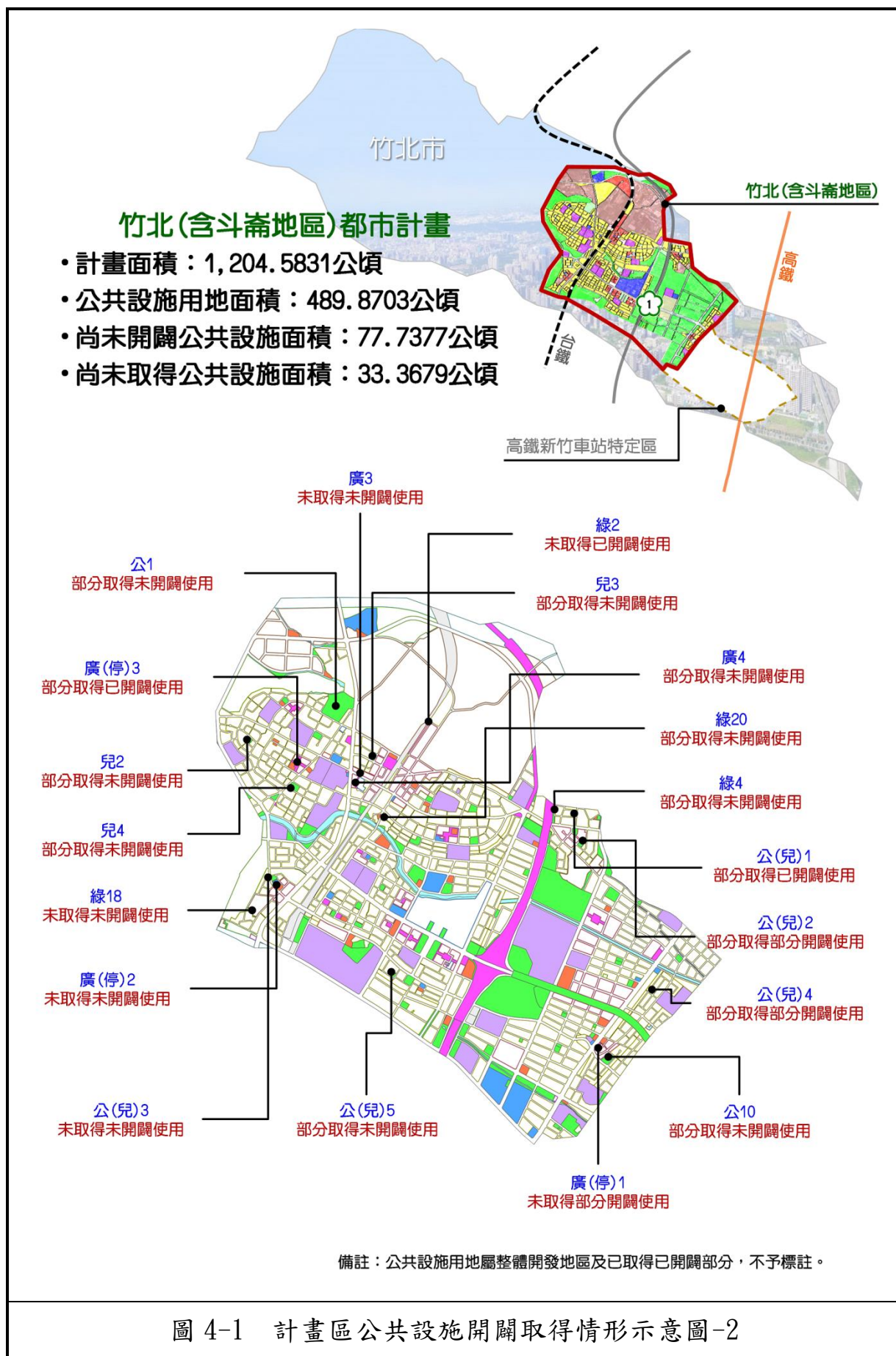


圖 4-1 計畫區公共設施開闢取得情形示意圖-2

貳、公共設施用地需求分析

參據都市計畫法及都市計畫定期通盤檢討實施辦法相關規定，彙整本計畫區之公共設施需求檢討如下。

一、學校用地

(一)文小用地

本案以各行政區學齡人口比例推估115年小學學生數，並依教育部頒「國民中小學設備基準」推估所需之文小用地面積。經檢討文小用地劃設面積，已超過需求面積。

表 4-2 竹北(含斗崙地區)都市計畫區文小用地需求推估表

劃設面積(公頃)	依教育部「國民中小學設備基準」計算面積(公頃)	
	需求面積	超過或不足面積
27.1248	14.2206	12.9042

資料來源：本案整理。

註：劃設面積含細部計畫。

(二)文中用地

本案以各行政區學齡人口比例推估115年中學學生數，並依教育部頒「國民中小學設備基準」推估所需之文中用地面積。經檢討文中用地劃設面積，已超過需求面積。

表 4-3 竹北(含斗崙地區)都市計畫區文中用地需求推估表

劃設面積(公頃)	依教育部「國民中小學設備基準」計算面積(公頃)	
	需求面積	超過或不足面積
15.6894	8.4045	7.2849

資料來源：本案整理。

註：劃設面積含細部計畫。

二、公園及兒童遊樂場用地

本案依都市計畫區範圍內各里之分布情形，並以行政轄區之里作為閭鄰單位。經檢討公園用地及兒童遊樂場用地面積皆可滿足現行檢討標準。

三、停車場用地

經檢討停車場用地面積仍有不足，未來應透過公共設施作多目標使用，提供停車空間需求。

四、公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地

經檢討竹北(含斗崙地區)都市計畫區之 5 項公共設施用地無法滿足都市計畫法第 45 條之規定(不得少於全部計畫面積 10%)。

表4-4 竹北(含斗崙地區)都市計畫區公共設施需求檢討彙整表

項目	用地劃設標準 (面積：公頃)		檢核總量：137,000 人 (略分為 15 處閭鄰單元)		
			用地需求	劃設面積	超過或不足
公園	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.5 公頃。		7.5000	33.0476	25.5476
	社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在 10 萬人以上，最小面積不少於 4 公頃。				
兒童遊樂場	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.1 公頃。		1.5000	8.5978	7.0978
停車場	不低於車輛預估數 20%。		17.1250	9.9742	-7.1508
公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等用地		不低於計畫區總面積 10%	120.4580	73.6901	-46.7679

註 1：車輛預估數之汽車持有率以每千人 289 輛計算、每輛停車空間以 25 m²計算。

註 2：劃設面積含細部計畫。

參、公共設施用地檢討規劃構想

經本府召開公共設施用地機關協調會議，並依各機關評估使用需求，辦理公共設施用地檢討作業。已有具體取得時程或附帶條件整體開發地區、公共及公用事業用地、河道或溝渠用地及道路用地(除整體開發須併同取得開闢之道路用地外)暫不納入本案檢討範疇。

竹北(含斗崙地區)都市計畫範圍(含各細部計畫)內之公共設施保留地檢討情形及納入整體開發構想如下：

一、機關用地

(一)機1用地

劃設面積 5.6378 公頃，現況部分已開闢為水產試驗所，惟尚有 2.0200 公頃土地未取得。公所及水產試驗所皆表示已無使用需求，考量現況使用情形，將部分面積 1.0362 公頃，檢討變更為農業區；其餘面積 1.0660 公頃檢討變更為乙種工業區，納入本案整體開發。

(二)機2用地

劃設面積 0.5820 公頃，現況已開闢供竹北市公所使用，惟尚有 0.0074 公頃土地未取得。公所表示已無使用需求，考量現況使用情形，本次檢討變更為廣場用地，納入本案整體開發取得。

(三)機6用地

劃設面積 0.3569 公頃，現況已開闢供地政事務所使用，惟尚有 0.1132 公頃土地未取得。105.9.1. 與竹北市公所進行研商結果，公所表示已無使用需求，另建議與周邊廣場用地(變更為廣停用地)併同規劃。未取得土地可納入本案變更，至廣場用地(變更為廣停用地)因已取得使用，爰建議於定期通盤檢討時再予處理。考量現況土地使用情形，將未取得土地檢討變更為第三種商業區，納入本案整體開發。

(四)機13用地

劃設面積 0.1121 公頃，土地皆未取得，現況尚未開闢使用，105.9.1. 與竹北市公所進行研商結果，公所表示已無使用需求，考量現況土地使用情形，本次檢討變更為第三種商業區，納入本案整體開發。

(五)機 14 用地

劃設面積 0.1348 公頃，土地皆未取得，現況尚未開闢使用，105.9.1. 與竹北市公所進行研商結果，公所表示已無使用需求，考量現況土地使用情形，本次檢討變更為第一種商業區，納入本案整體開發。

二、學校用地

(一)文小 2 用地

劃設面積 2.6599 公頃，現況部分已開闢為中正國小，惟尚有 0.0001 公頃土地未取得，經 105.9.21. 學校用地意見交流會議確認未取得土地為地下溝渠使用，本次檢討維持原計畫不予變更。考量財務尚可平衡，將未取得土地併同納入本案整體開發取得。

(二)文小 4 用地

劃設面積 3.0225 公頃，現況部分已開闢為竹仁國小，惟尚有 0.0032 公頃土地未取得，經 105.9.21. 學校用地意見交流會議確認已無使用需求，考量面積狹小及規劃之合理性，本次檢討維持原計畫不予變更。考量財務尚可平衡，將未取得土地併同納入本案整體開發取得。

(三)文小 9 用地

劃設面積 3.0360 公頃，現況已開闢為六家國小，惟尚有 0.1655 公頃土地未取得。經 105.10.4. 學校回覆確認仍有使用需求，本次檢討維持原計畫不予變更。考量財務尚可平衡，將未取得土地併同納入本案整體開發取得。

(四)文中 4 用地

劃設面積 3.6970 公頃，現況部分已開闢為六家綜合高中，惟尚有 1.0270 公頃土地未取得。依據新竹縣政府 107 年 7 月 26 日府教國字第 1070094330 號函表示，為因應竹苗地區後期中等教育需求及六家完全中學之發展，尚未取得土地皆有使用需求，本次檢討維持原計畫不予變更。考量財務尚可行性，無法併同納入整體開發範圍，故將以徵收或其他方式取得。

(五)私立義民中學用地

劃設面積 3.4977 公頃，現況部分已開闢為私立義民中學，惟尚有 0.0177 公頃土地未取得。經 105.10.28. 學校回覆確認仍有使

用需求，本次檢討維持原計畫不予變更，因非屬市地重劃共同負擔項目，未來由該學校自行取得。

三、市場用地

(一)市1用地

劃設面積 0.1173 公頃，現況已開闢為新社公有零售市場，惟尚有 0.0240 公頃土地未取得，公所表示仍有使用需求，本次檢討維持原計畫不予變更。考量財務尚可平衡，將未取得土地併同納入本案整體開發取得。

(二)市2用地

劃設面積 0.0613 公頃，現況已開闢為新社公有零售市場停車場，惟尚有 0.0124 公頃土地未取得。公所表示已無使用需求，本次檢討變更為第二種住宅區，面積 0.0613 公頃，納入本案整體開發。

(三)市3用地

劃設面積 0.2859 公頃，土地皆未取得，現況尚未開闢使用，公所表示已無使用需求，考量現況土地使用情形，本次檢討變更為第三種商業區，納入本案整體開發。

(四)市7用地

劃設面積 0.1660 公頃，土地皆未取得，現況尚未開闢使用，公所表示已無使用需求，考量現況土地使用情形，本次檢討變更為第一種商業區，納入本案整體開發。

四、廣場兼停車場用地

(一)廣(停)2用地

劃設面積 0.1320 公頃，土地皆未取得，現況尚未開闢使用，公所表示已無使用需求，考量現況土地使用情形，本次檢討變更為第一種商業區，納入本案整體開發。

(二)廣(停)3用地

劃設面積 0.5360 公頃，現況已開闢使用，惟尚有 0.0095 公頃土地未取得，經檢討應仍有使用需求，本次檢討維持原計畫不予變更。考量財務尚可平衡，將未取得土地併同納入本案整體開發取得。

五、廣場用地

(一)廣3用地

劃設面積 0.0319 公頃，土地皆未取得，現況尚未開闢使用，公所表示仍有使用需求，本次檢討維持原計畫不予變更。考量財務尚可平衡，將未取得土地併同納入本案整體開發取得。

(二)廣4用地

劃設面積 0.1189 公頃，現況尚未開闢使用，惟尚有 0.1096 公頃土地未取得，公所表示仍有使用需求，本次檢討維持原計畫不予變更。考量財務尚可平衡，將未取得土地併同納入本案整體開發取得。

六、公10用地

劃設面積 0.6041 公頃，現況尚未開闢使用，惟尚有 0.3241 公頃土地未取得，考量現況土地使用情形及整體開發財務可行性，本次檢討將部分面積 0.4979 公頃，變更為第二種住宅區，納入本案整體開發。其餘部分檢討變更為兒童遊樂場用地，面積 0.1062 公頃，併同納入本案整體開發取得。

七、兒童遊樂場用地

(一)兒2用地

劃設面積 0.2240 公頃，現況尚未開闢使用，惟尚有 0.1439 公頃土地未取得，為確保都市居住環境品質，本次檢討維持原計畫不予變更。考量財務尚可平衡，將未取得土地併同納入本案整體開發取得。

(二)兒3用地

劃設面積 0.2980 公頃，現況尚未開闢使用，惟尚有 0.1906 公頃土地未取得，為確保都市居住環境品質，本次檢討維持原計畫不予變更。考量財務尚可平衡，將未取得土地併同納入本案整體開發取得。

(三)兒4用地

劃設面積 0.4689 公頃，現況尚未開闢使用，惟尚有 0.4626 公頃土地未取得，為確保都市居住環境品質，本次檢討維持原計畫不予變更。考量財務尚可平衡，將未取得土地併同納入本案整體開發

取得。

八、公園兼兒童遊樂場用地

(一)公(兒)1 用地

劃設面積 0.2050 公頃，現況尚未開闢使用，惟尚有 0.0006 公頃土地未取得，為確保都市居住環境品質，本次檢討維持原計畫不予變更。考量財務尚可平衡，將未取得土地併同納入本案整體開發取得。

(二)公(兒)2 用地

劃設面積 0.1935 公頃，僅 0.0412 公頃土地已取得，現況尚未開闢使用，經檢討周邊已劃設公十一、公兒一及兒二十一等用地，可替代其功能性，本次檢討變更為第二種住宅區，納入本案整體開發。

(三)公(兒)3 用地

劃設面積 0.1732 公頃，土地皆未取得，現況尚未開闢使用，為確保都市居住環境品質，本次檢討維持原計畫不予變更。考量財務尚可平衡，將未取得土地併同納入本案整體開發取得。

(四)公(兒)4 用地

劃設面積 0.1977 公頃，現況尚未開闢使用，惟尚有 0.0106 公頃土地未取得，為確保都市居住環境品質，本次檢討維持原計畫不予變更。考量財務尚可平衡，將未取得土地併同納入本案整體開發取得。

(五)公(兒)5 用地

劃設面積 0.1840 公頃，僅 0.0121 公頃土地已取得，現況尚未開闢使用，經檢討周邊已劃設公八及兒二十三等用地，可替代其功能性，本次檢討變更為第二種住宅區，納入本案整體開發。

九、綠地

(一)綠 2 用地

劃設面積 0.0040 公頃，土地皆未取得，現況已開闢為綠地，為確保都市居住環境品質，本次檢討維持原計畫不予變更。考量財務尚可平衡，將未取得土地併同納入本案整體開發取得。

(二)綠 4 用地

劃設面積 0.2348 公頃，現況尚未開闢使用，惟尚有 0.0303 公頃土地未取得，為確保都市居住環境品質，本次檢討維持原計畫不予變更。考量財務尚可平衡，將未取得土地併同納入本案整體開發取得。

(三)綠 18 用地

劃設面積 0.0746 公頃，土地皆未取得，現況尚未開闢使用，為確保都市居住環境品質，本次檢討維持原計畫不予變更。考量財務尚可平衡，將未取得土地併同納入本案整體開發取得。

(四)綠 20 用地

劃設面積 0.0273 公頃，現況尚未開闢使用，惟尚有 0.0271 公頃土地未取得，為確保都市居住環境品質，本次檢討維持原計畫不予變更。考量財務尚可平衡，將未取得土地併同納入本案整體開發取得。

(五)綠 52 用地

劃設面積 0.0369 公頃，現況尚未開闢使用，土地皆未取得，為確保都市居住環境品質，本次檢討維持原計畫不予變更。考量財務尚可平衡，將未取得土地併同納入本案整體開發取得。

十、道路用地

考量現況土地使用情形及整體財務可行性，將機關用地(機14)、廣場兼停車場用地(廣停2)及市場用地(市7)之間道路用地檢討變更為第一種商業區，面積計0.0408公頃；公園兼兒童遊樂場用地(公兒5)北側及之道路用地檢討變更為第二種住宅區，面積計0.0366公頃；並將公10東側道路用地、公園兼兒童遊樂場用地(公兒3、公兒5)周邊道路用地及機1南側道路用地，一併納入整體開發範圍，面積計0.4382公頃。

表 4-5 計畫區公共設施用地檢討構想表

項目	編號	總面積 (公頃)	取得 情形	面積 (公頃)	本案檢討 變更建議	備註
機關 用地	機 1	5.6378	未取得	1.0660	變更為 乙種工業區	部分已開闢為水產試驗所，公所及水產試驗所皆表示已無使用需求，本次檢討變更為農業區及乙種工業區。
			未取得	1.0362	變更為 農業區	
	機 2	0.5820	未取得	0.0074	變更為 廣場用地	已開闢供竹北市公所使用，公所表示已無使用需求，本次檢討變更為廣場用地。
	機 6	0.3569	未取得	0.1132	變更為第三 種商業區	已開闢供地政事務所使用，公所表示已無使用需求，本次檢討將未取得土地檢討變更為第三種商業區。
	機 13	0.1121	未取得	0.1121	變更為第三 種商業區	尚未開闢使用，公所表示已無使用需求，本次檢討變更為第三種商業區。
	機 14	0.1348	未取得	0.1348	變更為第一 種商業區	尚未開闢使用，公所表示已無使用需求，本次檢討變更為第一種商業區。
學校 用地	文小 2	2.6599	未取得	0.0001	維持	已開闢為中正國小，經學校用地意見交流會議確認未取得土地為地下溝渠使用，本次檢討維持原計畫不予變更。
	文小 4	3.0225	未取得	0.0032	維持	部分已開闢為竹仁國小，經學校用地意見交流會議確認已無使用需求，考量面積狹小及規劃之合理性，本次檢討維持原計畫不予變更。
	文小 9	3.0360	未取得	0.1655	維持	已開闢為六家國小，經學校回覆確認仍有使用需求，本次檢討維持原計畫不予變更。
	文中 4	3.6970	未取得	1.0270	維持	部分已開闢為六家綜合高中，依據新竹縣政府 107 年 7 月 26 日府教國字第 1070094330 號函表示，為因應竹苗地區後期中等教育需求及六家完全中學之發展，未取得土地皆有使用需求，本次檢討維持原計畫不予變更。
	義民中學	3.4977	未取得	0.0177	維持	部分已開闢為私立義民中學，經學校回覆確認仍有使用需求，本次檢討維持原計畫不予變更。
市場 用地	市 1	0.1173	未取得	0.0240	維持	已開闢為新社公有零售市場，公所表示仍有使用需求，本次檢討維持原計畫不予變更。
	市 2	0.0613	已取得	0.0613	變更為 第二種 住宅區	已開闢為新社公有零售市場停車場，公所表示已無使用需求，本次檢討變更為第二種住宅區。
			未取得			
	市 3	0.2859	未取得	0.2859	變更為第三 種商業區	尚未開闢使用，公所表示已無使用需求，本次檢討變更為第三種商業區。
廣場兼 停車場 用地	廣 (停)2	0.1320	未取得	0.1320	變更為第一 種商業區	尚未開闢使用，公所表示已無使用需求，本次檢討變更為第一種商業區。
	廣 (停)3	0.5360	未取得	0.0095	維持	已開闢使用，經檢討應仍有使用需求，本次檢討維持原計畫不予變更。
廣場 用地	廣 3	0.0319	未取得	0.0319	維持	尚未開闢使用，公所表示仍有使用需求，本次檢討維持原計畫不予變更。
	廣 4	0.1189	未取得	0.1096	維持	尚未開闢使用，公所表示仍有使用需求，本次檢討維持原計畫不予變更。
公園	公 10	0.6041	已取得	0.4979	變更為第二	尚未開闢使用，考量現況土地使用情形及整

項目	編號	總面積 (公頃)	取得 情形	面積 (公頃)	本案檢討 變更建議	備註
用地			未取得	0.1062	種住宅區	體開發財務可行性，本次檢討變更為第二種住宅區及兒童遊樂場用地。
			已取得		變更為兒童遊樂場用地	
			未取得			
兒童 遊樂場 用地	兒 2	0.2240	未取得	0.1439	維持	尚未開闢使用，為確保都市居住環境品質，本次檢討維持原計畫不予變更。
	兒 3	0.2980	未取得	0.1906	維持	尚未開闢使用，為確保都市居住環境品質，本次檢討維持原計畫不予變更。
	兒 4	0.4689	未取得	0.4626	維持	尚未開闢使用，為確保都市居住環境品質，本次檢討維持原計畫不予變更。
公園兼 兒童遊 樂場 用地	公 (兒)1	0.2050	未取得	0.0006	維持	尚未開闢使用，為確保都市居住環境品質，本次檢討維持原計畫不予變更。
	公 (兒)2	0.1935	已取得	0.1935	變更為第二種住宅區	尚未開闢使用，經檢討周邊已劃設公十一、公兒一及兒二十一等用地，可替代其功能性，本次檢討變更為第二種住宅區。
			未取得			
	公 (兒)3	0.1732	未取得	0.1732	維持	尚未開闢使用，為確保都市居住環境品質，本次檢討維持原計畫不予變更。
	公 (兒)4	0.1977	未取得	0.0106	維持	尚未開闢使用，為確保都市居住環境品質，本次檢討維持原計畫不予變更。
公 (兒)5	0.1840	已取得	0.1840	變更為第二種住宅區	尚未開闢使用，經檢討周邊已劃設公八及兒二十三等用地，可替代其功能性，本次檢討變更為第二種住宅區。	
		未取得				
綠地 用地	綠 2	0.0040	未取得	0.0040	維持	已開闢為綠地，本次檢討維持原計畫不予變更。
	綠 4	0.2348	未取得	0.0303	維持	尚未開闢使用，為確保都市居住環境品質，本次檢討維持原計畫不予變更。
	綠 18	0.0746	未取得	0.0746	維持	尚未開闢使用，為確保都市居住環境品質，本次檢討維持原計畫不予變更。
	綠 20	0.0273	未取得	0.0271	維持	尚未開闢使用，為確保都市居住環境品質，本次檢討維持原計畫不予變更。
	綠 52	0.0369	未取得	0.0369	維持	尚未開闢使用，為確保都市居住環境品質，本次檢討維持原計畫不予變更。
道路 用地	道	--	未取得	0.0408	變更為第二種住宅區	尚未開使用，併同公兒 5 用地檢討變更為第二種住宅區。
			未取得	0.0366	變更為第一種商業區	尚未開使用，併同廣停 2 及市 7 用地檢討變更為第一種商業區。
			未取得	0.4382	維持	尚未開闢使用，為確保都市居住環境品質，本次檢討維持原計畫不予變更。

資料來源：本案整理。

第五章 實質計畫檢討

壹、變更內容

依據前述公共設施用地檢討構想，擬具變更內容如下：

表 5-1 變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫區東側之公10用地	公園用地 (公10) (0.4979)	第二種住宅區 (附)(0.4979)	尚未開闢使用，考量現況土地使用情形及整體開發財務可行性，本次檢討變更為第二種住宅區及兒童遊樂場用地，並透過整體開發方式併同取得興闢公共設施。	附帶條件：應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。
		公園用地 (公10) (0.1062)	兒童遊樂場用地 (兒34)(附) (0.1062)		
		道路用地 (0.0799)	道路用地 (附)(0.0799)		
	計畫區北側之公兒2用地	公園兼兒童遊樂場用地 (公(兒)2) (0.1935)	第二種住宅區 (附)(0.1935)	尚未開闢使用，經檢討周邊已劃設公11、公兒1及兒21等用地，可替代其功能性，本次檢討變更為第二種住宅區。	
	計畫區內	學校用地 (文小9) (0.1655)	學校用地 (文小9)(附) (0.1655)	為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得部分文小9、公兒1、公兒4、綠4及綠52用地。	
		公園兼兒童遊樂場用地 (公兒1) (0.0006)	公園兼兒童遊樂場用地(公兒1) (附)(0.0006)		
		公園兼兒童遊樂場用地 (公(兒)4) (0.0106)	公園兼兒童遊樂場用地 (公(兒)4) (附)(0.0106)		
		綠地(綠4) (0.0303)	綠地(綠4) (附)(0.0303)		
		綠地(綠52) (0.0361)	綠地(綠52) (附)(0.0361)		

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

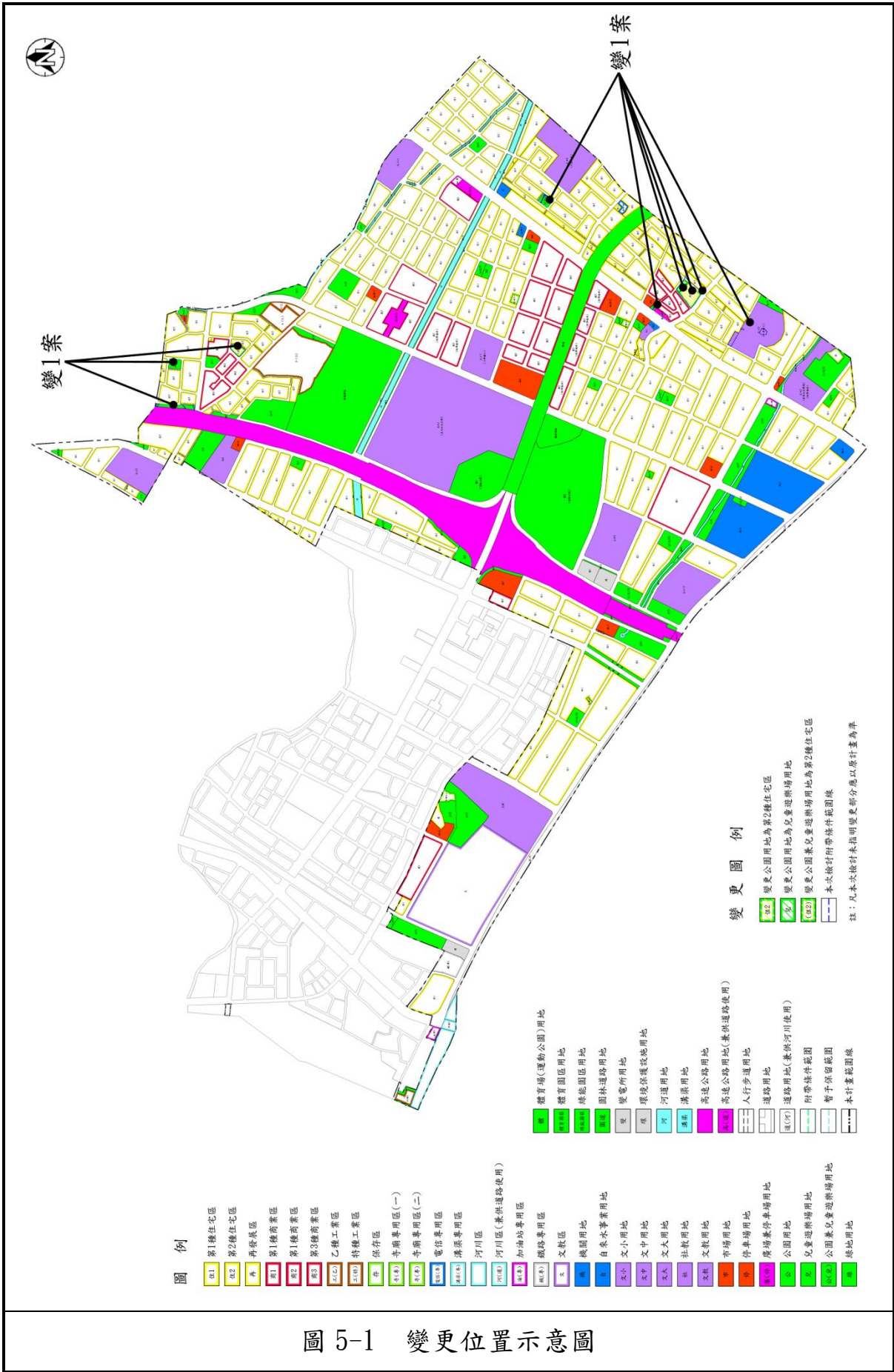


圖 5-1 變更位置示意圖

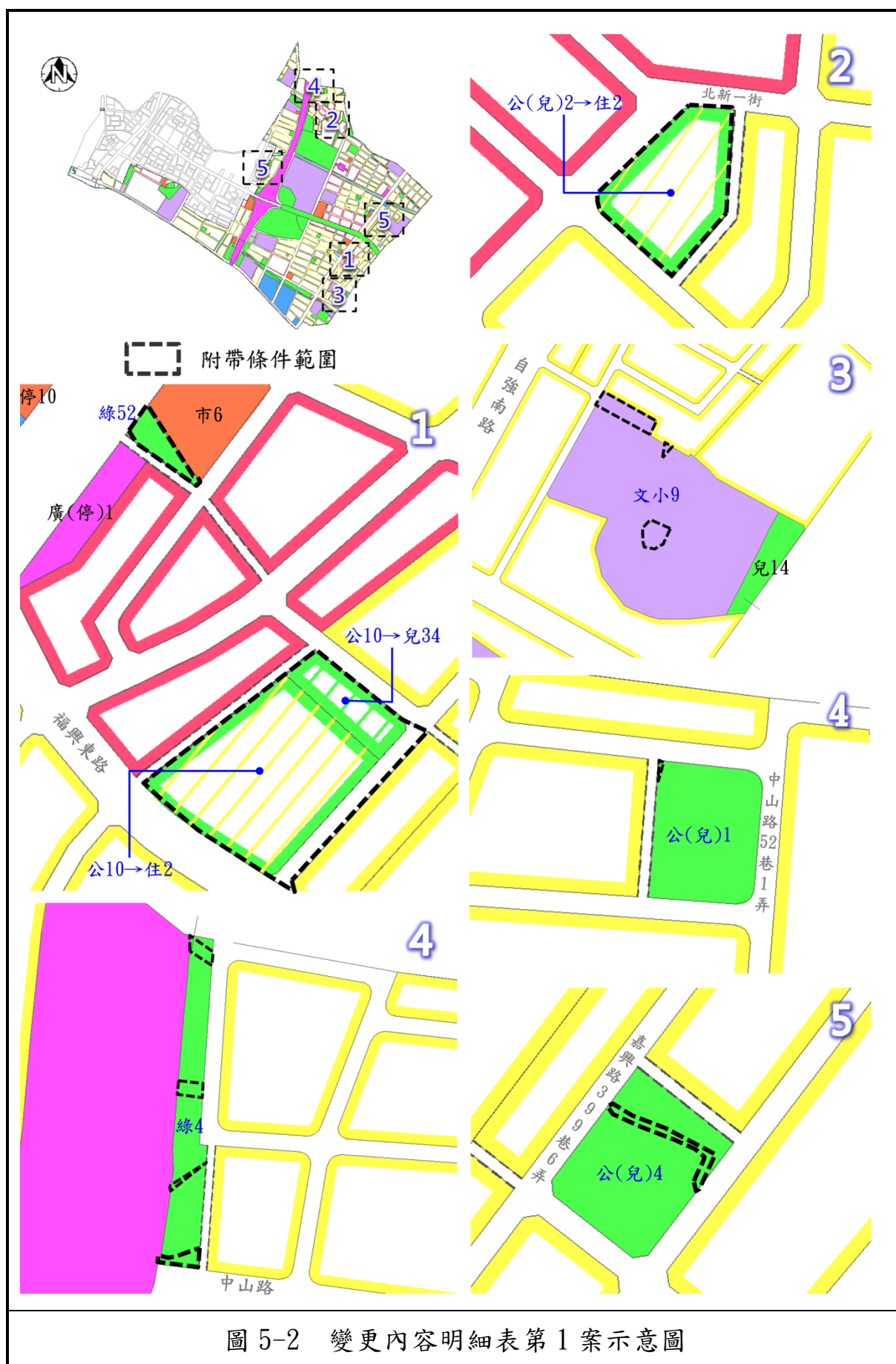


圖 5-2 變更內容明細表第 1 案示意圖

貳、檢討後計畫內容

一、土地使用計畫

本次檢討變更後之土地使用計畫內容如下表所示。

表 5-2 檢討前後土地使用計畫面積表

項 目			檢討前計畫 面積(公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	檢討後 計畫面積 (公頃)	占都市 發展用地 面積比例	占都市計 畫總面積 比例
土地 使用 分區	住宅區	第 1 種住宅區	126.7712	--	126.7712	27.24%	26.86%
		第 2 種住宅區	27.2155	0.6914	27.9069	6.00%	5.91%
		再發展區	0.3269	--	0.3269	0.07%	0.07%
		小 計	154.3136	0.6914	155.0050	33.30%	32.84%
	商業區	第 1 種商業區	6.2017	--	6.2017	1.33%	1.31%
		第 2 種商業區	19.5316	--	19.5316	4.20%	4.14%
		第 3 種商業區	3.9882	--	3.9882	0.86%	0.84%
		小 計	29.7215	--	29.7215	6.39%	6.30%
	乙種工業區		5.9322	--	5.9322	1.27%	1.26%
	特種工業區		0.3142	--	0.3142	0.07%	0.07%
	保存區		0.2418	--	0.2418	0.05%	0.05%
	寺廟專用區(一)		0.1969	--	0.1969	0.04%	0.04%
	寺廟專用區(二)		0.2598	--	0.2598	0.06%	0.06%
	電信專用區		0.1398	--	0.1398	0.03%	0.03%
	溝渠專用區		0.7206	--	0.7206	0.15%	0.15%
	河川區		2.0500	--	2.0500	--	0.43%
	河川區(兼供道路使用)		0.2241	--	0.2241	--	0.05%
	加油站專用區		0.4545	--	0.4545	0.10%	0.10%
	鐵路專用區		0.8480	--	0.8480	0.18%	0.18%
	文教區		13.3257		13.3257	2.86%	2.82%
	合 計		208.7427	0.6914	209.4341	44.51%	44.37%
公共 設施 用地	機關用地		10.3945	--	10.3945	2.23%	2.20%
	自來水事業用地		0.2206	--	0.2206	0.05%	0.05%
	學校 用地	文小用區	13.2260	--	13.2260	2.84%	2.80%
		文中用區	7.4967	--	7.4967	1.61%	1.59%
		文大用地	24.5800	--	24.5800	5.28%	5.21%
		小計	45.3027	--	45.3027	9.73%	9.60%
	文教用地		7.0406	--	7.0406	1.51%	1.49%
	社教用地		1.9133	--	1.9133	0.41%	0.41%
	市場用地		0.1796	--	0.1796	0.04%	0.04%
	停車場用地		6.3397	--	6.3397	1.36%	1.34%
	廣場兼停車場用地		1.2202	--	1.2202	0.26%	0.26%
	公園用地		14.4042	-0.6041	13.8001	2.96%	2.92%
	兒童遊樂場用地		4.2539	0.1062	4.3601	0.94%	0.92%

項 目		檢討前計畫 面積(公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	檢討後 計畫面積 (公頃)	占都市 發展用地 面積比例	占都市計 畫總面積 比例
公園兼兒童遊樂場用地		3.8810	-0.1935	3.6875	0.79%	0.78%
綠地用地		3.6002	--	3.6002	0.77%	0.76%
體育場(運動公園)用地		18.2221	--	18.2221	3.92%	3.86%
體育園區用地		1.6590	--	1.6590	0.36%	0.35%
綠能園區用地		13.4276	--	13.4276	2.88%	2.84%
園林道路用地		8.5147	--	8.5147	1.83%	1.80%
變電所用地		0.9780	--	0.9780	0.21%	0.21%
環境保護設施用地		0.5378	--	0.5378	0.12%	0.11%
河道用地		4.3184	--	4.3184	--	0.91%
溝渠用地		0.0035	--	0.0035	--	0.00%
高速公路用地		22.2341	--	22.2341	4.78%	4.71%
高速公路用地 (兼供道路使用)		0.1208	--	0.1208	0.03%	0.03%
人行步道用地		0.7675	--	0.7675	0.16%	0.16%
道路用地		90.8796	--	90.8796	19.53%	19.25%
道路用地 (兼供河川使用)		2.8781	--	2.8781	0.62%	0.61%
合 計		263.2917	-0.6914	262.6003	55.49%	55.63%
都市發展用地面積		465.4419	--	465.4419	100.00%	-
總 計		472.0344	--	472.0344	--	100.00%

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

二、檢討後公共設施用地需求分析

以竹北(含斗崙地區)都市計畫範圍(含各細部計畫)說明檢討後公共設施用地需求分析如下：

(一)學校用地

經檢討計畫區之文小用地及文中用地，皆可滿足檢討需求。

(二)公園及兒童遊樂場用地

經檢討計畫區之公園及兒童遊樂場用地面積，可滿足檢討需求。

(三)停車場用地

經檢討停車場用地面積仍有不足，未來應透過公共設施作多目標使用，提供停車空間需求。

(四)五項公共設施用地

1. 本計畫區檢討後之五項公共設施用地面積合計為 72.6901 公

頃(占計畫區總面積 6.03%)，低於全部計畫面積 10%(120.4580 公頃)之規定。

2. 依據內政部 106 年 5 月 22 日內授營都字第 1060807396 號函

【都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「特殊情形」審議原則】揭示，審議原則名列但書「情形特殊」得不受通盤檢討後 5 項面積不得低於檢討前之面積限制。審議原則如下：

- (1)依都市計畫法第 12 條，為發展工業、保持優美風景、水源保護及其他非以居住為目的而劃設之特定區計畫。
- (2)都市計畫風景區、河川區等闢建有登山景觀步道、河濱親水公園等設施，及都市計畫範圍內之國家公園地區闢建具有公共設施開放空間及設施，已兼具公園用地之休閒遊憩功能。
- (3)毗鄰都市計畫範圍之非都市土地闢建有公園、綠地、廣場、體育場所等公共設施開放空間及設施。
- (4)都市計畫已開闢學校用地，校園設施提供社區民眾活動使用，以及其他公共設施用地政府設立運動中心，兼具體育場所用地之運動遊憩功能。
- (5)計畫區內都市發展用地未達計畫總面積百分之五十，且計畫人口未達一萬人。
- (6)通盤檢討後之公共設施用地實際取得面積較通盤檢討前增加。
- (7)其他經都市計畫委員會審議通過之情形特殊者。

3. 本計畫區符合情形特殊說明

計畫區內已開闢學校用地，校園設施已提供社區民眾活動使用，符合原則 4 及通盤檢討後之公共設施用地實際取得面積較通盤檢討前增加，符合原則 6。

4. 服務水準分析

檢討後公共設施服務水準由 0.538 公頃/千人，略減為 0.531 公頃/千人。

表 5-3 檢討後公共設施用地需求分析表

項目	用地劃設標準 (人口 137,000 人) (略分為 15 處間鄰單元)	面積(公頃)			備註
		用地需求	劃設面積	超過或不足	
文小	每校面積不小於 2 公頃。每生不得小於 12 m ² 。	14.2206	27.1248	12.9042	
文中	每校面積不小於 2.5 公頃。每生不得小於 14.3 m ² 。	8.4045	15.6894	7.2849	
公園	按間鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.5 公頃。	7.5000	32.0660	24.5660	
	社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在 10 萬人以上，最小面積不少於 4 公頃。				
兒童遊樂場	按間鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.1 公頃。	1.5000	8.7040	7.2040	
停車場	不低於車輛預估數 20%。	17.1250	9.9742	-7.1508	
公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等用地	檢討後之計畫面積，不得低於檢討前計畫劃設之面積。	73.6901	72.6901	-1.0000	本案符合都市計畫定期通盤檢討辦法第 17 條第 2 項「情形特殊」審議原則第 4、6 項。
	不低於計畫區總面積 10%。	120.4580	72.6901	-47.7679	

註 1：學校用地需求依推估之學童人數及「民國 91 年 6 月教育部國民中小學設備基準」計算。

註 2：劃設面積含細部計畫。

表 5-4 檢討後服務水準分析表

計畫面積 (公頃)	檢討前				檢討後			檢討後 是否維持 服務水準
	五項公設面積 (公頃)	占計畫面積比例	現行計畫人口 (人)	服務水準 (公頃/千人)	115 年目標年人口(人)	五項公設面積 (公頃)	服務水準 (公頃/千人)	
1,204.5831	73.6901	6.12%	137,000	0.538	137,000	72.6901	0.531	略減

第六章 實施進度與經費

壹、市地重劃可行性評估

一、開發範圍及計畫內容

(一)開發範圍及面積

依本案辦理跨區整體開發原則，開發單位得自行評估整體開發之可行性，採聯合周圍數個計畫區或同一計畫區模式辦理跨區整體開發，合計面積約 5.0726 公頃。

(二)土地使用計畫內容

土地使用分區包括第二種住宅區、第一種商業區、第三種商業區及乙種工業區，面積計 3.0235 公頃，公共設施用地包括學校用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、綠地用地及道路用地等，面積計 2.0491 公頃。

表 6-1 竹北(含斗崙地區)都市計畫區重劃開發範圍之土地使用計畫面積表

項 目		面積(公頃)	百分比(%)
使用分區	第二種住宅區	0.9727	19.18
	第一種商業區	0.4736	9.34
	第三種商業區	0.5112	10.08
	乙種工業區	1.0660	21.01
	小 計	3.0235	59.60
公共設施 用地	學校用地	0.1687	3.33
	市場用地	0.0240	0.47
	廣場用地	0.1489	2.94
	廣場兼停車場用地	0.0095	0.19
	公園兼兒童遊樂場用地	0.1844	3.64
	兒童遊樂場用地	0.9033	17.81
	綠地用地	0.1721	3.39
	道路用地	0.4382	8.64
	小 計	2.0491	40.40
合 計		5.0726	100.00

註：表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

二、開發主體及方式：以市地重劃方式辦理跨區整體開發，開發主體為新竹縣政府。

三、重劃可行性評估

(一)基本假設

1. 私有土地所有權人重劃後應分配之土地面積未達最小分配面積標準二分之一者皆與其他土地所有權人合併分配土地，無發給現金補償。
2. 不考慮重劃後與土地所有權人差額地價退補。
3. 重劃期程為 2.5 年；貸款利息以年利率 3% 計算。
4. 本案變更為住宅區、商業區及工業區土地，重劃後地價將參考其鄰近土地交易價格訂定。經查詢「內政部不動產交易實價查詢服務網」實價登錄近兩年平均交易價格：約 72,500 元/m² (23.97 元/坪)。

(二) 預估重劃總費用：A+B+C=16,803 萬元

1. 重劃費用：約 7,130 萬元
2. 工程費用：約 8,460 萬元
3. 貸款利息：約 1,213 萬元

(三) 預估平均重劃負擔比率：A+B=44.96%

1. 公共設施用地平均負擔比率=40.40%
2. 費用平均負擔比率=4.56%

表 6-2 竹北(含斗崙地區)都市計畫重劃開發之重劃負擔計算表

項次	項目	單位	備註
1	A. 重劃範圍面積(公頃)	5.0726	
2	B1. 住宅區面積(公頃)	0.9727	
	B2. 商業區面積(公頃)	0.9848	
	B3. 工業區面積(公頃)	1.0660	
3	C. 全部面積(公頃)	2.0491	
	D. 共同負擔面積(公頃)	2.0491	
	E. 原公有道路、溝渠、河川及未登錄土地面積(公頃)	--	
	F. 平均負擔比率	40.40%	=(D-E)/(A-E)
4	G. 重劃作業費及補償費(萬元)	7,130	
	H. 開發工程費(萬元)	8,460	
	I. 貸款利息(萬元)	1,213	
	J. 重劃總費用合計(萬元)	16,803	=(G)+(H)+(I)
	K. 預估重劃後平均地價(萬元/坪)	23.97	
	L. 平均負擔比率	4.56%	=(J)/(K)*(A-E)
5	重劃總平均負擔比率	44.96%	=(F)+(L)
6	土地所有權人領回抵費地比率	55.04%	=1-重劃負擔比率

註：本表計算僅供參考，重劃總負擔比例應以實際辦理市地重劃開發時為準。

貳、公共設施用地取得方式

本計畫區檢討後仍保留為公共設施用地，除已納入整體開發或專案變更範圍、已依獎勵投資興建使用、應以回饋捐贈方式取得外，其餘尚未取得部分，依都市計畫法規定可循下列方式籌措建設經費：編列年度預算、工程受益費之收受、土地增值稅部分收入之提撥、私人團體之捐獻、上級政府之補助、其他辦理都市計畫事業之盈餘、都市建設捐之收入。

尚未開闢取得之公共設施保留地，亦可依「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」、「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」、「都市計畫容積移轉辦法」、「促進民間參與公共建設法」等相關規定辦理。

表 6-3 實施進度與經費表

項目	編號	面積 (公頃)	用地取得方式			土地徵購 費用 (萬元)	主辦 單位	預定 期程
			徵 購	市地 重劃	其 他			
學校用地	文中 4	1.0270	✓		✓	53,404	新竹縣 政府	民國 130年
道路用地	道	19.2301	✓		✓	480,753	需地 機關	

註 1：表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

註 2：表列經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整，並以實際完成為準。

註 3：各項用地所需之工程費用，由該主管機關另行編列預算。

變更竹北（含斗崙地區）都市計畫
（整併體育公園附近地區）細部計畫
（公共設施用地專案通盤檢討）案計畫書

承 辦	
主 管	

新 竹 縣 政 府

中華民國 108 年 4 月 編訂