擬定竹東都市計畫(竹東旅遊服務園區附近地區)細部計畫書

擬 定 機 關：新 竹 縣 竹 東 鎮 公 所

中 華 民 國 一 〇 八 年 五 月

擬定竹東都市計畫(竹東旅遊服務園區附近地區)細部計畫書

新竹縣竹東鎮公所

民國一〇八年五月

新竹縣　擬定都市計畫審核摘要表

項　　目	說　　明	
都市計畫名稱	擬定竹東都市計畫(竹東旅遊服務園區附近地區)細部計畫案	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第17、22條	
擬定都市計畫機關	新竹縣竹東鎮公所	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	新竹縣竹東鎮公所	
本案公開展覽之起迄日期	公開展覽	
	公開說明會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	鎮級	竹東鎮都市計畫委員會104年4月9日第二次會議審議通過。 竹東鎮都市計畫委員會108年5月17日會議審議通過。
	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　發展現況分析

壹、自然環境現況 2-1
貳、社會經濟環境現況 2-6
參、土地使用現況 2-17
肆、交通系統現況 2-19
伍、地權地價分析 2-25
陸、災害史 2-27

第三章　實質計畫

壹、計畫年期與計畫人口 3-1
貳、土地使用分區計畫 3-1
參、公共設施計畫 3-3
肆、交通系統計畫 3-9
伍、都市防災計畫 3-11
陸、排水系統規劃 3-15
柒、土地使用分區管制要點 3-19
捌、都市設計管制事項 3-25

第四章　事業及財務計畫

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

附件　市地重劃可行性評估

圖目錄

圖 1-1　本計畫位置示意圖 1-2
圖 1-2　本計畫範圍示意圖 1-3
圖 2-1　本計畫範圍及其周邊地區現況排水分區示意圖 2-2
圖 2-2　本計畫範圍及其周邊地區灌溉水圳分布示意圖 2-2
圖 2-3　本計畫範圍及其周邊地區地質分布示意圖 2-4
圖 2-4　本計畫範圍及其周邊地區活動斷層分布示意圖(一) 2-5
圖 2-5　本計畫範圍及其周邊地區活動斷層分布示意圖(二) 2-5
圖 2-6　本計畫區土地使用現況示意圖 2-18
圖 2-7　本計畫區交通現況示意圖 2-24
圖 2-8　本計畫區土地權屬分布示意圖 2-26
圖 2-9　本計畫區土地公告現值分布示意圖 2-26
圖 2-10 本計畫區周邊地區一日暴雨(600mm)淹水潛勢圖 2-28
圖 3-1　本計畫土地使用計畫示意圖 3-5
圖 3-2　本計畫土地使用計畫示意圖(含周邊地區) 3-6
圖 3-3　本計畫交通系統計畫示意圖 3-10
圖 3-4　本計畫防災系統計畫示意圖(一) 3-13
圖 3-5　本計畫防災系統計畫示意圖(二) 3-14
圖 3-6　本計畫區集水區範圍示意圖 3-17
圖 3-7　本計畫區滯洪排水設施示意圖 3-18
圖 3-8　本計畫建築退縮規定示意圖 3-24
圖 4-1　本計畫區納入市地重劃範圍示意圖 4-3

表目錄

表 2-1　竹東鎮及新竹縣、市歷年人口成長統計表 2-7
表 2-2　本計畫鄰近各市鄉鎮歷年人口成長統計表 2-8
表 2-3　竹東都市計畫區與竹東鎮、新竹縣歷年人口成長統計表 2-9
表 2-4　竹東鎮及新竹縣、市年齡結構表 2-10
表 2-5　竹東及新竹縣、市戶數戶量成長表 2-11
表 2-6　新竹縣近十年就業人口分析表 2-12
表 2-7　100、105 年新竹縣及竹東鎮工商及服務業年底場所單位比較表..... 2-13
表 2-8　100、105 年新竹縣及竹東鎮工商及服務業年底從業員工數比較表..... 2-14
表 2-9　100、105 年新竹縣及竹東鎮工商及服務業全年生產總額比較表..... 2-15
表 2-10 本計畫範圍土地使用現況面積表 2-17
表 2-11 本計畫區周邊客運營運路線概況表 2-20
表 2-12 本計畫區週邊主要道路幾何特性綜整表 2-22
表 2-13 本計畫區周邊主要幹道平均旅行速率及服務水準分析表 2-23
表 2-14 本計畫區土地權屬面積表 2-25
表 2-15 本計畫區土地公告現值統計表 2-25
表 2-16 近年新竹縣竹東鎮重大颱洪災害彙整表 2-27
表 2-17 竹東鎮水災危險潛勢地區保全計畫表 2-28
表 3-1　本計畫之計畫人口推估一覽表 3-1
表 3-2　本計畫土地使用計畫面積表 3-3
表 3-3　本計畫公共設施用地編號明細表 3-4
表 3-4　本計畫範圍公共設施用地面積檢討表 3-8
表 3-5　本計畫範圍道路編號明細表 3-9
表 3-6　本計畫區滯洪設施表 3-16
表 4-1　本計畫整體開發範圍面積表 4-2
表 4-2　本計畫市地重劃開發總費用估算表 4-4
表 4-3　本計畫事業及財務計畫表 4-6

壹、計畫緣起與目的

本計畫區之整體規劃，係配合新竹縣整體觀光發展、並考量服務至新竹縣旅遊之觀光遊客服務需求，預計於竹東鎮興建具客家文化特色之新竹縣竹東旅遊服務園區，以結合旅遊資訊、行政機能、住宿、農特產品展售、客家藝文表演以及其他經縣府審核同意設置之相關設施，並以多功能複合型之發展核心區作為規劃主軸。另本計畫於「擴大及變更竹東主要計畫(第五次通盤檢討暨都市計畫圖重製)案」(以下簡稱主計五通) (內政部都市計畫委員會第 943 次會議審議通過)變更內容明細表中業已列為變更案縣都委會審竣編號第 2-9 案(公展編號第 2-10 案)。

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

貳、辦理依據

都市計畫法第 17 條及第 22 條。

參、計畫位置與範圍

主計五通(內政部都市計畫委員會第 943 次會議審議通過)變更內容明細表，縣都委會審竣編號第 2-9 案(公展編號第 2-10 案)涉及 1.以市地重劃方式辦理整體開發之附帶條件 2.維持作工業使用之附帶條件，前述兩部分皆係屬同一變更案內容，未來於主計五通需同時呈報內政部核定，方能發布實施，故考前述變更案後續執行之程序，本細部計畫範圍為主計五通縣都委會審竣編號第 2-9 案(公展編號第 2-10 案)之變更範圍，應較為妥適。

本計畫位置位於竹東都市計畫區東側，北側以工業一路為界、東側臨北興路、南側以工業二路為界，西側則以「竹東都市計畫(部分工業區為住宅區、商業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、廣場用地及道路用地)細部計畫案」範圍線(竹東台泥廠舊址)為界，面積約 12.9656 公頃，本計畫位置及範圍詳圖 1-1 及圖 1-2 所示。

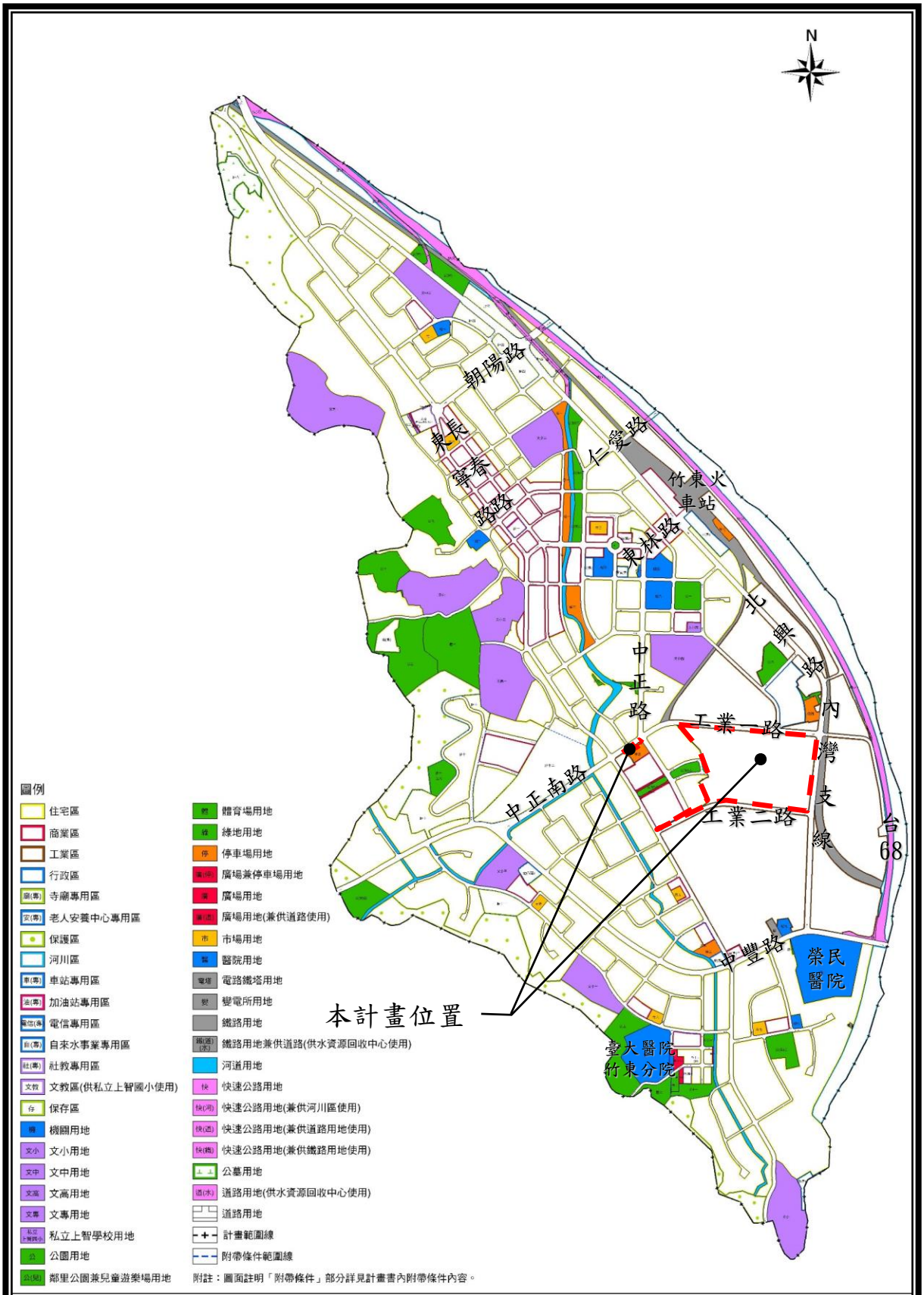


圖1-1　本計畫位置示意圖

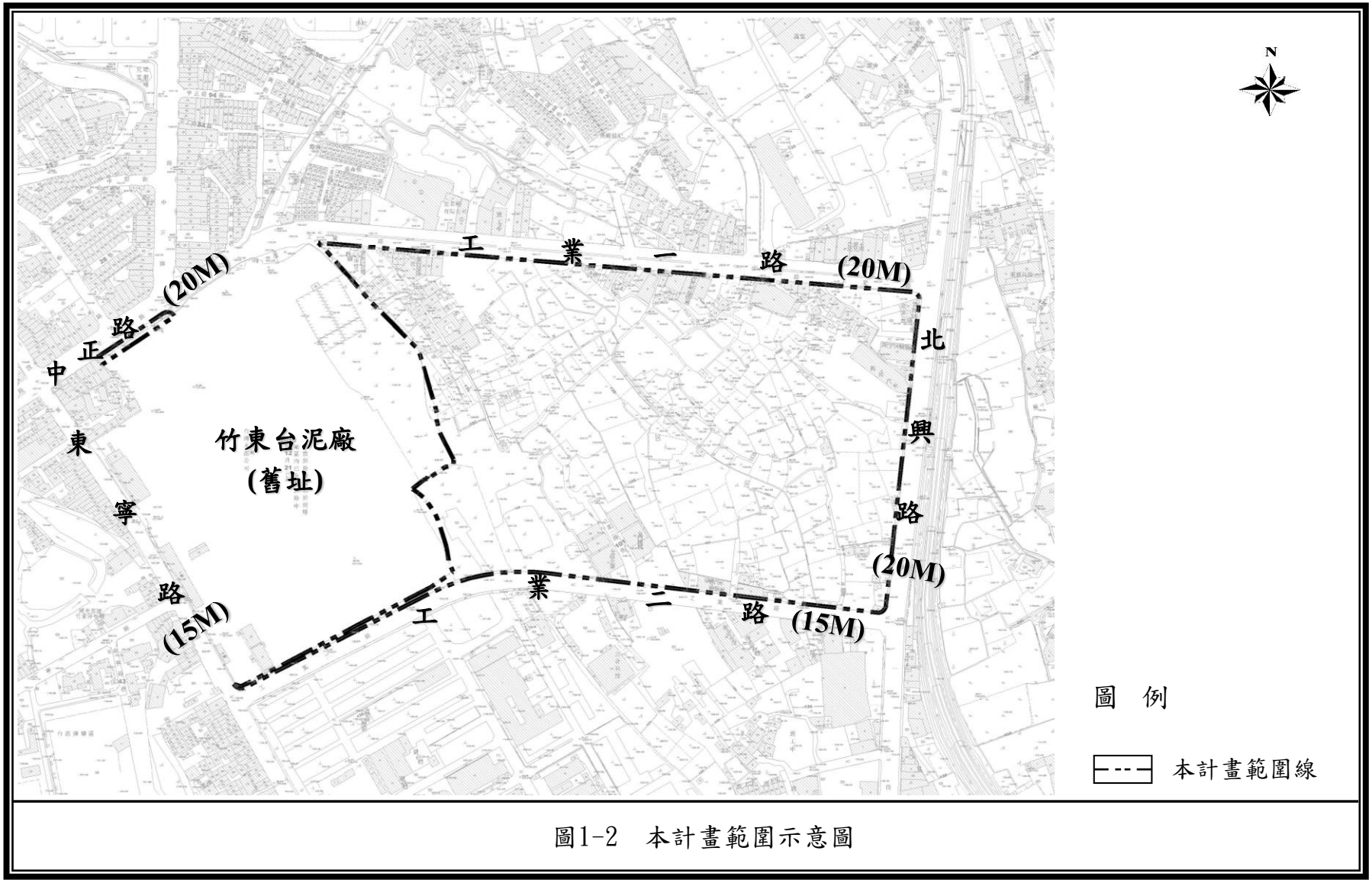


圖1-2　本計畫範圍示意圖

第二章　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北興路與工業一路及工業二路間，屬頭前溪流域，地勢臨由工業二路向北漸降至工業一路，海拔高度約介於 124~129 公尺之間。

二、水文

(一)排水系統分析

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

(二)灌溉系統

本計畫範圍內計有樹杞林幹線下公館支線、樹杞林幹線 5 支線、樹杞林幹線 4 支線，計畫範圍東側為樹杞林圳，灌溉水圳分布示意圖詳圖 2-2 所示。

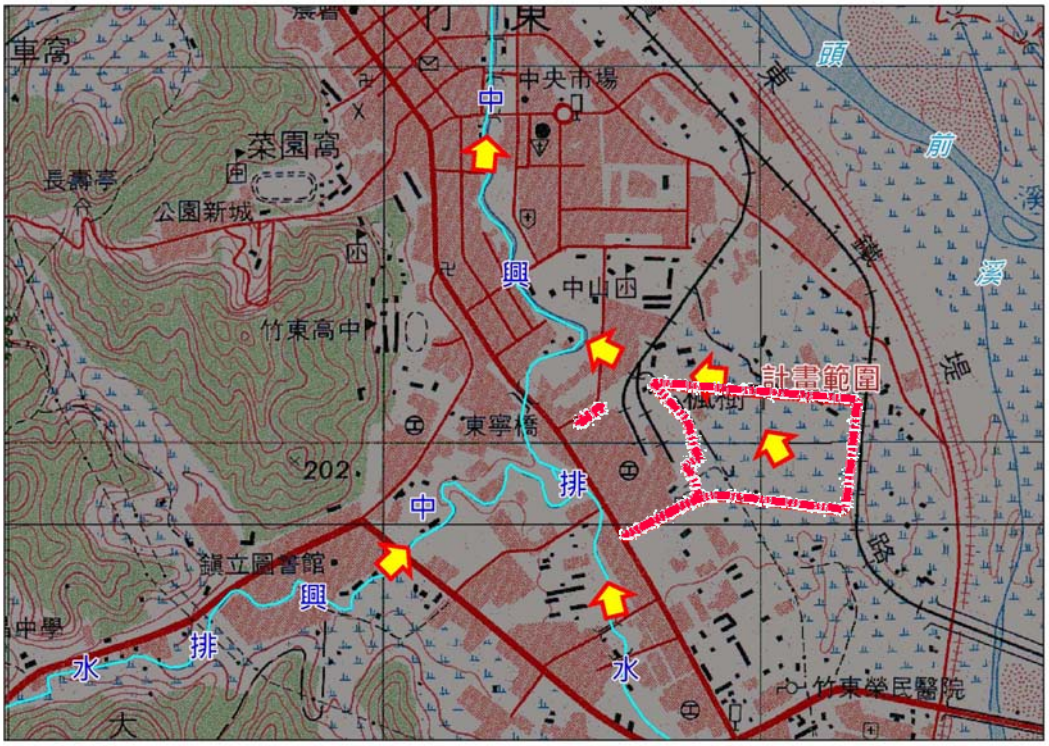


圖 2-1　本計畫範圍及其周邊地區現況排水分區示意圖

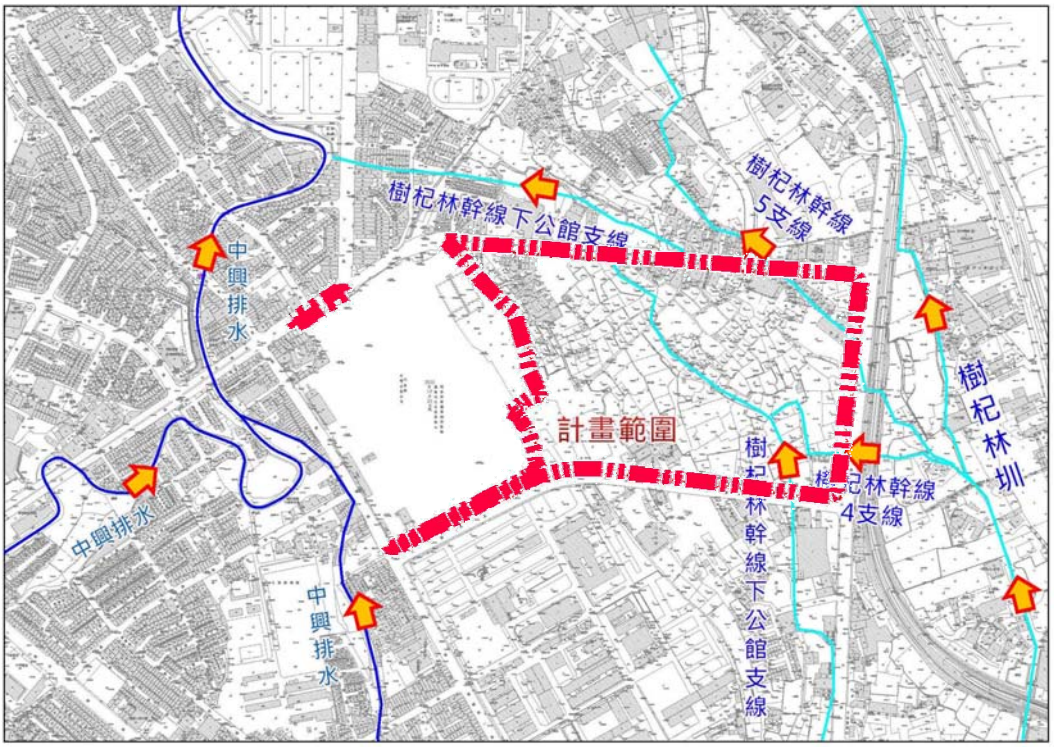


圖 2-2　本計畫範圍及其周邊地區灌溉水圳分布示意圖

三、氣候

(一)平均氣溫

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

(二)降雨量

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

(三)風

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

(四)相對溼度

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

(五)日照時數

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

四、地質環境

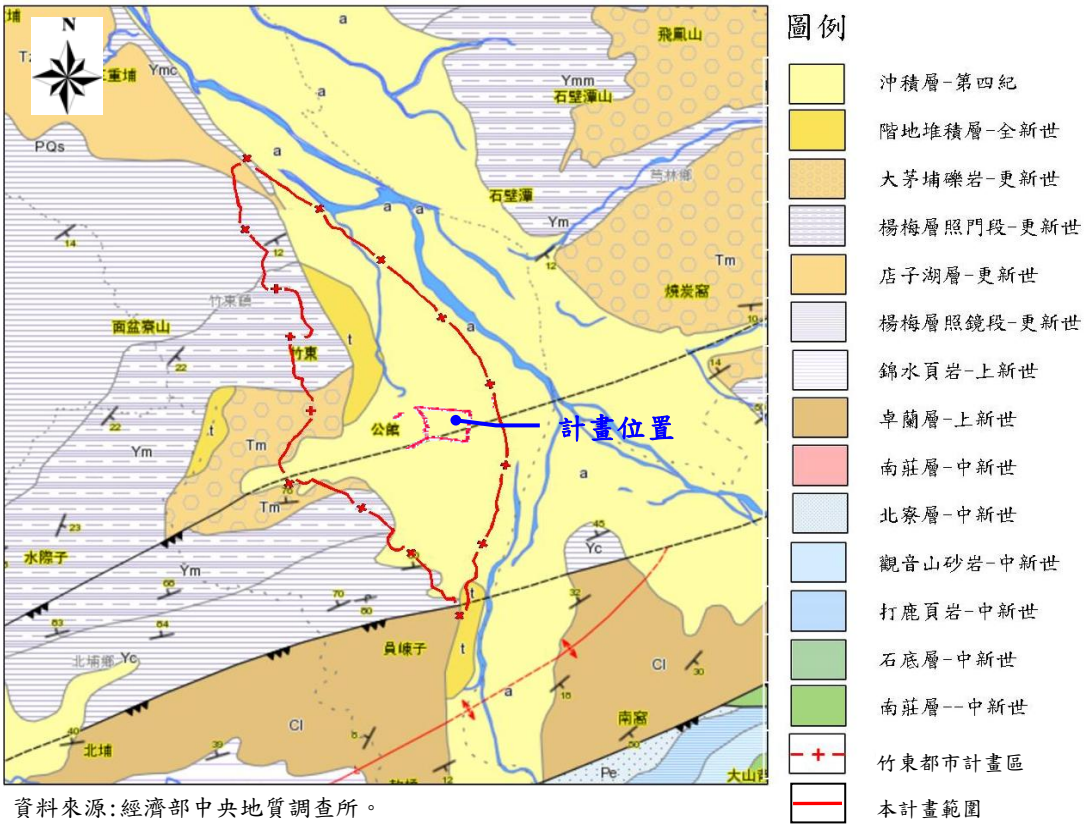
(一)地質及土壤

計畫區地質屬於第四紀沖積土(詳圖 2-3)，無潛在地質災害區，地質狀況良好。計畫區土壤以新竹平原之沖積土為主，由河川運積而成，主要成分為黏土、粉砂、砂及礫石，土壤呈酸性至中性，計畫區地層上方土層為棕黃色沉泥質細砂及灰色沉泥質粘土，厚度在 0.2 至 2.7 公尺不等，地層之下則多為棕黃色卵礫石層，由表層至地下 50 公尺處承載力每平方公尺均超過 30 噸以上，承載力基礎良好。

(二)斷層帶

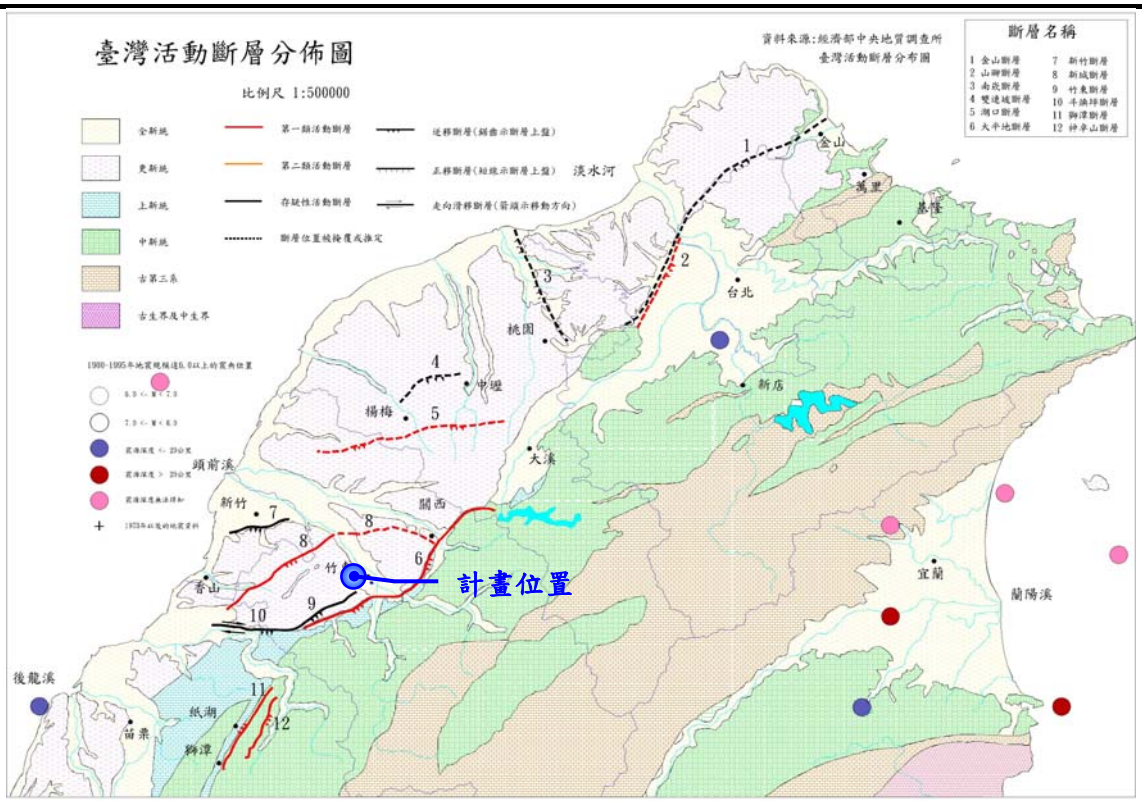
依中央地質調查所出版的五十萬分之一台灣活動斷層分佈圖顯示，竹東都市計畫區內有竹東斷層經過，竹東斷層位居大平地斷層之東北方呈北東走向，為一向斜斷層，其本為向斜構造，由於岩層受到應力擠推而於向斜軸部附近產生斷裂。此外，竹東斷層亦屬逆衝的性質，斷面以高角度向東南傾斜，層位落差不大在二、三十公尺內。

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。

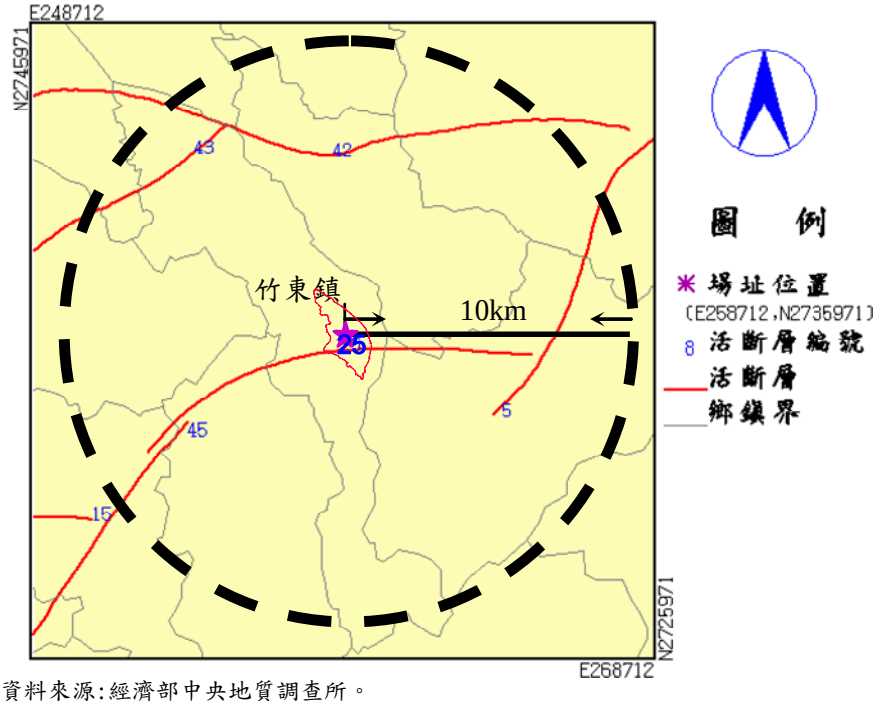
圖 2-3　本計畫範圍及其周邊地區地質分布示意圖



資料來源:經濟部中央地質調查所。

圖 2-4　本計畫範圍及其周邊地區活動斷層分布示意圖(一)

編號	斷層名稱（距離 km）
5	大坪地斷層 (5.287)
15	斗煥坪斷層 (9.691)
25	竹東斷層 (0.136)
42	新竹斷層 (6.012)
43	新城斷層 (7.722)
45	獅潭斷層 (5.497)



資料來源:經濟部中央地質調查所。

圖 2-5　本計畫範圍及其周邊地區活動斷層分布示意圖(二)

貳、社會經濟環境現況

一、人口

(一)人口成長與變遷

1. 竹東鎮及新竹縣、市人口成長比較

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

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

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 2-1 所示。

2. 計畫區鄰近各市、鄉、鎮人口成長比較

新竹縣內除竹北市近 15 年之人口平均成長率達到 4.37%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 0.19%)，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、員崠里、商華里、榮華里及雞林里之部分範圍。

與新竹縣及竹東鎮相比，其民國 91~97 年之人口數皆顯示逐年成長，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，持續再造竹東鎮之榮景，乃為重點之一。

4. 本計畫範圍人口分析

本計畫範圍依範圍界定，位於中正里，區內人口分布主要位於工業一路及部分分布於工業二路，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 103 人。

表 2-1　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
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	0.35
94	94,789	0.85	0.52	0.32	477,677	2.21	0.55	1.66	390,692	0.96	0.62	0.35
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	1.58	0.75	0.83
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	1.19	0.90	0.29
102	96,326	-0.28	0.18	-0.46	530,486	1.23	0.36	0.87	428,483	0.80	0.62	0.18
103	96,059	-0.49	-0.01	-0.48	537,630	1.34	0.40	0.94	431,988	0.81	0.69	0.13
104	96,311	0.26	0.15	0.11	542,042	0.82	0.38	0.44	434,060	0.48	0.56	-0.08
105	96,817	0.52	0.11	0.41	547,481	1.00	0.32	0.68	437,337	0.75	0.43	0.32
91-95 平均	-	0.96	0.52	0.45	-	1.78	0.68	1.10	-	1.12	0.70	0.42
96-100 平均	-	0.04	0.38	-0.34	-	1.19	0.50	0.69	-	1.24	0.71	0.53
101-105 平均	-	0.04	0.17	-0.13	-	1.12	0.40	0.72	-	0.81	0.64	0.17
總平均	-	0.19	0.32	-0.12	-	1.36	0.53	0.84	-	1.06	0.69	0.37

資料來源：新竹縣統計要覽、新竹縣戶政便民服務網及本計畫整理。

表 2-2　本計畫鄰近各市鄉鎮歷年人口成長統計表

民國	竹東鎮		新竹縣		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		峨嵋鄉	
	人口數(人)	增加率(%)	人口數(人)	增加率(%)	人口數(人)	增加率(%)	人口數(人)	增加率(%)	人口數(人)	增加率(%)	人口數(人)	增加率(%)	人口數(人)	增加率(%)	人口數(人)	增加率(%)	人口數(人)	增加率(%)	人口數(人)	增加率(%)	人口數(人)	增加率(%)	人口數(人)	增加率(%)
91	91,272	2.15	378,797	1.46	95,896	3.32	32,849	0.44	36,591	-0.23	69,728	1.91	14,952	-0.89	47,364	0.83	20,795	-0.49	13,099	0.28	10,554	-0.51	6,363	-0.67
92	92,743	1.61	382,897	1.08	100,096	4.38	32,887	0.12	36,529	-0.17	70,535	1.16	14,866	-0.58	47,954	1.25	20,662	-0.64	13,146	0.36	10,525	-0.27	6,344	-0.30
93	93,993	1.35	386,950	1.05	105,651	5.55	32,759	-0.39	36,378	-0.41	71,420	1.25	14,778	-0.59	48,823	1.81	20,551	-0.54	13,300	1.17	10,531	0.06	6,233	-1.75
94	94,789	0.85	390,692	0.96	112,175	6.18	32,896	0.42	36,291	-0.24	72,363	1.32	14,864	0.58	50,311	3.05	20,615	0.31	13,554	1.91	10,572	0.39	6,260	0.43
95	95,824	1.09	394,757	1.04	119,720	6.73	32,713	-0.56	36,242	-0.14	73,418	1.46	14,797	-0.45	51,029	1.43	20,744	0.63	13,807	1.87	10,456	-1.1	6,187	-1.17
96	96,546	0.75	399,035	1.08	126,255	5.46	32,673	-0.12	36,102	-0.39	74,214	1.08	14,635	-1.1	51,664	1.24	20,778	0.16	13,788	-0.14	10,341	-1.1	6,154	-0.53
97	97,086	0.56	405,371	1.57	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	1.53	137,861	4.33	32,431	-0.06	36,012	-0.2	75,546	0.64	14,772	0.01	52,761	0.82	20,963	0.4	13,998	1.82	10,289	0.26	6,133	1.17
99	96,751	-0.35	415,344	0.42	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	1.22	152,617	3.94	31,239	-1.00	34,960	-0.79	76,501	0.76	14,013	-1.32	54,427	1.52	20,354	-0.80	14,085	-0.15	9,883	-1.11	5,831	-1.24
102	96,326	-0.28	530,486	1.23	158,849	4.00	30,919	-1.03	34,674	-0.82	76,753	0.33	13,912	-0.72	55,386	1.75	20,256	-0.48	14,103	0.13	9,838	-0.46	5,764	-1.16
103	96,059	-0.49	537,630	1.34	165,118	3.87	30,751	0.25	34,427	-0.72	77,210	0.59	13,810	-0.43	55,826	0.29	20,301	1.40	14,365	1.67	9,784	-0.31	5,744	-0.35
104	96,311	0.26	542,042	0.82	170,790	3.38	29,936	-2.69	34,111	-0.92	77,280	0.09	13,515	-2.16	56,125	0.53	20,284	-0.08	14,325	-0.28	9,691	-0.96	5,642	-1.79
105	96,817	0.52	547,481	1.00	176,604	3.35	29,408	-1.78	33,737	-1.10	77,524	0.32	13,298	-1.62	56,452	0.58	20,165	-0.59	14,378	0.37	9,531	-1.66	5,593	-0.87
91-95 平均	-	0.96	-	1.78	-	5.23	-	0.01	-	-0.24	-	1.42	-	-0.39	-	1.67	-	-0.15	-	1.12	-	-0.29	-	-0.69
96-100 平均	-	0.04	-	1.19	-	4.17	-	-0.72	-	-0.56	-	0.67	-	-1.06	-	0.99	-	-0.22	-	0.43	-	-0.90	-	-0.92
101-105 平均	-	0.04	-	1.12	-	3.71	-	-1.25	-	-0.87	-	0.42	-	-1.25	-	0.93	-	-0.11	-	0.35	-	-0.90	-	-1.08
總平均	-	0.19	-	1.36	-	4.37	-	-0.65	-	-0.56	-	0.84	-	-0.90	-	1.20	-	-0.16	-	0.63	-	-0.69	-	-0.90

資料來源：內政部戶政司網站、新竹縣市統計要覽，本計畫整理。

表 2-3　竹東都市計畫區與竹東鎮、新竹縣歷年人口成長統計表

年別	新竹縣			竹東鎮			竹東都市計畫區		
	人口數(人)	增加數(人)	成長率(%)	人口數(人)	增加數(人)	成長率(%)	人口數(人)	增加數(人)	成長率(%)
91	452,679	6,379	1.43	91,272	1,925	2.15	60,607	1,142	1.92
92	459,287	6,608	1.46	92,743	1,471	1.61	61,527	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	521	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
102	530,486	6,493	1.23	96,326	-268	-0.28	63,233	-323	-0.51
103	537,630	7,144	1.34	96,059	-267	-0.49	62,788	-445	-0.70
104	542,042	4,412	0.82	96,311	252	0.26	62,665	-123	-0.19
105	547,481	5,439	1.00	96,817	506	0.52	62,401	-264	-0.42
91-95平均	-	8,278	1.79	-	1,295	0.96	-	778	1.28
96-100平均	-	5,990	1.20	-	119	0.04	-	19	0.03
101-105平均	-	5,872	1.10	-	56	0.04	-	-289	-0.46
總平均	-	6,745	1.37	-	498	0.19	-	196	0.33

資料來源：新竹縣統計要覽、新竹縣戶政便民服務網及本計畫整理。

註：計畫區人口係以計畫區範圍內各村里建成環境發展現況做為推估之依據。

(二)人口結構

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 1%。在竹東鎮方面，青壯年人口有增加的趨勢，其扶養比例低於新竹縣及新竹市。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 2-4。

表 2-4　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
96	20.52	70.27	9.21	44.88	42.31	20.66	68.21	11.12	53.82	46.59	21.54	67.58	10.89	50.56	47.99
97	20.09	70.62	9.29	46.24	41.60	20.13	68.68	11.20	55.64	45.62	20.82	68.14	11.04	53.03	46.76
98	19.68	70.95	9.37	47.61	40.94	19.53	69.20	11.28	57.76	44.52	20.08	68.67	11.25	56.03	45.62
99	19.13	71.48	9.39	49.09	39.90	18.91	69.94	11.15	58.96	42.98	19.09	69.69	11.22	58.77	43.49
100	18.73	71.83	9.44	50.40	39.22	18.34	70.58	11.08	60.41	41.68	18.25	70.51	11.24	61.59	41.82
101	18.48	71.93	9.59	51.89	39.02	17.88	71.06	11.06	61.86	40.73	17.41	71.18	11.41	65.54	40.49
102	18.27	71.92	9.81	53.70	39.00	17.62	71.29	11.09	62.96	40.27	16.80	71.58	11.62	69.16	39.70
103	18.07	71.81	10.12	56.00	39.30	17.60	72.37	11.37	64.61	40.03	16.28	71.52	11.92	73.18	39.43
104	17.69	71.81	10.50	59.36	39.30	17.31	73.19	11.68	67.47	39.61	15.56	72.15	12.27	78.87	38.57
105	17.44	71.55	11.01	63.11	39.76	17.28	73.85	12.07	69.84	39.75	15.14	72.70	12.67	83.67	38.25

資料來源：內政部戶政司網站、新竹縣市統計要覽，本計畫整理。

(三)戶數及戶量

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

表 2-5　竹東及新竹縣、市戶數戶量成長表

年別	新竹市			新竹縣			竹東鎮		
	戶數(戶)	成長率(%)	戶量(人/戶)	戶數(戶)	成長率(%)	戶量(人/戶)	戶數(戶)	成長率(%)	戶量(人/戶)
91	118,570	2.95	3.19	123,262	3.21	3.67	25,738	3.61	3.55
92	120,984	2.04	3.16	127,128	3.14	3.61	26,463	2.82	3.50
93	123,246	1.87	3.14	132,120	3.93	3.54	27,150	2.60	3.46
94	125,824	2.09	3.11	137,804	4.30	3.47	27,692	2.00	3.42
95	127,731	1.52	3.09	143,102	3.84	3.41	28,222	1.91	3.40
96	130,420	2.11	3.06	147,635	3.17	3.36	28,795	2.03	3.35
97	133,957	2.71	3.03	152,886	3.56	3.29	29,512	2.49	3.29
98	138,505	3.40	2.97	157,821	3.23	3.24	30,167	2.22	3.22
99	142,057	2.56	2.92	161,237	2.16	3.18	30,648	1.59	3.16
100	145,517	2.44	2.89	165,495	2.64	3.13	31,092	1.45	3.10
101	149,056	2.43	2.85	170,476	3.01	3.07	31,661	1.83	3.05
102	152,163	2.08	2.82	174,836	2.56	3.03	31,949	0.91	3.01
103	155,139	1.96	2.78	179,147	2.47	3.00	32,276	1.02	2.98
104	157,586	1.58	2.75	183,110	2.21	2.96	32,817	1.68	2.93
105	160,460	1.82	2.73	187,439	2.36	2.92	33,494	2.06	2.89
91-95平均	-	2.09	3.14	-	3.68	3.54	-	2.59	3.47
96-100平均	-	2.64	2.97	-	2.95	3.24	-	1.96	3.22
101-105平均	-	1.97	2.79	-	2.52	3.00	-	1.50	2.97
總平均	-	2.24	2.97	-	3.05	3.26	-	2.01	3.22

資料來源：新竹縣、市統計要覽、新竹縣戶政便民服務網及本計畫整理。

二、產業經濟

(一)新竹縣產業發展分析

1.新竹縣產業結構

由近十年新竹縣就業人口資料顯示，新竹縣整體就業人口由 21.4 萬人成長到 25.1 萬人，平均成長率為 1.81%。一級產業就業人口成長持平，而二、三級產業就業人口呈現穩定成長，其中二級產業就業人口數占全縣就業人口數一半以上，詳表 2-6。

表 2-6　新竹縣近十年就業人口分析表

項目	一級產業		二級產業		三級產業		新竹縣就業人口數(千人)	新竹縣就業人口數成長率(%)
年度	人數(千人)	占就業人口數(%)	人數(千人)	占就業人口數(%)	人數(千人)	占就業人口數(%)		
96	7	3.36	106	49.55	101	47.09	214	-
97	6	2.72	110	50.76	101	46.52	217	1.40
98	5	2.26	112	52.78	95	44.96	212	-2.30
99	7	3.10	115	51.35	102	45.55	224	5.66
100	6	2.70	116	49.86	110	47.43	232	3.57
101	6	2.64	120	51.24	108	46.11	235	1.29
102	6	2.72	125	52.68	106	44.60	238	1.28
103	8	3.43	124	50.87	111	45.70	243	2.10
104	7	3.03	127	51.38	113	45.59	247	1.65
105	7	2.73	131	52.10	113	45.17	251	1.62
96-100 平均	-	-	-	-	-	-	-	2.08
96-105 平均	-	-	-	-	-	-	-	1.81

資料來源：中華民國統計資訊網(http://statdb.dgbas.gov.tw/pxweb/Dialog/statfile9.asp)。

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 105 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(37.48%)；工業部門以營造業有較高的比例(10.29%)。竹東鎮在 100-105 年平均場所單位數成長率約 8.62%，服務業部門於 100-105 年呈現正成長，成長率為 9.57%，工業部門呈現正成長，成長率為 4.90%。

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。100、105 年度竹東鎮和新竹縣工商及服務業年底場所單位數變化情形如表 2-7。

表 2-7　100、105 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				
		100 年		105 年		成長率 (%)	100 年		105 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	0.18	4	0.10	-42.86	24	0.10	13	0.05	-45.83
	製造業	373	9.83	356	8.64	-4.56	3,038	13.15	3,373	12.35	11.03
	電力及燃氣供應業	2	0.05	3	0.07	50.00	15	0.06	38	0.14	153.33
	用水供應及污染整治業	30	0.79	27	0.66	-10.00	142	0.61	151	0.55	6.34
	營造業	364	9.59	424	10.29	16.48	2,134	9.24	2,821	10.33	32.19
	小計	776	20.45	814	19.75	4.90	5,353	23.18	6,396	23.42	19.48
服務業部門	批發及零售業	1,460	38.47	1,545	37.48	5.82	8,987	38.91	9,913	36.29	10.30
	運輸及倉儲業	129	3.40	144	3.49	11.63	665	2.88	726	2.66	9.17
	住宿及餐飲業	405	10.67	494	11.98	21.98	2,543	11.01	3,396	12.43	33.54
	出版、影音製作、傳播及資通訊服務業	30	0.79	39	0.95	30.00	191	0.83	280	1.03	46.60
	金融、保險業及社會強制性安全	60	1.58	61	1.48	1.67	388	1.68	544	1.99	40.21
	不動產業	58	1.53	70	1.70	20.69	494	2.14	750	2.75	51.82
	專業、科學及技術服務業	125	3.29	128	3.11	2.40	759	3.29	938	3.43	23.58
	支援服務業	90	2.37	91	2.21	1.11	502	2.17	502	1.84	0.00
	教育服務業	52	1.37	92	2.23	76.92	348	1.51	623	2.28	79.02
	醫療保健及社會工作服務業	139	3.66	117	2.84	-15.83	613	2.65	563	2.06	-8.16
	藝術、娛樂及休閒服務業	61	1.61	70	1.70	14.75	320	1.39	344	1.26	7.50
	其他服務業	410	10.80	457	11.09	11.46	1,931	8.36	2,339	8.56	21.13
	小計	3,019	79.55	3,308	80.25	9.57	17,741	76.82	20,918	76.58	17.91
總計		3,795	100.00	4,122	100.00	8.62	23,094	100.00	27,314	100.00	18.27

資料來源：民國 100 年工商及服務業普查報告書、民國 105 年工商及服務業普查初步結果統計，本計畫整理。

註：1.資訊及通訊傳播業於 105 年變更為出版、影音製作、傳播及資通訊服務業。

2.－：表示無數值。

3.(D)：表示不陳示數值以保護個別資料。

(2)從業員工數成長情形

竹東鎮 105 年之服務業部門之從業員工數較多(69.33%)，工業部門從業員工 7,474 人(占竹東鎮從業員工數 30.67%)，其中以製造

業 5,248 人最多人(占竹東鎮從業員工數 21.54%)；服務業部門從業員工數 16,892 人，以專業、科學及技術服務業 6,383 人最多(占竹東鎮從業員工 26.20%)。100-105 年平均從業員工數成長率明顯成長，其中工業部門有從業員工成長持平；服務業部門平穩成長，尤以專業、科學及技術服務業、教育服務業與住宿及餐飲業最明顯。100、105 年度竹東鎮和新竹縣工商及服務業年底從業員工數變化情形如表 2-8。

表 2-8　100、105 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				
		100 年		105 年		成長率 (%)	100 年		105 年		成長率 (%)
		人	百分比 (%)	人	百分比 (%)		人	百分比 (%)	人	百分比 (%)	
工業部門	礦業及土石採取業	(D)	-	(D)	-	-	372	0.19	(D)	-	-
	製造業	5,708	33.76	5,248	21.54	-8.06	113,495	56.59	139,097	55.72	22.56
	電力及燃氣供應業	(D)	-	(D)	-	-	332	0.17	(D)	-	-
	用水供應及污染整治業	99	0.59	112	0.46	13.13	779	0.39	683	0.27	-12.32
	營造業	1,619	9.58	2,114	8.68	30.57	11,006	5.49	13,245	5.31	20.34
	小計	7,426	43.93	7,474	30.67	0.65	125,984	62.81	153,025	61.30	21.46
服務業部門	批發及零售業	3,574	21.14	3,794	15.57	6.16	29,443	14.68	33,115	13.26	12.47
	運輸及倉儲業	812	4.80	709	2.91	-12.68	5,557	2.77	5,721	2.29	2.95
	住宿及餐飲業	853	5.05	1,269	5.21	48.77	8,179	4.08	12,368	4.95	51.22
	出版、影音製作、傳播及資通訊服務業	195	1.15	228	0.94	16.92	1,284	0.64	2,099	0.84	63.47
	金融、保險業及社會強制性安全	565	3.34	550	2.26	-2.65	3,581	1.79	3,684	1.48	2.88
	不動產業	204	1.21	276	1.13	35.29	2,433	1.21	2,746	1.10	12.86
	專業、科學及技術服務業	307	1.82	6,383	26.20	1979.15	3,901	1.94	11,088	4.44	184.23
	支援服務業	478	2.83	511	2.10	6.90	7,118	3.55	8,359	3.35	17.43
	教育服務業	230	1.36	560	2.30	143.48	1,746	0.87	3,948	1.58	126.12
	醫療保健及社會工作服務業	1,569	9.28	1,802	7.40	14.85	6,454	3.22	7,100	2.84	10.01
	藝術、娛樂及休閒服務業	120	0.71	120	0.49	0.00	1,469	0.73	2,220	0.89	51.12
	其他服務業	573	3.39	690	2.83	20.42	3,420	1.71	4,172	1.67	21.99
	小計	9,480	56.07	16,892	69.33	78.19	74,585	37.19	96,620	38.70	29.54
總計		16,906	100.00	24,366	100.00	44.13	200,569	100.00	249,645	100.00	24.47

資料來源：民國 100 年工商及服務業普查報告書、民國 105 年工商及服務業普查初步結果統計，本計畫整理。

註：1.資訊及通訊傳播業於 105 年變更為出版、影音製作、傳播及資通訊服務業。

2.-：表示無數值。。

3.(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105年生產總額以服務業部門為主，全年生產總額約363億元(占竹東鎮生產總額60.55%)，其中以專業、科學及技術服務業創造217億元(占竹東鎮生產總額36.14%)，工業部門創造205億元生產總額(占竹東鎮生產總額34.25%)，其中以製造業創造147億元(占竹東鎮生產總額24.56%)最多。竹東鎮100-105年平均生產總額成長率為84.69%高於新竹縣26.09%，其中工業及服務業部門均為正成長，成長率分別為6.17%及176.68%，詳表2-9。

表2-9　100、105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				
		100年		105年		成長率(%)	100年		105年		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	-	-	(D)	-	-	3,324	0.40	(D)	-	-
	製造業	15,539	47.88	14,720	24.56	-5.27	654,759	78.57	830,109	79.00	26.78
	電力及煤氣供應業	-	-	(D)	-	-	14,314	1.72	(D)	-	-
	用水供應及污染整治業	312	0.96	428	0.71	37.13	3,647	0.44	3,161	0.30	-13.32
	營造業	3,487	10.74	5,383	8.98	54.38	30,861	3.70	40,525	3.86	31.31
	小計	19,339	59.58	20,532	34.25	6.17	706,906	84.83	873,795	83.16	23.61
服務業部門	批發及零售業	3,789	11.67	3,478	5.80	-8.21	47,652	5.72	50,899	4.84	6.81
	運輸及倉儲業	1,162	3.58	1,068	1.78	-8.12	11,225	1.35	12,692	1.21	13.07
	住宿及餐飲業	851	2.62	1,567	2.61	84.19	9,286	1.11	15,804	1.50	70.19
	出版、影音製作、傳播及資通訊服務業	728	2.24	1,357	2.26	86.39	4,157	0.50	6,826	0.65	64.21
	金融、保險業及社會強制性安全	2,264	6.98	2,453	4.09	8.37	14,357	1.72	17,459	1.66	21.60
	不動產業	367	1.13	496	0.83	35.17	6,899	0.83	11,828	1.13	71.44
	專業、科學及技術服務業	482	1.49	21,666	36.14	4395.09	11,763	1.41	35,506	3.38	201.84
	支援服務業	417	1.28	592	0.99	42.05	5,494	0.66	6,519	0.62	18.65
	教育服務業	174	0.54	365	0.61	109.53	1,287	0.15	2,563	0.24	99.12
	醫療保健及社會工作服務業	2,186	6.74	2,397	4.00	9.64	8,384	1.01	9,501	0.90	13.32
	藝術、娛樂及休閒服務業	138	0.43	88	0.15	-36.09	2,041	0.24	2,650	0.25	29.82
	其他服務業	560	1.73	768	1.28	37.06	3,916	0.47	4,724	0.45	20.62
	小計	13,118	40.42	36,295	60.55	176.68	126,460	15.17	176,969	16.84	39.94
總計		32,457	100.00	59,946	100.00	84.69	833,366	100.00	1,050,764	100.00	26.09

資料來源：民國100年工商及服務業普查報告書、民國105年工商及服務業普查初步結果統計，本計畫整理。

註：1.資訊及通訊傳播業於105年變更為出版、影音製作、傳播及資通訊服務業。

2.-：表示無數值。

3.(D)：表示不陳示數值以保護個別資料。

3. 小結

105 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 19.75%(成長率 4.90%)，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 78.19%，場所單位數佔竹東鎮整體產業 80.25%，且生產總額從 100 年佔竹東鎮整體產業 40.42%到 105 年佔竹東鎮整體產業 60.55%，說明竹東鎮已進入服務業為主之產業結構。

參、土地使用現況

一、計畫區土地使用現況

本計畫範圍土地使用現況以農業使用為主，使用面積約 7.6397 公頃，占計畫區比例約 58.92%，其次為空地及雜林草地使用，使用面積約 2.8075 公頃，占計畫區比例約 21.65%。

表 2-10　本計畫範圍土地使用現況面積表

項目	使用面積(公頃)	百分比(%)	備註
住宅使用	0.5113	3.94	
工業使用	1.2363	9.54	
商業使用	0.1484	1.15	
農業使用	7.6397	58.92	
倉庫使用	0.0271	0.21	
宗教使用	0.0067	0.05	
河川、溝渠使用	0.1636	1.26	
空屋使用	0.0300	0.23	
空地、雜林使用	2.8075	21.65	
環保設施使用	0.2212	1.71	
道路使用	0.1738	1.34	
總計	12.9656	100.00	

資料來源：本計畫調查，102 年 11 月。

二、計畫區周邊土地使用現況

計畫區西側為竹東台泥廠舊址(已變更為住、商及公共設施用地，目前市地重劃工程已完竣)、東側北興路以東為縱貫鐵路經過、北側工業一路以北主要為住宅社區與農業使用、南側為部分為工業使用，部分為空地雜林使用之土地。

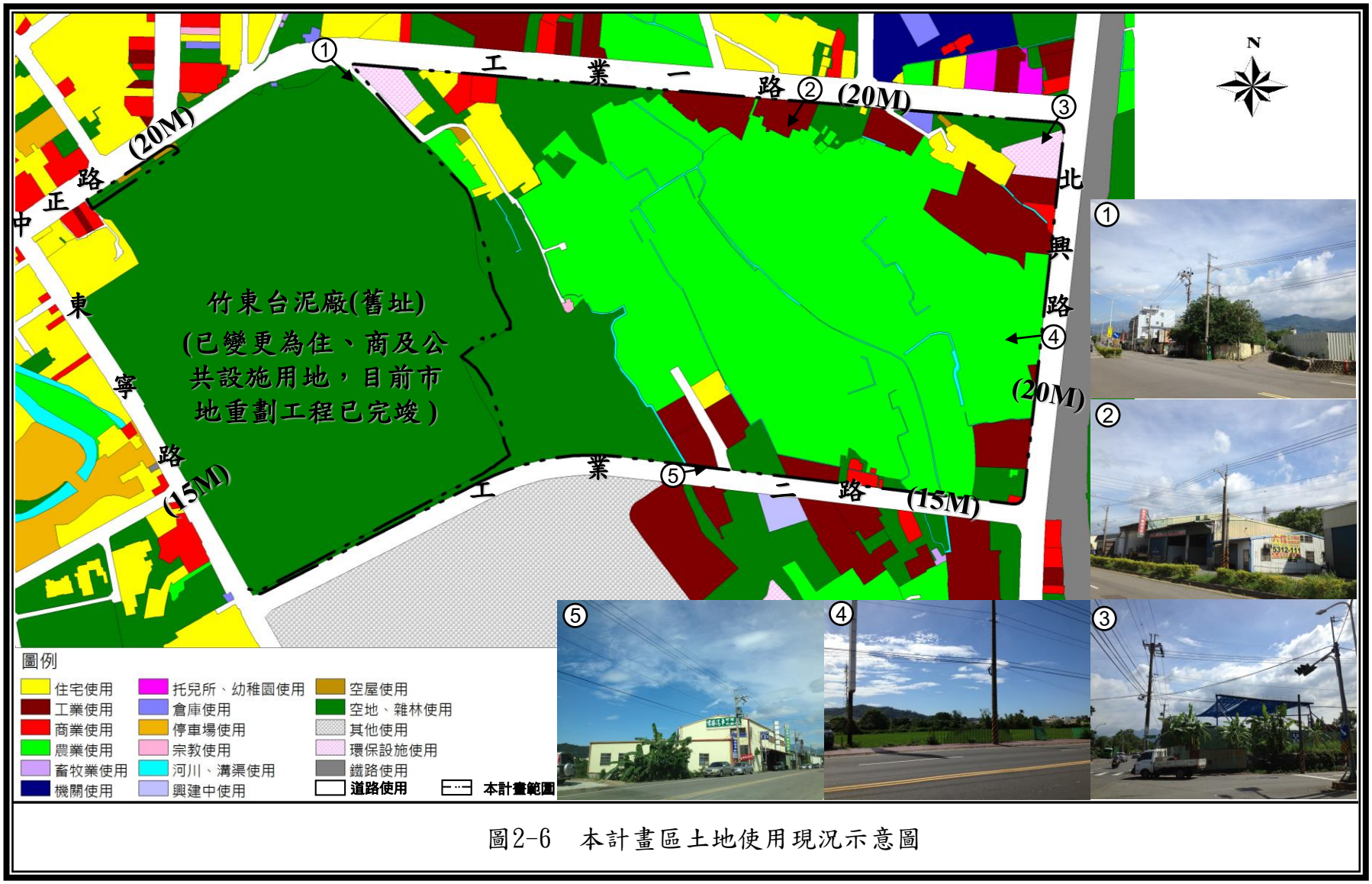


圖2-6　本計畫區土地使用現況示意圖

肆、交通系統現況

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

一、大眾運輸系統

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

(一)軌道客運

台鐵內灣支線行經本計畫區東側，竹東車站位於本計畫區北方約 700 公尺，竹東車站為竹東地區最重要之大眾運輸場站，屬二等站，主要停靠新竹或竹中往返內灣之區間車，單日往內灣方向列車約 17 班次，往新竹、竹中方向列車則約有 20 班次，為經軌道運輸進出竹東之主要門戶。

(二)公路客運

竹東地區主要之公路客運包括國道客運與一般公路客運，國道客運係由國光客運所營運之台北-竹東路線，其主要站點設置近東寧路南寧路口；而一般公路客運營運路線主要由新竹客運營運提供服務，營運路線以提供竹東鎮聯繫周邊城鎮之載客服務為主，其於竹東市區路段行駛路線與停靠站點則多集中於東寧路，包括位於東寧路興農街口之竹東總站與東寧中豐路口之下公館站等二處主要營運站點。

此外，本計畫區北側約 700 公尺，即有竹東車站與竹東旅遊服務中心，扼新竹縣山線地區之旅遊轉運門戶位置，現況除台鐵內灣支線竹東車站可提供軌道運輸之載客服務外，竹東地區則有台灣好行獅山線以及新竹縣快捷公車之快捷 6 號(竹東火車站-內灣)等 2 路旅遊服務性質較強烈之公路客運營運路線提供載客服務；而一般公路客運於竹東市區路段營運路線多集中行駛東寧路，本計畫區距東寧路各站點步行約 10 分鐘路程。

表 2-11　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-珊珠湖線(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	
台灣好行	獅山線	竹北火車站-竹東遊客中心-獅山遊客中心	平日單向 8 班次 假日單向 17 班次	
新竹縣快捷公車	快捷 6 號	竹東火車站-內灣	尖峰 30 分 離峰 50 分	

資料來源：本計畫整理。

二、道路系統

本計畫區西側緊臨竹東台泥舊址(已變更為住、商及公共設施用地，並已完成市地重劃工程)，計畫區北側緊臨工業一路，南側緊鄰工業二路，東側與縱貫鐵路相隔北興路，周邊道路系統概況說明如后。

(一)高快及聯外道路系統

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

1. 台 68 線快速公路：台 68 線行經計畫區東側，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南側省道台

3 線口設置有出入匝道，為本計畫區往來新竹與竹北地區之重要交通幹道。

2. 台 3 線(中豐路)：省道台 3 線位於本計畫區南側，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(東峰路/東寧路)：縣道 122 線經計畫區西側縱貫竹東市區，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. 北興路：位於本計畫區東側，呈南北走向，道路寬 20~30M，南端起自中豐路一段，往北銜接東西向快速公路－南寮竹東線(台 68 線)，為本計畫區外東側地區主要南北向幹道之一。

2. 中正路：位於本計畫區外西北側之南北向道路，道路寬 20M，北端始於東林路，南端迄於中正南路，為本計畫區外主要南北向幹道之一。

3. 長春路：位於本計畫區外西北側之南北向道路，道路寬 13M，北端始於朝陽路(縣道 123)，南端現況止於中正路，為服務竹東都市計畫區西側地區之主要南北向交通動線。

4. 東林路：位於本計畫區外北側之東西向道路，道路寬 12~20M，西起長春路一段，東達北興路二段，為竹東市區道路主要動線之一。

5. 中山路：位於本計畫區外北側之東西向道路，道路寬 12M，西起東寧路二段，東止工業一路，為竹東市區道路通往本計畫區周邊工業區之重要道路。

6. 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，為本計畫區外西南側之重要東西向道路之一。

7. 工業一路：該道路西端始於中正路口，往東經本計畫區後止於北興路一段，道路寬 20M，為本計畫區外北側之重要東西向道路。

(三)次要道路系統

本計畫區周邊次要道路用以銜接主要道路與各連絡道路以建構更綿密之道路系統，包括杞林路、仁愛路、工業二路及大林路等道路系統皆屬之，連絡道路則主要供各基地內建築與停車場出入口進出並銜接至各主次要道路使用。

表 2-12　本計畫區週邊主要道路幾何特性綜整表

路名	路段	路寬(M)	車道數(雙向)	分隔型態	現況
台 3 線(中豐路)	竹東大橋 ｜ 竹東都市計畫西界	20	4	無分隔	
縣道 122(東峰路)	中正路 ｜ 中豐路二段	12	2	無分隔	
北興路	竹東都市計畫北界 ｜ 中豐路一段	20	4	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	

路名	路段	路寬(M)	車道數(雙向)	分隔型態	現況
工業一路	中正路 ｜ 北興路一段	20	4	中央實體分隔	

資料來源：本計畫整理。

表 2-13　本計畫區周邊主要幹道平均旅行速率及服務水準分析表

路名	路段	道路等級	時段	往北(東)			往南(西)		
				交通流量(PCU)	旅行速率(km/hr)	服務水準	交通流量(PCU)	旅行速率(km/hr)	服務水準
中豐路	台 68 快速公路－縣道 122 線	Ⅱ	晨峰	725	23.47	D	754	22.74	D
			昏峰	823	24.81	D	927	23.47	D
縣道 122 線	中正路－中豐路	Ⅲ	晨峰	1062	25.15	C	1340	25.23	C
			昏峰	1337	22.79	D	1266	23.07	D
	中豐路－竹東都市計畫南界	Ⅲ	晨峰	1153	19.51	E	1230	15.36	E
			昏峰	1262	31.40	B	1276	18.44	E
北興路	朝陽路－東林路	Ⅱ	晨峰	376	20.16	D	401	19.86	E
			昏峰	442	23.76	D	398	18.46	E
	東林路－中豐路	Ⅱ	晨峰	323	38.19	A	376	38.66	A
			昏峰	440	34.22	B	402	29.27	C
工業一路	北興路－中正路	Ⅲ	晨峰	316	32.89	B	302	33.24	B
			昏峰	195	35.87	A	220	35.68	A
中正南路	中正路－中豐路	Ⅲ	晨峰	656	22.04	D	458	21.02	D
			昏峰	265	21.72	D	300	22.09	D

資料來源：「擴大及變更竹東主要計畫(第五次通盤檢討暨都市計畫圖重製)書」(一階發布實施版)，107.7。

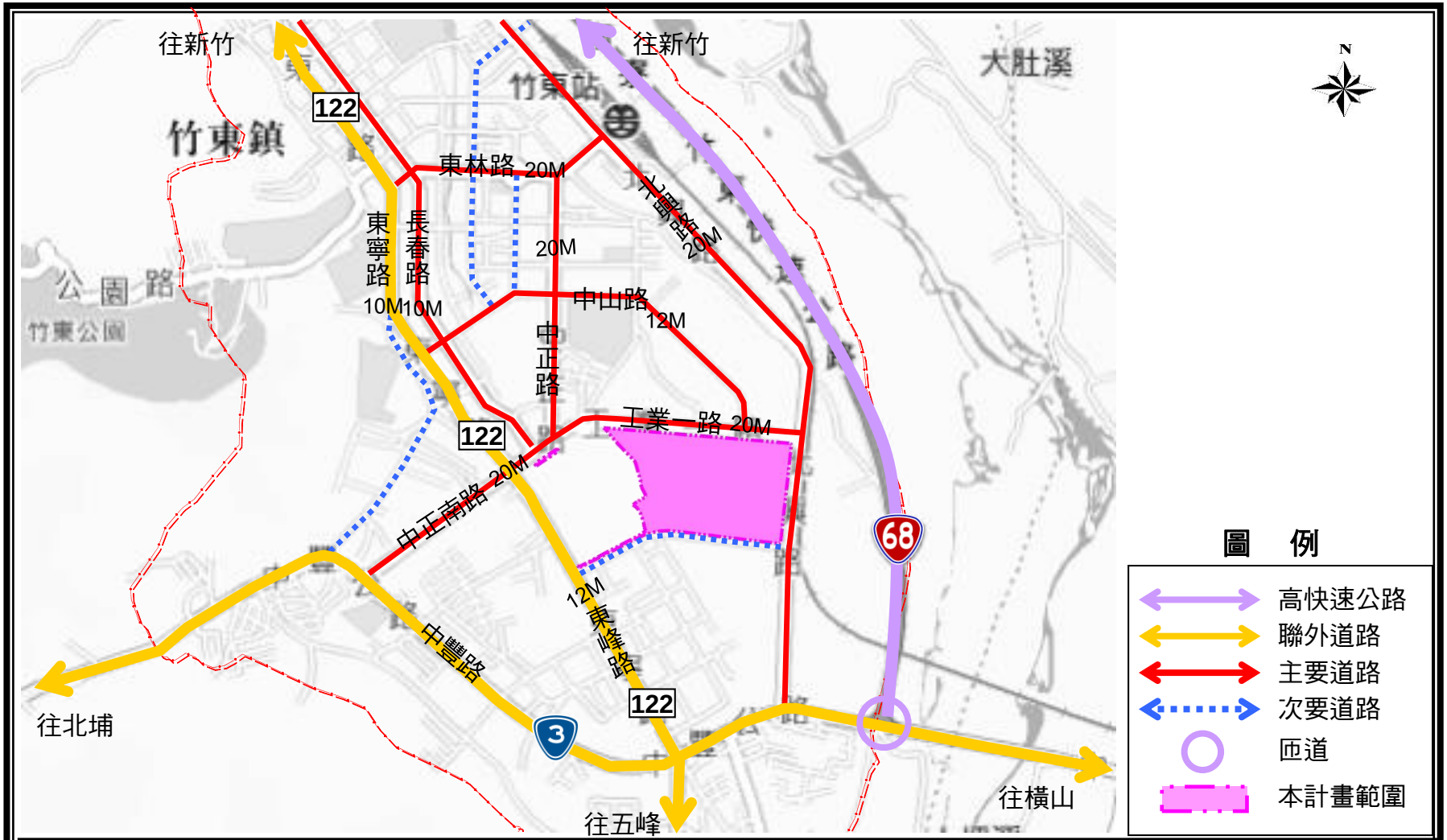


圖2-7 本計畫區交通現況示意圖

伍、地權地價分析

一、土地權屬

本計畫區以私有土地為主，面積合計約 7.3843 公頃，占總計畫面積約 56.95%，公有土地以新竹縣所有，新竹縣政府管理土地為大宗，面積約 3.6615 公頃，占總計畫面積約 28.24%，詳表 2-14 及圖 2-8 所示。

表 2-14　本計畫區土地權屬面積表

土地權屬		管理者	面積(公頃)	百分比(%)
公有土地	中華民國	財政部國有財產署	1.9198	14.81
	新竹縣	新竹縣政府	3.6615	28.24
	合計		5.5813	43.05
私有土地	私有		5.8589	45.19
	台灣中油股份有限公司		0.6441	4.97
	台灣水泥股份有限公司		0.8813	6.80
	合計		7.3843	56.95
總計			12.9656	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 7,000 元/平方公尺至 10,000 元/平方公尺為主，面積約 9.1328 公頃，占總面積約 70.44%，其次為 10,000~20,000 元/平方公尺，占總面積約 21.08%，詳表 2-15 及圖 2-9 所示。

表 2-15　本計畫區土地公告現值統計表

102 年公告現值(元/平方公尺)	面積(公頃)	百分比(%)
6,000~7,000	1.0443	8.05
7,000~10,000	9.1328	70.44
10,000~20,000	2.7331	21.08
20,000 以上	0.0554	0.43
總計	12.9656	100.00

資料來源：新竹縣政府(102 年 3 月)及本計畫整理。

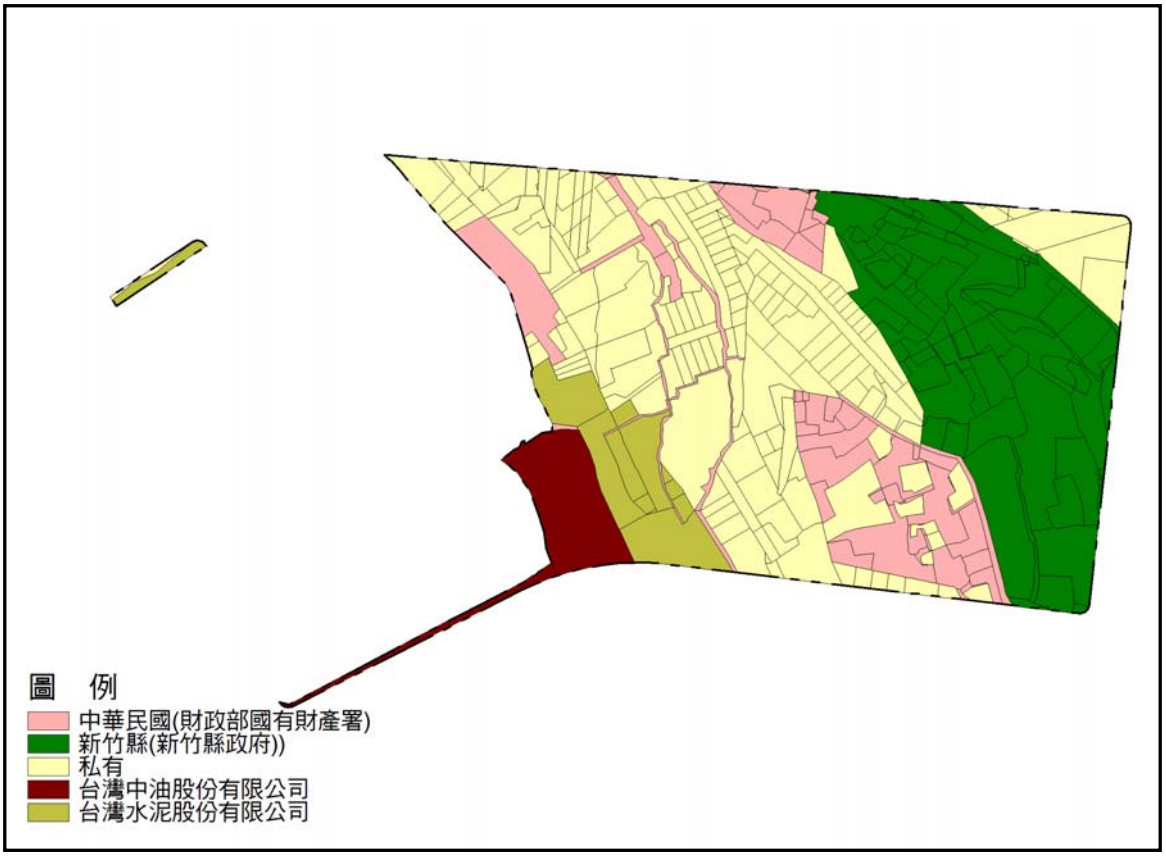


圖 2-8　本計畫區土地權屬分布示意圖

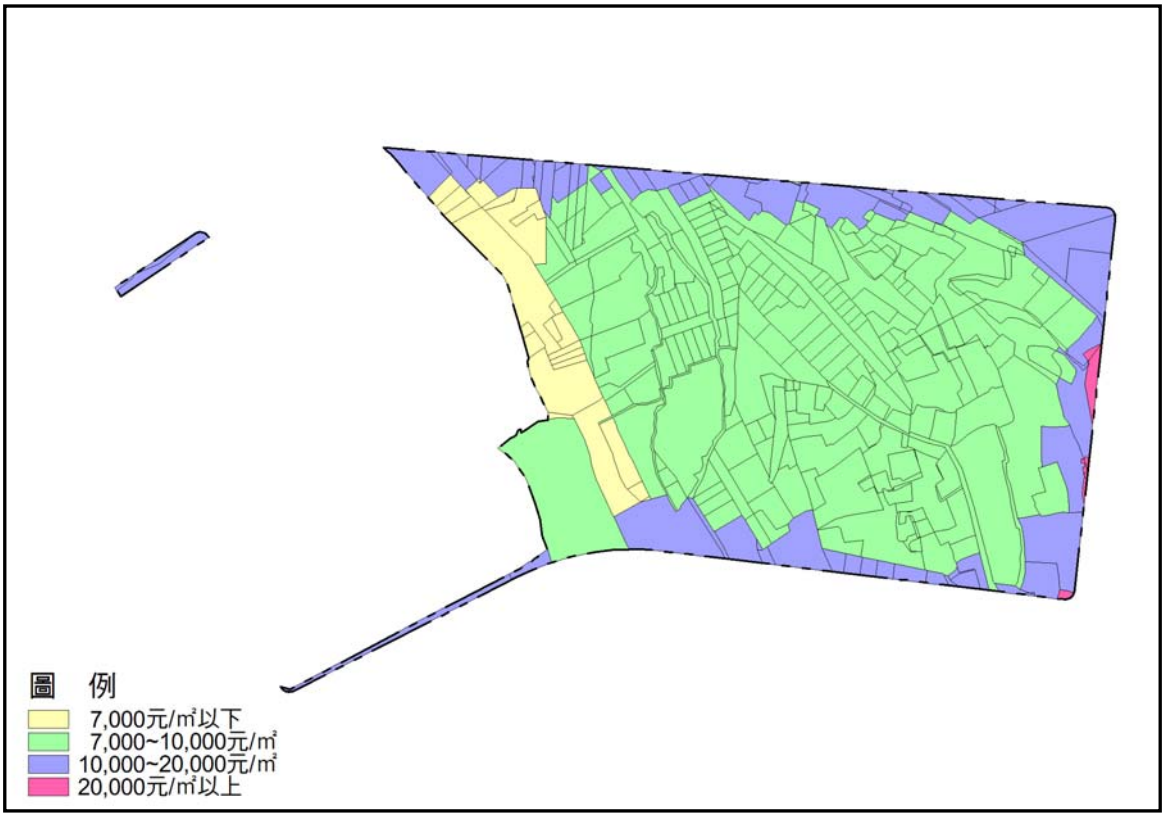


圖 2-9　本計畫區土地公告現值分布示意圖

陸、災害史

一、地震災害

新竹縣歷史重大地震災害包括新竹、台中大地震(民國 24 年)、九二一集集大地震(民國 88 年)及三三一大地震(民國 91 年),其中僅新竹、台中大地震(芮氏規模七點一)造成重大災情，另兩次地震皆無人傷亡僅部分建物坍塌。

二、坡地災害

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

三、淹水災害

依據新竹縣地區災害防救計畫(新竹縣 100 年度災害防救會報核定通過)顯示，近年新竹縣竹東鎮造成淹水災害之主因係重大颱風所致，如表 2-16 所示。另根據新竹縣水災危險潛勢地區保全計畫(96 年修訂版)資料顯示，竹東鎮近 3 年來均無重大淹水地點。

表 2-16　近年新竹縣竹東鎮重大颱洪災害彙整表

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

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

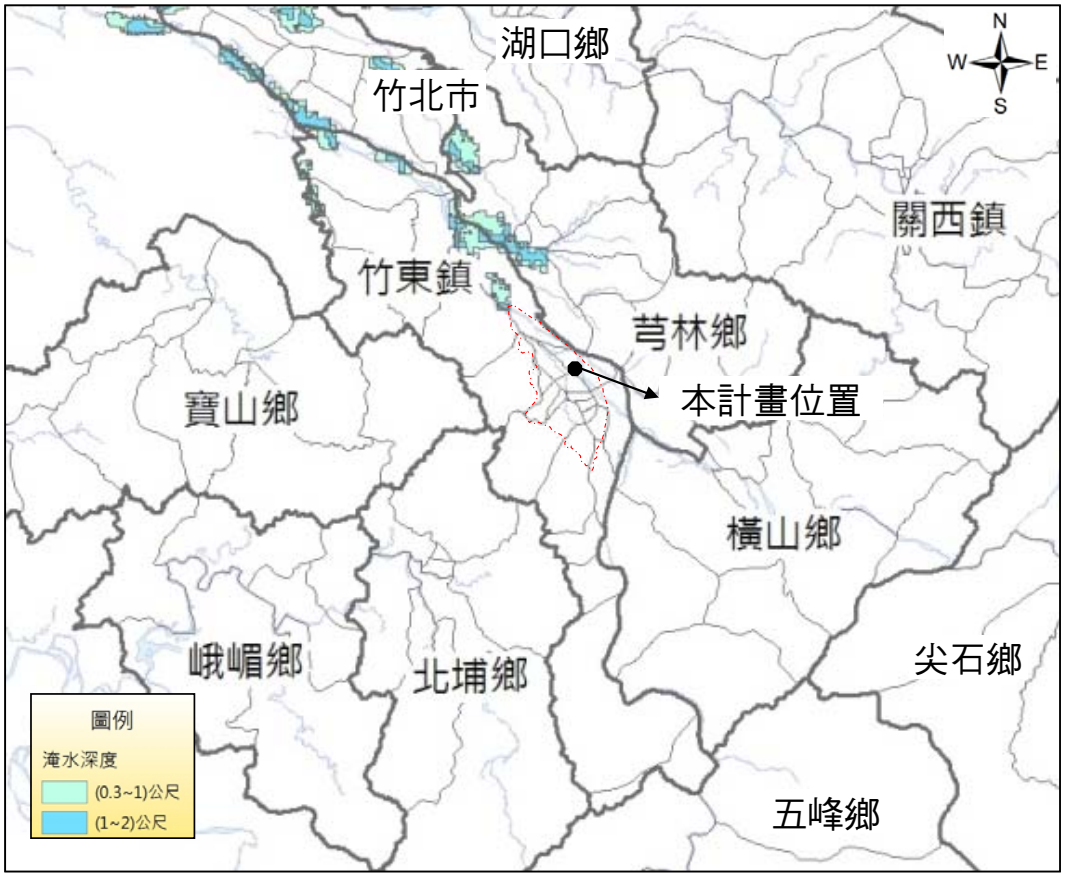
四、災害潛勢分析

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

表 2-17　竹東鎮水災危險潛勢地區保全計畫表

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

資料來源：新竹縣水災危險潛勢地區保全計畫(96 年修訂版)。



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

圖 2-10　本計畫區周邊地區一日暴雨(600mm)淹水潛勢圖

第三章 實質計畫

壹、計畫年期與計畫人口

一、計畫年期

配合上位計畫之計畫年期，訂定本計畫之計畫年期為民國 115 年。

二、計畫人口

本計畫範圍劃設住宅區面積為 0.9660 公頃，其有關本計畫之計畫人口推估，係依據現行竹東都市計畫住宅區之容積率 200%計算，平均每人居住樓地板面積 65 平方公尺，推估可容納之人口數約 297 人，故訂定本計畫之計畫人口數為 300 人。

表 3-1　本計畫之計畫人口推估一覽表

使用分區	計畫面積（公頃）	供居住使用之容積率(%)	供居住使用樓地板面積(㎡)	每人享有樓地板面積(㎡/人)	可容納人口(人)
住宅區	0.9660	200	19,320	65	297
合計	0.9660	—	19,320	—	297

註：1.計畫之計畫人口計算方式係參照主計五通，其考量原則說明如后：
配合監察院糾正都市計畫應務實訂定計畫人口，故主計五通計畫人口係考量下列因素估算計畫人口。
(1)依據新竹縣每人享有樓地板面積水準，約 61~84 ㎡/人，取 65 ㎡/人估算。
(2)考量現況住宅區部分作商業使用以及商業區部分作住宅使用，惟其比例無法確定，故僅以住宅區估算計畫人口。
2.計畫人口推估公式為（計畫面積x供居住使用容積率）/每人享有樓地板面積。

貳、土地使用分區計畫

本計畫範圍劃設包括住宅區、商業區、旅遊服務專用區及乙種工業區等土地使用分區，計畫面積總計約 8.5824 公頃，占本計畫範圍面積約 66.19%，詳表 3-2 及圖 3-1 所示。

一、住宅區

本計畫考量都市發展需求，實際發展現況，並依其區位特性劃設住宅區，計畫面積約 0.9660 公頃，占本計畫範圍面積約 7.45%。

二、商業區

本計畫配合商業發展需求於工業一路、工業二路沿側劃設商業區，計畫面積約 3.6096 公頃，占本計畫範圍面積約 27.84%。

三、旅遊服務專用區

配合工業區活化再生、新竹縣整體觀光發展及考量服務至新竹縣旅遊之觀光遊客，新竹縣政府擬於竹東鎮興建具客家文化特色之「竹東旅遊服務園區」，主要結合旅遊資訊、行政機能、住宿、農特產品展售及客家藝文表演之相關設施，並以多功能複合型之發展核心區作為規劃主軸，故配合於北興路側劃設旅遊服務專用區，其面積約 3.0151 公頃，占本計畫範圍面積約 23.25%。

四、乙種工業區(附帶條件)

依據主計五通(內政部都市計畫委員會第 943 次會議審議通過)變更內容明細表中業已列為變更案縣都委會審竣編號第 2-9 案(公展編號第 2-10 案)。考量工業區變更之整體發展構想及政策，本細部計畫範圍內之乙種工業區原應配合調整為適當之分區及用地，惟考量土地所有權人意見及現況之使用，原地保留部分乙種工業區(附帶條件)不納入整體開發範圍。其應維持作工業使用，後續若申請變更，應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之相關規定辦理。前述捐贈之公共設施用地及可建築土地不得以代金方式折抵；惟經都市計畫委員會同意得以採異地捐地方式辦理。

爰此，本計畫配合前述審議結果於分別於工業一路、北興路及工業二路劃設 8 處乙種工業區(附帶條件)，該 8 處工業區範圍屬於原土地所有權人持有且表示仍有工業使用需求(原則依地籍線劃設)於本計畫仍維持劃設為工業區，不納入整體開發範圍，計畫面積約 0.9917 公頃，占本計畫範圍面積約 7.65 %。

表 3-2　本計畫土地使用計畫面積表

項目		計畫面積(公頃)	百分比(%)	備註
土地使用分區	住宅區	0.9960	7.45	
	商業區	3.6096	27.84	
	乙種工業區(附帶條件)	0.9917	7.65	
	旅遊服務專用區	3.0151	23.25	
	分區小計	8.5824	66.19	
公共設施用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1.1790	9.09	
	綠地用地	0.1896	1.46	
	廣場用地	0.0923	0.71	
	廣場兼停車場用地	0.5865	4.53	
	停車場用地	0.3914	3.02	
	道路用地	1.9444	15.00	
	公設小計	4.3832	33.81	
合計		12.9656	100.00	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定書圖實地分割測量面積為準。

參、公共設施計畫

一、檢討規劃說明

本計畫範圍之公共設施用地面積約 4.3832 公頃，占本計畫範圍面積 33.81%，工業區變更為住宅區部分，應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例，不得低於 37%，前開應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積 30%；工業區變更為商業區部分，應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例，不得低於 40.5%，前開應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積 30%；工業區變更為旅遊服務專用區部分，應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例，不得低於 20%，符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第六點及主要計畫之規定，說明如后：

(一)鄰里公園兼兒童遊樂場用地

為塑造本計畫範圍之優質環境品質，於本計畫區中央劃設一處鄰里公園兼兒童遊樂場用地，計畫面積約 1.1790 公頃，占本計畫範圍面積 9.09%。

(二)綠地用地

本計畫區西北側劃設綠地用地四處，計畫面積約 0.1896 公頃，占本計畫範圍面積 1.46%。

(三)廣場用地

為提供既有住宅區指定建築線之需求，於西南側狹長之畸零地以及西北側共劃設三處廣場用地，計畫面積約 0.0923 公頃，占本計畫範圍面積 0.71%。

(四)廣場兼停車場用地

為提供既有乙種工業區之指定建築線及公共停車衍生需求，故於本計畫區南側劃設一處廣場兼停車場用地，計畫面積共約 0.5865 公頃，占本計畫範圍面積 4.53%。

(五)停車場用地

為提供公共停車衍生需求，於本計畫區東北側及西北側共劃設兩處停車場用地，計畫面積約 0.3914 公頃，占本計畫範圍面積 3.02%。

(六)道路用地

本計畫考量土地使用分區、公共設施用地配置計畫及現況已通行之道路，於區內適當區位配設道路用地，計畫面積約 1.9444 公頃，占本計畫範圍面積 15.00%。

表 3-3　本計畫公共設施用地編號明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)八	1.1790	計畫區中央	
綠地用地	綠五	0.0626	計畫區西北側	
	綠六	0.0762	計畫區西北側，廣四東側	
	綠七	0.0268	計畫區西北側，停八東側	
	綠八	0.0240	計畫區北側，綠七東側	
	小計	0.1896	-	
廣場用地	廣四	0.0144	計畫區西北側，綠六西側	
	廣五	0.0384	計畫區西南側	
	廣六	0.0395	計畫區西南側，廣五東側	
	小計	0.0923	-	
廣場兼停車場用地	廣(停)四	0.5865	計畫區東南側	
停車場用地	停八	0.0825	計畫區西北側，綠七西側	
	停九	0.3089	計畫區東北側	
	小計	0.3914	-	
道路用地	-	0.9090	詳表 3-5	
合計		3.9181	-	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

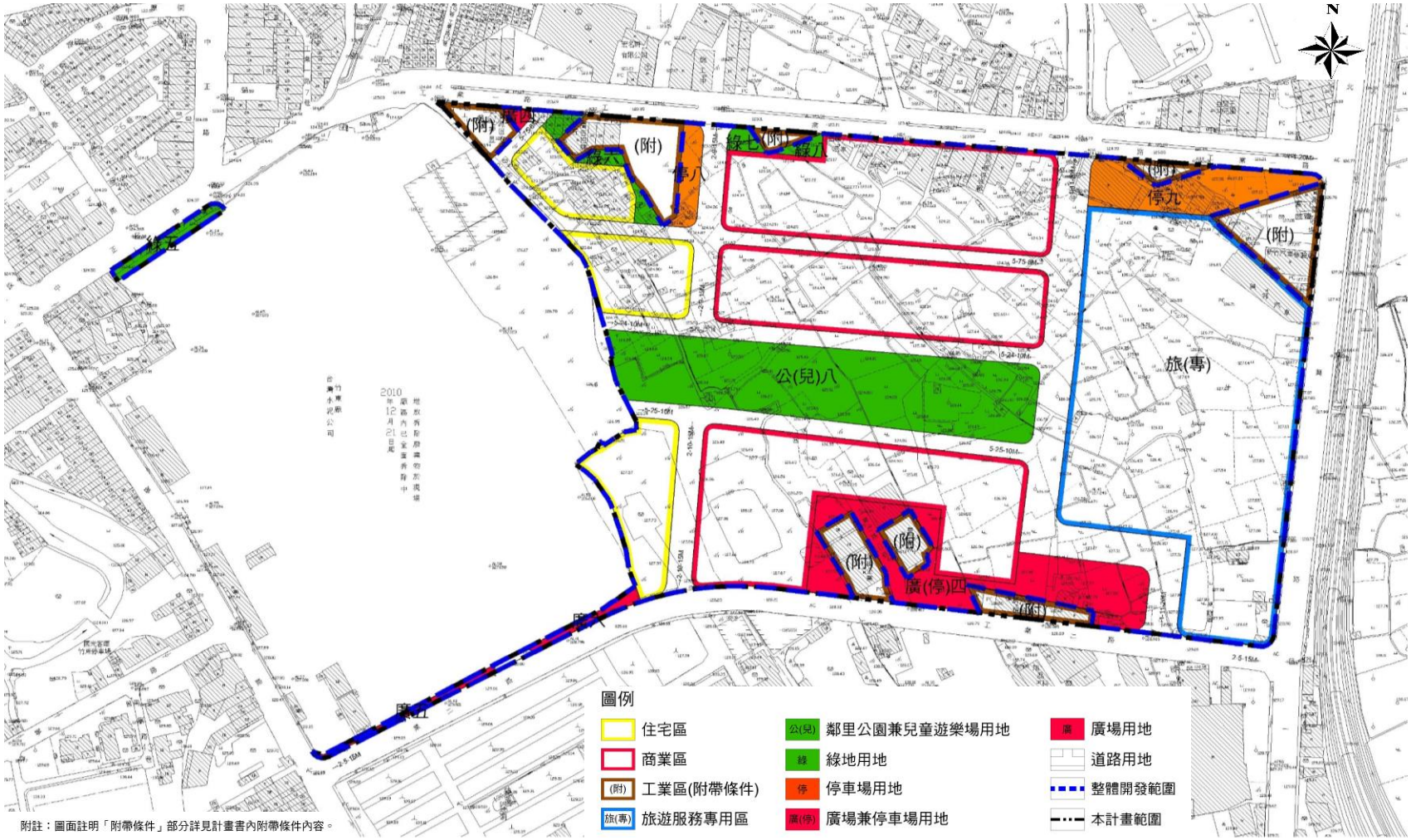


圖3-1　本計畫土地使用計畫示意圖

附註：圖面註明「附帶條件」部分詳見計畫書內附帶條件內容。

圖3-2　本計畫土地使用計畫示意圖(含周邊地區)

二、檢討分析說明

本計畫公共設施用地面積依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」予以檢視，說明如後。

(一)遊憩用地

依定期通盤檢討辦法規定，兒童遊樂場按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則；閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則。故每一閭鄰單位最小面積不得小於 0.6 公頃，本計畫大部分位於中正里，小部分位於雞林里，因此該範圍內至少需 1.2 公頃(兩個閭鄰單位)。

按「擴大及變更竹東主要計畫(第五次通盤檢討暨都市計畫圖重製)書」(第一階段發布實施版 107.07)之檢討結果，現行主要計畫及細部計畫於中正里及雞林里劃設之遊憩設施用地面積分別為1.1340 公頃及2.4764 公頃，已足敷需求，另本計畫增劃設 1.1790 公頃，故亦符合規定。

(二)停車場用地

停車場用地依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第二十二條規定，須不低於商業區面積之 10%(計畫人口超過一萬至十萬人口者，以不低於商業區面積之 10%)，以及不得低於計畫區車輛預估數 20%計算。計算說明如后：

1. 不低於商業區面積之 10%

3.6096 公頃(本計畫商業區面積)×10%=0.3610 公頃

2. 不低於計畫區車輛預估數 20%

300 人(計畫人口)×0.325(新竹縣每人汽車持有率)×20%×30(平方公尺/每車位)＝0.0585 公頃

3. 本計畫劃設劃設廣場兼停車場用地 0.5865 公頃，以其面積 1/2 作停車場使用以及停車場用地 0.3914 公頃，上符合前述需求。

(三)五項開放空間公共設施

依都市計畫法第 45 條之規定，公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。本計畫需求面積 1.2966 公頃，現行計畫劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地，面積共計 1.7542 公頃，故已足敷需求。

(四)學校用地

依據都市計畫法第 15 條，學校用地係屬主要計畫應表明之事項，故本計畫參照「擴大及變更竹東主要計畫(第五次通盤檢討暨都市計畫圖重製)書」(第一階段發布實施版 107.07)中有關學校用地之檢討分析成果，文小、文中用地需求面積 8.0429 公頃，其現行計畫已劃設 24.6004 公頃，故學校用地之面積檢討已符合相關規定。

表 3-4　本計畫範圍公共設施用地面積檢討表

項目		規定	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。	1.2000	1.1790	-0.0210	本計畫大部分位於中正里，小部分位於雞林里，該 2 里於主要計畫已分別劃設 1.1340 公頃及 2.4764 公頃，已足敷需求。
	公園	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.5 公頃為原則。				
停車場		1.商業區面積 10%。	0.3610	0.6847	+0.3237	廣場兼停車場用地面積以 1/2 計
		2.不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。	0.0585			
五項開放空間公共設施		不得少於全部計畫面積 10%	1.2966	1.7542	+0.4576	公兒+綠地+廣場+廣停x1/2

註：1.表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。
2.計畫人口為 300 人。

肆、交通系統計畫

本計畫範圍內道路系統概可分為主要道路及次要道路等層級逐級架構，茲說明如后，並彙整如表 3-5。

一、聯外道路

本計畫之南北向聯外道路有範圍外東側之 1-3-20M(北興路)與範圍外西側之 2-4-15M(縣 122/東寧路一段)，其往北可聯絡竹東市區，往南可聯絡五峰鄉。而東西向聯外道路有北側之 1-4-20M(工業一路)與南側之 2-5-15M(工業二路)。

二、主要道路

計畫範圍內之主要道路有往北側連結工業一路之的 2-9-15M 道路與往南側連結工業二路之的 2-10-15M 道路，而環繞旅遊服務專用區之 1-11-20M 道路，可向北連結工業一路與向南連結工業二路。

三、次要道路

本計畫區內規劃三條 8~10M 之次要道路系統(包括 5-24-10M、5-25-10M 及 5-75-8M)以做為區內之連絡道路。

表 3-5　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
1-11-20M	20	366	北起 1-4-20M 道路，南迄 2-5-15M 道路	
2-9-15M	15	136	北起 1-4-20M 道路，南迄 5-24-10M 道路	
2-10-15M	15	114	北起 5-25-10M 道路，南迄 2-5-15M 道路	
5-24-10M	10	280	東起 1-11-20M 道路，西迄計畫區西側邊界	
5-25-10M	10	260	東起 1-11-20M 道路，西迄計畫區西側邊界	
5-75-8M	8	410	北起 1-4-20M 道路，東迄 1-11-20M 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。

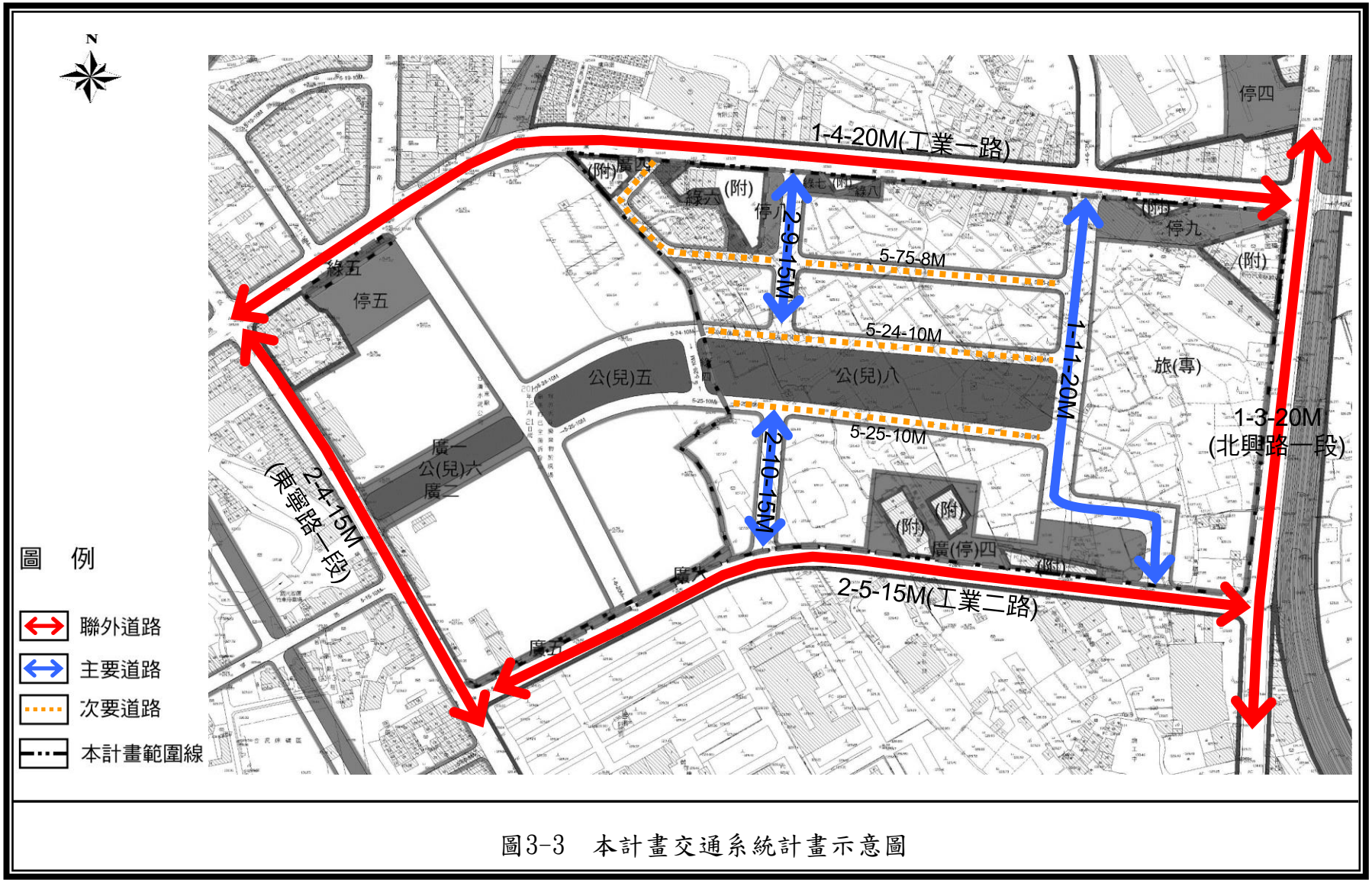


圖3-3 本計畫交通系統計畫示意圖

伍、都市防災計畫

依計畫區未來防災需求，進行防災據點及路線之規劃，其具體內容說明如下：

一、防災路線

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

(一)緊急道路

指定區外之 1-4-20M 道路(工業一路)、2-4-15M 道路(東寧路一段)、2-5-15M 道路(工業二路)及 1-3-20M 道路(北興路一段)為第一層級之緊急道路。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

指定區內 15~20 公尺之主要道路為救援輸送道路，包括 1-11-20M、2-9-15M、2-10-15M 道路，並配合聯外之緊急疏散道路架構成為完整之路網，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，包括，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用，因此必須保有消防機具與車輛操作之最小空間需求。

(三)避難輔助道路

指定計畫區內 5-75-8M、5-24-10M 及 5-25-10M 道路為避難輔助道路，主要作為各指定避難場所，防災據點之設施無法鄰接緊急道路、救援輸送道路之路網時，必須劃設一輔助性質的路徑連結其他避難空間、據點或連通緊急道路、救援輸送道路之路網，如此方能架構各防災空間與道路網之完整體系。

二、防災據點

(一)臨時避難場所

本計畫指定區內鄰里公園兼兒童遊樂場用地【公(兒)八】、廣場兼停車場用地(廣停四)、停車場用地(停八、停九)及旅遊服務專用區為臨時避難場所，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)收容場所

本計畫指定文小用地(中山國小)為收容場所。該些場所可於災害發生後，除了可為收容避難民眾之空間以外，亦可作為物資支援據點。

(三)警察據點

本計畫指定以新竹縣警察局下公館派出所為警察據點。

(四)消防據點

本計畫指定以新竹縣政府消防局第二大隊為消防據點。

(五)醫療據點

本計畫指定鄰近之竹東鎮衛生所、竹東榮民醫院及臺大醫院竹東分院為主要之醫療據點。

三、火災防止延燒帶

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

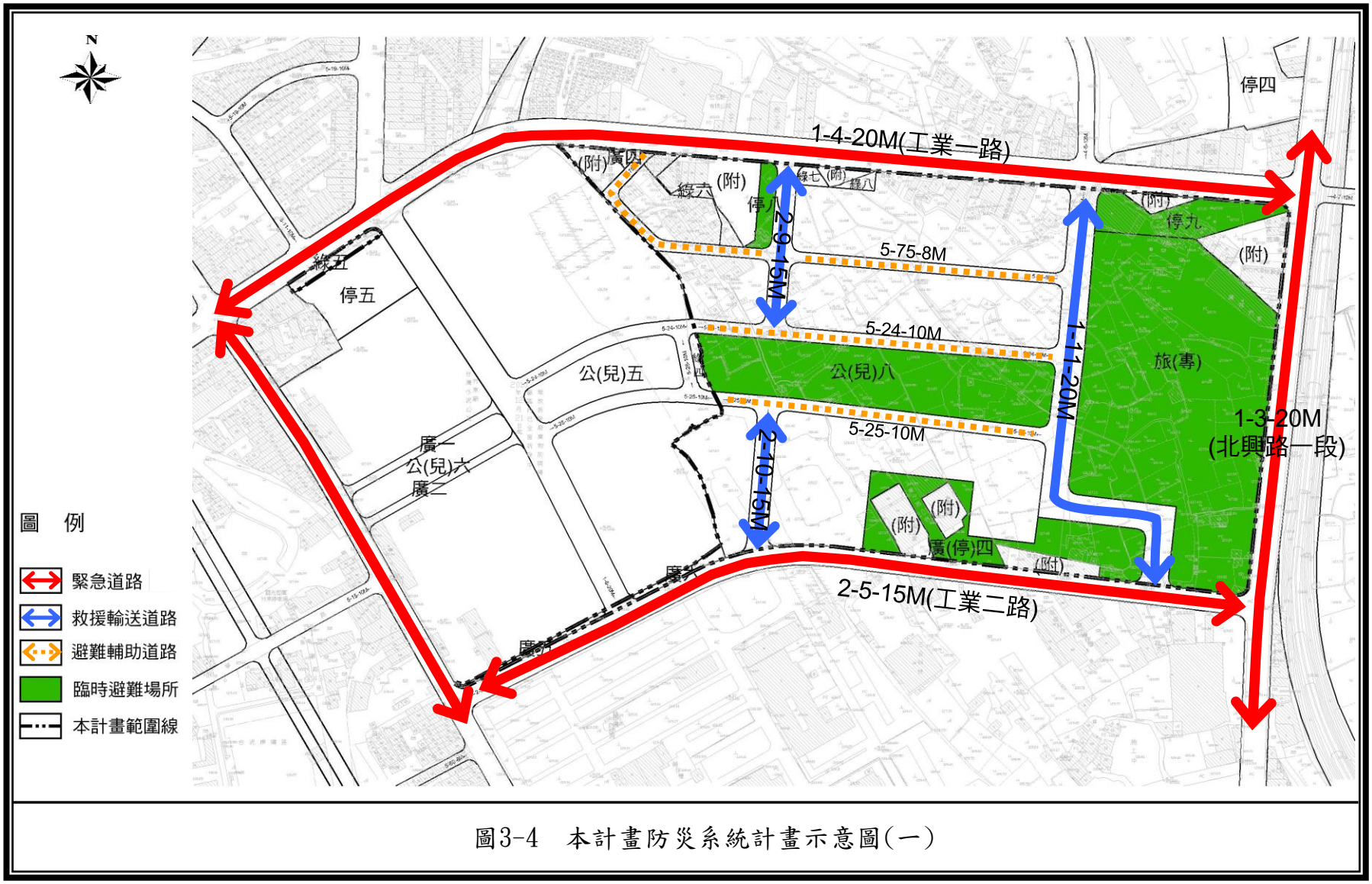


圖3-4 本計畫防災系統計畫示意圖(一)

圖3-5　本計畫防災系統計畫示意圖(二)

陸、排水系統規劃

有關排水系統規劃概要說明如后，未來仍應依主管機關核定之工程設計內容為準。

一、排水系統規劃原則及構想

(一)計畫區內配合土地使用規劃設置排水系統，收集計畫區內逕流後導入規劃之滯洪池。排水設施位置儘可能選在區內之低窪處，且排水設施應依據排水方向及間距選擇適當地點設置。

(二)計畫區內排水設施設計頻率以 25 年一次重現期為原則。考量工業一路排水系統承容量，滯洪設施設計入流採 50 年一次重現期，出流 3 年一次重現期為原則。

二、滯洪設施需求

(一)集水分區

計畫區地勢南高北低，逕流方向大致由南向北，排至計畫區北側工業一路之排水系統後向西排至中興大排，再向北排入頭前溪，集水面積約 13ha。(詳圖 3-6 所示)

(二)滯洪設施之滯洪量及滯留時間計算：

計畫區開發後逕流係數增大，如遇暴雨侵襲，可能使計畫區外原排水系統無法承受所增加之逕流量，故須於計畫區內適宜地點設置滯洪池以調整水量，以免造成災害。於計畫區公(兒)八設置滯洪設施，可收集 13 公頃之集水區，如表 3-6 滯洪設施表所示。滯洪排水設施規劃示意圖如圖 3-7 所示。

採用入流量再現期為 50 年，計算依據為水土保持技術規範，方式採三角歷線法，對外排水出口以 3 年一次頻率暴雨量設計。

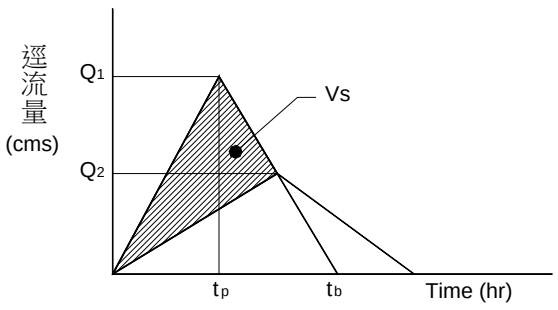
符號說明：

tp：洪峰時間(hr)tb：基期(hr)

Q1：開發中、後(50 年)洪峰流量(cms)

Q2：開發前(3 年)洪峰流量(cms)

Vs：滯洪量(m^3)



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

表 3-6　本計畫區滯洪設施表

滯洪池編號	集水分區面積(公頃)	滯洪平均面積(m^2)	滯洪深(m)	Q_3(開發前)(cms)	Q_{50}(開發後)(cms)	設計滯洪量(m^3)	依規定所需滯洪量(m^3)	備註
滯	13	2,500	2.5	2.706	5.570	6.250	5,671	滯洪池形式採自然邊坡(V:H=1:1.5)

資料來源：本計畫整理。

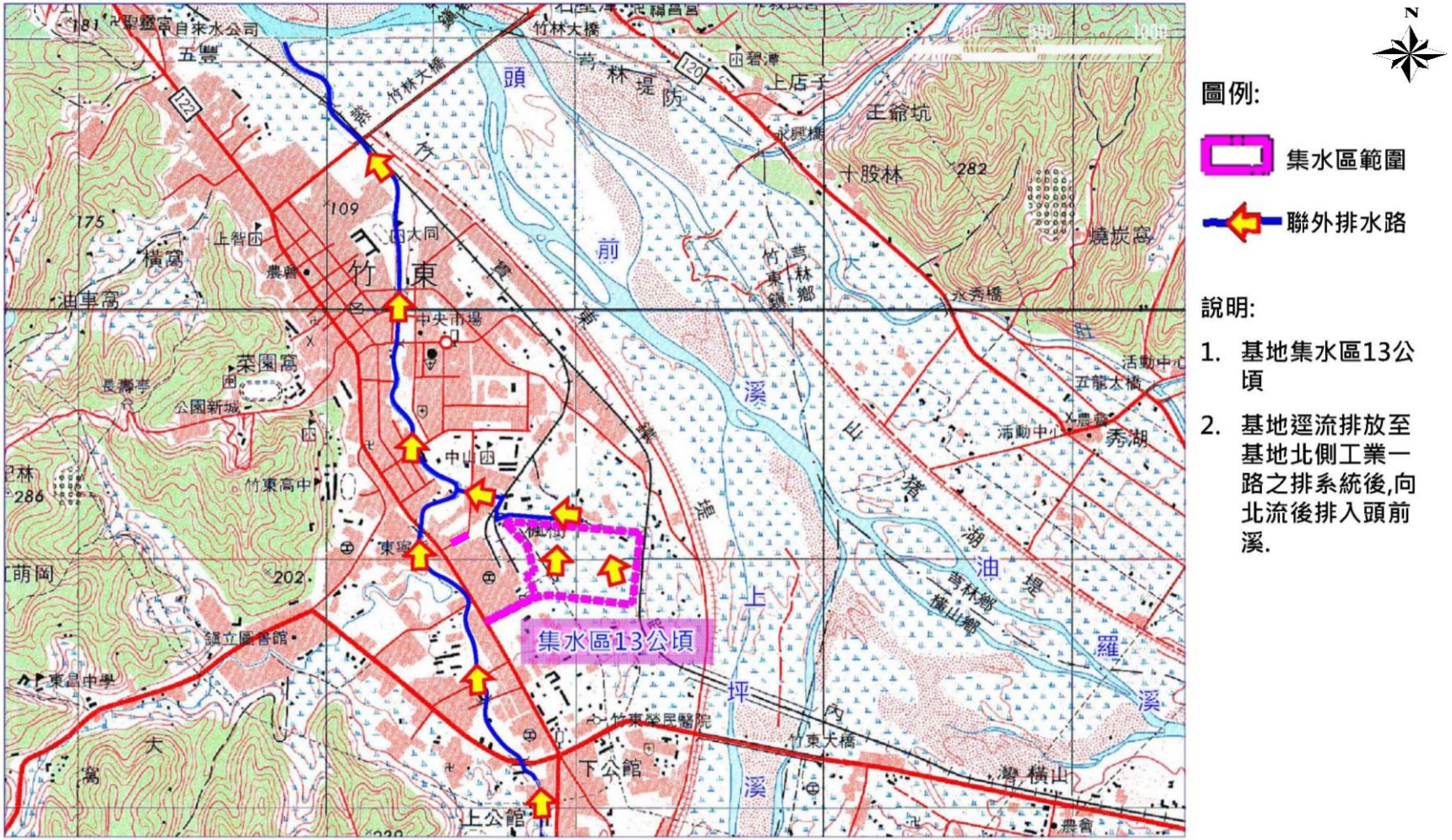


圖3-6　本計畫區集水區範圍示意圖

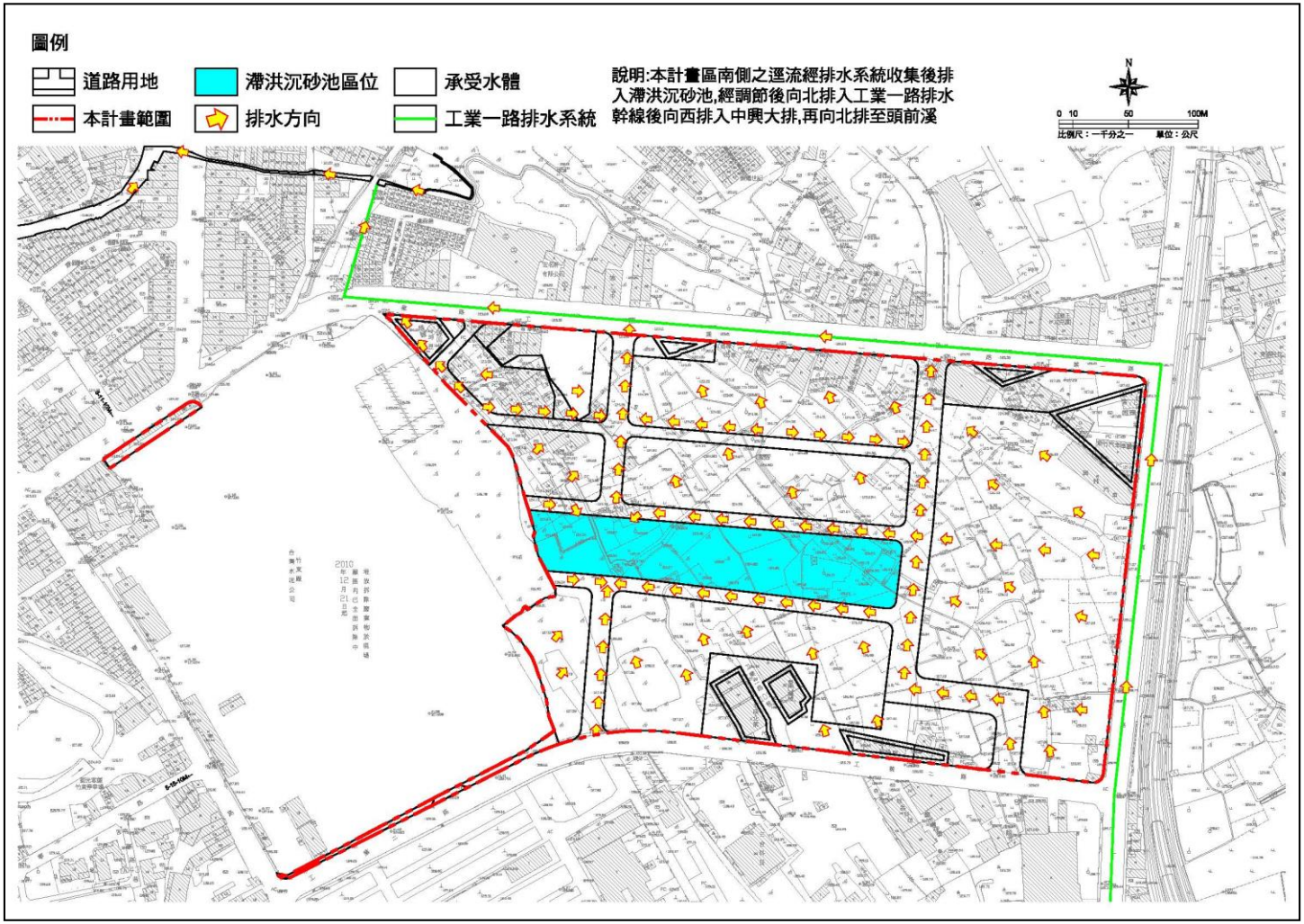


圖3-7　本計畫區滯洪排水設施示意圖

柒、土地使用分區管制要點

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

二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

(一)住宅區禁止地磅業設置使用。

(二)停車空間：

1. 申請供住宅使用部份

(1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，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、商業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 350%。

(一)商業區一、二樓禁止供住宅使用。

(二)停車空間：

1. 申請供住宅使用部份

(1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，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、乙種工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。其應維持工業使用，如申請變更，應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之相關規定辦理，且應捐贈之公共設施用地及可建築土地不得以代金方式折抵；惟經都市計畫委員會同意得以採異地捐地方式辦理。

五、旅遊服務專用區以供旅遊資訊、行政機能、住宿、農特產品展售及客家藝文表演之旅遊服務中心機能以及其他經縣府主管機關核准之使用為主，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 300%。

六、公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用。其相關規定如下：

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

(二)鄰里公園兼兒童遊樂場用地同時適用公園用地及兒童遊樂場用地之多目標使用項目。

七、本計畫區退縮規定如下(詳建築退縮規定示意圖)：

(一)住宅區、商業區、旅遊服務專用區及乙種工業區新建建築者，應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築；且住宅區、商業區及旅遊服務專用區應自乙種工業區、廣場兼停車場用地、停車場用地以及綠地用地至少退縮 2 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。

(二)鄰里公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地及停車場用地應自計畫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。

(三)建築基地如面臨兩邊以上之計畫道路時，仍應依前述(一)~(二)退縮規定退縮建築。前述退縮建築以未截角前道路境界線退縮。

(四)應退縮建築之建築基地及公共設施用地，如有開挖地下室之必要者，地下層應自最小退縮建築距離後，始得開挖建築，如屬角地，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮，以利植栽綠化及透水。

(五)除前述(一)~(二)外之其他部分得設置圍牆，如設置圍牆者，其圍牆透空率不得小於 70%，牆基高度不得大於 45cm，且圍牆總高度不得大於 1.5m(含牆基 45cm)，圍牆採綠籬代替，則不受透空率之限制，然高度亦不得大於 1.5m。

(六)建築基地情形特殊者，得提經「本縣都市設計審議委員會」審議同意者，依審議決議辦理。

八、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 20%為限。

(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且經各該目的事業主管機關同意(含營運管理計畫)並捐贈者，得增加所捐贈樓地板面積 1.5 倍之獎勵

樓地板面積。但以不超過基地面積乘以法定容積率之 20%為限：

1. 幼兒園、兒童及少年之托育機構。

2. 社會福利設施。

3. 其他經「本縣都市設計審議委員會」核准之項目。

4. 應集中留設達 300 平方公尺以上。

(三)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，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x法定容積率）乘以一定比值之獎勵係數計算：

分區街廓土地	基地規模	獎勵容積
住宅區、商業區	5,000 ㎡以上或全街廓，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。	15%
	2,000 ㎡以上，未達 5,000 ㎡，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。	9%

(四)綠建築

申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，得增加其樓地板面積為獎勵，其增加之樓地板面積以原總樓地板面積(建築基地x法定容積率)乘以一定比值之獎勵係數。

綠建築分級評估等級	獎勵係數
銀級	基準容積x 6%
黃金級	基準容積x 8%
鑽石級	基準容積x 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)容積獎勵之合計，不得超過基地面積乘以該基地法定容積率之 20%。其餘依相關法令規定辦理。

九、除道路工程外，各類公共設施用地（含陸橋興建）應於開發興築前，將開發計畫提經「本縣都市設計審議委員會」審查通過後方得施工。

本計畫區內各公共設施用地臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離規定設置公共開放空間，供人行步道或作緩衝綠地使用，該開放空間得計入法定空地，且綠覆率應達 50%以上。

十、本計畫區內申請建築之建築基地達 2,000 平方公尺(含)以上及經都市設計審議委員會議決議應提會議審議者，應於核發建造執照前，送經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築。

十一、計畫區於退縮地設置連續性前廊或有遮簷人行道，應提送「本縣都市設計審議委員會」審議通過始得設置，其經審議通過者得不計入建蔽率及容積率。

十二、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。

十三、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。

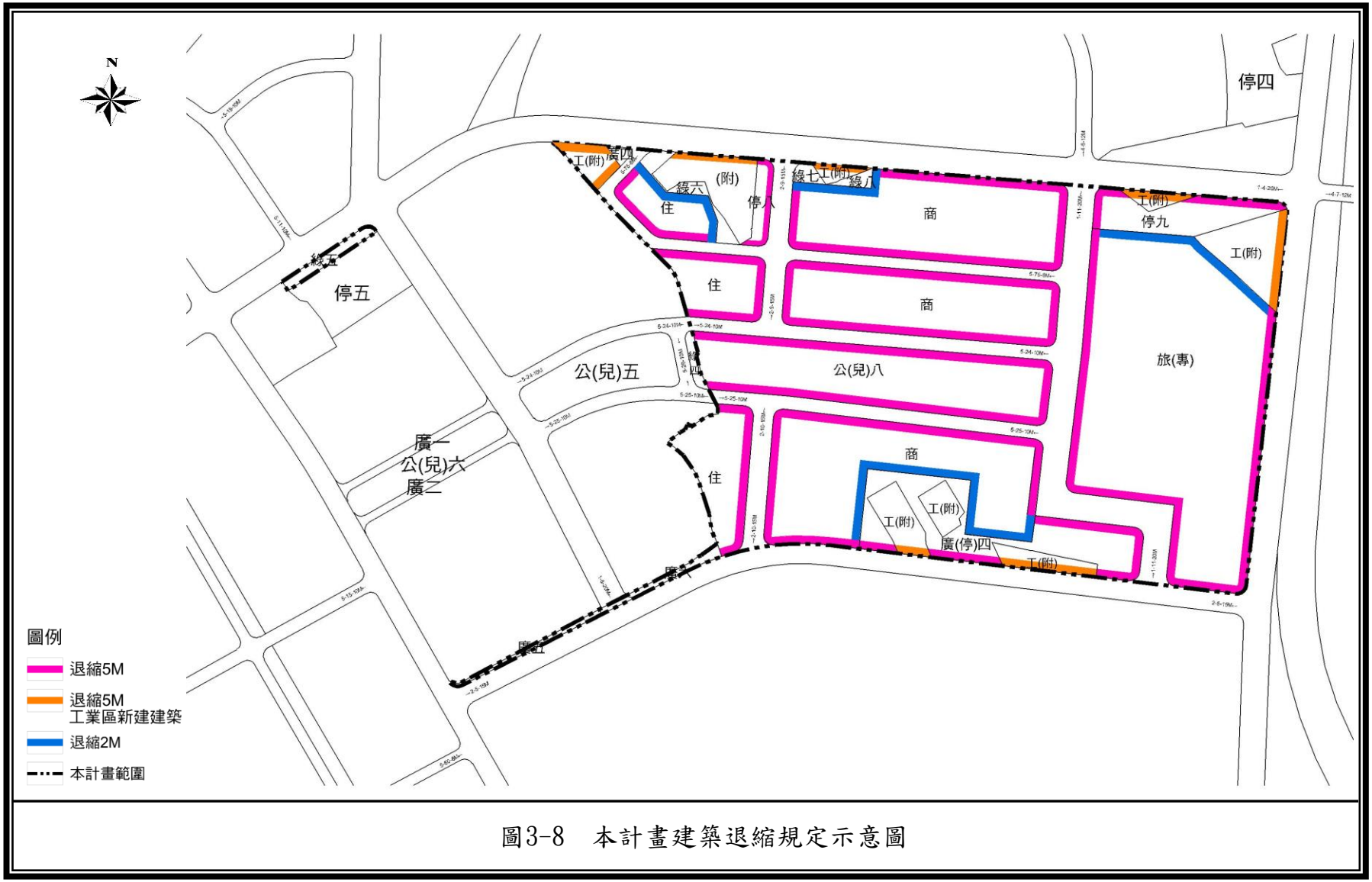


圖3-8　本計畫建築退縮規定示意圖

捌、都市設計管制事項

一、建築顏色規定

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

二、廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，並應依照招牌廣告有關規定辦理。

三、夜間照明

(一)夜間照明景觀設計應考量整體照明設施的亮度、高度、密度及色調之和諧效果，以強化整體環境特色。

(二)商業區建築物外牆應設置適當之夜間照明設施，以塑造地區活動核心夜間地標之形象。

四、無障礙設施設計

(一)本計畫區基地面積達 2,000 ㎡以上者，應依下列規定辦理：

1. 配置有 2 部以上電梯之建築物，須最少有 1 部符合國際殘障設施標準以供行動不便者使用。
2. 停車空間須留設實設總停車位 2%供行動不便者使用，停車位應鄰近電梯出入口處，並以設置於地面層或地下 1 層，且不得跨越車道為原則。

(二)旅遊服務專用區之主要出入口須設置供行動不便者暫時停靠之停車位。

五、景觀及綠化原則

(一)建築物臨接或面向旅遊服務專用區、廣場用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地、停車場用地者，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備，應有適當之遮蔽處理與設計。

(二)鄰里公園兼兒童遊樂場用地之綠覆率不得小於 60% 。

六、開放空間系統

(一)建築基地退縮留設公共開放空間

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，其鋪面高程應採順街處理。

七、離街裝卸場規定

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

(二)離街裝卸場四周鄰接其他基地時，應設置適當的景觀綠化遮蔽處理。

(三)離街裝卸場應設置足夠的安全隔離設施，並不得設置於前院或留設之帶狀公共開放空間內。

八、垃圾貯存空間

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

(一)建築物應於基地地面層室內外或其下一層之室內無礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，以個案人口數計算推估垃圾儲存量，並妥為規劃足夠之設備及貯存空間，並說明該設備清運之方法。

(二)集中式垃圾貯存空間應設置通風設備、冷藏設備及排水設備。

(三)集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出及操作空間，最低淨高不得小於 2.5m。

九、情形特殊經提「本縣都市設計審議委員會」審議通過者，依其審議決議辦理。

十、本要點未規定事項，適用其它法令之規定。

第四章　事業及財務計畫

壹、開發方式

除工業區(附帶條件)外，本計畫區之開發方式採市地重劃方式全區整體開發範圍一次辦理。

貳、實施進度

本計畫區預計於民國 115 年完成開發。

參、整體開發範圍

一、不納入整體開發範圍勘選原則

考量土地所有權人意見及現況之使用，依據主計五通(內政部都市計畫委員會第 943 次會議審議通過)內容，原地保留乙種工業區(附帶條件)不納入整體開發範圍。其應維持作工業使用，後續若申請變更，應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之相關規定辦理。前述捐贈之公共設施用地及可建築土地不得以代金方式折抵；惟經都市計畫委員會同意得以採異地捐地方式辦理。

爰此，本計畫配合前述審議結果於分別於工業一路、北興路及工業二路劃設 8 處乙種工業區(附帶條件)，該 8 處工業區範圍屬於原土地所有權人持有且表示仍有工業使用需求(原則依地籍線劃設)，於本計畫仍維持劃設為工業區(附帶條件)者，則不納入整體開發範圍。

二、整體開發範圍勘選結果

本計畫面積 12.9656 公頃，不納入整體開發範圍面積 0.9917 公頃，納入整體開發範圍面積 11.9739 公頃，整體開發範圍及面積詳圖 4-1 及表 4-1 所示。

表 4-1　本計畫整體開發範圍面積表

項目		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	0.9660	0.0000	0.9660	8.07
	商業區	3.6096	0.0000	3.6096	30.14
	工業區(附帶條件)	0.9917	0.9917	-	-
	旅遊服務專用區	3.0151	0.0000	3.0151	25.18
	小計	8.5824	0.9917	7.5907	63.39
公共設施用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1.1790	0.0000	1.1790	9.85
	綠地用地	0.1896	0.0000	0.1896	1.58
	廣場用地	0.0923	0.0000	0.0923	0.77
	廣場兼停車場用地	0.5865	0.0000	0.5865	4.90
	停車場用地	0.3914	0.0000	0.3914	3.27
	道路用地	1.9444	0.0000	1.9444	16.24
	小計	4.3832	0.0000	4.3832	36.61
合計		12.9656	0.9917	11.9739	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定書圖實地分割測量面積為準。

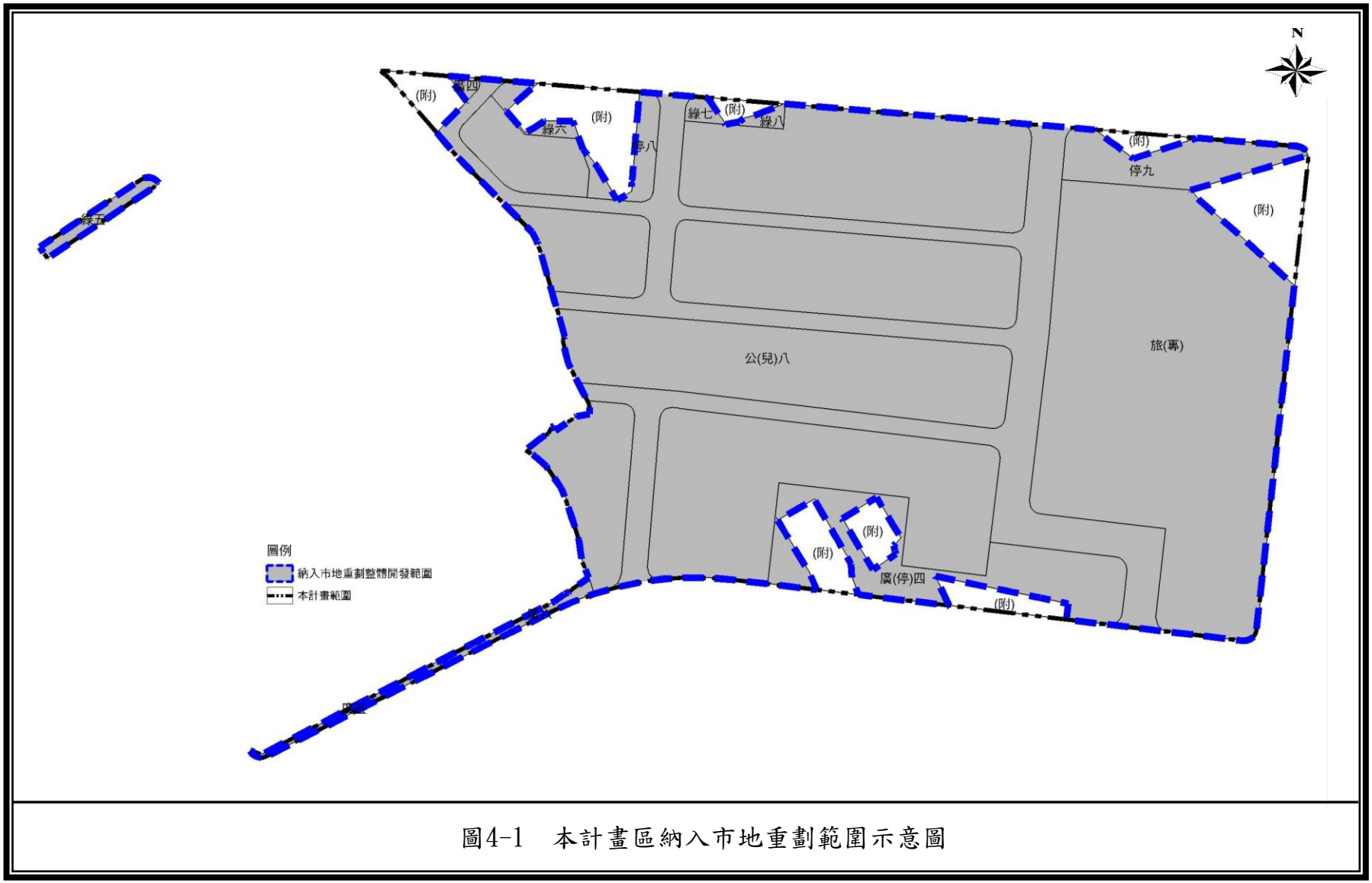


圖4-1　本計畫區納入市地重劃範圍示意圖

肆、財務計畫

一、市地重劃負擔總費用估算

(一)重劃費用

1. 土地改良物與拆遷補償費：依據地上物補償費相關標準，概估本市地重劃範圍內土地改良物補償費，以每公頃 1,300 萬估算，估計約需 15,561 萬元。

2. 地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費：地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費用以每公頃 200 萬元估算，估計約需 2,394 萬元。

(二)工程費用

本計畫區工程每公頃以 2,000 萬估算，其中包括整地工程、道路工程、路燈工程、公(兒)景觀工程、滯洪池、汙水處理設備、廣場、停車場工程及管線地下化等工程，估計約需 23,940 萬元。

(三)貸款利息

以五大銀行平均基準年利率 2.63%、貸款 3.5 年單利估算，約為 3,856 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 45,751 萬元(本費用係屬預估，未來仍應依實際發生之費用為準)。

表 4-2　本計畫市地重劃開發總費用估算表

項目		面積(公頃)	單價(萬/公頃)	複價(萬)
重劃費用	土地改良物補償費	11.9739	1,300	15,561
	地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費用	11.9739	200	2,394
	小計	--	--	17,955
工程費用		11.9739	2,000	23,940
貸款利息		以年利率 2.63%、貸款 3.5 年估算		3,856
總計				45,751

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。本重劃區內公有土地是否符合前開規定尚需會勘認定，故暫不計算公有土地可抵充之土地面積。

(二)公共設施用地負擔

公共設施用地平均負擔比率

$$= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}$$

$$= \frac{4.3832\ \text{公頃} - 0.0000\ \text{公頃}}{11.9739\ \text{公頃} - 0.0000\ \text{公頃}}$$

$$= 36.61\%$$

(三)重劃費用負擔

費用平均負擔比率

$$= \frac{\text{重劃費用總額＋工程費用總額＋貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價}\times(\text{重劃區總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})}$$

$$= \frac{17{,}955\ \text{萬元} + 23{,}940\ \text{萬元} + 3{,}856\ \text{萬元}}{23{,}004\ \text{元/平方公尺} \times 11{,}9739\ \text{平方公尺}}$$

$$= 16.61\%$$

(四)共同負擔項目及比例

總平均負擔比例

＝公共設施用地負擔比例＋重劃費用負擔比例

＝36.61%＋16.61%

＝53.22%

三、經費措籌

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

四、公有土地優先配回遊服務專用區

考量本案旅遊服務專用區未來完整使用，應將公有應分配之土地優先配回旅遊服務專用區。

五、其他

依財務評估結果顯示，本案共同負擔比例 53.22%，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 4-3　本計畫事業及財務計畫表

項目	面積（公頃）	土地取得方式					市地重劃費用（萬元）	主辦	預定完成期限	經費來源
		徵購	市地重劃	公地撥用	獎勵投資	其他				
樁位測釘費用、自辦市地重劃（含公共設施興闢）作業費用、都市計畫作業費用	11.9739		∨				45,751	新竹縣政府或重劃會	115 年	由新竹縣政府編列預算、向金融機構貸款或由土地所有權人組成之重劃會自行籌措經費

註：表內實施進度及經費得由申請人視實際狀況酌予調整。

第四章　事業及財務計畫 1
壹、開發方式 1
貳、實施進度 1
參、整體開發範圍 1
肆、財務計畫 4

表 4-1　本計畫整體開發範圍面積表 2
表 4-2　本計畫市地重劃開發總費用估算表 4
表 4-3　本計畫事業及財務計畫表 6

圖 4-1 本計畫區納入市地重劃範圍示意圖 3

附件　市地重劃可行性評估

檔　　號：
保存年限：

新竹縣政府　書函

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號
承辦人：鄭戎凱
電話：03-5518101#3317
電子郵件：10013217@hchg.gov.tw
傳真：03-5519048

受文者：本府國際產業發展處

發文日期：中華民國107年08月09日
發文字號：府地劃字第1070156018號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「擴大及變更竹東主要計畫(第五次通盤檢討暨都市計畫圖重製)案」變更內容明細表縣都委會審竣編號第2-9案(提送部都委會小組納入市地重劃者編號第2-9-1案)市地重劃可行性評估乙案，復請查照。

說明：

一、復貴處107年8月6日府產城字第1070154723號書函。

二、依所送資料，「擴大及變更竹東主要計畫(第五次通盤檢討暨都市計畫圖重製)案」變更內容明細表第2-9案辦理市地重劃之可行性評估，茲提供意見如下：

(一)查本案重劃開發總費用估算金額高達45,751萬元，重劃負擔總平均負擔比率約53.22%甚高，應符合平均地權條例第60條第3項規定：「依第一項規定折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。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。」。

(二)本案以市地重劃方式開發，倘須辦理環境影響評估、水

1075257690

土保持計畫等，建請先完成之；另重劃區內公共設施接管權責單位應先行釐清，以利重劃順利結案。

(三)考量本案旅遊服務專用區未來完整使用，應將公有應分配之土地優先配回該專用區。

(四)綜上，本案位於成熟都市邊緣，且擁有完整街廓，本案所送可行性評估報告基本上可行，惟未來辦理市地重劃時，應符合市地重劃法規相關之規定。

正本：本府國際產業發展處
副本：本府地政處 電子公文交換章 2018-08-13 18:27:21

擴大及變更竹東主要計畫
(第五次通盤檢討暨都市計畫圖重製)
變更內容明細表
縣都委會審竣編號第 2-9 案
(提送部都委會小組納入市地重劃者編號為第 2-9-1 案)

市地重劃可行性評估報告

中 華 民 國 一 〇 七 年 八 月

目錄

壹、緒論.....1
貳、計畫位置與範圍.....1
參、地區現況.....4
肆、人口成長情形與建地需求量.....6
伍、地區發展潛力.....11
陸、都市計畫.....12
柒、財務計畫.....17
捌、土地所有權人意願.....20
玖、結論.....21

圖目錄

圖 1　本計畫位置示意圖 2
圖 2　本計畫範圍示意圖 3
圖 3　計畫範圍及其周邊地區土地使用現況示意圖 5
圖 4　納入市地重劃範圍示意圖 14
圖 5　本計畫範圍土地使用計畫示意圖 15
圖 6　納入整體開發範圍內土地權屬分布示意圖 16
圖 7　本計畫區土地所有權人採市地重劃方式開發意願調查成果示意圖 ... 21

表目錄

表 1　本計畫範圍土地使用現況面積表 4
表 2　新竹縣、市與北部區域歷年人口成長統計表 7
表 3　本計畫鄰近各市鄉鎮歷年人口成長統計表 8
表 4　竹東都市計畫區與竹東鎮、新竹縣歷年人口成長統計表 9
表 5　本計畫整體開發範圍面積表 13
表 6　納入市地重劃範圍土地權屬面積表 16
表 7　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 17
表 8　本計畫市地重劃開發總費用估算表 18
表 9　整體開發範圍土地所有權人採市地重劃方式開發意願調查綜整表 ... 21

壹、緒論

本計畫區之整體規劃，係配合新竹縣整體觀光發展、並考量服務至新竹縣旅遊之觀光遊客服務需求，預計於竹東鎮興建具客家文化特色之新竹縣竹東旅遊服務園區，主要作為旅遊資訊、行政機能、住宿、農特產品展售及客家藝文表演之多功能複合型旅遊服務機能。另本計畫於「擴大及變更竹東主要計畫(第五次通盤檢討暨都市計畫圖重製)案」(以下簡稱主計五通)(內政部都市計畫委員會審議中)變更內容明細表中業已列為變更案縣都委會審竣編號第 2-9 案(公展編號第 2-10 案)，其中提送部都委會小組納入市地重劃者編號為第 2-9-1 案。

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

爰此，依市地重劃實施辦法及相關規定，辦理本計畫區之市地重劃可行性評估，以瞭解本計畫區採市地重劃方式辦理之可行性。

貳、計畫位置與範圍

本計畫位置位於竹東都市計畫區東側，北側以工業一路為界、東側臨北興路、南側以工業二路為界，西側則以「竹東都市計畫(部分工業區為住宅區、商業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、廣場用地及道路用地)細部計畫案」範圍線(竹東台泥廠舊址)為界，面積約 12.9656 公頃，本計畫位置及範圍詳圖 1 及圖 2 所示。

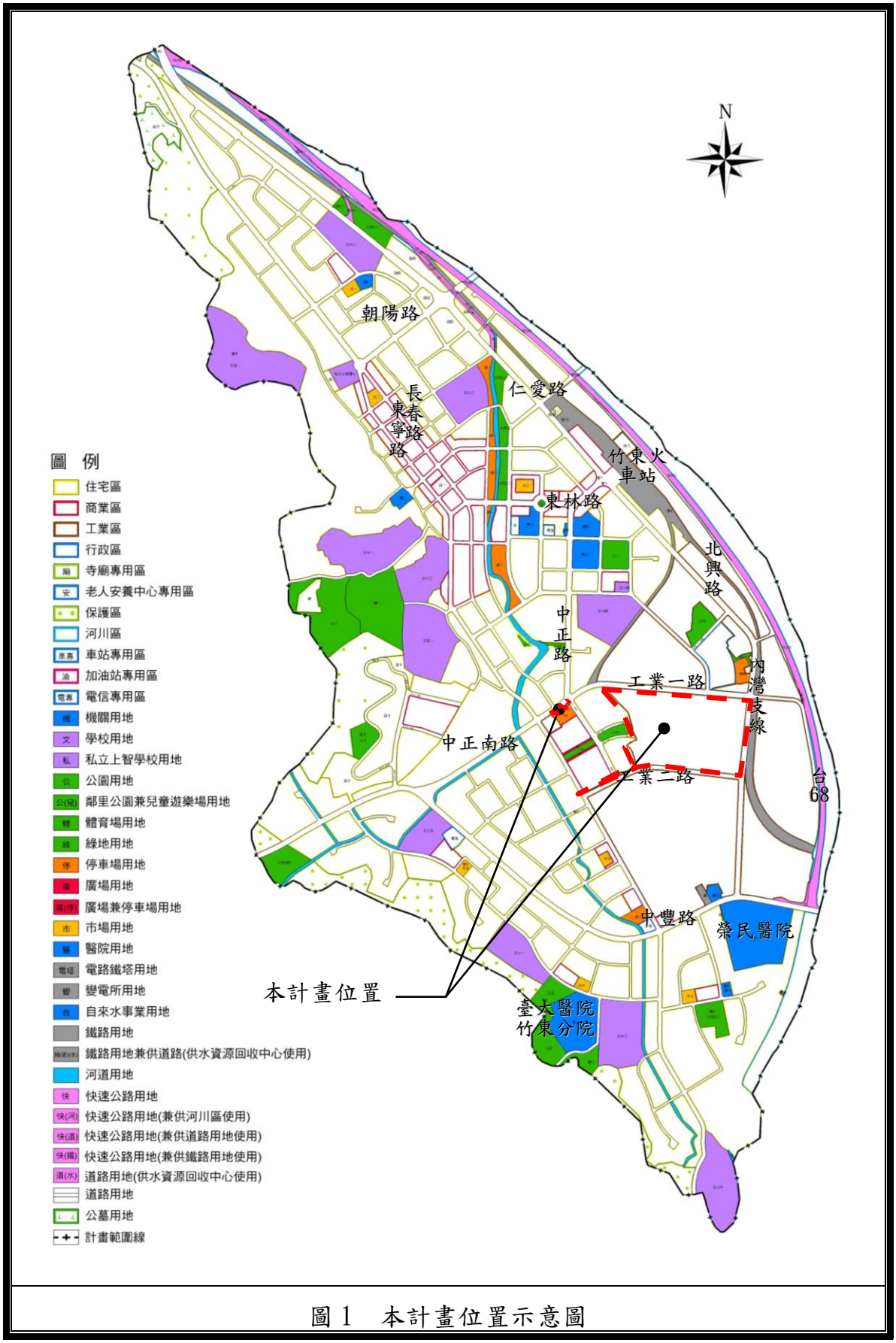

N
朝陽路
長春路
東寧路
仁愛路
竹東火車站
東林路
北興路
中正路
內灣支線
工業一路
工業二路
中正南路
台68
中豐路
榮民醫院
本計畫位置
臺大醫院竹東分院
圖 例
住宅區
商業區
工業區
行政區
寺廟專用區
老人安養中心專用區
保護區
河川區
車站專用區
加油站專用區
電信專用區
機關用地
學校用地
私立上智學校用地
公園用地
鄰里公園兼兒童遊樂場用地
體育場用地
綠地用地
停車場用地
廣場用地
廣場兼停車場用地
市場用地
醫院用地
電路鐵塔用地
變電所用地
自來水事業用地
鐵路用地
鐵路用地兼供道路(供水資源回收中心使用)
河道用地
快速公路用地
快速公路用地(兼供河川區使用)
快速公路用地(兼供道路用地使用)
快速公路用地(兼供鐵路用地使用)
道路用地(供水資源回收中心使用)
道路用地
公墓用地
計畫範圍線

圖 1　本計畫位置示意圖

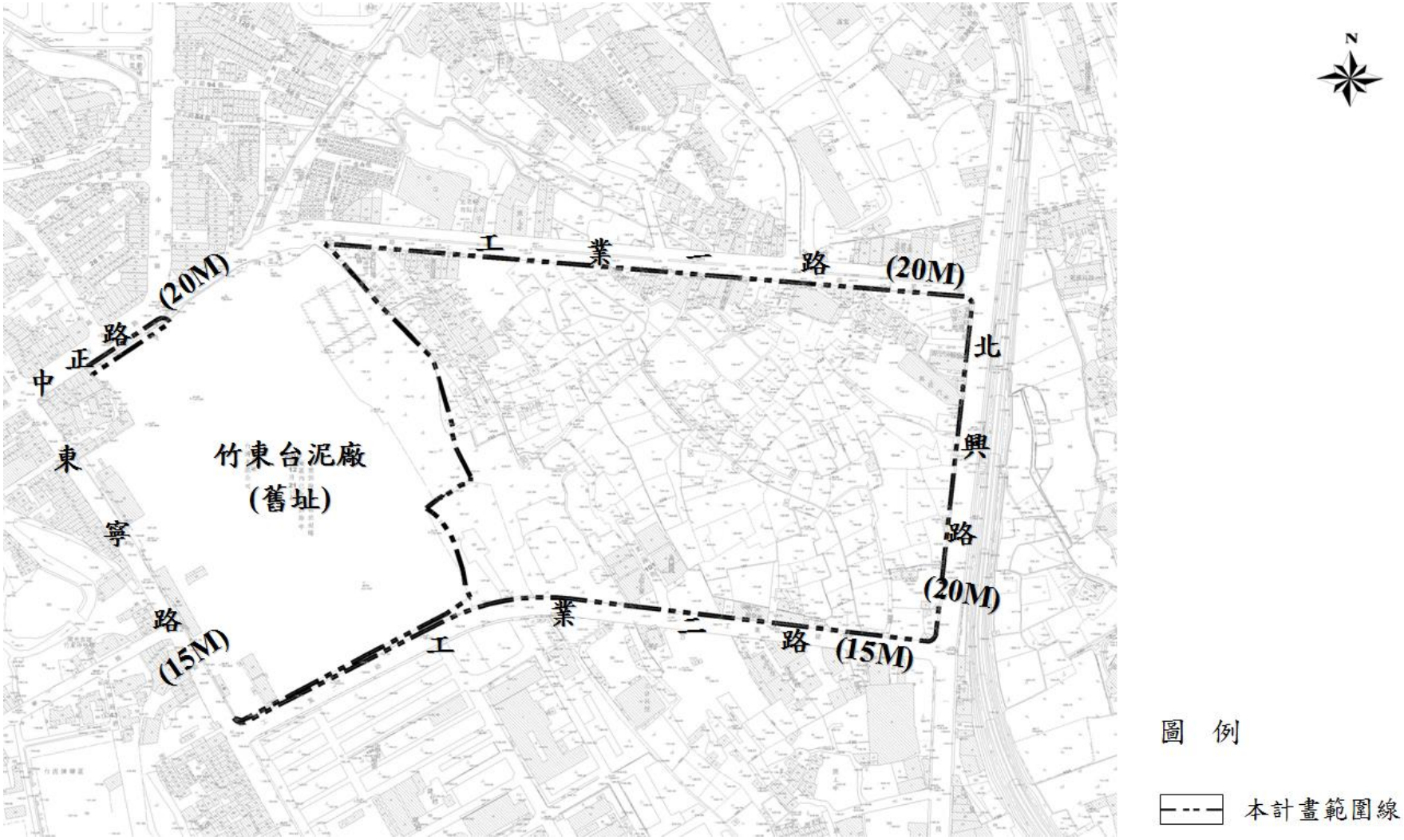


圖 2　本計畫範圍示意圖

參、地區現況

一、計畫區土地使用現況

本計畫範圍土地使用現況以農業使用為主，使用面積約 7.6397 公頃，占計畫區比例約 58.92%，其次為空地及雜林草地使用，使用面積約 2.8075 公頃，占計畫區比例約 21.65%。

表 1　本計畫範圍土地使用現況面積表

項目	使用面積(公頃)	百分比(%)	備註
住宅使用	0.5113	3.94	
工業使用	1.2363	9.54	
商業使用	0.1484	1.15	
農業使用	7.6397	58.92	
倉庫使用	0.0271	0.21	
宗教使用	0.0067	0.05	
河川、溝渠使用	0.1636	1.26	
空屋使用	0.0300	0.23	
空地、雜林使用	2.8075	21.65	
環保設施使用	0.2212	1.71	
道路使用	0.1738	1.34	
總計	12.9656	100.00	

資料來源：本計畫調查，102 年 11 月。

二、計畫區周邊土地使用現況

計畫區西側為竹東台泥廠舊址(已變更為住、商及公共設施用地，目前市地重劃工程已驗收完竣)、東側北興路以東為縱貫鐵路經過、北側工業一路以北主要為住宅社區與農業使用、南側為部分為工業使用，部分為空地雜林使用之土地。

圖 3　計畫範圍及其周邊地區土地使用現況示意圖

肆、人口成長情形與建地需求量

一、人口成長與變遷

本計畫以過去 15 年之人口歷史資料，分別比較竹東鎮與新竹縣市、北部區域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。

(一)新竹縣、市與北部區域人口成長比較

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%(新竹縣近 15 年內之平均成長率均高於新竹市)，北部區域近 10 年來成長率則小於 1.00%，故新竹縣、市相較於北部區域屬於較穩定成長之地區。

以自然增加率及社會增加率兩層面分析，新竹縣、市及北部區域過去 15 年自然增加率皆呈現逐年遞減情形，印證近來少子化趨勢；近 15 年內新竹縣之平均社會增加率達 0.84%，較北部區域及新竹市為高，顯示新竹縣整體人口成長動能及誘因持續增加，詳表 2 所示。

(二)計畫區鄰近各市、鄉、鎮人口成長比較

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

(三)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、員崠里、商華里、榮華里及雞林里之部分範圍。

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

(四)本計畫範圍人口分析

本計畫範圍依範圍界定，位於中正里，區內人口分布主要位於工業一路及部分分布於工業二路，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 103 人。

表 2　新竹縣、市與北部區域歷年人口成長統計表

年度	北部區域				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
90	9,683,378	0.78	0.66	0.12	446,300	1.50	0.88	0.62	373,296	1.32	0.77	0.55
91	9,762,938	0.82	0.59	0.23	452,679	1.43	0.86	0.57	378,797	1.47	0.80	0.67
92	9,823,457	0.62	0.49	0.13	459,287	1.46	0.72	0.73	382,897	1.08	0.67	0.41
93	9,892,419	0.70	0.44	0.26	467,246	1.73	0.65	1.07	386,950	1.06	0.71	0.35
94	9,955,050	0.63	0.38	0.25	477,677	2.23	0.55	1.66	390,692	0.97	0.62	0.35
95	10,044,006	0.89	0.40	0.49	487,692	2.10	0.61	1.46	394,757	1.04	0.72	0.32
96	10,107,903	0.63	0.38	0.25	495,821	1.67	0.65	1.00	399,035	1.08	0.71	0.37
97	10,173,864	0.65	0.35	0.30	503,273	1.50	0.58	0.91	405,371	1.59	0.75	0.84
98	10,232,278	0.57	0.33	0.25	510,882	1.51	0.57	0.94	411,587	1.53	0.76	0.77
99	10,291,178	0.57	0.21	0.36	513,015	0.42	0.32	0.10	415,344	0.91	0.62	0.29
100	10,357,405	0.64	0.34	0.30	517,641	0.90	0.39	0.51	420,052	1.13	0.73	0.40
101	10,427,504	0.68	0.47	0.20	523,993	1.23	0.54	0.69	425,071	1.19	0.99	0.20
102	10,477,807	0.48	0.34	0.14	530,486	1.23	0.36	0.87	428,483	0.80	0.62	0.18
103	10,528,933	0.54	0.36	0.18	537,630	1.34	0.40	0.94	431,988	0.82	0.69	0.13
104	10,587,558	0.56	0.38	0.17	542,042	0.82	0.38	0.44	434,060	0.48	0.56	-0.08
105	10,637,131	0.47	0.36	0.11	547,481	1.00	0.32	0.68	437,337	0.75	0.43	0.32
91-95 平均	-	0.73	0.46	0.27	-	1.79	0.68	1.10	-	1.12	0.70	0.42
96-100 平均	-	0.61	0.32	0.29	-	1.20	0.50	0.69	-	1.25	0.71	0.53
101-105 平均	-	0.55	0.38	0.16	-	1.12	0.40	0.72	-	0.81	0.66	0.15
總平均	-	0.63	0.39	0.24	-	1.37	0.53	0.84	-	1.06	0.69	0.37

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 3　本計畫鄰近各市鄉鎮歷年人口成長統計表

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

資料來源：內政部戶政司網站、新竹縣市統計要覽，本計畫整理。

表 4　竹東都市計畫區與竹東鎮、新竹縣歷年人口成長統計表

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

資料來源：新竹縣統計要覽、新竹縣戶政便民服務網及本計畫整理。

註：計畫區人口係以計畫區範圍內各村里建成環境發展現況做為推估之依據。

二、建地需求量

(一)住宅區

主計五通目標年計畫人口 67,000 人，現行計畫劃設住宅區可容納人口為 66,875 人，以每人享有樓地板面積 65 ㎡，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 0.5078 公頃。預估細部計畫可增加住宅區面積約 0.4062 公頃。

$$\text{目標年主要計畫可增加住宅區面積} = \frac{(\text{目標年計畫人口} - \text{現行各細計劃設住宅區可容納人口}) \times \text{每人享有樓地板面積}}{\text{平均容積率} \times (1-\text{細部計畫所增劃設之公共設施比例})}$$

$$= \frac{(67,000\text{ 人} - 66,875\text{ 人}) \times 65\text{ ㎡}}{200\% \times (1-20\\%) \times 10,000}$$

$$= 0.5078\text{ 公頃}$$

(二)商業區

主計五通目標年計畫人口 67,000 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 32.0000 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 20%，推估目標年主要計畫可劃設商業區面積約介於 40.0000 公頃至 62.6624 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介於 13.7918 公頃至 36.4542 公頃之間。細部計畫商業區可增劃設面積約介於 11.0334 公頃至 29.1634 公頃之間。

伍、地區發展潛力

依據主計五通指出，該都市計畫區，推估目標年主要計畫可增加住宅區面積約0.5078 公頃，細部計畫可增加住宅區面積約 0.4062 公頃；主要計畫商業區可增劃設面積約介於 13.7918 公頃至 36.4542 公頃之間。細部計畫商業區可增劃設面積約介於11.0334 公頃至 29.1634 公頃之間，而於主計五通(一階)檢討後，住宅區共減少 3.6037 公頃，商業區共增加 0.4839 公頃，故主計五通(一階)檢討後，目標年主要計畫可增加住宅區面積約 4.1115 公頃(=0.5078+3.6037)；主要計畫商業區可增劃設面積約介於13.3079 公頃(=13.7918-0.4839)至 35.9703 公頃(=36.4542-0.4839)之間，顯見整體竹東都市計畫對於住宅區、商業區仍有需求。而本變更案新增劃設住宅區 1.0422 公頃、商業區 3.9558 公頃，尚符合可增劃設住宅區及商業區面積之規定。

本計畫區之整體規劃，係配合新竹縣整體觀光發展、並考量服務至新竹縣旅遊之觀光遊客服務需求，預計於竹東鎮興建具客家文化特色之新竹縣竹東旅遊服務園區，主要作為旅遊資訊、行政機能、住宿、農特產品展售及客家藝文表演之多功能複合型旅遊服務機能。為使新竹縣都市計畫工業區活化利用，且其西側竹東台泥廠舊址目前已變更為住、商及公共設施用地，且市地重劃業已完成；另竹東都市計畫區內五項公設不足，為避免該用地持續閒置未利用，以及為提供目標年竹東都市計畫區之發展需求，本計畫區之開發，將可持續帶動竹東都市計畫之發展。

陸、都市計畫

一、計畫年期

配合上位計畫之計畫年期，訂定本計畫之計畫年期為民國 115 年。

二、計畫人口

本計畫範圍劃設住宅區面積為 0.9660 公頃，其有關本計畫之計畫人口推估，係以住宅區之容積率 200%，平均每人居住樓地板面積 65 平方公尺，推估可容納之人口數約 297 人，故訂定本計畫之計畫人口數為 300 人。

三、市地重劃整體開發範圍

(一)不納入整體開發範圍勘選原則

主計五通目前刻正於內政部都市計畫委員會審議，內政部都市計畫委員會專案小組建議考量部分土地所有權人仍有工業使用需求，其表示仍有工業使用需求者剔除於整體發範圍，故本計畫調整市地重劃整體開發範圍。

爰此，本計畫配合前述審議結果分別於工業一路、北興路及工業二路劃設 8 處工業區，計畫面積約 0.9917 公頃。該 8 處工業區範圍屬於原土地所有權人持有且表示仍有工業使用需求(原則依地籍線劃設)於本計畫仍維持劃設為工業區者，則不納入整體開發範圍。

(二)整體開發範圍勘選結果

本計畫面積 12.9656 公頃，不納入整體開發範圍面積 0.9917 公頃，納入整體開發範圍面積 11.9739 公頃，整體開發範圍及面積詳圖 4 及表 5 所示。

四、市地重劃範圍土地使用計畫

市地重劃範圍之土地使用分區計畫包括住宅區、商業區以及旅遊服務專用區，土地使用分區面積約 7.5907 公頃，佔市地重劃範圍面積約 63.39%。而公共設施用地面積約 4.3832 公頃，佔市地重劃範圍面積 36.61%。

表 5　本計畫整體開發範圍面積表

項目		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	0.9660	0.0000	0.9660	8.07
	商業區	3.6096	0.0000	3.6096	30.14
	工業區	0.9917	0.9917	-	-
	旅遊服務專用區	3.0151	0.0000	3.0151	25.18
	小計	8.5824	0.9917	7.5907	63.39
公共設施用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1.1790	0.0000	1.1790	9.85
	綠地用地	0.1896	0.0000	0.1896	1.58
	廣場用地	0.0923	0.0000	0.0923	0.77
	廣場兼停車場用地	0.5865	0.0000	0.5865	4.90
	停車場用地	0.3914	0.0000	0.3914	3.27
	園道用地	1.0943	0.0000	1.0943	9.14
	道路用地	0.8501	0.0000	0.8501	7.10
	小計	4.3832	0.0000	4.3832	36.61
合計		12.9656	0.9917	11.9739	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定書圖實地分割測量面積為準。

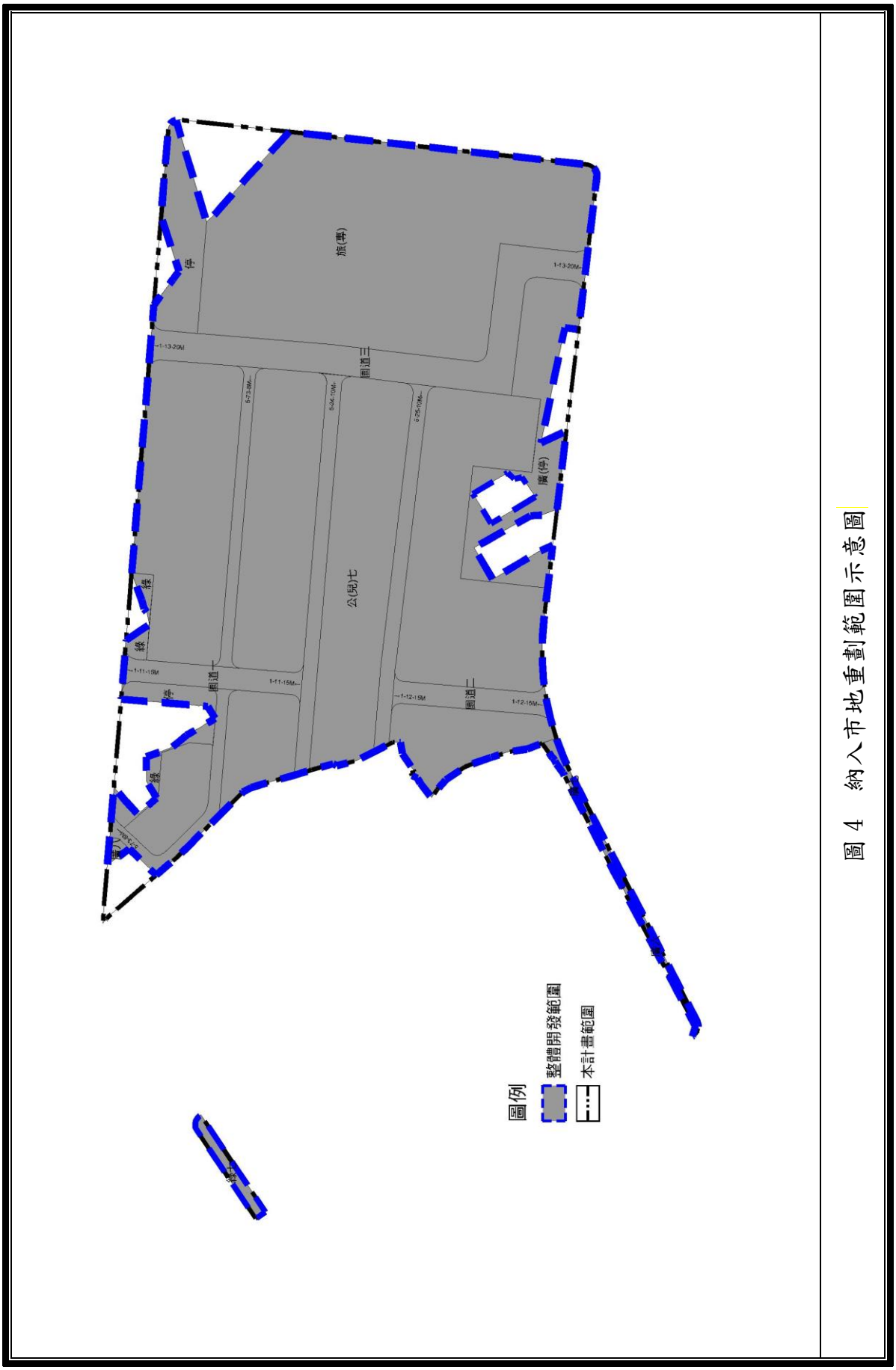


圖 4　納入市地重劃範圍圖示意圖

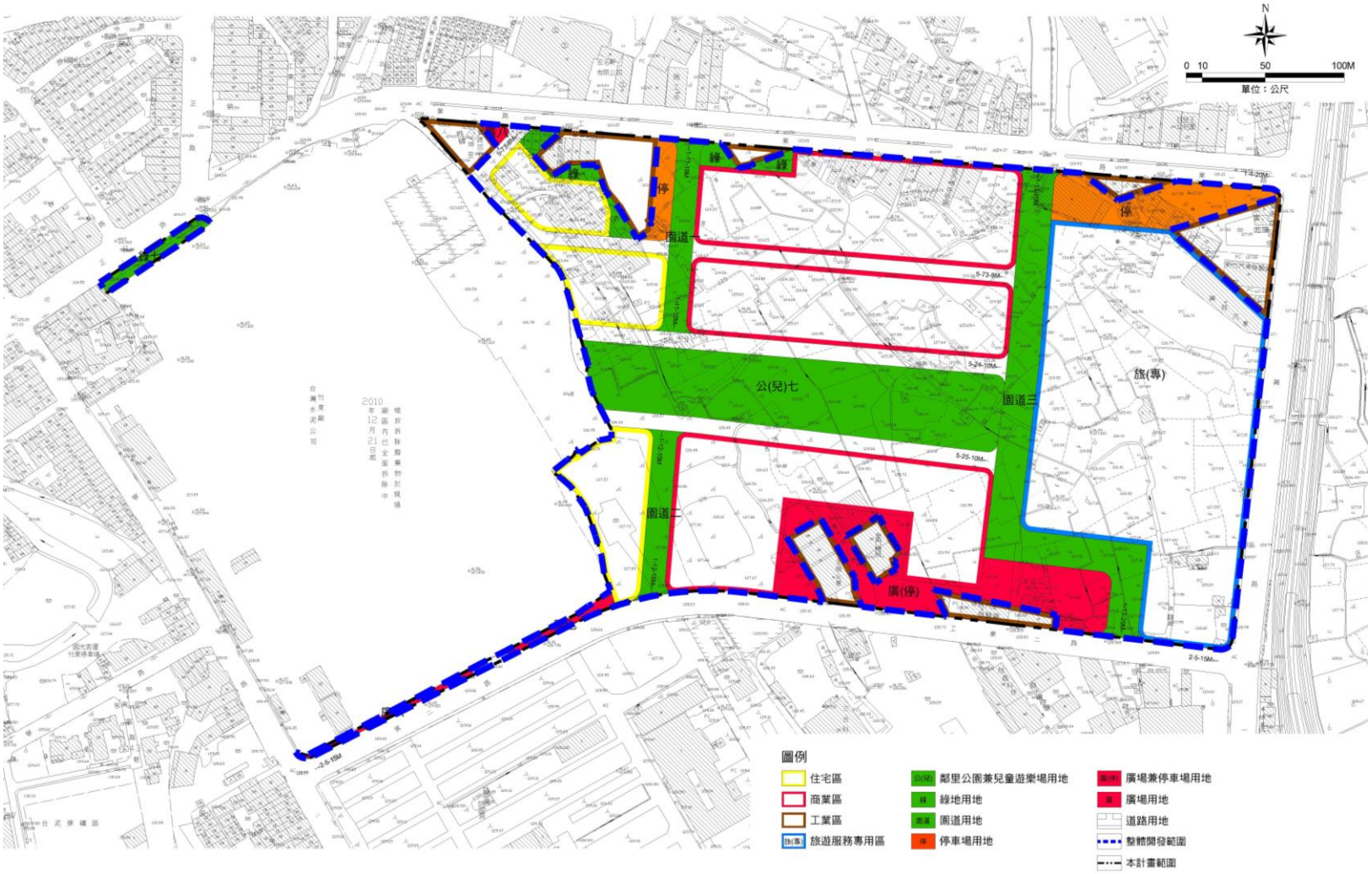


圖 5　本計畫範圍土地使用計畫示意圖

五、市地重劃範圍土地權屬

納入整體開發範圍多以私有土地為主，面積合計約 6.3926 公頃，詳表 6 及圖 6 所示。

表 6　納入市地重劃範圍土地權屬面積表

土地權屬		管理者	面積(公頃)	百分比(%)
公有土地	中華民國	財政部國有財產署	1.9198	16.03
	新竹縣	新竹縣政府	3.6615	30.58
	合計		5.5813	46.61
私有土地	私有		4.8672	40.65
	台灣中油股份有限公司		0.6441	5.38
	台灣水泥股份有限公司		0.8813	7.36
	合計		6.3926	53.39
總計			11.9739	100.00

資料來源：新竹縣政府(102 年 3 月)及本計畫整理。

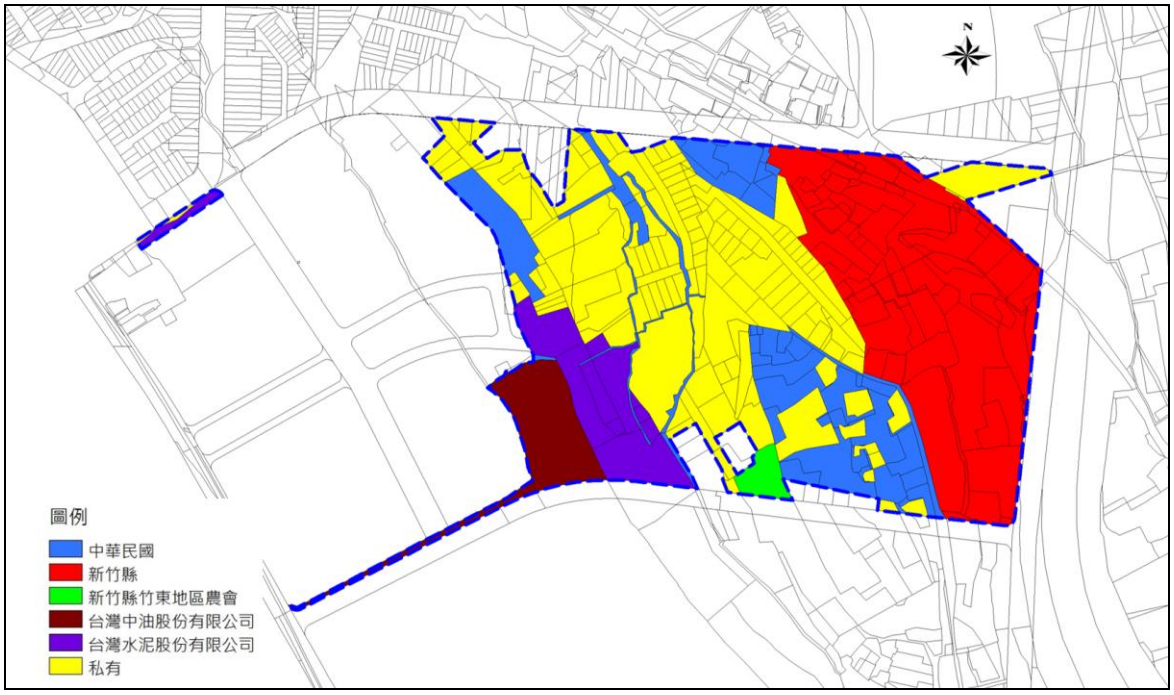


圖 6　納入整體開發範圍內土地權屬分布示意圖

柒、財務計畫

一、市地重劃負擔總費用估算

(一)重劃費用

1. 土地改良物與拆遷補償費：依據地上物補償費相關標準，概估本市地重劃範圍內土地改良物補償費，以每公頃 1,300 萬估算，估計約需 15,561 萬元。

2. 地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費：地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費用以每公頃 200 萬元估算，估計約需 2,394 萬元。

表 7 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	11.9739	公頃	60	718	
二、業務費	11.9739	公頃	60	718	
三、地籍測量費用	11.9739	公頃	30	599	
四、重劃前後地價查估	11.9739	公頃	20		
五、地上物補償查估	11.9739	公頃	30	359	
合計				2,394	

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 2,000 萬估算，其中包括整地工程、道路(園道)工程、路燈工程、公(兒)景觀工程、滯洪池、汙水處理設備、廣場、停車場工程及管線地下化等工程，估計約需 23,940 萬元。

(三)貸款利息

以五大銀行平均基準年利率 2.63%、貸款 3.5 年單利估算，約為 3,856 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 45,751 萬元(本費用係屬預估，應依實際發生之費用為準)。

表 8　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	11.9739	1,300	15,561
	地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費用	11.9739	200	2,394
	小計	--	--	17,955
工程費用		11.9739	2,000	23,940
貸款利息		以年利率 2.63%、貸款 3.5 年估算		3,856
總計				45,751

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。本重劃區內公有土地是否符合前開規定尚需會勘認定，故暫不計算公有土地可抵充之土地面積。

(二)公共設施用地負擔

公共設施用地平均負擔比率

$$= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}$$

$$= \frac{4.3832 \text{ 公頃} - 0.0000 \text{ 公頃}}{11.9739 \text{ 公頃} - 0.0000 \text{ 公頃}}$$

$$= 36.61\%$$

(三)重劃費用負擔

費用平均負擔比率

$$= \frac{\text{重劃費用總額＋工程費用總額＋貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價×(重劃區總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)}}$$

$$= \frac{17{,}955\text{ 萬元}+23{,}940\text{ 萬元}+3{,}856\text{ 萬元}}{23{,}004\text{ 元/平方公尺}\times 11{,}9739\text{ 平方公尺}}$$

= 16.61%

(四)共同負擔項目及比例

總平均負擔比例

＝公共設施用地負擔比例＋重劃費用負擔比例

＝36.61%＋16.61%

＝53.22%

三、經費措籌

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

四、公有土地優先配回遊服務專用區

考量本案旅遊服務專用區未來完整使用，應將公有應分配之土地優先配回旅遊服務專用區。

捌、土地所有權人意願

一、調查說明

為了解土地所有權人對本計畫區開發意願及規劃事項相關意見，本計畫自民國 101 年 10 月 9 日至 101 年 11 月 5 日止進行問卷普查，依據地政事務所提供之地籍資料，以郵寄普查方式，針對本計畫區整體開發範圍內土地所有權人及管理機關共發出 225 份問卷(公有土地所有權人共發出 2 份，私有土地所有權人共發出 223 份)，回收有效問卷份數 67 份，問卷回收率 29.78%，另本計畫於辦理問卷調查期間(民國 101 年 10 月 29 日)舉辦一場土地所有權人意見調查說明會，藉以加強土地所有權人對本計畫之瞭解。

二、調查結果

(一)依所有權人數統計分析：

經回收問卷統計後，本計畫區整體開發範圍內私有土地所有權人共 223 位，共 29 位回覆同意、37 位部分同意本變更案採市地重劃方式辦理開發，占私有土地所有權人人數 29.60%。

本計畫區整體開發範圍內公有土地所有權人共 2 位(管理者為國有財產署及新竹縣政府)，未回覆。

(二)依所有權持分面積統計分析：

經回收問卷統計後，本計畫區整體開發範圍內私有土地總面積共 6.3926 公頃，回覆並同意本變更案採市地重劃方式辦理開發者，其持有面積共 3.6598 公頃、部份同意本變更案採市地重劃方式辦理開發者，其持有面積共 0.0765 公頃，占私有土地總面積 58.45%。

本計畫區整體開發範圍內公有土地總面積共 5.5813 公頃,均未回覆。

(三)綜上，依問卷結果顯示，本計畫區之整體開發範圍採市地重劃方式開發，已徵得私有土地所有權人人數之 29.60%同意，然其同意之持有面積業已占全部私有土地總面積 58.45%。

表 9 整體開發範圍土地所有權人採市地重劃方式開發意願調查綜整表

回覆情形		土地所有權人			持有面積		
		人數	佔整體開發範圍比例(%)	佔私有比例(%)	面積(公頃)	佔整體開發範圍比例(%)	佔私有比例(%)
私有土地	同意	29	12.89	13.00	3.6598	30.56	57.25
	部分同意	37	16.44	16.59	0.0765	0.64	1.20
	不同意	1	0.44	0.45	0.6442	5.38	10.08
	無意見/未回覆	156	69.33	69.96	2.0121	16.80	31.48
	小計	223	99.11	100.00	6.3926	53.39	100.00
公有土地(未回覆)		2	0.89	-	5.5813	46.61	-
合計		225	100.00	-	11.9739	100.00	-

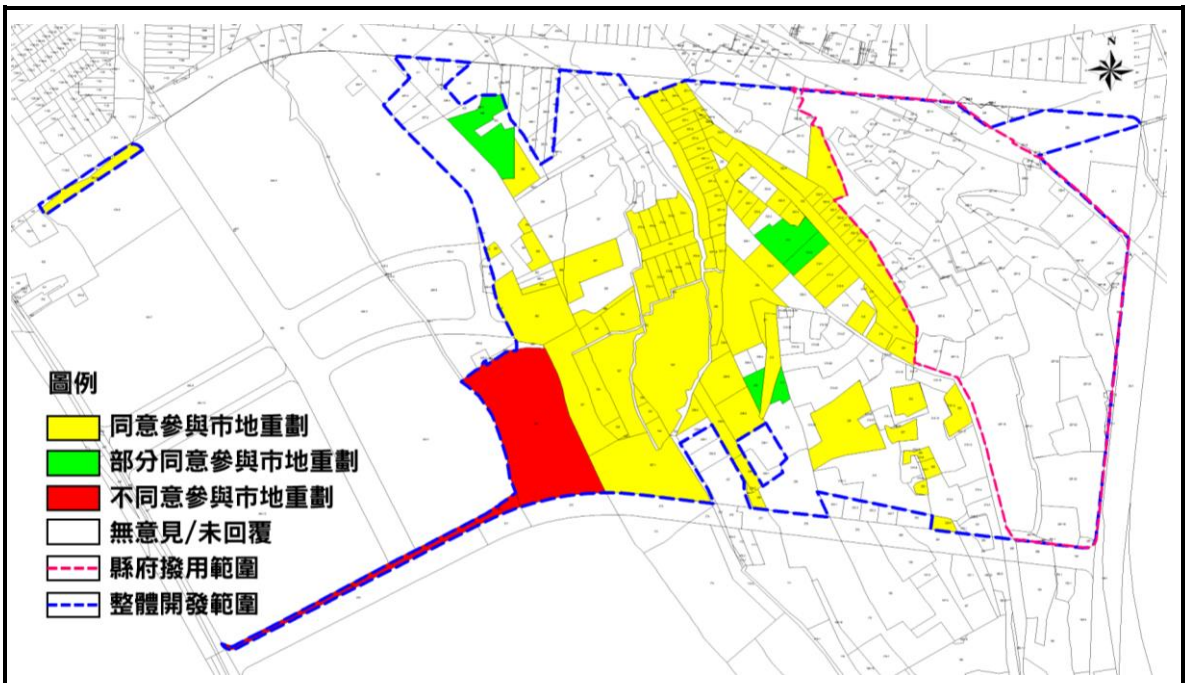


圖 7 本計畫區土地所有權人採市地重劃方式開發意願調查成果示意圖

玖、結論

依財務評估結果顯示，本案共同負擔比例 53.22%，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。

擬定竹東都市計畫
(竹東旅遊服務園區附近地區)細部計畫書

業務承辦人員	
業務單位主管	

擬定機關：新竹縣竹東鎮公所

中華民國一〇八年五月