

擬定新竹縣竹東鎮舊市區周邊地區
都市更新計畫案

擬定機關：新竹縣政府
中華民國 110 年 9 月

新竹縣都市更新計畫審核摘要表

項 目	說 明				
都 市 更 新 計 畫 名 稱	擬定新竹縣竹東鎮舊市區周邊地區更新地區都市更新計畫案				
擬定都市更新 計畫法令依據	都市更新條例第 5 條、第 6 條及第 9 條				
擬定都市更新 計畫機關	新竹縣政府				
本案公開展覽 起訖日期	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">公開展覽</td> <td>自民國 108 年 9 月 17 日起 30 天，刊登於民國 108 年 9 月 18 日聯合報 E1 版、民國 108 年 9 月 19 日聯合報 E1 版、民國 108 年 9 月 20 日聯合報 E4 版。</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">公開展覽 說明會</td> <td>民國 108 年 10 月 4 日下午 2 時假竹東鎮公所 3 樓會議室舉行。</td> </tr> </table>	公開展覽	自民國 108 年 9 月 17 日起 30 天，刊登於民國 108 年 9 月 18 日聯合報 E1 版、民國 108 年 9 月 19 日聯合報 E1 版、民國 108 年 9 月 20 日聯合報 E4 版。	公開展覽 說明會	民國 108 年 10 月 4 日下午 2 時假竹東鎮公所 3 樓會議室舉行。
公開展覽	自民國 108 年 9 月 17 日起 30 天，刊登於民國 108 年 9 月 18 日聯合報 E1 版、民國 108 年 9 月 19 日聯合報 E1 版、民國 108 年 9 月 20 日聯合報 E4 版。				
公開展覽 說明會	民國 108 年 10 月 4 日下午 2 時假竹東鎮公所 3 樓會議室舉行。				
人 民 團 體 反 映 意 見	詳本案之公民或團體陳情意見綜理表。				
本案提交各級 都市計畫委員 會審核結果	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">縣 級</td> <td>民國 110 年 8 月 5 日新竹縣第 319 次都市計畫委員會會議通過。</td> </tr> </table>	縣 級	民國 110 年 8 月 5 日新竹縣第 319 次都市計畫委員會會議通過。		
縣 級	民國 110 年 8 月 5 日新竹縣第 319 次都市計畫委員會會議通過。				

目錄

壹、計畫緣起及法令依據.....	壹-1
一、計畫緣起.....	壹-1
二、法令依據.....	壹-2
貳、本計畫區範圍及劃定都市更新地區範圍.....	貳-1
一、計畫範圍.....	貳-1
二、更新地區劃定原則.....	貳-2
三、更新地區劃定範圍.....	貳-3
參、發展現況.....	參-1
一、現行都市計畫.....	參-1
二、土地及建築物使用現況.....	參-10
三、交通運輸現況.....	參-21
四、周邊公共設施概況.....	參-29
五、不動產市場分析.....	參-32
肆、計畫基本目標與策略.....	肆-1
一、發展定位與目標.....	肆-1
二、發展課題及對策.....	肆-3
三、計畫策略及目標.....	肆-8
伍、實質再發展構想.....	伍-1
一、都市實質再發展構想.....	伍-1
二、土地使用調整構想.....	伍-3
三、交通運輸構想.....	伍-4
四、都市防災構想.....	伍-5
五、都市設計構想.....	伍-8
陸、劃定之更新單元及劃定基準.....	陸-1
一、更新單元劃定基準.....	陸-1
二、實施方式.....	陸-2
柒、其他應表明事項.....	柒-1
一、更新地區容積移轉之實施.....	柒-1
二、其他事項.....	柒-1

附件、新竹縣都市計畫委員會會議紀錄

附錄、都市更新地區土地清冊

附圖、都市更新計畫圖

圖目錄

附圖 1	本計畫區位置示意圖.....	壹-3
附圖 2	本計畫區範圍示意圖(1).....	貳-1
附圖 3	本計畫區範圍示意圖(2).....	貳-2
附圖 4	更新地區位置及範圍示意圖.....	貳-4
附圖 5	現行竹東都市計畫土地使用計畫示意圖.....	參-5
附圖 6	竹東都市計畫整體規劃構想示意圖.....	參-9
附圖 7	本計畫區土地使用現況分布示意圖.....	參-11
附圖 8	本計畫區建物結構現況分布示意圖.....	參-14
附圖 9	本計畫區建物屋齡及樓層分布示意圖.....	參-15
附圖 10	本計畫區與周邊樓層數現況模擬示意圖.....	參-16
附圖 11	本計畫區建物現況圖.....	參-16
附圖 12	本計畫區公、私有土地分布示意圖(1).....	參-18
附圖 13	本計畫區公、私有土地分布示意圖(2).....	參-19
附圖 14	本計畫區建物登記情形分布示意圖.....	參-20
附圖 15	本計畫區建物所有權人數分布示意圖.....	參-20
附圖 16	本計畫區周邊道路系統示意圖.....	參-27
附圖 17	本計畫區周邊停車空間分布示意圖.....	參-28
附圖 18	本計畫區公共設施及計畫道路開闢狀況示意圖.....	參-31
附圖 19	本計畫區周邊土地交易區位分布圖.....	參-34
附圖 20	本計畫區周邊房地交易區位分布圖.....	參-37
附圖 21	竹東鎮舊市區周邊地區功能定位示意圖.....	肆-2
附圖 22	中興河道周邊建設計畫示意圖.....	肆-5
附圖 23	本計畫區活化再生軸帶空間示意圖.....	肆-7
附圖 24	本計畫區行動方案構想示意圖.....	肆-10
附圖 25	再發展願景示意圖.....	伍-2
附圖 26	交通系統構想示意圖.....	伍-5
附圖 27	都市防災計畫構想示意圖.....	伍-7
附圖 28	都市設計構想示意圖.....	伍-9
附圖 29	更新單元劃定基準示意圖.....	陸-2

表目錄

附表 1	現行竹東都市計畫土地使用面積分配表.....	參-3
附表 2	現行計畫土地使用分區(含公共設施用地)建蔽率及容積率 表.....	參-6
附表 3	本計畫區土地使用現況面積表.....	參-10
附表 4	本計畫區建物結構面積表.....	參-12
附表 5	本計畫區建物屋齡面積表.....	參-13
附表 6	本計畫區建物樓層數面積表.....	參-13
附表 7	本計畫區土地所有權面積表.....	參-17
附表 8	本計畫區周邊市區公車營運路線概況表.....	參-21
附表 9	本計畫區周邊市區公車營運路線概況表.....	參-22
附表 10	本計畫區週邊主要道路幾何特性綜整表.....	參-24
附表 11	本計畫區週邊主要幹道平均旅行速率及服務水準分析表.....	參-25
附表 12	本計畫區所屬閭鄰單元遊憩設施用地面積檢討表.....	參-29
附表 13	本計畫範圍內公共設施開闢狀況一覽表.....	參-30
附表 14	本計畫區暨周邊地區之土地實價交易價格分析表.....	參-34
附表 15	本計畫區暨周邊地區之房地實價交易價格分析表.....	參-35
附表 16	竹東鎮不動產交易趨勢分析表.....	參-38
附表 17	本計畫行動方案構想綜理表.....	肆-11

壹、計畫緣起及法令依據

一、計畫緣起

竹東鎮原為新竹縣第一大都市，惟因台泥竹東廠、中油鑽機保養場及台灣玻璃公司等早期竹東鎮重要地方產業之資源日趨枯竭、產業轉型、勞力匱乏致停產等因素，致使竹東鎮之發展日漸趨緩。其中舊市區地區素為地方政經中心，惟因發展歷程較早，建築物多有窳陋、鄰棟間隔不足及居住環境品質尚待改善等情況；另一方面，新竹縣政府陸續於竹東鎮中心區、竹東火車站周邊地區推動「竹東之心」、「內灣支線」、「動漫藝術村」等觀光重大建設，及於中興河道沿岸推動「竹東之心-中興河道水岸及城鎮步行空間再造計畫」相關重大建設發展契機，由往昔之工業城鎮逐漸轉型為住、商、觀光旅遊及藝文之城鎮。且就空間結構而言，竹東鎮舊市區東鄰火車站周邊地區，往南銜接昔日台泥竹東廠，故其空間位置及後續發展策略對於竹東鎮整體之發展確具有舉足輕重地位。

新竹縣竹東鎮公所為復甦竹東鎮舊市區應有之都市機能，改善居住環境、增進公共利益，在尊重既有之都市紋理原則下，考量地方特性及區域性需求，依都市更新條例研擬都市更新計畫，作為後續實施者擬定都市更新事業計畫之指導。進而改善居住、產業及休閒等環境品質，提高土地有效利用，以期永續保有都市活力與良善之都市空間。

二、法令依據

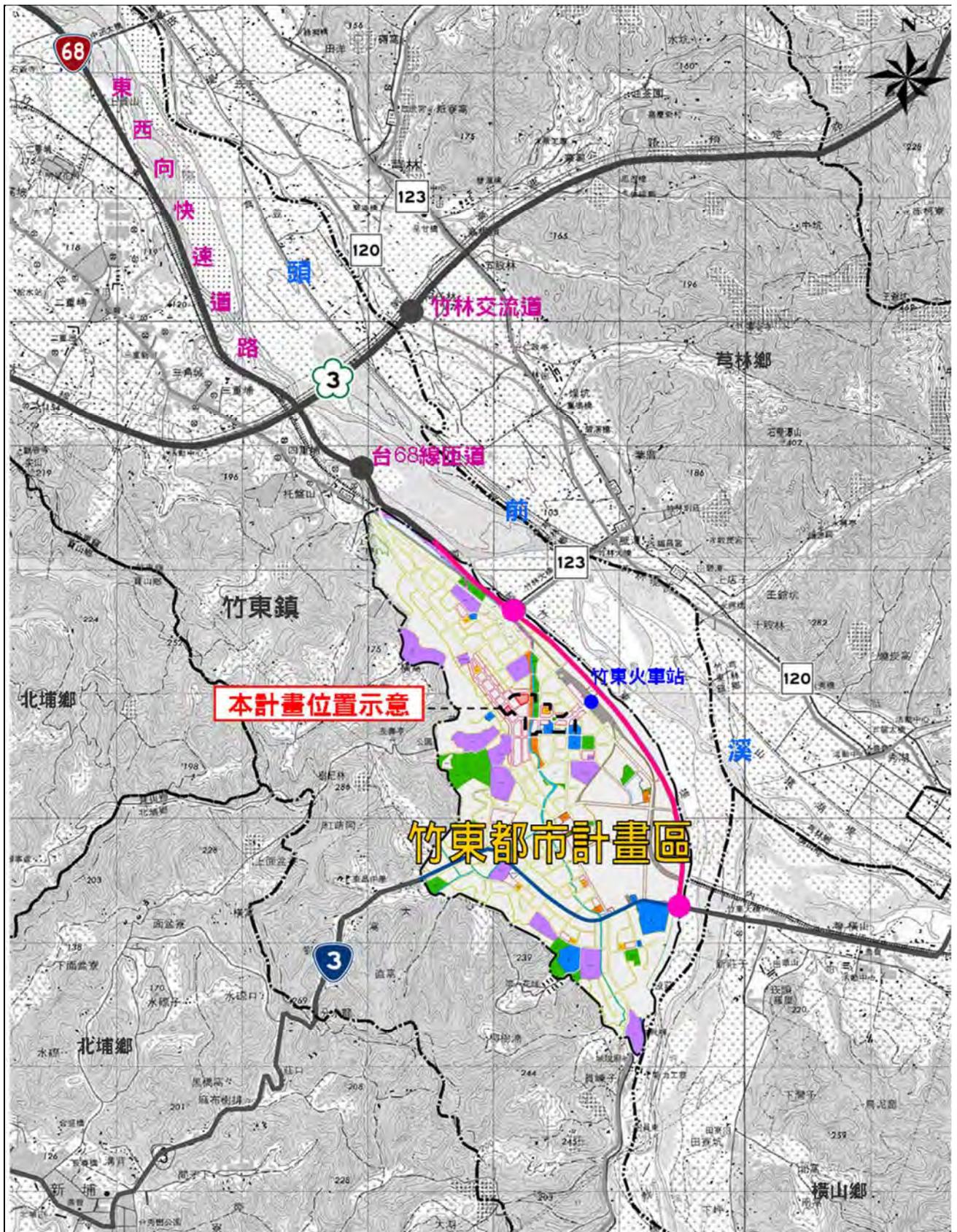
本計畫依據都市更新條例第五條及第六條第三款、第四款進行更新地區之劃定，並依據同法第九條之程序辦理。

(一)都市更新條例第五條

直轄市、縣(市)主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色及整體景觀，進行全面調查及評估，並視實際情況劃定更新地區、訂定或變更都市更新計畫。

(二)都市更新條例第六條

有下列各款情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關得優先劃定或變更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫：一、建築物竊陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。三、建築物未符合都市應有之機能。四、建築物未能與重大建設配合。五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護，或其周邊建築物未能與之配合者。六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。七、經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。八、特種工業設施有妨害公共安全之虞。



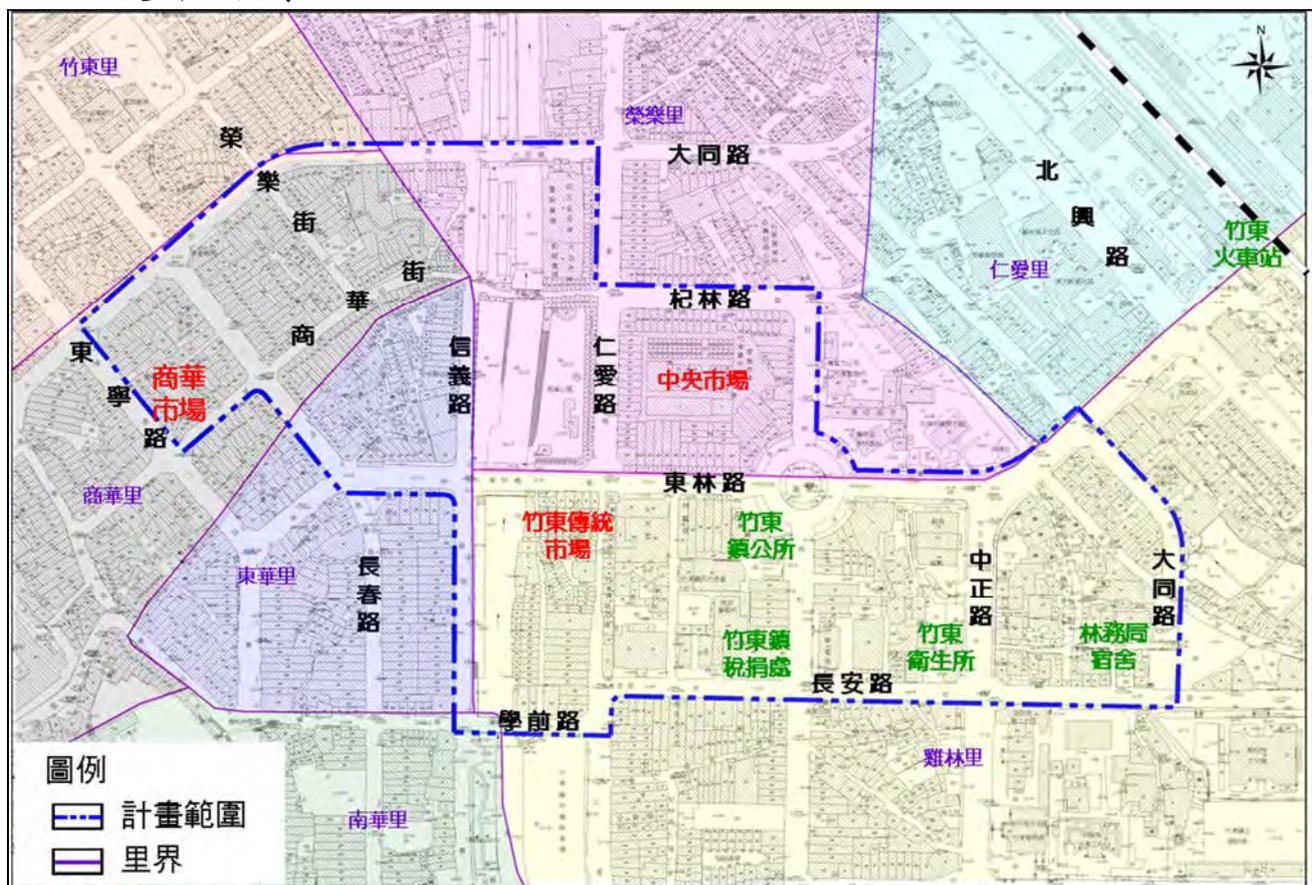
附圖 1 本計畫區位置示意圖

貳、本計畫區範圍及劃定都市更新地區範圍

一、計畫範圍

本計畫區以竹東火車站西側舊市區為研究範圍，北以大同路、杞林路、東林路為界，東以大同路為界，南以長安路、學前路為界，西以信義路、長春路、東寧路為界，土地座落於竹東鎮上公館段、雞油林段、竹東段竹東小段、仁愛段及中山段等五個地段，面積約為 13.9546 公頃；行政轄區包括新竹縣竹東鎮雞林里、榮樂里、東華里、商華里與少部分的仁愛里及南華里，詳附圖 2、附圖 3。

本計畫區依此範圍進行總體現況調查剖析、課題對策及整體再發展構想之研擬，續依都市更新條例劃定更新地區，作為後續推動都市更新之指導。



附圖 2 本計畫區範圍示意圖(1)



二、更新地區劃定原則

依據都市更新條例第六條，有下列各情形之一者縣(市)主管機關得優先劃定為更新地區：

- (一)建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
- (二)建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
- (三)建築物未符合都市應有之機能。
- (四)建築物未能與重大建設配合。
- (五)具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。
- (六)居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

另進一步考量以下條件，劃定更新地區範圍：

- (一)公有土地相對集中地區。

(二)鄰近重大建設地區。

(三)老舊或使用率不佳之市場用地。

三、更新地區劃定範圍

本計畫經檢視土地使用現況、都市發展機能、鄰近重大建設、建築物情形(屋齡及樓層)、淹水災害潛勢、土地權屬分布、調查更新參與意願等層面，並依據公有土地相對集中處具政府主導推動更新地點，以及考量地主意願等因素，劃設更新地區範圍為 13.29 公頃，北以大同路、杞林路、東林路為界，東以大同路為界，南以長安路、學前路為界，西以信義路、長春路為界，位置及範圍詳如附圖 4 所示。



圖例

--- 更新地區範圍

附圖4 更新地區位置及範圍示意圖

參、發展現況

一、現行都市計畫

(一)發布實施經過

竹東鎮都市計畫係日治時期制定，民國 44 年發布實施。民國 58 年發布竹東擴大都市計畫案、民國 65 年發布第一次通盤檢討案、民國 75 年發布第二次通盤檢討案、民國 78 年發布第一期公共設施保留地專案通盤檢討、民國 84 年發布第三次通盤檢討案及民國 95 年發布第四次通盤檢討案。刻辦理第五次通盤檢討暨都市計畫圖重製作業，業自民國 107 年 9 月陸續發布實施。

(二)計畫內容概述

1.計畫範圍及面積

竹東都市計畫區範圍東至頭前溪竹東堤防，西至大圳山腹，南至員嶼國小南側，北至五豐里，計畫面積為 560.2891 公頃。

2.計畫年期及人口

竹東都市計畫以民國 115 年為目標年，計畫人口為 67,000 人。

3.土地使用計畫

現行都市計畫之土地使用分區包括住宅區、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、自來水事業專用區、社教專用區、文教區及保存區等土地使用分區，合計約 383.6529 公頃，占計畫總面積 68.47%。其中以住宅區之面積 219.1460 公頃為最多，占計畫總面積的 39.11%；其次則為工業區，占計畫總面積比例為 13.77%。

就各分區使用率而言，住宅區現況土地使用以住宅、商業使用為主，開闢率約 74.90%；商業區現況土地使用以住宅、商業使用為主，其中商業使用多為沿街面商業使用，主要為零售及餐飲使用，開闢率約 81.17%；工業區現況土地使用包括工業使用零星分布、零星住宅、商業、空地及雜林草地等，開闢率約 33.15%；車站專用區土地使用為部分為新竹客運使用、部分為空屋及道路使用，開闢率約 21.01%；行政區、寺廟專用區、老人安養中心專用區、加油站專用區、電信專用區開闢率為 100.00%；保護區現況多為雜林草地使用，其間有零星住宅使用；河川區現況多為雜林草地使用，其中部分河川區已做為頭前溪竹東生態公園使用。

4.公共設施計畫

現行都市計畫共劃設機關用地、文小用地、文中用地、文高用地、文專用地、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、廣場兼停車場用地、廣場用地、廣場用地(兼供道路使用)、市場用地、醫院用地、電路鐵塔用地、變電所用地、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)、公墓用地、道路用地(供水資源回收中心使用)及道路用地等公共設施用

地，合計約 177.2499 公頃，占計畫區總面積 31.61%。其中公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場之面積占計畫總面積 4.98%，尚未達都市計畫法第 45 條規定。

就開放性公共設施用地開闢情形而言，以停車場用地、廣場用地之開闢率較高，皆超過 70%；公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、體育場用地、綠地用地則開闢率較低，未達 45%。

附表 1 現行竹東都市計畫土地使用面積分配表

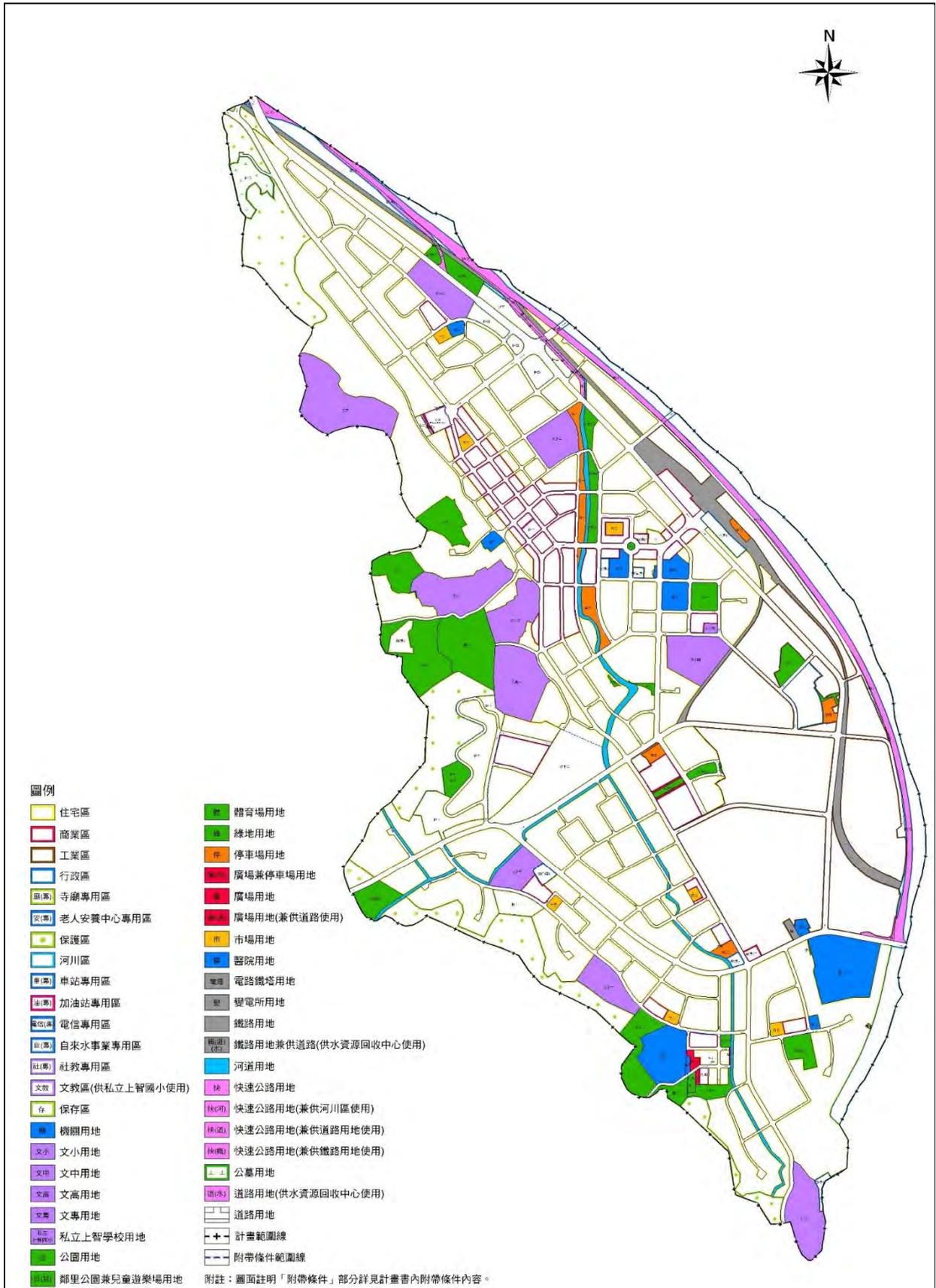
項目		計畫面積(公頃)	佔計畫面積比例(%)	
土地 使用 分區	住宅區	住宅區	195.1678	34.83
		住宅區(附帶條件)	23.9782	4.28
		小計	219.1460	39.11
	商業區	商業區	23.1702	4.14
		商業區(附帶條件)	3.3946	0.61
		小計	26.5648	4.75
	工業區	工業區	77.1624	13.77
		工業區(附帶條件)	0.0000	0.00
		小計	77.1624	13.77
	行政區	2.3619	0.42	
	寺廟專用區	0.8373	0.15	
	老人安養中心專用區	0.2515	0.04	
	保護區	29.5136	5.27	
	河川區	24.0464	4.29	
	車站專用區	1.1714	0.21	
	加油站專用區	0.4489	0.08	
	電信專用區	0.6389	0.11	
	自來水事業專用區	0.3353	0.06	
	社教專用區(附帶條件)	0.2223	0.04	
	文教區(供私立上智國小使用)	0.6484	0.12	
保存區	0.3038	0.05		
合計	383.6529	68.47		
公共 設施 用地	機關用地		3.8549	0.69
	學校 用地	文小用地	17.2266	3.07
		文中用地	7.3738	1.32
		文高用地	4.7384	0.85
		文專用地	6.2785	1.12
		小計	35.6173	6.36
私立上智學校用地		0.0626	0.01	

項目	計畫面積(公頃)	估計畫面積比例(%)
公園用地	13.3646	2.38
公園用地(附帶條件)	1.7885	0.32
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	6.2758	1.12
鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附帶條件)	0.2037	0.04
體育場用地	5.4101	0.97
體育場用地(附帶條件)	0.2145	0.04
綠地用地	0.2519	0.04
停車場用地	3.3281	0.59
停車場用地(附帶條件)	0.3951	0.07
廣場兼停車場用地	0.0000	0.00
廣場兼停車場用地(附帶條件)	0.3432	0.06
廣場用地	0.1626	0.03
廣場用地(附帶條件)	0.0402	0.01
廣場用地(兼供道路使用)	0.0455	0.01
市場用地	1.7404	0.31
醫院用地	8.9537	1.60
醫院用地(附帶條件)	0.1115	0.02
電路鐵塔用地	0.0244	0.00
變電所用地	0.2109	0.04
自來水事業用地	0.0000	0.00
鐵路用地	10.3265	1.84
鐵路用地兼供道路(供水資源回收中心使用)	0.0459	0.01
河道用地	5.7215	1.02
快速公路用地	0.5238	0.09
快速公路用地(兼供河川區使用)	9.6816	1.73
快速公路用地(兼供道路用地使用)	0.2093	0.04
快速公路用地(兼供鐵路用地使用)	0.1797	0.03
公墓用地(附帶條件)	1.9396	0.35
道路用地(供水資源回收中心使用)	0.6947	0.12
道路用地	64.3052	11.48
道路用地(附帶條件)	0.6089	0.11
合計	176.6362	31.53
都市發展用地合計	501.0076	—
總計	560.2891	100.00

資料來源：擴大及變更竹東都市計畫(第五次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第一階段)書(民國 107 年 9 月)。

註：1.實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地面積不包括保護區、河川區及河道用地。



資料來源：擴大及變更竹東都市計畫(第五次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第一階段)書(民國 107 年 9 月)。

附圖 5 現行竹東都市計畫土地使用計畫示意圖

5. 土地使用分區管制要點

現行竹東都市計畫區尚未進行主細計分離，本計畫區未位於目前已發布實施之細部計畫範圍內，故本計畫區之土地使用分區管制要點仍依「變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)案」發布實施之土地使用分區管制要點為依歸，其相關土地使用分區管制要點綜整說明如后。

(1) 建蔽率及容積率

附表 2 現行計畫土地使用分區(含公共設施用地)建蔽率及容積率表

項目	建蔽率(%)	容積率(%)
住宅區	60	200
商業區	80	350
乙種工業區	60	210
老人安養中心專用區	60	200
寺廟專用區	40	160
車站專用區	50	200
自來水事業用地	50	250
行政區	50	250
機關用地	50	250
文(中)、(小)用地	50	150
高中用地	50	200
零售市場用地	60	240
加油站專用區	40	120
體育場用地	60	120
停車場	作平面使用	--
	作立體使用	480
電信專用區	50	250

資料來源：擴大及變更竹東都市計畫(第五次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)書(草案)(民國 104 年 8 月)。

(2) 鼓勵整體更新規定

為鼓勵整體更新，對於依都市計畫法第六十六條辦理舊市區更新者，得視實際需要及發展情形酌予調整容積率。其調整後各種住宅區及商業區所訂容積率之平均值以不超過依住宅區及商業區規定容積率之 150% 為限或各該

建築基地 0.3 倍之法定容積再加其原建築容積。

(3)公共開放空間留設規定

依據「新竹縣都市計畫區各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置原則」及「變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)書」土地使用分區管制要點規定，其本計畫區之公共開放空間留設規定如下：

A.住宅區、商業區：

(A)商業區臨七公尺寬以上計畫道路，三十公尺寬以上廣場(包括人行廣場)及住宅區臨十五公尺以上計畫道路地區，依「新竹縣都市計畫區騎樓設置(或自治條例)」規定辦理，免再退縮。

(B)前項以外地區，申請建築基地面積達 1,000 平方公尺以上者，應自道路境界線至少退縮二公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。

B.其他土地使用分區及公共設施用地：應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

(4)停車空間設置規定

住宅區、商業區之建築基地予申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺(含)以下者應留設一部停車空間，超過二五〇平方公尺，每一五〇平方公尺設置一部，但建築基地面臨四公尺人行步道用地者，不在此限。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，基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，

依審議決議辦理。

(三)竹東都市計畫(第五次通盤檢討)空間發展指導內容

1.發展願景與定位

因應全球時代來臨及朝向永續環境、綠色運輸、節能減碳、安全防災、與文創魅力之都市規劃新思維，及綜觀竹東都市計畫區之立地時空環境，提出「人文綠水相映、適居活力門戶」的發展願景。

2.對竹東舊市區發展指導

竹東舊市區屬「都市核心機能」及位於「特色商業發展軸帶」，以竹東車站為發展端點，鎮公所圓環廣場、育樂公園(中興河道旁)為空間節點，以東林路、杞林路為串連動線，從而建構出層次豐富之都市核心景觀；並以既有商業區之都市發展紋理為基礎，配合東寧路附近的歷史文化節點(如上、下隴西堂、商華市場)等，形塑具人文特色之都市商業發展軸帶；藉由都市更新改善硬體環境，同時考量觀光發展走廊之構想，建構優質生活環境，提供本計畫區旅遊休憩、商業機能之空間。



二、土地及建築物使用現況

(一)舊市區地區

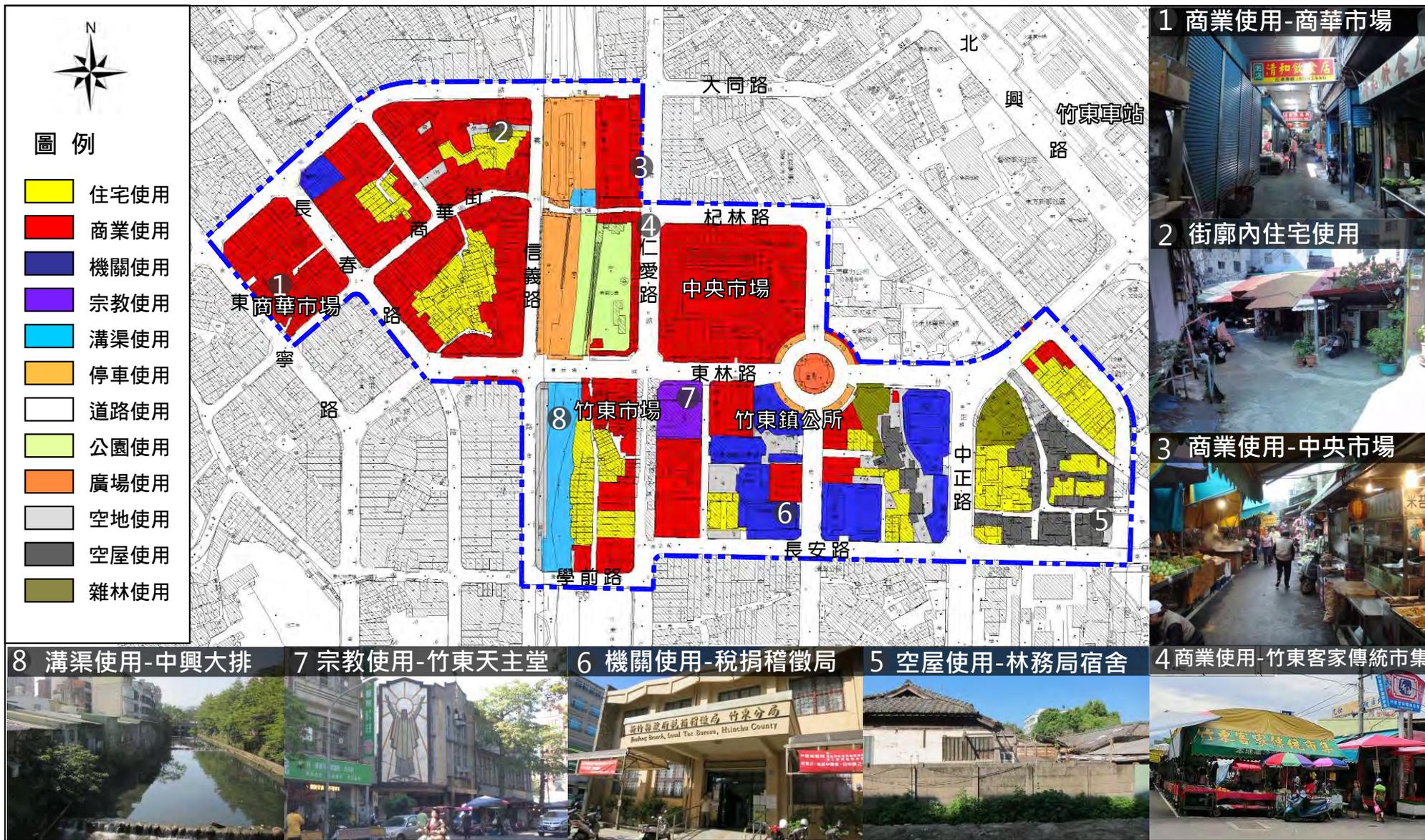
1.土地使用現況

本計畫區現況土地使用以商業使用為主，面積約 4.5706 公頃，占總面積 32.75%，主要分布於範圍內西側，包含竹東客家傳統市集、竹東鎮中央公有零售市場及商華市場，以零售為主；其次為道路使用，面積約 4.3229 公頃，占總面積 30.98%；住宅使用面積約 1.4209 公頃，占總面積 10.18%，主要分布於計畫區東南側，及零星分布於商業使用街廓內側；機關使用面積約 0.8714 公頃，占總面積 6.24%，主要分布於計畫區南側，包含竹東鎮公所、竹東地政事務所、稅捐稽徵局竹東分局等。

附表 3 本計畫區土地使用現況面積表

使用現況	面積(公頃)	百分比(%)	備註
住宅使用	1.4209	10.18	
商業使用	4.5706	32.75	包含竹東客家傳統市集、中央市場、商華市場等
機關使用	0.8714	6.24	鎮公所、鎮代會、衛生局、地政事務所、新竹縣稅捐稽徵處、新竹縣稅捐稽徵處竹東分處
宗教使用	0.1435	1.03	竹東天主堂
溝渠使用	0.3087	2.21	中興大排
停車使用	0.6612	4.74	
道路使用	4.3260	31.00	
公園	0.3804	2.73	客家戲曲公園
廣場	0.0708	0.51	
空地	0.4669	3.35	
空屋	0.5166	3.70	
雜林	0.2176	1.56	
總計	13.9546	100.00	

資料來源：本計畫整理。



附圖7 本計畫區土地使用現況分布示意圖

2.建物使用現況

(1)建物結構

本計畫區建築物結構比例以鋼筋混凝土為最高，面積約 4.0727 公頃，占計畫區內總建物面積 60.97%，主要分布於信義路以西之街廓、中央市場及竹東鎮公所周邊之臨街建築；其次為鐵皮建物，面積約 1.2427 公頃，占總建物面積 18.60%，主要分布於仁愛路西側之竹東客家傳統市集、竹東市場。此外，大同路西側分布有 0.1777 公頃之林務局木造日式建築，占總建物面積 2.66%。

附表 4 本計畫區建物結構面積表

建物構造	面積(公頃)	百分比(%)
磚造	0.5058	7.57
鐵皮建物	1.2427	18.60
鋼筋混凝土	4.0727	60.97
T棚	0.6810	10.20
木造	0.1777	2.66
總計	6.6799	100.00

資料來源：本計畫整理。

(2)建物屋齡

本計畫區建物屋齡以 30-40 年為主，面積約 3.0109 公頃，占計畫區內總建物面積 45.07%，主要分布於計畫區北側，例如中央市場、信義路及仁愛路之臨街建築；其次為 20-30 年之建物，面積約 1.5224 公頃，占總建物面積 22.79%，主要分布於商華街兩側、竹東市場南側以及竹東鎮公所南側建築。

附表 5 本計畫區建物屋齡面積表

建物屋齡	面積(公頃)	百分比(%)
0-10 年	0.2149	3.22
10-20 年	1.2279	18.38
20-30 年	1.5224	22.79
30-40 年	3.0109	45.07
40 年以上	0.7038	10.54
總計	6.6799	100.00

資料來源：本計畫整理。

(3)建物樓層數

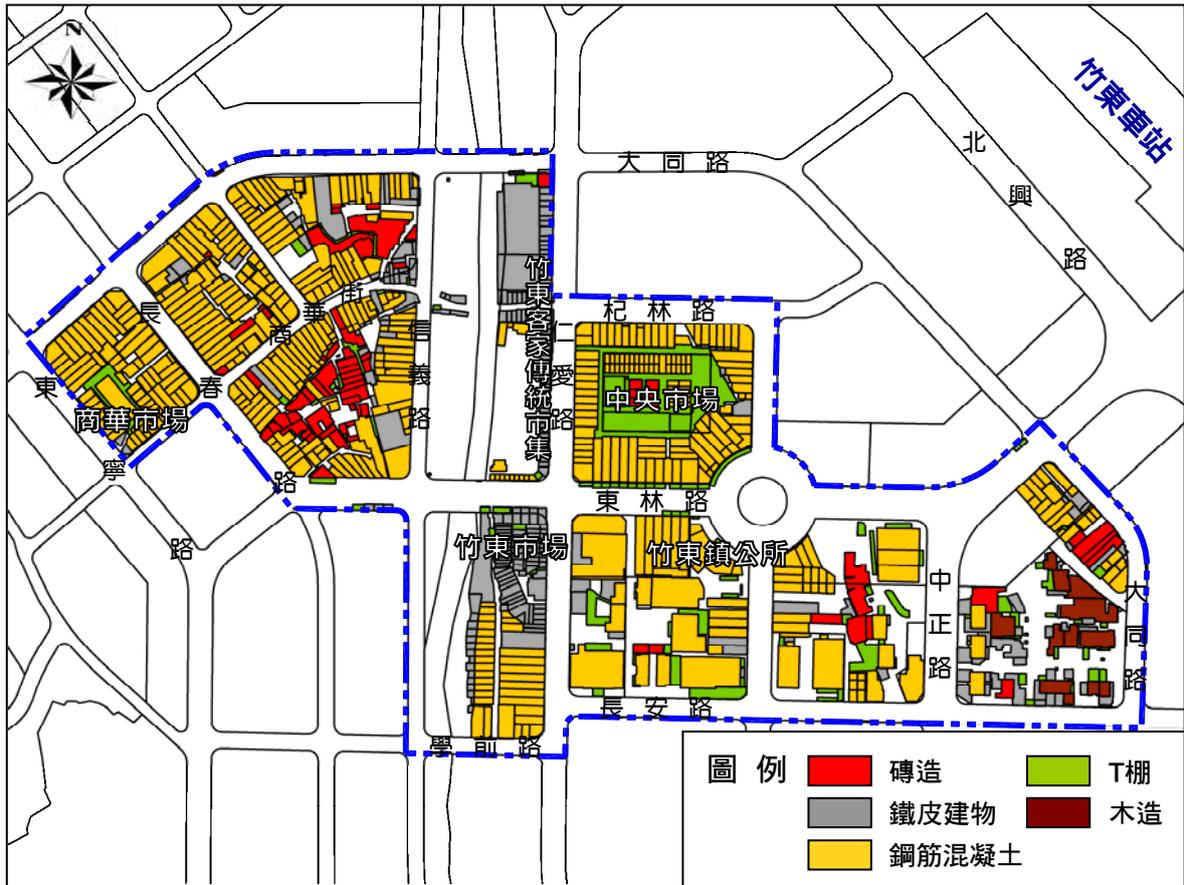
建物樓層數以 3-5 樓為主，面積約 3.1880 公頃，占計畫區內總建物面積 47.73%，主要分布於信義路以西之街廓、中央市場及竹東鎮公所周邊之臨街建築；其次為 1-2 樓之建物，面積約 3.1439 公頃，占範圍內總建物面積 47.06%，主要為街廓裡地及市場之鐵皮建物、T 棚以及計畫區東側之林務局日式宿舍。

本計畫就區內及周邊樓層數現況進行調查，如附圖 8，計畫區內土地現況使用強度較周邊地區發展為低，然本計畫區主要以商業區及機關用地為主，若依土地使用管制規定(商業區建蔽率 80%、容積率 350%，機關用地建蔽率 50%、容積率 250%)，本計畫區未來仍有發展空間，具有都市更新潛力。

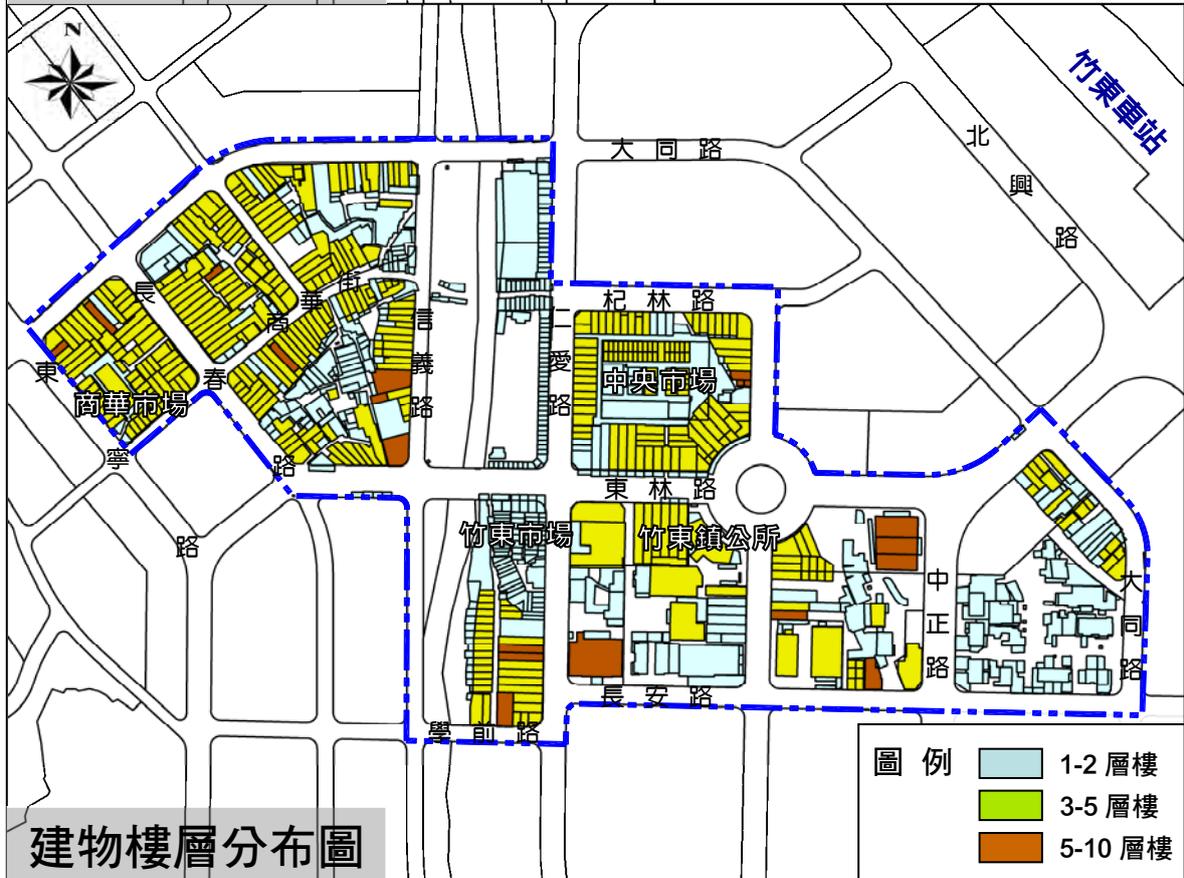
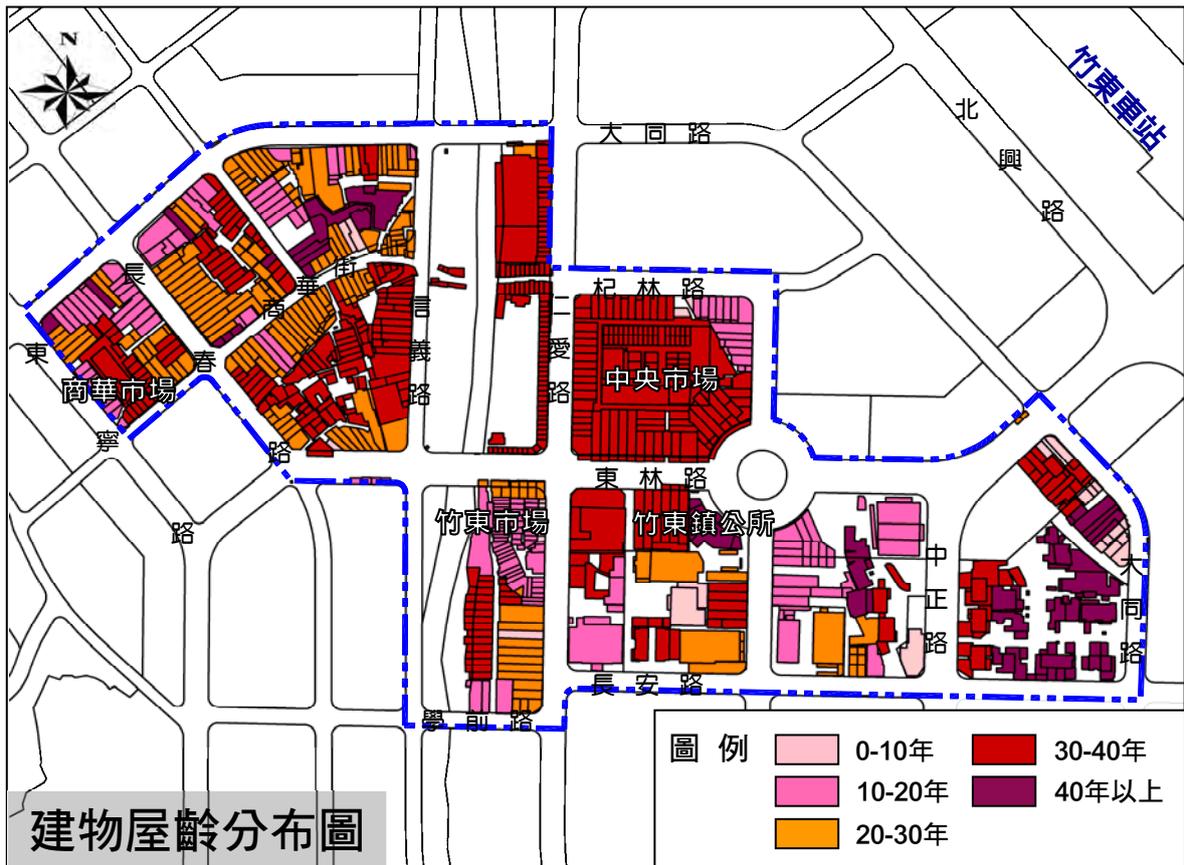
附表 6 本計畫區建物樓層數面積表

建物樓層	面積(公頃)	百分比(%)
1-2 層樓	3.1439	47.06
3-5 層樓	3.1880	47.73
5-10 層樓	0.3480	5.21
總計	6.6799	100.00

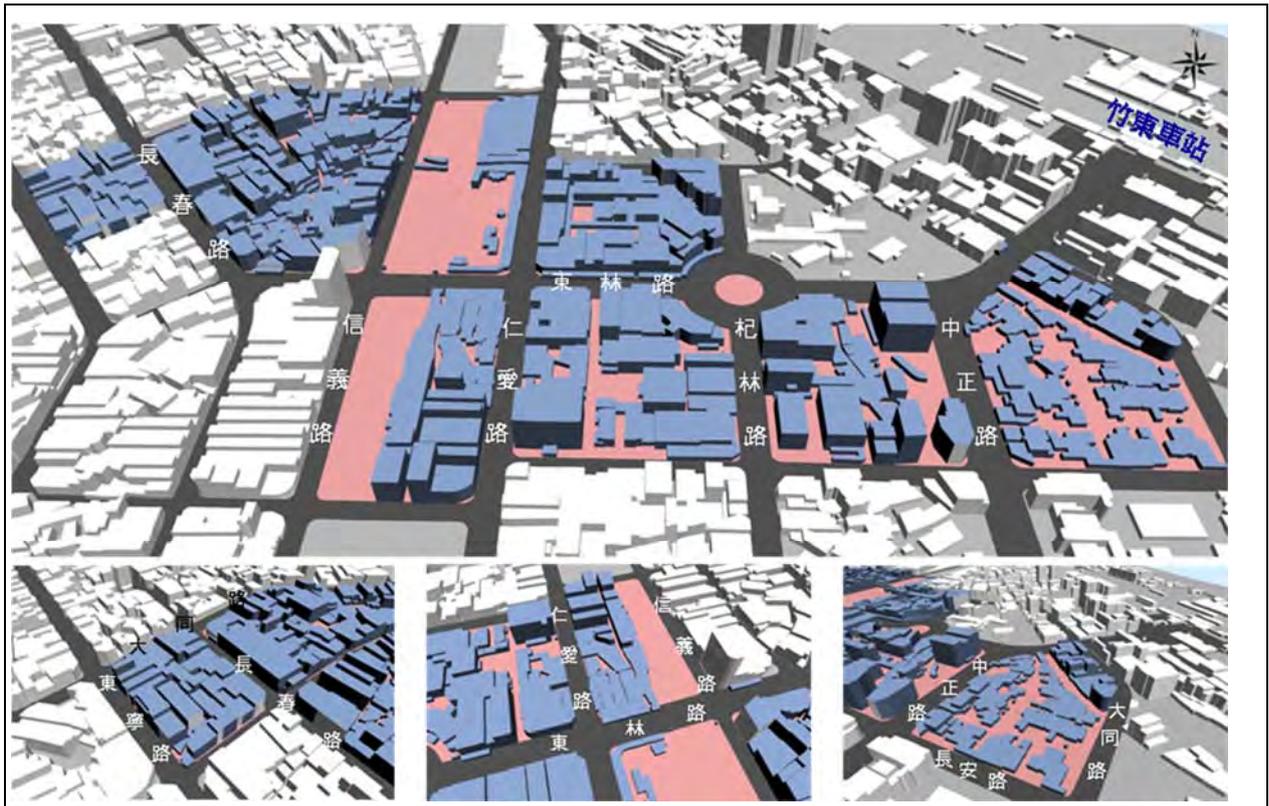
資料來源：本計畫整理。



附圖8 本計畫區建物結構分布示意圖



附圖9 本計畫區建物屋齡及樓層分布示意圖



附圖 10 本計畫區與周邊樓層數現況模擬示意圖



附圖 11 本計畫區建物現況圖

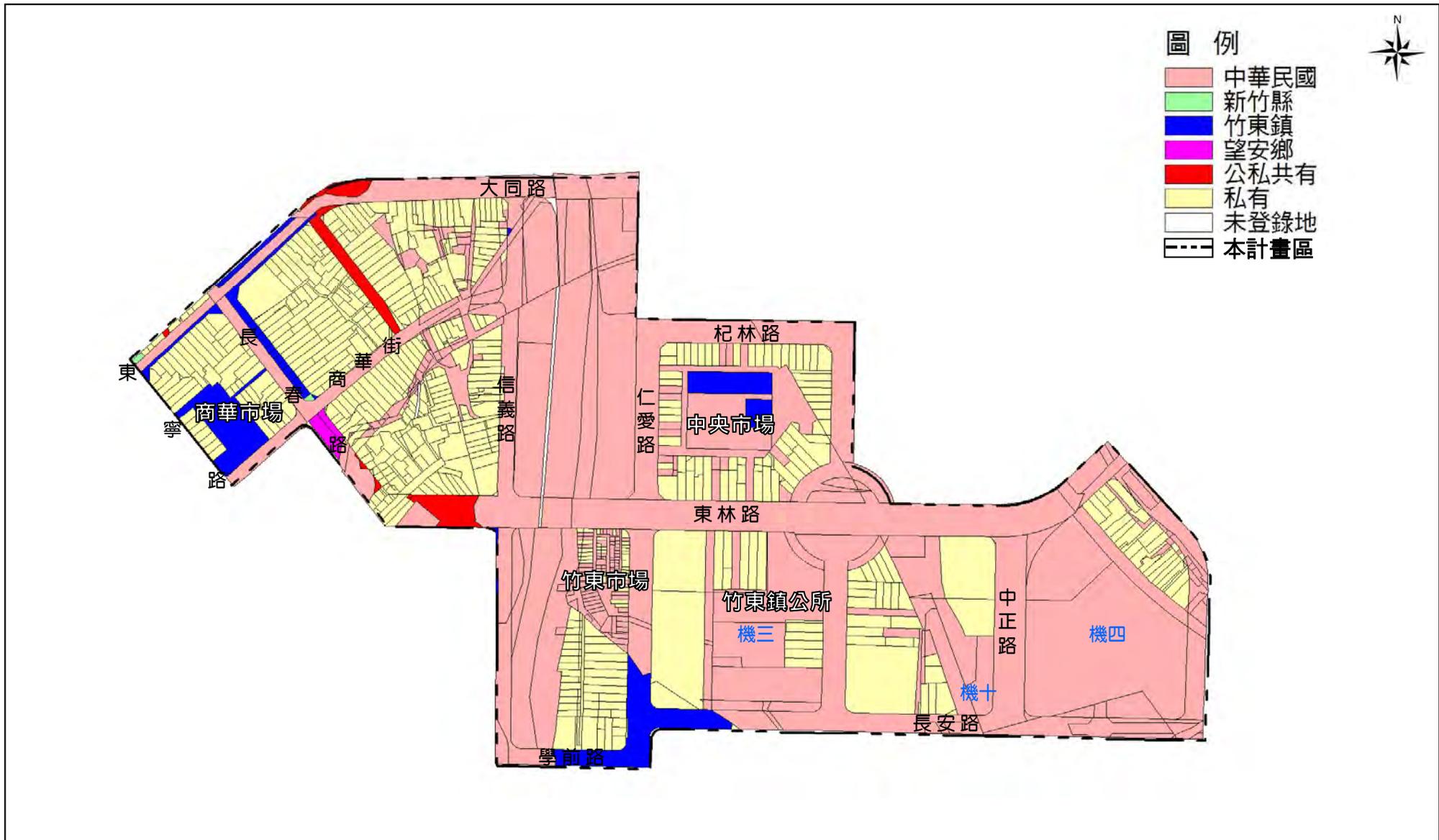
3.土地所有權分析

本計畫土地權屬以公有土地為主，占本計畫 65.45%，其中又以中華民國所有，竹東鎮公所及財政部國有財產署管理土地占最大宗，分別占本計畫 28.83%及 22.94%，主要分布於竹東傳統市場(商業區)、機關用地、竹東商華市場[商業區(註一)]、機關用地(機十)西側住宅區及商業區、中央市場(市三)及周邊商業區等，其餘則散布在計畫區內之住宅、商業區。私有土地占本計畫 33.34%。

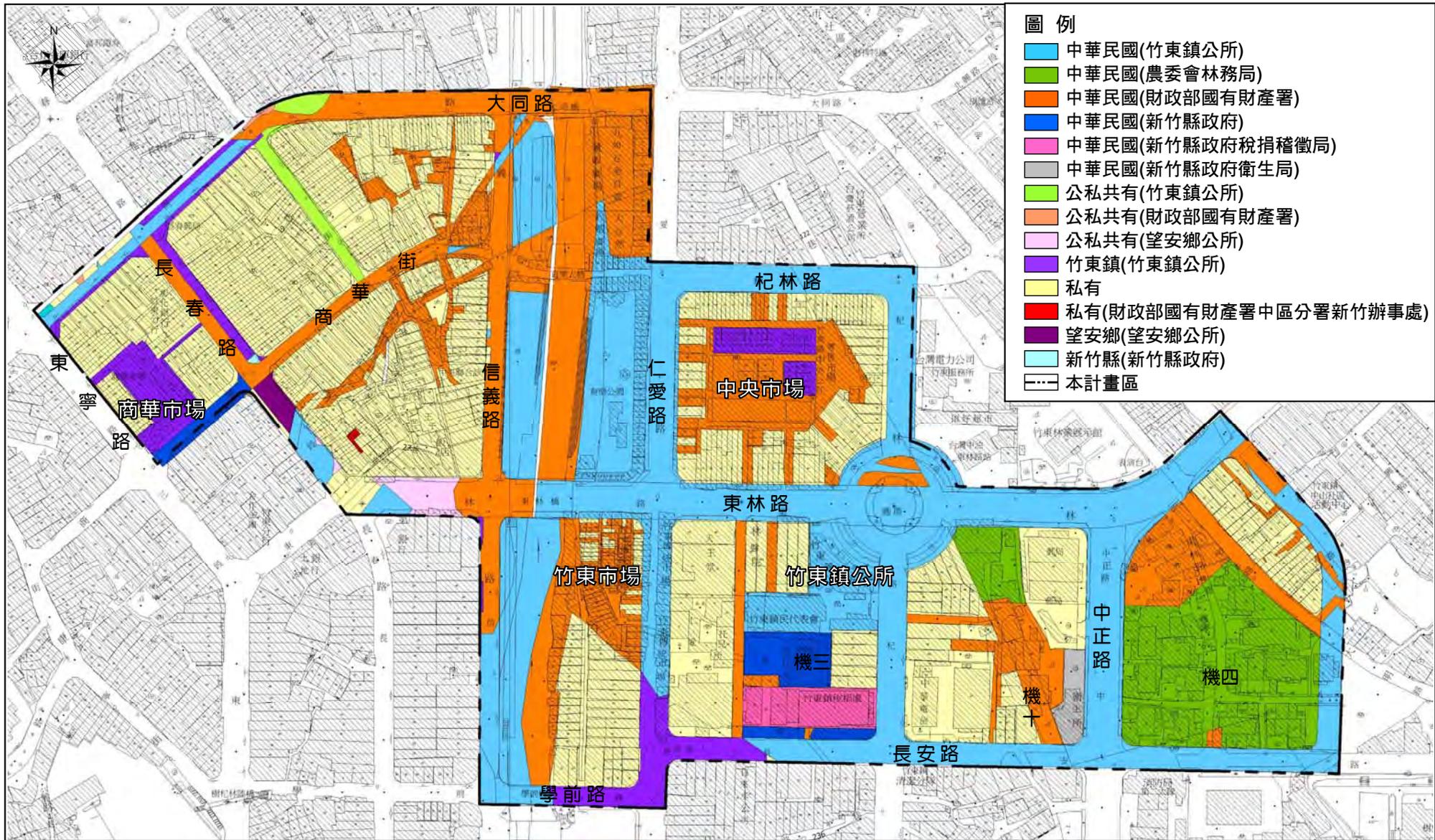
附表 7 本計畫區土地所有權面積表

權屬		管理機關	面積(公頃)	百分比(%)	
公有	中華民國	竹東鎮公所	4.0235	28.83	
		行政院農業委員會林務局	0.9061	6.49	
		財政部國有財產署	3.2012	22.94	
		新竹縣政府	0.2061	1.48	
		新竹縣政府稅捐稽徵局	0.1516	1.09	
		新竹縣政府衛生局	0.0597	0.43	
		小計	8.5482	61.26	
	新竹縣	新竹縣政府	0.0027	0.02	
		-	0.0021	0.02	
		小計	0.0049	0.03	
	竹東鎮	竹東鎮公所	0.4878	3.50	
		-	0.0593	0.42	
		小計	0.5471	3.92	
	望安鄉	望安鄉公所	0.0329	0.24	
	合計			9.1330	65.45
	公私共有			0.1658	1.19
	私有			4.6521	33.34
未登錄地			0.0037	0.03	
總計			13.9546	100.00	

註：本表係依民國 103 年 11 月地籍資料整理。



附圖12 本計畫區公、私有土地分布示意圖(1)



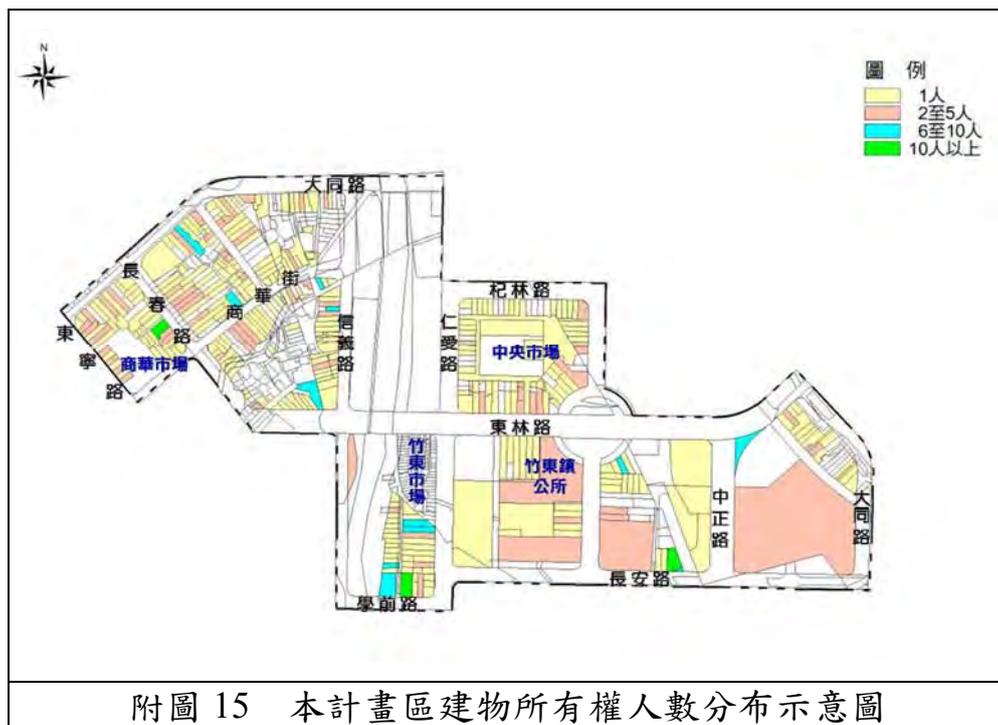
附圖13 本計畫區公、私有土地分布示意圖(2)

4. 建物所有權分析

依據竹東鎮公所提供之建築物登記資料顯示，本計畫區內建築物多數已登記，少數沿東林路及仁愛路口建物及信義路西側建物無登記資料，所有權多為私有。建物所有權人數以1人持有為主。



附圖 14 本計畫區建物登記情形分布示意圖



附圖 15 本計畫區建物所有權人數分布示意圖

三、交通運輸現況

本計畫區現況交通系統主要由道路系統以及包括市區公車、公路客運及鐵路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鐵路、公路客運與市區公車等系統，茲分別說明如后。

1.鐵路

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

2.公路客運

本計畫區可由東林路直接與竹東車站與竹東旅遊服務中心接軌，交通十分便利，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，計畫區周邊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。

附表 8 本計畫區周邊市區公車營運路線概況表

營運路線			發車間距
台灣好行	獅山線	竹北火車站-竹東遊客中心-獅山遊客中心	平日單向 8 班次 假日單向 17 班次
新竹縣快捷公車	快捷 6 號	竹東火車站-內灣	尖峰 30 分、離峰 50 分

資料來源：本計畫整理。

3.市區公車

一般市區公車於竹東市區路段營運路線，多集中行駛本計畫區毗鄰之東寧路。

附表 9 本計畫區周邊市區公車營運路線概況表

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

資料來源：本計畫整理。

(二)道路系統

本計畫區位於台鐵竹東車站南邊，計畫區北側為工業一路，西緣緊鄰東寧路，南側則與工業二路銜接，周邊道路系統概況說明如后。

1.聯外道路系統

計畫區周邊重要之聯外道路系統包括台 68 線快速公路、

台 3 線、縣道 122 與 123 線，為計畫區往來周邊鄉鎮之重要交通骨幹。

(1)台 68 線快速公路：台 68 線行經計畫區東側，其西起新竹市南寮地區，全線沿頭前溪南岸佈設，東迄竹東鎮台 3 線中豐公路，沿線可連絡台 15 線、台 1 線、國道 1 號、國道 3 號等重要南北向交通要徑，並串聯新竹市、竹北、芎林、竹東等地區，台 68 線快速公路於計畫區北側興農街口設置有出入匝道，為本計畫區往來新竹與竹北地區之重要交通幹道。

(2)台 3 線(中豐路)：台 3 線位於本計畫區南側，道路寬 20M，北達台北市區，南迄屏東市，為台灣重要內山城際公路之一，同時亦為本計畫區聯繫關西、橫山、北埔、峨眉等鄰近鄉鎮之主要交通要徑，尖峰時段道路服務水準 D~E 級。

(3)縣道 122 線(東寧路)：縣道 122 線毗鄰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。

2.主要道路系統

本計畫區三條主要道路包括東林路、中正路及長春路。

(1)東林路：貫穿本計畫區為東西向道路，西起長春路一段，東至北興路二段，為竹東市市區道路主要動線之一。

(2)中正路：位於本計畫區東側之南北向道路，道路寬 20M，北端始於東林路，南端迄於中正南路，為本計畫區內主要南北向幹道之一。

(3)長春路:位於本計畫區西側之南北向道路,道路寬 10-13M,北端始於朝陽路(縣道 123),南端現況止於中正路,為服務本計畫區西側地區之主要南北向交通動線。

3.次要道路與連絡道路

本計畫區內次要道路包括大同路、仁愛路及杞林路等道路系統,其主要功能係以銜接主要道路與各連絡道路以建構更綿密之道路系統,而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。

附表 10 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 台鐵內灣線	20	4	無分隔	
縣道 122 (東寧路)	縣道 123 線 中正路	13	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	

路名	路段	路寬(M)	車道數(雙向)	分隔型態	現況
東林路	竹東火車站 — 長春路	20	2	無分隔	
中正路	東林路 — 工業一路	20	2	無分隔	
長春路	縣道 123線 — 中正路	10-13	2	無分隔	

資料來源：本計畫整理。

附表 11 本計畫區周邊主要幹道平均旅行速率及服務水準分析表

路名	路段	道路等級	時段	往北(東)			往南(西)		
				交通流量(PCU)	旅行速率(km/hr)	服務水準	交通流量(PCU)	旅行速率(km/hr)	服務水準
縣道 122 線	縣道 123 線— 中正路	III	晨峰	634	18.03	D	1107	15.10	E
			昏峰	559	15.85	E	1181	15.14	E
中豐路	台 68 快速公路 —縣道 122 線	II	晨峰	725	23.47	D	823	24.81	D
			昏峰	754	22.74	E	927	23.47	D
北興路	縣道 123 線— 東林路	II	晨峰	376	20.16	E	442	23.76	D
			昏峰	401	19.86	E	398	18.46	E
	東林路— 中豐路	II	晨峰	323	38.19	B	440	34.22	B
			昏峰	376	38.66	B	402	29.27	C

資料來源：「擴大及變更竹東都市計畫(第五次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)書」(草案)(民國 104 年 8 月)

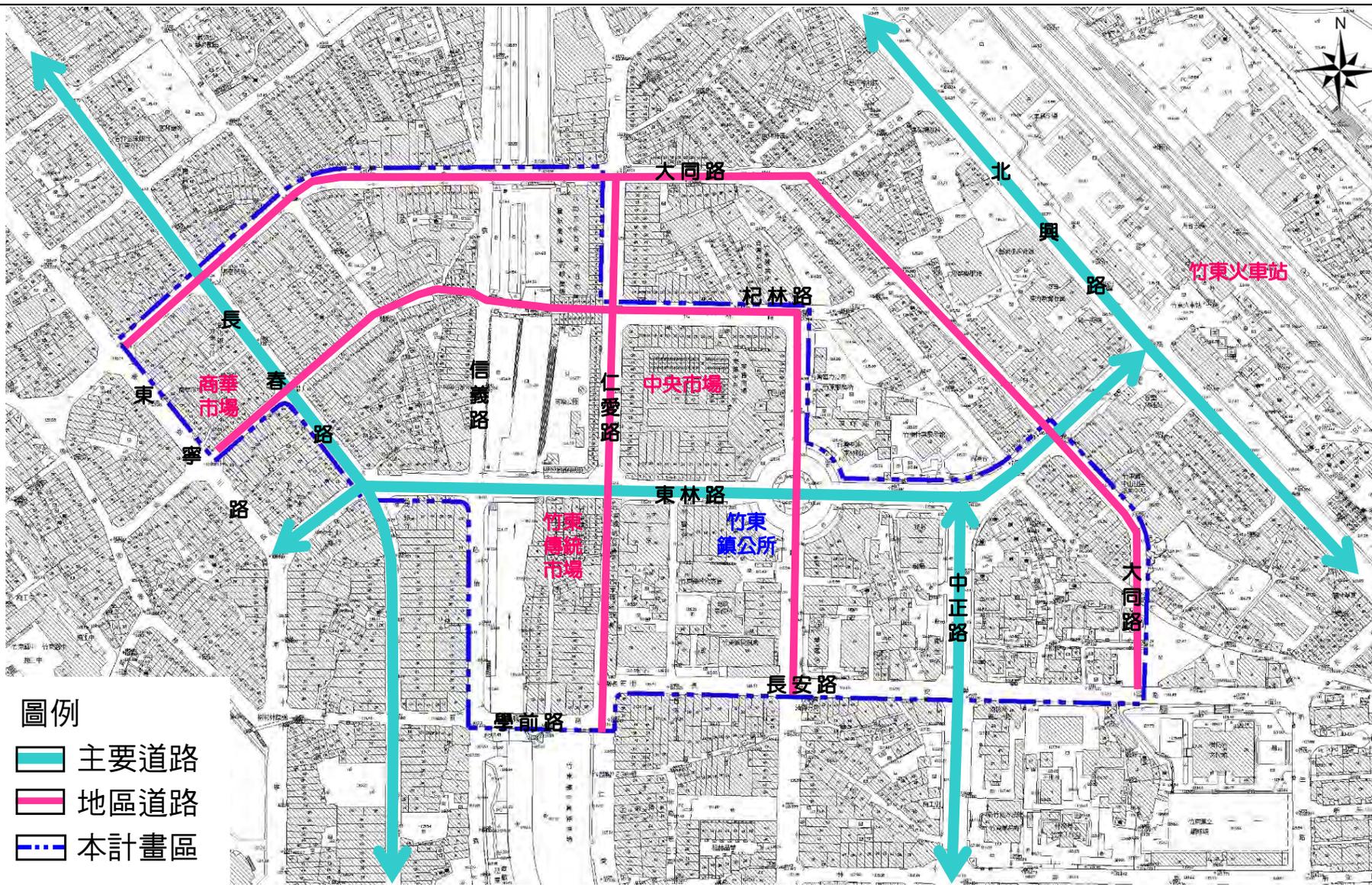
(三)停車供給現況

1.停車管制情形

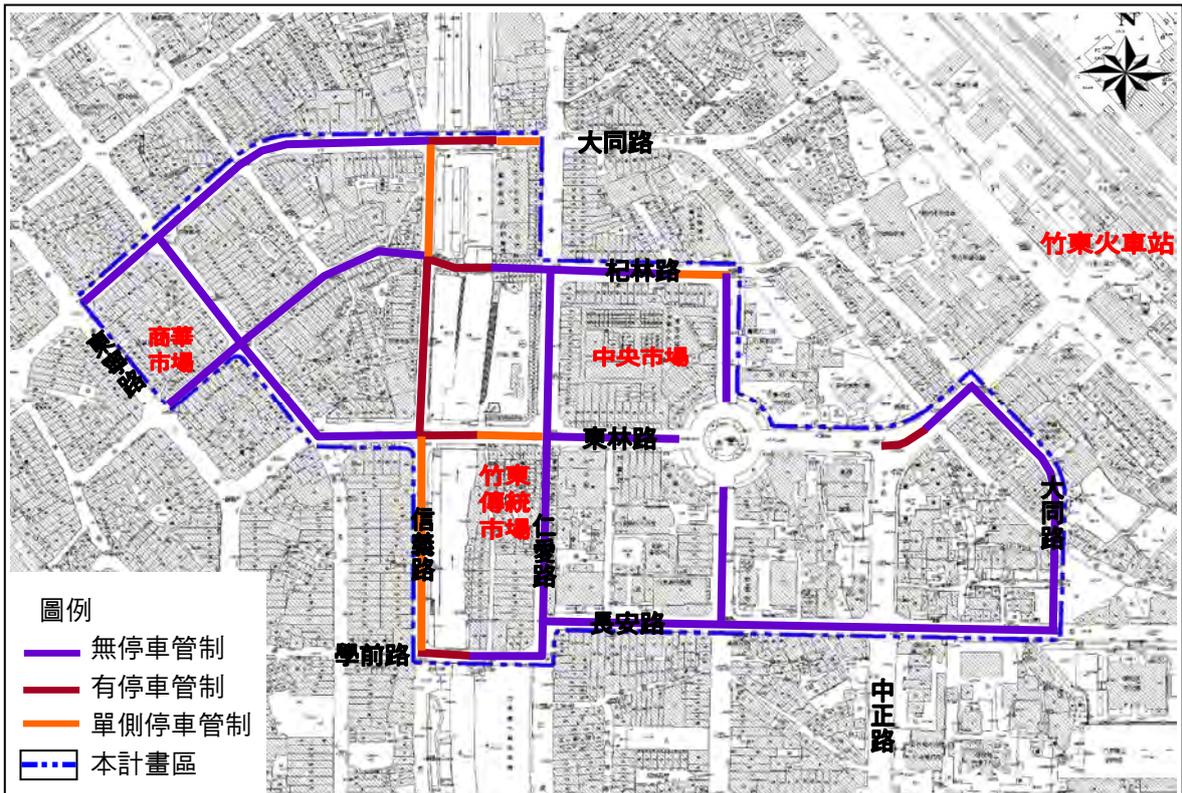
本計畫區內道路除信義路周邊道路及跨橋道路禁止路邊停車外，大部份路段無停車管制。

2.停車供給現況

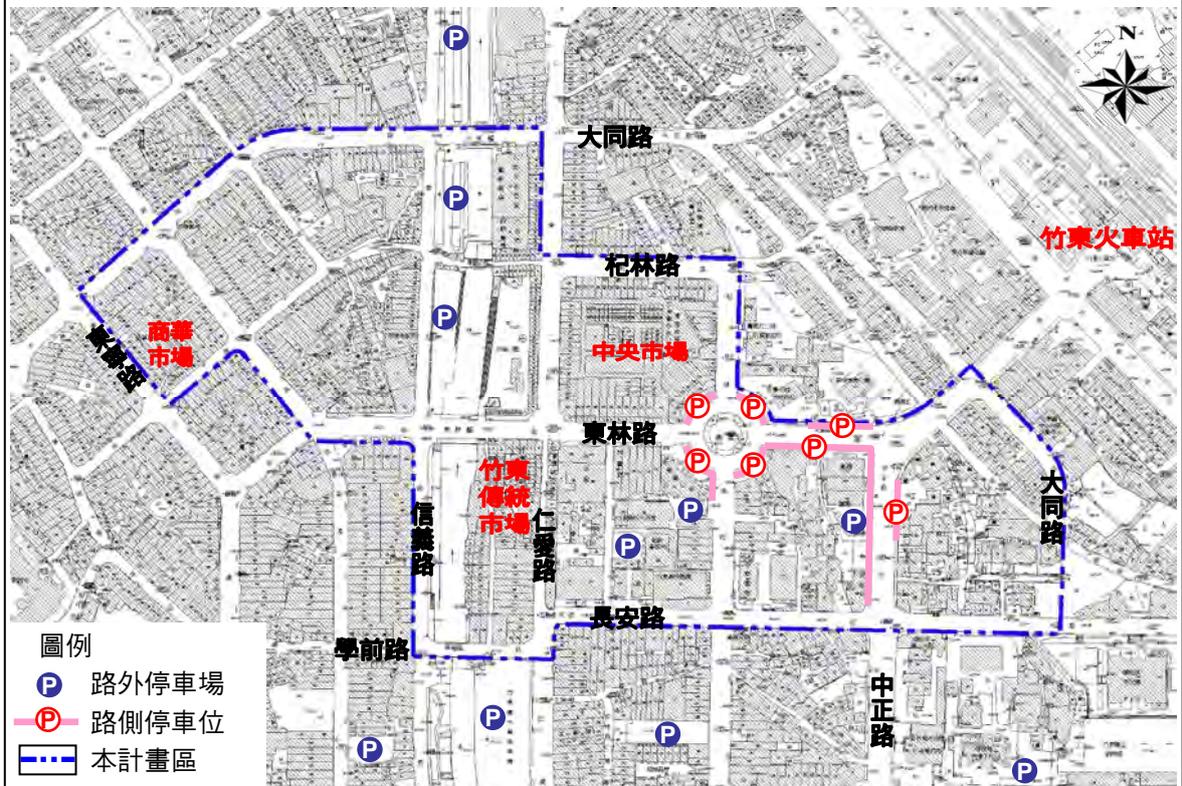
本計畫區及周邊之停車供給概可分為路側停車位以及路外停車場二類型，其中路側停車位，主要為計畫區竹東公所及竹東衛生所週邊地區(部分東林路及中正路)劃設有停車格供停車使用；路外停車場包括都市計畫劃設之停車場(停一、停二)、公家機關附設停車場以及私人停車空間等。



附圖16 本計畫區周邊道路系統示意圖



本計畫區周邊停車管制示意圖



停車設施分布位置示意圖

附圖17 本計畫區周邊停車空間分布示意圖

四、周邊公共設施概況

(一)計畫範圍現行公共設施檢討

依據「擴大及變更竹東都市計畫(第五次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第一階段)書」內容分析，除遊憩設施用地(公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地)尚不足 28.1889 公頃外，其餘公共設施劃設面積皆已符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討原則。

本計畫範圍主要橫跨榮樂、商華、東華、雞林等四個里，爰以此四里為閭鄰單位檢討遊憩設施用地面積，除東華里外皆超過法規檢討標準(附表 12)，四里計畫劃設面積合計約超過法規規定 10.2670 公頃，顯見本計畫範圍及鄰近地區之現行計畫公共設施用地符合法規規定，惟東華里不足部分需就近藉隔鄰的商華里、榮樂里補足。

附表 12 本計畫區所屬閭鄰單元遊憩設施用地面積檢討表

里名	遊憩設施用地面積(公頃)			不足或超過面積 (公頃)
	主要計畫劃設	細部計畫劃設	小計	
榮樂里	1.5445	--	1.5445	+0.9445
商華里	8.6461	--	8.6461	+8.0461
東華里	0.0000	--	0.0000	-0.6000
雞林里	2.0759	0.4005	2.4764	+1.8764
合計	12.2665	0.4005	12.6670	+10.2670

註：遊憩設施用地=公園用地+公園兼兒童遊樂場用地+1/2 體育場用地。

資料來源：「擴大及變更竹東都市計畫(第五次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第一階段)書」(民國 107 年 9 月)。

(二)計畫範圍公共設施開闢狀況

本計畫範圍內之公共設施包括機關用地、市場用地、停車場用地、綠地用地、公園兼兒童遊樂場用地、河道用地、道路用地等，開闢情形及分布位置詳附表 13 及附圖 18。

本計畫範圍內大多數公共設施已開闢，除部分開闢之停車場用地、公園兼兒童遊樂場用地外，機四用地亦未開闢，且現況為閒置之林務局宿舍，未加以有效利用。

附表 13 本計畫範圍內公共設施開闢狀況一覽表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	開闢情形	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	備註
機關用地	機三	0.6613	部分 已開闢	0.5754	87.01	鎮公所、鎮代 會、衛生局、地 政事務所、新竹 縣稅捐稽徵處、 新竹縣稅捐稽徵 處竹東分處等； 部分作商業區使 用
	機四	0.8044	未開闢	0.0000	0.00	林務局宿舍
	機十	0.0604	已開闢	0.0604	100.00	竹東衛生所
市場用地	市三	0.3186	已開闢	0.3186	100.00	中央市場
停車場用地	停一	0.6077	部分開闢	0.2375	39.08	部份規劃為客家 戲曲公園及綠地 使用
綠地用地	綠二	0.0707	已開闢	0.0707	100.00	
公園兼兒童 遊樂場	公 (兒) 二	1.5445	部分開闢	0.2294	14.85	客家戲曲公園； 部分作為商業區 及市場零售使用
河道用地		0.4616	部分開闢	0.1553	33.64	
道路用地		4.0958	已開闢	4.0282	98.35	

資料來源：本計畫整理。

公(兒)二(客家戲曲公園)



市三(中央市場)



綠二



機三(竹東地政事務所)



機三(稅捐稽徵局竹東分局)



機十(竹東鎮衛生所)



圖例

- 部分開闢公共設施
- 未開闢公共設施
- 本計畫區



停一



附圖18 本計畫區公共設施及計畫道路開闢狀況示意圖

五、不動產市場分析

(一)不動產市場供給概況

竹東鎮之傳統商圈分布於市中心地區，其中仁愛路、東林路上有竹東鎮規模最大之傳統市場(竹東中央市場)，竹東鎮公所、竹東鎮代會及地政局、稅捐分局、衛生所等各部門公家單位多集中於圓環周邊。然而隨著市區發展向外延伸，商圈機能開始逐步外移，如東寧路及長春路沿街憑藉客運行經之優勢使兩側商店林立；上館地區因設有台大醫院竹東分院、竹東榮民醫院等大型設施，在客源穩定下亦形成新興商圈。

竹東市中心地區鄰近竹東鎮之主要門戶竹東火車站，竹東火車站屬內灣支線，由此通往新竹火車站約 30 分鐘，至六家火車站(新竹高鐵站)約 15 分鐘，到內灣火車站約 25 分鐘；內灣支線內灣地區具大量觀光人潮，本計畫區則具區位優勢可汲取其外溢效果。公路交通方面，可以台 68 線東西向快速道路通往新竹市區與竹北市區，車程各約 15 分鐘，以及縣道 123 線、120 線通往國道 3 號竹林交流道，車程約需 10 分鐘。

竹東市中心地區為竹東鎮之地方中心，交通便捷、生活機能完善，惟因發展較早，多窳陋建物且鄰棟間隔不足等造成居住環境品質亟需改善，加上鄰近科學園區等重大建設之地緣關係影響，使竹東鎮人口成長集中於外五里地區(員山里、柯湖里、頭重里、二重里、三重里)及上館地區(上館里、東寧里)，因此商圈內新建案較少，相較於新興地區不動產交易量亦較少。

竹東市中心地區目前不動產交易案件以透天厝數量最多，新建案包括有「基礎富邑」、「帝璽」及「財富廣場」等，其次為

華廈、公寓及住宅大樓。

(二)不動產市場需求概況

竹東鎮中心地區居住人口以竹東鎮本籍在地人為主，近年人口雖呈穩定成長，卻主要以外來人口移入為主，正成長地區集中於外五里及上館地區，而竹東鎮本籍人口比例則逐年下滑，相較於該兩處新興地區，本地區發展已呈現較為沒落之態勢；不過，近年來新竹縣政府陸續於竹東鎮中心區、竹東火車站周邊地區推動「竹東之心」、「內灣支線」及「動漫藝術村」等觀光重大建設，有助於提振商圈之特色魅力，藉由觀光發展對於關聯產業之影響效果，帶動本地區商業不動產之需求成長。

(三)不動產市場價格水準分析

竹東鎮中心地區為早期發展之地區，缺乏可供大規模開發之空間腹地，且人口成長較為緩慢，因此較難對當地房市帶來重大利多，所以房價並無明顯之波動。

經蒐集內政部地政司不動產交易價格簡訊、房仲業者成交行情資料顯示，勘估標的區域內之不動產價格水準分析如下：

1.土地價格分析

計畫區暨周邊地區商業區土地單價因土地座落區位特性及該標的性質，價差較大，約介於 17.1~32.6 萬元/坪，住宅區土地單價約介於 15.5~21.9 萬元/坪左右。

附表 14 本計畫區暨周邊地區之土地實價交易價格分析表

編號	使用分區	地段別	總價(萬元)	土地面積(坪)	成交單價(萬元/坪)	交易時間
1	住宅區	杞林段 1~30 地號	1,104	33.87	32.60	105 年
2	住宅區	雞油林段 151~180 地號	688	19.66	35.00	105 年
3	住宅區	雞油林段 151~180 地號	1,530	86.52	17.70	105 年
4	住宅區	仁愛段 1441~1470 地號	225	10.51	21.40	105 年
5	住宅區	雞油林段 181~210 地號	477	17.59	27.20	105 年
6	住宅區	雞油林段 181~210 地號	9,009	331.80	27.20	105 年
7	住宅區	竹東段竹東小段 31~60 地號	700	36.45	19.20	104 年
8	住宅區	竹東段竹東小段 451~480 地號	1,375	137.94	10.00	104 年
9	住宅區	竹東段竹東小段 31~60 地號	375	14.82	25.30	104 年
10	住宅區	仁愛段 661~690 地號	765	25.86	29.60	104 年
11	住宅區	雞油林段 181~210 地號	1,050	38.72	27.10	104 年
12	住宅區	雞油林段 211~240 地號	1,517	53.24	28.50	104 年
13	商業區	竹東段竹東小段 241~270 地號	600	20.90	28.74	104 年
14	商業區	竹東段竹東小段 241~270 地號	400	20.30	19.66	103 年
15	商業區	竹東段竹東小段 241~270 地號	762	19.80	38.42	104 年
16	商業區	竹東段竹東小段 31~60 地號	600	20.00	29.95	103 年
17	商業區	竹東段竹東小段 31~60 地號	806	15.50	52.03	103 年

資料來源：內政部不動產實價交易查詢網。



2.房地價格分析

計畫區暨周邊地區之近年房地交易案件，以透天厝為主，華廈、公寓、住宅大樓等集合式建築為輔，透天厝之建坪多大於其他類型建築，平均約 61 坪，華廈、公寓類平均建坪約 28 坪，周邊僅有 2 件住宅大樓交易案，建坪分別為 66.8 坪及 88.6 坪，以下就個別類型說明：

- (1)透天厝：此類型建築，除特殊案件面積落在 110 坪以上外，餘建坪多介於 25~100 坪之間，位於住宅區之平均建坪單價約在 13.2~25.7 萬元/坪之間，商業區則約在 16.8~33.8 萬元/坪之間。
- (2)公寓：近年於計畫區暨周邊地區之交易案件，住宅區之平均建坪單價約在 7.7~16.1 萬元/坪之間，商業區之平均建坪單價約在 5.0~13.3 萬元/坪之間，就該類案件分析，因多屬老舊建築物，故成交單價相對較低。
- (3)華廈：此類型案件多靠近竹東火車站處，住宅區之平均建坪單價約在 10.2~22.5 萬元/坪之間。
- (4)住宅大樓：周邊因新建住宅大樓案件較少，近期成交案例僅 2 案，均位於住宅區並鄰近竹東火車站，平均建坪單價介於 10.7~11.4 萬元/坪。

附表 15 本計畫區暨周邊地區之房地實價交易價格分析表

編號	建物型態	土地使用分區	總價(萬元)	建坪(坪)	成交單價(萬元/坪)	成交時間
1	透天厝	住宅區	1,050	60.04	17.5	105 年
2	透天厝	商業區	1,025	47.06	21.8	105 年
3	透天厝	商業區	836	54.73	15.3	105 年
4	透天厝	住宅區	750	44.59	16.8	105 年
5	公寓	住宅區	210	14.23	14.8	105 年
6	華廈	住宅區	299	24.04	12.5	105 年

編號	建物型態	土地使用分區	總價(萬元)	建坪(坪)	成交單價(萬元/坪)	成交時間
7	住宅大樓	住宅區	720	63.37	11.4	105年
8	公寓	住宅區	290	29.1	10	105年
9	公寓	住宅區	550	13.06	42.1	105年
10	透天厝	商業區	1,420	61.5	23.1	105年
11	透天厝	住宅區	2,210	61.39	36	105年
12	透天厝	住宅區	2,063	80.23	25.7	105年
14	透天厝	商業區	1,220	64.93	18.8	105年
15	華廈	住宅區	105	17.41	6	105年
16	公寓	商業區	195	14.97	13	105年
17	華廈	住宅區	247	23.17	10.7	105年
18	透天厝	住宅區	1,340	64.4	20.8	105年
19	華廈	住宅區	445	35.27	12.6	105年
20	華廈	住宅區	350	26.91	13	104年
21	透天厝	商業區	1,750	114.44	15.3	104年
22	透天厝	商業區	1,800	107.38	16.8	104年
23	透天厝	商業區	3,300	222.88	14.8	104年
24	透天厝	住宅區	2,150	61.39	35	104年
25	透天厝	住宅區	480	37.93	12.7	104年
26	透天厝	商業區	435	27.64	15.7	104年
27	華廈	住宅區	240	18.01	13.3	104年
28	透天厝	住宅區	2,025	72.28	28	104年
29	透天厝	住宅區	666	38.88	17.1	104年
30	公寓	商業區	265	26.86	8.9	104年
31	住宅大樓	住宅區	950	88.6	10.7	104年
32	透天厝	住宅區	400	27.64	14.5	104年
33	透天厝	商業區	990	96.8	10.2	104年
34	透天厝	住宅區	1,240	73.97	16.8	104年
35	套房	住宅區	230	17.41	13.2	104年
36	透天厝	住宅區	995	60.04	16.6	104年
37	透天厝	住宅區	950	71.98	13.2	104年
38	透天厝	住宅區	968	60.04	16.1	104年
39	透天厝	住宅區	455	25.73	17.7	104年
40	透天厝	住宅區	1,825	89.42	20.4	104年

編號	建物型態	土地使用分區	總價(萬元)	建坪(坪)	成交單價(萬元/坪)	成交時間
41	透天厝	住宅區	563	64.62	8.7	104年
42	華廈	住宅區	250	21.52	11.6	104年
43	華廈	住宅區	280	26.27	10.7	104年
44	透天厝	住宅區	1,450	81.04	17.9	104年
45	華廈	住宅區	330	27.8	11.9	104年
46	透天厝	住宅區	1,180	76.48	15.4	104年
47	透天厝	商業區	1,490	44.04	33.8	104年
48	公寓	商業區	220	29.86	7.4	104年
49	透天厝	住宅區	1,430	81.04	17.6	104年
52	華廈	住宅區	499	31.26	16	104年
53	透天厝	住宅區	880	19.29	45.6	104年

資料來源：內政部不動產實價交易查詢網(104~106年檢索)、本計畫整理。



(四)不動產市場交易趨勢分析

經查新竹縣住宅及不動產資訊網之統計分析資訊，民國 103 年~106 年竹東鎮住宅區之不動產市場交易量，於 103 至 104 年，年交易量約 800 件，至 105 年呈現下降趨勢，年交交易量合計約 606 件，惟整體平均建物移轉面積並無明顯波動，約落在 35,000~40,000 平方公尺之間；商業區部分則有減少之趨勢，年平均建物移轉面積從 33,618 平方公尺減少為 27,568 平方公尺，年交易量從 110 件減少為 33 件，但在 105 年則增加至 72 筆。

附表 16 竹東鎮不動產交易趨勢分析表

年度		使用分區			
		住宅區		商業區	
		平均建物移轉面積(m ²)	數量(件)	平均建物移轉面積(m ²)	數量(件)
103	第一季	33,718.22	180	23,997.78	4
	第二季	33,156.15	232	31,549.78	15
	第三季	34,351.30	178	35,380.06	22
	第四季	39,510.60	217	34,064.78	69
	平均合計	35,253.83	807	33,618.81	110
104	第一季	35,842.05	156	32,682.48	11
	第二季	36,413.03	193	30,424.03	9
	第三季	39,531.99	263	26,384.05	6
	第四季	40,349.88	191	25,453.41	7
	平均合計	38,260.04	803	20,908.25	33
105	第一季	40,815.92	111	19,445.91	5
	第二季	37,888.21	173	25,407.88	5
	第三季	39,683.31	168	44,510.12	2
	第四季	39,859.52	154	27,568.04	60
	平均合計	39,561.74	606	38,304.21	72
106	第一季	38,481.89	93	20,908.25	7

資料來源：新竹縣住宅及不動產資訊網(民國 106 年檢索)、本計畫整理。

肆、計畫基本目標與策略

一、發展定位與目標

(一)竹東都市計畫功能定位及空間結構

竹東鎮位處新竹縣地理位置中心，為新竹地區發展較早、人口集居之工商核心城鎮，往昔即為平原進入新竹縣山區之交通隘口，與提供竹東平原與山區物資服務之地區中心。近年伴隨著新竹高科技產業、文創觀光產業發展、傳統產業轉型、與重大建設等影響效益，於新竹都會生活圈之核心城市基礎之上，具備了發展高科技產業衛星基地、人文風采市鎮、觀光交通門戶等多元定位機能。

依據「擴大及變更竹東都市計畫(第五次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第一階段)書」內容，竹東都市計畫地區係依循竹東鎮「人文、科技、新家園」之發展願景，於區域層面藉由加強與新竹都會及山城間之雙向城市分工關係，汲取住宅、交通、資訊、休憩產業之發展契機，地區層面則藉由舊市區更新再生、工業區轉型新生，注入地區再發展動能，並透過串連藍綠帶狀開放空間及文化節點，形塑環境品質及地區魅力；建構竹東都市計畫地區為涵容人文特色、產業活力、綠色運輸、安全健康、與優質生活的永續發展都市，並以「人文水綠相映、適居活力門戶」為發展願景。

(二)竹東舊市區周邊地區功能定位

於「擴大及變更竹東都市計畫(第五次通盤檢討暨都市計畫

圖重製)(第一階段)書」內容中，本計畫區位屬之竹東舊市區周邊地區係位於都市發展核心(商業行政及居住服務機能)，以竹東車站為發展端點，鎮公所圓環廣場、育樂公園(中興河道旁)為空間節點，以東林路(20M)為串連動線，從而建構出層次豐富之都市核心景觀。並以既有商業區之都市發展紋理為基礎，配合東寧路附近的歷史文化節點(如上、下隴西堂)等，形塑具人文特色之都市商業發展軸帶。



二、發展課題及對策

課題一：計畫區內部分地區建物窳陋、巷道狹小、都市防災安全堪慮，且開放空間不足，影響整體環境品質。

說明：

- 1.竹東火車站附近地區為竹東早期發展之建成地區，建物多為屋齡超過30年、5層樓以下無電梯之老舊公寓，無法因應高齡化社會之居住使用需求。
- 2.計畫區內既有商業區多屬早期發展地區，巷道狹小、缺乏開放空間，且建物非防火構造或鄰棟間隔不足，造成環境品質低落、都市景觀不佳，且有妨害公共安全之虞。
- 3.計畫區內土地使用以商業區、機關用地為主，惟缺乏足夠的公共設施、開放空間規劃(如停車場)，影響整體環境品質。

對策：

- 1.考量建物窳陋影響整體都市景觀環境及鼓勵民眾開闢供公眾使用之開放空間或綠美化工程，建議藉由公部門補助民眾實施整建維護之方式，鼓勵民眾自發性地參與整建維護工程，以增進居住環境景觀及公共安全品質。
- 2.針對屋齡老舊、缺乏友善動線之公寓，建議藉由都市更新獎勵，採建物拉皮、外牆補強等整建、改建或維護方式，增設如電梯、逃生梯等設施空間，以改善公共安全與居住環境品質。
- 3.透過都市更新機制，提出公共設施之增設規劃構想，並取得尚未開闢之公共設施保留地，依據「都市更新條例」第45條，以容積移轉方式取得用地後開發，以改善本區公共設施品質及舒緩公共設施用地不足現象。

課題二：商業區土地閒置或低度利用、建物窳陋、老舊結構安全亟待改善。

說明：

- 1.計畫區內 5~10 層樓建物僅佔 5.21%，呈現土地低度利用情況，尤以計畫區內信義路、大同路、長春路所圍商業區土地較為明顯。
- 2.前述商業區內多為 30 年以上老舊建物，且 1~2 層樓建物散布其中，部分建物排列不良、建物窳陋，且部分土地為裡地無進出道路，未來更新時應整體考量進出通道，改善巷道狹窄不利救災、裡地無法指定建築線等問題。

對策：

- 1.考量舊建築散布及鼓勵民眾開闢供公眾使用之開放空間或綠美化工程，建議藉由公部門補助民眾實施整建維護之方式，鼓勵民眾自發性地參與整建維護工程，以增進居住環境景觀及公共安全品質。
- 2.土地使用機能明確、建物結構無礙之地區，得採建物拉皮、外牆補強等整建、維護方式處理，以強化地區自明性。
- 3.經辦理地主更新意願調查，部分私有地主仍具都市更新意願，建議未來結合公有土地，勘選適當範圍辦理重建型都市更新，以併同改善現有裡地無法建築、缺乏進出通道、建物窳陋、土地低度利用等課題。

課題三：配合中興排水整治，進一步提供藍綠軸帶親水環境，塑造開放空間整體意象。

說明：

- 1.本計畫區內有中興大排南北貫穿，大排兩側劃設有公園兼兒童遊樂場用地及停車場用地，現況尚有租用、占用情形，部分公園兼兒童遊樂場及停車場用地未開闢。
- 2.由中央補助辦理之「竹東之心-中興河道水岸及城鎮步行空間再造計畫(原中興河道水岸生活空間再造計畫)」重大建設，業於 109 年

底完工，重塑中興河道(北興路至學前路段)約 700 公尺之河岸空間，包括樹杞林廣場、五峰地景遊戲場、河道開蓋、戲曲公園、欖仁水岸等設施，提供多元休憩空間及提升水岸景觀，並延伸至周邊道路人行步道空間改善。

3.為跨域整合中興河道周邊建設效益，另由交通部補助興關信義、仁愛停車場，環保署補助中興河道污水截流工程，客委會補助林務局宿舍群修繕活化，內政部補助路網品質提升計畫等。



附圖 22 中興河道周邊建設計畫示意圖

對策：配合「竹東之心-中興河道水岸及城鎮步行空間再造計畫」推動中興河道水岸整治及空間再造，清查兩側公共設施租用、占用情形，進一步規劃設計兩側親水環境及開放空間，塑造藍綠軸帶意象，提供竹東地區民眾休憩使用，改善附近地區汽機車臨停占用道路情形，透過中興河道整體景觀改造賦予舊市區再生新風貌，並新增公園綠地與活化閒置空間。

課題四：藉由都市更新協助興闢公設容積獎勵等方式，提高更新計畫活化市區之目標。

說明：竹東火車站附近地區屬早期發展區域，尤以中興大排兩側公園兼兒童遊樂場用地及停車場用地，機四用地附近計畫道路，現況多尚未開闢，而近年民眾對於環境品質的需求日益提高，更加彰顯舊市區空間再發展之迫切性。

對策：藉由協助開闢更新單元內或周邊公共設施，給予實施者適當之都市更新建築容積獎勵之機制，加速公共設施興闢，改善當地環境。

課題五：串聯竹東火車站周邊景觀文化、重大建設景點，營造具人文歷史特色之觀光軸帶。

說明：

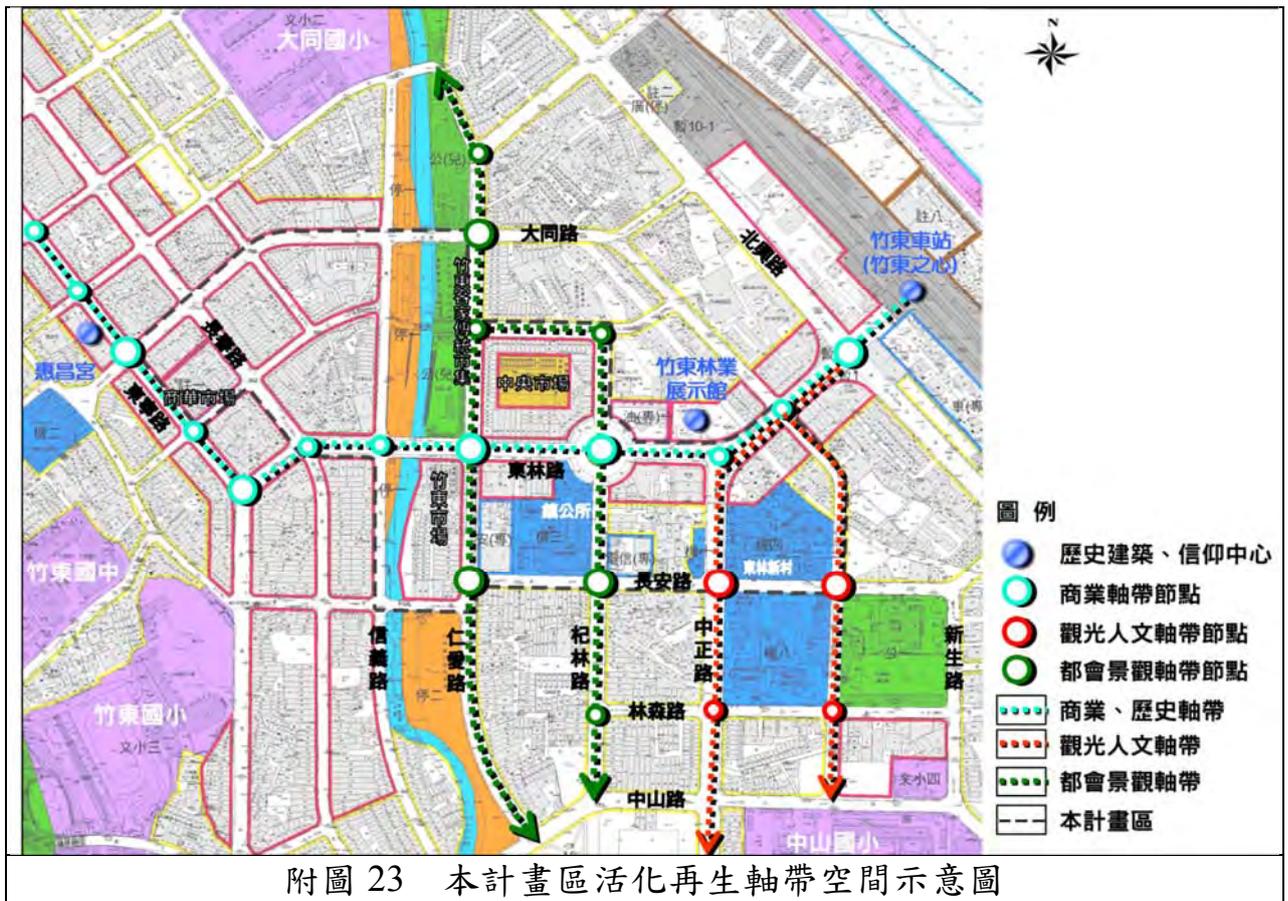
- 1.隨著「竹東之心」、「台鐵內灣支線轉型」及「台灣漫畫夢工場計畫」等重大建設陸續投入，竹東火車站扮演新竹縣觀光及文化景觀門戶之角色將日趨重要。
- 2.竹東鎮之發展最早從日據時期開始由商華市場及其北側之惠昌宮一帶逐漸往火車站前蔓延，本計畫區周邊分布竹東車站、竹東林業展示館等歷史建築以及竹東的信仰中心-惠昌宮，記錄著竹東發展與變遷之歷史記憶。

對策：

- 1.短期可配合「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法」等政策，鼓勵民眾參與都市更新，並透過整建、維護方式優先塑造文化漫遊綠點、觀光人文及都會景觀綠美化等軸帶空間，改善及提升竹東火車站周邊地區整體環境品質，以促進都市活化再生。
- 2.串聯當地具備特色之觀光、歷史景點(如竹東之心、竹東林業展示館)及其周邊地區具客家特色之市場美食(中央市場、竹東客家傳統

市集、竹東市場)，藉由公部門推動都市更新關聯性工程，完善道路景觀修繕。

3.鼓勵民眾透過整建、維護等都市更新獎勵方式留設人行步道、街道家具、環境綠美化等，吸納站前活動人潮並經由舊台泥鐵道人行軸線串聯客家土樓(竹東旅遊展演中心)，打造竹東觀光人文歷史發展軸帶意象。



三、計畫策略及目標

(一)發展策略

1.短期發展目標

透過更新地區劃定及重要軸線與地區之改善，引導民眾自發性地整建維護，藉由優先以公有土地為主、及具推動都市更新意願之私有土地為示範作用，提高地主整合意願，並透過重建、整建、維護等更新方式，改善市容景觀及整體環境品質。

2.中長期發展目標

從小範圍點狀的更新單元改善環境之示範作用，提升更新地區內整合推動都市更新之意願，進而影響拓展至帶狀或面狀空間，引導公、私有地主進行自主更新、建築退縮、集中留設法定空地、綠美化、整建維護等。

(二)推動方案構想

1.延續竹東之心建設計畫效益，逐步落實公共設施改善

- (1)中興河道周邊空間改善:逐步改善中興河道周邊開放空間占用、河岸開放空間與景觀再造，完善中興河道藍綠軸帶親水環境，塑造開放空間整體意象，提供竹東地區民眾休憩使用，並改善附近地區汽機車臨停用道路情形，提升環境品質。
- (2)藉由公部門申請都市更新關聯性工程，如兒童遊樂場、道路系統、其他公共設施用地、人行空間等關聯性工程，提高交通可及便利性及整體環境品質。

2. 優先推動中興河道周邊與公有土地更新

- (1) 竹東傳統市場(商業區)都市更新:由公有土地管理機關-國有財產署協調處理範圍內之非法占用戶，並為改善防災、衛生安全及紊亂之都市景觀，建議推動重建型都市更新，妥善規劃步行、停車動線，並藉由住商混合使用型態，促進土地有效利用；西側緊鄰中興河道，更新重建後可結合利用周邊之親水環境，適度設置親水設施及留設綠美化之公共開放空間，提升整體環境品質。
- (2) 機(四)林務局日式宿舍活化再生:延續「林務局宿舍群修繕再利用計畫」效益，屬文化資產文資保存範圍採整建、維護等更新方式辦理，進行建築風貌保存、開放空間、文化地景意象改造，形塑竹東地區歷史記憶與景觀意象。無須保存則可採重建方式辦理，並轉型活化地區發展，有效利用區位優勢，重塑地區空間與周邊之環境品質。
- (3) 機(三)用地都市更新:推動公產管理單位整合空間規劃，可朝向劃設為行政園區專用區、聯合辦公大樓方式，或轉型再生為商業機能，並提供廣場、停車空間等機能，補充舊市區公共設施機能。
- (4) 機(十)用地西側住商區都市更新:改善公有地低度利用與建物老舊窳陋課題，藉由重建型都市更新方式，提升都市土地使用效益。

3. 串連中興河道西側中央市場(市三)活動及改善周邊環境

藉由補助民眾實施整建維護之方式，鼓勵民眾自發性地參與市三周邊商業區建物整建維護工程，採建物拉皮、外牆補強等整建、維護方式，以強化地區自明性，並創造商業街區人行駐留空間(如口袋廣場等)、街道傢俱及環境綠美化，打造竹東

市街購物空間及街道景觀綠美化之意象。另推動中央市場整頓、客家傳統市集環境更新。

4.推動符合都市景觀風貌之私有土地更新

- (1)鼓勵中興河道兩側私有土地推動都市更新:透過指認舊市區周邊之更新地區及重要軸線與地區之改善，鼓勵中興河道兩側具都市更新意願之商業區私有土地，透過重建、整建、維護等更新方式，留設人行步道、街道家具、環境綠美化等，延續與擴大中興河道景觀改善與人行動線、開放空間串連效益，改善市容景觀及整體環境品質。
- (2)其他於土地使用機能明確、建物結構無礙之地區，得採建物拉皮、外牆補強等整建、維護方式處理，如針對屋齡老舊、缺乏友善動線之公寓，增設如電梯、逃生梯等設施空間，以改善公共安全與居住環境品質，並強化地區自明性。具重建型都市更新意願土地，建議結合公有土地，勘選適當範圍辦理重建型都市更新，以併同改善現有裡地無法建築、缺乏進出通道、建物窳陋、土地低度利用等課題。



附圖 24 本計畫行動方案構想示意圖

附表 17 本計畫行動方案構想綜理表

方案名稱	內容概要	實施期程	經費來源	辦理單位
擬定竹東舊市區都市更新計畫	依都市更新條例第 5、6 條規定辦理擬定更新計畫，劃設都市更新地區、單元，與辦理更新計畫法定程序作業。	短期 110 年	中央補助、政府編列預算	竹東鎮公所、新竹縣政府
中興河道水岸整治及周邊空間改善工程	賡續辦理中興河道兩側尚未整治與改善河段，排除公地占用、再造開放空間機能與景觀。	短期(110-115 年)	中央補助、政府編列預算	竹東鎮公所、新竹縣政府
關聯性公共工程改善計畫	著重兒童遊樂場、市場等未興關公共設施與道路、人行空間等關聯性改善工程。	短期(110-115 年)	中央補助、政府編列預算	竹東鎮公所、新竹縣政府
機(四)用地活化再生計畫	建築風貌保存、開放空間、文化地景意象改造等整建維護工程。	短期(110-115 年)	中央補助、政府編列預算	林務局
機(三)用地都市更新事業暨都市計畫變更計畫	辦理都市更新事業計畫(含權利變換計畫)、都市計畫變更、甄選實施者作業。	短期(110-115 年)	中央補助、政府編列預算、甄選實施者	竹東鎮公所、新竹縣政府、甄選實施者
機(十)用地西側都市更新事業計畫	辦理都市更新事業計畫(含權利變換計畫)、甄選實施者作業。	短期(110-115 年)	中央補助、政府編列預算、甄選實施者	國產署、林務局、甄選實施者
輔導民間辦理都市更新事業計畫	協助擬定都市更新事業、權利變換計畫、輔導成立更新團體，駐地提供都市更新專業諮詢服務，以促進民間土地整合及提升更新可行性。	短期 (110-115 年)	中央補助、政府編列預算	竹東鎮公所、新竹縣政府
竹東傳統市場(商業區)都市更新事業計畫	辦理都市更新事業計畫(含權利變換計畫)、甄選實施者作業。	中長期 (115-120 年)	中央補助、政府編列預算、甄選實施者	國產署、甄選實施者

註:表列實施期程、經費來源及辦理單位應依實際辦理情形為準。

伍、實質再發展構想

一、都市實質再發展構想

考量竹東舊市區發展歷程、現況地區特色、土地資源分布特性、都市更新課題、與周邊重大建設效益等，本案以「竹東舊城一文驛復興魅力廊道」之都市活化再生願景，再現竹東鎮舊市區新氣象，建構友善市容環境，成為帶動竹東鎮商業發展之重要腹地，再發展構想說明如下：

(一)形塑竹東車站門戶之商業驛站

竹東鎮現今由國道三號、台 68 快速道路、台 3 線、台鐵內灣支線等匯集而成為交通便利地區；其中台鐵內灣支線為聯繫新竹高鐵站、新竹縣內灣地區、新竹市區之地區通勤與觀光旅遊動線，近年陸續於竹東車站周邊推動竹東之心、漫畫夢工場等觀光建設，使得緊鄰竹東車站不僅為地區交通門戶外，亦為觀光旅遊據點。本案藉由地近之便與既有商業活力，於強化連結竹東車站之軟、硬體設施，形塑入口意象，並改善商業活動空間與消費環境，提供多元之商業服務與便利之公共設施下，可形塑更具活力之商業驛站。

(二)豐富多元之在地文化特色

活化再生本案與周邊之產業、文創、建築、宗教、客家、市場、水岸等多元文化資源據點，串連形成具竹東在地特色之竹東小鎮氛圍，除有助於結合觀光旅遊市場，促進文化設施之永續經營與活力外，並保留發展之共同記憶設施與紋理，成為竹東地區

珍貴的文化資產。

(三)營造都市魅力廊道

竹東舊市區為銜接頭前溪、中興大排至竹東丘陵後山公園間之活動與集居都市空間，藉由營造人行、景觀、水岸廊道等開放空間，打造多樣化魅力之街區風貌，不僅提升生活空間品質外，亦可達到提倡自然生態、緩和都市熱島效應，塑造恬適之市中心休閒遊憩環境之功能。

(四)公有土地活化再生

促進原有舊城區公有土地再生與活化，透過舊街區都市更新推動，賦予場域嶄新面貌並充實都市多樣風貌，提供多元化商業及居住服務之魅力街區。



附圖 25 再發展願景示意圖

二、土地使用調整構想

(一)閒置或低度使用土地活化再生

本計畫區內機三、機四用地均為閒置或低度使用區塊，建議朝土地活化再生方向調整土地使用內容，將居住、工作、公共服務設施、開放空間等予以適當配置，並引入部分商業活動帶動地方發展。

(二)保留歷史文化與地方發展並重

機四用地之林務局日式宿舍具有竹東地區歷史記憶與景觀意象，未來配合新竹縣政府文化局「竹東林務局宿舍群全區整體規劃及調查」成果，如經認定需保留之建物地景，則藉由整建維護進行建築風貌保存、開放空間、日式建築意象改造，形塑竹東地區在地人文特色。

(三)補充停車空間以強化公共服務

補充停車空間等竹東發展中心區域較缺乏之公共設施，以支援服務都市商業活動之發展。

(四)藍綠軸帶串聯整合

以育樂公園為核心，串聯南北向之中興大排藍綠軸帶，整合街角廣場、水岸環境、景觀植栽、步行空間等設施，提升環境品質，突顯在地景觀特色。

三、交通運輸構想

本計畫區期藉由都市更新，落實空間發展構想，整體交通運輸構想，依計畫道路之服務屬性概分為聯外道路與地區道路，說明如后。

(一)聯外道路

本計畫區東側之北興路(20M)、西側之東寧路(13M)為主要之聯外道路，藉由上述道路系統本案可與鄰近各發展地區以及各重要交通設施與公路系統相連繫。

(二)地區道路

1.主要道路

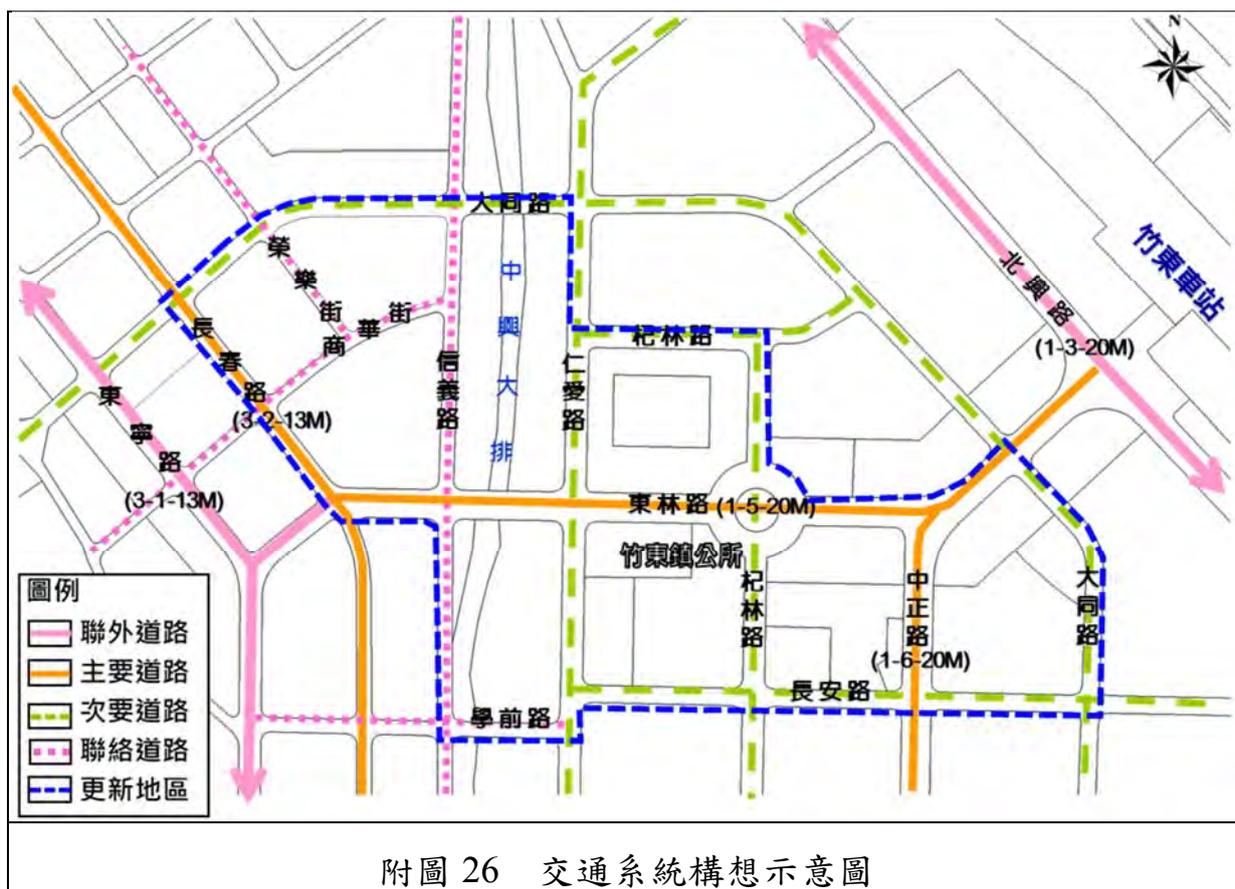
包含橫越本計畫區之東林路(20M)、計畫區西側之長春路(13M)及計畫區東側之中正路(20M)，主要作為匯集兩側次要道路之交通需求以連接計畫區周邊聯外道路之用。

2.次要道路

包含環繞本計畫區北側及東側之大同路(12M)、南北向之仁愛路(15M)、杞林路(15M)及計畫區南側之長安路(12M)，主要作為聯絡區內各街廓出入使用。

3.聯絡道路

本計畫區內劃設多條 7~10M 之聯絡道路系統，包括信義路(10M)、學前路(10M)、商華街(7M)及榮樂街(7M)等到路，以滿足計畫區內各分區內建物對外出入連通之交通需求。



四、都市防災構想

依本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：

1. 緊急道路

以延續通達至各區域之道路，且需為災害發生後首先必須保持暢通之路線為首要考量，同時於救災必要時得進行交通管

制；指定本計畫內東林路、中正路、東寧路及長春路、計畫區位之北興路、中山路為第一層級之緊急道路。

2.救援輸送道路

規劃大同路、商華街、榮樂街、杞林路、信義路、仁愛路、學前路、長安路及新生路為救援輸送道路，並配合緊急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車輛運送物資至各防災據點之機能為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用，因此必須保有消防機具與車輛操作之最小空間需求。

(二)防災據點

1.臨時避難場所

本計畫區內公園兼兒童遊樂場、廣場及停車場等，例如公(兒)、公(兒)二、停一、廣停等空地為臨時避難場所，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。

2.臨時收容場所

本計畫區以計畫範圍外之大同國小、中山國小、竹東國小及竹東國中為臨時收容場所，主要供災害發生時，提供作為收容避難民眾空間使用。

3.警察及消防據點

主要係以竹東派出所及新竹縣消防局第二大隊為警察及消防據點，進行情報資訊蒐集及災後秩序維持。

4.醫療據點

主要係以計畫區內竹東衛生所、林醫院，計畫區南側榮民醫院、台大醫院竹東分院為醫療據點，提供支援供作緊急醫療使用。

(三)火災防止延燒帶

本計畫區內及周邊之道路，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，中興大排及兩側停車場、公園兼兒童遊樂場用地等開放空間系統亦可作為區隔，防止火災延燒。



五、都市設計構想

本計畫區位屬竹東都市計畫整體空間發展架構內之都市發展核心區、商業主軸、都市水文軸線、都市綠軸等重要元素交織處；配合整體都市發展脈絡，研擬相關設計管制構想(詳附圖 28)，強化更新地區未來空間再造後對於整體都市空間結構之回應。相關策略說明如下：

(一)商業主軸意象(東林路、東寧路)之塑造

對於商業主軸意象而言，主要分為兩個向度：首先在於建立良好的人行環境，以提供塑造商業氛圍的空間環境；其次則是將「林業展示館」此一具產業、歷史意涵之重要節點與「商業主軸」的結合來強化意象。

以設計管制之策略而言，將配合未來建築退縮來提升人行環境之尺度品質，並配合都市傢俱的設定來強化景觀意象；此外，藉由「林業展示館」入口空間尺度開闊性、意象自明性等的強化，從而形成主軸動線上之意象節點。

(二)都市綠軸意象(大同路、中正路)之塑造

就意象而言，除塑造綠意盎然之綠軸景觀外，更在於強化此主軸動線作為串連「文化園區(日式宿舍群)」、「都市水文軸線」等空間的都市元素定位意象。未來藉由道路路權上之設施帶佈設，以及建築物兩側退縮管制，以提供景觀植栽之設置空間，從而建立軸線之景觀自明性。

(三)軸線節點意象的塑造

位於東寧路、大同路，以及東林路、中正路等交角地區為空間架構中「商業主軸」與「都市綠軸」都市水文軸線之交織地區；為有效突顯與反映此一地景、活動特質，配合更新地區之再發展，佈設具規模且綠意盎然之街角廣場，以回應其區位特色。

(四)開放空間之串連意象

就意象塑造之目標而言，在於透過人行動線的串連來建構完整的步道系統，從而與「都市綠軸」連結成更具規模之人行環境。未來將配合設計審議與獎勵引導之機制，指導更新地區內各更新單元開發後留設得銜接整體性之開放空間系統。



陸、劃定之更新單元及劃定基準

為逐步達成舊市區永續發展之都市再生目標，且考量實際執行之彈性，僅就更新單元劃定基準予以規範。依據所劃定之更新地區內公私有土地整合狀況，由主辦單位或實施者依循及本計畫所訂之劃定基準及相關法規指導，申請劃定更新單元據以執行都市更新事業，以下說明更新單元的劃定基準及原則：

一、更新單元劃定基準

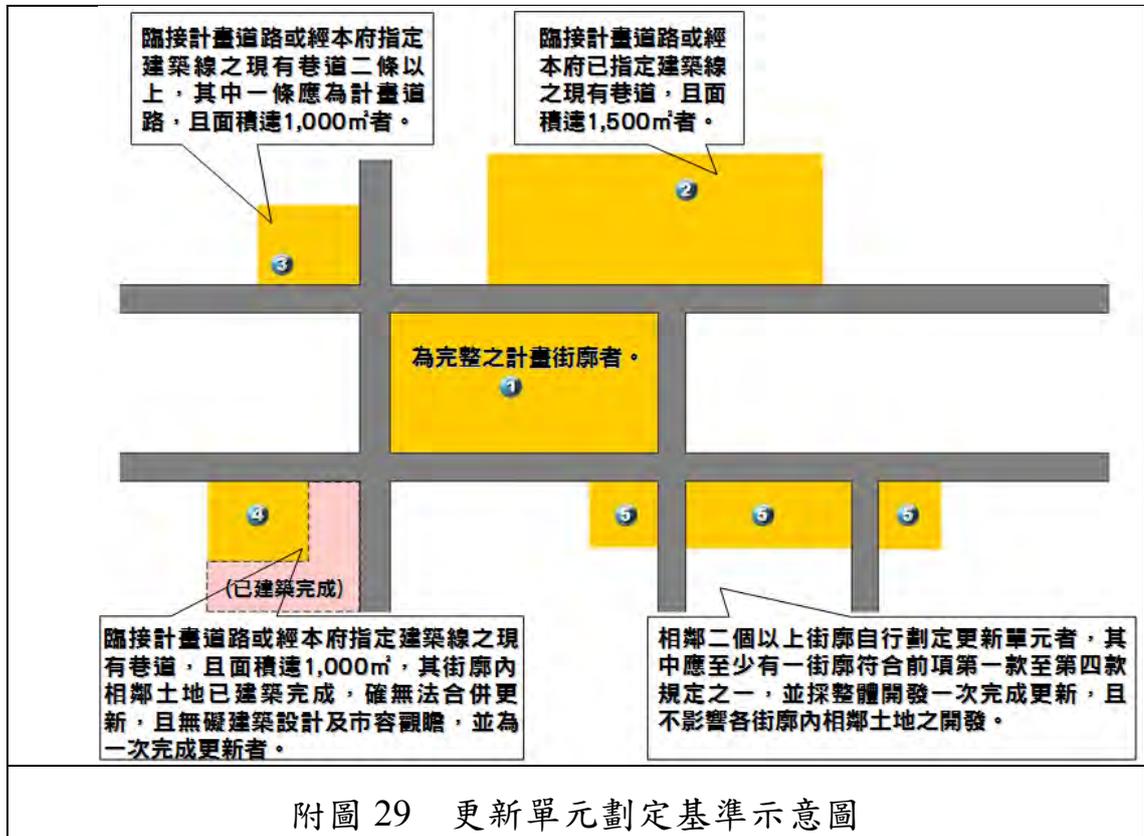
依新竹縣政府於民國 101 年 10 月 1 日發布「新竹縣都市更新單元劃定基準」第四條規定，劃定更新單元應符合下列基準之一：

- (一)為完整之計畫街廓者。
- (二)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達 1,500 平方公尺。
- (三)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道 2 條以上，其中至少應包含一條計畫道路，且面積達 1,000 平方公尺者。
- (四)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道且面積達 1,000 平方公尺，其街廓內相鄰土地業已建築完成，確無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻，並為一次完成更新者。
- (五)相鄰二個以上街廓自行劃定更新單元者，其中應至少有一街廓符合前項第一款至第四款之規定之一，並採整體開發一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。

前項所稱臨接之計畫道路、現有巷道，應有一條寬度達 8 公尺或有一條寬度與基地退縮留設深度合計達 8 公尺者。且基地面臨道路、巷道總長度應達 20 公尺者。

所稱街廓，指四周為計畫道路圍成之基地，基地鄰接河川、

永久性空地、非都市發展用地、已開闢之公共設施用地等，該鄰接河川、空地、用地邊界得視同街廓邊界。經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入第一項更新單元面積。



二、實施方式

本案所劃設更新地區係屬舊市區商業核心活化及公有土地活化再生類型，除依據都市更新條例相關辦法，得由新竹縣政府公開甄選方式辦理都市更新事業委託實施者，採權利變換方式進行都市更新事業開發與執行；或由民間依法定程序申請自行組織更新團體實施都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施都市更新事業，除權利變換方式外，亦得採協議合建、整建維護之方式進行都市更新事業開發與執行。

柒、其他應表明事項

一、更新地區容積移轉之實施

本計畫位於竹東鎮舊市區早期發展地區，建物老舊且多密集分布，為鼓勵更新地區內更新事業推動，並同時兼顧公共設施服務品質，本計畫內更新單元實施重建型更新事業得透過更新容積移轉方式，未用完容積得依「都市更新條例」第 66 條移轉至竹東都市計畫內採市地重劃或區段徵收之整體開發區可建築用地。

二、其他事項

- (一)本計畫表列數字僅供對照參考使用，其形狀大小及位置應依規定範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果為準。
- (二)本計畫更新單元劃定，應依本計畫書第陸章所列單元劃定原則及新竹縣都市更新單元劃定基準規定辦理。
- (三)本計畫所劃設更新地區範圍，得依公辦更新實施招商範圍擴大調整之，免依都市更新條例第 9 條再提送審議規定辦理。
- (四)本計畫所劃設更新地區範圍內，未來推動或執行都市更新事業時，應考量地區需求提供適當公共服務性設施，落實都市更新公益性。

附件、新竹縣都市計畫委員會會議紀錄

新竹縣第 319 次都市計畫委員會會議紀錄

一、 本次審議案件：

(一)「擴大及變更新竹科學工業園區特定區主要計畫-新竹縣轄(寶山鄉部分)(配合新竹科學園區(寶山用地)第 2 期擴建計畫)暨擬定新竹科學工業園區特定區-新竹縣轄(寶山鄉部分)(配合新竹科學園區(寶山用地)第 2 期擴建計畫)細部計畫案」。

(二)「變更芎林都市計畫(車站用地為機關用地)案」。

(三)「擬定新竹縣竹東鎮舊市區周邊地區都市更新計畫案」。

二、 時間：110 年 8 月 5 日 (星期四) 下午 1 時 30 分

三、 地點：本府前棟二樓簡報室

四、 主持人：楊主任委員文科。

五、 出席委員：詳會議簽到簿。

六、 出席單位：詳會議簽到簿。

七、 決議：詳如後附。

八、 散會時間：17 時 35 分。

討論事項及編號	第 3 1 9 次 第 3 案	所屬鄉鎮市： 竹 東 鎮	日期：110 年 8 月 5 日
案由	擬定新竹縣竹東鎮舊市區周邊地區都市更新計畫案		
說明	<p>一、本案背景說明</p> <p>(一)新竹縣竹東鎮公所為復甦竹東鎮舊市區應有之都市機能，改善居住環境、增進公共利益，在尊重既有之都市紋理原則下，研提竹東鎮舊市區周邊地區都市更新先期規劃案，並考量地方特性及區域性需求，並依都更條例第 5、6 條提出都市更新計畫，以符合後續更新需求，並作為後續實施者擬定都市更新事業計畫之指導。</p> <p>(二)本案都市更新先期規劃報告業經內政部 106 年 5 月 19 日召開 102-103 年度補助地方政府委外都市更新規劃案成果報告審查會議原則同意備查在案。</p> <p>二、本案辦理歷程</p> <p>(一) 本案於 108 年 9 月 17 日起 30 天辦理公開展覽，並於 108 年 10 月 4 日（星期五）於竹東鎮公所 3 樓會議室舉辦公開展覽說明會。</p> <p>(二) 本案公開展覽期間迄今人民團體陳情案件共計 13 件（公展期間 6 件，逾期公展期間共 7 件），詳附表一。</p> <p>(三) 本案經簽准先行組成專案小組審議，由解委員鴻年（召集人）、黃委員書偉、林委員天俊、李委員昌憲、陳委員偉志、魏委員嘉憲及游委員志祥等 7 位委員組成專案小組，於 109 年 11 月 18 日、110 年 1 月 27 日共召開 2 次本縣都委會專案小組會議（會議紀錄詳計畫書附件），聽取人民陳情意見及審議都市更新地區，並獲致具體初步建議意見，依專案小組意見修正計畫書、圖經業務單位查核後提請大會審議。</p> <p>三、計畫位置：本案位於竹東火車站西側、竹東舊市區附近地區，範圍北以大同路、杞林路、東林路為界，東以大同路為界，南以長安路、學前路為界，西以信義路、長春路、東寧路為界。</p> <p>四、擬定都市更新計畫機關：新竹縣政府</p> <p>五、委託規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司</p> <p>六、法令依據：都市更新條例第 5 條、第 6 條及第 9 條</p> <p>七、計畫內容：詳擬定新竹縣竹東鎮舊市區周邊地區都市更新計</p>		

討論事項 及編號	第 3 1 9 次 第 3 案	所屬鄉鎮市： 竹 東 鎮	日期：110 年 8 月 5 日
案由	擬定新竹縣竹東鎮舊市區周邊地區都市更新計畫案		
	<p>畫案(110 年 7 月修正版)，以下摘述更新地區及單元內容。</p> <p>(一)更新地區範圍：本計畫依都市更新條例第 5、6 條規定，檢視研究範圍內土地使用現況、都市發展機能、鄰近重大建設、建築物情形(屋齡及樓層)、淹水災害潛勢、土地權屬分布和調查更新參與意願等層面，並依據公有土地相對集中處具政府主導推動更新地點，以及考量地主意願等因素，修正劃定都市更新地區範圍為 13.29 公頃。更新地區範圍北以大同路、杞林路、東林路為界，東以大同路為界，南以長安路、學前路為界，西以信義路、長春路為界(詳附圖一)。</p> <p>(二)更新單元：考量更新地區規模較大、部分私有土地及建物所有權人意願尚未明朗等因素，建議未來需視都市更新意願實際整合情形與可行性評估後，再依「新竹縣都市更新單元劃定基準」另行劃定更新單元範圍，以利後續更新事業之推動。</p>		
作業單位 初核意見	請業務單位都市設計審議科及竹東鎮公所表示意見後，建議照專案小組初步建議意見通過。		
縣都委會 決議	准照專案小組審竣內容及作業單位初核意見通過，免再提會討論，並授權作業單位查核後，辦理後續法定程序。		



附圖一 本計畫更新地區劃定範圍示意圖

附表一 「擬定新竹縣竹東鎮舊市區周邊地區都市更新計畫案」

公民或團體陳情意見處理綜理表

編號	陳情人及建議位置	建議事項	陳情理由	業務單位(都市設計審議科)初核意見	本縣專案小組初步建議意見	本縣都委會決議
人1	劉00 竹東鎮商華街51號	不同意。	—	建議酌予採納。 理由： 1.經綜合考量更新計畫效益及陳情意見，修正更新地區範圍。 2.所陳情土地已劃出更新地區範圍。	建議照業務單位初核意見通過。	
人2	陳00 竹東鎮商華街53號	1. 商華市場未通知地主，就把私人土地劃入市場用地。 2. 商華市場51年建好，我們房子68年重建才知變成市場用地後陳情縣府、省府，才知鎮公所可把土地變成商業區才拿到建照。 3. 為何75年又列入市場用地。	1. 為何我們是私有土地要重建要捐贈才可以。 2. 不要為商華市場而把我們土地列入註15的條件。	所陳情都市計畫變更歷程意見非屬本案辦理範疇，建議不予討論，其餘說明如下。 1.經查商華市場用地於民國58年9月發布「竹東擴大都市計畫案」劃設為市場用地，後於民國75年8月發布第二次通盤檢討案時由市場用地變更為商業區(附帶條件)，附帶條件為公有地優先劃設為停車場用地，私有地提供1/2土地為廣場用地兼停車場使用，應另行擬定細部計畫。 2.所陳情土地已劃出更新地區範圍。	建議照業務單位初核意見通過。	
人3	劉00 竹東鎮長春路2段27號	不同意都更。	—	建議酌予採納。 理由： 1.經綜合考量更新計畫效益及陳情意見，修正更新地區範圍。 2.所陳情土地已劃出更新地區範圍。	建議照業務單位初核意見通過。	
人4	陳00 竹東鎮商華街45號	本區有眾多私人土地，房屋多為30~40年以上之老舊建築物，一直是竹東的繁華之地，不比中央市場差；但此一都更案，明顯暴露當時政府單位利用民眾的無知而蠻幹，未經知會即將我等私人土地分區逕行劃為市場用地，利於興建商華市場內之大樓。而今為辦此一都更案，竟要求我等以回饋金或捐地方式參與，此一做法，足有搶他人土地財務之嫌。憲法保障人民財產之目的何在？土地之公理正義又何在？	1. 請縣府查清楚當初為何未經知會周邊住戶，而逕行更改使用分區。 2. 當初若為市場用地，為何仍可於民國80年後重建。 3. 當初的硬改分區使用，如今卻為都更，而有條件要求私有土地持有者以回饋金或捐樓地板面積配合公有地都更，且要求三年內必須完成否則將回歸原始都更法案，此一做法時屬不合理。 4. 本人之房舍興建之時間比商華市場內之房舍更久，且其房	所陳情都市計畫變更歷程意見非屬本案辦理範疇，建議不予討論，其餘說明如下。 1.經查商華市場用地於民國58年9月發布「竹東擴大都市計畫案」劃設為市場用地，後於民國75年8月發布第二次通盤檢討案時由市場用地變更為商業區(附帶條件)，附帶條件為公有地優先劃設為停車場用地，私有地提供1/2土地為廣場用地兼停車場使用，應另行擬定細部計畫。 2.所陳情土地已劃出更新地區範圍。	建議照業務單位初核意見通過。	

編號	陳情人及建議位置	建議事項	陳情理由	業務單位(都市設計審議科)初核意見	本縣專案小組初步建議意見	本縣都委會決議
			舍興建時有多戶佔用本人之土地及牆壁，921大地震後造成本人房舍多處受損面臨無法整建之問題，經協調亦無任何下文，吾雖願以都更方式處理老舊房舍之問題，但不應該是以利人權益去換取公家之利益啊！ 5. 相關位置為商註十五、2-6-4。			
人5	林00(OO 銀行) 竹東段竹東小段 252-100、252-102、252-450、252-451 地號	本行竹東分行行舍座落於 252-100、252-102、252-450、252-451 地號等 4 筆土地上，其中，252-102、252-451 等 2 筆土地納入本次都市更新計畫範圍內，惟本行 252-100、252-450 等 2 筆土地排除本次都市更新計畫範圍外，恐影響本行日後資產整體開發之權益。 (現場補充說明不納入都市更新地區)	本次都市更新計畫劃定標準，經貴府說明係以都市計畫範圍為標準，造成同為本行所有之土地，卻因不同使用分區而遭排除，希望貴府能將本行所有之 252-100、252-450 等 2 筆土地亦可納入本次都市更新計畫範圍內，以利本行日後資產整體開發之權益。	建議酌予採納。 理由： 1.經綜合考量更新計畫效益及陳情意見，修正更新地區範圍。 2.所陳情土地已劃出更新地區範圍。	建議照業務單位初核意見通過。	
人6	詹00 竹東段竹東小段 252-184 地號 竹東鎮商華街 49 號	不同意都市更新。		建議酌予採納。 理由： 1.經綜合考量更新計畫效益及陳情意見，修正更新地區範圍。 2.所陳情土地已劃出更新地區範圍。	建議照業務單位初核意見通過。	
逾人1	鄭00 竹東段竹東小段 252-181 地號 竹東鎮長春路 2 段 33 號		原本土地為商業區，不知為何被劃為市場用地須繳回饋金。	所陳情都市計畫變更歷程意見非屬本案辦理範疇，建議不予討論，其餘說明如下。 1.經查商華市場用地於民國 58 年 9 月發布「竹東擴大都市計畫案」劃設為市場用地，後於民國 75 年 8 月發布第二次通盤檢討案時由市場用地變更為商業區(附帶條件)，附帶條件為公有地優先劃設為停車場用地，私有地提供 1/2 土地為廣場用地兼停車場使用，應另行擬定細部計畫。 2.所陳情土地已劃出更新地區範圍。	建議照業務單位初核意見通過。	
逾人2	葉00 竹東段竹東小段 252-235 地號		原本是商業區，不知為何被劃為市場用地，且需繳回饋金，請查明。	所陳情都市計畫變更歷程意見非屬本案辦理範疇，建議不予討論，其餘說明如下。 1.經查商華市場用地於民國 58 年 9 月發布「竹東擴大都市計畫案」劃設為市場用地，後於	建議照業務單位初核意見通過。	

編號	陳情人及建議位置	建議事項	陳情理由	業務單位(都市設計審議科)初核意見	本縣專案小組初步建議意見	本縣都委會決議
				<p>民國 75 年 8 月發布第二次通盤檢討案時由市場用地變更為商業區(附帶條件),附帶條件為公有地優先劃設為停車場用地,私有地提供 1/2 土地為廣場用地兼停車場使用,應另行擬定細部計畫。</p> <p>2.所陳情土地已劃出更新地區範圍。</p>		
逾人 3	陳00 竹東段竹東小段 252-402、252-403 地號 竹東鎮商華里長春路 2 段 35 巷 8 號		原本土地是商業區,不知為何被劃分市場用地,且需繳回饋金,請查明。	<p>所陳情都市計畫變更歷程意見非屬本案辦理範疇,建議不予討論,其餘說明如下。</p> <p>1.經查商華市場用地於民國 58 年 9 月發布「竹東擴大都市計畫案」劃設為市場用地,後於民國 75 年 8 月發布第二次通盤檢討案時由市場用地變更為商業區(附帶條件),附帶條件為公有地優先劃設為停車場用地,私有地提供 1/2 土地為廣場用地兼停車場使用,應另行擬定細部計畫。</p> <p>2.所陳情土地已劃出更新地區範圍。</p>	建議照業務單位初核意見通過。	
逾人 4	鄭00 竹東段竹東小段 252-181 地號		本人和弟弟等所繼承之房地產係依土地登記規則法條規定辦理建物第一次登記的合法建築,且通往商華市場內的走廊通道,亦是我們所有土地。若辦理回饋 35%,似乎太過了。檢附權狀影本共 9 份,供參憑辦。	<p>所陳情都市計畫變更歷程意見非屬本案辦理範疇,建議不予討論,其餘說明如下。</p> <p>1.經查商華市場用地於民國 58 年 9 月發布「竹東擴大都市計畫案」劃設為市場用地,後於民國 75 年 8 月發布第二次通盤檢討案時由市場用地變更為商業區(附帶條件),附帶條件為公有地優先劃設為停車場用地,私有地提供 1/2 土地為廣場用地兼停車場使用,應另行擬定細部計畫。</p> <p>2.所陳情土地已劃出更新地區範圍。</p>	建議照業務單位初核意見通過。	
逾人 5	彭00 竹東鎮商華里東寧路 3 段 32 號	不同意都更	居住本地已三代,於商華市場重建後,地目變更為市場用地,本人不同意都更,縣府應考量私有地,尊重地主,不應在多數不同意下,擅自進行。昨日並未收掛號通知相關人員,堅決不同意都更。	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由:</p> <p>1.經綜合考量更新計畫效益及陳情意見,修正更新地區範圍。</p> <p>2.所陳情土地已劃出更新地區範圍。</p>	建議照業務單位初核意見通過。	
逾人 6	鍾00 竹東鎮商華里東寧路 28 號	不同意都更	不同意,未收到通知書。	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由:</p> <p>1.經綜合考量更新計畫效益及陳情意見,修正更新地區範圍。</p> <p>2.所陳情土地已劃出更新地區範圍。</p>	建議照業務單位初核意見通過。	

編號	陳情人及建議位置	建議事項	陳情理由	業務單位(都市設計審議科)初核意見	本縣專案小組初步建議意見	本縣都委會決議
逾人7	李00	不同意都更	不同意，未收到通知書。此處住戶為三代以上人士一直住於此地，根本不知何時土地劃為市場用地。	所陳情都市計畫變更歷程意見非屬本案辦理範疇，建議不予討論，其餘說明如下。 1.經查商華市場用地於民國 58 年 9 月發布「竹東擴大都市計畫案」劃設為市場用地，後於民國 75 年 8 月發布第二次通盤檢討案時由市場用地變更為商業區(附帶條件)，附帶條件為公有地優先劃設為停車場用地，私有地提供 1/2 土地為廣場用地兼停車場使用，應另行擬定細部計畫。 2.所陳情土地已劃出更新地區範圍。	建議照業務單位初核意見通過。	

「擬定新竹縣竹東鎮舊市區周邊地區都市更新計畫案」
都市計畫委員會第1次專案小組會議紀錄

壹、時間:109年11月18日上午10時0分

貳、地點:本府產業發展處會議室

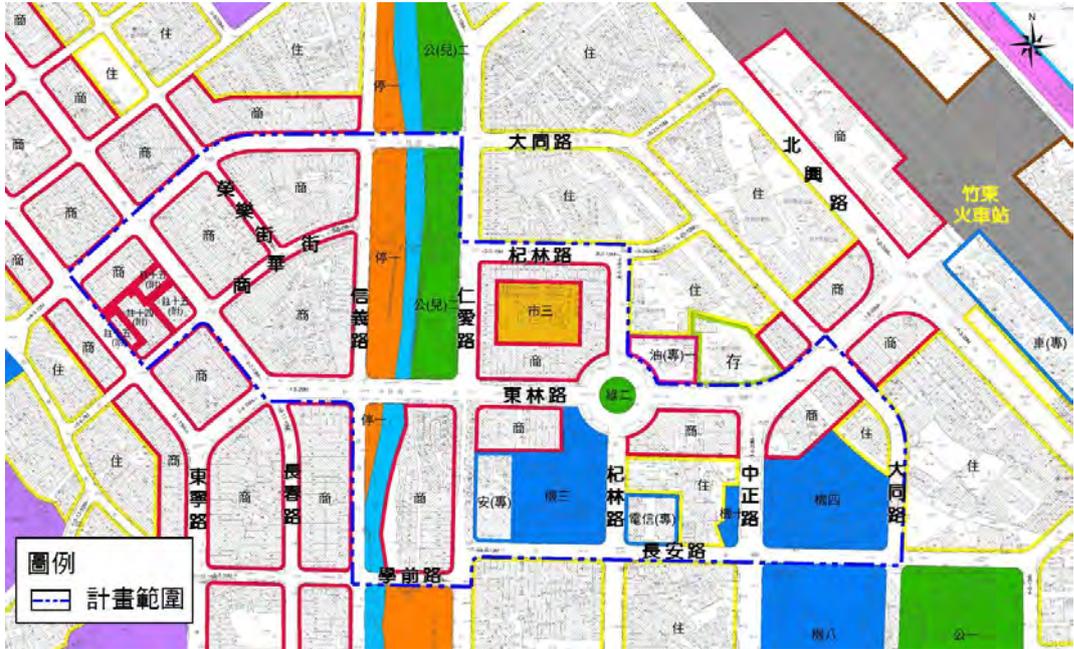
參、主持人:詳簽到簿

紀錄:林佳萱

肆、出(列)席單位及人員:詳簽到簿。

伍、會議討論與說明:詳後附。

陸、散會時間:上午12時30分。

<p>討論事項及編號</p>	<p>專案小組 〈第一次〉</p>	<p>所屬鄉鎮市： 竹東鎮</p>	<p>日期：109年11月18日</p>
<p>案由</p>	<p>擬定新竹縣竹東鎮舊市區周邊地區都市更新計畫案</p>		
<p>說明</p>	<p>一、本案背景說明：</p> <p>(一)新竹縣竹東鎮公所為復甦竹東鎮舊市區應有之都市機能，改善居住環境、增進公共利益，在尊重既有之都市紋理原則下，研提竹東鎮舊市區周邊地區都市更新先期規劃案，並考量地方特性及區域性需求，並依都更條例第5、6條提出都市更新計畫，以符合後續更新需求，並作為後續實施者擬定都市更新事業計畫之指導。</p> <p>(二)本案都市更新先期規劃報告業經內政部106年5月19日召開102-103年度補助地方政府委外都市更新規劃案成果報告審查會議原則同意備查在案。</p> <p>(三)本案於108年9月17日起30天辦理公開展覽，並於108年10月4日(星期五)於竹東鎮公所3樓會議室舉辦公開展覽說明會。</p> <p>(四)本次公開展覽期間迄今(109年10月14日)人民團體陳情案件共計10件(公展期間6件，逾期公展期間共4件)，詳附表一。</p> <p>二、計畫範圍：竹東火車站西側附近地區，計畫範圍北以大同路、杞林路、東林路為界，東以大同路為界，南以長安路、學前路為界，西以信義路、長春路、東寧路為界。計畫面積約為13.9546公頃。</p>  <p style="text-align: center;">本計畫範圍示意圖</p>		

<p>討論事項及編號</p>	<p>專案小組 〈第一次〉</p>	<p>所屬鄉鎮市： 竹東鎮</p>	<p>日期：109年11月18日</p>
<p>案由</p>	<p>擬定新竹縣竹東鎮舊市區周邊地區都市更新計畫案</p>		
	<p>三、擬定都市更新計畫機關：新竹縣政府</p> <p>四、委託規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司</p> <p>五、法令依據：都市更新條例第5條、第6條及第9條</p> <p>六、計畫內容：詳擬定新竹縣竹東鎮舊市區周邊地區都市更新計畫案(108年8月公展草案)。</p> <p>七、摘錄劃定都市更新地區及單元之建議內容：</p> <p>(一)更新地區範圍：依據都市更新條例第6、第7條，考量公有地比例、老舊窳陋建築物、都市機能未符、都市防災、重大建設影響及都市更新意願等面向，劃定A區(中興大排西側商業區)及B區(商華市場)兩處更新地區，面積分別為0.6911公頃、0.3317公頃。</p> <p>(二)更新單元：考量更新地區規模較大、部分私有土地及建物所有權人意願尚未明朗等因素，建議未來需視都市更新意願實際整合情形與可行性評估後，再依「新竹縣都市更新單元劃定基準」另行劃定更新單元範圍，以利後續更新事業之推動。</p> <div data-bbox="414 1317 1460 1915" style="text-align: center;"> <p>圖例 更新地區範圍 A 編號 計畫範圍</p> </div> <p style="text-align: center;">本計畫更新地區劃定範圍示意圖</p>		

討論事項及編號	專案小組 〈第一次〉	所屬鄉鎮市： 竹東鎮	日期：109年11月18日
案由	擬定新竹縣竹東鎮舊市區周邊地區都市更新計畫案		
作業單位 初核意見	<p>一、本案依據都市更新條例研擬都市更新計畫，作為後續實施者未來擬定都市更新事業計畫之指導，本案更新計畫及人民陳情意見部份，請都市更新主辦單位說明，併請竹東鎮公所表示意見後，提請審議。</p> <p>二、本次公開展覽期間人民團體陳情意見及處理情形(詳附表一)，俟人民及團體代表說明後續由委員會審議。</p>		
專案小組初步 建議意見	<p>一、有關更新地區範圍劃定及人民陳情意見等議題，建議再評估更新計畫效益並參酌民眾意見等，檢討調整更新地區範圍及計畫內容，並補充說明本案整體更新策略與劃設更新地區、單元之關聯性。</p> <p>二、請規劃單位依上述意見修正後，併同尚未審議事項(含人民陳情意見)，提下次專案小組續討論。</p>		

附表一 「擬定新竹縣竹東鎮舊市區周邊地區都市更新計畫案」

公民或團體陳情意見處理綜理表

編號	陳情人及建議位置	建議事項	陳情理由	規劃單位建議處理情形	業務單位(都市設計審議科)初核意見	本縣專案小組初步建議意見
人1	劉00 竹東鎮商華街 51 號	不同意。	—	建議處理說明如下: 1.經查所陳情位置位於擬劃設之商華市場都市更新地區,本案為復甦竹東鎮舊市區應有之都市機能,改善居住環境、增進公共利益,依都市更新條例研擬都市更新計畫,作為後續推動都市更新事業之指導。 2.本案劃設都市更新地區得由民間自行申辦都市更新事業,並得採權利變換、協議合建、整建維護等方式。 3.為鼓勵推動都市更新事業,商華市場都市計畫變更內容業另案納由「變更竹東都市計畫(第五次通盤檢討暨都市計畫圖重製)案」辦理,並經民國106年11月7日內政部都市計畫委員會第911次會議審竣在案。	建議照本次提會處理情形通過。	
人2	陳00 竹東鎮商華街 53 號	1. 商華市場未通知地主,就把私人土地劃入市場用地。 2. 商華市場 51 年建好,我們房子 68 年重建才知變成市場用地後陳情縣府、省府,才知鎮公所可把土地變成商業區才拿到建照。 3. 為何 75 年又列入市場用地。	1. 為何我們是私有土地要重建要捐贈才可以。 2. 不要為商華市場而把我們土地列入註15的條件。	所陳情都市計畫變更歷程意見非屬本案辦理範疇,建議不予討論。 都市計畫變更歷程說明如下:經查商華市場用地於民國58年9月發布「竹東擴大都市計畫案」劃設為市場用地,後於民國75年8月發布第二次通盤檢討案時由市場用地變更為商業區(附帶條件),附帶條件為公有地優先劃設為停車場用地,私有地提供 1/2	建議照本次提會處理情形通過。	

編號	陳情人及建議位置	建議事項	陳情理由	規劃單位建議處理情形	業務單位(都市設計審議科)初核意見	本縣專案小組初步建議意見
				土地為廣場用地兼停車場使用，應另行擬定細部計畫。至民國 106 年 11 月內政部都會審竣第五次通盤檢討案，為鼓勵都市更新推動，檢討下修回饋比例及方式。		
人 3	劉00 竹東鎮長春路 2 段 27 號	不同意都更。	—	處理說明如下： 1.經查所陳情位置位於擬劃設之商華市場都市更新地區，本案為復甦竹東鎮舊市區應有之都市機能，改善居住環境、增進公共利益，依都市更新條例研擬都市更新計畫，作為後續推動都市更新事業之指導。 2.本案劃設都市更新地區得由民間自行申辦都市更新事業，並得採權利變換、協議合建、整建維護等方式。	建議照本次提會處理情形通過。	
人 4	陳00 竹東鎮商華街 45 號	本區有眾多私人土地，房屋多為 30-40 年以上之老舊建築物，一直是竹東的繁華之地，不比中央市場差；但此一都更案，明顯暴露當時政府單位利用民眾的無知而蠻幹，未經知會即將我等私人土地分區逕行劃為市場用地，利於興建商華市場內之大樓。而今為辦此一都更案，竟要求我等以回饋金或捐地方式參與，此一做法，足有搶奪他人土地財產之嫌。憲法保障人民財產之目的何在？土地之公理正義又何在？	1. 請縣府查清楚當初為何未經知會周邊住戶，而逕行更改使用分區。 2. 當初若為市場用地，為何仍可於民國 80 年後重建。 3. 當初的硬改分區使用，如今卻為都更，而有條件要求私有土地持有者以回饋金或捐樓地板面積配合公有地都更，且要求三年內必須完成，否則將回歸原案，此一做法屬不合理。 4. 本人之房舍興建時間比商華市場內之房舍更久，且其	建議處理說明如下： 1.經查所陳情位置位於擬劃設之商華市場都市更新地區，本案為復甦竹東鎮舊市區應有之都市機能，改善居住環境、增進公共利益，依都市更新條例研擬都市更新計畫，作為後續推動都市更新事業之指導。 2.本案劃設都市更新地區得由民間自行申辦都市更新事業，並得採權利變換、協議合建、整建維護等方式。 3.為鼓勵推動都市更新事業，商華市場都市計畫變更內容業另案由「變更竹東都	建議照本次提會處理情形通過。	

編號	陳情人及建議位置	建議事項	陳情理由	規劃單位建議處理情形	業務單位(都市設計審議科)初核意見	本縣專案小組初步建議意見
			<p>房舍興建時有多戶佔用本人牆壁，921大地震後造成本人房舍多處受損面臨無法整建之問題，經協調亦無任何下文，吾雖願以都更方式處理老舊房舍之問題，但不應該是以利人權益去換取公家之利益啊！</p> <p>5. 相關位置為商註十五、2-6-4。</p>	<p>市計畫(第五次通盤檢討暨都市計畫圖重製案)辦理，並經民國106年11月7日內政部都市計畫委員會第911次會議審竣在案。</p> <p>4. 所陳情都市計畫變更歷程意見非屬本案辦理範疇，建議不予討論。都市計畫變更歷程說明如下：經查商華市場用地於民國58年9月發布「竹東擴大都市計畫案」劃設為市場用地，後於民國75年8月發布第二次通盤檢討案時由市場用地變更為商業區(附帶條件)，附帶條件為公有地優先劃設為停車場用地，私有地提供1/2土地為廣場用地兼停車場使用，應另行擬定細部計畫。至民國106年11月內政部都市計畫委員會第五次通盤檢討案，為鼓勵都市更新推動，檢討回饋比例及方式。並依審議慣例訂定土地所有權人應於第五次通盤檢討核定前與縣政府簽訂協議書，納入計畫書內以利執行，如無法於第五次通盤檢討核定之日起3年內完成捐贈，應依都市計畫法定程序辦理檢討恢復為原計畫或檢討為適當區及用地。</p>		

編號	陳情人及建議位置	建議事項	陳情理由	規劃單位建議處理情形	業務單位(都市設計審議科)初核意見	本縣專案小組初步建議意見
人5	林00(00銀行) 竹東段竹東小段 252-100、 252-102、 252-450、252-451 地號	本行竹東分行行舍座落於 252-100、252-102、252-450、252-451 地號等 4 筆土地上，其中，252-102、252-451 等 2 筆土地納入本次都市更新計畫範圍內，惟本行 252-100、252-450 等 2 筆土地排除本次都市更新計畫範圍外，恐影響本行日後資產整體開發之權益。	本次都市更新計畫劃定標準，經貴府說明係以都市計畫範圍為標準，造成同為本行所有之土地，卻因不同使用分區而遭排除，希望貴府能將本行所有之 252-100、252-450 等 2 筆土地亦可納入本次都市更新計畫範圍內，以利本行日後資產整體開發之權益。	建議酌予採納。 理由： 1.經查商華市場更新地區範圍係考量都市更新意願、土地權屬、土地使用分區範圍等原則劃定。 2.建議依陳情人更新意願，商華市場更新地區新增納入竹東段竹東小段 252-100、252-450 等 2 筆地號範圍。	建議照本次提會處理情形通過。	
人6	詹00 竹東段竹東小段 252-184 地號 竹東鎮商華街 49 號	不同意都市更新。		建議處理說明如下： 1.經查所陳情位置位於擬劃設之商華市場都市更新地區，本案為復甦竹東鎮舊市區應有之都市機能，改善居住環境、增進公共利益，依都市更新條例研擬都市更新計畫，作為後續推動都市更新事業之指導。 2.本案劃設都市更新地區得由民間自行申辦都市更新事業，並得採權利變換、協議合建、整建維護等方式。 3.為鼓勵推動都市更新事業，商華市場都市計畫變更內容業另案納由「變更竹東都市計畫(第五次通盤檢討暨都市計畫圖重製)案」辦理，並經民國 106 年 11 月 7 日內政部都市計畫委員會第 911 次會議審竣在案。	建議照本次提會處理情形通過。	
逾人1	鄭00 竹東段竹東小段 252-181 地號 竹東鎮長春路 2 段 33 號		原本土地為商業區，不知為何被劃為市場用地須繳回饋金。	所陳情都市計畫變更歷程意見非屬本案辦理範疇，建議不予討論。 都市計畫變更歷程說明如下：經查商	建議照本次提會處理情形通過。	

編號	陳情人及建議位置	建議事項	陳情理由	規劃單位建議處理情形	業務單位(都市設計審議科)初核意見	本縣專案小組初步建議意見
				<p>華市場用地於民國 58 年 9 月發布「竹東擴大都市計畫案」劃設為市場用地，後於民國 75 年 8 月發布第二次通盤檢討案時由市場用地變更為商業區(附帶條件)，附帶條件為公有地優先劃設為停車場用地，私有地提供 1/2 土地為廣場用地兼停車場使用，應另行擬定細部計畫。至民國 106 年 11 月內政部都委會審竣第五次通盤檢討案，為鼓勵都市更新推動，檢討下修回饋比例及方式。</p>		
逾人 2	<p>葉00 竹東段竹東小段 252-235 地號</p>		<p>原本是商業區，不知為何被劃為市場用地，且需繳回饋金，請查明。</p>	<p>所陳情都市計畫變更歷程意見非屬本案辦理範疇，建議不予討論。 都市計畫變更歷程說明如下：經查商華市場用地於民國 58 年 9 月發布「竹東擴大都市計畫案」劃設為市場用地，後於民國 75 年 8 月發布第二次通盤檢討案時由市場用地變更為商業區(附帶條件)，附帶條件為公有地優先劃設為停車場用地，私有地提供 1/2 土地為廣場用地兼停車場使用，應另行擬定細部計畫。至民國 106 年 11 月內政部都委會審竣第五次通盤檢討案，為鼓勵都市更新推動，檢討下修回饋比例及方式。</p>	<p>建議照本次提會處理情形通過。</p>	
逾人 3	<p>陳00 竹東段竹東小段 252-402、 252-403 地號 竹東鎮商華里長 春路 2 段 35 巷 8 號</p>		<p>原本土地是商業區，不知為何被劃分市場用地，且需繳回饋金，請查明。</p>	<p>所陳情都市計畫變更歷程意見非屬本案辦理範疇，建議不予討論。 都市計畫變更歷程說明如下：經查商華市場用地於民國 58 年 9 月發布「竹東擴大都市計畫</p>	<p>建議照本次提會處理情形通過。</p>	

編號	陳情人及建議位置	建議事項	陳情理由	規劃單位建議處理情形	業務單位(都市設計審議科)初核意見	本縣專案小組初步建議意見
				<p>案」劃設為市場用地，後於民國 75 年 8 月發布第二次通盤檢討案時由市場用地變更為商業區(附帶條件)，附帶條件為公有地優先劃設為停車場用地，私有地提供 1/2 土地為廣場用地兼停車場使用，應另行擬定細部計畫。至民國 106 年 11 月內政部都委會審竣第五次通盤檢討案，為鼓勵都市更新推動，檢討下修回饋比例及方式。</p>		
逾人 4	鄭00 竹東段竹東小段 252-181 地號		<p>本人和妹弟等所繼承之房地產係依土地登記規則法條規定辦理建物第一次登記的合法建築，且通往商華市場內的走廊通道，亦是我們所有土地。若辦理回饋 35%，似乎太過了。檢附權狀影本共 9 份，供參憑辦。</p>	<p>所陳情都市計畫變更歷程意見非屬本案辦理範疇，建議不予討論。都市計畫變更歷程說明如下：經查商華市場用地於民國 58 年 9 月發布「竹東擴大都市計畫案」劃設為市場用地，後於民國 75 年 8 月發布第二次通盤檢討案時由市場用地變更為商業區(附帶條件)，附帶條件為公有地優先劃設為停車場用地，私有地提供 1/2 土地為廣場用地兼停車場使用，應另行擬定細部計畫。至民國 106 年 11 月內政部都委會審竣第五次通盤檢討案，為鼓勵都市更新推動，檢討下修回饋比例及方式。</p>	<p>建議照本次提會處理情形通過。</p>	

「擬定新竹縣竹東鎮舊市區周邊地區都市更新計畫案」
都市計畫委員會第2次專案小組會議紀錄

壹、 時間:110年1月27日下午2時0分

貳、 地點:本府產業發展處會議室

參、 主持人:詳簽到簿

紀錄:林佳萱

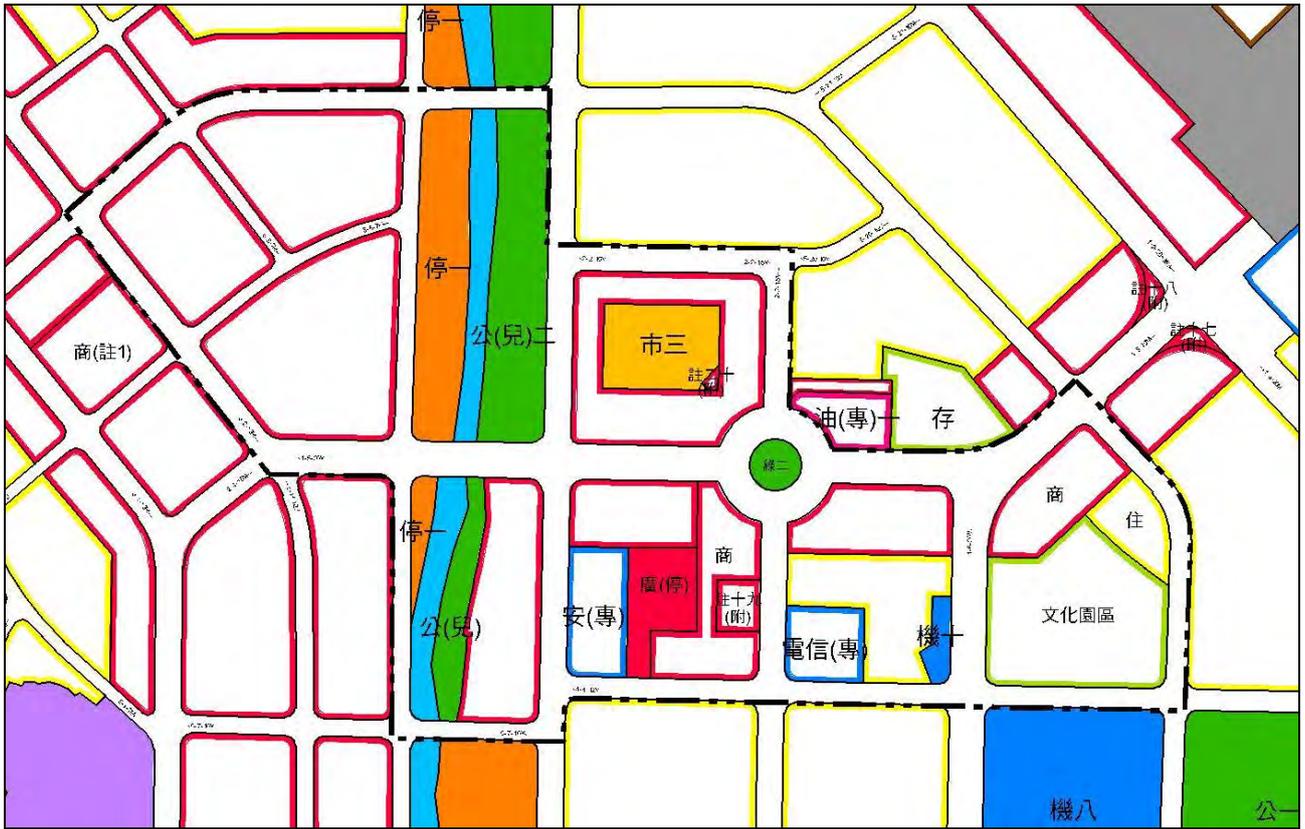
肆、 出(列)席單位及人員:詳簽到簿。

伍、 會議討論與說明:詳後附。

陸、 散會時間:下午17時30分。

<p>討論事項及編號</p>	<p>專案小組 〈第二次〉</p>	<p>所屬鄉鎮市： 竹東鎮</p>	<p>日期：110年1月27日</p>
<p>案由</p>	<p>擬定新竹縣竹東鎮舊市區周邊地區都市更新計畫案</p>		
<p>說明</p>	<p>一、本案背景說明</p> <p>(一)新竹縣竹東鎮公所為復甦竹東鎮舊市區應有之都市機能，改善居住環境、增進公共利益，在尊重既有之都市紋理原則下，研提竹東鎮舊市區周邊地區都市更新先期規劃案，並考量地方特性及區域性需求，並依都更條例第5、6條提出都市更新計畫，以符合後續更新需求，並作為後續實施者擬定都市更新事業計畫之指導。</p> <p>(二)本案都市更新先期規劃報告業經內政部106年5月19日召開102-103年度補助地方政府委外都市更新規劃案成果報告審查會議原則同意備查在案。</p> <p>(三)本案於108年9月17日起30天辦理公開展覽，並於108年10月4日(星期五)於竹東鎮公所3樓會議室舉辦公開展覽說明會。</p> <p>(四)本次公開展覽期間迄今(109年12月24日)人民團體陳情案件共計13件(公展期間6件，逾期公展期間共7件)，詳附表一。</p> <p>二、計畫範圍：竹東火車站西側附近地區，計畫範圍北以大同路、杞林路、東林路為界，東以大同路為界，南以長安路、學前路為界，西以信義路、長春路、東寧路為界。計畫面積約為13.9546公頃。</p> <div data-bbox="478 1433 1436 2016"> </div> <p style="text-align: center;">本計畫範圍示意圖</p>		

討論事項及編號	專案小組 〈第二次〉	所屬鄉鎮市： 竹東鎮	日期：110年1月27日
案由	擬定新竹縣竹東鎮舊市區周邊地區都市更新計畫案		
	<p>三、擬定都市更新計畫機關：新竹縣政府</p> <p>四、委託規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司</p> <p>五、法令依據：都市更新條例第5條、第6條及第9條</p> <p>六、計畫內容：詳擬定新竹縣竹東鎮舊市區周邊地區都市更新計畫案(108年8月公展草案)。</p> <p>七、本府前於109年11月18日召開本縣都委會第一次專案小組審議，專案小組初步建議，需再評估更新計畫效益並參酌民眾意見，檢討調整更新地區範圍，併同審議陳情案件，爰經規劃單位依據前述事項提送處理情形對照表至府(詳附件)，爰召開第二次專案小組會議，續行討論更新計畫及人民陳情意見等內容。</p>		
作業單位初核意見	<p>一、請規劃單位依第一次專案小組意見，說明本案檢討修正後之都市更新地區範圍後，併請都市更新主辦單位及竹東鎮公所表示意見後，提請審議。</p> <p>二、有關本案人民團體陳情意見及處理情形(詳附表一)，提請委員會討論。</p>		
專案小組初步建議意見	<p>除下列各點外，其餘准照作業單位初核意見通過，請規劃單位依歷次專案小組初步建議意見彙整資料，並授權業務單位查核後，逕提縣都委會大會審議。</p> <p>一、本案更新地區範圍修正建議照提案資料通過，詳附圖一，請規劃單位補充中興大排城鎮之心計畫辦理情形，並研擬都市更新策略與行動方案構想，俾作為後續都市更新事業計畫之指導。</p> <p>二、本案公開展覽期間暨逾期人民團體陳情意見共13件，有關專案小組初步建議意見詳附表一。</p> <p>三、本次提會修正後之都市更新地區範圍，已參酌人民陳情意見調整，爰有關陳情意見涉及市場用地變更部分，仍請竹東鎮公所研議妥處。</p>		



附圖一 本計畫更新地區劃定範圍示意圖

附表一 「擬定新竹縣竹東鎮舊市區周邊地區都市更新計畫案」

公民或團體陳情意見處理綜理表

編號	陳情人及建議位置	建議事項	陳情理由	規劃單位建議處理情形	業務單位(都市設計審議科)初核意見	本縣專案小組#2初步建議意見
人 1	劉00 竹東鎮商華街 51 號	不同意。	—	建議酌予採納。 理由: 1.經綜合考量更新計畫效益及陳情意見,修正更新地區範圍。 2.所陳情土地已劃出更新地區範圍。	建議照本次提會處理情形通過。	建議照業務單位初核意見通過。
人 2	陳00 竹東鎮商華街 53 號	1. 商華市場未通知地主,就把私人土地劃入市場用地。 2. 商華市場 51 年建好,我們房子 68 年重建才知變成市場用地後陳情縣府、省府,才知鎮公所可把土地變成商業區才拿到建照。 3. 為何 75 年又列入市場用地。	1. 為何我們是私有土地要重建要捐贈才可以。 2. 不要為商華市場而把我們土地列入註 15 的條件。	所陳情都市計畫變更歷程意見非屬本案辦理範疇,建議不予討論,其餘說明如下。 1.經查商華市場用地於民國 58 年 9 月發布「竹東擴大都市計畫案」劃設為市場用地,後於民國 75 年 8 月發布第二次通盤檢討案時由市場用地變更為商業區(附帶條件),附帶條件為公有地優先劃設為停車場用地,私有地提供 1/2 土地為廣場用地兼停車場使用,應另行擬定細部計畫。 2.所陳情土地已劃出更新地區範圍。	建議照本次提會處理情形通過。	建議照業務單位初核意見通過。
人 3	劉00 竹東鎮長春路 2 段 27 號	不同意都更。	—	建議酌予採納。 理由: 1.經綜合考量更新計畫效益及陳情意見,修正更新地區範圍。 2.所陳情土地已劃出更新地區範圍。	建議照本次提會處理情形通過。	建議照業務單位初核意見通過。
人 4	陳00 竹東鎮商華街 45 號	本區有眾多私人土地,房屋多為 30~40 年以上之老舊建築物,一直是竹東的繁華之地,不比中央市場差;但此一都更案,明顯暴露當時政府單位利用民眾的無知而蠻幹,未經知會即將我等私人土地分區逕行劃為市場用地,利於興建商華市場內之大樓。而今為辦此一都更案,竟要求我等以回饋金或捐地方式參與,此一做法,足有搶他人土地財務之	1. 請縣府查清楚當初為何未經知會周邊住戶,而逕行更改使用分區。 2. 當初若為市場用地,為何仍可於民國 80 年後重建。 3. 當初的硬改分區使用,如今卻為都更,而有條件要求私有土地持有者以回饋金或捐樓地板面積配合公有地都更,且要求三年內必須完成否則將回歸原始都更法案,此一做法時屬不合理。 4. 本人之房舍興建之時間比商華市場內之房舍更久,且其房舍興建時有	所陳情都市計畫變更歷程意見非屬本案辦理範疇,建議不予討論,其餘說明如下。 1.經查商華市場用地於民國 58 年 9 月發布「竹東擴大都市計畫案」劃設為市場用地,後於民國 75 年 8 月發布第二次通盤檢討案時由市場用地變更為商業區(附帶條件),附帶條件為公有地優先劃設為停車場用地,私有地提供 1/2 土地為廣場用地兼停車場使用,應另行擬定細部計畫。 2.所陳情土地已劃出更新地區範圍。	建議照本次提會處理情形通過。	建議照業務單位初核意見通過。

附件-歷次專案小組會議紀錄

編號	陳情人 及建議位置	建議事項	陳情理由	規劃單位建議處理情形	業務單位(都市設計 審議科)初核意見	本縣專案小組#2 初步建議意見
		嫌。憲法保障人民財產之目的何在？土地之公理正義又何在？	多戶佔用本人之土地及牆壁，921大地震後造成本人房舍多處受損面臨無法整建之問題，經協調亦無任何下文，吾雖願以都更方式處理老舊房舍之問題，但不應該是以利人權去換取公家之利益啊！ 5. 相關位置為商註十五、2-6-4。			
人 5	林00(OO 銀行) 竹東段竹東小段 252-100、252-102、252-450、252-451 地號	本行竹東分行行舍座落於 252-100、252-102、252-450、252-451 地號等 4 筆土地上，其中，252-102、252-451 等 2 筆土地納入本次都市更新計畫範圍內，惟本行 252-100、252-450 等 2 筆土地排除本次都市更新計畫範圍外，恐影響本行日後資產整體開發之權益。 (現場補充說明不納入都市更新地區)	本次都市更新計畫劃定標準，經貴府說明係以都市計畫範圍為標準，造成同為本行所有之土地，卻因不同使用分區而遭排除，希望貴府能將本行所有之 252-100、252-450 等 2 筆土地亦可納入本次都市更新計畫範圍內，以利本行日後資產整體開發之權益。	建議不予採納。 理由： 1.經綜合考量更新計畫效益及陳情意見，修正更新地區範圍。 2.所陳情土地已劃出更新地區範圍。	建議照本次提會處理情形通過。	建議照業務單位初核意見通過。
人 6	詹00 竹東段竹東小段 252-184 地號 竹東鎮商華街 49 號	不同意都市更新。		建議酌予採納。 理由： 1.經綜合考量更新計畫效益及陳情意見，修正更新地區範圍。 2.所陳情土地已劃出更新地區範圍。	建議照本次提會處理情形通過。	建議照業務單位初核意見通過。
逾人 1	鄭00 竹東段竹東小段 252-181 地號 竹東鎮長春路 2 段 33 號		原本土地為商業區，不知為何被劃為市場用地須繳回饋金。	所陳情都市計畫變更歷程意見非屬本案辦理範疇，建議不予討論，其餘說明如下。 1.經查商華市場用地於民國 58 年 9 月發布「竹東擴大都市計畫案」劃設為市場用地，後於民國 75 年 8 月發布第二次通盤檢討案時由市場用地變更為商業區(附帶條件)，附帶條件為公有地優先劃設為停車場用地，私有地提供 1/2 土地為廣場用地兼停車場使用，應另行擬定細部計畫。 2.所陳情土地已劃出更新地區範圍。	建議照本次提會處理情形通過。	建議照業務單位初核意見通過。

附件-歷次專案小組會議紀錄

編號	陳情人及建議位置	建議事項	陳情理由	規劃單位建議處理情形	業務單位(都市設計審議科)初核意見	本縣專案小組#2初步建議意見
逾人 2	葉00 竹東段竹東小段 252-235 地號		原本是商業區，不知為何被劃為市場用地，且需繳回饋金，請查明。	所陳情都市計畫變更歷程意見非屬本案辦理範疇，建議不予討論，其餘說明如下。 1.經查商華市場用地於民國 58 年 9 月發布「竹東擴大都市計畫案」劃設為市場用地，後於民國 75 年 8 月發布第二次通盤檢討案時由市場用地變更為商業區(附帶條件)，附帶條件為公有地優先劃設為停車場用地，私有地提供 1/2 土地為廣場用地兼停車場使用，應另行擬定細部計畫。 2.所陳情土地已劃出更新地區範圍。	建議照本次提會處理情形通過。	建議照業務單位初核意見通過。
逾人 3	陳00 竹東段竹東小段 252-402、252-403 地號 竹東鎮商華里長春路 2 段 35 巷 8 號		原本土地是商業區，不知為何被劃分市場用地，且需繳回饋金，請查明。	所陳情都市計畫變更歷程意見非屬本案辦理範疇，建議不予討論，其餘說明如下。 1.經查商華市場用地於民國 58 年 9 月發布「竹東擴大都市計畫案」劃設為市場用地，後於民國 75 年 8 月發布第二次通盤檢討案時由市場用地變更為商業區(附帶條件)，附帶條件為公有地優先劃設為停車場用地，私有地提供 1/2 土地為廣場用地兼停車場使用，應另行擬定細部計畫。 2.所陳情土地已劃出更新地區範圍。	建議照本次提會處理情形通過。	建議照業務單位初核意見通過。
逾人 4	鄭00 竹東段竹東小段 252-181 地號		本人和妹弟等所繼承之房地產係依土地登記規則法條規定辦理建物第一次登記的合法建築，且通往商華市場內的走廊通道，亦是我們所有土地。若辦理回饋 35%，似乎太過了。檢附權狀影本共 9 份，供參憑辦。	所陳情都市計畫變更歷程意見非屬本案辦理範疇，建議不予討論，其餘說明如下。 1.經查商華市場用地於民國 58 年 9 月發布「竹東擴大都市計畫案」劃設為市場用地，後於民國 75 年 8 月發布第二次通盤檢討案時由市場用地變更為商業區(附帶條件)，附帶條件為公有地優先劃設為停車場用地，私有地提供 1/2 土地為廣場用地兼停車場使用，應另行擬定細部計畫。 2.所陳情土地已劃出更新地區範圍。	建議照本次提會處理情形通過。	建議照業務單位初核意見通過。
逾人 5	彭00 竹東鎮商華里東寧路 3 段 32 號	不同意都更	居住本地已三代，於商華市場重建後，地目變更為市場用地，本人不同意都更，縣府應考量私有地，尊重地主，不應在多數不同意下，擅自進行。昨日並未收掛號通知相關人員，堅決不同意都更。	建議酌予採納。 理由： 1.經綜合考量更新計畫效益及陳情意見，修正更新地區範圍。 2.所陳情土地已劃出更新地區範圍。	建議照本次提會處理情形通過。	建議照業務單位初核意見通過。

附件-歷次專案小組會議紀錄

編號	陳情人 及建議位置	建議事項	陳情理由	規劃單位建議處理情形	業務單位(都市設計 審議科)初核意見	本縣專案小組#2 初步建議意見
逾人 6	鍾00 竹東鎮商華里 東寧路 28 號	不同意都更	不同意，未收到通知書。	建議酌予採納。 理由： 1.經綜合考量更新計畫效益及陳情意見，修正更新地區範圍。 2.所陳情土地已劃出更新地區範圍。	建議照本次提會處理情形通過。	建議照業務單位初核意見通過。
逾人 7	李00 竹東鎮商華里 9 鄰商華路 47 號	不同意都更	不同意，未收到通知書。此處住戶為三代以上人士一直住於此地，根本不知何時土地劃為市場用地。	所陳情都市計畫變更歷程意見非屬本案辦理範疇，建議不予討論，其餘說明如下。 1.經查商華市場用地於民國 58 年 9 月發布「竹東擴大都市計畫案」劃設為市場用地，後於民國 75 年 8 月發布第二次通盤檢討案時由市場用地變更為商業區(附帶條件)，附帶條件為公有地優先劃設為停車場用地，私有地提供 1/2 土地為廣場用地兼停車場使用，應另行擬定細部計畫。 2.所陳情土地已劃出更新地區範圍。	建議照本次提會處理情形通過。	建議照業務單位初核意見通過。

附錄、都市更新地區土地清冊

附錄、都市更新地區土地清冊

編號	地段名	地號	權屬別
1	上公館段	1	私有
2	上公館段	3	私有
3	上公館段	871	私有
4	上公館段	872	私有
5	上公館段	873	中華民國
6	上公館段	881	私有
7	上公館段	884	私有
8	上公館段	887	私有
9	上公館段	888	私有
10	上公館段	889	私有
11	上公館段	890	中華民國
12	上公館段	1-1	私有
13	上公館段	1-5	私有
14	上公館段	1-8	私有
15	上公館段	1-9	私有
16	上公館段	1-10	私有
17	上公館段	1-11	私有
18	上公館段	1-12	私有
19	上公館段	1-13	私有
20	上公館段	1-14	私有
21	上公館段	1-15	私有
22	上公館段	1-16	私有
23	上公館段	1-17	私有
24	上公館段	1-18	私有
25	上公館段	1-19	私有
26	上公館段	1-20	私有
27	上公館段	1-21	私有
28	上公館段	1-22	私有
29	上公館段	1-23	私有
30	上公館段	1-24	私有
31	上公館段	1-25	私有
32	上公館段	1-26	私有
33	上公館段	1-27	私有
34	上公館段	1-28	私有
35	上公館段	1-29	私有
36	上公館段	1-30	私有
37	上公館段	2-9	私有
38	上公館段	2-23	私有
39	上公館段	2-24	私有
40	上公館段	3-6	私有
41	上公館段	3-16	中華民國
42	上公館段	3-17	私有
43	上公館段	3-18	中華民國
44	上公館段	3-19	私有
45	上公館段	3-20	私有
46	上公館段	3-26	公私共有
47	上公館段	3-27	公私共有
48	上公館段	3-29	中華民國
49	上公館段	3-31	私有
50	上公館段	1-34	私有
51	上公館段	1-38	中華民國
52	上公館段	1-40	私有
53	上公館段	1-41	私有
54	上公館段	1-42	私有
55	上公館段	1-43	私有
56	上公館段	1-44	私有
57	上公館段	1-45	私有
58	上公館段	1-46	私有
59	上公館段	1-49	私有

編號	地段名	地號	權屬別
60	上公館段	1-50	私有
61	上公館段	1-51	私有
62	上公館段	1-52	私有
63	上公館段	1-53	私有
64	上公館段	1-54	私有
65	上公館段	1-55	私有
66	上公館段	1-56	私有
67	上公館段	1-57	私有
68	上公館段	1-58	私有
69	上公館段	1-59	私有
70	上公館段	1-64	私有
71	上公館段	1-65	私有
72	上公館段	1-66	私有
73	上公館段	1-67	私有
74	上公館段	1-68	中華民國
75	上公館段	1-69	私有
76	上公館段	1-70	私有
77	上公館段	1-71	私有
78	上公館段	1-72	私有
79	上公館段	1-73	中華民國
80	上公館段	1-74	中華民國
81	上公館段	1-75	中華民國
82	上公館段	2-139	公私共有
83	上公館段	2-182	私有
84	上公館段	2-183	私有
85	上公館段	2-184	私有
86	上公館段	2-185	私有
87	上公館段	2-189	私有
88	上公館段	2-190	私有
89	上公館段	2-194	私有
90	上公館段	2-196	私有
91	上公館段	2-197	私有
92	上公館段	2-198	私有
93	上公館段	2-202	私有
94	上公館段	2-204	私有
95	上公館段	2-205	私有
96	上公館段	2-206	私有
97	上公館段	2-207	私有
98	上公館段	2-208	私有
99	上公館段	2-297	私有
100	上公館段	2-300	私有
101	上公館段	2-33	私有
102	上公館段	2-60	公私共有
103	上公館段	2-61	私有
104	上公館段	2-62	私有
105	上公館段	2-70	中華民國
106	上公館段	3-110	私有
107	上公館段	3-111	私有
108	上公館段	3-112	私有
109	上公館段	3-113	私有
110	上公館段	3-114	私有
111	上公館段	3-120	私有
112	上公館段	3-121	私有
113	上公館段	3-123	私有
114	上公館段	3-124	私有
115	上公館段	3-125	私有
116	上公館段	3-126	私有
117	上公館段	3-127	私有
118	上公館段	3-128	私有

編號	地段名	地號	權屬別
119	上公館段	3-129	私有
120	上公館段	3-130	私有
121	上公館段	3-131	私有
122	上公館段	3-142	私有
123	上公館段	3-170	私有
124	上公館段	3-171	中華民國
125	上公館段	3-172	私有
126	上公館段	3-179	私有
127	上公館段	3-205	私有
128	上公館段	3-206	私有
129	上公館段	3-207	私有
130	上公館段	3-208	私有
131	上公館段	3-209	私有
132	上公館段	3-210	私有
133	上公館段	3-212	私有
134	上公館段	3-213	私有
135	上公館段	3-214	私有
136	上公館段	3-215	私有
137	上公館段	3-216	私有
138	上公館段	3-217	私有
139	上公館段	3-218	私有
140	上公館段	3-219	私有
141	上公館段	3-32	私有
142	上公館段	3-33	私有
143	上公館段	3-56	私有
144	上公館段	3-57	私有
145	上公館段	3-58	私有
146	上公館段	3-59	私有
147	上公館段	3-60	中華民國
148	上公館段	871-1	私有
149	上公館段	871-2	私有
150	上公館段	871-3	私有
151	上公館段	871-4	中華民國
152	上公館段	871-5	私有
153	上公館段	871-6	中華民國
154	上公館段	872-1	私有
155	上公館段	872-2	私有
156	上公館段	881-1	中華民國
157	仁愛段	630	中華民國
158	仁愛段	643	中華民國
159	仁愛段	644	中華民國
160	仁愛段	645	私有
161	仁愛段	646	中華民國
162	仁愛段	647	中華民國
163	仁愛段	657	中華民國
164	仁愛段	658	中華民國
165	仁愛段	660	中華民國
166	仁愛段	661	中華民國
167	仁愛段	663	中華民國
168	仁愛段	664	中華民國
169	仁愛段	665	中華民國
170	仁愛段	666	私有
171	仁愛段	667	私有
172	仁愛段	670	私有
173	仁愛段	671	私有
174	仁愛段	672	私有
175	仁愛段	673	私有
176	仁愛段	674	私有
177	仁愛段	675	私有

編號	地段名	地號	權屬別
178	仁愛段	676	私有
179	仁愛段	677	私有
180	仁愛段	678	私有
181	仁愛段	679	私有
182	仁愛段	680	私有
183	仁愛段	681	私有
184	仁愛段	682	私有
185	仁愛段	683	私有
186	仁愛段	684	私有
187	仁愛段	685	私有
188	仁愛段	686	私有
189	仁愛段	687	中華民國
190	仁愛段	688	中華民國
191	仁愛段	689	中華民國
192	仁愛段	690	中華民國
193	仁愛段	691	中華民國
194	仁愛段	693	中華民國
195	仁愛段	694	中華民國
196	仁愛段	695	中華民國
197	仁愛段	1532	中華民國
198	仁愛段	1534	中華民國
199	仁愛段	1579	中華民國
200	仁愛段	1626	竹東鎮
201	仁愛段	1634	私有
202	仁愛段	1640	私有
203	仁愛段	1644	私有
204	仁愛段	1645	私有
205	仁愛段	1646	私有
206	仁愛段	1647	私有
207	仁愛段	1648	私有
208	仁愛段	1649	私有
209	仁愛段	1650	私有
210	仁愛段	1651	私有
211	仁愛段	1652	私有
212	仁愛段	1653	私有
213	仁愛段	1654	私有
214	仁愛段	1655	私有
215	仁愛段	1656	私有
216	仁愛段	1657	私有
217	仁愛段	1658	私有
218	仁愛段	1659	私有
219	仁愛段	1660	私有
220	仁愛段	1661	私有
221	仁愛段	1662	私有
222	仁愛段	1663	私有
223	仁愛段	1664	私有
224	仁愛段	1665	私有
225	仁愛段	1666	私有
226	仁愛段	1667	私有
227	仁愛段	1668	私有
228	仁愛段	1669	私有
229	仁愛段	1670	私有
230	仁愛段	1672	私有
231	仁愛段	1673	私有
232	仁愛段	1674	私有
233	仁愛段	1675	私有
234	仁愛段	1676	私有
235	仁愛段	1677	私有
236	仁愛段	1679	私有

編號	地段名	地號	權屬別
237	仁愛段	1681	私有
238	仁愛段	1682	私有
239	仁愛段	1683	私有
240	仁愛段	1684	私有
241	仁愛段	1685	私有
242	仁愛段	1686	私有
243	仁愛段	1687	私有
244	仁愛段	1688	私有
245	仁愛段	1689	私有
246	仁愛段	1690	私有
247	仁愛段	1691	私有
248	仁愛段	1692	私有
249	仁愛段	1693	私有
250	仁愛段	1694	私有
251	仁愛段	1695	私有
252	仁愛段	1696	私有
253	仁愛段	1697	中華民國
254	仁愛段	1698	中華民國
255	仁愛段	1699	中華民國
256	仁愛段	1700	中華民國
257	仁愛段	1701	中華民國
258	仁愛段	1702	中華民國
259	仁愛段	1703	中華民國
260	仁愛段	1704	中華民國
261	仁愛段	1705	私有
262	仁愛段	1706	私有
263	仁愛段	1707	私有
264	仁愛段	1708	私有
265	仁愛段	1709	私有
266	仁愛段	1710	私有
267	仁愛段	1711	私有
268	仁愛段	1712	私有
269	仁愛段	1713	私有
270	仁愛段	1714	中華民國
271	仁愛段	1715	私有
272	仁愛段	1716	中華民國
273	仁愛段	1717	中華民國
274	仁愛段	1718	私有
275	仁愛段	1719	私有
276	仁愛段	1720	私有
277	仁愛段	1721	私有
278	仁愛段	1722	私有
279	仁愛段	1723	中華民國
280	仁愛段	1724	中華民國
281	仁愛段	1725	中華民國
282	仁愛段	1726	中華民國
283	仁愛段	1727	私有
284	仁愛段	1728	中華民國
285	仁愛段	1729	中華民國
286	仁愛段	1730	中華民國
287	仁愛段	1731	私有
288	仁愛段	1732	私有
289	仁愛段	1733	私有
290	仁愛段	1734	私有
291	仁愛段	1735	私有
292	仁愛段	1736	私有
293	仁愛段	1737	私有
294	仁愛段	1738	私有
295	仁愛段	1739	私有

編號	地段名	地號	權屬別
296	仁愛段	1740	私有
297	仁愛段	1741	私有
298	仁愛段	1742	私有
299	仁愛段	1743	中華民國
300	仁愛段	1744	私有
301	仁愛段	1745	中華民國
302	仁愛段	1746	中華民國
303	仁愛段	1747	私有
304	仁愛段	1748	私有
305	仁愛段	1749	私有
306	仁愛段	1750	中華民國
307	仁愛段	1751	私有
308	仁愛段	1752	私有
309	仁愛段	1753	私有
310	仁愛段	1754	中華民國
311	仁愛段	1755	私有
312	仁愛段	1756	中華民國
313	仁愛段	1757	中華民國
314	仁愛段	1758	中華民國
315	仁愛段	1759	中華民國
316	仁愛段	1760	中華民國
317	仁愛段	1761	中華民國
318	仁愛段	1762	中華民國
319	仁愛段	1763	中華民國
320	仁愛段	1764	中華民國
321	仁愛段	1821	中華民國
322	仁愛段	1822	中華民國
323	仁愛段	1602-1	私有
324	仁愛段	1634-2	私有
325	仁愛段	1639-1	私有
326	仁愛段	1639-2	私有
327	仁愛段	1695-1	私有
328	仁愛段	1698-1	中華民國
329	仁愛段	1703-1	中華民國
330	仁愛段	1712-1	私有
331	仁愛段	1716-1	中華民國
332	仁愛段	1716-2	中華民國
333	仁愛段	1717-1	中華民國
334	仁愛段	1717-2	私有
335	仁愛段	1717-3	私有
336	仁愛段	1723-1	私有
337	仁愛段	1723-2	中華民國
338	仁愛段	1724-1	中華民國
339	仁愛段	1724-2	中華民國
340	仁愛段	1727-1	中華民國
341	仁愛段	1727-2	中華民國
342	仁愛段	1744-1	私有
343	仁愛段	1746-1	中華民國
344	仁愛段	1754-1	中華民國
345	仁愛段	1754-2	中華民國
346	仁愛段	1755-1	私有
347	仁愛段	1759-1	私有
348	仁愛段	1759-10	私有
349	仁愛段	1759-100	私有
350	仁愛段	1759-101	中華民國
351	仁愛段	1759-102	中華民國
352	仁愛段	1759-103	中華民國
353	仁愛段	1759-104	中華民國
354	仁愛段	1759-105	中華民國

編號	地段名	地號	權屬別
355	仁愛段	1759-106	中華民國
356	仁愛段	1759-107	中華民國
357	仁愛段	1759-108	中華民國
358	仁愛段	1759-109	中華民國
359	仁愛段	1759-11	中華民國
360	仁愛段	1759-110	中華民國
361	仁愛段	1759-111	中華民國
362	仁愛段	1759-112	中華民國
363	仁愛段	1759-113	中華民國
364	仁愛段	1759-114	中華民國
365	仁愛段	1759-12	私有
366	仁愛段	1759-13	中華民國
367	仁愛段	1759-14	中華民國
368	仁愛段	1759-15	私有
369	仁愛段	1759-16	私有
370	仁愛段	1759-17	中華民國
371	仁愛段	1759-18	中華民國
372	仁愛段	1759-2	中華民國
373	仁愛段	1759-27	中華民國
374	仁愛段	1759-28	中華民國
375	仁愛段	1759-29	中華民國
376	仁愛段	1759-3	私有
377	仁愛段	1759-30	中華民國
378	仁愛段	1759-31	中華民國
379	仁愛段	1759-32	中華民國
380	仁愛段	1759-33	中華民國
381	仁愛段	1759-34	中華民國
382	仁愛段	1759-35	中華民國
383	仁愛段	1759-36	中華民國
384	仁愛段	1759-37	中華民國
385	仁愛段	1759-38	中華民國
386	仁愛段	1759-39	中華民國
387	仁愛段	1759-4	私有
388	仁愛段	1759-40	中華民國
389	仁愛段	1759-41	中華民國
390	仁愛段	1759-42	中華民國
391	仁愛段	1759-43	中華民國
392	仁愛段	1759-44	私有
393	仁愛段	1759-45	私有
394	仁愛段	1759-46	私有
395	仁愛段	1759-47	私有
396	仁愛段	1759-48	中華民國
397	仁愛段	1759-49	私有
398	仁愛段	1759-5	私有
399	仁愛段	1759-50	中華民國
400	仁愛段	1759-51	私有
401	仁愛段	1759-52	私有
402	仁愛段	1759-53	中華民國
403	仁愛段	1759-54	中華民國
404	仁愛段	1759-55	中華民國
405	仁愛段	1759-56	私有
406	仁愛段	1759-57	中華民國
407	仁愛段	1759-58	中華民國
408	仁愛段	1759-59	中華民國
409	仁愛段	1759-6	私有
410	仁愛段	1759-60	中華民國
411	仁愛段	1759-61	中華民國
412	仁愛段	1759-62	中華民國
413	仁愛段	1759-63	中華民國

編號	地段名	地號	權屬別
414	仁愛段	1759-64	中華民國
415	仁愛段	1759-65	中華民國
416	仁愛段	1759-66	中華民國
417	仁愛段	1759-67	中華民國
418	仁愛段	1759-68	私有
419	仁愛段	1759-69	私有
420	仁愛段	1759-7	私有
421	仁愛段	1759-70	中華民國
422	仁愛段	1759-71	中華民國
423	仁愛段	1759-72	中華民國
424	仁愛段	1759-73	中華民國
425	仁愛段	1759-74	中華民國
426	仁愛段	1759-75	中華民國
427	仁愛段	1759-76	中華民國
428	仁愛段	1759-77	中華民國
429	仁愛段	1759-78	中華民國
430	仁愛段	1759-79	私有
431	仁愛段	1759-8	私有
432	仁愛段	1759-80	中華民國
433	仁愛段	1759-81	私有
434	仁愛段	1759-82	私有
435	仁愛段	1759-83	中華民國
436	仁愛段	1759-84	中華民國
437	仁愛段	1759-85	中華民國
438	仁愛段	1759-86	中華民國
439	仁愛段	1759-87	中華民國
440	仁愛段	1759-88	私有
441	仁愛段	1759-89	私有
442	仁愛段	1759-9	私有
443	仁愛段	1759-90	中華民國
444	仁愛段	1759-91	私有
445	仁愛段	1759-92	私有
446	仁愛段	1759-93	中華民國
447	仁愛段	1759-94	中華民國
448	仁愛段	1759-95	中華民國
449	仁愛段	1759-96	中華民國
450	仁愛段	1759-97	私有
451	仁愛段	1759-98	私有
452	仁愛段	1759-99	私有
453	仁愛段	1760-1	中華民國
454	仁愛段	1760-10	中華民國
455	仁愛段	1760-11	中華民國
456	仁愛段	1760-12	中華民國
457	仁愛段	1760-2	私有
458	仁愛段	1760-3	中華民國
459	仁愛段	1760-4	私有
460	仁愛段	1760-5	中華民國
461	仁愛段	1760-6	私有
462	仁愛段	1760-7	私有
463	仁愛段	1760-8	私有
464	仁愛段	1760-9	私有
465	仁愛段	1766-3	竹東鎮
466	仁愛段	1783-1	竹東鎮
467	仁愛段	630-1	私有
468	仁愛段	645-1	中華民國
469	仁愛段	647-1	中華民國
470	仁愛段	647-15	中華民國
471	仁愛段	647-16	私有
472	仁愛段	647-2	私有

編號	地段名	地號	權屬別
473	仁愛段	647-20	中華民國
474	仁愛段	647-22	中華民國
475	仁愛段	647-23	中華民國
476	仁愛段	647-24	中華民國
477	仁愛段	647-26	中華民國
478	仁愛段	647-27	中華民國
479	仁愛段	647-3	私有
480	仁愛段	647-30	私有
481	仁愛段	647-31	中華民國
482	仁愛段	647-32	私有
483	仁愛段	647-4	中華民國
484	仁愛段	647-5	中華民國
485	仁愛段	647-6	私有
486	仁愛段	647-7	私有
487	仁愛段	660-1	中華民國
488	仁愛段	662-1	中華民國
489	仁愛段	665-1	中華民國
490	仁愛段	666-1	中華民國
491	仁愛段	670-1	私有
492	仁愛段	672-1	私有
493	仁愛段	676-1	私有
494	仁愛段	676-2	中華民國
495	仁愛段	676-3	中華民國
496	仁愛段	676-4	中華民國
497	仁愛段	676-5	私有
498	仁愛段	678-3	私有
499	仁愛段	678-4	私有
500	仁愛段	689-1	中華民國
501	仁愛段	689-2	中華民國
502	仁愛段	693-1	中華民國
503	仁愛段	695-1	中華民國
504	仁愛段	695-2	中華民國
505	仁愛段	695-5	中華民國
506	仁愛段	696-2	中華民國
507	仁愛段	696-3	中華民國
508	仁愛段	712-5	中華民國
509	竹東段竹東小段	445	中華民國
510	竹東段竹東小段	446	私有
511	竹東段竹東小段	447	私有
512	竹東段竹東小段	448	私有
513	竹東段竹東小段	449	私有
514	竹東段竹東小段	450	中華民國
515	竹東段竹東小段	451	私有
516	竹東段竹東小段	525	中華民國
517	竹東段竹東小段	526	中華民國
518	竹東段竹東小段	532	中華民國
519	竹東段竹東小段	547	中華民國
520	竹東段竹東小段	188-4	竹東鎮
521	竹東段竹東小段	195-3	中華民國
522	竹東段竹東小段	250-1	公私共有
523	竹東段竹東小段	250-8	中華民國
524	竹東段竹東小段	252-12	私有
525	竹東段竹東小段	252-13	私有
526	竹東段竹東小段	252-161	私有
527	竹東段竹東小段	252-165	私有
528	竹東段竹東小段	252-185	私有
529	竹東段竹東小段	252-189	公私共有
530	竹東段竹東小段	252-190	私有
531	竹東段竹東小段	252-197	私有

編號	地段名	地號	權屬別
532	竹東段竹東小段	252-198	私有
533	竹東段竹東小段	252-199	私有
534	竹東段竹東小段	252-200	私有
535	竹東段竹東小段	252-21	私有
536	竹東段竹東小段	252-210	私有
537	竹東段竹東小段	252-211	私有
538	竹東段竹東小段	252-212	中華民國
539	竹東段竹東小段	252-233	私有
540	竹東段竹東小段	252-236	私有
541	竹東段竹東小段	252-237	私有
542	竹東段竹東小段	252-238	私有
543	竹東段竹東小段	252-240	私有
544	竹東段竹東小段	252-253	私有
545	竹東段竹東小段	252-254	私有
546	竹東段竹東小段	252-255	私有
547	竹東段竹東小段	252-256	私有
548	竹東段竹東小段	252-262	私有
549	竹東段竹東小段	252-263	私有
550	竹東段竹東小段	252-264	私有
551	竹東段竹東小段	252-265	私有
552	竹東段竹東小段	252-266	私有
553	竹東段竹東小段	252-268	私有
554	竹東段竹東小段	252-269	私有
555	竹東段竹東小段	252-270	私有
556	竹東段竹東小段	252-271	私有
557	竹東段竹東小段	252-279	私有
558	竹東段竹東小段	252-280	私有
559	竹東段竹東小段	252-281	私有
560	竹東段竹東小段	252-282	私有
561	竹東段竹東小段	252-283	私有
562	竹東段竹東小段	252-285	私有
563	竹東段竹東小段	252-286	私有
564	竹東段竹東小段	252-287	私有
565	竹東段竹東小段	252-288	私有
566	竹東段竹東小段	252-289	私有
567	竹東段竹東小段	252-29	竹東鎮
568	竹東段竹東小段	252-290	私有
569	竹東段竹東小段	252-291	私有
570	竹東段竹東小段	252-293	私有
571	竹東段竹東小段	252-294	私有
572	竹東段竹東小段	252-295	私有
573	竹東段竹東小段	252-299	私有
574	竹東段竹東小段	252-31	私有
575	竹東段竹東小段	252-313	私有
576	竹東段竹東小段	252-314	私有
577	竹東段竹東小段	252-315	望安鄉
578	竹東段竹東小段	252-316	私有
579	竹東段竹東小段	252-32	私有
580	竹東段竹東小段	252-33	私有
581	竹東段竹東小段	252-330	私有
582	竹東段竹東小段	252-331	私有
583	竹東段竹東小段	252-333	私有
584	竹東段竹東小段	252-334	私有
585	竹東段竹東小段	252-339	私有
586	竹東段竹東小段	252-340	私有
587	竹東段竹東小段	252-348	新竹縣
588	竹東段竹東小段	252-349	竹東鎮
589	竹東段竹東小段	252-350	竹東鎮
590	竹東段竹東小段	252-351	竹東鎮

編號	地段名	地號	權屬別
591	竹東段竹東小段	252-352	竹東鎮
592	竹東段竹東小段	252-354	竹東鎮
593	竹東段竹東小段	252-355	竹東鎮
594	竹東段竹東小段	252-356	竹東鎮
595	竹東段竹東小段	252-357	竹東鎮
596	竹東段竹東小段	252-358	竹東鎮
597	竹東段竹東小段	252-359	竹東鎮
598	竹東段竹東小段	252-360	竹東鎮
599	竹東段竹東小段	252-361	竹東鎮
600	竹東段竹東小段	252-362	竹東鎮
601	竹東段竹東小段	252-372	私有
602	竹東段竹東小段	252-377	私有
603	竹東段竹東小段	252-38	私有
604	竹東段竹東小段	252-386	私有
605	竹東段竹東小段	252-387	私有
606	竹東段竹東小段	252-389	私有
607	竹東段竹東小段	252-39	私有
608	竹東段竹東小段	252-390	私有
609	竹東段竹東小段	252-395	私有
610	竹東段竹東小段	252-399	私有
611	竹東段竹東小段	252-400	私有
612	竹東段竹東小段	252-404	私有
613	竹東段竹東小段	252-406	私有
614	竹東段竹東小段	252-407	私有
615	竹東段竹東小段	252-408	私有
616	竹東段竹東小段	252-410	私有
617	竹東段竹東小段	252-411	私有
618	竹東段竹東小段	252-415	中華民國
619	竹東段竹東小段	252-428	私有
620	竹東段竹東小段	252-429	私有
621	竹東段竹東小段	252-430	私有
622	竹東段竹東小段	252-431	私有
623	竹東段竹東小段	252-433	私有
624	竹東段竹東小段	252-437	私有
625	竹東段竹東小段	252-438	私有
626	竹東段竹東小段	252-439	私有
627	竹東段竹東小段	252-440	中華民國
628	竹東段竹東小段	252-441	私有
629	竹東段竹東小段	252-442	私有
630	竹東段竹東小段	252-444	私有
631	竹東段竹東小段	252-445	私有
632	竹東段竹東小段	252-456	私有
633	竹東段竹東小段	252-457	竹東鎮
634	竹東段竹東小段	252-458	私有
635	竹東段竹東小段	252-459	私有
636	竹東段竹東小段	252-460	私有
637	竹東段竹東小段	252-461	私有
638	竹東段竹東小段	252-462	私有
639	竹東段竹東小段	252-463	私有
640	竹東段竹東小段	252-464	私有
641	竹東段竹東小段	252-465	私有
642	竹東段竹東小段	252-466	私有
643	竹東段竹東小段	252-467	私有
644	竹東段竹東小段	252-468	私有
645	竹東段竹東小段	252-469	私有
646	竹東段竹東小段	252-47	竹東鎮
647	竹東段竹東小段	252-470	私有
648	竹東段竹東小段	252-471	私有
649	竹東段竹東小段	252-472	私有

編號	地段名	地號	權屬別
650	竹東段竹東小段	252-476	私有
651	竹東段竹東小段	252-477	私有
652	竹東段竹東小段	252-478	私有
653	竹東段竹東小段	252-480	私有
654	竹東段竹東小段	252-481	私有
655	竹東段竹東小段	252-482	私有
656	竹東段竹東小段	252-484	私有
657	竹東段竹東小段	252-488	私有
658	竹東段竹東小段	252-489	私有
659	竹東段竹東小段	252-49	私有
660	竹東段竹東小段	252-490	私有
661	竹東段竹東小段	252-491	私有
662	竹東段竹東小段	252-495	中華民國
663	竹東段竹東小段	252-497	私有
664	竹東段竹東小段	252-498	私有
665	竹東段竹東小段	252-499	私有
666	竹東段竹東小段	252-5	私有
667	竹東段竹東小段	252-50	私有
668	竹東段竹東小段	252-501	中華民國
669	竹東段竹東小段	252-502	中華民國
670	竹東段竹東小段	252-503	中華民國
671	竹東段竹東小段	252-504	中華民國
672	竹東段竹東小段	252-505	私有
673	竹東段竹東小段	252-506	私有
674	竹東段竹東小段	252-507	私有
675	竹東段竹東小段	252-508	私有
676	竹東段竹東小段	252-509	私有
677	竹東段竹東小段	252-510	私有
678	竹東段竹東小段	252-527	中華民國
679	竹東段竹東小段	252-511	私有
680	竹東段竹東小段	252-517	中華民國
681	竹東段竹東小段	252-518	中華民國
682	竹東段竹東小段	252-53	私有
683	竹東段竹東小段	252-54	私有
684	竹東段竹東小段	252-55	私有
685	竹東段竹東小段	252-56	私有
686	竹東段竹東小段	252-57	私有
687	竹東段竹東小段	252-58	私有
688	竹東段竹東小段	252-59	私有
689	竹東段竹東小段	252-6	私有
690	竹東段竹東小段	252-60	私有
691	竹東段竹東小段	252-61	私有
692	竹東段竹東小段	252-62	私有
693	竹東段竹東小段	252-63	私有
694	竹東段竹東小段	252-64	私有
695	竹東段竹東小段	252-65	私有
696	竹東段竹東小段	252-66	私有
697	竹東段竹東小段	252-67	私有
698	竹東段竹東小段	252-68	私有
699	竹東段竹東小段	252-69	私有
700	竹東段竹東小段	252-7	私有
701	竹東段竹東小段	252-73	私有
702	竹東段竹東小段	252-74	私有
703	竹東段竹東小段	252-75	私有
704	竹東段竹東小段	252-76	私有
705	竹東段竹東小段	252-77	私有
706	竹東段竹東小段	252-78	私有
707	竹東段竹東小段	252-79	私有
708	竹東段竹東小段	252-80	私有

編號	地段名	地號	權屬別
709	竹東段竹東小段	252-81	私有
710	竹東段竹東小段	252-82	望安鄉
711	竹東段竹東小段	415-3	中華民國
712	竹東段竹東小段	445-1	中華民國
713	竹東段竹東小段	445-10	中華民國
714	竹東段竹東小段	445-11	中華民國
715	竹東段竹東小段	445-12	中華民國
716	竹東段竹東小段	445-13	中華民國
717	竹東段竹東小段	445-14	中華民國
718	竹東段竹東小段	445-15	私有
719	竹東段竹東小段	445-16	中華民國
720	竹東段竹東小段	445-17	中華民國
721	竹東段竹東小段	445-2	中華民國
722	竹東段竹東小段	445-3	私有
723	竹東段竹東小段	445-4	私有
724	竹東段竹東小段	445-5	私有
725	竹東段竹東小段	445-6	中華民國
726	竹東段竹東小段	445-7	中華民國
727	竹東段竹東小段	445-8	中華民國
728	竹東段竹東小段	445-9	中華民國
729	竹東段竹東小段	446-1	私有
730	竹東段竹東小段	446-10	私有
731	竹東段竹東小段	446-11	中華民國
732	竹東段竹東小段	446-12	私有
733	竹東段竹東小段	446-13	私有
734	竹東段竹東小段	446-14	私有
735	竹東段竹東小段	446-15	私有
736	竹東段竹東小段	446-16	私有
737	竹東段竹東小段	446-17	私有
738	竹東段竹東小段	446-18	私有
739	竹東段竹東小段	446-19	中華民國
740	竹東段竹東小段	446-2	私有
741	竹東段竹東小段	446-20	竹東鎮
742	竹東段竹東小段	446-21	中華民國
743	竹東段竹東小段	446-22	中華民國
744	竹東段竹東小段	446-23	中華民國
745	竹東段竹東小段	446-24	中華民國
746	竹東段竹東小段	446-25	中華民國
747	竹東段竹東小段	446-26	私有
748	竹東段竹東小段	446-27	私有
749	竹東段竹東小段	446-28	中華民國
750	竹東段竹東小段	446-3	私有
751	竹東段竹東小段	446-4	中華民國
752	竹東段竹東小段	446-5	私有
753	竹東段竹東小段	446-7	私有
754	竹東段竹東小段	446-8	私有
755	竹東段竹東小段	446-9	私有
756	竹東段竹東小段	447-1	私有
757	竹東段竹東小段	447-10	私有
758	竹東段竹東小段	447-11	私有
759	竹東段竹東小段	447-2	私有
760	竹東段竹東小段	447-4	私有
761	竹東段竹東小段	447-5	私有
762	竹東段竹東小段	447-6	私有
763	竹東段竹東小段	447-7	私有
764	竹東段竹東小段	447-8	私有
765	竹東段竹東小段	448-1	中華民國
766	竹東段竹東小段	448-14	中華民國
767	竹東段竹東小段	448-15	中華民國

編號	地段名	地號	權屬別
768	竹東段竹東小段	448-16	中華民國
769	竹東段竹東小段	448-17	私有
770	竹東段竹東小段	448-18	中華民國
771	竹東段竹東小段	448-19	私有
772	竹東段竹東小段	448-2	私有
773	竹東段竹東小段	448-20	私有
774	竹東段竹東小段	448-21	私有
775	竹東段竹東小段	448-22	中華民國
776	竹東段竹東小段	448-23	私有
777	竹東段竹東小段	448-26	中華民國
778	竹東段竹東小段	448-27	中華民國
779	竹東段竹東小段	448-28	中華民國
780	竹東段竹東小段	448-3	私有
781	竹東段竹東小段	449-1	私有
782	竹東段竹東小段	449-10	中華民國
783	竹東段竹東小段	449-11	中華民國
784	竹東段竹東小段	449-12	私有
785	竹東段竹東小段	449-13	私有
786	竹東段竹東小段	449-14	私有
787	竹東段竹東小段	449-15	私有
788	竹東段竹東小段	449-16	私有
789	竹東段竹東小段	449-19	私有
790	竹東段竹東小段	449-2	私有
791	竹東段竹東小段	449-20	私有
792	竹東段竹東小段	449-21	私有
793	竹東段竹東小段	449-22	中華民國
794	竹東段竹東小段	449-23	私有
795	竹東段竹東小段	449-24	私有
796	竹東段竹東小段	449-26	中華民國
797	竹東段竹東小段	449-27	中華民國
798	竹東段竹東小段	449-28	中華民國
799	竹東段竹東小段	449-29	中華民國
800	竹東段竹東小段	449-30	中華民國
801	竹東段竹東小段	449-31	私有
802	竹東段竹東小段	449-32	私有
803	竹東段竹東小段	449-33	中華民國
804	竹東段竹東小段	449-34	中華民國
805	竹東段竹東小段	449-4	私有
806	竹東段竹東小段	449-6	中華民國
807	竹東段竹東小段	449-7	私有
808	竹東段竹東小段	449-8	私有
809	竹東段竹東小段	449-9	私有
810	竹東段竹東小段	450-1	私有
811	竹東段竹東小段	450-2	私有
812	竹東段竹東小段	450-3	私有
813	竹東段竹東小段	450-5	私有
814	竹東段竹東小段	450-7	私有
815	竹東段竹東小段	450-8	中華民國
816	竹東段竹東小段	450-9	中華民國
817	竹東段竹東小段	451-1	私有
818	竹東段竹東小段	451-10	私有
819	竹東段竹東小段	451-11	私有
820	竹東段竹東小段	451-12	中華民國
821	竹東段竹東小段	451-13	私有
822	竹東段竹東小段	451-14	中華民國
823	竹東段竹東小段	451-15	中華民國
824	竹東段竹東小段	451-16	私有
825	竹東段竹東小段	451-17	中華民國
826	竹東段竹東小段	451-18	中華民國

編號	地段名	地號	權屬別
827	竹東段竹東小段	451-19	私有
828	竹東段竹東小段	451-2	中華民國
829	竹東段竹東小段	451-20	私有
830	竹東段竹東小段	451-21	中華民國
831	竹東段竹東小段	451-22	中華民國
832	竹東段竹東小段	451-23	中華民國
833	竹東段竹東小段	451-24	中華民國
834	竹東段竹東小段	451-25	中華民國
835	竹東段竹東小段	451-26	中華民國
836	竹東段竹東小段	451-27	中華民國
837	竹東段竹東小段	451-28	中華民國
838	竹東段竹東小段	451-29	中華民國
839	竹東段竹東小段	451-3	中華民國
840	竹東段竹東小段	451-30	中華民國
841	竹東段竹東小段	451-31	私有
842	竹東段竹東小段	451-32	私有
843	竹東段竹東小段	451-33	中華民國
844	竹東段竹東小段	451-34	中華民國
845	竹東段竹東小段	451-35	中華民國
846	竹東段竹東小段	451-36	中華民國
847	竹東段竹東小段	451-37	中華民國
848	竹東段竹東小段	451-38	中華民國
849	竹東段竹東小段	451-5	中華民國
850	竹東段竹東小段	451-6	中華民國
851	竹東段竹東小段	451-7	中華民國
852	竹東段竹東小段	451-8	私有
853	竹東段竹東小段	451-9	私有
854	雞油林段	196-4	中華民國
855	雞油林段	196-11	中華民國
856	雞油林段	196-46	中華民國
857	雞油林段	196-47	中華民國
858	雞油林段	196-51	中華民國
859	雞油林段	196-52	中華民國
860	雞油林段	196-59	中華民國
861	雞油林段	196-6	中華民國
862	雞油林段	196-64	中華民國
863	雞油林段	196-65	中華民國
864	雞油林段	196-66	中華民國
865	雞油林段	196-67	中華民國
866	雞油林段	196-68	竹東鎮
867	雞油林段	200-4	中華民國
868	雞油林段	205-143	私有
869	雞油林段	205-144	中華民國
870	雞油林段	205-145	私有
871	雞油林段	205-146	私有
872	雞油林段	205-148	私有
873	雞油林段	205-149	私有
874	雞油林段	205-150	私有
875	雞油林段	205-151	私有
876	雞油林段	205-152	私有
877	雞油林段	205-153	私有
878	雞油林段	205-154	私有
879	雞油林段	205-155	私有
880	雞油林段	205-156	私有
881	雞油林段	205-157	私有
882	雞油林段	205-159	私有
883	雞油林段	205-160	私有
884	雞油林段	205-161	私有
885	雞油林段	205-162	私有

編號	地段名	地號	權屬別
886	雞油林段	205-163	中華民國
887	雞油林段	205-167	私有
888	雞油林段	205-169	中華民國
889	雞油林段	205-172	私有
890	雞油林段	205-175	中華民國
891	雞油林段	205-184	中華民國
892	雞油林段	205-185	私有
893	雞油林段	205-26	中華民國
894	雞油林段	205-295	私有
895	雞油林段	205-296	私有
896	雞油林段	205-297	私有
897	雞油林段	205-298	私有
898	雞油林段	205-299	私有
899	雞油林段	205-300	私有
900	雞油林段	205-301	私有
901	雞油林段	205-302	中華民國
902	雞油林段	205-303	中華民國
903	雞油林段	205-304	私有
904	雞油林段	205-305	私有
905	雞油林段	205-307	私有
906	雞油林段	205-308	私有
907	雞油林段	205-309	中華民國
908	雞油林段	205-310	中華民國
909	雞油林段	205-311	私有
910	雞油林段	205-312	私有
911	雞油林段	205-313	私有
912	雞油林段	205-314	中華民國
913	雞油林段	205-315	中華民國
914	雞油林段	205-382	中華民國
915	雞油林段	205-383	私有
916	雞油林段	205-428	竹東鎮
917	雞油林段	205-429	竹東鎮
918	雞油林段	205-443	私有
919	雞油林段	205-448	私有
920	雞油林段	205-449	私有
921	雞油林段	205-450	私有
922	雞油林段	205-453	中華民國
923	雞油林段	205-454	中華民國
924	雞油林段	205-455	中華民國
925	雞油林段	205-462	私有
926	雞油林段	205-463	私有
927	雞油林段	205-464	私有
928	雞油林段	205-466	中華民國
929	雞油林段	205-470	私有
930	雞油林段	205-481	私有
931	雞油林段	205-483	私有
932	雞油林段	205-484	私有
933	雞油林段	205-485	私有
934	雞油林段	205-486	私有
935	雞油林段	205-487	中華民國
936	雞油林段	205-488	私有
937	雞油林段	205-505	中華民國
938	雞油林段	205-51	中華民國
939	雞油林段	205-52	中華民國
940	雞油林段	205-53	中華民國
941	雞油林段	205-54	中華民國
942	雞油林段	205-623	私有
943	雞油林段	205-683	中華民國
944	雞油林段	205-718	私有

編號	地段名	地號	權屬別
945	雞油林段	205-721	私有
946	雞油林段	205-722	私有
947	雞油林段	205-723	私有
948	雞油林段	205-724	私有
949	雞油林段	205-725	私有
950	雞油林段	205-726	私有
951	雞油林段	205-727	私有
952	雞油林段	205-728	私有
953	雞油林段	205-729	私有
954	雞油林段	205-730	私有
955	雞油林段	205-731	私有
956	雞油林段	205-732	私有
957	雞油林段	205-733	私有
958	雞油林段	205-734	私有
959	雞油林段	205-736	私有
960	雞油林段	205-769	中華民國
961	雞油林段	205-770	中華民國
962	雞油林段	205-771	中華民國
963	雞油林段	205-775	私有
964	雞油林段	205-776	私有
965	雞油林段	205-799	中華民國
966	雞油林段	205-801	私有
967	雞油林段	205-809	私有
968	雞油林段	205-810	私有
969	雞油林段	205-835	中華民國
970	雞油林段	205-836	中華民國
971	雞油林段	220-2	中華民國
972	雞油林段	220-38	中華民國

註：本表係依據 103 年 11 月地籍資料整理。

附圖、都市更新計畫圖

擬定新竹縣竹東鎮舊市區周邊地區
都市更新計畫案

業務單位 主 管	
業務承辦 人 員	

擬 定 機 關 ： 新 竹 縣 政 府
中 華 民 國 1 1 0 年 9 月