

擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(興崙段
農業區附近地區)細部計畫書

擬定機關：新竹縣竹北市公所

中華民國一一一年一月

新竹縣 擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(興崙段農業區附近地區)細部計畫案	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第 17 條及 22 條	
擬定都市計畫機關	新竹縣竹北市公所	
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	無	
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	市 級	110 年 12 月 28 日 竹 北 市 110 年 度 都 市 計 畫 委 員 會 第 1 次 會 議 審 議 通 過 。
	縣 級	

目 錄

第一章 緒論

壹、計畫緣起與目的	1-1
貳、辦理依據	1-1
參、計畫位置與範圍	1-1
肆、現行主要計畫概要	1-4

第二章 發展現況分析

壹、自然環境現況	2-1
貳、社會經濟現況	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	2-22
陸、災害史	2-24
柒、環境敏感地分析	2-28
捌、國土功能分區	2-28

第三章 實質計畫

壹、計畫年期與人口	3-1
貳、土地使用分區計畫	3-1
參、公共設施計畫	3-2
肆、交通系統計畫	3-8
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	3-21
捌、都市設計管制事項	3-28

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	4-3

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 1-3	本計畫範圍現行主要計畫示意圖	1-5
圖 2-1	本計畫範圍區域流域分布示意圖	2-1
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	本計畫區鄰近地區地質分布示意圖	2-3
圖 2-4	本計畫區鄰近地區土壤分布示意圖	2-4
圖 2-5	本計畫區鄰近地區活動斷層分布示意圖	2-5
圖 2-6	本計畫區土地使用現況示意圖	2-18
圖 2-7	本計畫區交通系統現況示意圖	2-21
圖 2-8	本計畫區土地權屬示意圖	2-22
圖 2-9	本計畫區土地公告現值示意圖	2-23
圖 2-10	本計畫範圍土壤液化潛勢區示意圖	2-25
圖 2-11	本計畫範圍內淹水潛勢(24 小時 500mm)示意圖	2-27
圖 2-12	本計畫範圍第一級環境敏感區示意圖	2-28
圖 2-13	本計畫範圍第二級環境敏感區示意圖	2-29
圖 2-14	本計畫範圍國土功能分區示意圖	2-29
圖 3-1	本計畫範圍土地使用計畫示意圖	3-4
圖 3-2	本計畫範圍土地使用計畫示意圖(含周邊地區)	3-5
圖 3-3	本計畫範圍交通計畫示意圖	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	本計畫區雨水排水系統示意圖	3-16
圖 3-7	本計畫區 2 年重現期距 24 小時設計降雨組體圖	3-18
圖 3-8	本計畫區 5 年重現期距 24 小時設計降雨組體圖	3-18
圖 3-9	本計畫區 10 年重現期距 24 小時設計降雨組體圖	3-18
圖 3-10	計畫區減洪量體歷線圖	3-20
圖 3-11	本計畫區建築退縮規定暨街廓編號示意圖	3-27
圖 4-1	本計畫區納入市地重劃範圍示意圖	4-2

表目錄

表 1-1	本計畫範圍現行主要計畫土地使用面積表.....	1-4
表 2-1	竹北市及新竹縣、市歷年人口成長統計表.....	2-6
表 2-2	本計畫鄰近各市鄉鎮歷年人口成長統計表.....	2-7
表 2-3	竹北(含斗崙地區)都市計畫區與竹北市、新竹縣歷年人口成長統計表.....	2-9
表 2-4	竹北市與新竹縣、市人口年齡結構分析表.....	2-10
表 2-5	竹北市與新竹縣市戶數、戶量成長表.....	2-11
表 2-6	新竹縣 90-109 年就業人口分析表.....	2-12
表 2-7	100 及 105 年新竹縣及竹北市工商及服務業年底場所單位比較表.....	2-13
表 2-8	100 及 105 年竹北市及新竹縣工商服務業年底從業員工數比較表.....	2-14
表 2-9	100 及 105 年新竹縣及竹北市工商及服務業全年生產總額比較表.....	2-15
表 2-10	本計畫區土地使用現況綜理表.....	2-17
表 2-11	本計畫區周邊主要道路幾何特性綜整表.....	2-20
表 2-12	本計畫區土地權屬綜理表.....	2-22
表 2-13	本計畫區土地公告現值綜理表.....	2-23
表 2-14	竹北市可能遭受山崩掩埋危害地區彙整表.....	2-24
表 2-15	近年新竹縣竹北市重大颱風災害彙整表.....	2-24
表 2-16	竹北市淹水潛勢地區彙整表.....	2-26
表 3-1	本計畫人口推估一覽表.....	3-1
表 3-2	本計畫範圍土地使用計畫面積表.....	3-2
表 3-3	本計畫範圍公共設施用地編號明細表.....	3-3
表 3-4	本計畫區停車供需檢討表.....	3-6
表 3-5	本計畫範圍公共設施用地面積檢討表.....	3-7
表 3-6	本計畫範圍道路編號明細表.....	3-9
表 3-7	中央氣象局新竹雨量站(467571)Horner 降雨強度參數表.....	3-17
表 3-8	各開發單元開發前後 SCS 無因次單位歷線參數表.....	3-19
表 3-9	基地開發前後各重現期距之洪峰流量一覽表.....	3-19
表 3-10	各區演算成果綜整表.....	3-20
表 4-1	本計畫整體開發範圍面積表.....	4-1
表 4-2	本計畫市地重劃地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費用估算表.....	4-3
表 4-3	本計畫市地重劃開發總費用估算表.....	4-4
表 4-4	本計畫事業及財務計畫表.....	4-6

第一章 緒論

壹、計畫緣起與目的

考量新竹縣竹北市公所刻正辦理「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第五次通盤檢討)案」(以下簡稱主計五通)(目前為新竹縣都市計畫委員會審議階段)，本計畫範圍於主計五通中列為變更案第 5 案之整體開發區變更案。為使各級都市計畫委員會審議本計畫範圍之變更內容時，能夠確保整體開發區未來執行之可行性(包括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；開發方式、財務可行性及負擔及回饋規定；以及因應中央政策及相關因應事項…等等)，實有必要同步進行細部計畫之研擬作業，以即時調整規劃內容，確保主計五通法定程序之續進。

此外，本計畫範圍之整體規劃，主要係因應都市發展需求，為緩解舊市區交通擁塞並減少交通瓶頸情形，於區內建構完整之竹北整體外環道系統，並規劃住宅區、商業區，結合商業活動機能及配置適當之公共設施用地，促進都市整體發展；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 22 條。

參、計畫位置與範圍

本計畫區位於竹北(含斗崙地區)都市計畫之西南側，計畫範圍北至豆子埔溪、南至頭前溪、西至原竹北(含斗崙地區)都市計畫範圍西側約 110 公尺處、東以光明十一路為界，計畫面積 23.4568 公頃(屬都市計畫範圍內 14.1095 公頃；屬擴大都市計畫範圍 9.3473 公頃)；其為主計五通(110 年 3 月公展版)中列為變更案第 5 案，計畫位置與範圍詳圖 1-1 及圖 1-2 所示。

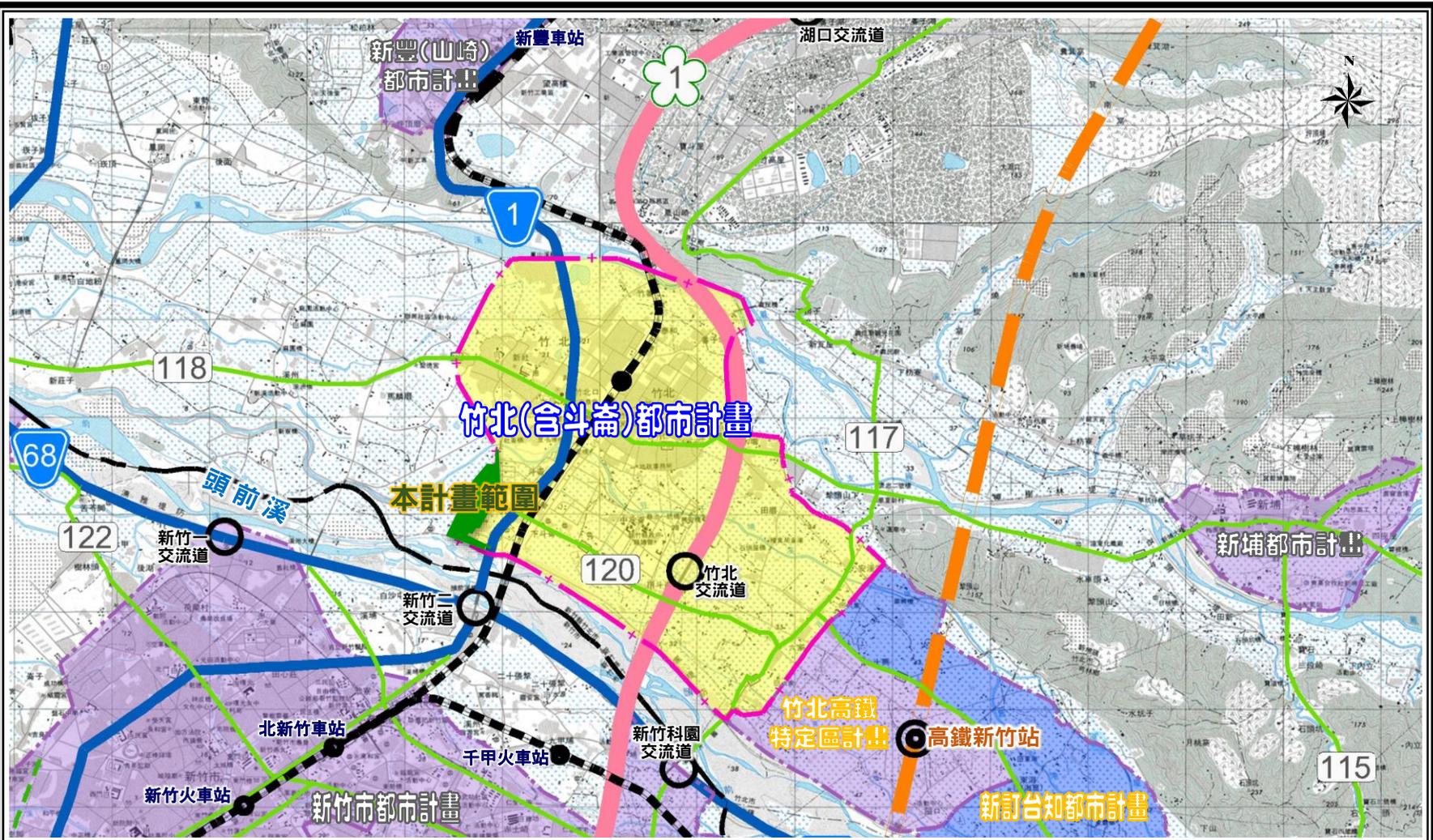


圖1-1 本計畫位置示意圖



圖1-2 本計畫位置示意圖

肆、現行主要計畫概要

本計畫區現行主要計畫之計畫範圍約 23.4568 公頃。本計畫範圍現行主要計畫包含第二種住宅區、特種工業區(附帶條件)、農業區、綠地用地(附帶條件)、道路用地等都市計畫範圍內之土地以及部分非都市土地，詳圖 1-3、表 1-1 所示。

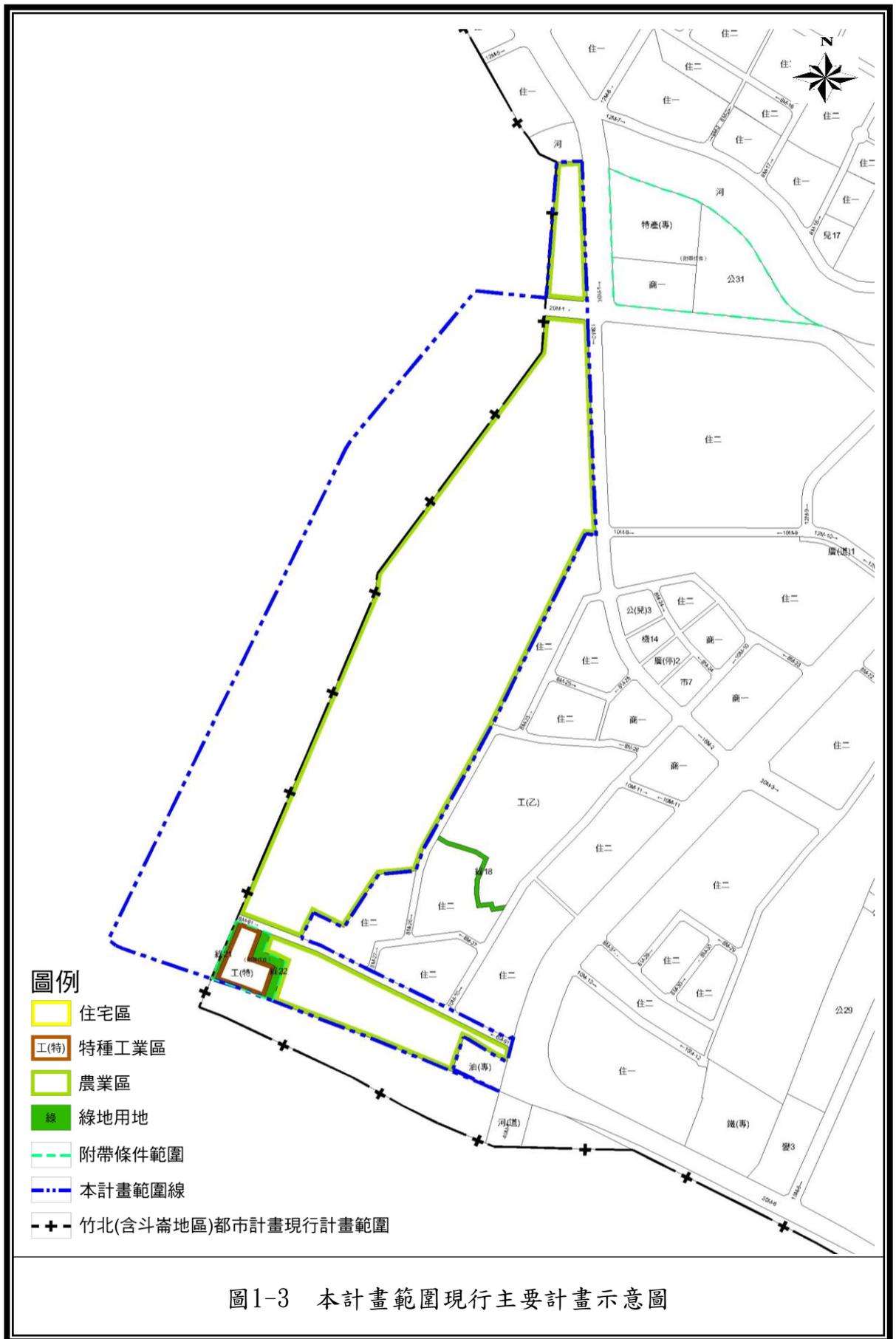
表 1-1 本計畫範圍現行主要計畫土地使用面積表

項目		本計畫區		
		面積(公頃)	比例(%)	
都市計畫	土地使用分區	第二種住宅區	0.0008	0.00 ¹
		特種工業區(附帶條件)	0.3142	1.34
		農業區	13.2961	56.68
		小計	13.6111	58.03
	公共設施用地	綠地用地(附帶條件)	0.1252	0.53
		道路用地	0.3732	1.59
		小計	0.4984	2.12
非都市土地		9.3473	39.85	
總計		23.4568	100.00	

註：1. 第二種住宅區面積為 0.0008 公頃，其比例為 0.0008%。

2. 表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

資料來源：本計畫整理。



第二章 發展現況分析

壹、自然環境現況

一、地形地勢

竹北市為新竹平原的一部分，係屬頭前溪和鳳山溪間之沖積平原，境內地形平坦，海拔均在 200 公尺以下，地勢則呈東北向西南方向傾斜。本計畫範圍位於新竹縣竹北市台一線及光明十一路西側，地勢起伏平緩。

二、水文

本計畫範圍屬鳳山溪流域(詳圖 2-1)，以區內排水系統來看，計畫區北側為下斗崙圳，南側為中斗崙圳，區內逕流方向多沿前開兩排水系統向西匯出，詳圖 2-2。



資料來源：本計畫整理

(五)日照時數

年平均總日照時數量為 1,933.0 小時，月平均 161.1 小時，各月變化則以夏季 7 月之日照時數最長，為 229.7 小時，冬季 2 月的 73.0 小時最短。

四、地質環境

(一) 地質及土壤

竹北都市計畫區地質屬於第四紀沖積層，主要以大小不一之礫石、砂、及泥組成。堆積物來自上游之基岩及覆蓋層。厚度隨地區變化很大，可自數十公分至數公尺以上。沖積層一般直接覆於基盤岩層之上，其間為不整合接觸，整體屬無潛在地質災害區，地質狀況良好，詳圖 2-3。

竹北都市計畫區土壤以新竹平原之沖積土為主(詳圖 2-4)，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粘板岩淡色沖積土，厚度在 0.2 至 2.7 公尺不等，地層之下則多為棕黃色卵礫石層，由表層至地下 50 公尺處承载力每平方公尺均超過 30 噸以上，承载力基礎良好。



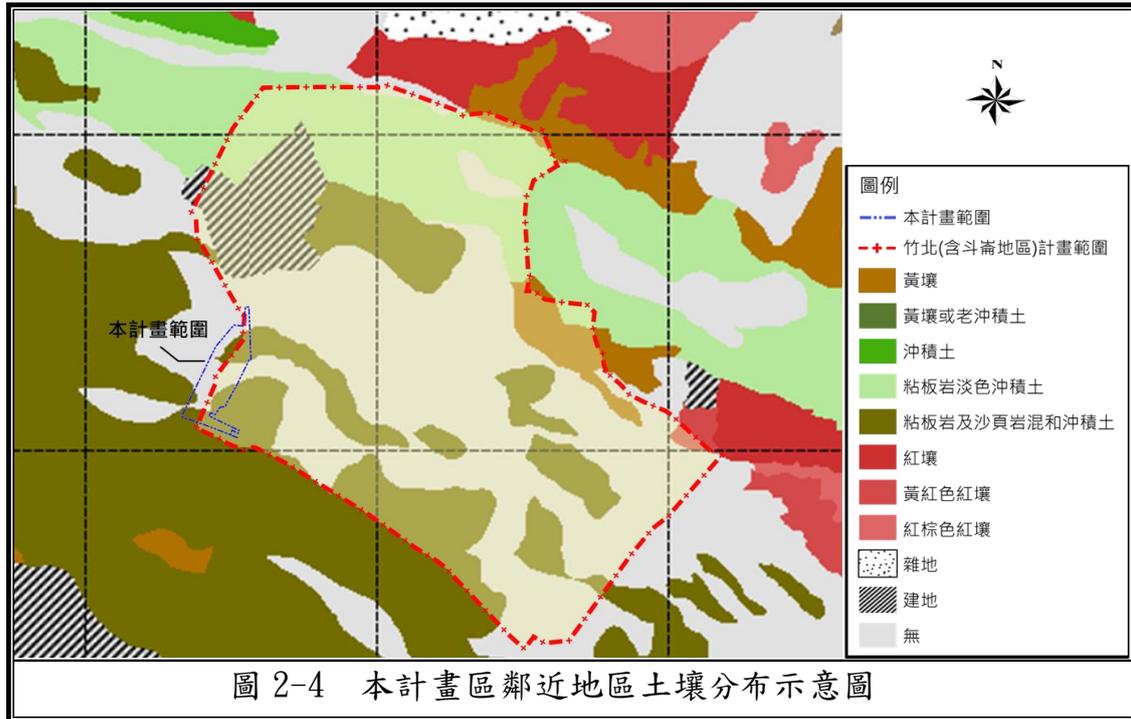


圖 2-4 本計畫區鄰近地區土壤分布示意圖

資料來源:經濟部中央地質調查所

(二)活動斷層

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，本計畫區內無斷層經過，鄰近本計畫區之活動斷層為通過計畫區北側外的湖口斷層以及南側的新竹斷層，屬第二類活動斷層，西起新竹縣湖口西南方，往東北東延伸至桃園縣龍岡東南方，全長約 22 公里，地形特徵為一系列向北傾斜的線形崖。

本計畫區位於湖口斷層線之南方，近年透過地質學方法與遙感技術，發現湖口斷層應屬於兩個不同的區段，一條是逆斷層，另一條是右移斷層，根據地形實測資料顯示，湖口背斜在最近三萬年之中似仍有持續的活動，詳圖 2-5。

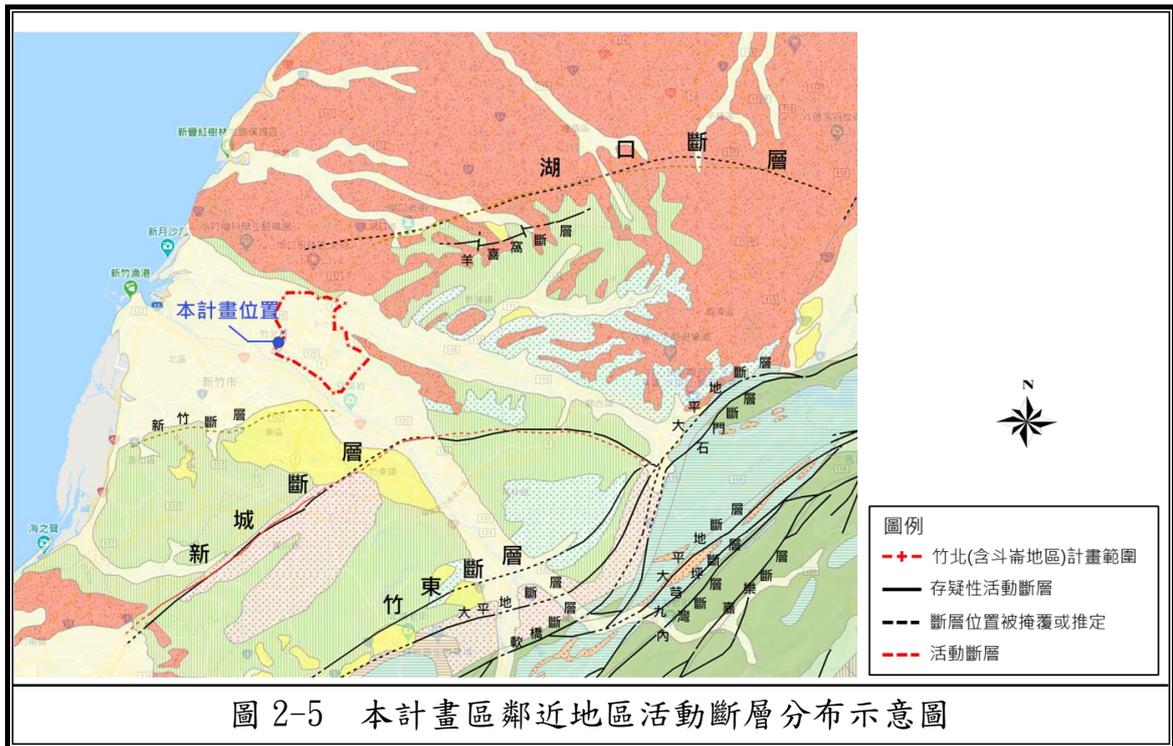


圖 2-5 本計畫區鄰近地區活動斷層分布示意圖

資料來源:經濟部中央地質調查所

貳、社會經濟現況

一、人口現況

(一)人口成長與變遷

1. 竹北市及新竹縣、市人口成長比較

本計畫以過去 20 年之人口歷史資料，分別比較竹北市與新竹縣市之人口成長及分布情形，以確實掌握人口發展趨勢，並以此作為後續推估未來計畫人口及土地使用發展總量之依據。整體而言，過去 20 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，新竹縣市平均成長率變動幅度皆不大，竹北市成長情形最為顯著，總平均增加率達 4.09%，為人口迅速成長之區域，詳表 2-1 所示。

表 2-1 竹北市及新竹縣、市歷年人口成長統計表

民國 (年)	竹北市		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(%)
90	92,814	2.92	446,300	1.50	373,296	1.32
91	95,896	3.27	452,679	1.43	378,797	1.46
92	100,096	4.29	459,287	1.46	382,897	1.08
93	105,651	5.40	467,246	1.73	386,950	1.05
94	112,175	5.99	477,677	2.23	390,692	0.96
95	119,720	6.51	487,692	2.10	394,757	1.04
96	126,255	5.31	495,821	1.67	399,035	1.08
97	132,136	4.66	503,273	1.50	405,371	1.57
98	137,861	4.33	510,882	1.51	411,587	1.53
99	141,852	2.89	513,015	0.42	415,344	0.91
100	146,826	3.51	517,641	0.90	420,052	1.13
101	152,617	3.94	523,993	1.23	425,071	1.28
102	158,849	4.08	530,486	1.24	428,483	0.80
103	165,118	3.95	537,630	1.35	431,988	0.81
104	170,790	3.44	542,042	0.82	434,060	0.47
105	176,604	3.40	547,481	1.00	437,337	1.05
106	181,955	3.03	552,169	0.86	441,132	0.86
107	187,336	2.96	557,010	0.88	445,635	1.02
108	194,516	3.83	563,933	1.24	448,803	0.71
109	200,782	3.22	570,775	1.21	451,412	0.58
90-94 平均	101,326	4.48	460,638	1.67	382,526	1.18
95-99 平均	131,565	4.81	502,137	1.44	405,219	1.23
100-104 平均	158,840	3.78	530,358	1.11	427,931	0.89
105-109 平均	188,239	3.29	558,274	1.04	444,864	0.93
總平均	144,992	4.09	512,852	1.31	415,135	1.06

資料來源：歷年都市及區域發展統計彙編、內政部戶政司統計年報，本計畫整理。

2. 計畫區鄰近各市、鄉、鎮人口成長比較

從人口成長率消長情形觀之，近 20 年人口平均成長率達 3% 以上者僅竹北市，顯示竹北市由於科學園區等產業資源，人口成長動能持續增加，並在各鄉鎮市人口成長排序中位居第一，整體增長速度遠超全縣平均，屬於發展重點鄉鎮市之一，詳表 2-2。

表 2-2 本計畫鄰近各市鄉鎮歷年人口成長統計表

民國 (年)	竹北市		新竹市		關西鎮		新埔鎮		竹東鎮		湖口鄉	
	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(%)
90	92,814	2.96	373,296	1.32	32,704	0.75	36,677	0.02	89,347	1.46	68,421	1.35
91	95,896	3.32	378,797	1.46	32,849	0.44	36,591	-0.23	91,272	2.15	69,728	1.91
92	100,096	4.38	382,897	1.08	32,887	0.12	36,529	-0.17	92,743	1.61	70,535	1.16
93	105,651	5.55	386,950	1.05	32,759	-0.39	36,378	-0.41	93,993	1.35	71,420	1.25
94	112,175	6.18	390,692	0.96	32,896	0.42	36,291	-0.24	94,789	0.85	72,363	1.32
95	119,720	6.73	394,757	1.04	32,713	-0.56	36,242	-0.14	95,824	1.09	73,418	1.46
96	126,255	5.46	399,035	1.08	32,673	-0.12	36,102	-0.39	96,546	0.75	74,214	1.08
97	132,136	4.66	405,371	1.57	32,451	-0.68	36,085	-0.05	97,086	0.56	75,066	1.15
98	137,861	4.33	411,587	1.53	32,431	-0.06	36,012	-0.20	97,089	0.00	75,546	0.64
99	141,852	2.89	415,344	0.42	31,775	-2.02	35,495	-1.44	96,751	-0.35	75,408	-0.18
100	146,826	3.51	420,052	0.90	31,553	-0.70	35,240	-0.72	96,421	-0.34	75,921	0.68
101	152,617	3.94	425,071	1.22	31,239	-1.00	34,960	-0.79	96,594	0.18	76,501	0.76
102	158,849	4.00	428,483	0.80	30,919	-1.03	34,674	-0.82	96,326	-0.28	76,753	0.33
103	165,118	3.87	431,988	0.81	30,751	0.25	34,427	-0.72	96,059	-0.53	77,210	0.59
104	170,790	3.38	434,060	0.48	29,936	-2.69	34,111	-0.92	96,311	0.26	77,280	0.09
105	176,604	3.35	437,337	0.75	29,408	-1.78	33,737	-1.10	96,817	0.52	77,524	0.32
106	181,955	3.03	441,132	0.87	28,896	-1.74	33,415	-0.95	96,918	0.1	77,444	-0.10
107	187,336	2.96	445,635	1.02	28,537	-1.24	33,104	-0.93	96,380	-0.56	77,668	0.29
108	194,516	3.83	448,803	0.71	28,055	-1.69	32,798	-0.92	97,127	0.78	77,908	0.31
109	200,782	3.22	451,412	0.58	27,775	-1.00	33,027	0.70	97,100	-0.03	78,971	1.36
90-94 平均	101,326	4.48	382,526	1.18	32,819	0.27	36,493	-0.21	92,429	1.48	70,493	1.40
95-99 平均	131,565	4.81	405,219	1.23	32,409	-0.69	35,987	-0.44	96,659	0.41	74,730	0.83
100-104 平均	158,840	3.78	427,931	0.89	30,880	-1.18	34,682	-0.79	96,342	-0.09	76,733	0.49
105-109 平均	188,239	3.29	444,864	0.79	28,534	-1.49	33,216	-0.64	96,868	0.16	77,903	0.44
總平均	144,992	4.09	415,135	1.02	31,160	-0.77	35,095	-0.52	95,575	0.49	74,965	0.79

資料來源：內政部戶政司網站、新竹縣統計要覽、新竹市統計年報，本計畫整理。

續表 2-2 本計畫鄰近各市鄉鎮歷年人口成長統計表

民國 (年)	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 (%)										
90	15,086	0.53	46,972	1.47	20,897	0.74	13,063	0.86	10,608	0.29	6,406	0.22
91	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	14,866	-0.58	47,954	1.25	20,662	-0.64	13,146	0.36	10,525	-0.27	6,344	-0.3
93	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	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	14,797	-0.45	51,029	1.43	20,744	0.63	13,807	1.87	10,456	-1.10	6,187	-1.17
96	14,635	-1.10	51,664	1.24	20,778	0.16	13,788	-0.14	10,341	-1.10	6,154	-0.53
97	14,590	-0.31	52,334	1.30	20,879	0.49	13,748	-0.29	10,262	-0.76	6,062	-1.50
98	14,772	1.25	52,761	0.82	20,963	0.40	13,998	1.82	10,289	0.26	6,133	1.17
99	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	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	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	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	13,810	-0.43	55,826	0.29	20,301	1.4	14,365	1.67	9,784	-0.31	5,744	-0.35
104	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	13,298	-1.62	56,452	0.58	20,165	-0.59	14,378	0.37	9,531	-1.67	5,593	-0.87
106	13,064	-1.76	56,836	0.68	20,061	-0.52	14,550	1.20	9,390	-1.48	5,538	-0.98
107	12,942	-0.93	56,980	0.25	20,025	-0.18	14,647	0.67	9,335	-0.59	5,587	0.88
108	12,789	-1.18	57,292	0.55	19,934	-0.45	14,626	-0.14	9,178	-1.68	5,479	-1.93
109	12,547	-1.89	57,511	0.38	19,872	-0.31	14,619	-0.05	9,035	-1.56	5,403	-1.39
90-94 平均	14,909	-0.19	48,285	1.68	20,704	-0.12	13,232	0.92	10,558	-0.01	6,321	-0.41
95-99 平均	14,632	-0.67	52,215	1.16	20,828	0.16	13,884	0.77	10,293	-0.87	6,107	-0.84
100-104 平均	13,890	-1.22	55,075	1.04	20,343	-0.48	14,197	0.35	9,838	-0.86	5,777	-1.22
105-109 平均	12,928	-1.47	57,014	0.49	20,011	-0.41	14,564	0.41	9,294	-1.39	5,520	-0.86
總平均	14,090	-0.89	53,147	1.09	20,472	-0.21	13,969	0.61	9,996	-0.78	5,931	-0.83

資料來源：內政部戶政司網站、新竹縣統計要覽、新竹市統計年報，本計畫整理。

3. 竹北(含斗崙地區)都市計畫區人口

竹北(含斗崙地區)依範圍界定，包含全部及部分之鄰里有文化里、東興里、北興里、新崙里、福德里、新國里、北崙里、大眉里、十興里、新社里、聯興里、竹義里、泰和里、竹北里、竹仁里、東平里、中興里、鹿場里、中崙里、斗崙里及興安里。

與過去比較結果得知，本計畫區、竹北市在總增加率上皆顯現正成長，增加率 94、95 年達到高峰，本計畫區 90-109 年之增加率平均為 4.13%，

始終保持正成長，且人口佔新竹縣比例持續增長，顯示其成長動能與誘因相較其他鄉鎮更有優勢，詳表 2-3 所示。

4. 本計畫區人口數

依據內政部國土資訊系統社會經濟資料庫人口點位資料，本計畫區依範圍界定，現況人口數約為 275 人。

表 2-3 竹北(含斗崙地區)都市計畫區與竹北市、新竹縣歷年人口成長統計表

民國 (年)	竹北(含斗崙地區)都市計畫區				竹北市		新竹縣	
	人口數 (人)	增加率 (%)	佔竹北市 比例(%)	佔新竹縣 比例(%)	人口數(人)	增加率 (%)	人口數(人)	增加率 (%)
90	63,181	3.57	68.07	14.16	92,814	2.96	446,300	1.50
91	65,854	4.23	68.67	14.55	95,896	3.32	452,679	1.43
92	69,414	5.41	69.35	15.11	100,096	4.38	459,287	1.46
93	74,105	6.76	70.14	15.86	105,651	5.55	467,246	1.73
94	79,789	7.67	71.13	16.70	112,175	6.18	477,677	2.23
95	86,031	7.82	71.86	17.64	119,720	6.73	487,692	2.10
96	90,850	5.60	71.96	18.32	126,255	5.46	495,821	1.67
97	94,526	4.05	71.54	18.78	132,136	4.66	503,273	1.50
98	97,208	2.84	70.51	19.03	137,861	4.33	510,882	1.51
99	99,083	1.93	69.85	19.31	141,852	2.89	513,015	0.42
100	101,578	2.52	69.18	19.62	146,826	3.51	517,641	0.90
101	105,202	3.57	68.93	20.08	152,617	3.94	523,993	1.23
102	109,266	3.86	68.79	20.60	158,849	4.00	530,486	1.24
103	113,389	3.77	68.67	21.09	165,118	3.87	537,630	1.35
104	117,179	3.34	68.61	21.62	170,790	3.38	542,042	0.82
105	121,099	3.35	68.57	22.12	176,604	3.35	547,481	1.00
106	124,582	2.88	68.47	22.56	181,955	3.03	552,169	0.86
107	128,057	2.79	68.36	22.99	187,336	2.96	557,010	0.88
108	132,484	3.46	70.72	23.78	194,516	3.83	563,933	1.24
109	136,690	3.18	68.08	23.95	200,782	3.22	570,775	1.21
90-94 平均	70,469	5.53	69.47	15.28	101,326	4.48	460,638	1.67
95-99 平均	93,540	4.45	71.14	18.62	131,565	4.81	502,137	1.44
100-104 平均	109,323	3.41	68.84	20.60	158,840	3.78	530,358	1.11
105-109 平均	128,582	3.13	68.32	23.02	188,239	3.29	558,274	1.04
總平均	100,478	4.13	69.44	19.38	144,992	4.09	512,852	1.31

資料來源：歷年都市及區域發展統計彙編、新竹縣統計要覽、新竹市統計年報，本計畫整理。

(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，竹北市近 10 年內青壯年人口成長趨緩，且受少子化影響，幼年人口比例逐年下降，但相較新竹縣市仍高出 5~6%。三個地區範圍內老化指數皆明顯升高，而竹北市相較之下老化指數最低，人口老化情形較不嚴重，惟近 10 年內扶養率較高，壯年人口負擔較大，詳表 2-4 所示。

表 2-4 竹北市與新竹縣、市人口年齡結構分析表

民國 (年)	竹北市(%)				新竹縣(%)				新竹市(%)			
	0-14 歲	15-64 歲	65 歲以上	扶養率	0-14 歲	15-64 歲	65 歲以上	扶養率	0-14 歲	15-64 歲	65 歲以上	扶養率
90	25.29	67.80	6.91	47.50	23.60	66.49	9.91	50.39	22.69	68.81	8.50	45.32
91	25.17	67.77	7.06	47.56	23.37	66.46	10.17	50.46	22.57	68.84	8.59	45.26
92	24.92	67.91	7.17	47.25	22.88	66.73	10.39	49.86	22.11	69.20	8.69	44.51
93	24.71	68.14	7.15	46.76	22.42	67.00	10.58	49.25	21.78	69.41	8.81	44.07
94	24.26	68.48	7.26	46.03	21.73	67.42	10.85	48.32	21.26	69.79	8.95	43.29
95	23.98	68.81	7.21	45.33	21.15	67.83	11.02	47.42	20.86	70.02	9.12	42.82
96	23.98	68.86	7.16	45.23	20.66	68.21	11.12	46.60	20.52	70.27	9.21	42.31
97	23.86	69.00	7.14	44.39	20.13	68.68	11.20	45.61	20.09	70.62	9.29	41.61
98	23.69	69.16	7.15	44.59	19.53	69.20	11.28	44.51	19.68	70.95	9.37	40.95
99	23.53	69.52	6.95	43.85	18.91	69.94	11.15	42.98	19.13	71.48	9.39	39.90
100	23.30	69.85	6.85	43.16	18.34	70.58	11.08	41.69	18.73	71.83	9.44	39.22
101	29.38	70.10	6.83	51.65	17.88	71.06	11.06	40.73	18.48	71.93	9.59	39.03
102	23.10	70.02	6.88	42.81	17.62	71.29	11.09	40.27	18.27	71.92	9.81	39.04
103	23.02	70.00	6.98	42.86	17.37	71.41	11.22	40.03	18.07	71.81	10.12	39.26
104	22.88	69.99	7.13	42.88	16.94	71.63	11.43	39.61	17.69	71.81	10.50	39.25
105	22.90	69.80	7.20	43.12	16.75	71.56	11.70	39.75	17.44	71.55	11.01	39.76
106	22.94	69.53	7.53	43.83	16.54	71.47	11.99	39.91	17.28	71.22	11.51	40.42
107	22.69	69.56	7.75	43.77	16.30	71.40	12.30	40.06	17.29	70.72	11.99	41.40
108	22.69	69.39	7.91	44.11	16.22	71.18	12.60	40.48	17.09	70.37	12.54	42.11
109	22.58	69.28	8.14	44.34	16.11	70.94	12.95	40.96	16.92	69.98	13.10	42.90

資料來源：新竹縣統計要覽、新竹市統計年報，本計畫整理。

(三)戶數及戶量

近 20 年來新竹縣、市及竹北市之戶數均呈穩定正成長，竹北市之平均成長率為 5.86%，戶數增長顯著，近 10 年來之戶數成長率均居三者之冠。惟觀察新竹縣、市及竹北市之戶量變動，因家庭組成形式逐漸轉變，受核心家庭型態影響，呈現逐年下降之趨勢，詳表 2-5。

表 2-5 竹北市與新竹縣市戶數、戶量成長表

民國	竹北市			新竹縣			新竹市		
	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)
90	25,160	5.14	3.69	119,426	2.92	3.74	115,169	2.66	3.24
91	26,566	5.59	3.61	123,262	3.21	3.67	118,570	2.95	3.19
92	28,421	6.98	3.52	127,128	3.14	3.61	120,984	2.04	3.16
93	30,928	8.82	3.40	132,120	3.93	3.54	123,246	1.87	3.14
94	33,931	9.71	3.31	137,804	4.30	3.47	125,824	2.09	3.11
95	37,187	9.60	3.22	143,102	3.84	3.41	127,731	1.52	3.09
96	39,804	7.04	3.17	147,636	3.17	3.36	130,420	2.11	3.06
97	42,576	6.96	3.10	152,886	3.56	3.29	133,957	2.71	3.03
98	45,089	5.90	3.06	157,821	3.23	3.24	138,505	3.40	2.97
99	46,910	4.04	3.02	161,237	2.16	3.18	142,057	2.56	2.92
100	49,493	5.51	2.97	165,495	2.64	3.13	145,517	2.44	2.89
101	52,390	5.85	2.91	170,476	3.01	3.07	149,056	2.43	2.85
102	55,194	5.35	2.88	174,836	2.56	3.03	152,163	2.08	2.82
103	58,159	5.37	2.84	179,147	2.47	3.00	155,139	1.96	2.78
104	60,662	4.30	2.82	183,110	2.21	2.96	157,586	1.58	2.75
105	63,240	4.25	2.79	187,439	2.36	2.92	160,460	1.82	2.73
106	65,648	3.81	2.77	191,171	1.99	2.89	163,130	1.66	2.70
107	68,474	4.30	2.74	195,271	2.14	2.85	165,639	1.54	2.69
108	71,746	4.78	2.71	200,453	2.65	2.81	168,093	1.48	2.67
109	74,516	3.86	2.69	205,836	2.69	2.77	170,944	1.70	2.64
90-94 平均	29,001	7.25	3.51	127,948	3.50	3.61	120,759	2.32	3.17
95-99 平均	42,313	6.71	3.11	152,536	3.19	3.30	134,534	2.46	3.01
100-104 平均	55,180	5.28	2.88	174,613	2.58	3.04	151,892	2.10	2.82
105-109 平均	68,725	4.20	2.74	196,034	2.37	2.85	165,653	1.64	2.69
總平均	48,805	5.86	3.06	162,783	2.91	3.20	143,210	2.13	2.92

資料來源：新竹縣統計要覽、新竹市統計年報，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 93-108 年新竹縣就業人口資料顯示，新竹縣整體就業人口由 19 萬 6,000 人成長到 27 萬 3,000 人，平均成長率為 2.37%，就業人口主要以二、三級產業為主。一級產業就業人口由 11,000 人減少到 7,000 人，僅占全縣就業人口數 2.60%，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 90-109 年就業人口分析表

單位：千人

項目	一級產業		二級產業		三級產業		新竹縣 就業人 口數	新竹縣就業 人口數成長 率(%)
	人數	占就業 人口數 (%)	人數	占就業 人口數 (%)	人數	占就業 人口數 (%)		
93	11	5.60%	98	50.00%	87	44.40%	196	4.26%
94	8	3.90%	98	48.80%	95	47.40%	201	2.55%
95	7	3.60%	106	51.90%	91	44.50%	204	1.49%
96	8	3.70%	109	52.50%	90	43.80%	207	1.47%
97	7	3.30%	106	49.50%	101	47.20%	214	3.38%
98	6	2.80%	110	50.70%	101	46.50%	217	1.40%
99	7	3.10%	115	51.35%	102	45.55%	224	3.23%
100	6	2.70%	116	49.86%	110	47.43%	232	3.57%
101	6	2.70%	116	49.90%	110	47.40%	232	0.00%
102	6	2.60%	120	51.20%	108	46.10%	235	1.29%
103	6	2.70%	125	52.70%	106	44.60%	238	1.28%
104	8	3.40%	124	50.90%	111	45.70%	243	2.10%
105	7	2.80%	127	51.40%	113	45.70%	247	1.65%
106	7	2.80%	131	52.10%	113	45.20%	251	1.62%
107	8	3.00%	136	50.94%	123	46.07%	267	6.37%
108	7	2.60%	135	49.40%	131	48.00%	273	2.25%

資料來源：民國 93-108 年都市及區域發展統計彙編，新竹縣統計年報(108)。

2. 竹北市工商及服務業經營概況

(1)場所單位數成長情形

民國 105 年竹北市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(36.66%)；工業部門以製造業有較高的比例(10.44%)。竹北市在 100-105 年平均場所單位數成長率約 27.72%，

服務業部門於 100-105 年有 27.07%的正成長，工業部門有 30.25%正成長。

由於竹北市為全縣政經核心，加上高科技產業園區迅速發展，近幾年生活機能、醫療資源迅速提升，產業活動多為正成長，尤其因住宅需求增加，整體而言不動產業有較佳的成長優勢(136.23%)。100 及 105 年新竹縣及竹北市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 及 105 年新竹縣及竹北市工商及服務業年底場所單位比較表

項目	竹北市					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	4	0.05	-	-	-	26	0.11	13	0.05	-50.00
	製造業	910	10.55	1,150	10.44	26.37	3,029	13.10	3,373	12.35	11.36
	電力及煤氣供應業	4	0.05	16	0.15	300.00	15	0.06	38	0.14	153.33
	用水供應及污染整治業	46	0.53	43	0.39	-6.52	143	0.62	151	0.55	5.59
	營造業	808	9.37	1,099	9.98	36.01	2,140	9.25	2,821	10.33	31.82
	小計	1,772	20.54	2,308	20.95	30.25	5,353	23.15	6,396	23.42	19.48
服務業部門	批發及零售業	3,465	40.17	4,038	36.66	16.54	8,989	38.87	9,913	36.29	10.28
	運輸及倉儲業	167	1.94	202	1.83	20.96	663	2.87	726	2.66	9.50
	住宿及餐飲業	786	9.11	1,162	10.55	47.84	2,551	11.03	3,396	12.43	33.12
	金融、保險業及強制性社會安全	325	3.77	338	3.07	4.00	499	2.16	280	1.03	-43.89
	資訊及通訊傳播業	121	1.40	182	1.65	50.41	191	0.83	544	1.99	184.82
	不動產業	207	2.40	489	4.44	136.23	390	1.69	750	2.75	92.31
	專業、科學及技術服務業	423	4.90	591	5.36	39.72	761	3.29	938	3.43	23.26
	支援服務業	219	2.54	224	2.03	2.28	503	2.18	502	1.84	-0.20
	教育服務業	176	2.04	296	2.69	68.18	350	1.51	623	2.28	78.00
	醫療保健及社會工作服務業	219	2.54	250	2.27	14.16	617	2.67	563	2.06	-8.75
	藝術、娛樂及休閒服務業	81	0.94	98	0.89	20.99	322	1.39	344	1.26	6.83
	其他服務業	664	7.70	838	7.61	26.20	1,934	8.36	2,339	8.56	20.94
	小計	6,853	79.46	8,708	79.05	27.07	17,770	76.85	20,918	76.58	17.72
總計	8,625	100.00	11,016	100	27.72	23,123	100.00	27,314	100	18.12	

資料來源：100 及 105 年工商及服務業普查報告，本計畫整理。

註：用水供應及污染整治業、資訊及通訊傳播業、支援服務業、教育服務業為 95 年新增產業大類別。

民國 100 年工商及服務業普查將金融及保險業類別變更為金融及保險業、強制性社會安全。

(2) 從業員工數成長情形

竹北市以服務業部門之從業員工數占多數，105 年底服務業部門從業員工數 5 萬 299 人(占竹北市從業員工數 60.16%)，其中以批發及零售業 1 萬 7,697 人最多；工業部門從業員工數 3 萬 3,311 人(占

竹北市從業員工數 39.84%)，以製造業 2 萬 7,367 人為主。100-105 年平均從業員工數成長率為 30.56%，其中工業部門有 27.55% 正成長，服務業部門有 32.63% 的正成長，尤以金融、保險業及強制性社會安全、支援服務業及教育服務業成長最為顯著。100 及 105 年竹北市及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 及 105 年竹北市及新竹縣工商服務業年底從業員工數比較表

項目	竹北市					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	9	0.01	-	0.00	-	317	0.16	(D)	-	-
	製造業	20,446	31.93	27,367	32.73	33.85	111,441	56.36	139,097	55.72	24.82
	電力及煤氣供應業	194	0.3	190	0.23	-2.06	301	0.15	(D)	-	-
	用水供應及污染整治業	358	0.56	236	0.28	-34.08	724	0.37	683	0.27	-5.66
	營造業	5,109	7.98	5,518	6.60	8.01	11,083	5.6	13,245	5.31	19.51
	小計	26,116	40.78	33,311	39.84	27.55	123,866	62.64	153,025	61.30	23.54
服務業部門	批發及零售業	14,977	23.39	17,697	21.17	18.16	29,350	14.84	33,115	13.26	12.83
	運輸及倉儲業	1,909	2.98	2,755	3.30	44.32	5,515	2.79	5,721	2.29	3.74
	住宿及餐飲業	4,072	6.36	6,597	7.89	62.01	8,155	4.12	12,368	4.95	51.66
	金融、保險業及強制性社會安全	907	1.42	2,289	2.74	152.37	3,236	1.64	3,684	1.48	13.84
	資訊及通訊傳播業	1,867	2.92	1,534	1.83	-17.84	1,263	0.64	2,099	0.84	66.19
	不動產業	2,729	4.26	1,955	2.34	-28.36	2,452	1.24	2,746	1.10	11.99
	專業、科學及技術服務業	4,062	6.34	4,047	4.84	-0.37	3,897	1.97	11,088	4.44	184.53
	支援服務業	1,852	2.89	5,823	6.96	214.42	6,655	3.37	8,359	3.35	25.60
	教育服務業	1,011	1.58	2,007	2.40	98.52	1,811	0.92	3,948	1.58	118.00
	醫療保健及社會工作服務業	2,723	4.25	3,235	3.87	18.80	6,600	3.34	7,100	2.84	7.58
	藝術、娛樂及休閒服務業	401	0.63	625	0.75	55.86	1,526	0.77	2,220	0.89	45.48
	其他服務業	1,414	2.21	1,735	2.08	22.70	3,411	1.73	4,172	1.67	22.31
	小計	37,924	59.22	50,299	60.16	32.63	73,873	37.36	96,620	38.70	30.79
總計	64,040	100	83,610	100.00	30.56	197,739	100	249,645	100.00	26.25	

資料來源：100 及 105 年工商及服務業普查報告，本計畫整理。

註：用水供應及污染整治業、資訊及通訊傳播業、支援服務業、教育服務業為 95 年新增產業大類別。

民國 100 年工商及服務業普查將金融及保險業類別變更為金融及保險業、強制性社會安全。

(3) 生產總額成長情形

竹北市生產總額以工業部門為主，105 年全年生產總額約 2,531 億元(占竹北市生產總額 71.91%)，其中製造業創造 2,301 億元(占竹北市生產總額 65.39%)，服務業部門創造 988 億元生產總額(占竹北市生產總額 28.08%)，其中以批發及零售業 322 億元最多。竹北市 100-105 年平均生產總額成長率為 128.77%，遠高於新竹縣 5.77%。

比較竹北市及新竹縣 105 年各產業生產總額，竹北市服務業部門在新竹縣總產值占比超過一半，為新竹縣內重要發展產業，詳表 2-9。

表 2-9 100 及 105 年新竹縣及竹北市工商及服務業全年生產總額比較表

項目	竹北市					新竹縣					
	100		105		成長率 (%)	100		105		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	36	0.01	-	-	-	(D)	-	(D)	-	-
	製造業	155,301	61.81	230,177	65.39	48.21	854,067	85.97	830,109	79.00	-2.81
	電力及煤氣供應業	(D)	-	2,190	0.62	-	(D)	-	(D)	-	-
	用水供應及污染整治業	1,677	0.67	1,066	0.30	-36.43	3,114	0.31	3,161	0.30	1.52
	營造業	17,348	6.9	19,699	5.60	13.55	28,334	2.85	40,525	3.86	43.03
	小計	174,362	69.4	253,132	71.91	45.18	885,515	89.13	873,795	83.16	-1.32
服務業部門	批發及零售業	29,989	11.94	32,207	9.15	7.40	41,585	4.19	50,899	4.84	22.40
	運輸及倉儲業	4,815	1.92	6,646	1.89	38.03	12,461	1.25	12,692	1.21	1.86
	住宿及餐飲業	5,070	2.02	9,137	2.60	80.22	8,416	0.85	15,804	1.50	87.79
	金融、保險業及強制性社會安全	8,735	3.48	11,038	3.14	26.37	1,771	0.18	17,459	1.66	885.80
	資訊及通訊傳播業	2,984	1.19	4,431	1.26	48.49	3,457	0.35	6,826	0.65	97.45
	不動產業	5,884	2.34	10,026	2.85	70.39	6,205	0.62	11,828	1.13	90.62
	專業、科學及技術服務業	9,535	3.8	12,726	3.62	33.47	11,354	1.14	35,506	3.38	212.72
	支援服務業	3,019	1.2	3,844	1.09	27.33	5,563	0.56	6,519	0.62	17.18
	教育服務業	721	0.29	1,422	0.40	97.23	1,317	0.13	2,563	0.24	94.59
	醫療保健及社會工作服務業	3,808	1.52	4,780	1.36	25.53	8,404	0.85	9,501	0.90	13.05
	藝術、娛樂及休閒服務業	474	0.19	553	0.16	294.60	4,221	0.42	2,650	0.25	-37.23
	其他服務業	1,857	0.74	2,039	0.58	-17.95	3,203	0.32	4,724	0.45	47.48
	小計	76,889	30.6	98,849	28.08	137.56	107,957	10.87	176,969	16.84	63.93
總計	251,251	100.00	351,990	100.00	128.77	993,472	100.00	1,050,764	100.00	5.77	

資料來源：100 及 105 年工商及服務業普查報告，本計畫整理。

註：用水供應及污染整治業、資訊及通訊傳播業、支援服務業、教育服務業為 95 年新增產業大類別。

民國 100 年工商及服務業普查將金融及保險業類別變更為金融及保險業、強制性社會安全。

(D)表示不陳示數值以保護個別資料。

3. 小結

90-105 年竹北市產業發展資料顯示，竹北市在年底場所單位數、員工數及生產總額之成長率較新竹縣顯著，整體產業有日益集中於竹北市之趨勢，可提供較多工作機會；另外服務業部門中不動產業、教育服務及住宿餐飲於場所單位成長率增加幅度較大，而工業部門生產總額之成長率明顯高於新竹縣，且製造業生產總額占竹北市全年生產總額一半以上，顯示製造業在竹北市產業之重要性。

參、土地使用現況

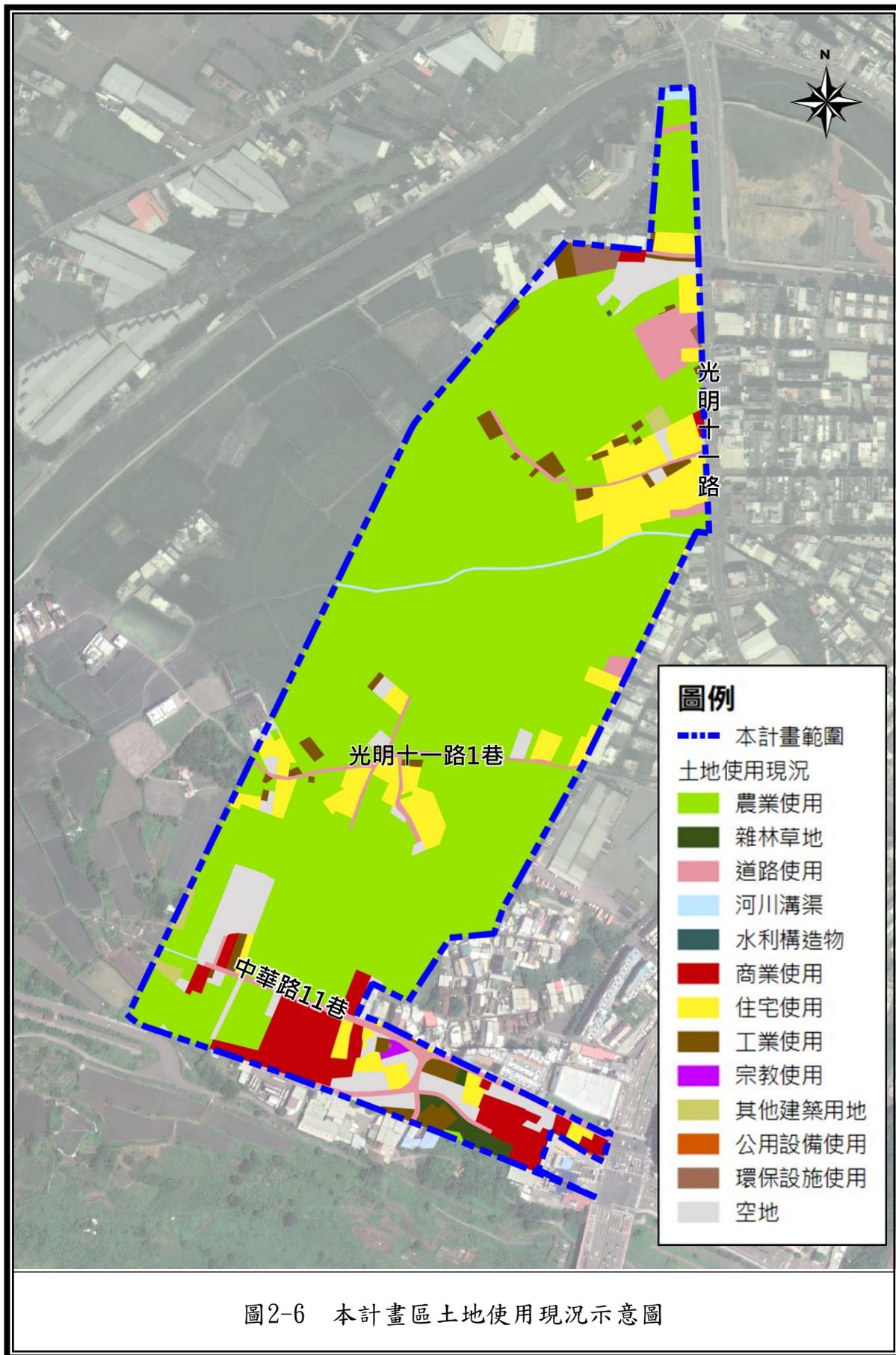
一、本計畫區土地現況

本計畫區以農業使用為主，現況使用面積為 17.0196 公頃，佔本計畫面積 72.56%，除工業使用係以零星分布外，住宅及商業使用多延既有道路系統蔓延，主要聚集於光明十一路西側、光明十一路 1 巷及中華路 11 巷南側，其中住宅使用面積共 1.9673 公頃，佔本計畫面積 8.39%，商業使用面積共 1.1182 公頃，佔本計畫面積 4.77%，詳圖 2-6、表 2-10。

表 2-10 本計畫區土地使用現況綜理表

項目	現況使用面積(公頃)	佔本計畫面積(%)
住宅使用	1.9673	8.39
商業使用	1.1182	4.77
工業使用	0.5484	2.34
其他建築使用	0.1128	0.48
宗教使用	0.0233	0.10
道路使用	0.9641	4.11
公用設備使用	0.0127	0.05
環保設施使用	0.1257	0.54
水利構造物使用	0.0020	0.01
雜林草地	0.1461	0.62
農業使用	17.0196	72.56
河川溝渠使用	0.1349	0.58
空置地	1.2817	5.46
合計	23.4568	100.00

資料來源：本計畫整理。



肆、交通系統現況

一、道路系統

竹北(含斗崙地區)都市計畫區整體交通路網便捷健全，周邊包括有國道 1 號與台 68 線等高快速公路路廊通過，其中國道 1 號設置有竹北交流道可供聯通，台 68 線於鄰近本計畫區處則設有新竹二交流道以供進出快速公路。

本計畫區位於竹北(含斗崙地區)都市計畫區西南隅，計畫區內現況使用以農業為主，現況區內既有通路光明十一路 1 巷、中華路 11 巷等皆為路幅狹窄之巷道。計畫區外則鄰近中華路、光明六路、福興路、興隆路、環北路、光明十一路等主要道路系統，其中中華路為竹北於臺鐵路廊以西地區最重要之南北向幹道系統，經中華路可聯絡臨近之新竹、新豐、湖口以及新埔等地區，並銜接省道台 68 線快速公路；光明六路、福興路、興隆路則皆為東西向之主要道路，環中路銜接光明十一路則為竹北地區之外環道路系統。各主要道路系統概況說明如下：

- (一)中華路(台 1 線)：台 1 線為台灣西部走廊最重要之南北向運輸幹道，北達臺北市區，南迄屏東楓港，其位於竹北(含斗崙地區)都市計畫區內路段道路寬 30M，中央實體分隔、雙向 4~6 車道配置，為聯繫新竹市區、新豐地區以及台 68 線快速公路之最主要交通要徑。
- (二)光明六路(縣 120)：光明六路西起光明十一路口，東迄東興路(縣道 120)，沿線串聯省道台 1 線、台鐵縱貫線路廊、縣治周邊地區、國道 1 號竹北交流道以及高鐵特定區，道路寬 20~60M，為竹北(含斗崙地區)都市計畫區最重要之東西向幹道，亦為聯絡高鐵新竹站之主要動線。
- (三)環北路：道路寬 30M，中央實體分隔、雙向 4~6 車道配置，東起於縣 118 與縣政二路口，沿線串連縣政二路、中山路、中正東路、中華路、中正西路等主要道路，西迄於豆子埔溪銜接光明十一路，並由光明十一路南行連通至光明六路，為竹北市區之外環道路系統。
- (四)福興路/福興東路：道路西端始於省道台 1 線路口，東止於高鐵特定區，道路寬 20M，中央實體分隔、雙向 4 車道配置，為竹北(含斗崙地區)都市計畫區南側之重要東西向道路。
- (五)興隆路：道路寬 30M，中央實體分隔、雙向 4 車道配置，西起省道台 1 線路口，東止於東興路路口，為竹北(含斗崙地區)都市計畫區南側之重要東

西向道路。

表 2-11 本計畫區周邊主要道路幾何特性綜整表

路名	路寬(M)	車道數(雙向)	分隔型態	人行設施
中華路(台 1 線)	30	4~6	中央實體分隔	有
光明六路(縣道 120)	20~60	2(中華路以西) 6(中華路~國道) 10(國道以東)	中央標線分隔(中華路以西) 中央實體分隔(中華路~國道) 中央、快慢實體分隔(國道以東)	有
環北路	30	4~6	中央實體分隔	有
福興路/福興東路	20	4	中央實體分隔	無
興隆路	30	4	中央實體分隔	有

二、大眾運輸系統

(一)軌道運輸

臺鐵縱貫線與臺灣高鐵皆為竹北地區之主要聯外軌道運輸系統，臺鐵竹北站設站於竹北舊市區，距本計畫區約 2 公里路程，該站屬三等站，主要停靠區間車與區間快車，亦停靠少數對號快車；而高鐵新竹站則設站於六家地區，距本計畫區約 6 公里路程，高鐵新竹站近年日均進出站旅客數穩定約在三萬人次上下，為高鐵沿線各站之第五位，為新竹地區長程聯外最重要之大眾運輸系統。

(二)公路客運與市區公車

公路客運與市區公車系統為竹北地方主要之大眾運輸系統，公路客運主要由包括新竹客運、中壢客運、科技之星交通及金牌客運等客運公司提供服務，營運路線服務範圍涵蓋新竹、新豐、新埔、湖口、芎林、關西、橫山、中壢、楊梅、埔心以及龍潭等地。市區公車部分，則以新竹縣政府闢駛免費服務之 HTS 快捷公車為主，另有竹北市公所委由新竹客運公司營運之免費市民公車。

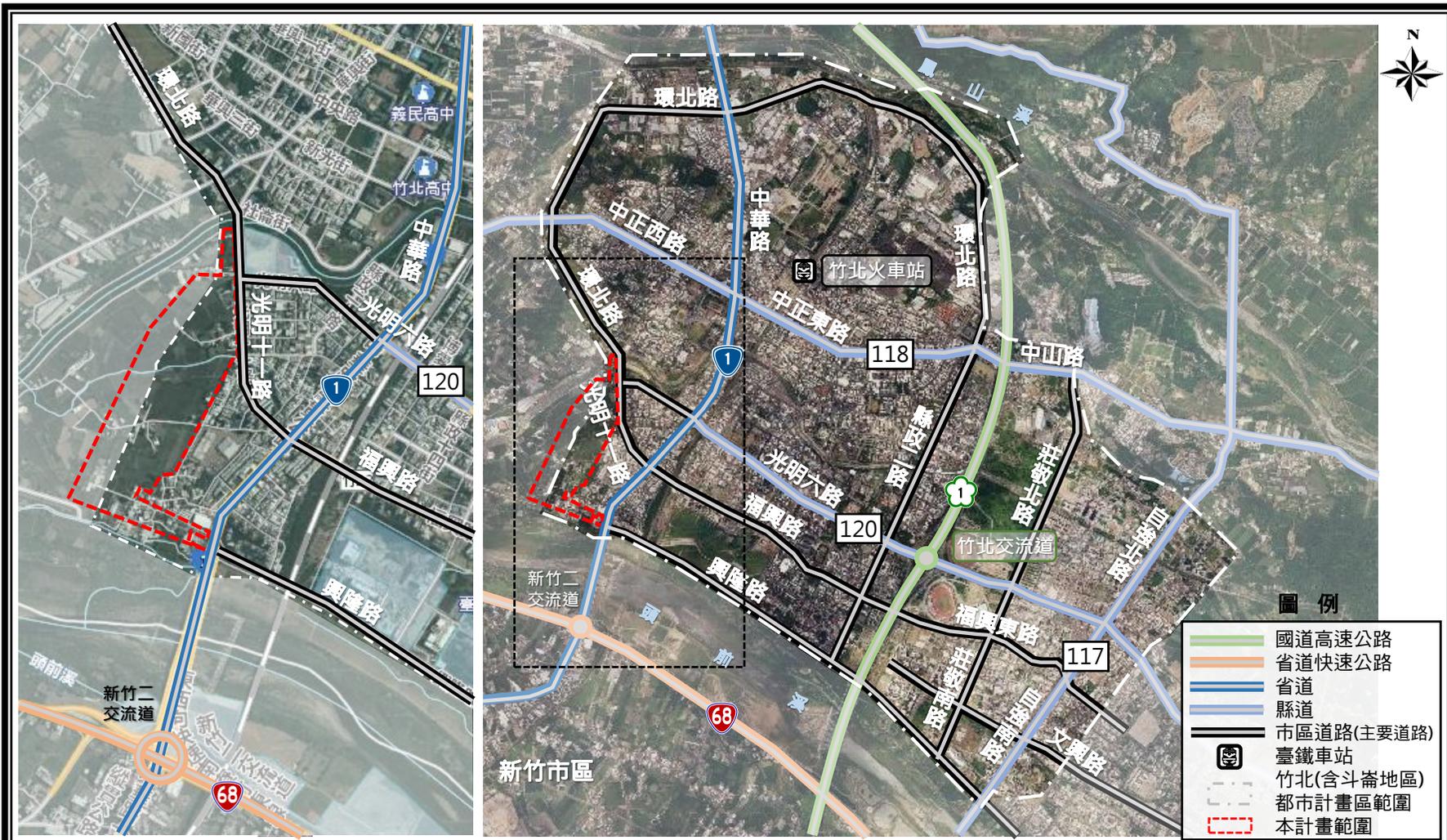


圖2-7 本計畫區交通系統現況示意圖

伍、地權地價分析

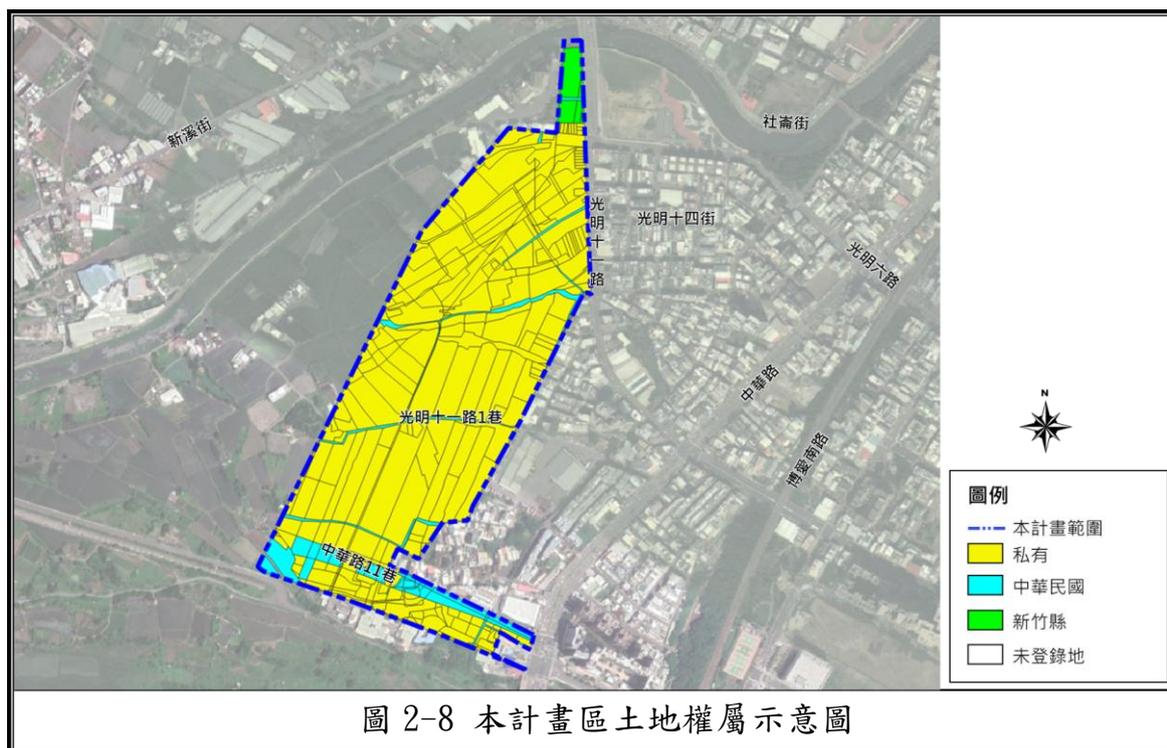
一、土地權屬

本計畫範圍內土地權屬以私有土地為主，面積共約 21.2157 公頃，佔本計畫面積 90.45%，公有土地面積共約 2.1889 公頃，佔本計畫面積 9.33%，詳表 2-12、圖 2-8。

表 2-12 本計畫區土地權屬綜理表

項目		面積(公頃)	百分比(%)	
公有	中華民國	行政院農業委員會農田水利署	0.4629	1.97
		財政部國有財產署	1.2565	5.36
	新竹縣政府		0.4695	2.00
	小計		2.1889	9.33
私有		21.2157	90.45	
未登錄地		0.0522	0.22	
合計		23.4568	100.00	

資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫整理。

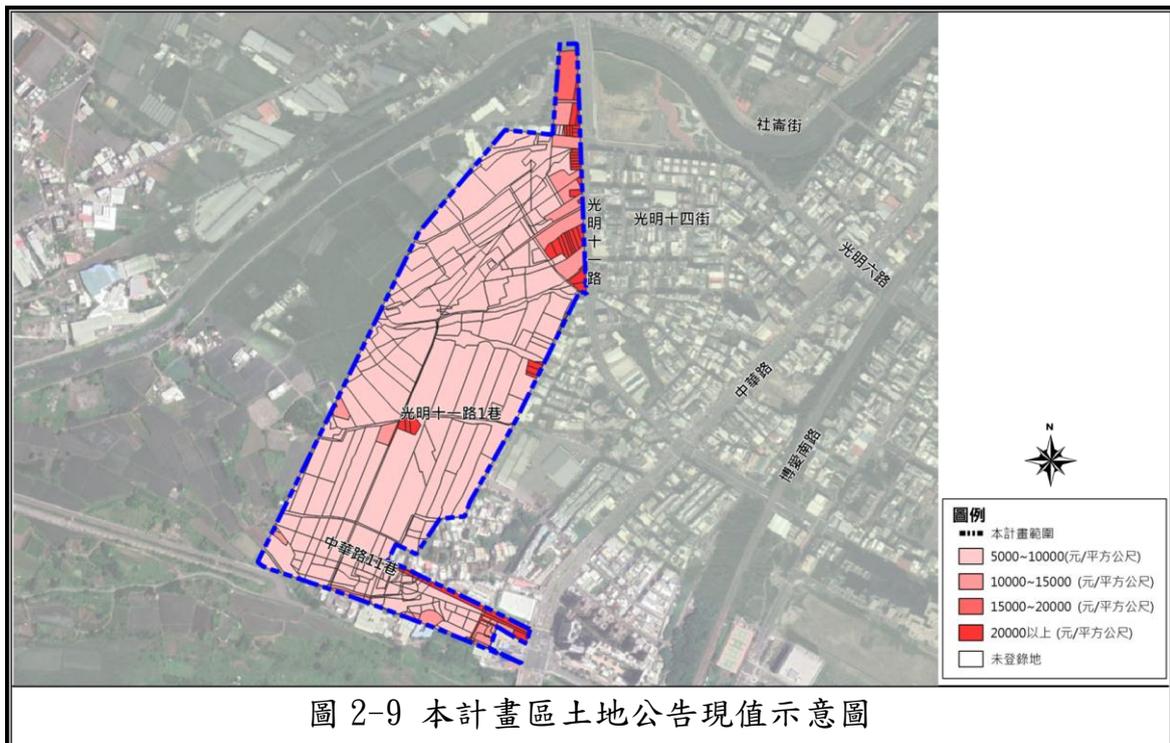
二、土地價格

本計畫範圍內土地公告現值如下表所示，公告現值多在每平方公尺 5,000~10,000(元/平方公尺)以下，共 20.6492 公頃，佔本計畫面積 88.03%，另本計畫範圍公告現值較高之土地多集中在光明十一路西側，詳表 2-13、圖 2-9。

表 2-13 本計畫區土地公告現值綜理表

公告現值(元/平方公尺)	面積(公頃)	百分比(%)
5000-10000	20.6492	88.03
10000-15000	1.4883	6.34
15000-20000	0.2749	1.17
20000 以上	0.9922	4.23
未登錄地	0.0522	0.22
合計	23.4568	100.00

資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫整理。

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 26 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。而
新竹縣鄰近有湖口(第二類-逆移斷層)、新竹(第二類-逆移兼具右移斷層)、新城
斷層(第一類-逆移斷層)分布，然計畫範圍內並無斷層通過。

二、坡地災害

依據新竹縣災害潛勢調查報告(107 年修定)顯示，竹北市境內可能遭受山
崩掩埋危害地區如表 2-15 所示，惟其分布均不屬於竹北(含斗崙地區)都市計
畫範圍，本計畫區位於竹北(含斗崙地區)都市計畫區亦不在土石流災害地區範
圍內，無受坡地災害危害。

表 2-14 竹北市可能遭受山崩掩埋危害地區彙整表

鄉鎮市別	地點	鄰近收容所	影響人口數	影響戶數
竹北市	大眉里 1 鄰三號至中華路一一八 六號後面山坡地	鳳岡國中	75	15
竹北市	大眉里九鄰山水天地社區旁	鳳岡國中	75	15
竹北市	尚義里蓮花寺停車場旁食蟲植物 及稀有植物復育區	鳳岡國中	0	0

資料來源：新竹縣災害潛勢調查報告(107 年修定)。

三、颱風災害

依據新竹縣災害潛勢調查報告(107 年修定)顯示，近年新竹縣竹北市造成
淹水災害之主因係重大颱風所致，災害紀錄如表 2-16 所示，而發生地點皆不
位於本計畫範圍內。

表 2-15 近年新竹縣竹北市重大颱風災害彙整表

颱風	發生時間	發生地點	災害類型	造成之影響
提姆 颱風	民國 83 年 7 月 8 日至 7 月 11 日	白地里	海水倒灌	竹北市白地里一帶因道格中度颱風降下總降雨 量 205.1 公厘驚人雨量，並且適逢大潮造成海水 倒灌，路面淹水約 30 公分。
賀伯 颱風	民國 85 年 7 月 29 日至 8 月 1 日	崇義里、 尚義里、 新港里、 白地里	海水倒灌	強烈颱風夾帶巨量降雨造成新竹縣竹北市、新埔 鎮及新豐鄉等沿海地區嚴重積水，許多堤防及防 波堤均被沖毀，是歷年來少見嚴重之颱風災害。

颱風	發生時間	發生地點	災害類型	造成之影響
				竹北市崇義里、尚義里、新港里、白地里等地區總降雨量 326 公厘，又適逢大潮造成海水倒灌，路面淹水約 30 公分。
溫妮颱風	民國 86 年 8 月 16 日至 17 日	新港里台一省道、福興路、光明六路	海水倒灌 排水不良	颱風造成北台灣連日豪雨，因新竹山區降雨量過大（新竹縣山區累積雨量超過 600 公厘），而造成竹北市新港里一帶、新豐鄉及五峰鄉清泉部落等四個地區積水，新港里台一省道、福興路、光明六路等地區路面淹水約 15 公分。
納莉颱風	民國 90 年 9 月 15 日至 9 月 18 日	崇義里、尚義里、新港里、白地里	海水倒灌 河水溢堤 排水不良	颱風挾帶之狂風暴雨造成狂洩的洪水，造成 3 人死亡，117 間房屋全（半）倒，4,831 戶停電，2,379 戶停話、4,992 戶停水，各鄉鎮市之對外道路無不面目瘡痍，農漁牧畜損失為全台之冠，可謂新竹縣十年來最嚴重之颱風災害。 竹北市崇義里、尚義里、新港里、白地里等地區路面淹水約 15 公分。本計畫區內泰和里及斗崙里，於本次風災中，淹水歷時 14 個小時，淹水面積最大達 190 公頃及 250 公頃，淹水深度分別達 3 公尺及 1 公尺。

資料來源：新竹縣災害潛勢調查報告(107年修定)。

四、災害潛勢分析

(一)土壤液化潛勢

本計畫區全區皆屬土壤液化低潛勢區，如圖 2-10 所示。

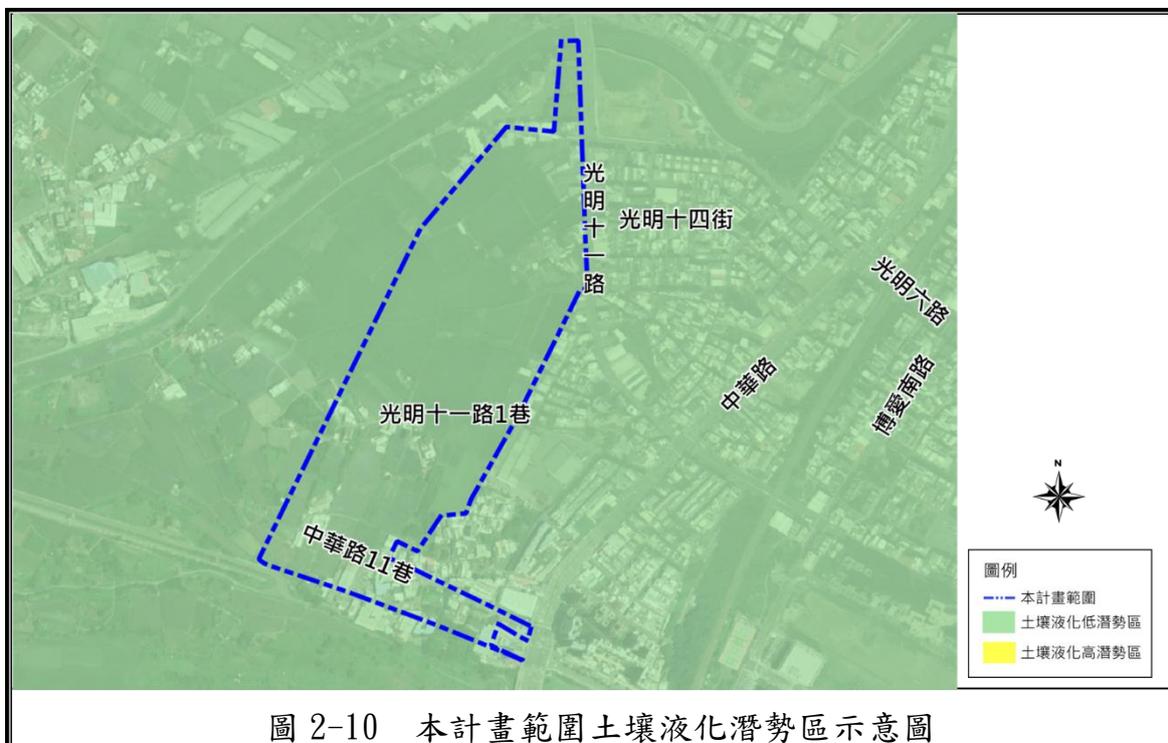


圖 2-10 本計畫範圍土壤液化潛勢區示意圖

資料來源：國家災害防救科技中心。

(二)淹水潛勢

依據國家災害防救科技中心淹水潛勢資料顯示，本計畫範圍於日降水達 500 公釐時，於計畫區北側豆子埔溪沿岸及本計畫區西側低窪處具淹水潛勢，後續開發應配合出流管制規劃，以強化區域之防洪韌性，如圖 2-11 所示。

表 2-16 竹北市淹水潛勢地區彙整表

鄉鎮市別	低窪易積水區域(地點)名稱	致災可能原因	鄰近收容所	影響人口數	影響戶數
竹北市	博愛街(橋)光明一路，光明二街豆子埔溪水暴漲造成市區淹水	易遭受河(海)水暴漲	博愛國小	3000	400
竹北市	博愛街鳳山溪義民橋交界處	易遭受河(海)水暴漲	博愛國小	2500	250
竹北市	東海里東山溪豪雨導致土石阻塞河道	易遭受河(海)水暴漲	東海國小	2400	280
竹北市	白地里往舊港大橋方向	易遭受河(海)水暴漲	豐田國小	1100	200
竹北市	崇義里，尚義里，西濱快速道路至海邊豪雨加漲潮亦造成海水倒灌	易遭受河(海)水暴漲	鳳岡國中	900	150
竹北市	白地里白地街至鳳山溪堤防一帶	易遭受河(海)水暴漲	鳳岡國中	600	90
竹北市	新港里牛埔溪出海口	低窪易積水區域	豐田國小	550	70
竹北市	新庄子豆子埔溪至頭前溪出海口	易遭受河(海)水暴漲	豐田國小	500	65
竹北市	大義里(竹四線至鳳山溪)鳳山溪堤防未施作完整	易遭受河(海)水暴漲	鳳岡國中	400	60

資料來源：新竹縣災害潛勢調查報告(107年修定)。

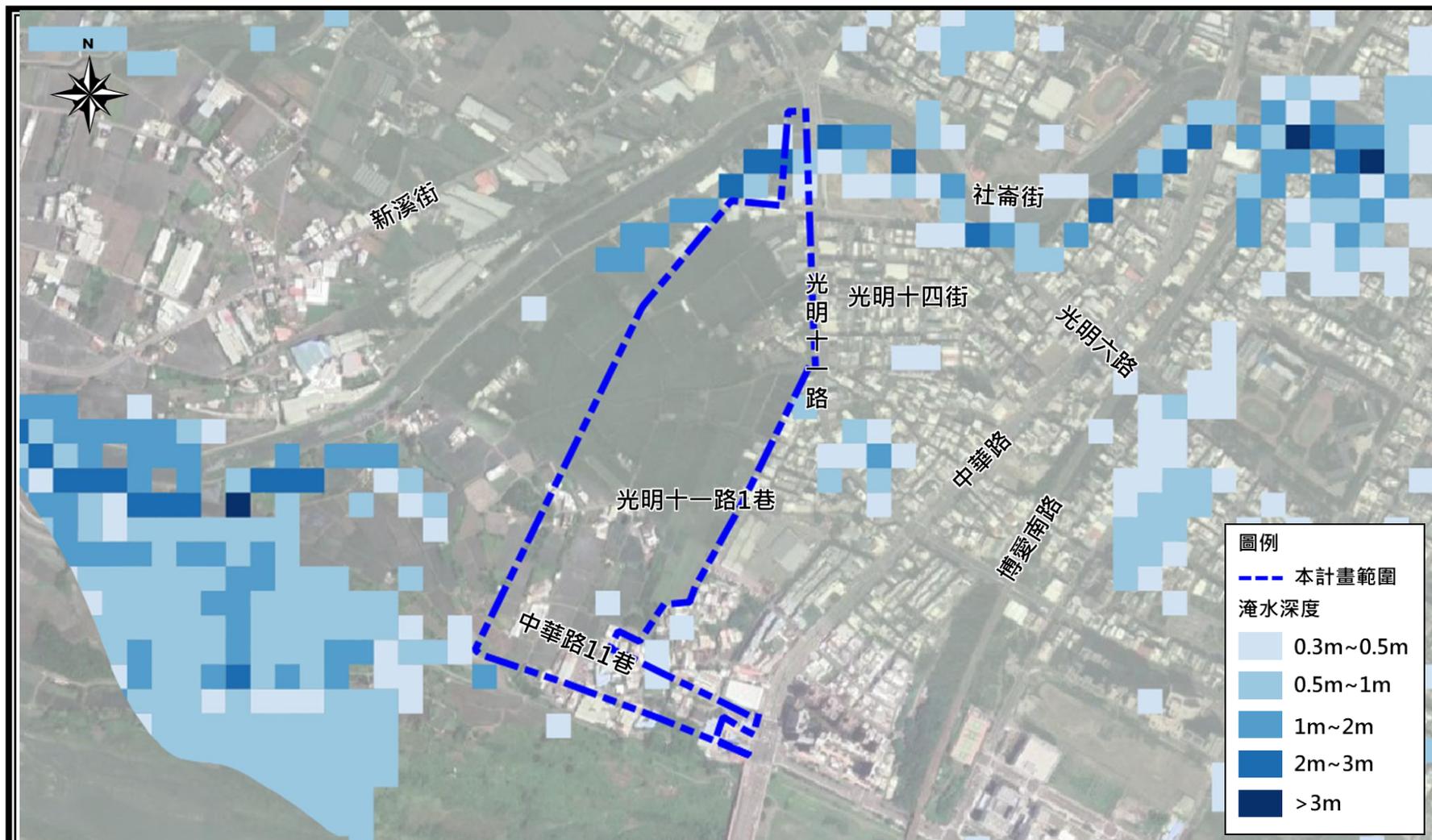


圖2-11 本計畫範圍內淹水潛勢(24小時500mm)示意圖

柒、環境敏感地分析

依中央公告圖資套疊，本計畫區涉及項目說明如下：

一、第一級環境敏感地區

本計畫範圍內未涉及第一級環境敏感地區，本計畫南界為頭前溪河川區域範圍線，詳圖 2-12。

二、第二級環境敏感地區

本計畫範圍內涉及之第二級環境敏感地區為自來水水質水量保護區，且全區皆涉及自來水水質水量保護區，詳圖 2-13。

捌、國土功能分區

依據新竹縣國土計畫，本計畫區範圍內涉及城鄉發展地區第一類及農業發展地區第二類，詳圖 2-14。





圖 2-13 本計畫範圍第二級環境敏感區示意圖

資料來源：內政部營建署。



圖 2-14 本計畫範圍國土功能分區示意圖

資料來源：內政部營建署。

第三章 實質計畫

壹、計畫年期與人口

一、計畫年期

配合主要計畫之計畫年期，訂定本計畫之計畫年期為民國 125 年。

二、計畫人口

本計畫範圍劃設第 2 種住宅區面積 8.2667 公頃、住宅區(再發展區)面積 1.2784 公頃，其有關細部計畫之計畫人口推估，係依據現行竹北都市計畫第 2 種住宅區之容積率 200%、住宅區(再發展區)之容積率 180%，以及平均每人居住樓地板面積 60 平方公尺，推估可容納之人口數約 3,139 人，故訂定本計畫之計畫人口數為 3,140 人。

表 3-1 本計畫人口推估一覽表

使用分區	計畫面積 (公頃)	容積率	樓地板面積(m ²)	每人居住樓地板 面積(m ² /人)	可容納人口 (人)
第 2 種住宅區	8.2667	200%	165,334	60	3,139
住宅區(再發展區)	1.2784	180%	23,011		

註：1. 計畫人口計算方式係參照主計五通，每人居住樓地板面積以 60 m²/推算。

2. 計畫人口推估公式為 (計畫面積×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第 2 種住宅區、住宅區(再發展區)、第 2 種商業區及加油站專用區等土地使用分區，計畫面積總計約 23.4568 公頃，佔本計畫範圍面積約 59.34%，詳表 3-2 及圖 3-1 所示。

一、第 2 種住宅區

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第 2 種住宅區，計畫面積約 8.2667 公頃，佔本計畫範圍面積約 35.24%。

二、住宅區(再發展區)

本計畫配合實際發展現況及現有集居地區為基礎，於本計畫範圍劃設 5 處住宅區(再發展區)，計畫面積約 1.2784 公頃，佔本計畫範圍面積 5.45%。

三、第 2 種商業區

本計畫配合商業發展需求於 20M 外環道路東側劃設第 2 種商業區，計畫面積約 4.3522 公頃，佔本計畫範圍面積約 18.55%。

四、加油站專用區

加油站專用區配合實際使用現況，於本計畫範圍南側劃設加油站專用區，計畫面積約 0.0227 公頃，佔本計畫範圍面積 0.10%。

表 3-2 本計畫範圍土地使用計畫面積表

項目		計畫面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	第 2 種住宅區	8.2667	35.24
	住宅區(再發展區)	1.2784	5.45
	第 2 種商業區	4.3522	18.55
	加油站專用區	0.0227	0.10
	小計	13.9200	59.34
公共設施用地	文小用地	2.0000	8.53
	公園用地	1.7527	7.47
	公園兼兒童遊樂場用地	0.4244	1.81
	綠地用地	0.1097	0.47
	停車場用地	0.3579	1.53
	廣場用地	0.0589	0.25
	廣場用地(兼供道路使用)	0.2252	0.96
	道路用地	4.6080	19.64
	小計	9.5368	40.66
總計		23.4568	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 9.5368 公頃，佔本計畫範圍面積 40.66%，說明如后：

(一)文小用地

為提供國小用地需求，於本計畫範圍東側劃設 1 處文小用地，計畫面積約 2.0000 公頃，佔本計畫範圍面積 8.53%。

(二)公園用地

為塑造本計畫範圍優質環境品質，提供居民活動休憩場所，劃設 1 處公園用地，計畫面積約 1.7527 公頃，佔本計畫範圍面積 7.47%。

(三)公園兼兒童遊樂場用地

為塑造本計畫區優質環境品質，提供兒童遊憩空間，劃設 1 處公園兼兒童遊樂場用地，計畫面積約 0.4244 公頃，佔本計畫範圍面積 1.81%。

(四)綠地用地

於本計畫範圍邊界畸零土地部分，劃設 3 處綠地用地，計畫面積共約 0.1097 公頃，佔本計畫範圍面積 0.47%。

(五)停車場用地

為提供公共停車衍生需求，於文小用地西側劃設 1 處停車場用地，計畫面積約 0.3579 公頃，佔本計畫範圍面積 1.53%。

(六)廣場用地

考量既有住宅聚落、周邊土地使用計畫配置及緊急防災通行之需求，於本計畫區劃設 1 處廣場用地，計畫面積約 0.0589 公頃，佔本計畫面積 0.25%。

(七)廣場用地(兼供道路使用)

考量周邊土地使用計畫配置及緊急防災通行之需求，於本計畫區劃設 1 處廣場用地(兼供道路使用)，計畫面積約 0.2252 公頃，佔本計畫面積 0.96%。

(八)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建構完整之竹北整體外環道系統，於區內適當區位配設道路用地，計畫面積約 4.6080 公頃，佔本計畫範圍面積 19.64%。

表 3-3 本計畫範圍公共設施用地編號明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
文小用地	文小 13	2.0000	本計畫範圍東側	
公園用地	公 34	1.7527	文小 13 用地西南側	
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)33	0.4244	本計畫範圍東南側	
綠地用地	綠 50	0.0326	文小 13 用地東側	
	細綠 1	0.0355	本計畫範圍北側	
	細綠 2	0.0416	本計畫範圍西南側	
	小計	0.1097		
停車場用地	細停 1	0.3579	公 34 用地西南側	
廣場用地	細廣 1	0.0589	公 34 用地西南側	
廣場用地(兼供道路使用)	廣(道)	0.2252	文小 13 用地東側	
道路用地		4.8332	詳表 3-6	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



圖例

- 住2 第2種住宅區
- 再 住宅區(再發展區)
- 商2 第2種商業區
- 油(專) 加油站專用區
- 文小 文小用地
- 廣 廣場用地
- 廣(道) 廣場用地(兼供道路使用)
- 停 停車場用地
- 公 公園用地
- 公(兒) 公園兼兒童遊樂場用地
- 綠 綠地用地
- 道路用地
- 計畫範圍線

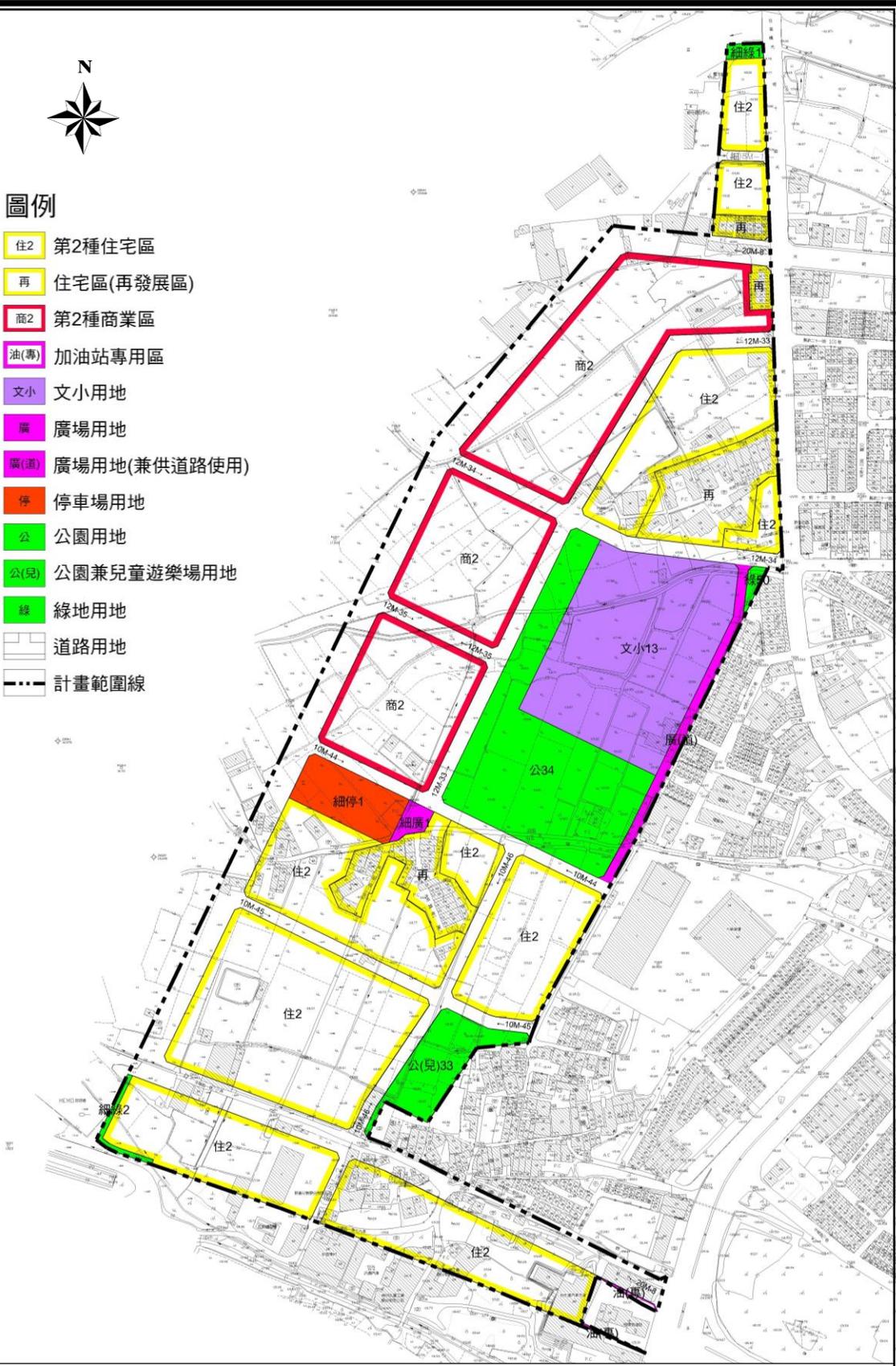


圖3-1 本計畫範圍土地使用計畫示意圖



圖3-2 本計畫範圍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，說明如后。

(一)公園用地及公園兼兒童遊樂場用地

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，本計畫區位屬新崙里，經檢討至少需劃設 0.6 公頃。

本計畫共劃設公園用地及公園兼兒童遊樂場用地總計面積為 2.1771 公頃，超出需求面積 1.6534 公頃，故足敷需求。

(二)停車場用地

停車場用地以不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求計算，其中機車需求停車面積概以小汽車之 1/6 計、自行車需求停車面積概以小汽車之 1/12 計，並以本計畫之分區面積及容積率推估車輛預估數為 2,039 席，停車需求為 408 席(=2,039×20%)。

而本計畫劃設停車場用地 0.3579 公頃，採立體化設置以單位小汽車停車格面積需求 40 m²計，停車供給為 357 席。故經檢核本計畫區停車供給仍不足 51 席，建議後續可藉由公園用地、公園兼兒童遊樂場用地及文小用地採多目標方式提供停車空間予以補充。

表 3-4 本計畫區停車供需檢討表

停車需求	土地使用分區	開發面積			停車產生率(輛/100 m ²)			停車需求預測		
		計畫面積(公頃)	容積率(%)	樓地板面積(m ²)	小汽車	機車	自行車	小汽車位數	機車位數	自行車位數
	住 2	8.2667	200%	165,334	0.57	0.83	0.05	943	1,373	83
	住(再)	1.2784	180%	23,011				132	191	12
	商 2	4.3522	420%	182,792				0.27	0.65	0.02
	小計							2,039 × 20% = 408		
停車供給	土地使用分區	計畫面積(公頃)	容積率(%)	樓地板面積(m ²)	停車位數					
	停車場用地	0.3579	400%	14,316	357					
	小計							357		

註：小汽車與機車、自行車停車空間分別約為 6:1、12:1；立體小汽車停車位面積以 40 m²估計。

(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 2.3457 公頃，而本計畫劃設公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地及廣場用地，面積共計 2.3457 公頃，足敷需求。

(四)學校用地

依據都市計畫法第 15 條，學校用地係屬主要計畫應表明之事項，故本計畫參照「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第五次通盤檢討)書」(109 年 10 月草案)中有關學校用地之檢討分析成果，文小用地需求面積 16.7885 公頃，變更後計畫面積為 27.1248 公頃；文中用地需求面積 7.4357 公頃，變更後計畫面積為 18.3922 公頃，故學校用地之面積檢討已符合相關規定。

表 3-5 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。	0.6000	2.1771	+1.5771	公園用地+公園兼兒童遊樂場 用地
	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		不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。	408 部	357 部	-51 部	停車空間不足之部分，後續除可採立體化方式辦理外，可藉由公園、公(兒)、文小用地採多目標方式提供停車空間予以補充。
五項開放空間 公共設施		不得少於全部計畫面積 10%	2.3457	2.3457	0.0000	公園用地+公園兼兒童遊樂場 用地+綠地用地+廣場用地

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

肆、交通系統計畫

一、道路系統架構

本計畫範圍內道路系統概可分為聯外道路、主要道路、次要道路以及聯絡道路等層級逐級架構，茲說明如后，並彙整如表 3-6。

(一)聯外道路

本計畫區東側光明十一路(15M-2)、光明六路(20M-1)及台一線(40M-1)，為本計畫範圍主要聯外道路。

(二)主要道路

1. 20M-8 號道路：該道路屬本計畫區西側外環道路，北起 15M-2 光明十一路，往南銜接至 40M-1 台一線對外連通，為本計畫區最重要之主要道路。
2. 12M-33 號道路：該道路概呈南北向縱貫本計畫區中心，北起 15M-2 光明十一路，南迄 10M-44 號道路，為本計畫範圍南北向聯繫之主要通道。
3. 12M-34 號道路：該道路呈東西向，連接 20M-8 號道路至計畫區東側 15M-2 光明十一路聯外道路。

(三)次要道路

本計畫區內規劃多條 10~12M 不等之次要道路系統以做為主要道路與聯絡道路間連通銜接之媒介，包括 10M-44 號道路、10M-45 號道路、10M-46 號道路、12M-35 號道路等道路皆屬之。

(四)聯絡道路

本計畫範圍內劃設 2 條 8M 之聯絡道路系統，以滿足計畫區內各分區內建物對外出入連通之交通需求，區內各道路系統彙整如表 3-6。

表 3-6 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
20M-8	20	1,344	自 15M-2 號道路至 40M-1 號道路	
12M-33	12	520	自 15M-2 號道路至 10M-44 號道路	
12M-34	12	290	自 15M-2 號道路至 10M-44 號道路	
12M-35	12	115	自 20M-8 號道路至本計畫區東側邊界	
10M-44	10	275	自 20M-8 號道路至本計畫區東側邊界	
10M-45	10	270	自 20M-8 號道路至本計畫區東側邊界	
10M-46	10	270	自 10M-45 號道路至 12M-35 號道路	
(細)8M-1	8	45	自 15M-2 號道路至本計畫區西側邊界	
(細)8M-2	8	65	自 20M-8 號道路至計畫區南側既有巷道	

圖例

-  聯外道路
-  主要道路
-  次要道路
-  聯絡道路
-  本計畫範圍線

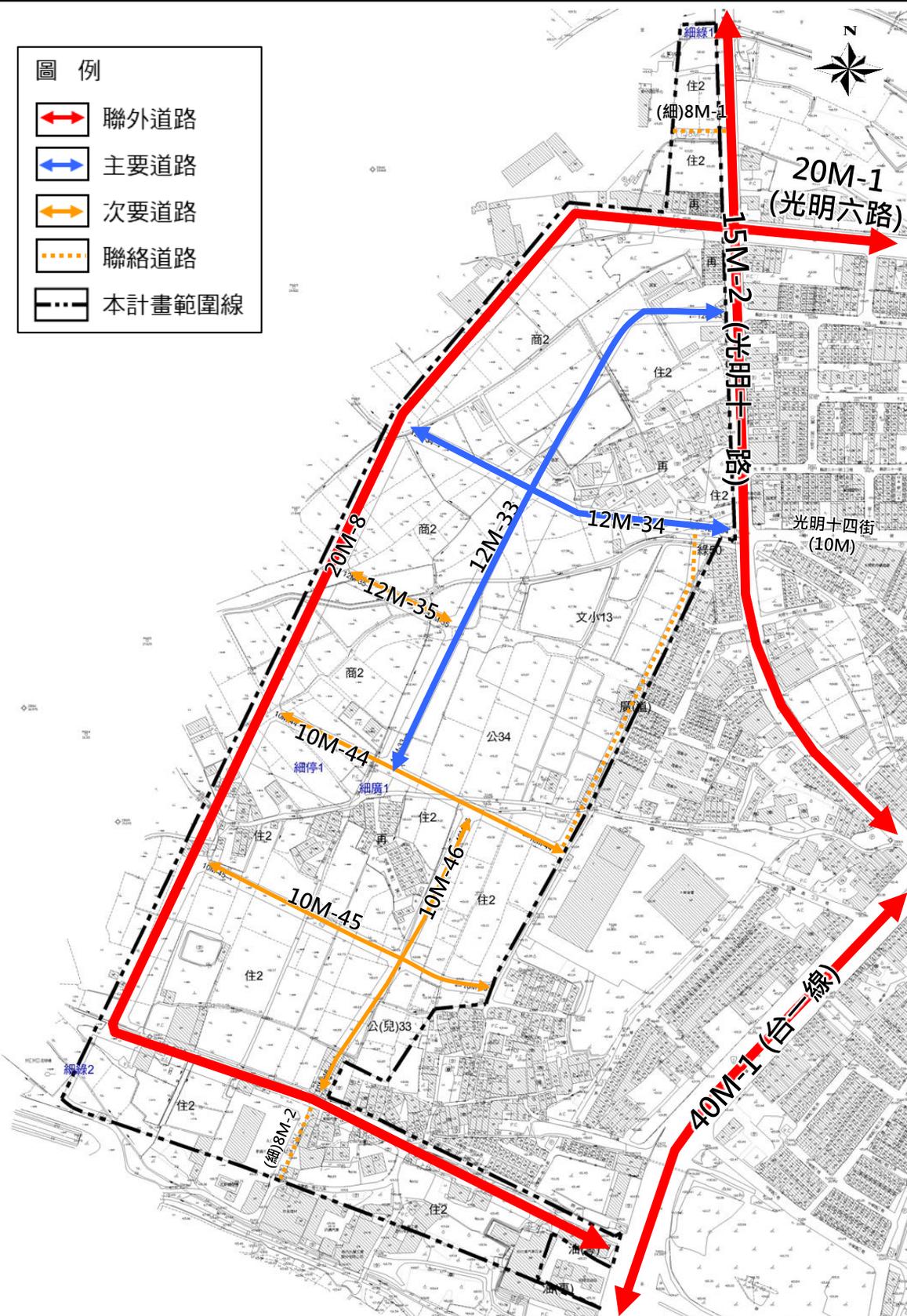


圖3-3 本計畫範圍交通計畫示意圖

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

防災道路在災害發生時，防災路線依據道路之層級、地理位置及實質空間條件，可賦予不同的機能，以下劃分為緊急道路與救援輸送道路，其說明如后：

(一)緊急道路

指定本計畫區 20M-8、12M-34 以及 12M-35 計畫道路為緊急道路，而計畫區外東側光明十一路、光明六路及東南側台一線為本計畫區之重要聯外道路。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

指定本計畫區 12M-33、10M-44、10M-45 以及 10M-46 計畫道路為救援輸送道路，以提供救援器具與物資在災害發生後，可透過救援輸送道路前往救災地進行救災。

(三)避難輔助道路

指定本計畫區部分不具聯外性質之 8M、10M-45 計畫道路為避難輔助道路，做為具輔助性之路徑，連結其他避難空間。

二、防災據點

避難據點之功用在於災害發生後，提供受災民眾一安全之庇護所，進而獲得相關援助，故考量本計畫區及計畫周邊範圍後，所劃設的開放空間與規劃妥適之避難據點，說明如后：

(一)臨時避難場所

本計畫指定本計畫區內之公 34、公(兒)33、細停 1、細廣 1 為臨時避難場所。

(二)收容場所

本計畫範圍內文小 13 可作為中長期收容場所，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)物資集散及指揮中心

本計畫範圍內無物資集散及指揮中心，本計畫指定臨近之機 14 用地

為物資集散及指揮中心，於區域性災害發生時，可作為臨時指揮中心，並提供救援物資集散、分派使用。

(四)警察據點

本計畫指定以新竹縣警察局竹北分局為警察據點。

(五)消防據點

本計畫指定以新竹縣政府消防局第一大隊為消防據點。

(六)醫療據點

指定鄰近之中國醫藥大學新竹附設醫院、竹北市衛生所、新仁醫院及大安醫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，公園用地(公 34、公(兒)33)、停車場(細停 1)、廣場用地(細廣 1)、廣場兼供道路使用、綠地用地(細綠 1、細綠 2、綠 50)等開放空間系統亦可作為區隔，防止火災延燒。

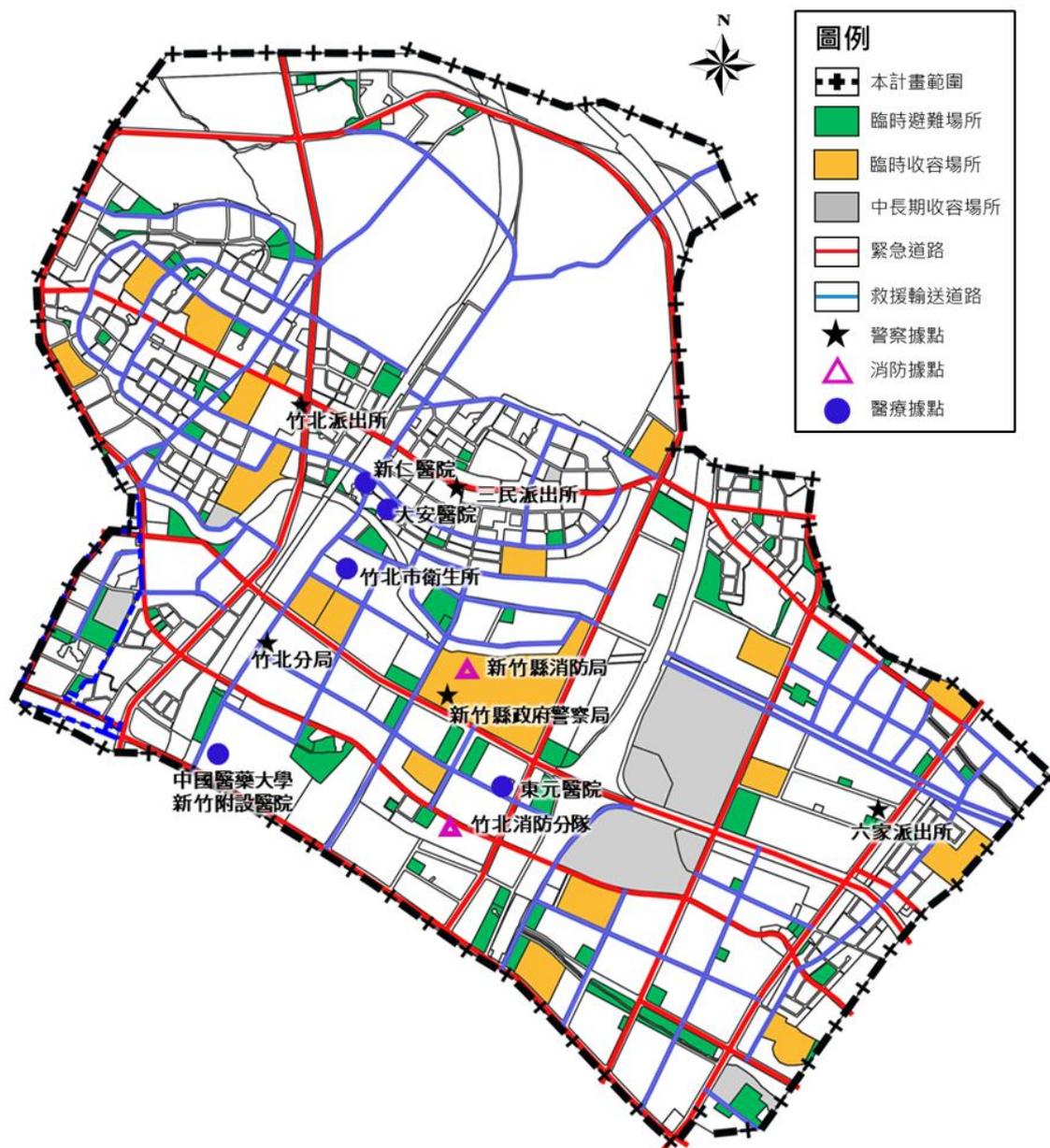


圖 3-4 本計畫防災系統計畫示意圖(一)

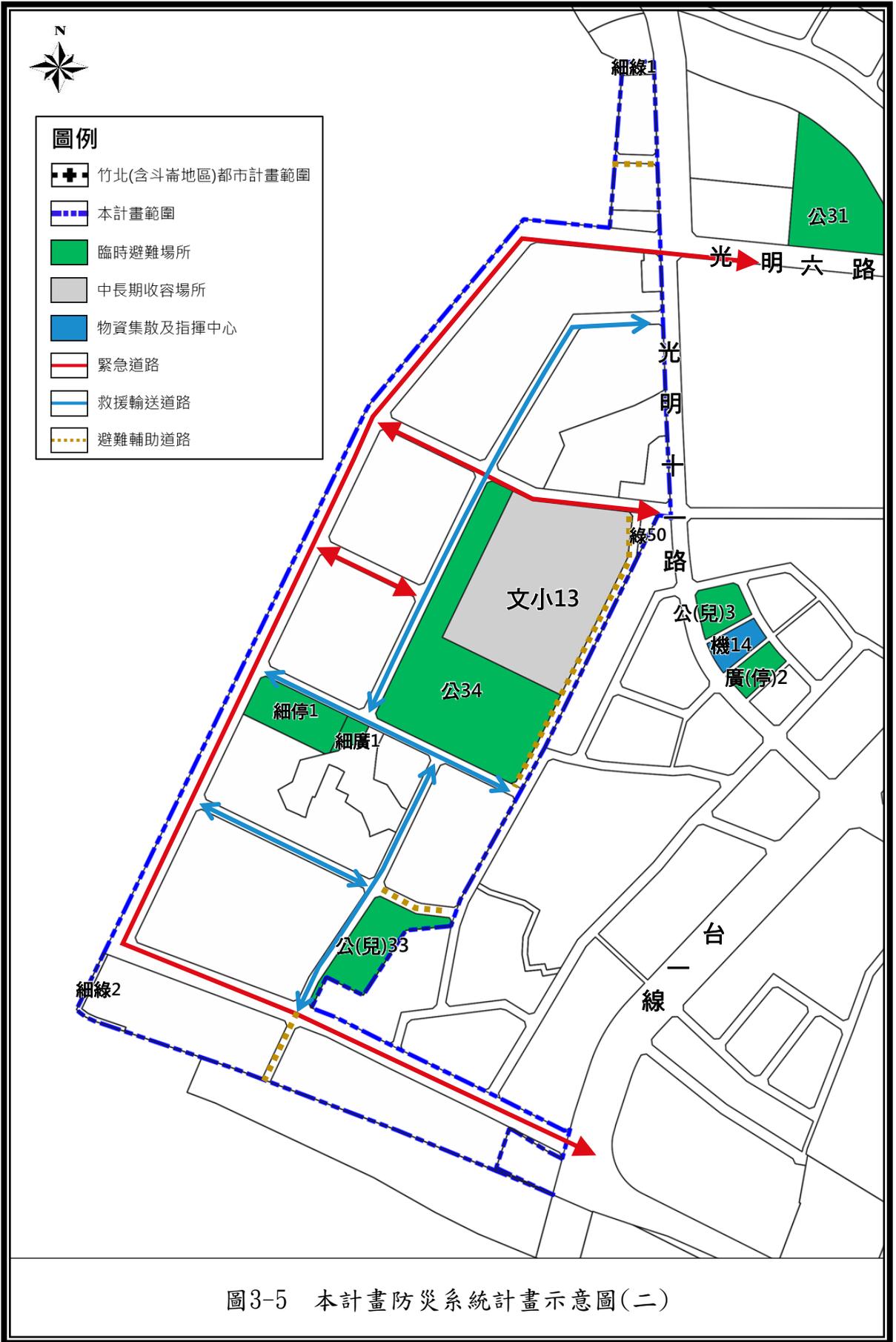


圖3-5 本計畫防災系統計畫示意圖(二)

陸、排水系統規劃

有關排水系統規劃內容，應以出流管制規劃書審議通過內容為準。

一、排水系統規劃原則及構想

1. 排水路徑

本計畫區排水系統主要依區內規劃之道路側邊設置側溝收集地表逕流後，匯入計畫區內滯洪池，再排往光明十一路下方既有雨水箱涵，最後往北排入豆子埔溪。

本計畫採用開發後 10 年重現期距 24 小時延時之有效降雨逕流歷線及允許排放量進行滯洪體積估算，本計畫保守估算滯洪量體，允許排放量以開發前 5 年洪峰流量及雨水下水道承容能力兩項進行檢討，最終採 1.5cms 作為基地出流管制量(允許放流量)，減少下游排水設施之承容量負擔，對環境水文衝擊減至最小。

2. 排水設施

整地後原地貌及地形勢必改變，原排水系統及逕流量亦會改變。為考慮整地後之排水問題，分別設置道路側溝、過路暗溝及集水井等排水設施將地表逕流導入本計畫區雨水下水道及滯洪池。

- (1)道路側溝：主要作為本計畫區地表逕流蒐集、消能及排除之用，匯集後排入雨水下水道。
- (2)集水井：集水井設置於排水路適當處所，主要係銜接排水路、沉砂之用，於坡度變化大處，亦有調節排水系統高程、消能及沉砂等功能。
- (3)管涵：主要連接集水井及雨水下水道、穿越路面及滯洪池排放之用。
- (4)過路暗溝：主要作為穿越道路下方用。
- (5)實際雨水排水系統計畫，應依未來工程設計核定內容為準。

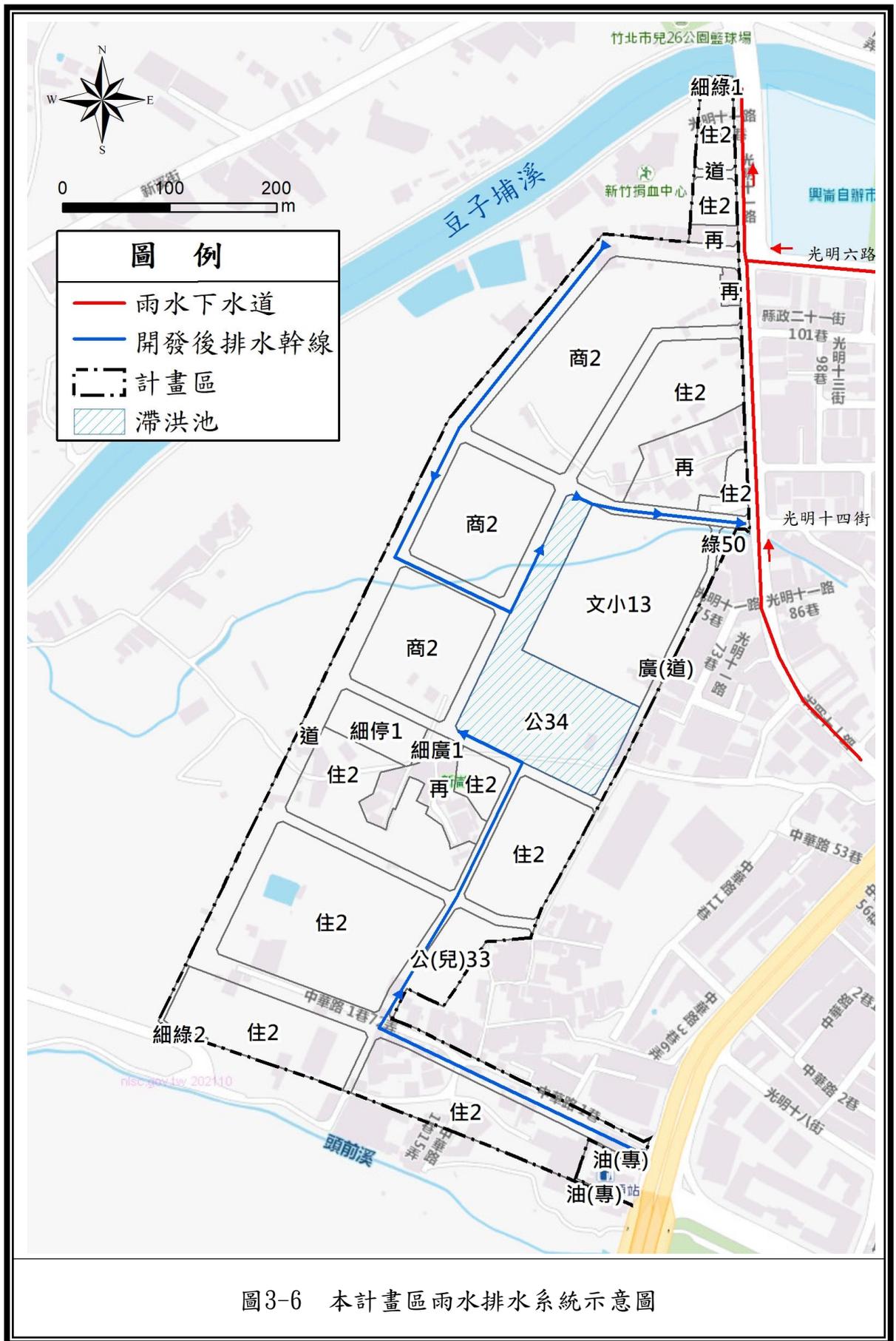


圖3-6 本計畫區雨水排水系統示意圖

二、滯洪設施需求

依據 108 年 2 月 14 日「出流管制計畫書與規劃書檢核基準及洪峰流量計算方法」，本計畫區位於豆子埔溪排水系統集水範圍，參照其規劃報告水文分析參數設定如下：

1. 暴雨量分析

表 3-7 中央氣象局新竹雨量站(467571)Horner 降雨強度參數表

新竹雨量站(467571)	重現期距(年)	Horner 公式參數(LPTIII)			24 小時總降雨量(mm)
		a	b	c	
	2	861.298	1083.999	1205.177	160.45
	5	17.018	21.724	23.707	245.32
	10	0.667	0.640	0.620	315.27

資料來源：經濟部水利署 106 年「水文綜合分析服務及作業平台之規劃與應用」。

2. 設計雨型

設計雨型應依鄰近開發基地之氣象局或水利署雨量站之降雨強度-延時 Horner 公式進行各重現期距雨型設計，設計雨型採交替區塊法，單位時間刻度採十分鐘，公式如下：

$$I_t^T = \frac{a}{(t+b)^c}$$

I_t^T ：重現期距 T 年，降雨延時 t 分鐘之降雨強度(毫米/小時)。

t：降雨延時(分鐘)。

a、b 及 c：迴歸係數。

本計畫採用 Horner 雨型進行規劃，並採用交替區塊法產生中央集中型雨型，有關 2 年、5 年及 10 年重現期距之降雨組體圖如下圖所示。

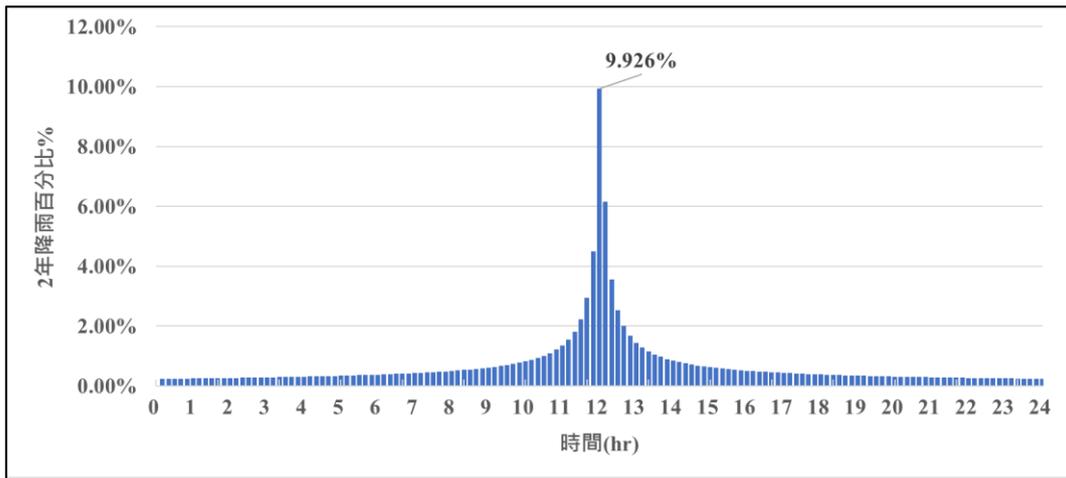


圖 3-7 本計畫區 2 年重現期距 24 小時設計降雨組體圖

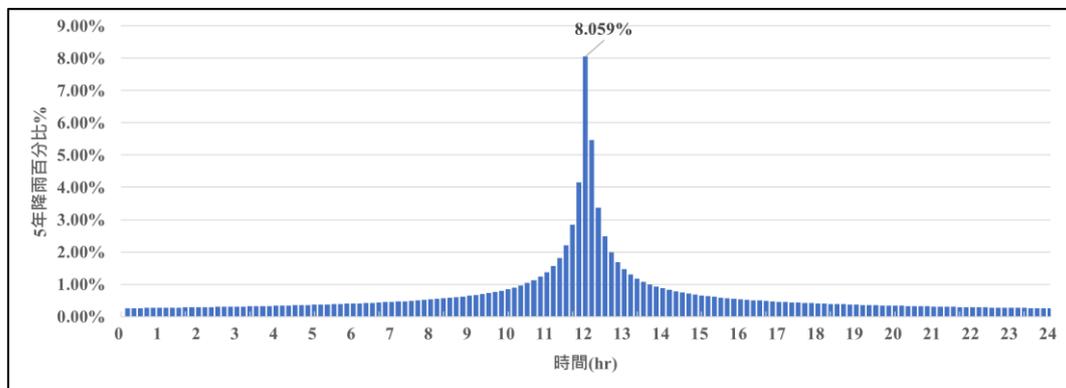


圖 3-8 本計畫區 5 年重現期距 24 小時設計降雨組體圖

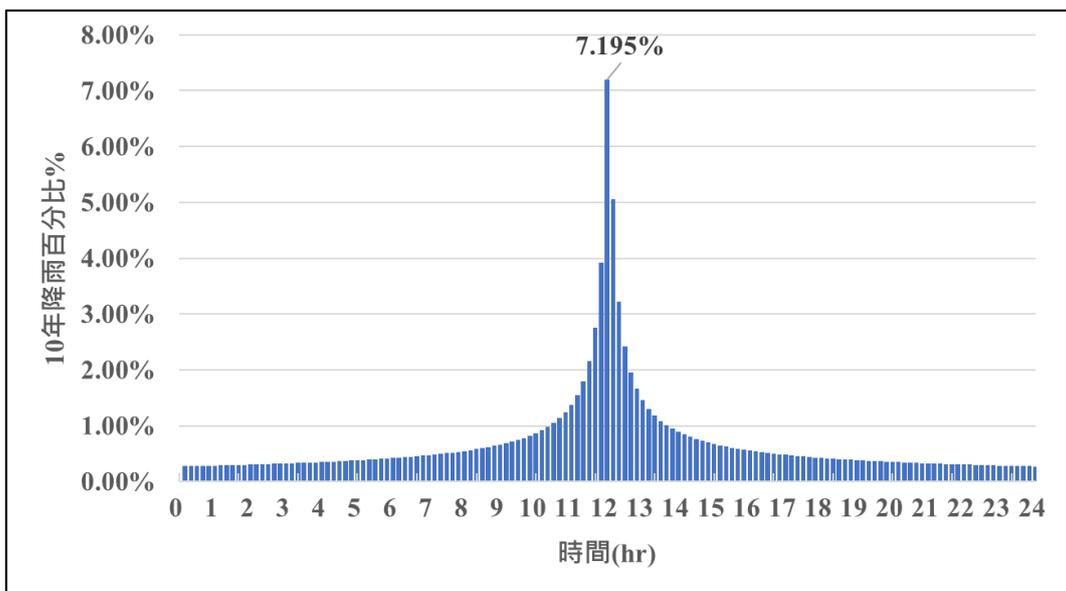


圖 3-9 本計畫區 10 年重現期距 24 小時設計降雨組體圖

3. CN 曲線號碼

開發前 CN=70，開發後綜合土地使用類別採用 CN=83.96。

4. 開發前後逕流量

洪峰流量採降雨-逕流模式，以 SCS 無因次單位歷線法計算，結果如下表所示。

表 3-8 各開發單元開發前後 SCS 無因次單位歷線參數表

開發樣態	基地面積	集流時間	洪峰稽延時間	洪峰到達時間	單位尖峰流量
	A	tC	Tlag	Tp	qp
	(km ²)	(hr)	(hr)	(hr)	(cms)
開發前	0.2346	1.666	0.999	1.083	0.451
開發後		0.167	0.100	0.183	2.661

表 3-9 基地開發前後各重現期距之洪峰流量一覽表

重現期距(年)	洪峰流量(cms)	
	開發前	開發後
10	3.098	6.971
5	2.320	5.797
2	1.309	4.132

5. 滯洪量體

本計畫採用開發後 10 年重現期距 24 小時延時之有效降雨逕流歷線及允許排放量進行滯洪體積估算。

本基地部分位於新竹縣雨水下水道下斗崙排水分區，開發後基地排水進入下斗崙排水分區之 DC 幹線，本計畫初步檢核基地流出水路匯入 DC 幹線處雨水下水道承容之增量為 1.5cms。

本計畫保守估算滯洪量體，允許排放量以開發前 5 年洪峰流量及雨水下水道承容能力兩項進行檢討，最終採 1.5cms 作為基地出流管制量(允許放流量)。

本案屬開發面積五公頃以上之地區，其出流管制滯洪體積的檢核，排水出流要依出流管制量進行滯洪體積演算，並考量安全係數至少 1.2 倍。本案採用安全係數 1.2 倍做為滯洪體積設計條件，即需求滯洪體積為演算滯洪體積之 1.2 倍。

滯洪空間演算體積為 13,696m³，需求體積為 16,435m³。本計畫區各區演算成果綜整表詳下表所示。

表 3-10 各區演算成果綜整表

基地面積 (公頃)	演算滯洪量 (m ³)	需求滯洪量(m ³)
		1.2×演算滯洪量
23.46	13,696	16,435

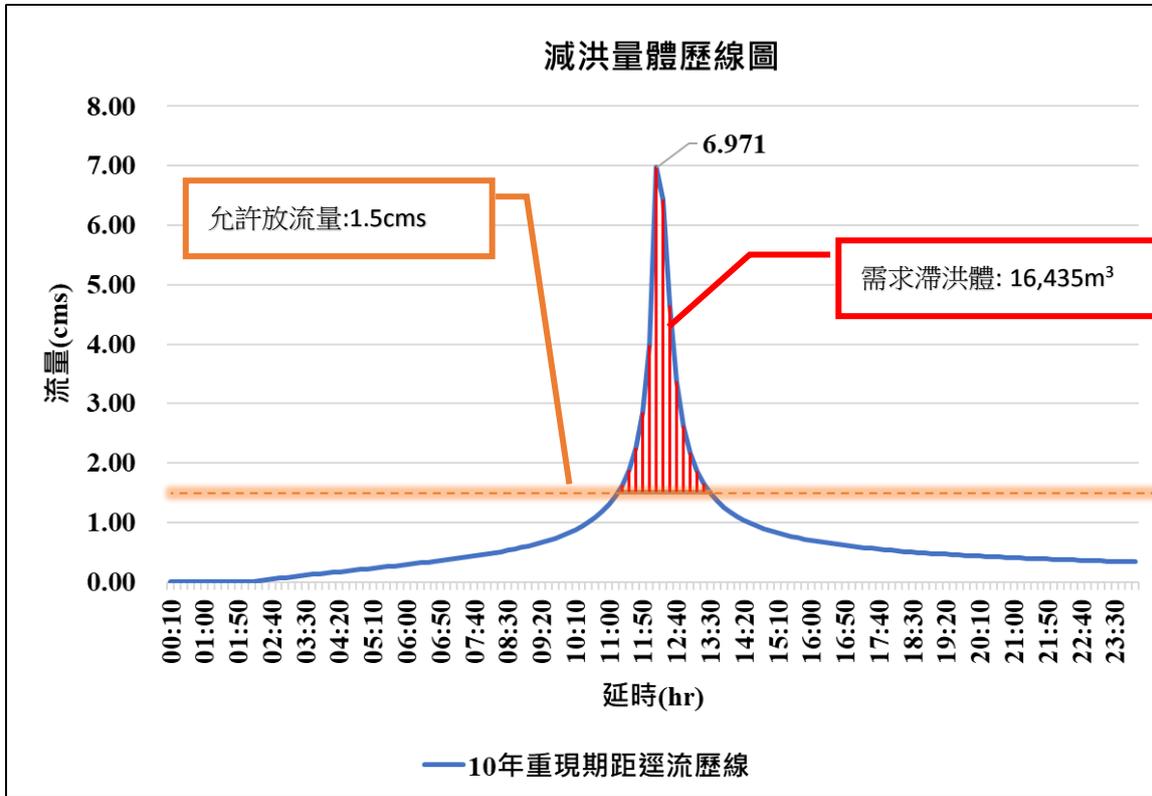


圖 3-10 計畫區減洪量體歷線圖

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 條規定訂定之。

二、第 2 種住宅區之建築物及土地使用以供住宅使用為主，為維護都市環境品質，並禁止地磅業及選物販賣機設置使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。有關選物販賣機後續由該目的事業主管機關認定。

三、住宅區(再發展區)

住宅區(再發展區)之劃設，係以本計畫區內現有合法建物部分，惟基於規劃合理性，必要時得納入非屬現有合法建物部分土地之範圍。其禁止地磅業設置使用且開發建築管理應依下列規定辦理。

本計畫區核定公告發布實施後，應據以測定都市計畫樁位、辦理地籍分割，並會同相關單位，將住宅區(再發展區)之範圍區分原屬現有合法建物部分及非屬現有合法建物部分，並於地籍圖著色，以作為實施依據，並應依下列規定事項辦理：

(一)原屬現有合法建物部分之範圍

1. 未來開發得採個別建築開發或全區整體開發，其土地使用容許項目、停車空間及退縮規定等事項，比照前開住宅區之規定辦理。
2. 申請整體開發者，所捐獻公共設施用地並配合建築行為完成建設，其面積不得少於再發展地區面積之 20%，並應以設置必要之廣場、綠地、兒童遊樂場為限。前述廣場、綠地、兒童遊樂場之公共設施用地應儘量集中留設，且廣場、綠地、兒童遊樂場於開發計畫核定後，應於發照建築前將所提供之公共設施用地無償登記為縣有。
3. 申請整體開發者，扣除無償捐獻公共設施用地後之建築基地，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%；採個別建築開發者，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。
4. 本計畫發布實施後，既有合法建物仍可維持現況使用，惟未來辦理個別建築開發或整體開發者，仍應依本計畫土地使用分區管制相關規定辦理。

5. 申請整體開發者，應擬具整體開發計畫提交「本縣都市設計審議委員會」審查通過，審議委員會並得視實際需要調整其最小開發規模及範圍。

(二)非屬現有合法建物部分之範圍

1. 應會同相關單位辦理會勘，先行認定其申請建築，無礙鄰地通行、整體排水或其他事項。
2. 前開認定可申請建築者，基於公平之原則，應先繳納基地面積*50%之代金後，始得比照前開(一)原屬現有合法建物部分之範圍土地，辦理申請開發。
3. 代金之繳納，比照「新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」辦理。

四、第 2 種商業區之建築物及土地使用以供商業使用為主，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 420%。

- (一)不得設置汽車旅館及電子遊戲場，且建築物 1、2 樓禁止供住宅使用。
- (二)申請設置選物販賣機者，應距離幼兒園、國民中小學、高中、職校、醫院 100 公尺以上。有關選物販賣機後續由該目的事業主管機關認定。前項距離，以二建築基地境界線最近二點作直線測量。

五、本計畫區之停車空間規定

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。

六、文小用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得超過 250%，其容許使用包括學校相關或附屬之服務設施。

七、停車場用地之建蔽率及容積率不得大於下表規定：

項 目	停車場 (作平面停車場使用)	停車場 (作立體停車場使用)
最大建蔽率	5%	80%
最大容積率	5%	400%

八、公園有頂蓋之建築物，其建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於下表規定：

項 目	公園
最大容積率	60%

九、本計畫區退縮規定如下(詳建築退縮規定暨街廓編號示意圖)：

- (一)第 2 種住宅區其建築基地臨接計畫範圍外之非都市土地部分(未臨河川區域範圍線)，應自計畫範圍線至少退縮 10 公尺建築；第 2 種住宅區其建築基地臨接細綠 2 用地部分(未臨河川區域範圍線一側)，應自細綠 2 用地至少退縮 6 公尺建築；第 2 種住宅區及第 2 種商業區，其建築基地臨接計畫道路部分，應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築；且第 2 種住宅區及第 2 種商業區之建築基地，臨接住宅區(再發展區)、河川區、停車場用地、細綠 1 用地以及非都市土地(臨河川區域範圍線)部分，應自住宅區(再發展區)、河川區、停車場用地、細綠 1 用地以及非都市土地(臨河川區域範圍線)至少退縮 2 公尺建築；住宅區(再發展區)新建建築者，應自計畫道路境界線至少退縮 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)文小用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地及停車場用地應自廣場用地(兼供道路使用)、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。惟街廓編號 R1、R2 臨非都市土地部分，如有開挖地下室之必要者，地下層應自非都市土地邊界退縮 4 公尺距離後，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。

十、本計畫區之容積獎勵規定如下：為鼓勵本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×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 m ² 以上，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 m ² 以上，未達 5,000 m ² 、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。	9%

(四)綠建築

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

綠建築分級評估等級	獎勵係數
銀級	基準容積× 6%
黃金級	基準容積× 8%
鑽石級	基準容積× 10%

- 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：
 - 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
 - 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
 - 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。
 - 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。
 - 建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之。
 - 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。

十一、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。

十二、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。

十三、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。

十四、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。

十五、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。

捌、都市設計管制事項

一、建築顏色規定

- (一)第 2 種住宅區、住宅區(再發展區)、第 2 種商業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。
- (二)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)第 2 種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 m²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)文小用地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)建築物臨接或面向文小用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、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)公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、文小用地於都市設計審議時，需考量

既有灌溉溝渠改道、周邊景觀、生態、滯洪並兼具韌性城市之功能。

六、街廓編號 R1 及 R2，應採全街廓建築單元整體開發(本條文所稱之「全街廓建築單元整體開發」，指依本要點編定各街廓編號所包括之完整建築基地應採整體開發方式)，街廓編號 R1 及 R2 之分割或合併，申請開發建築時應符合前述之規定。

七、開放空間系統

(一)建築基地退縮留設公共開放空間

建築基地臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離規定設置供公眾使用之公共開放空間，該開放空間得計入法定空地並應予以綠化，且其人行步道系統應與相鄰之計畫道路人行道、建築物出入口、同街廓之其他建築基地開放空間人行步道達成良好聯繫為原則。

(二)本計畫區內相鄰之各開放空間應相互配合設計，其鋪面高程應採順接處理。

八、離街裝卸場規定

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

(二)離街裝卸場四周鄰接其他基地時，應設置適當的景觀綠化遮蔽處理。

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

九、垃圾貯存空間

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

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

(二)集中式垃圾貯存空間應設置通風設備、冷藏設備及排水設備。

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

十、情形特殊經提「本縣都市設計審議委員會」審議通過者，依其審議

決議辦理。

十一、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

本計畫區之開發方式除住宅區(再發展區)外，均採市地重劃方式辦理整體開發，其整體開發範圍詳圖 4-1。

貳、實施進度

依市地重劃實際辦理情形。

參、整體開發範圍

一、不納入整體開發範圍勘選原則

- (一)位於建地目且屬合法建物面積達 200 平方公尺者。
- (二)位於建地目且被合法建物所包圍之建物，合計面積達 200 平方公尺者。

二、整體開發範圍勘選結果

本計畫面積 23.4568 公頃，扣除不納入整體開發範圍面積 1.2784 公頃，合計納入整體開發範圍面積 22.1784 公頃，整體開發範圍及面積詳圖 4-1 及表 4-1 所示。另依據主要計畫之指導，本整體開發範圍應捐贈公共設施用地及代用地之比例，不得低於 43%，本整體開發範圍劃設公共設施用地 43%，符合前述規定。

表 4-1 本計畫整體開發範圍面積表

項目		計畫面積(公頃)	整體開發範圍	
			面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	第二種住宅區	8.2667	8.2667	37.28
	住宅區(再發展區)	1.2784	-	-
	第二種商業區	4.3522	4.3522	19.62
	加油站專用區	0.0227	0.0227	0.10
	小計	13.9200	12.6416	57.00
公共設施用地	文小用地	2.0000	2.0000	9.02
	公園用地	1.7527	1.7527	7.90
	公園兼兒童遊樂場用地	0.4244	0.4244	1.91
	綠地用地	0.1097	0.1097	0.49
	停車場用地	0.3579	0.3579	1.61
	廣場用地	0.0589	0.0589	0.27
	廣場用地(兼供道路使用)	0.2252	0.2252	1.02
	道路用地	4.6080	4.6080	20.78
小計	9.5368	9.5368	43.00	
總計		23.4568	22.1784	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定書圖實地分割測量面積為準。

肆、財務計畫

一、市地重劃負擔總費用估算

(一)重劃費用

1. 土地改良物補償費：本案地上物拆遷補償以妨礙公共設施工程施工及日後重劃分配者為限，以每公頃 1,750 萬估算，估計約需 38,812 萬元。
2. 辦理本重劃區必要之業務費用：概估辦理本細部計畫市地重劃範圍內各項相關費用，以每公頃 180 萬估算，如下表所示，估計約需 3,992 萬元。

表 4-2 本計畫市地重劃地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費用估算表

項 目	數量	單位	單價(萬元)	總價(萬元)	備註
一、作業費	22.1784	公頃	65	1,441	
二、業務費	22.1784	公頃	35	776	
三、地籍測量費用	22.1784	公頃	25	555	
四、地上物補償查估	22.1784	公頃	30	665	
五、重劃前後地價查估	22.1784	公頃	25	555	
合計	-	-		3,992	

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 2,500 萬估算，其中包括整地工程、道路工程、路燈工程、公園、停車場工程及管線地下化等工程，估計約需 55,446 萬元。

(三)貸款利息

以年利率 2.44%、貸款 5 年單利估算，約為 11,987 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 110,237 萬元(本費用係屬預估，應依實際發生之費用為準)。

表 4-3 本計畫市地重劃開發總費用估算表

項目		面積(公頃)	單價(萬/公頃)	複價(萬)
重劃費用	土地改良物補償費	22.1784	1,750	38,812
	地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費用	22.1784	180	3,992
	小計	--	--	42,804
工程費用		22.1784	2,500	55,446
貸款利息		以年利率 2.44%、貸款 5 年估算		11,987
總計				110,237

註：1. 本費用係屬預估，未來應依實際發生之費用為準。
 2. 工程費用不含文小用地之新建，應由主管機關編列經費另行開關。
 3. 停車場之工程費用係以平面估算。
 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)公共設施及公有土地優先抵充公共設施面積

1. 公共設施面積

本計畫公共設施用地共同負擔總面積為 9.5368 公頃；公共設施用地分別為：文小用地 2.0000 公頃、停車場用地 0.3579 公頃、廣場用地 0.0589 公頃、廣場用地(兼供道路使用)0.2252 公頃、公園用地 1.7527 公頃、公園兼兒童遊樂場用地 0.4244 公頃、綠地用地 0.1097 公頃及道路用地 4.6080 公頃（未來應依地政主管機關認定且依核定圖實地測量分割面積為準）。

2. 公有土地優先抵充公共設施面積

依平均地權條例實施市地重劃時，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須會勘認定，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

$$\begin{aligned} & \text{公共設施用地共同負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地} \\ & \text{等土地面積} \\ = & \frac{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積}} \\ = & \frac{9.5368 \text{ 公頃} - 0.0000 \text{ 公頃}}{22.1784 \text{ 公頃} - 0.0000 \text{ 公頃}} \\ = & 43.00\% \end{aligned}$$

(三)重劃費用負擔

費用平均負擔比率

$$\begin{aligned} & \text{重劃費用總額} + \text{工程費用總額} + \text{貸款利息總額} \\ = & \frac{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \\ = & \frac{42,804 \text{ 萬元} + 55,446 \text{ 萬元} + 11,987 \text{ 萬元}}{30,000 \text{ 元/平方公尺} \times (221,784 - 0 \text{ 平方公尺})} \\ = & 16.57\% \end{aligned}$$

(四)重劃總平均負擔比例

$$\begin{aligned} & = \text{公共設施用地負擔比例} + \text{重劃費用負擔比例} \\ & = 43.00\% + 16.57\% \\ & = 59.57\% \end{aligned}$$

三、經費措籌

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

四、其他

依財務評估結果顯示，本案共同負擔比例 59.57%，按平均地權條例第 60 條第 3 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。爰本重劃區仍需徵得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，始符其但書之規定。

表 4-4 本計畫事業及財務計畫表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式					市地重 劃費用 (萬元)	主辦	預定 完成期限	經費來源
		徵 購	市 地 重 劃	公 地 撥 用	獎 勵 投 資	其 他				
樁位測釘 費用、自辦 市地重劃 (含公共設 施興闢)作 業費用	22.1784		√				110,237	新竹縣 政府或 重劃會	依市地重劃 實際辦理情 形	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。

擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(興崙段
農業區附近地區)細部計畫書

業務承辦 人 員	
業務單位 主 管	

擬定機關：新竹縣竹北市公所
規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司
中華民國一一年一月