

公開展覽

擬定竹東都市計畫(中山段99-3地號等四十五筆土地)

細部計畫書



擬定機關：新竹縣竹東鎮公所

中華民國九十七年十一月

新竹縣 擬定都市計畫審核摘要表

項	目	說	明
都 市 計 畫 名 稱	擬定竹東都市計畫(中山段 99-3 地號等四十五筆土地)細部計畫案		
擬 定 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第二十四條		
擬定都市計畫機關	新竹縣竹東鎮公所		
自擬細部計畫或申請 變更都市計畫之機關 名稱或土地權利關係 人 姓 名	桃苗開發股份有限公司		
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	公 開 展 覽		
	說 明 會		
人 民 團 體 反 映 意 見			
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	鎮 級	一、竹東鎮都市計畫委員會民國 97 年 3 月 6 日審查會審議。 二、竹東鎮都市計畫委員會民國 97 年 7 月 9 日審查會審議通過。	
	縣 級		

目 錄

壹、緒論.....	1
一、計畫緣起與目的.....	1
二、本計畫與主要計畫之關係.....	2
貳、法令依據.....	3
一、擬定細部計畫法令依據.....	3
二、計畫性質.....	3
參、計畫位置、範圍及現況.....	4
一、計畫位置.....	4
二、計畫範圍與面積.....	4
三、地區環境現況.....	9
肆、現行計畫內容.....	15
一、計畫範圍.....	15
一、計畫年期.....	15
二、計畫人口.....	15
三、土地使用計畫.....	16
四、土地使用分區管制要點.....	16
五、變更內容第十一案附帶條件規定.....	16
伍、規劃原則與構想.....	20
一、規劃原則與目的.....	20
二、規劃構想.....	21
陸、實質發展計畫.....	24
一、計畫地區範圍.....	24
二、居住密度及容納人口.....	24
三、土地使用計畫.....	24
四、公共設施計畫.....	24
五、道路系統計畫.....	27
六、都市防災計畫.....	27
七、其他.....	28
八、事業及財務計畫.....	31
柒、土地使用分區管制要點.....	33

表 目 錄

表一	擬定竹東都市計畫(中山段 99-3 地號等四十五筆土地)細部計畫範圍面積表	4
表二	竹東都市計畫擬定變更情形一覽表	15
表三	竹東都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用計畫面積表	17
表四	「變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)案」第十一案變更內容明細表	19
表五	計畫區內應劃設公共設施面積計算表(單位：公頃)	20
表六	擬定竹東都市計畫(中山段 99-3 地號等四十五筆土地)細部計畫土地使用面積表	25
表七	實施進度及經費表	32

圖 目 錄

圖一	基地位置示意圖	6
圖二	計畫範圍示意圖	7
圖三	計畫範圍地籍圖	8
圖四	計畫區坡度分析圖	11
圖五	計畫區現況及周邊土地使用現況圖	12
圖六	計畫區周邊交通系統現況示意圖	13
圖七	計畫區鄰近公共設施分布現況位置示意圖	14
圖八	申請人捐贈區外公園用地及區內主要計畫道路用地位置及範圍示意圖	22
圖九	計畫區空間規劃構想示意圖	23
圖十	擬定竹東都市計畫(中山段 99-3 地號等四十五筆土地)細部計畫示意圖	26
圖十一	計畫區道路系統計畫示意圖	29
圖十二	計畫區防災計畫示意圖	30

附 件

- 附件一 「擬定竹東都市計畫(中山段 99-3 地號等四十五筆土地)細部計畫案」申請人相關證明文件影本
- 附件二 「擬定竹東都市計畫(中山段 99-3 地號等四十五筆土地)細部計畫案」土地變更使用同意書
- 附件三 「擬定竹東都市計畫(中山段 99-3 地號等四十五筆土地)細部計畫案」土地登記簿謄本影本
- 附件四 「擬定竹東都市計畫(中山段 99-3 地號等四十五筆土地)細部計畫案」地籍圖謄本影本
- 附件五 「擬定竹東都市計畫(中山段 99-3 地號等四十五筆土地)細部計畫案」土地使用分區證明書影本
- 附件六 國有財產局回覆本案申購中山段 214-1 地號公文
- 附件七 計畫區內計畫道路自行施工相關同意公文
- 附件八 全區配置模擬圖
- 附件九 「擬定竹東都市計畫(中山段 99-3 地號等四十五筆土地)細部計畫案」申請審查掛件公文
- 附件十 竹東鎮都市計畫委員會審議決議

壹、緒論

一、計畫緣起與目的

本計畫位置位於竹東都市計畫區內之中山段，隸屬於大鄉里。現況土地使用分區為竹東都市計畫之住宅區及道路用地，屬於竹東都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容編號第十一案範圍內。

依據竹東都市計畫(第四次通盤檢討)，其變更內容編號第十一案附帶條件規定如下：

1. 本案變更為住宅區部分應另行擬定細部計畫，開發方式可由政府或地主自行擬定細部計畫以「區段徵收、市地重劃、開發許可或其他方式」辦理，並配置適當之公共設施及研擬具體公平合理之事業及財務計畫。如採區段徵收以外方式開發時，縣政府應依「都市計畫擴大、新定或農業區、保護區變更為建築用地時，應辦理區段徵收」規定特殊案例之處理原則，報由行政院核示。
2. 變更範圍內面積五公頃以上(含)始能辦理細部計畫，申辦細部計畫後剩餘土地面積不足五公頃部分則免擬定細部計畫，但仍需無償捐獻所有土地面積 35% 之等值代金予縣政府後始得發照建築，等值代金計算方式為申請變更土地毗鄰住宅區當期平均土地公告現值 1.4 乘所有土地面積 35%。
3. 本案擬定細部計畫時，應無償提供 36.5% 以上公共設施用地，該用地面積得以申請人實際捐贈保護區變更為公園部分乘以 80% 抵減。
4. 擬定細部計畫案時，公共設施用地之劃設，應儘量集中，並鄰接擬捐贈之公園用地，以利整體規劃。
5. 本案住宅區基地因解除原整體開發方式，依據內政部頒訂都市計畫整體開發地區處理方案，在辦理細部計畫時酌予調降住宅區建蔽率與容積率規定。
6. 山崩中高潛感區，坡度超過 30% 部分，不得開發建築及不得作為法定空地。
7. 申請開發時應提出地質鑽探報告，並由專業技師簽證負責。開挖時

應作好水土保持設施，並盡量保留原有地表。

8. 自公告實施起二年內需提出本案之細部計畫，否則於下次通盤檢討時恢復為原分區。

爰此，本案依據上開決議，並基於健全計畫區未來生活機能、提昇其整體居住環境品質等目的，於規定時程內依都市計畫法第二十四條，以土地權利關係人自行擬定細部計畫之方式，於計畫範圍內劃設細部計畫公共設施，並研擬實質發展計畫。

二、本計畫與主要計畫之關係

本次擬定細部計畫乃遵循竹東都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容編號第十一案附帶條件第一點規定「本案變更為住宅區部分應另行擬定細部計畫，開發方式可由政府或地主自行擬定細部計畫以(區段徵收、市地重劃、開發許可或其它方式)辦理，並配置適當之公共設施及研擬具體公平合理之事業及財務計畫。……略以」，爰此，本計畫乃依上開決議規定，研提本細部計畫。

貳、法令依據

一、擬定細部計畫法令依據

(一)都市計畫法第 24 條

土地權利關係人為促進其土地利用，得配合當地分區發展計畫，自行擬定或變更細部計畫，並應附具事業及財務計畫，申請當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所依前條規定辦理。

二、計畫性質

本計畫主要依據都市計畫法第 24 條規定自行擬定細部計畫。

參、計畫位置、範圍及現況

一、計畫位置

本計畫位於新竹縣竹東鎮中山段，中豐路三段以北 40 公尺、大林路以西約 200 公尺處。計畫區東北側緊鄰竹東高中，西側緊鄰竹東鎮立托兒所，南側約 280 公尺處為上館國小，另南側 40 公尺處之中豐路為竹東鎮重要之東西向聯外要道，而南北向聯外要道東寧路亦僅距計畫區約 600 公尺，故整體而言，計畫區之區位條件佳且交通便捷，有關基地計畫位置詳圖一。

二、計畫範圍與面積

本次擬定細部計畫範圍涵蓋中山段 99-3 地號等四十五筆土地，全區面積總計 6.3086 公頃。其中二十六筆為兆豐國際商業銀行股份有限公司所有，十八筆為竹東鎮公所所有，以上土地均已取得所有權人同意書(詳附件二)，另尚有一筆土地為中華民國所有，目前本案申請人正與國有財產局進行申購中，國有財產局回覆之公文內容詳附件六。

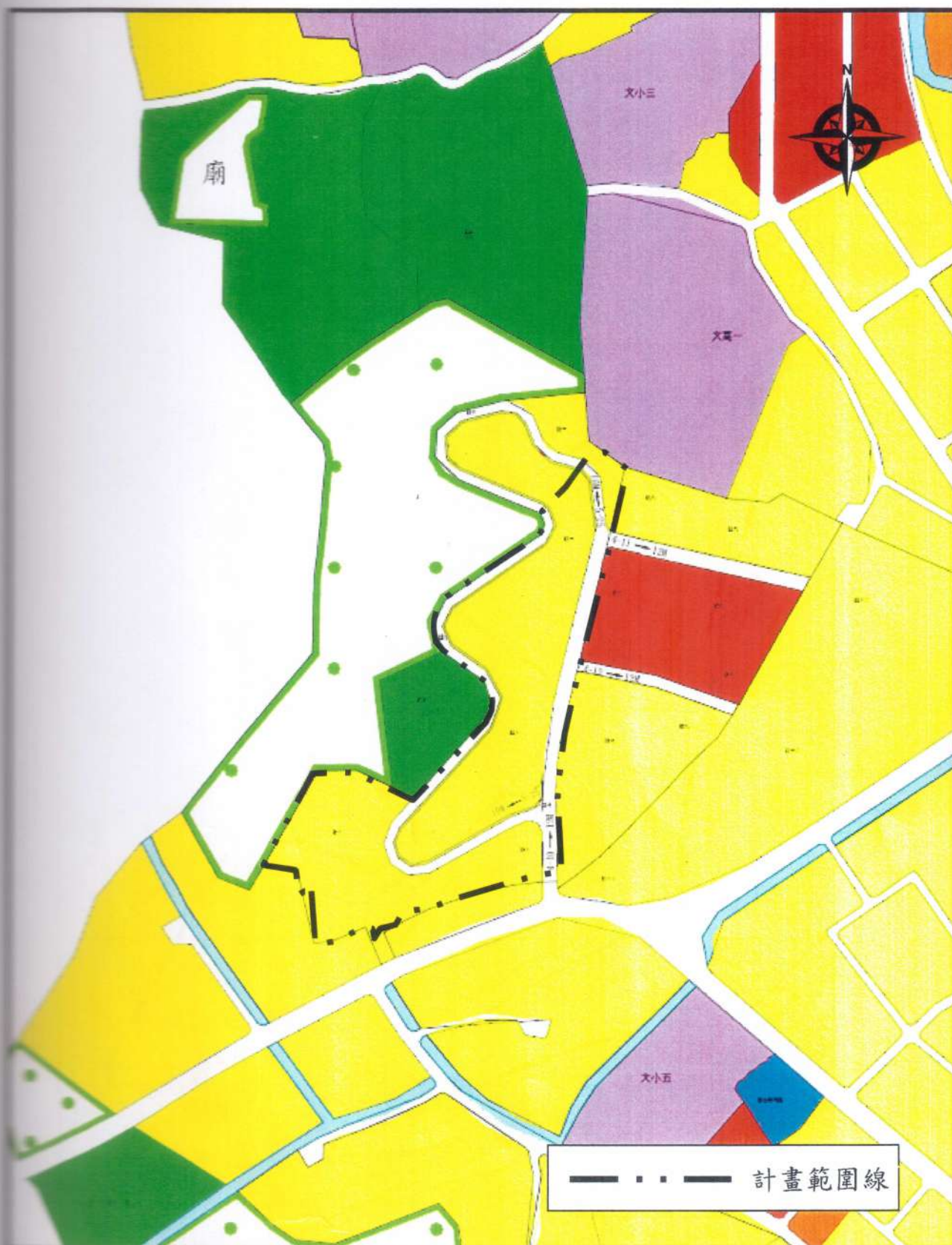
本次申請擬定細部計畫範圍內土地清冊詳表一，計畫範圍詳圖二。

表一 擬定竹東都市計畫(中山段 99-3 地號等四十五筆土地)細部計畫範圍面積表

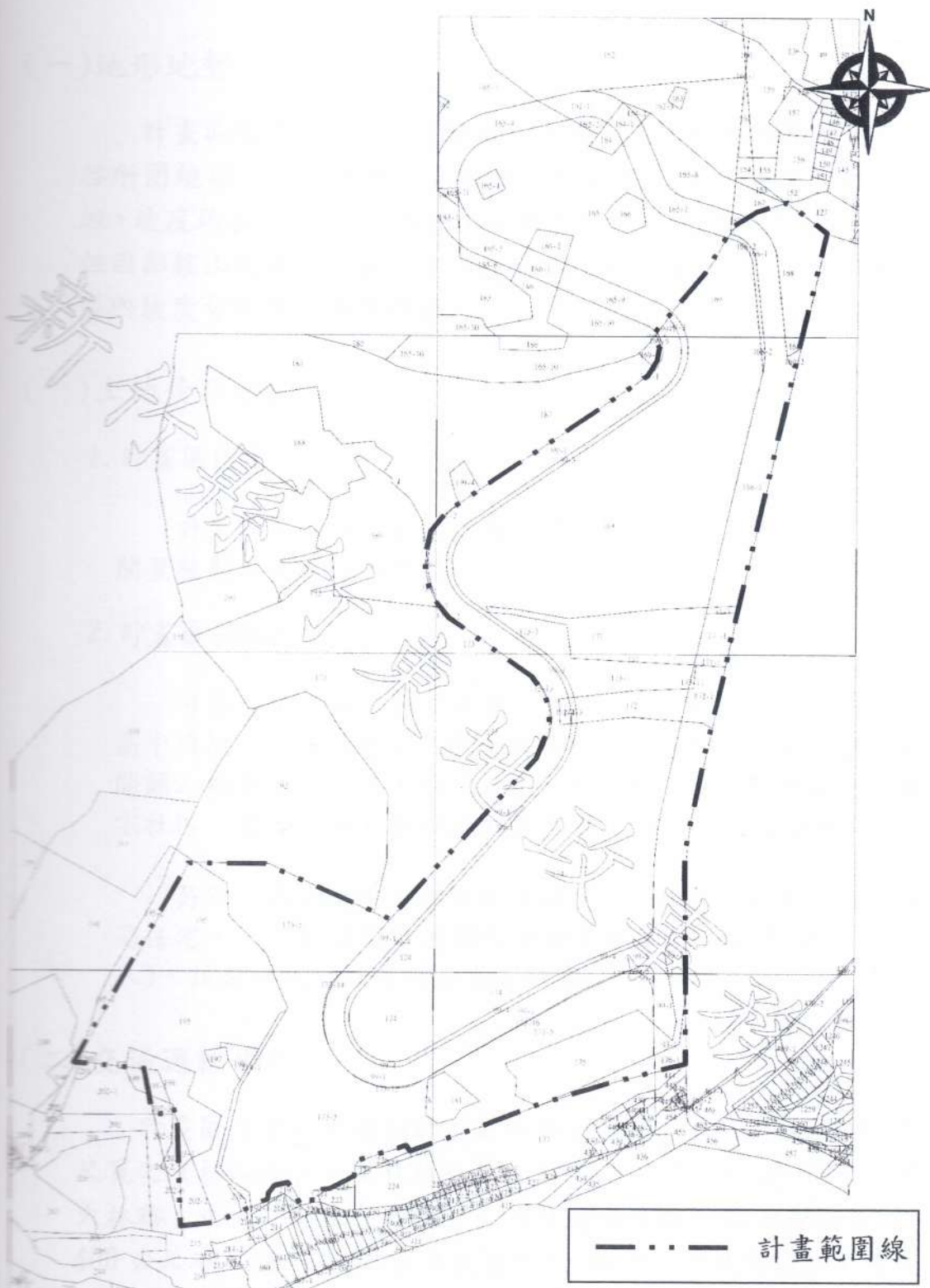
編號	鎮	地段	地號	土地使用分區	騰本面積 (平方公尺)	所有權人	持分比例
1	竹東	中山	99-3	住宅區	627	兆豐國際商業銀行股份有限公司	全部
2	竹東	中山	99-4		740		全部
3	竹東	中山	99-5		46		全部
4	竹東	中山	168		1218		全部
5	竹東	中山	168-2		125		全部
6	竹東	中山	169		12374		全部
7	竹東	中山	169-2		29		全部
8	竹東	中山	171		1574		全部
9	竹東	中山	172		684		全部
10	竹東	中山	172-3		32		全部
11	竹東	中山	173-1		1270		全部

12	竹東	中山	173-5	住宅區	10428	兆豐國際商業銀行股份有限公司	全部
13	竹東	中山	174		11745		全部
14	竹東	中山	175		1611		全部
15	竹東	中山	176		189		全部
16	竹東	中山	181		366		全部
17	竹東	中山	195		5961		全部
18	竹東	中山	196		151	陳韻蓁	全部
19	竹東	中山	197		78	陳瑞寬	4分之1
						顏振源	4分之1
						陳韻蓁	2分之1
20	竹東	中山	198		900	兆豐國際商業銀行股份有限公司	全部
21	竹東	中山	199-1		108		全部
22	竹東	中山	200		34		全部
23	竹東	中山	202-2		333		全部
24	竹東	中山	202-3		67		全部
25	竹東	中山	203-1		50		全部
26	竹東	中山	216		35	全部	
27	竹東	中山	214-1		216	中華民國	全部
28	竹東	中山	81-3	道路用地	48	竹東鎮公所	全部
29	竹東	中山	93-1		410		全部
30	竹東	中山	99-1		7960		全部
31	竹東	中山	168-1		2501		全部
32	竹東	中山	169-6		16		全部
33	竹東	中山	171-1		378		全部
34	竹東	中山	172-2		397		全部
35	竹東	中山	172-4		63		全部
36	竹東	中山	173-11		17		全部
37	竹東	中山	173-12		1		全部
38	竹東	中山	173-13		20		全部
39	竹東	中山	173-14		15		全部
40	竹東	中山	173-15		11		全部
41	竹東	中山	173-16		38		全部
42	竹東	中山	176-1		179		全部
43	竹東	中山	187-1		2		全部
44	竹東	中山	187-2		19		全部
45	竹東	中山	189-1		20		全部
總計					63086		

註：實際面積應依核准地號及地政機關鑑界成果為準。



圖二 擬定細部計畫範圍示意圖



圖三 計畫範圍地籍圖

三、地區環境現況

(一)地形地勢

計畫區標高約在 150~180 公尺之間。以西側地勢稍高，為由山谷所圍繞成不規則之形狀，向東地勢漸趨低平，東側土地地形平坦，坡度均在 30%以下，西側土地雖大部分土地坡度亦在 30%以下，但因鄰接山坡地之關係，有少部分土地坡度達 30%以上。有關計畫區內坡度分布情形詳見圖四。

(一)土地使用現況

1. 計畫區內部

計畫區內部目前住宅區及道路用地部分均尚未開闢，現況為閒置狀態，使用極為單純。

2. 計畫區鄰近地區

計畫區東北側緊鄰竹東高中，為竹東都市計畫區內惟一處高中用地，另基地東北及東南側都市計畫住宅區，其中東北側已開闢為四層樓高之透天住宅社區，東南側則為三層樓高之透天住宅社區，緊鄰基地東側現況為商業區，目前為閒置空地。

另計畫區南側緊鄰都市計畫住宅區，目前主要為二至五層樓高住宅，至於計畫區西側則緊鄰都市計畫保護區及公園用地(公八)，該處公園用地目前亦尚未開闢。

(二)交通運輸現況

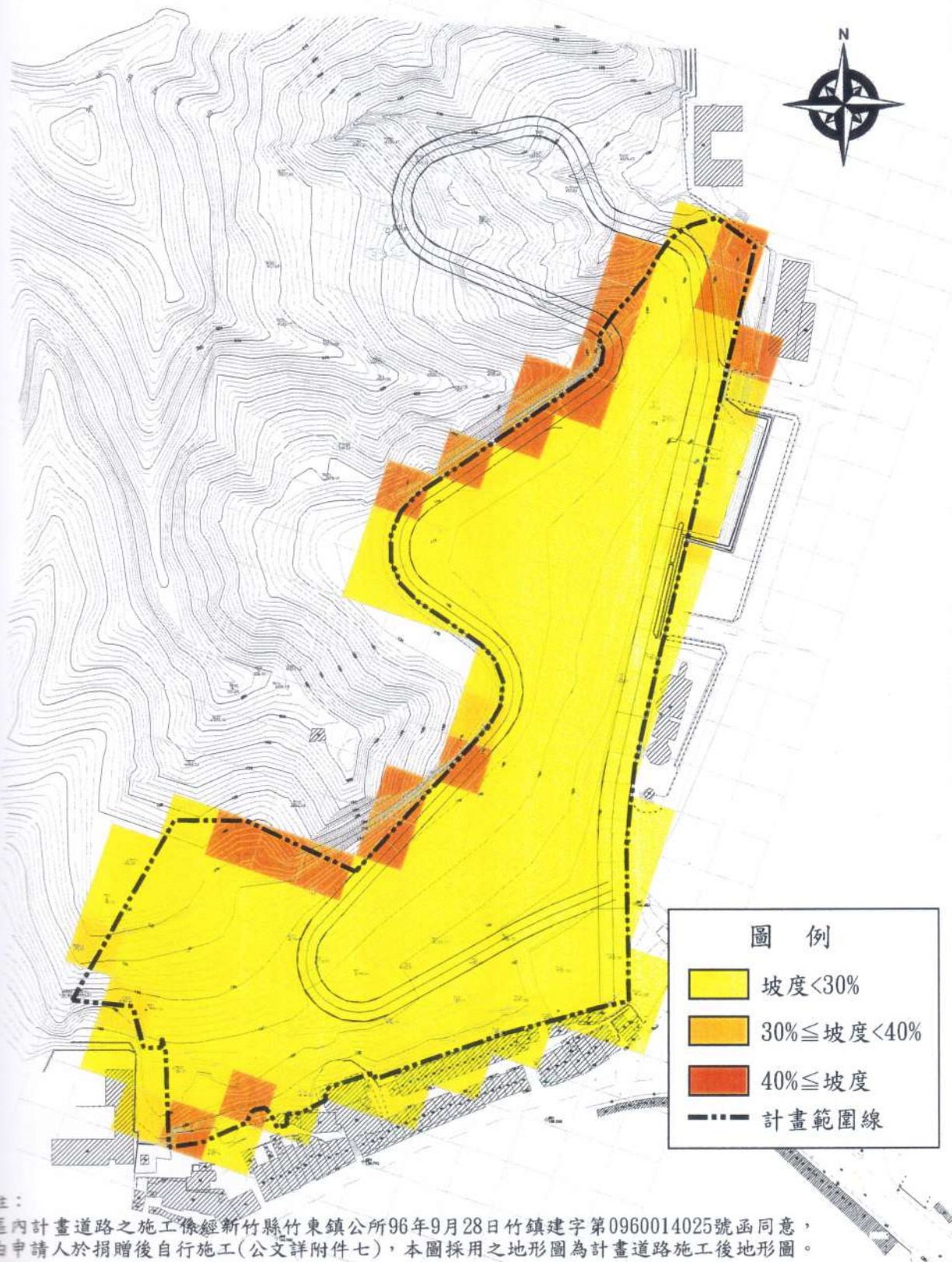
計畫區主要以東南側計畫道路為主要出入口，再由東側 10 公尺寬之文林路進出。文林路往東行約 150 公尺即可達 12 公尺寬之大林路，由大林路往北約 400 公尺可通東寧路(122 號縣道)、往南 400 公尺亦可通中豐路(台 3 號省道)，其中 122 號縣道往北可達新竹市、往南可通北埔鄉及五峰鄉等山地鄉，而台 3 號省道則可分別通往桃園、苗栗方向，均分為竹東鎮相當重要之聯外要道，顯示計畫區聯外道路系統之便捷程度。至於大眾運輸系統以計畫區東北側

約 1200 公尺處之台鐵內灣線竹東火車站為主。

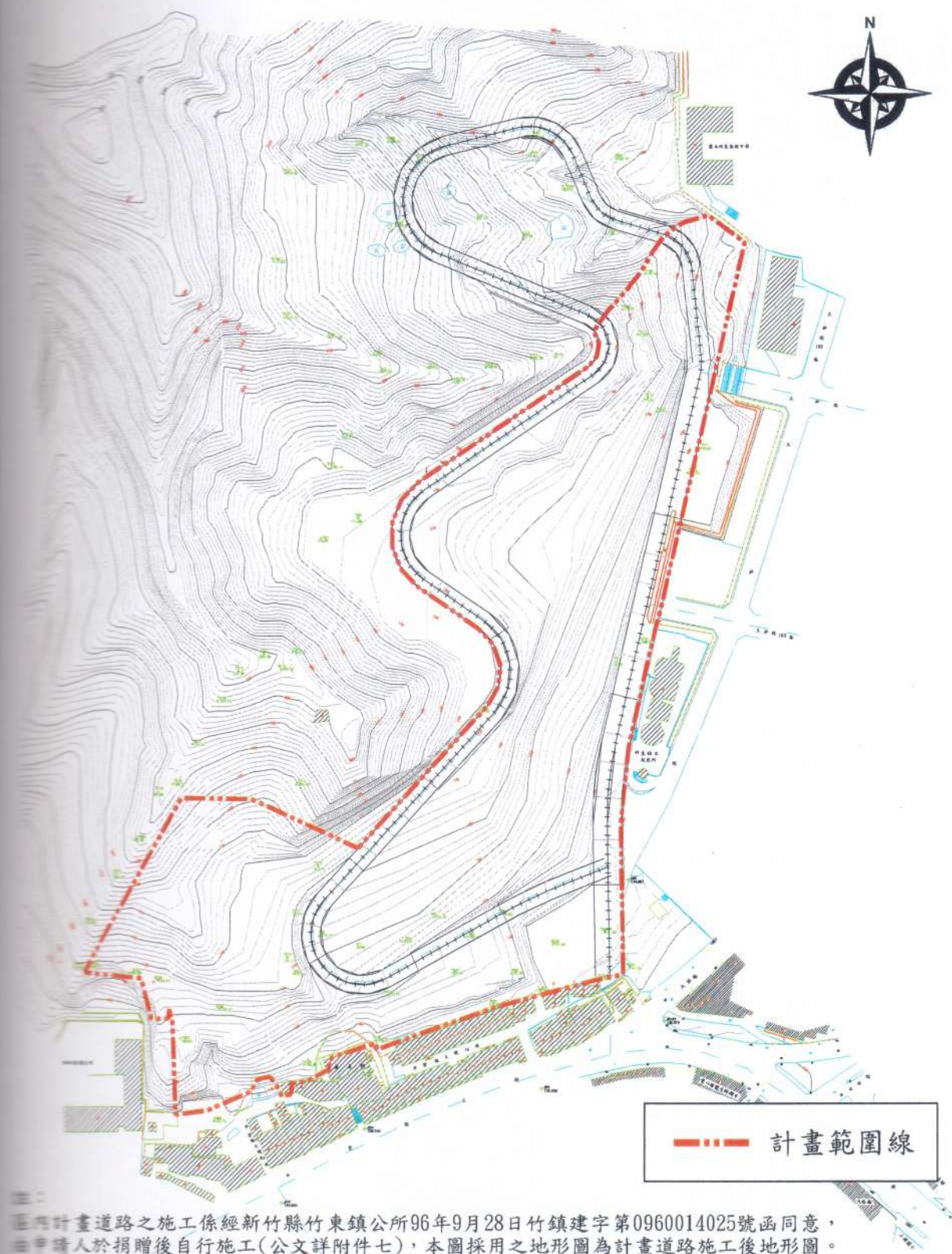
而計畫區內部之道路系統，主要於區內西側有一 15 公尺寬之計畫道路穿越計畫區，另有一 10 公尺寬計畫道路繞行區內，未來為區內住宅區之主要聯絡道路，以上兩條計畫道路屬計畫範圍內之路段，由本案申請人一併開闢。

(三)公共設施現況

計畫區半徑 500 公尺內之公共設施有竹東高中及上館國小共兩處，另有竹東國中及竹東國小亦接近計畫區半徑 500 公尺範圍內。鄰近地區之重要公共設施尚有竹東鎮公所、竹東戶政事務所、竹東郵局、竹東長春郵局、竹東下公館郵局及中山國小，與計畫區之距離約在 900~1200 公尺之間。



圖四 計畫區坡度分析圖



圖五 計畫區及周邊土地使用現況圖



圖七 計畫區鄰近地區公共設施現況示意圖

肆、現行計畫內容

竹東都市計畫於民國 44 年 8 月 23 日公告實施後，分別於 58 年 9 月 18 日公告實施擴大都市計畫，65 年 12 月 25 日公告實施公共設施保留地檢討案，75 年 8 月 14 日公告實施第二次通盤檢討，78 年 9 月 20 日公告實施第一期公共設施保留地專案通盤檢討，於民國 84 年 7 月 31 日發布實施第三次通盤檢討。現行計畫內容以民國 95 年 2 月 27 日發布實施之竹東都市計畫(第四次通盤檢討)為主。

表二 竹東都市計畫擬定變更情形一覽表

編號	主要計畫	發布日期及文號
1	竹東都市計畫	44.8.23 府建字第 4374 號
2	變更竹東擴大都市計畫	58.9.18 府建都字第 61384 號
3	變更竹東都市計畫公共設施保留地檢討案	65.12.25 府建都字第 99184 號
4	變更竹東都市計畫(第二次通盤檢討)案	75.8.14 府建都字第 60450 號
5	變更竹東都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案	78.9.20 府建都字第 72137 號
6	竹東都市計畫(第三次通盤檢討)案	84.7.31 府建都字第 921850 號
7	變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)案	95.2.7 府工都字第 0019561 號

註：竹東都市計畫(第一次通盤檢討)於變更竹東擴大都市計畫時辦理

有關竹東都市計畫(第四次通盤檢討)案檢討後之內容，茲分述如下：

一、計畫範圍

計畫區位於竹東鎮鎮公所所在地，計畫範圍東至頭前溪竹東堤防，西至大圳山腹，南至員嶼國小，北至五豐里，計畫面積 564.00 公頃。

一、計畫年期

配合國土綜合開發計畫，計畫年期至民國 100 年。

二、計畫人口

計畫人口為 67,000 人。計畫居住密度為每公頃 290 人。

三、土地使用計畫

計畫區共劃設有住宅區、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、加油站專用區及電信專用區，各分區面積見表三。

四、土地使用分區管制要點

現行管制內容包括建蔽率、容積率、前側院留設及建築線退縮使用、容積獎勵、都市設計審議標準、法定空地綠化等管制，惟細部計畫另行規定者依細部計畫規定辦理。其中與本計畫相關之規定整理如下：

(一)建蔽率及容積率

計畫範圍屬於住宅區部分，該類土地使用分區依規定建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%，為維護自然生態，強化保育工作，自然坡度超過 30%之土地不得建築使用亦不得計入法定空地，亦應適用「山坡地建築管理辦法」。

(二)法定空地綠化

建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

(三)停車空間設置及土地使用分區退縮規定

有關停車空間及各種土地使用分區退縮規定依據「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及停車空間設置原則」規定辦理。

五、變更內容第十一案附帶條件規定

本案係依「變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)案」變更內容第十一案附帶條件規定自行擬定細部計畫，有關變更內容第十一案相關附帶條件規定詳表四。

表三 竹東都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用計畫面積表

項目		計畫面積 (公頃)	估計畫總面積 比例(%)	佔都市發展 面積比例(%)
土地 使用 分區	住宅區	216.28	38.35	42.75
	商業區	21.05	3.73	4.16
	工業區	88.02	15.61	17.40
	行政區	2.36	0.42	0.47
	保存區	0.00	0.00	0.00
	寺廟專用區	0.86	0.15	0.17
	老人安養中心專用區	0.25	0.04	0.05
	保護區	32.20	5.71	—
	行水區	0.00	0.00	—
	河川區	25.94	4.60	—
	車站專用區	0.25	0.04	0.05
	加油站專用區	0.36	0.06	0.07
	電信專用區	0.46	0.08	0.09
	小計	388.03	68.79	65.21
	機關用地	3.92	0.70	0.77
公共 設施 用地	學校 用地	國小用地	17.75	3.15
		國中用地	11.71	2.08
		高中用地	4.81	0.85
		文專用地	6.27	1.11
		小計	40.54	7.19
	私立上智學校用地		0.66	0.12
	遊憩 用地	公園用地	13.66	2.42
		鄰里公園兼兒童遊樂場用地	5.78	1.03
		體育場用地	5.41	0.96
		小計	24.85	4.41
	綠地		0.38	0.07
	停車場用地		3.29	0.58
	廣場兼停車場用地		*	*
	市場用地		1.64	0.29
	醫院用地		8.77	1.55
	客運站用地		0.00	0.00
	加油站用地		0.00	0.00
	電路鐵塔用地		0.03	0.01

續下頁

項目	計畫面積 (公頃)	佔計畫總面積 比例(%)	佔都市發展 面積比例(%)
變電所用地	0.21	0.04	0.04
自來水用地	0.00	0.00	0.00
自來水事業用地	0.16	0.03	0.03
電信事業用地	0.00	0.00	0.00
鐵路用地	11.26	2.00	2.23
河道用地	5.36	0.95	1.06
快速公路用地	2.11	0.37	0.42
快速公路用地(兼供行水區使用)	0.00	0.00	0.00
快速公路用地(兼供河川區使用)	9.42	1.67	1.86
快速公路用地(兼供道路用地使用)	0.22	0.04	0.05
快速公路用地(兼供鐵路用地使用)	0.17	0.03	0.04
道路用地	61.00	10.82	12.06
道路用地(供快速公路使用) 兼供行水區使用	0.00	0.00	0.00
道路用地兼供快速公路使用	0.00	0.00	0.00
公墓用地	1.98	0.34	0.39
小計	175.97	31.21	34.79
都市計畫總面積	564.00	100.00	—
都市發展面積	505.86	—	100.00

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)書。

圖四 「變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)案」第十一案變更內容明細表

圖則編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
二 三	計畫區西側， 即竹東高中西 南側中豐路以 北地區(大林 路以西地區)	住宅區(6.05) 保護區(1.00) 道路(0.20) 住宅區之附帶條件： 1. 應另行擬定細部計畫(變更保護區為住宅區部分與變更公共設施用地為住宅區部分得分別擬定)，並配置適當之公共設施用地與擬具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發佈實施後，始得發照建築。 2. 山崩中高潛感區，坡度超過30%部分，不得開發建築及不得作為法定空地。 3. 申請開發時應提出地質鑽探報告，並由專業技師簽證負責。 4. 開挖時應作好水土保持設施，並盡量保留原有地表。 5. 變更保護區為住宅區部分應以區段徵收方式開發。	住宅區(6.05) 公園(1.00) 住宅區(0.20) 附帶條件： 1. 本案變更為住宅區部分應另行擬定細部計畫，開發方式可由政府或地主自行擬定細部計畫以「區段徵收、市地重劃、開發許可或其他方式」辦理，並配置適當之公共設施及研擬具體公平合理之事業及財務計畫。如採區段徵收以外方式開發時，縣政府應依「都市計畫擴大、新定或農業區、保護區變更為建築用地時，應辦理區段徵收」規定特殊案例之處理原則，報由行政院核示。 2. 變更範圍內面積五公頃以上(含)始能辦理細部計畫，申辦細部計畫後剩餘土地面積不足五公頃部分則免擬定細部計畫，但仍需無償捐獻所有土地面積35%之等值代金予縣政府後始得發照建築，等值代金計算方式為申請變更土地毗鄰住宅區當期平均土地公告現值1.4乘所有土地面積35%。 3. 本案擬定細部計畫時，應無償提供36.5%以上公共設施用地，該用地面積得以申請人實際捐贈保護區變更為公園部分乘以80%抵減。 4. 擬定細部計畫案時，公共設施用地之劃設，應儘量集中，並鄰接擬捐贈之公園用地，以利整體規劃。 5. 本案住宅區基地因解除原整體開發方式，依據內政部頒訂都市計畫整體開發地區處理方案，在辦理細部計畫時酌予調降住宅區建蔽率與容積率規定。 6. 山崩中高潛感區，坡度超過30%部分，不得開發建築及不得作為法定空地。 7. 申請開發時應提出地質鑽探報告，並由專業技師簽證負責。開挖時應作好水土保持設施，並盡量保留原有地表。 8. 自公告實施起二年內需提出本案之細部計畫，否則於下次通盤檢討時恢復為原分區。	1. 本案原為84年發布之竹東第三次通盤檢討變更第十八案，因受限以區段徵收附帶條件開發，致鎮公所窒礙難行。為落實開發許可精神及維護土地所權人權益，故提供可行性開發方式及公平合理回饋比例，以促進閒置土地有效利用。 2. 本案保護區變更為公園部分，陳情人願意捐贈；同時以代墊施工方式整體開發，俟公共設施興闢完竣後移撥鎮公所。 3. 為配合地勢避免大規模開發，調整住宅區西側12公計畫道路為10公尺道路。

資料來源：變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)書。

伍、規劃原則與構想

一、規劃原則與目的

(一) 規劃原則

1. 公共設施劃設原則

本計畫依「變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)」變更內容編號第十一案附帶條件規定自行擬定細部計畫，在不違背前述規定下，劃設計畫範圍內細部計畫公共設施。根據前述規定，計畫區應劃設公共設施面積為 2.3026 公頃。然在應劃設之 2.3026 公頃之公共設施用地中，應扣除申請人所捐贈 1 公頃區外公園用地面積之 80%抵減，及區內已劃設主要計畫道路用地 1.2095 公頃。由此可計算出計畫區尚應劃設之公共設施面積為 0.2931 公頃。(有關申請人捐贈之公園用地及區內主要計畫道路用地位置及範圍詳見圖八)

表五 計畫區內應劃設公共設施面積計算表(單位：公頃)

計畫區總面積 (A)	計畫區內應劃設公共設施總面積 (B)=(A)×36.5%	申請人捐贈區外公園用地面積 (C)	計畫區內已劃設主要計畫道路用地面積 (D)	計畫區內尚應劃設公共設施面積 (E)=(B)-(C)×80%-(D)
6.3086	2.3026	1.0029	1.2095	0.2931

2. 土地利用原則

計畫區內土地之利用，除依據「變更竹東都市計畫(第四次通盤檢討)案」變更內容第十一案附帶條件規定，區內坡度超過 30%(四級坡以上土地)部分，不得開發建築及不得作為法定空地外，該部份土地在規劃上並應儘量維持原地形地貌避免過度整地，以預防地質災害之發生。

(二) 規劃目的

於計畫區內提供合理配置之公共設施，以健全地方生活機能、提昇地區整體居住環境品質並回饋社會。

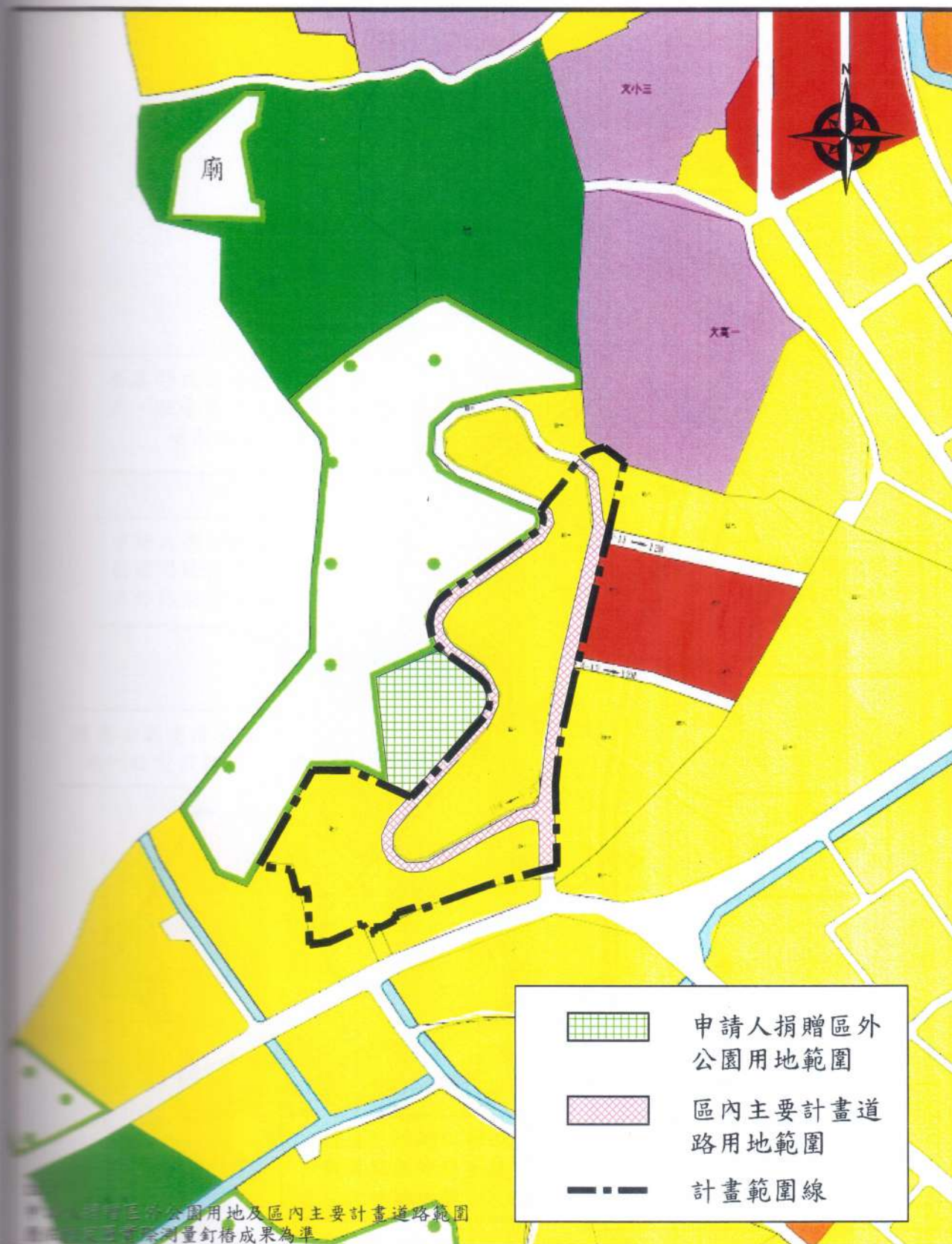
二、規劃構想

(一)發展定位

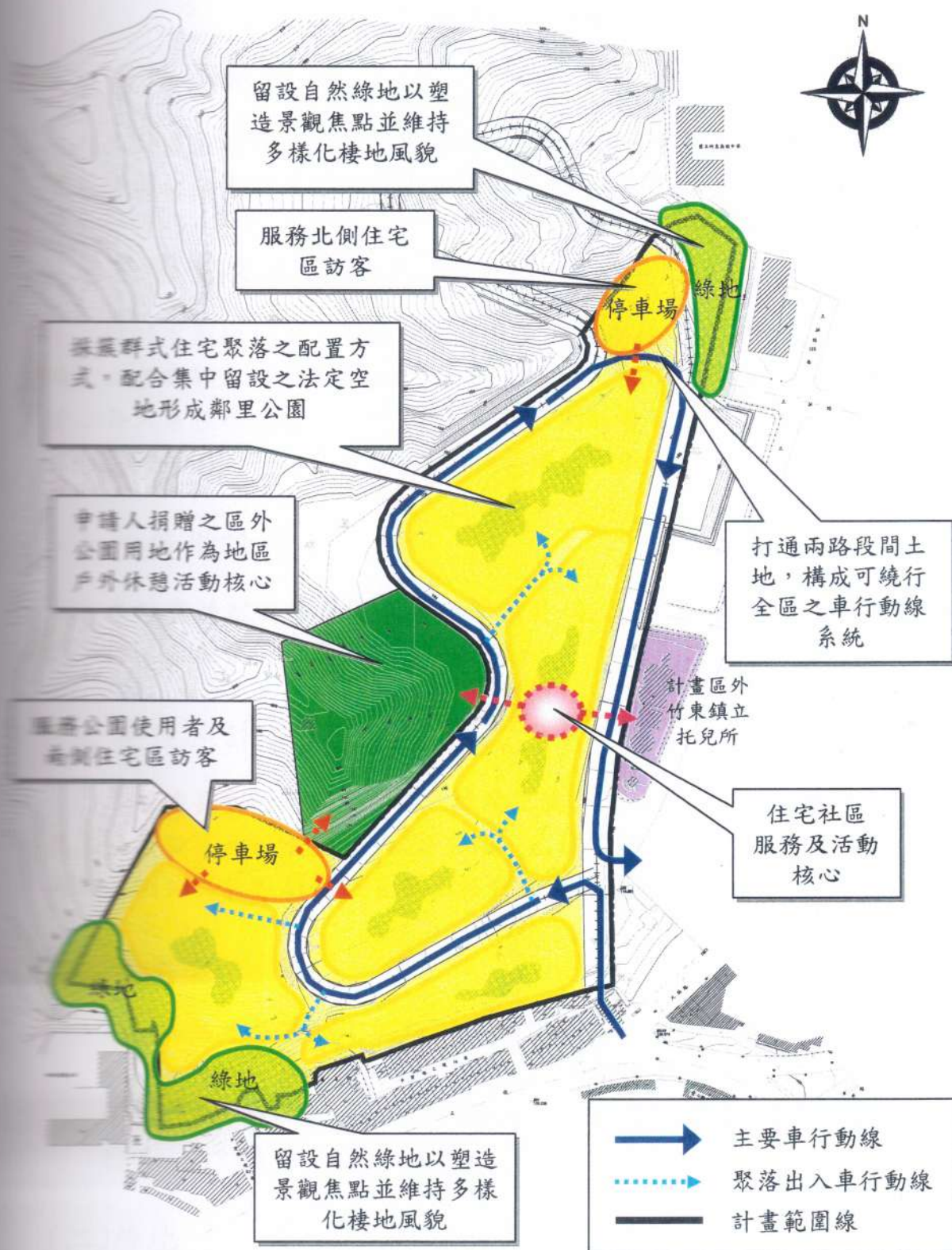
計畫區位於竹東鎮已發展地區與西側山區之交界處，與竹東鎮之發展核心地區僅距 800 公尺，卻與自然山林及大型公園用地為鄰，不但兼具便利之生活機能與寧適之居住環境，既有地形地勢更為本區創造了居高臨下之寬廣視野。在如此優異之環境條件下，計畫區未來應朝向優質景觀住宅社區發展，並於住宅區提供充足且能與周遭環境互相呼應之公共設施與開放空間，為竹東鎮創造高品質之居住新空間。

(二)空間規劃構想

1. 為塑造高品質住宅社區，應儘量集中留設開放空間，故計畫區內住宅區採簇群式聚落之配置方式，並於各聚落中央集中留設法定空地，形成各聚落專用之鄰里公園，以提昇各聚落開放空間品質。
2. 計畫區外西側公園用地由申請人一併開闢並捐贈予市公所，由於該公園位於保護區與住宅區交界，為保護區之緩衝地帶，故建議將其定位為自然生態公園，於設計上除配合道路進行部份修坡外，主要設施集中規劃於平坦地區，以盡量維持原有地形地貌為原則，提供具生態價值之休憩環境同時避免造成地質災害。
3. 計畫區西側大型公園開闢完成，勢必吸引地區居民前來使用，屆時將產生使用者之停車需求，此外，全區住宅區開發完成後，亦會產生住戶訪客之停車需求，故於計畫區西側公園用地南側配置停車場，另考量北側住宅區住戶需求，於計畫區北側配置一停車場，以服務北側住宅區。
4. 計畫區東北側及西南側地形富變化，可進一步塑造良好自然景觀，形成計畫區內視覺焦點，因此應儘量避免地形及地貌之大幅改變，基於以上目的，建議該二處可作為綠地使用，以維護兼顧住宅區景觀品質及原有生態環境。
5. 為了提昇全區車行動線之順暢性，計畫區北側住宅區及公共設施對外聯繫之便利性，建議於計畫區北側打通兩計畫道路間土地，使汽車可順利繞行於全區。



圖八 申請人捐贈區外公園用地及區內主要計畫道路用地位置及範圍示意圖



圖九 計畫區空間規劃構想圖

陸、實質發展計畫

一、計畫地區範圍

本計畫區座落於竹東高中西南側、中豐路北側與竹東都市計畫之保護區所圍之住宅區及道路用地，全區面積共計 6.3086 公頃。

二、居住密度及容納人口

就計畫範圍提供之居住樓地板來看，區內住宅區面積為 4.2832 公頃，以住宅區容積率 200%計，估計可提供 8.5664 公頃之居住樓地板。若以每人居住樓地板 50 平方公尺計算，則計畫範圍可容納人口為 1714 人($85664 \div 50$)，居住密度為 400 人/公頃($1714 \div 4.2832$)。

三、土地使用計畫

本計畫共劃設住宅區二處，面積共 4.2832 公頃，佔計畫區面積 67.89%。未來全區配置模擬詳見附件八。

四、公共設施計畫

本計畫共劃設停車場二處、綠地三處以及道路用地，扣除道路用地後之公共設施面積總計 0.7520 公頃，已達應劃設之 0.2931 公頃。有關區內各項公共設施劃設位置及面積分別詳述如下：

(一)停車場

為滿足日後住宅區訪客以及計畫區西側公園用地之使用者需求，分別於計畫區北側劃設停(一)，及所捐贈之公園用地南側劃設停(二)，其面積分別為 0.1169 公頃及 0.2847 公頃，合計共 0.4017 公頃，佔計畫區面積 6.37%。

(二)綠地

考量住宅區未來整體環境品質，並以塑造良好景觀並維持生態環境為目的，分別於計畫區東北側劃設綠(一)，及西南側地形較富變化地區劃設綠(二)及綠(三)，面積共 0.3503 公頃，其劃設目的

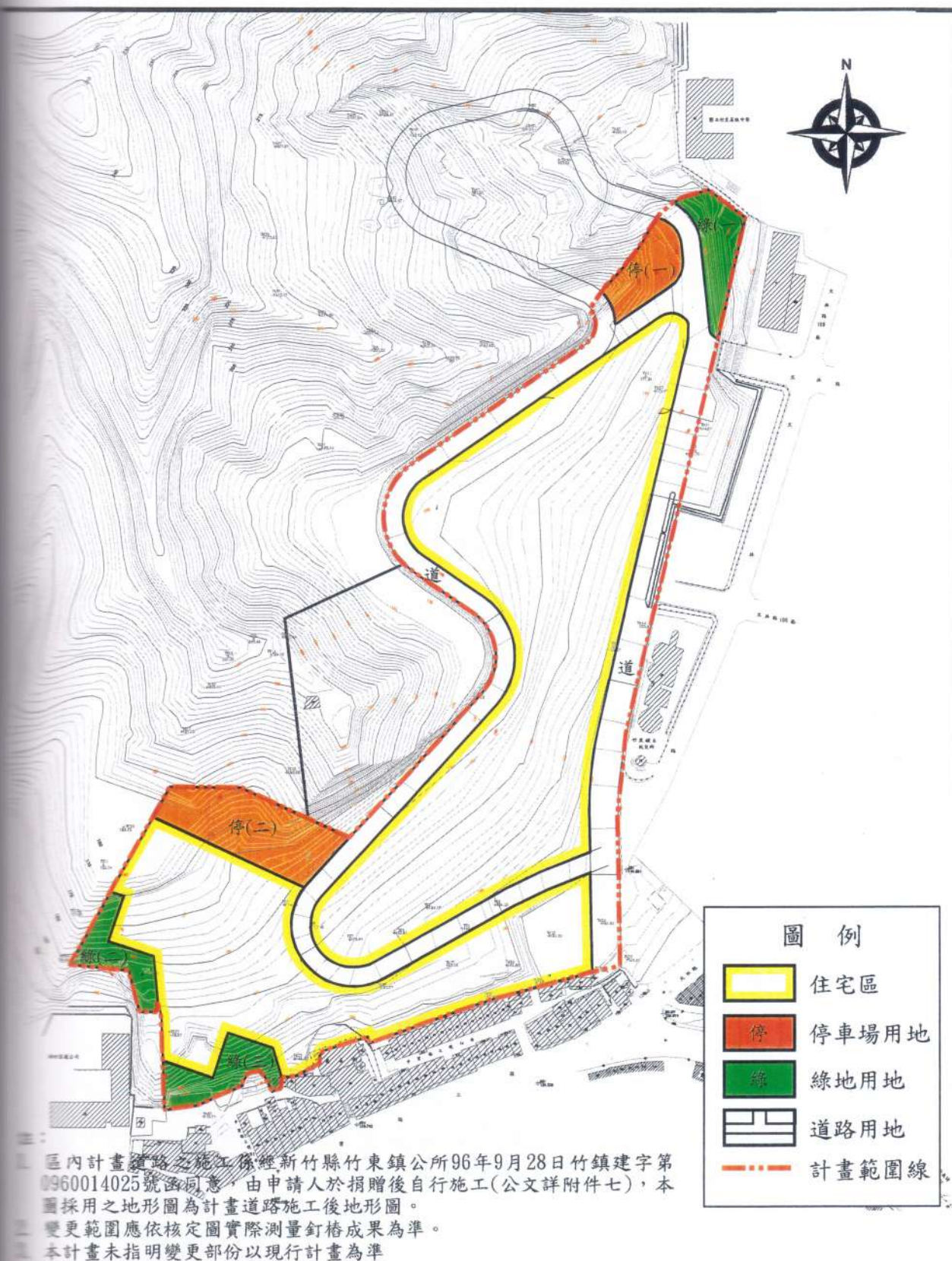
一方面為塑造景觀焦點，提昇住宅區景觀品質，另一方面可維持原有山坡地多樣化生態棲地風貌，避免過多開發行為造成生態環境之破壞。

(三)道路用地

計畫區內目前已有 1.2095 公頃之主要計畫層級道路用地，然原有道路通行路線係往北通至計畫區範圍外，在計畫區北側住宅區尚未開闢前，將造成區內之北側通行道路中斷，導致區內整體交通動線不流暢以及北側公共設施難以使用等問題，因此本計畫在通往計畫區外的兩條計畫道路間劃設一 10 公尺寬之道路用地，使汽車可順利繞行於全區，同時提高計畫區北側之停車場及綠地在使用上之便利性，調整後全區道路用地面積為 1.2734 公頃。

表六 擬定竹東都市計畫(中山段 99-3 地號等四十五筆土地)細部計畫土地使用面積表

土地使用分區			面積(公頃)	佔本計畫區面積比例
住宅區			4.2832	67.89%
公共設施	停車場用地	停(一)	0.1170	1.85%
		停(二)	0.2847	4.51%
		小計	0.4017	6.37%
	綠地用地	綠(一)	0.1252	1.99%
		綠(二)	0.1016	1.61%
		綠(三)	0.1235	1.96%
		小計	0.3503	5.55%
	道路用地		1.2734	20.18%
	小計		2.0254	32.11%
	總計		6.3086	100.00%



圖十 擬定竹東都市計畫(中山段99-3地號等四十五筆土地)細部計畫示意圖

三、道路系統計畫

(一)聯外道路

由計畫區東南側往南約 25 公尺即可通往大林路及中豐路三段交叉口，為本計畫區之主要聯外道路，另由計畫區東側文林路亦可通往大林路，為計畫區次要聯外道路，計畫區與東側竹東鎮立托兒所亦透過該道路聯繫。大林路往北約 400 公尺可通東寧路(122 號縣道)、往南 400 公尺亦可通中豐路(台 3 號省道)，其中 122 號縣道往北可達新竹市、往南可通北埔鄉及五峰鄉等山地鄉，而台 3 號省道則可分別通往桃園、苗栗方向。

(二)出入道路

本計畫區以東側 12 公尺寬計畫道路為出入道路，並以計畫區東南側路口(兩條計畫道路交界處以南)作為主要出入口。

六、都市防災計畫

(一)地區防災計畫

1. 消防救災據點

新竹縣消防局位於竹東鎮之消防據點共包含第二大隊及竹東分隊，本計畫範圍屬於竹東分隊服務範圍。

2. 醫療救災據點

本計畫範圍鄰近之醫療救災據點包含竹東鎮衛生所及竹信醫院(原為國民醫院)。

3. 緊急收容所據點

竹東鎮之緊急收容所多以學校為主，距本計畫範圍最近者為竹東高中，其次為上館國小、竹東國小及竹東國中。

(一)計畫範圍防災計畫

1. 防(救)災避難地區

防(救)災避難地區係以利用屬於開放空間之公共設施用地

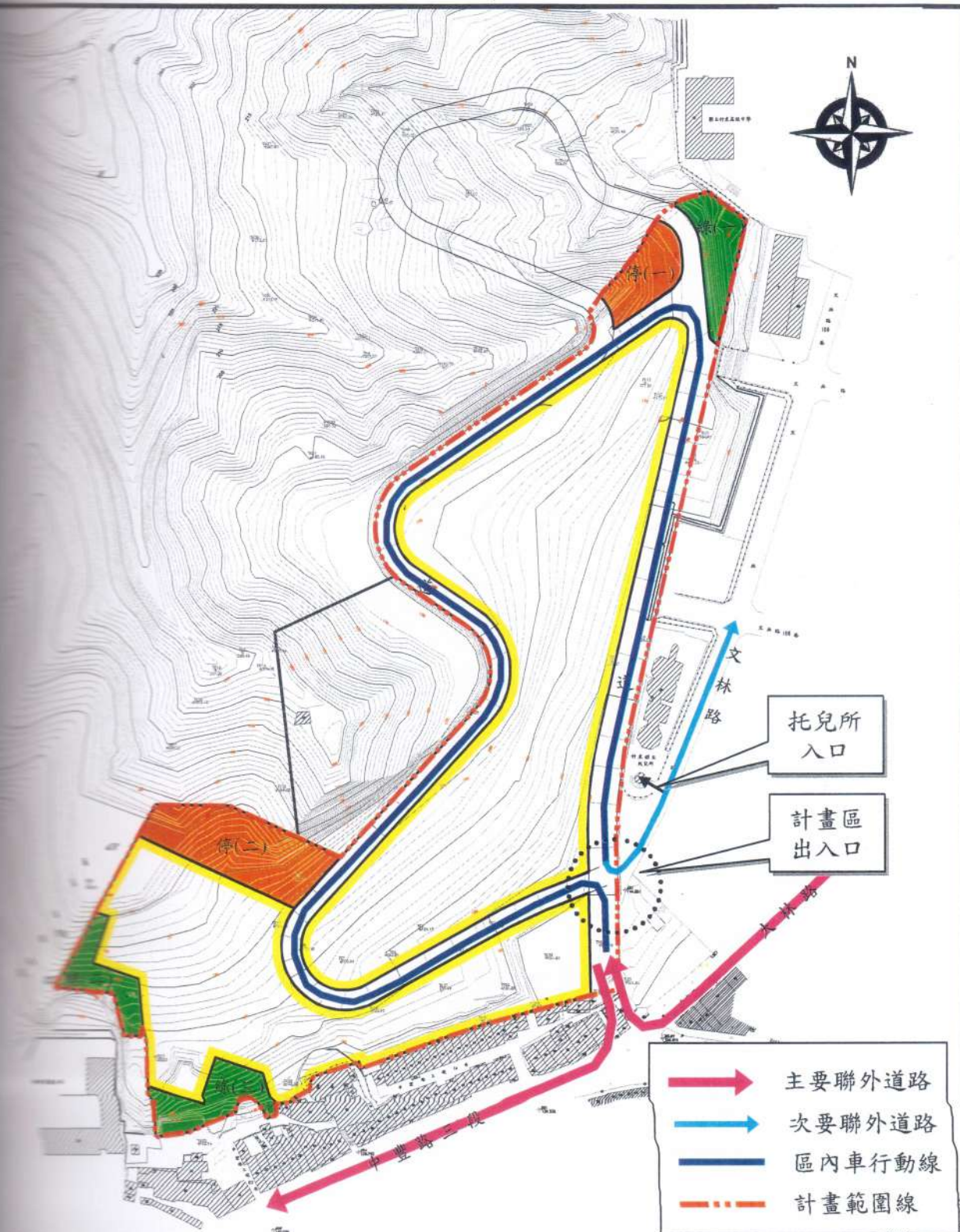
兼作防災避難和緊急疏散地區使用。本計畫範圍內除住宅區內應設置之法定空地等避難空間外，計畫區內所劃設三處綠地用地、二處停車場，以及計畫區供八公園用地，均指定作為永久性防(救)災避難地區。

2. 防(救)災避難路線

以計畫區南側中正南路主要消防救災路線。另以計畫區內繞行全區之 10 米寬計畫道路作為次要消防救災動線。

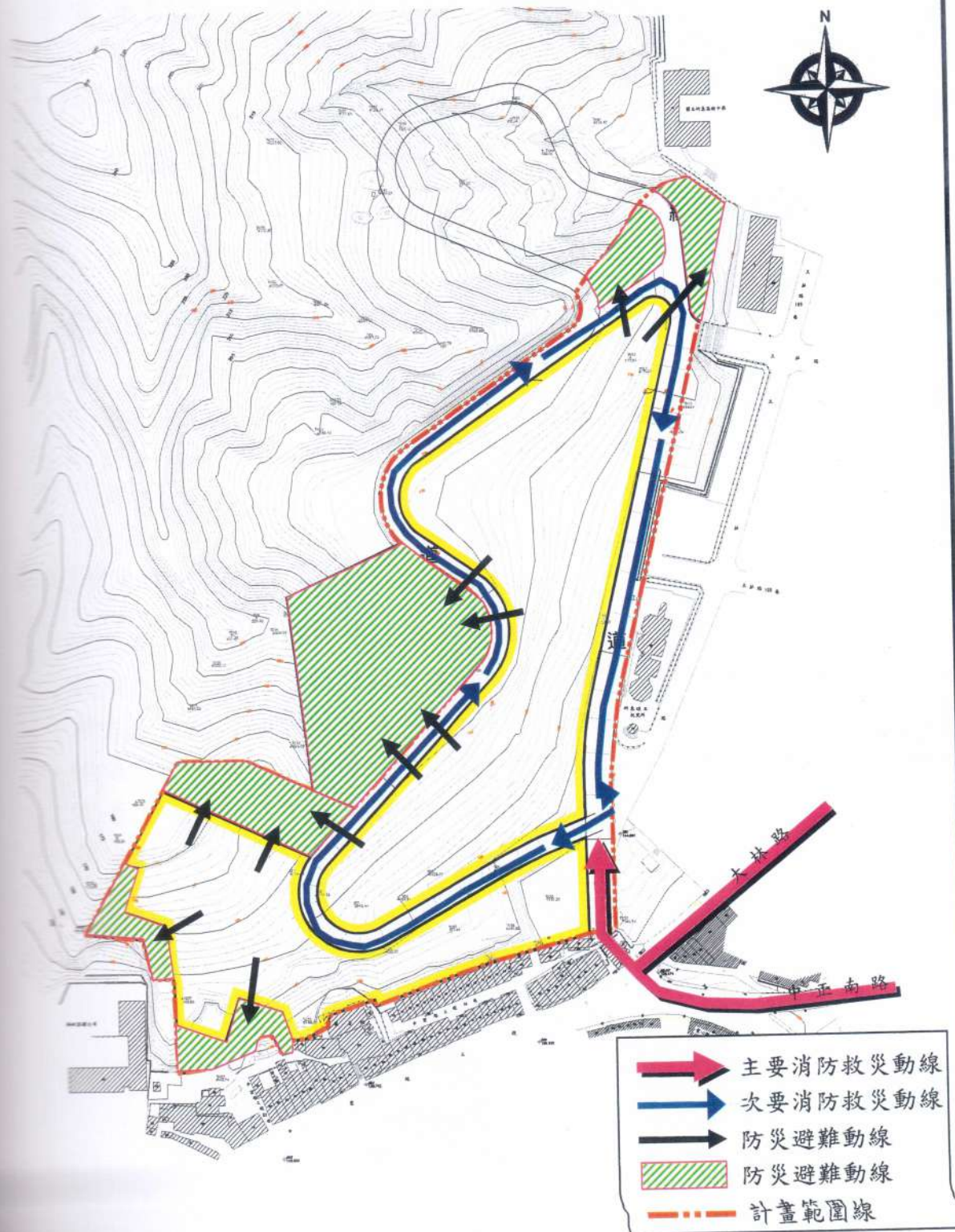
七、其他

- (一)有關日後計畫區內公共設施之電信、電力、自來水、污廢水系統之規劃，將於後續雜照與建照申請階段依相關規定辦理。
- (二)有關計畫區內建築基地未來之污水處理需求，後續將依環保法令規定於建築基地內設置污水處理設施。
- (三)因計畫區內所劃設綠(二)及綠(三)用地位於社區內部，考量日後便於管理維護，申請單位承諾認養該兩處綠地，以降低公部門管理維護負擔，同時提升社區整體景觀品質。



圖中計畫道路之施工係經新竹縣竹東鎮公所96年9月28日竹鎮建字第0960014025號函同意，由捐贈人於捐贈後自行施工(公文詳附件七)，本圖採用之地形圖為計畫道路施工後地形圖。

圖十一 計畫區道路系統計畫示意圖



圖十二 計畫區防災計畫示意圖

八、事業及財務計畫

(一)開發方式

1. 住宅區

計畫區內住宅區之土地由申請人自行籌措資金開發，並得以依市地重劃方式辦理。

2. 公共設施用地

計畫區內之停車場、綠地、道路用地(包含主要計畫之道路用地)及公園用地，皆由申請人負責興闢完成，並捐贈予地方政府，其中綠(二)及綠(三)用地興闢完成後由申請人代為管理維護。

(二)實施進度及經費

本計畫應於都市計畫發布實施後五年內開發完成並取得使用執照，惟取得使用執照前，應將公園、停車場、綠地及道路用地興闢完成，並將公園、停車場、綠地及道路用地捐贈予地方政府。未能依限完成者，由該管都市計畫擬定機關迅即辦理通盤檢討，於確實查明後一年內依法定程序檢討變更恢復為原計畫分區，土地權利關係人不得以任何理由提出異議。

表七 實施進度及經費表

設施 種類	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費(萬元)				主辦 單位	預定 完成 期限	備註
		征購	市地 重劃	公地 撥用	獎勵 投資	其他	土地 成本	工程 成本	其他	合計			經費 來源
公園用地	1.0029	-	-	-	-	✓	--	3,612	--	3,612	開 發 者	民國 102 年	銀行貸 款、自 有資金
停車場用地	0.4017	-	✓	-	-	-							
綠地用地	0.3503	-	✓	-	-	-							
道路用地	1.2734	-	✓	-	-	✓							

註：有關道路用地之土地取得方式，細部計畫道路部分係採市地重劃方式取得，至於主要計畫道路部分則由開發者自行興闢捐贈予地方政府。

註：本開發經費及預定完成期限得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整之。

註：上述開發費用不含營運期之相關費用，且不含利息。

註：本表之設施種類及面積仍依都市計畫實地分割測量面積為準。

柒、土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第卅五條之規定訂定之。

二、本計畫區內劃定下列使用分區及公共設施用地：

(一)住宅區。

(二)停車場用地。

(三)綠地用地。

(四)道路用地。

三、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%，為維護自然生態，強化保育工作，自然坡度超過 30%之土地不得建築使用亦不得計入法定空地，亦應適用「山坡地建築管理辦法」。

四、停車場用地平面建蔽率不得大於 10%，且其相關之服務設施所需建築物之層高不得超過一層樓或四公尺。停車場四周應予美化。

五、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

六、住宅區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。

七、停車場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。

八、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，應於計畫書訂定下列獎勵措施：

(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則建築設計施工編第十五章：實施都市計畫區建築基地綜合設計」相關規定辦理。

(二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。

1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

(三) 凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「新竹縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。

九、為加速公共設施用地取得及增進都市環境品質，凡基地面積超過 1000 平方公尺自願無償捐贈公共設施用地者，並經本縣都市計畫審議委員會審查通過，得增加興建樓地板面積。

(一) 捐贈土地屬都市計畫公共設施用地且與申請建築基地銜接者，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之二倍。

(二) 捐贈土地屬同一都市計畫區內之公共設施用地，但未與申請建築基地銜接者，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之二倍乘以捐贈土地平均公告現值與申請建築基地平均公告現值之比。

(三) 上述土地之捐贈，應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續，始得核發建築使用執照。

十、建築基地符合本要點第八點規定各項獎勵面積之總和不得超過基地面積乘以容積率之 50%。

十一、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。