

擬定寶山都市計畫 細部計畫書

擬定機關：新竹縣寶山鄉公所

中華民國一一〇年一月

新竹縣 擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	擬定寶山都市計畫細部計畫案	
擬 定 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 22 條	
擬 定 都 市 計 畫 機 關	新竹縣寶山鄉公所	
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 展 覽 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	鄉 級	民國 109 年 12 月 22 日新竹縣寶山鄉 109 年度第 1 次都市計畫委員會審議通過。
	縣 級	

目 錄

第一章 緒論

壹、計畫緣起與目的	1-1
貳、辦理依據	1-1
參、計畫位置與範圍	1-1

第二章 現行計畫概要

壹、計畫年期與計畫人口	2-1
貳、土地使用計畫	2-1
參、公共設施計畫	2-1

第三章 發展現況分析

壹、自然生態環境	3-1
貳、社會經濟	3-4
參、土地使用	3-17
肆、交通運輸	3-20
伍、地權地價分析	3-23
陸、災害發生歷史、特性及災害潛勢情形	3-26

第四章 實質計畫

壹、計畫年期及人口	4-1
貳、土地使用分區計畫	4-1
參、公共設施計畫	4-5
肆、交通運輸系統計畫	4-13
伍、都市防災計畫	4-16
陸、上下水道計畫	4-19
柒、土地使用分區管制要點	4-21
捌、都市設計管制事項	4-30

第五章 事業及財務計畫

附錄、新竹縣寶山鄉 109 年第 1 次都市計畫委員會-會議紀錄

圖目錄

圖 1-1	本計畫範圍示意圖.....	1-2
圖 2-1	現行都市計畫示意圖.....	2-3
圖 3-1	本計畫區水文分布示意圖.....	3-2
圖 3-2	寶山鄉歷年人口結構趨勢圖.....	3-5
圖 3-3	寶山鄉歷年人口變遷趨勢示意圖.....	3-6
圖 3-4	寶山鄉歷年戶量及戶數趨勢圖.....	3-7
圖 3-5	新竹縣各鄉鎮市優勢產業綜整分析示意圖.....	3-10
圖 3-6	本計畫區周邊工業用地分布示意圖.....	3-16
圖 3-7	本計畫土地使用現況示意圖.....	3-19
圖 3-8	本計畫區交通系統現況示意圖.....	3-22
圖 3-9	本計畫區土地權屬分布示意圖.....	3-24
圖 3-10	本計畫區土地公告現值分布示意圖.....	3-25
圖 3-11	本計畫區淹水潛勢分布示意圖.....	3-27
圖 3-12	本計畫區土壤液化潛勢分布示意圖.....	3-27
圖 3-13	本計畫區土石流、山崩潛勢及斷層地質敏感區範圍分布示意圖.....	3-28
圖 3-14	本計畫區環境敏感地區分布示意圖.....	3-29
圖 4-1	本計畫土地使用計畫示意圖.....	4-4
圖 4-2	本計畫區閭鄰單位檢討示意圖.....	4-9
圖 4-3	本計畫區交通系統計畫示意圖.....	4-15
圖 4-4	本計畫區防災計畫示意圖.....	4-18
圖 4-5	本計畫區雨水下水道系統示意圖.....	4-20

表目錄

表 2-1	現行土地使用計畫面積表.....	2-1
表 2-2	現行公共設施用地明細表.....	2-2
表 3-1	本計畫區涉及區域排水一覽表.....	3-2
表 3-2	新竹測站氣象資料統計表.....	3-3
表 3-3	新竹縣、寶山鄉及寶山都市計畫近 10 年人口成長表.....	3-4
表 3-4	新竹縣及寶山鄉人口結構統計表.....	3-5
表 3-5	寶山鄉歷年人口自然增加率與社會增加率統計表.....	3-6
表 3-6	寶山鄉戶量、戶數及人口密度一覽表.....	3-7
表 3-7	新竹縣各行政區工業及服務業經營概況表(生產總額).....	3-8
表 3-8	新竹縣各行政區工業及服務業經營概況表(從業員工數).....	3-9
表 3-9	寶山鄉民國 100、105 年工商及服務業發展概況表.....	3-12
表 3-10	寶山鄉 vs 新竹縣相對成長產業表.....	3-12
表 3-11	寶山鄉民國 100、105 年區位商數(LQ)綜整表.....	3-13
表 3-12	寶山鄉優勢產業綜整表.....	3-13
表 3-13	民國 100-105 年寶山鄉製造業中行業場所單位增減情形綜整表.....	3-15
表 3-14	本計畫計畫土地使用開闢情形一覽表.....	3-18
表 3-15	計畫區周邊主要道路尖峰交通量與服務水準綜整表.....	3-21
表 4-1	本計畫之計畫人口推估一覽表.....	4-1
表 4-2	本計畫土地使用計畫面積表.....	4-3
表 4-3	本計畫公共設施用地編號明細表.....	4-6
表 4-4	本計畫區內兒童遊樂場及閭鄰公園檢討表.....	4-10
表 4-5	本計畫區停車供需檢討表.....	4-11
表 4-6	本計畫公共設施用地檢討表.....	4-11
表 4-7	本計畫區道路編號明細表.....	4-14
表 4-8	擬定寶山都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點對照表.....	4-21
表 5-1	公共設施用地實施進度及經費表.....	5-1

第一章 緒論

壹、計畫緣起

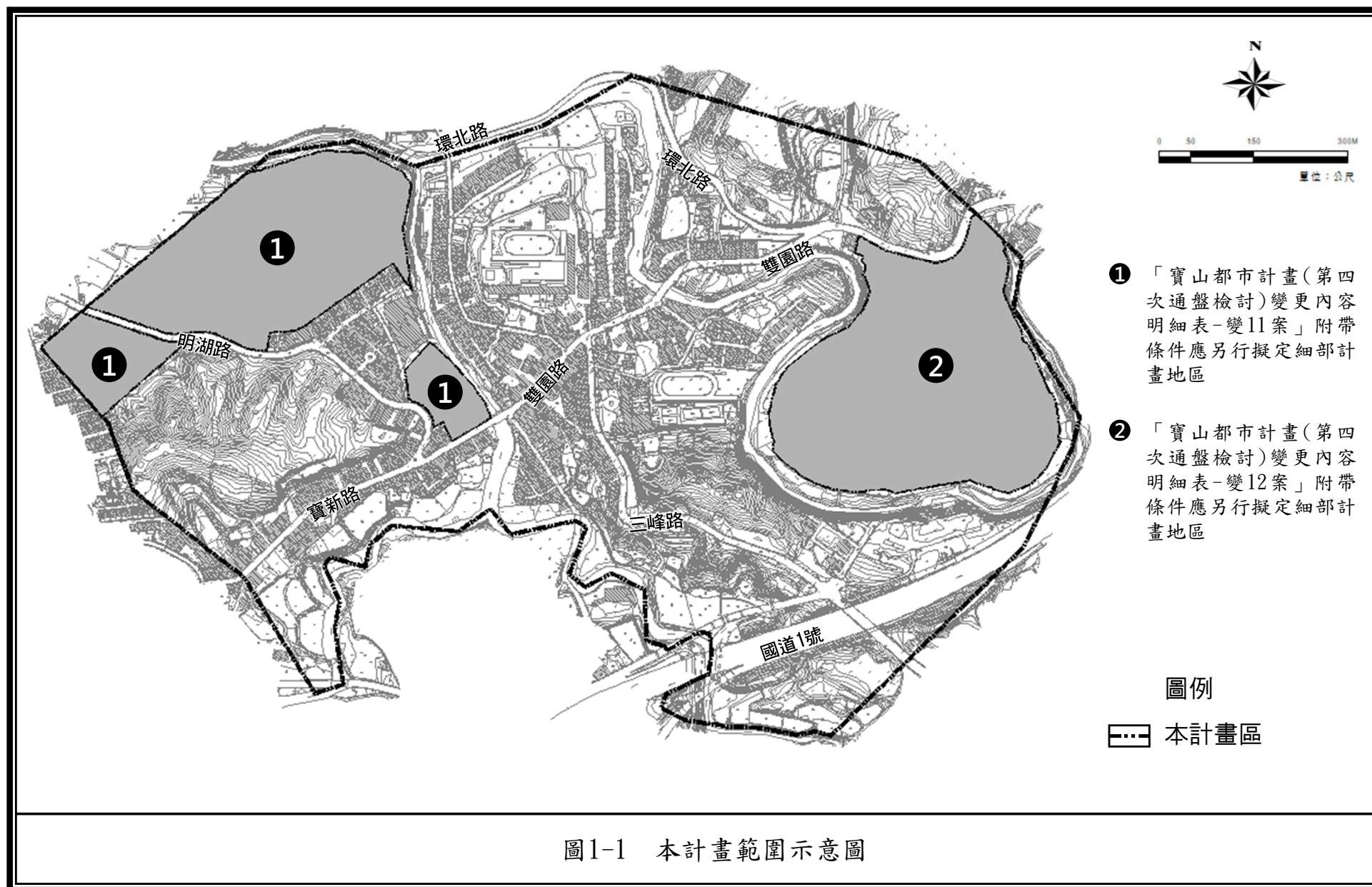
寶山都市計畫為鄉街計畫，於民國 63 年 6 月發布實施，其後陸續於民國 72 年 11 月、82 年 5 月及 104 年 2 月發布實施第一~三次通盤檢討，歷次檢討均為主細合併之內容(即包括土地使用分區管制要點)，依都市計畫法第 22 條之規定，土地使用分區管制係屬細部計畫應表明之事項，且依同法第 23 條「細部計畫.....由該管直轄市、縣（市）政府核定實施」，爰本案配合刻正辦理之「變更寶山都市計畫(第四次通盤檢討)案」併同將土地使用分區管制要點及都市設計管制專項另行納入細部計畫規範，以明確區別主要計畫及細部計畫內容，落實計畫分層管理，提升計畫審議行政效率，加速都市計畫發展及開發期程，強化地方自治彈性及效能。

貳、辦理依據

依據都市計畫法第 22 條規定辦理。

參、計畫位置與範圍

寶山都市計畫區係以寶山鄉公所在地之鄉街為中心，行政區包括雙溪村、雙新村，本計畫範圍(擬定細部計畫範圍)為「寶山都市計畫」範圍扣除「寶山都市計畫(第四次通盤檢討)案變更內容明細表(變 11、12 案)」附帶條件應另行擬定細部計畫地區，故本細部計畫面積為 81.35 公頃。



第二章 現行計畫概要

壹、計畫年期與計畫人口

一、計畫年期

計畫目標年至民國 110 年。

二、計畫人口與密度

計畫人口至民國 110 年為 5,000 人，居住密度為每公頃 270 人。

貳、土地使用計畫

土地使用分區劃設住宅區、商業區、乙種工業區、保護區、農業區、宗教專用區、加油站專用區、河川區、河川區(排水使用)、河川區(排水使用)兼供道路使用等，面積共 60.73 公頃，佔本計畫區面積 74.65%，詳表 2-1 及圖 2-1 所示。

參、公共設施計畫

公共設施用地包括機關用地、文中用地、文小用地、市場用地、公園用地、綠地用地、社教用地、人行步道用地、道路廣場用地及高速公路用地等，面積共 20.62 公頃，佔計畫總面積 25.35%，詳表 2-1、表 2-2 及圖 2-1 所示。

表 2-1 現行土地使用計畫面積表

項目		現行主要 計畫面積 (公頃)	扣除 2 處應 另行擬定細 計範圍面積 (公頃)	現行細部計畫	
				面積 (公頃)	佔計畫面 積百分比 (%)
土地 使用 分區	住宅區	12.42		12.42	15.27
	商業區	0.97		0.97	1.19
	乙種工業區	1.84		1.84	2.26
	保護區	27.35		27.35	33.62
	農業區	33.00	-26.13	6.87	8.44
	宗教專用區	0.04		0.04	0.05
	加油站專用區	0.15		0.15	0.18
	河川區	3.27		3.27	4.02
	河川區(排水使用)	7.75		7.75	9.53

項目	現行主要計畫面積(公頃)	扣除 2 處應另行擬定細計範圍面積(公頃)	現行細部計畫	
			面積(公頃)	估計畫面積百分比(%)
河川區(排水使用)兼供道路使用	0.07		0.07	0.09
小計	86.86	-26.13	60.73	74.65
公共設施用地	機關用地	0.67	0.67	0.82
	文中用地	2.55	2.55	3.13
	文小用地	2.66	2.66	3.27
	市場用地	0.23	0.23	0.28
	公園用地	1.33	1.33	1.63
	綠地用地	1.06	1.06	1.30
	社教用地	0.04	0.04	0.05
	人行步道用地	0.09	0.09	0.11
	道路廣場用地	5.92	5.92	7.28
	高速公路用地	6.07	6.07	7.46
	小計	20.62	-	25.35
合計	107.48	-26.13	81.35	100.00

資料來源：本計畫整理。

註：實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 2-2 現行公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
機關	機一	0.33	計畫區中央	鄉公所、警察局
	機二	0.09	鄉公所南側，2-2 道路旁	郵局
	機三	0.06	計畫區東側	衛生局
	機四	0.07	鄉公所北側商業區	消防隊
	機五	0.09	鄉公所東側住宅區內	圖書館
	小計	0.67	-	-
學校	文中	2.55	計畫區東側	寶山國中
	文小	2.66	計畫區北側	雙溪國小
	小計	5.21	-	-
市場	市一	0.23	雙溪國小南側	
社教用地	社	0.04	老人文康活動中心	
公園	公	1.33	寶山國中南側	-
綠地	綠	1.06	雙溪國小周圍及河川低地等	-

資料來源：本計畫整理。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

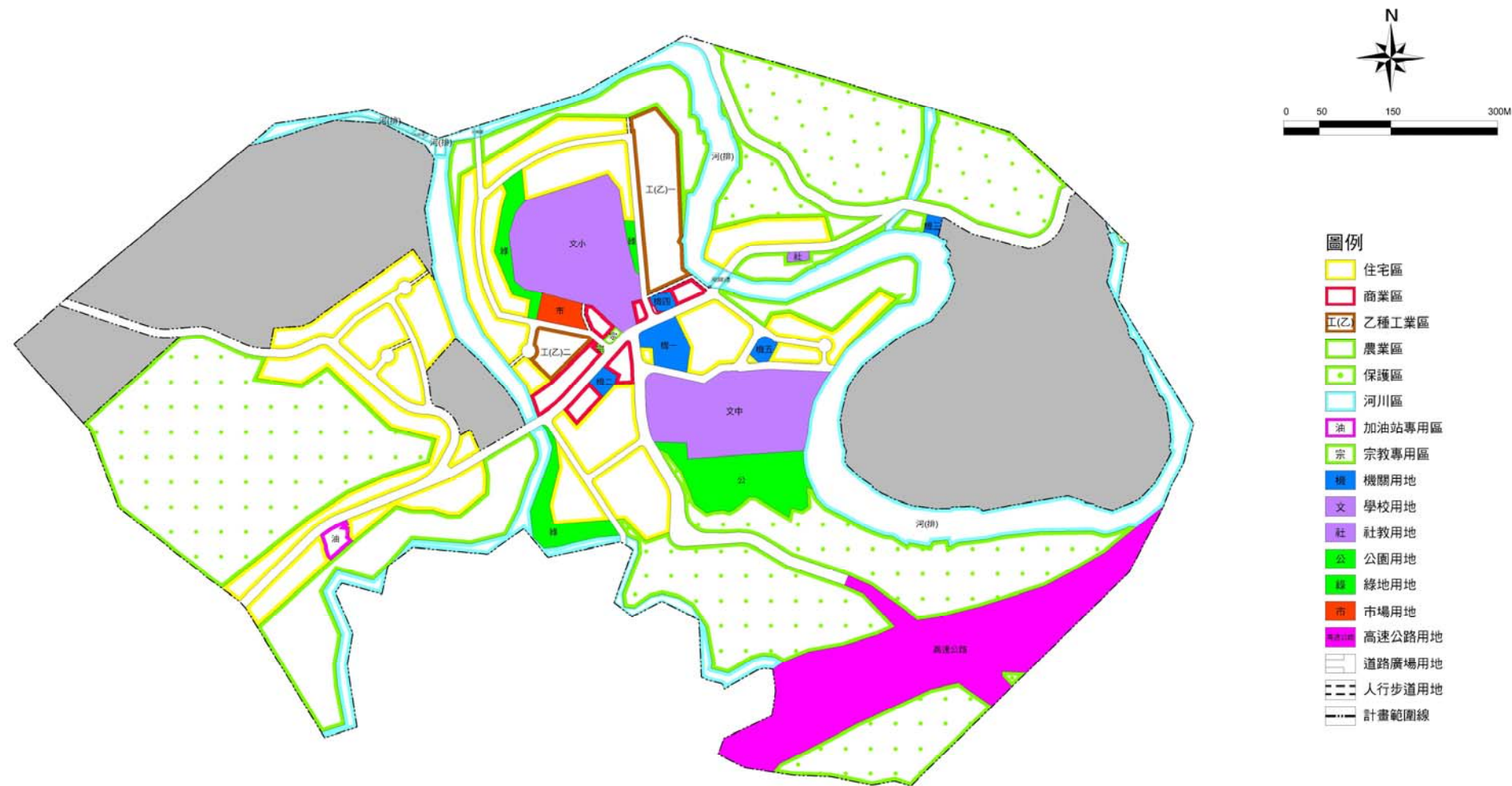


圖2-1 現行都市計畫示意圖

第三章 發展現況分析

壹、自然生態環境

一、地形地勢

本計畫區緊鄰新竹縣轄區範圍西界，西側與新竹市相接，北側與新竹科學園區相接，區內屬丘陵地形，海拔均在 100 公尺以下。

二、水文

本計畫區內水資源主要分為中央管區域排水—客雅溪，以及新竹縣縣管區域排水—水尾溝(寶 1-1 排水)及湳坑溪(寶 1-2 排水)，茲分述如下：

(一)客雅溪

客雅溪排水發源於新竹縣寶山鄉山湖村東部北坑仔，標高約 270 公尺。水路大致沿東南流向西北，並在寶山鄉中正橋附近進入新竹市市境，後經青草湖流入新竹市都市計畫區，於新竹市香山北側注入台灣海峽，主流長度約 25 公里，集水區面積約 51.31 平方公里，集水區排水兩岸寬約 2 公里，屬狹長型集水區，兩岸腹地狹小且蜿蜒，屬高地排水態勢。

(二)湳坑溪

湳坑溪發源於寶山鄉三峰村八分寮附近丘陵區，源頭標高約 208 公尺，水路由南往北流，水路流經寶山都市計畫區南界，並於湳坑橋附近由南往北匯入寶山都市計畫區，於中正橋附近匯入客雅溪。湳坑溪水路長度約為 7.74 公里，集水區面積約 10.14 平方公里，佔客雅溪排水集水區 5 分之 1，為客雅溪最大之支流。

(三)水尾溝

水尾溝發源於寶山鄉深井村大崎林(崎林路)丘陵區，源頭標高約 109 公尺，水路大致平行鄉道竹 47，由西南往東北向流，於水尾溝橋下游 500 公尺附近進入寶山都市計畫區，並於湳坑橋附近匯流進湳坑溪。水尾溝水路長度約為 4.01 公里，集水區面積約 3.53 平方公里。

表 3-1 本計畫區涉及區域排水一覽表

區域排水類別	排水路名稱	排水出口	權責終點	權責起點	公告文號
中央管區域排水	客雅溪排水	出海	出海口	北坑橋	94.11.14 經授水字第 09420219360 號
新竹縣縣管區域排水	湳坑溪 (寶 1-2 排水)	客雅溪	與客雅溪 交匯點	與北二高 交會點	94.11.14 經授水字第 09420219360 號
	水尾溝 (寶 1-1 排水)	湳坑溪	與湳坑溪 交匯點	水尾溝橋	94.11.14 經授水字第 09420219360 號

資料來源：區域排水一覽表，水利法規查詢系統，<http://wralaw.wra.gov.tw/wralawgip/lawCatalogue.jsp?lawClass=1&lawType=11>。

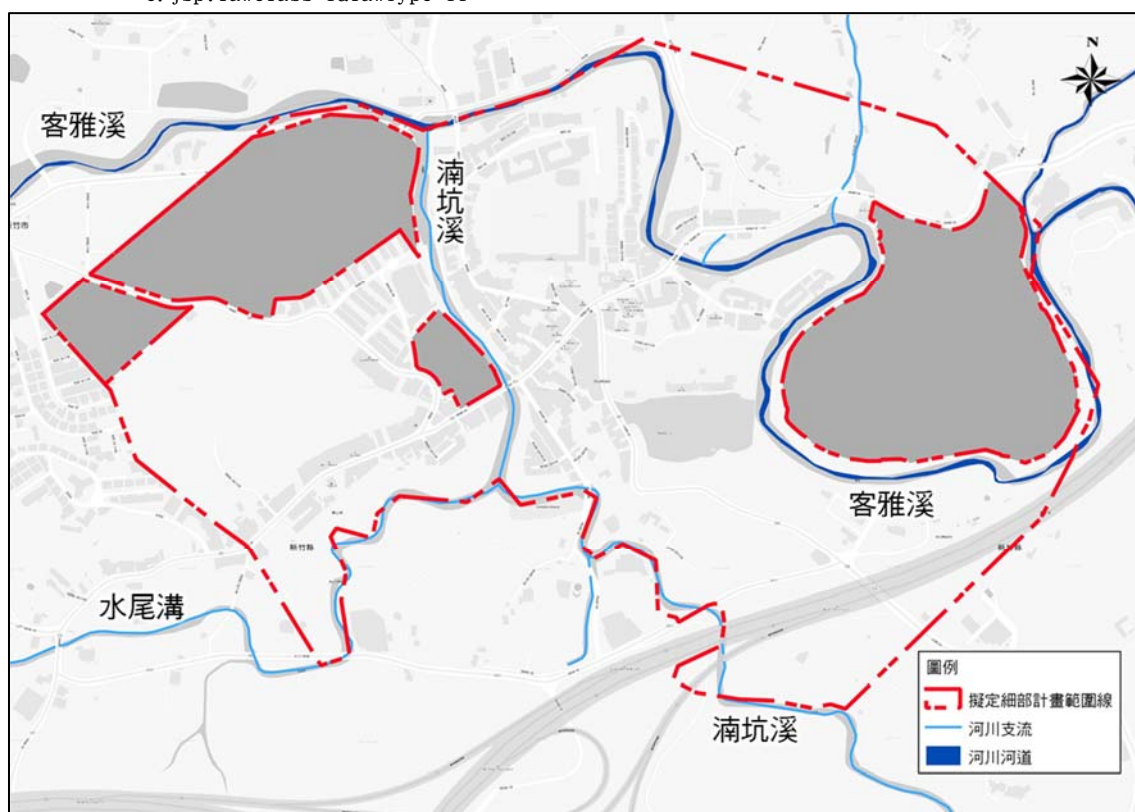


圖 3-1 本計畫區水文分布示意圖

三、氣候

依據中央氣象局新竹測站 105~108 年月統計資料進行分析：

(一)氣溫

新竹縣年平均氣溫為 23.48℃，其中 1 月月均溫最低為 16.66℃；7 月月均溫最高為 29.90℃，熱季為每年 5 月至 10 月，並以 7、8 月氣溫最高。

(二)降雨量

新竹縣年降水量約為 1,620 公釐，其中以 6 月降水量 291 公釐最多，11 月降水量 41 公釐最少，雨季則集中於 3~9 月，年降水日數為 113 天。

(三)風

計畫區為典型季風氣候區，全年平均風速約 1.48~2.48m/s。其中 10~2 月風速較大，介於 2.04~2.48 m/s；3~9 月風速較小，介於 1.48~1.78m/s。

(四)相對溼度

年平均相對濕度為 75%，月平均相對濕度介於 71%至 78%之間，為高溫濕潤之氣候型態。

(五)日照時數

年總日照時數量為 1,890 小時，月平均 158 小時，各月變化則以夏季 7 月日照時數最長為 247 小時，冬季 2 月日照時數最短為 82 小時。

表 3-2 新竹測站氣象資料統計表

項目	月均溫 (℃)	降水量 (mm)	降水日數 (日)	風速 (m/s)	相對溼度 (%)	日照小時 (小時)
1	16.66	130	10	2.16	77	113
2	15.92	73	11	2.04	78	82
3	18.26	185	13	1.68	78	115
4	22.92	158	10	1.52	76	136
5	26.04	249	10	1.48	77	148
6	28.74	291	9	1.56	75	206
7	29.90	61	6	1.58	71	247
8	29.34	170	12	1.50	74	210
9	27.78	162	11	1.78	73	186
10	25.32	43	6	2.40	73	190
11	22.30	41	7	2.18	76	137
12	18.54	58	7	2.48	76	122
年總量	281.72	1,620	113	22.36	904	1,890
年平均	23.48	135	9	1.86	75	158

資料來源：觀測資料查詢，交通部中央氣象局，<https://e-service.cwb.gov.tw/HistoryDataQuery/index.jsp>。

貳、社會經濟

一、人口分析

本計畫綜整新竹縣及寶山鄉近十年人口統計資料，並分項分析如下：

(一)人口成長

新竹縣近十年人口年平均成長率為 0.99%，高於北部區域之年平均成長率 0.49%，整體人口呈現穩定增長趨勢，至民國 108 年底已逾 56 萬人口。

民國 108 年底寶山鄉人口總數約為 14,626 人，占新竹縣人口約 2.59%，近 10 年年平均成長率為 0.44%，平均呈現正成長趨勢。此外，寶山都市計畫之計畫人口為 5,000 人，現況人口數約 4,326 人，人口達成率約 86.53%。

表 3-3 新竹縣、寶山鄉及寶山都市計畫近 10 年人口成長表

年度 (民國)	北部區域		新竹縣		寶山鄉			寶山都市計畫		
	總人口 (人)	成長率 (%)	總人口 (人)	成長率 (%)	總人口 (人)	占新竹縣 比例(%)	成長率 (%)	總人口 (人)	占寶山鄉 比例(%)	成長率 (%)
99	10,291,178	0.58	513,015	0.42	14,078	2.74	0.57	4,010	28.49	-0.54
100	10,357,405	0.64	517,641	0.90	14,106	2.73	0.20	4,007	28.41	-0.07
101	10,413,100	0.54	523,993	1.23	14,085	2.69	-0.15	3,987	28.31	-0.50
102	10,477,807	0.62	530,486	1.24	14,103	2.66	0.13	3,992	28.31	0.12
103	10,528,933	0.49	537,630	1.35	14,365	2.67	1.86	4,014	27.94	0.55
104	10,587,558	0.56	542,042	0.82	14,325	2.64	-0.28	4,024	28.09	0.25
105	10,637,131	0.47	547,481	1.00	14,378	2.63	0.37	4,039	28.09	0.38
106	10,679,329	0.40	552,169	0.86	14,550	2.64	1.20	4,233	29.09	4.81
107	10,713,182	0.32	557,010	0.88	14,647	2.63	0.67	4,277	29.20	1.04
108	10,748,581	0.33	563,933	1.24	14,626	2.59	-0.14	4,326	29.58	1.15
平均	10,543,420	0.49	538,540	0.99	14,326	2.66	0.44	4,091	28.55	0.72

資料來源：新竹縣統計要覽、中華民國統計資訊網，本計畫整理。

(二)人口結構

從近 10 年人口結構統計資料分析，寶山鄉幼年人口逐年遞減，民國 108 年底幼年人口比例為 8.25%，低於新竹縣 16.22%，而老年人口則逐年遞增，民國 108 年底老年人口比例為 15.49%，高於新竹縣 12.60%。寶山鄉老化指數至民國 108 年底已達 187.74%，撫養比則為 31.14%，為全縣最低，顯示寶山鄉青壯年人口比例雖較新竹縣高，但整體人口結構呈現高齡化、少子化趨勢。

表 3-4 新竹縣及寶山鄉人口結構統計表

民國 (年)	新竹縣								寶山鄉							
	0-14 歲		15-64 歲		65 歲以上(人)		扶養比 (%)	老化指 數(%)	0-14 歲		15-64 歲 (人)		65 歲以上 (人)		扶養比 (%)	老化指 數(%)
	(人)	(%)	(人)	(%)	(人)	(%)			(人)	(%)	(人)	(%)	(人)	(%)		
99	96,990	18.91	358,806	69.94	57,219	11.15	42.98	58.99	1,993	14.16	10,105	71.78	1,980	14.06	39.32	99.35
100	94,956	18.34	365,330	70.58	57,355	11.08	41.69	60.40	1,826	12.94	10,291	72.95	1,989	14.10	37.07	108.93
101	93,704	17.88	372,348	71.06	57,941	11.06	40.73	61.83	1,686	11.97	10,427	74.03	1,972	14.00	35.08	116.96
102	93,461	17.62	378,181	71.29	58,844	11.09	40.27	62.96	1,581	11.21	10,545	74.77	1,977	14.02	33.74	125.05
103	93,370	17.37	383,938	71.41	60,322	11.22	40.03	64.61	1,534	10.68	10,805	75.22	2,026	14.10	32.95	132.07
104	91,837	16.94	388,245	71.63	61,960	11.43	39.61	67.47	1,406	9.82	10,875	75.92	2,044	14.27	31.72	145.38
105	91,690	16.75	391,751	71.56	64,040	11.70	39.75	69.84	1,367	9.51	10,940	76.09	2,071	14.40	31.43	151.50
106	91,331	16.54	394,658	71.47	66,180	11.99	39.91	72.46	1,325	9.11	11,103	76.31	2,122	14.58	31.05	160.15
107	90,788	16.30	397,706	71.40	68,516	12.30	40.06	75.47	1,240	8.47	11,214	76.56	2,193	14.97	30.61	176.85
108	91,456	16.22	401,426	71.18	71,051	12.60	40.48	77.69	1,207	8.25	11,153	76.25	2,266	15.49	31.14	187.74

資料來源：新竹縣統計要覽、新竹縣政府主計處統計資訊服務網，本計畫整理。

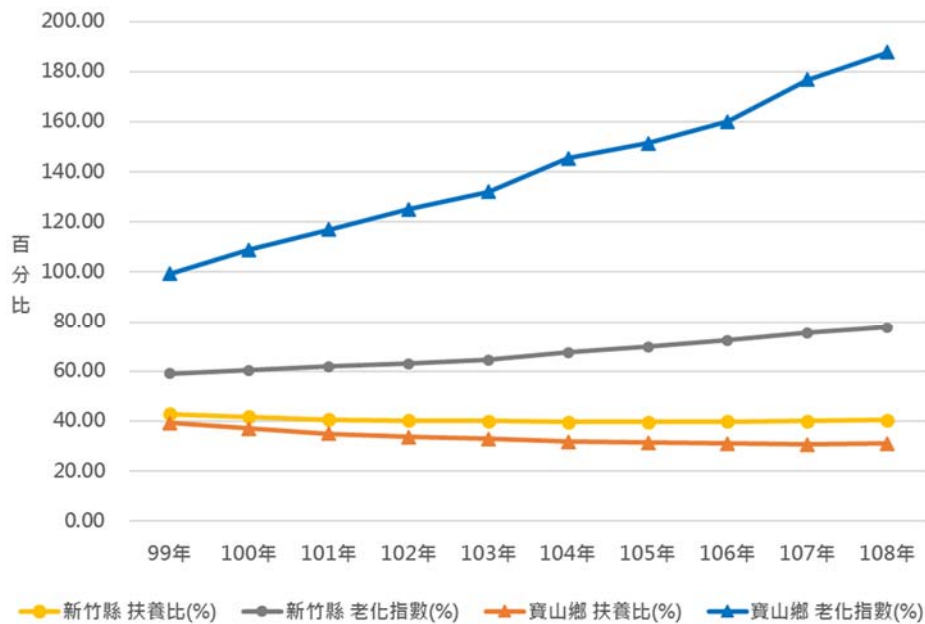


圖 3-2 寶山鄉歷年人口結構趨勢圖

(三)人口變遷

寶山鄉之人口變遷情形詳下表所示，寶山鄉除民國 103 年及民國 106 年社會增加情形有較大幅度的增長外，整體自然及社會增加率呈現穩定波動的情形。

表 3-5 寶山鄉歷年人口自然增加率與社會增加率統計表

年度	寶山鄉					
	出生率(‰)	死亡率(‰)	自然增加率(‰)	移入率(‰)	移出率(‰)	社會增加率(‰)
99 年	5.64	9.37	-3.73	82.35	77.04	5.31
100 年	8.44	7.95	0.49	67.11	65.62	1.49
101 年	8.23	6.6	1.63	63.55	66.67	3.12
102 年	8.59	7.88	0.71	56.27	55.7	0.57
103 年	4.85	8.43	-3.58	71.52	51.22	20.3
104 年	7.6	9.13	-1.53	58.21	59.46	-1.25
105 年	8.5	9.13	-0.63	53.93	49.61	4.32
106 年	5.81	9.13	-3.32	68.17	52.96	15.21
107 年	3.8	7.19	-3.39	21.92	22.33	-0.41
108 年	6.76	9.36	-2.6	54.25	53.09	1.16

註：出生率=(當年出生人口數/當年人口數) $\times 100\%$ 、死亡率=(當年死亡人口數/當年人口數) $\times 100\%$ 、移入率=(當年移入人口數/當年人口數) $\times 100\%$ 、移出率=(當年移出人口數/當年人口數) $\times 100\%$ 。

資料來源：新竹縣統計要覽、新竹縣政府主計處統計資訊服務網，本計畫整理。

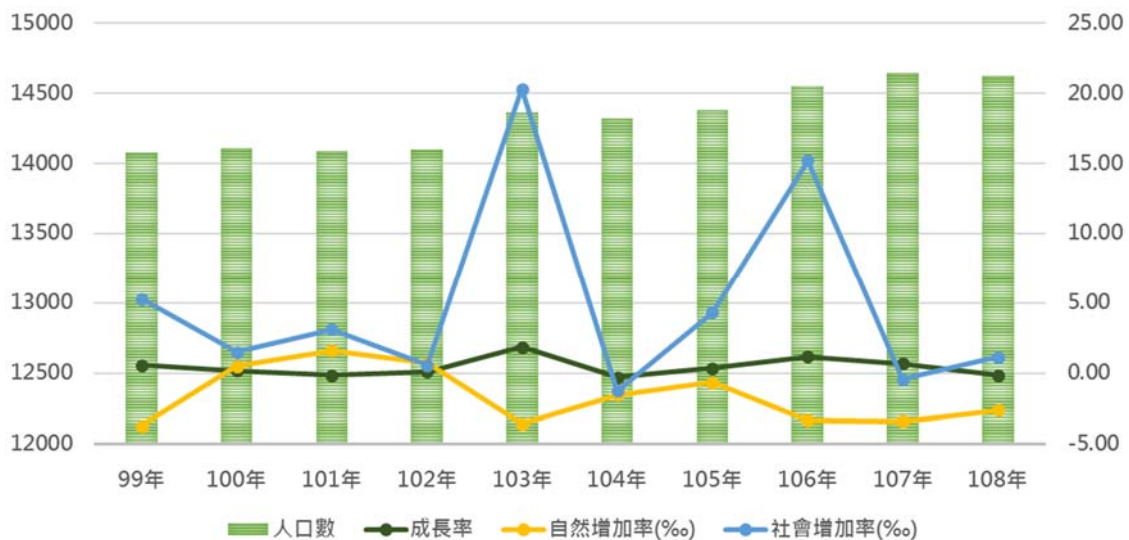


圖 3-3 寶山鄉歷年人口變遷趨勢示意圖

(四)戶量、戶數及人口密度

寶山鄉近十年戶量平均每戶 2.75 人，戶數平均為 5,223 戶，人口密度平均每平方公里 221.01 人。由表 3-6、圖 3-4 可以看出，寶山鄉之戶數有逐年增加之趨勢，但戶量不斷遞減，顯示寶山鄉逐漸以小家庭為主要之居住型式。

表 3-6 寶山鄉戶量、戶數及人口密度一覽表

年度	地區	寶山鄉		
		戶量(人/戶)	戶數(戶)	人口密度(人/平方公里)
99 年		3.00	4,696	217.30
100 年		2.93	4,818	217.73
101 年		2.84	4,954	217.40
102 年		2.80	5,037	217.68
103 年		2.81	5,119	221.55
104 年		2.76	5,184	221.11
105 年		2.68	5,355	221.75
106 年		2.62	5,551	224.40
107 年		2.57	5,690	225.89
108 年		2.51	5,830	225.57
平均		2.75	5,223	221.04

資料來源：新竹縣統計要覽、新竹縣政府主計處統計資訊服務網，本計畫整理。

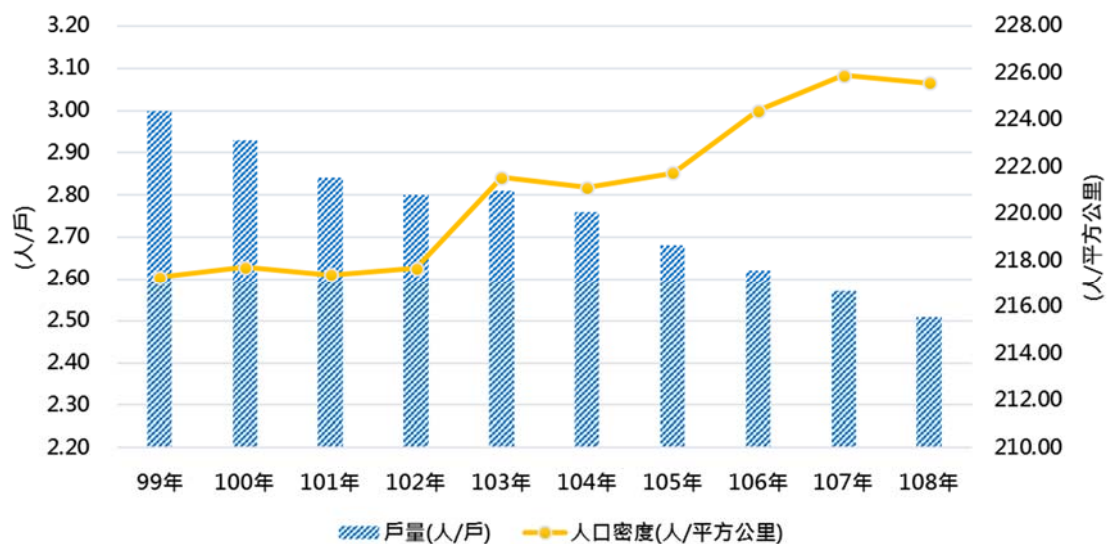


圖 3-4 寶山鄉歷年戶量及戶數趨勢圖

二、產業分析

(一)新竹縣整體產業發展概況

1. 生產總額

依據民國 105 年工商及服務業普查統計資料可知，新竹縣工商業生產總額主要集中於竹北市、湖口鄉、寶山鄉，其工商產業全年生產總額合計約 8,931 億元，占全縣產業之 84.27%，主要係因竹北市為新竹縣行政、生活及商務核心，湖口鄉、寶山鄉為產業核心地區，工業部門三鄉鎮生產總額逾 7,687 億元，占全縣工業部門之 87.42%；服務業部門生產總額逾 1,236 億元，占全縣服務業部門之 68.44%。

另與民國 100 年相比較，主要以五峰鄉(民國 100-105 年成長率 66.32%)、竹東鎮(62.10%)、新豐鄉(60.17%)成長幅度為最大，其中工業部門以新豐鄉(70.24%)、新埔鎮(64.85%)，服務業部門以竹東鎮(175.73%)、五峰鄉(123.99%)之成長幅度較為顯著。

表 3-7 新竹縣各行政區工業及服務業經營概況表(生產總額)

行政區	全年生產總額			工業部門生產總額			服務業部門生產總額		
	(萬元)	總數比 (%)	較 100 年 成長(%)	(萬元)	總數比 (%)	較 100 年 成長(%)	(萬元)	總數比 (%)	較 100 年 成長(%)
竹北市	35,351,902	33.36	38.99	25,219,944	28.68	42.11	10,131,958	56.12	31.77
竹東鎮	5,946,276	5.61	62.10	2,329,178	2.65	-1.16	3,617,098	20.03	175.73
新埔鎮	2,185,554	2.06	49.65	1,880,823	2.14	64.85	289,440	1.60	-4.01
關西鎮	1,746,250	1.65	4.12	547,990	0.62	26.20	387,079	2.14	17.46
湖口鄉	34,734,041	32.77	8.98	32,725,581	37.22	8.38	2,008,460	11.12	19.72
新豐鄉	4,842,043	4.57	60.17	3,936,265	4.48	70.24	877,474	4.86	23.44
芎林鄉	1,275,435	1.20	29.23	1,045,578	1.19	35.65	229,857	1.27	6.33
橫山鄉	387,277	0.37	-10.21	287,099	0.33	-12.25	80,203	0.44	10.90
北埔鄉	119,969	0.11	7.75	53,425	0.06	2.03	57,742	0.32	19.67
寶山鄉	19,225,791	18.14	32.82	18,922,133	21.52	32.31	217,349	1.20	30.88
峨眉鄉	78,578	0.07	-35.73	37,318	0.04	-47.68	31,897	0.18	-28.03
尖石鄉	49,318	0.05	5.66	(D)	-	-	41,997	0.23	0.50
五峰鄉	42,919	0.04	66.32	(D)	-	-	29,022	0.16	123.99
總計	105,985,352	100.00	27.18	87,930,212	100.00	24.39	18,055,141	100.00	42.77

資料來源：100 年工業及服務業普查報告、105 年工業及服務業普查報告(行政院主計處)，本計畫整理。

註：1. 「-」表示無數值、(D)表示不陳示數值以保護個別資料。

2. 工業部門及服務業部門之生產總額未計入顯示為(D)之數值。

2. 從業員工數

依據民國 105 年工商及服務業普查統計資料分析，新竹縣工商業從業員工主要集中於竹北市、湖口鄉、寶山鄉、竹東鎮及新豐鄉，其工商產業從業員工數合計為 229,250 人，占全縣工商產業之 91.47%，其中竹北市、湖口鄉、寶山鄉集中全縣逾七成之工商業從業員工。另工業部門從業員工數主要集中於湖口鄉、竹北市、寶山鄉，合計逾 12 萬人、占全縣工業從業員工數之八成；服務業則主要集中於竹北市、竹東鎮、湖口鄉及新豐鄉，合計逾 8 萬人、占全縣服務業從業員工數之八成七。各鄉鎮市優勢產業綜整詳圖 3-5。

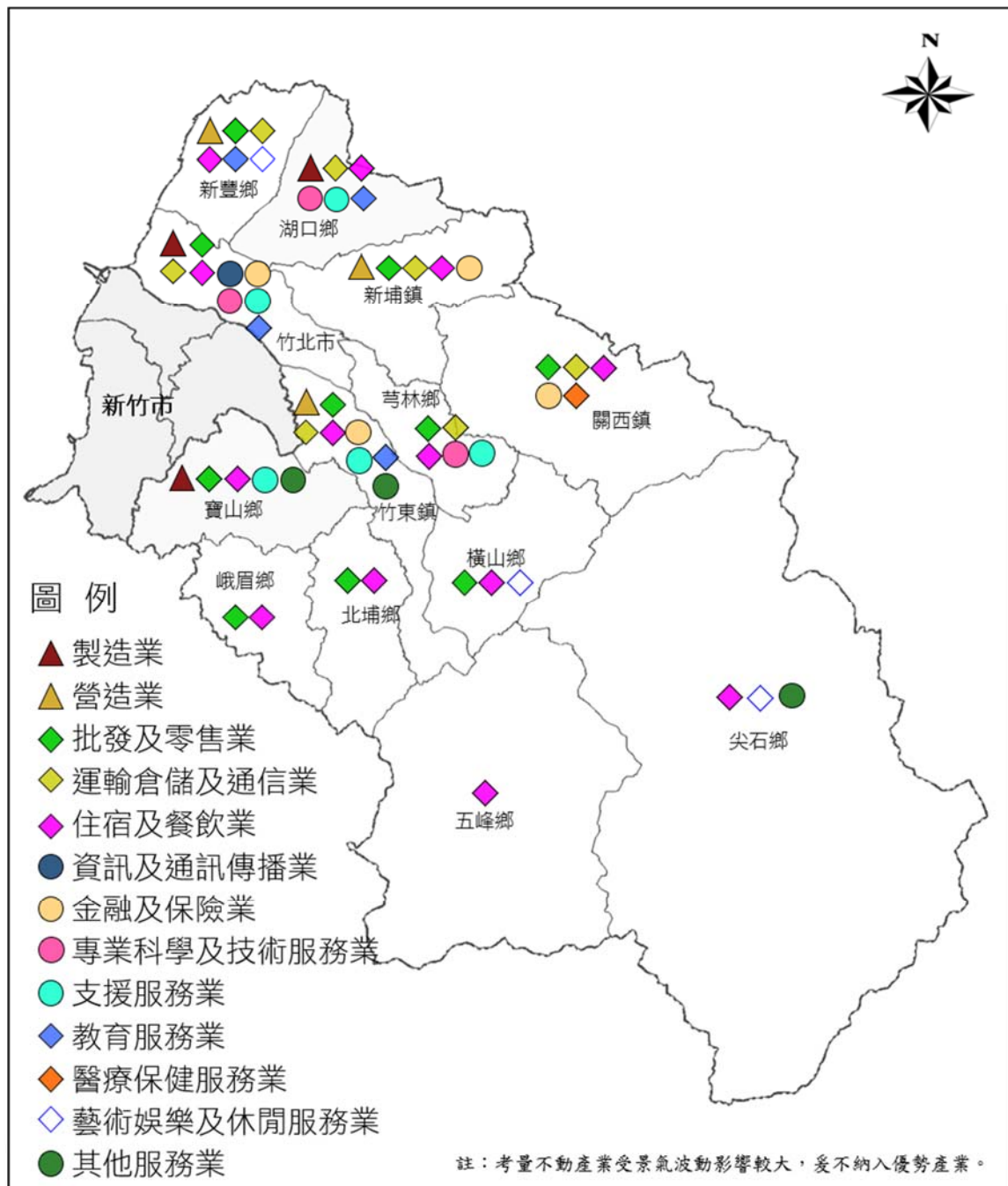
表 3-8 新竹縣各行政區工業及服務業經營概況表(從業員工數)

行政區	年底從業員工人數			工業部門從業員工人數			服務業部門從業員工人數		
	(人)	總數比 (%)	較 100 年 成長(%)	(人)	總數比 (%)	較 100 年 成長(%)	(人)	總數比 (%)	較 100 年 成長(%)
竹北市	83,606	33.36	28.09	33,286	21.61	22.60	50,320	52.09	32.01
竹東鎮	24,661	9.84	43.15	7,784	5.05	0.48	16,877	17.47	78.03
新埔鎮	7,089	2.83	26.14	4,809	3.12	36.77	2,260	2.34	8.97
關西鎮	5,104	2.04	12.13	1,979	1.28	11.56	3,079	3.19	12.37
湖口鄉	74,078	29.56	17.78	62,918	40.85	20.67	11,160	11.55	3.77
新豐鄉	17,528	6.99	58.74	11,170	7.25	97.14	6,284	6.50	16.89
芎林鄉	5,067	2.02	22.30	3,000	1.95	30.66	2,067	2.14	11.91
橫山鄉	1,445	0.58	-7.90	630	0.41	-12.86	780	0.81	-2.38
北埔鄉	984	0.39	1.97	240	0.16	-16.38	736	0.76	12.71
寶山鄉	29,377	11.72	14.49	27,815	18.06	14.23	1,519	1.57	16.76
峨眉鄉	596	0.24	-0.50	237	0.15	11.27	301	0.31	-7.38
尖石鄉	665	0.27	-5.27	(D)	-	-	597	0.62	-10.36
五峰鄉	415	0.17	27.69	(D)	-	-	337	0.35	32.68
總計	250,615	100.00	24.95	154,009	100.00	22.24	96,606	100.00	29.52

資料來源：100 年工業及服務業普查報告、105 年工業及服務業普查報告(行政院主計處)，本計畫整理。

註：1. 「-」表示無數值、(D) 表示不陳示數值以保護個別資料。

2. 工業部門及服務業部門之生產總額未計入顯示為(D)之數值。



資料來源：新竹縣都市計畫都市發展暨工業區變更策略，105 年 11 月。

圖 3-5 新竹縣各鄉鎮市優勢產業綜整分析示意圖

(二)寶山鄉產業發展概況

1. 工商及服務業發展概況

以寶山鄉工商及服務業民國 100 至 105 年之生產總額及從業員工數成長率來看，工業部門之製造業、用水供應及污染整治業、營建工程業，以及服務業部門之批發及零售業、運輸及倉儲業、住宿及餐飲業、出版、影音製作、傳播及資訊服務業、金融及保險業、強制性社會安全、支援服務業、娛樂及休閒服務業皆呈現正成長，其中寶山鄉民國 105 年之生產總額及從業員工數以製造業為最高，分別占 97.09%、91.03%，詳表 3-9。

2. 優勢產業綜合分析

而透過相對成長分析可知寶山鄉工業部門之製造業、用水供應及污染整治業、營建工程業，以及服務業部門之運輸及倉儲業、住宿及餐飲業、出版、影音製作、傳播及資訊服務業、金融及保險業、強制性社會安全、支援服務業、醫療保健及社會工作服務業、藝術、娛樂及休閒服務業為相對成長產業，詳表 3-10。

另亦藉由區位商數法(LQ)分析寶山鄉工商及服務業各行業別於新竹縣之重要程度，民國 100 年及 105 年寶山鄉製造業之 LQ 值均大於 1，顯示製造業為寶山鄉之重要產業，詳表 3-11。

綜上，以民國 100-105 年生產總額及從業人數呈正成長，且生產總額及從業人數相對於新竹縣為中度或高度成長、民國 105 年生產總額及從業人數之區位商數大於 1 為標準，遴選出寶山鄉之優勢產業為製造業、用水供應及汙染整治業、營建工程業、運輸及倉儲業、住宿及餐飲業、金融及保險業、強制性社會安全及支援服務業，詳表 3-12 所示。

表 3-9 寶山鄉民國 100、105 年工商及服務業發展概況表

工商及服務業		生產總額(百萬元)			從業員工數(人)		
		105 年	比例 (%)	較 100 年成長 (%)	105 年	比例 (%)	較 100 年成長 (%)
工業部門	礦業及土石採取業	-	-	-	-	-	-
	製造業	186,660	97.09	31.67	26,741	91.03	11.90
	電力及燃氣供應業	(D)	-	-	(D)	-	-
	用水供應及污染整治業	222	0.12	70.23	79	0.27	163.33
	營建工程業	2,339	1.22	109.30	995	3.39	135.22
服務業部門	批發及零售業	457	0.24	8.24	459	1.56	7.24
	運輸及倉儲業	159	0.08	214.57	113	0.38	205.41
	住宿及餐飲業	313	0.16	294.01	177	0.60	115.85
	出版、影音製作、傳播及資訊服務業	588	0.31	234.27	183	0.62	46.40
	金融及保險業、強制性社會安全	93	0.05	43.49	45	0.15	95.65
	不動產業	(D)	-	-	(D)	-	-
	專業、科學及技術服務業	99	0.05	-79.08	49	0.17	-78.13
	支援服務業	174	0.09	56.13	234	0.80	29.28
	教育業	40	0.02	-	62	0.21	-
	醫療保健及社會工作服務業	94	0.05	71.56	37	0.13	-45.59
	藝術、娛樂及休閒服務業	93	0.05	18.98	95	0.32	97.92
	其他服務業	64	0.03	-55.65	65	0.22	-10.96
總計		192,258	100.00	32.82	29,377	100.00	14.49

資料來源：100 年工業及服務業普查報告、105 年工業及服務業普查報告(行政院主計處)，本計畫整理。

註：1. 「-」表示無數值、(D) 表示不陳示數值以保護個別資料。

2. 工業部門及服務業部門之生產總額未計入顯示為(D)之數值。

表 3-10 寶山鄉 vs 新竹縣相對成長產業表

部門別	相對成長產業(生產總額)			相對成長產業(從業員工數)		
	高度成長	中度成長	低度成長	高度成長	中度成長	低度成長
寶山鄉	工業部門 用水供應及污染整治業、營建工程業	-	製造業	用水供應及污染整治業、營建工程業	-	-
	服務業部門 運輸及倉儲業、金融及保險業、強制性社會安全、支援服務業、醫療保健及社會工作服務業	住宿及餐飲業、出版、影音製作、傳播及資訊服務業	-	運輸及倉儲業、金融及保險業、強制性社會安全、支援服務業	住宿及餐飲業、藝術、娛樂及休閒服務業	出版、影音製作、傳播及資訊服務業

資料來源：100 年工業及服務業普查報告、105 年工業及服務業普查報告(行政院主計處)，本計畫整理。

表 3-11 寶山鄉民國 100、105 年區位商數(LQ)綜整表

工商及服務業		生產總額		從業員工數	
		100 年	105 年	100 年	105 年
工業部門	礦業及土石採取業	-	-	-	-
	製造業	1.25	1.25	1.65	1.64
	電力及燃氣供應業	(D)	(D)	(D)	(D)
	用水供應及污染整治業	0.21	0.39	0.30	0.99
	營建工程業	0.21	0.34	0.30	0.64
服務業部門	批發及零售業	0.05	0.05	0.11	0.12
	運輸及倉儲業	0.03	0.07	0.05	0.17
	住宿及餐飲業	0.05	0.11	0.08	0.12
	出版、影音製作、傳播及資通訊服務業	0.24	0.43	0.76	0.68
	金融及保險業、強制性社會安全	0.03	0.03	0.05	0.10
	不動產業	0.01	(D)	0.04	(D)
	專業、科學及技術服務業	0.23	0.02	0.45	0.04
	支援服務業	0.12	0.15	0.20	0.24
	教育業	(D)	0.08	(D)	0.13
	醫療保健及社會工作服務業	0.04	0.05	0.08	0.04
	藝術、娛樂及休閒服務業	0.22	0.19	0.26	0.37
	其他服務業	0.21	0.07	0.17	0.13

資料來源：100 年工業及服務業普查報告、105 年工業及服務業普查報告(行政院主計處)，本計畫整理。

註：「-」表示無數值、(D) 表示不陳示數值以保護個別資料。

表 3-12 寶山鄉優勢產業綜整表

工商及服務業		說 明
工業部門	製造業	1.民國 100-105 年生產總額及從業員工數皆呈正成長。 2.民國 100-105 年生產總額相對於新竹縣為低度成長。 3.民國 105 年生產總額及從業員工數之 LQ 大於 1。
	用水供應及汙染整治業	1.民國 100-105 年生產總額及從業員工數皆呈正成長。 2.民國 100-105 年生產總額及從業員工數相對於新竹縣為高度成長。
	營建工程業	1.民國 100-105 年生產總額及從業員工數皆呈正成長。 2.民國 100-105 年生產總額及從業員工數相對於新竹縣為高度成長。
服務業部門	批發及零售業	民國 100-105 年生產總額及從業員工數皆呈正成長。
	運輸及倉儲業	1.民國 100-105 年生產總額及從業員工數皆呈正成長。 2.民國 100-105 年生產總額及從業員工數相對於新竹縣為高度成長。
	住宿及餐飲業	1.民國 100-105 年生產總額及從業員工數皆呈正成長。 2.民國 100-105 年生產總額及從業員工數相對於新竹縣為中度成長。
	出版、影音製作、傳播及資通訊服務業	1.民國 100-105 年生產總額及從業員工數皆呈正成長。 2.民國 100-105 年生產總額相對於新竹縣為中度成長。 3.民國 100-105 年從業員工數相對於新竹縣為低度成長。
	金融及保險業、強制性社會安全	1.民國 100-105 年生產總額及從業員工數皆呈正成長。 2.民國 100-105 年生產總額及從業員工數相對於新竹縣為高度成長。

工商及服務業		說 明
	專業、科學及技術服務業	民國 100-105 年生產總額及從業員工數皆呈負成長。
	支援服務業	1.民國 100-105 年生產總額及從業員工數皆呈正成長。 2.民國 100-105 年生產總額及從業員工數相對於新竹縣為高度成長。
	醫療保健及社會工作服務業	1.民國 100-105 年生產總額呈正成長、從業員工數呈負成長。 2.民國 100-105 年生產總額相對於新竹縣為高度成長。
	藝術、娛樂及休閒服務業	1.民國 100-105 年生產總額及從業員工數皆呈正成長。 2.民國 100-105 年從業員工數相對於新竹縣為中度成長。
	其他服務業	民國 100-105 年生產總額及從業員工數皆呈負成長。

資料來源：100 年工業及服務業普查報告、105 年工業及服務業普查報告(行政院主計處)，本計畫整理。

註：以民國 100-105 年生產總額及從業人數呈正成長，且生產總額及從業人數相對於新竹縣為中度或高度成長、民國 105 年生產總額及從業人數之區位商數大於 1 為優勢產業勘選原則。

3. 製造業發展概況

依據前述分析，寶山鄉之優勢產業為製造業，又進一步依 105 年工商普查統計製造業中行業場所單位家數，可知寶山鄉以電子零組件製造業(36.81%)、電腦、電子產品及光學製品製造業(20.83%)、機械設備製造業(6.94%)、產業用機械設備維修及安裝業(6.94%)、金屬製品製造業(6.25%)所占家數比例居多，其中電子零組件製造業、電腦、電子產品及光學製品製造業相對於新竹縣整體所占比例亦較高，顯示為寶山鄉主力發展產業。

另與民國 100 年統計資料比較，寶山鄉製造業各行業家數增減幅度不大，以電力設備及配備製造業、機械設備製造業、其他製造業、產業用機械設備維修及安裝業成長情形較顯著。

綜上，可知主要發展且具潛力之產業包含：金屬製品製造業、電子零組件製造業、電腦、電子產品及光學製品製造業、電力設備及配備製造業、機械設備製造業、其他製造業、產業用機械設備維修及安裝業。

表 3-13 民國 100-105 年寶山鄉製造業中行業場所單位增減情形綜整表

製造業中行業別	民國 100 年				民國 105 年				新竹縣 成長率 (%)	寶山鄉 成長率 (%)
	新竹縣		寶山鄉		新竹縣		寶山鄉			
	家數	比例 (%)	家數	比例 (%)	家數	比例 (%)	家數	比例 (%)		
食品及飼品製造業	146	4.81	4	3.17	159	4.72	5	3.47	8.90	25.00
飲料、菸草製造業	21	0.69	-	-	19	0.56	-	-	-9.52	-
紡織業	42	1.38	-	-	37	1.10	-	-	-11.90	-
成衣及服飾品製造業	19	0.63	-	-	16	0.47	1	0.69	-15.79	-
皮革、毛皮及其製品製造業	5	0.16	-	-	2	0.06	-	-	-60.00	-
木竹製品製造業	65	2.14	1	0.79	59	1.75	1	0.69	-9.23	0.00
紙漿、紙及紙製品製造業	42	1.38	1	0.79	51	1.51	1	0.69	21.43	0.00
印刷及資料儲存媒體複製業	69	2.27	1	0.79	79	2.34	-	-	14.49	-100.00
石油及煤製品製造業	3	0.10	-	-	2	0.06	-	-	-33.33	-
化學原材料、肥料、氮化合物、塑膠原料及人造纖維製造業	54	1.78	2	1.59	53	1.57	2	1.39	-1.85	0.00
其他化學製品製造業	54	1.78	1	0.79	70	2.08	2	1.39	29.63	100.00
藥品及醫用化學製品製造業	19	0.63	1	0.79	38	1.13	1	0.69	100.00	0.00
橡膠製品製造業	28	0.92	-	-	40	1.19	-	-	42.86	-
塑膠製品製造業	158	5.20	2	1.59	182	5.40	2	1.39	15.19	0.00
非金屬礦物製品製造業	122	4.02	-	-	111	3.29	2	1.39	-9.02	-
基本金屬製造業	80	2.63	-	-	100	2.97	1	0.69	25.00	-
金屬製品製造業	550	18.10	10	7.94	605	17.96	9	6.25	10.00	-10.00
電子零組件製造業	392	12.90	52	41.27	473	14.04	53	36.81	20.66	1.92
電腦、電子產品及光學製品製造業	177	5.83	32	25.40	197	5.85	30	20.83	11.30	-6.25
電力設備及配備製造業	176	5.79	2	1.59	166	4.93	6	4.17	-5.68	200.00
機械設備製造業	363	11.95	6	4.76	387	11.49	10	6.94	6.61	66.67
汽車及其零件製造業	91	3.00	-	-	86	2.55	1	0.69	-5.49	-
其他運輸工具及其零件製造業	36	1.18	1	0.79	39	1.16	-	-	8.33	-100.00
家具製造業	30	0.99	1	0.79	31	0.92	-	-	3.33	-100.00
其他製造業	59	1.94	3	2.38	62	1.84	7	4.86	5.08	133.33
產業用機械設備維修及安裝業	237	7.80	6	4.76	305	9.05	10	6.94	28.69	66.67
合計	3,038	100.00	126	100.00	3,369	100.00	144	100.00	10.90	14.29

資料來源：100 年工業及服務業普查報告、105 年工業及服務業普查報告(行政院主計處)，本計畫整理。

註：「-」表示無數值。

4. 周邊工業用地分布情形

本計畫區鄰近之工業用地(周邊半徑 10 公里範圍)主要為新竹科學園區、竹科生醫園區，以及其他都市計畫工業區，包含竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫工業區、新竹科學園區特定區工業區(寶山鄉)、新竹科學園區特定區工業區(竹東鎮)及新竹市都市計畫工業區、竹北(含斗崙地區)都市計畫工業區等。

另外位於本計畫區東側之新竹科學工業園區(寶山用地)擴建計畫(第 1 期)，主要計畫於 108 年 8 月公告發布實施，新竹科學園區(寶山用地)第 2 期擴建計畫於 109 年 10 月 19 日行政院核定，刻正辦理都市計畫擴大及變更、用地取得相關作業，未來透過產業鏈結發揮群聚經濟效益，進而帶動本計畫區產業支援服務機能發展。

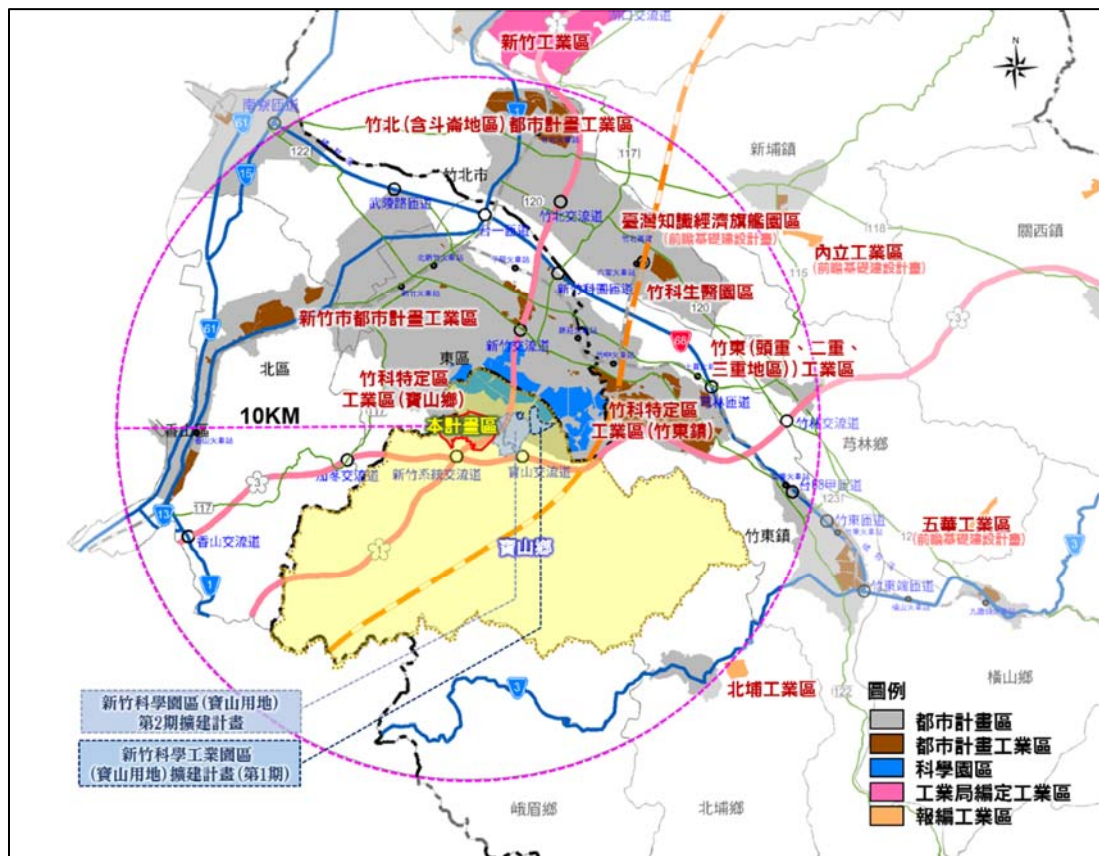


圖 3-6 本計畫區周邊工業用地分布示意圖

參、土地使用

一、住宅區

住宅區現行計畫面積為 12.42 公頃，現況土地使用以住宅使用為主，使用面積約 10.49 公頃，開闢率約 84.46%。

二、商業區

商業區現行計畫面積為 0.97 公頃，現況以住宅及商業使用為主，使用面積約 0.87 公頃，開闢率約 89.69%。

三、乙種工業區

乙種工業區現行計畫面積為 1.84 公頃，現況以供寶山鄉農會使用及申請容許使用(一般商業設施)為主，使用面積約 1.17 公頃，開闢率約 63.59%。

四、保護區

保護區現行計畫面積為 27.35 公頃，現況以雜林及農業使用為主。

五、農業區

農業區現行計畫面積為 6.87 公頃，現況以雜林及農業使用為主。

六、宗教專用區

宗教專用區現行計畫面積為 0.04 公頃，現況為雙豐宮(宗教)使用為主，使用面積約 0.04 公頃，開闢率約 100%。

七、加油站專用區

加油站專用區現行計畫面積為 0.15 公頃，現況以加油站使用為主，使用面積約 0.15 公頃，開闢率約 100%。

八、河川區

河川區現行計畫面積為 3.27 公頃，現況以河道使用為主。

九、河川區(排水使用)

河川區(排水使用)現行計畫面積為 7.75 公頃，現況以河道使用為主。

十、河川區(排水使用)兼供道路使用

河川區(排水使用)兼供道路使用現行計畫面積為 0.07 公頃，現況土地
用以道路使用為主。

表 3-14 本計畫計畫土地使用開闢情形一覽表

項目		現行計畫 面積(公頃)	使用面積(公頃)	開闢率(%)
土地使用 分區	住宅區	12.42	10.49	84.46
	商業區	0.97	0.87	89.69
	乙種工業區	1.84	1.17	63.59
	保護區	27.35	-	-
	農業區	6.87	-	-
	宗教專用區	0.04	0.04	100.00
	加油站專用區	0.15	0.15	100.00
	河川區	3.27	-	-
	河川區(排水使用)	7.75	-	-
	河川區(排水使用)兼供道路使用	0.07	-	-
	小計	60.73	12.72	82.49
公共設施 用地	機關用地	0.67	0.66	98.51
	文中用地	2.55	2.55	100.00
	文小用地	2.66	2.66	100.00
	市場用地	0.23	-	-
	公園用地	1.33	1.33	100.00
	綠地用地	1.06	-	-
	社教用地	0.04	0.04	100.00
	人行步道用地	0.09	0.08	88.89
	道路廣場用地	5.92	5.00	84.46
	高速公路用地	6.07	6.07	100.00
	小計	20.62	18.39	89.19
合計		81.35	31.11	86.32

資料來源：本計畫調查整理。

調查日期：民國 109 年 10 月。

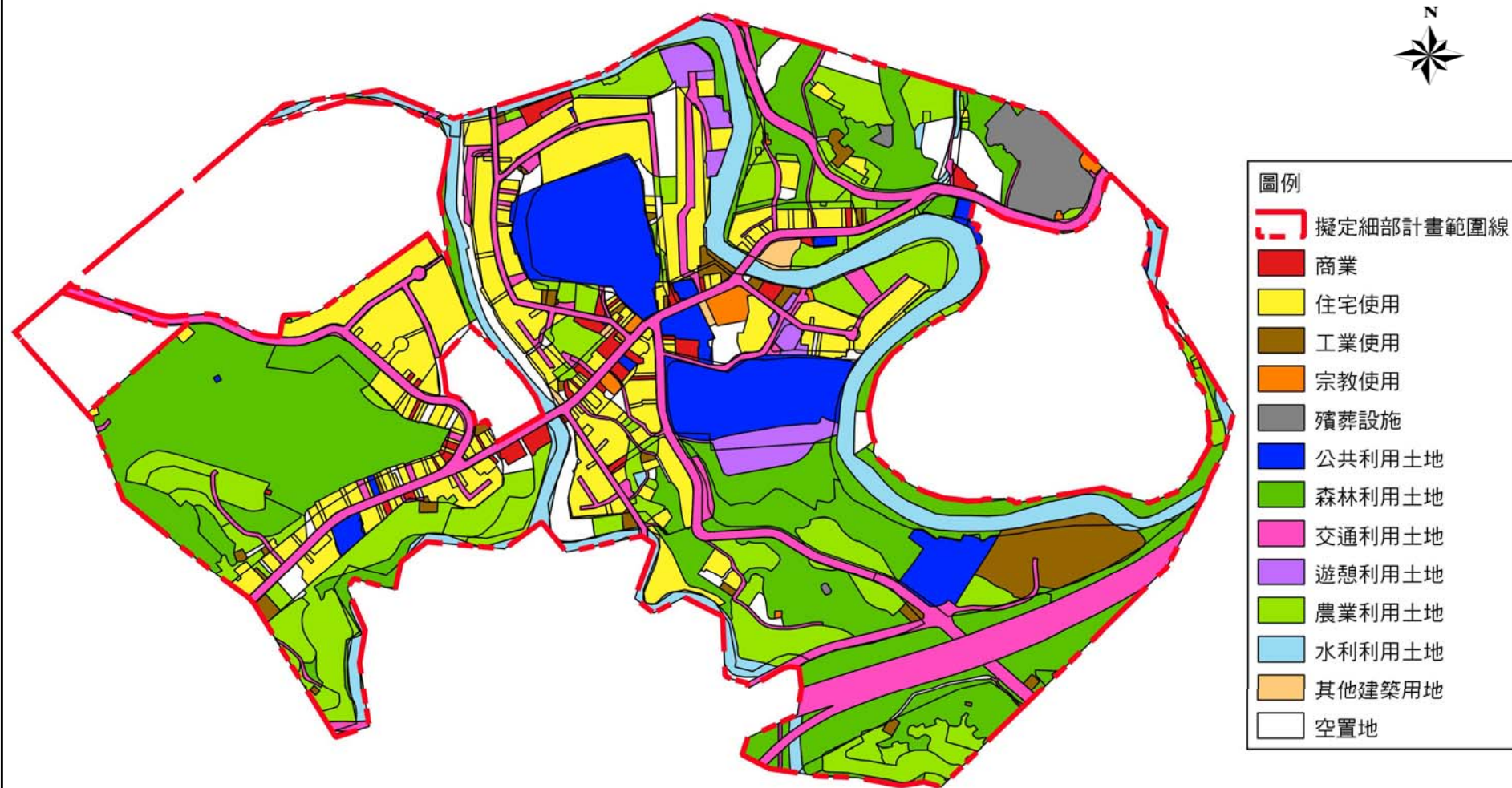


圖3-7 本計畫土地使用現況示意圖

肆、交通運輸

一、道路系統

(一)國道系統

國道 1 號與國道 3 號係本計畫區主要可利用之國道系統，該二國道系統分別通過計畫區東側與南側，並分別設置有新竹交流道以及寶山、茄苳交流道以供聯通，其中國道 1 號新竹交流道距本計畫區約 2 公里路程，國道 3 號寶山及茄苳交流道距本計畫區則分別約 1.5 及 4 公里路程，使用上極為便利。

(二)市區道路系統

1. 雙園路/寶新路：橫貫計畫區中央之東北-西南向道路，屬鄉道竹 47 線系統，道路寬 12M，雙向 2~4 車道配置，北端起於科學園區園區三路口，經寶山市區後往南可通往香山南隘地區，為本計畫區往來科學園區與寶山市區之重要道路系統。
2. 環北路：位於計畫區北側之東西向道路，屬鄉道竹 82 線系統，道路寬 8~15M，雙向雙車道配置，西端起於明湖路，東端匯入雙園路二段往科學園區方向連通。
3. 明湖路：明湖路為計畫區西側之東西向道路，屬鄉道竹 82 線系統，道路寬 10M，雙向雙車道配置，西向銜接新竹市明湖路往北可通往新竹市區，東端則迄於雙園路/寶新路口，為本計畫區往來新竹市區與香山地區之重要道路系統。
4. 三峰路：位於計畫區南側之西北-東南向道路，屬鄉道竹 43 線系統，現況道路寬 12~15M，雙向雙車道配置，北端於寶山市區銜接雙園路，南向則可通往國道 3 號寶山交流道與峨眉地區，為國道 3 號寶山交流道聯絡寶山市區之聯絡道。
5. 雙豐路：位於計畫區中央之南北向道路，道路寬 7~12M，環北路以北路段雙向雙車道配置，客雅溪以南路段則為單線道無分向配置；雙豐路往北可銜接高峰路通往科學園區後門以及新竹市區，為計畫區往來新竹市區之重要道路系統之一。

而寶山都市計畫區周邊主要道路現況尖峰交通量與服務水準綜理詳表 3-15 所示，由該表調查與分析結果概可得知，計畫區北側之科學園區為最大之交通旅次吸引點，故於通勤尖峰時段鄰近科園園區之環北路交通流量較大而道路服務效率略低，而由北側科學園區所衍生往來寶山交流道、新竹交流道與計畫區東側科學園區亦為本計畫區帶來相當之通過性車流，計畫區內其他道路現況則概呈尖峰車多惟尚可維持正常服務水準之情形。

表 3-15 計畫區周邊主要道路尖峰交通量與服務水準綜整表

道路	路段起迄	方向	容量	晨峰小時				昏峰小時			
				容量調整係數	流量	V/C	LOS	容量調整係數	流量	V/C	LOS
明湖路	環北路-雙園路	雙向	2726	0.94	671	0.26	C	1.00	632	0.23	C
環北路	明湖路-雙豐路	雙向	2726	0.83	1398	0.62	E	0.94	810	0.32	D
	雙豐路-雙園路	雙向	2726	0.83	1079	0.48	E	0.94	457	0.18	C
雙園路	環北路-園區三路	北向	2300	-	1742	22.1	D	-	381	35.2	A
		南向	1300	-	386	38.0	A	-	1090	31.9	B
雙豐路	環北路-高峰路	雙向	2726	0.89	1104	0.46	D	0.94	670	0.26	C
三峰路	雙園路-環南路	雙向	2839	1.00	561	0.20	C	1.00	668	0.24	C

資料來源：1. 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)書。

2. 變更寶山都市計畫(配合北二高寶山交流道聯絡道一竹43線道路拓寬工程)書。

3. 變更寶山都市計畫(部分農業區為住宅區、商業區、機關用地、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、市場用地、停車場用地、綠地用地及道路用地)書。

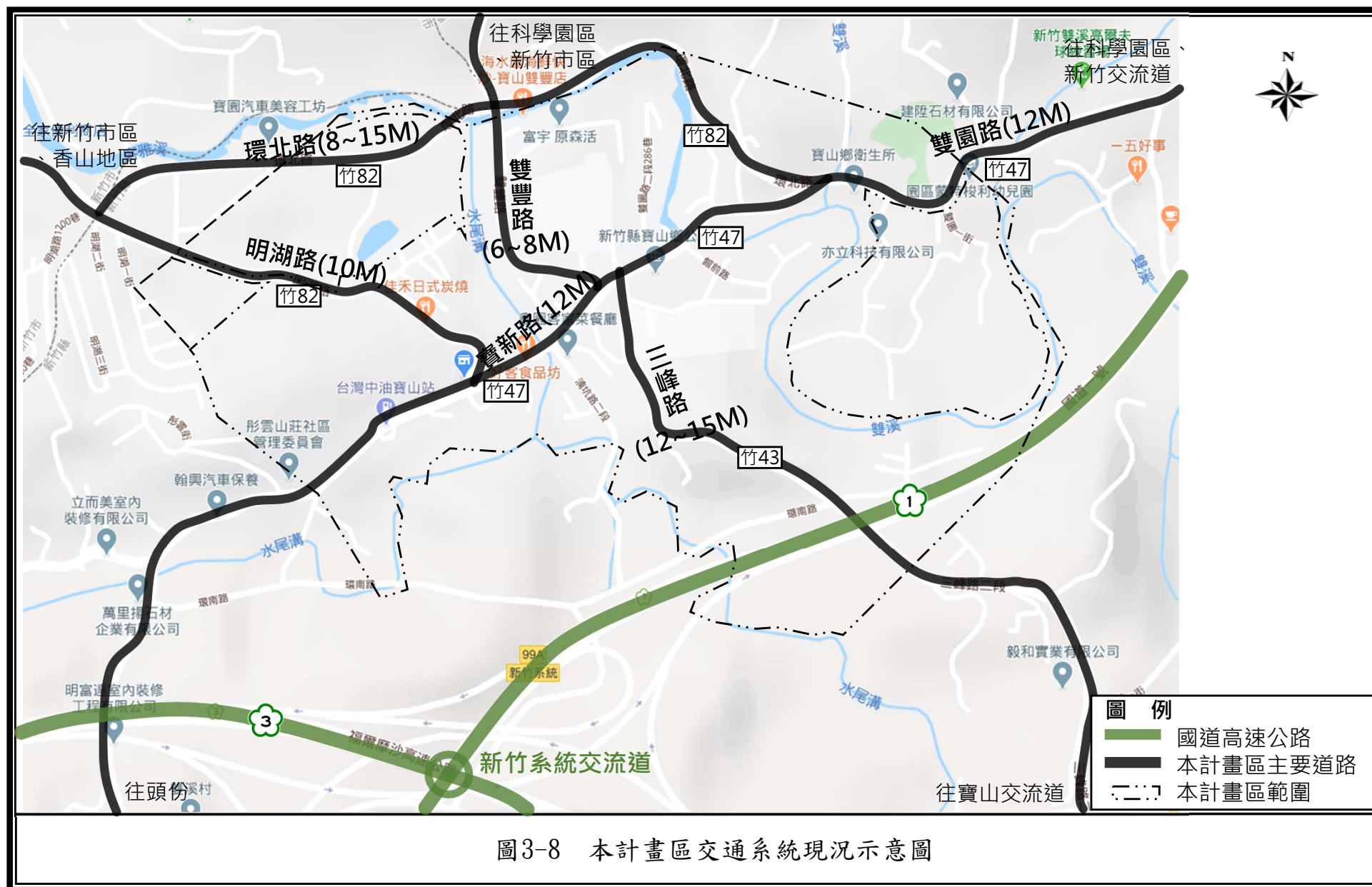
二、大眾運輸系統

公路客運為計畫區周邊主要之大眾運輸系統，現況營運中之路線包括由新竹客運營運之 5602 路與 5603 路公路客運，該二路公路客運營運路線主要行經計畫區西側明湖路，並分別轉往三峰路以及寶新路，沿線設置有包括老瓦窯站、雙溪小城站、老隘站、雙溪站、老隘尾站等停靠站，惟各路線全日單向班次數僅約 5~6 班次，服務班次密度不甚密集。

表 3-16 計畫區周邊公路客運營運路線綜整表

路線編號	營運路線	全日班次數(單向)
5602	新竹—三峰(經雙溪)	5
5603	新竹—新城	6

資料來源：新竹汽車客運股份有限公司，<http://www.hcbus.com.tw/>。



伍、地權地價分析

一、土地權屬

本計畫區土地權屬以私有土地為主，面積為 52.7826 公頃，佔本計畫 64.88%，其次為中華民國所有，面積約 16.9782 公頃，佔本計畫 20.87%，其中又以財政部國有財產署管理土地為大宗，佔本計畫 12.54%。

表 3-17 本計畫區土地權屬綜整表

權屬		管理機關	面積(公頃)	百分比(%)
公有土地	中華民國	財政部國有財產署	10.2009	12.54
		新竹縣政府	0.2790	0.34
		新竹縣寶山鄉公所	0.1463	0.18
		經濟部水利署第二河川局	0.0920	0.11
		新竹縣立寶山國民中學	0.1101	0.14
		交通部高速公路局	6.0823	7.48
		科技部新竹科學工業園區管理局	0.0676	0.08
		小計	16.9782	20.87
	新竹縣	新竹縣政府	4.3390	5.33
		新竹縣政府衛生局	0.0490	0.06
		新竹縣寶山鄉公所	0.1198	0.15
		新竹縣政府消防局	0.0602	0.07
		經濟部水利署第二河川局	0.0135	0.02
		新竹縣立寶山國民中學	2.7538	3.39
		新竹縣政府警察局	0.0721	0.09
		小計	7.4074	9.11
	寶山鄉	寶山鄉公所	3.4507	4.24
	望安鄉	新竹縣寶山鄉公所	0.0222	0.03
		澎湖縣望安鄉公所	0.1863	0.23
	合計		28.0449	34.48
公私共有			0.3775	0.46
私有土地	其他私有		50.9989	62.69
	中華郵政股份有限公司		0.0447	0.05
	台灣中油股份有限公司		1.6540	2.03
	台灣電力股份有限公司		0.0850	0.10
	合計		52.7826	64.88
未登錄地			0.1450	0.18
總計			81.3500	100.00

資料來源：新竹縣竹東地政事務所 109 年 7 月地籍資料，本計畫整理。

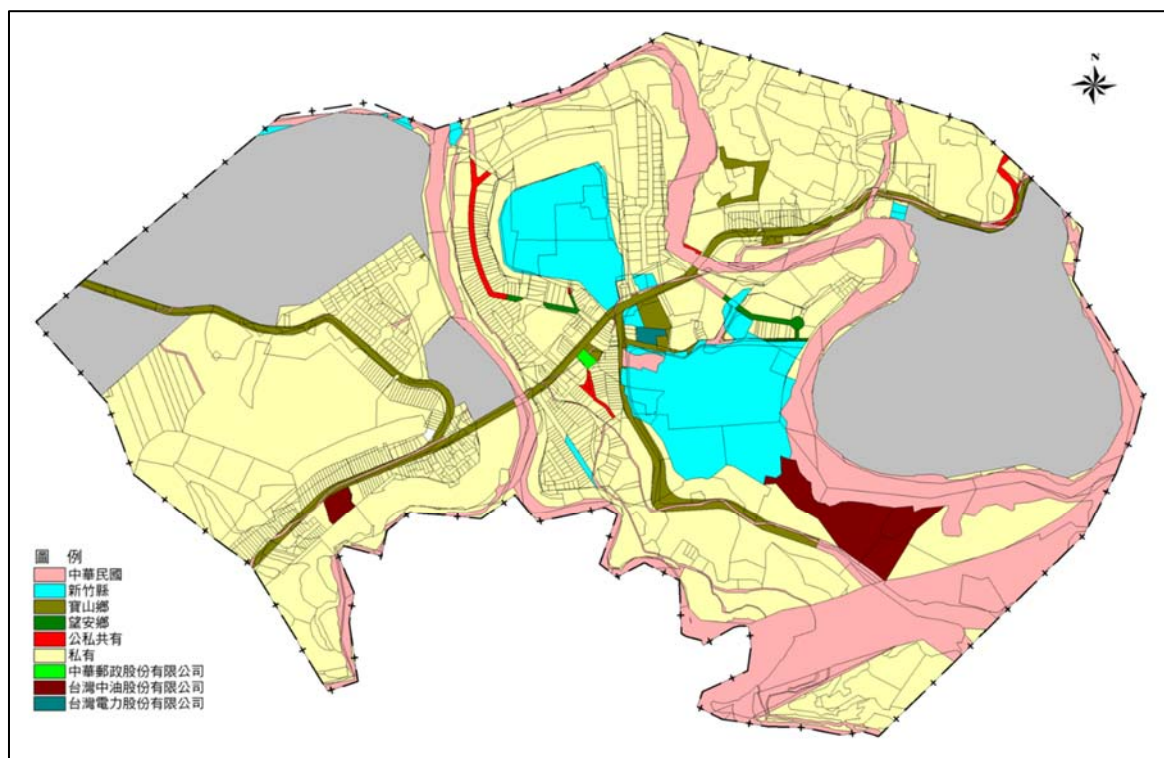


圖 3-9 本計畫區土地權屬分布示意圖

二、土地公告現值

本計畫區內土地以公告現值每平方公尺2,000元以下居多，面積約36.8368公頃，占計畫總面積45.28%，主要分布於保護區，其次為每平方公尺2,000~5,000元，面積約16.7418公頃，占計畫總面積20.58%，主要分布於河川區及高速公路用地，各公告現值區間之土地面積詳下表。

表 3-18 本計畫區土地公告現值統計表

計畫區	公告現值範圍(元/m ²)	面積(公頃)	百分比(%)
寶山都市計畫	2,000 元/m ² 以下	36.8368	45.28
	2,000~5,000 元/m ²	16.7418	20.58
	5,000~15,000 元/m ²	2.1735	2.67
	15,000~25,000 元/m ²	8.9792	11.04
	25,000~35,000 元/m ²	15.4837	19.03
	35,000 元/m ² 以上	0.9900	1.22
	未登錄地	0.1450	0.18
	總計	81.3500	100.00

資料來源：新竹縣竹東地政事務所 109 年 7 月地籍資料，本計畫整理。

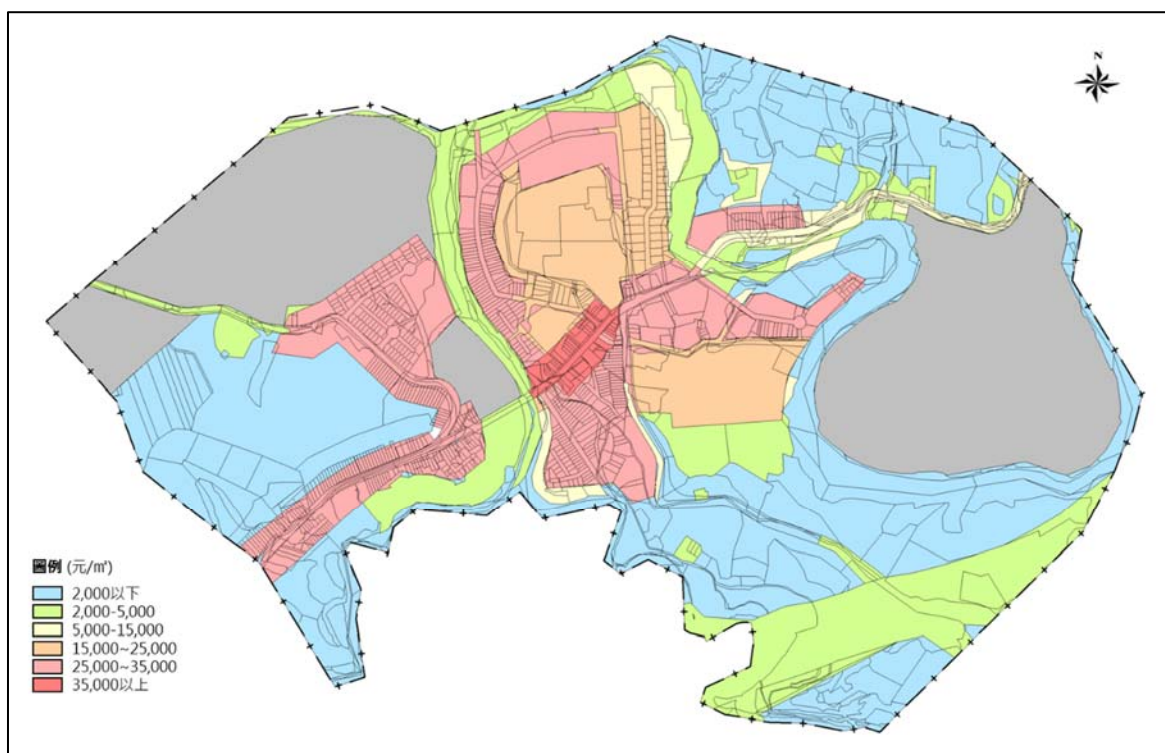


圖 3-10 本計畫區土地公告現值分布示意圖

陸、災害發生歷史、特性及災害潛勢情形

一、災害史

本計畫位於新竹縣寶山鄉，其歷年災害如表 3-19 所示，地震災害方面以 1935 年關刀山大地震影響最劇，其後 921 大地震以及 331 地震對寶山鄉地區之災害並不大。淹水災害以民國 101 年 6 月 12 日連日豪大雨造成淹水災情最嚴重，颱風災情方面則以民國 101 年 8 月蘇拉颱風造成多處路段土石崩塌之災情最為重大。

表 3-19 新竹縣寶山鄉歷史災害綜整表

類型	日期	名稱	災害內容
地震災害	24.4.21	關刀山大地震(新竹-台中烈震)	震央位於新竹縣關山刀附近，寶山鄉震度約 6 級，峨眉鄉、寶山鄉等地造成約 14 人死亡。
	88.9.21	921 大地震	震央位於南投縣，台中、南投災情慘重，新竹縣寶山鄉內 4 人輕傷。
	91.3.31	331 地震	震央位於東部外海，新竹縣寶山鄉無人員傷亡。
颱洪災害	101.6.12	積淹水	新竹縣寶山鄉雙園路和北外環道路積淹水。
	101.8.2	蘇拉颱風	新竹縣寶山鄉三峰村、大雅三街、三峰路、寶新路等多處土石崩塌。
	102.8.29	康芮颱風	新竹縣寶山鄉寶新路二段土石崩塌，新湖路三段積淹水。

資料來源：新竹縣寶山鄉公所災害防救地區計畫(107 年)，本計畫整理。

二、災害潛勢地區

(一)淹水潛勢

本計畫區於 24 小時降雨 650mm 及 500mm 之情境有局部淹水潛勢，主要分布於南側保護區以及本細部計畫區範圍外西北側農業區；24 小時降雨 350mm 及 200mm 之情境則無淹水潛勢。

(二)土壤液化潛勢區

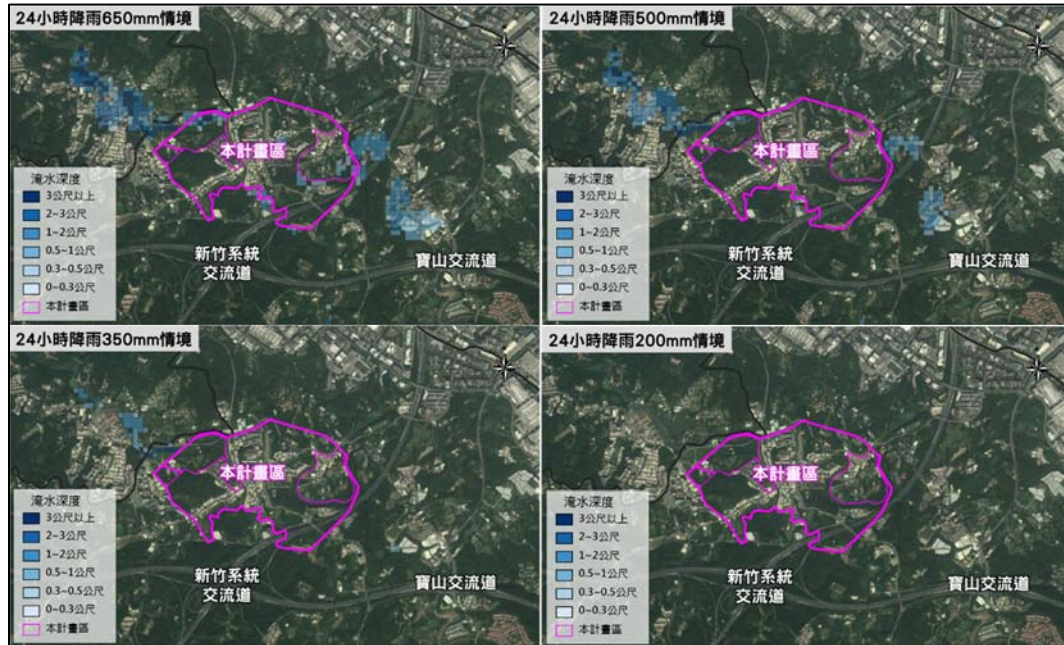
本計畫區目前屬未調查區，周邊鄰近已調查區域則以低潛勢區為主。本計畫未來檢討規劃仍應參考土壤液化潛勢區更新圖資，以利相關災害潛勢研判及因應。

(三)土石流、山崩潛勢

本計畫區非屬土石流潛勢溪流及土石流潛勢溪流影響範圍，亦非屬大規模崩塌災害潛勢地區。

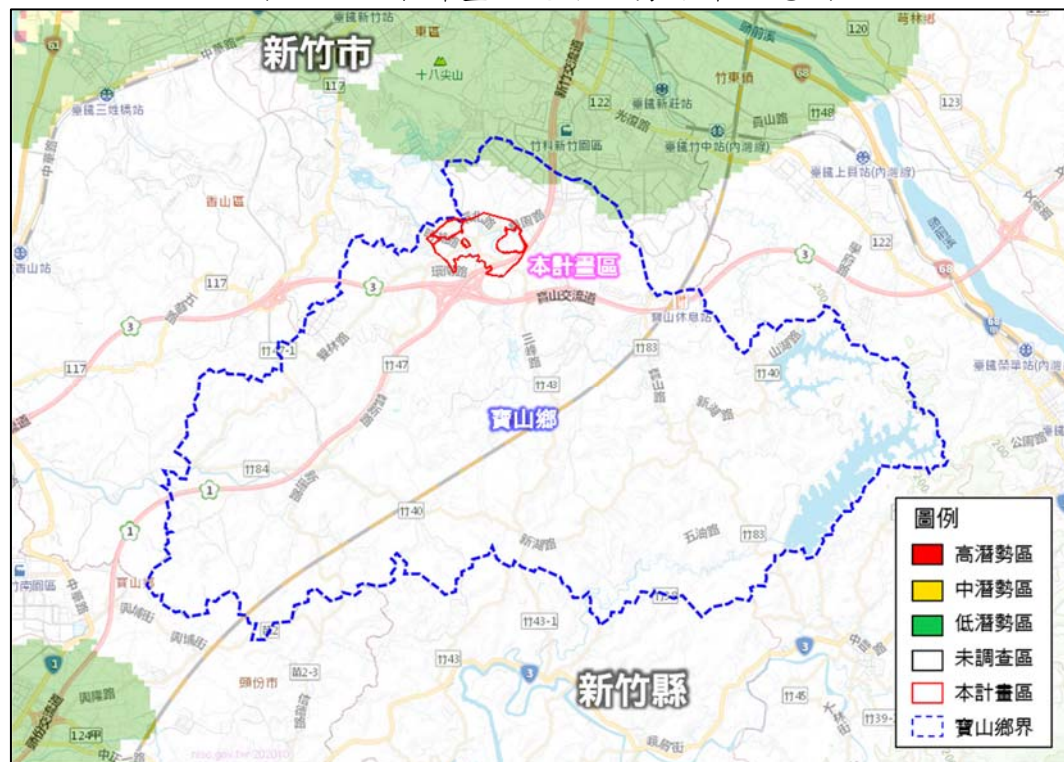
(四)斷層地質敏感區範圍

本計畫區北鄰新竹斷層(第二類-逆移兼具右移斷層)，南鄰新城斷層(第一類-逆移斷層)，與新城斷層距離約 0.5 公里，考量地區建築安全，未來檢討變更時應妥為研析區內加強耐震設計之規範事項。



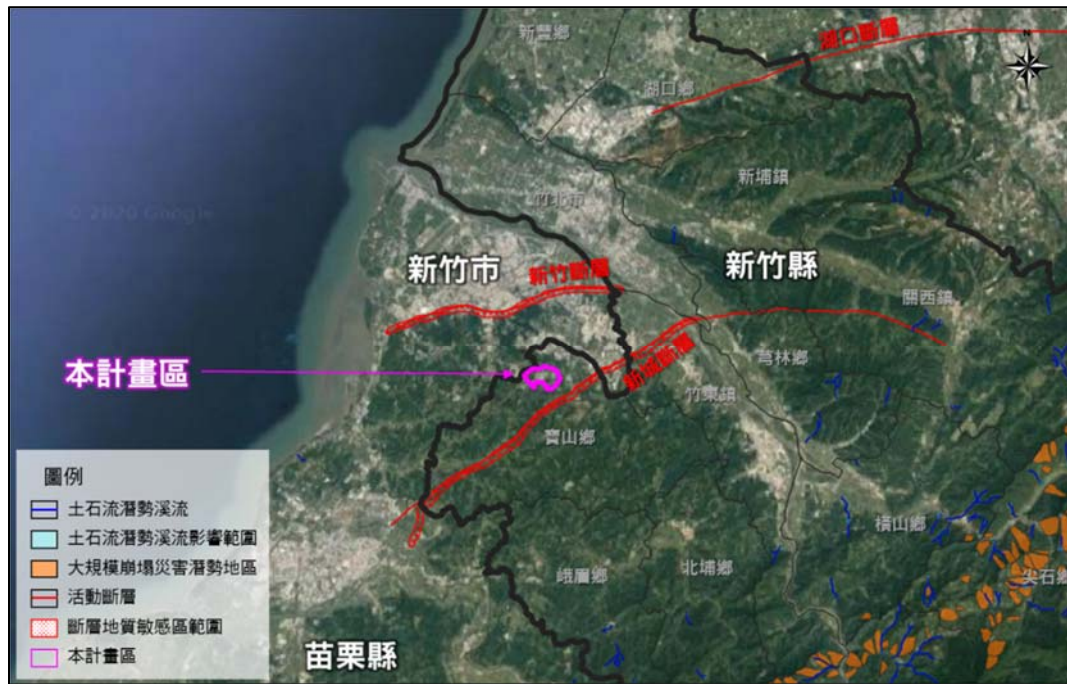
資料來源：國家災害防救科技中心災害潛勢地圖。

圖 3-11 本計畫區淹水潛勢分布示意圖



資料來源：經濟部中央地質調查所土壤液化潛勢查詢系統。

圖 3-12 本計畫區土壤液化潛勢分布示意圖



資料來源：國家災害防救科技中心災害潛勢地圖。

圖 3-13 本計畫區土石流、山崩潛勢及斷層地質敏感區範圍分布示意圖

三、環境敏感地區

(一)第一級環境敏感地區

本計畫區內涉及第一級環境敏感地區包括中央管區域排水(客雅溪排水)及縣管區域排水(水尾溝排水(寶 1-1 排水)、湳坑溪排水(寶 1-2 排水))，其中客雅溪排水依據經濟部 98 年 10 月 5 日經授水字第 09820210740 號函核定「新竹地區客雅溪排水治理計畫」及 98 年 11 月 17 日經授水字第 09820212170 號函公告「客雅溪排水堤防預定線(用地範圍)」等辦理「變更寶山都市計畫(配合客雅溪排水工程整治計畫)案」，於 109 年 8 月公告實施。

另本計畫區周邊地區涉及第一類活動斷層二側一定範圍(新城斷層)，與本計畫區距離約 0.5 公里，惟不在公告地質敏感地區範圍，考量本計畫區建築安全，未來檢討變更時應妥為研析加強耐震設計等規範事項。

(二)第二級環境敏感地區

本計畫區內涉及第二級環境敏感地區包括公告山坡地範圍(全區)、高速公路二側禁限建地區(東南側)等，未來檢討變更時應妥為考量相關發展限制等研析事項。

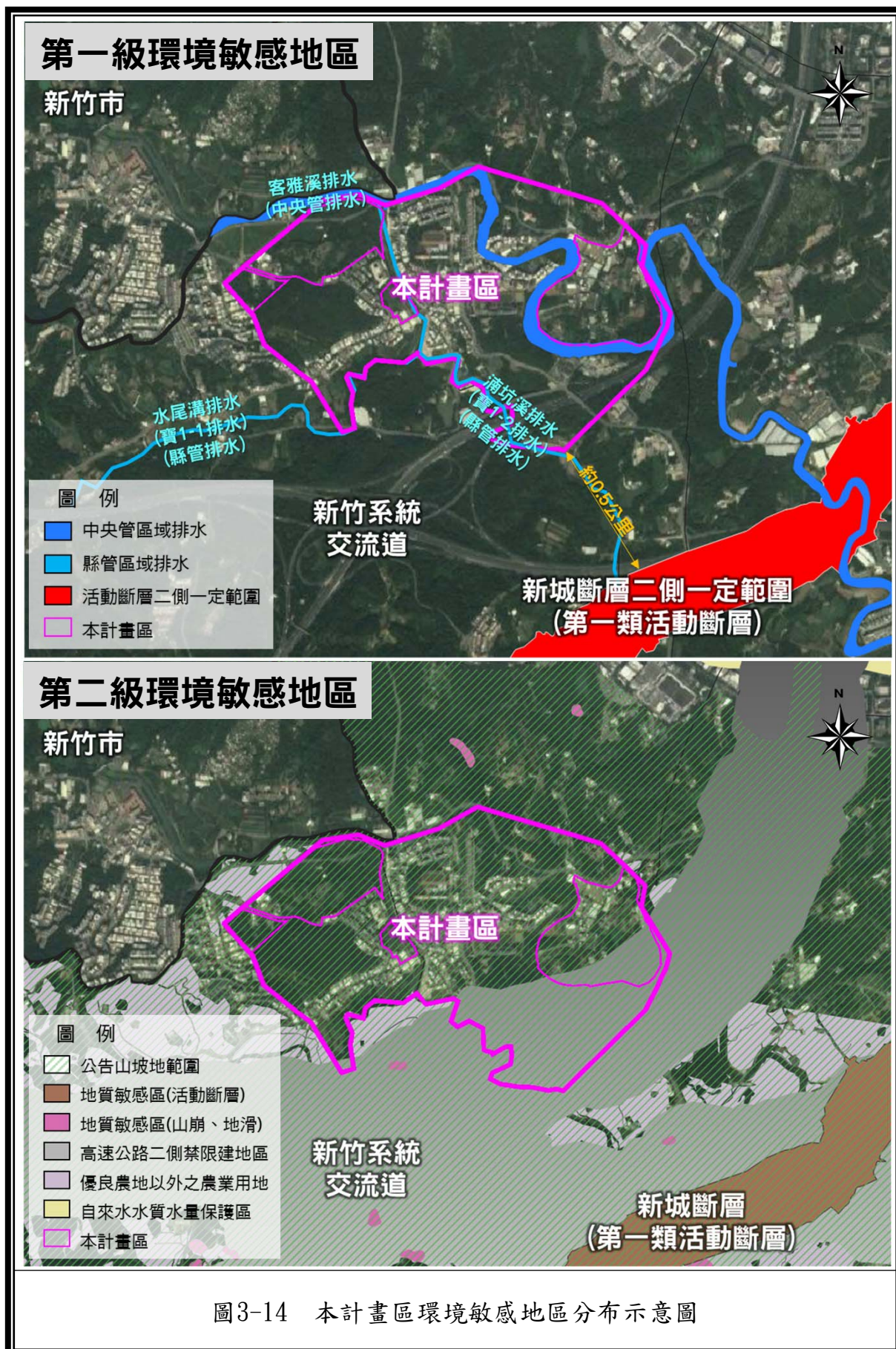


圖3-14 本計畫區環境敏感地區分布示意圖

第四章 實質計畫

壹、計畫年期及人口

一、計畫年期

配合上位計畫之計畫年期，訂定本計畫之計畫年期為民國 125 年。

二、計畫人口

本計畫係依據寶山都市計畫第四次通盤檢討之計畫人口 6,000 人為基準，扣除扣除「寶山都市計畫(第四次通盤檢討)案變更內容明細表(變 11、12 案)」附帶條件應另行擬定細部計畫地區之計畫人口，故訂定本細部計畫之計畫人口數為 3,200 人。

表 4-1 本計畫之計畫人口推估一覽表

計畫名稱	計畫人口
寶山都市計畫(第四次通盤檢討)案	6,000
寶山都市計畫(第四次通盤檢討)案變更內容明細表-變 11 案附帶條件應另行擬定細部計畫地區	1,235
寶山都市計畫(第四次通盤檢討)案變更內容明細表-變 12 案附帶條件應另行擬定細部計畫地區	1,565
小計	3,200

貳、土地使用分區計畫

本次範圍劃設包括住宅區、商業區、乙種工業區、第一種郵政專用區、保護區、農業區、宗教專用區、加油站專用區、河川區、河川區(排水使用)、河川區(排水使用)兼供道路使用等，面積共 60.14 公頃，佔本計畫區面積 73.92%，詳表 4-2 及圖 4-1 所示。

一、住宅區

本計畫劃設住宅區及住宅區(附帶條件)等住宅區，計畫面積合計約 12.43 公頃，佔本計畫區面積 15.28%。

二、商業區

本計畫劃設商業區及商業區(附帶條件)，計畫面積合計約 1.33 公頃，佔本計畫區面積 1.63%。

三、乙種工業區

本計畫劃設乙種工業區，計畫面積約 1.46 公頃，佔本計畫區面積 1.79%。

四、第一種郵政專用區

本計畫劃設第一種郵政專用區，計畫面積約 0.04 公頃，佔本計畫區面積 0.05%。

五、保護區

本計畫劃設保護區，計畫面積約 26.78 公頃，佔本計畫區面積 32.92%。

六、農業區

本計畫劃設農業區，計畫面積約 6.82 公頃，佔本計畫區面積 8.38%。

七、宗教專用區

本計畫劃設宗教專用區，計畫面積約 0.04 公頃，佔本計畫區面積 0.05%。

八、加油站專用區

本計畫劃設加油站專用區，計畫面積約 0.15 公頃，佔本計畫區面積 0.18%。

九、河川區

本計畫劃設河川區，計畫面積約 3.27 公頃，佔本計畫區面積 4.02%。

十、河川區(排水使用)

本計畫劃設河川區(排水使用)，計畫面積約 7.68 公頃，佔本計畫區面積 9.44%。

十一、河川區(排水使用)兼供道路使用

本計畫劃設河川區(排水使用)兼供道路使用，計畫面積約 0.14 公頃，佔本計畫區面積 0.17%。

表 4-2 本計畫土地使用計畫面積表

項目			計畫面積(公頃)	佔總面積百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	住宅區	12.41	15.26
		住宅區(附帶條件)	0.02	0.02
		小計	12.43	15.28
	商業區	商業區	0.97	1.19
		商業區(附帶條件)	0.36	0.44
		小計	1.33	1.63
	乙種工業區		1.46	1.79
	第一種郵政專用區		0.04	0.05
	保護區		26.78	32.92
	農業區		6.82	8.38
	宗教專用區		0.04	0.05
	加油站專用區		0.15	0.18
	河川區		3.27	4.02
	河川區(排水使用)		7.68	9.44
	河川區(排水使用)兼供道路使用		0.14	0.17
	合計		60.14	73.92
公共 設施 用地	機關用地		1.09	1.34
	文中用地		2.55	3.13
	文小用地		2.66	3.27
	市場用地		0.23	0.28
	公園用地		1.89	2.32
	綠地用地		0.50	0.61
	社教用地		0.04	0.05
	人行步道用地		0.08	0.10
	廣場用地		0.00	0.00
	道路用地		6.10	7.50
	高速公路用地		5.93	7.29
	高速公路用地兼供道路使用		0.14	0.17
	合計		21.21	26.08
	總計		81.35	100.00

註：實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。



圖4-1 本計畫土地使用計畫示意圖

參、公共設施計畫

一、檢討劃設說明

本次檢討後劃設機關用地、學校用地、市場用地、公園用地、綠地用地、社教用地、人行步道用地、廣場用地、道路用地、高速公路用地、高速公路用地兼供道路使用，計畫面積合計 21.21 公頃，佔本計畫面積 26.08%，詳表 4-2 及圖 4-1 所示。

(一)機關用地

本計畫共劃設機關用地 6 處，計畫面積 1.09 公頃，佔本計畫區面積 1.34%。

(二)學校用地

1. 文小用地

本計畫共劃設文小用地 1 處，計畫面積 2.66 公頃，佔本計畫區面積 3.27%。

2. 文中用地

本計畫共劃設文中用地 1 處，計畫面積 2.55 公頃，佔本計畫區面積 3.13%。

(三)市場用地

本計畫共劃設市場用地 1 處，計畫面積 0.23 公頃，佔本計畫區面積 0.28%。

(四)公園用地

本計畫共劃設公園用地 2 處，計畫面積 1.89 公頃，佔本計畫區面積 2.32%。

(五)綠地用地

本計畫共劃設綠地用地 2 處，計畫面積 0.50 公頃，佔本計畫區面積 0.61%。

(六)社教用地

本計畫劃設社教用地 1 處，計畫面積 0.04 公頃，佔本計畫區面積 0.05%。

(七)人行步道用地

本計畫劃設人行步道用地計畫面積為 0.08 公頃，占本計畫區面積 0.10%。

(八)廣場用地

本計畫共劃設廣場用地 1 處，計畫面積 0.0006 公頃，占本計畫區面積 0.00%。

(九)道路用地

本計畫劃設道路用地計畫面積為 6.10 公頃，占本計畫區面積 7.50%。

(十)高速公路用地

本計畫劃設高速公路用地計畫面積為 5.93 公頃，占本計畫區面積 7.29%。

(十一)高速公路用地兼供道路使用

本計畫劃設高速公路用地兼供道路使用計畫面積為 0.14 公頃，占本計畫區面積 0.17%。

表 4-3 本計畫公共設施用地編號明細表

項目及編號		面積(公頃)	位置	備註
機關用地	機 1	0.33	文中用地北側	鄉公所、警察局、戶政事務所
	機 2	0.05	郵(專)(寶山郵局)北側	民眾活動中心
	機 3	0.06	停 3 西側	衛生所
	機 4	0.07	機 1 北側	消防隊
	機 5	0.09	寶山國中北側	圖書館
	機 6	0.46	高速公路南側計畫區 邊界	清潔隊
	小計	1.09(註 1)		
學校用地	文小	2.66	市 1 北側	雙溪國小、
	文中	2.55	機 1 南側	寶山國中
	小計	5.21		
市場用地	市 1	0.23	文小用地南側	
公園用地	公 1	1.33	文中用地南側	
	公 2	0.56	雙園路以南、河川區 以東	
	小計	1.89		
綠地用地	綠 1	0.41	文小用地西側	

項目及編號		面積(公頃)	位置	備 註
	綠 2	0.08	文小用地東側	
	小計	0.50(註 2)		
社教用地	社	0.04	廣 2 東側	老人文康活動中心
人行步道用地		0.08	—	
廣場用地	廣 1	0.0006	館前路、雙園路交叉口	
道路用地		6.10	—	
高速公路用地		5.93	—	
高速公路用地兼供道路使用		0.14	—	

註：1. 機 1 面積依圖面計算應為 0.36 公頃，惟該用地為主要計畫公共設施，爰依循主要計畫面積為準，機關用地總面積將與個別機關用地面積加總不一致。

2. 因四捨五入綠地用地總面積與個別綠地用地面積加總不一致。

3. 實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

資料來源：本計畫整理。

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」檢視，說明如後。

(一)機關用地

本計畫共劃設機關用地 6 處，計畫面積 1.09 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，機關用地按實際需要檢討。

(二)文中用地

本計畫劃設文中用地 1 處，計畫面積 2.55 公頃。依教育部「國民小學及國民中學設施設備基準」檢討，寶山鄉 108 年底人口數 14,626 人，108 學年國中學生數為 175 人(約佔寶山鄉人口 1.20%)，以本計畫之計畫人口 3,201 人推估，至目標年計畫區國中學生數約 39 人，以教育部規定每生所需面積 16.7 平方公尺計算及最小規模 2.5 公頃規定，推估目標年所需文中用地面積約 2.5 公頃，經檢討現行計畫文中用地已超過需求 2.48 公頃，顯示本計畫區文中用地足數需求。

(三)文小用地

本計畫劃設文小用地 1 處，計畫面積 2.66 公頃。依教育部「國民小學及國民中學設施設備基準」檢討，寶山鄉 108 年底人口數 14,626 人，108 學年國小學生數為 451 人(約佔寶山鄉人口數 3.08%)，以本計畫之計畫人口 3,201 人推估，至目標年計畫區國小學生數約 99 人，以教育部規

定每生所需面積 13.8 平方公尺計算及最小規模 2 公頃規定，推估目標年所需文小用地面積約 2 公頃，經檢討現行計畫文小用地已超過需求 0.66 公頃，顯示本計畫區文小用地足敷需求。

(四)社教用地

本計畫劃設社教用地一處，計畫面積為 0.04 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，社教用地按實際需要檢討。

(五)市場用地

本計畫劃設市場用地一處，計畫面積為 0.23 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，市場用地應依據該地區之發展情形予以檢討。

(六)公園用地及兒童遊樂場用地

本計畫劃設公園用地兩處，計畫面積為 1.89 公頃，尚未劃設兒童遊樂場用地。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；公園包括閭鄰公園及社區公園，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；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。檢討如下：

1. 面積需求檢討：經檢討本計畫區內共計 2 個村，以每個村至少 0.6 公頃為原則，經檢討本計畫區內遊憩設施用地需求面積為 1.2 公頃，現行計畫遊憩設施用地(公園用地)面積為 1.89 公頃，超出需求面積 0.69 公頃，故以面積檢討符合需求。
2. 閭鄰單位檢討：依村里界為閭鄰單元檢討設置本計畫區內兒童遊樂場及閭鄰公園(詳表 4-4 及圖 4-2)，本計畫內共計 2 個村，經檢討雙溪村遊憩設施用地夠，雙新村則面積不足，惟該村範圍之住宅區鄰近雙溪村之公園用地，可補足本計畫區不足。
3. 社區公園檢討：依定期通盤檢討辦法規定計畫人口在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置，本計畫區計畫人口為 3,200 人，且住宅區周邊為空曠之都市計畫農業區及保護區，爰免設置。

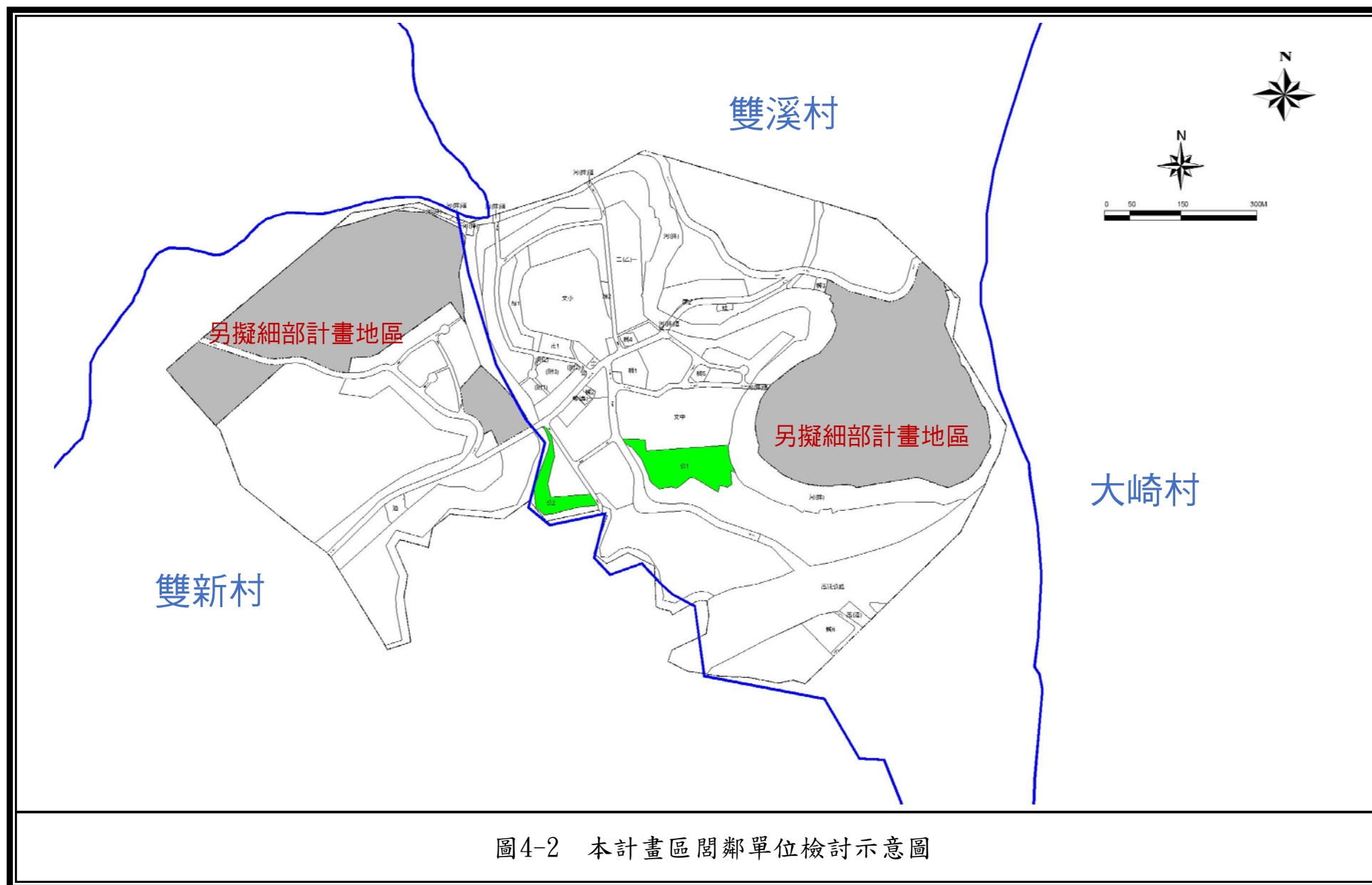


表 4-4 本計畫區內兒童遊樂場及閭鄰公園檢討表

里名	遊憩設施用地面積(公頃)	不足或超過面積(公頃)
雙溪村	1.89	+1.29
雙新村	0.00	-0.60

(七)綠地用地

本計畫劃設綠地用地，計畫面積為 0.50 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，綠地用地按自然地形或其設置目的檢討。

(八)人行步道用地

本計畫劃設人行步道用地，計畫面積 0.08 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，人行步道用地按實際需要檢討。

(九)廣場用地

本計畫劃設廣場用地，計畫面積為 0.01 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，廣場用地按實際需要檢討。

(十)道路用地

本計畫劃設道路用地，計畫面積為 6.09 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，道路用地按交通量、道路設計標準檢討。

(十一)高速公路用地

本計畫劃設高速公路用地，計畫面積為 5.93 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，高速公路用地按實際需要檢討。

(十二)高速公路用地兼供道路使用

本計畫劃設高速公路用地兼供道路使用，計畫面積為 0.14 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，高速公路用地兼供道路使用按實際需要檢討。

(十三)停車場用地

本計畫尚未劃設停車場用地，依定期通盤檢討辦法規定，劃設面積不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求，依土地使用分區面積及容積率推估本計畫區車輛預估數為 1,728 部，故停車需求為 346 部(=1,690×20%)，經檢討停車場用地不足，後續得於整體開發地區劃設需要之停車場用地，或於適當之公共設施用地循「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請多目標作停車場使用。

表 4-5 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		
		細部計畫面積(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
	住宅區	12.43	180%	223,740	0.57	0.83	0.05	1,275	1,857	112
	商業區	1.33	240%	31,920	0.27	0.83	0.05	86	265	16
	小計							1,728 × 20% = 346		

(十四)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 8.12 公頃，劃設面積 2.39 公頃，經檢討尚不足 5.73 公頃，惟計畫區內之文中及文小用地已開闢之活動空間亦可提供運動遊憩活動空間之功能。

表 4-6 本計畫公共設施用地檢討表

項目		檢討標準	計畫面積(公頃)	計畫人口 3,201 人		備註
				需求面積(公頃)	不足或超過面積(公頃)	
機關用地		依實際需要檢討之。	1.09	—	—	
學校用地	文小用地	依據「國民小學及國民中學設施設備基準」之規定，每位學生為 13.8 m ² 。	2.66	0.14	+2.52	
	文中用地	依據「國民小學及國民中學設施設備基準」之規定，每位學生為 16.7 m ² 。	2.55	0.07	+2.48	
市場用地		市場用地應依據該地區之發展情形予以檢討，建議配合整體開發予以變更。	0.23	—	—	
社教用地		依實際需要檢討之。	0.04	—	—	
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。	0.00	1.04	-1.04	
遊憩設施用地	面積需求檢討	1.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。 2.閭鄰公園每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則。	1.89	1.20	+0.69	公園用地
	閭鄰單位檢討	詳表 4-4				
	社區公園檢討	每一計畫處所最少設置一處，人口在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	0.00	—	—	周邊為空曠之都市計畫農業區及保護區，免予設置。
	綠地用地	依實際需要檢討之。	0.50	—	—	

項目	檢討標準	計畫面積 (公頃)	計畫人口 3,201 人		備註
			需求面積 (公頃)	不足或超過 面積(公頃)	
公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地	公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。	2.39	8.12	-5.73	現行計畫所增劃設之公園、綠地用地、廣場用地、面積 2.39 公頃，尚不足 5.73 公頃，惟計畫區內之文中及文小用地已開闢之活動空間亦可提供運動遊憩活動空間之功能。
高速公路用地	依實際需要檢討之。	5.93	—	—	
高速公路用地兼供道路使用	依實際需要檢討之。	0.14	—	—	
人行步道用地	依實際需要檢討之。	0.08	—	—	
道路用地	按交通量、道路設計標準劃設。	6.10	—	—	

資料來源：都市計畫定期通盤檢討實施辦法及本計畫整理。

肆、交通運輸系統計畫

一、主要道路

本計畫區主要道路系統維持現行以雙園路、寶新路、環北路、明湖路以及三峰路為主要道路之路網架構，計畫區主要道路系統說明如后。

(一)15M-1 號道路：即既有雙園路路廊，計畫道路寬 15M，由環北路/雙園路口至計畫區界銜接雙園路通往新竹科學園區。

(二)15M-2 號道路：即既有環北路路廊，由環北路/雙園路口至計畫區界銜接環北路續通往雙豐路與明湖路。

(三)15M-3 號道路/12M-3 號道路：即既有三峰路路廊，業配合「北二高寶山交流道聯絡道—竹 43 線道路拓寬工程」拓寬至計畫道路寬 12~15M，其中三峰路二段 622 巷以北路段為 12M-3 號道路、寬 12M，其餘路段為 15M-3 號道路、計畫道路寬 15M(轉彎路段配合路工改善需求最大計畫道路寬達 35M)，本計畫道路東銜三峰路通往國道 3 號寶山交流道與峨眉地區。

(四)12M-1 號道路：即既有明湖路路廊，計畫道路寬 12M，由明湖路/雙園路/寶新路口至計畫區界銜接明湖路通往青草湖地區。

(五)12M-2 號道路：即既有雙園路、寶新路路廊，計畫道路寬 12M，由環北路/雙園路口至計畫區界銜接寶新路通往新城地區。

二、次要道路

本計畫區規劃數條 8~10M 路幅之次要道路，包括 8M-4 號道路(雙豐路)、8M-7 號道路(湳坑路)以及 10M-1 號道路(三峰路二段 622 巷、館前路 12 巷)與 10M-2 號道路(館前路 12 巷)，以強化計畫區各主要道路間之聯通與對外聯繫之交通功能。

三、出入道路

出入道路係考慮實際地形與需求，適當劃設 8M 計畫道路供居民出入使用。

表 4-7 本計畫區道路編號明細表

道路編號	寬度(M)	長度(M)	起訖點	備註
15M-1	15	360	由環北路至計畫區界	雙園路，原 2-1-2-1 號道路
15M-2	15	428	由雙園路至計畫區界	環北路，原 20-20 號道路
15M-3	15	855	由三峰路二段 622 巷至計畫區界	三峰路，原 3-3 號道路部分路段
12M-1	12	710	由雙園路至計畫區界	明湖路，原 1-1 號道路
12M-2	12	1230	由環北路至計畫區界	雙園路、寶新路，原 2-2 號道路
12M-3	12	45	由雙園路至三峰路二段 622 巷	三峰路，原 3-3 號道路部分路段
10M-1	10	190	由三峰路至館前路	三峰路二段 622 巷、館前路 12 巷，原 12-12 號道路
10M-2	10	150	由三峰路二段 622 巷至河(排)道用地	館前路 12 巷，原 19-19 號道路
8M-1	8	140	由明湖路至人行步道用地	明湖五街，原 4-4 號道路
8M-2	8	160	由明湖路至明湖五街	明湖五街 6 巷，原 5-5 號道路
8M-3	8	40	由明湖路至人行步道用地	原 6-6 號道路
8M-4	8	430	由環北路至雙園路	雙豐路，原 7-7 號道路
8M-5	8	470	由雙豐路至雙園路	原 8-8 號道路，部分路段為雙豐二街
8M-6	8	60	由雙豐路至人行步道用地	雙豐一街，原 9-9 號道路
8M-7	8	200	由雙園路至計畫區界	湳坑路，原 10-10 號道路
8M-8	8	100	由三峰路至湳坑路	原 11-11 號道路
8M-9	8	180	由雙園路至住宅區	館前路，原 13-13 號道路
8M-11	8	200	由環北路至 8M-5 號道路	

資料來源：本計畫整理。

註：表內長度應依核定計畫圖實地分割測量為準。

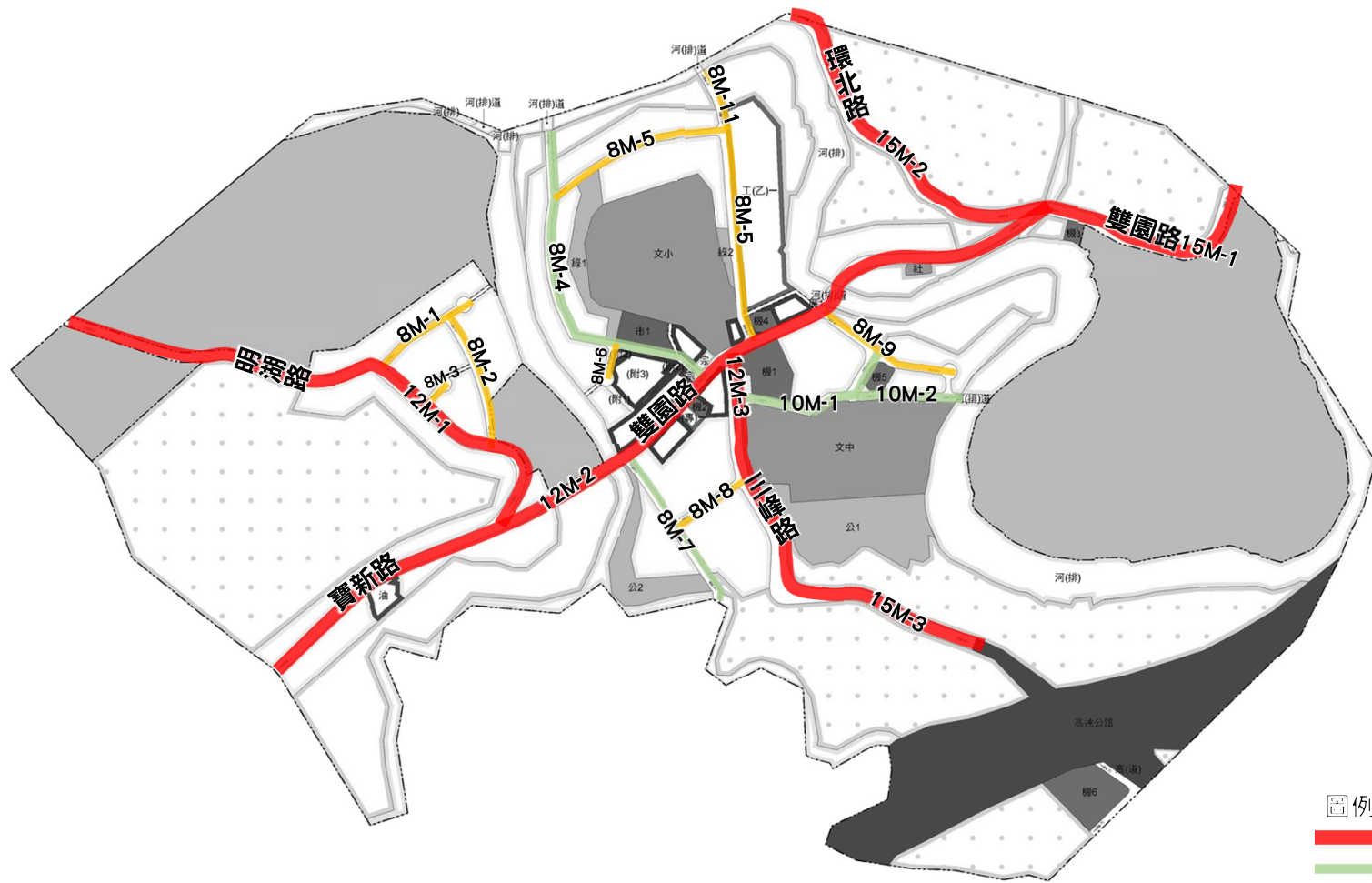


圖4-3 本計畫區交通系統計畫示意圖

伍、都市防災計畫

依計畫區未來防災需求，進行防災據點及路線之規劃，其具體內容說明如下：

一、防災路線

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

(一)緊急道路

指定計畫區內主要道路為緊急道路，此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，寶山都市計畫指定聯外道路雙園路(12M、15M)、環北路(15M)、三峰路(12M、15M)、明湖路(12M)、寶新路(12M)為緊急道路，可迅速通達新竹市、科學園區及中山高速公路。

(二)救援輸送道路

指定計畫區內次要道路作為聯繫區內各防災據點之救援輸送道路，此層級道路主要作為消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用，因此必須保有消防機具與車輛操作之最小空間需求。

(三)避難輔助道路

其餘計畫區內 8~10M 出入道路，主要提供居民前往臨時避難及收容場所，為家戶避難、消防搶救與傷患運送之道路，指定為避難輔助道路。

二、防災據點

(一)臨時避難場所

本計畫指定區內公園、公園兼滯洪池、公園兼水資源中心、公園兼兒童遊樂場、綠地、停車場、廣場等用地為臨時避難場所，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。

(二)中長期收容場所

本計畫指定區內文小用地(雙溪國小)、文中用地(寶山國中)、機 2(寶山鄉民眾活動中心)、機 5(寶山鄉圖書館)、社教用地(老人文康活動中心)、社會福利設施用地為中長期收容場所，主要供災害發生時，提供作為收容避難民眾空間使用。

(四)警察據點

主要係以派出所為據點，進行情報資訊蒐集及災後秩序維持，故本計畫指定區內機 1(竹東分局寶山分駐所)為警察據點。

(五)消防據點

消防據點之劃設，主要係以消防分隊為據點，故本計畫指定區內機 4(消防局寶山分隊)為消防據點。

(六)醫療據點

本計畫指定區內機 3(寶山鄉衛生所)為計畫區內醫療據點，可支援供作緊急醫療使用。

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，河川區、公園、綠地、廣場等公共開放空間系統亦可作為區隔，防止火災延燒。

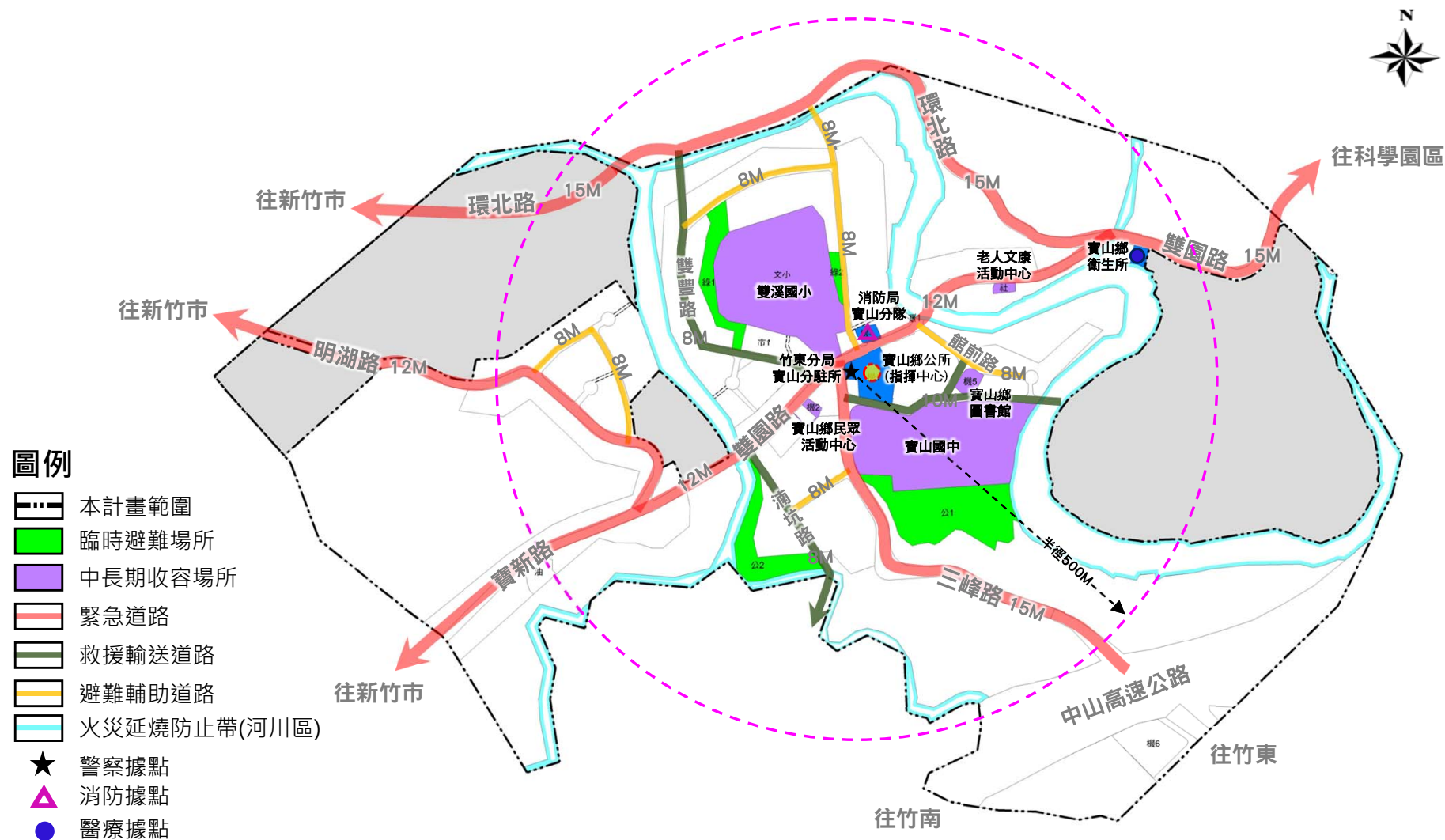


圖4-4 本計畫區防災計畫示意圖

陸、上下水道計畫

一、污水下水道系統

於主要計畫第四次通盤檢討變 11 案東側規劃 1 處水資源中心，建議後續應配合規劃污水下水道系統，以為因應。

二、雨水下水道系統

依據 88 年 8 月「新竹縣寶山鄉雨水下水道系統規劃報告」，寶山鄉以現有鄉公所所在地為中心，包括雙溪村及大崎村之一部份，以都市計畫範圍為主，規劃總面積(含都市計畫外集水區)約 160 公頃，規劃幹線總長度 2.5 公里，目前工程實施率約 17.51%。都市計畫區內依地形地勢以水尾溝為界，劃分為寶新、雙園兩大排水區及零星排水區說明如下。

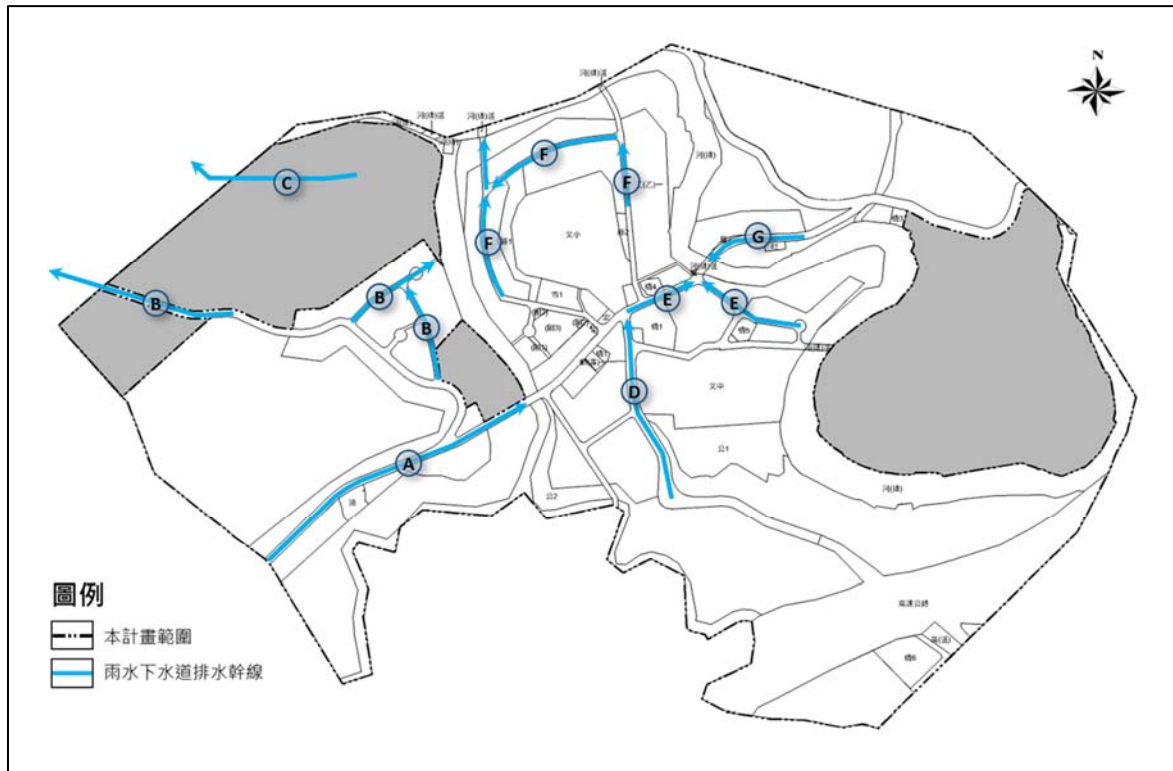
本次檢討後新增之整體開發地區，建議後續於實施開發時，應配合既有雨水下水道系統進行規劃，並採雨污分流方式辦理。

(一)寶新排水區

位於水尾溝西側，規劃 A、B、C 等三條排水幹線及西南側山區逕流，由明湖路側導引逕流分別排入客雅溪及水尾溝。

(二)雙園排水分區

位新竹科學園南側，依計畫道路之地勢由東北向西南傾斜，規劃 D、E、F、G 等四條排水幹線，皆排入客雅溪。



資料來源：新竹地區客雅溪排水整治及環境營造規劃，經濟部水利署水利規劃試驗所，96 年 11 月。

圖 4-5 本計畫區雨水下水道系統示意圖

柒、土地使用分區管制要點

本計畫因辦理寶山都市計畫主要計畫及細部計畫分離作業，故本計畫之土地使用分區管制要點爰依現行計畫之土地使用分區管制要點，予以檢討調整，詳表 4-8 所示。

表 4-8 擬定寶山都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點對照表

寶山都市計畫現行計畫條文	本計畫調整後條文	備註
一：本要點依都市計畫法第廿二、卅二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂之。	一、本要點依都市計畫法第 22、32 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂之。	條文數字化。
二：住宅區之建築物及土地使用依下列規定： 建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一八〇。 為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，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，如超過二五〇平方公尺者，超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間，但建築基地僅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。	二、住宅區 (一)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 180%。 (二)有關選物販賣機後續由該目的事業主管機關認定。 (三)停車空間： 1.申請供住宅使用部分 為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，每一戶應至少設置一汽車停車位，且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。 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。 2.申請非供住宅使用部分 為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，每一戶應至少設置一汽車停車位，且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。 所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設	1. 配合新竹縣通案性條文，增訂禁止地磅業設置使用，及為避免影響居住治安及安寧，增訂限制住宅區不得設置選物販賣機。 2. 停車空間配合新竹縣通案性條文增修訂。

寶山都市計畫現行計畫條文	本計畫調整後條文	備註
	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。 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。 4.建築基地僅面臨4公尺人行步道用地者，免依上述1~3檢討，惟應依「建築技術規則」停車空間設置標準辦理。	
三：商業區以供居民日常生活所需之零售業、服務業及其有關之商業活動為主，其建築物及土地使用依下列規定： 建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二四〇。 為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，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，如超過二五〇平方公尺者，超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間，但建築基地僅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、商業區 (一)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80%，容積率不得大於240%。 (二)禁止申請設置電子遊戲場。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。 (三)停車空間： 1.申請供住宅使用部分 為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，每一戶應至少設置一汽車停車位，且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。 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。 2.申請非供住宅使用部分 為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，每一戶應至少設置一汽車	1. 配合新竹縣通案性條文，增訂限制商業區設置電子遊戲場、選物販賣機者應距離學校等100公尺以上。 2. 停車空間配合新竹縣通案性條文增修訂。

寶山都市計畫現行計畫條文	本計畫調整後條文	備註
	停車位，且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。 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。 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。 4.建築基地僅面臨 4 公尺人行步道用地者，免依上述 1~3 檢討，惟應依「建築技術規則」停車空間設置標準辦理。	
四：住宅區及商業區退縮建築規定： (一)位於應辦理區段徵收開發地區之建築基地，申請建築時應自道路境界線至少退縮五公尺建築，建築基地如屬角地，仍應依規定退縮建築，退縮建築之空地應植栽綠化，且不得設置圍牆，但得計入法定空地。 (二)三峰路東側之住宅區建築基地，未來新建建築時應自道路境界線至少退縮 3 公尺建築，前開退縮建築部分應作為無遮簷公共開放空間，建築基地如屬角地，仍應依規定退縮建築，退縮建築之空地應植栽綠化，且不得設置圍牆，但得計入法定空地。 (三)前述以外地區，商業區面臨七公尺寬以上計畫道路，及住宅區面臨十五公尺以上計畫道路，應依「新竹縣都市計畫區騎樓設置自治條例」規定辦理，免再退縮。 其餘地區，申請建築基地面積達一〇〇〇平方公尺以上者，應自道路境界線至少退縮二公	-	退縮建築規定修訂並調整至第十七點。

寶山都市計畫現行計畫條文	本計畫調整後條文	備註
尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，且不得設置圍牆，但得計入法定空地。 (四)除應退縮建築之空地不得設置圍牆外，其他部分如有設置圍牆之必要者，高度不得超過一點五公尺，其透空率不得小於百分之七十。 (五)建築基地如因地形特殊者，經提新竹縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。		
五：工業區訂定為乙種工業區，以供公害輕微之工廠使用為主，其建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二一〇。	四、乙種工業區以供公害輕微之工廠使用為主，建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。	條文項次調整。
	五、第一種郵政專用區以供郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用，建蔽率不得大於60%，容積率不得大於250%。	1.新增條文。 2.依據主要計畫之指導維持原機關用地開發強度，並僅供郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用。
六：宗教專用區以供宗教建築及其相關設施使用為主，其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一六〇。	六、宗教專用區以供宗教建築及其相關設施使用為主，建蔽率不得大於40%，容積率不得大於160%。	未修訂。
七：加油站專用區及建築物之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一二〇。不得依「加油站設置管理規則」第26條規定作附屬其他商業使用。	七、加油站專用區及建築物之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。不得依「加油站設置管理規則」第26條規定作附屬其他商業使用。	未修訂。
八：機關用地建築物之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二五〇；機關用地(機一)未來新建建築時應自道路境界線至少退縮3公尺建築，前開退縮建築部分應作為無遮簷公共開放空間，建築基地如屬角地，仍應依規定退縮建築，退縮建築之空地應植栽綠化，且不得設置圍牆，但得計入法定空地。	八、機關用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於250%。	1.簡化條文。 2.退縮建築規定整併至第十七點。

寶山都市計畫現行計畫條文	本計畫調整後條文	備註
九：學校用地建築物之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一五〇。	九、文小及文中用地之建蔽率不得大於 50%，其容積率不得大於 200%。	1. 配合土地使用分區名稱予以調整。 2. 考量學校用地得以立體化更為有效之運用，建議酌予調高使用強度。
十：停車場用地： (一)平面使用，其附屬設施之建蔽率不得大於百分之十，容積率不得大於百分之二十。 (二)立體使用：其建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三二〇。	十、停車場用地： (一)平面使用，其附屬設施之建蔽率不得大於 10%，其容積率不得大於 20%。 (二)立體使用，其建蔽率不得大於 80%，其容積率不得大於 320%。	未修訂。
十一：公園、公園兼兒童遊樂場，有頂蓋之建築物，建蔽率不得大於百分之十五，容積率不得大於百分之三十。 (一)為配合本計畫區區段徵收開發需要，得選擇適當之公園、公園兼兒童遊樂場用地及兒童遊樂場用地作為現存廟宇之安置，惟應整體規劃設計。 (二)公園、公園兼兒童遊樂場及兒童遊樂場用地，於開發興建前，應提送新竹縣都市設計審議委員會審議。	十一、公園用地有頂蓋之建築物，建蔽率不得大於 15%，其容積率不得大於 30%。	1. 配合土地使用分區名稱予以調整。 2. 簡化條文。並將都市設計審議相關條文整併至第十六點。
十二：社教用地以供社區里民使用之文康、育樂及活動中心等使用，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一五〇。	十二、社教用地以供社區里民使用之文康、育樂及活動中心等使用，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	考量社教用地係供公益性使用為主，為使其更為有效之運用，建議酌予調高使用強度。
	十三、市場用地之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。	1. 新增條文。 2. 依都市計畫法台灣省施行細則規定訂定開發強度。
十三：本計畫區建築基地原則不得適用開放空間、增設停車場空	十四、容積獎勵規定：為鼓勵本地區建築基地設置公共開放空間、設置公益性設施、大街廓開發	1. 條文項次調整。

寶山都市計畫現行計畫條文	本計畫調整後條文	備註								
間及設置公益性設施等相關容積獎勵規定。	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)留設公共開放空間 - 應依建築技術規則第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定留設。 - 獎勵容積以不超過基地面積乘以法定容積率之 20% 為限。 (二)基地設置公益性設施 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： - 幼兒園、兒童及少年之托育機構。 - 社會福利設施。 - 其他經「本縣都市設計審議委員會」核准之項目。 - 應集中留設達 300 平方公尺以上。 (三)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： <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區街廓土地</th><th>基地規模</th><th>獎勵容積</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住宅區商業區</td><td>5,000 m² 以上或全街廓，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。</td><td>15%</td></tr> <tr> <td>2,000 m² 以上，未達 5,000 m²，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</td><td>9%</td></tr> </tbody> </table>	分區街廓土地	基地規模	獎勵容積	住宅區商業區	5,000 m ² 以上或全街廓，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。	15%	2,000 m ² 以上，未達 5,000 m ² ，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	9%	2. 考量本計畫區地形特性，參據新竹縣內相關案例修訂。
分區街廓土地	基地規模	獎勵容積								
住宅區商業區	5,000 m ² 以上或全街廓，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。	15%								
	2,000 m ² 以上，未達 5,000 m ² ，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	9%								

寶山都市計畫現行計畫條文	本計畫調整後條文		備註								
	<table><tr><td></td><td>退縮建築距離之1.5倍。</td><td></td></tr><tr><td></td><td>500 m²以上，未達2,000 m²，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。</td><td>5%</td></tr></table>		退縮建築距離之1.5倍。			500 m ² 以上，未達2,000 m ² ，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。	5%				
	退縮建築距離之1.5倍。										
	500 m ² 以上，未達2,000 m ² ，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。	5%									
	(四)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。 <table><tr><th>綠建築分級評估等級</th><th>獎勵係數</th></tr><tr><td>銀級</td><td>基準容積× 6%</td></tr><tr><td>黃金級</td><td>基準容積× 8%</td></tr><tr><td>鑽石級</td><td>基準容積× 10%</td></tr></table> 1.申請者並應與新竹縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，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： (1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。 (2)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。 (3)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。 (4)保證金之繳納與收支保管依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」之規定辦理。 2.建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之。 3.依本要點申請綠建築容積獎勵之建築基地，應先經「本縣都市			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%
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%										

寶山都市計畫現行計畫條文	本計畫調整後條文	備註
	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訂容積率之 20%。其餘依相關法令規定辦理。	
十四：建築基地所留設之法定空地應植栽綠化，其綠覆比例應達百分之五十以上，並依新竹縣建築基地綠化實施辦法辦理。	十五、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。	依據新竹縣通案性條文修訂及條文項次調整。。
十五：本計畫區建築基地達二〇〇〇平方公尺(含)以上及經都市設計審議委員會議決應提會審議者，應於核發建造執照前，送經『新竹縣都市設計審議委員會』審議通過後，始得發照建築。 新竹縣都市設計審議委員會，應依本計畫範圍土地使用管制要點及都市設計原則，對於建築開發進行審議；必要時得依本計畫都市設計原則另訂更詳確之都市設計管制要點，以為審議時之依據或遵循。	十六、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應提會審議者，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。	1. 依據新竹縣通案性條文修訂及條文項次調整。。 2. 為避免土管授權訂定更詳確之都市設計管制事項踰越土管之規定，造成執行疑議，刪除本條文第 2 項規定。
	十七、本計畫區內除道路工程外，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，且綠覆面積應達 50%以上。	依據新竹縣通案性條文整併及增訂，將除道路外之公共設施用地均納入應辦理都市設計審議之範疇。
	十八、退縮規定： (一)計畫區內之各土地使用分區及公共設施用地應自道路及廣場用地境界線至少退縮5公尺建築。 (二)於實施區段徵收或市地重劃之地區，建築基地如面臨兩邊以上之計畫道路時，仍應依前述退縮規定退縮建築，惟本案發布實施前已存在之建築不受前開退縮建築之限制。如有開挖	1. 新增相關退縮規定並整併條文內容。 2. 增訂公有建築地下室開挖率。 3. 設置圍牆規定配合新竹縣通

寶山都市計畫現行計畫條文	本計畫調整後條文	備註
	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，以利植栽綠化及透水。其餘地區其建築基地如面臨兩邊以上之計畫道路時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。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，以利植栽綠化及透水。 (三)公有建築除前開規定外，其地下室開挖率不得超過法定建蔽率加基地面積 10%。 (四)退縮建築之空地應植栽綠化，且不得設置圍牆，但得計入法定空地。其餘地區如有設置圍牆之必要，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 45 公分)，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。 (五)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。	案性規定調整。 4. 增訂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。
	十九、本計畫區之建築高度不受建築技術規則建築設計施工編第 268 條之限制。	1. 新增條文。 2. 考量本計畫區地形特性，參據新竹縣內相關案例修訂。
十六：本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。	二十、本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。	條文項次調整。

捌、都市設計管制事項

一、建築顏色規定

- (一)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、廣告招牌設置規定

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

三、夜間照明

- (一)夜間照明景觀設計應考量整體照明設施的亮度、高度、密度及色調之和諧效果，以強化整體環境特色。
- (二)商業區建築物外牆應設置適當之夜間照明設施，以塑造地區活動核心夜間地標之形象。

四、無障礙設施設計

- (一)本計畫區基地面積達 2,000 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)機關用地及文小、文中用地之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

建築物臨接或面向廣場、公園、綠地、人行步道及公共開放空間者部分，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。

六、開放空間系統

本計畫區之開放空間系統如下：

(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。

(三)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供公眾使用之公共開放空間，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。

(四)本計畫區除道路用地及停車場必要出入動線外，其餘公共設施用地之主要鋪面應採用透水鋪面等保水設計，且鋪面造型與色彩應加以變化排列。

七、離街裝卸場規定

(一)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或建築退縮空間內。

八、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。

九、情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議通過者，依其審議決議辦理。

十、本要點未規定事項，適用其它法令之規定。

第五章 事業及財務計畫

本計畫範圍之公共設施用地未開闢面積、經費概估如下表所示。

表 5-1 公共設施用地實施進度及經費表

項目及編號		計畫面積 (公頃)	未取得 私有地 面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)			主辦單位	預計完成 期限
				徵購 撥用	區段 徵收	市地 重劃	容積 移轉	土地取 得費用	工程 費用	合計		
機關用地	機 2	0.05	0.0090	√			√	555	-	555	寶山鄉公所	民國 125 年
	機 3	0.06	0.0071	√			√	50	-	50	寶山鄉公所	民國 125 年
	機 4	0.07	0.0025	√			√	124	-	124	寶山鄉公所	民國 125 年
	機 6	0.46	0.4563	√			√	1,086	34,788	35,874	寶山鄉公所	民國 125 年
文小用地	文小	5.66	0.0403	√			√	1,281	-	1,281	新竹縣政府	民國 125 年
市場用地	市 1	0.23	0.2263	√			√	7,084	-	7,084	新竹縣政府	民國 125 年
公園用地	公 2	0.56	0.3911	√			√	7,151	1,456	8,607	寶山鄉公所	民國 125 年
綠地用地	綠 1	0.41	0.3608	√			√	11,296	-	11,296	新竹縣政府	民國 125 年
	綠 2	0.08	0.0758	√			√	1,958	-	1,958	新竹縣政府	民國 125 年
廣場用地	廣 1	0.0006	0.0006	√			√	2	2	4	寶山鄉公所	民國 125 年
人行步道用地		0.08	0.0618	√			√	2,213	-	2,213	寶山鄉公所	民國 125 年
道路用地		6.10	2.0804	√			√	44,762	5,409	50,171	寶山鄉公所	民國 125 年

註：1. 土地取得費用係以 109 年公告現值加四成估算。

2. 公園用地、廣場用地及道路用地工程費用係以每公頃 2,600 萬元概估；機關用地工程費用係以樓板面積每坪 10 萬元概估。

3. 土地取得費用不含地上物補償費。

4. 表內實施進度及經費得視主辦單位實際狀況予以調整。

附錄、新竹縣寶山鄉 109 年第 1 次都市計畫委員會-會議紀錄

新竹縣寶山鄉 109 年度第 1 次都市計畫委員會-會議紀錄

壹、開會事由：召開新竹縣寶山鄉 109 年度第 1 次都市計畫委員會

貳、開會時間：中華民國 109 年 12 月 22 日(星期二)下午 2 時 0 分

參、開會地點：本所 2 樓會議室

肆、主持人：邱主任委員坤桶

記錄：游堯婷

伍、出席單位及人員：詳後附簽到簿

陸、簡報說明：(略)

柒、會議紀錄

一、有關變更寶山都市計畫(第四次通盤檢討)案，除下列各點外，其餘準照所提變更寶山都市計畫(第四次通盤檢討)之草案內容通過，免再提會討論，並授權業務單位查核修正計畫書、圖後，依法定程序辦理。

(一)作業單位初核意見

1. p. 1-2 頁有關計畫範圍說明部份，建議修正為「…，東南側現況鄰近國道 1 號，南側現況鄰近國道 3 號…」。
2. p. 1-3 頁，圖 1-1 應標示交流道或系統交流道名稱。
3. p. 5-3 頁，表 5-2 各項數據應載明單位，以資妥適。
4. p. 7-5 頁，變 10 案變更理由說明 3、4，建議修正為「…增加容積率之需求，得以捐贈等值公共設施保留地方式恢復容積率」。
5. p. 9-1，表 9-1 變 10-1、2、3 案預計完成期限應修正為地主於申請建照前完成捐贈。
6. 本案主要計畫書玖、施進度及經費，請規劃單位補充本次變更內容綜理表第 11、12 案經費預估與財源籌措說明。
7. 計畫書、圖請確實依「都市計畫書圖製作要點」規定辦理。

(二)鄉都委會決議

1. 變更變更寶山都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表，其鄉都委會決議，詳附表一所示。
2. 自寶山交流道開通及科學園區設置後本計畫區內交通日益惡化，建議補充計畫區周邊道路系統網絡及道路服務水準，並說明是否有因應對策。

3. 目前計畫書內產業分析係以寶山鄉為分析對象，建議應補充目前寶山鄉內產業用地分布情形，以支援本計畫區作為產業服務機能腹地。
4. 有關新竹縣國土計畫指導之寶山都市計畫區計畫人口數，建議補充說明其人口分派方式。
5. 計畫書誤繕或補正部分修正如下：
 - (1)p. 4-18 頁，圖 4-6 國道一號附近土地使用現況請核實檢討修正。
 - (2)p. 4-22 頁，有關道路編號及道路寬度請再檢視修正。
 - (3)p. 6-4 頁，圖 6-1 圖例請核實修正。
 - (4)p. 9-2 頁，表 9-2 請補充公共設施用地計畫面積及經費概估方式。

二、有關變擬定寶山都市計畫細部計畫案，除下列意見外，其餘準照所提擬定寶山都市計畫細部計畫之草案內容通過，免再提會討論，並授權業務單位查核修正計畫書、圖後，依法定程序辦理。

(一)作業單位初核意見

1. 審核摘要表有關自擬細部計畫…，應載明「無」。
2. p. 2-1 頁，建議修正標題一、二、三為大寫壹、貳、參。
3. 計畫書、圖請確實依「都市計畫書圖製作要點」規定辦理。

(二)鄉都委會決議

1. p. 5-1 頁，表 5-1 請補充公共設施用地計畫面積及經費概估方式。

捌、散會時間:16 時 00 分。

附表 1 變更寶山都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	作業單位初核意見	鄉都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
1	計畫年期	民國 110 年	民國 125 年	配合全國國土計畫(內政部民國 107 年 4 月 30 日台內營字第 1070807769 號函公告實施)之計畫年期,予以調整為民國 125 年。		建議照計畫書草案內容通過。	照作業單位初核意見通過。
2	計畫人口	5,000 人	6,000 人	本計畫區現行計畫可容納人口為 3,194 人,現況(108 年)人口達成率約 86.53%,而新竹縣國土計畫(草案)分派之 125 年計畫人口為 6,000 人,考量人口發展已達八成以上,故建議參考新竹縣國土計畫分派之計畫人口調整為 6,000 人。		建議照計畫書草案內容通過。	照作業單位初核意見通過。
3	土地使用分區管制要點	含細部計畫土地使用分區管制要點	另訂細部計畫土地使用分區管制要點	因現行都市計畫法已將細部計畫審議核定權責交予直轄市、縣(市)政府,為配合相關法令建立計畫管制層級,爰於本次通盤檢討將主要計畫內原屬細部計畫內容者予以刪除,並另訂細部計畫土地使用分區管制要點,以為執行依據;惟應於計畫書內載明細部計畫指導原則。		建議照計畫書草案內容通過。	照作業單位初核意見通過。
4	計畫區南側保護區及東側高速公路用地	保護區 (0.57)	機關用地(機六) (0.46) 道路用地 (0.11)	1. 依 109 年 11 月 16 日本次通盤檢討機關協調會會議結論,考量寶山鄉清潔隊用地需求,及土地使用規劃合理性,配合需地機關用地需求予以變更。		建議照計畫書草案內容通過。	照作業單位初核意見通過。
		高速公路用地 (0.14)	高速公路用地 兼供道路使用 (0.14)	2. 變更範圍東北側因現況尚有道路通行,考量都市計畫區外之非都市土地通行權益,變更保護區為道路用地。 3. 為利機關用地(清潔隊),車輛進出通行及後續開發指定建築線,予以變更。			
5	寶山郵局	機關用地(機二) (0.04)	第一種郵政專用區(0.04)	1. 依 109 年 9 月 17 日本次通盤檢討機關協調會會議結論,經中華郵政股份有限公司代表說明,機二用地範圍內中華郵政股份有限公司所有土地一寶中段 179 地號已興建寶山郵局(新竹 13 支),仍有業務上使用需求;並建議將中華郵政股份有限公司所有之寶中段 179 地號,參照內政部都市計畫委員會第 808 次會議決議之	寶中段 179 地號	建議照計畫書草案內容通過。	照作業單位初核意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	作業單位初核意見	鄉都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
				「中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理原則」，檢討變更為郵政專用區一。 2. 經查內政部都市計畫委員會第808次會議紀錄，有關「中華郵政公司之用地變更通案性處理原則」(略)第一類型：變更為郵政專用區(得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用)，其餘仍應維持該基地原計畫所訂建蔽率、容積率及土地使用管制要點規定(例如：退縮建築、法定空地留設等規定)，並免予負擔回饋。			
6	浦坑路西側綠地	綠地用地 (0.56)	公園用地 (0.56)	依109年11月16日本次通盤檢討機關協調會議結論，考量該處綠地用地面積超過0.5公頃，且為提供周邊居民休閒遊憩及未來得多目標停車場、運動設施等多元使用，檢討變更。		建議照計畫書內容通過。	照作業單位初核意見通過。
7	雙和橋東側雙園路	農業區 (0.01)	道路用地 (0.01)	1. 為改善該路段道路線型，提升行車安全，調整部分路段道路線型。 2. 配合道路線型改善及維護相鄰土地得以指定建築線之權益。		建議照計畫書內容通過。	1. 考量道路用地變更為用份圍其狹長不使爰建議維持原計畫。 2. 其餘照計畫書內容意見通過。
		道路用地 (0.01)	廣場用地 (0.01)				
8-1	環北路跨客雅溪處	河川區(排水使用) (0.01)	河川區(排水使用)兼供道路使用 (0.01)	配合跨客雅溪路橋改善工程及依據經濟部水利署97年11月10日經水地字第09717001080號函，因該處為客雅溪排水堤防預定線(用地範圍)範圍內之土地，爰變更為河川區(排水使用)兼供道路使用。		建議照計畫書內容通過。	照作業單位初核意見通過。
8-2	中正橋	河川區(排水使用) (0.01)	河川區(排水使用)兼供道路使用 (0.01)				

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	作業單位初核意見	鄉都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
8-3	寶山中東北側	河川區(排水使用) (0.04)	河川區(排水使用)兼供道路使用 (0.04)				
9	工(乙)一西側人行步道用地與環北路間	住宅區(0.01) 乙種工業區(0.0032) 農業區(0.04) 人行步道用地(0.01)	道路用地(0.0632)	1. 配合建構完整交通系統，考量周邊使用現況發展及防災動線改善，乃進行計畫道路新闢及拓寬。 2. 依經濟部水利署 97 年 11 月 10 日經水地字第 09717001080 號函，因該路段部分涉及客雅溪排水堤防預定線(用地範圍)範圍內之土地，爰變更為河川區(排水使用)兼供道路使用。		建議照計畫書內容通過。	照作業單位初核意見通過。
10-1	工(乙)二	乙種工業區(0.02)	住宅區(附 1) (0.02 公頃) 附帶條件 1： 1. 變更後住宅區容積率調降為不得大於 113%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成捐贈變更土地總面積 37% 公共設施保留地，恢復容積(不得大於 180%)。	1. 經查該處乙種工業於都市計畫擬定時為鄉農會原址向西北加大劃設，迄今未做工業使用。 2. 配合工業區轉型，考量工(乙)一範圍內土地除為寶山鄉農會所有外，周邊尚有零星土地屬其他私人所有，故配合分區範圍之完整性或實際使用現況之地權範圍，依鄰地分區變更。 3. 參酌都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定，及考量其他私有土地面積狹小難以劃設公共設施用地，且權屬複雜，故改採調降容積率方式併鄰近分區變更為住宅區或商業區，後續如有增加容積率之需求，得以抵繳代金方式恢復容積率。	1. 明湖段 356、357、369、370、371、地號 2. 調降容積率計算方式為 180% $\times$ (1-37%)	1. 本變更理由第 3 點建議修正「增容率需求，得捐贈公共設施保留地方式恢復容積」。 2. 其餘	照作業單位初核意見通過。
10-2	工(乙)二	乙種工業區(0.03)	商業區(附 2) (0.03) 附帶條件 2： 1. 變更後商業區容積率調降為不得大於 143%。	4. 配合工業區轉型，考量該處土地為寶山鄉農會所有，土地面積狹小難以劃設公共設施用地，故改採調降容積率方式併鄰近分區變更為住宅區或商業區，後續如有增加容積率之需求，得以抵繳代金方式恢復容積率。	1. 明湖段 305、309、322、323、及部 310、320、		

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	作業單位初核意見	鄉都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
			2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成捐贈變更土地總面積 40.5% 土地等值之公共設施保留地，恢復容積（不得大於 240%）。	需求，得以抵繳代金方式恢復容積率。	321、地號 2. 調降容積計算方式為 $240\% \times (1-40.5\%)$	建議照計畫書內容通過。	
10-3	工(乙)二	乙種工業區 (0.33)	商業區(附 3) (0.33) 附帶條件 3： 1. 變更後商業區容積率調降為不得大於 143%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成捐贈變更土地總面積 40.5% 土地等值之公共設施保留地，恢復容積（不得大於 240%）。		1. 明湖段 307、335、324、334 地號 2. 調降容積計算方式為 $240\% \times (1-40.5\%)$		
11	計畫區西北側農業區及其附近地區	農業區 (12.63)	住宅區(4.80) 商業區(2.54) 市場用地(0.26) 公園兼滯洪池用地 (0.74) 公園兼水資源中心用地(0.80) 公園兼兒童遊樂場用地(0.16) 綠地用地(0.27) 停車場用地(0.72) 電路鐵塔用地 (0.11)	1. 配合都市發展需求，採整體開發方式辦理，以取得公共設施用地及促進都市整體發展。 2. 本變更案不以區段徵收方式開發，改採市地重劃方式辦理開發之理由如下： (1) 本變更案公共設施之比例，不因採區段徵收或市地重劃方式辦理開發而有所差異。 (2) 依都市計畫法第 48 條公共設施用地之取得，得以市地重劃方式辦理，另依平均地權條例相關規定，都市土地開發新社區者，得辦理市地重劃。 (3) 依內政部 99 年 8 月起召開多次土地徵收座談會之共識，應審慎衡酌徵收土地之公益性及必要性，爰此，考量本變更案取得之公共設施用地並無涉及重大公共建設，且均得以		建議照計畫書內容通過。	照作業單位初核意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	作業單位初核意見	鄉都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
			道路用地(2.23) 附帶條件 4： 1.本案採市地重劃方式辦理整體開發，其規定如下： (1)應另行擬定細部計畫，以市地重劃方式辦理整體開發，其整體開發範圍詳圖 7-3 所示。 (2)市地重劃範圍內，應捐贈公共設施用地及代用地之比例，不得低於 43%。 (3)係新竹縣都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 (4)委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續	市地重劃方式無償取得。 (4)綜上，考量達成都市發展需求及環境品質之目標，不因採區段徵收或市地重劃之方式而有所差異，且本變更案並無涉及重大公共建設用地之取得，其採區段徵收之正當性、公益性及必要性似有不足，故考量上開因素及執行可行性，爰建議採市地重劃方式辦理開發。			

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	作業單位初核意見	鄉都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
			開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。 2.有關農業區變更為可建築用地，其開發方式應依相關規定及程序辦理。				
12	雙園路東南側	農業區(13.50) 機關用地(機三)(0.0007)	住宅區(再發展區)(1.06) 住宅區(5.21) 商業區(1.11) 社會福利設施專用區(0.70) 公園用地(1.52) 公園兼兒童遊樂場用地(0.38) 社會福利設施用地(0.42) 停車場用地(0.56) 廣場用地(0.10) 道路用地(2.44) 附帶條件 5： 1.本案採市地重劃方式辦理整體開發，其規定如下： (1)應另行擬定細部計畫，以市地重劃方式辦理整體開發，其整體開發範圍詳圖 7-4 所示。 (2)市地重劃範圍內，應捐贈公共設施用地及代用地之比例，不得低於 43%。 (3)俟新竹縣都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權	1.機三用地係分別於 72 年、82 年辦理第 1、2 次通盤檢討時，配合衛生所實際需求將農業區(雙溪段雙溪小段 221、221-1 地號部分土地)變更為機關用地。 (1)依規劃原意及配合重測後地籍(雙園段 544、545、495-1、部分 550 地號土地)，調整機三用地範圍。 (2)部分雙園段 495 地號土地非屬機三用地範圍，參酌原使用分區，檢討恢復為農業區，並納入整體開發範圍。 2.配合都市發展需求及實際使用情形，採整體開發方式辦理，以取得公共設施用地及促進都市整體發展。 3.本變更案不以區段徵收方式開發，改採市地重劃方式辦理開發之理由如下： (1)本變更案公共設施之比例，不因採區段徵收或市地重劃方式辦理開發而有所差異。 (2)依都市計畫法第 48 條公共設施用地之取得，得以市地重劃方式辦理，另依平均地權條例相關規定，都市土地開發新社區者，得辦理市地重劃。 (3)依內政部 99 年 8 月起召開多次土地徵收座談會之共識，應審慎衡酌徵收土地之公益性及必要性，爰此，考量本變更案取得之公共設施用地並無涉及重大公共建設，且均得以市地重劃方式無償取得。 (4)綜上，考量達成都市發展需求及環境品質之目標，不因採區段徵收或市地重劃之方式而		建議照計畫書草案內容通過。	照作業單位初核意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	作業單位初核意見	鄉都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
			條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 (4) 委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。 2. 有關農業區變更為可建築用地，其開發方式應依相關規定及程序辦理。	有所差異，且本變更案並無涉及重大公共建設用地之取得，其採區段徵收之正當性、公益性及必要性似有不足，故考量上開因素及執行可行性，爰建議採市地重劃方式辦理開發。			

新竹縣寶山鄉 109 年度第 1 次都市計畫委員會簽到表

一、時間：中華民國 109 年 12 月 22 日（星期二）下午 14 時

二、地點：本所 2 樓會議室

三、主席：邱鄉長坤桶

四、出席委員簽到處：

委員姓名	職稱	簽到處
邱坤桶	主任委員	邱坤桶
鄧榮斌	副主任委員	鄧榮斌
陳盈州	委員	陳盈州
戴志君	委員	
江良淵	委員	請假
曾光宗	委員	請假
侯順耀	委員	侯順耀
陳天佑	委員	陳天佑
涂秀璋	委員	涂秀璋
徐鈺堂	委員	徐鈺堂
鍾華朋	委員	鍾華朋
呂學光	委員	呂學光
鍾文達	委員	鍾文達
江信雄	委員	江信雄
江錦祥	委員	江錦祥
余合能	委員	余合能
徐振洪	委員	請假
林政勳	委員	林政勳
林威呈	委員	林威呈
黃正賢	委員	黃正賢

五、長豐工程顧問股份有限公司：

陳威傑

侯順耀 陳岳隆

六、工作人員：

黃素秋

王惠敏

黃淑芳

鍾奇輝

莊麗玲

邱-弘

陳廷棟

游麗婷

擬定寶山都市計畫
細部計畫書

業務承辦 人 員	
業務單位 主 管	

擬定機關：新竹縣寶山鄉公所
中 華 民 國 一 一 ○ 年 一 月