

中華民國九十四年四月

**變更竹北(含斗崙地區)都市計畫  
(第三次通盤檢討)說明書**

**變更機關：新竹縣竹北市公所**

# 變更新竹縣都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都市計畫名稱	變更竹北(含斗崙地區)都市計畫 (第三次通盤檢討)案
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第二十六條 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二條、第三條及第七條
變更都市計畫機關	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	新竹縣竹北市公所
本案公開展覽起訖日期	公 告 自民國八十九年八月二十一日起至同年九月二十日止，計三十天。 刊登於八十九年八月十七日、十八日、十九日聯合報。
	公 展 自民國九十年十月五日起至九十年十一月三日止，計三十天。 刊登於九十年十月五日中國時報第五十四版、十月六日中國時報第四十四版、十月七日中國時報第四十四版。 補辦公開展覽： 自民國九十三年十二月九日起至九十四年一月七日止，計三十天。 刊登於九十三年十二月九日聯合報第 F9 版、十二月十日聯合報第 F7 版、十二月十三日聯合報第 F3 版。
	公 開 說 明 會 民國九十年十月十七日上午九時三十分假新竹縣政府大禮堂舉辦。 補辦公開展覽之公開說明會： 民國九十三年十二月二十四日上午九時三十分假新竹縣政府(三樓)第二會議室舉辦。
人民團體對本案之反映意見	詳人民團體陳情意見綜理表。
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 (鎮) 級 竹北市都市計畫委員會： 第一次會 第二次會 第三次會 第四次會議審議通過。
	縣 (市) 級 新竹縣都市計畫委員會： 第一四〇次會、 第一四八次會、 第一五一次會、 第一五四次會、 第一五九次會、 第一六二次會、 第一四二次會 第一五〇次會 第一五二次會 第一五七次會 第一六一次會 第一七三次會審議通過。
	內 政 部 內政部都市計畫委員會： 第五九三次會 第五九四次會審議通過。

# 第一章：緒論

## 第一節、計畫緣起

竹北市位於新竹市之北面，東與新埔鎮、芎林鄉相接，西臨台灣海峽，南面隔頭前溪與新竹市為鄰，北面與湖口鄉、新豐鄉交界，行政區共劃設竹北、竹義、竹仁、斗崙等 23 個里，區域內現包括有竹北及斗崙兩個都市計畫其相互接鄰，位於本市之中心。

近年因隨新竹縣治遷建計畫之推行，加上中山高速公路竹北交流道之闢建、北部第二高速公路通車且於芎林設置竹林交流道、新竹科學園區之廠商相繼擴廠發展等使竹北及斗崙兩個都市計畫之關係日趨密不可分，且未來尚有高鐵六家站之設立，台灣大學之竹北分部、體育學院及台灣科技大學等大專院校相繼設校於本市，將帶動本區域人口及產業之快速成長。

然而隨著人口的成長都市問題亦日趨複雜，而目前竹北都市計畫、竹北（斗崙地區）都市計畫兩個都市計畫由於擬定發布時間不同、並皆自民國八十五年發布實施至今且各自獨立考量局部地區性發展，未能就全都市計畫範圍之土地使用做整體考量，故為因應整體區域發展之考量，並依內政部都市計畫委員會八十四年三月二十七日第三八二次會議之決議與內政部台內營字第八四七二八三五號函辦理（詳見附件一），合併竹北及竹北（斗崙地區）兩都市計畫為一完整計畫地區，進行竹北（含斗崙地區）都市計畫之第三次通盤檢討作業，以利土地利用。

## 第二節、檢討範圍與面積

本次通盤檢討的區域位於竹北市之中央位置，包括原有之竹北及竹北（斗崙地區）都市計畫全部範圍，北起鳳山溪南至頭前溪北岸之灌溉水圳為界，東抵嘉興路以東約 300 公尺處，西達新社國小西面約 300 公尺處為界，行政區域包含竹義、竹仁、竹北、新社、新國、泰和、斗崙、十興、鹿場、中興及東平等里之全部或部分，面積共約 1098.88 公頃。（參閱圖 1-1）

- 圖 1-1 通盤檢討範圍示意圖

## 第三節、法令依據

- 一、都市計畫法第二十六條。
- 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二條。
- 三、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第三條。
- 四、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第七條。

## 第四節、作業流程

本次辦理都市計畫通盤檢討作業程序，主要可分為 15 個主要步驟，其流程如作業流程圖所示。

- 圖 1-2 都市計畫通盤檢討作業流程圖

## 第五節、地形測量

因應此次檢討，所可能涉及部分用地之變更，為求其公平、公正性與精確之地形與地界，特配合辦理竹北（含斗崙地區）都市計畫第三次通盤檢討部分地形與地界重新測量工程之工作，工作項目以平面控制系統、水準高程系統選用、固定樁埋設、固定樁平面座標測量、固定樁直接水準測量、數值地形測量等為主。

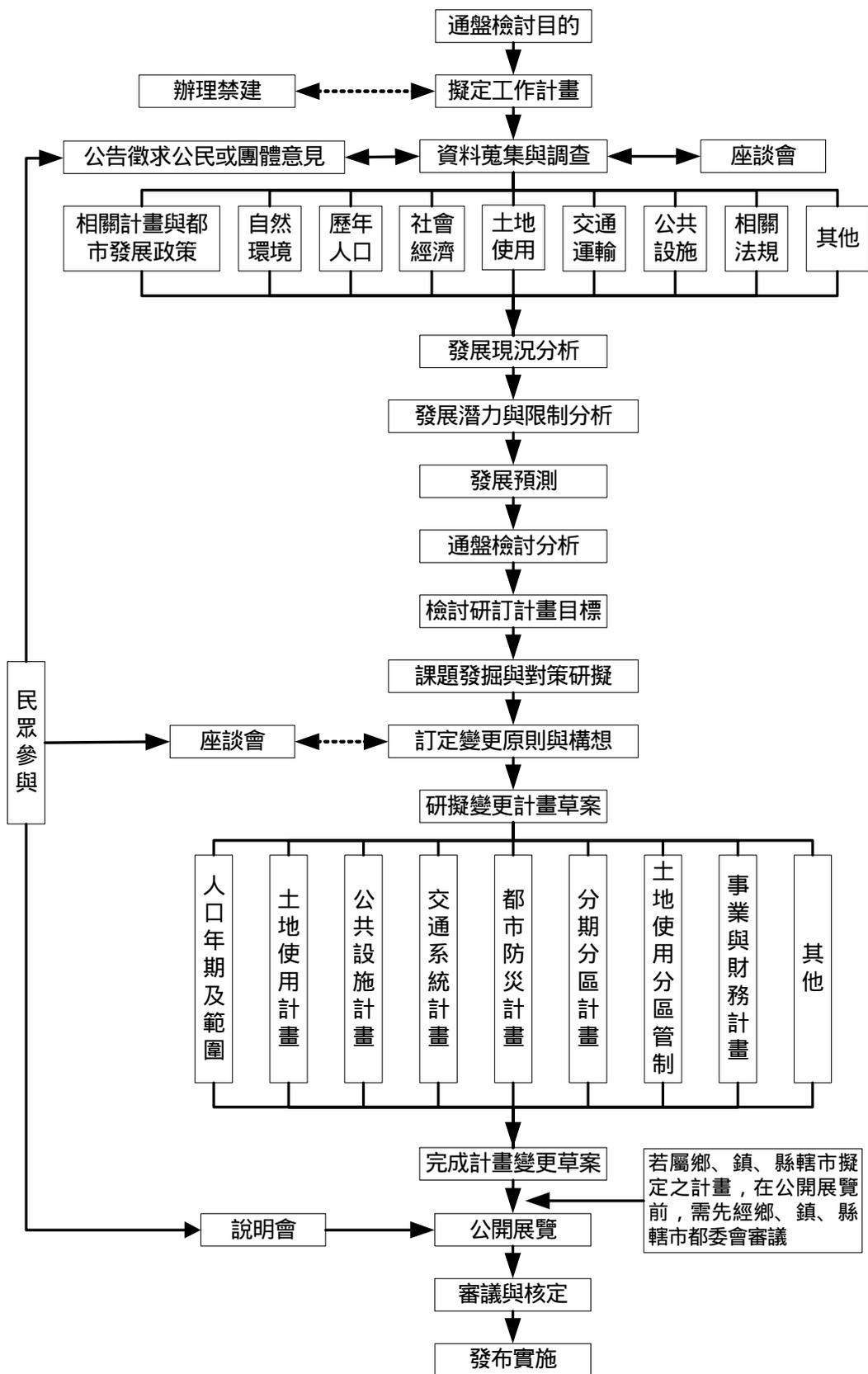


圖 1-2 都市計畫通盤檢討作業流程圖

## 第二章：現行計畫與相關計畫之研析

### 第一節、現行都市計畫概要

#### 一、實施經過

竹北都市計畫係於民國六十一年十月二日發布實施，迄今已逾三十二年，其間為因應發展之需要於民國七十二年辦理第一次通盤檢討，於民國七十二年九月二十九日發布實施，民國八十五年辦理第二次通盤檢討，於民國八十五年六月十三日發布實施。

竹北（斗崙地區）都市計畫於民國七十一年二月二十二日發布實施，迄今已逾二十三年，其間為配合新縣治遷建之需要於民國七十四年辦理第一次通盤檢討，並於七十四年四月六日發布實施，後於民國八十五年辦理第二次通盤檢討，並於同年六月十三日發布實施迄今。

- 表 2-1 現行竹北都市計畫歷次個案變更一覽表
- 表 2-2 現行竹北（斗崙地區）都市計畫歷次個案變更一覽表

#### 二、計畫範圍及面積

竹北都市計畫其計畫範圍東至中正國小東側約五十公尺處為界，南至豆子埔溪為界，西至新社國小西面約三〇〇公尺處為界，北以鳳山溪為界，面積五一八〇八公頃。

竹北（斗崙地區）都市計畫其計畫範圍東至嘉興路以東約三〇〇公尺處，南至頭前溪北岸之灌溉水圳，西至縱貫鐵路及台一號省道以西約六〇〇公尺處，面積五八〇八〇公頃。

#### 三、計畫年期

竹北都市計畫其計畫年期以民國九十四年為目標年。

竹北（斗崙地區）都市計畫其計畫年期以民國九十四年為目標年。

#### 四、計畫人口及密度

竹北都市計畫其計畫人口為五〇、〇〇〇人，居住密度每公頃約三四〇人。

竹北（斗崙地區）都市計畫其計畫人口為五九、〇〇〇人，居住密度每公頃約三四〇人。

## 五、土地使用計畫

竹北都市計畫其以既有集居地區為基礎，劃設四個住宅鄰里單元，另配合劃設商業區、工業區、保存區、農會專用區、農業區等土地使用分區。

竹北（斗崙地區）都市計畫其亦以既有集居地區為基礎，配合縣治二期計畫劃設為六個住宅鄰里單元，並劃設商業區、工業區、行政區、行水區、農業區、保存區及加油站專用區等土地使用分區。

## 六、公共設施計畫

竹北都市計畫區內共劃設國小用地四處、國中用地二處、高中用地一處、私立義民中學用地一處、兒童遊樂場用地八處、公園用地三處、市場用地五處、停車場用地五處、廣場用地兼供停車場使用一處、機關用地九處、加油站二處、文化中心用地一處、人行廣場、綠地、河川用地等。

竹北（斗崙地區）都市計畫區內共劃設機關用地五處、車站用地一處、國小用地五處、國中用地三處、學校用地（供大專院校使用）一處、社教用地一處、公園九處、公園兼兒童遊樂場五處、兒童遊樂場十一處、市場四處、停車場一處、廣場兼停車場使用四處、綠地及綠帶六處、體育場一處、加油站、變電所、墓地、污水處理廠一處、環境保護設施用地一處及河道用地等。

- 圖 2—1 現行竹北都市計畫示意圖
- 表 2—3 現行竹北都市計畫土地使用計畫面積分配表
- 圖 2—2 現行竹北（斗崙地區）都市計畫示意圖
- 表 2—4 現行竹北（斗崙地區）都市計畫土地使用計畫面積分配表
- 表 2—5 現行竹北（含斗崙地區）都市計畫土地使用計畫面積分配表

## 七、交通系統計畫

竹北都市計畫區內劃設有聯外道路三條分別通往新竹、楊梅及新埔與溪

洲。另配設區內外環、主要、次要及出入道路、人行步道等。

竹北（斗崙地區）都市計畫區內聯外道路共計十二條，分別通往新竹、竹北、新埔、關西及芎林等地。另配設區內主、次要道路及出入道路、綠化步道、園道等。並有中山高速公路及縱貫鐵路穿越計畫區。

## 第二節、上位及相關計畫

### 一、北部區域計畫（第一次通盤檢討）

北部區域計畫（第一次通盤檢討）是秉承台灣地區綜合開發計畫之開發政策與發展課題，參照原北部區域計畫，區域內各地區發展條件與趨向作全盤而綜合之規劃，用以指導各地區之都市計畫、各項區域性實質發展計畫及非都市土地使用分區，以健全區域之整體發展，以民國九十四年為計畫目標年。

本計畫將全區修正為五個地方生活圈，竹北市屬新竹地方生活圈，都市位階屬一般市鎮，『新竹科學城』將成為新竹都會區發展之新型態，其經濟基礎建立在科技工業之發展上，同時配合現代化公共建設，以提升工作、休閒、育樂、居住等生活品質，並透過整體規劃與建設，將可成為結合科技發展與豐富人文資源的現代都會與國際科技交流門戶。

新竹地方生活圈至民國九十四年之計畫人口為九十二萬人，至計畫目標年本生活圈所需增加之住宅用地為六七三七公頃。為因應未來人口成長需求規劃，新都市發展用地之開發其勘選原則以現有都市計畫區內之農地或與其周圍不相當的工業區為優先，次優先者為都市計畫外周邊低生產力之農業區，並經本計畫指定為適宜發展之地區；爾後其新訂或擴大都市計畫其區位、規模、機能應徵得區域計畫委員會之同意。

### 二、新竹科學城發展計畫

依新竹科學城發展計畫人口成長預測，至民國一〇五年竹北市計畫人口約為二〇萬人，竹北（含斗崙地區）都市計畫區被列為優先成長地區，（竹北）斗崙定位為地方中心，為居住人口的主要成長中心，土地使用以居住為主，工商為次，提供次於新竹市層級的都市服務。

### 三、新竹縣綜合發展計畫

新竹縣綜合發展計畫中對竹北市未來發展定位為：

- (一)、引導新竹城市—區域轉型的首要衛星城鎮
- (二)、新竹都會區的明日發展重心
- (三)、台北 - 新竹高科技走廊上的產業發展重鎮
- (四)、新竹科學園區的科技發展支援基地
- (五)、大竹北地區的都市公共服務中樞
- (六)、新竹都會近郊的文化休閒園區
- (七)、北台灣黃金海岸休閒帶上的遊憩節點
- (八)、新竹都會近郊的市民有機休閒農業發展地帶

### 四、新竹都會區大眾捷運系統

計畫範圍為新竹市、新竹縣（不包含尖石、五峰鄉）、竹南鎮、頭份鎮等十八個市鄉鎮，即是配合高鐵鐵路站址及高速鐵路轉運功能，進行捷運走廊路線規劃，目前規劃路線有兩條。竹北市位於香山—新竹—竹北線，提供竹北走廊及香山走廊西側地區運輸服務。其透過大眾運輸系統的建構於服務水準的提升，並整合發揮相關計畫的系統功能，使能均衡城鄉發展。

### 五、台灣西部走廊高速鐵路建設計畫

台灣西部走廊高速鐵路建設計畫全長約三百四十五公里，沿線設置十個車站，其中新竹站設於竹北市六家地區，路線以高架方式通過，預期將有助於平衡新竹縣市發展。而高鐵系統之引進急需車站站體周邊運輸設施與聯外系統之配合，方足以發揮高鐵運輸之效能。

# 第三章：分析與預測

## 第一節、發展現況分析

### 一、區位關係

竹北市南面以前溪與新竹市為鄰，北面與湖口鄉、新豐鄉交界；與新竹市相距約五公里，在十公里範圍內有新埔、湖口、新豐等鄉鎮，離台灣海峽約八公里，全市面積四六八三四一平方公里，市內除北面的鳳鼻尾山及東南部之小部份丘陵外，餘皆屬沖積平原，境內北有鳳山溪，南有頭前溪由東向西流入台灣海峽。境內行政區劃共劃分為竹北、竹義、竹仁、斗崙等二十三個里，現包括有竹北、斗崙兩個主要計畫區及六家高鐵特定區計畫。

- 圖 3—1 竹北市區位關係示意圖

### 二、發展背景

竹北屬竹塹埔的一部份，早期是番民打獵、耕種的場所，清乾隆二年(西元 1713 年)晉江人周家開始在六家地區開墾建立家園，而後賣給番江、潘復和、王德珪等人建中興莊。乾隆十四年新竹舊社的竹塹社番也遷居新社，分棲於馬麟厝、北勢仔、麻園、番子坡、紅毛田、豆子埔等地，引犁頭山之水耕種田園。雍正三年間，有同安人李尚開墾竹圍仔(貓兒錠)，雍正十一、二年間同安人許判生、溫明鼎等人開墾後面庄、陂仔頭、下崁仔腳、拔仔窰等地，同年南安人張春始開墾大眉、松柏仔林等地，是為早期竹北開墾發展的過程。

民國九年新竹改廳州，竹北改名為泊港庄，屬新竹郡所管轄，至民國三十年，將六家庄一部分劃隸本庄所轄，以頭前溪為界，劃開新竹市，呈獨立之行政轄區，把泊港庄改名為竹北庄，轄二十五堡。台灣光復後，竹北庄改名為竹北鄉，行政轄區調整為二十四村，後又將頭前溪南岸泊港村劃入新竹市轄區迄今。

本市居民皆從明末鄭成功治台後，由大陸閩粵地區陸續抵台拓荒之後裔，語言雖有閩南、客家之分，但都能領會通用，相處和睦，境內仍有大面積之農業用地，以生產稻米、蔬菜提供鄰近城鎮之所需，但因農業重要性大不如前，工、商業發展已成為竹北市最重要之產業，且境內有西濱快速道路、台一線省道、中山高、台鐵縱貫線、高鐵經過，交通甚為便利，是新竹地區重要的交通節點，尤在新竹縣的縣治遷建本市斗崙里後，才改變了竹北市之行政地位，更成為新竹縣之政經文化中心地區。

### 三、自然環境

#### 、地形、地勢

竹北市是新竹縣轄中地形最為平坦，可利用平地最多的市鎮，山坡地分布於行政區東側及北側，分別為竹北市與新埔鎮、芎林鄉及新豐鄉、湖口鄉之交界，全市可利用之平原面積約為四千五百公頃，佔總行政區面積的九〇 〇四％，東側山坡地坡度介於十八度至四十五度之間，地勢由東向西南傾斜，北側山坡地坡度約為十五度，地勢由北向南傾斜，全市地勢呈東北向西南方向傾斜。

#### 、地質、土壤

根據地質鑽探報告所示，本地區土層為卵礫石夾粗中砂，由表層至地下五十公尺處承載力每平方公尺均超過三十噸以上，屬無潛在地質災害區，地質狀況良好。

本市之地質屬平原地區之現代沖積層，受各主要河川沖刷流下之碎屑沖積而成，但西面接近海岸處常有風砂覆蓋其上而形成風成堆積。土壤大多為沖積土，土壤肥沃適合農耕，僅海岸邊部份為風積土，有機物缺乏，呈中性反應不適宜農業使用。

#### 、水文

竹北市北有鳳山溪，南有頭前溪，由東向西流入海，兩溪並於入海處匯集，此二溪為新竹縣主要河川，其次為介於竹北都市計畫及斗崙都市計畫之豆子埔溪。頭前溪每年平均流量的變化不規則，但差異不大，最高流量多出現於每年的七至九月份。皆因豪雨所致，每月平均流量約為二七 〇二 C.M.S.，至於鳳山溪每年平均流量變化情形與頭前溪類同，只是其值較小。每月平均流量約為一二 九二 C.M.S.，皆屬長流型河川，灌溉用水充足，但因其多缺乏管理導致水質遭污染、雜草叢生，影響農業生產環境及生活環境品質。

#### 、氣候

##### 1、溫度、濕度

竹北之氣候為新竹地區之一部份，故本計畫區之氣候型態與新竹地區相同，依據中央氣象局新竹測候所之氣候資料顯示，新竹地區年平均氣溫為攝氏二二 三，平均最高氣溫為攝氏二六 二，平均最低氣溫為攝氏一九 一，熱季為每年四月至十一月，長達七個月，以七、八月氣溫最高，月平均溫度最高達二八 五，冬季以一月之月平均溫度最低為一四 九。溫差高達一〇 以上。年平均相對濕度為八二 〇％，全年之濕度相差不大，月平均相對濕度介於七十六％至八十五％間，冬季略大於夏季，為高溫濕潤之氣候型態。

## 2、風向、風速

新竹地區於九月至翌年五月盛行東北季風，平均最大風速為每秒九 五公尺，風速強勁，成為本地區最顯著之氣候影響因子，新竹風因而聞名全省，而西南季風則盛行於六至八月，風力較小，惟六至八月份為颱風季節，期間多風災。

## 3、降雨

新竹地區降雨主要集中於春夏季，歷年降雨量大約在一五〇〇至二五〇〇公釐之範圍內，年平均降雨量一、八七六公釐，主要集中於春夏季節，月平均降雨量三月至八月常可大於二〇〇公釐，以氣旋雨、熱雷雨及颱風雨為主，秋冬季節雨量較少，十月至翌年一月之月平均降雨量則多在一〇〇公釐以下；日雨量大於一〇公釐之降雨日數年平均約四六 四天，總降雨日數一百三十六天，其中以三月至五月降雨日數最多，十月至十二月降雨日數銳減。

# 四、人口社經現況

## 、人口分析

在竹北市四六 八三四平方公里的行政面積中，竹北與斗崙都市計畫面積共有一一 二五平方公里，而在此二都市計畫區內約住了六成三的人口。

竹北市轄內現有二十三里、四百六十五鄰、二三、九三一戶、全市總人口截至八十九年底共計九〇、一四五人，其中男性四六、〇九四人、佔五一 一三%，女性四四、〇五一人、佔四八 八七%，佔新竹縣全縣人口約二成。

自民國八十年底起至民國八十九年底十年間總共增加二二、九六七人，年平均成長率為二 五五%，其值遠大於新竹縣的人口年增加率，每年約增加二千至三千不等的人口，但隨縣治遷建一段落後已有漸緩之趨勢，而這些增加之人口主要亦是集中於竹北市中心幾個較繁榮的村里，包括竹義里、竹仁里、斗崙里、新社里、新國里及十興里，這些人口快速成長的區域亦與現今竹北市實施都市計畫區域的範圍相去不遠。

- 表 3—1 新竹縣及竹北市歷年人口變遷表
- 圖 3—2 新竹縣及竹北市歷年人口增加率折線圖

表 3—1 新竹縣及竹北市歷年人口變遷表

年度 民國	新竹縣		竹北市					
	人口數	年增加率	總人口數	男	女	戶數	年增加人口	年增加率
	(人)	(%)	(人)	(人)	(人)	(戶)	(人)	(%)
八十	379,443		67,178	34,678	32,500	13,789		
八十一	385,668	1.61	68,955	35,663	33,292	14,542	1,777	2.58
八十二	393,030	1.87	71,328	36,772	34,556	15,495	2,373	3.33
八十三	401,188	2.03	74,461	38,364	36,097	16,751	3,133	4.21
八十四	408,577	1.81	77,003	39,666	37,337	17,886	2,542	3.30
八十五	414,932	1.53	79,431	40,856	38,575	19,102	2,428	3.06
八十六	421,721	1.61	82,579	42,380	40,199	20,472	3,148	3.81
八十七	427,980	1.46	85,357	43,752	41,605	21,711	2,778	3.25
八十八	433,767	1.33	87,998	45,096	42,902	22,921	2,641	3.00
八十九	439,713	1.35	90,145	46,094	44,051	23,931	2,147	2.38

資料來源：新竹縣統計要覽

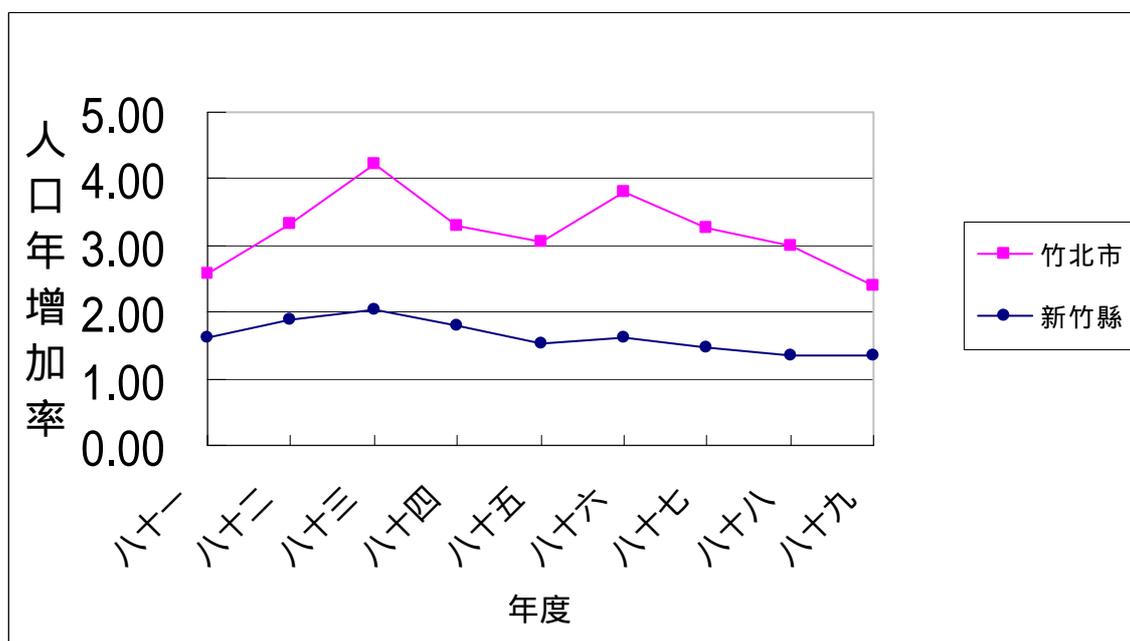


圖 3 - 2 新竹縣及竹北市歷年人口增加率折線圖

其中竹北都市計畫區人口於民國八十年底為二六、三四六人，至民國八十九年底為三五、二四五人，十年間共增加了有八、八九九人，年平均成長率為二 五二%。斗崙都市計畫區人口於民國八十年底為一二、八四九人，至民國八十九年底為二一、二二九人，共增加八、三八〇人，年平均成長率為三 九五%。二計畫區至民國八十九年底共計為五六、四七四人，佔全市人口六二 六五%。

另外新竹縣治所在地的斗崙里為最近幾年境內發展最為迅速的地區，自民國八十年截至八十九年底為止人口已大幅增加了八、二二三人，年平均成長率高達五 六八%，戶數增加了二、五八五戶，新增戶每戶約為三人，皆屬小家庭住戶。

由竹北市人口年齡結構來看，竹北市十五—六十五歲的人口佔全市人口的七五 八〇%，比新竹縣的六六 六三%高出許多，亦從民國八十六年的六七 三〇%大幅增加許多，因此其扶養率遠低於新竹縣全縣之比例，顯示竹北市的年齡結構較為年輕，亦具有較佳之競爭能力，但須預為考量計畫年期人口年齡結構加速老化時對各項公共服務之需求。

- 表 3—2 竹北及斗崙都市計畫地區歷年人口變遷表
- 圖 3—3 新竹縣及竹北市歷年人口數折線圖
- 表 3—3 民國八十八年新竹縣及竹北市人口年齡分配表

表 3—2 竹北及斗崙都市計畫地區歷年人口變遷表

	竹北都市計畫區				竹北(斗崙地區)都市計畫區				(竹北+斗崙)		竹北市
	總人口數(人)	年增加人口(人)	年增加率(%)	佔竹北市比例(%)	總人口數(人)	年增加人口(人)	年增加率(%)	佔竹北市比例(%)	總人口數(人)	佔竹北市比例(%)	總人口數(人)
80年	26346			39.22	12849			19.13	39195	58.34	67178
81年	26942	596	2.21	39.07	13213	364	2.75	19.16	40155	58.23	68955
82年	27838	896	3.22	39.03	13951	738	5.29	19.56	41789	58.59	71328
83年	29072	1234	4.24	39.04	15018	1067	7.10	20.17	44090	59.21	74461
84年	29936	864	2.89	38.88	15905	887	5.58	20.66	45841	59.53	77003
85年	30688	752	2.45	38.63	17040	1135	6.66	21.45	47728	60.09	79431
86年	31810	1122	3.53	38.52	18447	1407	7.63	22.34	50257	60.86	82579
87年	32756	946	2.89	38.38	19632	1185	6.04	23.00	52388	61.38	85357
88年	33816	1060	3.13	38.43	20553	921	4.48	23.36	54369	61.78	87998
89年	35245	1429	4.05	39.10	21229	676	3.18	23.55	56474	62.65	90145

資料來源：新竹縣統計要覽、竹北市戶政事務所

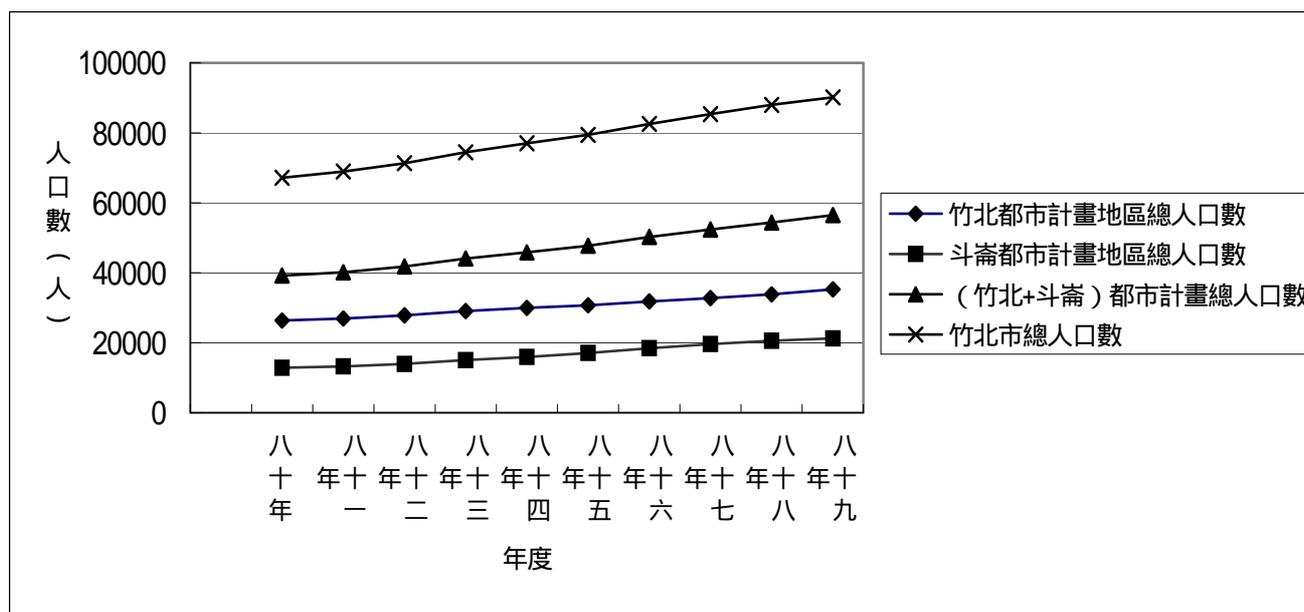


圖 3—3 新竹縣及竹北市歷年人口數折線圖

表 3—3 民國八十八年新竹縣及竹北市人口年齡分配表

	全年齡	0-14 歲	15-64 歲	65 歲以上	扶養率
新竹縣	433,767 人	23.87%	66.63%	9.50%	50.08%
竹北市	87,998 人	17.50%	75.80%	6.70%	31.92%

資料來源：新竹縣統計要覽

## 、產業結構

### 1、初級產業

竹北市除了東南的犁頭山區和鳳鼻山為山坡地外，其餘大部份的面積都是頭前溪與鳳山溪所沖積出來的平原，尤其在竹北（含斗崙地區）都市計畫範圍內皆為平地，農產品主要以種植水稻為主，種植面積三六四一 五二公頃，產量一三、九六九公噸，其中又以蓬萊米為主，佔全市稻米總量九七 八 0 %以上，其次為蔬菜生產，包括蔥、蒜、甘藍、不結球白菜等蔬菜為主，收穫面積只有五六 0 六 0 公頃，但產量為一一、一七五 八六公噸，可見蔬菜生產已逐漸成為竹北市農業經營的發展型態。

另外竹北市的耕地面積自民國六十五年以來一直持續減少，至民國八十八年底耕地面積只有剩二、三九三 八四公頃，耕地指數由民國五十六年的七一 六 0 %下降至八十八年最低的五七 七六%，顯示了竹北市的農業發展已在轉型，在整體產業的重要性也不比從前。

在漁業發展方面，目前漁戶人口數只有三八九人，主要是從事近海、沿岸漁業及內陸養殖，其年產量約有七十五公噸，只佔新竹縣整體的二 一 0 %，整體來說竹北市的漁業產量和產值並不好其發展受限頗多。

在畜牧業的發展上，以豬隻（一、六 0 一頭）和雞隻（三五 七二萬隻）畜養為主要，但大規模的豬隻飼養戶不到十戶，家禽飼養戶則約有七 0 戶。

### 2、二級產業

新竹縣境內至民國八十八年底為止，工廠登記總家數共計為一、六 0 四家，較上年底增加四 0 家，其中竹北市三三七家佔二一 0 %，僅次於湖口鄉，並且以電力及電子機械器材製造修配業、機械設備製造修配業、金屬製品製造業為數最多，竹北市的工廠分佈集中於都市計畫區內的工業用地，即中山高與台一線省道靠近鳳山溪的區域，其中包括台元紡織、飛利浦電子、東華合纖等大廠皆座落於此。

### 3、三級產業

竹北市的第三級產業主要以批發、零售及餐飲業為最主要，其次為工商服務業，公共行政、社會及個人服務業再次之，境內並無較高層級的服務產業發展，主因其都市階層屬於地方中心且鄰近新竹市，居民需要較高層次等級之服務時現階段仍主要依靠新竹市之供給，但在未來憑藉其優勢應有利於三級產業之發展。

- 表 3—4 竹北市歷年耕地面積變遷表
- 表 3—5 民國 88 年竹北市工廠家數一覽表

表 3—4 竹北市歷年耕地面積變遷表

	民國 65 年	民國 71 年	民國 76 年	民國 80 年	民國 85 年	民國 88 年
耕地面積(公頃)	2,867.38	2,820.44	2,829.62	2,776.70	2,594.23	2,393.84

資料來源：新竹縣歷年統計要覽

表 3—5 民國 88 年竹北市工廠家數一覽表

	總計	食品製造業	紡織業	木竹製品製造業	家具及裝設品製造業	紙漿、紙及紙製品製造業	印刷及有關事業	化學材料製造業	化學製品製造業	石油及煤製品製造業	橡膠製品製造業	塑膠製品製造業	非金屬礦物製品製造業	金屬基本工業	金屬製品製造業	機械設備製造修配業	配業 電力及電子機械器材製造修	運輸工具製造修配業	精密器械製造業	雜項工業製品製造業
家數	337	11	11	6	11	9	5	14	2	1	3	27	17	15	60	48	68	15	6	8

資料來源：新竹縣歷年統計要覽

## 、公共服務

### 1、基礎設施

本市自來水供水系統屬於新竹供水系統，總設計出水量為三三〇、〇〇〇 CMD，雖然目前總需水量只有三〇二、〇〇〇 CMD，尚未超過總設計出水量，但由於原水量不足，以致於總出水能力尚不足夠。另外從自來水的普及率來看，竹北市的普及率只有七〇 九七%，雖高於全縣的水準，但仍落後於竹東（九六 六九%）、湖口（七八 一七%）、新豐（七五 三八%）、芎林（七一 四四%）等鄉鎮，再加上受天然地形的影響，極易會使竹北都市計畫區內工業區及湖口台地的廢水滲透污染地下水源，影響環境衛生。

竹北市屬於「竹北及新埔供電區域」，境內有竹北變電所，而且主變電容量已達七八%，未來計畫新建變電所包括六家變電所（九十年度）、鳳岡變電所（九十一年度），擴建計畫則有六家和鳳岡變電所（九十五年以後），電量供給相當充足。

在休閒遊憩設施上，規劃之公園、兒童遊樂場、公園兼兒童遊樂場、體育場面積共計四二 三六公頃，雖符合都市計畫人口使用需求，但是礙於政府資金拮据，多處仍未徵收開闢，尤以原竹北都市計畫區為最，實際供居民休閒遊憩使用之設施仍屬有限。

在停車設施方面，本計畫區屬於新竹縣人口密集區，但大部分仍以路邊停車方式為主，因此除了既有的六處停車場之外，未來將興建十處停車場。

## 2、教育發展

目前計畫區內共計劃設有二所高中職、五所國中、九所國小用地，實際已開闢二所高中職、四所國中、六所國小用地，另外除竹北國小附設幼稚園外，其餘皆是私立幼稚園，而隨著計畫區內人口的急遽增加，幼稚園增設之需求甚為殷切。

- 表 3—6 民國 88 年自來水供水普及率表
- 表 3—7 竹北市現有及未來計畫興建之停車設施表

表 3—6 民國 88 年自來水供水普及率表 (單位：人口數)

	行政區域人口數 A	供水區域人口數	實際供水人口數 B	普及率 (B/A * 100)
新竹縣	433,767	374,376	304,398	70.18%
竹北市	87,998	74,787	62,456	70.97%

資料來源：新竹縣歷年統計要覽

表 3—7 竹北市現有及未來計畫興建之停車設施表

現有停車設施	計畫興建之停車設施
原竹北都市計畫停二停車場	原斗崙都市計畫廣二、廣六、廣十、廣十三、縣府前廣場、仁愛國中操場興建地下停車場、停一興建地下一層地上四層立體停車場。
原竹北都市計畫停三停車場	
原竹北都市計畫停四停車場	
原斗崙都市計畫停一停車場	
原斗崙都市計畫停二停車場	
原竹北都市計畫廣(停)六	

資料來源：新竹縣政府

## 伍、土地使用現況

整個竹北都市計畫區因發展較早是竹北市工商業發展的主要地區，竹北都市計畫地區之北面為工業使用地，也就是省道台一線和中山高靠近鳳山溪的區域，包括飛利浦電子、台元紡織、東華合纖等大廠都座落於此，農業使用分佈於計畫區西側與南面，商業使用以竹北火車站附近地區、中華路、中正東路沿線二側發展，屬於較早期的商業活動地區，仍以鄰里性商業行為居多，地區性商業中心則集中於縣治行政區附近。

竹北（斗崙地區）都市計畫區內自新竹縣之縣治遷建之後，主要皆以縣治行政區為發展核心，商業使用集中於光明六路與縣政九路沿線地區，農業使用以計畫區西南側為主，計畫區東部為縣治二期計畫地區，住宅使用集中於計畫區之西方（中華路二側附近）及計畫區之東側（嘉興路沿線）。而未來配合高鐵六家站之興建，與鄰近之台大、台科大相繼設校，勢必都將影響東南區的土地利用型態。

現行竹北都市計畫與竹北（斗崙地區）都市計畫之土地使用現況調查結果詳見表圖 3—4、表 3—8、表 3—9、表 3—10。

- 圖 3 - 4 土地使用現況示意圖
- 表 3 - 8 現行竹北都市計畫土地使用現況面積統計表
- 表 3 - 9 現行竹北（斗崙地區）都市計畫土地使用現況面積統計表
- 表 3 - 10 現行竹北及竹北（斗崙地區）都市計畫土地使用現況面積統計表

## 六、公共設施現況

現行竹北都市計畫與竹北（斗崙地區）都市計畫之各項公共設施用地之開闢使用現況詳見表 3—11、3—12。

- 表 3—11 現行竹北都市計畫公共設施用地開闢狀況統計表
- 表 3—12 現行竹北（斗崙地區）都市計畫公共設施用地開闢狀況統計表

## 七、交通系統現況

### 鐵路

係為南北縱貫鐵路，縱貫線貫穿竹北市之最主要地區，並於竹北都市計畫區內設有竹北火車站，但因公路交通運輸網路日趨完善，目前選擇以鐵路為運具之旅次逐漸減少，因此其重要性已大不如前。而高速鐵路穿越本市之東南面，在未來高鐵於六家地區設站之後將形成對外交通聯絡的重要節點。

### 中山高速公路

中山高速公路（國道一號）貫穿本計畫區之東面，而配合竹北交流道之闢設，增加其長途交通旅次之便利性，儼然已成為南北往來長途旅次利用之重要門戶，但現因受高速公路拓寬工程之影響使得道路服務品質不佳，易形成交通瓶頸。

### 北部第二高速公路

北二高規劃為六車道，其中設有竹林交流道位於計畫區之東南方，配合東西向快速道路（68省道）與福興路（120縣道）之銜接，增加計畫區內北上長途旅次之另一路線選擇。

### 公路

本計畫區現有之主要聯外道路有台一號省道貫穿竹北市之精華區，成為竹北南北向之重要幹道，為聯絡楊梅、中壢、新豐、湖口、新竹市及苗栗之主要路線，並與117（嘉興路）、118（中正西路、中正東路）、120（福興路）、122（光復路）縣道相接，向兩側可聯絡關西、竹東、芎林、橫山及濱海地區。另縣117號道路為計畫區內南北向運輸次要之幹道，縣120號道路為計畫區內東西向運輸主要幹道。

另為配合縣治地區之整體發展需要，另規劃有一條30米之聯外道路，形成竹北及斗崙都市計畫區之外環道，而為銜接一期縣治、竹北交流道及高鐵六家站於縣治二期區範圍內規劃一東西向60米之園林道路，作為東西向運輸幹線之主軸。

- 圖 3—5 聯外交通系統示意圖

## 第二節、發展潛力與限制分析

### 一、空間區位

竹北市市新竹縣的縣治所在地，並且位於台灣西岸縱貫線產業發展軸上，產業發展和縣治區開發所引進的人潮，持續帶動本區的發展，尤以集中於計畫區域範圍內，境內並有中山高、台一線省道、台鐵縱貫線和未來的高鐵等重要交通幹線通過，加上鄰近的西濱快速道路、北二高及計畫中的東西向快速道路對外交通相當便捷，可說是新竹地區最重要的交通門戶據點。

另一方面隨著縣治區的遷建而配合區段徵收所劃設的大規模都市計畫區，提供了充裕且完善的公共設施及大面積的公有地，滿足居民日常生活上之所需，也相對提昇了生活環境品質及創造地區發展空間，並且隨縣治遷建所帶來公部門提供的就業機會，加上原本都市計畫工業區所需的勞動人口，吸引了相當多的人口遷移至此並帶動了住宅的興建，形成竹北的新興發展地區，並具體反映在大型賣場、大型醫療機構及教育設施的駐進。

但是市區內居民之休閒遊憩設施、公園綠地因礙於經費問題，普遍未能徵收開闢供民眾使用，不僅造成民怨也嚴重影響居民生活品質，且計畫區內與這些聯外交通系統接連的聯絡道路普遍路寬不足、道路服務品質不佳，或有縱貫線鐵路及中山高的阻隔，嚴重影響市區行車速率或造成相鄰共生發展之不易，皆形成發展之顯著限制，又因面對過度發展所可能帶來的垃圾、廢水等環境污染問題，若不加以適當控制又將形成另一問題，限制了地區的發展遠景。

### 二、人口社會

竹北市擁有較全縣為高的青壯人口比例，因此擁有較低的扶養比，而且全市人口有六成以上集中於計畫區內，顯現出計畫區內較高的生產力和消費力，也引發了計畫區內商業服務的發展，並隨著台大、台科大等大專院校的進駐，亦讓計畫區內有了完善且完整的教育環境，不論是質與量都是全縣之冠，對於人力資源的培養助益頗多，加上文化中心的設立，使得其文化資源相當豐富。

在衛生醫療方面，竹北已凌駕竹東成為大型醫療機構進駐的地區，不但是新竹北邊各城鎮居民就醫所在，甚至超越新竹市成為新竹地區的醫療中心，而這些都為竹北提供了優質生活的有利條件，加速了人力資源的引入、都市等級的提升。

但目前計畫區內幼兒及初等教育設施普遍不足，常形成明星小學就學困

難、教育資源分配不均的窘境，另外雖有文化中心的駐進設立，但是竹北地區的地方文史工作或藝術展演團體相當缺乏，使得文化的發展無法與地方生活經驗緊密結合，不僅造成地方特色（客家傳統文化）的消逝，亦會形成地方認同感的斷裂。

### 三、產業發展

竹北位於鳳山溪和頭前溪的下游，因此擁有廣大的沖積平原，加上完善的灌溉設施，早使得竹北有新竹穀倉的美譽，近年來則轉以蔬菜種植聞名，但在隨著農地釋出方案與加入 WTO 後全球競爭之衝擊，對農業用地勢必有所擠壓，因此農業亦勢必需有所轉型，但也需注意農業和工業污染的土地利用衝突。

在工業的發展上，雖然竹北的工業表現不若新竹科學園區、新竹工業區，但因其擁有較寬闊的發展腹地與便利的交通，近年來亦成為廠商新設建廠或擴廠的選址主要考量地點，另外縣治地區配合六家高鐵特定區的開發，亦使得計畫地區成為提供了產業後勤的重要基地，包括住宅供給、公共設施服務等，因而擁有發展有利產業的利基。

## 第三節、發展預測

### 一、人口總量預估

#### 、原計畫人口

原竹北都市計畫（第二次通盤檢討）成果，其計畫人口數至計畫目標年（民國 94 年）為 50,000 人。

原竹北（斗崙地區）都市計畫（第二次通盤檢討）成果，其計畫人口數至計畫目標年（民國 94 年）為 59,000 人。

又因竹北（斗崙地區）（縣治地區）細部計畫與竹北（斗崙地區）（體育公園附近地區）細部計畫其計畫人口數分別為 26,000 人與 38,000 人，合計為 64,000 人，因此原竹北（斗崙地區）都市計畫（主要計畫）之計畫人口數應調整為 64,000 人，以資周延。

本次檢討（第三次通盤檢討）即合併原竹北及原竹北（斗崙地區）兩都市計畫地區，其原計畫至計畫目標年（民國 94 年）之計畫總人口數為 114,000 人。

#### 、本次檢討（第三次通盤檢討）人口預測

##### 1. 線性迴歸推估法

以歷年竹北市全市之人口數作為基礎，考量其成長趨勢、線型及落點差異後而以合理之人口預測方法（迴歸曲線法）推估至民國 110 年之人口數約為 161,700 人，再以其都市化人口趨勢比例 84% 計算，至民國 110 年時，則竹北市之都市化人口約為 135,800 人。

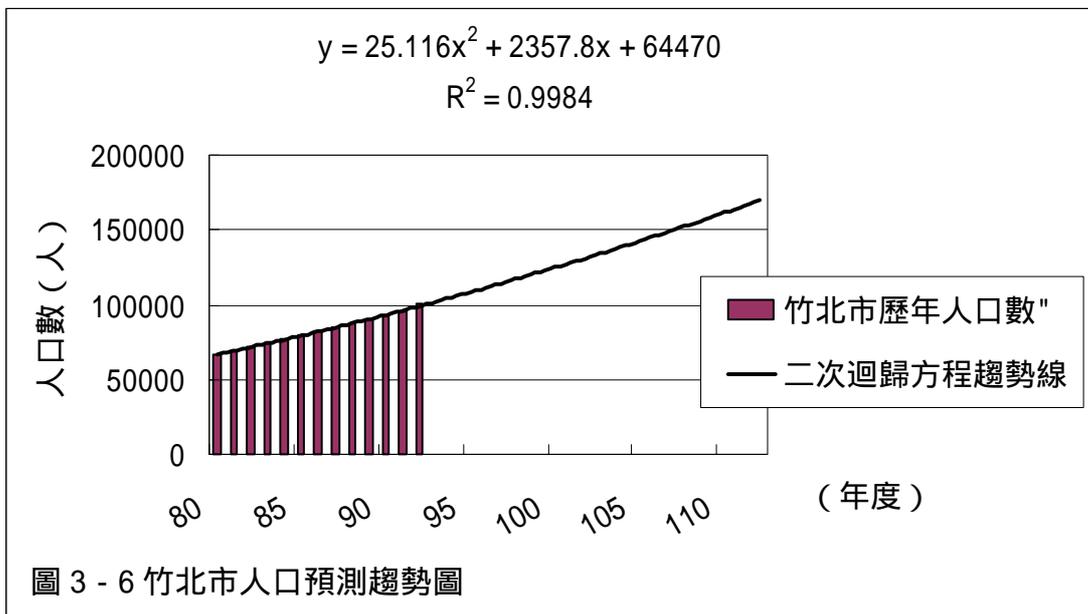


表 3 - 13 原竹北及原竹北（斗崙地區）都市計畫區歷年現況人口統計表

	原竹北都市計畫區			原竹北（斗崙地區）都市計畫區			（竹北+斗崙）		竹北市	
	人口數	成長率	佔全市比例	人口數	成長率	佔全市比例	人口數	佔全市比例	總人口數	成長率
	（人）	（%）	（%）	（人）	（%）	（%）	（人）	（%）	（人）	
80 年	32506		48.39	12849		19.13	45355	67.51	67178	
81 年	32725	0.67	47.46	13213	2.83	19.16	45938	66.62	68955	2.65
82 年	32762	0.11	45.93	13951	5.59	19.56	46713	65.49	71328	3.44
83 年	33599	2.55	45.12	15018	7.65	20.17	48617	65.29	74461	4.39
84 年	32912	-2.04	42.74	13596	-9.47	17.66	46508	60.40	77003	3.41
85 年	35342	7.38	44.49	17535	28.97	22.08	52877	66.57	79431	3.15
86 年	33600	-4.93	40.69	15100	-13.89	18.29	48700	58.97	82579	3.96
87 年	36408	8.36	42.65	27734	83.67	32.49	64142	75.15	85357	3.36
88 年	41751	14.68	47.45	21415	-22.78	24.34	63166	71.78	87998	3.09
89 年	43167	3.39	47.89	21569	0.72	23.93	64736	71.81	90145	2.44
90 年	43167	0.00	46.51	21569	0.00	23.24	64736	69.75	92814	2.96
91 年	37393	-13.38	38.99	22764	5.54	23.74	60157	62.73	95896	3.32
92 年	47500	27.03	47.45	32500	42.77	32.47	80000	79.92	100096	4.38
93 年 5 月									101937	
平均成長率	3.65			10.97			7.31		3.38	

資料來源：新竹縣統計要覽

表 3 - 14 新竹縣近十年各鄉鎮市人口數一覽表

年 別 鄉鎮市別	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92
竹北市	71,328	74,461	77,003	79,431	82,579	85,357	87,998	90,145	92,814	95,896	100,096
竹東鎮	79,043	80,644	81,552	82,912	84,408	85,472	86,595	88,062	89,347	91,272	92,743
新埔鎮	36,778	36,736	36,839	36,872	36,781	36,618	36,708	36,669	36,677	36,591	36,529
關西鎮	33,148	33,055	32,813	32,706	32,357	32,387	32,299	32,460	32,704	32,849	32,887
湖口鄉	57,220	59,122	61,223	62,349	63,428	64,604	65,932	67,511	68,421	69,728	70,535
新豐鄉	39,036	40,088	41,056	42,391	43,673	44,559	45,529	46,293	46,972	47,364	47,954
芎林鄉	18,244	18,615	19,014	19,391	19,561	19,908	20,370	20,744	20,897	20,795	20,662
橫山鄉	15,871	15,772	15,759	15,559	15,428	15,373	15,206	15,007	15,086	14,952	14,866
北埔鄉	11,065	10,850	10,778	10,690	10,634	10,648	10,595	10,577	10,608	10,554	10,525
寶山鄉	10,866	11,498	12,238	12,507	12,790	13,202	12,985	12,951	13,063	13,099	13,146
峨眉鄉	7,023	6,852	6,763	6,651	6,673	6,569	6,511	6,392	6,406	6,363	6,344
尖石鄉	8,446	8,475	8,551	8,499	8,457	8,375	8,224	8,162	8,350	8,351	8,274
五峰鄉	4,962	5,020	4,988	4,974	4,952	4,908	4,815	4,740	4,955	4,865	4,726
新竹縣	393,030	401,188	408,577	414,932	421,721	427,980	433,767	439,713	446,300	452,679	459,287

資料來源：新竹縣政府民政局

## 2. 依自然與社會增加趨勢推估法

以竹北市目前現住人口數為基礎，乘以每年自然人口增加率，再加上社會增加人口數，則可預測未來竹北市人口數。假設人口自然增加率由 93 年的 0.76% 逐次遞減至 110 年的 0.27% (\*1)，且依據竹北市歷年(82~91 年)社會增加率之平均值 2.04%，推估民國 110 年人數，實際推估結果如下表所示：

表 3 - 15 竹北市人口數預測表 (依然與社會增加趨勢推估)

年度	自然增加成長率設定 (%)	推估人口數 (人)
93	0.76	102,899
94	0.74	105,759
95	0.71	108,668
96	0.68	111,623
97	0.66	114,637
98	0.63	117,698
99	0.59	120,794
100	0.57	123,946
101	0.54	127,144
102	0.49	130,361
103	0.46	133,620
104	0.43	136,920
105	0.40	140,261
106	0.37	143,641
107	0.34	147,060
108	0.31	150,516
109	0.29	154,023
110	0.27	157,581

註：自然增加成長率依經建會推估台灣地區 91~140 年人口推計所採用之自然人口增加率 (91.07.15)

因此依自然與社會增加趨勢推估法推估至民國 110 年之竹北市全市人口數約為 157,600 人，再以其都市化人口趨勢比例 84% 計算，至民國 110 年時，則竹北市之都市化人口約為 132,400 人。

### 3. 依經濟基礎法推估

本計畫區人口成長之預測模型,主要受台大分校設置及鄰近重大建設開發影響,故約略分為計畫區內與計畫區外之影響分別推計其預計引入人口數。

#### (1)、台大分校設置引申之人口推估

- A、根據台大分校設置規模,預估容納師生總數 7,747 人。
- B、假設師生就住當地比例為 0.7。
- C、師生平均扶養率為 1.2。(學生扶養率為 1,教職員扶養率為 2,師生比 1:10)
- D、間接就業員工扶養率為 2。
- E、不論學生或教職員工,假設每 8 個人的消費能力就可支持 1 個就業機會,而且因消費而創造的就業人口,就住當地的比例為 0.7,且每 8 個間接吸引之人口的消費力可支持 1 個就業機會,各項參數詳見下表。

表 3 - 16 台大分校設置對人口吸引參數假設表

	學生、教職員	間接就業人口
人數	7747	----
就住當地比例	0.7	0.7
消費與就業人數比	0.125	0.125
扶養比	1.2	2

註：本表參數係參考「璞玉計畫」之人口吸引參數假定

表 3 - 17 台大分校設置對吸引人口數量推估表

說明		學生與教職員	說明
1	人數	7747	
2	就住當地比例	0.7	
3	扶養率	1.2	
4	就住當地人數	6507	
5	引申就業率	0.125	
6	引申就業人數	813	
7	引申就住當地比例	0.7	
8	引申人數之扶養率	2	
9	引申就住當地人數合計	1380	
10	就住當地人數	7887	

#### (2)、計畫區鄰近重大建設引申之人口推估(台科大、新竹生醫園區、科

學園區)

- A、各鄰近重大建設設置規模，台科大預估容納師生總數 2,500 人、新竹生醫園區就業員工總數 10,000 人、科學園區就業員工總數 100,000 人（約有 20,000 人未居住在新竹縣市）。
- B、假設平均就住此地比例為 0.2。
- C、平均扶養率為 1.9（假設台科大扶養率為 1.2，其餘扶養率為 2 計算所得）。
- D、間接就業員工扶養率為 2。
- E、假設每 8 個人的消費能力就可支持 1 個就業機會，而且因消費而創造的就業人口，就住當地的比例為 0.7，且每 8 個間接吸引之人口的消費力可支持 1 個就業機會，各項參數詳見下表

表 3 - 18 鄰近重大建設設置對人口吸引參數假設表

	重大建設就業人口數	間接就業人口
人數	32500	----
就住此地比例	0.2	0.7
消費與就業人數比	0.125	0.125
扶養比	1.9	2

註：本表參數係參考「璞玉計畫」之人口吸引參數假定

表 3 - 19 鄰近重大建設對吸引人口數量推估表

說明		鄰近重大建設	說明
1	人數	32500	
2	就住當地比例	0.2	
3	扶養率	1.9	
4	就住當地人數	12350	
5	引申就業率	0.125	
6	引申就業人數	1544	
7	引申就住當地比例	0.7	
8	引申人數之扶養率	2	
9	引申就住當地人數合計	2620	
10	就住當地人數	14970	

(3)、引申之人口推估合計

- A、依上述所推計之計畫區內及計畫區外鄰近重大建設引申人口分別為 7887 人、14970 人，共計 22857 人，因此本計畫區至民國 110 年預估之引入人口數約 23000 人。
- B、因此至民國 110 年本計畫區之計畫人口數約為  
 $114,000 + 23,000 = 137,000$  (人)

#### 4. 依土地使用供給量推估

本次檢討係以政策性因素導入及未來都市計畫開發執行之可行性為主要考慮因素，即以解決配合取得「台灣大學竹北分校」、竹北外環道路系統等相關重大建設之所需用地及解決原竹北都市計畫區之既成發展區過度擁擠等問題為主，故亦需以此土地供給容許量來作為計畫容納人口數之檢核基礎。

引用「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定及獎勵規定審查作業要點」中平均容積率 200%之規定及每人 50 平方公尺之居住樓地板面積為標準，並參酌本計畫區土地使用管制要點中建蔽率與容積率之規定，推估計畫地區之新增容納人口數如下：

##### (1)、新增容納人口部分：

本次檢討新劃設之住宅區面積共計 79.51 公頃(其中住一面積 36.74 公頃，住二面積 42.77 公頃)，商業區面積 0.56 公頃(其中商一面積 0.18 公頃，商三面積 0.38 公頃)，故可容納之新增人口數約為 18,000 人。

- A、 $36.74 \text{ 公頃} \times 50\% \times 200\% \div \text{每人 } 50 \text{ m}^2 = 7,348 \text{ 人}$
- B、 $42.77 \text{ 公頃} \times 60\% \times 200\% \div \text{每人 } 50 \text{ m}^2 = 10,264 \text{ 人}$
- C、 $0.18 \text{ 公頃} \times 50\% \times 360\% \div 2 \div \text{每人 } 50 \text{ m}^2 = 39 \text{ 人}$
- D、 $0.38 \text{ 公頃} \times 80\% \times 320\% \div 2 \div \text{每人 } 50 \text{ m}^2 = 97 \text{ 人}$

$$(A) + (B) + (C) + (D) = 17,748 \text{ 人} \quad 18,000 \text{ 人}$$

##### (2)、計畫容納人口預測部分：

由上述之推估結果本次檢討(第三次通盤檢討)在合併原竹北及原竹北(斗崙地區)二都市計畫後，以民國 110 年為計畫目標年之計畫容納人口數約為 132,000 人。

$$114,000 + 18,000 = 132,000 \text{ (人)}$$

## 5. 結論

目前雖因縣治二期地區尚未完全開發成熟、台大竹北分校、台科大竹北分校及高鐵等相關重大建設尚未完工，導致目前斗崙地區土地使用發展率偏低，但若由其發展趨勢（建築發照率）來看，約至民國 95 年 10 月斗崙地區之土地使用發展率即可達到 80% 以上，再加上近年來竹北當地土地、房屋買賣交易市場之熱絡，價格高居不下，獨居台灣全省之冠，更加顯示其地區發展之潛力與未來可期之榮景。

表 3 - 20 竹北市辦理區段徵收地區開發情形統計表

區段征收計畫區	住宅區	商業區	完成配地日期	發展率及發照情形	參考市價	備註
縣治一期征收區 (75.1.14)	53.12 (ha)	10.83 (ha)	79 年 6 月	95%	16-25 萬/坪	領地比例為 82.3%
縣治二期征收區 (85.6.13)	88.05 (ha)	10.98 (ha)	91 年 2 月	面積 37.14 公頃 (37.50%)	住宅區 10-18 萬/坪 商業區 25-35 萬/坪	領地比例為 88.8%
高鐵特定區	104.48 (ha)	19.45 (ha)	93 年 5 月	安遷戶配地完成 92 年 3 月起迄 93 年 5 月發照 225 件，面積 4.96 公 頃，佔 4.00%	尚未標售	領地比例為 90.8%

註：發展率及發照日期統計至 93 年 5 月 19 日止。

資料來源：新竹縣政府。

未來隨著台大、台科大竹北分部等重大建設之完成，加上新竹縣治所在及與鄰近新竹市、新竹科學園區、高鐵站區及新竹生醫園區之地緣之利，在未來其都市發展應具有相當潛力與榮景。

但目前迫於政策性重大建設用地取得之需要與解決原竹北都市計畫區過度擁擠之問題，實有必要再增加部分都市發展用地，以解決目前燃眉之急與促進未來都市整體之發展。

因此本次檢討之計畫人口預測部分，經由上述四種人口推估方式，在考量以政策性因素導入及未來都市計畫開發執行之可行性為主要考量因素下，為維持整體居住環境品質，以達到優質文化住宅區之計畫目的，因此建議以供給面來作為計畫容納人口數之推估基礎，故建議本次檢討以民國 110 年為計畫目標年之計畫人口數訂為 132,000 人。

## 二、土地使用及公共設需求面積預測

### 土地使用面積需求預估

以調整後之計畫人口，依『都市計畫定期通盤檢討實施辦法』之土地使用分區之檢討標準，並參考計畫區未來發展定位與特性預估各項土地使用分區需求面積，以作為空間規劃配置之依據。

#### 1、商業區面積之推估

以民國 110 年為計畫年期，計畫人口 132,000 人為基礎，依『都市計畫定期通盤檢討實施辦法』之土地使用分區之檢討標準推估。

- 三萬人以下部分  $30,000 * 0.45 / 1000 = 13.50$
  - 三萬 十萬人部分  $70,000 * 0.50 / 1000 = 35.00$
  - 十萬人 十三萬二千人部分  $32,000 * 0.55 / 1000 = 17.60$
- 合計  $13.50 + 35.00 + 17.60 = 66.10$  (ha)

#### 2、住宅區面積之推估

(1) 以民國 110 年為計畫年期，計畫人口 132,000 人為基礎，依『都市計畫定期通盤檢討實施辦法』之土地使用分區之檢討標準並以每人 50 平方公尺之居住樓地板面積及平均容積率 200% 之標準推估。

- $132,000 * 50 / 200\% = 3050000$  (m<sup>2</sup>) = 330.00 (ha)

(2) 另依原都市計畫居住人口密度每公頃 340 人推估。

- $132,000 / 340 = 388.24$  (ha)

取其平均值  $(330.00 + 388.24) / 2 = 359.12$  (ha)

- 表 3—21 土地使用分區需求面積預估表

表 3—21 竹北（含斗崙地區）都市計畫區土地使用分區需求面積預估表

計畫人口：132,000 人

	都市計畫定期通盤檢討實施辦法檢討標準	預估需求面積 (ha)
商業區	1. 三萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出 0.45 公頃為準 2. 三萬至十萬人口者，超出三萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出 0.50 公頃為準 3. 十萬至二十萬人口者，超出十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出 0.55 公頃為準 4. 另次區域中心、地方中心、都會區衛星市鎮級一般市鎮商業區總面積佔 都市發展用地總面積之比例不得超過 10%	66.10
住宅區	依據都市發展特性、地理環境、計畫目標區及計畫人口之居住需求推估	359.12
乙種工業區	參考區域計畫之指導，依發展現況、鄰近土地使用及地方特性，並以工業種類及工業密度為準	----
農業區	依據農業發展及未來都市發展之需要	----
行政區	視實際情形檢討之	----
保存區	視實際情形檢討之	----
行水區	視實際情形檢討之	----
農會專用區	視實際情形檢討之	----
加油站專用區	視實際情形檢討之	----

資料來源：本研究整理

## 公共設施用地需求面積預估

以通盤檢討之計畫年期與計畫人口，依『都市計畫定期通盤檢討實施辦法』之公共設施用地檢討標準，並參考計畫區未來發展定位與特性預估各項公共設施用地需求面積，以作為空間規劃配置之依據。

### 1、兒童遊樂場用地

以民國 110 年為計畫年期，計畫人口 132,000 人為基礎，依『都市計畫定期通盤檢討實施辦法』之公共設施用地檢討標準推估需求面積。

- $132,000 * 0.08 / 1000 = 10.56$  (ha)

推估得兒童遊樂場用地需求面積約為 10.56 公頃。

### 2、公園用地

以民國 110 年為計畫年期，計畫人口 132,000 人為基礎，依『都市計畫定期通盤檢討實施辦法』之公共設施用地檢討標準推估需求面積。

- $50,000 * 0.15 / 1000 = 7.50$

- $50,000 * 0.175 / 1000 = 8.75$

- $32,000 * 0.20 / 1000 = 6.40$

合計共約  $7.50 + 8.75 + 6.40 = 22.65$  (ha)

推估得公園用地需求面積約為 22.65 公頃。

### 3、體育場

以民國 110 年為計畫年期，計畫人口 132,000 人為基礎，依『都市計畫定期通盤檢討實施辦法』之公共設施用地檢討標準推估需求面積。

- $132,000 * 0.07 / 1000 = 9.24$  (ha)

推估得體育所用地需求面積約為 9.24 公頃。

### 4、文小用地

以民國 110 年為計畫年期，計畫人口 132,000 人為基礎，依『都市計畫定期通盤檢討實施辦法』之公共設施用地檢討標準推估需求面積。

- $50,000 * 0.20 / 1000 = 10.00$

- $82,000 * 0.18 / 1000 = 14.76$

合計共約  $10.00 + 14.76 = 24.76$  (ha)

推估得文小用地需求面積約為 24.76 公頃。

## 5、文中用地

以民國 110 年為計畫年期，計畫人口 132,000 人為基礎，依『都市計畫定期通盤檢討實施辦法』之公共設施用地檢討標準推估需求面積。

- $50,000 * 0.16 / 1000 = 8.00$
- $82,000 * 0.15 / 1000 = 12.30$

共計  $8.00 + 12.30 = 20.30$  (ha)

推估得文中用地需求面積約為 20.30 公頃。

## 6、停車場用地

以民國 110 年為計畫年期，計畫人口 132,000 人為基礎，依『都市計畫定期通盤檢討實施辦法』之公共設施用地檢討標準推估需求面積。

- $66.10 * 0.12 = 7.93$  (ha)

推估得停車場用地需求面積約為 7.93 公頃。

- 表 3—22 公共設施用地需求面積預估表

表 3—22 竹北（含斗崙地區）都市計畫區公共設施用地需求面積預估表

計畫人口：132,000 人

	都市計畫定期通盤檢討實施辦法檢討標準	預估需求面積 (ha)
兒童遊樂場	0.08 公頃/千人、每處最小面積 0.1 公頃	10.56
公園	1. 分為閭鄰公園與社區公園，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 2. 社區公園在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於 4 公頃 3. 5 萬人以下者，0.15 公頃/千人 4. 5 萬-10 萬人口者，超過 5 萬部分，0.175 公頃/千人 5. 10 萬-20 萬人口者，超過 10 萬部分，0.2 公頃/千人	22.65
綠地	按自然地形或其設置目的	----
體育場 (運動公園)	1. 10 萬人口以上者，0.07 公頃/千人 2. 體育場所面積 1/2，可併入公園面積計算	9.24
文小	1. 依閭鄰單位分佈，以每一閭鄰為單位或服務半徑 2. 5 萬人口以下者，0.20 公頃/千人 3. 5 萬-20 萬人口者，超過 5 萬人部分，0.18 公頃/千人 4. 每校面積不得小於 2 公頃	24.76
文中	1. 每一社區或服務半徑不逾 1500 公尺設置為原則 2. 5 萬人口以下者，0.16 公頃/千人 3. 5 萬-20 萬人口者，超過 5 萬部分，0.15 公頃/千人 4. 每校面積不得小於 2.5 公頃	20.30
文高	由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積	----
大專院校用地	由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積	----
市場	依現行都市計畫劃設	----
停車場	1. 10 萬人以上者，以不低於商業區總面積 12% 為準 2. 市場用地、機關用地、醫療用地、體育場所用地、遊憩設施用地及其他停車需求較高之設施用地應依實際需要檢討留設停車空間	7.93
車站	按實際需要檢討之	----
機關	按實際需要檢討之	----
文化中心	按實際需要檢討之	----

資料來源：本研究整理

續表 3—22 竹北（含斗崙地區）都市計畫區公共設施用地需求面積預估表

計畫人口：132,000 人

	都市計畫定期通盤檢討實施辦法檢討標準	預估需求面積 (ha)
社教機構用地	按實際需要檢討之	----
加油站	按實際需要檢討之	----
變電所	按實際需要檢討之	----
污水處理廠	按實際需要檢討之	----
環保設施用地	按實際需要檢討之	----
道路	按交通量、道路設計標準檢討之	----
廣場	按實際需要檢討之	----
高速公路	按實際需要檢討之	----
園道	按實際需要檢討之	----
人行步道	按實際需要檢討之	----
綠化步道	按實際需要檢討之	----
鐵路	按實際需要檢討之	----
電路鐵塔用地	按實際需要檢討之	----

資料來源：本研究整理

## 第四節、通盤檢討分析

依據上述發展現況分析、計畫需求預測等之結果，全面檢討原計畫是否調整，並依實際檢討結果研判課題與對策，並擬定變更計畫。

### 一、計畫範圍之檢討

本次通盤檢討計畫範圍為配合都市發展政策、整體土地使用及考量自然環境條件，並奉內政部八十四年六月六日台 內營字第八四七二八三五號函准予合併辦理，因此合併原有之竹北都市計畫與竹北（斗崙地區）都市計畫二個都市計畫為竹北（含斗崙地區）都市計畫。

### 二、計畫年期之檢討

現有之竹北都市計畫與竹北（斗崙地區）都市計畫年期皆至民國九十四年屆滿，依都市計畫法第五條之規定『都市計畫應依據現況及既往情況，並預計二十五年內之發展情形訂定之。』；另同法第十五條規定：『其實施進度以五年為一期，最長不得超過二十五年。』因此本次辦理合併都市計畫檢討並配合高鐵通車與台大竹北分部開發計畫等相關重大建設之年限，調整計畫年期至民國一一〇年止。

### 三、計畫人口之檢討

現有計畫區總人口數約佔竹北市總人口數之七成，都市計畫區人口並且呈持續成長之趨勢，以民國一一〇年為計畫年期推估所得之總人口規模為一三二、〇〇〇人，較目前（民國九十二年底）增加約五二、〇〇〇人。

### 四、土地使用分區之檢討

詳見表 3—23。

- 表 3—23 土地使用分區面積檢討表

### 五、公共設施用地之檢討

詳見表 3—24。

- 表 3—24 公共設施用地面積檢討表

表 3—23 竹北（含斗崙地區）都市計畫第三次通盤檢討土地使用分區面積檢討表

計畫人口：132,000 人

項 目	計 畫 面 積 (公頃)	檢 討 標 準	需 要 面 積 (公頃)	超 過 或 不 足 面 積 (公頃)
商 業 區	48.93	1. 三萬人口以下者,商業區面積以每千人不得超出 0.45 公頃為準。 2. 三萬至十萬人口者,超出三萬人口部分,商業區面積以每千人不得超出 0.50 公頃為準。 3. 十萬至二十萬人口者,超出十萬人口部分,商業區面積以每千人不得超出 0.55 公頃為準。 4. 另次區域中心、地方中心、都會區衛星市鎮及一般市鎮商業區總面積佔都市發展用地總面積之比例不得超過 10%。	66.10	-17.17
住 宅 區	315.09	1. 依據都市發展特性、地理環境、計畫目標區及計畫人口之居住需求推估。 2. 原計畫住宅區實際上已較適宜做為其他使用分區,且變更用途後對鄰近土地使用分區無妨礙者,得將土地變更為其他使用分區。	359.12	-44.03
乙種工業區	188.77	1. 工業區之檢討,依發展現況、鄰近土地使用及地方特性,分成不同發展性質及使用強度之工業區。 2. 工業區面積之增減,應參考區域計畫之指導,依工業種類及工業密度為準。 3. 工業區之位置因都市發展結構之改變對地區生活環境發生不良影響時,得予變更為其他使用分區。 4. 計畫工業區實際上已較適宜做為其他使用分區,且變更後對鄰近土地使用無妨礙者,得將該部分土地變更為其他使用分區。	----	----
農 業 區	149.73	1. 農業區之檢討,應依據農業發展及未來都市發展之需要檢討之。 2. 前項農業區內舊有聚落,非屬違法建築基地面積達一公頃以上,人口已達 200 人以上,且能適當規劃必要之公共設施者,得變更為住宅區。	----	----
行 政 區	20.65	視實際需要情形檢討之。	----	----
保 存 區	1.37	視實際需要情形檢討之。	----	----
行 水 區	1.53	視實際需要情形檢討之。	----	----
農會專用區	0.50	視實際需要情形檢討之。	----	----
加 油 站 專 用 區	0.19	視實際需要情形檢討之。	----	----
醫療專用區	0.27	視實際需要情形檢討之。	----	----

資料來源：本研究整理

表 3—24 竹北（含斗崙地區）都市計畫第三次通盤檢討公共設施用地面積檢討表

計畫人口：132,000 人

項 目	現有計畫面積 (公頃)	檢 討 標 準	需 要 面 積 (公頃)	超過或不 足面積 (公頃)
兒童遊樂場	4.71	0.08 公頃/千人、每處最小面積 0.1 公頃。	10.56	-3.16
公園兼 兒童遊樂場	2.69			
公 園	12.65	1. 分為閭鄰公園與社區公園，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。 2. 社區公園在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於 4 公頃。 3. 5 萬人以下者，0.15 公頃/千人。 4. 5 萬-10 萬人口者，超過 5 萬部分，0.175 公頃/千人。 5. 10 萬-20 萬人口者，超過 10 萬部分，0.2 公頃/千人。	22.65	-10.00
綠地、綠帶	1.82	按自然地形或其設置目的。	----	----
體 育 場 (運動公園)	19.82	1. 10 萬人口以上者，0.07 公頃/千人。 2. 體育場所面積 1/2，可併入公園面積計算。	9.24	+10.58
文 小	21.71	1. 依閭鄰單位分佈，以每一閭鄰為單位或服務半徑。 2. 5 萬人口以下者，0.20 公頃/千人。 3. 5 萬-20 萬人口者，超過 5 萬人部分，0.18 公頃/千人。 4. 每校面積不得小於 2 公頃。	24.76	-3.05
文 中	15.99	1. 每一社區或服務半徑不逾 1500 公尺設置為原則。 2. 5 萬人口以下者，0.16 公頃/千人。 3. 5 萬-20 萬人口者，超過 5 萬部分，0.15 公頃/千人。 4. 每校面積不得小於 2.5 公頃。	20.30	-4.31
文 高	4.83	由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。	----	----
義民中學用地	4.73	由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。	----	----
文 大	24.96	由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。	----	----

資料來源：本研究整理

續表 3—24 竹北（含斗崙地區）都市計畫第三次通盤檢討公共設施用地面積檢討表

計畫人口：132,000 人

項 目	現有計畫面積 (公頃)	檢 討 標 準	需 要 面 積 (公頃)	超過或不 足面積 (公頃)
市 場	1.64	以每一鄰里單位設置一處為原則，但都市計畫書內述明無須設置者，得免設。	----	----
停 車 場	5.41	1. 10 萬人以上者，以不低於商業區總面積 12% 為準。 2. 市場用地、機關用地、醫療用地、體育場所用地、遊憩設施用地及其他停車需求較高之設施用地應依實際需要檢討留設停車空間。	7.93	-2.08
廣場兼停車場	0.44			
車 站	0.92	按實際需要檢討之。	----	----
機 關	9.12	按實際需要檢討之。	----	----
文 化 中 心	2.64	按實際需要檢討之。	----	----
社 教 用 地	0.20	按實際需要檢討之。	----	----
加 油 站	1.01	按實際需要檢討之。	----	----
變 電 所	0.50	按實際需要檢討之。	----	----
環保設施用地	0.57	按實際需要檢討之。	----	----
污 水 處 理 廠	1.01	按實際需要檢討之。	----	----
道 路	145.72	按交通量、道路設計標準劃設。	----	----
廣 場	2.77	按實際需要檢討之。	----	----
高 速 公 路	26.01	按實際需要檢討之。	----	----
園 道	7.68	按實際需要檢討之。	----	----
人 行 步 道	0.93	按實際需要檢討之。	----	----
綠 化 步 道	0.06	按實際需要檢討之。	----	----
鐵 路	16.93	按實際需要檢討之。	----	----
電路鐵塔用地	0.03	按實際需要檢討之。	----	----
河 道 用 地	5.65	按實際需要檢討之。	----	----
河 川 用 地	27.39	按實際需要檢討之。	----	----
墓 地	1.31	按實際需要檢討之。	----	----

資料來源：本研究整理

# 第四章 變更、規劃原則與計畫構想

## 第一節、計畫區之檢討變更原則

### 一、土地使用計畫之檢討變更原則

此次土地使用計畫之檢討變更原則，依據發展現況及公民團體之建議，彙整土地使用發展課題，並依相關法令及考量計畫區未來發展需要檢討變更，以符實際。

結合上位指導計畫及相關重大建設計畫（高鐵設站、大專院校進駐）所預期引進之人口與產業，調整土地使用分區計畫，並配合農地釋出方案檢討都市邊緣之農地，在不影響農業生產環境下，適度予以開放，以增加土地使用之供給，並在永續利用的原則下，兼顧公平與效率，強調四生之規劃理念，塑造一個具地方特色及高品質的居住生活環境。

#### 住宅區

配合全面通盤檢討之計畫年期與計畫人口作調整，以每人五十平方公尺之居住樓地板面積，以及平均容積率百分之二百之標準，另參酌計畫居住密度每公頃三百四十人之基礎，重新檢討原住宅區之面積，並以現有居住單元為基礎，配合鄰里單元之規劃理念，規劃新增加之住宅區。

#### 商業區

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法之檢討標準，重新檢討商業區之面積，短期則先以舊市區中心地帶與縣治地區可立即增加之商業區面積及區位為主，中長期則配合高鐵特定區及新竹都會區發展，以提升都市階級為地方中心之發展型態，作為計畫區內商業區位及規模之考量。

#### 乙種工業區

原計畫區內之工業區近年來因受都市發展型態改變、產業之技術提升與轉變、社會環保意識高漲的因素影響下，使得部分工業區已不適合續為工業使用，並已對都市發展產生負面之影響，故在參考區域計畫指導與配合發展現況、鄰近土地使用及地方特性之原則下，變更部分工業區為其他相容性之使用分區。

## 農業區

為因應未來都市發展對土地使用需求之殷切，及加入 WTO 後對農業之衝擊，必須調整農業發展政策，配合農地釋出方案，釋出都市邊緣或已不利於農業生產條件之部分農地，以增加土地使用之供給，並配合區段徵收等方法，實施大規模之農地整體開發利用，以增進土地利用效率，並適度引導都市發展。

## 二、公共設施用地之檢討變更原則

調查原計畫區內現有公共設施之種類數量是否充足、區位分佈是否合理、服務品質之良窳情形，並配合計畫年期人口數。依據都市計畫通盤檢討實施辦法之檢討標準，規劃區位適宜、數量充足的公共設施。

對於部分保留期限過長，因徵收經費龐大而尚未取得之公共設施用地，宜確實加以重新檢討其必要性與設置機能，如確無必要者，宜參考鄰近土地使用變更為其他使用分區歸還民眾。

原計畫之鄰里性公共設施，應儘速取得興闢，不宜變更為其他使用分區，儘量滿足原計畫之需求為原則。

原計畫道路交通系統，以維持原計畫服務功能為主。

## 第二節、計畫區之規劃原則

### 一、整體都市發展架構規劃原則

現有地形、地物（鳳山溪、豆子埔溪、頭前溪、高速公路、鐵路）之限制與配合。

區內現有道路交通系統（中華路、光明六路、福興路、嘉興路）之配合。

重大建設計畫（高鐵六家站、大專院校進駐、新竹都會生活圈）之導入與配合。

### 二、土地使用分區規劃原則

1. 以都市計畫定期通盤檢討實施辦法中有關土地使用分區之檢討標準為依據，並以總量管制為原則。
2. 住宅區採鄰里單元方式規劃，將計畫區劃分為數個鄰里單元，各鄰里單元內需有適量之公共設施，以服務居民。
3. 商業區依不同之商業服務等級配置，鄰里性商業設施以近便為主，地區性商業設施以位於區內交通便利之地點為主。
4. 工業區為促進工業發展而劃定，但具危險性及公害之工廠應特別指定工業區建築之。
5. 現有集居較具規模之地區，宜儘量配合其現有之實際發展為原則。
6. 依據計畫發展規模，人口分派及鄰里單元劃分，規劃不同使用強度之土地使用分區，訂定差別容積率，並控制全區之平均容積率，以維持居住環境品質。
7. 土地使用以符合公共利益因素為要件。

### 三、公共設施規劃原則

1. 由需求來決定公共設施之種類及區位。
2. 就其人口、土地使用、交通等現狀及未來發展趨勢，決定其公共設施之項目、位置與面積。
3. 公共設施用地劃設，以儘量利用適當之公有土地為原則。
4. 道路系統、停車場、加油站應按土地使用分區及交通情形與預期之發展配置之，穿越性交通應儘量避免經過市中心。
5. 公共服務之公共設施，應按閭鄰單位或居民分佈情形適當配置之。
6. 休憩遊樂性公共設施應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置。
7. 鄰避性公共設施應在不妨礙都市發展及鄰近居民安全、安寧與衛生之原則下，選擇邊緣適當地點設置之。
8. 公共設施計畫考量政府財政之可行範圍，並依發展現況及實際需求情形，分期分區興闢完成。

## 第三節、計畫構想

### 一、土地使用

1. 配合豆子埔溪整治計畫與親水休憩區之規劃，加強沿岸之土地使用管制與都市設計，使其成為竹北市之都市藍帶生活空間。
2. 住宅區依計畫人口，以現有聚落集居地為基礎，另配合計畫區西北側之開發計畫與台大竹北分部之進駐，規劃住宅鄰里單元。
3. 商業中心依本計畫區地方特性及鄰里單元分布，規劃鄰里及地區商業中心。
4. 工業區以配合現有計畫工業區為主。
5. 因應中華電信公司、台灣電力公司民營化之需求，規劃電信事業專用區、變電所專用區，以供使用。

### 二、公共設施

1. 配合台大竹北分部之進駐規劃學校用地，以補其原預定用地之不足。
2. 因應中正國小校地與道路交通系統衝突之問題，規劃學校用地，以解決其衝突。
3. 為加強居民休憩活動之多樣化，配合豆子埔溪整治計畫，規劃親水設施及休憩用地。
4. 依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法之公共設施用地面積標準及未來實際發展需要，規劃主要及鄰里性公共設施。
5. 公共服務及公用設備用地需求，選擇適當地點劃設為機關及公用事業用地等。

### 三、交通系統

以現有之計畫交通系統動線為主，並配合部分道路拓寬計畫、交通管理手段及加速道路興建計畫之推動，以解決市區出入道路及聯外道路交通擁擠之問題。

- 圖 4 - 1 規劃構想示意圖

# 第五章：變更都市計畫內容

## 第一節、都市計畫合併

竹北都市計畫與竹北（斗崙地區）都市計畫原分屬二都市計畫，因考量竹北市未來都市發展，以及道路交通系統與土地使用之完整性，故已依內政部八十四年六月六日台 內營字第 8472835 號函同意准予合併，故本次檢討遂將原竹北與竹北（斗崙地區）都市計畫合併為一完整之竹北（含斗崙地區）都市計畫，進行第三次通盤檢討。

## 第二節、計畫年期

本次辦理合併都市計畫通盤檢討，配合高鐵及台大竹北分部之開發期程調整計畫年期至民國 110 年止。

## 第三節、計畫人口與密度

本次辦理合併都市計畫通盤檢討，以民國 110 年為目標年，調整計畫人口數為 132,000 人，居住密度約為每公頃 300 人。

## 第四節、計畫範圍與面積

本次辦理合併都市計畫通盤檢討之計畫範圍，以既有之原竹北與竹北（斗崙地區）都市計畫範圍為準，北起鳳山溪南至頭前溪北岸之灌溉水圳為界，東抵嘉興路以東約 300 公尺處，西達新社國小西面約 300 公尺處為界，行政區域包含竹義、竹仁、竹北、新社、新國、泰和、斗崙、十興、鹿場、中興及東平等里之全部或部分，面積共約 1098.88 公頃。

## 第五節、土地使用計畫

### 一、住宅區

原計畫住宅區面積計有 315.09 公頃（住一：96.27 公頃、住二：218.82 公頃），本次檢討配合部分保存區及公共設施保留地開發變更部分用地為住宅區、配合完善出入道路系統變更部分住宅區為道路用地，及配合縣治二期區段徵收作業需要變更部分住宅區為寺廟專用區，本次檢討計減少住宅區面積 0.82 公頃（住一：0.49 公頃、住二：0.33 公頃），檢討後住宅區面積共為 314.27 公頃（住一：95.78 公頃、住二：218.49 公頃）。

### 二、商業區

原計畫面積 48.93 公頃（商一：3.10 公頃、商二：17.00 公頃、商三：28.83 公頃），此次檢討配合部分公共設施用地以市地重劃方式或其他附帶條件方式開發變更為商業區，計增加商業區面積 1.27 公頃（商一：0.20 公頃、商三：1.07 公頃），檢討後商業區面積共為 50.20 公頃（商一：3.30 公頃、商二：17.00 公頃、商三：29.90 公頃）。

### 三、乙種工業區

原計畫面積 188.77 公頃，本次檢討配合部分公共設施用地附帶條件變更為乙種工業區，及配合鳳山溪河川整治變更部分乙種工業區為河川區，此次檢討增加乙種工業區面積計 0.30 公頃，檢討後之乙種工業區面積為 189.07 公頃。

### 四、特種工業區

本次檢討配合天然氣分裝場現況使用需求及考量都市生活安全，變更部分農業區為特種工業區，此次檢討新劃設特種工業區面積計 0.33 公頃，檢討後新劃設特種工業區面積為 0.33 公頃。

### 五、農業區

原計畫農業區面積 149.73 公頃，本次檢討考量實際現況使用與街廓完整性變更部分零星乙種工業區與機關用地為農業區，並配合天然氣分裝場現況使用需求變更部分農業區為特種工業區，計減少農業區面積 0.42 公頃，檢討後農業區面積為 149.31 公頃。

### 六、行政區

原計畫面積 20.65 公頃，本次檢討配合豆子埔溪整治後之河道實際現況變更部分行政區為河道用地，計減少面積 0.43 公頃，檢討後行政區面積為 20.22

公頃。

## 七、保存區

原計畫面積 1.37 公頃，本次檢討為促進土地利用解決地區性出入道路系統狹小所造成交通壅塞、人潮擁擠等問題，變更原竹北天后宮保存區為寺廟專用區、住宅區、兒童遊樂場用地、道路用地及停車場用地等，此次檢討計減少面積 1.04 公頃，檢討後面積為 0.33 公頃。

## 八、河川區

本次檢討配合兩都市計畫合併，並依經濟部水利署之認定統一名稱變更行水區、河川用地為河川區（鳳山溪、頭前溪），檢討後共計新劃設河川區面積 20.52 公頃。

## 九、農會專用區

原計畫面積 0.50 公頃，本次檢討維持原計畫。

## 十、加油站專用區

原計畫面積 0.19 公頃，本次檢討配合民營加油站開發，變更原斗崙油一用地為加油站專用區，計增加加油站專用區面積 0.12 公頃，檢討後面積共計 0.31 公頃。

## 十一、醫療專用區

原計畫面積 0.27 公頃，本次檢討維持原計畫。

## 十二、電信專用區

因應中華電信公司民營化後，將原機關用地（中華電信使用）變更為電信專用區，共計新劃設面積為 0.29 公頃。

## 十三、寺廟專用區

配合廟宇實際使用現況變更部分保存區及住宅區為寺廟專用區，檢討後共計新增加寺廟專用區面積 0.64 公頃。

- 表 5—1 變更前後土地使用計畫面積分配對照表
- 表 5—2 土地使用分區面積檢討成果表

## 第六節、公共設施計畫

### 一、公園用地

原計畫公園用地面積 12.65 公頃，本次檢討配合部分公共設施保留地以附帶條件方式開發，變更部分市場用地及人行步道用地為公園用地，此次檢討計增加公園用地面積 0.19 公頃，檢討後公園用地 11 處，面積共計 12.84 公頃。

### 二、兒童遊樂場用地

原計畫兒童遊樂場面積 4.71 公頃，本次檢討配合部分公共設施保留地以附帶條件方式開發劃設兒童遊樂場用地，並變更部分兒童遊樂場用地為體育場用地，此次檢討共計減少兒童遊樂場用地 0.14 公頃，檢討後兒童遊樂場用地 16 處，面積共計為 4.57 公頃。

### 三、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

原計畫鄰里公園兼兒童遊樂場用地面積 2.69 公頃，本次檢討配合地區公共設施之開發，變更部分公（兒）用地為住宅區，餘維持原計畫，本次檢討共計減少公（兒）面積 0.09 公頃，檢討後鄰里公園兼兒童遊樂場用地 6 處，面積共計 2.60 公頃。

### 四、綠地、綠帶用地

原計畫綠地、綠帶用地面積 1.82 公頃，本次檢討配合特種工業區之劃設，於其兩側新劃設二處綠地，及考量實際使用需求變更部分廣（停）用地為綠地，計增加面積 0.15 公頃，檢討後綠地、綠帶用地 22 處，面積共計 1.97 公頃。

### 五、體育場用地（運動公園）

原計畫體育場用地面積 19.82 公頃，本次檢討因應市立游泳池之改善計畫，變更部分原兒童遊樂場用地為體育場用地，並配合體育園區之 BOT 招商開發，變更部分體育場用地為體育園區用地，本次檢討計減少體育場用地 1.33 公頃，檢討後體育場用地（運動公園）一處、體育場一處，面積共計 18.49 公頃。

### 六、體育園區用地

本次檢討並配合體育園區之 BOT 招商開發，變更部分體育場用地為體育園區用地，檢討後新劃設體育園區用地一處，面積共 1.69 公頃。

### 七、文小用地

原計畫文小用地面積 21.71 公頃共 9 處，本次檢討除配合竹仁國小附近之出入道路系統開闢，變更部分文小用地為道路用地外（面積過小，不予列入計算），餘維持原計畫。

## 八、文中用地

原計畫文中用地面積 15.99 公頃共 5 處，本次檢討維持原計畫。

## 九、文高用地

原計畫文高用地一處為竹北高中使用，面積 4.83 公頃，本次檢討維持原計畫。

## 十、文大用地

原計畫文大用地二處，分別為台灣大學竹北分部與交通大學客家文化學院，面積共 24.96 公頃，本次檢討維持原計畫。

## 十一、私立義民中學用地

原計畫私立義民中學用地面積 4.73 公頃，本次檢討維持原計畫。

## 十二、市場用地

原計畫市場用地面積 1.64 公頃，本次檢討配合地區性公共設施整體開發，變更部分市場用地為住宅區、商業區、公園用地及廣（停）用地，計減少 0.53 公頃，檢討後市場用地 6 處，面積共計 1.11 公頃。

## 十三、停車場用地

原計畫停車場用地面積 5.41 公頃，本次檢討新劃設停車場用地面積 1.52 公頃，檢討後停車場用地 15 處，面積共計 6.93 公頃。

## 十四、廣場兼停車場用地

原廣場兼停車場用地面積 0.44 公頃，本次檢討計新增加廣場兼停車場用地 0.34 公頃，檢討後廣場兼停車場用地 3 處，面積共計 0.78 公頃。

## 十五、車站用地

原計畫車站用地一處，面積 0.92 公頃，本次檢討維持原計畫。

## 十六、機關用地

原計畫機關用地面積 9.12 公頃，本次檢討配合竹北分局之遷建、中華電信

民營化與部分目的事業機關無徵收開闢計畫之用地，變更為商業區、住宅區及其他使用，計減少用地面積 2.26 公頃，檢討後機關用地 7 處，面積共計 6.86 公頃。

## 十七、文化中心用地

原計畫文化中心用地面積 2.64 公頃，本次檢討應鄰近道路之樁位修正配合辦理變更，檢討後文化中心用地一處，面積仍為 2.64 公頃。

## 十八、社教用地

原計畫社教機構用地一處面積 0.20 公頃，本次檢討配合未來地方發展需要，新劃設一處社教機構用地，新增面積共計 0.12 公頃，檢討後社教用地二處，面積共計 0.32 公頃。

## 十九、加油站用地

原計畫加油站用地面積 1.01 公頃，本次檢討配合東北面原加油站用地開發變更為加油站專用區，計減少面積 0.12 公頃，檢討後加油站用地 3 處，面積共計 0.89 公頃。

## 二十、環境保護設施用地

原計畫環保設施用地一處，面積 0.57 公頃，本次檢討維持原計畫。

## 二十一、污水處理廠用地

原計畫污水處理廠用地一處，面積 1.01 公頃，本次檢討配合實際需求，只留設污水揚升站設立所需之用地，餘配合鄰側道路系統之開闢及解決該地區停車空間不足之問題變更為道路用地及停車場用地，本次檢討計減少面積 0.95 公頃，檢討後面積為 0.06 公頃。

## 二十二、自來水事業用地

此次檢討因斗崙地區增設自來水加壓站所需，變更部分住宅區為自來水事業用地，計新劃設自來水事業用地一處，面積為 0.21 公頃。

## 二十三、廣場用地

原計畫廣場用地面積 2.77 公頃，本次檢討配合實際使用現況，變更部分廣場用地為廣（停）用地，及配合部分機關用地變更為廣場用地，計減少用地面積 0.50 公頃，檢討後廣場用地 5 處，面積共計 2.27 公頃。

## 二十四、高速公路用地

原計畫高速公路用地面積 26.01 公頃，本次檢討維持原計畫。

## 二十五、鐵路用地

原計畫鐵路用地面積 16.93 公頃，本次檢討維持原計畫。

## 二十六、道路用地

原計畫道路用地面積 145.72 公頃，本次檢討配合部分道路新闢及拓寬計畫新增加道路面積 0.46 公頃，檢討後道路用地面積共為 146.18 公頃。

## 二十七、人行步道用地

原計畫人行步道用地面積 0.93 公頃，本次檢討配合地區性公共設施整體開發及道路拓寬，變更部分人行步道用地併入鄰近分區與計畫道路，餘維持原計畫，共計減少面積 0.14 公頃，檢討後面積為 0.79 公頃。

## 二十八、綠化步道用地

原計畫綠化步道一處，面積 0.06 公頃，本次檢討維持原計畫。

## 二十九、園林道路用地

原計畫園道一處，面積 7.68 公頃，本次檢討維持原計畫。

## 三十、電路鐵塔用地

原計畫電路鐵塔用地二處，面積 0.03 公頃，本次檢討維持原計畫。

## 三十一、變電所用地

原計畫變電所用地面積 0.50 公頃，本次檢討因應台灣電力公司實際需要與使用現況，將原部分機關用地、住宅區等供變電所使用變更為變電所用地，共計新劃設面積 0.28 公頃，檢討後變電所用地 2 處，面積共計 0.78 公頃。

## 三十二、河道用地

原計畫河道用地面積 5.65 公頃，本次檢討配合豆子埔溪整治現況，全數變更為河道用地，檢討後面積增加 7.99 公頃，合計共為 13.64 公頃。

## 三十三、溝渠用地

本次檢討配合農田水利灌溉溝渠之現況使用並依新竹縣政府水利課認定後，變更部分河川用地為溝渠用地，檢討後新劃設溝渠用地面積 1.27 公頃。

## 三十四、墳墓用地

原計畫墳墓用地一處，面積 1.31 公頃，本次檢討維持原計畫。

- 表 5—3 公共設施用地檢討成果表
- 表 5—4 檢討後公共設施用地明細表

## 第七節、交通系統計畫

### 一、道路

計畫區內東西向以 20 米之 4-1 號道路(中正東路)及 15 米 5-1 號道路(中正西路)、60 米之 1-1 號道路、40 米之 2-3 號道路(光明六路)、30 米之 4-4 號道路(福興路)，南北向則是以 40 米之 2-1 號道路(中華路)與 2-2 號道路為主要之聯外道路。

計畫區內尚規劃有一 30 米之外環道路，作為主要之區內聯絡道路，惟目前尚未完全開闢。

本次檢討結果，配合部分道路新闢及拓寬計畫及針對部分道路配合現況作局部之修正以利交通，計新增加道路面積 0.46 公頃，檢討後道路用地面積共為 146.18 公頃。

### 二、高速公路

中山高速公路南北向經過計畫區，於計畫區內設有竹北交流道，為計畫區長程旅運之重要聯外道路，檢討結果，維持原計畫，檢討後面積共計 26.01 公頃。

### 三、鐵路

台鐵縱貫線北向貫穿計畫區東側，並設有竹北火車站，以提供旅客使用，惟因公路交通發達、小客車持有率高長程旅運靠站率不高之因素，該站目前大多只提供學生上下學或上班族通勤使用。

本次檢討結果，維持原計畫，檢討後鐵路用地面積共計 16.93 公頃。

- 表 5—5 檢討後道路編號表
- 圖 5—1 竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)示意圖

表 5—5 檢討後道路編號表

編號	起 迄 點	寬 度 (公尺)	長 度 (公尺)	備 註
1-1	東起計畫區東界，西高速公路	60	1325	園道、原斗崙都市計畫 1-1 號道路
1-2	北起行政區南側，南街 3-4 號道路	60	195	原斗崙都市計畫 1-2 號道路
2-1	自鳳山溪至頭前溪	40 30	1405 1860	台一線省道、原竹北都市計畫 1 號道路與原斗崙都市計畫 2-1 號道路
2-2	計畫區東側，北起計畫北界，南至計畫區南界	40	2180	原斗崙都市計畫 2-3 號道路
2-3	東起園道，西至縱貫鐵路西側	40 30	1460 465	原斗崙都市計畫 2-2 號道路
3-1	起於計畫區東側止於計畫區之南面	30	7560	30 米外環道，原竹北都市計畫 1-2 號道路、原斗崙都市計畫 3-4 號道路
3-2	文大 1 東側為南北向貫穿計畫區	30	1740	原斗崙都市計畫 3-5 號道路及新劃設之延伸路段
3-3	西起 2-2 號道路，東至計畫區東界	30	310	原斗崙都市計畫 3-6 號道路
3-4	南起 4-4 號道路，北與 1-2 號道路相銜接	25	190	原斗崙都市計畫 3-3 號道路
4-1	西起 2-1 號道路，東至計畫區東界	20	2300	原竹北都市計畫 2 號道路、原斗文都市計畫 4-4 號道路
4-2	豆子埔溪北側，西起縱鐵路東面，東至高速公路西側	20	1455	原竹北都市計畫 2-1 號道路、斗崙都市計畫 4-2 號道路
4-3	東起 2-1 號道路，西至計畫區界	20	530	原斗崙都市計畫 4-1 號道路
4-4	計畫區南側，西起 2-1 號道路，東至計畫區界	20 30	3080 265	原斗崙都市計畫 3-2 號道路
4-5	行政區西面，南起 4-4 號道路，北至 5-6 號道路	20	930	原竹北都市計畫 2-2 號道路、斗崙都市計畫 4-3 號道路
5-1	東起 2-1 號道路，西至計畫區界	15	1265	原竹北都市計畫 3-3 號道路
5-2	西起 2-1 號道路，東至鐵路	15	470	原竹北都市計畫 3-4、

編號	起迄點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
	西側			3-10 號道路
5-3	西起 2-1 號道路，東至 5-16 號道路	15	280	原竹北都市計畫 3-5 號道路
5-4	東起 3-1 號道路，南至 4-4 號道路	15	2570	原竹北都市計畫 3-1、3-2 號道路、原斗崙都市計畫 5-2 號道路
5-5	西起 2-1 號道路，北至 4-1 號道路	15	1605	原竹北都市計畫 3-6 號道路
5-6	南起 4-2 號道路，東至 3-1 號道路	15	905	原竹北 3-7 號道路
5-7	以 4-2 號道路為起迄點之環形道路	15	990	原竹北都市計畫 3-8 號道路
5-8	東起 4-5 號道路，西至 5-4 號道路	15	655	原斗崙都市計畫 5-4 號道路
5-9	西起 5-4 號道路，東至高速公路	15	1470	原斗崙都市計畫 5-6 號道路
5-10	西起文小 7 東側，東至 2-2 號道路	15	475	原斗崙都市計畫 5-13 號道路
5-11	東起 2-2 號道路，西至 3-2 號道路	15	665	原斗崙都市計畫 5-14 號道路
5-12	西起 2-2 號道路，東至計畫區界	15	345	原斗崙都市計畫 5-17 號道路
5-13	東起 2-2 號道路，西至 3-2 號道路	15	545	原未編定
5-14	西起 3-1 號道路，東至 2-2 號道路	15	1205	原斗崙都市計畫 5-9、5-7 號道路
5-15	西起 2-2 號道路，東至計畫區界	15	280	原斗崙都市計畫 5-18 號道路
5-16	北接 5-2 號道路，南至 4-1 號道路	15	505	原竹北都市計畫 3-4 號道路
5-17	計畫區西南側，北起 4-3 號道路，南街 2-1 號道路	15	575	原斗崙都市計畫 5-1 號道路
5-18	北起 4-2 號道路，南至 4-4 號道路	15	780	原斗崙都市計畫 5-3 號道路
5-19	北起 5-7 號道路，南至 5-7 號道路	15	320	原竹北都市計畫 3-9 號道路

編號	起 迄 點	寬 度 (公尺)	長 度 (公尺)	備 註
5-20	高速公路西側，西起 3-1 號道路，東至高速公路	15	1100	原斗崙都市計畫 5-5、5-8、6-3 號道路
5-21	高速公路東面，北起豆子埔溪河道，南至 1-1 號道路	15	655	原斗崙都市計畫 6-1 號道路
5-22	高速公路西面，北起 5-9 號道路，南至 5-14 號道路	15	355	原斗崙都市計畫 6-4 號道路
5-23	高速公路東面，北起 1-1 號道路，南至計畫區界	15	625	原斗崙都市計畫 6-2 號道路
5-24	北起 4-4 號道路，南至計畫區界	15	175	原斗崙都市計畫 5-10 號道路
5-25	北起 4-4 號道路，南至計畫區界	15	195	原斗崙都市計畫 5-11 號道路
5-26	北起豆子埔溪，南至 5-11 號道路	15	305	原斗崙都市計畫 5-12 號道路
5-27	北起 1-1 號道路，南至計畫區界	15	555	原斗崙都市計畫 5-16 號道路
6-1	北起 3-1 號道路，南至 5-4 號道路	12	1680	原竹北都市計畫 4-4 號道路及部分 4-3 號道路
6-2	東起 2-1 號道路，南至 5-1 號道路	12	920	原竹北都市計畫 4-8 號道路
6-3	東起 5-4 號道路，西至火車站	12	120	原竹北都市計畫 4-2 號道路
6-4	東起 2-1 號道路，西至 6-9 號道路	12	840	原竹北都市計畫 4-5 號道路
6-5	西起 4-1 號道路，東至 3-2 號道路	12	650	原斗崙都市計畫 7-2 號道路部分
6-6	北起 3-1 號道路南面，南接 2-1 號道路	12	850	原竹北都市計畫 4-9 號道路
6-7	北起計畫區東北界，南接 6-1 號道路	12	965	原竹北都市計畫 4-3 號道路
6-8	北起 6-2 號道路，南至計畫區界	12	1065	原竹北都市計畫 4-6 號道路
6-9	北起 5-1 號道路，南至 3-1 號道路東面	12	270	原竹北都市計畫 4-7 號道路
6-10	北起 5-4 號道路，南至 5-5 號道路	12	560	原竹北都市計畫 4-1 號道路
6-11	北起 4-1 號道路，南至 6-5	12	215	原斗崙都市計畫 7-5 號道

編號	起 迄 點	寬 度 (公尺)	長 度 (公尺)	備 註
	號道路南面			路
6-12	北起公(兒)2,南至6-5號道路	12	105	原斗崙都市計畫7-3號道路部分
6-13	以2-1號道路為起迄點之環形道路	12	655	原斗崙都市計畫7-6號道路
6-14	計畫區東面,北起豆子埔溪河道,南至4-4號道路	12	985	原斗崙都市計畫7-1號道路部分
	住宅區出入道路	10以下	108285	

註：表內道路長度應以依據核定圖時地測釘之樁距為準

## 第八節、原有計畫之變更

原計畫經檢討結果，其所需變更之項目、內容及變更理由詳見表 5—6 變更內容明細表，個案變更面積增減如表 5—7 所示，變更位置示意圖如圖 5—2 所示。

- 表 5—6 變更內容明細表
- 表 5—7 個案變更面積增減綜理表
- 圖 5—2 變更位置示意圖

## 第九節、都市防災計畫

都市防災的種類可分為兩大類即自然災害與人為災害，而依其災害現象則有地質災害、洪水、風災、火災、水災、公害污染、交通事故與治安危害。

面對一般災害之防治原理：

- 一、降低災害產生之風險程度。
- 二、防止災害源之產生及二次災害之衍生。
- 三、防止災害之蔓延及複合狀況之產生。
- 四、隔離災害源及防止二次災害之蔓延。

依據以上之原理在都市計畫之配合應用有以下之措施：

- 一、控制發展密度與規模，敏感地區與大面積開發實應進行土地適宜性分析。
- 二、區位選定應配合都市之發展，例如工業區之選定宜考慮各種土地之發展潛力、土地容受力及其發展需求程度。
- 三、都市更新、改建舊市區，重建公共設施缺乏之聚落。
- 四、設置區隔緩衝區、綠帶、避難空間、開放空間、公園、低密度地區等。

針對本計畫區建議以下之之災害防治策略：

- 一、控制發展密度，實施容積率、建蔽率之管制。
- 二、都市更新之實施，推動老舊建成區之改建整頓，拆除易燃之老舊建築物，疏通綿密之違章建築，提供暢通之疏散空間，且適當配置火災延燒防止地帶。
- 三、開放空間之配置以綠帶、河川、公園等開放空間系統為區隔防止災害之蔓延，保留滯留池為滯洪池，以紓解夏季豪雨所需之瞬間大量降水，寬闊的道路作為緊急疏散道路。
- 四、限制使用類別，減少不相容之土地使用衝突，例如高污染性之工商業與住宅區之區隔，污染廢棄物及危險化學物品之運送應限制運輸路線，禁止進入住宅區或人口密度高之中心區。
- 五、預報、預警系統的建立，建議成立防災指揮中心與預報、預警系統。

綜合以上之防災原則，建立以下之都市防災系統：

一、緊急疏散動線

外環道與主要道路設定為緊急疏散動線，且與開放空間相串連，形成一交通疏散網路；並確保緊急疏散動線之暢通，以確保消防救災交通之順暢。

二、公共設施、避難空地

鄰里單元外圍之農林地或空曠地區及鄰里單元內之兒童遊樂場、社區公園設定為防災疏散區及緊急避難空地，各級學校校區為輔助之避難空間，停車場周邊應保持通暢，需能隨時轉成臨時救災避難場所之用，公園設置緊急醫療救護所需之空中運輸機之起降停機坪，連結主要疏散動線與醫療中心。

三、警示、通報系統

建議運用資訊通信系統組織一監控中心，管制都市之維生管線（自來水、瓦斯、電信、電力 等），連結各區救災中心，使救護資訊相連結形成完善統一之預警預報系統。

- 圖 5—3 都市防災避難系統示意圖

# 第六章：實施進度及經費

## 第一節、分期分區發展計畫

本計畫屬於市鎮計畫，為使本計畫區能循序發展，乃配合實際發展情形及地方財政狀況，訂定分期分區發展計畫如下：

### 一、劃分範圍：

實施分區發展的範圍包括住宅區、商業區、工業區及公共設施用地等都市發展用地。

### 二、劃分種類與原則：

- 、已發展區：計畫區內現有聚落，其使用率達百分之八〇以上者，或相關公共設施已興建完成而低度使用之地區。
- 、優先發展區：發展潛力較高之地區、實施市地重劃或以其他附帶條件方式開發之地區。

- 圖 6 - 1 分期分區發展示意圖。

### 三、公共設施優先發展次序：

由於都市建設經費龐大，為期將來之健全發展，公共設施之興闢宜訂定優先發展次序，供今後分期建設之依據，本計畫區優先發展原則如下：

- 、對於整體發展具有關鍵者。
- 、地方較急切需要者。
- 、發展阻力較小者。
- 、建設經費較易籌措、經費較小，相關配合設施較少而易於完成者。

### 四、實施進度：

本計畫之工作項目因區內以採市地重劃方式或以其他附帶條件方式進行開發者，因非屬整體計畫區都市發展政策，或受限私人開發之期程較無法確實掌控，因此依內政部都市計畫委員會決議內容予以規範，即應於計畫發布實施後三年內完成開發。

另本計畫區因位於頭前溪水源、水質、水量保護區範圍，故除將來開發建設時應配合污水處理及雨水下水道截流相關規定，在時序上做緊密之配合，並

加速完成污水水道系統之建設。

## 第二節、實施經費

### 一、開發方式：

土地的開發利用以開發主體的性質分大體上可分為公部門的開發(由政府單位依有關法令規定的開發方式)及私部門的開發(由民間自行籌措資金辦理的開發方式)，不同的開發主體各有適用的法令、規定及方式，而不同的開發主體及方式其開發成本亦有所差異，雖然開發所需經費是衡量成本的方式之一，但仍有其他需共同討論的問題，如時間成本及其他可能產生負面效應的因素等，有關本計畫的開發主體仍以公部門為主，私部門為輔。

依據都市計畫法第四十八條規定：依本法指定之公共設施保留地供公用事業設施之用者，由各該事業機構依法予以征收或購買；其餘由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依下列方式取得之，(一)征收。(二)區段征收。(三)市地重劃。

因此本計畫之開發方式計有二種分類說明如下：

#### 1. 市地重劃或其他附帶條件方式：

原屬公共設施用地，變更為其他高價值土地者，為配合政府財政及民意以採行市地重劃方式或其他附帶條件方式(地籍整理無償捐贈公共設施用地、繳納代金)進行開發。

#### 2. 徵收或協議價購方式：

依法指定而尚未開闢之公共設施用地則以徵收或協議價購等方式進行用地之取得與開闢。

### 二、開發經費概估：

本計畫公共設施開闢經費概估如表 6—1 開發經費概估表。

- 表 6—1 開發經費概估表

### 三、經費來源及其分配：

都市計畫事業之興辦，涉及事務繁多，所需經費龐大，以目前地方頗為有限之建設經費，實難推動都市之各項建設，一般都市除以獎勵投資方式鼓勵私人興辦，供公用事業使用之公共設施用地，由各公用事業機構購買或征收配合辦理外，其經費來源及籌措建議如下：

- 1 依都市計畫法第七十六條、七十七條及七十八條之規定辦理。

2 申貸台灣省都市建設基金及地方基層建設基金等。

# 第七章：建議事項

## 第一節、都市計畫圖重製

- 一、本次通盤檢討用圖，係由原計畫二原圖掃描數化經校正後拼合而成，並依循原都市計畫核定圖與參照計畫樁位繪製而成，然目前經檢核結果，部分土地使用分區或公共設施用地街廓與原都市計畫書內記載面積誤差頗大，造成統計面積不符。
- 二、原都市計畫書內登載面積與地籍所有權面積或樁位成果面積亦存在相同之誤差結果，且經查核結果並無涉及分區變更之情事，因此推測其原因可能是由於早期之面積測量皆由求積儀依圖面線量測而得，或因計畫書各分區面積數據登載錯誤所致。
- 三、原都市計畫地形圖年代久遠，加上近年來計畫地區辦理區段徵收開發，原計畫圖之地形、地物與現況發展內容差異甚大，似已無法適用，並且竹北市目前正進行計畫區內之地籍數值測量作業，是故建議本次通盤檢討面積仍以原核定計畫書之登載面積為準，待於下次通盤檢討時併實施地形數值測量，依據都市計畫通盤檢討實施辦法第四十二條之規定，重新製作計畫圖併以核算各土地使用分區及公共設施用地街廓面積為宜。

## 第二節、合併都市計畫檢討

因本計畫區南側「擴大及變更竹北（斗崙地區）都市計畫」已發布實施，故建議下次通盤檢討時，將本計畫與「擴大及變更竹北（斗崙地區）都市計畫」案合併檢討，以利都市整體發展及土地利用之合理規劃。