

# 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫 (第五次通盤檢討)書

-公展編號變5案-

【依新竹縣都市計畫委員會第3次專案小組建議意見補辦公開展覽】

變更機關：新竹縣竹北市公所

中華民國一一年四月

## 新竹縣 變更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(第五次通盤檢討)案												
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 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	無												
本案公開展覽之起迄日期	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;">公 告 徵 意</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">告 求 見 見</td> <td>民國 109 年 2 月 27 日竹市工字第 1092500377 號函公告辦理，公告期間自民國 109 年 3 月 4 日起共 30 天。刊登於 109 年 3 月 4 日聯合報第 C8 版、5 日聯合報第 C8 版、6 日聯合報第 C6 版。</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">公 告 徵 意</td> <td style="text-align: center;">告 求 見 見</td> <td>民國 109 年 4 月 1 日上午 10 時 00 分假新竹縣竹北市公所三樓會議室舉行。</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">公 展</td> <td style="text-align: center;">開 覽</td> <td>民國 110 年 3 月 17 日府產城字第 1105210721B 號函公告公開展覽，公開展覽期間自 110 年 3 月 22 日起計 30 天。刊登於 110 年 3 月 22 日自由時報第 G2 版、3 月 23 日自由時報第 G2 版及 3 月 24 日自由時報第 G3 版。</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">公 展 說 明</td> <td style="text-align: center;">開 覽 會</td> <td>民國 110 年 4 月 6 日及同年 4 月 8 日下午 3 時整、晚上 7 時整，共分 4 場次假新竹縣政府大禮堂舉行。</td> </tr> </table>	公 告 徵 意	告 求 見 見	民國 109 年 2 月 27 日竹市工字第 1092500377 號函公告辦理，公告期間自民國 109 年 3 月 4 日起共 30 天。刊登於 109 年 3 月 4 日聯合報第 C8 版、5 日聯合報第 C8 版、6 日聯合報第 C6 版。	公 告 徵 意	告 求 見 見	民國 109 年 4 月 1 日上午 10 時 00 分假新竹縣竹北市公所三樓會議室舉行。	公 展	開 覽	民國 110 年 3 月 17 日府產城字第 1105210721B 號函公告公開展覽，公開展覽期間自 110 年 3 月 22 日起計 30 天。刊登於 110 年 3 月 22 日自由時報第 G2 版、3 月 23 日自由時報第 G2 版及 3 月 24 日自由時報第 G3 版。	公 展 說 明	開 覽 會	民國 110 年 4 月 6 日及同年 4 月 8 日下午 3 時整、晚上 7 時整，共分 4 場次假新竹縣政府大禮堂舉行。
	公 告 徵 意	告 求 見 見	民國 109 年 2 月 27 日竹市工字第 1092500377 號函公告辦理，公告期間自民國 109 年 3 月 4 日起共 30 天。刊登於 109 年 3 月 4 日聯合報第 C8 版、5 日聯合報第 C8 版、6 日聯合報第 C6 版。										
	公 告 徵 意	告 求 見 見	民國 109 年 4 月 1 日上午 10 時 00 分假新竹縣竹北市公所三樓會議室舉行。										
	公 展	開 覽	民國 110 年 3 月 17 日府產城字第 1105210721B 號函公告公開展覽，公開展覽期間自 110 年 3 月 22 日起計 30 天。刊登於 110 年 3 月 22 日自由時報第 G2 版、3 月 23 日自由時報第 G2 版及 3 月 24 日自由時報第 G3 版。										
公 展 說 明	開 覽 會	民國 110 年 4 月 6 日及同年 4 月 8 日下午 3 時整、晚上 7 時整，共分 4 場次假新竹縣政府大禮堂舉行。											
人民團體對本案之反映意見													
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	109 年 07 月 06 日竹北市 108 年度都市計畫委員會第 1 次會議、109 年 12 月 02 日竹北市 109 年度都市計畫委員會第 1 次會議、109 年 12 月 09 日竹北市 109 年度都市計畫委員會第 2 次會議審議通過。											
	縣 級												
	內政部												

## 目錄

壹、計畫緣起 .....	1
貳、辦理依據 .....	2
參、計畫位置與範圍 .....	2
肆、變更內容 .....	5

## 圖目錄

圖 1 本次補辦公展位置示意圖 .....	3
圖 2 本次補辦公展範圍示意圖 .....	4
圖 3 本次補辦公展變更內容示意圖 .....	5

## 表目錄

表 1 本次補辦公展變更內容明細表 .....	5
-------------------------	---

## 壹、計畫緣起

竹北都市計畫擬定機關為新竹縣竹北市公所，並於民國 61 年 10 月發布實施，其後第一次通盤檢討於民國 72 年 9 月發布實施，第二次通盤檢討於民國 85 年 6 月發布實施，然為因應整體區域發展之考量，遂合併竹北及竹北(斗崙地區)兩都市計畫為一完整地區進行第三次通盤檢討，並於民國 94 年 8 月及民國 97 年 4 月分別發布實施。民國 99 年 10 月考量都市計畫發展之整體性，合併竹北(含斗崙地區)都市計畫區、擴大及變更竹北(斗崙地區)都市計畫區之全部範圍，辦理第四次通盤檢討，亦於民國 104 年 7 月第一階段及民國 105 年 11 月第二階段發布實施。

由前開都市計畫發展歷程可知，竹北市早期發展因位於西部縱貫軸線帶上，發展重點以竹北火車站為核心，隨著重大交通建設陸續興建完成，主要包含中山高速公路竹北交流道、縣道 118、117 與 120、南寮—竹東快速公路(省道台 68)、高速鐵路等。再加上縣政府遷至斗崙地區，以及臺大竹北分部、臺科大竹北分部、新竹生物醫學園區、中國醫健康產業園區、國際 AI 智慧園區、竹北國民運動中心、客家文化學院設立等重大建設因素，使全市快速蓬勃發展，且發展核心逐漸東移，形成舊市區與新興區顯著之市容差異。爰此，依都市計畫法第 26 條規定，擬定機關每 3 年內或 5 年內至少應通盤檢討 1 次，主要計畫第四次通盤檢討自民國 104 年發布實施迄今已屆滿 3 年，為配合發展現況與需求，並參考人民建議辦理第五次通盤檢討，期透過本次通盤檢討研擬發展願景、課題與對策、及發展預測與檢討分析等，逐步形塑地區發展目標及構想，達成優質居住環境與科技工商重鎮，促使竹北市成為新竹都會首善之都。

「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第五次通盤檢討)案」(以下簡稱主計五通)(目前為新竹縣都市計畫委員會審議階段)，業已於民國 110 年 3 月辦理公開展覽，惟因竹北市公所依前述主計五通變 5 案之附帶條件，併行辦理擬定細部計畫作業-擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(興崙段農業區附近地區)細部計畫案，其該細部計畫案經竹北市都市計畫委員會審竣之土地使用計畫，整併至主要計畫後與民國 110 年 3 月主計五通公展草案略有差異，為避免民眾混亂及疑慮。爰此，本次將主計五通變 5 案經市都委審竣細計整併之主要計畫進行補辦公展作業。

## 貳、辦理依據

一、都市計畫法第 26 條。

二、民國 111 年 4 月 13 日府產城字第 1115211086 號函-新竹縣都市計畫委員會第 3 次專案小組會議決議辦理。

## 參、計畫位置與範圍

本次補辦公開展覽係屬「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第五次通盤檢討)案」(以下簡稱主計五通)(110 年 3 月公展版)中列為變更案第 5 案之整體開發區變更案。本次補辦公展計畫區位於竹北(含斗崙地區)都市計畫之西南側，計畫範圍北至豆子埔溪、南至頭前溪、西至原竹北(含斗崙地區)都市計畫範圍西側約 110 公尺處、東以光明十一路為界，計畫面積 23.4568 公頃，計畫位置與範圍詳圖 1 及圖 2 所示。



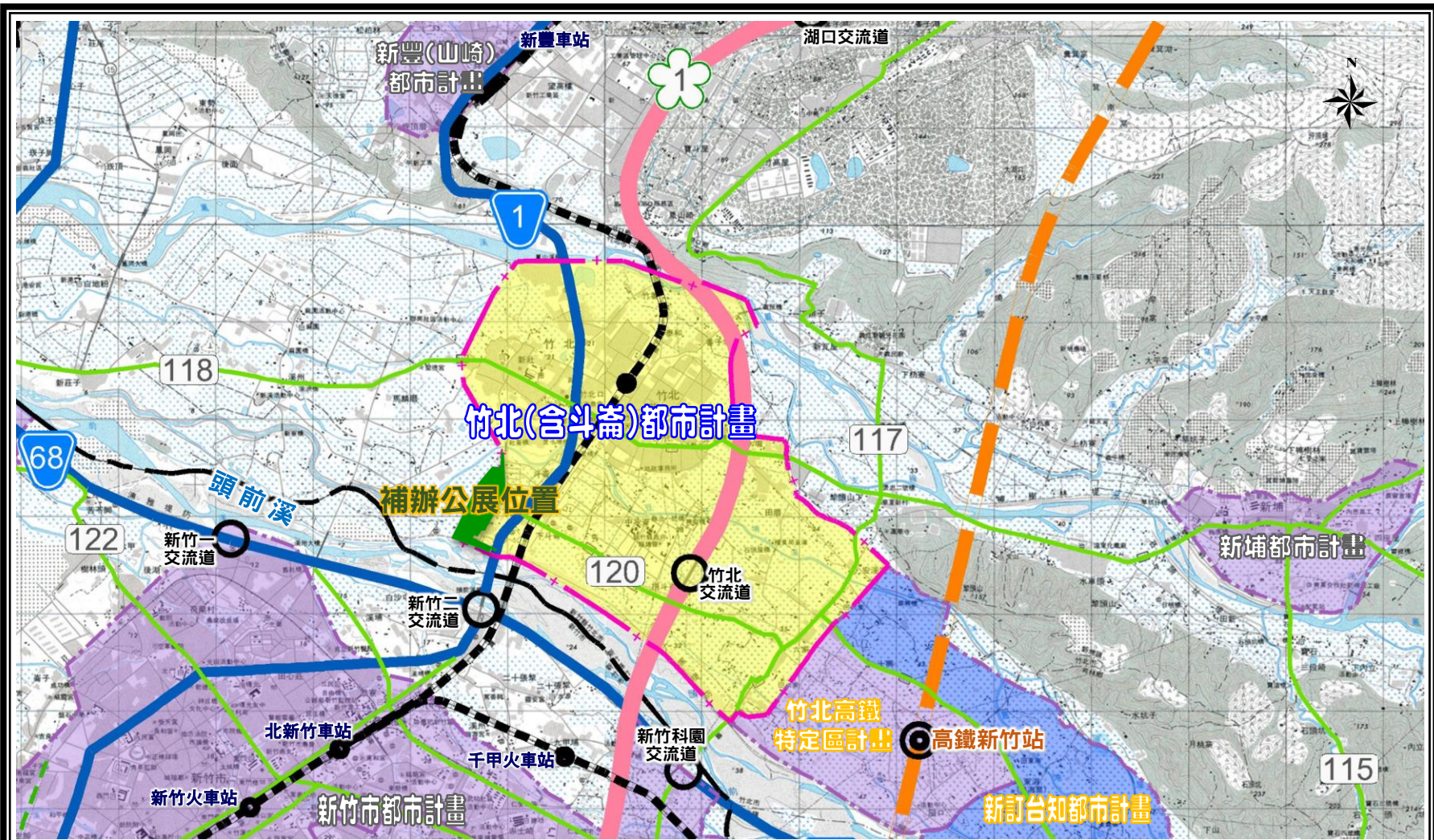


圖1 本次補辦公展位置示意圖





圖2 本次補辦公展範圍示意圖

## 肆、變更內容

本次補辦公開展覽係屬主計五通公展草案列為變更案第 5 案之整體開發區變更案。本次補辦公展變更內容明細表及變更內容示意圖，詳表 1 及圖 3 所示。

表 1 本次補辦公展變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
5	計畫區西南側農業區及其附近非都市土地地區	第二種住宅區(0.0008) 農業區(13.2961) 非都市土地(9.3473) 道路用地(0.3732) 特種工業區(0.3142) 綠地用地【綠 21、綠 22】(0.1252) 附帶條件： 1.應無償捐贈變更範圍內原所屬土地 30%之用地面積予地方政府。 2.前項扣除本案於原所屬土地所劃設之綠地面積後，不足之部分得改以代金代金方式繳納(以開發當期變更範圍內原所屬土地之平均公告現值加二成計算。) 3.其建築時應自面臨之八米現況道路境界線至少退縮十七公尺建築，退縮建築之空地應妥予綠化，並得計入法定空地。	第二種住宅區(10.1203) 第二種商業區(4.3522) 加油站專用區(0.0227) 文小用地【文小 13】(2.0000) 公園用地【公 34】(1.7527) 公園兼兒童遊樂場用地【公(兒)33】(0.4244) 綠地用地【綠 50】(0.0326) 廣場用地(兼供道路使用)(0.2252) 道路用地(4.5267) 附帶條件： 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 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)俟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，應於期限期滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。	1.特種工業區及其周邊綠地用地為第三次通盤檢討變更內容明細表第二十九案，變更理由為：「為維護都市環境安全，避免緊急危難。配合西南側天然氣分裝廠現況劃設。配合鄰避性分區劃設隔離綠帶。」惟其現況為天然氣分裝廠，迄今未依附帶條件規定執行，故於本次通盤檢討納入整體開發範圍一併規劃。 2.考量鐵路以西、豆子埔溪以南地區缺乏學校用地，故配合未來住商及學齡人口就學需求規劃文小用地，並配合取得公共設施保留地，辦理整體開發。 3.目前環北路外環道僅開闢至本計畫區西側光明六路，為緩解舊市區之交通擁塞情形，建設完整之道路系統，本計畫區西南側外環道之規劃串聯實有其必要性，且綜觀計畫區內已無可發展腹地，故本變更案研提擴大都市計畫，建構竹北外環道至頭前溪北側興隆路完整之環狀道路系統。 4.依據非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點第 7 點規定：因都市計畫通盤檢討、行政界線調整等需要辦理擴大都市計畫，且其面積在十公頃以下，得逕依都市計畫法定程序辦理。 5.綜上，配合都市發展需求及前開說明，劃設住宅區、商業區及公共設施用地，並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。 6.本變更案不以區段徵收開發，改採市地重劃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，另依平均地權條例第 56 條規定，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 16 日、99 年 8 月 19 日及 99 年 9 月 14 日召開土地徵收座談會之共識，應審慎衡酌徵收	



編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
			<p>(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。</p> <p>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。</p>	<p>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，均得以市地重劃方式無償取得，故考量上開因素及地主權益，建議以市地重劃方式辦理開發。</p> <p>(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。</p>	

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

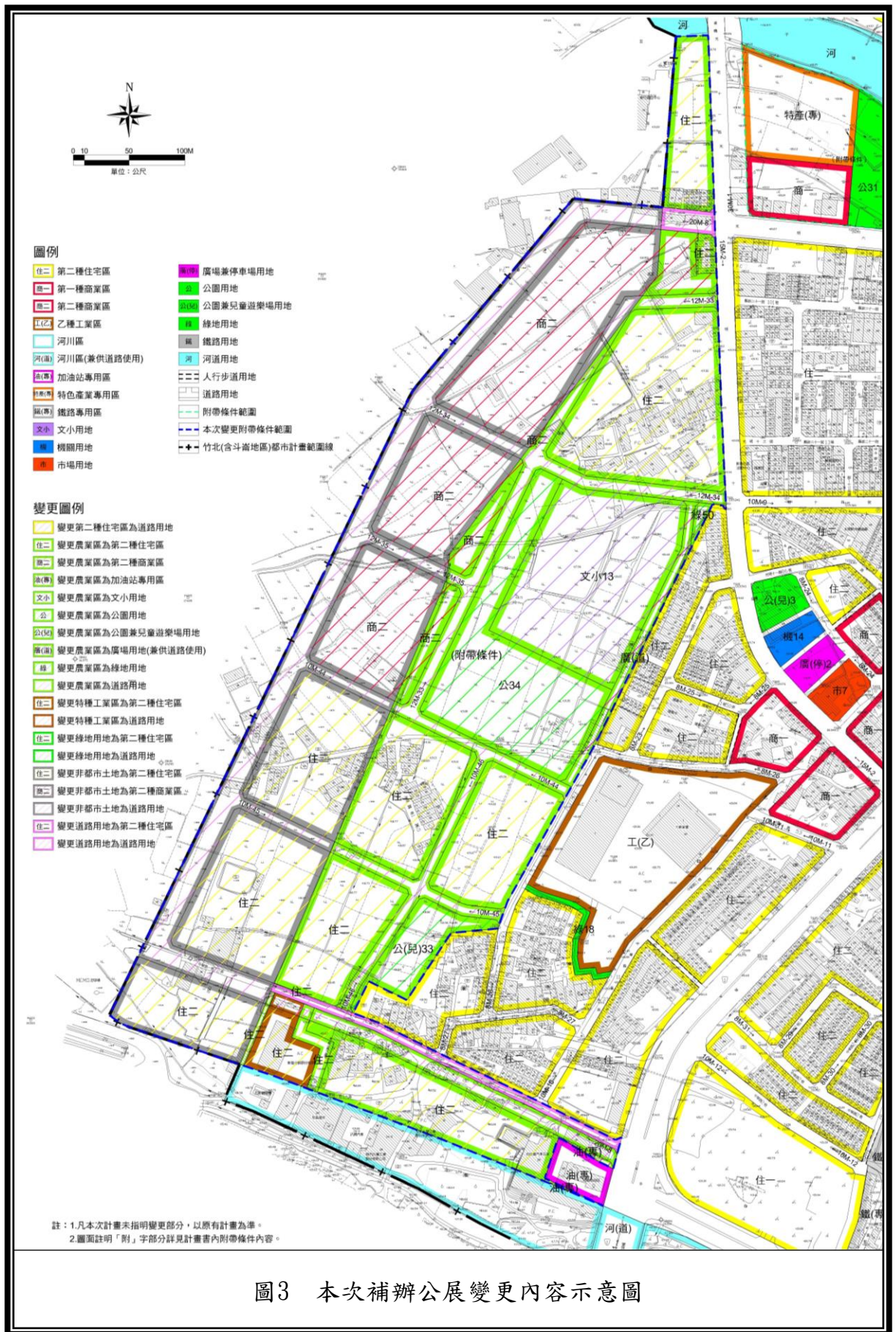


圖3 本次補辦公展變更內容示意圖

## 都市計畫技師圖記頁

長豐工程顧問股份有限公司辦理之變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第五次通盤檢討)案，業經本技師依照既有之學理、準則、都市計畫相關法規，就各項數據理性預測與判斷其未來發展需要，並就現實條件與人民權益加以綜合考量，完成計畫書圖內容、相關會議紀錄等編制，且依規定製作工作底稿備查。惟都市計畫(或都市更新...等)須依都市計畫委員會(或都市更新及爭議處理審議會...等)完成審議並經主管機關核定後確定，所有內容應以最終審定為準。

都市計畫技師姓名： 蔡翼如	技師執業執照證號： 技執字第 006513 號
技師公會名稱： 臺灣省都市計畫技師公會	公會會員證號： 臺都技師員字第 A0118 號
技師執業機構名稱：長豐工程顧問股份有限公司	

技師簽章：

日期：111.4.

# 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫 (第五次通盤檢討)書

-公展編號變5案-

【依新竹縣都市計畫委員會第3次專案小組建議意見補辦公開展覽】

業務承辦 人 員	
業務單位 主 管	

變更機關：新竹縣竹北市公所  
規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司  
中華民國一一年四月