

(續表四)

項 目	第二次通盤 檢討後面積	本 次 變 更 案 增 減 面 積	本次主要計畫變更後面積	
			計 畫 面 積	百 分 比
廣場兼停車場	1.45		1.45	0.25
加油站	0.50		0.50	0.09
變電所	0.32	+0.18	0.50	0.09
電路鐵塔用地	0.03		0.03	0.01
污水處理廠	1.61	-0.60	1.01	0.17
垃圾處理場	0.69	-0.69	0	0
河道用地	5.75		5.75	0.99
墓地	1.31		1.31	0.23
道路	79.52	-0.44	79.08	13.62
人行步道	0.93		0.93	0.16
綠化步道	0.06		0.06	0.01
園道	7.68		7.68	1.32
高速公路用地	21.80		21.80	3.75
鐵路用地	6.81		6.81	1.17
環保設施用地	0	+0.57	0.57	0.10
小 計	200.46	+12.04	212.50	36.59
合 計 (1)	461.01	+0.51	461.52	79.46
合 計 (2)	580.80	±0	580.80	100.00

註：1.表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地面積係不含農業區、行水區、墓地等之面積。

3."+"係表示增加面積；"- "係表示減少面積。

第三章 變更後之計畫

第一節 計畫範圍與面積

本次配合細部計畫變更主要計畫土地使用分區之部份，屬縣治遷建第二期計畫區內，位於主要計畫區之東半側部分。計畫範圍與主要計畫第二次通盤檢討範圍相同，面積仍為五八〇・八〇公頃。

第二節 計畫年期

與主要計畫第二次通盤檢討相同，以民國九十四年為計畫目標年。

第三節 計畫人口與居住密度

與主要計畫第二次通盤檢討相同，計畫人口為五九、〇〇〇人，居住密度為每公頃平均三四〇人。

第四節 土地使用分區計畫

依據本計畫書第二章所述本次變更主要計畫之內容，變更後主要計畫土地使用分區及面積如左：

- 一、第一種住宅區：原計畫面積為九六・〇六公頃，本次變更面積減少一一・五三頃，變更後計畫面積為八四・五三公頃。

- 二、第二種住宅區：本次變更仍維持原計畫，計畫面積為一〇九・九七公頃。

- 三、第一種商業區：本次變更仍維持原計畫，計畫面積為三・一〇公頃。

四、第二種商業區：本次變更仍維持原計畫，計畫面積為九·八〇公頃。

五、第三種商業區：本次變更仍維持原計畫，計畫面積為一四·一七公頃。

六、乙種工業區：本次變更仍維持原計畫，計畫面積為七·六〇公頃。

七、行政區：本次變更仍維持原計畫，計畫面積為二〇·六五公頃。

八、農業區：原計畫面積為一一六·九五公頃，本次變更因豆子埔溪東端向北移至與計畫區外之河道相接合，

故面積減少〇·五一公頃，變更後計畫面積為一一六·四四公頃。

九、行水區：本次變更仍維持原計畫，計畫面積為一·五三公頃。

十、保存區：本次變更仍維持原計畫，計畫面積為〇・三二公頃。

十一、加油站專用區：本次變更仍維持原計畫，計畫面積為什麼〇・一九公頃。

第五節 公共設施計畫

本次主要計畫變更後，原計畫之高中用地及垃圾處理場用地變更爲其他土地使用分區後，已無該項土地使用分區。本計畫區內之公共設施用地除另有說註明者外，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」作多目標使用。本計畫區之公共設施項目及內容如左：

一、機關：本次變更仍維持原計畫，共劃設五處，合計面積爲二・四四公頃。其中機二爲六家派出所、機四供團管區使用。

二、車站：本次變更仍維持原計畫，共劃設一處，計畫面積為〇・九二公頃。

三、社教機構用地：本次變更仍維持原計畫，共劃設一處，作為社區活動中心及社區安養堂使用，計畫面積為〇・二〇公頃。

四、國小：本次變更仍維持原計畫，共劃設五處，計畫面積為一一・六五公頃。其中文小二（六家國小）、文小三（博愛國小）均已開闢完成。

五、國中：原計畫劃設三處，計畫面積為九・三二公頃。本次配合體育場（運動公園）之變更，將文中三調整位置並增加面積〇・五五公頃，變更後三處之計畫面積為九・八七公頃。其中文中一（六家國中）、文中二（博愛國中）均已開闢完成。

六、學校用地（供大學院校使用）：為配合台灣大學竹北分部之設立，本次變更增加一處學校用地（供大學院校

使用)，劃設於原體育場之位置，計畫面積為二二·四六公頃。

七、體育場（運動公園）：原計畫劃設一處，計畫面積二六·二〇公頃。本次變更後部份變更爲學校用地（供大學校使用）外，並於原位置之南方另劃設一處用地。分爲二處後，計畫面積減少六·三八公頃，變更後之計畫面積爲一九·八二公頃。

八、公園：本次變更仍維持原計畫，共劃設九處，計畫面積六·九一公頃。其中公三用地不得作爲多目標使用。

九、鄰里公園兼兒童遊樂場：原計畫劃設五處。本次變更〇·七七公頃之第一種住宅區爲「公（兒）廿一」用地，故計畫面積由三·七九公頃增加爲四·五六公頃。

十、兒童遊樂場：原計畫劃設十一處，合計面積二·六一公頃。本次變更「兒三」用地、「兒四」用地及「兒五」用地爲其他用地，故變更後共計八處，計畫面積減少〇·七六公頃爲一·八五公頃。

十一、綠地、綠帶：原計畫面積爲一·七二公頃。本次因變更部份綠帶爲道路用地、豆子埔溪調整變更部份及增設環保設施用地與變電所之隔離綠帶，變更後面積增加〇·〇八公頃爲一·八〇公頃。

十二、市場：劃設四處，合計面積一·〇〇公頃。

十三、停車場：原計畫劃設五處，合計面積一·八一公頃。本次爲配合體育場用地之變更，故將「停三」用地變更爲體育場，計畫面積減少〇·二七公頃，變更後共計爲四處，計畫面積爲一·五四公頃。
其中停一已作爲多目標使用。

十四、廣場兼停車場：本次變更仍維持原計畫，共劃設四處，合計面積爲一·四五公頃。

十五、加油站用地：本次變更仍維持原計畫，共劃設二處，合計面積爲一·五〇公頃。

十六、變電所：原計畫劃設一處，計畫面積〇・三二公頃。本次調整區位變更後增加〇・一八公頃為〇・五〇公頃。

十七、電路鐵塔用地：本次變更仍維持原計畫，共劃設二處，計畫面積為〇・〇三公頃。

十八、環保設施用地：本次變更將污水處理廠及垃圾處理場劃設為一處環保設施用地並調整區位後，計畫面積為〇・五七公頃。

十九、污水處理廠：原計畫劃設二處，計畫面積為一・六一公頃。本次變更後將縣治二期區內之污水處理廠變更為其他用地後，僅餘一處，計畫面積為一・〇一公頃。

二十、河道用地：本次變更仍維持原計畫，計畫面積為五・七五公頃。

廿一、道路用地：原主要計畫面積為七九·五二公頃。本次變更後減少〇·四四公頃為七九·〇八公頃。

廿二、墓地：本次變更仍維持原計畫，共劃設一處，計畫面積為一·三一公頃。

廿三、人行步道：本次變更仍維持原計畫，計畫面積為〇·九三公頃。

廿四、綠化步道：本次變更仍維持原計畫，計畫面積為〇·〇六公頃。

廿五、園道：本次變更仍維持原計畫，計畫面積為七·六八公頃。

廿六、高速公路用地：本次變更仍維持原計畫，計畫面積為二一·八〇公頃。

廿七、鐵路用地：本次變更仍維持原計畫，計畫面積為六·八一公頃。

第六節 土地使用分區管制

本次變更後有關土地使用分區管制要點之修訂如下：

一、本要點依據都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。
計畫區內已發佈細部計畫地區除本要點規定者外，餘依細部計畫相關規定辦理。

二、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，其建蔽率、容積率規定如左：

(一) 第一種住宅區，建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一八〇。

(二) 第二種住宅區，建蔽率不得大於百分之六〇，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，建築樓地板面積未達一〇〇〇平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇〇平方公尺者，則超過部分每一五〇平方公尺或其零數應留設一部停車空間。

三、商業區之建築物及土地使用以供商業使用為主，其建蔽率、容積率規定如左：

(一) 第一種商業區，建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之三六〇。

(二) 第二種商業區，建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之四二〇。

(三) 第三種商業區，建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之三二〇。

為提升居住環境品質及解決停車需求，建築樓地板面積未達一〇〇〇平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺者，則超過部分每一五〇平方公尺或其零數應留設一部停車空間。

四、工業區為乙種工業區，其建築物及土地使用以供工業使用為主，建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二一〇。

建築基地於申請建築時，建築物前院深度至少為六公尺，後院深度至少為四公尺，側院深度至少為四公尺；如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮二公尺，退縮部分得計入法定空地，建築基地內之法定空地至少百分之五〇需綠化植栽，以為安全隔離及提升環境品質。

五、行政區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之四〇〇。

六、保存區之土地使用及容積率規定如左：

(一) 保存區(一)，以供萬善祠及其必要之相關設施使用為主，其容積率不得大於百分之二二〇。

(二) 保存區(二)，為古蹟保存區，其土地或建築物等之使用、建造及修護，依文化資產保存法有關規定辦理，容積率依規定不得大於百分之二二〇。

七、機關、社教機構用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之二四〇。

建築基地申請建築時應自道路境界線至少退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮二公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。

八、學校之建蔽率不得大於百分之四〇，其容積率不得大於左表規定：

項	目	最大容積率
國小		百分之一五〇
國中		百分之一五〇
高中(職)		百分之二〇〇
大學院校		百分之二五〇

建築基地申請建築時應自道路境界線至少退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮二公尺；退縮部分得計入法定空地，並應安予植栽綠化。

九、體育場之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇；其土地使用項目得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」作多目標使用及得依多目標興建之建築物內作商場及餐飲業使用。

十、公園、公園兼兒童遊樂場及兒童遊樂場有頂蓋之建築物，其建蔽率不得大於百分之十五，其容積率不得大

於左表規定：

項	目
公園	最大容積率 百分之六〇
公園兼兒童遊樂場	百分之三〇
兒童遊樂場	百分之三〇

十一、車站用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之二四〇。

十二、市場用地之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二八〇。

十三、停車場用地之建蔽率及容積率不得大於左表規定：

項	最大建蔽率	最大容積率
停車場（作平面停車場使用）	百分之五	1
停車場（作立體停車場使用）	百分之八〇	百分之四〇〇

十四、加油站、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之二二〇。

十五、變電所用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之二四〇。

建築基地申請建築時應自道路境界線至少退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮二公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。

十六、環保設施用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二二〇。

建築基地申請建築時應自道路境界線至少退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮二公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。

十七、(一) 有關設置開放空間獎勵部分，依內政部訂定『實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法』規定辦理。

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

該基地容積率之百分之三〇為限。

(1) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一〇〇平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

(2) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

十八、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。

十九、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

圖三 「擬定竹北(斗崙地區)(體育公園附近地區)細部計畫配合變更主要計畫案」示意圖

表五 「擬定竹北(斗崙地區)(體育公園附近地區)細部計畫配合變更主要計畫案」土地使用計畫面積表

表六 「擬定竹北(斗崙地區)(體育公園附近地區)細部計畫配合變更主要計畫案」公共設施計畫用地明細表

表五 「擬定竹北(斗崙地區)(體育公園附近地區)細部計畫配合
變更主要計畫案」土地使用計畫面積表

面積單位：公頃

項 目	本 次 主 要 計 畫 變 更 後 面 積	
	計 畫 面 積	百 分 比
第一種住宅區	84.53	14.55
第二種住宅區	109.97	18.93
第一種商業區	3.10	0.53
第二種商業區	9.80	1.69
第三種商業區	14.17	2.44
乙種工業區	7.60	1.31
行政區	20.65	3.56
農業區	116.44	20.05
行水區	1.53	0.26
保存區	0.32	0.06
加油站專用區	0.19	0.03
小計	368.30	63.41
機關	2.44	0.42
車站	0.92	0.16
社教機構用地	0.20	0.03
國小	11.65	2.01
國中	9.87	1.70
學校用地(供大學院校使用)	22.46	3.87
體育場(運動公園)	19.82	3.41
公園	6.91	1.19
鄰里公園兼兒童遊樂場	4.56	0.78
兒童遊樂場	1.85	0.32
綠地、綠帶	1.80	0.31
市場	1.00	0.17
停車場	1.54	0.26

(續表五)

項 目	本 次 主 要 計 畫 變 更 後 面 積	
	計 畫 面 積	百 分 比
廣場兼停車場	1.45	0.25
加油站	0.50	0.09
變電所	0.50	0.09
電路鐵塔用地	0.03	0.01
污水處理廠	1.01	0.17
河道用地	5.75	0.99
墓地	1.31	0.23
道路	79.08	13.62
人行步道	0.93	0.16
綠化步道	0.06	0.01
園道	7.68	1.32
高速公路用地	21.80	3.75
鐵路用地	6.81	1.17
環保設施用地	0.57	0.10
小 計	212.50	36.59
合 計 (1)	461.52	79.46
合 計 (2)	580.80	100.00

註：1.表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地面積係不含農業區、行水區、墓地等之面積。

3."+"係表示增加面積；"- "係表示減少面積。

表六 「擬定竹北(斗崙地區)(體育公園附近地區)細部計畫配合變更主要計畫案」公共設施計畫用地明細表

面積單位：公頃

項 目	編 號	面 積 (公頃)	位 置	備 註
機 關	機 一	0.16	4-4 號道路南側	
	機 二	0.11	2-3 號道路西側，3-2 號道路北側	六家派出所調整範圍
	機 三	0.13	公七東側	
	機 四	1.90	公一南側	軍事機關(團管區) 調整區位範圍
	機 八	0.14	計畫區東側，1-1 號道路北側	電信機房
	小 計	2.44		
車 站	站	0.92	行政區西南側	
社教機構用地	社教機構用地	0.20	機二西側	社區活動中心、安養堂
國 小	文 小 一	1.91	計畫區西北側	
	文 小 二	3.08	計畫區東南側	六家國小
	文 小 三	2.36	文中二西側	博愛國小
	文 小 四	2.00	行政區南側	
	文 小 五	2.30	體育場東側	
	小 計	11.65		
國 中	文 中 一	3.55	計畫區東側	六家國中
	文 中 二	2.57	文小三東側	博愛國中
	文 中 三	3.75	體育公園南側，環保用地東側	
	小 計	9.87		
學校用地(供 大學院校使用)		22.46	高速公路東側，1-1 號道路北側	
體 育 場 (運 動 公 園)	體 一	3.74	高速公路東側，大學院校西南側	
	體 二	16.08	高速公路東側，大學院校南側	
	小 計	19.82		
公 園	公 一	1.53	高速公路北端西側	
	公 二	0.51	計畫區西北側	
	公 三	0.63	計畫區場東側	不得作多目標使用
	公 九	0.29	文小一東南側	
	公 十 一	1.00	行政區南側	
	公 十 二	1.00	行政區南側	
	公 十 三	0.93	行政區東南側	
	公 十 四	0.50	文小四南側	
	公 廿 二	0.52	大學用地東側	
	小 計	6.91		

鄰里公園兼兒童遊樂場	公(兒) 四	0.20	高速公路北端東側	
	公(兒) 五	0.20	機一東南側	
	公(兒) 六	0.20	文中一西側	
	公(兒) 七	0.20	2-1 號道路西側	
	公(兒) 八	0.20	3-2 號道路南側	
	公(兒) 廿一	3.56	計畫區東南側	民俗公園兼兒童遊樂場
	小 計	4.56		
兒童遊樂場	兒 一	0.23	高速公路西側	
	兒 二	0.36	高速公路交流道西側	
	兒 六	0.18	5-13 道路北側	
	兒 七	0.26	5-14 號道路北側	
	兒 八	0.14	5-16 號道路西側	
	兒 九	0.17	5-15 號道路南側	
	兒 十	0.23	5-16 號道路東側	
	兒 十 一	0.28	文小二東側	
	小 計	1.85		
綠地、綠帶	綠 一	0.07	計畫區西南側	綠地
	綠 二	0.21	高速公路北端東側	綠地
	綠 三	0.18	高速公路北端東側	綠地
	綠 四	0.20	交流道西北側、兒二東側	綠帶
	綠 五	0.20	交流道西南側	綠帶
	綠 六	0.88	豆子埔溪東段河道用地兩側	綠帶
	綠 七	0.06	環保設施用地東側	綠帶
	小 計	1.80		
零售市場	市 一	0.18	4-4 號道路南側	
	市 二	0.22	2-3 號道路東側	
	市 三	0.17	5-1 號道路北側	
	市 七	0.43	大學用地東側	
	小 計	1.00		
停車場	停 一	0.72	行政區西南側	已作為多目標使用
	停 二	0.45	5-6 號道路北側	
	停 四	0.21	5-14 號道路北側	
	停 五	0.16	5-15 號道路南側	
	小 計	1.54		
廣場兼停車場	廣(停) 一	0.13	4-4 號道路南側	
	廣(停) 二	0.12	市二南側	
	廣(停) 三	0.13	5-1 號道路北側	
	廣(停) 十三	1.07	大學用地東側	
	小 計	1.45		

變電所	變	0.50	高速公路南端東側	
電路鐵塔用地	電一	0.02	計畫區東南側, 2-3 號道路西側	
	電二	0.01	計畫區東南側, 2-3 號道路東側	
	小計	0.03		
加油站用地	油一	0.12	計畫區北側	
	油二	0.38	行政區東南側	
	小計	0.50		
污水處理廠	污	1.01	計畫區西北側	
環保設施用地	環	0.57	高速公路南端東側	
墓地	墓	1.31	計畫區西南側	

註：表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量面積為準。

擬定竹北（斗崙地區）（體育公園附近地區）細部計畫
配合變更主要計畫書

擬定機關：



竹北市公所

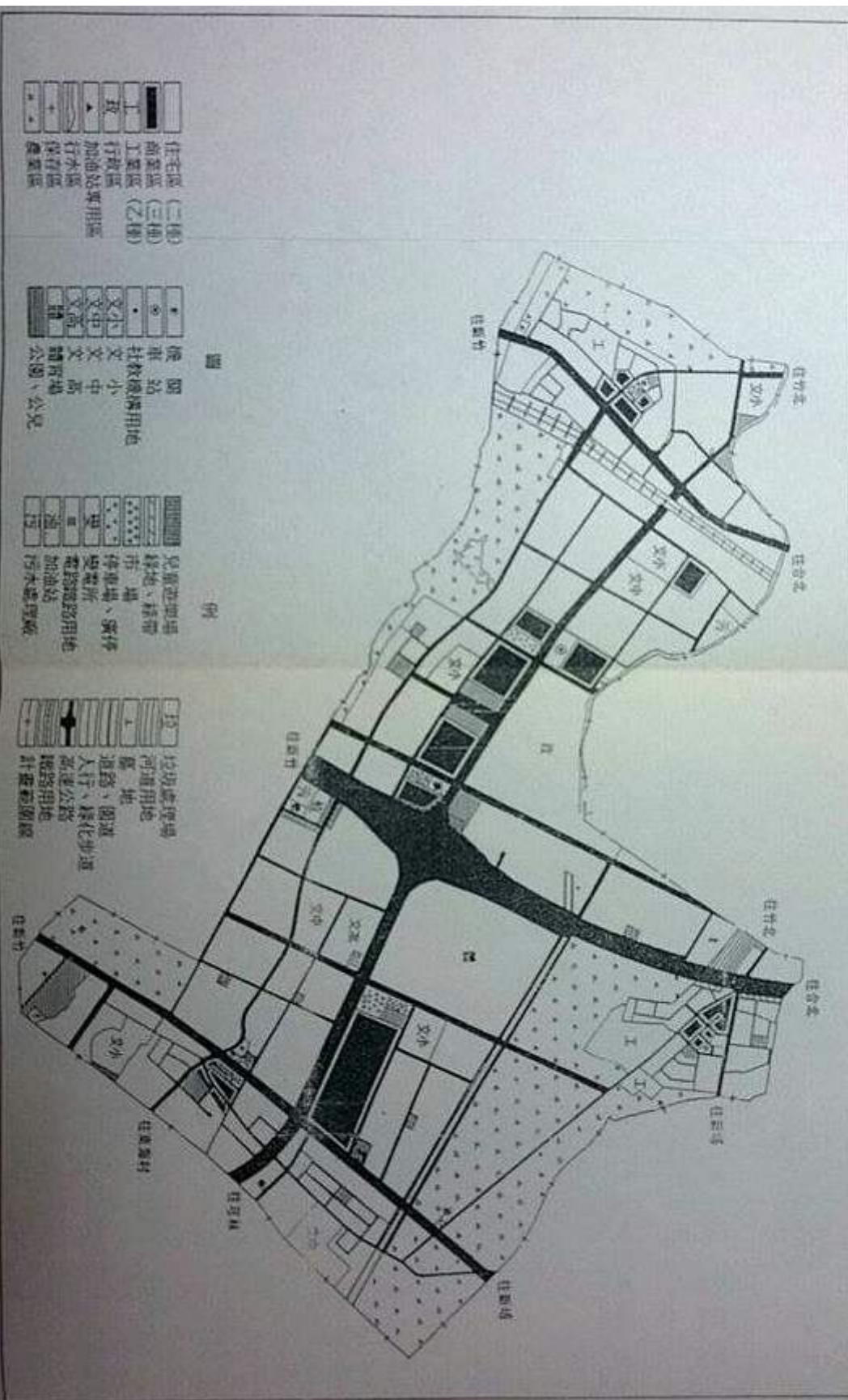
規劃單位：浩華工程顧問股份有限公司

編訂時間：中華民國八十五年十一月編訂

修訂時間：中華民國八十九年五月修訂

業務承辦	技士林大港
業務主管	工務課 長陳興來

圖一 變更竹北（斗崙地區）都市計畫（第二次通盤檢討）主要計畫示意圖



- 住宅區 (二種)
- 商業區 (三種)
- 行政區
- 加油站專用區
- 加水區
- 保存區
- 農業區

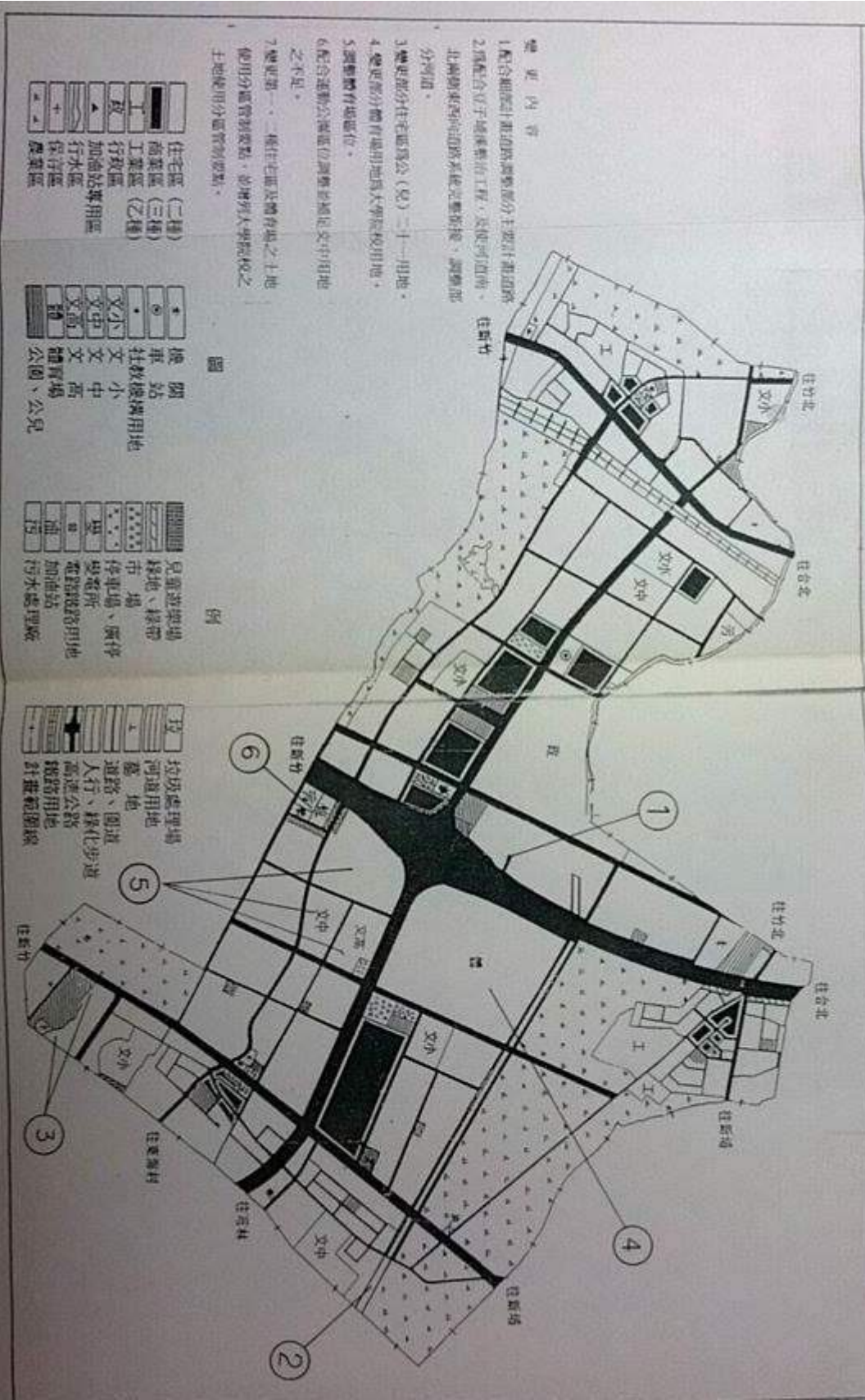
- 陸軍
- 車站
- 社林機關用地
- 文小
- 文中
- 文高
- 文高
- 文高
- 公園、公兒

- 兒童遊樂場
- 綠地、綠帶
- 停車場、家停
- 變電所
- 電路道路用地
- 加油站
- 污水處理廠

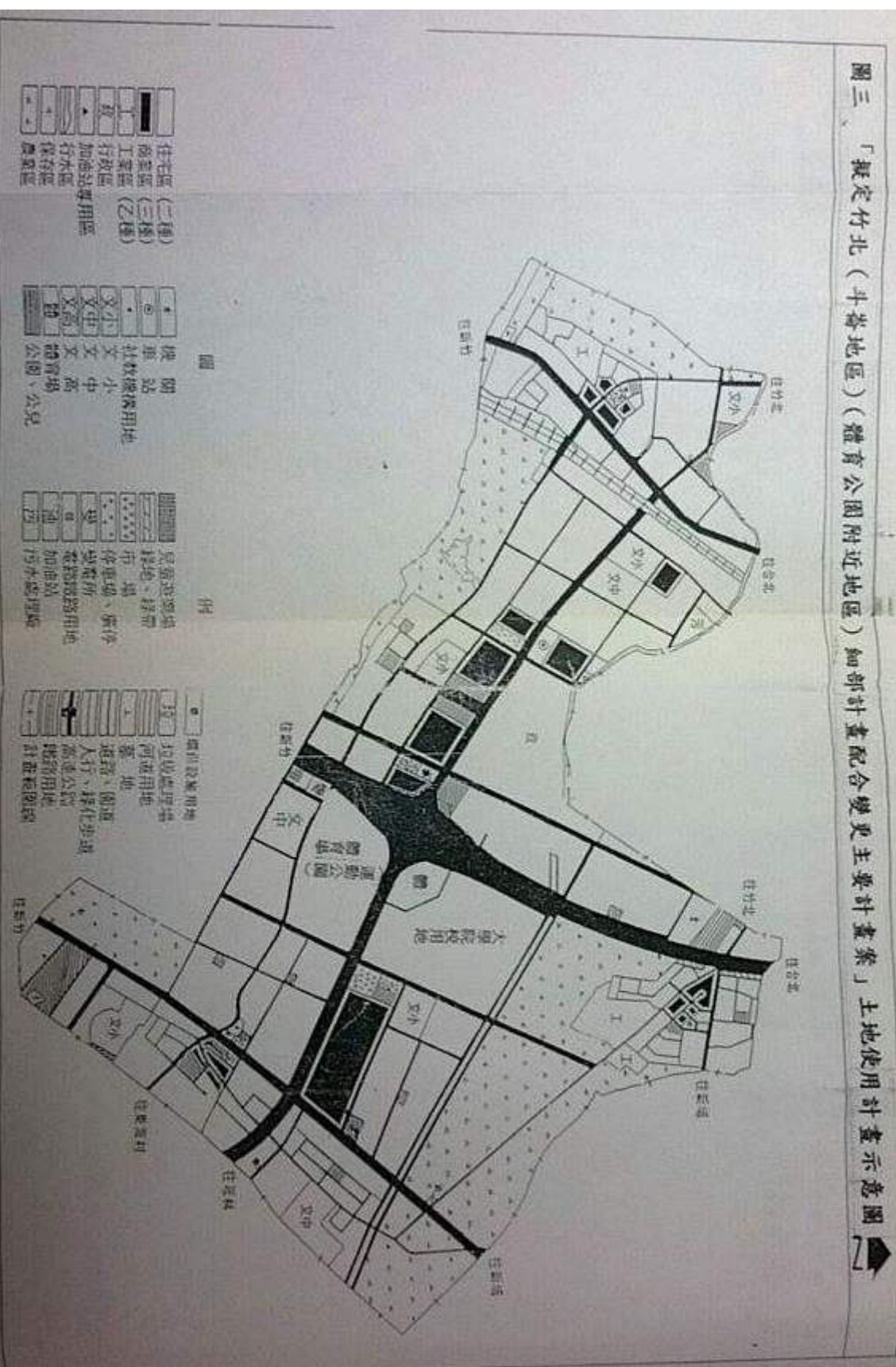
- 均場處理場
- 河道用地
- 屬地
- 道路、閘道
- 人行、綠化步道
- 高速公路
- 鐵路用地
- 針葉範圍線

圖例

圖二 「擬定竹北（斗崙地區）（體育公園附近地區）細部計畫配合變更主要計畫案」變更位置示意圖



圖三 「擬定竹北（斗崙地區）（體育公園附近地區）細部計畫配合變更主要計畫案」土地使用計畫示意圖



- 住宅區 (二種)
 商業區 (三種)
 工業區 (乙種)
 行政區
 加油站專用區
 行水區
 保存區
 農業區

- 機關
 學校
 社教機關用地
 小中
 文高
 文高
 文高
 公園、公兒

- 兒童遊樂場
 綠地、綠帶
 停車場、露停
 電單車
 鐵路用地
 加油站
 行水區
 行水區

- 體育設施用地
 均質處理場
 河道用地
 墓地
 道路、側道
 人行、居住步道
 高速公路
 鐵路用地
 計畫範圍