

核定  
案案

變更竹北（斗崙地區）（體育公園附近地區）

細部計畫（商業區專案通盤檢討）計畫書



新竹縣政府

中華民國九十一年十二月

新竹縣政府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(斗崙地區)(體育公園附近地區)細部計畫(商業區專案通盤檢討)案
變更都市計畫法令依據		都市計畫法第二十六條、第二十二條暨區段徵收與都市計畫業務作業聯繫要點辦理
變更都市計畫機關		新竹縣政府
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
本案公開展覽之起訖日期		公告：自民國八十九年十月九日起至八十九年十一月七日止計二十天。 刊登八十九年十月九日台灣時報第23版。 公開展覽：自民國九十年四月十七日起至九十年五月十六日止計三十天。 新聞刊登：刊登於民國九十年四月十七日台灣日報第22版。 九十年四月十八日台灣日報第27版。 九十年四月十九日台灣日報第25版。 公開說明會：民國九十年五月四日上午九時三十分於本府第二會議室舉行。
人民團體對本案之反映意見		無
本案提交各級都市計畫委員會審查結果		縣 級：新竹縣都市計畫委員會民國九十年七月五日第一三六次會議審查通過。 內政部：內政部都市計畫委員會民國九十一年七月十六日第五三八次會議審查通過。 縣 級：新竹縣都市計畫委員會民國九十一年十一月二十七日第一五五次會議審查通過。

## 目錄

壹、前言	
一、計畫緣起	1-1
二、計畫目的	1-1
三、計畫範圍	1-2
四、法令依據	1-2
貳、竹北（斗崙地區）都市計畫與本細部計畫之關係	
一、現行竹北（斗崙地區）都市計畫概要	2-1
參、竹北（斗崙地區）（體育公園附近地區）細部計畫（商業區專案通盤檢討）案	
一、檢討後計畫範圍及計畫年期、人口及密度	3-1
二、變更後計畫內容概述	3-1
三、變更計畫原則	3-2
四、變更理由	3-2
五、變更前後計畫面積對照	3-2
六、土地使用分區管制要點	3-11

## 圖目錄

圖一、一 計畫範圍示意圖	1-3
圖二、一 變更竹北（斗崙地區）都市計畫（商業區專案通盤檢討）案變更位置示意圖	2-5
圖二、二 變更竹北（斗崙地區）都市計畫（商業區專案通盤檢討）案示意圖	2-6
圖三、一 變更竹北（斗崙地區）（體育公園附近地區）細部計畫（商業區專案通盤檢討）案變更位置示意圖	3-10
圖三 竹北（斗崙地區）（體育公園附近地區）細部計畫應退縮建築範圍示意圖	3-19
圖四 色系參考圖	3-20

## 表目錄

表一、一 竹北（斗崙地區）都市計畫歷次個案變更一覽表	1-4
表二、一 變更竹北（斗崙地區）都市計畫（商業區專案通盤檢討）案變更內容明細表	2-2
表二、三 變更竹北（斗崙地區）都市計畫（商業區專案通盤檢討）案土地使用計畫前後面積對照表	2-15
表三、一 變更竹北（斗崙地區）（體育公園附近地區）細部計畫（商業區專案通盤檢討）案公共設施用地明細表	3-3
表三、二 變更竹北（斗崙地區）（體育公園附近地區）細部計畫（商業區專案通盤檢討）案變更內容明細表	3-6
表三、三 變更竹北（斗崙地區）（體育公園附近地區）細部計畫（商業區專案通盤檢討）案變更計畫前後面積對照表	3-9

# 壹、前言

## 一、計畫緣起

竹北(斗崙地區)都市計畫於民國七十一年二月二十二日公告實施，並於民國七十四年二月辦理第一次通盤檢討，現行計畫(第二次通盤檢討)則於民國八十五年六月公告實施在案。另為配合縣治遷建第一期計畫，竹北(縣治附近地區)細部計畫於民國七十五年一月發布實施。(歷次個案變更彙整於表一——)

然而因為台灣北部區域計畫(第一次通盤檢討)、新竹科學城計畫相繼完成，而北二高、東西向快速道路以及高速鐵路新竹車站特定區計畫等相關重大建設又陸續規劃與興建實施，未來將可大幅改善新竹地區交通運輸、都市及產業的發展條件，進而加速土地使用發展型態的改變。本計畫乃為配合上位及主要計畫「竹北(斗崙地區)都市計畫(商業區專案通盤檢討)案」之作業，以利土地整體規劃利用。

竹北(斗崙地區)都市計畫(商業區專案通盤檢討)案於九十一年七月十六日經內政部都市計畫委員會第五三八次會議通過，並經內政部九十一年十月九日台內營字第○九一○○一二五九七號函核定，本府已於九十一年十月三十一日府工都字第○九一○○一一七六三○二號公告發布實施在案。

## 二、計畫目的

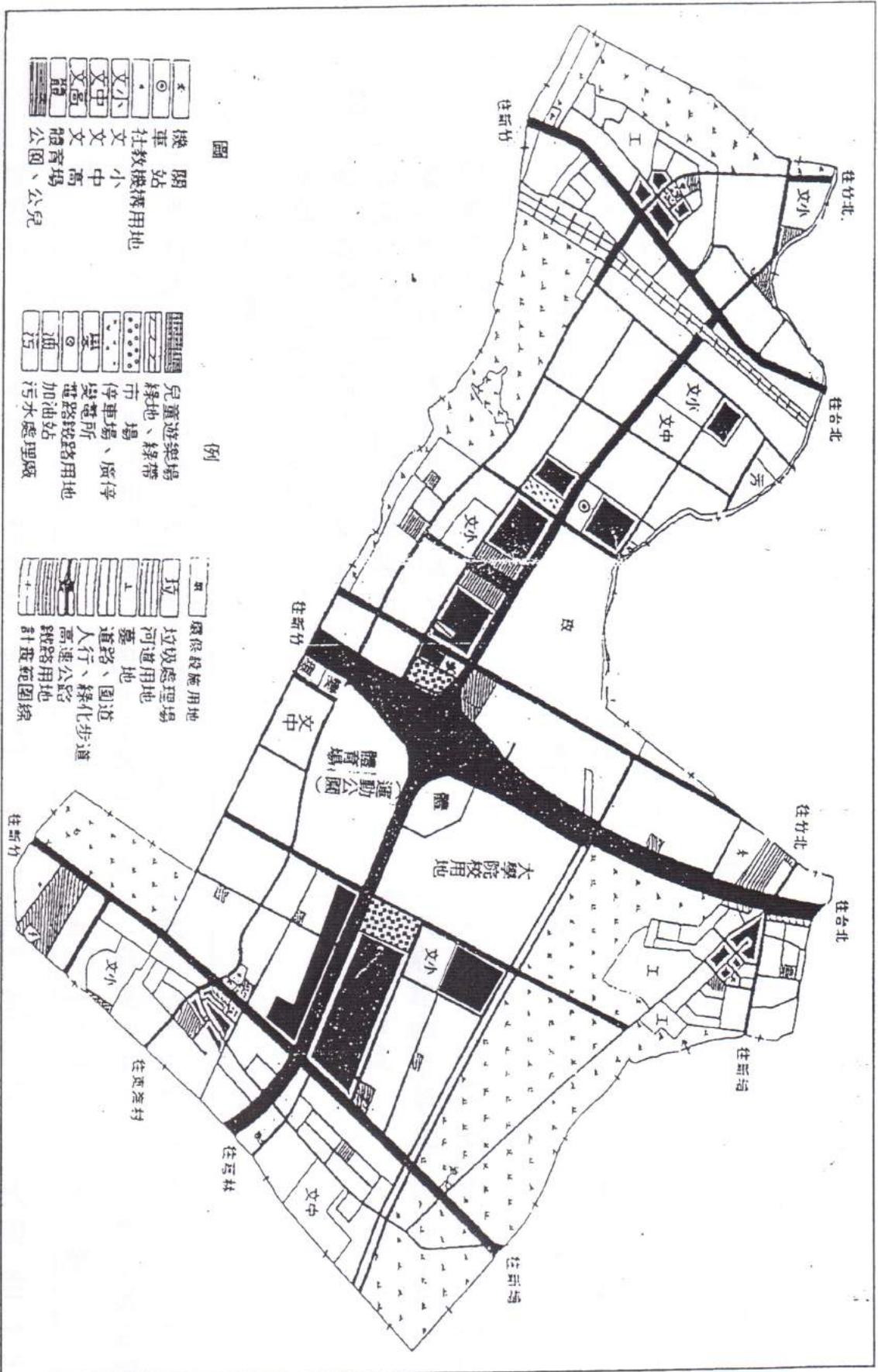
- (一) 承續竹北市都市發展歷程與願景，將本市的都市發展目標落實到都市計畫上。
- (二) 為因應國內發展趨勢，檢討本計畫區之都市產業空間結構、商業發展潛力與限制因素分析，確立未來商業之發展方向。
- (三) 配合主要計畫變更，完成細部計畫變更作業，以為未來計畫區相關建設之建設及執行。

### 三、計畫範圍

本細部計畫範圍東至嘉興路以東約三〇〇公尺處與高速鐵路新竹車站特定區計畫範圍相鄰；南至頭前溪北岸之灌溉水圳，西與竹北（縣治附近地區）細部計畫範圍線為界，北接竹北都市計畫區，計畫面積二八八·三二公頃。（計畫範圍詳見圖一·一）

### 四、法令依據：

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、區段徵收與都市計畫業務聯繫作業要點規定辦理。



- 圖
- 車站
  - 機關
  - 社教機構用地
  - 小中
  - 文小
  - 文中
  - 文大
  - 文高
  - 文體
  - 公園
  - 體育場

- 例
- ▨ 兒童遊樂場
  - ▨ 綠地、綠帶
  - ▨ 停車場、廣停
  - ▨ 場
  - ▨ 變電所
  - ▨ 電路綫路用地
  - ▨ 加油站
  - ▨ 污水處理廠

- ▨ 環境設施用地
- ▨ 垃圾處理場
- ▨ 河道用地
- ▨ 道路、園道
- ▨ 人行、綠化步道
- ▨ 高速公路
- ▨ 鐵路用地
- ▨ 計畫範圍線

圖一——計畫範圍示意圖

表一——竹北（斗崙地區）都市計畫歷次個案變更一覽表

編號	變更內容	內政部核定備案日期 文號	省府核定日期文號	發布日期文號
1	變更竹北（斗崙地區）都市計畫（部分住宅區、農業區、人行步道為鐵路用地）案	民國 76.6.27 台 內營字第五〇二 二六一號	民國 76.4.28 七 六府建四字第五 四五八一號	民國 76.7.17 府 建都字第五〇 一七號
2	變更竹北（斗崙地區）都市計畫（部分住宅區為道路用地、公園用地為住宅區及道路用地、道路用地為住宅區及公園用地、綠化步道為住宅區及道路用地）案		民國 76.7.28 七 六府建四字第九 一七一七號	民國 76.11.2 府 建都字第七六二 六八號
3	變更竹北（斗崙地區）都市計畫（部分農業區為河川用地）案	民國 78.6.12 台 內營字第一六八 四七三號	民國 78.5.8 七 八府建四字第一 五〇二九二號	民國 78.7.1 府 建都字第五四七 八〇號
4	變更竹北（斗崙地區）都市計畫（部分農業區為機關用地）案	民國 80.3.19 台 內營字第八九八 四九八號	民國 80.3.27 八 〇府建四字第三 〇四六〇號	民國 80.4.9 府 建都字第四四一 八六號

## 貳、竹北（斗崙地區）都市計畫與本細部計畫之關係

### 一、現行竹北（斗崙地區）都市計畫概要—商業區專案通盤檢討後

#### （一）計畫範圍及面積

本計畫區為縣治遷建所在地，其計畫範圍東至嘉興路以東約 300 公尺處，與高速鐵路新竹車站特定區計畫範圍界相鄰，南至頭前溪北岸之灌溉水圳，西至縱貫公路及台一號省道以西 600 公尺處，北至竹北都市計畫區。

本計畫區面積五八〇·八公頃，計畫區內有二處細部計畫區，一處為竹北（縣治附近地區）細部計畫，計畫面積一七一·七九公頃，一處為竹北（斗崙地區）（體育公園附近地區）細部計畫，計畫面積二八八·三二公頃，其餘為農業區土地。

#### （二）計畫年期

本次通盤檢討之計畫年期，以民國一百年為計畫目標年。

#### （三）計畫人口密度

本次通盤檢討係以竹北（斗崙地區）都市計畫區為主，本商業區通盤檢討擬比照竹北都市計畫（第二次通盤檢討）計畫人口為 59,000 人，人口密度訂為每公頃 340 人。

#### （四）變更後實質內容

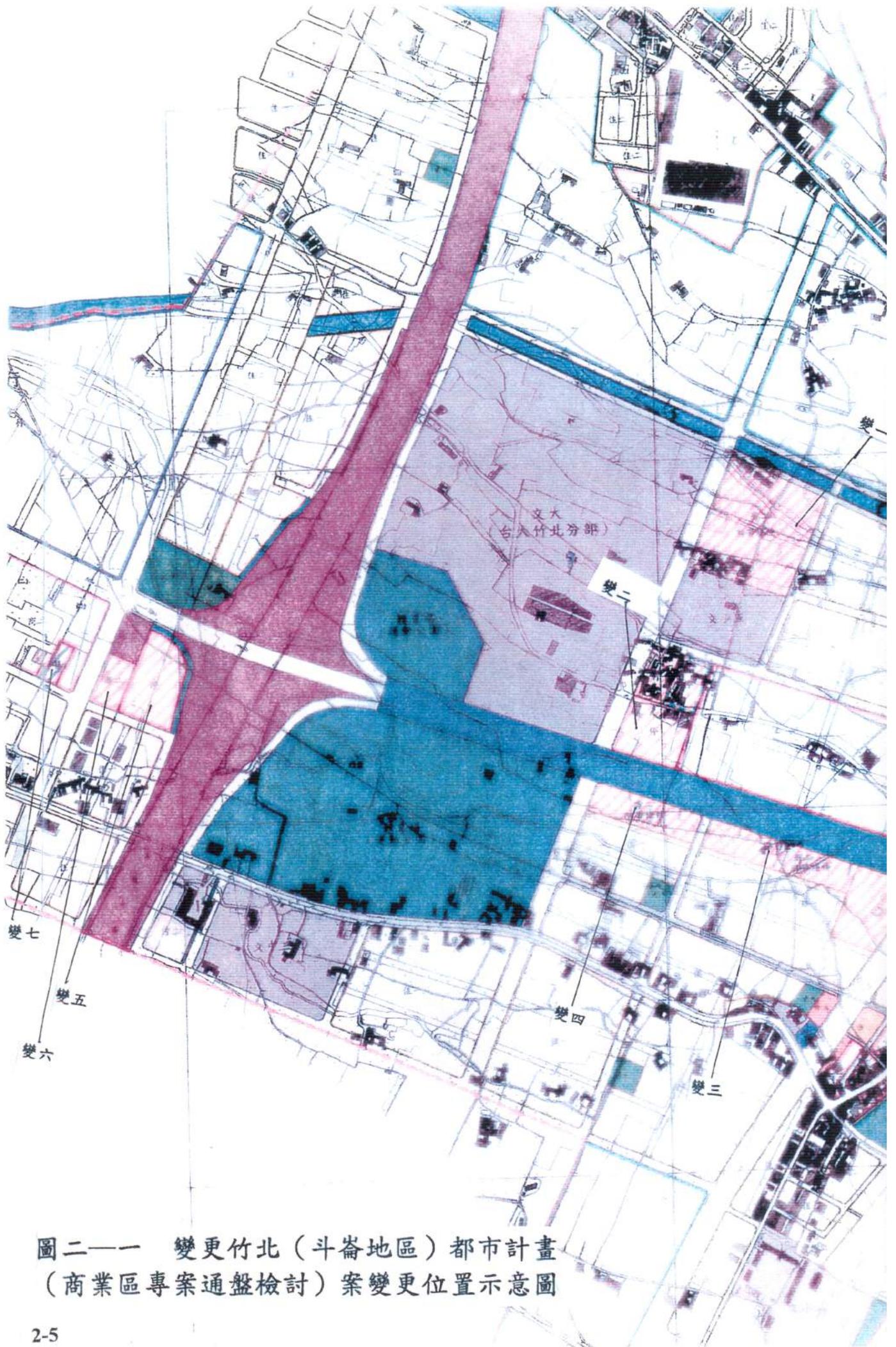
本案通盤檢討辦理結果，經內政部核定變更內容共七處，合計增加商業區 5.94 公頃，另依據實質變更計畫內容需要，增訂及變更部分土地使用分區管制要點內容共二點，其變更內容詳如表二——一所示。

表二-1 變更竹北(斗崙地區)都市計畫(商業區專案通盤檢討)案變更內容明細表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
		原 計 畫	新 計 畫		
一	大專院校用地(台大)東側住宅區	住宅區(一) -3.35	商業區(二) +3.35	<p>一、為塑造區域性中心商業區使用機能，鄰近商業區(二)用地預留為大型商場或旅館等使用，於都市設計管制要點中規定應採全街廓或二分之二以上街廓開發；另為配合台大大學城設立，提供其他相關商業服務。</p> <p>二、考量本市晉升為北部區域次區域中心之角色及功能，以發揮本市應有之商業機能，配合都市整體發展及地方需要規劃，同時亦促進都會區發展。</p> <p>三、以面臨寬度30公尺以上之道路及土地細分規模情形，變更基地均為指定至少1000~2000平方公尺以上之最小開發規模。</p> <p>四、本計畫區緊臨新竹科學園區，加強整頓並擴大現有縣政中心附近地區中心商業區之規模，以提昇商業服務品質。</p>	<p>附帶條件： 一、為配合本案變更地區辦理區段徵收情形，變更為商業區使用時，其應回饋百分之二十五比例之土地或代金，供當地所需之各項公共設施與建設經費使用，並優先提供作停車空間使用。</p> <p>二、前項回饋之土地得視實際情形，依開發方式與規模限制之不同，得以繳交代金替代，繳交代金以繳交當期之土地公告現值加二成計算為原則。</p> <p>三、上述回饋之土地必須為可供單獨建築之土地，且不得為法定空地，並於建築完成後，申請使用執照前無條件完成登記為新竹縣政府所有。</p> <p>四、本項附帶條件之各種回饋規定，應由申請人與地方政府簽訂協議書，否則仍應依原計畫住宅區使用管制。</p>
二	大專院校用地東側之公園、停車場及廣場兼停車場用地	市場公園 -0.43 -0.52 -1.07	停車場用地 +2.02 (多目標使用)	<p>一、考量整體需要且為均衡商業區分佈所配合調整者。</p> <p>二、市場用地，不適合於中心商業區鄰近地區設置，且現行</p>	

三	二、縣道西側、60公尺園道南方住宅區	-2.66	商業區(一) +2.66	居民的生活型態已改變，而停車場立體多目標使用尚可經營商場、超級市場等項目，可替代原市場用地之功能。 三、本基地南側為十六公頃之運動公園，本案公園用地變更後，不致影響計畫區內之公園設置需求。 同變更綜理表第一案。	同編號一備註
四	體育場(運動公園)東側住宅區	-1.01	商業區(一) +1.01	同變更綜理表第一案。	同編號一備註
五	高速公路西側商業區	-1.26	停車場用地 +1.26	一、供立體停車場設置，因應未來停車需求， 二、考量整體需要且為均衡商業區分佈所配合調整者。 三、區位調整。	同編號一備註
六	高速公路西側停車場用地	-0.45	商業區(一) +0.45	一、配合前案，作區位調整。 二、考量整體需要且為均衡商業區分佈所配合調整者。	同編號一備註
七	行政中心對面商業區	商業區(一) -0.27	醫療專用區 +0.27 (建蔽率 60%) (容積率 420%)	一、宜配合現況使用變更為醫療專用區。 二、考量整體需要且為均衡商業區分佈所配合調整者。	東元綜合醫院位址。 縣福段 199、198、185、186、187、188、189、190、196、197 等十筆地號。

八	土地 使用分區管制要 點	新增第七條條文	醫療專用區專供醫 療建築及相關附屬 設施使用，其建築率 不得大於百分之六 ○，容積率不得大於 百分之四百二〇。 一、原用地為商業區(二)用地。 二、因應東元醫院使用現況，增 加「醫療專用區」一使用分 區，訂定其建築、容積率。 三、醫療專用區以供醫療建築及 相關附屬設施使用為限。
九	土地 使用分區管制要 點第七至十九點	原 條 文 第 七 至 十 九 條	變 更 為 第 八 至 二 十 條
合 計	住宅區(一) -7.02 商業區(一) -0.27 商業區(二) -1.26 停車場用地 -0.45 市場 -0.43 公園 -0.52 廣場兼停車場 -1.07	商業區(一) +7.47 醫療專用區 +0.27 停車場 +3.28	



圖二—— 變更竹北（斗崙地區）都市計畫  
（商業區專案通盤檢討）案變更位置示意圖



(五) 土地使用分區管制要點

竹北(斗崙地區)都市計畫土地使用分區管制要點

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三十五條規定訂定之。

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二〇〇。

(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二〇〇。

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。

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二百一〇。

建築基地於申請建築時，建築應自道路境界線至少退縮六公尺建築；如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

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。

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一二〇。

(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，容積率依規不得大於百分之一二〇。

七、醫療專用區專供醫療建築及相關附屬設施使用，其建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之四百二〇。

八、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二百四〇。

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。

九、學校用地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，並應予植栽綠化。

十、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。

十一、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一五，其容積率不得大於

左表：

項目	最大容積率
公園	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

十二、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。

十三、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一八〇。  
 十四、停車場用地之建蔽率及容積率不得大於左表規定：

項目	最大建蔽率	最大容積率
停車場（作平面使用）	百分之五	—
停車場（作立體使用）	百分之八〇	百分之四〇〇

十五、加油站、加油站專用區之建蔽率不得大於百分四〇，容積率不得大於百分之一二〇。

十六、變電所用地之建蔽率不得大於百分四〇，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。

十七、環保設施用地之建蔽率不得大於百分五〇，容積率不得大於百分之一二〇。

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。

十八、（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。

（一）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公眾使用，經交通主管機關核准者。

十九、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。

二十、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

## (六) 計畫人口及密度

為考量縣治遷建第二期計畫開發所引進之人口，並配合該地區發展需要及低密度、高品質之住宅社區規劃目標，計畫人口由原 38000 人增至 59000 人，全區居住密度則比照竹北都市計畫（第二次通盤檢討）訂為每公頃 340 人。

## (七) 實質計畫

主要計畫為配合縣治遷建第二期計畫增劃住宅區部分，將以低密度、高品質之住宅社區為計畫目標，其土地使用計畫，詳如表二—三。

### 1. 土地使用分區計畫

住宅區：計畫面積 187.48 公頃，其中第一種住宅區面積 77.51 公頃，第二種住宅區面積為 109.97 公頃。

商業區：計畫面積 33.01 公頃。其中第一種商業區面積 3.10 公頃，第二種商業區面積 26.54 公頃，第三種商業區面積 3.37 公頃。

乙種工業區：計畫面積 7.60 公頃。

行政區：計畫面積 20.65 公頃。

農業區：計畫面積 116.44 公頃。

行水區：計畫面積 1.53 公頃。

保存區：計畫面積 0.32 公頃。

加油站專用區：計畫面積 0.19 公頃。

醫療專用區：計畫面積 0.27 公頃。

## 2. 公共設施計畫

- 機關：劃設5處，計畫面積2.44公頃。  
車站：劃設一處，計畫面積0.92公頃。  
社教機構用地：劃設一處，計畫面積0.20公頃。  
國小：劃設5所，計畫面積11.65公頃。  
國中：劃設3所，計畫面積9.87公頃。  
學校用地：劃設1所，計畫面積22.46公頃。  
體育場：劃設2處，計畫面積19.82公頃。  
公園：劃設8處，計畫面積6.39公頃。  
鄰里公園兼兒童遊樂場：劃設5處，計畫面積4.56公頃。  
兒童遊樂場：劃設8處，計畫面積1.85公頃。  
綠地、綠帶：劃設6處，計畫面積1.8公頃。  
市場：劃設3處，計畫面積0.57公頃。  
停車場：劃設2處，計畫面積4.37公頃。  
廣場兼停車場：劃設3處，計畫面積0.38公頃。  
加油站：劃設2處，計畫面積0.50公頃。  
變電所：劃設一處，計畫面積0.5公頃。  
電路鐵塔用地：劃設2處，計畫面積0.03公頃。  
環保設施用地：劃設一處，計畫面積0.57公頃。  
污水處理廠：劃設2處，計畫面積1.01公頃。  
河道用地：計畫面積5.75公頃。

墓地：劃設一處，計畫面積1.31公頃。

道路用地：計畫面積79.08公頃。

人行步道：計畫面積0.93公頃。

綠化步道：計畫面積0.06公頃。

園道：計畫面積7.68公頃。

高速公路：計畫面積21.80公頃。

鐵路用地：計畫面積6.81公頃。

#### (八) 交通系統計畫

##### 1. 高速公路

主要計畫劃有高速公路用地，另為縣治遷建第二期計畫配合設置竹北交流道，計畫面積21.80公頃。

##### 2. 道路

主要計畫原道路系統分為聯外道路、區內道路、人行步道、綠化步道，另為整合新竹都會區重大交通建設計畫和地區性道路系統，以配合縣治遷建第二期計畫開發，計畫面積80.51公頃。

##### 3. 鐵路

主要計畫為配合縱貫鐵路路線劃有鐵路用地，計畫面積6.81公頃。

##### 4. 園道

為提高使本計畫區與高鐵六家車站之交通可及性，於竹北交流道劃設60公尺園道以聯絡其間，計畫面積7.68公頃。

表二-三

變更竹北（斗崙地區）都市計畫(商業區專案通盤檢討)土地使用計畫前後面積對照表

面積單位：公頃

項 目	現行都市計畫面積	本次通盤檢討增減面積	本次通盤檢討後			
			面積	百分比 1	百分比 2	
土地 使用 分區	第一種住宅區	84.53	-7.02	77.51	13.34	16.99
	第二種住宅區	109.97		109.97	18.93	23.83
	第一種商業區	3.10		3.10	0.53	0.67
	第二種商業區	19.34	+7.20	26.54	4.57	5.75
	第三種商業區	4.63	-1.26	3.37	0.58	0.73
	乙種工業區	7.60		7.60	1.31	1.65
	行政區	20.65		20.65	3.56	4.47
	農業區	116.44		116.44	20.05	--
	行水區	1.53		1.53	0.26	--
	保存區	0.32		0.32	0.06	0.07
	加油站專用區	0.19		0.19	0.03	0.04
	醫療專用區	0.00	+0.27	0.27	0.05	0.06
	小計	368.30	-0.81	367.49	63.27	54.06
	公 共 設 施 用 地	機關	2.44		2.44	0.42
車站		0.92		0.92	0.16	0.20
社教機關用地		0.20		0.20	0.03	0.04
國小		11.65		11.65	2.01	2.52
國中		9.87		9.87	1.70	2.14
學校用地(供大學院校使用)		22.46		22.46	3.87	4.87
體育場(運動公園)		19.82		19.82	3.41	4.29
公園		6.91	-0.52	6.39	1.10	1.38
鄰里公園兼兒童遊樂場		4.56		4.56	0.79	0.99
兒童遊樂場		1.85		1.85	0.32	0.40
綠地、綠帶		1.80		1.80	0.31	0.39
市場		1.00	-0.43	0.57	0.10	0.12
停車場		1.54	+2.83	4.37	0.75	0.95
廣場兼停車場		1.45	-1.07	0.38	0.07	0.08
加油站		0.50		0.50	0.09	0.11
變電所		0.50		0.50	0.09	0.11
電路鐵搭用地		0.03		0.03	0.01	0.01
污水處理廠		1.01		1.01	0.17	0.22
河道用地		5.75		5.75	0.99	1.25
墓地		1.31		1.31	0.23	--
道路		79.08		79.08	13.62	17.13
人行步道		0.93		0.93	0.16	0.20
綠化步道		0.06		0.06	0.01	0.01
園道		7.68		7.68	1.32	1.66
高速公路用地	21.80		21.80	3.75	4.72	
鐵路用地	6.81		6.81	1.17	1.48	
環保設施用地	0.57		0.57	0.10	0.12	
小計	212.50	+0.81	213.31	36.73	45.94	
合計(2)	461.52		461.52	100.00		
合計(1)	580.80		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.合計(1)為全區總面積。

合計(2)都市發展用地面積，係不含農業區、行水區、墓地等之面積。

## 參、竹北（斗崙地區）（體育公園附近地區）細部計畫（商業區專案通盤檢討）案

### 一、檢討後計畫範圍及計畫年期、人口及密度

本細部計畫範圍東至嘉興路以東三〇〇公尺處與高速鐵路新竹車站特定區計畫範圍相鄰，南至頭前溪北岸之灌溉水圳，西與約竹北（縣治附近地區）細部計畫範圍線為界，北接竹北都市計畫區除應辦區段征收區面積為二〇六·六〇公頃外，為利於都市整體發展併入六家及十興聚落，原已劃設發展都市土地之地區，計畫面積共計二八八·三二公頃。

計畫年期以民國一〇〇〇年為計畫目標年，計畫人口為三八、〇〇〇人，居住密度每公頃約二九一人。

### 二、變更後計畫內容概述

#### （一）土地使用計畫

依據主要計畫之指導原則，配合都市整體發展和地區實際需要，劃設有第一種住宅區（面積六七·八三公頃）、第二種住宅區（四三·五四公頃）、第二種商業區（面積一二·二二公頃）、第三種商業區（六·六九公頃）、乙種工業區（面積五·四三公頃）、灌溉設施專用區（面積〇·一五公頃）、保存區（面積〇·二四公頃）等分區。

#### （二）公共設施計畫

本計畫區內之公共設施計劃設有機關五處、社教機構用地乙處、國小二處，其中「文小二」為六家國小、國中二處，其中「文中一」為六家國中、大專院校用地乙處（供台灣大學竹北分部使用）、體育場用地配合國際比賽標準使用劃設二處，供作比賽及練習場地使用、公園二處、鄰里公園兼兒童遊樂場用地五處、兒童遊樂場用地十處、市場二處、停車場六處、廣場兼停車場二

處、變電所一處、電路鐵塔用地乙處、環保設施用地、道路用地以及配合豆子埔溪整治劃設有河道用地等，詳表三一—公共設施用地明細表。

(三) 交通系統計畫

都市計畫交通系統之建立，係配合全市與鄰近地區之道路系統，劃設有聯外道路及區內道路。

三、變更計畫原則

本細部計畫係依據主要計畫之指導並配合變更之，其變更內容詳如表三一—二、圖三一—一所示。

四、變更理由

(一) 為塑造區域性中心商業區使用機能，鄰近商業區(二)用地預留為大型商場或旅館等使用，於都市設計管制要點中規定應採全街廓或二分之一以上街廓開發；另為配合台大大學城設立，提供其他相關商業服務。

(二) 考量本市晉升為北部區域次區域中心之角色及功能，以發揮本市應有之商業機能，配合都市整體發展及地方需要規劃，同時亦促進都會區發展。

(三) 以面臨寬度30公尺以上之道路及土地細分規模情形，變更基地均為指定至少1000~2000平方公尺以上之最小開發規模。

(四) 本計畫區緊臨新竹科學園區，加強整頓並擴大現有縣政中心附近地區中心商業區之規模，以提昇商業服務品質。

五、變更前後計畫面積對照，整理於表三一—三中。

表三-一 變更竹北〈斗崙地區〉〈體育公園附近地區〉細部計畫〈商業區專案通盤檢討〉案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	0.16	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 四	1.90	公一南側	軍事機關〈圍管區〉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
	機 九	0.15	停四北側，2-3號道路西側	警察及消防單位〈細部計畫增設〉
	小 計	2.46		
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 二	3.08	計畫區東南側	六家國小
	文 小 五	2.30	體育場東側	
	小 計	5.38		
國 中	文 中 一	3.55	計畫區東側	六家國中
	文 中 三	3.75	福興東路南側	
	小 計	7.30		
大學院校用地	大學院校	22.46	體育場旁	
體育場〈運動公園〉	體育場1	3.74	台大旁	
	體育場2	16.08	光明六路東一段南側	
	小 計	19.82		
公 園	公 一	1.53	高速公路北端西側	不得作多目標使用
	公 三	0.63	計畫區東側	
	小 計	2.16		
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	

項 目	編 號	面 積 (公頃)	位 置	備 註
鄰里公園兼兒童遊樂場	公〈兒〉六	0.20	文中一西側	
	公〈兒〉廿一	3.52	計畫區東南側	民俗公園兼兒童遊樂場
	公〈兒〉廿一之一	0.64	公〈兒〉廿一北側	細部計畫增設
	小 計	4.76		
兒童遊樂場	兒 一	0.23	高速公路西側	
	兒 二	0.38	高速公路交流道西側	
	兒 四	0.22	公〈兒〉廿一南側	原於高速公路南端東側 (細部計畫增設)
	兒 六	0.18	5-13號道路北側	
	兒六之一	0.17	兒六北側	細部計畫增設
	兒 七	0.26	5-14號道路北側	
	兒 八	0.15	5-16號道路西側	
	兒八之一	0.07	兒八北側	細部計畫增設
	兒 九	0.14	5-15號道路南側	
	兒 十	0.23	5-16號道路東側	
	兒十之一	0.11	兒十北側	細部計畫增設
	兒 十 一	0.28	文小二東側	
	兒 十 二	0.18	8-6號道路西側	細部計畫增設
	小 計	2.60		
綠地、綠帶	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

表三二 變更竹北(斗崙地區)(體育公園附近地區)細部計畫(商業區專案通盤檢討)案變更內容明細表

(面積單位：公頃)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
一	調整計畫年期	民國九十四年	民國一〇〇年	配合主要計畫變更	
二	大學院校用地(台大)東側住宅區	住宅區(一) -2.89	商業區(二) +2.89	<p>一、為塑造區域性中心商業區使用機能，鄰近商業區(二)用地預留為大型商場或旅館等使用，於都市設計管制要點中規定應採全街廓或二分之一以上街廓開發，另為配合台大大學城設立，提供其他相關商業服務。</p> <p>二、考量本市晉升為北部區域次區域中心之角色及功能，以發揮本市應有之商業機能，配合都市整體發展及地方需要規劃，同時亦促進都會區發展。</p> <p>三、以面臨寬度30公尺以上之道路及土地細分規模情形，變更基地均為指定至少1000、2000平方公尺以上之最小開發規模。</p> <p>四、本計畫區緊臨新竹科學園區，加強整頓並擴大現有縣政中心附近地區中心商業區之規模，以提昇商業服務品質。</p>	<p>附帶條件： 一、為配合本案變更地區辦理區段徵收情形，變更為商業區使用時，其應回饋百分之二十五比例之土地或代金，供當地所需之各項公共設施與建設經費使用，並優先提供作停車空間使用。</p> <p>二、前項回饋之土地得視實際情形，依開發方式與規模限制之不同，得以繳交代金替代，繳交代金以繳交當期之土地公告現值加二成計算為原則。</p> <p>三、上述回饋之土地必須為可供單獨建築之土地，且不得為法定空地，並於建築完成後，申請使用執照前無條件完成登記為新竹縣政府所有。</p> <p>四、本項附帶條件之各種回饋規定，應由申請人與地方政府簽訂協議書，否則仍應依原計畫住宅區使用管制。</p>

編號	位置	變更		變更理由	備註
		原計畫	內容		
三	大專院校用地東側之公園、停車場及廣場兼停車場用地	市場 -0.43	停車場用地 (多目標使用) +2.02	一、考量整體需要且為均衡商業區分佈所配合調整者。 二、市場用地，不適合於中心商業區鄰近地區設置，且現行居民的生活型態已改變，而停車場立體多目標使用尚可經營商場、超級市場等項目，可替代原市場用地之功能。 三、本基地南側為十六公頃之運動公園，本案公園用地變更後，不致影響計畫區內之公園設置需求。	
四	117 縣道西側、60 公尺園道南方住宅區	住宅區(一) -1.19 停車場用地 -0.61	商業區(一) +1.80	同變更綜理表第一案。	1. 同編號一備註 2. 原停車場用地為供立體停車場使用，以因應未來停車需求。
五	體育場(運動公園)東側住宅區	住宅區(一) -0.86	商業區(二) +0.86	同變更綜理表第一案。	同編號一備註
六	高速公路西側商業區	商業區(二) -1.25	停車場用地 +1.25	一、供立體停車場設置，因應未來停車需求， 二、考量整體需要且為均衡商業區分佈所配合調整者。 六、區位調整。	

編號	位置	變更	內容	變更理由	備註
七	高速公路 西側停車 場用地	原計畫 停車場用地 -0.45	新計畫 商業區(二) +0.45	一、配合前案，作區位調整。 二、考量整體需要且為均衡商業區分佈所配合調整者。	同編號一備註
合計		住宅區(一) -4.94 商業區(三) -1.25 停車場用地 -1.06 市場用地 -0.43 公園用地 -0.52 廣場兼停車 場用地 -1.07	商業區(一) +6.00 停車場用地 +3.27		

表三-三變更竹北（斗崙地區）（體育公園附近地區）細部計畫

（商業區專案通盤檢討）案變更計畫前後面積對照表

面積單位：公頃

項目	現行都市計畫面積	本次通盤檢討增減面積	本次通盤檢討後		
			面積	百分比	
土地 使用 分區	第一種住宅區	72.77	-4.94	67.83	23.52
	第二種住宅區	43.54	-	43.54	15.10
	第二種商業區	6.22	+6.0	12.22	4.24
	第三種商業區	7.95	-1.26	6.69	2.32
	乙種工業區	5.43	-	5.43	1.88
	灌溉設施專用區	0.15	-	0.15	0.05
	保存區	0.24	-	0.24	0.08
	小計	136.30	-0.19	136.11	47.20
公 共 設 施 用 地	機關	2.46	-	2.46	0.85
	社教機關用地	0.20	-	0.20	0.07
	國小	5.38	-	5.38	1.87
	國中	7.30	-	7.30	2.53
	學校用地（供大學院校使用）	22.46	-	22.46	7.79
	體育場（運動公園）	19.82	-	19.82	6.88
	公園	2.68	-0.52	2.16	0.75
	鄰里公園兼兒童遊樂場	4.76	-	4.76	1.65
	兒童遊樂場	2.60	-	2.60	0.90
	綠地、綠帶	1.91	-	1.91	0.66
	市場	0.83	-0.43	0.40	0.14
	停車場	2.11	+2.21	4.32	1.50
	廣場兼停車場	1.32	-1.07	0.25	0.09
	變電所	0.50	-	0.50	0.17
	電路鐵搭用地	0.01	-	0.01	-
	環保設施用地	0.57	-	0.57	0.20
	河道用地	3.48	-	3.48	1.21
	道路	43.90	-	43.90	15.23
	人行步道	0.25	-	0.25	0.09
	園道	7.68	-	7.68	2.66
高速公路用地	21.80	-	21.80	7.56	
小計	152.02	+0.19	152.21	52.80	
合計	288.32		288.32	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。

## 六、土地使用分區管制要點

### 竹北（斗崙地區）（體育公園附近地區）細部計畫土地使用分區管制要點

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三十五條規定訂定之。

二、第一、二種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二〇〇。

（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二〇〇。

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、商業區之建築物及土地使用以供商業使用為主，其建蔽率及容積率規定如左表：

項目	最大建蔽率	最大容積率
第二種商業區	百分之六十	百分之四二〇
第三種商業區	百分之八十	百分之三二〇

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。

四、乙種工業區，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，建築應自道路境界線至少退縮六公尺建築；如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

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。

五、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一二〇。

六、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二百四〇。

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。

七、學校用地之建蔽率不得大於百分之四十，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
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，並應妥予植栽綠化。

八、體育場（運動公園）之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分二四〇；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。

九、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一五，其容積率不得大於左表規定：

項目	最大容積率
公園	百分之六〇
公園兼兒童遊樂場	百分之三〇
兒同遊樂場	百分之三〇

配合本計畫區區段征收開發需要，得選擇適當之公園、公園兼兒童遊樂場及兒童遊樂場用地為土地公廟等之安置，惟應考量其原有功能，並應整體規劃設計。

十、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一八〇。

十一、停車場用地之建蔽率及容積率不得大於左表規定：

項目	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

十二、變電所用地之建蔽率不得大於百分四〇，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。

十三、環保設施用地之建蔽率不得大於百分五〇，容積率不得大於百分之一二〇。

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。

十四、本計畫區內除立體停車場使用之停車場用地及「公三」用地外之公共設施用地，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。

十五、第一、二種住宅區之建築基地面臨計畫道路寬度八公尺（含）以上，十二公尺（含）以下者，應自道路境界線至少退縮四·五公尺建築，面臨計畫道路寬度超過十二公尺者，應自道路境界線至少退縮六公尺建築，其退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並鼓勵植栽綠化。

毗鄰竹北（文化中心附近地區）細部計畫範圍之道路銜接則配合竹北（文化中心附近地區）細部計畫至少退縮四·五公尺建築，應退縮建築部份，詳見附圖三。

建築基地如屬角地或地形特殊者，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。

十六、商業區之建築基地至少應退縮建築如左表，應退縮建築部份，詳見附圖三。其退縮部分得計入法定空地，不得設置圍牆，並鼓勵植栽綠化。

面臨計畫道路寬度（W1）	應退縮深度
7M < W1 ≧ 15	三·六公尺
15M < W1	六公尺

建築基地如屬角地或地形特殊者，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。

十七、顏色準則：

正立面之外牆色彩以中低明度、彩度之磚紅色系及灰白色系為原則，色系參考圖如附圖四。

外牆應儘量避免大量採用黑色或深色，如配合整體或公司品象需要大量採用黑色或深色，應提送「新竹縣都市設計審議委員會」審議同意後始可設置。

十八、景觀及綠化原則：

(一) 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、廢棄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。

(二) 本計畫地區公共開放空間及建築法定空地，應依左列規定實施綠地：

1. 公園綠地之綠地之綠覆所佔面積不得小於百分之六〇，其中有床基之花基之花壇面積不得超過綠覆面積百分之十。

2. 建築基地之法定空地其綠覆所佔面積不得小於該空地面積之百分之五〇。

十九、(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。

(一) 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。

(二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接公眾使用，經交通主管機關核准者。

二十、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。

二十一、本計畫區內申請建築之建築基地達二、〇〇〇平方公尺（含）以上及經都市設計審議委員會決議應提會審議者，應於發照前，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。

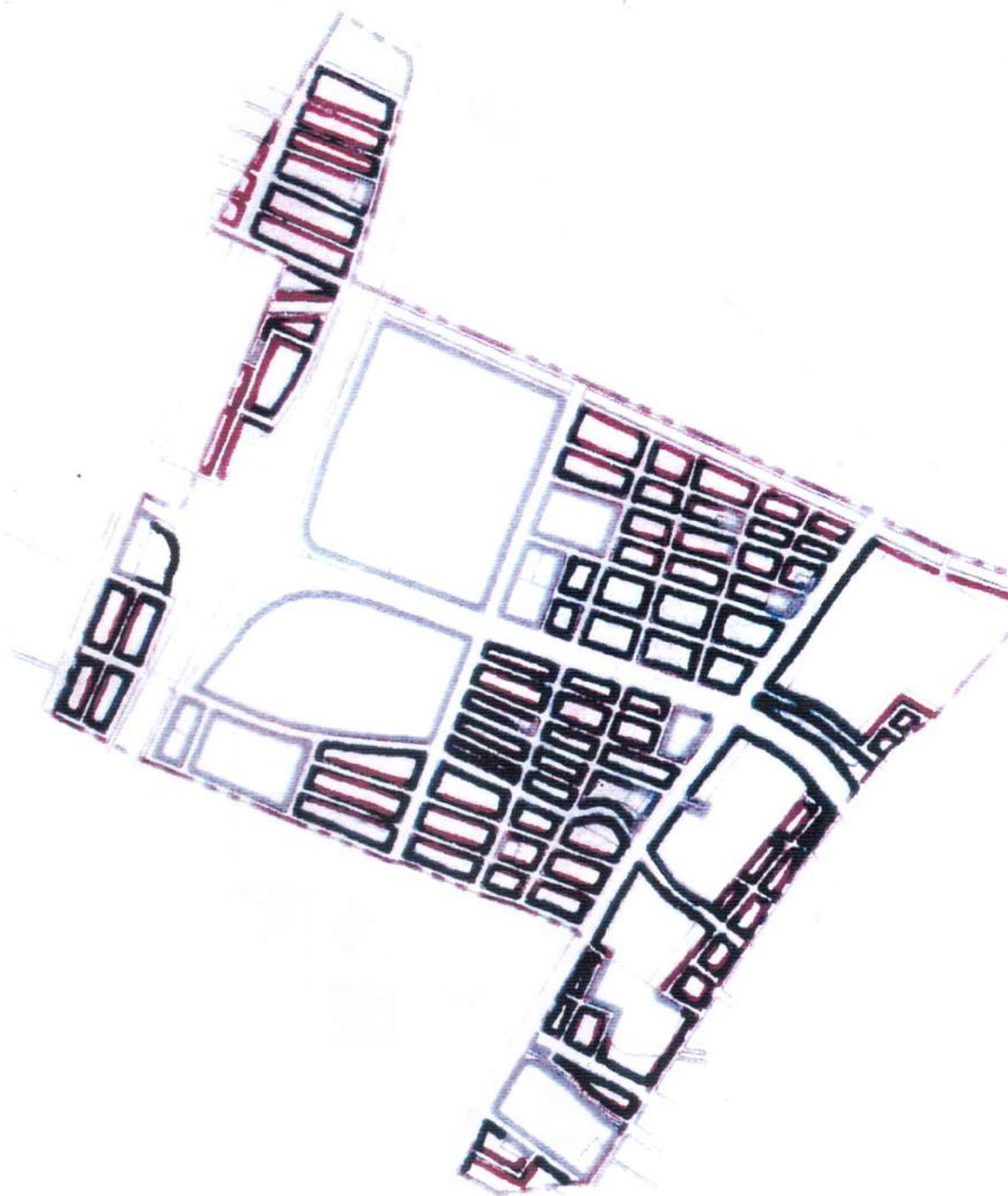
二十二、有關退縮建築及連續性前廊及有遮簷人行道之設置，應提送「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過始得設置，其經審議通過者得不計入建蔽率及容積率。

二十三、為鼓勵本地區建築基地大街廓開發及提供公共設施用地等申請建築案，得由「新竹縣都市設計審議委員會」審議，視開發規模及留設比例，訂定獎勵措施及原則，給予一定比值之獎勵及措施。

二十四、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

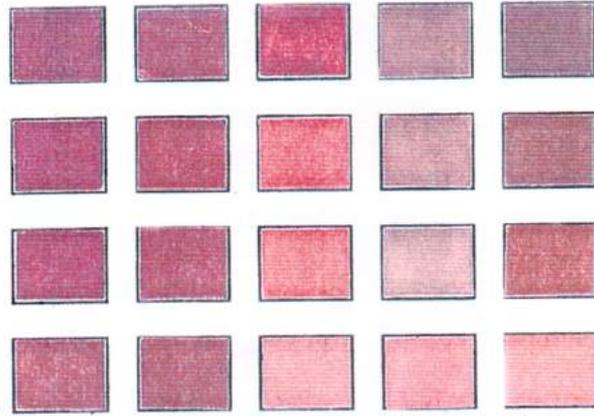
圖三

竹北(斗崙地區) (體育公園附近地區) 細部計畫  
應退縮建築範圍示意圖

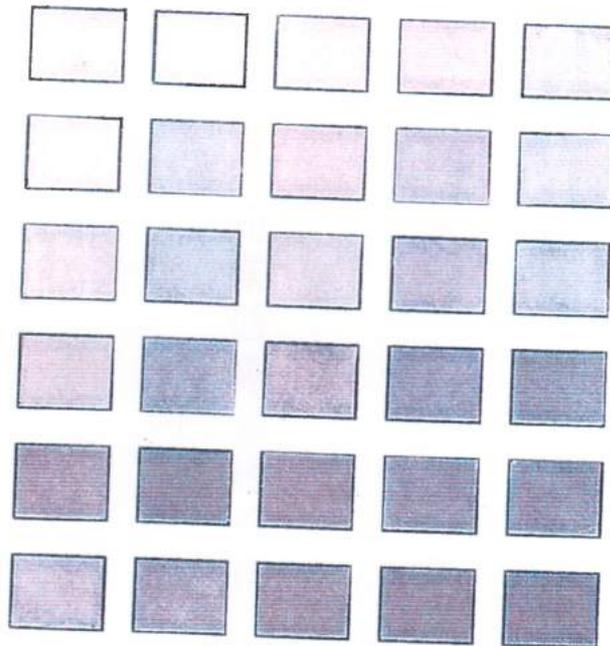


# 圖四 色系參考圖

## (1) 磚紅色系



## (2) 灰白色系



(依美國曼塞爾 Albert H. Munsell 表色系列舉如下)

變更竹北（斗崙地區）（體育公園附近地區）細部計畫（商業區專業通盤檢討）書

新竹縣政府

承辦人員	承辦課長  
	