

目錄

第一章：緒論.....	3
第一節：法令依據與計畫目標.....	3
第二節：擬定計畫範圍與面積.....	4
第三節：規劃方法與流程.....	4
第二章：發展背景分析.....	6
第一節：自然環境調查.....	6
第二節：人口及產業活動.....	8
第三節：土地使用現況.....	15
第四節：公共設施現況.....	15
第五節：交通系統現況.....	16
第三章：相關計畫與主要計畫概述.....	17
第一節：相關計畫概要.....	17
第二節：主要計畫概述.....	21
第四章：計畫原則與計畫構想.....	24
第一節：計畫原則.....	24
第二節：計畫構想.....	24
第五章：實質計畫.....	26
第一節：計畫範圍與面積.....	26
第二節：計畫年期、人口與密度.....	26

第三節：土地使用計畫.....	27
第四節：公共設施計畫.....	27
第五節：道路系統計畫.....	28
第六節：土地使用分區管制計畫及都市設計規範.....	28
第六章：執行計畫.....	41
第一節：開發方式.....	41
第二節：財務計畫.....	41

第一章：緒論

第一節：法令依據與計畫目標

一、法令依據

都市計畫法第七條規定：『細部計畫係指依第二十二條之規定所為之細部計畫書及細部計畫圖，做為實施都市計畫之依據。』而主要計畫是都市計畫的根本依據，是以整個地區為範圍的土地使用分區計畫，而欲實施都市計畫，勢須就整個都市計畫做更詳細的規劃，以利都市計畫實質之建設，此即為細部計畫，故細部計畫是實施都市計畫之依據；又依同法第十七條：『都市計畫』……應就其計畫地區範圍預計之發展趨勢及地方財力，訂定分區發展優先次序，第一期發展地區應於主要計畫發佈實施後，最多兩年完成細部計畫。』因此，細部計畫應於主要計畫發佈實施後兩年內完成。又依都市計畫法台灣省施行細則第三十一條規定：『各級地方政府在都市計畫區內，認為土地有合理使用之必要時，得擬定細部計畫，規定地區內土地及建築物之使用，基地面積或基地內應保持空地之比例、容積率、基地內前後側院之深度及寬度、停車場及建築物之高度，以及有關交通、景觀或防火等事項，依本法第二十三條規定之程序報經核定施行。』

本次擬定（中華路以西工業區附近地區）細部計畫乃依據竹北都市計畫辦理，該地區原計畫為工業區，因尚未擬定細部計畫以致無法發展，因此，為合理發展本地區，依法辦理細部計畫，有關細部計畫之辦理程序及細部計畫書圖應表明之事項則依都市計畫法第二十二條、二十三條及都市計畫書圖製作規則第十三條、十四條所規定之事項辦理。

二、計畫目標

本地區原為工業區，第二次通盤檢討時已全部指定為乙種工業區，並於本工業區北部增設一外環道路，加速土地使用型態及都市發展類型之改變，為促進本地區發展及確保土地資源能合理有效利用起見，乃擬定下列計畫目標，做為本細部規劃所遵循之方針：

- (一) 空間規劃達到工商混合使用合理化。
- (二) 配合相關指導計畫，以促進縣治所在地區之整體發展。
- (三) 加強本地區與竹北舊都市區之聯繫關係，使發展得以連貫。
- (四) 規劃充分之公共設施與整體道路系統。
- (五) 訂定工業類別及管理、管制辦法。
- (六) 與鄰近住宅區及農業區適當綠地隔離，確保住宅環境品質及保障農業發展。

第二節：擬定計畫範圍與面積

本次擬定細部計畫範圍位於竹北都市計畫區西北側，東以中華路為界，西至計畫界線止，北臨鳳山溪，南以原計畫農業區為界，計畫面積四四九二公頃。

圖一——二 竹北都市計畫（中華路以西工業區附近地區）細部計畫範圍示意圖

第三節：規劃方法與流程

本細部計畫之辦理方式，以原主要計畫之規劃為基礎，本地區之未來發展，乃依據竹北市發展趨勢為依歸，

以加速本計畫區之開發及減少計畫實施之障礙，其規劃流程如圖一——三。二 規劃流程圖。

第二章：發展背景分析

第一節：自然環境調查

一、區位關係

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；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，餘皆平坦之平原，境內北有鳳山溪，南有頭前溪由東向西流入台灣海峽。

本市於日據時期為「舊港庄」，屬新竹郡管轄，民國三十年十月一日，擴展新竹街為州屬之新竹市，以頭前溪為界，將舊港及六家的一部份兩庄合併改稱為竹北庄，同時將庄役場由舊港移至現在的市公所現址，民國三十四年台灣光復，至三十五年一月二十六日為念及光緒年間在新竹設廳當時分為竹南、竹北二堡之由來及本市位於新竹市之北端而改稱為「竹北鄉」，迄民國七十七年十月十日因新竹縣治遷至竹北鄉而升格改稱為竹北市。

竹北市行政區劃共劃分為竹北、竹義、竹仁、斗崙等二十三個里，區域內現包括有竹北及斗崙兩個主要計畫區，本細部計畫即包含於竹北都市計畫區內。

圖二——竹北市位置圖

二、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，山坡地分佈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、湖口鄉之分界，全市可利用之平原面積約為四、五〇公頃，佔總行政區面積的九〇.四%，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。

三、地質、土壤

本市之地質屬平原地區之現代沖積層。受各主要河川冲刷流下之碎屑沖積而成，但西面接近海岸處常有風峰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。

四、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，此二溪為竹北市主要河川，其次為介於竹北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，在六十九年時為一四.八七 C.M.S.，至七十六年時為一一.三四 C.M.S.，八年來的平均流量為一四.九七 C.M.S.，最高流量多出現於每年的八月份。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，在六十五年時為四.四八 C.M.S.，至七十六年時為一.〇一五 C.M.S.，十一年來的平均流量為一.〇四〇 C.M.S.。

五、氣候

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度，平均最高氣溫為攝氏二六二度，平均最低氣溫為攝氏一九二度，常年月溫度以六—九月份最高，而一—三月份最低。季風於九月至四月份盛行東北季風，平均最大風速為每秒九五公尺，風速強勁，新竹風因而聞名全省，而西南季風則盛行於六—八月，風力較小，惟六—八月份為颱風季節，期間多風災。

第二節：人口及產業活動

一、人口

(一)人口成長

竹北市全市人口數於民國七十年底為五七、一一九人，至民國八十七年底為八五、三五七人，十七年間共增加二八、二三八人，年平均增加率為二三%，其中自然增加率為一三九%，社會增加率為〇九四%。

竹北都市計畫區人口於民國七十年底為三〇、一〇二人，至民國八十七年底為三六、四〇八人，十七年間共增加六、三〇六人，年平均增加率為一〇一%，歷年人口成長情形如表二—二一及圖二—二一所示。

(二)人口組成：

1、戶量：竹北市歷年之戶量變化情形，呈穩定狀態，歷年略有降低，從民國七十年之每戶五五二人，降至民國八十七年之每戶三九三人，歷年戶量變化情形如表二—二二所示。

2、性別比例：竹北市歷年之性別比例變化情形，從民國七十年至民國八十七年間大致維持在一〇

三五九至一〇八二九之間，平均為一〇七〇三，歷年性別比例變化情形如表二——二二所示。

3、年齡組成：竹北市歷年人口組成之變遷，其中幼年人口（十五歲以下）百分比，從民國七十年之三三·九五%，降至民國八十七年之二五·六六%，有逐年降低趨勢，向年期間內，成年人口（十五—六四歲）所佔百分比，自六一·八七%增至六七·七六%，顯見本市人口年齡組成已逐漸轉變為較具生產活力之人口結構，老年人口（六十五歲以上）所佔百分比，從民國七十年之四一·八%增至民國八十七年之六五·七%，略有增加，歷年人口年齡組成詳表二——二三。

4、扶養率：扶養率指成年人口除幼年人口與老年人口總和而得，為解釋人口組成之一種指標，其值愈低表示該地區依賴人口比例愈小，經濟壓力愈輕，竹北市歷年扶養率變化情形，從民國七十年之六一·六三%，降至民國八十七年之四七·五八%，歷年扶養率變化情形如表二——二三所示。

表 2-2.1 竹北市暨都市計畫區歷年人口成長統計表

年 度	全市人口							都市計畫區		
	總人口	總增減		自然增減		社會增減		人口數	總增減	
		人口數	百分比	人口數	百分比	人口數	百分比		人口數	百分比
70	57,119	--	--	--	--	--	--	30,102	--	--
71	58,080	961	1.65	1110	1.91	-149	-0.26	28,056	-2,046	-7.29
72	58,725	645	1.10	1044	1.78	-399	-0.68	30,947	2,891	9.34
73	59,313	588	0.99	942	1.59	-354	-0.60	31,769	822	2.59
74	59,742	429	0.72	799	1.34	-370	-0.62	32,415	646	1.99
75	60,920	1178	1.93	843	1.38	335	0.55	32,636	221	0.68
76	61,798	878	1.42	726	1.17	152	0.25	33,124	488	1.47
77	63,165	1367	2.16	854	1.35	513	0.81	34,771	1,647	4.74
78	64,241	1076	1.67	782	1.22	294	0.46	34,141	-630	-1.85
79	65,492	1251	1.91	923	1.41	328	0.50	32,009	-2,132	-6.66
80	67,178	1686	2.51	953	1.42	733	1.09	32,506	497	1.53
81	68,955	1777	2.58	895	1.30	882	1.28	32,725	219	0.67
82	71,328	2373	3.33	957	1.34	1416	1.99	32,762	37	0.11
83	74,461	3133	4.21	1048	1.41	2085	2.80	33,599	837	2.49
84	77,003	2542	3.30	1004	1.30	1538	2.00	32,912	-687	-2.09
85	79,431	2428	3.06	1030	1.30	1398	1.76	35,342	2,430	6.88
86	82,579	3148	3.81	1104	1.34	2044	2.48	33,600	-1,742	-5.18
87	85,357	2778	3.25	859	1.01	1919	2.25	36,408	2,808	7.71

資料來源：新竹縣統計要覽

表 2—2.2 竹北市歷年戶數戶量與性別比例統計表

年度	戶數 (戶)	人口數			戶量 (人/戶)	性別比例 (男/女*100)
		計	男	女		
70	10,348	57,119	29,625	27,494	5.52	107.75
71	10,434	58,080	30,143	27,937	5.57	107.90
72	10,655	58,725	30,531	28,194	5.51	108.29
73	10,875	59,313	30,709	28,604	5.45	107.36
74	11,136	59,742	30,932	28,810	5.36	107.37
75	11,501	60,920	31,552	29,368	5.30	107.44
76	11,801	61,798	31,959	29,839	5.24	107.10
77	12,246	63,165	32,677	30,488	5.16	107.18
78	12,701	64,241	33,189	31,052	5.06	106.88
79	13,179	65,492	33,800	31,692	4.97	106.65
80	13,789	67,178	34,678	32,500	4.87	106.70
81	14,542	68,955	35,663	33,292	4.74	107.12
82	15,495	71,328	36,772	34,556	4.60	106.41
83	16,751	74,461	38,364	36,097	4.45	106.28
84	17,886	77,003	39,666	37,337	4.31	106.24
85	19,102	79,431	40,856	38,575	4.16	105.91
86	20,472	82,579	42,380	40,911	4.03	103.59
87	21,711	85,357	43,752	41,605	3.93	105.16

資料來源：新竹縣統計要覽

表 2-2.3 竹北市歷年人口年齡組成變遷情形統計表								
年 度	總人口	幼年人口 (15 歲以下) A		成年人口 (15-64 歲) B		老年人口 (65 歲以上) C		扶養率 (A+C)/B*100
		人口數	百分比	人口數	百分比	人口數	百分比	
70	57,119	19,393	33.95	35,340	61.87	2,386	4.18	61.63
71	58,080	19,565	33.69	36,026	62.03	2,489	4.29	61.22
72	58,725	19,523	33.24	36,608	62.34	2,594	4.42	60.42
73	59,313	19,160	32.30	37,472	63.18	2,681	4.52	58.29
74	59,742	18,891	31.62	38,058	63.70	2,793	4.68	56.98
75	60,920	19,001	31.19	38,976	63.98	2,943	4.83	56.30
76	61,798	18,947	30.66	39,771	64.36	3,080	4.98	55.38
77	63,165	19,129	30.28	40,821	64.63	3,215	5.09	54.74
78	64,241	19,177	29.85	41,703	64.92	3,361	5.23	54.04
79	65,492	19,187	29.30	42,718	65.23	3,587	5.48	53.31
80	67,178	19,138	28.49	44,203	65.80	3,837	5.71	51.98
81	68,955	19,612	28.44	45,329	65.74	4,014	5.82	52.12
82	71,328	20,027	28.08	46,972	65.85	4,329	6.07	51.85
83	74,461	20,686	27.78	49,172	66.04	4,603	6.18	51.43
84	77,003	21,467	27.88	50,692	65.83	4,844	6.29	51.90
85	79,431	21,165	26.65	53,177	66.95	5,089	6.41	49.37
86	82,579	21,587	26.14	55,614	67.35	5,378	6.51	48.49
87	85,357	21,906	25.66	57,839	67.76	5,612	6.57	47.58
資料來源：新竹縣統計要覽								

二、產業活動

(一) 產業人口：

竹北市全市之就業人口數，於民國八十一年年底為三七、四七〇人，就業率為五二·五三%，其中一次產業佔有業人口之百分比為二一·四七%，二次產業佔有業人口之百分比為四八·二六%，三次產業佔有業人口之百分比為三〇·二七%，可看出全市之產業人口以二次產業為主，歷年各次產業人口統計如表二——四所示。

(二) 產業結構：

1、農業：竹北市農作面積甚廣，農作物大別可分為稻穀、普通作物、蔬菜、特種作物及果品等類，其中普通作物包括甘藷及玉蜀黍，蔬菜包括蘿蔔、芋、韭、蒜、其它莖菜類、甘藍、大芥菜、白菜、甕菜、芹菜、其它葉菜及花菜、越菜、胡瓜、西瓜、冬瓜、南瓜、茄菜、菜豆、荷蘭豆、蕃茄、其它果菜類、竹筍、胡蘿蔔、花椰菜、蕃椒等，種類繁多，特種作物主要為落花生，果品包括檳榔、荔枝、水梨、蕃石榴、柿、木瓜、葡萄等。就種植面積言，以稻穀種類面積最廣，其次為蔬菜，但就收穫量而言，以蔬菜收穫量最高，其次為稻穀，近年來竹北市蔬菜收穫量已成為各類農作物產量之冠，並選定沿海地區設置蔬菜生產專業區，加速研究改良，故其蔬菜生產本身亦為竹北市農業之特色。

2、工業：本市工業分布以位於竹北計畫區北部一帶為最多，現況使用面積約計一〇公頃，估計畫面積的五·一四%，多為大型工廠，如台元紡織、飛利浦等，其他則零星分佈於斗崙都市計畫區之西北方及東北方和非都市計畫區。

表 2—2.4 竹北市歷年各次產業人口結構統計表									
年 度	總人口	15 歲以上 就業人口	就業率 (%)	一次產業		二次產業		三次產業	
				人口數	百分比	人口數	百分比	人口數	百分比
70	57,119	31,899	55.85	10,376	32.53	14,130	44.30	7,393	23.18
71	58,080	30,995	53.37	9,338	30.13	13,961	45.04	7,696	24.83
72	58,725	33,283	56.68	9,842	29.57	15,527	46.65	7,914	23.78
73	59,313	33,457	56.41	9,452	28.25	3,485	10.42	8,492	25.38
74	59,742	32,202	53.90	9,280	28.82	14,162	43.98	8,760	27.20
75	60,920	32,409	53.20	7,961	24.56	15,240	47.02	9,208	28.41
76	61,798	34,004	55.02	8,443	24.83	16,383	48.18	9,178	26.99
77	63,165	35,292	55.87	8,524	24.15	16,889	47.86	9,879	27.99
78	64,241	37,446	58.29	8,280	22.11	19,514	52.11	9,652	25.78
79	65,492	36,792	56.18	7,588	20.62	19,030	51.72	10,174	27.65
80	67,178	37,390	55.66	8,883	23.76	18,470	49.40	10,037	26.84
81	68,955	24,770	35.92	5,834	23.55	10,515	42.45	8,421	34.00
82	71,328	37,470	52.53	8,044	21.47	18,082	48.26	11,344	30.27
83	74,461	--	--	--	--	--	--	--	--
資料來源：新竹縣統計要覽									

3、商業：本市的商業活動主要集中於火車站南站之舊市街地區，其次分佈於中正路沿線兩側，其餘則分散於新興住宅區內，以服務業及零售業為主。

第三節：土地使用現況

一、主要計畫發展現況

竹北都市計畫區之都市發展，主要以竹北舊市街為中心，位於火車站南站之和平街、中山路及大義街一帶，為竹北之中心地區。住宅、商店大都集中於此，已具備了市鎮中心規模。近幾年來，由於受縣治遷建、工業發展及都市快速成長影響，鐵路北側之中正路沿線、豆子埔重劃區、竹仁國小、竹北國小、新社國小附近已由零星發展之農莊發展成較具規模之新興社區，惟發展仍稍嫌零散。

二、細部計畫地區發展現況

本地區位於竹北都市計畫區之西北側，原計畫為工業區及住宅區。工業區目前除東華合纖廠外，餘均尚未發展，大部份均做作農業使用，間有零星農舍散佈其中，其房屋結構大多為磚造之平房，住宅區內目前大多已建築使用，北側部份尚未開發。細部計畫地區之土地使用現況如圖二二—一所示。

第四節：公共設施現況

竹北都市計畫區內現有公共設施用地開闢情形計有機關用地九處，分別為變電所、警察分局、郵局、電信局、地政事務所、農會、電信機房、市公所、水產試驗所、戶政事務所等單位。市場用地已開闢三處，分別為

竹北市場、豆子埔市場及新社市場，加油站用地一處，國小用地四處，分別為中正國小、竹仁國小、竹北國小及新社國小，國中用地已開闢一處，為竹北國中，高中用地已開闢一處，為私立義民中學，兒童遊樂場已開闢三處，分別為兒一（竹北游泳池）、兒二（豆子埔公園）、兒三（網球場）等，其餘停車場及公園用地目前均尚未開闢。

第五節：交通系統現況

竹北都市計畫道路模式大致呈放射狀及格子狀，現有道路以中華路及中正路為骨幹，其中中華路北往中壢、桃園，南往新竹，中正路東往新埔，均為主要之聯外道路。

第三章：相關計畫與主要計畫概述

第一節：相關計畫概要

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）以民國九十四年為計畫目標年，竹北市屬新竹地方生活圈之一都市，都市體系屬一般市鎮，中心都市為新竹市，至民國九十四年，本地區計畫人口為九十二萬人，年平均成長率為二一四%，一般市鎮應有之公用及公共設施如下：

- 1、道路系統、自來水系統、下水道系統、電力、垃圾處理場。
- 2、兒童遊戲場、小型公園、小型運動場。
- 3、托兒所、幼稚園、小學、國中。
- 4、衛生站、郵政電信服務所、警察派出所、消防站、集會堂、農漁會。
- 5、市場、農村集居商業中心。
- 6、圖書館、衛生所。
- 7、污水處理場、殯儀館、火葬場。
- 8、批發市場、市鎮商業中心、銀行。
- 9、交通道路系統。

二、竹北（斗崙地區）都市計畫

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，其間並於民國七十四年辦理一次通盤檢討，其計畫範圍東至嘉興路以東約三百公尺處，南至頭前溪北案之灌溉水圳，西至縱貫鐵路及台一號省道以西約六百公尺處，計畫面積五八〇八〇公頃，計畫年期至民國八十五年止，計畫人口三八、〇〇〇人，居住密度每公頃約三五〇人。

在實質計畫方面，係以既有集居地區為基礎，配合新縣治遷建，劃設有六個住宅鄰里單元，並劃設商業區、工業區、行政區、行水區、農業區等土地使用分區。公共設施方面劃設有國小、國中、高中、公園、兒童遊樂場、市場、機關、加油站、廣場、停車場、綠地、車站、體育場、污水處理場及公墓用地等公共設施用地。

道路交通系統方面，規劃有聯外道路十二條，分別通往新竹、竹北、新埔、關西及芎林等地區，另配設區內主、次要道路及出入道路、綠化步道等系統，另有南北高速公路及鐵路通過本計畫區。

圖三——竹北（斗崙地區）都市計畫示意圖

表三——竹北（斗崙地區）都市計畫土地使用面積分配表

表 3—1.1 現有竹北（斗崙地區）都市計畫土地使用面積分配表

項 目		現有計畫 面積（公頃）	百分比 1 （ % ）	百分比 2 （ % ）	備 註
土地 使用 分區	住宅區	206.03	35.47	45.29	
	商業區	27.07	4.66	5.95	
	乙種工業區	7.60	1.31	1.67	
	行政區	20.65	3.56	4.54	
	行水區	1.53	0.26	-	
	保存區	0.32	0.06	-	
	農業區	116.95	20.14	-	
	加油站專用區	0.19	0.03	0.04	
公 共 設 施 用 地	機關	2.44	0.42	0.54	
	車站	0.92	0.16	0.20	
	社教機構用地	0.20	0.03	0.04	
	國小	11.65	2.01	2.56	
	國中	9.32	1.60	2.05	
	高中	3.43	0.59	0.75	
	體育場	26.20	4.51	5.76	
	公園	6.91	1.19	1.52	
	公園兼兒童遊樂場	3.79	0.65	0.83	
	兒童遊樂場	2.61	0.45	0.57	
	綠地、綠帶	1.72	0.30	0.38	
	市場	1.00	0.17	0.22	
	停車場	1.81	0.31	0.40	
	廣場兼停車場	1.45	0.25	0.32	
	加油站	0.50	0.09	0.11	
	變電所	0.32	0.06	0.07	
	電路鐵路用地	0.03	0.01	0.01	
	污水處理場	1.61	0.28	0.35	
	垃圾處理場	0.69	0.12	0.15	
	河道用地	5.75	0.99	-	
	墓地	1.31	0.23	-	
	道路	79.52	13.69	17.48	
	人行步道	0.93	0.16	0.20	
	綠化步道	0.06	0.01	0.01	
	園道	7.68	1.32	1.69	
	高速公路	21.80	3.75	4.79	
	鐵路	6.81	1.17	1.50	
合 計		580.80	100.00	100.00	
都市發展用地		454.94			

資料來源：竹北（斗崙地區）都市計畫（第二次通盤檢討說明書）
註：百分比 1 指佔都市計畫面積百分比。
百分比 2 指佔都市發展用地面積百分比。

第二節：主要計畫概述

一、發佈實施經過

竹北都市計畫於民國六十一年十月二日發布實施，其後為因應發展需要，迭經五次個案變更，二次定期通盤檢討，一次公共設施保留地專案通盤檢討。

二、計畫範圍及計畫年期

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三百公尺處為界，北以鳳山溪為界，計畫面積五一八〇八公頃。
計畫年期以民國九十四年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

計畫人口五〇、〇〇〇人，居住密度每公頃三四〇人。

四、土地使用計畫

以既有集居地為基礎，劃設有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。

五、公共設施計畫

共劃設機關用地九處、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、國小用地四處、國中用地二處、高中用地二處、兒童遊樂場八處、公園用地三處、加油站二處、文化中心用地一處、及綠地與河川用地等。

六、交通系統計畫

劃設有聯外道路三條分別通往新竹、楊梅及新埔與溪州，另配設區內主、次要道路及出入道路、人行步道等。

圖三—二 相關都市計畫位置示意圖

圖三—二 竹北都市計畫示意圖

表三—二 竹北都市計畫土地使用面積分配表

表 3—2-1 現有竹北都市計畫土地使用面積分配表					
項 目		現有計畫 面積（公頃）	百分比 1 （ % ）	百分比 2 （ % ）	備 註
一般 使用 分區	住宅區	131.41	25.36	28.82	
	商業區	15.92	3.07	3.49	
	乙種工業區	177.92	34.34	39.02	
	保存區	1.05	0.20	--	
	農會專用區	0.50	0.10	0.11	
	農業區	33.69	6.50	--	
公 共 設 施 用 地	文小	10.06	1.94	2.21	
	文中	6.12	1.18	1.34	
	文高	4.83	0.93	1.06	
	私立義民中學用地	4.73	0.91	1.04	
	機關	6.68	1.29	1.47	
	市場	1.07	0.21	0.23	
	公園綠地	7.01	1.35	1.54	
	兒童遊樂場	2.86	0.55	0.63	
	文化中心	2.64	0.51	0.58	
	停車場	1.04	0.20	0.23	
	加油站	0.51	0.10	0.11	
	道路廣場	68.33	13.19	14.99	
	河川	27.39	5.29	--	
	鐵路	10.12	1.95	2.22	
	高速公路	4.20	0.81	0.92	
合 計		518.08	100.00	100.00	
都市發展用地		455.95			

資料來源：竹北都市計畫說明書。

註：百分比 1 指佔都市計畫面積百分比。

百分比 2 指佔都市發展用地面積百分比。

第四章：計畫原則與計畫構想

第一節：計畫原則

- 一、依據竹北都市計畫（第二次通盤檢討）之指導，配合地區特性，規劃配置合理之公共設施與道路交通系統，以促進土地合理利用。
- 二、住宅街廓之大小應依據建築型態、住宅密度與面臨道路種類等因素適當規劃，避免產生畸零地。
- 三、工業區依開發規模與工業類別等因素規劃街廓大小。
- 四、現有道路宜盡量納入計畫道路系統，以利建築管理。
- 五、依據人口密度，訂定合理之土地使用分區管制要點，以創造高品質之都市生活空間。
- 六、擬定事業及財務計畫，編定公共設施分期開發順序，概估所需經費及取得方式。

第二節：計畫構想

- 一、依『住宅鄰里單元』規劃理念與『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劃設配置各項必要之公共設施。
- 二、工業區依引進工業類別不同及規模配置各項必要之公共設施。
- 三、依道路特性，將區內道路系統劃分為主要、次要、出入道路三級，並採棋盤式與放射式混合規劃，以收交通便捷、安全之雙重效果。
- 四、為有效控制居住密度維持居住環境品質，針對住宅區與工業區訂定土地使用分區管制要點。

五、為維護區內景觀並加強綠化，針對區內各項公共設施與道路系統訂定設計規範。

第五章：實質計畫

第一節：計畫範圍與面積

本細部計畫範圍位於竹北市計畫區西北側，計畫範圍北面鄰鳳山溪，南面與原計畫農業區為界，西面至都市計畫範圍為界，東面至中華路止，計畫面積四四九二公頃。

第二節：計畫年期、人口與密度

一、計畫年期

配合主要計畫年期至民國九十四年止。

二、計畫人口與密度

依主要計畫居民密度每公頃三四〇人計算，本計畫區可容納人口為二、七八五人。

第三節：土地使用計畫

一、住宅區

原有主要計畫住宅區除劃設細部計畫所需之道路系統外餘均維持為住宅區，住宅區面積計七二七公頃，屬第二種住宅區。

二、工業區

依主要計畫屬乙種工業區，本細部計畫再依其特性劃分為二類：

工乙一：為現有工廠，未來開發後建築基地面積百分之三十之法定空地不得設置圍籬，需提供公眾使用，計畫面積一二五一公頃。

工乙二：為規劃時尚未建築之乙種工業區，計畫面積一四七九公頃。

第四節：公共設施計畫

- 一、停車場：細部計畫劃設，計劃設二處，面積〇七五公頃，其中停一為立體停車場，停二為平面停車場。
- 二、鄰里公園：細部計畫劃設，供公眾使用之休憩活動之場所，計劃設二處，面積計〇六二公頃。
- 三、綠地：為細部計畫區內面積狹小畸零不易做完整使用之土地，予以劃設為綠地，可供綠化美化及提供休憩活動之公共空間，共計劃設二處，面積〇一四公頃。
- 四、兒童遊樂場：細部計畫劃設，提供住宅區內六歲學齡前兒童遊樂活動空間，面積〇一二四公頃。
- 五、河川用地：主要計畫劃設，部份細部計畫配合劃設，為工業區區內灌排溝渠，計畫面積〇六〇公頃。
- 六、公用事業用地：細部計畫劃設，供設置天然氣減壓站及地下電纜開關箱，計劃設二處，面積〇〇四公頃。

第五節：道路系統計畫

都市交通系統之建立，對都市各類活動空間之連繫貢獻甚大，各類活動之能在空間上擴散分佈、都市之能成長、貨品與勞務之能交流，均有賴交通系統之傳輸。

有關本地區道路系統之規劃，係配合全市與鄰近地區之道路系統，並因應住宅與公共設施分佈狀況等因素產生之交通流量為考慮基點，來推定道路網路，並儘量減少主要幹道與出入道路交叉情形產生及丁字路口之規劃。

依道路性質本計畫區之道路系統大體可分為主要道路、次要道路、進出道路三種：

- 一、主要道路：主要道路為本計畫區聯外之主要道路，其車輛交通性質多為往返其間。
- 二、次要道路：次要道路為本計畫區內主要道路之集散道路。
- 三、進出道路：出入道路為本計畫區內各居住單元內出入之用。

表五·五·一 竹北都市計畫（中華路以西工業區附近地區）細部計畫土地使用面積分配表

表五·五·二 竹北都市計畫（中華路以西工業區附近地區）細部計畫公共設施用地面積分配表

表五·五·三 竹北都市計畫（中華路以西工業區附近地區）細部計畫道路編號表

圖五·五·一 竹北都市計畫（中華路以西工業區附近地區）細部計畫示意圖

第六節：土地使用分區管制計畫及都市設計規範

竹北都市計畫（中華路以西工業區附近地區）細部計畫土地使用分區管制要點及設計規範

壹、總則

第一條：(依據)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卅五條規定訂定之。

貳、名詞定義

第二條：本細部計畫範圍內劃定工乙一、工乙二、住宅區、綠地、停車場一、停車場二、兒童遊樂場及鄰里公園等分區及用地，其定義分別如下：

一、工乙一：為現有工廠，未來開發後，建築基地面積百分之三十之法定空地不得設置圍籬，須提供公眾使用。

二、工乙二：為乙種工業區規劃時尚未建築地區。

三、住宅區：提供家庭居住使用。

四、停車場一：道路外或供停放汽車或其他車輛之空間，得做立體停車場使用。

五、停車場二：道路外或供停放汽車或其他車輛之空間，應做平面停車場使用。

六、兒童遊樂場：在安全前提下，主要提供六歲學齡前兒童遊戲之場所。

七、鄰里公園：供公眾使用之休憩活動之場所。

八、綠地：為細部計畫區內面積狹小畸零不易做完整使用之土地，可供做綠化美化及提供附近使用者休憩活動之公共空間。

九、公用事業用地：供設置天然氣減壓站及地下電纜開關箱用。

參、法定空地留設及使用規定

第三條：本細部計畫區內之土地使用分區及用地，其建蔽率、容積率、容許使用類別不得超越下列規定：

使用類別	建蔽率	容積率	容許使用項目	備註
工乙一	五十%	二一〇%	依有關法令規定辦理	
工乙二	六十%	二一〇%	依有關法令規定辦理	
住宅區	六十%	一八〇%	依有關法令規定辦理	住二
停車場一	六十%	四〇〇%	1 立體停車場 2 地下室興建下水道抽水站、截流站、污水處理設施及必要之機電設施。	除地下室得依容許使用項目使用外不得再依公共設施用地多目標使用方案作其他多目標使用。
停車場二	十%	十五%	平面停車場	
兒童遊樂場	十五%		1 學齡前兒童遊憩設施 2 美化綠化 3 成人之休憩座椅及棚架	
鄰里公園一	十五%		1 美化綠化 2 防災疏散 3 休憩座椅及棚架 4 天然氣減壓站 5 抽水站 6 加壓站(雨水、污水)	
鄰里公園二	十五%		1 美化綠化 2 防災疏散 3 休憩座椅及棚架 4 天然氣減壓站 5 抽水站 6 加壓站(雨水、污水) 7 地下室興建變電所	除地下室得依容許使用項目使用外不得再依公共設施用地多目標使用方案作其他多目標使用。
綠地			1 美化綠化 2 防災疏散	
公用事業用地	五十%		1 天然氣減壓站 2 地下電纜開關箱	

第四條、於實施市地重劃但尚未配地之地區，建築基地面臨計畫道路寬度八公尺以上十二公尺以下者，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；其餘地區比照『變更竹北市計畫（土地使用管制要點專案通盤檢討）』之規定辦理。

第五條、建築樓地板面積在二五〇平方公尺以下者，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。

第六條、工業區臨二十公尺(含)以上道路建築，其建築線至道路境界線，至少需退縮十公尺，其中五公尺做人行步道使用，另五公尺做綠帶使用，並不得設置圍牆阻隔與人行道之互動關係，但綠帶部份得於不妨礙公眾使用情況下設置簡易之街具如座椅、垃圾桶等。(詳附圖一)

第七條、工業區臨十五公尺道路建築，其建築線至道路境界線，至少需退縮六公尺，其中三公尺做人行步道使用，另三公尺做綠帶使用，並不得設置圍牆阻隔與人行道之互動關係，但綠帶部份得於不妨礙公眾使用情況下設置簡易之街具如座椅、垃圾桶等。(詳附圖二)

肆、設計規範

第八條、為維護細部計畫地區之都市景觀，對於主要道路、人行道及綠帶、招牌等訂定設計規範。

第九條、主要道路之設計規範如下：

- 一、須留設快車道、慢車道、機車道、卸貨及臨時停駐車位、中央分隔島。
- 二、於大型量販店主要進出貨物出入口處，由人行道退縮二 八公尺，做為卸貨車位。(附圖三)
- 三、中央分隔島之寬度，至少須留設一 二公尺，其上種植大喬木，其最小間距五公尺，大喬木之下列植灌木，以降低夜晚之眩光，兩者所採用之樹種以當地原生樹種為優先。
- 四、主要道路同一路段內之大喬木須為同一樹種，以達視覺景觀上之一致性。

五、中央分隔島其上之喬木種植時其大小限制為直徑大於或等於六公分，高度大於或等於二公尺以上，樹冠不得影響道路行車安全。

第十條、本細部計畫區依前述第五、第六條劃設之之人行道及綠帶，其設計規範如下：

- 一、人行道須選擇透水性之材質，並須以磚紅色系為限。
- 二、人行道之高程以道路緣石為基準向內昇高，且保持平緩路面，並維持百分之一之坡度以利排水。
- 三、人行道上每隔五公尺種植大喬木一株，最小直徑六公分。（詳附圖四）
- 四、人行道樹種選擇透光性較佳，避免完全遮斷樹下道路之光線者為佳。
- 五、選擇具觀花、觀果或具季節性變化之樹種，使其充分呈現視覺之美。
- 六、其上之植栽穴至少為一乘一公尺，其上置漏空保護蓋，以保護根部及澆灌。
- 七、綠帶上須植草或栽植喬木、草花，且於視覺焦點上須有景觀細部配置。
- 八、於綠帶上相隔適當距離設置一休憩座椅供休憩使用。（詳附圖五）
- 九、綠帶上種植中小喬木，不須留設植栽穴，但於建築物出入口處須保留通道，不得種植。

伍、公共設施設計規範

第十一條、對於本地區之公共設施分為停車場一、停車場二、綠地、鄰里公園及兒童遊樂場。

第十二條、停車場一設計規範如下：

- 一、百分之四十之地須做為綠化美化使用，其綠覆率不得低於百分之五十。
- 二、鋪面須採用透水性之材質。
- 三、臨停車場附近及停車場設置明確之指標。

第十三條、停車場二設計規範如下：

- 一、依實際需求劃設汽、機車停車空間。

- 二、當小客車停車數量超過兩百個時，需設置管理室及公共廁所。
- 三、停車場內須提供適當空間做為綠地美化使用，其面積不得低於總面積百分之十五。
- 四、臨停車場附近及停車場設置明確之指標。

第十四條、兒童遊樂場設計規範如下：

- 一、提供一安全之活動遊憩空間，所設置之遊樂器具須符合國家安全標準。
- 二、遊樂器具之提供須顧及零至六歲年齡層之孩童。
- 三、兒童遊樂場內須提供適當空間，做為綠美化使用，綠覆率不得低於百分之六十。

第十五條、鄰里公園設計規範如下：

- 一、其上須綠美化，供作休閒遊憩使用，綠覆率不得低於百分之七十。
- 二、鄰里公園內應配置有座椅、垃圾桶等必要之街道傢俱。
- 三、設置天然氣減壓站、抽水站、雨水及污水加壓站時應以綠籬遮蔽之。

第十六條、綠地設計規範如下：

- 一、其上須綠美化，供作休閒遊憩使用，綠覆率不得低於百分之八十。
- 二、綠地空間上宜採用透水性之鋪面。

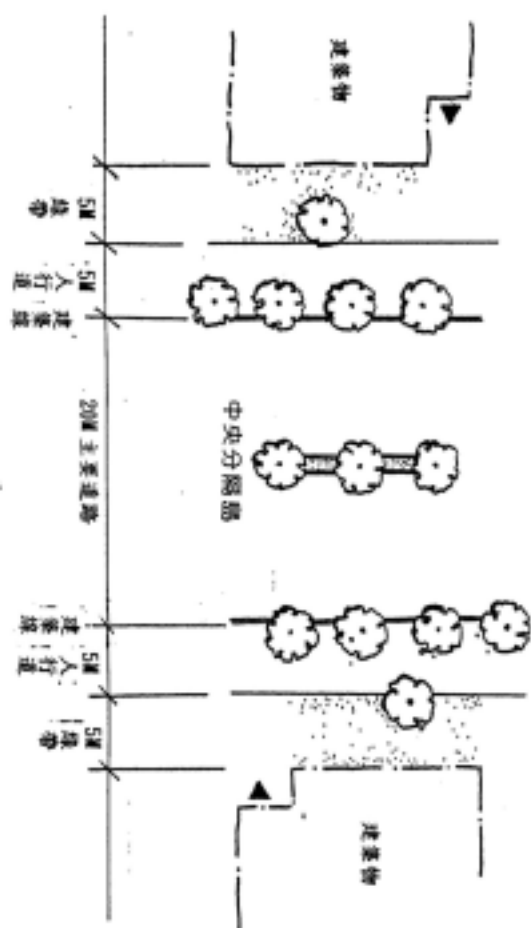
第十七條、公用事業用地設計規範如下：

- 一、周圍應作適當之安全圍籬及設置明確之告示牌。
- 二、須適當綠化美化。

第十八條、本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。

附圖一 主要道路平面、剖面參考圖

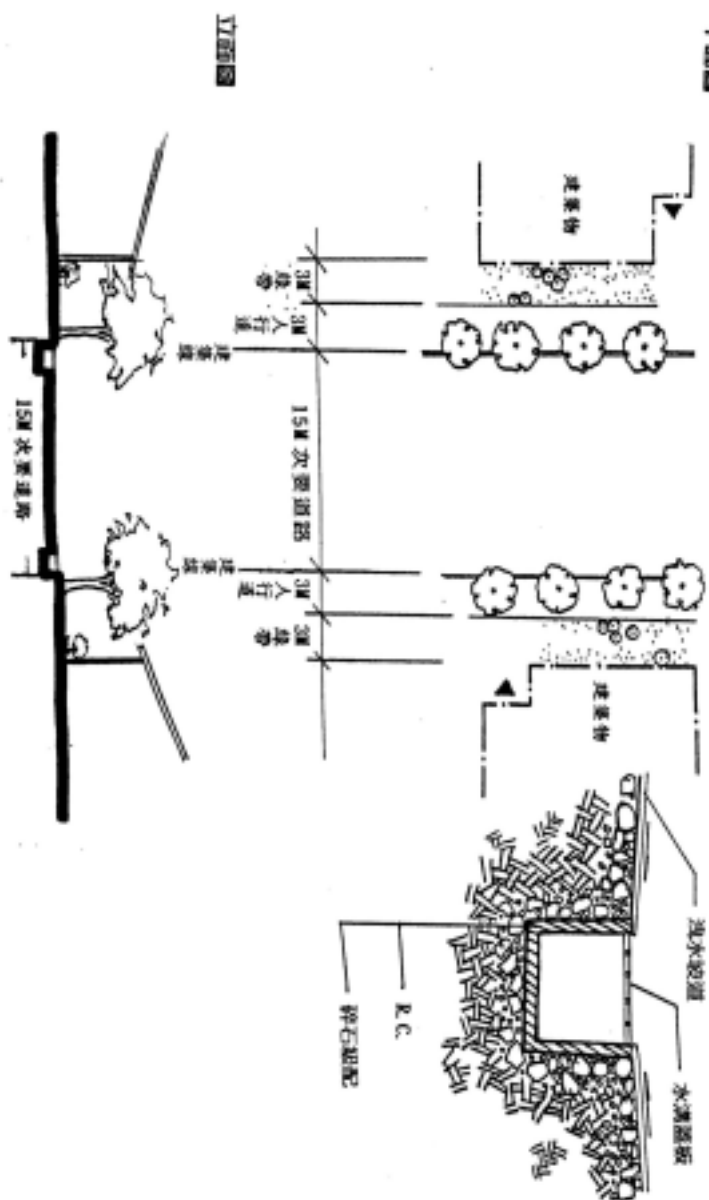
平面圖



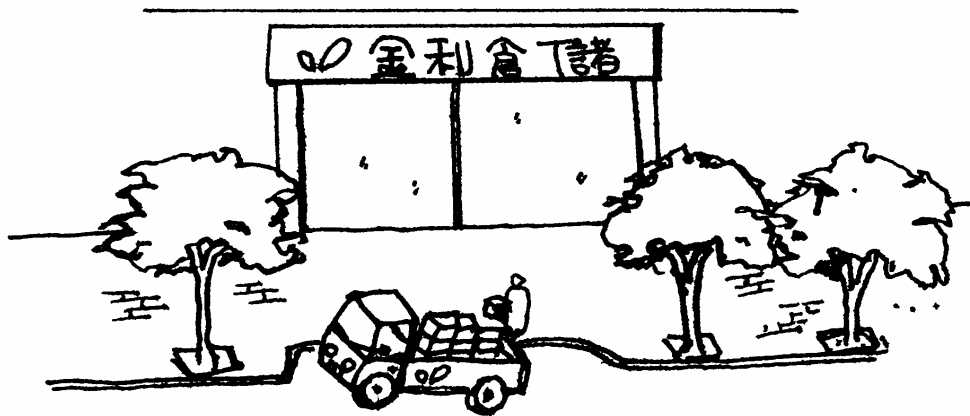
立面圖



附圖二 次要道路平面、剖面參考圖
平面圖



附圖三 卸貨車位示意圖



附圖四 植穴間距示意圖

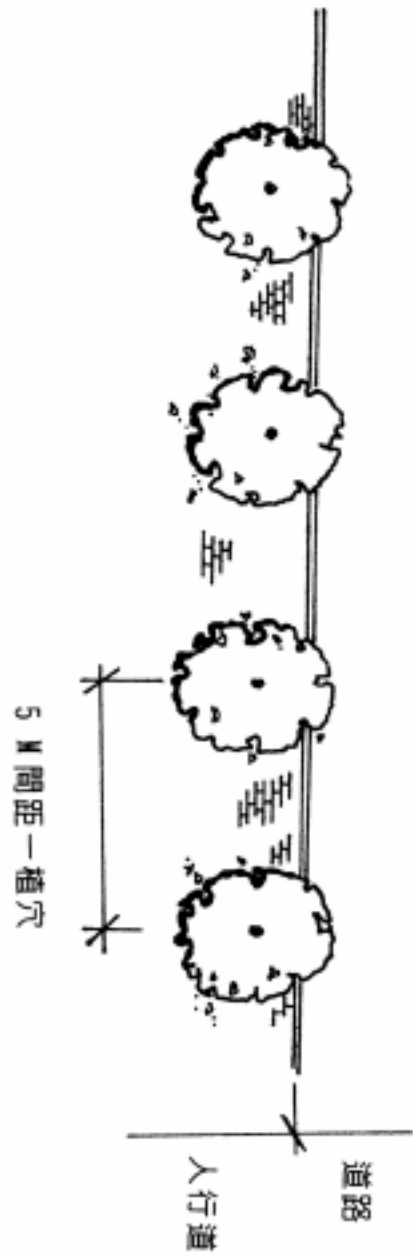


表 5—5.1 竹北都市計畫（中華路以西工業區附近地區）細部計畫土地使用面積分配表

項 目	面積（公頃）	百分比 （ % ）	備 註
住宅區	7.27	16.18	
工業區（工乙一）	12.51	27.85	
工業區（工乙二）	14.79	32.93	
停車場	0.75	1.67	
兒童遊樂場	0.24	0.53	
鄰里公園	0.62	1.38	
綠地	0.14	0.31	
公用事業用地	0.04	0.09	
河川	0.60	1.34	
計畫道路	7.96	17.72	
合計	44.92	100.00	
註：表列面積應以實際分割測量面積為準。			

表 5—5.2 竹北都市計畫（中華路以西工業區附近地區）細部計畫公共設施用地面積分配表

項 目		面積 (公頃)	備 註
停車場	停一	0.47	
	停二	0.28	
	小計	0.75	
鄰里公園	公一	0.18	
	公二	0.44	
	小計	0.62	
公用事業用地	公用一	0.02	
	公用二	0.02	
	小計	0.04	
兒童遊樂場		0.24	
綠地	綠一	0.09	
	綠二	0.05	
	小計	0.14	
計畫道路		7.96	主要計畫劃設 2.81 公頃
河川		0.60	主要計畫劃設

註：表內面積應依據計畫核定圖實際分割測量面積為準。

表 5—5.3 竹北都市計畫（中華路以西工業區附近地區）細部計畫道路編號表

編號	寬度 (M)	長度 (M)	起迄點	備註
I2	30	940	自中華路起至原計畫農業區止（主要計畫道路）	主要道路
細 1	20	780	自 I2 號道路起至 I2 號道路止	主要道路
細 2	20	310	自細 3 號道路起至細 1 號道路止	主要道路
細 3	15	200	自 I2 號道路起至細 1 號道路止	次要道路
細 4	15	250	自 I2 號道路起至細 1 號道路止	次要道路
細 5	15	300	自計畫區西北角至 I2 號道路止（囊底路）	次要道路
細 6	15	280	自 I2 號道路起至細 5 號道路止	次要道路
細 7	15	290	自細 1 號道路起至中華路止	次要道路
細 8	12	330	自細 1 號道路起至細 1 號道路止	次要道路
細 9	8	180	自細 7 號道路起至細 8 號道路止	住宅區街道路
細 10	8	220	自 I2 號道路起至中華路止	住宅區街道路

第六章：執行計畫

第一節：開發方式

為合理開發本地區 本細部計畫區之開發方式部份以市地重劃方式開發 並依地區特性劃分為二開發區如圖六——二及表六——一所示。

第二節：財務計畫

財物為庶政之母 政府的各項設施是否能順利執行 全賴是否具有健全的財政以支應而定 都市建設更離不開財務計畫 尤其都市計畫理想與目標的實現 都有賴財源之充份配合 故周詳而切實際的財務計畫 乃為細部計畫所應具備。

本地區之開發方式由於是以市地重劃方式開發 因此 本地區之財務計畫 公共設施用地由市地重劃取得。

表六——二 事業及財務計畫表

表 6—1.1 市地重劃開發分區面積分配表

I 區土地使用分區面積分配表

項目	面積 (公頃)	百分比 (%)	備 註
住宅區	2.16	65.85	
兒童遊樂場	0.24	7.32	
河川	0.07	2.13	
計畫道路	0.81	24.70	
合計	3.28	100.00	

I 區公共設施用地負擔比例為 34.15 %

區土地使用分區面積分配表

項 目	面積 (公頃)	百分比 (%)	備 註
工業區	14.79	65.10	工乙二
停車場	0.75	3.30	
公園	0.60	2.64	
綠地	0.14	0.62	
公用事業用地	0.04	0.18	
河川	0.06	0.26	
計畫道路	6.34	27.90	
合 計	22.72	100.00	

區公共設施用地負擔比例為 34.90 %

表 6—2.1 竹北都市計畫（中華路以西工業區附近地區）細部計畫事業及財務計畫表

公共設施種類	面積 (M²)	土地取得方式				開闢經費(萬元)			合計	主辦單位	預定完成 期限(會計年度)	經費來源
		征購	市地重劃	區段征收	公地撥用	土地取得費及地上補償費	整地費	工程費				
停一(含污水處理設施)	4,700		v					36,580	36,580	重劃會	94	重劃會編列
停二	2,800		v					700	700	重劃會	94	重劃會編列
公一	1,800		v					360	360	重劃會	94	重劃會編列
公二	4,400		v					880	880	重劃會	94	重劃會編列
公用一	200		v					200	200	事業單位	94	事業單位編列
公用二	200		v					200	200	事業單位	94	事業單位編列
兒童遊樂場	2,400		v					480	480	重劃會	94	重劃會編列
綠地	1,400		v					280	280	重劃會	94	重劃會編列
河川	6,000	v	v					1,800	1,800	重劃會	94	重劃會編列
										市公所	94	市公所編列
道路用地	79,600	v	v					19,900	19,900	重劃會	94	重劃會編列
										市公所	94	市公所編列
合計								61,380	61,380			

註：本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整

图 1-2.1 細部計畫範圍示意图

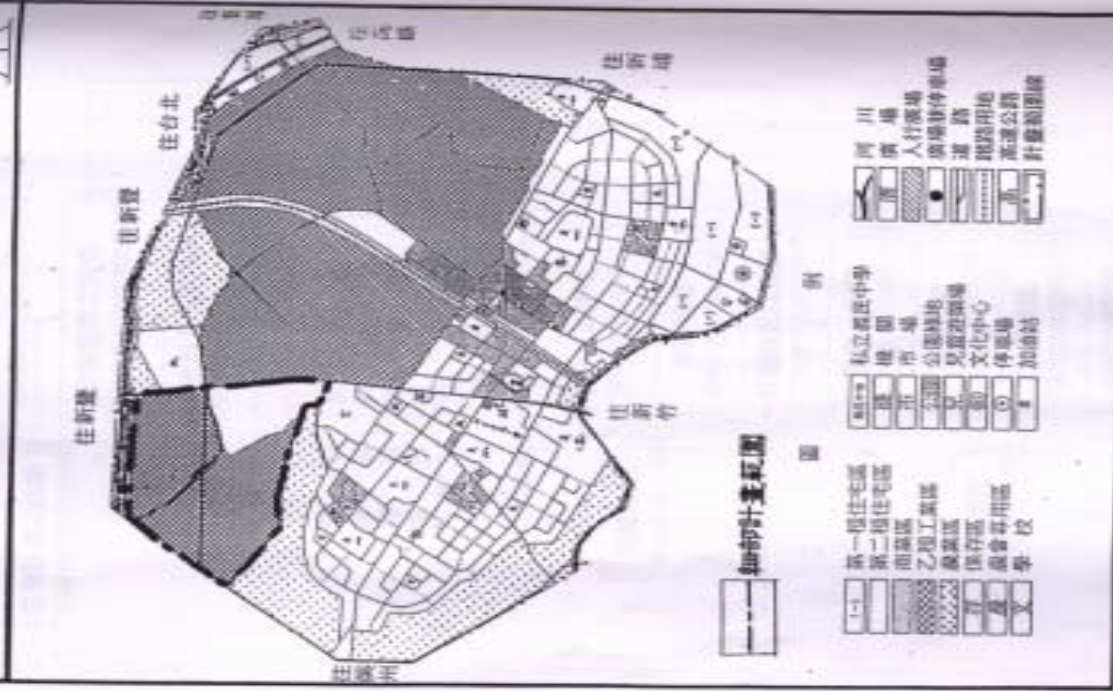
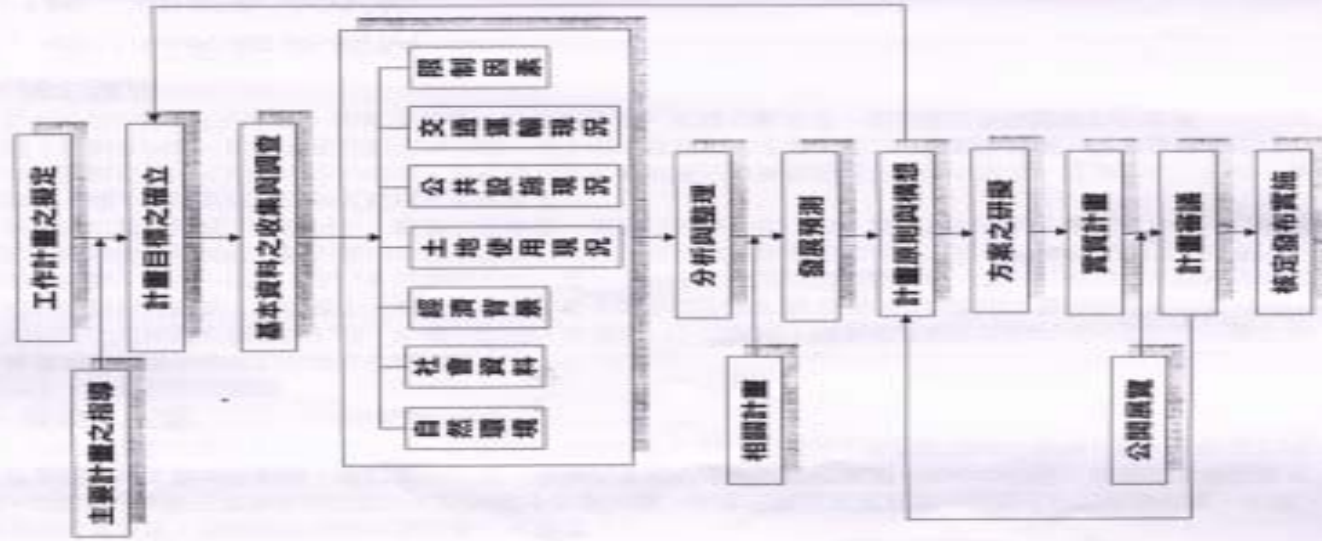
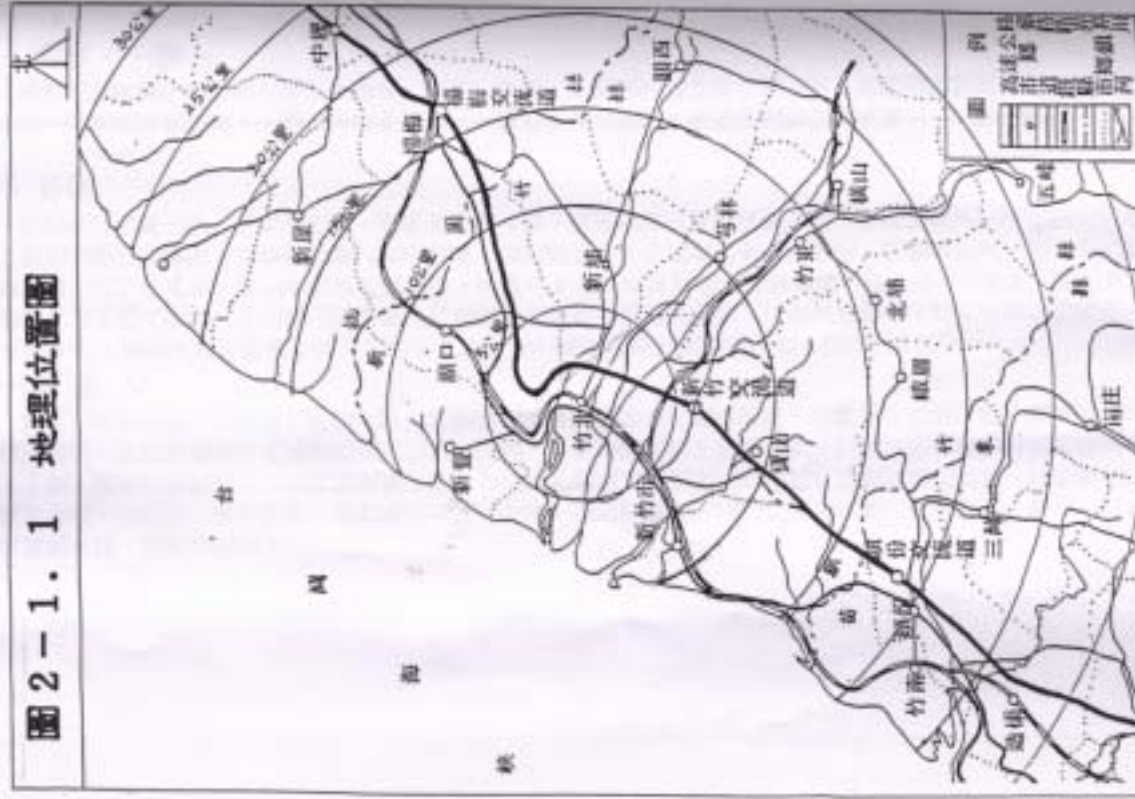


圖1-3.1 規劃流程圖





~5~

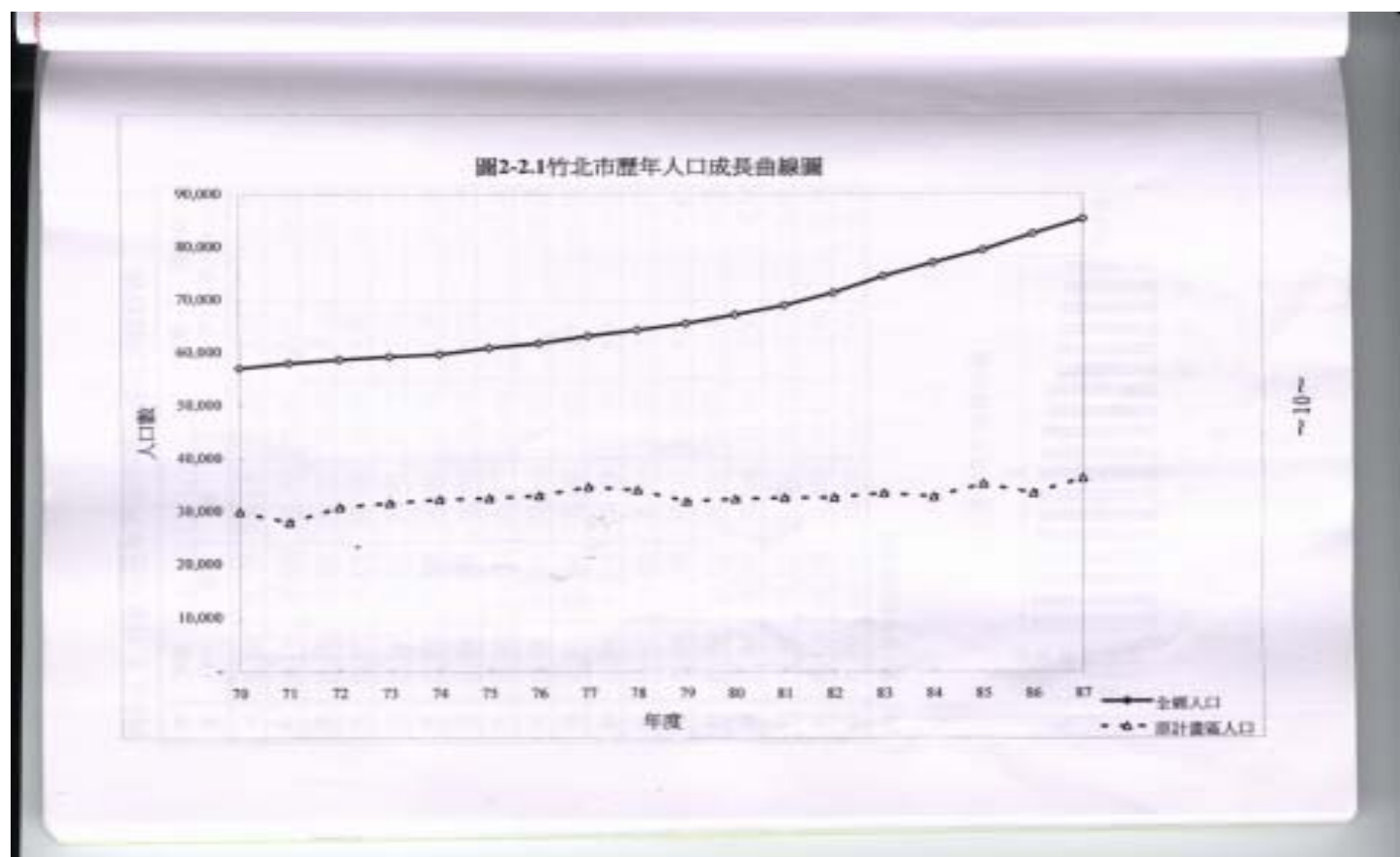


圖 2-3.1 細部計畫區土地使用現況示意圖



~16~

圖 3-1.1 竹北(斗崙地區)都市計畫示意圖

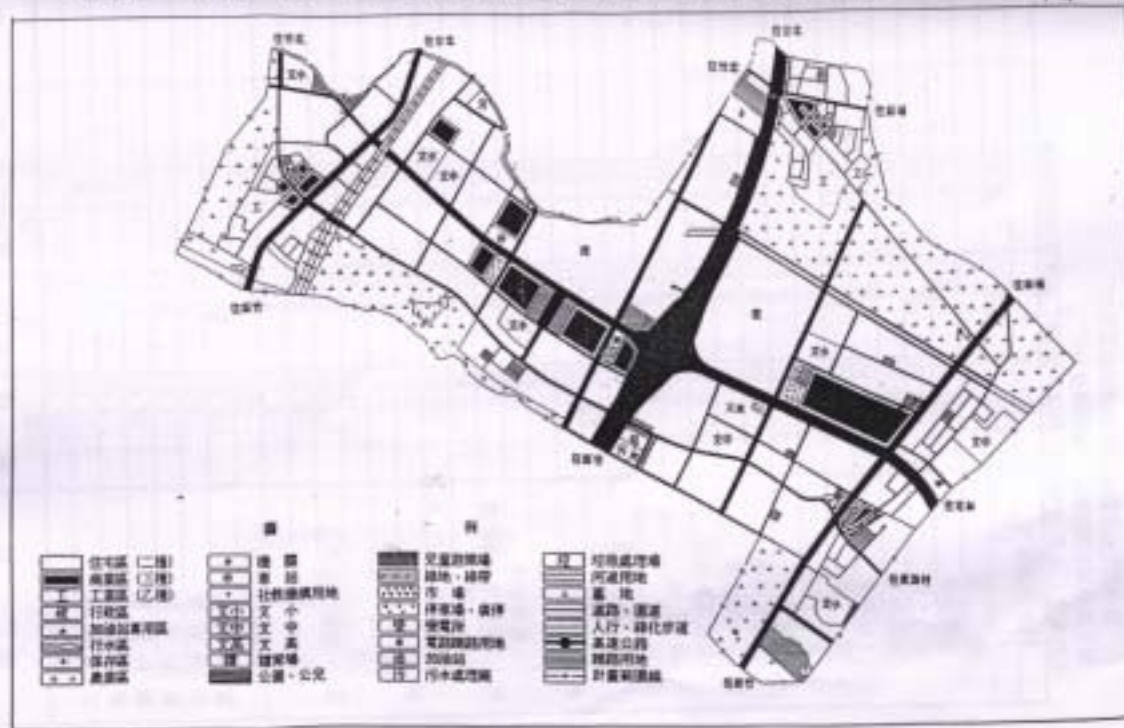


圖 3-2.1 相關計畫位置示意圖



~22~



圖6-1.1 市地重劃開發分區示意圖

