

目錄

第一章：現行計畫概要	3
一、發佈實施經過	3
二、計畫範圍及計畫年期	7
三、計畫人口及密度	7
四、土地使用計畫	7
五、公共設施計畫	7
六、交通系統計畫	8
第二章：發展現況與檢討分析	13
一、相關計畫	13
二、人口	16
三、土地使用	17
四、公共設施	17
五、交通系統	17

第三章：檢討原則與變更內容.....	20
一、檢討原則.....	20
二、原計畫之變更.....	20
第四章：檢討後之計畫.....	28
一、計畫範圍及面積.....	28
二、計畫年期.....	28
三、計畫人口及密度.....	28
四、土地使用計畫.....	28
五、公共設施計畫.....	28
六、交通系統計畫.....	28
七、土地使用分區管制要點.....	28

第一章：現行計畫概要

一、發佈實施經過

竹北都市計畫（文化中心附近地區）細部計畫於民國八十六年八月十四日經台灣省政府「府建四字第一六五二二一號函核定」，新竹縣政府於八十六年八月二十一日府建都字第八九一號公告實施，至今已屆滿五年，對於細部計畫公告實施後，文化中心附近整體發展情形及開發概況為何，皆需經過通盤整體檢視，斟酌未來短中長期整體都市之發展目標及方向、人口、產業整體實質面之結構與成長情形，落實至土地使用、公共設施、整體交通動線及防災生活圈之規劃、防災動線、都市設計等，使都市在成長過程中，能透過通盤檢討，提供適時之方向導正，為本次通盤檢討中重要之目的。

都市計畫法第二十六條規定：都市計畫經發佈實施後，不得隨時任意變更，但擬定計畫之機關每五年至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應予撤銷並變更使用。透過本次通盤檢討，以未來五年為發展目標年，針對未來發展之人口、土地使用、公共設施、交通運輸通盤之考量，對於現行計畫與現況及未來有所出入者或居民有陳情意見者，以整體環境為考量，作實質規劃。

表一-1 竹北都市計畫歷次通盤檢討一覽表

表一-2 竹北都市計畫歷次個案變更一覽表

表一-3 竹北都市計畫各細部計畫案一覽表

表一：一 竹北都市計畫歷次通盤檢討一覽表

編號	案 名	發 布 日 期 文 號
一	竹北都市計畫	61年10月2日府建都字第72200號函
2	變更竹北都市計畫(第一次通盤檢討)案	72年9月29日府建都字第66648號函
3	變更竹北第一期公共設施保留地專案通盤檢討案	79年5月3日府建都字第42665號函
4	變更竹北都市計畫(第二次通盤檢討)案	85年6月13日府建都字第79922號函

表一：竹北都市計畫歷次個案變更一覽表

編號	案名	發布日期文號
1	竹北都市計畫變更案	64年府建都字第52308號函
2	變更竹北都市計畫(部份工業區、農業區、道路、河川為鐵路用地)案	76年5月16日府建都字第39931號函
3	變更竹北都市計畫(部份工業區、農業區為河川用地及河川用地變更為農業區)案	76年7月9日府建都字第53206號函
4	變更竹北都市計畫(部份農業區、學校用地為文化中心及部份住宅區、河川用地為道路用地)案	78年8月18日府建都字第67155號函
5	變更竹北都市計畫(文化中心附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)專案通盤檢討案	89年3月28日府建都字第34491號函

表一：三 竹北都市計畫各細部計畫案一覽表

編號	案 名	發 佈 日 期 文 號
一	擬定竹北（竹仁國小西側）細部計畫案	81年12月10日府建都字第105875號函
二	擬定竹北都市計畫（文化中心附近地區）細部計畫案	86年8月21日府建都字第89100號函

二、計畫範圍及計畫年期

本細部計畫範圍位於竹北都市計畫區南側，計畫範圍北面、西面緊鄰原計畫住宅區，南面、東面至竹北都市計畫界，計畫面積三三·七八公頃。

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

依主要計畫居住密度每公頃三四 人計算，本計畫區可容納人口為五、三三五人。本細部計畫區淨居住密度每公頃三四九人。

四、土地使用計畫

本計畫區內劃設細部計畫所需之道路系統及公共設施外，餘均屬第一種住宅區，住宅區面積計一五·二八公頃。

五、公共設施計畫

(一)文化中心用地：主要計畫劃設，以供新竹縣立文化中心設立之用，面積一·六四公頃。

(二)公園用地：共劃設三處，公一及公二係主要計畫劃設，公一位於一號道路東側旁，面積一·二二公頃。公二位於文化中心西側與豆子埔溪堤防旁，面積一·五五公頃。公三為細部計畫劃設，位於計畫區西南角豆子埔溪堤

防旁，面積 . 五八公頃。合計劃設公園用地面積二 . 三五公頃。

(三)兒童遊樂場：本細部計畫共劃設二處。兒十位於文化中心東側，面積 . 七公頃。兒十一位於○○○號道路與○○○號道路交叉口，面積 . 一一公頃。合計劃設兒童遊樂場面積 . 八一公頃。

(四)停車場：配合本地區之停車需要，共劃設二處停車場用地，為主要計畫劃設，面積 . 五七公頃。

(五)加油站：主要計畫劃設，於一號道路與中正路交叉口劃設一處加油站用地，面積 . 一八公頃。

(六)河川用地：主要計畫劃設，位於計畫區南側，為豆子埔溪，面積三 . 八公頃。

(七)文小用地：免劃設，因緊鄰計畫區有博愛、中正兩國小，且主要計畫國小面積已超過二 . 九公頃。

(八)文中用地：免劃設，因緊鄰計畫區設有仁愛國中，且主要計畫國中面積已超過 . 三九公頃。

(九)零售市場：免劃設，因緊鄰計畫區北側約二 . 公尺處，主要計畫已劃設有市場用地(市二)一處。

六、交通系統計畫

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作有系統之規劃，共劃設計畫道路面積

八 . 八七公頃。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、出入道路及人行步道四種：

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。

次要道路：次要道路為本計畫區內各居住單元間之道路。

出入道路：出入道路為本計畫區內各居住單元內住戶出入之用。

人行步道：配合實際需要劃設，供住戶通行用。

表一〇四 變更竹北都市計畫（文化中心附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）前土地使用面積分配表

表一〇五 變更竹北都市計畫（文化中心附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）前公共設施用地明細表

表一〇六 變更竹北都市計畫（文化中心附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）前道路編號表

圖一〇一 現行竹北都市計畫（文化中心附近地區）細部計畫示意圖

表一--四 變更竹北都市計畫（文化中心附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）前
土地使用面積分配表

項 目	面積（公頃）	百分比（%）	備 註
住宅區	15.28	45.23	
加油站	0.18	0.53	
公園	2.35	6.96	
兒童遊樂場	0.81	2.40	
停車場	0.57	1.69	
文化中心	2.64	7.82	
計畫道路	8.87	26.26	
河川	3.08	9.12	
合計	33.78	100.00	

註：表列面積應以實際分割測量面積為準。

表一--五 變更竹北都市計畫（文化中心附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）前公共設施用地明細表

項 目		面積（公頃）	備 註
公 園	公 一	0.22	主要計畫劃設
	公 二	1.55	主要計畫劃設
	公 三	0.58	細部計畫劃設
	小 計	2.35	
停 車 場	停 五	0.24	主要計畫劃設
	停 六	0.33	主要計畫劃設
	小 計	0.57	
文 化 中 心 用 地		2.64	主要計畫劃設
兒 童 遊 樂 場	兒 十	0.70	細部計畫劃設
	兒 十一	0.11	細部計畫劃設
	小 計	0.81	
加 油 站		0.18	主要計畫劃設
計 畫 道 路		8.87	主要計畫劃設 6.21 公頃
河 川		3.08	主要計畫劃設

註：表列面積應以實際分割測量面積為準。

表一--六 變更竹北都市計畫(文化中心附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)前道路編號表

編號	寬度(M)	長度(M)	備註
	30	260	計畫區東側
1	20	800	自計畫區西界起至1號道路止
2	20	330	自15—1號道路起至計畫區南界止
15—1(7)	15	880	自1號道路起至1號道路止
15—2(8)	15	320	自1號道路起至2號道路止
15—3(8)	15	620	自2號道路起至1號道路止
15—4(9)	15	290	自15--3號道路起至15--1號道路止
10—1	10	175	自15--1號道路起至15--2號道路止
10—2	10	245	自15--3號道路起至15--1號道路止
10—3	10	70	自8--9號道路起至1號道路止
8—1	8	90	自1號道路起至15--1號道路止
8—2	8	100	自1號道路起至15--1號道路止
8—3	8	445	自8--2號道路起至計畫區東界止
8—4	8	300	自15--4號道路起至15--3號道路止
8—5	8	145	自1號道路起至15--3號道路止
8—6	8	270	自文中一起至計畫區東界止
8—7	8	95	自8--9號道路起至計畫區東界止
8—8	8	45	自8--9號道路起至1號道路止
8—9	8	630	自1號道路起至1號道路止
人行步道	4	50	

第二章：發展現況與檢討分析

一、相關計畫

(一) 北部區域計畫第一次通盤檢討

- 1、公告實施時間：民國八十四年十一月
- 2、計畫目標年：民國九十四年
- 3、未來發展政策
 - (1) 強調生活圈之整體規劃。
 - (2) 進行都會成長管理。
 - (3) 地方中心建設之質量並重。
 - (4) 都市與鄉村之整合。
 - (5) 非都市土地使用之發展許可。
 - (6) 特殊及偏遠地區之產業振興。
 - (7) 居住、工作、休閒環境之均衡發展。
 - (8) 學術研究、資訊技術、科技產業、生活環境之結合。
 - (9) 強調資源的永續發展。

4、計畫目標

- (1) 強化台北都會區以外基隆、桃園、新竹、宜蘭等生活圈之中心都市功能，以提高當地生活之自主性。
- (2) 融合自然環境，居住環境及生產環境為一體，以安定居住人口。
- (3) 合理分佈人口，以促進城鄉均衡發展。
- (4) 充實產業設施，以促進產業升級。
- (5) 誘導區域土地合理使用，以改善環境品質。
- (6) 健全整體交通運輸系統，縮短交通時間與成本。
- (7) 加強自然資源之開發與保育，保持生態平衡。
- (8) 防治區域性公害污染，以提高生活品質。

5、空間結構

與新竹縣相關部分，包括：

- (1) 竹東丘陵區為廣大之水土、動植物保育遊憩地區。
- (2) 新竹平原區科技學術城為自足性地域中心。
- (3) 海岸地區遊憩、工業發展活絡，應配合保護近岸海域脆弱海洋動植物地質生態資源審慎開發。
- (4) 內陸丘陵區坡度55%以下山坡地，秉國土保安原則，整體開發為多元化之住宅、遊憩、教育等都市設施。

6、對本區之指導功能

竹北市屬新竹生活圈之一般都市體系，如依交流道服務地域功能分類，本區應屬地區性之地區型類。

(二)新竹縣觀光整體發展綱要計畫

1、主辦機關：新竹縣政府

2、計畫範圍：新竹縣全部行政區域

3、計畫目標：

- (1) 確立本縣觀光發展之地位，塑造全新之整體意象。
- (2) 建立本縣整體觀光遊憩系統，增加遊客認知而樂意前來遊憩觀光。
- (3) 提供高品質及多樣化的觀光遊憩設施以滿足遊客的需求。
- (4) 發展觀光同時發展相關的產業，以促進地方繁榮。
- (5) 健全觀光事業之推動及執行的體系

(三)新竹縣縣治遷建第二期區段徵收計畫

為完成新竹縣縣治遷建之整體建設，承繼縣治遷建第一期計畫，本次區段徵收以取得文化中心、豆子埔溪整治、中山高速公路增建竹北交流道及體育公園等公共設施用地為目的，並經行政院八十七年十月廿一日台(八七)內地字第八七一三一五號函核定辦理。其範圍東與高鐵新竹車站特定區計畫相鄰，西與縣治一期區段徵

收界相接，南至頭前溪北岸之灌溉水圳，北至豆子埔市地重劃界，面積約二二五公頃。

(四)竹北都市計畫

計畫區位於竹北市公所所在地，其範圍東至中正國小東側五十公尺處為界，南至豆子埔溪，西至新社國小西面約300公尺處為界，北至鳳山溪，包括竹北、竹義、竹仁、泰和、新社、新國、十興等七村，計畫面積518.08公頃，計畫目標年民國九十四年，計畫人口50000人。

(五)高速鐵路新竹車站特定區計畫

本特定區位於新竹縣竹北市內，以高速鐵路新竹車站為中心，計畫範圍界線西與竹北斗崙都市計畫區相鄰，西至現行竹二〇號鄉道，北與一一〇號縣道緊鄰，南迄頭前溪堤防。行政轄區隸屬竹北市中興里、十興里、隘口里、東海里、及東平里等，計畫面積309.22公頃，計畫目標年民國一百一十年，計畫人口為45000人。

(六)新竹科學城發展計畫

依新竹科學城計畫人口成長預測，至民國105年竹北市計畫人口約為二十萬人。依新竹縣都市化人口將佔總人口數71.5%之比例推估，竹北市至民國105年都市化人口約為十四萬三千人。

二、人口

竹北市全市人口，於民國七十一年底為58,080人，至民國八十九年為90,145人，十八年之間增加約32,065人，年平均增加率為2.48%。

三、土地使用

本計畫位於豆子埔溪北側，自前之土地使用除零星之住宅用地，大部分仍為空地及或雜草叢生之荒地。住宅用地大部分為ㄚ樓或ㄩ樓之ㄨ〇結構建築，大部分土地使用計畫為住宅區者皆未完全開闢完成，未見整體發展之雛形。

四、公共設施

目前細部計畫區內之公共設施只有文化中心興闢完成，其他公共設施如加油站、公園用地、兒童遊樂場用地、停車場用地皆未開闢。

五、交通系統

本計畫區內之道路，多為目前正在興闢中之道路，主要呈現格子狀道路型態。

表二——竹北市歷年人口成長統計表

表三——竹北都市計畫（文化中心附近地區）細部計畫土地使用現況面積分析表

圖二——竹北都市計畫（文化中心附近地區）細部計畫土地使用現況示意圖

年度	人口數	增加人口數	成長率	備註
71	58,080			
72	58,725	645	1.11	
73	59,313	588	1.00	
74	59,742	429	0.72	
75	60,920	1,178	1.97	
76	61,798	878	1.44	
77	63,165	1,367	2.21	
78	64,241	1,076	1.70	
79	65,492	1,251	1.95	
80	67,178	1,686	2.57	
81	68,955	1,777	2.65	
82	69,808	853	1.24	
83	74,461	4,653	6.67	
84	77,003	2,542	3.41	
85	79,431	2,428	3.15	
86	82,579	3,148	3.96	
87	85,357	2,778	3.36	
88	87,998	2,641	3.09	
89	90,145	2,147	2.44	
年平均增加率			2.48	

資料來源：竹北戶政事務所

項 目		原計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率 (估計畫面積%)	備註
土地使 用分區	住宅區	15.28	0.3	1.96	
公 共 設 施 用 地	加油站	0.18	0	0	
	公園	2.35	0	0	
	兒童遊樂場	0.81	0	0	
	停車場	0.57	0	0	
	文化中心	2.64	2.64	100.00	
	道路	8.87	0	0	
	河川用地	3.08	3.08	100.00	
合 計		33.78	6.02		

第三章：檢討原則與變更內容

一、檢討原則

(一) 土地使用現況檢討：參考各使用分區之發展現況，配合實際發展需要者予以變更。並以管制要點有效控制居住密度及維護居住環境品質。

(二) 公共設施之檢討：依據都市計畫定期通盤檢討標準檢討之，經公共設施用地面積檢討分析後，本計畫區之公共設施已足夠，不需予補足。

表三——變更竹北都市計畫（文化中心附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）公共設施用地面積檢討分析表

二、原計畫之變更

現行計畫經上述檢討分析後，本次檢討共變更八案，其中變更項目、內容及理由詳見表三——。

表三一—二變更竹北都市計畫（文化中心附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）變更內容明細表

表三一—三變更竹北都市計畫（文化中心附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）土地使用分區管制要點前後條文對

照表

表三一—四變更竹北都市計畫（文化中心附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）變更部分面積統計表

圖三一—一變更竹北都市計畫（文化中心附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）變更部分示意圖

表三— 變更竹北都市計畫(文化中心附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

項目	本次通盤檢討前計畫面積				檢討標準	需要面積(公頃)	不足或超過面積(公頃)		備註
	編號	面積(公頃)	已開闢面積	開闢率			超過	不足	
公園	公一	0.22	0	0	5萬人以下者,以每千人0.15公頃為準。 5-10萬人口者,超過五萬人部分,以每千人0.17公頃為準。	0.80	1.55		
	公二	1.55	0	0					
	公三	0.58	0	0					
	小計	2.35	0	0					
停車場	停五	0.24	0	0	視實際需要檢討				
	停六	0.33	0	0					
	小計	0.57	0	0					
文化中心用地		2.64	2.64	100.00	視實際需要檢討				
兒童遊樂場	兒十	0.70	0	0	以每千人0.08公頃為準,每處最小面積0.1公頃	0.43	0.38		
	兒十一	0.11	0	0					
	小計	0.81	0	0					
加油站		0.18	0	0	視實際需要檢討				
道路		8.87	0	0	視實際需要檢討				
河川用地		3.08	3.08	100.00	視實際需要檢討				

表三一 變更竹北市計畫（文化中心附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）變更內容明細表

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	縣政九路與鄰近住宅區相接處	住宅區 -0.0056	道路 ±0.0056	配合連接道路銜接，並保障行車安全。	
二	86號道路與89號道路交叉口	住宅區 -0.0156	道路 ±0.0156	修正道路為圓弧動線，以保障行車安全。	
三	計畫區東北側，道路摺角住宅區部分	道路 -0.0005	住宅區 ±0.0005	為保障行車安全，配合修正道路為圓弧形。	
四	計畫區東北側與鄰近住宅區相接處	住宅區 -0.0100	道路 ±0.0100	依據竹北市計畫現況四公尺道路延伸，配合修正測正樁位。	
五	文化中心東側	停車場 -0.0078	道路 ±0.0078	為道路銜接更為通暢，配合修正道路為直線。	
六	文化中心南側與翰林橋交叉口附近	文化中心 -0.0125	河川 ±0.0125	配合銜接翰林橋並考量行車安全。	
七	計畫區	人行步道	道路用地	配合實際需求，以供人車通行，方便居民進出。 理由：避免任意停車影響通行。	附帶條件：本案之道路應配合劃設禁止停車規定。
八	計畫區	土地使用管制要點	修正土地使用分區管制要點	詳表三—三	

表二二 變更竹北市計畫(文化中心附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)土地使用分區管制要點則後條文對照表

編號	修訂後條文	原條文	變更理由	備註										
一	<p>本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。</p>	<p>本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。</p>	<p>依內政部89.12.29台八九內營字第八九八五四六八號令發布之「都市計畫法台灣省施行細則」修定之。</p>											
二	<p>住宅區(住一)之建蔽率不得大於百分之五十、容積率不得大於百分之二百。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。</p>	<p>住宅區(住一)之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之八十。建築樓地板面積未達二五〇平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過二五〇平方公尺者，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。</p>												
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="734 347 790 627">總樓地板面積</th> <th data-bbox="734 627 790 907">停車空間設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="686 347 734 627">1-250平方公尺</td> <td data-bbox="686 627 734 907">設置一部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="638 347 686 627">251-400平方公尺</td> <td data-bbox="638 627 686 907">設置二部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="590 347 638 627">401-550平方公尺</td> <td data-bbox="590 627 638 907">設置三部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="542 347 590 627">以下類推</td> <td data-bbox="542 627 590 907"></td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積	停車空間設置標準	1-250平方公尺	設置一部	251-400平方公尺	設置二部	401-550平方公尺	設置三部	以下類推		<p>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。</p>			
總樓地板面積	停車空間設置標準													
1-250平方公尺	設置一部													
251-400平方公尺	設置二部													
401-550平方公尺	設置三部													
以下類推														

續表二二 變質新北市都市計畫(文化中心附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)土地使用分區管制要點則後條文對照表

編號	修訂後條文	原條文	變更理由	備註
三	<p>住宅區為維護居住環境品質，除依都市計畫法台灣省施行細則有關規定外，不得為左列建築物及土地使用：</p> <p>(一) 市場： 1 零售市場。</p> <p>(二) 特種零售業： 1 油漆、塗料、染料、顏料。 2 建築材料。 3 煤氣、瓦斯、煤油等燃料及器具。 4 礦油業。 5 觀賞動物類。 6 飼料。 7 化工原料。</p> <p>(三) 金融主要機構： 1 銀行、金融總行(社)及投資總機構。 2 交易所、證券業。 3 保險業。 4 信託投資。</p> <p>(四) 娛樂、健身及工商服務業： 1 夜總會、俱樂部、理容院、三溫暖。 2 撞球房。 3 球類運動比賽練習場地。 4 戶內溜冰場、游泳池。 5 武術、舞蹈等教練場或健身房。 6 橋棋社。 7 室內機械遊樂場。 8 馬戲場、雜耍。</p>	<p>住宅區為維護居住環境品質，除依都市計畫法台灣省施行細則有關規定外，不得為左列建築物及土地使用：</p> <p>(一) 市場： 1 零售市場。</p> <p>(二) 特種零售業： 1 油漆、塗料、染料、顏料。 2 建築材料。 3 煤氣、瓦斯、煤油等燃料及器具。 4 礦油業。 5 觀賞動物類。 6 飼料。 7 化工原料。</p> <p>(三) 金融主要機構： 1 銀行、金融總行(社)及投資總機構。 2 交易所、證券業。 3 保險業。 4 信託投資。</p> <p>(四) 娛樂、健身及工商服務業： 1 夜總會、俱樂部、理容院、三溫暖。 2 撞球房。 3 球類運動比賽練習場地。 4 戶內溜冰場、游泳池。 5 武術、舞蹈等教練場或健身房。 6 橋棋社。 7 室內機械遊樂場。 8 馬戲場、雜耍。</p>	同原條文	

續表三—二變更竹北都市計畫（文化中心附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）土地使用分區管制要點前後條文對照表

編號	修訂後條文	原條文	變更理由	備註
	<p>(五) 旅遊及運輸服務業： 1 計程車行（個人計程車行除外）。</p> <p>2 貨運行。 3 鐵路、航空、海運運輸代理。 4 遊覽公司。 5 汽車客運公司。</p> <p>(六) 一般批發業： 1 日用飲食品、雜貨。 2 水果。 3 疋頭、服飾品。 4 金屬器材。 5 機械及電器、電子器材。 6 傢俱及建築材料。</p> <p>(七) 公用事業設施： 1 公眾運輸車站。 2 電力變壓站等設施。 3 煤氣、天然氣整（加）壓站。 4 無線電或電視塔設施。 5 電信機房。 6 自來水處理廠或配水設備。</p>	<p>(五) 旅遊及運輸服務業： 1 計程車行（個人計程車行除外）。</p> <p>2 貨運行。 3 鐵路、航空、海運運輸代理。 4 遊覽公司。 5 汽車客運公司。</p> <p>(六) 一般批發業： 1 日用飲食品、雜貨。 2 水果。 3 疋頭、服飾品。 4 金屬器材。 5 機械及電器、電子器材。 6 傢俱及建築材料。</p> <p>(七) 公用事業設施： 1 公眾運輸車站。 2 電力變壓站等設施。 3 煤氣、天然氣整（加）壓站。 4 無線電或電視塔設施。 5 電信機房。 6 自來水處理廠或配水設備。</p>		

續表三—三變更竹北市計畫（文化中心附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）土地使用分區管制要點前後條文對照表

編號	修訂後條文	原條文	變更理由	備註
四	<p>文化中心之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。文化中心用地得設置服務性小型商店及餐飲店。</p>	<p>文化中心之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。</p>	<p>為提供民眾更便利服務</p>	
五	<p>加油站之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之二十。</p>	<p>加油站之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二十五。</p>	<p>依內政部 89.12.29 台八九內警字第 8985468 令發布之「都市計畫法台灣省施行細則」第三十六條規定</p>	
六	<p>(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，得增加所容積率之百分之三十為限。 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一百平方公尺以上，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。</p>	<p>(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，得增加所容積率之百分之三十為限。 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一百平方公尺以上，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。</p>	<p>同原條文</p>	
七	<p>停車場之建蔽率及容積率規定如左： (一) 停六立體停車場用地之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之四百。 (二) 平面停車場之建蔽率不得大於百分之五。</p>	<p>停車場之建蔽率及容積率規定如左： (一) 停六立體停車場用地之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之四百。 (二) 平面停車場之建蔽率不得大於百分之五。</p>	<p>同原條文</p>	

續表三——變更竹北市計畫（文化中心附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）土地使用分區管制要點前後條文對照表

編號	修訂後條文	原條文	變更理由	備註
八	本計畫區之建築基地面臨八公尺以上(含)計畫道路之建築基地應自道路境界線至少退縮四、五公尺建築，其退縮五)其中應由建築線向內退縮作為人行道部分，部分得計入法定空地，不得設置圍牆，並鼓勵植栽綠化，得列入法定空地計算。	有關計畫道路設計規範詳附圖(一)、一、三、四，計畫都市設計管制要點執行中。	已訂定於竹北(文化中心)細部計畫都市設計管制要點執行中。	
九	為塑造本計畫都市景觀等得訂定「都市設計管制要點」規定。 本計畫區內申請建築之建築基地達2000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。	本計畫區建築物之配置、造型、色彩景觀及廣告招牌等應經都市設計審查許可後使得得發照建築。	據。利於都市設計作業執行及法令依據。	
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。	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。	同原條文	
十一	有關退縮建築範圍內設置連續性前廊及有遮簷人行道，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。	縣府已訂有都市設計管制要點，為期法令依據仍應以都市計畫書規定為宜，以資適法。	縣府已訂有都市設計管制要點，為期法令依據仍應以都市計畫書規定為宜，以資適法。	
十二	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。	縣府已訂有都市設計管制要點，為期法令依據仍應以都市計畫書規定為宜，以資適法。	縣府已訂有都市設計管制要點，為期法令依據仍應以都市計畫書規定為宜，以資適法。	
十三	公園、兒童遊樂場有頂蓋之建築物，其建蔽率不得大於百分之二五，其容積率不得大於左列規定： (一)公園，最大容積率為百分之六十。 (二)兒童遊樂場，最大容積率為百分之三十。 配合本計畫區區段徵收開發需要，得選擇適當之公園、兒童遊樂場用地為土地公廟等之安置，為應考量其原有功能，並應整體規劃設計。	配合區段征收開發工程需要，增訂之。	配合區段征收開發工程需要，增訂之。	
十四	本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。	同原條文		

表三—四變更竹北都市計畫（文化中心附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）變更部分面積統計表

編號	變一	變二	變三	變四	變五	變六	合計
住宅區	-0.0056	-0.0156					-0.0212
加油站							
公園							
兒童遊樂場							
停車場					-0.0078		-0.0078
文化中心					+0.0078	-0.0125	-0.0047
道路	+0.0056	+0.0156					+0.0212
河川用地						+0.0125	+0.0125

註：表列面積應以實際分割測量面積為準。

第四章：檢討後之計畫

一、計畫範圍及面積

本細部計畫範圍位於竹北都市計畫區南側，計畫範圍北面、西面緊鄰原計畫住宅區，南面、東面至竹北市計畫界，計畫面積三三·七八公頃。

二、計畫年期

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

依主要計畫居住密度每公頃三四·人計算，本計畫區可容納人口為五、三三五人，本細部計畫區淨居住密度每公頃三四九人。

四、土地使用計畫

原計畫第一種住宅區面積計一五·二八公頃，為配合道路開闢及行車安全，本次檢討計減少住宅區二二·二公頃，檢討後面積為一五·二六公頃，佔全區面積百分之四五·一七。

五、公共設施計畫

(二)文化中心用地：原計畫面積二·六四公頃，現已開闢使用，唯為配合翰林橋銜接道路及文化中心東側道路修正為直線，本次檢討減少文化中心用地，四七公頃，檢討後面積為一·六四公頃，佔全區面積百分之七·八一。

(二)公園用地：原計畫公園三處，面積二·三五公頃，本次檢討維持原計畫。公一及公二係主要計畫劃設，公一位於一號道路東側旁，面積二·二公頃。公二位於文化中心西側與豆子埔溪堤防旁，面積為一·五五公頃。公三為細部計畫劃設，位於計畫區西南角豆子埔溪堤防旁，面積五·八公頃。公園用地面積佔全區面積百分之六·九六。

(三)兒童遊樂場：原計畫劃設兒童遊樂場二處，面積八·一公頃，本次檢討維持原計畫。兒十位於文化中心東側，面積七·七公頃。兒十一位於〇—〇號道路與〇—〇號道路交叉口，面積一一公頃。兒童遊樂場用地面積佔全區面積百分之二·四。

(四)停車場：原計畫劃設二處停車場用地，面積五·七七公頃，本次檢討為修正道路為直線，停六減少，七·八公頃。檢討後停五面積二·四公頃，停六面積三·三二公頃。停車場用地面積佔全區面積百分之二·六六。

(五)加油站：主要計畫劃設，於一號道路與中正路交叉口劃設一處加油站用地，面積一·八公頃。本次檢討維持原計畫。加油站用地面積佔全區面積百分之五·三三。

(六)河川用地：主要計畫劃設，位於計畫區南側，為豆子埔溪，面積三·八公頃。本次檢討增加河川用地，一二五公頃，檢討後面積為三·九公頃，佔全區面積百分之九·一五。

六、交通系統計畫

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作有系統之規劃，原計畫道路面積八·八七公頃。本次檢討增加道路面積，一一二公頃，檢討後面積八·八九公頃，佔全區面積百分之二六·三一。

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、出入道路及四米道路四種：

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。

次要道路：次要道路為本計畫區內各居住單元間之道路。

出入道路：出入道路為本計畫區內各居住單元內住戶出入之用。

道路用地：配合實際需要劃設，供住戶人車通行用。

表四——變更竹北都市計畫（文化中心附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）前後土地使用面積對照表

表四——變更竹北都市計畫（文化中心附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）公共設施明細表

表四——變更竹北都市計畫（文化中心附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）道路編號表

圖四——變更竹北都市計畫（文化中心附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）示意圖

表四— 變更竹北都市計畫（文化中心附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）前後土地使用面積對照表
單位：公頃

項 目	通盤檢討前 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	佔計畫面積百分比
住宅區	15.28	-0.0212	15.26	45.17
加油站	0.18		0.18	0.53
公園	2.35		2.35	6.96
兒童遊樂場	0.81		0.81	2.40
停車場	0.57	-0.0078	0.56	1.66
文化中心	2.64	-0.0047	2.64	7.81
計畫道路	8.87	+0.0212	8.89	26.32
河川用地	3.08	+0.0125	3.09	9.15
合 計	33.78		33.78	100.00

表四—二 變更竹北都市計畫（文化中心附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）公共設施用地明細表

項 目		面積（公頃）	備 註
公 園	公一	0.22	主要計畫劃設
	公二	1.55	主要計畫劃設
	公三	0.58	細部計畫劃設
	小計	2.35	
停 車 場	停五	0.24	主要計畫劃設
	停六	0.32	主要計畫劃設
	小計	0.56	
文化中心用地		2.64	主要計畫劃設
兒童 遊樂 場	兒十	0.70	細部計畫劃設
	兒十一	0.11	細部計畫劃設
	小計	0.81	
加油站		0.18	主要計畫劃設
計畫道路		8.89	主要計畫劃設 6.21 公頃
河川用地		3.09	主要計畫劃設

註：表列面積應以實際分割測量面積為準。

表四—三 變更竹北都市計畫（文化中心附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）道路編號表

編號	寬度 (M)	長度 (M)	備註
	30	260	計畫區東側
1	20	800	自計畫區西界起至 I 號道路止
2	20	330	自 15—1 號道路起至計畫區南界止
15—1 (7)	15	880	自 1 號道路起至 I 號道路止
15—2 (8)	15	320	自 1 號道路起至 2 號道路止
15—3 (8)	15	620	自 2 號道路起至 1 號道路止
15—4 (9)	15	290	自 15—3 號道路起至 15—1 號道路止
10—1	10	175	自 15—1 號道路起至 15—2 號道路止
10—2	10	245	自 15—3 號道路起至 15—1 號道路止
10—3	10	70	自 8--9 號道路起至 I 號道路止
8—1	8	90	自 1 號道路起至 15--1 號道路止
8—2	8	100	自 1 號道路起至 15--1 號道路止
8—3	8	445	自 8--2 號道路起至計畫區東界止
8—4	8	300	自 15--4 號道路起至 15-3 號道路止
8—5	8	145	自 1 號道路起至 15--3 號道路止
8—6	8	270	自文中一起至計畫區東界止
8—7	8	95	自 8--9 號道路起至計畫區東界止
8—8	8	45	自 8--9 號道路起至 I 號道路止
8—9	8	630	自 1 號道路起至 1 號道路止
道路用地	4	50	

七、土地使用分區管制要點

(一) 本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。

(二) 住宅區(住一)之建蔽率不得大於百分之五十、容積率不得大於百分之二百。
 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。

總樓地板面積	停車空間設置標準
1—250平方公尺	設置一部
250—400平方公尺	設置二部
401—550平方公尺	設置三部
以下類推	

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) 住宅區為維護居住環境品質，除依都市計畫法台灣省施行細則有關規定外，不得為左列建築物及土地之使用：

- 1、市場：
 - (1) 零售市場
- 2、特種零售業：
 - (1) 油漆、塗料、染料、顏料。
 - (2) 建築材料
 - (3) 煤氣、瓦斯、煤油等燃料及器具。
 - (4) 礦油業。
 - (5) 觀賞動物類。
 - (6) 飼料。
 - (7) 化工原料。
- 3、金融主要機構：
 - (1) 銀行、金融總行(社)及投資總機構。
 - (2) 交易所、證券業。
 - (3) 保險業。
 - (4) 信託投資。
- 4、娛樂、健身及工商服務業：
 - (1) 夜總會、俱樂部、美容院、三溫暖。

- (2) 撞球房。
 - (3) 球類運動比賽練習場地。
 - (4) 戶內溜冰場、游泳池。
 - (5) 武術、舞蹈等教練場或健身房。
 - (6) 橋棋社。
 - (7) 室內機械遊樂場。
 - (8) 馬戲場、雜耍。
 - (9) 廣播公司、電視公司。
 - (10) 錄音、錄影公司。
 - (11) 職業介紹所。
- 5、旅遊及運輸服務業：
- (1) 計程車行（個人計程車行除外）。
 - (2) 貨運行
 - (3) 鐵路、航空、海運運輸代理。
 - (4) 遊覽公司
 - (5) 汽車客運公司
- 6、一般批發業：
- (1) 日用飲食品、雜貨。
 - (2) 水果。
 - (3) 疋頭、服飾品。

(4) 金屬器材。

(5) 機械及電器、電子器材。

(6) 家具及建築材料。

7、公用事業設施：

(1) 公眾運輸車站。

(2) 電力變壓站等設施。

(3) 煤氣、天然氣整(加)壓站。

(4) 無線電或電視塔設施。

(5) 電信機房。

(6) 自來水處理廠或配水設備。

(四) 文化中心之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。
文化中心用地得設置服務性小型商店及餐飲店。

(五) 加油站之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。

(六) 1 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。
2 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三十為限。

- (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一百平方公尺以上，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。
- (七) 停車場之建蔽率及容積率規定如左：
- (1) 停六立體停車場用地之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之四百。
 - (2) 平面停車場之建蔽率不得大於百分之五。
- (八) 本計畫區之建築基地面臨八公尺以上(含)計畫道路之建築基地應自道路境界線至少退縮四、五公尺建築，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。
- (九) 為塑造本計畫都市景觀等得訂定「都市設計管制要點」規定。
本計畫區內申請建築之建築基地達2000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。
- (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。
- (十一) 有關退縮建築範圍內設置連續性前廊及有遮簷人行道，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。
- (十二) 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。

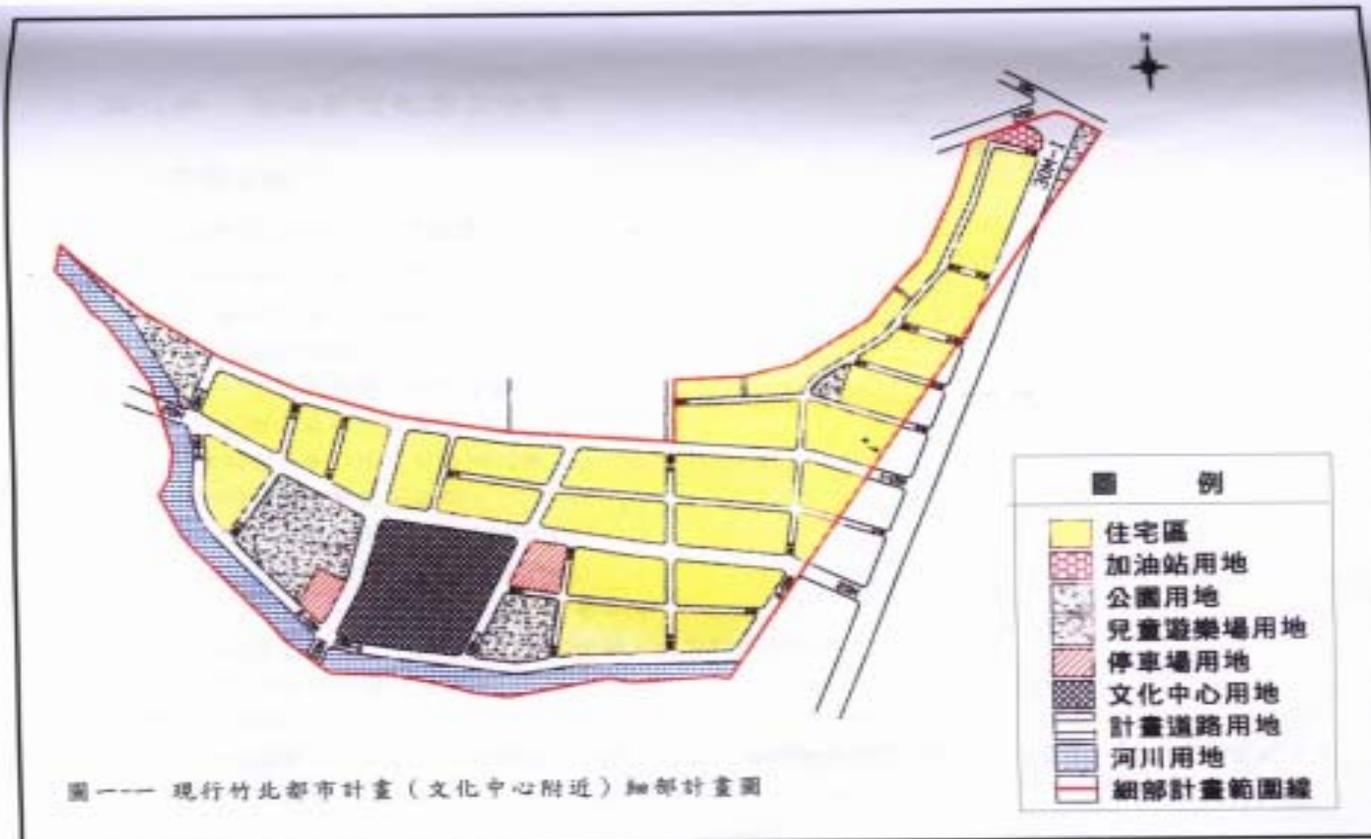
(十三) 公園、兒童遊樂場有頂蓋之建築物，其建蔽率不得大於百分之十五，其容積率不得大於左列規定：

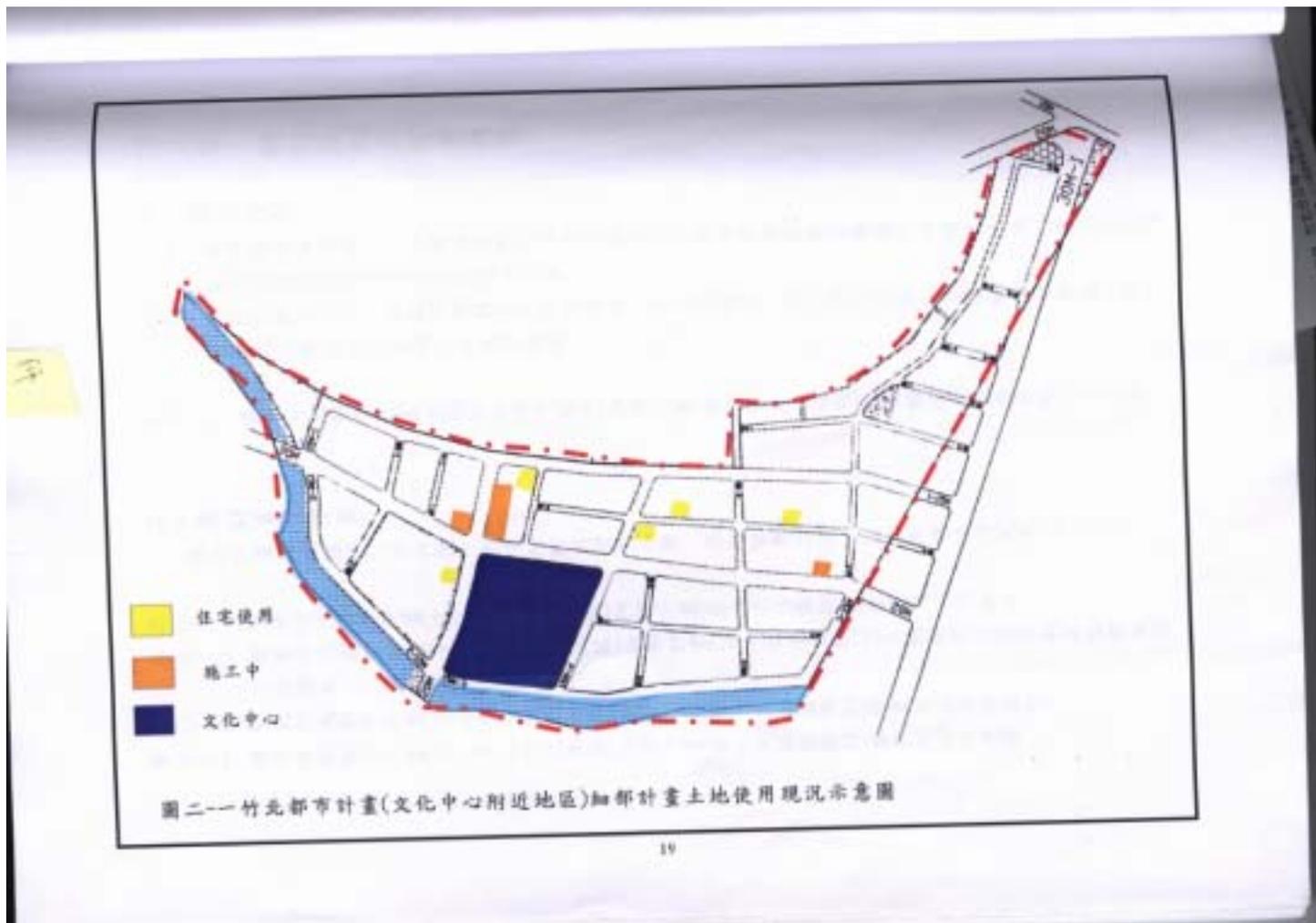
(1) 公園，最大容積率為百分之六十。

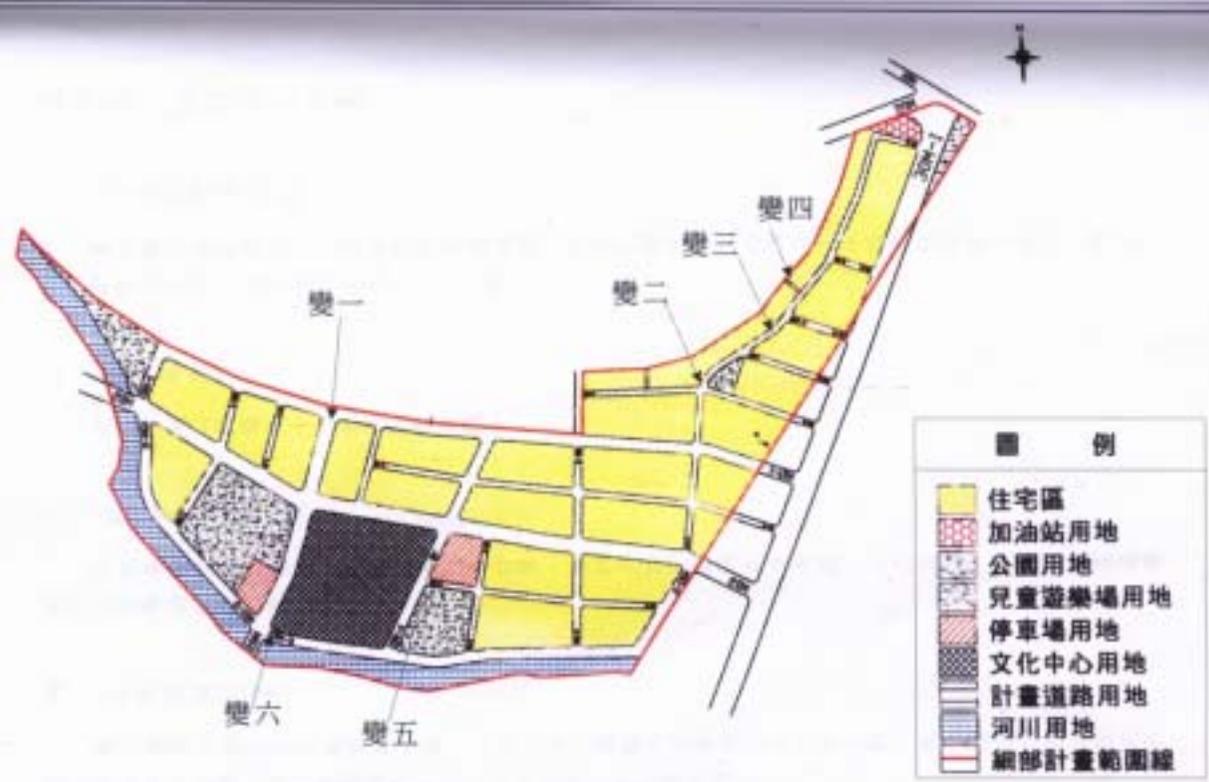
(2) 兒童遊樂場，最大容積率為百分之三十。

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

(十四) 本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。







圖三-一 變更竹北都市計畫(文化中心附近)細部計畫(第一次通盤檢討)變更部分示意圖

