

第貳章 上位及相關計畫

第一節 上位計畫

一、新竹科學城發展計畫（民國 82 年）

「新竹科學城發展計畫」為指導性之都會區發展計畫，其位階處台灣地區綜合發展計畫及台灣北部區域計畫之下，整合新竹生活圈發展計畫及新竹縣市綜合發展計畫，以指導各項開發建設及管理等實施計畫。

1. 計畫範圍

包括新竹市及新竹縣之竹北市、關西鎮、新埔鎮、竹東鎮、新豐鄉、湖口鄉、芎林鄉、寶山鄉、橫山鄉、峨眉鄉、北埔鄉等 12 個市鄉鎮，面積約 776 平方公里。

2. 計畫年期

25 年，以民國 85 年為短程目標年，民國 89 年為中程目標年，105 年為長程目標年。

3. 計畫目標

- (1) 建設為北部區域次區域中心，分擔區域中心之機能。
- (2) 強化新竹地區經濟自主性，建立自給自足地方生活圈。
- (3) 創造吸引高科技研究及發展(R&D)之環境，獎勵高科技產業投資。
- (4) 提升生活環境品質，吸引科技人才定居。

4. 空間發展模式（參見圖 2-1）

基於成長管理構想，計畫劃分優先成長地區（科技帶核心區）次優先成長地區（科技帶）條件性成長地區（生活帶）及管制成長地區（保育帶）。科技帶提供密集的都會生活與科技產業活動，以發揮集中發展之經濟效益。生活帶則提供田園生活式的居住及產業活動，並改善生活環境品質以吸引科技人員居住。

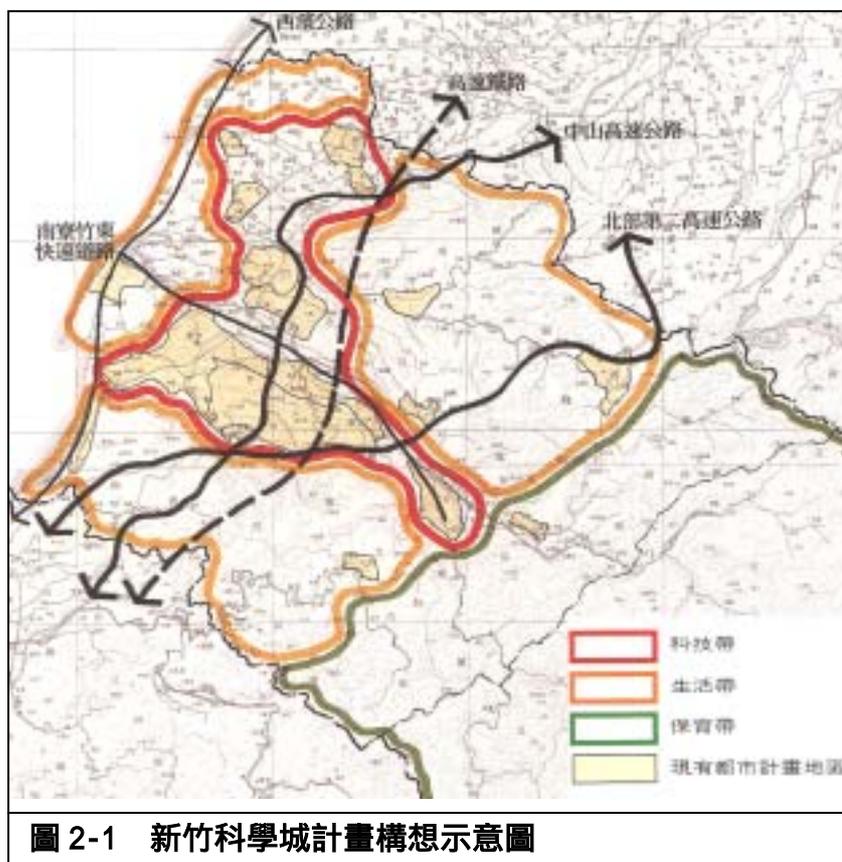


圖 2-1 新竹科學城計畫構想示意圖

資料來源：科學工業園區管理局，台灣省政府住宅及都市發展局（1993）

二、新竹縣綜合發展計畫（民國 88 年）

新竹縣綜合發展計畫作為各層級政府、基層地方及民眾意見之整合與凝聚，其目的乃做為全縣未來長期發展之指導綱領與施

政藍圖，並能動態回饋地方發展計畫之實踐成果。

(一) 新竹縣發展計畫概要

1. 計畫年期：民國 90 年至 101 年，短程為民國 90 至 93 年，中程為民國 94 至 97 年，長程為民國 98 至 101 年。
2. 發展定位：永續經營的全球城市區域--既靈活創新且充滿地方自主性的北台灣生態、文化、科技、休閒城鎮網絡：
 - (1) 作為新竹都會區高科技衛星城。
 - (2) 北台灣的休閒渡假基地。
 - (3) 永續經營的自然生態環境。
 - (4) 孕育創新動力的多元文化氛圍。
 - (5) 永續發展的有機農業地帶。
 - (6) 都市成長管理的區域政府。
 - (7) 公共服務完備的市民社會。
 - (8) 適合安家的網絡城市。

(二) 竹北市發展計畫概要

1. 竹北市未來發展定位
 - (1) 引領新竹城市-區域轉型的首要衛星城鎮。
 - (2) 新竹都會區的明日發展核心（六家高鐵特定區）。
 - (3) 台北-新竹高科技走廊上的產業發展重鎮。
 - (4) 新竹科學園區的科技發展支援基地。
 - (5) 大竹北地區的都市公共服務中樞。
 - (6) 新竹都會近郊的文化休閒園區。

(7)北台灣黃金海岸休閒帶上的遊憩節點。

(8)新竹都會近郊的市民有機休閒農業發展地帶

(三)竹北市未來發展構想

(1)整體規劃以六家高鐵車站特定區為核心的聯外交通運輸系統，透過示範性的都市設計及開發企劃，引領竹北市東區朝向良性發展。

(2)建立以大學城為核心的人文科技園區，提供開放的學習環境，協助地方產業升級及轉型。

(3)串接桃園、苗栗的黃金海岸遊憩帶，規劃開發竹北市的西部濱海陽光花園大道帶狀休閒專用區。

(4)打通台北-新竹高科技走廊及竹北-湖口-新豐發展軸、竹北-新埔-關西發展軸、竹北-芎林-橫山發展軸的任督二脈，促進傳統工業用地轉型再發展，吸引新興科技產業進駐。

(5)鼓勵透過社區居民積極參與，重新塑造主要市區的空間意象。

(6)採用複合式的多角化經營模式，轉型發展為都會近郊之市民有機農園或生態休閒農場。

(7)改造河川、灌溉水圳新風貌。

(8)整備地方基礎設施，創造適宜久居的都會生活空間。

第二節 相關計畫

一、高鐵新竹車站特定區計畫（民國 88 年 10 月）

(一)計畫面積、計畫人口

面積約 309 公頃，計畫人口 45,000 人。

(二)計畫年期

- 1.興建與營運初期 90-94 年。
- 2.成長期 95-114 年。
- 3.穩定期 115-124 年。

(三)計畫定位

- 1.作為進出新竹生活圈之大門。
- 2.形塑新竹生活圈之交通運轉功能，提高可及性。
- 3.產業引進：以從事研究、顧問服務管理、技術服務與休閒遊憩為主。
- 4.帶動地區性文化及觀光資源之發展。
- 5.加速『新竹科學城發展計畫』終極目標之達成。

(四)交通運輸服務旅次

預測於目標年 110 年新竹六家站之平均進出旅客量(雙向)為每日 35,701 人次,特定區開發衍生需求為 163,940 人次。

(五)土地使用計畫

高鐵新竹車站特定區除將強調交通運輸功能外，藉由密

集的人潮往來，更將加強商業服務機能與部分居住機能，且亦考量保存地方傳統文化。因此其特定區內之土地使用分區分別劃設有高鐵車站特定區、住宅區、商業區、宗教專用區、產業專用區及加油站特專用區。

二、擴大及變更高速公路新竹交流道附近特定區計畫 - 新竹市部分 (民國 90 年 11 月)

(一)計畫範圍

計畫範圍主要包括新竹市光復路以北，中山高速公路以東，頭前溪以南以及柯子湖溪所圍地區，涵蓋高速公路新竹交流道附近特定區計畫（新竹市部份）及部份非都市土地，面積合計約 327.26 公頃。

(二)計畫年期

以民國 114 年為計畫目標年。

(三)計畫人口為 30,000 人，居住密度為每公頃 400 人。

(四)計畫目的

- 1.承繼科學城計畫構想，延伸科學園區效益，發展台灣北部高科技產業與學術重鎮。
- 2.配合新興策略型產業之發展趨勢，提供技術轉型為以研發為主之誘因與契機 OEM 轉型至 R&D 。
- 3.整體開發高品質生活及休閒園區，創造新竹市生產、生活、生態環境之示範效益。

(五) 計畫構想與土地使用分區內容

1. 產業研發機能

透過大型研究專用區及研發策略產業區引入，藉功能角色的區隔，建立新竹引領未來國內產業發展的龍頭角色。

(1) 研究專用區：優先由鄰近學術研究機構（清大、交大），引入電信、生化、醫療等試驗性大型研究園區，提供研究發展及人才育成中心設施。

(2) 研發策略產業區：以目前竹科產業類型如 IC、PC、生化或六大新興產業之研發或技術工程提升、產品設計研究為主。

2. 科技商務機能

配合核心商業區之整體規劃，開發提供科技研討、商務會議、高科技產品展示、貿易、金融辦公、商務住宿等國際水準的服務機能。

3. 地區商業購物機能

依引入人口規模且滿足地區商業設置需要，其商業機能朝向商務性餐飲及科技產業商品消費。包括地區金融服務中心、精緻購物街及綜合性購物中心。

4. 交通轉運服務機能

規劃交通轉運設施及各項功能設施，如各種運具之提供與匯集、停車設施，能快速疏散人潮及車潮。

5. 生活居住服務機能

配合科學園區所衍生之外國與本國中長期商務居住需求及滿足目標年(民國 114 年)地區發展需求規劃設置。

(1)高科技生活實驗社區：提供高科技人員或企業安置居住使用之住宅社區。

(2)一般住宅社區：提供地區發展衍生之住宅需求。

(3)公共設施：提供引入人口之就學服務，因應居住與產業需要配設及保留。

第三節 重大建設計畫

一、交通建設

(一)台灣西部走廊高速鐵路建設計畫

高速鐵路系統將於台北、桃園、新竹、苗栗、台中、彰化、雲林、嘉義、台南、高雄等十處設立車站，預定民國 95 年 8 月完工通車。就新竹地區而言，高鐵於六家地區設立車站，站內設置兩座岸壁月台，共計 4 股軌道。由於高速鐵路的加入，將改變全島的空間結構及目前西部運輸走廊之旅運型態。

(二)新竹都會區大眾捷運系統計畫

由交通部高鐵局辦理，已完成規劃；建議路網由紅、藍兩路線組成（如圖 2-2 所示），總長約 26 公里，預估民國 110 年尖峰小時站間最高運量約為 7,000 人次，初步建議採用輕軌捷運系統，預估總建造成本為 350 億元（民國 85 年幣值）。茲將各路線簡要說明如下：

藍線：由高鐵六家車站往西經縣政府（光明六路）轉新竹市經國路至香山牛埔地區，總長約 13 公里，共計 12 個車站。（本計畫區及鄰近車站為高鐵站（B1）、嘉興站（B2）、縣府站（B3））

紅線：由東大路與台鐵機廠支線交會點沿東大路跨越台鐵縱貫線後沿光復路至高鐵六家車站，總長約 13 公里，共計 14 個車站。

新竹都會區大眾捷運系統規劃報告書目前已依交通部於 88 年 6 月 10 日函覆審查意見，交通部高鐵局除積極修訂及補實相關資料外，並持續與地方政府就路網方案及機廠位址等進行溝通協調並獲共識，業已完成修正規劃報告書，並於 91 年 9 月 25 日提報交通部審核中，其環境影響評估報告書業經環保署於 90 年 1 月審查通過。

經與新竹縣市政府多次協調，並為建構高鐵新竹車站聯外大眾運輸系統，現階段將以整合捷運紅線及台鐵內灣支線改善方案作為優先推動方案，目前台鐵內灣支線改善可行性後續研究由交通部高鐵局辦理，已完成規劃，建議路線總長約 8.8 公里，民國 100 年尖峰小時站間最高運量約為 5,800 人次，系統技術採專用路權之輕軌系統，預估總建造成本約為 30 億元（民國 88 年幣值）。

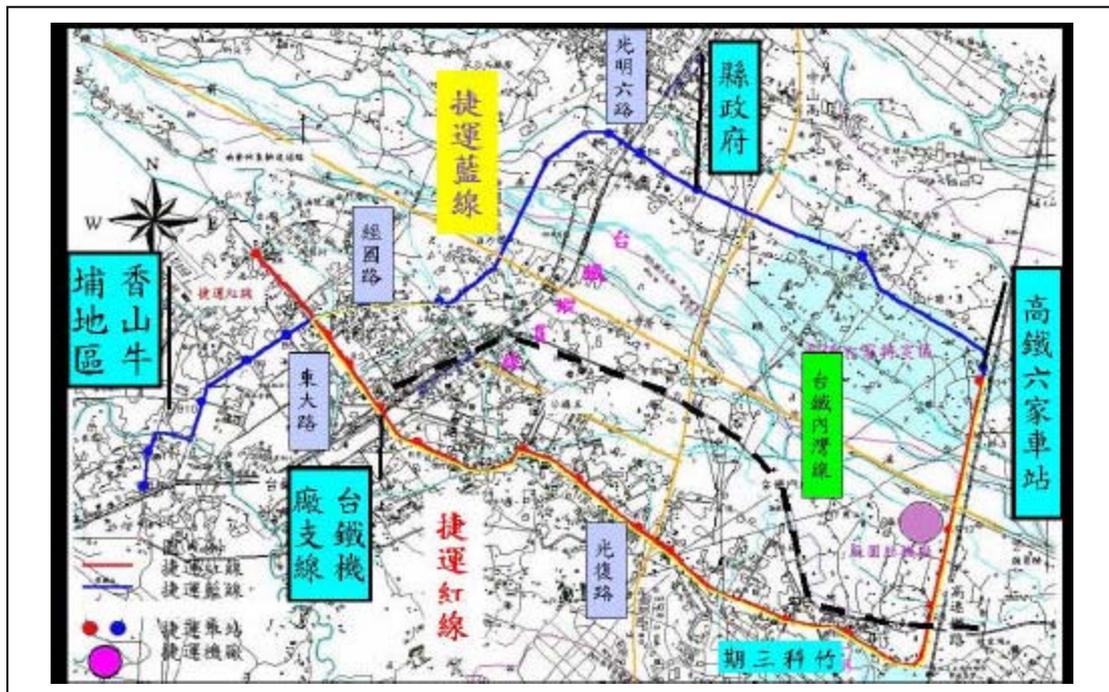


圖 2-2 新竹都會區大眾捷運系統建議路網圖

二、其他重大建設

鄰近地區其他重大建設計畫如下表所示。

表 2-1 變更竹北(斗崙地區)(體育公園附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)計畫區鄰近重大建設計畫一覽表

名稱	計畫內容	預定進度
新竹生物醫學園區	位於高鐵特定區生物醫學產業專用區,面積38.3公頃,包括醫學中心及創新育成中心,預計經費醫學中心101億元、創新育成中心7億元、一般公共工程建設22.8億元。未來醫學中心至少有1400名專任編制,也有三千名人力進駐,預計將創造一萬個中高階的就業人口。	預定2007年底完成研究大樓與育成中心的興建,2008年夏天落成啟用。
新竹縣體育場	位於中山高速公路竹北交流道東側,分南北兩處,北側副場地3.7公頃,南側主場地面積16.08公頃。計畫內容: 1.體育場(15,000席之標準體育場) 2.體育館(8000席之綜合體育館) 3.運動公園 4.健身中心及商場(BOT)	體育館已完工並開放使用中;游泳館等陸續開放使用。
台大竹北分校	包括已由區段徵收取得之第一期22.46公頃及第二期正進行區段徵收作業之13.71公頃,原則上台大竹北分部將朝大學研究園區的方向進行。	校區建築工程已委託發包,目前正進行公共設施的規劃設計,預計96年底開始動工。
台科大竹北分校	面積約20公頃。	區段徵收作業進行中。
交通大學客家文化學院	位於民俗公園內,配合「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)」案將民俗公園4公頃多地地的2.5公頃變更為文大用地。	獲教育部核准通過,自93學年度起開始招生。新建校舍預計97年11月完成,初期先招收人文社會學系與傳播科技學系共100人,學生暫用客家傳統建築三級古蹟「問禮堂」上課。
台灣知識經濟旗艦園區	計畫面積446公頃,開發方式擬採預售式區段徵收。	申請新訂都市計畫送內政部區域計畫委員會審議中。

資料時間：96年1月

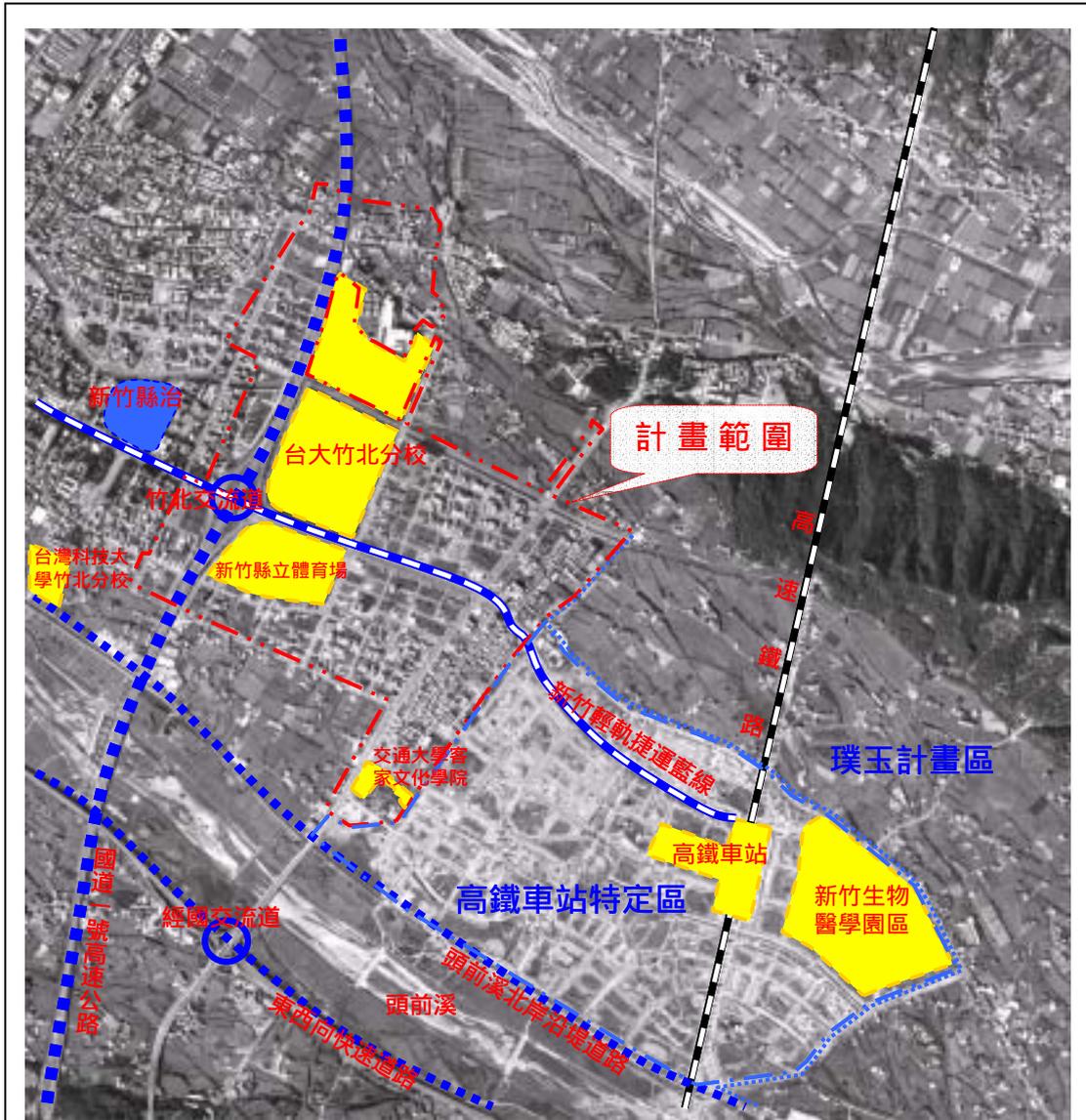


圖 2-3 變更竹北(斗崙地區)(體育公園附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)鄰近地區重大建設計畫示意圖

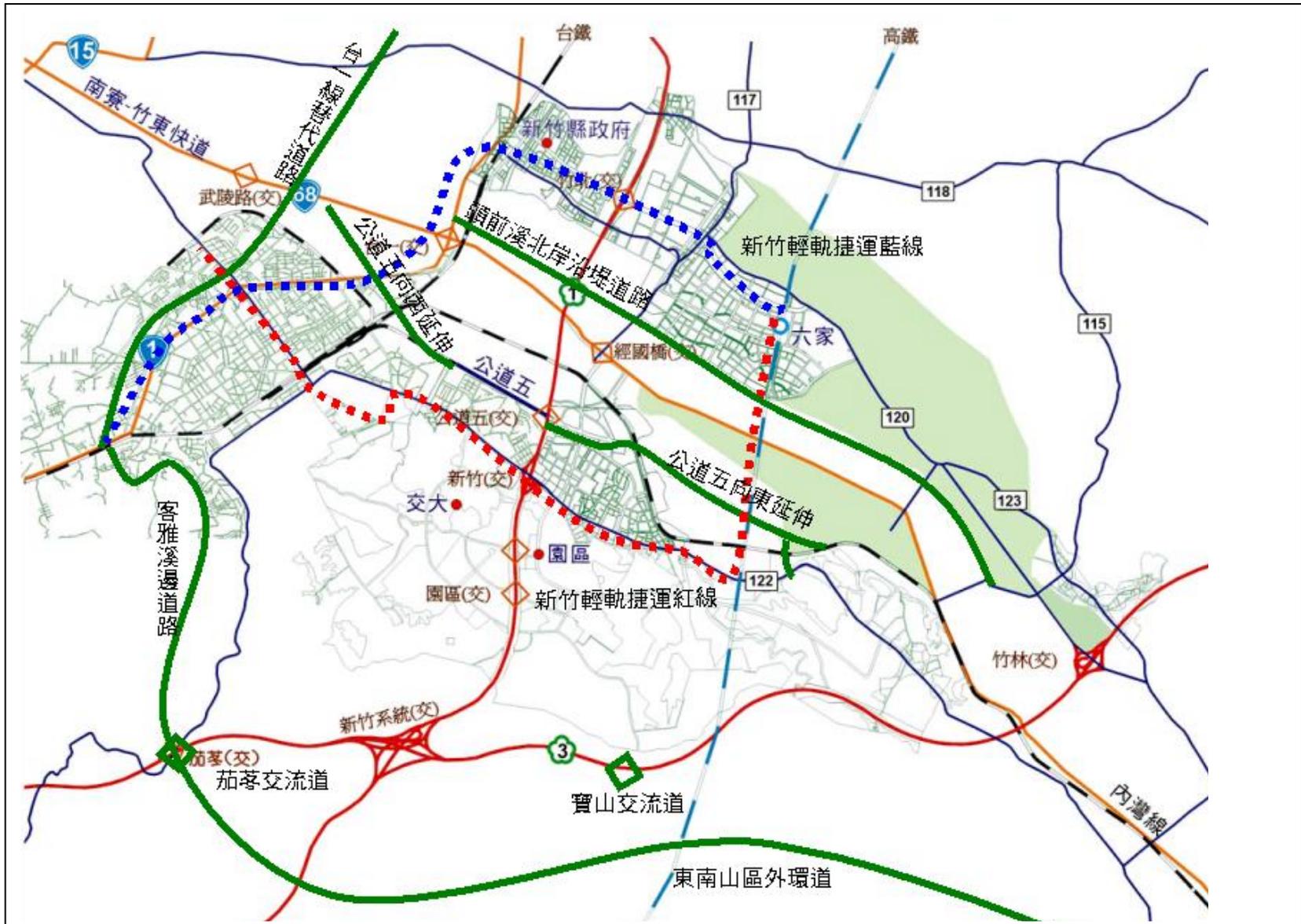


圖 2-4 變更竹北(斗崙地區)(體育公園附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)鄰近地區交通系統現況與未來計畫圖

第四節 主要計畫概要

一、發布實施經過

竹北市都市計畫區原分為竹北都市計畫、竹北(斗崙地區)都市計畫二處，本地區所屬主要計畫為竹北(斗崙地區)都市計畫，竹北(斗崙地區)都市計畫於民國 71 年 2 月 22 日發布實施，後為配合新縣治遷建之需要辦理第一次通盤檢討，並於 74 年 4 月 6 日發布實施，第二次通盤檢討案則於民國 85 年 6 月 13 日發布實施，另為配合台科大設置竹北分校用地並辦理竹北(斗崙地區)擴大及變更都市計畫，於 93 年 7 月經內政部都市計畫委員會審議通過。

近年因隨新竹縣治遷建計畫之推行，加上中山高速公路竹北交流道之闢建、北部第二高速公路通車且於芎林設置竹林交流道、新竹科學園區之廠商相繼擴廠發展等使竹北及斗崙兩個都市計畫之關係日趨密不可分，且未來尚有高鐵六家站之設立，台灣大學竹北分部、體育學院及台灣科技大學等大專院校相繼設校於竹北市，然而竹北都市計畫、竹北(斗崙地區)都市計畫兩個都市計畫由於擬定及檢討變更時間不同，皆各自獨立考量局部地區性發展，未能就全都市計畫範圍之土地使用做整體考量，故為因應整體區域發展之考量，並依內政部都市計畫委員會 84 年 3 月 27 日第 382 次會議及 84 年 4 月 28 日第 383 次會議之決議與內政部台內營字第 8472835 號函辦理，合併竹北及竹北(斗崙地區)兩個都市計畫為一完整計畫地區，進行竹北(含斗崙地區)都市

計畫之第三次通盤檢討作業，此為現行之都市計畫。

二、計畫範圍及面積

位於竹北市之中央位置，包括原有之竹北及竹北(斗崙地區)都市計畫全部範圍，北起鳳山溪，南至頭前溪北岸之灌溉水圳為界，東抵嘉興路以東約 300 公尺處，西達新社國小西面約 300 公尺處為界，行政區域包含竹義、竹仁、竹北、新社、新國、泰和、斗崙、十興、鹿場、中興及東平等里之全部或部分，面積共計 1098.88 公頃。

三、計畫年期

配合高鐵及台大竹北分部之開發期程調整計畫年期至民國 110 年止。

四、計畫人口及密度

以民國 110 年為目標年，調整計畫人口數為 132,000 人，居住密度為每公頃 300 人。

五、土地使用計畫

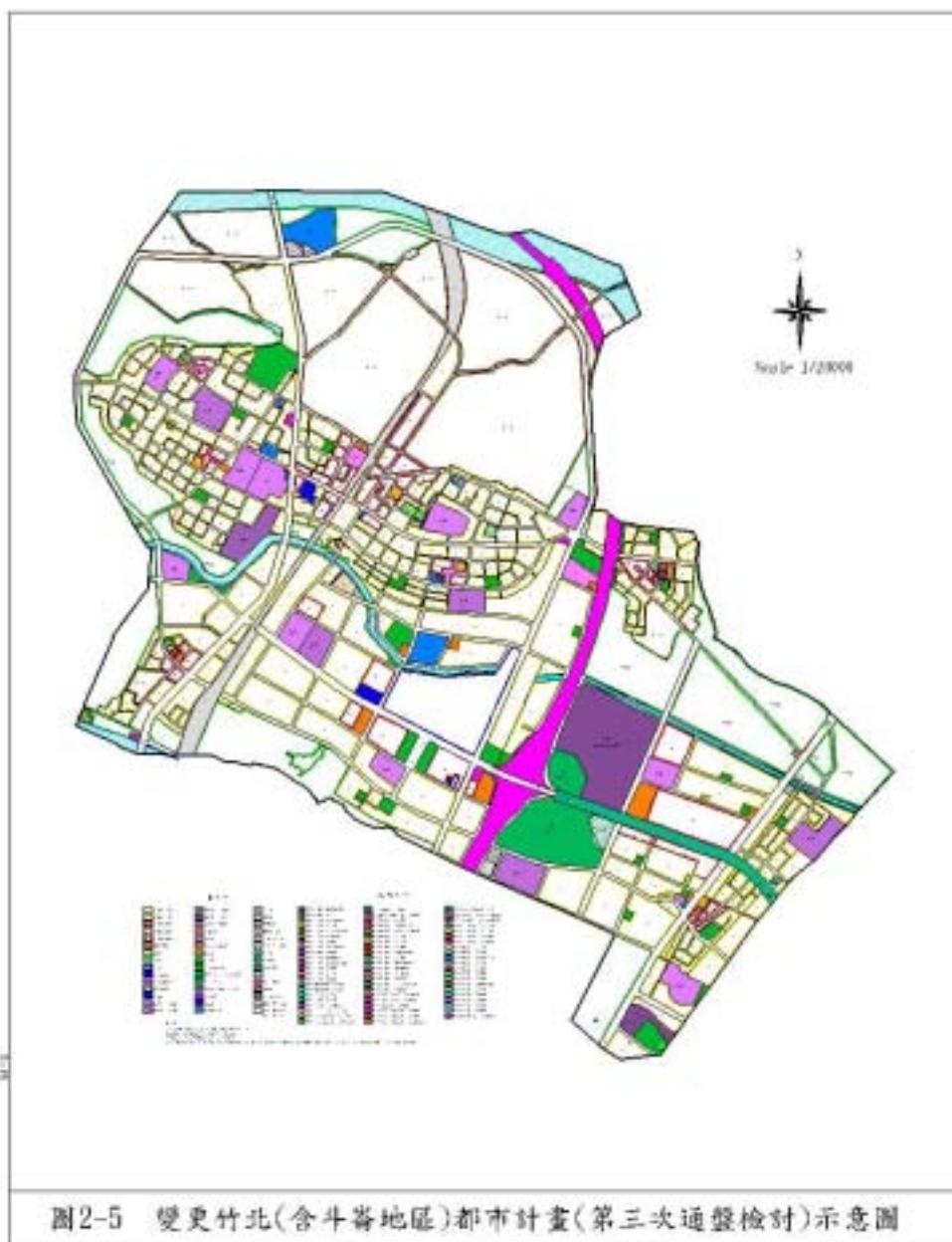
竹北(含斗崙地區)都市計畫之第三次通盤檢後土地使用計畫參見表 2-2 及圖 2-5。

表 2-2 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫面積分配對照表

項 目		本次檢討後					
		三通計畫書 記載面積 (ha)	先行辦理 區段徵收 變更面積 (ha)	現行三通 計畫面積 (ha)	百分比 1	百分比 2	
土地 使用 分區	住宅區	住一	95.78	43.08	138.86	12.64	13.92
		住二	218.49	0.00	218.49	19.88	21.90
		小計	314.27	43.08	357.35	32.52	35.82
	商業區	商一	3.30	0.00	3.30	0.30	0.33
		商二	17.00	5.48	22.48	2.05	2.25
		商三	29.90	0.00	29.90	2.72	3.00
		小計	50.20	5.48	55.68	5.07	5.58
	乙種工業區	189.07	0.35	189.42	17.24	18.98	
	特種工業區	0.33	0.00	0.33	0.03	0.03	
	農業區	149.31	-85.69	63.62	5.79	6.38	
	保存區	0.33	0.00	0.33	0.03	0.03	
	行政區	20.22	0.00	20.22	1.84	2.03	
	農會專用區	0.50	0.00	0.50	0.05	0.05	
	加油站專用區	0.31	0.00	0.31	0.03	0.03	
	行水區	0.00	0.00	0	0.00	0.00	
	河川區	20.52	0.00	20.52	1.87	2.06	
	醫療專用區	0.27	0.00	0.27	0.02	0.03	
	電信專用區	0.29	0.00	0.29	0.03	0.03	
	寺廟專用區	0.64	0.00	0.64	0.06	0.06	
	合 計	746.26	-36.78	709.48	64.56	71.11	
公共 設施 用地	機關用地		6.86	0.01	4.97	0.45	0.50
	學校 用地	文小	21.71	4.88	26.59	2.42	2.66
		文中	15.99	0.00	15.99	1.46	1.60
		文高	4.83	0.00	4.83	0.44	0.48
		文大	24.96	13.71	38.67	3.52	3.88
		小計	67.49	18.59	86.08	7.83	8.63
	私立義民中學用地		4.73	0.00	4.73	0.43	0.47
	停車場用地		6.93	0.00	7.13	0.65	0.71
廣場兼停車場用地		0.78	0.76	1.54	0.14	0.15	

項 目	本次檢討後				
	三通計畫書 記載面積 (ha)	先行辦理 區段徵收 變更面積 (ha)	現行三通 計畫面積 (ha)	百分比 1	百分比 2
市場用地	1.11	0.00	1.11	0.10	0.11
公園用地	12.84	3.66	16.50	1.50	1.65
兒童遊樂場用地	4.57	2.63	7.20	0.66	0.72
公園兼兒童遊樂場用地	2.60	0.00	2.60	0.24	0.26
綠地、綠帶用地	1.97	0.33	2.30	0.21	0.23
體育場(運動公園)用地	18.49	0.98	19.47	1.77	1.95
體育園區用地	1.69	0.00	1.69	0.15	0.17
廣場用地	2.27	0.00	2.27	0.21	0.23
加油站用地	0.89	0.00	0.89	0.08	0.09
道路用地	146.18	9.42	155.60	14.16	15.59
鐵路用地	16.93	0.00	16.93	1.54	1.70
高速公路用地	26.01	0.00	26.01	2.37	2.61
車站用地	0.92	0.00	0.92	0.08	0.09
文化中心用地	2.64	0.00	2.64	0.24	0.26
社教用地	0.32	0.00	2.02	0.18	0.20
變電所用地	0.78	0.00	0.78	0.07	0.08
電路鐵塔用地	0.03	0.00	0.03	0.00	0.00
環保設施用地	0.57	0.00	0.57	0.05	0.06
污水處理廠用地	0.06	0.00	0.06	0.01	0.01
自來水事業用地	0.21	0.00	0.21	0.02	0.02
河道用地	13.64	-0.15	13.49	1.23	1.35
河川用地	0.00	0.00	0	0.00	0.00
溝渠用地	1.27	0.58	1.85	0.17	0.19
人行步道用地	0.79	-0.03	0.76	0.07	0.08
綠化步道用地	0.06	0.00	0.06	0.01	0.01
園道用地	7.68	0.00	7.68	0.70	0.77
墳墓用地	1.31	0.00	1.31	0.12	0.13
合 計	352.62	36.78	389.40	35.44	39.03
總 計	1098.88		1098.88	100.00	
都市發展用地	912.50		997.76		100.00

資料來源：變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)書



第五節 細部計畫概要

一、發布實施經過

擬定竹北(斗崙地區)(體育公園附近地區)細部計畫案係依新竹縣政府民國 89 年 6 月 30 日 89 府工都字第 81513 號函發布實施,其目的係為承續已辦理細部計畫並完成區段徵收工作之縣治遷建第一期計畫,遂配合擬定體育公園附近地區細部規劃事宜,以區段徵收開發方式,推動辦理縣治遷建第二期計畫,以順利取得竹北交流道、體育場(運動公園)等用地。其後為配合「變更竹北(斗崙地區)都市計畫(商業區專案通盤檢討)案」主要計畫變更,並完成「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」細部計畫變更作業。

二、歷次檢討變更內容綜理

本計畫範圍內自民國 89 年 6 月 30 日本細部計畫擬定發布實施至今(民國 95 年 8 月)曾辦理之主要、細部計畫變更案如下:

(一)主要計畫變更

1. 變更竹北(斗崙地區)都市計畫(商業區專案通盤檢討)案。
2. 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案。
3. 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫第三次通盤檢討)案其中變更綜理表新編號第三十案。
4. 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(部分機關用地為社教機構用地、停車場用地)。

(二)細部計畫擬定及變更

1. 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。
2. 擬定竹北(斗崙地區)都市計畫(乙種工業區變更為住宅區) - (台灣水泥)細部計畫案。

表 2-3 計畫範圍內歷次都市計畫變更情形(自本細部計畫擬定發布實施後)

編號	計畫層級	案名	計畫緣起及目的	發布實施日期文號
一	主要計畫	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	配合「擬定竹北(斗崙地區)(體育公園附近地區)細部計畫」案辦理竹北(斗崙地區)主要計畫變更。	民國 89 年 6 月 30 日 89 府工都字第 81503 號
二	細部計畫	擬定竹北(斗崙地區)(體育公園附近地區)細部計畫案	為承續已辦理細部計畫並完成區段徵收工作之縣治遷建第一期計畫，遂配合擬定體育公園附近地區細部規劃事宜，以區段徵收開發方式，推動辦理縣治遷建第二期計畫，以順利取得竹北交流道、體育場(運動公園)等用地。	民國 89 年 6 月 30 日 89 府工都字第 81513 號
三	主要計畫	變更竹北(斗崙地區)都市計畫(商業區專案通盤檢討)案	為考量竹北市晉升為北部區域次區域中心之角色功能，塑造區域中心商業區使用機能，以滿足新竹科學城需求，並因應高鐵車站及台大、台科大大學城設立，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。	民國 91 年 10 月 31 日 91 府工都字第 0910117630-2 號
四	細部計畫	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	配合「變更竹北(斗崙地區)都市計畫(商業區專案通盤檢討)案」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。	民國 91 年 12 月 31 日 府工都字第 0910141707 號
五	細部計畫	擬定竹北(斗崙地區)都市計畫(乙種工業區變更為住宅區)-(台灣水泥)細部計畫案	依據變更竹北(斗崙地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案變更內容辦理。	民國 93 年 11 月 9 日 府工都字第 0930138063 號
六	主要計畫	變更竹北(含斗崙地區)都市計畫第三次通盤檢討)案其中變更綜理表新編號第三十案	為配合交通大學設置「客家文化學院」所需用地，及配合「客家文化學院」之硬體建設計畫，以利整體計畫之進行。	民國 93 年 4 月 26 日 府工都字第 0930046009-A 號
七	主要計畫	變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(部分機關用地為社教機構用地、停車場用地)案	本縣長久以來，一直欠缺推動婦幼福利服務之專屬場所，亟需設置婦幼館以服務縣民。擬興建提供婦女、兒童、青少年各項福利設施用地，並配合於臨高速公路側增設停車場用地，以提供未來民眾至各機關洽公或活動使用。	民國 94 年 4 月 14 日 府工都字第 0940051089-A 號
八	主要計畫	變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案	依內政部都市計畫委員會民國 84 年 3 月 27 日、4 月 28 日第 382、383 次會議之決議與內政部 84.6.6 台(84)內營字第 8472835 號函辦理，合併竹北及竹北(斗崙地區)兩都市計畫為一完整計畫地區，進行竹北(含斗崙地區)都市計畫之第三次通盤檢討作業。	民國 94 年 8 月 4 日 府工都字第 0940102675-B 號

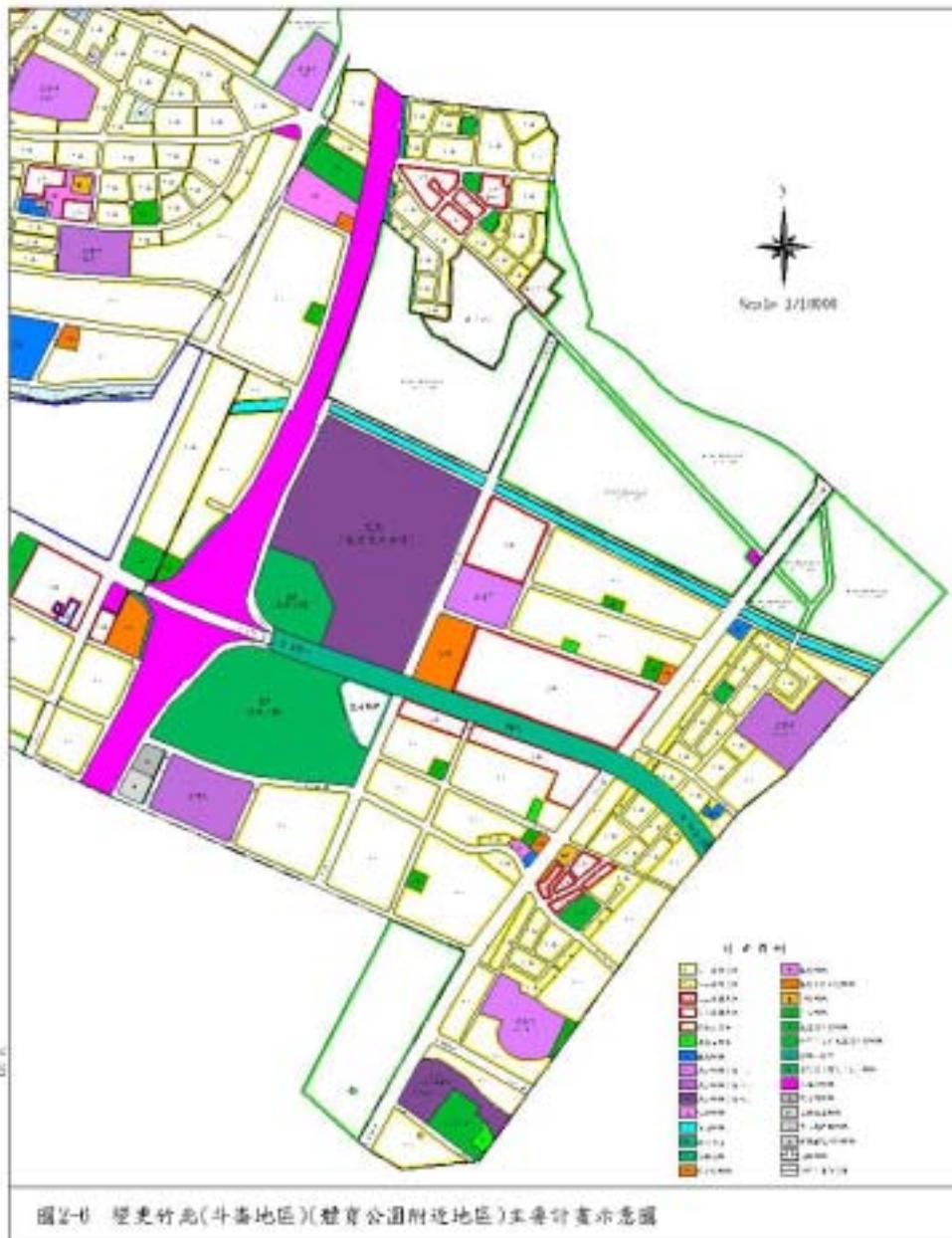


表 2-4 變更竹北(斗崙地區)(體育公園附近地區)細部計畫(商業區專案通盤檢討)案變更內容明細表(本細部計畫範圍) (面積單位:公頃)

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 94 年	民國 100 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、本計畫區緊鄰新竹科學園區，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：</p> <p>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 25% 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>
三	大學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 公園 -0.52 廣停	停車場用地 (多目標使用) +2.02	<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，且現行居民的生活型態已改</p>	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		-1.07		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(二) +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。
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(三) -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。 三、區位調整。	
七	高速公路西側停車場用地	停車場用地 -0.45	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(二)+6.00 停車場用地+3.27		

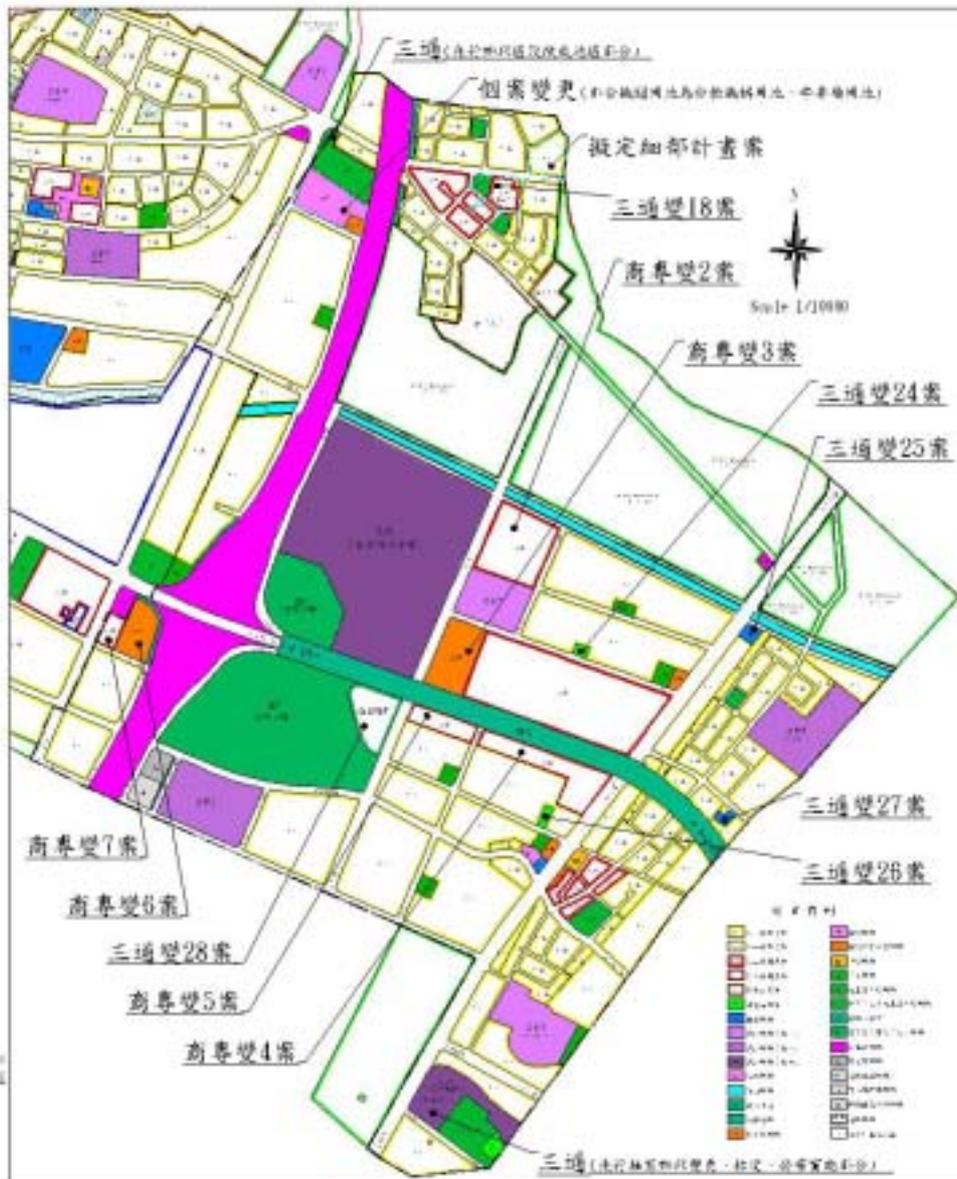


圖2-7 變更竹北(斗崙地區)(體育公園附近地區)歷次都市計畫變更位置示意圖

三、現行細部計畫概要

(一)計畫面積

本細部計畫區之計畫面積為 288.32 公頃。

(二)計畫年期

原擬定之細部計畫配合「台灣北部區域計畫(第一次通盤檢討)」，以民國 94 年為計畫目標年。

經「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)」案之檢討後，已將計畫目標年調整為民國 100 年。

(三)計畫人口與居住密度

配合主要計畫，本計畫區之計畫人口為 38,000 人，居住密度每公頃平均 291 人，每人居住樓地板面積為 61.15 平方公尺。

(四)土地使用分區計畫

本地區依主要計畫所規劃之土地使用分區包括住宅區(含第一種、第二種住宅區)、商業區(含第二種、第三種商業區)、乙種工業區、保存區。細部計畫則依據主要計畫之指導，配合都市整體發展和地區實際需要，於住宅區及商業區酌予劃設細部計畫公共設施，並新設灌溉設施專用區(東興圳水路)。

經商業區專案通盤檢討案之檢討後增設第二種商業區(商業使用強度較高之全市性中心商業區)，經變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案，為提供廟宇使用

及配合中華電信民營化增加寺廟專用區、電信事業專用區。

(五)公共設施計畫

依計畫書內規定，本細部計畫區內之公共設施除另有註明者外，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用，現行計畫公共設施內容如下：

1.機關用地

原有五處，面積合計 2.46 公頃，其中「機九」為細部計畫增設，作為警察及消防單位使用。

2.社教機構用地

有一處，面積 0.20 公頃。

3.國小：二處，其中「文小二」為六家國小，合計面積 5.38 公頃。

4.國中：二處，其中「文中一」為六家國中，合計面積 7.30 公頃。

5.大學院校用地

一處，作為台灣大學竹北分部之用地，面積 22.46 公頃。

6.體育場(運動公園)

二處，合計面積 19.82 公頃。

7.公園

三處，計畫面積 2.68 公頃。並規定其中「公三」不得作為多目標使用。

經商業區專案通盤檢討案之檢討後將公二(0.52 公頃)

變更為停車場，故現行計畫為二處，面積合計 2.16 公頃。

8. 鄰里公園兼兒童遊樂場

有五處，面積合計 4.76 公頃。其中公（兒）廿一之一為細部計畫增設。

9. 兒童遊樂場

共十二處，合計面積 2.60 公頃。其中「兒四」（編號遞補主要計畫之空缺）、「兒六之一」、「兒八之一」、「兒十之一」及「兒十二」為本細部計畫增設。

10. 綠地、綠帶

共七處，面積合計 1.91 公頃。其中「綠八」為本細部計畫增設，應作為自行車道使用並與計畫區東鄰「高速鐵路新竹車站特定區計畫」之自行車道連貫。

11. 市場

原有三處，合計面積 0.83 公頃。

經商業區專案通盤檢討案之檢討後將市三(0.43 公頃)變更為停車場，故現行計畫二處，面積 0.40 公頃。

12. 停車場

原有五處，合計面積 4.32 公頃。其中「停六」及「停七」為本細部計畫增設，並規定「停六」為立體停車場使用。

經商業區專案通盤檢討案之檢討後增設停八(2.02 公頃)、停二(0.45 公頃)變更為商業區及部分商業區變更為停九(1.26 公頃)，故現行計畫為六處，面積 4.37 公頃。

13. 廣場兼停車場

原有三處，合計面積 1.32 公頃。

經商業區專案通盤檢討案之檢討後變更廣停十三
(1.07 公頃)為停九，故現行計畫二處，面積 0.25 公頃。

14. 變電所：一處，面積 0.50 公頃。

15. 電路鐵塔用地：一處，面積 0.01 公頃。

16. 環保設施用地：一處，面積 0.57 公頃。

17. 河道用地：配合豆子埔溪東段劃設河道用地，面積 3.48
公頃。

18. 道路用地：包括主要及細部計畫道路用地，面積 43.90
公頃。

19. 人行步道：面積為 0.25 公頃

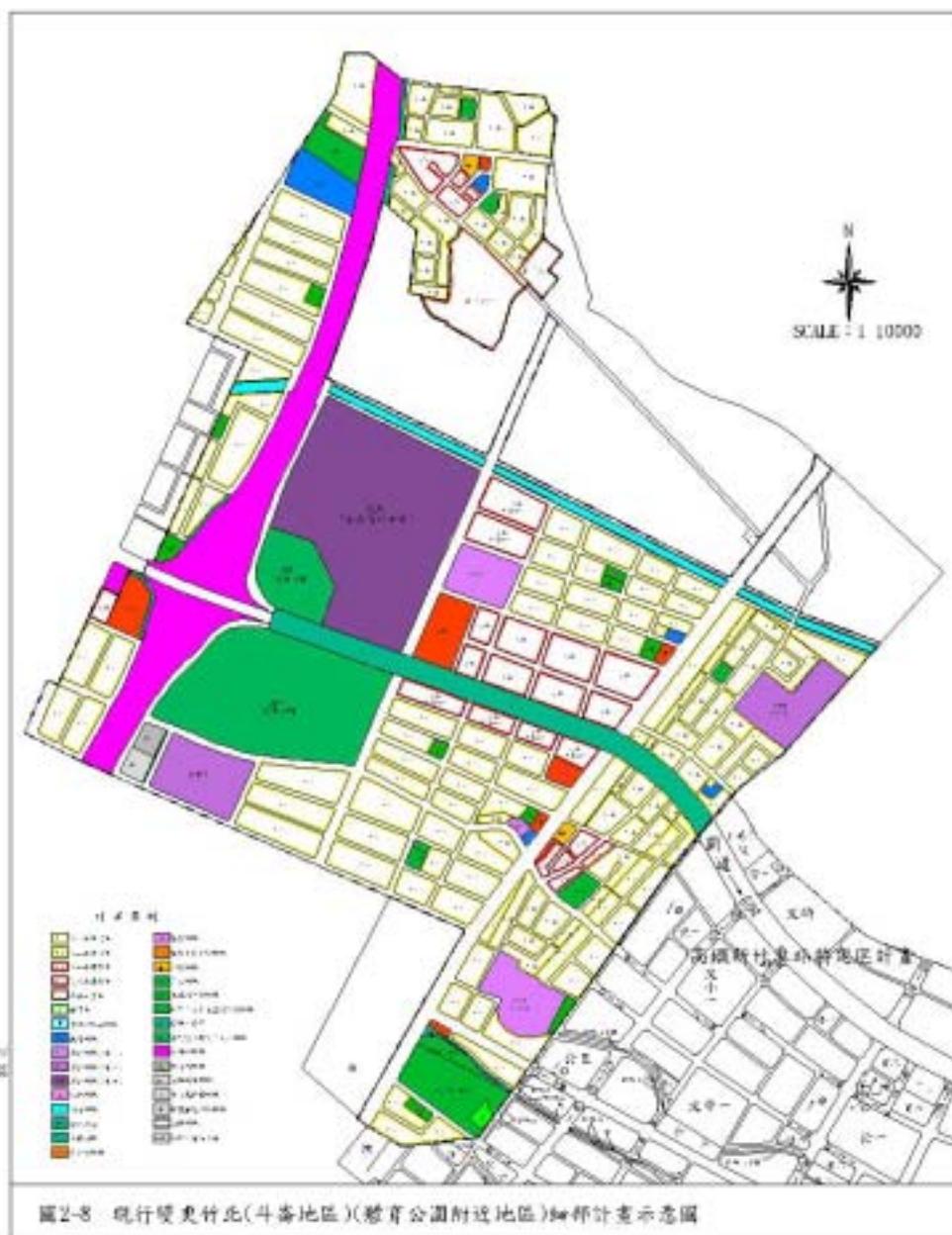
20. 園道：面積 7.68 公頃。

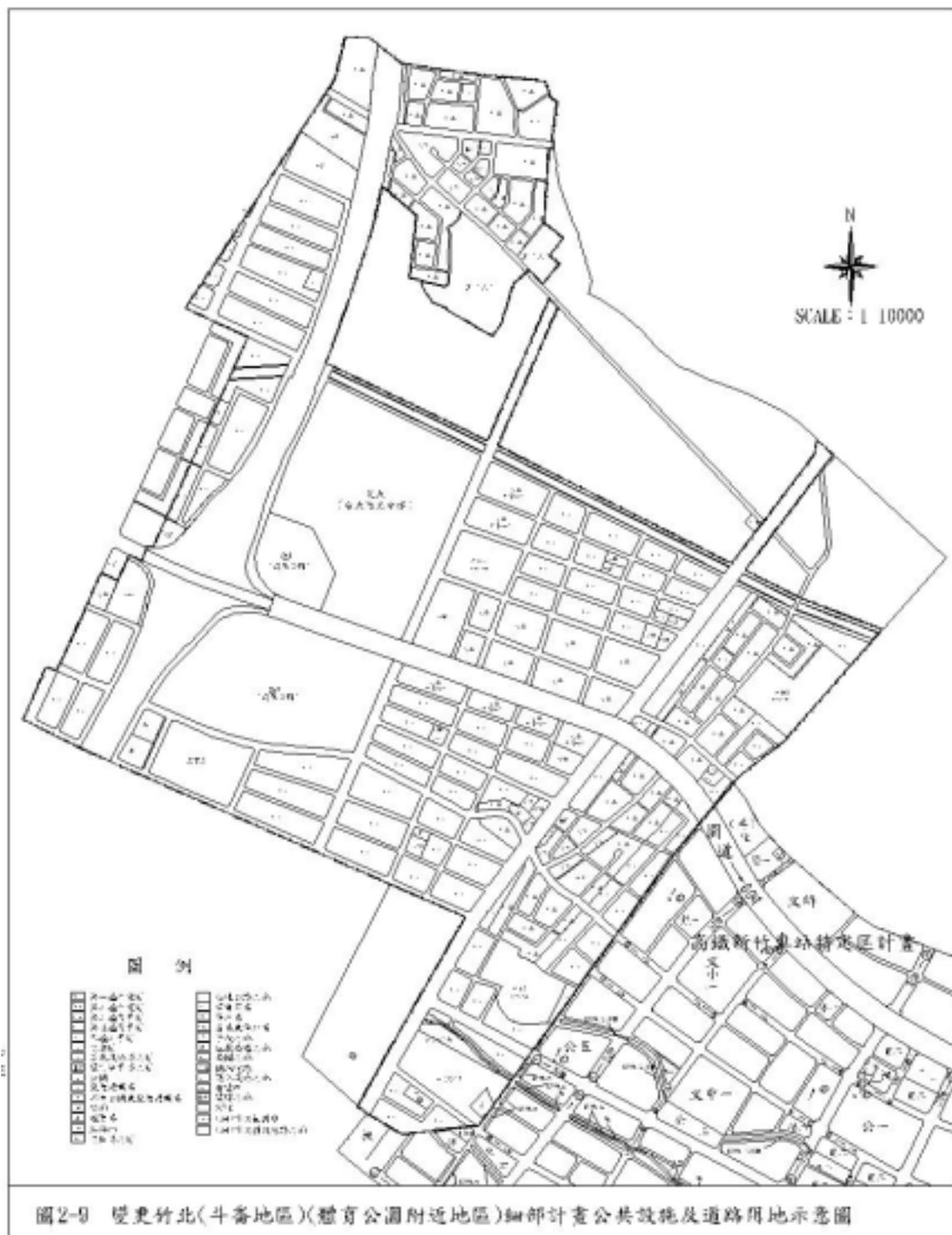
21. 高速公路用地：面積 21.80 公頃。

表 2-5 變更竹北(斗崙地區)(體育公園附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)
前土地使用面積分配表

項目		原擬定細部 計畫面積	商業區專案通盤 檢討增減面積	現行計畫	
				面積 (公頃)	百分比 (%)
土 地 使 用 分 區	第一種住宅區	72.77	-4.94	67.83	23.53
	第二種住宅區	43.54		43.54	15.10
	第二種商業區	6.22	+6.00	12.22	4.24
	第三種商業區	7.95	-1.25	6.70	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
	寺廟專用區	0		0.00	0.00
	電信專用區	0		0.00	0.00
	小 計	136.30	-0.19	136.11	47.21
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
	文小	5.38		5.38	1.87
	文中	7.30		7.30	2.53
	文大	22.46		22.46	7.79
	體育場	19.82		19.82	6.87
	體育園區用地	0		0.00	0.00
	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
	電路鐵塔用地	0.01		0.01	0.00
	環保設施用地	0.57		0.57	0.20
	自來水事業用地	0		0.00	0.00
	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	52.79	
合 計	288.32	0	288.32	100.00	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。





(六)道路系統計畫

依照主要計畫之道路系統規劃如下：

- 1.高速公路用地：為便於縣治區對外聯絡，配合中山高速公路增設竹北交流道。
- 2.園道：為聯絡縣治第一期計畫區、竹北交流道及高鐵六家車站，劃設一條東西向寬 60 公尺之園道，作為主要運輸軸線。
- 3.主要及次要道路：配合新竹都會區重大交通建設計畫之系統需要及整合竹北都市計畫路網，計畫區內聯外道路部分拓寬 2-3 號道路為寬度 40 公尺之幹道，規劃 3-5、3-6 號道路為寬 30 公尺之幹道，並延長 3-4 號道路。

細部計畫則配合主要計畫道路系統，劃設東西向及南北向寬度在 15 公尺至 8 公尺不等之棋盤式道路。