

第肆章 發展願景、計畫目標與構想

第一節 發展願景

本計畫區本次通盤檢討依循新竹縣發展成為「科技、文化、大學城」之總體目標，並考量本計畫區區位條件、競爭優勢及設施內容等，將本計畫區未來發展願景勾勒如下：

一、開放的大學城

本計畫區將透過引進台灣大學竹北分校、交通大學客家文化學院的設立，發展成為一個大學與社區共進的大學城，其策略如下：

1. 以大學造鎮，加速大學設校期程以促進週邊新社區的開發。
2. 大學與社區同進，除了專注於校內之建設、學術研究與教學外，亦能整合資源積極參與地方發展事務的規劃與推動，帶動地方的繁榮。
3. 開放學校圖書館、運動場、講堂等設施，供地方民眾、學校使用，以達資源分享。
4. 社區教育之推廣與服務，辦理各類進修研習課程，提昇地方人力資源。
5. 為減少都市快速開發導致逕流增加後易帶來之水患，台灣大學校地內應配合規劃生態滯洪池。

二、新竹科學城新興商業中心

為配合本市晉升為北部區域次區域中心之角色及功能，本地區已透過「變更竹北（斗崙地區）都市計畫（商業區專案通盤檢討）」案，擴增約 6 公頃商業區，以強化其區域性中心商業區使用機能，本區域性商業中心未來發展策略如下：

1. 因應商業發展趨勢調整土地允許使用內容及相關服務設施，以滿足新興商業活動需求。
2. 規劃行人徒步街區，以提供舒適、安全之購物環境。
3. 配合建構大眾運輸導向之都市發展模式，捷運場站週邊地區容積率得酌予提高。

三、區域級體育運動園區

以 19.82 公頃之體育園區為主場，結合周邊台大分部校園、頭前溪河濱公園等配合設施，未來將成為桃竹苗區域舉辦大型運動賽事之首選場地，其發展策略如下：

1. 各項大型開發建設在開發先期即事先籌劃相互配合。
2. 開闢戶外運動公園設施，使民眾能在陽光、綠地中揮灑汗水。
3. 設置運動休閒中心，帶動社區休閒活動及運動的發展。
4. 妥善規劃未來交通改善措施，以避免大型活動期間造成車量擁塞，影響當地居民交通及居住品質。

四、吸引科技人才定住之高品質社區

以便利的交通區位(高鐵車站、高速公路交流道)、大學、商

業機能、運動休閒設施吸引科技人才定居，其發展策略如下：

1. 嚴格禁止電動玩具、汽車旅館等八大行業進駐，以維護生活環境品質。
2. 提供完善的假日運動休閒設施，以疏解科技人才工作壓力。

第二節 計畫目標

本計畫以「永續發展」、「成長管理」、「生態城市」等理念為方向，將計畫目標訂定如下：

- 一、建立大眾運輸導向的土地發展模式。
- 二、提供舒適、安全、多元特色的購物休閒街區環境。
- 三、保存並活化歷史文化資產，以豐富都市人文生活。
- 四、創造都市景觀視覺美感之環境品質。
- 五、強化綠覆率、透水面積等關係自然環境水循環之管制規定。

第三節 計畫構想

一、計畫範圍

由於本細部計畫範圍內尚有另行擬定細部計畫地區(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)細部計畫案範圍)，建議於本次細部計畫通盤檢討將其剔除於本計畫範圍外。

另外，本計畫區鄰近十興路附近地區細部計畫，由於主要計畫審議時為計畫完整性，將本計畫公一、綠三一併納入範圍並辦理區段徵收在案，已納入該細部計畫，故配合調整本計畫之計畫範圍外。

二、計畫人口

本計畫區之計畫人口為 38,000 人，計畫年期配合主要計畫調整為民國 110 年，但考量本計畫區公共設施承載量及服務水準(目前本計畫區之文小用地尚不足 2.22 公頃)，不宜調整，且預測至民國 110 年的區內人口為 38,172 人，接近計畫人口，故不予調整計畫人口。

三、土地使用計畫

為因應本計畫區內商業區擴大及體育場、台大分校、交大客家文化學院、捷運系統等重大建設計畫對本計畫區未來空間結構及土地使用可能產生之衝擊，本次細部計畫通盤檢討擬重新釐定

整體發展空間架構，以作為未來土地使用計畫調整修正之指導依據。茲將本計畫區未來整體空間發展架構說明如下(參見圖 4-1)：

(一)三大發展中心

1.文教體育園區

緊臨高速公路竹北交流道，包括體育場及台大竹北校區，整個區塊面積合計近 60 公頃，兩者使用應加以協調整合，發揮文教及體育活動之互補功能。

2.中心商業區

位於文教體育園區東面光明六路兩側，供設置大型商業設施或作整體街廓之開發，以發展成為新竹科學城新興商業中心。

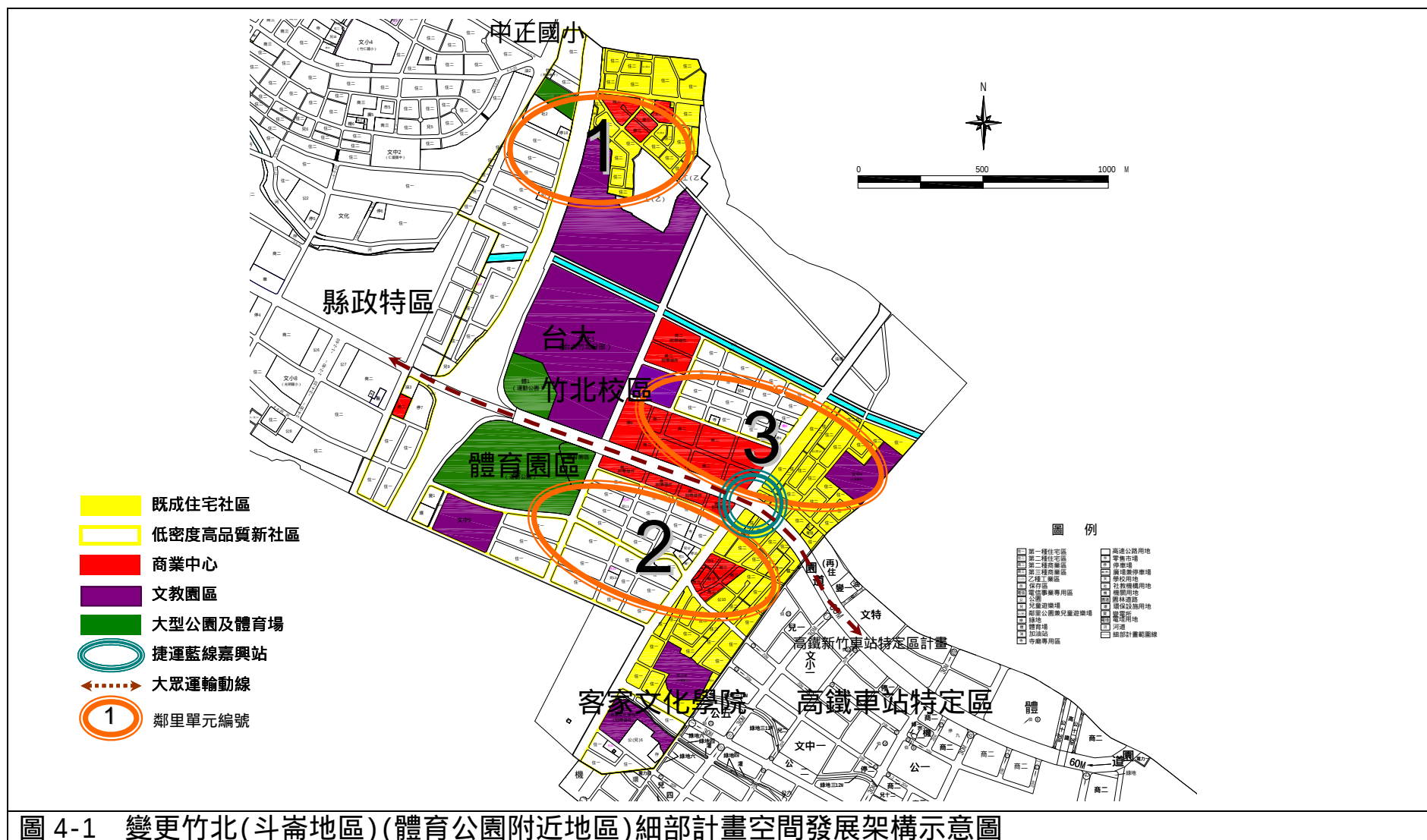
3.客家文化學園

包括交大客家文化學院、民俗公園及三級古蹟林家問禮堂，可發展為結合古蹟資產、民俗活動空間、客家文化研究三者於一體之客家文化學園。

四、公共設施計畫

(一)鄰里單元劃設

鄰里單元是都市計畫的基礎空間單元，亦為鄰里商業、中小學、市場、活動中心等空間配置上的依據，由於本地區原細部計畫中並未有鄰里單元之劃設，故於本次細部計畫通盤檢討中考量鄰里單元劃設原則及既有都市計畫內容，將鄰里單元劃分如下：



1. 第一鄰里

包括聯發紡織北面縣 118(中山路)兩側既成住宅社區及高速公路以西之新開發社區兩部分，鄰里內主要之設施包括一處鄰里商業中心及公一等。

2. 第二鄰里

為光明六路南側住宅社區，鄰里內主要設施包括一處文大用地(交大客家文化學院)、一處鄰里商業中心、體育園區及體育場、文中一處、公兒 21 等。

3. 第三鄰里

為光明六路北側住宅社區，鄰里內主要設施包括台大竹北分校、體育場、區域性商業中心及文中、文小各一處。

表 4-1 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)
鄰里單元劃分及主要設施配置內容

鄰里編號	範圍	主要設施配置
第一鄰里	聯發紡織北面縣 118(中山路)兩側既成住宅社區及高速公路以西之新開發社區	一處鄰里商業中心及公一等
第二鄰里	光明六路南側住宅社區	一處文大用地(交大客家文化學院)、一處鄰里商業中心、體育園區及體育場、文中一處、公兒 21 等
第三鄰里	光明六路北側住宅社區	台大竹北分校、體育場、區域性商業中心及文中、文小各一處

(二) 公共設施容受力分析

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之檢討標準檢討分析結果(如下表)，除文小用地不足，但經主要計畫分析用地已符合部頒標準，且依鄰里單元規劃，已於鄰近計畫區劃設國小用地應足敷使用。

表 4-2 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)前公共設施用地面積檢討表

計畫人口：38,000 人

面積單位：公頃

公共設施		編號	計畫面積	部頒檢討標準	需要面積	不足或超過面積	備註	開闢情形
				標準				
文小		文小 7	2.30	1.五萬人口以下者,以每千人 0.20 公頃為準。最小面積 2.0 公頃。 2.服務半徑 600 公尺。	7.60	-2.22	主要計畫文小用地已符合部頒劃設標準。	○
		文小 9	3.08					○
		小計	5.38					-
文中		文中 4	3.55	1.五萬人口以下者,以每千人 0.16 公頃為準。最小面積 2.5 公頃。 2.服務半徑 1500 公尺。	6.08	+1.22	主要計畫文中用地已符合部頒劃設標準。	○
		文中 5	3.75					×
		小計	7.30					-
體育場 (運動公園)		體育場 1	3.74	1.三萬至十萬人口以下者,以每千人 0.08 公頃為準。最小面積 3 公頃。 2.體育場面積二分之一,可併入公園面積。	3.04	+16.78		×
		體育場 2	16.08					○
		小計	19.82					-
公園	公園	公 4	1.53	1.五萬人口以下者,以每千人 0.15 公頃為準。最小面積 0.5 公頃。 2.體育場面積二分之一,可併入公園面積。	5.70	+11.13	體育場面積之 1/2 可計入公園面積。	×
		公 10	0.63					×
		小計	2.16					-
	鄰里公園兼兒童遊樂場	公兒 1	0.20					×
		公兒 2	0.20					×
		公兒 4	0.20					×
		公兒 20	0.64					×
		公兒 21	3.52					×
		小計	4.76					-
		體育場	19.82/2=9.91					-
兒童遊樂場		兒 7	0.23	1.以每千人 0.08 公頃為準。 2.每處最小面積 0.1 公頃。	3.04	-0.44	已以公兒用地補足。	○
		兒 8	0.18					○
		兒 9	0.38					○
		兒 10	0.26					○
		兒 11	0.15					○
		兒 12	0.14					○
		兒 13	0.23					○
		兒 14	0.28					○
		兒 28	0.18					○
		兒 29	0.17					○
		兒 30	0.07					○
		兒 31	0.11					○
		兒 32	0.22					○
		小計	2.60					-
綠地、綠帶		綠 4	0.21	按自然地形或其設置目的實際需要檢討之。	---	---		×
		綠 5	0.18					×
		綠 6	0.05					○
		綠 7	0.04					○
		綠 8	0.11					○
		綠 9	0.12					○
		綠 10	0.17					○
		綠 11	0.16					○
		綠 12	0.05					○
		綠 13	0.05					○
		綠 14	0.07					○
		綠 15	0.06					○
		綠 16	0.20					○
		綠 17	0.20					○
		綠 19	0.06					○
		綠 39	0.18					×
		小計	1.91					-
停車場		停 7	1.26	1.不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求以每五人一輛車計算,其中有 20%車輛須停放於停車場。 2.超過一萬至十萬人口者,以不低於商業區面積之百分之十為準。 3.平面停車場每輛車需 25 m ² 。	3.80 (1,520 輛) 1.97 (788 輛)	+0.52 (+208 輛)		○
		停 8	2.02					○
		停 9	0.21					○
		停 10	0.16					○
		停 16	0.55					○
		停 18	0.13					○
		小計	4.32					-

註：“—”不足；“+”超過。“○”表已開闢(含開闢中)；“×”表未開闢。

(三)綠覆率檢討

為保障都市綠覆面積，都市計畫法第 45 條規定：公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。本細部計畫區所佔比率為 10.08%，合於規定。

表 4-3 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)前綠覆面積檢討表

項目	計畫面積(公頃)	需要面積(公頃)	不足或超過
1. 公園	2.16	28.83 (288.32×10%)	超過 2.79 (10.97%)
2. 鄰里公園兼兒童遊樂場	4.76		
3. 體育場所	19.82		
4. 綠地、綠帶	1.92		
5. 廣場兼停車場	0.25		
6. 兒童遊樂場	2.71		

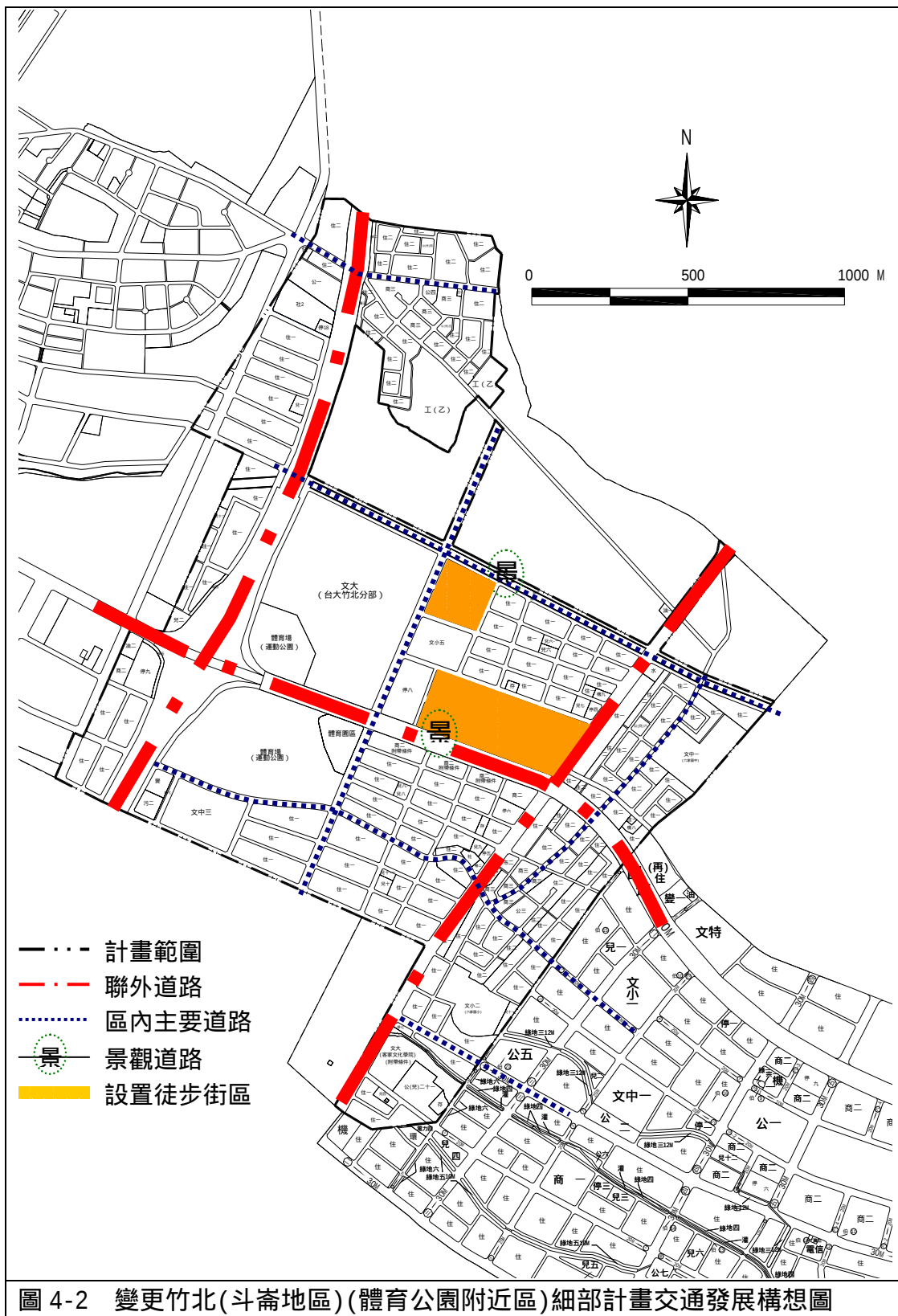
五、交通系統

原細部計畫之交通系統計畫係著重於高速公路交流道、60 公尺園道等聯外交通並配合竹北市整體路網建構出棋盤式道路系統。本次細部計畫通盤檢討則配合綠色運輸之理念，將重點置於建構步道、自行車路網及中心商業區行人徒步街區之設置，並針對實際發展現況需要，對幾處社區出入道路系統作局部修正，交通系統發展構想參見圖 4-2 所示。

計畫區內部分既成道路與都市計畫道路區位相近且部分既成道路位於一般使用分區內，為加強落實都市計畫定期通盤檢討

辦法第 27 條：「計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」規定，目前縣政府正辦理現有巷道清查及資料建置作業，俟下次通盤檢討納入檢討其存廢問題。

目前清查出現在六家國中附近有 2 處現有巷道，安養中心附近有一處現有巷道，聯發纖維附近有 3 處現有巷道，臨中山路二側則約有 5 處現有巷道。



六、事業及財務計畫

本計畫範圍內之開發，大部分已依主要計畫第二次通盤檢討案計畫書中之規定，以區段徵收方式開發完成（縣治二期區段徵收區，面積約 206.60 公頃(實際範圍面積以地政單位勘選計算為準)，並於民國 91 年 2 月完成配地)，並次第興闢完成相關公共設施。其他位於縣治二期區段徵收區範圍外，尚未取得及開闢之公共設施用地(位於聯發紡織北側及嘉興路兩側之既成社區)，未來擬透過下列方式開發：

- (一)主要計畫第三次通盤檢討變更案附帶條件採市地重劃方式辦理者，依附帶條件以市地重劃方式開發。
- (二)獎勵土地所有權人自辦市地重劃。
- (三)依獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法之規定，配合都市計畫公共設施多目標使用辦法獎勵民間投資開發。
- (四)由政府配合本計畫區實際發展之需要，按輕重緩急優先編列預算徵收及開闢使用。

七、土地使用管制要點

本次細部計畫通盤檢討針對土地使用管制要點之檢討修正重點如下：

- (一)配合相關法規之新頒、修訂，作本細部計畫土地使用管制要點之檢討修正。
- (二)配合主要計畫第三次通盤檢討後將土地使用分區管制要點回歸各細部計畫中訂定，作為本細部計畫土地使用管制要點之檢討修正標準。
- (三)配合主要計畫第三次通盤檢討新增之土地使用分區、公共設施用地(寺廟專用區、自來水事業用地、電信專用區、體育園區等)，增列其相關之土地使用管制規定。
- (四)配合新訂之發展構想，將台大用地應留設生態滯洪池及退縮留設 20 公尺帶狀開放空間，納入土地使用管制要點。