

變更竹北都市計畫(部分乙種工業區為
住宅區)書

新 竹 縣 竹 北 市 公 所
中 華 民 國 九 十 六 年 九 月

變更都市計畫審核摘要表

項目	說明	
都市計畫名稱	變更竹北都市計畫(部分乙種工業區為住宅區)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條	
擬定都市計畫機關	新竹縣竹北市公所	
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	新竹縣竹北市公所	
本案公開展覽之起訖日期	公告：95. 7. 5. -95. 8. 3. 刊登 95. 7. 5. 聯合報第 F2 版	
	公開展覽：96. 1. 18. -96. 2. 26. 刊登 96. 1. 18. 台灣新生報第 12 版 96. 1. 19. 台灣新生報第 9 版 96. 1. 20. 台灣新生報第 10 版	
	公開說明會：96. 1. 30 竹北市公所三樓會議室	
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核結果	鄉、鎮 (市)級	95. 11. 16 竹北都市計畫委員會 95 年第 6 次會議
	縣級	96. 3. 23 新竹縣都市計畫委員第 215 次會議
	部級	96. 5. 22. 內政部都市計畫委員會第 659 次會議

總目錄

壹、法令依據.....	1
貳、變更理由.....	1
參、變更位置.....	1
肆、原計畫概述.....	3
伍、現況說明.....	7
陸、變更內容.....	11

圖目錄

圖 1 變更位置圖.....	2
圖 2 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案示意圖.....	8
圖 3 竹北市都市計畫工業區發展現況圖.....	9
圖 4 竹北都市計畫(中華路以西工業區附近地區)細部計畫範圍土地使用現況圖.....	10
圖 5 竹北都市計畫重製前計畫圖(變更竹北都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)圖).....	16
圖 6 建照 68-2444 號基地位置與都市計畫對照圖.....	17
圖 7 建照 81-338 號基地位置與都市計畫對照圖.....	18
圖 8 變更範圍示意圖(套繪地籍圖).....	19
圖 9 變更都市計畫示意圖.....	20
圖 10 現況河溝地形測量成果圖.....	21

表目錄

表 1 竹北都市計畫發佈實施日期彙整表.....	4
表 2 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫面積統計表.....	5
表 3 變更內容明細表.....	12
表 4 變更前後對照表.....	13

壹、法令依據

依據都市計畫法第 26 條辦理。

貳、變更理由

依都市計畫法辦理「變更竹北都市計畫（中華路以西工業區附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」，其中涉及主要計畫部分，於本案配合辦理變更。

參、變更位置

本案基地位於東華合纖廠以南，中華路以西約 200 公尺之乙種工業區。（詳圖 1）

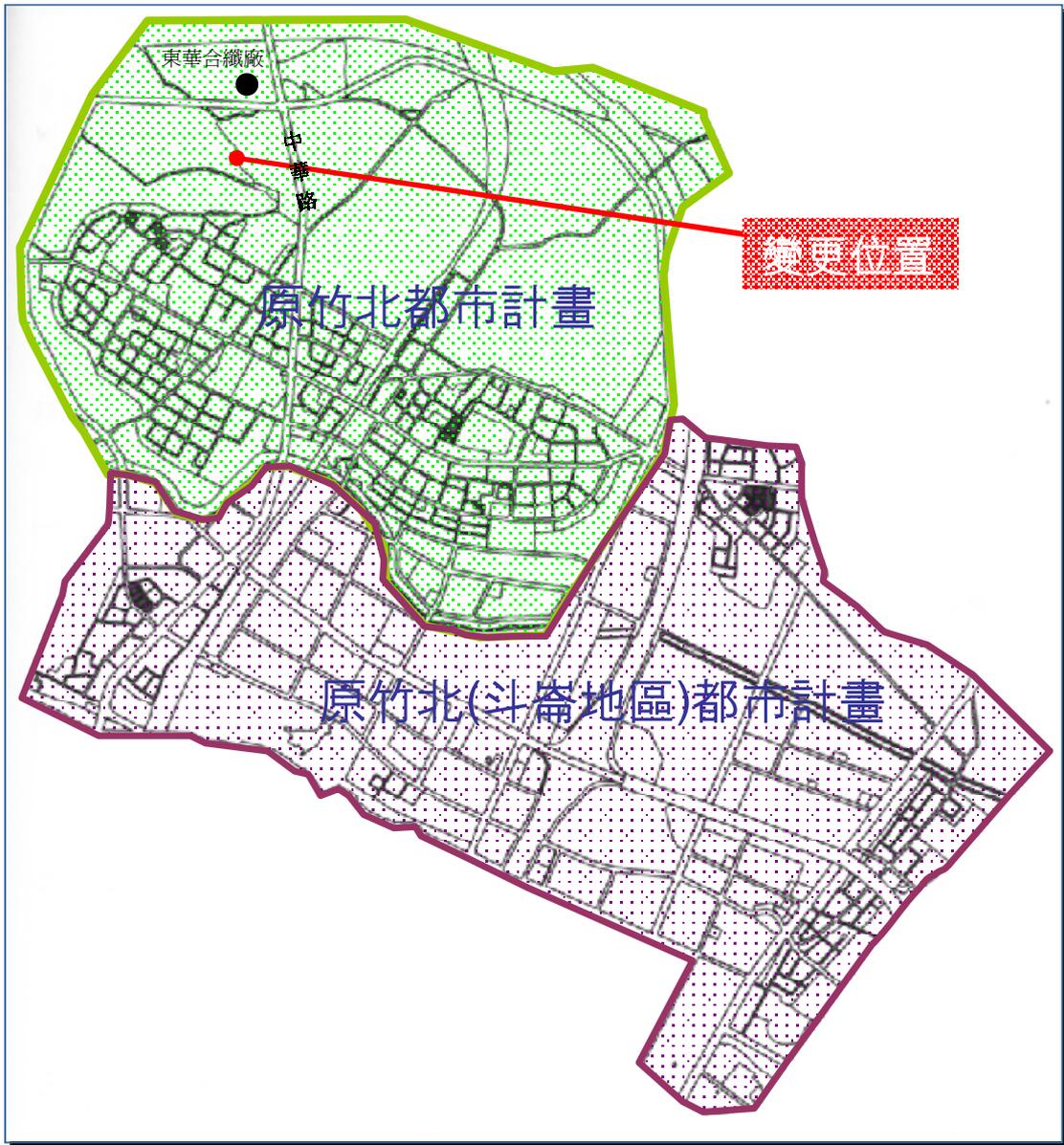


圖 1 變更位置圖

肆、原計畫概述

1.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都市計畫，係於民國 61 年 10 月 2 日發布實施(詳表 1)，迄今已逾 32 年，其間為因應發展之需要於民國 72 年辦理第一次通盤檢討，於民國 72 年 9 月 29 日發布實施，民國 85 年辦理都市計畫圖重製及第二次通盤檢討，於民國 85 年 6 月 13 日發布實施。

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 日第三八二次會議及 84 年 4 月 28 日第三八三次會議之決議與內政部台內營字第八四七二八三五號函辦理，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，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，於民國 94 年 8 月 4 日發布實施。此為現行之都市計畫。

表 1 竹北都市計畫發佈實施日期彙整表

計畫擬定與檢討	發布實施	備註
計畫擬定	民國 61 年 10 月 2 日	
第一次通盤檢討	民國 72 年 9 月 29 日	
第二次通盤檢討	民國 85 年 6 月 13 日	含都市計畫圖重製，比例尺 1/3000 轉繪為 1/1000
第三次通盤檢討	民國 94 年 8 月 4 日	竹北都市計畫區與竹北（斗崙地區）都市計畫區合併為竹北（含斗崙地區）都市計畫區

2. 計畫內容

(1) 計畫範圍及面積

竹北（含斗崙地區）都市計畫區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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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 及圖 2。

表 2 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫面積統計表

項 目		本次檢討後			
		面積(公頃)	百分比 1	百分比 2	
土地 使用 分區	住宅區	住一	95.78	8.72	10.50
		住二	218.49	19.88	23.94
		小計	314.27	28.60	34.44
	商業區	商一	3.30	0.30	0.36
		商二	17.00	1.55	1.86
		商三	29.90	2.72	3.28
		小計	50.20	4.57	5.50
	乙種工業區	189.07	17.21	20.72	
	特種工業區	0.33	0.04	0.04	
	農業區	149.31	13.59	----	
	保存區	0.33	0.03	----	
	行政區	20.22	1.84	2.22	
	農會專用區	0.50	0.05	0.05	
	加油站專用區	0.31	0.03	0.03	
	行水區	0.00	0.00	----	
	河川區	20.52	1.87	----	
	醫療專用區	0.27	0.02	0.03	
	電信專用區	0.29	0.03	0.03	
	寺廟專用區	0.64	0.07	0.07	
	合 計		746.26	67.91	63.03
公共 設施 用地	機關用地		6.86	0.62	0.75
	學校 用地	文小	21.71	1.98	2.38
		文中	15.99	1.46	1.75
		文高	4.83	0.44	0.53
		文大	24.96	2.27	2.74
		小計	67.49	6.14	7.40
	私立義民中學用地		4.73	0.43	0.52
	停車場用地		6.93	0.63	0.76
	廣場兼停車場用地		0.78	0.07	0.09
	市場用地		1.11	0.10	0.12
	公園用地		12.84	1.17	1.41
	兒童遊樂場用地		4.57	0.42	0.50
	公園兼兒童遊樂場用地		2.60	0.24	0.28
	綠地、綠帶用地		1.97	0.18	0.22
	體育場(運動公園)用地		18.49	1.68	2.03
	體育園區用地		1.69	0.15	0.19
	廣場用地		2.27	0.21	0.25
	加油站用地		0.89	0.08	0.10
道路用地		146.18	13.30	16.02	
鐵路用地		16.93	1.54	1.86	
高速公路用地		26.01	2.37	2.85	

項 目	本次檢討後		
	面積 (公頃)	百分比 1	百分比 2
車站用地	0.92	0.08	0.10
文化中心用地	2.64	0.24	0.29
社教用地	0.32	0.03	0.04
變電所用地	0.78	0.07	0.09
電路鐵塔用地	0.03	0.00	0.00
環保設施用地	0.57	0.05	0.06
污水處理廠用地	0.06	0.01	0.01
自來水事業用地	0.21	0.02	0.02
河道用地	13.64	1.24	----
河川用地	0.00	0.00	----
溝渠用地	1.27	0.12	0.14
人行步道用地	0.79	0.07	0.09
綠化步道用地	0.06	0.01	0.01
園道用地	7.68	0.70	0.84
墳墓用地	1.31	0.12	----
合 計	352.62	32.09	37.04
總 計	1098.88	100.00	
都市發展用地	912.50		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

伍、現況說明

一、竹北市都市計畫工業區發展現況

在工業發展上，雖然竹北的工業表現不若新竹科學園區、新竹工業區，但因其擁有較寬闊的發展腹地與便利的交通，近年來亦成為廠商新設建廠或擴廠的選址主要考量地點，另外縣治地區配合六家高鐵特定區的開發，亦使得計畫地區成為提供了產業後勤的重要基地，包括住宅供給、公共設施服務等，因而擁有發展產業的利基。

竹北市的工廠分佈集中於都市計畫區內的工業區，即中山高與台一線省道（中華路）靠近鳳山溪的區域，其中包括台元紡織、飛利浦電子、東華合纖等大廠皆座落於此。（詳圖 3）

二、本案基地及附近地區發展現況

本案基地及附近地區已於民國 84 年發佈實施「竹北都市計畫（中華路以西工業區附近地區）細部計畫」，依其細部計畫範圍，分為四部分說明：（詳圖 4）

- (1)乙種工業區：已由東華合纖廠開闢使用。
- (2)住宅區(住二)：依細部計畫為市地重劃 I 區，現已完成重劃。
- (3)住宅區(住二)：已開闢作住宅使用。
- (4)乙種工業區：依細部計畫為市地重劃 II 區，尚未完成重劃。

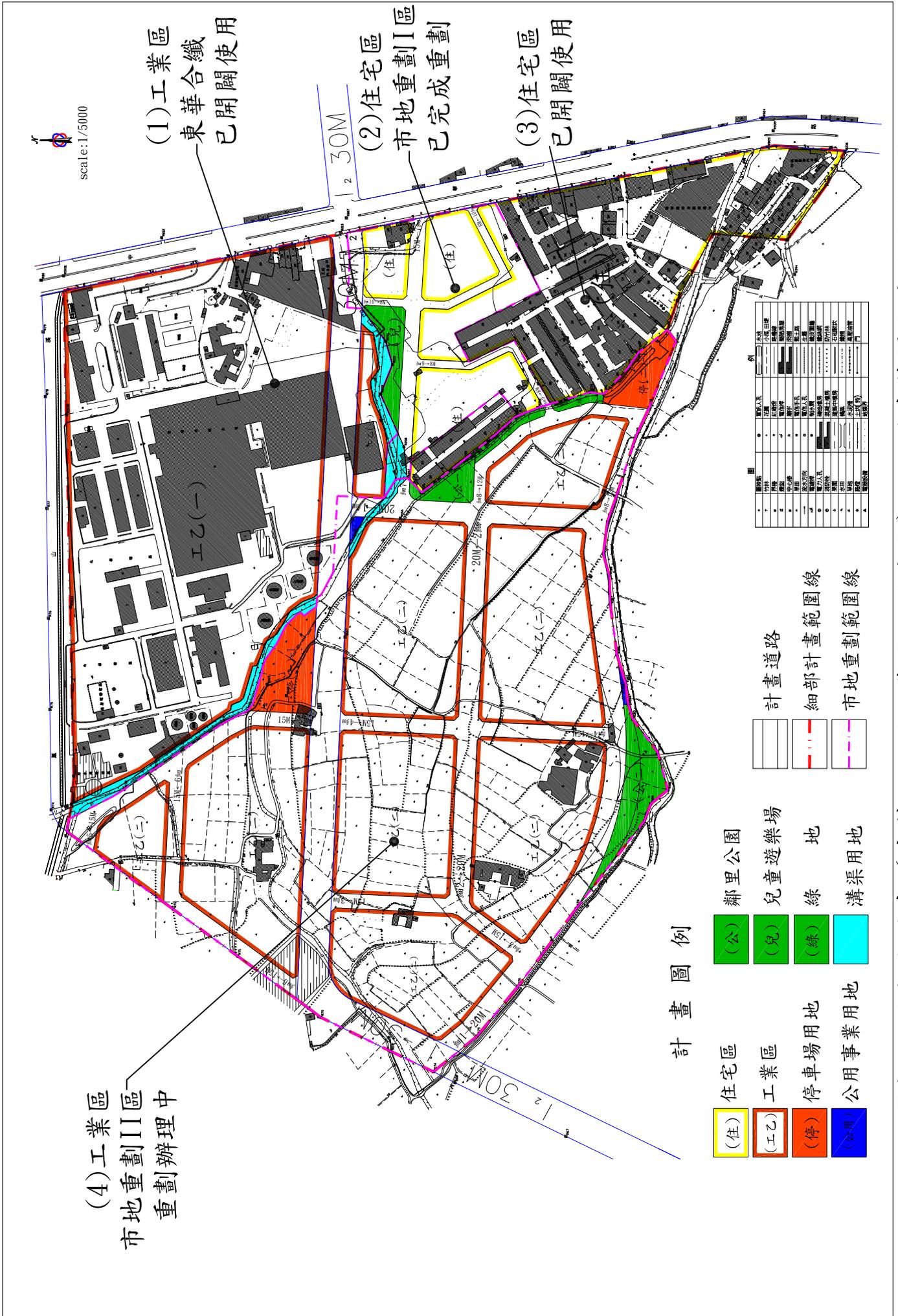


圖4 竹北都市計畫（中華路以西工業區附近地區）細部計畫範圍圍土地使用現況圖

陸、變更內容

參酌 95.6.16 研商「變更竹北都市計畫（中華路以西工業區附近地區）細部計畫（市地重劃Ⅱ區範圍）案」決議：「（略以）本竹北都市計畫於 61 年發布實施，參考二通前之計畫圖（都市計畫圖重製前比例為 1/3000，詳圖 5）及發照情形（詳圖 6、7），係以河溝為工業區與住宅區之分區界，惟於 85 年完成重製轉繪暨第二次通盤檢討案，其重製轉繪作業應係參酌原測定之樁位資料，將 1/3000 轉繪為 1/1000 之地形圖，致分區有所偏差；為顧及民眾之權益，本案建議仍以地籍圖之河溝為界辦理細部計畫通盤檢討變更，惟案涉及主要計畫部分，應請配合辦理檢討變更之。」

經查原計畫圖（比例為 1/3000）及核發建築執照資料，係以河溝為工業區與住宅區之分區界，於 85 年辦理都市計畫圖重製由 1/3000 轉繪為 1/1000，分區有所偏差。為顧及民眾之權益，本案乃以地籍圖之河溝用地（東華段 266、336、547 地號）東岸為界，調整工業區與住宅區之分區界，變更部分乙種工業區為住宅區（東華段 291、335、543-1、544-1、545、546、548-1、549、575-1、576-1、623-1、639、640-1、641-1、654-1、690-1、666-1、670-1、671、672、882 地號。（詳圖 8、圖 9）

變更為住宅區部分係為已完成開發之地區，應剔除於市地重劃範圍之外。

本案因屬恢復原分區，故免辦理回饋。

另依現況地形測量成果，現況河溝用地已整治完竣，並納入本次市地重劃範圍內，變更後將不會影響該地區排水。（詳圖 10）

表 3 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (平方公尺)	新計畫 (平方公尺)		
1	東華段 291、 335、543-1、 544-1、545、 546、548-1、 549、575-1、 576-1、623-1、 639、640-1、 641-1、654-1、 690-1、666-1、 670-1、671、 672、882 (詳圖 8)	乙種工業區 (706.79)	住宅區 (706.79)	<p>(1)本計畫於辦理市地劃地籍整理時，甫發現 85 年完成的都市計畫圖重製轉繪作業(由比例尺 1/3000 變更為 1/1000) 時，參酌原測定之 1/3000 比例尺資料辦理轉繪，致使都市計畫分區有所偏差。</p> <p>(2)惟其鄰近住宅區已依原地籍於 85 年以前請領建照完成建築在案，為顧及民眾權益，以地籍圖之河溝為界，調整工業區與住宅區之分區界。</p> <p>(3)變更為住宅區部分係為已完成開發之地區，應剔除於市地重劃範圍之外。</p> <p>(4)本案因屬恢復原分區，故免辦理回饋。</p>	

表 4 變更前後對照表

項 目		變更前 面積 (公頃)	變更增減 (公頃)	變更後 面積 (公頃)	
土地 使用 分區	住宅區	住一	95.78		95.78
		住二	218.49	+0.07	218.56
		小計	314.27		314.27
	商業區	商一	3.30		3.30
		商二	17.00		17.00
		商三	29.90		29.90
		小計	50.20		50.20
	乙種工業區	189.07	-0.07	189.00	
	特種工業區	0.33		0.33	
	農業區	149.31		149.31	
	保存區	0.33		0.33	
	行政區	20.22		20.22	
	農會專用區	0.50		0.50	
	加油站專用區	0.31		0.31	
	行水區	0.00		0.00	
	河川區	20.52		20.52	
	醫療專用區	0.27		0.27	
	電信專用區	0.29		0.29	
	寺廟專用區	0.64		0.64	
	合 計		746.26	0	746.26
公共 設施 用地	機關用地		6.86		6.86
	學校 用地	文小	21.71		21.71
		文中	15.99		15.99
		文高	4.83		4.83
		文大	24.96		24.96
		小計	67.49		67.49
	私立義民中學用地		4.73		4.73
	停車場用地		6.93		6.93
	廣場兼停車場用地		0.78		0.78
	市場用地		1.11		1.11
	公園用地		12.84		12.84
	兒童遊樂場用地		4.57		4.57
	公園兼兒童遊樂場用地		2.60		2.60
	綠地、綠帶用地		1.97		1.97
	體育場(運動公園)用地		18.49		18.49
	體育園區用地		1.69		1.69
	廣場用地		2.27		2.27
	加油站用地		0.89		0.89
道路用地		146.18		146.18	
鐵路用地		16.93		16.93	
高速公路用地		26.01		26.01	

項 目		變更前 面積 (公頃)	變更增減 (公頃)	變更後 面積 (公頃)
	車站用地	0.92		0.92
	文化中心用地	2.64		2.64
	社教用地	0.32		0.32
	變電所用地	0.78		0.78
	電路鐵塔用地	0.03		0.03
	環保設施用地	0.57		0.57
	污水處理廠用地	0.06		0.06
	自來水事業用地	0.21		0.21
	河道用地	13.64		13.64
	河川用地	0.00		0.00
	溝渠用地	1.27		1.27
	人行步道用地	0.79		0.79
	綠化步道用地	0.06		0.06
	園道用地	7.68		7.68
	墳墓用地	1.31		1.31
	合 計	352.62		352.62
	總 計	1098.88		1098.88
	都市發展用地	912.50		912.50

柒、實施進度及經費

本案變更位置所在，係已完成細部計畫，並規定以市地重劃方式辦理。變更為住宅區部分係為已完成開發之地區，應剔除於市地重劃範圍之外。



圖 5 竹北都市計畫重製前計畫圖（變更竹北都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）圖）

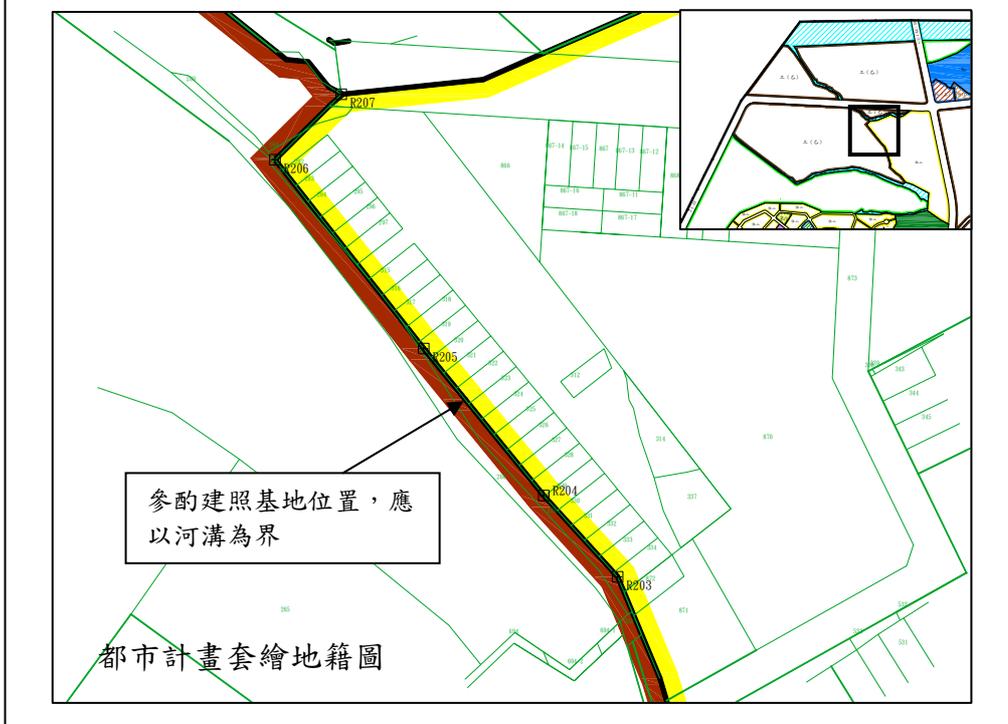
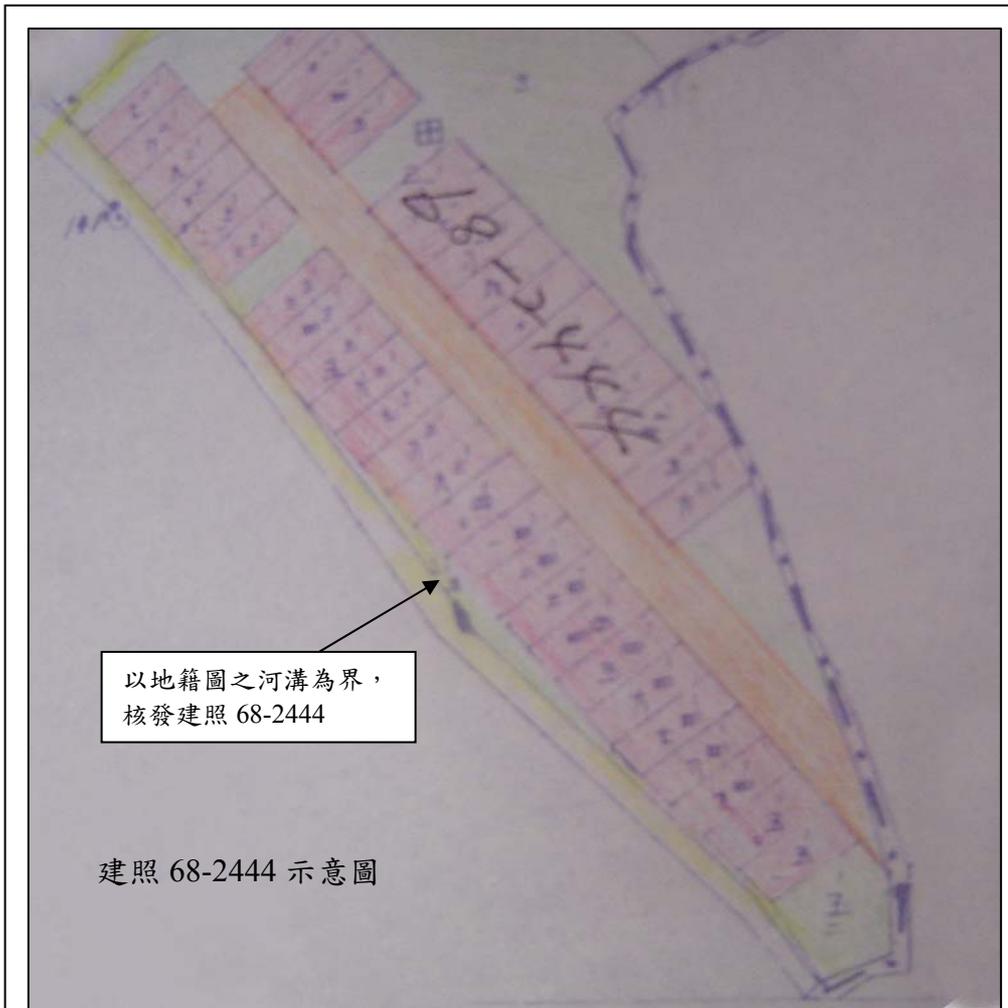


圖 6 建照 68-2444 號基地位置與都市計畫對照圖

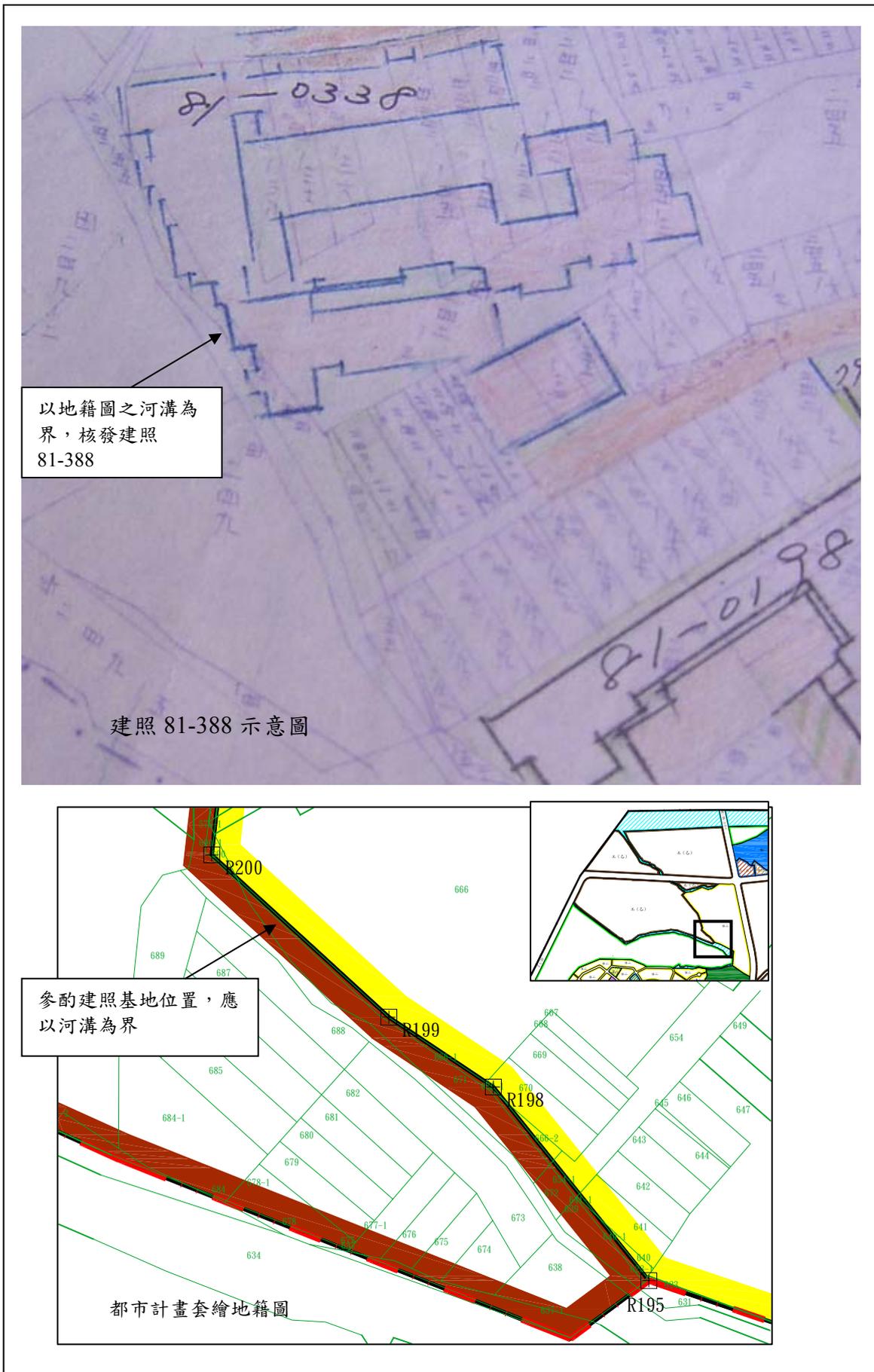


圖 7 建照 81-338 號基地位置與都市計畫對照圖

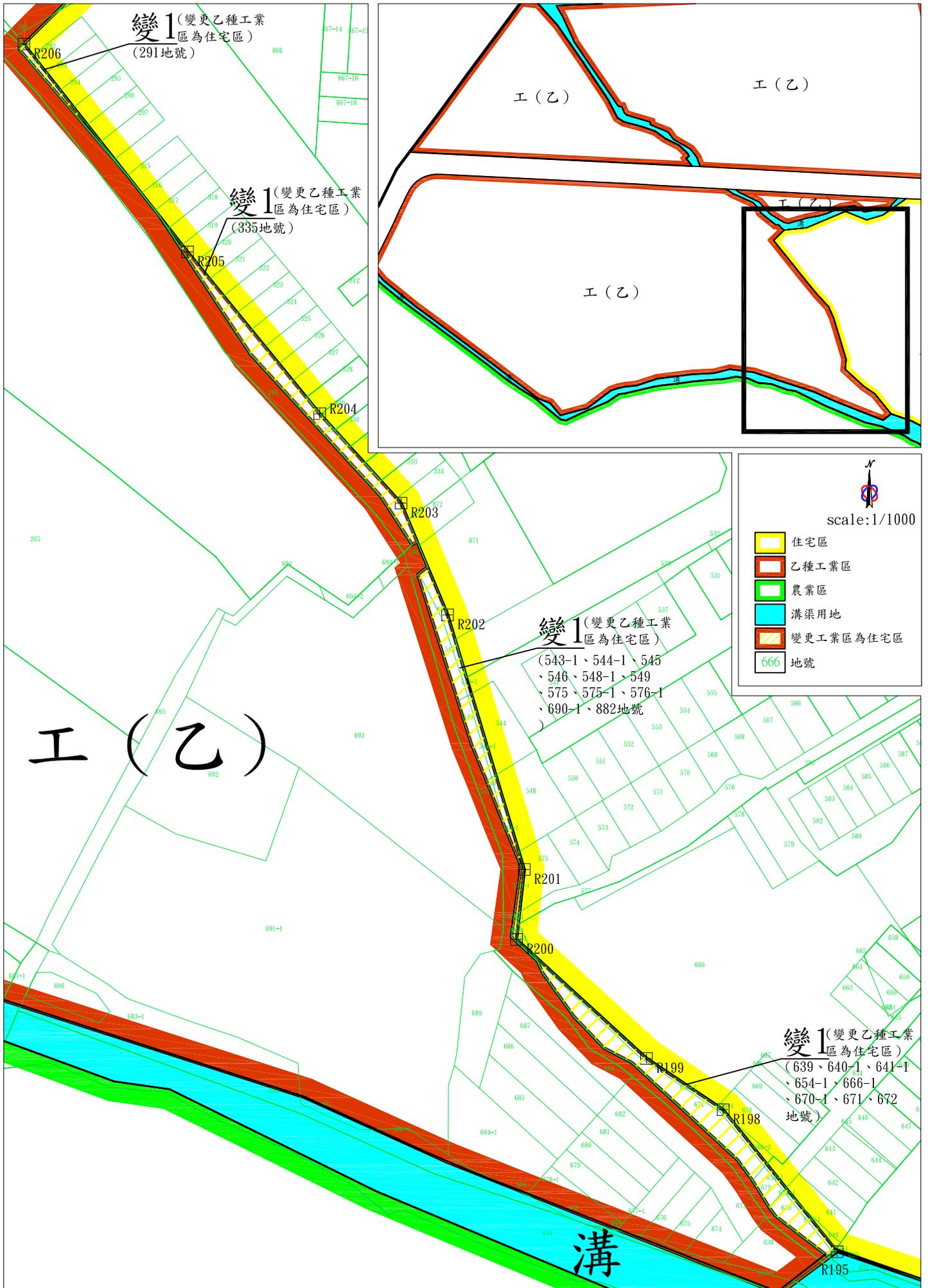


圖8 變更範圍示意圖(套繪地籍圖)

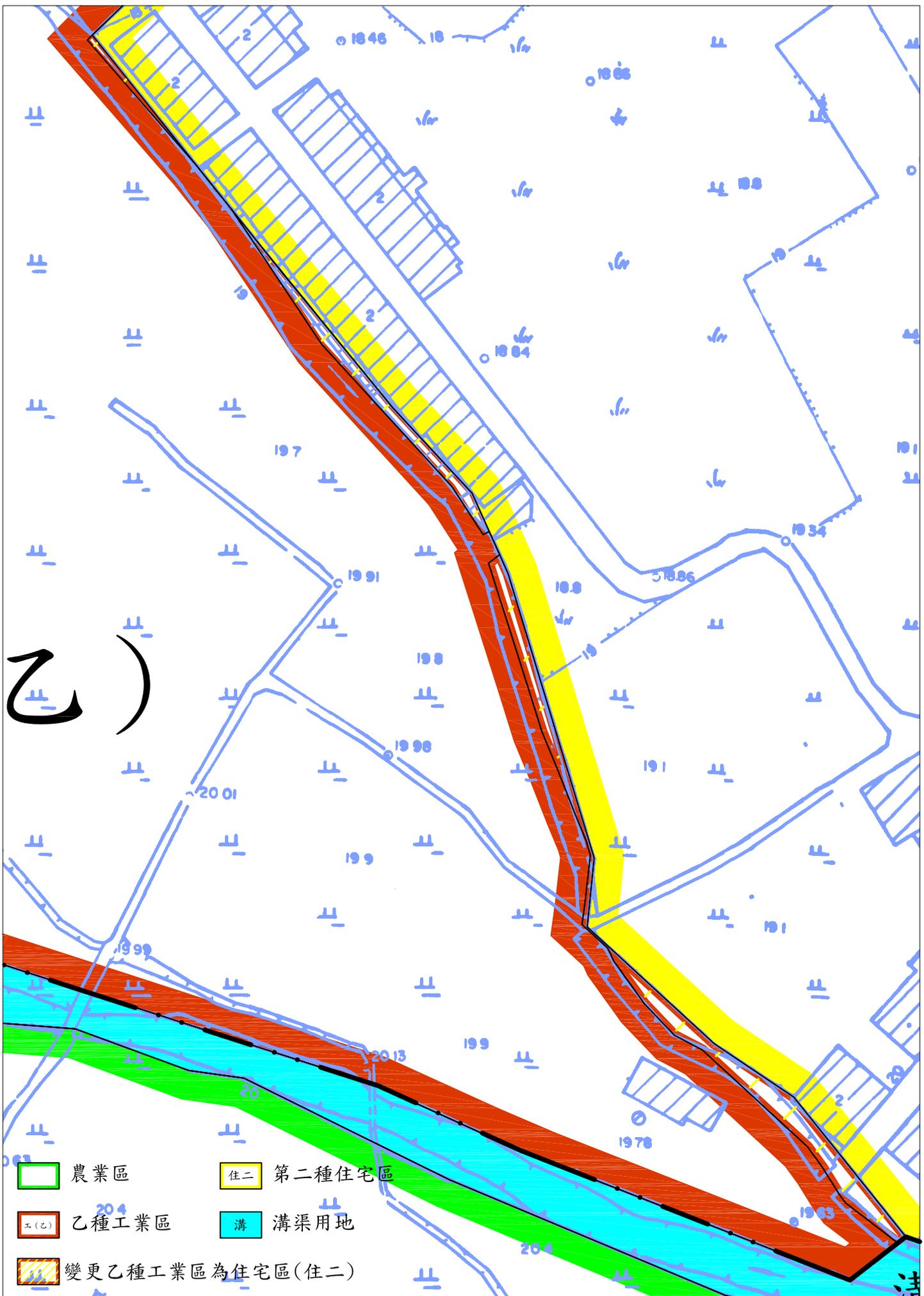


圖9 變更都市計畫示意圖

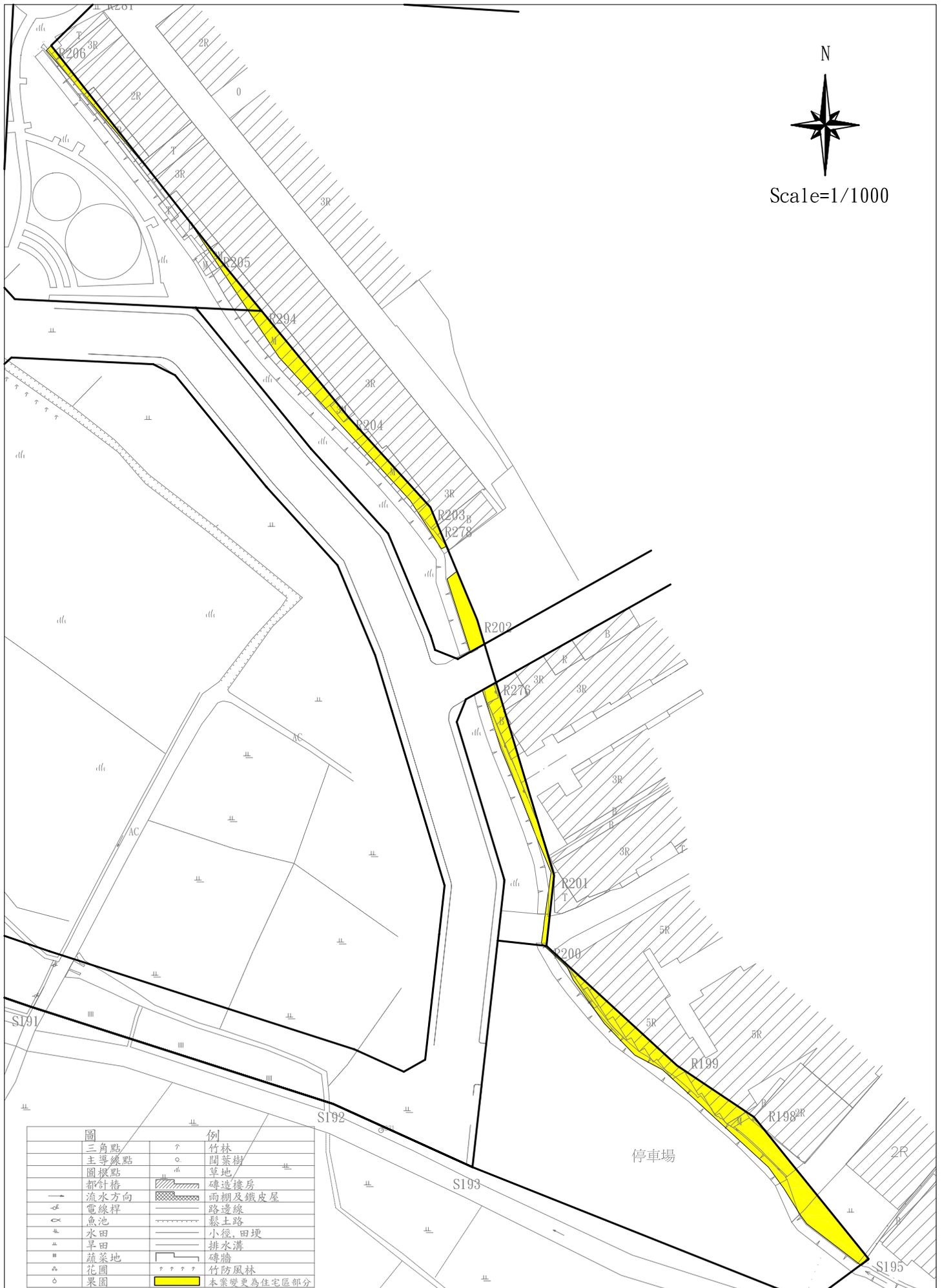


圖10 現況河溝地形測量成果圖