

變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(通盤檢討)書
(第二階段)

變更機關：新竹縣竹北市公所
中華民國一〇六年十二月

月

變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(通盤檢討)書(第二階段)

新竹縣竹北市公所

民國一〇六年十二

新竹縣 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(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(通盤檢討)案(第二階段)	
變更都市計畫法令依據	1. 都市計畫法第 26 條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46、47 條	
變更都市計畫機關	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 迄 日 期	公 告 徵 求 意 見	民國 103 年 3 月 4 日竹市工字第 1033001892 號公告辦理，公告期間自民國 103 年 3 月 11 日起至 103 年 4 月 9 日止，共計 30 日。刊登於民國 103 年 3 月 11 日聯合報第 E1 版、12 日聯合報第 E2 版、13 日聯合報第 E1 版。
	公 開 展 覽	民國 104 年 3 月 27 日府產城字第 1040044714 號函公告公開展覽，公開展覽期間自民國 104 年 4 月 1 日至 104 年 4 月 30 日止共計 30 天。刊登於民國 104 年 4 月 2 日自由時報第 G4 版、3 日自由時報第 G4 版、4 日自由時報第 G6 版。 民國 105 年 5 月 13 日府產城字第 1050066240 號函公告再公開展覽，再公開展覽期間自民國 105 年 5 月 17 日起 30 天。刊登於民國 105 年 5 月 17 日自由時報第 G3 版、18 日自由時報第 G4 版及 19 日自由時報第 G4 版。
	公 開 說 明 會	公開展覽說明會：民國 104 年 4 月 17 日假竹北市公所三樓會議室舉辦。 再公開展覽說明會：民國 105 年 5 月 26 日假竹北市公所三樓會議室舉辦。
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳人民團體陳情意見綜理表	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	竹北市都市計畫委員會民國 103 年 12 月 18 日第 4 次會議審議通過。
	縣 級	新竹縣都市計畫委員會民國 105 年 2 月 18 日第 286 次會議審議、民國 105 年 6 月 24 日第 288 次會議審議通過。

目 錄

第一章 緒論

- 壹、計畫緣起與目的..... 1-1
- 貳、辦理依據..... 1-7
- 參、計畫位置與範圍..... 1-7

第二章 現行計畫概要

- 壹、主要計畫概要..... 2-1
- 貳、細部計畫概要..... 2-5

第三章 變更計畫

- 壹、都市計畫圖重製檢討變更..... 3-1
- 貳、一般性通盤檢討變更..... 3-2

第四章 事業及財務計畫..... 4-1

第五章 其他應加表明之事項

- 壹、分階段報核及發布實施..... 5-1
- 貳、本案後續需配合主計四通事項部分..... 5-1

附 錄

- 附錄一 經濟部民國 97 年 4 月 16 日經授水字第 09720202860 號函
- 附錄二 經濟部民國 98 年 3 月 24 日經授水字第 09820202590 號函
- 附錄三 經濟部水利署民國 97 年 11 月 10 日經水地字第 09717001080 號函
- 附錄四 經濟部水利署第二河川局認定河川區函文
- 附錄五 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第四次通盤檢討)案-核定編號第 1-13 案(縣都委會審竣編號第 1-3 案)-回饋協議書

圖目錄

圖 1-1	計畫位置示意圖.....	1-8
圖 1-2	計畫範圍(第一階段)示意圖.....	1-9
圖 1-3	計畫範圍(第二階段)示意圖.....	1-10
圖 2-1	現行竹北(含斗崙地區)都市計畫示意圖.....	2-4
圖 2-2	現行整併舊市區附近地區細部計畫示意圖.....	2-7
圖 3-1	本次核定之變更位置示意圖.....	3-5
圖 3-2	本次核定之變更內容示意圖(一).....	3-6
圖 3-3	本次核定之變更內容示意圖(二).....	3-7
圖 3-4	本次核定之變更內容示意圖(三).....	3-8

表目錄

表 1-1	本計畫第一階段核定案件(重製檢討)變更內容明細表.....	1-3
表 1-2	本計畫第一階段核定(一般性通盤檢討)變更內容明細表.....	1-3
表 2-1	現行主要計畫歷次變更綜理表.....	2-1
表 2-2	現行竹北(含斗崙地區)都市計畫土地使用面積分配表.....	2-2
表 2-3	現行細部計畫歷次變更綜理表.....	2-5
表 2-4	現行整併舊市區附近地區細部計畫土地使用面積分配表.....	2-6
表 3-1	本次核定之重製檢討變更內容明細表.....	3-1
表 3-2	本次核定之一般性通盤檢討變更內容明細表.....	3-2
表 3-3	本次核定之變更面積增減統計表.....	3-3
表 3-4	本次核定前後土地使用計畫面積對照表.....	3-4
表 4-1	公共設施用地實施進度及經費表.....	4-1

第一章 緒論

壹、計畫緣起與目的

竹北都市計畫於 61 年 10 月發布實施(擬定機關為新竹縣竹北市公所)，其後第一次通盤檢討於 72 年 9 月發布實施，第二次通盤檢討於 85 年 6 月發布實施；另竹北(斗崙地區)都市計畫於 71 年 2 月發布實施(擬定機關為新竹縣竹北市公所)，其後第一次通盤檢討於 74 年 4 月發布實施，第二次通盤檢討於 85 年 6 月發布實施。為因應整體區域發展之考量，竹北都市計畫於辦理第三次通盤檢討時合併竹北及竹北(斗崙地區)兩都市計畫為一完整地區(以下簡稱竹北(含斗崙地區))，並於民國 94 年 8 月發布實施「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」。

「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第四次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)(第一階段)」(以下簡稱主計四通)(業於 104 年 10 月 2 日發布實施)，為依循變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)之建議事項，即因應南側「擴大及變更竹北(斗崙地區)都市計畫」已發布實施，遂將新竹縣竹北市公所擬定之「竹北(含斗崙地區)都市計畫」與新竹縣政府擬定之「擴大及變更竹北(斗崙地區)都市計畫」合併檢討，以利都市整體發展及土地利用之合理規劃。

依據主計四通之計畫範圍，竹北(含斗崙地區)已公告實施之細部計畫區共 9 處，除縣治附近地區細部計畫先行辦理第三次通盤檢討作業外(業於 104 年 10 月 26 日發布實施)，其餘地區除有「竹北地區細部計畫土地使用分區管制要點」外，均尚未擬定細部計畫。

爰此，考量尚未擬定細部計畫地區因現行已擬定細部計畫區阻隔而零散分布，以致都市計畫不易管理執行，且竹北(含斗崙地區)之都市空間發展結構亦不宜再劃分多個細部計畫範圍，故實有必要就現有已公告實施且尚未辦理通盤檢討作業之 8 處細部計畫區及其餘尚未擬定細部計畫地區，辦理細部計畫整併、重製及檢討作業。另考量原竹北都市計畫及原竹北(斗崙地區)都市計畫之分布空間區位及都市計畫執行業務管理之需，將大致以豆子埔溪為界，以南及以北各整併為一處細部計畫區。

綜上，本案依據主計四通之計畫範圍為豆子埔溪以北之細部計畫區，計畫範圍包括已公告實施且尚未辦理通盤檢討作業之 4 處細部計畫區(包括「竹仁國小西南側住宅區細部計畫」、「中華路以西工業區附近地區細部計畫」、「竹北高中附近地區細

部計畫」及「文化中心附近地區細部計畫」)及豆子埔溪北側尚未擬定細部計畫地區(不含農業區)，整合為「整併舊市區附近地區細部計畫」。

本案業已於 105 年 2 月 18 日經新竹縣都市計畫委員會第 286 次會議審議通過在案，會議紀錄略以：

1. 為利執行，本次通盤檢討之變更案規定有附帶條件應簽訂協議書者，請將協議書納入計畫書內，再行檢具變更計畫書圖，報由本府核定。
2. 本案如經本會審決通過後，變更內容與原公開展覽內容不一致者，應依規辦理再公開展覽，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由本府逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。
3. 為符實際及講求效率，本計畫得視實際發展需求，分階段報核定及發布實施。
4. 本案須依主計四通(後續階段)辦理情形配合修正者，包括縣都委小組審竣編號變 1-1、變 1-3、變 2-10 及變 2-16 案。其中變 1-1 及變 2-16 涉及主計部分將再提部都委會審議，後續依其決議辦理變更；變 1-3、變 2-10 案雖業經部都委審竣，惟為符合主計指導原則，仍應俟協議書簽訂情形並配合主計四通(後續階段)辦理情形，分階段發布實施。

依前開決議於 105 年 5 月 17 日起 30 天辦理再公開展覽，並於 105 年 6 月 24 日經新竹縣都市計畫委員會第 288 次會議審議通過在案。

爰此，依新竹縣都市計畫委員會決議，為符實際及講求效率，辦理第一階段核定共計 13 案(重製檢討變更案共 1 案，詳表 1-1；一般性通盤檢討變更案共 12 案，詳表 1-2)，新竹縣政府業於 105 年 8 月 17 日府產城字第 1050132916 號函公告發布實施在案。

本次報核案件包括縣都委審竣編號變 1-1 案及變 2-16 案，其主要計畫業經新竹縣政府 106 年 7 月 12 日府產城字第 1060077446 號函公告發布實施在案；縣都委審竣編號變 1-3 案，已簽訂協議書；爰此，將前述縣都委審竣編號變 1-1 案、變 1-3 案及變 2-16 案納入第二階段計畫書圖，報請核定及發布實施。

表 1-1 本計畫第一階段核定案件(重製檢討)變更內容明細表

核定編號	縣都委會審竣編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	原重製案疑義案件編號	疑義類別	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
1-1	1-7	1-7	竹北高中西南側豆子埔溪跨越橋	河道用地兼供道路使用(0.0742)	河道用地(0.0742)	1.依「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第四次通盤檢討)」都市計畫圖重製疑義民國 99 年 5 月 27 日第七次會議決議處理。 2.上開決議「本案依計畫線展繪，並納入通檢研議該 12M 計畫道路劃設之區位」。 3.竹北高中西南側之豆子埔溪跨越橋(B 橋)，因考量豆子埔溪水位高程、斷面及兩側銜接道路之高程，須變更竹北高中西南側 B 橋位置以增加引道長度以符合道路設計規範。 4.惟經業務單位簽請鈞長核示，B 橋目前無開闢之必要性。故將 B 橋原屬河道用地兼供道路使用變更為河道用地，其餘綠地用地及道路用地部分納入文小 5 附近地區變更案整體考量。 5.配合主計四通變更。	竹 D-02	D3 類	

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

表 1-2 本計畫第一階段核定(一般性通盤檢討)變更內容明細表

核定編號	縣都委會審竣編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
2-1	2-1	2-1	都市計畫合併	竹仁國小西南側住宅區細部計畫、中華路以西工業區附近地區細部計畫、竹北高中附近地區細部計畫、文化中心附近地區細部計畫等四處細部計畫區及豆子埔溪北側尚未擬定細部計畫地區(不包含農業區)。	變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區細部計畫(通盤檢討))	考量尚未擬定細部計畫地區因現行已擬定細部計畫區阻隔而零散分布，以致都市計畫不易管理執行，故針對已公告實施且尚未辦理通盤檢討作業之四處細部計畫區及豆子埔溪北側尚未擬定細部計畫地區(不包含農業區)，整併為一處細部計畫地區，檢討並訂定完善的土地使用分區管制要點及都市設計準則，以利都市整體發展。	
2-2	2-2	2-2	計畫年期	竹仁國小西南側住宅區細部計畫為 85 年，中華路以西工業區附近地區細部計畫與文化中心附近地區細部計畫為 94 年、竹北高中附近地區細部計畫為 110 年。	民國 115 年	配合全國區域計畫(內政部民國 102 年 10 月 17 日台內營字第 1020810668 號函公告實施)及主計四通之計畫年期，予以調整為民國 115 年。	

核定編號	縣都委會審竣編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
2-3	2-3	2-3	計畫人口	竹仁國小西南側住宅區細部計畫為 144 人，中華路以西工業區附近地區細部計畫為 2,785 人，竹北高中附近地區細部計畫為 3,000 人，文化中心附近地區細部計畫為 5,335 人，合計為 11,264 人(不含未擬定細部計畫地區人口)。	計畫人口為 52,000 人	<ol style="list-style-type: none"> 主計四通現行之計畫人口為 149,000 人，其考量至民國 115 年之人口成長趨勢、現行計畫住宅區可供居住人口，以及新竹縣區域計畫(草案)人口總量之控管及分派為 137,000 人，故主計四通調降計畫人口數為 137,000 人。 就主計四通範圍內已擬定細部計畫之地區，豆子埔溪以南之細部計畫地區(包含體育公園附近地區、台科大附近地區、十興路附近地區、台灣水泥)現行計畫人口合計約 69,260 人，本計畫區合計約 11,264 人，縣治附近地區細部計畫現行計畫人口約 23,000 人，總計現行計畫人口數約 103,524 人。 另估算可容納人口數，豆子埔溪以南之細部計畫地區與未擬定細部計畫地區(不含農業區)約為 51,437 人，本計畫區合計約 45,000 人，縣治附近地區細部計畫約 21,408 人，總計可容納人口數約 117,845 人。 本案經考量本計畫區之可容納人口數，以及位於舊市區核心之原飛利浦工業區，未來得配合鐵路立體化活化轉型，並依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理開發後之可容納人口數，故訂定本計畫區之計畫人口數為 52,000 人。 	
2-4	2-5	2-5	中華路與豆子埔溪交會處	道路用地【綠 53】(0.0275)	綠地用地【綠 53】(0.0243) 兒童遊樂場用地【兒 18】(0.0032)	<ol style="list-style-type: none"> 因中華路跨越豆子埔溪與現行計畫道路 8-13-8M 及 8-15-8M 交會處有高差存在無法穿越，爰此，考量行車安全將道路用地變更為綠地用地。 另有關第 1 種住宅區西側部分，考量現況為坡坎，故予以變更為綠地用地；另為符合主計指導原則，將南側之零星道路用地變更為兒 18 用地。 配合主計四通變更。 	
2-5	2-6	2-6	文小 10 北側 10M 計畫道路	第一種住宅區(0.0336)	道路用地(0.0336)	<ol style="list-style-type: none"> 考量原 10M 計畫道路轉折過多恐影響行車動線及安全性，故將既成道路(新國街 50 巷)以東劃為公園兼兒童遊樂場用地，以供周邊居民遊憩使用，提升環境品質。 就長期而言，為避免造成五叉路口，爰建議不劃設 6M 計畫道路銜接新國街 50 巷，未來循序漸進透過都市更新方式辦理。 惟考量短期仍有通行需求，且該土地係屬區段徵收後本府取得之可建築土地，故保留部分土地範圍暫不辦理標售，以供公眾通行。 本變更案範圍係屬華興社區區段徵收區，其土地權屬均為新竹縣政府所有，其區段徵收開發計畫建設基金財務已結算，另道路用地變更為住宅區部分係屬既成巷道，爰此道路用地變更為住宅區部分無需辦理回饋。 配合主計四通變更。 	
				道路用地(0.0124)	第 1 種住宅區(0.0124)		
				第一種住宅區(0.0128)	公園兼兒童遊樂場用地【公 27】(0.0624)		
				第一種住宅區(0.0496)			

核定編號	縣都委會審竣編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
2-6	2-9	2-9	鐵路用地與豆子埔溪交會處北側	綠地用地【綠 26】(0.0106)	道路用地(0.0106)	<p>1.縣府於辦理新竹縣華興社區區段徵收公共工程施作時發現鐵路用地兩側 8M 計畫道路無法與現況銜接。並函文予施工單位(99 年 3 月 9 日府工程字第 0990035962 號函)略以：「為免影響區段徵收公共設施工程進度及區內地主權益，建請先行施工，並提供本府施工成果資料，據以辦理都市計畫變更」。</p> <p>2.故本案依據「竹北都市計畫(竹北高中附近地區)細部計畫都市計畫道路樁位修正測定成果」辦理變更。</p> <p>3.依 100 年 1 月 20 日本次通盤檢討機關協調會會議決議：經與會單位討論，鐵路兩側 8M 道路之線型，依現有鐵路涵洞位置予以調整順接。</p> <p>4.配合主計四通變更。</p>	
				道路用地(0.0145)	兒童遊樂場用地【兒 19】(0.0145)		
2-7	2-14	2-14	油 2 用地	加油站用地【油 2】(0.1892)	第 3 種住宅區(特)(0.1892)	<p>1.油 2 用地係為縣府於 98.8.26 標售之土地，加油站業者亦於 99.7.27 提出加油站設置申請書，並於 100.1.25 取得籌設許可，惟考量周邊民眾陳情意見及路口交通衝擊，故予以變更為住宅區。</p> <p>2.考量其標售當期公告現值已高於周邊住宅區，故為確保地主權益，考量標售當期之土地取得成本，及加油站開發業者辦理相關程序已支出費用，核實計算其變更為住宅區之容積率。(詳附錄五)</p> <p>3.配合主計四通變更。</p>	協議書詳附錄六。
2-8	2-17	2-17	竹北高中南側豆子埔溪跨越橋	河道用地兼供道路使用(0.0307)	河道用地(0.0307)	<p>1.竹北高中南側豆子埔溪跨越橋(C 橋)，因考量豆子埔溪水水位高程、斷面及兩側銜接道路之高程，須修正竹北高中南側 C 橋橋樑功能，改以人行及自行車橋，寬度 6M。</p> <p>2.配合主計四通變更。</p>	
				河道用地兼供道路使用(0.0295)	河道用地兼供步道及自行車道使用(0.0295)		
2-9	2-20	2-20	原竹仁國小西南側之住宅區	住宅區(0.4513)	第 3 種住宅區(7.7690)	<p>考量原竹仁國小西南側及原中華路以西工業區附近地區之住宅區，其建蔽率及容積率皆為 60%、180%，與未擬定細部計畫地區之第 2 種住宅區、原竹北高中之第 1 種住宅區及原文化中心之第 1 種住宅區不同，故予以整併為第 3 種住宅區。</p>	
			原中華路以西工業區附近地區之住宅區	住宅區(7.3177)			
2-10	2-21	2-21	原中華路以西工業區附近地區細部計畫乙種工業區(二)	乙種工業區(二)(14.7974)	乙種工業區(14.7974)	<p>因原中華路以西工業區附近地區細部計畫乙種工業區(二)之建蔽率及容積率及管制內容同未擬定細部計畫現行條文，故予以整併。</p>	

核定 編號	縣都委 會審竣 編號	公展編 號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
2-11	2-22	2-22	兒 16 西 側之寺廟 專用區	寺廟專用區 (0.3718)	寺廟專用區 (三)(0.3718)	為與整併後體育公園附近地區細部計畫範圍內之寺廟專用區(一)及寺廟專用區(二)區分，將原舊市區寺廟專用區調整為寺廟專用區(三)。	
2-12	2-24	-	信義街	第三種商業區 (0.0430)	廣場用地(兼供 道路使用)【廣 (道)2】 (0.0430)	1.考量該巷道約 6~8M 不等寬，且曾指定建築線，故將竹義段 486(私有)、487(公有)地號劃設為廣場用地(兼供道路使用)，以利通行及確保相關地主權益。 2.依主計四通縣都委會審竣變更內容明細表第 2-39 案及內政部都市計畫委員會第 829 次會議決議變更。	陳情意見綜理表詳主計四通編號逾公展人 22。

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

貳、辦理依據

一、都市計畫法第 26 條。

二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46、47 條。

參、計畫位置與範圍

一、計畫位置

本計畫區位於竹北市中央位置及豆子埔溪北側，計畫區內包括省道台一線且鄰近國道一號竹北交流道，距新竹高鐵站約 4.5 公里，距新竹市區約 6.5 公里，詳見圖 1-1 所示。

二、計畫範圍

「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(通盤檢討)案(第一階段)」(以下簡稱舊市區細計一階)之計畫範圍包括「竹仁國小西南側住宅區細部計畫」、「中華路以西工業區附近地區細部計畫」、「竹北高中附近地區細部計畫」、「文化中心附近地區細部計畫」及豆子埔溪北側尚未擬定細部計畫地區，其北至鳳山溪、西抵新社國小西側 300 公尺處、南至豆子埔溪、東以縣政二路一帶為界，面積共計 511.2081 公頃，詳見圖 1-2 所示(本計畫區範圍，涉及主要計畫四通縣都委會審竣編號變 1-1 案，需俟主要計畫四通(後續階段)之內政部都市計畫委員會審議結果，再予納入本計畫後續階段調整計畫範圍。)

因舊市區細計一階之計畫範圍，涉及主要計畫四通縣都委會審竣編號變 1-1 案，需俟主要計畫四通(後續階段)之內政部都市計畫委員會審議結果，再予納入本計畫後續階段調整計畫範圍。

爰主計四通(第二階段)業經新竹縣政府 106 年 7 月 12 日府產城字第 1060077446 號函公告發布實施在案，其中縣都委會審竣編號變 1-1 案，於主計四通(第二階段)列為核定編號 1-12 案，依其變更內容調整後，本計畫範圍面積由 511.2081 公頃調整為 511.0684 公頃(詳圖 1-3 所示)。

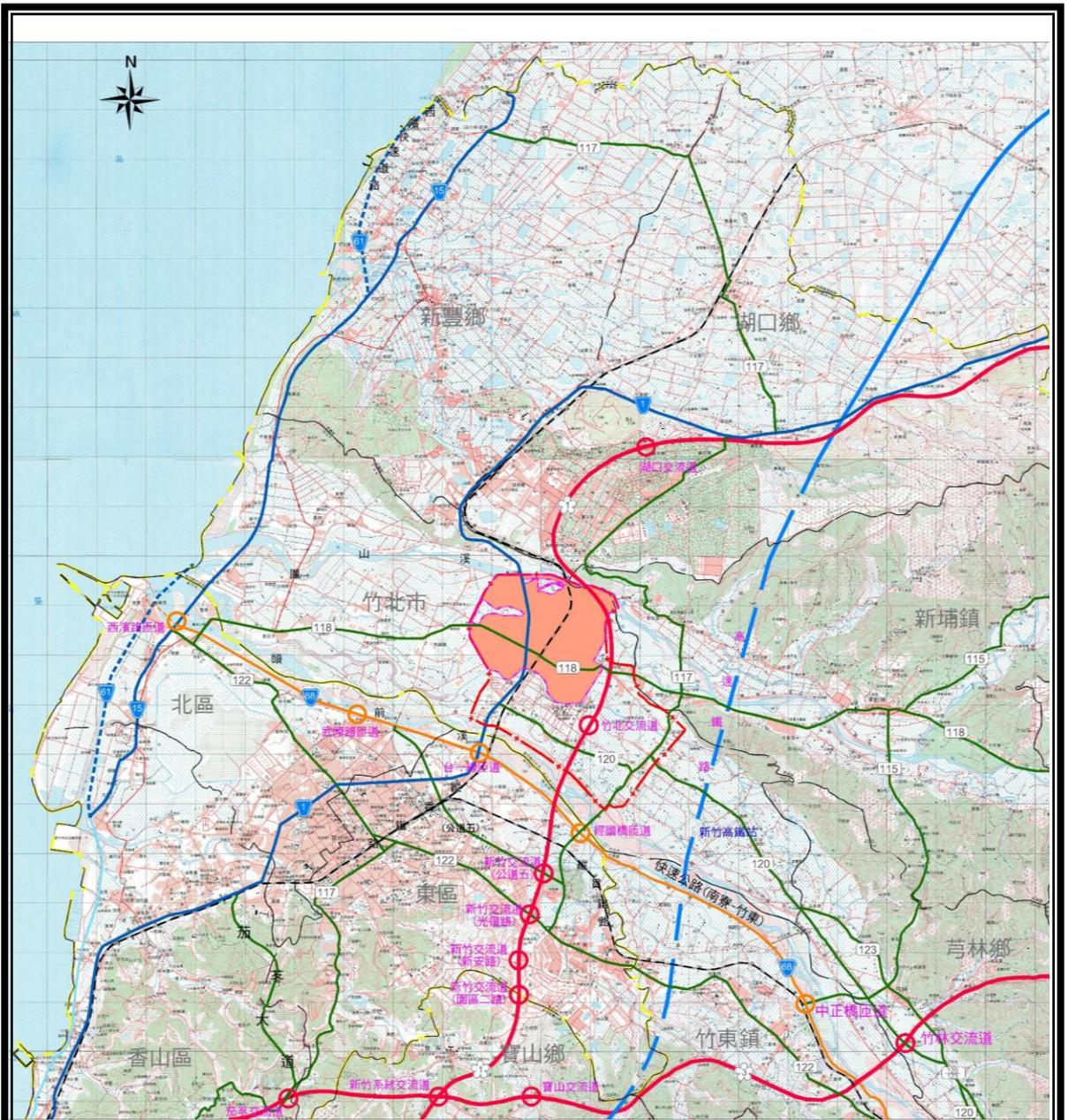
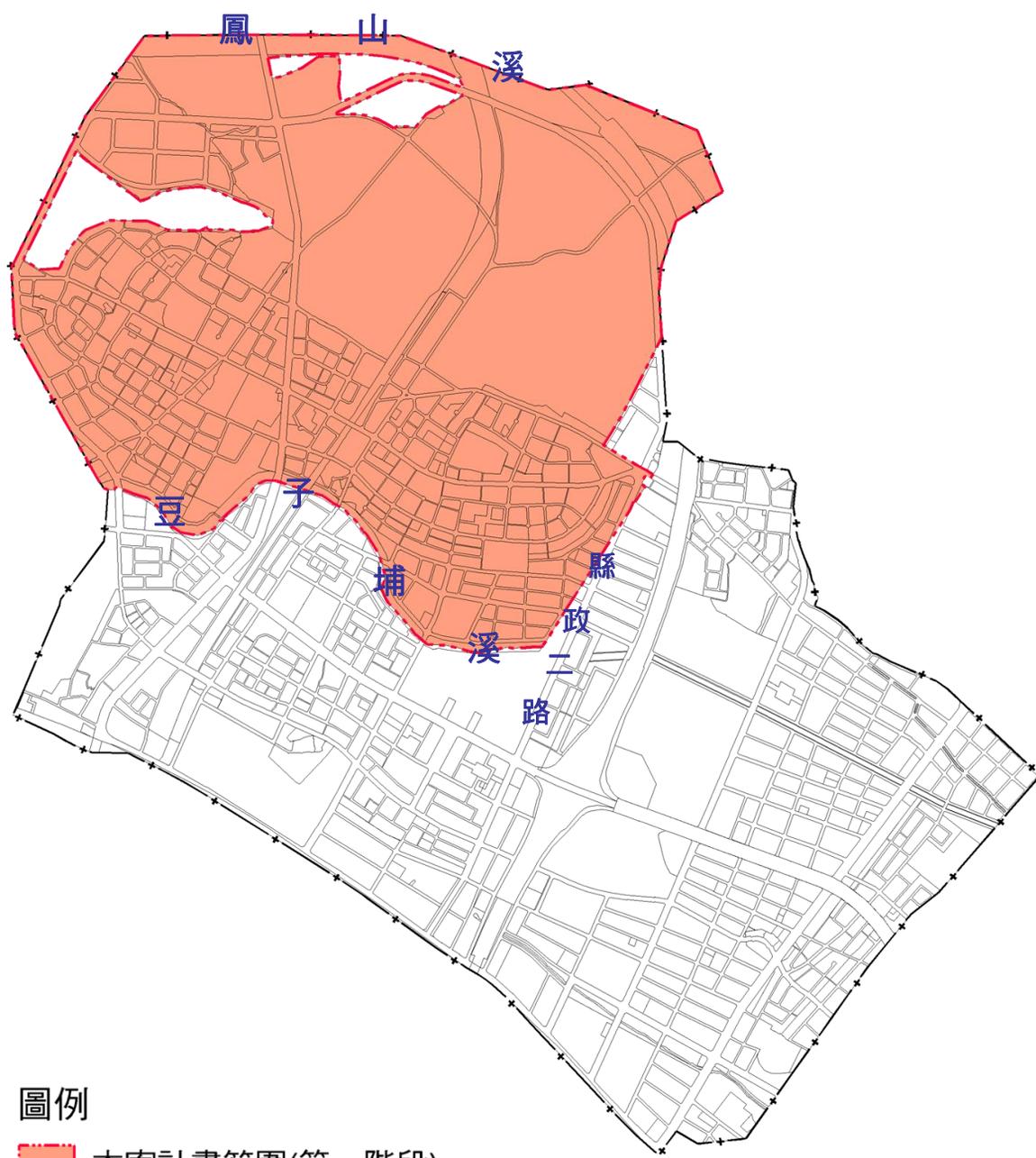


圖 例

- 縣市界
- 鄉鎮界
- 整併舊市區附近地區細部計畫範圍
- +— 竹北(含斗崙地區)都市計畫範圍

圖1-1 計畫位置示意圖

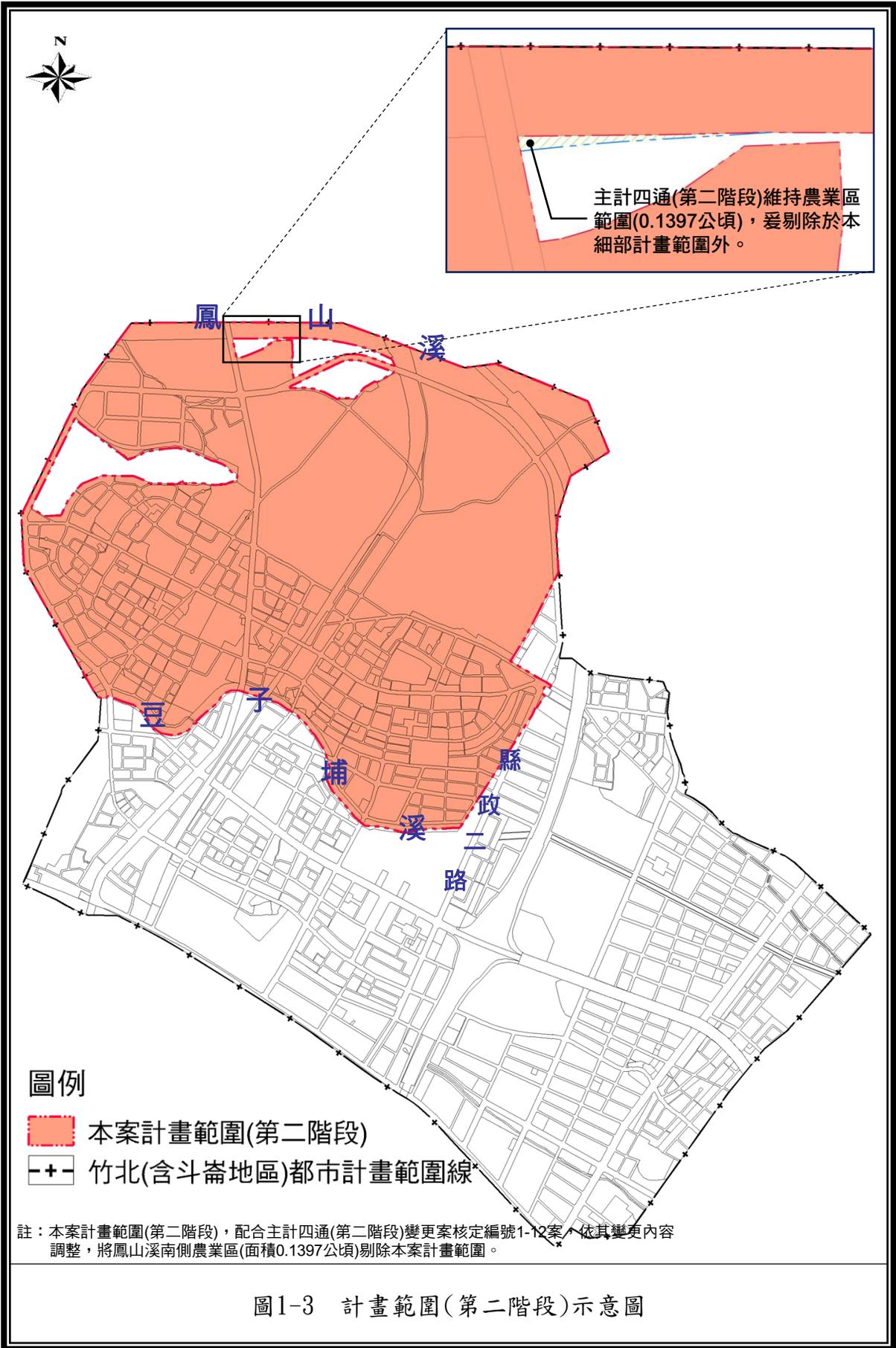


圖例

-  本案計畫範圍(第一階段)
-  竹北(含斗崙地區)都市計畫範圍線

註：本計畫區範圍，涉及主要計畫四通縣都委會審竣編號變1-1案，需俟主要計畫四通(後續階段)之內政部都市計畫委員會審議結果，再予納入本計畫後續階段調整計畫範圍。

圖1-2 計畫範圍(第一階段)示意圖



主計四通(第二階段)維持農業區範圍(0.1397公頃)，爰剔除於本細部計畫範圍外。

圖例

- 本案計畫範圍(第二階段)
- 竹北(含斗崙地區)都市計畫範圍線

註：本案計畫範圍(第二階段)，配合主計四通(第二階段)變更案核定編號1-12案，依其變更內容調整，將鳳山溪南側農業區(面積0.1397公頃)剔除本案計畫範圍。

圖1-3 計畫範圍(第二階段)示意圖

第二章 現行計畫概要

壹、主要計畫概要

一、發布實施經過

竹北都市計畫於 61 年 10 月發布實施，第一次通盤檢討於 72 年 9 月發布實施，第二次通盤檢討於 85 年 6 月發布實施，其後因應整體區域發展之考量，遂合併竹北及竹北(斗崙地區)兩都市計畫為一完整地區進行第三次通盤檢討，並於民國 94 年 8 月發布實施。第四次通盤檢討(第一階段)業於 104 年 10 月 2 日公告發布實施，第四次通盤檢討(第二階段)業於 106 年 7 月 12 日公告發布實施詳見表 2-1。

表 2-1 現行主要計畫歷次變更綜理表

編號	計畫名稱	核定日期文號	公告實施日期文號
1	變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(配合新竹縣竹北火車站周邊都市更新計畫)案(註)	104.3.3.台內營字第 1040802713 號函	104.3.20.府產城字第 1040039466 號公告
2	變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第四次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)(第一階段)	104.9.18 台內營字第 1040813967 號函	104.10.2 府產城字第 1040160223 號函
3	變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第四次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)(第二階段)	106.6.22 台內營字第 1060808873 號函	106 年 7 月 12 日府產城字第 1060077446 號函

註：表內編號 1 案，因其辦理程序與主計四通併行辦理，故主計四通(一階及二階)現行計畫內容皆尚未將該案納入，爰此本案以主計四通(二階)及表內編號 1 案綜整結果為現行主要計畫內容。

資料來源：新竹縣政府網站及本計畫整理。

二、現行計畫概述

(一)計畫年期與計畫人口

以民國 115 年為目標年，計畫人口為 137,000 人。

(二)實質計畫

主要計畫範圍內土地使用分區面積合計約 751.3094 公頃，公共設施用地面積合計約 453.2737 公頃，詳表 2-2。

表 2-2 現行竹北(含斗崙地區)都市計畫土地使用面積分配表

項目		主計四通(二階) 計畫面積(公頃)	歷次個案變更增減 面積(公頃)	本次通盤檢討前計畫面積			
			編號 1	計畫面積(公頃)	估計計畫面積比 例(%)		
土地 使用 分區	住宅區	第一種住宅區	174.2399	0.0000	174.2399	14.46	
		第二種住宅區	223.6209	0.0000	223.6209	18.56	
		第二種住宅區(附帶條件)	0.0132	0.0000	0.0132	0.00	
		第三種住宅區	0.1898	0.0000	0.1898	0.02	
		再發展區	0.3269	0.0000	0.3269	0.03	
		小計	398.3907	0.0000	398.3907	33.07	
	商業區	第一種商業區	9.2488	0.0000	9.2488	0.77	
		第一種商業區(附帶條件)	0.4933	0.0000	0.4933	0.04	
		第二種商業區	31.7354	0.0000	31.7354	2.63	
		第三種商業區	22.8549	0.0000	22.8549	1.90	
		小計	64.3324	0.0000	64.3324	5.34	
		乙種工業區	189.7729	0.0000	189.7729	15.75	
		特種工業區(附帶條件)	0.3142	0.0000	0.3142	0.03	
		農業區	43.6337	0.0000	43.6337	3.62	
		保存區	0.4699	0.0000	0.4699	0.04	
		寺廟專用區	0.9045	0.0000	0.9045	0.08	
		行政區	19.8461	0.0000	19.8461	1.65	
		農會專用區	0.6902	0.0000	0.6902	0.06	
		醫療專用區	0.2574	0.0000	0.2574	0.02	
		電信專用區	0.3388	0.0000	0.3388	0.03	
		溝渠專用區	0.5604	0.0000	0.5604	0.05	
		河川區	28.4987	0.0000	28.4987	2.37	
		河川區(兼供道路使用)	1.1436	0.0000	1.1436	0.09	
		加油站專用區	0.4545	0.0000	0.4545	0.04	
		鐵路專用區	0.8480	0.0000	0.8480	0.07	
		特色產業專用區	0.8534	0.0000	0.8534	0.07	
		合計	751.3094	0.0000	751.3094	62.37	
	公共 設施 用地		機關用地	17.2168	0.0000	17.2168	1.43
			車站用地	0.9151	0.0000	0.9151	0.08
		文化中心用地	2.6034	0.0000	2.6034	0.22	
		自來水事業用地	0.2206	0.0000	0.2206	0.02	
學校 用地		文小	27.1248	0.0000	27.1248	2.25	
		文中	15.6894	0.0000	15.6894	1.30	
		文高	4.3068	0.0000	4.3068	0.36	
		文大	24.5800	0.0000	24.5800	2.04	
		小計	71.7010	0.0000	71.7010	5.95	
		文教用地	20.3663	0.0000	20.3663	1.69	
		私立義民中學用地	3.4977	0.0000	3.4977	0.29	
		社教用地	2.0244	0.0000	2.0244	0.17	
		市場用地	1.3438	0.0000	1.3438	0.11	
		停車場用地	8.2885	-0.2534	8.0351	0.67	
		停車場用地(附帶條件)	0.0856	0.0000	0.0856	0.01	
		廣場兼停車場用地	1.8882	1.2180	3.1062	0.26	
		廣場用地	2.2417	-0.9174	1.3243	0.11	
	廣場用地(兼供道路使用)	0.0580	0.0000	0.0580	0.00		
	公園用地	24.7515	0.0000	24.7515	2.05		
	公園用地(附帶條件)	0.8977	0.0000	0.8977	0.07		

項目	主計四通(二階) 計畫面積(公頃)	歷次個案變更增減 面積(公頃)	本次通盤檢討前計畫面積	
		編號 1	計畫面積(公頃)	估計計畫面積比 例(%)
兒童遊樂場用地	6.7506	0.0000	6.7506	0.56
公園兼兒童遊樂場用地	4.3006	0.0000	4.3006	0.36
綠地用地	3.5585	0.0000	3.5585	0.30
綠地用地(附帶條件)	0.1252	0.0000	0.1252	0.01
體育場(運動公園)用地	19.5490	0.0000	19.5490	1.62
體育園區用地	1.6590	0.0000	1.6590	0.14
綠能園區用地	13.4276	0.0000	13.4276	1.11
園林道路用地	7.9682	0.0000	7.9682	0.66
加油站用地	0.6593	0.0000	0.6593	0.05
鐵路用地	15.5056	0.0000	15.5056	1.29
鐵路用地(兼供道路使用)	0.3766	0.0000	0.3766	0.03
變電所用地	1.2468	0.0000	1.2468	0.10
環境保護設施用地	0.5378	0.0000	0.5378	0.04
河道用地	14.4599	0.0000	14.4599	1.20
河道用地兼供道路使用	0.0091	0.0000	0.0091	0.00
河道用地兼供步道及自行車道 使用	0.0295	0.0000	0.0295	0.00
溝渠用地	1.7986	0.0000	1.7986	0.15
高速公路用地	27.1136	0.0000	27.1136	2.25
高速公路用地(兼供道路使用)	0.1208	0.0000	0.1208	0.01
人行步道用地	3.0263	0.0000	3.0263	0.25
道路用地	170.0698	-0.0472	170.0226	14.11
道路用地(兼供河川使用)	2.8810	0.0000	2.8810	0.24
合計	453.2737	0.0000	453.2737	37.63
都市發展用地合計	1,116.8086	0.0000	1,116.8086	92.71
總計	1,204.5831	0.0000	1,204.5831	100.00

註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

資料來源：變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第四次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)(第二階段)(106年7月12日發布實施)及歷次個案變更計畫書。



圖例

- | | | | | | |
|------|-------------|------|--------------|-------|-----------------|
| 住一 | 第一種住宅區 | 機 | 機關用地 | 綠(區) | 綠能園區用地 |
| 住二 | 第二種住宅區 | 車 | 車站用地 | 園 | 園林道路用地 |
| 住三 | 第三種住宅區 | 文(中) | 文化中心用地 | 加 | 加油站用地 |
| 再 | 再發展區 | 自 | 自來水事業用地 | 鐵 | 鐵路用地 |
| 商一 | 第一種商業區 | 文小 | 文小用地 | 鐵(兼) | 鐵路用地(兼供道路使用) |
| 商二 | 第二種商業區 | 文中 | 文中用地 | 變 | 變電所用地 |
| 商三 | 第三種商業區 | 文高 | 文高用地 | 環 | 環境保護設施用地 |
| 工(乙) | 乙種工業區 | 文大 | 文大用地 | 河 | 河道用地 |
| 工(特) | 特種工業區 | 文教 | 文教用地 | 溝 | 溝渠用地 |
| 農 | 農業區 | 義 | 私立義民中學用地 | 河(兼) | 河道用地兼供道路使用 |
| 存 | 保存區 | 社 | 社教用地 | 河(兼步) | 河道用地兼供步道及自行車道使用 |
| 寺(專) | 寺廟專用區 | 停 | 停車場用地 | 高 | 高速公路用地 |
| 行 | 行政區 | 市 | 市場用地 | 高(兼) | 高速公路用地(兼供道路使用) |
| 農專 | 農會專用區 | 廣 | 廣場用地 | 人 | 人行步道用地 |
| 醫(專) | 醫療專用區 | 廣(停) | 廣場兼停車場用地 | 道 | 道路用地 |
| 電(專) | 電信專用區 | 廣(兼) | 廣場用地(兼供道路使用) | 道(河) | 道路用地(兼供河川使用) |
| 溝專 | 溝渠專用區 | 公 | 公園用地 | 計 | 計畫範圍線 |
| 河川 | 河川區 | 兒 | 兒童遊樂場用地 | 附 | 附帶條件範圍 |
| 河(兼) | 河川區(兼供道路使用) | 公(兼) | 公園兼兒童遊樂場用地 | | |
| 加(專) | 加油站專用區 | 綠 | 綠地用地 | | |
| 特產 | 特色產業專用區 | 體 | 體育場(運動公園)用地 | | |
| 鐵(專) | 鐵路專用區 | 體(區) | 體育園區用地 | | |

圖2-1 現行竹北(含斗崙地區)都市計畫示意圖

貳、細部計畫概要

一、發布實施經過

本計畫區為整併舊市區附近地區細部計畫，竹北市公所於 103 年 3 月開始辦理整併及通盤檢討，且業於 105 年 8 月 17 日公告實施「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(通盤檢討)案(第一階段)」，迄今尚無個案變更，詳見表 2-3。

表 2-3 現行細部計畫歷次變更綜理表

編號	計畫名稱	公告實施日期文號
1	變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(通盤檢討)案(第一階段)	105.8.17.府產城字第 1050132916 號公告

資料來源：新竹縣政府網站及本計畫整理。

二、現行計畫概述

(一)計畫年期與計畫人口

以民國 115 年為目標年，計畫人口為 52,000 人。

(二)計畫範圍與面積

計畫範圍北至鳳山溪、西抵新社國小西側 300 公尺處、南至豆子埔溪、東以縣政二路一帶為界，面積共計 511.2081 公頃(惟計畫區範圍涉及主要計畫四通縣都委會審竣編號變 1-1 案，需俟主要計畫四通(後續階段)之內政部都市計畫委員會審議結果，再予納入本計畫後續階段調整計畫範圍)。

(三)實質計畫

計畫範圍內土地使用分區面積合計約 358.5429 公頃，公共設施用地面積合計約 152.6652 公頃，詳表 2-4。

表 2-4 現行整併舊市區附近地區細部計畫土地使用面積分配表

項目		現行計畫		
		計畫面積(公頃)	佔計畫面積比例(%)	
土地 使用 分區	住宅區	第 1 種住宅區	25.2575	4.94
		第 2 種住宅區	102.7021	20.09
		第 2 種住宅區(附帶條件)	0.0129	0.00
		第 3 種住宅區	7.7690	1.52
		第 3 種住宅區(特)	0.1892	0.04
		小計	135.9307	26.59
	第 3 種商業區	18.2439	3.57	
	工業區	乙種工業區(一)	12.5120	2.45
		乙種工業區	163.6279	32.01
		小計	176.1399	34.46
	農業區	0.1397	0.03	
	保存區	0.1004	0.02	
	寺廟專用區(三)	0.3718	0.07	
	農會專用區	0.6905	0.14	
	電信專用區	0.1990	0.04	
	河川區	26.3548	5.16	
	河川區(兼供道路使用)	0.3722	0.07	
	合計	358.5429	70.14	
	公共 設施 用地	機關用地	6.8357	1.34
文化中心用地		2.6034	0.51	
學校 用地		文小用地	9.5779	1.87
		文中用地	5.6093	1.10
		文高用地	4.3068	0.84
		小計	19.4940	3.81
私立義民中學用地		3.4977	0.68	
社教用地		0.1111	0.02	
市場用地		0.9982	0.20	
停車場用地		1.9355	0.38	
停車場用地(附帶條件)		0.0856	0.02	
廣場兼停車場用地		1.7540	0.34	
廣場用地		1.3627	0.27	
廣場用地(兼供道路使用)		0.0430	0.01	
公園用地		7.8654	1.54	
兒童遊樂場用地		4.3469	0.85	
公園兼兒童遊樂場用地		0.0624	0.01	
綠地用地		0.2861	0.06	
體育場(運動公園)用地		1.3269	0.26	
加油站用地		0.2766	0.05	
鐵路用地		9.6899	1.90	
變電所用地		0.2688	0.05	
公用事業用地		0.0394	0.01	
河道用地		7.6354	1.49	
河道用地兼供道路使用		0.0091	0.00	
河道用地兼供步道及自行車道使用		0.0295	0.01	
溝渠用地		1.8483	0.36	
高速公路用地	4.8644	0.95		
人行步道用地	2.0802	0.41		
道路用地	73.3150	14.34		
合計	152.6652	29.86		
都市發展用地合計		476.6674	—	
總計		511.2081	100.00	

註：1. 實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 本計畫區範圍，涉及主要計畫四通縣都委會審竣編號變 1-1 案，需俟主要計畫四通(後續階段)之內政部都市計畫委員會審議結果，再予納入本計畫後續階段調整計畫範圍。

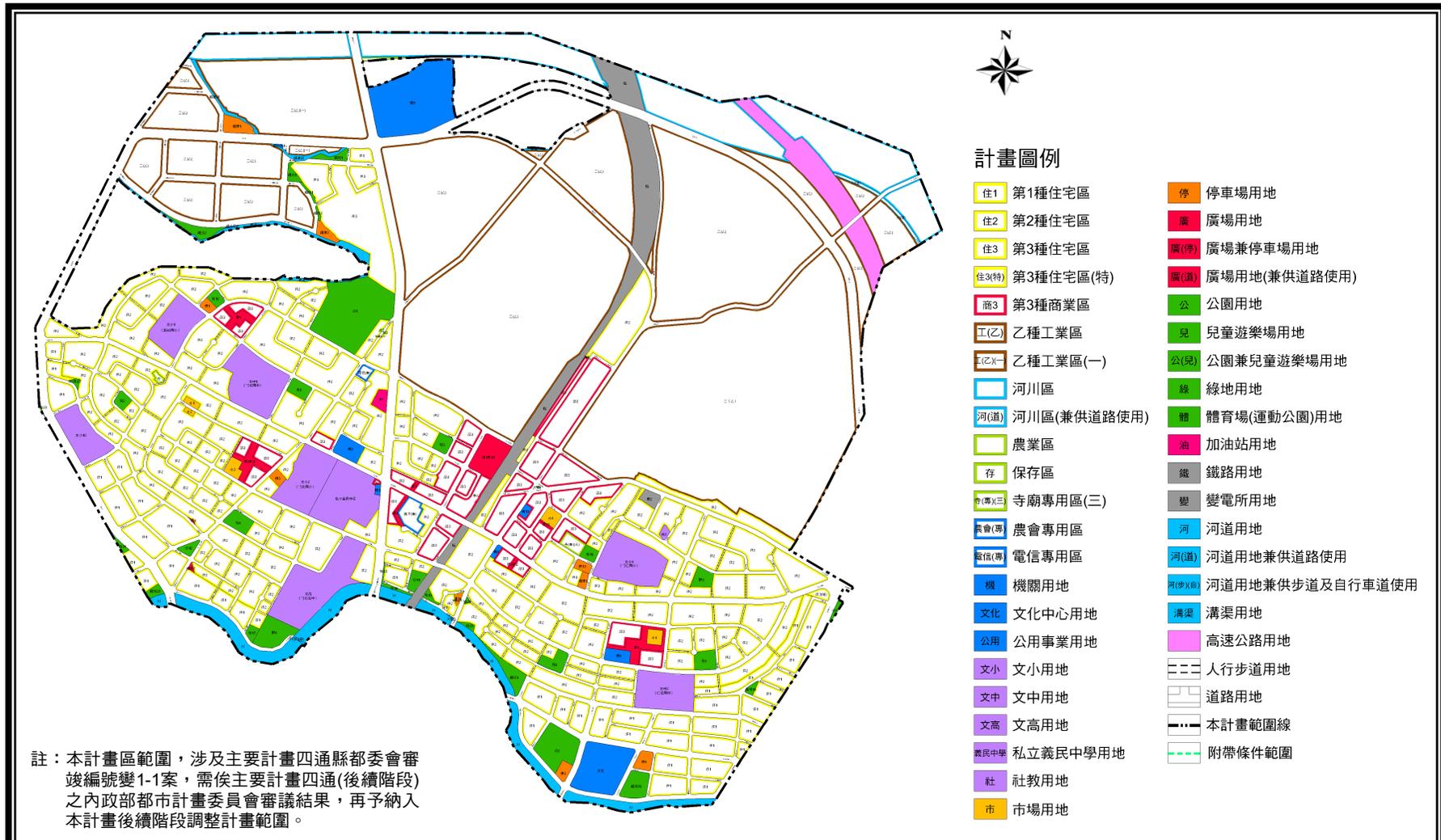


圖2-2 現行整併舊市區附近地區細部計畫示意圖

第三章 變更計畫

本次核定案件共計 3 案，其變更位置示意圖、變更內容明細表與面積增減統計表，詳圖 3-1、圖 3-2、表 3-1、表 3-2 及表 3-3 所示，相關變更容說明如后。

壹、都市計畫圖重製檢討變更

本次核定之都市計畫圖重製檢討變更案共計 2 案，其變更內容明細表詳表 3-1 所示。

表 3-1 本次核定之重製檢討變更內容明細表

核定編號	縣都委會審竣編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	原重製疑義案件編號	疑義類別	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
1-2	1-1	1-1	計畫區北側，鳳山溪左岸	乙種工業區(一)(0.3496)	河川區(0.3496)	1.依「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第四次通盤檢討)」都市計畫圖重製疑義民國 99 年 3 月 18 日第一次會議決議處理。 2.上開決議「本案依細部計畫線展繪主計之河川區與乙種工業區分區界線，後續依經濟部水利署第二河川局公告之鳳山溪治理計畫範圍線納入通檢研議」。 3.故本案依 97 年 4 月 16 日經濟部經授水字第 09720202860 號函(附錄一)公告鳳山溪(自出海口至義民大橋河段)河川區域、98 年 3 月 24 日經授水字第 09820202590 號函(附錄二)公告鳳山溪(自義民大橋起至渡船頭大橋河段)河川區域及經濟部水利署民國 97 年 11 月 10 日經水地字第 09717001080 號函(附錄三)辦理檢討變更為相鄰之土地使用分區及公共設施用地。 4.本變更案涉及河川區域部分，業經經濟部水利署第二河川局相關函文予以認定(附錄四)。 5.配合主計四通變更。	舊 A-01	E1 類	業納入主計四通(第二階段)發布實施(變 1-12 案)。
				乙種工業區(0.0426)	河川區(0.0426)				
				道路用地(0.4541)	河川區(兼供道路使用)(0.4541)				
				道路用地(0.0029)	道路用地(兼供河川使用)(0.0029)				
				溝渠用地(0.0204)	河川區(0.0204)				
道路用地(0.0352)	河川區(0.0352)								
1-3	1-3	1-3	中正路東南側農會專用區與住宅區分區界	農會專用區(0.0003)	第 2 種住宅區(0.0003)	1.依「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第四次通盤檢討)」都市計畫圖重製疑義民國 99 年 3 月 26 日第二次會議決議處理。 2.上開決議「本案依計畫線(參考地籍線)展繪並補釘樁位，後續依土地權屬狀況納入通檢研議」。 3.經查農會專用區之變更歷程，其中「變更竹北都市計畫(第一次公共設施保留地專案通盤檢討)案」機關用地變更為住宅區部分，其變更位	舊 B-08	D3 類	業納入主計四通(第二階段)發布實施(變 1-13 案)。協議書詳附錄五。

核定編號	縣都委會審竣編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	原重製疑義案件編號	疑義類別	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
					積×25%×繳交當期土地公告現值×加成(加成乘數於簽訂協議書時予以訂之)。 (2)回饋時機:取得使用執照前完成回饋。 2.土地所有權人應於本次通盤檢討核定前與縣政府簽訂協議書,納入計畫書內以利執行,如無法於本次通盤檢討核定之日起3年內完成捐贈,應依都市計畫法定程序辦理檢討恢復為原計畫。	置載明為站後段 971、972 地號,故應以站後段 971、972 地號為住宅區範圍。 4.另站後段 971、972 地號查無建築執照,有辦理保存登記,登記建號分別為站後段 00337-000 及 00240-000。 5.本變更案涉及之土地為站後段 974 地號,經查並無建築執照及保存登記,惟考量「變更竹北都市計畫(第一次公共設施保留地專案通盤檢討)案」有關機關用地變更為住宅區之原意,故調閱手抄謄本(站後段 974 地號)後,974 地號原為中華民國所有。 6.綜上,故本變更案變更為住宅區應予回饋。 7.配合主計四通變更。			

註:表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

貳、一般性通盤檢討變更

本次核定之一般性通盤檢討變更案共計 1 案,其變更內容明細表詳表 3-2 所示。

表 3-2 本次核定之一般性通盤檢討變更內容明細表

核定編號	縣都委會審竣編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
2-13	2-16	2-16	30M 外環道路與鐵路用地交會處	河川區(0.0932) 鐵路用地(0.3766) 鐵路用地(0.0022)	河川區(兼供道路使用)(0.0932) 鐵路用地(兼供道路使用)(0.3766) 乙種工業區(0.0022)	1.內政部營建署中區工程處民國 102 年 3 月 6 日營署中道字第 1023280896 號函文予本府協助有關 101 年度生活圈道路交通系統建設計畫—「竹北市 30 米外環道(第 4、5、6 期)工程」都市計畫變更及徵收用地取得作業,說明如下:本工程路線改線係原都市計畫道路行經台鐵鳳山溪橋路段,需辦理鐵路橋改建,且施工期間縱貫鐵路營運須配合單線通車。鐵路局表示此施工方案將影響列車運行及乘客權益甚巨,無法同意。故檢討研提變更路線方案,道路主線分為東,西行線,分別繞經鐵路橋下方及橋台後方穿越,以避免鐵路橋改建。 2.爰此,配合竹北市 30 米外環道(第 4、5、6 期)工程之設計及工程所需,予以辦理變更。 3.另有關鐵路用地變更為乙種工業區部分,係屬過去都市計畫圖精度不足所產生之誤差,屬重製疑義之變更,故免予回饋。 4.配合主計四通變更。	業納入主計四通(第二階段)發布實施(變 2-35 案)。

註:表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

表 3-3 本次核定之變更面積增減統計表

核定編號		1-2	1-3	2-13	合計	
縣都委會審竣編號		1-1	1-3	2-16		
公展編號		1-1	1-3	2-16		
土地 使用 分區	住宅區	第 1 種住宅區				
		第 2 種住宅區				
		第 2 種住宅區(附帶條件)		0.0003		0.0003
		第 3 種住宅區				
		第 3 種住宅區(特)				
		小計	0.0000	0.0003	0.0000	0.0003
	工業區	第 3 種商業區				
		乙種工業區(一)	-0.3496			-0.3496
		乙種工業區	-0.0426		0.0022	-0.0404
		小計	-0.3922	0.0000	0.0022	-0.3900
		農業區				
		保存區				
		寺廟專用區(三)				
		農會專用區		-0.0003		-0.0003
		電信專用區				
		河川區	0.4478		-0.0932	0.3546
		河川區(兼供道路使用)	0.4541		0.0932	0.5473
		合計	0.5097	0.0000	0.0022	0.5119
		公共 設施 用地	機關用地			
文化中心用地						
學校 用地	文小用地					
	文中用地					
	文高用地					
	小計		0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
私立義民中學用地						
社教用地						
市場用地						
停車場用地						
停車場用地(附帶條件)						
廣場兼停車場用地						
廣場用地						
廣場用地(兼供道路使用)						
公園用地						
兒童遊樂場用地						
公園兼兒童遊樂場用地						
綠地用地						
體育場(運動公園)用地						
加油站用地						
鐵路用地				-0.3788	-0.3788	
鐵路用地(兼供道路使用)				0.3766	0.3766	
變電所用地						
公用事業用地						
河道用地						
河道用地兼供道路使用						
河道用地兼供步道及自行車道使用						
溝渠用地	-0.0204				-0.0204	
高速公路用地						
人行步道用地						
道路用地	-0.4922			-0.4922		
道路用地(兼供河川使用)	0.0029			0.0029		
合計	-0.5097	0.0000	-0.0022	-0.5119		
都市發展用地合計		-0.9019	0.0000	0.0000	-0.9019	
總計		0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	

註：實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 3-4 本次核定前後土地使用計畫面積對照表

項目	細計一階計畫面積(公頃)	本次核定案增減面積			通盤檢討後(第二階段)				
		重製檢討變更面積(公頃)	一般通檢變更面積(公頃)	小計	計畫面積(公頃)	佔計畫面積比例(%)	佔都市發展用地面積比例(%)		
土地 使用 分區	第 1 種住宅區	25.2575	0.0000	0.0000	0.0000	25.2575	4.94	5.31	
	第 2 種住宅區	102.7021	0.0000	0.0000	0.0000	102.7021	20.10	21.59	
	第 2 種住宅區(附帶條件)	0.0129	0.0003	0.0000	0.0003	0.0132	0.00	0.00	
	第 3 種住宅區	7.7690	0.0000	0.0000	0.0000	7.7690	1.52	1.63	
	第 3 種住宅區(特)	0.1892	0.0000	0.0000	0.0000	0.1892	0.04	0.04	
	小計	135.9307	0.0003	0.0000	0.0003	135.9310	26.60	28.57	
	第 3 種商業區	18.2439	0.0000	0.0000	0.0000	18.2439	3.57	3.83	
	乙種工業區(一)	12.5120	-0.3496	0.0000	-0.3496	12.1624	2.38	2.56	
	乙種工業區	163.6279	-0.0426	0.0022	-0.0404	163.5875	32.01	34.38	
	小計	176.1399	-0.3922	0.0022	-0.3900	175.7499	34.39	36.94	
	農業區(註2)	0.1397	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.00	—	
	保存區	0.1004	0.0000	0.0000	0.0000	0.1004	0.02	0.02	
	寺廟專用區(三)	0.3718	0.0000	0.0000	0.0000	0.3718	0.07	0.08	
	農會專用區	0.6905	-0.0003	0.0000	-0.0003	0.6902	0.14	0.15	
	電信專用區	0.1990	0.0000	0.0000	0.0000	0.1990	0.04	0.04	
	河川區	26.3548	0.4478	-0.0932	0.3546	26.7094	5.23	—	
	河川區(兼供道路使用)	0.3722	0.4541	0.0932	0.5473	0.9195	0.18	—	
	合計	358.5429	0.5097	0.0022	0.5119	358.9151	70.23	69.63	
	公共 設施 用地	機關用地	6.8357	0.0000	0.0000	0.0000	6.8357	1.34	1.44
		文化中心用地	2.6034	0.0000	0.0000	0.0000	2.6034	0.51	0.55
學校 用地		文小用地	9.5779	0.0000	0.0000	0.0000	9.5779	1.87	2.01
		文中用地	5.6093	0.0000	0.0000	0.0000	5.6093	1.10	1.18
		文高用地	4.3068	0.0000	0.0000	0.0000	4.3068	0.84	0.91
		小計	19.4940	0.0000	0.0000	0.0000	19.4940	3.81	4.10
私立義民中學用地		3.4977	0.0000	0.0000	0.0000	3.4977	0.68	0.74	
社教用地		0.1111	0.0000	0.0000	0.0000	0.1111	0.02	0.02	
市場用地		0.9982	0.0000	0.0000	0.0000	0.9982	0.20	0.21	
停車場用地		1.9355	0.0000	0.0000	0.0000	1.9355	0.38	0.41	
停車場用地(附帶條件)		0.0856	0.0000	0.0000	0.0000	0.0856	0.02	0.02	
廣場兼停車場用地		1.7540	0.0000	0.0000	0.0000	1.7540	0.34	0.37	
廣場用地		1.3627	0.0000	0.0000	0.0000	1.3627	0.27	0.29	
廣場用地(兼供道路使用)		0.0430	0.0000	0.0000	0.0000	0.0430	0.01	0.01	
公園用地		7.8654	0.0000	0.0000	0.0000	7.8654	1.54	1.65	
兒童遊樂場用地		4.3469	0.0000	0.0000	0.0000	4.3469	0.85	0.91	
公園兼兒童遊樂場用地		0.0624	0.0000	0.0000	0.0000	0.0624	0.01	0.01	
綠地用地		0.2861	0.0000	0.0000	0.0000	0.2861	0.06	0.06	
體育場(運動公園)用地		1.3269	0.0000	0.0000	0.0000	1.3269	0.26	0.28	
加油站用地		0.2766	0.0000	0.0000	0.0000	0.2766	0.05	0.06	
鐵路用地		9.6899	0.0000	-0.3788	-0.3788	9.3111	1.82	1.96	
鐵路用地(兼供道路使用)		0.0000	0.0000	0.3766	0.3766	0.3766	0.07	0.08	
變電所用地		0.2688	0.0000	0.0000	0.0000	0.2688	0.05	0.06	
公用事業用地		0.0394	0.0000	0.0000	0.0000	0.0394	0.01	0.01	
河道用地		7.6354	0.0000	0.0000	0.0000	7.6354	1.49	—	
河道用地兼供道路使用		0.0091	0.0000	0.0000	0.0000	0.0091	0.00	—	
河道用地兼供步道及自行車道使用		0.0295	0.0000	0.0000	0.0000	0.0295	0.01	—	
溝渠用地		1.8483	-0.0204	0.0000	-0.0204	1.8279	0.36	0.38	
高速公路用地		4.8644	0.0000	0.0000	0.0000	4.8644	0.95	1.02	
人行步道用地		2.0802	0.0000	0.0000	0.0000	2.0802	0.41	0.44	
道路用地	73.3150	-0.4922	0.0000	-0.4922	72.8228	14.25	15.31		
道路用地(兼供河川使用)	0.0000	0.0029	0.0000	0.0029	0.0029	0.00	0.00		
合計	152.6652	-0.5097	-0.0022	-0.5119	152.1533	29.77	30.37		
都市發展用地合計	476.6674	-0.9019	0.0000	-0.9019	475.7655	—	100.00		
總計	511.2081	0.0000	0.0000	0.0000	511.0684	100.00	—		

註：1. 實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 本計畫區之農業區面積調整說明：依新竹縣都市計畫委員會第 286 次會議(105 年 2 月 18 日)決議內容，本細部計畫(第一階段)發布實施後尚有 4 案保留案需配合主要計畫(後續階段)辦理情形調整。爰此，主計四通(第二階段)業於 106 年 7 月 12 日公告發布實施在案，其中主計縣都委會審竣編號變 1-1 案，於主計四通(第二階段)列為核定編號 1-12 案，依其變更內容調整，本細計區應剔除農業區面積 0.1397 公頃，調整後本計畫區內已無農業區，且細計範圍總面積由 511.2081 公頃調整為 511.0684 公頃。

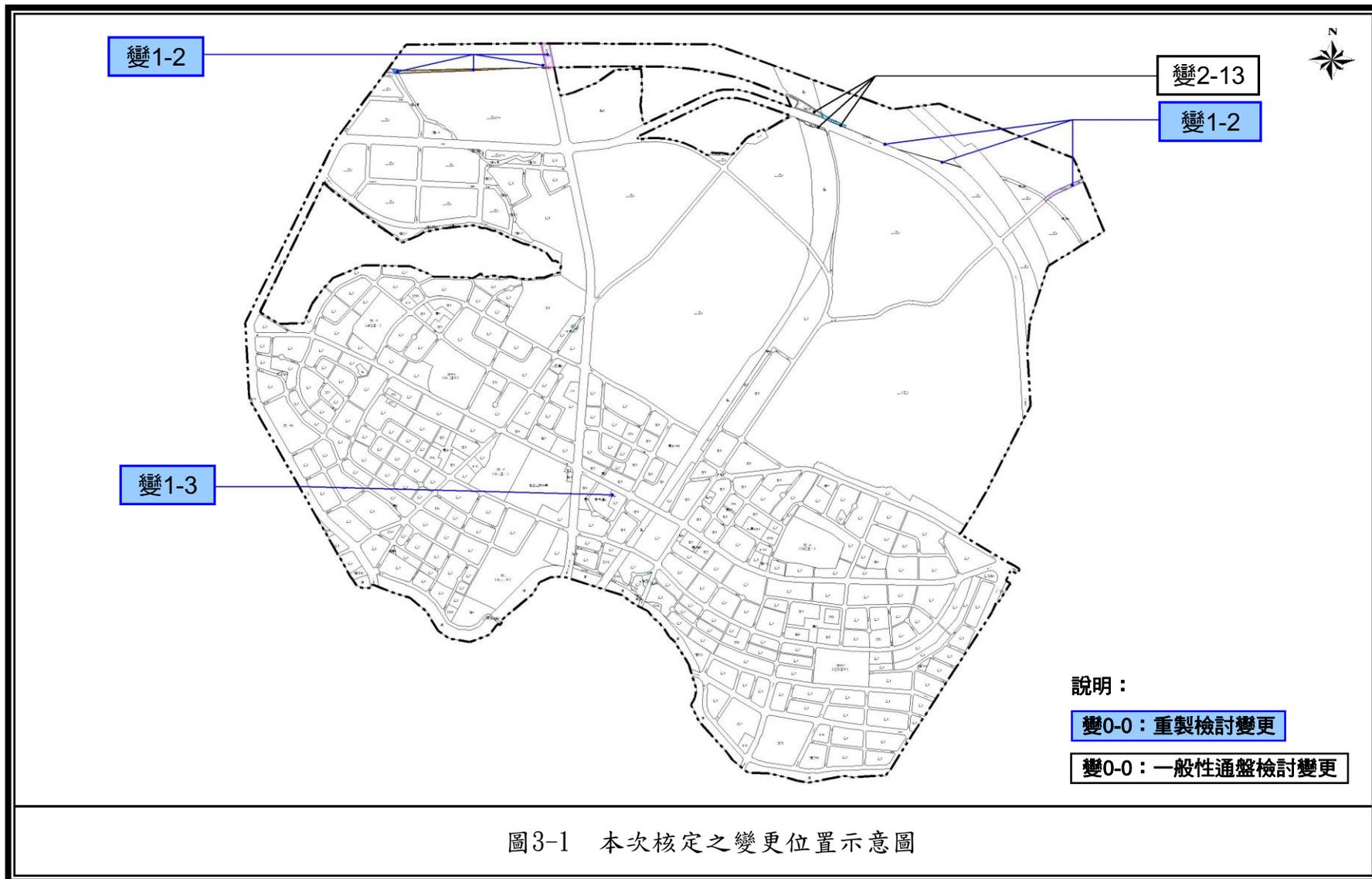


圖3-1 本次核定之變更位置示意圖

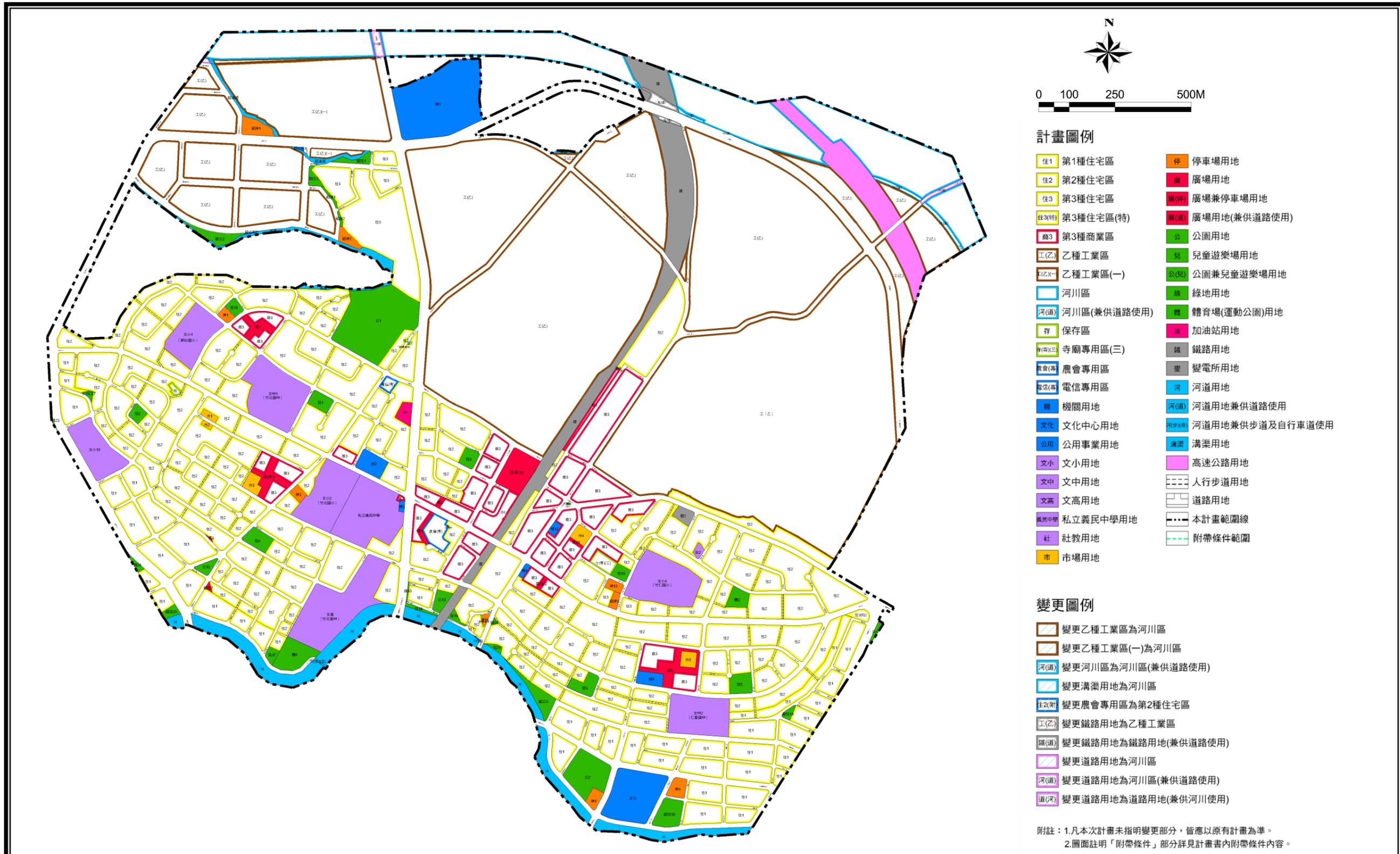
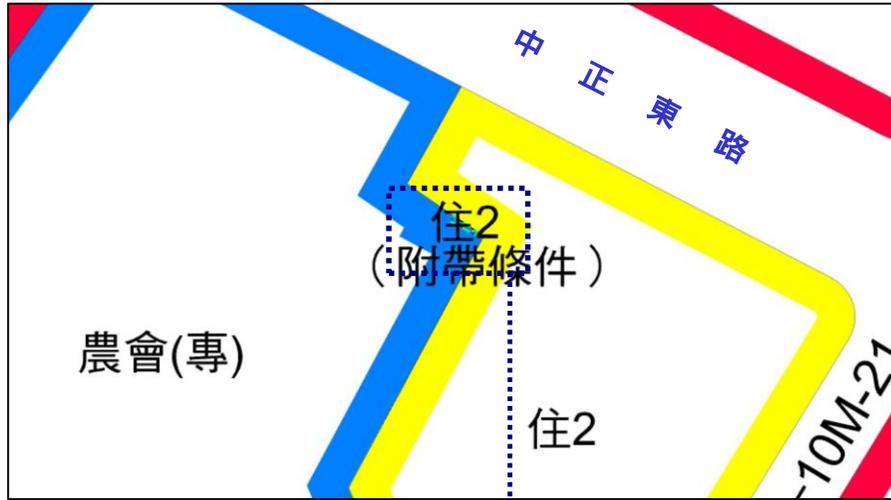
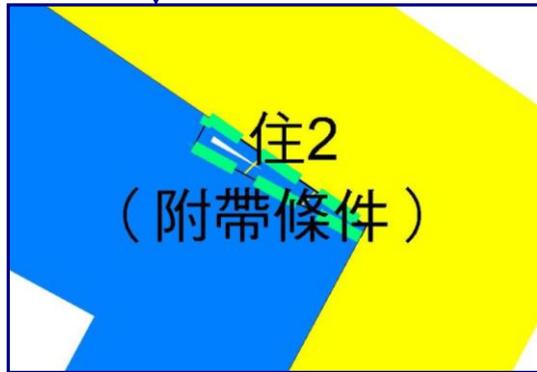


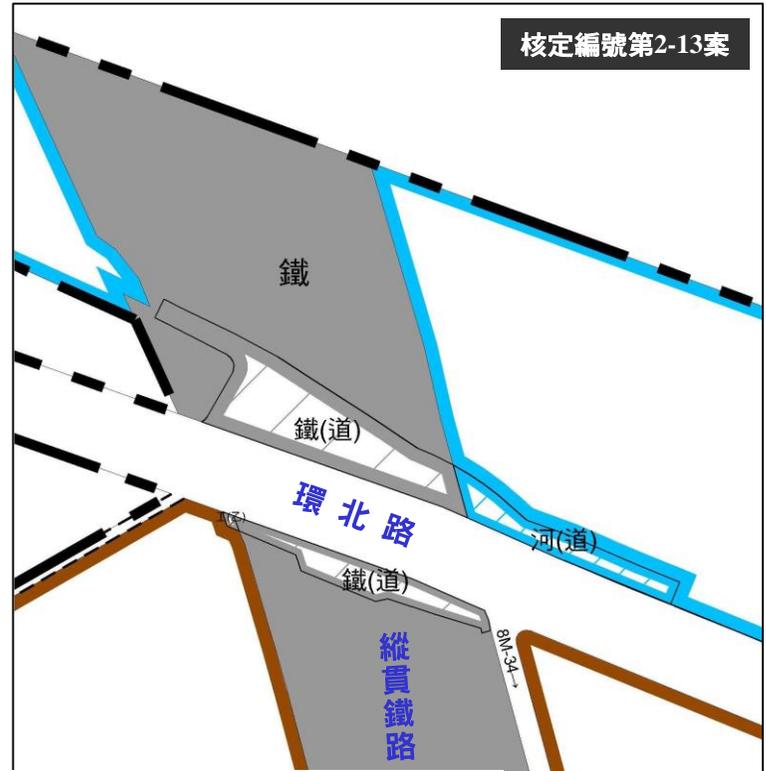
圖3-2 本次核定之變更內容示意圖(一)



核定編號第1-3案



核定編號第2-13案



變更圖例

- 變更河川區為河川區(兼供道路使用)
- 變更鐵路用地為乙種工業區
- 變更鐵路用地為鐵路用地(兼供道路使用)

變更圖例

- 變更農會專用區為第2種住宅區

圖3-4 本次核定之變更內容示意圖(三)



第四章 事業及財務計畫

本次檢討後之公共設施用地未開闢面積、經費概估如表 4-1 所示。

表 4-1 公共設施用地實施進度及經費表

項目及編號		未開闢/未 取得面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)			主辦單位	預既完成 期限
			徵購、 撥用	區段 徵收	市地 重劃	容積 移轉	土地取得 費用	工程 費用	合計		
機關用地	機 1	2.1419	√			√	40,889		40,889	新竹縣政府	民國 115 年
	機 2	0.0078	√			√	395		395	新竹縣政府	民國 115 年
	機 6	0.1120	√			√	10,304		10,304	新竹縣政府	民國 115 年
	機 13	0.1121	√			√	15,470		15,470	新竹縣政府	民國 115 年
文小用地	文小 4	0.0033	√			√	58		58	新竹縣政府	民國 115 年
社教用地	社 2	0.0013	√			√	78		78	竹北市公所	民國 115 年
市場用地	市 1	0.0241	√			√	1,053		1,053	竹北市公所	民國 115 年
	市 2	0.0226	√			√	1,300		1,300	竹北市公所	民國 115 年
	市 3	0.2859	√			√	14,467		14,467	竹北市公所	民國 115 年
停車場用地	停 14	0.0119	√			√	1,150	24	1,173	竹北市公所	民國 115 年
廣場兼停車場用地(註 4)	廣(停)3	0.0286	√			√	1,645	57	1,702	竹北市公所	民國 115 年
	廣(停)15	1.2180	√				1,750	3,045	4,795	竹北市公所	民國 115 年
廣場用地	廣 3	0.0319	√			√	2,201	64	2,265	竹北市公所	民國 115 年
	廣 4	0.1189	√			√	6,692	238	6,929	竹北市公所	民國 115 年
	廣 10	0.0343					0	69	69	竹北市公所	民國 115 年
	細廣 7	0.0384					0	77	77	竹北市公所	民國 115 年
廣場用地(兼供道路使用)	廣(道)2	0.0428	√			√	4,430	86	4,515	竹北市公所	民國 115 年
公園用地	公 1	4.5693	√			√	183,137	11,423	194,560	竹北市公所	民國 115 年
兒童遊樂場 用地	兒 2	0.2240	√			√	7,492	560	8,052	竹北市公所	民國 115 年
	兒 3	0.2980	√			√	14,736	745	15,481	竹北市公所	民國 115 年
	兒 4	0.4689	√			√	21,280	1,172	22,452	竹北市公所	民國 115 年
	兒 6	0.4537					0	1,134	1,134	竹北市公所	民國 115 年
公園兼兒童 遊樂場用地	公(兒)27	0.0624					0	156	156	竹北市公所	民國 115 年
綠地用地	綠 2	0.0040	√			√	147	10	157	竹北市公所	民國 115 年
	綠 20	0.0273	√			√	2,992	68	3,060	竹北市公所	民國 115 年
鐵路用地		0.1641	√			√	6,379	-	6,789	需地機關	民國 115 年
鐵路用地 (兼供道路使用)		0.3766					0	-	0	需地機關	民國 115 年
河道用地		0.0809	√			√	1,526	202	1,728	需地機關	民國 115 年
河道用地 兼供道路使用		0.0091					0	23	23	需地機關	民國 115 年
溝渠用地		1.5738	√			√	28,958	-	32,892	需地機關	民國 115 年
道路用地 (含人行步道用地)		9.3680	√			√	680,866	23,420	704,286	需地機關	民國 115 年

註：1. 土地取得費用係以 98 年公告現值乘以 15%(預估上漲率)之 2 倍估算。

2. 土地取得費用不含地上物補償費。

3. 表內實施進度及經費得視主辦單位實際狀況予以調整。

4. 廣(停)15 之土地取得方式、開闢經費等係依據「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(配合新竹縣竹北火車站周邊都市更新計畫)案」(104.3.20 發布實施)。

第五章 其他應加表明之事項

壹、分階段報核及發布實施

為符實際及講求效率，本計畫得視實際發展需求，分階段報核定及發布實施。

貳、本案後續需配合主計四通事項部分

本案須依主計四通(後續階段)辦理情形配合修正者，尚有縣都委會審竣編號變2-10 案。前開變更案雖業經部都委審竣，惟為符合主計指導原則，仍應俟協議書簽訂情形並配合主計四通(後續階段)辦理情形，採分階段發布實施。

變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區
附近地區)細部計畫(通盤檢討)書
(第二階段)

業務承辦 人 員	
業務單位 主 管	

變更機關：新竹縣竹北市公所
規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司
中華民國一〇六年十二月