

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

【依新竹縣都市計畫委員會第 286 次會議決議補辦公開展覽】

變 更 機 關：新 竹 縣 竹 北 市 公 所

中 華 民 國 一 ○ 五 年 四 月

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	
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 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 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。
	公 開 說 明 會	民國 104 年 4 月 17 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	1-3
參、計畫位置與範圍	1-3

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	2-9

第三章 都市計畫圖重製及執行

壹、展繪依據	3-1
貳、辦理方式	3-1
參、都市計畫之執行	3-5
肆、整併原則	3-19
伍、整併成果	3-27

第四章 上位及相關計畫

壹、上位計畫	4-1
貳、相關計畫	4-5

第五章 發展現況分析

壹、自然環境現況	5-1
貳、社會經濟環境現況	5-10
參、土地使用現況	5-27
肆、公共設施現況	5-31
伍、交通系統現況	5-38
陸、地權分析	5-43
柒、災害發生歷史、特性及災害潛勢情形	5-48

第六章 發展預測與檢討分析

壹、計畫年期檢討	6-1
貳、計畫人口檢討	6-1
參、土地使用分區檢討	6-5
肆、公共設施用地檢討	6-8
伍、開發方式及附帶條件檢討	6-17
陸、土地使用分區管制要點整併檢討	6-23
柒、規劃期間人民團體陳情意見綜理	6-79

第七章 發展定位及構想

壹、發展定位	7-1
貳、空間發展架構	7-3
參、生態都市規劃原則	7-5

第八章 變更計畫

壹、檢討變更原則	8-1
貳、變更內容	8-3

第九章 檢討後實質計畫

壹、計畫範圍與面積	9-1
貳、計畫年期及計畫人口	9-1
參、土地使用分區計畫	9-2
肆、公共設施計畫	9-7
伍、交通系統計畫	9-18
陸、都市防災計畫	9-27
柒、土地使用分區管制要點	9-33

第十章 事業及財務計畫

第十一章 其他應加表明之事項

壹、分階段報核及發布實施	11-1
貳、本案後續需配合主計四通事項部分	11-1
參、未來新增整體開發地區之指導原則	11-1
肆、建請納入「都市計畫公共設施保留地專案通盤檢討」辦理	11-1
伍、停 14 用地附帶條件內容	11-2

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相關函文
附錄五	加油站用地【油 2】變更案(變 2-7 案)補充說明資料
附錄六	本計畫變 2-7 案協議書【變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第四次通盤檢討)案-變更第 2-23 案(縣都委會審竣編號第 2-24 案)(加油站用地(油 2))協議書】
附錄七	變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第四次通盤檢討)案-變更第 2-6 案(縣都委會審竣編號第 2-4 案)回饋協議書
附錄八	人民團體陳情意見綜理表

圖目錄

圖 1-1	原竹北、竹北(斗崙地區)、擴大及變更竹北(斗崙地區)都市計畫範圍示意圖	1-4
圖 1-2	竹北(含斗崙地區)都市計畫範圍內現行各細部計畫分布示意圖	1-5
圖 1-3	計畫位置示意圖	1-6
圖 1-4	計畫範圍示意圖	1-7
圖 2-1	現行竹北(含斗崙地區)都市計畫示意圖	2-4
圖 2-2	變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案附帶條件變更內容示意圖 (1)	2-7
圖 2-3	變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案附帶條件變更內容示意圖 (2)	2-8
圖 2-4	現行竹仁國小西南側住宅區細部計畫示意圖	2-14
圖 2-5	現行中華路以西工業區附近地區細部計畫示意圖	2-15
圖 2-6	現行竹北高中附近地區細部計畫示意圖	2-16
圖 2-7	現行文化中心附近地區細部計畫示意圖	2-17
圖 3-1	重製疑義會議決議「納入通盤檢討變更或研議」位置示意圖	3-4
圖 3-2	竹北都市計畫(竹仁國小西南側)住宅區細部計畫重製後現行細部計畫示意圖	3-7
圖 3-3	竹北都市計畫(中華路以西工業區附近地區)細部計畫重製後現行細部計畫示意圖	3-9
圖 3-4	竹北(含斗崙地區)都市計畫(竹北高中附近地區)細部計畫重製後現行細部計畫示意圖	3-12
圖 3-5	竹北都市計畫(文化中心附近地區)細部計畫重製後現行細部計畫示意圖	3-14
圖 3-6	未擬定細部計畫地區重製後現行細部計畫示意圖	3-18
圖 3-7	細部計畫整併原則類型分布示意圖	3-21
圖 3-8	都市計畫相臨使用分區調整示意圖(涉及十興路附近地區細部計畫及文化中心附近地區細部計畫)	3-25
圖 3-9	都市計畫相臨使用分區調整示意圖(涉及竹北高中附近地區細部計畫及縣治附近地區細部計畫)	3-26
圖 3-10	整併後舊市區附近地區細部計畫示意圖	3-33
圖 4-1	主要計畫之發展目標體系示意圖	4-2
圖 4-2	主要計畫之整體空間發展構想示意圖	4-4
圖 4-3	相關重大建設計畫位置示意圖	4-9
圖 4-4	竹北外環道路路線示意圖	4-10
圖 4-5	竹北(含斗崙地區)都市計畫範圍內污水下水道系統示意圖	4-11
圖 4-6	竹北(含斗崙地區)都市計畫範圍內雨水下水道系統示意圖	4-12
圖 4-7	竹北(含斗崙地區)都市計畫範圍內雨水下水道改善工程位置示意圖	4-13
圖 5-1	本計畫區區域水文分布示意圖	5-2
圖 5-2	本計畫區位於頭前溪水系自來水水質水量保護區範圍示意圖	5-3
圖 5-3	本計畫區灌溉水圳分布示意圖(一)	5-4
圖 5-4	本計畫區灌溉水圳分布示意圖(二)	5-5

圖 5-5	本計畫區地質分布示意圖	5-8
圖 5-6	本計畫區土壤示意圖	5-8
圖 5-7	本計畫區鄰近地區活動斷層分布示意圖	5-9
圖 5-8	本計畫區內活斷層示意圖	5-9
圖 5-9	本計畫區土地使用現況示意圖	5-30
圖 5-10	本計畫區公共設施開闢情形示意圖	5-37
圖 5-11	本計畫區道路系統示意圖	5-42
圖 5-12	本計畫區土地權屬分布示意圖	5-45
圖 5-13	本計畫區土地公告現值分布示意圖	5-47
圖 5-14	本計畫區範圍內淹水潛勢地區示意圖	5-50
圖 5-15	本計畫區周邊地區淹水潛勢示意圖	5-51
圖 5-16	本計畫區已完成環境地質調查圖幅示意圖	5-52
圖 6-1	本計畫區內兒童遊樂場及閭鄰公園檢討示意圖	6-12
圖 6-2	本計畫範圍內於第三次通盤檢討及第四次通盤檢討附帶條件規定應辦理整體開發地區位置示意圖	6-20
圖 6-3	竹北(含斗崙地區)都市計畫三通編號第十四案土地使用計畫示意圖	6-21
圖 7-1	主計四通發展機能與核心概念示意圖	7-2
圖 7-2	本計畫區空間發展架構示意圖	7-4
圖 7-3	本計畫區指認都市藍綠帶軸線示意圖	7-6
圖 7-4	本計畫區自行車道系統分布示意圖	7-7
圖 8-1	本計畫重製檢討變更位置示意圖	8-5
圖 8-2	變更內容明細表第 1-1 案重製疑義內容示意圖	8-6
圖 8-3	本計畫一般性通盤檢討變更位置示意圖	8-11
圖 8-4	本計畫變更內容示意圖	8-12
圖 8-5	縣都委會審竣編號第 1-1 案重製疑義內容示意圖	8-15
圖 8-6	縣都委會審竣編號第 1-3 案重製疑義內容示意圖	8-16
圖 8-7	本計畫通盤檢討(暫予保留案)變更位置示意圖	8-18
圖 8-8	本計畫通盤檢討(暫予保留案)變更內容示意圖(一)	8-19
圖 8-9	本計畫通盤檢討(暫予保留案)變更內容示意圖(二)	8-20
圖 9-1	本次檢討後舊市區附近地區土地使用計畫示意圖	9-6
圖 9-2	本計畫區道路系統計畫示意圖	9-25
圖 9-3	本計畫區防災系統計畫示意圖	9-29
圖 9-4	本計畫區街廓編號示意圖	9-45
圖 9-5	本計畫區應退縮建築範圍示意圖(一)	9-46
圖 9-6	本計畫區應退縮建築範圍示意圖(二)	9-47
圖 9-7	本計畫區指認藍綠帶軸線街廓編號示意圖	9-48
圖 9-8	本計畫區指認之藍綠帶軸線最小退縮建築距離範圍內人行空間配置示意圖	9-49
圖 9-9	本計畫區建築基地最小開發規模示意圖	9-50

表目錄

表 2-1	變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)後歷次變更綜理表	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	變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案附帶條件變更內容明細表 ...	2-5
表 2-4	本計畫區範圍內現行細部計畫變更歷程表	2-9
表 2-5	現行竹仁國小西南側住宅區細部計畫土地使用面積表	2-12
表 2-6	現行中華路以西工業區附近地區細部計畫土地使用面積表	2-12
表 2-7	現行竹北高中附近地區細部計畫土地使用面積表	2-13
表 2-8	現行文化中心附近地區細部計畫土地使用面積表	2-13
表 3-1	竹北四通案重製疑義會議決議「納入通盤檢討變更或研議」綜理表	3-3
表 3-2	竹北都市計畫(竹仁國小西南側)住宅區細部計畫(本次通盤檢討計畫圖重製前後) 土地使用面積對照表	3-6
表 3-3	竹北都市計畫(竹仁國小西南側)住宅區細部計畫(本次通盤檢討計畫圖重製前後) 公共設施用地明細表	3-6
表 3-4	竹北都市計畫(中華路以西工業區附近地區)細部計畫(本次通盤檢討計畫圖重製 前後)土地使用面積對照表	3-8
表 3-5	竹北都市計畫(中華路以西工業區附近地區)細部計畫(本次通盤檢討計畫圖重製 前後)公共設施用地明細表	3-8
表 3-6	竹北(含斗崙地區)都市計畫(竹北高中附近地區)細部計畫(本次通盤檢討計畫圖 重製前後)土地使用面積對照表	3-10
表 3-7	竹北(含斗崙地區)都市計畫(竹北高中附近地區)細部計畫(本次通盤檢討計畫圖 重製前後)公共設施用地明細表	3-11
表 3-8	竹北都市計畫(文化中心附近地區)細部計畫(本次通盤檢討計畫圖重製前後)土 地使用面積對照表	3-13
表 3-9	竹北都市計畫(文化中心附近地區)細部計畫(本次通盤檢討計畫圖重製前後)公 共設施用地明細表	3-13
表 3-10	未擬定細部計畫地區(本次通盤檢討計畫圖重製後)土地使用面積表	3-15
表 3-11	未擬定細部計畫地區(本次通盤檢討計畫圖重製後)公共設施用地明細表	3-16
表 3-12	竹北都市計畫(竹仁國小西南側)住宅區細部計畫整併前後土地使用面積對照表 ..	3-22
表 3-13	竹北都市計畫(中華路以西工業區附近地區)細部計畫整併前後土地使用面積對 照表	3-22
表 3-14	竹北(含斗崙地區)都市計畫(竹北高中附近地區)細部計畫整併前後土地使用面 積對照表	3-23
表 3-15	竹北都市計畫(文化中心附近地區)細部計畫整併前後土地使用面積對照表	3-23
表 3-16	未擬定細部計畫地區整併前後土地使用面積對照表	3-24
表 3-17	整併後舊市區附近地區細部計畫現行土地使用計畫面積表	3-27
表 3-18	整併後舊市區附近地區細部計畫公共設施用地明細表	3-29
表 4-1	相關重大建設計畫內容綜理表	4-5
表 5-1	新竹縣、市與北部區域人口成長統計表	5-11

表 5-2	主計四通與竹北市、新竹縣歷年人口成長統計表	5-12
表 5-3	本計畫區、主計四通及竹北市歷年人口成長統計表	5-13
表 5-4	竹北市與新竹縣、市人口年齡結構分析表	5-14
表 5-5	竹北市與新竹縣市戶數、戶量成長表	5-15
表 5-6	新竹縣 90-101 年就業人口分析表	5-16
表 5-7	90、95 及 100 年新竹縣工商及服務業經營概況比較表	5-18
表 5-8	90、95 及 100 年新竹縣各鄉鎮市工商及服務業場所單位經營概況表	5-20
表 5-9	90、95 及 100 年新竹縣及竹北市工商及服務業年底場所單位比較表	5-22
表 5-10	90、95 及 100 年新竹縣及竹北市工商服務業年底從業員工數比較表	5-23
表 5-11	90、95 及 100 年竹北市工商及服務業區位商數比較表	5-24
表 5-12	90、95 年新竹縣及竹北市工商及服務業全年生產總額比較表	5-25
表 5-13	本計畫區土地使用開闢情形一覽表	5-28
表 5-14	本計畫區公共設施開闢狀況分析表	5-34
表 5-15	本計畫區主要道路幾何特性綜整表	5-39
表 5-16	本計畫區國道客運營運路線概況表	5-40
表 5-17	本計畫區公路客運營運路線概況表	5-41
表 5-18	本計畫區市區公車營運路線概況表	5-41
表 5-19	本計畫區土地權屬面積分配表	5-43
表 5-20	本計畫區土地公告現值面積分配表	5-46
表 5-21	竹北市可能遭受山崩掩埋危害地區彙整表	5-48
表 5-22	近年新竹縣竹北市重大颱洪災害彙整表	5-48
表 5-23	竹北(含斗崙地區)都市計畫範圍內淹水潛勢地區彙整表	5-49
表 6-1	本計畫範圍內原各細部計畫計畫人口推估原則表	6-2
表 6-2	以主計四通預測人口分派推估表	6-2
表 6-3	本計畫範圍內原各細部計畫現行計畫可容納人口推算表	6-3
表 6-4	整併後計畫人口綜理表	6-4
表 6-5	本計畫區停車供需檢討表	6-10
表 6-6	本計畫區內兒童遊樂場及閭鄰公園檢討表	6-11
表 6-7	本計畫區公共設施用地面積檢討分析表	6-15
表 6-8	本計畫範圍內於第三次通盤檢討及第四次通盤檢討附帶條件規定應辦理整體開發地區彙整表	6-19
表 6-9	變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案附帶條件內容(尚未依附帶條件規定執行)變更內容明細表	6-21
表 6-10	本計畫範圍附帶條件內容明細表	6-22
表 6-11	本計畫整併前後土地使用分區管制要點對照表	6-24
表 6-12	主計四通公展(含逾期)期間涉及本計畫整併細部計畫範圍之公民團體陳情意見彙整表	6-80
表 8-1	本計畫重製檢討變更內容明細表	8-3
表 8-2	本計畫重製檢討變更面積增減統計表	8-4

表 8-3	本計畫一般性通盤檢討變更內容明細表.....	8-7
表 8-4	本計畫一般性通盤檢討變更面積增減統計表.....	8-10
表 8-5	本計畫重製檢討(暫予保留)變更內容明細表.....	8-13
表 8-6	本計畫一般性通盤檢討(暫予保留)變更內容明細表.....	8-17
表 9-1	本次通盤檢討變更前後土地使用計畫面積對照表.....	9-4
表 9-2	本次通盤檢討後公共設施用地明細表.....	9-11
表 9-3	本次通盤檢討後公共設施用地檢討表.....	9-15
表 9-4	本次通盤檢討後閭鄰公園檢討表.....	9-17
表 9-5	本計畫道路編號明細表.....	9-19
表 9-6	本計畫涉及各里之災害標示建立內容表.....	9-30
表 10-1	公共設施用地實施進度及經費表.....	10-1
表 11-1	未來新增整體開發地區之指導原則.....	11-1

第一章 緒論

壹、計畫緣起與目的

一、計畫緣起

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，整合為「整併舊市區附近地區細部計畫」。

二、計畫目的

- (一)針對「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(不含農業區)，整合為「整併舊市區附近地區細部計畫」，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，以促進其土地利用發展及塑造優質產業及生活環境。
- (二)依據主計四通已公告之重製後新圖辦理細部計畫之整併及通盤檢討作業，完成都市計畫圖資數值化管理的目標，奠定都市計畫資訊化管理之基礎。

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 1-3 所示。

二、計畫範圍

本次通盤檢討範圍包括「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 511.6689 公頃，詳見圖 1-4 所示。

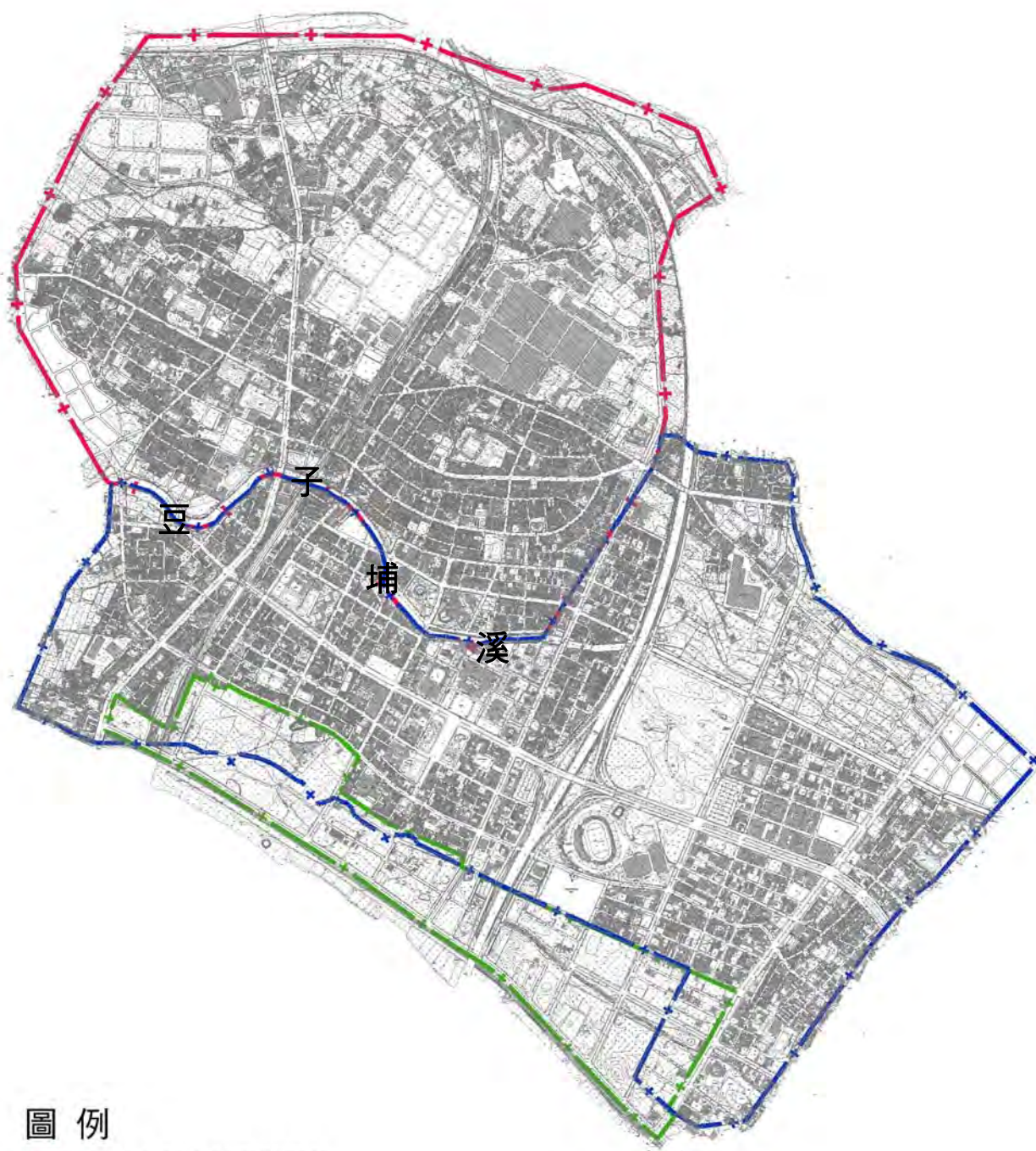


圖 例

- +— 原竹北都市計畫範圍線
- +— 原竹北(斗崙地區)都市計畫範圍線
- +— 原擴大及變更竹北(斗崙地區)都市計畫範圍線

圖1-1 原竹北、竹北(斗崙地區)、擴大及變更竹北(斗崙地區)都市計畫範圍示意圖

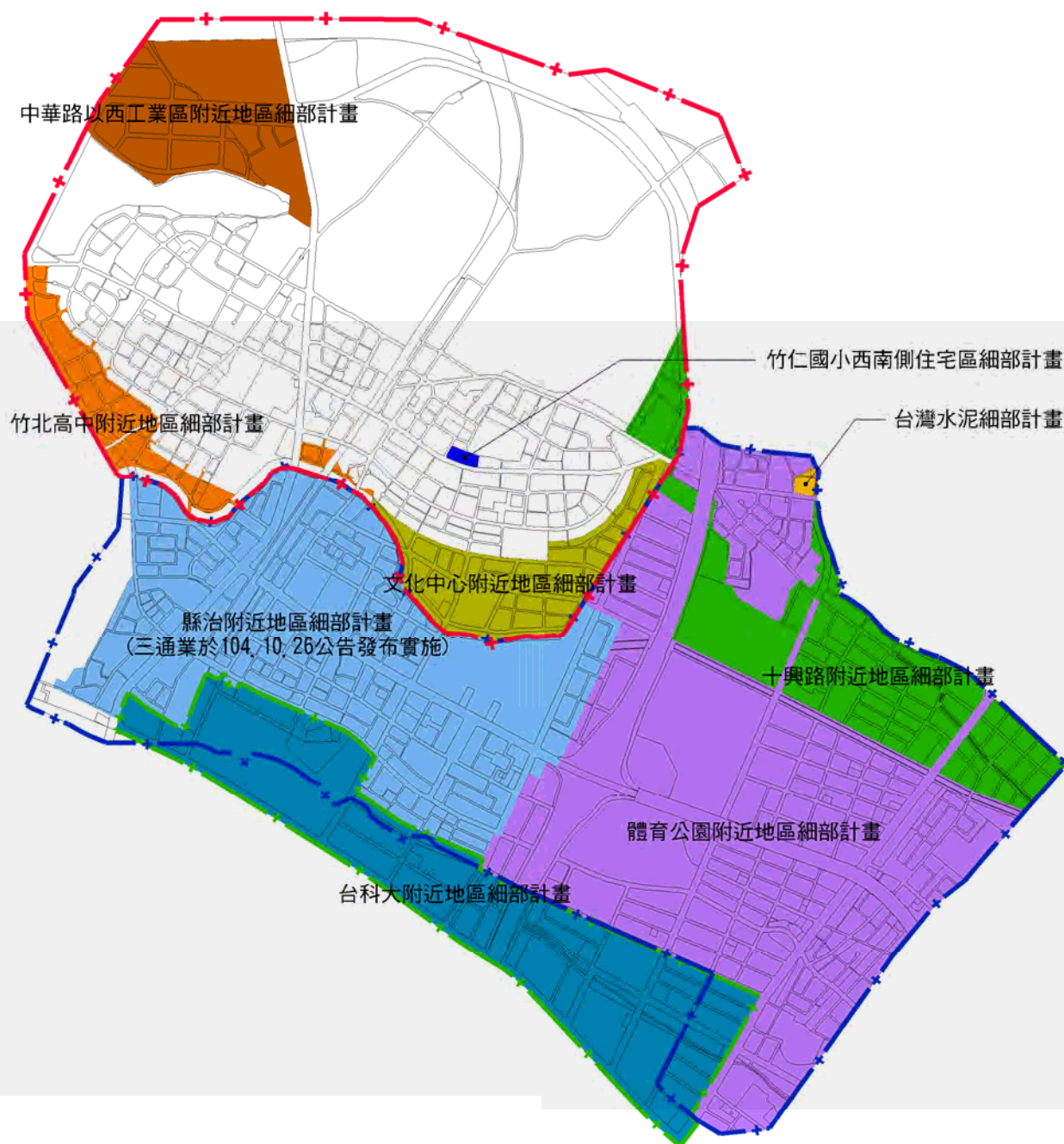


圖 例

-  原竹北都市計畫範圍線
-  原竹北(斗崙地區)都市計畫範圍線
-  原擴大及變更竹北(斗崙地區)都市計畫範圍線

圖1-2 現行各細部計畫分布示意圖

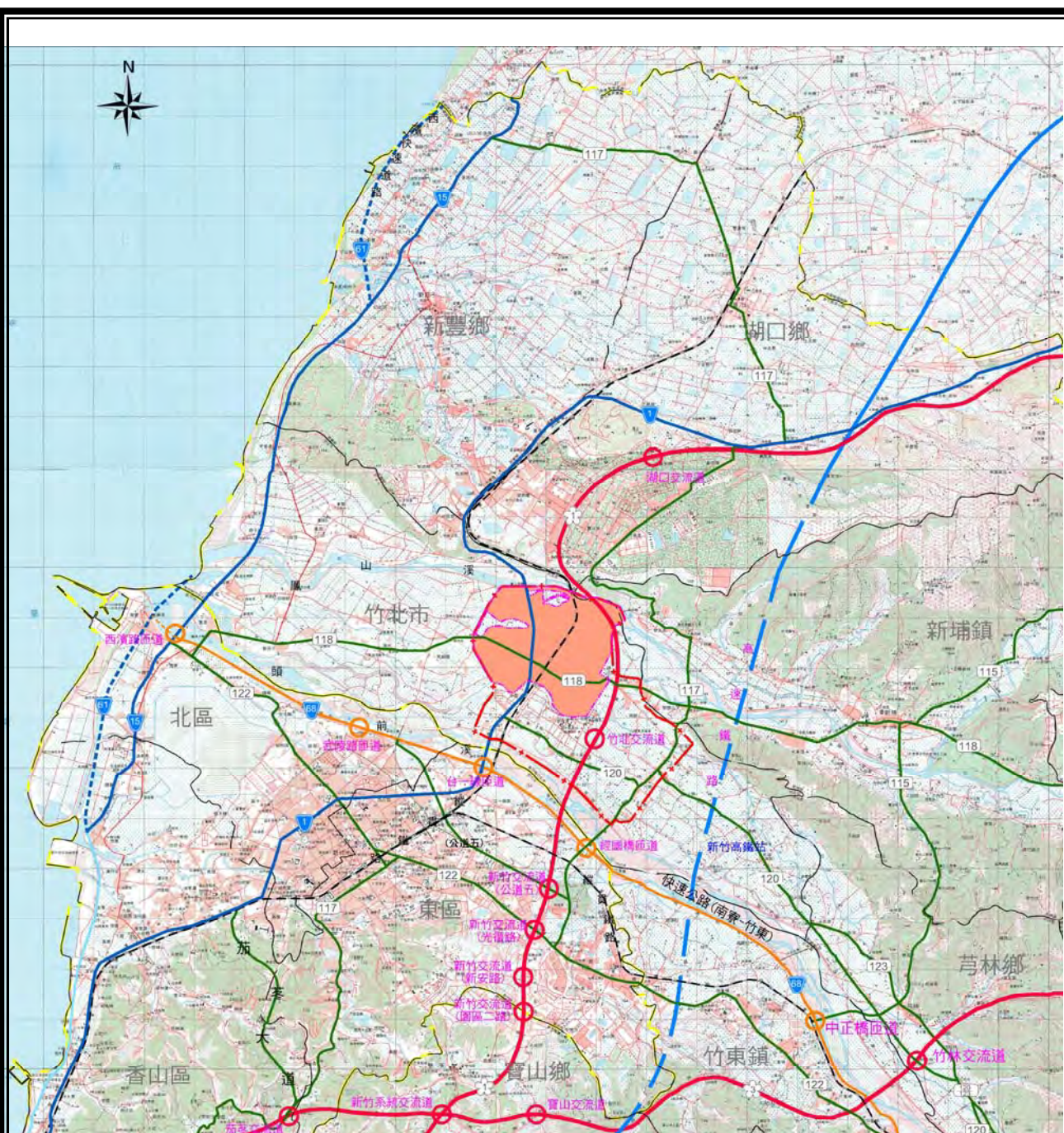


圖 例

- 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1-3 計畫位置示意圖

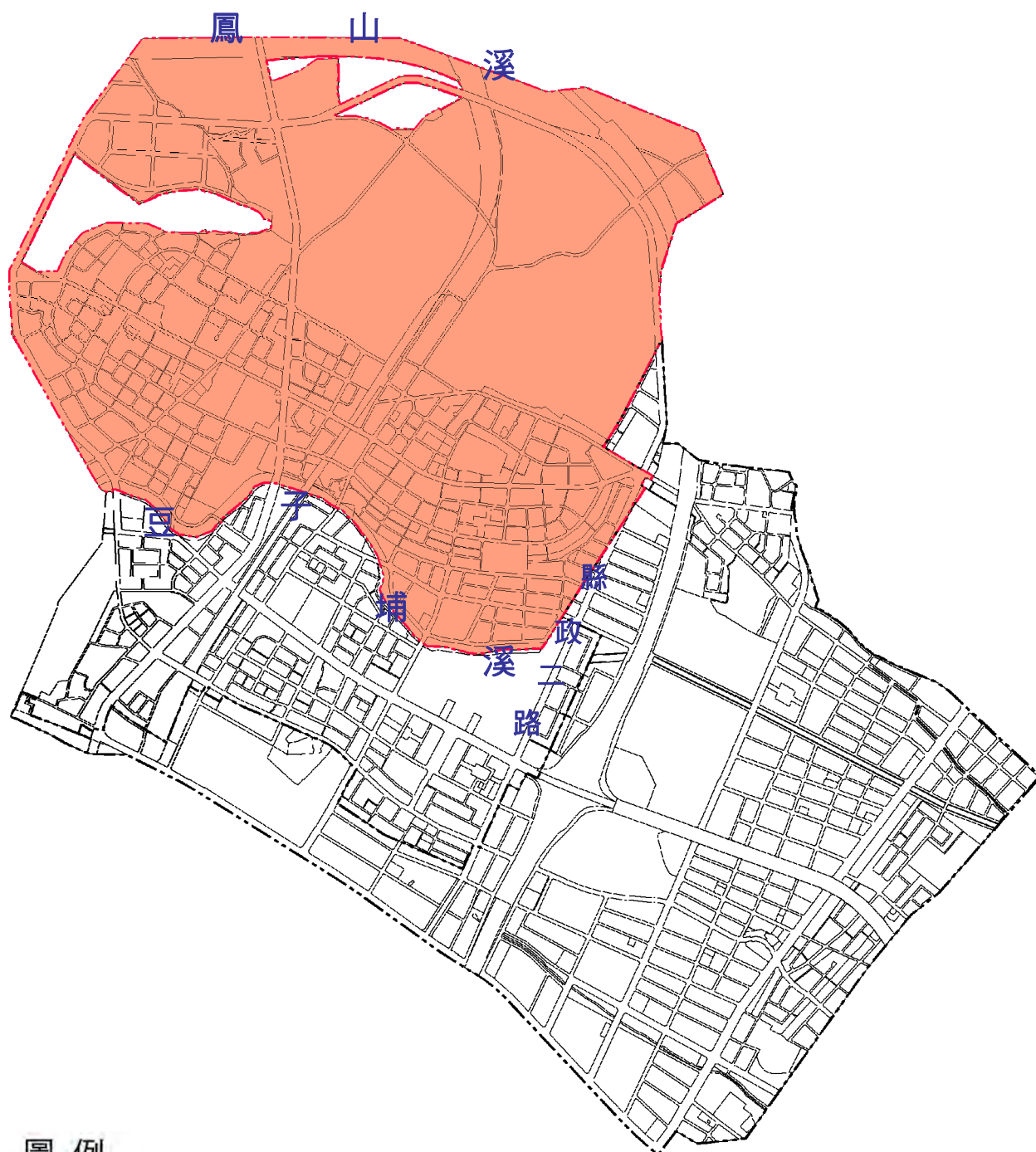


圖 例



本計畫範圍

圖1-4 計畫範圍示意圖

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。其後辦理 8 次變更(含擴大)，竹北市公所並於 99 年 10 月開始辦理第四次通盤檢討，且業於 104 年 10 月 2 日公告實施「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)」，詳見表 2-1。

表 2-1 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)後歷次變更綜理表

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(部分機關用地為社教機構用地、停車場用地)	94.4.7.台內中營字第 0940082604 號函	94.4.14.府工都字第 0940051089-B 號函
2	擴大及變更竹北(斗崙地區)都市計畫	96.8.13.台內中營字第 0960804933 號函	96.8.28.府工都字第 0960117428 號函
3	變更竹北都市計畫(部分乙種工業區為住宅區)	96.10.29.台內營字第 0960806625 號函	96.11.15.府工都字第 0960152149 號函
4	變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)再提會討論案	97.3.26.台內中營字第 0970802097 號函	97.4.10.府工都字第 0970044427 號函
5	變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討案中附帶條件變更案申請展延開發期程)案中(變更內容明細表第三案、第七案)	99.1.27.台內中營字第 0990800434 號函	99.2.9.府工都字第 0990016787B 號函
6	變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討案中附帶條件變更案申請展延開發期程)案中(變更內容明細表第五案)	99.7.2.台內中營字第 0990805016 號函	99.7.26.府工都字第 0990098999 號函
7	變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(文大 3 用地為綠能園區用地)案	100.11.2 台內營字第 1000809472 號函	100.11.14 府產城字第 1000142379 號函
8	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
9	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

註：表內編號 8 案，因其辦理程序與主計四通併行辦理，故主計四通(一階)現行計畫內容尚未將該案納入，爰此

本案以主計四通(一階)及表內編號 8 案綜整結果為本案之現行計畫。

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 751.1244 公頃，公共設施用地面積合計約 453.4587 公頃，詳表 2-2；另變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案附帶條件變更內容詳表 2-3。

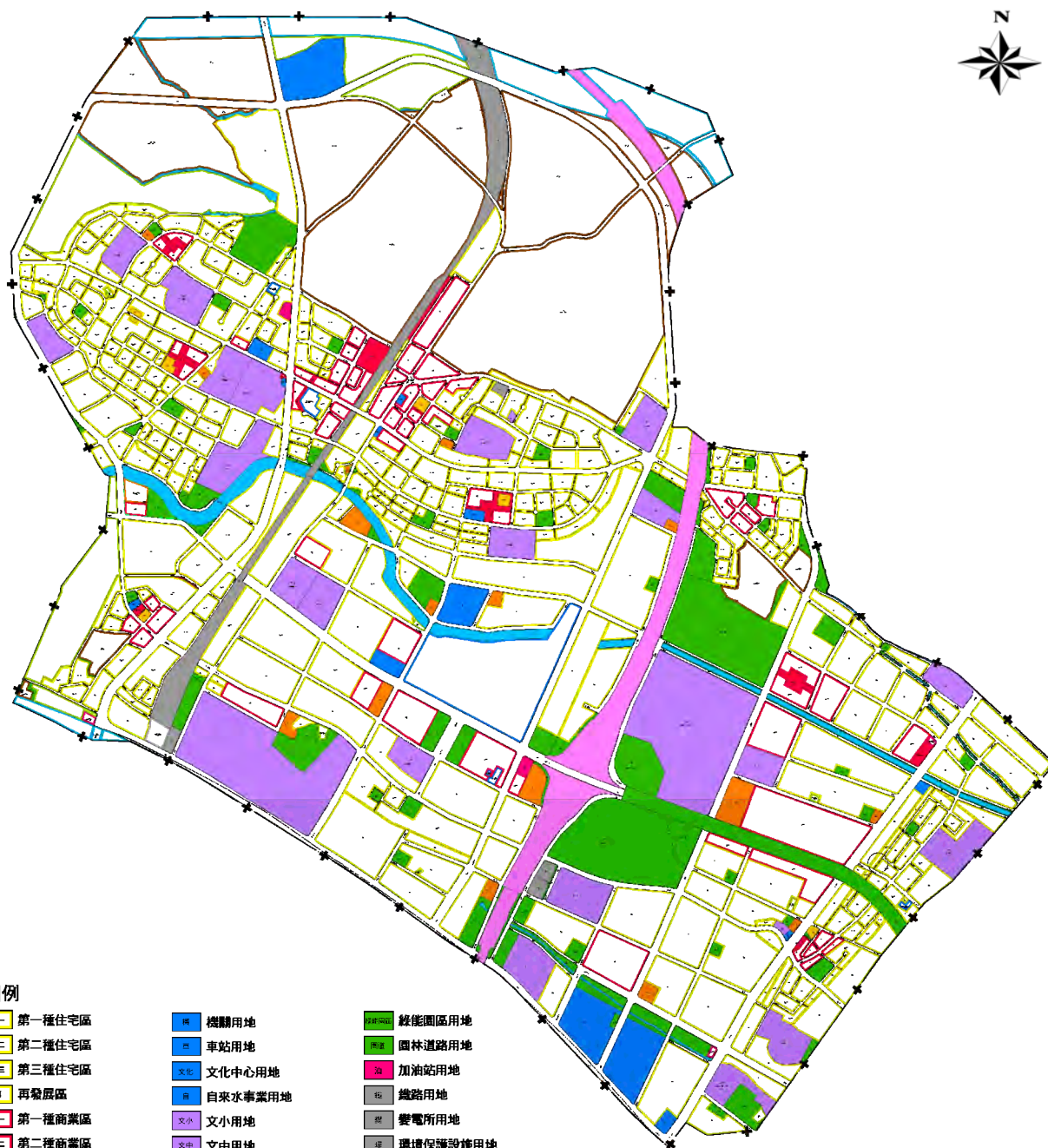
表 2-2 現行竹北(含斗崙地區)都市計畫土地使用面積分配表

項目			主計四通(一階) 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 8	計畫面積 (公頃)	佔計畫面積 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)	0.0129	0.0000	0.0129	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	398.3904	0.0000	398.3904	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		190.1981	0.0000	190.1981	15.79
	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		0.6905	0.0000	0.6905	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		28.4358	0.0000	28.4358	2.36
	河川區(兼供道路使用)		0.5963	0.0000	0.5963	0.05
	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		751.1244	0.0000	751.1244	62.36
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

項目		主計四通(一階) 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 8	計畫面積 (公頃)	佔計畫面積 比例(%)
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
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		15.8844	0.0000	15.8844	1.32
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		1.5273	0.0000	1.5273	0.13
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		170.5268	-0.0472	170.4796	14.15
道路用地(兼供河川使用)		2.8781	0.0000	2.8781	0.24
合計		453.4587	0.0000	453.4587	37.64
都市發展用地合計		1,117.4188	0.0000	1,117.4188	92.76
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)(第一階段)(104年10月2日發布實施)及歷次個案變更計畫書。



圖例

第一種住宅區	機關用地	綠能區區用地
第二種住宅區	車站用地	園林道路用地
第三種住宅區	文化中心用地	加油站用地
再發展區	自來水事業用地	鐵路用地
第一種商業區	文小用地	變電所用地
第二種商業區	文中用地	環境保護設施用地
第三種商業區	文高用地	河道用地
乙種工業區	文大用地	溝渠用地
特種工業區	文教用地	河道用地兼供道路使用
農業區	私立義民中學用地	河道用地兼供步道及自行車道使用
保存區	社教用地	高速公路用地
寺廟專用區	停車場用地	高速公路用地(兼供道路使用)
行政區	市場用地	人行步道用地
農會專用區	廣場用地	道路用地
警察專用區	廣場兼停車場用地	道路用地(兼供河川使用)
電信專用區	廣場用地(兼供道路使用)	計畫範圍線
溝渠專用區	公園用地	附帶條件範圍
河川區	兒童遊樂場用地	
河川區(兼供道路使用)	公園兼兒童遊樂場用地	
加油站專用區	綠地用地	
特色產業專用區	體育場(運動公園)用地	
鐵路專用區	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

表 2-3 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案附帶條件變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件	主計四通(一階)辦理情形
		原計畫	新計畫			
四	竹北水產試驗所西南側(原竹北都市計畫機十一用地)	機關用地 (1.09ha)	乙種工業區 (0.72ha) 停車場用地 (0.37ha)	原編定為供竹北水產試驗所使用之機關用地，但因水產所函覆已不徵收使用，遂變更回原使用地別。 於第二次通盤檢討時即有陳情。 考量提供鄰近工業區停車空間需求。	附帶條件： 以市地重劃或無償捐贈方式無償提供停車場用地予地方政府，並需於三年內完成開發，否則另依法定程序恢復為原計畫。 原縣都委會決議新編號第五案。	納入主計四通(一階)變2-34案，恢復原計畫機關用地。
九	博愛街東側原竹北分局舊址(原竹北都市計畫機三用地)	機關用地 (0.11ha)	商業區 (0.07ha) 停車場用地 (0.04ha)	原竹北分局舊址乃沿用民地，現已歸還但仍編定為機關用地，以致居民無法建築使用。 配合現況整體區位發展。 解決當地停車空間需求。	附帶條件： 以市地重劃或無償捐贈方式無償提供停車場用地予地方政府，並需於三年內完成開發，否則另依法定程序恢復為原計畫。 原縣都委會決議新編號第九案。 表列面積配合現行計畫之公共設施用地明細表面積予以修正。	納入主計四通(一階)變2-28案，恢復原計畫機關用地。
十	竹義段557地號部分土地。	機關用地 (0.01ha)	住宅區 (0.01ha)	據電信總局暨郵局回覆並無擴建計畫。 維護土地所有權人合法權益及促進土地合理有效之利用。	附帶條件： 一、變更為住宅區之回饋計畫「以繳交當期土地公告現值百分之二十之代金計算」。 二、需於三年內完成開發，否則另依法定程序恢復為原計畫。 原縣都委會決議新編號第十案。	納入主計四通(一階)變2-20案，變更為第2種住宅區，並免予回饋。
十四	新仁醫院旁之廣場兼停車場用地(原竹北都市計畫廣停六)	廣場兼停車場用地 (0.06ha)	停車場用地 (0.04ha) 綠地 (0.02ha)	原用地面積過於狹小，所提供之停車供給量有限。 配合變更為停車場用地以供興建立體停車場，增加停車設施之供給。 東側原廣停用地面積過小，不適作為立體停車場使用，考量鄰近居民休憩與都市景觀問題，變更為綠地為宜。	附帶條件： 未來興建立體停車場時，應送請新竹縣都市設計審議委員會審議通過後，始得興建。 原縣都委會決議新編號第十七案。 表列面積配合現行計畫之公共設施用地明細表面積予以修正。	維持原附帶條件內容。
十六	竹北地政事務所部分土地(豆子埔段817、819、820等地號土地)	機關用地 (0.11ha)	商業區 (0.06ha) 廣場用地 (0.05ha)	該筆土地於67年市地重劃編為機關用地迄今已歷二十四年之久，未能有效運用，且又需繳納地價稅，影響所有權人權利甚鉅。 地政事務所未有徵收開闢之計畫。	附帶條件： 一、本案應以市地重劃方式或無償捐贈公共設施用地(地籍整理)方式辦理開發，市地重劃建議範圍另詳計畫書附圖所示。 二、本案之開發應於計畫發布實施後三年內完成，否則另依法定程序恢復為原計畫。 原縣都委會決議新編號第十八案。	納入主計四通(一階)變2-29案，恢復原計畫機關用地。

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件	主計四通(一階)辦理情形
		原計畫	新計畫			
二十九	計畫區西南側	農業區 (0.46ha)	特種工業區 (0.33ha) 綠地 (0.13ha)	為維護都市環境安全，避免緊急危難。 配合西南側天然氣分裝廠現況劃設。 配合鄰避性分區劃設隔離綠帶。	附帶條件： 一、應無償捐贈變更範圍內原所屬土地三〇%之用地面積予地方政府。 二、前項扣除本案於原所屬土地所劃設之綠地面積後，不足之部分得改以代金方式繳納（以開發當期變更範圍內原所屬土地之平均公告現值加二成計算）。 三、其建築時應自面臨之八米現況道路境界線至少退縮十七公尺建築，退縮建築之空地應妥予綠化，並得計入法定空地。 依新竹縣政府 93 年 12 月 7 日府工都字第 0930153129-B 號函，於 93 年 12 月 9 日至 94 年 1 月 7 日補辦公開展覽。 依新竹縣政府 94 年 1 月 13 日府工都字第 0940013546 號函，公开展覽期間內並無任何公民或團體提出異議。 原縣都委會決議新編號第三十九案。	維持原附帶條件內容。
三十	省道段 969、971、974、979、980、981、983 地號。(原斗崙公兒七、機三、廣停三、市三等部分或全部用地)	機關用地 (0.13ha) 市場用地 (0.17ha) 公(兒)用地 (0.09ha) 廣(停)用地 (0.13ha) 人行步道用地 (0.06ha)	住宅區 (0.23ha) 商業區 (0.20ha) 廣(停)用地 (0.11ha) 道路用地 (0.04ha)	因被編為公共設施保留地已逾 20 餘年，仍未見徵收開闢或解編，嚴重影響所有權人權益及地方發展。 加速取得必要之公共設施用地。 為利出入交通及增加停車空間，故將四公尺人行步道修正為八公尺及調整停車場用地區位。	附帶條件： 一、本案應以市地重劃方式開發。 二、市地重劃建議範圍另詳計畫書附圖所示，並得依市地重劃實施辦法之規定辦理勘選。 三、本案之開發應於計畫發布實施後三年內完成，否則另依法定程序恢復為原計畫。 原縣都委會決議新編號第四十案。 表列面積配合現行計畫之公共設施用地明細表面積予以修正。	納入主計四通(一階)變 2-30 案，恢復原使用分區及用地。 屬竹北(縣治附近地區)細部計畫範圍。

資料來源：變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)說明書(94 年 8 月 4 日發布實施)及本計畫整理。

三通編號四



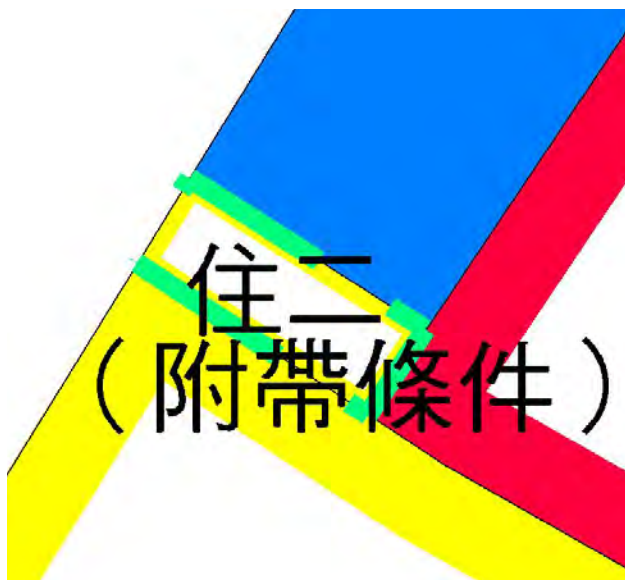
註：業已納入主計四通(一階)變2-34案，恢復原計畫機關用地。

三通編號九



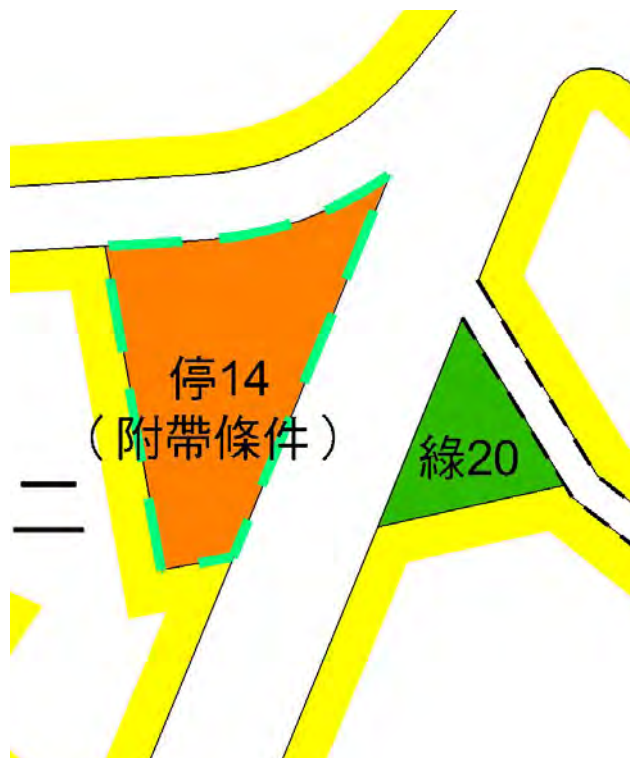
註：業已納入主計四通(一階)變2-28案，恢復原計畫機關用地。

三通編號十



註：業已納入主計四通(一階)變2-20案，變更為第2種住宅區，並免予回饋。

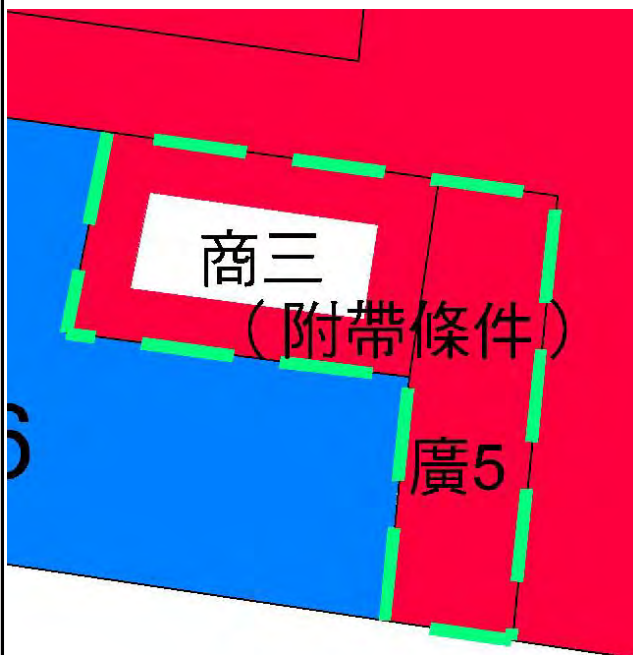
三通編號十四



註：維持原附帶條件內容。

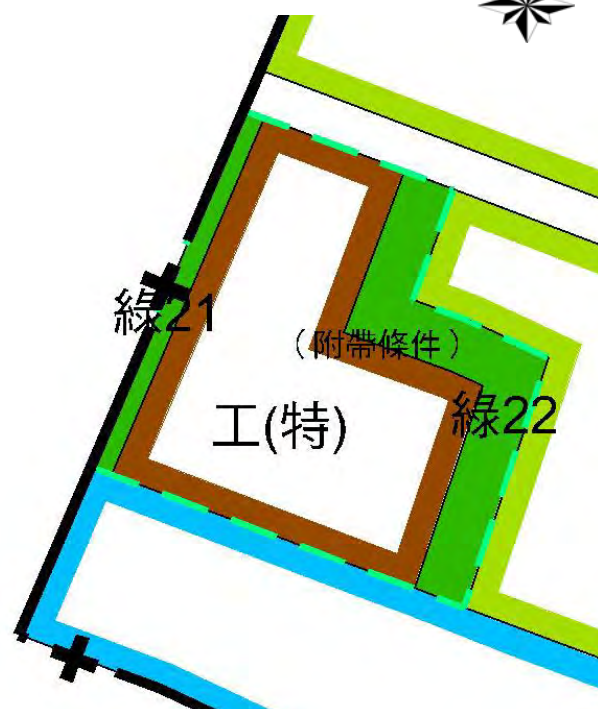
圖2-2 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案附帶條件變更內容示意圖(1)

三通編號十六



註：業已納入主計四通(一階)變2-29案，恢復原計畫機關用地。

三通編號二十九



註：維持原附帶條件內容。

三通編號三十



註：業已納入主計四通(一階)變2-30案，恢復原使用分區及用地。

圖2-3 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案附帶條件變更內容示意圖(2)

貳、細部計畫概要

一、發布實施經過

本計畫區包含「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」等4處細部計畫及其他尚未擬定細部計畫地區(豆子埔溪以北)，各細部計畫變更歷程詳表 2-4 所示。

表 2-4 本計畫區範圍內現行細部計畫變更歷程表

項目	編號	計畫名稱	核定日期及文號	發布實施日期及文號
竹仁國小西南側住宅區	1	擬定竹北都市計畫(竹仁國小西南側)住宅區細部計畫案	81 年 11 月 23 日 81 府建四字第 111991 號	81 年 12 月 10 日
中華路以西工業區附近地區	1	擬定竹北都市計畫(中華路以西工業區附近地區)細部計畫案	91 年 3 月 5 日內中營字第 0913501370 號	91 年 3 月 18 日府工都字第 0910027604 號
	2	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	縣核定	96 年 11 月 26 日府工都字第 0960162428 號
竹北高中附近地區	1	擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(竹北高中附近地區)細部計畫案	縣核定	97 年 8 月 29 日府工都字第 0970119797B 號
文化中心附近地區	1	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 14 日 86 府建四字第 165321 號	86 年 8 月 21 日府建都字第 89100 號
	2	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)案	縣核定	91 年 7 月 10 日府工都字第 0910077761-2 號
土地使用區管制要點	1	擬定竹北地區細部計畫(土地使用分區管制要點)案	縣核定	94 年 8 月 4 日府工都字第 0940099300-B 號
	2	變更竹北地區細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案	縣核定	97 年 9 月 30 日府工都字第 0970136563B 號
	3	訂定竹北(含斗崙地區)都市計畫(綠建築容積獎勵要點)細部計畫案	縣核定	101 年 5 月 18 日府產城字第 1010065339 號

資料來源：表列各都市計畫書、新竹縣都市計畫網及本計畫整理。

二、現行計畫概述

(一)竹仁國小西南側住宅區細部計畫

1. 計畫年期與計畫人口

計畫年期民國 85 年。計畫人口 144 人，居住密度約每公頃 244 人。

2. 計畫範圍與面積

計畫範圍位於竹仁國小西南側，原機(一)、停(一)及人行步道變更為住宅區部分，計畫面積 0.59 公頃。

3. 實質計畫

現行竹仁國小西南側住宅區細部計畫內土地使用分區面積合計約 0.3540 公頃，公共設施用地面積合計約 0.2360 公頃，各項土地使用分區及公共設施用地面積詳表 2-5。

(二)中華路以西工業區附近地區細部計畫

1. 計畫年期與計畫人口

計畫年期民國 110 年。計畫人口 2,785 人，居住密度約每公頃 340 人。

2. 計畫範圍與面積

計畫範圍北面臨鳳山溪，南面與原計畫農業區為界，西面至都市計畫範圍為界，東面至中華路止，計畫面積 44.92 公頃。

3. 實質計畫

現行中華路以西工業區附近地區細部計畫內土地使用分區面積合計約 34.63 公頃，公共設施用地面積合計約 10.29 公頃，各項土地使用分區及公共設施用地面積詳表 2-6。

(三)竹北高中附近地區細部計畫

1. 計畫年期與計畫人口

計畫年期民國 110 年。計畫人口 3,000 人，居住密度約每公頃 300 人。

2. 計畫範圍與面積

位於竹北（含斗崙地區）都市計畫區西側，主要分為五個區塊：華

興街部分路段及其東、西兩側區塊；竹北高中南面區塊；豆子埔溪北面、縱貫鐵路西面區塊；豆子埔溪北面、縱貫鐵路東面區塊；豆子埔溪北面、博愛街東面區塊。計畫面積 20.6264 公頃。

3. 實質計畫

現行竹北高中附近地區細部計畫內土地使用分區面積合計約 10.0467 公頃，公共設施用地面積合計約 10.5797 公頃，各項土地使用分區及公共設施用地面積詳表 2-7。

(四)文化中心附近地區細部計畫

1. 計畫年期與計畫人口

計畫年期民國 94 年。計畫人口 5,335 人，居住密度約每公頃 349 人。

2. 計畫範圍與面積

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 33.78 公頃。

3. 實質計畫

現行文化中心附近地區細部計畫內土地使用分區面積合計約 15.26 公頃，公共設施用地面積合計約 18.52 公頃，各項土地使用分區及公共設施用地面積詳表 2-8。

表 2-5 現行竹仁國小西南側住宅區細部計畫土地使用面積表

項目		擬定計畫面積 (公頃)	歷次變更增減 面積(公頃)	本次通盤檢討前計畫面積	
				計畫面積 (公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	0.3540	0.0000	0.3540	60.00
	小計	0.3540	0.0000	0.3540	60.00
公共設施用地	停車場用地	0.1387	0.0000	0.1387	23.51
	道路用地	0.0973	0.0000	0.0973	16.49
	小計	0.2360	0.0000	0.2360	40.00
合計		0.5900	0.0000	0.5900	100.00

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

資料來源：擬定竹北都市計畫(竹仁國小西南側)住宅區細部計畫書，81 年 9 月。

表 2-6 現行中華路以西工業區附近地區細部計畫土地使用面積表

項目			一通計畫面積 (公頃)	歷次變更增減 面積(公頃)	本次通盤檢討前計畫面積	
					計畫面積 (公頃)	百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區		7.33	0.00	7.33	16.32
	工業區	(工乙一)	12.51	0.00	12.51	27.85
		(工乙二)	14.79	0.00	14.79	32.93
		小計	27.30	0.00	27.30	60.77
	合計		34.63	0.00	34.63	77.09
公共 設施 用地	停車場用地		0.72	0.00	0.72	1.60
	兒童遊樂場用地		0.24	0.00	0.24	0.53
	鄰里公園用地		0.62	0.00	0.62	1.38
	綠地用地		0.11	0.00	0.11	0.24
	公用事業用地		0.04	0.00	0.04	0.09
	溝渠用地		0.60	0.00	0.60	1.34
	道路用地		7.96	0.00	7.96	17.72
	合計		10.29	0.00	10.29	22.91
總計			44.92	0.00	44.92	100.00

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

資料來源：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)書，96 年 11 月。

表 2-7 現行竹北高中附近地區細部計畫土地使用面積表

項目		擬定計畫面積 (公頃)	歷次變更增減 面積(公頃)	本次通盤檢討前計畫面積	
				計畫面積(公頃)	百分比(%)
土地使用 分區	住宅區	10.0467	0.0000	10.0467	48.71
	小計	10.0467	0.0000	10.0467	48.71
公共設施 用地	文小用地	1.8650	0.0000	1.8650	9.04
	體育場用地	0.9532	0.0000	0.9532	4.62
	公園用地	0.4863	0.0000	0.4863	2.36
	兒童遊樂場用地	0.5926	0.0000	0.5926	2.87
	綠地用地	0.1294	0.0000	0.1294	0.63
	廣場用地	0.0511	0.0000	0.0511	0.25
	河道用地	0.0322	0.0000	0.0322	0.16
	河道用地兼供道路 使用	0.1706	0.0000	0.1706	0.83
	道路用地	6.2993	0.0000	6.2993	30.54
	小計	10.5797	0.0000	10.5797	51.29
合計		20.6264	0.0000	20.6264	100.00

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

資料來源：擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(竹北高中附近地區)細部計畫書，97年8月。

表 2-8 現行文化中心附近地區細部計畫土地使用面積表

項目		一通計畫面積 (公頃)	歷次變更增減 面積(公頃)	本次通盤檢討前計畫面積	
				計畫面積(公頃)	百分比(%)
土地使 用分區	住宅區	15.26	0.00	15.26	45.17
	小計	15.26	0.00	15.26	45.17
公共設 施用地	加油站用地	0.18	0.00	0.18	0.53
	公園用地	2.35	0.00	2.35	6.96
	兒童遊樂場用地	0.81	0.00	0.81	2.40
	停車場用地	0.56	0.00	0.56	1.66
	文化中心用地	2.64	0.00	2.64	7.81
	河川用地	3.09	0.00	3.09	9.15
	道路用地	8.89	0.00	8.89	26.32
	小計	18.52	0.00	18.52	54.83
合計		33.78	0.00	33.78	100.00

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

資料來源：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)書，91年5月。

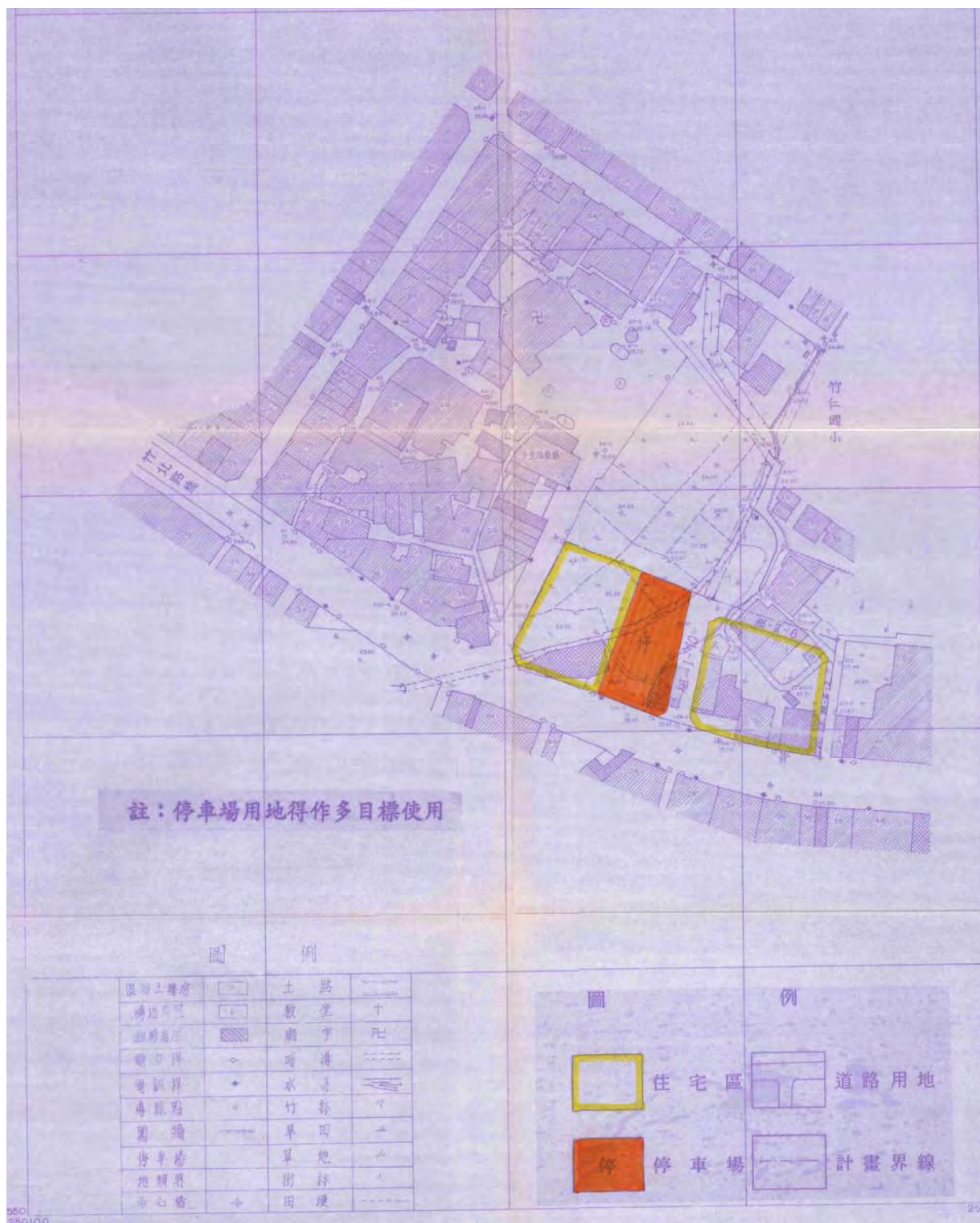


圖2-4 現行竹仁國小西南側住宅區細部計畫示意圖



計畫圖例

- (住) 住宅區
- (IZ) 工業區
- (停) 停車場用地
- (公) 公用事業用地
- (鄰) 鄰里公園用地

- (兒) 兒童遊樂場用地
- (綠) 綠地用地
- (溝) 溝渠用地
- (計) 計畫道路
- (細) 細部計畫範圍線(通盤檢討範圍線)

圖2-5 現行中華路以西工業區附近地區細部計畫示意圖

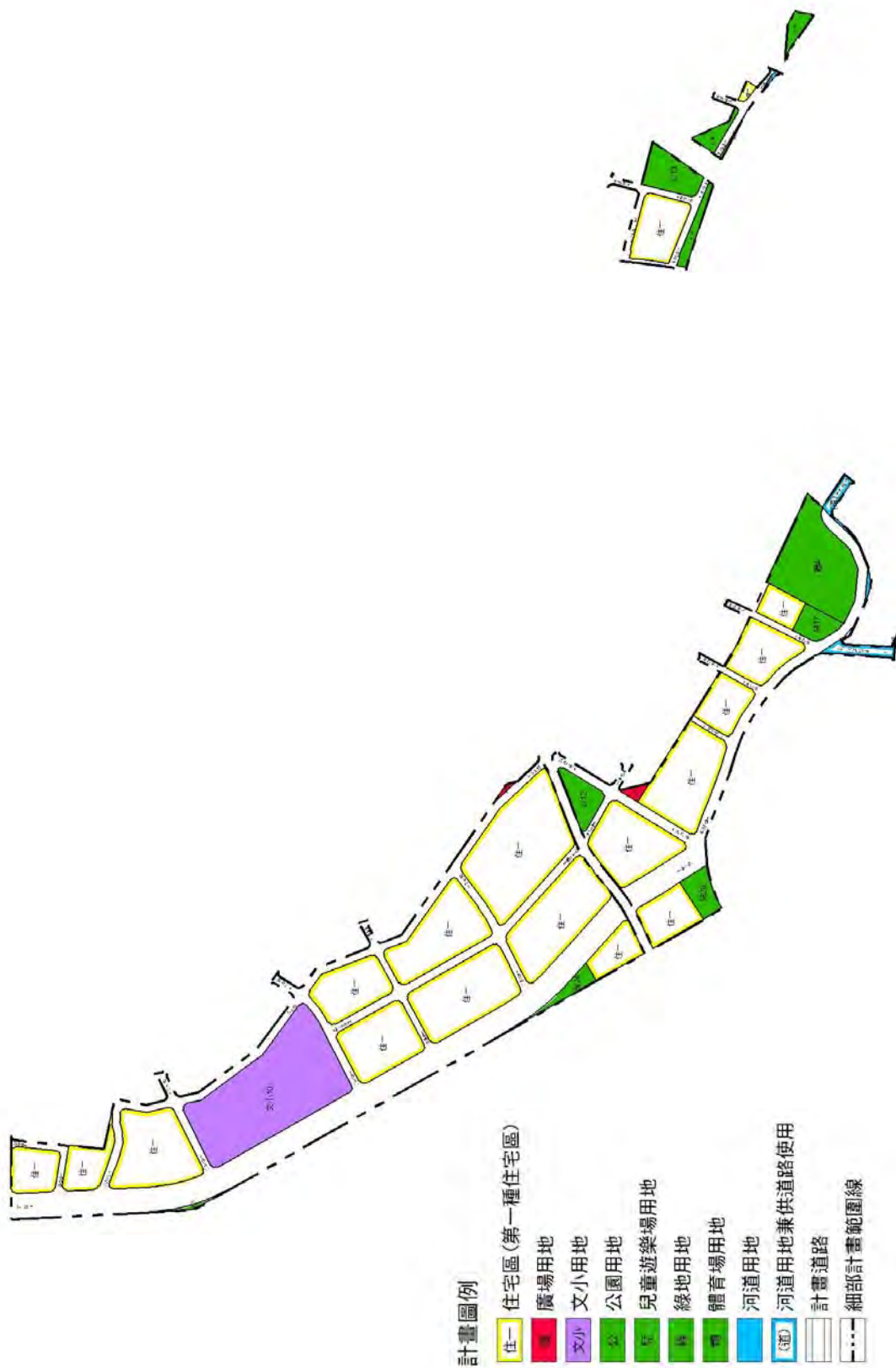


圖2-6 現行竹北高中附近地區細部計畫示意圖

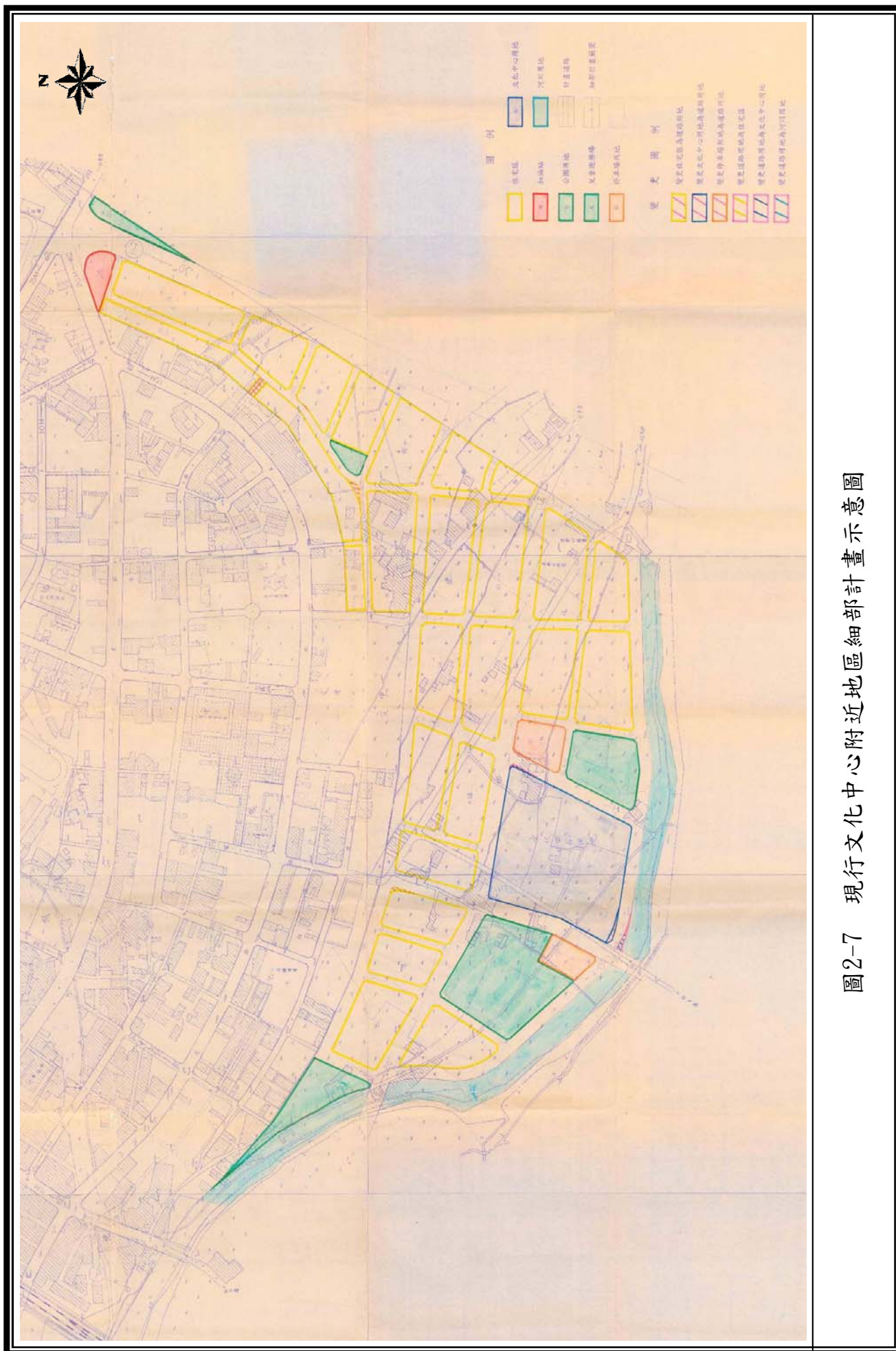


圖2-7 現行文化中心附近地區細部計畫示意圖

第三章 都市計畫圖重製及執行

壹、展繪依據

- (一)現行都市計畫圖(含歷次個案變更及擴大)。
- (二)都市計畫樁位圖及成果資料。
- (三)地籍圖。
- (四)數值地形圖(民國 97 年 11 月至 98 年 6 月測繪)。

貳、辦理方式

一、地形圖測繪

本計畫依循「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第四次通盤檢討)案」於民國 98 年 6 月完成之數值地形測量作業成果，係為一千分之一比例尺、TWD97 座標系統之數值地形圖。

二、套疊與展繪都市計畫線作業

- (一)將樁位成果展繪之街廓線先視為都市計畫成果(都市計畫圖)，直接展繪於新測繪完成的一千分之一地形圖上，進行初步套繪作業，並完成地形樁位套合圖。
- (二)依都市計畫書圖、樁位成果、地籍資料法定地位之相對重要性作為展繪計畫線之依循，經套繪校對成果，如發現地形樁位套合圖與現行計畫圖產生差異時，則再檢核地籍圖及發展現況等資料作為展繪計畫線之參據，展繪校核作業處理原則如下：
 1. **核對現行計畫：**將地形樁位套合圖與現行計畫圖套疊進行逐區、逐街廓比對，將差異明顯不符之現行計畫線轉繪於地形樁位套合圖上，並製作圖表研提疑義案供研商討論。
 2. **核對地籍圖：**將地形樁位套合圖與地籍圖套疊比對，若有不符之處將地籍圖分割情形轉繪於地形樁位套合圖上，並製作圖表研提疑義案供研商討論。
 3. **現場勘查：**展繪之計畫線，若發現與地形圖上所測繪之現況不符，應至現場勘查瞭解，製作圖表研提疑義案供研商討論。

本計畫經逐街廓校對計畫圖與樁位圖、地籍圖與實地情形之差異後，整理編製「重製疑義綜理表」透過都市計畫圖重製疑義協調會逐案做成決議後，重新展繪數值化之計畫圖，作為本計畫之依據。

三、重製展繪原則

都市計畫圖展繪基本處理原則係以無違或符合都市計畫規劃原意、公私兩損最低原則、爭議最少原則及承認已開闢或形成已久之現況為原則。

四、重製疑義處理

本計畫業於「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第四次通盤檢討)案」召集相關權責單位(內政部土地重劃工程處、新竹縣政府工務處都市計畫科、新竹縣政府地政處、新竹縣竹北地政事務所、經濟部水利署第二河川局、交通部臺灣區國道高速公路局、交通部臺灣鐵路管理局台北工務段、中華電信股份有限公司新竹營運處等)，分別於民國 99 年 3 月 18 日、99 年 3 月 26 日、99 年 4 月 2 日、99 年 4 月 14 日、99 年 4 月 23 日、99 年 5 月 13 日、99 年 5 月 27 日、99 年 6 月 14 日、99 年 7 月 1 日及 99 年 7 月 26 日召開都市計畫圖重製疑義協調會，針對重製疑義進行研商，研商決議應「納入後續通盤檢討研議」之疑義案，共計 13 案，其中屬細部計畫共 1 案，詳見表 3-1 及圖 3-1 所示。期藉由疑義之釐清及都市計畫法定程序，更正以往執行之偏差，提升計畫圖重製成果的完整性與精確性。

五、重製成果

(一)依前述之重製展繪原則及上開會議研商決議辦理製作「竹北都市計畫(竹仁國小西南側)住宅區細部計畫重製圖」(經檢視無重製疑義)、「竹北都計畫(文化中心附近地區)細部計畫重製疑義綜理表」及「竹北都計畫(文化中心附近地區)細部計畫重製圖」、「竹北都市計畫(中華路以西工業區附近地區)細部計畫重製疑義綜理表」及「竹北都市計畫(中華路以西工業區附近地區)細部計畫重製圖」、「竹北(含斗崙地區)都市計畫(竹北高中附近地區)細部計畫重製疑義綜理表」及「竹北(含斗崙地區)都市計畫(竹北高中附近地區)細部計畫重製圖」。

(二)竹北市公所業於民國 103 年 3 月 4 日竹市工字第 1033001892 號公告「擬定竹北都市計畫(竹仁國小西南側)住宅區細部計畫圖(比例尺 1/1000)及重製圖(比例尺 1/1000)」、「變更竹北都計畫(文化中心附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)圖(比例尺 1/1000)及重製圖(比例尺 1/1000)」、「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

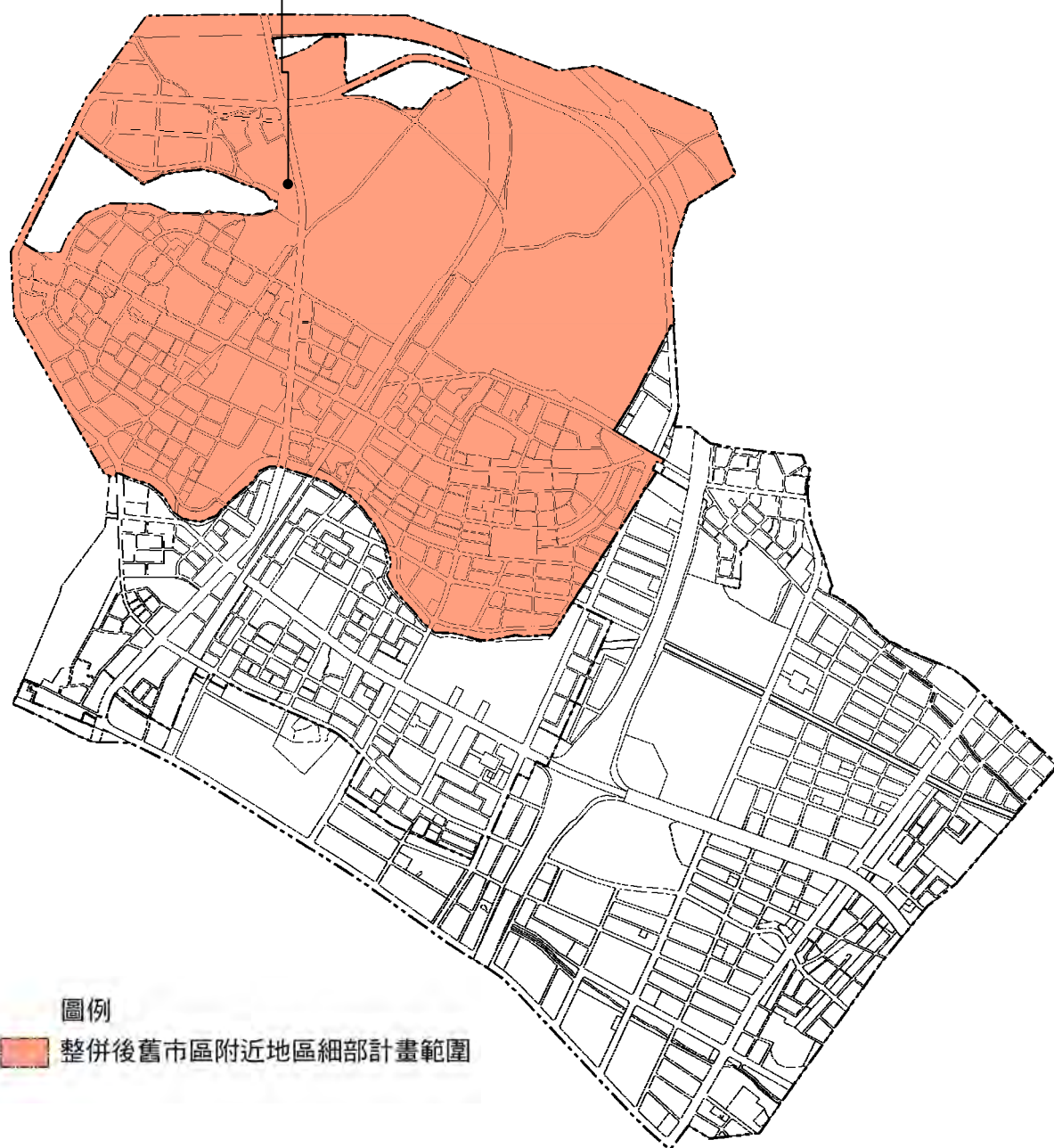
討)圖(比例尺 1/1200)及重製圖(比例尺 1/1000)」、「擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(竹北高中附近地區)細部計畫圖(比例尺 1/1000) 及重製圖(比例尺 1/1000)」、「竹北(含斗崙地區)都市計畫尚未擬定細部計畫地區現行計畫圖(比例尺 1/1000)」，公告日期自民國 103 年 3 月 11 日起至 4 月 9 日止，共計 30 日。

表 3-1 竹北四通案重製疑義會議決議「納入通盤檢討變更或研議」綜理表

新 編 號	重製 編號	位置	疑義 分類	重製疑義協調 會決議	納入通盤檢討變更或研議		備註
					處理意見	處理情形	
1	細中 B-06	中華路西 側，公 1 北側	未釘樁	依計畫線展 繪，後續細部 計畫通檢時依 74 年公告樁位 變更細計範圍。	1. 經查擬定竹北都市計畫(61 年)、第一次通盤檢討(72 年)、第二次通盤檢討(85 年)、第三次通盤檢討(94 年)之計畫圖，其溝渠用地、農業區與住宅區展繪之原意，於第二次、第三次通盤檢討展繪有誤。 2. 經查前開展繪有誤之區域，其主要計畫樁位於 74 年 1 月 7 日公告更正，並依前開公告更正之樁位核發建造執照在案。 3. 依「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」之計畫圖展繪。		經主計四通於部都委會專案小組決議暫時維持原計畫，俟水利主管機關研擬治水計畫且安全無虞後，納入公共設施專案通盤檢討辦理。



細中B-06



圖例

 整併後舊市區附近地區細部計畫範圍

圖3-1 重製疑義會議決議「納入通盤檢討變更或研議」位置示意圖

參、都市計畫之執行

- 一、本計畫經都市計畫圖重製作業後，依重製成果將土地使用分區、公共設施用地等原計畫面積，依數值圖檔重新丈量(詳表 3-2、表 3-4、表 3-6、表 3-8、表 3-10)，並作為本次通盤檢討之依據；此一經過重製後之新圖，待完成法定程序發布實施後，將以本圖為爾後有關都市計畫之執行依據；至於原計畫圖應依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 47 條規定，於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。
- 二、本次都市計畫圖重製作業，有關疑義研商決議為「建議納入細部計畫通盤檢討變更或研議」者，納入本次通盤檢討變更考量。
- 三、重製前後面積僅文化中心附近地區細部計畫有較顯著之差異(道路用地減少 0.2657 公頃、細計總面積減少 0.4083 公頃)，其餘細部計畫地區差異較小，其重製前後面積增減原因說明如下：
 - (一)本次都市計畫圖重製專案通盤檢討前，其文化中心附近地區細部計畫法定計畫圖係為民國 91 年公告之 1/1000 紙圖，歷經圖紙伸縮、面積量測儀器精度不足、原計畫書與原計畫圖面積誤差等因素，故造成前開面積顯著之差異。
 - (二)本次都市計畫圖重製專案通盤檢討後，將依據重製後計畫圖據以辦理補釘或修釘樁位，以為後續執行之依據。
 - (三)本次配合主計四通已公告之重製後新圖，辦理細部計畫之整併及通盤檢討，以落實都市計畫圖資數位化管理的目標，其重製前後之面積增減透過都市計畫重製疑義及法定程序檢討後，應不致影響民眾權益。

表 3-2 竹北都市計畫(竹仁國小西南側)住宅區細部計畫(本次通盤檢討計畫圖重製前後)土地使用面積對照表

項目		重製前現行計畫 面積(公頃)	增減面積 (公頃)	重製後現行計畫 面積(公頃)
土地使用 分區	住宅區	0.3540	0.0973	0.4513
	合計	0.3540	0.0973	0.4513
公共設 施用地	停車場用地	0.1387	-0.0002	0.1385
	道路用地	0.0973	0.0007	0.0980
	合計	0.2360	0.0005	0.2365
總計		0.5900	0.0978	0.6878

資料來源：本計畫整理。

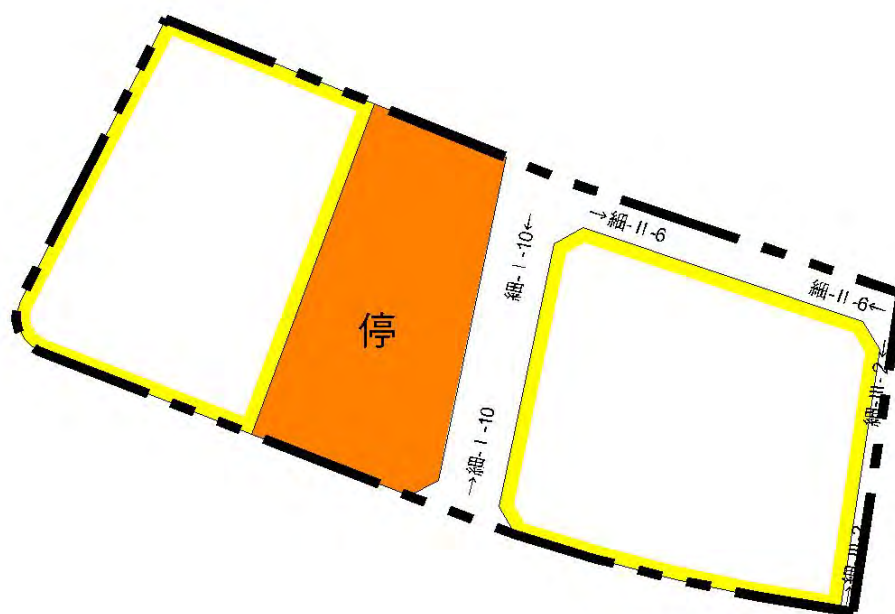
註：實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 3-3 竹北都市計畫(竹仁國小西南側)住宅區細部計畫(本次通盤檢討計畫圖重製前後)公共設施用地明細表

項目及編號	重製前現 行計畫面 積(公頃)	重製後現 行計畫面 積(公頃)	位置	備註
停車場用地	0.1387	0.1385	細- I -10 道路西側	
道路用地	0.0973	0.0980	—	

資料來源：本計畫整理。

註：實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。



計畫圖例

-  住宅區
-  停車場用地
-  道路用地
-  細部計畫範圍線

圖3-2 竹北都市計畫(竹仁國小西南側)住宅區細部計畫重製後現行細部計畫示意圖

表 3-4 竹北都市計畫(中華路以西工業區附近地區)細部計畫(本次通盤檢討計畫圖重製前後)土地使用面積對照表

項目			重製前現行計畫 面積(公頃)	增減面積 (公頃)	重製後現行計畫 面積(公頃)
土地使 用分區	住宅區		7.33	-0.0123	7.3177
	工業區	工乙(一)	12.51	-0.0020	12.5120
		工乙(二)	14.79	0.0074	14.7974
		小計	27.30	0.0094	27.3094
	合計		34.63	-0.0029	34.6271
公共設 施用地	停車場用地		0.72	-0.0042	0.7158
	兒童遊樂場用地		0.24	-0.0037	0.2363
	鄰里公園用地		0.62	-0.0133	0.6067
	綠地用地		0.11	-0.0019	0.1081
	公用事業用地		0.04	-0.0006	0.0394
	溝渠用地		0.60	-0.0155	0.5845
	道路用地		7.96	0.0185	7.9785
	合計		10.29	-0.0207	10.2693
總計			44.92	-0.0236	44.8964

資料來源：本計畫整理。

註：實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 3-5 竹北都市計畫(中華路以西工業區附近地區)細部計畫(本次通盤檢討計畫圖重製前後)公共設施用地明細表

項目及編號		重製前現 行計畫面 積(公頃)	重製後現 行計畫面 積(公頃)	位置	備註
停車場 用地	停一	0.47	0.4662	公用一西北側	
	停二	0.25	0.2496	綠二南側	
	小計	0.72	0.7158		
兒童遊樂場用地		0.24	0.2363	公一東北側	
鄰里 公園 用地	公一	0.18	0.1733	綠一西北側，公用一東南側	
	公二	0.44	0.4334	公用二西側	
	小計	0.62	0.6067		
綠地 用地	綠一	0.07	0.0660	公一東南側	
	綠二	0.04	0.0421	停二北側	
	小計	0.11	0.1081		
公用 事業 用地	公用一	0.02	0.0215	公一西北側	
	公用二	0.02	0.0179	公二東側	
	小計	0.04	0.0394		
溝渠用地		0.60	0.5845	—	
道路用地		7.96	7.9785	—	

資料來源：本計畫整理。

註：實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

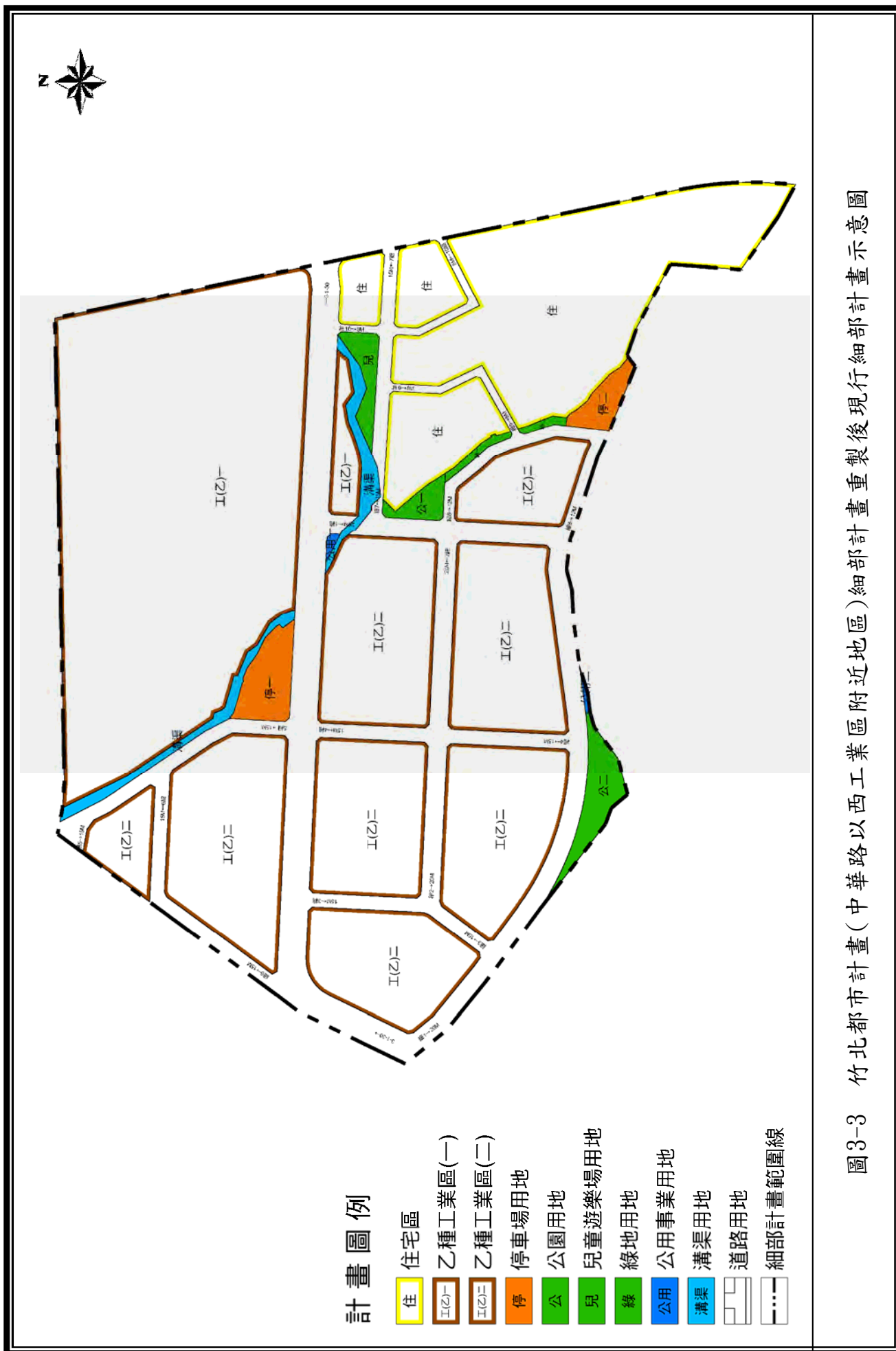


表 3-6 竹北(含斗崙地區)都市計畫(竹北高中附近地區)細部計畫(本次通盤檢討計畫圖重製前後)土地使用面積對照表

項目		重製前現行計畫 面積(公頃)	增減面積 (公頃)	重製後現行計畫 面積(公頃)
土地使用 分區	第一種住宅區	10.0467	-0.0001	10.0466
	合計	10.0467	-0.0001	10.0466
公共設 施用地	文小用地	1.8650	0.0004	1.8654
	體育場用地	0.9532	0.0001	0.9533
	公園用地	0.4863	-0.0008	0.4855
	兒童遊樂場用地	0.5926	0.0015	0.5941
	綠地用地	0.1294	0.0001	0.1295
	廣場用地	0.0511	0.0000	0.0511
	河道用地	0.0322	0.0003	0.0325
	河道用地兼供道路使用	0.1706	0.0009	0.1715
	道路用地	6.2993	0.0038	6.3031
	合計	10.5797	0.0063	10.5860
總計		20.6264	0.0062	20.6326

資料來源：本計畫整理。

註：實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 3-7 竹北(含斗崙地區)都市計畫(竹北高中附近地區)細部計畫(本次通盤檢討計畫圖重製前後)公共設施用地明細表

項目及編號		重製前現行計畫面積(公頃)	重製後現行計畫面積(公頃)	位置	備註
文小用地	文小 10	1.8650	1.8654	主 7-4-10 號道路南側，主 7-5-10 號道路北側	
	小計	1.8650	1.8654		
公園用地	公 12	0.2046	0.2037	主 6-15-12 號道路西側、主 8-10-8 號道路北側	
	公 13	0.2817	0.2818	鐵路西側	
	小計	0.4863	0.4855		
兒童遊樂場用地	兒 17	0.1593	0.1593	主 8-12-8 號道路東側	兒 17 係配合遷置土地公廟，應配合土地公廟整體規劃。
	兒 18	0.0985	0.0986	鐵路西側	
	兒 19	0.0919	0.0919	鐵路東側	
	兒 20	0.0793	0.0794	博愛街東側	
	兒 26	0.1637	0.1649	主 3-1-30 號道路西側	兒 26 為區內土地公廟保存再利用，應配合土地公廟整體規劃。
	小計	0.5926	0.5941		
綠地用地	綠 23	0.0145	0.0145	主 3-1-30 號道路西側	
	綠 24	0.1017	0.1016	主 3-1-30 號道路西側	
	綠 25	0.0028	0.0028	兒 17 南側	
	綠 26	0.0104	0.0106	主 8-16-8 號道路南側	
	小計	0.1294	0.1295		
廣場用地	廣 6	0.0127	0.0127	主 7-3-10 號道路北側	
	廣 7	0.0384	0.0384	主 8-10-8 號道路南側	
	小計	0.0511	0.0511		
體育場用地	體 4	0.9532	0.9533	兒 17 東側	
	小計	0.9532	0.9533		
河道用地		0.0322	0.0325	主 6-16-12 號道路南側	
河道用地兼供道路使用		0.1706	0.1715	—	
道路用地		6.2993	6.3031	—	

資料來源：本計畫整理。

註：實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。



圖3-4 竹北(含斗崙地區)都市計畫(竹北高中附近地區)細部計畫重製後現行細部計畫示意圖

表 3-8 竹北都市計畫(文化中心附近地區)細部計畫(本次通盤檢討計畫圖重製前後)土地使用面積對照表

項目		重製前現行計畫 面積(公頃)	增減面積 (公頃)	重製後現行計畫 面積(公頃)
土地使用 分區	第一種住宅區	15.26	-0.0151	15.2449
	合計	15.26	-0.0151	15.2449
公共設 施用地	文化中心用地	2.64	-0.0366	2.6034
	停車場用地	0.56	0.0062	0.5662
	公園用地	2.35	-0.0440	2.3060
	兒童遊樂場用地	0.81	-0.0053	0.8047
	河川用地	3.09	-0.0570	3.0330
	加油站用地	0.18	0.0092	0.1892
	道路用地	8.89	-0.2657	8.6243
	合計	18.52	-0.3932	18.1268
總計		33.78	-0.4083	33.3717

資料來源：本計畫整理。

註：實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 3-9 竹北都市計畫(文化中心附近地區)細部計畫(本次通盤檢討計畫圖重製前後)公共設施用地明細表

項目及編號		重製前現 行計畫面 積(公頃)	重製後現 行計畫面 積(公頃)	位置	備註
公園 用地	公一	0.22	0.2016	細計範圍東北側，加油站用地 東側	
	公二	1.55	1.5286	文化中心用地西側	
	公三	0.58	0.5758	細計範圍西北側	
	小計	2.35	2.3060		
停車 場用 地	停五	0.24	0.2387	公二東南側	
	停六	0.32	0.3275	文化中心用地東北側	
	小計	0.56	0.5662		
文化中心用地		2.64	2.6034	公二東側	
兒童 遊樂 場用 地	兒十	0.70	0.6966	文化中心東南側	
	兒十一	0.11	0.1081	8M-6 道路東側，8M-7 道路南 側	
	小計	0.81	0.8047		
加油站用地		0.18	0.1892	細計範圍東北側，公一西側	
河川用地		3.09	3.0330	—	
道路用地		8.89	8.6243	—	

資料來源：本計畫整理。

註：實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。



計畫圖例

- | | |
|--|---------|
| | 住宅區 |
| | 加油站用地 |
| | 文化中心用地 |
| | 公園用地 |
| | 兒童遊樂場用地 |
| | 停車場用地 |
| | 河川用地 |
| | 道路用地 |
| | 細部計畫範圍線 |

圖3-5 竹北都市計畫(文化中心附近地區)細部計畫重製後現行細部計畫示意圖

表 3-10 未擬定細部計畫地區(本次通盤檢討計畫圖重製後)土地使用面積表

項目			重製後現行計畫面積(公頃)	備註
土地使 用分區	住宅區	第二種住宅區	102.7021	
		第二種住宅區(附帶條件)	0.0129	
		小計	102.7150	
	第三種商業區		18.2869	
	乙種工業區		148.8305	
	農會專用區		0.6905	
	寺廟專用區		0.3718	
	電信專用區		0.1990	
	農業區		0.1397	
	保存區		0.1004	
	河川區		26.3548	
	河川區(兼供道路使用)		0.3722	
	合計		298.0608	
	公共設 施用地	機關用地		6.8357
學校用地		文小	7.7125	
		文中	5.6093	
		文高	4.3068	
		小計	17.6286	
私立義民中學用地		3.4977		
社教用地		0.1111		
市場用地		0.9982		
停車場用地		0.5150		
停車場用地(附帶條件)		0.0856		
廣場兼停車場用地		1.7540		
廣場用地		1.3116		
公園用地		4.5693		
兒童遊樂場用地		2.6941		
綠地用地		0.0376		
體育場(運動公園)用地		0.3736		
加油站用地		0.2766		
鐵路用地		9.6899		
變電所用地		0.2688		
河道用地		4.4650		
溝渠用地		1.2638		
高速公路用地		4.8644		
人行步道用地		2.0603		
道路用地		50.3908		
合計		113.6917		
總計			411.7525	

資料來源：本計畫整理。

註：實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 3-11 未擬定細部計畫地區(本次通盤檢討計畫圖重製後)公共設施用地明細表

項目及編號		重製後現行計畫面積(公頃)	位置	備註
機關用地	機 1	5.6378	鳳山溪南側	原竹北機 11 (水產試驗所)
	機 2	0.5820	文小 2 北側	原竹北機 9 (市公所)
	機 3	0.0618	義民中學東側	原竹北機 12 (警察分局)
	機 4	0.0851	博愛街東側	原竹北機 4 部分 (郵政、電信局)
	機 6	0.3569	文中 2 西北側	原竹北機 6 部分 (地政事務所)
	機 13	0.1121	市 4(竹北市場)西側	
	小計	6.8357		
文小用地	文小 1	2.0301	計畫區西北側	原竹北文小 4 (新社國小)
	文小 2	2.6599	義民中學西側	原竹北文小 3 (竹北國小)
	文小 4	3.0225	鐵路東側、高速公路西側	原竹北文小 2 (竹仁國小)
	小計	7.7125		
文中用地	文中 1	3.2204	計畫區西北側	原竹北文中 2 (竹北國中)
	文中 2	2.3889	行政區北側	原竹北文中 1 (仁愛國中)
	小計	5.6093		
文高用地	文高	4.3068	豆子埔溪北側	原竹北文高 (竹北高中)
	小計	4.3068		
私立義民中學		3.4977	文高北側	原竹北私立義民中學
社教用地	社 2	0.1111	文小 4 北側	◆竹北三通案新劃設 (竹仁里集會所)
	小計	0.1111		
市場用地	市 1	0.1173	文中 1 西南側	原竹北市 6 部分
	市 2	0.0613	文中 2 西南側	原竹北市 6 部分
	市 3	0.2859	廣(停)3 西南側	原竹北市 4
	市 4	0.2837	文小 4 西側	原竹北市 1
	市 5	0.2500	文中 2 北側	原竹北市 2
	小計	0.9982		
停車場用地	停 1	0.1631	文小 1 北側	原竹北停 4
	停 3	0.1759	文小 2 西側	原竹北停 3
	停 13	0.1760	文小 4 西側	◆竹北三通案新劃設
	停 14(附)	0.0856	豆子埔溪北側、鐵路東側	◆竹北三通案新劃設
	小計	0.6006		
廣場兼停車場用地	廣(停)3	0.5360	文小 2 西側	原竹北廣 4 變更
	廣(停)	1.2180	火車站西側	原竹北廣 2 及停 2 變更
	小計	1.7540		
廣場用地	廣 1	0.3526	文中 1 西北側	原竹北廣 5
	廣 3	0.0319	農會專用區北側	原竹北廣 3 部分
	廣 4	0.1189	農會專用區西側	原竹北廣 3 部分
	廣 5	0.7739	文中 2 西北側	原竹北廣 2 及部分機關變更
	廣 10	0.0343	市 4(竹北市場)南側	◆竹北四通(一階)案新劃設

項目及編號		重製後現 行計畫面 積(公頃)	位置	備註
	小計	1.3116		
公園用 地	公 1	4.5693	中華路西側、文中 1 東北側	原竹北公 1 部分
	小計	4.5693		
兒童遊 樂場用 地	兒 1	0.3653	文中 1 東側	原竹北兒 8
	兒 2	0.2240	文小 10 東北側	原竹北兒 7
	兒 3	0.2980	農會專用區北側	原竹北兒 5
	兒 4	0.4689	文小 2 西南側	原竹北兒 6
	兒 5	0.4575	文中 2 東北側	原竹北兒 2
	兒 6	0.4537	文中 2 西側	原竹北兒 3
	兒 15	0.2033	文小 1 北側	◆竹北三通案新劃設
	兒 16	0.2233	文小 4 西側	◆竹北三通案新劃設
	兒 18	0.0001	豆子埔溪北側、中華路東側	
	小計	2.6941		
綠地用 地	綠 2	0.0040	鐵路東側	
	綠 3	0.0063	火車站東側	原竹北綠 3
	綠 20	0.0273	博愛街東側	原竹北廣（停）1 部分變更
	小計	0.0376		
體育場 用地	體 3	0.3736	文小 4 東側	原竹北兒 1 變更
	小計	0.3736		
加油站 用地	油 1	0.2766	竹北市公所東北側	原竹北油 1
	小計	0.2766		
鐵路用地		9.6899	—	
變電所 用地	變 2	0.2688	文小 4 北側	◆竹北三通案新劃設
	小計	0.2688		
河道用地		4.4650	—	
溝渠用地		1.2638	—	
高速公路用地		4.8644	—	
人行步道用地		2.0603	—	
道路用地		50.3908	—	

資料來源：本計畫整理。

註：實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

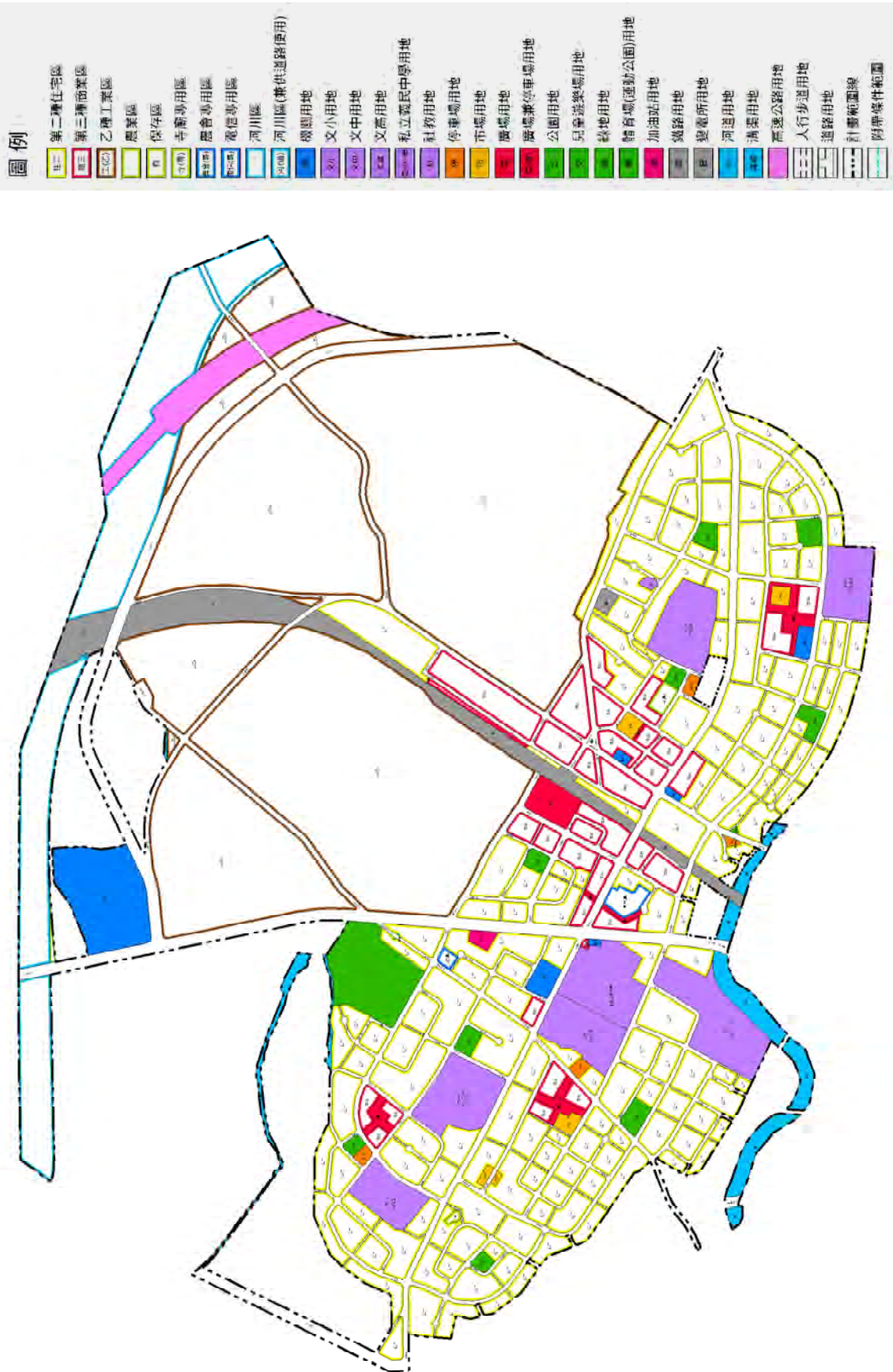


圖3-6 未擬定細部計畫地區重製後現行細部計畫示意圖

肆、整併原則

本案係就現有已公告實施之 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(不包含農業區)進行細部計畫整併，惟整併過程中各已擬定細部計畫區之土地使用分區及公共設施用地名稱有所不一，另已擬定細部計畫區、縣治附近地區細部計畫區以及未擬定細部計畫區之間亦有部分計畫範圍重疊之情況(詳見圖 3-7)。故為辦理本案細部計畫整併及通盤檢討，遂訂定本案細部計畫整併原則如下：

一、土地使用分區及公共設施用地名稱之整併原則

本案土地使用分區及公共設施用地名稱之整併原則係依「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第四次通盤檢討)案」之名稱為整併依據，經檢視現行已擬定之 4 處細部計畫區，各土地使用分區及公共設施用地名稱互異之情況概述如下：

- (一)中華路以西工業區附近地區細部計畫所劃設之「鄰里公園用地」與主要計畫所劃設之「公園用地」名稱不一致；故配合主要計畫，調整「鄰里公園用地」為「公園用地」。
- (二)文化中心附近地區細部計畫所劃設之「河川用地」與主要計畫所劃設之「河道用地」名稱不一致；故配合主要計畫，調整「河川用地」為「河道用地」。
- (三)竹北高中附近地區細部計畫所劃設之「體育場用地」與主要計畫所劃設之「體育場(運動公園)用地」名稱不一致；故配合主要計畫，調整「體育場用地」為「體育場(運動公園)用地」。
- (四)文化中心附近地區細部計畫所劃設之「道路用地」，包括人行步道用地及道路用地之面積，為避免執行之疑慮，故將人行步道用地與道路用地面積予以區分。

二、空間範圍之整併原則

- (一)範圍線涉及縣治附近地區細部計畫(三通)已公告發布實施者，應配合調整。
「變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(第三次通盤檢討)(含重製)(第一階段)案業於 104 年 10 月 26 日公告發布實施，應依其發布實施之計畫內

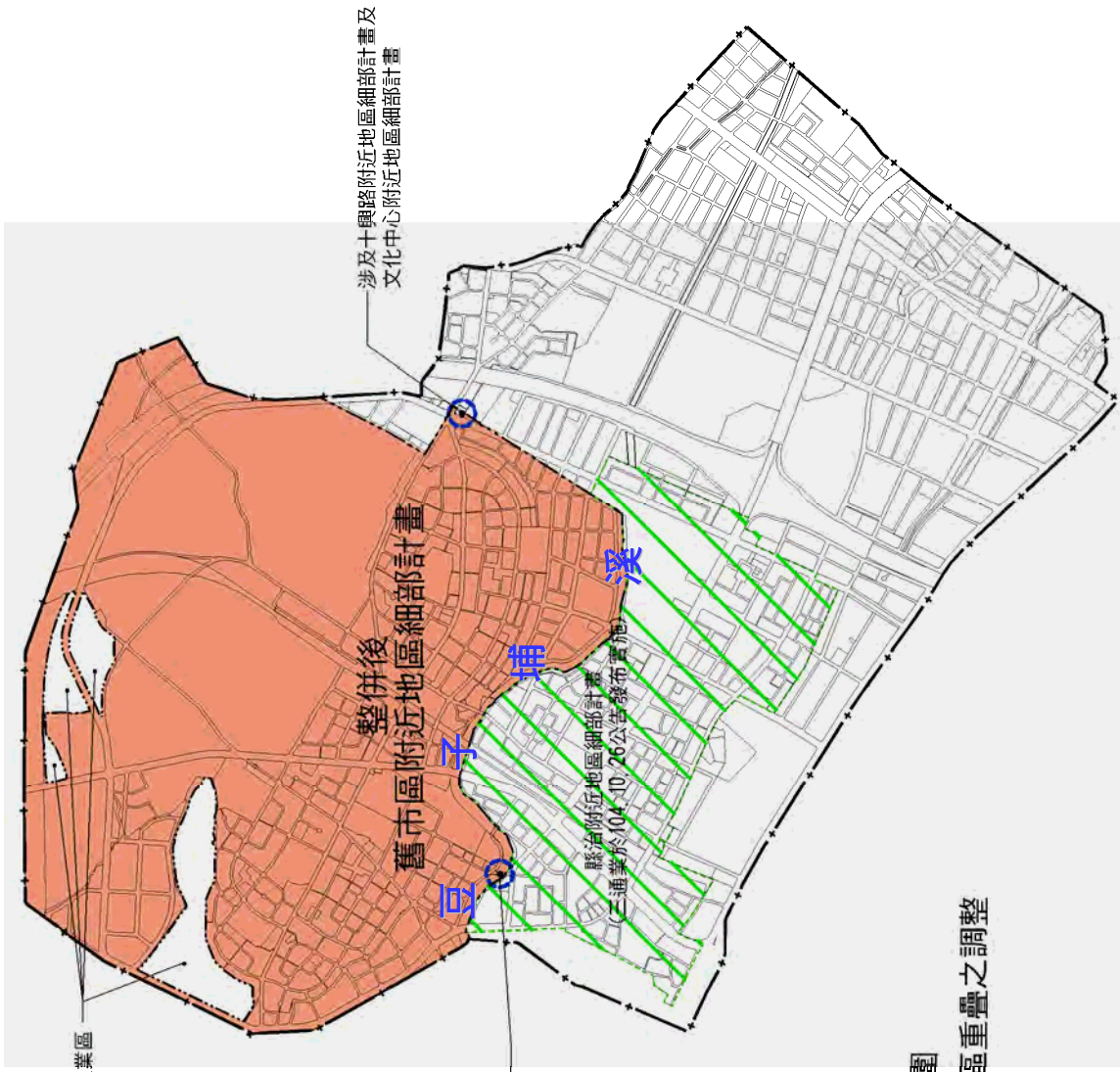
容，予以配合調整本計畫範圍及使用分區。

(二)涉及各已擬定細部計畫區間範圍及使用分區重疊之調整，應依都市計畫發布實施時間最新者之內容為準。

本計畫涉及各已擬定細部計畫區間範圍及使用分區重疊之調整共有二處，分述如下：

1. 第一處位於十興路附近地區細部計畫與文化中心附近地區細部計畫(詳圖 3-8)。本案考量十興路附近地區細部計畫之發布實施日期為 97 年 6 月 6 日，文化中心附近地區細部計畫之發布實施日期為 86 年 8 月 21 日，故針對該重疊處整併後之現行計畫內容係依據現行十興路附近地區細部計畫為準，另配合調整文化中心附近地區細部計畫之計畫範圍。
2. 第二處位於竹北高中附近地區細部計畫與縣治附近地區細部計畫(詳圖 3-9)。本案考量竹北高中附近地區細部計畫之發布實施日期為 97 年 8 月 29 日，縣治附近地區細部計畫(第二次通盤檢討)之發布實施日期為 98 年 5 月 27 日，故針對該重疊處整併後之現行計畫內容係依據現行縣治附近地區細部計畫為準，另配合調整竹北高中附近地區細部計畫之計畫範圍。

整併前後各細部計畫土地使用計畫面積詳見表 3-12~3-16。



圖例

 縣治附近地區細部計畫整併範圍

 涉及都市計畫間範圍及使用分區重疊之調整

 本計畫範圍

圖3-7 細部計畫整併原則類型分布示意圖

表 3-12 竹北都市計畫(竹仁國小西南側)住宅區細部計畫整併前後土地使用面積對照表

項目		重製後現行計畫 面積(公頃)	配合整併增減面 積(公頃)	整併後計畫面積 (公頃)
土地使用 分區	住宅區	0.4513	0.0000	0.4513
	合計	0.4513	0.0000	0.4513
公共設 施用地	停車場用地	0.1385	0.0000	0.1385
	道路用地	0.0980	0.0000	0.0980
	合計	0.2365	0.0000	0.2365
總計		0.6878	0.0000	0.6878

資料來源：本計畫整理。

表 3-13 竹北都市計畫(中華路以西工業區附近地區)細部計畫整併前後土地使用面積對照表

項目			重製後現行計畫 面積(公頃)	配合整併增減面 積(公頃)	整併後計畫面積 (公頃)
土地使 用分區	住宅區		7.3177	0.0000	7.3177
	工業區	工乙(一)	12.5120	0.0000	12.5120
		工乙(二)	14.7974	0.0000	14.7974
		小計	27.3094	0.0000	27.3094
	合計		34.6271	0.0000	34.6271
公共設 施用地	停車場用地		0.7158	0.0000	0.7158
	兒童遊樂場用地		0.2363	0.0000	0.2363
	公園用地(註)		0.6067	0.0000	0.6067
	綠地用地		0.1081	0.0000	0.1081
	公用事業用地		0.0394	0.0000	0.0394
	溝渠用地		0.5845	0.0000	0.5845
	道路用地		7.9785	0.0000	7.9785
	合計		10.2693	0.0000	10.2693
總計			44.8964	0.0000	44.8964

資料來源：本計畫整理。

註：原計畫為鄰里公園用地，本次通盤檢討配合細部計畫整併調整為公園用地。

表 3-14 竹北(含斗崙地區)都市計畫(竹北高中附近地區)細部計畫整併前後土地使用面積對照表

項目		重製後現行計畫 面積(公頃)	配合整併增減面 積(公頃)	整併後計畫面積 (公頃)
土地使 用分區	第一種住宅區	10.0466	0.0000	10.0466
	合計	10.0466	0.0000	10.0466
公共設 施用地	文小用地	1.8654	0.0000	1.8654
	體育場(運動公園)用地(註)	0.9533	0.0000	0.9533
	公園用地	0.4855	0.0000	0.4855
	兒童遊樂場用地	0.5941	0.0000	0.5941
	綠地用地	0.1295	-0.0028	0.1267
	廣場用地	0.0511	0.0000	0.0511
	河道用地	0.0325	0.0000	0.0325
	河道用地兼供道路使用	0.1715	-0.0280	0.1435
	道路用地	6.3031	0.0000	6.3031
	合計	10.5860	-0.0308	10.5552
總計		20.6326	-0.0308	20.6018

資料來源：本計畫整理。

註：原計畫為體育場用地，本次通盤檢討配合細部計畫整併調整為體育場(運動公園)用地。

表 3-15 竹北都市計畫(文化中心附近地區)細部計畫整併前後土地使用面積對照表

項目		重製後現行計畫 面積(公頃)	配合整併增減面 積(公頃)	整併後計畫面積 (公頃)
土地使 用分區	第一種住宅區	15.2449	0.0000	15.2449
	合計	15.2449	0.0000	15.2449
公共設 施用地	文化中心用地	2.6034	0.0000	2.6034
	停車場用地	0.5662	0.0000	0.5662
	公園用地	2.3060	-0.1021	2.2039
	兒童遊樂場用地	0.8047	0.0000	0.8047
	河道用地(註)	3.0330	0.0000	3.0330
	加油站用地	0.1892	0.0000	0.1892
	人行步道用地	8.6243	0.0000	0.0199
	道路用地			8.6044
	合計	18.1268	-0.1021	18.0247
總計		33.3717	-0.1021	33.2696

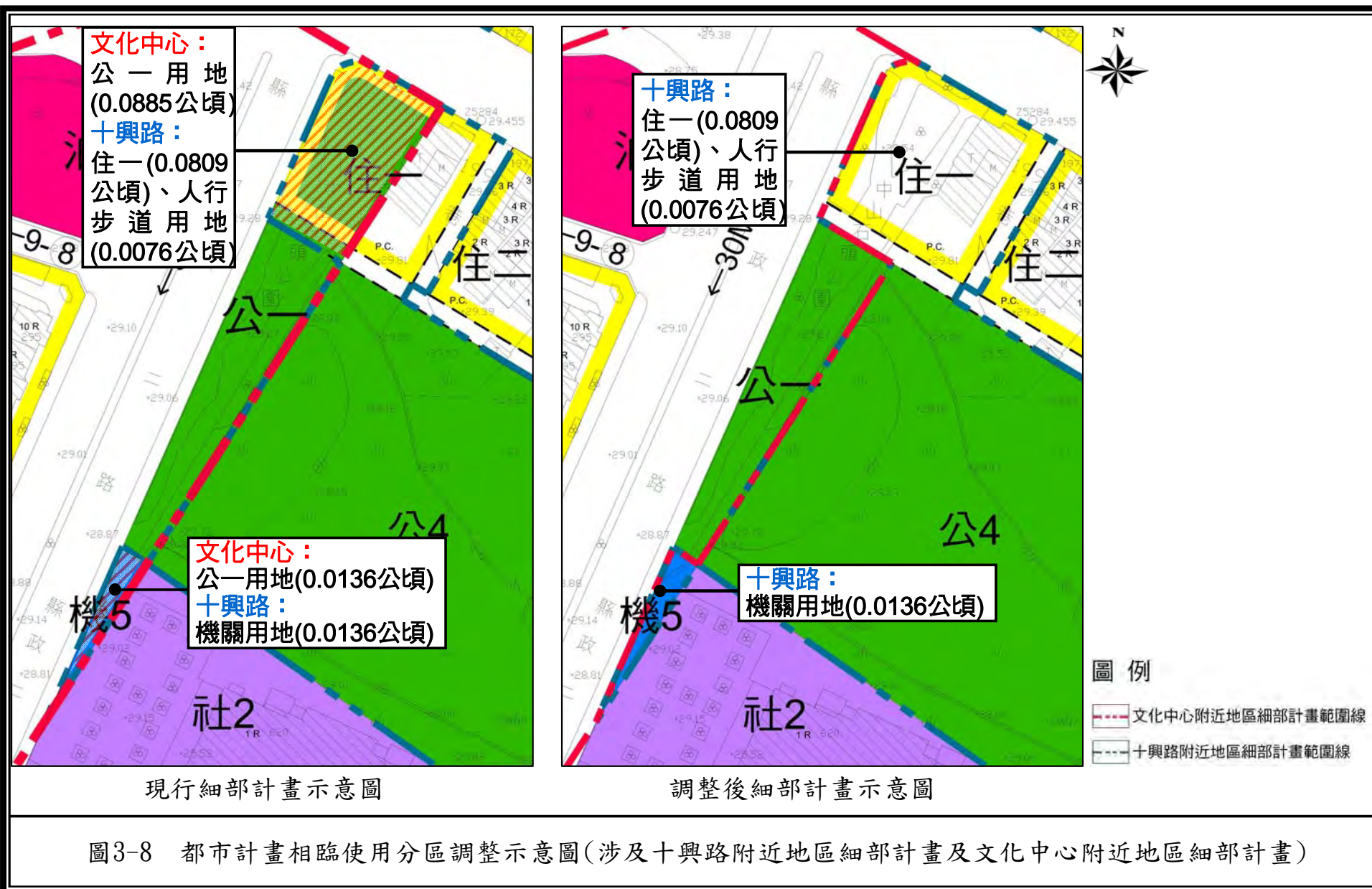
資料來源：本計畫整理。

註：原計畫為河川用地，本次通盤檢討配合細部計畫整併調整為河道用地。

表 3-16 未擬定細部計畫地區整併前後土地使用面積對照表

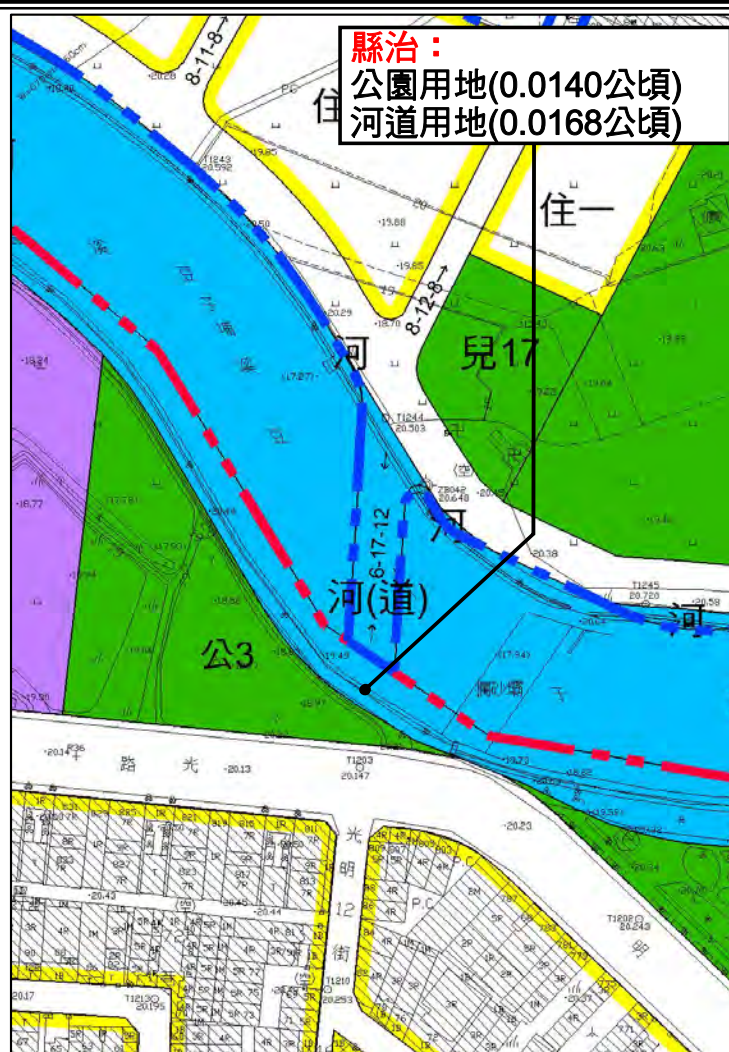
項目			重製後現行計畫 面積(公頃)	配合整併增減 面積(公頃)	整併後計畫面積 (公頃)
土地使用分區	住宅區	第二種住宅區	102.7021	0.0000	102.7021
		第二種住宅區(附帶條件)	0.0129	0.0000	0.0129
		小計	102.7150	0.0000	102.7150
	第三種商業區		18.2869	0.0000	18.2869
	乙種工業區		148.8305	0.0000	148.8305
	農會專用區		0.6905	0.0000	0.6905
	寺廟專用區		0.3718	0.0000	0.3718
	電信專用區		0.1990	0.0000	0.1990
	保存區		0.1004	0.0000	0.1004
	農業區		0.1397	0.0000	0.1397
	河川區		26.3548	0.0000	26.3548
	河川區(兼供道路使用)		0.3722	0.0000	0.3722
	合計		298.0608	0.0000	298.0608
公共設施用地	機關用地		6.8357	0.0000	6.8357
	學校 用地	文小	7.7125	0.0000	7.7125
		文中	5.6093	0.0000	5.6093
		文高	4.3068	0.0000	4.3068
		小計	17.6286	0.0000	17.6286
	私立義民中學用地		3.4977	0.0000	3.4977
	社教用地		0.1111	0.0000	0.1111
	市場用地		0.9982	0.0000	0.9982
	停車場用地		0.5150	0.0000	0.5150
	停車場用地(附帶條件)		0.0856	0.0000	0.0856
	廣場兼停車場用地		1.7540	0.0000	1.7540
	廣場用地		1.3116	0.0000	1.3116
	公園用地		4.5693	0.0000	4.5693
	兒童遊樂場用地		2.6941	0.0000	2.6941
	綠地用地		0.0376	0.0000	0.0376
	體育場(運動公園)用地		0.3736	0.0000	0.3736
	加油站用地		0.2766	0.0000	0.2766
	鐵路用地		9.6899	0.0000	9.6899
	變電所用地		0.2688	0.0000	0.2688
	河道用地		4.4650	0.0000	4.4650
	溝渠用地		1.2638	0.0000	1.2638
	高速公路用地		4.8644	0.0000	4.8644
	人行步道用地		2.0603	0.0000	2.0603
	道路用地		50.3908	0.0000	50.3908
	合計		113.6917	0.0000	113.6917
	總計		411.7525	0.0000	411.7525

註：實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。





現行細部計畫示意圖



調整後細部計畫示意圖

圖例

- 竹北高中附近地區細部計畫範圍線
- 縣治附近地區細部計畫範圍線

圖3-9 都市計畫相臨使用分區調整示意圖(涉及竹北高中附近地區細部計畫與縣治附近地區細部計畫)

伍、整併成果

本計畫依據前述整併原則，調整細部計畫區之間計畫範圍重疊之處(包括原十興路附近地區細部計畫與文化中心附近地區細部計畫、竹北高中附近地區細部計畫與縣治附近地區細部計畫)，整併後舊市區附近地區細部計畫範圍為 511.2081 公頃，土地使用分區計畫面積為 358.4307 公頃，公共設施用地計畫面積為 152.7774 公頃。

表 3-17 整併後舊市區附近地區細部計畫現行土地使用計畫面積表

項目			重製後現行計畫面積(公頃)	配合整併調整面積(公頃)	整併後細部計畫	
					計畫面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	住宅區	7.7690		7.7690	1.52
		第一種住宅區	25.2915		25.2915	4.95
		第二種住宅區	102.7021		102.7021	20.09
		第二種住宅區(附帶條件)	0.0129		0.0129	0.00
		小計	135.7755		135.7755	26.56
	第三種商業區		18.2869		18.2869	3.58
	工業區	乙種工業區(一)	12.5120		12.5120	2.45
		乙種工業區(二)	14.7974		14.7974	2.89
		乙種工業區	148.8305		148.8305	29.11
		小計	176.1399		176.1399	34.45
	農業區		0.1397		0.1397	0.03
	保存區		0.1004		0.1004	0.02
	寺廟專用區		0.3718		0.3718	0.07
	農會專用區		0.6905		0.6905	0.14
	電信專用區		0.1990		0.1990	0.04
	河川區		26.3548		26.3548	5.15
	河川區(兼供道路使用)		0.3722		0.3722	0.07
	合計		358.4307		358.4307	70.11
公共設施用地	機關用地		6.8357		6.8357	1.34
	文化中心用地		2.6034		2.6034	0.51
	學校用地	文小用地	9.5779		9.5779	1.87
		文中用地	5.6093		5.6093	1.10
		文高用地	4.3068		4.3068	0.84
		小計	19.4940		19.4940	3.81
	私立義民中學用地		3.4977		3.4977	0.68

項目	重製後現行計畫面積(公頃)	配合整併調整面積(公頃)	整併後細部計畫	
			計畫面積(公頃)	百分比(%)
社教用地	0.1111		0.1111	0.02
市場用地	0.9982		0.9982	0.20
停車場用地	1.9355		1.9355	0.38
停車場用地(附帶條件)	0.0856		0.0856	0.02
廣場兼停車場用地	1.7540		1.7540	0.34
廣場用地	1.3627		1.3627	0.27
公園用地	7.9675	-0.1021	7.8654	1.54
兒童遊樂場用地	4.3292		4.3292	0.85
綠地用地	0.2752	-0.0028	0.2724	0.05
體育場(運動公園)用地	1.3269		1.3269	0.26
加油站用地	0.4658		0.4658	0.09
鐵路用地	9.6899		9.6899	1.90
變電所用地	0.2688		0.2688	0.05
公用事業用地	0.0394		0.0394	0.01
河道用地	7.5305		7.5305	1.47
河道用地兼供道路使用	0.1715	-0.0280	0.1435	0.03
溝渠用地	1.8483		1.8483	0.36
高速公路用地	4.8644		4.8644	0.95
人行步道用地	75.4550		2.0802	0.41
道路用地			73.3748	14.35
合計	152.9103	-0.1329	152.7774	29.89
總計	511.3410	-0.1329	511.2081	100.00

資料來源：本計畫整理。

註：實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 3-18 整併後舊市區附近地區細部計畫公共設施用地明細表

項目及編號		重製後現行 計畫面積 (公頃)	整併後 計畫面積 (公頃)	位置	備註
機關 用地	機 1	5.6378	5.6378	鳳山溪南側	主計公設
	機 2	0.5820	0.5820	文小 2 北側	主計公設
	機 3	0.0618	0.0618	義民中學東側	主計公設
	機 4	0.0851	0.0851	博愛街東側	主計公設
	機 6	0.3569	0.3569	文中 2 西北側	主計公設
	機 13	0.1121	0.1121	市 4(竹北市場) 西側	主計公設
	合計	6.8357	6.8357	-	-
文化中心用地		2.6034	2.6034	豆子埔溪北側	原變更竹北都市計畫(文化中心附近地區) 細部計畫第一次通盤檢討/主計公設
文小 用地	文小 1	2.0301	2.0301	計畫區西北側	主計公設
	文小 2	2.6599	2.6599	義民中學西側	主計公設
	文小 4	3.0225	3.0225	鐵路東側、高速 公路西側	主計公設
	文小 10	1.8654	1.8654	主 7-4-10 號道路 南側，主 7-5-10 號道路北側	原擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(竹北高 中附近地區)細部計畫書/主計公設
	合計	9.5779	9.5779	-	-
文中 用地	文中 1	3.2204	3.2204	計畫區西北側	主計公設
	文中 2	2.3889	2.3889	行政區北側	主計公設
	合計	5.6093	5.6093	-	-
文高 用地	文高	4.3068	4.3068	豆子埔溪北側	主計公設
私立義民中學		3.4977	3.4977	文高北側	主計公設
社教 用地	社 2	0.1111	0.1111	文小 4 北側	主計公設
市場 用地	市 1	0.1173	0.1173	文中 1 西南側	主計公設
	市 2	0.0613	0.0613	文中 2 西南側	主計公設
	市 3	0.2859	0.2859	廣(停)3 西南側	主計公設
	市 4	0.2837	0.2837	文小 4 西側	主計公設
	市 5	0.2500	0.2500	文中 2 北側	主計公設
	合計	0.9982	0.9982	-	-
停車 場用 地	停	0.1385	0.1385	-	原擬定竹北都市計畫(竹仁國小西南側)住 宅區細部計畫書
	停一	0.4662	0.4662	-	原變更竹北都市計畫(中華路以西工業區 附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)
	停二	0.2496	0.2496	-	原變更竹北都市計畫(中華路以西工業區 附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)
	停五	0.2387	0.2387	文化中心西側	原變更竹北都市計畫(文化中心附近地區) 細部計畫第一次通盤檢討/主計公設
	停六	0.3275	0.3275	文化中心東側	原變更竹北都市計畫(文化中心附近地區) 細部計畫第一次通盤檢討/主計公設

項目及編號		重製後現行 計畫面積 (公頃)	整併後 計畫面積 (公頃)	位置	備註
	停 1	0.1631	0.1631	文小 1 北側	主計公設
	停 3	0.1759	0.1759	文小 2 西側	主計公設
	停 13	0.1760	0.1760	文小 4 西側	主計公設
	合計	1.9355	1.9355	-	-
停車場用地(附帶條件)	停 14(附)	0.0856	0.0856	豆子埔溪北側、鐵路東側	主計公設
廣場兼停車場用地	廣(停)3	0.5360	0.5360	文小 2 西側	主計公設
	廣(停)	1.2180	1.2180	竹北火車站西側	主計公設
	合計	1.7540	1.7540	-	-
廣場用地	廣 1	0.3526	0.3526	文中 1 西北側	主計公設
	廣 3	0.0319	0.0319	農會專用區北側	主計公設
	廣 4	0.1189	0.1189	農會專用區西側	主計公設
	廣 5	0.7739	0.7739	文中 2 西北側	主計公設
	廣 6	0.0127	0.0127	主 7-6-10 號道路北側	原擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(竹北高中附近地區)細部計畫書/主計公設
	廣 7	0.0384	0.0384	主 8-10-8 號道路南側	原擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(竹北高中附近地區)細部計畫書
	廣 10	0.0343	0.0343	市 4(竹北市場)南側	主計公設
	合計	1.3627	1.3627	-	-
公園用地	公 1	4.5693	4.5693	中華路西側、文中 1 東北側	主計公設
	公一	0.1733	0.1733	-	原變更竹北都市計畫(中華路以西工業區附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)
	公二	0.4334	0.4334	-	原變更竹北都市計畫(中華路以西工業區附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)
	公一	0.2016	0.0995	一號道路東側旁	原變更竹北都市計畫(文化中心附近地區)細部計畫第一次通盤檢討/主計公設
	公二	1.5286	1.5286	文化中心西側與豆子埔溪堤防旁	原變更竹北都市計畫(文化中心附近地區)細部計畫第一次通盤檢討/主計公設
	公三	0.5758	0.5758	計畫區西南角豆子埔溪堤防旁	原變更竹北都市計畫(文化中心附近地區)細部計畫第一次通盤檢討
	公 12	0.2037	0.2037	主 6-15-12 號道路西側、主 8-10-8 號道路北側	原擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(竹北高中附近地區)細部計畫書/主計公設
	公 13	0.2818	0.2818	鐵路西側	原擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(竹北高中附近地區)細部計畫書/主計公設
	合計	7.9675	7.8654	-	-

項目及編號		重製後現行 計畫面積 (公頃)	整併後 計畫面積 (公頃)	位置	備註
兒童 遊樂 場用 地	兒	0.2363	0.2363	-	原變更竹北都市計畫(中華路以西工業區附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)
	兒 1	0.3653	0.3653	文中 1 東側	主計公設
	兒 2	0.2240	0.2240	文小 10 東北側	主計公設
	兒 3	0.2980	0.2980	農會專用區北側	主計公設
	兒 4	0.4689	0.4689	文小 2 西南側	主計公設
	兒 5	0.4575	0.4575	文中 2 東北側	主計公設
	兒 6	0.4537	0.4537	文中 2 西側	主計公設
	兒 15	0.2033	0.2033	文小 1 北側	主計公設
	兒 16	0.2233	0.2233	文小 4 西側	主計公設
	兒 17	0.1593	0.1593	主 8-12-8 號道路東側	原擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(竹北高中附近地區)細部計畫書/主計公設
	兒 18	0.0987	0.0987	鐵路西側	原擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(竹北高中附近地區)細部計畫書/主計公設
	兒 19	0.0919	0.0919	鐵路東側	原擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(竹北高中附近地區)細部計畫書/主計公設
	兒 20	0.0794	0.0794	博愛街東側	原擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(竹北高中附近地區)細部計畫書/主計公設
	兒 26	0.1649	0.1649	主 3-1-30 號道路西側	原擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(竹北高中附近地區)細部計畫書
	兒十	0.6966	0.6966	文化中心東側	原變更竹北都市計畫(文化中心附近地區)細部計畫第一次通盤檢討
	兒十一	0.1081	0.1081	8-6 號道路與 8-9 號道路交叉口	原變更竹北都市計畫(文化中心附近地區)細部計畫第一次通盤檢討
	合計	4.3292	4.3292	-	-
綠地 用地	綠一	0.0660	0.0660	-	原變更竹北都市計畫(中華路以西工業區附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)
	綠二	0.0421	0.0421	-	原變更竹北都市計畫(中華路以西工業區附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)
	綠 2	0.0040	0.0040	鐵路東側	主計公設
	綠 3	0.0063	0.0063	火車站東側	主計公設
	綠 20	0.0273	0.0273	博愛街東側	主計公設
	綠 23	0.0145	0.0145	主 3-1-30 號道路西側	原擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(竹北高中附近地區)細部計畫書/主計公設
	綠 24	0.1016	0.1016	主 3-1-30 號道路西側	原擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(竹北高中附近地區)細部計畫書/主計公設
	綠 25	0.0028	0.0000	兒 17 南側	原擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(竹北高中附近地區)細部計畫書/主計公設
	綠 26	0.0106	0.0106	主 8-16-8 號道路南側	原擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(竹北高中附近地區)細部計畫書/主計公設
	合計	0.2752	0.2724	-	-
體育 場(運 動公	體 3	0.3736	0.3736	文小 4 東側	主計公設
	體 4	0.9533	0.9533	兒 17 東側	原擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(竹北高中附近地區)細部計畫書/主計公設

項目及編號		重製後現行 計畫面積 (公頃)	整併後 計畫面積 (公頃)	位置	備註
園)用地					
用地	合計	1.3269	1.3269	-	-
加油站用地	油	0.1892	0.1892	一號道路與中正路交叉口	原變更竹北都市計畫(文化中心附近地區)細部計畫第一次通盤檢討/主計公設
	油 1	0.2766	0.2766	竹北市公所東北側	主計公設
	合計	0.4658	0.4658	-	-
鐵路用地		9.6899	9.6899	-	主計公設
變電 所用 地	變 2	0.2688	0.2688	文小 4 北側	主計公設
公用 事業 用地	公用一	0.0215	0.0215	-	原變更竹北都市計畫(中華路以西工業區附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)
	公用二	0.0179	0.0179	-	原變更竹北都市計畫(中華路以西工業區附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)
	合計	0.0394	0.0394	-	-
河道 用地	河	7.5305	7.5305	-	原擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(竹北高中附近地區)細部計畫書、原變更竹北都市計畫(文化中心附近地區)細部計畫第一次通盤檢討/主計公設
河道用地兼供 道路使用		0.1715	0.1435	-	原擬定竹北(含斗崙地區)都市計畫(竹北高中附近地區)細部計畫書/主計公設
溝渠 用地	溝渠	0.5845	0.5845	-	原變更竹北都市計畫(中華路以西工業區附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)
	溝渠	1.2638	1.2638	-	主計公設
	合計	1.8483	1.8483	-	-
高速公路用地		4.8644	4.8644	-	主計公設
人行步道用地		75.4550	0.0199	-	原變更竹北都市計畫(文化中心附近地區)細部計畫第一次通盤檢討
			2.0603	-	主計公設
道路用地				73.3748	-

資料來源：本計畫整理。

註：實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

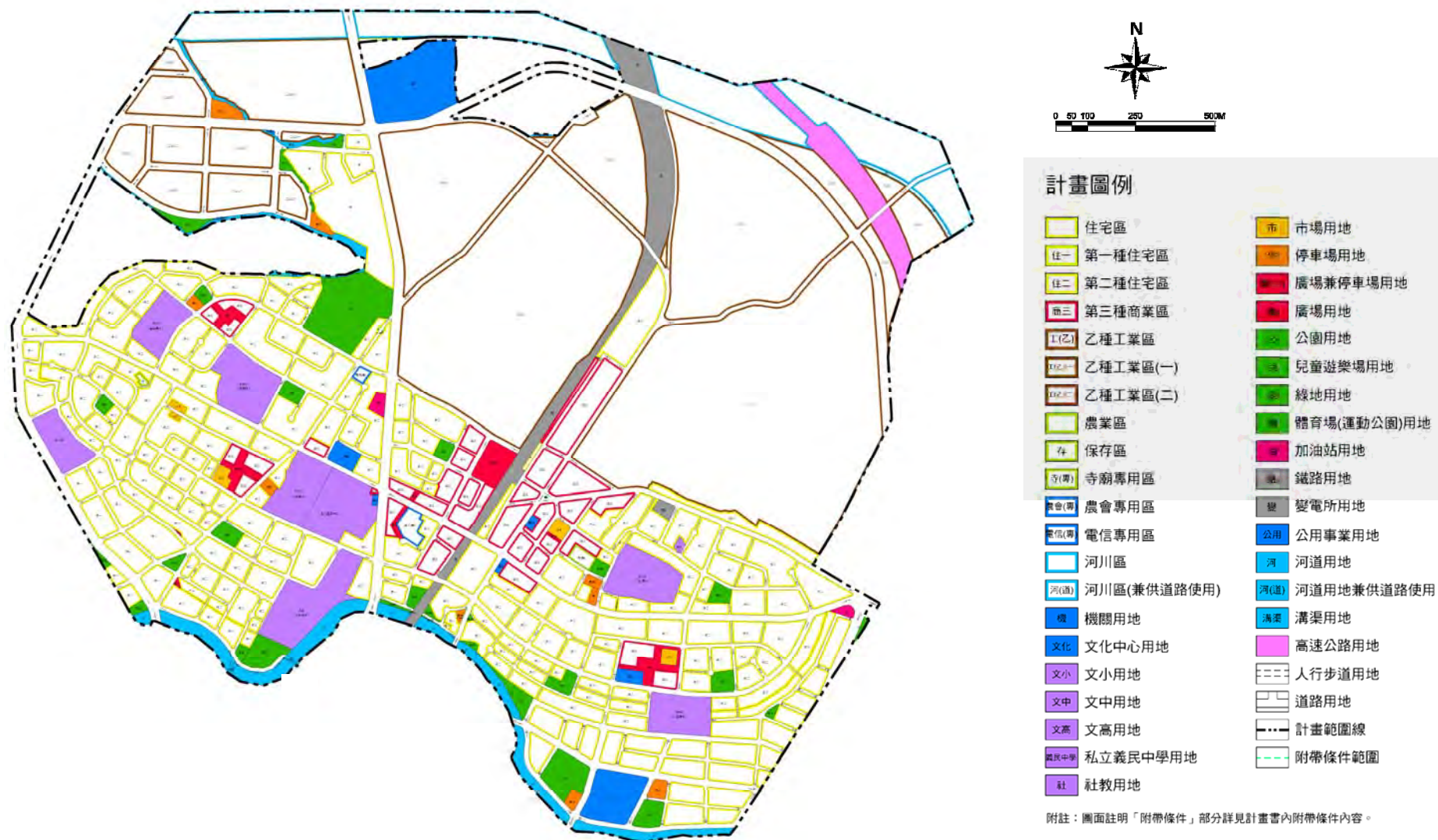


圖3-10 整併後舊市區附近地區細部計畫示意圖

第四章 上位及相關計畫

壹、上位計畫

本計畫區之主要計畫「竹北(含斗崙地區)都市計畫」為本案之上位計畫，其範圍涵蓋原竹北、竹北(斗崙地區)、擴大及變更竹北(斗崙地區)都市計畫範圍，「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)」業於 104 年 10 月 2 日公告實施，以下摘錄主計四通(第一階段)之內容並整理其對本計畫之指導。

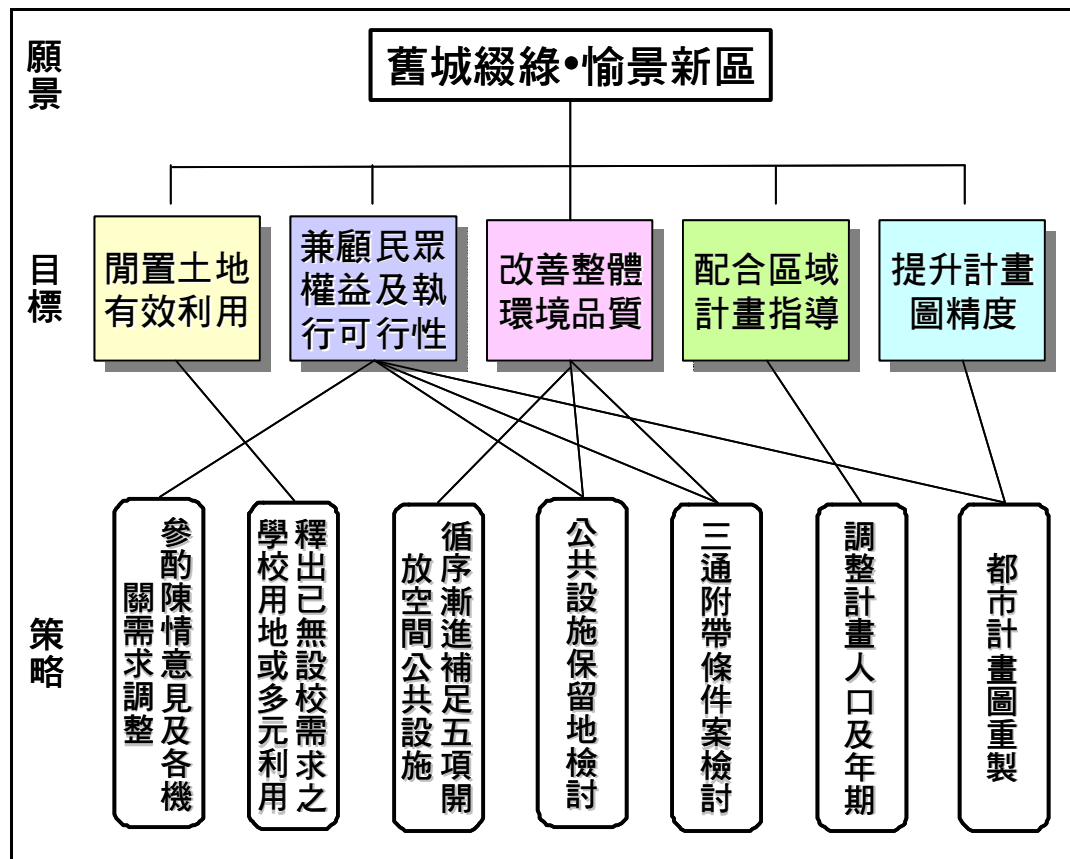
一、變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第四次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)(第一階段)(104 年 10 月 2 日)

(一)計畫摘要

主要計畫年期以民國 115 年為計畫目標年，計畫人口為 137,000 人。範圍北至鳳山溪南側、南至頭前溪北岸、西抵新社國小西側 300 公尺處、東以嘉興路以東約 300 公尺處為界，計畫面積合計 1204.5831 公頃。

(二)計畫目標

該計畫綜觀新竹縣市整體都市空間結構，訂定出竹北於新竹都會發展核心之角色分工與該計畫區之發展定位，其整體機能包括住宅、商業、行政、文教的提供、生產者服務業、休閒醫療等。從立地條件觀之，該計畫區在交通優勢條件的加持下，除有效縮短了通往各地的時間，亦為各地進入新竹地區的主要門戶。其發展願景為「舊城綴綠，愉景新區」(其目標體系圖詳圖 4-1 所示)，透過發展機能與核心之定位、流域型蓄洪、滯洪設施之建立及生態發展策略等具體方案實踐，促使竹北舊市區加速蛻變，並積極推動新興發展區之建設。



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)(第一階段)，本計畫整理。

圖 4-1 主要計畫之發展目標體系示意圖

(三)計畫構想

1. 發展機能與核心

為呈現竹北市新舊區交疊出的多樣而獨特之城市風貌，該計畫依據既有都市紋理、產業脈動、重大建設、歷史人文，建構區內科技生活核心、舊城再生核心、行政文化休閒核心、水岸教育核心、健康綠能教育核心及商辦生活核心之六大核心主題，並串聯周邊高鐵特定區之運輸生活核心及新竹科學工業園區，連結成八大發展核心軸，透過「水」與「綠」元素串聯各核心區，構築休閒恬適、健康活力之環境氛圍，成為新竹都會首善之都。

2. 流域型蓄洪及滯洪設施

該計畫之文大(1)(台大竹北分部)應留設生態滯洪池應自道路境界線至少退縮 20 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 20 公尺；退縮建築之空地除作開放空間外應植栽綠化，但得計入法定空地。生態滯洪池待日後整體規劃設計時依「水土保持技術規範--第三章第十六節滯洪設施」規劃設置。

3. 生態發展策略

(1) 公共設施用地及其他開放空間之水與綠網路發展策略

依據既有之空間元素，將豆子埔溪以南地區透過「五水、四青」之設計概念，將東西向之五條藍岸河畔與四條景觀綠道相互串聯各開放空間據點，如學校、公園綠地、體育場、機關等，不僅使整體開放空間之視覺軸線具備連貫性、一致性、自明性與安全性。

另豆子埔溪以北地區因為早期都市發展區，缺乏開放空間規劃概念，致公共設施欠缺，且開闢率低，影響環境品質，除檢討原公共設施劃設之合宜性與存在之必要性外，並適度釋出公有土地供作公共設施使用，以塑造宜居之生活環境。

(2) 古蹟保存風貌發展策略

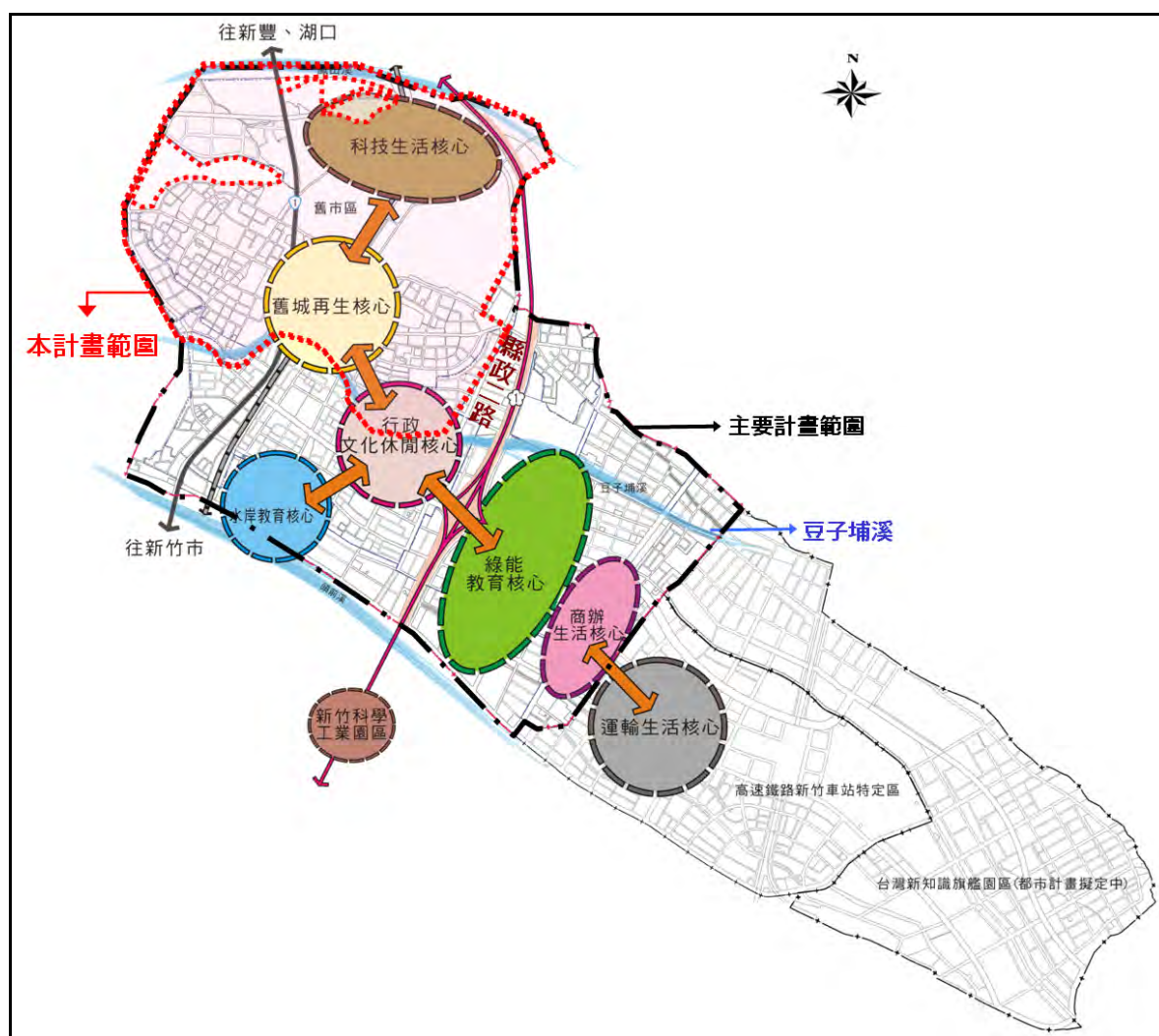
就「采田福地」之風貌發展策略而言，將分為兩個層次：一是藉由土地使用的劃設來確保其建物、土地範圍的保存與完整性；其次則是藉由後續的管制機制來保障其景觀風貌特色。

(3) 人本交通環境及綠色運輸發展策略

為實踐節能環保之新思維生活型態，打造發展綠色運輸之友善環境，該計畫依據現況既有交通設施與未來相關交通建設計畫，將計畫區之綠色運輸系統依大眾運輸系統、自行車道系統以及人行系統等層級分層擘劃構建，各層級系統相互銜接配合，建構完整之綠色運輸系統，以提供民眾友善而便利之新型態通勤運輸網絡，具體實踐綠色運輸系統之理念。

二、對本計畫之指導

本計畫範圍主要位於主計四通計畫範圍內之北側部分(縣政二路以西、豆子埔溪以北地區)，對本計畫空間發展上之指導，未來於舊城再生核心部分，應以竹北火車站為活化再生之核心，除改善居住生活機能外，透過引入多元化之商業、生產者服務業與整體空間規劃，改善現況之商業活動與消費環境；北側科技生活核心部分，應配合周邊新竹生物醫學園區、台灣知識旗艦園區、新竹科學園區之科技發展軸帶，打造以台元科技園區為核心之科技廠辦生活城，輔以開放空間集中劃設之原則，提升整體生產環境品質；南側行政休閒核心部分，本計畫區內可以文化中心結合周邊開放空間，透過自然元素與開放空間之引導，創造優質生活環境。



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)(第一階段)(104年10月)，本計畫整理。

圖 4-2 主要計畫之整體空間發展構想示意圖

貳、相關計畫

綜觀本計畫區與周邊相關計畫之關係，主要可分為產業發展建設類、交通建設類及環境保護類等三個面向。產業發展建設方面，科技產業園區及各大學分校之投入，將對竹北(含斗崙地區)都市計畫區產生波及效果，可預期都市周邊腹地將逐步因應市場需求而釋出。交通建設方面，相關交通建設皆以提升竹北地區與其他地區間之串聯效率為目標。環境保護方面，全市下水道系統建置將引導本區邁向低環境污染之永續發展。詳表 4-1 及圖 4-3~7 所示。

表 4-1 相關重大建設計畫內容綜理表

計畫名稱【年期】		計畫內容概述	對本計畫之影響
產業發展建設類	新竹生物醫學園區發展計畫 【民國 110 年】	1.基地位於竹北市「高速鐵路新竹車站特定區計畫」產業專用區內，北側鄰 120 號縣道，計畫面積約 38.1 公頃。 2.以國際級醫學中心與生醫產業為主體，結合台大、交大、清大、中研院、工研院、國衛院之研發能量，與附近生產為主之生物科技產業專區互補。 3.配合園區整體規劃設有 2.5 公頃中央綠帶。 4.目前園區生技大樓已於 100 年 5 月竣工啟用，提供以研發為主產業、研究中心或實驗室進駐，目前已有應用奈米醫材、竟天生物科技、萊錫醫療器材等 15 家廠商核准進駐，引進投資金額為 32.89 億元。 5.民國 101 年 2 月 2 日衛生署已核定未來園區醫院之病床規模數為 500 床。	未來該區之發展將結合鄰近之「新竹科學園區特定區計畫」，成為新竹縣的科技發展核心地區，並產生波及效果，帶動關聯性產業進駐。
	台灣大學(竹北分部)計畫 【第一期 90-99 年，第二期 100-109 年，第三期 110 年之後】	1.該基地位於竹北(含斗崙地區)都市計畫區內，西北方鄰中山高速公路竹北交流道，面積約 22 公頃。 2.除研究中心外，將以在職專班、研究所為主，領域包括生醫、生醫電子、IC 設計、精密機械及生農產品技術研發等，並落實大學資源與社區資源之相互結合。 3.產學合作研發大樓「碧禎館」已於 98 年 12 月啟用。 4.北區面積約為 13.43 公頃部分，已由新竹縣政府規劃為國際綠能智慧園區；南區面積約為 22 公頃部分，目前正與台灣大學溝通協調設校事宜。	1.高等教育資源相繼投入設立，有益於厚實產業研發資源，並提供產業發展所需人力資源。 2.大學城之設立結合週邊科學園區產業發展之動能，引進產業資源，強化與企業合作，並提升竹北地區學術研究氛圍。 3.大學校區(分部)之開發效益除將可提供新竹都會區科技產業人才之需求外，並可創造周邊地區居住及服務業發展需求。

計畫名稱【年期】		計畫內容概述	對本計畫之影響
產業發展建設類	綠能園區計畫 【民國 110 年】	1.該基地位於竹北(含斗崙地區)都市計畫區內，西鄰高速公路，東以莊敬北路，南以勝利八街為界，範圍為現行計畫文大 3 用地，面積約 13.43 公頃。 2.善用新竹地區高等學府及法人研究機構密集之優勢，吸引綠能研發團隊進駐，執行專案研發、綠能示範、及協助創業廠商等任務。	綠能園區之設立除將創造竹北地區就業機會，提供綠能示範區及展示中心外，更能配合周邊科技園區及研究機構之優勢，使綠能產業於竹北地區落實紮根。實踐能源安全、環境保護及經濟發展之政策目標。
	台灣科技大學(竹北分部)計畫 【民國 110 年】	1.該基地位於竹北(含斗崙地區)都市計畫區內，東臨 30 米縣政九路，西接 15 米博愛路，北以 20 米福興路，南以 30 米興隆路為界，面積約 20 公頃。 2.台灣科技大學因台北校本部土地過小已不敷使用，並配合政府推動六大新興產業(文化創意)與十大重點服務(會展與教育)以及台灣科技大學設校計畫，未來將以形塑「台科國際學園」之願景，變更文大用地為文教用地。	該案開發後將引入社會教育機構、會展設施、藝文展演設施、休閒運動設施、產學研區、文教區、教學研究區、產學園區，塑造一多元化使用機能之「台科國際學園」。
交通建設類	新竹生活圈道路系統建設計畫(第一次修正) 【民國 90-110 年】	1.新闢新竹生活圈內外環道路，紓解道路瓶頸。 2.檢視新竹縣、市各都市層級之基本道路功能，建構可滿足都市機能定位之生活圈整體道路系統。	建構完整道路路網，提升道路服務水準，並有效連結新竹市與竹北市。
	新竹生活圈公道五延伸新闢(向東)工研院支線工程【預計民國 105 年底完工】	1.公道五工研院支線由主線岔出銜接至工研院中興院區大門口，全長 639 公尺，路寬 20 公尺。 2.該案屬非都市土地路段已於 104 年 10 月呈報該案之徵收計畫書予內政部地政司審議；另屬都市計畫區部分，已於 104 年 11 月 10 日公告發布實施「變更竹東(頭重、二重、三重)都市計畫(合併『高速公路新竹交流道附近特定區計畫』新竹縣轄部分)(配合新竹生活圈公道五延伸新闢(向東)-公道五支線)(部分農業區及保護區為道路用地)案」。	該計畫完工後將可服務公道五與縣道 122 線(中興路)間，南北向銜接之交通需求，可將車流導引至公道五，有效紓解縣道 122 線之車流回堵問題。
	新竹生活圈-高鐵橋下聯絡道延伸至竹科工程 【興隆大橋路段(第一期工程)業於民國 104 年 5 月底通車】	1.該工程目的係為紓解現階段經國大橋與中山高速公路竹北-新竹路段尖峰時刻之交通壓力所規劃，該道路北以高鐵六家站為起點，南迄中興路四段，全長約 3.85 公里，雙向 4 快車道+2 慢車道。 2.第一期工程由高鐵站至公道五路，長 1827 公尺，橋樑段寬 15 公尺、路堤段寬 20 公尺，中間設置交流道銜接台 68 線快速公路；第二期工程則由公道五路延伸至中興路四段，後續將繼續辦理第三期由中興路四段南延竹科段之規劃設計。 3.第一期工程業於民國 104 年 5 月底完工；第二期工程刻正辦理用地取得，後續將繼續辦理第三期工程之規劃設計，預定民國 107 年全段完工。	該道路目的在於紓解六家高鐵站特定區的聯外道路斗崙 2-3 號道路(經國大橋)之交通瓶頸，未來完工後除了可提升南北向交通便利性外，更可擴大六家高鐵站之效益，使竹科與該交通節點能有更方便之道路連結。

計畫名稱【年期】		計畫內容概述	對本計畫之影響
環境保護類	新竹生活圈-台1線替代道路(新豐~新竹公道三、四)工程【本案刻正辦理環境影響評估作業】	1.該計畫起於新竹縣新豐鄉明新科技大學附近，自台1線分出，南下與新竹市武陵路(公道三、四)銜接。 2.主要工程內容包括路線起點至跨越鳳山溪約0.93公里之鳳山溪橋樑段、鳳山溪與頭前溪間約2.84公里之道路工程段及跨越頭前溪銜接南寮竹東快速道路交流道約0.64公里之頭前溪橋樑段，全長約4.406公里。	該道路興闢後有利於新竹市、新竹縣竹北市、新豐鄉及湖口鄉南北向交通網絡之串連，提升南北向交通便利性。
	新竹縣、市跨頭前溪替代道路計畫(竹北興隆路跨越頭前溪銜接新竹市公道五路計畫)【完成可行性評估作業】	1.因應頭前溪兩岸開發，以增加頭前溪兩岸南北向輸運容量，及紓解縣道117線、國道1號地區車流負荷，評估竹北往南跨過頭前溪接新竹市公道五、光復路，考量開發強度、瓶頸路段、用地取得等因素，提出路線方案評估規劃。 2.本計畫業已完成可行性評估作業，目前評估之最佳方案採起點為新竹市的水源街公道五路口，終點為新竹縣的興隆路，總工程經費約36億元，包括用地費14億元及工程費22億元，道路全長約2.201公里。	未來有機會縮短本計畫區連結至台鐵內灣支線世博千甲車站附近地區之旅行時間，且使新竹縣市地區之南北向交通連結多一可行之替代道路。
	新竹縣竹北市污水下水道系統第一期修正實施計畫(第二次修正)【第一期91-101年，第二期102-106年，第三期107-110年】	全系統預定分三期，共20年完成。主要實施內容包括： 1.白地粉水資源回收中心工程，位於都市計畫區外，鳳山溪南岸、鳳岡大橋西側，面積約7公頃，總處理水量60,000CMD，92年取得用地，98年6月15日驗收完工，現為試營運階段。 2.幹管及網管工程，總長約68,712m。 3.用戶接管及巷道聯接管工程，總接管戶數40,400戶。 4.第一期實施範圍以斗崙都計區為主要執行範圍(圖4-5所示)。	該系統完成後，處理後之放流水可符合放流水標準(BOD及SS皆低於30mg/L)，其對竹北地區河川水質改善有相當大助益。

	計畫名稱【年期】	計畫內容概述	對本計畫之影響
環境保護類	易淹水地區水患治理計畫第 1 階段實施計畫新竹縣管區域排水豆子埔溪排水系統雨水下水道系統規劃報告竹北（竹北、斗崙）都市計畫區雨水下水道系統規劃檢討	1.該計畫於 97 年 4 月由經濟部水利署第二河川局發布。 2.配合竹北(含斗崙地區)都市計畫區之都市發展情形，訂定各項工程之優先順序。考量經費，工程實施共區分三期(圖 4-6 所示)。竹北(含斗崙地區)都市計畫區第一期工程包含： (1)A 區之中正西路下水道淤泥清除，因此區域有淹水記錄，故列為第一期工程。現況已完成清淤。 (2)B 區之台科大綠帶退縮地及博愛街下水道新增工程，此工程仍因應台科大校區開發工程施作，取代原之排水路圳路。現況已施工完成。 (3)C 區之嘉興路一帶之側溝改善工程，因此區域有淹水記錄且排水路老舊，故列為第一期工程。現況側溝改善工程已完成第一期，第二期尚未執行。 (4)D 區光明一街及三民路之側溝清淤工程，商家林立污水直接排入側溝，造成淤積，故列為第一期工程。現況已施工完成。 3.第二期工程包含:A 區中和街既有下水道擴建工程及外環道路、C 區嘉興路(成功八路以南)及文興路一段之下水道新增工程。其中外環道完成部分路段，其它現況皆尚未進行。 4.第三期工程包含:A 區泰和路及沿河街、B 區中華路 34 巷及 C 區嘉興路(福興東路以北)等下水道新增工程。現況皆尚未進行。	1.參考基隆河整治模式，提出以系統性治理縣（市）管河川、區域排水及事業海堤之構想，規劃配合水患治理特別條例之訂定，針對淹水情形嚴重且治理進度落後之縣（市）管河川、區域排水及事業海堤等，進行系統性與全面性治理。 2.該計畫乃針對竹北（竹北、斗崙）都市計畫區雨水下水道系統進行規劃檢討，以確保未來都市發展，並期能提昇環境品質。

資料來源：1. 新竹縣政府資訊服務網。

2. 新竹縣竹北市污水下水道系統第一期修正實施計畫(第二次修正)，民國 98 年 2 月。

3. 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(文大 3 用地為綠能園區用地)書，民國 100 年 9 月。

4. 易淹水地區水患治理計畫第 1 階段實施計畫新竹縣管區域排水豆子埔溪排水系統雨水下水道系統規劃報告竹北（竹北、斗崙）都市計畫區雨水下水道系統規劃檢討。

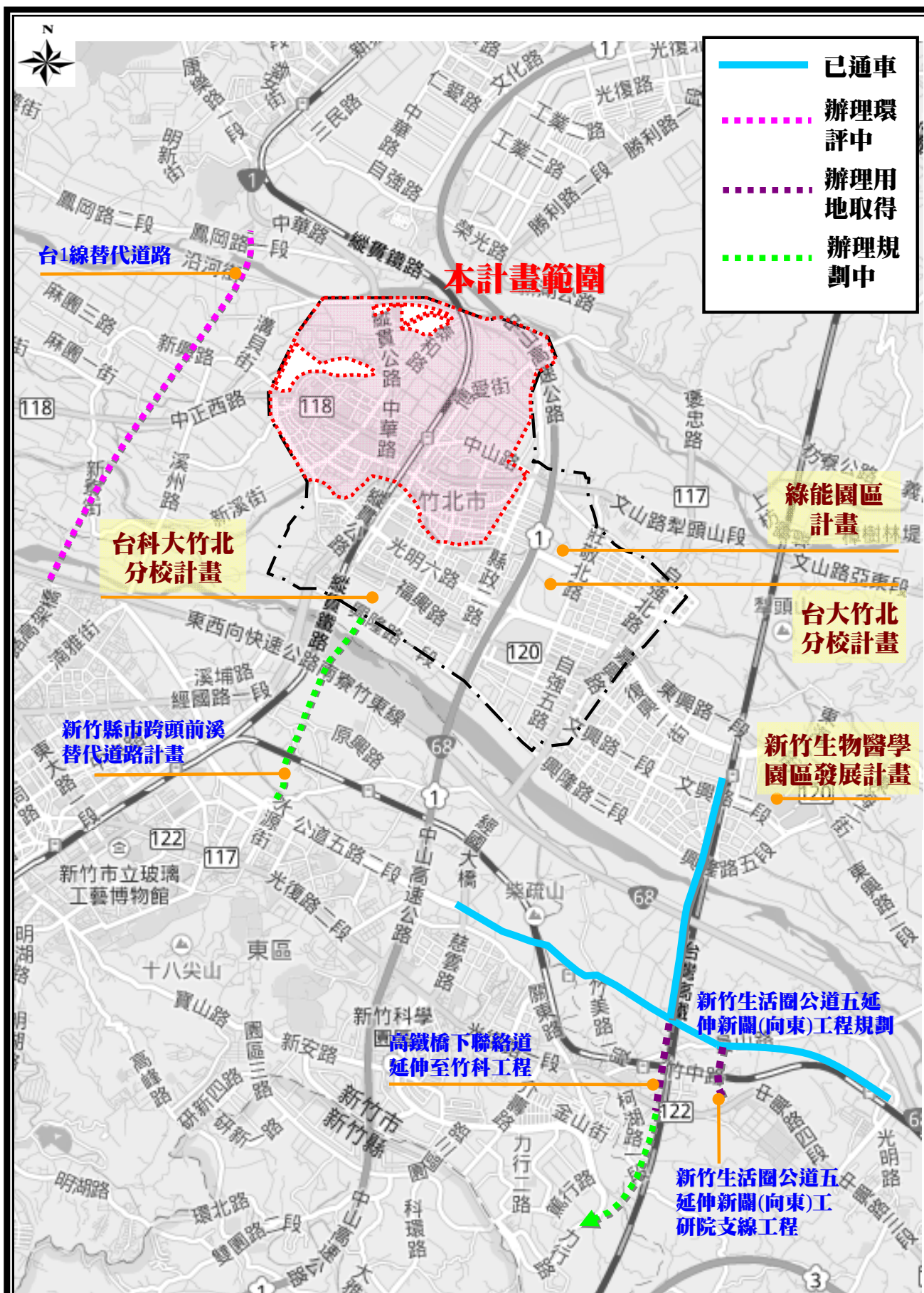


圖4-3 相關重大建設計畫位置示意圖

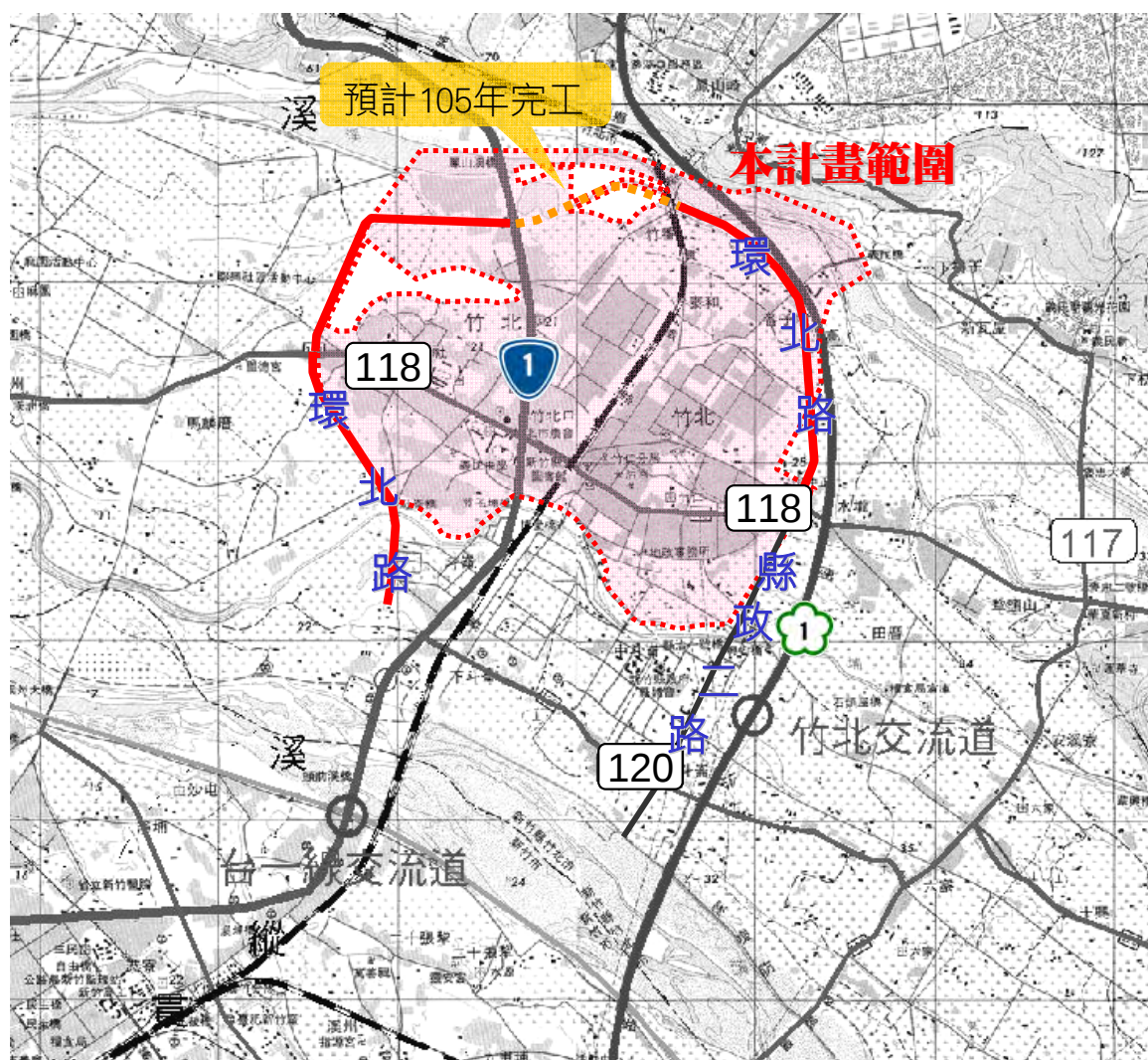


圖 例

- 外環道路(完工段)
- - - 外環道路(未完工段)
- ▨ 本計畫區

圖4-4 竹北外環道路路線示意圖

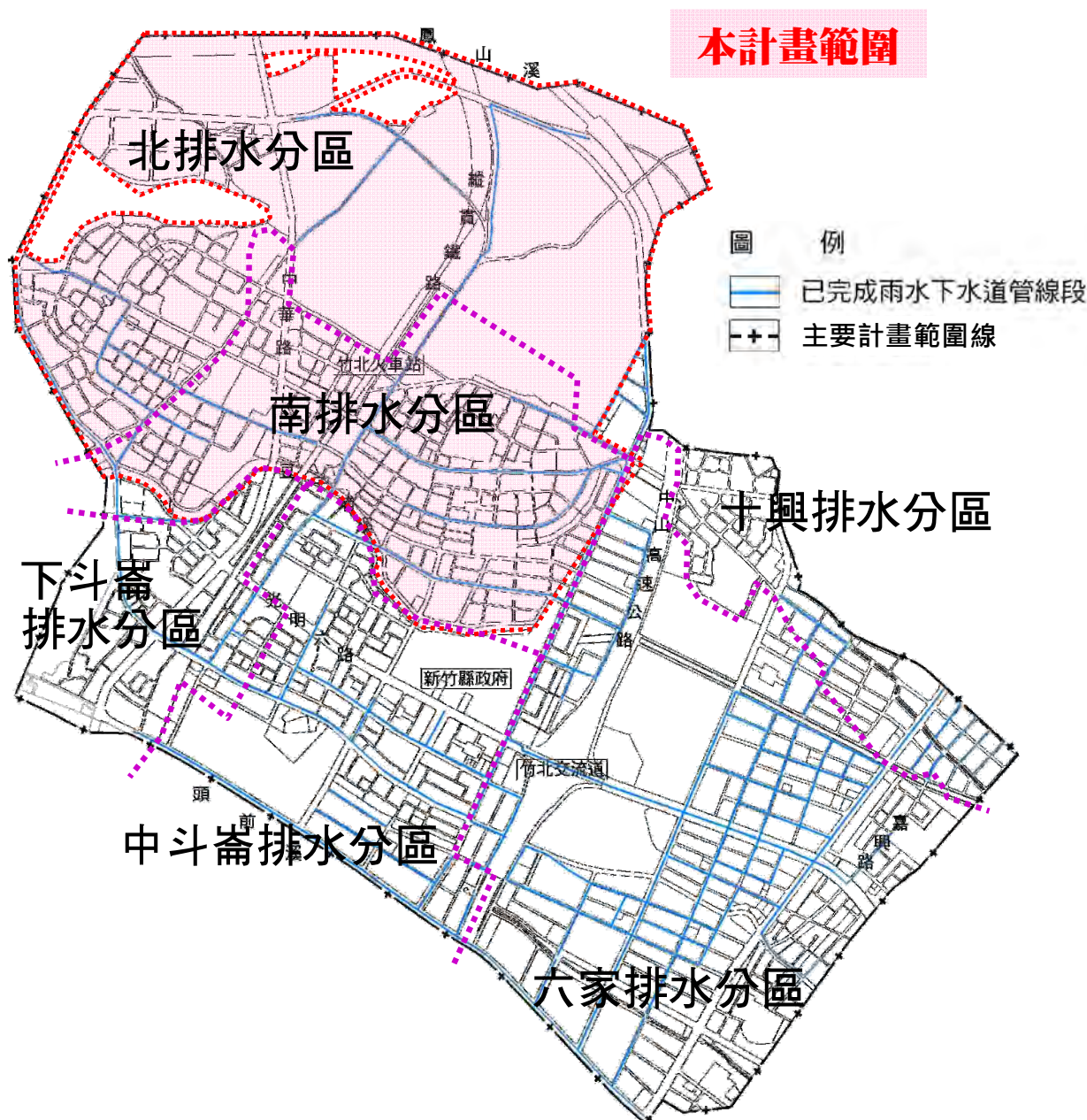


圖4-6 竹北(含斗崙地區)都市計畫範圍內雨水下水道系統示意圖

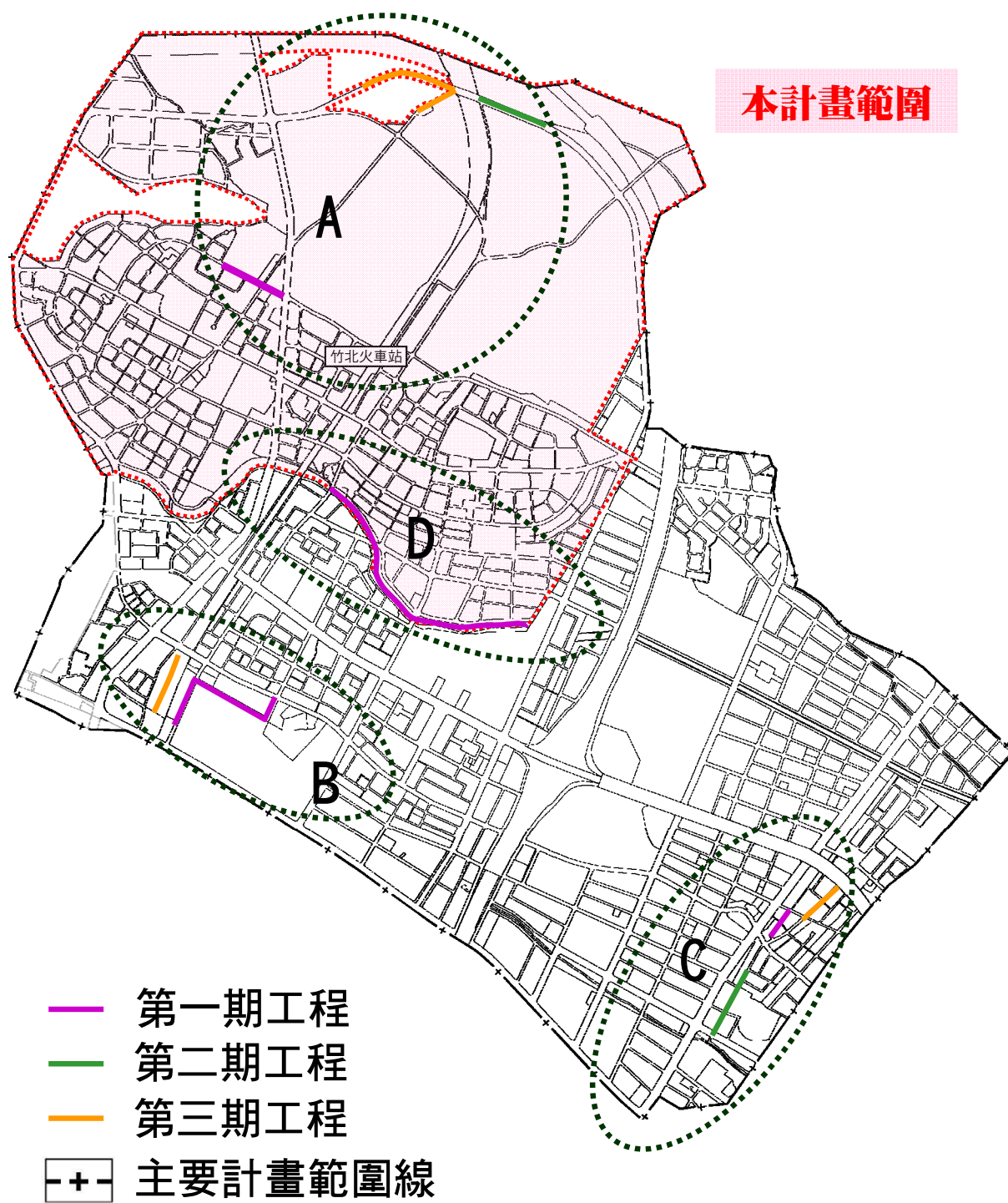


圖4-7 竹北(含斗崙地區)都市計畫範圍內雨水下水道改善工程位置示意圖