

第六章 發展預測與檢討分析

壹、計畫年期檢討

本計畫範圍內 4 處現行已擬定細部計畫之地區其計畫年期分別為「竹仁國小西南側住宅區細部計畫」為民國 85 年、「文化中心附近地區細部計畫」為民國 94 年、「中華路以西工業區附近地區細部計畫」及「竹北高中附近地區細部計畫」均為民國 110 年；另主計四通業配合全國區域計畫之指導，將計畫年期調整為民國 115 年。故本案配合主計四通之計畫年期，將計畫年期調整為民國 115 年。

貳、計畫人口檢討

一、主計四通之計畫人口

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。

二、各細部計畫區之現行計畫人口及可容納人口

因應竹北地區居住水準提升，竹北地區每人享有樓地板面積已由過去每人 50 m^2 提升至每人 60 m^2 ，且主計四通業採用每人享有樓地板面積 60 m^2 估算可容納人口，故依據重製後現行各細部計畫範圍內之住宅區面積、容積率估算，本計畫範圍內原各細部計畫之現行計畫人口數總計約 11,264 人(不含其他尚未擬定細部計畫地區)，範圍內可容納人口數約為 44,740 人。

三、整併後細部計畫地區人口總量

經參酌主計四通計畫人口、整併後體育公園附近地區、舊市區附近地區及刻正辦理通盤檢討之縣治附近地區細部計畫之計畫人口數與可容納人口數，另考量原飛利浦工業區位於舊市區核心，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，本案訂定整併後舊市區附近地區之計畫人口數為 52,000 人，加計整併後體育公園附近地區之計畫人口數為 52,000 人、縣治附近地區之計畫人口數 22,200 人後，總計為 126,200 人。

四、小結

綜上所述，訂定本計畫區之計畫人口數為 52,000 人。

表 6-1 本計畫範圍內原各細部計畫現行計畫可容納人口推算表

項目		使用分區	重製後計畫面積 (公頃)	容積率 (%)	可供居住 總樓地板 面積(m ²)	可容納 人數 (人)	現行計畫 人口 數(人)
整併後舊市區附近地區細部計畫	竹仁國小西南側住宅區細部計畫	住宅區	0.4513	180	8,123	135	144
		小計	0.4513	-	8,123	135	
	中華路以西工業區附近地區細部計畫	住宅區	6.4617	180	116,311	1,939	2,785
		小計	6.4617	-	116,311	1,939	
	竹北高中附近地區細部計畫	第一種住宅區	10.0466	200	200,932	3,349	3,000
		小計	10.0466	-	200,932	3,349	
	文化中心附近地區細部計畫	住宅區	15.2449	200	304,898	5,082	5,335
		小計	15.2449	-	304,898	5,082	
	其他尚未擬定細部計畫地區 (豆子埔溪以北)	第二種住宅區	102.7059	200	2,054,118	34,235	-
		小計	102.7059	-	2,054,118	34,235	
合計			134.9104	-	2,684,382	44,740	11,264

表 6-2 整併後計畫人口綜理表

項目	現行計畫之 計畫人口數 (人)	現行計畫可 容納人口數 (人)	調整後之計畫 人口數(人)
整併後體育公園附近地區細部計畫	38,000	30,461	52,000
台科大附近地區細部計畫	17,000	11,170	
十興路附近地區細部計畫	14,000	9,598	
台灣水泥細部計畫	260	209	
其他尚未擬定細部計畫地區 (豆子埔溪以南) ^{*註 1}	0	0	
合計	69,260	51,437	
整併後舊市區附近地區細部計畫	144	135	52,000
文化中心附近地區細部計畫	5,335	5,082	
中華路以西工業區附近地區細部計畫	2,785	1,939	
竹北高中附近地區細部計畫	3,000	3,349	
其他尚未擬定細部計畫地區 (豆子埔溪以北) ^{*註 2}	-	34,235	
合計	11,264	44,740	
縣治附近地區細部計畫	26,000	21,408	22,200
總計	106,524	117,585	126,200

資料來源：表列各細部計畫及本計畫整理。

註：1. 因其他尚未擬定細部計畫地區現行計畫並無住宅區或商業區，故毋須計算計畫人口。

2. 其他尚未擬定細部計畫地區以第二種住宅區 102.7059 公頃、容積率 200%、每人居住樓地板面積 60 平方公尺計算可容納人口數約為 34,235 人。

參、土地使用分區檢討

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定、本計畫區預測之計畫人口數52,000人及實際發展現況與需求等，分別對本計畫區土地使用分區進行發展預測與檢討。

一、住宅區

本計畫區目標年計畫人口 52,000 人，依據主計四通建議之每人享有樓地板面積 60 m²估算，配合本計畫範圍內現行各細計範圍內之住宅區平均容積率 180~200%，可推估目標年本計畫所需之住宅區面積約 156.0000~173.3333 公頃。

$$\begin{aligned}\text{目標年本計畫所需住宅區面積} &= \frac{\text{目標年計畫人口} \times \text{每人享有樓地板面積}}{\text{平均容積率}} \\ &= \frac{52,000(\text{人}) \times 60(\text{m}^2)}{180\sim 200\%} \\ &= 1,560,000 \sim 1,733,333 (\text{m}^2) \\ &= 156.0000 \sim 173.3333 (\text{ha})\end{aligned}$$

本計畫現行計畫所劃設之住宅區面積為 134.9740 公頃，故未來尚需 21.0260~38.3593 公頃之住宅區面積。

爰此，除配合重製檢討變更、計畫道路系統檢討、機關協調會決議、采田福地三級古蹟、附帶條件檢討及公民或團體陳情意見予以變更外，其餘建議維持現行計畫。

二、商業區

本計畫區內現行劃設之商業區共 18.3831 公頃，以下依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 31 條進行檢討。

(一)依人口進行檢核

商業區面積應依計畫人口規模檢討之，以本計畫區之計畫人口數 52,000 人計算如下：

1. 三萬人口以下，商業區面積以 0.45 公頃/千人為準

$$0.45 \text{ 公頃} \times (30,000/1000) = 13.5000 \text{ 公頃}$$

2. 三萬至十萬人口，超出三萬人部分，商業區面積以 0.50 公頃/千人為準

$$0.50 \text{ 公頃} \times \left[\frac{(52,000-30,000)}{1000} \right] = 11.0000 \text{ 公頃}$$

故依本方案檢核商業區劃設面積上限為 24.5000 公頃，本計畫區尚可增加 6.1169 公頃。

(二)依都市發展面積進行檢核

本計畫位於竹北市(屬地方中心)，依都市發展規模及層級而言，商業區劃設面積不得超過都市發展用地面積之 10%。

$$\text{商業區可劃設面積} = 476.7223 \text{ 公頃} \times 10\% = 47.6722 \text{ 公頃}$$

故依本方案檢核商業區劃設面積上限為 47.6722 公頃，本計畫區尚可增加 29.2891 公頃。

(三)小結

依據前述檢核結果，推估目標年本計畫可劃設商業區面尚可增加 6.1169～29.2891 公頃。除配合重製檢討變更、附帶條件檢討予以變更外，其餘建議維持現行計畫。

三、乙種工業區

現行計畫劃設乙種工業區面積合計 177.2014 公頃，現況已使用部分為台元紡織、台元科技、東華合纖等大廠座落，土地使用現況發展率為 64.59%，惟目前仍有部分乙種工業區尚未開發，或已無營運而閒置。惟考量新竹縣政府尚未完成全縣之都市計畫工業區整體發展構想、產業政策、檢討策略及變更原則，爰此，本次檢討除配合重製檢討變更、既成道路檢討、公民或團體陳情意見、竹北市 30 米外環道工程及土地使用分區管制要點整併予以變更外，其餘建議先維持現行計畫，俟全縣都市計畫工業區檢討變更原則後，再依相關規定辦理。

四、農業區

現行計畫劃設農業區面積合計 0.1397 公頃，本次檢討配合重製檢討變更予以變更。

五、寺廟專用區

現行計畫劃設寺廟專用區 1 處，面積合計 0.3718 公頃，本次檢討配合土地使用分區管制要點整併予以變更。

六、農會專用區

現行計畫劃設農會專用區 1 處，面積合計 0.6905 公頃，現況為竹北市農會，已完全開闢使用，本次檢討配合重製檢討變更予以變更。

七、電信專用區

現行計畫劃設電信專用區 1 處，面積合計 0.1990 公頃，現況已完全開闢使用，本次檢討建議維持現行計畫。

八、河川區

現行計畫劃設河川區面積合計 26.6700 公頃，除配合重製檢討變更、公民或團體陳情意見、竹北市 30 米外環道工程予以變更外，其餘建議維持現行計畫。

肆、公共設施用地檢討

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定、本計畫區預測之計畫人口數 52,000 人、實際發展現況與需求等，進行本計畫區公共設施用地之檢討。

一、機關用地

現行計畫劃設機關用地 5 處，面積合計 5.5154 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，機關用地按實際需要檢討，爰此，除配合附帶條件檢討予以變更外，其餘維持現行計畫。

二、文化中心用地

現行計畫劃設文化中心用地 1 處，計畫面積 2.6034 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，文化中心用地按實際需要檢討，本次檢討建議維持現行計畫。

三、學校用地

(一)文小用地

現行計畫劃設國小用地 4 處，面積合計 9.5779 公頃。依教育部「國民中小學設備基準」檢討，竹北市 102 年底人口數已達 158,849 人，竹北市國小 102 年學生數為 12,610 人，以比例分派推估至目標年計畫區國小學生數約 4,128 人，以教育部規定每生所需面積 12 平方公尺計算，推估目標年所需國小用地面積約 4.9536 公頃，而現行計畫文小用地劃設 9.5779 公頃，經土地使用現況調查，文小 10 尚未開闢，文小 4(竹仁國小)部分開闢，其餘皆已開闢，本次檢討建議維持現行計畫。

(二)文中用地

現行計畫劃設文中用地 2 處，面積合計 5.6093 公頃。依教育部「國民中小學設備基準」檢討，竹北市 102 年底人口數已達 158,849 人，竹北市國中 102 年學生數為 5,701 人，以比例分派推估至目標年計畫區國中生數約 1,866 人，以教育部規定每生所需面積 14.3 平方公尺計算，推估目標年所需國中用地面積約 2.6684 公頃，惟現行計畫文中用地劃設 5.6093 公頃，經土地使用現況調查，文中用地已完全開闢，本次檢討建議維持現行計畫。

(三)文高用地

現行計畫劃設文高用地 1 處，計畫面積 4.3068 公頃，現況已完全開闢，依定期通盤檢討辦法規定，文高用地由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積，本次檢討建議維持現行計畫。

四、私立義民中學用地

現行計畫劃設私立義民中學用地 1 處，計畫面積 3.4977 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，私立義民中學用地按實際需要檢討，本次檢討建議維持現行計畫。

五、社教用地

現行計畫劃設社教用地 1 處，計畫面積 0.1200 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，社教用地按實際需要檢討，爰此，除配合機關協調會決議予以變更外，其餘建議維持現行計畫。

六、市場用地

現行計畫劃設市場用地 5 處，面積合計 0.9957 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，市場用地應依據該地區之發展情形予以檢討，已設立之市場足敷需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更。爰此，除配合重製檢討變更予以變更外，其餘建議維持現行計畫。

七、停車場用地及廣場兼停車場用地

現行計畫劃設停車場用地 9 處，面積合計 2.1889 公頃；停車場用地(附帶條件)3 處，面積合計 0.5039 公頃；廣場兼停車場用地 1 處，計畫面積 0.5360 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，檢討如下：

(一)不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。依細部計畫之分區面積及容積率推估本計畫區車輛預估數為 21,154 部，故停車需求為 $21,154 \times 20\% = 4,231$ 部，本計畫之停車供給為 3,834 部，經檢討停車位數略不足 397 部(詳表 6-3)。

(二)計畫人口超過 1 萬至 10 萬人者，以不低於商業區面積之 10%為準。現行計畫商業區面積為 18.3831 公頃，故停車需求為 $18.3831 \times 10\% = 1.8383$ 公頃，停車供給合計為 3.2288 公頃($= 2.1889 + 0.5039 + 0.5360$)，經檢討尚符合需求。

(三)綜上，除配合停車場用地附帶條件檢討予以變更外，其餘建議維持現行計畫；廣場兼停車場用地經本次檢討建議維持現行計畫。

表 6-3 本計畫區停車供需檢討表

土地使用分區		開發面積			停車產生率 (輛/100 m ²)	停車需求預測			
		計畫面積 (公頃)	容積率	樓地板面積(m ²)		小汽車位數	機車位數	自行車位數	
停車需求	住宅區	住宅區	22.1579	180%	398,842	0.57	2273	3310	199
		第一種住宅區	10.0466	200%	200,932	0.57	1145	1668	100
		第二種住宅區	102.7420	200%	2,054,840	0.57	11713	17055	1028
		第二種住宅區 (附帶條件)	0.0275	200%	550	0.57	3	5	0
	商業區	第三種商業區	18.2537	320%	584,118	0.27	1577	3797	117
		第三種商業區 (附帶條件)	0.1294	320%	4,141	0.27	11	27	1
	小計						21,154(註 1)x20%=4,231		
	停車供給	土地使用分區	計畫面積(公頃)		容積率	樓地板面積(m ²)		停車位數(註 2)	
停車場用地		0.2496		-	2,496		83		
		1.0324		400%	41,296		1032		
		0.9069		720%	65,297		1632		
停車場用地 (附帶條件)		0.5039		720%	36,281		907		
廣場兼停車場用地		0.5360		-	5,360		179		
小計						3,834			

註：1. 小汽車與機車、自行車停車空間分別約為 6:1、12:1。

2. 平面小汽車停車位面積以 30 m²估計、立體小汽車停車位面積以 40 m²估計。

八、廣場用地

現行計畫劃設廣場用地 7 處，面積合計 2.2458 公頃；廣場用地(附帶條件)1 處，計畫面積 0.0504 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，廣場用地按實際需要檢討。爰此，廣場用地除配合配合重製檢討變更予以變更外，其餘建議維持現行計畫；廣場用地(附帶條件)建議配合附帶條件檢討予以變更。

九、公園用地及兒童遊樂場用地

現行計畫劃設公園用地 8 處，面積合計 7.8654 公頃，兒童遊樂場用地 16 處，面積合計 4.3360 公頃。依定期通盤檢討辦法規定，兒童遊樂場按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則；公園包括閭鄰公園及社區公

園，且體育場所面積之二分之一可併入公園面積計算。閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於 4 公頃為原則。檢討如下：

(一)面積需求檢討：經檢討本計畫區內共計 9 個里，以每個里至少 0.6 公頃為原則，經檢討本計畫區內遊憩設施用地需求面積為 5.4 公頃，現行計畫遊憩設施用地(公園用地+兒童遊樂場用地+1/2 體育場(運動公園)用地)面積為 12.8649 公頃，超出需求面積 7.4649 公頃，故以面積檢討符合需求。

(二)閭鄰單位檢討：依里界為閭鄰單元檢討設置本計畫區內兒童遊樂場及閭鄰公園(詳表 6-4 及圖 6-1)，本計畫內共計 9 個里，其中聯興里、新國里及竹北里經檢討面積不足，其餘各里經檢討兒童遊樂場及閭鄰公園皆足敷需求。惟聯興里僅部分面積位於本計畫區內，新國里僅不足 0.0074 公頃，竹北里位屬計畫範圍內者，大部分均為工業區，爰此，以上建議不足之部分可由周圍鄰近各里予以補足。

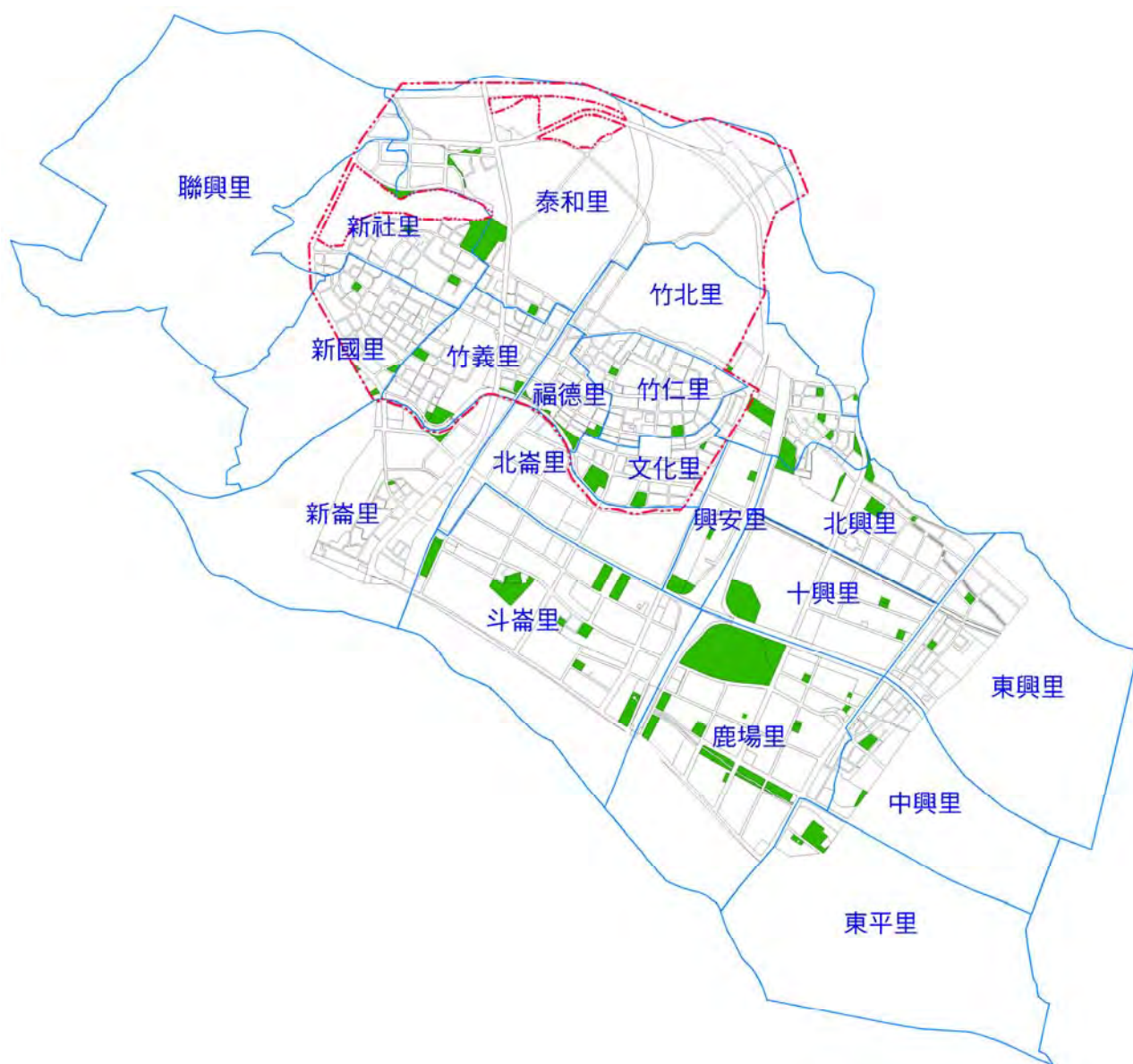
(三)社區公園檢討：本計畫區共劃設 2 處體育場(運動公園)用地，面積合計為 1.3269 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，每一計畫處所最少設置一處，體育場所面積之二分之一可併入公園面積計算，依此原則計算本計畫區共有 0.6635 公頃之社區公園，故符合需求。

表 6-4 本計畫區內兒童遊樂場及閭鄰公園檢討表

里名	遊憩設施用地面積(公頃)				不足或超過 面積(公頃)
	公園用地	兒童遊樂場用地	1/2 體育場(運動公園)用地	小計	
聯興里	--	--	--	--	-0.6000
新社里	2.0355	0.5686	--	2.6041	2.0041
新國里	0.2037	0.3889	--	0.5926	-0.0074
泰和里	3.1405	0.5343	--	3.6748	3.0748
竹義里	0.2818	0.7268	0.4767	1.4853	0.8853
竹北里	0.0995	--	--	0.0995	-0.5005
竹仁里	--	0.6808	0.1868	0.8676	0.2676
福德里	0.5758	0.6319	--	1.2077	0.6077
文化里	1.5286	0.8047	--	2.3333	1.7333

註：遊憩設施用地＝公園用地+兒童遊樂場用地+1/2 體育場(運動公園)用地

爰此，本計畫兒童遊樂場用地除配合重製檢討變更、機關協調會決議予以變更外，其餘建議維持現行計畫；公園用地本次檢討建議維持現行計畫。



 本計畫範圍

 里界

圖6-1 本計畫區內兒童遊樂場及閭鄰公園檢討示意圖

十、綠地用地

現行計畫劃設綠地用地 10 處，面積合計 0.2801 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，綠地用地按自然地形或其設置目的檢討，爰此，除配合重製檢討變更、實際發展現況、機關協調會決議予以變更外，其餘建議維持現行計畫。

十一、體育場(運動公園)用地

現行計畫劃設體育場(運動公園)用地 2 處，面積合計 1.3269 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，應考量實際需要設置，本次檢討建議維持現行計畫。

十二、加油站用地

現行計畫劃設加油站用地 2 處，面積合計 0.4658 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，已民營化之公用事業機構，其設施用地應配合實際需求予以檢討變更，故本次檢討配合民營化之公用事業機構變更分區名稱、公民或團體陳情意見予以變更。

十三、鐵路用地

現行計畫劃設鐵路用地 9.8761 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，鐵路用地按實際需要檢討，爰此，除配合重製檢討變更、既成巷道檢討及竹北市 30 米外環道工程予以變更外，其餘建議維持現行計畫。

十四、變電所用地

現行計畫劃設變電所用地 1 處，計畫面積 0.2688 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，變電所用地按實際需要檢討，本次檢討建議維持現行計畫。

十五、公用事業用地

現行計畫劃設公用事業用地 2 處，面積合計 0.0394 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，公用事業用地按實際需要檢討，本次檢討建議維持現行計畫。

十六、河道用地

現行計畫劃設河道用地 7.5326 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，河道用地按實際需要檢討，爰此，除配合重製檢討變更、機關協調會決議及豆子埔溪跨越橋予以變更外，其餘建議維持現行計畫。

十七、河道用地兼供道路使用

現行計畫劃設河道用地兼供道路使用 0.1435 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，河道用地兼供道路使用按實際需要檢討，除配合重製檢討變更、豆子埔溪跨越橋予以變更外，其餘建議維持現行計畫。

十八、溝渠用地

現行計畫劃設溝渠用地 1.8483 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，溝渠用地按實際需要檢討，爰此，除配合重製檢討變更予以變更外，其餘建議維持現行計畫。

十九、高速公路用地

現行計畫劃設高速公路用地 4.8644 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，高速公路用地按實際需要檢討，本次檢討建議維持現行計畫。

二十、人行步道用地

現行計畫劃設人行步道用地 2.0802 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，人行步道用地按實際需要檢討，本次檢討建議維持現行計畫。

二十一、道路用地

現行計畫劃設道路用地 73.8999 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，道路用地按交通量、道路設計標準檢討，爰此，除配合重製檢討變更、計畫道路系統檢討、實際發展現況、機關協調會決議、既成道路檢討及竹北市 30 米外環道工程予以變更外，其餘建議維持現行計畫。

二十二、五項開放空間公共設施

此外，依都市計畫法第 45 條之規定，公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%，本計畫需求面積 51.1208 公頃，現行計畫劃設 16.6406 公頃，經檢討尚不足 34.4802 公頃。

表 6-5 本計畫區公共設施用地面積檢討分析表

項目		檢討標準	現行細部計畫面積(公頃)	計畫人口 52,000 人		備註
				需求面積(公頃)	不足或超過面積(公頃)	
機關用地		依實際需要檢討之。	5.5154	—	—	
文化中心用地		依實際需要檢討之。	2.6034	—	—	
學校用地	文小用地	依據「國民中小學設備基準」之規定，每位學生為 12 m ² 。	9.5779	4.9536	+4.6243	
	文中用地	依據「國民中小學設備基準」之規定，每位學生為 14.3 m ² 。	5.6093	2.6684	+2.9409	
	文高用地	由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。	4.3068	—	—	
私立義民中學用地		依實際需要檢討之。	3.4977	—	—	
社教用地		依實際需要檢討之。	0.1200	—	—	
市場用地		市場用地應依據該地區之發展情形予以檢討，已設立之市場足敷需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更。	0.9957	—	—	
停車場用地 (含廣場兼停車場用地)		超過 1 萬至 10 萬人者，以不低於商業區面積 10% 為準。	3.2288	1.8383	+1.3905	以不得低於計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求檢討如下： 依本計畫之分區面積及容積率推估本計畫區車輛預估數為 21,154 部，故停車需求為 21,154 × 20% = 4,231 部，本計畫之停車供給為 3,834 部，經檢討停車位數略不足 397 部(詳表 6-3)。
廣場用地		依實際需要檢討之。	2.2458	—	—	

項目		檢討標準	現行細部計畫面積(公頃)	計畫人口 52,000 人		備註
				需求面積(公頃)	不足或超過面積(公頃)	
遊憩設施用地	面積需求檢討	1.兒童遊樂場按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。 2.閭鄰公園每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則。	12.8649	5.4000	+7.4649	遊憩設施用地=公園用地+兒童遊樂場用地+1/2 體育場(運動公園)用地。
	閭鄰單位檢討	詳表 6-4	—	—	—	
	社區公園檢討	每一計畫處所最少設置 1 處。	0.6635	—	—	左列社區公園面積係以 1/2 體育場(運動公園)面積計算。
	綠地用地	依實際需要檢討之。	0.2801	—	—	
	公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地	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%。	16.6406	51.1208	-34.4802	
體育場(運動公園)用地		應考量實際需要設置。	1.3269	—	—	
加油站用地		依實際需要檢討之。	0.4658	—	—	
鐵路用地		依實際需要檢討之。	9.8761	—	—	
變電所用地		依實際需要檢討之。	0.2688	—	—	
公用事業用地		依實際需要檢討之。	0.0394	—	—	
河道用地		依實際需要檢討之。	7.5326	—	—	
河道用地兼供道路使用		依實際需要檢討之。	0.1435	—	—	
溝渠用地		依實際需要檢討之。	1.8483	—	—	
高速公路用地		依實際需要檢討之。	4.8644	—	—	
人行步道用地		依實際需要檢討之。	2.0802	—	—	
道路用地		按交通量、道路設計標準劃設。	73.8999	—	—	

資料來源：都市計畫定期通盤檢討實施辦法及本計畫整理。

伍、開發方式及附帶條件檢討

本計畫範圍內於第三次通盤檢討附帶條件規定應辦理整體開發之地區共計 9 案(詳表 6-6 及圖 6-2 所示)，檢討如后。

一、尚未依附帶條件規定執行之案件

迄今尚未依附帶條件規定應辦理整體開發之地區共計 5 案，其中 3 案曾於 98 年報請內政部申請展延開發期程，並經 98 年 6 月 30 日內政部都委會第 709 次會議審竣，其展延開發期程之規定時間至 100 年 6 月 30 日止，惟尚未達成市地重劃計畫書送經主管機關審核通過或與土地所有權人簽訂協議書之條件，故尚未發布實施，詳表 6-7，其餘 2 案則為至今尚未依附帶條件規定執行者，詳表 6-8。

(一)經內政部都委會第 709 次會議審竣

提經 98 年 6 月 30 日內政部都委會第 709 次會議審竣者，共計 3 案，其展延開發期程之規定時間至 100 年 6 月 30 日止，惟規定時程已到期仍未執行附帶條件規定，分述如后：

1. 三通編號第 9 案及第 16 案，因原附帶條件期限屆滿，故三通編號第 9 案、第 16 案配合主計四通納入本次通盤檢討變更為原使用分區(機關用地)，並請縣政府納入「都市計畫公共設施保留地專案通盤檢討」辦理。
2. 三通編號第 10 案，配合主計四通納入本次通盤檢討變更為適當分區，詳變更內容明細表第 2-13 案。

(二)其餘未依附帶條件規定執行者

其餘未依附帶條件規定執行者共計 2 案，說明如后：

1. 三通編號第 4 案(詳圖 6-3)，因土地所有權人整合困難，迄今未依附帶條件規定執行，故本次通盤檢討暫維持現行計畫，未來應配合主計四通部都委會審竣內容予以調整。
2. 三通編號第 14 案(詳圖 6-4)，尚未興建立體停車場，故本次通盤檢討暫維持現行計畫。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。

二、附帶條件規定應辦理整體開發地區檢討

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 40 條規定，「都市計畫通盤檢討時，應就都市計畫書附帶條件規定應辦理整體開發之地區中，尚未開發之案件，檢討評估其開發之可行性，作必要之檢討變更。前項整體開發地區經檢討後，維持原計畫尚未辦理開發之面積逾該整體開發地區面積 50%者，不得再新增整體開發地區。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。」

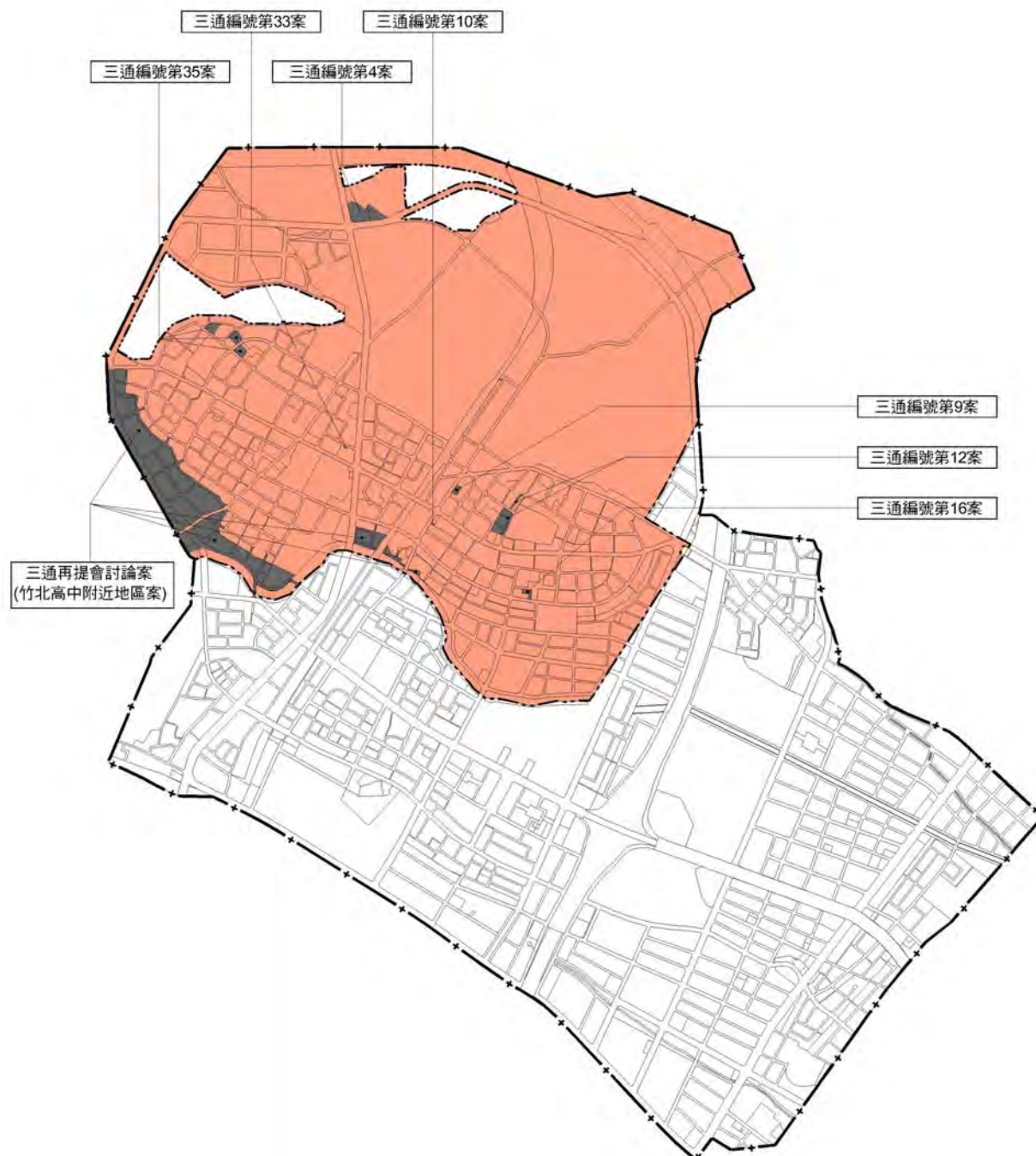
本計畫範圍內於第三次通盤檢討附帶條件規定應辦理整體開發之地區共計 8 案，其中三通編號第 12、35 案及三通再提會討論案（竹北高中附近地區案）皆已發布實施在案；三通編號第 33 案已繳交代金；三通編號第 9 及 16 案，配合主計四通納入本次通盤檢討變更為原使用分區；三通編號第 10 案，配合主計四通納入本次通盤檢討變更為適當分區；其餘三通編號第 4 案，維持現行計畫，故維持現行計畫尚未辦理開發面積為 1.09 公頃，佔整體開發地區面積 4.60%。爰此，本計畫區附帶條件規定應辦理整體開發地區之實際執行狀況良好，符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 40 條之規定，故得因應人口成長、都市及產業發展需求、公共設施保留地檢討予以新增附帶條件整體開發地區。

表 6-6 本計畫範圍內於第三次通盤檢討附帶條件規定應辦理整體開發地區彙整表

計畫名稱	位置	整體開發區面積(公頃)	開發方式	相關計畫內容		後續開發實施情形
				土地使用分區面積(公頃)	公共設施用地面積(公頃)	
三通第四案	竹北水產試驗所西南側(原竹北都市計畫機十一用地)	1.09	市地重劃或無償捐贈	0.72	0.37	尚未辦理，維持現行計畫
三通第九案	博愛街東側原竹北分局舊址(原竹北都市計畫機三用地)	0.11	市地重劃或無償捐贈	0.07	0.04	配合主計四通變更回復為原使用分區(詳變更內容明細表第 2-18 案)
三通第十案	竹義段 557 地號部分土地。	0.01	回饋代金	0.01	--	配合主計四通納入本次通盤檢討變更為適當分區(詳變更內容明細表 2-13 案)
三通第十二案	文化街竹仁國小西側處、天后宮保存區	1.14	市地重劃	0.53	0.61	已完成開發
三通第十六案	竹北地政事務所部分土地(豆子埔段 817、819、820 等地號土地)	0.11	市地重劃或無償捐贈	0.06	0.05	配合主計四通變更回復為原使用分區(詳變更內容明細表第 2-19 案)
三通第三十三案	竹北市公所東側文化段 179、256、260、261、263 地號	0.04	回饋代金	0.02	0.02	96.1. 完成回饋
三通第三十五案	新社里公共設施保留地(原竹北機十、市五、兒九)	0.57	市地重劃	0.38	0.19	已完成開發
三通再提會討論案(竹北高中附近地區案)	華興社區區段徵收	20.63	區段徵收	10.05	10.58	已完成開發
維持現行計畫尚未辦理開發之面積佔整體開發地區面積之比例 =1.09/23.70=4.60%						

資料來源：本計畫整理。

註：三通編號第 14 案之附帶條件規定非屬應辦理整體開發地區。



註：三通編號第14案之附帶條件規定非屬應辦理整體開發地區。

圖6-2 本計畫範圍內於第三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

表 6-7 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討中附帶條件變更案申請展延開發期程)案經內政部都委會第 709 次會議審竣(尚未發布實施)變更內容明細表

三通編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件	內政部都委會第 709 次會議決議
		原計畫面積(公頃)	新計畫面積(公頃)			
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。	一、原計畫附帶條件開發期程部分修正為： (一)擬以市地重劃方式辦理部分： 請新竹縣政府依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，並於委員會審議通過紀錄文到 2 年內檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；未能於上開期限辦理者，則維持原來(第三次通盤檢討前)之計畫。 (二)擬以無償捐贈方式辦理部分： 請縣政府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書內，並於委員會審議通過紀錄文到 2 年內檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；未能於上開期限辦理者，則維持原來(第三次通盤檢討前)之計畫。 二、本計畫新竹縣政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。
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。	
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。	

表 6-8 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

三通編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件
		原計畫面積(公頃)	新計畫面積(公頃)		
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。
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。

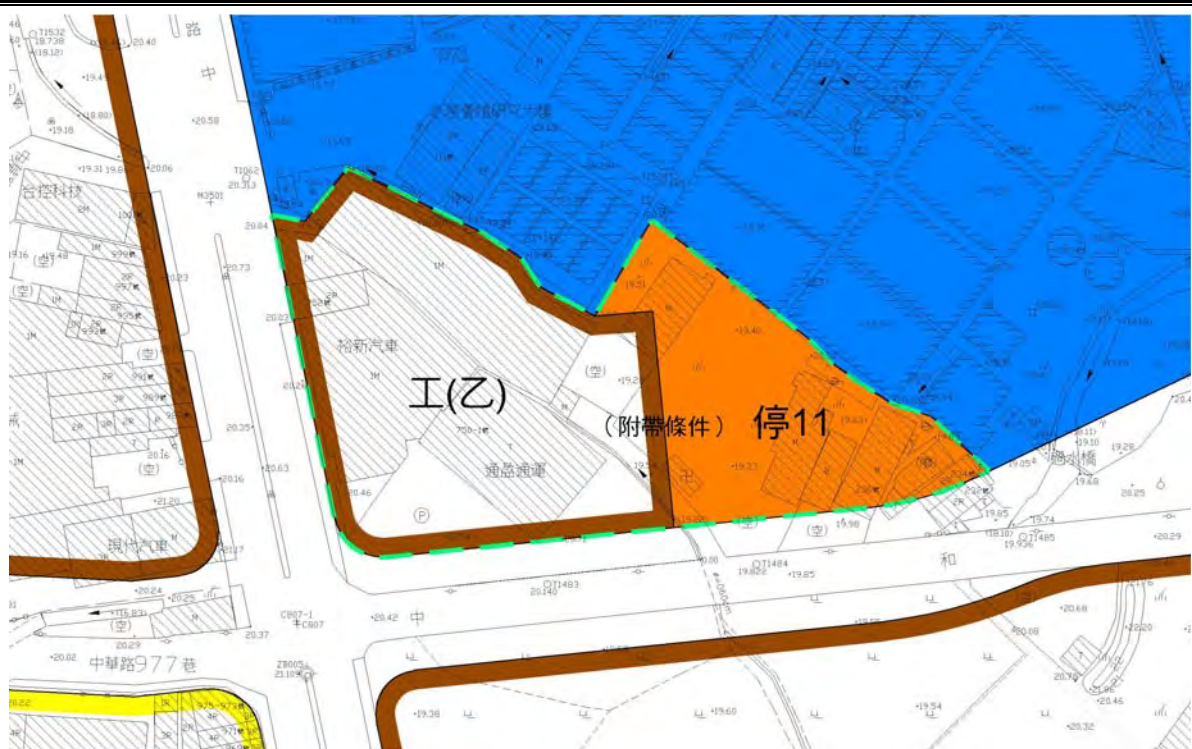


圖 6-3 竹北(含斗崙地區)都市計畫三通編號第四案土地使用計畫示意圖



圖 6-4 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

表 6-9 本次通盤檢討後附帶條件變更內容明細表

項目	計畫面積 (公頃)	開發方式	本次通檢後附帶條件內容	目前執行進度
三通編號 第四案	1.09	市地重劃或 無償捐贈	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。	未執行，維持原計畫。
三通編號 第十四案	0.06	—	附帶條件： 未來興建立體停車場時，應送新竹縣都市設計審議委員會審議通過後，始得興建。	未執行，維持原計畫。
本次通盤 檢討新增	0.0003	無償捐贈或 繳納代金	本次通檢變更內容明細表第 1-3 案 附帶條件： 1.依「新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」辦理。農會專用區變更為住宅區之負擔公共設施比例至少為 25%，並得以代金抵充之。前開代金規定如下： (1)代金計算：基地面積×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。	本次通檢新增
本次通盤 檢討新增	0.0129	無償捐贈或 繳納代金	本次通檢變更內容明細表第 2-4 案 附帶條件： 1.依「新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」辦理。道路用地變更為住宅區之負擔公共設施比例至少為 30%，並得以代金抵充之。前開代金規定如下： (1)代金計算：基地面積×30%×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	本次通檢新增

項目	計畫面積 (公頃)	開發方式	本次通檢後附帶條件內容	目前執行進度
			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。	
本次通盤 檢討新增	0.2766	無償捐贈或 繳納代金	本次通檢變更內容明細表第 2-10 案附帶條件： 1.依「新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」之規定，加油站用地變更為加油站專用區之回饋比例不得低於 25%，並得以代金抵充之。前開代金規定如下： (1)代金計算：基地面積×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。	本次通檢新增

陸、土地使用分區管制要點整併檢討

本計畫範圍整併前之細部計畫範圍包括「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(不含農業區)，其整併前均各有其土地使用分區管制要點規定且因應地區之特性及不同之管制目標，因此管制內容不盡相同。

爰此，本計畫土地使用分區管制要點之整併檢討，將參考新竹縣目前有關細部計畫土地使用分區管制要點之架構，以及為因應氣候變遷等趨勢予以適度增修訂及整併土地使用分區管制要點。整併前後條文對照表詳表 6-10 所示。

表 6-10 本計畫整併前後土地使用分區管制要點對照表

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明																		
辦理依據	第一點 本要點依據都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第35條規定訂定之。計畫區內另已發布細部計畫地區，依其細部計畫相關規定辦理，餘依本要點規定辦理。	一、依都市計畫法第32條及同法台灣省施行細則第31條之規定訂定之。	第一條： (依據)本要點依據都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第35條規定訂定之。	第一章 總則 第一點 本要點依據都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第35條之規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第35條規定訂定之。	壹、總則 一、本要點依據都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第35條規定訂定之。	統一土地使用分區管要點架構。																		
住宅區	第二點 鑒於竹北市係屬縣治所在地，考量將來發展需要並顧及環境品質，住宅區為第二種住宅區其建築物及土地使用以供住宅使用為主，為維護都市環境品質，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。 第十六點 停車空間設置部分： (一)住宅區、商業區之建築基地予申請建築時其建築樓地板面積在250平方公尺(含)以下者應留設一部汽車停車空間，超過250平方公尺及其零數，設置一部，	二、各土地使用分區內建築物之建蔽率及容積率不得超過左列規定： <table><tr><td>項目</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>60%</td><td>180%</td></tr></table>	項目	建蔽率	容積率	住宅區	60%	180%	第二條、 本細部計畫區內之土地使用分區及用地，其建蔽率、容積率、容許使用類別不得超越下列規定： <table><tr><td>使用類別</td><td>住宅區</td></tr><tr><td>建蔽率</td><td>60%</td></tr><tr><td>容積率</td><td>180%</td></tr><tr><td>容許使用項目</td><td>依有關法令規定辦理</td></tr><tr><td>備註</td><td>住二</td></tr></table> 第四條、 住宅區為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過250平	使用類別	住宅區	建蔽率	60%	容積率	180%	容許使用項目	依有關法令規定辦理	備註	住二	第二章 土地使用分區管制及開發強度 第二點 住宅區為第一種住宅區，其建築物及土地使用以供住宅使用為主，且其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。 住宅區建築物2樓(含)以上各樓層之樓層高度均不得超過4.2公尺，惟經都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。 為提升居住環境品質及解決停車需求，住宅區每一戶應至少設置一輛汽車停車空間；建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在250	二、住宅區(住一)之建蔽率不得大於百分之五十、容積率不得大於百分之二百。為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五0平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過二五0平方公尺者，超過部分每一五0平方公尺及其零數應增設一部停車空間，但建築基地面臨四公尺人行步道用地者，不在此限。 <table><tr><td>總樓地板面積</td><td>停車空間設置</td></tr></table>	總樓地板面積	停車空間設置	貳、土地使用分區管制及開發強度 <u>二、住宅區</u> (一)第1種住宅區之建築物及土地使用以供住宅使用為主，為維護都市環境品質，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。 (二)第2種住宅區之建築物及土地使用以供住宅使用為主，為維護都市環境品質，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。 (三)第3種住宅區之建築物及土地使用以供住宅使用為主，為維護都市環境品質，其建蔽率不得大於	1. 原竹仁國小細部計畫及中華路以西細部計畫之住宅區，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%，調整為第3種住宅區。 2. <u>配合主計四通變2-23案內政部都委會決議事項(略)：第三種住宅區(特)(原為文化中心細部計畫之加油站)容</u>
項目	建蔽率	容積率																							
住宅區	60%	180%																							
使用類別	住宅區																								
建蔽率	60%																								
容積率	180%																								
容許使用項目	依有關法令規定辦理																								
備註	住二																								
總樓地板面積	停車空間設置																								

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明																				
	但建築基地僅面臨人行步道及人行廣場者，不在此限。 <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>1-250 平方公尺</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>251-400 平方公尺</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>401-550 平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td colspan="2">以下類推</td></tr></table> (二)住宅區、商業區之建築基地除應依上項規定外，面積達 500 平方公尺(含)以上，每一戶應至少設置一輛汽車停車空間。 (三)所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道，基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。	總樓地板面積	停車設置標準	1-250 平方公尺	設置一部	251-400 平方公尺	設置二部	401-550 平方公尺	設置三部	以下類推			方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。 所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。 基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。	平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間，但建築基地面臨 4 公尺人行步道用地者，不在此限。 所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。 第二十二點 建築基地設置停車空間、汽車停車位、機車停車位規定 (一)住宅區每 1 戶，應至少設置 1 輛汽車停車空間。 (二)採集合住宅設計之建築基地，除應依前項規定設置汽車停車空間外，並應加設 5 % 以上供公眾使用之來賓停車空間(尾數 0.5 以上者設置乙輛)；來賓停車空間得增加其樓地板面積為獎勵，其獎勵之樓地板面積以每加設 1 部增加 15m2	<table><tr><th></th><th>標準</th></tr><tr><td>1-250 平方公尺</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>251-400 平方公尺</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>401-550 平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td></td></tr></table> 所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。 基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。 三、住宅區為保護居住環境，除依都市計畫法臺灣省施行細則有關規定外，不得為左列建築物及土地之使用： (一)市場 1. 零售市場 (二)特種零售業 1. 油漆、塗料、染料、顏料。 2. 建築材料。 3. 煤氣、瓦斯、煤油等燃料及器具。 4. 礦油業。		標準	1-250 平方公尺	設置一部	251-400 平方公尺	設置二部	401-550 平方公尺	設置三部	以下類推		60% ，容積率不得大於 180% 。 (四)第 3 種住宅區(特)之建築物及土地使用以供住宅使用為主，為維護都市環境品質，其建蔽率不得大於 60% ，容積率不得大於 300% 。 (五)停車空間： 1. 申請供住宅使用部份 為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，每一住宅單元應至少設置一汽車停車位，且其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間，但建築基地僅面臨 4 公尺人行步道用地者，不在此限。 所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。基地情形特殊經提「本縣都	積率不得大於 300%。增訂其土地使用分區管制內容。 3. 整併住宅區停車空間規定，區分申請供住宅及非供住宅使用之停車規定。另有關停車規定，增訂每一住宅單元應至少設置一汽車停車位之規定。以及增訂機車停車位規定。 4. 為利後續執行及竹北地區實際發展情況，刪除原竹北高中細部計畫有關建築物 2 樓以上限高規定。 5. 為利後續執行，刪除原文化中
總樓地板面積	停車設置標準																										
1-250 平方公尺	設置一部																										
251-400 平方公尺	設置二部																										
401-550 平方公尺	設置三部																										
以下類推																											
	標準																										
1-250 平方公尺	設置一部																										
251-400 平方公尺	設置二部																										
401-550 平方公尺	設置三部																										
以下類推																											

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
				計算，最高獎勵面積不得超過600m²。來賓停車空間應提供公眾使用，不得出售予特定住戶或供特定住戶專用，且應於「社區管理規約」中詳為註明。 (三)住宅區採集合住宅設計均應設機車停車位，機車停車位數以技術規則建築設計施工編第59條之樓地板面積計算方式，每滿200m²設置1輛計算，其尺寸須長2m以上，寬0.9m以上，通道寬度1.5m以上，如停車位數超過10部者，應採集中設置為原則，並僅得設置於地面層及地下一層，且不得設置於最小退縮建築地上。 (四)計畫區內停車數量達150部或戶數達100戶者，應檢附交通影響評估說明書，且由專業技師簽證。	5.觀賞動物類。 6.飼料。 7.化工原料。 (三)金融主要機構 1.銀行、金融總行(社)及投資總機構。 2.交易所、證券業。 3.保險業。 4.信託投資。 (四)娛樂、健身及工商服務業 1.夜總會、俱樂部、理容院、三溫暖。 2.撞球房。 3.球類運動比賽練習場地。 4.戶內溜冰場、游泳池。 5.武術、舞蹈等教練場或健身房。 6.橋棋社。 7.室內機械遊樂場。 8.馬戲場、雜耍。 9.廣播公司、電視公司。 10.錄音、錄影公司。 11.職業介紹所。 (五)旅遊及運輸服務業 1.計程車行(個人	市設計審議委員會」審議同意者，依審議決議辦理。 <u>2.申請非供住宅使用部份</u> 為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，每一住宅單元應至少設置一汽車停車位，且其建築樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過250平方公尺者，超過部分每125平方公尺及其零數應增設一部停車空間，但建築基地僅面臨4公尺人行步道用地者，不在此限。 所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。基地情形特殊經提「本縣都市設計審議委員會」審議同意者，依審議決議辦理。 <u>3.應設機車停車位，機車停車位數以建築技術規則建築設計施工編第59條之樓地板面積計算方式，每</u>	心細部計畫容許使用規定，統一回歸都市計畫法台灣省施行細則管制。

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
				(五)學校用地汽車停車位應停車需求內部化。	計程車行除外)。 2. 貨運行 3. 鐵路、航空、海運運輸代理。 4. 遊覽公司。 5. 汽車客運公司。 (六)一般批發業 1. 日用飲食品、雜貨。 2. 水果。 3. 疋頭、服飾品。 4. 金屬器材。 5. 機械及電器、電子器材。 6. 傢俱及建築材料。 (七)公用事業設施 1. 公眾運輸車站。 2. 電力變壓站等設施。 3. 煤氣、天然氣整(加)壓站。 4. 無線電或電視塔設施。 5. 電信機房。 6. 自來水處理場或配水設備。	<u>滿 200 平方公尺設置 1 部計算,其尺寸須長 2 公尺以上,寬 0.9 公尺以上,通道寬度 1.5 公尺以上,如機車停車位數超過 10 部者,應採集中設置為原則,並僅得設置於地面層及地下一層,且不得設置於最小退縮建築範圍內。</u>	
商業區	第三點 商業區為第三種商業區其建築物及土地使用以供商業使用為主,其建蔽率不得大於 80%與容積率不得大於 320%。					<u>三、商業區</u> (一)第 3 種商業區之建築物及土地使用以供商業使用為主,其建蔽率不得大於 80%,容積率不得大於	1. 為塑造商業區之商業機能,統一訂定 <u>1 樓禁止供住宅使用,及全部不得設置汽車</u>

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明										
	第十六點 停車空間設置部分： (一)住宅區、商業區之建築基地予申請建築時其建築樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者應留設一部汽車停車空間，超過 250 平方公尺及其零數，設置一部，但建築基地僅面臨人行步道及人行廣場者，不在此限。 <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>1-250 平方公尺</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>251-400 平方公尺</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>401-550 平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td colspan="2">以下類推</td></tr></table> (二)住宅區、商業區之建築基地除應依上項規定外，面積達 500 平方公尺（含）以上，每一戶應至少設置一輛汽車停車空間。 (三)所留設之停車空	總樓地板面積	停車設置標準	1-250 平方公尺	設置一部	251-400 平方公尺	設置二部	401-550 平方公尺	設置三部	以下類推						320%。 (二)<u>第 3 種商業區 1 樓禁止供住宅使用，及全部不得設置汽車旅館。</u> (三)<u>停車空間：</u> 1. <u>申請供住宅使用部份</u> 為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，<u>每一住宅單元應至少設置一汽車停車位，第三種商業區其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間，但建築基地僅面臨 4 公尺人行步道用地者，不在此限。</u> 所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。基地情形特殊經提「本縣都市設計審議委員會」審議同意者，依審議決議辦理。 2. <u>申請非供住宅使用部份</u> 為提升居住環境品	<u>旅館。</u> 2. 整併商業區停車空間規定，<u>區分申請供住宅及非供住宅使用之停車規定。</u>另有關停車規定，增訂<u>每一住宅單元應至少設置一汽車停車位之規定。以及增訂機車停車位規定。</u>
總樓地板面積	停車設置標準																
1-250 平方公尺	設置一部																
251-400 平方公尺	設置二部																
401-550 平方公尺	設置三部																
以下類推																	

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
	間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道，基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。					質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，每一住宅單元應至少設置一汽車停車位，且其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 125 平方公尺及其零數應增設一部停車空間，但建築基地僅面臨 4 公尺人行步道用地者，不在此限。 所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。基地情形特殊經提「本縣都市設計審議委員會」審議同意者，依審議決議辦理。 3. <u>應設機車停車位，機車停車位數以建築技術規則建築設計施工編第 59 條之樓地板面積計算方式，每滿 200 平方公尺設置 1 部計算，其尺寸須長 2 公尺以上，寬 0.9 公尺以上，通道寬度 1.5 公尺以上，如</u>	

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文		竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
							<u>機車停車位數超過 10 部者，應採集中設置為原則，並僅得設置於地面層及地下一層，且不得設置於最小退縮建築範圍內。</u>	
乙種工業區	第四點 工業區為乙種工業區，其建築物及土地使用以供工業使用為主，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。 建築基地於申請建築時，建築應自道路境界線至少退縮 6 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 2 公尺，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。		使用類別	工乙一			<u>四、乙種工業區</u> (一)<u>乙種工業區</u>，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。 (二)<u>乙種工業區</u> (一)，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 210%。為現有工廠，未來開發後，建築基地面積 30%之法定空地不得設置圍籬，須提供供公眾使用。	1. 原<u>中華路以西細部計畫工乙二</u>之建蔽率及容積率及管制內容同未擬定細計區現行條文，故不予編號。 2. 依不同建蔽率之規定，區分乙種工業區及乙種工業區 (一)。 3. 乙種工業區之退縮規定統一併納入整併後條文第二十一條訂定。
			建蔽率	50%				
			容積率	210%				
			容許使用項目	依有關法令規定辦理				
			備註	為現有工廠，未來開發後，建築基地面積 30%之法定空地不得設置圍籬，須提供供公眾使用。				
			使用類別	工乙二				
			建蔽率	60%				
			容積率	210%				
			容許使用項目	依有關法令規定辦理				

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文		竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
			備註					
保存區							<u>五、保存區為古蹟保存區，其土地或建築物等之使用、建造及修護，依文化資產保存法有關規定辦理，容積率依規定不得大於120%。</u>	新增本計畫區保存區之管制規定。
寺廟專用區	第五點 寺廟專用區以供寺廟及其必要之相關設施使用為主，建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過120%。						<u>六、寺廟專用區(三)</u> 以供寺廟及其必要之相關設施使用為主，建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過120%。	1. 條次調整。 2. 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)。
農會專用區	第六點 農會專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過200%，並應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自						<u>七、農會專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。</u>	1. 條次調整。 2. 農會專用區之退縮規定統一納入整併後條文第二十一條

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
	道路境界線至少退縮 2 公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 如有開挖地下室之必要者，地下室一層應自道路境界線退縮 2 公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。						訂定。
電信專用區	第七點 電信專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得超過 240%，並應自道路境界線至少退縮 5 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 2 公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 如有開挖地下室之必要者，地下室一層應自道路境界線退縮 2 公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。					<u>八、電信專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得超過 240%。</u>	1. 條次調整。 2. 電信專用區之退縮規定統一納入整併後條文第二十一條訂定。
加油站專用區	第十四點 加油站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。並應自道路境界線至少退縮 5 公尺				五、加油站之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。	<u>九、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得超過 120%。</u>	1. 條次調整。 2. <u>配合民營化政策，加油站用地變更為加油站專用</u>

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
	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 2 公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 如有開挖地下室之必要者，地下室一層應自道路境界線退縮 2 公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。						<u>區乙案，調整分區名稱。</u> 3. 加油站專用區之退縮規定統一納入整併後條文第二十一條訂定。
機關用地	第九點 機關、社教機構用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得超過 240%，並應自道路境界線至少退縮 5 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 2 公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 如有開挖地下室之必要者，地下室一層應自道路境界線退縮 2 公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。					<u>十、機關用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。</u>	1. 條次調整。 2. 統一使用名稱為機關用地，另考量容許使用項目，故另行訂定社教用地之管制要點。 3. 考量實際使用需求，<u>調高建蔽率。</u> 4. 機關用地之退縮規定統一納入整併後條文第二十一條訂定。
社教用地						<u>十一、社教用地之建蔽率不得大於 60</u>	1. 訂定社教用地容許

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明								
						<u>％，容積率不得大於 240％。</u> <u>容許使用：里集會所、社區活動中心</u>	使用項目。 2. 考量實際使用需求， <u>調高建蔽率。</u>								
文化中心用地					四、文化中心之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。文化中心用地得設置服務性小型商店及餐飲店。	<u>十二</u> 、文化中心用地之建蔽率不得大於 50％，容積率不得大於 250％。文化中心用地得設置服務性小型商店及餐飲店。	條次調整，其餘未修訂。								
學校用地	第十點 學校用地之建蔽率不得大於 40％，容積率不得大於 200％。並應自道路境界線至少退縮 5 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 2 公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 如有開挖地下室之必要者，地下室一層應自道路境界線退縮 2 公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。			第三點 文小用地之建蔽率不得大於 40％，容積率不得大於 150％。		十三、學校用地之建蔽率不得大於 40％，其容積率不得大於下表規定： <table><tr><td>項目</td><td>國小</td><td>國中</td><td>高中</td></tr><tr><td>最大容積率</td><td>200％</td><td>200％</td><td>200％</td></tr></table>	項目	國小	國中	高中	最大容積率	200％	200％	200％	1. 條次調整。 2. 學校用地之退縮規定統一納入整併後條文第二十一條訂定。
項目	國小	國中	高中												
最大容積率	200％	200％	200％												
市場用地	第十五點 市場用地之建蔽率不得大於 60％，容積率不得大於 240					<u>十四</u> 、市場用地之建蔽率不得大於 60％，容積率不得大於 240％。	1. 條次調整。 2. 市場用地之退縮規定統一納								

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文		竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文			說明																		
	％。並應自道路境界線至少退縮 5 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 2 公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 如有開挖地下室之必要者，地下室一層應自道路境界線退縮 2 公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。									入整併後條文第二十一條訂定。																		
停車場用地	第十三點 停車場用地之建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table><tr><td>項目</td><td>最大建蔽率</td><td>最大容積率</td></tr><tr><td>停車場（作平面使用）</td><td>5%</td><td>5%</td></tr><tr><td>停車場（作立體使用）</td><td>60%</td><td>720%</td></tr></table>	項目	最大建蔽率	最大容積率	停車場（作平面使用）	5%	5%	停車場（作立體使用）	60%	720%		使用類別	停車場一		七、停車場之建蔽率及容積率規定如左： （一）停六立體停車場用地之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之四百。 （二）平面停車場之建蔽率不得大於百分之五。	十五、停車場用地之建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table><tr><td>項目</td><td>停車場（作平面停車場使用）</td><td>停車場（作立體停車場使用）</td></tr><tr><td>最大建蔽率</td><td>5%</td><td>80%</td></tr><tr><td>最大容積率</td><td>5%</td><td>400%</td></tr></table>			項目	停車場（作平面停車場使用）	停車場（作立體停車場使用）	最大建蔽率	5%	80%	最大容積率	5%	400%	1. 條次調整。 2. 統一停車場（作平面停車場使用）及停車場（作立體停車場使用）之建蔽率及容積率規定。 3. 考量原中華路以西細部計畫區市地重劃已完成，爰刪除原中華路以西細部計畫停車場用地容許使用規定，統一回
		項目	最大建蔽率	最大容積率																								
		停車場（作平面使用）	5%	5%																								
		停車場（作立體使用）	60%	720%																								
		項目	停車場（作平面停車場使用）	停車場（作立體停車場使用）																								
最大建蔽率	5%	80%																										
最大容積率	5%	400%																										
建蔽率	60%																											
容積率	400%																											
容許使用項目	1. 得供作立體停車場 2. 地下室興建下水道抽、揚水站、截流站、污水處理設施及必要之機電設施。																											
備註	1. 除地下室得依容許使用項目使用外不得再依公共設施用地多目標使用方案作其他多目標使用。																											

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
			2. 40%之用地須做為綠化美化使用，其綠覆率不得低於 50%。 3. 鋪面須採用透水性之材質。 4. 臨停車場附近及停車場設置明確之指標。				歸一般管制，以利執行。
			使用類別	停車場二			
			建蔽率	10%			
			容積率	15%			
			容許使用項目	平面停車場			
			備註	1. 依實際需求劃設汽、機車停車空間。 2. 當小客車停車數量超過 200 個時，需設置管理室及公共廁所。 3. 停車場內須提供適當空間做為綠地美化使用，其面積不得低於總面積 15%。 4. 臨停車場附近及停車場設置明確之指標。			

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文		竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明															
廣場兼停車場用地							十六、廣場兼停車場用地之建蔽率不得大於5%，容積率不得大於5%。	增訂本計畫區廣場兼停車場用地之管制規定。															
公園、公園兼兒童遊樂場及兒童遊樂場	第十二點 公園及兒童遊樂場有頂蓋之建築物，其建蔽率不得大於15%，其容積率不得大於下表規定：		使用類別	兒童遊樂場	第四點 公園、公園兼兒童遊樂場及兒童遊樂場之建築物，其建蔽率不得大於15%，容積率不得大於下表規定： 配合本計畫區區段徵收開發需要，得選擇適當之公園、公園兼兒童遊樂場及兒童遊樂場用地為土地公廟等之安置，惟應考量其原有功能，並應整體規劃設計。	十三、公園、兒童遊樂場有頂蓋之建築物，其建蔽率不得大於百分之一五，其容積率不得大於左列規定： (一)公園，最大容積率為百分之六0。 (二)兒童遊樂場，最大容積率為百分之三0。 配合本計畫區區段徵收開發需要，得選擇適當之公園、兒童遊樂場用地為土地公廟等之安置，為應考量其原有功能，並應整體規劃設計。	十七、公園、公園兼兒童遊樂場及兒童遊樂場有頂蓋之建築物，其建蔽率不得大於15%，容積率不得大於下表規定：	1. 條次調整。 2. 考量用地範圍內之使宮廟等使用現況，故維持原舊市區、原中華路以西、原竹北高中細部計畫有關公園、公園兼兒童遊樂場及兒童遊樂場之相關管制要點。 3. 考量原中華路以西細部計畫區市地重劃已完竣，爰刪除原中華路以西細部計畫鄰里公園及綠地用地容許使用規定，統一回歸一般管制，以利執行。															
	建蔽率		15%																				
	容積率		-																				
	容許使用項目																						
	備註																						
			使用類別	鄰里公園一																			
			建蔽率	15%																			
			容積率	-																			
			容許使用項目	1. 美化綠化 2. 防災疏散 3. 休憩座椅及棚架 4. 天然氣減壓站 5. 抽水站 6. 加壓站(雨水、污水)																			
			備註																				
	為配合整體開發需要，得選擇適當之公園、兒童遊樂場用地為土地公廟等之安置，惟應考量其原有功能，並應整體規劃設計。				<table><tr><td>項目</td><td>公園</td><td>公園兼兒童遊樂場</td><td>兒童遊樂場</td></tr><tr><td>最大容積率</td><td>60%</td><td>30%</td><td>30%</td></tr></table>	項目	公園	公園兼兒童遊樂場	兒童遊樂場	最大容積率	60%	30%	30%	<table><tr><td>項目</td><td>公園</td><td>公園兼兒童遊樂場</td><td>兒童遊樂場</td></tr><tr><td>最大容積率</td><td>60%</td><td>30%</td><td>30%</td></tr></table> <u>公園內原有建築物者，經縣府或文化局指定為古蹟或歷史建築物者，仍得維持現況使用，免計入容積率及建蔽率。</u> 配合本計畫區整體開發需要，得選擇適當之公園、公園兼兒童遊樂場及兒童遊樂場用地為土地公廟等之安置，惟應考量其原有功能，並應整體規劃設計。	項目	公園	公園兼兒童遊樂場	兒童遊樂場	最大容積率	60%	30%	30%	
項目	公園	公園兼兒童遊樂場	兒童遊樂場																				
最大容積率	60%	30%	30%																				
項目	公園	公園兼兒童遊樂場	兒童遊樂場																				
最大容積率	60%	30%	30%																				

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明										
			<table><tr><td>使用類別</td><td>鄰里公園二</td></tr><tr><td>建蔽率</td><td>15%</td></tr><tr><td>容積率</td><td>-</td></tr><tr><td>容許使用項目</td><td>1. 美化綠化 2. 防災疏散 3. 休憩座椅及棚架 4. 天然氣減壓站 5. 抽水站 6. 加壓站（雨水、污水） 7. 地下室興建變電所</td></tr><tr><td>備註</td><td>除地下室得依容許使用項目使用外不得再依公共設施用地多目標使用方案作其他多目標使用。</td></tr></table>	使用類別	鄰里公園二	建蔽率	15%	容積率	-	容許使用項目	1. 美化綠化 2. 防災疏散 3. 休憩座椅及棚架 4. 天然氣減壓站 5. 抽水站 6. 加壓站（雨水、污水） 7. 地下室興建變電所	備註	除地下室得依容許使用項目使用外不得再依公共設施用地多目標使用方案作其他多目標使用。				4. 增訂公園內古蹟或歷史建築德維持現況之規定。
使用類別	鄰里公園二																
建蔽率	15%																
容積率	-																
容許使用項目	1. 美化綠化 2. 防災疏散 3. 休憩座椅及棚架 4. 天然氣減壓站 5. 抽水站 6. 加壓站（雨水、污水） 7. 地下室興建變電所																
備註	除地下室得依容許使用項目使用外不得再依公共設施用地多目標使用方案作其他多目標使用。																
			<table><tr><td>使用類別</td><td>綠地</td></tr><tr><td>建蔽率</td><td>-</td></tr><tr><td>容積率</td><td>-</td></tr><tr><td>容許使用項目</td><td>1. 美化綠化 2. 防災疏散</td></tr></table>	使用類別	綠地	建蔽率	-	容積率	-	容許使用項目	1. 美化綠化 2. 防災疏散						
使用類別	綠地																
建蔽率	-																
容積率	-																
容許使用項目	1. 美化綠化 2. 防災疏散																

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文		竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
			備註					
體育場 (運動公園)用地	第十一點 體育場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%；其土地使用項目應依『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』作多目標使用。				第五點 體育場用地之建蔽率不得大 50%，容積率不得大於 240%。 體育場用地進行開發規劃時，應本資源共享及社區互動之原則，提供鄰里活動空間及竹北高中教學空間使用，發揮社區化之功能，以提升鄰近土地使用之效益。		<u>十八、體育場(運動公園)用地之建蔽率不得大 60%，容積率不得大於 240%。</u> <u>體 4 用地進行開發規劃時，應本資源共享及社區互動之原則，提供鄰里活動空間及竹北高中教學空間使用，發揮社區化之功能，以提升鄰近土地使用之效益。</u>	1. 條次調整。 2. 統一使用名稱為「體育場(運動公園)用地」。 3. 考量實際使用需求，<u>放寬原竹北高中細部計畫體育場(運動公園)用地之建蔽率。</u> 4. 刪除原舊市區體育場用地有關多目標辦法之規定內容，統一回歸「都市計畫公共設施用地多目標辦法之規定」。
變電所用地	第八點 變電所用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 240%，並應以地下化為原則及應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍						<u>十九、變電所用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 240%，且其設置應以地下化或屋內型設施為原則。</u>	1. 條次調整。 2. 為減少變電所用地之鄰避性，規定其設置應以<u>地下化或屋內型設</u>

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文		竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
	牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 如有設開挖地下室之必要者，地下室一層應自道路境界線退縮 2 公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。							<u>施為原則。</u> 3. 變電所用之地之退縮規定統一納入整併後條文第二十一條訂定。
公用事業用地			使用類別	公用事業用地			<u>二十</u> 、公用事業用地之建蔽率不得大於 50%。其容許使用項目包括天然氣減壓站及地下電纜開關箱。	條次調整，其餘未修訂。
			建蔽率	50%				
			容積率	-				
			容許使用項目	1. 天然氣減壓站 2. 地下電纜開關箱				
			備註					
多目標使用					第十七點 本計畫區內之公共設施用地，其土地使用項目得依『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』之規定作多目標使用。		-	刪除本條文規定，統一回歸「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定。

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
退縮建築			第三條、 市地重劃區之住宅區，建築基地面臨計畫道路寬度 8 公尺以上 12 公尺以下者，應自道路境界線至少退縮 4.5 公尺建築，面臨計畫道路寬度超過 12 公尺者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。 如有開挖地下室之必要者，地下室一層應自道路境界線退縮 2 公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。 第五條、 工業區臨 30 公尺道路建築，應自計畫道路境界線，至少需退縮 10 公尺，其中 5 公尺做人行步道使用，另 5 公尺做綠帶使用，並不得設置圍牆阻隔與人行道之互動關係，但綠帶部份得於不妨礙公眾使用情況下設置簡易之街具如座椅、垃圾桶等。 如有開挖地下室之必要者，地下室一層	第六點 本計畫區之建築基地面臨計畫道路寬度 8 公尺（含）以上，12 公尺（含）以下者，應自道路境界線（不含截角）至少退縮 4.5 公尺建築，面臨計畫道路寬度超過 12 公尺者，應自道路境界線（不含截角）至少退縮 6 公尺建築；建築基地如面臨兩邊以上之計畫道路時，仍應依前述退縮規定退縮建築。其退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並鼓勵植栽綠化。 如有開挖地下室之必要者，地下一層應自最小退縮建築距離後，始得開挖建築，如屬角地，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。 第二十點 建築基地之退縮建築，其無鄰接公有人行道之基地，其相關招牌、街道家具、喬木植栽設置等，須設	八、本計畫區之建築基地面臨 8 公尺以上（含）計畫道路之建築基地應自道路境界線至少退縮 4.5 公尺建築，其退縮部分得計入法定空地，不得設置圍牆，並鼓勵植栽綠化。	<u>二十一、退縮建築規定</u> <u>（詳本計畫區應退縮建築範圍示意圖及街廓編號示意圖）</u> <u>（一）工業區應依下列規定退縮建築：</u> 1. 街廓編號 I02、I03、I04、I05、I07 及 I09（詳本計畫區街廓編號示意圖）面臨 30 公尺計畫道路應自道路境界線退縮 10 公尺建築。其中 5 公尺做人行步道使用，另 5 公尺做綠帶使用，並不得設置圍牆阻隔與人行道之互動關係，但綠帶部份得於不妨礙公眾使用情況下設置簡易之街具如座椅、垃圾桶等。 2. 街廓編號 I01、I02、I04、I05、I06、I07、I08、I09 及 I10（詳本計畫區街廓編號示意圖）面臨 20 公尺（含）以下計畫道路應自道路境界線退縮 6 公	1. 除工業區外，其餘統一各細部計畫區內退縮建築規定。 2. 工業區退縮規定，應區分原中華路以西細部計畫及其他工業區，並依其原退縮規定。 3. 酌予放寬農會專用區、電信專用區、加油站專用區、機關用地、社教用地、學校用地、市場用地及變電所用地之退縮規定，以利執行。 4. 為增加基地保水功能，統一訂定地下室開挖均應自最小退縮建築距

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
			應自計畫道路境界線退縮 10 公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。 第六條、 工業區臨 20 公尺（含）以下道路建築，應自計畫道路境界線，至少需退縮 6 公尺，其中 3 公尺做人行步道使用，另 3 公尺做綠帶使用，並不得設置圍牆阻隔與人行道之互動關係，但綠帶部份得於不妨礙公眾使用情況下設置簡易之街具如座椅、垃圾桶等。 如有開挖地下室之必要者，地下室一層應自計畫道路境界線退縮 6 公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。	置於自建築線起算 2m 設施帶範圍內，且不得妨礙公共通行。		尺建築，其中 3 公尺做人行步道使用，另 3 公尺做綠帶使用，並不得設置圍牆阻隔與人行道之互動關係，但綠帶部份得於不妨礙公眾使用情況下設置簡易之街具如座椅、垃圾桶等。 3. 其餘工業區申請建築時，應自道路境界線至少退縮 6 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 2 公尺，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 (二)其餘之建築基地及公共設施用地，應依下列規定退縮建築： 面臨計畫道路寬度 8 公尺(含)以上，12 公尺(含)以下者，應自道路境界線至少退縮 4.5 公尺建築，面臨計畫道路寬度超過 12 公尺者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。	離後始得開挖。 5. 參酌原竹北高中土管第二十一點有關圍牆之規定，統一增訂設置圍牆相關規定。 6. 依原竹北高中土管第二十一點有關圍牆型式之規定，統一增訂學校用地圍牆型式規定。 7. 統一使用名稱，修正為「本縣都市設計審議會」。

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
						<u>(三)建築基地如面臨兩邊以上之計畫道路時，仍應依前述退縮規定退縮建築。</u> <u>(四)如有開挖地下室之必要者，地下層應自最小退縮建築距離後，始得開挖建築，如屬角地，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮，以利植栽綠化及透水。</u> <u>(五)前述(一)~(二)退縮建築之空地應植栽綠化，且不得設置圍牆。</u> <u>(六)前述(一)~(二)，除前項規定外之其他部分得設置圍牆，如設置圍牆者，其圍牆透空率不得小於70%，牆基高度不得大於45cm，且圍牆總高度不得大於1.5m(含牆基40公分)，圍牆採綠籬代替，則不受透空率之限制，然高度亦不得大於1.5m。</u> <u>(七)本計畫區學校用地如有設置圍牆</u>	

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
						<u>之必要者，其型式以採綠籬為原則。</u> <u>(八)建築基地情形特殊者，得提經「本縣都市設計審議委員會」審議同意者，依審議決議辦理。</u>	
退縮綠化及樹種				第十二點 為塑造優美環境，建築基地應於建築線至牆面線之間(即退縮建築之空地)至少種植1株米高徑5公分以上之喬木，其植栽種類應儘量使用原生樹種。		<u>二十二、為塑造優美環境，建築基地應於建築線至牆面線之間(即退縮建築之空地)至少種植1株米高徑5公分以上之喬木，其植栽種類應儘量使用原生樹種。</u>	1. 條次調整。 2. 統一訂定建築退縮空間之植栽規定。
公共設施用地審議				第十三點 本計畫區除道路工程外，各類公共設施用地應於開發興築前，將開發計畫提經本縣都市設計委員會審查通過後，始得開發興闢。 各公共設施用地臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離規定設置公共開放空間，供人行步道或作緩衝綠地使用，該開放空間得計入法定空地，且綠覆面積應達50%以上。		<u>二十三、為保存本計畫區內之歷史人文資產，除道路工程外，各類公共設施用地(含陸橋興建)應於開發興築前，將開發計畫提經「本縣都市設計審議委員會」審查通過後方得施工。</u> <u>本計畫區內各公共設施用地臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離規定設置公共開放空間，供人行步道或作緩</u>	1. 條次調整。 2. 依本縣統一規定，公設經都設審議通過後方得施工。 3. 為塑造整體帶狀開放空間系統，提升地區環境品質，參酌原竹北高中之規定，統一增修訂公共設施都設審議

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
						衝綠地使用，該開放空間得計入法定空地，且綠覆面積應達 50% 以上。	機制。
容積獎勵	第十七點 獎勵措施部分： 為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： (一)有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則施工篇第十五章」規定辦理。 (二)建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。 1、私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目	三、凡建築基地為完整之街廓或符合下列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第四點規定增加興建樓地板面積。 (一)基地有一面臨接寬度在 8 公尺以上之道路，其臨接長度在 25 公尺以上或達周界總長度 1/5 以上者。 (二)基地面積在住宅區為 1500 平方公尺以上者。 五、依第三點規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為 20 公尺以上，且基地面積在住宅區為 2000 平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(△FA)得依第四點規定核算之增加樓地板面積乘以 125%。		第九點 獎勵部分 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接公眾使用，經交通主管機關核准者。	六、 (一)有關設置開放空間獎勵部分，依內政部訂定『實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法』規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理	<u>二十四、容積獎勵規定：為鼓勵本地區建築基地設置公共開放空間、設置公益性設施、大街廓開發及綠建築等申請建築案，得由「本縣都市設計審議委員會」審議給予容積獎勵。</u> <u>(一)留設公共開放空間</u> 1. 應依建築技術規則第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定留設。 2. 獎勵容積以不超過基地面積乘以法定容積率之 30% 為限。 <u>(二)基地設置公益性設施</u> 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以法定容積率之	1. 條次調整。 2. 整併容積獎勵相關條文。 2. 增列綠建築等容積獎勵之規定。 3. 增訂獎勵容積值之上限。 4. 統一使用名稱，修正為「本縣都市設計審議委員會」。 5. 將「容積率」修正為「法定容積率」，以茲明確。 6. 配合主計四通變 2-23 案內政部都委會決議事項(略)：第 3 種住宅區(特)未來於細部計畫檢

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文			說明												
	的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2、建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 (三)凡建築增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「新竹縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。 (四)住宅區、商業區為鼓勵大街廓整體發展，得增加其樓地板面積為獎勵，其增加之樓地板面積以原總樓地板面積（建築基地×法定容積率）乘以一定比值之獎勵係數計算： <table><tr><th>基地規模</th><th>獎勵係數</th></tr><tr><td>500 m²(含)至 2,000 m²以下</td><td>5%</td></tr><tr><td>2,000 m²至 5,000 m²(含)</td><td>9%</td></tr></table>	基地規模	獎勵係數	500 m ² (含)至 2,000 m ² 以下	5%	2,000 m ² 至 5,000 m ² (含)	9%				營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接公眾使用，經交通主管機關核准者。	30%為限： 1. <u>私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</u> 2. <u>建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</u> (三)<u>為鼓勵本計畫區內基地大規模開發，凡符合下列規定者，其獎勵容積得按基地面積乘以法定容積率之固定比值，為其獎勵容積。</u> <table><tr><th>分區街廓土地</th><th>基地規模</th><th>獎勵容積</th></tr><tr><td>住宅區、商業區</td><td>5,000 m²以上或全街廓</td><td>15%</td></tr></table>			分區街廓土地	基地規模	獎勵容積	住宅區、商業區	5,000 m ² 以上或全街廓	15%	討時，應訂定相關管制（如限制容積移轉、規定都市設計審議等事項），以減少環境衝擊。增訂第3種住宅區（特）不得作為容積移轉接受基地。
基地規模	獎勵係數																				
500 m ² (含)至 2,000 m ² 以下	5%																				
2,000 m ² 至 5,000 m ² (含)	9%																				
分區街廓土地	基地規模	獎勵容積																			
住宅區、商業區	5,000 m ² 以上或全街廓	15%																			

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明													
	<table><tr><td>5,000 m²以上</td><td>10%</td></tr></table> 申請本條款獎勵者，均應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，且退縮地不得設置圍牆並應植栽綠化。 如有開挖地下室之必要者，地下室一層應自道路境界線退縮 2 公尺後，始得開挖建築，以利植栽綠化。 第十九點 為鼓勵都市老舊地區或窳陋地區之改建，凡基地符合下列各項規定，且其開發計畫送經新竹縣都市設計審議委員會審議通過者，得增加之樓地板面積為基地面積乘以該基地法定容積率之 20%。 (一)建築基地為一完整街廓或面積在商業區達 1,000 平方公尺，在住宅區及機關用地面積達 1,500 平方公尺以上或依都市計畫所劃定	5,000 m ² 以上	10%					<table><tr><td></td><td><u>2,000 m²以上，未達 5,000 m²</u></td><td><u>9%</u></td></tr></table> (四)申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，得增加其樓地板面積為獎勵，其增加之樓地板面積以原總樓地板面積(建築基地×法定容積率)乘以一定比值之獎勵係數。 <table><tr><td><u>綠建築分級評估等級</u></td><td><u>獎勵係數</u></td></tr><tr><td><u>銀級</u></td><td><u>基準容積 × 6%</u></td></tr><tr><td><u>黃金級</u></td><td><u>基準容積 × 8%</u></td></tr><tr><td><u>鑽石級</u></td><td><u>基準容積 × 10%</u></td></tr></table> 1. 申請者並應與新竹縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加		<u>2,000 m²以上，未達 5,000 m²</u>	<u>9%</u>	<u>綠建築分級評估等級</u>	<u>獎勵係數</u>	<u>銀級</u>	<u>基準容積 × 6%</u>	<u>黃金級</u>	<u>基準容積 × 8%</u>	<u>鑽石級</u>	<u>基準容積 × 10%</u>	
5,000 m ² 以上	10%																			
	<u>2,000 m²以上，未達 5,000 m²</u>	<u>9%</u>																		
<u>綠建築分級評估等級</u>	<u>獎勵係數</u>																			
<u>銀級</u>	<u>基準容積 × 6%</u>																			
<u>黃金級</u>	<u>基準容積 × 8%</u>																			
<u>鑽石級</u>	<u>基準容積 × 10%</u>																			

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明										
	之市場用地且整體改建者。 建築基地跨越兩種以上使用分區或用地時，各分區或用地所佔面積與前項規定最小面積之比率合計值應大於一。 (二)基地面臨道路寬度及臨街最小長度規定： <table><tr><td>道路寬度 W (公尺)</td><td>W=8</td><td>8<W≤12</td><td>12<W≤20</td><td>W>20</td></tr><tr><td>臨街長度 (公尺)</td><td>40</td><td>35</td><td>30</td><td>20</td></tr></table> (三)基地內現有合法建築物其總樓地板面積與總基地面積之比達 120 % 以上者。 前項依本條辦理之基地，不得同時適用「都市更新條例」之規定。 第二十點 為加速下列公共設施用地取得，符合下	道路寬度 W (公尺)	W=8	8<W≤12	12<W≤20	W>20	臨街長度 (公尺)	40	35	30	20					<u>樓地板面積乘以建築物法定造價 5 倍之金額作為保證金，保證金退還依下列規定：</u> <u>(1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</u> <u>(2)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</u> <u>(3)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積乘以該建築物法定造價 5 倍之金額後無息退還。</u> <u>(4)保證金之繳納與收支保管依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」之規定辦理。</u> <u>2. 建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之。</u> <u>3. 依本要點申請綠建築容積獎勵之建築基地，應先經「本縣都市設計審議委員會」審議</u>	
道路寬度 W (公尺)	W=8	8<W≤12	12<W≤20	W>20													
臨街長度 (公尺)	40	35	30	20													

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
	列規定之申請建築基地並經新竹縣都市設計委員會審議通過者，得增加興建之樓地板面積。 (一)優先取得下列公共設施為原則： 1、未開闢 8 公尺（含）以上計畫道路。 2、公園用地。 3、兒童遊樂場用地。 4、公園兼兒童遊樂場用地。 5、綠地。 (二)捐贈土地屬都市計畫公共設施用地，並與申請建築基地銜接，且該申請建築基地之總面積超過 300 平方公尺者，得增加所捐贈土地面積 2 倍之樓地板面積。 (三)捐贈土地屬同一都市計畫區內之公共設施用地，但未與申請建築基地銜接者，且該申請建築基地之總面積超過 500 平方公尺者，得增加所捐贈土地面積 2 倍					<u>通過後方得申請建築及開發。</u> <u>(五) 依 前 述</u> <u>(一)~(四)容積獎勵之合計，不得超過基地面積乘以該基地法訂容積率之 50%。其餘依相關法令規定辦理。</u> <u>(六)第 3 種住宅區</u> <u>(特)不得作為容積移轉接受基地。</u>	

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
	乘以捐贈土地平均公告現值與申請建築基地平均公告現值比值之樓地板面積。 (四)前二款增加之樓地板面積不得超過該申請建築基地總面積乘以法定容積率之 20%，惟申請建築基地面臨永久性空地者，得酌予增加至 30% 為限。 前項土地之捐贈應於提送新竹縣都市設計審議委員會審議前，取得竹北市公所同意，並應於申請建築執造時，檢附自願捐贈同意書，建築開工前完成土地捐贈手續，登記為竹北市公所所有。 以上申請接受基地應連接 8 公尺(含)以上已開闢計畫道路。 第二十一點 為增進都市環境品質，符合下列規定之申請建築基地且其建築計畫送經新竹						

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
	縣都市設計審議委員會審議通過者，得增加興建之樓地板面積。 (一)申請建築基地面積超過 1,000 平方公尺。 (二)捐贈申請建築基地最近距離 300 公尺內之可建築用地作為公共設施，供公眾使用，得依下列規定予以獎勵。 1、所捐贈之公共設施應興闢完成之項目及內容，由新竹縣都市設計審議委員會審議通過者為準，並由該會決議得委由捐贈人或該社區管理委員會代為管理維護。 2、所捐贈之土地不得計入法定空地。 3、獎勵標準： (1)鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地 A. 捐贈最小規模：						

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
	a. 面積 800 平方公尺以上且有聯外道路。 b. 形狀完整且非屬畸零地或裡地。 c. 應興闢完成。 B. 獎勵樓地板面積＝捐贈土地面積×法定容積率×150% (2) 社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構用地 A. 捐贈最小規模 a. 面積 300 平方公尺以上。 b. 基地面臨 12 公尺以上計畫道路。 c. 無需興闢。 d. 需經目的事業主管機關同意。 B. 獎勵樓地板面積＝捐贈土地面積×法定容積率×150% 前項土地之捐贈應於申請建築執照						

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
	時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續；而公共設施部分，如為應興闢完成者，應於申請核發建築使用執照前，興建完竣經竹北市公所勘驗合格並移交為竹北市公所所有，始得核發建築使用執照。						
容積獎勵上限	第二十四點 建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之，除第 20 點獎勵內容及依都市更新規定獎勵面積外，其餘各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以法定容積率的 50%。	四、依第三點規定所得增加之樓地板面積(ΔFA)按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%。 $\Delta FA = S * I$ A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數，依下列規定計算： 住宅區： $I = 2.04 \sqrt{S/A} - 1.0$ 前項所列開放空間有效總面積之定義		第十六點 建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之，除依都市更新規定獎勵面積外，其餘各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之 50%。		—	納入整併後條文第二十四條。

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
		與計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。					
建築基地法空綠化	第十八點 本計畫區內公共設施已完竣地區之建築基地在未開發建築使用前應予植栽綠化或美化。 第二十五點 建築基地所留設之法定空地應植栽綠化，其綠覆比例應達50%以上，並依「新竹縣建築基地綠化實施辦法」辦理，且應考慮防災與緊急救護通行之需求。			第十點 建築基地所留設之法定空地應植栽綠化，其綠覆比例應達50%以上，並依新竹縣建築基地綠化實施辦法辦理，且應考慮防災與緊急救護通行之需求。	十、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	-	納入整併後條文第三十一條。
都審最小基地規模	第二十三點 (一)申請基地面積大於2,000平方公尺應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照；且為鼓勵本地區建築基地大街廓開發及提供公共設施用地等，得由新竹縣都市設計審議委員會視開發規模及留設比例，訂		第七條、本細部計畫區內申請建築之建築基地達2000平方公尺(含)以上者，應於發照前，送經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築。	第十一點 本計畫區內申請建築之建築基地達2,000平方公尺(含)以上及經都市設計審議委員會決議應提會議審議者，應於發照前，送經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築。 第十五點 為鼓勵本地區建築	九、為塑造本計畫都市景觀等得訂定「都市設計管制要點」規定。 本計畫區內申請建築之建築基地達2,000平方公尺(含)以上及經都市設計審議委員會決議應提會議審議者，應於發照前送經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過後，始	二十五、本計畫區內申請建築之建築基地達2,000平方公尺(含)以上、<u>第3種住宅區(特)</u>及經都市設計審議委員會決議應提會議審議者，應於發照前，送經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築。	1. 統一訂定都審最小基地規模。 2. 配合主計四通變2-23案內政都委會決議事項(略)：<u>第3種住宅區(特)</u>未來於細部計畫檢討時，應訂定相關管制(如限制容

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
	定獎勵措施及原則，給予一定比值之獎勵及措施。 (二)其他經新竹縣政府或新竹縣都市設計審議委員會認定需納入都市設計審議之地區或建築開發案，均應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照。			基地大街廓開發及提供公共設施用地等申請建築案，得由「新竹縣都市設計審議委員會」審議，視開發規模及留設比例，訂定獎勵措施及原則，給予一定比值之獎勵及措施。	得發照建築。 十二、為鼓勵本地區建築基地大街廓開發及提供公共設施用地等申請建築案，得由「新竹縣都市設計審議委員會」審議，視開發規模及留設比例，訂定獎勵措施及原則，給予一定比值之獎勵及措施。		<u>積移轉、規定都市設計審議等事項</u>），以減少環境衝擊。<u>增訂其應辦理都市設計審議。</u> 3. 有關大街廓開發之容積獎勵納入整併後條文第二十四條。
退縮建築及連續性前廊有遮簷人行道應送都審				第十四點 本計畫區於退縮地設置連續性前廊或有遮簷人行道，應提送「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過始得設置，其經審議通過者得不計入建蔽率及容積率。	十一、有關退縮建築範圍內設置連續性前廊及有遮簷人行道，應提送「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過始得設置，其經審議通過者得不計入建蔽率及容積率。	<u>二十六</u>、計畫區於退縮地設置連續性前廊或有遮簷人行道，應提送「<u>本縣都市設計審議委員會</u>」審議通過始得設置，其經審議通過者得不計入建蔽率及容積率。	1. 條次調整。 2. 統一使用名稱，修正為「本縣都市設計審議委員會」。
都市設計審議之授權				第三章 都市設計管制事項 第十八點 新竹縣都市設計審議委員會，應依本計畫範圍土地使用管制要點及都市設計管制事項，對於建築開發進行審議，必要時得依本管制事項精神另訂更詳確之都市設計管制事		參、都市設計管制事項 <u>二十七</u>、<u>本縣都市設計審議委員會</u>，應依本計畫範圍土地使用管制要點及都市設計管制事項，對於建築開發進行審議，必要時得依本管制事項精神另訂更詳確之都	1. 條次調整。 2. 統一使用名稱，修正為「本縣都市設計審議委員會」。

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
				項，以為審議時之依據或遵循。		市設計管制事項，以為審議時之依據或遵循。	
公共設施設計規範			第八條、兒童遊樂場設計規範如下： 一、提供一安全之活動遊憩空間，所設置之遊樂器具須符合國家安全標準。 二、遊樂器具之提供須顧及零至六歲年齡層之孩童。 三、兒童遊樂場內須提供適當空間，做為綠美化使用，綠覆率不得低於60%。 第九條、鄰里公園設計規範如下： 一、其上須綠美化，供作休閒遊憩使用，綠覆率不得低於70%。 二、鄰里公園內應配置有座椅、垃圾桶等必要之街道傢俱。 三、設置天然氣減壓站、抽水站、雨水及污			—	刪除本條文。 理由：考量整併後條文第二十三條已統一規定除道路工程外之公共設施用地應經本縣都市設計委員會審查通過後方得施工。故建議予以刪除。

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
			水加壓站時應以綠籬遮蔽之。 第十條、綠地設計規範如下： 一、其上須綠美化，供作休閒遊憩使用，綠覆率不得低於80%。 二、綠地空間上宜採用透水性之鋪面。 第十一條、公用事業用地設計規範如下： 一、周圍應作適當之安全圍籬及設置明確之告示牌。 二、須適當綠化美化。				
顏色準則				第七點 顏色準則： 正立面之外牆色彩以中低明度、彩度之磚紅色系及灰白色系為原則。 外牆應儘量避免大量採用黑色或深色，如配合整體或公司品象需要大量採用黑色或深色，應提送「新竹縣都市設計審議委員會」審議同		二十八、顏色準則 正立面之外牆色彩以中低明度、彩度之磚紅色系及灰白色系為原則。 外牆應儘量避免大量採用黑色或深色，如配合整體或公司品象需要大量採用黑色或深色，應提送	1. 條次調整。 2. 依原竹北高中細部計畫條文統一訂定顏色準則。 3. 統一使用名稱，修正為「本縣都市設計審議委員會」。

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
				意後始可設置。		「 <u>本縣都市設計審議委員會</u> 」審議同意後始可設置。	
建築細部設計與顏色規定				第二十三點 建築細部設計與顏色規定 (一)為鼓勵住宅區建築物採用斜屋頂建造，以提昇本計畫區景觀風貌，依下列規定設置斜屋頂者，得給予增加 5% 之容積獎勵： 1. 斜屋頂面或山牆面應以面向該道路或公共開放空間設置。 2. 建築物斜屋頂，其斜面坡度不小於 1 比 4，斜屋頂之高度不超過 7.5m，且建築物各部份應按其同一面向道路或公共開放空間設置同一坡度之斜屋頂。 3. 建築物各層斜屋頂最小投影面積合計應大於建築面積 3 分之 2。 4. 斜屋頂之屋面		—	刪除本條文。 理由：有關容積獎勵納入整併後條文第二十四條。

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
				排水應以適當之設施導引至地面排水系統。 (二)建築物臨接或面向廣場、公園、綠地、人行步道及公共開放空間部分，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備，應採適當之遮蔽處理與設計。 (三)建築物屋頂之各項設施，如水塔等，須於建築設計中加以隱藏包圍，不得外露。 (四)本計畫區建築物正立面外牆色彩以中低明度、彩度之磚紅色系及灰白色系為原則，外牆應儘量避免大量採用黑色或深色，如配合整體或公司形象需要大量採用黑色或深色，應提送「新竹縣都市設計審議委員會」審議同意後始可設置。			
廣告物				第二十四點 廣告招牌設置規定 廣告物、廣告旗幟及		<u>二十九</u>、廣告招牌設置規定 廣告物、廣告旗	1. 條次調整，其餘未修訂。

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
				招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，並應依照招牌廣告有關規定辦理。		幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，並應依照招牌廣告有關規定辦理。	2. 依原竹北高中細部計畫條文統一訂定廣告物規定。
無障礙設施				第二十五點 無障礙設施設計 (一)本計畫區基地面積達 2000 m²以上者，應依下列規定辦理： 1. 配置有 2 部以上電梯之建築物，須最少有 1 部符合國際殘障設施標準以供行動不便者使用。 2. 停車空間須留設實設總停車位 2% 供行動不便者使用，停車位應鄰近電梯出入口處，並以設置於地面層或地下 1 層，且不得跨越車道為原則。 (二)學校用地之主要出入口須設置供行動不便者暫時停靠之停車位。		<u>三十</u>、無障礙設施設計 (一)本計畫區基地面積達 2,000 m²以上者，應依下列規定辦理： 1. 配置有 2 部以上電梯之建築物，須最少有 1 部符合國際殘障設施標準以供行動不便者使用。 2. 停車空間須留設實設總停車位 2% 供行動不便者使用，停車位應鄰近電梯出入口處，並以設置於地面層或地下 1 層，且不得跨越車道為原則。 (二)機關用地及學校用地之主要出入口須設置供行動不便者暫時停靠之停車位。	1. 條次調整。 2. 依原竹北高中細部計畫條文統一訂定無障礙設施設計規定。 3. 增訂機關用地之主要出入口須設置供行動不便者暫時停靠之停車位之規定。
容積移轉	第二十二點 經新竹					—	刪除本條文。

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
	縣政府認定具保存維護價值建築物，得依內政部訂頒「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理。						理由：考量實施容積率管制之都市計畫地區，均得依「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理，無須於管制規定中載明，故予以刪除。
景觀及綠化原則				第八點 景觀及綠化原則： (一)建築物臨接或面向公園、綠地、人行步道及公共開放空間者部分，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備，應有適當之遮蔽處理與設計。 (二)公園綠地之綠地綠覆所佔面積不得小於 60%，其中有床基之花壇面積不得超過綠覆面積 10%。		<u>三十一</u>、景觀及綠化原則 (一)建築物臨接或面向<u>廣場、廣場兼停車場、公園、綠地、人行步道及公共開放空間</u>者部分，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備，應有適當之遮蔽處理與設計。 (二)<u>本計畫地區公共開放空間及建築法定空地，應依下列規定實施綠地：</u> 1. 公園綠地之綠覆所佔面積不得小於 60%，其中有床基之花壇面積不得超過綠覆面積 10%。 2. 建築基地所留設	1. 條次調整。 2 增訂廣場、廣場兼停車場及建築基地綠覆率。 3. 依原竹北高中細部計畫條文統一訂定公園綠地之綠覆率規定。 4. 將原竹北高中細部計畫第十點及文化中心細部計畫第十點有關建築基地綠覆率整併至本條文。

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
						<u>之法定空地應植栽綠化，其綠覆比例應達50%以上，並依新竹縣建築基地綠化實施辦法辦理，且應考慮防災與緊急救護通行之需求。</u>	
建築基地最小開發規模				第十九點 本計畫區經指定退縮建築地區，面臨兩計畫道路之建築基地，其臨計畫道路(4公尺計畫道路不在此限)之任一側長度(以未截角長度計算)以不小於15m為原則。		<u>三十二、建築基地最小開發規模</u> 本計畫區經指定退縮建築地區，面臨兩計畫道路之建築基地，其臨計畫道路(四公尺計畫道路不在此限)之任一側長度(以未截角長度計算)以不小於15m為原則。	1 條次調整，其餘未修訂。 2. 依原竹北高中細部計畫條文統一訂定建築基地最小開發規模規定。
圍牆				第二十一點 圍牆設置規定 (一)本計畫區指定最小退縮建築部分不得設置圍牆。 (二)本計畫區建築基地除前項規定外之其他部分得設置圍牆，如設置圍牆者，其圍牆透空率不得小於70%，牆基高度不得大於45cm，且圍牆總高度不得大於1.5m，圍牆採綠籬代替，則		—	圍牆設置規定納入整併後條文第二十一條。

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
				不受透空率之限制，然高度亦不得大於 1.5m。 (三)本計畫區內學校用地如有設置圍牆之必要者，其型式以採綠籬為原則，其餘地區設置圍牆可以綠籬代替，則不受透空率之限制，然高度亦不得大於 1.5m。			
垃圾貯存空間				第二十六點 垃圾貯存空間 本計畫區基地面積達 2000 m²以上者，建築物應設置集中式垃圾貯存空間，且依下列規定： (一)建築物應於基地地面層室內外或其下一層之室內無礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，以個案人口數計算推估垃圾儲存量，並妥為規劃足夠之設備及貯存空間，並說明該設備清運之方法。 (二)集中式垃圾貯存空間應設置通風設備、冷藏設備及排水設備。		三十三、垃圾貯存空間 本計畫區基地面積達 2,000 m²以上者，建築物應設置集中式垃圾貯存空間，且依下列規定： (一)建築物應於基地地面層室內外或其下一層之室內無礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，以個案人口數計算推估垃圾儲存量，並妥為規劃足夠之設備及貯存空間，並說明該設備清運之方法。 (二)集中式垃圾貯存空間應設置通風設備、冷藏設備及排水設備。	1 條次調整，其餘未修訂。 2. 依原竹北高中細部計畫條文統一訂定垃圾貯存空間規定。

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
				(三)集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出及操作空間，最低淨高不得小於2.5m。		(三)集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出及操作空間，最低淨高不得小於2.5m。	
附則				第四章 附則 第二十七點 基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。		肆、附則 <u>三十四</u> 、情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議通過者，依其審議決議辦理。	條次調整，其餘未修訂。
	第二十六點 本要點未規定之事項，適用其他法令規定。	六、本要點未規定事項，適用其它法令規定辦理。	第十二條、本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。	第二十八點 本要點未規定之事項，適用其他法令規定。	十四、本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。	<u>三十五</u> 、本要點未規定事項，適用其它法令之規定。	條次調整，其餘未修訂。
綠建築容積獎勵要點	一、本要點依據都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第35條之規定訂定之。 二、綠建築設計之獎勵容積規定如下： 申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，得增加其樓地板面積為獎勵，其增加之樓地板面積以原總樓地板面積(建築基地×法定容積率)乘	一、本要點依據都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第35條之規定訂定之。 二、綠建築設計之獎勵容積規定如下： 申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，得增加其樓地板面積為獎勵，其增加之樓地板面積以原總樓地板面積(建築基地×法定容積率)乘	一、本要點依據都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第35條之規定訂定之。 二、綠建築設計之獎勵容積規定如下： 申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，得增加其樓地板面積為獎勵，其增加之樓地板面積以原總樓地板面積(建築基地×法定容積率)乘	一、本要點依據都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第35條之規定訂定之。 二、綠建築設計之獎勵容積規定如下： 申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，得增加其樓地板面積為獎勵，其增加之樓地板面積以原總樓地板面積(建築基地×法定容積率)乘	一、本要點依據都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第35條之規定訂定之。 二、綠建築設計之獎勵容積規定如下： 申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，得增加其樓地板面積為獎勵，其增加之樓地板面積以原總樓地板面積(建築基地×法定容積率)乘	—	納入整併後條文第二十四條。

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明																																								
	以一定比值之獎勵係數 <table><tr><th>綠建築分級評估等級</th><th>獎勵係數</th></tr><tr><td>銀級</td><td>基準容積×6%</td></tr><tr><td>黃金級</td><td>基準容積×8%</td></tr><tr><td>鑽石級</td><td>基準容積×10%</td></tr></table> 申請者並應與新竹縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積乘以建築物法定造價 5 倍之金額作為保證金，保證金退還依下列規定： (一)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。 (二)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。 (三)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等	綠建築分級評估等級	獎勵係數	銀級	基準容積×6%	黃金級	基準容積×8%	鑽石級	基準容積×10%	以一定比值之獎勵係數 <table><tr><th>綠建築分級評估等級</th><th>獎勵係數</th></tr><tr><td>銀級</td><td>基準容積×6%</td></tr><tr><td>黃金級</td><td>基準容積×8%</td></tr><tr><td>鑽石級</td><td>基準容積×10%</td></tr></table> 申請者並應與新竹縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積乘以建築物法定造價 5 倍之金額作為保證金，保證金退還依下列規定： (一)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。 (二)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。 (三)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等	綠建築分級評估等級	獎勵係數	銀級	基準容積×6%	黃金級	基準容積×8%	鑽石級	基準容積×10%	以一定比值之獎勵係數 <table><tr><th>綠建築分級評估等級</th><th>獎勵係數</th></tr><tr><td>銀級</td><td>基準容積×6%</td></tr><tr><td>黃金級</td><td>基準容積×8%</td></tr><tr><td>鑽石級</td><td>基準容積×10%</td></tr></table> 申請者並應與新竹縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積乘以建築物法定造價 5 倍之金額作為保證金，保證金退還依下列規定： (一)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。 (二)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。 (三)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等	綠建築分級評估等級	獎勵係數	銀級	基準容積×6%	黃金級	基準容積×8%	鑽石級	基準容積×10%	以一定比值之獎勵係數 <table><tr><th>綠建築分級評估等級</th><th>獎勵係數</th></tr><tr><td>銀級</td><td>基準容積×6%</td></tr><tr><td>黃金級</td><td>基準容積×8%</td></tr><tr><td>鑽石級</td><td>基準容積×10%</td></tr></table> 申請者並應與新竹縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積乘以建築物法定造價 5 倍之金額作為保證金，保證金退還依下列規定： (一)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。 (二)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。 (三)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等	綠建築分級評估等級	獎勵係數	銀級	基準容積×6%	黃金級	基準容積×8%	鑽石級	基準容積×10%	以一定比值之獎勵係數 <table><tr><th>綠建築分級評估等級</th><th>獎勵係數</th></tr><tr><td>銀級</td><td>基準容積×6%</td></tr><tr><td>黃金級</td><td>基準容積×8%</td></tr><tr><td>鑽石級</td><td>基準容積×10%</td></tr></table> 申請者並應與新竹縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積乘以建築物法定造價 5 倍之金額作為保證金，保證金退還依下列規定： (一)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。 (二)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。 (三)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等	綠建築分級評估等級	獎勵係數	銀級	基準容積×6%	黃金級	基準容積×8%	鑽石級	基準容積×10%		
綠建築分級評估等級	獎勵係數																																														
銀級	基準容積×6%																																														
黃金級	基準容積×8%																																														
鑽石級	基準容積×10%																																														
綠建築分級評估等級	獎勵係數																																														
銀級	基準容積×6%																																														
黃金級	基準容積×8%																																														
鑽石級	基準容積×10%																																														
綠建築分級評估等級	獎勵係數																																														
銀級	基準容積×6%																																														
黃金級	基準容積×8%																																														
鑽石級	基準容積×10%																																														
綠建築分級評估等級	獎勵係數																																														
銀級	基準容積×6%																																														
黃金級	基準容積×8%																																														
鑽石級	基準容積×10%																																														
綠建築分級評估等級	獎勵係數																																														
銀級	基準容積×6%																																														
黃金級	基準容積×8%																																														
鑽石級	基準容積×10%																																														

項目	舊市區現行條文	竹仁國小現行條文	中華路以西現行條文	竹北高中現行條文	文化中心現行條文	整併後條文	說明
	級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積乘以該建築物法定造價 5 倍之金額後無息退還。 (四)保證金之繳納與收支保管依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」之規定辦理。 三、建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之，除都市更新容積獎勵及容積移轉外，其餘各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以法定容積率的 50%。 四、依本要點申請綠建築容積獎勵之建築基地，應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築及開發。 五、本要點未規定事項，適用原細部計畫之土地使用分區管制要點、都市設計管制及其他相關法令規定。	級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積乘以該建築物法定造價 5 倍之金額後無息退還。 (四)保證金之繳納與收支保管依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」之規定辦理。 三、建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之，除都市更新容積獎勵及容積移轉外，其餘各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以法定容積率的 50%。 四、依本要點申請綠建築容積獎勵之建築基地，應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築及開發。 五、本要點未規定事項，適用原細部計畫之土地使用分區管制要點、都市設計管制及其他相關法令規定。	級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積乘以該建築物法定造價 5 倍之金額後無息退還。 (四)保證金之繳納與收支保管依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」之規定辦理。 三、建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之，除都市更新容積獎勵及容積移轉外，其餘各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以法定容積率的 50%。 四、依本要點申請綠建築容積獎勵之建築基地，應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築及開發。 五、本要點未規定事項，適用原細部計畫之土地使用分區管制要點、都市設計管制及其他相關法令規定。	級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積乘以該建築物法定造價 5 倍之金額後無息退還。 (四)保證金之繳納與收支保管依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」之規定辦理。 三、建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之，除都市更新容積獎勵及容積移轉外，其餘各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以法定容積率的 50%。 四、依本要點申請綠建築容積獎勵之建築基地，應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築及開發。 五、本要點未規定事項，適用原細部計畫之土地使用分區管制要點、都市設計管制及其他相關法令規定。	級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積乘以該建築物法定造價 5 倍之金額後無息退還。 (四)保證金之繳納與收支保管依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」之規定辦理。 三、建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之，除都市更新容積獎勵及容積移轉外，其餘各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以法定容積率的 50%。 四、依本要點申請綠建築容積獎勵之建築基地，應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築及開發。 五、本要點未規定事項，適用原細部計畫之土地使用分區管制要點、都市設計管制及其他相關法令規定。		

柒、人民團體陳情意見綜理

一、本細部計畫公告徵求意見期間

依都市計畫法及都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，本所自民國 103 年 3 月 11 日起公告徵求意見 30 天，新竹縣政府自民國 103 年 3 月 24 日起公告徵求意見 30 天，公告徵求意見期間無公民或團體陳情意見。

二、主計四通公展(含逾期)期間

主計四通公展(含逾期)期間之公民團體陳情意見共計 141 案，其中屬本計畫整併之細部計畫範圍者共計 52 件，陳情案分類、案件數及處理原則，說明如下：

(一)涉及主要計畫變更之陳情案件共計 51 件，應配合主要計畫審議結論辦理。

(二)僅涉及細部計畫變更之陳情案件共計 1 件，應納入研議，其陳情內容詳表 6-11 所示。

三、主計四通審議期間逕向內政部陳情意見

主計四通審議期間逕向內政部陳情意見共計 1 件，應配合主要計畫審議結論辦理。

表 6-11 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

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	主計四通縣都委會第七次專案小組初步建議意見(102.10.7)	本細部計畫處理情形
逾公展人12	李德圳	翰林段 1350 地號	有關翰林段 1350 地號，興建福德宮管理室，建請縣府修正土管規定，以供福德宮興建管理室及其他相關用途使用，使感德便。		1. 除下列建議事項外，其餘建議照業務單位初步建議意見通過。 2. 建議事項：於細部計畫通盤檢討研議時，另需檢核該兒童遊樂場用地之建蔽率及容積率。	1. 經查該陳情土地係為文化中心細部計畫所劃設之兒童遊樂場用地【兒十】，依文化中心細部計畫之兒童遊樂場建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。並於土管規定載明：配合本計畫區區段徵收開發需要，得選擇適當之公園、兒童遊樂場用地為土地公廟等之安置，為應考量其原有功能，並應整體規劃設計。 2. 經查翰林段 1350 地號之建造執照(99 府建字第 822 號)，其基地使用之建蔽率 9.95%，容積率 9.95%，尚有餘裕可供建築使用。 3. 為免影響原兒童遊樂場用地之休憩使用功能，建議如需設置管理室等廟宇相關設施，仍可依土管規定申請設置，並應整體規劃設計。

第七章 變更計畫

壹、檢討變更原則

本計畫依據發展現況、檢討分析、主計四通等內容，適當調整現行計畫之規劃，訂定各項實質規劃內容之變更原則，作為實質計畫擬定之依據。

一、計畫圖重製變更部分

依據都市計畫重製成果及其疑義協調會議決議辦理，其原則如下：

- (一)依據都市計畫圖重製成果，重新修訂計畫範圍、各項土地使用分區及公共設施用地面積，以作為現行計畫範圍及各項計畫面積。
- (二)依「竹北(含斗崙地區)都市計畫圖重製疑義綜理表」中決議「納入通盤檢討變更或研議」且屬細部計畫者共計 1 案(細中 B-06)，惟該案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。故本次通盤檢討不列變更案，另配合主要計畫重製檢討變更案予以變更。

二、計畫年期及人口

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為 115 年予以調整。計畫人口部分，參據主計四通之計畫人口及本計畫範圍可容納人口，另考量原飛利浦工業區位於舊市區核心，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，故予以調整計畫人口為 52,000 人。

三、計畫範圍

本計畫範圍整併原則如下：

- (一)依據主計四通之計畫範圍，納入豆子埔溪以北之「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」以及尚未擬定細部計畫地區(不含農業區)。

四、土地使用分區變更原則

(一)住宅區變更原則

配合重製檢討變更、計畫道路系統檢討、機關協調會決議、采田福地三級古蹟、附帶條件檢討及公民或團體陳情意見予以變更。

(二)商業區變更原則

配合重製檢討變更、附帶條件檢討予以變更。

(三)工業區變更原則

配合重製檢討變更、既成道路檢討、公民或團體陳情意見、竹北市 30 米外環道工程及土地使用分區管制要點整併予以變更。

(四)農業區變更原則

配合重製檢討變更予以變更。

(五)寺廟專用區變更原則

配合土地使用分區管制要點整併予以變更。

(六)農會專用區變更原則

配合重製檢討變更予以變更。

(七)河川區變更原則

配合重製檢討變更、公民或團體陳情意見、竹北市 30 米外環道工程予以變更。

五、公共設施用地變更原則

(一)機關用地變更原則

配合附帶條件檢討予以變更。

(二)社教用地變更原則

配合機關協調會決議予以變更。

(三)市場用地變更原則

配合重製檢討變更予以變更。

(四)停車場用地(附帶條件)變更原則

配合附帶條件檢討予以變更。

(五)廣場用地變更原則

配合重製檢討變更予以變更。

(六)廣場用地(附帶條件)變更原則

配合附帶條件檢討予以變更。

(七)兒童遊樂場用地變更原則

配合重製檢討變更、機關協調會決議予以變更。

(八)綠地用地變更原則

配合重製檢討變更、實際發展現況、機關協調會決議予以變更。

(九)加油站用地變更原則

配合民營化之公用事業機構變更分區名稱、公民或團體陳情意見予以變更。

(十一)鐵路用地變更原則

配合重製檢討變更、既成巷道檢討及竹北市 30 米外環道工程予以變更。

(十二)河道用地變更原則

配合重製檢討變更、機關協調會決議及豆子埔溪跨越橋予以變更。

(十三)河道用地兼供道路使用變更原則

配合重製檢討變更、豆子埔溪跨越橋予以變更。

(十四)溝渠用地變更原則

配合重製檢討變更予以變更。

(十五)道路用地變更原則

配合重製檢討變更、計畫道路系統檢討、實際發展現況、機關協調會決議、既成道路檢討及竹北市 30 米外環道工程予以變更。

六、其他事項檢討變更原則

(一)考量都市整體發展及土地利用之合理規劃，整併細部計畫土地使用分區及公共設施用地。

(二)因應細部計畫區合併而產生公共設施編號及道路編號重複情形，予以重新檢討編號，並配合主計四通檢討成果，區分為主要計畫及細部計畫之公共設施編號。

貳、變更內容

本次細部計畫整併配合都市計畫圖重製作業成果、土地使用分區及公共設施用地檢討、發展現況彙整檢討後，分別提出都市計畫圖重製檢討變更及一般性通盤檢討變更案，相關變更內容說明如后。

一、都市計畫圖重製檢討變更

都市計畫圖重製檢討變更共計 8 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 7-1、表 7-1 及表 7-2 所示。

表 7-1 本計畫變更內容明細表

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)				
1-1	計畫區北側，鳳山溪左岸	乙種工業區(一)(0.3922)	河川區(0.3922)	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」。(詳圖 7-2 所示) 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.計畫區西北側兩乙種工業區所挾之河川區土地，其現況仍為溝渠使用，因考量與既有劃為溝渠用地之土地銜接，故變更為溝渠用地。 5.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 103 年 8 月 7 日水二資字第 10318012130 號函(附錄四)予以認定。 6.配合主計四通變更內容明細表第 1-1 案變更。	舊 A-01	E1 類	
		農業區(0.1397)	河川區(0.1397)				
		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)				

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	新泰路西側住宅區與商業區分界	第二種住宅區(0.0042)	第 3 種商業區(0.0042)	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「本案依計畫線展繪並補釘樁位，後續依住宅區、商業區發照情形納入通檢研議」。(詳圖 7-3 所示) 3.經查明建造執照，站後段 626 地號之使用分區為住宅區，站後段 623 地號之使用分區為商業區，站後段 468 地號則查無建造執照資料。故本案配合實際住宅區、商業區發照情形予以調整變更，且考量面積狹小，為維護民眾權益，故免予回饋。 4.配合主計四通變更內容明細表第 1-2 案變更。	舊 B-07	G 類	涉及都市計畫樁位、地籍展繪、核發建照及現況不符之情形，請縣政府自行查明責任處理。
1-3	中正路東路南側農會專用區與住宅區分界	農會專用區(0.0003)	第 2 種住宅區(0.0003) 附帶條件： 1.依「新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」辦理。農會專用區變更為住宅區之負擔公 (1)代金計算：基地面積×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	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」。(詳圖 7-4 所示) 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.配合主計四通變更內容明細表第 1-3 案變更。	舊 B-08	D3 類	涉及都市計畫樁位、地籍展繪、核發建照及現況不符之情形，請縣政府自行查明責任處理。

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)				
			程序辦理檢討恢復為原計畫。				
1-4	博愛街與中和街交叉口	綠地用地(0.0077)	道路用地(0.0077)	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「疑義點(一):本案依計畫線展繪並修釘樁位。疑義點(二):本案依計畫線展繪並納入通檢研議」。(詳圖7-5所示) 3.前開疑義點(二)係博愛街與中和街交叉口現行計畫劃設為一處綠地用地,為利未來道路整體利用規劃,予以變更為道路用地。 4.配合主計四通變更內容明細表第1-4案變更。	舊 E-03	F3 類	
1-5	鐵路用地兩側	乙種工業區(0.0803)	鐵路用地(0.0803)	1.經檢討鐵路用地範圍內仍有部分土地權屬為私有或非屬交通部台灣鐵路管理局所管理,故依機關協調會議、台鐵需求、實際發展現況納入本次通盤檢討變更。 2.經查泰和段 349、350 地號有建物保存登記及使用執照在案;泰和段 353 地號有建物保存登記及使用執照在案;泰和段 364、365、381、382、383、384 地號有建造執照;泰和段 1077、1074、1073 地號有建物保存登記及使用執照在案;站後段 521、522 地號有建物保存登記(係屬同一建號);站後段 525、526 地號有建物保存登記(係屬同一建號);站後段 532、533 地號有建物保存登記及建築改良物平面圖(係屬同一建號);站後段 1168 地號有建物保存登記及使用執照在案。 3.考量本案應屬過去都市計畫圖精度不足所產生之誤差,屬重製疑義之變更案,故本案免予回饋。 4.配合主計四通變更內容明細表第1-10案變更。	—	G 類	請縣政府自行查明責任處理。
		鐵路用地(0.1034)	乙種工業區(0.1034)				
		鐵路用地(0.0160)	河川區(0.0160)				
		鐵路用地(0.0141)	第2種住宅區(0.0141)				
		鐵路用地(0.0147)	第3種商業區(0.0147)				
		鐵路用地(0.0001)	兒童遊樂場用地【兒18】(0.0001)				
		鐵路用地(0.0023)	河道用地(0.0023)				

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)				
1-6	市 4 南側 10M 計畫 道路	市場用地【市 4】 (0.0028) 道路用地(0.0553)	廣場用地【廣 10】 (0.0028) 第 3 種商業區 (0.0201) 市場用地【市 4】 (0.0037) 廣場用地【廣 10】 (0.0315)	1.考量開闢該 10M 計畫道路影響建物多為已辦妥建物登記之合法建物，且該 10M 計畫道路北側約 50 公尺處劃設有 10M 計畫道路(已開闢仁和街)，南側約 42 公尺處劃設有 8M 計畫道路(部分開闢)，故廢除該 10M 計畫道路應不致影響周邊道路系統，故建議配合周邊土地使用分區予以變更為市場用地及第三種商業區。 2.考量本案應屬過去都市計畫圖精度不足所產生之誤差，屬重製疑義之變更案，故本案免予回饋。 3.配合主計四通變更內容明細表第 1-11 案變更	—	G 類	
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」。(詳圖 7-6 所示) 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.配合主計四通變更內容明細表第 1-12 案變更。	竹 D-02	D3 類	
1-8	市 4 附近 地區 道路 截角	第三種商業區 (0.0135)	道路用地(0.0135)	1.變更竹北都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)(79.5.3)業針對竹北舊市區部分劃設之人行廣場考量實際車輛通行需求，予以變更為計畫道路。 2.惟經查現行都市計畫除市 4 北側外，其餘路口處均未劃設道路截角，考量道路行車安全，遂依新竹縣建築管理自治條例展繪標準截角。 3.配合主計四通變更內容明細表第 1-13 案變更。	—	G 類	

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

表 7-2 本計畫重製檢討變更面積增減統計表

編號		1-1	1-2	1-3	1-4	1-5	1-6	1-7	1-8	合計
土地使用分區	住宅區	住宅區								0.0000
		第 1 種住宅區								0.0000
		第 2 種住宅區	0.0031			0.0141				0.0172
		第 2 種住宅區(附帶條件)		0.0003						0.0003
		第 3 種住宅區								0.0000
		第 3 種住宅區(特)								0.0000
		小計	0.0000	0.0031	0.0003	0.0000	0.0141	0.0000	0.0000	0.0175
	商業區	第 3 種商業區	-0.0031			0.0147	0.0201		-0.0135	0.0182
		第 3 種商業區(附帶條件)								0.0000
		小計	0.0000	-0.0031	0.0000	0.0147	0.0201	0.0000	-0.0135	0.0182
	工業區	第 1 種乙種工業區								0.0000
		第 2 種乙種工業區								0.0000
		乙種工業區	-0.3922			0.0231				-0.3691
		乙種工業區(附帶條件)								0.0000
		小計	-0.3922	0.0000	0.0000	0.0231	0.0000	0.0000	0.0000	-0.3691
	農業區		-0.1397							-0.1397
	寺廟專用區									0.0000
	農會專用區			-0.0003						-0.0003
	電信專用區									0.0000
	河川區		0.5875			0.0160				0.6035
	河川區(兼供道路使用)		0.4541							0.4541
	加油站專用區(附帶條件)									0.0000
	合計		0.5097	0.0000	0.0000	0.0000	0.0679	0.0201	0.0000	0.5842
公共設施用地	機關用地									0.0000
	文化中心用地									0.0000
	學校用地	文小用地								0.0000
		文中用地								0.0000
		文高用地								0.0000
		小計	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
	私立義民中學用地									0.0000
	社教用地									0.0000
	市場用地						0.0009			0.0009
	停車場用地									0.0000
	停車場用地(附帶條件)									0.0000
	廣場兼停車場用地									0.0000
	廣場用地						0.0343			0.0343
	廣場用地(附帶條件)									0.0000
	公園用地									0.0000
	兒童遊樂場用地					0.0001				0.0001
	綠地用地				-0.0077					-0.0077
	體育場(運動公園)用地									0.0000
	加油站用地									0.0000
	鐵路用地					-0.0703				-0.0703
	鐵路用地(兼供道路使用)									0.0000
	變電所用地									0.0000
	公用事業用地									0.0000
	河道用地					0.0023		0.0742		0.0765
	河道用地兼供道路使用							-0.0742		-0.0742
	河道用地兼供步道及自行車道使用									0.0000
	溝渠用地		-0.0204							-0.0204
	高速公路用地									0.0000
	人行步道用地									0.0000
	道路用地		-0.4922			0.0077		-0.0553	0.0135	-0.5263
	道路用地(兼供河川使用)		0.0029							0.0029
	合計		-0.5097	0.0000	0.0000	0.0000	-0.0679	-0.0201	0.0000	-0.5842
都市發展用地合計		-0.9019	0.0000	0.0000	0.0000	-0.0183	0.0000	0.0000	0.0000	-0.9202
總計		0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	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。

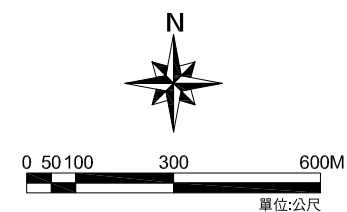
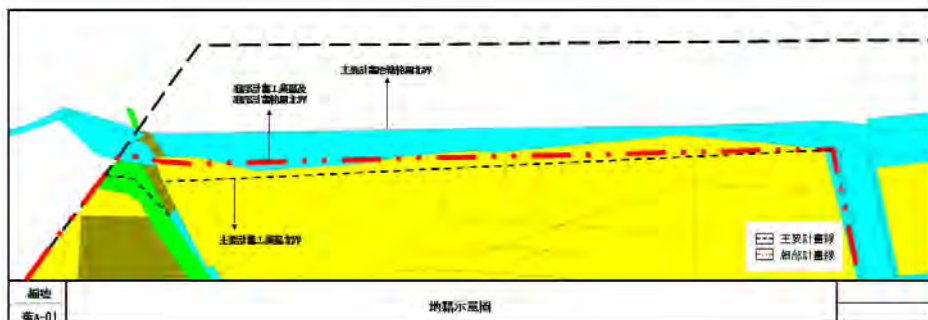
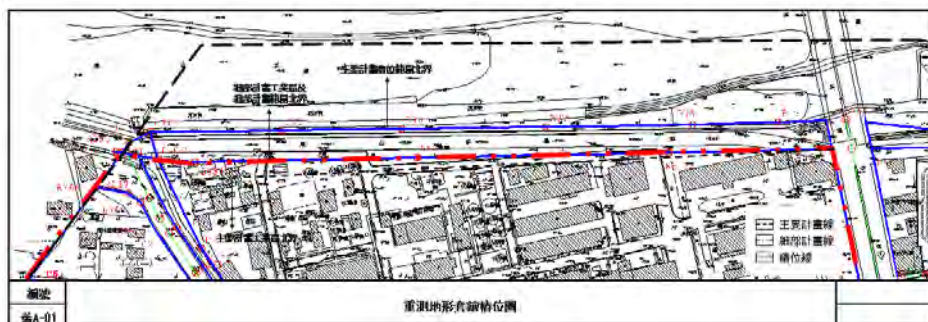
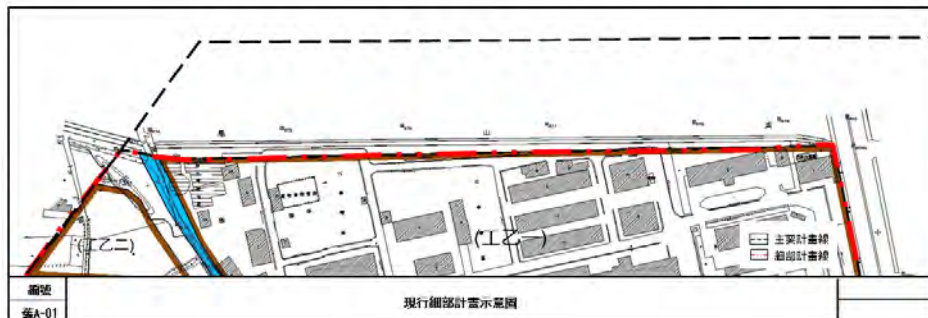
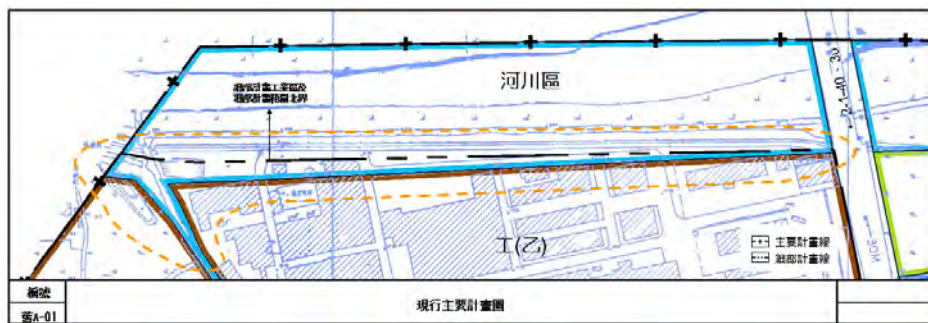


圖7-1 本計畫重製檢討變更位置示意圖



疑義內容：

- 1.河川區與乙種工業區分區界線之計畫線與界址線不符，該分區界線亦為中華路以西附近地區細部計畫之範圍線。
- 2.中華路以西附近地區細部計畫北界依規劃原意乃為乙種工業區北側為中華路以西附近地區細部計畫之北界，細部計畫範圍北界與界址線相近相符。
- 3.細部計畫範圍非屬主要計畫區，即部份乙種工業區將落於河川區內，與細部計畫北界之規劃原意不符。
- 4.現況已開闢，開闢情形與細部計畫線較為相符。

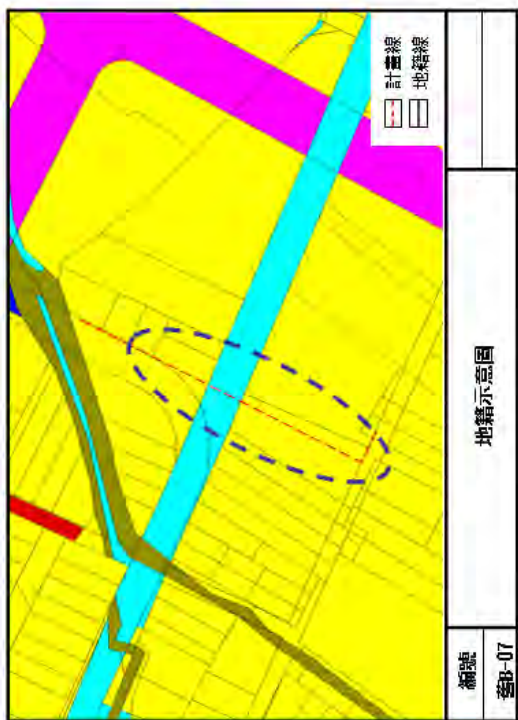
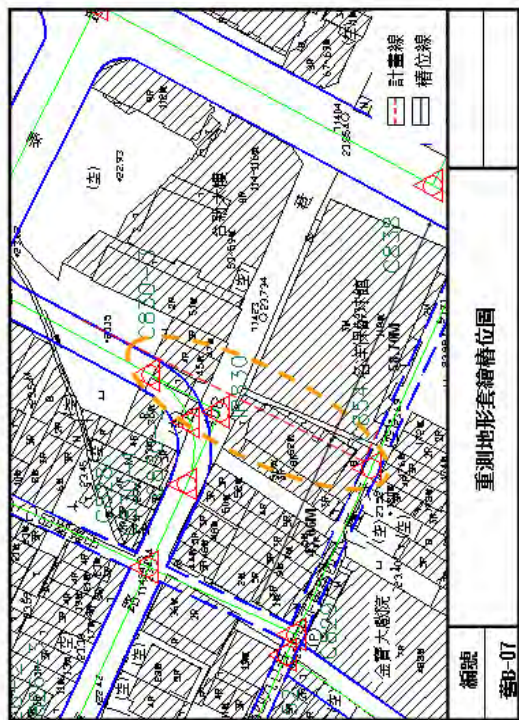
建議處理方案【適用處理原5】：

- 方案一：依細部計畫線展繪主計之河川區與乙種工業區分區界線。
方案二：依主要計畫線展繪並依細部計畫線納入後續細部計畫。

會議決議：99年3月18日第一次會議決議

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圖線納入通檢併議。

圖 7-2 變更內容明細表第 1-1 案重製疑義內容示意圖



疑義內容：

- 1.住二及商三間缺分區界樁。
- 2.地籍未分割。
- 3.現況未開闢。

建議處理方案【適用處理原則2-3】：

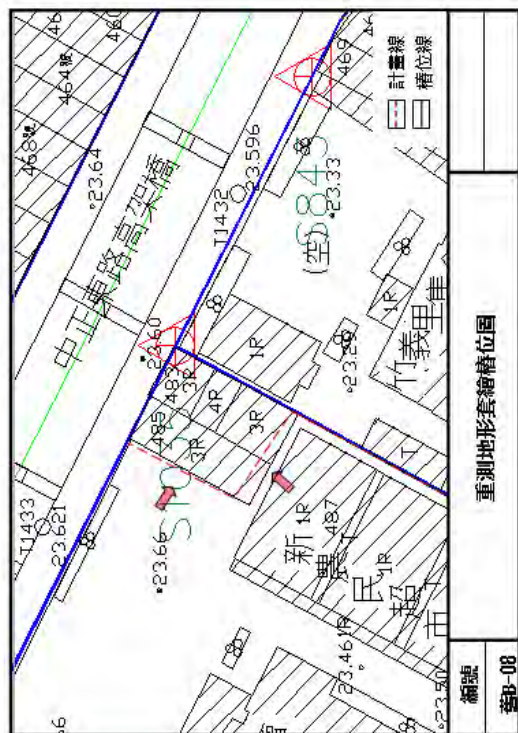
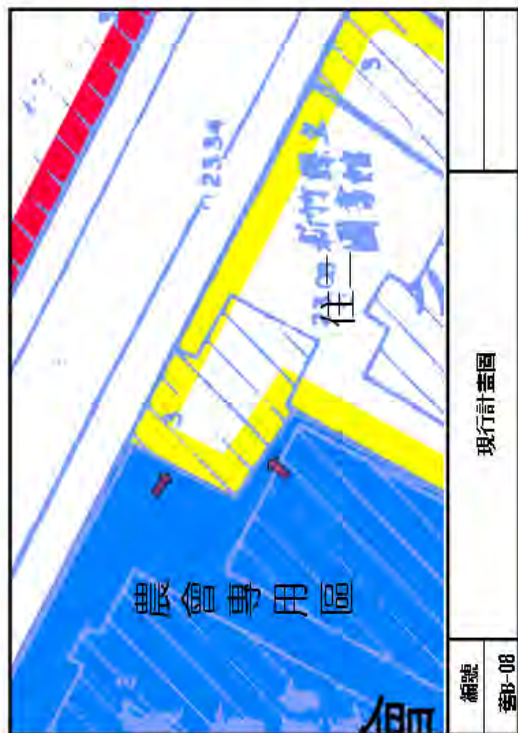
建議依計畫線展繪並補釘樁位。

會議決議：99年3月26日第二次會議決議

本案依計畫線展繪並補釘樁位，後續住宅區、商業區發照情形納入通檢研議。

編號	商B-07
圖名	

圖 7-3 變更內容明細表第 1-2 案重製疑義內容示意圖



編號 營B-08	疑義內容： 1.農會專用區與住二間缺分區界樁。 2.地籍已分割，分割情形與計畫線近似相符。 3.現況農會專用區及住二皆已開闢。 建議處理方案【適用處理原則2-1】： 建議依計畫線(參考地籍線)展繪並補釘樁位，後廣依土地權屬狀況納入通檢研議。 會議決議：99年3月26日第二次會議決議 本案依計畫線(參考地籍線)展繪並補釘樁位，後廣依土地權屬狀況納入通檢研議。
-------------	---

圖 7-4 變更內容明細表第 1-3 案重製疑義內容示意圖

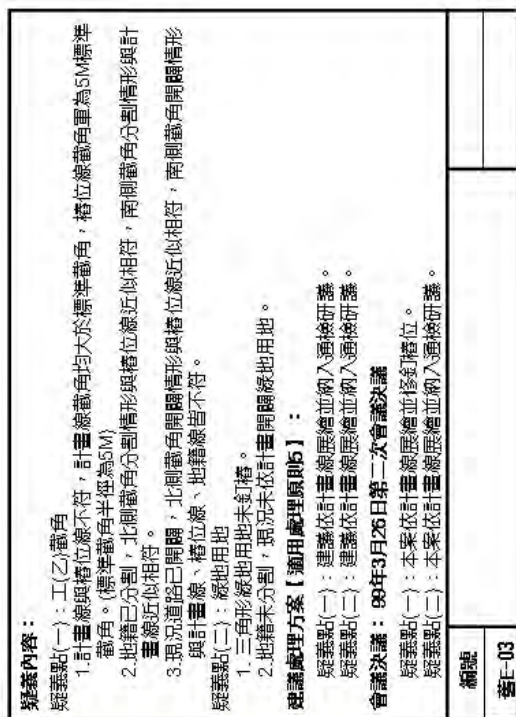
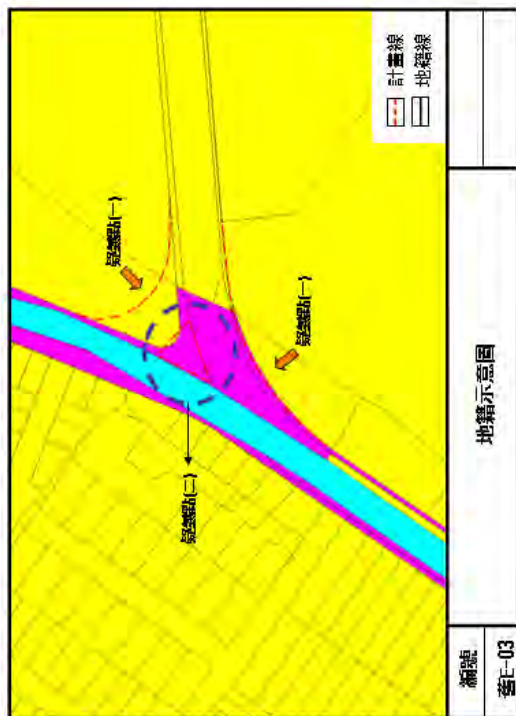
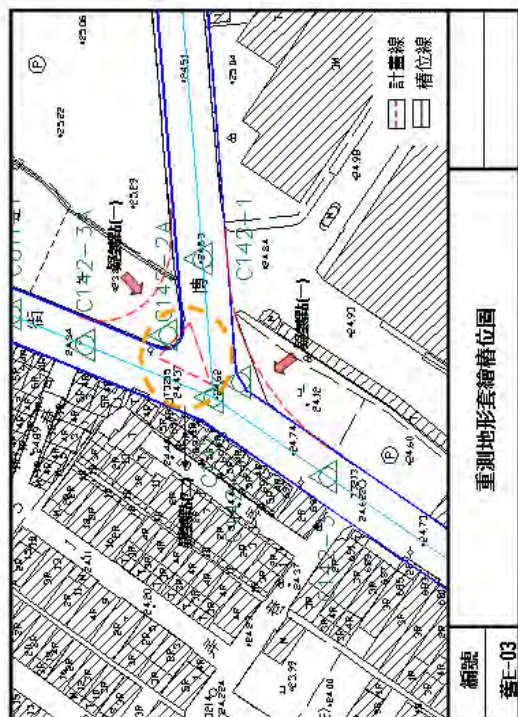
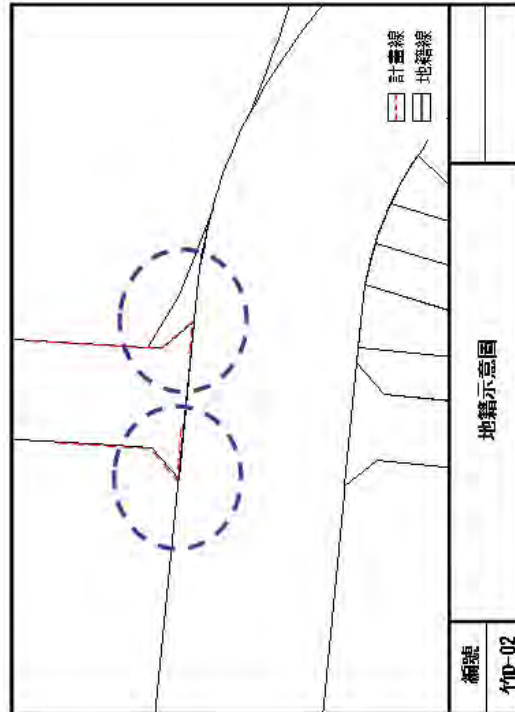
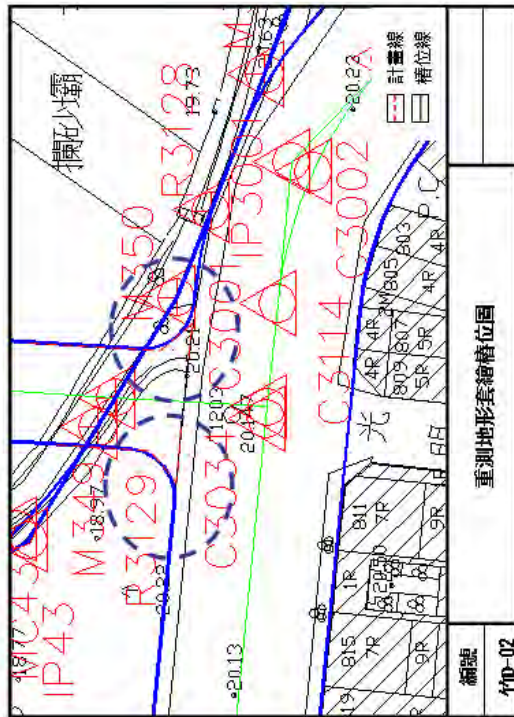


圖 7-5 變更內容明細表第 1-4 案重製疑義內容示意圖



疑義内容：

- 1.計畫線與樁位線不符，計畫線截角(切角)為5M，樁位線截角(圓角)為5M，皆為標準截角。
- 2.地籍已分割，地籍線截角(切角)為5M標準截角，分割情形與計畫線近似相符。
- 3.瑣界開闢中，且圍設鐵線地區。

建議處理方案【適用處理原則4-21】：

建議依計畫線展繪並修釘樁位。

會議決議：99年5月27日第七次會議決議

本案依計畫線展線，並納入通檢研議該12M計畫道路制設之地位。

圖 7-6 變更內容明細表第 1-7 案重製疑義內容示意圖

二、一般性通盤檢討變更

依檢討變更原則之一般性通盤檢討變更案共計 22 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 7-7、表 7-3 及表 7-4 所示。

表 7-3 本計畫一般性通盤檢討變更內容明細表

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	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	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。	
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	- 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 26,000 人，總計現行計畫人口數約 106,524 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 44,740 人，縣治附近地區細部計畫約 21,408 人，總計可容納人口數約 117,585 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。	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
2-4	華興街與中華路交叉口附近囊底路	道路用地(0.0129)	第 2 種住宅區(0.0129) 附帶條件： 1.依「新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」辦理。道路用地變更為住宅區之負擔公共設施比例至少為 30%，並得以代金抵充之。前開代金規定如下： (1)代金計算：基地面積×30%×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。	1.因華興街與中華路交叉口附近道路現行計畫為 8M 道路，原囊底路已無用地需求，故配合鄰近土地使用分區變更囊底路之道路用地為第二種住宅區。 2.華興街與中華路交叉口附近囊底路前後地主相同，故變更後並無影響指定建築線之疑慮及相關地主之權益。 3.配合主計四通變更內容明細表第 2-6 案變更。	本案地主協調會議紀錄詳附錄五。
2-5	中華路與豆子埔溪交會處	道路用地(0.0243)	綠地用地【綠 53】(0.0243)	1.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。 2.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。 3.配合主計四通變更內容明細表第 2-7 案變更。	

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	文小 10 北側 10M 計畫道路	第一種住宅區 (0.0336)	道路用地(0.0336)	1.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。 2.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。 3.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。 4.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。 5.配合主計四通變更內容明細表第 2-8 案變更。	
		道路用地(0.0124)	第 1 種住宅區(0.0124)		
		第一種住宅區 (0.0128) 道路用地(0.0496)	公園兼兒童遊樂場用地 【公兒 27】(0.0624)		
2-7	社 2 社 教用地	社教用地【社 2】 (0.0089)	第 2 種住宅區(0.0089)	1.本變更案係屬三通變更內容明細表第 13 案之部分，由住宅區變更為社教用地。 2.惟依 100 年 1 月 17 日本次通盤檢討機關協調會會議決議：(1)經本所民政課代表列席說明，社 1 社教用地仍有需求。(2)惟考量現況私有建築物部分拆遷不易，故予以變更為住宅區，並依新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則辦理回饋，其餘未有建築物之私有地部分，仍依規定辦理用地徵收。 3.本變更案依「新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」第二條第二項規定，係屬恢復原土地使用分區，經都市計畫委員會審議通過後可不須回饋。 4.惟經查竹仁段 407-8 地號之建照號碼為 93-1075，該建照包括竹仁段地號 407、407-1、407-2、407-3、407-4、407-5、407-6、407-7、407-8、407-9 等 10 筆土地，故竹仁段 407-8 地號建議配合變更為住宅區，並免予回饋。 5.配合主計四通變更內容明細表第 2-12 案變更。	涉及現有建物發照之情形，請縣政府自行查明責任處理。
2-8	兒 6	兒童遊樂場用地【兒 6】(0.0069)	第 2 種住宅區(0.0069)	1.依 100 年 1 月 18 日本次通盤檢討機關協調會會議決議：經查兒 6 用地私有地部分係屬現有巷道，且地籍與現況相符，故研判係屬樁位之誤差，爰此，建議兒童遊樂場用地變更為住宅區，並免辦理回饋。 2.考量本變更案地籍與都計不符，故依地籍調整。 3.配合主計四通變更內容明細表第 2-13 案變更。	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
2-9	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)	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」。 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。 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。 4.配合主計四通變更內容明細表第 2-14 案變更。	
		河道用地(0.0044)	道路用地(0.0044)		
		道路用地(0.0145)	兒童遊樂場用地【兒 19】(0.0145)		
2-10	原計畫油 1 用地	加油站用地【油 1】(0.2766)	加油站專用區(0.2766) 附帶條件： 1.依「新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」之規定，加油站用地變更為加油站專用區之回饋比例不得低於 25%，並得以代金抵充之。前開代金規定如下： (1)代金計算：基地面積×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。	1.配合民營化政策，予以調整分區名稱，並得供商業使用。 2.配合主計四通變更內容明細表第 2-16 案變更。	

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	鐵路用地東側沿河街	乙種工業區(0.3214) 鐵路用地(0.1159)	道路用地(0.4373)	1.依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 28 條規定，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。爰此，現況沿河街寬度約 6~8M，該道路係為連接中和街及 30M 外環道路之南北向道路，實有存在之必要性，故將沿河街檢討劃設為道路用地。 2.配合主計四通變更內容明細表第 2-18 案變更。	
2-12	新社國小南側	第二種住宅區(0.1004)	保存區(0.1004)	1.采田福地業經內政部 74 年 8 月 19 日指定為三級古蹟，指定範圍為竹北市社南段 432 地號，該地號土地權屬為祭祀公業竹塹社七姓公，故依法變更為保存區。 2.配合主計四通變更內容明細表第 2-20 案變更。	
2-13	竹義段 557 地號	第二種住宅區(0.0100) 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。	第 2 種住宅區(0.0100)	1.機 4 用地於民國 61 年擬定時劃設，指定作為郵政、電信局使用，並逕為分割在案(縱深約 17 公尺)，惟竹義段 557 地號(縱深約 28 公尺)並無依前開機 4 用地範圍辦理逕為分割，故都市計畫原意之機 4 用地不包含竹義段 557 地號。 2.另經查明竹義段 557 地號土地因過往行政程序中(民國 63 年)其使用執照所載明之使用分區為「商業、住宅」(詳附錄六)，且該地號所屬建物為已辦妥建物登記之合法建物，故配合周邊土地使用分區予以變更為第二種住宅區，並免予回饋。 3.配合主計四通變更內容明細表第 2-22 案變更。	
2-14	油 2 用地	加油站用地【油 2】(0.1892)	第 3 種住宅區(特)(0.1892)	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。 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。(詳附錄七) 3.配合主計四通變更內容明細表第 2-23 案變更。	
2-15	高速公路東側博愛街附近	河川區(0.3312)	河川區(兼供道路使用)(0.3312)	1.為利介於高速公路至計畫區東界之工業區得指定建築線，該河段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向北劃設 10 公尺之河川區(兼供道路使用)，以茲妥適。 2.配合主計四通變更內容明細表第 2-25 案變更。	
		乙種工業區(0.0410)	河川區(兼供道路使用)(0.0410)		

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
2-16	30M 外環道路與鐵路用地交會處	乙種工業區(0.0060) 河川區(0.0932) 鐵路用地(0.3766) 鐵路用地(0.0022)	道路用地(0.0060) 河川區(兼供道路使用)(0.0932) 鐵路用地(兼供道路使用)(0.3766) 道路用地(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.配合主計四通變更內容明細表第 2-28 案變更。	
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) 河道用地兼供道路使用(0.0295)	河道用地(0.0307) 河道用地兼供步道及自行車道使用(0.0295)	1.竹北高中南側豆子埔溪跨越橋(C 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。 2.配合主計四通變更內容明細表第 2-30 案變更。	
2-18	博愛街東側原竹北分局舊址	第三種商業區(0.0678) 停車場用地【停 12】(0.0443) 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。	機關用地【機 13】(0.1121)	1.本案原附帶條件期限已屆滿，後經內政部都市計畫委員會第 709 次會議決議展延開發期限，惟其截至展延開發期程到期之日止(100 年 6 月 30 日)皆未達成附帶條件之規定，故回復變更為原使用分區。 2.配合主計四通變更內容明細表第 2-31 案變更。	
2-19	竹北地政事務所部分土地	第三種商業區(0.0616) 廣場用地【廣 5】(0.0504) 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	機關用地【機 6】(0.1120)	1.本案原附帶條件期限已屆滿，後經內政部都市計畫委員會第 709 次會議決議展延開發期限，惟其截至展延開發期程到期之日止(100 年 6 月 30 日)皆未達成附帶條件之規定，故回復變更為原使用分區。 2.配合主計四通變更內容明細表第 2-32 案變更。	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
		三年內完成，否則另依法定程序恢復為原計畫。			
2-20	原竹仁國小西南側之住宅區 原中華路以西工業區附近地區之住宅區	住宅區(0.4513) 住宅區(6.4617)	第3種住宅區(6.9130)	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。	
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)(15.2103)	乙種工業區(15.2103)	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計區現行條文，故予以整併。	
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)。	

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

表 7-4 本計畫一般性通盤檢討變更面積增減統計表

編號		2-1	2-2	2-3	2-4	2-5	2-6	2-7	2-8	2-9	2-10	2-11	2-12				
土地使用分區	住宅區	住宅區	都市計畫合併	計畫年期	計畫人口												
		第 1 種住宅區					-0.0340										
		第 2 種住宅區						0.0089	0.0069					-0.1004			
		第 2 種住宅區(附帶條件)				0.0129											
		第 3 種住宅區															
		第 3 種住宅區(特)															
	小計	0.0129				0.0000	-0.0340	0.0089	0.0069	0.0000	0.0000	0.0000	-0.1004				
	商業區	第 3 種商業區															
		第 3 種商業區(附帶條件)															
		小計				0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000			
	工業區	乙種工業區(一)															
		乙種工業區(二)															
		乙種工業區													-0.3214		
		乙種工業區(附帶條件)															
		小計				0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	-0.3214	0.0000		
		農業區															
	保存區														0.1004		
	寺廟專用區																
	寺廟專用區(三)																
	農會專用區																
	電信專用區																
	河川區																
	河川區(兼供道路使用)																
	加油站專用區(附帶條件)													0.2766			
	合計	0.0129				0.0000	-0.0340	0.0089	0.0069	0.0000	0.2766	-0.3214	0.0000				
	公共設施用地	學校用地				機關用地											
						文化中心用地											
						文小用地											
						文中用地											
文高用地																	
小計			0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000					
私立義民中學用地																	
社教用地				-0.0089													
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(附帶條件)																	
公園用地																	
兒童遊樂場用地					-0.0069	0.0145											
公園兼兒童遊樂場用地				0.0624													
綠地用地			0.0243				-0.0106										
體育場(運動公園)用地																	
加油站用地									-0.2766								
鐵路用地											-0.1159						
鐵路用地(兼供道路使用)																	
變電所用地																	
公用事業用地																	
河道用地									-0.0044								
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																	
高速公路用地																	
人行步道用地																	
道路用地		-0.0129	-0.0243	-0.0284			0.0005			0.4373							
道路用地(兼供河川使用)																	
合計		-0.0129	0.0000	0.0340	-0.0089	-0.0069	0.0000	-0.2766	0.3214	0.0000							
都市發展用地合計		0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0044	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000						
總計		0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000						

(續)表 7-4 本計畫一般性通盤檢討變更面積增減統計表

編號		2-13	2-14	2-15	2-16	2-17	2-18	2-19	2-20	2-21	2-22	合計
土地 使用 分區	住宅區	住宅區							-6.9130			-6.9130
		第 1 種住宅區										-0.0340
		第 2 種住宅區	0.0100									-0.0746
		第 2 種住宅區(附帶條件)	-0.0100									0.0029
		第 3 種住宅區							6.9130			6.9130
		第 3 種住宅區(特)		0.1892								0.1892
		小計	0.0000	0.1892	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0835
	商業區	第 3 種商業區										0.0000
		第 3 種商業區(附帶條件)					-0.0678	-0.0616				-0.1294
		小計	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	-0.0678	-0.0616	0.0000	0.0000	0.0000	-0.1294
	工業區	乙種工業區(一)										0.0000
		乙種工業區(二)								-15.2103		-15.2103
		乙種工業區			-0.0410	-0.0060				15.2103		14.8419
		乙種工業區(附帶條件)										0.0000
		小計	0.0000	0.0000	-0.0410	-0.0060	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	-0.3684
	農業區	農業區										0.0000
		保存區										0.1004
		寺廟專用區									-0.3718	-0.3718
		寺廟專用區(三)									0.3718	0.3718
		農會專用區										0.0000
		電信專用區										0.0000
		河川區			-0.3312	-0.0932						-0.4244
		河川區(兼供道路使用)			0.3722	0.0932						0.4654
		加油站專用區(附帶條件)										0.2766
		合計	0.0000	0.1892	0.0000	-0.0060	0.0000	-0.0678	-0.0616	0.0000	0.0000	0.0037
	公共 設施 用地	機關用地					0.1121	0.1120				0.2241
		文化中心用地										0.0000
		文小用地										0.0000
		文中用地										0.0000
		文高用地										0.0000
		小計	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
		私立義民中學用地										0.0000
		社教用地										-0.0089
		市場用地										0.0000
		停車場用地										0.0000
		停車場用地(附帶條件)					-0.0443					-0.0443
		廣場兼停車場用地										0.0000
		廣場用地										0.0000
		廣場用地(附帶條件)						-0.0504				-0.0504
		公園用地										0.0000
		兒童遊樂場用地										0.0076
		公園兼兒童遊樂場用地										0.0624
		綠地用地										0.0137
		體育場(運動公園)用地										0.0000
		加油站用地		-0.1892								-0.4658
		鐵路用地				-0.3788						-0.4947
		鐵路用地(兼供道路使用)				0.3766						0.3766
		變電所用地										0.0000
		公用事業用地										0.0000
		河道用地				0.0307						0.0263
		河道用地兼供道路使用				-0.0602						-0.0602
		河道用地兼供步道及自行車道使用				0.0295						0.0295
		溝渠用地										0.0000
		高速公路用地										0.0000
		人行步道用地										0.0000
		道路用地				0.0082						0.3804
		道路用地(兼供河川使用)										0.0000
		合計	0.0000	-0.1892	0.0000	0.0060	0.0000	0.0678	0.0616	0.0000	0.0000	-0.0037
	都市發展用地合計		0.0000	0.0000	-0.0410	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	-0.0366
	總計		0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	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。

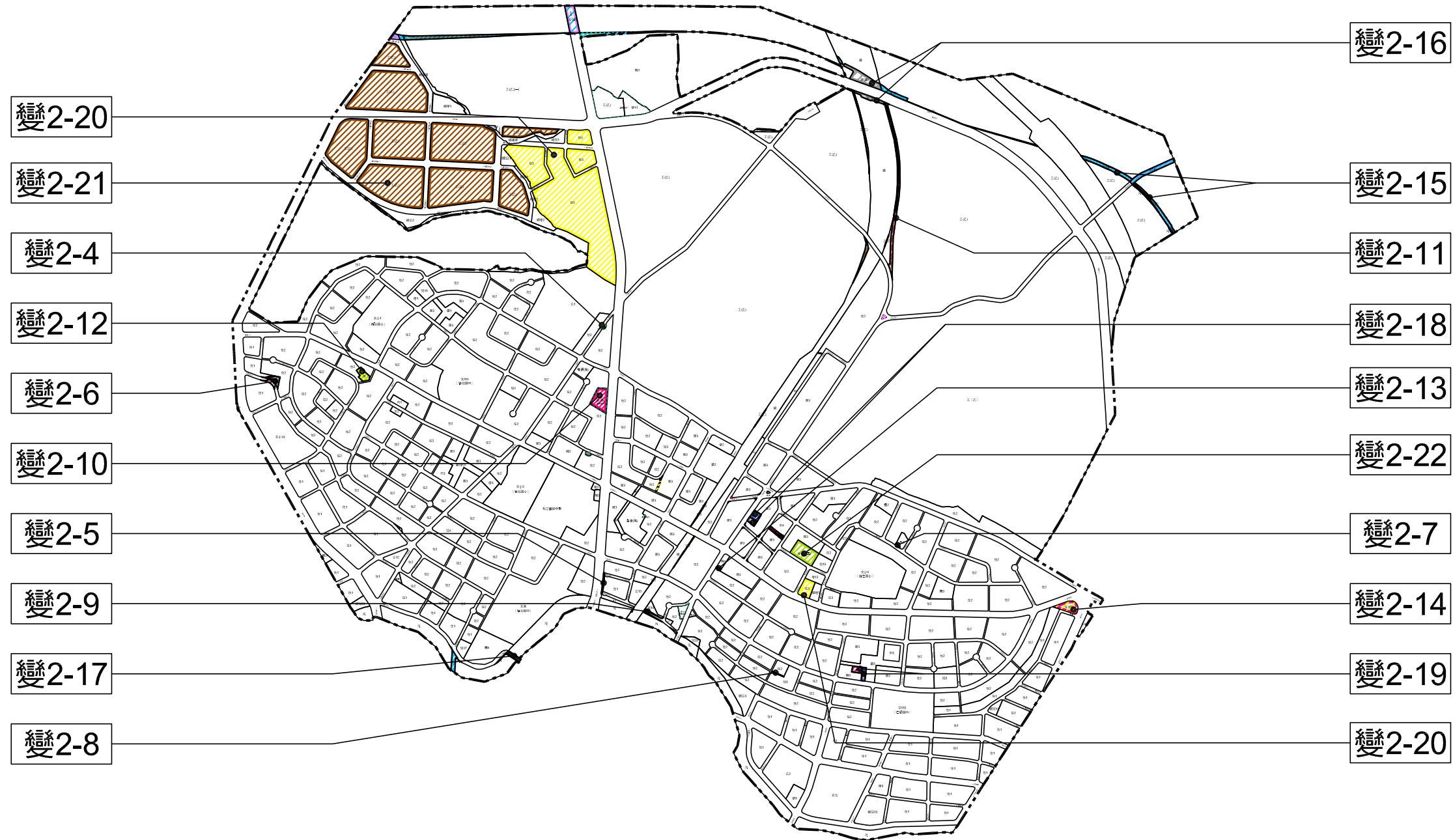
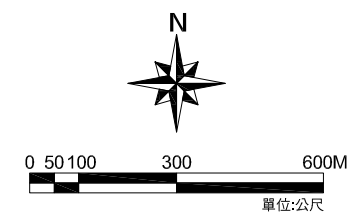
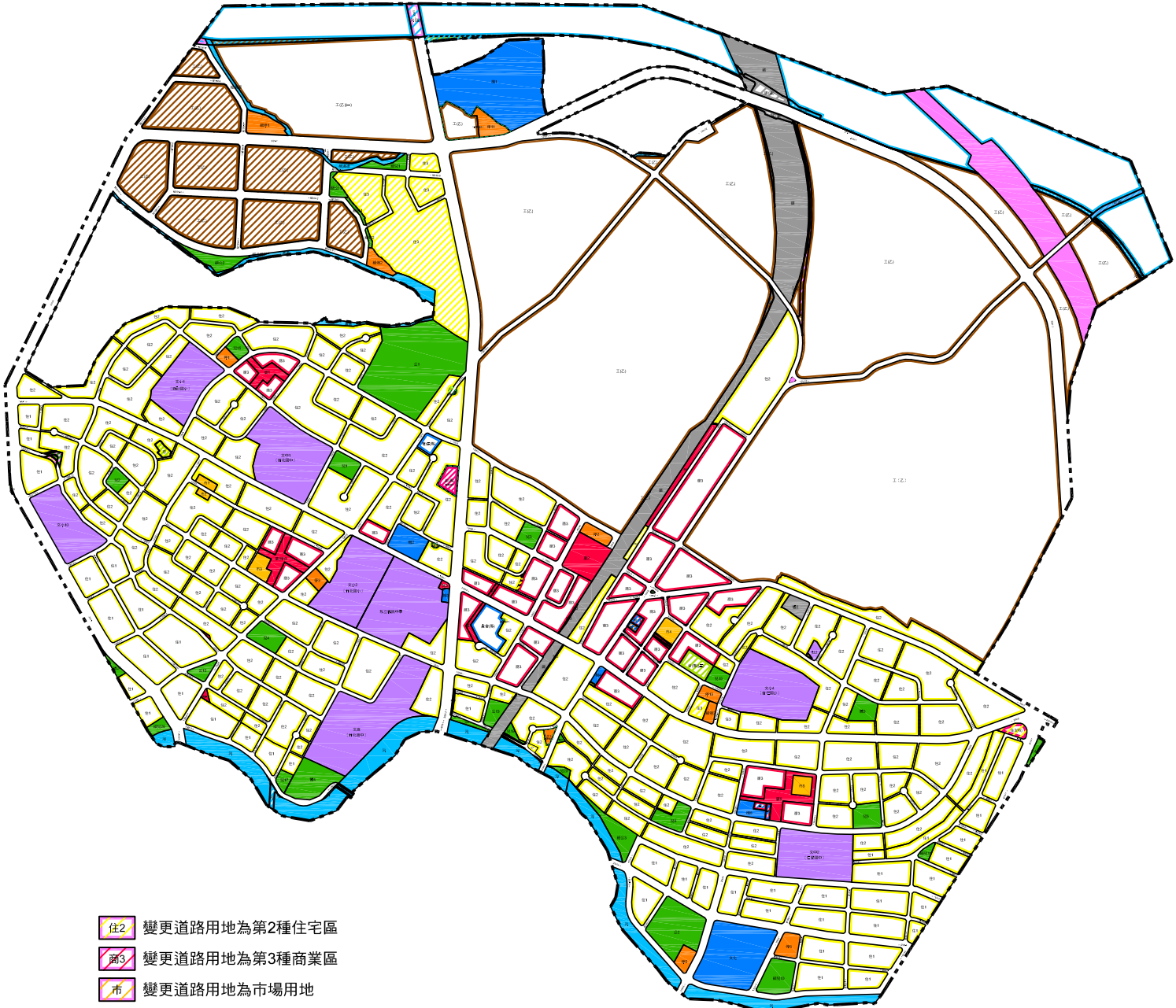


圖7-7 本計畫一般性通盤檢討變更位置示意圖

變更圖例

- 住3 變更住宅區為第3種住宅區
- 公(兒) 變更第1種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地
- 住1 變更第1種住宅區為道路用地
- 住2 取消第2種住宅區附帶條件
- 商3 變更第2種住宅區為第3種商業區
- 存 變更第2種住宅區為保存區
- 住2 變更第3種商業區為第2種住宅區
- 機 變更第3種商業區為機關用地
- 機 變更第3種商業區為道路用地
- 乙 變更乙種工業區為河川區
- 乙 變更乙種工業區為鐵路用地
- 河(道) 變更乙種工業區為河川區(兼供道路使用)
- 乙 變更乙種工業區為道路用地
- 乙 變更乙種工業區(一)為河川區
- 乙 變更乙種工業區(二)為乙種工業區
- 乙 變更農業區為河川區
- 河(道) 變更河川區為河川區(兼供道路使用)
- 寺(廟) 變更寺廟專用區為寺廟專用區(三)
- 住2 變更農會專用區為第2種住宅區
- 住2 變更社教用地為第2種住宅區
- 廣 變更市場用地為廣場用地
- 機 變更停車場用地為機關用地
- 機 變更廣場用地為機關用地
- 住2 變更兒童遊樂場用地為第2種住宅區
- 綠 變更綠地用地為道路用地
- 住3(特) 變更加油站用地為第3種住宅區(特)
- 油(專) 變更加油站用地為加油站專用區
- 住2 變更鐵路用地為第2種住宅區
- 商3 變更鐵路用地為第3種商業區
- 乙 變更鐵路用地為乙種工業區
- 乙 變更鐵路用地為河川區
- 兒 變更鐵路用地為兒童遊樂場用地
- 鐵(道) 變更鐵路用地為鐵路用地(兼供道路使用)
- 河 變更鐵路用地為河道用地
- 機 變更鐵路用地為道路用地
- 河 變更河道用地為道路用地
- 河 變更河道用地兼供道路使用為河道用地
- 河(道) 變更河道用地兼供道路使用為河道用地兼供步道及自行車道使用
- 溝 變更溝渠用地為河川區
- 住1 變更道路用地為第1種住宅區



- 住2 變更道路用地為第2種住宅區
- 商3 變更道路用地為第3種商業區
- 市 變更道路用地為市場用地
- 廣 變更道路用地為廣場用地
- 兒 變更道路用地為兒童遊樂場用地
- 公(兒) 變更道路用地為公園兼兒童遊樂場用地
- 綠 變更道路用地為綠地用地
- 乙 變更道路用地為河川區
- 河(道) 變更道路用地為河川區(兼供道路使用)
- 道(河) 變更道路用地為道路用地(兼供河川使用)



計畫圖例

- 住1 第1種住宅區
- 住2 第2種住宅區
- 住3 第3種住宅區
- 商3 第3種商業區
- 工(乙) 乙種工業區
- 工(乙)(一) 乙種工業區(一)
- 河川區
- 電信(專) 電信專用區
- 農會(專) 農會專用區
- 機 機關用地
- 文化 文化中心用地
- 公用 公用事業用地
- 文小 文小用地
- 文中 文中用地
- 文高 文高用地
- 義民中學 私立義民中學用地
- 社 社教用地
- 市 市場用地
- 停 停車場用地
- 廣(停) 廣場兼停車場用地
- 廣 廣場用地
- 公 公園用地
- 兒 兒童遊樂場用地
- 綠 綠地用地
- 體 體育場(運動公園)用地
- 鐵 鐵路用地
- 變 變電所用區
- 河 河道用地
- 河(道) 河道用地兼供道路使用
- 溝渠 溝渠用地
- 高速公路用地
- 人行步道用地
- 道路用地
- 本計畫範圍線
- 附帶條件範圍

附註：1.凡本計畫未指明變更部分，皆應以原有計畫為準。
2.圖面註明「附帶條件」部分詳見計畫書內附帶條件內容。

圖7-8 本計畫變更內容示意圖

第八章 檢討後實質計畫

壹、計畫範圍與面積

本次檢討後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。

貳、計畫年期及計畫人口

本次檢討後以民國 115 年為計畫目標年，計畫人口為 52,000 人。

參、土地使用分區計畫

本次檢討後劃設住宅區、商業區、乙種工業區、農業區、保存區、寺廟專用區、寺廟專用區(三)、農會專用區、電信專用區、河川區、河川區(兼供道路使用)、加油站專用區(附帶條件)等土地使用分區，計畫面積合計 359.2174 公頃，佔本計畫面積 70.27%，詳表 8-1 及圖 8-1 所示。

一、住宅區

住宅區除配合重製檢討變更、計畫道路系統檢討、機關協調會決議、采田福地三級古蹟、附帶條件檢討及公民或團體陳情意見予以變更外，其餘建議維持現行計畫，並依區位特性及開發方式劃分為第 1 種住宅區、第 2 種住宅區、第 2 種住宅區(附帶條件)、第 3 種住宅區、第 3 種住宅區(特)等住宅區，檢討後計畫面積為 135.0750 公頃，佔本計畫區面積 26.43%。

二、商業區

商業區除配合重製檢討變更、附帶條件檢討予以變更外，其餘建議維持現行計畫，並依區位特性及開發方式劃分為第 3 種商業區及第 3 種商業區(附帶條件)等商業區，檢討後計畫面積為 18.2719 公頃，佔本計畫區面積 3.57%。

三、乙種工業區

乙種工業區除配合重製檢討變更、既成道路檢討、公民或團體陳情意見、竹北市 30 米外環道工程及土地使用分區管制要點整併予以變更外，其餘建議維持現行計畫，並依管制內容不同及開發方式劃分為乙種工業區(一)、乙種工業區、乙種工業區(附帶條件)等工業區，檢討後計畫面積為 176.4639 公頃，佔本計畫區面積 34.52%。

四、保存區

配合主計四通變更內容，新增劃設保存區 1 處(采田福地三級古蹟)，計畫面積 0.1004 公頃，佔本計畫區面積 0.02%。

五、寺廟專用區(三)

原寺廟專用區配合土地使用分區管制要點整併予以變更後，依其使用性質劃設為寺廟專用區(三)1 處，現況為天后宮使用，計畫面積 0.3718 公頃，佔

本計畫區面積 0.07%。

六、農會專用區

農會專用區現況已完全開闢使用，本次檢討配合重製檢討變更予以變更，檢討後計畫面積為 0.6902 公頃，佔本計畫區面積 0.14%。

七、電信專用區

電信專用區現況已完全開闢使用，經本次檢討後建議維持現行計畫，檢討後計畫面積為 0.1990 公頃，佔本計畫區面積 0.04%。

八、河川區及河川區(兼供道路使用)

河川區除配合重製檢討變更、公民或團體陳情意見、竹北市 30 米外環道工程予以變更外，其餘建議維持現行計畫，檢討後計畫面積 26.8491 公頃，佔本計畫區面積 5.25%；另本計畫新增劃設河川區(兼供道路使用)面積 0.9195 公頃，佔本計畫區面積 0.18%。

九、加油站專用區(附帶條件)

配合主計四通變更內容，新增劃設加油站專用區(附帶條件)1 處，檢討後計畫面積 0.2766 公頃，佔本計畫區面積 0.05%。

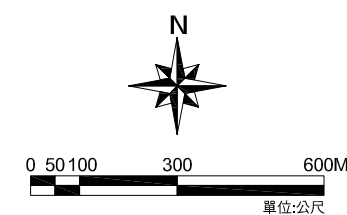
表 8-1 本次通盤檢討變更前後土地使用計畫面積對照表

項目		整併後 計畫面積 (公頃)	本次通盤檢討增減面積			通盤檢討後		
			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)	估計 面積比例 (%)	佔都市發展 用地面積比 例(%)
土地 使用 分區	住宅區	住宅區	6.9130	0.0000	-6.9130	-6.9130	0.0000	0.00
		第 1 種住宅區	25.2915	0.0000	-0.0340	-0.0340	25.2575	4.94
		第 2 種住宅區	102.7420	0.0172	-0.0746	-0.0574	102.6846	20.09
		第 2 種住宅區(附帶條件)	0.0275	0.0003	0.0029	0.0032	0.0307	0.01
		第 3 種住宅區	0.0000	0.0000	6.9130	6.9130	6.9130	1.35
		第 3 種住宅區(特)	0.0000	0.0000	0.1892	0.1892	0.1892	0.04
		小計	134.9740	0.0175	0.0835	0.1010	135.0750	26.43
	商業區	第 3 種商業區	18.2537	0.0182	0.0000	0.0182	18.2719	3.57
		第 3 種商業區(附帶條件)	0.1294	0.0000	-0.1294	-0.1294	0.0000	0.00
		小計	18.3831	0.0182	-0.1294	-0.1112	18.2719	3.57
	工業區	乙種工業區(一)	12.0991	0.0000	0.0000	0.0000	12.0991	2.37
		乙種工業區(二)	15.2103	0.0000	-15.2103	-15.2103	0.0000	0.00
		乙種工業區	149.1698	-0.3691	14.8419	14.4728	163.6426	32.01
		乙種工業區(附帶條件)	0.7222	0.0000	0.0000	0.0000	0.7222	0.14
		小計	177.2014	-0.3691	-0.3684	-0.7375	176.4639	34.52
	農業區		0.1397	-0.1397	0.0000	-0.1397	0.0000	0.00
	保存區		0.0000	0.0000	0.1004	0.1004	0.1004	0.02
	寺廟專用區		0.3718	0.0000	-0.3718	-0.3718	0.0000	0.00
	寺廟專用區(三)		0.0000	0.0000	0.3718	0.3718	0.3718	0.07
	農會專用區		0.6905	-0.0003	0.0000	-0.0003	0.6902	0.14
	電信專用區		0.1990	0.0000	0.0000	0.0000	0.1990	0.04
	河川區		26.6700	0.6035	-0.4244	0.1791	26.8491	5.25
	河川區(兼供道路使用)		0.0000	0.4541	0.4654	0.9195	0.9195	0.18
	加油站專用區(附帶條件)		0.0000	0.0000	0.2766	0.2766	0.2766	0.05
	合計		358.6295	0.5842	0.0037	0.5879	359.2174	70.27
公共 設施 用地	機關用地		5.5154	0.0000	0.2241	0.2241	5.7395	1.12
	文化中心用地		2.6034	0.0000	0.0000	0.0000	2.6034	0.51
	學校 用地	文小用地	9.5779	0.0000	0.0000	0.0000	9.5779	1.87
		文中用地	5.6093	0.0000	0.0000	0.0000	5.6093	1.10
		文高用地	4.3068	0.0000	0.0000	0.0000	4.3068	0.84
		小計	19.4940	0.0000	0.0000	0.0000	19.4940	3.81
	私立義民中學用地		3.4977	0.0000	0.0000	0.0000	3.4977	0.68
	社教用地		0.1200	0.0000	-0.0089	-0.0089	0.1111	0.02
	市場用地		0.9957	0.0009	0.0000	0.0009	0.9966	0.19
	停車場用地		2.1889	0.0000	0.0000	0.0000	2.1889	0.43
	停車場用地(附帶條件)		0.5039	0.0000	-0.0443	-0.0443	0.4596	0.09
	廣場兼停車場用地		0.5360	0.0000	0.0000	0.0000	0.5360	0.10
	廣場用地		2.2458	0.0343	0.0000	0.0343	2.2801	0.45
	廣場用地(附帶條件)		0.0504	0.0000	-0.0504	-0.0504	0.0000	0.00
	公園用地		7.8654	0.0000	0.0000	0.0000	7.8654	1.54
	兒童遊樂場用地		4.3360	0.0001	0.0076	0.0077	4.3437	0.85
	公園兼兒童遊樂場用地		0.0000	0.0000	0.0624	0.0624	0.0624	0.01
	綠地用地		0.2801	-0.0077	0.0137	0.0060	0.2861	0.06
	體育場(運動公園)用地		1.3269	0.0000	0.0000	0.0000	1.3269	0.26
	加油站用地		0.4658	0.0000	-0.4658	-0.4658	0.0000	0.00

項目	整併後 計畫面積 (公頃)	本次通盤檢討增減面積			通盤檢討後		
		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)	估計 面積比例 (%)	佔都市發展 用地面積比 例(%)
鐵路用地	9.8761	-0.0703	-0.4947	-0.5650	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	7.5326	0.0765	0.0263	0.1028	7.6354	1.49	—
河道用地兼供道路使用	0.1435	-0.0742	-0.0602	-0.1344	0.0091	0.00	—
河道用地兼供步道及自行車 道使用	0.0000	0.0000	0.0295	0.0295	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	73.8999	-0.5263	0.3804	-0.1459	73.7540	14.43	15.50
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	152.5786	-0.5842	-0.0037	-0.5879	151.9907	29.73	31.95
都市發展用地面積合計	476.8658	-0.9202	-0.0366	-0.9568	475.7655	—	100.00
總計	511.2081	0.0000	0.0000	0.0000	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. 都市發展用地面積不包括農業區、河川區、河川區(兼供道路使用)及河道用地。



計畫圖例

	第1種住宅區		市場用地
	第2種住宅區		停車場用地
	第3種住宅區		廣場用地
	第3種住宅區(特)		廣場兼停車場用地
	第3種商業區		公園用地
	乙種工業區		兒童遊樂場用地
	乙種工業區(一)		鄰里公園兼兒童遊樂場用地
	河川區		綠地用地
	河川區(兼供道路使用)		體育場(運動公園)用地
	保存區		鐵路用地
	寺廟專用區(三)		鐵路用地(兼供道路使用)
	加油站專用區		變電所用地
	電信專用區		河道用地
	農會專用區		河道用地兼供道路使用
	機關用地		河道用地兼供步道及自行車道使用
	文化中心用地		溝渠用地
	公用事業用地		高速公路用地
	文小用地		人行步道用地
	文中用地		道路用地
	文高用地		道路用地(兼供河川使用)
	私立義民中學用地		本計畫範圍線
	社教用地		附帶條件範圍

附註：圖面註明「附帶條件」部分詳見計畫書內附帶條件內容。

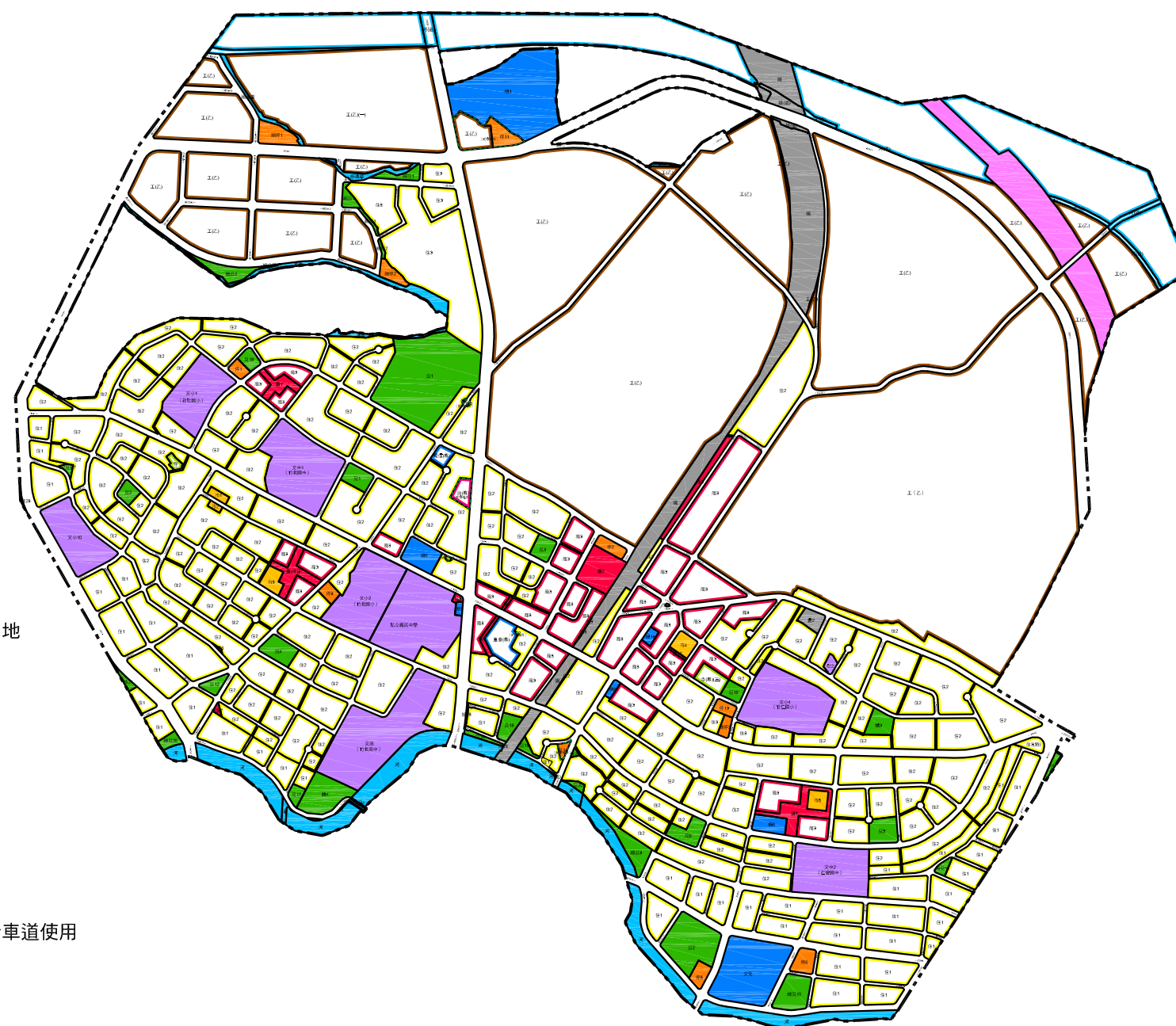


圖8-1 本次檢討後舊市區附近地區土地使用計畫示意圖

肆、公共設施計畫

一、檢討劃設說明

本次檢討後劃設機關用地、文化中心用地、學校用地、私立義民中學用地、社教用地、市場用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、廣場用地、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、鐵路用地、鐵路用地(兼供道路使用)、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、高速公路用地、人行步道用地、道路用地及道路用地(兼供河川使用)，計畫面積合計 151.9907 公頃，佔本計畫面積 29.73%，詳表 8-1、表 8-2 及圖 8-1 所示。

(一)機關用地

機關用地除配合附帶條件檢討予以變更外，其餘維持現行計畫，檢討後共劃設機關用地 6 處，面積合計為 5.7395 公頃，佔本計畫區面積 1.12%。

(二)文化中心用地

文化中心用地現況已完全開闢使用，經本次檢討後建議維持現行計畫，檢討後劃設文化中心用地 1 處，計畫面積為 2.6034 公頃，佔本計畫區面積 0.51%。

(三)學校用地

1. 文小用地

文小用地經本次檢討後建議維持現行計畫，檢討後共劃設文小用地 4 處，面積合計為 9.5779 公頃，佔本計畫區面積 1.87%。

2. 文中用地

文中用地經本次檢討後建議維持現行計畫，檢討後共劃設文中用地 2 處，面積合計為 5.6093 公頃，佔本計畫區面積 1.10%。

3. 文高用地

文高用地經本次檢討後建議維持現行計畫，檢討後劃設文高用地 1 處，計畫面積為 4.3068 公頃，佔本計畫區面積 0.84%。

(四)私立義民中學用地

私立義民中學用地經本次檢討後建議維持現行計畫，檢討後劃設私立義民中學用地 1 處，計畫面積為 3.4977 公頃，佔本計畫區面積 0.68%。

(五)社教用地

社教用地除配合機關協調會決議予以變更外，其餘建議維持現行計畫，檢討後劃設社教用地 1 處，計畫面積為 0.1111 公頃，佔本計畫區面積 0.02%。

(六)市場用地

市場用地除配合重製檢討變更予以變更外，其餘建議維持現行計畫，檢討後共劃設市場用地 5 處，面積合計為 0.9966 公頃，佔本計畫區面積 0.19%。

(七)停車場用地及停車場用地(附帶條件)

停車場用地除配合附帶條件檢討予以變更外，其餘建議維持現行計畫，檢討後共劃設停車場用地 9 處及停車場用地(附帶條件)2 處，面積合計分別為 2.1889 公頃(佔本計畫區面積 0.43%)及 0.4596 公頃(佔本計畫區面積 0.09%)。

(八)廣場兼停車場用地

廣場兼停車場用地經本次檢討後建議維持現行計畫，檢討後劃設廣場兼停車場用地 1 處，計畫面積為 0.5360 公頃，佔本計畫區面積 0.10%。

(九)廣場用地

廣場用地除配合重製檢討變更予以變更外，其餘建議維持現行計畫，檢討後共劃設廣場用地 8 處，面積合計為 2.2801 公頃，佔本計畫區面積 0.45%。另原廣場用地(附帶條件)已配合附帶條件檢討予以變更為第 3 種商業區。

(十)公園用地

公園用地經本次檢討後建議維持現行計畫，檢討後共劃設公園用地 8 處，面積合計為 7.8654 公頃，佔本計畫區面積 1.54%。

(十一)兒童遊樂場用地

兒童遊樂場用地除配合重製檢討變更、機關協調會決議予以變更外，其餘建議維持現行計畫，檢討後共劃設兒童遊樂場用地 16 處，面積合計為 4.3437 公頃，佔本計畫區面積 0.85%。

(十二)公園兼兒童遊樂場用地

配合主計四通變更內容，本計畫新增劃設公園兼兒童遊樂場用地 1 處，計畫面積 0.0624 公頃，佔本計畫區面積 0.01%。

(十三)綠地用地

綠地用地除配合重製檢討變更、實際發展現況、機關協調會決議予以變更外，其餘建議維持現行計畫，檢討後共劃設綠地用地 8 處，面積合計為 0.2861 公頃，佔本計畫區面積 0.06%。

(十四)體育場(運動公園)用地

體育場(運動公園)用地經本次檢討後建議維持現行計畫，檢討後共劃設體育場(運動公園)用地 2 處，面積合計為 1.3269 公頃，佔本計畫區面積 0.26%。

(十五)鐵路用地

鐵路用地除配合重製檢討變更、既成巷道檢討及竹北市 30 米外環道工程予以變更外，其餘建議維持現行計畫，檢討後計畫面積為 9.3111 公頃，佔本計畫區面積 1.82%。

(十六)鐵路用地(兼供道路使用)

配合主計四通變更內容，新增劃設鐵路用地(兼供道路使用)，檢討後計畫面積為 0.3766 公頃，佔本計畫區面積 0.07%。

(十七)變電所用地

變電所用地經本次檢討後建議維持現行計畫，檢討後劃設變電所用地 1 處，計畫面積為 0.2688 公頃，佔本計畫區面積 0.05%。

(十八)公用事業用地

公用事業用地經本次檢討後建議維持現行計畫，檢討後劃設公用事業用地 2 處，面積合計為 0.0394 公頃，佔本計畫區面積 0.01%。

(十九)河道用地

河道用地除配合重製檢討變更、機關協調會決議及豆子埔溪跨越橋予以變更外，其餘建議維持現行計畫，檢討後計畫面積為 7.6354 公頃，佔本計畫區面積 1.49%。

(二十)河道用地兼供道路使用

河道用地兼供道路使用除配合重製檢討變更、豆子埔溪跨越橋予以

變更外，其餘建議維持現行計畫，檢討後計畫面積為 0.0091 公頃，佔本計畫區面積 0.002%。

(二十一)河道用地兼供步道及自行車道使用

配合主計四通變更內容，新增劃設河道用地兼供步道及自行車道使用，檢討後計畫面積為 0.0295 公頃，佔本計畫區面積 0.01%。

(二十二)溝渠用地

溝渠用地除配合重製檢討變更予以變更外，其餘建議維持現行計畫，檢討後計畫面積為 1.8279 公頃，佔本計畫區面積 0.36%。

(二十三)高速公路用地

高速公路用地經本次檢討後建議維持現行計畫，檢討後計畫面積為 4.8644 公頃，佔本計畫區面積 0.95%。

(二十四)人行步道用地

人行步道用地經本次檢討後建議維持現行計畫，檢討後計畫面積為 2.0802 公頃，佔本計畫區面積 0.41%。

(二十五)道路用地

道路用地除配合重製檢討變更、計畫道路系統檢討、實際發展現況、機關協調會決議、既成道路檢討及竹北市 30 米外環道工程予以變更外，其餘建議維持現行計畫，檢討後計畫面積為 73.7540 公頃，佔本計畫區面積 14.43%。

(二十六)道路用地(兼供河川使用)

配合主計四通變更內容，新增劃設道路用地(兼供河川使用)，檢討後計畫面積為 0.0029 公頃，佔本計畫區面積 0.001%。

表 8-2 本次通盤檢討後公共設施用地明細表

項目及編號		面積 (公頃)	位置	備註
機關 用地	機 1	4.5416	鳳山溪南側、停 11 北側、30M-2 號道路東側	水產試驗所
	機 2	0.5820	文小 2 北側、8M-14 號道路南側	竹北市公所
	機 3	0.0618	義民中學東側、30M-2 號道路西側	警察分局
	機 4	0.0851	20M-2 號道路南側、15M-8 號道路東側	郵政、電信局
	機 6	0.3569	文中 2 西北側、10M-28 號道路東側	地政事務所
	機 13	0.1121	市 4 西側、15M-8 號道路東側	附帶條件案恢復為三通前計畫
	合計	5.7395	-	-
文化中心 用地		2.6034	豆子埔溪北側、計畫區東南側	
文小 用地	文小 1	2.0301	停 1 南側、15M-1 號道路北側	新社國小
	文小 2	2.6599	義民中學西側、12M-4 號道路北側	竹北國小
	文小 4	3.0225	鐵路東側、體 3 西側、20M-2 號道路北側	竹仁國小
	文小 10	1.8654	計畫區西側、文小 1 東南側、10M-3 號道路北側	
	合計	9.5779	-	-
文中 用地	文中 1	3.2204	文小 1 東南側、15M-1 號道路北側	竹北國中
	文中 2	2.3889	文化中心東北側、15M-6 號道路南側	仁愛國中
	合計	5.6093	-	-
文高 用地	文高	4.3068	豆子埔溪北側、30M-2 號道路西側	竹北高中
私立義民中學		3.4977	文高北側、30M-2 號道路西側	私立義民中學
社教 用地	社 2	0.1111	文小 4 北側、15M-7 號道路南側	竹仁里集會所
市場 用地	市 1	0.1173	文中 1 西南側、10M-8 號道路北側	新社公有零售市場
	市 2	0.0613	文中 1 西南側、10M-8 號道路南側	
	市 3	0.2859	文小 2 西側、12M-4 號道路北側	
	市 4	0.2821	文小 4 西側、10M-17 號道路東側	竹北市場
	市 5	0.2500	文中 2 北側、10M-27 號道路南側	仁義零售市場
	合計	0.9966	-	-
停車 場用 地	停 1	0.1631	文小 1 北側	
	停 2	0.2534	竹北火車站西北側	
	停 3	0.1759	文小 2 西側	
	停 5	0.2387	文化中心西側	原文化中心附近地區停五
	停 6	0.3275	文化中心東側	原文化中心附近地區停六
	停 13	0.1760	文小 4 西側	
	細停 1	0.4662	計畫區西北側、30M-1 號道路北側	原中華路以西工業區附近地區停一

項目及編號		面積 (公頃)	位置	備註
	細停 2	0.2496	計畫區西北側、細 12M-1 號道路東側	原中華路以西工業區附近地區停二
	細停 3	0.1385	文小 4 西側	原竹仁國小西南側住宅區停
	合計	2.1889	-	-
停車場用地 (附帶條件)	停 11(附)	0.3740	機 1 南側	
	停 14(附)	0.0856	豆子埔溪北側、鐵路東側	
	合計	0.4596	-	-
廣場兼停車場用地	廣(停)3	0.5360	文小 2 西側	
廣場用地	廣 1	0.3526	文中 1 西北側	
	廣 2	0.9174	竹北火車站西側	
	廣 3	0.0319	農會專用區北側	
	廣 4	0.1189	農會專用區西側	
	廣 5	0.7739	文中 2 西北側	
	廣 6	0.0127	兒 4 西側	
	廣 10	0.0343	市 4 南側	◆本次檢討新增劃設
	細廣 7	0.0384	計畫區西南側、12M-6 號道路東側	原竹北高中附近地區廣 7
	合計	2.2801	-	-
公園用地	公 1	4.5693	文中 1 東北側、30M-2 號道路西側	
	公 2	1.5286	文化中心西側	原文化中心附近地區公二
	公 4	0.0995	計畫區東側、30M-1 號道路東側	原文化中心附近地區公一
	公 12	0.2037	文高西側、12M-5 及 12M-6 號道路交叉口	
	公 13	0.2818	豆子埔溪北側、鐵路西側	
	細公 1	0.1733	細停 2 西北側、細 15M-6 號道路南側、細 20M-1 號道路東側	原中華路以西工業區附近地區公一
	細公 2	0.4334	細停 2 西側、細 12M-1 號道路南側	原中華路以西工業區附近地區公二
	細公 3	0.5758	豆子埔溪北側、文化中心西北側、15M-9 號道路西側	原文化中心附近地區公三
	合計	7.8654	-	-
兒童遊樂場用地	兒 1	0.3653	文中 1 東側	
	兒 2	0.2240	文小 10 東北側	
	兒 3	0.2980	農會專用區北側	
	兒 4	0.4689	文小 2 西南側	
	兒 5	0.4575	文中 2 東北側	
	兒 6	0.4537	文中 2 西側	

項目及編號		面積 (公頃)	位置	備註
	兒 15	0.2033	文小 1 北側	
	兒 16	0.2233	文小 4 西側	
	兒 17	0.1593	豆子埔溪北側、文高西南側	配合遷置土地公廟
	兒 18	0.0987	豆子埔溪北側、30M-2 號道路東側	
	兒 19	0.1064	豆子埔溪北側、鐵路東側	
	兒 20	0.0794	豆子埔溪北側、兒 19 東側	
	細兒 1	0.2363	30M-1 號道路南側、細 8M-11 號道路西側	原中華路以西工業區附近地區兒
	細兒 10	0.6966	豆子埔溪北側、文化中心東側	原文化中心附近地區兒十
	細兒 11	0.1081	文中 2 東側	原文化中心附近地區兒十一
	細兒 26	0.1649	計畫區西南側、30M-1 號道路西側	原竹北高中附近地區兒 26
	合計	4.3437	-	-
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)27	0.0624	文小 10 北側	◆本次檢討新增劃設
綠地用地	綠 2	0.0040	鐵路東側、10M-14 號道路西側	
	綠 3	0.0063	竹北火車站東側	
	綠 20	0.0273	停 14 東側、15M-8 號道路東側	
	綠 23	0.0145	計畫區西側、文小 10 西側	
	綠 24	0.1016	計畫區西側、豆子埔溪北側	
	綠 53	0.0243	豆子埔溪北側、30M-2 號道路東側	
	細綠 1	0.0660	細停 2 北側、細 8M-10 號道路北側	原中華路以西工業區附近地區綠一
	細綠 2	0.0421	細停 2 北側、細 8M-10 號道路南側	原中華路以西工業區附近地區綠二
	合計	0.2861	-	-
體育場 (運動公園) 用地	體 3	0.3736	文小 4 東側	
	體 4	0.9533	文高西南側	
	合計	1.3269	-	-
鐵路用地		9.3111	-	-
鐵路用地(兼供道路使用)		0.3766	鐵路用地與 30M-1 號道路交會處	◆本次檢討新增劃設
變電 所用 地	變 2	0.2688	文小 4 北側	
公用	細公用 1	0.0215	細公 1 西北側、30M-1 及細 20M-1 號道路交叉口	原中華路以西工業區附近地區公用一

項目及編號		面積 (公頃)	位置	備註
事業 用地	細公用 2	0.0179	細公 2 東側、細 12M-1 號道路南側	原中華路以西工業區附近 地區公用二
	合計	0.0394	-	-
河道 用地	河	7.6354	-	-
河道用地兼供 道路使用		0.0091	-	-
河道用地兼供步 道及自行車道使 用		0.0295	體 4 東側	◆本次檢討新增劃設
溝渠 用地	溝渠	1.2638	-	-
	細溝渠	0.5641	30M-2 號道路西側、30M-1 號道路兩側	原中華路以西工業區附近 地區溝渠
	合計	1.8279	-	-
高速公路用地		4.8644	-	-
人行 步道 用地	人行步道	2.0603	-	-
	細人行步 道	0.0199	-	原文化中心附近地區人行 步道
	合計	2.0802	-	-
道路用地		73.7540	-	-
道路用地(兼供 河川使用)		0.0029	計畫區北側、鳳山溪及 30M-2 號道路交叉 口	◆本次檢討新增劃設

註：實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

二、公共設施用地需求檢討

檢討後各項公共設施用地檢討詳表 8-3 所示。依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條之規定，檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。現行計畫之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積共計 16.6406 公頃，本次檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積共計 16.7006 公頃，增加面積 0.0600 公頃，符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條規定。

表 8-3 本次通盤檢討後公共設施用地檢討表

項目		檢討標準	計畫面積 (公頃)	計畫人口 52,000 人		備註
				需求面積 (公頃)	不足或超過 面積(公頃)	
機關用地		依實際需要檢討之。	5.7395	—	—	
文化中心用地		依實際需要檢討之。	2.6034	—	—	
學校用地	文小用地	依據「國民中小學設備基準」之規定，每位學生為 12 m ² 。	9.5779	4.9536	+4.6243	
	文中用地	依據「國民中小學設備基準」之規定，每位學生為 14.3 m ² 。	5.6093	2.6684	+2.9409	
	文高用地	由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。	4.3068	—	—	
私立義民中學用地		依實際需要檢討之。	3.4977	—	—	
社教用地		依實際需要檢討之。	0.1111	—	—	
市場用地		市場用地應依據該地區之發展情形予以檢討，已設立之市場足敷需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更。	0.9966	—	—	
停車場用地 (含廣場兼停車場用地)		超過 1 萬至 10 萬人者，以不低於商業區面積 10%為準。	3.1845	1.8272	+1.3573	
廣場用地		依實際需要檢討之。	2.2801	—	—	
遊憩設施用地	面積需求 檢討	1.兒童遊樂場按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。 2.閭鄰公園每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則。	12.9350	5.4000	+7.5350	遊憩設施用地=公園用地+兒童遊樂場用地+1/2 體育場(運動公園)用地。
	閭鄰單位 檢討	詳表 8-4	—	—	—	
	社區公園 檢討	每一計畫處所最少設置 1 處。	0.6635	—	—	左列社區公園面積係以 1/2 體育場(運動公園)面積計算。
	綠地用地	依實際需要檢討之。	0.2861	—	—	

項目	檢討標準	計畫面積 (公頃)	計畫人口 52,000 人		備註
			需求面積 (公頃)	不足或超過 面積(公頃)	
公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地	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%。	16.7006	51.1208	-34.4202	
體育場(運動公園)用地	應考量實際需要設置。	1.3269	—	—	
鐵路用地	依實際需要檢討之。	9.3111	—	—	
鐵路用地(兼供道路使用)	依實際需要檢討之。	0.3766	—	—	
變電所用地	依實際需要檢討之。	0.2688	—	—	
公用事業用地	依實際需要檢討之。	0.0394	—	—	
河道用地	依實際需要檢討之。	7.6354	—	—	
河道用地兼供道路使用	依實際需要檢討之。	0.0091	—	—	
河道用地兼供步道及自行車道使用	依實際需要檢討之。	0.0295	—	—	
溝渠用地	依實際需要檢討之。	1.8279	—	—	
高速公路用地	依實際需要檢討之。	4.8644	—	—	
人行步道用地	依實際需要檢討之。	2.0802	—	—	
道路用地	按交通量、道路設計標準劃設。	73.7540	—	—	
道路用地(兼供河川使用)	依實際需要檢討之。	0.0029	—	—	

資料來源：都市計畫定期通盤檢討實施辦法及本計畫整理。

表 8-4 本次通盤檢討後閭鄰公園檢討表

里名	遊憩設施用地面積(公頃)					不足或超過 面積(公頃)
	公園用地	兒童遊樂場 用地	公園兼兒童遊 樂場用地	1/2 體育場(運動 公園)用地	小計	
聯興里	--	--	--	--	--	-0.6000
新社里	2.0355	0.5686	0.0012	--	2.6053	2.0053
新國里	0.2037	0.3889	0.0612	--	0.6538	0.0538
泰和里	3.1405	0.5343	--	--	3.6748	3.0748
竹義里	0.2818	0.7269	--	0.4767	1.4854	0.8854
竹北里	0.0995	--	--	--	0.0995	-0.5005
竹仁里	--	0.6808	--	0.1868	0.8676	0.2676
福德里	0.5758	0.6395	--	--	1.2153	0.6153
文化里	1.5286	0.8047	--	--	2.3333	1.7333

註：1. 遊憩設施用地＝公園用地+兒童遊樂場用地+1/2 體育場(運動公園)用地

2. 聯興里及竹北里經檢討面積不足，其餘各里經檢討兒童遊樂場及閭鄰公園皆足數需求。

3. 惟聯興里僅部分面積位於本計畫區內，而竹北里位屬計畫範圍內者，大部分均為工業區，故不足之部分建議可由其周邊鄰近各里予以補足。

伍、交通系統計畫

一、道路系統架構

本計畫區道路系統概可分為主要道路、次要道路以及聯絡道路等層級逐級架構，茲說明如后。

(一)主要道路

1. 30M-2 號道路(中華路)：該道路呈南北向縱貫本計畫區，道路寬 30M，北起鳳山溪橋，南迄豆仔埔溪，屬省道台 1 線系統，往北可通往湖口，往南聯繫新竹市，為本計畫區最重要南北向幹道之一。
2. 30M-1 號道路(縣政二路/環北路/光明十一路)：該道路寬 30M，始自本計畫區西南側光明六路/光明十一路口，向北行經鳳山溪南側呈 U 字形環竹北舊市區外圍後，沿國道 1 號西側往南銜接 40M-2 號道路至頭前溪北岸止，為竹北市區之外環道路系統。
3. 20M-2 號道路(中正東路)/15M-1 號道路(中正西路)：該道路呈東西走向橫互本計畫區北側，道路寬 15~20M，屬縣道 118 線系統，東端起於中山縣政路口，往東銜接中山路可通往新埔地區，往西沿中正西路則可聯繫新竹南寮地區，道路全線穿越竹北市區中心地區，為本計畫區重要之聯外與東西向主要道路系統。
4. 20M-5 號道路(中山路)：該道路位於本計畫區東隅，道路寬 20M，東西走向，屬縣道 118 線系統，西端於縣政路口銜接中正東路，東向則可連絡新埔地區，為本計畫區往來新埔地區之主要聯外道路。

(二)次要道路

本計畫區內規劃多條 12~20M 不等之次要道路系統以做為主要道路與聯絡道路間連通銜接之媒介，包括 12M-2/12M-5 號道路(華興街)、15M-8/12M-11/12M-13 號道路(博愛街)、15M-6 號道路(三民路)、12M-4 號道路(中央路)、20M-4 號道路(光明一路)、細 20M-1 號道路(保泰三路/新工二路)、細 20M-2 號道路(新工三路)、細 15M-2 號道路(保泰六路)等道路皆屬之。

(三)聯絡道路

本計畫區內劃設多條 6~15M 之聯絡道路系統，以滿足計畫區內各分

區內建物對外出入連通之交通需求，區內各道路系統彙整如表 8-5。

表 8-5 本計畫道路編號明細表

道路 編號	寬度 (M)	長度 (M)	位置	起訖點	備註
6M-1	6	160		自中正西路以西至 30M-1 號道路	
6M-2	6	60		自 12M-7 號道路以北至 4M 道路	原竹北高中附近地區 9-1-6 號道路
6M-5	6	55		自縣政二十路以西至 12M-7 號道路	
細 6M-1	6	52		自細 10M-4 號道路以東至 2M 人行步道	原竹仁國小西南側細-II-10 號道路
8M-1	8	505		自國盛街以西至新民街	
8M-2	8	143		自中正西路以南至 30M-1 號道路	原竹北高中附近地區 8-8-8 號道路
8M-3	8	293		自新生街以北至新生街	
8M-4	8	192		自新光街以南至環北路	原竹北高中附近地區 8-9-8 號道路
8M-5	8	387		自國盛街以北至新民街	
8M-6	8	260		自國盛街以東至新民街	
8M-7	8	77		自 8M-6 號道路至 4M 道路	
8M-8	8	70		自國盛街以北至 8M-28 號道路	
8M-9	8	509		自國盛街以南至計畫區界	
8M-10	8	103		自新民街以南至住二用地	
8M-11	8	205		自中華路以西至國盛街	不等寬
8M-12	8	265		自中正西路以北至住二用地	
8M-13	8	160		自 8M-12 號道路以東至 8M-14 號道路	
8M-14	8	175		自中華路以西至 8M-12 號道路	
8M-15	8	78		自文昌街以南至 8M-16 號道路	
8M-16	8	270		自 12M-5 號道路以東至 8M-17 號道路	原竹北高中附近地區 8-10-8 號道路
8M-17	8	175		自文昌街以南至 12M-7 號道路	原竹北高中附近地區 8-11-8 號道路
8M-18	8	205		自文昌街以南至 12M-7 號道路	原竹北高中附近地區 8-12-8 號道路
8M-19	8	260		自華興街以東至文昌街	
8M-20	8	153		自三民路以南至新光街	

道路 編號	寬度 (M)	長度 (M)	位置	起訖點	備註
8M-28	8	80		自 8M-9 號道路以東至計畫區界	
8M-32	8	76		自新國街以西至人行步道用地	
8M-33	8	155		自新生街以西至新生街	
8M-34	8		沿河街	自環北路以南至中和街	
8M-35	8	573		自新泰路以南至新泰路	
8M-36	8	165		自 8M-36 號道路至 8M-36 號道路	
8M-37	8	200		自新泰路以東至新泰路	
8M-38	8	75		自竹義街以西至廣 4 用地	
8M-39	8	185		自三民路以北至竹義街	
8M-40	8	106		8M-41 號道路以西至綠 53 用地	原竹北高中附近地區 8-13-8 號道路
8M-41	8	117		自三民路以南至 8M-42 號道路	原竹北高中附近地區 8-14-8 號道路
8M-42	8	130		自綠 53 用地以東至鐵路用地	原竹北高中附近地區 8-15-8 號道路
8M-43	8	137		自博愛路以東至仁愛街	
8M-44	8	132		自中山路以南至 4M 道路	
8M-45	8	205	仁和街	自文山街以西至 10M-18 號道路	
8M-46	8	88		自文化街以北至 4M 道路	
8M-47	8	65		自文化街以北至住二用地	
8M-48	8	80	大同街	自三民路以南至建國街	
8M-49	8	150		自博愛路以西至 8M-50 號道路	原竹北高中附近地區 8-16-8 號道路
8M-50	8	133		自博愛街以西至鐵路用地	原竹北高中附近地區 8-16-8 號道路
8M-51	8	633	建國街	自三民路以南至住二用地	
8M-52	8	83	民生街	自三民路以南至建國街	
8M-53	8	85	民權街	自三民路以南至建國街	
8M-54	8	86		自四維街以南至 4M 道路	
8M-55	8	155	民族街	自中正東路以北至四維街	
8M-56	8	76		自中正東路以北至住二用地	
8M-57	8	76	國興街	自新民街以北至人行步道用地	
細 8M-1	8	630	文采街	自縣政二路以西至光明一路	原文化中心附近地區 8-9 號道路
細 8M-2	8	95	文仁街	自細 8M-1 號道路以東至計	原文化中心附近地區

道路 編號	寬度 (M)	長度 (M)	位置	起訖點	備註
				畫區東界	8-7 號道路
細 8M-3	8	270	文愛街	自文中二路以東至計畫區東界	原文化中心附近地區 8-6 號道路
細 8M-4	8	445	文義街	自縣政二路以西至細 8M-8 號道路	原文化中心附近地區 8-3 號道路
細 8M-5	8	45	文忠街	自縣政二路以西至細 8M-1 號道路	原文化中心附近地區 8-8 號道路
細 8M-6	8	300	文和街	自吳濁流路以東至文平路	原文化中心附近地區 8-4 號道路
細 8M-7	8	145	文福街	自光明一路以南至文平路	原文化中心附近地區 8-5 號道路
細 8M-8	8	100	文祿街	自光明一路以北至文信路	原文化中心附近地區 8-2 號道路
細 8M-9	8	90	文壽街	自光明一路以北至文信路	原文化中心附近地區 8-1 號道路
細 8M-10	8	180		自新工五路以南至細 12M-1 號道路	原中華路以西工業區附近地區 9 號道路
細 8M-11	8	220		自環北路以南至中華路	原中華路以西工業區附近地區 細 10 號道路
9M-1	9	705	和平街	自中正東路以北至 20M-9 號道路	
9M-2	9	85		自博愛街以西至和平街	
9M-3	9	325	仁愛街	自中山路以南至中正東路	
10M-1	10	1555	新國街 新民街	自新光街以北至 8M-12 號道路	
10M-2	10	1385	部份路段屬 文昌街	自三民路以南至環北路	原竹北高中附近地區 7-3-10 號道路
10M-3	10	503	部分路段屬 新生街	自環北路以北至新國街	原竹北高中附近地區 7-5-10 號道路
10M-4	10	188		自環北路以北至 10M-2 號道路	原竹北高中附近地區 7-6-10 號道路
10M-5	10	143		自國盛街以南至新民街	
10M-6	10	178	國興街	自中正西路以北至新民街	
10M-7	10	907	新光街	自三民路以南至新國街	
10M-8	10	413	華興一街	自新光街以東至華興街	
10M-13	10	155		自新國街以南至環北路	原竹北高中附近地區 7-4-10 號道路
10M-14	10	85		自博愛街以西至 9M-1 號道路	
10M-15	10	193	台元街	自中山路以西至博愛街	
10M-16	10	105		自博愛街以西至和平街	

道路 編號	寬度 (M)	長度 (M)	位置	起訖點	備註
10M-17	10	248	竹仁街	自中山路以南至中正東路	
10M-18	10	330	部分路段屬 仁和街	自竹仁街以東至細 6M-1 號 道路	
10M-20	10	178		自仁愛街以東至 10M-18 號 道路	
10M-21	10	180	竹義街	自中正東路以南至三民路	
10M-22	10	103	仁德街	自中正東路以北至 10M-20 號道路	
10M-23	10	992	文化街 文山街	自中山路以南至中正東路	
10M-24	10	232	文明街	自文化街以北至仁義路	
10M-25	10	315	福德街	自博愛街以東至 4M 道路	
10M-26	10	95	大同街	自三民路以北至福德街	
10M-27	10	755	四維街 民生街	自三民路以北至三民路	
10M-28	10	145	民權街	自三民路以北至四維街	
10M-29	10	50	民權街	自文信路以北至建國街	
10M-41	10	385		自高速公路用地以東至計畫 區東界	河川區(兼供道路使用)
10M-42	10	200			
細 10M-1	10	245	文田街	自文平路以北至文信路	原文化中心附近地區 10-2 號道路
細 10M-2	10	175	文喜街	自文平路以北至文信路	原文化中心附近地區 10-1 號道路
細 10M-3	10	70	文孝街	自縣政二路以西至細 8M-1 號道路	原文化中心附近地區 10-3 號道路
細 10M-4	10	55		自中正東路以北至細 6M-1 號道路	原竹仁國小西南側細-I-10 號道路
細 10M-5	10	376	華興五街	自華興街以北至新興三街	原竹北高中附近地區細 1-1-10 號道路
12M-1	12	905	國盛街	自中華路以西至中正西路	
12M-2	12	328	華興街	自中正西路以北至國盛街	
12M-3	12	270	新光街	自中正西路以南至新國街	
12M-4	12	840	中央路	自中華路以西至新光街	
12M-5	12	730	華興街	自中正西路以南至計畫區西 界	
12M-6	12	213	華興街 光明十一路	自光明十一路以北至文昌街	原竹北高中附近地區 6-15-12 號道路
12M-7	12	511		自光明十一路以東至豆子埔 溪	原竹北高中附近地區 6-16-12 號道路

道路 編號	寬度 (M)	長度 (M)	位置	起訖點	備註
12M-11	12	1725	博愛街 沿河街 中和街	自中山路以北至 30M-1 號道 路	
12M-12	12	886	泰和路	自中華路以東至人行步道用 地	
12M-13	12	1100	博愛街	自中和街以東至計畫區北界	
12M-14	12	123	中山路	自中山路以西至和平街	
12M-15	12	560	仁義路	自中山路以南至三民路	
細 12M-1	12	330		自保泰三路以東至新工二路	原中華路以西工業區附 近地區細 8 號道路
15M-1	15	1266	中正西路	自中華路以西至 30M-1 號道 路	
15M-3	15	482	新泰路	自中華路以東至廣 2 用地	
15M-4	15	277	中泰路	自中華路以東至新泰路	
15M-5	15	306	新泰路	自中正東路以北至新泰路	
15M-6	15	1590	三民路	自中華路以東至中正東路	
15M-7	15	1096	中山路	自縣政二路以西至博愛街	
15M-8	15	563	博愛街	自中山路以南至計畫區界 (豆子埔溪)	
15M-9	15	883	文信路	自光明一路以東至計畫區界	原文化中心附近地區 15-1(Ⅲ7)號道路
15M-10	15	995	文平路	自光明一路以南至光明一路	原文化中心附近地區 15-2(Ⅲ8)、15-3(Ⅲ8)號 道路
15M-11	15	190	吳濁流路	自光明一路以南至文平路	
細 15M-1	15	100	吳濁流路	自光明一路以北至文信路	原文化中心附近地區 15-4 號道路
細 15M-2	15	200	保泰六路	自環北路以南至新工二路	原中華路以西工業區附 近地區細 3 號道路
細 15M-3	15	250	保泰五路	自環北路以南至新工二路	原中華路以西工業區附 近地區細 4 號道路
細 15M-4	15	280		自環北路以北至細 15M-5 號 道路	原中華路以西工業區附 近地區細 6 號道路
細 15M-5	15	300		自環北路以北至計畫區界	原中華路以西工業區附 近地區細 5 號道路
細 15M-6	15	290	新工五路	自中華路以西至保泰三路	原中華路以西工業區附 近地區細 7 號道路
20M-2	20	1618	中正東路	自中華路以東至縣政二路	
20M-3	20	337	縣政九路	自文信路以南至計畫區界 (豆子埔溪)	原文化中心附近地區Ⅱ 2 號道路
20M-4	20	823	光明一路	自計畫區界(豆子埔溪)以東	原文化中心附近地區Ⅱ

道路 編號	寬度 (M)	長度 (M)	位置	起訖點	備註
				至計畫區界	1 號道路
20M-5	20	39	中山路	自縣政二路以東至計畫區界	
細 20M-1	20	780	保泰三路 新工二路	自環北路以東至環北路	原中華路以西工業區附近地區細 1 號道路
細 20M-2	20	310	新工三路	自保泰六路以東至保泰三路	原中華路以西工業區附近地區細 2 號道路
30M-1	30	5075	環北路	自計畫區界(縣政二路/文忠路口)以北至計畫區界(環北路五段/豆子埔溪交會處)	原文化中心附近地區 I 號道路 原竹北高中附近地區 30-1-30 號道路 原中華路以西工業區附近地區 I ₂ 號道路
30M-2	30	1900	中華路	自豆子埔溪以北至計畫區北界	
40M-1	40	37	中華路	自 30M-2 號道路以南至計畫區南界	

資料來源：本計畫整理。

註：1. 表格中「文化中心附近地區」係「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)」之簡稱。

2. 表格中「竹仁國小西南側」係「擬定竹北都市計畫(竹仁國小西南側)住宅區細部計畫」之簡稱。

3. 表格中「竹北高中附近地區」係「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」之簡稱。

4. 表格中「中華路以西工業區附近地區」係「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)」之簡稱。

5. 表內長度應依核定計畫圖實地分割測量為準。



圖 例

-  高快速公路
-  主要道路
-  次要道路
-  本計畫區範圍

圖8-2 本計畫區道路系統計畫示意圖

二、綠色運輸系統架構

(一)自行車道系統

本計畫區自行車道系統計畫概分為主要路網與次要路網，茲分別說明如后。

1. 主要路網

- (1)豆仔埔溪河畔自行車道：本自行車道路線規劃沿豆仔埔溪沿線佈設，由東至西可分別串連國道東側新興發展區、縣治周邊地區以及舊市區等竹北市區核心地段，除了供民眾作休閒使用外，亦可提供市區內短途通勤使用。
- (2)鳳山溪河畔自行車道：本自行車道路線規劃沿鳳山溪南岸佈設，主要供民眾假日休閒使用，平日亦可輔作竹北北側地區民眾通勤使用。
- (3)縣政二路/環北路自行車道：本自行車道位於國道 1 號西側，規劃沿縣政二路/環北路兩側佈設，路線環繞竹北縣治地區與舊市區外圍，並串聯台元科技園區、市區既成發展區、縣治行政中心以及多處水岸開放空間，主要提供竹北市區內短途通勤使用。

2. 次要路網

自行車道次要路網規劃用以聯繫包括住宅社區、辦公商業設施、行政中心、休閒遊憩空間、校園空間以及大眾運輸場站等旅次產生吸引點至主要路網向外聯繫，本計畫規劃主要藉由包括中山路、中正東路以及博愛街、三民路、中央路、光明一路等次要道路系統兩側佈設。

(二)人行步道系統

本計畫區內包括主要道路、次要道路、10M 以上道路以及其他交通流量較大有設置獨立人行空間需求者，規劃以人行道、騎樓或建築物退縮等方式留設人行步道空間，以構建完善人行空間。

陸、都市防災計畫

依計畫區未來防災需求，進行防災據點及路線之規劃，其具體內容說明如下：

一、防災路線

防災路線依據道路之層級、地理位置及實質空間條件，賦予不同的機能，劃分為緊急、救援輸送及避難輔助道路，其說明如下：

(一)緊急道路

指定計畫區內主要道路為緊急道路，此道路為災害發生後首先必須保持暢通之路徑，同時於救災必要時得進行交通管制。

(二)救援輸送道路

指定計畫區內次要道路及為連通臨時收容場所之道路為救援輸送道路，此層級道路主要作為消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用，因此必須保有消防機具與車輛操作之最小空間需求。

(三)避難輔助道路

指定計畫區內除指定為緊急道路及救援輸送道路外其餘 8M 以上道路為避難輔助道路，主要作為各指定避難場所，防災據點之設施無法鄰接緊急道路、救援輸送道路之路網時，必須劃設一輔助性質的路徑連結其他避難空間、據點或連通緊急道路、救援輸送道路之路網，如此方能架構各防災空間與道路網之完整體系。

二、防災據點

(一)臨時避難場所

本計畫指定區內公園、兒童遊樂場、公園兼兒童遊樂場、停車場、廣場及廣場兼停車場、廣場用地(兼供道路使用)等用地，為臨時避難場所，主要為收容因空間阻隔或其他因素，暫時無法直接進入較高層級避難空間之民眾作緊急性避難使用。

(二)臨時收容場所

本計畫指定區內文小用地、文中用地及文高用地為臨時收容場所，另竹北市公所亦可作為臨時收容場所，主要供災害發生時，提供作為收

容避難民眾空間使用。

(三)中長期收容場所

本計畫指定區內體育場用地為中長期收容場所，主要為災害發生後，待災害穩定至某程度後再進行必要避難生活之處所。

(四)警察據點

主要係以派出所為據點，進行情報資訊蒐集及災後秩序維持，故本計畫指定區內及周邊地區之新竹縣警察局、新竹縣警察局竹北分局、竹北派出所、三民派出所及六家派出所為警察據點。

(五)消防據點

消防據點之劃設，主要係以消防分隊為據點，故本計畫指定周邊地區之新竹縣消防局及竹北消防分隊為消防據點。

(六)醫療據點

本計畫指定區內及周邊地區之新仁醫院、大安醫院、東元綜合醫院及竹北市衛生所為醫療據點。但計畫區鄰近之行政院衛生署新竹醫院、國軍新竹醫院等大型醫療院所亦可支援供作緊急醫療使用。

三、火災防止延燒帶

本計畫區內之計畫道路，於緊急危難時除提供防災避難疏散功能外，亦得兼具火災延燒防止隔離功用；此外，停車場、廣場、公園、綠地等開放空間系統亦可作為區隔，防止火災延燒。

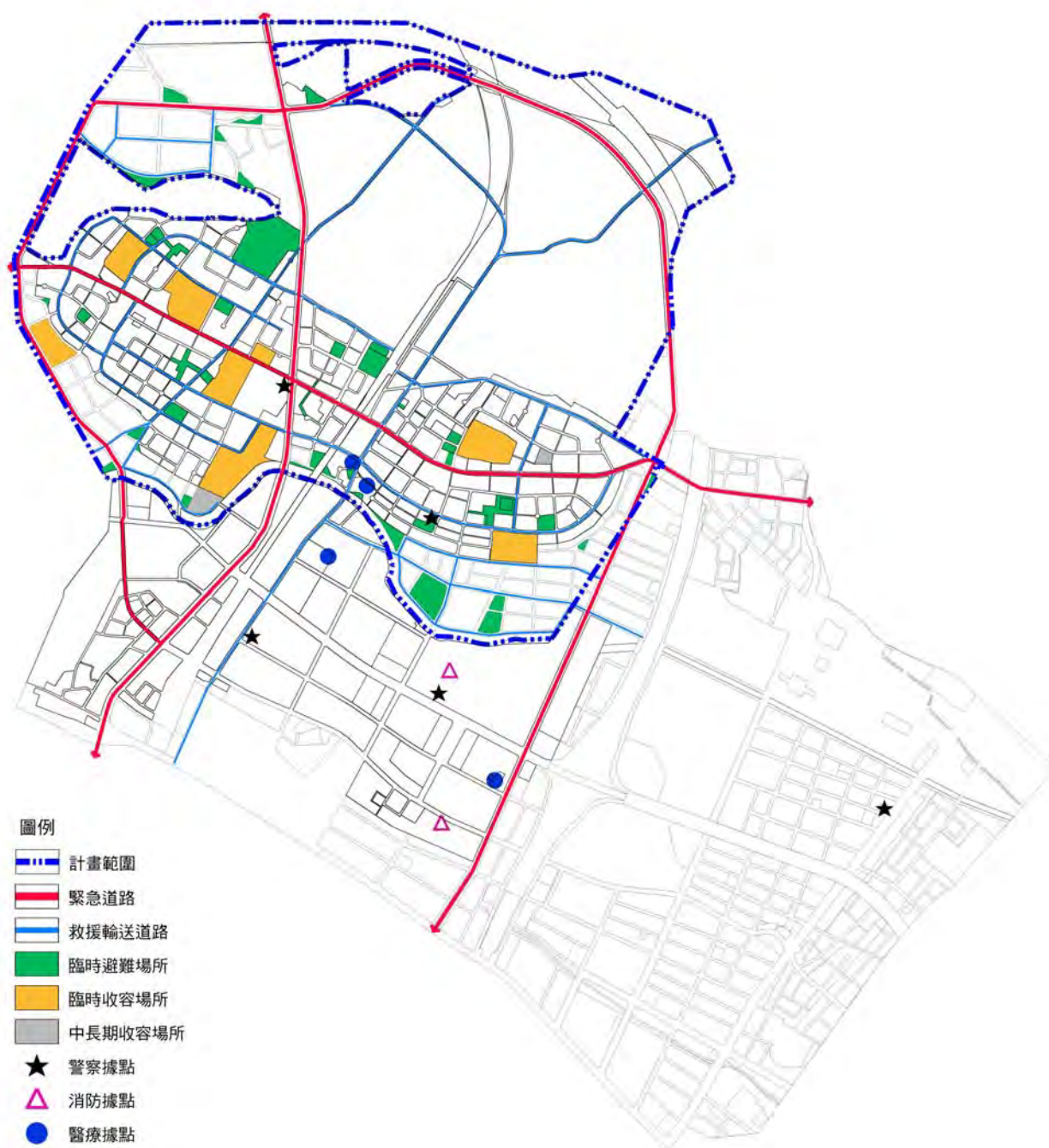


圖8-3 本計畫區防災系統計畫示意圖

四、災害標示及維生設施

(一)災害標示

為保障里居民生命安全及避免各種災害發生時疏散避難之混亂，且為使居民能啟動自主防災作為，輔以指導作為，以減少災損，竹北市各里皆訂有「村里疏散避難計畫」，包括避難地點、疏散避難路線及物資運送路線等災害標示建立資訊。本計畫涉及竹北市泰和里等 9 個里，各里災害標示建立內容詳如下表所示。

表 8-6 本計畫涉及各里之災害標示建立內容表

編號	里名	災害標示建立		
		避難地點	疏散避難路線	物資運送動線
1	泰和里	竹北市民眾活動中心、新社國小	1.依環北路→博愛街→沿河街→中和街→泰和路→中華路→中正西路前往竹北民眾活動中心進行避難。 2.依中華路→華興街→國盛街→國華街前往新社國小進行避難。	自竹北市救災物資集散地(竹北市公所)→新社國小。
2	新社里	新社國小	依新民街→國盛街→前往新社國小進行避難。	自竹北市救災物資集散地(竹北市公所)→中正西路→國盛街→新社國小。
3	新國里	新社國小	1.依新溪街、中央路→華興街→中正西路前往竹北活動中心進行避難。 2.依新光街、新光五街、新國街、新生街→中正西路→國盛街前往新社國小進行避難。	1.自竹北市救災物資集散地(竹北市公所)→中正西路→國盛街→新社國小。 2.自竹北市救災物資集散地(竹北市公所)→竹北活動中心。
4	聯興里	新社國小	依溪州路、聯興一街、聯興二街→中正西路→國盛街往新社國小進行避難。	自竹北市救災物資集散地(竹北市公所)→中正西路→國盛街→新社國小。
5	竹義里	竹北國小	依福興路→中華路→中正西路前往竹北國小進行避難。	自竹北市救災物資集散地(竹北市公所)→中正西路→竹北國小。
6	福德里	竹仁國小、博愛國小	1.依三民路→博愛街→中正東路→前往竹仁國小進行避難。 2.依中正東路、三民路→博愛街→前往博愛國小進行避難。	1.自竹北市救災物資集散地〈竹北市公所〉→中正西路→中正路橋→中正東路→竹仁國小。 2.自竹北市救災物資集散地〈竹北市公所〉→中正西路→中華路→三民路→博愛街→博愛國小
7	竹北里	竹仁國小	1.依和平街→中山路→文化街前往竹仁國小進行避難。 2.依十興路→中山路→仁義路→文化街→仁孝路前往竹仁國小進行避難。	自竹北市救災物資集散地(竹北市公所)→中正西路→仁孝路→竹仁國小。

編號	里名	災害標示建立		
		避難地點	疏散避難路線	物資運送動線
8	竹仁里	竹仁國小	依中正東路→仁孝路前往竹仁國小進行避難。	自竹北市救災物資集散地(竹北市公所)→中正西路→中正東路→仁孝路→竹仁國小。
9	文化里	竹仁國小	1.依中正西路→仁孝街前往竹仁國小進行避難。 2.依光明一路→縣政九路前往博愛國小進行避難。	1.自竹北市救災物資集散地(竹北市公所)→中正西路→中正東路→仁孝街→竹仁國小。 2.自竹北市救災物資集散地(竹北市公所)→中正西路→中華路→博愛街→光明三路→博愛國小。

資料來源：竹北市各里防災疏散避難計畫(103年5月更新)，本計畫整理。

(二)維生設施

依「新竹縣地區災害防救計畫(100)」，為建置完善的維生管線系統，以達到減災為目的，強化維生管線之規劃與維護管理係屬災害預防相關作業事項之一，應由新竹縣政府工務處、台電公司新竹區營業處、中華電信公司新竹營運所、自來水公司第三區管理處、新竹縣瓦斯管理處及台灣中油公司天然氣事業部營業處竹東服務中心等辦理。

且重要維生線幹管應不設於主要逃生路線及防火區劃周邊，儘量以共同溝予以容納，各項維生管線系統建置分別說明如下：

1. 給水系統

- (1)佈設應避免跨越斷層帶，或潛在的地質災害區，如確定有必要，應於潛在地採用多節、柔性接頭連接之管道。
- (2)除非必要，地下埋設管線優於地面管線，陡峭山坡地帶應特別避免設管。
- (3)應有一個以上的水源，必要於斷層下游設置緊急儲水站。
- (4)給水管下水道的水平距離應留設置少3公尺以上，但給水管應高於污水下水道，如水源必須設置於不良地點，下水道工程應特別處理。
- (5)消防用水應有專用管網及水源。
- (6)水塔設施應採防震設計，並避免設置於潛在地質災害地區及建築物密集地區。

2. 電力系統

- (1)輸送線路應予地下化，避免穿越斷層帶。

(2)變電設施儘量設置於防火區劃邊緣。

(3)建立勘查系統以於發生問題時，檢查輸送貨儲存設施。

(4)公共建築物及避難場所應設緊急電源。

3. 電訊系統

(1)線路應予地下化，避免穿越斷層線。

(2)通訊中心及儲放緊急供給設備之建築物應採防震設計。

(3)應考量區域隔離措施，避免被破壞區域影響其他區域之正常運作。

4. 瓦斯系統

(1)輸送線路應予地下化，避免穿越斷層線。

(2)應設置偵測、漏氣及緊急切斷系統，自動化組織規劃改以人工操作代替。

(3)輸送管線應與電力線保持至少 3 公尺以上之距離。

(4)瓦斯減壓站應設置在空曠地區或做妥防災設施。

柒、土地使用分區管制要點

壹、總則

一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。

貳、土地使用分區管制及開發強度

二、住宅區

(一)第 1 種住宅區之建築物及土地使用以供住宅使用為主，為維護都市環境品質，其建蔽率不得大於 50% ，容積率不得大於 200% 。

(二)第 2 種住宅區之建築物及土地使用以供住宅使用為主，為維護都市環境品質，其建蔽率不得大於 60% ，容積率不得大於 200% 。

(三)第 3 種住宅區之建築物及土地使用以供住宅使用為主，為維護都市環境品質，其建蔽率不得大於 60% ，容積率不得大於 180% 。

(四)第 3 種住宅區(特)之建築物及土地使用以供住宅使用為主，為維護都市環境品質，其建蔽率不得大於 60% ，容積率不得大於 300% 。

(五)停車空間：

1. 申請供住宅使用部份

為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，每一住宅單元應至少設置一汽車停車位，且其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間，但建築基地僅面臨 4 公尺人行步道用地者，不在此限。

所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。基地情形特殊經提「本縣都市設計審議委員會」審議同意者，依審議決議辦理。

2. 申請非供住宅使用部份

為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，每一住宅單元應至少設置一汽車停車位，且其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分

每 125 平方公尺及其零數應增設一部停車空間，但建築基地僅面臨 4 公尺人行步道用地者，不在此限。

所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。基地情形特殊經提「本縣都市設計審議委員會」審議同意者，依審議決議辦理。

3. 應設機車停車位，機車停車位數以建築技術規則建築設計施工編第 59 條之樓地板面積計算方式，每滿 200 平方公尺設置 1 部計算，其尺寸須長 2 公尺以上，寬 0.9 公尺以上，通道寬度 1.5 公尺以上，如機車停車位數超過 10 部者，應採集中設置為原則，並僅得設置於地面層及地下一層，且不得設置於最小退縮建築範圍內。

三、商業區

- (一)第 3 種商業區之建築物及土地使用以供商業使用為主，其建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。

- (二)第 3 種商業區 1 樓禁止供住宅使用，及全部不得設置汽車旅館。

- (三)停車空間：

1. 申請供住宅使用部份

為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，每一住宅單元應至少設置一汽車停車位，第三種商業區其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間，但建築基地僅面臨 4 公尺人行步道用地者，不在此限。

所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。基地情形特殊經提「本縣都市設計審議委員會」審議同意者，依審議決議辦理。

2. 申請非供住宅使用部份

為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，每一住宅單元應至少設置一汽車停車位，且其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 125 平方公尺及其零數應增設一部停車空間，但建築基地僅面臨 4 公尺人行步道用地者，不在此限。

所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。基地情形特殊經提「本縣都市設計審議委員會」審議同意者，依審議決議辦理。

3. 應設機車停車位，機車停車位數以建築技術規則建築設計施工編第 59 條之樓地板面積計算方式，每滿 200 平方公尺設置 1 部計算，其尺寸須長 2 公尺以上，寬 0.9 公尺以上，通道寬度 1.5 公尺以上，如機車停車位數超過 10 部者，應採集中設置為原則，並僅得設置於地面層及地下一層，且不得設置於最小退縮建築範圍內。

四、乙種工業區

(一)乙種工業區，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。

(二)乙種工業區(一)，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 210%。為現有工廠，未來開發後，建築基地面積 30%之法定空地不得設置圍籬，須提供供公眾使用。

五、保存區為古蹟保存區，其土地或建築物等之使用、建造及修護，依文化資產保存法有關規定辦理，容積率依規定不得大於 120%。

六、寺廟專用區(三)以供寺廟及其必要之相關設施使用為主，建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 120%。

七、農會專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。

八、電信專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得超過 240%。

九、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得超過 120%。

十、機關用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

十一、社教用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

容許使用:里集會所、社區活動中心

十二、文化中心用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。文化中心用地得設置服務性小型商店及餐飲店。

十三、學校用地之建蔽率不得大於 40%，其容積率不得大於下表規定：

項 目	國 小	國 中	大 學 院 校
最大容積率	200%	200%	200%

十四、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

十五、停車場用地之建蔽率及容積率不得大於下表規定：

項 目	停車場 (作平面停車場使用)	停車場 (作立體停車場使用)
最大建蔽率	5%	80%
最大容積率	5%	400%

十六、廣場兼停車場用地之建蔽率不得大於 5%，容積率不得大於 5%。

十七、公園、公園兼兒童遊樂場及兒童遊樂場有頂蓋之建築物，其建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於下表規定：

項 目	公園	公園兼兒童遊樂場	兒童遊樂場
最大容積率	60%	30%	30%

公園內原有建築物者，經縣府或文化局指定為古蹟或歷史建築物者，仍得維持現況使用，免計入容積率及建蔽率。

配合本計畫區整體開發需要，得選擇適當之公園、公園兼兒童遊樂場及兒童遊樂場用地為土地公廟等之安置，惟應考量其原有功能，並應整體規劃設計。

十八、體育場(運動公園)用地之建蔽率不得大 60%，容積率不得大於 240%。

體 4 用地進行開發規劃時，應本資源共享及社區互動之原則，提供鄰里活動空間及竹北高中教學空間使用，發揮社區化之功能，以提升鄰近土地使用之效益。

十九、變電所用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 240%，且其設置應以地下化或屋內型設施為原則。

二十、公用事業用地之建蔽率不得大於 50%。其容許使用項目包括天然氣減壓站及地下電纜開關箱。

二十一、退縮建築規定

(詳本計畫區應退縮建築範圍示意圖及街廓編號示意圖)

(一)工業區應依下列規定退縮建築：

1. 街廓編號 I02、I03、I04、I05、I07 及 I09 (詳本計畫區街廓編號示意圖)
面臨 30 公尺計畫道路應自道路境界線退縮 10 公尺建築。其中 5 公尺做人行步道使用，另 5 公尺做綠帶使用，並不得設置圍牆阻隔與人行道之互動關係，但綠帶部份得於不妨礙公眾使用情況下設置簡易之街具如座椅、垃圾桶等。

2. 街廓編號 I01、I02、I04、I05、I06、I07、I08、I09 及 I10（詳本計畫區街廓編號示意圖）面臨 20 公尺（含）以下計畫道路應自道路境界線退縮 6 公尺建築，其中 3 公尺做人行步道使用，另 3 公尺做綠帶使用，並不得設置圍牆阻隔與人行道之互動關係，但綠帶部份得於不妨礙公眾使用情況下設置簡易之街具如座椅、垃圾桶等。

3. 其餘工業區申請建築時，應自道路境界線至少退縮 6 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 2 公尺，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

（二）其餘之建築基地及公共設施用地，應依下列規定退縮建築：

面臨計畫道路寬度 8 公尺（含）以上，12 公尺（含）以下者，應自道路境界線至少退縮 4.5 公尺建築，面臨計畫道路寬度超過 12 公尺者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。

（三）建築基地如面臨兩邊以上之計畫道路時，仍應依前述退縮規定退縮建築。

（四）如有開挖地下室之必要者，地下層應自最小退縮建築距離後，始得開挖建築，如屬角地，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮，以利植栽綠化及透水。

（五）前述（一）~（二）退縮建築之空地應植栽綠化，且不得設置圍牆。

（六）前述（一）~（二），除前項規定外之其他部分得設置圍牆，如設置圍牆者，其圍牆透空率不得小於 70%，牆基高度不得大於 45cm，且圍牆總高度不得大於 1.5m（含牆基 40 公分），圍牆採綠籬代替，則不受透空率之限制，然高度亦不得大於 1.5m。

（七）本計畫區學校用地如有設置圍牆之必要者，其型式以採綠籬為原則。

（八）建築基地情形特殊者，得提經「本縣都市設計審議委員會」審議同意者，依審議決議辦理。

二十二、為塑造優美環境，建築基地應於建築線至牆面線之間（即退縮建築之空地）至少種植 1 株米高徑 5 公分以上之喬木，其植栽種類應儘量使用原生樹種。

二十三、為保存本計畫內之歷史人文資產，除道路工程外，各類公共設施用地（含陸橋興建）應於開發興築前，將開發計畫提經「本縣都市設計審議委員會」審查通過後方得施工。

本計畫區內各公共設施用地臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離規

定設置公共開放空間，供人行步道或作緩衝綠地使用，該開放空間得計入法定空地，且綠覆面積應達 50%以上。

二十四、容積獎勵規定：為鼓勵本地區建築基地設置公共開放空間、設置公益性設施、大街廓開發及綠建築等申請建築案，得由「本縣都市設計審議委員會」審議給予容積獎勵。

(一)留設公共開放空間

1. 應依建築技術規則第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定留設。
2. 獎勵容積以不超過基地面積乘以法定容積率之 30%為限。

(二)基地設置公益性設施

建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以法定容積率之 30%為限：

1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

(三)為鼓勵本計畫區內基地大規模開發，凡符合下列規定者，其獎勵容積得按基地面積乘以法定容積率之固定比值，為其獎勵容積。

分區街廓土地	基地規模	獎勵容積
住宅區、商業區	5,000 m ² 以上或全街廓	15%
	2,000 m ² 以上，未達 5,000 m ²	9%

(四)申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，得增加其樓地板面積為獎勵，其增加之樓地板面積以原總樓地板面積(建築基地×法定容積率)乘以一定比值之獎勵係數。

綠建築分級評估等級	獎勵係數
銀級	基準容積× 6%
黃金級	基準容積× 8%
鑽石級	基準容積× 10%

1. 申請者並應與新竹縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地

板面積乘以建築物法定造價 5 倍之金額作為保證金，保證金退還依下列規定：

- (1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
- (2)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
- (3)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積乘以該建築物法定造價 5 倍之金額後無息退還。
- (4)保證金之繳納與收支保管依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」之規定辦理。

2. 建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之。

3. 依本要點申請綠建築容積獎勵之建築基地，應先經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後方得申請建築及開發。

(五)依前述(一)~(四)容積獎勵之合計，不得超過基地面積乘以該基地法訂容積率之 50%。其餘依相關法令規定辦理。

(六)第 3 種住宅區(特)不得作為容積移轉接受基地。

二十五、本計畫區內申請建築之建築基地達 2,000 平方公尺（含）以上、第 3 種住宅區(特)及經都市設計審議委員會議決議應提會議審議者，應於發照前，送經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築。

二十六、計畫區於退縮地設置連續性前廊或有遮簷人行道，應提送「本縣都市設計審議委員會」審議通過始得設置，其經審議通過者得不計入建蔽率及容積率。

參、都市設計管制事項

二十七、本縣都市設計審議委員會，應依本計畫範圍土地使用管制要點及都市設計管制事項，對於建築開發進行審議，必要時得依本管制事項精神另訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據或遵循。

二十八、顏色準則

正立面之外牆色彩以中低明度、彩度之磚紅色系及灰白色系為原則。

外牆應儘量避免大量採用黑色或深色，如配合整體或公司品象需要大量採用黑色或深色，應提送「本縣都市設計審議委員會」審議同意後始可設置。

二十九、廣告招牌設置規定

廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，並應依照招牌廣告有關規定辦理。

三十、無障礙設施設計

(一)本計畫區基地面積達 2,000 m²以上者，應依下列規定辦理：

1. 配置有 2 部以上電梯之建築物，須最少有 1 部符合國際殘障設施標準以供行動不便者使用。
2. 停車空間須留設實設總停車位 2% 供行動不便者使用，停車位應鄰近電梯出入口處，並以設置於地面層或地下 1 層，且不得跨越車道為原則。

(二)機關用地及學校用地之主要出入口須設置供行動不便者暫時停靠之停車位。

三十一、景觀及綠化原則

(一)建築物臨接或面向廣場、廣場兼停車場、公園、綠地、人行步道及公共開放空間者部分，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備，應有適當之遮蔽處理與設計。

(二)本計畫地區公共開放空間及建築法定空地，應依下列規定實施綠地：

1. 公園綠地之綠覆所佔面積不得小於 60%，其中有床基之花壇面積不得超過綠覆面積 10%。

2. 建築基地所留設之法定空地應植栽綠化，其綠覆比例應達 50%以上，並依新竹縣建築基地綠化實施辦法辦理，且應考慮防災與緊急救護通行之需求。

三十二、建築基地最小開發規模

- (一)本計畫區經指定退縮建築地區，面臨兩計畫道路之建築基地，其臨計畫道路（四公尺計畫道路不在此限）之任一側長度（以未截角長度計算）以不小於 15m 為原則。

三十三、垃圾貯存空間

本計畫區基地面積達 2,000 m²以上者，建築物應設置集中式垃圾貯存空間，且依下列規定：

- (一)建築物應於基地地面層室內外或其下一層之室內無礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，以個案人口數計算推估垃圾儲存量，並妥為規劃足夠之設備及貯存空間，並說明該設備清運之方法。
- (二)集中式垃圾貯存空間應設置通風設備、冷藏設備及排水設備。
- (三)集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出及操作空間，最低淨高不得小於 2.5m。

肆、附則

三十四、情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議通過者，依其審議決議辦理。

三十五、本要點未規定事項，適用其它法令之規定。

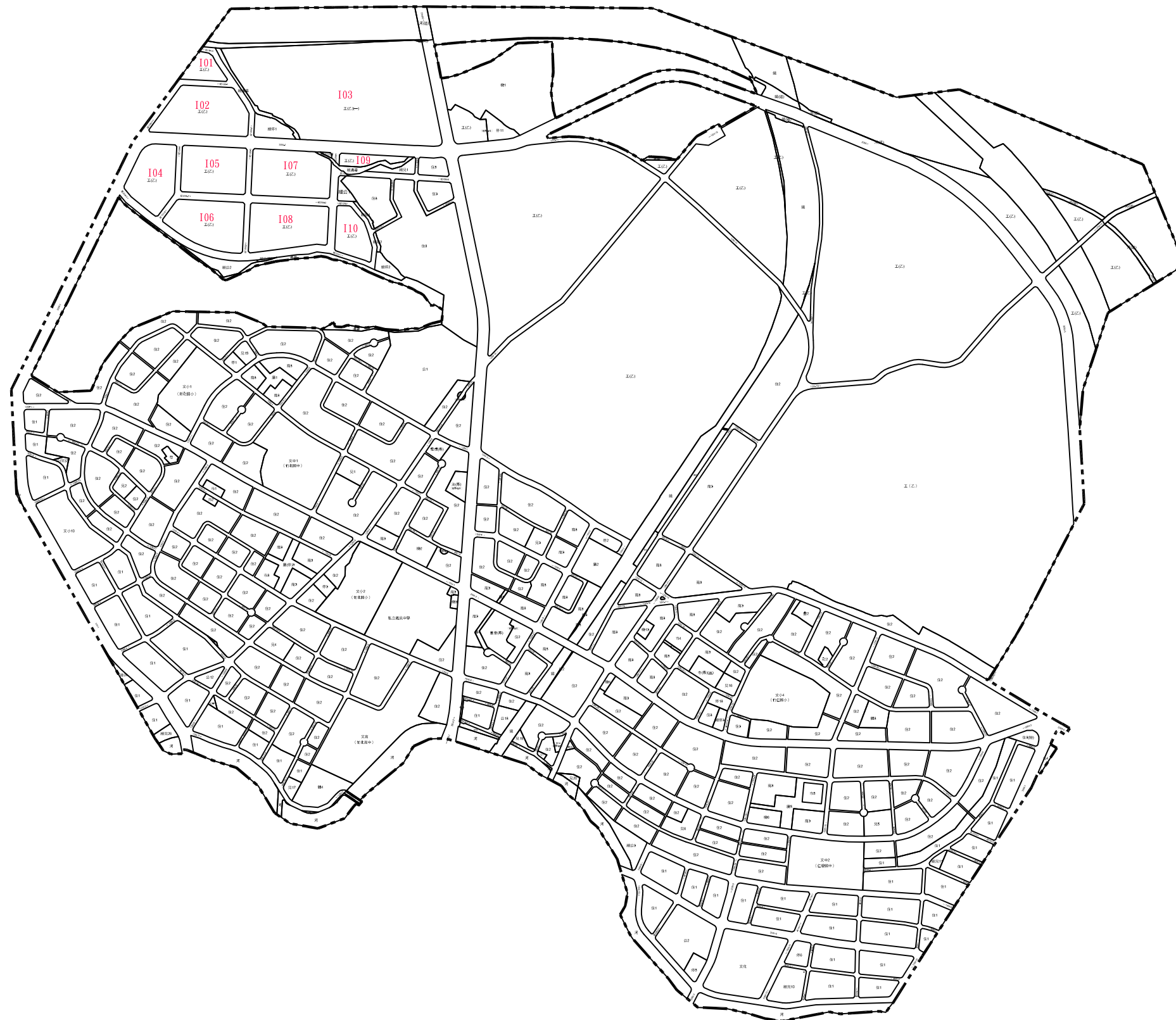


圖8-5 本計畫區街廓編號示意圖

第九章 事業及財務計畫

本次通盤檢討後之公共設施用地未開闢面積、經費概估如表 9-1 所示。

表 9-1 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	1.0761	√			√	20,543		20,543	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
廣場兼停車場用地	廣(停)3	0.0286	√			√	1,645	57	1,702	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	410	6,789	需地機關	民國 115 年
鐵路用地(兼供道路使用)		0.3766						942	942	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		1.5828	√			√	29,124	3,957	33,081	需地機關	民國 115 年
道路用地(含人行步道用地)		9.4565	√			√	687,298	23,641	710,940	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。

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

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 ○ 四 年 二 月