

變更竹北(縣治附近地區)細部計畫
(為限制特定營業場所修訂土地使用分區
管制要點)書

變 更 機 關：新 竹 縣 政 府
中 華 民 國 一 〇 九 年 十 月

變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(為限制特定營業場所修訂土地使用分區管制要點)書

新竹縣政府

民國一〇九年十月

新竹縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(為限制特定營業場所修訂土地使用分區管制要點)案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項	
變 更 都 市 計 畫 機 關	新竹縣政府	
自 擬 細 部 計 畫 或 申 請 變 更 都 市 計 畫 之 機 關 名 稱 或 土 地 權 利 關 係 人 姓 名	新竹縣政府	
本 案 公 開 展 覽 之 期 起 迄 日 期	座 談 會	民國 109 年 8 月 25 日(星期二)下午 7 時 00 分於新竹縣政府前棟三樓第二會議室(新竹縣竹北市光明六路 10 號)舉辦座談會。
	公 展 開 覽	
	公 開 說 明 會	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果		

目 錄

第一章 緒論	
壹、計畫緣起與目的	1
貳、辦理依據	1
參、計畫位置與範圍	1
第二章 現行計畫概要	
壹、發布實施經過	3
貳、現行計畫概述	3
第三章 變更計畫	
壹、檢討變更原則	6
貳、變更計畫內容	6
附件一、個案變更核准函	

圖目錄

圖 1	計畫位置及範圍示意圖	2
圖 2	現行竹北(縣治附近地區)細部計畫示意圖	5

表目錄

表 1	竹北(縣治附近地區)細部計畫歷次變更綜理表	3
表 2	現行竹北(縣治附近地區)細部計畫土地使用計畫面積表	4
表 3	土地使用分區管制要點變更前後對照表	6

第一章 緒論

壹、計畫緣起與目的

「竹北(縣治附近地區)細部計畫」於 104 年 10 月公告實施第三次通盤檢討(第一階段)；後於 108 年 12 月公告發佈實施「變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」。前開土地使用分區管制要點專案通盤檢討，係針對部分土地使用分區管制要點之執行疑義、配合中央法令修訂及本縣通案事項等進行因地制宜通盤性的檢討及修正，其中並增訂商業區申請設置電子遊戲場之相關規定。

考量縣治附近地區都市發展迅速且區內人口密集，為維護社會安寧、善良風俗、公共安全與國民身心健康，以及塑造行政區周邊環境品質，並配合本縣 109 年 6 月 10 日函頒之「新竹縣特定營業場所聯合稽查小組設置及作業要點」中有關特定營業場所之定義，擬再配合增修訂本細部計畫土地使用分區管制要點以茲因應及執行，並經 本府 109 年 10 月 5 日納入重大建設並准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項辦理個案變更。

貳、辦理依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項。

參、計畫位置與範圍

本計畫區位於竹北(含斗崙地區)都市計畫區之西南側，計畫範圍東至縣政二路東側 100 公尺處，西至中華路(台一號省道)西側約 300 公尺處，南至福興路(即縣道 120 號)南側，北至豆子埔溪，計畫面積 177.8157 公頃，詳見圖 1 所示。



圖 1 計畫位置及範圍示意圖

第二章 現行計畫概要

壹、發布實施經過

竹北(縣治附近地區)細部計畫於民國 75 年 1 月 15 日公告實施，而後辦理 3 次通盤檢討，第一次通盤檢討於民國 91 年 9 月 19 日公告發布實施，第二次通盤檢討於民國 98 年 5 月 27 日公告實施，第三次通盤檢討於民國 104 年 10 月 26 日公告實施，第三次通盤檢討迄今尚未有變更案，後於民國 108 年 12 月 24 日公告實施土地使用分區管制要點專案通盤檢討，詳見表 1。

表 1 竹北(縣治附近地區)細部計畫歷次變更綜理表

計畫名稱	核定日期文號	公告實施日期文號
變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(部分住宅區、公園用地、道路用地、人行步道、綠化步道為鐵路用地、道路用地、住宅區、公園用地)案	77.02.08 府建四字 第 145281 號函	77.02.24 府建都字 第 27131 號函
變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)	-	91.9.19 府工都字 第 0910103687 號函
變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案	-	98.5.27.府工都字 第 0980075834B 號函
訂定竹北(含斗崙地區)都市計畫(綠建築容積獎勵要點)細部計畫案	-	101.5.18 府產城字 第 1010065339 號函
變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(市場用地(市 7)為社教用地)案	-	102.8.8 府產城字 第 1020114620 號函
變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案	-	104.10.26 府產城字 第 1040171376 號
變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案	-	108.12.24 府產城字 第 1085215092 號

資料來源：新竹縣政府網站及本計畫整理。

貳、現行計畫概述

一、計畫年期與計畫人口

計畫年期民國 115 年。計畫人口 23,000 人。

二、土地使用計畫

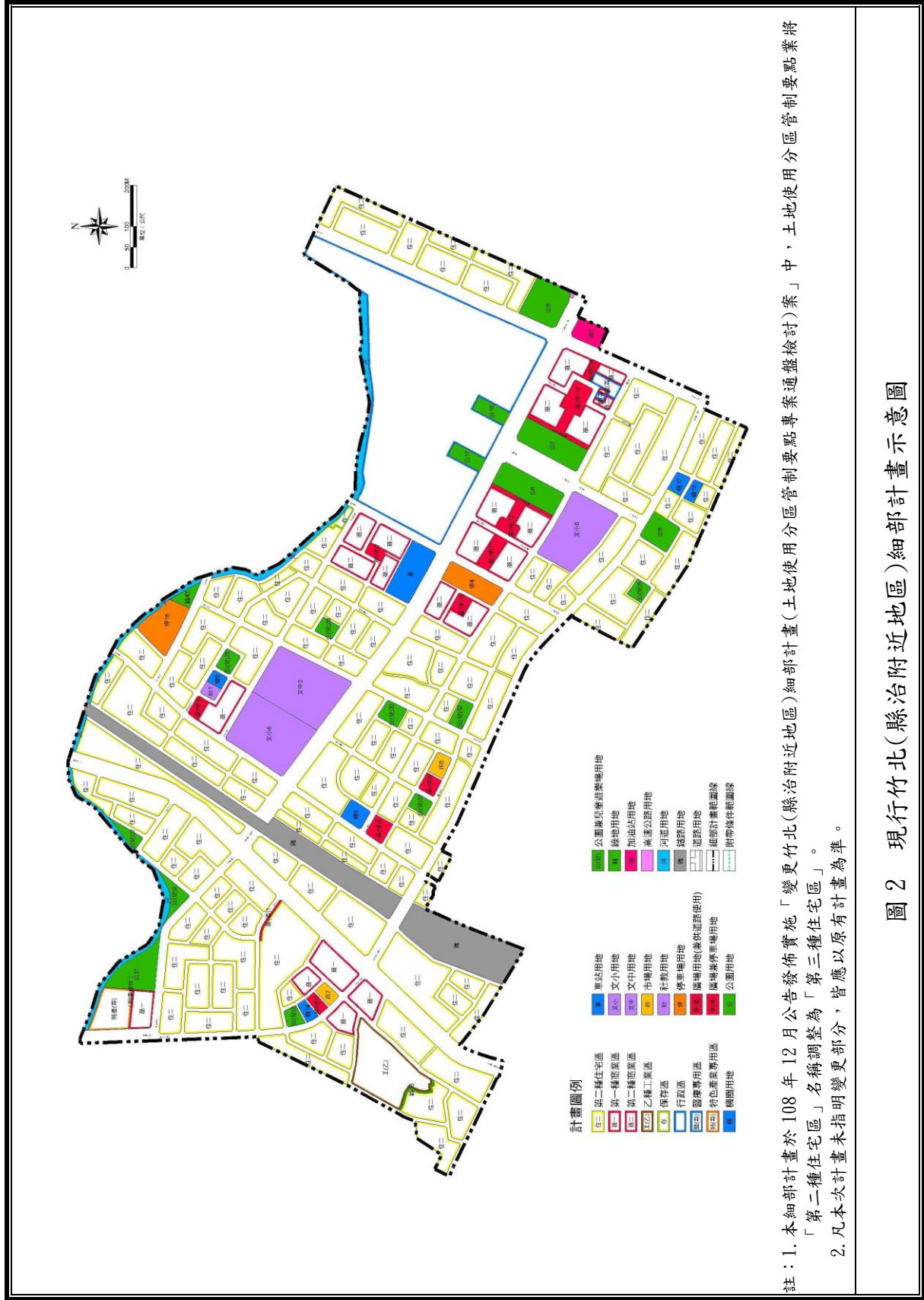
現行本計畫區內土地使用分區面積合計約 103.9284 公頃，公共設施用地面積合計約 73.8873 公頃，各項土地使用分區及公共設施用地面積詳表 2。

表 2 現行竹北(縣治附近地區)細部計畫土地使用計畫面積表

項目		現行計畫			
		計畫面積 (公頃)	佔計畫面積比例 (%)	佔都市發展用地 面積比例(%)	
土地 使用 分區	第二種住宅區	71.3379	40.12	40.12	
	第一種商業區	3.0410	1.71	1.71	
	第二種商業區	6.8886	3.87	3.87	
	乙種工業區	2.1499	1.21	1.21	
	行政區	19.2725	10.84	10.84	
	醫療專用區	0.2574	0.14	0.14	
	保存區	0.1277	0.07	0.07	
	加油站專用區	0.0000	0.00	0.00	
	特色產業專用區	0.8534	0.48	0.48	
	小計	103.9284	58.45	58.45	
公共 設施 用地	機關用地	0.8624	0.48	0.48	
	學校 用地	文小用地	4.3210	2.43	2.43
		文中用地	2.5831	1.45	1.45
		小計	6.9041	3.88	3.88
	公園用地	4.9417	2.78	2.78	
	公園兼兒童遊樂場用地	1.8929	1.06	1.06	
	綠地用地	0.2606	0.15	0.15	
	廣場兼停車場用地	2.3549	1.32	1.32	
	廣場用地(兼供道路使用)	0.0580	0.03	0.03	
	市場用地	0.3785	0.21	0.21	
	社教用地	0.1303	0.07	0.07	
	停車場用地	1.6134	0.91	0.91	
	加油站用地	0.3827	0.22	0.22	
	車站用地	0.9151	0.51	0.51	
	污水處理廠用地	0.0000	0.00	0.00	
	道路用地	44.6422	25.11	25.11	
	綠化步道用地	0.0000	0.00	0.00	
	河道用地	2.5378	1.43	1.43	
	鐵路用地	5.9976	3.37	3.37	
	高速公路用地	0.0151	0.01	0.01	
小計	73.8873	41.55	41.55		
都市發展用地合計		177.8157	100.00	100.00	
合計		177.8157	100.00	100.00	

註：1. 實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 本細部計畫於 108 年 12 月公告發佈實施「變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」中，土地使用分區管制要點業將「第二種住宅區」名稱調整為「第三種住宅區」。



註：1. 本細部計畫於 108 年 12 月公告發佈實施「變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」中，土地使用分區管制要點業將「第二種住宅區」名稱調整為「第三種住宅區」。
 2. 凡本計畫未指明變更部分，皆應以原有計畫為準。

圖 2 現行竹北(縣治附近地區)細部計畫示意圖

第三章 變更計畫

壹、檢討變更原則

配合本縣 109 年 6 月 10 日函頒之「新竹縣特定營業場所聯合稽查小組設置及作業要點」中有關特定營業場所之定義，增修訂本細部計畫土地使用分區管制要點以茲因應及執行。

貳、變更計畫內容

表 3 土地使用分區管制要點變更前後對照表

現行計畫條文	本次個案變更檢討後條文	說明
<p>三、商業區不得設置汽車旅館，且建築物 1、2 樓禁止供住宅使用，申請設置電子遊戲場者，應距離幼兒園、國民中小學、高中、職校、醫院、圖書館 500 公尺以上，並應符合相關法令之規定。申請設置選物販賣機者，應距離幼兒園、國民中小學、高中、職校、醫院 100 公尺以上。</p> <p>有關選物販賣機後續由該目的事業主管機關認定。前項距離，以二建築基地境界線最近二點作直線測量。</p> <p>其建蔽率、容積率依下列規定：</p> <p>(一)第 1 種商業區：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 360%。</p> <p>(二)第 2 種商業區：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 420%。</p>	<p>三、商業區不得設置汽車旅館，且建築物 1、2 樓禁止供住宅使用。</p> <p>(一)申請設置選物販賣機者，應距離幼兒園、國民中小學、高中、職校、醫院 100 公尺以上。</p> <p>有關選物販賣機後續由該目的事業主管機關認定。前項距離，以二建築基地境界線最近二點作直線測量。</p> <p>(二)第 2 種商業區不得設置特定營業場所。</p> <p>(三)建蔽率、容積率依下列規定：</p> <p>1.第 1 種商業區：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 360%。</p> <p>2.第 2 種商業區：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 420%。</p>	<p>為維護社會安寧、善良風俗與國民身心健康，以及塑造行政區周邊環境品質，並配合本縣 109 年 6 月 10 日函頒之「新竹縣特定營業場所聯合稽查小組設置及作業要點」中有關特定營業場所之定義，限制第 2 種商業區使用項目。</p>

註：表內未敘明變更部分，均應依原計畫為準。

附件一、個案變更核准函

檔 號：
保存年限：

新竹縣政府 函

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號
承辦人：陳家盈
電話：03-5518101分機6215
傳真：03-5530557
電子信箱：10012091@hchg.gov.tw

受文者：本府產業發展處工商發展科

發文日期：中華民國109年10月5日
發文字號：府產城字第1095213543號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關辦理「變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(為限制特
定營業場所修訂土地使用分區管制要點)案」，詳如說
明，請查照。

說明：

- 一、依據都市計畫法第27條規定辦理。
- 二、本案因已列入本府中程施政計畫(108-111年度)，辦理都市計畫變更，本府同意依都市計畫法第27條第1項第4款規定得迅行變更。
- 三、本變更案係為捍衛本府針對特定營業場所加強管理之立場，具有急迫之時效性，為避免審議時程延宕，依都市計畫法第27條第2項規定，由本府辦理逕為變更，以維護本縣縣治地區周邊環境安寧及品質。
- 四、請依都市計畫書圖製作要點製作計畫書圖各8份送至本科，俾憑辦理後續相關法定程序。

正本：本府產業發展處工商發展科
副本：本府產業發展處城鄉發展科



變更竹北(縣治附近地區)細部計畫
(為限制特定營業場所修訂土地使用
分區管制要點)書

業 務 承 辦 人 員	
業 務 單 位 主 管	

變更機關：新竹縣政府
中華民國一〇九年十月

第一章 緒論.....	1
壹、計畫緣起與目的.....	1
貳、辦理依據.....	1
參、計畫位置與範圍.....	1
第二章 現行計畫概要.....	3
壹、發布實施經過.....	3
貳、現行計畫概述.....	3
一、計畫年期與計畫人口.....	3
二、土地使用計畫.....	3
第三章 變更計畫.....	6
壹、檢討變更原則.....	6
貳、變更計畫內容.....	6
圖 1 計畫位置及範圍示意圖.....	2
圖 2 現行竹北(縣治附近地區)細部計畫示意圖.....	5
表 1 竹北(縣治附近地區)細部計畫歷次變更綜理表.....	3
表 2 現行竹北(縣治附近地區)細部計畫土地使用計畫面積表.....	4
表 3 土地使用分區管制要點變更前後對照表.....	6