

變更高速鐵路新竹車站特定區計畫細部計畫(體育場用地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 一 一 年 五 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	變更高速鐵路新竹車站特定區計畫細部計畫(體育場用地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 起 迄 日 期	公 展	開 覽
	公 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	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
第三章 變更計畫	6
附件一、個案變更核准函	

圖目錄

圖 1 本變更位置及範圍示意圖	2
圖 2 現行高速鐵路新竹車站特定區計畫細部計畫示意圖	5

表目錄

表 1 現行高速鐵路新竹車站特定區計畫細部計畫土地使用計畫面積表	4
表 2 本案土地使用分區管制要點及都市設計管制事項修訂前後對照表	7

第一章 緒論

壹、計畫緣起與目的

依據體育署公告之 109 年運動現況調查成果，全國參與運動人口比率高達 83%，其中規律運動人口比例達 33%，並自 103 年開始連續 7 年穩定維持 33% 以上，顯示國內近年運動風氣漸盛，隨著民眾健康意識抬頭，運動習慣已深植在生活之中。

新竹高鐵特定區區段徵收計畫於 90 年開辦，並於 93 年完成土地登記、98 年完成公共工程，惟特定區內之體育場用地(均為縣有土地)現況僅作為簡易棒球場、戶外籃球場及排球場使用。因此，為提供竹北及新竹高鐵周邊地區更多元之運動設施，同時因應國際及國內各項運動賽事場地需求，本計畫擬於新竹高鐵特定區體育場用地興建多功能體育場館，增進竹北地區健康優質之運動環境。

考量本計畫區鄰近新竹高鐵站，以及新竹科學園區、生醫園區、台元科技園區及 AI 智慧園區等產業聚落，另配合新竹市政府刻正規劃之「大新竹輕軌計畫」(整體路網計畫業於 110 年 4 月由交通部同意備查)，輕軌藍線將由高鐵新竹站沿光明六路連接至竹北市區及新竹科學園區，未來本計畫區將坐擁高鐵及輕軌之雙軌交通優勢，爰配合規劃商辦、旅館、餐飲等商業空間，提供商務、觀光旅遊、運動賽事等活動之旅宿需求。

本計畫擬以民間自提 BOT 方式興建多功能體育場館及附屬事業，希冀藉由附屬事業提高公共建設財務可行性、公共服務品質完整性及土地整體利用效益性，故需進行體育場用地之土地使用分區管制要點變更作業，以增進體育場用地之多元使用項目及土地利用強度。爰此，本案擬配合調整高速鐵路新竹車站特定區計畫細部計畫內體育場用地之土地使用分區管制要點以茲因應及執行，並經本府准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項辦理逕為個案變更在案(詳附件一)。

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

高速鐵路新竹車站特定區計畫細部計畫位於竹北市東側、國道 1 號高速公路以東地區，計畫區內包括高速鐵路新竹車站、臺鐵六家車站，且鄰近國道 1 號竹北交流道、南寮—竹東快速公路，距新竹市區約 8 公里，對外交通相當便捷，本次變更範圍為該計畫區之體育場用地(新竹縣竹北市世興段 19 地號)，面積約 6.2943 公頃，距離高鐵新竹站約 650 公尺(步行 8 分鐘)，本變更位置及範圍，詳圖 1 所示。



第二章 現行計畫概要

壹、發布實施經過

高速鐵路新竹車站特定區主要計畫第二次通盤檢討於 100 年 1 月發布實施，並於同年 2 月發布實施其細部計畫，其後辦理一次個案變更，係於 101 年 5 月發布實施之「訂定高速鐵路新竹車站特定區細部計畫（綠建築容積獎勵要點）案」，而後於 107 年 11 月公告實施「變更高速鐵路新竹車站特定區計畫(第三次通盤檢討)細部計畫案」，其後未辦理個案變更。

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 45,000 人。

二、土地使用計畫

高速鐵路新竹車站特定區計畫細部計畫現行土地使用分區面積合計約 178.1117 公頃，佔計畫總面積比例 57.60%；公共設施用地面積合計約 131.1083 公頃，佔計畫總面積比例 42.40%，詳表 2、圖 2。

表 1 現行高速鐵路新竹車站特定區計畫細部計畫土地使用計畫面積表

項目		計畫面積(公頃)	占計畫面積百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	103.4917	33.47
	第一種商業區	3.9500	1.28
	第二種商業區	15.4000	4.98
	高鐵車站專用區	14.7600	4.77
	產業專用區	38.3000	12.39
	加油站專用區	0.1100	0.03
	天然氣設施專用區	0.1200	0.04
	電信事業專用區	0.3900	0.13
	郵政專用區	0.1000	0.03
	灌溉設施專用區	0.6700	0.22
	客家文化保存區	0.8200	0.26
	小計	178.1117	57.60
公共 設施 用地	機關用地	1.3000	0.42
	文中小用地兼供幼兒園使用	13.0600	4.22
	文特用地	2.9000	0.94
	公園用地	11.0700	3.58
	公園兼兒童遊樂場用地	0.4500	0.15
	兒童遊樂場用地	4.8500	1.57
	綠地	4.7400	1.53
	體育場用地	6.2900	2.03
	停車場用地	3.1600	1.02
	市場用地	0.4900	0.16
	廣場用地	0.1200	0.04
	廣場兼停車場用地	0.3500	0.11
	變電所用地	1.2500	0.41
	電力設施用地	0.6400	0.21
	環保設施用地	0.0500	0.02
	高鐵用地	3.5000	1.13
	園道用地	9.7500	3.15
	鐵路用地	1.4200	0.46
	道路用地兼供鐵路使用	0.2900	0.09
道路用地 ^{註2}	65.4283	21.16	
小計	131.1083	42.40	
合計	309.2200	100.00	

資料來源：變更高速鐵路新竹車站特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案(107.07)；本計畫整理。

註：1. 表內面積應依據核定計畫書實施實地分割測量面積為準。

2. 道路用地面積含人行步道用地。

第三章 變更計畫

高速鐵路新竹車站特定區計畫細部計畫內之體育場用地，目前現況僅作為簡易棒球場、戶外籃球場及排球場使用。因此，為提供竹北及新竹高鐵周邊地區更多元之運動設施，同時因應國際及國內各項運動賽事場地需求，本計畫擬於新竹高鐵特定區體育場用地興建多功能體育場館，增進竹北地區健康優質之運動環境，並結合坐擁高鐵及輕軌之雙軌交通優勢，配合規劃商辦、旅館、餐飲等商業空間，提供商務、觀光旅遊、運動賽事等活動之旅宿需求。本計畫未來希冀藉由民間自提 BOT 模式，提供多元運動休閒空間，以提升運動品質及爭取國內外各項運動賽會舉辦為目標，並規劃商辦、旅館及餐飲等空間，故未來配合前述開發需求及為提高廠商投資意願，需增加體育場用地之土地使用分區管制要點容許使用項目。有關本案建議調整體育場用地相關管制事項，詳表 2 所示。

表 2 本案土地使用分區管制要點及都市設計管制事項修訂前後對照表

現行條文				本次變更條文				變更理由
十一、各項公共設施用地之建蔽率、容積率、退縮綠化，除【本計畫區公共設施用地使用強度及項目綜整表】之規定外，餘依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定： 本計畫區公共設施用地使用強度及項目綜整表				十一、各項公共設施用地之建蔽率、容積率、退縮綠化，除【本計畫區公共設施用地使用強度及項目綜整表】之規定外，餘依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定： 本計畫區公共設施用地使用強度及項目綜整表				1. 為提供竹北及新竹高鐵周邊地區更多元之運動設施，同時因應國際及國內各項運動賽事場地需求，與增進竹北地區健康優質之運動環境，配合後續體育場地內土地採BOT方式興建，以提高公共建設附屬事業使用規劃彈性及未來廠商投資意願，爰依據「促進民間參與公共建設法」相關規定供民間參與公共建設之附屬事業用地，其容
公共設施用地種類	最大建蔽率	最大容積率	備註	公共設施用地種類	最大建蔽率	最大容積率	備註	
高鐵用地	不予規定	不予規定	供高鐵路線及其相關設施使用。	高鐵用地	不予規定	不予規定	供高鐵路線及其相關設施使用。	
機關用地	50%	250%	退縮建築依本要點第十七點規定辦理。	機關用地	50%	250%	退縮建築依本要點第十七點規定辦理。	
公園用地	-	-	1.公一、公四、公五、公七、得作地下停車場使用，其餘公園用地不得作地下停車場使用。 2.公一內得作共同管道監控中心及其相關設施使用。 3.上述之公一地下開挖率不得超過50%。 4.單一棟建築物最大水平投影面積不得超過150平方公尺。	公園用地	-	-	1.公一、公四、公五、公七、得作地下停車場使用，其餘公園用地不得作地下停車場使用。 2.公一內得作共同管道監控中心及其相關設施使用。 3.上述之公一地下開挖率不得超過50%。 4.單一棟建築物最大水平投影面積不得超過150平方公尺。	
公園兼兒童遊樂場用地	比照公園用地	比照公園用地	-	公園兼兒童遊樂場用地	比照公園用地	比照公園用地	-	
兒童遊樂場用地	-	-	除兒五外之兒童遊樂場用地，均得作地下停車場使用。	兒童遊樂場用地	-	-	除兒五外之兒童遊樂場用地，均得作地下停車場使用。	
體育場用地	50%	200%	-	體育場用地	60%	250%	體育場用地依促進民間參與公共建設法相關規定供民間參與公共建設之附屬事業用地，其容	

現行條文				本次變更條文				變更理由	
停車場用地	80%	400%	得供立體停車使用。					設法」第14條，調整體育園區用地建蔽率及容積率管制事項。 2. 考量新竹地區氣候特性，未來朝室內多功能體育場館設施為主，爰建議酌建蔽率。	
市場用地	60%	240%							
學校用地	文中小用地兼供幼兒園使用	40%	160%	學校用地得作地下停車場使用。					
	文特	40%	160%						
環保設施用地	不予規定	不予規定	1.供揚昇站使用。 2.產業專用區內所劃設供環保設施使用之相關設施用地之建蔽率及容積率，得於擬定整體開發計畫時另行規定。						
變電所用地	50%	150%	以供電力設施、辦公室及其附屬設施使用為主，變電設施應以室內型式興闢，並自基地境界線退縮6公尺以上建築，另需設置必要之安全防治設施。變電所用地之平面除辦公室及其附屬設施應予美化外，法定空地並應全部綠化，不得影響都市景觀及鄰近土地使用。						
綠地	-	-	綠地三至綠地五應作親水性開放空間設計。其中水圳應採明渠式構造，並依規劃設計需要沿水圳任一側配設自行車道，為達成具有連續性之環狀系統，綠地六						
						許使用，除依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作相關使用外，其容許使用項目包含下列使用(細類名稱、代碼及詳細內容請參「經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表」)，且不受「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」附表之限制。 1.綜合零售業(F3)：百貨超市業(F301)、其他綜合零售業(F399) 2.餐飲業(F5)：飲食業(F501) 3.路上運輸輔助業(G2)：停車場經營業(G202) 4.藝文業(J6)：藝文服務業(J601)、演藝活動業(J602)、音樂展演空間業(J603) 5.休閒、娛樂服務業(J7)：休閒服務業(J701)、其他休閒服務業(J799) 6.運動服務業(J8)：運動場館業(J801)、運動訓練業(J802)、職業運動業(J803) 7.觀光及旅遊服務業(J9)：旅館業(J901)、旅行業(J902)、旅遊諮詢服務業(J903)、觀光遊樂業(J904) 8.會議及展覽服務業(JB)：會議及展覽服務業(JB01) 9.專業科學及技術服務業(I)			

現行條文				本次變更條文				變更理由
			應設置能跨越一號、二號、十二號道路之自行車道及自行車專用路橋。				10.其他經新竹縣政府核定者	
電力設施用地	不予規定	不予規定	供高壓電線地下化所需之連接站使用，應於基地四周留設5公尺以上作為緩衝綠帶。	停車場用地	80%	400%	得供立體停車使用。	
廣場兼停車場用地	-	-	供該地區停車暨辦理大型活動之空間。	市場用地	60%	240%		
鐵路用地	不予規定	不予規定	鐵路用地未來在高架橋下需施做植栽綠化，並得作里鄰活動空間(非室內型)及停車場、公園綠地等開放空間使用。 於興闢前，有關都市景觀影響及橋下空間如何維護管理利用等二項，應先經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過。	學校用地				
				文中 小用 地兼 供幼 兒園 使用	40%	160%	學校用地得作地下停車場使用。	
				文特	40%	160%		
				環保設施 用地	不予規定	不予規定	1.供揚昇站使用。 2.產業專用區內所劃設供環保設施使用之相關設施用地之建蔽率及容積率，得於擬定整體開發計畫時另行規定。	
				變電所 用地	50%	150%	以供電力設施、辦公室及其附屬設施使用為主，變電設施應以室內型式興闢，並自基地境界線退縮6公尺以上建築，另需設置必要之安全防治設施。變電所用地之平面除辦公室及其附屬設施應予美化外，法定空地並應全部綠化，不得影響都市景觀及鄰近土地使用。	
				綠地	-	-	綠地三至綠地五應作親水性開放空間設計。其中水圳應採明渠式構造，並依規劃設計需要沿水圳任一側配設自行車道，為達成	
上表所列之各項公共設施用地得於未興闢使用前供作「空氣品質淨化區」使用。								

現行條文	本次變更條文				變更理由
				具有連續性之環狀系統，綠地六應設置能跨越一號、二號、十二號道路之自行車道及自行車專用路橋。	
	電力設施用地	不予規定	不予規定	供高壓電線地下化所需之連接站使用，應於基地四周留設 5 公尺以上作為緩衝綠帶。	
	廣場兼停車場用地	-	-	供該地區停車暨辦理大型活動之空間。	
	鐵路用地	不予規定	不予規定	鐵路用地未來在高架橋下需施做植栽綠化，並得作里鄰活動空間(非室內型)及停車場、公園綠地等開放空間使用。 於興闢前，有關都市景觀影響及橋下空間如何維護管理利用等二項，應先經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過。	
	上表所列之各項公共設施用地得於未興闢使用前供作「空氣品質淨化區」使用。				

註：凡本次計畫未指明變更部分，皆應以原有計畫為準。

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：新竹縣體育場

發文日期：中華民國111年5月11日

發文字號：府產城字第1115255195號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴場辦理「本縣竹北市世興段0019地號(世興空氣品質淨化區)BOT案」都市計畫個案變更，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴場111年4月29日竹體字第1112500104號函暨都市計畫法第27條規定辦理。
- 二、本案因已列入本縣教育局111年度施政計畫，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、請貴場依都市計畫書圖製作要點製作計畫書圖各8份送至本府，俾憑辦理後續相關法定程序。

正本：新竹縣體育場

副本：新竹縣政府教育局、本府產業發展處城鄉發展科

裝

訂

線

都市計畫技師圖記頁

長豐工程顧問股份有限公司辦理之變更高速鐵路新竹車站特定區計畫細部計畫(體育場用地土地使用分區管制要點)案，業經本技師依照既有之學理、準則、都市計畫相關法規，就各項數據理性預測與判斷其未來發展需要，並就現實條件與人民權益加以綜合考量，完成計畫書圖內容、相關會議紀錄等編制，且依規定製作工作底稿備查。惟都市計畫(或都市更新...等)須依都市計畫委員會(或都市更新及爭議處理審議會...等)完成審議並經主管機關核定後確定，所有內容應以最終審定為準。

都市計畫技師姓名： 蔡翼如	技師執業執照證號： 技執字第 006513 號
技師公會名稱： 臺灣省都市計畫技師公會	公會會員證號： 臺都技師員字第 A0118 號
技師執業機構名稱：長豐工程顧問股份有限公司	

技師簽章：

日期：111.5.

變更高速鐵路新竹車站特定區計畫
細部計畫(體育場用地土地使用分區
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
中華民國一一一年五月