

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(細兒 10 用
地為公園兼兒童遊樂場用地)書

變更機關：新竹縣竹北市公所

中華民國一一年七月

變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(細兒二〇用地為公園兼兒童遊樂場用地)書

一
一
一
年
七
月

新竹縣變更都市計畫審核摘要表

項	目	說	明
都市計畫名稱	變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(細兒10用地為公園兼兒童遊樂場用地)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		
變更都市計畫機關	新竹縣竹北市公所		
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無		
本案公開展覽起訖日期	公 開 展 覽		
	說 明 會		
人民團體反映意見			
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	111 年 06 月 15 日竹北市 110 年度都市計畫委員會第 3 次會議審議通過。	
	縣 級		

目錄

第一章 緒論.....	1
壹、計畫緣起與目的.....	1
貳、變更位置與範圍.....	1
參、變更法令依據.....	1
第二章 現行計畫概要.....	4
壹、發布實施經過.....	4
貳、現行都市計畫內容.....	4
第三章 發展現況分析.....	8
壹、土地使用.....	8
貳、土地權屬.....	8
第四章 變更理由及內容.....	11
壹、變更理由.....	11
貳、變更內容.....	11
第五章 事業及財務計畫.....	16
附件一 個案變更核准函	

圖目錄

圖 1	本變更位置示意圖	2
圖 2	本變更範圍示意圖	3
圖 3	現行竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫 示意圖	7
圖 4	本變更範圍土地使用現況示意圖	9
圖 5	本變更範圍權屬分布示意圖	10
圖 6	本細部計畫變更內容示意圖	12
圖 7	本細部計畫變更後計畫示意圖	13

表目錄

表 1	竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫後歷 次變更綜理表	4
表 2	現行竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫 土地使用面積表	5
表 3	本細部計畫變更內容綜理表	11
表 4	本細部計畫變更前後土地使用計畫面積對照表	14
表 5	事業及財務計畫預估表	16

第一章 緒論

壹、計畫緣起與目的

考量竹北市文化里尚無集會及活動場所，為促進公有公共設施用地多元彈性之開發利用，擬於竹北市翰林段 1350 地號土地興建里集會所及活動場所，促進土地有效利用，嘉惠地方民眾，惟前開土地現行計畫為兒童遊樂場用地，無法依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法興建集會所及民眾活動中心，爰此，擬將竹北市翰林段 1350 地號之細兒 10 用地變更為公園兼兒童遊樂場用地，以利未來依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法興建集會所及民眾活動中心。

前開土地係屬「竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫」之計畫範圍，目前並無該細部計畫區之相關通盤檢討作業，故為配合興建時程之需求，促進土地有效利用並提供地方民眾集會及活動場所，業經新竹縣政府 111 年 5 月 9 日府產城字第 1110352352 號函(詳附件一)，認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款之規定，配合新竹縣政府重大施政計畫與建設期程，具有急迫之時效性，故辦理個案變更。

貳、變更位置與範圍

本次變更範圍位於竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫區範圍內，文和街南側、吳濁流路東側、文平路北側、文福街西側之細兒 10 用地，變更面積 0.6966 公頃。

參、變更法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款(詳附件一)。

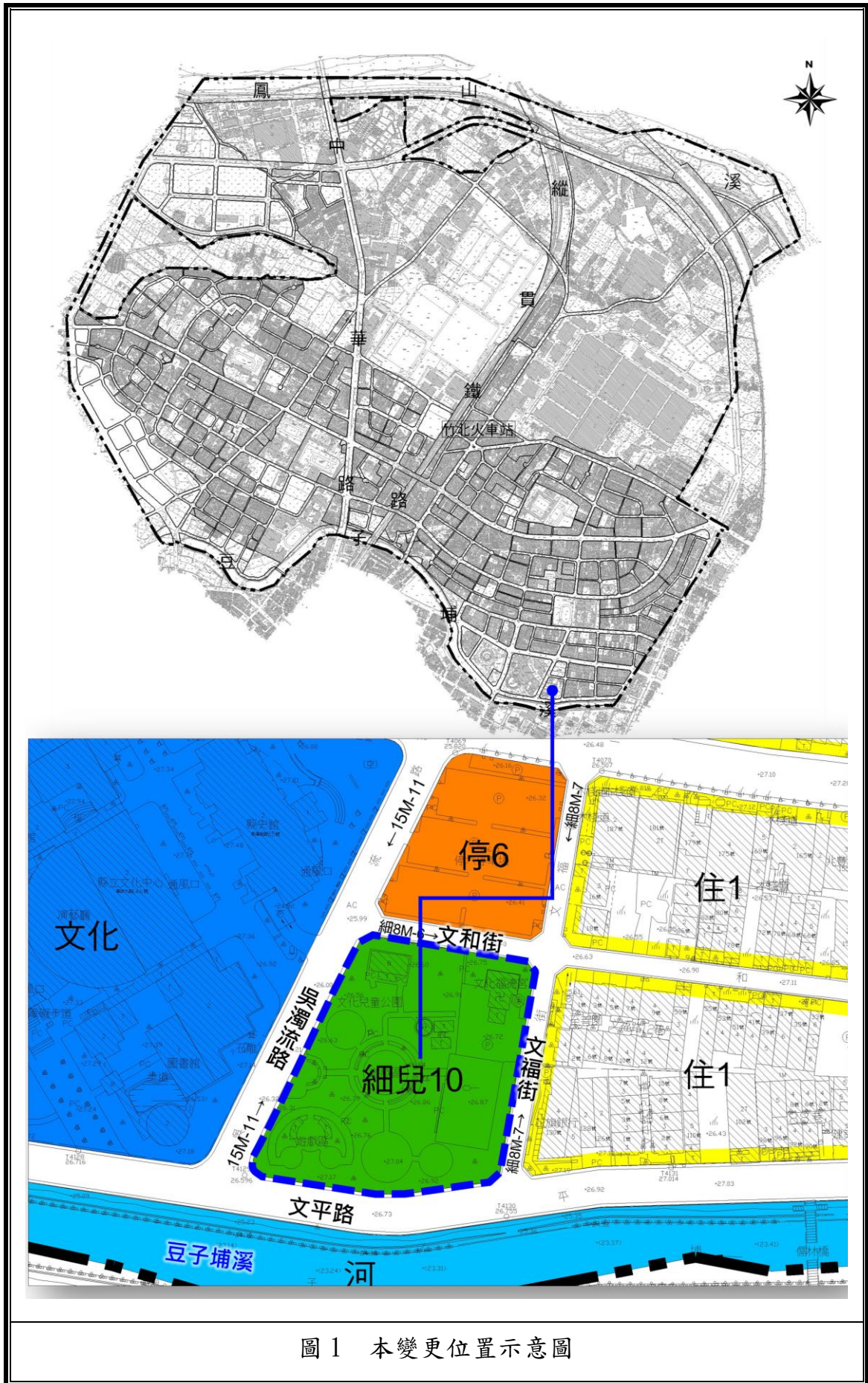




圖 2 本變更範圍示意圖

第二章 現行計畫概要

壹、發布實施經過

竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫於 105 年 8 月公告發布實施第一階段，第二階段於 107 年 8 月發布實施，迄今共有 1 次土管專案通檢，詳見表 1。

表 1 竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫後歷次變更綜理表

編號	計畫名稱	核定日期文號	公告實施日期文號
—	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)(第一階段)案	—	105.08.17 府產城字第 1050132916 號
1	變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(通盤檢討)(第二階段)案	—	107.08.14 府產城字第 1070156785 號
2	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(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 1085215093 號

資料來源：新竹縣政府網站，本計畫整理。

貳、現行都市計畫內容

一、計畫年期與計畫人口

以民國 115 年為目標年，計畫人口為 52,000 人。

二、計畫範圍與面積

竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫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 511.0684 公頃。

三、實質計畫

竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫現行土地使用分區面積合計約 358.9151 公頃，佔計畫總面積比例 70.23%；公共設施用地面積合計約 152.1533 公頃，佔計畫總面積比例 29.77%，詳表 2、圖 3。

表 2 現行竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫土地使用面積表

項目			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)(第一階段)案	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)(第二階段)案	現行計畫			
					面積 (公頃)	百分比 (%)	佔都市發展 用地面積比 例(%)	
土地 使用 分區	住宅區	第 1 種住宅區	25.2575	0.0000	25.2575	4.94	5.31	
		第 2 種住宅區	102.7021	0.0000	102.7021	20.10	21.59	
		第 2 種住宅區 (附帶條件)	0.0129	0.0003	0.0132	0.00	0.00	
		第 3 種住宅區	7.7690	0.0000	7.7690	1.52	1.63	
		第 3 種住宅區(特)	0.1892	0.0000	0.1892	0.04	0.04	
		小計	135.9307	0.0003	135.9310	26.60	28.57	
	第 3 種商業區		18.2439	0.0000	18.2439	3.57	3.83	
	工業區	乙種工業區	12.5120	-0.3496	12.1624	2.38	2.56	
		特種工業區 (附帶條件)	163.6279	-0.0404	163.5875	32.01	34.38	
		小計	176.1399	-0.3900	175.7499	34.39	36.94	
	農業區(註 2)		0.1397	0.0000	0.0000	0.00	—	
	保存區		0.1004	0.0000	0.1004	0.02	0.02	
	寺廟專用區(三)		0.3718	0.0000	0.3718	0.07	0.08	
	農會專用區		0.6905	-0.0003	0.6902	0.14	0.15	
	電信專用區		0.1990	0.0000	0.1990	0.04	0.04	
	河川區		26.3548	0.3546	26.7094	5.23	—	
	河川區(兼供道路使用)		0.3722	0.5473	0.9195	0.18	—	
	合計		358.5429	0.5119	358.9151	70.23	69.63	
	公共 設施 用地	機關用地		6.8357	0.0000	6.8357	1.34	1.44
		文化中心用地		2.6034	0.0000	2.6034	0.51	0.55
		學校 用地	文小用地	9.5779	0.0000	9.5779	1.87	2.01
文中用地			5.6093	0.0000	5.6093	1.10	1.18	
文高用地			4.3068	0.0000	4.3068	0.84	0.91	
小計			19.4940	0.0000	19.4940	3.81	4.10	
私立義民中學用地		3.4977	0.0000	3.4977	0.68	0.74		
社教用地		0.1111	0.0000	0.1111	0.02	0.02		
市場用地		0.9982	0.0000	0.9982	0.20	0.21		
停車場用地		1.9355	0.0000	1.9355	0.38	0.41		
停車場用地(附帶條件)		0.0856	0.0000	0.0856	0.02	0.02		
廣場兼停車場用地		1.7540	0.0000	1.7540	0.34	0.37		
廣場用地		1.3627	0.0000	1.3627	0.27	0.29		

項目	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)(第一階段)案	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)(第二階段)案	現行計畫		
			面積(公頃)	百分比(%)	佔都市發展用地面積比例(%)
廣場用地(兼供道路使用)	0.0430	0.0000	0.0430	0.01	0.01
公園用地	7.8654	0.0000	7.8654	1.54	1.65
兒童遊樂場用地	4.3469	0.0000	4.3469	0.85	0.91
公園兼兒童遊樂場用地	0.0624	0.0000	0.0624	0.01	0.01
綠地用地	0.2861	0.0000	0.2861	0.06	0.06
體育場(運動公園)用地	1.3269	0.0000	1.3269	0.26	0.28
加油站用地	0.2766	0.0000	0.2766	0.05	0.06
鐵路用地	9.6899	-0.3788	9.3111	1.82	1.96
鐵路用地(兼供道路使用)	0.0000	0.3766	0.3766	0.07	0.08
變電所用地	0.2688	0.0000	0.2688	0.05	0.06
公用事業用地	0.0394	0.0000	0.0394	0.01	0.01
河道用地	7.6354	0.0000	7.6354	1.49	—
河道用地兼供道路使用	0.0091	0.0000	0.0091	0.00	—
河道用地兼供步道及自行車道使用	0.0295	0.0000	0.0295	0.01	—
溝渠用地	1.8483	-0.0204	1.8279	0.36	0.38
高速公路用地	4.8644	0.0000	4.8644	0.95	1.02
人行步道用地	2.0802	0.0000	2.0802	0.41	0.44
道路用地	73.3150	-0.4922	72.8228	14.25	15.31
道路用地(兼供河川使用)	0.0000	0.0029	0.0029	0.00	0.00
合計	152.6652	-0.5119	152.1533	29.77	30.37
都市發展用地合計	476.6674	-0.9019	475.7655	—	100.00
總計	511.2081	0.0000	511.0684	100.00	—

資料來源：1. 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(通盤檢討)書(第二階段) (民國105年8月發布實施)。

2. 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)(第二階段)書(民國107年8月發布實施)。

3. 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(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)書(民國108年12月發布實施)。

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

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

3. 「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(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」無涉及土地使用面積變更。

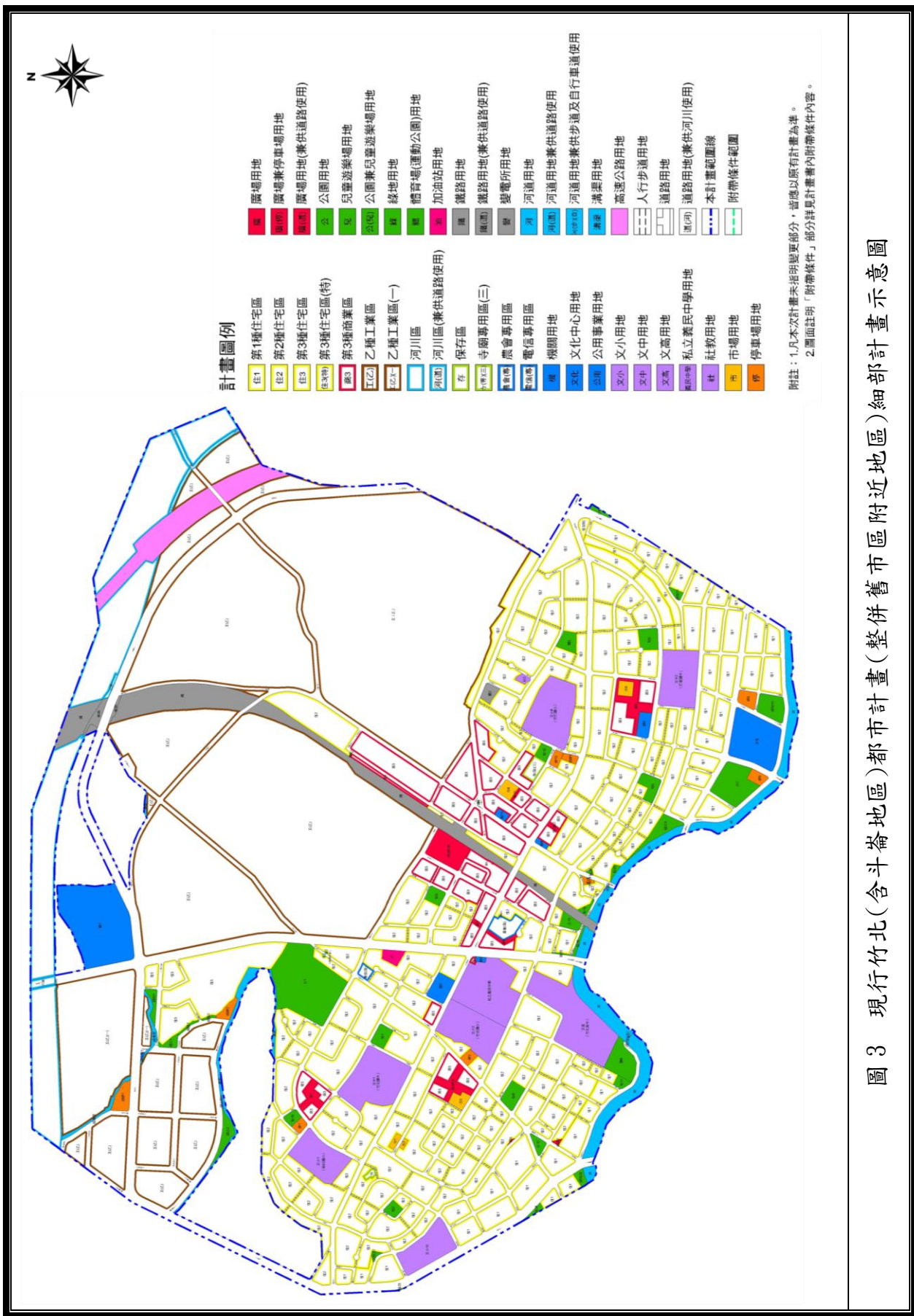


圖 3 現行竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫示意圖

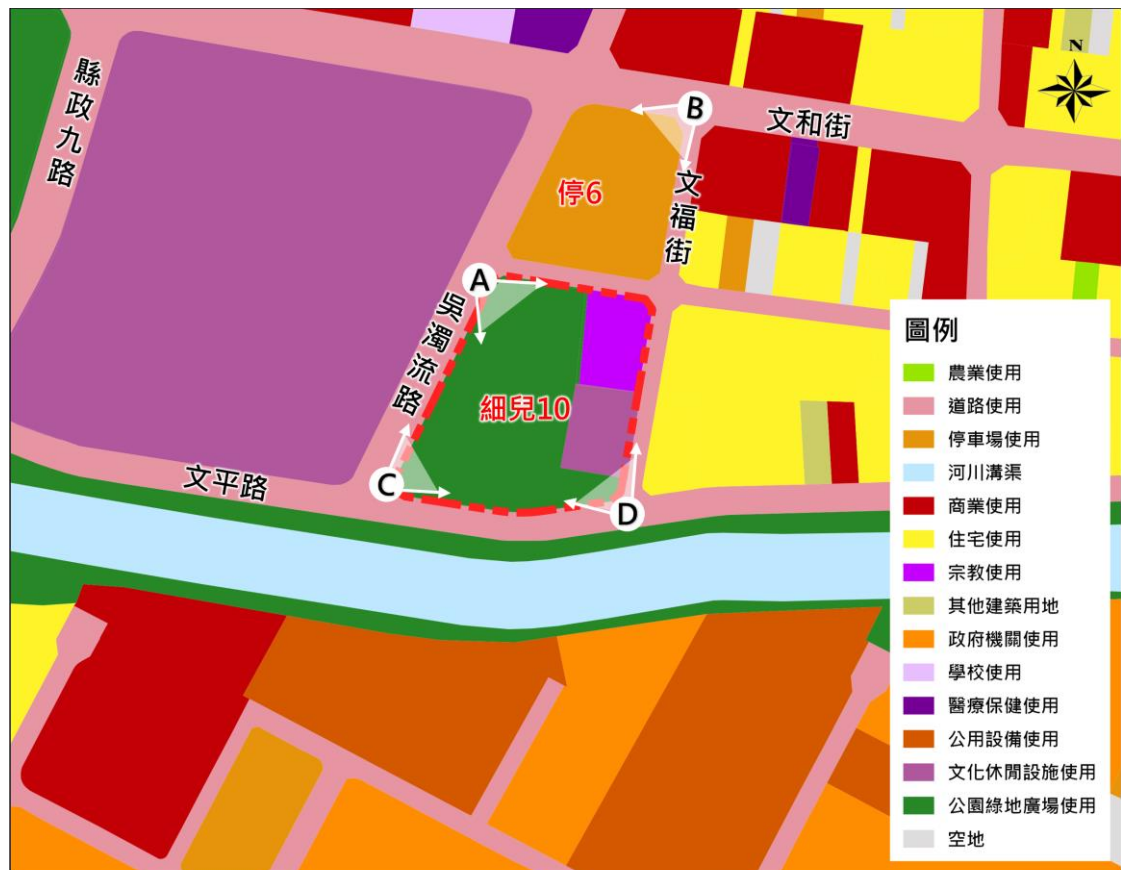
第三章 發展現況分析

壹、土地使用

本變更範圍係屬細兒 10 用地，現況已開闢為公園使用，僅東側含部份宗教使用及休閒設施使用，另本變更範圍配合北側停 6 用地興建停車場地下化工程重新於地面打造共融式公園，目前兒童遊樂設施已完成，並於 111 年 3 月完成驗收後已正式開放，詳圖 4。

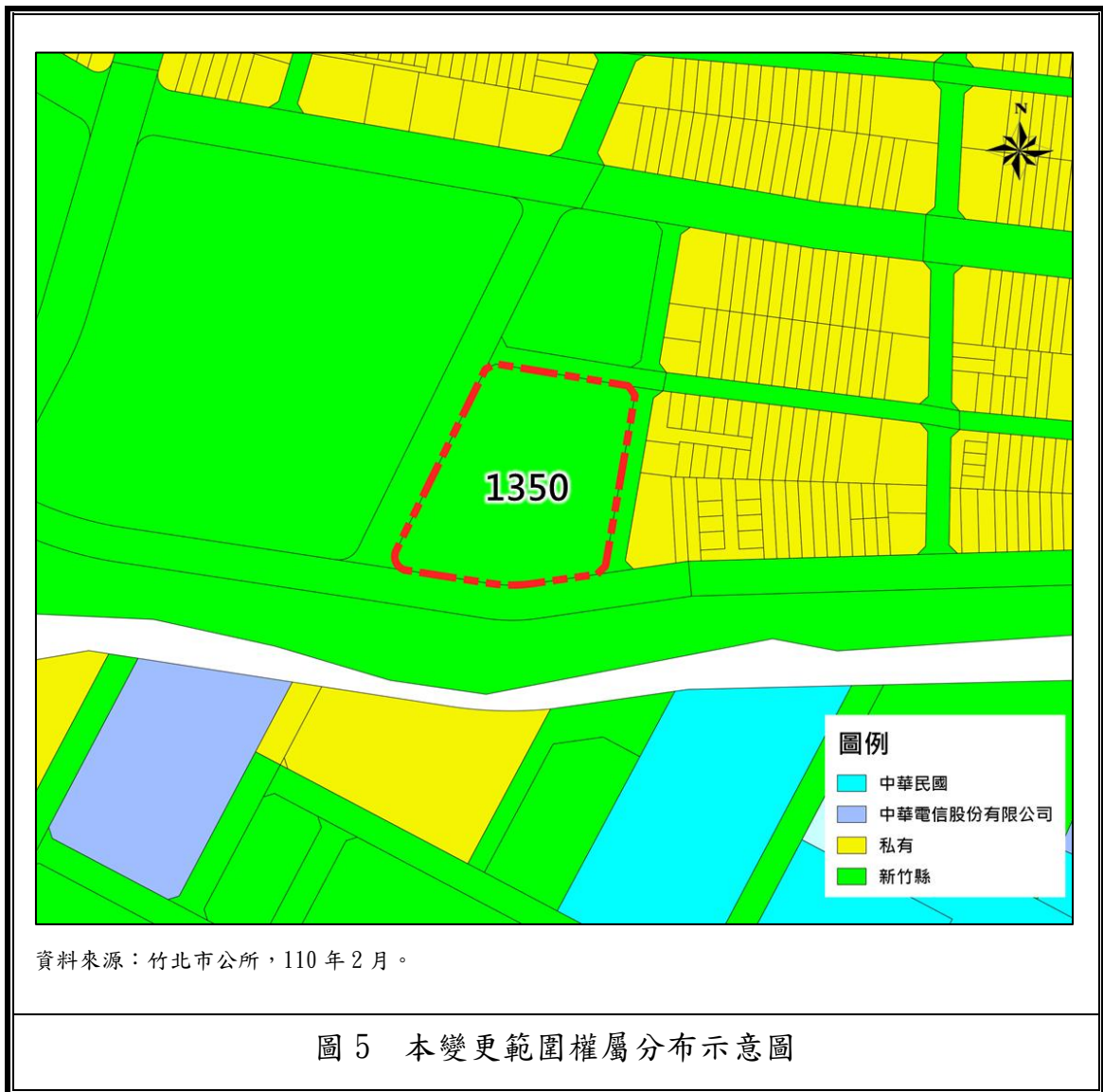
貳、土地權屬

本變更範圍僅涉及翰林段 1350 地號單筆土地，面積為 6,966 平方公尺，現況權屬及管理機關皆為新竹縣政府，詳圖 5。



資料來源：內政部國土測繪中心，調查時間 108 年 9 月；本計畫拍攝整理，拍攝日期 2022 年 7 月。

圖 4 本變更範圍土地使用現況示意圖



第四章 變更理由及內容

壹、變更理由

- 一、近年來竹北市積極推動各里興建里集會所，屬竹北市施政計畫之施政重點，惟文化里目前尚無集會及活動場所，且覓無可興建里集會所之用地，故希冀透過本計畫變更促進公有公共設施用地多元彈性開發利用，以利提供竹北市文化里興建集會所及民眾活動中心，嘉惠地方民眾。
- 二、由於兒童遊樂場用地無法依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法申請興建集會所使用，故配合變更為公園兼兒童遊樂場用地，以利後續採多目標方式申請興建里集會所。
- 三、其以多目標申請使用時，得同時以公園用地及兒童遊樂場用地分別准許多目標使用。

貳、變更內容

變更內容詳表 3 及圖 6 所示，變更後示意圖詳圖 7 所示，變更前後面積對照表詳表 4 所示，凡未指明變更部分，應依原計畫為準。

表 3 本細部計畫變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	細兒 10 用地	細兒 10 用地 (0.6966 公頃)	細公兒用地 (0.6966 公頃)	1. 近年來竹北市積極推動各里興建里集會所，屬竹北市施政計畫之施政重點，惟文化里目前尚無集會及活動場所，且覓無可興建里集會所之用地，故希冀透過本計畫變更促進公有公共設施用地多元彈性開發利用，以利提供竹北市文化里興建集會所及民眾活動中心，嘉惠地方民眾。 2. 由於兒童遊樂場用地無法依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法申請興建集會所使用，故配合變更為公園兼兒童遊樂場用地，以利後續採多目標方式申請興建里集會所。 3. 其以多目標申請使用時，得同時以公園用地及兒童遊樂場用地分別准許多目標使用。	翰林段 1350 地號

註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

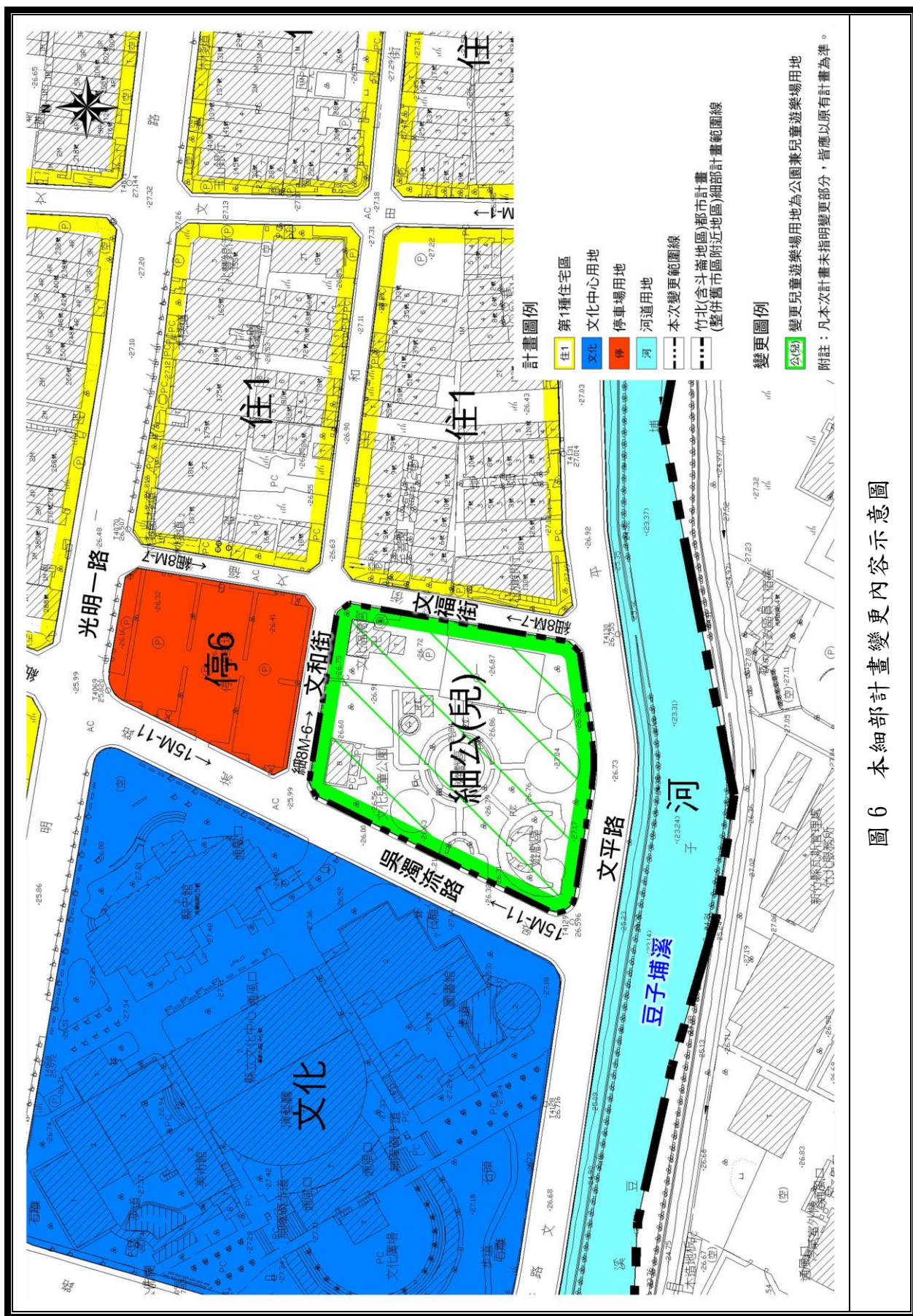


圖 6 本細部計畫變更內容示意圖

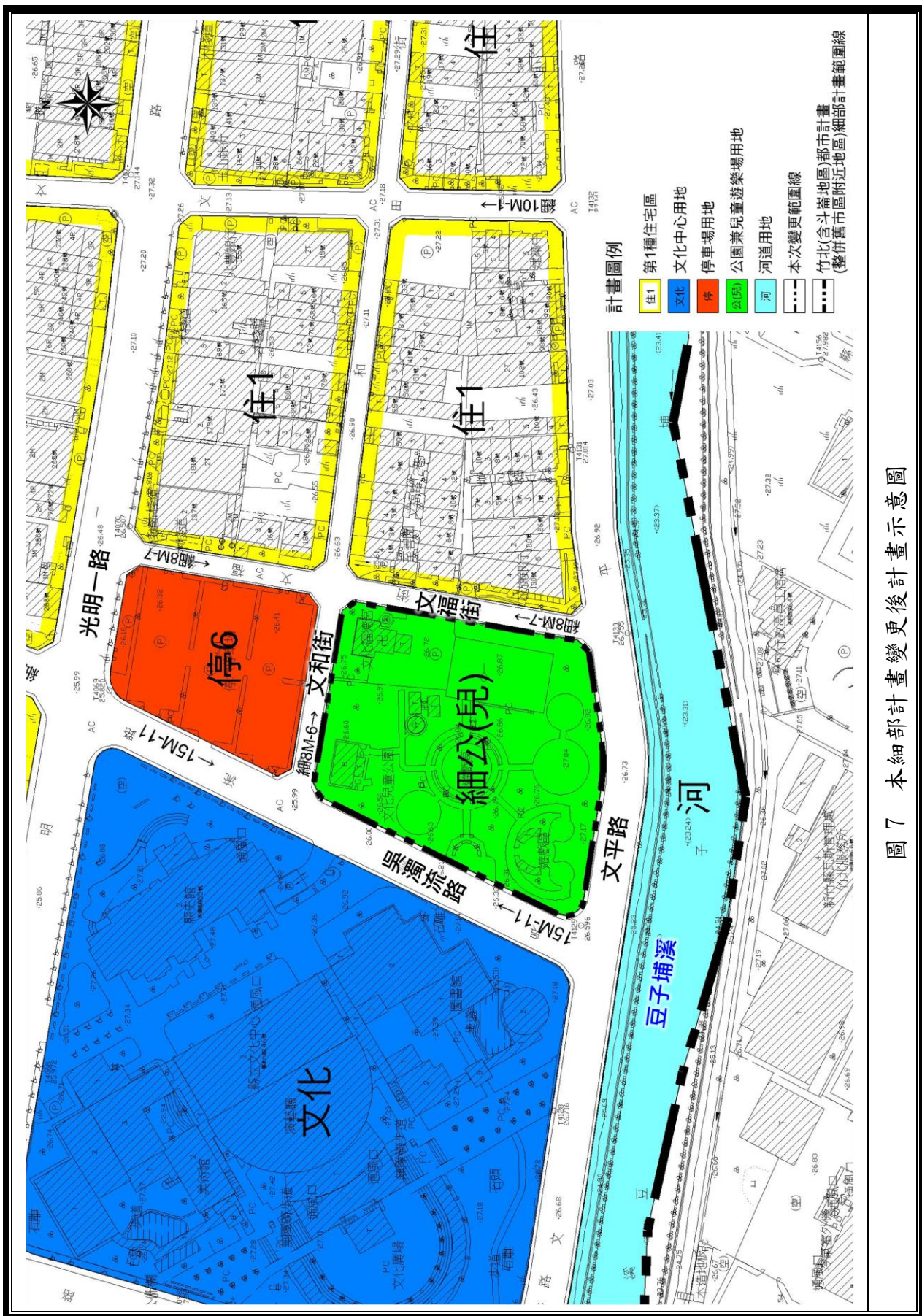


圖 7 本細部計畫變更後計畫示意圖

表 4 本細部計畫變更前後土地使用計畫面積對照表

項目			計畫面積 (公頃)	變更增減 面積(公頃)	本次變更後	
					面積(公頃)	百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	第 1 種住宅區	25.2575		25.2575	4.94
		第 2 種住宅區	102.7021		102.7021	20.10
		第 2 種住宅區(附帶條件)	0.0132		0.0132	0.00
		第 3 種住宅區	7.7690		7.7690	1.52
		第 3 種住宅區(特)	0.1892		0.1892	0.04
		小計	135.9310		135.9310	26.60
	第 3 種商業區		18.2439		18.2439	3.57
	工業區	乙種工業區	12.1624		12.1624	2.38
		特種工業區(附帶條件)	163.5875		163.5875	32.01
		小計	175.7499		175.7499	34.39
	保存區		0.1004		0.1004	0.02
	寺廟專用區(三)		0.3718		0.3718	0.07
	農會專用區		0.6902		0.6902	0.14
	電信專用區		0.1990		0.1990	0.04
	河川區		26.7094		26.7094	5.23
	河川區(兼供道路使用)		0.9195		0.9195	0.18
	合計		358.9151		358.9151	70.23
公共 設施 用地	機關用地		6.8357		6.8357	1.34
	文化中心用地		2.6034		2.6034	0.51
	學校 用地	文小用地	9.5779		9.5779	1.87
		文中用地	5.6093		5.6093	1.10
		文高用地	4.3068		4.3068	0.84
		小計	19.4940		19.4940	3.81
	私立義民中學用地		3.4977		3.4977	0.68
	社教用地		0.1111		0.1111	0.02
	市場用地		0.9982		0.9982	0.20
	停車場用地		1.9355		1.9355	0.38
	停車場用地(附帶條件)		0.0856		0.0856	0.02
	廣場兼停車場用地		1.7540		1.7540	0.34
	廣場用地		1.3627		1.3627	0.27
	廣場用地(兼供道路使用)		0.0430		0.0430	0.01
	公園用地		7.8654		7.8654	1.54
	兒童遊樂場用地		4.3469	-0.6966	3.6503	0.71
	公園兼兒童遊樂場用地		0.0624	+0.6966	0.7590	0.15
	綠地用地		0.2861		0.2861	0.06
	體育場(運動公園)用地		1.3269		1.3269	0.26
	加油站用地		0.2766		0.2766	0.05

項目	計畫面積 (公頃)	變更增減 面積(公頃)	本次變更後	
			面積(公頃)	百分比(%)
鐵路用地	9.3111		9.3111	1.82
鐵路用地(兼供道路使用)	0.3766		0.3766	0.07
變電所用地	0.2688		0.2688	0.05
公用事業用地	0.0394		0.0394	0.01
河道用地	7.6354		7.6354	1.49
河道用地兼供道路使用	0.0091		0.0091	0.00
河道用地兼供步道及自行車 道使用	0.0295		0.0295	0.01
溝渠用地	1.8279		1.8279	0.36
高速公路用地	4.8644		4.8644	0.95
人行步道用地	2.0802		2.0802	0.41
道路用地	72.8228		72.8228	14.25
道路用地(兼供河川使用)	0.0029		0.0029	0.00
合計	152.1533		152.1533	29.77
總計	511.0684		511.0684	100.00

註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

第五章 事業及財務計畫

本變更範圍內之土地權屬及管理機關皆為新竹縣政府，本計畫之規劃、設計、施工與營運管理費用皆由新竹縣竹北市公所自行編列預算，預定於 112 年工程發包，並於 113 年完成工程驗收(依據主辦單位編列預算情形)，本變更案事業及財務計畫詳表 5 所示。

表 5 事業及財務計畫預估表

項目	面積 (公頃)	開發經費(萬元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源
		規劃設置 費用	工程費用	總計			
公(兒) 用地	0.6966	200	2,000	2,200	新竹縣 竹北市公所	預定於 112 年工程發包，並於 113 年完成工程驗收(依據主辦單位編列預算情形)	新竹縣竹北市公所自行編列預算

註：表內實施進度及經費得視主辦單位實際狀況予以調整。

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：新竹縣竹北市公所

發文日期：中華民國111年5月9日
發文字號：府產城字第1110352352號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

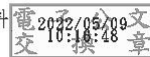
主旨：有關貴所辦理「興建文化里集會所新建工程案」都市計畫
個案變更，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據都市計畫法第27條規定暨貴所111年4月25日竹市民字第1115004234號函辦理。
- 二、本案因已列入本府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款規定得逕行變更。
- 三、請貴所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：新竹縣竹北市公所

副本：本府民政處、本府產業發展處城鄉發展科



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竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(細兒 10 用地為公園兼兒童遊樂場用地)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：111.7.

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(細兒10用
地為公園兼兒童遊樂場用地)案

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
中華民國一一一年七月