

變更竹北(含斗崙地區)都市計畫
(整併體育公園附近地區)細部計畫
(體育園區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 〇 年 十 一 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(整併體育公園附近地區)細部計畫(體育園區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 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.....	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.....	7
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	現行竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫示意圖	6

表目錄

表 1	竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫(通盤檢討)(第一階段)後歷次變更綜理表	3
表 2	現行竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫土地使用計畫面積表	4
表 3	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

「竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫」於 105 年 5 月公告實施通盤檢討(第一階段)；後於 109 年 3 月公告發佈實施「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)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、彙整歷次增修訂條文、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。

竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫內之「體育園區」用地，目前部分土地已作國民運動中心使用，惟仍有部分土地目前處於閒置狀態。考量體育公園附近地區都市發展迅速且區內人口密集，為提升居民之生活環境品質並促進公有土地有效利用，配合後續體育園區內閒置土地之規劃利用，擬參考都市計畫臺灣省施行細則第 32 條針對體育場用地酌予放寬建蔽率之規定，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。本案擬配合調整竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫內體育園區用地之土地使用分區管制要點以茲因應及執行，並依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項辦理逕為個案變更。

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

竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫區位於竹北(含斗崙地區)都市計畫區之東南側，計畫範圍北以十興路以北約 200 公尺及福興路一帶為界、西至縣政二路附近、南至興隆路、東以嘉興路以東約 300 公尺處為界，本次變更範圍該計畫區之體育園區用地，詳見圖 1 所示。

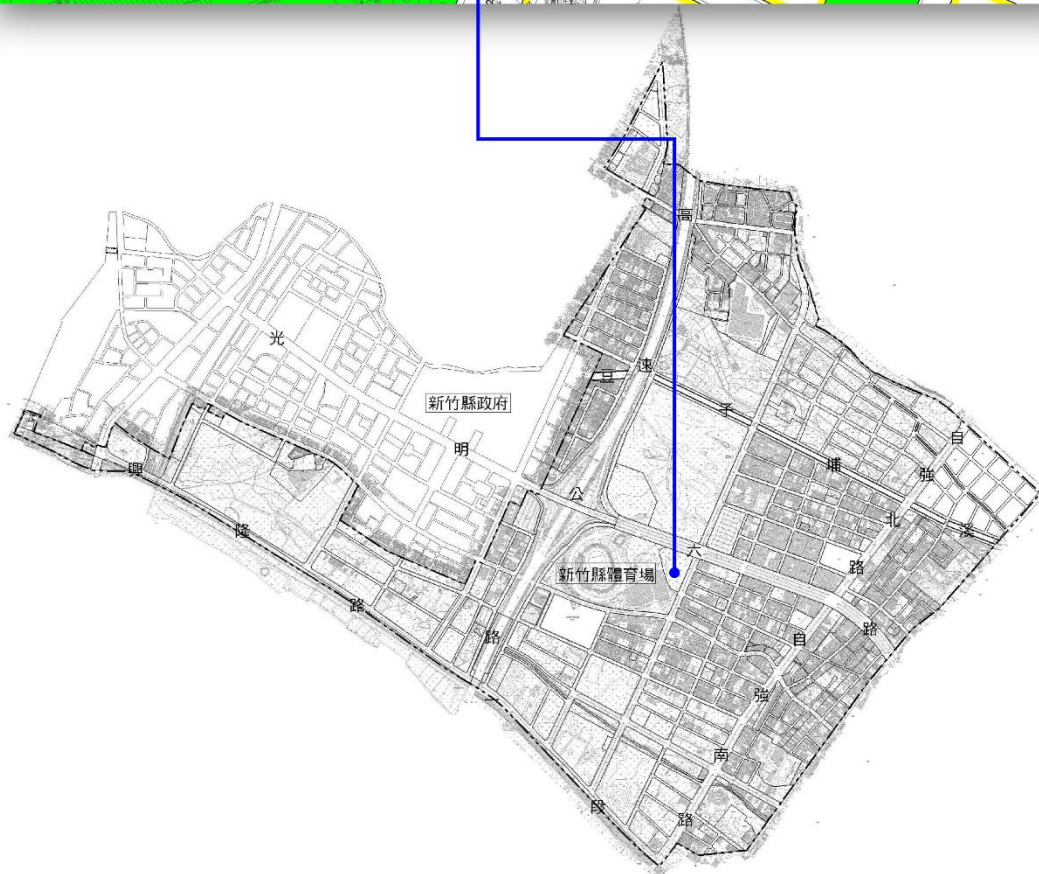


圖 1 本變更位置及範圍示意圖

第二章 現行計畫概要

壹、發布實施經過

竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫於 105 年 5 月公告發布實施第一階段，迄今共有 3 次變更案及 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(整併體育公園附近地區)細部計畫(通盤檢討)(第一階段)後歷次變更綜理表

編號	計畫名稱	公告實施日期文號
—	變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫(通盤檢討)(第一階段)案	105.5.5 府產城字第 1050062116 號
1	變更竹北(斗崙地區)(台科大附近地區)細部計畫(部分文大 2 用地為文教區)案	105.5.12 府城產城字第 1050066192 號
2	變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫(停 18 及細停 16-停車場用地)(土地使用分區管制要點)案	107.11.23 府城產字第 1075213602 號
3	變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫(綠能園區用地、公園用地(公 15)為產業專用區、文中用地、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地暨修訂土地使用分區管制要點)案	108.11.19 府產城字第 1085214496 號
4	變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案	109.3.3 府產城字第 1095210864B 號

資料來源：新竹縣政府網站，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 52,000 人。

二、土地使用計畫

竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫現行土地使用分區面積合計約 216.7985 公頃，佔計畫總面積比例 45.94%；公共設施用地面積合計約 255.2359 公頃，佔計畫總面積比例 54.06%，詳表 2、圖 2。

表 2 現行竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫土地使用計畫面積表

項目			變更竹北 (含斗崙地 區)都市計 畫(整併體 育公園附 近地區)細 部計畫(通 盤檢討)案 (第一階段)	歷次個變		現行計畫	
				變更竹北(含 斗崙地區) (台科大附 近地區)細 部計畫(通 盤檢討)案 (第一階段)	變更竹北(含斗崙地區)都市計 畫(整併體育公園附近地區)細 部計畫(綠能園區用地、公園 用地(公 15)為產業專用區、文 中用地、公園兼兒童遊樂場用 地及道路用地暨修訂土地使用 分區管制要點)案	面積 (公頃)	百分比 (%)
土地 使用 分區	住宅區	第 1 種住宅區	126.7712	0.0000	0.0000	126.7712	26.86
		第 2 種住宅區	27.2155	0.0000	0.0000	27.2155	5.77
		再發展區	0.3269	0.0000	0.0000	0.3269	0.07
		小計	154.3136	0.0000	0.0000	154.3136	32.70
	商業區	第 1 種商業區	6.2017	0.0000	0.0000	6.2017	1.31
		第 2 種商業區	13.9069	0.0000	0.0000	13.9069	2.95
		第 2 種商業區 (附帶條件)	5.6247	0.0000	0.0000	5.6247	1.19
		第 3 種商業區	3.9882	0.0000	0.0000	3.9882	0.85
		小計	29.7215	0.0000	0.0000	29.7215	6.30
	乙種工業區		5.9322	0.0000	0.0000	5.9322	1.26
	特種工業區 (附帶條件)		0.3142	0.0000	0.0000	0.3142	0.07
	保存區		0.2418	0.0000	0.0000	0.2418	0.05
	寺廟專用區		0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.00
	寺廟專用區(一)		0.1969	0.0000	0.0000	0.1969	0.04
	寺廟專用區(二)		0.2598	0.0000	0.0000	0.2598	0.06
	電信專用區		0.1398	0.0000	0.0000	0.1398	0.03
	溝渠專用區		0.7206	0.0000	0.0000	0.7206	0.15
	河川區		2.0500	0.0000	0.0000	2.0500	0.43
	河川區 (兼供道路使用)		0.2241	0.0000	0.0000	0.2241	0.05
	加油站專用區		0.4545	0.0000	0.0000	0.4545	0.10
	鐵路專用區		0.8480	0.0000	0.0000	0.8480	0.18
	文教區		0.0000	13.3257	0.0000	13.3257	2.82
	產業專用區一		0.0000	0.0000	6.0558	6.0558	1.28
	產業專用區二		0.0000	0.0000	2.0000	2.0000	0.42
	合計		195.4170	13.3257	8.0558	216.7985	45.94
公共 設施 用地	機關用地		10.3945	0.0000	0.0000	10.3945	2.20
	自來水事業用地		0.2206	0.0000	0.0000	0.2206	0.05
	學校 用地	文小用地	13.2260	0.0000	0.0000	13.2260	2.80
		文中用地	7.4967	0.0000	2.7028	10.1995	2.16
		文大用地	24.5800	-13.3257	0.0000	11.2543	2.38
		小計	45.3027	-13.3257	2.7028	34.6798	7.34
	文教用地		20.3663	0.0000	0.0000	20.3663	4.31
	社教用地		1.9133	0.0000	0.0000	1.9133	0.41

項目	變更竹北 (含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫(通盤檢討)案(第一階段)	歷次個變		現行計畫	
		變更竹北(含斗崙地區)(台科大附近地區)細部計畫(部分文大2用地為文教區)案	變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫(綠能園區用地、公園用地(公15)為產業專用區、文中用地、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地暨修訂土地使用分區管制要點)案	面積 (公頃)	百分比 (%)
市場用地	0.1796	0.0000	0.0000	0.1796	0.04
停車場用地	6.3397	0.0000	0.0000	6.3397	1.34
廣場兼停車場用地	1.2202	0.0000	0.0000	1.2202	0.26
公園用地	14.4042	0.0000	-1.8856	12.5186	2.65
兒童遊樂場用地	4.2539	0.0000	0.0000	4.2539	0.90
公園兼兒童遊樂場用地	3.8810	0.0000	2.0473	5.9283	1.26
綠地用地	3.4750	0.0000	0.0000	3.4750	0.74
綠地用地(附帶條件)	0.1252	0.0000	0.0000	0.1252	0.03
體育場(運動公園)用地	18.2221	0.0000	0.0000	18.2221	3.86
體育園區用地	1.6590	0.0000	0.0000	1.6590	0.35
綠能園區用地	13.4276	0.0000	-13.4276	0.0000	0.00
園林道路用地	8.5147	0.0000	0.0000	8.5147	1.80
變電所用地	0.9780	0.0000	0.0000	0.9780	0.21
電路鐵塔用地	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.00
環境保護設施用地	0.5378	0.0000	0.0000	0.5378	0.11
河道用地	4.3184	0.0000	0.0000	4.3184	0.91
溝渠用地	0.0035	0.0000	0.0000	0.0035	0.00
高速公路用地	22.2341	0.0000	0.0000	22.2341	4.71
高速公路用地 (兼供道路使用)	0.1208	0.0000	0.0000	0.1208	0.03
人行步道用地	0.7675	0.0000	0.0000	0.7675	0.16
道路用地	90.8796	0.0000	2.5073	93.3869	19.78
道路用地 (兼供河川使用)	2.8781	0.0000	0.0000	2.8781	0.61
合計	276.6174	-13.3257	-8.0558	255.2359	54.06
總計	472.0344	0.0000	0.0000	472.0344	100.00

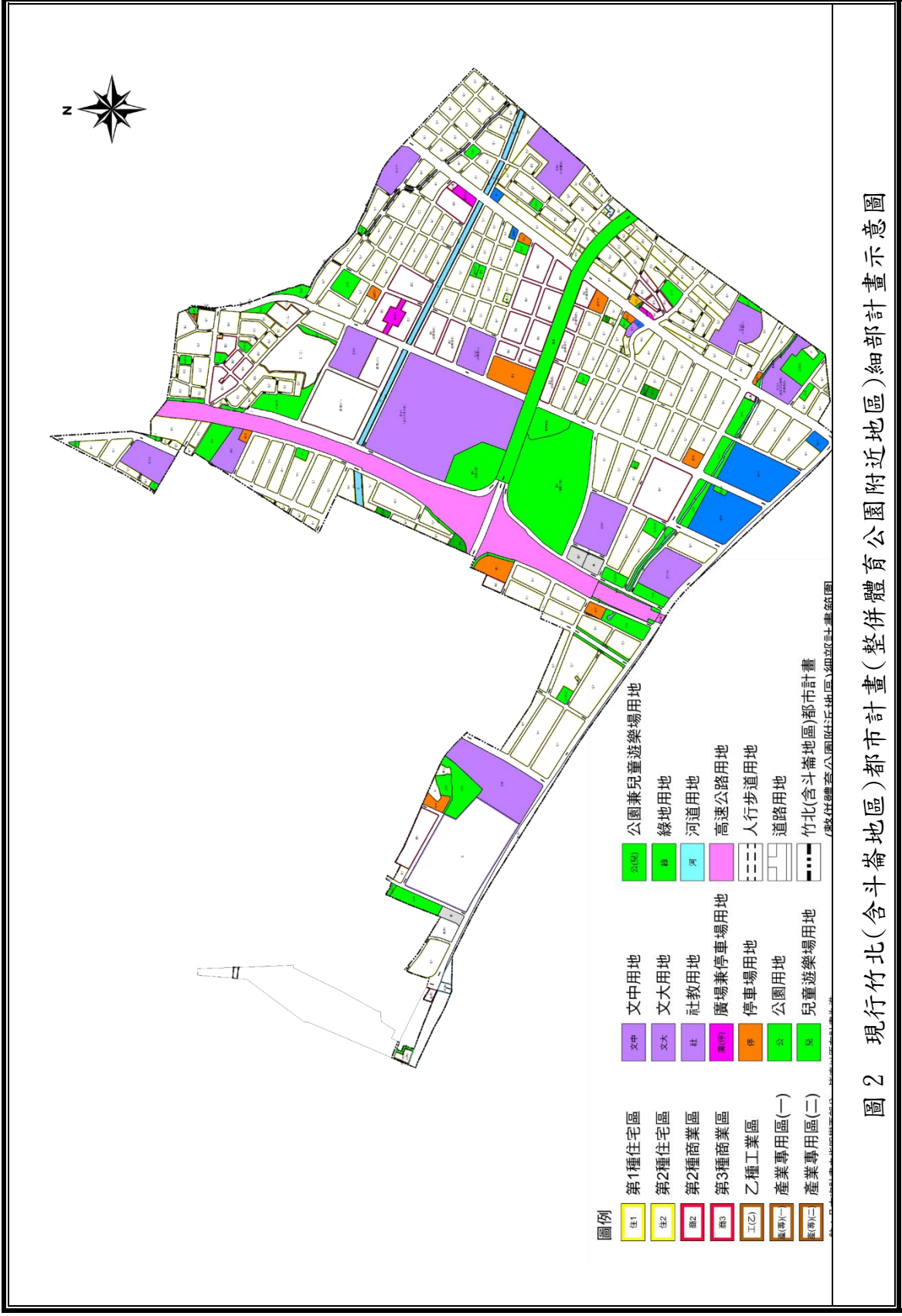
資料來源：1. 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫(通盤檢討)書(第一階段)(民國105年5月發布實施)。

2. 變更竹北(斗崙地區)(台科大附近地區)細部計畫(部分文大2用地為文教區)案(民國105年5月發布實施)。

3. 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫(綠能園區用地、公園用地(公15)為產業專用區、文中用地、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地暨修訂土地使用分區管制要點)案(民國108年11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. 「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫(停18及細停16-停車場用地)(土地使用分區管制要點)案」以及「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)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。



第三章 變更計畫

竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫內之「體育園區」用地，目前部分土地已作國民運動中心使用，惟仍有部分土地目前處於閒置狀態。考量體育公園附近地區都市發展迅速且區內人口密集，為提升居民之生活環境品質並促進公有土地有效利用，配合後續體育園區內閒置土地將採 BOT 方式興建，擬酌予放寬建蔽率之規定，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。有關本案建議調整體育場園區用地相關管制事項，詳表 3 所示。

表 3 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
二十三、體育園區用地係以 BOT 等方式開發供體育場館附設商場使用，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 500%，其容許使用項目如下： (一)戲(劇)院、電影院、歌廳、展覽場、會議廳、博物館、美術館、圖書館、水族館、科學館、陳列館、資料館、歷史文物館、天文台、藝術館。 (二)三溫暖場所(提供冷、熱水池、蒸烤設備，供人沐浴之場所)。 (三)百貨公司、商場、超級市場、餐廳。 (四)觀光飯店、國際觀光飯店。 (五)保齡球館、室內溜冰場、室內游泳池、室內球類運動場、室內機械遊樂場、室內兒童樂園、健身房、健身服務場所、室內操練場、撞球場、室內體育場所、少年服務機構(供休閒、育樂之服務設施)、室內高爾夫球練習場、健身休閒中心、美容瘦身中心。 (六)旅遊服務中心。 (七)其他經縣府審查核可之使用項目。	二十三、體育園區用地<u>得</u>以 BOT 等方式開發供體育場館附設商場使用，建蔽率不得大於 <u>60%</u>，容積率不得大於 500%，其容許使用項目如下： (一)戲(劇)院、電影院、歌廳、展覽場、會議廳、博物館、美術館、圖書館、水族館、科學館、陳列館、資料館、歷史文物館、天文台、藝術館。 (二)三溫暖場所(提供冷、熱水池、蒸烤設備，供人沐浴之場所)。 (三)百貨公司、商場、超級市場、餐廳。 (四)觀光飯店、國際觀光飯店。 (五)保齡球館、室內溜冰場、室內游泳池、室內球類運動場、室內機械遊樂場、室內兒童樂園、健身房、健身服務場所、室內操練場、撞球場、室內體育場所、少年服務機構(供休閒、育樂之服務設施)、室內高爾夫球練習場、健身休閒中心、美容瘦身中心。 (六)旅遊服務中心。 (七)其他經縣府審查核可之使用項目。	考量體育公園附近地區都市發展迅速且區內人口密集，為提升居民之生活環境品質並促進公有土地有效利用，配合後續體育園區內閒置土地規劃利用，擬參考都市計畫臺灣省施行細則第 32 條針對體育場用地酌予放寬建蔽率之規定，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」第 14 條，調整體育園區用地建蔽率管制事項。

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：本府教育處

發文日期：中華民國110年11月12日
發文字號：府產城字第1105213578號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴處為辦理「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫(體育園區用地)(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、查本案體育園區用地目前閒置未利用，鄰近之竹北國民運動中心及新竹縣體育館已營運並吸引人潮入場運動，且本縣運動人口需求提升至85%，又該用地鄰近本縣AI產業創客基地及停八BOT案，前開計畫皆已列入本府110年度施政計畫，故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、本變更案係為將本縣閒置土地作整體規劃，考量時程急迫性，為避免審議時程延宕，故依都市計畫法第27條第2項規定，由本府辦理逕為變更。
- 四、請依都市計畫書圖製作要點製作計畫書圖各8份送至本處，俾憑辦理後續相關法定程序。



正本：本府教育處

副本：本府產業發展處城鄉發展科



處

訂



處

變更竹北(含斗崙地區)都市計畫
(整併體育公園附近地區)細部計畫
(體育園區用地土地使用分區管制要點)書

業務承辦人員	
業務主管	

變更機關：新竹縣政府

中華民國一一〇年十一月