

變更新竹（西北地區）細部計畫（第一次通盤檢討）書

新 竹 市 政 府

中華民國八十八年六月

| | | | | |
|--------------------------------|--|--|--|---|
| 台灣省變更都市計畫 | 項 | 目 | 說 | 明 |
| 都市計畫名稱 | 變更都市計畫法令依據 | 變更都市計畫法第二十六條 | 稱變更新竹(西北地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案 | |
| 變更都市計畫機關 | 變更都市計畫機關 | 新竹市政府 | | |
| 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 | 公告：自民國七十九年六月十五日至民國七十九年七月十四日止 民國七十九年六月十五日刊登於中國時報 | 新竹市政府 | | |
| 本案公開展覽之起迄日期 | 公開展覽：自民國八十年十一月七日至民國八十年十二月六日止 | 公開說明會：民國八十年十一月二十二日新竹市政府 民國八十七年十一月七日刊登於聯合報 | | |
| 人民團體對本案之反映意見 | 詳公民及團體陳情意見綜理表 | | | |
| 本案提交各級都市計畫委員會審核結果 | 省級 市級 | 台灣省都市計畫委員會八十七年七月八日第五五五次及八十七年九月二日第五六〇會議審查通過。 | 新竹市都市計畫委員會八十一年一月二十九日第六五次、八十一年三月五日第六七次及八十一年三月十九日第六八次會議審查通過。 | |

目 錄

| | |
|--------------|----|
| 第一章現行計畫概要 | 一 |
| 壹發布實施經過 | 一 |
| 貳計畫範圍及面積 | 一 |
| 參計畫年期 | 一 |
| 肆計畫人口及密度 | 一 |
| 伍土地使用分區計畫 | 一 |
| 陸公共設施計畫 | 一 |
| 柒交通系統計畫 | 二 |
| 第二章計畫圖之檢討重製 | 五 |
| 壹現行計畫執行情形 | 五 |
| 貳計畫圖重製 | 五 |
| 參重製後計畫之認定 | 五 |
| 第三章發展現況分析及檢討 | 七 |
| 壹人口成長 | 七 |
| 貳土地使用 | 七 |
| 參公共設施 | 七 |
| 肆交通系統 | 七 |
| 伍人民團體意見 | 七 |
| 陸協調會意見 | 九 |
| 柒檢討及變更事項 | 九 |
| 第四章檢討後之計畫 | 十七 |
| 壹計畫位置及範圍 | 十七 |
| 貳計畫年期 | 十七 |

| | |
|--------------|-----|
| 參 計畫人口及密度 | 十七 |
| 肆 土地使用分區計畫 | 十七 |
| 伍 公共設施計畫 | 十八 |
| 陸 交通系統計畫 | 二十 |
| 柒 事業及財務計畫 | 二十 |
| 第五章 土地使用分區管制 | 二十六 |

圖目錄

| | | |
|----|-------------------------------------|-----|
| 圖一 | 現行新竹(西北地區)細部計畫示意圖..... | 四 |
| 圖二 | 變更新竹(西北地區)細部計畫土地使用現況示意圖..... | 十一 |
| 圖三 | 變更新竹(西北地區)細部計畫(第一次通盤檢討)變更部分示意圖..... | 十六 |
| 圖四 | 變更新竹(西北地區)細部計畫(第一次通盤檢討)示意圖..... | 二十二 |

表 目 錄

| | | |
|-----|--------------------------------------|-----|
| 表一 | 變更新竹(西北地區)細部計畫本次通盤檢討前土地使用面積分配表 | 三 |
| 表二 | 新竹(西北地區)細部計畫(第一次通盤檢討)重製套繪疑義處理建議表 | 六 |
| 表三 | 新竹市及新竹(西北地區)細部計畫區人口成長統計表 | 八 |
| 表四 | 變更新竹(西北地區)細部計畫土地使用現況面積檢討分析表 | 十 |
| 表五 | 變更新竹(西北地區)細部計畫(第一次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表 | 十二 |
| 表六 | 變更新竹(西北地區)細部計畫(第一次通盤檢討)變更內容明細表 | 十四 |
| 表七 | 變更新竹(西北地區)細部計畫(第一次通盤檢討)變更部分面積統計表 | 十五 |
| 表八 | 變更新竹(西北地區)細部計畫(第一次通盤檢討)前後土地使用面積對照表 | 十九 |
| 表九 | 變更新竹(西北地區)細部計畫(第一次通盤檢討)公共設施明細表 | 二十一 |
| 表十 | 變更新竹(西北地區)細部計畫(第一次通盤檢討)道路編號明細表 | 二十三 |
| 表十一 | 變更新竹(西北地區)細部計畫(第一次通盤檢討)事業及財務計畫表 | 二十五 |

第一章 現行計畫概要

壹 發布實施經過

新竹都市計畫(西北地區)主要計畫於民國四十五年五月二十八日公告實施，本細部計畫則於民國七十二年二月一日公告實施，其間曾於民國七十五年辦理本細部計畫地區之主要計畫通盤檢討。

註：本細部計畫係與西南地區細部計畫合併擬定。

貳 計畫範圍及面積

本計畫位於新竹都市計畫地區之西北部、即光華二街、光華北街、經國路及新延平路以北，頭前溪及都市計畫北邊界線以南，所圍成之範圍。計畫面積共計二四一·三三公頃。

註：計畫面積係經本次通盤檢討調整。

參 計畫年期

配合主要計畫，以民國七十五年為計畫年期。

肆 計畫人口及密度

計畫人口六一五〇〇人，居住密度每公頃三五〇人。

註：本細部計畫人口係依照原計畫人口(含西北、西南地區)八二〇〇〇人，按比率計算而得。

伍 土地使用分區計畫

商業區：位於東大路與西大路間七號道路(經國路)北側，進深二十六公尺範圍內之帶狀，面積二·〇八公頃。

住宅區：除商業區及河川區外，規劃為住宅區，面積一五五·七四公頃。

河川區：位於計畫區中段，為現有排水溝渠，面積約一·九一公頃。

陸 公共設施計畫

公共設施方面，現有北門、載熙及另二處國小用地(未開闢)共計四處；光華及磐石(文私)二處國中用地；文中小用地一處、文高用地一處(未開闢)，市場五處(包括果菜批發市場)，公園二處，機關二處(北區區公所、

環保局)，醫療用地一處，其餘公共設施用地詳見表一及圖一。

柒、交通系統計畫

主要道路有東大路、西大路、中正路、經國路、和平路、延平路公道三、四（園林大道），及次要道路等；面積三八·六〇公頃。

上述土地使用分區、公共設施及道路系統等現行計畫面積，經以重製一千分之一計畫圖重新丈量後面積與原計畫書所載面積頗有出入；本次檢討所依據之面積係經新竹市政府召開套繪協調會議，同意套繪認定原則後，以重製一仟分之一計畫圖重新丈量之面積為準。其面積及範圍參見表一、圖一。

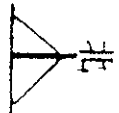
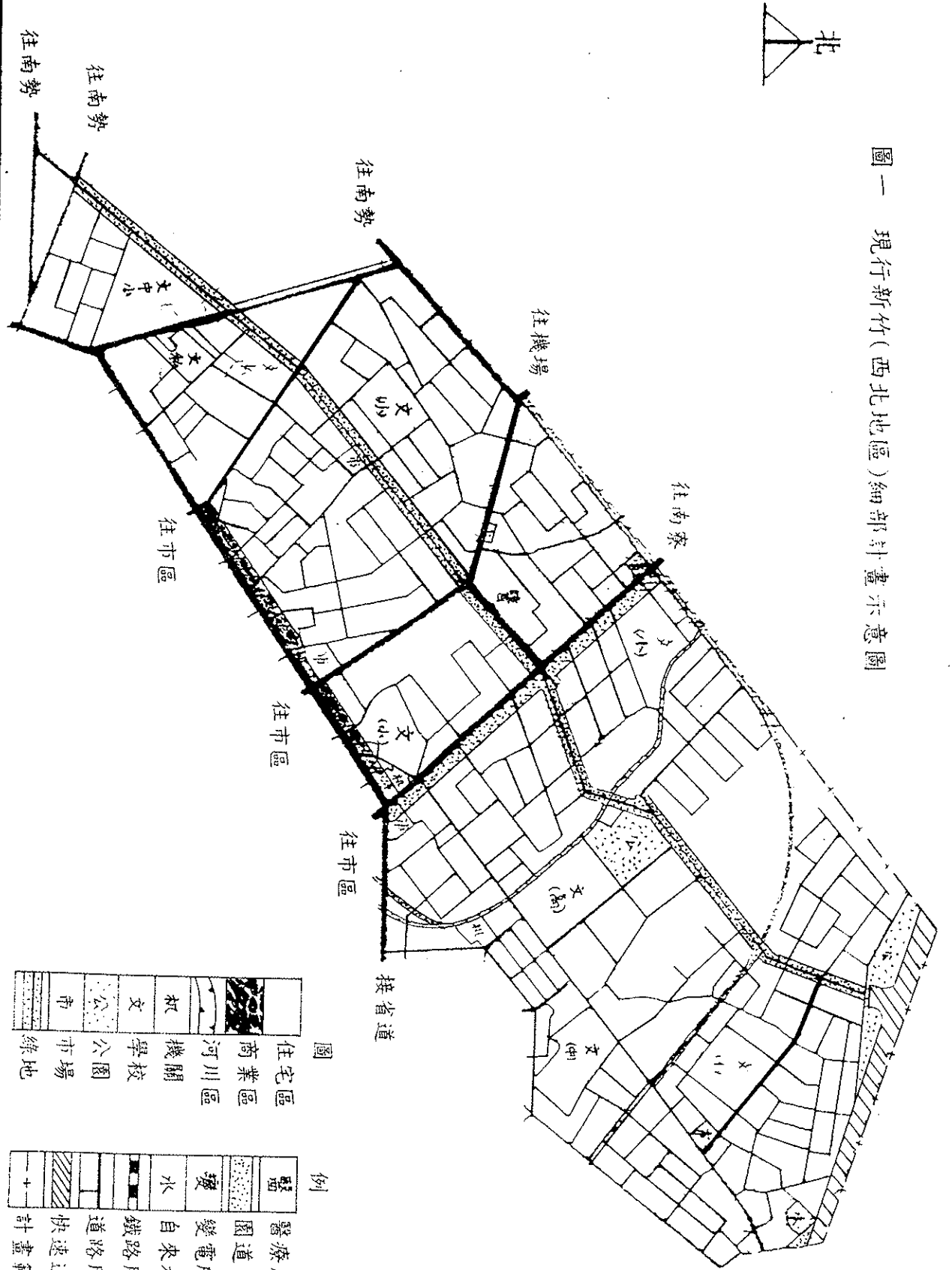
表一 變更新竹（西北地區）細部計畫本次通盤檢討前土地使用面積分配表

表一 變更新竹(西北地區)細部計畫本次通盤檢討前土地使用面積分配表

| 項 目 | | 現行計畫面積 (公頃) | 佔都市計畫面積 百分比(%) | 備 註 |
|----------------------------|---------|----------------|-------------------|-------|
| 土地 使用 分區 | 住 宅 區 | 155.74 | 64.53 | |
| | 商 業 區 | 2.08 | 0.86 | |
| | 河 川 區 | 1.91 | 0.79 | |
| 公 共 設 施 用 地 | 機 關 用 地 | 0.77 | 0.32 | |
| | 醫 療 用 地 | 1.47 | 0.61 | |
| | 學 校 用 地 | 20.58 | 8.53 | |
| | 公 園 用 地 | 4.36 | 1.81 | |
| | 市 場 | 1.17 | 0.48 | |
| | 綠 地 | 4.32 | 1.79 | |
| | 園 道 | 2.78 | 1.15 | |
| | 變電所用地 | 0.76 | 0.31 | |
| | 鐵 路 用 地 | 2.21 | 0.92 | |
| | 道 路 用 地 | 38.60 | 15.99 | |
| | 快速道路用地 | 3.87 | 1.60 | |
| | 自來水事業用地 | 0.71 | 0.29 | |
| | 合 計 | 241.33 | 100.00 | 計畫總面積 |

註：表內現行計畫面積係依照「變更新竹(含香山)都市計畫(第一次通盤檢討)書」修正並重新丈量所得。

圖一 現行新竹(西北地區)細部計畫示意圖



| | | | |
|--|------|--|-------|
| | 住宅區 | | 醫療用地 |
| | 商業區 | | 變電所用地 |
| | 工業區 | | 自來水用地 |
| | 學校區 | | 鐵路用地 |
| | 公共市場 | | 道路用地 |
| | 市場線 | | 快速道路 |
| | | | 計畫範圍線 |

第二章 計畫圖之檢討重製

壹 現行計畫執行情形

原新竹(西北地區)細部計畫圖比例尺為一仟二百分之一，圖幅大小不一，因近年新建房屋甚多，原地形地物改變甚大；且陸續實施之地籍重測，其比例尺為伍百分之一，兩者比例尺換算不易，致原計畫圖使用上諸多不便，故執行單位認為有更新計畫底圖之必要。本次細部計畫檢討重製係以新竹(含香山)都市計畫(第一次通盤檢討)一仟分之一重製圖為基礎，再套繪細部計畫道路、街廓、公共設施等，使主要計畫與細部計畫底圖統一為同一系統，俾利計畫之推動執行。

貳 計畫圖重製

一. 地形圖重測

採用民國七十四年省住都處市鄉局測繪之一仟分之一實測地形圖，平面控制為二度分帶國際座標系統；高程控制以台灣省三角點標高為基準。

二. 樁位系統

依據民國七十四年省地政處規劃總隊修測之樁位座標及樁位圖，採國際座標系統，經電腦展繪後，作為套繪重製都市計畫圖之參據。

三. 套繪原則

依上述資料辦理套繪，若屬主要計畫部分，而細部計畫訂樁與主要計畫不符者，依照主要計畫樁位資料套繪，特殊情形建議於辦理本次通檢時配合變更主要計畫；樁位資料與都市計畫圖不符者依細部計畫圖為準。

參. 重製後計畫之認定

套繪重製後之都市計畫圖，為確定與原計畫之實施內容一致，經檢送新竹市政府核對並召開套繪疑義協調會議，以減低訛誤至最低。套繪重製疑義協調會決議，參見表二。

表二 新竹(西北地區)細部計畫(第一次通盤檢討)重製套繪疑義處理建議表

表二 新竹(西北地區)細部計畫(第一次通盤檢討)重製套繪疑義處理建議表

| 圖號 | 樁號位置 | 案由說明 | 處理情形 | 決議 |
|---|---|---|--|---|
| 29 30 33 49 | M40-58、M30-36、 S20-38等R148-194 R197-227 | 主要計畫部分樁位與 細部計畫樁位不符 案例：鐵路用地、河 溝用地、公園 之界樁 | 屬於主要計畫部分 之樁位以主要計畫 圖為主，特殊情形建 議於辦理新竹(含香 山)都市計畫通盤檢 討時配合變更。 | 1. 公園之界樁 R27 請依西 北地區細部 計畫樁位座 標成果套 繪。 |
| 29 30 31 32 33 49 50 54 55 74 78 等 | 計畫圖邊界 | 原細部計畫範圍線未 標繪 | 北、西兩側建議以主 要計畫範圍為範 圍，南、東兩側以道 路中心樁為範圍線 | 2. 河溝用地 S20-28 之界 樁按西北地 區細部計畫 樁位座標成 |
| 102 103 | 磐石中學附近之街 | 新竹(西北地區)主要 | 與細部計畫不一致 | |

第三章 發展現況分析及檢討

壹 人口成長

至民國八十六年底，計畫區內人口數為四五、三三六人，約佔全市人口百分之十三。本細部計畫區因地形平坦區位佳，歷年人口呈正成長，近年成長尤為快速，略高於新竹市人口年平均成長率。詳見表三。

表三 新竹市及新竹(西北地區)細部計畫區人口成長統計表

貳 土地使用

本細部計畫土地使用分區，除河川區及經國路北側東大路與西大路間路線商業區外，其餘均為住宅區。其中除舊社、涵雅、崙子等老聚落及樹林頭空軍眷社外，近年新建公寓及大廈如雨後春筍，民間大型住宅建築為數甚多，發展率約達百分之七十四。另未設定區語意籠統不明，由於自然環境、社經狀況，該區現皆以住宅區發照建築使用，且建物密集，多為四層公寓，發展率達百分之八十以上。

參 公共設施

公共設施方面，現有北門、載熙(已開闢)及另二處國小用地(未開闢)共計四處；光華及磐石(文私)二處國中用地均已開闢；文中小用地一處、文高用地一處(未開闢)；市場五處(包括果菜批發市場)，除果菜批發市場已開闢外其餘均未開闢。公園兩處，尚未開闢。機關二處(北區區公所、新竹市環保局)，均為現況機關使用等。醫療用地為空軍醫院使用，自來水事業用地為自來水公司使用。

肆 交通系統

主要道路有東大路、西大路、中正路、經國路、和平路、延平路園道三、四(園林大道)，及次要道路等。其中主要道路均已開闢，園道三、四(園林大道)現正開闢中。鐵路用地為原軍方使用之鐵路。

伍 人民團體意見

公開展覽期間人民團體意見，有關土地使用分區者○件，公共設施者三件，道路系統者十六件，共計十九件。

表三 新竹市及新竹(西北地區)細部計畫區人口成長統計表

| 年 別 (民國) | 新 竹 市 | | | 本 計 畫 區 | | | 備 註 |
|-------------|---------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----|
| | 人口總數 (人) | 增加人口 數 (人) | 增 加 率 (%) | 人口總 數 (人) | 增 加 人 口數(人) | 增 加 率 (%) | |
| 71 | 288,880 | — | — | 35,245 | — | — | |
| 72 | 292,740 | 3,860 | 13.4 | 36,118 | 873 | 24.8 | |
| 73 | 297,324 | 4,584 | 15.7 | 36,757 | 657 | 17.7 | |
| 74 | 304,010 | 6,686 | 22.5 | 38,016 | 1,259 | 34.3 | |
| 75 | 306,088 | 2,078 | 6.8 | 39,282 | 1,266 | 33.3 | |
| 76 | 309,899 | 3,811 | 12.5 | 40,377 | 1,095 | 27.9 | |
| 77 | 314,626 | 4,727 | 15.3 | 42,217 | 1,840 | 45.6 | |
| 78 | 319,197 | 4,571 | 14.5 | 43,995 | 1,778 | 42.1 | |
| 79 | 324,426 | 5,229 | 16.4 | 44,645 | 650 | 14.8 | |
| 80 | 328,911 | 4,485 | 13.8 | 47,327 | 2,682 | 60.1 | |
| 81 | 332,707 | 3,796 | 11.5 | 39,999 | -7,328 | -154.8 | |
| 82 | 335,460 | 2,753 | 8.3 | 41,260 | 1,261 | 31.5 | |
| 83 | 338,140 | 2,680 | 8.0 | 42,291 | 1,031 | 25.0 | |
| 84 | 340,255 | 2,115 | 6.3 | 42,884 | 593 | 14.0 | |
| 85 | 345,954 | 5,699 | 16.7 | 44,846 | 1,962 | 45.8 | |
| 86 | 351,800 | 5,846 | 16.9 | 45,336 | 490 | 10.9 | |
| 平 均 | | | 13.2 | | | 18.2 | |

資料來源：新竹市第一、二戶政事務所

陸·協調會意見

重製樁位套繪協調會於八十年一月十一日由新竹市政府召開。公共設施使用機關協調會於八十年一月十二日由新竹市政府召開。

有關光華、載熙、磐石及教育局意見，均屬主要計畫內容，列入變更新竹(含香山)都市計畫(第一次通盤檢討)案審議參考；餘電力公司、自來水公司等意見，已錄案參考。

以上土地使用現況面積參見表四、圖二，公共設施面積檢討分析參見表五。

表四 變更新竹(西北地區)細部計畫土地使用現況面積檢討分析表

圖二 變更新竹(西北地區)細部計畫土地使用現況示意圖

表五 變更新竹(西北地區)細部計畫(第一次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

柒·檢討及變更事項

本次通盤檢討依法定程序完成發布實施後，原一仟二百分之一計畫圖應予作廢，改以本次通盤檢討重製一仟分之一計畫圖為準，並作為執行之依據。現行計畫依上述現況分析及實際發展需要，作必要之變更，其變更部分之內容詳見表六、圖三。

表六 變更新竹(西北地區)細部計畫(第一次通盤檢討)變更內容明細表

表七 變更新竹(西北地區)細部計畫(第一次通盤檢討)變更部分面積統計表

圖三 變更新竹(西北地區)細部計畫(第一次通盤檢討)變更部分示意圖

表四 變更新竹(西北地區)細部計畫土地使用現況面積檢討分析表

| 項 目 | | 現行計畫面積 (公頃) | 使用面積 (公頃) | 使用率(占計 畫面積百分 比)(%) | 備 註 |
|----------------------------|------------------|----------------|--------------|--------------------------|-----|
| 土地 使用 分區 | 住 宅 區 | 157.21 | 119.30 | 75.88 | |
| | 商 業 區 | 2.08 | 2.08 | 100.00 | |
| | 河 川 區 | 1.91 | -- | -- | |
| 公 共 設 施 用 地 | 機 關 | 0.77 | 0.77 | 100.00 | |
| | 醫 療 用 地 | 1.47 | 1.47 | 100.00 | |
| | 學 校 | 20.58 | 9.66 | 46.94 | |
| | 公 園 | 4.36 | 0. | 0. | |
| | 市 場 | 1.17 | 0.46 | 39.32 | |
| | 綠 地 | 4.32 | 4.32 | 100.00 | |
| | 園 道 | 2.78 | 2.78 | 100.00 | |
| | 變 電 所 | 0.76 | 0.76 | 100.00 | |
| | 鐵 路 用 地 | 2.21 | 2.21 | 100.00 | |
| | 道 路 | 38.60 | 15.00 | 38.86 | |
| | 快 速 道 路 | 3.87 | 3.87 | 100.00 | |
| | 自 來 水 事 業 用 地 | 0.71 | 0.71 | 100.00 | |
| | 合 計 | 241.33 | -- | -- | |

註：1.土地使用分區之使用面積含不符合該土地使用分區面積計算(不包含非都市發展用地面積)。

2.公共設施用地之使用面積僅計算符合該計畫使用者。

調查日期：80年01月

圖二 變更新竹(西北地區)細部計畫區土地使用現況示意圖



圖例

| | |
|--|------|
| | 住宅使用 |
| | 商業使用 |
| | 工業使用 |
| | 農業使用 |
| | 學校使用 |
| | 機關使用 |
| | 市場使用 |
| | 河川使用 |
| | 道路使用 |
| | 鐵路使用 |

表五 變更新竹(西北地區)細部計畫(第一次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

計畫人口:61,500人

| 項目 | 通盤編號 | 檢討面積(公頃) | 前計畫開闢面積(公頃) | 畫開闢率(%) | 檢討標準 | 需要面積(公頃) | 不足或超過面積(公頃) | 備註 | | | | |
|------|-------|----------|-------------|----------------|------------------------|----------|-------------|-------|------------------------------------|-------|-------|------|
| | | | | | | | | | | | | |
| 機關學校 | 機一 | 0.32 | 0.32 | 100.0 | 按實際需要檢討之 | - | - | 北區區公所 | | | | |
| | 機二 | 0.45 | 0.45 | 100.0 | | | | | 環保局 | | | |
| | 校文小一 | 2.27 | 2.27 | 100.0 | | | | | 1. 五萬人以下者,以每千人0.20公頃為準 | 12.07 | -3.54 | 北門國小 |
| | 校文小二 | 2.51 | 2.51 | 100.0 | | | | | | | | |
| | 校文小三 | 2.10 | 0. | 0. | | | | | 2. 五萬至二十萬人者,超過五萬人部分,以每千人0.18公頃為準。 | | | |
| | 校文小四 | 1.66 | 0. | 0. | | | | | | | | |
| | 校小計 | 8.54 | 4.78 | 56.0 | | | | | | | | |
| | 校文中一 | 2.53 | 2.53 | 100.0 | | | | | | | | |
| | 校文私 | 2.35 | 2.35 | 100.0 | | | | | | | | |
| | 校小計 | 4.88 | 4.88 | 100.0 | | | | | 2. 五萬至二十萬人者,超過五萬人部分,以每千人0.15公頃。 | | | |
| 校文中小 | 3.70 | 0. | 0. | | | | | | | | | |
| 校文高 | 3.46 | 0. | 100.0 | 由教育主管機關研訂需求面積。 | - | - | | | | | | |
| 合計 | 20.58 | 9.66 | 46.9 | | | | | | | | | |
| 公園 | 公一 | 2.43 | 0. | 0. | 1. 五萬人以下者,以每千人0.15公頃為準 | 9.51 | -5.15 | | | | | |
| | 公四 | 1.93 | 0. | 0. | | | | | | | | |
| | 公小計 | 4.36 | 0. | 0. | | | | | 2. 五萬至十萬人口者,超過五萬人部分,以每千人0.175公頃為準。 | | | |

續表五 變更新竹(西北地區)細部計畫(第一次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

計畫人口:61,500人

| 項目 | 通盤編號 | 檢討面積(公頃) | 前計畫已開闢面積(公頃) | 計畫開闢面積(公頃) | 積率(%) | 檢討標準 | 需要面積(公頃) | 不足或超過面積(公頃) | 備註 | |
|-------------|------|----------|--------------|------------|-------|----------------|----------------|-------------|----|----------|
| | | | | | | | | | | 檢討面積(公頃) |
| 綠地 | 綠地 | 4.32 | 4.32 | | 100.0 | 按自然地形或其設置目的劃設。 | — | — | | |
| | 市場 | 市一 | 0.88 | 0.88 | | 100.0 | 每一閭鄰單位設置一處為原則。 | — | — | |
| | | 市二 | 0.13 | 0. | | 0. | | | | |
| | | 市三 | 0.08 | 0.08 | | 100.0 | | | | |
| | | 市四 | 0.30 | 0. | | 0. | | | | |
| | | 市五 | 0.11 | 0. | | 0. | | | | |
| | 小計 | 2.63 | 1.46 | | 55.5 | | | | | |
| 園道 | 園道 | 2.78 | 2.78 | | 100.0 | 按實際需要檢討之。 | — | — | | |
| 快速道路 | 未編號 | 3.87 | 3.87 | | 100.0 | 按實際需要檢討之。 | | | | |
| 醫療用地 | 醫 | 1.47 | 1.47 | | 100.0 | 按實際需要檢討之。 | | | | |
| 自來水事 業用地 | 水 | 0.71 | 0.71 | | 100.0 | 按實際需要檢討之。 | | | | |
| 鐵路用地 | 鐵 | 2.21 | 2.21 | | 100.0 | 按實際需要檢討之。 | — | — | | |
| 道路用地 | — | 38.60 | 15.00 | | 38.9 | 按實際需要檢討之。 | — | — | | |

表六 變更新竹(西北地區)細部計畫(第一次通盤檢討)變更內容明細表

| 編號 | 案號 | 位置 | 變更內容 | | | 變更理由 | 備註 |
|----|-------|----------------|--------------|----------|------|---|----|
| | | | 原計畫面積 | 新計畫面積 | 容積 | | |
| 一 | 綜一 | 計畫目標年 | 民國七十五年 | 民國九十四年 | | 配合北部區域計畫年期，將計畫目標年作適當調整。 | |
| 二 | 綜六一 | 公四東側 文高北側 | 住宅區 | 公園兼兒童遊樂場 | 0.45 | 業經市政府於八十年七月十六日徵收作公園使用，本次通盤檢討變更為公園兼兒童遊樂場用地。 | |
| 三 | 綜九 | 計畫區 | 修定土地使用分區管制要點 | | | 為促進都市土地資源之合理利用及維護都市生活環境品質，故修定土地使用分區管制要點。 | |
| 四 | 綜九-十三 | 武陵路北側 | 醫療用地 | 醫療專用區 | 1.47 | 統一名稱。 | |
| 五 | 綜九-十五 | 計畫區內 | 道路 | 園道 | 2.64 | 一、變更為園道可增加設計彈性。 | |
| 六 | 變五 | 經國路旁 (市五)南側 | 綠地 | 住宅區 | 4.32 | 二、簡化名稱。 | |
| 七 | 變六 | 經國路旁 富國小對面 | 住宅區 | 住宅區 | 0.27 | 據市政府 87.6.3 府工都字第四〇六九三號函稱該住宅區變更為道路用地部分現況已作道路使用。 | |
| 八 | 人9 | 住宅區 | 住宅區 | 住宅區 | 0.27 | 依現有道路調整並留設迴車道供車輛迴車需要。 | |
| | | 住宅區 | 住宅區 | 住宅區 | 0.08 | 一、避免拆除合法建築物。 | |
| | | 住宅區 | 住宅區 | 住宅區 | 0.08 | 二、該巷道屬社區性道路，調整後不影響主要道路系統。 | |
| | | 住宅區 | 住宅區 | 住宅區 | 0.08 | 三、相關權利關係人皆已出具同意書。 | |
| | | 住宅區 | 住宅區 | 住宅區 | 0.08 | 四、調整路型後寬度仍維持八公尺不變。 | |

註：本計畫凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

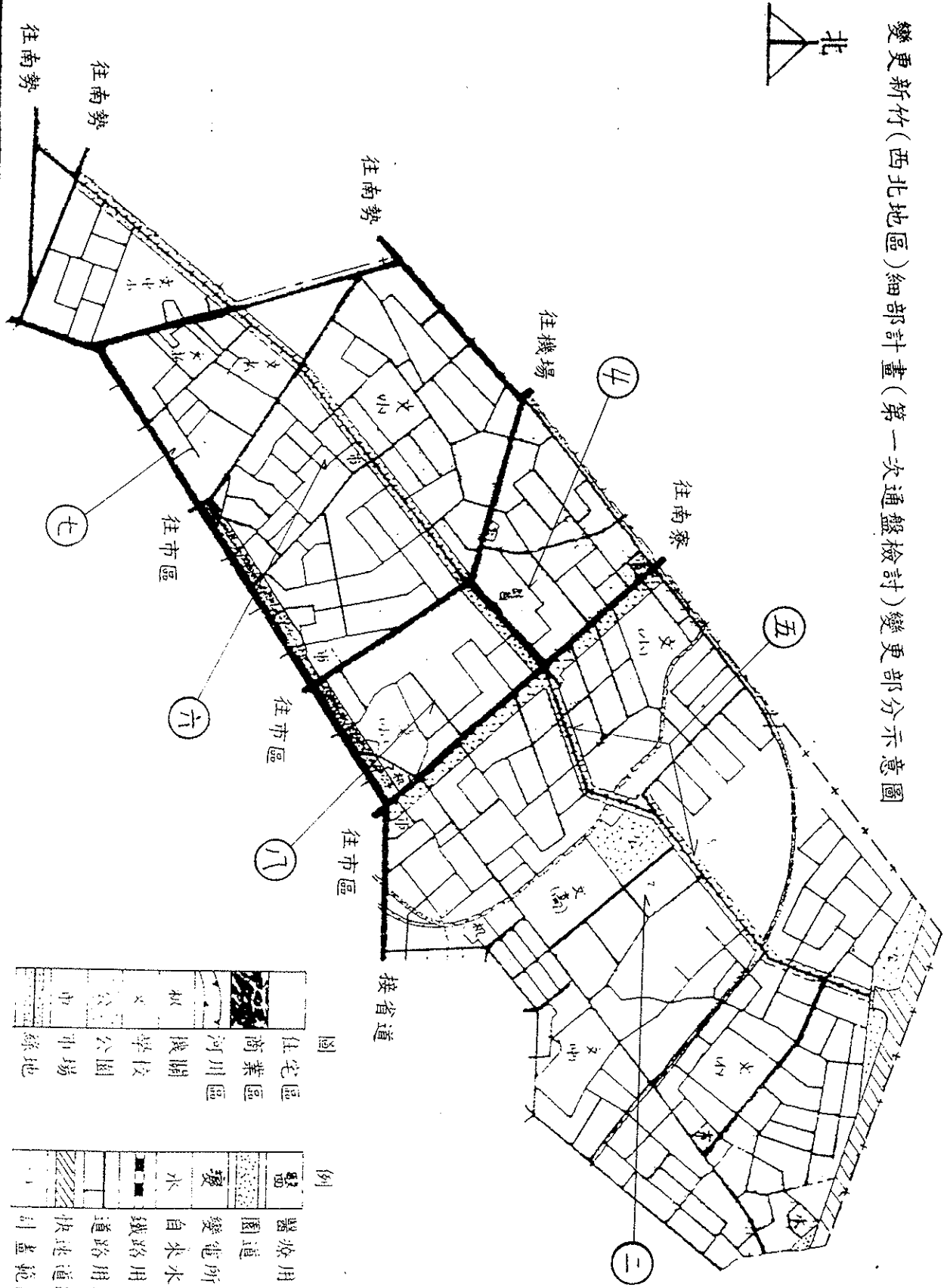
表七 變更新竹(西北地區)細部計畫(第一次通盤檢討)變更部分面積統計表

單位：公頃

| 編號 | 案號 | 項目 | 一 | 二 | 三 | 四 | 五 | 六 | 七 | 八 | 合計 |
|-------|----|---------|-------|-----|----|-------|-------------|----------------|----------------|----------------|-------|
| | 綜一 | 調整計畫目標年 | | 綜六一 | 綜九 | 綜九-十三 | 綜九-十五 變一 | 變五 | 變六 | 八 九 | 合計 |
| 住宅區 | | | -0.45 | | | | | -0.21 +0.27 | -0.27 +0.27 | -0.08 +0.08 | -0.39 |
| 醫療專用區 | | | | | | +1.47 | | | | | +1.47 |
| 公園遊樂場 | | | +0.45 | | | | | | | | +0.45 |
| 醫療用地 | | | | | | -1.47 | | | | | -1.47 |
| 綠地 | | | | | | | -4.32 | | | | -4.32 |
| 園道 | | | | | | | +6.96 | | | | +6.96 |
| 道路 | | | | | | | -2.64 | -0.27 +0.21 | -0.27 +0.27 | -0.08 +0.08 | -2.70 |

註：“+”表示增加面積，“-”表示減少面積。

圖三 變更新竹(西北地區)細部計畫(第一次通盤檢討)變更部分示意圖



圖例

| | | | |
|--|-------|--|------|
| | 醫療用地 | | 住宅區 |
| | 園道 | | 商業區 |
| | 變電水用地 | | 工業區 |
| | 自來水用地 | | 機關學校 |
| | 鐵路用地 | | 公園 |
| | 道路用地 | | 市場 |
| | 快速道路 | | 市場 |
| | 計畫範圍線 | | |

第四章 檢討後之計畫

壹 計畫位置及範圍

本計畫區位於新竹都市計畫地區之西北部，即光華二街、光華北街、經國路及新延平路以北，頭前溪及都市計畫北邊界以南，所圍成之範圍。計畫面積共計二四一·三三公頃。

註：計畫面積係經本次通盤檢討調整。

貳 計畫年期

配合主要計畫，以民國九十五年為計畫目標年。

參 計畫人口及密度

計畫人口六一、五〇〇人、居住密度每公頃三九六人。

註：本細部計畫人口係依照原計畫人口(含西北、西南地區)八二、〇〇〇人，按比例計算而得。

肆 土地使用分區計畫

一 住宅區：

本次檢討，除部分地區配合實際發展現況調整道路系統及部分原農業改良場經市政府征收地區變更為公園兼兒童遊樂場外，其餘依主要計畫指導劃設第一種住宅區及第二種住宅區，面積共一五五·三五公頃，其相關規定詳見土地使用分區管制要點。

本計畫之住宅區應依下列規定設置停車空間：總樓地板面積一二〇平方公尺以下者應設置乙輛，超過一二〇平方公尺者，每增加一二〇平方公尺或其零數應增設乙輛。

二 商業區：

位於東大路與西大路間七號道路(經國路)北側，進深二十六公尺範圍內之帶狀，本次檢討後仍維持原計畫，面積二·〇八公頃。

三 醫療專用區

本次檢討，將原醫療用地變更為醫療專用區，面積二·一七公頃。

四. 河川區：

依主要計畫修正劃設河川區，面積一·九一公頃。

伍. 公共設施計畫

一. 學校：

(一) 文小：現有北門、載熙及另二處計畫國小用地，共計四處，計畫面積共計八·五四公頃。

(二) 文中：原計畫文中用地一處，及光華國中，計畫面積二·五三公頃。

(三) 文私：原計畫文私用地一處，及磐石國中，計畫面積二·三五公頃。

(四) 文中小：原計畫文中小用地一處，計畫面積三·七〇公頃。

(五) 文高：原計畫文高用地一處，計畫面積三·四六公頃。

本計畫內之學校用地地下得依都市計畫多目標使用方案作停車場使用，該停車場得不計入容積。

本次檢討後學校用地仍維持原計畫，面積共計二〇·五八公頃。

二. 公園

本次檢討後公園用地仍維持原計畫，公園用地二處，計畫面積共計四·三六公頃。

三. 公園兼兒童遊樂場

本次檢討，將原農業改良場部分已經市政府征收作公園用地變更為公園兼兒童遊樂場，計畫面積〇·四五公頃。

四. 市場

本次檢討後市場用地仍維持原計畫，市場用地五處，計畫面積共計一·一七公頃。

五. 變電所用地

本次檢討後變電所用地仍維持原計畫，計畫面積〇·三〇公頃。

六. 自來水用地

本次檢討後自來水用地仍維持原計畫，計畫面積〇·七一公頃。

表八 變更新竹(西北地區)細部計畫(第一次通盤檢討)前後土地使用面積對照表

表八 變更新竹(西北地區)細部計畫(第一次通盤檢討)前後土地使用面積對照表

| 項 目 | 通盤檢討 前面積 (公頃) | 增 減 面 積 (公 頃) | | 通 盤 檢 討 後 | | | 備 註 |
|--------------------------|---------------------|--------------------|-------|-------------|-------------|-------------|------|
| | | 增 加 | 減 少 | 面 積 (公頃) | 百分比(1) % | 百分比(2) % | |
| 住 宅 區 | 155.74 | | -0.39 | 155.35 | 64.37 | 64.37 | |
| 商 業 區 | 2.08 | | | 2.08 | 0.87 | 0.86 | |
| 河 川 區 | 1.91 | | | 1.91 | -- | 0.79 | |
| 醫療專用區 | 0. | +1.47 | | 1.47 | 0.61 | 0.61 | |
| 機 關 | 0.77 | | | 0.77 | 0.32 | 0.32 | |
| 學 校 | 文 小 | 8.54 | | 8.54 | 3.57 | 3.54 | |
| | 文 中 | 2.53 | | 2.53 | 1.06 | 1.05 | |
| | 文 私 | 2.35 | | 2.35 | 0.98 | 0.97 | |
| | 文 中 小 | 3.70 | | 3.70 | 1.55 | 1.53 | |
| | 文 高 | 3.46 | | 3.46 | 1.45 | 1.43 | |
| | 小 計 | 20.58 | | | 20.58 | 8.61 | 8.52 |
| 公 園 | 4.36 | | | 4.36 | 1.82 | 1.81 | |
| 綠 地 | 4.32 | | -4.32 | 0. | 0. | 0. | |
| 公 園 兼 兒童遊樂場 | 0. | +0.45 | | 0.45 | 0.19 | 0.19 | |
| 市 場 | 1.17 | | | 1.17 | 0.49 | 0.48 | |
| 變電所用地 | 0.76 | | | 0.76 | 0.32 | 0.31 | |
| 醫療用地 | 1.47 | | -1.47 | 0. | 0. | 0. | |
| 自來水用地 | 0.71 | | | 0.71 | 0.30 | 0.29 | |
| 道 路 | 38.60 | | -2.70 | 35.90 | 14.99 | 14.88 | |
| 快 速 道 路 用 地 | 3.87 | | | 3.87 | 1.62 | 1.60 | |
| 園 道 | 2.78 | +6.96 | | 9.74 | 4.07 | 4.04 | |
| 鐵 路 用 地 | 2.21 | | | 2.21 | 0.92 | 0.92 | |
| 合 計(1) 都 市 發 展 面 積 | 239.42 | | | 239.42 | 100.00 | -- | |
| 合 計(2) 計 畫 總 面 積 | 241.33 | | | 241.33 | -- | 100.00 | |

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表九 變更新竹(西北地區)細部計畫(第一次通盤檢討)公共設施明細表

圖四 變更新竹(西北地區)細部計畫(第一次通盤檢討)示意圖

陸. 交通系統計畫

一. 鐵路用地

本次檢討，鐵路用地仍維持原計畫，計畫面積二·二一公頃。

二. 道路系統

現行計畫配合主要計畫以原有計畫之道路系統為基礎，並考慮未來發展之需要，劃設快速道路、園道、主要、次要、出入道路及人行步道，寬度自四十公尺至四公尺不等，本次檢討除配合現況發展調整部分道路系統及變更為園道外，餘宜維持現行計畫，計畫面積共計約三五·九〇公頃。

三. 快速道路

本次檢討快速道路用地仍維持原計畫，計畫面積三·八七公頃。

四. 園道

本計畫劃設有園道構成綠化道路系統，本次檢討配合現況將部分道路及綠地變更為園道外，其餘仍維持原計畫，計畫面積九·七四公頃。

表十 變更新竹(西北地區)細部計畫(第一次通盤檢討)道路編號明細表

柒. 事業及財務計畫

本計畫區之各土地使用分區係民間開發為主導，而公共設施應積極配合興建，以創造良好之生活環境。

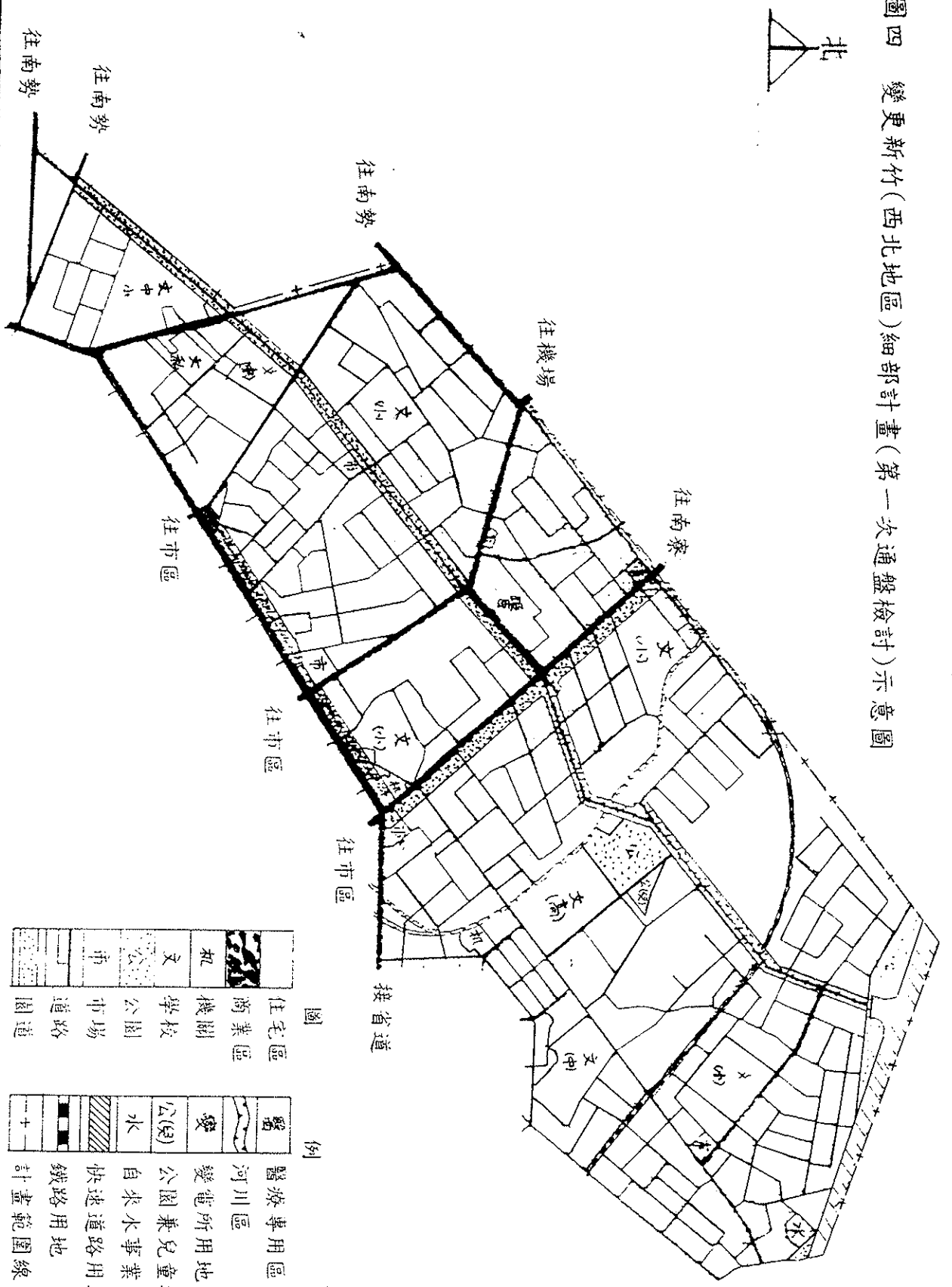
- 而本計畫公共設施之開闢，應配合分期分區發展計畫興建，以符合居民之需求。其事業及財務計畫詳如表十一。而為彈性調整各公共設施之開闢，減低開闢之困難。本事業及財務計畫可配合下列原則，作彈性調整。
- 一. 開發阻力較小者，優先發展。
 - 二. 地方所急需者，優先發展。
 - 三. 發展潛力較大者，優先發展。

表九 變更新竹(西北地區)細部計畫(第一次通盤檢討)公共設施明細表

| 項 目 | 編 號 | 面 積 (公 頃) | 位 置 | 備 註 | |
|----------------|------|--------------|----------------|--------------|--------|
| 機 關 | 機 一 | 0.32 | 文高三南側 | 北區區公所 | |
| | 機 二 | 0.45 | 北門國小東側，19號道路東側 | 新竹市環保局 | |
| 學 校 | 國 小 | 文 小 一 | 2.27 | 東大路與北大路交叉口北隅 | 北門國小 |
| | | 文 小 二 | 2.51 | 計畫區西北側 | 載熙國小 |
| | | 文 小 三 | 2.10 | 計畫區東北側 | |
| | | 文 小 四 | 1.66 | 計畫區西南側 | |
| | | 小 計 | 8.54 | | |
| | 國 中 | 文 中 一 | 2.53 | 計畫區東北側 | 光華國中 |
| | | 文 私 | 2.35 | 計畫區西南側 | 磐石國中 |
| | | 文 中 小 | 3.70 | 計畫區西南側 | 舊營區 |
| | 文 高 | 文 高 | 3.46 | 水田街北側 | 原農業改良場 |
| | 市 場 | 市 一 | 0.16 | 文小三東側，計畫區東北隅 | |
| 市 二 | | 0.22 | 東大路與經國路口 | | |
| 市 三 | | 0.16 | 東大路與鐵路口西南隅 | | |
| 市 四 | | 0.46 | 文小一西側 | 果菜批發市場 | |
| 市 五 | | 0.17 | 文小四南側 | | |
| 小 計 | | 1.17 | | | |
| 公 園 | 公 一 | 2.43 | 計畫區北端 | | |
| | 公 四 | 1.93 | 文高北側 | 原農業改良場 | |
| | 小 計 | 4.36 | | | |
| 公 園 兼 兒童遊樂場 | 公(兒) | 0.45 | 公四東側，文高北側 | | |
| 自來水事業 用 地 | 水 | 0.71 | 計畫區東北隅 | | |
| 變電所用地 | 電 | 0.76 | 空軍醫院旁 | | |
| 園 道 | 園 道 | 9.74 | 計畫區內 | | |
| 鐵 路 用 地 | 鐵 | 2.21 | 橫貫計畫區北半部 | | |
| 快 速 道 路 | | 3.87 | 計畫區最北端 | | |
| 道 路 | | 35.90 | 計畫區內 | | |

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

圖四 變更新竹(西北地區)細部計畫(第一次通盤檢討)示意圖



圖例

| | | | |
|--|-----|--|----------|
| | 住宅區 | | 醫療專用區 |
| | 商業區 | | 河川區 |
| | 學校 | | 變電所用地 |
| | 公共 | | 公園兼兒童遊樂場 |
| | 市場 | | 自來水事業用地 |
| | 道路 | | 快速道路用地 |
| | 園地 | | 鐵路用地 |
| | | | 計畫範圍線 |

表十 變更新竹(西北地區)細部計畫(第一次通盤檢討)道路編號明細表

| 道路編號 | 寬度 | 長度 | 位置 |
|------|----|-------|---------------|
| 7 | 28 | 1,940 | 經國路；計畫區南緣 |
| 19 | 20 | 900 | 東大路；計畫區中央 |
| 20 | 20 | 470 | 中正路北段 |
| 21 | 15 | 680 | 西大路北段 |
| 22 | 12 | 470 | 延平路 |
| 41 | 12 | 1,970 | 水田街及滄雅路 |
| 公道3 | 30 | 2,980 | 武陵路兩側各九公尺綠帶 |
| 68 | 18 | 300 | 武陵路；南側設三十公尺綠帶 |
| 69 | 25 | 500 | 中正路北段 |
| 60 | 25 | 550 | 成功路 |
| 61 | 25 | 790 | 和平路 |
| 62 | 15 | 110 | 原農業改良廠南側 |
| 63 | 15 | 120 | 原農業改良廠南側 |
| 64 | 12 | 780 | 舊社村南側 |
| 65 | 15 | 520 | 文小一(北門國小)東側 |
| 66 | 12 | 420 | 原農業改良廠東側 |
| 67 | 12 | 400 | 原載熙國小東側 |
| 68 | 12 | 400 | 境福街 |
| 69 | 12 | 125 | 北門國小西側 |
| 70 | 12 | 720 | 計畫區北側 |
| 71 | 12 | 600 | 計畫區西南側 |
| 72 | 12 | 370 | 計畫區西南側 |
| 73 | 12 | 350 | 磐石中學南側 |
| 74 | 15 | 480 | 新延平路 |
| 77 | 12 | 190 | 計畫區西南側 |
| 78 | 12 | 60 | 計畫區西北側 |

四、開發成本較低、經費較易籌措者，優先發展。

而本計畫之財源籌措可依都市計畫法第七十七條所規定之七種經費籌措方式，並配合公共造產等方式，以積極完成本計畫之發展。

表十一 變更新竹(西北地區)細部計畫(第一次通盤檢討)事業及財務計畫表

表十一 變更新竹(西北地區)細部計畫(第一次通盤檢討)事業及財務計畫表

| 公共設施類 | 面積(公頃) | 土地取得方式 | | | | 開闢經費(萬元) | | | 主辦單位 | 預定完成期限 | | 經費來源 |
|----------|--------|--------|------|------|----|-------------|-----|--------|----------------|---------|--------|------------------|
| | | 征購 | 市重地劃 | 獎勵投資 | 其它 | 土地征購及地上物補償費 | 工程費 | 合計 | | 征購勘測設計 | 施工 | |
| 學校 | 10.92 | √ | | | √ | 130,875 | | 1,000 | 新竹市政府 台灣省政府 | 89年度 | 89~90年 | 編列預算 |
| 公園 | 4.36 | √ | | √ | √ | 174,400 | | 363 | 新竹市政府 | 89年度 | 89~90年 | 市政府編列預算 和私人投資 |
| 公園兼兒童遊樂場 | 0.45 | | | | | (已徵收) | | | 新竹市政府 | 90年度 | 90~91年 | 同上 |
| 市場 | 0.71 | √ | | √ | √ | 200 | | 330 | 新竹市政府 | 89~92年度 | 90~93年 | 同上 |
| 道路 | 23.60 | √ | | | √ | 18,315 | | 33,497 | 新竹市政府 | 89~93年度 | 90~93年 | 市政府編列預算 和上級補助 |

註：1. 本表僅列出公共設施未開闢部分之經費。

2. 表列之開發經費及預定完成期限，得視主辦單位財務狀況酌予調整。

第五章 土地使用分區管制

一. 本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第卅一條規定訂定之。

二. 住宅區以供住宅使用為主，建築物之建蔽率及容積率不得大於左列之規定：

| | | |
|------------|-----|------|
| 住宅區種類 | 建蔽率 | 容積率 |
| 第一種住宅區(住一) | 六〇% | 一八〇% |
| 第二種住宅區(住二) | 六〇% | 二四〇% |

三. 商業區以供商業使用為主，建築物之建蔽率及容積率不得大於左列之規定：

| | | |
|-----------|-----|------|
| 商業區種類 | 建蔽率 | 容積率 |
| 鄰里商業區(商一) | 八〇% | 二四〇% |
| 中心商業區(商二) | 八〇% | 四〇〇% |

四. 學校用地之建築物及土地使用依左列規定：

- (一) 國中、國小建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。
- (二) 高中(職)建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二〇〇。
- (三) 餘依都市計畫法台灣省施行細則第二十三條規定。

五. 公園、兒童遊樂場之建築物及土地使用依左列規定：

有頂蓋之建築物，用地面積在五公頃以下者，建蔽率不得大於百分之十五；用地面積超過五公頃者，其超過部分之建蔽率不得大於百分之十二。其建築物簷高不得超過二層樓或七公尺。

六. 市場用地之建築物及土地使用依左列規定：

- (一) 建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二四〇。
- (二) 餘依「台灣省零售市場建築規格」規定。

七. 停車場之建築物及土地使用依左列規定：

- (一) 作為平面停車場時建蔽率不得大於百分之五。

(二) 作為立體停車場時建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二四〇。

八. 變電所用地之建築物及土地使用依左列規定：

建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二五〇。

九. 醫療專用區之建築物及土地使用依左列規定：

建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二五〇。

十. 自來水用地之建築物及土地使用依左列規定：

建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。

十一. 園道用地之建築物及土地使用依左列規定：

(一) 園道用地供道路使用為主，其綠化面積不得小於計畫面積百分之三十。

(二) 綠化面積部分應選植適合該地區之喬木作為行道樹。

十二. 園道用地之建築物及土地使用依左列規定：

十三. 為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：

(一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分，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，得曾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共使用，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) 凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「台灣省建築物增設停止空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。

十四. 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。

十五. 本要點未依規定事項適用其他相關法令規定。

變更新竹（西北地區）細部計畫（第一次通盤檢討）書

擬定機關：新 竹 市 政 府
規劃單位：台灣省政府住宅及都市發展處
編訂時間：中華民國八十年七月編訂
修訂時間：中華民國八十八年六月修訂