

變更新竹市(朝山地區)都市計畫(部分工業區、農業區為社會福利專用區)書

新 竹 市 政 府
中 華 民 國 9 6 年 2 月

新 竹 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表		
項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更新竹市(朝山地區)都市計畫(部分工業區、農業區為社會福利專用區)	
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	無	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	
	新聞登報	
	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	市 級	
	部 級	

壹、計畫緣起

行政院 93.2.13.院臺內字第 0930081882 號函核定之「社會福利政策綱領」中，開宗明義的闡述：社會福利政策是我國的基本國策之一，國家興辦社會福利之目的在於保障國民之基本生存、家庭之和諧穩定、社會之互助團結、人力品質之提升、經濟資本之累積，以及民主政治之穩定，期使國民生活安定、健康、尊嚴。然而當代社會、政治、經濟變化迅速，各先進國家均面對二十一世紀新的挑戰，我國亦不例外。面對來自人口老化、家庭功能萎縮、政府財政困難，以及社會價值變遷的挑戰；復加上全球化、後工業化帶來之生產結構丕變、勞動彈性化、經濟低度成長、貧富差距擴大、跨國人口流動，以及失業率攀高等全球風險曝露的升高，其因應之道，絕非唯有緊縮社會福利一途，整合資源、調節供需、提升效率、積極回應等都是良方。

因應政治經濟社會變遷的挑戰，吸納工業先進國家的經驗，回應民間社會完善我國社會福利體系的呼聲，乃訂立了：人民福祉優先、包容弱勢國民、支持多元家庭、建構健全制度、投資積極福利、中央地方分工、公私夥伴關係、落實在地服務、整合服務資源等九大原則；並參酌國際慣例、考量我國社會福利政策的歷史傳承與實施現況，行政院現階段爰以社會保險與津貼、社會救助、福利服務、就業安全、社會住宅與社區營造、健康與醫療照護等六大項目為我國社會福利政策綱領之內涵。是以，財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會（以下簡稱慈濟基金會）在國內長期推動的慈善、醫療、教育、文化、國際賑災、骨髓捐贈、社區志工、環保資源回收等八大志業，（諸如中低收入戶生活輔助與急難救助、社區關懷、獨居老人關懷、婦女暨兒童權益保障培訓、外籍新娘生活輔導、青少年正信生活營、社區志工、社區健康講座與社區大學），可謂與我國社會福利政策綱領之內涵，切合符節。

位於新竹市中華路 5 段 208 巷 20 號的原「東方藝術陶器股份有限公司」(座落地號為新竹市大庄段 469-2 地號等 15 筆土地，詳細地號如附件五)早已不再營業，業經本府 88 年 12 月 13 日府建商字第 08899848995 號函公告註銷其工廠登記證(詳附件一)。本案土地面積 1.4200 公頃，東面臨接省縱貫路，西側靠近台 15 線西濱快速道路，近新竹機場，交通便利，極適合新竹市民眾及熱心志工的到來；為避免土地閒置，乃計畫興辦「慈濟新竹社會福利園區」作為慈濟基金會落實社區共同推動慈善志業的新竹市模範點，該計畫業經本府 95 年 8 月 8 日府社行字第 0950079071 號函列為市府重要施政方針(詳附件二)、慈濟基金會之目的事業主管機關內政部 95 年 8 月 22 日內授中社字第 0950701470 號函亦同意興辦在案(詳附件三)。故配合「慈濟新竹社會福利園區」開發計畫辦理都市計畫變更作業。

貳、法令依據

依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理。

參、變更位置與範圍

本案變更基地位於新竹市(朝山地區)都市計畫範圍內中華路 5 段 208 巷 20 號原「東方藝術陶器股份有限公司」之工業區及部分農業區，座落地號為新竹市大庄段 469-2 地號等 15 筆土地(詳附件五)，變更面積總計 1.42 公頃，變更區位詳圖 3-1；變更範圍詳圖 3-2。

肆、現行都市計畫概述

一、新竹市(朝山地區)都市計畫(第一次通盤檢討)

基地位於新竹市(朝山地區)都市計畫範圍內。該計畫於民國 70 年 8 月 20 日公告實施，其間曾辦理一次通盤檢討，於民國 81 年 11 月公告實施，第一次通盤檢討後計畫詳圖 4-1 及表 4-1，並概述如下：

(一)計畫範圍與面積

計畫範圍東至汀甫圳，南至台一號及台十三號省道交口附近，西至台灣海峽，北至香山加油站以南約 160 公尺處，計畫面積 268.05 公頃。

(二)計畫年期

以民國 85 年為計畫目標年。

(三)計畫人口及密度

計畫人口 10,000 人，居住密度每公頃約 300 人。

(四)土地使用計畫

計畫區內劃設住宅區、商業區、工業區、農業區、保護區及寺廟保存區等土地使用分區，其面積及比例詳表 4-1。

(五)公共設施計畫

計畫區內劃設 3 處機關、學校(含 1 處文小、1 處文中用地及 1 處文高用地)、4 處公園用地、2 處零售市場、2 處停車場、1 處社教用地、綠地、溝渠、堤防用地、道路用地、人行步道及鐵路用地等公共設施用地，其面積及比例詳表 4-1。

(六)交通系統計畫

計畫區主要聯外道路有二：台一號省道(一號道路)及 57 號鄉道(二號道

路)，前者為南北向貫穿本計畫區；後者則為東西向道路，向東通往大湖村。
計畫區內另配設主、次要道路及出入道路。並於住宅區內酌予劃設適當人行步道，供居民出入方便。

(七)土地使用分區管制要點

就建蔽率、容積率、容積獎勵、法定空地植栽綠化等進行規範。各土地使用分區之建蔽率、容積率詳表 4-2。

表 4-1 變更新竹市(朝山地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案土地使用面積表

項目		面積(公頃)	百分比 1	百分比 2	
土地使用分區	住宅區	31.59	23.84%	11.79%	
	商業區	1.67	1.26%	0.62%	
	工業區	34.54	26.07%	12.89%	
	農業區	134.87	-	50.32%	
	保護區	0.69	-	0.26%	
	寺廟保存區	0.24	0.18%	0.09%	
公共設施用地	機關	0.31	0.23%	0.12%	
	學校	文小	2.00	1.51%	0.75%
		文中	2.20	1.66%	0.82%
		文高	3.50	2.64%	1.31%
	零售市場	0.21	0.16%	0.08%	
	停車場	0.26	0.20%	0.10%	
	公園(兒)	0.80	0.60%	0.30%	
	綠地	0.18	0.14%	0.07%	
	道路廣場	35.30	26.64%	13.17%	
	鐵路	17.86	13.48%	6.66%	
	人行步道	0.92	0.69%	0.34%	
	堤防用地	0.45	0.34%	0.17%	
	社教用地	0.19	0.14%	0.07%	
	溝渠	0.27	0.20%	0.10%	
合計(一)		132.49	100.00%	49.43%	
合計(二)		268.05	-	100.00%	

註：1.合計(一)為都市發展用地面積，其中不含農業區及保護區；合計(二)為都市計畫總面積。

2.表內面積僅供參考，實際面積以核定圖實地分割測量面積為準。

3.工業區屬乙種工業區，其中含零星工業區 1.94 公頃。

4.資料來源：「變更新竹市(朝山地區)都市計畫(第一次通盤檢討)書」，81.01

表 4-2 變更新竹市(朝山地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案建蔽率及容積率一覽表

項目		建蔽率	容積率	備註
住宅區		60%	180%	
商業區		80%	240%	
工業區		70%	210%	
機關用地		50%	250%	
國中、國小		50%	150%	
高中(職)		50%	200%	
公園、綠地、兒童遊樂場		12%		建築物屋簷高不得超過二層樓或七公尺
零售市場		60%	240%	
停車場	平面使用	5%	-	
	立體使用	80%	240%	
寺廟保存區		60%	160%	
社教用地		50%	250%	

二、本計畫與新竹市(朝山地區)都市計畫(第一次通盤檢討)之關係

本計畫變更範圍位於新竹市(朝山地區)都市計畫範圍內之部分工業區及農業區，其面積詳表 4-3。

表 4-3 開發範圍內現行土地使用計畫面積統計表

項目	面積(公頃)	百分比	備註
工業區	1.10	77.58%	A 區
農業區	0.32	22.42%	A 區 0.16 公頃， B 區 0.16 公頃。
合計	1.42	100.00%	

伍、基地環境現況概述

一、自然環境

地形地貌方面，新竹市香山區地形大多為竹東丘陵。在新竹沖積平原以南、竹東丘陵以西，為鳳山溪和頭前溪等溪流排出之大量泥沙堆積的海埔地，此海埔地區地形平坦，為潮水進退的海灘，退潮時除局部海溝外其餘全部露出。至於，海埔地以外的海底地形，離岸 2 公里深約 5 公尺，離岸 3 公里深約 10 公尺。

地質方面，新竹市香山區一帶的海岸平原地質屬於第四紀沖積層沙土，係由客雅溪、三姓公溪、海水川溝及鹽港溪沖積而成，表層主要為風化土、砂、石所組成。

氣候方面，新竹市之氣候屬亞熱帶海洋氣候，長年高溫多濕，四季不甚明顯，夏季較長，冬季時東北季風強勁。全年溫差不大，年平均溫為 22℃，熱季為每年四月至十一月，長達七個月，以七、八月間氣溫最高，月平均溫度最高達 28.5℃，冬季時以一月之氣溫最低，月平均溫度最低約為 14.9℃。雨量方面，新竹香山區為臺灣地區雨量較少的地區，全年降雨量一千公厘以上，年降雨日數為一百天以上，夏季受西南季風及颱風影響，雨量充沛；冬季東北季風盛行，只帶來少量雨水，故十至十二月為乾旱季。

二、土地使用現況

變更範圍北側及東側為都市計畫劃設之農業區，有一至二層樓住宅使用之建物散居其中；西側及南側則為住宅區，區內有零星合院式住宅及透天厝；鄰近地區之道路兩側則開闢作住、商使用。

變更範圍為計畫道路切割為東西兩處，該計畫道路已開闢，為基地主要出入道路。東側基地現況為停車場使用；西側基地現有一原工業區之二層樓建築物，且有部分棚架等臨時性建物。土地使用現況詳圖 5-1。

三、交通系統現況

鐵路香山站，台灣客運、新竹客運、苗栗客運、市區公車均於香山區設立站點。福爾摩沙高速公路亦在香山區設香山交流道，西濱快速道路和台一號省道於香山區交會，尚有 117 號縣道及鄉道越竹東丘陵，交通網路四通八達，甚為便捷。

(一)大眾運輸系統

1.鐵路系統

香山區鐵路在縱貫線與台 1 號省道略呈平行，並在規劃區內設置有香山火車站。北上可以聯絡台北、桃園；南下可以聯絡中部與南部區域各主要城市。

2.客運系統

本地區之客運皆行經台 1 線，分述如下：

新竹客運公司：服務型態以新竹市區公車系統為主，亦兼營中程客運，服務範圍以新竹市為中心涵蓋鄰近鄉鎮。其中有 25 路及 26 路公車經過本地，發車頻率分別為 6 班/天及 20 班/天。

苗栗客運公司：服務型態以縣市間中程客運為主，服務範圍以苗栗縣及新竹市為主。其中有 1 路、2 路、3 路、5 路及 6 路公車經過本基地，發車頻率分別為 65、15、48、12 及 5 班次/天。

台汽客運公司：為全省性客運公司，服務型態以中長程客運為主，服務範圍遍佈全省，但以北部縣市為主。其中以縱貫線台 1 線為主，本基地為主要必經之處，大眾運輸尚屬便利。

(二)道路系統

1.地區性交通

(1)過境性道路

福爾摩沙高速公路：福爾摩沙高速公路通過香山地區，經由香山系統交流道利用台 1 線及台 13 線連接西濱快速道路，並可聯繫中山高速公路，為香山區通往南北之另一要道。

台 15 省道：由竹北進入香山區，於南寮附近接 122 縣道，可至新竹市區、竹東等地區。

台 1 省道：為香山區南北向之重要幹道，貫穿新竹市中心位置，路線大致與縱貫鐵路平行，往北可達桃園縣楊梅、中壢等鄉鎮，往南可至苗栗縣頭份等地區，並與 117、122 等縣道相接，向兩側可聯絡

竹北、竹東地區。

台 61 省道：亦為香山區南北向之重要幹道，亦稱為西濱快速道路，路線大致與海岸線平行，向南北兩向可聯絡竹南、竹北地區。

(2) 聯外幹道

香山區聯外幹道包括中華路、南大路。中華路北接竹北市，往南穿越市中心區後通往香山、朝山地區；南大路係聯繫新竹市區與東區十八尖山、青草湖等風景區間之主要道路，向南延伸經香山區茄苳、大湖，於內湖附近接台 1 省道，如圖 5-2 所示。

(3) 主要幹道

主要幹道系統大致以中正路、中華路為軸，包括中正路、中山路、中央路、北大路、西大路、食品路、學府路、西大路、自由路及東光路等道路。其中，又以東大路、西大路、中華路及北大路為新竹市中心區縱貫鐵路西側之內環道路系統；南大路、寶山路、學府路、光復路及公園路為鐵路東側之內環路網。而經自由路、東光路、光復路等道路之聯繫，可疏通台 1 省道與高速公路間往來之交通旅次。

(4) 次要道路

次要道路以連接聯外幹道系統及服務主要幹道間之交通為主，包括民主路、民生路、民權路、民族路、博愛路、東山街、東南街、林森路、四維路、牛埔路、延平路、和平路、竹光路、武陵路等道路。

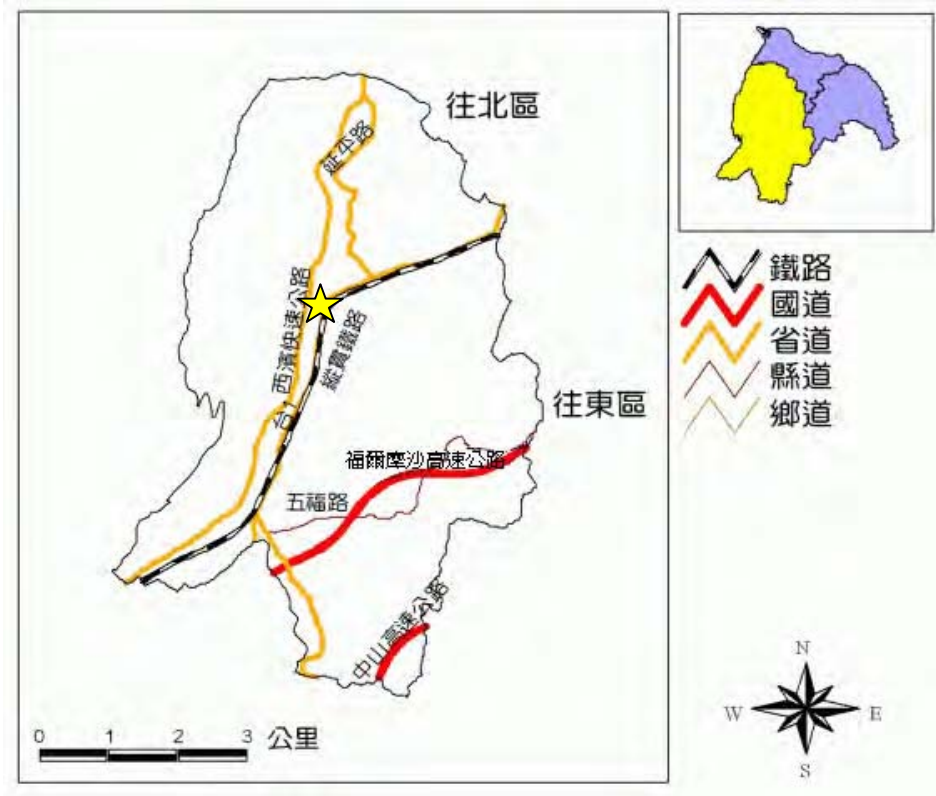


圖 5-2 香山區交通運輸圖

資料來源：逢甲大學地理資訊中心

註：「★」表基地位置

(5) 聯絡道路

除上述之聯外、主要、次要等各級道路之外，新竹市區其餘道路屬於聯絡道路，主要負責各住宅區、商業區或其他鄰接建築物之交通集散，如東門街、北門街、復興路、信義路、武昌街、南門街等道路。

2. 基地鄰近道路概況

計畫區主要聯外道路有三：台 1 線、台 61 線及中華路五段 208 巷，前兩者為南北向，分別為計畫區兩側之主要動線；後者則為東西向，連結前述之主要道路，如圖 5-3。

(1) 台 1 線

台一線南北貫穿香山區，為本基地通往新竹市區之主要道路。路幅為四車道。

(2) 台 61 線

台 61 線為新建之道路，亦為本基地北通竹北南抵竹南之重要道路。路幅南北向各為 2 線快車及 2 線慢車道。

(3) 中華路五段 208 巷

為計畫區旁既有道路，為本基地之主要出口道路，東連台 1 線，西接台 61 線，目前道路主要供給鄰近居民出入使用，故交通量較少。



圖 5-3 區內道路示意圖

(三)交通調查及服務水準分析

本地區為平原地區，故採用平原區之交通條件作為尖峰小時交通量之推估，交通量監測細目詳附錄一，另整理調查結果詳表 5-1~表 5-2。

計畫區南側之 57 號鄉道（中華路五段 208 巷），將是未來計畫區對外聯絡之主要聯外道路，其他鄰近道路系統包括省道台 1 線及 61 線等，依交通部運輸研究所公告之「公路容量手冊」之服務水準(表 5-3)，並依省公路局交通量調查及本計畫調查之資料，茲就各道路現況服務水準說明如表 5-3。經調查結果顯示，計畫區鄰近道路服務水準皆介於 A~B 之間。其中，台 1 線尖峰時段服務水準維持約在 B 級；台 61 線及中華路五段 208 巷，尖峰時段服務水準皆為 A 級。

表 5-1 交通流量調查資料(非假日)

路線名稱	路面寬度 (公尺)	方向 (往)	車道佈設			各車種車輛數(輛/日)					總計 流量 (PCU)	交通 量尖 峰小 時 (PCU)
			快車 道寬 度	機慢 車道 寬度	路肩 寬度	小 型 車	大 型 車	特 種 車	機 車	合 計		
			(公尺)	(公尺)	(公尺)							
台 1 線	25.8	北	3.5,3.5	0	4.8	23,214	1,433	467	25,223	50,337	40,093	2,488
		南	3.5,3.5	0	4.8	22,466	1,344	401	24,899	49,110	38,807	2,391
台 61 線	37.2	北	3.5,3.6	3.3,3.2	0.8	16,788	1,528	533	12,332	31,181	27,609	1,684
		南	3.5,3.6	3.3,3.2	0.8	15,443	1,679	548	13,448	31,118	27,169	1,626
中華路五段 208 巷	8.0	東	3.5	0	0.5	367	23	0	489	879	658	39
		西	3.5	0	0.5	322	18	0	477	817	597	37

註：調查時間 95.12.29。

表 5-2 交通流量調查資料(假日)

路線名稱	路面寬度 (公尺)	方向	車道佈設			各車種車輛數(輛/日)					總計	
			快車道寬度	機慢車道寬度	路肩寬度	小型車	大型車	特種車	機車	合計	流量(PCU)	交通量尖峰小時(PCU)
			(公尺)	(公尺)	(公尺)							
台 1 線	25.8	北	3.5,3.5	0	4.8	25,449	1,399	455	28,994	56,297	44,109	2,789
		南	3.5,3.5	0	4.8	26,773	1,401	377	27,343	55,894	44,378	2,866
台 61 線	37.2	北	3.5,3.6	3.3,3.2	0.8	18,773	1,498	421	15,433	36,125	30,749	1,843
		南	3.5,3.6	3.3,3.2	0.8	19,022	1,533	488	16,022	37,065	31,563	1,795
中華路五段 208 巷	8.0	東	3.5	0	0.5	355	20	0	455	830	623	37
		西	3.5	0	0.5	311	19	0	433	763	566	38

註：調查時間 95.12.30。

表 5-3 路段服務水準評估標準

服務水準	V/C值	交通性質描述
A	$V/C < 0.371$	自由車流
B	$0.371 \leq V/C < 0.540$	穩定車流(少許延滯)
C	$0.540 \leq V/C < 0.714$	穩定車流(延滯可接受)
D	$0.714 \leq V/C < 0.864$	接近不穩定車流(延滯可容忍)
E	$0.864 \leq V/C < 1.00$	不穩定車流(延滯不可容忍)
F	$V/C > 1.00$	強迫車流(已阻塞)

資料來源：「2001 年台灣地區公路容量手冊」，交通部運輸研究所，民國 90 年 3 月。其中「V」表尖峰流量；「C」表容量

表 5-4 各級道路現況交通量及服務水準

性質	道路名稱	路寬	方向	尖峰小時交通量 (V)	容量 (C)	V/C	服務水準
非 假 日	台 1 線	25.8	北	2,488	5,800	0.43	B
			南	2,391	5,800	0.41	B
	台 61 線	37.2	北	1,684	7,616	0.22	A
			南	1,626	7,616	0.21	A
	中華路五段 208 巷	8.0	東	39	830	0.05	A
			西	37	830	0.04	A
假 日	台 1 線	25.8	北	2,789	5,800	0.48	B
			南	2,866	5,800	0.49	B
	台 61 線	37.2	北	1,843	7,616	0.24	A
			南	1,795	7,616	0.23	A
	中華路五段 208 巷	8.0	東	37	830	0.04	A
			西	38	830	0.04	A

四、土地權屬

變更範圍位於新竹市大庄段 469-2 地號等 15 筆土地，詳表 5-5 及圖 5-4。

表 5-5 變更範圍土地權屬一覽表

序號	地段	地號	面積(m ²)	土地使用分區	所有權人/管理者
1	新竹市大庄段	469-2	20.35	工業區	中華民國/財政部國有財產局(註 1)
2	新竹市大庄段	497	626.03	農業區	周靜怡(註 2)
3	新竹市大庄段	498	188.59	農業區	周靜怡(註 2)
4	新竹市大庄段	499	788.86	農業區	周靜怡(註 2)
5	新竹市大庄段	500	5.24	工業區	基金會
6	新竹市大庄段	500-1	2.87	工業區	中華民國/財政部國有財產局(註 1)
7	新竹市大庄段	604	8012.94	工業區	基金會
8	新竹市大庄段	604-1	7.80	農業區	基金會
9	新竹市大庄段	605	1241.21	農業區	周靜怡(註 2)
10	新竹市大庄段	683	1610.03	工業區	基金會
11	新竹市大庄段	683-3	292.63	農業區	周靜怡(註 2)
12	新竹市大庄段	684	520.58	工業區	基金會
13	新竹市大庄段	684-1	34.67	農業區	基金會
14	新竹市大庄段	685	145.62	工業區	基金會
15	新竹市大庄段	686-2	702.45	工業區	基金會

註 1：國有財產局原則同意該局管有土地併同本案辦理都市計畫變更作業，詳附件七。

註 2：私有土地所有權人同意書詳附件八。

陸、變更理由及變更內容

一、變更理由

- (一)因應政治經濟社會變遷的挑戰，吸納工業先進國家的經驗，回應民間社會完善我國社會福利體系的呼聲，計畫興辦「慈濟新竹社會福利園區」作為慈濟基金會落實社區共同推動慈善志業的新竹市模範點。
- (二)考量交通便利，並為避免土地閒置選擇位於新竹市中華路5段208巷20號的已停止營業之原「東方藝術陶器股份有限公司」土地及部分農業區土地為設置地點，並協助鄰近地區興闢人行步道，減輕市府財政負擔，有助鄰近地區交通系統之健全並提高人行空間之安全性。
- (三)提供集會堂、博覽區、社會教育及人文推廣中心、兒童教育中心及環保展示中心等公益性空間及公園、綠地、廣場及停車場等區內必要之公共設施用地供鄰近居民使用，有助改善公共設施服務水準。

二、變更內容

(一)變更法令分析

1. 變更許可方面

- (1)本案工業區檢討變更依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」有關工業區變更為特定專用區許可條件內容「依各目的事業中央主管機關訂定之該特定專用區設置管理辦法、審核要點或審議規範等相關規定辦理；其無相關規定可資依循者，由各級都市計畫委員會視實際情況審決。」規定辦理。
- (2)本案農業區檢討變更之開發方式，依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第2-1點及第32點規定辦理。

A. 「都市計畫農業區變更使用審議規範」第2-1點

都市計畫農業區變更使用，有下列情事之一者，得由各級都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。

- (一)變更範圍內現有聚落建築密集者。
- (二)因計畫書圖不符、發照錯誤、地形修測、計畫圖重製或基地畸零狹小，配合都市整體發展而變更者。
- (三)經目的事業主管機關同意興辦教育、文化、社會福利、醫療照顧服務、寺廟宗教、公用設施或公益設施等事業需要而變更者。

(四)各級政府整體開發而變更者。

B. 「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 32 點

依本規範申請變更使用，應規劃提供變更使用範圍內及全部或局部都市計畫地區使用之公共設施及公用設備。

2. 公共設施檢討分析

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」標準檢討「新竹市(朝山地區)都市計畫(第一次通盤檢討)」之公共設施用地面積，其結果如表 6-1 所示，公園用地不足 0.825 公頃，其餘則符合法令規定。

表 6-1 「新竹市(朝山地區)都市計畫(第一次通盤檢討)」之公共設施用地面積檢討表

公共設施別	目標年人口	現況面積(ha)	需求面積(ha)	不足(-)或超過(+)-面積(ha)
兒童遊樂場	10,000	0.8	0.8	0
公園	10,000	0.8	1.625	-0.825
停車場(依商業用地推估)	10,000	0.26	0.167	0.093

註：兒童遊樂場及公園之現況面積皆以「新竹市(朝山地區)都市計畫(第一次通盤檢討)」之“公(兒)”面積 0.8 公頃計算。

(二)變更許可條件

1. 自願捐贈土地

查本案申請部分工業區、農業區為社會福利專用區，供慈濟志業中心之公益性設施使用，與變更工業區、農業區為住宅區或商業區之變更目的與活動性質迥然不同，申請單位長期從事社會福利工作，卓富信譽，深獲社會大眾認同，且興辦志業即為社會福利事業，開發後無資本利得之目的及形式利益，性質上類似準公共設施或準社教機構，故可免捐贈土地。

2. 區內必要之公共設施用地

為確保環境品質，增加開放空間，劃設申請變更總面積 20%土地作為區內必要之公共設施用地，包括公園、綠地、廣場及停車場等，其產權仍屬開發者所有，並應自行興建、管理、維護。

(三)變更內容

變更現行計畫部分工業區及農業區土地為社會福利專用區，作為新竹市推動社會福利之模範點。

變更內容明細表詳表 6-2、土地使用面積對照表詳表 6-3、變更示意圖詳圖 6-1，實際之變更範圍應以核定圖實地分割測量面積為準。凡本次變更內容未指明變更部分，均以原計畫為準。

(四)其他

- 1.本案申請建築時應提送「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」進行都市設計審議。
- 2.本計畫調整土地使用分區之土地，原為東方藝術陶器股份有限公司使用，主要作為藝術陶瓷器之製造及銷售暨有關業務經營，屬於非金屬礦物製品製造業，不屬「公告工廠變更用地開發使用應實施環境影響評估細目及範圍」規定應辦理環境影響評估之範圍，故土地使用分區變更不需辦理環境影響評估。
- 3.本計畫未來開發行為若涉及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」或其他相關法令所規定應實施環境影響評估者，應由開發單位或申請人檢具環境影響說明書向目的事業主管機關提出，並轉送主管機關完成審查。
- 4.本計畫調整土地使用分區之土地，如屬「土壤及地下水污染整治法」規定涉及土壤、地下水整治場址之污染土地者，其土地開發計畫之提出與實施應依「土壤及地下水污染整治法」規定辦理。

表 6-2 變更新竹市(朝山地區)都市計畫(部分工業區、農業區為社會福利專用區)案變更內容明細表

標號	位置	變更內容			變更理由	備註
		原計畫	新計畫	面積(公頃)		
1	新竹市中華路5段208巷20號	工業區	社會福利專用區	1.10	1.考量交通便利，並為避免土地閒置選擇位於新竹市中華路5段208巷20號的已停止營業之原「東方藝術陶器股份有限公司」土地及部分農業區土地興辦「慈濟新竹社會福利園區」作為慈濟基金會落實社區共同推動慈善志業的新竹市模範點。 2.協助興闢人行步道，減輕市府財政負擔，有助鄰近地區交通系統之健全並提高人行空間之安全性。 3.提供公益性空間及公園、綠地、廣場及停車場等必要之公共設施用地供鄰近居民使用，有助改善公共設施服務水準。	大庄段 469-2、500、 500-1、604、 683、684、 685、686-2地 號等8筆土地

2	新竹市中華路5段208巷20號北側及東側	農業區	社會福利專用區	0.32	同上。	大庄段 497、498、499、604-1、605、683-3、684-1地號等 7 筆土地
---	----------------------	-----	---------	------	-----	--

註：1.凡本次變更內容未指明變更部分，均以原計畫為準。

2.表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表 6-3 變更新竹市(朝山地區)都市計畫(部分工業區、農業區為社會福利專用區)
案變更前後土地使用面積對照表

項目		現行都市計畫面積(公頃)	本次檢討增減面積(公頃)	變更後計畫面積(公頃)	佔都市發展用地百分比(%)	佔計畫區百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	31.59	-	31.59	23.84%	11.79%	
	商業區	1.67	-	1.67	1.26%	0.62%	
	工業區	34.54	-1.1	33.44	25.24%	12.48%	
	農業區	134.87	-0.32	134.55	-	50.20%	
	保護區	0.69	-	0.69	-	0.26%	
	寺廟保存區	0.24	-	0.24	0.18%	0.09%	
	社會福利專用區	0	1.42	1.42	1.07%	0.53%	
公共 設施 用地	機關	0.31	-	0.31	0.23%	0.12%	
	學校	文小	2.00	-	2	1.51%	0.75%
		文中	2.20	-	2.2	1.66%	0.82%
		文高	3.50	-	3.5	2.64%	1.31%
	零售市場	0.21	-	0.21	0.16%	0.08%	
	停車場	0.26	-	0.26	0.20%	0.10%	
	公園(兒)	0.80	-	0.8	0.60%	0.30%	
	綠地	0.18	-	0.18	0.14%	0.07%	
	道路廣場	35.30	-	35.3	26.64%	13.17%	
	鐵路	17.86	-	17.86	13.48%	6.66%	
	人行步道	0.92	-	0.92	0.69%	0.34%	
	堤防用地	0.45	-	0.45	0.34%	0.17%	
	社教用地	0.19	-	0.19	0.14%	0.07%	
	溝渠	0.27	-	0.27	0.20%	0.10%	
合計(一)		132.49	-	132.49	100.00%	49.43%	
合計(二)		268.05	-	268.05	-	100.00%	

註：1.合計(一)為都市發展用地面積，其中不含農業區及保護區；合計(二)為都市計畫總面積。

2.表內面積僅供參考，實際面積以核定圖實地分割測量面積為準。

3.工業區屬乙種工業區，其中含零星工業區 1.94 公頃。

柒、都市防災計畫

本基地為供作社會福利使用，除可提供國內急難救災教育訓練及新竹市天然災害救災指揮調度中心與救災物資存放使用空間，並可結合基地之區域救災指揮調度與慈濟社區化通報動員系統，及時趕赴新竹市之受災區域，配合政府救災體系，從事救災、賑災與災民心靈建設工作。

為健全基地災害防救能力，強化災害預防及相關措施，有效執行災害搶救及善後處理，以保障人員之生命財產安全，茲依本基地之防災避難空間、消防救災路線以及火災延燒防止地帶等項目，分述如後：

一、防災避難據點

為使基地本身於災害發生時，得以提供大型之戶外避難空間，除將劃設之公共開放空間供民眾緊急避難使用外並規定建蔽率不得大於 60%。視周圍建物高度於四周種植耐火樹種，以有效降低熱輻射並阻擋建物掉落物，確保避難民眾之生命安全。

- (一)避難場所：防災避難場所主要為收容因空間阻隔或其他因素暫時無法進入收容場所之人員，其設施及設備較缺乏並無法提供中長期之生活保障，較不拘泥形式，任何無倒塌危險的開放空間均能使用，如：基地內開放空間、面前道路、綠地、鄰里公園、空地、建物前的廣場或自行留設之避難空間等。
- (二)接受及發放物資據點：物資據點可區分為接收與發放兩大體系，其中發放據點應配合避難、收容場所設置。接受物資據點須選擇交通便利、區位適當、具足夠存放空間者，建議以本計畫內之急難救助中心為物資接收據點。

二、消防救災及避難路線：

基地東側之中華路五段，和基地南側之人行步道及周邊之巷道作為消防救災及避難路線。

- (一)緊急避難道路及救援輸送道路：緊急避難道路為供都市災害發生時，避難逃生之用，為大量疏散避難逃生流量，達迅速避難之目的。救援輸送道路則供各種救災、救助、救急、輸送等之用，使救災人車迅速到達災害發生地。以基地面前之計畫道路往東連結中華路及往西連結西濱公路之道路作為緊急避難道路與救援輸送道路。
- (二)避難輔助道路：以本計畫區內除指定為緊急避難道路及救援輸送道路外之道路為避難輔助道路，包括基地南側之人行步道及鄰近住宅單元計道路等。

三、火災延燒防止地帶

火災發生時，為阻斷災害蔓延或遭受波及之機會，於基地周圍鄰近住宅區側劃設有人行步道以作為火災延燒防止隔絕地帶。且將公共開放空間設置在建物四周並種植耐火樹種。

拾、實施進度與經費

本案開發年期預定為 97 年至 99 年，開發經費包括土地徵購及地上物補償費與工程費。土地擬由慈濟基金會價購取得或私人捐贈，價購部份依民國 95 年土地公告現值加四成估算，約為 6 萬元；工程費方面，包括公共工程興闢費用及建築成本，總計約 4 億 4855 萬元，總計本案開發經費約新台幣 4 億 4861 萬元，經費來源由慈濟基金會自籌。財務計畫詳細內容詳表 10-1。

表 10-1 實施進度與經費說明表

土地使用分區	面積(公頃)	土地取得方式						開發經費(萬元)			主辦單位	開發年期	經費來源
		徵收	協議價購	獎勵投資	公地撥用	捐贈	其他	土地徵購及地上物補償費	工程費	合計			
社會福利專用區	1.42		√			√		6	44,855	44,861	財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會	97-99 年	由主辦單位自籌

註：1.本案開發經費及預定完成時限得由主辦單位依財務狀況酌予調整。

- 2.土地徵購及地上物補償費僅計算國有土地(大庄段 469-2、500-1 等二筆地號)之價購費用，以公告現值加四成估算。
- 3.變更範圍內部分私人土地(大庄段 497、498、499、605、683-3 等五筆地號)為私人捐贈予主辦單位。
- 4.除前述土地外，變更範圍內其餘地號為主辦單位之自有土地。