

中華民國九十二年一月

擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）案書

新竹市政府

項 目		說 明	
新竹市變更都市計畫審核摘要表			
都市計畫名稱		擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）案	
變更都市計畫法令依據		一、都市計畫法第十二條、第十六條、第二十六條。 二、依行政院八十三年六月廿七日台八十三內二四四八四號函辦理。 三、依內政部八十七年十月十九日台八十七內營字第八七〇八四五八號函辦理。	
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		公告：自民國八十九年十二月二十日起至民國九十年一月十八日止，刊登於八十九年十二月十七日（中國時報第四十六版）、十二月十八日（聯合報第四十三版）、十二月十九日（自由時報第五十一版）。 公開展覽：自民國九十年三月五日起至民國九十年四月三日止，刊登於九十年三月三日（中國時報第三十七版）、三月四日（聯合報第四十二版）、三月五日（自由時報第四十六版）。	
人民團體對本案之反映意見		詳人民團體陳情意見綜理表 地點—新竹市政府大禮堂	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果		中央級	內政部都市計畫委員會九十年十一月六日第五二一次會審議通過。
		市級	新竹市都市計畫委員會九十年四月十六日第一二九次會審議通過。

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與目的

一、計畫緣起

自民國六十九年新竹科學工業園區設置二十年來，新竹地區因此在產業活動、都市規模及空間發展上產生重大改變，加上相關研究機構（如工業技術研究院、清華及交通大學、國家級實驗室等專業研究機構）的設立，產生之聚集效益為新竹科學城奠下深耕的基礎。而在高科技產業蓬勃發展與園區廠商的努力之下，隱隱牽動著全球高科技類股之脈動。

在此趨勢之下，為使高科技產業能永續發展，前經行政院八十二年十月十四日台八十二科字第三六一九〇號函核定之「新竹科學城發展計畫」，即將新竹市結合新竹科學園區、清大、交大及工業研究院等，發展新竹地區成為台灣北部高科技產業與學術重鎮。

依內政部八十七年十月十九日台八十七內營字第八七〇八四五八號函，同意將「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」依新竹縣市轄區為範圍，分別併入新竹縣竹東（二重、三重地區）都市計畫及新竹都市計畫，並分於完成上開二處擴大都市計畫案審議程序後，再同時配合公告發布實施，且對於高速公路新竹交流道附近特定區計畫案之部分，併予公告廢除；另依行政院八十三年六月廿七日台八十三內二四四八四號函，同意本府為因應行政院核定之「新竹科學城發展計畫」及本市未來發展之需要，准予將全市轄區納入都市計畫範圍辦理擴大都市計畫案。

據此，為承繼新竹科學城發展計畫，延伸新竹科學園區效益，發展後期轉型基地（衛星園區），使市民除享受良好的就業與就學環境之外，還能擁有高品質的居住生活及休閒環境，爰擬定「擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）」，作為本計畫地區發展之指導原則。

二、計畫目的

- (一) 承繼科學城計畫構想，延伸科學園區效益，發展台灣北部高科技產業與學術重鎮。
- (二) 配合新興策略型產業之發展趨勢，提供技術轉型為以研發為主之誘因與契機。
- (三) 整體開發高品質生活及休閒園區，創造新竹市生產、生活、生態環境之示範效益。

第二節 地理位置與計畫範圍

一、地理位置

本計畫區位居新竹市東區範圍內之東緣，西側有中山高速公路經過，東側主要鄰接新竹縣之竹東鎮，北側則以頭前溪、東西向快速道路與竹北市為界，並且鄰近六家高鐵站，南側與新竹科學園區僅光復路一路之隔，不僅對外交通便捷，且在產業發展上具有區位優勢。

圖一 地理位置圖

二、計畫範圍

本案之計畫範圍主要包括新竹市光復路以北，中山高速公路以東，頭前溪以南以及柯子湖溪所圍地區，涵蓋原「高速公路新竹交流道附近特定區計畫—新竹市部份」及部份非都市土地，面積合計約三二七·二六公頃。

圖二 計畫範圍圖

第三節 辦理依據

- 一、都市計畫法第十二條、第十六條、第二十六條。
- 二、依行政院八十三年六月廿七日台八十三內二四四八四號函辦理。
- 三、依內政部八十七年十月十九日台八十七內營字第八七〇八四五八號函辦理。

第五章 變更事項與擴大都市計畫

依內政部八十七年十月十九日台八十七內營字第八七〇八四五八號函，同意將「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」依新竹縣市轄區為範圍，分別併入新竹縣竹東（二重、三重地區）都市計畫及新竹都市計畫，並分於完成上開二處擴大都市計畫案審議程序後，再同時配合公告發布實施，且對於高速公路新竹交流道附近特定區計畫案之部分，併予公告廢除；另依行政院八十三年六月廿七日台八十三內二四四八四號函，同意本府為因應行政院核定之「新竹科學城發展計畫」及本市未來發展之需要，准予將全市轄區納入都市計畫範圍辦理擴大都市計畫案。據此，考量整體計畫範圍之完整性，統籌規範非都市土地散亂發展機制，將原高速公路新竹交流道附近特定區計畫北側之非都市土地（特定農業區）納入都市計畫管理，特辦理擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）案。

第一節 計畫範圍、計畫年期、計畫人口與密度

一、計畫範圍

本案之計畫範圍主要包括新竹市光復路以北，中山高速公路以東，頭前溪以南以及柯子湖溪所圍地區，涵蓋原「高速公路新竹交流道附近特定區計畫—新竹市部份」及部份非都市土地，面積合計約三二七·二六公頃。

二、計畫年期

以民國一一四年為計畫目標年。

三、計畫人口與密度

（一）引入人口推估

為提供高科技人員或企業安置居住使用及地區發展所需之住宅機能，本計畫區內共規劃住宅區七三·三六公頃，其中，第一種住宅區約有六〇·二二公頃（建蔽率六〇%，容積率二〇〇%），第二種住宅區約有一三·一四公頃（建蔽率六〇%，容積率二四〇%），故可引入之人口數約為三〇、〇〇〇人。

六〇·二二公頃 × 二〇〇% / 每人五〇m² = 二四、〇八八人

一三·一四公頃 × 二四〇% / 每人五〇m² = 六、三〇七人

（二）計畫人口為三〇、〇〇〇人，居住密度每公頃四〇〇人。

第二節 土地使用計畫

一、住宅區

原計畫面積五九·八三公頃，本計畫為配合地方實際發展需要、整體道路系統及綠地串聯，將部分住宅區變更為變電所用地、綠地、道路用地、商業區及將部分道路用地、啟智中心專用區及零星工業區變更為住宅區，另考量引入之高科技產業人口及地區發展所需之居住機能，變更部分農業區為住宅區，總計畫面積七三·三六公頃，佔都市計畫面積二二·四二%。本計畫區內計規劃第一種住宅區約有六〇·二二公頃（建蔽率六〇%，容積率二〇〇%），第二種住宅區約有一三·一四公頃（建蔽率六〇%，容積率二四〇%），故可容納約三〇、三九五入。對於其他超出本計畫區住宅供給之居住需求則可由鄰近地區於通勤圈範圍內之住宅區予以滿足。

二、商業區

原計畫面積二·七八公頃，本計畫配合引入產業所需之商務活動及地區商業需求，將部分農業區及住宅區變更為商業區，總計畫面積一二·八九公頃，佔都市計畫面積三·九四％。

若以商業密度（新竹地區三級產業就業數與商業面積比）六〇〇人／公頃推估，可吸引就業數約七、七三四人。

一二·八九公頃 × 六〇〇人／公頃 = 七、七三四人

三、工業區

原計畫面積三·五九公頃，本計畫為配合其使用現況及地方實際發展需要，將所有工業區分別變更為變電所用地及機關用地。

四、零星工業區

原計畫設置零星工業區五處，面積共計二·六一公頃，本計畫為配合整體道路系統、產業升級及引入產業所需之商務活動需求，將部分零星工業區變更為住宅區、道路用地及研發策略產業區，總計畫面積一·九六公頃，佔都市計畫面積〇·五九％。

五、農業區

原計畫面積一三九·二二公頃，本計畫為配合產業轉型、商業機能強化、增加居住空間及提昇公共設施服務機能等需求，將部分農業區變更為研發策略產業區、研究專用區、商業區、商務專用區、住宅區、道路用地、綠地、交通用地、停車場、變電所用地、污水處理廠、公園、學校及公（兒）用地。此外，因應本計畫區北側

原非都市土地（特定農業區）位居「頭前溪水源地水質水量保護區」範圍內之屬性，先將其視為都市發展彈性空間納入規劃為都市計畫農業區，總計畫面積六四·八九公頃，佔都市計畫面積一九·八三％。

計畫區內原有區域型灌溉水路隆恩圳及冷水坑溪均維持其既有水路及功能，此外，將來本計畫區污水均將依行政院環保署相關規定經污水處理場處理後排至浦雅淨水場取水口下游，因此對既有農業環境之衝擊並不大。

六、科技產業專用區

原計畫面積三·五一公頃，佔都市計畫面積一·〇七％，本計畫均予以維持。

若以平均密度四〇〇人／公頃推估，預計引入就業人員約一、四〇四人。

三·五一公頃 × 四〇〇人／公頃 = 一、四〇四人

七、啟智中心專用區

原計畫面積〇·五〇公頃，本計畫為配合整體道路系統，將部分啟智中心專用區變更為道路用地與住宅區，總計畫面積〇·四二公頃，佔都市計畫面積〇·一三％。

八、商務專用區

本計畫為配合引入產業所需之商務活動需求，將部分農業區變更為商務專用區，總計畫面積六·二一公頃，佔都市計畫面積一·九〇％。

若比照商業密度六〇〇人／公頃推估，可吸引就業數約三、七二六人。

六·二一公頃 × 六〇〇人／公頃 = 三、七二六人

九、研究專用區

本計畫為配合高科技產業技術研發與實驗、電信與資訊研發中心、生技與醫學中心等使用，將部分農業區變更為研究專用區，總計畫面積一八·一八公頃，佔都市計畫面積五·五六％。

若以平均密度二〇〇人／公頃推估，預計引入就業人員約三、六三六人。

一八·一八公頃 × 二〇〇人／公頃 = 三、六三六人

十、研發策略產業區

本計畫為配合研發型產業及政府政策所鼓勵之策略性產業等使用，將部分農業區、零星工業區變更為研發策略產業區，總計畫面積三七·〇四公頃，佔都市計畫面積一一·三二％。

若以平均密度二〇〇人／公頃推估，預計引入就業人員約七、四〇八人。

三七·〇四公頃 × 二〇〇人／公頃 = 七、四〇八人

十一、河川區

本計畫為配合實際使用現況，將河道用地變更為河川區，總計畫面積四·四七公頃，佔都市計畫面積一·三七％。

第三節 公共設施計畫

一、機關

原計畫劃設機關用地一處，面積 0.30 公頃，本計畫考量設置管理機構之必要性，將部分工業區變更為機關用地，共計劃設機關用地二處，總計畫面積 1.73 公頃，佔都市計畫面積 0.53%。

二、學校

原計畫劃設文小二處、文中一處，面積 7.11 公頃，本計畫考量現有學校之學生容納量已接近飽和並配合整體道路系統，將部分農業區變更為學校用地，共計劃設學校用地五處，總計畫面積 15.39 公頃，佔都市計畫面積 4.70%。

三、市場

原計畫劃設市場用地二處，總計畫面積 0.56 公頃，佔都市計畫面積 0.17%，本計畫均予以維持。

四、停車場

原計畫劃設停車場用地一處，面積 0.22 公頃，本計畫為因應地方停車需求，將部分農業區變更為停車場用地，共計劃設停車場用地二處，總計畫面積 1.29 公頃，佔都市計畫面積 0.39%。

五、公園

原計畫未劃設公園用地，本計畫為配合柴梳山起伏之地形與特色，將部分農業區變更為公園用地，計畫面積為 5.50 公頃，佔都市計畫面積 1.68%。

六、公園兼兒童遊樂場

七、綠地

原計畫劃設公園兼兒童遊樂場用地四處，面積〇·九七公頃，本計畫為配合人口集居規模增加及整體道路系統，將部分農業區變更更為公（兒）用地，並將部分公（兒）用地變更為道路用地及將部分道路用地變更更為公（兒）用地，共計畫劃設公園兼兒童遊樂場用地八處，總計畫面積三·五九公頃，佔都市計畫面積一·一〇%。

原計畫劃設綠地二處，面積〇·〇六公頃，本計畫為配合自然環境的維護、避免空間使用上之不相容及實際使用現況，將部分農業區、住宅區及排水溝用地變更更為綠地。此外，為因應計畫區北側原非都市土地之地塹及溝渠水道等自然地形所需之防災機能強化與環境保護，於隆恩圳附近配合劃設帶狀綠地，共計畫劃設綠地十三處，總計畫面積一四·一五公頃，佔都市計畫面積四·三二%。

八、廣場

原計畫劃設廣場二處，面積〇·五六公頃，佔都市計畫面積〇·一七%，本計畫均予以維持。

九、排水溝

原計畫劃設排水溝用地一處，面積〇·二二公頃，本計畫為配合實際使用現況，將排水溝用地變更為綠地。

十、河道用地

原計畫劃設河道用地一處，面積四·四七公頃，本計畫為配合實際使用現況，將河道用地變更為河川區。

十一、變電所用地

原計畫未劃設變電所用地，本計畫為配合地方實際發展需要，將部分農業區、住宅區及工業區變更更為變

電所用地，共計劃設變電所用地三處，計畫面積五．六六公頃，佔都市計畫面積一．七三％。

十二、污水處理廠

原計畫未劃設污水處理廠用地，本計畫為配合地方實際發展需要，將部分農業區變更為污水處理廠用地，計劃設污水處理廠用地一處，計畫面積一．九八公頃，佔都市計畫面積〇．六一％。

十三、交通用地

原計畫劃設交通用地一處，面積〇．九〇公頃，本計畫為配合地方實際發展需要，將部分農業區變更為交通用地，共計劃設交通用地三處，計畫面積四．二二公頃，佔都市計畫面積一．二九％。

第四節 交通系統計畫

一、道路

由於本計畫區北側、西側之對外交通受頭前溪及中山高速公路所阻隔，因此配合區域交通系統及相關交通建設計畫，建構計畫區道路系統如下：

計畫區西側經由環狀計畫道路(2-3、2-4、3-1)、縱向道路(2-2)及其他主、次要、出入道路可分別聯繫中山高速公路、東西向快速道路、公道五及光復路等，對外交通可及性高。計畫區北側由於目前仍維持農業使用現況，因此先行規劃必要之聯繫性計畫道路，包括經國橋三〇米道路(可經由既有道路接引道連接)及內灣線鐵路南北兩側分別規劃八公尺寬之計畫道路，構成十字型道路發展軸線，以供實際發展之用。

因此，原計畫道路面積一八．〇三公頃，本計畫考量整體道路結構之完整性，將部分農業區、住宅區、啟

智中心專用區、零星工業區、鐵路用地及公（兒）用地變更為道路用地，並將部分道路用地變更為住宅區及公（兒）用地。計畫道路主要區分為六個等級，合計面積四四・六二公頃，佔都市計畫面積一三・六三％。

二、鐵路

原計畫面積三・一〇公頃，本計畫考量整體道路結構之完整性，將部分鐵路用地變更為道路用地。另外並配合將既有穿越計畫區北側原非都市土地之台鐵內灣線劃設為鐵路用地，總計畫面積四・二七公頃，佔都市計畫面積一・三〇％。

三、高速公路

原計畫面積〇・八一公頃，佔都市計畫面積〇・二五％，本計畫均予以維持。

表十六 變更內容明細表

圖七 變更位置圖

表十七 計畫前後土地使用面積對照表

表十八 公共設施面積檢討分析表

表十九 擴大都市計畫區土地使用計畫面積分配表

表二十 公共設施編號明細表

表廿一 道路編號明細表

表十六 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
一	計畫目標年	民國八十五年	民國一十四年	以二十五年為新訂計畫期程	
二	農業區 (-36.43) 農業區 (-18.18) 農業區 (-6.21) 農業區 (-9.70) 農業區 (-14.49) 住宅區 (-0.40) 零星工業區 (-0.61)	研發策略產業區 (+36.43) 研究專用區 (+18.18) 商務專用區 (+6.21) 商業區 (+9.70) 住宅區 (+14.49) 商業區 (+0.40) 研發策略產業區 (+0.61)	為配合地方實際發展需要， 劃設供高科技研發產業、商 業及相關商務機能、居住空 間使用。		
三	農業區 (-1.58) 農業區 (-3.50) 農業區 (-3.32) 農業區 (-1.07) 農業區 (-1.98) 農業區 (-8.28) 住宅區 (-0.04) 住宅區 (-0.0007) 工業區 (-2.16) 工業區 (-1.43)	綠地 (+1.58) 變電所 (+3.50) 交通用地 (+3.32) 停車場 (+1.07) 污水處理廠 (+1.98) 學校 (+8.28) 公(兒) (+2.63) 綠地 (+0.04) 變電所 (+0.0007) 變電所 (+2.16) 機關 (+1.43)	配合人口集居規模及實際發 展需要，劃設相關之公共設 施及公用事業用地。		

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
四		農業區 (-21.50) 住宅區 (-0.01) 住宅區 (-0.83) 道路用地 (-0.30) 道路用地 (-0.01) 啟智中心專用區 (-0.003) 啟智中心專用區 (-0.077) 零星工業區 (-0.02) 零星工業區 (-0.02) 鐵路用地 (-0.07) 公(兒) (-0.02)	道路用地 (+21.50) 商業區 (+0.01) 道路用地 (+0.83) 住宅區 (+0.30) 公(兒) (+0.01) 住宅區 (+0.003) 道路用地 (+0.077) 住宅區 (+0.02) 道路用地 (+0.02) 道路用地 (+0.07) 道路用地 (+0.02)	配合整體道路系統調整。	
五		農業區 (-4.68) 農業區 (-5.50) 住宅區 (-0.008) 河道用地 (-4.47) 排水溝 (-0.22)	綠地 (+4.68) 公園 (+5.50) 綠地 (+0.008) 河川區 (+4.47) 綠地 (+0.22)	配合自然環境資源(柴梳山、冷水坑溪等)之地形起伏與景觀特色維護，並配合實際使用現況調整。	

第五節 公用設備系統

一、給水系統

(一) 需水量估計

依據本規劃區之土地利用計畫，未來平均日總需水量約一二、〇〇〇 C_≡D，最大日總需水量約一四、〇〇〇 C_≡D，最大時總需水量約三三、〇〇〇 C_≡D。

(二) 供水水源

本規劃區之平均日總需求量約一二、〇〇〇 C_≡D，其相關用水計畫將配合建設時程向經濟部台灣省自來水公司第三區管理處申請，並由省自來水公司調配支應，按配合新竹地區各項計畫之推動，省自來水公司正積極辦理寶山第二水庫計畫，其每年可增加約 7×10^3 水量，供水能力約一九一、五〇〇 C_≡D，將可供應本規劃區之用水需求。

表廿二 本計畫區需水量推估

表廿二 本計畫區需水量推估

使用分區別	推估基準	平均單位需水量	需水量 (CMD)		
			日平均	最大日	最大時
1、住宅區	三〇、三九五 人	〇·二五 CMD/人	七、五九九	九、一一九	二一、八八五
2、商業區	七、七三四 人	〇·一 CMD/人	七七三	九二八	二、二二六
3、科技產業專用區	一、四〇四 人	〇·一 CMD/人	一四〇	一六八	四〇三
4、商務專用區	三、七二六 人	〇·一 CMD/人	三七二	四四六	一、〇七一
5、研究專用區	一八·一八 公頃	三〇 CMD/公頃	五四五	六五四	一、五七〇
6、研發策略產業區	三七·〇 公頃	三〇 CMD/公頃	一、一一一	一、三三三	三、一四〇
7、公共及公用服務區	三〇·九一 公頃	三〇 CMD/公頃	九二七	一、一一二	二、六七〇
8、公園綠地	二三·二四 公頃	三〇 CMD/公頃	〇(六九九)	〇(八三七)	〇(二、〇〇七)
合計	一	一	一一、四六七	一三、七六〇	三二、九六五

註：1、消防用水約一、〇〇〇CMD，將於蓄水池容量中考量，不計列需水量。

2、公園及綠地用水完全利用回收水，不計列需水量。

二、電力系統

(一) 規劃原則

- 1、為減少因突發狀況所造成之斷電而連帶造成區內廠商或實驗室之損失，供電系統採雙迴路設計。
- 2、整體輸配線路以一次施工為原則，為變壓機組則配合不同階段之開發逐步增設。
- 3、輸、配電線路將配合計畫區景觀規劃需求及提高供電之可靠性與安全性，用戶線一律採地下化方式。
- 4、以區內主要道路為主輸配電線路之配設區位。

(二) 用電量推估

配合未來本計畫區土地使用計畫，其最終用電量約為一七〇、〇〇〇瓩。引進本規劃區之輸電線路將請台電公司以地下線路施工。區內並設置二處變電所，降壓至二二·八瓩以供應區內高壓用電。

表廿三 本計畫區用電量推估

表廿三 本計畫區用電量推估

使用分區別	面積 (公頃)	用電密度 (kW/公頃)	需電量	
			需用電量 (kW)	最高用電量 (kW)
1、住宅區	七三·三六	八〇〇	五八、六八八	七〇、四二六
2、商業區	一二·八九	八〇〇	一〇、三一二	一二、三七四
3、科技產業專用區	三·五一	八〇〇	二、八〇八	三、三七〇
4、商務專用區	六·二一	八〇〇	四、九六八	五、九六一
5、研究專用區	一八·一八	五〇〇	九、〇九〇	一〇、九〇八
6、研發策略產業區	三七·〇四	八〇〇	二九、六三二	三五、五五八
7、公共及公用服務區	三〇·九一	八〇〇	二四、七二八	二九、六七四
8、公園綠地	二三·二四	六〇	一、三九四	一、六七三
合計	—	—	一四一、六二〇	一六九、九四四

資料來源：參考「新竹科學園區第四期擴建用地，銅鑼基地開發計畫與細部計畫（修訂本）」，國科會，民國88年9月」數據推估。

三、污水處理系統

原都市計畫範圍內建成區所產生之污水可透過埋設於光復路下之污水管線系統處理，而有關新開發社區部份，則另於研究專用區旁設置污水處理廠用地以處理一般性之生活污水，規劃面積一·九八公頃，其放流水將埋設專管至浦雅淨水場取水口下游排放，對於未來區內所產生之非一般性生活污水，則由其自行處理。

四、雨水排水系統

以區內主要之溪溝作為主要排水路，且於大排水溝渠重要匯集處分段配置滯洪池，並利用計畫道路埋設排水邊溝、排水涵管等設施，導引逕流至下游各大排水路。

五、共同管道系統

本計畫區之共同管道主要佈設於路寬二〇公尺以上道路之下方，結合電力、電信、自來水等主要管道，並使區內共同管道系統與規劃中之共同管道主幹管引接點連接。

圖十 污水系統示意圖

圖十一 排水系統示意圖

圖十二 共同管道系統示意圖

第六節 都市防災計畫

一、救災設施與避難場所規劃

本規劃區救災、避難場所之設置，以整合區內之開放空間系統（如：公園系統、綠地系統）、學校及重要公共建築物為原則。

（一）救災指揮中心：以本計畫區內之管理中心設立防（救）災指揮中心，協調整體救災援助工作。

（二）救災醫護中心：以研究專用區內之相關醫療、養護院所作為救災醫護中心，提供受傷災民之醫療救助。

（三）臨時避難場所：將本計畫區內之開放空間、道路沿線之綠地及建築物前的廣場或自行留設之避難空間，規劃為臨時避難場所，以提供數量多而分散的容納空間。

（四）中長期收容所：將本計畫區內學校規劃為中長期收容所，平時存放救災設施及物資，災害發生後可供安置災民使用。

二、避難及救災動線分析

（一）救災援送動線：將本計畫區內之聯外、主要道路規劃為救災援送動線，其於災害發生時必須保持暢通，以作為消防及便利車輛輸送物資至災害地點或避難場所使用。

（二）避難逃生動線：指定本計畫區內之次要道路及出入道路為避難逃生動線，作為輔助性路徑以連接救災援送動線與避難處所、救災據點。

圖十三 救災設施與避難場所示意圖

圖十四 救災與避難動線示意圖

第七節 事業及財務計畫

一、開發方式及進度
 (一) 開發方式及開發主體

表廿四 各區之開發主體及開發方式表

範圍	開發主體	開發方式	備註
原都市計畫建成區	地主／市府 ／開發商	一、開發許可 (一) 住宅區變更為商業區 (二) 零工三變更 二、區段徵收(住宅區變更為綠地、變電所用地、道路用地；工業區變更為機關用地；道路用地變更為公(兒)用地；啟智中心專用區變更為住宅區、道路用地；公(兒)用地變更為道路用地) 三、一般徵收(原計畫劃設之公共設施) 四、都市更新(適用都市更新條例與新竹市都市更新之相關規定辦理者)	一、零工三變更依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及本計畫規定辦理，並以變更為商務專用區為原則。 二、原鐵路用地變更為道路用地者，僅使用路權，不納入區段徵收取得。 三、工業區變更為變電所用地，河道用地變更為河川區，排水溝變更為綠地，道路用地變更為住宅區部分，係配合目前實際使用現況及未來發展所需予以調整，不涉及變更回饋。
原都市計畫農業區、零工四、零工五、零工六	市府／地主 ／開發商	區段徵收	
原非都市土地特定農業區	地主	一、開發許可(農業區) 二、區段徵收(未開闢之計畫道路、綠地) 三、征購(鐵路用地)	一、農業區之開發依「都市計畫農業區變更使用審議規範」之規定辦理。 二、鐵路用地視實際需求辦理。

註：原都市計畫建成區係指原都市計畫範圍扣除農業區、零工四、零工五、零工六後所剩餘之地區。

(二) 開發許可

1、適用範圍

(1) 住宅區

本計畫區由住宅區變更為商業區之土地及建築物，均採開發許可方式申請開發，並依左列各項有關申請單元、回饋條件、申請開發期限等規定辦理。

(2) 零星工業區 (三)

A·本計畫區零星工業區 (三) 之開發除依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理外，並依左列各項有關申請單元、回饋條件、申請開發期限等規定辦理。

B·零星工業區 (三) 以變更為商務專用區為原則，如經新竹市都市計畫委員會認定無影響地區整體發展計畫者，不在此限。

2、申請單元規定：

(1) 其土地及建築物申請單元，應符合左表條件，始得依本計畫之規定辦理，否則仍維持原計畫。

開發方式	規模與條件限制		審核程序
建物變更使用	1、以原建築執照所涵蓋之土地範圍及建築物為基本申請單元。 2、同一申請單元，應經土地及合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地持分總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意。		可逕向市府建築主管機關依法提出申請，惟 乃應符合後述回饋條件。
基地新建改建	1、基地規模未達一千五百平方公尺者。 2、商業使用之樓層應以整層並立體連續使用為原則。		
街廓整體開發	一街廓以上或基地規模達一千五百平方公尺以上者。		送新竹市都市設計及土地使用開發許可審 議委員會審核同意後向建築主管機關依法 提出申請。

(2) 凡符合前述申請單元者，應於申請開發許可期限內提出開發計畫書圖，送「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」辦理開發許可審議，並繳交回饋後方完成都市計畫變更程序，否則，仍依原都市計畫之土地使用分區與強度規定辦理。

3、回饋條件與方式

(1) 應以左列擇一方式回饋：

- A、捐地：零星工業區變更為商務專用區之捐地比例為三〇%；住宅區變更為商業區之捐地比例為二〇%。
- B、繳交代金：符合左列情形之一者，得改以代金繳納。
 - (A) 捐地後其面積未達最小開發規模者。
 - (B) 所捐贈之土地未達最小開發規模者。
 - (C) 其他由開發者提出申請，經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」同意者。

前項代金計算方式如左列：

代金 \parallel 捐地面積 (A) \times 捐地變更後公告現值 (LP) \times 加成係數 (Z)

LP \parallel 以申請變更土地毗鄰地區使用性質相同之土地，近三年平均公告土地現值

Z \parallel 市府當年土地徵收平均補償加成係數。

(2) 回饋之繳納與收支保管運用方式由市府另行頒訂之。

4、申請開發許可期限

(1) 自本計畫公告實施日起十年內，未取得開發許可申請者，市府得以區段徵收、市地重劃方式，進行部份或整體街廓之開發，否則各該建築基地仍維持原都市計畫之相關規範，並於下次通盤檢討時，將各該建築基地還原為原使用分區，同時降低容積強度。

(2) 取得開發許可後，應於半年內提出雜項執照申請，最多得延長六個月，且以一次為限。否則取消原許可資格，重新申請，多次取消資格者得限制其再行申請之資格。

5、其他：

本計畫公告實施前已依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」或「都市計畫工商綜合專用區審議規範」等規定，通過內政部都市計畫委員會審議之基地，應依該審議結論限期進行開發，超過期限者，適用本計畫規定。

(三) 區段徵收

1、本計畫區範圍內既有合法社區、聚落、零星房屋於辦理區段徵收時之處理原則如下：

(1) 區段徵收之範圍與內容，以區段徵收主管機關報經核定之區段徵收計畫書圖範圍與內容為準。

(2) 範圍內既有合法社區、聚落或建物密集地區，原則上建議不納入區段徵收範圍內，至於納入區段徵收範圍內之合法房屋，在不妨礙都市計畫及區段徵收計畫原則下，得由區段徵收主管機關於辦理區段徵收時按原位置分配之。

(3) 經核定未納入區段徵收地區，則採開發許可方式辦理。

2、區段徵收抵價地之比例係以四〇%為估算財務之依據，實際抵價地之比例應以區段徵收主管機關報經核定之比例為準。

3、開發進度

本計畫區區段徵收之預定開發時程為四年辦理完成，其工作項目包括：(1) 都市計畫擬定及完成法定程序；(2) 都市計畫釘樁作業；(3) 區段徵收範圍測訂及擬定區段徵收計畫書圖；(4) 區段徵收公告、申領抵價地審理、補償費發放及提存、產權囑託登記；(5) 公共工程規劃設計及發包施工；(6) 地籍整理及配地作業；(7) 財務結算、政府取得剩餘可建地等七項。

表廿五 開發進度表

(四) 一般徵收

主要係適用於原計畫劃設之公共設施，包括機二、市一、停二、公(兒)一、公(兒)二、公(兒)三、公(兒)四、綠十一及道路用地等。

(五) 都市更新

本計畫劃定都市更新地區範圍如圖十五所示。區內之土地開發參照都市更新條例與新竹市都市更新之相關規定辦理(如附件三、四)。

圖十五 劃定都市更新地區範圍圖

(六) 開發獎勵措施

為促進本計畫地區土地有效利用，鼓勵土地持分子以合併為大型基地使用，並土地及建築物之開發能提供公共開放空間、公益服務設施，以增進公共福利，特訂定「開發獎勵要點」，如附件一。

另考量本計畫區主要劃設之產業區其土地利用供給，須具備有能適應全球化經濟脈動暨高科技產業生命週期瞬息變遷之彈性；同時也為維護土地開發利得之社會公平性並兼顧環境發展之容受力合理承載，特訂定「研究及開發策略性產業土地使用浮動容積率管理機制規定」，如附件二。本計畫區所劃設之研究專用區及開發策略產業區之土地使用管理計畫，得應用浮動容積之管理機制，來輔助產業策略之實施，且藉由浮動容積之申請，由政府部門取得必要之產業園區環境管理維護財源回饋，俾用之於保全整體計畫區之環境品質水準之永續化經營。

二、財務計畫

(一) 一般徵收

原都市計畫地區尚未開建之公共設施，其開發經費概估如表廿六所示。

表廿六 原都市計畫公共設施事業及財務計畫表

(二) 區段徵收

1. 擬辦區域範圍

光復路既成社區以北、中山高速公路以東、農業區以南及新竹縣市界（柯子湖溪）以西所圍範圍，不含光復路既成社區、公道五、園區經國橋三〇米道路，合計面積約一五一·二八公頃。

圖十六 區段徵收範圍示意圖

2. 預定開發時間

四年

3. 土地權屬及面積

私有地：一三九·二八公頃

公有地：一二·〇〇公頃

4、開發費用

本計畫區區段徵收之開發費用項目包括如下：

- (1) 區段徵收作業費用：包括地籍整理費用及必要之業務費用。
- (2) 補償費用：包括地價補償費用及其他補償費用。
- (3) 工程費用（包括整地工程、道路、兩水下水道、污水下水道）及主共同管道費用（含規劃、設計、施工、管理、監造等費用）。
- (4) 貸款利息：以八%計算。

依上述開發費用概算結果，區段徵收總開發費用約二、四一三、八一三萬元。

表廿七 區段徵收開發費用概算表

5、土地處分方式

(1) 發還地主抵價地(包括住宅區、商業區、商務專用區及部分研發策略產業區)共佔四〇%，面積為六〇·五一公頃。

(2) 公園、公園兼兒童遊樂場、綠地、學校、道路及停車場等，係無償提供新竹市政府使用，共佔三七%，面積為五五·四一公頃。

(3) 機關用地、變電所用地、污水處理廠及交通用地等，共佔七%，面積為一〇·二三公頃，依財務計畫需要，有償或無償撥供需地機關或讓售供公營事業機構使用。

(4) 其餘可供建築土地共佔一七%，面積為二五·一三公頃，依平均地權條例規定，應予標售。

表廿八 區段徵收土地處分方式表

6、土地所有權人領回抵價地比例分析

本區域因開發面積廣大，開發時間長，開發成本高，利息負擔重，公共設施面積佔區段徵收總面積四三·三九%，約六五·六四公頃，而為延續新竹科學工業園區高科技產業發展，提供技術轉型為以研發為主之誘因與契機，並配合新興策略型產業之發展趨勢，作為本區域發展重點，引導新竹地區高科技產業建構完整產業連結，故規劃住宅區、商業區及商務專用區，約僅三〇·四二公頃，約佔區段徵收總面積比例二〇·一〇%，研發策略產業區及研究專用區面積約五五·一二公頃，約佔區段徵收總面積比例三六·五〇%，以達成計畫目的，因此，以一般可供建築住宅區、商業區及商務專用區作為抵價地之面積有限，尚需以部份研發策略產業區及研究專用區作為抵價地，然研發策略產業區及研究專用區使用有其

都市計畫土地使用分區管制之相關規定及特殊條件，是為衡酌以上本區段徵收地區之特殊因素，擬以徵收總面積四〇%，約六〇・二一公頃可供建築用地，作為抵價地補償。

7. 財務分析

經估算可標售土地每平方公尺分擔開發成本最高約三・四三萬元，與估算該區域附近土地市價比較，區段徵收財務似可平衡。

表廿九 本計畫區段徵收財務分析表

申領抵價地比例	總開發成本 (A)	可標售土地面積 (B)	每平方公尺分擔開發成本 (A/B)
九〇%	一一〇・七〇億元	三一・一八公頃	三・四三萬
七〇%	一三九・七四億元	四三・二八公頃	三・二二萬
五〇%	一六八・七八億元	五五・三九公頃	三・〇五萬
三〇%	一九七・八二億元	六七・四九公頃	二・九三萬
一〇%	二二六・八六億元	七九・五九公頃	二・八五萬

8. 財源籌措

- (1) 本府自行籌墊。
- (2) 向本市平均地權基金貸款。
- (3) 向中央地方建設基金貸款。
- (4) 與各銀行個別議價貸款。

(5) 由需地機關（即本府以外目的事業機關）籌墊。

9. 辦理方式

考量市場景氣狀況、都市發展需求及市府財政、行政之執行能力，得以分期分區方式辦理區段徵收作業。