

變更高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫(新竹市部分)(部分研發策略產業區為交通用地及廣場用地，部分第一種住宅區為第一種商業區及廣場用地)書

新 竹 市 政 府
中 華 民 國 九 十 六 年 四 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	變更高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫(新竹市部分)(部分研發策略產業區為交通用地及廣場用地，部分第一種住宅區為第一種商業區及廣場用地)	
變更法令依據	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	新竹市政府	
本案公開展覽之起迄日期	公 開 展 覽	民國 95 年 8 月 10 日至 95 年 9 月 8 日止 民國 95 年 8 月 10 日刊登于中國時報 F1 版 民國 95 年 8 月 11 日刊登于聯合報 F2 版 民國 95 年 8 月 12 日刊登于自由時報 F2 版
	公 開 說 明 會	民國 95 年 8 月 23 日於新竹市東區新莊里集會所(新竹市新莊街 263 號)舉行
人民團體對本案之反映意見	詳人民或團體陳情意見綜理表(詳后附件四)	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	民國 95 年 9 月 20 日第 164 次會議及民國 95 年 12 月 26 日第 167 次會議審查通過。
	部 級	民國 96 年 3 月 13 日第 654 次會議審查通過。

壹、前言

「台鐵內灣支線」自台鐵新竹車站起，往東南行經本市「頭前溪沿岸非都市地區」及「高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫(新竹市部分)」等地區後，自本市東側離境通往新竹縣橫山鄉內灣地區，為新竹市與內灣地區間之重要鐵路運輸工具；近期行政院為建置高鐵六家站與台鐵新竹站間便捷之旅客轉乘運輸系統，經 93 年 9 月 27 日院臺交字第 0930043548 號函核定辦理「台鐵內灣支線改善計畫」(已納入行政院五年五百億建設計畫)及 95 年 6 月 5 日院臺交字第 0950018463 號函示繼續推動在案(詳后附件一)，預定全線改採高架方式興建，並於本市轄區內增設北新竹、千甲、關東等中繼站，期將同時發揮高鐵轉乘與地方大眾捷運系統之功能，全線預估於 98 年底前完工通車。

「擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)」係於 93 年 4 月 15 日公告發布實施，於 96 年 1 月 24 日起案名已變更為「高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫(新竹市部分)」，「台鐵內灣支線」由西北向東南沿計畫範圍北側及東側橫貫經過，因「台鐵內灣支線改善計畫」於都市計畫發布實施後始核定辦理，故都市計畫規劃期間係以一般平面鐵路運輸系統進行整體規劃考量；今內灣支線改善計畫於計畫區內增設關東車站，並已辦理完成「變更擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)(配合台鐵新竹內灣支線改善計畫)案」(95 年 7 月 28 日發布實施)，變更部分研發策略產業區、部分研究專用區、部分第一種住宅區、部分學校用地及部分道路用地等為鐵路用地，以供車站設置及鐵路基幹改善擴建使用。

然關東車站周邊地區現行都市計畫卻僅規劃住宅區與研發策略產業區，勢將無法滿足未來車站周邊所必須之交通出入、旅客集散、商業消費、停車等重要機能，尤其車站周邊地區土地所有權人現擬依現行計畫內容申請自辦市地重劃，因此實有必要儘速檢討車站周邊地區都市計畫予以配合，以因應「台鐵內灣支線改善計畫」衍生之都市計畫機能轉變與其開通時程，並兼顧土地所有權人開發權益與地方開發時程，爰研擬土地使用配置方案報經本府 94 年 11 月 29 日及 12 月 22 日邀集土地所有權人與相關單位召開自辦市地重劃輔導推動小組會議及相關協調會研商達成共識(詳后附件二)，進而辦理本次都市計畫變更。

貳、變更位置與範圍

一、變更位置

本次變更位置座落於「高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫(新竹市部分)」之鐵路用地(關東車站)西側附近地區，變更位置詳圖一所示。

二、變更範圍

本次變更範圍大致包括鐵路用地(關東車站)以西、埔頂路(2-3-30M)與關東路(5-4-12M)以東之 2-4-30 M 道路二側地區，屬「高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫(新竹市部分)」之研發策略產業區及第一種住宅區，面積總計約 0.85 公頃，變更範圍詳圖二所示。

三、土地權屬

變更範圍內土地皆為私有地，包括新莊段 297 地號等 44 筆全部或部分土地，面積合計約 0.85 公頃，其土地清冊詳表一，土地地籍套繪詳圖三所示。

參、辦理依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

表一 變更高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫(新竹市部分)(部分研發策略產業區為交通用地及廣場用地，部分第一種住宅區為第一種商業區及廣場用地)變更範圍土地清冊表

地段	地號	謄本面積 (m ²)	使用面積 (m ²)	所有人	備註
新莊段	297	2524.00	100.81	私人	部分使用
新莊段	298-1	356.12	24.52	私人	部分使用
新莊段	302	1596.00	73.47	私人	部分使用
新莊段	303	333.00	7.50	私人	部分使用
新莊段	304	1986.60	1986.60	私人	—
新莊段	304-2	1135.19	1135.19	私人	—
新莊段	305-1	38.99	38.99	私人	—
新莊段	306-1	23.77	23.77	私人	—
新莊段	307-1	19.01	19.01	私人	—
新莊段	308-1	16.80	16.80	私人	—
新莊段	309-1	2.87	2.87	私人	—
新莊段	313	340.40	340.40	私人	—
新莊段	314	553.73	553.73	私人	—
新莊段	315	46.00	46.00	私人	—
新莊段	316	98.71	98.71	私人	—
新莊段	317	59.88	59.88	私人	—
新莊段	318	64.85	64.85	私人	—
新莊段	319	63.92	63.92	私人	—
新莊段	320	63.48	63.48	私人	—
新莊段	321	61.00	61.00	私人	—
新莊段	322	21.00	21.00	私人	—
新莊段	323	57.00	57.00	私人	—
新莊段	324	1.00	1.00	私人	—
新莊段	325	19.00	19.00	私人	—
新莊段	326	152.00	152.00	私人	—
新莊段	327	574.00	574.00	私人	—
新莊段	328	384.00	384.00	私人	—
新莊段	329	342.41	342.41	私人	—
新莊段	329-2	204.36	204.36	私人	—
新莊段	329-6	21.60	21.60	私人	—
新莊段	329-7	16.70	16.70	私人	—
新莊段	329-8	77.52	77.52	私人	—
新莊段	330	1620.10	478.24	私人	部分使用
新莊段	331-1	51.46	51.46	私人	—
新莊段	333	176.87	176.87	私人	—
新莊段	334	216.95	216.95	私人	—
新莊段	334-1	330.62	330.62	私人	—
新莊段	334-2	330.62	330.62	私人	—
新莊段	334-3	49.62	49.62	私人	—
新莊段	334-4	147.75	147.75	私人	—
新莊段	335	5.63	5.63	私人	—
新莊段	336	22.64	22.64	私人	—
新莊段	337	18.00	18.00	私人	—
新莊段	338	75.00	75.00	私人	—
合計(44筆土地)		—	8555.49	—	—

註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

肆、現行都市計畫概要

一、發布實施經過

「擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)」係 93 年 4 月 15 日府都計字第 09300489932 號函發布實施，迄今辦理一次專案通盤檢討案及三次個案變更。其中，前者為「變更擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)(原區段徵收地區增列市地重劃開發方式)專案通盤檢討案」，於 94 年 7 月 8 日發布實施；後者則分別為 95 年 5 月 9 日發布實施之「變更擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)(部分農業區為機關用地)」案、95 年 7 月 28 日發布實施之「變更擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)(配合台鐵新竹內灣支線改善計畫)」案及 96 年 1 月 24 日發布實施之「變更高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫(新竹市部分)(土地使用分區及都市設計管制要點部分條文)」案；除相關實質計畫內容變更外，並由市計畫調整為特定區計畫，計畫名稱由「擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)」修正為「高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫(新竹市部分)」。

二、計畫區位置、範圍及面積

高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫(新竹市部分)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」之新竹市部分及其北側部分土地，面積合計約 327.26 公頃。

三、計畫年期及人口、居住密度

(一)計畫年期

以民國 114 年為計畫目標年。

(二)計畫人口

計畫人口為 30000 人，居住密度每公頃約 400 人。

四、實質計畫內容

現行高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫(新竹市部分)各種使用分區、用地之相關區位及面積，詳見表一及圖三，分別說明如下：

(一)土地使用計畫

現行高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫(新竹市部分)共劃設住宅區、商業區、工業區、零星工業區、科技產業專用區、啟智中心專用區、商務專用區、研究專用區、研發策略產業區、農業區及河川區等土地使用分區。土地使用分區面積計 222.56 公頃，估計畫區面積 68.01%。

(二)公共設施計畫

現行高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫(新竹市部分)共劃設機關用地、學校用地、市場用地、交通用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、排水溝用地、河道用地、變電所用地、污水處理廠用地、交通用地、道路用地、鐵路用地及高速公路用地等公共設施用地。公共設施用地面積計 104.70 公頃，估計畫區面積 31.99%。

表二 現行高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫(新竹市部分)土地使用面積統計表

項目	計畫面積 (公頃)	歷次個案變更 增減面積 (公頃)	變更後計畫面積		
			面積 (公頃)	佔計畫面積百分比 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	73.36	-0.06	73.30	22.40
	商業區	12.89	—	12.89	3.94
	零星工業區	1.96	—	1.96	0.60
	農業區	64.89	-0.22	64.67	19.76
	科技產業專用區	3.51	—	3.51	1.07
	啟智中心專用區	0.42	—	0.42	0.13
	商務專用區	6.21	—	6.21	1.90
	研究專用區	18.18	-0.01	18.17	5.55
	研發策略產業區	37.04	-0.08	36.96	11.30
	河川區	4.47	-0.00	4.47	1.36
	小計	222.93	-0.37	222.56	68.01
公共 設施 用地	機關用地	1.73	+0.22	1.95	0.60
	學校用地	15.39	-0.07	15.32	4.68
	市場用地	0.56	—	0.56	0.17
	停車場用地	1.29	—	1.29	0.39
	公園用地	5.50	-0.00	5.50	1.68
	公園兼兒童遊樂場用地	3.59	—	3.59	1.10
	綠地用地	14.15	—	14.15	4.32
	廣場用地	0.56	—	0.56	0.17
	道路用地	44.62	-1.16	43.46	13.28
	鐵路用地	4.27	+1.38	5.65	1.73
	高速公路用地	0.81	—	0.81	0.25
	變電所用地	5.66	—	5.66	1.73
	污水處理廠用地	1.98	—	1.98	0.60
	交通用地	4.22	—	4.22	1.29
小計	104.33	+0.37	104.70	31.99	
計畫面積	327.26	—	327.26	100.00	

註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

- 資料來源：1. 擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)案書(93年4月15日發布實施)。
 2. 變更擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)(部分農業區為機關用地)書(95年5月9日發布實施)。
 3. 變更擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)(配合台鐵新竹內灣支線改善計畫)書(95年7月28日發布實施)。
 4. 變更高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫(新竹市部分)(土地使用分區及都市設計管制要點部分條文)。(96年1月24日發布實施)

伍、發展現況

一、土地使用

變更範圍內土地使用現況主要為空(荒)地使用，僅有零星住宅、工業及農業使用；另變更範圍鄰近地區土地使用現況方面，沿埔頂路(現況路寬 12 公尺)旁部分為住宅使用，沿關東路(現況路寬 12 公尺)旁則較多住宅使用及零星工業使用，餘多為空(荒)地使用，詳圖五所示。

二、道路系統

變更範圍周邊規劃之計畫道路除關東路(5-4-12M)已開闢外，餘均尚未開闢完成；現況對外現況道路系統主要為關東路(12M)及埔頂路(12M)，由關東路往南可接至光復路(20M)到達新竹科學園區及竹東；由埔頂路往北可接慈雲路(30M)可至公道五(50M)，進而銜接至國道一號公道五交流道、台 68 東西向快速道路(南寮-竹東)、竹北及新竹市區，道路系統現況詳圖六所示。

陸、變更理由及內容

一、變更理由

- (一)「台鐵新竹內灣支線改善計畫」已奉行政院核定納入五年五仟億建設計畫中，其為台鐵新竹站與高鐵六家站間便捷之旅客轉乘運輸系統，並於本市內增設北新竹、千甲、關東等中繼站。
- (二)關東車站周邊地區現行土地使用規劃無法滿足未來車站設置後所衍生之交通停車服務、旅客上下車集散、商業消費等需求，有必要配合調整關東車站周邊地區土地使用分區及增設公共設施用地。

二、變更內容

本次變更內容為變更部分研發策略產業區為交通用地(0.23 公頃)及廣場用地(0.03 公頃)，部份第一種住宅區為第一種商業區(0.54 公頃)及廣場用地(0.05 公頃)，詳表三、表四及圖七所示。

表三 變更高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫(新竹市部分)(部分研發策略產業區為交通用地及廣場用地，部分第一種住宅區為第一種商業區及廣場用地)變更內容明細表

編號	位置	變更內容				變更理由
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)	
一	計畫區內 鐵路用地 (關東車站)西側 2-4-30 M 道路以北 地區	研發策略 產業區	0.26	交通用地	0.23	1.「台鐵新竹內灣支線改善計畫」已奉行政院核定納入五年五仟億建設計畫中，其為台鐵新竹站與高鐵六家站間便捷之旅客轉乘運輸系統，並於本市內增設北新竹、千甲、關東等中繼站。
				廣場用地	0.03	
二	計畫區內 鐵路用地 (關東車站)西側 2-4-30 M 道路以南 地區	第一種住宅區	0.59	第一種商業區	0.54	2.關東車站周邊地區現行土地使用規劃無法滿足未來車站設置後所衍生之交通停車服務、旅客上下車集散、商業消費等需求，有必要配合調整關東車站周邊地區土地使用分區及增設公共設施用地。
				廣場用地	0.05	

註：1. 凡本次變更未指明變更部分均依原計畫為準。

2. 表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

表四 變更高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫(新竹市部分)(部分研發策略產業區為交通用地及廣場用地，部分第一種住宅區為第一種商業區及廣場用地)變更前後土地使用面積對照表

項目		計畫面積 (公頃)	本次個案變 更增減面積 (公頃)	變更後計畫面積	
				面積(公頃)	佔計畫面積 百分比(%)
土地使 用分區	住宅區	73.30	-0.59	72.71	22.22
	商業區	12.89	+0.54	13.43	4.10
	零星工業區	1.96	—	1.96	0.60
	農業區	64.67	—	64.67	19.76
	科技產業專用區	3.51	—	3.51	1.07
	啟智中心專用區	0.42	—	0.42	0.13
	商務專用區	6.21	—	6.21	1.90
	研究專用區	18.17	—	18.17	5.55
	研發策略產業區	36.96	-0.26	36.70	11.21
	河川區	4.47	—	4.47	1.37
	小計	222.56	-0.31	222.25	67.91
公共設 施用地	機關用地	1.95	—	1.95	0.60
	學校用地	15.32	—	15.32	4.68
	市場用地	0.56	—	0.56	0.17
	停車場用地	1.29	—	1.29	0.40
	公園用地	5.50	—	5.50	1.68
	公園兼兒童遊樂場用地	3.59	—	3.59	1.10
	綠地用地	14.15	—	14.15	4.32
	廣場用地	0.56	+0.08	0.64	0.19
	道路用地	43.46	—	43.46	13.28
	鐵路用地	5.65	—	5.65	1.73
	高速公路用地	0.81	—	0.81	0.25
	變電所用地	5.66	—	5.66	1.73
	污水處理廠用地	1.98	—	1.98	0.60
	交通用地	4.22	+0.23	4.45	1.36
小計	104.70	+0.31	105.01	32.09	
計畫面積		327.26	—	327.26	100.00

註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

柒、實施進度及經費

一、開發方式

本案參酌本府「關埔都市計畫區自辦市地重劃輔導推動小組」第四次會議決議(詳后附件二)，考量周邊土地使用規劃、關東車站範圍及周邊已申請開發之關長自辦市地重劃範圍等因素，基於開發之整體性與可行性，將周邊部分 2-3 號及 2-4 號計畫道路用地(約 0.3980 公頃)共同劃定為一開發單元如圖八所示(約 1.2526 公頃)，並依循「擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)」及「變更擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)(原區段徵收地區增列市地重劃開發方式)專案通盤檢討案」規定，採區段徵收或市地重劃方式辦理。

二、開發經費

依本府地政局 95 年 10 月研提之「關東車站區段徵收可行性分析報告書」(詳后附件三)，上開整體開發單元在私有土地所有權人 100% 申領抵價地的前提下，開發經費約為 6,584 萬元，無償公共設施比例小於 50% 時具開發可行性；本案整體開發單元變更後全部無償公共設施比例約 38.02%，採區段徵收或市地重劃方式開發確實具體可行。

變更高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫(新竹市部分)(部分研發策略產業區為交通用地及廣場用地，部分第一種住宅區為第一種商業區及廣場用地)書

業務單位 主 管	業務承辦 人 員

新 竹 市 政 府
中 華 民 國 九 十 六 年 四 月