

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)書

新 竹 市 政 府  
中 華 民 國 九 十 六 年 一 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)(土地使用分區及都市設計管制要點部分條文)書	
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	無	
本案公開展覽之起迄日期	公 開 展 覽	(一)第一次公開展覽 民國 94 年 12 月 29 日至 95 年 1 月 27 日止 民國 94 年 12 月 29 日刊登于中國時報 F1 版 民國 94 年 12 月 30 日刊登于聯合報 F1 版 民國 94 年 12 月 31 日刊登于自由時報 F2 版 (二)第二次公開展覽 民國 95 年 9 月 22 日至 95 年 10 月 21 日止 民國 95 年 9 月 22 日刊登于中國時報 F1 版 民國 95 年 9 月 23 日刊登于聯合報 F1 版 民國 95 年 9 月 24 日刊登于自由時報 F4 版
	公 開 說 明 會	(一)第一次公開說明會 民國 95 年 1 月 11 日於新竹市東區龍山國小勵學堂 2 樓(新竹市光復路一段 574 號)舉行。 (二)第二次公開說明會 民國 95 年 10 月 4 日於新竹市東區龍山國小勵學堂 2 樓(新竹市光復路一段 574 號)舉行。
人民團體對本案之反映意見	(一)第一次公開展覽：詳人民或團體陳情意見綜理表(共 8 件)。 (二)第二次公開展覽：無。	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	民國 95 年 2 月 21 日第 157 次會議、民國 95 年 3 月 28 日第 158 次會議、民國 95 年 6 月 28 日第 160 次會議、民國 95 年 8 月 9 日第 161 次會議審查通過。
	部 級	民國 95 年 5 月 30 日第 634 次會議、民國 95 年 12 月 12 日第 648 次會議審查通過。

## 壹、緣起

「擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)」係以原「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」為基礎，辦理都市計畫擬定作業，並於 93 年 4 月 15 日公告發布實施(同時公告廢除「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」)。計畫中因有大量農業區變更為可建築用地及公共設施用地，故配合劃設近 162 公頃之整體開發地區，且為利用此一大規模整體開發之契機，塑造整體性之優質都市景觀與環境，乃訂定較嚴格之「土地使用分區及都市設計管制要點」管制土地與建築之開發使用，並提供明確的都市設計指導。

惟自發布實施後，許多原「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」劃設之住宅區土地(稱為已發展區或建成區)，本依原計畫規定可建築開發使用，現卻因其土地規模及形狀無法滿足「土地使用分區及都市設計管制要點」之最小基地建築規模(200 平方公尺)、面寬(10 公尺)、深度(20 公尺)、側院留設(二側各 1.5 公尺)等相關建築管制規定，且周圍亦均已建築開發，不易合併建築，致無法建築使用，影響其原建築開發權益。另「土地使用分區及都市設計管制要點」有關農業區之實質管制內容與都市計畫法台灣省施行細則管制內容僅略有些微差異，卻有二套管制規定，亦造成民眾遵行上之疑義與實務管理上之困擾。

綜上，考量積極推動「擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)」之建設、開發及管理為新竹市政府重要施政方針，為免前開相關管制規定造成已發展區內土地無法建築使用，影響地方發展，並達成農業區使用管理之一致性目標，實有必要針對已發展區及農業區之特性調整「土地使用分區及都市設計管制要點」；且考量本案具急迫性，以通盤檢討方式辦理恐緩不濟急，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理本次都市計畫個案變更。

另本計畫區係屬省轄市(新竹市)範圍內，依都市計畫法第 10 條規定應擬定市鎮計畫，又依同法第 15 條及第 17 條規定，市鎮計畫應分別擬定主要計畫及細部計畫；本次擬變更修正之土地使用分區及都市設計管制要點，依都市計畫法第 22 條規定，係屬細部計畫之範疇，非屬主要計畫內容，本宜由本府依都市計畫法第 17、22、23 條規定

擬定並自行核定細部計畫，惟考量本府現階段實務執行上無法立即一次分開擬定全計畫區之主要計畫及細部計畫，且本計畫係將「高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫」中有關新竹市轄區部分土地及其北側之非都市土地，依都市計畫法第 10 條規定，以擴大都市計畫方式，納入「新竹(含香山)都市計畫」，原具有特定區計畫之性質，與「新竹(含香山)都市計畫」之市鎮計畫，在都市發展型態上有所差異，爰於本案一併將本計畫由市計畫調整為特定區計畫，以符都市計畫法第 12 條及第 16 條有關特定區計畫之主要計畫應表明事項，得視實際需要，與細部計畫合併擬定之規定，並由本府逐步編列預算以分期分區方式次第擬定細部計畫，以及配合本案優先擬定及自行核定已發展區細部計畫，另行檢討訂定適宜已發展區特性之土地使用分區管制要點、都市設計準則及開發獎勵要點，以建構中央與地方政府間分工合作之夥伴關係，落實地方自治理念。

## 貳、變更法令依據

積極推動本計畫之建設、開發及管理為新竹市政府重要施政方針，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，辦理本次個案變更都市計畫。

## 參、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)」於民國 93 年 4 月 15 日發布實施，迄今辦理一次專案通盤檢討案及二次個案變更。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「變更擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)(部份農業區為機關用地)」案(95 年 5 月 9 日發布實施)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)(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)。

### 二、計畫區位置、範圍及面積

「擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）」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」及其北側部份土地，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 30,000 人，居住密度每公頃約 400 人。

### 四、實質計畫內容

#### （一）土地使用分區計畫

現行「擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）」（不包括「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」發布實施後之歷次個案變更）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 222.93 公頃，佔計畫區面積 68.12%（詳表一及圖一）。

#### （二）公共設施計畫

現行「擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）」（不包括「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」發布實施後之歷次個案變更）共劃設機關用地、學校用地、市場用地、停車場用地、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 104.33 公頃，佔計畫區面積 31.38%（詳表二）。

### (三)交通系統計畫

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，包括經國橋三十米道路(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(詳表三)。

### (四)開發方式及獎勵措施

#### 1. 開發方式

為健全計畫區之發展，依不同地區發展特性，研訂數種開發方式(詳表四)。

#### 2. 開發獎勵措施

為促進計畫區土地有效利用，鼓勵土地持分予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，訂定「開發獎勵要點」。

### (五)土地使用分區及都市設計管制

為促進計畫區所在千甲里地區之土地有效管理與利用，併與關東橋地區之都市再開發塑造為本市東區都市商業中心、都會交通轉運中心與高品質之住居社區環境；以及為建設本計畫區中段土地所劃設之研發及策略產業中心，俾配合支援本計畫區所直接毗鄰之「新竹科學工業園區」既有已發展之產業與生活環境，結合為一形成為具有全球競爭力之「新竹高科技研發與產業聚落與生活聚落」；同時為營造與管理本計畫區所規劃之實質環境開發與發展，能遵循規劃原意指導，兼顧產業效能、生活品質、生態保育之平衡，提昇地區都市景觀意象，訂定「擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)案」土地使用分區及都市設計管制要點。

表一 現行擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)土地使用面積統計表

項目		計畫面積 (公頃)	估計計畫面積百分比 (%)	備註
土地使用分區	住宅區	73.36	22.42	
	商業區	12.89	3.94	
	零星工業區	1.96	0.60	
	農業區	64.89	19.83	
	科技產業專用區	3.51	1.07	
	啟智中心專用區	0.42	0.13	
	商務專用區	6.21	1.90	
	研究專用區	18.18	5.56	
	研發策略產業區	37.04	11.32	
	河川區	4.47	1.37	
	小計	222.93	68.12	
公共設施用地	機關用地	1.73	0.53	
	學校用地	15.39	4.70	
	市場用地	0.56	0.17	
	停車場用地	1.29	0.39	
	公園用地	5.50	1.68	
	公園兼兒童遊樂場用地	3.59	1.10	
	綠地用地	14.15	4.32	
	廣場用地	0.56	0.17	
	道路用地	44.62	13.63	
	鐵路用地	4.27	1.30	
	高速公路用地	0.81	0.25	
	變電所用地	5.66	1.73	
	污水處理廠用地	1.98	0.61	
	交通用地	4.22	1.29	
小計	104.33	31.88		
計畫面積		327.26	100.00	

註:表中所列面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

資料來源:擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)書,不包括「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」發布實施後之歷次個案變更。

表二 現行擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)公共設施用地面積分配表

公共設施用地類別	編號	面積(公頃)	位置
機關用地	機一	1.43	計畫區西南側
	機二	0.30	原機二
學校用地	文小一	2.33	龍山國小
	文小二	1.90	關東國小
	文小三	3.55	計畫區中央
	文中一	2.88	光武國中
	文中二	4.73	計畫區東南側
市場用地	市一	0.27	原市三
	市二	0.29	關東市場
停車場用地	停一	1.07	計畫區西南側
	停二	0.22	原停二
公園用地	--	5.50	計畫區東側
公園兼兒童遊樂場用地	公兒一	0.27	原公兒一
	公兒二	0.20	原公兒二
	公兒三	0.30	原公兒三
	公兒四	0.20	原公兒四
	公兒五	0.43	計畫區西南側
	公兒六	0.43	計畫區中央
	公兒七	0.61	計畫區南側
	公兒八	1.15	計畫區東南側
綠地用地	綠一	2.32	計畫區北側
	綠二	4.89	計畫區北側
	綠三	4.25	計畫區北側
	綠四	0.05	計畫區西側
	綠五	0.14	計畫區中央
	綠六	0.26	計畫區中央
	綠七	0.21	計畫區中央
	綠八	0.25	計畫區中央
	綠九	0.33	計畫區南側
	綠十	1.17	計畫區東側
	綠十一	0.01	計畫區西南側
	綠十二	0.22	計畫區南側
	綠十三	0.05	計畫區南側
廣場用地	廣一	0.24	計畫區南側
	廣二	0.32	計畫區南側
道路用地	--	44.62	--
鐵路用地	--	4.27	計畫區東側
高速公路用地	--	0.81	計畫區西側
變電所用地	變一	0.51	計畫區北側
	變二	1.45	計畫區西側
	變三	3.70	計畫區西南側
污水處理廠用地	--	1.98	計畫區北側
交通用地	交一	3.02	計畫區西側
	交二	0.90	計畫區南側
	交三	0.30	計畫區南側
合計	--	104.33	--

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

資料來源：擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)案書，不包括「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」發布實施後之歷次個案變更。



表三 現行擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)道路編號明細表

道路編號	起訖點	寬度(公尺)	長度(公尺)
1-1	西接高速公路，東至竹東	50	1,230
2-1	西接高速公路，東接3-2號道路	30	470
2-2	北接經國橋，南接2-1號道路	30	2,130
2-3	西接2-2號道路，東接2-4號道路	30	1,170
2-4	向北通過內灣線鐵路接4-7號道路，南接3-2號道路	30	750
3-1	位於商業核心區外圍之環狀道路，可連接1-1號、2-2號、2-3號等道路	20	2,790
3-2	西接2-1號道路，東至竹東	20	1,880
4-1	北接4-4號道路，南至文小(一)北側住宅區	15	270
4-2	西接3-1號道路，東接4-3號道路	15	280
4-3	北接4-4號道路，南接3-1號道路	15	200
4-4	西接3-1號道路，東接4-6號道路	15	880
4-5	北接4-6號道路，南接4-4號道路	15	150
4-6	西接2-2號道路，向北通過內灣線鐵路、4-7號道路至綠(三)南側的研究專用區	15	1,420
4-7	沿內灣線鐵路旁，北接4-6號道路，南至文中(二)	15	1,890
4-8	西接3-1號道路，東接2-4號道路	15	660
4-9	北接5-4號道路，南接3-2號道路	15	510
4-10	西接2-4號道路，東接4-7號道路	15	360
5-1	西至西側計畫邊界，東接2-2號、2-3號道路	12	430
5-2	北接5-3號道路，南接3-2號道路	12	510
5-3	北接2-3號道路，南接3-2號道路	12	760
5-4	北接2-3號、2-4號道路，南接3-2號道路	12	680
6-1	北接3-1號道路，南接3-2號道路	10	290

註：表內道路應以核定計畫圖實地釘樁距離為準。

資料來源：擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)案書，不包括「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」發布實施後之歷次個案變更。

表四 現行擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)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、市地重劃(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、市地重劃	
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、市地重劃(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。

資料來源：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)專案通盤檢討書。

## 伍、其他

為落實都市計畫法第 23 條有關細部計畫由直轄市、縣（市）政府核定實施之立法意旨，本府於辦理本計畫下次通盤檢討時，應考量新竹市都市整體未來發展，依都市計畫法第 15 條及第 22 條規定，分別擬定主要計畫及細部計畫，以建構中央與地方政府間分工合作之夥伴關係，並落實地方自治理念。