

擬定高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫
(新竹市部分)(已發展區)細部計畫書

新 竹 市 政 府
中 華 民 國 九 十 六 年 一 月

新竹市擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	擬定高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫(新竹市部分)(已發展區)細部計畫書	
擬 定 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 17 條	
擬 定 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 迄 日 期	公 展 開 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。

第一章 緒論

壹、計畫緣起

「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」；且考量其具急迫性，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「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。

另「擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)」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；「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「擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)」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「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)」案一併將「擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)」由市計畫調整為特定區計畫(計畫名稱變更為「高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫(新竹市部分)」)，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，以及配合優先擬定及自行核定本細部計畫，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、辦理依據

本細部計畫之擬定係依據都市計畫法第 17 條之規定辦理。

參、計畫範圍及面積

本細部計畫範圍主要以主要計畫所指稱原「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」之建成區為主，大致包括新竹市光復路以北，中山高速公路以東，公道五以南以及柯子湖溪所圍之地區，但不包括區段徵收(市地重劃)地區、T1 街廓、C28 街廓之「第二種商業區(附一)」、農業區、河川區、鐵路用地、交二、廣一、廣二、綠十三、道路用地(1-1-50M(公道五)及 2-2-30M(慈雲路))及建成區內屬「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」有關第一種住宅區變更為鐵路用地範圍等地區；總計本細部計畫之計畫面積約為 72.76 公頃，詳圖一所示。

第二章、本細部計畫與主要計畫之關係

壹、主要計畫概要

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

(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,估計畫區面積68.12%(詳表一及圖二)。

(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,估計畫區面積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。

貳、本細部計畫與主要計畫之關係

一、區位及範圍

本細部計畫區位於主要計畫之南側地區(詳圖一)，範圍主要為主要計畫所指稱原「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」之建成區，計畫面積 72.76 公頃。

二、計畫內容

本細部計畫係依循主要計畫之土地使用分區、公共設施、道路系統及都市防災等計畫內容劃設，並另行訂定土地使用分區管制要點、都市設計準則及開發獎勵要點。

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。

第三章、實質發展計畫

壹、計畫範圍、計畫年期、計畫人口與密度

一、計畫範圍

本細部計畫範圍，大致以新竹市光復路以北，中山高速公路以東，公道五以南以及柯子湖溪所圍之地區，但不包括區段徵收(市地重劃)地區、T1 街廓、C28 街廓之「第二種商業區(附一)」、農業區、河川區、鐵路用地、交二、廣一、廣二、綠十三及道路用地(1-1-50M(公道五)及 2-2-30M(慈雲路))等地區，總計本細部計畫之計畫面積約為 72.76 公頃。

二、計畫年期

依循主要計畫，本細部計畫以民國 114 年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

(一)引入人口推估

依循主要計畫，本細部計畫內第一種住宅區面積約為 46.87 公頃(建蔽率 60%、容積率 200%)，以每人居住樓地板面積約 50 m²估算，可引入之人口數約為 18,748 人。

$$46.87(\text{公頃}) \times 200\% \div \text{每人 } 50 \text{ m}^2 = 18,748 \text{ 人}$$

(二)計畫人口與居住密度

依據引入人口推估結果，本細部計畫之計畫人口訂為 18,750 人，居住密度每公頃約 400 人。

貳、土地使用分區計畫

本細部計畫土地使用分區係依循主要計畫之內容劃設，詳表五及圖三。

一、第一種住宅區

本細部計畫共劃設第一種住宅區面積約 46.87 公頃，佔本細部計畫面積約 64.42%。

二、商業區

(一)第一種商業區

本細部計畫共劃設第一種商業區面積約 1.90 公頃，佔本細部計畫面積約 2.61%。

(二)第二種商業區

本細部計畫共劃設第二種商業區(係屬主要計畫由住宅區變更為商業區部分)面積約 0.40 公頃，佔本細部計畫面積約 0.55%。

三、零星工業區

本細部計畫劃設零星工業區(係指零工(三))面積約 1.96 公頃，佔本細部計畫面積約 2.69%。

四、啟智中心專用區

本細部計畫劃設啟智中心專用區面積約 0.42 公頃，佔本細部計畫面積約 0.58%。

參、公共設施計畫

本細部計畫公共設施用地係依循主要計畫之內容劃設，詳表六。

一、機關用地

本細部計畫劃設機關用地(機二)一處，面積約 0.30 公頃，佔本細部計畫面積約 0.41%。

二、學校用地

本細部計畫共劃設學校用地三處，包括國中用地(文中一)一處及國小用地(文小一及文小二)二處，其中文中一用地面積約 2.88 公頃、文小一用地面積約 2.33 公頃、文小二用地面積約 1.90 公頃，總計學校用地面積約 7.11 公頃，佔本細部計畫面積約 9.77%。

三、市場用地

本細部計畫共劃設市場用地二處(市一及市二)，其中市一用地面積約 0.27 公頃、市二用地面積約 0.29 公頃，總計市場用地面積約 0.56 公頃，佔本細部計畫面積約 0.77%。

四、停車場用地

本細部計畫劃設停車場用地一處(停二)，面積約 0.22 公頃，佔本細部計畫面積約 0.30%。

五、公園兼兒童遊樂場用地

本細部計畫共劃設公園兼兒童遊樂場用地四處，其中公兒一用地面積約 0.27 公頃、公兒二用地面積約 0.20 公頃、公兒三用地面積約 0.30 公頃、公兒四用地面積約 0.20 公頃，總計公園兼兒童遊樂場用地面積約 0.97 公頃，佔本細部計畫面積約 1.33%。

六、綠地用地

本細部計畫共劃設綠地用地二處(綠十一及綠十二)，其中綠十一用地面積約 0.01 公頃、綠十二用地面積約 0.22 公頃，總計綠地用地面積約 0.23 公頃，佔本細部計畫面積約 0.32%。

七、變電所用地

本細部計畫劃設變電所用地一處(變三)，面積約 2.05 公頃，佔本細部計畫面積約 2.82%。

八、道路用地

本細部計畫共劃設道路用地面積約 9.77 公頃，佔本細部計畫面積約 13.43%。

肆、道路系統計畫

本細部計畫道路系統均依循主要計畫道路系統，於本細部計畫內不另行劃設細部計畫道路，主要計畫所劃設之道路系統涉及本細部計畫範圍內部份整理詳表七所示。

表五 擬定擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)(已發展區)細部計畫土地使用面積統計表

項 目		計 畫 面 積 (公 頃)	佔都市計畫面 積百分比(%)	佔都市發展用地 面積百分比(%)	備 註
土 地 使 用 分 區	第 一 種 住 宅 區	46.87	64.42%	64.42%	
	第 一 種 商 業 區	1.90	2.61%	2.61%	
	第 二 種 商 業 區	0.40	0.55%	0.55%	
	零 星 工 業 區	1.96	2.69%	2.69%	
	啟 智 中 心 專 用 區	0.42	0.58%	0.58%	
	小 計	51.55	70.85%	70.85%	
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	0.30	0.41%	0.41%	
	學 校 用 地	7.11	9.77%	9.77%	
	市 場 用 地	0.56	0.77%	0.77%	
	停 車 場 用 地	0.22	0.30%	0.30%	
	公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地	0.97	1.33%	1.33%	
	綠 地 用 地	0.23	0.32%	0.32%	
	道 路 用 地	9.77	13.43%	13.43%	
	變 電 所 用 地	2.05	2.82%	2.82%	
	小 計	21.21	29.15%	29.15%	
都 市 發 展 用 地 面 積		72.76	--	100.00%	
都 市 計 畫 面 積		72.76	100.00%	--	

註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

表六 擬定擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)(已發展區)細部計畫公共設施用地編號明細表

項 目	編 號	面 積 (公 頃)	位 置	備 註
機 關 用 地	機 二	0.30	市二北側	未開闢
學 校 用 地	文 小 一	2.33	龍山國小	已開闢
	文 小 二	1.90	關東國小	已開闢
	文 中	2.88	光武國中	已開闢
	小 計	7.11	--	--
市 場 用 地	市 一	0.27	光武國中東側	未開闢
	市 二	0.29	關東市場	已開闢
	小 計	0.56	--	--
停 車 場 用 地	停 二	0.22	文小二南側	未開闢
公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地	公 兒 一	0.27	光武國中東側	未開闢
	公 兒 二	0.20	公兒一東側	未開闢
	公 兒 三	0.30	關東國小西側	未開闢
	公 兒 四	0.20	市二東側	未開闢
	小 計	0.97	--	--
綠 地 用 地	綠 十 一	0.01	文中一西側	未開闢
	綠 十 二	0.22	文中一東南側	未開闢
	小 計	0.23	--	--
變 電 所 用 地	變 三	2.05	台電新竹變電所	已開闢
合 計	--	11.44	--	--

註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

表七 擬定擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)(已發展區)細部計畫道路編號明細表

道路編號	起 訖 點	寬 度 (公尺)	長 度 (公尺)	備 註
2-1	西接高速公路，東接3-2號道路	30	470	全段位於本細部計畫範圍內
3-2	西接2-1號道路，東至竹東	20	1,880	全段位於本細部計畫範圍內
4-8	西接3-1號道路，東接2-4號道路	15	660	位於本細部計畫範圍內長度約93公尺
4-10	西接2-4號道路，東接4-7號道路	15	360	位於本細部計畫範圍內長度約53公尺
5-1	西至西側計畫邊界，東接2-2號、2-3號道路	12	430	全段位於本細部計畫範圍內
5-2	北接5-3號道路，南接3-2號道路	12	510	全段位於本細部計畫範圍內
5-3	北接2-3號道路，南接3-2號道路	12	760	全段位於本細部計畫範圍內
5-4	北接2-3號、2-4號道路，南接3-2號道路	12	680	位於本細部計畫範圍內長度約475公尺
6-1	北接3-1號道路，南接3-2號道路	10	290	全段位於本細部計畫範圍內

註：表內道路應以核定計畫圖實地釘樁距離為準。

伍、都市防災及排水計畫

一、救災設施與避難場所規劃

本細部計畫區救災、避難場所之設置，以配合主要計畫之整體都市防災計畫並整合本細部計畫範圍內開放空間系統(如：公園系統、綠地系統)、學校及重要公共建築物為原則，詳圖四及圖五。

- (一)救災指揮中心：以主要計畫區內之管理中心(位於本細部計畫區外)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：以主要計畫區內之研究專用區內(位於本細部計畫區外)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：將本細部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：將本細部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：依循主要計畫，將本細部計畫區內之聯外、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：依循主要計畫，指定本細部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。

三、都市排水計畫

本細部計畫區排水計畫係依循主要計畫整體排水計畫，其以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(位於本細部計畫區外)，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，詳圖六。

陸、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

本細部計畫區開發方式及開發主體詳表八所示。

表八 擬定高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫(新竹市部分)(已發展區)細部計畫開發方式及開發主體表

開發主體	開發方式	備註
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、一般徵收(本細部計畫區內之公共設施) 三、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)	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)開發許可

1. 適用範圍

(1)住宅區

本細部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，並依下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. 本細部計畫區零星工業區(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，並依下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，應符合表九之條件，始得依本細部計畫之規定辦理，否則仍維持原計畫。

表九 擬定高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫(新竹市部分)(已發展區)細部計畫土地及建築物開發許可申請單元表

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具開發計畫書圖提送「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)應以下列擇一方式回饋：

A. 捐地：零星工業區變更為商務專用區之捐地比例為 30%；住宅區變更為商業區之捐地比例為 20%。

B. 繳交代金：符合下列情形之一者，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下：

代金＝捐地面積(A)× 捐地變更後公告現值(LP)× 加成係數(N)

LP＝以申請變更土地毗鄰地價區段使用性質相同之土地，近三年平均公告土地現值

N＝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)自主要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。

(三)一般徵收

主要係適用於本細部計畫內之公共設施，包括機二、市一、停二、公(兒)一、公(兒)二、公(兒)三、公(兒)四、綠十一、綠十二及道路用地等。

(四)都市更新

依循主要計畫，本細部計畫劃定都市更新地區範圍如圖七所示。都市更新地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。

二、財務計畫

本細部計畫區內尚未開闢之公共設施用地，包括機二、市一、停二、公(兒)一、公(兒)二、公(兒)三、公(兒)四、綠十一、綠十二及道路用地等，其開發經費概估約需 17 億 8,135 萬元，詳表十所示，將配合年度預算之編列，次第完成各項公共設施用地之開闢。

表十 擬定高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫(新竹市部分)(已發展區)細部計畫事業及財務計畫表

公共設施種類	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	市地重劃	區段徵收	獎勵投資	購地拆遷補償費	工程費	合計			
機關用地	0.30	✓				9,000	1,050	10,050	新竹市政府	114年	由新竹市政府編列預算
市場用地	0.27	✓			✓	8,100	945	9,045	新竹市政府	114年	由新竹市政府編列預算
停車場用地	0.22	✓			✓	6,600	220	6,820	新竹市政府	114年	由新竹市政府編列預算
公園兼兒童遊樂場用地	0.97	✓				29,100	1,455	30,555	新竹市政府	114年	由新竹市政府編列預算
綠地用地	0.23	✓				3,900	345	4,245	新竹市政府	114年	由新竹市政府編列預算
道路用地	3.82	✓				113,600	3,820	117,420	新竹市政府	114年	由新竹市政府編列預算
合計	--					170,300	7,835	178,135	--	--	--

註：1.本表所列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。
2.有關道路用地之經費預估不包括已興闢之道路用地。

擬定高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫
(新竹市部分)(已發展區)細部計畫書

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 一 月