

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
說明書

新 竹 市 政 府
中 華 民 國 九 十 五 年 六 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	
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	交通部鐵路改建工程局東部工程處	
本 案 公 開 展 覽 之 起 迄 日 期	公 開 展 覽	民國 94 年 11 月 14 日至 94 年 12 月 13 日止 民國 94 年 11 月 12 日刊登于中國時報 民國 94 年 11 月 13 日刊登于聯合報 民國 94 年 11 月 14 日刊登于自由時報
	公 開 說 明 會	民國 94 年 11 月 30 日於新莊里集會所(新竹市東區新莊街 263 號 2 樓)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	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	新竹市都市計畫委員會 94 年 12 月 30 日第 156 次會審議通過
	部 級	內政部都市計畫委員會 95 年 3 月 7 日第 628 次會審議通過

壹、計畫概述

一、計畫緣起

原「新竹都會區大眾捷運系統計畫」內已規劃路線聯絡新竹市區、竹中站、高鐵新竹車站特定區、新竹縣等地，興建成本約 350 億元，由於建設成本龐大、財務效益偏低且興建期程無法配合高鐵通車，經與地方政府多次協調溝通後，咸認現階段以「結合捷運紅線與台鐵內灣支線改善」作為優先推動方案，以有效整合現有資源。台鐵新竹內灣支線改善計畫，係為連絡高鐵六家站與台鐵新竹站，供轉乘旅客使用，乃就現有台鐵內灣支線為基幹予以改善擴建，其規劃路線詳圖一所示。另本計畫已奉行政院核定納入 5 年 5 仟億建設計畫中，並經行政院民國 93 年 9 月 27 日院臺交字第 0930043548 號函核定在案及民國 95 年 6 月 5 日院臺交字第 0950018463 號函示應繼續推動(詳附件一)，其執行分工機制係由交通部高速鐵路工程局負責規劃，交通部鐵路改建工程局負責施工，興建完成後則由交通部台灣鐵路管理局負責營運。

本變更案原擬依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項規定，向內政部申請辦理都市計畫逕為變更，並依「配合國家重大公共建設辦理逕為變更都市計畫作業要點」之規定，於民國 94 年 3 月 4 日、3 月 29 日及 6 月 22 日與新竹市政府就本案都市計畫變更事項協商在案(詳附件四)。惟依內政部民國 94 年 8 月 10 日內授營都字第 0940008265 號函及民國 93 年 8 月 19 日內授營都字第 0940008880 號函(詳附件二)略以：「台鐵新竹內灣支線改善計畫」既經行政院核定在案，本部同意本案依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理個案變更都市計畫，請交通部逕洽新竹市政府迅行辦理都市計畫變更事宜。

二、計畫目的

- (一)完成新竹市至高鐵新竹站間軌道運輸系統，並兼完成新竹都會區捷運系統初期建設與提升台鐵內灣支線建設標準。
- (二)完成台鐵新竹內灣支線新竹站經竹中站至高鐵六家站，全長約 11.2 公里。
- (三)改善台鐵內灣線竹中至內灣站舊線相關設施。

貳、變更位置及範圍

一、變更位置

本次變更位置座落「擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）」案計畫範圍東側原台鐵新竹內灣支線，其係屬範圍內，現行土地使用分區及公共設施用地包括研究專用區、研發策略產業區、第一種住宅區、河川區、農業區、學校用地、公園用地、道路用地。變更位置詳圖二所示。

二、變更範圍

本次變更範圍詳圖二所示，其係屬新竹市千甲段及新莊段之部分土地，面積總計約 1.3828 公頃。其中變更範圍係依據台鐵新竹內灣支線改善計畫所需之鐵路用地路權範圍為依據，並考量前述路權範圍所在之現行土地使用分區或公共設施用地、土地權屬等因素，研擬變更範圍。

參、都市計畫變更辦理依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

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）」於民國 93 年 4 月 15 日府都計字第 09300489932 號函發布實施，發布實施迄今辦理 1 次專案通盤檢討案。前開專案通盤檢討案係為「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」，其於民國 94 年 7 月 8 日府都計字第 09400642772 號函發布實施在案。

二、計畫範圍及面積

「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）計畫人口及居住密度

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「擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）」各種使用分區、公共設施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）」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%。

(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）」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%。

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。

伍、發展現況

一、土地使用

變更範圍內土地使用現況以農業使用為主，約佔總變更面積 53%，其次為空地、雜林地，約佔總變更面積 38%，其餘土地土地使用現況包括住宅、溝渠、倉儲、停車場、道路、鐵路等使用，詳圖四所示。

二、地權地價

變更範圍內公有土地(含未登錄地)面積約 0.4433 公頃，平均公告土地現值約每公頃 2868 萬元；私有土地面積約 0.7777 公頃，平均公告土地現值約每公頃 3014 萬元；公私共有土地面積約 0.1618 公頃，平均公告土地現值約每公頃 2811 萬元，詳表二所示。

表二 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）案地權地價統計表

項 目		面積 (公頃)	百分比(%)	平均公告土地現 值(萬元/公頃)	
公有 土地	所有權人	管理機關			
	中華民國	交通部台灣鐵路管理局	0.3941	28.50	2,868
	中華民國	交通部公路總局、財政部國 有財產局等	0.0463	3.35	
	未登錄地		0.0029	0.21	—
	小計		0.4433	32.06	—
私有土地		0.7777	56.24	3,014	
公私共有		0.1618	11.70	2,811	
總計		1.3828	100.00	—	

註：表內權屬與面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

陸、變更理由及內容

一、變更理由

台鐵新竹內灣支線改善計畫已列入新十大建設，且屬高鐵新竹站聯外大眾運輸系統，計畫完成後除提供高鐵及台鐵間轉乘旅客及強化台鐵新竹內灣線捷運化功能外，對於新竹內灣地區觀光發展甚有助益。

二、變更內容

本次變更係配合「台鐵內灣支線改善計畫」辦理都市計畫變更，其變更內容詳表三所示。

表三 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	擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)案計畫範圍東側原台鐵新竹內灣支線	研發策略產業區	0.0751	鐵路用地	1.3828	台鐵新竹內灣支線改善計畫已列入新十大建設，且屬高鐵新竹站聯外大眾運輸系統，計畫完成後除提供高鐵及台鐵間轉乘旅客及強化台鐵新竹內灣線捷運化功能外，對於新竹內灣地區觀光發展甚有助益。
		研究專用區	0.0076			
		第一種住宅區	0.0634			
		河川區	0.0009			
		農業區	0.0020			
		學校用地	0.0706			
		公園用地	0.0006			
		道路用地	1.1626			
二	開發方式	區段徵收、市地重劃	1.2024	公有土地(含未登錄地)以公地撥用方式取得或以同意使用方式辦理，私有土地以徵收或協議價購方式取得。	1.2073	
		都市更新	0.0049			
三	4-7 號道路	15 公尺	—	10~13 公尺，惟台鐵新竹內灣支線改善計畫係為高架設計，故其實際道路寬度仍為 15M。	—	
四	北側農業區兩側 8 公尺道路	8 公尺	—	5~6 公尺，惟台鐵新竹內灣支線改善計畫係為高架設計，故其實際道路寬度仍為 8M。	—	

註：1. 凡本次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。

3. 編號二變更內容係指於原計畫中訂有開發方式(包括區段徵收、市地重劃、都市更新)者，面積合計約為 1.2073 公頃，另本變更範圍內其餘 0.1755 公頃部分，係包括河川區變更為鐵路用地，面積約 0.0009 公頃；農業區變更為鐵路用地，面積約 0.0020 公頃；部分道路用地(原計畫已指定採徵收方式辦理)變更為鐵路用地，面積約 0.1726 公頃。

表四 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）案變更前後土地使用面積對照表

項目	計畫面積 (公頃)	個案變更增 減面積 (公頃)	變更後計畫面積		
			面積(公頃)	估計計畫面積 百分比(%)	
土地使 用分區	住宅區	73.3600	-0.0634	73.2966	22.40
	商業區	12.8900	—	12.89	3.94
	零星工業區	1.9600	—	1.96	0.60
	農業區	64.8900	-0.0020	64.8880	19.82
	科技產業專用區	3.5100	—	3.5100	1.07
	啟智中心專用區	0.4200	—	0.4200	0.13
	商務專用區	6.2100	—	6.2100	1.90
	研究專用區	18.1800	-0.0076	18.1724	5.55
	研發策略產業區	37.0400	-0.0751	36.9649	11.30
	河川區	4.4700	-0.0009	4.4691	1.36
	小計	222.9300	-0.1490	222.7810	68.07
公共設 施用地	機關用地	1.7300	—	1.7300	0.53
	學校用地	15.3900	-0.0706	15.3194	4.68
	市場用地	0.5600	—	0.5600	0.17
	停車場用地	1.2900	—	1.2900	0.39
	公園用地	5.5000	-0.0006	5.4994	1.68
	公園兼兒童遊樂場用地	3.5900	—	3.5900	1.10
	綠地用地	14.1500	—	14.1500	4.32
	廣場用地	0.5600	—	0.5600	0.17
	道路用地	44.6200	-1.1626	43.4574	13.28
	鐵路用地	4.2700	+1.3828	5.6528	1.73
	高速公路用地	0.8100	—	0.8100	0.25
	變電所用地	5.6600	—	5.6600	1.73
	污水處理廠用地	1.9800	—	1.9800	0.61
	交通用地	4.2200	—	4.2200	1.29
小計	104.3300	+0.1490	104.4790	31.93	
計畫面積	327.2600	—	327.2600	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、用地取得方式

變更範圍內公有土地(含未登錄地)以公地撥用方式取得或以同意使用方式辦理，私有土地以徵收或協議價購方式取得。

二、實施進度

「台鐵內灣支線改善計畫」實施年期預估為民國 94 年至 98 年。

三、經費預估

「台鐵內灣支線改善計畫」總經費約 63,1500 萬元，其中本變更案部份之經費約 175,044 萬元，詳表五所示。

表五 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）案實施進度及經費預估表

項目	面積 (公頃)		土地取得方式				開關經費(萬元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源
			徵收	公地撥用	同意使用	協議價購	土地取得及地上物補償費	工程費	合計			
鐵路用地	公有土地	0.4433		✓	✓					交通部鐵路改建工程局(東部工程處)	94年01月 98年12月	台鐵新竹內灣支線改善計畫總預算63.15億元，並已奉行政院核定五年五仟億設計畫。
	私有土地	0.7777	✓			✓	5,544	169,500	175,044			
	公私共有土地	0.1618	✓	✓	✓	✓						

註：1. 本案開關經費及預定完成時限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

2. 公有土地係屬交通部台灣鐵路管理局管有之土地面積約 0.3941 公頃。

捌、其他

- 一、新竹內灣支線改善計畫於本案變更範圍之路段以高架路段為主(鐵路用地路權為 16 公尺)，其軌道設施採高架式設計，故表三中新計畫之 4-7 號 10~13 公尺及北側農業區兩側 5~6 公尺兩條不等寬道路於本案完工後均可維持其原計畫道路之寬度(即分別為變更前之 15 公尺和 8 公尺)，詳圖六所示。
- 二、有關本變更案之開發行為如符合行政院環境保護署訂頒「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定者，開發前應依規定辦理環境影響評估相關作業乙節，說明如下：台鐵新竹內灣支線改善計畫環境影響說明書(定稿本修訂稿)業經行政院環境保護署民國 94 年 4 月 14 日環署綜字第 0940027930 號函確認，詳附件三。