

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)(部份研發策略產業區為停車場用地及廣場用地、部份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
	公 開 說 明 會
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級
	部 級

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「擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)」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，「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，並已推動辦理「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」(刻由內政部核定中)，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，尤其車站周邊地區現已有土地所有權人擬申請依現行計畫內容自辦市地重劃，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「擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)」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「擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)」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。

參、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)」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 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)(部份農業區為機關用地)」案，以及刻由內政部核定之「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。

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 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、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 222.56 公頃，估計畫區面積 68.01%。

(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 104.70 公頃，估計畫區面積 31.99%。

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)	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)(部份農業區為機關用地)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6月草案)(刻由內政部核定中)。

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，詳圖四所示。

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，道路系統現況詳圖五所示。

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停車場用地(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)，詳表二、表三及圖六所示。

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)(部份研發策略產業區為停車場用地及廣場用地、部份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	停車場用地	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)(部份研發策略產業區為停車場用地及廣場用地、部份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)	估計畫面積 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	+0.23	1.52	0.47
	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	-	4.22	1.29
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

開發方式及實施進度依循「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。

另有關開發費用部份，因本變更內容僅屬原計畫整體開發區(區段徵收或市地重劃)之一部分，故一併納入原計畫整體開發區(區段徵收或市地重劃)之開發費用估算之，詳表四及表五所示。

表四 擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)採區段徵收開發費用概算表

開發費用項目	單位	數量	參考單價	複費 (萬元)	備註
一、區段徵收作業費用					
(一)地籍整理費用	公頃	151.28	25 萬元/公頃	3,782	
(二)必要之業務費用	公頃	151.28	100 萬元/公頃	15,128	
二、補償費用					
(一)地價補償費用	式	1		1,100,000	以公私有總地價(公告現值)加四成補償估算。
(二)其他補償費用	式	151.28	1,200 萬元/公頃	181,536	依地上物拆遷補償及查估作業標準估計。
三、工程費用	公頃	151.28	2,500 萬元/公頃	378,200	
四、主共同管道費用	公里	5.00	30,000 萬元/公里	150,000	納入電力、電信、瓦斯、自來水、污水等系統之管線。
五、貸款利息				585,167	以單利年息8%計算。
合計				2,413,813	

註：本表估算費用僅供參考，實際所需開發費用以辦理區段徵收時之法令及實際費用為準。

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。

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)(原區段徵收地區增列市地重劃開發方式)專案通盤檢討採市地重劃開發費用概算表

開發費用項目	單位	數量	參考單價	複費 (萬元)	備 註
一、市地重劃作業費用				18,910	
(一)地籍整理費用	公頃	151.28	25 萬元/公頃	3,782	
(二)辦理重劃必要之業務費用	公頃	151.28	100 萬元/公頃	15,128	
二、補償費用				196,941	
(一)分配之土地面積未達最小標準者之金補償	公頃	3.72	4,141 萬元/公頃	15,405	因本計畫區有最小建築基地規模管制規定，其中住宅區10m×20m、第一種商業區5m×15m，其餘為1/3街廓或1/2街廓或全街廓；若設定土地所有權人得分配領回之土地面積為42%，則重劃前土地面積小於179m ² 者，除非與其他土地所有權人合併分配，或繳納差額地價，或調整分配位次，否則只好領取現金補償；採保守估計，設定重劃前土地面積小於200m ² 者均採領取現金補償方式處理，則其面積約有37,193m ² ，土地所有權人約有1,603人；其現金補償額度，以民國93私有地平均公告現值約4,140.20元/m ² 加四成估算。
(二)土地改良物拆遷補償費用	公頃	151.28	1,200 萬元/公頃	181,536	依地上物拆遷補償及查估作業標準估計
三、工程費用	公頃	151.28	2,200 萬元/公頃	332,816	
四、主共同管道費用	公里	5.00	30,000 萬元/公里	150,000	納入電力、電信、瓦斯、自來水、污水等系統之管線
五、貸款利息				104,800	以單利年息5%計算
合 計				803,467	

註：本表估算費用僅供參考，實際所需開發費用以辦理市地重劃時之法令及實際費用為準。

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。