

變更新竹(含香山)都市計畫【部份機關用地(機
33)(供郵局、電信局使用)為機關用地(機
43)(供香山行政大樓使用)】書

新 竹 市 政 府
中 華 民 國 九 十 五 年 九 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	變更新竹(含香山)都市計畫【部份機關用地(機33)(供郵局、電信局使用)為機關用地(機43)(供香山行政大樓使用)】案	
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 5 月 9 日至 95 年 6 月 7 日止 民國 95 年 5 月 9 日刊登于中國時報 F1 版 民國 95 年 5 月 10 日刊登于聯合報 F1 版 民國 95 年 5 月 11 日刊登于自由時報 F1 版
	公 開 說 明 會	民國 95 年 5 月 19 日於新竹市香山國小活動中心(新竹市牛埔路 389 號)舉行
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	無	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	民國 95 年 6 月 28 日第 160 次會議審查通過。
	部 級	民國 95 年 8 月 22 日第 640 次會議審查通過。

壹、計畫緣起與目的

新竹市香山區公所所在地係屬新竹(含香山)都市計畫區內之機關用地(機 36)，計畫面積約 0.10 公頃，目前已完全開闢使用，惟仍不敷使用，亟待另覓更寬敞之用地以提供為民服務空間。

今新竹市政府為改善新竹市香山區公所目前空間不足之問題，擬於新竹(含香山)都市計畫區內之機關用地(機 33)內，將部分尚未開闢使用之土地(目前已部份開闢供郵局及電信局使用)供興闢香山行政大樓使用，惟囿於計畫書係載明供郵局、電信局使用，尚無法符合引入機關性質之規定。

依內政部營建署 93 年 1 月 28 日營署都字第 0930002969 號函示略以：「…本案都市計畫書載明供郵局、電信局使用之機關用地，貴府擬興建香山行政大樓使用，仍請依上開都市計畫法第 52 條之規定先行依法辦理都市計畫變更後，依同法第 48 條規定取得土地，以資適法。必要時可依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，逕行變更。…」(詳附件一)，故為利進行後續香山行政大樓用地取得及興闢事宜，爰辦理本次都市計畫個案變更。

貳、變更位置與範圍

一、變更位置

本次變更位置係屬新竹(含香山)都市計畫區內之部分機 33 用地，其位於香山區牛埔南路及育德街交叉口，變更位置如圖一所示。

二、變更範圍

本次變更範圍為部份機 33 用地，包括新竹市信義段 332 地號等 24 筆土地，面積約 0.54 公頃，變更範圍如圖二所示。

參、變更法令依據

興闢「香山行政大樓」已列入新竹市政府重要施政方針，故本計畫依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，為配合新竹市政府興建之重大設施辦理個案變更。

肆、現行都市計畫概要

一、發布實施經過

新竹(含香山)都市計畫為合併香山都市計畫及新竹都市計畫而成。新竹都市計畫於民國前 9 年公布實施，於民國 10 年辦理擴大計畫，並於民國 45 年擴大修訂。其後，民國 70 年公布實施之「新竹科學工業園區特定區計畫」將新竹都市計畫部分地區納入其範圍。香山都市計畫於民國 64 年公布實施，原屬新竹縣香山鄉，於民國 71 年新竹市升格為省轄市後，併入新竹市，因都市發展快速，已與新竹緊密相連密不可分，因此於民國 84 年時，合併原新竹都市計畫與香山都市計畫兩計畫區，扣除其與新竹科學園區特定區計畫重疊之部分，進行第一次通盤檢討，於第一次通盤檢討後迄今共辦理 22 次個案變更。

另為符合「新竹科學城發展計畫」定位，新竹市政府就本計畫區內由新竹科學城發展計畫指認之新都心地區，配合東勢工業區轉型為高科技商務產業發展腹地，制定「新竹科技特定區計畫」，並於民國 94 年 8 月 10 日發布實施。故現行新竹(含香山)都市計畫需配合該計畫之實施變更計畫範圍與相關內容，新竹市政府並刻正辦理「變更新竹(含香山)都市計畫(第二次通盤檢討)」。

二、計畫範圍

本計畫範圍北至頭前溪堤防，南至客雅山及青草湖附近，東以新竹交流道旁龍山國小邊之埔頂路為界，西至新竹機場，西南至香山區大庄里及三姓橋附近。另配合「新竹科技特定區計畫」將部分計畫區剔除，其範圍西以西大路為界，北以中華路至都市計畫範圍邊界(工業區)為界，南以南大路及光復路至新源街口為界，東以新源街、公道五至水溝為界。經調整後計畫面積為 1819.32 公頃。

三、計畫年期

配合北部區域計畫，以民國 94 年為本計畫目標年。

四、計畫人口及密度

第一次通盤檢討計畫人口 325,000 人，居住密度約為每公頃 420 人。扣除新竹科技特定區計畫人口 20,000 人後，現行計畫人口 305,000 人。

五、土地使用計畫

計畫區內劃設住宅區 596.67 公頃、商業區 122.91 公頃、工業區 129.88 公頃，包括乙種工業區及 0.03 公頃之零星工業區；風景區 196.06 公頃、保存區 1.56 公頃、農業區 144.20 公頃、保護區 67.89 公頃、研究專用區 1.04 公頃、科技產業專用區 1.42 公頃、瓦斯站專用區 0.01 公頃、未設定區 0.12 公頃、河川區 5.45 公頃，現行計畫土地使用計畫詳圖三、表一。

六、公共設施計畫

計畫區內劃設機關用地 38 處，計畫面積共 35.01 公頃、文小用地 19 處，計畫面積共 46.84 公頃、文中用地 10 處，計畫面積共 32.03 公頃、文高用地 5 處，計畫面積共 14.13 公頃、大專用地 1 處，即新竹師院，計畫面積 7.74 公頃、市場用地共 13 處，計畫面積 6.39 公頃、公園用地共 30 處，計畫面積為 47.31 公頃、綠地面積 4.74 公頃、兒童遊樂場 8 處，計畫面積 1.95 公頃、停車場用地 11 處，計畫面積 4.60 公頃、加油站用地 3 處，計畫面積 0.61 公頃、體育場用地 2 處，分別是市立體育場及香山綜合體育場，計畫面積為 7.47 公頃、社教用地共 4 處，計畫面積 5.17 公頃、郵政用地 5 處，計畫面積 0.20 公頃、電信用地 3 處，計畫面積 1.29 公頃、自來水事業用地 1 處，計畫面積 0.26 公頃、電力事業用地 1 處，計畫面積 0.45 公頃、消防用地面積共 0.10 公頃、殯儀館用地面積共 2.49 公頃、變電所 2 處，計畫面積 0.69 公頃、抽水站用地面積共 0.06 公頃、廣場 2 處，計畫面積 0.11 公頃、河道用地面積共 34.45 公頃、墓地面積共 34.50 公頃、殯葬設施用地面積共 0.80 公頃。

七、交通系統計畫

計畫區內道路系統以火車站為中心呈輻射狀系統配合環狀與棋盤混合式之區內連絡道路，市區以東大路、西大路、南大路、北大路為骨幹構成內環道路系統，經國路屬外環道路；聯外道路方面，一號道路(台一號省道)南北貫穿本計畫區，公道五路及光復路(122號縣道)銜接高速公路，並為通往竹東及科學園區之主要聯外道路，中山路、東大路、南大路則分別向外延伸通往南寮及青草湖，道路計畫面積 201.71 公頃。另劃設有園道構成綠化道路系統及人行步道以提供居民出入之方便，園道計畫面積 32.64 公頃，人行步道計畫面積共 1.04 公頃。快速道路面積 3.35 公頃，高速公路面積 8.06 公頃，鐵路用地面積 15.92 公頃。

表一 現行新竹(含香山)都市計畫土地使用面積分配表

項目		本次通盤檢討範圍 面積(公頃)	佔都市發展用地 百分比(%)	估計畫區百分比 (%)	
都市發展用地	土地使用	住宅區	596.67	43.51	32.80
		商業區	122.91	8.96	6.76
		工業區	129.88	9.47	7.14
		未設定區	0.12	0.01	0.01
		保存區	1.56	0.11	0.09
		研究專用區	1.04	0.08	0.06
		科技產業專用區	1.42	0.10	0.08
		瓦斯站專用區	0.01	0.00	0.00
	小計		853.61	62.25	46.92
	公共設施使用	機關	35.01	2.55	1.92
		學校	100.74	7.35	5.54
		公園	47.31	3.45	2.60
		兒童遊樂場	1.95	0.14	0.11
		綠地	4.74	0.35	0.26
		體育場	7.47	0.54	0.41
		市場	6.39	0.47	0.35
		停車場	4.60	0.34	0.25
		廣場	0.11	0.01	0.01
		社教用地	5.17	0.38	0.28
		車站用地	0.00	0.00	0.00
		郵政用地	0.20	0.01	0.01
		電信用地	1.29	0.09	0.07
		自來水事業用地	0.26	0.02	0.01
		電力事業用地	0.45	0.03	0.02
		消防用地	0.10	0.01	0.01
		變電所	0.69	0.05	0.04
		加油站	0.61	0.04	0.03
		抽水站	0.06	0.00	0.00
殯儀館用地		2.49	0.18	0.14	
園道	32.64	2.38	1.79		
道路	201.71	14.71	11.09		
人行步道	1.04	0.08	0.06		
快速道路	3.35	0.24	0.18		
高速公路	8.06	0.59	0.44		
鐵路	15.92	1.16	0.88		
墓地	34.50	2.52	1.90		
殯葬設施用地	0.80	0.06	0.04		
小計		517.66	37.75	28.45	
非都市發展用地	風景區	196.06	-	10.78	
	農業區	144.20	-	7.93	
	保護區	67.89	-	3.73	
	河川區	5.45	-	0.30	
	河道	34.45	-	1.89	
	小計		448.05	0.00	24.63
合計(一)		1371.27	100.00	-	
合計(二)		1819.32	-	100.00	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更新竹(含香山)都市計畫(第二次通盤檢討)書(草案)。

伍、發展現況

一、土地使用現況

原機 33 用地計畫面積約 0.89 公頃(惟依新竹市政府刻正辦理之「變更新竹(含香山)都市計畫(第二次通盤檢討)」計畫圖重製重新丈量後面積已調整為 0.82 公頃)，目前已開闢供郵局(新竹牛埔郵局)、電信局(中華電信工程處)使用土地面積約 0.28 公頃，尚未開闢使用土地面積約 0.54 公頃，其多為閒置空地。

至於機 33 用地周圍，西側主要為廠辦及工業使用，其間夾雜零星住宅及商業使用；北側主要為住宅使用，其中沿牛埔東路二側則多為商業使用；東側鄰停車場用地(停 10)，現況已開闢使用；南側多為閒置空地，僅有零星住宅使用。土地使用現況詳圖四所示。

二、道路系統現況

機 33 用地周邊主要道路為牛埔南路(寬度 15 公尺)、牛埔東路(寬度 20 公尺)、牛埔東路 275 巷(寬度 15 公尺)及育德街(寬度 12 公尺)。其中由牛埔東路及育德街可銜接茄荖景觀大道，可至香山區茄荖里、東香里等里及國道三號茄荖交流道；由牛埔南路往北可至香山區樹下里、港南里等里，往南可銜接台一省道(中華路四段)，往北可至新竹市市區、往南可至香山區美山里、朝山里、香村里等里。而機 33 用地北側、東側人行步道(寬度 4 公尺)則尚未開闢。道路系統現況詳圖五所示。

三、土地權屬

本次變更範圍內之土地包括 1 筆中華民國所有土地(面積 4 平方公尺)、1 筆公私共有土地(面積 16 平方公尺)，其餘 22 筆均為私有土地(面積 5,431 平方公尺)，其土地清冊詳表二所示，土地權屬詳圖六所示。

表二 變更新竹(含香山)都市計畫【部份機關用地(機 33)(供郵局、電信局使用)為機關用地(機 43)(供香山行政大樓使用)】土地清冊表

行政區	地段	地號	謄本面積(M ²)	土地權屬	備註
新竹市	信義段	285-1	21.00	私人	
新竹市	信義段	287	16.00	公私共有	
新竹市	信義段	292	6.00	私人	
新竹市	信義段	298	72.00	私人	
新竹市	信義段	299	72.00	私人	
新竹市	信義段	300	71.00	私人	
新竹市	信義段	301	68.00	私人	
新竹市	信義段	302	67.00	私人	
新竹市	信義段	303	63.00	私人	
新竹市	信義段	304	63.00	私人	
新竹市	信義段	305	111.00	私人	
新竹市	信義段	310-1	166.00	私人	
新竹市	信義段	310-2	504.00	私人	
新竹市	信義段	311	41.00	私人	
新竹市	信義段	312	339.00	私人	
新竹市	信義段	326	4.00	中華民國	
新竹市	信義段	327	7.00	私人	
新竹市	信義段	329	152.00	私人	
新竹市	信義段	330	1354.00	私人	
新竹市	信義段	331	52.00	私人	
新竹市	信義段	332	1804.00	私人	
新竹市	信義段	333	55.00	私人	
新竹市	信義段	334	153.00	私人	
新竹市	信義段	335	190.00	私人	
合計(24筆土地)			5451.00	--	

陸、變更理由及內容

一、變更理由

- (一)新竹市香山區公所(機 36)現有面積僅 0.10 公頃，並已完全開闢，惟仍不敷使用，因此擬於部份「機 33 用地」興闢香山行政大樓，以提供更寬敞之為民服務空間，屬新竹市政府興建之重大設施。
- (二)惟囿於現行新竹(含香山)都市計畫書載明「機 33 用地」係供郵局、電信局使用，故為利進行後續香山行政大樓用地取得及興闢事宜，爰辦理本次都市計畫變更。

二、變更內容

本次變更內容詳表三及圖七所示，凡本次變更未指明變更部分均依原計畫為準。

表三 變更新竹(含香山)都市計畫【部份機關用地(機 33)(供郵局、電信局使用)為機關用地(機 43)(供香山行政大樓使用)】變更內容明細表

變更編號	變更位置	變更內容				變更理由
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)	
1	部份機 33 用地 (新竹市信義段 285-1、287、 292、298、299、 300、301、302、 303、304、305、 310-1、310-2、 311、312、326、 327、329、330、 331、332、333、 334、335)	機關用地 (機 33) (供郵 局、電信 局使用)	0.54	機關用地 (機 43) (供香山 行政大樓 使用)	0.54	<p>1. 新竹市香山區公所(機 36)現有面積僅0.10公頃，並已完全開闢，惟仍不敷使用，因此擬於部份「機 33 用地」興闢香山行政大樓，以提供更寬敞之為民服務空間，屬新竹市政府興建之重大設施。</p> <p>2. 惟囿於現行新竹(含香山)都市計畫書載明「機 33 用地」係供郵局、電信局使用，故為利進行後續香山行政大樓用地取得及興闢事宜，爰辦理本次都市計畫變更。</p> <p>3. 配合「變更新竹(含香山)都市計畫(第二次通盤檢討)」之機關用地編號排序，調整本次變更範圍之機關用地編號為機 43。</p>

註：凡本次變更未指明變更部分均依原計畫為準。

柒、實施進度及經費

一、用地取得方式

變更範圍內土地，其中屬公有土地者以撥用方式取得，屬私有土地者以徵收或協議價購方式取得。

二、實施進度

本案實施進度預訂為 96 年至 98 年。

三、經費預估

本案土地取得及地上物補償費預估約 23,000 萬元，行政大樓興建工程經費預估約 24,544 萬元，總計開闢經費約 47,544 萬元。

表三 變更新竹(含香山)都市計畫【部份機關用地(機 33)(供郵局、電信局使用)為機關用地(機 43)(供香山行政大樓使用)】實施進度及經費預估表

項 目	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
		徵 收	市 地 重 劃	公 地 撥 用	獎 勵 投 資	協 議 價 購	土 地 取 得 及 地 上 物 補 償 費	工 程 費	合 計			
機 關 用 地 (機 43)(供 香 山 行 政 大 樓 使 用)	0.54	√		√		√	23,000	24,544	47,544	新 竹 市 政 府	96~ 98 年	由 新 竹 市 政 府 編 列 預 算 辦 理

註：本案開發經費及預定完成時限得由主辦單位依財務狀況酌予調整。