

擬定新竹市都市計畫  
(頭前溪沿岸地區)  
主要計畫書

新竹市政府編製

中華民國九十五年十二月

# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起與目的

### 一、計畫緣起

新竹市全市轄區面積約為 104.0964 平方公里，其中都市計畫區土地面積為 4,636 公頃（約佔全市土地面積之 45%），而非都市土地則約佔全市土地面積之 55%。為因應行政院核定之「新竹科學城發展計畫」所帶來之人口、產業、交通與環保等實質發展衝擊問題及新竹市未來發展需要，並解決目前非都市土地誤用或管制不力之情形，辦理擴大都市計畫確有其必要，且前經行政院於八十三年准予將全市轄區納入都市計畫範圍辦理擴大都市計畫在案。考量地區特性、計畫範圍完整性、自然界線、行政區域、現有都市計畫區分佈等因素後，將現有市內非都市土地劃分包括「頭前溪沿岸地區」、「新竹機場附近地區」及「香山丘陵附近地區」等三個地區同時分區辦理擬定都市計畫；本計畫即屬其中「頭前溪沿岸地區」之規劃及法定都市計畫書圖製作。

由於本計畫區位於「頭前溪水源水質水量保護區」範圍內，區內開發行為均受其規範管制而造成某種程度之限制，連帶影響未來整體計畫的發展定位、土地利用型態及開發強度。故對於如何因應都市發展趨勢及環境敏感地區之限制，進一步研析相關法令限制鬆綁之可能性與配套機制，為本案首要突破解決之工作，以利後續研提適切之土地使用計畫、分期分區發展計畫、合理且彈性之開發方式等，俾利合理有效的分配與管理計畫區內之土地資源，以達到兼顧土地利用與環境保護的目標。

## 二、計畫目的

爰此，本計畫針對頭前溪沿岸地區之規劃，期望達成目的如下：

- (一)執行先期規劃並落實「新竹科學城發展計畫」之發展願景。
- (二)重新檢視新竹市與計畫區整體發展定位關連性與都市空間發展架構之重整。
- (三)加速「頭前溪沿岸地區」之非都市土地納入都市計畫，促進土地有效利用與管理。
- (四)有效整合毗鄰都市計畫之介面關係，提升本計畫實施可行性。
- (五)妥善規劃頭前溪沿岸之「自來水水源水質水量保護區」環境敏感地，兼顧環境保護與都市發展需求，落實永續發展及土地合理利用之目標。
- (六)積極引導觀光遊憩與歷史人文資料之開發利用，提升新竹市民戶外休憩活動空間品質。

## 第二節 法令依據

依據內政部 93 年 4 月 30 日（93）內營字第 0930083648 號函修正「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」辦理。

依據總統府 91 年 2 月 27 日（91）華總一義字第 09100239060 號函修正「都市計畫法第十條」辦理。

## 第六章 實質發展計畫

### 第一節 計畫範圍、年期、性質、人口與密度

#### 一、計畫地區與範圍

本計畫地區範圍位於新竹市北側頭前溪沿岸地區，計畫範圍界線東交柯仔湖溪與中山高速公路，東南界為「擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）」北側界線；西界為新竹市舊社里與金雅里界；南界為「新竹（含香山）都市計畫區」及「新竹科技特定區計畫區」北側界線；北界為新竹縣、市行政轄區界線，計畫面積為 695.98 公頃。

#### 二、計畫目標年

參酌相關上位計畫年期，以民國 110 年為計畫目標年。

#### 三、計畫性質

為配合新竹市全市轄區納入都市計畫而辦理之擴大都市計畫，屬市鎮計畫之主要計畫性質。

#### 四、計畫人口與居住密度

本計畫區以低密度優質住宅區為主要發展目標，計畫容納人口共 30,000 人，依據土地使用規劃構想分配至東側鄰里單元及西側鄰里單元（詳圖 6-1-1），其中東側鄰里單元計畫容納約 22,551 人，西側鄰里單元計畫容納約 7,449 人（計畫居住密度每公頃 274 人）。

## 第二節 土地使用計畫

各項土地使用分區規劃內容及面積一覽表詳參圖 6-2-1 及表 6-2-1 所示，實質計畫內容分述如下：

### 一、住宅區

本計畫以鄰里單元的觀念來劃設住宅區，配合計畫區現有聚落人口自然成長、千甲車站設站引進人口以及本計畫區之功能定位，以縱貫鐵路為界於本計畫區劃設東側一處鄰里單元及西側一處鄰里單元。

本計畫區全區採區段徵收方式開發，並加強都市設計管制，以建立優質示範社區，吸引高科技人才進駐。

計畫面積：123.55 公頃。

### 二、第二種商業區

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」標準，本計畫 30,000 人所需之第二種商業區土地為 11.52 公頃。而本計畫係屬舊市區局部擴大，商業層級較低，以提供過境旅客及附近居民日常性之商業服務為目標。本計畫第二種商業區主要劃設於千甲車站周邊及省道兩側地區。

### 三、產業專用區

本計畫於水利路及公道五交流道西側地區劃設產業專用區，係配合該地區既有廠辦大樓使用現況以及毗鄰「變更新竹（含香山）都市計畫第二次通盤」檢討變更乙種工業區為產業專用區而劃設。以供研發型產業及政府政策所鼓勵之策略性產業、辦公行政、科技大樓、產業技術與事業育成及相關服務設施、景觀設施等使用為主。產業專用區面積共計有 2.76 公頃。

### 四、農業區

考量未來發展需求並配合滿雅取水口所在區位以及頭前溪水源水質水量保護區環境敏感特性，並作為頭前溪河岸緩衝區，將頭前溪南岸地區劃設為農業區。農業區主要供農業生產、農業產銷、休閒農業事業設施使用，並得依「都市計畫法台灣省施行細則」之規定，作相關條件允許之設施使用，農業區面積合計共 144.77 公頃。

第六章 實質發展計畫

五、自來水事業專用區

為因應計畫區內現有之抽水站及台灣省自來水公司第二淨水廠相關設施之使用，劃設自來水事業專用區二處，面積計有 5.92 公頃。

六、宗教專用區

本計畫區內現有二處依法登記有案之指源宮、靈安宮及一處未登記聖母廟，經考量地籍權屬、規模範圍及出入通路等因素，劃設為宗教專用區，面積合計 0.77 公頃。

七、河川區

本計畫區自頭前溪堤防北側地區均屬頭前溪河川治理計畫範圍內，依據河川管理辦法第六、七條之規定，並依據「頭前溪治理基本計畫」將該治理計畫用地範圍內之河川區域劃設為河川區，面積計有 258.29 公頃。

計畫河川區內目前現有一座河濱運動公園，位於東西向快速道路北側、頭前溪南側，乃行政院環境保護署為維護及確保頭前溪的河岸景觀及河川機能，自民國八十二年起逐漸展開頭前溪自縱貫公路至中山高速公路段南北二岸合計 38.5 公頃之綠地高灘地綠美化工作，其中南岸 22.5 公頃高灘地位於本計畫區範圍內，即為現有之「頭前溪河濱運動公園」，區內規劃有親水區、自行車道、散步道、休閒草坪、廣場、兒童遊戲區及植栽綠化等設施，惟因缺乏完善之管理維護，目前多數設施均已閒置荒蕪，使用率極低。

### 第三節 公共設施及公用設備計畫

本計畫為提供高優質生活及居住之環境品質，藉以吸引高科技人才進駐，塑造計畫區成為優質科技人才之最佳居住社區。因此，為達計畫目標，必須充實計畫區之公共設施及公用設備等基盤建設。也唯有健全之基盤建設，並配合都市規畫作一整體性之考量及配合，方能兼顧都市發展及生活品質之目標，提供最完善之服務品質與滿足未來地區居民之使用需求。

#### 一、公共設施計畫

本計畫之都市公共設施用地依據使用性質及地區發展實際需求劃設，茲就本計畫規畫內容分項說明如下（見表 6-3-1）：

##### （一）機關用地

保留原有計畫區內水源社區活動中心，面積為 0.09 公頃；於前溪里新增一處社區活動中心，供前溪里民眾參與社區活動，面積為 0.06 公頃；

於計畫區南側增加一處機關用地，供南側居民所使用，面積為 1.93 公頃，故本計畫共劃設 3 處機關用地，面積共為 2.93 公頃。

##### （二）變電所用地

依據計畫區發展用電需求，於東、西側各劃設一處變電所用地，合計二處面積有 1.4 公頃。

##### （三）學校用地

近年來出生率下降，就學人口也逐年下降，故學校用地方面國小以保留原有水源國小，國中則新闢一所。

##### 1. 國民小學用地

計畫區內水源國小，而其現有容納學童數亦趨近飽和，往西側農業區擴張，其面積為 2.8 公頃。

##### 2. 國民中學用地

目前本計畫區中尚無任何國民中學用地，且鄰近計畫區三所國中也已經趨近飽和狀態。因此，本計畫劃設一處國民中學用地，位於水源國小南側地區計畫區中心附近劃設，其面積為 2.5 公頃。

##### （四）公園用地

本計畫區現況除頭前溪河濱公園外，僅於指源宮旁有一處小型公園，因此現行公園設施明顯不足。並考量台鐵內灣線千甲車站整體發展空間意象之塑造。因此，計畫區內共劃設 13 處鄰里公園，面積共計為 21.93 公頃。



## 第六章 實質發展計畫

### （五）綠地

本計畫區內之綠地規劃主要配合計畫區內之重要水圳（如隆恩圳、前溪大排水及九甲埔圳）及重大交通建設（如：鐵路等）等規劃親水藍、綠帶，並於沿線土地劃設適當之帶狀水岸綠地，以供規劃親水遊憩設施及自行車道系統之設置。計畫面積 10.34 公頃綠地。

### （六）體育場用地

為配合人口成長，發展體育運動，於計畫區西側經國路旁劃設一處體育場用地，面積為 3.01 公頃。

### （七）廣場用地

為保留千甲路之歷史風貌，並配合千甲車站旁第二種商業區，可達到聚集人潮之效果，故於千甲路及鐵路內灣線路口劃設 2 處廣場用地，面積共計 0.42 公頃。

### （八）河道用地

依現有水圳現況地形，劃設河道用地，面積為 4.83 公頃。

### （九）交通設施

本計畫交通設施用地包括停車場用地、鐵路用地、高速公路用地、快速道路用地、道路用地等，相關規劃內容已於交通運輸計畫中敘述，茲就相關用地劃設面積說明如下：

#### 1. 停車場用地

本計畫目前劃設停車場用地主要為配合停車需求較大的商業區而劃設。另外，千甲車站未來亦應配合運轉機能留設停車場用地面積，其餘分區（如：住宅區、公園、產業專用區……等），則應自行留設足夠之停車空間。因此，目前本計畫區停車場用地主要共劃設 3 處，面積共計為 1.21 公頃，並得作立體使用。

#### 2. 交通用地

配合千甲車站於內灣線南側規劃一處交通轉運用地，提供未來相關大眾運輸工具接駁空間使用，劃設交通用地面積為 0.66 公頃。

#### 3. 鐵路用地

配合鐵路縱貫線路權範圍、鐵路改建工程局規劃內灣線雙軌拓寬路權及千甲車站站區使用需求，劃設鐵路用地面積為 7.46 公頃。

#### 4. 高速公路用地

配合計畫區東側國道一號中山高速公路路權範圍，劃設高速公路用地面積為 11.49 公頃。

#### 5. 快速道路用地

配合快速道路路權範圍，劃設快速道路用地，面積為 26.1 公頃。

#### 6. 道路用地

配合交通運輸之需求而劃設主、次要及地區道路系統，面積為 52.06 公頃。

## 二、公用設備計畫

本計畫以區段徵收方式為主，相關公用設備工程(如道路、排水、管線、照明等)將可一併施作，而環保設施則應視市府財政狀況興闢，以下就本計畫將規劃設置之污水處理系統、雨水排水系統以及共同管道系統等公用設備之初步規劃內容說明如下：

### (一) 污水處理系統

本計畫區位於頭前溪水源水質水量保護區，配合鄰近都市計畫區已規劃設置之「新竹市污水下水道系統—第一期實施計畫」系統相互銜接，主要採共同管溝方式於主要道路配置未來污水下水道系統之主要幹管，並因應計畫區地勢較周邊地區相對低窪之情形，於主要幹管銜接處設置加壓設施，以將計畫區之污水輸送至區外之主要幹管排放至客雅溪水資源回收中心處理（詳圖 6-3-1）。

### (二) 雨水排水系統

本計畫區以隆恩圳、前溪大排水、前溪二排水及九甲埔圳等溪溝作為主要排水路，並利用計畫道路埋設排水邊溝、排水涵管等設施，導引逕流至浦雅取水口下游之頭前溪內。

### (三) 共同管道系統

本計畫區之共同管道系統主要布設於路寬 20 公尺以上道路下方，可結合電力、電信、自來水、污排水等主要管道系統共同規劃。如此可達到日後不必重覆開挖道路即可辦理接戶、更新、增建及維修等作業，同時避免因管線外露造成視覺景觀上的衝擊，可充份提昇公共設施(公用設備)之服務品質。

## 第六章 實質發展計畫

### （四）電力系統

電力系統規劃以計畫區內主要道路為主輸配電線路之配設區位，輸電線路將請台電公司以地下線路施工，區內並設置二處變電所用地，以供應區內用電需求。

### （五）電信系統

電信系統規劃及設置應包含電信管線系統及有線電視系統等之預留空間，並納入共同管溝。

### （六）光纖網路

配合國家資訊基礎建設(NII)計畫的推動，通訊網路已成為獲取資訊與資訊流通的最佳途徑，網路社區亦為近年來之發展趨勢，因此亦可配合建構通信網路或寬頻服務系統，使本計畫區發展成為智慧型社區之典範。

## 第四節 交通系統計畫

本計畫區位於新竹市北側地區，北側、東側之對外交通受頭前溪及中山高速公路所阻隔，因此，配合區域交通系統及相關交通建設計畫，建構計畫區道路系統。除現況道路外，主要道路系統以東西、南北走向之棋盤式規劃為主，並結合內灣線鐵路、台一號省道及公道五向西段，構成計畫區之主要發展軸線。有關本計畫區內之交通系統計畫，區分道路系統、大眾運輸系統說明如下：

### 一、道路系統

配合本計畫區之整體規劃、土地使用及公共設施用地配置內容及運輸需求，計畫區道路系統將規劃分為聯外道路、主要道路、次要道路以及自行及人行步道系統等層級，分述如下（參見表 6-4-1 及圖 6-4-2、圖 6-4-3）：

#### （一）聯外道路

以現有經國路、中華路、公道五為地區之聯外道路，銜接計畫區主要出入口，供計畫區內外交通聯繫或銜接大眾運輸路線之用。

##### 1.1-1、1-3 號道路（公道五）：

計畫道路寬度於經國路以南部分為 40 公尺、以北部分為 30 公尺，位於計畫區西側至計畫區外南側，為新竹市通往高速公路之主要聯絡道路，往南可與中山高速公路公道五交流道連接，往西可連接武陵路（台一號省道改善計畫路線）及東西向快速道路。

##### 2.1-2、1-5 號道路（中華路）：

計畫道路 1-2 寬度為 40 公尺、1-5 為 25 公尺，位於計畫區西側中間為南北向道路，往北經頭前溪橋可與新竹縣竹北市連接，往南可與新竹市中心及香山地區聯繫。

##### 3.1-4 號道路（經國路）：

為目前台一號省道，計畫道路寬度 28 公尺，位於計畫區西側中間為南北向道路，往北經中華路、頭前溪橋可與新竹縣竹北市連接，往南可與新竹市中心及香山地區聯繫。

#### （二）主要道路

劃設 20 公尺寬的主要道路，並以棋盤式系統為主要道路系統架構，另於內灣線鐵路沿線二側各劃設 10 公尺寬道路，作為連接計畫區內各分區至聯外道路之道路：

## 1. 2-1、2-2、2-3 號道路：

2-2、2-3 計畫道路寬度為 20 公尺，為東西向道路，可聯接東西向快速道路之 203-1 出口匝道至高速公路，其中 2-2 號道路為解決交通衝擊問題劃設為不平衡車道（如圖 6-4-1），2-1 號道路則為解決交通衝擊問題劃設為 30 公尺。

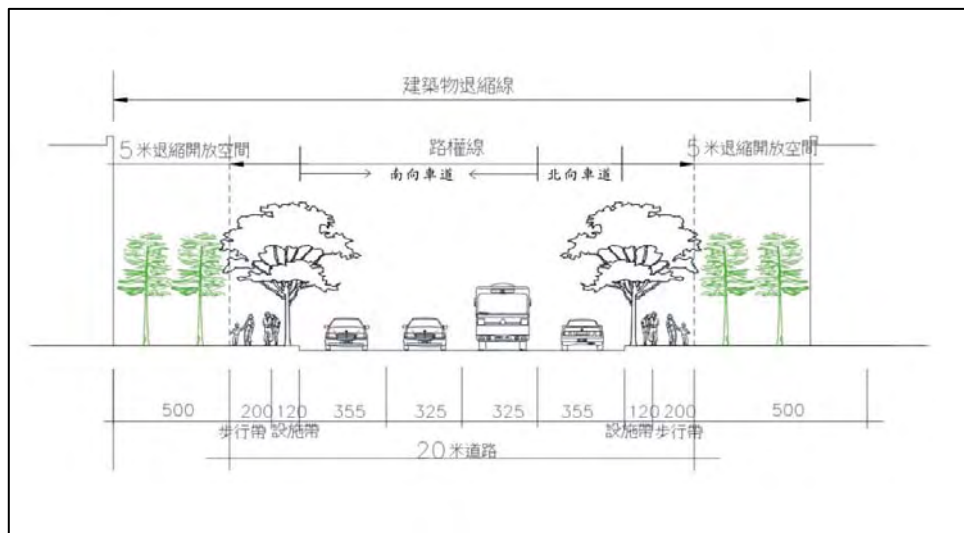


圖 6-4-1 不平衡車道示意圖

## 2. 2-4 號道路：

計畫道路寬度為 20 公尺，位於計畫區南側，為東西向道路，可聯接中華路至水利路。

## 3. 2-5 號道路：

計畫道路寬度為 20 公尺，位於計畫區中央之計畫道路，為南北向道路，可聯繫計畫區北側之頭前溪河濱公園以及向南連接新竹科技特定區之科技商務區。

## 4. 2-6 號道路：

計畫道路寬度為 20 公尺，位於計畫區東側之計畫道路，為南北向道路，可聯繫計畫區南北向活動交流及向南連接新竹科技特定區。

## 5. 2-7 號道路：

計畫道路寬度為 20 公尺，位於計畫區千甲車站東側，為南北向道路，乃千甲車站主要之聯外道路。

## 6. 2-9 號道路：

計畫道路寬度 30 公尺，位於計畫區東側住宅區，為南北向道路。

第六章 實質發展計畫

7. 3-32、3-33、3-35、3-36 號道路：

計畫道路寬度為 10 公尺，位於計畫區東側中央沿內灣線鐵路二側各 10 公尺之計畫道路，為東西向道路，經由 2-8 號道路連接新竹科技特定區之科技商務區之 Y-4 號道路，為計畫區最重要東西向活動交流軸線。

(三)次要道路

次要道路主要作為住宅區出入道路與主要道路間之連結，劃設寬度為 10-15 公尺。除了其道路功能，還可以配合藍、綠帶系統兼具休閒娛樂之功能，提供地區民眾閒暇時散步、休息、騎乘自行車之使用。

(四)出入道路

本計畫另將區內現有道路如原興路、太原路、溪洲路、千甲路、水利路及經國路 156 巷保留作為區內服務道路，未來並將於細部計畫階段劃設 10 公尺以下道路，供住宅社區出入之服務功能。

(五)人行步道

本計畫於隆恩圳、頭前溪大排水、頭前溪二排水等水圳及內灣鐵路沿線帶狀綠地規劃人行步道，以串連公園、綠地、開放空間等，並於 15 公尺以上道路斷面設置人行步道，增加居民的互動交流機會。人行步道將進一步結合自行車道系統，與河濱親水公園、景觀道路、隔離綠帶與公園綠地等串接成為計畫區之開放空間系統。

## 第五節 都市防災計畫

依據「災害防救方案」由行政院研考會選定八十五年度重點項目，執行計畫中第十項，有關都市計畫規劃時需納入防災考量；暨部頒「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條規定：都市計畫通盤檢討時，應就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討。準此，計畫區之防災系統著重於救災設施與避難場所、避難及救災動線等空間系統，茲分別說明如下：

### 一、防災設施與避難場所

#### （一）指揮救難中心

指定計畫區外東光路與光復路二段交叉口之新竹市警察局第二分局，提供為救災指揮中心。

#### （二）救災醫護中心

指定計畫區外南側水源街與光復路二段交叉口之馬偕醫院新竹分院、西側經國路一段與鐵道路路口之署立新竹醫院，提供為救災醫護中心，提供受傷災民之醫療救助。

#### （三）臨時避難場所

指定計畫區內計畫興闢之公園、兒童遊樂場、體育場所、綠地、停車場與建物退縮開放空間，提供為臨時避難之場所，以提供數量多而分佈均衡的容納空間。

#### （四）中長期收容場所

指定計畫區內現有之水源國小、水源社區活動中心、興建中之水源里集會所、前溪里新增之社區活動中心、計畫興闢之文中、文小用地與千甲車站，提供為災害發生後之中長期收容場所，平時存放救災設施及物質，災害發生後可供安置災民使用。

### 二、避難及救災動線

#### （一）救災援送動線

指定計畫區內計畫道路寬度達 20 公尺以上之道路為救災援送道路，包括主要聯外道路經國路、中華路及公道五，以及區內主要道路 2-1、2-2、2-3、2-4、2-5、2-6、2-7 號道路，作為為救災援送道路。

## 第六章 實質發展計畫

## (二) 避難逃生動線

指定計畫區內之次要計畫道路且寬度達10公尺以上之道路為緊急避難道路，包括主要道路3-31、3-32、3-34、3-35及次要道路3-4、3-5、3-7至3-24、3-29、3-33號道路均可提供作為為本計畫區之緊急避難道路。

## (三) 火災延燒防止地帶

指定計畫區內之道路、水圳與建物退縮距離為火災延燒防止地帶，並針對道路兩側建物材質與防火植栽之相關規定說明如下：

1. 依據建築技術規則建築設計施工編第1條二十八款規定，本計畫區道路建物材質將採混凝土、磚或空心磚、瓦、石料、鋼鐵、鋁、玻璃、玻璃纖維、礦棉、陶瓷品、砂漿、石灰及其他經中央主管建築機關認定符合耐燃一級之不因火熱引起燃燒、熔化、破裂變形及產生有害氣體之材料。
2. 防火植栽乃具有遮斷大火延燒、輻射熱及緩衝暴風壓之功能。因此植栽樹種以耐火樹種為原則；另為防止引起公園大火延燒，公園最大綠蔽率應在60%以下。

表 6-5-1 計畫區防災項目綜理表

空間系統	層級	項目	對應至全區空間	
救災設施與避難場所	救災指揮中心	警察局	計畫區外之新竹市警局第二分局	
	救災醫護中心	醫院	計畫區外之署立新竹醫院、馬偕醫院新竹分院	
	臨時避難場所	鄰里公園	鄰里公園	計畫興闢之鄰里公園
		兒童遊樂場	兒童遊樂場	計畫興闢之兒童遊樂場
		體育場所	體育場所	計畫興闢之體育場所
		停車場用地	停車場用地	計畫興闢之停車場
		建築物退縮	建築物退縮	預計留設之建築物退縮
	中長期收容場所	學校	學校	水源國小及計畫興闢之國中用地
		機關用地	機關用地	水源社區活動中心、水源里集會所、前溪里新增之社區活動中心
車站		車站	計畫興闢之千甲車站	
避難及救災動線	救災接送動線	高速公路、快速道路或計畫區20公尺以上計畫道路	計畫區內各聯外、主要道路	
	避難逃生動線	計畫區10公尺以上計畫道路	計畫區內各次要道路	
	火災延燒防止地帶		計畫區內之交通系統、水圳及預計留設之建築物退縮	

資料來源：本計畫整理



## 第六節 觀光遊憩開發計畫

本計畫對於頭前溪沿岸地區所秉持的理念包括「原生態環境維護」及「現有景觀資源之運用」，希望藉此兩標的達到人與自然之間的共存共榮，確實將生態都市的精神落實於休閒體驗中。

主要配置計畫是將整塊基地分為三個區塊，中間部份為河濱運動公園，右側部份規劃為漆彈野戰場，左側部份規劃為溼地生態公園。各區之使用計畫及實質設計如下：

### 一、溼地生態公園

由於基地位於河川區內，屬水源水質水量保護區範圍，為符合生態都市規劃精神，利用省道西側之高灘地規劃為溼地生態公園，藉由遊憩體驗將生態觀念落實於日常生活中。本分區設置內容包括：

#### （一）溼地生態公園

在靠近河濱運動公園側是生態公園的出入口，設置了自行車停車場，可提供來活動的民眾有地方停放自行車；生態公園提供步行及騎自行車兩種不同的活動方式—生態景觀棧道—是人車分道，讓散步的民眾及騎乘自行車的民眾能不互相干擾且輕鬆的觀察溼地生態。

整個溼地生態公園在離出入口不同遠近處設置枕木自然平台，最靠近出口處先有一塊較小區域的溼地生態林，緊鄰在旁的是以枕木搭起的木橋，在木橋後方則有一大片溼地生態林，可從木橋往前及往後觀察不同大小的生態圈，在較大區域的生態林中設置了三塊大小不同的平台，供前來活動的民眾能夠停下腳步來休憩及觀察溼地生態的變化；在各個平台上皆有座椅及路燈，靠近生態處設有扶手，除了避免民眾發生危險，亦可避免民眾干擾溼地生態圈。

#### （二）生態景觀棧道

總寬四米，人車分道，沿線可欣賞頭前溪河岸景緻與生態，也可分別通達各自然平台。

#### （三）枕木平台

四個不同大小的自然平台分佈在生態公園內，廣場有座椅提供短暫休憩之用，以及野生動植物的解說牌，讓觀察生態的民眾參考。

## 二、河濱運動公園

配合為既有建設，預定設置田徑場、棒球場、網球場、籃球場及足球場等空間，主要提供熱愛活動之青少年一處正當體育活動場所。

## 三、原野競技場

原野競技場將規劃為提供原野攀爬、獨木橋等可多樣訓練競技的空間，可供青少年有一抒解活力的地方，並提供訓練強健體魄的場所。讓民眾在忙碌生活之餘，也能到河濱公園紓解壓力，體驗另類的休閒活動。

整個基地的規劃以保持生態為主要目的，避免大規模的施工興建，造成生態的破壞，在溼地生態公園中，入口處的自行車停車場的鋪面以透水鋪面為主；生態景觀棧道及枕木自然平台皆以木頭為主要構成材料；原野競技場僅在入口設有局部人工建築，在運動場部分則完全使用原有基地的地形及地貌加上各式的木棧設施作為競技的場地。

## 第七章 實施進度與經費

### 第一節 分期分區發展計畫

本新訂都市計畫因面積廣大，為使公共投資能次第發揮最大效用，參酌「都市計畫法」第 17 條之規定，訂定分期分區發展計畫。爰此，本擴大都市計畫擬劃設優先發展區及後期發展區二種（參閱圖 7-1-1）。

#### 一、優先發展區

本計畫中以區段徵收方式開發地區列為優先發展區，包含第二之一種住宅區、第一之二種住宅區、第二種商業區及公共設施（不包括農業區、河川區、自來水專用區、宗教發展區及已發展地區）等，未來應由新竹市政府徵收或辦理整體開發者。

#### 二、後期發展區

本計畫中以開發許可方式開發地區列為後期發展區，包含自來水專用區及產業專用區，可視市府財源及發展需求於後期辦理。農業區部分俟優先發展區開發達 60% 以上時，始得依「都市計畫農業區檢討變更審議規範」等相關規定申請變更開發。

## 第二節 土地開發方式與經費

### 一、開發主體及開發方式

本計畫兼顧地利共享原則，並為加速開發進度及促進土地資源有效利用，除指定為一般發展區之區域外，其餘應依現行區段徵收相關法令規定辦理，區段徵收之開發主體為縣（市）政府，故本案擬定都市計畫區段徵收之開發主體為新竹市政府。

而在整體開發地區內公共設施用地，如為配合國家或地方重大建設需要，得採一般徵收方式辦理，或取得地主同意後先行使用並保留將來參與土地分配之權利。

#### （一）一般徵收

開發主體為新竹市政府。

本計劃採一般徵收方式辦理開發之地區，為內灣線鐵路用地，其內灣線鐵將爭取專案補助。

#### （二）區段徵收

##### 1. 區段徵收範圍

行政院業以七十九年八月十日台七十九內字第二三〇八八號函核示：凡都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區、變更為建築用地時採區段徵收方式開發，故原則上本擬定都市計畫區內除既有建物密集地區外之發展用地均予納入。

本計畫區範圍適合於整體開發區包含第二之一種住宅區、第一之二種住宅區、第二種商業區及公共設施，不包括農業區、河川區、自來水專用區、宗教專用區及已發展地區；邊界之北界為快速道路，南界到計畫南側範圍線，東界為高速公路，西界到計畫西側範圍線，面積合計為 215.01 公頃。

本計畫區範圍內既有合法社區、聚落、零星房屋於辦理區段徵收時之處理原則如下：

- (1) 區段徵收之範圍與內容，以區段徵收主管機關報經核定之區段徵收計畫書範圍與內容為準。
- (2) 範圍為既有合法社區、聚落或建物密集地區，原則上建議不納入區段徵收範圍，至於納入區段徵收範圍之合法房屋，在不妨礙都市計畫及區段徵收計畫原則下，得由區段徵收主管機關於辦理區段徵收時按原位置分

第七章 事業及財務計畫

配之。

(3)經核定未納入區段徵收地區，則劃定為再發展地區，並採開發許可方式辦理。

2. 區段徵收之抵價地發還比例係以 40%為財務估算依據，實際之抵價地發還比例應以區段徵收主管機關(內政部)報經核定之比例為準。

3. 預定開發時間：四年。

4. 開發費用

由於假設計畫區內原土地所有人 70%申請領回抵價地，且各發展期內無公有土地，無有償撥用公有地及地價無償撥用公有出租耕地補償承租人地價等費用。

(三) 開發許可(不含農業區部分)

開發主體為新竹市政府，其本計畫中採開發許可方式辦理之為專用區——自來水專用區及產業專用區，其計畫總面積為 8.68 公頃。得採個別建築或整體開發，惟採整體開發者適用相關獎勵規定。

表 7-2-1 各區開發主體及開發方式明細表

開發方式	實施範圍	開發主體
一般徵收	內灣線鐵路用地	交通部
區段徵收與市地重劃	適合於整體開發區包含第二之一種住宅區、第一之二種住宅區、第二種商業區及公共設施，不包括農業區、河川區、自來水專用區宗教專用區及已發展地區。	新竹市政府或土地所有權人
開發許可	自來水專用區、產業專用區	地主/開發商

註：已開闢之公共設施不列入。

## 二、實施進度

(一)優先發展區

為帶動地方發展建設，優先發展地區應於細部計畫佈實施後五年內進行開發建設。

(二)後期發展區

為避免對政府財力造成過重之負擔，後期發展區應俟優先發展區開發建設達百分之八十以上，或市政府取得相關經費補助後辦理。

## 三、經費預估與財源籌措

## (一)採區段徵收方式辦理

本計畫經套繪計畫區內地籍(建地目)及現況建物分布情況,剔除一般徵收及開發許可後,區段徵收範圍總面積為 215.01 公頃,並按納入區段徵收之住宅區與全區住宅區之面積比例計算,以本區計畫人口為 30,000 人估算,故區段徵收內之計畫人口約為 22,185 人,其區段徵收範圍包含住宅區、商業區及公共設施,不包括農業區、河川區及已發展地區;邊界之北界為快速道路,南界到計畫南側範圍線,東界為高速公路,西界到計畫西側範圍線,確實之範圍如圖 7-2-1 所示。總開發費用約 167 億元。

其財源籌措方式包含由新竹市政府編列預算、向金融機構貸款、向平均地權基金貸款籌措辦理開發或由新竹市政府公開甄選私人團體籌措經費辦理開發。

表 7-2-2 擬定新竹市都市計畫(頭前溪沿岸地區)整體開發區段徵收開發費用估算表

項 目	單價(千元/公頃)	數量(公頃)	總 價 (千元)
一、土地整理與行政作業費	800	215.01	172,008
二、土地改良物補償費	地上物補償費	11,000	215.01
	地價補償費(70%領地)	63,000	65.5
合計			6,491,610
三、工程費用	--	--	3,794,869
四、公用事業地下管道分攤費用	--	--	1,113,277
五、貸款利息	5%	--	5,207,294
合 計			16,779,057

註：1. 本區段徵收開發總費用係屬預估，未來應依實際發生之費用為準。

2. 地價補償費假設 30%之私有土地所有權人選擇領取現金補償，其餘部分均選擇領取抵償地。

## (二)採市地重劃方式辦理

本計畫採市地重劃面積與區段徵收為 215.01 公頃，總開發費用約 100 億元。其財源籌措方式包含由新竹市政府編列預算、向金融機構貸款、向平均地權基金貸款籌措辦理開發或由私人團體籌措經費辦理自辦市地重劃開發。

表 7-2-3 擬定新竹市都市計畫(頭前溪沿岸地區) 整體開發市地重劃開發費用估算表

項 目	單價(千元/公頃)	數量(公頃)	總價(千元)
一、土地整理與行政作業費	1,000	215.01	215,610
二、土地改良物補償費	11,000	215.01	2,365,110
三、工程費用	15,000	215.01	3,225,150
四、公用事業地下管道分攤費用	--	--	1,113,245
五、貸款利息	5%	--	3,113,602
合 計			10,032,717

註：本區段徵收開發總費用係屬預估，未來應依實際發生之費用為準