

變更新竹（含香山）都市計畫  
（部分商業區、廣場用地為停車場用地）書

新竹市政府

中華民國九十五年十二月

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（部分商業區、廣場用地為停車場用地）	
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	無	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	自民國 95 年 5 月 9 日起至民國 95 年 6 月 7 日止共計 30 日
	新聞登報	刊登於 95.5.9 中國時報 F1 版、95.5.10 聯合報 F2 版、95.5.11 聯合報 F1 版、自由時報 F1 版。
	公開說明會	民國 95 年 5 月 24 日上午 10 時於新竹市東區區公所 3F 大禮堂舉行
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民國 95 年 6 月 28 日第 160 次會議審議通過
	部 級	內政部都市計畫委員會民國 95 年 8 月 22 日第 640 次會議審議 內政部都市計畫委員會民國 95 年 11 月 14 日第 646 次會議審議通過

## 壹、前言

新竹(含香山)都市計畫(第一次通盤檢討)規劃期間考量新竹市內公共設施不足，將臺灣銀行所屬榮光段三小段 27 地號等 8 筆土地，計 4,038 平方公尺，由商業區變更為廣場及停車場，惟於省都委會審議時，考量該行所提「商業大樓地下四層全面興建供停車使用」方案可提供停車空間(4,500 坪)，顯較「停車場用地依公共設施用地多目標使用方案興建為立體停車場使用」方案可提供停車空間(3,900 坪)多，始以附帶條件同意將停車場恢復為原分區(商業區)；惟因時空變遷，計畫發布實施至今，商業大樓及其地下停車場、廣場等皆尚未興闢，但站前停車場需求卻日益殷切，新竹市政府爰經與該行研商取得同意後(詳附件一)，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款變更現行計畫「廣二」及其鄰近第二種商業區土地為停車場用地，以滿足火車站前之大量停車需求，提供便捷之停車環境。

## 貳、法令依據

依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理。

## 參、變更位置與範圍

本案基地位於新竹(含香山)都市計畫之中央地區(詳圖 1)，火車站北側大同路、林森路及信義路所圍街廓之部分基地，共包括榮光段三小段 27、27-1、27-6、27-8、27-10、38、38-3、38-4 地號等 8 筆土地(詳圖 2)，面積約 4,038 平方公尺。

## 肆、現行計畫及基地現況概述

### 一、現行都市計畫

基地位於新竹(含香山)都市計畫範圍內。該計畫為合併香山都市計畫及新竹都市計畫而成，新竹都市計畫於日據時代即公布實施，台灣光復後再重新擴大修訂，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，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份，進行第一次通盤檢討，並於民國 85 年發布實施。第一次通盤檢討後歷經 21 次個案變更及商業區通盤檢討；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 7 月發布實施，經調整後之現行計畫內容詳圖 3 及表 1。

### 二、本基地現行計畫內容

現行都市計畫劃設本計畫基地為廣場用地(廣二)及第二種商業區，詳圖

4，並規定附帶條件內容如下：

「商業區附帶條件：

- 1.提供之公共設施比例為 25%。
- 2.建蔽率不得超過 70%。
- 3.法定空地儘量集中留設配合廣場作都市設計。
- 4.依據公共設施用地多目標使用方案，將本行基地 1250 坪，規劃 6 樓立體停車場者，停車空間面積約為 3900 坪(1250 坪\*78%\*6F\*2/3)，而本行開發商業大樓將地下室四層全部作為停車用途，可提供 4500 坪之停車空間作為公共停車場，不但可配合市府解決火車站前之停車需求，達到市府擬變更都市計畫之目的，亦可地盡其利，改善本地區之景觀繁榮地區發展。」

### 三、基地使用現況

基地位於大同路、林森路及信義街圍成之街廓範圍內，鄰近新竹火車站、新光三越百貨，周圍地區商業行為繁盛。基地目前係由新竹市政府於 92 年起即依「土地稅減免規則」及「新竹市空地及空屋管理自治條例」規定，以減免地價稅方式，由臺灣銀行無償提供新竹市政府作為平面停車場使用迄今，該停車場共有小客車 74 格，機車 500 格。

### 四、站前地區停車供需說明（詳附件五）

新竹火車站站前地區為新竹市最為重要之核心區，為商業(主要包括火車站站前廣場商圈、中興百貨商圈、遠東百貨商圈、城隍廟商圈、文昌街商圈等)及機關(主要包括市政府、文化中心、社教館等)、醫院、市場等分佈密集地區，且因發展年代較早，以致道路狹小、建物密集，目前為停車問題最嚴重之地區。下述即針對站前地區分析其停車之供需問題，以建議優先提供站前地區停車空間之數量，範圍為經國路、東大路、中華路、四維路、北大路及西大路所圍地區。

就現況面分析，經檢討站前地區開放營運之路外停車場、建築物附設停車位、路邊停車、其他停車場與巷道停車空間，現況停車位總供給及經周界調查之停車規劃需求，站前地區之停車供給明顯少於停車需求而導致交通問題。

就預測面分析，至目標年(民國 110 年)需求為汽機車停車位隨小客車及機車持有率增加。若假設停車供給維持現況下，則停車問題將日趨嚴重。

就法令面分析，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定，檢討「新竹(含香山)都市計畫區」內之停車場用地面積尚不足約 10.15 公頃，而站前地區為該計畫商業區劃設之集中地區，為停車空間需求之主要集中區位。另依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」及「都市計畫法台灣省施行細則」等土地使用分區管制規則之規定，若劃設為公園、綠地等公共設施用地，雖可提供作停車場使用，惟有其准許條件之限制，且相對於劃設停車場用地，其得提供之停車空間有限，對於改善站前地區停車空間嚴重不足之問題效果有限。

由於本基地鄰近土地使用強度高，實不宜再增加開發強度，並考量區位、現況使用及停車空間需求等因素，仍建議變更為停車場用地，適當滿足站前地區停車空間之需求，並透過本市都市設計審議程序，可兼顧市中心區

變更新竹(含香山)都市計畫(部分商業區、廣場用地為停車場用地)

交通建設、都市景觀及商業發展。

表 1 現行新竹(含香山)都市計畫土地使用計畫面積表

項目		現行計畫計畫面積(公頃)	佔都市發展用地百分比(%)	佔計畫區百分比(%)	
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		<b>853.61</b>	<b>62.25</b>	<b>46.92</b>
	公共設施	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	4.6	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	0.00	0.00
		郵政用地	0.2	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	0.1	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	34.5	2.52	1.90		
殯葬設施用地	0.8	0.06	0.04		
小計		<b>517.66</b>	<b>37.75</b>	<b>28.45</b>	
非都市發展用地	風景區	196.06	-	10.78	
	農業區	144.2	-	7.93	
	保護區	67.89	-	3.73	
	河川區	5.45	-	0.30	
	河道	34.45	-	1.89	
	小計		<b>448.05</b>	<b>0</b>	<b>24.63</b>
合計(一)		1371.27	100.00	-	
合計(二)		1819.32	-	100.00	

註：1.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。

2.合計(一)為都市發展用地面積；合計(二)為都市計畫總面積。

3.資料來源：「變更新竹(含香山)都市計畫(第二次通盤檢討)書」(公開展覽草案)。

## 伍、變更理由及變更內容

### 一、變更理由

1. 受限於容積率管制問題，本基地為第二種商業區，其容積率為 400%，可供興建樓地板面積約 5400 坪，惟若依附帶條件規定須提供 4500 坪之停車空間，將無法創造有效之開發投資誘因，致使本基地商業大樓及其地下停車場、廣場等至今皆尚未能依計畫發布實施內容興闢。
2. 依站前地區停車需求現況面、預測面及法令面之檢討，顯示基地週邊停車空間需求極為殷切，故如何於合適區位規劃停車空間為站前地區迫切之主要議題。
3. 由於站前地區之土地使用分區皆為容積率 400%之高強度商業區，在停車供給明顯不足之情況下，不宜再增加本基地之使用強度；而若規劃為公園、綠地，依公共設施多目標使用辦法及相關法令有關建蔽率、容積率管制下，可供停車空間有限。
4. 考量站前地區停車空間需求殷切，且為使都市計畫與實際土地使用相符，經新竹市政府與臺灣銀行研商取得同意變更現行計畫「廣二」及其鄰近商業區土地為停車場用地，以滿足火車站前之大量停車需求。

二、變更內容

本案擬將新竹(含香山)都市計畫之部分第二種商業區、廣場用地變更為停車場用地，以解決火車站前大量停車需求問題。

1. 變更部分第二種商業區為停車場用地，面積 0.31 公頃。
2. 變更廣場用地(廣 2)為停車場用地，面積 0.09 公頃。

變更內容明細表詳表 2、土地使用面積對照表詳表 3、變更示意圖詳圖 5。凡本次變更內容未指明變更部分，均以原計畫為準。

**表 2 變更新竹(含香山)都市計畫(部分商業區、廣場用地為停車場用地)變更內容明細表**

編號	位置	變更內容			變更理由	備註
		原計畫	新計畫	面積(公頃)		
1	大同路、信義街交口東南側	第二種商業區	停車場用地	0.31	1.商業大樓及其地下停車場、廣場等至今皆尚未能依計畫發布實施內容興闢。 2.因站前停車需求日益殷切，經新竹市政府與臺灣銀行研商取得同意變更現行計畫「廣二」及其鄰近商業區土地為停車場用地，以滿足火車站前之大量停車需求。	1.榮光段三小段 27、27-1、27-6、27-8、27-10、38、38-3、38-4 地號等八筆土地。 2.未來可依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用。
2	林森路、信義街交口東北側	廣場用地	停車場用地	0.09		

註：1.凡本次變更內容未指明變更部分，均以原計畫為準。

2.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。



表 3 變更新竹(含香山)都市計畫(部分商業區、廣場用地為停車場用地)案前後土地使用面積對照表

項目		現行都市計畫 面積(公頃)	本次檢討增減 面積(公頃)	變更後計畫面積 (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		596.67	43.51	32.80
		商業區	122.91	-0.31	122.60	8.94	6.74
		工業區	129.88		129.88	9.47	7.14
		未設定區	0.12		0.12	0.01	0.01
		保存區	1.56		1.56	0.11	0.09
		研究專用區	1.04		1.04	0.08	0.06
		科技產業專用區	1.42		1.42	0.10	0.08
		瓦斯站專用區	0.01		0.01	0.00	0.00
	小計		<b>853.61</b>	<b>-0.31</b>	<b>853.30</b>	<b>62.23</b>	<b>46.90</b>
	公共設施	機關	35.01		35.01	2.55	1.92
		學校	100.74		100.74	7.35	5.54
		公園	47.31		47.31	3.45	2.60
		兒童遊樂場	1.95		1.95	0.14	0.11
		綠地	4.74		4.74	0.35	0.26
		體育場	7.47		7.47	0.54	0.41
		市場	6.39		6.39	0.47	0.35
		停車場	4.6	0.40	5.00	0.36	0.28
		廣場	0.11	-0.09	0.02	0.00	0.00
		社教用地	5.17		5.17	0.38	0.28
		車站用地	0		0.00	0.00	0.00
		郵政用地	0.2		0.20	0.01	0.01
		電信用地	1.29		1.29	0.09	0.07
		自來水事業用地	0.26		0.26	0.02	0.01
		電力事業用地	0.45		0.45	0.03	0.02
		消防用地	0.1		0.10	0.01	0.01
		變電所	0.69		0.69	0.05	0.04
		加油站	0.61		0.61	0.04	0.03
		抽水站	0.06		0.06	0.00	0.00
殯儀館用地		2.49		2.49	0.18	0.14	
園道	32.64		32.64	2.38	1.79		
道路	201.71		201.71	14.71	11.09		
人行步道	1.04		1.04	0.08	0.06		
快速道路	3.35		3.35	0.24	0.18		
高速公路	8.06		8.06	0.59	0.44		
鐵路	15.92		15.92	1.16	0.88		
墓地	34.5		34.50	2.52	1.90		
殯葬設施用地	0.8		0.80	0.06	0.04		
小計		<b>517.66</b>	<b>0.31</b>	<b>517.97</b>	<b>37.77</b>	<b>28.47</b>	
非都市發展用地	風景區	196.06		196.06	-	10.78	
	農業區	144.2		144.20	-	7.93	
	保護區	67.89		67.89	-	3.73	
	河川區	5.45		5.45	-	0.30	
	河道	34.45		34.45	-	1.89	
	小計		<b>448.05</b>		<b>448.05</b>	<b>0.00</b>	<b>24.63</b>
合計(一)		1371.27	-	1371.27	100.00	-	
合計(二)		1819.32	0.00	1819.32	-	100.00	

註：1.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。

2.合計(一)為都市發展用地面積；合計(二)為都市計畫總面積。

## 陸、實施進度及經費

使用內容及開發方面，本基地未來可依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用；基地開闢應考量後續工程規劃設計及實際停車需求，並配合周圍景觀維護儘量朝地下化方式處理，且應注意出入口動線之規劃，避免產生穿越性交通。開闢停車場之交通影響衝擊，與停車場開發規模有關，相關評估報告將於停車場工程規劃時，併景觀設計等一併納入評估，以取得最佳之規劃。且本案未來依「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會設置要點」規定，須經都市設計審議程序管控所可能之衝擊，維持良好都市環境品質。

經新竹市政府於 95.09.21 召開用地取得研商會議，與臺灣銀行、國有財產局等單位就土地取得議題進行協商，惟其考量法令面、實際執行可行性、土地非屬閒置土地等因素，若採由土地所有權人臺灣銀行以減資繳回方式交回財政部國有財產局，再由新竹市政府向財政部國有財產局申請辦理該土地撥用事宜實有執行上之困難，會議紀錄詳附錄二。故土地仍由新竹市政府編列預算以徵購方式取得並開闢，徵購費以 95 年公告現值加四成估算約 59,505 萬元，停車場開闢工程費以簡易鋪面 1200 萬元/公頃估算，約 485 萬元，合計約 59,990 萬元，未來應視開發時實際情況調整，本變更案之事業及財務計畫詳表 4。

經新竹市政府洽臺灣銀行協商，原則分兩年辦理價購作業，第一年給付土地公告現值及建築物拆遷補償費用，第二年給付土地價購尾款。臺灣銀行並同意新竹市政府第一年給付土地公告現值及建築物拆遷補償費用時，即出具土地使用同意書予新竹市政府，以供辦理停車場闢建事宜。

**表 4 變更新竹(含香山)都市計畫(部分商業區、廣場用地為停車場用地)案實施進度及經費表**

土地使用分區	面積(公頃)	土地取得方式				開發經費(萬元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵收	協議價購	獎勵投資	其他	土地徵購及地上物補償費	工程費	合計			
停車場用地	0.40	√	√	√		59,505	485	59,990	新竹市政府	98 年	自行編列預算

註：表列土地徵購及地上物補償費僅以 95 年公告現值加四成估算土地徵收費用；停車場開闢工程費暫以簡易鋪面 1200 萬元/公頃估算，未來視開發時實際情況調整之。