

變更新竹科技特定區計畫(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	變更新竹科技特定區計畫(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 日於東區區公所(新竹市東區民族路 40 號 2 樓)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	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 93 年 3 月 7 日第 628 次會審議通過

目 錄

壹、計畫概述	1
貳、變更位置及範圍	2
參、都市計畫變更辦理依據	2
肆、現行都市計畫概要	6
伍、發展現況	13
陸、變更理由及內容	15
柒、實施進度及經費	18
捌、其他	19
附件一	行政院民國 93 年 9 月 27 日院臺交字第 0930043548 號函及 民國 95 年 6 月 5 日院臺交字第 0950018463 號函
附件二	內政部民國 94 年 8 月 10 日內授營都字第 0940008265 號函
附件三	行政院環境保護署民國 94 年 4 月 14 日環署綜字第 0940027930 號函
附件四	本計畫都市計畫變更事項與新竹市政府研商之會議紀錄
附件五	新竹市都市計畫委員會第 156 次會議記錄
附件六	內政部都市計畫委員會第 628 次會議紀錄

圖目錄

圖一	台鐵新竹內灣支線改善計畫規劃路線示意圖-----	3
圖二	變更新竹科技特定區計畫(配合台鐵新竹內灣支線改善計畫)案變更位置示意圖-----	4
圖三	變更新竹科技特定區計畫(配合台鐵新竹內灣支線改善計畫)案變更範圍示意圖-----	5
圖四	現行新竹科技特定區計畫示意圖-----	10
圖五	現行新竹科技特定區計畫土地開發方式圖-----	11
圖六	現行新竹科技特定區暫予保留案範圍示意圖-----	12
圖七	變更新竹科技特定區計畫(配合台鐵新竹內灣支線改善計畫)案土地使用現況示意圖-----	14
圖八	變更新竹科技特定區計畫(配合台鐵新竹內灣支線改善計畫)案變更內容示意圖-----	17
圖九	台鐵新竹內灣支線改善計畫於本案變更範圍之路段軌道斷面示意圖-----	20

表目錄

表一	現行新竹科技特定區計畫土地使用面積統計表-----	9
表二	變更新竹科技特定區計畫(配合台鐵新竹內灣支線改善計畫)案地 權地價統計表-----	13
表三	變更新竹科技特定區計畫(配合台鐵新竹內灣支線改善計畫)案變 更內容明細表-----	15
表四	變更新竹科技特定區計畫(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-----	16
表五	變更新竹科技特定區計畫(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-----	18

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」做為優先推動方案，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（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、計畫目標

- (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

本次變更位置座落於「擬定新竹科技特定區計畫」案計畫範圍之東北方，現行土地使用分區為科技商務區，惟依規定完成開發許可程序前仍依乙種工業區使用。本次變更位置詳圖二所示。

二、變更範圍

本次變更範圍詳圖三所示，其係屬新竹市東明段之土地，變更範圍之面積約 0.21 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

擬定新竹科技特定區計畫業經新竹市政府於民國 93 年 8 月 9 日府都計字第 09300869422 號函發布實施，另擬定新竹科技特定區計畫(保留案第二案)於民國 95 年 1 月 25 日府都計字第 09500012262 號函發布實施。本計畫發布實施前，於民國 93 年 7 月 26 日府都計字第 09300828312 號函發布實施變更新竹(含香山)都市計畫(部分鐵路用地為鐵路用地兼社教機構用地)在案。惟前開個案變更之變更內容並未納入民國 93 年 8 月 9 日發布實施之「擬定新竹科技特定區計畫」內。

二、計畫範圍及面積

新竹科技特定區計畫之計畫範圍，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，計畫面積約為 196.34 公頃。

三、計畫年期、計畫人口與活動人口

(一)計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

(二)計畫人口

計畫人口為 20000 人，居住粗密度每公頃約 107 人。

(三)活動人口

活動人口約為 58160 人，活動人口粗密度每公頃約 296 人。

四、實質計畫內容

現行新竹科技特定區計畫各種使用分區、公共設施用地之相關區位及面積，詳見表一及圖四，分別說明如下：

(一)土地使用分區計畫

現行新竹科技特定區計畫共劃設住宅區(第一種住宅區及第二種住宅區)、商業區(第一種商業區及第二種商業區)、古蹟保

存區、複合商業區、科技商務區、住商混合區、醫療設施區、特定公用設施區等土地使用分區。

(二)公共設施計畫

現行新竹科技特定區計畫共劃設社教用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、園道用地、廣場用地、市場用地、機關用地、車站用地、變電所用地、污水處理廠用地、加油站用地、停車場用地、道路用地、鐵路用地、交通用地、鐵路兼社教機構用地等公共設施用地。

(三)相關規定

- 1.新竹科技特定區計畫適用開發許可機制（如圖五之整體開發區及一般開發區）之申請單元中，扣除所劃設之特定公用設施區、社教用地及各項公共設施用地以外之剩餘可建築基地部分（第一種商業區街廓編號 A1 至 A12、科技商務區街廓編號 D1 至 D14、住商混合區街廓編號 B1 至 B25、複合商業區街廓編號 C1 至 C6、醫療設施區 M1），應依新竹科技特定區計畫訂定之開發許可機制申請開發許可審議並繳交回饋。
- 2.新竹科技特定區計畫由乙種工業區調整為其他使用分區之指定整體開發區所應回饋及捐地部分，應於新竹科技特定區計畫核定前由土地所有權人與新竹市政府簽訂協議書，納入新竹科技特定區計畫都市計畫書規定，以利執行，其餘暫予保留，另案辦理都市計畫核定公告發布實施作業；土地所有權人於取得建築執照前將本協議簽訂之開發經營權利讓與他人，其受讓人如不履行本計畫義務時，土地所有權人應代為履行。
- 3.新竹科技特定區計畫開發許可申請單元，未依新竹科技特定區計畫書及協議書規定之實施進度辦理者，新竹市政府得以徵收、區段徵收、市地重劃等方式，進行部分或全整體開發區塊之開發；否則扣除所劃設之特定公用設施區、社教用地及各項公共設施用地以外之剩餘可建築基地部分，由新竹市政府於前開規定期限屆滿後一年內依法定程序檢討變更恢復原使用分區。
- 4.新竹科技特定區計畫調整土地使用分區之土地，部份屬行政院環境保護署「公告工廠變更改用地開發使用應實施環境影響評估細目及範圍」規定應辦理環境影響評估者，應暫予保留，維持原工業區，並於新竹科技特定區計畫圖以虛線標示（如圖六暫予保留案範圍示意

圖)，且將來審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告，如未涉及都市計畫事項，得另案報由內政部逕予核定，免再提會討論，否則應再報部提會審議。

表一 現行新竹科技特定區計畫土地使用面積統計表

項目		原計畫面積 (公頃)	歷次個案變更 增減面積 (公頃)	現行計畫面積 (公頃)	比例 (%)
土地使用分區	第一種住宅區	6.41		6.41	3.27
	第二種住宅區	8.37		8.37	4.26
	第一種商業區	14.82		14.82	7.55
	第二種商業區	13.71		13.71	6.99
	古蹟保存區	0.21		0.21	0.11
	複合商業區	9.88		9.88	5.03
	科技商務區	43.95		43.95	22.39
	住商混合區	12.76		12.76	6.50
	醫療設施區	0.95		0.95	0.48
	特定公用設施區	4.92		4.92	2.51
	小計	116.03		116.03	59.10
公共設施用地	社教用地	1.19		1.19	0.61
	公園用地	5.17		5.17	2.63
	公園兼兒童遊樂場用地	6.27		6.27	3.19
	園道用地	2.64		2.64	1.34
	廣場用地	2.11		2.11	1.07
	市場用地	0.17		0.17	0.09
	機關用地	1.29		1.29	0.66
	車站用地	0.29		0.29	0.15
	變電所用地	0.79		0.79	0.40
	污水處理廠用地	0.69		0.69	0.35
	加油站用地	0.21		0.21	0.11
	停車場用地	0.10		0.10	0.05
	道路用地	39.79		39.79	20.27
	鐵路用地	18.99	-0.4203	18.5697	9.46
	鐵路兼社教機構用地	0.00	+0.4203	0.4203	0.21
	交通用地	0.59		0.59	0.30
小計	80.29		80.29	40.89	
合計	196.34		196.34	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. 有關表內各分區係屬開發許可機制申請單元或暫予保留案者，其是否已完成都市計畫調整或變更之程序，應依新竹市政府發布實施之內容為準。

資料來源：擬定新竹科技特定區計畫書、變更新竹（含香山）都市計畫（部分鐵路用地為鐵路兼社教機構用地）書及本計畫整理。

伍、發展現況

一、土地使用

變更範圍內地形平坦，土地使用現況以工業使用、鐵路使用、雜草空地、溝渠等使用為主，詳圖七所示。

二、地權地價

變更範圍內公有土地面積約 0.1045 公頃，中華民國所有(管理機關為交通部台灣鐵路管理局)約 0.1024 公頃，未登錄土地約 0.0021 公頃；變更範圍內私有土地面積約 0.1055 公頃，台灣肥料股份有限公司所有約 0.1037 公頃，台灣省新竹農田水利會所有 0.0018 公頃；另變更範圍內平均公告土地現值約每公頃 14000 萬元，詳表二所示。

表二 變更新竹科技特定區計畫(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)	
所有權人	管理機關				
公有土地	中華民國	交通部台灣鐵路管理局	0.1024	48.76	14,000
	未登錄地		0.0021	1.00	—
	小計		0.1045	49.76	—
私有土地	台灣省新竹農田水利會		0.0018	0.86	14,000
	台灣肥料股份有限公司		0.1037	49.38	14,000
	小計		0.1055	50.24	14,000
合計		0.2100	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 變更新竹科技特定區計畫(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	擬定新竹科技特定區計畫案計畫範圍之東北方	科技商務區	0.21	鐵路用地	0.21	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	開發方式	開發許可	0.21	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。	0.21	

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。

表四 變更新竹科技特定區計畫(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		現行計畫面積 (公頃)	個案變更增減 面積(公頃)	變更後計畫面積	
				面積 (公頃)	估計畫面積 百分比(%)
土地 使用 分區	第一種住宅區	6.41	—	6.41	3.27
	第二種住宅區	8.37	—	8.37	4.26
	第一種商業區	14.82	—	14.82	7.55
	第二種商業區	13.71	—	13.71	6.98
	古蹟保存區	0.21	—	0.21	0.11
	複合商業區	9.88	—	9.88	5.03
	科技商務區	43.95	-0.21	43.74	22.28
	住商混合區	12.76	—	12.76	6.50
	醫療設施區	0.95	—	0.95	0.48
	特定公用設施區	4.92	—	4.92	2.51
	小計	116.03	—	115.82	58.99
公共 設施 用地	社教用地	1.19	—	1.19	0.61
	公園用地	5.17	—	5.17	2.63
	公園兼兒童遊樂場 用地	6.27	—	6.27	3.19
	園道用地	2.64	—	2.64	1.34
	廣場用地	2.11	—	2.11	1.07
	市場用地	0.17	—	0.17	0.09
	機關用地	1.29	—	1.29	0.66
	車站用地	0.29	—	0.29	0.15
	變電所用地	0.79	—	0.79	0.40
	污水處理廠用地	0.69	—	0.69	0.35
	加油站用地	0.21	—	0.21	0.11
	停車場用地	0.10	—	0.10	0.05
	道路用地	39.79	—	39.79	20.27
	鐵路用地	18.5697	+0.21	18.7797	9.56
	鐵路兼社教機構用地	0.4203	—	0.4203	0.21
交通用地	0.59	—	0.59	0.30	
小計	80.29	—	80.50	41.00	
計畫總面積		196.34	—	196.34	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. 有關表內各分區係屬開發許可機制申請單元或暫予保留案者，其是否已完成都市計畫調整或變更之程序，應依新竹市政府發布實施之內容為準。

資料來源：擬定新竹科技特定區計畫書、變更新竹(含香山)都市計畫(部分鐵路用地為鐵路兼社教機構用地)書及本計畫整理。

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，其中本變更案部分之經費約 18,638 萬元，詳表五所示。

表五 變更新竹科技特定區計畫(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				開闢經費(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	工程費	合計			
鐵路用地	公有土地	0.1045		√	√					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，並已奉行政院核定納入五年五仟億建設計畫。
	私有土地	0.1055	√			2,038	16,600	18,638				

註：1. 本案開闢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 0.1024 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均屬平面路段，其鐵路用地路權為 16 公尺，軌道設施採引道式設計。該路段完工後其軌道西北側為台鐵既有之鐵路用地，東南側則緊鄰台灣肥料股份有限公司所有之科技商務區，軌道斷面如圖九所示。
- 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。

附件一 行政院民國 93 年 9 月 27 日院臺交字第
0930043548 號函及民國 95 年 6 月 5 日院臺
交字第 0950018463 號函

新竹市都市計畫委員會第 156 次會議紀錄

壹、時間：94 年 12 月 30 日（星期五）上午 10 時整

貳、地點：新竹市政府第一會議室

參、主持人：林主任委員政則

記錄：王靜儀

肆、出席委員：詳簽到簿

伍、列席單位：詳簽到簿

陸、討論提案：

審議案第 1 案：變更新竹科技特定區計畫（配合台鐵新竹內灣支線改善計畫）案

提案單位報告：詳如議程資料（略）。

決議：照案通過。

審議案第 2 案：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

提案單位報告：詳如議程資料（略）。

委員討論意見：變更內容明細表部分，編號一及二面積不符部分應加註說明清楚。

決議：一、本案依委員意見修正後通過。

二、人民陳情意見決議如後附表 1。

審議案第 3 案：變更新竹科學工業園區特定區計畫（第三期發展地區）細部計畫（新竹市部分）（部分公園用地、停車場用地為道路用地、部分停車場用地為公園用地、部分公園用地為停車場用地）案

提案單位報告：詳如議程資料（略）。

決議：照案通過，並請於計畫書中針對人民陳情意見補充說明內容（如後附表 2）。

審議案第 4 案：變更擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）（部分農業區為機關用地）案

提案單位報告：詳如議程資料（略）。

初審意見：本案建議於審議後核定前，應確定變更位置的範圍界。

決議：照案通過，並請依初審意見辦理。

柒、散會：94 年 12 月 30 日（星期五）13:00 整。