

中華民國九十三年五月

擬定新竹科技特定區計畫書

新竹市政府

新竹市擬定都市計畫審核摘要表	
項目	說明
都市計畫名稱	擬定新竹科技特定區計畫案
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第十二條暨第十六條
擬定都市計畫機關	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：自民國九十年二月二十三日起至九十年三月二十四日止計三十天。 新聞登報：九十年二月二十四日刊登於中國時報第五十版，九十年二月二十五日刊登於聯合報第四十二版，九十年二月二十六日刊登於自由時報第四十五版。 公開說明會：九十年三月十二日上午十時於本府大禮堂舉行。
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查結果	市級 新竹市都市計畫委員會九十年四月九日第一二八次會審議通過。 內政部 內政部都市計畫委員會九十年十一月六日第五二一次大會審議通過。
本案補辦公開展覽之起訖日期	公開展覽：自民國九十二年八月二十五日起至九十二年九月二十三日止計三十天。

都市計畫委員會審查結果	本案補辦公開展覽後提交各級 對本案之反映意見	於補辦公開展覽期間人民團體
內政部	市級	詳人民或團體陳情意見綜理表
內政部都市計畫委員會九十三年一月六日第五七六次大會審議通過。	新竹市都市計畫委員會九十二年十月三十一日第一四五次會審議通過。	新聞登報：九十二年八月二十七日刊登於自由時報第四十九版，九十二年八月二十八日刊登聯合報竹苗廣告B版，九十二年八月二十九日刊登中國時報竹苗廣告B版。 公開說明會：九十二年九月四日下午二時於新竹市立影像博物館舉行。

## 第一章 緒論

### 第一節 計畫緣起

為創造與新竹舊城核心區相輔相成之發展模式，配合舊工業區待更新的发展契機之下，進行整體新核心商務中心，民國八十二年行政院核定「新竹科學城發展計畫」及八十六年擬定之「新竹市綜合發展計畫」，均明確指認本計畫區為新都市地區，以科技商務區與國際會議中心的核心規劃，提供科技產業國際會議、金融資訊、展示服務與研究訓練中心，透過商機的進駐，提升新竹高科技產業邁向國際化的潛力。

過去二十年間新竹科學園區的蓬勃發展，已使得新竹地區成為台灣高科技產業重要發展聚落，擁有完整的上、中、下游產業鍊，因應園區的持續成長、產業轉型及全球化趨勢，園區廠商設廠用地需求仍在增加，而其衍生的相關週邊服務產業的用地需求更顯不足。

為期符合民國八十二年行政院核定「新竹科學城發展計畫」之定位指認，並支持高科技產業持續在新竹生根，同時達成都市更新與都市再發展，新竹市政府就原「新竹（含香山）都市計畫」區內由「新竹科學城發展計畫」指認之新都市地區，配合東勢工業區轉型為高科技商務產業發展腹地，實現都市更新再發展之目標，制定「新竹科技特定區計畫」。未來以同時引入商務辦公、高科技產品交易展示及交通轉運機能之方式，重新改變新竹市的都市發展格局。

### 第二節 計畫範圍與面積

本計畫範圍為原「新竹（含香山）都市計畫」區內，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、公道五至水溝為界所圍成之範圍，全區計畫面積約一九六·三四公頃。地理位置及計畫範圍如圖一、圖二所示。

第五章 都市計畫調整事項及擬定新竹科技特定區計畫

依據民國九十年十一月六日內政部都市計畫委員會第五二一次會議決議，為依循新竹科學城發展計畫及新竹市綜合發展計畫之指導，配合東勢工業區轉型為高科技商務產業發展腹地，以實現都市再發展目標，特將本計畫區範圍獨立，調整都市計畫位階為特定區計畫，原「新竹（含香山）都市計畫」屬本計畫區範圍部分，併予公告廢除。

第一節 計畫範圍、計畫年期、計畫人口與居住密度

一、計畫範圍

為原「新竹（含香山）都市計畫」區內，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、公道五至水溝為界所圍成之範圍，全區計畫面積約為一九六·三四公頃。

二、計畫年期

計畫年期以民國一一五年（西元二〇二六年）為計畫目標年。

三、計畫人口與活動人口

（一）計畫人口

未來本計畫區之人口密度擬維持現況之人口粗密度每公頃容納一〇七人，推計計畫區內計畫容納人口數為二〇、〇〇〇人。

（二）產業人口與活動人口密度

1. 產業人口：本計畫區內規劃產業發展用地均屬商務性質使用分區，面積為九五·七九公頃，依據台灣地區工商從業人之使用樓地板面積介於三〇至五〇m<sup>2</sup>之間，及本計畫區使用分區建蔽率及容積率，計算各使用分區樓地板面積並推估容納之商務從業人口為四五、一六〇人，推估表如左：

第一種商業區	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	總面積(公頃)	樓地板面積(m <sup>2</sup> )	每人使用樓地板面積(m <sup>2</sup> )	產業人口推估
		六五	二一〇	一四·八二	五十	一四·八二×二一〇%	每人五〇m <sup>2</sup> 六三二四人

第二種商業區	八〇	四〇〇	十三·七一	五十	一三·七二×四〇〇‰/每人五〇m <sup>2</sup> —一九六八人
複合商業區	六五	二一〇	九·八八	五十	九·八八×二一〇‰/每人五〇m <sup>2</sup> —四一五〇人
科技商務區	六五	二一〇	四三·九五	五十	四三·九五×二一〇‰/每人五〇m <sup>2</sup> —一八四五九人
住商混合區	六五	二一〇	一二·七六	五十	一二·七六×二一〇‰/每人五〇m <sup>2</sup> —五三五九人
合計			九五·七九		四五·一六〇人

2. 活動人口密度：本計畫區目前戶籍登記人口約一三、〇〇〇人，加上前述推估容納之商務從業人口四五、一六〇人，總計活動人口約為五八、一六〇人，推估計畫區活動人口粗密度為每公頃二九六人。

(二) 小學設施、學區劃分及學童就學情形

本計畫區內目前戶數約為四、二〇〇戶，小學學童人口總計為九三三人（如左表），係由東園國小、三民國小、建功國小、竹蓮國小、東門國小提供就學服務（東門國小於本計畫區所涵蓋之學區範圍均為商業區，故無服務學童數），平均每戶小學學童數約為〇·二四人。本計畫區內之住宅區規劃主要維持原計畫所劃設之住宅區範圍，除光復路及東光路沿線之住宅區配合未來發展構想，部分調整變更為第一種商業區供路線型之商業使用外，其餘皆維持原計畫，故未來住宅區人口衍生之小學學童數大致維持不變，致因計畫區內規劃之商務性質用地所衍生之就業人口影響本計畫區小學學童數成長部分，以目前新竹市科學園區鄰近小學發展情形為依據，預計未來本計畫區小學學童人口將成長至平均每戶小學學童數約為〇·二九人，加以本計畫區住宅區戶數大致維持不變，推估本計畫區未來小學學童數約為一、二〇〇人。

里別	學童數		學校
	學童數	學校	
竹蓮里	六〇	竹蓮國小	合計
寺前里	五六	東園國小	
東園里	一四一	建功國小	合計
光復里	二七一	三民國小	
東勢里	一四九	合計	合計
豐功里	五六一	合計	
合計	一一六	合計	九三三

## 第二節 擬定計畫原則

為促使本計畫區朝向兼具「都會區交通轉運」、「科技商務」及「世貿及產品展示」等功能的新都心，並改變目前計畫區大面積且低度利用之土地使用型態，擬定下列計畫原則，以達成本計畫之發展目標及定位。

一、為促使計畫區內工業區土地之再發展及兼具「科技商務」、「世貿產品展示」等功能，以滿足新竹高科技產業及相關服務業之需求，將原計畫區內之工業區調整劃設為新訂計畫區內提供科技研發、商務辦公、生活消費、娛樂服務等機能使用分區。

二、為延續原商圈之發展及都市活動之引入，於既有主要發展道路兩側一定範圍內之土地調整劃設為供路線型之商業使用。

三、本計畫新訂調整前已有人民或機關團體針對自己的開發需求提出之變更或陳情案，併同納入本計畫之整體規劃考量。

(一) 計畫區內目前已附帶條件通過之變更案，應依附帶條件之內容，於規定期限內擬定細部計畫，若未能於規定期限內提出者，應依本計畫之相關回饋規定辦理新訂調整使用分區，或恢復原使用分區。

(二) 目前正在審議中或計畫提出之變更案，應納入本計畫整體規劃考量，以避免與本計畫之內容衝突。

四、為提昇計畫區之生活環境品質，創造優質之生活空間，針對計畫區內已開闢或未開闢之公共設施進行整體考量，已廢棄不用或經檢討已無需求之公共設施，新訂調整為其他使用。

五、計畫區內範圍完整（為一完整街廓）且依原計畫開闢達一定程度之住宅區及商業區，為減少拆遷民宅，增加計畫執行之阻力，以維持原計畫使用為原則。

六、考量計畫區未來都市發展之運輸需求及維持路網之完整性，在不須拆除既有眾多房屋及影響地區居民出入之情形下，酌予新訂調整及增設計畫道路。

## 第三節 土地使用計畫

一、住宅區：原計畫所劃設之住宅區多已開闢供住宅使用，因此在本計畫中仍維持原計畫，並依使用性質及發展強度之不同，再分為第一種住宅區及第二種住宅區，劃設面積合計十四·七八公頃，佔總面積百分之七·五三。

(一) 第一種住宅區(住一)

維持原計畫所劃設之範圍，主要分佈於忠孝路、新光路及東光路之間，面積合計六·四一公頃。

(二) 第二種住宅區(住二)

維持原計畫所劃設之範圍，主要分佈於南大路北側及東大陸橋兩側，面積合計八·三七公頃。

二、商業區：維持原計畫劃設第二種商業區，並配合計畫兩側主要幹道發展現況規劃第一種商業區，總計劃設二八·五三公頃，佔總面積百分之十四·五三。

(一) 第一種商業區(商一)

為延續主要幹道光復路、中華路的商業活動，並藉以聯合新都心計畫之商務辦公及生活服務之機能，將光復路、中華路及東光路沿線劃設第一種商業區，面積合計十四·八二公頃。

(二) 第二種商業區(商二)

第二種商業區維持原計畫，主要分布於中華路、光復路、鐵道南側及南大路北側，面積合計十三·七一公頃，佔總面積百分之六·九八。

三、古蹟保存區

原新竹火車站為省定古蹟，劃設為古蹟保存區，面積合計〇·二一公頃，佔總面積百分之〇·一一。

四、複合商業區

以提供複合性商業使用為主，其區位主要分佈於光復路北側及東光路兩側，面積合計九·八八公頃。

五、科技商務區

為提供科學園區發展所衍生之產業研發、產品展示銷售以及商務會議等相關活動之開發基地，將公道五兩側台肥、新燕、中油、新竹化工、台電等土地劃為科技商務區，面積合計四三·九五公頃。

六、住商混合區

以提供住宅及商業之混合使用為主，其區位主要分佈於光復路北側及鐵路沿線南側，面積合計一二·七六公頃。

七、醫療設施區

為滿足地區醫療資源之需求，由馬偕醫院於光復路、忠孝路口(原南門醫院院址)，配合部分與中油公司換地協議土地(如附錄三協議書)，劃設醫療設施區，面積合計〇·九五公頃。



#### 八、特定公用設施區

為提供高科技研發成果展示、國際觀摩、技術資訊交流、行銷市場拓展及形象提昇等功能之土地利用，於公道五北側權屬單純之大宗土地劃設特定公用設施區，主要提供商貿展示、國際會議、國際觀光旅館、交通轉運設施以及相關行政、支援設施使用，面積合計四·九二公頃。

#### 第四節 公共設施暨公用設備計畫

##### 一、公共設施

計畫公共設施劃設面積合計八〇·二九公頃。

##### (一) 社教用地

為配合本府文化局所推動之鐵道文化藝術網絡計畫，藉以展示並記錄鐵路與新竹市都市發展、產業興衰之豐富歷史、人文，劃設社教用地，面積合計一·一九公頃。

##### (二) 公園用地

依據都市計畫定期通盤檢討標準估算公園用地規模，本計畫共劃設公園用地面積合計五·一七公頃，超過通盤檢討標準二·一七公頃，區位主要分佈於灌溉渠道及其兩側、東光路、忠孝路及水源街沿線。

##### (三) 公園兼兒童遊樂場用地

依據都市計畫定期通盤檢討標準估算兒童遊樂場用地規模，優先劃設公園兼兒童遊樂場用地，本計畫共劃設五處，面積合計六·二七公頃，超過通盤檢討標準四·六七公頃。

##### (四) 園道用地

保留原計畫之園道五用地，面積為二·六四公頃。

##### (五) 廣場用地

於特定公用設施區、交通用地周邊以及新竹化工基地南側，劃設廣場，面積合計二·一一公頃。

##### (六) 市場用地

保留原計畫於忠孝路旁劃設之市場用地（市八），面積合計〇・一七公頃。

（七）機關用地

保留原計畫於光復路、東光路旁劃設之機關用地（機廿六），現況供新竹團管區使用，面積合計一・二九公頃。

（八）車站用地

保留原計畫於火車站旁之車站用地，面積為〇・二九公頃。

（九）變電所用地

配合計畫區未來發展所需，於新光路東側、東光路北側劃設二處變電所用地，面積合計〇・七九公頃。

（十）污水處理廠用地

配合計畫區未來發展，於計畫區北側地勢較低處，劃設污水處理場用地，面積合計〇・六九公頃。

（十一）加油站用地

保留原計畫於中華路、光復路及忠孝路交叉口加油站用地，配合部分與馬偕醫院換地協議土地（如附錄三協議書），劃設加油站用地，面積合計〇・二一公頃。

（十二）停車場用地

保留原計畫於中華路劃設之停車場用地（停二、停三），面積合計〇・一〇公頃。

（十三）道路用地

保留原計畫道路系統，並配合本計畫需求，面積合計三九・七九公頃。

（十四）鐵路用地

保留原計畫之鐵路用地，面積合計一八・九九公頃。

（十五）交通用地

分擔新竹火車站運輸能量，及強化交通轉運功能，於東光路旁劃設一交通用地，面積為〇・五九公頃。

## 二、公用設備

### (一) 智慧型共同管溝系統（污排水／供水／供電）

建立共同管溝以避免各個事業單位重複開挖，以維持良好的管線維護及道路的品質。同時避免因管線外露造成視覺景觀上之衝擊。本計畫區之共同管溝主要佈設於道路下方並結合電力、電信、供水及污排水主要管道之佈設為原則。共同管溝系統應配合全市整體系統規劃佈設之。

### (二) 光纖網路

本區沿著主要幹道之電信管線佈設光纖系統，使本區成為智慧型媒體社區之示範。

A．一般都市化地區通訊網路利用現有的第四台寬頻網路銜接，提供網路社區的資訊服務，此外，在開發財務可負擔範圍內，進行光纖網路系統規劃以及管路之佈設。

B．規劃並於策略產業辦公用地內建構光纖網路系統，設置管理中心，提供完善的資訊網路服務。

### 圖十三 擬定新竹科技特定區計畫示意圖

### 表十六 擬定新竹科技特定區土地使用面積分配表

### 表十七 擬定新竹科技特定區公共設施用地明細表

### 表十八 擬定新竹科技特定區公共設施用地檢討分析表

表十八 擬定新竹科技特定區公共設施用地檢討分析表

設施類別	用地劃設標準	用地面積需求	劃設面積	超過或不足之面積
公園綠地	五萬人口以下者，以每千人 ○·一五公頃為準	三公頃	公園用地 五·一七公頃 園道用地 二·六四公頃	超過四·七一公頃
兒童遊樂場	每千人○·○八公頃為準	一·六公頃	公園兼兒童遊樂場 六·二七公頃	超過四·六七公頃
停車場	1. 不低於商業區面積之百分之 十 2. 停車場樓地板樓地板面積Ⅱ 計畫人口數×車輛持有率× 0.2×單位停車樓地板面積	三·九二公頃 二·七八公頃	停車場用地 ○·一○公頃 廣場用地 二·一二公頃 交通用地 ○·五九公頃 合計二·八一公頃	不足一·一一公頃

設施類別	國小
用地劃設標準	每千人○·二○公頃
用地面積需求	四·○公頃
劃設面積	無
超過或不足之面積	<p>計畫區內之住宅區主要維持原計畫所劃設之住宅區範圍，除光復路及東光路沿線之住宅區配合未來發展構想，部分調整變更為第一種商業區供路線型之商業使用外，其餘皆維持原計畫。原計畫住宅區人口之就學已有竹蓮國小、東園國小、三民國小、建功國小、東門國小提供就學服務，故實際增加學校用地之需求不大。</p>

註一：本表公共設施用地檢討分析各項目，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討。

註二：(1)依照「都市計畫法」第四十五條規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十，故依規定本計畫區應劃設上述使用項目面積為一九·六三公頃。(2)本計畫區原計畫上開公共設施用地面積為一·七六公頃(佔應劃設面積九%)，不足一七·八七公頃(佔應劃設面積九一%)。(3)本計畫增設一二·三二公頃(補足應劃設面積六三%)後共劃設十四·○八公頃(佔應劃設面積七二%)，不足五·五五公頃。

註三：為彌補公共開放空間之不足，計畫利用退縮建築及建築基地留設開放空間等都市設計管制手段補足(詳如本計畫土地使用分區及都市設計管制要點七、指定留設公共開放空間系統)。其中留設十米帶狀開放空間長度約為三四一二公尺、八米帶狀開放空間長度約為三六四六公尺、四米帶狀開放空間長度約為八一九二公尺，面積總計約為九·六○五六公頃。

## 第五節 交通運輸系統計畫

計畫區以公道五、東光路及西大路為計畫區內南北向主要道路，東西向之連絡道路不足，因此本計畫拓寬既有公園路，使其向西可接光復路，向東可達計畫區東側，並拓寬部份園道為道路，並可通達計畫區之公園用地（原自來水廠），拓寬部分忠孝路，使其向東可通達計畫區北側，並以忠孝路為環狀道路，串接區內各主要道路。

### （一）大眾運輸系統

1. 輕軌系統：配合全市輕軌路網規劃，引入輕軌系統，並配合接駁公車路線，以擴大服務範圍。
2. 大眾運輸交通轉運中心：整合台鐵火車站、輕軌運輸系統、市區公車、中長程客運，以提供便利之大眾運輸轉運系統。

### （二）道路系統

本計畫區內道路系統之功能層級區分為主要聯外道路、區內主要道路、區內次要道路、區內服務道路。

#### 1. 主要聯外道路：

（1）1號道路（中華路），計畫道路寬度十五公尺、二十公尺及二十五公尺，分別位於計畫區西側邊緣，為南北向道路，往北經頭前溪橋可與新竹縣竹北市連接，往南可與香山地區聯繫。

（2）3號道路（光復路），計畫道路寬度為三十公尺，位於計畫區南側，為東西向道路，往東可與中山高速公路新竹交流道連接，並可通往新竹科學園區及工研院，往西跨越鐵路可與市區聯繫。

（3）4號道路（東光路），計畫道路寬度二十八公尺，位於計畫區中心，為南北向道路，往北經東光陸橋可與經國路連通往新竹縣竹北市，往南可與學府路、十八尖山及青草湖地區聯繫。

（4）5號、76號道路（公道五），計畫道路寬度為五十公尺，位於計畫區北側，為東西向道路，往東可與中山高速公路公道五交流道連接，往西可經經國路與東西向快速道路連接。

（5）70號道路（公道五），計畫道路寬度為四十公尺，位於計畫區北側，為東西向道路，往東可與中山高速公路公道五交流道連接，往西可經經國路與東西向快速道路連接。

#### 2. 區內主要道路：

(1) 142號道路(西大路)，計畫道路寬度為二十三公尺，位於計畫區西側邊緣，為南北向道路，可聯繫計畫區與舊市區活動流。

(2) 32號道路(南大路)，計畫道路寬度十五公尺，位於計畫區西側，為東西向道路，可聯繫後火車站地區及新都市再發展區活動流。

(3) 37號道路(忠孝路)，計畫道路寬度為二十公尺，位於計畫區中央，為東西向道路，可聯繫計畫區東西向活動流。

(4) 70號道路(東進路)，計畫道路寬度為二十公尺，位於計畫區中央，可聯繫忠孝路與公道五活動流。

(5) 73號道路(忠孝路)，計畫道路寬度二十公尺、位於計畫區東側，為南北向道路，可聯繫公道五及光復路活動流。

(6) Y-1號道路(水源街)，計畫道路寬度為二十公尺，位於計畫區東側，可聯繫計畫區縱向活動流。

(7) Y-2號道路，計畫道路寬度為二十公尺，位於計畫區東側，可聯繫計畫區縱向活動流。

(8) Y-3號道路，計畫道路寬度為二十公尺，位於計畫區北側中央，可聯繫計畫區縱向活動流。

(9) Y-4號道路，計畫道路寬度為二十公尺，位於計畫區北側，可聯繫計畫區橫向活動流。

(10) X-2號道路，計畫道路寬度為二十公尺，位於計畫區中央，可聯繫計畫區橫向活動流。

(11) X-5號道路，計畫道路寬度為二十公尺，位於計畫區北側中央，可聯繫計畫區橫向活動流。

### 3. 區內次要道路：

區內次要道路系統主要為現有道路所構成，其寬度大多為二十米，包括：公園路、八德路、東大路，其功能除服務區內交通外，並可連接主要幹道路與聯外道路。

(1) 84號道路(東大路)，計畫道路寬度二十公尺，位於計畫區中央，為南北向道路，可聯繫計畫區與舊市區活動流。

(2) 31號道路(原東大路地下道)，計畫道路寬度二十六公尺，位於計畫區中央，為南北向道路，可聯繫計畫區與舊市區活動流。

- (3) 35號道路（公園路），計畫道路寬度十五公尺。
- (4) 40號道路（八德路），計畫道路寬度十五公尺。
- (5) 41-1號道路，計畫道路寬度十四公尺。
- (6) 41-2號道路（八德路），計畫道路寬度十四公尺。
- (7) 71號道路（東勝路），計畫道路寬度十五公尺。
- (8) 72號道路（新光路），計畫道路寬度二十公尺。
- (9) Y-5號道路，計畫道路寬度十二公尺。
- (10) Y-6號道路，計畫道路寬度十公尺。
- (11) X-1號道路，計畫道路寬度十五公尺。
- (12) X-3號道路，計畫道路寬度十五公尺。
- (13) X-4號道路，計畫道路寬度十公尺。
- (14) 48號道路，計畫道路寬度十二公尺。
- (15) 49號道路，計畫道路寬度十二公尺。
- (16) 51號道路（東園街），計畫道路寬度十二公尺。

4．區內服務道路：

服務性道路主要為十、八米等不同寬度，可作為建築物停車場進出口設置及大街廓內分隔基地與連通用。

- (1) 45號道路（竹蓮街），計畫道路寬度二十一公尺。
- (2) 50號道路，計畫道路寬度十二公尺。

圖十四 擬定新竹科技特定區輕軌捷運系統示意圖

圖十五 擬定新竹科技特定區交通系統示意圖

表十九 擬定新竹科技特定區道路編號明細表



## 第六節 都市防災計畫

### 一、救災設施與避難空間

#### (一) 救災設施與避難空間設計要求原則

1. 整體開發使用的基地，應自法定空地規劃逃生用的避難空間。
2. 醫療設施區之設施及空間配置，應考慮容納傷患救助使用。
3. 公園之設計除休憩設施外，尚須留設適當之綠地及避難空間，且平時容許存放救災設施及物質。

#### (二) 救災設施與避難空間規劃

本規劃區救災、避難場所之設置，以整合區內之開放空間系統（如：公園系統、綠地系統）及重要公共建築物為原則。

1. 救災指揮中心：以區內機關用地設立防（救）災指揮中心，協調整個救災援助工作。
2. 救災醫護中心：以區內之醫院作為救災醫護中心，提供受傷災民之醫療救助。
3. 臨時避難場所：應提供數量多而分散的容納空間，因此將道路沿線之帶狀開放空間如綠地，及建物前的廣場或自行留設之避難空間，規劃為臨時避難場所。
4. 中長期收容所：平時存放救災設施及物質，災害發生後可供安置災民之用，故將區內大型開放空間規劃為中長期收容所。

### 二、避難及救災動線分析

#### (一) 避難及防災動線設計要求原則

1. 避難救災動線之規劃應與避難位置相互配合，縮短危險地區到安全場所之步行時間。
2. 利用規劃之綠道及退縮之開放空間，提供作為救災及逃生使用之疏散動線。

#### (二) 避難及救災動線規劃

1. 避難動線以區內留設綠道，未來依規定退縮的空間及道路寬度在20公尺以下之道路，規劃為本區之避難動線。

2. 救災援助動線方面，考量輸送救援物質、消防設備及傷患運送須有足夠之道路空間，因此以區內寬度在20公尺以上，且能迅速到達中、長期收容所之主要道路，規劃為本區之救災路線。

## 圖十六

### 救災設施與避難動線圖

## 第六章 土地開發方式

### 第一節 擬定構想

本計畫面積廣達一九六·三四公頃，為加速計畫區之再發展，故依據土地特性差異、整體計畫考量，擬定分期分區開發構想，並選定不同開發方式，以期符合不同區域之實際發展需求。

### 第二節 分期分區發展原則

本計畫區共分兩期進行發展。考量鐵路立體化工程開發期程之不確定性，將台鐵路廊土地劃為第二期發展區，其餘部分均屬於第一期發展區，如圖十七所示。

第二期開發方式與期程將配合未來鐵路立體化工程進度再行擬定。

### 第三節 開發方式

第一期土地共分四種開發方式：開發許可（其開發許可申請單元區分為指定整體開發區塊與一般開發區塊兩類）、都市更新、徵收、撥用。其適用範圍如圖十八所示。

#### （一）開發許可

本計畫區經調整使用分區之土地及建築物，均採開發許可方式申請開發，並依左列各項有關申請單元、回饋條件、申請開發期限等規定辦理。（如圖十八所示）

##### 1. 申請單元規定：

本計畫區申請開發許可單元區分為指定整體開發區塊與一般開發區塊兩類。

（1）屬於指定整體開發區塊之土地及建築物，應依左表規定，整合各土地權屬關係人為一申請單元，始得申請開發許可。

指定應整體開發區塊編號	B1 D1 污水處理廠用地 新設道路X <sub>4</sub> 、Y <sub>6</sub>	中華段 119、129、136	應回饋捐地之指定使用用地項目	整體開發區塊內應回饋捐地之處理原則
1	B1 D1 污水處理廠用地 新設道路X <sub>4</sub> 、Y <sub>6</sub>	中華段 119、129、136	污水處理廠用地 新設道路X <sub>4</sub> 、Y <sub>6</sub>	應於申請開發許可後，並就應回饋之公共設施或建築用地預定地之地上物清除整理完竣，並完成捐地登記為新竹市政府所有後，始得核發建築許可。
2	D3、D4、D5、D6、D7 E1 新設道路Y <sub>4</sub> (公道五以北路段)、Y <sub>2</sub> (台肥權屬部分)、Y <sub>3</sub> 、X <sub>5</sub> P11(台肥權屬部分)	東明段 441、967、973、974-2、975-1、976、976-1、976-2、971、972、1026 東光段 1	特定公用設施區E1 新設道路Y <sub>4</sub> (公道五以北路段)、Y <sub>2</sub> (台肥權屬部分)、Y <sub>3</sub> 、X <sub>5</sub> 公園P11(台肥權屬部分)	應於申請開發許可後，並就應回饋之公共設施或建築用地預定地之地上物清除整理完竣，並完成捐地登記為新竹市政府所有後，始得核發建築許可。
3	A3、A4、變1、廣場S1、公園P12、公園P13 新設道路Y <sub>4</sub> (介於公道五、東光路之間路段)、X <sub>3</sub>	東光段 189至192、190-3、198、199、215-1至215-3、215至224、223-1、228、229、229-1、236至255、263至270、273、273-1 東明段 984、988至990、993、994、997、998、1001、1001-1至1001-3、1009、1010、1011、1011-1、1011-2、1011-3	公園P13、公園P12、變1、廣場S1 新設道路Y <sub>4</sub> (介於公道五、東光路之間路段)、X <sub>3</sub>	

指定應整體開發區	編號及公共設施用地項目	應合併整體開發之土地地號	應回饋捐地之指定使用用地項目	整體開發區塊內應回饋捐地之處理原則
4	D 1 4 公園 P 1 7 新設道路 Y 1 (公道五以北路段)	東明段 1 至 13, 1-1 至 1-4, 2-1, 5-1, 13-1 光復段 744 至 746, 744-3, 1278-1, 1278-2, 1286-1 至 1286-16, 1288-1 至 1288-7, 1289-1 至 1289-21, 1295-1 至 1295-20, 1279, 1280, 1283, 1284, 1286, 1288 至 1295	公園 P 1 7 新設道路 Y 1 (公道五以北路段)	應於申請開發許可後，並就應回饋之公共設施或建築用地預定地之地上物清除整理完竣，並完成捐地登記為新竹市政府所有後，始得核發建築許可。
5	D 1 1、廣場 S 3	東明段 362-1, 362-2, 366, 369, 372 至 374, 372-1	廣場 S 3	
6	D 1 2、公園 P 1 6	東明段 356, 357, 360, 362, 362-3, 366-1	公園 P 1 6	
7	D 8、公園 P 1 5	東明段 472	公園 P 1 5	
8	C 4、C 5、廣場 S 2 道路 X 2 (部分路段) 道路 Y 4 (部分路段)	東光段 469, 469-1 至 469-3, 470, 473 至 494	廣場 S 2 道路 X 2 (部分路段) 道路 Y 4 (部分路段)	
9	C 6、公園 P 1 4	東光段 414-1, 415, 420-2, 423-2, 453 至 458	公園 P 1 4	
0	C 2、C 3 社教用地 道路 Y 5 (部份路段)	東光段 794 至 801, 810, 811, 819 至 825, 830 至 833	社教用地、道路 Y 5 (部份路段)	
1	C 1 社教用地 道路 Y 5 (部份路段)	東光段 981, 981-1, 981-2	社教用地、道路 Y 5 (部份路段)	
2	M 1 公園 P 1 8、區塊北緣六公尺 畫道路	東明段 267-1, 272 至 278, 277-1, 283-1	公園 P 1 8、區塊北緣六公尺 計畫道路	

備註：

- (1) 指定整體開發區塊提出開發許可審議申請，應經該整體開發區內土地及合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意。
- 前項人數與土地及建築物所有權比例之計算，不包括左列各項：
- A．依法應予保存之古蹟。
  - B．經協議保留並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。
  - C．經政府代管者。
  - D．經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。
  - E．與單一整體開發區塊合併為單一開發計畫之範圍。
- (2) 指定整體開發區塊範圍非經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議許可不得調整。但左列情形不在此限：
- A．整體開發區塊外土地得納入共同合併開發，但不納入前述第(1)項人數與土地及建築物所有權比例之計算。
  - B．指定整體開發區塊之申請單元若經協議而無法整合區內部份土地，得洽請市府協助調處。經市府調處不成且對於指定整體開發區塊之土地合理利用以及都市景觀無嚴重影響者，得將無法整合之土地排除於申請單元外，但該土地不得成為畸零地。
- (3) 指定整體開發區塊內土地於本案公開展覽前，已完成之高科技產業相關設施，若位於指定捐地位置者，其建築成本、機具遷移費用及遷建相關營業損失，得經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議認定後，予以折算容積補償之。
- (4) 指定整體開發區塊編號二，配合行政院政策及高科技產業立即用地需求，由台肥公司以自辦市地重劃方式辦理開發，惟為確保指定整體開發區整體公平性，仍應符合依本計畫相關回饋條件，同時不得以開發區內公有土地抵充及優先指派依規定應提供之公共設施及公用設備用地。
- (5) 指定整體開發區塊編號十二，考量為提升本市醫療水準，成就竹苗地區醫學中心，本案醫療設施區建蔽率五〇%、容積率三〇〇%，原住宅區已取得建照完成開闢供作醫院使用部分，其建築樓地板面積以〇·五倍折算，計入基準容積計算。另考量醫療設施區臨光復路一側之人行動線系統完整性，建築設計應與人行天橋連接，相關人行天橋結構改善及維護費用得納入回饋計算。

(2) 屬於一般開發區塊之土地及建築物申請單元，應依個別條件與開發方式之不同，符合左表條件，始得依本計畫之規定辦理，否則仍維持原計畫。

開發方式	規模與條件限制	審核程序
建物調整使用  基地新建改建  街廓整體開發	1. 以原建築執照所涵蓋之土地範圍及建築物為基本申請單元。 2. 同一申請單元，應經土地及合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地持分總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意。 1. 基地規模未達一千五百平方公尺者。 2. 商業使用之樓層應以整層並立體連續使用為原則，惟如與住宅立體混合使用，其住宅部分應設置獨立出入口。 一街廓以上或基地規模達一千五百平方公尺以上者。	可逕向市府建築主管機關依法提出申請，惟仍應符合後述回饋條件。  送「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審核同意後向建築主管機關依法提出申請。惟如涉及都市計畫變更，則應先送都委會審議通過後，始得申請建照。

(3) 凡符合前述申請單元者，應於申請開發許可期限內，提具開發計畫書圖提送「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」辦理開發許可審議，並繳交回饋後方完成都市計畫新訂調整程序，否則，如屬指定整體開發區塊者，其原區塊內所劃定之特定公用設施區、社教用地及各公共設施用地，得由市府以徵收方式進行開發，其餘土地（包含扣除上述用地之後之可建築基地以及屬一般開發區塊者之土地）仍依原都市計畫之土地使用分區與強度規定辦理（如圖十三及附件二之二土地強度內容表列之規定）。

## 2. 回饋條件與方式

(1) 指定整體開發區之回饋條件以捐地為限，各該指定整體開發區所回饋之捐地使用項目，應依本計畫之規定辦理，且其經由土地使用分區調整之捐地比例如左表規定：

表二十 捐地比例一覽表

調整使用分區內容	四〇%	三五%	三〇%	二五%	二〇%	一五%	三〇%
原乙種工業區調整為第一種商業區	原乙種工業區調整為複合商業區	原乙種工業區調整為科技商務區	原乙種工業區調整為住商混合區	原乙種工業區調整為醫療設施區	原住宅區調整為第一種商業區	原電力事業用地調整為第二種商業區	

註：捐地比例計算係以涉及變更部分計算之

(2) 各區指定捐地位置如圖十九所示。各指定整體開發區內已指定捐地面積未達區內應捐地面積時，應另行劃設捐地補足其差額或以代金繳納之；超過區內應捐地面積時，其差額部分市府得徵收或折算容積補償之。

(3) 一般開發區應以左列回饋方式擇一辦理：

A·捐地：捐地比例與計算方式同指定整體開發區塊者。

B·繳交代金：一般開發區之申請者，符合左列情形之一者，得改以代金繳納。

(A) 捐地後其面積未達最小開發規模者。

(B) 所捐贈之土地未達最小開發規模者。

(C) 其他由開發者提出申請，經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」同意者。

(4) 代金計算方式如左列：

$$\text{代金} = \text{捐地面積 (A)} \times \text{LP} \times (1 + \text{加成係數 (N)})$$

LP 以申請調整使用分區土地毗鄰地價區段使用性質相同之土地，近三年平均公告土地現值；如經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過者，不在此限。

N 市府當年土地徵收平均補償加成係數。

(5) 回饋之繳納與收支保管運用方式由市府另行頒訂之。



### 3．申請開發許可期限

- (1) 自本計畫公告實施起，市府應擬定期程，定期優先檢討指定整體開發區與一般開發區之開發進度。
- (2) 屬於指定整體開發區塊者，自本計畫公告實施起五年內，未取得開發許可申請者，市府得以徵收、區段徵收、市地重劃等方式，進行部分或全部整體開發區塊之開發；否則該整體開發區塊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。
- (3) 屬於一般開發區塊者，自本計畫公告實施日起八年內，未取得開發許可申請者，市府得以區段徵收、市地重劃方式，進行部份或整體街廓之開發，否則由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) 整體開發區與一般開發區取得開發許可後，應於半年內提出雜項執照申請，最多得延長六個月，且以一次為限，否則取消原許可資格。若於開發期限內提出開發計畫，應重新申請。多次被取消許可資格，得限制再行申請之資格。

### 4．其他：

- (1) 本計畫公告實施前已於「變更新竹（含香山）都市計畫（第一次通盤檢討）」案或「變更新竹（含香山）都市計畫（商業區）專案通盤檢討」案內，通過內政部都市計畫委員會審議之基地，應依該審議結論限期進行開發，超過期限者，應於本計畫實施後，即回復為原使用分區，並依本計畫相關回饋規定辦理土地使用分區調整作業，適用本計畫相關規定。
- (2) 依本計畫開發許可規定調整土地使用分區者，若屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」或其他相關法令所規定應實施環境影響評估者，應於開發計畫書圖提送「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」取得開發許可前，由開發單位或申請人檢具環境影響說明書向目的事業主管機關提出，並轉送主管機關完成審查。
- (3) 本計畫調整土地使用分區之土地，如屬「土壤及地下水污染整治法」規定涉及土壤、地下水整治場址之污染土地者，其土地開發計畫之提出與實施應依「土壤及地下水污染整治法」規定辦理。

## (二) 都市更新

本計畫對於未涉及土地使用分區或強度變更者之絕大多數均屬於權屬複雜地區，實無法符合申請開發許可之條件，然為使後火車站地區及沿中華路一帶之窳陋地區能加速都市更新再發展，形塑新都市新發展意象，依「都市更新條例」與新竹市都市更新之相關規定劃設都市更新地區，範圍如圖十八所示。

1. 基地現況：主要建築型式為眷村、鐵路員工宿舍及磚造式平房及連棟透天住宅，其街廓內之建物排列錯綜複雜，且巷道狹小部分之建物也呈現廢棄及閒置的狀態，公共空間相當缺乏。

2. 劃定基準：「新竹市都市更新地區及更新單元劃定準則」第二條。

(1) 建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞者。

(2) 建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全者。

(3) 建築物未符合都市應有之機能者。

(4) 建築物未能與重大建設配合者。

(5) 具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護者。

(6) 居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會安全者。

(7) 大面積低度或不當使用，且影響鄰近健全發展者。

(8) 其他經本府指定亟待更新之地區者。

3. 劃設依據：依新竹市都市更新地區劃定調查報告評估指數，顯示本計畫區後火車站地區及沿中華路一帶之窳陋地區，其評分得點平均達9分以上，建議列為優先更新地區，本計畫配合劃設為都市更新地區，期加速都市整體發展，提高土地資源的有效利用及再利用。

## (三) 徵收

本計畫部分權屬複雜或面積零星之公共設施用地得以徵收方式辦理。其應實施徵收範圍，包含左列：

1. 位於D9街廓北側之帶狀式公園用地（現址為溝渠），面積合計〇·二三公頃。

2. 新設道路X-1，面積合計〇·四五公頃。

## (四) 撥用

本計畫劃設之公共設施，若屬公有土地者得辦理撥用。

#### 第四節 開發獎勵措施

為促進本計畫地區土地利用，鼓勵土地及建築物之開發提供公共開放空間及公益設施，增進公共福利；加強空地維護管理提昇地區環境景觀，並配合政府重大公共建設投資時程加速全區都市機能之健全發展，以及鼓勵設置策略性產業之發展，特訂定開發獎勵要點，如附件一。

圖十七 分期分區發展示意圖

圖十八 土地開發方式圖

圖十九 指定捐地位置圖示意圖

## 第七章 事業及財務計畫

### 一、事業興辦方式

為期能取得本地區公共設施所需用地，創造良好地區環境品質，同時兼顧土地開發市場機制，本計畫之事業興辦方式以開發許可與都市更新為主，必要時得輔以區段徵收、徵收以及市地重劃、撥用等方式辦理，並採整體規劃與分期分區開發。

### 二、開發主體與土地取得方式

(一) 本計畫區基於整體考量，所規劃之公共設施由新竹市政府主導興辦，但開發許可區範圍內之公共設施得核准人民或團體於開發許可申請時，以繳交之捐地作為該等公共設施之興闢用地。其餘地區公共設施得由市府以徵收或撥用方式取得用地。

(二) 公共設施與公用設備等相關設施由市府或相關事業主管機關負責興闢。屬於開發許可之回饋捐地，應先由開發許可申請者完成地上物拆遷與整地工程，再將土地交付予市府，由市府興闢之。

(三) 第二期開發方式與期程將配合鐵路立體化工程進度再行擬定。

(四) 市府負責興闢部分，得參循相關規範獎勵民間參與興建之。

### 三、開闢經費來源

(一) 公共設施興建由政府辦理者，由主辦機關於執行年度預算內編列支應，或由「新竹市都市開發暨更新基金」提撥。

(二) 獎勵民間參與興建者，經費支付方式參照其相關法令規定辦理。

(三) 鐵路立體化工程之興闢費用另行訂定之，不列入本計畫經費中。

### 四、其他

本計畫預定完成期限得由主辦單位視年度實際財務狀況酌予調整。

表二十一 擬定新竹科技特定區事業及財務計畫表

## 第八章 其他

本計畫之其他執行規定：

- 一、本計畫適用開發許可機制（如圖十八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 AI<sub>1</sub>~AI<sub>2</sub>、科技商務區街廓編號 DI<sub>1</sub>~DI<sub>4</sub>、住商混合區街廓編號 BI<sub>1</sub>~BI<sub>25</sub>、複合商業區街廓編號 CI<sub>1</sub>~CI<sub>6</sub>、醫療設施區 MI<sub>1</sub>），應依本計畫訂定之開發許可機制申請開發許可審議並繳交回饋後，方完成都市計畫新訂調整程序，本計畫新劃定之土地使用分區始可生效，否則仍維持原使用分區（請參照圖十三）。
- 二、本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，應於本計畫核定前由土地所有權人與新竹市政府簽訂協議書，納入本計畫都市計畫書規定（如附錄三），以利執行，其餘暫予保留（如圖二十暫予保留案範圍示意圖），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。
- 三、本計畫開發許可申請單元，未依本計畫書及協議書（如附錄三）規定之實施進度辦理者，市府得以徵收、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。
- 四、本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，並於計畫圖以虛線標示（如圖二十暫予保留案範圍示意圖及表二十一所示），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。
- 五、本計畫調整土地使用分區之土地，若屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」或其他相關法令所規定應實施環境影響評估者，應於開發計畫書圖提送「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」取得開發許可前，由開發單位或申請人檢具環境影響說明書向目的事業主管機關提出，並轉送主管機關完成審查。
- 六、本計畫調整土地使用分區之土地，如屬「土壤及地下水污染整治法」規定涉及土壤、地下水整治場址之污染土地者，其土地開發計畫之提出與實施應依「土壤及地下水污染整治法」規定辦理。