

擬定新竹科技特定區計畫細部計畫(保留案第九案)書

新竹市政府
中華民國九十六年四月

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細部計畫(保留案第九案)	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第12條暨第16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90年2月23日起至90年3月24日止計30天。
	新聞登報	90年2月24日刊登於中國時報第50版，90年2月25日刊登於聯合報第42版，90年2月26日刊登於自由時報第45版。
	公開說明會	90年3月12日上午10時於本府大禮堂舉行。
人民團體對本案之反映意見		
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90年4月9日第128次會議通過。
	內政部	內政部都市計畫委員會90年11月6日第521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92年8月25日起至92年9月23日止計30天。
	新聞登報	92年8月27日刊登於自由時報第49版，92年8月28日刊登聯合報竹苗廣告F9版，92年8月29日刊登中國時報竹苗廣告F1版。
	公開說明會	92年9月4日下午2時於新竹市立影像博物館舉行。
於補辦公開展覽期間人民團體對本案之反映意見		
本案補辦公開展覽後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92年10月31日第145次會議通過。
	內政部	內政部都市計畫委員會93年1月6日第576次大會審議通過。

第一章 緒論

壹、辦理緣由

「擬定新竹科技特定區計畫」（以下簡稱特定區計畫）於民國93年8月10日發布實施，該計畫依內政部都市計畫委員會第521次會議決議內容規定：「...2.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，應參照部頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，由土地所有權人與新竹市政府簽訂協議書納入計畫書規定，以確保雙方權利義務關係。」（詳附件六），由於本案未於特定區計畫核定前由土地所有權人與本府簽訂協議書，納入都市計畫書規定，故依內政部都市計畫委員會第521次會議決議暫予保留，並劃設為保留案第九案。

本府與土地所有權人台菱紡織股份有限公司、楊玉全、楊玉輝、陳淑麗及葉雪霞於民國96年4月18日簽訂「擬定新竹科技特定區計畫(保留案第九案)暨擬定新竹科技特定區計畫細部計畫(保留案第九案)協議書」（詳附件五），已符合內政部都市計畫委員會第521次會議決議及特定區計畫書就本案須辦理事項規定。

貳、法令依據

都市計畫法第12條及第16條。

參、計畫範圍及面積

一、計畫區位置

本計畫區座落於「新竹科技特定區計畫細部計畫」中央，屬該計畫暫予保留之保留案第九案，距新竹火車站約1.5公里，離中山高速公路公道五交流道約5分鐘車程，位置詳圖1-1與1-2。

二、計畫範圍與面積

計畫範圍呈三角形街廓，西北側鄰20公尺之忠孝路，西南側鄰14公尺之八德路，東側鄰6公尺之計畫道路，包括新竹市東光段414-1、415、420-2、423-2、453、454、455、456、457、458、456-1、457-1等12筆地號土地（其中456-1、457-1為特定區計畫發布實施後於95年12月1日分別由456、457再行分割之土地）。其中東光段415地號1筆土地係屬陳淑麗、楊玉全、楊玉輝及葉雪霞共有；東光段414-1、423-2地號等2筆土地係屬楊玉全所有；其餘東光段453地號等9筆土地則屬台菱紡織股份有限公司所有，計畫總面積約2.79公頃，計畫範圍詳圖1-3。

第二章 本計畫與新竹科技特定區細部計畫之關係

壹、擬定新竹科技特定區細部計畫

一、計畫緣起與發布實施經過

為創造與新竹舊城核心區相輔相成之發展模式，並配合東勢工業區轉型再發展契機，新竹市政府就原「新竹（含香山）都市計畫」區內經行政院「新竹科學城發展計畫」及「新竹市綜合發展計畫」指認之新都心地區，擬定「新竹科技特定區計畫」，規劃為高科技商務產業發展腹地，實現都市更新再發展之目標，並於民國93年8月10日發布實施。

惟因「新竹科技特定區計畫」屬主要計畫與細部計畫合併擬定之計畫，故依都市計畫法第22條訂定「擬定新竹科技特定區計畫細部計畫」（以下簡稱特定區細計），修訂並規範開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則，包括如增列建築基地合併之獎勵容積、增設停車空間之獎勵容積等規定；刪除最小建築基地、側院、高度管制、鄰棟間隔等規定；調整停車空間及離街裝卸場設置規定、應辦理都市設計審議地區之規定等。特定區細計並於95.10.27府都計字09501060373號函發布實施。

二、計畫範圍

「新竹科技特定區細部計畫」之計畫範圍為「新竹科技特定區計畫」全部，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196.34公頃。

三、計畫年期

計畫年期以民國115年為計畫目標年。

四、計畫人口與居住密度

維持現行計畫推計計畫人口為20,000人，粗密度約每公頃107人。

五、土地使用計畫

土地使用計畫依分區別歸納如下（詳表2-1及圖2-1）：

（一）住宅區

1. 第一種住宅區（住一）

主要分布於忠孝路、新光路及東光路之間，面積合計6.41公頃。

2. 第二種住宅區（住二）

主要分布於南大路北側及東大陸橋兩側，面積合計8.37公頃。

（二）商業區

1. 第一種商業區（商一）

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**14.82**公頃。

2. 第二種商業區（商二）

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**13.71**公頃。

（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**0.21**公頃，佔總面積之**0.11%**。

（四）複合商業區

劃設複合商業區，其區位主要分佈於光復路北側及東光路兩側，面積合計**9.88**公頃。

（五）科技商務區

劃設科技商務區，面積合計**43.95**公頃。

（六）住商混合區

劃設住商混合區，其區位主要分佈於光復路北側及鐵路沿線南側，面積合計**12.76**公頃。

（七）醫療設施區

劃設醫療設施區，面積合計**0.95**公頃。

（八）特定公用設施區

於公道五北側權屬單純之大宗土地劃設特定公用設施區，面積合計**4.92**公頃。

六、公共設施計畫

（一）社教用地

劃設社教用地**1**處，面積合計**1.19**公頃。

（二）公園用地

劃設公園用地**7**處，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，計畫面積**5.17**公頃。

（三）公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園兼兒童遊樂場用地**5**處，計畫面積**6.27**公頃。

（四）園道用地

園道用地面積為**2.64**公頃。

(五) 廣場用地

劃設廣場用地**3**處，計畫面積**2.11**公頃。

(六) 市場用地

劃設市場用地**乙**處，計畫面積**0.17**公頃。

(七) 機關用地

位於光復路、東光路旁劃設之機關用地（機廿六），計畫面積**1.29**公頃。

(八) 車站用地

車站用地面積為**0.29**公頃。

(九) 變電所用地

劃設變電所用地**2**處，計畫面積**0.79**公頃。

(十) 污水處理廠用地

劃設污水處理廠用地，計畫面積**0.69**公頃。

(十一) 加油站用地

劃設加油站用地**2**處，計畫面積**0.21**公頃。

(十二) 停車場用地

劃設停車場用地**2**處，計畫面積**0.10**公頃。

(十三) 道路用地

計畫道路面積**39.79**公頃。

(十四) 鐵路用地

鐵路用地合計**18.99**公頃。

(十五) 交通用地

於東光路旁劃設一交通用地，計畫面積為**0.59**公頃。

表2-1 擬定新竹科技特定區細部計畫土地使用面積分配表

	項目	面積 (公頃)	百分比 (%)
土地 使用 分區	第一種住宅區	6.41	3.27
	第二種住宅區	8.37	4.26
	第一種商業區	14.82	7.55
	第二種商業區	13.71	6.98
	古蹟保存區	0.21	0.11
	複合商業區	9.88	5.03
	科技商務區	43.95	22.39
	住商混合區	12.76	6.50
	醫療設施區	0.95	0.48
	特定公用設施區	4.92	2.51
	小計	116.03	59.10
	公共 設施 用地	社教用地	1.19
公園用地		5.17	2.63
公園兼兒童遊樂場用地		6.27	3.19
園道用地		2.64	1.34
廣場用地		2.11	1.07
市場用地		0.17	0.09
機關用地		1.29	0.66
車站用地		0.29	0.15
變電所用地		0.79	0.40
污水處理廠用地		0.69	0.35
加油站用地		0.21	0.11
停車場用地		0.10	0.05
道路用地		39.79	20.27
鐵路用地		18.99	9.67
交通用地		0.59	0.30
小計		80.29	40.89
合計		196.34	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：擬定新竹科技特定區細部計畫（95年10月27日發布實施）

七、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，道路系統詳表2-2及圖2-2。

八、開發方式

開發方式依「擬定新竹科技特定區計畫」書相關規定辦理。

貳、本計畫與擬定新竹科技特定區細部計畫之關係

本案計畫範圍為「新竹科技特定區計畫」（以下簡稱特定區計畫）原暫予保留之保留案第九案（詳圖1-2），劃設「複合商業區」及「公園兼兒童遊樂場用地」等使用分區與公共設施用地，並規定應俟與新竹市政府簽訂協議書後，始得另案報內政部核定實施；計畫範圍同時亦為特定區計畫所指定整體開發區塊（編號九）（詳圖2-3），依該計畫內容規定將來應採開發許可方式申請開發，且應依該計畫之開發許可機制申請開發許可審議並繳交回饋後，方完成都市計畫調整程序，於該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。

未來本案之開發獎勵、土地使用分區管制及都市設計等規範內容，應依「擬定新竹科技特定區計畫細部計畫」有關開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則相關管制規定辦理。

表2-2 擬定新竹科技特定區計畫細部計畫道路編號明細表

道路層級	道路編號	寬度(公尺)	長度(公尺)	位置	備註
主要聯外道路	1-1	25	1,720	中華路北段	原新竹都市計畫2號道路北段 自計畫區北界以西至東大路
	1-2	20	440	中華路	原新竹都市計畫2號道路北段 自東大路以西至中正路
	1-3	15	470	中華路(部分路段)	原新竹都市計畫2號道路北段 自中正路以西至西大路
	3	30	1,740	光復路(部分路段)	原新竹都市計畫3號道路北段 自中華路以東至新源路
	4	28	1,050	東光路	原新竹都市計畫7號道路北段
	5,76	50	900	公道五	5號：原新竹都市計畫17號道路 76號：原新竹都市計畫53號道路 自忠孝路以東至計畫區東界
	70	40	1,290	公道五	原新竹都市計畫45號道路 自忠孝路以西至計畫區東北界
區內主要道路	14-2	23	290	西大路(部分路段)	原新竹都市計畫8號道路部分路段 自中華路以南至南大路
	32	15	1,220	南大路(部分路段)	原新竹都市計畫25號道路東段 自西大路以東至光復路
	37	20	1,300	忠孝路	自光復路以北至新源路
	70	20	260	東進路	原新竹都市計畫45號道路 自忠孝路以北至公道五
	73	20	660	忠孝路	原新竹都市計畫43號道路 自光復路以北至公道五
	Y-1	20	820	水源街(計畫道路拓寬)	自公道五以南至光復路
	Y-2	20	190		自隆恩圳以南至公道五
	Y-3	20	290		自隆恩圳以南至公道五
	Y-4	20	830		自隆恩圳以西至X-2號道路
	X-2	20	340		鐵道以東至忠孝路
	X-5	20	330		自Y-3號道路以西至Y-4號道路
	8-4	20	300	東大路(部分路段)	自中華路以南至南大路
	31	26	280	光復路地下道	自中華路以南至光復路
區內次要道路	35	15	670	公園路(部分路段)	原新竹都市計畫26號道路東段 自光復路以東至東光路
	40	15	350	八德路	原25號道路及8號道路東段 原八德路向北延伸至鐵路
	41-1	14	180		光復路以北，忠孝路以西
	41-2	14	340	八德路	自忠孝路以東至東光路
	71	15	300	東勝路	原新竹都市計畫47號道路 自東光路以東至新光路
	72	20	480	新光路	原新竹都市計畫46號道路 自光復路以北至忠孝路
	Y-5	12	240		X-2號道路以南
	Y-6	10	160		自鐵道路以東至X-4號道路
	X-1	15	520		自水源路以西至東光路
	X-3	15	290		自Y-4號道路以東至東進路
	X-4	10	210		自計畫區北界以南至公道五
	48	12	190		光復路以北，公園路以南，八德路以西
	49	12	170		自光復路以北至八德路
區內服務道路	51	12	370	東園路	48號道路以東
	45	21	210	竹蓮街(部分路段)	自鐵路以南至南大路
	50	12	220		忠孝路以東
					10米以下未編號道路

註：表內道路長度數值僅供參考，實際長度應以核定圖實地測量值為準。

資料來源：擬定新竹科技特定區細部計畫（95年10月27日發布實施）

第三章 核定計畫內容

本案面積約2.79公頃，為「擬定新竹科技特定區計畫」之指定整體開發區塊(編號九)，本計畫核定之計畫內容包括土地使用分區、公共設施用地、土地使用分區管制及開發方式等相關計畫內容如后(詳圖3-1)：

壹、土地使用分區

提供複合性商業使用為主，指定整體開發區塊(編號九)所劃設之複合商業區為街廓編號C6。

貳、公共設施用地

指定整體開發區塊(編號九)之範圍內劃設公園兼兒童遊樂場用地乙處，編號公(兒)1，位於P14街廓內。

參、開發方式

採開發許可方式申請開發，並依下列各項有關申請單元、回饋條件、申請開發期限等規定辦理。

一、申請單元規定

- (一)屬於指定整體開發區塊(編號九)範圍內之土地及建築物，應依表3-1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。

表3-1 申請單元相關規定一覽表

指定應整體開發區塊編號	整體開發區塊所含之建築街廓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
9	C6 公園P14	東光段414-1、415、420-2、423-2、453至458、456-1、457-1	公園P14	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。
<p>備註：</p> <p>(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。</p> <p>前項人數與土地及建築物所有權比例之計算，不包括下列各項：</p> <p>A．依法應予保存之古蹟。</p> <p>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。</p> <p>C．經政府代管者。</p> <p>D．經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。</p> <p>E．與單一整體開發區塊合併為單一開發計畫之範圍。</p> <p>(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。但下列情形不在此限：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(3) 指定整體開發區塊內土地於「新竹科技特定區計畫」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。</p> <p>(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「新竹科技特定區計畫」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。</p>				

資料來源：1.擬定新竹科技特定區計畫（93年8月10日發布實施）；2.本計畫整理(其中456-1、457-1為本計畫發布實施後再行分割之土地)

- (二)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)仍依原都市計畫之土地使用分區與強度規定辦理。

二、回饋條件與方式

- (一)指定整體開發區之回饋條件以捐地為限，回饋之捐地使用項目應依特定區計畫之規定辦理，且其經由土地使用分區調整之捐地比例如下表規定：

表3-2 捐地比例一覽表

調整使用分區 內容	原乙種工業區調整為複合商業區
捐地比例	35%

註：捐地比例計算係以涉及變更部分計算之

- (二)指定捐地位置如圖3-2所示。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。
- (三)代金計算方式如下列：

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

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。

- (四)回饋之繳納與收支保管運用方式由市府另行頒訂之。

三、申請開發許可期限

- (一)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。
- (二)整體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。

肆、開發獎勵

為促進本細部計畫區土地有效利用，鼓勵土地及建築物之開發能提供公共開放空間及公益服務設施，增進公共福利；加強空地維持管理提升地區環境景觀，並配合政重大公共建設投資時程加速全區都市機能之健全發展，特依本細部計畫「土地使用分區管制要點」第九點之規定訂定開發獎勵要點，詳附件一。

伍、土地使用分區管制要點及都市設計準則

本細部計畫區內土地及建築物開發使用應依附件二「土地使用分區管制要點」及附件三「都市設計準則」之規定辦理。

陸、其他

- 一、本計畫區適用開發許可機制之申請單元中，扣除所劃設之公共設施用地以外之剩餘可建築基地部分（複合商業區街廓編號C6），應依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。
- 二、本計畫區並未位於特定區計畫書規定應實施環境影響評估範圍內（詳表3-3）。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。
- 三、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。

**表3-3 依「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
應辦理環評範圍**

依「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」規定應辦理環評者	應辦理環評範圍所涵蓋土地地號	說明
台灣肥料股份有限公司	東明段 441、967、973、974-2、975-1、976、976-1、976-2、971、972、1026 東光段 1	屬於「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」第二條第二款規定之肥料工業
新燕實業股份有限公司	東光段 238、241、242、243、263、264、265、273-1	屬於「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」第二條第二款規定之染整工業
台灣新光實業股份有限公司	東光段 539、539-1、564、566、570、571	屬於「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」第二條第二款規定之染整工業
新竹化工實業股份有限公司	東明段 366、369、372至374、372-1	屬於「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」第二條第二款規定之煉焦工業
中國石油股份有限公司	東明段 1、1-1至1-7、2、2-1、11、13、13-1 光復段 1278-1、1279、1280、1284、1284-2、1291至1293	因石油儲槽有滲漏之虞，故依據「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」第一條規定納入之
林明儒等三十一人	東光段 981、981-1、981-2	因該土地過去為「台灣木材防腐公司」用地，主要以五氯酚為原料進行電線桿之防腐處理，故依據「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」第一條規定納入之

註：1. 本計畫應辦理環境影響評估範圍之認定，係依據民國92年5月30日本府召開「為釐清『新竹科技特定區計畫』依『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作業範圍會議」之會議結論。

2. 本表所列土地地號僅供參考，應辦理環評之範圍，應以各公司原使用土地範圍為主，並由主管機關認定之。

3. 資料來源：擬定新竹科技特定區計畫（93年8月10日發布實施）