

變更高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫(新竹市  
部分)(土地使用分區及都市設計管制要點部分條文)書

新 竹 市 政 府  
中 華 民 國 九 十 五 年 九 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	變更高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫(新竹市部分)(土地使用分區及都市設計管制要點部分條文)書	
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 迄 日 期	公 開 展 覽	民國 94 年 12 月 29 日至 95 年 1 月 27 日止 民國 94 年 12 月 29 日刊登于中國時報 F1 版 民國 94 年 12 月 30 日刊登于聯合報 F1 版 民國 94 年 12 月 31 日刊登于自由時報 F2 版
	公 開 說 明 會	民國 95 年 1 月 11 日於新竹市東區龍山國小勵學堂 2 樓(新竹市光復路一段 574 號)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	民國 95 年 3 月 9 日第 157 次會議、民國 95 年 3 月 28 日第 158 次會議、民國 95 年 7 月 13 日第 160 次會議、民國 95 年 8 月 9 日第 161 次會議審查通過。
	部 級	

## 壹、緣起

「擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)」係以原「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」為基礎，辦理都市計畫擬定作業，並於 93 年 4 月 15 日公告發布實施(同時公告廢除「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」)。計畫中因有大量農業區變更為可建築用地及公共設施用地，故配合劃設近 162 公頃之整體開發地區，且為利用此一大規模整體開發之契機，塑造整體性之優質都市景觀與環境，乃訂定較嚴格之「土地使用分區及都市設計管制要點」管制土地與建築之開發使用，並提供明確的都市設計指導。

惟自發布實施後，許多原「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」劃設之住宅區土地(稱為已發展區或建成區)，本依原計畫規定可建築開發使用，現卻因其土地規模及形狀無法滿足「土地使用分區及都市設計管制要點」之最小基地建築規模(200 平方公尺)、面寬(10 公尺)、深度(20 公尺)、側院留設(二側各 1.5 公尺)等相關建築管制規定，且周圍亦均已建築開發，不易合併建築，致無法建築使用，影響其原建築開發權益。另「土地使用分區及都市設計管制要點」有關農業區之實質管制內容與都市計畫法台灣省施行細則管制內容僅略有些微差異，卻有二套管制規定，亦造成民眾遵行上之疑義與實務管理上之困擾。

綜上，考量積極推動「擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)」之建設、開發及管理為新竹市政府重要施政方針，為免前開相關管制規定造成已發展區內土地無法建築使用，影響地方發展，並達成農業區使用管理之一致性目標，實有必要針對已發展區及農業區之特性調整「土地使用分區及都市設計管制要點」；且考量本案具急迫性，以通盤檢討方式辦理恐緩不濟急，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理本次都市計畫個案變更。

另本計畫區係屬省轄市(新竹市)範圍內，依都市計畫法第 10 條規定應擬定市鎮計畫，又依同法第 15 條及第 17 條規定，市鎮計畫應分別擬定主要計畫及細部計畫；本次擬變更修正之土地使用分區及都市設計管制要點，依都市計畫法第 22 條規定，係屬細部計畫之範疇，非屬主要計畫內容，本宜由本府依都市計畫法第 17、22、23 條規定

擬定並自行核定細部計畫，惟考量本府現階段實務執行上無法立即一次分開擬定全計畫區之主要計畫及細部計畫，且本計畫係將「高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫」中有關新竹市轄區部分土地及其北側之非都市土地，依都市計畫法第 10 條規定，以擴大都市計畫方式，納入「新竹(含香山)都市計畫」，原具有特定區計畫之性質，與「新竹(含香山)都市計畫」之市鎮計畫，在都市發展型態上有所差異，爰於本案一併將本計畫由市計畫調整為特定區計畫，以符都市計畫法第 12 條及第 16 條有關特定區計畫之主要計畫應表明事項，得視實際需要，與細部計畫合併擬定之規定，並由本府逐步編列預算以分期分區方式次第擬定細部計畫，以及配合本案優先擬定及自行核定已發展區細部計畫，另行檢討訂定適宜已發展區特性之土地使用分區管制要點、都市設計準則及開發獎勵要點，以建構中央與地方政府間分工合作之夥伴關係，落實地方自治理念。

## 貳、變更法令依據

積極推動本計畫之建設、開發及管理為新竹市政府重要施政方針，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，辦理本次個案變更都市計畫。

## 參、現行都市計畫概要

### 一、發布實施經過

「擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)」於民國 93 年 4 月 15 日發布實施，迄今辦理一次專案通盤檢討案及二次個案變更。其中，前者為「變更擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)(原區段徵收地區增列市地重劃開發方式)專案通盤檢討案」，於 94 年 7 月 8 日發布實施；後者則分別為「變更擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)(部份農業區為機關用地)」案(95 年 5 月 9 日發布實施)及「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(95 年 7 月 28 日發布實施)。

### 二、計畫區位置、範圍及面積

「擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）」之計畫範圍主要包括新竹市光復路以北，中山高速公路以東，頭前溪以南以及柯子湖溪所圍地區，涵蓋原「高速公路新竹交流道附近特定區計畫—新竹市部份」及其北側部份土地，面積合計約 327.26 公頃。

### 三、計畫年期及人口、居住密度

#### （一）計畫年期

以民國 114 年為計畫目標年。

#### （二）計畫人口

計畫人口為 30,000 人，居住密度每公頃約 400 人。

### 四、實質計畫內容

#### （一）土地使用分區計畫

現行「擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）」（不包括「變更擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）（原區段徵收地區增列市地重劃開發方式）專案通盤檢討案」發布實施後之歷次個案變更）共劃設住宅區、商業區、工業區、零星工業區、科技產業專用區、啟智中心專用區、商務專用區、研究專用區、研發策略產業區、農業區及河川區等土地使用分區。土地使用分區面積計 222.93 公頃，佔計畫區面積 68.12%（詳表一及圖一）。

#### （二）公共設施計畫

現行「擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）」（不包括「變更擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）（原區段徵收地區增列市地重劃開發方式）專案通盤檢討案」發布實施後之歷次個案變更）共劃設機關用地、學校用地、市場用地、停車場用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、排水溝用地、河道用地、變電所用地、污水處理廠用地、交通用地、道路用地、鐵路用地及高速公路用地等公共設施用地。公共設施用地面積計 104.33 公頃，佔計畫區面積 31.38%（詳表二）。

### (三)交通系統計畫

計畫區西側經由環狀計畫道路(2-3、2-4、3-1)、縱向道路(2-2)及其他主、次要、出入道路可分別聯繫中山高速公路、東西向快速道路、公道五及光復路等，對外交通可及性高。計畫區北側由於目前仍維持農業使用現況，因此先行規劃必要之聯繫性計畫道路，包括經國橋三十米道路(可經由既有道路接引道連接)及內灣線鐵路南北兩側分別規劃八公尺寬之計畫道路，構成十字型道路發展軸線，以供實際發展之用(詳表三)。

### (四)開發方式及獎勵措施

#### 1. 開發方式

為健全計畫區之發展，依不同地區發展特性，研訂數種開發方式(詳表四)。

#### 2. 開發獎勵措施

為促進計畫區土地有效利用，鼓勵土地持分予以合併為大型基地使用，並土地及建築物之開發能提供公共開放空間、公益服務設施，以增進公共福利，訂定「開發獎勵要點」。

### (五)土地使用分區及都市設計管制

為促進計畫區所在千甲里地區之土地有效管理與利用，併與關東橋地區之都市再開發塑造為本市東區都市商業中心、都會交通轉運中心與高品質之住居社區環境；以及為建設本計畫區中段土地所劃設之研發及策略產業中心，俾配合支援本計畫區所直接毗鄰之「新竹科學工業園區」既有已發展之產業與生活環境，結合為一形成為具有全球競爭力之「新竹高科技研發與產業聚落與生活聚落」；同時為營造與管理本計畫區所規劃之實質環境開發與發展，能遵循規劃原意指導，兼顧產業效能、生活品質、生態保育之平衡，提昇地區都市景觀意象，訂定「擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)案」土地使用分區及都市設計管制要點。