

擬定高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫
(新竹市部分)(已發展區)細部計畫書

新 竹 市 政 府
中 華 民 國 九 十 五 年 九 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	擬定高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫 (新竹市部分)(已發展區)細部計畫書	
擬 定 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 17 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 迄 日 期	公 展 開 覽	民國 94 年 12 月 30 日至 95 年 1 月 28 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	

第一章 緒論

壹、計畫緣起

「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」；且考量其具急迫性，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「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)」案。

另「擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)」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；「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)」案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「擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)」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「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)」案一併將「擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)」由市計畫調整為特定區計畫(計畫名稱變更為「高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫(新竹市部分)」)，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，以及配合優先擬定及自行核定本細部計畫，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、辦理依據

本細部計畫之擬定係依據都市計畫法第 17 條之規定辦理。

參、計畫範圍及面積

本細部計畫範圍主要以主要計畫所指稱原「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」之建成區為主，大致包括新竹市光復路以北，中山高速公路以東，公道五以南以及柯子湖溪所圍之地區，但不包括區段徵收(市地重劃)地區、T1 街廓、C28 街廓之「第二種商業區(附一)」、農業區、河川區、鐵路用地、交二、廣一、廣二、綠十三、道路用地(1-1-50M(公道五)及 2-2-30M(慈雲路))及建成區內屬「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」有關第一種住宅區變更為鐵路用地範圍等地區；總計本細部計畫之計畫面積約為 72.76 公頃，詳圖一所示。

第三章、實質發展計畫

壹、計畫範圍、計畫年期、計畫人口與密度

一、計畫範圍

本細部計畫範圍，大致以新竹市光復路以北，中山高速公路以東，公道五以南以及柯子湖溪所圍之地區，但不包括區段徵收(市地重劃)地區、T1 街廓、C28 街廓之「第二種商業區(附一)」、農業區、河川區、鐵路用地、交二、廣一、廣二、綠十三及道路用地(1-1-50M(公道五)及 2-2-30M(慈雲路))等地區，總計本細部計畫之計畫面積約為 72.76 公頃。

二、計畫年期

依循主要計畫，本細部計畫以民國 114 年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

(一)引入人口推估

依循主要計畫，本細部計畫內第一種住宅區面積約為 46.87 公頃(建蔽率 60%、容積率 200%)，以每人居住樓地板面積約 50 m²估算，可引入之人口數約為 18,748 人。

$$46.87(\text{公頃}) \times 200\% \div \text{每人 } 50 \text{ m}^2 = 18,748 \text{ 人}$$

(二)計畫人口與居住密度

依據引入人口推估結果，本細部計畫之計畫人口訂為 18,750 人，居住密度每公頃約 400 人。

貳、土地使用分區計畫

本細部計畫土地使用分區係依循主要計畫之內容劃設，詳表五及圖三。

一、第一種住宅區

本細部計畫共劃設第一種住宅區面積約 46.87 公頃，佔本細部計畫面積約 64.42%。

二、商業區

(一)第一種商業區

本細部計畫共劃設第一種商業區面積約 1.90 公頃，佔本細部計畫面積約 2.61%。

(二)第二種商業區

本細部計畫共劃設第二種商業區(係屬主要計畫由住宅區變更為商業區部分)面積約 0.40 公頃，佔本細部計畫面積約 0.55%。

三、零星工業區

本細部計畫劃設零星工業區(係指零工(三))面積約 1.96 公頃，佔本細部計畫面積約 2.69%。

四、啟智中心專用區

本細部計畫劃設啟智中心專用區面積約 0.42 公頃，佔本細部計畫面積約 0.58%。

參、公共設施計畫

本細部計畫公共設施用地係依循主要計畫之內容劃設，詳表六。

一、機關用地

本細部計畫劃設機關用地(機二)一處，面積約 0.30 公頃，佔本細部計畫面積約 0.41%。

二、學校用地

本細部計畫共劃設學校用地三處，包括國中用地(文中一)一處及國小用地(文小一及文小二)二處，其中文中一用地面積約 2.88 公頃、文小一用地面積約 2.33 公頃、文小二用地面積約 1.90 公頃，總計學校用地面積約 7.11 公頃，佔本細部計畫面積約 9.77%。

三、市場用地

本細部計畫共劃設市場用地二處(市一及市二)，其中市一用地面積約 0.27 公頃、市二用地面積約 0.29 公頃，總計市場用地面積約 0.56 公頃，佔本細部計畫面積約 0.77%。

四、停車場用地

本細部計畫劃設停車場用地一處(停二)，面積約 0.22 公頃，佔本細部計畫面積約 0.30%。

五、公園兼兒童遊樂場用地

本細部計畫共劃設公園兼兒童遊樂場用地四處，其中公兒一用地面積約 0.27 公頃、公兒二用地面積約 0.20 公頃、公兒三用地面積約 0.30 公頃、公兒四用地面積約 0.20 公頃，總計公園兼兒童遊樂場用地面積約 0.97 公頃，佔本細部計畫面積約 1.33%。

六、綠地用地

本細部計畫共劃設綠地用地二處(綠十一及綠十二)，其中綠十一用地面積約 0.01 公頃、綠十二用地面積約 0.22 公頃，總計綠地用地面積約 0.23 公頃，佔本細部計畫面積約 0.32%。

七、變電所用地

本細部計畫劃設變電所用地一處(變三)，面積約 2.05 公頃，佔本細部計畫面積約 2.82%。

八、道路用地

本細部計畫共劃設道路用地面積約 9.77 公頃，佔本細部計畫面積約 13.43%。

肆、道路系統計畫

本細部計畫道路系統均依循主要計畫道路系統，於本細部計畫內不另行劃設細部計畫道路，主要計畫所劃設之道路系統涉及本細部計畫範圍內部份整理詳表七所示。

伍、都市防災及排水計畫

一、救災設施與避難場所規劃

本細部計畫區救災、避難場所之設置，以配合主要計畫之整體都市防災計畫並整合本細部計畫範圍內開放空間系統(如：公園系統、綠地系統)、學校及重要公共建築物為原則，詳圖四及圖五。

- (一)救災指揮中心：以主要計畫區內之管理中心(位於本細部計畫區外)設立防(救)災指揮中心，協調整體救災援助工作。
- (二)救災醫護中心：以主要計畫區內之研究專用區內(位於本細部計畫區外)之相關醫療、養護院所作為救災醫護中心，提供受傷災民之醫療救助。
- (三)臨時避難場所：將本細部計畫區內之開放空間、道路沿線之綠地及建築物前的廣場或自行留設之避難空間，規劃為臨時避難場所，以提供數量多而分散的容納空間。
- (四)中長期收容所：將本細部計畫區內學校規劃為中長期收容所，平時存放救災設施及物資，災害發生後可供安置災民使用。

二、避難及救災動線分析

- (一)救災援送動線：依循主要計畫，將本細部計畫區內之聯外、主要道路規劃為救災援送動線，其於災害發生時必須保持暢通，以作為消防及便利車輛輸送物資至災害地點或避難場所使用。
- (二)避難逃生動線：依循主要計畫，指定本細部計畫區內之次要道路及出入道路為避難逃生動線，作為輔助性路徑以連接救災援送動線與避難處所、救災據點。

三、都市排水計畫

本細部計畫區排水計畫係依循主要計畫整體排水計畫，其以主要之溪溝作為主要排水路，且於大排水溝渠重要匯集處分段配置滯洪池(位於本細部計畫區外)，並利用計畫道路埋設排水邊溝、排水涵管等設施，導引逕流至下游各大排水路，詳圖六。

陸、事業及財務計畫

一、開發方式及進度

(一)開發方式及開發主體

本細部計畫區開發方式及開發主體詳表八所示。

表八 擬定高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫(新竹市部分)(已發展區)細部計畫開發方式及開發主體表

開發主體	開發方式	備註
地主\市府\開發商	一、開發許可 (一)住宅區變更為商業區 (二)零工三變更 二、一般徵收(本細部計畫區內之公共設施) 三、都市更新(適用都市更新條例與新竹市都市更新之相關規定辦理者)	零工三變更依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及本計畫規定辦理，並以變更為商務專用區為原則。

(二)開發許可

1. 適用範圍

(1)住宅區

本細部計畫區由住宅區變更為商業區之土地及建築物，均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。

(2)零星工業區(三)

A. 本細部計畫區零星工業區(三)之開發除依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理外，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。

B. 零星工業區(三)以變更為商務專用區為原則，如經新竹市都市計畫委員會認定無影響地區整體發展計畫者，不在此限。

2. 申請單元規定

(1)其土地及建築物申請單元，應符合表九之條件，始得依本細部計畫之規定辦理，否則仍維持原計畫。

表九 擬定高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫(新竹市部分)(已發展區)細部計畫土地及建築物開發許可申請單元表

開發方式	規模與條件限制	審核程序
建物變更 使用	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。	可逕向市府建築主管機關依法提出申請惟乃應符合後述回饋條件。
基地新建 改建	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。	
街廓整體 開發	一街廓以上或基地規模達一千五百平方公尺以上者。	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。

(2)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變更程序，否則，仍依原都市計畫之土地使用分區與強度規定辦理。

3. 回饋條件與方式

(1)應以下列擇一方式回饋：

A. 捐地：零星工業區變更為商務專用區之捐地比例為 30%；住宅區變更為商業區之捐地比例為 20%。

B. 繳交代金：符合下列情形之一者，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。

前項代金計算方式如下：

代金＝捐地面積(A)× 捐地變更後公告現值(LP)× 加成係數(N)

LP＝以申請變更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

N＝市府當年土地徵收平均補償加成係數。

(2)回饋之繳納與收支保管運用方式由市府另行頒訂之。

4. 申請開發許可期限

(1)自主要計畫公告實施日起十年內，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，否則各該建築基地仍維持原都市計畫之相關規範，並於下次通盤檢討時，將各該建築基地還原為原使用分區，同時降低容積強度。

(2)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，重新申請，多次取消資格者得限制其再行申請之資格。

(三)一般徵收

主要係適用於本細部計畫內之公共設施，包括機二、市一、停二、公(兒)一、公(兒)二、公(兒)三、公(兒)四、綠十一、綠十二及道路用地等。

(四)都市更新

依循主要計畫，本細部計畫劃定都市更新地區範圍如圖七所示。都市更新地區內之土地開發參照都市更新條例與新竹市都市更新之相關規定辦理。

二、財務計畫

本細部計畫區內尚未開闢之公共設施用地，包括機二、市一、停二、公(兒)一、公(兒)二、公(兒)三、公(兒)四、綠十一、綠十二及道路用地等，其開發經費概估約需 17 億 8,135 萬元，詳表十所示，將配合年度預算之編列，次第完成各項公共設施用地之開闢。