

「變更擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）（部分科技產業專用區為廣場用地，部分交通用地為科技產業專用區、廣場用地、道路用地、綠地，部分廣場用地為科技產業專用區、道路用地、綠地，部分綠地為道路用地）案」  
主要計畫書

新竹市政府

中華民國九十五年十二月

## 新竹市變更都市計畫審核摘要表

項目	說明	
都市計畫名稱	變更擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）（部分科技產業專用區為廣場用地，部分交通用地為科技產業專用區、廣場用地、道路用地、綠地，部分廣場用地為科技產業專用區、道路用地、綠地，部分綠地為道路用地）案	
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	陳淑麗、楊玉全、楊玉輝、葉雪霞	
本案公開展覽起訖日期	公開展覽	自民國 95 年 5 月 19 日起至民國 95 年 6 月 17 日止 刊登民國 95 年 5 月 20 日中國時報第 F1 版 刊登民國 95 年 5 月 21 日聯合報第 F1 版 刊登民國 95 年 5 月 22 日自由時報第 F1 版
	公開說明會	日期：民國 95 年 5 月 25 日 地點：新竹市東區新莊里集會所
人民團體對本案之反映意見	共一件，詳人民團體意見綜理表(附件七)。	
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民國 95 年 6 月 28 日 第 160 次會議審議通過。 新竹市都市計畫委員會民國 95 年 11 月 22 日 第 166 次會議審議通過。
	部級	內政部都市計畫委員會民國 95 年 10 月 31 日 第 645 次會議審議通過。

# 第一章 緒論

## 壹、計畫緣起

本變更計畫地區（以下稱計畫地區）土地範圍包括本市長春段 1341、1341-1、1341-2、1341-3、1341-4、1341-5、1341-6、1341-7、1341-8、1341-9、1341-10、1341-11、1341-12、1341-13、1341-14、1341-15、1341-16、1341-17 地號等 18 筆土地(詳附件一及附件二)，面積約 5.00 公頃（地籍實測面積為 4.99 公頃），原係屬「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」內所劃設之工業區；後土地所有權人為配合市府「擴大新竹都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）」整體規劃方向及「輕軌運輸系統規劃及建設執行計畫」，爰報經內政部 89 年 12 月 14 日台 89 內營字第 8985304 號函同意依都市計畫法第 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特定區計畫（部分工業區為科技產業專用區、交通用地、廣場及綠地）」案(90 年 8 月 20 日發布實施)，將工業區變更為「科技產業專用區」(約 3.50 公頃)，並附帶規定捐贈「廣一」(約 0.23 公頃)、「廣二」(約 0.32 公頃)、「交二」(約 0.90 公頃)、「綠十三」(約 0.05 公頃)等公共設施約 30%，以及應自計畫公告發布實施後 5 年內完成各項建築開發申請事宜(開發單位未依計畫書規定之實施進度辦理者，由都市計畫擬定機關查明，並於一年內依法定程序檢討恢復原計畫為工業區，開發單位不得以任何理由提出異議)。

今因原開發申請者「德利開發科技股份有限公司」未能如期推動開發且將屆開發時程，依規定應於一年內變更回復為工業區；惟考量周邊土地已規劃為住宅區，以及新竹市捷運輕軌政策因應內灣支線與公道五開闢通車有所調整，本案已無車站開發需求，原交通用地等公設施用地配置有必要一併配合調整。再者，本案土地所有權經 95 年法院拍賣已由原開發申請者「德利開發科技股份有限公司」移轉至「陳淑麗、楊玉全、楊玉輝、葉雪霞」等四人，現有土地所有權人並表達持續推動開發之意願；爰經土地所有權人擬具開發計畫與市府協商

(詳附件三)，達成延長原計畫開發期程及配合市府政策調整公共設施用地配置之共識，並報經市府 95 年 4 月 27 日府都計字第 0950040332 號函准依「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 4 款辦理本次個案變更(詳附件四)，以加速地區整體開發時程，提升土地利用效率。

另因「擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)」目前屬「主要計畫含有細部計畫內容」性質，本案為落實「細部計畫由地方政府核定」政策，一併遵循主要計畫與細部計畫分離製作原則，依都市計畫法第 17 條、第 22 條配合擬定細部計畫。

## 貳、變更位置與範圍

計畫地區位於「擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)」範圍之南隅，20 公尺寬光復路與 30 公尺寬 2-4 號計畫道路交叉路口西北側，原為台灣日光燈新竹廠土地，本案變更位置詳圖 1-1。

本案變更範圍包括新竹市長春段 1341、1341-1、1341-2、1341-3、1341-4、1341-5、1341-6、1341-7、1341-8、1341-9、1341-10、1341-11、1341-12、1341-13、1341-14、1341-15、1341-16、1341-17 等 18 筆地號之土地，總面積為 5.00 公頃(土地登記簿謄本所載則為 4.99 公頃)，本案變更範圍詳圖 1-2。

## 參、法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

## 第二章 現行都市計畫概要

### 壹、現行擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）

#### 一、實施歷程

高速公路新竹交流道附近特定區計畫於民國 67 年 2 月 2 日發布實施，後並分別辦理公共設施通盤檢討、第一次通盤檢討及第二次通盤檢討，分別於民國 73 年 6 月 5 日、民國 73 年 11 月 29 日及民國 84 年 7 月 22 日發布實施。

之後依新竹縣市轄區為範圍，分別併入新竹縣竹東（二重、三重地區）都市計畫及新竹都市計畫，並因應行政院核定之「新竹科學城發展計畫」及本市未來發展之需要，將原高速公路新竹交流道附近特定區計畫北側之非都市土地（特定農業區）納入都市計畫管理，辦理「擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）」案，且於民國 93 年 4 月 15 日發布實施。後經考量該計畫範圍內原指定採「區段徵收」方式辦理地區有增列得酌予採行「市地重劃」方式開發之必要性，遂辦理「擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）增列市地重劃開發方式專案通盤檢討」案，並於民國 94 年 7 月 8 日發布實施。

#### 二、計畫範圍

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，面積合計約 327.26 公頃，詳圖 2-1。

### 三、計畫年期

以民國 114 年為計畫目標年。

### 四、計畫人口與密度

#### (一)引入人口推估

為提供高科技人員或企業安置居住使用及地區發展所需之住宅機能，共規劃住宅區 73.36 公頃，其中，第一種住宅區約有 60.22 公頃（建蔽率 60%，容積率 200%），第二種住宅區約有 13.14 公頃（建蔽率 60%，容積率 240%），故可引入之人口數約為 30,000 人。

(二)計畫人口為 30,000 人，居住密度每公頃 400 人。

## 五、土地使用計畫

以既有集居地區為基礎，劃設如下分區，詳表 2-1：

### (一)住宅區

規劃第一種住宅區約有 60.22 公頃，第二種住宅區約有 13.14 公頃，佔都市計畫面積 22.42%。

### (二)商業區

配合引入產業所需之商務活動及地區商業需求，商業區總計畫面積 12.89 公頃，佔都市計畫面積 3.94%。

### (三)零星工業區

零星工業區總計畫面積 1.96 公頃，佔都市計畫面積 0.59%。

### (四)農業區

將北側原非都市土地（特定農業區）視為都市發展彈性空間納入規劃為都市計畫農業區，總計畫面積 64.89 公頃，佔都市計畫面積 19.83%。

### (五)科技產業專用區

計畫面積 3.51 公頃，佔都市計畫面積 1.07%。

### (六)啟智中心專用區

總計畫面積 0.42 公頃，佔都市計畫面積 0.13%。

### (七)商務專用區

總計畫面積 6.21 公頃，佔都市計畫面積 1.90%。

### (八)研究專用區

總計畫面積 18.18 公頃，佔都市計畫面積 5.56%。

#### (九)研發策略產業區

總計畫面積 37.04 公頃，佔都市計畫面積 11.32%。

#### (十)河川區

總計畫面積 4.47 公頃，佔都市計畫面積 1.37%。

### 六、公共設施計畫

擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）計畫區共劃設機關用地二處、文小用地三處、文中用地二處、市場用地二處、停車場用地三處、公園用地一處、公園兼兒童遊樂場用地八處、綠地用地十三處、廣場用地二處、變電所用地三處、污水處理場一處、交通用地三處及道路、鐵路用地與高速公路用地，總計面積為 104.33 公頃，佔都市計畫面積 31.88%（詳表 2-2）。

### 七、交通系統計畫

擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）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。北側仍為農業使用，因此僅先行規劃必要之聯繫性計畫道路，包括經國橋 30 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 8 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 2-3）。



表 2-1 現行擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）  
土地使用面積分配表

土地使用類別		面積 (公頃)	估計畫面積 百分比(%)	佔都市發展用地 面積百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	73.36	22.42	27.96
	商業區	12.89	3.94	4.91
	零星工業區	1.96	0.60	0.75
	農業區	64.89	19.83	--
	科技產業專用區	3.51	1.07	1.34
	啟智中心專用區	0.42	0.13	0.16
	商務專用區	6.21	1.90	2.37
	研究專用區	18.18	5.56	6.93
	研發策略產業區	37.04	11.32	14.12
	河川區	4.47	1.37	1.70
	小計	222.93	68.12	60.24
公共 設施 用地	機關用地	1.73	0.53	0.66
	學校用地	15.39	4.70	5.87
	市場用地	0.56	0.17	0.21
	停車場用地	1.29	0.39	0.49
	公園用地	5.50	1.68	2.10
	公園兼兒童 遊樂場用地	3.59	1.10	1.37
	綠地用地	14.15	4.32	5.39
	廣場用地	0.56	0.17	0.21
	道路用地	44.62	13.63	17.01
	鐵路用地	4.27	1.30	1.63
	高速公路用地	0.81	0.25	0.31
	變電所用地	5.66	1.73	2.16
	污水處理廠用地	1.98	0.61	0.75
	交通用地	4.22	1.29	1.61
	小計	104.33	31.88	39.76
都市發展用地		262.37	--	100.00
都市計畫面積		327.26	100.00	--

註：1.都市發展用地不含農業區。

2.表中所列面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

3.資料來源：擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）（民國93年4月15日發布實施）。

表 2-2 現行擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）  
公共設施用地面積分配表

公共設施用地類別	編號	面積(公頃)	位置
機關用地	機一	1.43	計畫區西南側
	機二	0.30	原機二
學校用地	文小一	2.33	龍山國小
	文小二	1.90	關東國小
	文小三	3.55	計畫區中央
	文中一	2.88	光武國中
	文中二	4.73	計畫區東南側
市場用地	市一	0.27	原市三
	市二	0.29	關東市場
停車場用地	停一	1.07	計畫區西南側
	停二	0.22	原停二
公園用地		5.50	計畫區東側
公園兼兒童遊樂場用地	公兒一	0.27	原公兒一
	公兒二	0.20	原公兒二
	公兒三	0.30	原公兒三
	公兒四	0.20	原公兒四
	公兒五	0.43	計畫區西南側
	公兒六	0.43	計畫區中央
	公兒七	0.61	計畫區南側
	公兒八	1.15	計畫區東南側
綠地用地	綠一	2.32	計畫區北側
	綠二	4.89	計畫區北側
	綠三	4.25	計畫區北側
	綠四	0.05	計畫區西側
	綠五	0.14	計畫區中央
	綠六	0.26	計畫區中央
	綠七	0.21	計畫區中央
	綠八	0.25	計畫區中央
	綠九	0.33	計畫區南側
	綠十	1.17	計畫區東側
	綠十一	0.01	計畫區西南側
	綠十二	0.22	計畫區南側
	綠十三	0.05	計畫區南側
廣場用地	廣一	0.24	計畫區南側
	廣二	0.32	計畫區南側
道路用地		44.62	
鐵路用地		4.27	計畫區東側
高速公路用地		0.81	計畫區西側
變電所用地	變一	0.51	計畫區北側
	變二	1.45	計畫區西側
	變三	3.70	計畫區西南側
污水處理廠用地		1.98	計畫區北側
交通用地	交一	3.02	計畫區西側
	交二	0.90	計畫區南側
	交三	0.30	計畫區南側
合計		104.33	

註：1.表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2.資料來源：擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）(民國93年4月15日發布實施)。

表 2-3 現行擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）  
道路編號明細表

道路 編號	起 訖 點	寬 度 (公尺)	長 度 (公尺)	備 註
1-1	西接高速公路，東至竹東	50	1,230	
2-1	西接高速公路，東接3-2號道路	30	470	原一號道路
2-2	北接經國橋，南接2-1號道路	30	2,130	
2-3	西接2-2號道路，東接2-4號道路	30	1,170	
2-4	向北通過內灣線鐵路接4-7號道路，南接3-2號道路	30	750	
3-1	位於商業核心區外圍之環狀道路，可連接1-1號、2-2號、2-3號等道路	20	2,790	
3-2	西接2-1號道路，東至竹東	20	1,880	原二號道路
4-1	北接4-4號道路，南至文小（一）北側住宅區	15	270	
4-2	西接3-1號道路，東接4-3號道路	15	280	
4-3	北接4-4號道路，南接3-1號道路	15	200	
4-4	西接3-1號道路，東接4-6號道路	15	880	
4-5	北接4-6號道路，南接4-4號道路	15	150	
4-6	西接2-2號道路，向北通過內灣線鐵路、4-7號道路至綠（三）南側的研究專用區	15	1,420	
4-7	沿內灣線鐵路旁，北接4-6號道路，南至文中（二）	15	1,890	
4-8	西接3-1號道路，東接2-4號道路	15	660	
4-9	北接5-4號道路，南接3-2號道路	15	510	
4-10	西接2-4號道路，東接4-7號道路	15	360	
5-1	西至西側計畫邊界，東接2-2號、2-3號道路	12	430	原十一號道路
5-2	北接5-3號道路，南接3-2號道路	12	510	原九號道路
5-3	北接2-3號道路，南接3-2號道路	12	760	原十號道路
5-4	北接2-3號、2-4號道路，南接3-2號道路	12	680	原十一號道路
6-1	北接3-1號道路，南接3-2號道路	10	290	

註：1.表內道路應以核定計畫圖實地釘樁距離為準。

2.資料來源：擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）（民國93年4月15日發布實施）。

## 貳、現行擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）對本變更計畫區之定位與相關規定

### 一、土地使用分區

「擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）」於計畫地區範圍內所劃設之土地使用分區包括科技產業專用區、交通用地、廣場及綠地。科技產業專用區劃設於計畫地區西側，面積計 3.5028 公頃，提供高科技產業優質環境發展空間與商務服務多元化複合性使用機能。

### 二、公共設施計畫

#### （一）交通用地

配合輕軌運輸系統捷運車站設置之需要，於本案計畫地區東側劃設交通用地，其主要供運輸場站、道路、停車場（僅限於地下層）、人行廣場及聯合資訊中心、市政服務中心、展示場、會議廳、表演場、辦公及餐飲、零售服務設施使用為主，面積計 0.8971 公頃。

#### （二）廣場

為塑造良好環境空間，於交通用地南北二側劃設二處廣場，其主要供人行廣場、植栽綠化、道路、停車場（僅限於地下層）等使用，面積計 0.5578 公頃。

#### （三）綠地

於交通用地東緣劃設寬三公尺帶狀綠地，以減輕對鄰近環境之影響，其主要供植栽綠化使用，面積計 0.0463 公頃。

### 三、 事業及財務計畫

#### (一)開發方式

##### 1. 科技產業專用區

開發方式由開發者（德利開發科技股份有限公司）興修完成，並進行管理維護事宜，其產權歸土地所有權人所有。

##### 2. 交通用地、廣場及綠地

集中留設於本計畫區東緣，並由德利開發科技股份有限公司自願捐贈計畫區總面積百分之三十土地（1.5013 公頃）予新竹市政府作為交通用地、廣場及綠地。

#### (二)捐贈回饋

##### 1. 交通用地、廣場及綠地

集中留設於本計畫區東緣，並由德利開發科技股份有限公司自願捐贈計畫區總面積百分之三十土地（1.5013 公頃）予新竹市政府作為交通用地、廣場及綠地。

##### 2. 興建公共停車場與廣場、綠地及道路工程

(1)由開發者(德利開發科技股份有限公司)於捐贈之交通用地及廣場地下興建完成二百個車位之公共停車場與廣場、綠地及道路工程(含道路鋪面、人行道鋪面、植栽、交通標誌等平面道路設施工程)，並須於科技產業專用區之建築申請案取得使用執照前開發完成，且登記為新竹市政府所有。

(2)前述公共停車場主體結構可與科技產業專用區之建築物共構興築。

### (三)開發時程

#### 1. 科技產業專用區

自計畫公告發布實施後，申請建造執照所需時間約半年，開工準備約半年，主體開發及施工至可營運時間為建造執照取得後二年。合計第一期開發期三年，往後再續行上部施工預計約二年後完成總工程。預計開發年期約五年。

#### 2. 交通用地、廣場及綠地

- (1)由開發者(德利開發科技股份有限公司)於捐贈之交通用地及廣場地下興建完成二百個車位之公共停車場與廣場、綠地及道路工程(含道路鋪面、人行道鋪面、植栽、交通標誌等平面道路設施工程)，並須於科技產業專用區之建築申請案取得使用執照前開發完成(預估為自計畫公告發布實施後約三年)，且登記為新竹市政府所有。
- (2)除前款事項外，其餘視新竹市政府辦理「輕軌運輸系統規劃及建設執行計畫」進度而定。

### (四)財務計畫

#### 1. 科技產業專用區

本財務計畫主要試算結果以「現金流量」及「內部投資報酬率」來反映其可行性，其分析基礎為(1)開發期限：5年、(2)通貨膨脹率：3%、(3)年利率：9%、(4)開發成本：8萬／坪、(5)營運收入優先償還貸款。初步財務計畫說明如后：

##### (1)開發成本

A. 土地成本	300,000 萬
B. 建設費用	600,000 萬
C. 管銷費用	30,000 萬

D. 稅雜費用	20,000 萬
E. 利息	85,000 萬
F. 合計	1,035,000 萬

## (2) 營運成本

A. 管理維護費	12,000 萬 / 年
B. 行銷推廣費	3,000 萬 / 年
C. 稅捐	4,500 萬 / 年
D. 合計	19,500 萬 / 年

上項管理維護費由承租戶及購用者及經營者共同依比例分攤。

## (3) 收益預估

A. 總銷售額	1250,000 萬元
---------	-------------

## (4) 效益分析

### A. 財務結構

本案投資金額合計 1,035,000 萬元，自有資金 535,000 萬元、融資 500,000 萬元，財務舉債比例 48.3%，是一個尚稱保守的投資計劃。

### B. 償債能力

本開發案自營運起 6 年即能將融資金額全數還清，且不計土地成本之還本年限僅為 7 年。

C. 最大現金支出量 535,000 萬元。

## 2. 交通用地、廣場及綠地

(1) 由開發者（德利開發科技股份有限公司）於捐贈之交通

用地及廣場地下興建完成二百個車位之公共停車場與廣場、綠地及道路工程(含道路鋪面、人行道鋪面、植栽、交通標誌等平面道路設施工程)，並須於科技產業專用區之建築申請案取得使用執照前開發完成，且登記為新竹市政府所有。其建設經費預估如下：

- A. 公共停車場 10,000 萬元
- B. 廣場、綠地及地面道路工程 1,501 萬元
- C. 合計 11,501 萬

(2)除前款事項外，其餘由新竹市政府編列預算支應或依相關規定籌措經費或依促進民間參與公共建設法之規定辦理。

#### 四、 其他

其他本計畫之執行規定：

- (一)開發單位應於主要計畫核定前 與新竹市政府簽訂協議書，並經法院公證，具結保證依核定之都市計畫暨其所提整體開發計畫限期實施，並納入都市計畫書規定，以利執行。
- (二)開發單位未依計畫書規定之實施進度及協議書辦理者，由都市計畫擬定機關查明，並於 1 年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，開發單位不得以任何理由提出異議。
- (三)開發單位於取得建築使用執照前將本計畫之開發經營權利讓與他人，其受讓人不履行本計畫義務時，開發單位應代為履行。
- (四)科技產業專用區西側二處住宅區(新竹市長春段 1407 及 1385 二筆地號)面積 1,172 平方公尺，以及科技產業專用區所留設之六公尺帶狀式公共開放空間(指定供汽機車通行及緊急救



護防災通道使用)，開發單位願配合本計畫開發指定供公共通行使用。

## 第三章 地區發展現況

### 壹、計畫區地形地勢

主要計畫範圍位於新竹市東區，地形呈不規則狀，地勢以隆恩圳導水路為界區分為南、北兩大台地，平均高差為 20 公尺，南側台地大部份高程在 50~70 公尺間，平均坡度約 2%，北側台地高程約在 30~35 公尺間，平均坡度約 1%，地勢平坦。計畫地區亦屬新竹平原地形，基地鄰近地區地勢平坦。

### 貳、土地使用

#### 一、計畫區內土地使用現況

計畫地區地勢平坦，原為台灣日光燈公司新竹廠廠房使用，之後廠房拆除後，經變更為科技產業專用區、交通用地、廣場、道路及綠地。後因開發時程有所延宕，目前計畫地區內大部分土地仍為閒置空地，僅沿光復路一側有少數臨時搭建之鐵皮販商，詳圖 3-1。

#### 二、計畫區周遭土地使用現況

計畫地區南側臨 20 公尺光復路，為通往中山高速公路新竹交流道唯一道路，且沿線經過重要交通及產業地點如新竹火車站、清華大學、新竹科學園區、竹東鎮等地區，故周遭發展繁盛。鄰近除北側仍有水稻田使用外，500 公尺範圍內多為住宅區，沿光復路則有多家小吃店及連鎖餐飲業者分布，如鬍鬚張、達美樂、必勝客等，且計畫地區南方約 1 公里即為新竹科學工業園區，顯見計畫地區區位條件優越，投資環境良好，深具開發潛力，詳圖 3-1。

## 參、土地權屬

本案範圍包括新竹市長春段 1341、1341-1、1341-2、1341-3、1341-4、1341-5、1341-6、1341-7、1341-8、1341-9、1341-10、1341-11、1341-12、1341-13、1341-14、1341-15、1341-16、1341-17 地號等 18 筆土地。原所有權人為「德利開發科技股份有限公司」，經法院公開拍賣後，於民國 95 年 3 月 15 日變更土地權屬登記為陳淑麗、楊玉全、楊玉輝、葉雪霞等四人共同持分，權屬單純。

## 第四章 開發目標與構想

### 壹、目標與定位

#### 一、滿足多元化科技產業需求

為因應日漸多元化之科技產業型態，開發為結合辦公、研發、居住、商務等機能之人性化產業發展空間，期增進關東地區科技產業服務功能並可紓解新竹市東區之壅塞，促進新竹市整體區域發展之均衡。

#### 二、塑造優質之生活消費空間

配合科技產業人才之多元消費需求，並配合周邊住宅區發展，提供當地優質之商務、消費與購物機能，增進地方特色。

#### 三、改善環境品質

配合計畫地區之整體規劃提供地區性公共設施用地，提昇當地公共設施服務水準，改善空間意象。

#### 四、繁榮地方經濟

產業及商務設施之引入，亦將適時提供建設事業經營及就業機會，促進新竹地區服務業之發展與活絡。

### 貳、規劃設計構想

#### 一、空間規劃原則

(一)配合都市設計整體規劃，依據各使用分區和公共設施用地

之活動特性，提供舒適且人性化之科技產業發展空間，進而塑造都市空間意象。

- (二)以完整區塊方式配置產業分區，促進計畫地區土地之合理配置，並以區位關係使居住環境及產業服務空間兼具獨立與良性互動關係。

## 二、公共設施規劃

- (一)公共設施用地之劃設應考量區位可及性，以便利使用者，各項公共設施之劃設面積，除依據相關法令規定外，亦需因應周邊機能需求與空間意象。
- (二)沿街開放空間設置，除提供行人使用外，亦得為不同性質土地使用之緩衝隔離帶，以減低活動行為之相互干擾，提昇地區環境品質。

## 三、交通系統規劃

- (一)本計畫配合主要計畫之道路系統規劃，一併開闢 2-4 號之計畫道路。一方面便利本區與東側住宅區之出入交通，另一方面亦可紓解縣 122 道(光復路)之車流。
- (二)計畫區中央劃設 36 公尺寬之廣場，並於廣場內兩側留設 8 公尺寬之帶狀空間，指定供人行、汽機車通行及緊急救護防災通道使用。
- (三)另為降低本案開發後對 2-4 號計畫道路之交通負荷，本案土地所有權人同意於其新竹市長春段 1385 地號及 1385-1 地號等兩筆土地留設 8 公尺通道與廣場通道銜接，促使區內車流能單向通行至新莊街。

#### 四、都市防災

配合擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）之都市防災計畫辦理。

## 第五章 變更理由

### 一、因應新竹市輕軌系統規劃及建設執行計畫之調整

原規劃之主線是由武陵路機場到園區，故於「擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)」規劃設置自償性環狀支線，並於管理中心附近及本案基地設置輕軌站及交通轉運中心。後於新竹市整體發展與相關建設之考量下，目前規劃暫由台鐵內灣支線取代其功能，未來輕運量交通運輸路線亦將使用道路條件較好之公道五，故原配合劃設之廣場、交通用地已無規劃實質需要，有必要檢討調整。

### 二、符合周邊地區發展趨勢及整體都市規劃願景

變更範圍屬夾雜於住宅區之土地(詳圖 3-1)，周邊地區已朝住宅與生活休閒等方向規劃，如變更回復為工業區，將與鄰近發展趨勢不相符。再者，「擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)」之目的在於承繼科學城計畫構想，延伸科學園區效益，發展台灣北部高科技產業與學術重鎮，維持科技產業專用區之使用，將能配合整體環境發展及周邊土地使用特性，適時滿足科技產業之發展與商務需求，切合地區發展趨勢。

### 三、配合地方重大建設

本案鄰近地區刻正由市府積極輔導推動民間自辦市地重劃(關長自辦市地重劃區)(詳圖 5-1)，本案基地東側 30 米 2-4 號計畫道路北段已預定於民國 96 年開通；南段部份原規劃配合捷運車站工程開闢，今為促使 2-4 號計畫道路能整體建設，一次開通至光復路，有必要配合變更基地東側 30 米之土地為道路用地，

另因變更後道路用地東側形成畸零土地，故一併變更為沿道路之綠地，未來配合道路一併設計，供人行步道使用。



## 第六章 計畫變更內容

本案總面積 5.00 公頃，本次變更部份交通用地為科技產業專用區，面積計 0.33 公頃；變更部份廣場用地為科技產業專用區，面積計 0.28 公頃；變更部份交通用地為道路用地，面積計 0.43 公頃；變更部份廣場用地為道路用地，面積計 0.27 公頃；變更部份綠地用地為道路用地，面積計 0.01 公頃；變更部份科技產業專用區為廣場用地，面積計 0.61 公頃；變更部份交通用地為廣場用地，面積計 0.13 公頃；變更部份交通用地為綠地用地，面積計 0.01 公頃；變更部份廣場用地為綠地用地，面積計 0.01 公頃。此外，併同變更事業及財務計畫。變更內容詳表 6-1 及圖 6-1，變更後之土地使用分區詳表 6-2 及圖 6-2。

表 6-1 變更內容綜理表

編號	變更內容				變更理由
	原計畫		新計畫		
	使用分區	面積 (公頃)	使用分區	面積 (公頃)	
一	科技產業專用區	0.61	廣場	0.61	1. 因應新竹市輕軌系統規劃及建設執行計畫之調整。 2. 符合周邊地區發展趨勢及整體都市規劃願景。 3. 配合地方重大建設。
	交通用地	0.90	科技產業專用區	0.33	
			廣場	0.13	
			道路	0.43	
			綠地	0.01	
	廣場	0.56	科技產業專用區	0.28	
			道路	0.27	
			綠地	0.01	
	綠地	0.01	道路	0.01	

註：1. 凡本次變更未指明部分均以原有計畫為準。

2. 表內面積應依據核定圖實際釘樁測量面積為準。

表 6-2 變更前後面積對照表

項目	計畫前 面積 (公頃)	計畫增 減面積 (公頃)	計畫後			備註		
			面積 (公頃)	佔都市計畫 面積百分比 (%)	佔都市發展 用地面積百 分比(%)			
都市土地	土地使用分區	住宅區	73.36	0	73.36	22.42	27.96	
		商業區	12.89	0	12.89	3.94	4.91	
		零星工業區	1.96	0	1.96	0.60	0.75	
		農業區	64.89	0	64.89	19.83	—	
		科技產業專用區	3.51	0	3.51	1.07	1.33	
		啟智中心專用區	0.42	0	0.42	0.13	0.16	
		商務專用區	6.21	0	6.21	1.90	2.37	
		研究專用區	18.18	0	18.18	5.56	6.93	
		研發策略產業區	37.04	0	37.04	11.32	14.12	
		河川區	4.47	0	4.47	1.37	1.70	
		小計	222.93	0	222.93	68.12	60.23	
	公共設施用地	機關用地	1.73	0	1.73	0.53	0.66	
		學校	15.39	0	15.39	4.70	5.87	
		市場	0.56	0	0.56	0.17	0.21	
		停車場	1.29	0	1.29	0.39	0.49	
		公園	5.5	0	5.5	1.68	2.10	
		公園兼兒童遊樂場	3.59	0	3.59	1.10	1.37	
		綠地	14.15	0.01	14.16	4.32	5.39	
		廣場	0.56	0.18	0.74	0.23	0.28	
		道路	44.62	0.71	45.33	13.85	17.29	
		鐵路用地	4.27	0	4.27	1.30	1.63	
		高速公路	0.81	0	0.81	0.25	0.31	
變電所用地	5.66	0	5.66	1.73	2.16			
污水處理廠	1.98	0	1.98	0.61	0.75			
交通用地	4.22	-0.90	3.32	1.01	1.27			
小計	104.33	0	104.33	31.88	39.77			
都市發展用地面積	262.37	—	262.37	—	100.00			
都市計畫面積	327.26	—	327.26	100.00				

註：1.都市發展用地不含農業區。

2.表中所列面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

## 第七章 實施進度及經費

### 壹、 實施進度

#### 一、 開發方式

##### (一) 科技產業專用區

開發方式由申請人興修完成，並進行管理維護事宜，其產權歸土地所有權人所有。

##### (二) 道路、綠地及廣場

1. 2-4 號計畫道路及沿道路綠地由申請人配合關長自辦市地重劃區路段之建設時程，興闢後捐贈回饋予新竹市政府。
2. 廣場由申請人與科技產業專用區一併進行開發。

#### 二、 捐贈回饋

(一) 本案依循民國 90 年 8 月公告之「變更高速公路新竹交流道附近特定區計畫(部分工業區為科技產業專用區、交通用地、廣場及綠地)」，捐贈回饋比例為土地總面積之 30%，計 1.50 公頃( $5.00 \times 30\% = 1.50$ )(實際面積依實地測量分割為準)。

(二) 本案回饋面積共 1.50 公頃，預計回饋土地劃設為道路面積 0.71 公頃、綠地 0.05 公頃及廣場 0.74 公頃。

(三) 除 30% 自願興闢捐贈回饋之公共設施用地外，未來於建築執照申請時，應自行留設至少 14% 之法定空地(得包含退縮地部分)，興闢作為公眾使用之公共空間(位置於細部計畫中表明)。

(四)為維持 2-4 號計畫道路之最適路線設計，應由申請人取得 2-4 號計畫道路與光復路路口截角之兩筆(本市長春段 1434-2 地號及關東段 1537-1 地號)非屬本案申請人所有之土地，並一併興闢捐贈予新竹市政府。

(五)捐贈之公共設施用地，應於本主要計畫案公告核定前，完成捐贈及移轉登記予新竹市政府之程序。

表 7-1 捐贈土地一覽表

公共設施類別	地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	估計畫範圍比例
廣場	長春段	1341-6	6087.32	12.20%
	長春段	1341-11	1181	2.37%
小計			7268.32	14.57%
道路	長春段	1341-2	4345.63	8.71%
	長春段	1341-8	1123.51	2.25%
	長春段	1341-13	83.34	0.17%
	長春段	1341-14	8.77	0.02%
	長春段	1341-16	1622.11	3.25%
小計			7183.36	14.40%
綠地	長春段	1341-1	17.03	0.03%
	長春段	1341-3	370.88	0.74%
	長春段	1341-4	113.67	0.23%
	長春段	1341-15	14.53	0.03%
小計			516.11	1.03%
合計			14967.79	30.00%
道路(截角地)	長春段	1434-2	5.6	0.01%
	關東段	1537-1	0.04	0.00%
小計			5.64	0.01%
總計			14973.43	30.01%

### 三、開發期程

#### (一) 科技產業專用區

自計畫公告發布實施後，循最小開發規模規定分期分區於3年內完成計畫區範圍所有建築執照之申請，並依建築法令規定進行開發。

#### (二) 道路、綠地及廣場

1. 本計畫區東側之30公尺道路用地及綠地用地，將於本主要計畫核定前，完成回饋捐地予新竹市政府之程序；公共設施之開發則配合「擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）」內「關長自辦市地重劃區」2-4號計畫道路之建設時程進行開闢，預定於民國96年底前完工。
2. 本計畫區之廣場用地，將於本主要計畫核定前，完成回饋捐地予新竹市政府之程序，並於科技產業專用區之任一建築申請案取得使用執照前興闢完成。

### 貳、實施經費

#### 一、土地取得

道路、綠地及廣場應於主要計畫核定前，完成回饋捐地予新竹市政府之程序；並依上列開發期程興建完成，由市政府無償取得公共設施。

#### 二、經費概估

本財務計畫主要試算結果以現金流量及內部投資報酬率來反映其可行性，其估算基礎為：

- 開發期限：5 年
- 通貨膨脹率：2%
- 年利率：6.5%

### (一) 科技產業專用區

1. 土地成本：180,808 萬元。
2. 建設費用 192,581 萬元。
3. 開辦費用 5,790 萬元。
4. 稅雜費用 2,000 萬元。

合計為 388,371 萬。

### (二) 道路、綠地及廣場

道路及綠地估計約需 1,543 萬，廣場估計約需 2,220 萬，總計約需 3,763 萬，詳表 7-2。

表 7-2 基礎工程開發經費表

公共設施種類	土地面積 (m <sup>2</sup> )	土地取得方式	開闢經費	主辦單位	經費來源
道路用地	7,100	捐贈	14,413,000	申請人	申請人自行籌措
綠地	500	捐贈	1,015,000	申請人	申請人自行籌措
廣場	7,400	捐贈	22,200,000	申請人	申請人自行籌措
合計	15,000		37,628,000		

註：1. 表內面積僅供參考，實施時應以核定計畫圖實際測量分割面積為準。

2. 除都市計畫書另有載明外，公共設施用地之建設費及樁位測定費，均應由開發者自行負擔，以符「社會成本內部化」原則。

## 第八章 其他

- 一、 本案細部計畫之擬定，應考量檢討調整科技產業專用區之土地使用分區管制規定中有關供作策略型產業之使用項目，並增訂未來如有新興之策略性產業項目得經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審查通過後准予設置之彈性規定，以符實需。
- 二、 除都市計畫書另有載明外，公共設施用地之建設費及樁位測定費，均應由申請人自行負擔，以符「社會成本內部化」原則。
- 三、 申請人應於主要計畫核定前與新竹市政府簽訂協議書，具結保證依核定之都市計畫限期實施，並納入都市計畫書規定，以利執行。
- 四、 申請人未依計畫書規定之實施進度及協議書辦理者，由都市計畫擬定機關查明，並於一年內依法定程序檢討變更，將未取得建築執照之地區回復為工業區，不得再次要求以其他理由申請任何個案變更都市計畫；捐贈之公共設施用地亦不予發還，申請人不得以任何理由提出異議。
- 五、 申請人於取得建築使用執照前將本計畫之開發經營權利讓與他人，其受讓人不履行本計畫義務時，申請人應代為履行。



變更擴大新竹市都市計畫主要計畫(高速公路新竹交流道附近地區)(部分科技產業專用區為廣場用地，部分交通用地為科技產業專用區、廣場用地、道路用地、綠地，部分廣場用地為科技產業專用區、道路用地、綠地，部分綠地為道路用地)案  
主要計畫書

業務承辦 人員	業務單位 主管

新 竹 市 政 府

中 華 民 國 95 年 12 月