

## 第四章 檢討原則與變更內容

### 第一節 檢討課題與對策

課題一：部分需地機關已無用地之需求，其已劃設之土地未能有效使用。

說明：計畫區南側、變二用地西側之自來水事業專用區及計畫區西側、兒四西北側之電力事業用地(四)已於原計畫劃設並完成土地開發作業，惟自來水公司及電力公司均於第一次通盤檢討作業之機關座談會中表明已無用地之需求，目前土地均仍呈閒置情形，未開闢建築使用。

對策：配合公共設施協調會，再行了解各需地機關之用地需求，併同檢討公設用地面積及區位劃設之適宜性。

課題二：環保設施用地位處人口居住密集地區，附近居民擔心其未來使用內容對附近地區居住環境有所影響。

說明：計畫區西側、兒四西北側之部分環保設施用地，目前業經新竹縣政府規劃設計作污水揚昇站使用，而部分剩餘用地仍呈閒置未建築使用情形，附近居民擔心未來規劃使用之環保設施內容對周邊住宅區之居住環境產生負面影響。

對策：配合公共設施協調會，再行了解各需地機關之用地需求，併同考量民眾意見，檢討公設用地面積及區位劃設之適宜性。

### 第二節 變更原則

一、土地使用分區檢討應依據發展現況、公民及團體建議、相關法令及未來發展需要等原則檢討。

土地使用分區變更涉及社會公平正義、價值轉換、權益變換及利益回饋等問題，應依據發展現況、配地情況、公民及團體建議、相關法令及未來發展需要等原則檢討變更。

二、計畫檢討內容應與周邊都市計畫區配合

本檢討範圍西側與竹北(含斗崙地區)都市計畫區緊鄰，東側與北側緊鄰「台灣知識經濟旗艦園區特定區計畫」及「新竹生物醫學園區整體開發計畫」，通盤檢討時除考量檢討範圍內原計畫內容外，

尚須考量與周邊地區的發展關係，配合鄰近計畫之規劃構想，檢視現行都市計畫內容，必要時調整變更都市計畫，以促進相關產業之進駐及發展。

### 第三節 檢討目標與構想

- 一、加速計畫區之發展，以作為「台灣知識經濟旗艦園區特定區計畫」之發展觸媒，完成新竹科學城計畫目標。
- 二、加速高鐵車站專用區、產業專用區之發展，作為發展科技、醫療、運動休閒之健康城市發展重點區域。
- 三、檢討計畫區內之相關限制內容，以利誘導並加速地區開發使用。

圖 4-1 計畫功能定位構想圖

#### 第四節 變更內容

- 一、配合台灣電力公司表明已無電力設施用地之需求，為減少鄰避設施對周邊住宅區之影響，並有效利用該土地，將電力設施用地及部分環保設施用地及其毗鄰綠地變更為廣場兼停車場用地，提供該地區停車及辦理大型活動使用。
- 二、配合自來水公司表明已無自來水事業專用區之需求，為減少開發單位(交通部高速鐵路工程局)之土地閒置損失，變更該分區為住宅區，以促進土地利用效益(變更土地鄰近公園用地及頭前溪，享有都市藍綠帶景觀，居住品質優良，且面臨 30 米計畫道路，交通連結便利，適宜作住宅區使用)。

表 4-1 本次通盤檢討變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫面積 (公頃)	新計畫面積 (公頃)		
一	計畫區西側、兒四西北側	電力設施用地(四)(0.16)	廣場兼停車場用地(0.16)	1. 台灣電力公司表明已無該用地之需求。 2. 檢討本計畫區停車場用地不足。 3. 原環保設施用地擬供垃圾車停車場使用部分,案經竹北市公所表明已有其他替代方案。 4. 為減少鄰避設施對周邊住宅區之影響,並有效利用該土地,以供該地區停車及辦理大型活動使用。	
		環保設施用地(0.17)	廣場兼停車場用地(0.17)		
		綠地(0.02)	廣場兼停車場用地(0.02)		
二	計畫區南側、變二用地西側	自來水事業專用區(0.50)	住宅區(0.50)	1. 自來水公司表明已無該用地之需求。 2. 為減少開發單位(交通部高速鐵路工程局)之土地閒置損失,變更該用地為住宅區,以促進土地利用效益。 3. <u>變更土地鄰近公園用地及頭前溪,享有都市藍綠帶景觀,居住品質優良,且面臨30米計畫道路,交通連結便利,適宜作住宅區使用。</u>	附帶條件: 本案基地應整體開發且留設必要隔離綠帶,並提送本縣都市設計委員會審議通過後始得發照建築。

註：表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

圖 4-2 本次通盤檢討變更內容示意圖

表 4-2 本次通盤檢討變更面積統計表

單位：公頃

項 目 \ 變更案		一	二	合 計
土 地 使 用 分 區	住宅區		+ 0.50	+ 0.50
	第一種商業區			
	第二種商業區			
	高鐵車站專用區			
	產業專用區			
	宗教專用區			
	加油站專用區			
	天然氣設施專用區			
	自來水事業專用區		- 0.50	- 0.50
	電信事業專用區			
	郵政專用區			
	灌溉設施專用區			
	客家文化保存區			
	小 計	+ 0.00	+ 0.00	+ 0.00
公 共 設 施 用 地	高鐵用地			
	機關用地			
	園道用地			
	文小用地			
	文中用地			
	文特用地			
	公園用地			
	兒童遊樂場用地			
	停車場用地			
	體育場用地			
	變電所用地			
	電力設施用地	- 0.16		- 0.16
	環保設施用地	- 0.17		- 0.17
	綠地	- 0.02		- 0.02
	廣場用地			
	廣場兼停車場用地	+ 0.35		+ 0.35
	鐵路用地			
	道路用地兼供鐵路使用			
道路用地				
小 計	+ 0.00	+ 0.00	+ 0.00	
總 計	+ 0.00	+ 0.00	+ 0.00	

註：表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。