

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。

課題三：計畫區開闢完成後，部分現有環境設施不符土地使用需求，影響後續土地利用與發展。

說明：

- 一、原土地使用分區管制要點為保存傳統文化資產，訂有其保存方式之規定，並未能充分考量其後續經營管理之需要，造成多處歷史建築閒置且未善加維護等諸多問題。
- 二、縣政府各有關業務單位擬於現有機關用地增加社區活動中心以外之相關服務設施使用(如圖書館及旅遊服務中心等)，以達到公共設施多功能使用之目標。
- 三、本計畫區北側 60 公尺園道分隔島上設置自行車道位處快慢車道

間，且多達 12 處路口，自行車通行其間有安全之虞。

對策：檢討土地使用分區管制之相關規定，修正或刪除其部分內容，使其更具彈性。

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)。
- 三、配合各有關單位業務需求，修正土地使用分區管制內容。

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。 <u>3. 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。
三	增修訂土地使用分區管制要點	1. 修正人文資產保存處理原則。 2. 刪除自來水事業專用區土地使用分區管制內容。 3. 增列公共設施用地之土地使用分區管制內容。 4. 修正都市設計管制事項內中60 公尺園道斷面圖。 5. 修正高鐵車站專用區土地使用管制暨都市設計管制內容。		配合各有關單位業務需求, 新增或刪除土地使用分區管制內容。	詳見土地使用分區管制要點修正前後對照表。

註：表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

表 4-2 本次通盤檢討變更土地使用分區管制要點修正前後對照表

原條文				修正後條文				修正理由
十、為保存本特定區之自然、人文資產，其保存處理原則詳見下表及【附圖 2-1】。				十、為保存本特定區之自然、人文資產，其保存處理原則詳見下表及【附圖 2-1】。				為有效保存及活化再利用原有建築風格，修正編號 23 四知堂及編號 24 問禮堂之保存處理原則。
編號	名稱	位置	保存處理原則	編號	名稱	位置	保存處理原則	
23	四知堂	機三用地內	保存於機關用地內，指定作為社區鄰里活動中心之用，藉以保存原有建築風格。	23	四知堂	機三用地內	保存於機關用地內，指定作為社區鄰里活動中心及圖書館之用，藉以保存及活化再利用原有建築風格。	
24	問禮堂	兒五用地內	保存於兒童遊樂場內，指定作為社區鄰里活動中心之用，藉以保存原有建築風格。	24	問禮堂	兒五用地內	保存於兒童遊樂場內，指定作為 <u>旅遊服務中心及其服務設施使用</u> ，藉以活化再利用並保存原有建築風格」。	
十一、各項公共設施用地之建蔽率、容積率、退縮綠化及允許供多目標使用之項目，依下表之規定：				十一、各項公共設施用地之建蔽率、容積率、退縮綠化及允許供多目標使用之項目，依下表之規定：				1. 案經竹北市公所列席說明，環保設施用地供垃圾車停車場使已有其他替代方案。 2. 配合變一案增列廣場兼停車用地之規定。 3. 配合 98.3.4. 新竹縣環境保護局函示，有關機四用地擬作為「空氣品質淨化區」使用。
公共設施用地種類	最大建蔽率	最大容積率	備註	公共設施用地種類	最大建蔽率	最大容積率	備註	
環保設施用地	不予規定	不予規定	1. 供揚昇站及垃圾車停車場使用。 2. 產業專用區內所劃設供環保設施使用之相關設施用地之建蔽率及容積率，得於擬定整體開發計畫時另行規定。	環保設施用地	不予規定	不予規定	1. 供揚昇站使用。 2. 產業專用區內所劃設供環保設施使用之相關設施用地之建蔽率及容積率，得於擬定整體開發計畫時另行規定。	
				廣場兼停車用地	不予規定	不予規定	供該地區停車暨辦理大型活動之空間。	
				<u>上表所列之各項公共設施用地得於未興闢使用前供作「空氣品質淨化區」使用。</u>				

表 4-2 本次通盤檢討變更土地使用分區管制要點修正前後對照表(續 1)

原條文				修正後條文				修正理由
十一之一、各項專用區之建蔽率、容積率及退縮綠化等項目，依下表規定：				十一之一、各項專用區之建蔽率、容積率及退縮綠化等項目，依下表規定：				配合刪除自來水事業專用區之計畫內容。
專用區種類	最大建蔽率(%)	最大容積率(%)	備註	專用區種類	最大建蔽率(%)	最大容積率(%)	備註	
自來水事業專用區	不予規定	不予規定	限作自來水配水池及相關設施使用。	自來水事業專用區	(刪除)	(刪除)	(刪除)	
二十二、為創造綠化景觀意象之延續性，道路斷面之綠化設計，原則上應依【附圖 3-1】、【附圖 3-2】及【附圖 3-3】設計之，至於道路斷面，在不縮減車道數原則下，得配合交通與公共工程需要做局部調整；學校、機關等公共設施之規劃設計，應配合綠地、親水性設施等開放空間構想，於親水性系統及整體綠化系統之端點或鄰接部分，配合留設開放性之綠化空間。 高鐵用地兩側道路用地之上空或地下，在不影響原有道路功能及公園景觀原則下，得供高速鐵路設施與設備使用。				二十二、為創造綠化景觀意象之延續性，道路斷面之綠化設計，原則上應依【附圖 3-1】、【附圖 3-2】及【附圖 3-3】設計之，至於道路斷面，在不縮減車道數原則下，得配合交通與公共工程需要做局部調整；學校、機關等公共設施之規劃設計，應配合綠地、親水性設施等開放空間構想，於親水性系統及整體綠化系統之端點或鄰接部分，配合留設開放性之綠化空間。 高鐵用地兩側道路用地之上空或地下，在不影響原有道路功能及公園景觀原則下，得供高速鐵路設施與設備使用。				依 95 年 6 月 30 日內政部中部辦公室函示：為提升自行車道安全性，修正【附圖 3-2】60 公尺園道斷面圖(參見圖 4-2 所示)。
三十五、站區之規劃設計應符合下列規定： (一)土地使用 4. 站區應提供公眾使用之小汽車停車位 730 個以上及機車、腳踏車停車位 960 個以上：停車場區位應儘量靠近鐵路車站，並考量旅客轉乘之便利性。供附屬事業使用之建築物，應於其建築基地內另行留設足夠之停車空間及機車、腳踏車停車位。				三十五、站區之規劃設計應符合下列規定： (一)土地使用 4. 站區應提供公眾使用之小汽車停車位 660 個以上及機車、腳踏車停車位 960 個以上：停車場區位應儘量靠近鐵路車站，並考量旅客轉乘之便利性。供附屬事業使用之建築物，應於其建築基地內另行留設足夠之停車空間及機車、腳踏車停車位。				配合高鐵車站使用需求及內灣支線六家車站設置計畫，修正停車位數量規定。

表 4-2 本次通盤檢討變更土地使用分區管制要點修正前後對照表(續 2)

原條文	修正後條文	修正理由
三十九、建築物間得設置供公眾使用之人行地下道及架空走道(高度應在 4.6 公尺以上，必要時可設置頂蓋)；供公眾使用之架空走道及人行地下道得不計入建蔽率及容積率。	三十九、建築物間得設置供公眾使用之人行地下道及架空走道(高度應在 4.6 公尺以上，必要時可設置頂蓋)， <u>惟架空走道因故未能達規定高度時，經站區審議小組同意，得免受高度限制</u> ；供公眾使用之架空走道及人行地下道得不計入建蔽率及容積率。	為提升台鐵六家車站與新竹高鐵車站旅客轉運便利性，達成政府公共運輸無縫轉乘目標，配合交通部鐵路改建工程局東部工程處建議，修改原條文有關架空走道之高度限制，以利轉乘廊道之設置。

圖 4-2 變更 60 公尺園道斷面示意圖

圖 4-3 本次通盤檢討變更內容示意圖

表 4-3 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。