

討論事項及編號	第一案 第 248 次	所屬鄉鎮市： 竹 北 市	日期：99 年 10 月 4 日
案由	變更高速鐵路新竹車站特定區計畫(第二次通盤檢討—變更內容第一、四)案		
說明	<p>一、原「變更高速鐵路新竹車站特定區計畫(第二次通盤檢討)」業經本府於 98.5.25 至 98.6.23 止共計 30 天辦理公開展覽，於 98.6.6(星期六)下午 2 時於本府 3 樓第二會議室辦理公開展覽說明會，並經 98.12.08.經內政部都市計畫委員會第 720 次會議審議通過，惟因部分變更內容超出原公開展覽範圍，為符合程序及避免影響他人權益，依內政部都市計畫委員會審查意見，補辦公開展覽及說明會，公展期間如無任何公民或團體陳情意見或其意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會。本府於 99.6.17 至 99.7.16 止共計 30 天辦理再公開展覽，公展內容除前依內政部都委會決議應辦理公展之變更案，並為考量本縣發展需要，新增變更第四案。</p> <p>二、擬定機關：新竹縣政府。</p> <p>三、規劃單位：安邦工程顧問股份有限公司。</p> <p>四、法令依據：依據都市計畫法第 26 條規定及內政部都市計畫委員會第 720 次會議紀錄辦理。</p> <p>五、檢討範圍：高速鐵路新竹車站特定區計畫範圍，計面積 309.22 公頃。</p> <p>六、公開展覽期間公民或團體陳情意見共計 2 件(詳附件三)。</p> <p>七、變更內容：檢討變更內容詳見示意圖及變更內容明細表(詳附件一)。</p> <p>八、檢附下列資料：</p> <p>(一)變更高速鐵路新竹車站特定區計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表(詳附件一)</p> <p>(二) 公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表(詳附件二)</p> <p>(三) 變更高速鐵路新竹車站特定區計畫(第二次通盤檢討—變更內容第一、四案)計畫書(詳附件三)</p>		
作業單位初核意見	<p>一、變更內容綜理表部分：詳附件一。</p> <p>二、有關計畫書內容章節、用語調整與誤植修正部分，授權作業單位逕行校核無需再提會討論。</p> <p><b>以上建議提請大會討論。</b></p>		
都委會決議	詳變更內容明細表、人民或團體陳情意見綜理表及土地使用分區管制要點對照表(除本次修正條文及經內政部都市計畫委員會第 720 次會議審議通過條文外,餘依原計畫條文)。		

附件一 表 1 變更高速鐵路新竹車站特定區計畫(第二次通盤檢討 - 變更內容第一、四案)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	作業單位初核意見	縣都委會決議
		原計畫面積(公頃)	新計畫面積(公頃)				
—	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，將部分環保設施用地併同電力設施用地變更為廣場兼停車場用地，以供該地區停車及辦理大型活動使用。		1. 本案係依 98.12.8 內政部第 720 次都市計畫委員會決議因部份變更內容超出原公開展覽範圍，為符合程序及避免影響他人權益，補辦公開展覽及說明會。 2. 經本府於 99.6.17 至 99.7.16 止共計 30 天辦理再公開展覽，公展期間無任何公民或團體陳情意見。	本案經再公展期間無任何公民或團體陳情意見，依 98.12.8 內政部第 720 次都市計畫委員會決議報由內政部逕予核定。
		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)				

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	作業單位初核意見	縣都委會決議
		原計畫面積(公頃)	新計畫面積(公頃)				
四	計畫區北側、園道北側	體育場用地(6.29)	事業專用區(4.80) 公園用地(1.49)	1. 配合籌建「世貿會展中心」,期能引進廠商進駐,創造就業機會,加速帶動特定區之開發建設。 2. 變更部分為公園用地,以滿足公共設施之需求。		1. 本案請本府建設處說明並確認「國際世貿會展中心」開發之專用區名稱及所需使用項目,俾利本案審議依據。 2. 逾期人陳第2案併本案討論。 3. 本次通檢業經內政部都委會審議決議在案,本變更案為新增案件,如「國際世貿會展中心」開發內容及方式已經本府建設處確認並經本縣都委會審議決議在案者,擬併本次通檢案再呈送內政部都委會辦理審議,惟如其開發內容及方式尚無定論者,為避免延宕本通檢案其他變更內容之核定,建議先行報請內政部核定本次通檢案,本變更案另以個案變更方式辦理。 4. 提請委員會審議。	考量維持通盤檢討之穩定性,本案俟開發需求定位後,再循專案變更方式辦理,本案不納入本次通盤檢討辦理。
	計畫區東側、產業專用區南側	文中(二)(3.26)	體育場用地(3.26)	應少子化趨勢及配合計畫調整公共設施位置,變更該用地以滿足計畫區公共設施之需求並促進計畫區內土地利用效益。			
	計畫區中央、兒十二東南側	停車場用地(六)(0.75)	公園用地(0.75)	配合計畫調整公共設施位置,以滿足計畫區公共設施之需求。	供作地下停車場使用。		

註：1.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.凡本次未變更部分應以原計畫為準。

3.表內編號係指 98.12.8 內政部都市計畫委員會審議時重新整理及本次公開展覽新增之編號。

表 2 變更高速鐵路新竹車站特定區計畫(第二次通盤檢討 - 變更內容第一、四案)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	作業單位初核意見	縣都委會決議
無	<p>七之一、「事業專用區」係供多媒體產業、世界貿易展覽中心、國際會議中心與其附屬設施使用為主，允許之土地使用項目為：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 多媒體產業之研發、生產、管訓等相關使用。</li> <li>2. 金融商務辦公、國際經貿、資訊交流、餐飲服務、展覽、展示、會議、表演及公共服務。</li> <li>3. 其他經主管機關核准使用項目；惟留設作為必要使用之服務設施，應由本專用區開發者，自行興建、管理及維護，並開放公眾使用。</li> </ol> <p>(一)事業專用區應與東側之公園用地合併規劃興建使用，並由開發者研擬整體開發計畫。整體開發計畫內容應包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 整體規劃構想。</li> <li>2. 土地利用計畫。</li> <li>3. 必要性服務設施計畫(包括空地綠美化計畫、公共停車空間及供公眾使用開放空間等)。</li> <li>5. 事業及財務計畫(得分期分區辦理)。</li> <li>6. 經營管理計畫。</li> <li>7. 其他相關配合計畫。</li> </ol> <p>(二)事業專用區之整體開發計畫，應符合下列原則：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 應避免對外部環境造成負面衝擊。</li> <li>2. 規劃配置須與外部土地使用相容，並與之配合整體規劃設計。</li> </ol>	<p>配合本計畫擬引進之產業類別及國際世貿會展中心之設置，增列事業專用區之規定。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案請本府建設處說明並確認「事業專用區」所需使用項目。</li> <li>2. 提請委員會審議。</li> </ol>	<p>併變更第四案。</p>

原 條 文	修正後條文	修正理由	作業單位初核 意見	縣都委會 決議
	<p>(三) 審議通過之整體開發計畫若有申請變更之需要時，應依整體開發計畫審議程序重新申辦。</p> <p>(四) 事業專用區之開發建築應於發照前，送經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過後為之。</p> <p>(五) 區內之各項開發行為，涉及環境影響評估者，均應依環境影響評估相關法令規定辦理。</p> <p>(六) 事業專用區之使用管制規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 專用區內之必要性服務設施不得計入法定空地。</li> <li>2. 事業專用區其建蔽率不得大於 50%，容積率扣除必要性服務設施後，其餘可建築用地之平均容積率不得大於 560%。</li> </ol>			

表 2 變更高速鐵路新竹車站特定區計畫(第二次通盤檢討 - 變更內容第一、四案)變更土地使用分區管制要點修正前後對照表(續)

原條文				修正後條文				修正理由
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用已有其他替代方案。 2. 配合變一案增列廣場兼停車場用地之規定。 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。 4. 本案併同變更第一案辦理。
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。	
				廣場兼停車場用地	不予規定	不予規定		
				上表所列之各項公共設施用地得於未興建使用前供作「空氣品質淨化區」使用。				

附件二 變更高速鐵路新竹車站特定區計畫(第二次通盤檢討—變更內容第一、四案)公開展覽期間公民或團體意見綜理表

編號	建議人	建議位置	陳情理由	建議事項	作業單位 初核意見	縣都委會決議
逾人 1	交通部鐵路改建工程局東部工程處	高速鐵路新竹車站特定區土地使用分區管制要點第39條	<p>1.台鐵六家車站位處現有高鐵新竹站西南方，為一棟3層樓之高架車站建築，1樓為機電設施，3樓為月台層，2樓為付費轉運空間，主要提供台鐵與高鐵乘客相互轉乘使用。</p> <p>2.為提供轉運旅客舒適空間，達成政府公共運輸無縫轉乘目標，本通廊採高架方式銜接規劃，惟礙於兩車站樓地板下方高程淨空無法滿足土管第39條高度應在4.6公尺以上之規定；倘欲符合上述規定，勢必須將銜接兩車站通廊高度提高0.6至1.9公尺，反而造成旅客通行不便及產生無障礙問題難以克服。</p>	建議 貴府修改「高速鐵路新竹車站特定區土地使用分區管制要點」第39條規定，以符需求。	<p>1.為解決台鐵六家車站與高鐵新竹車站轉乘廊道設置高程不符土管要點第39條，建議前開條文修正為：「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)，惟架空走道未能達規定高度時，經站區審議小組同意，得免受高度限制；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」。</p> <p>2.提請委員會審議。</p>	同意依作業單位初核意見通過。
逾人 2	竹北市公所	文中(二)用地	有關本市高鐵特定區309餘公頃，計畫人口45,000人，目前建商容積獎勵多達50%，故總容納人口將達65,000人，未來變更後僅餘1處文中(一)用地，應不敷使用，且其位置偏於計畫區西側，對於東側居民造成不便。	建議 鈞府保留文中(二)用地。	<p>1.本變更案經本縣教育主管機關依相關規定推估後，民國110年本計畫區內文中(一)用地配合周邊已設立之六家國中及成功國中兩校，應可滿足文中用地需求；且計畫區內尚有2.90公頃之文特用地，可滿足文中用地之需求。</p> <p>2.併變更第4案，提請委員會審議。</p>	併變更第4案