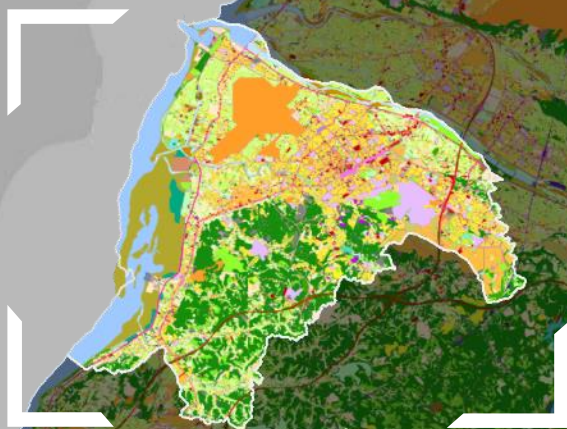




內政部國土計畫審議會審議 新竹市國土功能分區圖(草案) 專案小組會議



擬定機關：新竹市政府
規劃單位：盛邦工程顧問有限公司
113年8月13日

會議議程

▲ 辦理過程與繪製結果

▲ 討論事項

▲ 議題一：因地制宜劃設方式

第1案：國1因地制宜界線決定方式

第2案：農4、城2-1鄉村區單元因地制宜界線決定原則

▲ 議題二：新增城鄉發展地區第2類之3劃設情形

第1案：城1和國1間零星土地

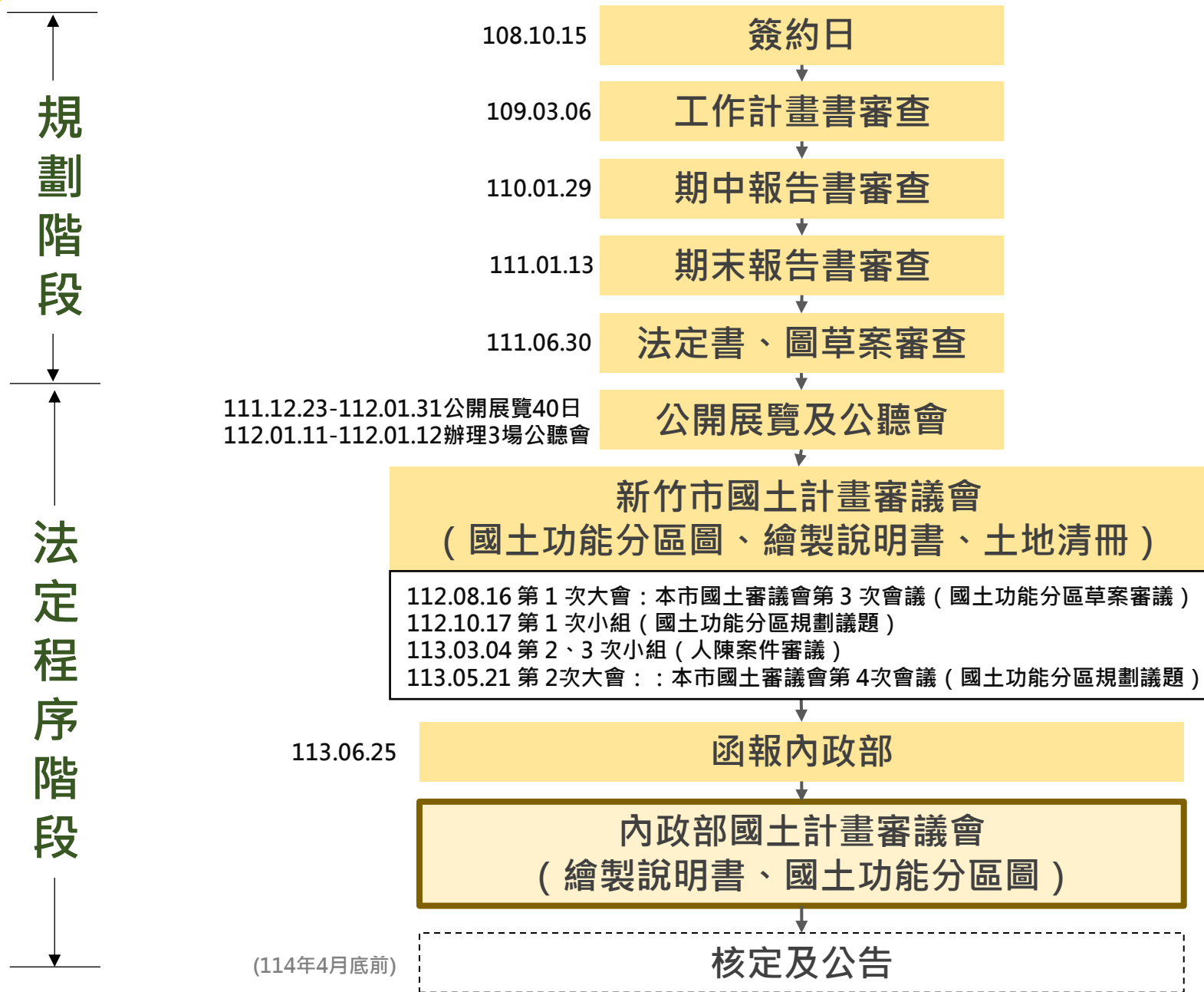
第2案：新竹市茄苳交流道北側附近地區新訂都市計畫

第3案：新竹市香山交流道附近地區新訂都市計畫

第4案：新竹市新竹機場南側附近地區新訂都市計畫

▲ 議題三：人民或團體陳情意見處理情形

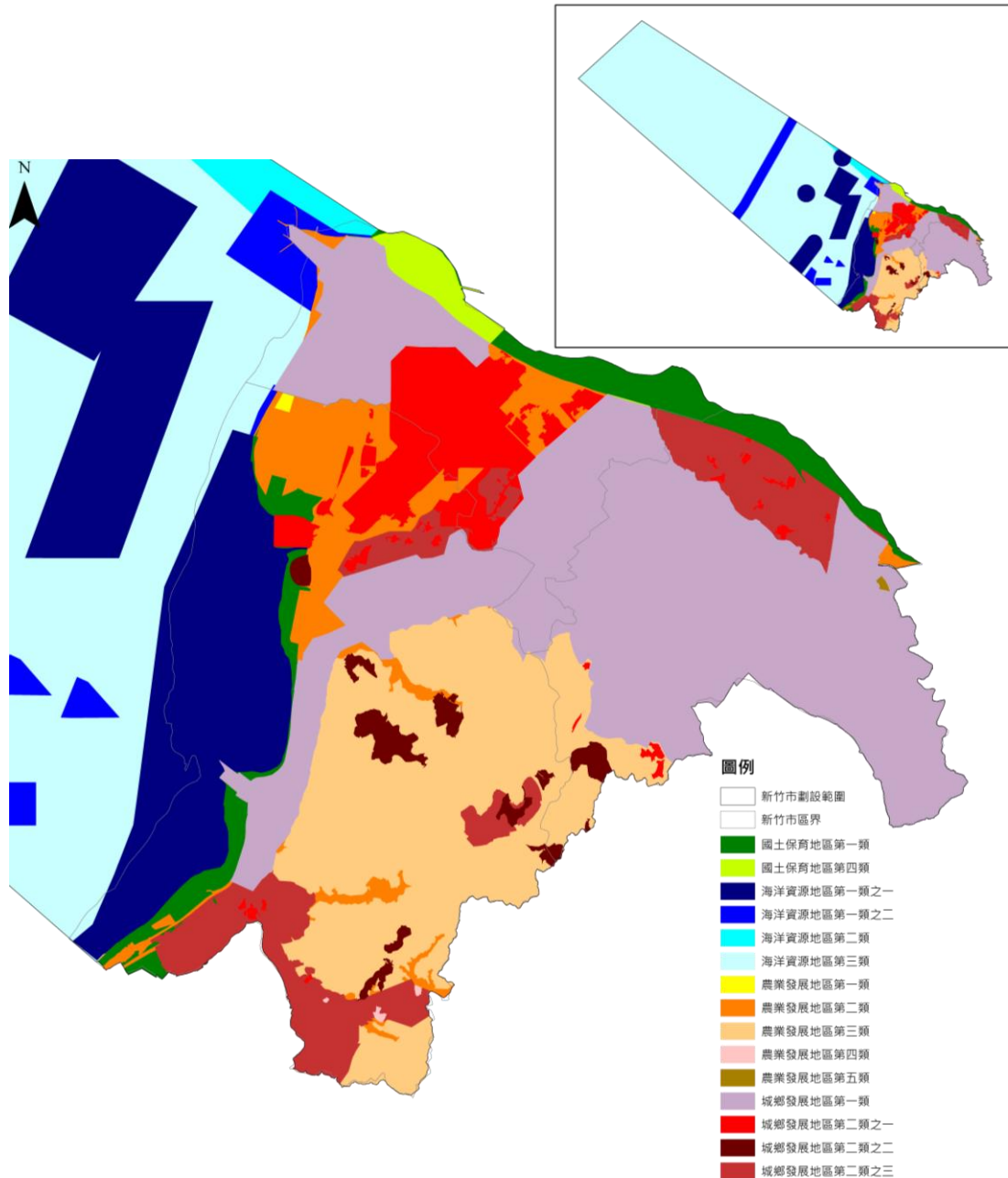
辦理過程



繪製結果(報部草案)

分區	分類	處數	面積 (公頃)	比例 (%)
國土保育地區	第一類		611.43	1.25
	第二類		0	0
	第三類		0	0
	第四類		151.51	0.31
	小計		762.95	1.56
海洋資源地區	第一類之一		4,307.68	8.83
	第一類之二		1,712.55	3.51
	第一類之三		0	0
	第二類		337.64	0.69
	第三類		31,500.64	64.58
	小計		37,858.52	77.62
農業發展地區	第一類	1	7.38	0.02
	第二類		869.21	1.78
	第三類		2,601.46	5.33
	第四類	3	6.31	0.01
	第五類	1	3.42	0.01
	小計		3,487.78	7.15
城鄉發展地區	第一類	2	4,471.51	9.17
	第二類之一	43	858.35	1.76
	第二類之二	10	220.52	0.45
	第二類之三	2	1,114.67	2.29
	第三類		0	0
	小計		6,665.05	13.67
合計			48,774.30	100.00

註：表內面積以GIS計算所得為主，實際劃設範圍、面積依範圍調整事項及邊界決定方式辦理。



討論
事項

議題一：因地制宜劃設方式

第1案：國1因地制宜界線決定方式

第2案：農4、城2-1鄉村區單元因地制宜界線決定原則

第1案：國1因地制宜界線決定方式

■ 議題說明

- 一、依據全國國土計畫國土保育地區第1類(以下簡稱為國1)劃設條件，經檢視本市國1涉及野生動物保護區、野生動物重要棲息環境、保安林地、飲用水取水口一定距離內之地區、河川區域及國家級重要濕地等劃設參考指標。
- 二、依據國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊（112年9月版）建議國1劃設方式多以依劃設參考指標範圍劃設，**國家級重要濕地則以核心保護區及生態復育區劃設**。

劃設條件	劃設參考指標	建議劃設方式
於重要特殊或多樣繁複之野生動物棲息環境，為保育野生動物，維護物種多樣性，與自然生態之平衡需要應加強保護之地區	1.野生動物保護區 2.野生動物重要棲息環境	依劃設參考指標範圍劃設
具有生態及保育價值之原始森林，具有生態代表性之地景、林型，特殊之天然湖泊、溪流、沼澤、海岸、沙灘等區域，為維護森林生態環境，保存生物多樣性所應保護之國有林、公有林地；及為涵養水源及防止災害等目的，所劃設之保安林地	保安林地	依劃設參考指標範圍劃設
為確保飲用水水源水質，避免有砍伐林木、礦石採取及相關污染水源水質之行為，所應劃定區域	飲用水取水口一定距離內之地區	依劃設參考指標範圍劃設
符合國土保育性質，或屬於水資源開發、流域跨區域治理之水系或經公告之水道	河川區域	中央管河川區域線
海岸河口具生態多樣性及重要保育物種，具有水資源涵養功能之濕地	國家級重要濕地	一級海岸保護區範圍內濕地以核心保育區及生態復育區為主

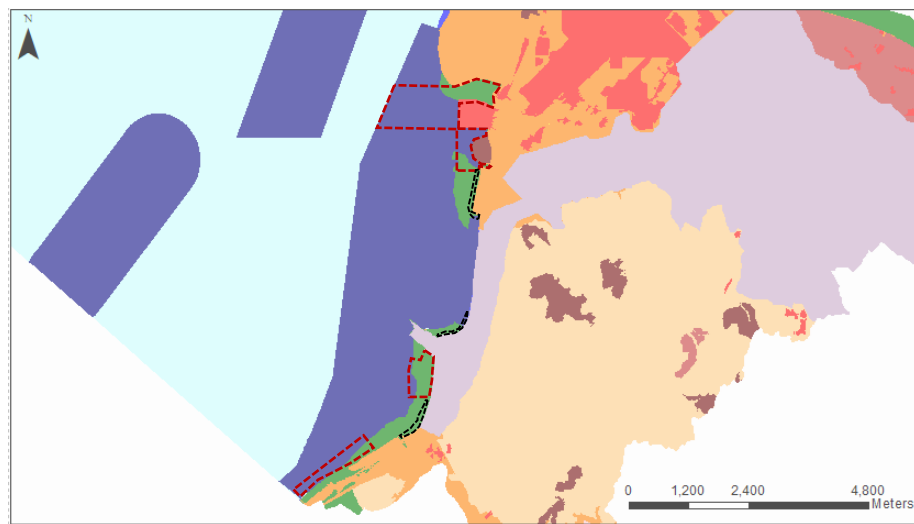
第1案：國1因地制宜界線決定方式

■ 議題說明

三、經查本市國土計畫國土功能分區示意圖將國家級重要濕地範圍納入劃為國1，再經檢視本市涉及國土保育地區第1類劃設條件之**野生動物保護區**（新竹市濱海野生動物保護區）、**野生動物重要棲息環境**（客雅溪口及香山溼地野生動物重要棲息環境）及**國家級重要濕地範圍**（香山重要濕地）**相似近重疊**，考量野生動物保護區、野生動物重要棲息環境皆為全範圍劃設為國1，如僅依國家級濕地之核心保育區及生態復育區繪製將形成沿海有零星、狹長灘地劃為農2情形，考量需**維護本市濕地範圍完整性及維持保育功能**，因此**將涉及國家級重要濕地全區範圍納入國1**。

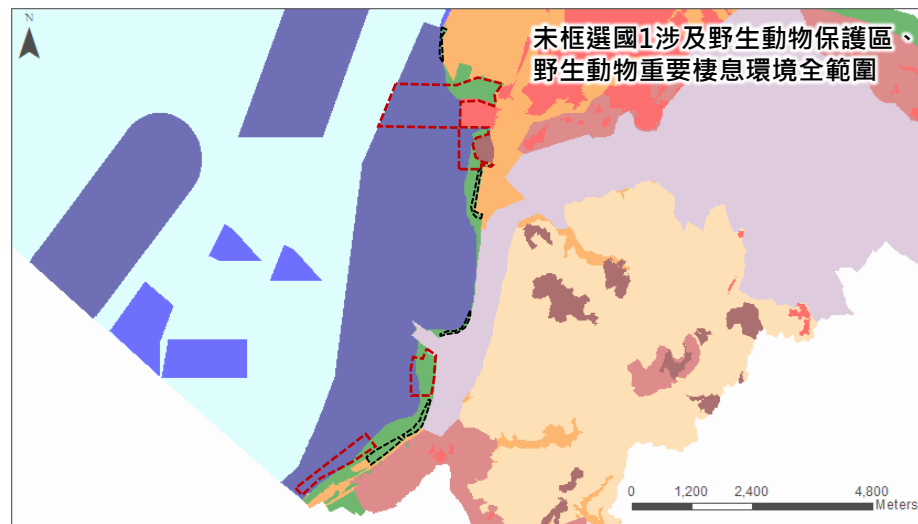
四、由於國家級濕地範圍係由主管機關依相關法規及保育（護）條件認定，本府以國家級濕地範圍做為劃設界線因地制宜決定方式提本次會議討論。

本市國土功能分區示意圖



--- 國家級濕地範圍(核心保育區及生態復育區) --- 疑義處-國家級濕地完整範圍未涉及野生動物保護區(重要棲息環境)

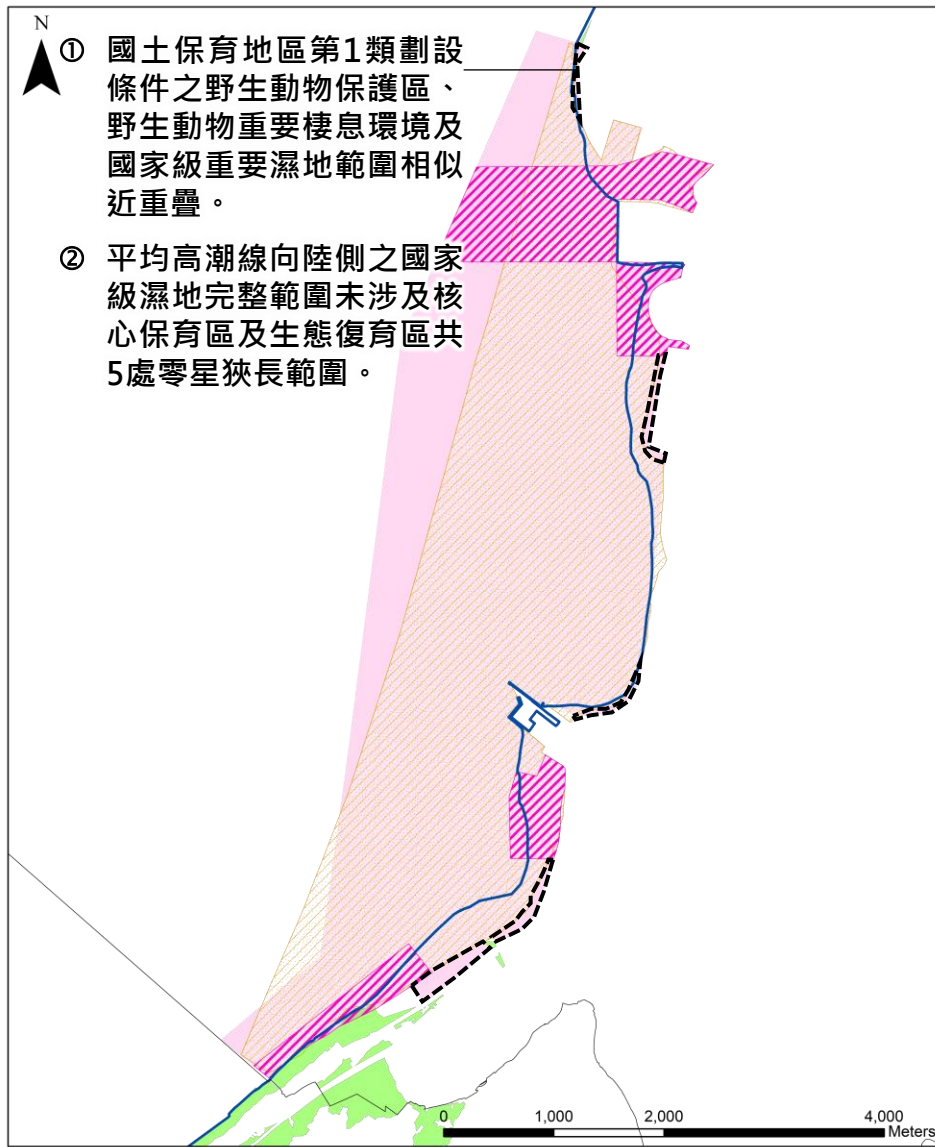
本市國土功能分區圖(報部版草案)



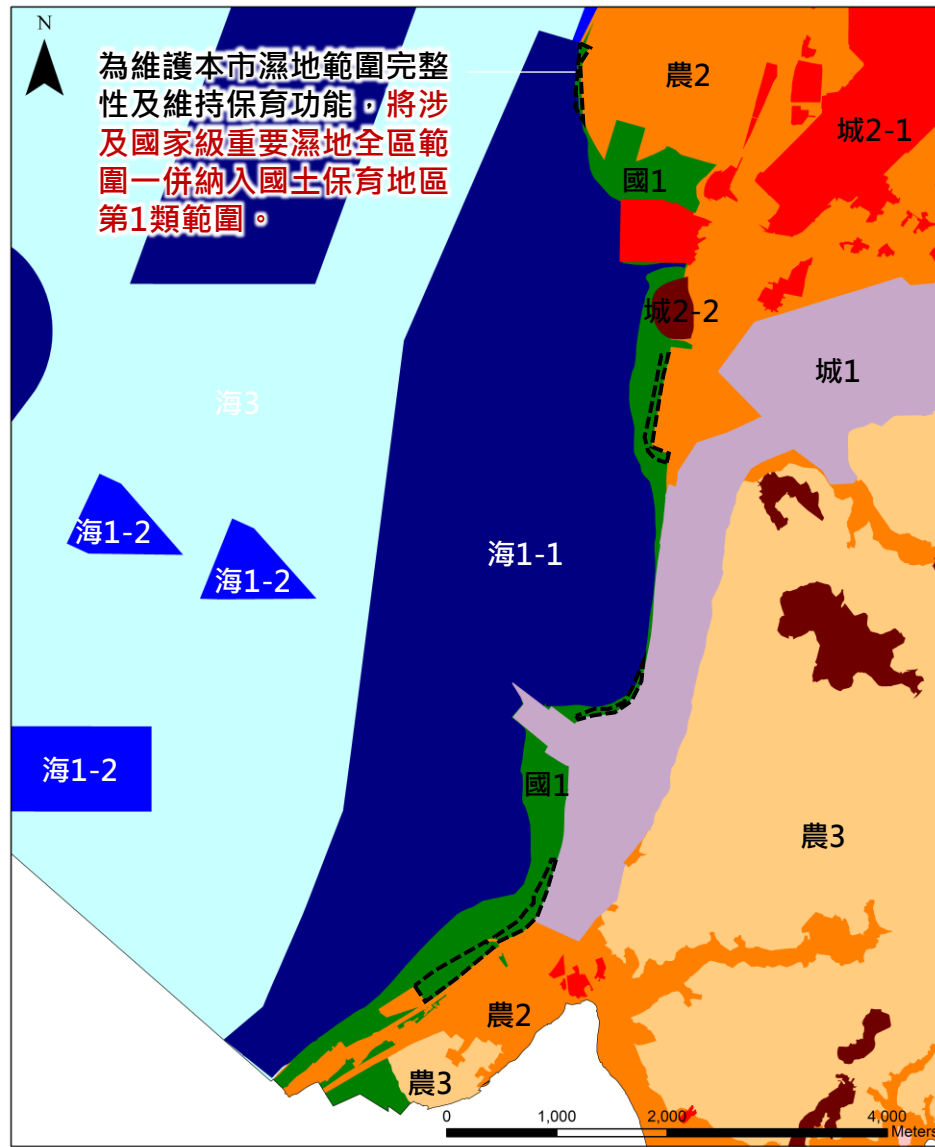
第1案：國1因地制宜界線決定方式

劃設情形說明

本市國1劃設指標



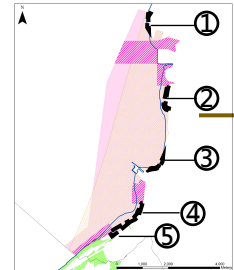
本市國土功能分區圖(報部版草案)



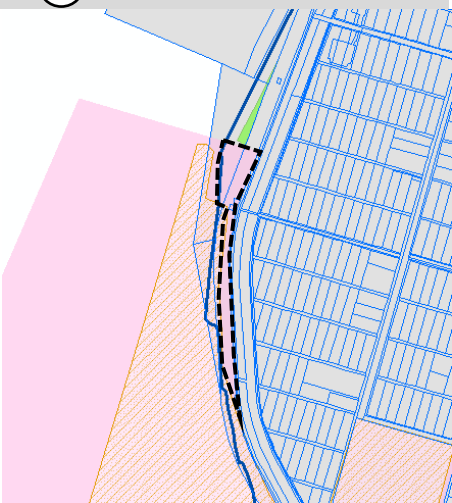
第1案：國1因地制宜界線決定方式

■ 劃設情形說明

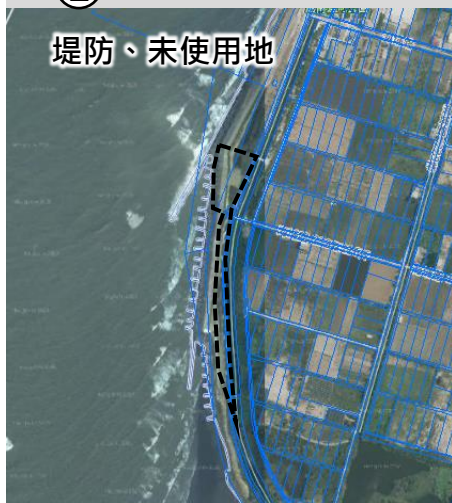
- 經檢視現況皆非為農業使用，屬沿海濕地或灘地等使用，為維護本市濕地範圍完整性及維持保育功能，因此將平均高潮線向陸側涉及國家級重要濕地全區範圍納入國1(包含以下5處)。



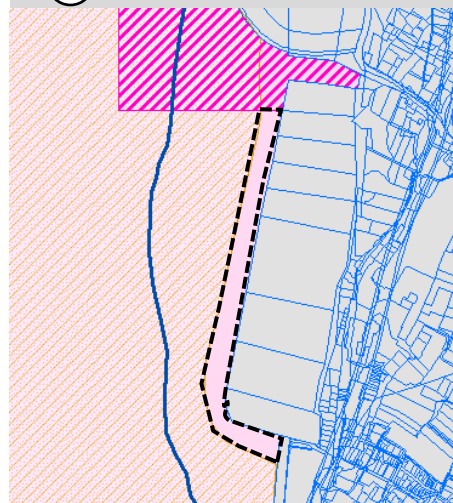
① 本市國1劃設指標



① 現況航照圖



② 本市國1劃設指標



② 現況航照圖



③ 本市國1劃設指標



③ 現況航照圖



④⑤ 本市國1劃設指標



④⑤ 現況航照圖



第2案：農4、城2-1鄉村區單元因地制宜界線決定原則

■ 議題說明

- 一、依據「全國國土計畫」國土功能分區劃設條件，原依區域計畫法劃定之鄉村區，得劃設為城鄉發展地區第2類之1（位於範圍內之零星土地，得一併予以劃入）、農業發展地區第4類及城鄉發展地區第3類。
- 二、為使鄉村區單元範圍完整，經內政部國審會於110年8月10日第18次會議決議，城2-1零星土地納入原則，農4及城3零星土地處理方式比照辦理，以利進行國土功能分區規劃作業。
- 三、依據國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊（112年9月版）劃設原則如下：

1.得納入鄉村區單元原則	面積規模
(1)屬四面包夾之零星土地者	符合左列則(1)-(6)者，累計納入面積大於1公頃，經考量範圍完整性而有納入必要者，得提經各級國土計畫審議會審議通過後納入，惟累計納入面積之規模上限仍不得大於原鄉村區面積之50%。
(2)屬凹入鄉村區之零星土地者	
(3)屬鄉村區與周邊河川、道路、水路間夾雜之零星土地者	
(4)屬依非都市土地使用管制規則第35條之一規定變更編定為建築用地者	
(5)屬與都市計畫區之都市發展用地夾雜之零星土地者	
(6)屬與開發許可計畫，與依原《獎勵投資條例》同意案件間與城鄉發展性質特定專用區間夾雜之零星土地	
(7)屬毗鄰或鄰近鄉村區之特定目的事業用地者	不予訂定納入面積規模門檻。
(8)就二個以上位置相近惟未完全毗連之鄉村區，因產業道路、既成巷道及農水路區隔者	
2.不得納入鄉村區單元原則	
屬狹長突出於鄉村區外之交通或水利用地者	
3.因地制宜原則或特殊個案	
惟如經市政府評估有訂定因地制宜劃設原則需求，或針對特殊個案進行特殊劃設方式者，得提經市國土計畫審議會及內政部國土計畫審議會討論通過後按因地制宜劃設原則或個案方式處理。	

第2案：農4、城2-1鄉村區單元因地制宜界線決定原則

四、本案農4、城2-1鄉村區單元劃設原則如下，有關「現況為出入鄉村區之必要道路為交通用地者」為本市新增因地制宜界線決定方式，後續逐案說明劃設情形。

本市農4鄉村區單元劃設原則	面積規模	符合情形說明
(一)得納入鄉村區單元原則 1.納入原則1-屬凹入鄉村區之零星土地者：基於鄉村區單元範圍完整性考量，屬凹入鄉村區之零星土地得一併納入。 (本市劃設情形為三面臨鄉村區之凹入土地屬水利用地、交通用地，且權屬為公有者。)	檢視本市納入個案之面積規模情形皆符合納入面積小於1公頃以下，且納入面積規模上限未超過該鄉村區面積之50%。	本市符合納入原則1共有1處。
2.納入原則2-屬毗鄰或鄰近鄉村區之特定目的事業用地者： (1)基於當地生活機能完整性考量，屬毗鄰或鄰近鄉村區，且應與生活圈範圍內生產及生活相關，或具滿足生活圈內民眾之居住、工作、休閒及交通等相關機能，並與生活機能息息相關之鄰里型公共設施，例如國小、國中、幼稚園、里民活動中心、派出所、郵局及集會所等，得一併納入鄉村區單元。 (2)按本原則納入後，如有新增符合前述原則1.之零星土地，經說明其納入必要後，得再予納入農業發展地區第四類，惟其納入面積仍應符合原則4.規定。	不予訂定納入面積規模門檻。	本市符合納入原則2共有1處。
3.納入原則3-現況為出入鄉村區之必要道路為交通用地者：考量鄉村區範圍完整性，如屬鄉村區周圍產業道路、既成巷道等，區域計畫土地使用編定為交通用地者，基於提供鄉村區出入使用功能及與鄉村區為同一生活圈而納入鄉村區單元。	同1. 面積規模情形。	本市符合納入原則3共有1處。
(二)不納入鄉村區單元原則屬狹長突出於鄉村區外之交通或水利用地者：考量該等用地當初係因部分地籍位屬鄉村區範圍，又因地籍無法逕予分割，而一併登載為鄉村區，惟因其並未符合鄉村區劃定原意，故應予以剔除突出於原鄉村區範圍內之交通或水利用地。	-	本市查無符合情形。

第2案：農4、城2-1鄉村區單元因地制宜界線決定原則

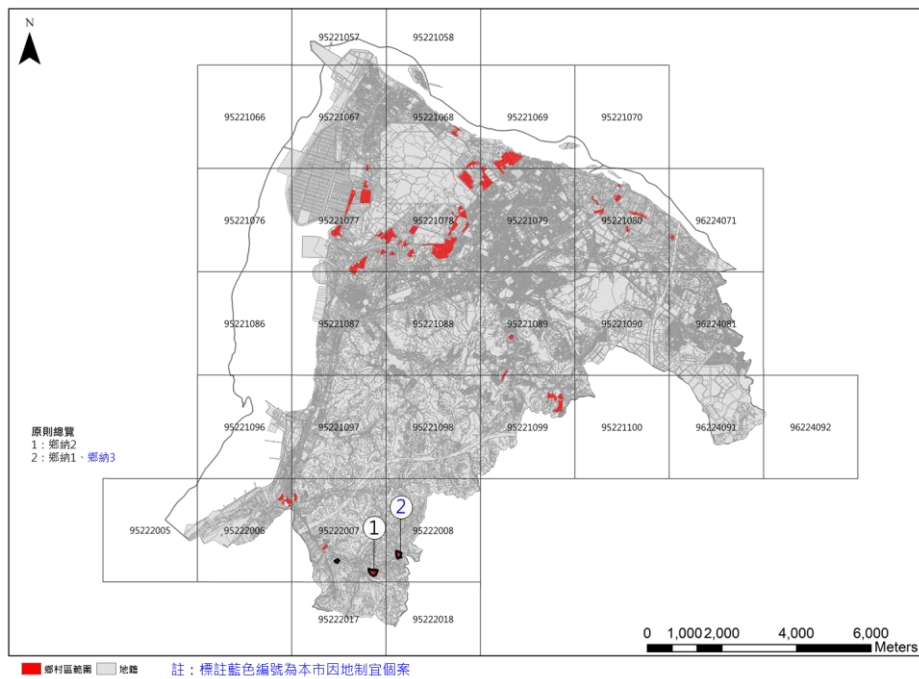
本市城2-1鄉村區單元劃設原則	面積規模	符合情形說明
(一)得納入鄉村區單元原則	檢視本市納入個案之面積規模情形皆符合	本市符合納入原則1共有2處。
1.納入原則1-屬四面包夾之零星土地者：基於鄉村區單元完整性考量，屬四面包夾之零星土地。	模情形皆符合	本市符合納入原則2共有8處。
2.納入原則2-屬凹入鄉村區之零星土地者：基於鄉村區單元完整性考量，屬凹入鄉村區之零星土地得一併納入。	納入面積小於1公頃以下，且	
(1)三面臨鄉村區之凹入土地屬甲、乙、丙種建築用地者。	納入面積規模	
(2)三面臨鄉村區之凹入土地屬水利用地、交通用地，且權屬為公有者。	上限未超過該	
(3)三面臨鄉村區之凹入土地屬水利用地、交通用地及農牧用地，且供鄉村區出入道路使用者。	鄉村區面積之	
(4)完全包夾於鄉村區和特定專用區間範圍土地者。	50%。	本市符合納入原則3共有3處
3.納入原則3-屬與都市計畫區之都市發展用地夾雜之零星土地，且四面皆被鄉村區與都市計畫區完全包夾者：考量該等土地後續納入城鄉發展地區一併規劃引導使用較為合理，又基於都市計畫亦屬城鄉發展地區，故該等零星土地得評估納入鄉村區單元或劃設為城鄉發展地區第二類之三。	不予訂定納入面積規模門檻。	本市符合納入原則4共有8處
4.納入原則4-屬毗鄰或鄰近鄉村區之特定目的事業用地者：		
(1)基於當地生活機能完整性考量，屬毗鄰或鄰近鄉村區，且應與生活圈範圍內生產及生活相關，或具滿足生活圈內民眾之居住、工作、休閒及交通等相關機能，並與生活機能息息相關之鄰里型公共設施，例如國小、國中、幼稚園、里民活動中心、派出所、郵局及集會所等，得一併納入鄉村區單元。		
(2)按本原則納入後，如有新增符合前述原則1.之零星土地，經說明其納入必要後，得再予納入城鄉發展地區第二類之一，惟其納入面積仍應符合原則7.規定。		
5.納入原則5-就二個以上位置相近惟未完全毗連之鄉村區，因產業道路、既成巷道及農水路區隔者：考量產業道路、既成巷道或農水路後續亦得配合城鄉發展地區整體規劃，故得將數個鄉村區一併劃設為1處鄉村區單元。	同1.至3.面積規模情形。	本市符合納入原則5共有5處
6.納入原則6-現況為出入鄉村區之必要道路為交通用地者：考量鄉村區範圍完整性，如屬鄉村區周圍產業道路、既成巷道等，區域計畫土地使用編定為交通用地者，基於提供鄉村區出入使用功能及與鄉村區為同一生活圈而納入城鄉發展地區第二類之一。		本市符合納入原則6共有4處
(二)納入原則7-經評估有訂定因地制宜劃設原則需求，或針對特殊個案進行特殊劃設方式者，得提經本市國土計畫審議會及內政部國土計畫審議會討論通過後按個案方式處理。		本市符合納入原則7共有1處
(三)剔除原則1-屬狹長突出於鄉村區外之交通或水利用地者：考量該等用地當初係因部分地籍位屬鄉村區範圍，又因地籍無法逕予分割，而一併登載為鄉村區，惟因其並未符合鄉村區劃定原意，故應予以剔除突出於原鄉村區範圍內之交通或水利用地。		本市符合剔除原則1共有2處

第2案：農4、城2-1鄉村區單元因地制宜界線決定原則

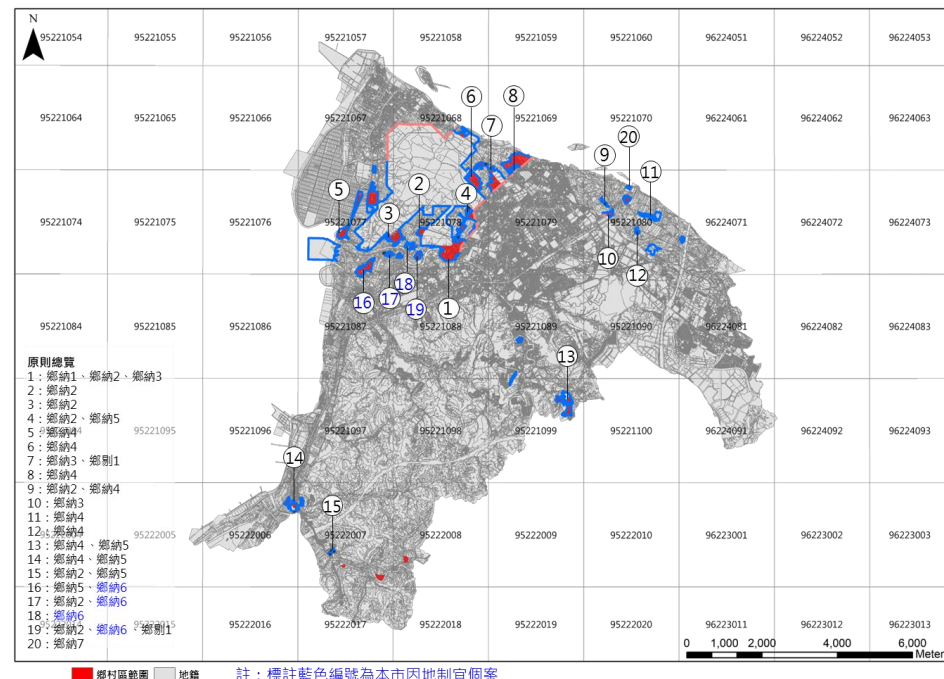
■ 本市新增因地制宜原則背景

- 本市鄉村區單元包含農4（3處）、城2-1（43處），檢核符合納入鄉村區單元過程中統計共有農4（1處）、城2-1（4處）屬鄉村區周圍現況為道路使用且用地編定為交通用地之情形，本市認為該範圍屬鄉村區同一生活圈，共5處評估納入。**
- 於110年6月24日本案工作會議針對農4、城2-1鄉村區單元納入個案討論獲得本府各單位共識，後續提本市國審會決議通過。**

農4鄉村區單元分布總覽



城2-1鄉村區單元分布總覽



第2案：農4、城2-1鄉村區單元因地制宜界線決定原則

■ 農4鄉村區單元鄉納1、納入3 - 編號2

地號：南興段835 (完整地籍)

符合：農4 (鄉納1) 屬凹入鄉村區之零星土地者、(鄉納3)現況為出入鄉村區之必要道路為交通用地者

面積：約108 m^2

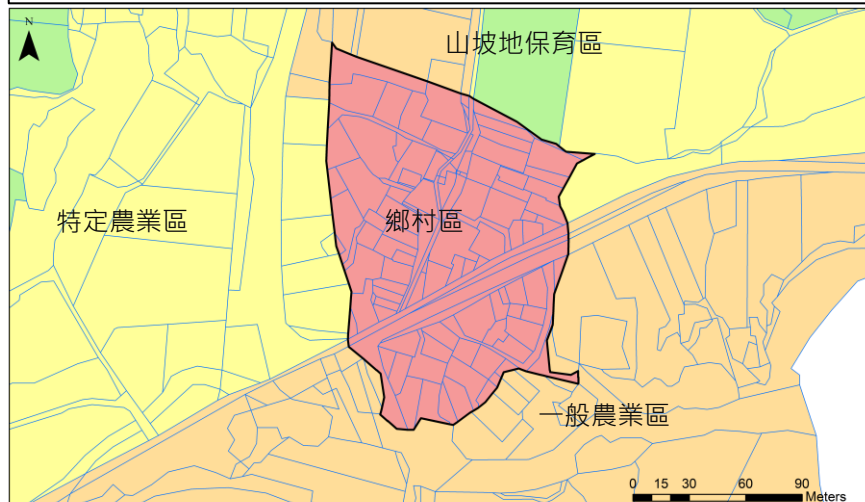
編定：交通用地

權屬：新竹市政府

納入面積情形

1. 屬原則3之納入面積共約108 m^2 ，符合不超過面積1公頃限制。
2. 原鄉村區面積約19,139 m^2 ，符合納入總面積不超過原鄉村區面積50%規定。

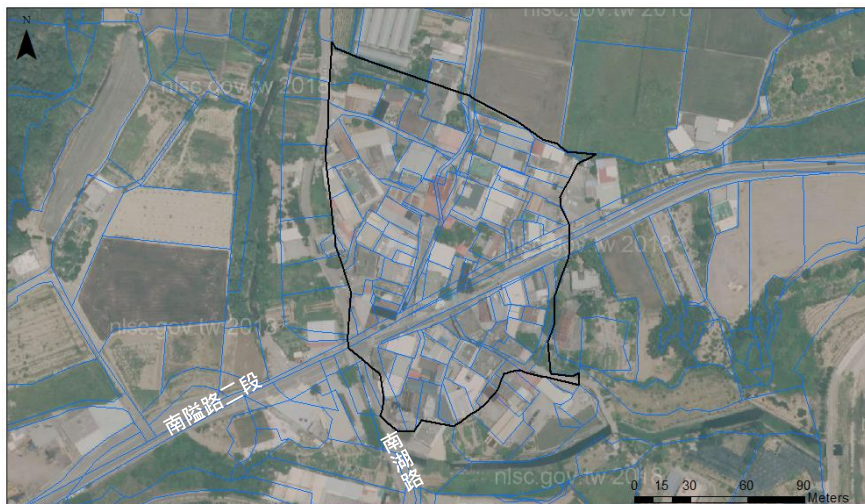
非都市土地分區圖



非都市編定圖



現況航照圖



檢討後國土功能分區圖



□ 二階農4範圍 — 地籍線 - - 納入範圍

第2案：農4、城2-1鄉村區單元因地制宜界線決定原則

■ 城2-1鄉村區單元納入6 - 編號16

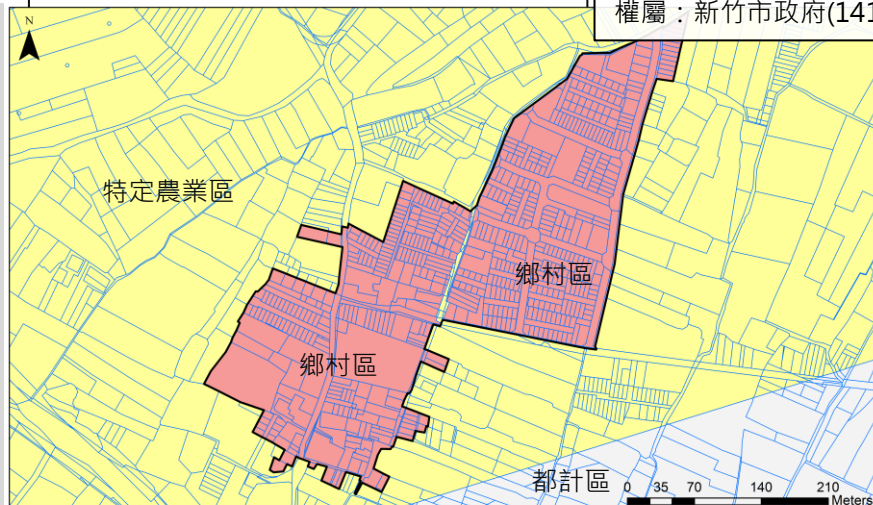
納入面積情形

1. 屬原則6之納入面積共約2,661 m^2 ，符合不超過面積1公頃限制。
2. 原鄉村區面積約96,256 m^2 ，符合納入總面積不超過原鄉村區面積50%規定。

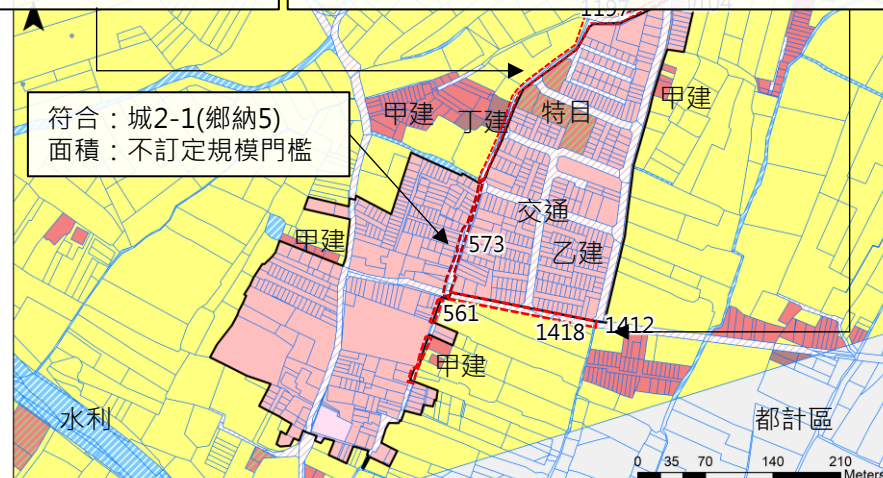
地號：香雅段1412等11筆(完整地籍)
符合：城2-1(鄉納6)現況為出入鄉村區之必要道路
為交通用地者
面積：約1,214 m^2
編定：交通用地
權屬：新竹市政府(1418)、其他為私有

地號：樹下段1104等18筆(全部地籍)
符合：城2-1(鄉納6)現況為出入鄉村區之必要道路
為交通用地者
面積：約1,447 m^2
編定：交通用地
權屬：新竹市政府(1195、1197、1383)

非都市土地分區圖



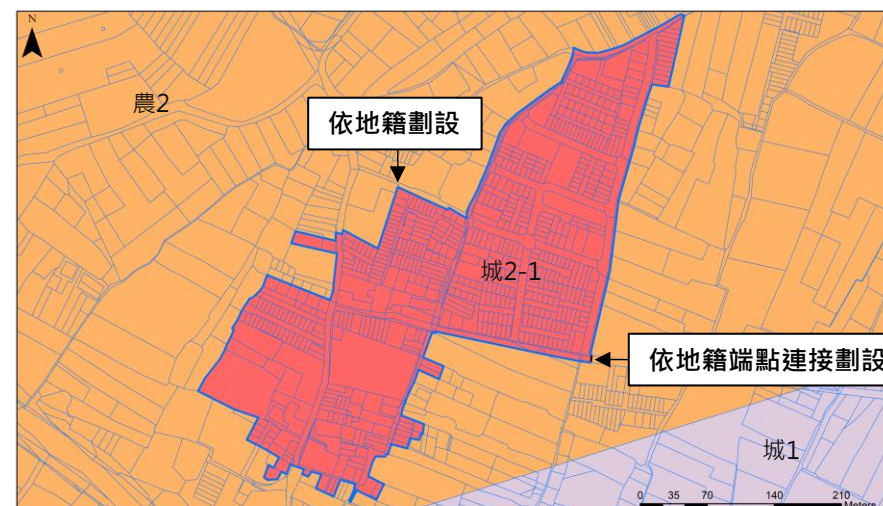
非都市編定圖



現況航照圖



檢討後國土功能分區圖



二階城2-1範圍 地籍線 納入範圍

第2案：農4、城2-1鄉村區單元因地制宜界線決定原則

■ 城2-1鄉村區單元納入6 - 編號17

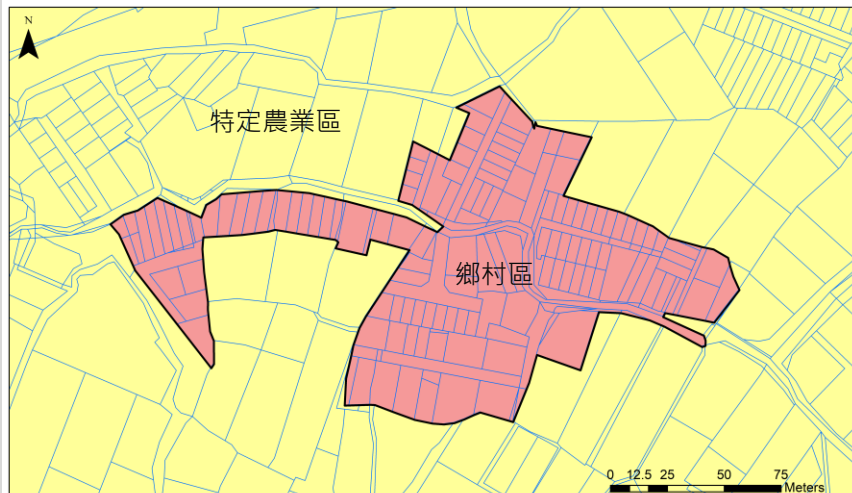
地號：樹下段808等12筆(完整地籍)、874(部分地籍)
 符合：城2-1(鄉納6)現況為出入鄉村區之必要道路為交通用地者
 面積：約819 m^2
 編定：交通用地
 權屬：財政部國有財產署(813、873、874)、其他為私有

地號：樹下段 641(完整地籍)
 符合：城2-1(鄉納2)屬凹入鄉村區之零星土地者
 面積：約90 m^2
 編定：交通用地
 權屬：私有

納入面積情形

1. 屬原則2、6之納入面積共約909 m^2 ，符合不超過面積1公頃限制。
2. 原鄉村區面積約16,390 m^2 ，符合納入總面積不超過原鄉村區面積50%規定。

非都市土地分區圖



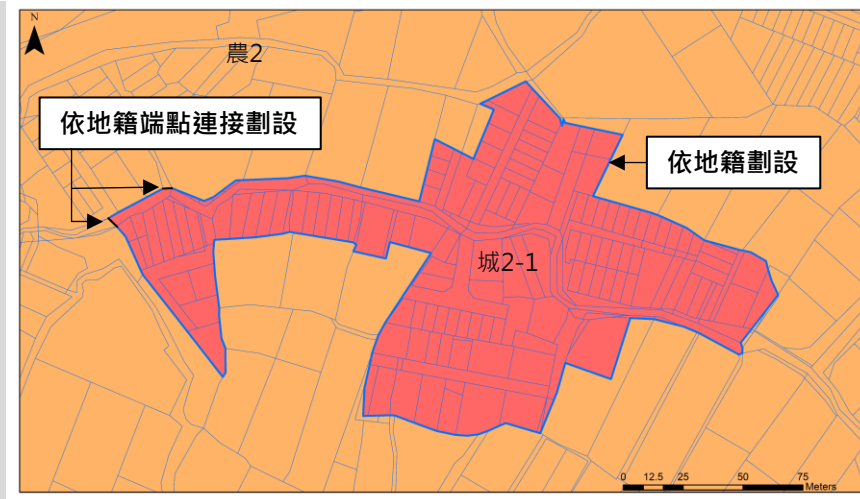
非都市編定圖



現況航照圖



檢討後國土功能分區圖



二階城2-1範圍 地籍線 納入範圍

第2案：農4、城2-1鄉村區單元因地制宜界線決定原則

■ 城2-1鄉村區單元納入6 - 編號18

地號：虎林段483、486、581、581-1 (完整地籍)

符合：城2-1(鄉納6)現況為出入鄉村區之必要道路為交通用地者

面積：約556m²

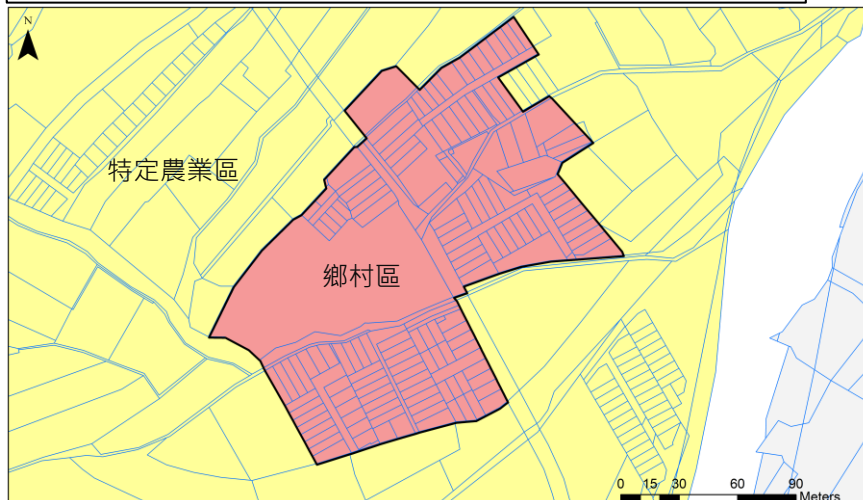
編定：交通用地

權屬：財政部國有財產署(483、581)、私人

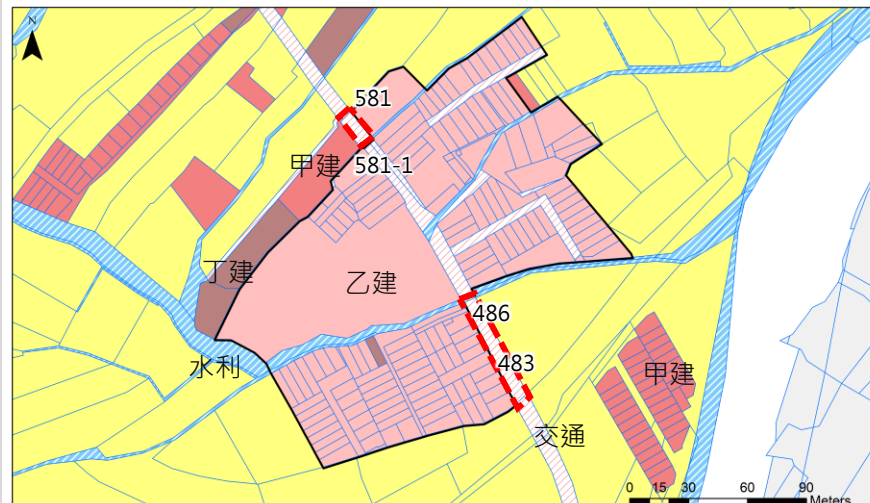
納入面積情形

1. 屬原則6之納入面積共約556m²，符合不超過面積1公頃限制。
2. 原鄉村區面積約23,552m²，符合納入總面積不超過原鄉村區面積50%規定。

非都市土地分區圖



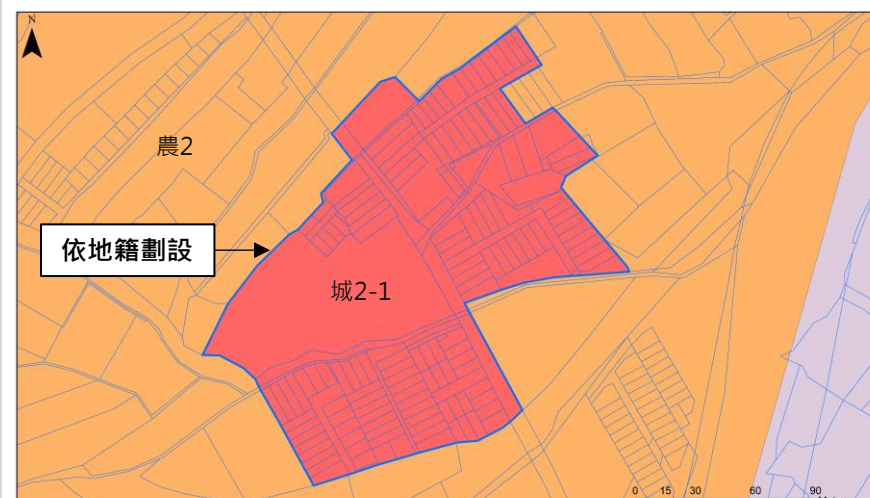
非都市編定圖



現況航照圖



檢討後國土功能分區圖



二階城2-1範圍 地籍線 納入範圍

第2案：農4、城2-1鄉村區單元因地制宜界線決定原則

■ 城2-1鄉村區單元納入6 - 編號19

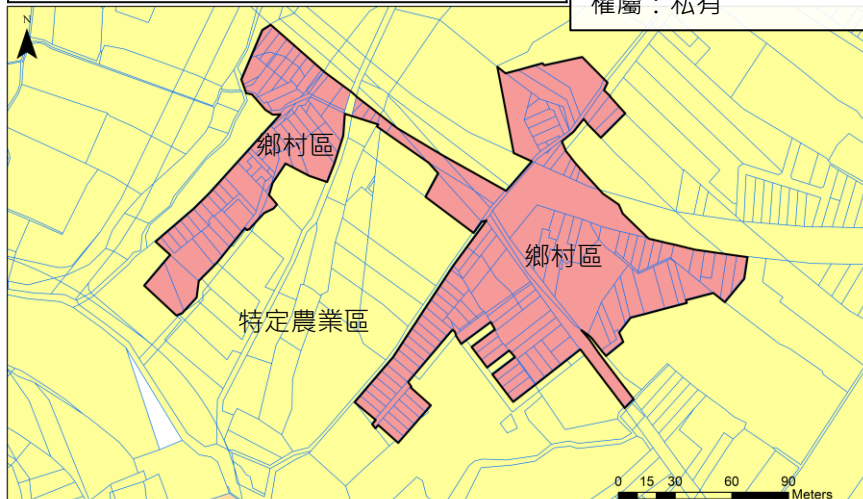
納入面積情形

1. 屬原則2、6之納入面積共約948.27 m^2 ，符合不超過面積1公頃限制。
2. 原鄉村區面積約20,989 m^2 ，符合納入總面積不超過原鄉村區面積50%規定。

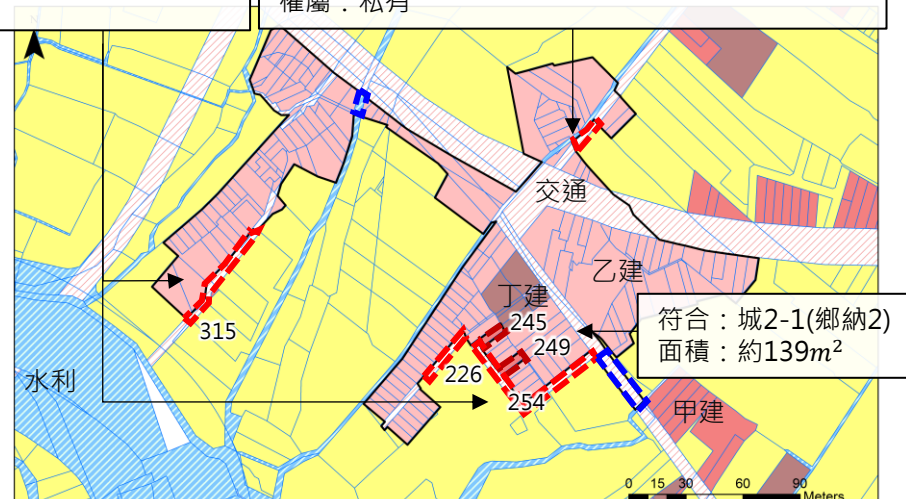
地號：虎山段315、226、254等11筆(完整地籍)
符合：城2-1(鄉納6)現況為出入鄉村區之必要道路
為交通用地者
面積：約740 m^2
編定：交通用地
權屬：私有

地號：虎山段671(完整地籍)
符合：城2-1(鄉納6)現況為出入鄉村區之必要道路
為交通用地者
面積：約69.27 m^2
編定：交通用地
權屬：私有

非都市土地分區圖



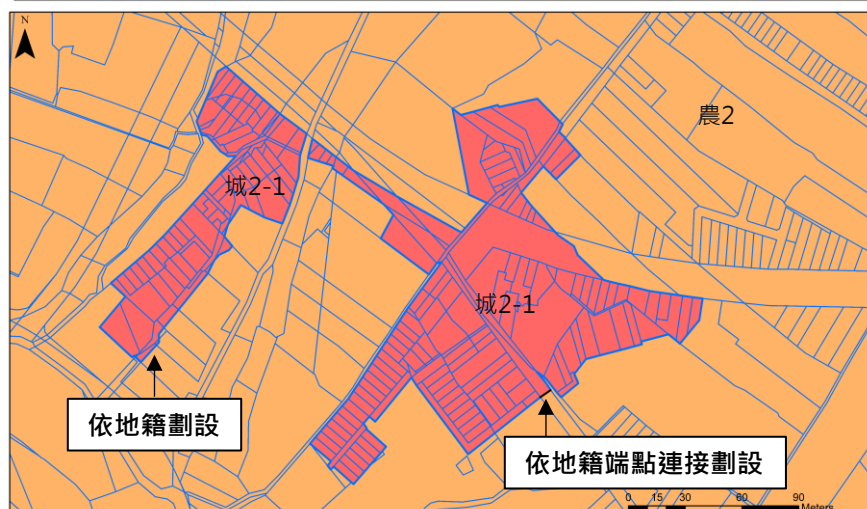
非都市編定圖



現況航照圖



檢討後國土功能分區圖



二階城2-1範圍 地籍線 納入範圍 剔除範圍

討論
事項

議題二：新增城鄉發展地區 第2類之3劃設情形

第1案：城1和國1間零星土地

第2案：新竹市茄苳交流道北側附近地區新訂都市計畫

第3案：新竹市香山交流道附近地區新訂都市計畫

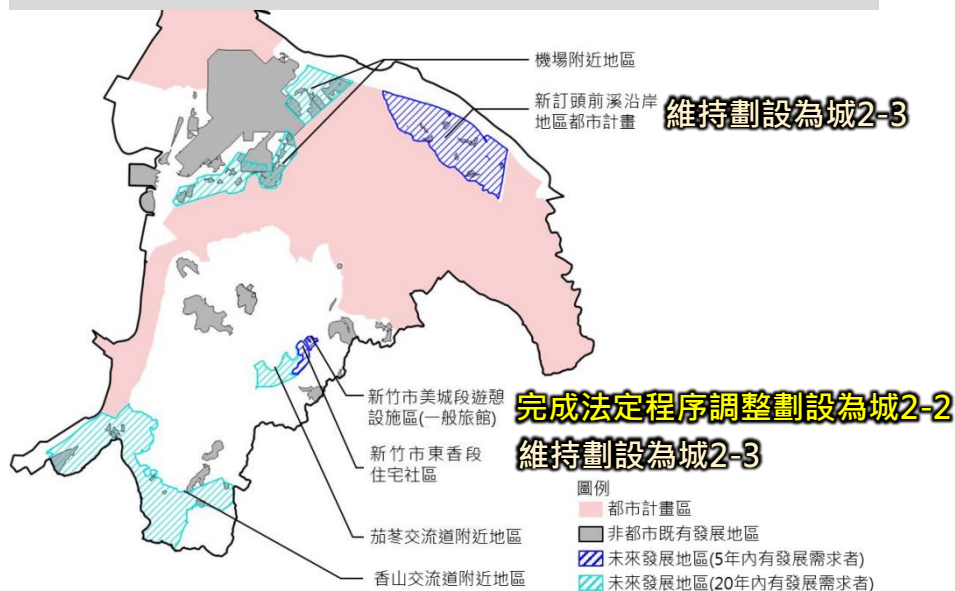
第4案：新竹市新竹機場南側附近地區新訂都市計畫

新增城鄉發展地區第2類之3劃設情形

■ 本市國土計畫內容及劃設依據

- 一、本市國土計畫劃設城鄉發展地區第2類之3(以下簡稱為城2-3)共3處，包含「新訂頭前溪沿岸地區都市計畫」、「孟享養生樂活社區」及「新竹市美城段688-1地號及東香段43地號等27筆土地遊憩設施區(一般旅館)開發案」，其中**美城段一般旅館開發案**依本府111年8月24日府都規字第1110128014號函取得核發開發許可，**調整劃設為城2-2**，其餘案件尚未完成法定程序且仍有使用需求，**維持劃設為城2-3**。
- 二、依本法及全國國土計畫規定，直轄市、縣(市)國土計畫應敘明國土功能分區及其分類之劃設方式及初步成果(國土功能分區示意圖)
 - (一)**城2-3**：就經核定重大建設計畫及其必要範圍或城鄉發展需求地區，且有具體規劃內容或可行財務計畫者予以劃設，相關劃設內容並納入直轄市、縣(市)國土計畫之成長管理計畫。
 - (二)**未來發展地區**：就中長程城鄉發展需求所需空間範圍，**縣市政府指認「未來發展地區」**，**明定其得調整為城2-3相關條件**。

本市國土計畫 新竹市未來發展地區分布示意圖



新增城鄉發展地區第2類之3劃設情形

三、依「國土功能分區規劃議題第35次研商會議」討論國土功能分區繪製階段補充繪製城2-3原則，得繪製為城2-3樣態：

(一)經行政院及相關中央目的事業主管機關核定重大建設計畫者

(二)直轄市、縣(市)國土計畫指認未來發展地區範圍土地符合城2-3劃設條件者

四、本市國土計畫「未來發展地區後續調整為城鄉發展地區第2類之3機制」

(一)得調整為城鄉發展地區第2類之3之原則：

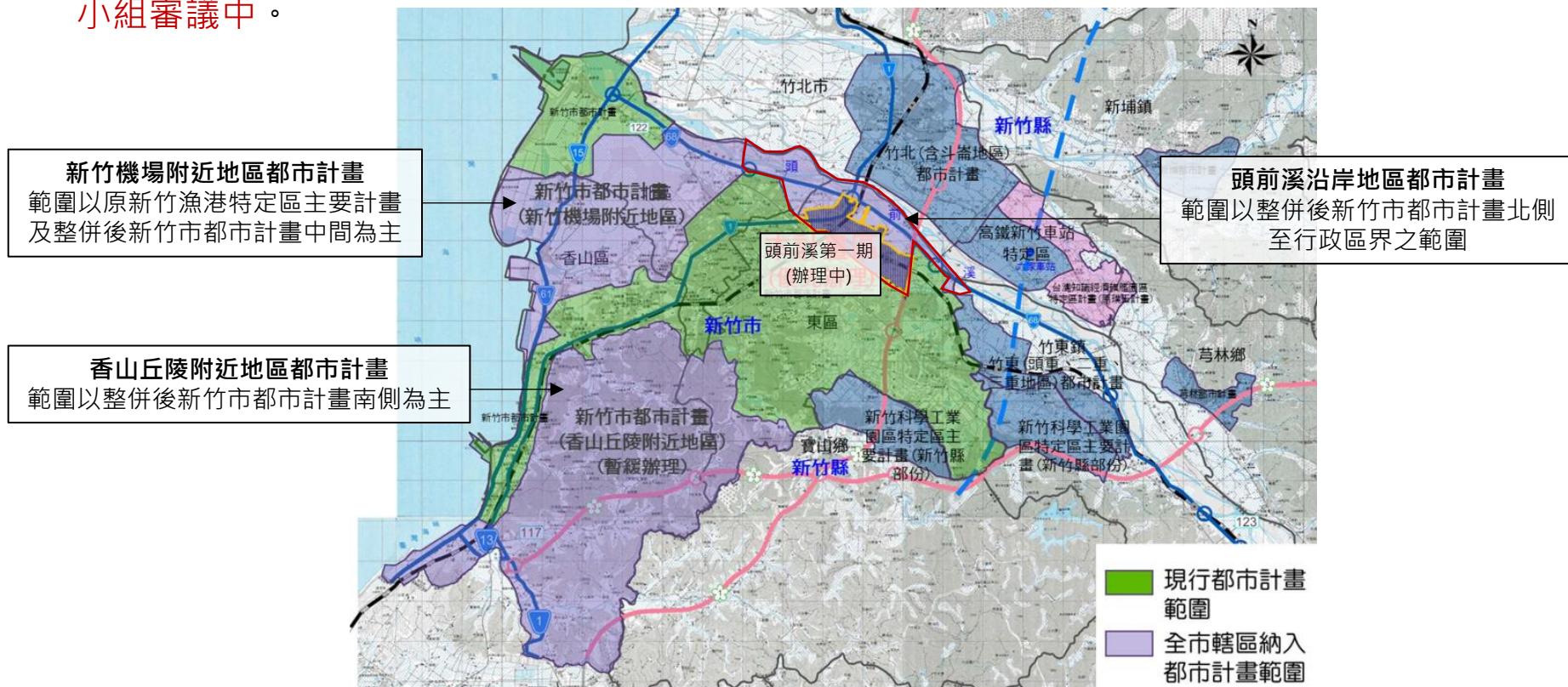
- 1.同類型(按：住商、二級產業、觀光及其他等類型)之城鄉發展地區第二類之三，均經提出申請新訂或擴大都市計畫或使用許可，惟尚無法滿足成長需求者。
- 2.如尚有未申請面積，而仍有需調整未來發展地區者，並應提出其個案特殊性、調整急迫性、範圍合理性等相關說明，經中央及本市國土計畫審議會審議通過後，不在此限。
- 3.應經中央或本市目的事業主管機關認定符合部門空間發展策略(或計畫)，並經國土計畫主管機關確認前開總量管制。
- 4.調整區位應符合集約發展原則。
- 5.未訂定總量者，應評估當地環境容受力。

(二)得調整為城鄉發展地區第二類之三之期限：至多不得超過本市國土計畫公告實施後 5 年內。

(三)後續應審查條件：

- 1.城2-3之劃設應避免使用國1及農1之土地，並依實際需求劃設。但未來發展地區與農1涉及競合，如符合全國國土計畫有關城2-3劃設條件，且經農業主管機關同意者，得於農1之土地申請開發使用。
- 2.應提出具體產業需求或規劃內容，及因土地零星狹小或區位不可避免必須使用農1土地之理由。
- 3.應考量當地環境容受力，包含水、電資源供應情形及廢棄物處理能力等，並考量水文系統以及溝渠狀況等以保留既有水文脈絡為原則，先了解開發地區下方是否有地下水文經過，配合適當規劃處理。

- 依行政院 83 年 6 月 27 日台 83 內 24484 號核准將新竹市全市轄區納入都市計畫範圍之政策指示，市府已積極於91年起陸續辦理「新訂新竹都市計畫(頭前溪沿岸地區)」、「新訂新竹都市計畫(新竹機場附近地區)」及「新訂新竹都市計畫(香山丘陵附近地區)等三處都市計畫區」之規劃及法定程序作業)，希冀逐步將全市納入都市計畫範圍。
- 前開「新訂新竹都市計畫(香山丘陵附近地區)」因為多為山坡地需劃設為保護區等因素而暫緩辦理，「新訂新竹都市計畫(新竹機場附近地區)」亦因人民團體意見尚未整合因此暫緩辦理中，僅「新訂新竹都市計畫(頭前溪沿岸地區)」第一期發展地區尚於內政部都市計畫委員會小組審議中。



新增城鄉發展地區第2類之3劃設情形

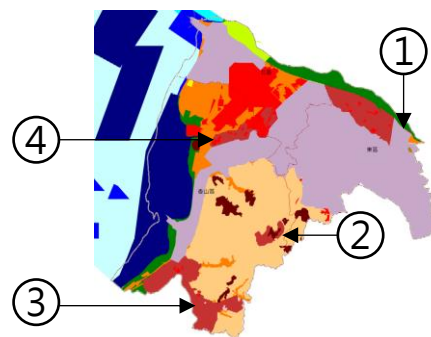
■ 本次新增城2-3劃設區位

第1案：城1和國1間零星土地

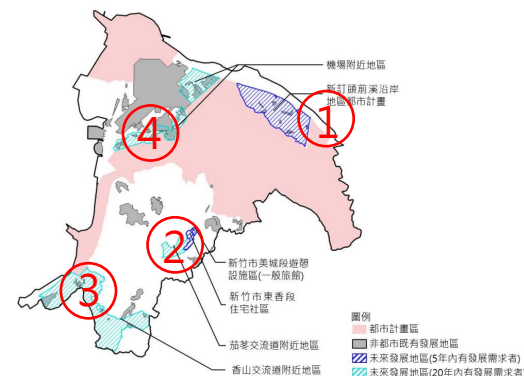


□ 本次研提4處新增城2-3，其中1處「城1和國1間零星土地」非屬本市國土計畫未來發展地區之區位，3處新訂都市計畫位屬本市國土計畫未來發展地區。

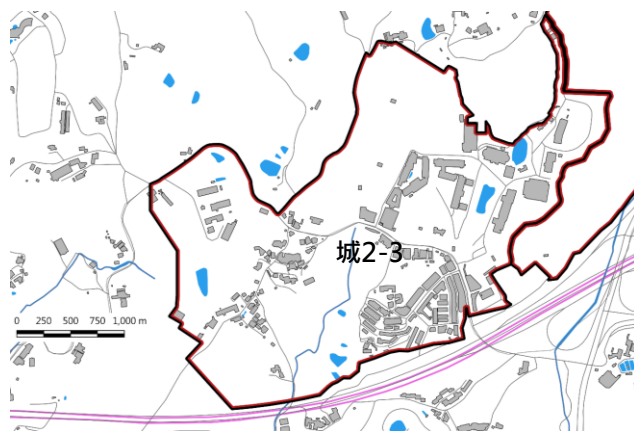
本市國土功能分區圖(報部版草案)



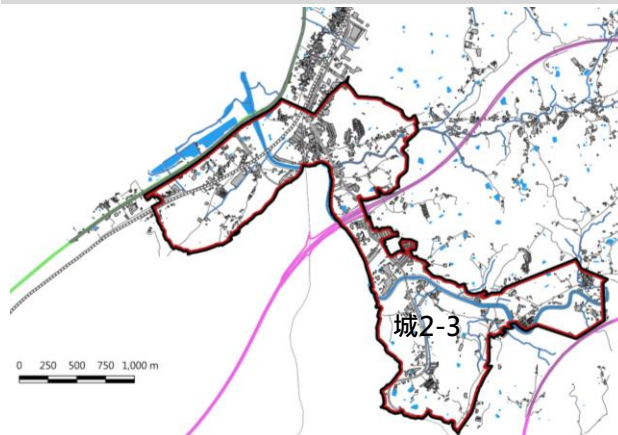
本市未來發展地區分布示意圖



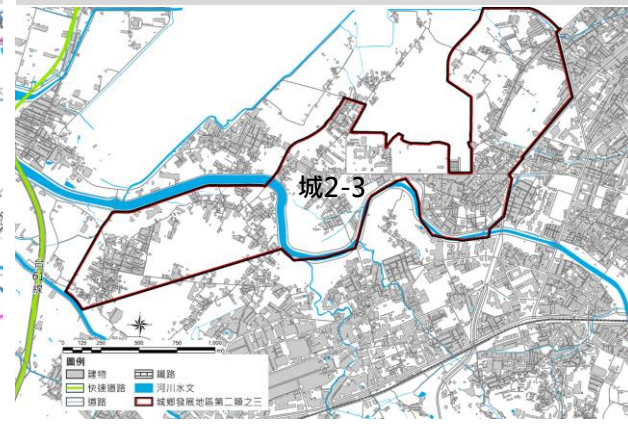
第2案：新竹市茄苳交流道北側
附近地區新訂都市計畫



第3案：新竹市香山交流道
附近地區新訂都市計畫



第4案：新竹市新竹機場南側
附近地區新訂都市計畫



第1案：城1和國1間零星土地

新竹市都市計畫(原高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫)
北側農業區整體開發可行性規劃暨都市計畫變更案(草案)



土地使用配置

- 面積約1.95公頃
- 預計劃設為交通用地

■ 檢討機制1

同類型(按：住商、二級產業、觀光及其他等類型)之城鄉發展地區第二類之三，均經提出申請新訂或擴大都市計畫或使用許可，惟尚無法滿足成長需求者。

- 納入範圍現況為台68快速道路及一般道路，非屬新增住商、二級產業、觀光用地，屬「其他類型」用地。

■ 檢討機制3

應經中央或本市目的事業主管機關認定符合部門空間發展策略（或計畫），並經國土計畫主管機關確認前開總量管制。

- 本市國土計畫-產業部門工商產業區位：預留部分農業區作為未來產業發展腹地(包括關埔北側地區 62.6 公頃及香山工業區北側地區 70 公頃)，扣除 30~40%公設後約可規劃 79~93 公頃產業用地。
- 納入範圍不影響都市計畫區新增產業用地總量。

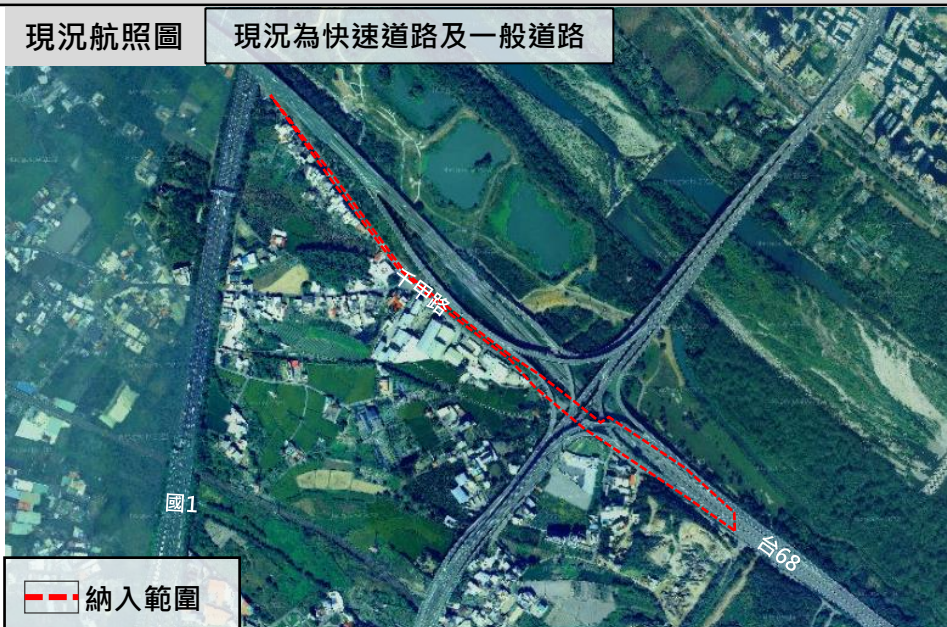
第1案：城1和國1間零星土地

■ 檢討機制2

如尚有未申請面積，而仍有需調整未來發展地區者，並應提出其個案特殊性、調整急迫性、範圍合理性等相關說明

現況航照圖

現況為快速道路及一般道路

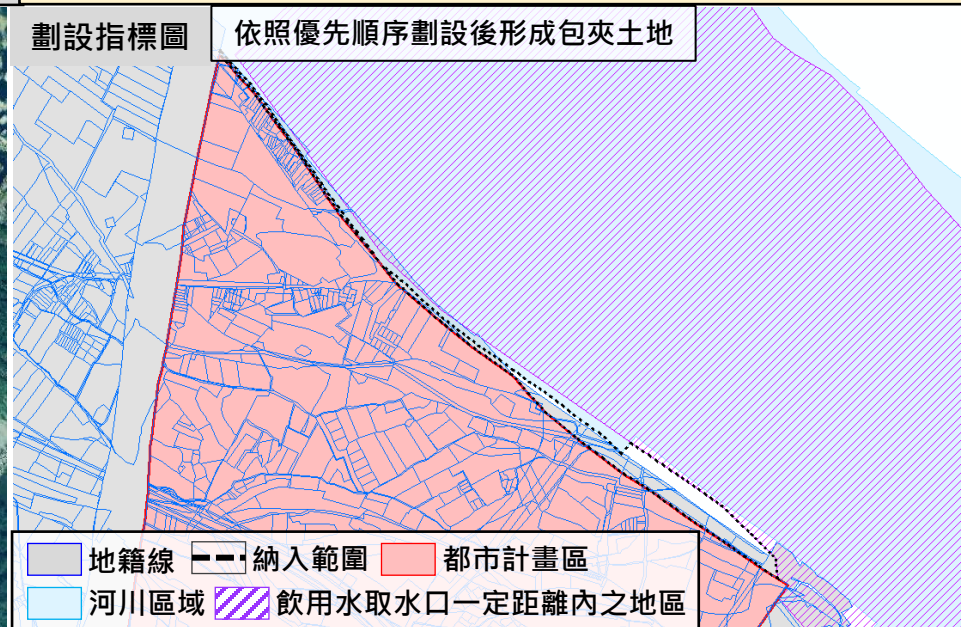


□ 個案特殊性

- 位屬都市計畫區與其他界線(國1)間零星土地，鄰近中央管河川區域(頭前溪流域)，基於範圍完整性納入。

劃設指標圖

依照優先順序劃設後形成包夾土地



□ 調整急迫性

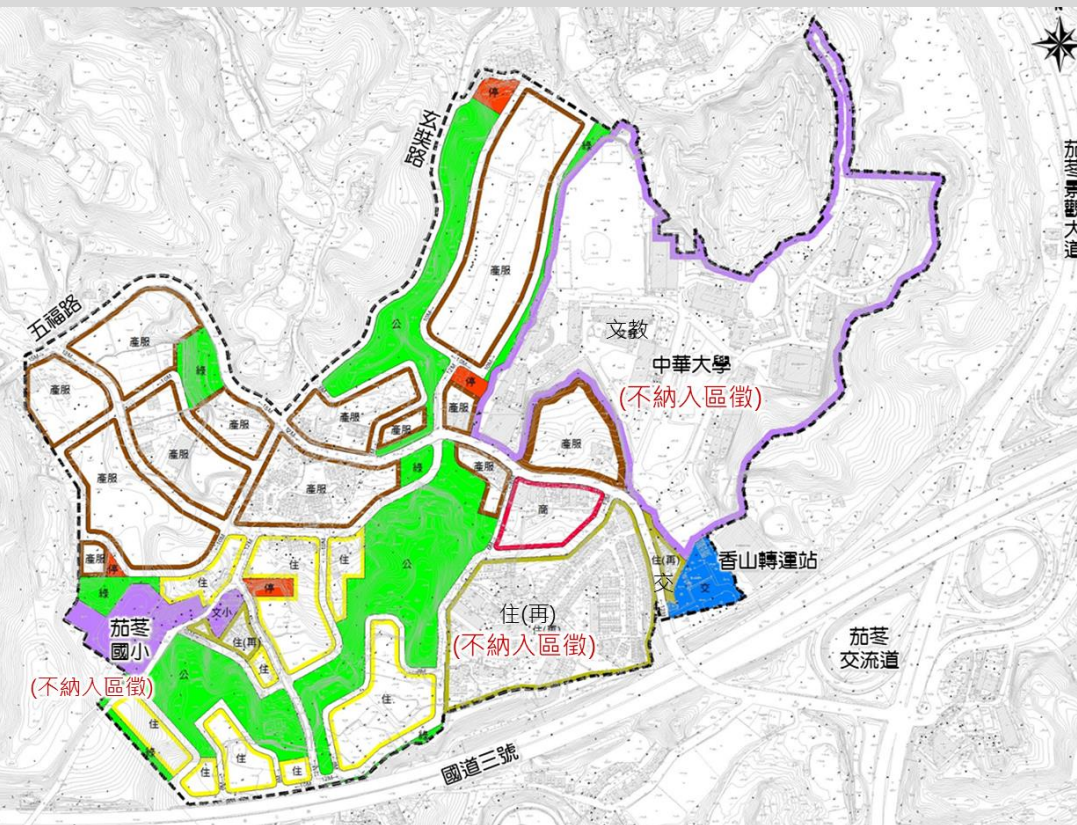
- 目前本府刻正辦理中之「新竹市都市計畫(原高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫)北側農業區整體開發可行性規劃暨都市計畫變更案」，現為可行性評估階段，鄰近本案零星土地，後續藉辦理擴大都市計畫依「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」第7點「因都市計畫通盤檢討、行政界線調整等需要辦理擴大都市計畫，且其面積在10公頃以下，免受本要點規定之限制」一併納入本案範圍。

□ 範圍合理性

- 調整前倘以通案性劃設條件劃設，國土功能分區零星不完整。
- 現況已作為道路設施使用非屬農業使用，未有劃設為農2之必要性。

第2案：新竹市茄苳交流道北側附近地區新訂都市計畫

新訂新竹市茄苳交流道北側附近地區都市計畫(草案)



土地使用配置

- 計畫面積約69.53公頃
- 公設比約30.30%

都市發展用地

- 新增商業用地(商業區、產業服務專用區)、住宅用地

發展願景

- 位屬本市產業發展廊帶之「創新產業發展軸」，鄰近高速公路交流道，爰配合政府年度重點施政計畫，因應未來新竹科學園區持續擴建之外溢發展需求劃設，發展為產業服務與優質居住生活並重的大學城特區。

可行性規劃及都市計畫變更預計期程

- 可行性評估：113-114年
- 都計程序：115-119年4月

■ 檢討機制1

同類型(按：住商、二級產業、觀光及其他等類型)之城鄉發展地區第二類之三，均經提出申請新訂或擴大都市計畫或使用許可，惟尚無法滿足成長需求者。

• 符合成長區位情形：

既有都市計畫之住宅區或商業區發展率達80%，且各該都市計畫無可釋出農業區；或為因應當地人口發展趨勢或人口結構變遷，提供或改善必要公共設施服務水準者。

- 位屬香山區東側，與原劃設城2-3頭前溪沿岸都計區之區位機能相異

■ 檢討機制3

應經中央或本市目的事業主管機關認定符合部門空間發展策略（或計畫），並經國土計畫主管機關確認前開總量管制。

- 本市國土計畫-新增城鄉用地發展總量：符合新增住商用地總量管制上限。

機能		個案面積 (公頃)	總量 (公頃)	備註
新增 住商 用地	■商業用地	17.86	132~146	商業用地包 括 商 業 區 1.15公頃， 產業服務專 用 區 16.71 公頃。
	■住宅用地	5.77	219~327	

[illegible]

 規劃範圍
 都市計畫區

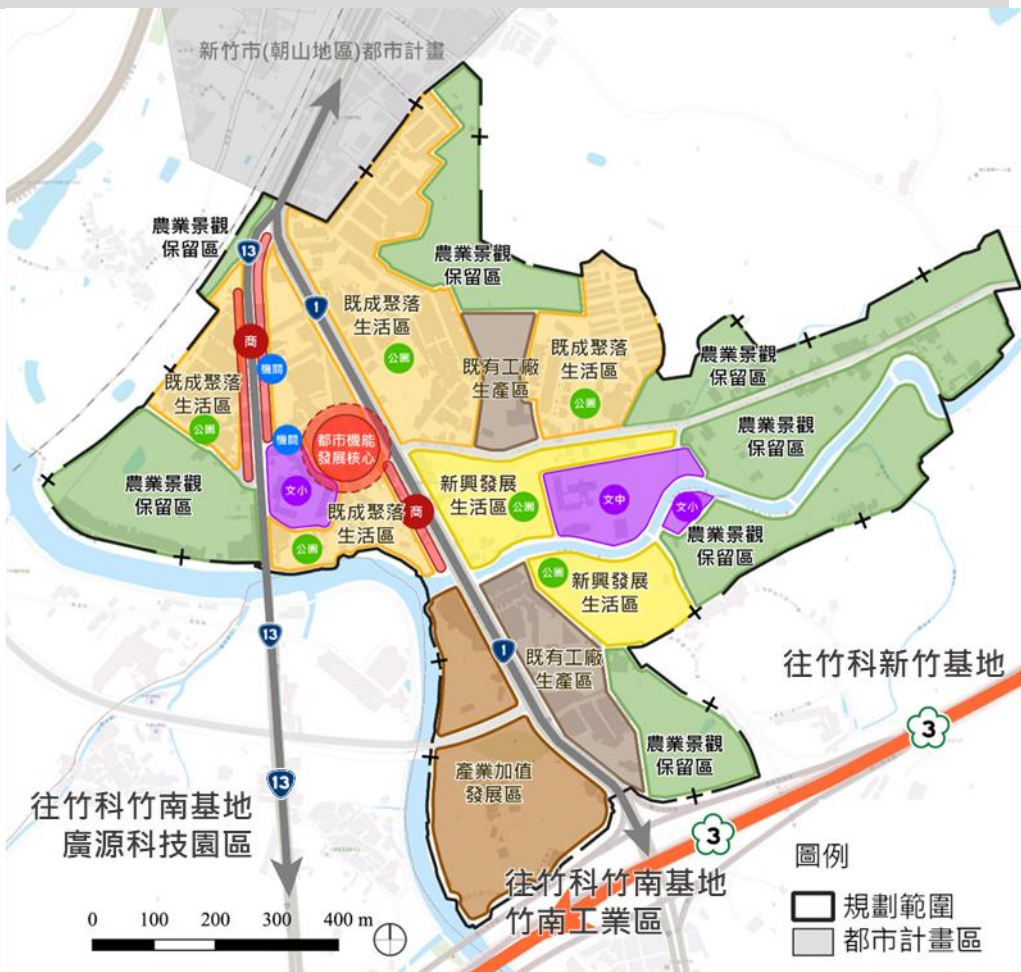
主要道路兩側發展沿街式商業，提供零售、餐飲服務

A vertical timeline with a downward-pointing arrow on the left. Four grey circular markers are placed at regular intervals along the vertical line. To the right of each marker is a text entry consisting of a bold title and a date range below it.

Event	Period
草案擬定、公告徵求意見	115.01-115.09
公開展覽	115.10-115.12
新竹市都委會(含專案小組)	116.01-116.02
內政部都委會(含專案小組)	117.03-118.06

第3案：新竹市香山交流道附近地區新訂都市計畫

新訂新竹市香山交流道北側地區都市計畫(草案)



規劃構想分區

- 既成聚落生活區
- 新興發展生活區
- 產業發展加值區
- 既有工廠生產區
- 農業景觀保留區

公共設施與其他服務機能

- 機關
- 學校
- 商業區
- 公園綠地

商業區

主要道路兩側發展沿街式商業，提供零售、餐飲服務

■ 檢討機制1

同類型(按：住商、二級產業、觀光及其他等類型)之城鄉發展地區第二類之三，均經提出申請新訂或擴大都市計畫或使用許可，惟尚無法滿足成長需求者。

• 符合成長區位情形：

既有都市計畫之住宅區或商業區發展率達80%，且各該都市計畫無可釋出農業區；或為因應當地人口發展趨勢或人口結構變遷，提供或改善必要公共設施服務水準者。

• 位屬香山區南側鄰近朝山都市計畫，與原劃設城2-3頭前溪沿岸都計區之區位機能相異

■ 檢討機制3

應經中央或本市目的事業主管機關認定符合部門空間發展策略（或計畫），並經國土計畫主管機關確認前開總量管制。

• 本市國土計畫-新增城鄉用地發展總量： 符合新增住商用地總量管制上限。

機能		個案面積 (公頃)	總量 (公頃)
新增住 商用地	■商業用地	4	132~146
	■住宅用地	22	219~327
新增產 業用地	■製造業用地	13	102~131

第3案：新竹市香山交流道附近地區新訂都市計畫

新訂新竹市香山交流道南側產業園區都市計畫案(草案)



圖例	
	產業專用區
	產業服務專用區
	住宅區
	住宅區(再發展區)
	廣場用地
	廣場兼供停車場用地
	公園兼滯洪池用地
	公園兼兒童遊樂場用地
	綠地用地
	環保設施用地
	道路用地
	計畫範圍

土地使用配置

- 計畫面積約29.70公頃
- 公設比約30.48%

都市發展用地

- 新增商業用地(產業專用區)、住宅用地、產業用地

發展願景

- 鄰近新竹科學園區(竹南基地)且鄰近高速公路交流道，配合政府年度重點施政計畫，因應未來新竹科學園區持續擴建之外溢發展需求

可行性規劃及都市計畫變更預計期程

- 可行性評估：113-114年
- 都計程序：115-119年4月

■ 檢討機制1

同類型(按：住商、二級產業、觀光及其他等類型)之城鄉發展地區第二類之三，均經提出申請新訂或擴大都市計畫或使用許可，惟尚無法滿足成長需求者。

• 符合成長區位情形：

既有都市計畫之住宅區或商業區發展率達80%，且各該都市計畫無可釋出農業區；或為因應當地人口發展趨勢或人口結構變遷，提供或改善必要公共設施服務水準者。

• 位香山區南側鄰近竹科竹南園區北側，與原劃設城2-3頭前溪沿岸都計區之區位機能相異

■ 檢討機制3

應經中央或本市目的事業主管機關認定符合部門空間發展策略(或計畫)，並經國土計畫主管機關確認前開總量管制。

- 本市國土計畫-新增城鄉用地發展總量：符合新增住商用地總量管制上限。

機能		個案面積 (公頃)	總量 (公頃)	備註
新增住商用地	■商業用地	1.88	132~146	商業用地包括第二種產業專用區1.88公頃
	■住宅用地	0.57	219~327	
新增產業用地	■製造業用地	11.78	102~131	

第3案：新竹市香山交流道附近地區新訂都市計畫

■ 檢討機制5 未訂定總量者，應評估當地環境容受力。

□ 本市國土計畫未定訂「二級產業用地」總量規定

項目		本市國土計畫核定版計畫(公頃)	國土功能分區圖劃設階段新增(公頃)
新增城鄉發展用地總量	二級產業用地	0.00	24.78

□ 自來水供應

- 新竹地區(包括新竹市及新竹縣)現況自來水供給約 66 萬噸/日，依推估民國 125 年新竹地區需水量合計約 80.89 萬噸/日，依經濟部水利署已推動水源相關計畫供水量尚可滿足新竹地區用水需求。

- 依據「桃竹苗大矽谷推動方案」
自來水供應規劃：

桃竹苗自來水供水量可滿足需求
新增產業優先媒合使用再生水

依經濟部水利署已推動水源開發相關計畫內容：

- ✓ 桃園-新竹備援管線工程 (每日最大 15.4萬噸)
- ✓ 新竹再生水(每日 3 萬噸)
- ✓ 新竹海淡水(每日 10 萬噸)
- ✓ 備援水井或伏流水(每日 2 萬噸)
- ✓ 寶二水庫加高(增加庫容 192 萬噸)

自來水供水管網改善作業

- ✓ 八德加壓站，擴大北水南送
- ✓ 再生水(桃北、中壢、文青等)
- ✓ 三重及蘆洲區域供水管網改善
- ✓ 再生水(竹北、竹東、客雅等)
- ✓ 新竹海淡水廠
- ✓ 寶二水庫加高
- ✓ 油羅溪伏流水
- ✓ 石門至新竹聯通管
- ✓ 桃竹幹管南延

已儲存到 \\192.168.1.150\Case-All

再生水廠推動及後續規劃

- 推動中再生水
 - 桃園-桃北廠
 - 桃園-文青廠
 - 新竹-竹北、客雅、竹東廠
- 評估具潛勢再生水
 - 桃園-桃北擴大、中壢、龜山、楊梅
 - 苗栗-竹南頭份、苗栗



□ 電力供應

- 新竹縣、新竹市及苗栗縣境內供新竹市使用電力主變裝置容量共計10,140(MVA)，109年主變最大負載(MVA) 3,677(MVA)、利用率約36.26%，後續配合轄區內供電規劃。

- 依據「桃竹苗大矽谷推動方案」電力供應規劃：
桃竹苗整體用電供需平衡
加強再生能源供電力



□ 廢棄物處理

- 新竹市垃圾焚化廠113年1-6月計每日焚化處理量約650-750公噸，焚化廠設計處理量為900公噸尚有餘力可處理。

- 依據「桃竹苗大矽谷推動方案」淨零轉型規劃：

提升園區內廢棄物處理韌性

- ✓ 廢棄物處理量能分析
- ✓ 因應未來擴增在地循環量能

淨零轉型與循環經濟

- ✓ 淨零轉型產業推動
- ✓ 事業廢棄物回收再利用

第4案：新竹市新竹機場南側附近地區新訂都市計畫

新訂新竹機場南側地區都市計畫(草案)

土地使用配置

- 計畫面積約217.10公頃
- 公設比約19.26%

都市發展用地

- 新增商業用地(科技商務區)、住宅用地

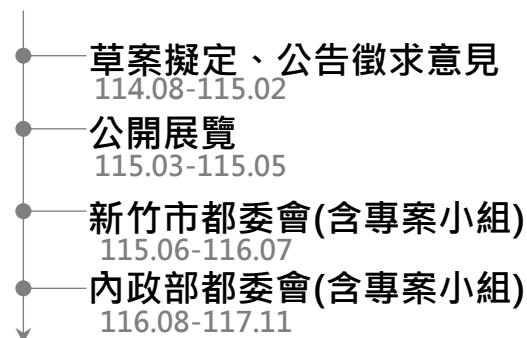


發展願景

- 配合新竹市產業趨勢，作為產業轉型升級支援腹地，連結客雅溪藍帶水岸，形塑藍綠交織場域，因應地區聚落規劃宜居環境

可行性規劃及都市計畫變更預計期程

- 可行性評估：113-114年
- 都計程序：114年8月-118年2月



■ 檢討機制1

同類型(按：住商、二級產業、觀光及其他等類型)之城鄉發展地區第二類之三，均經提出申請新訂或擴大都市計畫或使用許可，惟尚無法滿足成長需求者。

• 符合成長區位情形：

既有都市計畫之住宅區或商業區發展率達 80%，且各該都市計畫無可釋出農業區；或為因應當地人口發展趨勢或人口結構變遷，提供或改善必要公共設施服務水準者。

• 位香山區北側、北區南側，與原劃設城2-3頭前溪沿岸都計區之區位機能相異

■ 檢討機制3

應經中央或本市目的事業主管機關認定符合部門空間發展策略（或計畫），並經國土計畫主管機關確認前開總量管制。

- 本市國土計畫-新增城鄉用地發展總量：
符合新增住商用地總量管制上限。

機能		個案面積 (公頃)	總量 (公頃)	備註
新增住 商用地	■商業用地	17.5	132~146	商業用地劃設 為科技商務區
	■住宅用地	37.5	219~327	

本次提會案件綜整

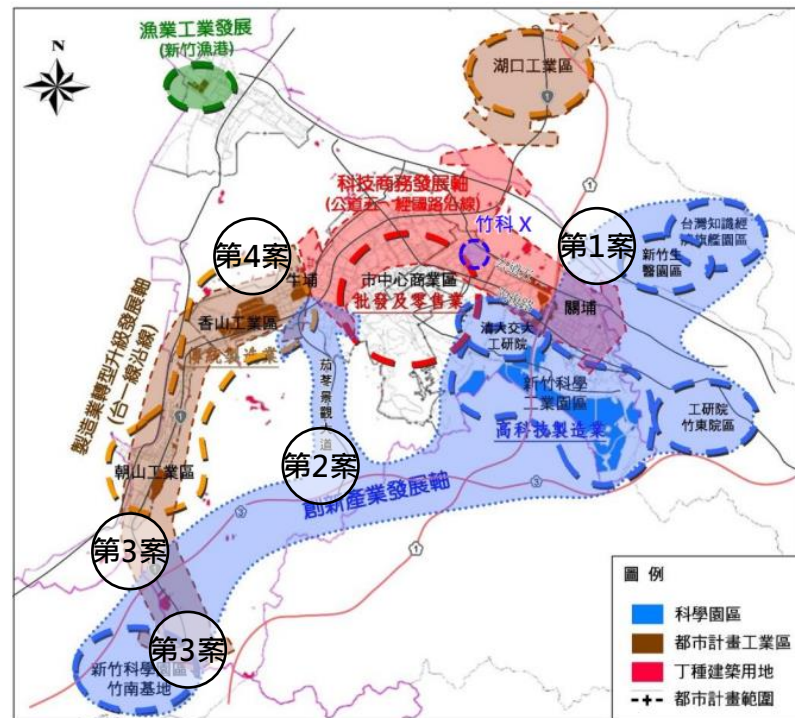
■ 新增城鄉發展用地總量檢視

- 本次提會1處零星土地納入城2-3新增其他用地未影響城鄉發展用地總量，3處新訂都市計畫之「住商用地」尚符合總量上限規定，惟**本市國土計畫未定訂「二級產業用地」總量規定**，新竹市香山交流道附近地區新訂都市計畫北側新增產業用地13公頃、南側11.78公頃，共新增24.78公頃。

項目		本市國土計畫 核定版計畫(公頃)	國土功能分區圖 劃設階段新增(公頃)
新增城鄉發展用地總量	住商用地	139.25	107.08
	二級產業用地	0.00	24.78
	觀光用地	6.36	0.00
	其他	0.00	1.95
	小計	145.61	133.81

- 經查本市國土計畫「產業用地供需及發展」對策說明，本市**125年二級產業用地之需求增量為102~131公頃**。依循全國國土計畫對產業地區發展優先順序之指導，擬優先利用既有之產業用地，考量本市香山都市計畫工業區尚未利用工業區約29公頃，以及朝山都市計畫工業區尚未利用工業區約16公頃，皆將續朝製造業轉型升級發展；加上本市刻正推動公道五科技廊帶周邊創新應用產發基地，包含科技商務區及工業區(約28公頃)，其中配合竹科 X 計畫，部分科技商務區納入科學園區(約3.7公頃)，**初步可符合上開二級產業用地需求，未來再視二級產業實際發展狀況作滾動檢討。**
- 既有都市計畫約76.7公頃二級產業用地持續進行轉型或規劃中，與本次提案香山交流道附近地區都市計畫新增約24.78公頃二級產業用地之需求增量符合本市125年102~131公頃需求，發展區位位於本市南側鄰近廣源科技園區、竹科竹南基地，位於製造業升級發展軸、創新產業發展軸。

本市國土計畫-工商產業發展結構示意圖



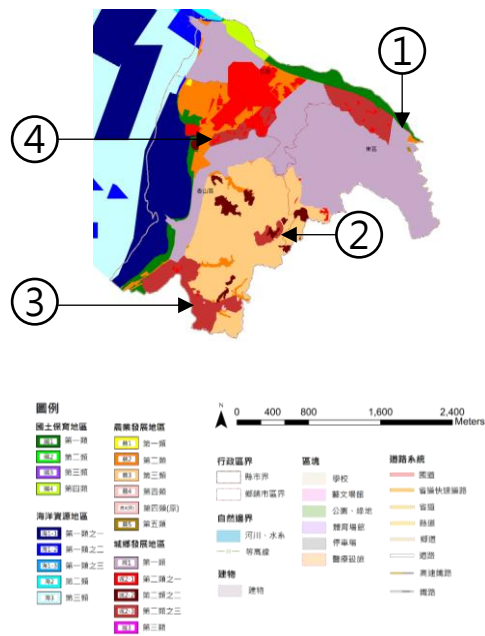
本次提會案件綜整

提請討論

- 本次提案4案新增城2-3案件，「城鄉發展地區第1類與國土保育地區第1類間細長土地」、「新訂新竹市茄苳交流道北側附近地區都市計畫」、「新訂新竹市香山交流道附近地區都市計畫」、「新訂新竹市新竹機場南側附近地區都市計畫」。

- 本府刻正辦理可行性規劃作業中，依據作業時程預計於公告本市國土功能分區圖後，擬於114年底至115年陸續辦理都市計畫變更作業。

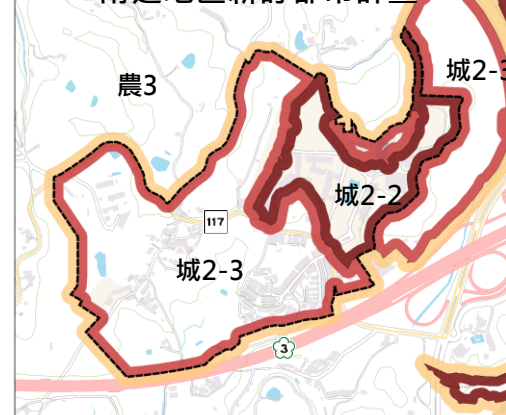
本市國土功能分區圖(報部版草案)



第1案：城1和國1間零星土地



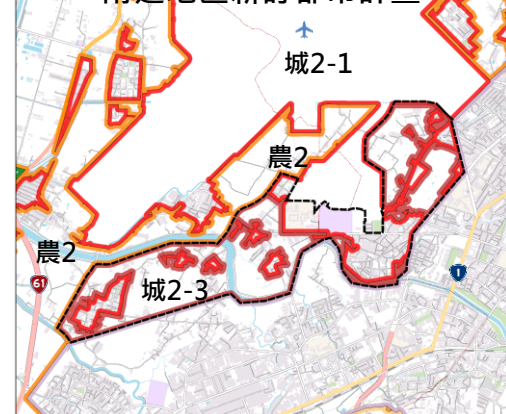
第2案：新竹市茄苳交流道北側附近地區新訂都市計畫



第3案：新竹市香山交流道附近地區新訂都市計畫



第4案：新竹市新竹機場南側附近地區新訂都市計畫





討論
事項

議題三：人民或團體陳情意見 處理情形

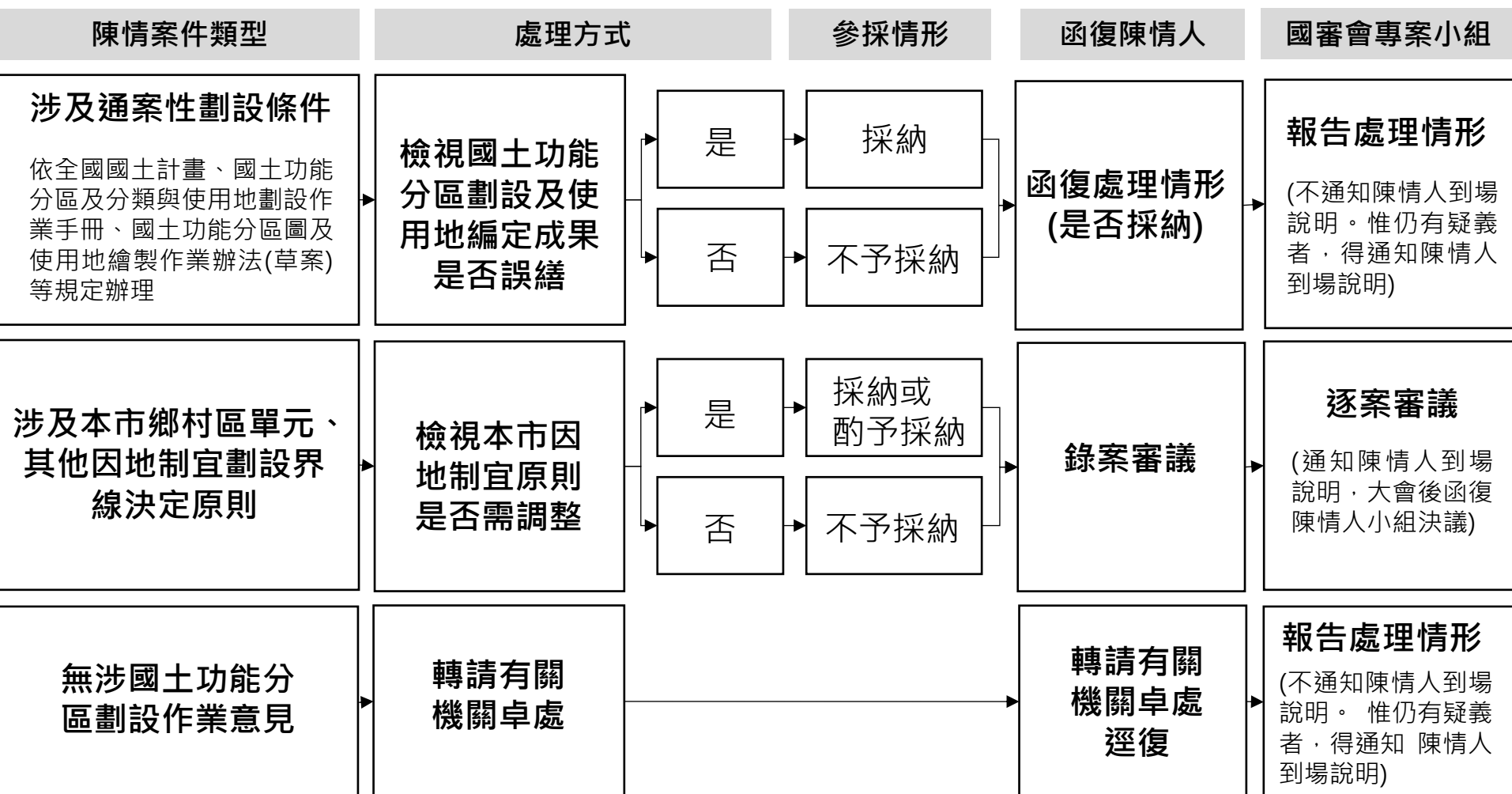
人民或團體陳情意見理由類型

- ❑ 本案「新竹市國土功能分區圖（草案）、繪製說明書、土地清冊」自111年12月23日起至112年1月31日止公開展覽40日，至本市第4次市國審會審議前共收受22件人民陳情案件，其中涉及國土功能分區劃設案件共17件、土地使用管制案件共1件，其他無涉及國土功能分區劃設案件共4件。經本市國審會決議酌予採納共3案、部分採納共10案、不予採納共10案。
- ❑ 於本市國審會後收受2件人民陳情案件，皆陳情有關納入城鄉發展地區第2類之1或城鄉發展地區第2類之2，初步回應參採情形建議不予採納，詳後說明。

類型		陳情案件編號
國土功能分區劃設（19件）	海洋資源地區（1件）	1(部)
	柯子湖溪河堤、頭前溪附近地區（3件）	5-1(部)、5-2(不)、12(部)、13(不)
	青草湖附近地區（2件）	6(不)、7(不)
	新竹機場附近地區（3件）	9(部)、10(酌)、15(酌)
	零星土地納入城2-1疑義（4件）	11(不)、22(不)、逕1(不)、逕2(不)
	補登寺廟建築（1件）	16(部)
	國有財產署出租土地（3件）	17(部)、18(部)、19(部)
	中華大學劃設疑義（1件）	20(部)
	特目用地欲劃城2-2（1件）	21(不)
國土計畫土地使用管制規定（1件）		14(部)
其他（4件）		2(不)、3(不)、4(不)、8(酌)

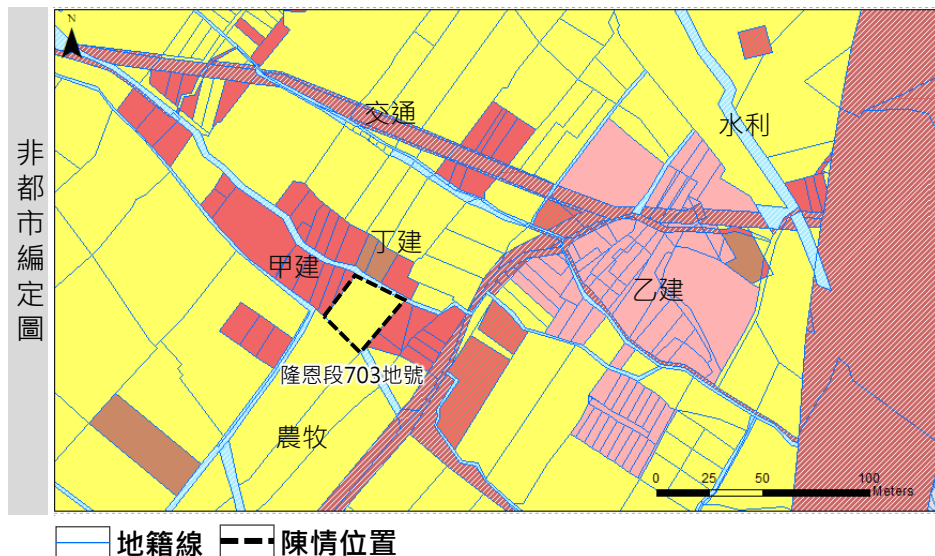
人民或團體陳情意見理由類型

- 依據內政部國土計畫審議會第21次會議「人民陳情案件建議處理原則」方式辦理，本案市國審會階段共計20案涉及通案性劃設條件、2案無涉及國土功能分區劃設作業(人3、4)，**報部後收受2案屬涉及通案性劃設條件者。**



報部後受收受人陳案件參採情形(逕人1)

編號	人民或團體名稱	陳情位置	陳述理由事項
逕人1 (人23)	李○惠等3人	隆恩段703地號	1.依據行政法第34條但書及國土功能分區及使用地繪製作業辦法第7條規定辦理，合先敘明。 2.查本土地之立地位置毗鄰千甲路294巷(詳附件2)，且附近房屋林立，顯有非都市土地管制規則第35條第5項規定之適用範疇，惟上開規定恐因區域計畫法在114年4月30日嘎然而止失其附麗而國土計畫法施行在即，當有依法陳明予以變更之必要與實益。 3.次查本土地之3位共有人，囿因於未黯地政專業法令規章，以及行政相關程序之法規，實有委託專業人士代為申辦之實益與必要，特依行政程序法第24條第1、3項本文及第4項規定，出具書面委任書(詳附件3)，全權委託萬方地政士憑辦，併予敘明。 4.綜上所陳，依憲法第143條規定：「人民依法取得土地所有權，應受法律之保障與限制。」，憲法第15條關於人民財產權應予保障之規定，旨在確保個人財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害，俾能實現個人自由、發展人格及維護尊嚴。申請人懇請本件依法變更編定為城鄉發展地區第2類之2，實符憲法對於人民土地財產權保障之法制；如有行政程序法第17條第1項後段規定之情事者，懇請逕移付權責機關或單位(如貴府都發處國土計畫)，並依行政程序第71條本文規定，惠予送達通知予代理人，實感法便！



報部後受收受人陳案件參採情形(逕人1)

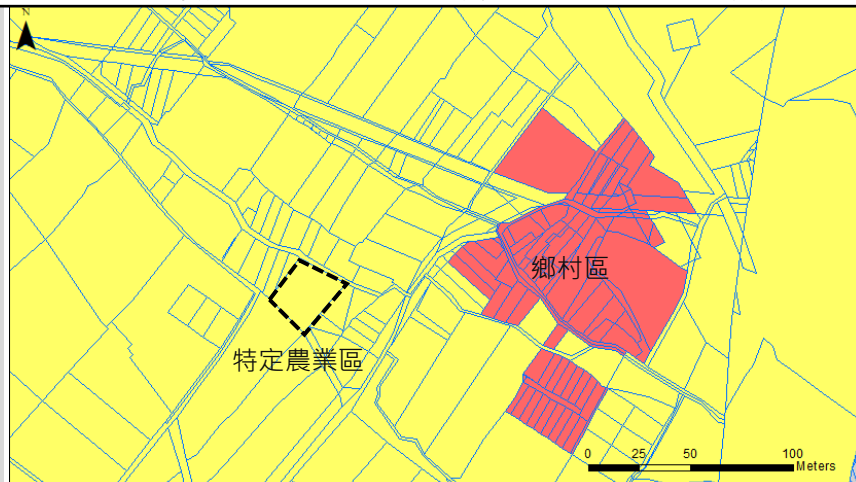
參採情形及理由

建議不予採納。

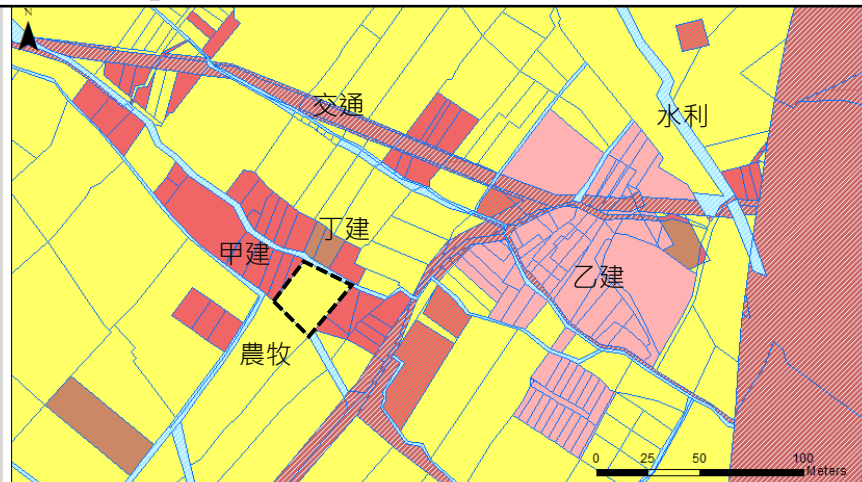
說明：

1. 本案陳情位置隆恩段703地號現行為非都特定農業區、農牧用地，公開展覽劃為城鄉發展地區第2類之3。
2. 陳情位置未符合依據全國國土計畫城鄉發展地區第2類之2之通案性劃設條件：「核發開發許可地區（除鄉村區屬農村社區土地重劃案件者、農業相關設施、特定專用區屬水資源設施案件者外）、屬依原獎勵投資條例同意案件或前經行政院專案核定免徵得區域計畫擬定機關同意案件，且具有城鄉發展性質者。」因此建議維持劃為城鄉發展地區第2類之3。

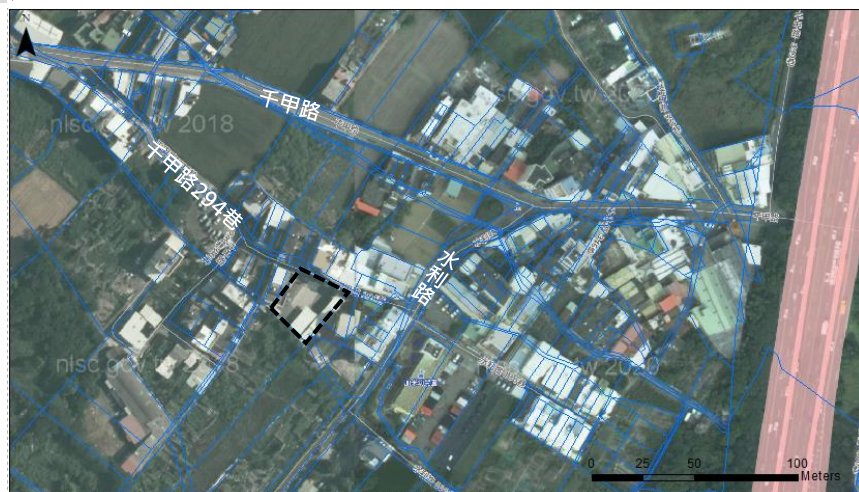
非都市土地分區圖



非都市編定圖



現況航照圖



本市國土功能分區圖(報部版草案)

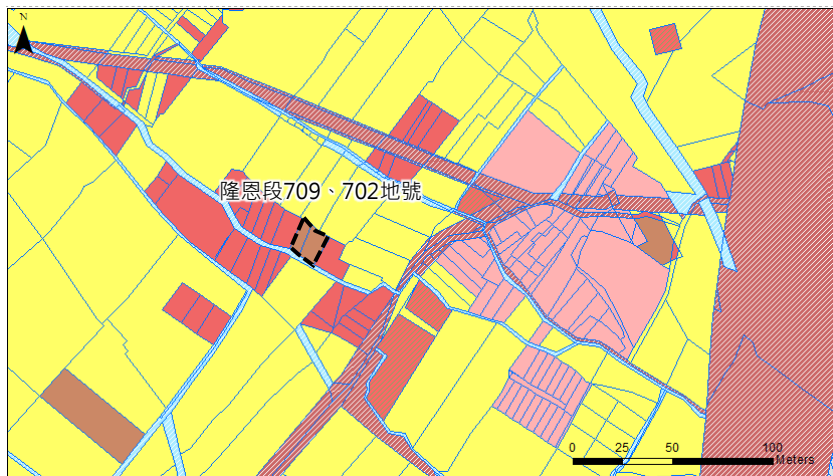


地籍線 陳情位置

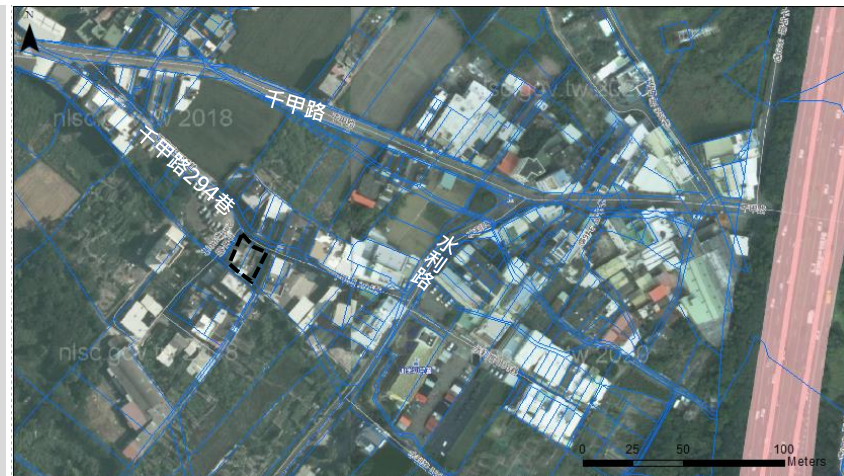
報部後受收受人陳案件參採情形(逕人2)

編號	人民或團體名稱	陳情位置	陳述理由事項
逕人2 (人24)	李○霖 等9人	隆 恩 段 702 709 地號	1.依據行政法第34條但書及國土功能分區及使用地繪製作業辦法第7條規定辦理，合先敘明。 2.查本件立地分別為隆恩段第702地號，其上有隆恩段第253建號，所有權人乃李○霖、李○霖、李○儒、李○筑、林○珠、鐘○芬等人【詳附件1】；而隆恩段第709地號，其上有隆恩段94建號，則其有所有權人又係李○川、李○霖、李○霖、李○儒、李○筑、李○玲、李○嫻等人【詳附件2】，隆恩段第702及709號等2筆土地【詳附件3】，坐落於毗鄰千甲段294巷路旁，早年已形成聚落【詳附件4】，屬原依區域計畫法劃定下列分區或用地，聚集面積達五公頃以上者之聚集之建築用地，且有城鄉發展地區符合之條件：都市成長管理、發展趨勢之關聯影響、公共建設計畫時程、水資源供應及電力、瓦斯、電信等維生系統完備性等情事，原編定城鄉發展地區第二類之3，除與實地情況嚴重不符外，更是嚴重滯礙社區發展莫此為甚；是以，有重新評估予以更正編定之必要與實益。 3.次查陳情變更編定之土地合計有九位共有人，囿因於未黯地政專業法令規章，以及行政相關程序之法規，實有委託專業人士代為申辦之實益與必要，特依行政程序法第24條第1、3項本文及第4項規定，出具書面委任書【詳附件5】，全權委託萬方地政士憑辦，併予敘明。 4.綜上所陳，依憲法第143條規定：「人民依法取得土地所有權，應受法律之保障與限制。」，憲法第15條關於人民財產權應予保障之規定，旨在確保個人財產之續存狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害，俾能實現個人自由、發展人格及維護尊嚴。申請人懇請本件依法變更編定為城鄉發展地區第2類之1或第2類之2，以符實際發展及憲法對於人民土地財產權保障之法制；如有行政程序法第17條第1項後段規定之情事者，懇請逕移付權責機關或單位(如貴府都發處國土計畫)，並依行政程序第71條本文規定，惠予送達通知予代理人，實感法便！

非都市編定圖



現況航照圖



報部後受收受人陳案件參採情形(逕人2)

參採情形及理由

建議不予採納。

說明：

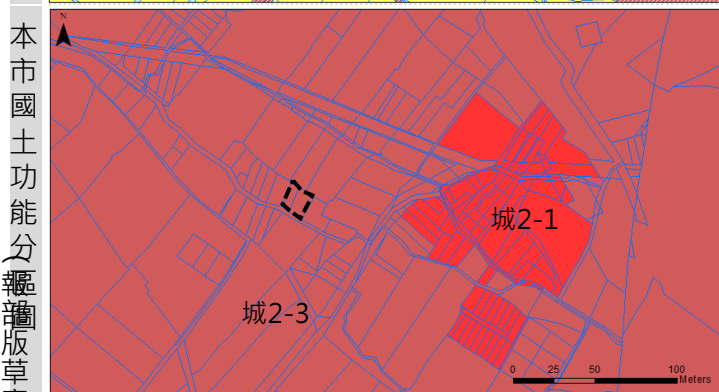
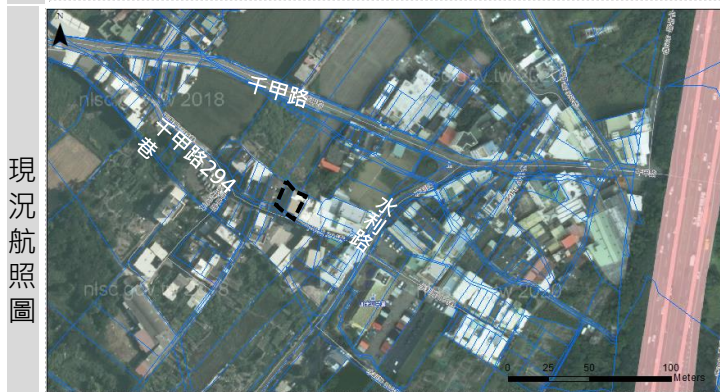
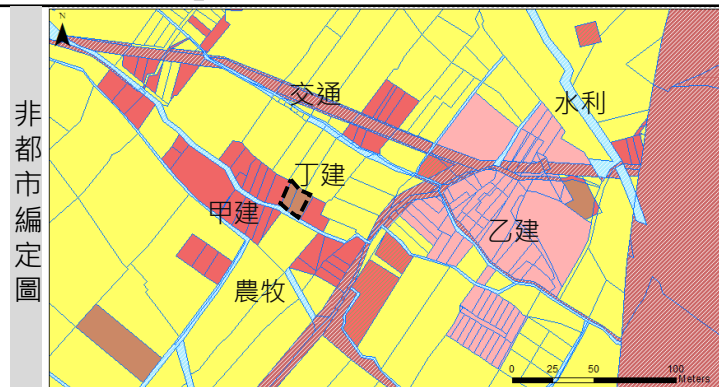
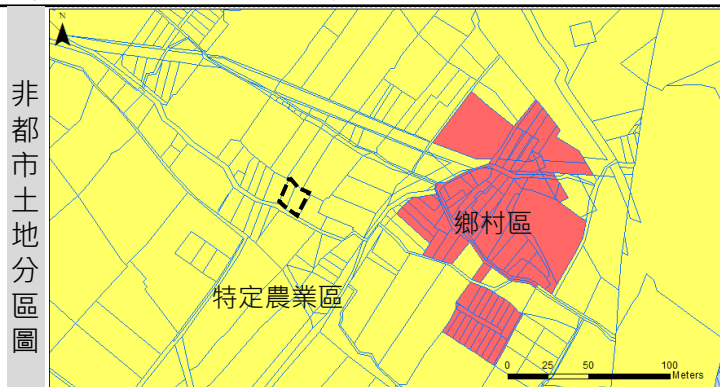
1. 本案陳情位置隆恩段702、709地號現行為非都特定農業區、丁種建築用地，公開展覽劃為城鄉發展地區第2類之3。

2. 陳情位置未符合劃為城鄉發展地區第2類之1原則：

(1) 依據全國國土計畫及訂定之通案性劃設條件，原依區域計畫法劃定之鄉村區，得劃為農業發展地區第4類或城鄉發展地區第2類之1，惟陳情之2筆土地並未符合劃設原則與條件。

(2) 另本市參酌110年8月10日內政部國土計畫審議會第18次會議鄉村區單元議題，訂定本市鄉村區單元納入及剔除通案性原則，惟陳情之2筆土地亦未符合可納入鄉村區原則。

3. 次查陳情位置未符合依據全國國土計畫城鄉發展地區第2類之2之通案性劃設條件：「核發開發許可地區（除鄉村區屬農村社區土地重劃案件者、農業相關設施、特定專用區屬水資源設施案件者外）、屬依原獎勵投資條例同意案件或前經行政院專案核定免徵得區域計畫擬定機關同意案件，且具有城鄉發展性質者。」因此建議維持劃為城鄉發展地區第2類之3。



地籍線 陳情位置

本市國土功能分區圖



簡報結束，敬請指教