

擬定新竹市國土計畫 規劃作業委託技術服務案

— 營建署第21次研商會議-新竹市國土計畫 —

壹、辦理進度

貳、成長管理計畫辦理情形說明

參、產業用地劃設及未登記工廠辦理情形

肆、新訂擴大都市計畫

伍、農地發展策略及宜維護農地面積及區位

陸、規劃過程目前遭遇困難及亟需有關單位協助事項

委託單位：新竹市政府

規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司

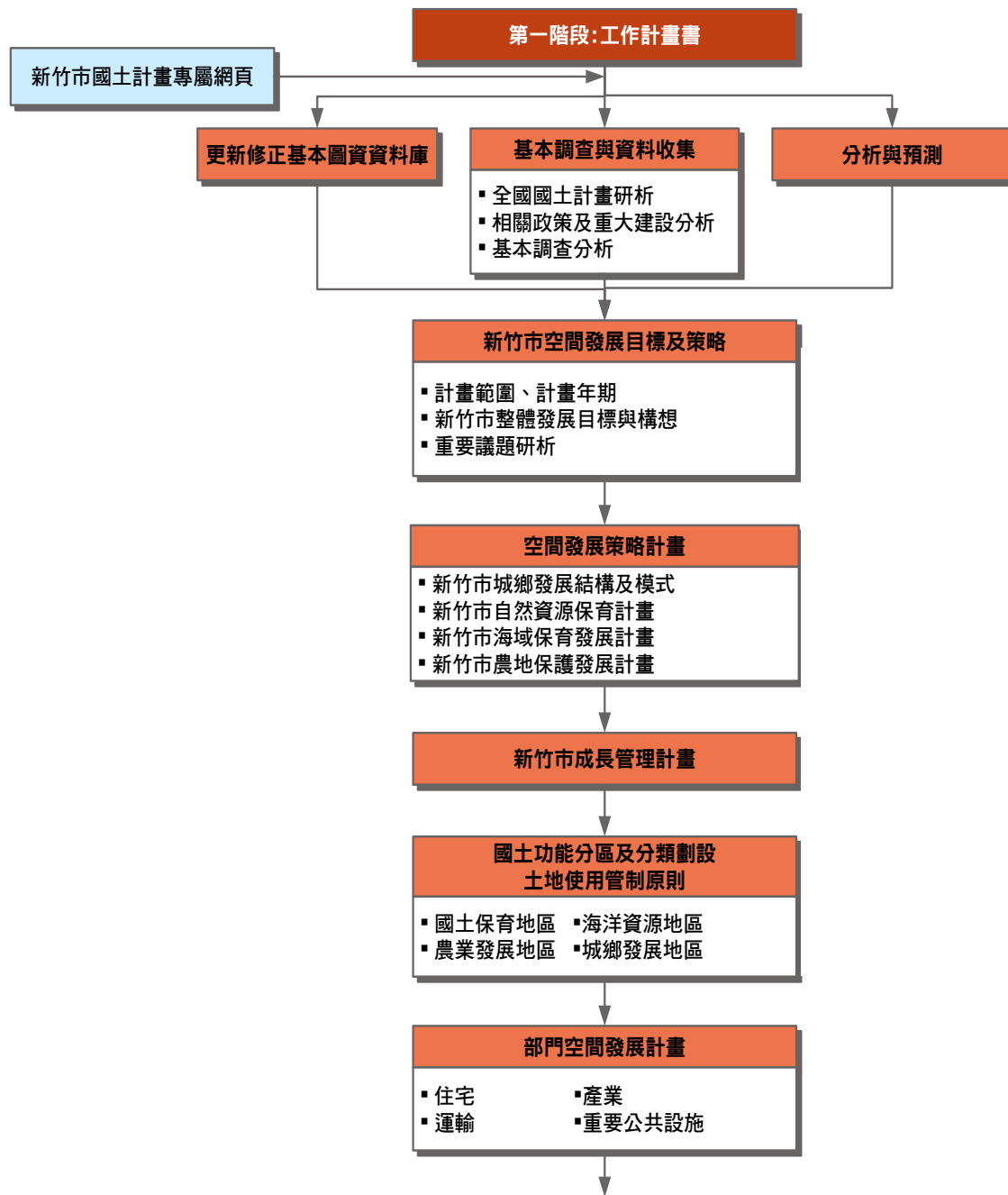
中華民國107年11月22日



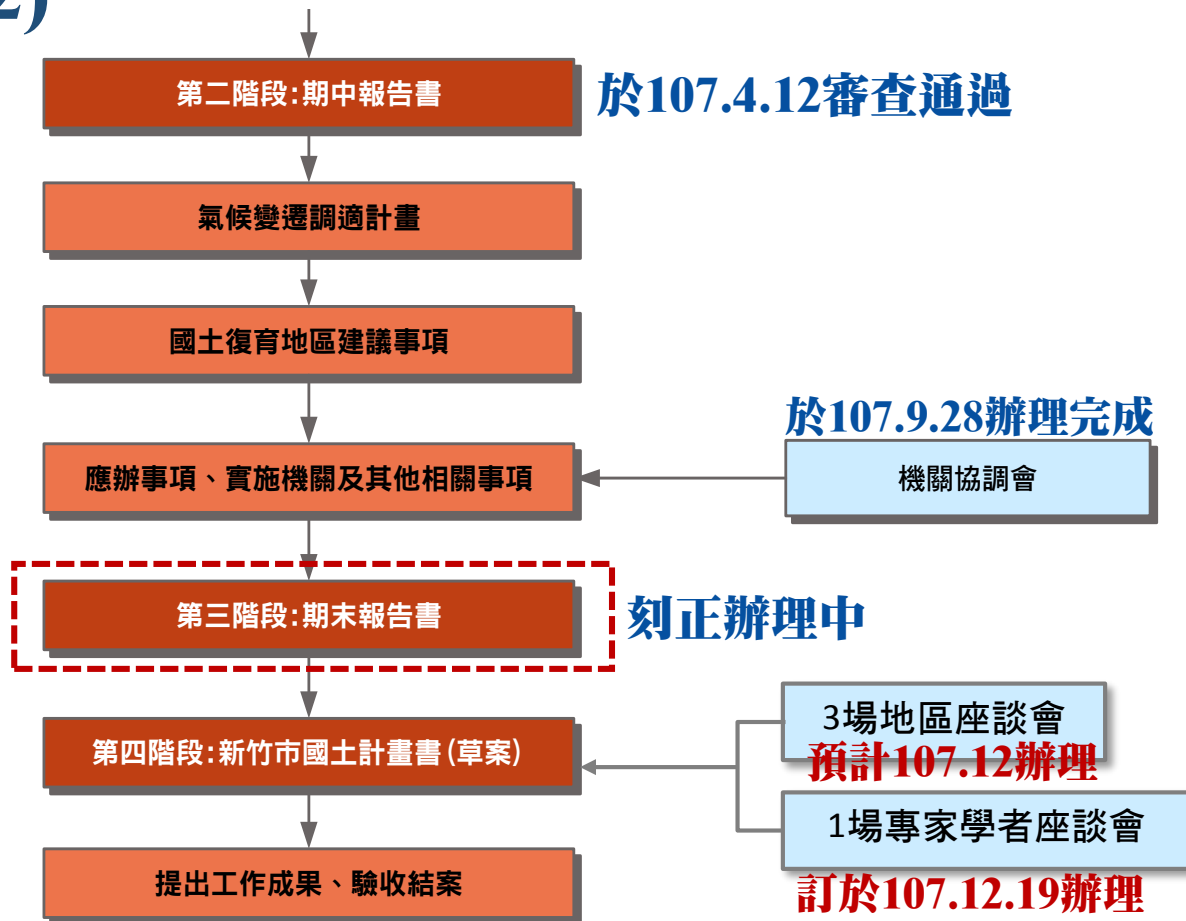
臺

新竹市國土計畫 辦理進度

❖ 工作流程(1/2)



❖ 工作流程(2/2)



❖ 後續推動期程規劃





貳

成長管理計畫 辦理情形說明

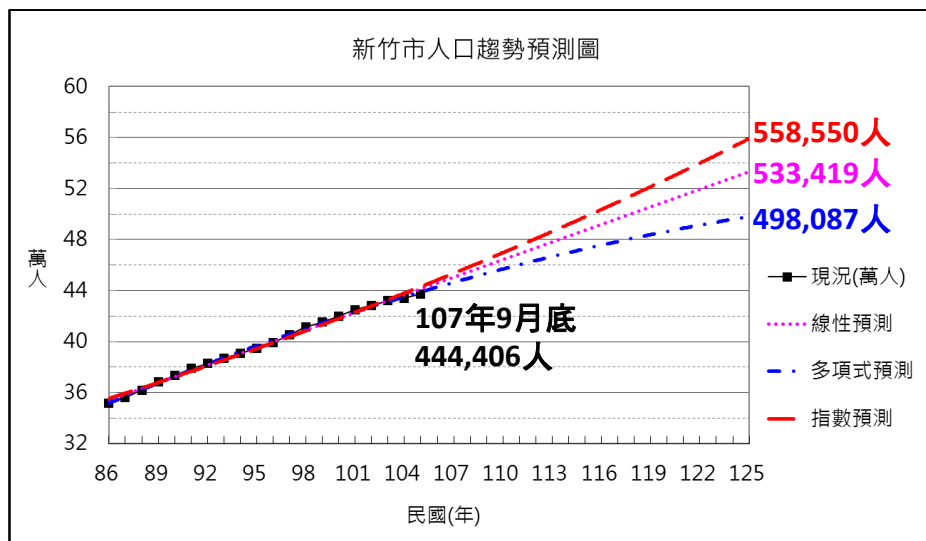
- 一、城鄉發展總量
- 二、成長區位
- 三、新竹市城鄉發展優先順序

❖ 上位與相關計畫指導

- 「新竹市區域計畫(規劃草案)」訂定新竹市115年計畫總人口為50萬人。
- 依據「新竹市全市轄區納入都市計畫都市發展總量評估與研究」，在水資源與竹科發展因子突破之情境下，新竹市人口總量將可容納約57.5萬人。

❖ 新竹市人口發展趨勢

- 新竹市自87年至106年人口趨勢，**歷年人口皆為正成長**，107年9月底新竹市總人口數為444,406人。
- 本計畫採趨勢預測，至125年間新竹市之人口仍維持正成長趨勢，總人口約將介於49.8萬至55.8萬人之間，**故將新竹市125年之計畫總人口訂為53萬人**。

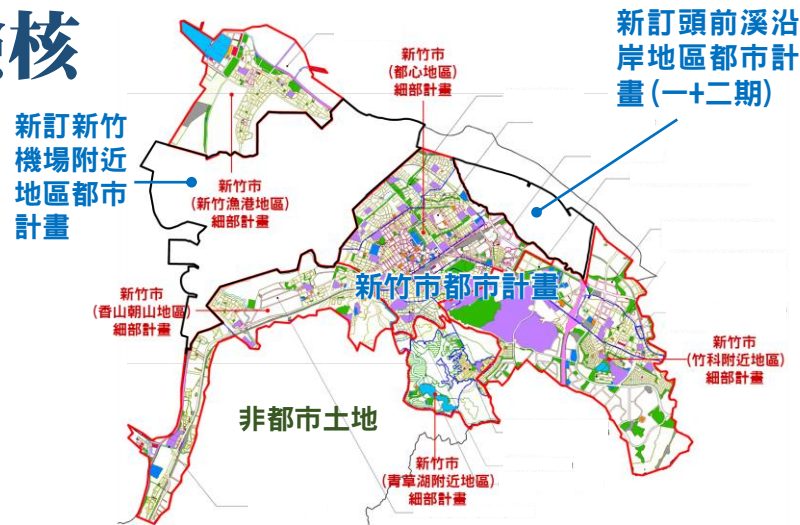


❖ 新竹市人口分派

地區		104年現況人口(人)	現行計畫人口(人)	現行計畫(建地)可容納人口(人)	區計(草案)115年計畫人口分派(人)	本次國土計畫125年計畫人口分派(人)	125年計畫人口調整考量因素
都市計畫區	新竹市都市計畫區	359,413	366,000	373,190	386,500	386,500	
新訂都市計畫及非都市土地	擬定新竹市都市計畫(頭前溪沿岸地區)(一期及二期)	8,464	--	8,814	35,000	51,000 (一期28,000) (二期23,000)	配合人口發展需求予以調整
	擬定新竹市都市計畫(新竹機場附近地區)	32,500	--	35,074	41,500	41,500	
	其他非都市土地	33,683	--	47,409	37,000	51,000	配合人口發展需求予以調整
	小計	74,647	--	91,297	113,500	143,500	
合計		434,060	--	464,487	500,000	530,000	

❖ 新竹市居住用地需求檢核

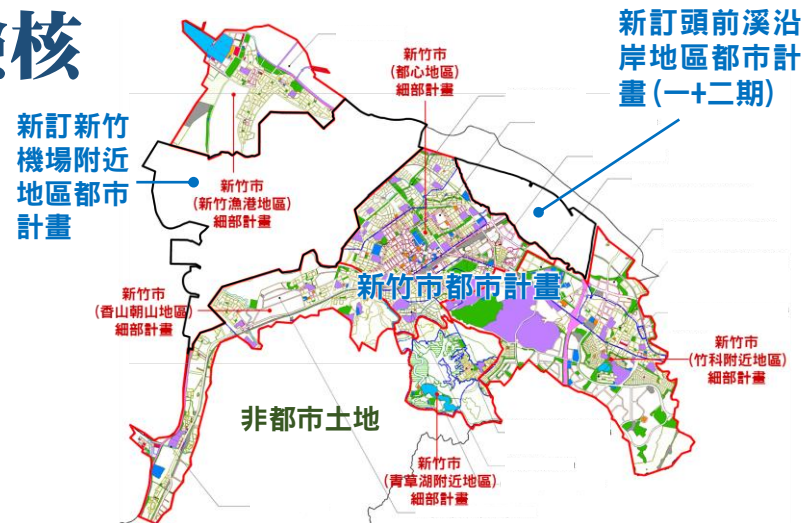
- 本計畫125年計畫人口訂為53萬人，較區域計畫115年計畫人口增加3萬人
- 現行都計區尚須增設住宅用地：
都心地區、香山朝山地區



地區		現行居住用地可容納人口(人)	本案125年計畫人口(人)	尚需新增住宅區可供居住人口(人)	尚需增設之住宅用地面積(公頃)	檢核說明及對策
現行都市計畫區	都心地區	194,996	200,000	5,004	15~17	雖現行計畫可容納人口不足，惟考量現況人口與計畫人口已相符，建議維持計畫人口數， <u>未來可透過都市更新、容積移轉等方式提高使用強度，以提供足夠住宅用地。</u>
	竹科附近地區	96,466	96,000	無須新增	無須新增	因可容納人口接近計畫人口，故無須新增
	香山朝山地區	38,036	47,000	8,964	34~37	未來可由 <u>農業區、工業區變更提供足夠住宅用地。</u>
	青草湖附近地區	15,576	16,000	424	無須新增	因可容納人口接近計畫人口，故無須新增
	新竹漁港地區	28,116	27,500	無須新增	無須新增	因可容納人口接近計畫人口，故無須新增
	小計	373,190	386,500	14,392	49~54	

❖ 新竹市居住用地需求檢核

- 新訂都計區尚須增設住宅用地: **新訂頭前溪地區、新訂機場地區、其他非都市土地**



地區		現行居住用地可容納人口(人)	本案125年計畫人口(人)	尚需新增住宅區可供居住人口(人)	尚需增設之住宅用地面積(公頃)	檢核說明及對策
新訂都市計畫及非都市土地	擬定新竹市都市計畫(頭前溪沿岸地區)	8,814	51,000	51,000	159~255	未來新訂頭前溪應劃設足夠之住宅用地(包括既有住宅聚落)，以符需求
	擬定新竹市都市計畫(新竹機場附近地區)	35,074	41,500	41,500	130~208	未來新訂機場應劃設足夠之住宅用地(包括既有住宅聚落)，以符需求
	其他非都市土地	47,409	51,000	3,591	11~22	未來新增建築用地面積上限為11~22公頃
	小計	91,297	143,500	52,203	300~485	

❖ 新竹市居住用地發展策略

- 尚須增設住宅用地:都心地區、香山朝山地區、新訂頭前溪地區、新訂機場地區。

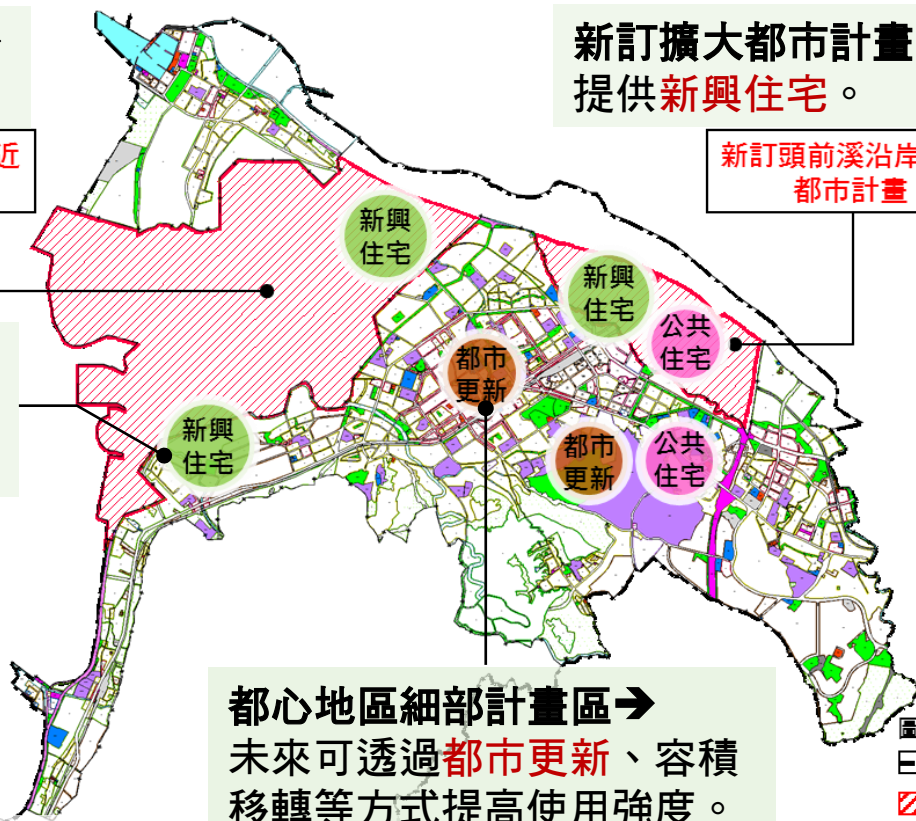
新訂擴大都市計畫→
提供**新興住宅**。

新訂新竹機場附近
地區都市計畫

香山朝山地區細部計畫區→
浸水牛埔地區農業區檢討變更，提供**新興住宅**。

新訂擴大都市計畫→
提供**新興住宅**。

新訂頭前溪沿岸地區
都市計畫



都心地區細部計畫區→
未來可透過**都市更新**、容積
移轉等方式提高使用強度。

● 提供公共住宅→

將採整合「住宅補貼」及「提供優質居住單元」雙軌方式同步進行

- ◆ 配合國家住宅及都市更新中心，興辦建功高中南側地區(原機32)都市更新計畫
- ◆ 都市更新捐贈
- ◆ 都市計畫變更回饋
- ◆ 強化國公有土地都更公共利益，興辦公共住宅

❖全國國土計畫指導原則

類型	優先順序	本市檢核結果
住商為主 型城鄉發展 優先順序	1.第一類城鄉發展地區 (1)推動都市更新之都市計畫地區及整體開發地區。 (2)都市計畫地區之低度發展或無效供給地區，按直轄市、縣(市)國土計畫之指導，重新檢討發展。 2.都市計畫農業區 應符合直轄市、縣(市)國土計畫對於農業區發展定位及構想，並應避免使用農業主管機關界定之優良農地 3.都市計畫、非都市鄉村區、開發許可地區邊緣地區 應避免使用農業主管機關界定之優良農地，並應整體規劃必要公共設施與運輸系統，以明確都市發展邊界避免新增交通建設造成都市蔓延。 4.新訂或擴大都市計畫地區。 5.其他申請使用許可之地區。	1.都市計畫區 •都市更新地區 •整體開發區 •閒置或低度利用工業區 •受污染農業區 2.新訂或擴大都市計畫區
產業地區 發展優先 順序	1.閒置工業區或產業園區 2.開發中工業區或產業園區 3.老舊工業區、產業園區、特定區之轉型或再開發利用 4.既有未登記工廠經輔導整體規劃地區 5.鄰近既有工業區或產業園區之城鄉發展地區使用許可 6.新訂或擴大都市計畫地區 7.其他城鄉發展地區使用許可	1.都市計畫區 •受污染農業區 2.新訂或擴大都市計畫區

三、新竹市城鄉發展優先順序

牛埔工業區
(低度利用工業區)

浸水牛埔農業區
(受汙染農業區)

香山工業區
(低度利用工業區)

新訂頭前溪沿岸
地區都市計畫

新訂機場附近
地區都市計畫

頂埔工業區
(低度利用工業區)

關埔二期
(整體開發區)

中油錦青
(整體開發區)

高峰里
(整體開發區)

新竹漁港

頭前溪

海山

南十八尖山

十八尖山

青草湖

玄奘、元培

清大、交、工研院

新竹科學園區

優先發展區

次優先發展區

都市計畫區

非都市土地

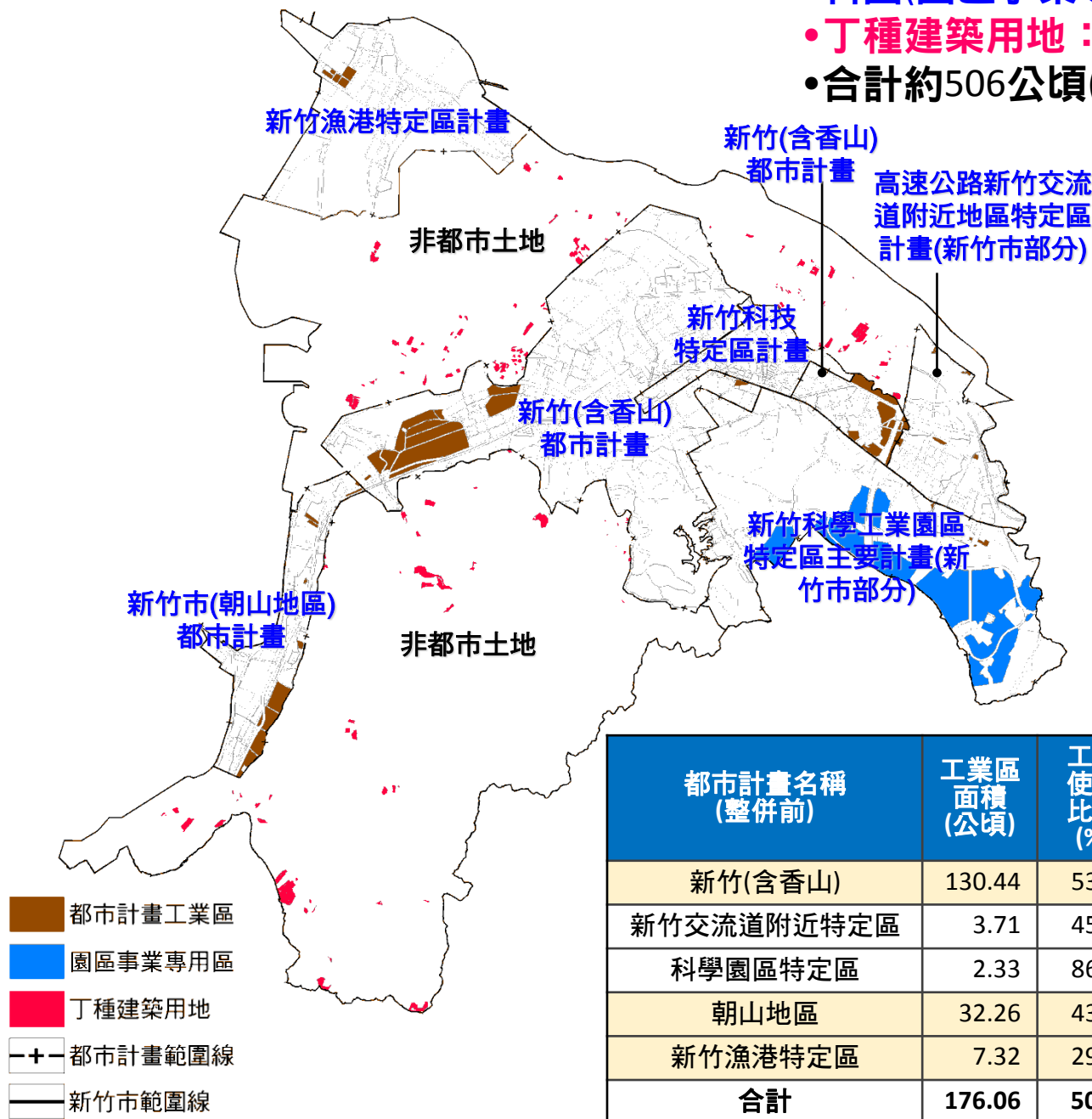


產業用地劃設及 未登記工廠辦理情形

- 一、產業用地使用概況
- 二、產業用地需求推估
- 三、產業用地劃設

❖ 新竹市產業用地發展概況

- 都市計畫工業區：176.06公頃
- 科園(園區事業專用區)：252.54公頃
- 丁種建築用地：77.82公頃
- 合計約506公頃(工業使用約420公頃)



都市計畫名稱 (整併前)	工業區 面積 (公頃)	工業 使用 比率 (%)	尚未利用 及其他使 用面積 (公頃)	尚未利用 土地面積 (公頃)
新竹(含香山)	130.44	53.30	60.91	29.22
新竹交流道附近特定區	3.71	45.82	2.01	0.14
科學園區特定區	2.33	86.27	0.32	0.11
朝山地區	32.26	43.45	18.24	16.33
新竹漁港特定區	7.32	29.37	5.17	5.17
合計	176.06	50.78	86.65	50.97

❖科學園區用地需求

- 依據全國國土計畫，科學工業園區至125年全國新增用地需求為1,000公頃(北部區域200公頃)，並以科學工業園區周邊整體生活圈土地為評估用地。
- 目前新竹科學園區(寶山用地)擴建計畫業經行政院107年9月核定，面積約32.72公頃，位屬「新竹科學工業園區特定區主要計畫-新竹縣轄部分(寶山鄉)」範圍內。
- 科管局表示本市「新竹科學工業園區特定區主要計畫(新竹市部分)」範圍目前尚無新增園區用地之需求，另配合竹科X計畫將於台肥科商區內納入3公頃作為園區用地。

❖未登記工廠辦理情形

- 截至107年11月14日本市列管未登記工廠家數為23家（12家位於農地），另有臨時工廠19家（8家位於農地）。
- 經濟部工業局107年11月7日邀集各地方政府召開「研商辦理補助地方政府清查未登記工廠相關事宜第2次會議」，初步規劃各地方政府於108年10月前完成農地未登記工廠清查作業，清查後將透過中央建置之圖資系統，針對本市未登記工廠分布情形進行「群聚分析」及「熱點分析」，作為國土規劃及工廠輔導政策之參考。

❖ 「二級產業用地」需求預測

- 依據營建署直轄市、縣(市)國土計畫規劃手冊(完稿)草案(107年10月)，本案採**二級產業用地需求總量推估方法(一)**推估。

【方法一】

參考經濟部就全國產業用地需求面積之推估方式，以實質產值方式推估。

$$\text{需求總量} = \frac{\text{製造業實質產值 (A)}}{\text{產業用地單位面積實質產值 (B)}}$$

利用時間序列模型推估至125年產業用地的土地單位面積產值 (土地使用效率)

利用所推估至125年國內實質經濟成長率，估算至125年的實質GDP、製造業實質產值

另新增產業用地總量，不包含倉儲業、未登記工廠、礦業、土石採取業等因設廠或擴廠所新增之需求面積，亦不包含配合其他中央產業政策、重大建設計畫所需要之新增產業用地面積。

A：製造業產值推估

年度	生產總額(萬元)
90	839,376,000
95	956,553,391
100	982,165,687
105	1,286,553,000

趨勢推估
(採對數成長模型)

125	1,423,832,463
-----	---------------

B：產業用地單位面積產值

近10年單位面積產值(萬元/公頃)

2,700,856

需求總量：A/B

106年產業用地
現況使用面積

420公頃

125年需求總量

527公頃

推計106-125用地需求增量：約107公頃

❖ 「二級產業用地」需求預測

【方法二】

本案依全國國土計畫指導新增產業用地增量(至民國125年全國新增產業用地需求為3,311公頃)，推估方式如下：

本市民國125年新增產業用地需求，依「製造業員工數佔臺灣地區之比例」、「製造業產值佔臺灣地區之比例」予以分派

新竹市製造業員工數 佔臺灣地區之比例	新竹市製造業產值 佔臺灣地區之比例
3.08%	3.97%

125年新增產業用地需求面積

約 102~131公頃
(3,311 × 3.08%) (3,311 × 3.97%)

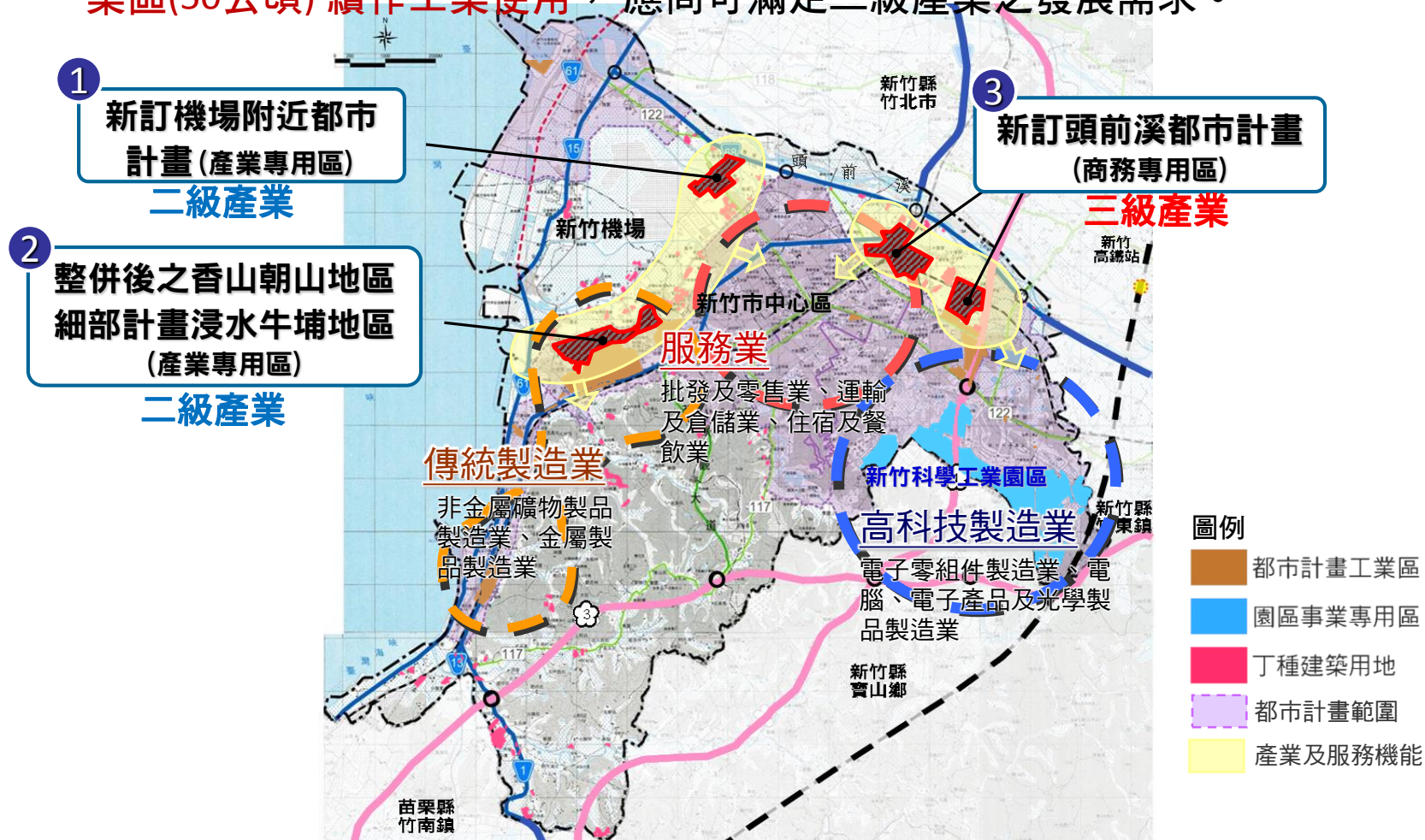
扣除閒置尚未利用工業區土地面積約51公頃

新竹市125年新增產業用地需求

約 51 ~ 80公頃

❖ 「二級產業用地」劃設

- 於「新訂機場附近都市計畫」劃設產業專用區並引進二級產業(面積約26公頃)。
- 於「整併後之香山朝山地區細部計畫」之浸水牛埔地區劃設產業專用區並引進二級產業(面積約50公頃)。
- 新設二級產業面積約76公頃，加計本市工業政策將鼓勵現行都計區閒置工業區(50公頃) 續作工業使用，應尚可滿足二級產業之發展需求。





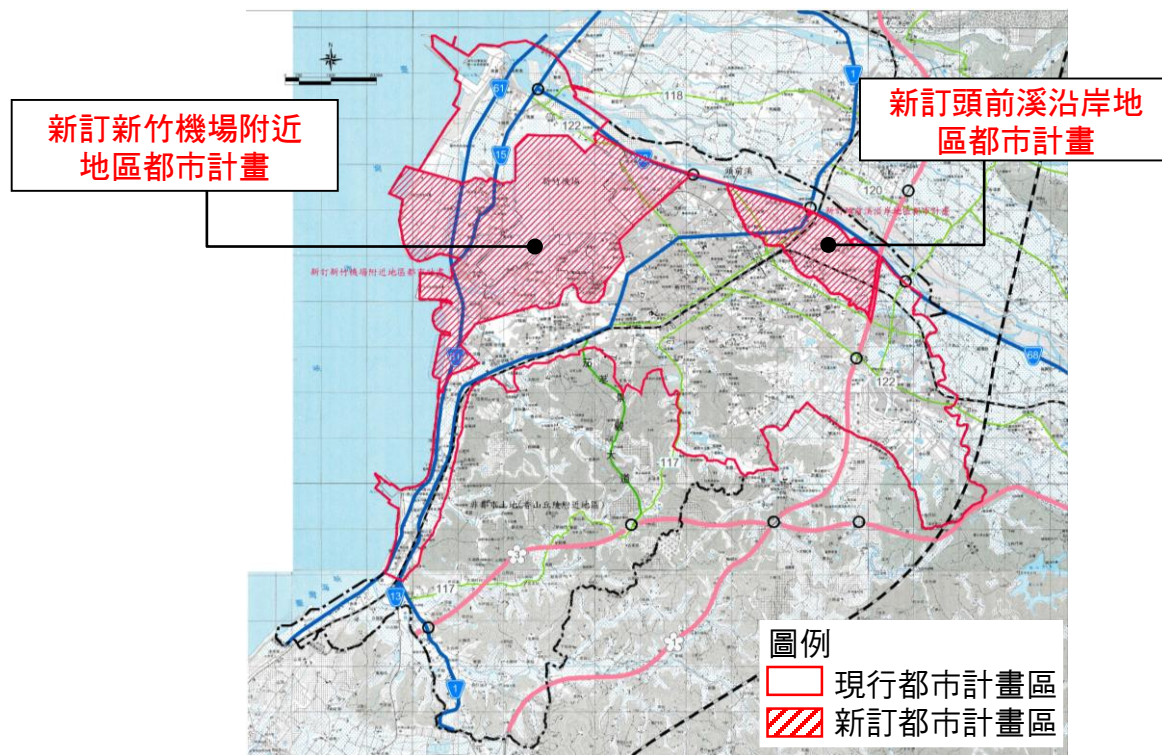
肆

新訂擴大都市計畫

❖新訂都市計畫-區位指認

- 參考「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」規定，考量新竹市重大建設計畫效益、重點人口成長地區、**行政院83年6月27日台83內字第24484號函同意新竹市全市轄區納入都市計畫等**，指認目標年125年新訂都市計畫優先區位。

都市機能分類	新訂都市計畫區位	面積(公頃)	可容納人口(人)
住商型	1.新訂頭前溪沿岸地區都市計畫	約379	51,000
	2.新訂新竹機場附近地區都市計畫	約1,718 (其中機場使用約598公頃)	41,500
	合計	約2,097	92,500



❖ 新訂都市計畫-規劃原則

- 位屬環境敏感地區之土地，應考量環境敏感特性規劃為保護、保育、或其他適當分區，並於土地使用分區管制規範合適開發強度、容許使用項目等規定。
- 如屬經農業主管機關認定為農業生產或經營地區，或經調查農地地主具有保留農地耕作意願者，需優先規劃為農業區。
- 公共設施規劃除符合基礎環境需求外，需強化防災、滯洪、生態等都市機能。
- 依據都市機能性質，規劃延續在地文化特色、發展紋理及自然地景之土地利用內容，並配合中央、地方重大建設效益，規劃為適當產業機能分區，以符合跨域整合加值方案政策。

新訂都市計畫	機能
新訂頭前溪沿岸地區都市計畫	於頭前溪與新竹市中心之間地區，配合台鐵六家線千甲站大眾運輸機能之建設效益及地方發展需求，合理配置 住宅及商務服務業 空間。
新訂新竹機場附近地區都市計畫	於新竹機場與新竹市中心之間地區，考量保存既有社區聚落空間紋理，配合交通動線系統，建構高品質之 居住、商務服務及產業 發展腹地。

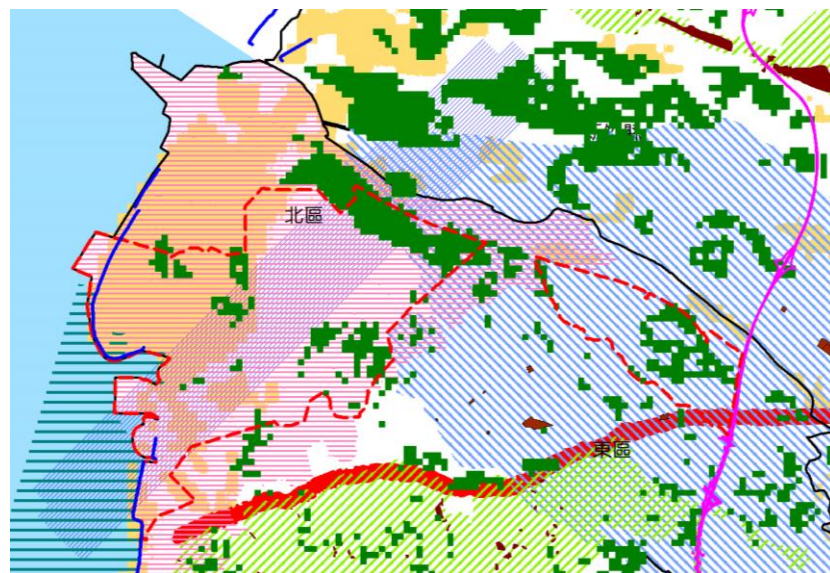
❖ 新訂都市計畫-環境敏感區套疊分析說明

新訂擴大都市計畫



圖例

- 河川及區域排水設施
- 野生動物重要棲息環境
- 野生動物保護區
- 森林(保安林)
- 古蹟保存區
- 飲用水水源水質保護區
- 水庫蓄水範圍
- 水庫集水區
- 新訂都市計畫區範圍



圖例

- 海域區
- 山坡地
- 自來水水質水量保護區
- 淹水潛勢地區
- 航空噪音防制區
- 軍事機場高度禁限建地區
- 優良農田敏感地
- 歷史建築
- 高速鐵路兩側限建地區
- 海堤
- 活動斷層地質敏感區
- 山崩與地滑地質敏感區
- 國家重要濕地
- 高速公路
- 新訂都市計畫區範圍

新訂都市計畫地區	環境敏感地區(第1級、第2級)套疊分析說明		
	分級	分布區位說明	開發因應
新訂頭前溪沿岸地區都市計畫	第1級	無。	未來如申請開發，應加強污水處理及防災等相關內容。
	第2級	主要位於頭前溪水系自來水水質水量保護區，局部位於航空噪音防制區及活動斷層(新竹斷層)、優良農田敏感地。	
新訂新竹機場附近地區都市計畫	第1級	局部位於河川及區域排水設施外(中央區域排水-客雅溪)。	未來如申請開發，應加強整地排水、污水處理、防災及開發量體強度等相關內容。
	第2級	主要位於淹水潛勢地區、航空噪音防制區及軍事機場高度禁限建地區，局部位於頭前溪水系自來水水質水量保護區、優良農田敏感地。	



伍

農地發展策略及 宜維護農地面積及區位

- 一、宜維護農地指認原則
- 二、宜維護農地面積及區位

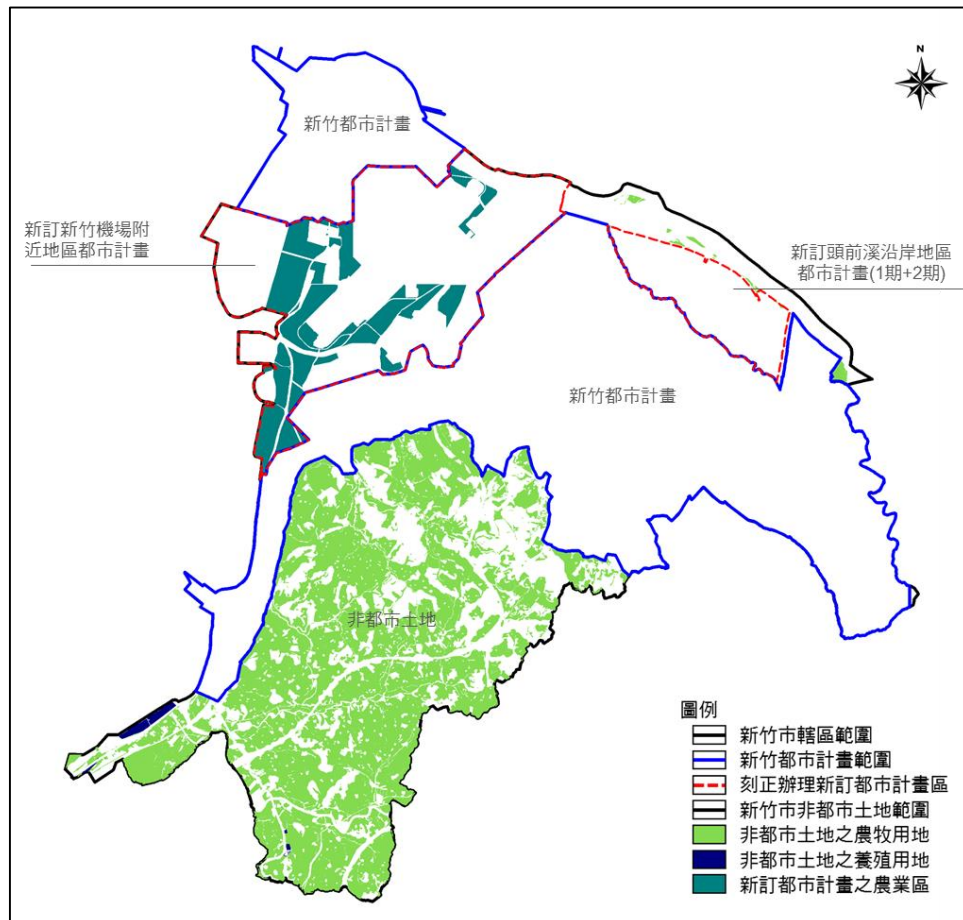
❖ 新竹市宜維護農地面積及區位

- 依全國國土計畫(公告實施版)指導，全國應維持供糧食生產之農地資源面積需求為74萬公頃至81萬公頃。考量農漁牧一級產業皆具有糧食生產功能，並以前開數量作為供糧食生產之農地需求總量。並參酌全國國土計畫(公展版)指導本市農地總量約為0.15萬公頃。
- 另依107年7月27日營建署研商會議結論 (略以)：「關於各直轄市、縣(市)「供糧食生產之農地」面積數量估算方式部分，建議以農業發展地區第一類~第三類之非都市農牧用地、養殖用地以及農業發展地區第五類計算為主…。」另依營建署直轄市、縣(市)國土計畫規劃手冊(完稿)草案(107年10月)(略以)：「農業需求總量之分布區位範圍內，應盤點位於環境敏感地區、國土保育地區、國土復育促進地區者之面積、區位…。」
- 爰此，本案參考營建署城鄉分署建議，以現行分區及用地編定為農牧用地、養殖用地及都市計畫農業區為基礎，並扣除預留供未來發展需求土地；再扣除符合國土保育地區第一類及第二類劃設條件之面積為原則，作為農地需求總量計算方式。

❖ 新竹市宜維護農地面積及區位指認

宜維護農地面積及區位

區位	
非都市土地農牧用地及養殖用地面積(不含二處刻正辦理新訂都市計畫區)	2,267公頃 (已扣除涉及國保1、2面積約8公頃)
+	
刻正辦理「新訂機場附近地區都市計畫」(草案)劃設之農業區	424公頃 (已扣除涉及國保1、2面積約0.2公頃)
農地總量面積 尚符合前開本市農地總量目標(為0.15萬公頃)。約佔全國農地總量0.36~0.33%。	2,691公頃



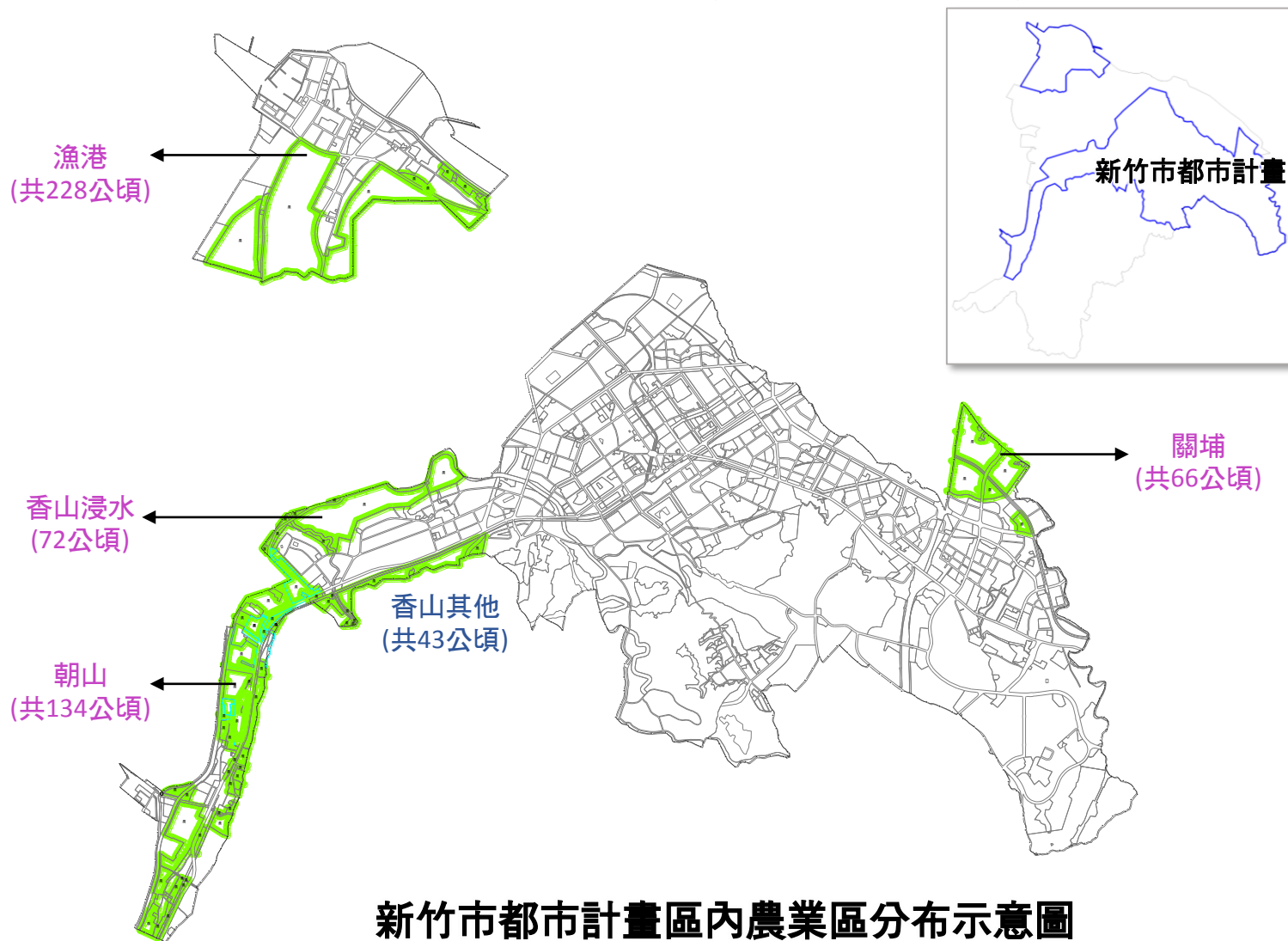
資料來源：行政院農委會農地資源空間規劃總顧問指導計畫之農業發展地區模擬分類劃設結果(106年)；新竹市政府地政處(106年)；本計畫整理。

註1：另考量本市政策指認現形都市計畫區內農業區為未來發展腹地，故不予納入農地總量計算(面積約545公頃)。

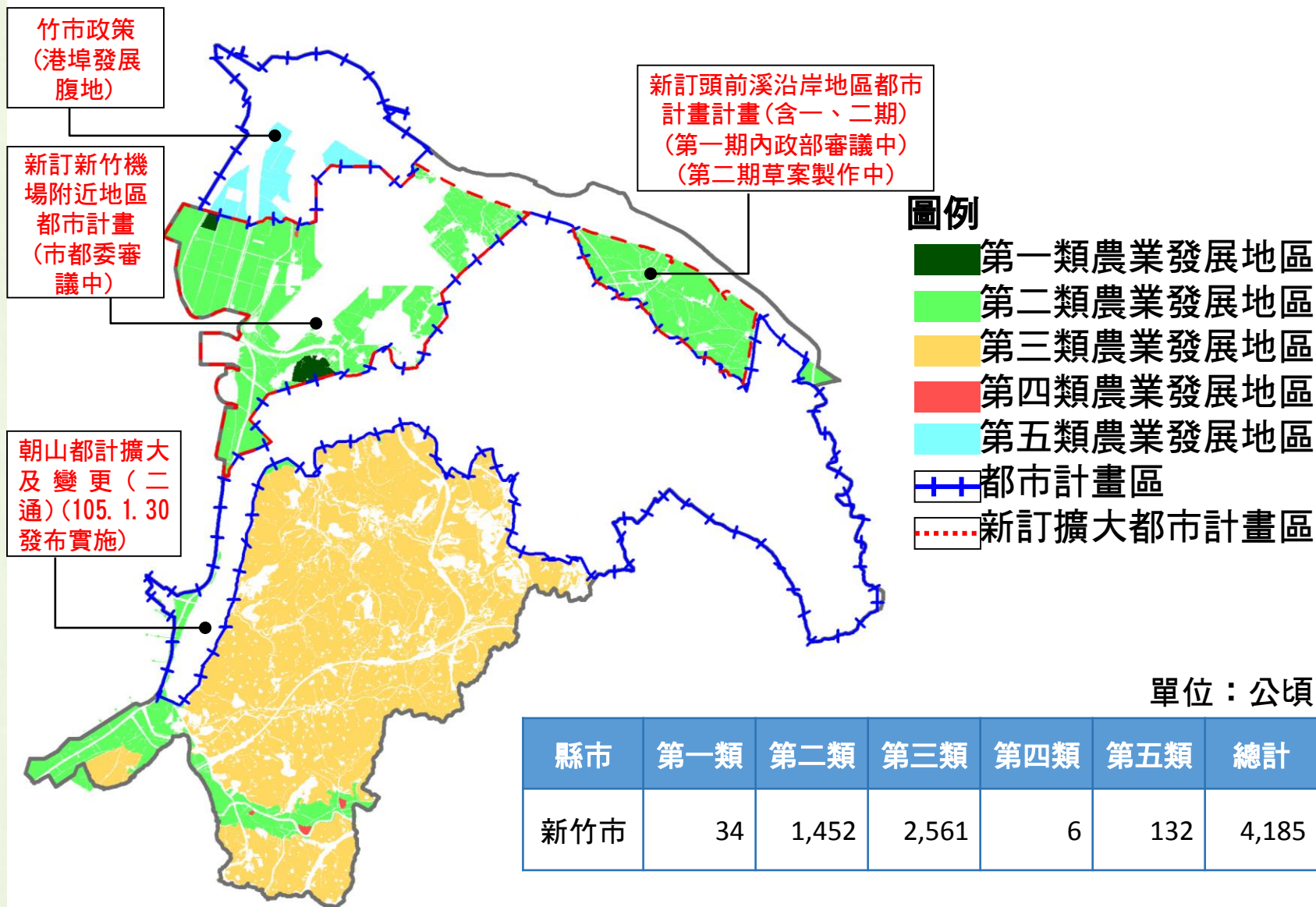
註2：本計畫區內農地面積涉及國保1、國保2條件之項目有飲用水取水口一定距離、保安林、野生動物重要棲息環境、野生動物保護區等。

❖ 現行都市計畫農業區之定位

- 現行都市計畫農業區除浸水地區之農業區經指認建議轉型作為可建築用地，其餘於本市政策指認都市計畫區內農業區為未來發展腹地，故不列入農地總量面積計算(面積約545公頃)。



❖ 農委會「106年度國土計畫法農業發展地區模擬分類劃設」之成果(惟其並未考量新竹市都市發展政策及都市計畫申請狀況)



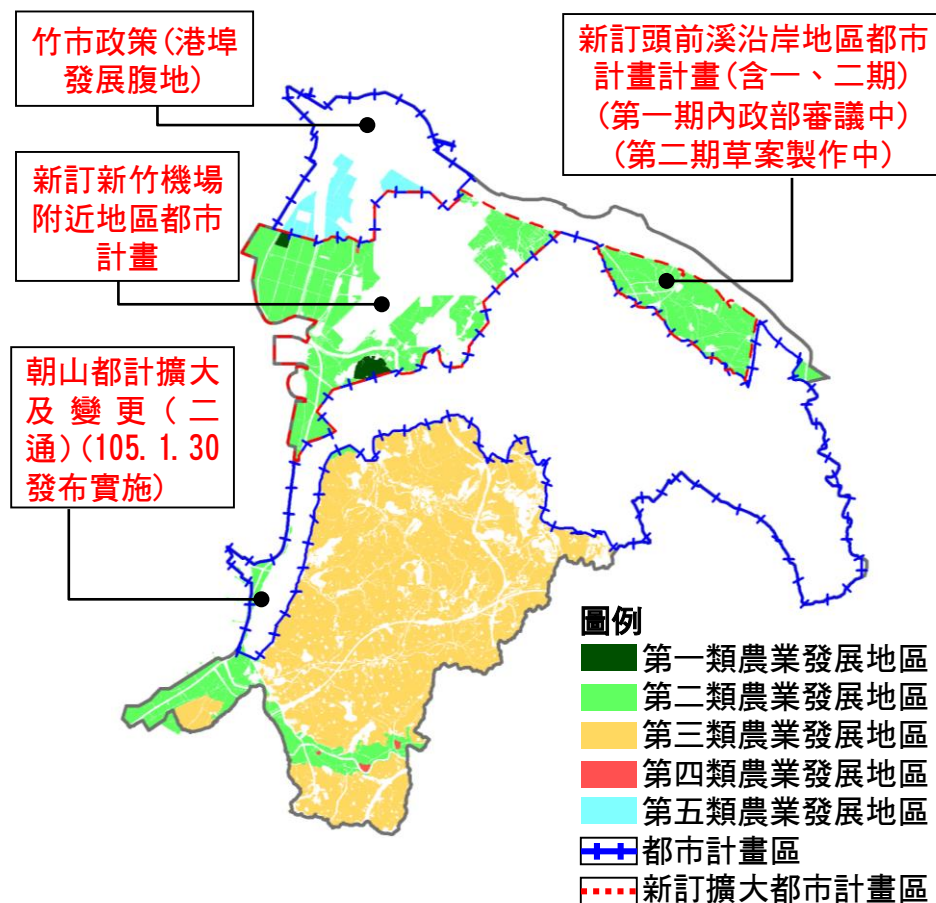


陸

**規劃過程目前遭遇
困難及亟需有關
單位協助事項**

❖ 本市農業發展分區劃設作業遭遇困境

- 目前本市產發處刻正依中央指導「**農業發展地區劃設條件**」，參考本市**都市發展政策及布局**，檢討調整「農委會106年度國土計畫法農業發展地區模擬分類劃設成果」作業中(因農委會並未補助規劃，完成時程可能延宕)。



❖ 未來功能分區與使用管制對既有權益影響尚須於地區座談會向民眾說明

- 民眾對未來功能分區劃設後所相對應之土地使用管制仍不清楚，將於後續地區座談會說明國土計畫全面實施後權益之影響。



簡報結束，謝謝指教！