

# 新竹縣政府誠摯邀請您共同參與

「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(第二次通盤檢討)-新竹縣轄部分(寶山鄉)(變更內容明細表新編號七)案」

公 開 展 覽 說 明 會

## 【公開展覽】

- 日期：民國111年5月2日起30天。
- 地點：新竹縣政府產業發展處、寶山鄉公所。

## 【說明會】

- 日期：民國111年5月19日(星期四)，下午2時整。
- 地點：新竹縣寶山鄉公所5樓會議室【新竹縣寶山鄉雙園路二段325號】



為因應嚴重特殊性傳染肺炎 ( COVID-19 ) 疫情，會議中請配戴口罩，如有發燒或咳嗽等不適症狀者，請勿參加會議。相關資料得至本縣都市計畫網(<https://urbanplan.hsinchu.gov.tw/>)「最新消息」或「都市計畫公展書圖」點選本計畫案名查詢。

## □ 計畫緣起

- ◆ 本計畫區位於「新竹科學工業園區特定區主要計畫-新竹縣轄部分(寶山鄉)」，80年發布之「新竹科學工業園區計畫 (第一次通盤檢討)案」中，考量本計畫區已於68年府農字第38242號函核准開發，後被劃為保護區，68年府農保字第4597號函通知停工造成損失，爰將本計畫區變更為住宅區(附帶條件)及道路用地(附帶條件)；附帶條件內容(略以)：「1.本住宅區應由土地權利關係人或開發者自擬細部計畫，...5.本住宅區應以整體開發方式開發，...，並於此等開發工程完工查驗合核後，始得發照建築。6.本住宅區之土地權利關係人或開發者應自本計畫發布實施日起二年內完成細部計畫法定程序，逾期應恢復為保護區。...」。
- ◆ 依110年9月14日內政部都市計畫委員會第998次會議決議(略以)：「...因涉及整體開發議題，由新竹縣政府依「都市計畫整體開發地區處理方案」有關規定，研提適當變更計畫內容，重新辦理公開展覽及說明會，提經新竹縣都委會審議後，再行報部提會討論。...」。據此，民國110年12月1日發布實施之「新竹科學工業園區特定區主要計畫(第二次通盤檢討) -新竹縣轄部分(寶山鄉) 案」仍維持本計畫區之分區及附帶條件內容，併為第二階段後續應辦事項之範圍。
- ◆ 綜上，本計畫依111年01月26日新竹縣第327次都市計畫委員會決議，由全部土地所有權人自行協調研提主要計畫變更內容及開發方案後，依內政部都市計畫委員會第998次會議決議辦理後續法定程序，以加速辦理附帶條件開發建設。

## □ 法令依據

都市計畫法第26條。

## □ 計畫範圍與面積

本計畫區位於新竹科學工業園區特定區主要計畫西側之住宅區(附帶條件)及其緊鄰之道路用地(附帶條件)，面積共計3.5150公頃。

公民或團體對「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(第二次通盤檢討)-新竹縣轄部分(寶山鄉) (變更內容明細表新編號七)案」意見表

陳情位置	土地標示：	段	小段	地號			
	門牌號碼：	鄉(鎮)(市)	村(里)	鄰			
		路(街)	段	巷	弄	號	樓

陳情理由	
------	--

建議事項	
------	--

是否出席都市計畫委員會

是

否

申請人或其代表：

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國

年

月

日

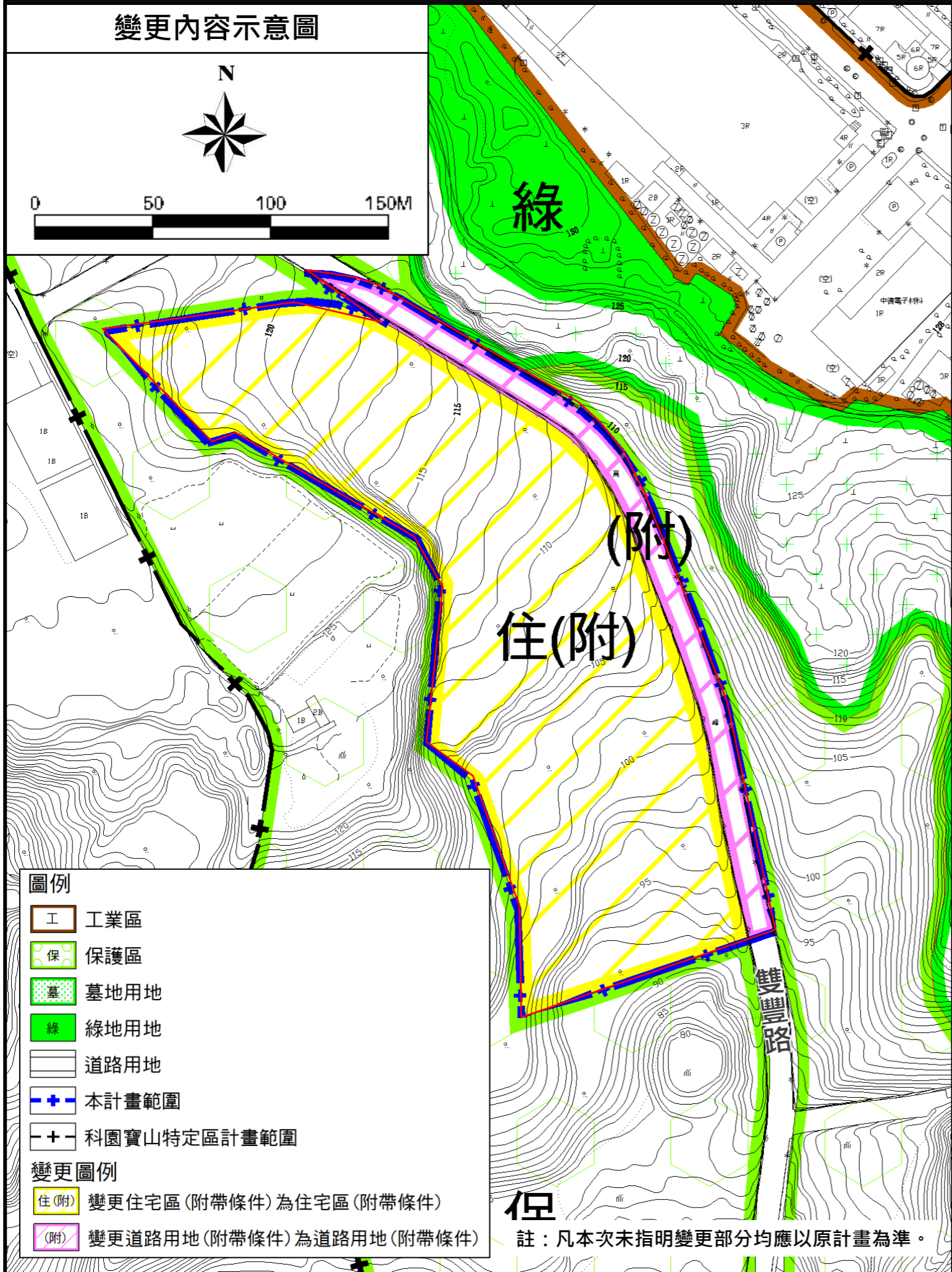
郵寄地址：302099新竹縣竹北市光明六路10號(新竹縣政府產業發展處城鄉發展科)

電 話：(03)5518101轉6212 江小姐

任何公民或團體對本計畫案如有意見，得於公開展覽期間內以書面載明姓名或名稱及地址，檢附繪有建議內容之相關位置圖向本府產業發展處提出。

# 變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(第二次通盤檢討)-新竹縣轄部分(寶山鄉) (變更內容明細表新編號七)案

變更內容示意圖



變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		現行計畫	新計畫(公頃)	
1	計畫區西側住宅區(附)及周邊道路用地(附)	<p>住宅區、道路用地</p> <p>附帶條件規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.本住宅區應由土地權利關係人或開發者自擬細部計畫。本地區係山坡地，地形複雜因此細部計畫內容除依都市計畫法第二十二條第一至六款規定外，尚應包括水土保持計畫(含整地及取棄土計畫排水系計畫、水土保持設施計畫、以及防災系統計畫)以及環境影響評估報告。本地區辦理細部計畫時，原始地形坡度超過百分之四十以上地區應保持原始地形面貌，不得開發，且日後建築時不得計入法定空地。</li> <li>2.本地區應有一處以上之聯外道路，聯外道路、社區內道路與公共設施應由土地權利關係人或開發者負責取得土地與開闢。</li> <li>3.本住宅區內建築物之建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得超過百分之一百二十。</li> <li>4.本住宅區如無法取得聯外道路土地所有權或使用權或自來水供應、排水系統、污水處理、電力及垃圾等公共設施與公用設備服務無法配合不許開發建築。</li> <li>5.本住宅區應以整體開發方式開發，開發時應先從事整地設置水土保持設施、興闢聯外道路及其他必要公共設施並於此等開發工程完工查驗合格後，始得發照建築。</li> <li>6.本住宅區之土地權利關係人或開發者應自本計畫發布實施日起二年內完成細部計畫法定程序，逾期應恢復為保護區。又自細部計畫發布實施日起二年內，土地權利關係人或開發者應申請開發，取得雜項執照，逾期仍應恢復為保護區。</li> </ol>	<p>住宅區(3.0941公頃)，道路用地(0.4209公頃)</p> <p>附帶條件：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.應另行擬定細部計畫，得採捐贈公共設施用地或採市地重劃方式辦理整體開發。</li> <li>2.依據「新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」，本案負擔公共設施比例至少為35%。</li> <li>3.辦理細部計畫時，原始地形坡塊圖平均坡度超過40%以上地區，除計畫道路外應維持原始地貌，不得開發利用；坡塊圖上平均坡度在30%至40%之地區，以作為開放性之公共設施使用為限，不得建築使用。上開原始地形係以「96年都市計畫重製檢討案之法定地形圖」為認定依據。</li> <li>4.住宅區之建蔽率不得超過40%，容積率不得超過120%。</li> <li>5.整體開發採捐贈公共設施用地或市地重劃方式辦理，其規定如下：                     <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)採捐贈公共設施用地方式辦理時，應於本次通盤檢討核定前與縣政府簽訂協議書，納入計畫書內以利執行，並自本計畫第二次通盤檢討發布實施日起四年內完成公共設施開闢及捐贈，否則應依都市計畫法定程序辦理檢討恢復為保護區。</li> <li>(2)採市地重劃方式辦理時：                             <ol style="list-style-type: none"> <li>A.應俟新竹縣都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。</li> <li>B.委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者應依都市計畫法定程序辦理檢討恢復為保護區。</li> </ol> </li> </ol> </li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.本案為80年7月25日公告「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案附帶條件變更為住宅區(附帶條件)及道路用地(附帶條件)。</li> <li>2.考量原計畫附帶條件整體開發規定係80年發布實施內容，其時空背景與法令規定皆有更正，為顧及民眾權益，本次參酌內政部有關「都市計畫整體開發地區處理方案」對策，增加本案整體開發範圍得採捐贈公共設施用地或市地重劃方式辦理，並參酌「新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」規定本案變更回饋公共設施比例至少為35%，其中採市地重劃方式，則依新竹縣整體開發區採市地重劃及其完成期限通案原則規定辦理。</li> <li>3.經查本案範圍於71年施工整地後空拍套繪圖(林務局農林航空測量所74-75年間調查測繪)與96年都市計畫圖重製檢討案係以92年測繪地形圖為基本圖，兩者差異不大。考量本案於68年確已合法申請整地在案，為確保民眾權益，本次增加得以「96年都市計畫重製檢討案之法定地形圖」為本案原始地形認定，避免原附帶條件「1、...本地區辦理細部計畫時，原始地形坡度超過40%以上地區應保持原始地貌，不得開發」乙節，衍生認定原始地形疑義，以致影響後續業務執行。</li> <li>4.本案原計畫之附帶條件「2.本地區應有一處以上之聯外道路，聯外道路、社區內道路與公共設施應由土地權利人或開發者負責取得土地與開闢。」乙節，由於原計畫附帶條件之道路用地部分路段屬於科園寶山特定區二通(一階)變更明細表核定編號第七案，且該道路已由政府編列預算開闢，加以住宅區(附帶條件)現況已鄰接政府先行開闢之12米道路(鄰接路段面積0.4209公頃)，故附帶條件整體開發範圍係包括住宅區(附帶條件)(面積3.0941公頃)及道路用地(附帶條件)(面積0.4209公頃)，並同時載明本案住宅區(附帶條件)及道路用地(附帶條件)之面積。另因道路用地(附帶條件)現況已開闢，爰不受「原始地形坡度超過40%以上地區應保持原始地貌，不得開發」規定之限制。</li> <li>5.原計畫附帶條件內容涉及應進行水土保持計畫、環境影響評估等事項，本次一併刪除，回歸依相關法規辦理。</li> <li>6.其他涉及相關法規事項者，依其規定辦理。</li> </ol>