

變更新竹科學工業園區特定區（新竹縣轄部  
份）（園區三路、五路地區）細部計畫書

擬定機關：新 竹 縣 政 府  
申請變更：科 學 工 業 園 區 管 理 局  
中 華 民 國 九 十 七 年 六 月

## 新 竹 縣 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更新竹科學工業園區特定區(新竹縣轄部份)(園區三路、五路地區)細部計畫書	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款	
變 更 都 市 計 畫 機 關	新竹縣政府	
申 請 變 更 都 市 計 畫 之 機 關 名 稱	科學工業園區管理局	
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公 開 展 覽	民國 97 年 4 月 10 起至 97 年 5 月 9 日 止計 30 天
	公 開 展 覽 說 明 會	民國 97 年 4 月 27 日(星期日)下午二 時於「寶山鄉公所綜合大禮堂(雙溪國 小內)」舉辦
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	共一件，見附錄八	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	縣 級	新竹縣都市計畫委員會民國 97 年 5 月 19 日第 224 次會議審議通過

# 目 錄

壹、緣起.....	1
貳、法令依據 .....	1
參、變更範圍與面積 .....	2
肆、現行都市計畫概要 .....	4
一、發布實施經過 .....	4
二、計畫位置、範圍及面積 .....	4
三、計畫年期 .....	4
四、土地使用計畫 .....	4
五、公共設施計畫 .....	4
伍、發展現況分析 .....	7
一、自然環境 .....	7
二、土地使用 .....	7
三、土地權屬 .....	7
四、交通運輸 .....	7
陸、變更計畫內容 .....	10
一、變更理由 .....	10
二、變更內容 .....	10
附件一、變更新竹科學工業園區特定區（新竹縣轄部份）（園區三路、五路地區）細部計畫土地使用分區管制要點	
附錄一、園區三五路沿線用地安置措施	
附錄二、辦理依據函文（都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款）	
附錄三、辦理依據函文（新竹縣政府中華民國 97 年 1 月 25 日府徵字第 0970008444 號、及新竹縣政府中華民國 97 年 2 月 1 日府工都字第 0970017212 號）	

- 附錄四、發布實施「擬定新竹科學工業園區特定區(新竹縣轄部份)  
(園區三路、五路地區)細部計畫」函文
- 附錄五、新城斷層位置與說明
- 附錄六、變更範圍地籍清冊
- 附錄七、擬定新竹科學工業園區特定區(新竹縣轄部份)(園區三  
路、五路地區)細部計畫書土地使用分區管制要點(95  
年12月28日公告實施)
- 附錄八、人民或團體陳情意見綜理表
- 附錄九、新竹縣都市計畫委員會第224次會議紀錄

## 表 目 錄

表 1	擬定新竹科學工業園區特定區（新竹縣轄部份）（園區三路、五路地區）細部計畫土地使用面積分配表.....	5
表 2	變更內容明細表.....	10
表 3	變更新竹科學工業園區特定區（新竹縣轄部份）（園區三路、五路地區）細部計畫土地使用分區管制要點變更前後對照表.....	11

## 圖 目 錄

圖 1	變更計畫位置示意圖.....	3
圖 2	擬定新竹科學工業園區特定區（新竹縣轄部份）（園區三路、五路地區）細部計畫示意圖.....	6
圖 3	土地使用現況示意圖.....	8
圖 4	土地權屬示意圖.....	9

## 壹、緣起

新竹科學工業園區自民國 69 年成立以來，一直扮演著帶動經濟發展的重要地位，時至今日，其仍為我國經濟命脈的重要一環。考量園區未來整體產業發展需求及目前園區工業區使用面積實已飽和且不足之情形，復以解決特定區內已開發區與邊緣未開發之保護區、農業區因發展不一，造成景觀、環保、交通等問題，新竹科學工業園區管理局特針對區位條件良好、但尚未開發之園區三、五路南側沿線土地進行重新規劃調整，並辦理土地使用檢討規劃研究，增設產業發展與相關生產性服務設施用地，並改善沿路環境景觀，使未來園區整體產業發展環境更為完善。

因應產業發展至今，土地使用調整過程亦須兼顧原住戶的空間需求。故科學工業園區管理局特將本計畫區規劃供園區三、五路沿線原住戶安置使用（安置措施詳見附錄一），惟安置戶數眾多，且計畫區內既有道路（雙園路）管線複雜以致安置空間受限，為合理地創造產業發展、更公平地保障公眾利益、更有效地維護科學工業園區治安，本計畫擬變更細部計畫中園區服務區之土地使用分區管制要點，以提供更多安置空間予園區三、五路之民眾使用。

## 貳、法令依據

一、都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款（見附錄二）

二、依據新竹縣政府中華民國 97 年 1 月 25 日府徵字第 0970008444 號、及新竹縣政府中華民國 97 年 2 月 1 日府工都字第 0970017212 號辦理（見附錄三）

## 參、變更範圍與面積

本變更位置係位於「擬定新竹科學工業園區特定區（新竹縣轄部份）（園區三路、五路地區）細部計畫」東側之園區服務區。其範圍北臨園區三路，南至細部計畫公園用地、停車場用地，西臨中山高速公路路側綠地，東至特五號道路為界，計畫面積約 2.1927 公頃（詳圖 1 所示）。

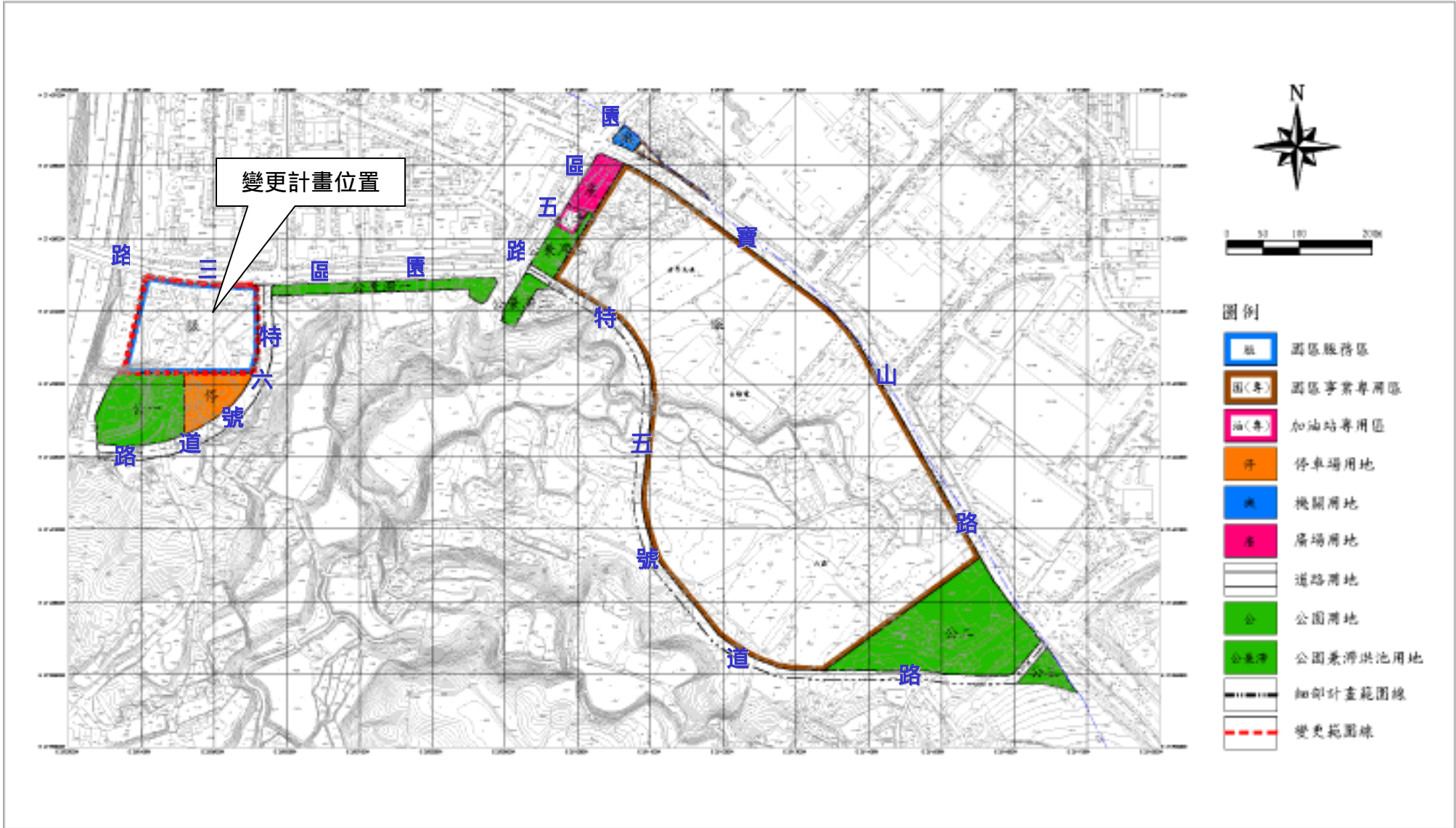


圖 1 變更計畫位置示意圖



## 肆、現行都市計畫概要

### 一、發布實施經過

「擬定新竹科學工業園區特定區（新竹縣轄部份）（園區三路、五路地區）細部計畫」於民國 95 年 12 月 28 日發布實施（見附錄四）。計畫之擬定乃順應新竹科學工業園區產業及現況發展需求，解決新竹科學工業園區特定區內已開發區與邊緣未開發之保護區、農業區發展不一，造成景觀、環保、交通等衝擊，故針對園區三、五路南側沿線土地進行重新規劃調整。

### 二、計畫位置、範圍及面積

本計畫區位處新竹縣市交界處，新竹科學工業園區特定區中央偏南側，其範圍北臨園區三路、園區五路，南至主要計畫特六號計畫道路、保護區及特五號計畫道路，西臨中山高速公路路側綠地，東至寶山路及農業區為界，計畫面積約 31.5282 公頃（包含新竹市部份 0.8425 公頃及新竹縣部份 30.6857 公頃）。本細部計畫區為前開範圍新竹縣部份。

### 三、計畫年期

以民國 110 年為計畫目標年。

### 四、土地使用計畫

現行都市計畫中劃設園區事業專用區 20.7083 公頃、園區服務區 2.1927 公頃、加油站專用區 0.1026 公頃，土地使用分區面積總計為 23.0036 公頃（詳表 1、圖 2 所示）。

### 五、公共設施計畫

現行都市計畫中劃設機關用地 0.0799 公頃、公園用地 3.7780 公頃、公園兼滯洪池用地 0.9773 公頃、廣場用地 0.3157

公頃、停車場用地 0.5390 公頃、道路用地 1.9922 公頃，公共設施用地面積總計為 7.6821 公頃（詳表 1、圖 2 所示）。

表 1 擬定新竹科學工業園區特定區（新竹縣轄部份）（園區三路、五路地區）細部計畫土地使用面積分配表

項 目		面積（公頃）	估計畫面積百分比（%）
土地 使用 分區	園 區 服 務 區	2.1927	7.15
	加 油 站 專 用 區	0.1026	0.33
	園 區 事 業 專 用 區	20.7083	67.49
	小 計 （ 1 ）	23.0036	74.97
公共 設施 用地	機 關 用 地	0.0799	0.26
	廣 場 用 地	0.3157	1.03
	公 園 用 地	3.7780	12.31
	公 園 兼 滯 洪 池 用 地	0.9773	3.18
	停 車 場 用 地	0.5390	1.76
	道 路 用 地	1.9922	6.49
	小 計 （ 2 ）	7.6821	25.03
合 計 （ 1 ） + （ 2 ）		30.6857	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準

資料來源：擬定新竹科學工業園區特定區（新竹縣轄部份）（園區三路、五路地區）細部計畫書（95 年 12 月 28 日）

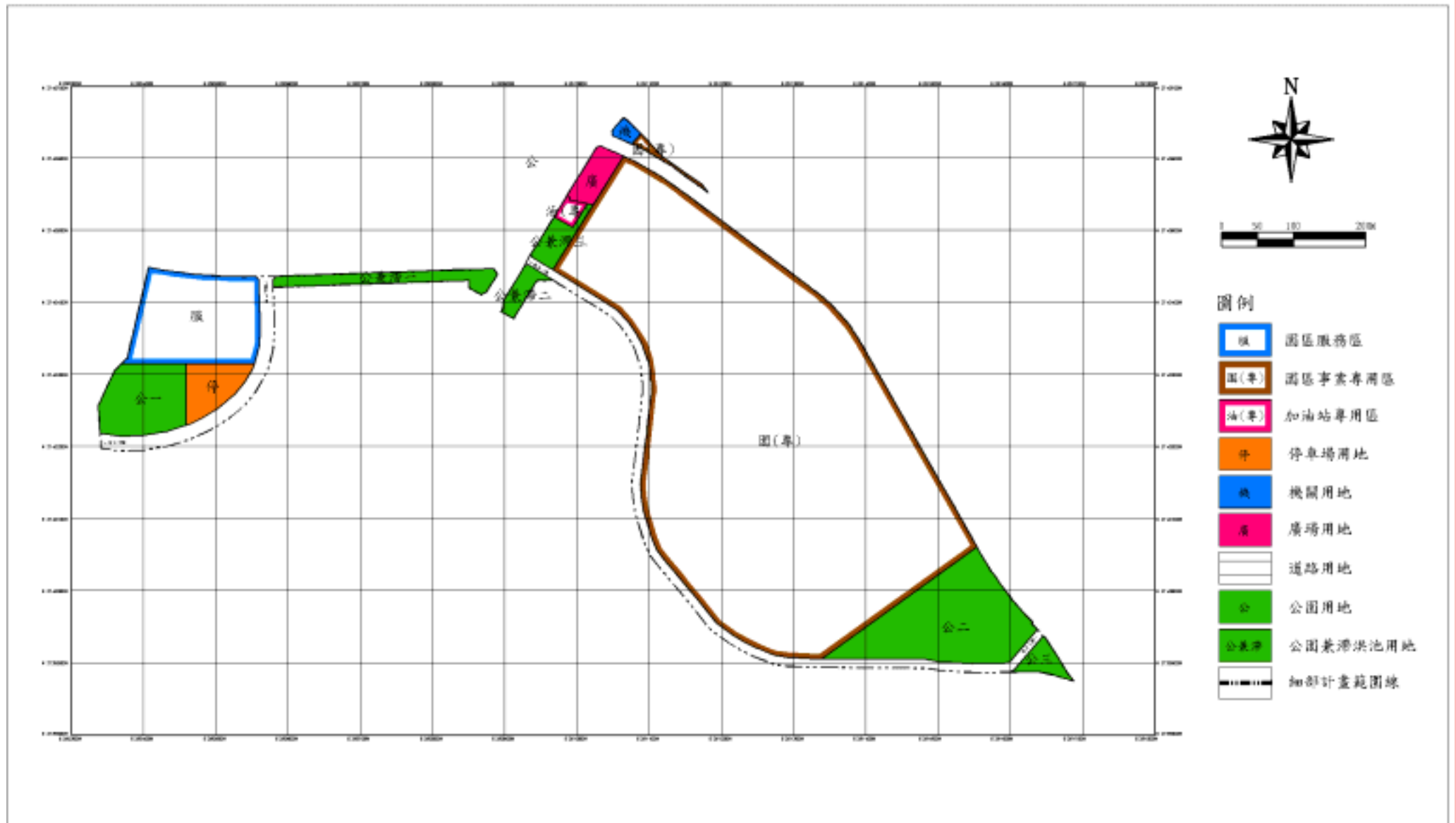


圖 2 擬定新竹科學工業園區特定區（新竹縣轄部份）（園區三路、五路地區）細部計畫示意圖

## 伍、發展現況分析

### 一、自然環境

變更範圍周邊地質包括第四紀更新世之紅土礫石層及香山相地層、新第三紀上新世卓蘭層等。紅土礫石層表層為紅土，其下由粉土、砂及卵礫石等組成；卓蘭層則由砂岩、頁岩、泥岩或砂頁岩等組成，於地質結構特性上，以卓蘭層之承載力略佳。而變更範圍屬台地地形，地質屬紅土礫石層，其表層組成材料為粉砂、粘土、砂及卵礫石等，其下則為厚實之卵礫石層。另新城斷層為新竹地區之主要斷層，斷層斜切過變更範圍東南側（詳附錄五）。由於斷層非變更範圍內，且確實位置仍有其不確定之處，應不影響本變更案之開發。

### 二、土地使用

變更範圍位於細部計畫園區服務區內，現況尚未開發，目前有多處零星商業、工業使用及一處幼稚園，其餘則為雜林、荒地、空地及道路等使用（土地使用現況詳圖 3）。

### 三、土地權屬

變更範圍之土地權屬包含 22 筆公有土地。其中科學工業園區管理局面積為 2.0489 公頃，佔 93.44%；財政部國有財產局面積為 0.1438 公頃，佔 6.56%（詳圖 4、附錄六所示）。

### 四、交通運輸

變更範圍及周邊地區之現況道路包含園區三路及雙園路（詳圖 3 所示），其道路幾何特性說明如下。

- (一) 園區三路：計畫寬度 24 公尺，為雙向 4 車道，向東北與新竹市寶山路相交，向西接新安路。
- (二) 雙園路：穿越變更範圍內，往北接園區三路，往南接往寶山鄉公所，目前道路路寬約為 8 公尺。

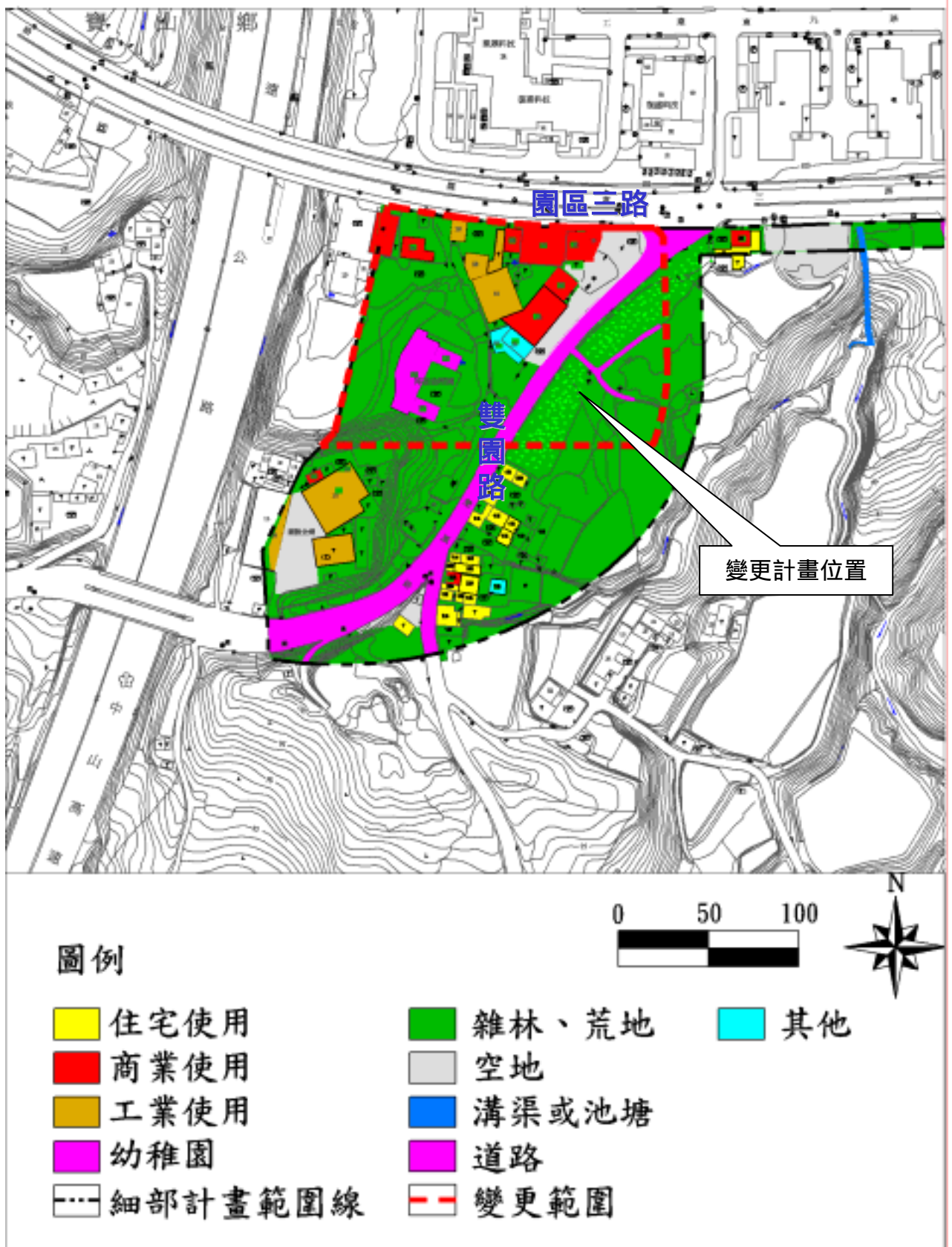


圖 3 土地使用現況示意圖

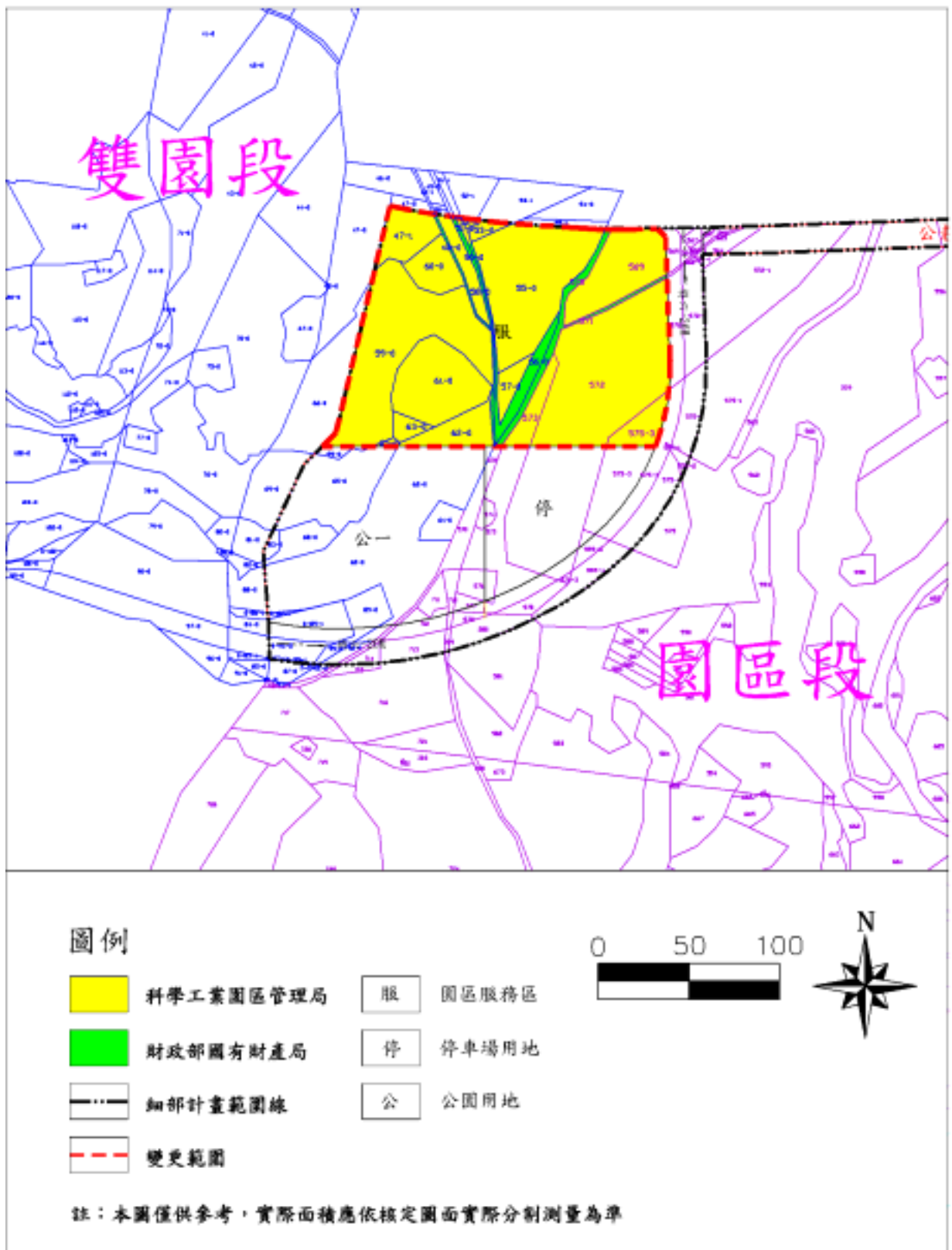


圖 4 土地權屬示意圖

## 陸、變更計畫內容

### 一、變更理由

- (一)為配合園區三、五路沿線原住戶安置措施，變更園區服務區之允許使用組別，供住宅使用，確保原住戶之安置空間。
- (二)為有效容納更多安置住戶，落實社會公平正義原則，減低安置過程之衝突與糾紛，在對週邊環境景觀衝擊最低的前提下，變更土地使用強度及建築物退縮管制等規則。
- (三)園區服務區南側已劃設停車場，已可供公眾使用。在對週邊環境景觀衝擊最低的前提下，變更停車空間檢討規則。

### 二、變更內容

本次變更內容為變更部分土地使用分區管制要點，變更內容明細詳表 2 及表 3。

表 2 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	園區服務區	土地使用分區管制要點，變更前土地使用分區管制要點請參見附錄七。	土地使用分區管制要點變更內容詳表 3，變更後土地使用分區管制要點請參見附件一。	1.為配合園區三、五路沿線原住戶安置措施，變更園區服務區之允許使用組別，供住宅使用，確保原住戶之安置空間。 2.為有效容納更多安置住戶，落實社會公平正義原則，減低安置過程之衝突與糾紛，在對週邊環境景觀衝擊最低的前提下，變更土地使用強度、停車空間檢討及建築物退縮管制等規則。	

表 3 變更新竹科學工業園區特定區（新竹縣轄部份）（園區三路、五路地區）細部計畫土地使用分區管制要點變更前後對照表

編號	變更內容		變更理由																														
	原條文	變更後條文																															
1	<p>四、容許使用項目</p> <p>本計畫區各使用分區及用地容許使用項目如下：</p> <p style="text-align: center;">：</p> <p>(二)園區服務區</p> <p>園區服務區以提供科學工業園區主要行政、金融、商務、展示、研討、表演及娛樂、餐飲、購物等多功能使用為主，其容許使用項目如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.公務機關及一般事務所</li> <li>2.金融、保險分支機構</li> <li>3.產品展示陳列設施、圖書館</li> <li>4.集會堂、會議設施</li> <li>5.職業訓練教育設施</li> <li>6.創業輔導設施</li> <li>7.安全衛生、福利設施</li> <li>8.通訊設施、設備及其附屬設施使用與機構</li> <li>9.公用事業設施與營業處所</li> <li>10.招待所、員工活動中心</li> <li>11.轉運設施、停車場</li> <li>12.餐飲及零售服務業</li> <li><u>13.其他經科學工業園區管理局同意設置之服務設施</u></li> </ol> <p style="text-align: center;">：</p>	<p>四、容許使用項目</p> <p>本計畫區各使用分區及用地容許使用項目如下：</p> <p style="text-align: center;">：</p> <p>(二)園區服務區</p> <p>園區服務區以提供科學工業園區主要行政、金融、商務、展示、研討、表演及娛樂、餐飲、購物、<u>住宅</u>等多功能使用為主，其容許使用項目如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.公務機關及一般事務所</li> <li>2.金融、保險分支機構</li> <li>3.產品展示陳列設施、圖書館</li> <li>4.集會堂、會議設施</li> <li>5.職業訓練教育設施</li> <li>6.創業輔導設施</li> <li>7.安全衛生、福利設施</li> <li>8.通訊設施、設備及其附屬設施使用與機構</li> <li>9.公用事業設施與營業處所</li> <li>10.招待所、員工活動中心</li> <li>11.轉運設施、停車場</li> <li>12.餐飲及零售服務業</li> <li><u>13.住宅</u></li> <li><u>14.其他經科學工業園區管理局同意設置之服務設施</u></li> </ol> <p style="text-align: center;">：</p>	<p>為配合園區三、五路沿線原住戶安置措施，變更園區服務區之允許使用組別，供住宅使用，確保原住戶之安置空間。</p>																														
2	<p>五、土地使用強度</p> <p>本計畫區土地使用強度管制標準如下表：</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>土地使用分區及用地別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>園區事業專用區</td> <td style="text-align: center;">60</td> <td style="text-align: center;">200</td> </tr> <tr> <td>園區服務區</td> <td style="text-align: center;"><u>30</u></td> <td style="text-align: center;"><u>150</u></td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td style="text-align: center;">40</td> <td style="text-align: center;">120</td> </tr> <tr> <td>公共機關用地</td> <td style="text-align: center;">50</td> <td style="text-align: center;">200</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區及用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	園區事業專用區	60	200	園區服務區	<u>30</u>	<u>150</u>	加油站專用區	40	120	公共機關用地	50	200	<p>五、土地使用強度</p> <p>本計畫區土地使用強度管制標準如下表：</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>土地使用分區及用地別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>園區事業專用區</td> <td style="text-align: center;">60</td> <td style="text-align: center;">200</td> </tr> <tr> <td>園區服務區</td> <td style="text-align: center;"><u>60</u></td> <td style="text-align: center;"><u>200</u></td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td style="text-align: center;">40</td> <td style="text-align: center;">120</td> </tr> <tr> <td>公共機關用地</td> <td style="text-align: center;">50</td> <td style="text-align: center;">200</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區及用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	園區事業專用區	60	200	園區服務區	<u>60</u>	<u>200</u>	加油站專用區	40	120	公共機關用地	50	200	<p>為有效容納更多安置住戶，落實社會公平正義原則，減低安置過程之衝突與糾紛，在對週邊環境景觀衝擊最低的前提下，提</p>
土地使用分區及用地別	建蔽率(%)	容積率(%)																															
園區事業專用區	60	200																															
園區服務區	<u>30</u>	<u>150</u>																															
加油站專用區	40	120																															
公共機關用地	50	200																															
土地使用分區及用地別	建蔽率(%)	容積率(%)																															
園區事業專用區	60	200																															
園區服務區	<u>60</u>	<u>200</u>																															
加油站專用區	40	120																															
公共機關用地	50	200																															



編號	變更內容								變更理由
	原條文				變更後條文				
	設施用地	公園用地	15	30	設施用地	公園用地	15	30	高土地使用強度。
		停車場用地	50	200		停車場用地	50	200	
		廣場用地	--	--		廣場用地	--	--	
3	<p>六、停車空間檢討</p> <p>本計畫區內建築基地之附設停車空間應依下表辦理，且不得移作他途使用，若須變更區位及用途仍應依本要點所訂標準重新檢討修正配置，並須經科學工業園區管理局之核准。</p>				<p>六、停車空間檢討</p> <p>本計畫區內建築基地之附設停車空間應依下表辦理，且不得移作他途使用，若須變更區位及用途仍應依本要點所訂標準重新檢討修正配置，並須經科學工業園區管理局之核准。</p>				<p>園區服務區南側已劃設停車場，已可供公眾使用。在對週邊環境景觀衝擊最低的前提下，變更停車空間檢討規則。</p>
	使用分區及用地別	應設置停車位數量			使用分區及用地別	應設置停車位數量			
	園區事業專用區	樓地板面積每超過112.5平方公尺或其零數應增設一停車位。			園區事業專用區	樓地板面積每超過112.5平方公尺或其零數應增設一停車位。			
	園區服務區	<u>樓地板面積每超過112.5平方公尺或其零數應增設一停車位。</u>			園區服務區	<u>每一單元之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在250平方公尺(含)以下者應留設一部停車空間，超過250平方公尺，每150平方公尺，設置一部。</u>			
	機關用地	每處至少設置5個停車位。			機關用地	每處至少設置5個停車位。			
	公園	每處至少設置10個停車位，服務設施建築樓地板面積每超過112.5平方公尺設1停車位。			公園	每處至少設置10個停車位，服務設施建築樓地板面積每超過112.5平方公尺設1停車位。			
		：				：			
4	<p>七、建築物退縮管制</p> <p>本計畫區內各建築基地之建築退縮規定應依下表辦理。</p>				<p>七、建築物退縮管制</p> <p>本計畫區內各建築基地之建築退縮規定應依下表辦理。</p>				<p>為有效容納更多安置住戶，落實社會公平正義原則，減低安置過程之衝突與糾紛，在對週邊環境景觀衝擊最低的前提下，修改建築物退縮管制等規則。</p>
	使用分區及用地別	基地應自建建築線退縮建築深度	基地非面臨道路側應自基地境界線退縮深度		使用分區及用地別	基地應自建建築線退縮建築深度	基地非面臨道路側應自基地境界線退縮深度		
	園區事業專用區	至少退縮 8 公尺建築	至少退縮 4 公尺建築		園區事業專用區	至少退縮 8 公尺建築	至少退縮 4 公尺建築		
	園區服務區	<u>至少退縮 8 公尺建築</u>	<u>至少退縮 4 公尺建築</u>		園區服務區	<u>前院至少退縮 4 公尺建築</u>			
	公共設施用地	至少退縮 8 公尺建築	至少退縮 4 公尺建築		公共設施用地	至少退縮 8 公尺建築	至少退縮 4 公尺建築		
5	<p>四、容許使用項目</p> <p>本計畫區各使用分區及用地容許使用項目如下：</p>				<p>四、容許使用項目</p> <p>本計畫區各使用分區及用地容許使用項目如下：</p>				<p>為配合計畫區之開發及考量當地民眾需要，變更公園之容許</p>
		：				：			

編號	變更內容		變更理由
	原條文	變更後條文	
	<p>(五)公園用地</p> <p>提供園區員工及附近居民之休閒場所，可供一般遊憩設施、戶外遊樂設施、運動設施、綠化景觀設施及水土保持設施等使用。</p> <p style="text-align: center;">⋮</p>	<p>(五)公園用地</p> <p>提供園區員工及附近居民之休閒場所，可供一般遊憩設施、戶外遊樂設施、運動設施、綠化景觀設施及水土保持設施等使用。<u>另為配合本計畫區開發需要，得選擇公園用地為土地公廟之安置，及考量當地民眾需要，得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法設置民眾活動中心等使用；惟應考量其原有功能，並應由管理局整體規劃設計。</u></p> <p style="text-align: center;">⋮</p>	<p>使用項目。</p>