

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(竹東鎮)
(變更住宅區為機關用地) 書

新竹縣政府
中華民國九十七年十二月

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主要計畫(第二次通盤檢討)—新竹縣轄部分(竹東鎮)(變更住宅區為機關用地)書
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第二十六條
擬定都市計畫機關	新竹縣政府
本案公開展覽起訖日期	公告徵求意見 三十天(自民國九十一年八月一日起至民國九十一年八月三十日止)
	公開展覽三十天 1. 竹東鎮自民國九十三年五月十日起至民國九十三年六月八日止 2. 寶山鄉自民國九十二年九月十二日起至民國九十二年十月十五日止
	說明會 1. 竹東鎮於民國九十三年五月二十六日竹東鎮二重國小禮堂 2. 寶山鄉於民國九十二年九月二十七日雙溪國小
本案竹東鎮部分-重新辦理公開展覽起訖日期	再公開展覽三十天 1. 依內政部都市計畫委員會第 632 次會議決議。 2. 自民國九十五年八月二十一日起至九十五年九月十九日止計三十天。
	說明會 於民國九十五年九月六日(星期三)下午二時假新竹縣竹東鎮二重國民小學禮堂舉辦
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣級 1. 竹東鎮於新竹縣都市計畫委員會民國九十三年十月二十八日第一九三次會審查通過 2. 寶山鄉於新竹縣都市計畫委員會民國九十三年九月二十三日第一八九次會審查通過
	部級 竹東鎮部分 1. 內政部都市計畫委員會民國九十四年九月六日第六一六次會議審議。 2. 內政部都市計畫委員會民國九十五年五月二日第六三二次會議審議。 3. 內政部都市計畫委員會民國九十七年七月十五日第六八六次會議審議。 4. 內政部都市計畫委員會民國九十七年十一月四日第六九四次會議審議通過。

目 錄

壹、前言	1
貳、現行主要計畫概述.....	1
參、重製檢討後現行計畫（竹東鎮部分）	1
肆、變更位置及內容.....	3
伍、實施進度及經費.....	3

表 目 錄

表一 新竹科學工業園區特定區主要計畫—新竹縣轄部分歷次個案變更一覽表	4
表二 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(竹東鎮)(變更住宅區為機關用地)前後土地使用面積對照表	5
表三 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(竹東鎮)(變更住宅區為機關用地)書 變更內容明細表	6

圖 目 錄

圖一 變更新竹科學工業園區特定區主要計畫—新竹縣轄(竹東鎮)(都市計畫圖重製檢討)圖	7
圖二 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(竹東鎮)(變更住宅區為機關用地)變更部分示意圖 .	8

壹、前言

變更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(竹東鎮)案經提內政部都市計畫委員會第 694 次會議審議竣事，其中變更案第十二案為原逕人陳案第十二案：為新竹縣政府 96 年 12 月 21 日府授警後字第 0960117689 號函為辦理該府警察局竹東分局二重埔派出所（坐落竹東鎮二重埔段 0290-0213 地號國有土地）廳舍改建及撥用需要，擬變更住宅區為機關用地乙案，業已經內政部都市計畫委員會第 632 次會議審議通過同意變更，並經內政部都市計畫委員會第 694 次會議決議：「本案准照新竹縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。」

貳、現行主要計畫概述

新竹科學工業園區特定區主要計畫於民國 70 年 5 月 20 日公布實施，計畫面積 2101.70 公頃。其後於民國 75 年辦理一次通盤檢討，並於民國 80 年 7 月發佈實施。第一次通盤檢討後至今新竹縣轄部分並歷經七次個案變更（詳表一），目前新竹縣政府正辦理第二次通盤檢討中。

其中竹東鎮部分位於特定區東側，計畫範圍包括竹東鎮頭重里、二重里、三重里及柯湖里等地區，計畫面積(重製後)為 453.94 公頃。

參、重製檢討後現行計畫（竹東鎮部分）

一、土地使用分區

1.住宅區

劃設住宅區面積計 4.00 公頃，為現有集居地，分佈於中興路旁及學府路兩側，估計畫面積（竹東鎮部分）之 0.88%。

2.研究專用區

研究專用區位於中興路旁，為現有工業技術研究院，面積 43.46 公頃，估計畫面積（竹東鎮部分）之 9.57%，研究專用區得為電力設施使用。

3.工業區

工業區主要為竹科三期發展用地，目前尚未開發，面積 231.57 公頃，

估計畫面積（竹東鎮部分）之 51.01%。

4.零星工業區

主要分布於竹東鎮中興路沿線附近以及二重國中南側，面積計 6.68 公頃，估計畫面積（竹東鎮部分）之 1.47%。

5.農業區

主要分布於竹東鎮中興路旁，面積計 0.91 公頃，估計畫面積（竹東鎮部分）之 0.20%。

6.保護區

位於計畫區之南側及工業技術研究院旁，面積計 53.36 公頃，估計畫面積（竹東鎮部分）之 11.75%。

二、公共設施計畫

1.學校用地

於竹東鎮劃設一處文中用地，為現有二重國中，面積 3.47 公頃。

2.公園用地

配合整體規劃劃設公園用地三處，面積合計 53.17 公頃。

3.綠地

依實際需要劃設綠地三處，面積合計 9.44 公頃。

4.電路鐵塔用地

劃設電路鐵塔用地四處，面積合計為 0.08 公頃。

8.河道用地

依現有柯子湖溪及其支流劃設為河道用地，主要分布僅在竹東鎮，計畫面積為 5.26 公頃。

9.高速鐵路用地

高速鐵路南北貫穿本計畫區竹東鎮部分，位於計畫區西側，計畫面積 6.62 公頃。

10.高速公路用地

11.計畫道路

竹東鎮部分之區內道路系統包括高速公路及區內主要道路，面積合計 35.93 公頃。

肆、變更位置及內容

本案變更位置位於計畫區東北側中興路旁，現況使用為警察局，為利原警察局使用需求發展，故變更原住宅區區使用為機關用地，面積共計約 0.05 公頃。

伍、實施進度及經費

本案為竹東分局二重派出所，目前使用之土地係國有財產所有，使用分區為住宅區，未來使用分區變更為機關用地後，國有財產局始同意無償撥用。

用地取得後二重派出所改建經費計 1,500 萬元整，經費來源係由新竹縣警察局五年警政建設計畫項下辦理。

表一 新竹科學工業園區特定區主要計畫—新竹縣轄部分歷次個案變更一覽表

編號	個案變更	審議
一	變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(配合高速鐵路用地案)書	內政部都市計畫委員會(民國82年10月13日)第366次暨民國83年3月13日第372次會議審議通過。
二	擬定新竹科學工業園區特區主要計畫(機關用地(機三)為工業區)	(民國86年3月25日)八六府建都字第28156公告實施。
三	訂定新竹科學工業園區特定區主要計畫(土地使用管制要點)	(民國86年8月26日)八六府建四字第75708號省府核定、(民國86年9月13日)八六府工都字第64120號公告實施。
四	變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(部分工業區、保護區、公園用地為電路鐵塔用地)書	內政部都市計畫委員會(民國91年1月22日)第526次會議審議通過。
五	變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(部分農業區為工業區)暨配合擬定細部計畫	內政部都市計畫委員會(民國92年4月29日)第558次會議審議通過。
六	變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(部分保護區、工業區為道路用地)書	內政部都市計畫委員會(民國93年1月6日)第576次會議審議通過。
七	變更新竹科學工業園區特定區主要計畫-新竹縣轄(都市計畫圖重製檢討)案【竹東部分】 【寶山鄉部分】	內政部都市計畫委員會96年9月4日第666次會議審議通過。

表二 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(竹東鎮)(變更住宅區為機關用地) 前後土地使用面積對照表

單位：公頃，%

土地使用項目	重製後現行計畫		本次變更後		備註
	面積	百分比	變更後面積	百分比	
研究專用區	43.4555	9.57	43.4555	9.57	
工業區	231.5638	51.01	231.5638	51.01	
零星工業區	6.6761	1.47	6.6761	1.47	
住宅區	3.9953	0.88	3.9453	1.27	
農業區	0.9086	0.20	0.9086	0.20	
保護區	53.3875	11.75	53.3875	11.75	
文中用地	3.4572	0.76	3.4572	0.76	
公園用地	53.1714	11.71	53.1714	11.71	
綠地	9.4424	2.08	9.4424	2.08	
機關用地	0.0000	0.0000	0.0500	0.01	
電路鐵塔用地	0.0762	0.02	0.0762	0.02	
河道用地	5.2611	1.16	5.2611	1.16	
高速鐵路用地	6.6214	1.46	6.6214	1.46	
道路	35.9268	7.91	35.9268	7.91	
合計	453.9433	100.00	453.9433	100.00	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表三 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(竹東鎮)(變更住宅區為機關用地)書 變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
I-12	I-40	計畫區東 北側中 興路旁 警察局	住宅區 (0.05)	機關用地 (0.05)	新竹縣政府 96 年 12 月 21 日府授警後字第 0960117689 號函為辦理該府警察局竹東分局二重埔派出所(坐落竹東鎮二重埔段 0290-0213 地號國有土地)廳舍改建及撥用需要,配合現況供警察局使用,擬變更住宅區為機關用地。	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

圖一 變更新竹科學工業園區特定區主要計畫--新竹縣轄(竹東鎮) (都市計畫圖重製檢討) 圖



圖二 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(竹東鎮) (變更住宅區為機關用地)變更部分示意圖



附錄 一

內政部都市計畫委員會第 694 次會議記錄

內政部都市計畫委員會第 694 次會議紀錄

- 一、時間：中華民國 97 年 11 月 4 日（星期二）上午 9 時 30 分。
- 二、地點：本部營建署 601 會議室。
- 三、主席：廖兼主任委員了以（宣布開會時兼主任委員與兼副主任委員另有要公，不克出席，由委員互推林委員中森代理主席）。

紀錄彙整：陳政均

- 四、出席委員：（詳會議簽到簿）。
- 五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。
- 六、確認本會第 693 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

- 第 1 案：高雄市政府函為「變更高雄多功能經貿園區特定區計畫主要計畫學校用地(文一)為特定經貿核心專用區及特殊學校用地案」。
- 第 2 案：高雄市政府函為「變更高雄市都市計畫主要計畫(左營區)部分公園用地、部分保存區(蓮潭路西側)為住宅區、公園用地」案再提會討論案。
- 第 3 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討—配合軍方營區解編）案」。
- 第 4 案：屏東縣政府函為「變更琉球風景特定區計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）」案。
- 第 5 案：嘉義縣政府函為「變更中崙風景特定區計畫（第三次通盤檢討）案」。
- 第 6 案：彰化縣政府函為「變更高速公路員林交流道附近特定區計畫（部分農業區為墳墓用地）案」。

- 第 7 案：南投縣政府函為「變更日月潭特定區計畫（部分特別保護區為道路用地）（部分旅館區為廣場用地、道路用地及綠地）（部分道路用地為旅館區）」案。
- 第 8 案：苗栗縣政府函為「變更竹南頭份都市計畫（部分住宅區、甲種工業區、農業區、電路鐵塔用地、國小用地、國中用地、高中用地、公園用地、綠地用地為道路用地及部分道路廣場用地為高速公路用地兼供道路使用）案」。
- 第 9 案：苗栗縣政府函為「變更高速公路頭份交流道附近特定區計畫（部分住宅區、農業區、零星工業區及綠地用地為道路用地）案」。
- 第 10 案：臺中縣政府函為「變更台中港特定區計畫（部分住宅區為機關用地）」案。
- 第 11 案：台中縣政府函為「變更臺中港特定區計畫（配合沙鹿火車站場站調整規劃）案」。
- 第 12 案：台中市政府函為「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫）」案。
- 第 13 案：台中市政府函為「變更台中市都市計畫主要計畫【部分農業區為社會福利專用區（供慈濟志業中心台中東大園區使用）】」案。
- 第 14 案：新竹市政府函為「變更高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫（新竹市部分）（部分變電所用地為機關用地，機關用地為變電所用地）案」。
- 第 15 案：新竹縣政府函為「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（竹東鎮）案」（變更案第 12 案—變更住宅區為機關用地）。

第 15 案：新竹縣政府函為「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（竹東鎮）案」（變更案第 12 案—變更住宅區為機關用地）。

說明：一、本通盤檢討案前經本會 97 年 7 月 15 日第 686 次會議審決略以：「本案除下列各點外，其餘准照新竹縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。．．．．三、計畫書、圖應修正事項：請縣府以 97 年 6 月 6 日府工都字第 0970077860 號函送修正計畫書、圖為基礎，依前開決議文及下列各點意見修正計畫內容。．．．」。

二、案經新竹縣政府 97 年 10 月 23 日府工都字第 0970158204 號函擬先行報部核定，因與前開本會第 686 次會議決議文不合，爰再提會討論。

決議：本案除計畫案名內「變更案第 12 案」應予以刪除，以及審核摘要表錯誤部分，請配合修正外，其餘准照新竹縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附錄 二

內政部都市計畫委員會第 686 次會議記錄

內政部都市計畫委員會第 686 次會議記錄

一、時間：中華民國 97 年 7 月 15 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：廖兼主任委員了以（宣布開會時兼主任委員不克出席，由賴兼副主任委員峰偉代理主席）。

紀錄彙整：陳政均

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 685 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市北投區豐年段四小段 383 等地號工業區為醫療專用區主要計畫案」。

第 2 案：內政部函為「變更林口特定區計畫（第三次通盤檢討—風景專用區為第一、二、三及四種保護區）案」再提會討論案。

第 3 案：新竹市政府函為「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫（新竹市部分）（第二次通盤檢討暫予保留第一案高峰里聚落附近保護區為農業區）案」。

第 4 案：新竹縣政府函為「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）案」【竹東鎮】及「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）案」【寶山鄉】。

第 5 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（部分機關用地為商業區）【配合變更金門特定區計畫（金湖地區）細部計畫（第一次通盤檢討）】」案。

第 6 案：苗栗縣政府函為「變更明德水庫特定區計畫（第三次通盤檢討）案」。

第 7 案：台中市政府函為「變更台中市都市計畫主要計畫（部分廣場兼停車場用地「廣兼停 100」為機關用地）案」。

第 8 案：彰化縣政府函為「變更田尾園藝特定區計畫（第三次通盤檢討）」案。

第 9 案：南投縣政府函為「變更廬山風景特定區計畫（整體開發地區）」案。

第 10 案：台南縣政府函為「擴大及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）案」。

第 11 案：高雄縣政府函為「擬定高速公路路竹交流道附近特定區計畫案」。

第 12 案：桃園縣政府函為「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（部分農業區為自來水事業用地、河川區）案」。

第 13 案：台北縣政府函為「變更淡水都市計畫（部分海水浴場專用區為文化創意產業特定專用區、綠地用地及道路用地）案」。

八、報告案件：

第 1 案：台東縣政府函為「變更紅葉溫泉風景特定區計畫（部分保護區（部分『開（五）』開發許可範圍）為旅館區、公園用地、綠地、停車場用地、道路用地）案」。

第 2 案：台中縣政府函為「擴大及變更大里都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）（擴大都市計畫部分）案」。

七、核定案件：

第 4 案：新竹縣政府函為「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）案」【竹東鎮】及「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）案」【寶山鄉】。

說明：一、本案業經新竹縣都委會 93 年 9 月 23 日第 189 次會議及 93 年 10 月 28 日第 193 次會議修正通過，並准新竹縣政府 93 年 11 月 22 日府工都字第 0930149354 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：如人民團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會洪前委員啟東、歐陽前委員嶠暉、馮委員正民、楊前委員龍士、張前委員元旭（後由吳前委員萬順、孫委員寶鉅接替）等 5 人組成專案小組，並由洪前委員啟東擔任召集人，復於 93 年 12 月 16 日、94 年 3 月 4 日、4 月 19 日、6 月 17 日召開 4 次專案小組會議，獲致具體審查意見，並經新竹縣政府 94 年 7 月 29 日府工都字第 0940101404 號函檢送相關替代方案優劣分析到部，提經本會 94 年 9 月 6 日第 616 次會議審決略以：「

（一）本案前經新竹縣政府 94 年 7 月 29 日府工都 字第 0940101404 號函送相關替代方案優劣分析（如下表），並建議將竹東鎮計畫區內坵塊圖上平均坡度 40% 以上原計畫之公共設施用地，以不納入區段徵收範圍方式辦理。惟新竹縣鄭縣長永金列席說明，為順利推動本計畫案開發及一併解決原計畫公共設施用地取得問題，表達可同意依本會專案小組審查意見方案一（計畫範圍內全部土地原則得以區段徵收、市地重劃方式或依『科學工業園區管理條例』規定辦理徵收後開發）辦理之意見，故本案退請縣府考量本專案小組審查意見（如附錄）（略），重新研議適當之都市計畫方案後，再交由專案小組繼續審查。

項目	不納入坡度 40% 以上公園、綠地(公展方案)	納入坡度 40% 以上公園、綠地
都市發展需要	<p>1. 新竹科學工業園區特定區主要計畫於民國 70 年公布實施，民國 80 年 7 月發布第一次通盤檢討案，由於園區內產業高度集中發展，其快速增加之廠商數與引進之就業人口，遂造成園區內外與周圍環境產生交通壅塞、環保及住宅、商業、休閒空間供需失調等問題。本次通盤檢討即因應新竹科學工業園區產業發展需求，劃設各項土地使用分區支援產業發展所需各種土地使用機能。</p> <p>2. 區段徵收範圍面積約 277.36 公頃，劃設公共設施面積約 95.02 公頃，佔區段徵收總面積之 34.26%。</p>	<p>1. 新竹科學工業園區特定區主要計畫於民國 70 年公布實施，民國 80 年 7 月發布第一次通盤檢討案，由於園區內產業高度集中發展，其快速增加之廠商數與引進之就業人口，遂造成園區內外與周圍環境產生交通壅塞、環保及住宅、商業、休閒空間供需失調等問題。本次通盤檢討即因應新竹科學工業園區產業發展需求，劃設各項土地使用分區支援產業發展所需各種土地使用機能。</p> <p>2. 區段徵收範圍面積約 320.81 公頃，</p>

項目	不納入坡度 40%以上公園、綠地(公展方案)	納入坡度 40%以上公園、綠地
		劃設公共設施面積約 142.88 公頃，佔區段徵收總面積之 44.54%。
公平性	坡度 40%以上之公園、綠地無法於區段徵收整體開發後一併取得，將產生公共設施保留地問題，較不具公平性。	可一次解決區內土地開發及公共設施取得問題，較具公平性。
財務計畫	財務具可行性。 1. 開發總成本約 119.15 億元~140.97 億元。 2. 平均土地成本介於 38,942 元/坪~39,877 元/坪。 3. 產專區 4 萬元/坪下，住商用地平均開發成本介於 38,042 元/坪~39724 元/坪。 4. 約可取得產專區 55.01 公頃及住商用地約 43.77 公頃~64.66 公頃。	在考量產專區 4 萬元/坪情況下，財務難達以自償。 1. 開發總成本約 146.31 億元~171.51 億元。 2. 平均土地成本介於 57,940 元/坪~65,604 元/坪。 3. 產專區 4 萬元/坪下，住商用地平均開發成本介於 80,976 元/坪~140,845 元/坪。 4. 約可取得產專區 55.01 公頃及住商用地約 18.72 公頃 ~42.84 公頃。
實際執行性	1. 財務評估具可行性，未來採行引用民間資金挹注區段徵收開發，辦理招商作業較具可行性。 2. 計畫區內坡度 40%以上之公園、綠地範圍線有認定上之困難，恐引起紛爭導致執行上之阻礙，故區段徵收計畫實際執行範圍應以區段徵收實地測量結果為準。	1. 經財務計畫評估財務較難達自償，未來辦理招商作業過程，恐因廠商考量財務風險高而致招商不利，影響計畫執行。 2. 全區納入區段徵收範圍，坡度 40%以上公園、綠地之認定不致影響地主權益，而造成執行障礙。
民眾權益	1. 計畫區內坡度 40%以上之公園、綠地範圍線之認定造成民眾權益之差別。 2. 將坡度 40%以上公園、綠地排除，不於本次區段徵收中一併取得，有損其土地所有權人權益。	1. 將坡度 40%以上公園、綠地納入一併取得，對土地所有權人權益較具保障。 2. 若財務難以自償以致區段徵收難以執行，導致計畫區發展延宕，將造成全計畫區土地所有權人權益受損。

項目	不納入坡度 40%以上公園、綠地(公展方案)	納入坡度 40%以上公園、綠地
綜合評析	<p>1. 本計畫區自 70.05.20 發布實施至今已超過 20 年，政府囿於財政因素遲未辦理徵收作業。經科學園區管理局 89.3.16 函示已無土地使用計畫並放棄依「科學工業園區設置管理條例」辦理徵收，同時對於本府擬依「土地徵收條例」辦理開發，科管局函示表示樂觀其成在案。</p> <p>2. 開發方式方面，前經行政院原則同意引進民間廠商與資金辦理區段徵收及開發，並將依法處理剩餘抵價地全部或部份可讓售方式由該參與開發廠商承受，抵付其投入之開發成本並自負盈虧。</p> <p>3. 區段徵收計畫範圍之選定，經本府地政局就計畫區辦理區段徵收財務進行評估，如產業專用區以 4 萬元/坪估算，則坡度 40%以上之公園、綠地納入辦理區段徵收，財務難達平衡，經本局與科學工業園區管理局協商結果，該局礙於財政考量無法承接 55 公頃產業專用區及負擔坡度 40%以上公園、綠地之徵收費用，因此以剔除坡度 40%以上之公園、綠地為區段徵收計畫範圍。</p> <p>4. 考量通盤檢討目的及財務可行性等因素，本府建議維持原公展及縣都委審議通過內容，不納入坡度 40%以上公園、綠地範圍。坡度 40%以上公園、綠地部分，未來將以一般徵收、容積移轉或依「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」規定辦理。</p>	

(二) 本會專案小組審查意見中有關『政策環境影響評估』一詞，請修正為『政策評估』。

(三) 專案小組審查後逕向本部陳情意見：

編號	陳情人及陳情事項	本會決議
一	科學工業園區管理局 94 年 8 月 18 日園建字第 0940022734 號函建議園區三路以南中山高速公路以西部分土地，位於民國 72 年 11 月 12 日發布實施之「擬定新竹科學工業園區特定區第一期發展地區細部計畫並配合修正主要計畫」案範圍，其現行土地使用分區為工業區，然並未依法辦理徵收並開發使用，為使開發與現況相符，以應本局土地管理之需，擬將上開土地由工業區變更為保護區(詳擬變更工業區為保護區示意圖)，請 惠予納入新竹縣政府所提「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(新竹縣部分)(第二次通盤檢討)【寶山鄉】案」處理。	併決議文一辦理。

」。

七、案經新竹縣政府 95 年 3 月 15 日府工都字第 0950038096 號函重新修正主要計畫書、圖，由本會專案小組 95 年 4 月 4 日召開第 5 次專案小組會議，獲致具體審查意見，提經本會 95 年 5 月 2 日第 632 次會議審決略以：「本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組審查意見(如附錄)(略)通過，並退請新竹縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。」，其中本會專案小組審查意見略以：「本案經本專案小組審查後之計畫內容，與縣府 93 年 11 月 22 日府工都字第 0930149354 號函報部核定之計畫內容，已有相當差異，建議應重新辦理公開展覽及說明會，如公開展覽期間無公民或團體陳情意見者，則依修正後計畫內容通過；如公開展覽期間有公民或團體陳情意見者，則再提委員會議討論。」，經新竹縣政府 95 年 12 月 13 日府工都字第 0950170268 號函送重新公開展覽期間陳情意見到部，經本會專案小組 95 年

12月29日、96年4月30日、8月21日、12月11日（因其中2位委員任期屆滿卸任，為審慎起見，經簽奉核可，再增加楊委員重信、黃委員德治參與該專案小組）、97年1月2日、97年4月1日、97年6月19日（含現場勘查）再召開7次專案小組會議，獲致具體建議意見（如附錄），爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照新竹縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、替選方案選定：有關新竹縣政府研提3個替選方案及1個備用方案（新竹縣政府97年7月9日府工都字第0970089300號函及97年7月11日府工都字第0970094189號函送），經竹東二重里地主權益自救會、相關公民、環保團體及新竹縣轄竹東鎮園區三期徵收促進會列席表達意見，以及委員充分討論後，基於維護農業生產及希望整體開發地主之權益、尊重環境保護之新價值觀及兼顧保育與開發等因素，原則同意依縣府所提第3方案，即折衷方案（如以下圖表）規劃，並將「客家農業休閒專用區」列入區段徵收範圍內。

二、後續規劃事項：

（一）本案後續規劃涉及現有地景生態（如湧泉、地塹）、農作紋理、農水路規劃、區段徵收財務可行性、「客家農業休閒專用區」名稱修正、土地使用分區管制及可能衍生適法性問題等，經評估如必須修正前開折衷方案計畫內容者，請縣府研提修正計畫書、圖及處理情形對照表，交由本會專案小組先行聽取簡報，研提具體建議意見後，再行提會討論。

（二）至於前開「客家農業休閒專用區」實際範圍及面積，應於辦理細部計畫及區段徵收時，確定相關地主領回該專用區之意願而定，如涉及主要計畫調整者，應再提會討論。

三、計畫書、圖應修正事項：請縣府以97年6月6日府工都字第0970077860號函送修正計畫書、圖為基礎，依前開決議文及下列各點意見修正計畫內容。

（一）本案擬以區段徵收方式開發，在抵價地發還比例尚未確定前，新竹縣政府即已完成招商程序，基於避免衍生圖利廠商及影響民眾權益等，經縣府參考該縣轄已辦理區段徵收案例，確定本案區段徵收範圍內之最低公共設施用地比例（公共設施用地面積/區段徵收總面積）為43%。

（二）有關斷層帶鄰近之土地使用計畫及污水處理場位置，請於細部計畫再進一步檢討分析，如涉及主要計畫調整者，應再提會討論。

（三）計畫書、圖變更編號建請以大區塊方式重新編號，以資明確。另計畫圖錯誤部分（如研究專用區），請配合修正。

（四）本案擬以區段徵收方式開發，請縣府參考相關案例、研擬不同領取抵價地比例之方案及考量開發成本合理性，據以研提區段徵收可行性評估報告，經新竹縣府地政局認可後，先行送請本部地政司確認。

(五) 本案請檢附產業專用區之事業及財務計畫內容，以確保本特定區能順利開發及引進人口與產業。

四、公開展覽：有關「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫—新竹縣轄（都市計畫圖重製檢討）案」【竹東鎮部分】已完成都市計畫法定程序，為避免執行疑義，建請再辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間公民或團體陳情意見如涉及都市計畫圖重製檢討者，再提委員會議討論；其餘公民或團體陳情意見，則轉請縣府參處。

五、區段徵收：應依下列各點辦理，以使計畫具體可行。

(一) 請新竹縣政府另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，俟新竹縣都市計畫委員會審定細部計畫及符合土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定後，再檢具變更計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請新竹縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

(二) 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，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

六、專案小組會議後逕向本部陳情意見：

編號	陳情人及陳情事項	本會決議
1	竹東二重里地主權益自救會 97 年 7 月 6 日 972 (異) 第 42 號依法異議書陳情「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫」倘仍強行准予違法辦理區段徵收，土地所有權人全體將此違法之行政處分，集體依法提出訴願及行政訴訟，必要時，將一併追究一切法律責任乙案。	本案涉及都市計畫部分，均依都市計畫法相關規定辦理。至於涉及區段徵收部分，轉請縣府參處。

七、其他：

(一) 交通部高速鐵路工程局列席代表建議有關高速鐵路兩側毗鄰地區限建事宜，請依「獎勵民間參與交通建設毗鄰地區禁限建辦法」有關規定辦理。

(二) 本案開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估，以資適法。

八、建議事項：

(一) 未來辦理細部計畫及區段徵收工程時，建議儘量以生態規劃及生態工法處理，以維護原有地景風貌。

(二) 本案計畫案名為「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）案」【竹東鎮】，因該計畫範圍內土地未來可能不適用「科學工業園區設置管理條例」有關規定，計畫案名是否應作適當之修正，請新竹縣政府斟酌考量。

(三) 本案是否有陳情人所陳涉及利益輸送或其他不法行為之情事，非屬本會權責，請相關陳情人檢具具體資料，送交相關檢調單位依法究辦。

附錄 三

內政部都市計畫委員會第 632 次會議記錄

內政部都市計畫委員會第 632 次會議紀錄

一、時間：中華民國 95 年 5 月 2 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：李兼主任委員逸洋（宣布開會時兼主任委員不克出席，由顏兼副主任委員萬進代理主席主持）。

紀錄彙整：陳幸宜

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 631 次會議紀錄及內政部、南投縣、鹿谷鄉都市計畫委員會聯席會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：基隆市政府函為「變更基隆市（七堵暖暖地區）都市計畫（機關用地『限監理站使用』為機關用地）案」。

第 2 案：基隆市政府函為「變更基隆市中山安樂及八斗子地區主要計畫（部分住宅區、商業區、漁港區、社教機構地、機關用地、公園用地為道路用地，部分道路用地為住宅區、公園用地，漁港區為漁港專用區，保存區為宗教專用區）（配合海博館附近地區細部計畫案）」。

第 3 案：內政部為「變更林口特定區計畫（有關縣立臺北大學用地）（部分文大用地為住宅區）案」。

第 4 案：內政部為「變更林口特定區計畫（工五工業區）細部計畫（部分廣場兼停車場用地、公園用地為停車場用地）」。

案。

- 第 5 案：台南市政府函為「變更台南市主要計畫（「機39」機關用地調整指定機關）案」。
- 第 6 案：台南市政府函為「變更台南市主要計畫（配合鹽水污水處理廠用地變更）案」。
- 第 7 案：台東縣政府函為「變更三仙台風景特定區計畫（第二次通盤檢討）」。
- 第 8 案：新竹縣政府函為「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）案」【竹東鎮】及「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）案」【寶山鄉】。
- 第 9 案：高雄縣政府函為「變更澄清湖特定區計畫（土地使用分區管制要點通盤檢討）案」復議案。
- 第 10 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案」。

八、報告案件：

- 第 1 案：為依本會第 570 次會議決定之區段徵收方式開發案件處理原則，先行辦理區段徵收地區之邊界分割測量登記相關事宜報告案。

第 8 案：新竹縣政府函為「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）案」【竹東鎮】及「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）案」【寶山鄉】。

說明：一、本案業經新竹縣都委會 93 年 9 月 23 日第 189 次會議及 93 年 10 月 28 日第 193 次會議修正通過，並准新竹縣政府 93 年 11 月 22 日府工都字第 0930149354 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：如人民團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會洪委員啟東、歐陽委員嶠暉、馮委員正民、楊委員龍士、張前委員元旭（後由吳委員萬順接替）等 5 人組成專案小組，並由洪委員啟東擔任召集人，復於 93 年 12 月 16 日、94 年 3 月 4 日、4 月 19 日、6 月 17 日召開 4 次專案小組會議，獲致具體審查意見，並經新竹縣政府 94 年 7 月 29 日府工都字第 0940101404 號函檢送相關替代方案優劣分析到部，提經本會 94 年 9 月 6 日第 616 次會議審決略以：「

一、本案前經新竹縣政府 94 年 7 月 29 日府工都字第 0940101404 號函送相關替代方案優劣分析（如下表），並建議將竹東鎮計畫區內坵塊圖上平均坡度 40%以上原計畫之公共設施用地，以不納入區段徵收範圍方式辦理。惟新竹縣鄭縣長永金列席說明，為順利推動本計畫案開發及一併解決原計畫公共設施用地取得問題，表達可同意依本會專案小組審查意見方案一（計畫範圍內全部土地原則得以區段徵收、市地重劃方式或依『科學工業園區管理條例』規定辦理徵收後開發）辦理之意見，故本案退請縣府考量本專案小組審查意見（如附錄）（略），重新研議適當之都市計畫方案後，再交由專案小組繼續審查。

項目	不納入坡度 40%以上公園、綠地(公展方案)	納入坡度 40%以上公園、綠地
都市發展需要	<p>1. 新竹科學工業園區特定區主要計畫於民國 70 年公布實施，民國 80 年 7 月發布第一次通盤檢討案，由於園區內產業高度集中發展，其快速增加之廠商數與引進之就業人口，遂造成園區內外與周圍環境產生交通壅塞、環保及住宅、商業、休閒空間供需失調等問題。本次通盤檢討即因應新竹科學工業園區產業發展需求，劃設各項土地使用分區支援產業發展所需各種土地使用機能。</p> <p>2. 區段徵收範圍面積約 277.36 公頃，劃設公共設施面積約 95.02 公頃，佔區段徵收總面積之 34.26%。</p>	<p>1. 新竹科學工業園區特定區主要計畫於民國 70 年公布實施，民國 80 年 7 月發布第一次通盤檢討案，由於園區內產業高度集中發展，其快速增加之廠商數與引進之就業人口，遂造成園區內外與周圍環境產生交通壅塞、環保及住宅、商業、休閒空間供需失調等問題。本次通盤檢討即因應新竹科學工業園區產業發展需求，劃設各項土地使用分區支援產業發展所需各種土地使用機能。</p> <p>2. 區段徵收範圍面積約 320.81 公頃，劃設公共設施面積約 142.88 公頃，佔區段徵收總面積之 44.54%。</p>
公平性	坡度 40%以上之公園、綠地無法於區段徵收整體開發後一併取得，將產生公共設施保留地問題，較不具公平性。	可一次解決區內土地開發及公共設施取得問題，較具公平性。
財務計畫	<p>財務具可行性。</p> <p>1. 開發總成本約 119.15 億元-140.97 億元。</p> <p>2. 平均土地成本介於 38,942 元/坪-39,877</p>	<p>在考量產專區 4 萬元/坪情況下，財務難達以自償。</p> <p>1. 開發總成本約 146.31 億元-171.51 億</p>

項目	不納入坡度 40%以上公園、綠地(公展方案)	納入坡度 40%以上公園、綠地
	<p>元/坪。</p> <p>3. 產專區 4 萬元/坪下，住商用地平均開發成本介於 38,042 元/坪-39724 元/坪。</p> <p>4. 約可取得產專區 55.01 公頃及住商用地約 43.77 公頃-64.66 公頃。</p>	<p>元。</p> <p>2. 平均土地成本介於 57,940 元/坪-65,604 元/坪。</p> <p>3. 產專區 4 萬元/坪下，住商用地平均開發成本介於 80,976 元/坪-140,845 元/坪。</p> <p>4. 約可取得產專區 55.01 公頃及住商用地約 18.72 公頃 -42.84 公頃。</p>
實際執行	<p>1. 財務評估具可行性，未來採行引用民間資金挹注區段徵收開發，辦理招商作業較具可行性。</p> <p>2. 計畫區內坡度 40%以上之公園、綠地範圍線有認定上之困難，恐引起紛爭導致執行上之阻礙，故區段徵收計畫實際執行範圍應以區段徵收實地測量結果為準。</p>	<p>1. 經財務計畫評估財務較難達自償，未來辦理招商作業過程，恐因廠商考量財務風險高而致招商不利，影響計畫執行。</p> <p>2. 全區納入區段徵收範圍，坡度 40%以上公園、綠地之認定不致影響地主權益，而造成執行障礙。</p>
民眾權益	<p>1. 計畫區內坡度 40%以上之公園、綠地範圍線之認定造成民眾權益之差別。</p> <p>2. 將坡度 40%以上公園、綠地排除，不於本次區段徵收中一併取得，有損其土地所有權人權益。</p>	<p>1. 將坡度 40%以上公園、綠地納入一併取得，對土地所有權人權益較具保障。</p> <p>2. 若財務難以自償以致區段徵收難以執行，導致計畫區發展延宕，將造成全計畫區土地所有權人權益受損。</p>

綜合 評析	<p>1. 本計畫區自 70.05.20 發布實施至今已超過 20 年，政府因於財政因素遲未辦理徵收作業。經科學園區管理局 89.3.16 函示已無土地使用計畫並放棄依「科學工業園區設置管理條例」辦理徵收，同時對於本府擬依「土地徵收條例」辦理開發，科管局函示表示樂觀其成在案。</p> <p>2. 開發方式方面，前經行政院原則同意引進民間廠商與資金辦理區段徵收及開發，並將依法處理剩餘抵價地全部或部份可讓售方式由該參與開發廠商承受，抵付其投入之開發成本並自負盈虧。</p> <p>3. 區段徵收計畫範圍之選定，經本府地政局就計畫區辦理區段徵收財務進行評估，如產業專用區以 4 萬元/坪估算，則坡度 40% 以上之公園、綠地納入辦理區段徵收，財務難達平衡，經本局與科學工業園區管理局協商結果，該局礙於財政考量無法承接 55 公頃產業專用區及負擔坡度 40% 以上公園、綠地之徵收費用，因此以剔除坡度 40% 以上之公園、綠地為區段徵收計畫範圍。</p> <p>4. 考量通盤檢討目的及財務可行性等因素，本府建議維持原公展及縣都委審議通過內容，不納入坡度 40% 以上公園、綠地範圍。坡度 40% 以上公園、綠地部分，未來將以一般徵收、容積移轉或依「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」規定辦理。</p>
----------	--

二、本會專案小組審查意見中有關『政策環境影響評估』一詞，請修正為『政策評估』。

三、專案小組審查後逕向本部陳情意見：

編號	陳情人及陳情事項	本會決議
一	科學工業園區管理局 94 年 8 月 18 日園建字第 0940022734 號函建議園區三路以南中山高速公路以西部分土地，位於民國 72 年 11 月 12 日發布實施之「擬定新竹科學工業園區特定區第一期發展地區細部計畫並配合修正主要計畫」案範圍，其現行土地使用分區為工業區，然並未依法辦理徵收並開發使用，為使開發與現況相符，以應本局土地管理之需，擬將上開土地由工業區變更為保護區(詳擬變更工業區為保護區示意圖)，請 惠予納入新竹縣政府所提「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(新竹縣部分)(第二次通盤檢討)【寶山鄉】案」處理。	併決議文一辦理。

」。

七、案經新竹縣政府 95 年 3 月 15 日府工都字第 0950038096 號函重新修正主要計畫書、圖，由本會專案小組 95 年 4 月 4 日召開第 5 次專案小組會議，獲致具體審查意見，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組審查意見

(如附錄)通過，並退請新竹縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

- 一、本主要計畫書應依都市計畫法第15條規定補充相關計畫內容(如主要上下水道系統、坡度分析等)，並將縣市災害防救災計畫整合納入計畫書敘明，以符規定。
- 二、建議事項：本案產業專用區未來擬引進相關科技產業及不同廠商，請於細部計畫檢討規劃時，將都市防災體系及綠美化計畫納入考量。
- 三、其他建議事項：有關林委員俊興所提雷雨分布及發生，可能造成無預警停電，對於部分用電需求較大之產業專用區或工業區生產環境產生影響，因此，建築技術規則與氣候異變應有適當連結，建請本部營建署(建築管理組)未來研修建築技術規則時，函請中央氣象局提供雷雨分布及其災害相關資料，作為避雷設施規劃之參考。