

壹、法令依據

- 一、都市計畫法第二十六條。
- 二、內政部八十三年六月四日台(83)內營字第八三七二四九九號函。

貳、現行計畫說明

新竹科學工業園區特定區主要計畫於民國七十年公布實施，計畫面積二、一〇一．七公頃。其後歷經多次的個案變更，第一期公共設施保留地專案通盤檢討及第一次通盤檢討於民國八十年公布實施至今尚有二次的個案變更。（詳表一）

參、計畫範圍與計畫年期

本計畫範圍北以光復路為界，南以寶山鄉丘陵線及客雅溪為界，西至交通大學及青草湖風景區，東止於竹東鎮之二重埔。為東西向狹長地形，行政區域包括新竹市之仙宮里、金山里、仙水里、光明里之全部，龍山里、綠水里、高峰里、東山里之部分地區，竹東鎮之頭重里、三重里、二重里、柯湖里之部分地區及寶山鄉之大崎村、雙溪村之部分地區。計畫年期自民國六十八年至民國九十三年，共二十五年。

表一 新竹科學工業園區特定區主要計畫歷次通盤檢討一覽表

表二 新竹科學工業園區特定區主要計畫歷次個案變更一覽表

表一 新竹科學工業園區特定區主要計畫歷次通盤檢討一覽表	
次	數
次	發布實施日期
1	<p>新竹科學工業園區特定區主要計畫 (第一期公共設施保留地專案通盤 檢討)</p> <p>八十年六月七日八十府工都字第二一九二號 八十年六月十一日八十府建都字第五八四六 號</p>
2	<p>新竹科學工業園區特定區主要計畫 (第一次通盤檢討)</p> <p>八十年七月二十二日八十府工都字第二八三三 一號 八十年七月二十五日八十府建都字第六七四五 一號</p>

表一 新竹科學工業園區特定區主要計畫歷次個案變更一覽表

編號	變更內容	內政部核定日期文	省府核定日期文號	發布實施日期文號
一	變更(更新)第三期科學工業區(特定區)主要計畫案	八二八二 六九四 號第八	八二二二 府建四 字第一 三七一	八二二二 府工都 字第二 六十八
二	變更(更新)部分道路為學校用地(特定區)案	-----	八三三三 府建四 字第二 二六一	八三三三 府工都 字第二 二八一
三	變更(更新)科學工業區(特定區)主要計畫案	八二八二 六九四 號第八	八二二二 府建四 字第一 三七一	八二二二 府工都 字第二 六十八

註：都市計畫曾辦理通盤檢討者，本表所列者係以前一次通盤檢討發布實施後之資料為準。

肆、計畫人口

本計畫區內計畫人口與密度如下：

(一) 原有建成區之計畫人口為六八、五 人。包括住宅區、工業住宅社區(供安遷戶使用部分面積為五二、七五公頃)及商業區等之居住密度為每公頃約五一 人。

(二) 工業住宅社區除部分供安遷戶使用 其餘供員工住宿使用 依科學園區營運計畫 住宿人口七、 人，居住密度為每公頃一五 人。

(三) 工業區及研究專用區依科學園區營運計畫 工業區密度為每公頃約一四 人 就業人口為九一、五 人；研究專用區密度為每公頃約八 人，就業人口為五、八 人。

本計畫由於工業區住宿人口已計入工業住宅社區，故計畫區內計畫人口僅就原有建成區、工業住宅社區及研究專用區之居住人口訂定計畫人口數，不計入工業區之就業人口，全區計畫人口合計為八一、 人。

伍、現行都市計畫土地使用計畫

現行土地使用計畫及面積分配詳圖一及表三所示。

圖一 現行新竹科學工業園區特定區主要計畫示意圖

表三 現行新竹科學工業園區特定區主要計畫土地使用計畫面積分配表

項 目		計畫面積 (公頃)	佔計畫總面積 百分比(%)	佔都市用地面 積百分比(%)	備註
土地 使用 分區	研究專用區	72.01	3.43	4.66	
	工業區	559.90	26.64	36.22	
	零星工業區	8.06	0.38	0.52	
	工業住宅社區	97.64	4.65	6.32	
	住宅區	122.13	5.81	7.90	
	商業區	0.94	0.04	0.06	
	風景區	20.16	0.96	--	
	農業區	18.67	0.89	--	
	保存區	1.11	0.05	0.07	
	保護區	517.23	24.61	--	
	貨物轉運區	11.29	0.54	0.73	
	小計(1)	1429.14	68.00	--	
公共 設施 用地	學校	198.09	9.42	12.82	
	機關	70.20	3.34	4.54	
	公園	154.99	7.37	10.03	
	綠地	26.81	1.28	1.73	
	污水處理廠	4.62	0.22	0.30	
	加油站	1.27	0.06	0.08	
	停車場	0.15	0.01	0.01	
	市場	0.25	0.01	0.02	
	兒童遊樂場	2.99	0.14	0.19	
	變電所	4.14	0.20	0.27	
	墓地	23.05	1.10	1.49	
	河道	9.71	0.46	0.63	
	道路	165.21	7.86	10.69	
	高速鐵路用地	11.08	0.53	0.72	
	小計(2)	672.56	32.00	--	
計畫總面積(1)+(2)		2,101.70	100.00	--	
都市發展用地面積		1,545.64	73.54	100.00	

註：1.表內面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

2.都市發展用地面積不含風景區、農業區、保護區等面積。

陸、土地使用分區管制要點

- 一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十一條規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率及容積率不得大於左表之規定。

住宅區種類	住一	住二
建蔽率	四%	六%
容積率	二二%	二%

- 三、工業住宅社區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二。
- 四、研究專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之二。
- 五、工業區（含零星工業區）之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二。
- 六、貨物轉運區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二。
- 七、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二四。
- 八、保存區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一五。
- 九、風景區之建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之四十。
- 十、機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二。
- 十一、國中用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一五，高（中）職以上用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之二。
- 十二、污水處理廠用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一。
- 十三、市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一八。
- 十四、加油站用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一二。
- 十五、（一）有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。

(二) 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。

1、私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2、建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

十六、建築基地內之法定空地，應留設二分之一以上植樹綠化，並須於建築物新建時一併設計，申請建築執照時一併審查。

十七、本計畫區內已發布細部計畫地區，如其管制規定內容與本要點不同時已較嚴規定管制。

十八、本計畫區內之公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」有關規定辦理。

十九、本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。

表四 新竹科學工業園區特定區主要計畫土地使用分區建蔽率及容積率管制一覽表

表四 新竹科學工業園區特定區主要計畫土地使用分區建蔽率及容積率管制一覽表

項目		建蔽率	容積率
住宅區	第一種住宅區	40%	120%
	第二種住宅區	60%	200%
工業住宅社區		60%	200%
研究專用區		40%	200%
工業區、零星工業區		60%	200%
貨物轉運區		60%	200%
商業區		80%	240%
保存區		50%	150%
風景區		20%	40%
機關		50%	200%
國中		40%	150%
高(中)職		40%	200%
污水處理廠		50%	100%
市場		60%	180%
加油站		40%	120%

註：本計畫區內土地使用分區及公共設施用地之管制詳本要點內有關之規定內容辦理。

柒、住宅區及商業區所訂容積率平均值計算

- 一、本計畫區內目前有第一期及第二期發展區已擬訂並實施細部計畫，另第三期發展區之細部計畫草案刻正進行審議中，故本次檢討沿用前述已發布實施及審議中之三期細部計畫管制內容（工業住宅社區之建蔽率及容積率）予以納入主要計畫之管制內容，以維計畫之一致性；另於主要計畫第一次通盤檢討附帶條件變更一處面積三．八公頃住宅區，因附帶條件已規定其建蔽率及容積率，故於本次檢討將該處住宅區訂為第一種住宅區，其餘住宅區則均訂定為第二種住宅區。

- 二、依「臺灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」第四點內容規定，以平均容積率百分之二百為核算基準，訂定住宅區及商業區之容積率，本計畫區住宅區、商業區面積、建蔽率及容積率如表五所示。
- 表五 新竹科學工業園區特定區主要計畫住宅區、商業區面積、建蔽率及容積率一覽表

表五 新竹科學工業園區特定區主要計畫住宅區、商業區面積、建蔽率及容積率一覽表			
土地使用類別	計畫面積 (公頃)	計畫建蔽率 (%)	計畫容積率 (%)
第一種住宅區	3.08	40	120
第二種住宅區	118.35	60	200
工業住宅社區	97.64	60	200
小計	219.07	--	--
商業區	0.94	80	240
小計	0.94	--	--
合計	220.01	--	平均容積率 198

以下空白