

變更新竹科學工業園區特定區(園區三、五路地區)細部計畫-新竹縣轄(寶山鄉部分)(園區服務區為住宅區、綠地、廣場用地、廣場兼停車場用地、道路用地)書

申請人：科技部新竹科學工業園區管理局

中華民國 108 年 05 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(園區三、五路地區)細部計畫-新竹縣轄(寶山鄉部分)(園區服務區為住宅區、綠地、廣場用地、廣場兼停車場用地、道路用地)案
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
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	科技部新竹科學工業園區管理局
本案公開展覽起訖日期	公 開 展 覽
	說 明 會
人民團體對本案之反映意見	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣 級

目錄

壹、計畫緣起	1
貳、法令依據	3
參、變更位置	3
肆、現行計畫	4
一、發布實施經過	4
二、現行主要計畫概要	6
三、現行細部計畫概要	10
四、小結	15
伍、環境發展現況	17
一、地形地質	17
二、氣候	17
三、水文水質	17
四、人口	17
五、土地使用現況	19
六、交通道路系統及服務水準	23
陸、變更計畫	26
一、變更理由	26
二、變更內容	26
柒、變更後計畫	36
一、土地使用分區-住宅區	36
二、公共設施計畫	37
三、土地使用分區管制要點	40
捌、實施進度及經費	44
一、事業計畫	44
二、財務計畫	44
附件一、個案變更核准文件	
附件二、土地權屬彙整表	

圖目錄

圖 1	本案計畫範圍示意圖.....	3
圖 2	現行主要計畫土地使用分區示意圖.....	9
圖 3	現行細部計畫示意圖.....	16
圖 4	土地使用現況示意圖-1.....	20
圖 5	土地使用現況示意圖-2.....	20
圖 6	變更範圍周邊示意圖.....	21
圖 7	土地所有權彙整圖.....	22
圖 8	新竹科學工業園區特定區之交通道路系統示意圖.....	25
圖 9	變更細部計畫示意圖(全區).....	34
圖 10	變更細部計畫示意圖.....	35
圖 11	變更後細部計畫示意圖.....	38

表目錄

表 1	主要計畫-歷次都市計畫變更綜理表.....	4
表 2	細部計畫-歷次都市計畫變更綜理表.....	5
表 3	現行主要計畫土地使用計畫面積表.....	7
表 4	現行主要計畫公共設施用地面積表.....	8
表 5	現行細部計畫土地使用計畫面積表.....	11
表 6	新竹科學工業園區特定區計畫內市鄉鎮歷年人口數及成長比率表.....	18
表 7	新竹科學工業園區特定區計畫內新竹縣轄區各村歷年人口成長表.....	18
表 8	本計畫範圍內土地使用現況面積統計表.....	19
表 9	變更範圍周邊道路系統幾何概況綜理表.....	24
表 10	新竹科學園區主要道路尖峰服務水準分析表.....	24
表 11	變更細部計畫內容彙整表.....	28
表 12	變更細部計畫土地使用面積表.....	36
表 12	變更細部計畫公共設施用地面積表.....	39
表 13	實施進度及經費表.....	44

壹、計畫緣起

新竹科學工業園區之創設宗旨在於創造優良之產業發展環境，引進高級技術工業及科學技術人才，激勵國內工業技術之研究創新，並促進高級技術工業之發展。為使園區所在地區之環境能有良好之發展與管制，民國 70 年針對園區及其周邊地區發布實施新竹科學工業園區特定區計畫，總計畫面積約 2,102 公頃，並陸續擬定細部計畫進行開發，至民國 90 年止新竹科學工業園區實質開發區已達 630 公頃，皆已全部開發供高科技廠商使用，發展狀況良好。

因高科技產業的成長，進駐廠商用地需求殷切，於民國 92 年辦理「新竹科學工業園區特定區(園區三、五路地區)主要計畫」變更案，提供園區事業專用區、園區服務區、及相關公共設施。民國 96 年科技部新竹科學工業園區管理局(以下簡稱科管局)辦理新竹科學園區三、五路沿線園區用地擴建徵收案時，為順利取得土地及避免土地或建物所有權人流離失所，原擬比照園區一、二、三期徵收均係參照經濟部獎勵投資條例規定報編為工業區，及依行為時配地規定辦理配售社區用地，惟因獎勵投資條例已於 79 年底廢止，故居民要求依已廢止之法規辦理實有困難，另如依科學園區設置管理條例辦理，則當時該條例相關配套法規均有不足；竹科管理局爰於園區服務區規劃 117 單元配租予被徵收土地或建物所有權人作為安置使用，並承諾後續在合法範圍內將協助辦理讓售土地，以維其權益。

民國 99 年起安置戶多次向科管局陳情要求將配租安置使用之土地辦理讓售，為釐清倘當時即將已「配租」之服務區土地辦理「配售」，是否即涉變更原徵收計畫，且有原被徵收土地所有權人得主張依土地徵收條例第 9 條規定收回土地之虞，科管局曾於 99 年 10 月 29 日函請內政部釋示。內政部以 99 年 11 月 16 日台內地字第 0990227031 號函釋，有無土地徵收條例第 9 條之適用，應俟原土地所有權人申請收回時，視具體事實而論。經本局檢視結果，倘 99 年即將已「配租」之服務區土地辦理「配售」作業，恐有土地徵收條例第 9 條規定原土地所有權人申請收回土地之可能，原土

地所有權人依規申請收回土地並非完全不可行，為避免申請收回土地權利成立，造成服務區配租戶之權益損失，故科管局曾於 99 年 12 月 3 日以園建字第 0990034730 號函覆配租戶表示不宜辦理服務區安置土地讓售作業，並俟安置戶使用 5 年後再循其他合法方式處理。

依 107 年 6 月 6 日修正公告之「科學園區設置管理條例」第 13 條(略以)：「…園區得劃定一部分地區作為社區，並由管理局配合園區建設進度予以開發。前項社區用地，除供公共設施及其必要之配合設施外，得配售予園區內被徵收土地或房屋之原所有權人供興建住宅使用；其配售土地及其他專案安置措施後讓售土地之辦法，由主管機關定之。」；緣此，「科學園區社區用地配售及讓售辦法」業已於 108 年 2 月 23 日發布實施，已有適法可供本案之讓售依循。

查民國 93 年辦理新竹園區三五路地區開發案之用地變更，係為提供高科技產業發展所需建廠用地，並經內政部 93 年 11 月 3 日內授營都字第 0930012526 號函同意在案，符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款「適應經濟發展需要」辦理個案變更，而安置被徵收土地及房屋所有權人之作為亦是整體開發及用地取得之配套措施，故現申請園區服務區變更為住宅區應可視為其整體開發延伸，符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款「適應經濟發展需要」，且業經內政部核准(詳附件一)，另本案性質係配合變更主要計畫暨辦理變更細部計畫案，採分案併審方式。

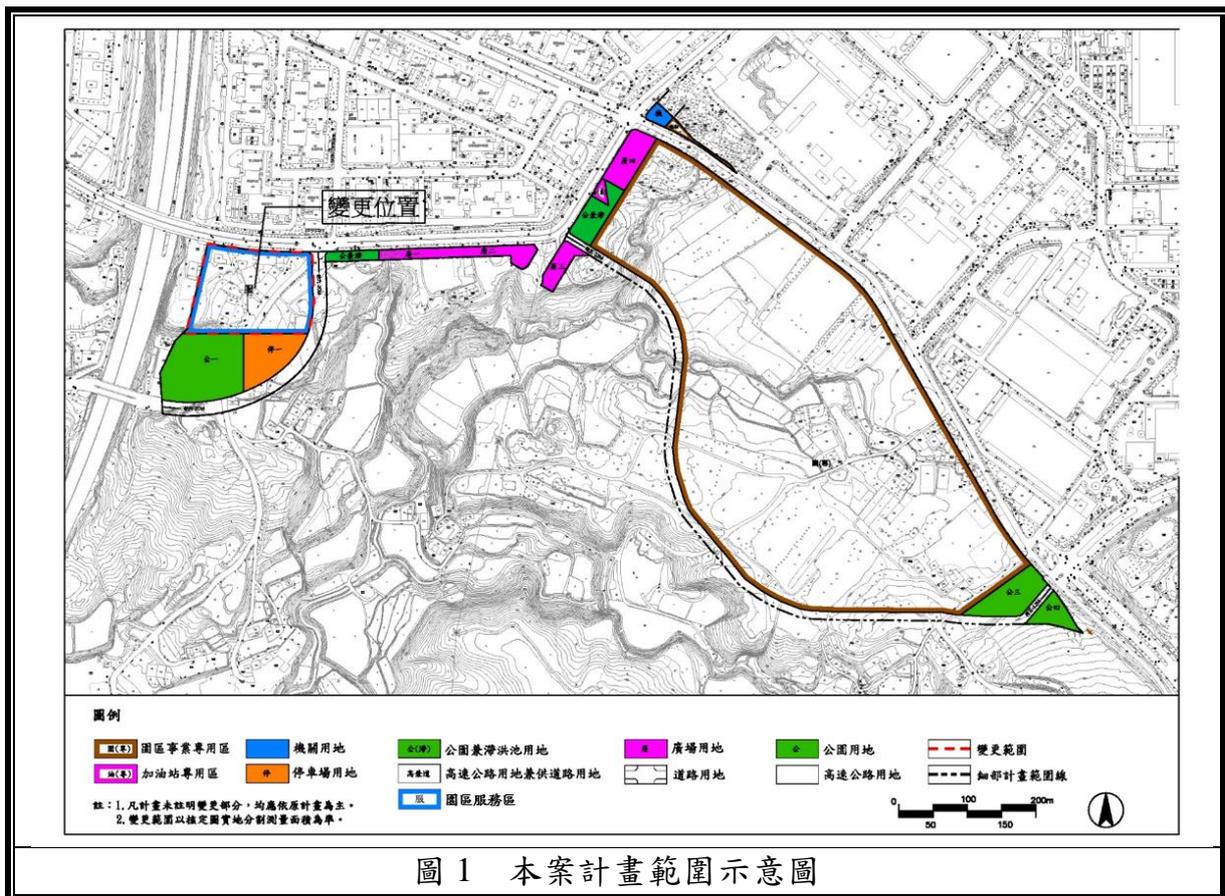
貳、法令依據

經內政部 108 年 4 月 9 日內授營都字第 1080023304 號函同意在案，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理個案變更。

參、變更位置

本案計畫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，位於「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【寶山鄉部分】」內。

本計畫範圍之園區服務區東側至南側臨雙園路一段，西側臨中山高速公路，北側臨園區三路；本計畫變更之園區服務區面積為 2.1927 公頃，變更位置詳如圖 1。



資料來源：變更新竹科學工業園區特定區(園區三路、五路地區)細部計畫(配合增設環保設施案)-新竹縣部分(103 年 1 月 15 日)，本計畫繪製

肆、現行計畫

一、發布實施經過

新竹科學工業園區特定區主要計畫於民國 70 年發布實施，爾後新竹科學工業園區特定區主要計畫分轄區進行通盤檢討，並於民國 80 年 07 月發布實施「擬定新竹科學工業園區特定區計畫(第一次通盤檢討)案」。

民國 95 年 12 月 27 日發布實施「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(新竹縣部份)(園區三路、五路地區)書」，將變電所用地(4.11 公頃)變更為園區服務區(2.19 公頃)、公園用地(1.10 公頃)、停車場用地(0.54 公頃)及道路用地(0.28 公頃)；民國 95 年 12 月 28 日發布實施「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)細部計畫書」，園區服務區面積為 2.1927 公頃。

主要計畫於民國 96 年進行都市計畫圖重測作業，重測後園區服務區面積為 2.0966 公頃，後續細部計畫於民國 97 年及民國 103 年僅針對土地使用分區管制要點進行變更，因未涉土地面積事項，故沿用重測前面積至今。

現行主要計畫為民國 96 年 12 月發布實施「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【寶山鄉部分】」；現行細部計畫為民國 103 年 1 月 15 日發布實施之「變更新竹科學工業園區特定區(園區三路、五路地區)細部計畫(配合增設環保設施案)-新竹縣部分」，歷次計畫歷程如下表 1、2。

表 1 主要計畫-歷次都市計畫變更綜理表

編號	主要計畫案名	審議/發布實施日期文號
1	擬定新竹科學工業園區特定區主要計畫	台灣省政府 70 年 5 月 20 府建都字第 49088 號
2	擬定新竹科學工業園區特定區計畫(第一次通盤檢討)案	台灣省政府 80 年 7 月 25 日府建都字第 67451 號
3	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	台灣省政府 84 年 2 月 27 日府建都字第 36784 號
4	擬定新竹科學工業園區特定區主要計畫(機關用地(機三)為工業區)	台灣省政府

編號	主要計畫案名	審議/發布實施日期文號
		86年3月25日府建都字第28156號
5	訂定新竹科學工業園區特定區主要計畫(土地使用分區管制要點)	台灣省政府 86年9月13日府工都字第64120號
6	變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(部分變電所用地、綠地、保護區為高速公路用地，部分道路用地為高速公路用地兼供道路使用)書	新竹縣政府 90年3月7日府工都字第22336號
7	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)案暨配合擬定細部計畫	新竹縣政府 92年8月20日府工都字第0920093610-2號
8	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。
9	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。
10	變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(新竹縣轄部分)(部分工業區、農業區、保護區綠地及公園用地為道路用地-竹市三線)案	新竹縣政府 95年11月24日台內營字第0950183359號
11	變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(新竹縣部份)(園區三路、五路地區)書	新竹縣政府 95年12月27日府工都字第0950171601B號。
12	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【竹東鎮部份】【寶山鄉部份】	新竹縣政府 96年12月7日府工都字第0960168870B號
13	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)	依107年11月26日內政部都市計畫委員會第920次會議決議公開展覽，刻正由內政部核定中

資料來源：新竹縣政府都市計畫網及本計畫彙整(107年12月)

表2 細部計畫-歷次都市計畫變更綜理表

編號	細部計畫案名	發布實施日期文號
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	新竹縣政府 95年12月28日府工都字第0950171601B號
2	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	新竹縣政府 97年7月2日府工都字第0970085170B號
3	變更新竹科學工業園區特定區(園區三路、五路地區)細部計畫(配合增設環保設施案)-新竹縣部分計畫書	新竹縣政府 103年1月15日府產城字第1030010813號

資料來源：新竹縣政府都市計畫網及本計畫彙整(107年12月)

二、現行主要計畫概要

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【寶山鄉部分】（中華民國 96 年 12 月）

- (一)計畫年期：自民國 68 年至民國 93 年，共 25 年。
- (二)計畫範圍：寶山鄉部分位於特定區西南側，寶山鄉之北部，包括寶山鄉大崎村及雙溪村之部分，重製後總面積為 416.9616 公頃。
- (三)計畫內容：主要計畫於民國七十年發布實施，其間曾於民國七十五年辦理第一次通盤檢討，並於民國八十年七月發布實施，歷年因實際需要並曾辦理多次個案變更，由於原都市計畫圖、樁位圖及地籍圖三者與現況地形、地物之關係與現地有不符情形，如未經地形重測及重製檢討作業，勢必產生計畫圖、地不符、無法執行之困境，更甚者造成民眾權益間之糾紛及損失，將影響政府之威信及未來都市規劃建設之推動，故辦理都市計畫地形圖測量數值化工作及都市計畫圖重製、轉繪與檢討工作。
- (四)土地使用計畫：範圍內包含七種土地使用分區，重製作業完成後，工業區及保護區均有增減；園區事業專用區、園區服務區及加油站專用區則未更動，面積總計為 370.5072 公頃，詳表 3。
- (五)公共設施計畫：範圍內劃設公園三處、公園兼滯洪池用地三處、綠地八處、廣場用地一處、停車場用地一處、機關用地一處、電路鐵塔用地四處、墓地一處及道路用地等公共設施用地；重製作業完成後，僅有道路用地面積減少，面積總計為 46.4544 公頃，詳表 4。
- (六)交通系統計畫：寶山鄉部分有中山高速公路經過，於特定區內設有進出匝道，部分高速公路用地並兼供道路使用；計畫道路分別有特二、特三、特五、特六、市竹三線及寶山交流道聯絡道等。

表 3 現行主要計畫土地使用計畫面積表

項目		計畫面積(公頃)	占計畫面積百分比(%)	備註
土地 使用 分區	研究專用區	1.5001	0.36%	
	工業區	101.6421	24.38%	
	園區事業專用區	20.6695	4.96%	
	園區服務區	2.0966	0.50%	
	住宅區	3.0941	0.74%	
	加油站專用區	0.1035	0.02%	
	保護區	241.4013	57.90%	
	小計	370.5072	88.86%	
公共 設施 用地	公園用地	3.7615	0.90%	
	公園兼滯洪池用地	0.9735	0.23%	
	綠地	8.4630	2.03%	
	廣場用地	0.3146	0.08%	
	停車場用地	0.5150	0.12%	
	機關用地	0.0769	0.02%	
	電路鐵塔用地	0.0800	0.02%	
	道路用地	15.3092	3.67%	
	墓地	6.0883	1.46%	
	高速公路用地	10.8685	2.61%	
	高速公路用地兼道路使用	0.0039	0.00094%	
	小計	46.4544	11.14%	
計畫總面積		416.9616	100.00%	

資料來源：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【寶山鄉部分】(96年12月)，本計畫彙整

表 4 現行主要計畫公共設施用地面積表

項目		編號	面積(公頃)	位置
公共設施用地	公園用地	公一	1.1030	位計畫區東側
		公二	2.4475	位計畫區東側
		公三	0.2110	位計畫區東側
		小計	3.7615	-
	公園兼滯洪池用地	公兼滯一	0.5050	位計畫區東側
		公兼滯二	0.1946	位計畫區東側
		公兼滯三	0.2739	位計畫區東側
		小計	0.9735	-
	綠地	綠六	1.7968	位研(二)東側
		綠九	1.0996	位高速公路西側北段
		綠十	0.5651	位高速公路西側中段
		綠十一	1.0764	位高速公路西側南段
		綠十四	1.0088	位高速公路東側北段
		綠十五	0.5486	位高速公路東側中段
		綠十六	1.0871	位高速公路東側南段
		綠地	1.2806	位農業區東側
		小計	8.4630	-
	廣場用地		0.3146	特二號道路東側
	停車場用地		0.5150	特六號道路西側
	機關用地		0.0769	特二號道路東側
	電路鐵塔用地		0.0800	保護區內
	墓地		6.0883	工十南側
計畫道路		15.3092		
高速公路用地		10.8685	中山高速公路	
高速公路用地兼供道路使用		0.0039		
總計		46.4544		

資料來源：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【寶山鄉部分】(96年12月)，本計畫彙整

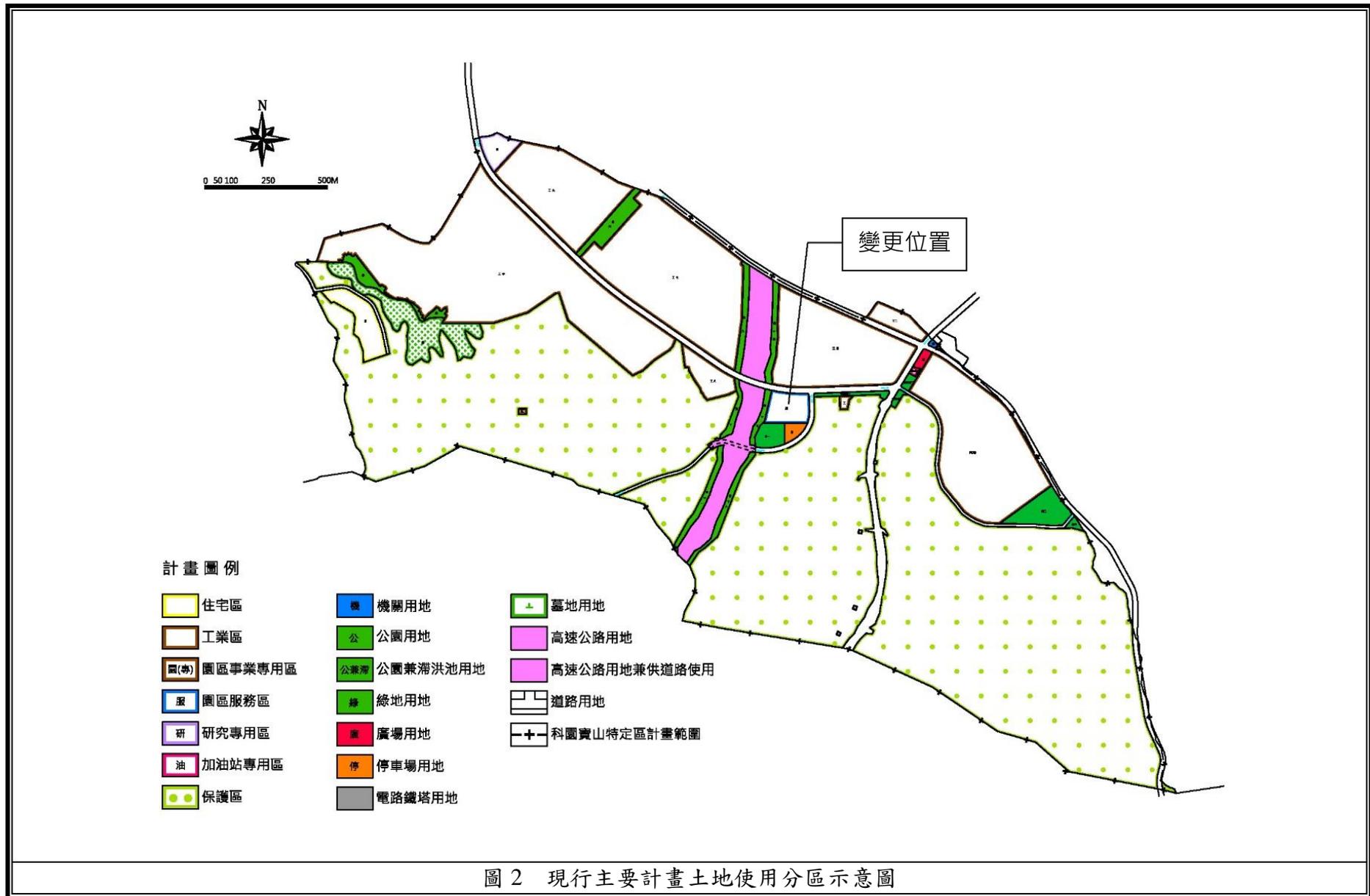


圖 2 現行主要計畫土地使用分區示意圖

資料來源：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【寶山鄉部分】(96年12月)，本計畫繪製

三、現行細部計畫概要

變更新竹科學工業園區特定區（園區三路、五路地區）細部計畫（配合增設環保設施案）－新竹縣部分（中華民國 103 年 1 月）

- (一)計畫目標年：以民國 110 年為計畫目標年。
- (二)計畫範圍：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，南至雙園路、保護區，西臨中山高速公路路側綠地，東至園區二路為界，總面積為 30.6857 公頃，詳表 5。
- (三)計畫內容：辦理用地相關土地使用管制要點檢討修正，使科技廠商未來建置相關環保設施時以符合相關污水排放標準，辦理都市計畫審議後開發使用，因此辦理變更新竹科學工業園區特定區（園區三路、五路地區）細部計畫－新竹縣部分檢討相關土地使用管制要點。
- (四)土地使用計畫：範圍內劃設園區服務區、加油站專用區、園區事業專用區等三種土地使用分區，面積總計為 23.0036 公頃，詳表 5。
- (五)公共設施計畫：範圍內劃設機關用地一處、廣場用地一處、公園用地三處、公園兼滯洪池用地三處、停車場用地一處及道路用地二處等公共設施用地，面積總計為 7.6821 公頃。
- 1.機關用地：於園區二路、園區三路及寶山路交叉口處，供消防隊使用，面積為 0.0799 公頃。
 - 2.廣場用地：於園區三路東半段南側，面積為 0.3157 公頃。
 - 3.公園用地：劃設公一、公二及公三，總面積為 3.7780 公頃。
 - 4.公園兼滯洪池用地：共劃設三處，面積為 0.9773 公頃。
 - 5.停車場用地：劃設停車場用地一處，供園區公共停車需求使用面積為 0.5390 公頃，並得作立體使用。
 - 6.道路用地：配合特五號道路、特六號道路計畫道路開闢，劃設道路用地二處，面積為 1.9922 公頃。

表 5 現行細部計畫土地使用計畫面積表

項目		計畫面積 (公頃)	估計畫面積 百分比(%)	備註
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	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	7.6821	25.03	
合計		30.6857	100.00	

資料來源: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(配合增設環保設施案)(103年1月15日)

(七)土地使用分區管制要點：針對本變更案使用分區、土地使用強度及建築物退縮管制做說明，包括園區服務區及公共設施用地。該計畫區各使用分區及用地容許使用項目如下：

一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。

二、本計畫區內土地及建築之使用，依本要點規定辦理；本要點未規定者，依科學工業園區設置管理條例及其他相關法令辦理。

三、本要點執行土地使用管制與建築管理機關為科學工業園區管理局（以下簡稱管理局）。

四、容許使用項目

本計畫區各使用分區及用地容許使用項目如下：

(一)園區事業專用區：園區事業專用區係供依科學工業園區設置管理條例核准入區之園區高科技事業使用，其容許使用項目如下：

1.場房或作業場所，並得供下列附屬設施，及與園區事業發展有關之設施使用：

(1)附屬研發、推廣及服務辦公室(場所)

(2)附屬倉庫、運輸倉儲等設施

(3)附屬生產實驗或訓練房舍

(4)環境保護設施

(5)附屬員工單身宿舍：租地面積 5 公頃以上廠商得允許興建附屬單身宿舍，其宿舍總樓地板面積不得大於作業廠房總樓地板面積 10%，宿舍建築應另外興建並與廠房有所區隔，宿舍應提供相關生活及休閒設施。

(6)附屬員工餐廳

(7)附屬安全衛生、福利設施

(8)附屬露天設施或堆置場所

(9)附屬停車場

(10)附屬公害防治設備

(11)兼營工廠登記產品有關展示及買賣業務

(12)高壓氣體製造設備及其他附屬設備

(13)附屬變電設備

(14)其他經科學工業園區管理局審查核准之必要附屬設施及生產所需設備

2.試驗研究設施：科學工業園區管理局、廠商或學術研究單位得視實際需要設置與研究生產相關之試驗研究設施。

3.其他公用設備及公共服務設施：因應未來產業環境改變需求，經科學工業園區管理局審核同意，允許設置其他必要性公用設備及公共服務設施，以增加土地利用彈性。

(二)園區服務區：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、住宅等多功能使用為主，其容許使用項目如下：

(1)公務機關及一般事務所

(2)金融、保險分支機構

(3)產品展示陳列設施、圖書館

(4)集會堂、會議設施

(5)職業訓練教育設施

(6)創業輔導設施

(7)安全衛生、福利設施

(8)通訊設施、設備及其附屬設施使用與機構

(9)公用事業設施與營業處所

(10)招待所、員工活動中心

(11)轉運設施、停車場

(12)餐飲及零售服務業

(13)住宅

(14)其他經科學工業園區管理局同意設置之服務設施

(三)加油站專用區：提供加油站設施及其附屬設施使用。

(四)機關用地：提供消防隊及消防設施使用。

(五)公園用地：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。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。

(六)公園兼滯洪池用地：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滯洪設施等使用。

(七)停車場用地：供興建停車場及其附屬設施使用。

(八)廣場用地：供開放空間、景觀設施及地標設施設置使用。

(九)道路用地：供道路、管制哨及經園區管理單位審查同意之相關道路附屬設施使用。

五、土地使用強度

該計畫區土地使用強度管制標準如下表：

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		60%	200%
加油站專用區		40%	120%
公共設施用地	機關用地	50%	200%
	公園用地	15%	30%
	停車場用地	50%	200%
	廣場用地	--	--

考量環境永續發展，並因應環保法令標準提高而增設之環保設施，其建蔽率、容積率得予增加，不受原土地使用分區之限制，惟增加之建蔽率以5%，容積率以10%為限。上述規定適用於既有廠區，不適用新設廠區。

六、停車空間檢討

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。

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。
園區服務區	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。
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。

說明：1.樓地板面積之計算，不包括室內停車空間、法定防空避難設備、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似用途部份。

2.建物應提供不少於 2%停車數量為殘障停車位（至少需提供 1 停車位）。

3.同一幢建築物或同一基地內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。

4.停車空間應設置在同一建築物內或同一基地內，但有二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人及管理局之同意，將停車空間集中留設。

5.停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間汽車出入口，並應留設寬度 2 公尺以上之無礙視線綠地。

6.停車空間之汽車出入口應距離道路路邊交叉點或截角線、路口轉彎處圓弧起點、穿越斑馬線、橫越天橋或地下道出入口 15 公尺以上。

7.機車停車位之設置標準：(1)廠商應自行考量實際需求劃設，於各建築基地內提供。(2)機車停車位之設置不得折減汽車停車位數。(3)機車停車位之規格為 2 公尺*0.9 公尺。

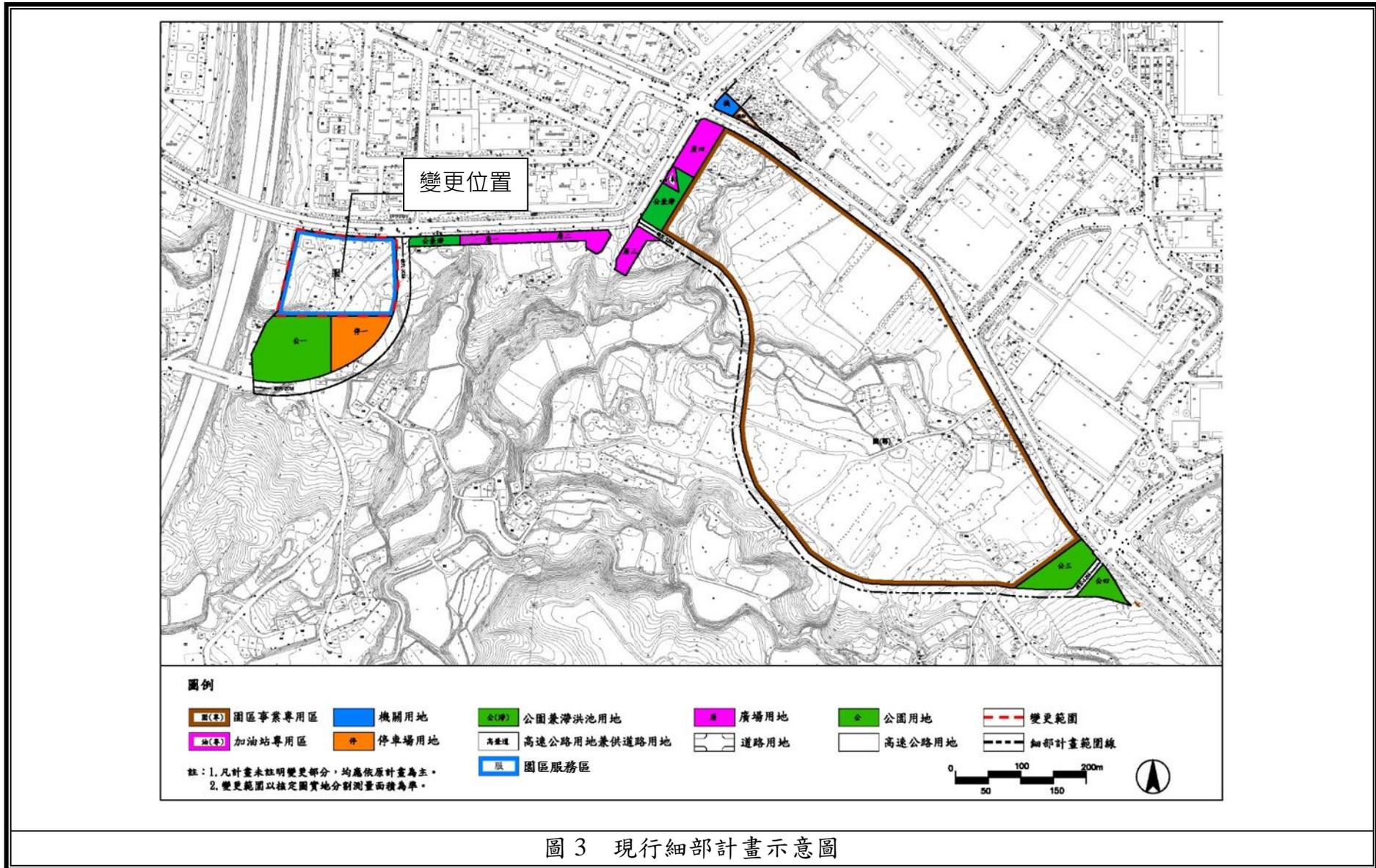
七、建築物退縮管制

該計畫區內各建築基地之建築退縮規定應依下表辦理。

使用分區及 用地別	基地應自建築線 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
園區服務區	前院至少退縮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

四、小結

現行細部計畫為民國 103 年發布實施，僅針對土地使用分區管制要點進行變更，並未涉及面積異動，因此園區服務區面積仍為重測前的 2.1927 公頃，本次園區服務區變更，將依循民國 96 年都市計畫圖重製案之面積一併調整。



資料來源：變更新竹科學工業園區特定區(園區三路、五路地區)細部計畫(配合增設環保設施案)-新竹縣部分(103年1月15日)，本計畫繪製

伍、環境發展現況

一、地形地質

(一) 地形地勢

新竹科學工業園區特定區形狀狹長，地勢大致由東南向西北逐漸降低呈現南高北低，除東南部及西南部為丘陵地外，其餘大部分屬平坦地形，平均坡度約為30度以下。

(二) 地質

本計畫範圍內屬於更新世的店子湖層，是含紅土、礫土，砂及粉砂之透體層。

二、氣候

新竹地區大體而言屬亞熱帶海洋性氣候，夏季盛行西南季風，冬季盛行東北季風，高溫多濕，雨量適中，風大為其新竹地區之特徵。

三、水文水質

柯子湖溪及冷水坑溪為新竹科學工業園區特定區區內較大之溪流，均向北注入頭前溪，係為區內之天然排水道。冷水坑溪位於第一期發展地區內，且冷水坑溪兩支流鄰近本計畫範圍。

四、人口

新竹科學工業園區特定區計畫涵蓋新竹市、新竹縣竹東鎮及寶山鄉，其人口自民國97年至民國106年增加了36,395人；第一、二、三期發展地區之行政區域涵蓋新竹市及新竹縣寶山鄉，近十年來兩處行政區域人口均有所成長，其中新竹市共增加36,395人，成長率為7%，而寶山鄉共增加802人，成長率為6%，詳如表6。

本計畫範圍位於大崎村，民國106年底之人口數為2,085人，除民國97年至98年及105年至106年人口稍微下降外，其餘皆呈現逐年增加，且近十年共增加402人，成長率為24%，其各村人口數可詳見表7。本計畫範圍位於科學工業園區，園區服務區內；其作住宅使用，戶數約117戶。

表 6 新竹科學工業園區特定區計畫內市鄉鎮歷年人口數及成長比率表

年度	新竹市		竹東鎮		寶山鄉		總人口
	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	
97	405,371	-	97,086	-	13,748	-	516,205
98	411,587	1.53	97,089	0.00	13,998	1.82	522,674
99	415,344	0.91	96,751	-0.35	14,078	0.57	526,173
100	420,052	1.13	96,421	-0.34	14,106	0.20	530,579
101	425,071	1.19	96,594	0.18	14,085	-0.15	535,750
102	428,483	0.80	96,326	-0.28	14,103	0.13	538,912
103	431,988	0.82	96,059	-0.28	14,365	1.86	542,412
104	434,060	0.48	96,311	0.26	14,325	-0.28	544,696
105	437,337	0.75	96,817	0.53	14,375	0.35	548,529
106	441,132	0.87	96,918	0.10	14,550	1.22	552,600

資料來源：新竹市政府主計處、新竹縣政府主計處、本計畫彙整

表 7 新竹科學工業園區特定區計畫內新竹縣轄區各村歷年人口成長表

民國 (年)	雙 溪 村	大 崎 村	三 峰 村	新 城 村	深 井 村	寶 斗 村	山 湖 村	寶 山 村	油 田 村	雙 新 村	合 計	(%) 成 長 率
97	5,690	1,683	1,209	1,423	868	807	547	837	684	-	13,748	-
98	2,981	1,648	1,246	1,432	901	822	602	892	702	2,981	14,207	3.34%
99	2,742	1,786	1,231	1,424	916	802	602	900	689	2,986	14,078	-0.91%
100	2,730	1,897	1,205	1,418	914	795	612	877	660	2,998	14,106	0.20%
101	2,704	1,928	1,193	1,398	937	777	626	879	643	3,000	14,085	-0.15%
102	2,704	1,981	1,179	1,395	928	793	615	793	621	3,008	14,017	-0.48%
103	2,732	2,048	1,180	1,398	1,005	825	652	877	642	3,006	14,365	2.48%
104	2,737	2,071	1,199	1,352	972	806	634	899	639	3,016	14,325	-0.28%
105	2,734	2,130	1,219	1,350	930	813	640	887	629	3,046	14,378	0.37
106	2,950	2,085	1,192	1,355	929	825	639	872	628	3,075	14,550	1.20%

註：民國98年，由於雙溪村人口成長快速，因此自客雅溪三峰支流分出西側的雙新村。

資料來源：新竹市政府主計處、新竹縣政府主計處、本計畫彙整

五、土地使用現況

土地使用現況分為變更範圍內及基地周邊作為以下現況分析：

(一) 變更範圍內

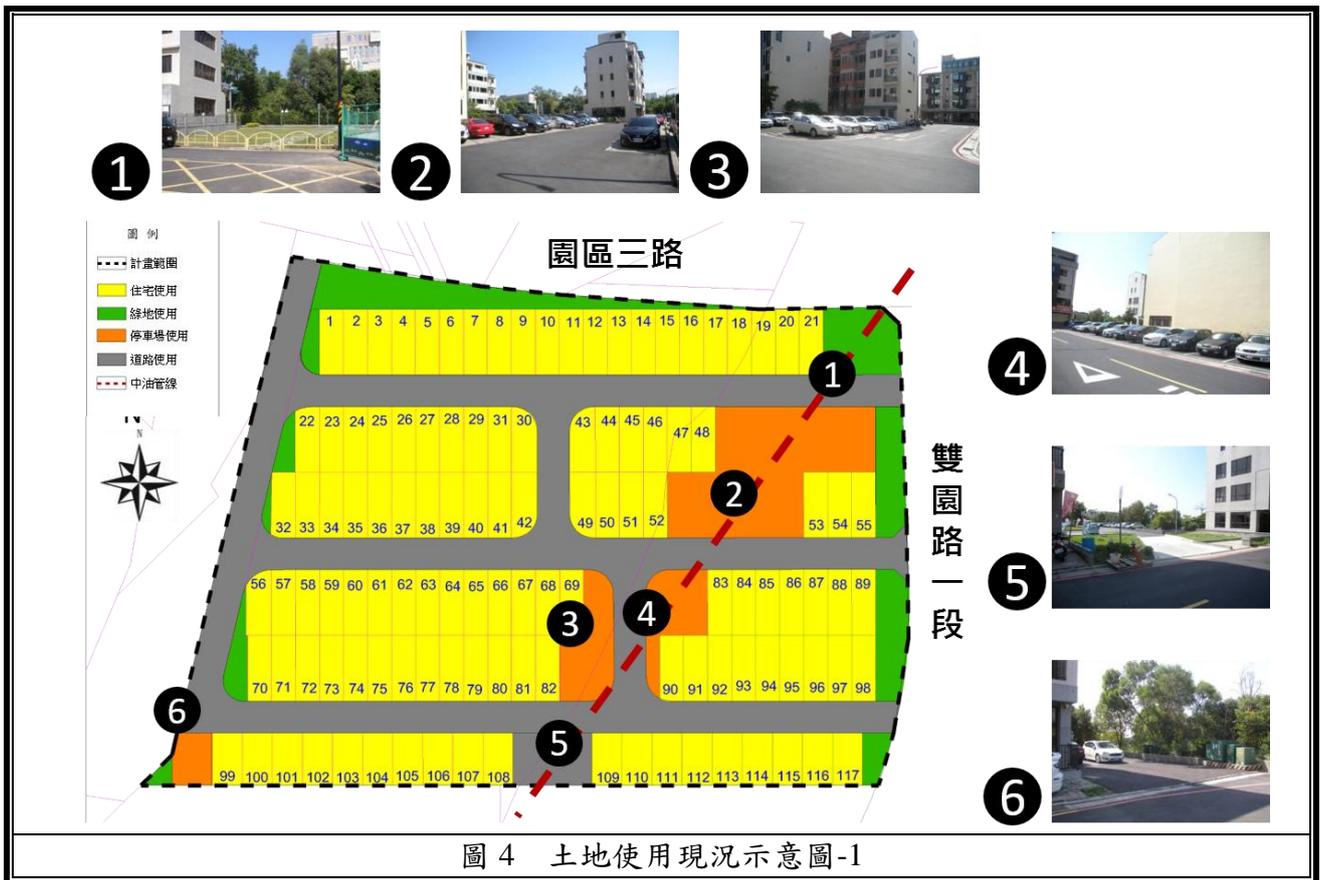
本計畫將針對欲變更之園區服務區做土地使用現況的說明調查與分析，範圍內樓層多均為4~5層，結構皆為加強磚造，其土地使用現況包括住宅使用、綠地使用、停車場使用及道路使用，且區內有中油地下管線經過，詳見圖4、圖5。詳細使用狀況敘述如下：

- 1.住宅使用：本區共有 117 戶，均為配租服務區之安置住戶，使用面積為 1.1651 公頃，占全區面積 55.57%。
- 2.綠地使用：主要分布於北側臨園區三路及東側臨雙園路一段旁，少部分為住宅周邊畸零地，現況做為街角綠化。
- 3.停車場使用：本區地下有管線通過，因此行經路段並無建築量體，現況均為停車使用。
- 4.道路使用：本基地範圍內之間有四條寬度 8 公尺之既有道路，其既有巷道雙園路一段 2 巷，供住戶進出道路使用。

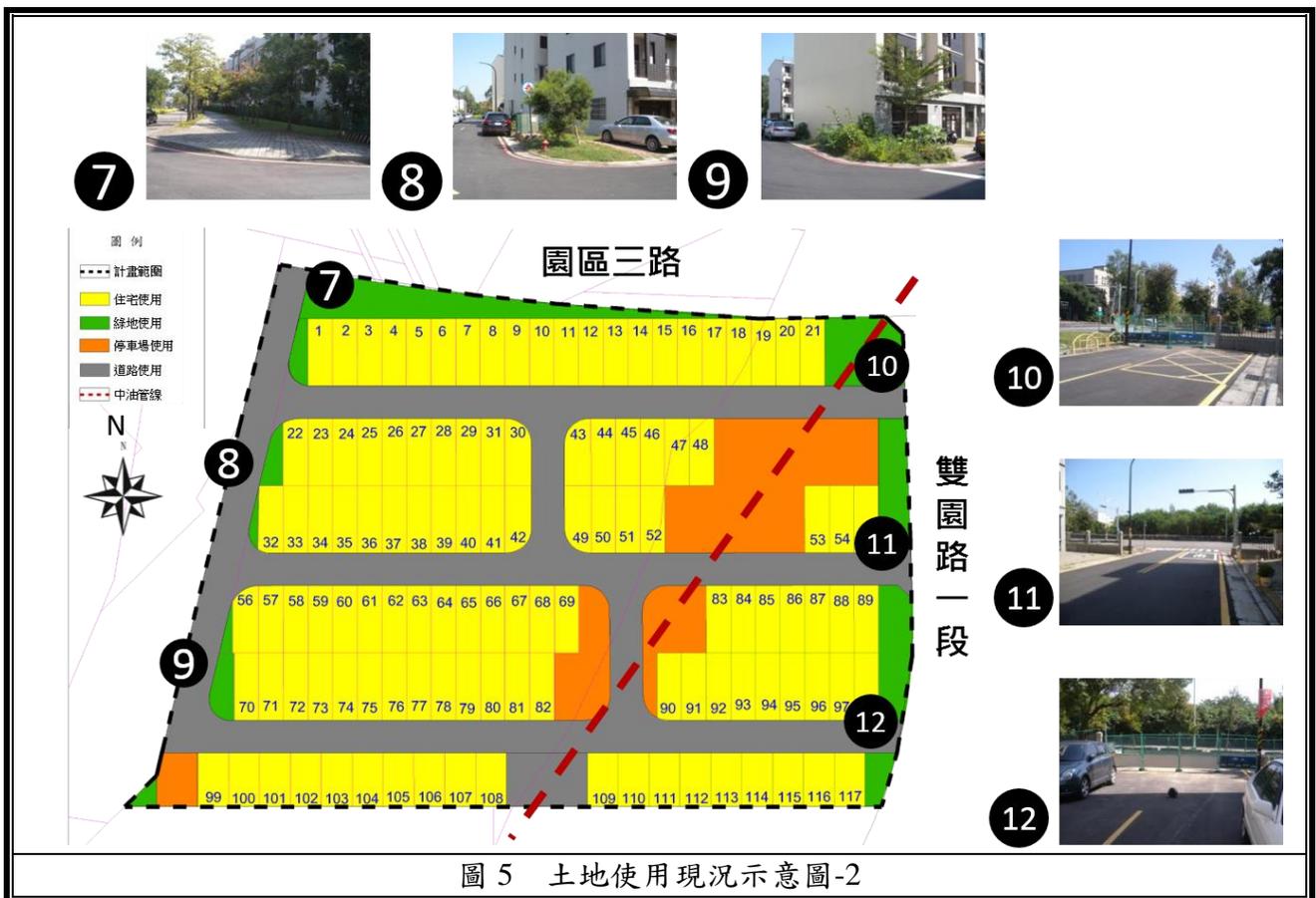
表 8 本計畫範圍內土地使用現況面積統計表

項目	面積(公頃)	百分比
住宅使用	1.1651	55.57%
綠地使用	0.1703	8.12%
停車場使用	0.1982	9.45%
道路使用	0.5630	26.85%
總計	2.0966	100%

資料來源：本計畫整理



資料來源：竹東地政事務所-地籍圖資，本計畫拍攝及繪製



資料來源：竹東地政事務所-地籍圖資，本計畫拍攝及繪製

(二) 基地周邊現況

園區服務區西側為國道一號高速公路，北側為園區廠房，東側為雜林閒置及公園兼滯洪池使用，南側為停車場及大崎村集會所使用，且鄰近新竹科學工業園區(寶山用地)擴建計畫範圍，如圖6。



圖 6 變更範圍周邊示意圖

資料來源：國土測繪圖資服務雲，竹東地政事務所-地籍圖資，本計畫繪製。

(三) 土地權屬

變更範圍之土地位在雙園段及園區段內，土地所有權皆為公有土地，而權屬為中華民國所有，由科技部新竹科學工業園區管理局管理，包括雙園段地號48、48-2~48-97及園區段地號46、47、62、569、569-3~569-45共144筆，詳見附件二、圖7所示。

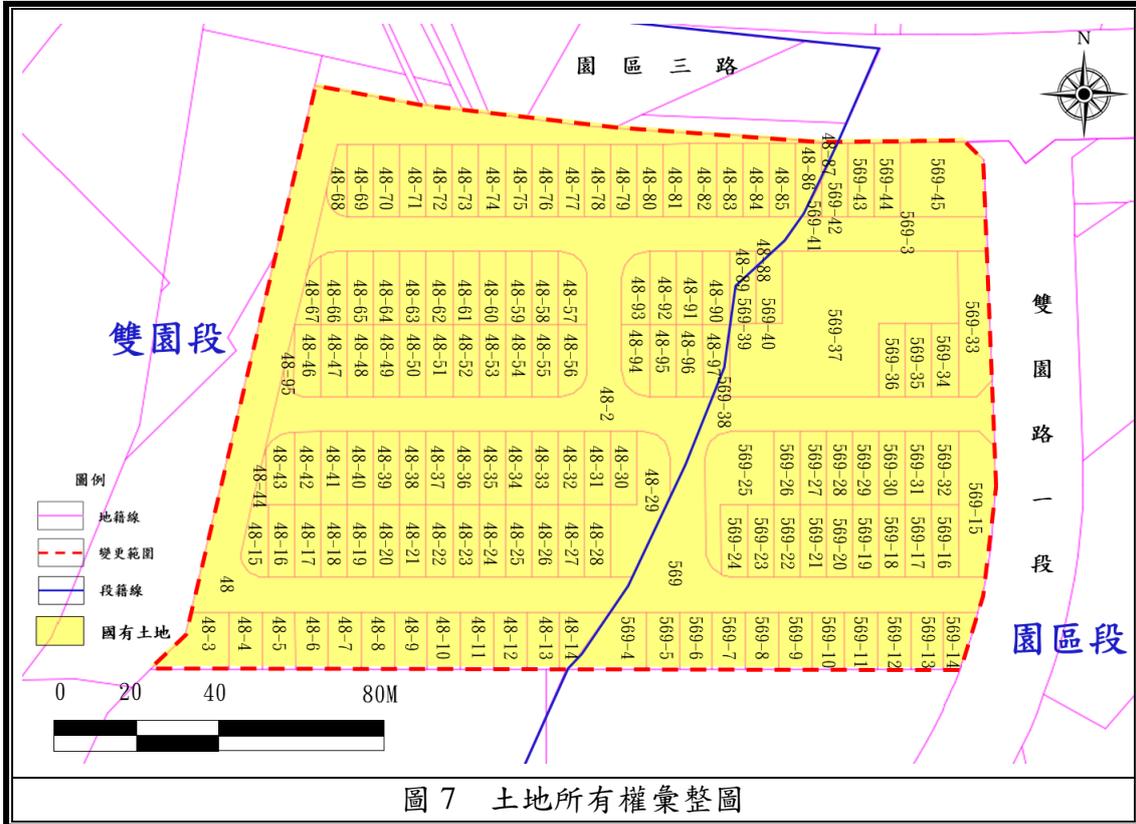


圖 7 土地所有權彙整圖

資料來源：竹東地政事務所-地籍圖資，本計畫繪製。

六、交通道路系統及服務水準

(一) 交通道路系統

1. 國道高速公路系統

國道1號與國道3號路廊分別通過新竹科學園區西側與南側，並分別設有新竹交流道與寶山交流道可服務園區聯外交通，變更範圍距國道1號新竹交流道園區二路匝道與國道3號寶山交流道分別約1.3公里與2公里路程，其中國道1號新竹交流道可由園區二路、園區三路與本計畫區聯繫，國道3號寶山交流道與本基地間則由原區三路至科環路聯通，往來利用高速道路系統甚為便利。

2. 聯外道路系統

本計畫區位於新竹科學園區南隅，北側與東側分別毗鄰園區三路與雙園路一段為對外聯繫之主要道路。園區三路毗鄰變更範圍路段寬約24M，雙向4車道之中央實體分隔型式配置，北接園區二路通往國道1號新竹交流道(園區二路)，為園區主要幹道之一；雙園路一段毗鄰變更範圍路段寬約20M，雙向四車道之中央實體分隔形式配置，詳如表9。

3. 區內道路

本計畫區為已開發完成社區，區內有雙園路一段2巷，則主要為供區內聯繫至園區三路與雙園路一段等周邊道路系統之聯絡性通道，道路寬度為8M，雙向單車道之雙黃線分隔形式配置。

(二) 道路服務水準

參考「新竹科學工業園區整體交通調查及改善方案規劃(107年10月)」評估之交通服務水準，園區三路平日往東的晨峰及昏峰路段服務水準均為F級，平日往西的晨峰及昏峰則為E級、F級，主要為往返新竹科學工業園區的通勤旅次；雙園路一段平日往南的晨峰及昏峰路段服務水準為C級、D級，平日往北的晨峰及昏峰則為D級、B級，詳如表10、圖8。

表 9 變更範圍周邊道路系統幾何概況綜理表

道路	路寬 (M)	車道	分隔型式	現況
園區三路	24	雙向四車道	中央實體分隔	
雙園路一段	20	雙向四車道	中央實體分隔	
雙園路一段 2 巷	8	雙向單車道	雙黃線	

資料來源：「新竹科學工業園區整體交通調查及改善方案規劃」、及本計畫分析整理。

表 10 新竹科學園區主要道路尖峰服務水準分析表

路名	路段	道路容量 (pcu/hr)	方向	平日晨峰			平日昏峰		
				交通量 (PCU/ hr)	旅行速率 (km/hr)	服務水準	交通量 (PCU/ hr)	旅行速率 (km/hr)	服務水準
園區三路	科環路-園區二路	2600	往東	1719	14.8	F	1617	14.0	F
			往西	1487	17.0	E	1509	12.8	F
雙園路	園區三路-環北路	2400	往南	859	29.7	C	1304	24.6	D
			往北	1804	22.1	D	335	34.2	B

資料來源：「新竹科學工業園區整體交通調查及改善方案規劃」及本計畫分析整理。

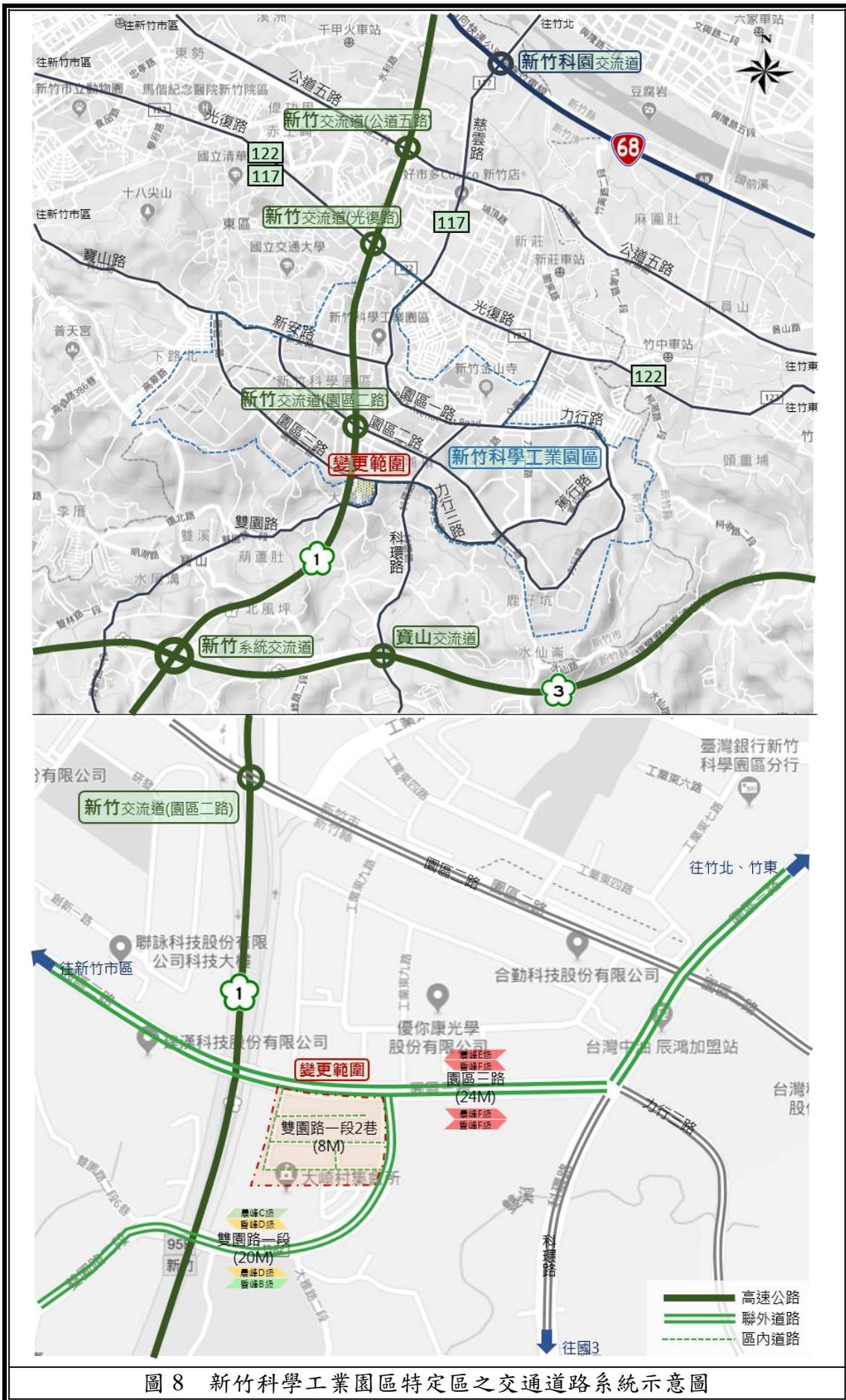


圖 8 新竹科學工業園區特定區之交通道路系統示意圖

資料來源：「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫-新竹縣轄(寶山鄉部分)(部分保護區、電路鐵塔用地為園區事業專用區及住宅區)書」及本計畫繪製

陸、變更計畫

一、變更理由

(一) 修正園區服務區面積

園區服務區於民國95年由變電所用地變更新增劃設，面積為2.1927公頃，其後主要計畫於民國96年進行都市計畫圖重製檢討，重製後園區服務區面積為2.0966公頃，後續細部計畫雖歷經兩次變更，但僅針對土地使用管制分區管制要點進行調整，並未涉及面積異動，因此現行細部計畫之園區服務區面積仍為重製前的2.1927公頃，本案將依民國96年12月發布實施「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【寶山鄉部分】」之園區服務區面積一併調整。

(二) 部分園區服務區變更住宅區

園區服務區目前為安遷配租社區，主要以住宅及零售使用為主，依據「科學園區設置管理條例」第13條規定無法進行讓售，且安置戶每年需固定繳納租金給國家，居民僅能取得土地使用權，無法取得土地所有權；為回應安置戶訴求及土地管用合一，將園區服務區變更為住宅區，使其在合法範圍內辦理讓售土地。

(三) 部分園區服務區變更廣場用地

本案為已開發完成社區，南端設有銜接區外停車場之通道，將現地變更為廣場用地，以符合使用行為。

(四) 部分園區服務區變更廣場兼停車場用地

本園區服務區內有中油地下管線經過，故有開發上的安全疑慮，因此變更為廣場兼停車場用地，提供開放空間及停車使用。

(五) 部分園區服務區變更綠地

本案為已開發完成社區，將現地人行道及綠化部分變更為綠地，以符合使用行為。

(六) 依照既成道路劃設道路用地

現存既成道路供人車通行，寬度為8公尺，而使用分區為園區服務區，開闢時未依照都市計畫所規範之道路用地劃設截角，具有安全疑慮，本計畫將道路使用之園區服務區變更為道路用地，並依據「新竹

縣道路交叉口建築線截角標準表」劃設截角，以符合相關規定並減少安全使用疑慮。

(七) 土地使用管制要點

考量園區完整性及未來開發規劃的彈性，施行有效率的土地利用計畫及維護居民居住權益並配合機關名稱改變及法令修訂更正相關要點。因此新增住宅區及廣場兼停車場用地之土地使用管制內容，並移除園區服務區相關內容。

二、變更內容

本次變更共分為三個部分，首先將園區服務區面積依據主要計畫重製後之 2.0966 公頃進行修正，第二部分為園區服務區變更為住宅區、綠地、廣場用地、廣場兼停車場用地及道路用地，變更總面積為 2.0966 公頃；第三部分為配合機關名稱改變及法令修訂更正相關要點、新增住宅區及廣場兼停車場用地之相關土地使用管制要點，並移除園區服務區相關內容，詳如下表 11、圖 9、圖 10 所示。

表 11 變更細部計畫內容彙整表

編號	變更位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
1	園區三路及雙園路一段之交會處	園區服務區 (2.1927)	園區服務區 (2.0966)	<p>園區服務區於民國 95 年由變電所用地變更新增劃設，面積為 2.1927 公頃，其後主要計畫於民國 96 年進行都市計畫圖重製檢討，重製後園區服務區面積為 2.0966 公頃，後續細部計畫雖歷經兩次變更，但僅針對土地使用管制分區管制要點進行調整，並未涉及面積異動，因此現行細部計畫之園區服務區面積仍為重製前的 2.1927 公頃，本案將依民國 96 年 12 月發布實施「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【寶山鄉部分】」之園區服務區面積一併調整。</p>
2	園區三路及雙園路一段之交會處	園區服務區 (2.0966)	住宅區(1.1964) 綠地(0.1436) 廣場用地 (0.0259) 廣場兼停車場 用地(0.1851) 道路用地 (0.5456)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 園區服務區目前為安遷配租社區，主要以住宅及零售使用為主，依據「科學園區設置管理條例」第 13 條規定無法進行讓售，且安置戶每年需固定繳納租金給國家，居民僅能取得土地使用權，無法取得土地所有權；為回應安置戶訴求及土地管用合一，將園區服務區變更為住宅區，使其在合法範圍內辦理讓售土地。 2. 本案為已開發完成社區，南端設有銜接區外停車場之通道，將現地變更為廣場用地，以符合使用行為。 3. 本園區服務區內有中油地下管線經過，故有開發上的安全疑慮，因此變更為廣場兼停車場用地，提供開放空間及停車使用。 4. 本案為已開發完成社區，故本次變更將現地人行道及綠化部分變更為綠地，以符合使用行為。 5. 現存既成道路供人車通行，寬度為 8 公尺，而使用分區為園區服務區，開闢時未依照都市計畫所規範之道路用地劃設截角，具有安全疑慮，本計畫將道路使用之園區服務區變更為道路用地，並依據「新竹縣道路交叉口建築線截角標準」劃設截角，以符合相關規定並減少安全使用疑慮。

編號	變更位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
3	土地使用管制要點	<p>二、本計畫區內土地及建築之使用，依本要點規定辦理；本要點未規定者，依科學工業園區設置管理條例及其他相關法令辦理。</p> <p>三、本要點執行土地使用管制與建築管理機關為科學工業園區管理局（以下簡稱管理局）。</p> <p>四、容許使用項目</p> <p>(一)園區事業專用區：園區事業專用區係供依科學工業園區設置管理條例核准入區之園區高科技事業使用，其容許使用項目如下：</p> <p>(二)園區服務區 <u>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、住宅等多功能使用為主，其容許使用項目如下：</u></p> <p>(1)公務機關及一般事務所</p> <p>(2)金融、保險分支機構</p> <p>(3)產品展示陳列設施、圖書館</p> <p>(4)集會堂、會議設施</p> <p>(5)職業訓練教育設施</p> <p>(6)創業輔導設施</p> <p>(7)安全衛生、福利設施</p> <p>(8)通訊設施、設備及其附屬設施使用與機構</p>	<p>二、本計畫區內土地及建築之使用，依本要點規定辦理；本要點未規定者，依科學園區設置管理條例及其他相關法令辦理。</p> <p>三、本要點執行土地使用管制與建築管理機關為科技部新竹科學工業園區管理局（以下簡稱管理局）。</p> <p>四、容許使用項目</p> <p>(一)園區事業專用區：園區事業專用區係供依科學園區設置管理條例核准入區之園區高科技事業使用，其容許使用項目如下：</p> <p>(二)住宅區 <u>本細部計畫區內住宅區，其土地及建築物之使用依「都市計畫法台灣省施行細則」有關住宅區之規定辦理。</u></p>	<p>考量園區完整性及未來開發規劃的彈性，施行有效率的土地利用計畫及維護居民居住權益並配合機關名稱改變及法令修訂更正相關要點。因此新增住宅區及廣場兼停車場用地之土地使用管制內容，並移除園區服務區相關內容。</p>

編號	變更位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
		(9)公用事業設施與營業處所 (10)招待所、員工活動中心 (11)轉運設施、停車場 (12)餐飲及零售服務業 (13)住宅 (14)其他經科學工業園區管理局同意設置之服務設施 • • • 略	 • • • 略 <u>(九)廣場兼停車場用地：供停車場、開放空間、景觀設施及地標設施設置使用。</u>	

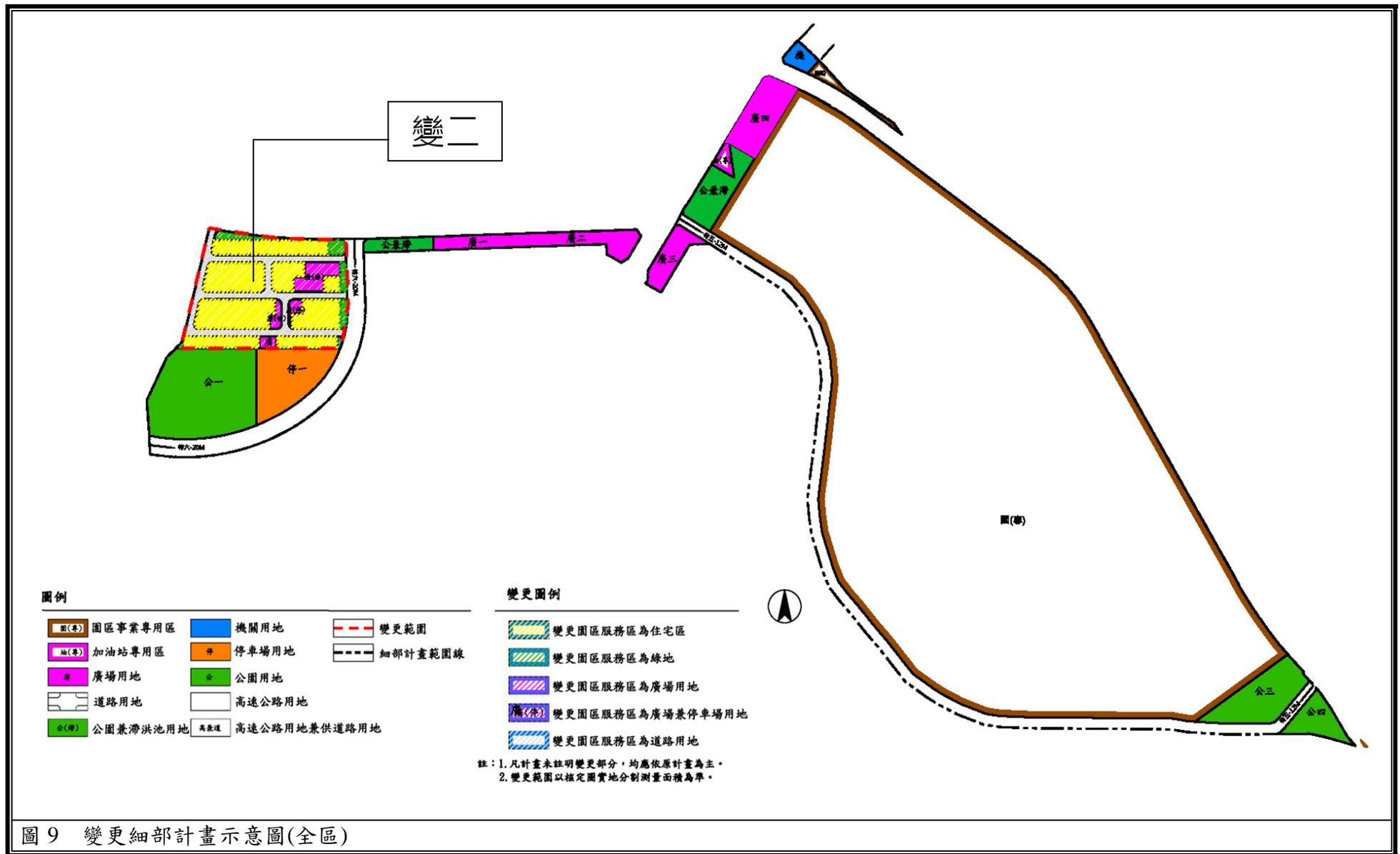
編號	變更位置	變更內容				變更理由																																																								
		原計畫(公頃)		新計畫(公頃)																																																										
		<p>五、土地使用強度</p> <p>本計畫區土地使用強度管制標準如下表：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區及用地別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>園區事業專用區</td> <td>60%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>園區服務區</td> <td>60%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>40%</td> <td>120%</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">公共設施用地</td> <td>機關用地</td> <td>50</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>公園用地</td> <td>15</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>50</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>廣場用地</td> <td>--</td> <td>--</td> </tr> </tbody> </table> <p>考量環境永續發展，並因應環保法令標準提高而增設之環保設施，其建蔽率、容積率得予增加，不受原土地使用分區之限制，惟增加之建蔽率以 5%，容積率以 10%為限。上述規定適用於既有廠區，不適用新設廠區。</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	60%	200%	加油站專用區	40%	120%	公共設施用地	機關用地	50	200	公園用地	15	30	停車場用地	50	200	廣場用地	--	--	<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"> <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>60%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>住宅區</td> <td>60%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>40%</td> <td>120%</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">公共設施用地</td> <td>機關用地</td> <td>50</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>公園用地</td> <td>15</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>50</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>廣場用地</td> <td>--</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>廣場兼停車場用地</td> <td>--</td> <td>--</td> </tr> </tbody> </table> <p>考量環境永續發展，並因應環保法令標準提高而增設之環保設施，其建蔽率、容積率得予增加，不受原土地使用分區之限制，惟增加之建蔽率以 5%，容積率以 10%為限。上述規定適用於既有廠區，不適用新設廠區。</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%	住宅區	60%	200%	加油站專用區	40%	120%	公共設施用地	機關用地	50	200	公園用地	15	30	停車場用地	50	200	廣場用地	--	--				廣場兼停車場用地	--	--	
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	60%	200%																																																												
加油站專用區	40%	120%																																																												
公共設施用地	機關用地	50	200																																																											
	公園用地	15	30																																																											
	停車場用地	50	200																																																											
	廣場用地	--	--																																																											
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%																																																												
住宅區	60%	200%																																																												
加油站專用區	40%	120%																																																												
公共設施用地	機關用地	50	200																																																											
	公園用地	15	30																																																											
	停車場用地	50	200																																																											
	廣場用地	--	--																																																											
			廣場兼停車場用地	--	--																																																									
		<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> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區及用地別</th> <th>應設置停車位數量</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>園區事業專用區</td> <td>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。</td> </tr> </tbody> </table>		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。	<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，並須經科技部新竹科學工業園區管理局之核准。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區及用地別</th> <th>應設置停車位數量</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>園區事業專用區</td> <td>樓地板面積每超過112.5平方公</td> </tr> </tbody> </table>		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																																																	
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。																																																													
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																																																													

編號	變更位置	變更內容		變更理由														
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)															
		<table border="1"> <tr> <td>圍區服務區</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>每處至少設置5個停車位。</td> </tr> <tr> <td>公園</td> <td>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。</td> </tr> </table> <p>說明：1.樓地板面積之計算，不包括室內停車空間、法定防空避難設備、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似用途部份。</p> <p>2.建物應提供不少於 2%停車數量為殘障停車位（至少需提供 1 停車位）。</p> <p>3.同一幢建築物或同一基地內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。</p> <p>4.停車空間應設置在同一建築物內或同一基地內，但有二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人及管理局之同意，將停車空間集中留設。</p> <p>5.停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間汽車出入口，並應留設寬度 2 公尺以上之無礙視線綠地。</p> <p>6.停車空間之汽車出入口應距離道路路邊交叉點或截角線、路口轉彎處圓弧起點、穿越斑馬線、橫</p>	圍區服務區	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。	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。	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>尺或其零數應增設一停車位。</td> </tr> <tr> <td><u>住宅區</u></td> <td><u>1.建築基地於申請建築時，其樓地板面積在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> <u>2.每一住宅單元(住戶)應至少設置一部停車空間。</u> <u>3.前開應設置汽車停車位應檢核上述1、2 之數量後取其較大值予以設置。</u></td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>每處至少設置5個停車位。</td> </tr> <tr> <td>公園</td> <td>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。</td> </tr> </table> <p>說明：1.建物應提供不少於 2%停車數量為殘障停車位（至少需提供 1 停車位）。</p> <p>2.同一幢建築物或同一基地內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。</p> <p>3.停車空間應設置在同一建築物內或同一基地內，但有二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人及管理局之同意，將停車空間集中留設。</p> <p>4.停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間汽車出入口，並應留設寬度 2 公尺以上之無</p>		尺或其零數應增設一停車位。	<u>住宅區</u>	<u>1.建築基地於申請建築時，其樓地板面積在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> <u>2.每一住宅單元(住戶)應至少設置一部停車空間。</u> <u>3.前開應設置汽車停車位應檢核上述1、2 之數量後取其較大值予以設置。</u>	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。	
圍區服務區	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。																	
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。																	
	尺或其零數應增設一停車位。																	
<u>住宅區</u>	<u>1.建築基地於申請建築時，其樓地板面積在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> <u>2.每一住宅單元(住戶)應至少設置一部停車空間。</u> <u>3.前開應設置汽車停車位應檢核上述1、2 之數量後取其較大值予以設置。</u>																	
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。																	

編號	變更位置	變更內容		變更理由																								
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																									
		<p>越天橋或地下道出入口 15 公尺以上。</p> <p>7.機車停車位之設置標準：(1)廠商應自行考量實際需求劃設，於各建築基地內提供。(2)機車停車位之設置不得折減汽車停車位數。(3)機車停車位之規格為 2 公尺*0.9 公尺。</p> <p>七、建築物退縮管制 該計畫區內各建築基地之建築退縮規定應依下表辦理。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區及用地別</th> <th>基地應自建築線退縮建築深度</th> <th>基地非面臨道路側應自基地境界線退縮深度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>園區事業專用區</td> <td>至少退縮8公尺建築</td> <td>至少退縮 4公尺建築</td> </tr> <tr> <td>園區服務區</td> <td colspan="2">前院至少退縮4公尺建築</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>至少退縮8公尺建築</td> <td>至少退縮 4公尺建築</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區及用地別	基地應自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	園區服務區	前院至少退縮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	<p>礙視線綠地。</p> <p>5.停車空間之汽車出入口應距離道路路邊交叉點或截角線、路口轉彎處圓弧起點、穿越斑馬線、橫越天橋或地下道出入口 15 公尺以上。</p> <p>6.機車停車位之設置標準：(1)廠商應自行考量實際需求劃設，於各建築基地內提供。(2)機車停車位之設置不得折減汽車停車位數。(3)機車停車位之規格為 2 公尺*0.9 公尺。</p> <p>七、建築物退縮管制 該計畫區內各建築基地之建築退縮規定應依下表辦理。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區及用地別</th> <th>基地應自建築線退縮建築深度</th> <th>基地非面臨道路側應自基地境界線退縮深度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>園區事業專用區</td> <td>至少退縮8公尺建築</td> <td>至少退縮 4公尺建築</td> </tr> <tr> <td>住宅區</td> <td colspan="2">前院至少退縮4公尺建築</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>至少退縮8公尺建築</td> <td>至少退縮 4公尺建築</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區及用地別	基地應自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	住宅區	前院至少退縮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	
使用分區及用地別	基地應自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																										
園區服務區	前院至少退縮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																										
使用分區及用地別	基地應自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																										
住宅區	前院至少退縮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																										

註：1.表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2.本次變更未指明變更部分，均應依原計畫為準。



註：1. 圖面劃定應以核定圖實地分割測量面積劃定為準。
2. 本次變更未指明變更部分，均應依原計畫為準。

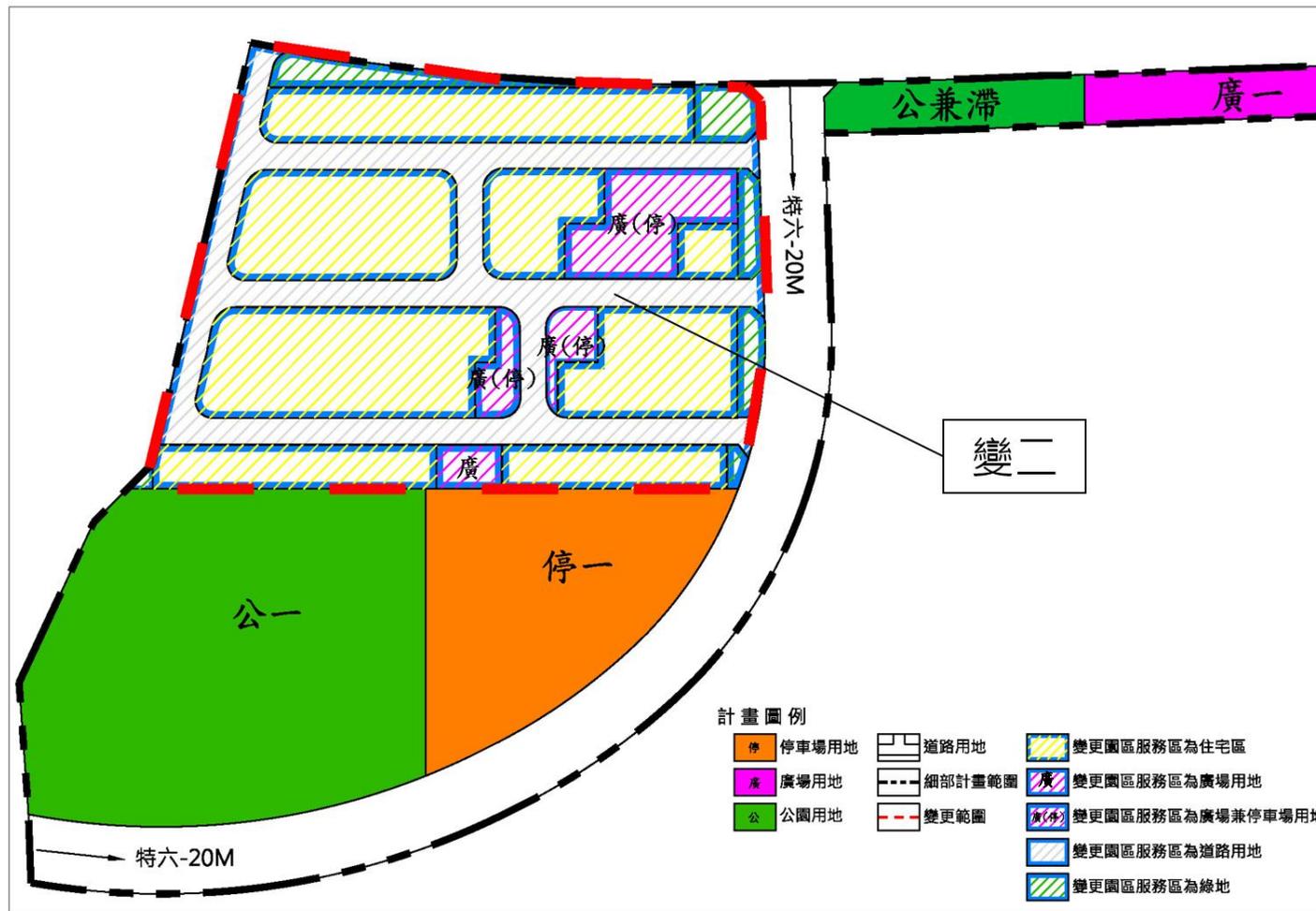


圖 10 變更細部計畫示意圖

註：1.圖面劃定應以核定圖實地分割測量面積劃定為準。

2.本次變更未指明變更部分，均應依原計畫為準。

資料來源：本計畫繪製

柒、變更後計畫

一、土地使用分區-住宅區

本案依據「科學園區設置管理條例」第 13 條規定無法進行讓售，故將園區服務區變更為住宅區，使其在合法範圍內辦理讓售土地，其面積為 1.1964 公頃，占細部計畫總面積 3.91%，詳細如下表 12。

變更之住宅區使用強度依據園區服務區辦理，建蔽率 60%、容積率 200%，詳細內容請參照土地使用分區管制要點。

表 12 變更細部計畫土地使用面積表

項目		變更前 計畫面 積(公頃)	增減面積 (公頃)	變更後計 畫面積 (公頃)	占計畫面 積百分比 (%)	備 註
土 地 使 用 分 區	園區服務區	2.1927	-2.1927	-	0.00%	
	加油站專用區	0.1026	-	0.1026	0.34%	
	園區事業專用區	20.7083	-	20.7083	67.70%	
	住宅區	0	+1.1964	1.1964	3.91%	
	小計	23.0036	-0.9963	22.0073	71.94%	
公 共 設 施 用 地	機關用地	0.0799	-	0.0799	0.26%	
	廣場用地	0.3157	+0.0259	0.3416	1.12%	
	廣場兼停車場用地	0	+0.1851	0.1851	0.61%	
	公園用地	3.778	-	3.7780	12.35%	
	公園兼滯洪池用地	0.9773	-	0.9773	3.19%	
	停車場用地	0.5390	-	0.5390	1.76%	
	綠地	0	+0.1436	0.1436	0.47%	
	道路用地	1.9922	+0.5456	2.5378	8.30%	
	小計	7.6821	+0.9002	8.5823	28.06%	
計畫總面積		30.6857	-0.0961	30.5896	100.00%	

註：1.表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2.本次變更未指明變更部分，均應依原計畫為準。

二、公共設施計畫

本案為已開發完成社區，除了園區服務區變更為住宅區外，其餘依據現地條件及使用行為變更為下列各項公共設施：

(一) 綠地

現行計畫中並無綠地，本案劃設六處，分佈於變更範圍東、西及北側，分別為綠一、綠二、綠三、綠四、綠五及綠六，總面積為0.1436公頃，占細部計畫總面積0.47%。

(二) 廣場用地

現行計畫中已有四處廣場用地，本案增設一處廣五，面積為0.0259公頃，占細部計畫總面積0.08%。

(三) 廣場兼停車場用地

現行計畫中並無廣場兼停車場用地，本案劃設三處，分別為廣(停)一、廣(停)二及廣(停)三，總面積為0.1851公頃，占細部計畫總面積0.61%。

(三) 道路用地

本社區內道路寬度皆為8公尺，總面積為0.5456公頃，占細部計畫面積1.78%。

依據都市計畫法第 45 條規定五項公共設施佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。本計畫綠地、廣場用地及廣場兼停車場用地(百分之五十計算)等公共設施面積為 0.2621 公頃，占本次變更面積 12.50%，以符合都市計畫法第四十五條檢討規定。

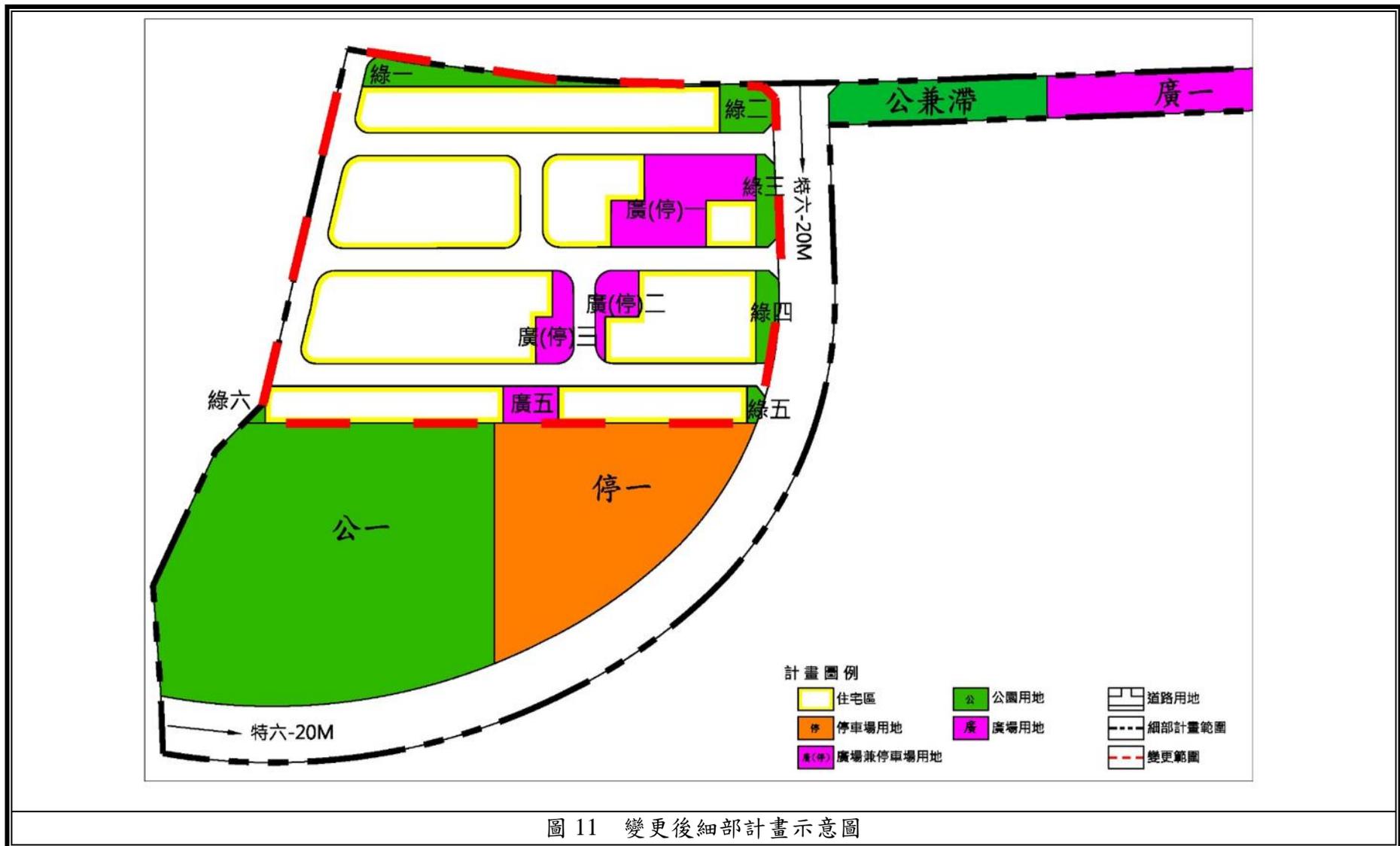


圖 11 變更後細部計畫示意圖

註：1.圖面劃定應以核定圖實地分割測量面積劃定為準。

2.本次變更未指明變更部分，均應依原計畫為準。

資料來源：本計畫繪製

表 12 變更細部計畫公共設施用地面積表

項目	編號	面積(公頃)	備註	
公共設施用地	機關用地		0.0799	原計畫劃設
	綠地	綠一	0.0557	本計畫新增
		綠二	0.0315	本計畫新增
		綠三	0.0222	本計畫新增
		綠四	0.0248	本計畫新增
		綠五	0.0066	本計畫新增
		綠六	0.0028	本計畫新增
		小計	0.1436	-
	廣場用地	廣一	0.3157	原計畫劃設
		廣二		原計畫劃設
		廣三		原計畫劃設
		廣四		原計畫劃設
		廣五	0.0259	本計畫新增
		小計	0.3416	-
	廣場兼停車場用地	廣(停)一	0.1222	本計畫新增
		廣(停)二	0.0333	本計畫新增
		廣(停)三	0.0296	本計畫新增
		小計	0.1851	-
	公園用地	公一	3.7780	原計畫劃設
		公二		原計畫劃設
公三		原計畫劃設		
小計		3.7780	-	
公園兼滯洪池用地		0.9773	原計畫劃設	
停車場用地		0.5390	原計畫劃設	
道路用地		2.5378	新增 0.5456 公頃	
合計		8.5823		

註：1.表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2.本次變更未指明變更部分，均應依原計畫為準。

三、土地使用分區管制要點

本案現行之土地使用分區管制要點為「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」，本次變更後已無園區服務區，故將園區服務區之相關規定移除，並新增住宅區及廣場兼停車場用地之相關規定，且配合管理機關名稱(原科學工業園區管理局更正為科技部新竹科學工業園區管理局)改變及法令修訂(原科學工業園區設置管制條例更正為科學園區設置管制條例)更正相關要點，本次變更未指明變更部分，均應依原計畫為準。變更管制要點如下：

- 一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。
- 二、本計畫區內土地及建築之使用，依本要點規定辦理；本要點未規定者，依科學園區設置管理條例及其他相關法令辦理。
- 三、本要點執行土地使用管制與建築管理機關為科技部新竹科學工業園區管理局（以下簡稱管理局）。
- 四、容許使用項目

本計畫區各使用分區及用地容許使用項目如下：

(一)園區事業專用區：園區事業專用區係供依科學園區設置管理條例核准入區之園區高科技事業使用，其容許使用項目如下：

- 1.廠房或作業場所，並得供下列附屬設施，及與園區事業發展有關之設施使用：
 - (1)附屬研發、推廣及服務辦公室(場所)
 - (2)附屬倉庫、運輸倉儲等設施
 - (3)附屬生產實驗或訓練房舍
 - (4)環境保護設施
- (5)附屬員工單身宿舍：租地面積 5 公頃以上廠商得允許興建附屬單身宿舍，其宿舍總樓地板面積不得大於作業廠房總樓地板面積 10%，宿舍建築應另外興建並與廠房有所區隔，宿舍應提供相關生活及休閒設施。

- (6)附屬員工餐廳
 - (7)附屬安全衛生、福利設施
 - (8)附屬露天設施或堆置場所
 - (9)附屬停車場
 - (10)附屬公害防治設備
 - (11)兼營工廠登記產品有關展示及買賣業務
 - (12)高壓氣體製造設備及其他附屬設備
 - (13)附屬變電設備
 - (14)其他經管理局審查核准之必要附屬設施及生產所需設備
- 2.試驗研究設施：管理局、廠商或學術研究單位得視實際需要設置與研究生產相關之試驗研究設施。
- 3.其他公用設備及公共服務設施：因應未來產業環境改變需求，經管理局審核同意，允許設置其他必要性公用設備及公共服務設施，以增加土地利用彈性。

(二)住宅區：本細部計畫區內住宅區，其土地及建築物之使用依「都市計畫法台灣省施行細則」有關住宅區之規定辦理。

- (三)加油站專用區：提供加油站設施及其附屬設施使用。
- (四)機關用地：提供消防隊及消防設施使用。
- (五)公園用地：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。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。
- (六)公園兼滯洪池用地：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滯洪設施等使用。
- (七)停車場用地：供興建停車場及其附屬設施使用。
- (八)廣場用地：供開放空間、景觀設施及地標設施設置使用。
- (九)廣場兼停車場用地：供停車場、開放空間、景觀設施及地標設施設置使用。

(十)道路用地：供道路、管制哨及經管理局審查同意之相關道路附屬設施使用。

五、土地使用強度

該計畫區土地使用強度管制標準如下表：

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%
住宅區		60%	200%
加油站專用區		40%	120%
公共 設施 用地	機關用地	50%	200%
	公園用地	15%	30%
	停車場用地	50%	200%
	廣場用地	--	--
	廣場兼停車場用地	--	--

考量環境永續發展，並因應環保法令標準提高而增設之環保設施，其建蔽率、容積率得予增加，不受原土地使用分區之限制，惟增加之建蔽率以 5%，容積率以 10% 為限。上述規定適用於既有廠區，不適用新設廠區。

六、停車空間檢討

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**科技部新竹科學工業園區管理局**之核准。

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。
住宅區	1.建築基地於申請建築時，其樓地板面積在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。 2.每一住宅單元(住戶)應至少設置一部停車空間。 3.前開應設置汽車停車位應檢核上述1、2之數量後取其較大值予以設置。
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。

說明：1.建物應提供不少於 2% 停車數量為殘障停車位（至少需提供 1

停車位)。

- 2.同一幢建築物或同一基地內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。
- 3.停車空間應設置在同一建築物內或同一基地內，但有二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人及管理局之同意，將停車空間集中留設。
- 4.停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間汽車出入口，並應留設寬度2公尺以上之無礙視線綠地。
- 5.停車空間之汽車出入口應距離道路路邊交叉點或截角線、路口轉彎處圓弧起點、穿越斑馬線、橫越天橋或地下道出入口15公尺以上。
- 6.機車停車位之設置標準：(1)廠商應自行考量實際需求劃設，於各建築基地內提供。(2)機車停車位之設置不得折減汽車停車位數。(3)機車停車位之規格為2公尺*0.9公尺。

七、建築物退縮管制

該計畫區內各建築基地之建築退縮規定應依下表辦理。

使用分區及 用地別	基地應自建築 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
住宅區	前院至少退縮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

捌、實施進度及經費

一、事業計畫

本計畫變更範圍內土地已於民國 95 年「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(新竹縣部分)(園區三、五路地區)」案中以徵收、撥用等方式，於民國 97 年全數取得完成，目前土地權屬為中華民國所有，分屬科技部新竹科學工業園區管理局管有，實施進度預定為民國 108-109 年。

二、財務計畫

本計畫變更範圍內鋪面、標線及道路截角等相關公共設施改善工程費，總經費合計約 300 萬元，詳如表 13。

表 13 實施進度及經費表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費(萬元)			主辦 單位	完成 期限	經費 來源
		無償提供	協議價購	獎勵投資	公地撥用	其他(已取得)	土地徵購及地上物補償費	工程費	合計			
園區服務區	2.1927					V	0	300	300	科技部 新竹科學工業 園區管 理局	民國 109 年	科技部 新竹科學工業 園區管 理局自 行編列 預算

註：本表開闢經費及預定完成年限得視主辦單位財務狀況斟酌調整。

附件一
個案變更核准文件

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號(營
建署)

聯絡人：李志祥

聯絡電話：87712616

電子郵件：ljs@cpami.gov.tw

傳真：02-87712624

受文者：科技部新竹科學工業園區管理局

發文日期：中華民國108年4月9日

發文字號：內授營都字第1080023304號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明一

主旨：有關科技部新竹科學工業園區管理局擬依都市計畫法第27
條第1項第3款規定，申請辦理個案「變更新竹科學工業園
區特定區主要計畫—新竹縣轄（寶山鄉部分）（園區服務
區為住宅區）案」1案，請查照。

說明：

- 一、依據科技部108年1月29日部授竹建字第1080003777號函及
108年4月1日部授竹建字第1080009534號函辦理，並檢附上
開2函影本1份及申請變更都市計畫書2份。
- 二、案准前開科技部108年4月1日函略以：「查民國93年辦理新
竹園區三五路地區開發案之用地變更，係為提供高科技產
業發展所需建廠用地，並經貴部93年11月3日內授營都字第
0930012526號函同意在案，符合都市計畫法第27條第1項第
3款『適應經濟發展需要』辦理個案變更，而安置被徵收土
地及房屋所有權人之作為，亦是整體開發及用地取得之配
套措施，故現申請園區服務區變更為住宅區應可視為其整
體開發延伸，符合都市計畫法第27條第1項第3款『適應經



濟發展需要』」及「今因現有竹科產業用地已飽和，製程研發與先期量產之廠房用地不足，為利積體電路產業發展，提高製程研發與先期量產用地，以引進高科技及積體電路上下游產業，竹科管理局於該鄰近地區正依行政院107年2月1日及107年9月13日核定『新竹科學工業園區（寶山用地）擴建計畫』及（第一次修正）範圍，辦理相關用地變更、環境影響評估等程序，無論是都市計畫用地變更之公開展覽期間說明會或歷次徵收土地之公聽會，本案之配租戶（多數為上開擴建計畫範圍之土地所有權人）皆強烈表達需解決土地讓售問題，並以為支持上開擴建案之必要條件，為利擴建案能依行政院核定期限完成，非以迅行變更方式辦理本案用地變更無法達成」到部，本部同意依旨揭條款規定，辦理個案變更都市計畫，並請貴府儘速協助依法定程序辦理。

正本：新竹縣政府

副本：科技部、科技部新竹科學工業園區管理局、本部營建署都市計畫組



附件二
土地權屬彙整表

編號	使用分區	地段	所有權	地號	公告現值	面積(m ²)	備註
1	園區服務區	雙園段	公有	48-03	10,000	158.47	
2	園區服務區	雙園段	公有	48-04	10,000	99.01	
3	園區服務區	雙園段	公有	48-05	10,000	99.00	
4	園區服務區	雙園段	公有	48-06	10,000	99.01	
5	園區服務區	雙園段	公有	48-07	10,000	99.01	
6	園區服務區	雙園段	公有	48-08	10,000	99.01	
7	園區服務區	雙園段	公有	48-09	10,000	99.01	
8	園區服務區	雙園段	公有	48-10	10,000	99.00	
9	園區服務區	雙園段	公有	48-11	10,000	99.00	
10	園區服務區	雙園段	公有	48-12	10,000	99.01	
11	園區服務區	雙園段	公有	48-13	10,000	99.02	
12	園區服務區	雙園段	公有	48-14	10,000	88.17	
13	園區服務區	雙園段	公有	48-15	10,000	82.19	
14	園區服務區	雙園段	公有	48-16	10,000	99.27	
15	園區服務區	雙園段	公有	48-17	10,000	99.14	
16	園區服務區	雙園段	公有	48-18	10,000	99.14	
17	園區服務區	雙園段	公有	48-19	10,000	99.15	
18	園區服務區	雙園段	公有	48-20	10,000	99.16	
19	園區服務區	雙園段	公有	48-21	10,000	99.17	
20	園區服務區	雙園段	公有	48-22	10,000	99.17	
21	園區服務區	雙園段	公有	48-23	10,000	99.18	
22	園區服務區	雙園段	公有	48-24	10,000	99.19	
23	園區服務區	雙園段	公有	48-25	10,000	99.20	
24	園區服務區	雙園段	公有	48-26	10,000	99.03	
25	園區服務區	雙園段	公有	48-27	10,000	99.21	
26	園區服務區	雙園段	公有	48-28	10,000	99.22	
27	園區服務區	雙園段	公有	48-29	10,000	257.68	
28	園區服務區	雙園段	公有	48-30	10,000	99.21	
29	園區服務區	雙園段	公有	48-31	10,000	99.21	
30	園區服務區	雙園段	公有	48-32	10,000	99.20	
31	園區服務區	雙園段	公有	48-33	10,000	99.02	
32	園區服務區	雙園段	公有	48-34	10,000	99.19	
33	園區服務區	雙園段	公有	48-35	10,000	99.18	
34	園區服務區	雙園段	公有	48-36	10,000	99.17	
35	園區服務區	雙園段	公有	48-37	10,000	99.16	
36	園區服務區	雙園段	公有	48-38	10,000	99.16	

編號	使用分區	地段	所有權	地號	公告現值	面積(m ²)	備註
37	園區服務區	雙園段	公有	48-39	10,000	99.15	
38	園區服務區	雙園段	公有	48-40	10,000	99.14	
39	園區服務區	雙園段	公有	48-41	10,000	99.14	
40	園區服務區	雙園段	公有	48-42	10,000	99.13	
41	園區服務區	雙園段	公有	48-43	10,000	99.02	
42	園區服務區	雙園段	公有	48-44	10,000	21.28	
43	園區服務區	雙園段	公有	48-46	10,000	21.05	
44	園區服務區	雙園段	公有	48-47	10,000	99.05	
45	園區服務區	雙園段	公有	48-48	10,000	99.00	
46	園區服務區	雙園段	公有	48-49	10,000	99.01	
47	園區服務區	雙園段	公有	48-50	10,000	99.01	
48	園區服務區	雙園段	公有	48-51	10,000	99.02	
49	園區服務區	雙園段	公有	48-52	10,000	99.02	
50	園區服務區	雙園段	公有	48-53	10,000	99.02	
51	園區服務區	雙園段	公有	48-54	10,000	99.03	
52	園區服務區	雙園段	公有	48-55	10,000	99.01	
53	園區服務區	雙園段	公有	48-56	10,000	99.00	
54	園區服務區	雙園段	公有	48-57	10,000	99.03	
55	園區服務區	雙園段	公有	48-58	10,000	99.01	
56	園區服務區	雙園段	公有	48-59	10,000	99.05	
57	園區服務區	雙園段	公有	48-60	10,000	99.11	
58	園區服務區	雙園段	公有	48-61	10,000	99.12	
59	園區服務區	雙園段	公有	48-62	10,000	99.13	
60	園區服務區	雙園段	公有	48-63	10,000	99.14	
61	園區服務區	雙園段	公有	48-64	10,000	99.15	
62	園區服務區	雙園段	公有	48-65	10,000	99.16	
63	園區服務區	雙園段	公有	48-66	10,000	99.17	
64	園區服務區	雙園段	公有	48-67	10,000	99.00	
65	園區服務區	雙園段	公有	48-68	10,000	59.46	
66	園區服務區	雙園段	公有	48-69	15,936	58.09	
67	園區服務區	雙園段	公有	48-70	18,461	99.00	
68	園區服務區	雙園段	公有	48-71	19,749	99.00	
69	園區服務區	雙園段	公有	48-72	20,756	99.00	
70	園區服務區	雙園段	公有	48-73	22,129	99.00	
71	園區服務區	雙園段	公有	48-74	22,737	99.00	
72	園區服務區	雙園段	公有	48-75	23,826	99.00	

編號	使用分區	地段	所有權	地號	公告現值	面積(m ²)	備註
73	園區服務區	雙園段	公有	48-76	24,804	99.00	
74	園區服務區	雙園段	公有	48-77	25,545	99.00	
75	園區服務區	雙園段	公有	48-78	26,200	99.00	
76	園區服務區	雙園段	公有	48-79	27,194	99.00	
77	園區服務區	雙園段	公有	48-80	27,636	99.00	
78	園區服務區	雙園段	公有	48-81	28,182	99.00	
79	園區服務區	雙園段	公有	48-82	28,586	99.00	
80	園區服務區	雙園段	公有	48-83	28,990	99.00	
81	園區服務區	雙園段	公有	48-84	29,596	99.00	
82	園區服務區	雙園段	公有	48-85	30,000	99.00	
83	園區服務區	雙園段	公有	48-86	30,000	99.00	
84	園區服務區	雙園段	公有	48-87	30,000	81.31	
85	園區服務區	雙園段	公有	48-88	30,000	14.62	
86	園區服務區	雙園段	公有	48-89	10,000	8.18	
87	園區服務區	雙園段	公有	48-90	10,000	44.96	
88	園區服務區	雙園段	公有	48-91	10,000	99.03	
89	園區服務區	雙園段	公有	48-92	10,000	99.04	
90	園區服務區	雙園段	公有	48-93	10,000	99.04	
91	園區服務區	雙園段	公有	48-94	10,000	99.00	
92	園區服務區	雙園段	公有	48-95	10,000	99.00	
93	園區服務區	雙園段	公有	48-95	10,000	99.00	
94	園區服務區	雙園段	公有	48-96	10,000	99.00	
95	園區服務區	雙園段	公有	48-97	10,000	77.05	
96	園區服務區	園區段	公有	569-04	10,000	171.53	
97	園區服務區	園區段	公有	569-05	10,000	99.00	
98	園區服務區	園區段	公有	569-06	10,000	99.01	
99	園區服務區	園區段	公有	569-07	10,000	99.02	
100	園區服務區	園區段	公有	569-08	10,000	99.03	
101	園區服務區	園區段	公有	569-09	10,000	99.04	
102	園區服務區	園區段	公有	569-10	10,000	99.04	
103	園區服務區	園區段	公有	569-11	10,000	99.05	
104	園區服務區	園區段	公有	569-12	10,000	99.06	
105	園區服務區	園區段	公有	569-13	10,000	99.07	
106	園區服務區	園區段	公有	569-14	10,000	76.71	
107	園區服務區	園區段	公有	569-15	10,000	254.44	
108	園區服務區	園區段	公有	569-16	10,000	99.29	

編號	使用分區	地段	所有權	地號	公告現值	面積(m ²)	備註
109	園區服務區	園區段	公有	569-17	10,000	99.28	
110	園區服務區	園區段	公有	569-18	10,000	99.28	
111	園區服務區	園區段	公有	569-19	10,000	99.27	
112	園區服務區	園區段	公有	569-20	10,000	99.27	
113	園區服務區	園區段	公有	569-21	10,000	99.26	
114	園區服務區	園區段	公有	569-22	10,000	99.26	
115	園區服務區	園區段	公有	569-23	10,000	99.25	
116	園區服務區	園區段	公有	569-24	10,000	99.02	
117	園區服務區	園區段	公有	569-25	10,000	298.27	
118	園區服務區	園區段	公有	569-26	10,000	99.27	
119	園區服務區	園區段	公有	569-27	10,000	99.28	
120	園區服務區	園區段	公有	569-28	10,000	99.29	
121	園區服務區	園區段	公有	569-29	10,000	99.30	
122	園區服務區	園區段	公有	569-30	10,000	99.31	
123	園區服務區	園區段	公有	569-31	10,000	99.32	
124	園區服務區	園區段	公有	569-32	10,000	99.33	
125	園區服務區	園區段	公有	569-33	10,000	233.85	
126	園區服務區	園區段	公有	569-34	10,000	99.00	
127	園區服務區	園區段	公有	569-35	10,000	99.00	
128	園區服務區	園區段	公有	569-36	10,000	99.00	
129	園區服務區	園區段	公有	569-37	10,000	1,222.57	
130	園區服務區	園區段	公有	569-38	10,000	21.96	
131	園區服務區	園區段	公有	569-39	10,000	54.06	
132	園區服務區	園區段	公有	569-40	10,000	90.83	
133	園區服務區	園區段	公有	569-41	30,000	17.69	
134	園區服務區	園區段	公有	569-42	30,000	84.38	
135	園區服務區	園區段	公有	569-43	30,000	99.00	
136	園區服務區	園區段	公有	569-44	30,000	99.00	
137	園區服務區	園區段	公有	569-45	30,000	317.75	
138	園區服務區	雙園段	公有	48	16,158	2,248.20	道路使用
139	園區服務區	雙園段	公有	48-02	10,000	2,032.10	道路使用
140	園區服務區	園區段	公有	569	10,000	1,508.61	道路使用
141	園區服務區	園區段	公有	569-03	12,788	358.67	道路使用

註：土地產權、公告現值及面積等資料應以向地政機關申請地籍圖謄本資料為準。

資料來源：內政部地政司-公告土地現值及公告地價查詢系統，國土測繪圖資服務雲，地籍圖資網路便民服務系統，本計畫彙整。

變更新竹科學工業園區特定區(園區三、五路地區)細部計畫-新竹縣轄(寶山鄉部分)(園區服務區為住宅區、綠地、廣場用地、廣場兼停車場用地、道路用地)書

業務承辦：

主管人員：

變更機關：新竹縣政府

規劃單位：升揚工程顧問有限公司