

討 論 事 項 及 編 號	第 305 次 第 1 案	所屬鄉鎮市： 寶 山 鄉	日期：108 年 7 月 26 日
案 由	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)案及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		
說 明	一、 本案緣起： 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，「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。本案將園區服務區變更為住宅區，以進行後續讓售作業，維護民眾權益。 二、 本案辦歷程說明： (一)108 年 6 月 10 日至 108 年 7 月 10 日起公開展覽 30 日。 (二)108 年 6 月 28 日假寶山鄉公所辦理公開展覽說明會。 三、 擬定機關：新竹縣政府 四、 申請單位：科技部新竹科學工業園區管理局。 五、 規劃單位：升揚工程顧問有限公司。 六、 法令依據： ■變更主要計畫：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。 ■擬定細部計畫：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。 七、 計畫範圍： 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，主要計畫		

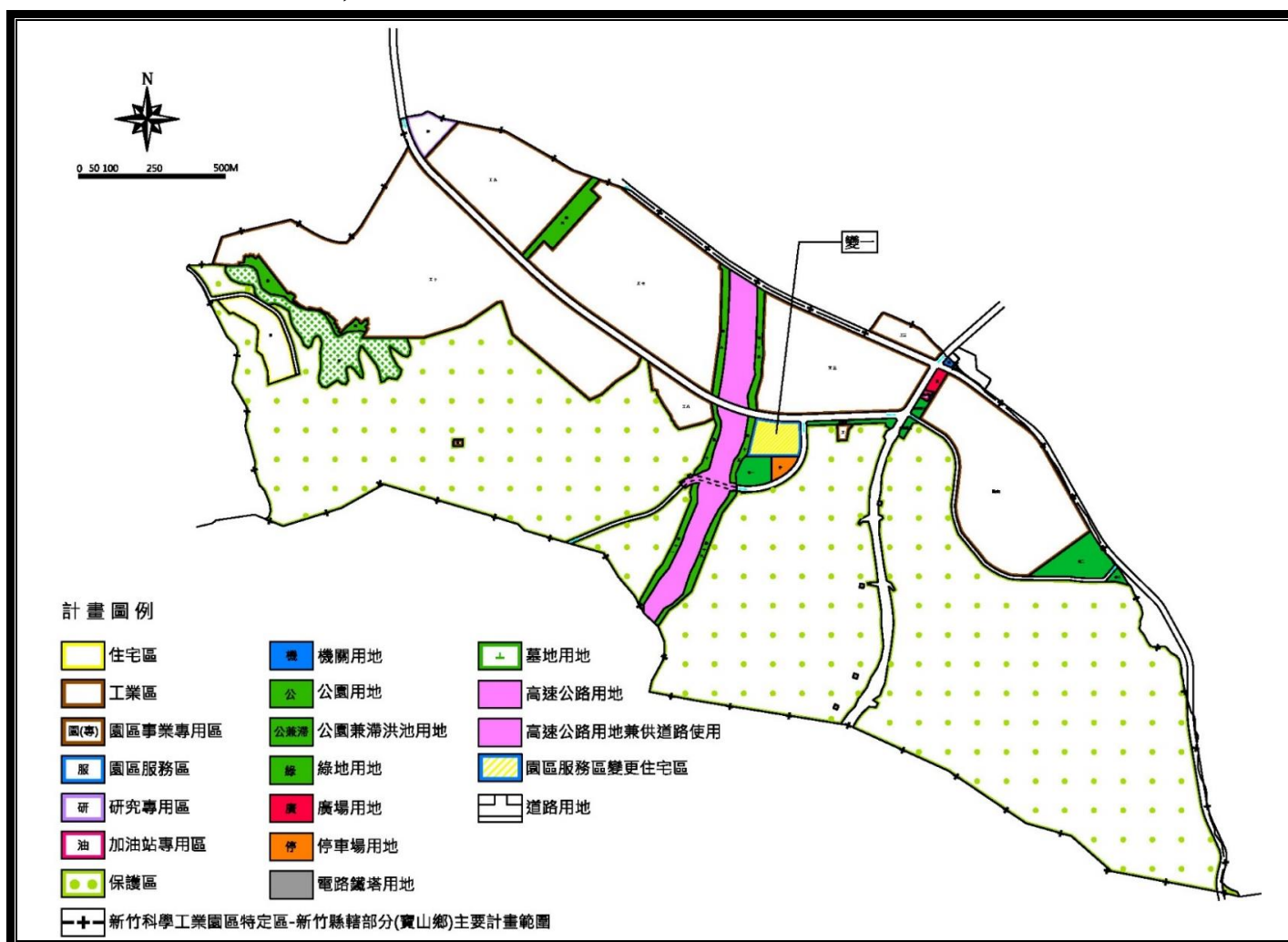
討論事項 及 編號	第 305 次 第 1 案	所屬鄉鎮市： 寶 山 鄉	日期：108 年 7 月 26 日
	及細部計畫之園區服務區面積分別為 2.0966 公頃及 2.1927 公頃。 八、 變更主要計畫內容：詳附件 1-1、1-2。 九、 變更細部計畫內容：詳附件 2-1、2-2。 十、 事業及財務計畫： (一)事業計畫 本計畫變更範圍內土地已於民國 95 年「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(新竹縣部分)(園區三、五路地區)」案中以徵收、撥用等方式，於民國 97 年全數取得完成，目前土地權屬為中華民國所有，分屬科技部新竹科學工業園區管理局管有，實施進度預定為民國 108-109 年。 (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。 十一、 本案人民團體陳情意見：公開展覽期間(含逾期)公民或團體陳情意見共 0 件。		
作業單位 初核意見	一、 下列各點提請大會討論： (一)有關細部計畫變更園區服務區為公共設施用地部份，請規劃單位詳予說明是否不涉及已申請建照執照之法定空地；另涉及綠地用地、廣場用地、廣場兼停車場用地及道路用地等是否已協調後續接管單位？ (二)有關本案園區服務區變更為住宅區，於原土管規定採正面表列容許項目，本次調整住宅區土管依「都市計畫法台灣省施行細則」住宅區規定辦理，因放寬容許使用項目，是否應依「新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」辦理？ 二、 計畫書圖修正 (一)本案細部計畫於 95 年擬定，於 97 年及 103 年變更僅增修土管規定，無涉分區變更，惟於 103 年計畫書之都市計畫示意圖引用錯誤(本案無法定圖說)，故本案都市計畫圖應以 97 年「變更新竹科學工業園區特定		

討 論 事 項 及 編 號	第 305 次 第 1 案	所屬鄉鎮市： 寶 山 鄉	日期：108 年 7 月 26 日
	區(新竹縣轄部份)(園區三路、五路地區)細部計畫」之法定圖說為依據，修正本案計畫圖。 (二)有關細部計畫 p.28 變更細部計畫內容彙整表，於土管部份及 p.40 土地使用分區管制要點部份，請依本縣通案性寫法修正。		
縣都委會 決議	除下列各點依本會決議修正外，其餘准照作業單位初核意見通過，免再提會討論，並授權業務單位查核修正後計畫書圖，報請內政部審議。 一、園區服務區變更為綠地用地、廣場用地、廣場兼停車場用地及道路用地部份，後續仍由科管局為管養單位。 二、本案由園區服務區變更為住宅區，雖容許使用項目放寬，惟因科管局業以負擔鄰近之公共工程(道路及排水系統)等興建費用，又因本次變更為住宅區後續配售仍以原園區三、五路安置戶為讓售對象，故同意免依「新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」回饋。		

附件 1-1 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)案變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
1	園區三路及雙園路一段之交接處	園區服務區 (2.0966)	住宅區 (2.0966)	現行園區服務區，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。	

附件 1-2 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)案變更內容示意圖



附件 2-1 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)案變更內容明細表

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)	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。
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)	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	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 (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： <u>(二)園區服務區</u> <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> (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	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<u>科技部新竹科學工業園區管理局</u>（以下簡稱管理局）。 四、容許使用項目 (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： <u>(二)住宅區</u> <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>	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。

編號	變更位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
		(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 (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。 <	

編號	變更位置	變更內容						變更理由					
		原計畫(公頃)			新計畫(公頃)								
		加油站專用區			40%	120%	加油站專用區			40%	120%		
		公 共 設 施 用 地	機關用地	50	200	公 共 設 施 用 地	機關用地	50	200				
			公園用地	15	30		公園用地	15	30				
			停車場用地	50	200		停車場用地	50	200				
			廣場用地	--	--		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。						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。						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 <u>科技部新竹科學工業園區管理局</u> 之核准。					
		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		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>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>					
機關用地		每處至少設置5個停車位。											

編號	變更位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
		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	<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。 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	

編號	變更位置	變更內容		變更理由																								
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																									
		該計畫區內各建築基地之建築退縮規定應依下表辦理。 <table><tr><td>使用分區及用地別</td><td>基地應自建築線退縮建築深度</td><td>基地非面臨道路側應自基地境界線退縮深度</td></tr><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></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	下表辦理。 <table><tr><td>使用分區及用地別</td><td>基地應自建築線退縮建築深度</td><td>基地非面臨道路側應自基地境界線退縮深度</td></tr><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><u>住宅區</u></td><td colspan="2"><u>前院至少退縮4公尺建築</u></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></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	<u>住宅區</u>	<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	
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																										
<u>住宅區</u>	<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																										

附件 1-2 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)案變更內容示意圖

