

變更新竹科學工業園區特定區計畫
(部分零星工業區為產業商務專用區、
綠地、廣場兼停車場用地及部分農業區
為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場
用地)細部計畫(土地使用分區管制要
點及開發時程)書一新竹縣轄部分

變更機關：新竹縣政府

申請單位：李文紹、張文錦

民國一一年十二月

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計畫(部分零星工業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地及部分農業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地)細部計畫(土地使用分區管制要點及開發時程)案－新竹縣轄部分	
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	李文紹、張文錦	
本案公開展覽之起訖日期	公 開 展 覽	公開展覽自 111 年 9 月 14 日起計 30 天，並刊登於 111 年 9 月 14 日自由時報第 G2 版、111 年 9 月 15 日自由時報第 G2 版、111 年 9 月 16 日自由時報第 G2 版。
	公 開 說 明	111 年 9 月 28 日(星期三)上午 10 時整於新竹縣竹東鎮公所三樓會議室舉辦。
人民團體對本案之反映意見	無	
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 111 年 11 月 23 日第 331 次會議審議通過。

目錄

壹、計畫緣起	1
貳、變更都市計畫法令依據	2
參、計畫位置與範圍	2
肆、現行細部計畫內容	7
伍、變更理由及內容	12
陸、其他.....	16

附件

附件一 個案變更同意函

附件二 新竹縣都市計畫委員會第 331 次會議紀錄

圖目錄

圖 1 本計畫位置示意圖	4
圖 2 本計畫範圍示意圖	5
圖 3 現行細部計畫示意圖	6

表目錄

表 1 本計畫範圍土地清冊表	2
表 2 本計畫現行細部計畫土地使用計畫面積分配表	7
表 3 本計畫現行細部計畫土地使用規劃面積檢討統計表	8
表 4 本次細部計畫變更內容明細表(本次變更)	14

壹、計畫緣起

本計畫區因符合上位計畫及都市發展需要、因應產業結構改變之需求、區位具優勢且條件適宜、增加就業機會，促進產業發展等緣由，由土地權利關係人循都市計畫個案變更程序，申請辦理「變更新竹科學工業園區特定區計畫主要計畫(部分零星工業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地及部分農業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地)書—新竹縣轄部分」案及「擬定新竹科學工業園區特定區計畫(部分零星工業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地及部分農業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地)細部計畫書—新竹縣轄部分」案，前述計畫並於 110 年 5 月 14 日公告發布實施。

本案自都市計畫公告發布實施起，隨即辦理樁位測定作業(110 年 12 月 29 日起樁位成果公告 30 天)、地籍逕為分割作業(111 年 2 月 21 日逕為分割完成)、捐贈可建築土地分割作業(111 年 5 月 13 日分割完成)，目前刻正辦理公共設施施工作業(預計 111 年底前完成)，爰此，本案自都市計畫發布實施後均刻不容緩積極接續辦理相關程序，希冀符合變更目的促進土地有效利用，以達增進產業發展、提供就業機會。

依據前述發布實施之細部計畫書，有關土地使用分區管制要點及都市設計管制事項第三點之規定如下：

三、產業商務專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 260%，且開發建築量體檢討計算時，原由農業區變更之可建築基地面積，不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。

惟本案有關產業商務專用區之容積移轉規定，依據主要計畫之指導，本案屬農業區變更及屬零星工業區變更部分，皆有容積移轉之適用，惟屬農業區變更部分可增加容積移轉之容積以本案基地基準容積之 30% 為限，其並未載明於細部計畫書之土地使用分區管制要點及都市設計管制事項；此外，本案有關產業商務專用區之容積獎勵規定，僅針對原由農業區變更之可建築基地面積，不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定進行訂定；而原由零星工業區變更之可建築基地面積，依規定得適用獎勵容積相關規定，亦未載明於細部計畫書之土地使用分區管制要點及都市設計管制事項。

此外，本案細部計畫書中，有關第八章第二節開發時程內容：「…；興建完成後再進行銷售及出租。」，有關興建完成之認定恐有疑慮，將造成實際執行有困難，故為避免影響本案後續執行，建議予以調整開發時程部分內容與主要計畫一致，以利執行。

爰此，原細部計畫土地使用分區管制要點及都市設計管制事項第三點之規定以及開發時程之認定恐有疑慮，實有必要配合實際執行狀況予以載明及調整，以避免執行上之

疑義，並落實本案個案變更促進土地利用、提供產業商務發展空間、增進地方發展、改善環境品質之目的，故研提本次變更細部計畫。

貳、變更都市計畫法令依據

一、變更都市計畫法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

二、計畫性質

本案未涉及土地使用分區變更，係針對原細部計畫書之土地使用管制事項及開發期程變更。

參、計畫位置與範圍

一、計畫位置

計畫範圍之行政區為新竹縣竹東鎮頭重里，屬頭重埔段，位於新竹縣竹東鎮中興路四段與柯湖路一段交叉口，原為鼎泰家具廠股份有限公司現已停止營運生產，本案計畫位置詳圖 1。

二、計畫範圍

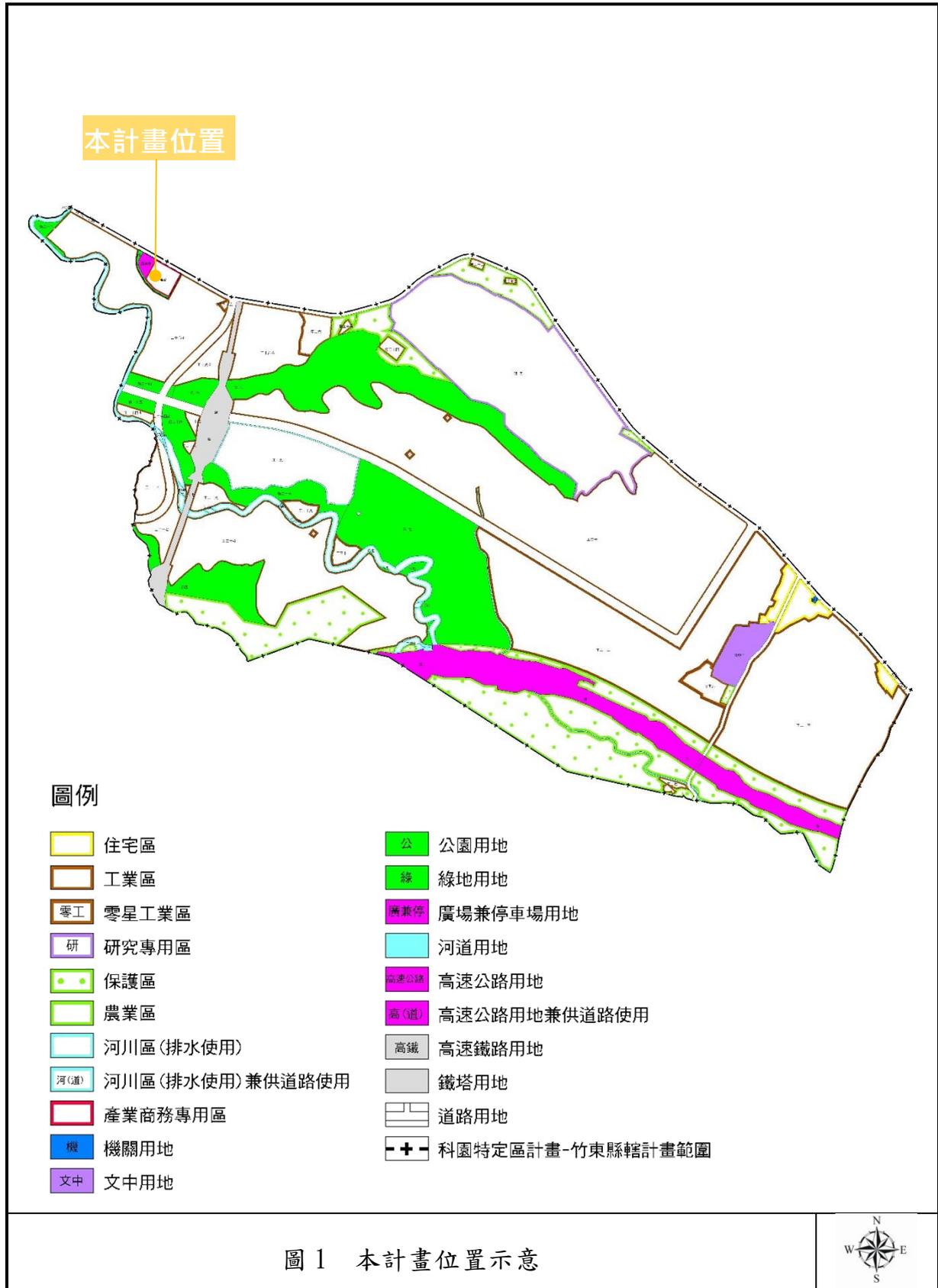
計畫範圍為竹東鎮頭重埔段 315-3 等 39 筆地號土地，面積為 1.9991 公頃。

表 1 本計畫範圍土地清冊表

編號	地段	地號	土地使用分區/用地	騰本面積 (m ²)	計畫面積 (m ²)	土地所有權人
1	頭重埔	0315-0003	廣場用地	253.00	253.00	李文紹、張文錦
2	頭重埔	0315-0013	廣場用地	131.00	131.00	李文紹、張文錦
3	頭重埔	0315-0014	產業商務專用區	189.00	189.00	李文紹、張文錦
4	頭重埔	0315-0015	產業商務專用區	88.00	88.00	李文紹、張文錦
5	頭重埔	0316-0022	產業商務專用區	6,920.00	6,920.00	李文紹、張文錦
6	頭重埔	0316-0023	產業商務專用區	1,074.00	1,074.00	李文紹、張文錦
7	頭重埔	0316-0024	廣場用地	2,205.00	2,205.00	李文紹、張文錦
8	頭重埔	0316-0030	綠地用地	278.00	278.00	李文紹、張文錦
9	頭重埔	0316-0031	產業商務專用區	1,345.00	1,345.00	李文紹、張文錦
10	頭重埔	0316-0043	產業商務專用區	879.00	879.00	李文紹、張文錦
11	頭重埔	0316-0044	產業商務專用區	397.00	397.00	李文紹、張文錦
12	頭重埔	0316-0045	廣場用地	41.00	41.00	李文紹、張文錦
13	頭重埔	0316-0046	廣場用地	224.00	224.00	李文紹、張文錦
14	頭重埔	0316-0047	產業商務專用區	103.00	103.00	李文紹、張文錦
15	頭重埔	0316-0141	綠地用地	23.00	23.00	李文紹、張文錦

編號	地段	地號	土地使用分區/用地	騰本面積 (m ²)	計畫面積 (m ²)	土地所有權人
16	頭重埔	0316-0142	綠地用地	18.00	18.00	李文紹、張文錦
17	頭重埔	0316-0143	綠地用地	12.00	12.00	李文紹、張文錦
18	頭重埔	0316-0144	綠地用地	27.00	27.00	李文紹、張文錦
19	頭重埔	0316-0185	綠地用地	97.00	97.00	李文紹、張文錦
20	頭重埔	0316-0186	廣場用地	112.00	112.00	李文紹、張文錦
21	頭重埔	0316-0187	產業商務專用區	124.00	124.00	李文紹、張文錦
22	頭重埔	0316-0188	產業商務專用區	248.00	248.00	李文紹、張文錦
23	頭重埔	0316-0190	產業商務專用區	80.00	80.00	李文紹、張文錦
24	頭重埔	0316-0254	產業商務專用區	162.00	162.00	李文紹、張文錦
25	頭重埔	0316-0255	廣場用地	298.00	298.00	李文紹、張文錦
26	頭重埔	0316-0282	綠地用地	446.00	446.00	李文紹、張文錦
27	頭重埔	0316-0283	廣場用地	606.00	606.00	李文紹、張文錦
28	頭重埔	0316-0284	綠地用地	54.00	54.00	李文紹、張文錦
29	頭重埔	0316-0285	綠地用地	863.00	863.00	李文紹、張文錦
30	頭重埔	0316-0286	產業商務專用區	8.00	8.00	李文紹、張文錦
31	頭重埔	0316-0287	綠地用地	7.00	7.00	李文紹、張文錦
32	頭重埔	0316-0288	廣場用地	577.00	577.00	李文紹、張文錦
33	頭重埔	0316-0289	綠地用地	118.00	118.00	李文紹、張文錦
34	頭重埔	0316-0290	廣場用地	31.00	31.00	李文紹、張文錦
35	頭重埔	0316-0291	產業商務專用區	27.00	27.00	李文紹、張文錦
36	頭重埔	0316-0292	產業商務專用區	1,002.00	1,002.00	李文紹、張文錦
37	頭重埔	0316-0293	產業商務專用區	302.00	302.00	李文紹、張文錦
38	頭重埔	0316-0294	產業商務專用區	320.00	320.00	李文紹、張文錦
39	頭重埔	0316-0295	產業商務專用區	59.00	59.00	李文紹、張文錦
合計				19,991.00	19,991.00	-

註：本計畫範圍現行計畫面積為 1.9834 公頃，惟經核定圖實地測量分割後計畫面積為 1.9991 公頃。



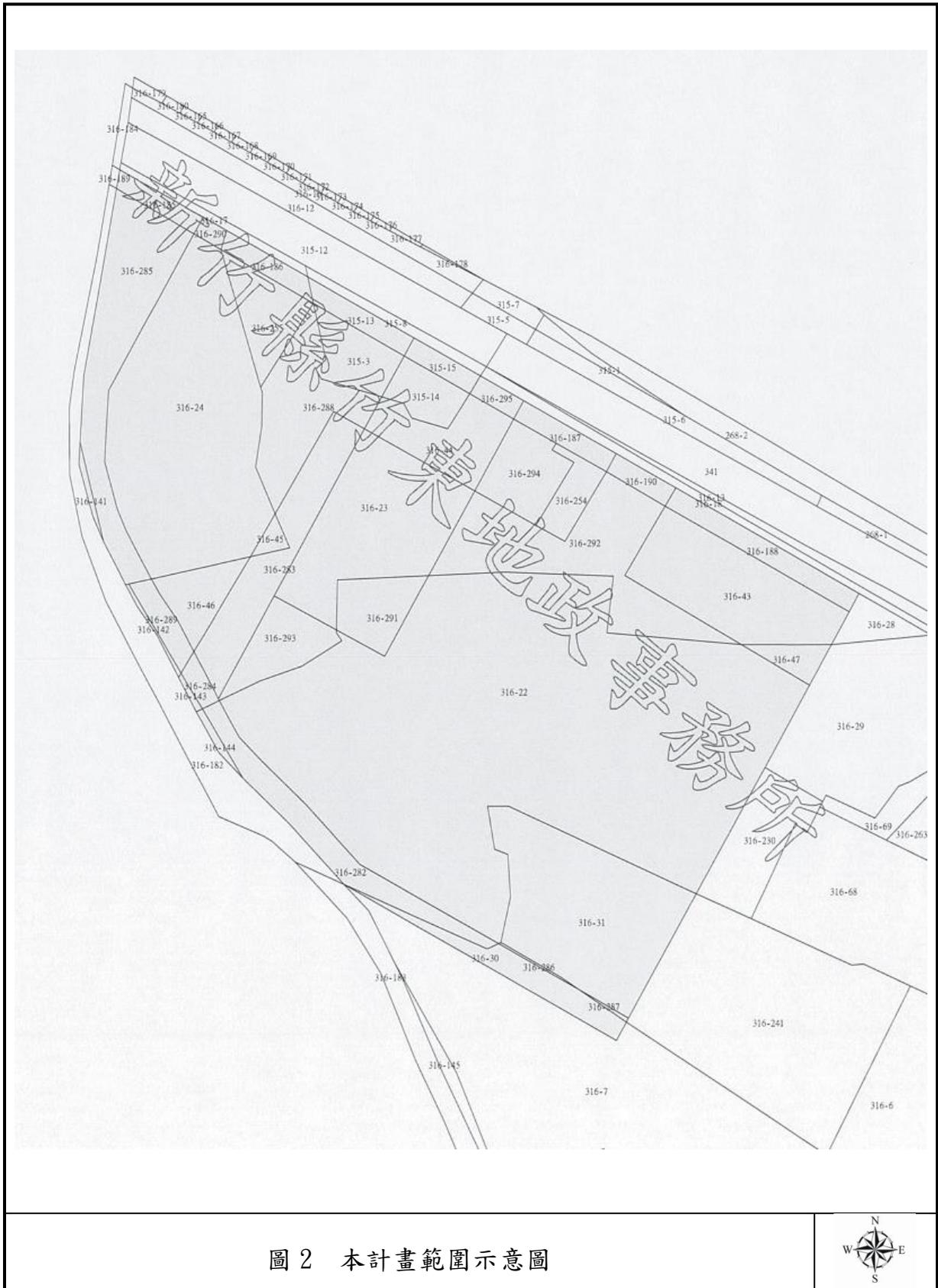
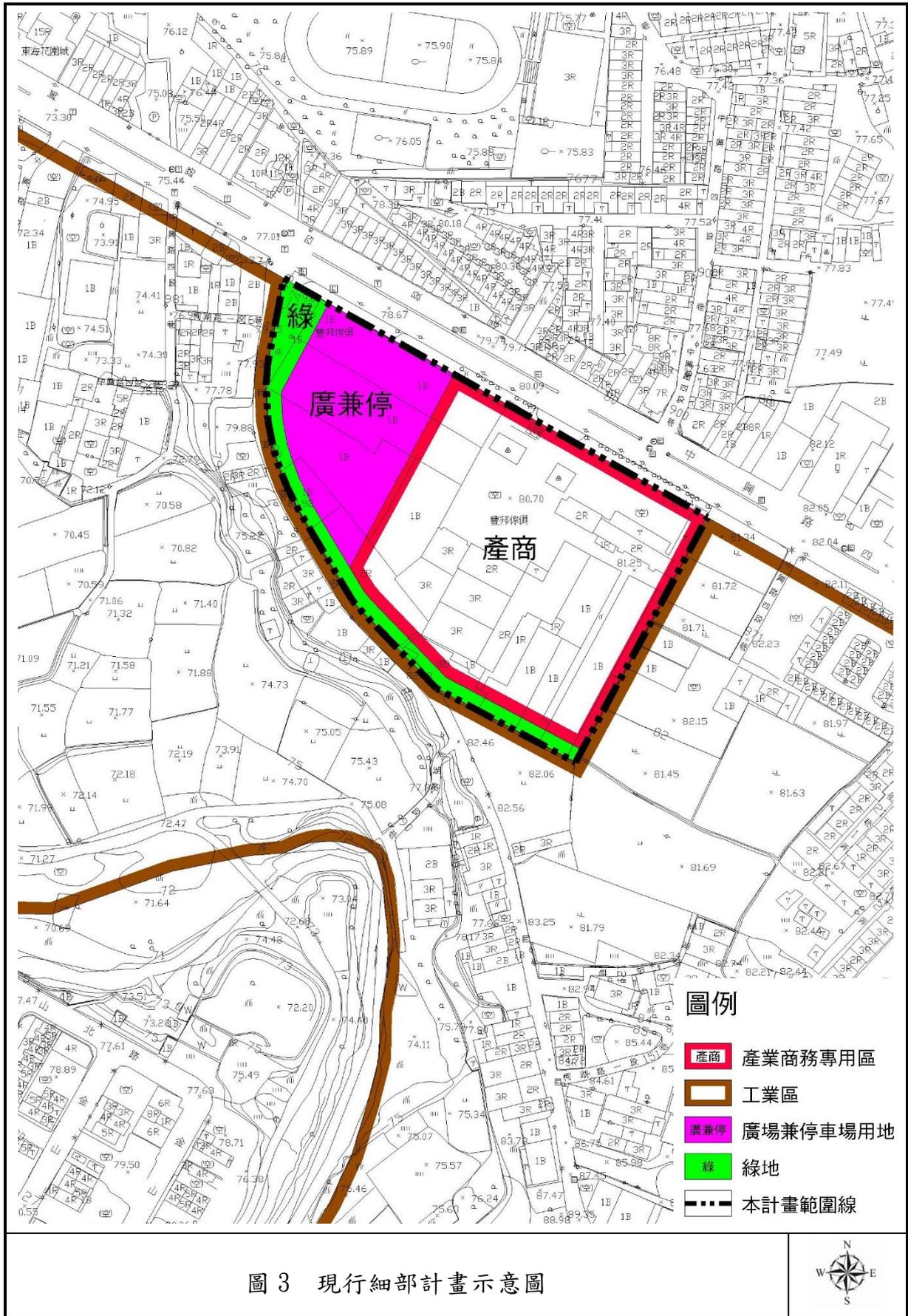


圖 2 本計畫範圍示意圖

資料來源：本計畫網路申領之電子謄本。



資料來源：本計畫繪製。

肆、現行細部計畫內容

一、土地使用計畫及公共設施計畫

本開發基地之土地使用規劃以產業商務專用區為主，而主要計畫依「都市計畫法工業區檢討變更審議規範」及「都市計畫農業區變更使用審議規範」之規定，已規劃 32.12% 公共設施用地，包括廣場兼停車場用地及綠地等，故現行細部計畫未再配置其他公共設施用地；現行細部計畫示意圖如圖 3 所示，現行細部計畫土地使用計畫面積統計表詳見表 2。

(一) 產業商務專用區

劃設產業商務專用區一處，劃設面積合計 1.3464 公頃，佔計畫範圍總面積之 67.88%。

(二) 公共設施用地

劃設公共設施用地 0.6370 公頃，包括廣場兼停車場用地及綠地，佔計畫範圍總面積之 32.12%。

表 2 本計畫現行細部計畫土地使用計畫面積分配表

項目		面積(公頃)	比例(%)	備註
產業商務專用區		1.3464	67.88	含捐地面積 0.2062 公頃 (10.39%)
公共設施用地	廣場兼停車場用地	0.4442	22.40	
	綠地	0.1928	9.72	
	小計	0.6370	32.12	
總計		1.9834	100.00	

註：1. 凡本次變更未指明部分均以原有計畫為準。

2. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

二、本案實際回饋內容

依據本案變更內容計算實際回饋比率詳如表 3 所示。

零星工業區變更為產業商務專用區部分之回饋

= 公共設施 + 可建築用地

= 0.4691 公頃(30%) + 0.1642 公頃(10.5%) = 0.6333 公頃(40.5%)

農業區變更為產業商務專用區部分之回饋

= 公共設施 + 可建築用地

= 0.1679 公頃(40%) + 0.0420 公頃(10%) = 0.2099 公頃(50%)

合計回饋內容

=公共設施+可建築用地

=0.6370 公頃(32.12%)+0.2062 公頃(10.39%)=0.8432 公頃(42.51%)

因此，本案實際回饋捐贈為 42.51% > 41.45%

[註：回饋內容尚包括未來公共設施開闢所需工程費用]

表 3 本計畫現行細部計畫土地使用規劃面積檢討統計表

土地使用項目	變更前面積(公頃)	變更後		合計		
		面積(公頃)	占變更面積比例(%)	土地使用項目	面積(公頃)	占變更面積比例(%)
零星工業區	1.5637	0	0	公共設施	0.6370	32.12
公共設施	0	0.4691	30%	捐贈之產業商務專用區面積	0.2062	10.39
捐贈之產業商務專用區面積	0	0.1642	10.5%	產業商務專用區	1.1402	57.49
產業商務專用區	0	0.9304	59.5%	合計	1.9834	100.00
農業區	0.4197	0	0			
公共設施	0	0.1679	40%			
捐贈之產業商務專用區面積	0	0.0420	10%			
產業商務專用區	0	0.2098	50%			

三、土地使用分區管制要點及都市設計管制事項

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、產業商務專用區容許下列各項使用：

- (一)供產業發展所需之相關辦公、研發、教育訓練、技術性諮詢與服務事業等設施及供設置產業商務服務活動所需之展示、金融、資訊等設施使用，且其容積樓地板面積應大於申請容積樓地板面積之 50%。
- (二)供設置產業商務活動所需之商場、餐飲、旅館等設施使用，且其容積樓地板面積不得大於申請容積樓地板面積之 20%。
- (三)供設置休閒、娛樂及文化等設施使用，且其容積樓地板面積不得大於申請容積樓地板面積之 10%。
- (四)其他經新竹縣政府審查核准得設置之相關設施。

三、產業商務專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 260%，且開發建築量體檢討計算時，原由農業區變更之可建築基地面積，不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。

四、產業商務專用區停車空間規定

(一)產業商務專用區除依建築技術規則相關規定留設必要之停車空間外，並規定樓地板面積 250 平方公尺(含)以下者，應設留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺應增設置一部停車空間。

(二)產業商務專用區均應設機車停車位，機車停車位數以建築技術規則建築設計施工編第 59 條之樓地板面積計算方式，每滿 200 平方公尺設置 1 部計算，其尺寸須長 2 公尺以上，寬 0.9 公尺以上，通道寬度 1.5 公尺以上，如機車停車位數超過 10 部者，應採集中設置為原則，並僅得設置於地面層及地下一層，且不得設置於最小退縮建築範圍內。

五、廣場兼停車場用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作非營利性之多目標使用，其相關規定如下：

(一)廣場兼停車場用地其以平面使用者，其建蔽率不得大於 5%。以立體使用者，建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 400%。

(二)廣場兼停車場用地未來做多目標使用時，停車場之面積比例不得大於二分之一。

六、本細部計畫區臨接中興路及工業區之建築基地應退縮六米建築，退縮部分不得設置圍牆及開挖地下室。退縮部分得計入法定空地面積。

七、本計畫產業商務專用區(除代用地外)及產業商務專用區(代用地)之開發應分別整體規劃並經都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築。

八、建築基地所留設法定空地應植栽綠化，其綠覆比例應達 50%以上，並依「新竹縣建築基地綠化實施辦法」辦理，且應考慮防災與緊急救護通行之需求。

九、本計畫區開發行為如符合「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。

十、廣場兼停車場用地及綠地之規劃設計，應依下列原則辦理：

應考量公共設施用地內原有建築物、自然、人文資產等之出入動線、整體視覺景觀協調性，予以配置相關設施與植栽，並經本縣都市設計審議委員會審議通過後，始得開發興闢。

十一、有關建築顏色、量體廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物、夜間照明等應提送本縣都市設計審議委員會審議通過後始可設置。

十二、本細部計畫區建築基地面積達 2000 平方公尺以上者，停車空間須留設實設

總停車位 2%供行動不便者使用，停車位應鄰近電梯出入口處，並以設置於地面層或地下 1 層且不得跨越車道為原則。

十三、景觀及綠化原則：

- (一)建築物臨接或面向廣場兼停車場用地者，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備，應有適當之遮蔽處理與設計。
- (二)廣場兼停車場用地之綠覆率不得小於 50%。

十四、開放空間系統

(一)建築基地退縮留設公共開放空間

建築基地應配合最小退縮建築距離規定設置供公眾使用之公共開放空間，該開放空間得計入法定空地並應予以綠化，並應與相鄰之計畫道路人行道、建築物出入口、同街廓之其他建築基地開放空間人行步道達成良好聯繫為原則。

(二)指定廣場空間設計

- 1. 產業商務專用區之建築基地，二側面臨道路交角處，應設置廣場空間供行人購物休憩空間為原則。
- 2. 指定留設之廣場式開放空間，其廣場鋪面材質應採透水性材料，鋪面造型與色彩應加以變化排列。

十五、離街裝卸場規定

- (一)產業商務專用區基地開發規模達 2000 平方公尺以上，應設置裝卸場，其位置不應妨礙原有正常活動，對道路交通亦不能產生衝擊。
- (二)離街裝卸場四周鄰接其他基地時，應設置適當的景觀綠化遮蔽處理。

十六、本細部計畫區基地面積達 2000 平方公尺以上者，建築物應設置集中式垃圾貯存空間，且依下列規定：

- (一)建築物應於基地地面層室內外或其下一層之室內無礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，以個案人口數計算推估垃圾儲存量，並妥為規劃足夠之設備及貯存空間，並說明該設備清運之方法。
- (二)集中式垃圾貯存空間應設置通風設備、冷藏設備及排水設備。
- (三)集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出及操作空間，最低淨高不得小於 2.5m。

十七、附則

- (一)情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議通過者，依其審議決議辦理。
- (二)本要點未規定事項，適用其它法令之規定。

四、開發時程

本計畫從民國 104 年 11 月開始辦理都市計畫變更之公開展覽作業，都市計畫變更作業完成後，於本細部計畫發布實施後二年內完成公共設施建設，公共設施完成後四年內完成計畫區範圍之「產業商務專用區」所有建築執照之申請(不含捐贈之產業商務專用區)；興建完成後再進行銷售及出租。

伍、變更理由及內容

一、變更理由

(一)依據主要計畫之指導，本案屬農業區變更及屬零星工業區變更部分，皆有容積移轉之適用，惟屬農業區變更部分可增加容積移轉之容積以本案基地基準容積之 30% 為限，建議載明於細部計畫書，以避免執行上之疑義。

依據本案原主要計畫書「第七章第三節-三、建築量體」中內容摘錄如下：

三、建築量體

(一)由農業區變更為產業商務專用區之建築用地(面積 4,197 m²)

本案由農業區變更為產業商務專用區之建築用地，依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 31 點規定，不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定；扣除公共設施用地(40%)後，可建築基地面積為 2518 m²(4,197 m²×60%÷2518 m²)；依「都市計畫容積移轉實施辦法」第 8 條規定：接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之 30% 為原則。因此，可採容移增加之容積為(260%×30%=78%)。

(二)由零星工業區變更為產業商務專用區之建築用地(面積 15,637 m²)

本案由零星工業區變更為產業商務專用區之建築用地，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 7 點規定，工業區變更後獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計，不得大於基準容積(變更後可建築土地面積乘以前項工業區變更後容積率)之 0.5 倍；而扣除公共設施用地(30%)後，可建築基地面積為 10,946 m²(15,637 m²×70%÷10,946 m²)；因此，可獎勵容積及移轉容積增加之容積為(260%×50%=130%)。

基地可建築量體分析表

項 目	面積 (m ²)	公共設施用地 (%)	產業商務專用區面積(m ²)	產業商務專用區基準容積	獎勵容積、移轉容積	最大樓地板面積(m ²)
農業區變更為產業商務專用區	4197	40%	2,518	260%	78%	8,511
零星工業區變更為產業商務專用區	15,637	30%	10,946	260%	130%	42,689
合 計	19,834	--	13,464	--	--	51,200

註：本資料應依實際核定之面積為準。

藉由上述資料可知，本案屬農業區變更者，其採容積移轉可增加之容積，係以本案基地基準容積之 30% 為限；屬零星工業變更者，其可獎勵容積及採容積移轉可增加之容積，係以本案基地基準容積之 50% 為限。

(二)產業商務專用區依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，經加權平均計算得由「本縣都市設計審議委員會」審議給予下列相關容積獎勵，並依據新竹縣工業區個案變更之相關通案性規定，建議載明本案產業商務專用區容積獎勵相關管制項目及機制，以利後續執行。

本案有關產業商務專用區之容積獎勵規定，僅針對原由農業區變更之可建築基地面積，不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定進行訂定；而原由零星工業區變更之可建築基地面積，依規定得適用獎勵容積相關規定，並未載明於細部計畫書之土地使用分區管制要點及都市設計管制事項，爰此，未來本案產業商務專用區於申請建築時，將衍生容積獎勵適用項目之疑義，為落實本案變更基地之土地有效利用與產業商務空間之提供，原細部計畫土地使用分區管制要點及都市設計管制事項第三點之規定，實有必要配合實際執行狀況予以載明，以避免執行上之疑義。

依據前述表3本計畫現行細部計畫土地使用規劃面積檢討統計表之內容可知，本案產業商務專用區屬農業區變更者約佔 19%；產業商務專用區屬零星工業區變更者約佔 81%。

產業商務專用區屬農業區變更者

=農業區變更為產業專用區面積/(農業區變更為產業專用區面積+零星工業區變更為產業專用區面積)

=0.2518 公頃/(0.2518 公頃+1.0946 公頃)≐19%

產業商務專用區屬零星工業區變更者

=零星工業區變更為產業專用區面積/(農業區變更為產業專用區面積+零星工業區變更為產業專用區面積)

=1.0946 公頃/(0.2518 公頃+1.0946 公頃)≐81%

綜上，經加權平均計算(容積獎勵)

=屬農業區變更者 0%*(農業區變更為產業專用區面積佔 19%)+屬零星工業區變更者 20%*(零星工業區變更為產業專用區面積佔 81%)

≐16.20%(加權平均)

為利本案後續有關產業商務專用區之執行，爰建議除參考新竹縣已發布實施之工業區個案變更以及目前新竹縣有關容積獎勵項目之通案性規定，落實依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」應予以載明容積獎勵相關管制項

目外，並依據前述經加權平均計算之比例，給予變更後之產業商務專用區加計容積移轉及其他名目容積之合計後不得超過基地面積乘以法定容積率之46.20%，以利後續執行。

(三)配合後續開發執行之續進，細部計畫書第八章第二節開發時程內容：「…；興建完成後再進行銷售及出租。」，有關興建完成之認定恐有疑慮，將造成實際執行有困難，故避免影響後續執行上之困難，予以調整與主要計畫之開發時程內容一致，以利執行。

二、變更內容

本次申請變更內容如下表：

表 4 本次細部計畫變更內容明細表(本次變更)

編號	位置	變更內容		變更理由																
		現行計畫條文	本次個案變更檢討後條文																	
1	土地使用分區管制要點及都市設計管制事項-第三點	三、產業商務專用區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於260%，且開發建築量體檢討計算時，原由農業區變更之可建築基地面積，不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	<p>三、產業商務專用區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於260%，且開發建築量體檢討計算時，原由農業區變更之可建築基地面積，不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。惟原由零星工業區變更之可建築基地面積，依規定得適用獎勵容積相關規定。故變更後產業商務專用區依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，經加權平均計畫算得由「本縣都市設計審議委員會」審議給予下列容積獎勵：</p> <p>(一)設置公共開放空間 得適用建築技術規則第15章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定留設，但以不超過基地面積乘以法定容積率之16.20%為限。</p> <p>(二)設置公益性設施 建築物提供部分樓地板面積供下列使用並經各該目的事業主管機關同意(含營運管理計畫)並捐贈者，得增加所捐贈樓地板面積1.5倍之獎勵樓地板面積。但以不超過基地面積乘以法定容積率之16.20%為限：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區</th> <th>項目</th> <th>提供方式</th> <th>規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">產業 商務 專用 區</td> <td>1. 幼兒園、兒童及少年之托育機構。</td> <td rowspan="5">提供樓地板</td> <td rowspan="5">500平方公尺以上</td> </tr> <tr> <td>2. 圖書館(圖書室)。</td> </tr> <tr> <td>3. 集會所、民眾活動中心。</td> </tr> <tr> <td>4. 藝文展覽表演場所。</td> </tr> <tr> <td>5. 社會福利設施。</td> </tr> <tr> <td colspan="4">其他經「本縣都市設計審議委員會」核准之項目。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(三)綠建築 申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，得增加其樓地板面積為獎勵，其增加之樓地板面積以原總樓地板面積(建築基地×法定容積率)乘以一定比值之獎勵係數。</p>	分區	項目	提供方式	規模	產業 商務 專用 區	1. 幼兒園、兒童及少年之托育機構。	提供樓地板	500平方公尺以上	2. 圖書館(圖書室)。	3. 集會所、民眾活動中心。	4. 藝文展覽表演場所。	5. 社會福利設施。	其他經「本縣都市設計審議委員會」核准之項目。				<p>1. 依據主要計畫之指導，本案屬農業區變更及屬零星工業區變更部分，皆有容積移轉之適用，惟屬農業區變更部分可增加容積移轉之容積以本案基地基準容積之30%為限，建議載明於細部計畫書，以避免執行上之疑義。</p> <p>2. 產業商務專用區依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，經加權平均計算得由「本縣都市設計審議委員會」審議給予下列相關容積獎</p>
分區	項目	提供方式	規模																	
產業 商務 專用 區	1. 幼兒園、兒童及少年之托育機構。	提供樓地板	500平方公尺以上																	
	2. 圖書館(圖書室)。																			
	3. 集會所、民眾活動中心。																			
	4. 藝文展覽表演場所。																			
	5. 社會福利設施。																			
其他經「本縣都市設計審議委員會」核准之項目。																				

編號	位置	變更內容		變更理由								
		現行計畫條文	本次個案變更檢討後條文									
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>綠建築分級評估等級</th> <th>獎勵係數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>銀級</td> <td>基準容積× 6%</td> </tr> <tr> <td>黃金級</td> <td>基準容積× 8%</td> </tr> <tr> <td>鑽石級</td> <td>基準容積× 10%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(1)申請者並應與新竹縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積乘以建築物法定造價 5 倍之金額作為保證金，保證金退還依下列規定：</p> <p>A.依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>B.未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>C.依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積乘以該建築物法定造價 5 倍之金額後無息退還。</p> <p>D.保證金之繳納與收支保管依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」之規定辦理。</p> <p>(2)建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之。</p> <p>(3)依本要點申請綠建築容積獎勵之建築基地，應先經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後方得申請建築及開發。</p> <p>(四)依前述(一)~(三)容積獎勵及其他名目容積之合計，不得超過基地面積乘以法定容積率之 16.20%，加計容積移轉及其他名目容積之合計後不得超過基地面積乘以法定容積率之 46.20%。</p>	綠建築分級評估等級	獎勵係數	銀級	基準容積× 6%	黃金級	基準容積× 8%	鑽石級	基準容積× 10%	勵，並依據新竹縣工業區個案變更之相關通案性規定，建議載明本案產業商務專用區加計容積移轉及其他名目容積之合計後不得超過基地面積乘以法定容積率之 46.20%，以利後續執行。
綠建築分級評估等級	獎勵係數											
銀級	基準容積× 6%											
黃金級	基準容積× 8%											
鑽石級	基準容積× 10%											
2	第八章第二節開發時程	本計畫從民國 104 年 11 月開始辦理都市計畫變更之公開展覽作業，都市計畫變更作業完成後，於本細部計畫發布實施後二年內完成公共設施建設，公共設施完成後四年內完成計畫區範圍之「產業商務專用區」所有建築執照之申請(不含捐贈之產業商務專用區)；興建完成後再進行銷售及出租。	本計畫從民國 104 年 11 月開始辦理都市計畫變更之公開展覽作業，都市計畫變更作業完成後，於本細部計畫發布實施後二年內完成公共設施建設，公共設施完成後四年內完成計畫區範圍之「產業商務專用區」所有建築執照之申請(不含捐贈之產業商務專用區)；接續再進行產業商務專用區之實質開發建設、銷售及出租，而維護管理是持續性的，以永久維持計畫區之活動空間品質。	配合後續開發執行之續進，細部計畫書第八章第二節開發時程內容：「...；興建完成後再進行銷售及出租。」，有關興建完成之認定恐有疑慮，將造成實際執行有困難，故避免影響後續執行上之困難，予以調整與主要計畫之開發時程內容一致，以利執行。								

註：凡本次變更內容未指明部分變更部分，均以原計畫為準。

陸、其他

本次變更未指明者，悉依原計畫規定內容辦理。

附件一、個案變更核准函

正本

檔 號：

保存年限：

新竹縣政府 函

302
新竹縣竹北市光明六路東二段20之3號

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號
承辦人：黃聿恒
電話：03-5518101分機6105
傳真：03-5550561
電子信箱：10009916@hchg.gov.tw

受文者：李文紹君

發文日期：中華民國111年8月12日
發文字號：府產城字第1115212551號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為辦理「變更新竹科學工業園區特定區計畫（部分零星工業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地及部分農業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地）細部計畫案（土地使用分區管制要點及開發時程）-新竹縣轄部分」，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據都市計畫法第27條第1項第3款暨臺端111年7月13日1110713001號函辦理。
- 二、查旨案原於本府104年10月8日府產城字第1040162473號函同意依都市計畫法第27條第1項第3款規定辦理都市計畫個案變更，續於110年5月14日府產城字第1100019398B號、第1100019398C號函發布主要計畫及細部計畫實施在案(110年5月18日生效)，先予敘明。
- 三、承上，為依旨案主要計畫部分指導內容完備細部計畫土地使用分區管制要點及開發時程等相關內容，以利地方經濟發展，爰本府同意依都市計畫法第27條第1項第3款辦理都市計畫個案變更。

第1頁（共2頁）

新竹縣政府公文用紙

四、請臺端依都市計畫書圖製作要點製作計畫書圖各8份送至本府，俾憑辦理後續相關法定程序。

正本：李文紹君、張文錦君

副本：長豐工程顧問股份有限公司、本府產業發展處城鄉發展科

縣長楊文科

正本

檔 號：

保存年限：

新竹縣政府 函

302
新竹縣竹北市光明六路東二段20之3號

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號
承辦人：黃聿恒
電話：03-5518101分機6105
傳真：03-5550561
電子信箱：10009916@hchg.gov.tw

受文者：張文錦君

發文日期：中華民國111年8月12日
發文字號：府產城字第1115212551號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為辦理「變更新竹科學工業園區特定區計畫（部分零星工業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地及部分農業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地）細部計畫案（土地使用分區管制要點及開發時程）-新竹縣轄部分」，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據都市計畫法第27條第1項第3款暨臺端111年7月13日1110713001號函辦理。
- 二、查旨案原於本府104年10月8日府產城字第1040162473號函同意依都市計畫法第27條第1項第3款規定辦理都市計畫個案變更，續於110年5月14日府產城字第1100019398B號、第1100019398C號函發布主要計畫及細部計畫實施在案(110年5月18日生效)，先予敘明。
- 三、承上，為依旨案主要計畫部分指導內容完備細部計畫土地使用分區管制要點及開發時程等相關內容，以利地方經濟發展，爰本府同意依都市計畫法第27條第1項第3款辦理都市計畫個案變更。

第1頁（共2頁）

新竹縣政府公文用紙

四、請臺端依都市計畫書圖製作要點製作計畫書圖各8份送至
本府，俾憑辦理後續相關法定程序。

正本：李文紹君、張文錦君

副本：長豐工程顧問股份有限公司、本府產業發展處城鄉發展科

縣長楊文科

**附件二、新竹縣都市計畫委員會第 331
次會議紀錄**

新竹縣第 331 次都市計畫委員會會議紀錄

一、 本次會議：

(一) 審議提案：

1. 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(細兒 10 用地為公園兼兒童遊樂場用地)案
2. 變更新竹科學工業園區特定區計畫主要計畫(部分零星工業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地及部分農業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地)細部計畫(土地使用分區管制要點及開發時程)書-新竹縣轄部分

(二) 報告提案：「變更新竹科學工業園區特定區計畫主要計畫(部分零星工業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地及部分農業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地)書-新竹縣轄部分暨擬定細部計畫」案-協議書辦理土地市價查估回饋金數額報告案

二、 時間：111 年 11 月 23 日(星期三)下午 2 時整

三、 地點：產業發展處會議室

四、 主持人：陳委員偉志(由各委員推派)。

五、 出席委員：詳會議簽到簿。

六、 出席單位：詳會議簽到簿。

七、 決議：詳如後附。

八、 散會時間：17 時 45 分。

討論事項及編號	第 2 案 〈第 331 次〉	所屬鄉鎮市： 竹 東 鎮	日期：111 年 11 月 23 日
案 由	變更新竹科學工業園區特定區計畫主要計畫(部分零星工業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地及部分農業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地)細部計畫(土地使用分區管制要點及開發時程)書-新竹縣轄部分		
說 明	<p>一、 本案緣起：</p> <p>本計畫區符合上位計畫及都市發展需要，且因應產業結構改變、發揮區位條件優勢、增加就業機會，並促進產業發展等緣由，由土地權利關係人循都市計畫個案變更程序，申請辦理「變更新竹科學工業園區特定區計畫主要計畫(部分零星工業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地及部分農業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地)書—新竹縣轄部分」案及「擬定新竹科學工業園區特定區計畫(部分零星工業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地及部分農業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地)細部計畫書—新竹縣轄部分」案，前述計畫於 110 年 5 月 14 日公告發布實施。</p> <p>本案自都市計畫發布實施後積極辦理相關程序，希冀符合變更目的促進土地有效利用，惟本案有關產業商務專用區之容積移轉及容積獎勵相關規定，未載明於細部計畫書之土地使用分區管制要點及都市設計管制事項；以及開發時程內容中有關興建完成之認定恐有疑慮，實有必要配合實際執行狀況予以載明及調整，以避免執行上之疑義，故研提本次變更細部計畫，並依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理個案變更。</p> <p>二、 本案辦理歷程說明：</p> <p>自民國 111 年 9 月 14 日起公開展覽 30 日，於民國 111 年 9 月 28 日於新竹縣竹東鎮公所三樓會議室舉辦說明會。</p> <p>三、 變更機關：新竹縣政府。</p> <p>四、 法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。</p> <p>五、 計畫範圍：</p> <p>本計畫區屬新竹科學工業園區特定區計畫範圍內，位於新竹</p>		

討論事項及編號	第 2 案 (第 331 次)	所屬鄉鎮市： 竹 東 鎮	日期：111 年 11 月 23 日
案由	變更新竹科學工業園區特定區計畫主要計畫(部分零星工業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地及部分農業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地)細部計畫(土地使用分區管制要點及開發時程)書-新竹縣轄部分		
	<p>縣竹東鎮中興路四段與柯湖路一段交叉口，原為鼎泰家具廠股份有限公司現已停止營運生產，計畫範圍為竹東鎮頭重埔段 315-3 等 39 筆地號土地，面積為 1.9991 公頃。</p> <p>六、變更內容：詳計畫書。</p> <p>七、本案人民團體陳情意見：共計 0 件。</p>		
作業單位初核意見	<p>1. 變更編號 1-土地使用分區管制要點及都市設計管制事項部分，計畫書第 13 頁容積獎勵加權平均計算內容部分，建議補充屬零星工業區之獎勵值上限規定，並請申請單位進行相關計算檢討及說明後，提請委員會討論。</p> <p>2. 變更編號 2-請規劃單位就變更開發期程變更理由之執行課題進行說明後，提請委員會討論。</p>		
委員會議	<p>本案准照作業單位初核意見通過，為利後續查考請於計畫書補充初核意見第 1 點之計算檢討及說明後，免再提會討論，並授權作業單位查核後，辦理後續法定程序。</p>		

都市計畫技師圖記頁

長豐工程顧問股份有限公司辦理之變更新竹科學工業園區特定區計畫(部分零星工業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地及部分農業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地)細部計畫(土地使用分區管制要點及開發時程)書—新竹縣轄部分，業經本技師依照既有之學理、準則、都市計畫相關法規，就各項數據理性預測與判斷其未來發展需要，並就現實條件與人民權益加以綜合考量，完成計畫書圖內容、相關會議紀錄等編制，且依規定製作工作底稿備查。惟都市計畫(或都市更新...等)須依都市計畫委員會(或都市更新及爭議處理審議會...等)完成審議並經主管機關核定後確定，所有內容應以最終審定為準。

都市計畫技師姓名： 蔡翼如	技師執業執照證號： 技執字第 006513 號
技師公會名稱： 臺灣省都市計畫技師公會	公會會員證號： 臺都技師員字第 A0118 號
技師執業機構名稱：長豐工程顧問股份有限公司	

技師簽章：

日期：111.12.

變更新竹科學工業園區特定區計畫(部分零星工業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地及部分農業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地)細部計畫(土地使用分區管制要點及開發時程)書—新竹縣轄部分

業務承辦 人 員	
業務單位 主 管	

變 更 機 關：新 竹 縣 政 府
申 請 者：李 文 紹、張 文 錦
中 華 民 國 一 一 一 年 十 二 月