



擬定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) (第二階段)細部計畫案

公開展覽說明會

簡報大綱

- 一、計畫緣起
- 二、本計畫之主要計畫及相關計畫
- 三、發展現況
- 四、實質發展計畫
- 五、事業及財務計畫
- 六、陳情意見表達方式

■ 計畫緣起

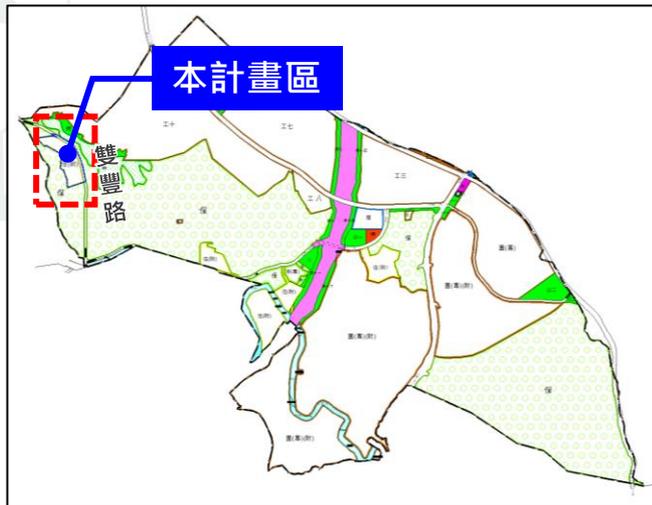
- 80年 新竹科學工業園區計畫書(第一次通盤檢討)案
變更為住宅區(附帶條件)及道路用地(附帶條件)
- 110年 新竹科學工業園區特定區主要計畫(第二次通盤檢討)-新竹縣轄部分(寶山鄉) 案
內政部都委會第998次會議決議
維持本計畫區之分區及附帶條件，併為第二階段後續應辦事項之範圍。
- 111年 新竹科學工業園區特定區主要計畫(第二次通盤檢討)-新竹縣轄部分(寶山鄉)(第二階段)案
內政部都委會第1025次會議決議
本案主要計畫審定在案。

■ 法令依據

本細部計畫係依前開主要計畫及依都市計畫法第17及第22條之規定，辦理細部計畫之擬定作業。

計畫位置及範圍

本計畫區位於新竹科學工業園區特定區主要計畫西側之住宅區(附帶條件)(3.0907公頃)及其緊鄰之道路用地(附帶條件)(0.4200公頃)，面積共計3.5107公頃。



圖例

- | | |
|-----------------|--------------|
| 工業區 | 綠地用地 |
| 住宅區(附帶條件) | 廣場用地 |
| 園區事業專用區 | 停車場用地 |
| 園區服務區 | 電塔鐵塔用地 |
| 研究專用區 | 機關用地 |
| 加油站專用區 | 墓地用地 |
| 河川區 | 道路用地兼供河川區使用 |
| 河川區(排水使用) | 高速公路用地 |
| 河川區(排水使用)兼供道路使用 | 高速公路用地兼供道路使用 |
| 宗教專用區 | 道路用地 |
| 保護區 | 科園寶山特定區計畫範圍 |
| 公園用地 | 本計畫區 |
| 公園兼滯洪池用地 | |



註1: 照建設廳原核准工廠登記之使用項目與面積751平方公尺為限

註2: 為第二階段後續辦理事項範圍

註3: 本次未指明部份應依原計畫為準

■ 本計畫之主要計畫

• 計畫年期 **115年**

- 配合「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)案」。

• 土地使用計畫

| 項目 | | 面積 (公頃) | 比例(%) |
|--------|----------------|------------|--------|
| 土地使用分區 | 住宅區 (附帶條件) | 3.0907 | 88.04 |
| 公共設施用地 | 道路用地 (附帶條件) | 0.4200 | 11.96 |
| 總計 | | 3.5107 | 100.00 |

• 計畫人口 **370人**

- 本計畫以提供居住空間為主要發展目標。
- 於細部計畫劃設2.1064公頃之住宅區，容積率120%，可容納居住人口約361人。



■ 本計畫之主要計畫

• 附帶條件規定及細部計畫指導

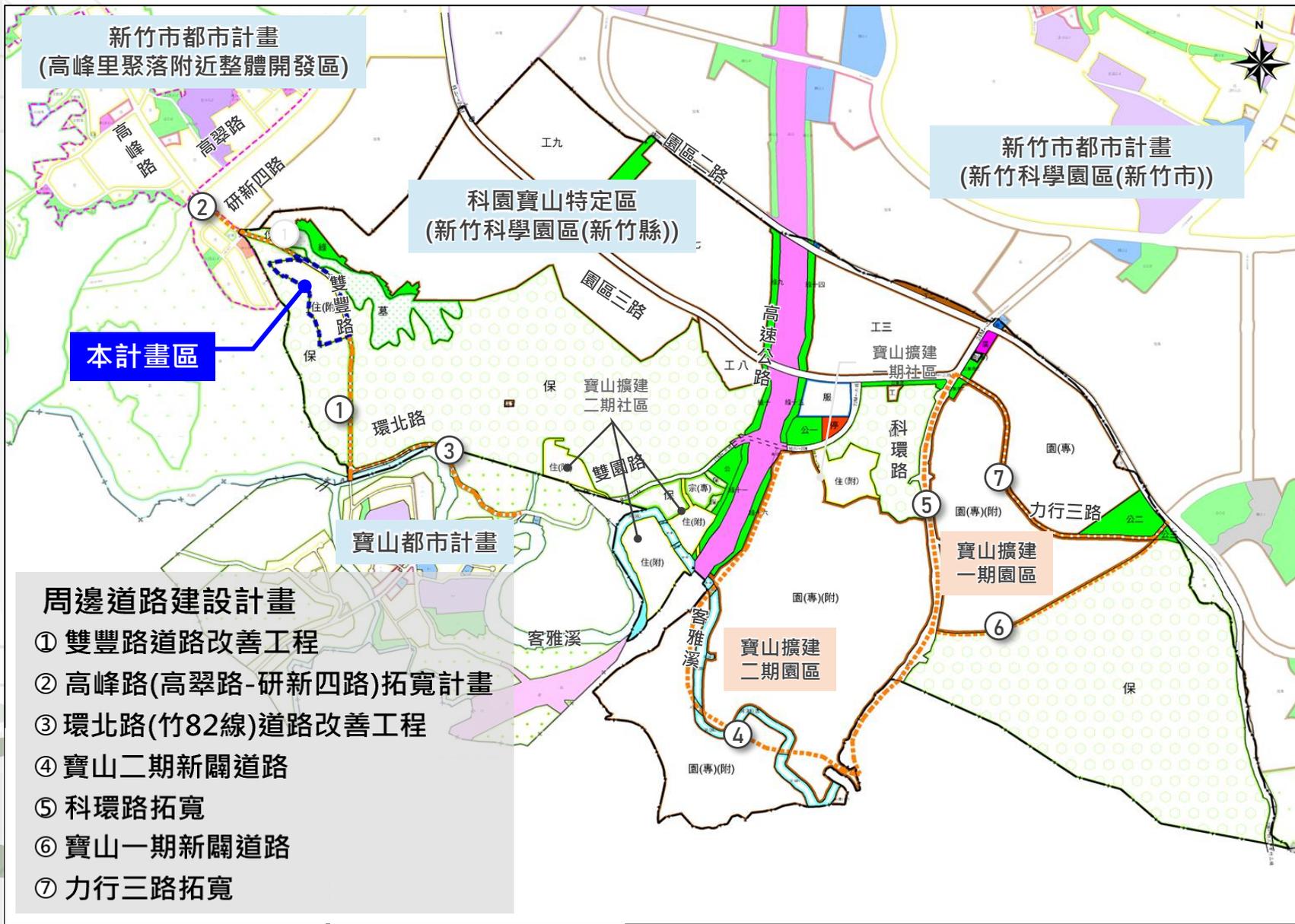
- 1.應另行擬定細部計畫，並採**市地重劃方式**辦理整體開發。
- 2.依據「新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」，**本案負擔公共設施比例至少為35%**。
- 3.辦理細部計畫時，原始地形坵塊圖平均坡度超過40%以上地區，除計畫道路外應維持原始地貌，不得開發利用；坵塊圖上平均坡度在30%至40%之地區，以作為開放性之公共設施使用為限，不得建築使用。**上開原始地形係以「96年都市計畫重製檢討案之法定地形圖」為認定依據。**
- 4.**住宅區之建蔽率不得超過40%，容積率不得超過120%。**
- 5.**整體開發採市地重劃方式辦理**，其規定如下：
 - (1)請於新竹縣都委會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到**3年內擬具市地重劃計畫書**，**送經市地重劃主管機關審核通過者**，請都市計畫擬定機關於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
 - (2)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。
- 6.**其他涉及相關法規事項者，依其規定辦理。**
- 7.本案細部計畫書應檢附**相關公用事業**(污水、廢棄物、電力、自來水等)主管機構之**同意相關文件。**

二、本計畫之主要計畫及相關計畫

■ 周邊都市計畫及相關建設計畫

周邊都市計畫

相關產業發展計畫

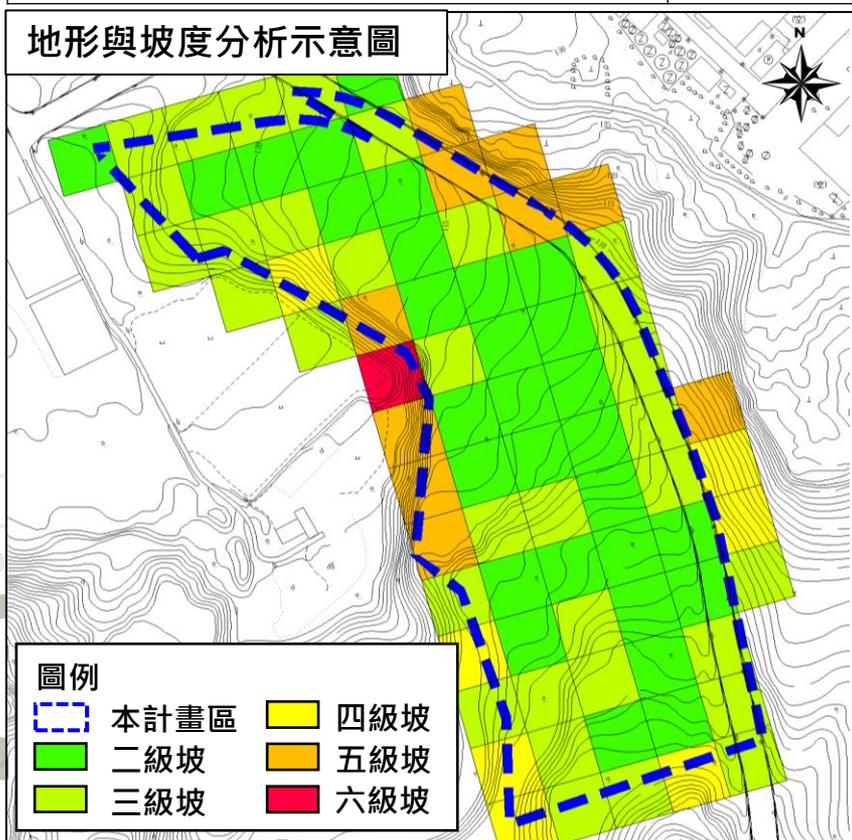


■ 地形及坡度

三級坡以下為主(88.46%)。

| 坡度分級表 | 分級範圍 | 面積(公頃) | 比例 |
|--------|---------|--------|---------|
| 一級坡 | 0%~5% | 0.0000 | 0.00% |
| 二級坡 | 5%~15% | 1.7507 | 49.87% |
| 三級坡 | 15%~30% | 1.3550 | 38.60% |
| 四級坡 | 30%~40% | 0.1395 | 3.97% |
| 五級坡 | 40%~55% | 0.2577 | 7.34% |
| 六級坡 | >55% | 0.0078 | 0.22% |
| 總計 | | 3.5107 | 100.00% |
| 基地平均坡度 | | | 17.64% |

地形與坡度分析示意圖



■ 環境敏感地區

- 未涉及第一級環境敏感地區
- 涉及第二級環境敏感地區

➤ 礦區範圍

依建築技術規則第13章山坡地建築第262條規定辦理，開發行為不得危害安全之礦場或坑道。

➤ 山坡地

應依山坡地建築管理辦法等相關法規辦理。

本計畫區涉及環境敏感地區示意圖



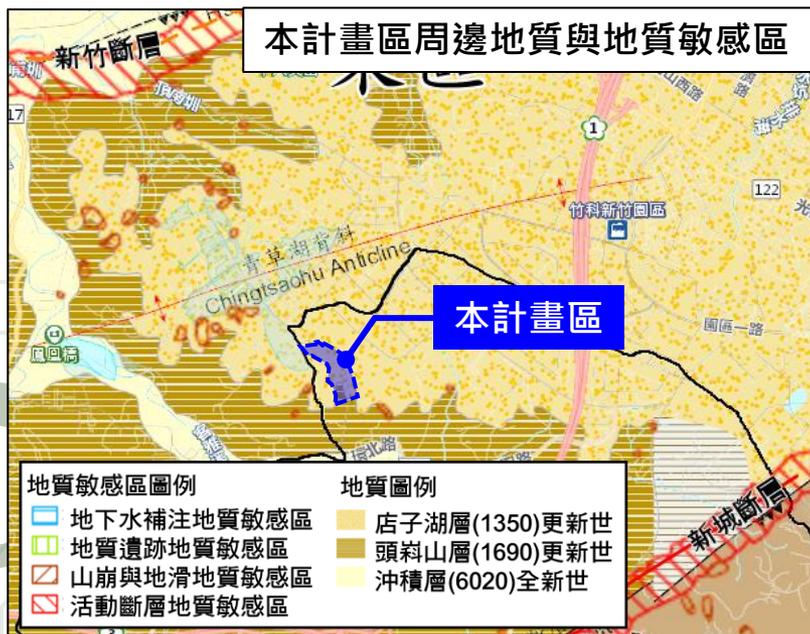
■ 水系環境

- 本計畫區位於**客雅河流域**，地勢由西北向東南斜降。
- 逕流水排至**雙豐路道路排水系統**，再**匯入客雅溪**(新竹縣寶山鄉雙豐路中正橋)。



■ 地質環境

- 本計畫區內**無活動斷層經過**，且非屬周邊斷層帶兩側不得開發範圍。
- **無山崩、順向坡及土石流等地質敏感因子**。
- **非位於土壤液化區**。



■ 土地使用現況

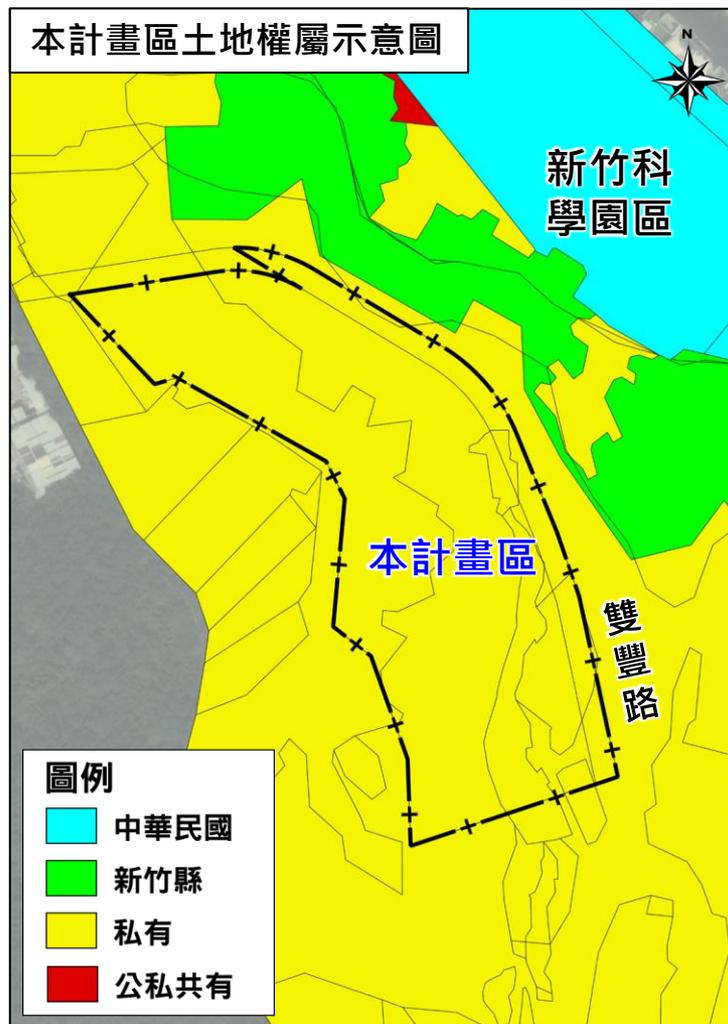
- 本計畫區以雜林草地為主(88.04%)，東側為道路使用(雙豐路)(11.96%)。



■ 土地權屬

- 本計畫區全區均為私有土地。

| 項目 | 面積(公頃) | 比例(%) |
|----|--------|--------|
| 私有 | 3.5107 | 100.00 |



計畫年期及人口

- 計畫年期 **115年**
 - 配合「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)案」。

- 計畫人口 **370人**

- 本計畫以提供居住空間為主要發展目標。
- 於細部計畫劃設2.1089公頃之住宅區，容積率120%，可容納居住人口約362人。

土地使用計畫

| 項目 | | 面積(公頃) | 比例(%) |
|--------|-------|--------|--------|
| 土地使用分區 | 住宅區 | 2.1064 | 60.00 |
| | 小計 | 2.1064 | 60.00 |
| 公共設施用地 | 停車場用地 | 0.3166 | 9.02 |
| | 公園用地 | 0.6406 | 18.25 |
| | 綠地用地 | 0.0271 | 0.77 |
| | 道路用地 | 0.4200 | 11.96 |
| | 小計 | 1.4043 | 40.00 |
| 合計 | | 3.5107 | 100.00 |

交通系統計畫

| 道路編號 | 寬度(M) | 長度(M) | 起訖點 |
|------|-------|-------|------------|
| 特七 | 12 | 1,200 | 自高峰路至特八號道路 |



■ 公共設施及相關檢討分析

變更回饋公共設施比例

依「新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」，本案公設用地比例至少35%。

➡ 本計畫劃設1.4043公頃(40%)，符合規定。

公園用地檢討

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，每處不得小於0.5公頃為原則。

➡ 本計畫劃設一處公園用地，面積0.6406公頃(18.25%)，符合規定。

五項公設檢討

依都市計畫法第45條之規定，公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積10%。

➡ 本計畫需求面積0.3511公頃，劃設公園用地0.6406公頃、綠地用地0.0271公頃，共計0.6677公頃(19.02%)，符合規定。

停車場用地檢討

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第22條規定，公共停車場用地不得低於計畫區內車輛預估數20%之停車需求。

➡ 本計畫需求車位36席，劃設停車場用地面積為0.3166公頃，以單位小汽車停車格面積30m²計算，可供約106席，符合規定。

都市防災計畫

四、實質發展計畫

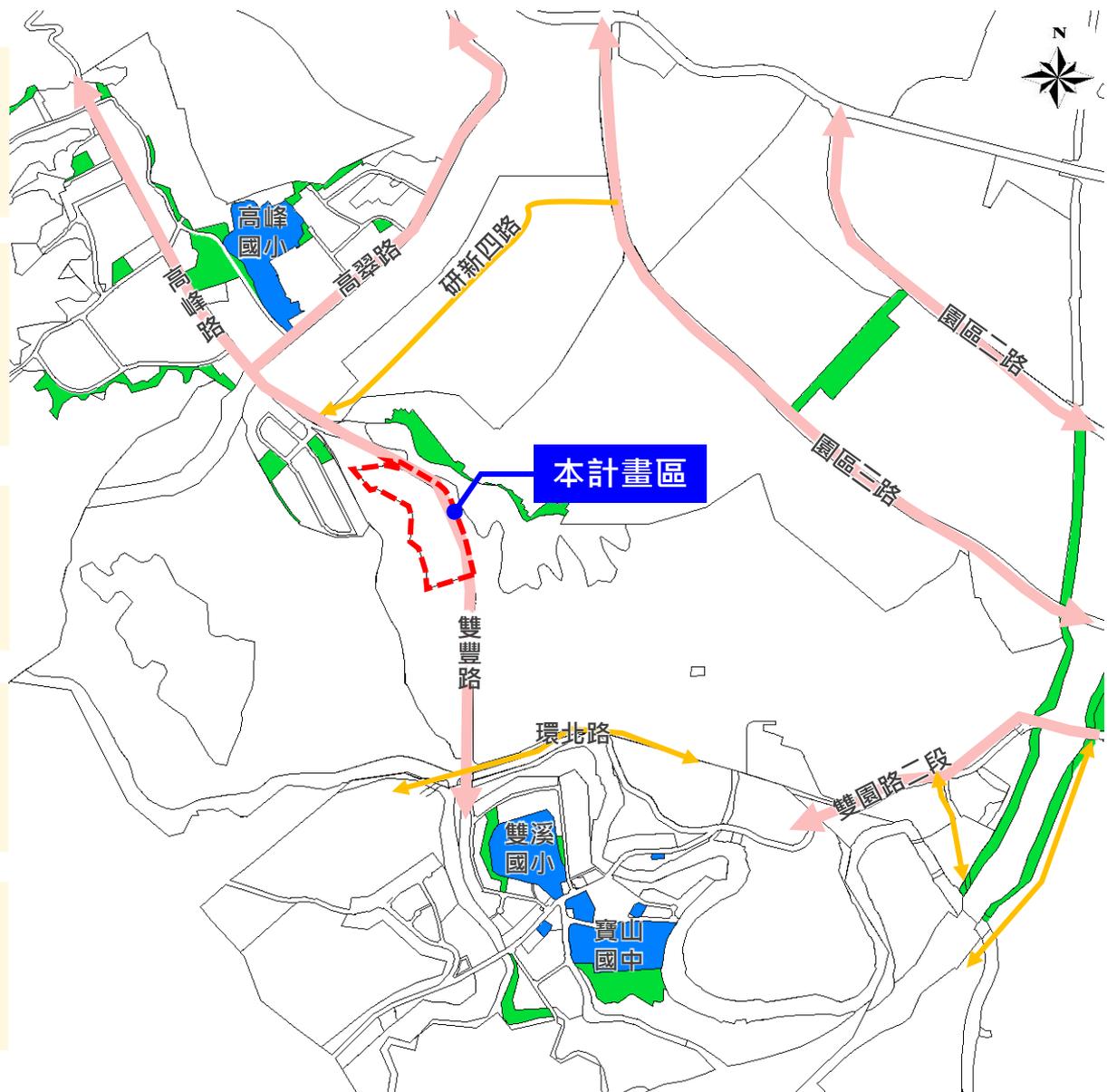
 緊急連外道路
雙豐路
通達指揮及醫療中心

 救援輸送道路
環北路、研新四路
連接緊急道路、主要消防及避難動線

 避難輔助道路
其他道路
一般避難動線

 緊急避難場所
公園、廣場、綠地等
災時暫時避難空間

 臨時收容場所
機關、學校
重建前收容場所



■ 土地使用分區管制要點

住宅區

- 建蔽率不得大於**40%**
- 容積率不得大於**120%**

容積獎勵

| 項目 | | 獎勵容積上限 | |
|----------------------|----------|---|-----|
| 1 | 設置公共開放空間 | 20% | |
| 2 | 設置公益性設施 | 20% | |
| 3 | 街廓開發 | 5,000m ² 以上 | 15% |
| | | 2,000m ² 以上，未達5,000m ² 或全街廓 | 9% |
| 4 | 綠建築 | 銀級 | 6% |
| | | 黃金級 | 8% |
| | | 鑽石級 | 10% |
| 1~4總計不得超過 20% | | | |

停車空間

汽車停車位

- <250m² 設置1部
- >250m² 每150m²設置1部

機車停車位

每200m² 設置1部

退縮規定

住宅區

- 臨接計畫道路：退縮**5公尺**
- 臨接公園及綠地：退縮**2公尺**

公園用地及停車場用地

退縮**5公尺**

其他

- 各類公共設施用地(含陸橋)、建築基地達2,000m²以上應經都審。
- 法定空地應綠化，且考慮防災與緊急救護通行。
- 建築高度不受建築技術規則建築設計施工編第268條之限制。

■ 都市設計準則

建築物外觀、廣告物、夜間照明

- 應**整體規劃設計**，並配合整體環境之和諧效果。

無障礙設施設計

- 電梯：配置2部以上電梯之建物，須最少有**1部**符合國際殘障設施標準。
- 停車空間：須留設實設**總停車位2%**供行動不便者使用。

開放空間系統

- 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。
- 人行步道及各開放空間應相互配合設計，其鋪面高程應採順接處理。

景觀及綠化原則

- 建築物臨接公園用地、綠地用地、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。
- **公園用地**需考量生態、滯洪並兼具韌性城市之功能。

■ 實施進度

預定民國**115年**完成，惟應依實際辦理進度為準。

■ 財務計畫

• 市地重劃總費用估算

本計畫市地重劃開發總費用約需**12,288萬元**，由土地所有權人組成之重劃會自行籌措經費。

| 項目 | | 面積(公頃) | 單價(萬/公頃) | 複價(萬) |
|----------|---------------------|-----------------------|----------|--------|
| 重劃 費用 | 土地改良物補償費 | 3.5107 | -- | 407 |
| | 地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費用 | 3.5107 | -- | 2,601 |
| | 小計 | -- | -- | 3,008 |
| 工程費用 | | 3.5107 | 2,300 | 8,075 |
| 貸款利息 | | 以年利率2.718%、 貸款4年估算 | | 1,205 |
| 總計 | | | | 12,288 |

註：本費用係屬預估，未來仍應依實際發生之費用為準

■ 財務計畫(續)

- 公共設施用地平均負擔比率

$$\begin{aligned}
 & \frac{\text{設施用地負擔總面積}-\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積}-\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \\
 & = \frac{1.4043 \text{ 公頃}-0 \text{ 公頃}}{3.5107 \text{ 公頃}-0 \text{ 公頃}} \\
 & = 40.00\%
 \end{aligned}$$

- 重劃費用平均負擔比率

$$\begin{aligned}
 & \frac{\text{重劃費用總額}+\text{工程費用總額}+\text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價}\times(\text{重劃區總面積}-\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \\
 & = \frac{3,008 \text{ 萬元}+8,075 \text{ 萬元}+1,205 \text{ 萬元}}{19,200 \text{ 元/平方公尺}\times(35,107-0) \text{ 平方公尺}} \\
 & = 18.23\%
 \end{aligned}$$

- 重劃共同負擔合計

$$\begin{aligned}
 & = \text{公共設施用地負擔比率} + \text{重劃費用負擔比率} \\
 & = 40.00\% + 18.23\% \\
 & = \mathbf{58.23\%}
 \end{aligned}$$

■ 公開展覽

- 日期：民國112年3月1日起30天。
- 地點：新竹縣政府產業發展處、寶山鄉公所

■ 公展書圖查詢

本縣都市計畫網(<https://urbanplan.hsinchu.gov.tw/>)
「最新消息」或「都市計畫公展書圖」點選本計畫案名查詢



■ 陳情意見

- 任何公民或團體對本計畫案如有意見，得於公開展覽期間內以書面載明姓名或名稱及地址，檢附繪有建議內容之相關位置圖向本府產業發展處提出。
- 民眾將意見填寫於人民陳情意見表後，可於會場繳交或會後以郵寄或親送本府產業發展處。

郵寄地址：302099新竹縣竹北市光明六路10號
(新竹縣政府產業發展處城鄉發展科)

電話：(03)5518101轉6212 江小姐

簡報結束