



新竹科學工業園區特定區計畫-

新竹縣轄竹東鎮部分 主計通檢暨細計擬定

113.04.19

內政部都市計畫委員會 第五次專案小組會議簡報

新竹

委託單位 | 新竹縣政府
規劃單位 | 龍邑工程顧問股份有限公司

第四次專案小組審查重點摘要

計畫區發展定位、人口、使用分區規模等

- 本計畫**發展定位**、竹東鎮與本案之**人口分派**，以及擬規劃之**產業專用區與住宅區規模需求**等，仍有疑慮，請**加強相關論述及數據分析**。
- 本案產業專用區、住宅區與農業區之**功能定位與區位適宜性**，請再詳予說明。
- 本案產業專用區之規劃，與新竹科學工業園區特定區之計畫性質，應有相當**關聯性**。
- 本案農業區之規劃，請配合農業生產紋理，檢討是否有擴大規模之可能性，並**加強與當地農民之溝通**，以維護農民權益。
- 因應農業生產環境所需之**灌溉圳路規劃**，如與都市計畫各使用分區產生衝突者，請檢討其合理性，並做適當之修正。

開發方式

- 採區段徵收方式開發者最主要考量因素為公益性及必要性，財務平衡次之。本通盤檢討案範圍內**295.02**公頃土地，縣府擬以區段徵收方式開發，請依據上開考量因素重新審視評估，並修正相關計畫內容。至於**區段徵收以外之開發方式**，亦請一併評估其可行性。

用水計畫

- 因應新竹科學園區寶山用地第2期擴建計畫開發後，衍生**本特定區計畫供水是否足夠之疑慮**，請依水利法第**54**條之**3**規定提出用水計畫或修正用水計畫，並檢具主管機關同意文件，納入計畫書敘明，**以確保本計畫用水無虞**。

■ 桃竹苗大矽谷計畫-建構科技廊帶：科技產業發展腹地-未來規劃科學園區



- 上中下游產業鏈聚集，形成半導體產業聚落重鎮
- 本計畫於109年5月及10月經行政院核定納入竹科擴建發展腹地
- 本計畫引入以新竹科學園區六大產業為原則，提供竹科及地方政府發展腹地

計畫定位

產業、農業使用及生活機能兼具

產業發展

- 延續國家政策產業發展鏈結
- 提供或支援地方政府及園區發展腹地之需求

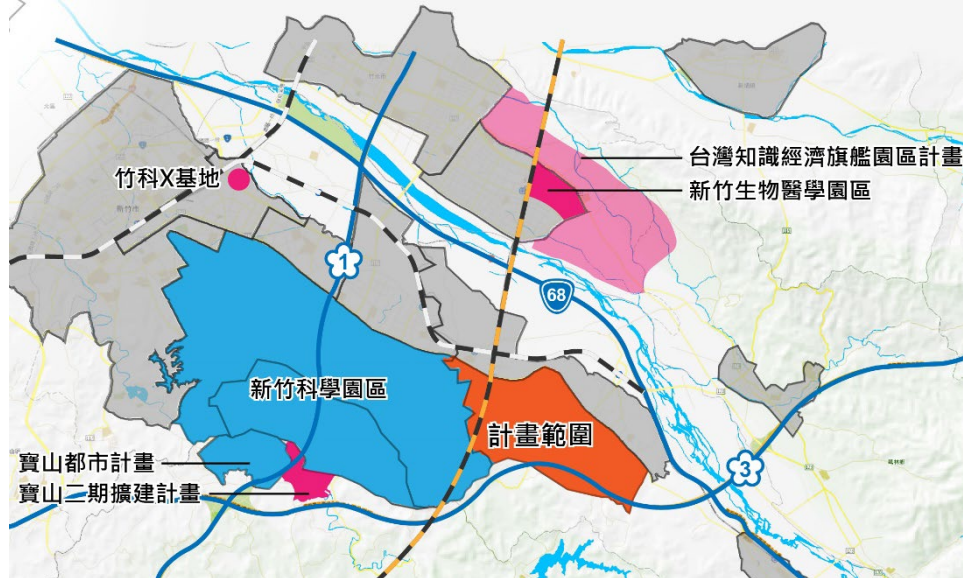
保留農業

- 考量現況使用及農地紋理
- 滿足農業耕作意願及需求
- 劃設完整區塊之農業區

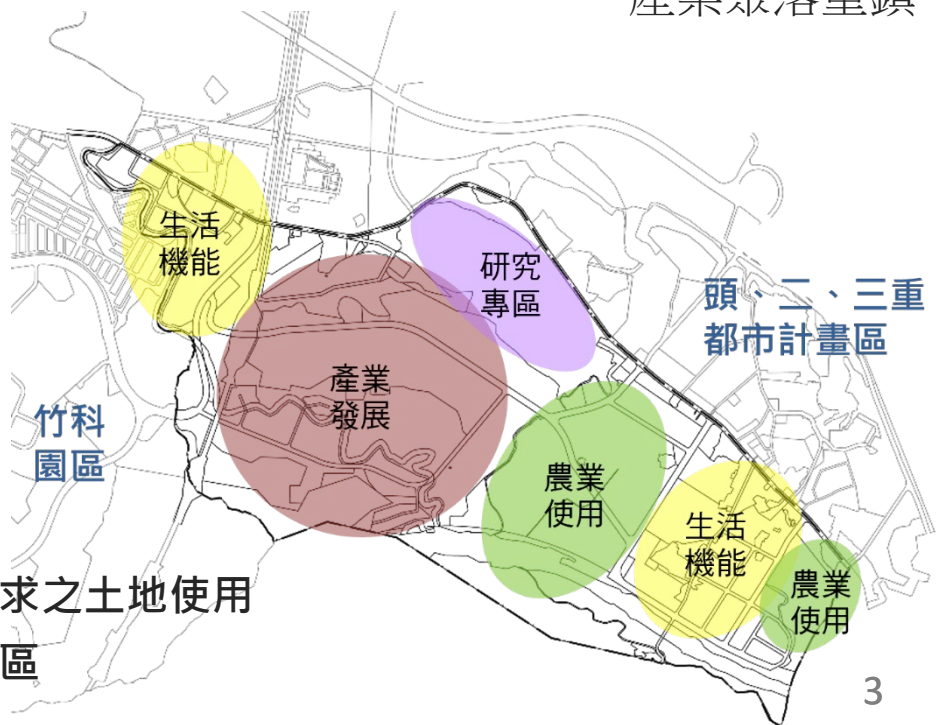
地方生活圈

- 鄰近目前住宅聚落劃設
- 服務就業及居住人口生活機能
- 降低就業通勤之交通量

- 劃設相使用分區並結合產業政策
- 規劃出以兼具產業、居住與改善當地基礎設施需求之土地使用
- 使計畫區成為科技重鎮及兼具生活品質的宜居地區



產業聚落重鎮

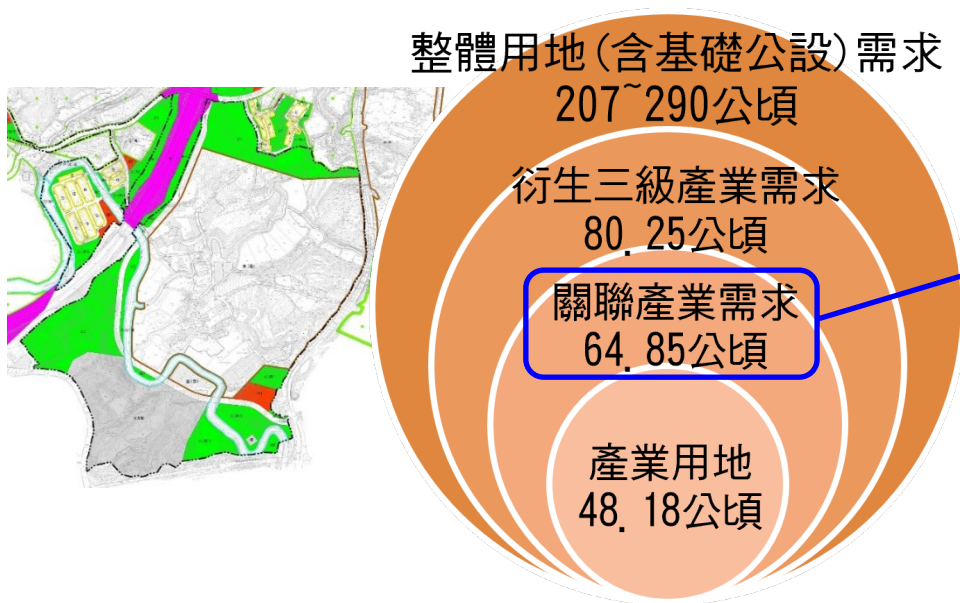


產業需求說明

■ 國家政策指導

- 桃竹苗大矽谷計畫-上中下游基地

■ 竹科(寶山)二期擴建計畫推估



寶山二期相關用地需求之因應措施

- 衍生上中下游產業用地透過 **寶山、本案及臺知園區** 等計畫，滿足用地需求。
- 關聯產業用地仍須 **由園區周邊縣市政府協助提供產業儲備用地**，以利產業群聚

■ 科技部未來產業發展策略指導-滿足新竹科管局產業用地需求

- 透過地方政府合作，區段徵收 **完整街廓(縣府所有)** 納入園區腹地

本案產業用地需求推估(參考寶山2期擴建計畫產業用地推估模式)

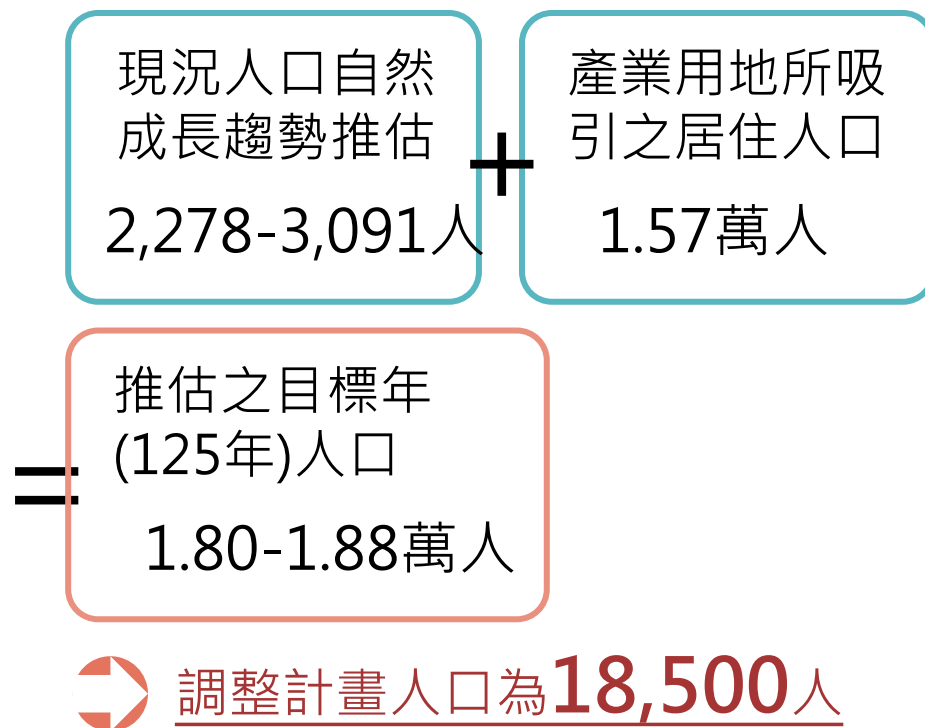
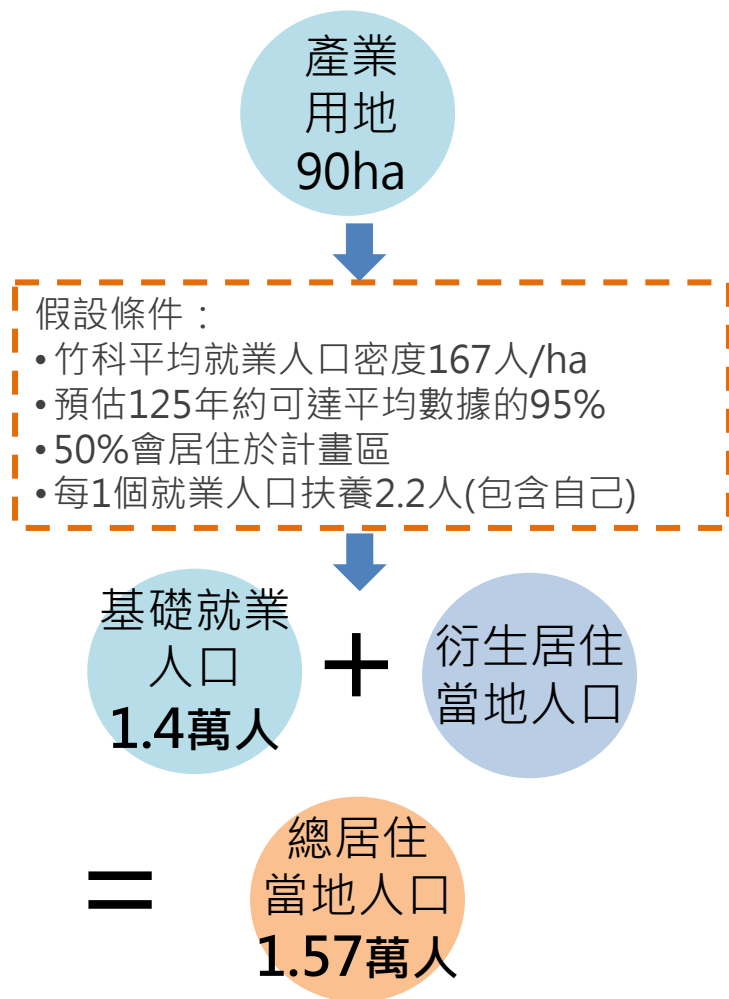
項目	產業用地(產一)	關連產業(產二)	三級產業(商業區、住宅區)	合計
需求面積	67公頃	90公頃	111公頃	268公頃

- **寶山二期關聯產業需求面積可由本計畫產一用地 67公頃 滿足需求**
- **產專區(產一+產二)推估需求達157公頃，考量其他使用需求及條件，目前劃設 90公頃 為本計畫目標，不足部分由周邊地區滿足。**

■ 本縣產業用地相關需求數據

- 國土計畫125年需增設約 **556公頃**(110.04)
- 新竹縣工業區發展策略 **85~87公頃**(105.12)
- 配合科技部政策 **129公頃**(107.07)
- 本案廠商意願調查 **105公頃**(103~110)

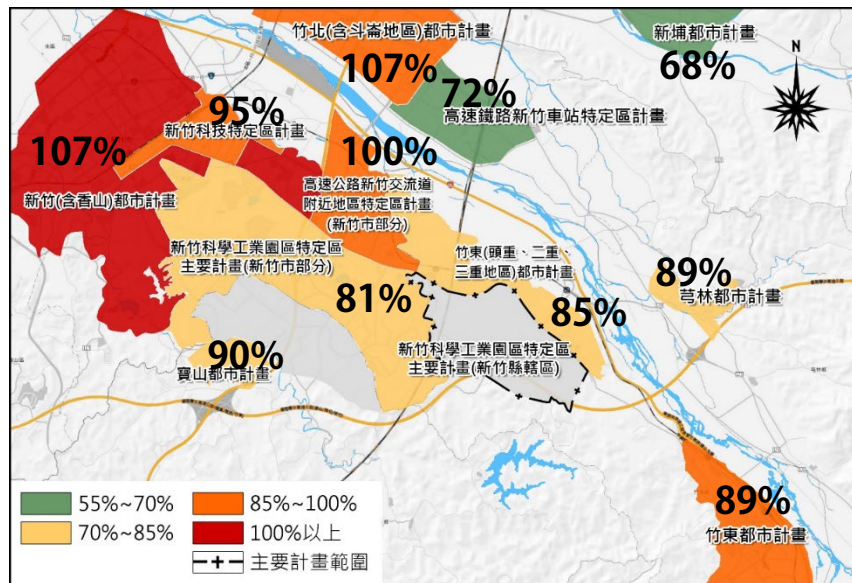
計畫人口推估



住宅區需求確認

週邊都市計畫人口發展現況

近年周邊地區計畫人口達成率均已超過8成
無足夠面積可供未來就業及衍生人口居住



住宅區劃設規模

檢討基準

- 計畫人口18,500人
- 居住水準(60m²~70m²/人)
- 平均容積率180%

應劃設面積

67公頃

本次劃設

57公頃

不足10公頃

住宅區尚不足部分，後續由周邊地區滿足，並視區域發展情形檢討調整。

計畫之計畫人口分派

新竹國土計畫125年竹東鎮
指派總人口數為129,000人

非都市
人口
13,000人

竹東
都市計畫
67,000人

竹東頭二三
重計畫
26,000人

本計畫區
23,000人

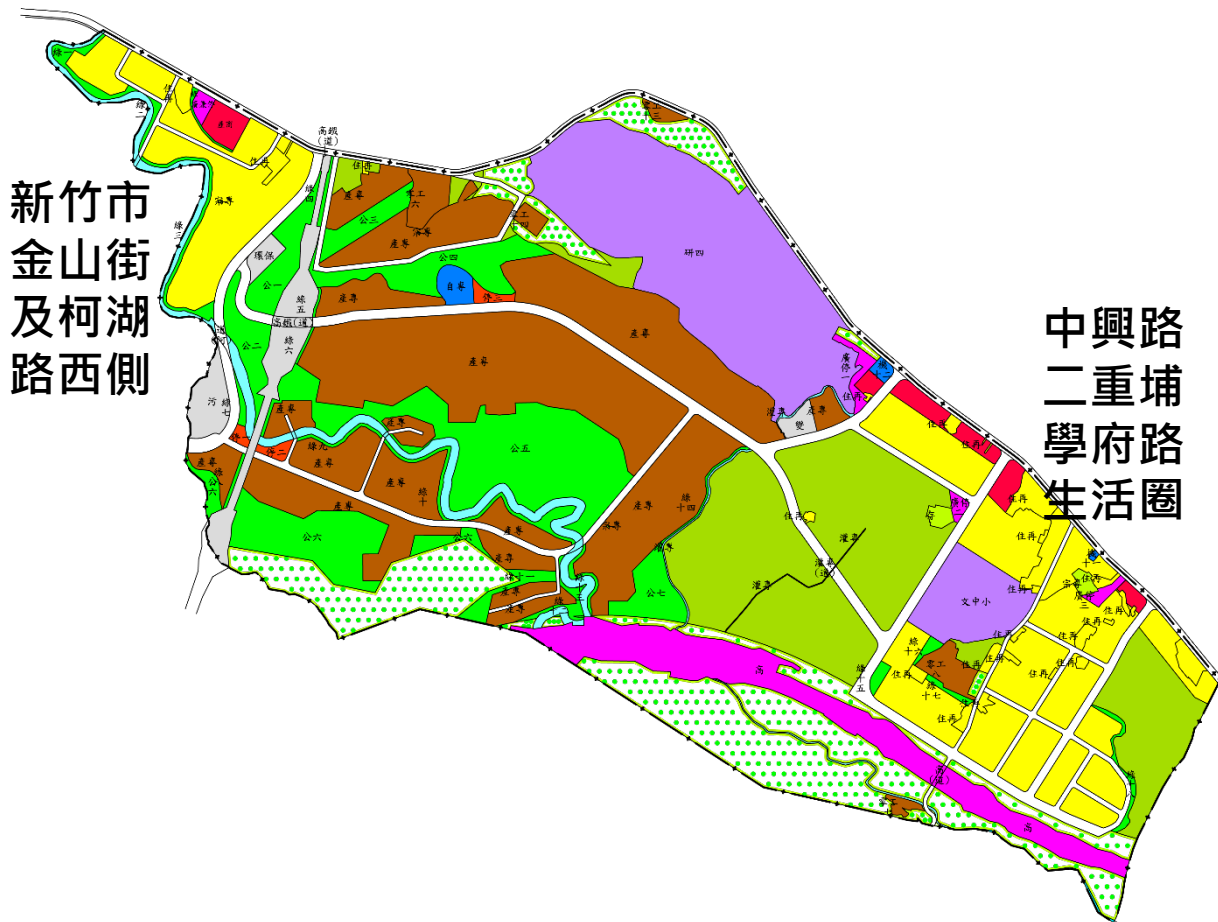
經檢討後計畫人口數為**18,500**人，與國土計畫分派落差部分，後續擬於國土計畫調整並先分派於其他地區，或於本特定區計畫區開發後分階段達成國土計畫分派之計畫人口

滿足未來新增之計畫人口，並降低就業通勤人口對於新竹科學園區產生之交通衝擊

住宅區劃設區位

檢討重點

- 依據區段徵收意願調查中有意願者之土地分布
- 現行計畫住宅區、學校用地以及現況住宅聚落鄰近地區
(現行二重埔學府路生活圈、鄰近新竹市金山街及柯湖路西側)



項目	住宅區
前次	57.30
調整後	56.96
差異	-0.34

功能定位

- 現行住宅區範圍以供維持為原來住宅使用
- 部分住宅密集區規劃為住宅發展區以維持其居住權益，並滿足當地居住人口需求
- 服務就業及居住人口，滿足其就業生活之機能
- 因應產業發展新增之計畫人口，並降低就業通勤人口對於新竹科學園區產生之交通衝擊

農業區劃設區位

檢討重點-農業區劃設區位

- 現況農作使用土地
- 參酌地主意願
- 產銷履歷驗證農地分布範圍



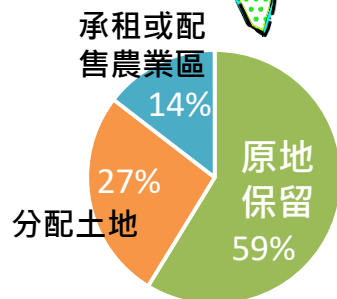
項目	農業區
前次	40.79
調整後	57.10
差異	+16.31

二重埔地區現況農作情形



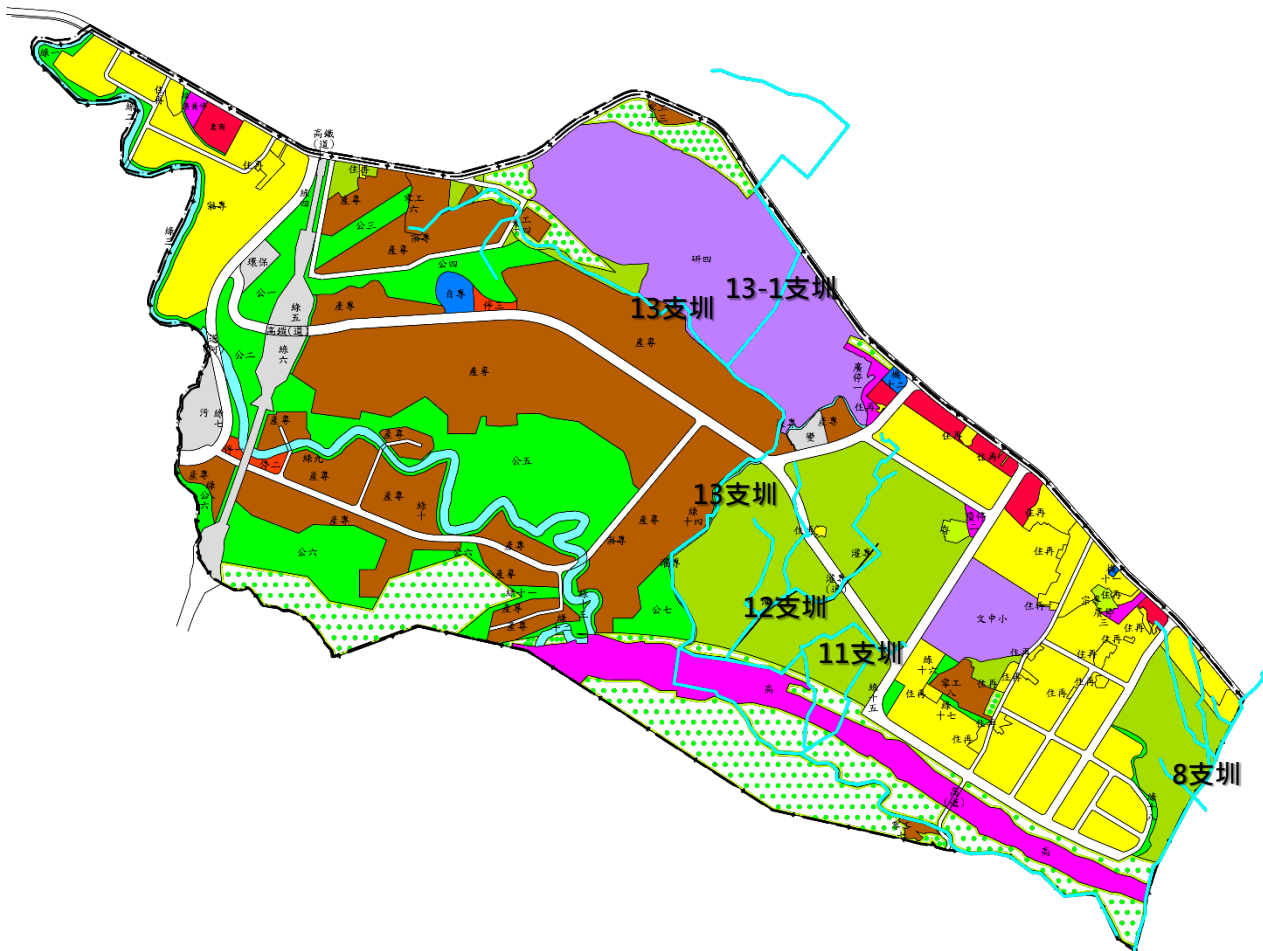
產銷履歷驗證農地處理情形

項目	面積(公頃)	處理方式
草案農業區	6.1633	維持農業使用
草案保護區	0.8867	維持原分區
現行住宅區	0.0475	納區徵分配土地
同意區徵	3.2244	承租或配售農業區
其他分區	1.7594	
合計	12.0813	



農業區灌溉圳路規劃

■ 檢討重點-保留8、11、12、13支圳，供劃設之農業區灌溉使用



項目	農業區
前次	40.79
調整後	57.10
差異	+16.31

農田水利署新竹管理處

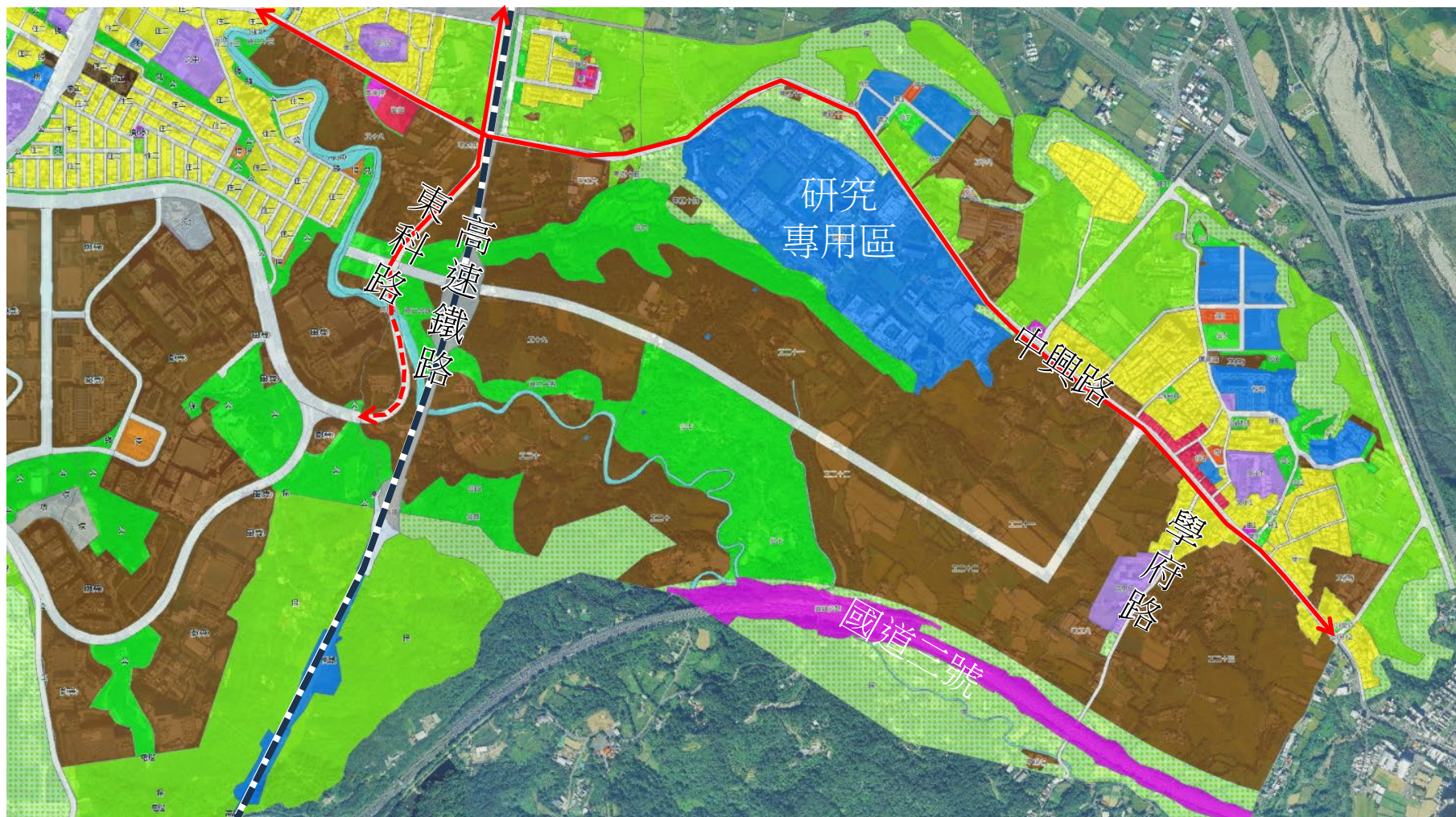
- 開發後無農田灌溉功能，僅8支線及13支線須做保留

灌溉圳路保留

- 8支線、11支線維持保護區及變更為農業區，以現況保留
- 確保湧泉水源，保留竹東圳12支線，並劃為灌溉設施專用區
- 13支線劃設為灌溉設施專用區，確保北側農業區灌溉水源
- 13-1支線位於研究專用區內，以現況保留

使用分區規劃與區位說明

■ 規劃限制條件-現有交通設施、地形、研究專用區



使用分區規劃與區位說明

■ 土地使用規劃原則



6 當地信仰(五穀宮、伯公廟)

➡ 宗教專用區

1 因應產業需求規劃產業專用區

- 與竹科相鄰區位優先規劃(計畫區西側)
- 串聯現有竹科交通及機能，上中下游產業鏈發展腹地

2 現況農業生產區域劃為農業區

- 保留現況地勢平坦之農耕區域
- 配合農耕需求、產銷履歷驗證農地分布
- 完整農業區街廓

3 規劃未來計畫人口生活空間

- 沿中興路、學府路及既有發展地區
- 容納未來新增計畫人口，並降低其他地區就業通勤交通量
- 依計畫人口檢討**增加學校用地**

4 四、五級坡及環境敏感地區

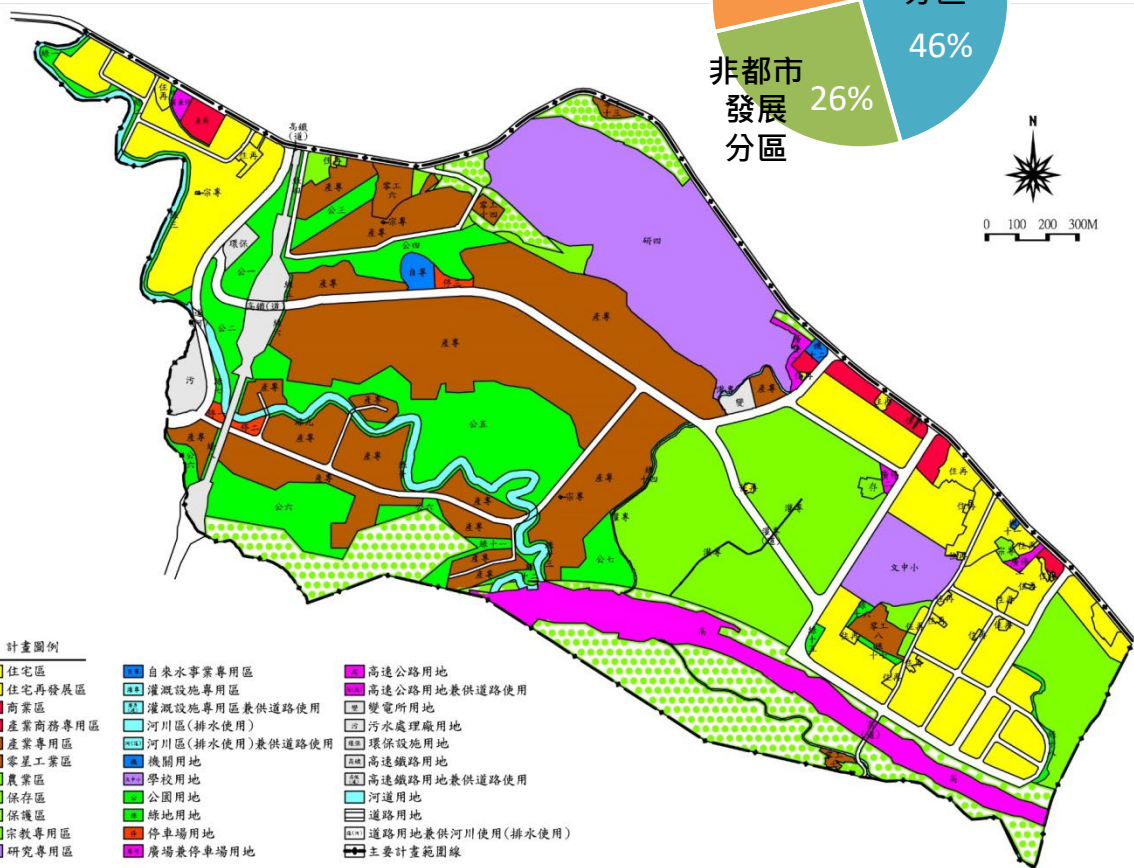
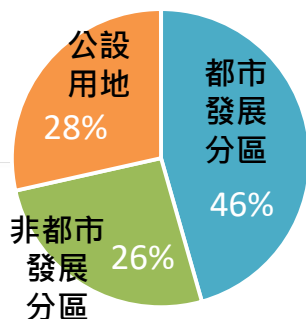
➡ 保護區、公園、綠地用地等

5 機關單位協調會議

- 農水署：保留8支線、12支線及13支線
- 消防隊：增設分隊用地
- 配合產業用地之管理、用水、用電及污水排放等，設置相關公用設備用地
(**變電所、自來水、污水處理廠**)

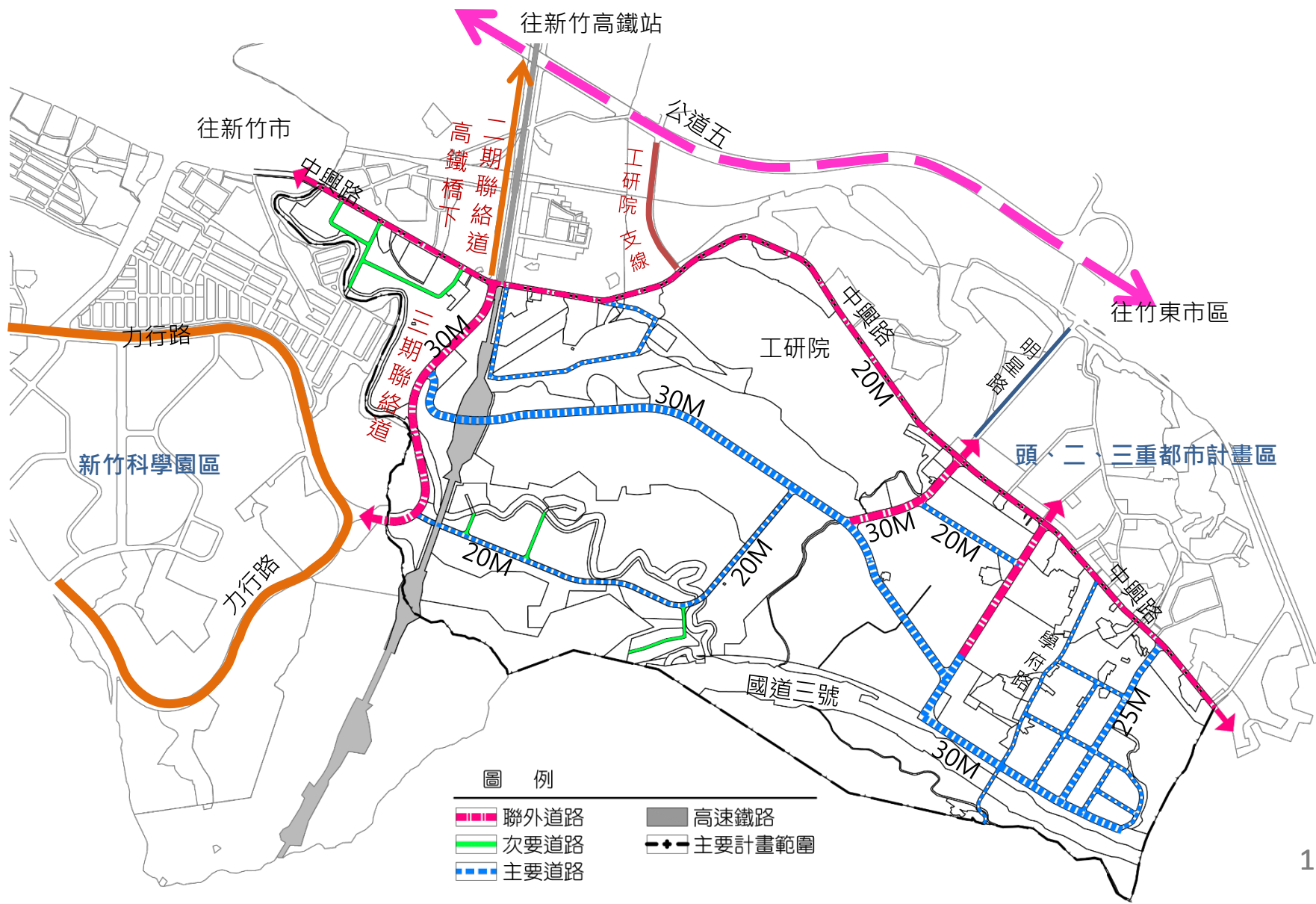
使用分區規劃與區位說明

檢討後計畫內容說明



分區/用地	面積 (公頃)	比例 (%)
產業專用區	90.52	19.94
農業區	57.10	12.58
保護區	50.56	11.14
住宅區	56.96	12.55
住宅區 (再發展區)	4.62	1.02
商業區	3.68	0.81
研究專用區	42.78	9.42
學校用地	7.45	1.64
五項公設	55.48	12.22
公用事業	4.06	0.89
交通設施	60.23	13.27

交通系統計畫

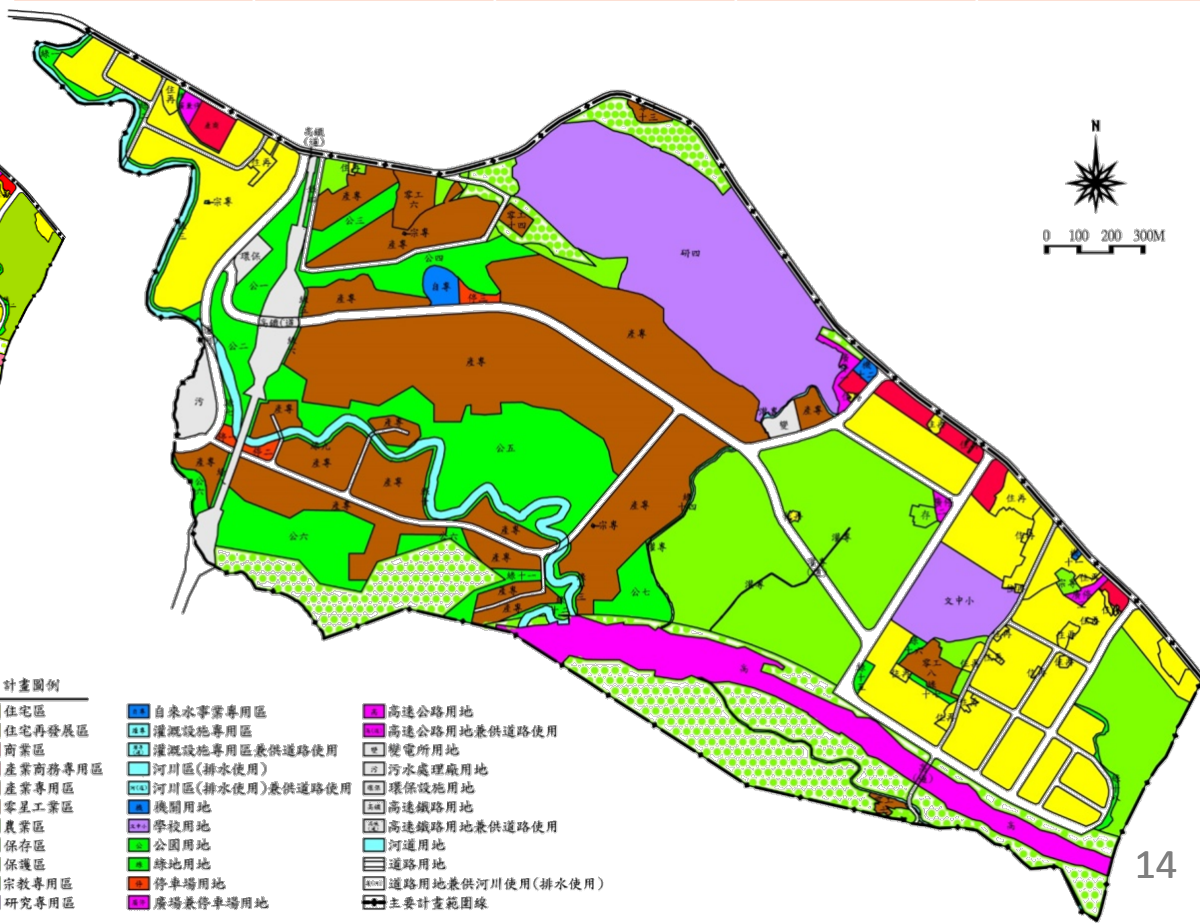
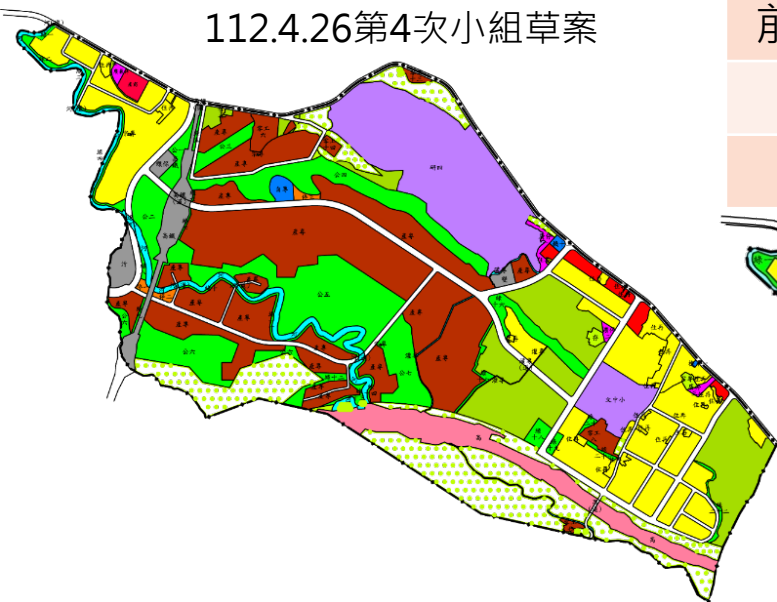


使用分區規劃與區位說明

調整差異

112.4.26第4次小組草案

項目	農業區	產專區	住宅區	公設用地
前次小組	40.79	91.09	57.30	144.20
調整後	57.10	90.52	56.96	129.41
差異	+16.31	-0.57	-0.34	-14.79



計畫圖例

- 住宅區
- 住宅再發展區
- 商業區
- 產業商務專用區
- 產業專用區
- 零星工業區
- 農業區
- 保存區
- 保護區
- 宗教專用區
- 研究專用區

- 自來水事業專用區
- 灌溉設施專用區
- 灌溉設施專用區兼供道路使用
- 河川區(排水使用)
- 河川區(排水使用)兼供道路使用
- 機關用地
- 學校用地
- 公園用地
- 綠地用地
- 停車場用地
- 廣場兼停車場用地

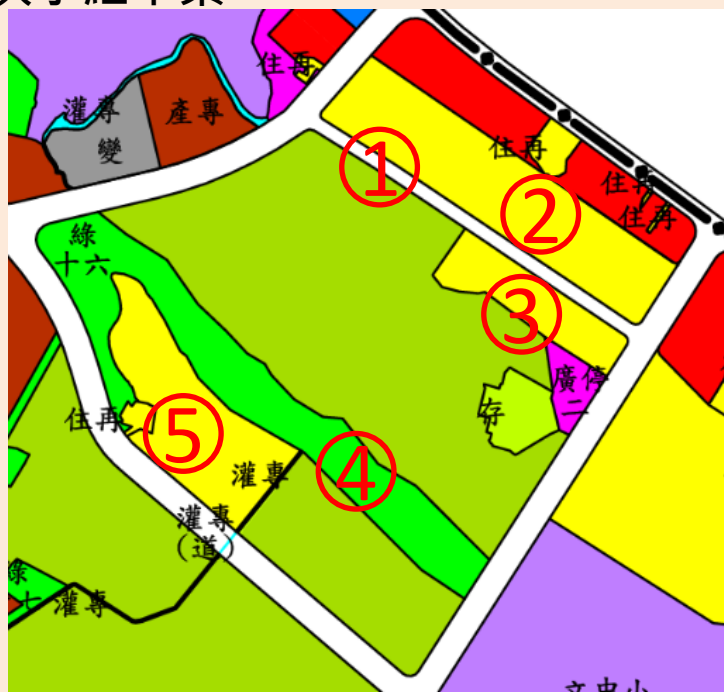
- 高速公路用地
- 高速公路用地兼供道路使用
- 雙電所用地
- 污水處理廠用地
- 環保設施用地
- 高速公路用地
- 高速公路用地兼供道路使用
- 河道用地
- 道路用地
- 道路用地兼供河川使用(排水使用)
- 主要計畫範圍線

使用分區規劃與區位說明

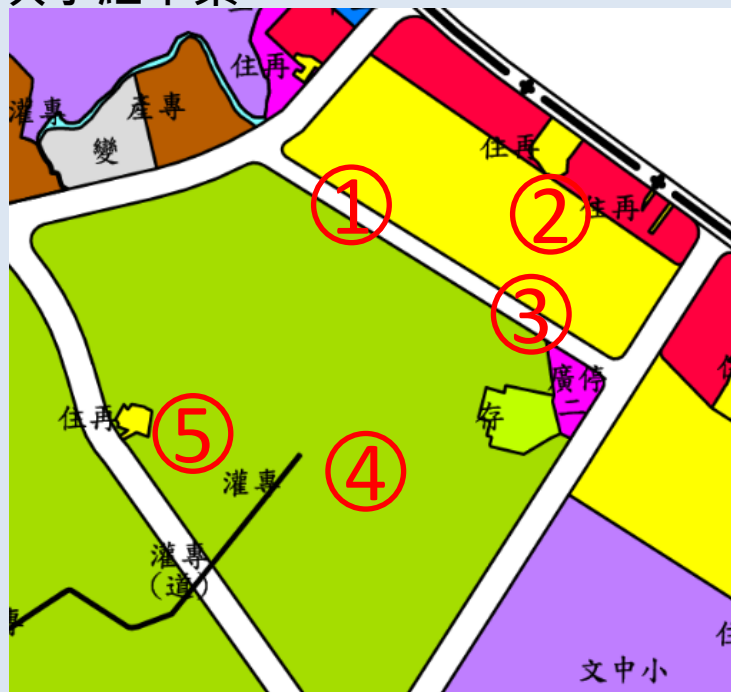
地塹、九牧第、農業區北側至中興路

計畫調整重點及原因

第4次小組草案



第5次小組草案



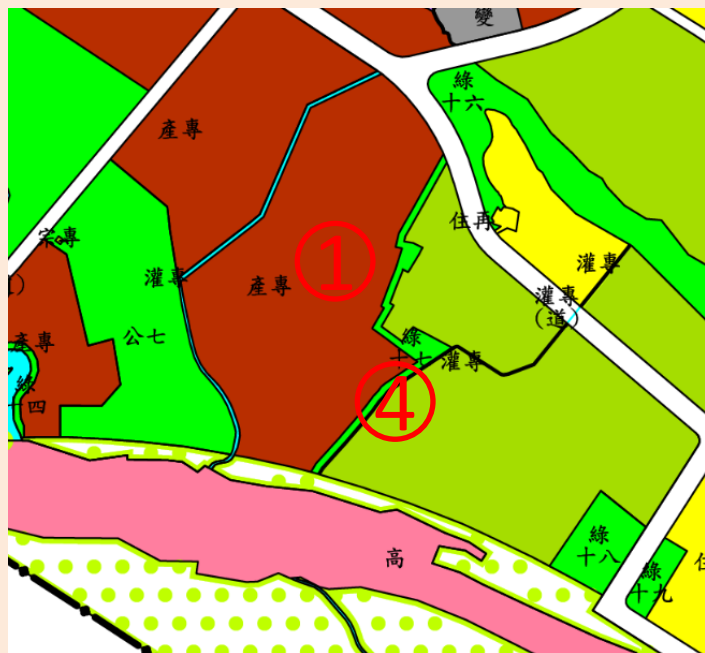
1. 住農間計畫道路寬度增至20M，並向南側平移。
2. 增加北側住宅區街廓縱深(80M增至130M)。
3. 九牧第前廣停二用地北側住宅區調整為農業區。
4. 綠地用地(地塹)調整為農業區
5. 范氏洋樓周邊住宅區調為農業區

使用分區規劃與區位說明

農業區南側至高速公路、竹東圳13支

計畫調整重點及原因

第4次小組草案



第5次小組草案



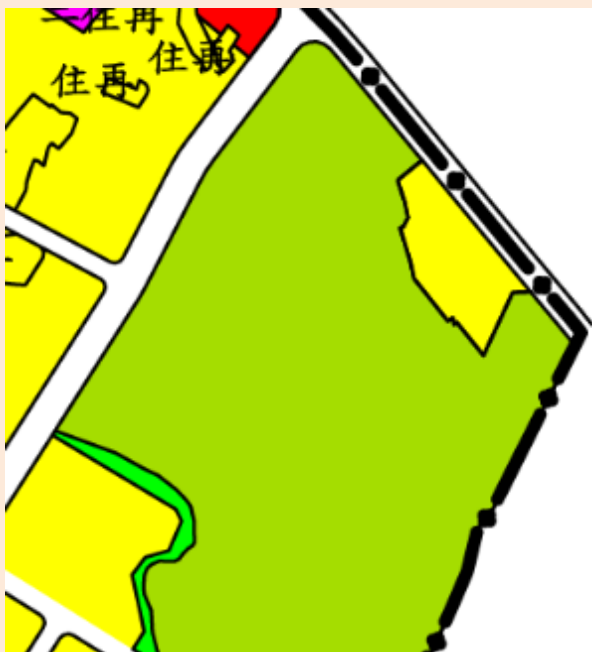
1. 竹東圳13支線以東劃設為農業區(原產專區約減少11.5公頃)。
2. 保留原水圳線型不予調整，並劃設為農業區。
3. 30M計畫道路位置，自范氏洋樓旁向南側偏移。
4. 取消灌專區(12支線)旁綠地，調整為農業區。
5. 取消綠十用地(位農業區南側，臨30M道路)調整為農業區。

使用分區規劃與區位說明

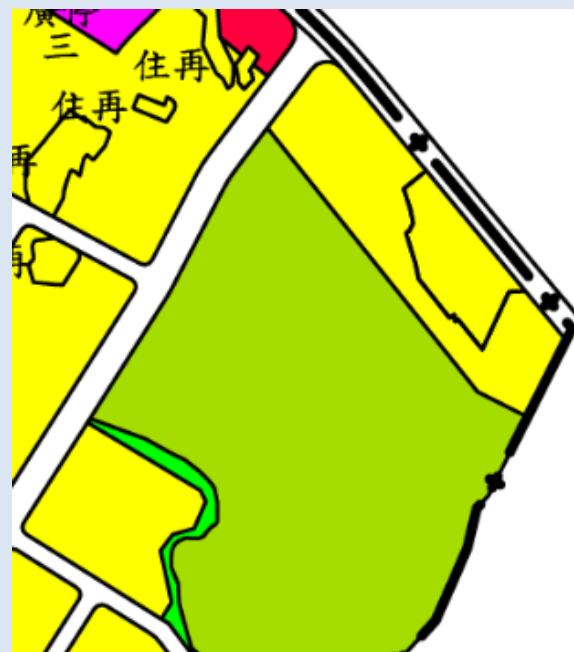
計畫調整重點及原因

中興路二段297巷-約至二段421巷間
之三重埔段農地

第4次小組草案



第5次小組草案



【農變住】

1. 本區位已有密集住宅建物區域，且考量臨接既有地區重要幹道(中興路)較適合劃設具生活機能之同性質使用分區。
2. 本中興路側之農業區調整為住宅區，調整後住宅區街廓深度約為80M。

開發方式評估

本案開發方式應考量之重點:

- 1.當地仍有**農耕需求**(無法以市地重劃分配)
- 2.以產業發展為計畫主軸，並**取得完整產業用地**為整體開發目標
- 3.公共設施劃設面積大，以**一般徵收**增加政府財政困難
- 4.開發許可、容移、捐贈或代金方式為**點狀**，較不適宜本計畫

以區段徵收
方式辦理
較為適合

項目	區段徵收	市地重劃	一般徵收	容移、捐贈
實施主體	政府	政府/地主	政府	地主
政府負擔	政府負擔徵收補償費及開發費用，開發完成後賸餘可供建築土地得予標售。	政府負擔開發費用，開發完成後抵費地得予標售，以回收開發成本。	照徵收當期之市價補償。	無
發回比例	40%	至少55%	無	無
土地分配	採抽籤方式選配，地主選擇土地區位及分區較為彈性	按原位次分配原則，地主僅得依其原有土地位置配回土地	無	無
整體評估	1)有利於政府取得必要之公共設施及完整產業發展用地 2)無意願參與區徵所有權人以原地保留方式為原則，不參與開發 3)農業區但有意願開發之土地所有權人，亦可透過區段徵收選配至其他可建築用地	1)農業區無法納入市地重劃範圍辦理分配可建築土地。 2)無法集中取得相關用地 (產業專用區，配合科技部需求(完整範圍土地))， 土地易碎化無法完整利用。 3)發回比例較高，且為原位次分配有利於政府取得必要之公共設施	1)大幅增加縣庫財政支出及排擠效應 2)無法源依據取得公設用地以外之土地。	1)私有地主須有明確意願 2)點狀取得，不利整體發展利用 3)取得期程 無法預估

區段徵收之公益性及必要性



優先考量地主
整體開發意願
降低土地爭議



建物及聚落
完整保留
保留再發展權益



農耕意願者
採原地保留原則



有意願者納入
區段徵收整體開發

公益性

- 1) 配合國家政策指導，取得重要及完整產業發展腹地
- 2) 空間區位直接連結新竹科學園區，串聯科技產業鍊，提高我國產業全球競爭力，提供1.5萬工作機會
- 3) 配合行政院「推動社會住宅成果與提升社宅用地供給精進措施」提供3%社會住宅用地
- 4) 增加地區公共設施面積，提升生活環境品質
- 5) 建全地區及道路系統，有效改善竹東及寶山區域進出新竹科學園區交通
- 6) 解決公共設施保留地久未取得問題
- 7) 提高都市防災機能
- 8) 輔導鄰近頭前溪未登工廠

必要性

- 1) 解決地主近40年土地無法建築開發利用
- 2) 配合農耕需求，劃設大範圍農業區，並適用農業主管相關規定，以保障農民權益
- 3) 配合國家政策竹苗大砂谷計畫，空間區位須串聯與提升科技產業鍊
- 4) 提供竹科園區寶山2期擴建計畫所衍生上中下游產業及關連性產業腹地需求
- 5) 本地區人口增長快速，並配合新竹縣國土計畫分派人口，新增居住用地地區

用水計畫

經第4次專案小組會議，**經濟部再予確認本案無須提送用水計畫**

經濟部水利署 函

地址：臺中市南屯區黎明路二段501號
聯絡人：顏淑惠
連絡電話：04-22501360#360
電子信箱：a670190@wra.gov.tw
傳真：04-22501625

受文者：新竹縣政府

發文日期：中華民國110年2月2日
發文字號：經水地字第11052039480號
類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：
附件：第3次會議紀錄（1101700418_1_02171515943.pdf、1101700418_2_02171515943.pdf）

主旨：有關內政部都委會專案小組109年12月28日聽取新竹縣政府簡報「變更竹東鎮（工研院暨附近地區）特定區主要計畫（第二次通盤檢討）案」第3次會議紀錄案，檢送本署建議意見如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴署110年1月29日營署都字第1101017402號函副本辦理。
- 二、有關旨述計畫涉本署事項為中央管區域排水-柯子湖溪排水流經都市計畫區之使用分區劃設事宜與整治期程及用水計畫部分，就報告書內容，本署意見如下：
 - （一）計畫書P3-38，表3-21，建議增加107年度及108年度，另單位萬噸/年應為千立方公尺/年，請修正。
 - （二）計畫書P7-13，計畫用水量為8,403CMD，其中生活用水為3,750CMD，產業用水3,125CMD，其他用水1,528CMD，供水來源為自來水，因目前為辦理都市計畫變更程序，爰暫無須提送用水計畫，惟未來開發時如有廠商進駐，屬用水計畫審核管理辦法第二條規定之開發行為且用水量達300CMD以上者，再依規定提報用水計畫。

經濟部水利署 函

地址：臺中市南屯區黎明路二段501號
聯絡人：顏淑惠
連絡電話：04-22501360#360
電子信箱：a670190@wra.gov.tw
傳真：04-22501625

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國112年6月27日
發文字號：經水地字第11253204491號

類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關內政部都委會專案小組112年4月26日聽取新竹縣政府簡報「變更竹東鎮（工研院暨附近地區）特定區主要計畫（第二次通盤檢討）案」第4次會議紀錄案，本署建議意見如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴署112年6月19日營署都字第1121096379號函副本辦理。
- 二、旨案會議紀錄P.104之本署書面意見第4點，將本署意見「無須提送用水計畫」誤植為「為須提送用水計畫」，請更正。

估計每日約可提供新竹地區**102萬噸用水**，故可確保本計畫用水無虞

相關用水計畫及用水需求因應

大新竹用水量

依台灣自來水公司第三區管理處表示113年1月初統計大新竹地區用水62萬噸(含桃園支援新水的12萬噸)

水源供給

- 辦理自來水減漏
- 提升工業用水回收率至80%以上
- 「桃園支援新竹幹管工程」支援新竹用水每日最大12萬噸
- 111年5月「石門水庫至新竹聯通管工程計畫」支援寶二水庫及竹東圳每日30萬噸

用水需求升級

- 配合桃竹苗大矽谷計畫及前瞻基礎建設計畫，截至2023年備援量已拉高到每日11.5萬立方公尺
- 經濟部水利署北區分署表示已在新竹規劃興建「萬噸級」以上海水淡化廠，並已核定並通過環評，預計分別會在2027年完工，日產能各達10萬噸水

用水、用電供應規劃



自來水供應規劃

- 桃竹苗自來水供水量可滿足需求
- 新增產業優先媒合使用再生水



自來水供水管網改善作業

- ✓ 八德加壓站，擴大北水南送
- ✓ 再生水(桃北、中壢、文青等)
- ✓ 三重及蘆洲區域供水管網改善
- ✓ 再生水(竹北、竹東、客雅等)
- ✓ 新竹海淡廠
- ✓ 寶二水庫加高
- ✓ 油羅溪伏流水
- ✓ 石門至新竹聯通管
- ✓ 桃竹幹管南延

● 規劃中
● 推動中

再生水廠推動及後續規劃

推動中再生水

- 桃園:桃北廠
- 桃園:文青廠
- 新竹:竹北、客雅、竹東廠

● 推動中
● 評估中

評估具潛勢再生水

- 桃園:桃北擴大、中壢、龜山、楊梅
- 苗栗:竹南頭份、苗栗

新竹

- ◆ 短程供給(72萬噸/日)大於需求(58萬噸/日)
- ◆ 中長程供給(93萬噸/日)大於需求(80萬噸/日)

水電供應規劃(經濟部)

資料來源：20240222行政院第3893次院會-國發會桃竹苗大砂谷推動方案簡報



電力供應規劃

- 桃竹苗整體用電供需平衡
- 加強再生能源供電力



新竹

- ◆ 協助縣內IPP業者設置電廠，如：關西民營電廠94萬瓩

新竹

報部後修正建議草案

本府113.1.17提報內政部後，仍持續和當地民眾溝通聽取意見，並納入社宅需求評估，建議調整事項及區位如下

建議草案

考量農業及產專區街廓利用，未來交通運輸，主要道路往東南調整並增為40M寬

參考竹縣整體開發案例及地主意願，將古蹟定著土地劃入區段徵收範圍

配合社會住宅政策推動，考量交通及空間區位，規劃近4公頃「社會福利設施用地」

依建物情形調整為住宅再發展區

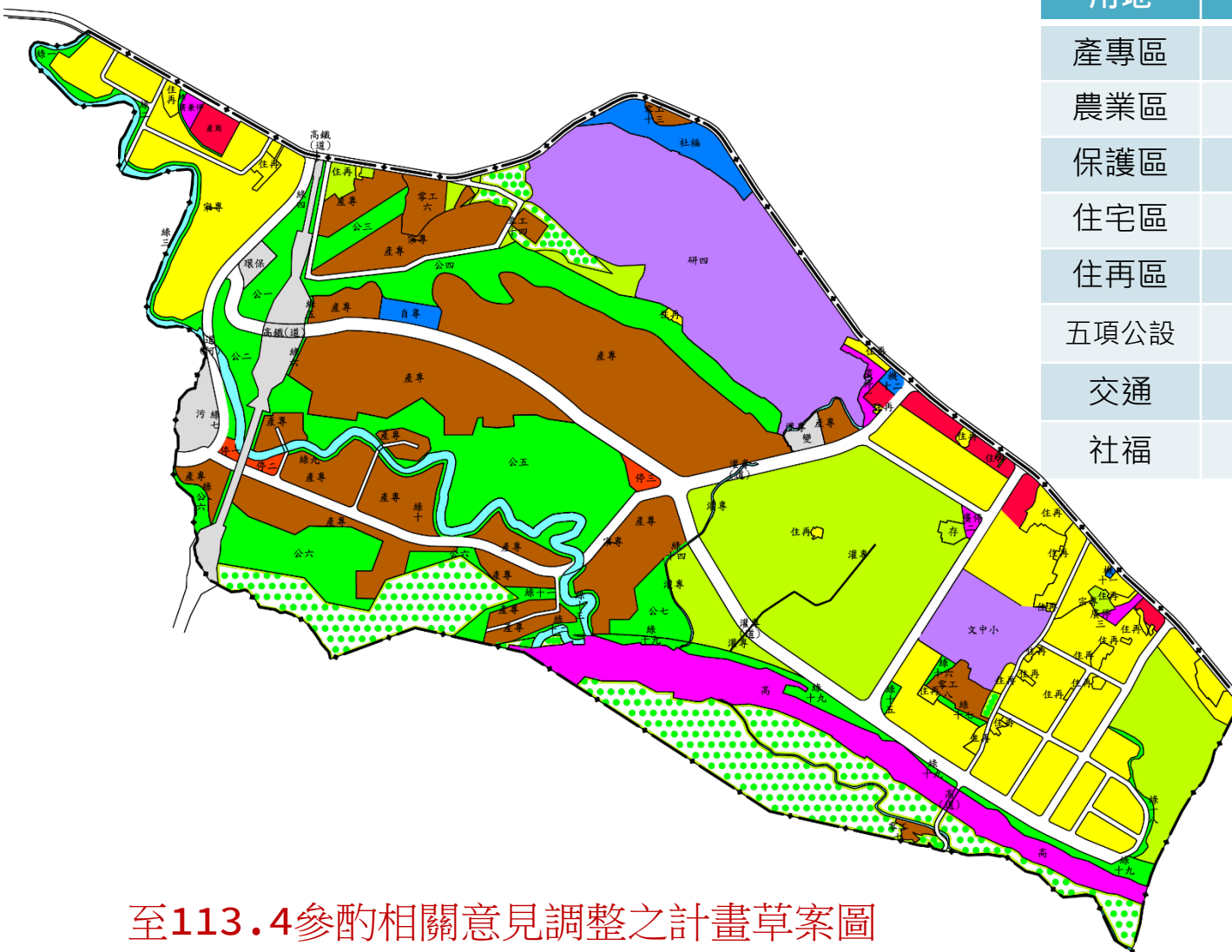
因主要道路路型調整，產專區街廓縱深亦調整，屬坡度較陡區域恢復為公園用地

配合道路路型調整及考量地主意見，剩餘畸零農地更不易進行耕作，建議改回報部草案綠地

現行計畫為文中用地，原係考量屬產銷履歷農地調整為農業區，建議先維持現行計畫。

至113.4參酌相關意見 調整之計畫草案圖

本府113.1.17報內政部後檢討修正說明



分區 用地	本次 報部	建議 方案	差異
產專區	90.52	80.28	-10.24
農業區	57.10	56.06	-1.04
保護區	50.56	40.40	-10.16
住宅區	56.96	57.84	+0.88
住再區	4.62	5.15	+0.53
五項公設	55.48	66.12	+10.64
交通	60.23	65.50	+5.27
社福	0.00	3.93	+3.93

至113.4參酌相關意見調整之計畫草案圖

簡報結束 敬請指導