



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

115.03.31

內政部都市計畫委員會
第六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

簡報大綱

- 壹、計畫案情簡介
- 貳、前次專案小組意見處理情形
- 參、監察院調查意見回應
- 肆、區徵公益性及必要性評估檢討說明
- 伍、逕向內政部陳情案件彙整

新竹

壹、計畫案情簡介

計畫背景

竹科發展沿革

- 69年 | 新竹科學工業園區成立
- 72年 | 竹科新竹園區第一期開發
- 78年 | 竹科新竹園區第二期開發
- 85年 | 竹科第四期(竹南、銅鑼)核定

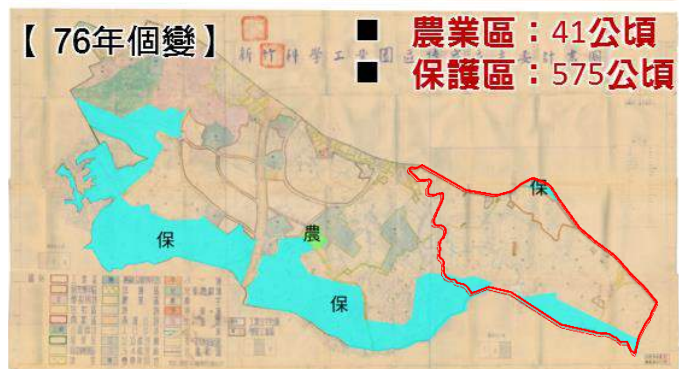
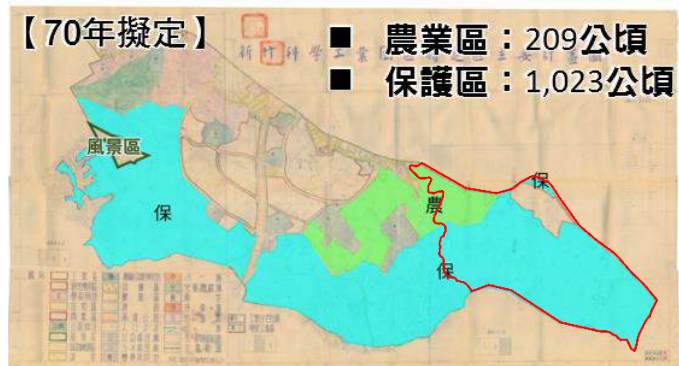
- 92年 | 竹科生醫園區核定
- 93年 | 竹科龍潭園區核定
- 94年 | 竹科宜蘭園區核定

都市計畫辦理歷程

- 70年 | 擬定新竹科學工業園區特定區主要計畫
- 76年 | 三期用地個案變更
- 80年 | 新竹科學工業園區特定區主要計畫一通
- 84年 | 三期用地決議不再徵收、配合高鐵個變
- 86年 | 新訂土管要點
- 89年 | 竹科特定區計畫新竹縣轄部分移撥新竹縣政府辦理二通
- 93年 | 竹科特定區工研院細部計畫一通、二通報請內政部審議
- 96年 | 竹科特定區(新竹縣轄)都市計畫圖重製檢討
- 97年 | 二通經部都委會686次會審議
- 98年 | 變更住宅區為機關用地個變、二通經部都委會721次會審議
- 99年 | 配合柯子湖溪排水工程整治計畫個變
- 102年 | 與委託開發廠商解約
- 106年 | 配合122線銜接竹科新闢道路個變(一階)
- 106年 | 重啟二通規劃
- 107年 | 重啟後公開展覽
- 108年 | 新竹縣都市計畫委員會審查通過
- 108年 | 108.08.14第一次部小組
- 109年 | 109.06.24第二次部小組、12.28第三次部小組
- 112年 | 112.04.26第四次部小組
- 113年 | 113.04.19第五次部小組
- 114年 | 114.08.06土徵小組309次會議

計畫歷程

在上位計畫之指導原則下，規劃在既有新竹科學園區特定區內保護區繼續篩選適合之擴建用地，以作為園區擴建用地；另從70年都市計畫發布後，72年起陸續辦理數次保護區變更為園區發展腹地案件。



辦理緣由、法令依據及流程

現行計畫

- 計畫年期：93年(80年一通之計畫目標年)
- 計畫人口：2,500人 (80年一通81,000人經人口分派至新竹縣)
- 76年-工業區及公設用地係採**一般徵收**取得



法令依據

■ 主要計畫通盤檢討

- 都市計畫法第26條
- 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第2條

■ 擬定細部計畫

- 都市計畫法第17條

辦理緣由

竹科特定區計畫
新竹縣轄部分移撥
本府辦理二通

原規劃為科學工業園區
之目的已不符目前之土
地使用需求

已達通盤檢討
辦理年限

配合新竹縣產業發展與
科學工業園區產業鏈結



本次通盤檢討維持計畫案名稱

- 本案仍為新竹科學工業園區特定區主要計畫之一部份，依據都市計畫法第13條規定本府為擬定機關
- 調整計畫目標及發展定位，以符區段徵收目的及土地使用需求

計畫區產業用地需求

桃竹苗大矽谷計畫-上中下游基地



- 於109年5月及10月經行政院核定納入竹科擴建發展腹地
- 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

竹科寶山二期相關用地需求之因應措施

整體用地(含基礎公設)需求

207~290公頃

衍生三級產業需求

80.25公頃

關聯產業需求

64.85公頃

產業用地

48.18公頃

本縣產業用地需求數據

- 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)
- 新竹縣國土計畫517公頃(110.04)

發文日期：中華民國109年10月19日
發文字號：院臺科字第1090034460號
送別：送件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：所報「新竹科學園區(寶山用地)第2期擴建計畫(第一次修正)」草案一案，准予依核定本並照說明二辦理。

說明：

- 一、復109年8月21日科部產字第1090049620號函。
- 二、本案依據地質調查結果調整園區擴建範圍及開發經費，為利後續推動，同意總經費修正為294.99億元，開發總面積修正為91.35公頃，並請加強控管本案執行進度，以確保如期如質完成園區開發作業。
- 三、檢附「新竹科學園區(寶山用地)第2期擴建計畫(第一次修正)」(核定本)1份。

- 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

計畫區產業用地需求

科技部產業發展策略

科技部新竹科學工業園區管理局108年4月17日竹建字第1080011180號函表示，**全國科學工業園區新增用地將以科學工業園區周邊整體生活圈土地為評估用地**，且為透過與地方合作，進行整體規劃開發，並將**本計畫產業用地列為優先考量地區**

108年8月2日相關單位協調會會議結論：**新竹園區用地已飽和，出租率達100%，以透過與縣市政府合作整體開發取得用地**

110年7月1日邀請科技部新竹科學工業園區管理局參與新竹縣「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」產業定位與區位研商會議，依據會議結論已確認本案產業開發模式

科技部相關說明函文

科技部新竹科學工業園區管理局 函

地址：30016 新竹市新安路2號
聯絡人：
電話：03-5773311分機2626
傳真：03-5772591
電子信箱：smchou@sipa.gov.tw

受文者：新竹縣政府

發文日期：中華民國108年4月17日

發文字號：竹建字第1080011180號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴府來函說明刻正辦理二處都市計畫案內劃設產業用地與新竹科學園區未來產業發展願景及用地需求之關聯，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴府108年3月26日府產城字第1085210968號函。
- 二、本局現正依107年2月1日及9月13日報經行政院核定擴建範圍辦理32.72公頃之開發。後續產業若有需求時，仍將依「全國國土計畫」、「新設(含擴建)科學園區政策評估說明書」及「科學園區未來十年規劃藍圖」之指導原則，篩選適合之擴建用地，並經陳報行政院核定後辦理，合先敘明。
- 三、復以在全國國土計畫之指導下，民國125年全國科學工業園區新增用地需求為1,000公頃，並將以科學工業園區周邊整體生活圈土地為評估用地；另依報科技部核定之「科學園區未來十年規劃藍圖」之指導，未來10年全國仍有600公頃之園區擴建需求，惟不以園區自行取得開發為單一方式，將透過與地方合作，進行整體規劃開發。
- 四、經查貴府刻正辦理「新訂台灣知識經濟旗艦園區特定區計畫案」及「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)」等都市計畫案，其區位鄰近本局所轄產業用地已趨飽和之竹北生醫園區及新竹園區，基於產業群聚與經濟共榮，未來產業發展如有用地需求，將優先納入考量。

檔 號：
保存年限：

國家科學及技術委員會新竹科學工業園區管理局 函

地址：300091新竹市東區新安路2號
聯絡人：
電話：03-5773311分機2110
傳真：03-5772591
電子信箱：ying@sipa.gov.tw

受文者：新竹縣政府

發文日期：中華民國114年5月29日

發文字號：竹企字第1140017329號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴府提供「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（竹東鎮）案」辦理情形，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴府114年5月12日府產城字第1145211598號函。
- 二、旨揭變更案俟貴府完成用地取得作業並得專案讓售予本局時，本局將視園區事業用地需求，優先評估將區塊完整、鄰近新竹園區、面積30-50公頃，納入園區擴建用地。

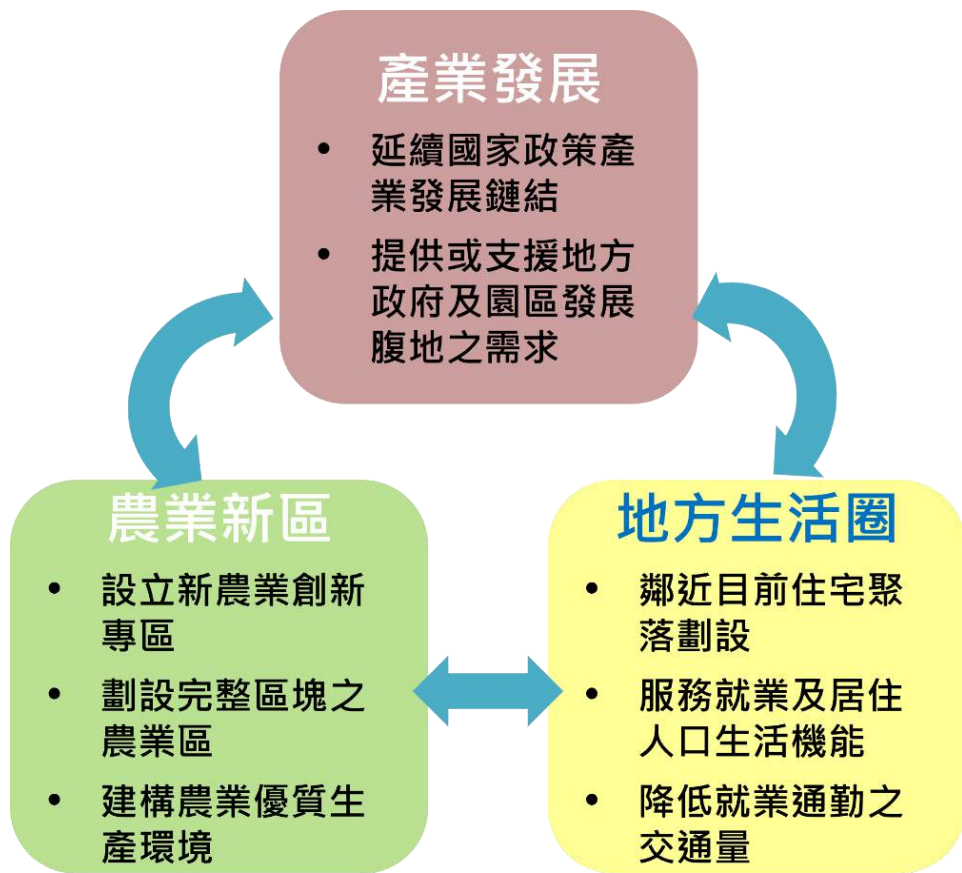
正本：新竹縣政府

副本：本局建管組、企劃組

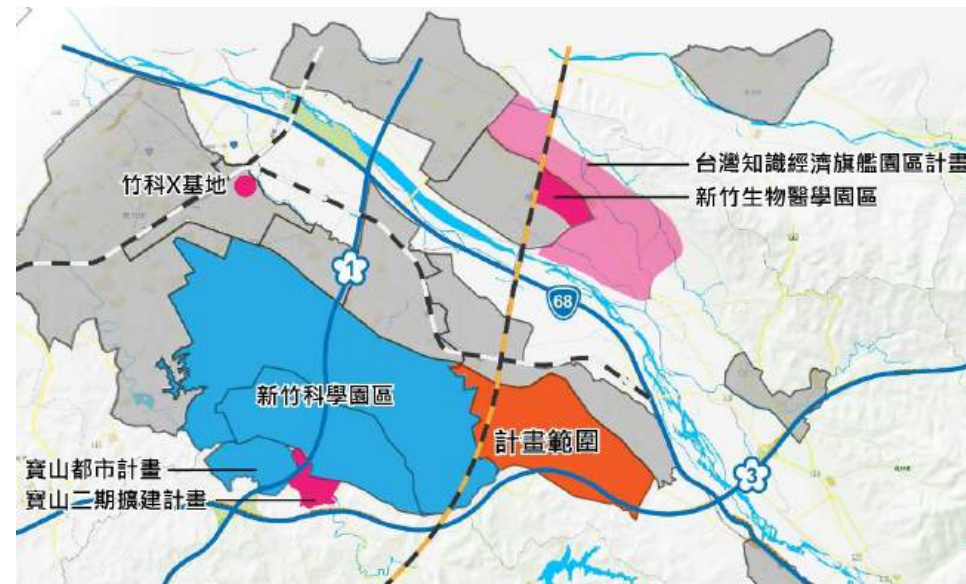
局長 陳宗權

目前以第一種產業專用區土地為新竹縣府取得目標，預估約30-50公頃為進行合作開發之面積，後續採專案讓售方式，提供竹科管理局取得產業專用區土地。

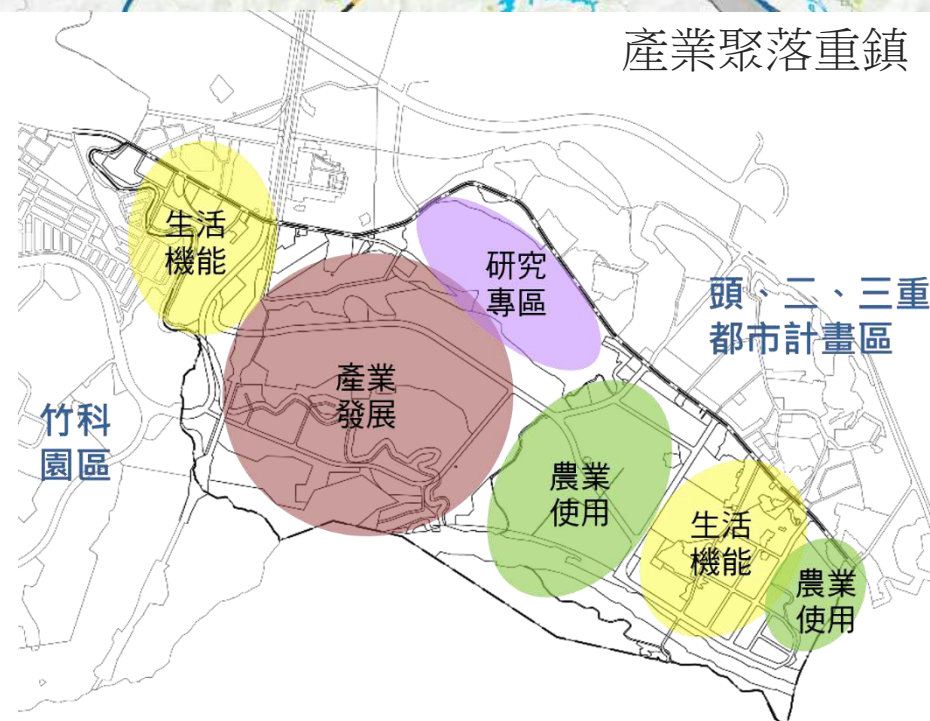
計畫區土地使用調整方向



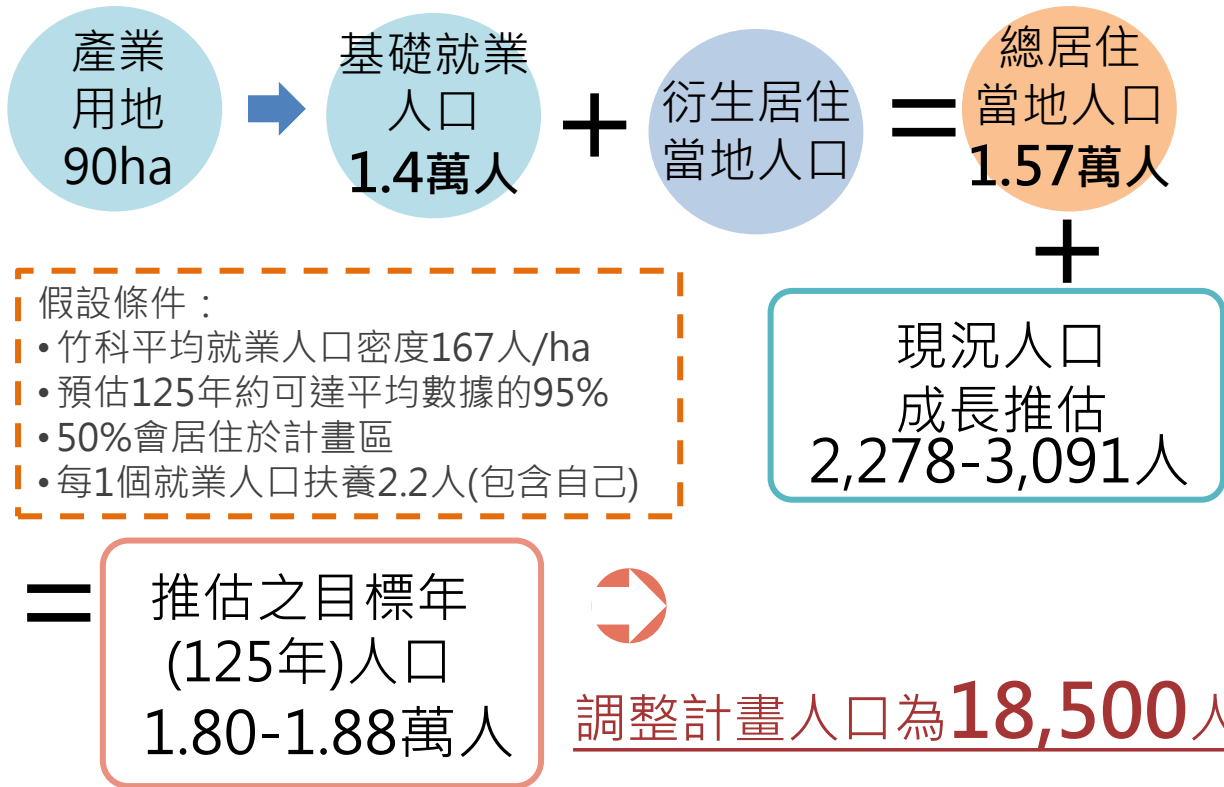
- 劃設相使用分區並結合產業政策
- 規劃出以兼具產業、居住與改善當地基礎設施需求之土地使用
- 使計畫區成為科技重鎮及兼具生活品質的宜居地區



產業聚落重鎮



計畫人口推估



- 假設條件：
- 竹科平均就業人口密度167人/ha
 - 預估125年約可達平均數據的95%
 - 50%會居住於計畫區
 - 每1個就業人口扶養2.2人(包含自己)

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

住宅區劃設規模



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

土地使用計畫調整

四、五級坡及環境敏感地區

- ➔ 保護區、公園、綠地用地等
- 平均坡度 > 40%：不得建築使用
- 30-40%：僅得作道路、公園、綠地或開放性公共設施
- < 30%：得作為建築基地使用

配合訪談意見調整

機關單位協調會議

- 農田水利會：保留8支線、12支線及13支線
- 消防隊：增設分隊用地

農業用地、湧泉、人文資源

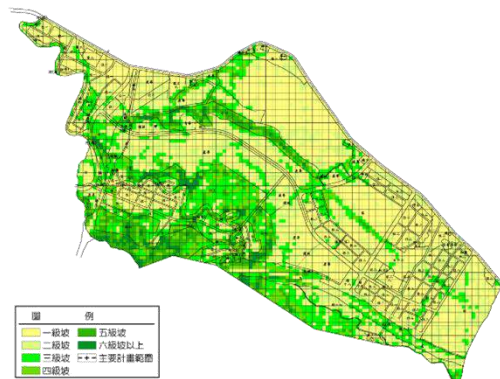
➔ 農業區(保留8支線)

竹東圳12支線及13支線

➔ 灌溉設施專用區

九牧第(縣定古蹟)

➔ 保存區



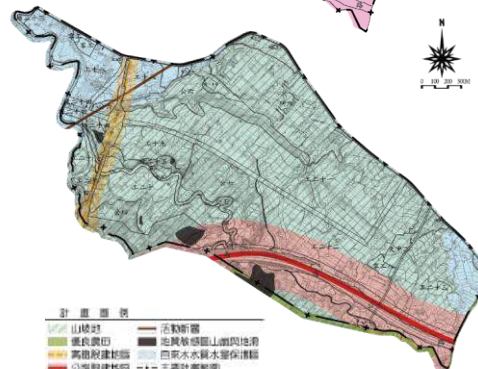
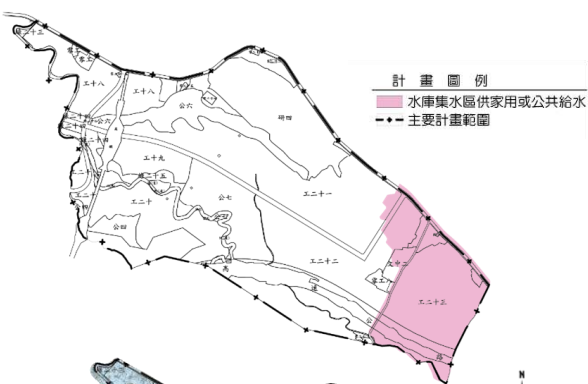
坡度分析示意圖



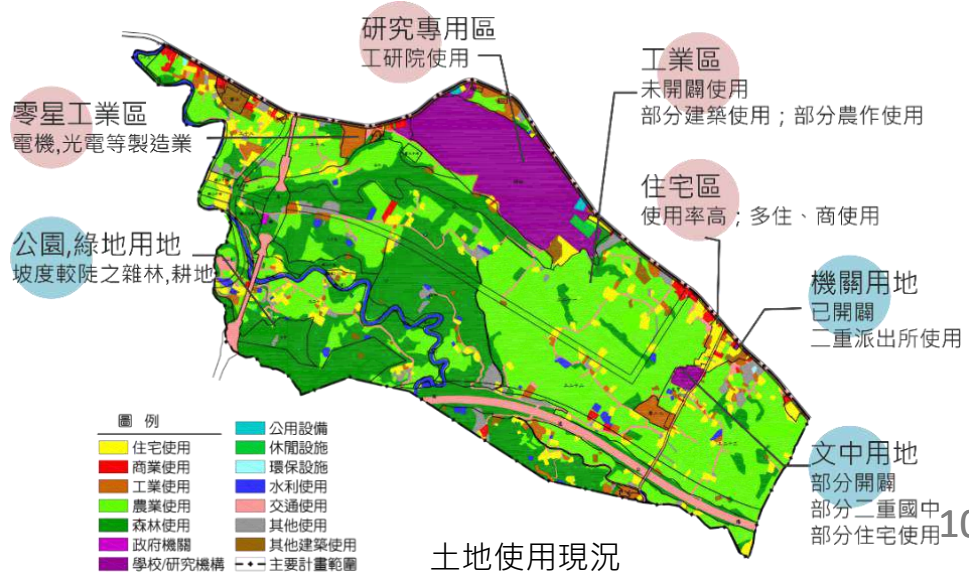
文化資源分布示意圖



水文(含灌排水路)現況示意圖



第1、2級環境敏感地區示意圖



土地使用現況

公共設施用地規劃



廢、污水自行處理至規定之廢水納管標準後，始得排入污水處理廠處理

污水處理廠

高速鐵路用地、高速公路用地、零星工業區及河川區(排水使用)兩側區域配置隔離綠帶或道路

環保設施

自來水

變電所

地形陡峭區(四、五級坡)、環境敏感地區(高鐵限建、高速公路限建、活動斷層、地質敏感區)以公園綠地方式劃設

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)

開發完成後新增之居住人口及商業活動，劃設必要性之服務型公共設施(如廣兼停、兒遊)

開發完成後引進居住人口，將有學齡人口就讀國中小需求，依計畫人口檢討增加學校用地

農地環境之影響及其改善措施

農業區、保護區變更

- 將**零碎且夾雜**於非農業區間，已**不適農業使用**部分變更為其他分區
- 坡度**低於四級坡**及**零星**分布且**非屬**環境感地區之保護區，則依使用現況或**整體規劃**變更為適當分區



參酌地主意願及現況作農作使用之土地分布狀況，變更為**農業區**

農業區周邊設置隔離綠地及道路等永久性公共設施

配合竹東圳12支線及13支線現況水路劃設為**灌漑設施專用區**

本計畫農業區經區段徵收後由本府優先取得，農業區中無意願參與之地主已依意願已原地保留方式因應，剩餘之農業區將提供予實際農業耕作者或代耕者進行農業生產，以保障相關耕作權益



新刊

貳、前次專案小組意見處理情形

前次專案小組意見處理情形

出席委員初步建議意見	辦理情形
<p>本案經新竹縣政府依前4次專案小組會議之初步建議意見以113年1月17日府產都字第1135210019號函送計畫書、圖及補充處理情形對照表送本署，建議除下列各點外，其餘准照該府上開函送修正計畫書、圖通過，並請該府依照修正後，檢送修正計畫書32份（修正內容請劃線）、計畫圖2份及處理情形對照表（註明修正頁次及簡要說明）到署，並俟區段徵收計畫之公益性及必要性評估提經本部土地徵收審議小組報告後，逕提委員會審議。</p>	<p>遵照辦理，關於本案區段徵收計畫之公益性及必要性評估報告，業經內政部土地徵收審議小組第309次會議審查確認（內政部114年11月3日台內地字第1140266714號函，如後附），惟依據前揭審查結論及建議草案本計畫相關規劃內容及事項，建請配合土地徵收審議小組意見研析及具體回應。</p> <p>承上，關於前揭建議與本案第5次專案小組意見處理對照情形，已整理計畫草案對照資料如本文件2，建請提請部都委會專案小組確認計畫相關建議事項及調整內容。</p>

前次專案小組意見處理情形

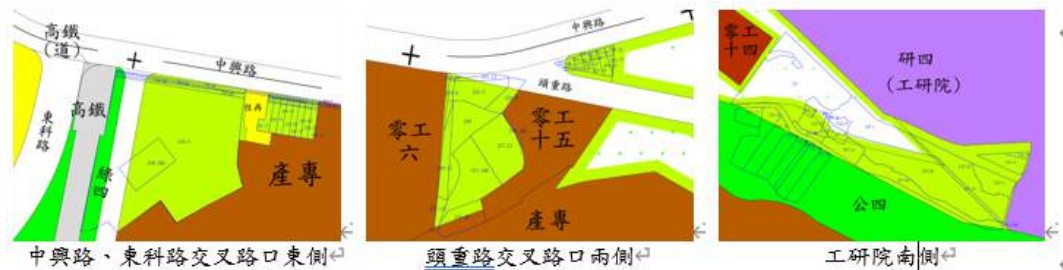
出席委員初步建議意見	辦理情形
<p>(一) 本計畫擬劃設產業專用區除應敘明產業類別外，並應參照「產業創新條例」設置產業園區，有關社區用地所占面積比例不得超過產業專用區總面積10%外，其餘不得供住宅使用；另擬定細部計畫時土地使用管制內容應詳列允許使用項目，除儘量避免影響原有灌溉溝渠及農業使用外，並應依都市計畫法第38條規定：「特定專用區內土地及建築物，不得違反其特定用途之使用。」以符合本計畫區段徵收開發之目的與比例原則，請於計畫書適當章節敘明，作為擬定細部計畫之指導。</p>	<p>遵照辦理，有關產業專用區所規劃區位，目前並無應保留之灌溉溝渠計畫區內農耕需求亦可於所劃設農業區滿足。另將配合參照「產業創新條例」設，於細部計畫土地使用管制內容詳定允許使用項目。</p>
<p>(二) 為配合中央社會住宅政策之推動，有關本案整體開發地區提供作社會住宅使用之土地規劃，除請縣府補充說明區位之合理性及適宜性外，仍請依行政院秘書長112年12月20日院臺建字第1125027204號函示之政策目標，劃設區段徵收總面積之3%，除調整劃設社會福利設施用地（3.93公頃）外，其餘不足部分請於細部計畫之住宅區補足指定供社會住宅使用之面積，以落實中央政策方針。</p>	<p>敬悉，本案經公必性評估經內政部土地徵收審議小組第309次會議審查確認，社會福利設施用地面積為9.37公頃（佔區段徵收總面積3.01%），整體面積比例已符合「本部分建議依據土地徵收審議小組第309次會議審查結論建議辦理</p>

前次專案小組意見處理情形

出席委員初步建議意見	辦理情形
<p>(三) 有關針對第4次專案小組建議意見「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。」之處理說明，請新竹縣政府依農業部下列意見參酌配合辦理。</p>	
<p>1.有關農地部分，重申109年4月22日農企字第1090990307號函，劃設之農業區需足夠因應當地農民維持農業生產之意願及需求，以及現行農業生產地區，渠道經開發後須確保之上、下游排水路輸水功能及農業灌溉權益。</p>	<p>遵照辦理。本計畫於農業區規劃上除考量上述農地所有權人意願外，亦與農耕現況及灌排水圳範圍結合，目前在區位上優先將二重埔及三重埔較地勢平坦之區域保留並劃設為完整區塊之農業區，並維持其農田水圳灌溉功能，確保既有農耕空間紋理與區位之完整性。</p>
<p>2.有關「計畫書區域水文(含灌排水路)示意圖」(P3-7)與「變更後土地使用計畫示意圖」(P7-5頁)對照後，建議意見分別說明如下：</p> <p>(1) 8支線供灌計畫區東側之右邊，計畫區東側之左邊由9支線及部分排水供灌，如保留渠道不足以供灌農業區，須新設渠道以滿足農業區供灌</p> <p>(2) 計畫區中間右側地區係由竹東圳10、11、12、13支線供灌，尤其該地區右上角係由二重國中旁10支線1分線供灌，如依據現行規劃，該地區右上角無水源供灌，同樣建議沿農業區邊緣新設圳路，以滿足農業區供灌。</p>	<p>本次通盤檢討所劃設之農業區，除依農地所有權人意願原地保留之範圍外，其餘農業區土地將配合劃設範圍及現況農水路調整相關灌溉水圳，以利未來農業區供灌。</p>

前次專案小組意見處理情形

出席委員初步建議意見	辦理情形
<p>(三) 有關針對第4次專案小組建議意見「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。」之處理說明，請新竹縣政府依農業部下列意見參酌配合辦理。</p>	
<p>(3) 計畫區中間北側地區係市區排水清窩埤上游，非新竹管理處管轄之渠道，也非供農業區供灌之渠道，不應劃為灌溉設施專用區。</p>	<p>有關清窩埤上游圳路保留係依據監察院調查意見表示計畫範圍內現有之客家文化及歷史人文建築（例如：九牧第、湧泉、傳經第、青窩圳）相關保存因應，故本計畫配合將計畫範圍內竹東圳第13支線注入向北側都市計畫農業區灌溉，為確保日後灌溉水源及區域排水無虞，本計畫業將第13支圳保留並劃為灌溉設施專用區。</p>
<p>(4) 其他劃設為單獨零星坵塊之農業區，無灌溉圳路可供灌溉若單獨為這幾處坵塊新設渠道，亦不符經濟效益，未來零星坵塊農業區可能須自覓水源。</p>	<p>有關單獨零星坵塊之農業區部分，故本府於113年4月29日至5月3日徵詢前述區域範圍土地所有權人區段徵收及農耕參與意願，區域位置包含中興路、東科路交叉路口東側農業區、中興路、頭重路交叉路口兩側農業區及工研院南側農業區、保護區，並依問卷回復情形調整及配合現況使用及未來發展需求調整為適當土地使用分區，調整後計畫草案本府已配合納入提報本案公益性及必要性評估草案。</p>



前次專案小組意見處理情形

出席委員初步建議意見	辦理情形
<p>(四) 有關新竹縣政府於會議中所提調整修正之計畫草案示意圖及面積對照表1節，建議除依前開意見及應配合調整區段徵收範圍辦理外，其餘准照該府修正意見通過。</p>	<p>遵照辦理</p>
<p>(五) 重新公開展覽：本通盤檢討案變更計畫內容，與公開展覽草案比較，已大不相同，後續如經本會審決通過後，建議全部計畫內容依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。</p>	<p>敬悉，將配合內政部都委會後續決議事項辦理。</p>
<p>(六) 本案開發方式以區段徵收方式辦理，若經委員會審議通過，建請新竹縣政府依下列方式辦理。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.請新竹縣政府另依土地徵收條例第4條規定，先行辦理區段徵收，俟新竹縣都市計畫委員會審定細部計畫及符合土地徵收條例第20條第1項、第2項但書規定後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內完成者，請新竹縣政府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 	<p>遵照辦理</p>

前次專案小組意見處理情形

出席委員初步建議意見	辦理情形
<p>(七) 有關監察院調查意見(108年9月9日)與歷次審核意見(109年12月17日、110年7月12日、111年1月21日、111年8月22日、112年3月27日及112年10月19日)之處理情形，以及相關機關書面意見之處理情形，其中有關112年10月19日函送之審核意見請新竹縣政府依下列各點再逐項檢核，並請依最新計畫內容予以更新歷次審核意見之處理情形。</p>	<p>遵照辦理，詳附錄監察院調查意見處理情形對照表(附表1)。</p>
<p>1.監察院調查意見一「新竹科學工業園區擴充劃設第3期工業區，後續因土地徵收受阻而放棄開發，經新竹縣政府重新辦理本案之正當性與適法性等疑慮」1節，據新竹縣政府列席代表說明，因應民國88年精省之後，原新竹科學工業園區計畫由原臺灣省政府改為縣府擔任都市計畫擬定機關，該府為配合行政院刻正推動桃竹苗大矽谷計畫，建構科技廊帶提供科技產業發展園區土地，同時解決上述第3期工業區遲未開發課題，依都市計畫法第26條規定辦理通盤檢討，重新檢討本案計畫目標及發展定位，土地使用檢討規劃為產業專用區等，依法有據，且符合行政院指示政策，具有其正當性、急迫性與優先性，確屬實情，建請縣府再加強辦理本案論述說明，並補充相關證明文件，納入計畫書敘明，以利查考。</p>	<p>遵照辦理，將補充桃竹苗大矽谷計畫政策指導內容於計畫書敘明，補充內容詳計畫書第2-3頁</p>

前次專案小組意見處理情形

出席委員初步建議意見	辦理情形
<p>2.監察院調查意見五「本案時空環境大幅變遷，究其應否依環境影響評估法第26條規定進行政策環評」1節，經查前行政院環保署(已改制為環境部)於109年8月6日及110年7月12日函送意見予縣府，建請補充後續辦理情形及相關證明文件，以利查考。</p>	<p>遵照辦理，詳附錄環境部意見處理情形對照表(附表2)。</p>
<p>(八) 本案經本會審決後得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。</p>	<p>遵照辦理。</p>

檔 號：
保存年限：

行政院環境保護署 函

地址：10042 臺北市中正區中華路1段83號
聯絡人：羅禮萍
電話：02-23117722#2734
傳真：
電子信箱：lichun_lo@epa.gov.tw

受文者：新竹縣政府

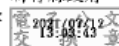
發文日期：中華民國110年7月12日
發文字號：環署綜字第1100049185號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府檢送「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」計畫書及意見處理說明資料，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依貴府110年7月7日府產都字第1105212195號函辦理。
- 二、查貴府來函所附本署意見，係本署於本案108年8月4日內政部都委會專案小組第1次會議所提供之書面意見，貴府處理情形說明前已納入內政部都委會專案小組第2次會議紀錄（詳會議紀錄p.31），本署無補充意見。
- 三、另本案請參依本署109年8月6日環署綜字第1090058709號函（諒達）所提意見辦理。

正本：新竹縣政府

副本：

新竹

參、監察院調查意見回應

本案都市計畫辦理之正當性與適法性

科管局於79年辦理撤銷徵收，並轉向開發竹南等科學園區，致該特定區計畫於新竹縣轄區部分，已失其原劃設目的，致生其正當性與適法性之疑慮

■ 本案係依都市計畫法第26條接續辦理通盤檢討

- 省政府都市計畫委員會(86年8月第534次會議)決議：併入新竹科學工業園區特定區主要計畫(第二次通盤檢討)辦理，規劃草案內容依各級都委會審議調整，自毋須恢復為70年5月20日公佈實施特定區計畫之使用分區或予以解編
- 本計畫區原規劃供科學園區使用工業區為主之目的，應考量當前都市空間結構及土地使用需求，本府為擬定機關應依法重新檢討土地使用規劃內容
- 廠商意願調查及科管局表示於本計畫區仍有用地需求，且位於重大產業軸線上，因此配合新竹縣產業發展及與科學工業園區產業鏈結，建議維持計畫案名稱，配合上位及相關計畫指導，調整本案計畫目標及發展定位，以符土地使用需求。

計畫人口及住宅區劃設面積

人口成長早已趨緩，預估於110年至117年之間將轉為負成長，調整本案之計畫人口及住宅區劃設規模，其合理性、必要性與可行性為何？

■ 計畫人口

現行計畫
8,500人

- 依87年竹科特定區第三期發展地區計畫訂定
- 新竹市：78,500人
- 新竹縣：8,500人

國土計畫分派
23,000人

- 竹東鎮屬於正成長地區、都市階層為地方核心

計畫人口推估
18,500人

- 依據現況人口依自然成長趨勢之預估人口數與產業用地推估之衍生人口數

應配合調整或分派於其他地區，或本計畫區開發後分階段達成國土計畫分派之計畫人口。

■ 住宅區劃設面積

- 鄰近周邊都市計畫人口達成率超過8成
- 供未來因應產業發展之人口居住

- 檢討基準以計畫人口**18,500人**
- 國土計畫居住水準**60m²~70 m² / 人**
- 以平均容積率**180%**



67公頃住宅區

本次通盤檢討後住宅區劃設面積為**57.85公頃**(含現行計畫已劃設之**3.93公頃**，不足部分視後續都市發展狀況)

與其他科學園區有無衝突與競合之處

與其他科學園區之劃設，有無衝突與競合之處？又該案產業區位適宜性，以及捨科技工業園區而採都市計畫工業區型態開發之論述是否充分？

■ 本計畫區與其他科學園區無衝突與競合之處

新竹園區
先進製程

中、南部園區
晶圓量產

無衝突與競合之處

110年7月1日產業定位與區位研商會議決議：

- 本案規劃引入新竹科學園區六大產業為原則
- 提供或支援地方政府及新竹園區發展腹地需求
- 與國內其他科學園區無競合問題

■ 產業區位適宜性及開發模式

產業區位適宜性

- 科管局108年4月17日竹建字第1080011180號函表示本計畫產業用地列為**優先考量地區**
- 為「擬定新竹科學工業園區特定區主要計畫」之一部分
- 廠商意願調查及科管局表示於本計畫區仍有**用地需求**

合作開發模式

- 科管局108年4月17日竹建字第1080011180號函表示**透過與地方合作，進行整體規劃開發，不以園區自行取得**
- 縣府以**區段徵收**取得產業用地，後續以專案讓售予科管局或地方作為產業發展腹地

區段徵收之公益性與必要性

本案區段徵收公益性及必要性評估報告經內政部土地徵收審議小組114年8月6日第309次會議討論與決議（內政部114年11月13日台內地字第1140266714號函確認本案依前揭決議修正完竣）

公益性

- 解決公共設施保留地久未取得問題
- 增加公共設施面積，提升生活環境品質
- 建全區內道路系統，改善區域交通
- 提高都市防災機能
- 輔導鄰近頭前溪未登工廠

必要性

- 解決地主近40年土地無法建築開發利用
- 劃設農業區，適用農業主管相關規定，保障農民權益

產業用地需求

- 行政院於109年5月22日核定竹科園區寶山2期擴建計畫
- 新竹縣產業投資窗口統計103年至今，提案需求面積為**129公頃**
- 新竹科管局108年4月17日竹建字第1080011180號函表示未來如有用地需求，**將本計畫優先納入考量**
- 108年8月2日相關單位協調會會議結論：新竹園區用地已飽和，出租率達100%，**以透過與縣市政府合作整體開發取得用地**
- 科管局114年5月29日竹企字第1140017329號函表示預估**約30-50公頃為進行合作開發之面積**，後續採專案讓售方式，由新竹縣府提供竹科管理局取得產業專用區土地

住宅區需求

- 新竹縣國土計畫(核定發布實施)指認**可新增居住用地地區包含竹東鎮**
- 鄰近都市計畫區之人口達成率皆為**8成以上**，已無足夠面積可供未來因應產業發展之人口居住

環境影響評估及政策環評

應否依環境影響評估法第26條規定進行政策環評，應請內政部併予釐清，並於必要時會商行政院環境保護署決定之

■ 本案非屬應辦理政策環評之政策細項之範疇

法令界定範疇

本案辦理依據：依都市計畫法第26條辦理通盤檢討之現行都市計畫地區

非屬「政府政策環境影響評估作業辦法」及「應實施環境影響評估之政策細目」

高爾夫球場設置、自來水水質水量保護區範圍變更、飲用水水源水質保護區範圍變更、**新訂或擴大都市計畫**（僅適用面積10公頃以上）及直轄市、縣（市）區域計畫等有影響環境之虞者之土地使用政策

依據本府108年2月18日辦理環境影響評估相關事項討論會議結論表示，**本案非屬新訂或擴大計畫，亦非屬新竹科學園區後續擴建**，初步評估非屬第4條及應辦理政策環評之政策細項之範疇。

■ 有關影響環境之虞之考量及處理情形

- 本府考量本計畫開發對於環境之影響，於**98年期間辦理環境影響評估**，並於98年12月3日經本府環保局審查通過在案，**相關影響環境之虞應已考量，並有相關因應措施**



肆、區徵公益性及必要性評估檢討說明

計畫草案修正對照

住宅區	產專區	農業區	社福用地	五項公設
57.85	82.43	53.13	3.93	69.09

面積：公頃



113年4月19日部都委第5次專案小組會議結論修正草案

住宅區	產專區	農業區	社福用地	五項公設
58.85	83.17	36.91	9.37	74.02

面積：公頃



區段徵收公益性及必要性評估報告建議草案
(內政部114年11月3日台內地字第1140266714號函)

計畫草案修正對照(一)



部都委第5次專案小組會議結論修正草案



本案配置 3.93 公頃之社會福利設施用地供作社會住宅使用，約占開發面1.26%，仍不足「整體開發地區社會住宅土地規劃及取得實施方案」規範之 3%，請就不足部分詳予檢討其面積及適當區位。

區段徵收公益性及必要性評估報告審竣建議草案



考量本地點區位接近新竹科學園區生活圈，且周邊有已開闢廣兼停用地等公共設施因素，爰於本地點規劃新增1.33公頃用地，目前本案整體開發區合計規劃社福用地面積為9.37公頃，約占整體開發面積3.01%，可供作社會住宅使用。

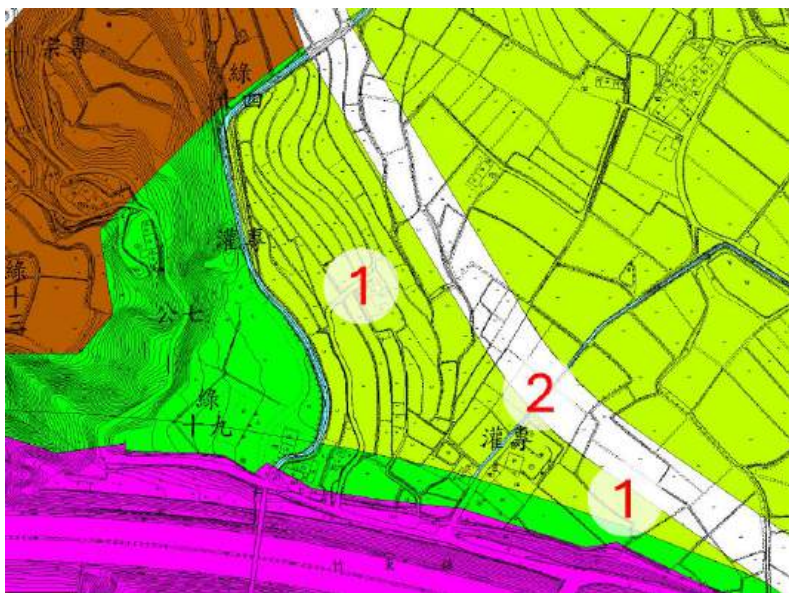
研析意見
建議同意
採納。

理由：
考量本案整體公益性及符合「整體開發地區社會住宅土地規劃及取得實施方案」規範之3%社會福利設施用地比例，本部分計畫草案調整建議依據土地徵收審議小組第309次會議審查結論建議內容辦理。

計畫草案修正對照(二)

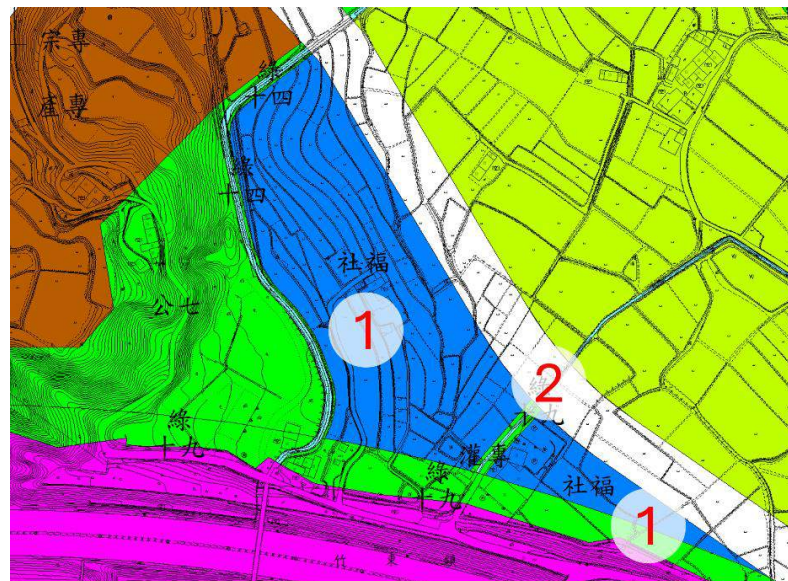


部都委第5次專案小組會議結論修正草案



本案配置 3.93 公頃之社會福利設施用地供作社會住宅使用，約占開發面1.26%，仍不足「整體開發地區社會住宅土地規劃及取得實施方案」規範之 3%，請就不足部分詳予檢討其面積及適當區位。

區段徵收公益性及必要性評估報告審竣建議草案



考量本地點區位接近新竹科學園區生活圈，且周邊有已開闢廣兼停用地等公共設施因素，爰於本地點規劃新增1.33公頃用地，目前本案整體開發區合計規劃社福用地面積為9.37公頃，約占整體開發面積3.01%，可供作社會住宅使用。

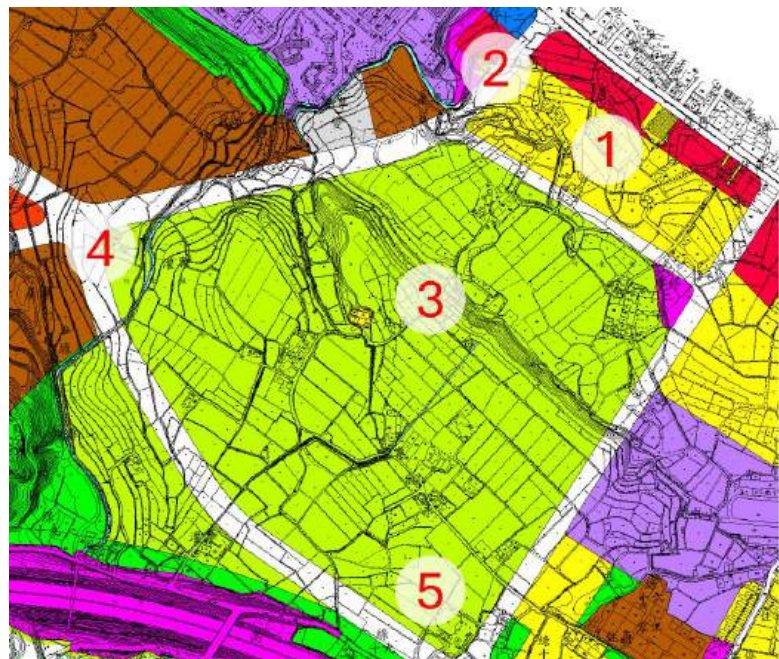
研析意見
建議同意
採納。

理由：
考量本案整體公益性及符合「整體開發地區社會住宅土地規劃及取得實施方案」規範之3%社會福利設施用地比例，本部分計畫草案調整建議依據土地徵收審議小組第309次會議審查結論建議內容辦理。

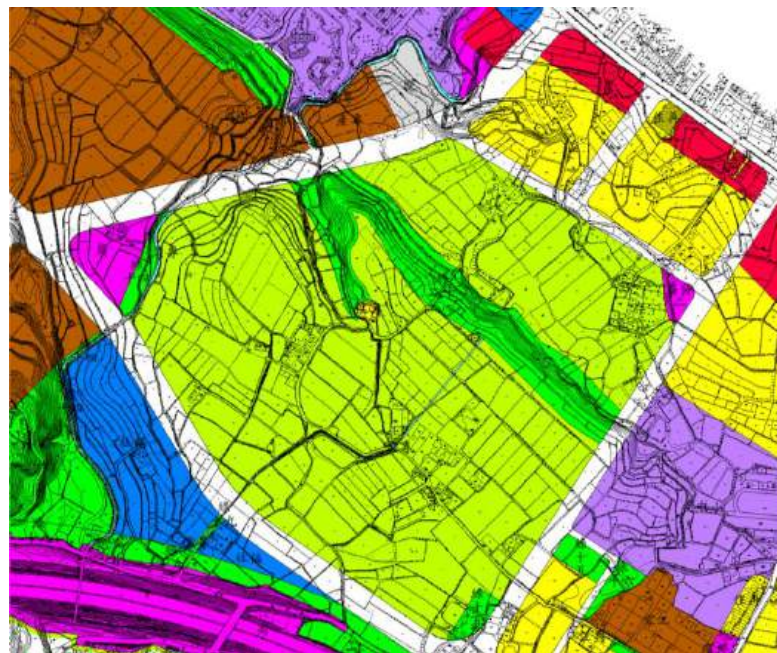
計畫草案修正對照(三)



部都委第5次專案小組會議結論修正草案



區段徵收公益性及必要性評估報告審竣建議草案



本案內政部都委會第5次專案小組會議原草案劃設農業區面積為53.13公頃，農業區面積應參照實際農業耕作需求面積(約34.81公頃)核實劃設，不宜過度超過需求，爰本府依據本項建議將農業區調整至36.91公頃，餘下列規劃細項配合一併檢討調整調整。

- 1.原南北向細計道路調整為30M主要道路。
- 2.計畫道路寬度由30M拓寬至40M。
- 3.地塹範圍農業區調整為綠地(恢復為部都委會專5前計畫草案)。
- 4.竹東圳13支線西側之計畫道路路型調整，農業區調整為綠地及廣停用地。
- 5.增設一處綠地並調整道路截角。

研析意見
建議同意
採納。

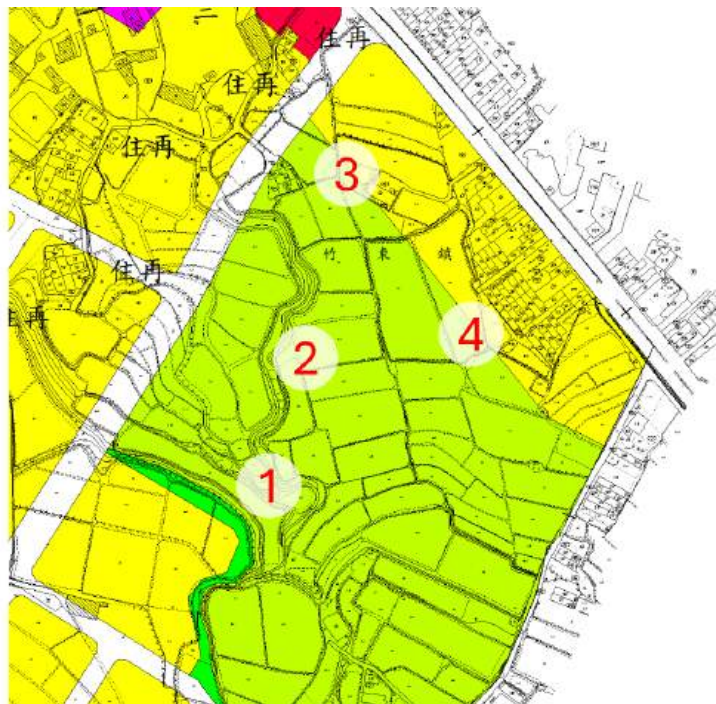
理由：

- 1.有關新增南北向20M主要道路部分，主要計畫街廓寬度約411公尺，原於細部計畫考量土地分配、都市消防等因素劃設一南北向計畫道路，**係將該計畫道路調整為主要計畫道路並增加計畫寬度，故同意採納。**
- 2.農業區劃設面積依據**實際農耕需求及陳情保留農地使用地區劃設，並將地塹不適宜農耕地區調整為綠地用地，以符現況實際使用。**

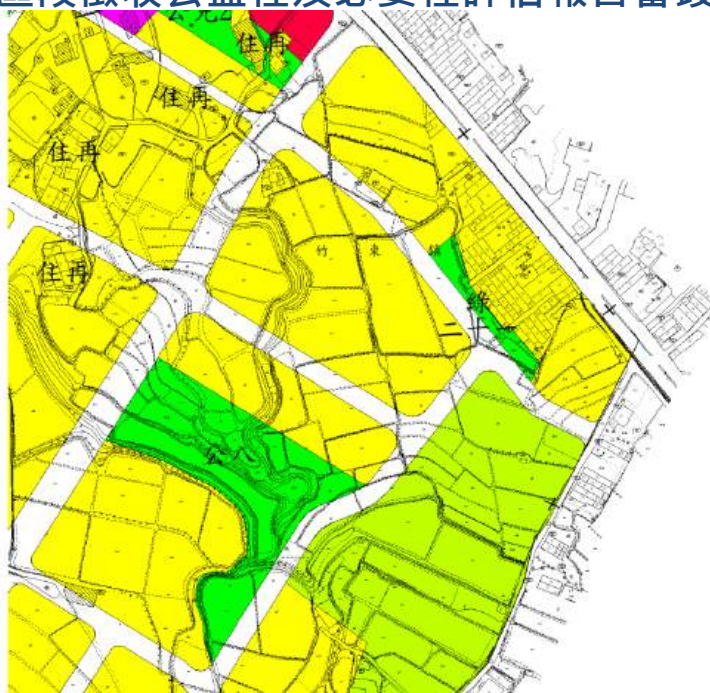
計畫草案修正對照(四)



部都委第5次專案小組會議結論修正草案



區段徵收公益性及必要性評估報告審竣建議草案



本案內政部都委會第5次專案小組會議原草案劃設農業區面積為53.13公頃，農業區面積應參照實際農業耕作需求面積(約34.81公頃)核實劃設，不宜過度超過需求，爰本府依據本項建議將農業區調整至36.91公頃，餘下列規劃細項配合一併檢討調整調整。

1. 增設1.35公頃公八用地。
2. 農業區調整為住宅區，並新增計畫道路。
3. 與北側住宅區新增東西向15M寬計畫道路(可處理農業區圳路)。
4. 部分畸零狹長住宅區調整為綠地。

研析意見
建議同意
採納。

理由：

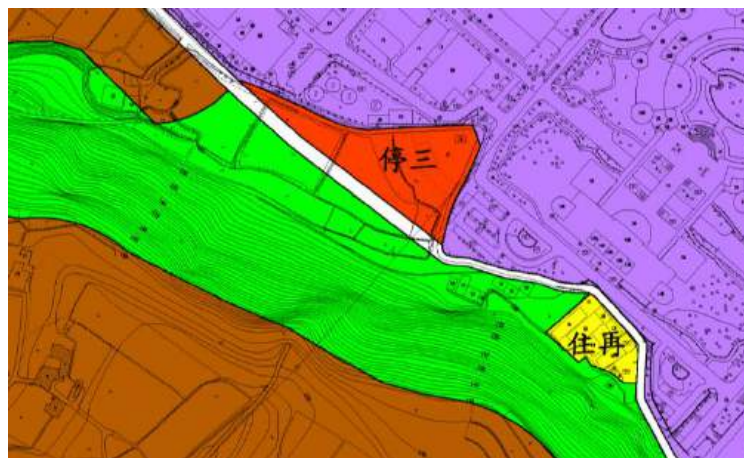
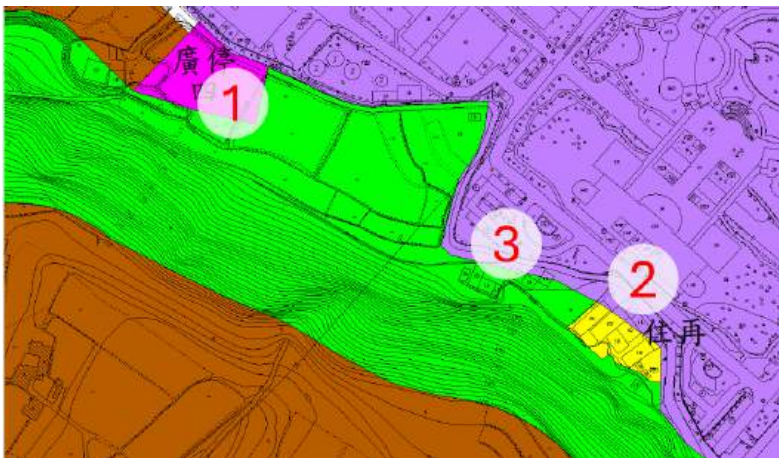
3. 農業區調整部分除調整為住宅區外，亦配合規劃相關出入道路及劃設必要之公共設施，增加計畫區內公共設施服務面積及品質。
4. 建議依據土地徵收審議小組第309次會議審查結論建議辦理。

計畫草案修正對照(五)



部都委第5次專案小組會議結論修正草案

區段徵收公益性及必要性評估報告審竣建議草案



- 1.目前工研院南側頭重埔路為約4-6M寬不等之現況通路，參酌研究專用區實際使用範圍及通路現況，將頭重路調整為計畫道路，部分延伸至東側40M計畫道路。
- 2.調整廣停四位置與範圍，劃設面積由0.31公頃增加至0.81公頃，並調整為停車場用地，未來可提供工研院、產專區及公園用地停車需求，並改善本地區通行出入情形。

研析意見
建議同意
採納。

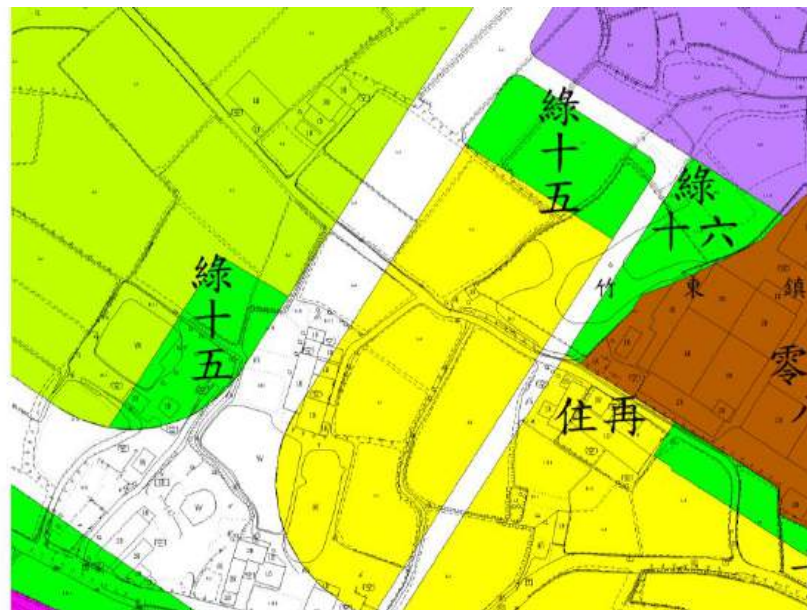
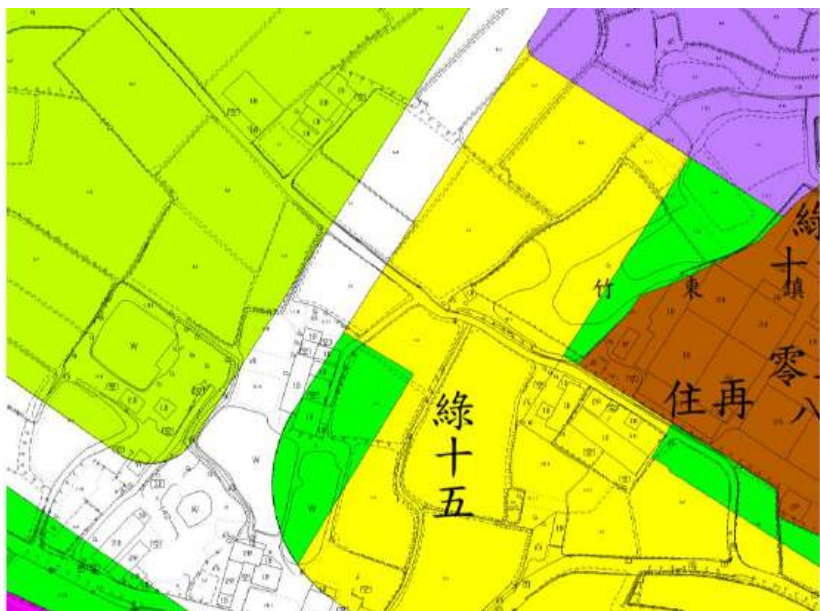
理由：

頭重埔路為當地民眾、住戶及工研院出入道路之一，**劃設計畫道路除可改善當地區通行出入情形**，並依據工研院實際使用範圍調整研究專用區，並增加必要之公共設施及計畫道路，**建議依據土地徵收審議小組第309次會議審查結論建議辦理**

計畫草案修正對照(六)

部都委第5次專案小組會議結論修正草案

區段徵收公益性及必要性評估報告審竣建議草案



1. 配合40M及30M寬道路交會處檢討道路截角劃設半徑，並調整綠十五用地位置至農業區街廓。
2. 新增南北向15M寬計畫道路，提供住宅區及學校用地替代通路，降低主要幹道交通量衝擊。
3. 配合整體需求縮減農業區面積。

研析意見
建議同意
採納。

理由：

1. 有關新增南北向15M寬計畫道路部分，原於細部計畫考量土地分配、都市消防等因素，劃設已有一南北向10M細部計畫道路，係將該計畫道路調整為主要計畫道路並增加計畫寬度，故同意採納。
2. 農業區劃設面積依據實際農耕需求及陳情保留農地使用地區劃設，以符現況實際使用。

土徵小組第309次會議決議-涉及都市計畫檢討說明

會議決議	涉都市計畫檢討與研析
<p>(二) 本案係新竹縣政府考量原規劃為科學工業園區之目的未合時宜，爰依當前都市空間結構、土地使用需求及地方意見重新檢討土地使用規劃內容，配合該縣產業發展政策與科學工業園區產業鏈結及兼顧地方農業生產環境完整性作整體規劃，期藉由完善公共設施及生活、產業服務機能之提供，及配合行政院推動社會住宅政策，劃設 9.37 公頃（占3%）之社福用地，以創造優質環境品質，解決目前地區發展困境經本小組初步檢視結果，本案以區段徵收方式辦理整體開發尚符合公益性及必要性。</p>	<p>有關都市計畫草案之公共設施用地、社會福利設施用地增劃、農業區修正及相關調整說明，詳參修正對照說明資料冊(第2部分)。關於本計畫草案內容建議採本公益性及必要性評估內容(內政部114年11月3日台內地字第1140266714號函)辦理。</p>
<p>(三) 以下委員建議事項，請新竹縣政府補充相關資料並配合修改評估報告書內容、評估分析表、開發範圍及抵價地比例自行評估檢覈表後報部確認：</p>	
<p>1、有關社會、文化及生態評估因素、永續發展目標 (SDGs)項目及其應對作為，請就委員所提建議事項（如重新盤點文化資產內容及因應之具體保存措施、水圳紋理、汗水排水及滯洪防災規劃等）重新彙整論述，以加強其公益性及完整性。</p>	<p>有關本計畫之文化資產、水圳紋理、汗水排水及滯洪防災規劃等因應措施，配合於都市計畫書第七章檢討計畫中補充相關規劃論述與說明，加強本計畫之公共設施與環境保存措施等公益性及必要性。</p>
<p>2、請再確認本案如採市地重劃方式辦理，其依法得納入重劃共同負擔計算比例是否正確。</p>	<p>本點尚無涉都市計畫草案之檢討與調整。</p>
<p>3、本案劃設為農業區之土地係由工業區變更而來，請補充說明未來依土地徵收條例第43條之 1規定辦理配售作業時，其換算標準，及剩餘未配售之農業區土地後續縣府預計規劃之處分利用方式。</p>	<p>本點尚無涉都市計畫草案之檢討與調整。</p>

土徵小組第309次會議決議-涉及都市計畫檢討說明

會議決議	涉都市計畫檢討與研析
<p>4、請補充下列圖說資料：</p> <p>(1)都市計畫與區段徵收範圍之套疊圖。</p> <p>(2)民眾意願調查結果與區段徵收範圍之套疊圖。</p> <p>(3)區內文化資產及水圳與區段徵收範圍之套疊圖。</p>	<p>相關補充套繪圖資為本案基礎資訊，配合納入都市計畫書呈現，提供後續規劃及審議參考資訊。</p>
<p>(四) 本案農業區宜專供農業使用，有關新竹縣政府列席說明將限制非農業使用項目，且未來不得辦理土地使用變更等事項，建議後續於本部都市計畫委員會（下稱都委會）審議時，將其納入都市計畫土地使用管制內容予以具體規範。</p>	<p>1. 有關都市計畫草案之農業區調整說明，詳參計畫草案修正對照說明資料冊，計畫草案建議採本公益性及必要性評估內容(內政部114年11月3日台內地字第1140266714號函)辦理。</p> <p>2. 本案所規劃農業區係為供農業生產使用，有關本點意見後續將依內政部都委會審議通過決議辦理，另有相關土地使用管制亦將配合納入本案細部計畫予以規範。</p>
<p>(五) 有關新竹縣政府評估擬依土地徵收條例第4條第2項</p> <p>1、為加速取得產業專用區土地及避免都市計畫發布實施後土地使用分區已完成變更，因座落分區不同而造成價值差異，而影響徵收補償公平性，增加被徵收人相對被剝奪感，影響本案區段徵收整體作業推動。</p> <p>2、考量都市計畫發布實施期程有其不確定性，待都市計畫發布後辦理區段徵收恐影響已評定之徵收地價。</p>	<p>本點尚無涉都市計畫草案之檢討與調整。</p>
<p>(六) 後續請新竹縣政府於本部都委會審議時，就本案開發範圍及抵價地比例自行評估檢覈表（如附件3）建議意見中涉及都市計畫部分比照人民陳情案件予以具體回應及處理說明。</p>	<p>遵照辦理。</p>



新刊

伍、逕向內政部陳情案件彙整

簡報結束 敬請指導