



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

109.12.28

內政部都市計畫委員會 第三次專案小組會議簡報

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

新

壹、前次專案小組意見回應

第一次及第二次專案小組審查重點摘要

■ 第一次專案小組(1080814)

- 計畫性質(補充說明其特定目的)及應否實施政策環境影響評估
- 計畫發展定位
- 監察院調查意見(包含客家文化及歷史人文建築、優良農田保留、計畫人口)
- 產業用地發展需求
- 土地使用規劃及其影響分析
- 開發方式

■ 第二次專案小組(1090624)

- 應否實施政策環境影響評估
- 相關機關之回應說明及處理過程，納入計畫書敘明
- 計畫人口及住宅區規模
- 變更內容明細表格式(保護區、農業區、零星工業區變更應另外列變更編號)

環境影響評估及政策環評

■ 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**
- 較原核定之計畫內容具**差異性**，本案後續應由開發單位依「環境影響評估法施行細則」第36條至38條規定，**辦理變更事宜**。

計畫人口

■ 本案計畫性質有別於其他已發展都市計畫區

原為設立新竹科學工業園區而劃設

公共設施用地久未取得

近40年土地長期限限制開發

視為尚未開發發展之都市計畫區

不適宜以「**都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則**」規定
檢討計畫人口

■ 新竹縣國土計畫分派計畫人口(109.07部大會審定)

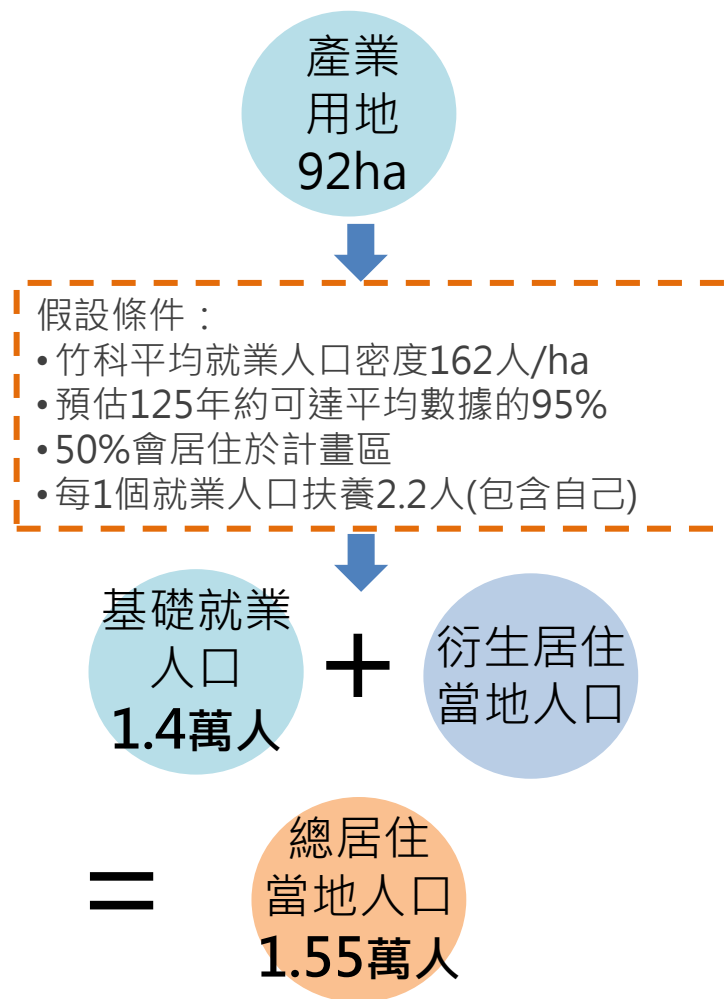
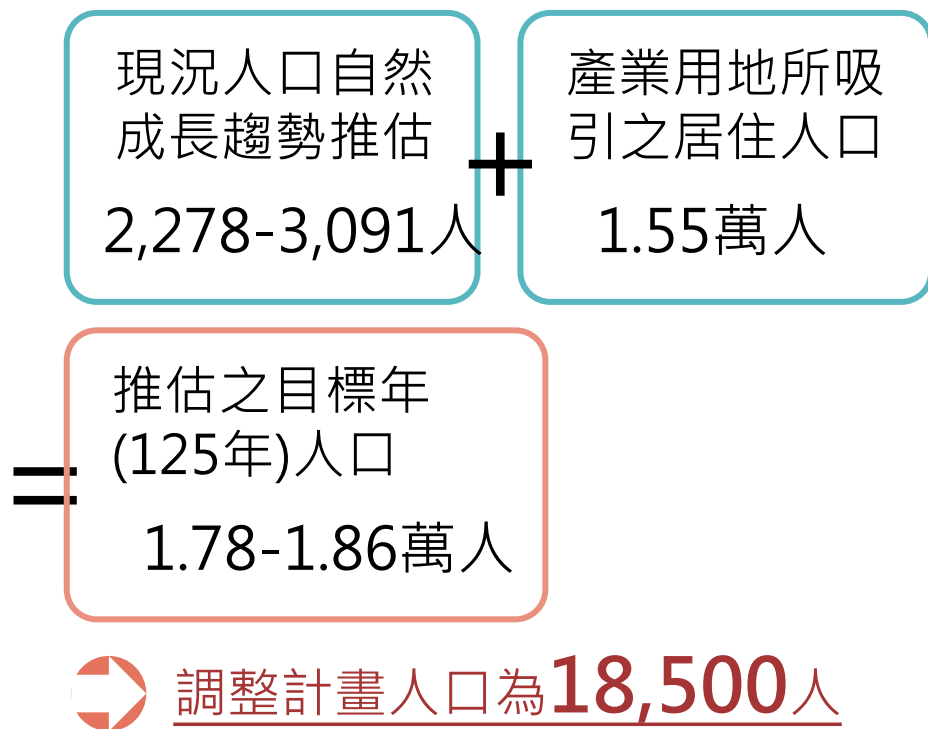
新竹縣於125年計畫人口為66萬人

竹東鎮為人口增量主要分派區位

- 竹東鎮125年總人口129,000人，非都市人口為13,000人、都市計畫人口為116,000人
- 竹東都市計畫區為67,000人，竹東頭、二、三重都市計畫區人口調升為26,000人
- **本計畫之計畫人口建議調為23,000人**

計畫人口

計畫人口推估

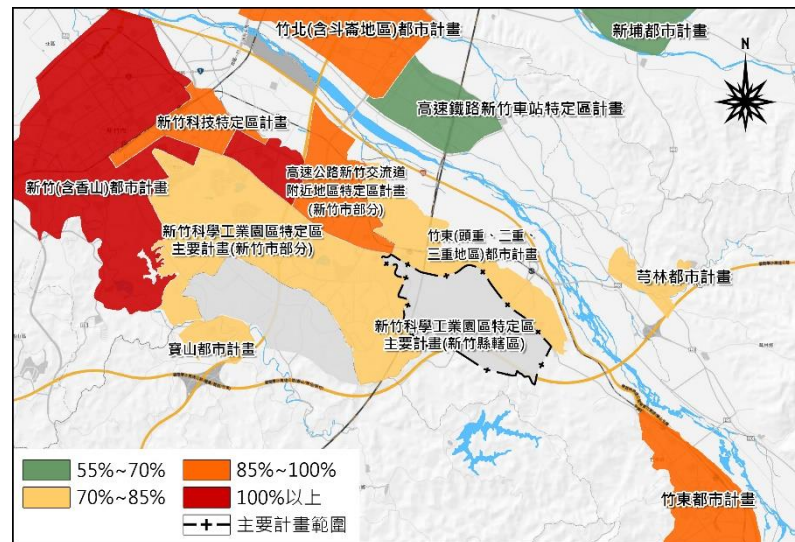


目前審議通過之國土計畫指派本計畫區計畫人口為2.3萬人，應配合調整或分派於其他地區，或本計畫區開發後分階段達成國土計畫分派之計畫人口

住宅區規模

- 計畫人口經內政部第686次都委會審定修正為26,000人，後續亦配合辦理環評
- 新竹縣國土計畫(109.07部大會審定)：目標年度本計畫區人口分派23,000人，可新增居住用地總量70.80~78.67公頃
- 考量區段徵收辦理之可行性，住宅區、商業區及產業專用區等可建築土地面積，應至少滿足發還私有土地所有權領回之抵價地。
- 鄰近都市計畫區之人口達成率皆為8成以上，住宅區多已開發完成，已無足夠面積可供未來因應產業發展之人口居住。

鄰近都市計畫區	計畫人口數	現況人口數	達成率
竹東頭、二、三重都市計畫	21,000	18,393	88%
竹東都市計畫	67,000	61,383	92%
新竹(含香山)都市計畫	218,000	232,856	107%
高速公路新竹交流道特定區計畫	35,000	35,173	100%
新竹科學園區特定區計畫(新竹市)	53,000	42,836	81%
新竹科技特定區計畫	20,000	18,965	95%



資料來源：新竹市統計年報(107年)、新竹縣統計年報(107年)、戶政網站

住宅區規模

住宅區劃設面積

- 檢討基準以計畫人口18,500人
- 國土計畫居住水準 $60\text{m}^2 \sim 70\text{m}^2$ / 人
- 以平均容積率180%



- 應劃設約67公頃以上住宅區

項目	住宅區	產專區	比例
現行	3.93	--	--
草案 (108.06)	85.16	70.48	82.76%
調整後 (109.11)	57.84	91.92	158.92%

註：住宅區均含現行計畫

其他科學園區案例

台南科學工業園區

- 產業支援區及生活服務區：882.62公頃
- 科學園區面積約1,038公頃
- 產業用地面積與產業支援區及生活服務區之比例約**117.60%**

高雄橋頭園區

- 住宅區扣除後期發展區面積為329.58公頃
- 產業專用區220.96公頃
- 產業用地與住宅區之比例約**67.04%**

項目	住宅區占 計畫區總面積比例
本計畫區	12.74%
新竹園區	17.45%
台中園區	4.64%
台南園區	20% (含產業支援區及生活服務區)
橋頭園區	27.62%

變更內容明細表修改內容

農業區

- 配合**地主意願**原地保留或調整配售
- 實際已**不利農業生產者**予以調整變更

保護區

- 不適宜開發地區留設為保護區、公園綠地
- 高速公路北側劃設主要出入道路後，**剩餘保護區部分零星且寬度較窄**，故變更為綠地用地，以作為緩衝綠帶

宗教專用區

- 於本案之縣都委會第8次專案小組審議確認並**依主管機關(本府民政處)意見**辦理

零星工業區

- 依據本府產業發展處工商發展科提供本計畫區**零星工業區清查資料**調整變更

住宅區(再發展區)

- 參考依「擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫」之住宅區(再發展區)，將本計畫之「住宅再發展區」修正為「**住宅區(再發展區)**」

以上變更分區皆單獨列案及詳細說明其特殊理由

經濟部水利署意見回應

第二次專案小組書面意見

■ 法令條文引用修正

- 將「用水計畫書審查作業要點」修正為「用水計畫審核管理辦法」

■ 柯子湖排水用地範圍與整治部分

- 已請經濟部水利署第二河川局提供柯子湖溪排水設施範圍**勘測報告及相關圖說**，已就該用地範圍檢視本計畫變更範圍是否一致，亦一併修正柯子湖溪排水整治事宜與期程。

■ 出流管制規劃書與計畫書

- 依據本府工務處109年9月8日府工河字第1093671672號函說明二表示：「旨案已於108年5月27日經本縣都市計畫委員會第303次會議審議通過，並於**108年6月27日**檢送計畫書圖予內政部營建署提請內政部都市計畫委員會審議，**符合出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法第31條第1項第2款規定**，**得免依**同法第3條第1項規定辦理出流管制規劃書。」

內政部地政司意見回應

第二次專案小組書面意見

次序	書面意見內容	本府修正及處理說明
1	請新竹縣政府釐清，並說明辦理 區段徵收之急迫性	1.依本縣國土計畫需求量劃設約92公頃之產業專用區，本案區位緊鄰既有科學園區，相關必要性、支援性廠商在空間區位上有相當的設置廠房需求。 2.解決公共設施用地經劃設保留而久未取得以及解決民眾近40年土地無法建築開發利用之問題，以提升地區生活環境品質及維護民眾權益。
2	計畫人口推估 是否合理？另依人口推估所配置之住宅區、商業區亦請一併檢討。	相關推估內容計畫人口說明頁面及計畫書第四章。
3	區段徵收 抵價地比例 不宜逕依新竹縣過往辦理之經驗值以40%作為估算原則(P4-4)。	依土地徵收條例第39條第2項規定抵價地比例不得少於40%；曾經農地重劃者該重劃地區部分不得少於45%之限制。另依據區段徵收實施辦法第16條規定考量本地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度、實際發展狀況及整體開發自償性等因素， 抵價地比例以40%計(敏感度分析詳計畫書附件七區段徵收評估報告書) ，惟實際發還比例應視後續核定之區段徵收計畫書為準。
4	計畫書內所提 數據 ，請縣府 更新 至最新資料（例如P3-14，表3-4人口總數資料，應更新至108年）。	遵照辦理。更新後資料詳計畫書P3-14，表3-4人口總數資料。

內政部地政司意見回應

第二次專案小組書面意見

次序	書面意見內容	本府修正及處理說明
5	請依區段徵收實施辦法第4、5條規定，提具 區段徵收評估報告書 ，以利審議。	區段徵收評估報告書詳計畫書附件七。
6	爰本案縣府為降低土地取得爭議，將納入區段徵收範圍中有農耕需求者，以 一坪換一坪之方式配售農業區(處理情形對照表第16頁) 是否妥適？請予以釐清。	1.有關本案配合地主表達意願辦理區段徵收之處理措施如下： (一) 剔除區段徵收範圍 ·任一土地持分所有權人反對區段徵收就剔除。 ·主要幹道兩側建物(中興路、學府路)、屬建物密集地區(華陽社區)，劃設為住宅區(再發展區)，原地保留。 ·非屬建物密集地區，劃設為農業區，原地保留。 ·營運中或有汙染疑慮之零星工業區則維持原土地使用分區。 (二) 納入區段徵收範圍 ·位於重要公共設施、道路系統無法避免且無法調整之土地。 ·部分非位於農業區之土地，建物劃為住宅區(再發展區)，其餘土地納入區段徵收。 ·有農耕需求者則安置或配售於農業區。 2.依據本府於107年10月期間進行本計畫土地所有權人參與區段徵收意願調查作業，其中無意願參與區段徵收地主且欲保留農耕面積為34.81公頃，本府現規劃約43公頃農業區應尚能滿足地主農業耕作意願及需求。

新刊

貳、調整方案說明

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

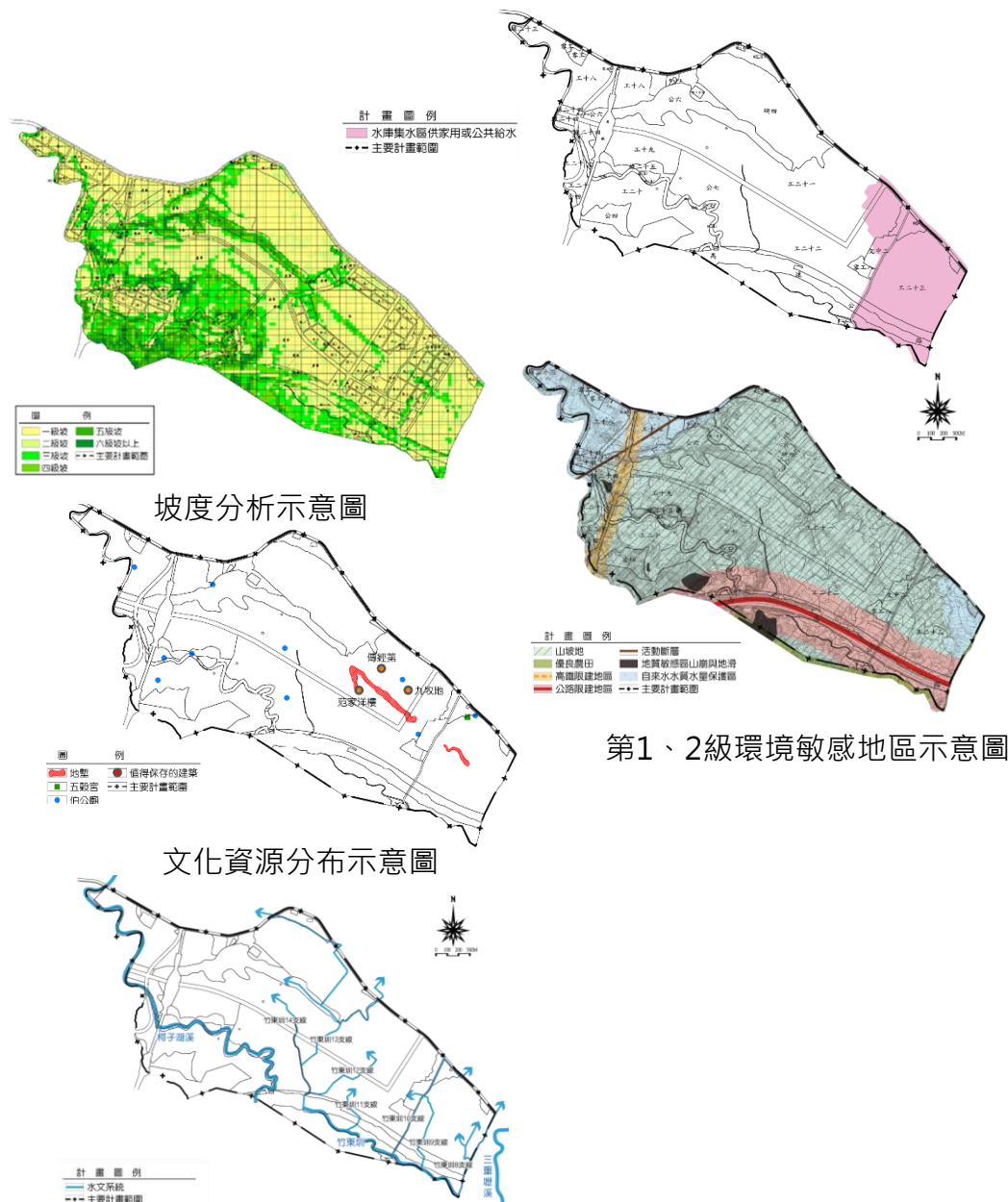
➡ 農業區(保留8支線)

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



水文(含灌排水路)現況示意圖

公共設施用地合理性

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)

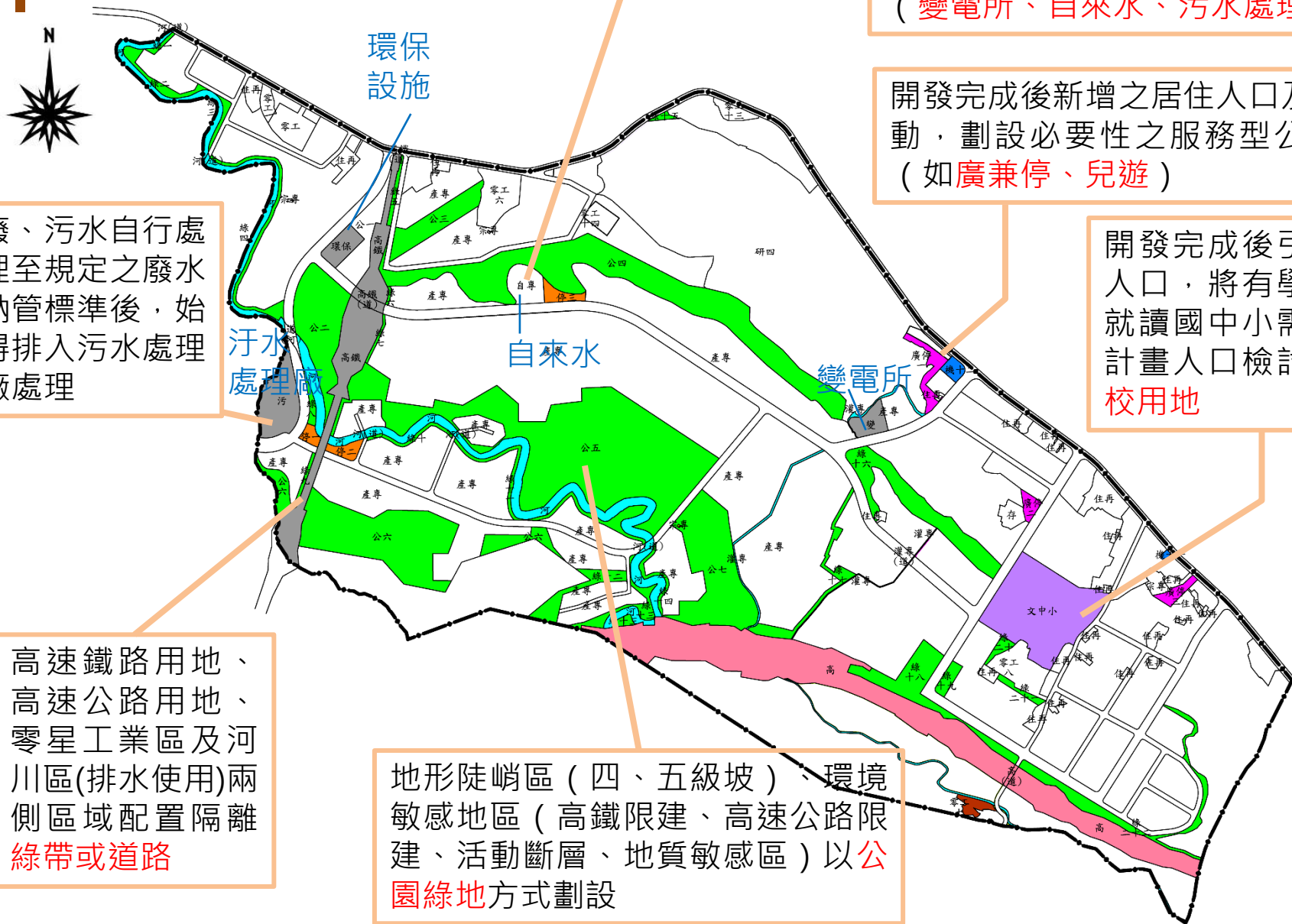
開發完成後新增之居住人口及商業活動，劃設必要性之服務型公共設施
(如廣兼停、兒遊)

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

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

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

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



農地環境之影響及其改善措施

農業區、保護區變更

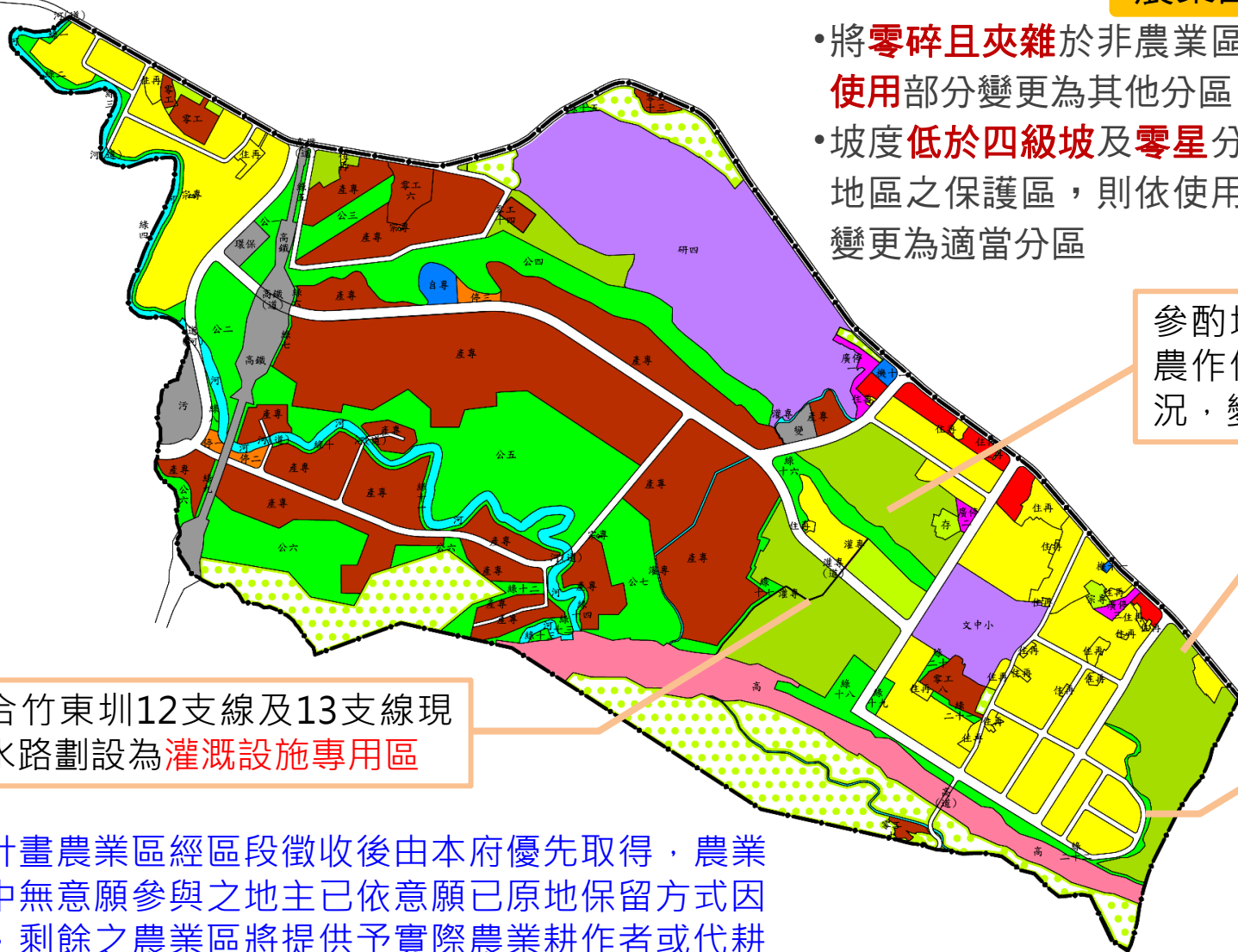
- 將**零碎且夾雜**於非農業區間，已**不適農業使用**部分變更為其他分區
- 坡度**低於四級坡**及**零星**分布且**非屬**環境感地區之保護區，則依使用現況或**整體規劃**變更為適當分區

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**灌溉設施專用區**

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



區段徵收範圍劃設原則(土地使用調整)

針對反對參加區段徵收者，原則上劃設農業區、住宅區(再發展區)方式保留，處理原則如下：

原則1：任一土地持分所有權人反對區段徵收，則剔除區段徵收範圍。

原則2：主要幹道兩側、屬建物密集地區，劃設為住宅區(再發展區)，剔除區段徵收範圍。

原則3：非屬建物密集地區，劃設為農業區，剔除區段徵收範圍。

原則4：營運中或有汙染疑慮之零星工業區則維持原土地使用分區，剔除區段徵收範圍。

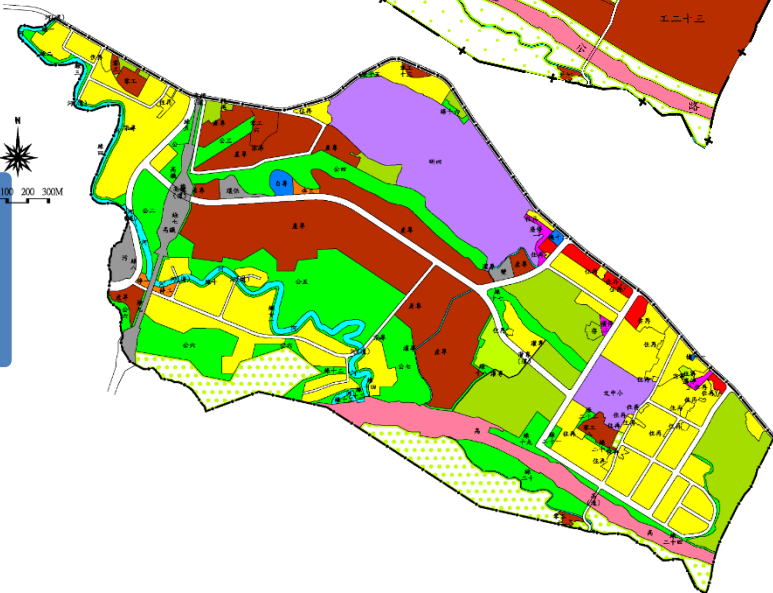
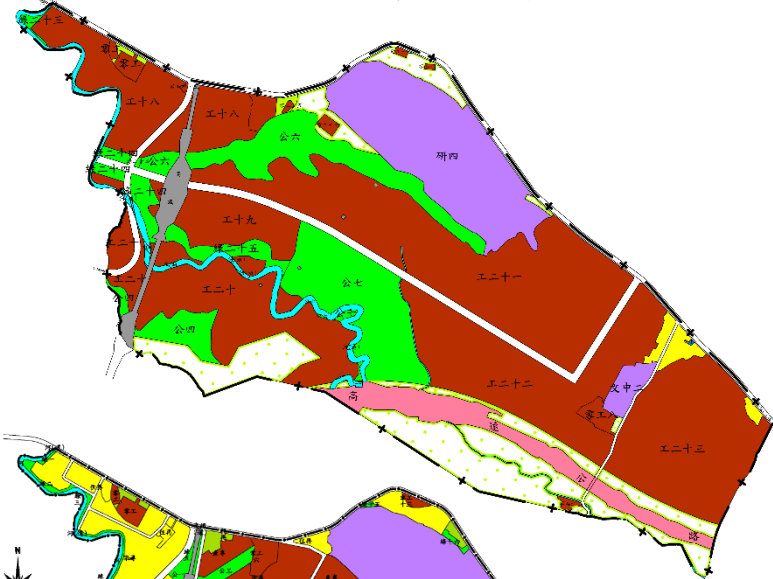
原則5：涉及重要公共設施、道路系統土地，納入區段徵收。

原則6：非位屬農業區，如有建物則劃設為住宅區(再發展區)，其餘土地納入區段徵收，如有農耕需求者則配售農業區。

調整後方案與報部草案、現行計畫內容比較

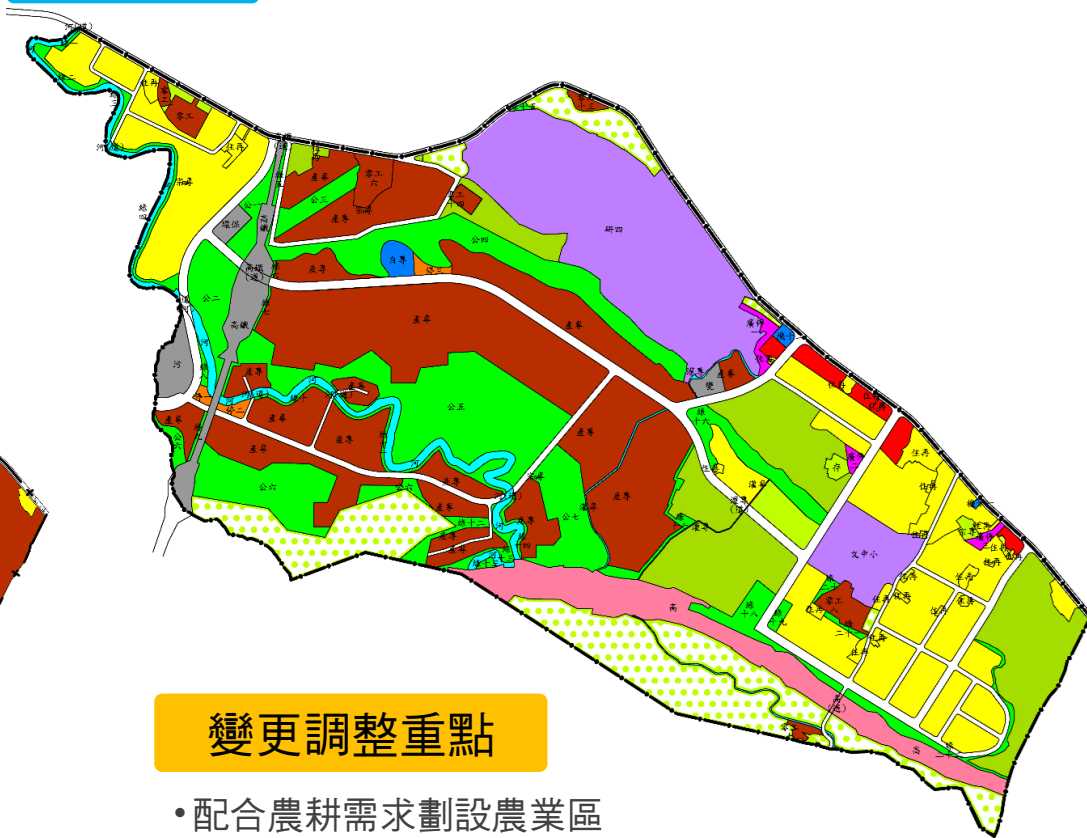
現行計畫

- 基礎公共設施用地不足
- 工業用地非農發條例認定之農業用地
- 未考量排水、交通及環境維護



報部草案

調整後方案



變更調整重點

- 配合農耕需求劃設農業區
- 補足學校用地不足
- 劃設必要之公共設施及公用設備
- 保留歷史人文建築

簡報結束 敬請指導