

變更新竹科學工業園區特定區(新竹縣轄部
分)(園區三、五路地區)細部計畫(變更園區服務
區土地使用分區管制要點)書

申請人：科技部新竹科學園區管理局

中華民國 109 年 12 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(新竹縣轄部分)(園區三、五路地區)細部計畫(變更園區服務區土地使用分區管制要點)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 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	科技部新竹科學園區管理局	
本案公開展覽起訖日期	公開展覽	
	說明會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣 級	

目錄

壹、計畫緣起	1
貳、法令依據	3
參、計畫位置	3
肆、現行計畫	4
一、發布實施經過	4
二、現行主要計畫概要	6
三、現行細部計畫概要	9
伍、環境發展現況	16
一、地形地質	16
二、氣候	16
三、水文水質	16
四、人口	16
五、土地使用現況	18
六、交通道路系統及服務水準	22
陸、變更計畫	25
一、變更理由	25
二、變更內容	25
柒、土地使用分區管制要點	26
一、檢討分析	26
附件一、個案變更核准文件	
附件二、行政院 109 年 5 月 22 日院臺科字第 1090013729 號函	
附件三、土地權屬彙整表	

圖目錄

圖 1	本案變更位置示意圖	3
圖 2	現行主要計畫土地使用分區示意圖	8
圖 3	現行細部計畫示意圖	15
圖 4	土地使用現況示意圖-1	19
圖 5	土地使用現況示意圖-2	19
圖 6	園區服務區周邊使用現況圖	20
圖 7	土地所有權彙整圖	21
圖 8	新竹科學工業園區特定區之交通道路系統示意圖	24

表目錄

表 1	主要計畫-歷次都市計畫變更綜理表	4
表 2	細部計畫-歷次都市計畫變更綜理表	5
表 3	現行計畫-土地使用計畫面積表	7
表 4	現行細部計畫土地使用計畫面積表	10
表 5	新竹科學工業園區特定區計畫內市鄉鎮歷年人口數及成長比率表	17
表 6	新竹科學工業園區特定區計畫內新竹縣轄區各里歷年人口成長表	17
表 7	本變更位置內土地使用現況面積統計表	18
表 8	本計畫區周邊道路系統概況整理表	23
表 9	本計畫區周邊道路服務水準整理表	23
表 10	變更計畫內容彙整表	25
表 11	變更前後土地使用分區管制要點對照表	26

壹、計畫緣起

新竹科學園區之創設宗旨在於創造優良之產業發展環境，引進高級技術工業及科學技術人才，激勵國內工業技術之研究創新，並促進高級技術工業之發展。為使園區所在地區之環境能有良好之發展與管制，民國 70 年針對園區及其周邊地區發布實施新竹科學工業園區特定區計畫，總計畫面積約 2,102 公頃，並陸續擬定細部計畫進行開發，至民國 90 年止新竹科學工業園區實質開發區已達 630 公頃，皆已全部開發供高科技廠商使用，發展狀況良好。

因高科技產業的成長，進駐廠商用地需求殷切，於民國 92 年辦理「新竹科學工業園區特定區(園區三、五路地區)主要計畫」變更案，提供園區事業專用區、園區服務區及相關公共設施。民國 96 年科技部新竹科學園區管理局(以下簡稱科管局)辦理新竹科學園區三、五路沿線園區用地擴建徵收案時，為順利取得土地及避免土地或建物所有權人流離失所，原擬比照園區一、二、三期徵收，參照經濟部獎勵投資條例規定辦理配售社區用地，惟因獎勵投資條例已於 79 年底廢止，故居民要求依已廢止之法規辦理實有困難，另如依科學園區設置管理條例辦理，則當時該條例相關配套法規均有不足；科管局爰於園區服務區規劃 117 單元配租予被徵收土地或建物所有權人作為安置使用，並承諾後續在合法範圍內將協助辦理讓售土地，以維其權益。

民國 99 年起安置戶多次向科管局陳情要求將配租安置使用之土地辦理讓售，為釐清倘當時即將已「配租」之服務區土地辦理「配售」，是否即涉變更原徵收計畫，且有原被徵收土地所有權人得主張依土地徵收條例第 9 條規定收回土地之虞，科管局曾於 99 年 10 月 29 日函請內政部釋示。內政部以 99 年 11 月 16 日台內地字第 0990227031 號函釋，有無土地徵收條例第 9 條之適用，應俟原土地所有權人申請收回時，視具體事實而論。經科管局檢視結果，倘 99 年即將已「配租」之服務區土地辦理「配售」作業，恐有土地徵收條例第 9 條規定原土地所有權人申請收回土地之可能，原

土地所有權人依規申請收回土地並非完全不可行，為避免申請收回土地權利成立，造成服務區配租戶之權益損失，故科管局於 99 年 12 月 3 日以園建字第 0990034730 號函覆配租戶表示不宜辦理服務區安置土地讓售作業，並俟安置戶使用 5 年後再循其他合法方式處理。

依 107 年 6 月 6 日修正公告之「科學園區設置管理條例」第 13 條(略以)：「…園區得劃定一部分地區作為社區，並由管理局配合園區建設進度予以開發。前項社區用地，除供公共設施及其必要之配合設施外，得配售予園區內被徵收土地或房屋之原所有權人供興建住宅使用；其配售土地及其他專案安置措施後讓售土地之辦法，由主管機關定之。」；緣此，「科學園區社區用地配售及讓售辦法」業已於 108 年 2 月 23 日發布實施，園區服務區安置配租土地讓售係屬後段「其他專案安置措施後之讓售土地」，已有適法可供本案之讓售依循。

茲因現有新竹科學園區產業用地已飽和，製程研發與先期量產之廠房用地不足，為利積體電路產業發展，提高先進製程研發與先期量產能量，以引進高科技及積體電路上下游產業，科管局於本案鄰近地區刻依行政院 109 年 5 月 22 日函示，為強化產業布局及提升國際競爭力，配合國家重大建設需要，於核定「新竹科學園區(寶山用地)第 2 期擴建計畫」範圍，辦理相關用地變更、環境影響評估等程序；本案之配租戶多數為上開擴建計畫範圍之土地所有權人，為利擴建案能如期依行政院核定期限完成，須以迅行變更方式辦理變更，提高安遷社區之居住品質，實為支持上開擴建案之必要條件。為順利完成後續園區寶山用地第 2 期擴建案之推動，擬調整刪除原細部計畫所規定園區服務區之部分使用項目，以利維持良好住宅居住品質及管理，符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款「為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時」，且業經內政部核准(詳附件一)。

貳、法令依據

依都市計畫法第27條第1項第4款：為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。

參、計畫位置

本次變更案位處新竹科學工業園區特定區計畫範圍內東南側，行政轄區屬新竹縣寶山鄉，範圍為雙園路以北、高速公路以東及園區三路以南之園區服務區，面積為2.1927公頃。變更位置詳如圖1。

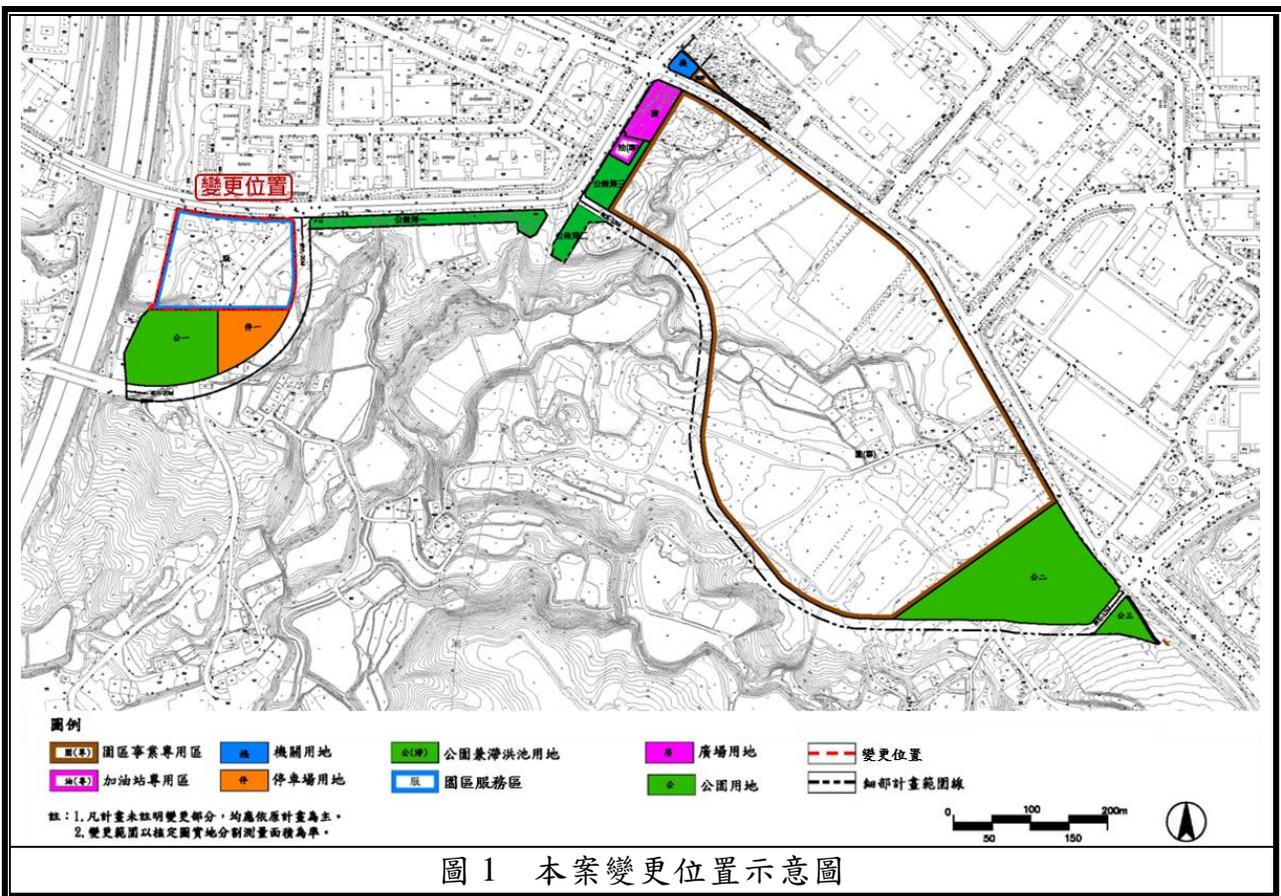


圖 1 本案變更位置示意圖

資料來源：變更新竹科學工業園區特定區(園區三路、五路地區)細部計畫(配合增設環保設施案)-新竹縣部分(103年1月15日)，本計畫繪製

肆、現行計畫

一、發布實施經過

新竹科學工業園區特定區主要計畫於民國 70 年發布實施，爾後新竹科學工業園區特定區主要計畫分轄區進行通盤檢討，並於民國 80 年 7 月發布實施「擬定新竹科學工業園區特定區計畫(第一次通盤檢討)案」。

現行主要計畫於民國 108 年 8 月 27 日發布實施「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫-新竹縣轄(寶山鄉部分)(部分保護區、電路鐵塔用地為園區事業專用區及住宅區)」；現行細部計畫為民國 103 年 1 月 15 日「變更新竹科學工業園區特定區(園區三路、五路地區)細部計畫(配合增設環保設施案)－新竹縣部分」，歷次計畫歷程如表 1、2。

表 1 主要計畫-歷次都市計畫變更綜理表

編號	都市計畫案名	審議/發布實施日期文號
1	擬定新竹科學工業園區特定區主要計畫	台灣省政府 70.5.20 府建都字第 49088 號
2	擬定新竹科學工業園區特定區計畫(第一次通盤檢討)案	台灣省政府 80.7.25 府建都字第 67451 號
3	變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(配合高速鐵路用地案)書	台灣省政府 84.2.27 府建都字第 36784 號
4	擬定新竹科學工業園區特定區主要計畫(機關用地(機三)為工業區)	台灣省政府 86.3.25 府建都字第 28156 號
5	訂定新竹科學工業園區特定區主要計畫(土地使用分區管制要點)	台灣省政府 86.9.13 府工都字第 64120 號
6	變更新竹科學園區特定區主要計畫(部分變電所用地、綠地、保護區為高速公路用地，部分道路用地為高速公路用地兼供道路使用)書	新竹縣政府 90.3.7 府工都字第 22336 號
7	變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(部分農業區為工業區)案暨配合擬定細部計畫	新竹縣政府 92.8.20 府工都字第 0920093610-2 號
8	變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(部分工業區、保護區、公園用地為電路鐵塔用地)書	內政部都市計畫委員會(民國 91 年 1 月 22 日)第 526 次會議審議通過。

編號	都市計畫案名	審議/發布實施日期文號
9	變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(部分保護區、工業區為道路用地)書	內政部都市計畫委員會(民國93年1月6日)第576次會議審議通過。
10	變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(新竹縣轄部分)(部分工業區、農業區、保護區綠地及公園用地為道路用地-竹市三線)案	新竹縣政府 95.11.24 台內營字第0950183359號
11	變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(新竹縣部份)(園區三路、五路地區)案	新竹縣政府 95.12.27 府工都字第0950171601B號。
12	變更新竹科學工業園區特定區主要計畫-新竹縣轄(都市計畫書圖重製檢討)案【竹東鎮部份】【寶山鄉部分】	新竹縣政府 96.12.7 府工都字第0960168870B號
13	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)	刻正依內政部都委會第920次會議決議,於108年5月15日辦理再公開展覽
14	變更新竹科學工業園區特定區主要計畫-新竹縣轄(寶山鄉部分)(部分保護區、電路鐵塔用地為園區事業專用區及住宅區)書	新竹縣政府 108.8.27 府產城字第1085213084B號

資料來源：新竹縣政府都市計畫網及本計畫彙整(108年12月)

表2 細部計畫-歷次都市計畫變更綜理表

編號	都市計畫案名	發布實施日期文號
1	擬定新竹科學工業園區特定區(新竹縣轄部份)(園區三路、五路地區)細部計畫書	新竹縣政府 95.12.27. 府工都字第0950171601B號
2	變更新竹科學工業園區特定區(新竹縣轄部份)(園區三路、五路地區)細部計畫書	新竹縣政府 97.7.2. 府工都字第0970085170B號
3	變更新竹科學工業園區特定區(園區三路、五路地區)細部計畫(配合增設環保設施案)-新竹縣部分計畫書	新竹縣政府 103.01.15 府產城字第1030010813號

資料來源：新竹縣政府都市計畫網及本計畫彙整(108年12月)

二、現行主要計畫概要

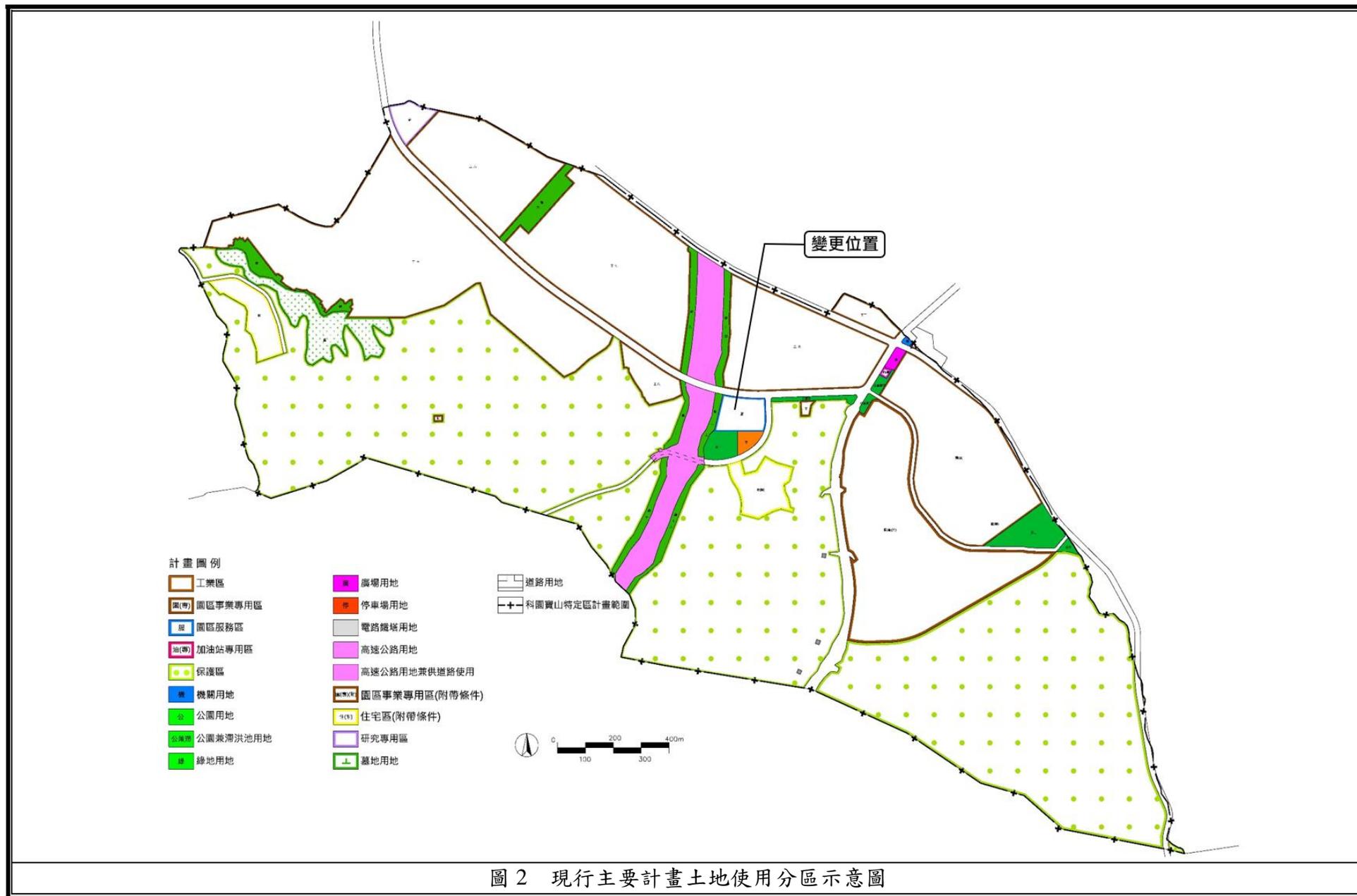
本案屬「新竹科學工業園區特定區主要計畫-新竹縣轄(寶山鄉部分)」，現行主要計畫於民國 108 年 8 月 27 日公告實施「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫-新竹縣轄(寶山鄉部分)(部分保護區、電路鐵塔用地為園區事業專用區及住宅區)」，詳細內容如下：

- (一)計畫年期：以民國 93 年為計畫目標年。
- (二)計畫範圍：位於寶山鄉北部，計畫範圍包括寶山鄉大崎村及雙溪村之部分，面積共計 416.9616 公頃
- (三)土地使用計畫：範圍內劃設研究專用區、工業區、園區事業專用區、園區服務區、住宅區、加油站專用區、保護區等 7 種土地使用分區。
- (四)公共設施計畫：範圍內劃設公園用地、公園兼滯洪池用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地、機關用地、電路鐵塔用地、墓地用地及道路用地等公共設施用地，詳表 3。
- (五)交通系統計畫：包括高速公路用地、道路用地及高速公路用地兼供道路使用，面積總計為 26.1816 公頃。

表 3 現行計畫-土地使用計畫面積表

項目		計畫面積(公頃)	占計畫面積百分比(%)	備註
土地 使用 分區	住宅區	6.3171	1.52%	
	工業區	101.6421	24.38%	
	園區事業專用區	50.1727	12.03%	
	園區服務區	2.0966	0.50%	
	研究專用區	1.5001	0.36%	
	加油站專用區	0.1035	0.02%	
	保護區	208.692	50.05%	
	小計	370.5241	88.86%	
公共 設施 用地	機關用地	0.0769	0.02%	
	公園用地	3.7615	0.90%	
	公園兼滯洪池用地	0.9735	0.23%	
	綠地用地	8.463	2.03%	
	廣場用地	0.3146	0.08%	
	停車場用地	0.515	0.12%	
	電路鐵塔用地	0.0631	0.02%	
	墓地用地	6.0883	1.46%	
	高速公路用地	10.8685	2.61%	
	高速公路用地兼道路使用	0.0039	0.00%	
	道路用地	15.3092	3.67%	
	小計	46.4375	11.14%	
計畫總面積		416.9616	100.00%	

資料來源：變更新竹科學工業園區特定區主要計畫-新竹縣轄(寶山鄉部分)(部分保護區、電路鐵塔用地為園區事業專用區及住宅區)書(108.08.27)，本計畫彙整



資料來源：變更新竹科學工業園區特定區主要計畫-新竹縣轄(寶山鄉部分)(部分保護區、電路鐵塔用地為園區事業專用區及住宅區)書(108.08.27)，
本計畫繪製

三、現行細部計畫概要

現行細部計畫為 103 年 1 月 15 日發布實施之「變更新竹科學工業園區特定區（園區三路、五路地區）細部計畫（配合增設環保設施案）—新竹縣部分」，計畫概要如下：

- (一)計畫目標年：以民國 110 年為計畫目標年。
- (二)計畫範圍：位處新竹縣市交界處，新竹科學工業園區特定區中央偏南側，其範圍北臨園區三路，南至雙園路、保護區，西臨中山高速公路路側綠地，東至園區二路為界，總面積為 30.6857 公頃，詳表 4。
- (三)計畫內容：辦理用地相關土地使用管制要點檢討修正，使科技廠商未來建置相關環保設施時以符合相關污水排放標準，辦理都市計畫審議後開發使用，因此辦理變更新竹科學工業園區特定區（園區三路、五路地區）細部計畫—新竹縣部分檢討相關土地使用管制要點。
- (四)土地使用計畫：範圍內劃設園區服務區、加油站專用區、園區事業專用區等三種土地使用分區，面積總計為 23.0036 公頃，詳表 4。
- (五)公共設施計畫：範圍內劃設機關用地、廣場用地、公園用地、公園兼滯洪池用地、停車場用地及道路用地等公共設施用地，面積總計為 7.6821 公頃。
 - 1.機關用地：於園區二路、園區三路及寶山路交叉口處，供消防隊使用，面積為 0.0799 公頃。
 - 2.廣場用地：於園區三路東半段南側，面積為 0.3157 公頃。
 - 3.公園用地：劃設公一、公二及公三，總面積為 3.7780 公頃。
 - 4.公園兼滯洪池用地：共劃設三處，面積為 0.9773 公頃。
 - 5.停車場用地：劃設停車場用地，供園區公共停車需求使用面積為 0.5390 公頃，並得作立體使用。
 - 6.道路用地：配合特五號道路、特六號道路計畫道路開闢，劃設道路用地，面積為 1.9922 公頃。

表 4 現行細部計畫土地使用計畫面積表

項目		計畫面積 (公頃)	估計畫面積 百分比(%)	備註
土地 使用 分區	園區服務區	2.1927	7.15	
	加油站專用區	0.1026	0.33	
	園區事業專用區	20.7083	67.49	
	小計	23.0036	74.97	
公共 設施 用地	機關用地	0.0799	0.26	
	廣場用地	0.3157	1.03	
	公園用地	3.7780	12.31	
	公園兼滯洪池用地	0.9773	3.18	
	停車場用地	0.5390	1.76	
	道路用地	1.9922	6.49	
	小計	7.6821	25.03	
合計		30.6857	100.00	

資料來源:變更新竹科學工業園區特定區〈新竹縣轄部份〉〈園區三路、五路地區〉細部計畫(配合增設環保設施案)(103.01.15)

(七)土地使用分區管制要點：針對本變更案使用分區、土地使用強度及建築物退縮管制做說明，包括園區服務區及公共設施用地。該計畫區各使用分區及用地容許使用項目如下：

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、本計畫區內土地及建築之使用，依本要點規定辦理；本要點未規定者，依科學工業園區設置管理條例及其他相關法令辦理。

三、本要點執行土地使用管制與建築管理機關為科學工業園區管理局（以下簡稱管理局）。

四、容許使用項目

本計畫區各使用分區及用地容許使用項目如下：

(一)園區事業專用區：園區事業專用區係供依科學工業園區設置管理條例核准入區之園區高科技事業使用，其容許使用項目如下：

1.場房或作業場所，並得供下列附屬設施，及與園區事業發展有關之設施使用：

(1)附屬研發、推廣及服務辦公室(場所)

(2)附屬倉庫、運輸倉儲等設施

(3)附屬生產實驗或訓練房舍

(4)環境保護設施

(5)附屬員工單身宿舍：租地面積 5 公頃以上廠商得允許興建附屬單身宿舍，其宿舍總樓地板面積不得大於作業廠房總樓地板面積 10%，宿舍建築應另外興建並與廠房有所區隔，宿舍應提供相關生活及休閒設施。

(6)附屬員工餐廳

(7)附屬安全衛生、福利設施

(8)附屬露天設施或堆置場所

(9)附屬停車場

(10)附屬公害防治設備

(11)兼營工廠登記產品有關展示及買賣業務

(12)高壓氣體製造設備及其他附屬設備

(13)附屬變電設備

(14)其他經科學工業園區管理局審查核准之必要附屬設施及生產所需設備

2.試驗研究設施：科學工業園區管理局、廠商或學術研究單位得視實際需要設置與研究生產相關之試驗研究設施。

3.其他公用設備及公共服務設施：因應未來產業環境改變需求，經科學工業園區管理局審核同意，允許設置其他必要性公用設備及公共服務設施，以增加土地利用彈性。

(二)園區服務區：園區服務區以提供科學工業園區主要行政、金融、商務、展示、研討、表演及娛樂、餐飲、購物、住宅等多功能使用為主，其容許使用項目如下：

(1)公務機關及一般事務所

(2)金融、保險分支機構

(3)產品展示陳列設施、圖書館

(4)集會堂、會議設施

(5)職業訓練教育設施

(6)創業輔導設施

(7)安全衛生、福利設施

(8)通訊設施、設備及其附屬設施使用與機構

(9)公用事業設施與營業處所

(10)招待所、員工活動中心

(11)轉運設施、停車場

(12)餐飲及零售服務業

(13)住宅

(14)其他經科學工業園區管理局同意設置之服務設施

(三)加油站專用區：提供加油站設施及其附屬設施使用。

(四)機關用地：提供消防隊及消防設施使用。

(五)公園用地：提供園區員工及附近居民之休閒場所，可供一般遊憩設施、戶外遊樂設施、運動設施、綠化景觀設施及水土保持設施等使用。另為配合本計畫區開發需要，得選擇公園用地為土地公廟之安置，及考量當地民眾需要，得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法設置民眾活動中心等使用；惟應考量其原有功能，並應由管理局整體規劃設計。

(六)公園兼滯洪池用地：提供園區員工及附近居民之休閒場所，可供一般遊憩設施、戶外遊樂設施、運動設施、綠化景觀設施及水土保持滯洪設施等使用。

(七)停車場用地：供興建停車場及其附屬設施使用。

(八)廣場用地：供開放空間、景觀設施及地標設施設置使用。

(九)道路用地：供道路、管制哨及經園區管理單位審查同意之相關道路附屬設施使用。

五、土地使用強度

該計畫區土地使用強度管制標準如下表：

土地使用分區及用地別		建蔽率 (%)	容積率 (%)
園區事業專用區		60%	200%
園區服務區		60%	200%
加油站專用區		40%	120%
公共設施用地	機關用地	50%	200%
	公園用地	15%	30%
	停車場用地	50%	200%
	廣場用地	--	--

考量環境永續發展，並因應環保法令標準提高而增設之環保設施，其建蔽率、容積率得予增加，不受原土地使用分區之限制，惟增加之建蔽率以 5%，容積率以 10% 為限。上述規定適用於既有廠區，不適用新設廠區。

六、停車空間檢討

本計畫區內建築基地之附設停車空間應依下表辦理，且不得移作他途使用，若須變更區位及用途仍應依本要點所訂標準重新檢討修正配置，並須經科學工業園區管理局之核准。

使用分區及用地別	應設置停車位數量
園區事業專用區	樓地板面積每超過112.5平方公尺或其零數應增設一停車位。
園區服務區	每一單元之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在250平方公尺(含)以下者應留設一部停車空間，超過250平方公尺，每150平方公尺，設置一部。
機關用地	每處至少設置5個停車位。
公園	每處至少設置10個停車位，服務設施建築樓地板面積每超過112.5平方公尺設1停車位。

- 說明：1.樓地板面積之計算，不包括室內停車空間、法定防空避難設備、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似用途部份。
- 2.建物應提供不少於 2%停車數量為殘障停車位（至少需提供 1 停車位）。
- 3.同一幢建築物或同一基地內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。
- 4.停車空間應設置在同一建築物內或同一基地內，但有二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人及管理局之同意，將停車空間集中留設。
- 5.停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間汽車出入口，並應留設寬度 2 公尺以上之無礙視線綠地。
- 6.停車空間之汽車出入口應距離道路路邊交叉點或截角線、路口轉彎處圓弧起點、穿越斑馬線、橫越天橋或地下道出入口 15 公尺以上。
- 7.機車停車位之設置標準：(1)廠商應自行考量實際需求劃設，於各建築基地內提供。(2)機車停車位之設置不得折減汽車停車位數。(3)機車停車位之規格為 2 公尺*0.9 公尺。

七、建築物退縮管制

該計畫區內各建築基地之建築退縮規定應依下表辦理。

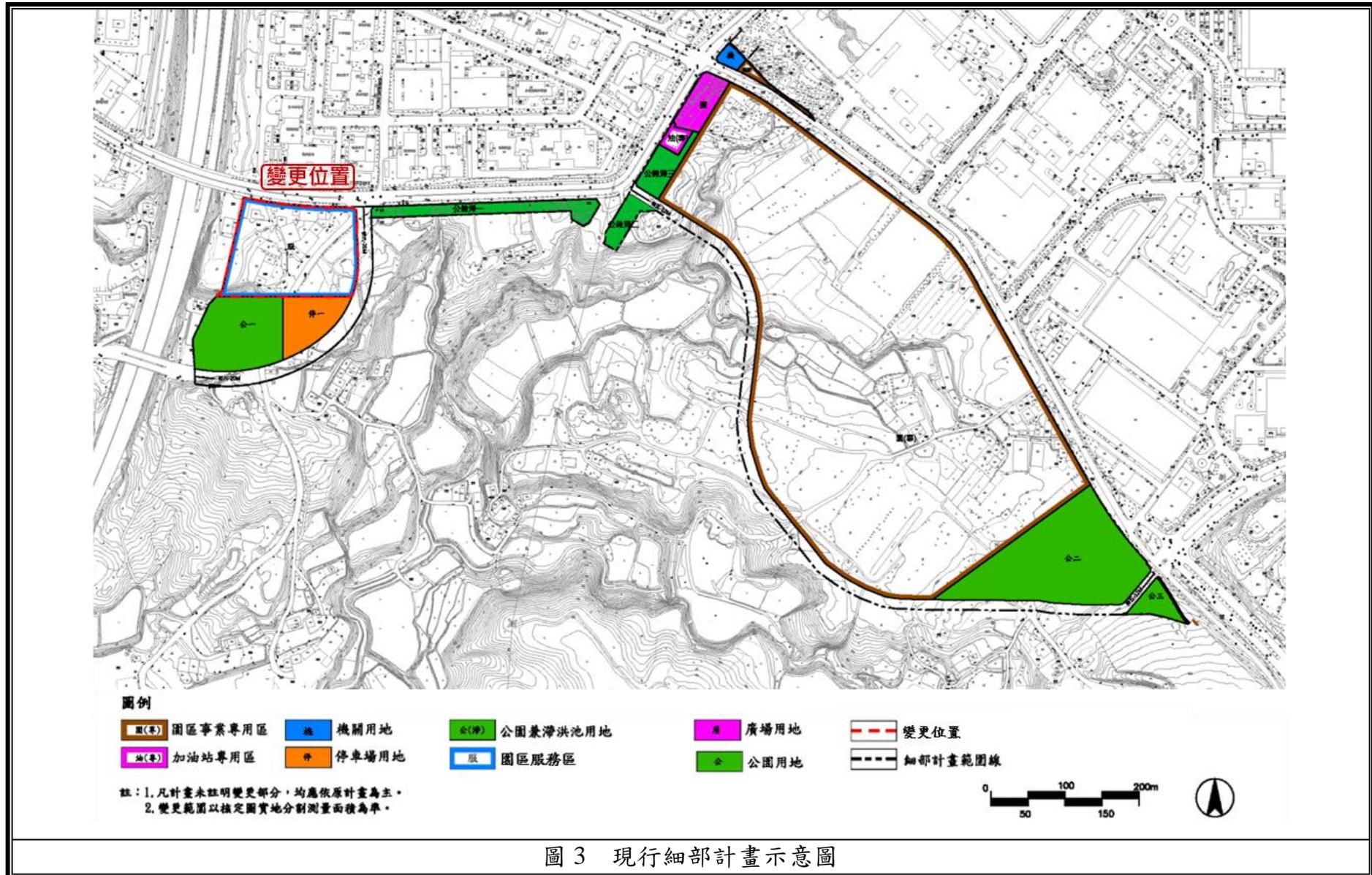
使用分區及 用地別	基地應自建築線 退縮建築深度	基地非面臨道路側應自 基地境界線退縮深度
園區事業專用區	至少退縮8公尺建築	至少退縮 4公尺建築
園區服務區	前院至少退縮4公尺建築	
公共設施用地	至少退縮8公尺建築	至少退縮 4公尺建築

八、新城斷層禁建範圍

新城斷層經過路線兩側各 30 公尺範圍不得開發建築。

九、管理局依據本要點及參照有關法規，得就園區各項用地之申請建築案件進行預審作業，並得成立審議委員會審定有關疑義之土地使用管制與建築管理事件。

十、建築物申請建照執照前，起造人應依建築相關法令及本要點規定，向管理局申請景觀及建築設計審核。管理局於審核時，得成立景觀及建築審議委員會審定有關之疑義事項，並得依實際需要訂定相關作業要點執行之。



資料來源：變更新竹科學工業園區特定區(園區三路、五路地區)細部計畫(配合增設環保設施案)-新竹縣部分(103.01.15)，本計畫繪製

伍、環境發展現況

一、地形地質

(一) 地形地勢

新竹科學園區特定區地形狹長，地勢大致由東南向西北逐漸降低呈現南高北低，除東南部及西南部為丘陵地外，其餘大部分屬平坦地形，坡度約為15度以下。

(二) 地質

本計畫範圍內屬於更新世的店子湖層，是含紅土、礫土，砂及粉砂之透體層。

二、氣候

新竹地區大體而言屬亞熱帶海洋性氣候，夏季盛行西南季風，冬季盛行東北季風，高溫多濕，雨量適中，風大為其新竹地區之特徵；冬季強烈之東北季風影響細部計畫第一期發展地區全區，由其為此區東北部份背山迎風。

三、水文水質

柯子湖溪及冷水坑溪為新竹科學工業園區特定區區內較大之溪流，均向北注入頭前溪，係為區內之天然排水道。冷水坑溪位於第一期發展地區內，且冷水坑溪兩支流鄰近本計畫範圍。

四、人口

新竹科學工業園區特定區計畫涵蓋新竹市、新竹縣竹東鎮及寶山鄉，其人口自民國98年至民國107年增加了33,988人；第一、二、三期發展地區之行政區域涵蓋新竹市及新竹縣寶山鄉，近十年來兩處行政區域人口均有所成長。

本計畫範圍位於大崎村，民國107年底之人口數為2,100人，除民國105年至106年人口稍微下降外，其餘皆呈現逐年增加，且近十年共增加452人，其各村人口數可詳見表6。

表 5 新竹科學工業園區特定區計畫內市鄉鎮歷年人口數及成長比率表

年度	新竹市		竹東鎮		寶山鄉		總人口
	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	
98	411,587	1.53	97,089	0.00	13,998	1.82	522,674
99	415,344	0.91	96,751	-0.35	14,078	0.57	526,173
100	420,052	1.13	96,421	-0.34	14,106	0.20	530,579
101	425,071	1.19	96,594	0.18	14,085	-0.15	535,750
102	428,483	0.80	96,326	-0.28	14,103	0.13	538,912
103	431,988	0.82	96,059	-0.28	14,365	1.86	542,412
104	434,060	0.48	96,311	0.26	14,325	-0.28	544,696
105	437,337	0.75	96,817	0.53	14,375	0.35	548,529
106	441,132	0.87	96,918	0.10	14,550	1.22	552,600
107	445,635	1.02	96,380	-0.56	14,647	0.67	556,662

資料來源：新竹市政府主計處、新竹縣政府主計處、全國人口資料庫統計地圖、
本計畫彙整

表 6 新竹科學工業園區特定區計畫內新竹縣轄區各里歷年人口成長表

民國 (年)	雙 溪 村	大 崎 村	三 峰 村	新 城 村	深 井 村	寶 斗 村	山 湖 村	寶 山 村	油 田 村	雙 新 村	合計	成長 率 (%)
98	2,981	1,648	1,246	1,432	901	822	602	892	702	2,981	14,207	3.34%
99	2,742	1,786	1,231	1,424	916	802	602	900	689	2,986	14,078	-0.91%
100	2,730	1,897	1,205	1,418	914	795	612	877	660	2,998	14,106	0.20%
101	2,704	1,928	1,193	1,398	937	777	626	879	643	3,000	14,085	-0.15%
102	2,704	1,981	1,179	1,395	928	793	615	793	621	3,008	14,017	-0.48%
103	2,732	2,048	1,180	1,398	1,005	825	652	877	642	3,006	14,365	2.48%
104	2,737	2,071	1,199	1,352	972	806	634	899	639	3,016	14,325	-0.28%
105	2,734	2,130	1,219	1,350	930	813	640	887	629	3,046	14,378	0.37
106	2,950	2,085	1,192	1,355	929	825	639	872	628	3,075	14,550	1.20%
107	3,028	2,100	1,161	1,365	936	838	620	913	645	3,041	14,647	0.66%

註：民國98年，由於雙溪村人口成長快速，因此自客雅溪三峰支流分出西側的雙新村。

資料來源：新竹市政府主計處、新竹縣政府主計處、本計畫彙整

五、土地使用現況

(一) 園區服務區

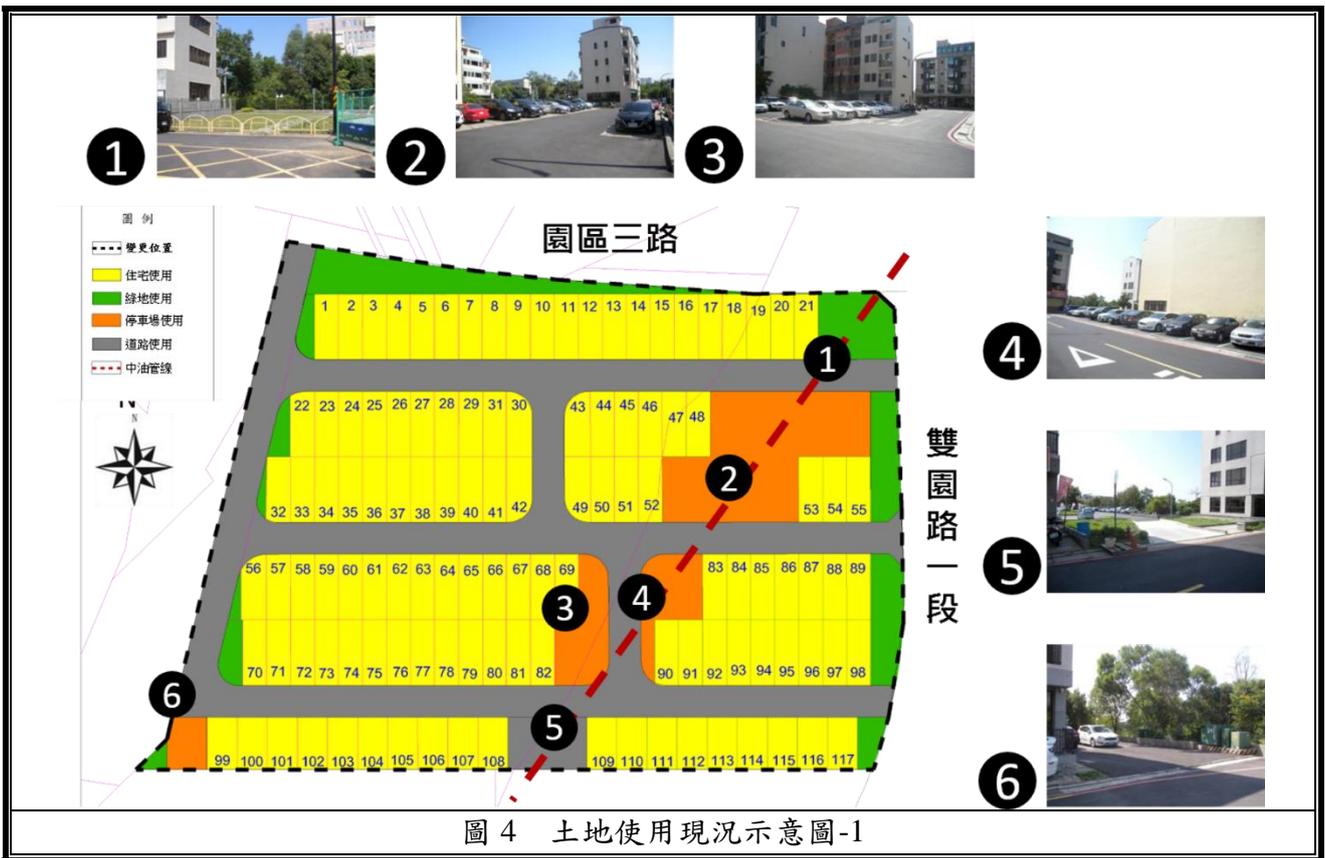
園區服務區之土使用現況包括住宅使用、綠地使用、停車場使用及道路使用，且區內有地下管線經過，詳見圖4、圖5。詳細使用現況分述如下：

- 1.住宅使用：本區共劃設 117 個住宅單元，均為配租服務區之安置住戶，使用面積為 1.1651 公頃，占全區面積 55.57%。
- 2.綠地使用：主要分布於北側臨園區三路及東側臨雙園路一段旁，少部分為住宅周邊畸零地，現況做為街角綠化。
- 3.停車場使用：本區地下有管線通過，因此行經路段並無建築量體，現況均為停車使用。
- 4.道路使用：本基地範圍內之間有四條寬度 8 公尺之既有道路，其既有巷道雙園路一段 2 巷，供住戶進出道路使用。

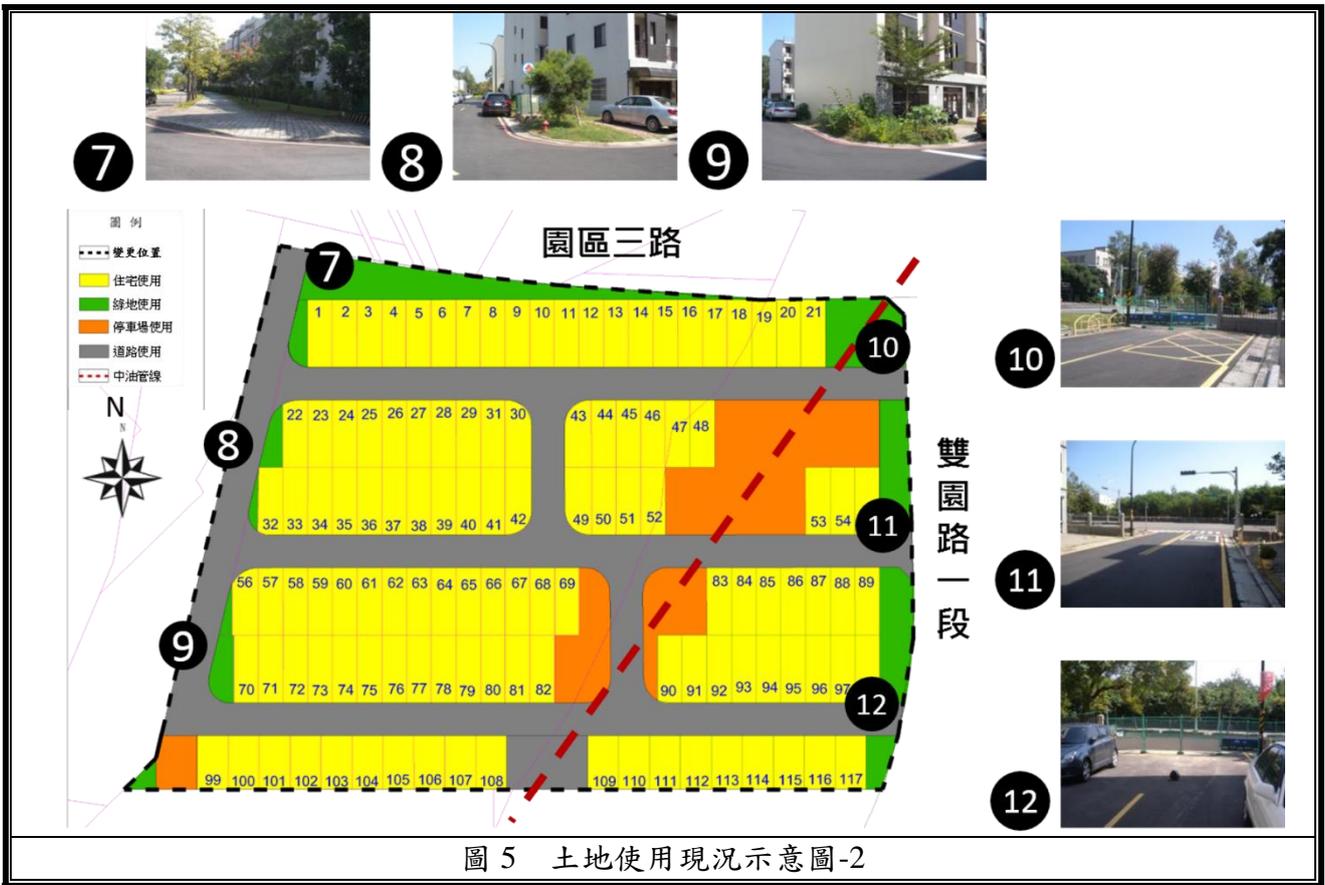
表 7 本變更位置內土地使用現況面積統計表

項目	面積(公頃)	百分比
住宅使用	1.1651	55.57%
綠地使用	0.1703	8.12%
停車場使用	0.1982	9.45%
道路使用	0.5630	26.85%
總計	2.0966	100%

資料來源：本計畫彙整



資料來源：竹東地政事務所-地籍圖資，本計畫拍攝及繪製



資料來源：竹東地政事務所-地籍圖資，本計畫拍攝及繪製

(二) 周邊現況

園區服務區西側為國道一號高速公路，北側為園區廠房，東側為雜林閒置及公園兼滯洪池使用，南側為停車場及大崎村集會所使用，且鄰近新竹科學工業園區(寶山用地)擴建計畫範圍，如圖6。



圖 6 園區服務區周邊使用現況圖

資料來源：本計畫繪製

(三) 土地權屬

園區服務區屬寶山鄉雙園段及園區段內，土地所有權皆為公有土地，而權屬為中華民國所有，由科技部新竹科學園區管理局管理，包括雙園段地號48及園區段地號46地號等共144筆，圖7所示。

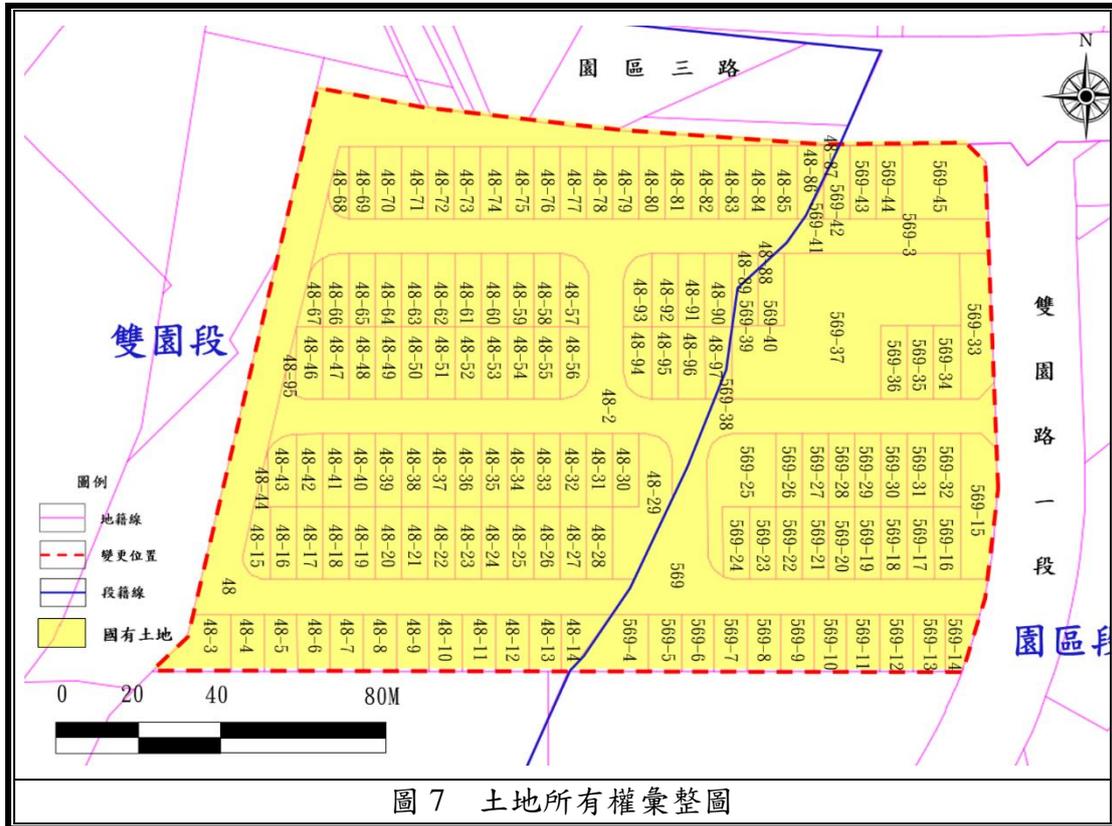


圖 7 土地所有權彙整圖

資料來源：竹東地政事務所-地籍圖資，本計畫繪製。

六、交通道路系統及服務水準

(一) 交通道路系統

1. 國道高速公路系統

國道1號與國道3號路廊分別通過新竹科學園區，並分別設有新竹交流道與寶山交流道可服務園區聯外交通，本計畫範圍距國道1號新竹交流道園區二路匝道與國道3號寶山交流道分別約1.3公里與2公里路程，其中國道1號新竹交流道可由園區二路、園區三路與本計畫區聯繫，國道3號寶山交流道則由園區三路至科環路聯通，往來利用高速道路系統甚為便利。

2. 聯外道路系統

本計畫區位於新竹科學園區南隅，北側與東側分別毗鄰園區三路與雙園路為對外聯繫之主要道路。園區三路路段寬約24M，雙向4車道之中央實體分隔型式配置，北接園區二路通往國道1號新竹交流道，為園區主要幹道之一；雙園路部分路段寬約20M，雙向四車道之中央實體分隔形式配置，詳如表8。

3. 區內道路

本計畫區為已開發完成社區，區內有雙園路一段2巷，則主要為供區內聯繫至園區三路與雙園路一段等周邊道路系統之聯絡性通道，道路寬度為8M，雙向單車道之雙黃線分隔形式配置。

(二) 道路服務水準

參考「新竹科學工業園區整體交通調查及改善方案規劃(107年10月)」評估之交通服務水準，園區三路平日往東的晨峰及昏峰路段服務水準均為F級，平日往西的晨峰及昏峰則為E級、F級，主要為往返新竹科學園區的通勤旅次；雙園路一段平日往南的晨峰及昏峰路段服務水準為C級、D級，平日往北的晨峰及昏峰則為D級、B級，詳如表9、圖8。

表 8 本計畫區周邊道路系統概況整理表

道路	路寬(m)	車道	分隔形式	現況
園區三路	24	雙向 4 車道	中央實體分隔	
雙園路一段	20	雙向四車道	中央實體分隔	
雙園路一段 2 巷	8	雙向單車道	雙黃線	

資料來源：本計畫彙整

表 9 本計畫區周邊道路服務水準整理表

路名	路段	道路容量 (pcu/hr)	方向	平日晨峰			平日昏峰		
				交通量 (PCU/hr)	旅行速率 (km/hr)	服務水準	交通量 (PCU/hr)	旅行速率 (km/hr)	服務水準
園區三路	科環路-園區二路	2600	往東	1719	14.8	F	1617	14.0	F
			往西	1487	17.0	E	1509	12.8	F
雙園路一段	園區三路-環北路	2400	往南	859	29.7	C	1304	24.6	D
			往北	1804	22.1	D	335	34.2	B

資料來源：「新竹科學工業園區整體交通調查及改善方案規劃」及本計畫分析整理。

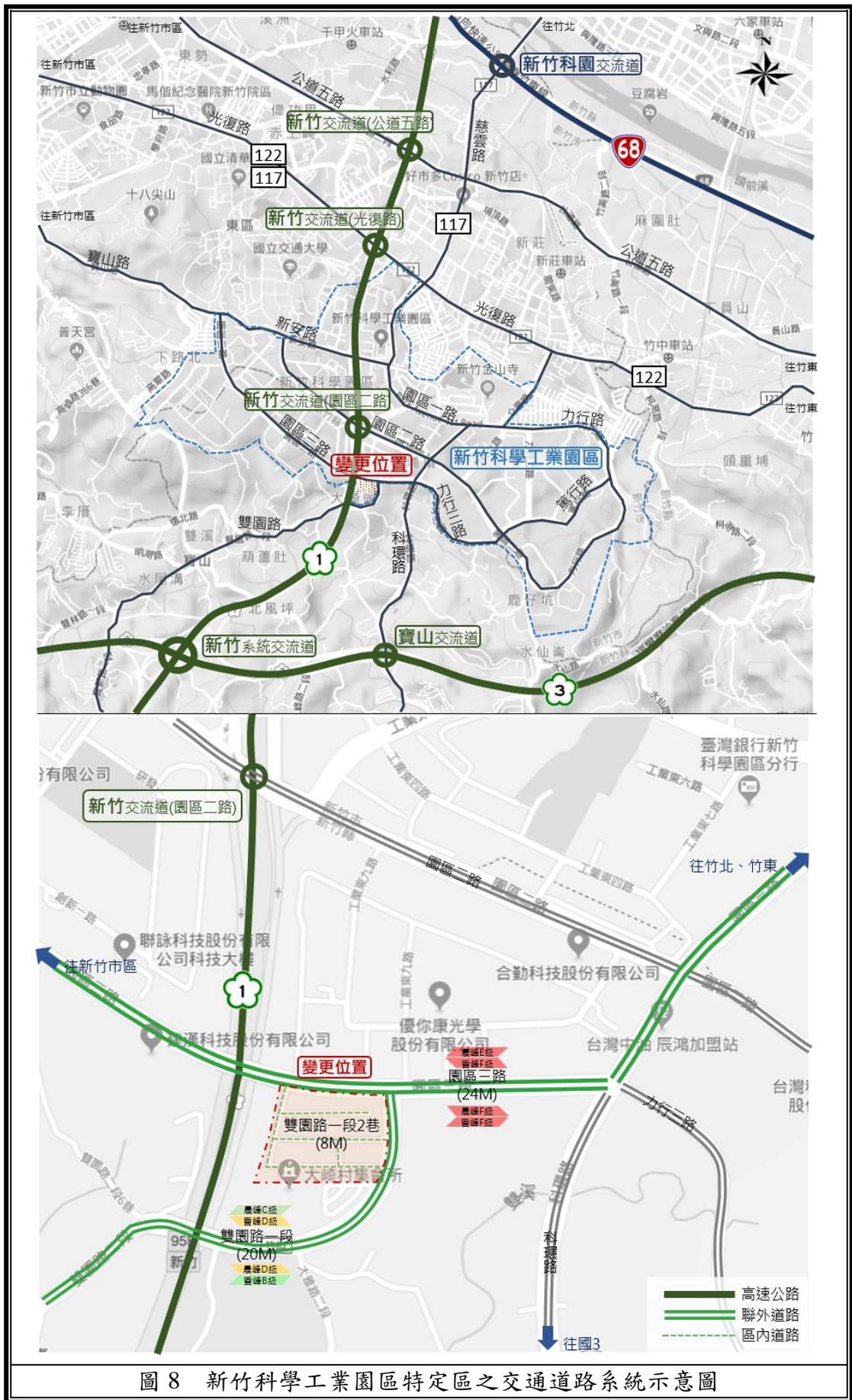


圖 8 新竹科學工業園區特定區之交通道路系統示意圖

資料來源：「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫-新竹縣轄(寶山鄉部分)(部分保護區、電路鐵塔用地為園區事業專用區及住宅區)書」及本計畫繪製

陸、變更計畫

一、變更理由

1. 配合機關名稱(原科學工業園區管理局更正為科技部新竹科學園區管理局)改變及法令修訂(原科學工業園區設置管制條例更正為科學園區設置管制條例)修訂相關要點。
2. 現行園區服務區，目前為安遷配租社區，主要以住宅及零售使用為主，依據「科學園區社區用地配售及讓售辦法」進行讓售，回應安置戶訴求及土地管用合一，同時為維持社區寧靜及居住品質，將園區服務區部分允許使用項目予以刪除。
3. 將「園區三五路服務區建築設計規範」部分條文納入土管規定，以利後續建築管理。

二、變更內容

本次變更內容為變更部分土地使用分區管制要點，變更內容明細詳表 10 及表 11。

表 10 變更計畫內容彙整表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	土地使用管制要點		修訂土地使用分區管制要點	現行園區服務區，目前為安遷配租社區，依據「科學園區社區用地配售及讓售辦法」進行讓售，為維持社區寧靜及保障居住品質，將園區服務區部分允許使用項目予以刪除，並新增「園區三五路服務區建築設計規範」條文納入土管規定，以利後續建築管理，且配合機關名稱(原科學工業園區管理局更正為科技部新竹科學園區管理局)改變及法令修訂(原科學工業園區設置管制條例更正為科學園區設置管制條例)更正相關要點，本次變更未指明變更部分，均應依原計畫為準。	
總計			2.1927 公頃	-	

註：1.表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2.本次變更未指明變更部分，均應依原計畫為準。

柒、土地使用分區管制要點

一、檢討分析

依據「科學園區社區用地配售及讓售辦法」進行讓售園區服務區，為維持社區寧靜及居住品質，將部分允許使用項目予以刪除，並新增「園區三五路服務區建築設計規範」條文納入土管規定，以利後續建築管理，且配合管理機關名稱(原科學工業園區管理局更正為科技部新竹科學園區管理局)改變及法令修訂(原科學工業園區設置管制條例更正為科學園區設置管制條例)更正相關要點，本次變更未指明變更部分，均應依原計畫為準。

變更管制要點如下：

表 11 變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行條文	本次變更後條文	說明
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。	未修訂	--
二、本計畫區內土地及建築之使用，依本要點規定辦理；本要點未規定者，依科學工業園區設置管理條例及其他相關法令辦理。	二、本計畫區內土地及建築之使用，依本要點規定辦理；本要點未規定者，依科學園區設置管理條例及其他相關法令辦理。	法令修正要點。
三、本要點執行土地使用管制與建築管理機關為科學工業園區管理局(以下簡稱管理局)。	三、本要點執行土地使用管制與建築管理機關為科技部新竹科學園區管理局(以下簡稱管理局)。	配合管理機關名稱改變。
四、容許使用項目 本計畫區各使用分區及用地容許使用項目如下： (一)園區事業專用區：園區事業專用區係供依科學工業園區設置管理條例核准入區之園區高科技事業使用，其容許使用項目如下： 1. 場房或作業場所，並得供下列附屬設施，及與園區事業發展有關之設施使用： (1)附屬研發、推廣及服務辦公室(場所) (2)附屬倉庫、運輸倉儲等設施 (3)附屬生產實驗或訓練房舍 (4)環境保護設施 (5)附屬員工單身宿舍：租地面積 5 公頃以上廠商得允許興建附屬單身宿舍，其宿舍總樓地板面積不得大於作業廠房總樓地板面積 10%，	四、容許使用項目 本計畫區各使用分區及用地容許使用項目如下： (一)園區事業專用區：園區事業專用區係供依科學園區設置管理條例核准入區之園區高科技事業使用，其容許使用項目如下： 1. 場房或作業場所，並得供下列附屬設施，及與園區事業發展有關之設施使用： (1)附屬研發、推廣及服務辦公室(場所) (2)附屬倉庫、運輸倉儲等設施 (3)附屬生產實驗或訓練房舍 (4)環境保護設施 (5)附屬員工單身宿舍：租地面積 5 公頃以上廠商得允許興建附屬單身宿舍，其宿舍總樓地板面積不得大於作業廠房總樓地板面積 10%，	為維持社區寧靜及居住品質，將園區服務區部分允許使用項目予以調整及管理名稱改變。

現行條文	本次變更後條文	說明
<p>宿舍建築應另外興建並與廠房有所區隔，宿舍應提供相關生活及休閒設施。</p> <p>(6) 附屬員工餐廳 (7) 附屬安全衛生、福利設施 (8) 附屬露天設施或堆置場所 (9) 附屬停車場 (10) 附屬公害防治設備 (11) 兼營工廠登記產品有關展示及買賣業務 (12) 高壓氣體製造設備及其他附屬設備 (13) 附屬變電設備 (14) 其他經科學工業園區管理局審查核准之必要附屬設施及生產所需設備</p> <p>2. 試驗研究設施：科學工業園區管理局、廠商或學術研究單位得視實際需要設置與研究生產相關之試驗研究設施。</p> <p>3. 其他公用設備及公共服務設施：因應未來產業環境改變需求，經科學工業園區管理局審核同意，允許設置其他必要性公用設備及公共服務設施，以增加土地利用彈性。</p> <p>(二) 園區服務區：園區服務區以提供科學工業園區主要行政、金融、商務、展示、研討、表演及娛樂、餐飲、購物、住宅等多功能使用為主，其容許使用項目如下：</p> <p>(1) 公務機關及一般事務所 (2) 金融、保險分支機構 (3) 產品展示陳列設施、圖書館 (4) 集會堂、會議設施 (5) 職業訓練教育設施 (6) 創業輔導設施 (7) 安全衛生、福利設施 (8) 通訊設施、設備及其附屬設施使用與機構 (9) 公用事業設施與營業處所 (10) 招待所、員工活動中心 (11) 轉運設施、停車場 (12) 餐飲及零售服務業 (13) 住宅 (14) 其他經科學工業園區管理局同意設置之服務設施</p> <p>(三) 加油站專用區：提供加油站設施及其附屬設施使用。</p> <p>(四) 機關用地：提供消防隊及消防設施使用。</p> <p>(五) 公園用地：提供園區員工及附</p>	<p>宿舍建築應另外興建並與廠房有所區隔，宿舍應提供相關生活及休閒設施。</p> <p>(6) 附屬員工餐廳 (7) 附屬安全衛生、福利設施 (8) 附屬露天設施或堆置場所 (9) 附屬停車場 (10) 附屬公害防治設備 (11) 兼營工廠登記產品有關展示及買賣業務 (12) 高壓氣體製造設備及其他附屬設備 (13) 附屬變電設備 (14) 其他經科技部新竹科學園區管理局審查核准之必要附屬設施及生產所需設備</p> <p>2. 試驗研究設施：科技部新竹科學園區管理局、廠商或學術研究單位得視實際需要設置與研究生產相關之試驗研究設施。</p> <p>3. 其他公用設備及公共服務設施：因應未來產業環境改變需求，經科技部新竹科學園區管理局審核同意，允許設置其他必要性公用設備及公共服務設施，以增加土地利用彈性。</p> <p>(二) 園區服務區：園區服務區以提供科學工業園區主要行政、金融、商務、展示、研討、餐飲、購物、住宅等多功能使用為主，其容許使用項目如下：</p> <p>(1) 公務機關及一般事務所 (2) 金融、保險分支機構 (3) 產品展示陳列設施、圖書館 (4) 集會堂、會議設施 (5) 職業訓練教育設施 (6) 創業輔導設施 (7) 安全衛生、福利設施 (8) 通訊設施、設備及其附屬設施使用與機構 (9) 公用事業設施與營業處所 (10) 員工活動中心 (11) 轉運設施、停車場 (12) 餐飲及零售服務業 (13) 住宅 (14) 其他經科技部新竹科學園區管理局同意設置之服務設施</p> <p>(三) 加油站專用區：提供加油站設施及其附屬設施使用。</p> <p>(四) 機關用地：提供消防隊及消防設施使用。</p>	

現行條文	本次變更後條文	說明																					
<p>近居民之休閒場所，可供一般遊憩設施、戶外遊樂設施、運動設施、綠化景觀設施及水土保持設施等使用。另為配合本計畫區開發需要，得選擇公園用地為土地公廟之安置，及考量當地民眾需要，得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法設置民眾活動中心等使用；惟應考量其原有功能，並應由管理局整體規劃設計。</p> <p>(六)公園兼滯洪池用地：提供園區員工及附近居民之休閒場所，可供一般遊憩設施、戶外遊樂設施、運動設施、綠化景觀設施及水土保持滯洪設施等使用。</p> <p>(七)停車場用地：供興建停車場及其附屬設施使用。</p> <p>(八)廣場用地：供開放空間、景觀設施及地標設施設置使用。</p> <p>(九)道路用地：供道路、管制哨及經園區管理單位審查同意之相關道路附屬設施使用。</p>	<p>(五)公園用地：提供園區員工及附近居民之休閒場所，可供一般遊憩設施、戶外遊樂設施、運動設施、綠化景觀設施及水土保持設施等使用。另為配合本計畫區開發需要，得選擇公園用地為土地公廟之安置，及考量當地民眾需要，得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法設置民眾活動中心等使用；惟應考量其原有功能，並應由管理局整體規劃設計。</p> <p>(六)公園兼滯洪池用地：提供園區員工及附近居民之休閒場所，可供一般遊憩設施、戶外遊樂設施、運動設施、綠化景觀設施及水土保持滯洪設施等使用。</p> <p>(七)停車場用地：供興建停車場及其附屬設施使用。</p> <p>(八)廣場用地：供開放空間、景觀設施及地標設施設置使用。</p> <p>(九)道路用地：供道路、管制哨及經園區管理單位審查同意之相關道路附屬設施使用。</p>																						
<p>五、土地使用強度 該計畫區土地使用強度管制標準如下表：</p> <table border="1" data-bbox="183 1142 718 1579"> <thead> <tr> <th>土地使用分區及用地別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>園區事業專用區</td> <td>60%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>園區服務區</td> <td>60%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>40%</td> <td>120%</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">公共設施用地</td> <td>機關用地</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>公園用地</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>廣場用地</td> <td>--</td> </tr> </tbody> </table> <p>考量環境永續發展，並因應環保法令標準提高而增設之環保設施，其建蔽率、容積率得予增加，不受原土地使用分區之限制，惟增加之建蔽率以5%，容積率以10%為限。上述規定適用於既有廠區，不適用新設廠區。</p>	土地使用分區及用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	園區事業專用區	60%	200%	園區服務區	60%	200%	加油站專用區	40%	120%	公共設施用地	機關用地	50%	公園用地	15%	停車場用地	50%	廣場用地	--	<p>未修訂</p>	<p>--</p>
土地使用分區及用地別	建蔽率(%)	容積率(%)																					
園區事業專用區	60%	200%																					
園區服務區	60%	200%																					
加油站專用區	40%	120%																					
公共設施用地	機關用地	50%																					
	公園用地	15%																					
	停車場用地	50%																					
	廣場用地	--																					
<p>六、停車空間檢討 本計畫區內建築基地之附設停車空間應依下表辦理，且不得移作他途使用，若須變更區位及用途仍應依本要點所訂標準重新檢討修正配置，並須經科學工業園區管理局之</p>	<p>六、停車空間檢討 本計畫區內建築基地之附設停車空間應依下表辦理，且不得移作他途使用，若須變更區位及用途仍應依本要點所訂標準重新檢討修正配置，並須經科技部新竹科學園區管</p>	<p>配合管 理機關 名稱改 變。</p>																					

現行條文		本次變更後條文		說明
核准。		理局之核准。		
使用分區及用地別	應設置停車位數量	使用分區及用地別	應設置停車位數量	
園區事業專用區	樓地板面積每超過112.5平方公尺或其零數應增設一停車位。	園區事業專用區	樓地板面積每超過112.5平方公尺或其零數應增設一停車位。	
園區服務區	每一單元之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在250平方公尺(含)以下者應留設一部停車空間，超過250平方公尺，每150平方公尺，設置一部。	園區服務區	每一單元之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在250平方公尺(含)以下者應留設一部停車空間，超過250平方公尺，每150平方公尺，設置一部。	
機關用地	每處至少設置5個停車位。	機關用地	每處至少設置5個停車位。	
公園	每處至少設置10個停車位，服務設施建築樓地板面積每超過112.5平方公尺設1停車位。	公園	每處至少設置10個停車位，服務設施建築樓地板面積每超過112.5平方公尺設1停車位。	
<p>說明：1. 樓地板面積之計算，不包括室內停車空間、法定防空避難設備、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似用途部份。</p> <p>2. 建物應提供不少於2%停車數量為殘障停車位（至少需提供1停車位）。</p> <p>3. 同一幢建築物或同一基地內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。</p> <p>4. 停車空間應設置在同一建築物內或同一基地內，但有二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人及管理局之同意，將停車空間集中留設。</p> <p>5. 停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間汽車出入口，並應留設寬度2公尺以上之無礙視線綠地。</p> <p>6. 停車空間之汽車出入口應距離道路路邊交叉點或截角線、路口轉彎處圓弧起點、穿越斑馬線、橫越天橋或地下道出入口15公尺以上。</p> <p>7. 機車停車位之設置標準：(1)廠商應自行考量實際需求劃設，於各建築基地內提供。(2)機車停車位之設置不得折減汽車停車位數。(3)機車停車位之規格為2公尺*0.9公尺。</p>		<p>說明：1. 樓地板面積之計算，不包括室內停車空間、法定防空避難設備、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似用途部份。</p> <p>2. 建物應提供不少於2%停車數量為殘障停車位（至少需提供1停車位）。</p> <p>3. 同一幢建築物或同一基地內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。</p> <p>4. 停車空間應設置在同一建築物內或同一基地內，但有二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人及管理局之同意，將停車空間集中留設。</p> <p>5. 停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間汽車出入口，並應留設寬度2公尺以上之無礙視線綠地。</p> <p>6. 停車空間之汽車出入口應距離道路路邊交叉點或截角線、路口轉彎處圓弧起點、穿越斑馬線、橫越天橋或地下道出入口15公尺以上。</p> <p>7. 機車停車位之設置標準：(1)廠商應自行考量實際需求劃設，於各建築基地內提供。(2)機車停車位之設置不得折減汽車停車位數。(3)機車停車位之規格為2公尺*0.9公尺。</p>		
七、建築物退縮管制 該計畫區內各建築基地之建築退縮		未修訂		--

現行條文		本次變更後條文	說明
規定應依下表辦理。			
使用分區及用地別	基地應自建築線退縮建築深度	基地非面臨道路側應自基地境界線退縮深度	
園區專用區	至少退縮8公尺建築	至少退縮4公尺建築	
園區服務區	前院至少退縮4公尺建築		
公共設施用地	至少退縮8公尺建築	至少退縮4公尺建築	
八、新城斷層禁建範圍 新城斷層經過路線兩側各30公尺範圍不得開發建築。		未修訂	--
九、管理局依據本要點及參照有關法規，得就園區各項用地之申請建築案件進行預審作業，並得成立審議委員會審定有關疑義之土地使用管制與建築管理事件。		未修訂	---
十、建築物申請建照執照前，起造人應依建築相關法令及本要點規定，向管理局申請景觀及建築設計審核。管理局於審核時，得成立景觀及建築審議委		未修訂	--
新增條文		十一、建築設計規範 (1) 退縮規定 A. (面寬6米基地)前院退縮5米，後院需退縮1.5米設置防火間隔及人行道。 B. (面寬7.12米基地)面臨公園停車場，後院需退縮1.5米作為防火間隔。 (2) 建築高度規定 A. 1F室內FL高於人行道路緣20公分。 B. 一樓層高360公分，二樓以上樓層高度皆為330公分。 C. 考量整體結構穩定，不建議單獨設置地下室。 (3) 停車位規定 A. 停車位皆統一設置於戶外退縮前院，建物外牆需配合退縮。 (4) 屋頂形式 A. 屋頂一律採用斜屋頂形式。 B. 斜屋頂一律使用中脊前後斜方式，屋脊簷差1.8~1.5公尺。 C. 為管制整體意象，屋頂水塔不得裸露需以牆面包覆。	將「園區服務區建築設計」條文納入土規分納管定，以利建築管理。

現行條文	本次變更後條文	說明
	<p><u>D. 電梯機房突出於屋頂外觀需考量整體協調，外牆需美化處理。</u></p> <p>(5) <u>分戶之處理原則</u></p> <p><u>A. 地界線之分戶處理需以 15 公分 RC 外牆或 24 公分 1B 磚牆分戶砌築。</u></p> <p><u>B. 一基地以設置一戶住宅店舖單元為原則，但同意配售(租)戶得連通兩戶共用合併設計。</u></p>	

附件一
個案變更核准文件

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342
號(營建署)
聯絡人：李志祥
聯絡電話：87712616
電子郵件：ljs@cpami.gov.tw
傳真：02-87712624

受文者：科技部新竹科學園區管理局

發文日期：中華民國109年11月12日
發文字號：內授營都字第1090819531號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明一

主旨：有關貴府函轉科技部擬依都市計畫法第27條第1項第4款規定，申請辦理個案「變更新竹科學園區特定區—新竹縣轄（寶山鄉部分）（園區三、五路地區）細部計畫（變更園區服務區土地使用分區管制要點）案」1案，復請查照。

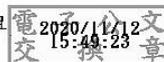
說明：

- 一、依據貴府109年9月18日府產城字第1090376741號函及科技部109年11月4日部授竹建字第1090031563號函辦理，並檢附科技部上開函影本與申請書各1份。
- 二、案准科技部前開函說明四、五略以：「茲因現有竹科產業用地已飽和，製程研發與先期量產之廠房用地不足，為利積體電路產業發展，提高先進製程研發與先期量產能量，以引進高科技及積體電路上下游產業，竹科管理局於該鄰近地區刻依行政院109年5月22日函示，為強化產業布局及提升國際競爭力，配合國家重大建設需要，於核定『新竹科學園區（寶山用地）第2期擴建計畫』範圍，辦理相關用地變更、環境影響評估等程序；本案之配租戶多數為上開

擴建計畫範圍之土地所有權人，為利擴建案能如期依行政院核定期限完成，須以迅行變更方式辦理變更，提高安遷社區之居住品質，實為支持上開擴建案之必要條件。」、「為順利完成後續園區寶山用地第2期擴建案之推動」到部，本部同意依旨揭條款規定，辦理個案變更都市計畫，並請貴府協助依法定程序辦理。

正本：新竹縣政府

副本：科技部、科技部新竹科學園區管理局、本部營建署都市計畫組



附件二

行政院 109 年 5 月 22 日院臺科字第
1090013729 號函

檔 號:
保存年限:

行政院 函

地址：10058臺北市忠孝東路1段1號
傳真：02-33566920
電子信箱：slhsieh@ey.gov.tw

受文者：科技部

發文日期：中華民國109年5月22日

發文字號：院臺科字第1090013729號

速別：速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文(附件大小超出限制，請至<https://attachment.ey.gov.tw/>下載，識別碼：f7f6)

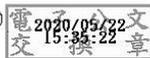
主旨：所報「新竹科學園區(寶山用地)第2期擴建計畫」草案一案，准予依核定本及照說明二積極辦理。

說明：

- 一、復109年4月8日科部產字第1090018577號函。
- 二、為強化產業佈局及提升國際競爭力，本案配合國家重大建設需要，擴建用地毗鄰新竹園區，有助於帶動我國高科技產業持續發展，依法應辦理之相關審查(包括用電計畫、用水計畫、環境影響評估、土地使用變更、水土保持計畫及土地徵收計畫)，請儘速進行前置作業，備妥所需書圖文件送請相關機關併行審查，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」(核定本)1份。

正本：科技部

副本：國家發展委員會(含附件)



附件三
土地權屬彙整表

編號	使用分區	地段	所有權	地號	公告現值	面積(m ²)	備註
1	園區服務區	雙園段	公有	48-03	10,000	158.47	
2	園區服務區	雙園段	公有	48-04	10,000	99.01	
3	園區服務區	雙園段	公有	48-05	10,000	99.00	
4	園區服務區	雙園段	公有	48-06	10,000	99.01	
5	園區服務區	雙園段	公有	48-07	10,000	99.01	
6	園區服務區	雙園段	公有	48-08	10,000	99.01	
7	園區服務區	雙園段	公有	48-09	10,000	99.01	
8	園區服務區	雙園段	公有	48-10	10,000	99.00	
9	園區服務區	雙園段	公有	48-11	10,000	99.00	
10	園區服務區	雙園段	公有	48-12	10,000	99.01	
11	園區服務區	雙園段	公有	48-13	10,000	99.02	
12	園區服務區	雙園段	公有	48-14	10,000	88.17	
13	園區服務區	雙園段	公有	48-15	10,000	82.19	
14	園區服務區	雙園段	公有	48-16	10,000	99.27	
15	園區服務區	雙園段	公有	48-17	10,000	99.14	
16	園區服務區	雙園段	公有	48-18	10,000	99.14	
17	園區服務區	雙園段	公有	48-19	10,000	99.15	
18	園區服務區	雙園段	公有	48-20	10,000	99.16	
19	園區服務區	雙園段	公有	48-21	10,000	99.17	
20	園區服務區	雙園段	公有	48-22	10,000	99.17	
21	園區服務區	雙園段	公有	48-23	10,000	99.18	
22	園區服務區	雙園段	公有	48-24	10,000	99.19	
23	園區服務區	雙園段	公有	48-25	10,000	99.20	
24	園區服務區	雙園段	公有	48-26	10,000	99.03	
25	園區服務區	雙園段	公有	48-27	10,000	99.21	
26	園區服務區	雙園段	公有	48-28	10,000	99.22	
27	園區服務區	雙園段	公有	48-29	10,000	257.68	
28	園區服務區	雙園段	公有	48-30	10,000	99.21	
29	園區服務區	雙園段	公有	48-31	10,000	99.21	
30	園區服務區	雙園段	公有	48-32	10,000	99.20	
31	園區服務區	雙園段	公有	48-33	10,000	99.02	
32	園區服務區	雙園段	公有	48-34	10,000	99.19	
33	園區服務區	雙園段	公有	48-35	10,000	99.18	
34	園區服務區	雙園段	公有	48-36	10,000	99.17	
35	園區服務區	雙園段	公有	48-37	10,000	99.16	
36	園區服務區	雙園段	公有	48-38	10,000	99.16	

編號	使用分區	地段	所有權	地號	公告現值	面積(m ²)	備註
37	園區服務區	雙園段	公有	48-39	10,000	99.15	
38	園區服務區	雙園段	公有	48-40	10,000	99.14	
39	園區服務區	雙園段	公有	48-41	10,000	99.14	
40	園區服務區	雙園段	公有	48-42	10,000	99.13	
41	園區服務區	雙園段	公有	48-43	10,000	99.02	
42	園區服務區	雙園段	公有	48-44	10,000	21.28	
43	園區服務區	雙園段	公有	48-46	10,000	21.05	
44	園區服務區	雙園段	公有	48-47	10,000	99.05	
45	園區服務區	雙園段	公有	48-48	10,000	99.00	
46	園區服務區	雙園段	公有	48-49	10,000	99.01	
47	園區服務區	雙園段	公有	48-50	10,000	99.01	
48	園區服務區	雙園段	公有	48-51	10,000	99.02	
49	園區服務區	雙園段	公有	48-52	10,000	99.02	
50	園區服務區	雙園段	公有	48-53	10,000	99.02	
51	園區服務區	雙園段	公有	48-54	10,000	99.03	
52	園區服務區	雙園段	公有	48-55	10,000	99.01	
53	園區服務區	雙園段	公有	48-56	10,000	99.00	
54	園區服務區	雙園段	公有	48-57	10,000	99.03	
55	園區服務區	雙園段	公有	48-58	10,000	99.01	
56	園區服務區	雙園段	公有	48-59	10,000	99.05	
57	園區服務區	雙園段	公有	48-60	10,000	99.11	
58	園區服務區	雙園段	公有	48-61	10,000	99.12	
59	園區服務區	雙園段	公有	48-62	10,000	99.13	
60	園區服務區	雙園段	公有	48-63	10,000	99.14	
61	園區服務區	雙園段	公有	48-64	10,000	99.15	
62	園區服務區	雙園段	公有	48-65	10,000	99.16	
63	園區服務區	雙園段	公有	48-66	10,000	99.17	
64	園區服務區	雙園段	公有	48-67	10,000	99.00	
65	園區服務區	雙園段	公有	48-68	10,000	59.46	
66	園區服務區	雙園段	公有	48-69	15,936	58.09	
67	園區服務區	雙園段	公有	48-70	18,461	99.00	
68	園區服務區	雙園段	公有	48-71	19,749	99.00	
69	園區服務區	雙園段	公有	48-72	20,756	99.00	
70	園區服務區	雙園段	公有	48-73	22,129	99.00	
71	園區服務區	雙園段	公有	48-74	22,737	99.00	
72	園區服務區	雙園段	公有	48-75	23,826	99.00	

編號	使用分區	地段	所有權	地號	公告現值	面積(m ²)	備註
73	園區服務區	雙園段	公有	48-76	24,804	99.00	
74	園區服務區	雙園段	公有	48-77	25,545	99.00	
75	園區服務區	雙園段	公有	48-78	26,200	99.00	
76	園區服務區	雙園段	公有	48-79	27,194	99.00	
77	園區服務區	雙園段	公有	48-80	27,636	99.00	
78	園區服務區	雙園段	公有	48-81	28,182	99.00	
79	園區服務區	雙園段	公有	48-82	28,586	99.00	
80	園區服務區	雙園段	公有	48-83	28,990	99.00	
81	園區服務區	雙園段	公有	48-84	29,596	99.00	
82	園區服務區	雙園段	公有	48-85	30,000	99.00	
83	園區服務區	雙園段	公有	48-86	30,000	99.00	
84	園區服務區	雙園段	公有	48-87	30,000	81.31	
85	園區服務區	雙園段	公有	48-88	30,000	14.62	
86	園區服務區	雙園段	公有	48-89	10,000	8.18	
87	園區服務區	雙園段	公有	48-90	10,000	44.96	
88	園區服務區	雙園段	公有	48-91	10,000	99.03	
89	園區服務區	雙園段	公有	48-92	10,000	99.04	
90	園區服務區	雙園段	公有	48-93	10,000	99.04	
91	園區服務區	雙園段	公有	48-94	10,000	99.00	
92	園區服務區	雙園段	公有	48-95	10,000	99.00	
93	園區服務區	雙園段	公有	48-95	10,000	99.00	
94	園區服務區	雙園段	公有	48-96	10,000	99.00	
95	園區服務區	雙園段	公有	48-97	10,000	77.05	
96	園區服務區	園區段	公有	569-04	10,000	171.53	
97	園區服務區	園區段	公有	569-05	10,000	99.00	
98	園區服務區	園區段	公有	569-06	10,000	99.01	
99	園區服務區	園區段	公有	569-07	10,000	99.02	
100	園區服務區	園區段	公有	569-08	10,000	99.03	
101	園區服務區	園區段	公有	569-09	10,000	99.04	
102	園區服務區	園區段	公有	569-10	10,000	99.04	
103	園區服務區	園區段	公有	569-11	10,000	99.05	
104	園區服務區	園區段	公有	569-12	10,000	99.06	
105	園區服務區	園區段	公有	569-13	10,000	99.07	
106	園區服務區	園區段	公有	569-14	10,000	76.71	
107	園區服務區	園區段	公有	569-15	10,000	254.44	
108	園區服務區	園區段	公有	569-16	10,000	99.29	

編號	使用分區	地段	所有權	地號	公告現值	面積(m ²)	備註
109	園區服務區	園區段	公有	569-17	10,000	99.28	
110	園區服務區	園區段	公有	569-18	10,000	99.28	
111	園區服務區	園區段	公有	569-19	10,000	99.27	
112	園區服務區	園區段	公有	569-20	10,000	99.27	
113	園區服務區	園區段	公有	569-21	10,000	99.26	
114	園區服務區	園區段	公有	569-22	10,000	99.26	
115	園區服務區	園區段	公有	569-23	10,000	99.25	
116	園區服務區	園區段	公有	569-24	10,000	99.02	
117	園區服務區	園區段	公有	569-25	10,000	298.27	
118	園區服務區	園區段	公有	569-26	10,000	99.27	
119	園區服務區	園區段	公有	569-27	10,000	99.28	
120	園區服務區	園區段	公有	569-28	10,000	99.29	
121	園區服務區	園區段	公有	569-29	10,000	99.30	
122	園區服務區	園區段	公有	569-30	10,000	99.31	
123	園區服務區	園區段	公有	569-31	10,000	99.32	
124	園區服務區	園區段	公有	569-32	10,000	99.33	
125	園區服務區	園區段	公有	569-33	10,000	233.85	
126	園區服務區	園區段	公有	569-34	10,000	99.00	
127	園區服務區	園區段	公有	569-35	10,000	99.00	
128	園區服務區	園區段	公有	569-36	10,000	99.00	
129	園區服務區	園區段	公有	569-37	10,000	1,222.57	
130	園區服務區	園區段	公有	569-38	10,000	21.96	
131	園區服務區	園區段	公有	569-39	10,000	54.06	
132	園區服務區	園區段	公有	569-40	10,000	90.83	
133	園區服務區	園區段	公有	569-41	30,000	17.69	
134	園區服務區	園區段	公有	569-42	30,000	84.38	
135	園區服務區	園區段	公有	569-43	30,000	99.00	
136	園區服務區	園區段	公有	569-44	30,000	99.00	
137	園區服務區	園區段	公有	569-45	30,000	317.75	
138	園區服務區	雙園段	公有	48	16,158	2,248.20	道路使用
139	園區服務區	雙園段	公有	48-02	10,000	2,032.10	道路使用
140	園區服務區	園區段	公有	569	10,000	1,508.61	道路使用
141	園區服務區	園區段	公有	569-03	12,788	358.67	道路使用

註：土地產權、公告現值及面積等資料應以向地政機關申請地籍圖謄本資料為準。

資料來源：內政部地政司-公告土地現值及公告地價查詢系統，國土測繪圖資服務雲，地籍圖資網路便民服務系統，本計畫彙整。

變更新竹科學工業園區特定區(新竹
縣轄部分)(園區三、五路地區)細部
計畫(變更園區服務區土地使用分區
管制要點)書

業務承辦：

主管人員：

變更機關：新竹縣政府

規劃單位：升揚工程顧問有限公司

