公開展覽說明會

變更新竹科學工業園區特定區計畫(部分零星工業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地及部分農業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地)細部計畫(土地使用分區管制要點及開發時程)案－新竹縣轄部分

— 簡報大綱 —

壹、計畫背景說明

貳、本次變更內容說明

參、陳情意見表達方式

變更機關:新竹縣政府

申請單位: 李文紹、張文錦

111年9月28日

壹、計畫背景說明

計畫緣起

本計畫區因符合上位計畫及都市發展需要、因應產業結構改變之需求、區位具優勢且條件適宜、增加就業機會，促進產業發展等緣由，由土地權利關係人循都市計畫個案變更程序，申請辦理「變更新竹科學工業園區特定區計畫主要計畫(部分零星工業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地及部分農業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地)書－新竹縣轄部分」案及「擬定新竹科學工業園區特定區計畫(部分零星工業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地及部分農業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地)細部計畫書－新竹縣轄部分」案，前述計畫並於110年5月14日公告發布實施。

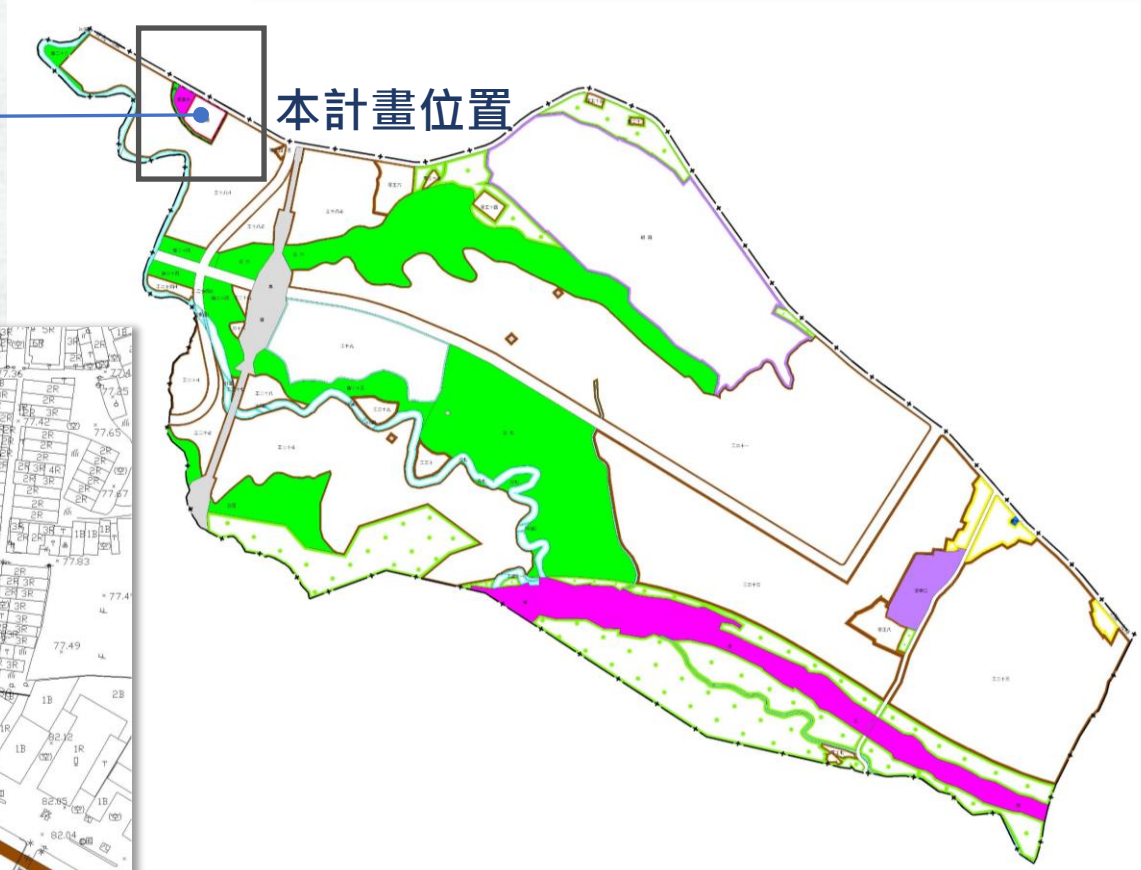
本案自都市計畫發布實施後均刻不容緩積極接續辦理相關程序，希冀符合變更目的促進土地有效利用，以達增進產業發展、提供就業機會。

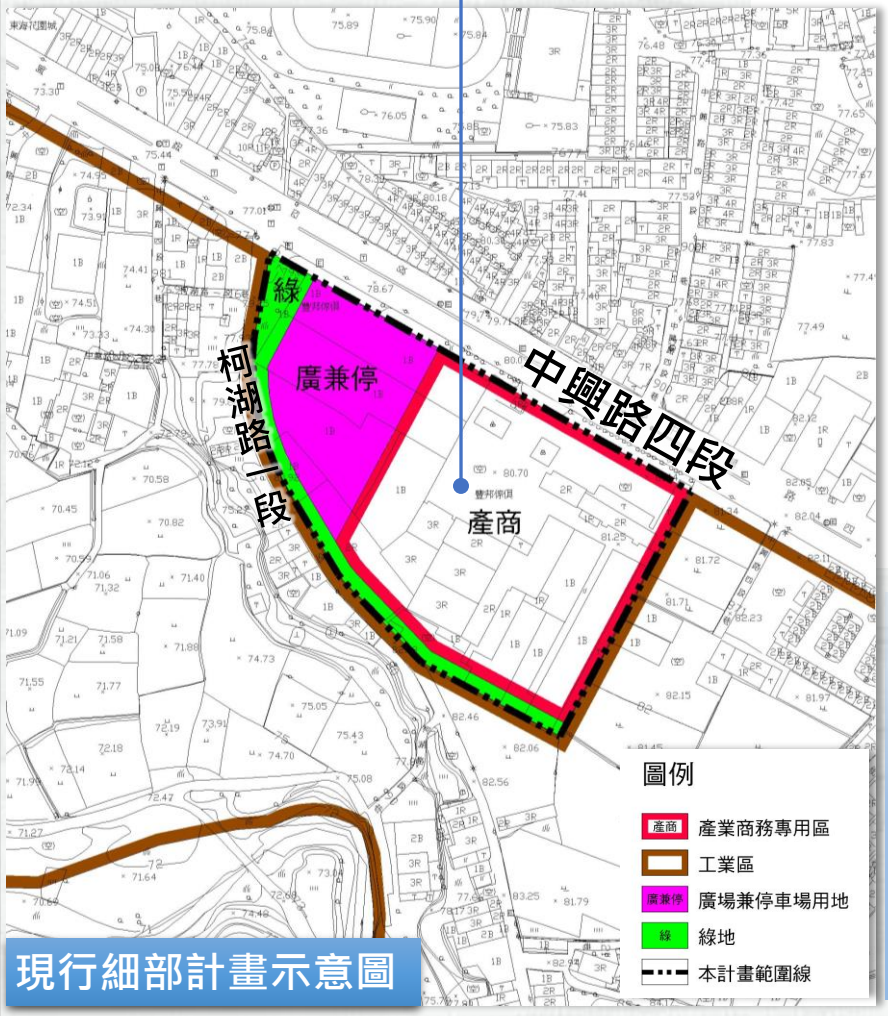
惟本案有關產業商務專用區之容積移轉及容積獎勵相關規定，未載明於細部計畫書之土地使用分區管制要點及都市設計管制事項；以及開發時程內容中有關興建完成之認定恐有疑慮，實有必要配合實際執行狀況予以載明及調整，以避免執行上之疑義，故研提本次變更細部計畫。

壹、計畫背景說明

計畫位置

新竹科學工業園區特定區計畫示意圖(新竹縣轄)





現行細部計畫示意圖

本計畫區之行政區為竹東鎮頭重里，屬頭重埔段，位於竹東中興路四段與柯湖路一段交叉口，原為鼎泰家具廠(股)有限公司現已停止營運生產，面積為1.9991公頃。

壹、計畫背景說明

辦理依據

個案變更法令依據

- 都市計畫法第27條第1項第3款

公開展覽及說明會辦理依據

- 都市計畫法第19條、第23條、第28條暨同法臺灣省施行細則第6條規定

辦理流程

變更細部計畫書圖草案製作

↓

目前階段
今日舉辦
公開展覽說明會

公開展覽及說明會
111年9月14日起30天
111年9月28日舉辦說明會

人民或團體意見陳情

↓

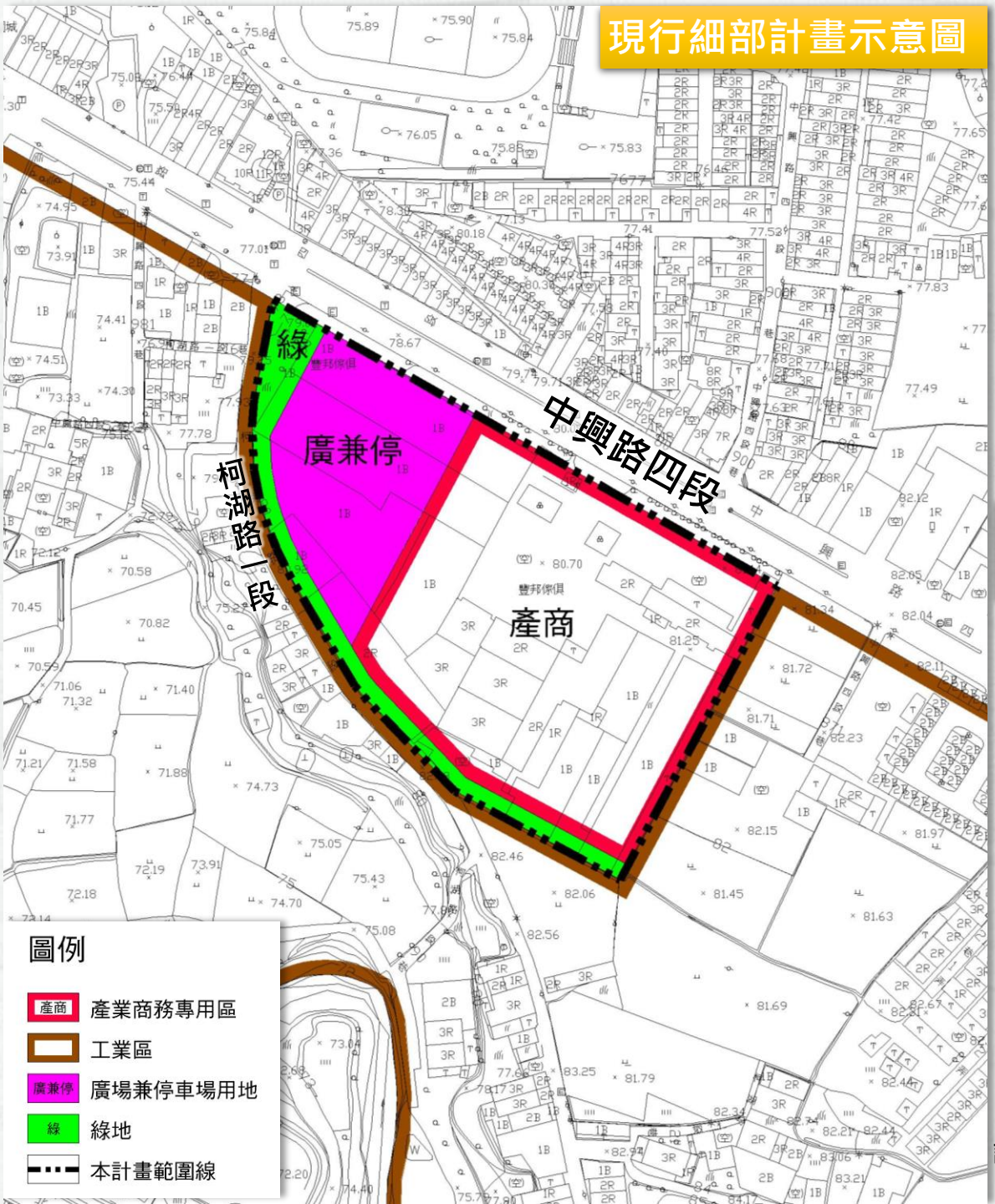
細部計畫新竹縣都委會審議

↓

細部計畫核定及發布實施

壹、計畫背景說明

現行計畫



現行細部計畫土地使用計畫面積分配表

項目		面積(公頃)	比例(%)	備註
產業商務專用區		1.3464	67.88	含捐地0.2062公頃(10.39%)
公共設施用地	廣場兼停車場用地	0.4442	22.40	
	綠地	0.1928	9.72	
	小計	0.6370	32.12	
總計		1.9834	100.00	

註:1.凡本次變更未指明部分均以原有計畫為準。
2.表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

貳、本次變更內容說明

編號	位置	變更理由
1	土地使用分區管制要點及都市設計管制事項-第三點	1.依據主要計畫之指導，本案屬農業區變更及屬零星工業區變更部分，皆有容積移轉之適用，惟屬農業區變更部分可增加容積移轉之容積以本案基地基準容積之30%為限，建議載明於細部計畫書，以避免執行上之疑義。 2.產業商務專用區依「都市計畫工業區檢討變更審議規範及「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，經加權平均計算得由「本縣都市設計審議委員會」審議給予下列相關容積獎勵，並依據新竹縣工業區個案變更之相關通案性規定，建議載明本案產業商務專用區容積獎勵相關管制項目及機制，以利後續執行。

編號	位置	變更內容
		現行計畫條文
1	土地使用分區管制要點及都市設計管制事項-第三點	三、產業商務專用區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於260%，且開發建築量體檢討計算時，原由農業區變更之可建築基地面積，不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。

貳、本次變更內容說明

本次個案變更檢討後條文

三、產業商務專用區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於260%，且開發建築量體檢討計算時，原由農業區變更之可建築基地面積，不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。惟原由零星工業區變更之可建築基地面積，依規定得適用獎勵容積相關規定。故變更後產業商務專用區依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，經加權平均計畫算得由「本縣都市設計審議委員會」審議給予下列容積獎勵:

(一)設置公共開放空間

得適用建築技術規則第15章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定留設，但以不超過基地面積乘以法定容積率之16.20%為限。

(二)設置公益性設施

建築物提供部分樓地板面積供下列使用並經各該目的事業主管機關同意(含營運管理計畫)並捐贈者，得增加所捐贈樓地板面積1.5倍之獎勵樓地板面積但以不超過基地面積乘以法定容積率之16.20%為限：

分區	項目	提供方式	規模
產業商務專用區	1.幼兒園、兒童及少年之托育機構。 2.圖書館(圖書室)。 3.集會所、民眾活動中心。 4.藝文展覽表演場所。 5.社會福利設施。	提供樓地板	500 平 方公尺以上
其他經「本縣都市設計審議委員會」核准之項目。			

本次個案變更檢討後條文(續)

(三)綠建築

申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，得增加其樓地板面積為獎勵，其增加之樓地板面積以原總樓地板面積(建築基地×法定容積率)乘以一定比值之獎勵係數。

綠建築分級評估等級	獎勵係數
銀級	基準容積× 6%
黃金級	基準容積× 8%
鑽石級	基準容積× 10%

(1)申請者並應與新竹縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後2年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積乘以建築物法定造價5倍之金額作為保證金，保證金退還依下列規定：

A.依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。

B.未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。

C.依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積乘以該建築物法定造價5倍之金額後無息退還。

D.保證金之繳納與收支保管依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」之規定辦理。

(2)建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之。

(3)依本要點申請綠建築容積獎勵之建築基地，應先經「本縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築及開發。

(四)依前述(一)~(三)容積獎勵及其他名目容積之合計，不得超過基地面積乘以法定容積率之16.20%，加計容積移轉及其他名目容積之合計後不得超過基地面積乘以法定容積率之46.20%。

貳、本次變更內容說明

編號	位置	變更內容		變更理由
		現行計畫條文	本次個案變更檢討後條文	
2	第八章第二節開發時程	本計畫從民國104 年11月開始辦理都市計畫變更之公開展覽作業，都市計畫變更作業完成後，於本細部計畫發布實施後二年內完成公共設施建設，公共設施完成後四年內完成計畫區範圍之「產業商務專用區」所有建築執照之申請(不含捐贈之產業商務專用區)；興建完成後再進行銷售及出租。	本計畫從民國104 年11月開始辦理都市計畫變更之公開展覽作業，都市計畫變更作業完成後，於本細部計畫發布實施後二年內完成公共設施建設，公共設施完成後四年內完成計畫區範圍之「產業商務專用區」所有建築執照之申請(不含捐贈之產業商務專用區)；接續再進行產業商務專用區之實質開發建設、銷售及出租，而維護管理是持續性的，以永久維持計畫區之活動空間品質。	配合後續開發執行之續進，細部計畫書第八章第二節開發時程內容:「…；興建完成後再進行銷售及出租。」，有關興建完成之認定恐有疑慮，將造成實際執行有困難故避免影響後續執行上之困難，予以調整與主要計畫之開發時程內容一致以利執行。

參、陳情意見表達方式

- 公開展覽日期：自111年9月14日起計30天。
- 公開展覽地點：新竹縣政府產業發展處、竹東鎮公所。
- 公開展覽說明會
  - 日期：111年9月28日(星期三)上午10時整。
  - 地點：新竹縣竹東鎮公所三樓會議室。

- 任何公民或團體對本案如有意見，得以書面載明姓名、地址及聯絡方式等，向新竹縣政府或竹東鎮公所提出建議，俾供檢討變更之參考。

竹東鎮公所地址：(310)新竹縣竹東鎮東林路 88 號
新竹縣政府地址：(302)新竹縣竹北市光明六路10號
聯繫窗口：黃先生　　電話：03-5518101轉6105

參、陳情意見表達方式

公民或團體對「變更新竹科學工業園區特定區計畫(部分零星工業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地及部分農業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地)細部計畫(土地使用分區管制要點及開發時程)案－新竹縣轄部分」意見表

建議位置	土地標示：	段	小段	地號		
	門牌號碼：	鄉(鎮)(市)	村(里)	鄰		
	路(街)	段	巷	弄	號	樓
建議理由						
建議事項						

是否列席都市計畫委員會　□是　□否（勾選是者請務必填寫聯絡電話）

申請人或其代表：

聯絡地址：

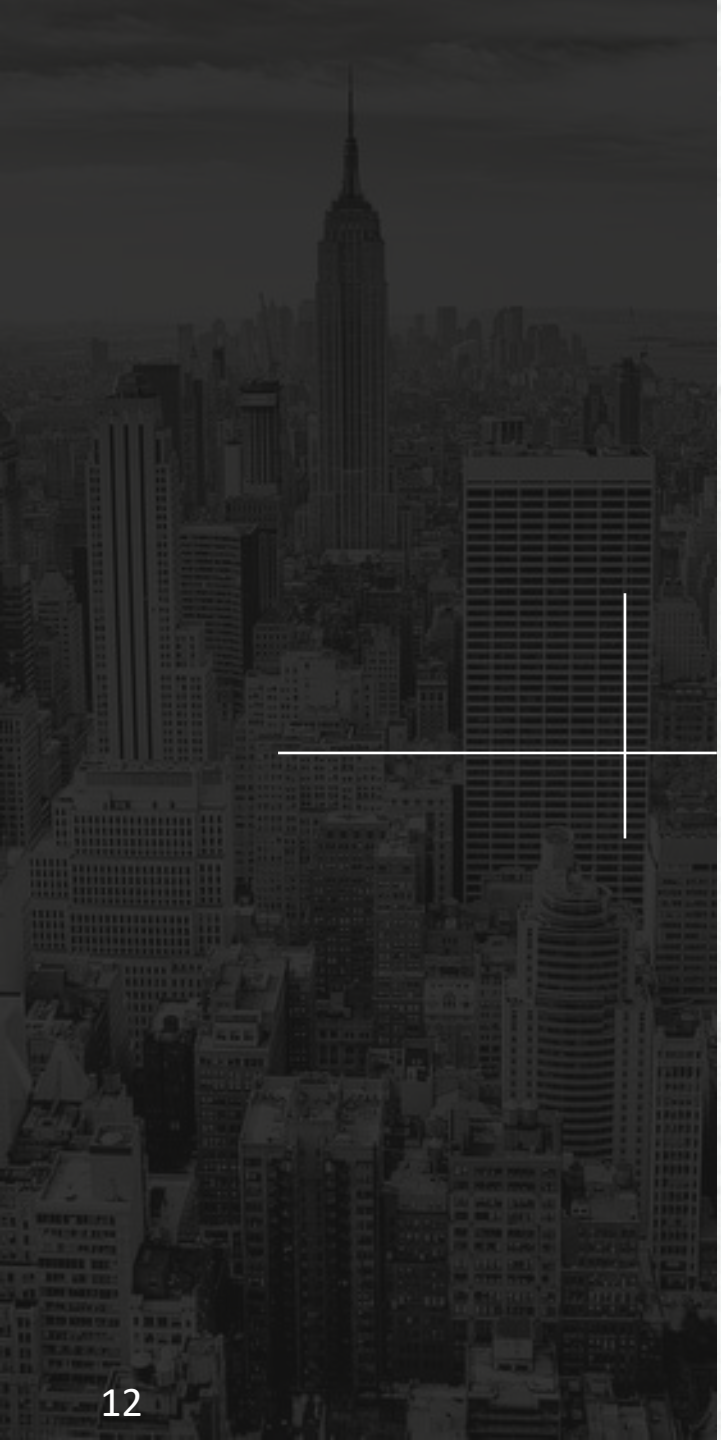
聯絡電話：

中　華　民　國　　年　　月　　日

郵寄地點及電話	新竹縣政府產業發展處城鄉發展科收	地址：302099新竹縣竹北市光明六路10號 電話：(03)5518101轉6105 黃先生

公開展覽期間

自111年9月14日起30天



簡報結束
感謝聆聽