



# 變更竹北(縣治附近地區)細部計畫 (特色產業專用區土地使用分區管制要點)案

## 都市計畫公展說明會

114.11.10





01

● 計畫目的

02

● 現況說明

03

● 計畫內容

04

● 辦理程序

05

● 民眾參與

# 壹、計畫目的

## 目的說明

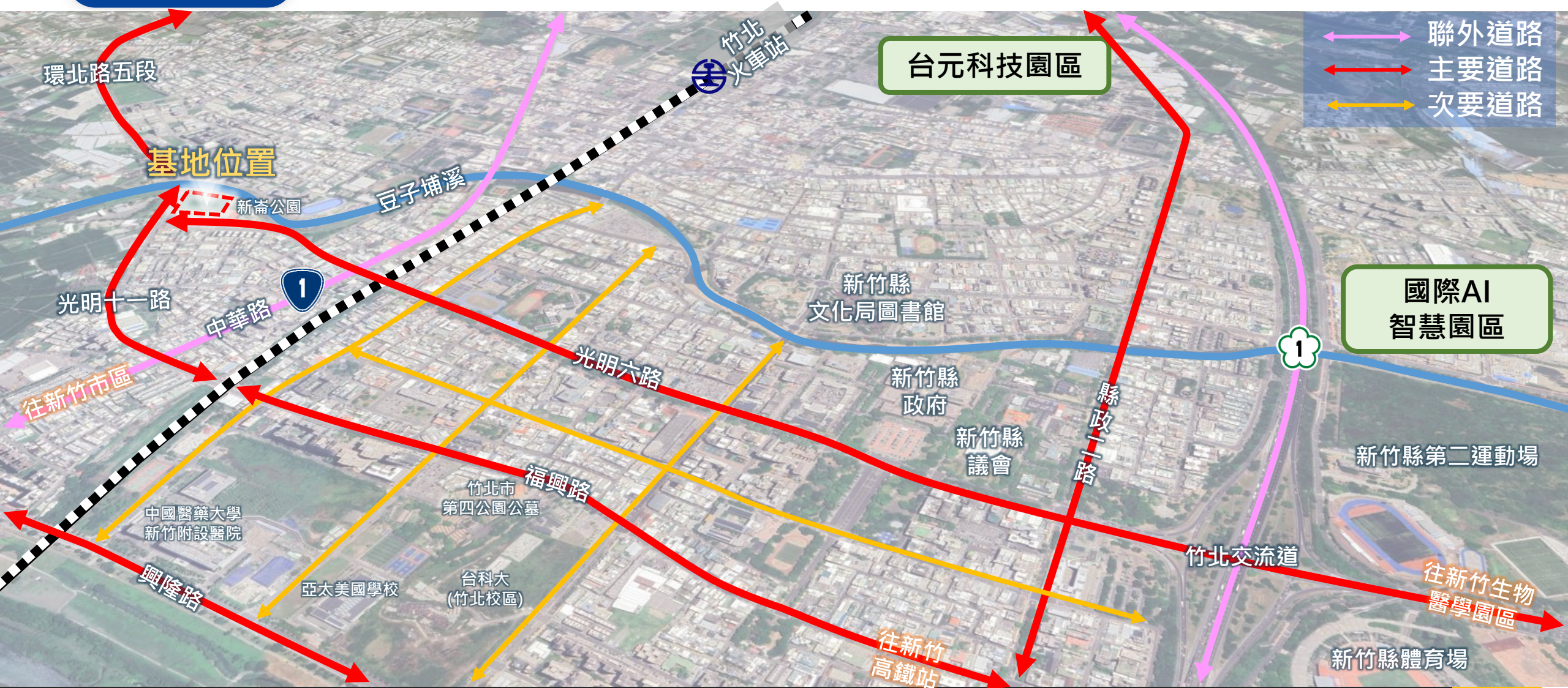
為有效推動「竹北(縣治附近地區)細部計畫區」地方繁榮發展及活化利用縣有土地，藉由**提升非公用不動產之運用效能**，靈活引進民間資源。爰以縣有土地之「**特色產業專用區**」配合發展需要，增加複合型商業設施使用，以擴大投資效益，利於後續招商投資。



# 壹、計畫目的

## 變更位置

位於新竹縣竹北市，北鄰豆子埔溪，西鄰光明十一路，南鄰光明六路，西鄰新崙公園。



# 壹、計畫目的

## 說明會辦理法令依據

### 都市計畫變更法令依據

- 「都市計畫法」第27條第1項第4款暨第2項：為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。
- 新竹縣政府114年8月27日府財開字第1140025483A號函，說明**本案屬縣府重大設施**。

### 說明會辦理法令依據

- 「都市計畫法」第19條

公開展覽期間：  
自114/10/20起30天

公開展覽說明會：  
114/11/10(一) 14:00  
新竹縣政府前棟三樓第二會議室

正本

檔 號：  
保存年限：

新竹縣政府 函

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號  
承辦人：陳怡潔  
電話：03-5518101分機2292  
傳真：03-5515497  
電子信箱：20084554@hchg.gov.tw

110  
臺北市信義區忠孝東路5段68號21樓

受文者：第一太平戴維斯股份有限公司

發文日期：中華民國114年8月27日  
發文字號：府財開字第1140025483A號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：為辦理新竹縣竹北市興崙段851地號縣有土地設定地上權開發案，本府同意依都市計畫法第27條第1項第4款暨第2項規定辦理「變更竹北（縣治附近地區）細部計畫（特色產業專用區土地使用分區管制要點）案」都市計畫個案變更，請查照。

說明：  
一、依據都市計畫法第27條規定及本府114年8月26日發奉縣長核准案辦理。  
二、旨揭縣有土地設定地上權開發案已列入本縣重大設施，符合內政部93年1月7日內投營都字第0920091111號函送會議紀錄結論「（一）3、（1）已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫者」之情形，本府同意依都市計畫法第27條第1項第4款規定得逕行變更。  
三、本案係為因應市場機制，增進投資意願及提升土地開發效益，考量本案已規劃具體開發計畫及期程，且毗鄰國有土地管理機關國有財產署已同意合作開發，倘納入都市計畫通盤檢討，尚難掌握具體開發時程，確具逕行辦理都市計畫變更之急迫性，依都市計畫法第27條第2項規定，由本府辦理逕為變更。

第1頁 (共2頁)  
新竹縣政府公文用紙

正本：第一太平戴維斯股份有限公司  
副本：新竹縣竹北市公所、本府產業發展處、本府財政處

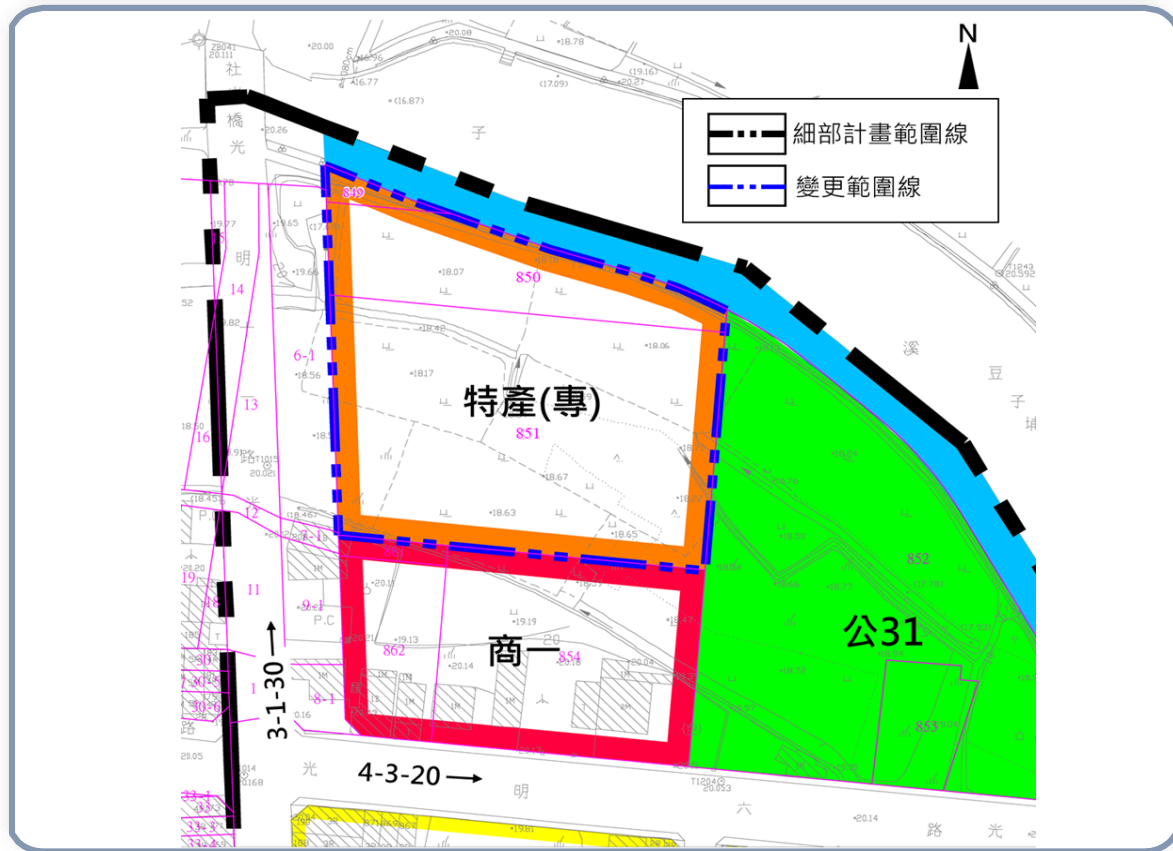
縣長楊文科

第2頁 (共2頁)  
新竹縣政府公文用紙

# 貳、現況說明

## 現行都計

計畫位置位屬竹北(縣治附近地區)細部計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案都市計畫區之**特色產業專用區**，建蔽率為60%，容積率為360%。



## 土地權屬

「特色產業專用區」共涉興崙段849、850、851地號3筆土地，總面積約8,530.70平方公尺。

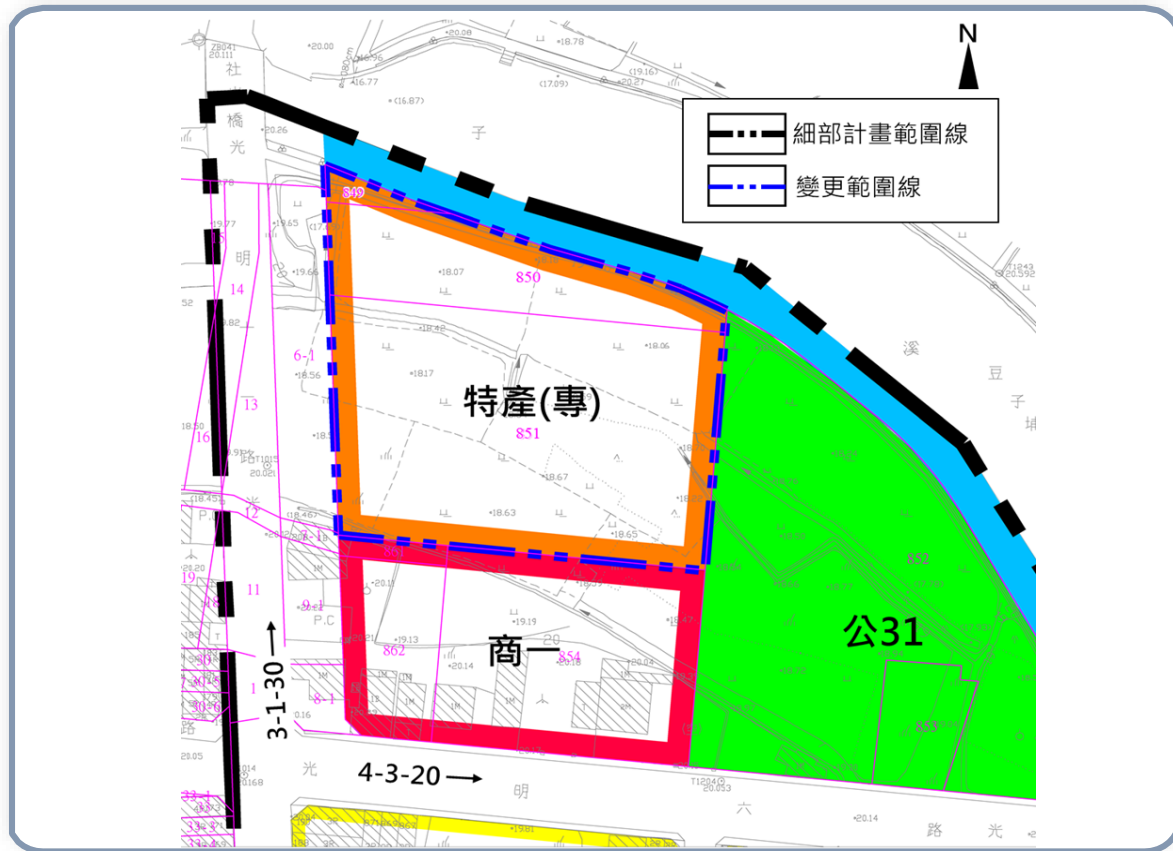
依土管要點，應全區整體規劃並得分期分區辦理開發。經112/7/26協調會議，初步已取849及850地號管理單位共識，同意整體開發。

地號	面積(m <sup>2</sup> )	權屬/管理機關
849	157.41	私人
850	1,962.05	國有/國產署
851	6,411.24	縣有/新竹縣府
合計	8,530.70	--

# 貳、現況說明

## 現行都計

計畫位置位屬竹北(縣治附近地區)細部計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案都市計畫區之**特色產業專用區**，建蔽率為60%，容積率為360%。



項目	內容		
使用分區	特色產業專用區	建蔽率	60%
		容積率	360%
土地使用管制	(一)文化創意產業：視覺藝術、音樂及表演藝術、文化資產應用及展演設施、工藝、電影、廣播電視、出版、廣告、產品設計、視覺傳達設計、設計品牌時尚、建築設計、數位內容、創意生活、流行音樂及文化內容、其他經中央主管機關認可之相關產業。		
	(二)地方特色產業：		
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.歷史、文化、特性、創意、當地素材、自然資源、傳統技藝、勞動力、生產能力、技術研發、產品設計及行銷服務、科技應用、其他與地方特色發展相關之產業。</li> <li>2.(臨時)攤販集中場、創意市集、跳蚤市場、農民創意市集。</li> </ol>		
<u>(三)其他經新竹縣都市計畫委員會核准，為配合特定專用區發展需要使用之相關設施。</u>			

# 貳、現況說明

## 土管檢討

特色產業專用區之文化創意產業容許使用項目多以藝術創作、設計及影音類型行業為主。

部分產業過於抽象，定義過於模糊。

未含較屬商業行為之使用項目如：批發及零售業、住宿及餐飲業、娛樂及休閒服務業。

土管容許使用項目及行業統計分類對照一覽表

土管容許使用項目	行業統計分類	
	細類	行業名稱
(一)文化創意產業	視覺藝術	9010 創作業
	音樂及表演藝術	9020 藝術表演業
	文化資產應用及展演設施	9030 創作及藝術表演輔助業
	工藝	9010 創作業
	電影	5914 影片放映業
	廣播電視	6010 廣播業
		6020 電視節目編排及傳播業
	出版	5813 書籍出版業
	廣告	7310 廣告業
	產品設計	7402 工業設計業
	視覺傳達設計	7409 其他專門設計業
	設計品牌時尚	7409 其他專門設計業
	建築設計	7111 建築服務業
	數位內容	6390 其他資訊服務業
	創意生活	9010 創作業
流行音樂及文化內容	9020 藝術表演業	
(二)地方特色產業	歷史	9103 博物館、歷史遺址或其他類似機構
	文化、特性	該項目定義過於模糊，無法與行業統計分類相對應
	創意	9010 創作業
		9020 藝術表演業
		9030 創作及藝術表演輔助業
	當地素材、自然資源、傳統技藝、勞動力、生產能力	該項目定義過於模糊，無法與行業統計分類相對應
	技術研發	7210 自然及工程科學研究發展服務業
		7220 社會及人文科學研究發展服務業
		7230 綜合研究發展服務業
	產品設計及行銷服務	7402 工業設計業
7409 其他專門設計業		
科技應用	7210 自然及工程科學研究發展服務業	
(臨時)攤販集中場、創意市集、跳蚤市場、農民創意市集	該項目屬於臨時性活動，並未納入行業統計分類項目中	

# 參、計畫內容

## 變更內容

### (一)變更案名:

變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(特色產業專用區土地使用分區管制要點)書

### (二)變更細部計畫-增加容許使用項目

1. 配合招商發展需要，以免投資廠商規劃開發內容時產生疑義，針對**開發內容及招商需求，酌予彈性放寬土地容許使用管制項目。**
2. 因應市場商業機制，增進投資意願，**增加支援性產業或設施使用。**
3. 「支援性產業或設施」配合**泛用的商業行為產業別**納入容許項目內。

採變更**細部計畫之土地使用分區管制要點方式**，辦理細部計畫變更。

# 參、計畫內容

## 變更內容

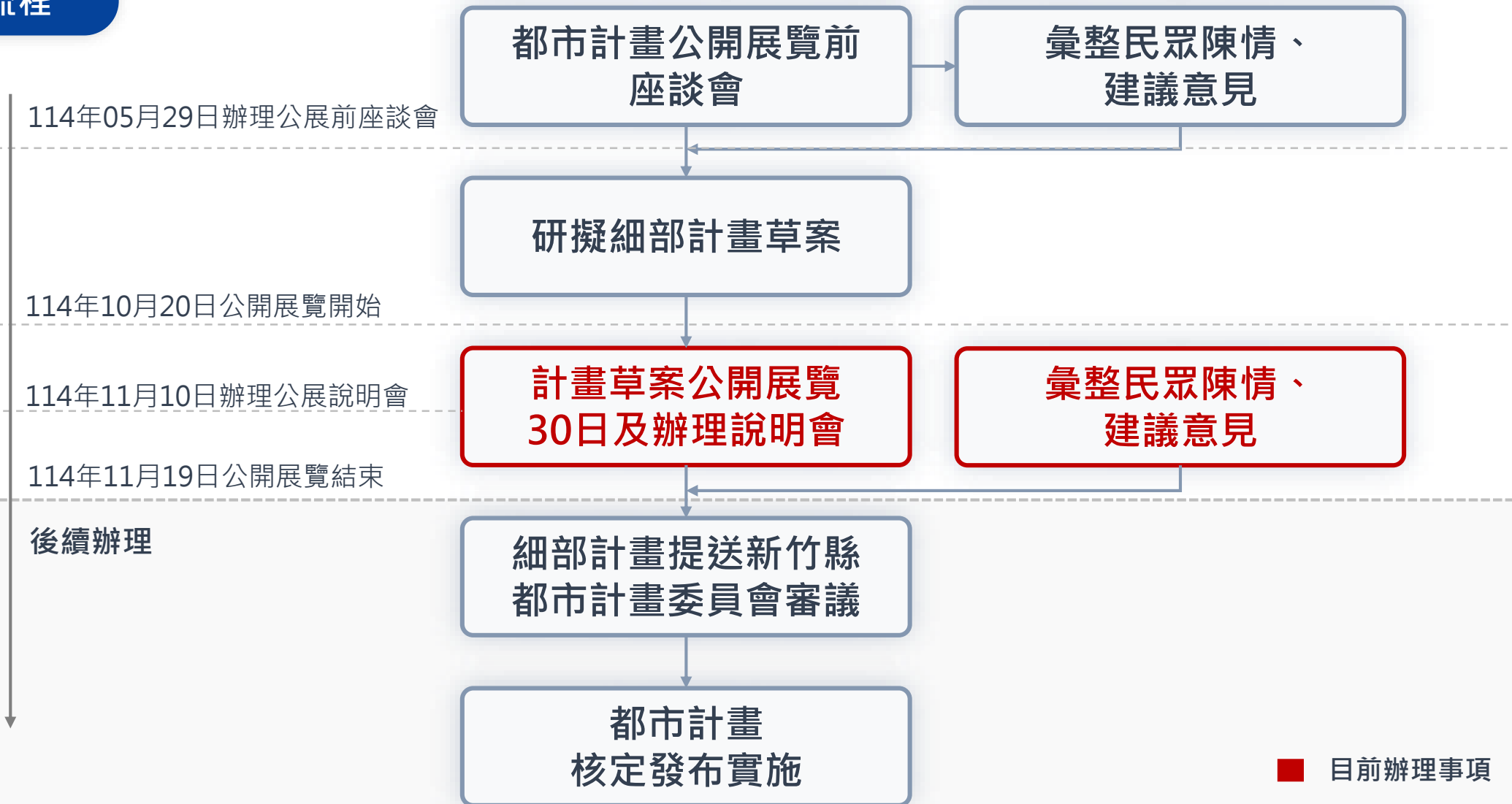
## 土地使用分區管制要點變更內容明細表

11410公展版

位置	現行計畫條文	本次變更檢討後條文	變更理由
土地使用分區管制要點-第七點	<p>七、特色產業專用區，建蔽率不得大於60%，容積率不得大於360%。應全區整體規劃並得分期分區辦理開發。另在整體規劃設計上需與主管機關進行協調北側豆子埔溪步道之通行。其容許使用項目依下列規定：</p> <p>(一)文化創意產業： 視覺藝術、音樂及表演藝術、文化資產應用及展演設施、工藝、電影、廣播電視、出版、廣告、產品設計、視覺傳達設計、設計品牌時尚、建築設計、數位內容、創意生活、流行音樂及文化內容、其他經中央主管機關認可之相關產業。</p> <p>(二)地方特色產業： 1.歷史、文化、特性、創意、當地素材、自然資源、傳統技藝、勞動力、生產能力、技術研發、產品設計及行銷服務科技應用、其他與地方特色發展相關之產業。 2.(臨時)攤販集中場、創意市集、跳蚤市場、農民創意市集</p> <p>(三)其他經新竹縣都市計畫委員會核准，為配合特定專用區發展需要使用之相關設施。</p>	<p>七、特色產業專用區，建蔽率不得大於60%，容積率不得大於360%。應全區整體規劃並得分期分區辦理開發。另在整體規劃設計上需與主管機關進行協調北側豆子埔溪步道之通行。其容許使用項目依下列規定：</p> <p>(一)文化創意產業： 視覺藝術、音樂及表演藝術、文化資產應用及展演設施、工藝、電影、廣播電視、出版、廣告、產品設計、視覺傳達設計、設計品牌時尚、建築設計、數位內容、創意生活、流行音樂及文化內容、其他經中央主管機關認可之相關產業。</p> <p>(二)地方特色產業： 1.歷史、文化、特性、創意、當地素材、自然資源、傳統技藝、勞動力、生產能力、技術研發、產品設計及行銷服務科技應用、其他與地方特色發展相關之產業。 2.(臨時)攤販集中場、創意市集、跳蚤市場、農民創意市集</p> <p>(三)其他經新竹縣都市計畫委員會核准，為配合特定專用區發展需要使用之相關設施。<u>包含支援性產業或設施：供產業發展所需之金融保險業、不動產業、專業、科學及技術服務業、批發及零售業、住宿及餐飲業、支援服務業、運動、娛樂及休閒服務業及醫療保健業、電腦程式設計、諮詢及相關服務業及資訊服務業。</u></p>	<p>1.為使未來招商文件內規範之營業項目與土地使用管制規定一致，以免投資廠商規劃開發內容時產生疑義，擬酌予放寬土地使用分區管制。</p> <p>2.為因應市場商業機制，增進投資意願，有效提升土地開發效益，增訂支援性產業使用項目，以利後續執行。</p> <p>3.«支援性產業或設施»使用項目配合商業行為較泛用之產業別納入容許項目內，以期增加複合型商業設施開發使用補充地區生活機能。另因應產業外溢擴展趨勢之適度增加科技產業鏈發展關聯產業項目，以達地盡其利之效用。</p>

# 肆、辦理程序

## 办理流程



# 伍、民眾參與

● 各公民或團體對本案如有**任何意見**，得**以書面載明姓名（單位）、地址、聯絡方式、建議事項、位置、理由等資料**，**向本府提出建議**，俾供規劃及都市計畫變更之參考。

● 對本案有任何疑問，歡迎**來電洽詢**：

新竹縣政府產業發展處 城鄉發展科  
電話：(03)5518101 分機6215 陳小姐

地址：新竹縣竹北市光明六路10號

草案  
內容  
下載



## 「變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(特色產業專用區土地使用分區管制要點)案」 公開展覽意見表

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				

填寫欄位如紅框所示

是否列席都市計畫委員會 是 (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6215 陳小姐
-------------	----------------------	---

簡報結束 敬請指教