

討論事項及編號	第 3 2 7 次 〈 第 1 案 〉	所屬鄉鎮市： 寶 山 鄉	日期：111 年 1 月 26 日
案由	「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)(變更內容明細表新編號七)」案		
說明	<p>一、 本案辦理歷程說明：</p> <p>(一) 本案範圍包含新竹縣轄竹東鎮與寶山鄉，於 94 年 9 月 6 日報經內政部都委會第 632 次會議審議決議略以：「本案...寶山鄉部份，應俟保護區變更政策評估有具體決議後，再考量納入本通盤檢討案第二階段辦理。」</p> <p>(二) 其後分別於 98 年 8 月 24 日、99 年 4 月 6 日、101 年 12 月 24 日提請內政部都委會第 6 次、第 7 次、第 8 次專案小組及 103 年 9 月 30 日內政部都委會第 836 次大會、103 年 11 月 17 日新竹縣第 276 次會議、105 年 5 月 13 日內政部都委會第 9 次專案小組會議審議，並續依 107 年 4 月 17 日內政部都委會第 920 次大會決議辦理再公展作業。</p> <p>(三) 於 107 年 11 月 26 日起至 107 年 12 月 26 日止、108 年 5 月 15 日起至 108 年 6 月 14 日止辦理 2 次再公開展覽作業，並於 107 年 12 月 14 日、108 年 5 月 30 日假寶山鄉公所 5 樓會議室辦理公開展覽說明會。</p> <p>(四) 110 年 9 月 14 日經內政部都市計畫委員會第 998 次會議審竣，於 110 年 11 月 22 日經內政部台內營字第 1100817488 號函核定第一階段書圖在案。</p> <p>二、 計畫緣起：</p> <p>本案範圍包含新竹縣轄竹東鎮與寶山鄉，共約 870.90 公頃，依 94 年 9 月 6 日報內政部都委會第 632 次會議決議寶山鄉部份為本通盤檢討案第二階段辦理。</p> <p>本次依 110 年 9 月 14 日內政部都市計畫委員會第 998 次會議決議：「(略以)...編號再入陳 9 因涉及整體開發議題，請併同變更內容明細表新編號七，由新竹縣政府依「都市計畫整體開發地區處理方案」有關規定，研提適當變更計畫內容，重新辦理公開展覽及說明會，提經新竹縣都委會審議後，再行報部提會討論」。</p> <p>該決議後續應辦事項涉及私有土地所有人應自擬細部計畫至府審議，故該變更案土地使用分區(住宅區)及其附帶條件維持原計畫，於計畫書敘明為第二階段後續應辦或表明事項之範圍;其餘變更內容已依內政部決議報請核定，完成第一階段</p>		

討論事項及編號	第 3 2 7 次 〈 第 1 案 〉	所屬鄉鎮市： 寶 山 鄉	日期：111 年 1 月 26 日
案由	「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)(變更內容明細表新編號七)」案		
<p>內容。爰此，提請本次委員會報告。</p> <p><b>三、計畫範圍：</b></p> <p>位屬新竹縣寶山鄉，於新竹科學工業園區特定區計畫範圍內西側山坡地，為住宅區及其附帶條件規定，面積為 3.0941 公頃。</p> <p><b>四、規劃單位：</b>中泐工程顧問股份有限公司</p> <p><b>五、擬定機關：</b>新竹縣政府</p> <p><b>六、法令依據：</b>依都市計畫法第 26 條及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定辦理。</p> <p><b>七、計畫內容：</b>後續應辦或表明事項</p> <p>土地使用分區(住宅區)及其附帶條件規定，本次維持原計畫位置(詳圖 1、圖 2) 及內容住宅區、道路用地附帶條件規定：『1.本住宅區應由土地權利關係人或開發者自擬細部計畫。本地區係山坡地，地形複雜，因此細部計畫內容除依都市計畫法第二十二條第一至六款規定外，尚應包括水土保持計畫(含整地及取棄土計畫、排水系計畫、水土保持設施計畫、以及防災系統計畫)以及環境影響評估報告。本地區辦理細部計畫時，原始地形坡度超過百分之四十以上地區應保持原始地形面貌，不得開發，且日後建築時不得計入法定空地。2.本地區應有一處以上之聯外道路，聯外道路、社區內道路與公共設施應由土地權利關係人或開發者負責取得土地與開闢。3.本住宅區內建築物之建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得超過百分之一百二十。4.本住宅區如無法取得聯外道路土地所有權或使用權或自來水供應、排水系統、污水處理、電力及垃圾等公共設施與公用設備服務無法配合，不許開發建築。5.本住宅區應以整體開發方式開發，開發時應先從事整地、設置水土保持設施、興闢聯外道路及其他必要公共設施，並於此等開發工程完工查驗合核後，始得發照建築。6.本住宅區之土地權利關係人或開發者應自本計畫發布實施日起二年內完成細部計畫法定程序，逾期應恢復為保護區。又自細部計畫發布實施日起二年內，土地權利關係人或開發者應申請開發，取得雜項執照，逾期仍應恢復為保護區。』</p> <p><b>八、綜上，本次提會報告後續應辦事項內容：</b></p>			

討論事項及編號	第 3 2 7 次 〈 第 1 案 〉	所屬鄉鎮市： 寶 山 鄉	日期：111 年 1 月 26 日
案 由	「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)(變更內容明細表新編號七)」案		
	<p>(一) 本通盤檢討業經 110 年 9 月 14 日內政部都市計畫委員會第 998 次會議審決，除本次提會「住宅區及其附帶條件」案，因涉及整體開發議題，需再進行審議外，其餘部分已於 110 年 11 月 30 日府產城字第 1100065069B 號函發布實施在案(110 年 12 月 1 日生效)，依 110 年 9 月 14 日內政部都市計畫委員會第 998 次會議決議(詳附錄二)：「(略以)...編號再入陳 9 因涉及整體開發議題，請併同變更內容明細表新編號七，由新竹縣政府依「都市計畫整體開發地區處理方案」有關規定，研提適當變更計畫內容，重新辦理公開展覽及說明會，提經新竹縣都委會審議後，再行報部提會討論」。</p> <p>(二) 本次依前開決議將再入陳 9 同變更新編號第七案(詳附表 1、附表 2)納入計畫書敘明為第二階段後續應辦或表明事項之範圍(詳圖 1、圖 2)，以完成第二階段核定作業。</p>		
作業單位初核意見	<p>一、 本案請土地所有權人說明「住宅區及其附帶條件」範圍內權屬狀況供委員會審議。</p> <p>二、 考量本案(住宅區及其附帶條件)原係民國 68 年非都市土地開發許可案件之屬性，參酌台中市政府辦理通盤檢討之案例由開發申請人自行研擬主要計畫內容處理方式(詳附件)，本案建議是否由全部土地所有權人自行協調研提主要計畫變更內容及開發方案後，依內政部都市計畫委員會第 998 次會議決議，重新辦理公開展覽及說明會，提經本縣都委會審議後，再行報內政部提會討論之程序，提請委員會討論。</p> <p>三、 本案倘涉環評、水保及其他相關法規事項，請逕依其規定辦理。</p>		
委員會決議	<p>本案准照作業單位初核意見同意通過，由全部土地所有權人自行協調研提主要計畫變更內容及開發方案後，依內政部都市計畫委員會第 998 次會議決議，重新辦理公開展覽及說明會，提經本縣都委會審議後，再行報內政部提會討論之程序。</p>		

附表 1 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)變更內容編號第七案明細表

變更編號		變更項目/位置	變更內容		變更理由
新編號	原編號		現行計畫	新計畫	
七	I-6	計畫區西北側整體開發區	<p>住宅區、道路用地</p> <p>附帶條件規定：『1.本住宅區應由土地權利關係人或開發者自擬細部計畫。本地區係山坡地，地形複雜，因此細部計畫內容除依都市計畫法第二十二條第一至六款規定外，尚應包括水土保持計畫(含整地及取棄土計畫、排水系計畫、水土保持設施計畫、以及防災系統計畫)以及環境影響評估報告。本地區辦理細部計畫時，原始地形坡度超過百分之四十以上地區應保持原始地形面貌，不得開發，且日後建築時不得計入法定空地。2.本地區應有一處以上之聯外道路，聯外道路、社區內道路與公共設施應由土地權利關係人或開發者負責取得土地與開闢。3.本住宅區內建築物之建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得超過百分之一百二十。4.本住宅區如無法取得聯外道路土地所有權或使用權或自來水供應、排水系統、污水處理、電力及垃圾等公共設施與公用設備服務無法配合，不許開發建築。5.本住宅區應以整體開發方式開發，開發時應先從事整地、設置水土保持設施、興闢聯外道路及其他必要公共設施，並於此等開發工程完工查驗合核後，始得發照建築。6.本住宅區之土地權利關係人或開發者應自本計畫發布實施日起二年內完成細部計畫法定程序，逾期應恢復為保護區。又自細部計畫發布實施日起</p>	<p>住宅區、道路用地</p> <p>附帶條件規定：『1、本住宅區應由土地權利關係人或開發者自擬細部計畫。本地區係山坡地，地形複雜，因此細部計畫內容除依都市計畫法第二十二條第一至六款規定外，尚應包括水土保持計畫(含整地及取棄土計畫、排水系計畫、水土保持設施計畫、以及防災系統計畫)以及環境影響評估報告。本地區辦理細部計畫時，原始地形坡度超過 40% 以上地區應保持原始地形面貌，不得開發，且日後建築時不得計入法定空地。2、本地區應有一處以上之聯外道路，聯外道路、社區內道路與公共設施應由土地權利關係人或開發者負責取得土地與開闢。3、本住宅區內建築物之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過百 120%。4、本住宅區如無法取得聯外道路土地所有權或使用權或自來水供應、排水系統、污水處理、電力及垃圾等公共設施與公用設備服務無法配合，不許開發建築。5、本住宅區應以整體開發方式開發，開發時應先從事整地、設置水土保持設施、興闢聯外道路及其他必要公共設施，並於此等開發工程完工查驗合核後，始得發照建築。6、本住宅區應自本計畫第二次通盤檢討發布實施日起二年內完成細部計畫法定程序，逾期應恢復為保護區。又自細部計畫發布實施日起二年內，土地權利關係人或開發者應申請開發，取得雜項執照，逾期</p>	<p>本案為 80 年 7 月 25 日公告「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案附帶條件變更為住宅區及道路用地。</p> <p>本區附帶條件略以：「...自細部計畫發布實施日起二年內，應申請開發，取得雜項執照，逾期仍應恢復為保護區。」，89 年精省移交本府續辦第二次通盤檢討。</p> <p>本次考量民眾權益，且本區範圍面臨特七號計畫道路、地勢平坦，建議修正附帶條件第 6 點其完成自擬細部計畫期限應自本計畫第二次通盤檢討發布實施日起。</p> <p>並依內政部都市計畫委員會第 8 次專案小組決議：本案請縣府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則建議依現</p>

變更編號		變更項目/位置	變更內容		變更理由
新編號	原編號		現行計畫	新計畫	
			二年內，土地權利關係人或開發者應申請開發，取得雜項執照，逾期仍應恢復為保護區。』	仍應恢復為保護區。』 以上與土地所有權人簽訂協議書後，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則建議依現行計畫規定變更為保護區。	行計畫規定變更為保護區。

附表 2 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)案再公開展覽期間編號人陳第 9 案陳情意見回復處理情形表

編號	陳請人	陳情理由	建議事項	縣府回覆處理情形	第 998 次內政部委會意見
再人陳 9	陳美玲君 陳情位置： 本計畫住宅區(附帶條件)之範圍	一、經查高峰路附近雙園段 941-2 地號等土地 24.7865 公頃(如附件一)係於原計畫 70 年都市計畫發布之前，原地主因開發所需於 68 年 4 月 10 日向新竹縣政府申請山坡地開挖整地(詳附件二)，縣府於 68 年 5 月 29 日 68 府農保字第 38242 號函核准開挖整地(詳附件三)，且該範圍復於 71 年 6 月 16 日完成水土保持開發整地工程並報請新竹縣政府查驗(詳附件四)。 二、「新竹科學園區特定區主要計畫」於 70 年 5 月 20 日公告實施，該範圍大部分劃為保護區及小部分墓地(詳附件五)，後 80 年 7 月 25 日發布實施「變更新竹科	一、建議以「現行計畫法定地形圖(96 年都市計畫圖重製檢討)案-以 92 年測繪地形圖為基本圖)」予以認定為本案之原始地形，據以進行申請開發坡度之分析，茲提出變更內容對照表之調整建議供貴部參酌。 二、由於原計畫附帶條件之道路用地部分路段已於再公展計畫調整變更(詳變八案)，且由計畫書可知聯外道路將	予以採納。 1. 陳情位置為住宅區及道路用地(附帶條件)，陳情意見涉及再公展方案變七案附帶條件規定及原始地形測量基準圖認定。 2. 本案為 80 年 7 月 25 日公告「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案附帶條件變更為住宅區及道路用地，89 年精省移交本府續辦第二次通盤檢討。 3. 經查本案範圍於 71 年施工整地後空拍套繪圖(林務局農林航空測量所 74-75 年間調查測繪)與 96 年都市計畫圖重製檢討案係以 92 年測繪地形圖為基本圖，確實差異不大。考量本案於 68 年確已合法申請整地在案，為確	編號再人陳 9 因涉及整體開發議題，請併同變更內容明細表新編號七，由新竹縣政府依『都市計畫整體開發地區處理方案』有關規定，研提適當變更計畫內容，重新辦理公開展覽及說明會，提經新竹縣都委會審議後，再行報部提會討論。

		<p>學園區特定區主要計畫(第一次通盤檢討)案」時，部分範圍(約 4.02 公頃)已變更為住宅區(附帶條件)(3.08 公頃)及道路用地(附帶條件)(0.94 公頃)，變更理由為：六十八年四月十日向新竹縣政府申請開發，並蒙該府六十八年五月二十九日府農字第三八二四二號核准開發，後被劃為保護區，於六十八年二月六日農保字第八四五九七號通知停工造成損失(詳附件六)</p> <p>三、後經 96 年 12 月 7 日發布實施「變更新竹科學園區特定區主要計畫-新竹縣轄(都市計畫圖重製檢討)案【寶山鄉部分】」，調整住宅區(附帶條件)面積為 3.0941 公頃、道路用地(附帶條件)面積為 0.7228 公頃(土地範圍套繪都市計畫圖詳附件七)。</p> <p>四、前開土地又於縣府辦理「變更新竹科學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)案(以下簡稱科學園寶山二通)之「整體開發區-住宅區</p>	<p>由政府編列預算興闢，加以住宅區(附帶條件)現況已鄰接政府先行興闢路寬 12 米道路(屬再公展計畫變七案之道路用地(附帶條件)鄰接道路路段面積 0.4027 公頃，故建議變七案附帶條件之整體開發範圍應包括住宅區(附帶條件)(面積 3.0941 公頃)及道路用地(附帶條件)(0.4207 公頃)</p> <p>三、建請參酌目前都委會審決整體開發區之附帶條件規定(包括採捐贈公共設施用地方式及採市地重劃方式)，建議調整本案整體開發區之附帶條件規定，說明如下表。</p>	<p>保民眾權益，本次增加得以「96 年都市計畫圖重製檢討)案-以 92 年測繪地形圖」為本案原始地形認定，避免附帶條件「1、...本地區辦理細部計畫時，原始地形坡度超過 40% 以上地區應保持原始地形面貌，不得開發」乙節，衍生認定原始地形疑義以致影響後續業務執行。</p> <p>4. 考量原計畫附帶條件整體開發規定係 80 年發布實施內容，其時空背景與法令規定皆有更正，為顧及民眾權益，本次參酌內政部有關「都市計畫整體開發地區處理方案」對策，增加本案整體開發範圍得採捐贈公共設施用地方式或市地重劃方式辦理，並參酌「新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」規定本案變更回饋公共設施比例至少為 35%，其中採市地重劃方式，則依新竹縣整體開發區採市地重劃及其完成期限通案原則規定辦理。</p> <p>5. 又本案附帶條件「2、本地區應有一處以上之聯外道路，聯外道路、</p>
--	--	---	---	--

		<p>(附帶條件)及道路用地(附帶條件)」案時，業經縣府評估仍有開發需要並經 107 年 4 月 17 日內政部都市計畫委員會第 920 次會議審定在案(詳附件八)，惟當時審議並未針對原始地形認定事宜進行討論，今需陳情釐清原始地形之認定依據，以作為後續開發範圍坡度分析之用。</p> <p>五、後科園寶山二通於 107 年 10 月辦理再公開展覽程序，本案再公展計畫書之變七案「整體開發區-住宅區(附帶條件)及道路用地(附帶條件)」，其內容詳附件九。</p> <p>六、再公展計畫書之變七案，其「1...原始地形坡度超過 40%以上地區應保持原始地形面貌，不得開發」乙節，由「整體開發區-住宅區(附帶條件)及道路用地(附帶條件)」範圍之 71 年施工整地後空拍套繪圖(林務局農林航空測量所 74-75 年間調查測繪)坡度分析圖，可知其與現行計畫法定地形圖(96 年都市計畫圖重製檢討)案-以 92 年</p>	<p>社區內道路與公共設施應由土地權利關係人或開發者負責取得土地與開闢。」乙節，由於原計畫附帶條件之道路用地部分路段已調整變八案，且該道路將由政府編列預算興闢，加以住宅區(附帶條件)現況已鄰接政府先行興闢之路寬 12 米道路，故予以採納陳情人意見該附帶條件整體開發範圍包括住宅區(附帶條件)及道路用地(附帶條件)。</p> <p>6. 另原計畫規定涉及應進行水土保持計畫、環境影響評估等事項，本次一併刪除，回歸依相關法規辦理。</p> <p>7. 綜上，考量整體開發區辦理可行性與民眾權益，予以採納陳情建議，修正本案附帶條件如下規定，併同修正變更明細表新編號變七案(詳附表 1):</p> <p>(1) 應另行擬細部計畫，得採捐贈公共設施用地方式或採市地重劃方式辦理整體開發。</p> <p>(2) 依據「新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」，非都市發展用地變更為住宅社區之負擔</p>
--	--	--	---

測繪地形圖為基本圖)之坡度分析圖差異不大(詳附件十),且71年施工整地後迄今未發生過任何山坡地災害,爰此,考量本基地68年時係為合法申請整地,故建議基於政府信賴保護原則及執行可行性,建議以現行計畫法定地形圖(96年都市計畫圖重製檢討)案-以92年測繪地形圖為基本圖)予以認定為本案之原始地形。

七、又變七案之「附帶條

件:2、本地區應有一處以上之聯外道路,聯外道路、社區內道路與公共設施應由土地權利關係人或開發者負責取得土地與開闢」乙

節,由於原計畫附帶條件之道路用地部分路段已於再公展計畫調整變更(詳變八案)(詳附件九),由計畫書可知聯外道路(變八案)將由政府編列預算興闢,且住宅區(附帶條件)現況已鄰接政府先行興闢路寬12米道路(即為變七案之道路用地(附帶條件)面積0.4027公

公共設施比例至少35%。

(3)本住宅區內建築物之建蔽率不得超過40%,容積率不得超過120%。

(4)本住宅區辦理細部計畫時,其平均坡度超過40%以上地區應維持原始地貌,不得開發利用;平均坡度在30%至40%之地區,以作為開放性之公共設施使用為限,不得建築使用。上開原始地形以「96年都市計畫圖重製檢討案之法定地形圖」為認定依據。

(5)本案整體開發採捐贈公共設施用地或市地重劃方式辦理者,其相關規定如下所示:

A.採捐贈公共設施用地方式辦理時,應於本次通盤檢討核定前與縣政府簽訂協議書,納入計畫書內以利執行,並自本計畫第二次通盤檢討發布實施日起四年內完成公共設施開闢及捐贈,否則應依都市計畫法定程序辦理檢討恢復為保護區。

B.採市地重劃方式辦理時:

(A)應俟新竹縣都市計畫委員會審定細部計畫後,依平均地權

		<p>項)。</p> <p>八、本人(陳美玲)業於110年1月27日經拍賣取得變七案之部分住宅區(附帶條件)土地面積合計1.9597公頃及道路用地(附帶條件)全部土地面積合計0.4207公頃,包括雙園段941-2地號等14筆土地(詳後附錄)。</p> <p>九、考量原計畫附帶條件之整體開發規定係80年發布實施之內容,距今已近30年,當時整體開發規定之時空背景與現今法令規定已有不同,且除原採捐贈公共設施方式之外,建議增加採市地重劃方式以增加開發方式彈性,爰參酌目前都委會審決整體開發區之附帶條件規定(包括採捐贈公共設施用地方式及採市地重劃方式),建議調整本案整體開發區之附帶條件規定。</p>		<p><u>條例相關規定,先行擬具市地重劃計畫書,送經市地重劃主管機關審核通過後,再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施;如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書,送經市地重劃主管機關審核通過者,應於期限屆滿前敘明理由,重新提會審議延長上開開發期程。</u></p> <p><u>(B)委員會審議通過計畫文到3年內未能依照前項意見辦理者,應依都市計畫法定程序辦理檢討恢復為保護區。</u></p> <p><u>(6)其他涉及相關法規事項者依其規定辦理。</u></p>	
--	--	---	--	--	--

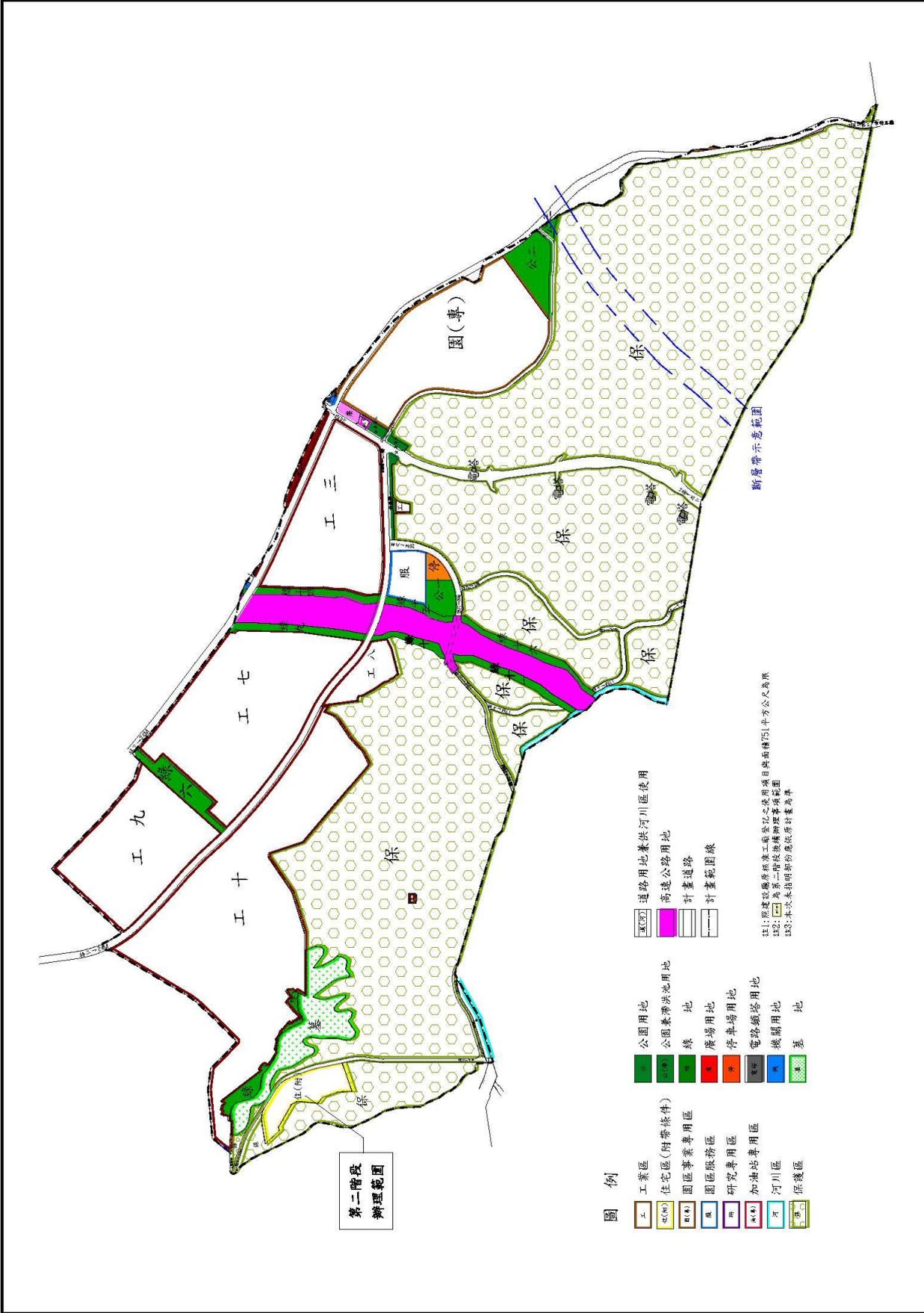


圖 1 新竹科學工業園區特定區主要計畫(第二次通盤檢討)-新竹縣轄部分(寶山鄉)(第一階段)示意圖

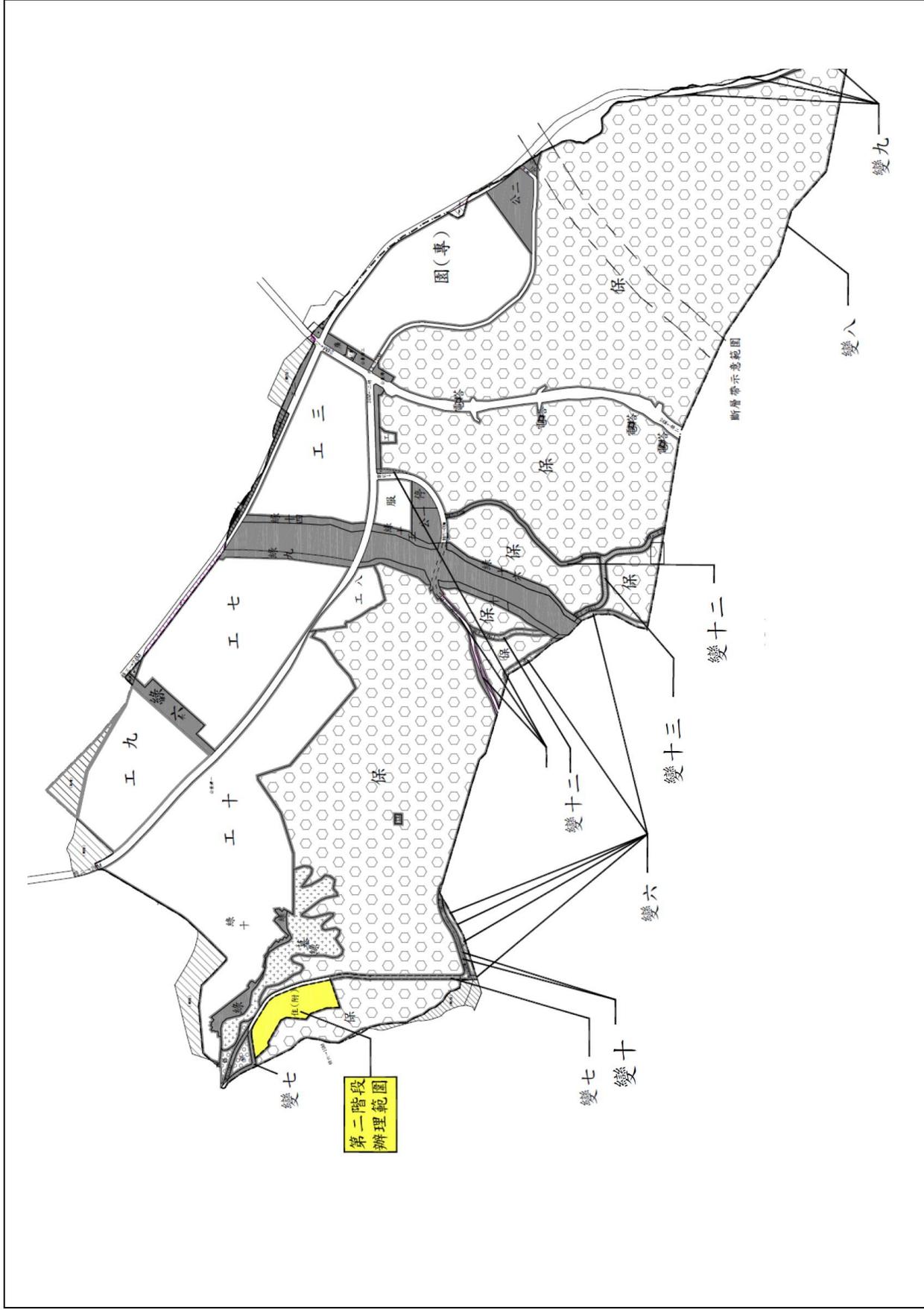


圖 2 內政部都市計畫委員會第 998 次會議決議後應辦或表明事項範圍示意圖