

討論事項及編號	第 330 次 第 一 案	所屬鄉鎮市： 寶 山 鄉	日期：111 年 10 月 6 日
案 由	變更寶山都市計畫(第四次通盤檢討)案		
說 明	一、 本案辦理歷程說明： (一)新竹縣寶山鄉位於新竹縣西南方，早期曾因緊鄰新竹市，而劃入新竹市轄區，稱為「新竹市寶山區」，後行政區重新調整，而納入新竹縣轄範圍；近年，國道 3 號寶山交流道與新竹科學園區聯絡道陸續通車，讓寶山鄉與新竹市、新竹科學園區往來更為密切，寶山鄉亦因上位計畫、區位優勢與交通便利，整體發展與周邊城鄉發展產生緊密的結合。 本計畫第三次通盤檢討自 104 年發布實施迄今已屆滿 4 年，為配合整體及科學園區發展現況與需求，並參考人民建議辦理第四次通盤檢討，期透過本次通盤檢討研擬發展願景、課題與對策、及發展預測與檢討分析等，逐步形塑地區發展目標及構想，達成優質生活及發展環境；此外，本次併同辦理主要計畫及細部計畫分離之作業(不含本次四通及歷次主要計畫變更內容明細表規定，應另行擬定細部計畫之地區)，將土地使用分區管制內容納入細部計畫辦理，除明確區別主要計畫及細部計畫內容外，可落實計畫的分層管理。 (二)本計畫於 109 年 6 月 20 日起，辦理規劃前公告徵求意見共 30 天，後於 109 年 12 月 22 日經 109 年度寶山鄉都市計畫委員會第 1 次會議審議通過。 (三)本府於自民國 110 年 3 月 29 日起，計 30 天止辦理公開展覽，並分別於民國 110 年 4 月 14 日(星期三)，上午 10 時整及同日下午 13 時 30 分於新竹縣寶山鄉公所五樓禮堂舉辦公開展覽說明會。 (四)公開展覽期間(含逾期)公民或團體陳情意見共 11 件(截至 111 年 2 月 22 日止)，申請列席本縣都委會說明共 6 件，已申請列席本縣都委會說明共 5 件，前		

討論事項及編號	第 330 次 第 一 案	所屬鄉鎮市： 寶 山 鄉	日期：111 年 10 月 6 日
案 由	變更寶山都市計畫(第四次通盤檢討)案		
	開人陳意見業於 110 年 10 月 26 日本縣都委會第二次專案小組會議及 111 年 3 月 2 日本縣都委會第三次專案小組會議審議在案。 二、計畫範圍： (一)主要計畫範圍以寶山鄉公所所在地之鄉街為中心，包括雙溪村、雙新村，計畫面積約 107.48 公頃。 (二)細部計畫範圍係主要計畫範圍扣除「寶山都市計畫(第四次通盤檢討)案變更內容明細表(變 11、12 案)」附帶條件應另行擬定細部計畫地區，面積為 81.35 公頃。 三、變更計畫機關：新竹縣寶山鄉公所 四、委託規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司 五、法令依據：都市計畫法第 26 條。 六、變更理由及內容：詳計畫書及會議資料。 七、辦理經過： (一)本案經簽奉核可，由本委員會陳委員偉志(召集人)、魏委員嘉憲、謝委員政穎、解委員鴻年、李委員昌憲、朱委員彥龍及許委員文龍等 7 位委員組成專案小組；嗣後 111 年度都市計畫委員成員異動，簽准由林委員天俊聘任組成專案小組續行審議，其餘成員陳委員偉志(召集人)、魏委員嘉憲、謝委員政穎、李委員昌憲、朱委員彥龍及許委員文龍維持不變。 (二)本案專案小組分別於 110 年 7 月 7 日、110 年 10 月 26 日、111 年 3 月 2 日及 111 年 8 月 15 日召開 4 次新竹縣都市計畫委員會專案小組會議審議，經規劃單位依第 4 次專案小組初步建議意見補充、修正後，提請大會審議。 八、本次通盤檢討公展草案提出變更案共計 12 案，公開展		

討論事項及編號	第 330 次 第一案	所屬鄉鎮市： 寶山鄉	日期：111 年 10 月 6 日
案由	變更寶山都市計畫(第四次通盤檢討)案		
	覽期間(含逾期)公民或團體陳情意見共 11 件，經 4 次專案小組會議獲致具體初步建議意見後，變更案共計 16 案(變更內容明細表及變更內容示意圖如附件 1)。主要檢討重點包括計畫年期、計畫人口、農業區檢討變更原則、工業區檢討變更原則、公設保留地、本計畫新增整體開發區用地規劃指導原則、主細計分離原則及細部計畫指導原則等，爰提請本次大會審議。		
作業單位 初核意見	一、變 10-2 案、變 10-3 案規劃原意係併鄰近分區變更為商業區，其附帶條件規定 1，於第 4 次專案小組會議紀錄誤繕為住宅區，請修正為商業區。 二、請依專案小組建議意見補充說明變 11 案、變 12 案調整後之土地使用計畫內容及開發強度。 三、有關變 12 案住宅區(再發展區)及住宅區(再發展區 2)屬依劃設原則保留部分，是否仍需依附帶條件以市地重劃方式開發，請再釐清說明。 四、依本次提會資料，變 12 案將非都市計畫區部分之農牧用地劃為住宅區並納入整體開發範圍，另查變 13 案將非都市計畫區部分之農牧用地劃為農業區，請補充說明其劃設依據，及不併鄰近分區之理由。 五、請再說明變 12 案內及新增擴大都市計畫區部分是否皆依住宅區(再發展區)劃設原則劃設，或是否應調整劃設原則，另請將劃設原則載明於計畫書中。 六、請新竹縣政府衛生局及寶山鄉衛生所確認新建衛生所之用地需求。		
委員會決議	除下列各點外，其餘准照專案小組建議意見及作業單位初核意見通過，免再提會討論，並授權作業單位查核後，逕送內政部都市計畫委員會審議。 一、有關變 12 案考量公共設施使用需求，建議西側停車場用地變更為廣場兼停車場用地，以增加土地使用彈性。 二、配合本次擴大都市計畫範圍，修正案名為「擴大及變更寶山都市計畫(第四次通盤檢討)案」。		

附件 變更內容綜理表

縣都委會審竣編號	編號	位置	變更內容		變更理由	備註	縣都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
1	1	計畫年期	民國 110 年	民國 125 年	配合全國國土計畫(內政部民國 107 年 4 月 30 日台內營字第 1070807769 號函公告實施)之計畫年期，予以調整為民國 125 年。		照專案小組意見通過。
2	2	計畫人口	5,000 人	6,000 人	<u>本計畫區現行計畫可容納人口為 3,194 人，現況(109 年)人口達成率約 86.64%，新竹縣國土計畫分派之 125 年計畫人口為 6,000 人，考量人口發展已達八成以上，故建議參照新竹縣國土計畫分派之計畫人口調整為 6,000 人。</u>		照專案小組意見通過。
3	3	土地使用分區管制要點	含細部計畫土地使用分區管制要點	另訂細部計畫土地使用分區管制要點	因現行都市計畫法已將細部計畫審議核定權責交予直轄市、縣(市)政府，為配合相關法令建立計畫管制層級，爰於本次通盤檢討將主要計畫內原屬細部計畫內容者予以刪除，並另訂細部計畫土地使用分區管制要點，以為執行依據；惟應於計畫書內載明細部計畫指導原則。		照專案小組意見通過。
4	4	計畫區南側保護區及東側高速公路用地	保護區 (0.57)	機關用地(機六)(0.46) 道路用地 (0.11)	1. 依 109 年 11 月 16 日本次通盤檢討機關協調會會議結論，考量寶山鄉清潔隊用地需求，及土地使用規劃合理性，配合需地機關用地需求予以變更。		照專案小組意見通過。
			高速公路用地 (0.14)	高速公路用地 兼供道路使用 (0.14)	2. <u>為保留機關用地多元使用，經公所提出鄉內需求後，建議於計畫書載明機關用地除供清潔隊使用外並包含鄉公所(含附屬單位)、集會所、活動中心及其他行政機關辦公廳舍使用。</u> 3. 變更範圍東北側因現況尚有道路通行，考量都市計畫區外之非都市土地通行權益，變更保護區為道路用地。 4. 為利機關用地(清潔隊)，車輛進出通行及後續開發指定建築線，予以變更。		
5-1	5	寶山郵局	機關用地(機二)(0.04)	第一種郵政專用區(0.04)	1. 依 109 年 9 月 17 日本次通盤檢討機關協調會會議結論，經中華郵政股份有限公司代表說明，機二用地範圍內中華郵政股份有限公司所有土地一寶中段 179 地號已興建寶山郵局(新竹 13 支)，仍有業務上使用需求；並建議將中華郵政股份有限公司所有之寶中段 179 地號，參照內政部都市計畫委員會第 808 次會議決議之「中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理	寶中段 179 地號	照專案小組意見通過。

縣都委會審竣編號	編號	位置	變更內容		變更理由	備註	縣都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
					原則」，檢討變更為郵政專用區一。 2. 經查內政部都市計畫委員會第 808 次會議紀錄，有關『中華郵政公司之用地變更通案性處理原則』(略) 第一類型：變更為郵政專用區(得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用)，其餘仍應維持該基地原計畫所訂建蔽率、容積率及土地使用管制要點規定(例如：退縮建築、法定空地留設等規定)，並免予負擔回饋。		
5-2	二	機二用地	機關用地 (機二) (0.0053)	住宅區 (0.0053) 附帶條件 6： 1. 變更後住宅區容積率調降為不得大於 126%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成捐贈變更土地總面積 30% 土地等值之公共設施保留地，恢復容積(不得大於 180%)。 3. 捐贈土地等值之公共設施保留地或可建築土地，應經需地機關同意接管後，始納入協議書。 4. 前開代金規定：基地面積×30%×繳交當期土地市價。 5. 回饋時機：取得使用執照前完成回饋。	1. 考量機二用地現況除作為活動中心、郵局使用外，尚有零星私有土地未使用且未取得，相關單位亦表示未取得土地已無使用需求，爰予以檢討變更。 2. 參酌新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則之規定，考量部分未取得私有土地面積狹小難以劃設公共設施用地，且權屬複雜，故改採調降容積率方式併鄰近分區變更為住宅區或商業區，後續如有增加容積率之需求，得以捐贈等值公共設施保留地方式恢復容積率。	1. 寶中段 180、181、236-1 地號。 2. 調降容積率計算方式為 $180\% \times (1-30\%)$	照專案小組意見通過。
5-3		機二用地		商業區 (0.0026)		1. 寶中段 182、	照專案小組意見通過。

縣都委會審竣編號	編號	位置	變更內容		變更理由	備註	縣都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
				<u>附帶條件 7：</u> <u>1. 變更後商業區容積率調降為不得大於 156%。</u> <u>2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成捐贈變更土地總面積 35% 土地等值之公共設施保留地，恢復容積(不得大於 240%)。</u> <u>3. 捐贈土地等值之公共設施保留地或可建築土地，應經需地機關同意接管後，始納入協議書。</u> <u>4. 前開代金規定：基地面積×37%×繳交當期土地市價。</u> <u>5. 回饋時機：取得使用執照前完成回饋。</u>		<u>183、</u> <u>237-1、</u> <u>238-1、</u> <u>239、</u> <u>240-1、</u> <u>242-1、</u> <u>266-1 地號。</u> <u>2. 調降容積率計算方式為</u> <u>240%×</u> <u>(1-35%)</u>	過。
6	6	湳坑路西側綠地	綠地用地 (0.56)	公園用地 (0.56)	依 109 年 11 月 16 日本次通盤檢討機關協調會會議結論，考量該處綠地用地面積超過 0.5 公頃，且為提供周邊居民休閒遊憩及未來得多目標做停車場、運動設施等多元使用，檢討變更。		照專案小組意見通過。
7	7	雙和橋東側雙園路	農業區 (0.01)	道路用地 (0.01)	為改善該路段道路線型，提升行車安全，調整部分路段道路線型。		照專案小組意見通過。
8-1	8-1	環北路跨客雅溪處	河川區(排水使用) (0.01)	河川區(排水使用)兼供道路使用 (0.01)	配合跨客雅溪路橋改善工程及依據經濟部水利署 97 年 11 月 10 日經水地字第 09717001080 號函，因該處為客雅溪排水堤防預定線(用地範圍)範圍內之土地，爰變更為河川區(排水使用)兼供道路使用。		照專案小組意見通過。
8-2	8-2	中正橋	河川區(排水使用) (0.01)	河川區(排水使用)兼供道路使用			

縣都委會審竣編號	編號	位置	變更內容		變更理由	備註	縣都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
				(0.01)			
8-3	8-3	寶山中東北側	河川區(排水使用) (0.04)	河川區(排水使用)兼供道路使用 (0.04)			
9	9	工(乙)一西側人行步道用地與環北路間	住宅區 (0.01) 乙種工業區 (0.0032) 農業區 (0.04) 人行步道用地 (0.01)	道路用地 (0.0632)	1. 配合建構完整交通系統，考量周邊使用現況發展及防災動線改善，乃進行計畫道路新闢及拓寬。 2. 依經濟部水利署 97 年 11 月 10 日經水地字第 09717001080 號函，因該路段部分涉及客雅溪排水堤防預定線(用地範圍)範圍內之土地，爰變更為河川區(排水使用)兼供道路使用。		照專案小組意見通過。
			河川區(排水使用)(0.01)	河川區(排水使用)兼供道路使用(0.01)			
	10-1	工(乙)二	乙種工業區 (0.02)	住宅區 (0.02) 附帶條件 1： 1. 變更後住宅區容積率調降為不得大於 113%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求， <u>土地所有權人應捐贈不低於變更土地總面積 37% 土地，該捐贈土地應於同一主要計畫區內等值之公共設施保留地或可建築用地，並得以代金繳納，恢復容積(不得大於 180%)。</u> 3. <u>捐贈土地等值之公共設施保留地或可建築土地，應經地機關同意接</u>	1. 經查該處乙種工業於都市計畫擬定時為鄉農會原址向西北加大劃設，迄今未做工業使用。 2. 配合工業區轉型，考量工(乙)一範圍內土地除為寶山鄉農會所有外，周邊尚有零星土地屬其他私人所有，故配合分區範圍之完整性或實際使用現況之地權範圍，依鄰地分區變更。 3. 參酌都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定，及考量其他私有土地面積狹小難以劃設公共設施用地，且權屬複雜，故改採調降容積率方式併鄰近分區變更為住宅區或商業區，後續如有增加容積率之需求，得以捐贈等值公共設施保留地方式恢復容積率。 4. 配合工業區轉型，考量該處土地為寶山鄉農會所有，土地面積狹小難以劃設公共設施用地，故改採調降容積率方式併鄰近分區變更為住宅區或商業區，後續如有增加容積率之需求，得以捐贈等值公共設施保留地方式恢復容積率。 5. <u>考量變更範圍土地面積狹小，增列以繳納代金方式回饋，且參酌本縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則，補充捐贈等相關規定，以資明確。</u>	1. 明湖段 356、357、369、370、371、地號 2. 調降容積率計算方式為 180%×(1-37%)	照專案小組意見通過。

縣都委會審竣編號	編號	位置	變更內容		變更理由	備註	縣都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
				<u>管後，始納入協議書。</u> 4. <u>前開代金規定：基地面積×37%×繳交當期土地市價。</u> 5. <u>回饋時機：取得使用執照前完成回饋。</u>			
	10-2	工 (乙) 二	乙種工業區 (0.03)	商業區 (0.03) 附帶條件 2： 1. 變更後商業區容積率調降為不得大於 143%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求， <u>土地所有權人應捐贈不低於變更土地總面積 40.5% 土地，該捐贈土地應於同一主要計畫區內等值之公共設施保留地或可建築用地，並得以代金繳納，恢復容積(不得大於 240%)。</u> 3. <u>捐贈土地等值之公共設施保留地或可建築土地，應經需地機關同意接管後，始納入協議書。</u> 4. <u>前開代金規定：基地面積×40.5%×繳交當期土地市價。</u>		1. 明湖段 305、309、322、323、及部分 310、320、321、地號 2. 調降容積率計算方式為 240%×(1-40.5%)	照專案小組意見通過。

縣都委會審竣編號	編號	位置	變更內容		變更理由	備註	縣都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
				5. 回饋時機:取得使用執照前完成回饋。			
	10-3	工 (乙) 二	乙種工業區 (0.33)	商業區 (0.33) 附帶條件 3: 1. 變更後商業區容積率調降為不得大於 143%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求, <u>土地所有權人應捐贈不低於變更土地總面積 40.5% 土地, 該捐贈土地應於同一主要計畫區內等值之公共設施保留地或可建築用地, 並得以代金繳納, 恢復容積(不得大於 240%)。</u> 3. <u>捐贈土地等值之公共設施保留地或可建築土地, 應經需地機關同意接管後, 始納入協議書。</u> 4. <u>前開代金規定: 基地面積 × 40.5% × 繳交當期土地市價。</u> 5. 回饋時機:取得使用執照前完成回饋。		1. 明湖段 307、335、324、334 地號 2. 調降容積率計算方式為 240%×(1-40.5%)	照專案小組意見通過。
	11	計畫區西北側農業區及	農業區(12.63) <u>住宅區</u> (0.04)	<u>住宅區</u> (4.67) 商業區(2.54) 市場用地 (0.26)	1. 配合都市發展需求, 採整體開發方式辦理, 以取得公共設施用地及促進都市整體發展。 2. 本變更案不以區段徵收方式開發, 改採市地重劃方式辦理開發之		照專案小組意見通過。

縣都委會審竣編號	編號	位置	變更內容		變更理由	備註	縣都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
		其附近地區		公園兼滯洪池用地 (0.74) 公園兼水資源中心用地 (0.80) 公園兼兒童遊樂場用地 (0.16) <u>綠地用地</u> (0.26) <u>停車場用地</u> (0.91) 電路鐵塔用地 (0.11) <u>道路用地</u> (2.22) 附帶條件 4： 1. 本案採市地重劃方式辦理整體開發，其規定如下： (1) 應另行擬定細部計畫，以市地重劃方式辦理整體開發，其整體開發範圍詳圖 7-3 所示。 (2) 市地重劃範圍內，應捐贈公共設施用地及代用地之比例，不得低於 43%。 (3) 俟新竹縣都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，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	理由如下： (1) 本變更案公共設施之比例，不因採區段徵收或市地重劃方式辦理開發而有所差異。 (2) 依都市計畫法第 48 條公共設施用地之取得，得以市地重劃方式辦理，另依平均地權條例相關規定，都市土地開發新社區者，得辦理市地重劃。 (3) 依內政部 99 年 8 月起召開多次土地徵收座談會之共識，應審慎衡酌徵收土地之公益性及必要性，爰此，考量本變更案取得之公共設施用地並無涉及重大公共建設，且均得以市地重劃方式無償取得。 (4) 綜上，考量達成都市發展需求及環境品質之目標，不因採區段徵收或市地重劃之方式而有所差異，且本變更案並無涉及重大公共建設用地之取得，其採區段徵收之正當性、公益性及必要性似有不足，故考量上開因素及執行可行性，爰建議採市地重劃方式辦理開發。 3. <u>部分住宅區係參採人民陳情意見(編號人 5 案)，將未分割之住宅區土地納入整體開發範圍。</u>		

縣都委會審竣編號	編號	位置	變更內容		變更理由	備註	縣都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
				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。 (4)委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。 2. 有關農業區變更為可建築用地，其開發方式應依相關規定及程序辦理。			
12	12	雙園路東南側	<u>農業區</u> (13.59) <u>機關用地</u> (機三) (0.06) <u>非都市土地</u> (0.78)	<u>住宅區(再發展區)</u> (1.00) <u>住宅區(再發展區2)</u> (0.35) <u>住宅區</u> (5.71) <u>商業區</u> (1.10) <u>文教區</u> (0.70) <u>機關用地</u> (0.12) <u>公園兼滯洪池</u>	1. 配合都市發展需求及實際使用情形，採整體開發方式辦理，以取得公共設施用地及促進都市整體發展。 2. 本變更案不以區段徵收方式開發，改採市地重劃方式辦理開發之理由如下： (1)本變更案公共設施之比例，不因採區段徵收或市地重劃方式辦理開發而有所差異。 (2)依都市計畫法第 48 條公共設施用地之取得，得以市地重劃方式辦理，另依平均地權條例相關規定，都市土地開發新社區者，得辦理市		考量公共設施使用需求，建議西側停車場用地變更為廣場兼停車場用地，以增加土地使用彈性。

縣都委會審竣編號	編號	位置	變更內容		變更理由	備註	縣都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
				<u>用地</u> (1.21) <u>公園兼兒童遊樂場用地</u> (0.45) <u>停車場用地</u> (0.94) <u>廣場用地</u> (0.18) <u>道路用地</u> (2.67) 附帶條件 5： 1. 本案採市地重劃方式辦理整體開發，其規定如下： (1) 應另行擬定細部計畫，以市地重劃方式辦理整體開發，其整體開發範圍詳圖 9-1 所示。 (2) 市地重劃範圍內，應捐贈公共設施用地及代用地之比例，不得低於 43%。 (3) 俟新竹縣都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，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	地重劃。 (3) 依內政部 99 年 8 月起召開多次土地徵收座談會之共識，應審慎衡酌徵收土地之公益性及必要性，爰此，考量本變更案取得之公共設施用地並無涉及重大公共建設，且均得以市地重劃方式無償取得。 (4) 綜上，考量達成都市發展需求及環境品質之目標，不因採區段徵收或市地重劃之方式而有所差異，且本變更案並無涉及重大公共建設用地之取得，其採區段徵收之正當性、公益性及必要性似有不足，故考量上開因素及執行可行性，爰建議採市地重劃方式辦理開發。 3. <u>機三用地因部分土地尚未取得，且現況建物老舊，部分坐落於客雅溪河川區範圍內，考量河川侵蝕邊坡，且現已有地基掏空危害公共安全之虞，具重建之必要性，爰建議納入變 12 案整體開發範圍內檢討變更為適當分區或用地，並於區內另劃設適當機關用地供新建衛生所使用。</u> 4. <u>本計畫區與「擴大及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)(配合新竹科學園區(寶山用地)第 2 期擴建計畫)案」間雜夾零星非都市土地，為縫合都市計畫區乃進行擴大寶山都市計畫範圍。</u> 5. <u>依「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點(110.2.8)」第七點規定(略以)：因都市計畫通盤檢討需要辦理擴大都市計畫，且其面積在 10 公頃以下，得逕依都市計畫法定程序辦理，故納入本次通盤檢討辦理。</u> 6. <u>考量其原使用地編定，屬丙種建築用地範圍劃設為住宅區(再發展區 2)，並規範開發強度維持丙種建築用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。</u> 7. <u>其餘除參酌現況道路開闢情形劃設為道路用地外，納入整體開發範圍檢討規劃為適當使用地或使用分區。</u>		

縣都委會審竣編號	編號	位置	變更內容		變更理由	備註	縣都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
				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。 (4)委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。 2. 有關農業區變更為可建築用地，其開發方式應依相關規定及程序辦理。			
13		計畫區東側	非都市土地 (0.18)	農業區(0.18)	1. 本計畫區與「擴大及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)(配合新竹科學園區(寶山用地)第2期擴建計畫)案」間雜夾零星非都市土地，為縫合都市計畫區乃進行擴大寶山都市計畫範圍。 2. 依「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點(110.2.8)」第七點規定(略以)：因都市計畫通盤檢討需要辦理擴大都市計畫，且其面積在10公頃以下，得逕依都市計畫法定程序辦理，故納入本次通盤檢討辦理。 3. 考量其使用地編定多為農牧用地，規劃為農業區。		照專案小組意見通過。
14		計畫區東側	非都市土地 (3.28)	高速公路用地 (3.28)	1. 本計畫區與「擴大及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)(配合新竹科學園區(寶山用地)第2期擴建計畫)案」間雜夾零星非都市土地，為縫合都市計畫區乃進行擴大寶山都		照專案小組意見通過。

縣都會 審竣 編號	編號	位置	變更內容		變更理由	備註	縣都委會 決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
					市計畫範圍。 2. 依「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點(110.2.8)」第七點規定(略以):因都市計畫通盤檢討需要辦理擴大都市計畫,且其面積在 10 公頃以下,得逕依都市計畫法定程序辦理,故納入本次通盤檢討辦理。 3. 考量其原使用地編定係屬交通用地,且現況已做高速公路使用,並由交通部高速公路局管理,爰規劃為高速公路用地。		
15		8M-8 道路	道路用地 (0.08)	廣場用地 (0.08)	1. 本案係配合人 2、人 3 陳情意見,檢討 8M-8 計畫道路解編事宜。 2. 考量周邊住宅區出入通行及防災動線,建議維持其通行使用。 3. 惟經檢視道路工程設計,其道路總高差約 10 公尺,道路設計縱坡度無法符合市區道路及附屬工程設計規範之最大縱坡度小於 12% 之規定,建議調整變更為廣場用地。		照專案小組意見通過。
16		計畫區人行步 道用地	人行步道用地 (0.08)	道路用地 (0.08)	1. 依內政部 90 年 2 月 6 日台 90 內營字第 9082373 號函示(略以):「...都市計畫人行步道用地,係規劃供行人徒步使用之道路用地,除都市計畫書、圖另有規定外,不得行駛汽車。...人行步道用地不得作為停車空間車道出入通行使用。...現行各都市計畫規劃之人行步道用地,如有作汽車行駛使用之必要,請各直轄市、縣(市)政府依地方需要,於辦理各該都市計畫通盤檢討時,予以適切之變更。」 2. 為避免本計畫區住宅區、商業區或其他分區、土地使用因「建築技術規則」停車空間設置標準規定,造成建築物興建容積限制,本次通盤檢討建議除有 1. 與其他人行步道用地形成系統性連接功能;2. 人行步道用地兩側皆屬公園、公(兒)、兒、綠地用地者外維持原計畫人行步道用地,其餘檢討變更為道路用地。		照專案小組意見通過。

副本

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：林佳萱

電話：03-5518101分機6216

傳真：03-5530557

電子信箱：20054080@hchg.gov.tw

30210

新竹縣竹北市光明六路10號

受文者：本府產業發展處城鄉發展
科

發文日期：中華民國110年8月3日

發文字號：府產城字第1105212360號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送「變更寶山都市計畫（第四次通盤檢討）案暨擬定寶山都市計畫細部計畫案」新竹縣都市計畫委員會第1次專案小組會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府110年6月30日府產城字第1105212088號開會通知單續辦。
- 二、專案小組各委員如對本計畫及會議紀錄有補充意見，請於文到7日內擲還本府彙整整理，以資周延。

正本：謝委員政穎、解委員鴻年、李委員昌憲、朱委員彥龍、許委員文龍、陳委員偉志、魏委員嘉憲、長豐工程顧問股份有限公司、新竹縣寶山鄉公所、本府地政處

副本：本府產業發展處城鄉發展科、本府縣長室(均含附件)

縣長楊文科

討 論 事 項 及 編 號	專 案 小 組 〈 第 一 次 〉	所 屬 鄉 鎮 市 : 寶 山 鄉	日期：110 年 7 月 7 日
案 由	變更寶山都市計畫(第四次通盤檢討)案暨擬定寶山都市計畫細部計畫案		
說 明	一、 本案辦理歷程說明： (一)新竹縣寶山鄉位於新竹縣西南方，早期曾因緊鄰新竹市，而劃入新竹市轄區，稱為「新竹市寶山區」，後行政區重新調整，而納入新竹縣轄範圍；近年，國道 3 號寶山交流道與新竹科學園區聯絡道陸續通車，讓寶山鄉與新竹市、新竹科學園區往來更為密切，寶山鄉亦因上位計畫、區位優勢與交通便利，整體發展與周邊城鄉發展產生緊密的結合。 本計畫第三次通盤檢討自 104 年發布實施迄今已屆滿 4 年，為配合整體及科學園區發展現況與需求，並參考人民建議辦理第四次通盤檢討，期透過本次通盤檢討研擬發展願景、課題與對策、及發展預測與檢討分析等，逐步形塑地區發展目標及構想，達成優質生活及發展環境；此外，本次併同辦理主要計畫及細部計畫分離之作業(不含本次四通及歷次主要計畫變更內容明細表規定，應另行擬定細部計畫之地區)，將土地使用分區管制內容納入細部計畫辦理，除明確區別主要計畫及細部計畫內容外，可落實計畫的分層管理。 (二)本計畫於 109 年 6 月 20 日起，辦理規劃前公告徵求意見共 30 天，後於 109 年 12 月 22 日經 109 年度寶山鄉都市計畫委員會第 1 次會議審議通過。 (三)本府於自民國 110 年 3 月 29 日起，計 30 天止辦理公開展覽，並分別於民國 110 年 4 月 14 日(星期三)，上午 10 時整及同日下午 13 時 30 分於新竹縣寶山鄉公所五樓禮堂舉辦公開展覽說明會。 (四)公開展覽期間(含逾期)公民或團體陳情意見共 9 件(截至 110 年 6 月 30 日止)。 (五)本案經簽奉核可，由本委員會陳委員偉志(召集人)、魏委員嘉憲、謝委員政穎、解委員鴻年、李委員昌憲、朱委員彥龍及許委員文龍等 7 位委員組成專案小組。		

討 論 事 項 及 編 號	專 案 小 組 〈 第 一 次 〉	所 屬 鄉 鎮 市 ； 寶 山 鄉	日期：110 年 7 月 7 日
案 由	變更寶山都市計畫(第四次通盤檢討)案暨擬定寶山都市計畫細部計畫案		
	二、計畫範圍： (一)主要計畫範圍以寶山鄉公所所在地之鄉街為中心，包括雙溪村、雙新村，計畫面積約 107.48 公頃。 (二)細部計畫範圍係主要計畫範圍扣除「寶山都市計畫(第四次通盤檢討)案變更內容明細表(變 11、12 案)」附帶條件應另行擬定細部計畫地區，面積為 81.35 公頃。 三、變更計畫機關：新竹縣寶山鄉公所 四、委託規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司 五、法令依據： (一)主要計畫依都市計畫法第 26 條。 (二)細部計畫依都市計畫法第 22 條。 六、變更理由及內容：詳計畫書及會議資料。 七、 本案通盤檢討變更案共計 12 案，公開展覽期間(含逾期)公民或團體陳情意見共 9 件，爰召開縣都委會專案小組會議審議。		
作 業 單 位 綜 合 意 見	一、 本計畫案內之現況人口、歷史災害等基礎資料請更新至109年，俾供委員會審議之參考。 二、 主要計畫書第2-3頁表2-2現行計畫土地使用面積表內土地使用、公共設施用地面積之小計列，其計算後面積與表內面積不符，請規劃單位妥為說明其差異原因，以及是否影響民眾權益及相關因應處理對策，並加註文字敘明原因。 三、 有關計畫書內涉本縣國土計畫之內容部分，請依110年4月27日公告實施(110年4月30日生效)之「新竹縣國土計畫」內容補充修正。 四、 有關公共設施用地檢討，請規劃單位補充說明其與公共設施用地專案通盤檢討、機關協調會之檢討內容及處理情形，並補附相關會議紀錄，以利瞭解本計畫公共設施用地供給及需求之合理性。 五、 依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第7條、第8條規定，辦理		

討論事項及編號	專案小組 (第一次)	所屬鄉鎮市： 寶山鄉	日期：110年7月7日
案由	變更寶山都市計畫(第四次通盤檢討)案暨擬定寶山都市計畫細部計畫案		
	主要及細部計畫通盤檢討時，應視實際需要擬定各款生態都市發展策略及規劃原則，本計畫書似未見相關發展策略及規劃原則，請規劃單位說明後，補充納入計畫書。 六、有關本次通盤檢討變更第11、12案涉及農業區變更，其開發方式採市地重劃辦理整體開發，請規劃單位補充敘明不以區段徵收辦理之理由，並請地政處表示意見後，提請委員會討論。		
專案小組初步建議	請規劃單位依下列各點補充資料後，併同尚未審議事項，提下次專案小組續討論： 一、補充說明及更新事項 (一)除現況人口資料於下次會議優先更新，供委員會審議之參考外，餘基礎資料建議得於縣都委審議後，更新至最新年度。 (二)主要計畫書現行計畫土地使用面積表內，計算前、後面積因四捨五入計算產生之差異部分，建議應於計畫書中備註補充說明。 (三)計畫書涉國土計畫內容部分，請依110年4月27日公告實施之「新竹縣國土計畫」補充修正。 (四)於計畫書補附機關協調會之會議紀錄，俾作為公共設施用地檢討之參考。 (五)補充說明本計畫區之可容納人口之計算方式，另每人平均享有居住面積之參考依據。 (六)有關本案事業及財務計畫，建議於細部計畫書中補充說明各項公共設施用地採容積移轉方式取得之機制。 (七)請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第7條、第8條規定，補充本案主要及細部計畫生態都市發展策略及規劃原則等相關內容。 二、總體性事項 (一)本計畫區未來發展定位以提供住宅、商業機能為主，並變更部分乙種工業區為商業區，惟考量製造業仍屬寶山鄉之重要產業，爰建議補充說明寶山鄉整體產業空間分布，並加強說明本計畫區住商機能係以支援寶山鄉產業發展為主軸之發展定位。 (四)建議檢視地區環境資源指認計畫區內重要之景觀系統及大眾		

討 論 事 項 及 編 號	專 案 小 組 〈 第 一 次 〉	所 屬 鄉 鎮 市： 寶 山 鄉	日期：110 年 7 月 7 日
案 由	變更寶山都市計畫(第四次通盤檢討)案暨擬定寶山都市計畫細部計畫案		
	運輸或轉運系統之交通節點，加強論述本計畫發展之特殊性。 (五)建議評估機六用地採公共設施用地多目標方式提供多元機能之可行性。 (六)本計畫區擬提高計畫人口為 6,000 人，建議針對未來變更案及容積移轉後提高容納人口部分補充評估，另建議仍需考量現行計畫學校用地之使用情形，並就學校用地是否開放供公眾使用以滿足公共設施用地不足之情形，於下次會議併同徵詢教育主管機關意見。 (七)有關本計畫農業區變更案之開發方式，經地政處初步表示無意見，建議於討論變更計畫內容時併同討論整體開發方式。 三、下次專案小組先行安排聽取人民陳情意見後，再討論尚未審議事項。		

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：林佳萱
電話：03-5518101分機6216
傳真：03-5530557
電子信箱：20054080@hchg.gov.tw

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國110年11月23日
發文字號：府產城字第1105213720號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送「變更寶山都市計畫（第四次通盤檢討）案暨擬定寶山都市計畫細部計畫案」新竹縣都市計畫委員會第2次專案小組會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府110年10月20日府產城字第1105213344號開會通知單續辦。
- 二、專案小組各委員如對本計畫及會議紀錄有補充意見，請於文到7日內擲還本府彙整整理，以資周延。

正本：謝委員政穎、解委員鴻年、李委員昌憲、朱委員彥龍、許委員文龍、陳委員偉志、魏委員嘉憲、長豐工程顧問股份有限公司、新竹縣寶山鄉公所、本府地政處、本府教育處國民教育科
副本：本府產業發展處城鄉發展科

縣長楊文科

變更寶山都市計畫(第四次通盤檢討)案暨擬定寶山 都市計畫細部計畫案

都市計畫委員會第 2 次專案小組會議紀錄

壹、時間:110 年 10 月 26 日下午 2 時 0 分

貳、地點:本府產業發展處 1 樓會議室

參、主持人:陳委員偉志

紀錄:林佳萱

肆、出(列)席單位及人員:詳簽到簿

伍、會議討論與說明:詳後附

討 論 事 項 及 編 號	專 案 小 組 〈 第 二 次 〉	所 屬 鄉 鎮 市： 寶 山 鄉	日期：110 年 10 月 26 日
案 由	變更寶山都市計畫(第四次通盤檢討)案暨擬定寶山都市計畫細部計畫案		
說 明	一、 本案辦理歷程說明： (一)新竹縣寶山鄉位於新竹縣西南方，早期曾因緊鄰新竹市，而劃入新竹市轄區，稱為「新竹市寶山區」，後行政區重新調整，而納入新竹縣轄範圍；近年，國道 3 號寶山交流道與新竹科學園區聯絡道陸續通車，讓寶山鄉與新竹市、新竹科學園區往來更為密切，寶山鄉亦因上位計畫、區位優勢與交通便利，整體發展與周邊城鄉發展產生緊密的結合。 本計畫第三次通盤檢討自 104 年發布實施迄今已屆滿 4 年，為配合整體及科學園區發展現況與需求，並參考人民建議辦理第四次通盤檢討，期透過本次通盤檢討研擬發展願景、課題與對策、及發展預測與檢討分析等，逐步形塑地區發展目標及構想，達成優質生活及發展環境；此外，本次併同辦理主要計畫及細部計畫分離之作業(不含本次四通及歷次主要計畫變更內容明細表規定，應另行擬定細部計畫之地區)，將土地使用分區管制內容納入細部計畫辦理，除明確區別主要計畫及細部計畫內容外，可落實計畫的分層管理。。 (二)本計畫於 109 年 6 月 20 日起，計 30 天止辦理規劃前公告徵求意見，其後經寶山鄉都市計畫委員會 109 年 12 月 22 日第 1 次會議審議通過。 (三)本府於自民國 110 年 3 月 29 日起，計 30 天止辦理公開展覽，並分別於民國 110 年 4 月 14 日(星期三)，上午 10 時整及同日下午 13 時 30 分於新竹縣寶山鄉公所五樓會議室舉辦公開說明會。 (四)公開展覽期間(含逾期)公民或團體陳情意見共 10 件截至 110 年 10 月 18 日止))，申請列席本縣都委會說明共 6 件。 二、 計畫範圍： (一)主要計畫範圍以寶山鄉公所在地之鄉街為中心，包括雙溪		

討 論 事 項 及 編 號	專 案 小 組 〈 第 二 次 〉	所 屬 鄉 鎮 市： 寶 山 鄉	日期：110 年 10 月 26 日
案 由	變更寶山都市計畫(第四次通盤檢討)案暨擬定寶山都市計畫細部計畫案		
	村、雙新村，計畫面積約 107.48 公頃。 (二)細部計畫範圍係主要計畫範圍扣除「寶山都市計畫(第四次通盤檢討)案變更內容明細表(變 11、12 案)」附帶條件應另行擬定細部計畫地區，面積為 81.35 公頃。 三、 變更計畫機關：新竹縣寶山鄉公所 四、 委託規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司 五、 法令依據： (一)主要計畫依都市計畫法第 26 條。 (二)細部計畫依都市計畫法第 22 條。 六、 變更理由及內容：詳計畫書及會議資料。 七、 辦理經過： (一)本案經簽奉核可，由本委員會陳委員偉志(召集人)、魏委員嘉憲、謝委員政穎、解委員鴻年、李委員昌憲、朱委員彥龍及許委員文龍等 7 位委員組成專案小組。 (二)本案專案小組於 110 年 7 月 7 日召開新竹縣都市計畫委員會第一次專案小組會議審議，經規劃單位依專案小組初步建議意見補充、修正後，再提請本次專案小組審議。 八、 本案通盤檢討變更案共計 12 案，公開展覽期間(含逾期)公民或團體陳情意見共 10 件，本次會議召開乃依據 110 年 7 月 7 日本縣都市計畫委員會第 1 次專案小組出席委員初步建議事項，請規劃單位補充相關資料(詳附件一處理情形對照表)，並針對公展期間(含逾期)公民或團體陳情意見提會討論(詳附件二)人陳意見綜理表。		
作 業 單 位 初 核 意 見	一、 請規劃單位說明依前次專案小組意見之處理情形(詳附件一處理情形對照表)。 二、 有關前次專案小組意見涉現行計畫學校用地之使用情形、需求，及後續學校用地是否開放供公眾使用部分請本府教育處說明。 三、 本案公開展覽期間(含逾期)公民或團體陳情意見共 10 件(截止 110 年 10 月 18 日止)，本次會議請陳情人列席說明後提		

討 論 事 項 及 編 號	專 案 小 組 〈 第 二 次 〉	所 屬 鄉 鎮 市： 寶 山 鄉	日期：110 年 10 月 26 日
案 由	變更寶山都市計畫(第四次通盤檢討)案暨擬定寶山都市計畫細部計畫案		
	請委員會討論，有關人民團體所提意見之建議處理情形，詳附件二。		
專案小組初步 建 議	一、除下列各點外，請規劃單位依作業單位初核意見及下列各點補充資料後，併同尚未審議事項，提下次專案小組續討論。 (一) 本案變更內容專案小組初步建議意見詳附表 1、2。 (二) 有關公民或團體(含逾期)陳情意件處理情形，詳附表 3。 二、本計畫區外西北側及「擴大及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)(配合新竹科學園區(寶山用地)第2期擴建計畫)案」間雜夾零星非都市土地，為利整體土地有效利用及管理，建議針對前開零星土地，研議擴大都市計畫範圍及土地使用規劃內容，提下次會議討論。 三、變更內容第11、12案因涉及農業區開發方式改採市地重劃方式辦理，請規劃單位先就後續應予以檢核及可行性部分及尚未審議之變更內容，提下次專案小組續討論。		

附表 1 變更寶山都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
1	計畫 年期	民國 110 年	民國 125 年	配合全國國土計畫(內政部民國 107 年 4 月 30 日台內營字第 1070807769 號函公告實施)之計畫年期,予以調整為民國 125 年。		照案通過。
2	計畫 人口	5,000 人	6,000 人	本計畫區現行計畫可容納人口為 3,194 人,現況(108 年)人口達成率約 86.53%,而新竹縣國土計畫(草案)分派之 125 年計畫人口為 6,000 人,考量人口發展已達八成以上,故建議參考新竹縣國土計畫分派之計畫人口調整為 6,000 人。		修正後通過。 變更理由建議修正為: 本計畫區現行計畫可容納人口為 3,194 人,現況(109 年)人口達成率約 86.64%,新竹縣國土計畫分派之 125 年計畫人口為 6,000 人,考量人口發展已達八成以上,故建議參照新竹縣國土計畫分派之計畫人口調整為 6,000 人。
3	土地 使用 分區 管制 要點	含細部計畫土地 使用分區管制 要點	另訂細部計畫土地 使用分區管制 要點	因現行都市計畫法已將細部計畫審議核定權責交予直轄市、縣(市)政府,為配合相關法令建立計畫管制層級,爰於本次通盤檢討將主要計畫內原屬細部計畫內容者予以刪除,並另訂細部計畫土地使用分區管制要點,以為執行依據;惟應於計畫書內載明細部計畫指導原則。		照案通過。
4	計畫 區南 側保 護區 及東 側高 速公 路用 地	保護區 (0.57) 高速公路 用地 (0.14)	機關用地(機六) (0.46) 道路用地 (0.11) 高速公路用地兼 供道路使用 (0.14)	1. 依 109 年 11 月 16 日本次通盤檢討機關協調會會議結論,考量寶山鄉清潔隊用地需求,及土地使用規劃合理性,配合需地機關用地需求予以變更。 2. 變更範圍東北側因現況尚有道路通行,考量都市計畫區外之非都市土地通行權益,變更保護區為道路用地。 3. 為利機關用地(清潔隊),車輛進出通行及後續開發指定建築線,予以變更。		修正後通過。 為保留機關用地多元使用,經公所提出鄉內需求後,建議於計畫書載明機關用地除供清潔隊使用外並包含鄉公所(含附屬單位)、集會所、活動中心及其他行政機關辦公廳舍使用。
5	寶山 郵局	機關用地 (機二) (0.04)	第一種郵政專用 區(0.04)	1. 依 109 年 9 月 17 日本次通盤檢討機關協調會會議結論,經中華郵政股份有限公司代表說明,機二用地範圍內中華郵政股份有限公司所有土地—寶中段 179 地號已興建寶山郵局(新竹 13 支),仍有業務上使用需求;並建議將中華郵政股份有限公司所有之寶中段 179 地號,參照內政部都市計畫委員會第 808 次會議決議之「中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理原則」,檢討變更為郵政專用區一。	寶中段 179 地號	1. 變 5 案照案通過。 2. 惟考量機二用地現況除作為活動中心、郵局使用外,尚有零星私有土地未使用且未取得,為維護私有地主權益,建議並鄰近分區變更為住宅區、商業區,並採降低容積率方式回饋。(詳附表 2 新增變更案 5-2、5-3 案)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
				2. 經查內政部都市計畫委員會第 808 次會議紀錄，有關『中華郵政公司之用地變更通案性處理原則』(略)第一類型：變更為郵政專用區(得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用)，其餘仍應維持該基地原計畫所訂建蔽率、容積率及土地使用管制要點規定(例如：退縮建築、法定空地留設等規定)，並免予負擔回饋。		
6	滿坑路西側綠地	綠地用地 (0.56)	公園用地 (0.56)	依 109 年 11 月 16 日本次通盤檢討機關協調會會議結論，考量該處綠地用地面積超過 0.5 公頃，且為提供周邊居民休閒遊憩及未來得多目標做停車場、運動設施等多元使用，檢討變更。		照案通過。
7	雙和橋東側雙園路	農業區 (0.01)	道路用地 (0.01)	為改善該路段道路線型，提升行車安全，調整部分路段道路線型。		照案通過。
8-1	環北路跨客雅溪處	河川區(排水使用) (0.01)	河川區(排水使用)兼供道路使用 (0.01)	配合跨客雅溪路橋改善工程及依據經濟部水利署 97 年 11 月 10 日經水地字第 09717001080 號函，因該處為客雅溪排水堤防預定線(用地範圍)範圍內之土地，爰變更為河川區(排水使用)兼供道路使用。		照案通過。
8-2	中正橋	河川區(排水使用) (0.01)	河川區(排水使用)兼供道路使用 (0.01)			
8-3	寶山國中東北側	河川區(排水使用) (0.04)	河川區(排水使用)兼供道路使用 (0.04)			
9	工(乙)一西側人行步道用地與環北路間	住宅區 (0.01) 乙種工業區 (0.0032) 農業區 (0.04) 人行步道用地 (0.01) 河川區(排水使用) (0.01)	道路用地 (0.0632) 河川區(排水使用)兼供道路使用 (0.01)	1. 配合建構完整交通系統，考量周邊使用現況發展及防災動線改善，乃進行計畫道路新闢及拓寬。 2. 依經濟部水利署 97 年 11 月 10 日經水地字第 09717001080 號函，因該路段部分涉及客雅溪排水堤防預定線(用地範圍)範圍內之土地，爰變更為河川區(排水使用)兼供道路使用。		照案通過。
10-1	工(乙)二	乙種工業區 (0.02)	住宅區(附 1) (0.02 公頃) 附帶條件 1： 1. 變更後住宅區容積率調降為不得大於	1. 經查該處乙種工業於都市計畫擬定時為鄉農會原址向西北加大劃設，迄今未做工業使用。 2. 配合工業區轉型，考量工(乙)一範圍內土地除為寶山鄉農會所有外，周邊尚有零星土地屬	1. 明湖段 356、 357、 369、 370、 371、地	照案通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
			113%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成捐贈變更土地總面積37%土地等值之公共設施保留地，恢復容積(不得大於180%)。	其他私人所有，故配合分區範圍之完整性或實際使用現況之地權範圍，依鄰地分區變更。 3. 參酌都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定，及考量其他私有土地面積狹小難以劃設公共設施用地，且權屬複雜，故改採調降容積率方式併鄰近分區變更為住宅區或商業區，後續如有增加容積率之需求，得以捐贈等值公共設施保留地方式恢復容積率。	號 2. 調降容積率計算方式為 180% × (1-37%)	
10-2	工 (乙) 二	乙種工業區 (0.03)	商業區(附2) (0.03) 附帶條件2： 1. 變更後商業區容積率調降為不得大於143%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成捐贈變更土地總面積40.5%土地等值之公共設施保留地，恢復容積(不得大於240%)。	4. 配合工業區轉型，考量該處土地為寶山鄉農會所有，土地面積狹小難以劃設公共設施用地，故改採調降容積率方式併鄰近分區變更為住宅區或商業區，後續如有增加容積率之需求，得以捐贈等值公共設施保留地方式恢復容積率。	1. 明湖段305、309、322、及323、部分310、320、321、地號 2. 調降容積率計算方式為 240% × (1-40.5%)	照案通過。
10-3	工 (乙) 二	乙種工業區 (0.33)	商業區(附3) (0.33) 附帶條件3： 1. 變更後商業區容積率調降為不得大於143%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成捐贈變更土地總面積40.5%土地等值之公共設施保留地，恢復容積(不得大於240%)。		1. 明湖段307、335、324、334地號 2. 調降容積率計算方式為 240% × (1-40.5%)	照案通過。
11	計畫區西北側農業區及	農業區 (12.63)	住宅區(4.80) 商業區(2.54) 市場用地(0.26) 公園兼滯洪池用地	1. 配合都市發展需求，採整體開發方式辦理，以取得公共設施用地及促進都市整體發展。 2. 本變更案不以區段徵收方式開發，改採市地重劃方式辦理開發之理由如下：		下次專案小組續審。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
	其附近地區		(0.74) 公園兼水資源中心用地(0.80) 公園兼兒童遊樂場用地(0.16) 綠地用地(0.27) 停車場用地 (0.72) 鐵路鐵塔用地 (0.11) 道路用地(2.23) 附帶條件 4： 1. 本案採市地重劃方式辦理整體開發，其規定如下： (1) 應另行擬定細部計畫，以市地重劃方式辦理整體開發，其整體開發範圍詳圖 7-3 所示。 (2) 市地重劃範圍內，應捐贈公共設施用地及代用地之比例，不得低於 43%。 (3) 俟新竹縣都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，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，應於期限期滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。	(1) 本變更案公共設施之比例，不因採區段徵收或市地重劃方式辦理開發而有所差異。 (2) 依都市計畫法第 48 條公共設施用地之取得，得以市地重劃方式辦理，另依平均地權條例相關規定，都市土地開發新社區者，得辦理市地重劃。 (3) 依內政部 99 年 8 月起召開多次土地徵收座談會之共識，應審慎衡酌徵收土地之公益性及必要性，爰此，考量本變更案取得之公共設施用地並無涉及重大公共建設，且均得以市地重劃方式無償取得。 (4) 綜上，考量達成都市發展需求及環境品質之目標，不因採區段徵收或市地重劃之方式而有所差異，且本變更案並無涉及重大公共建設用地之取得，其採區段徵收之正當性、公益性及必要性似有不足，故考量上開因素及執行可行性，爰建議採市地重劃方式辦理開發。		

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
			(4) 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。 2. 有關農業區變更為可建築用地，其開發方式應依相關規定及程序辦理。			
12	雙園路東南側	農業區 (13.50) 機關用地 (機三) (0.0007)	住宅區 (再發展區) (1.06) 住宅區 (5.21) 商業區 (1.11) 社會福利設施專用區 (0.70) 公園用地 (1.52) 公園兼兒童遊樂場用地 (0.38) 社會福利設施用地 (0.42) 停車場用地 (0.56) 廣場用地 (0.10) 道路用地 (2.44) 附帶條件 5： 1. 本案採市地重劃方式辦理整體開發，其規定如下： (1) 應另行擬定細部計畫，以市地重劃方式辦理整體開發，其整體開發範圍詳圖 7-4 所示。 (2) 市地重劃範圍內，應捐贈公共設施用地及代用地之比例，不得低於 43%。 (3) 俟新竹縣都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地	1. 機三用地係分別於 72 年、82 年辦理第 1、2 次通盤檢討時，配合衛生所實際需求將農業區 (雙溪段雙溪小段 221、221-1 地號部分土地) 變更為機關用地。 (1) 依規劃原意及配合重測後地籍 (雙園段 544、545、495-1、部分 550 地號土地)，調整機三用地範圍。 (2) 部分雙園段 495 地號土地非屬機三用地範圍，參酌原使用分區，檢討恢復為農業區，並納入整體開發範圍。 2. 配合都市發展需求及實際使用情形，採整體開發方式辦理，以取得公共設施用地及促進都市整體發展。 3. 本變更案不以區段徵收方式開發，改採市地重劃方式辦理開發之理由如下： (1) 本變更案公共設施之比例，不因採區段徵收或市地重劃方式辦理開發而有所差異。 (2) 依都市計畫法第 48 條公共設施用地之取得，得以市地重劃方式辦理，另依平均地權條例相關規定，都市土地開發新社區者，得辦理市地重劃。 (3) 依內政部 99 年 8 月起召開多次土地徵收座談會之共識，應審慎衡酌徵收土地之公益性及必要性，爰此，考量本變更案取得之公共設施用地並無涉及重大公共建設，且均得以市地重劃方式無償取得。 (4) 綜上，考量達成都市發展需求及環境品質之目標，不因採區段徵收或市地重劃之方式而有所差異，且本變更案並無涉及		下次專案小組續審。

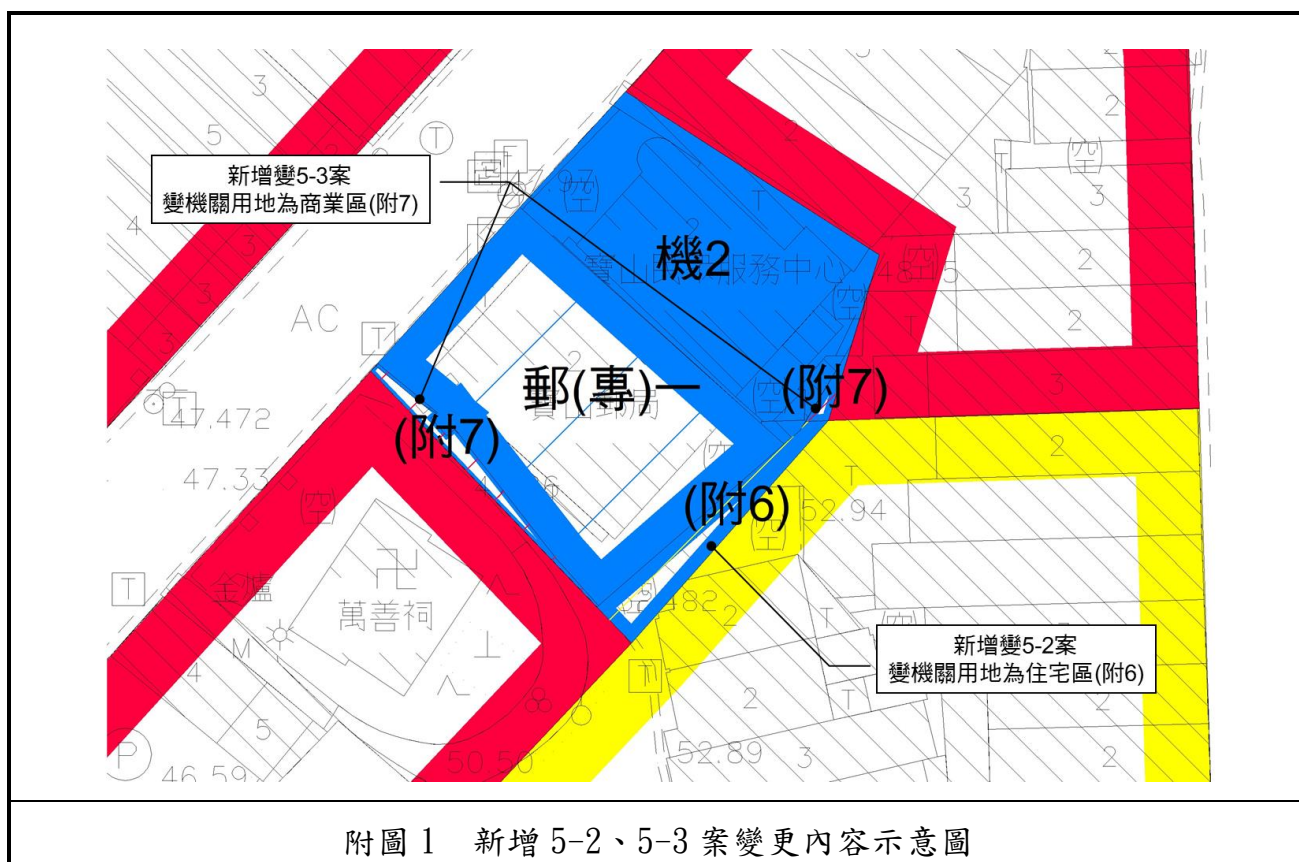
編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
			權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限期滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 (4) 委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。 2. 有關農業區變更為可建築用地，其開發方式應依相關規定及程序辦理。	重大公共建設用地之取得，其採區段徵收之正當性、公益性及必要性似有不足，故考量上開因素及執行可行性，爰建議採市地重劃方式辦理開發。		

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

附表 2 變更寶山都市計畫(第四次通盤檢討)新增變更內容明細表

新 編 號	編 號	位 置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
5-2	-	機關用地(機二)	機關用地(機二)(0.0053)	住宅區(附6)(0.0053) 附帶條件6: 1. 變更後住宅區容積率調降為不得大於126%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求,得於申請建照前完成捐贈變更土地總面積30%土地等值之公共設施保留地,恢復容積(不得大於180%)。	1. 考量機二用地現況除作為活動中心、郵局使用外,尚有零星私有土地未使用且未取得,相關單位亦表示未取得土地已無使用需求,爰予以檢討變更。 2. 參酌新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則之規定,考量部分未取得私有土地面積狹小難以劃設公共設施用地,且權屬複雜,故改採調降容積率方式併鄰近分區變更為住宅區或商業區,後續如有增加容積率之需求,得以捐贈等值公共設施保留地方式恢復容積率。	1. 寶中段 180、181、236-1 地號。 2. 調降容積率計算方式為 $180\% \times (1-30\%)$
5-3	-	機關用地(機二)	機關用地(機二)(0.0026)	商業區(附7)(0.0026) 附帶條件7: 1. 變更後商業區容積率調降為不得大於156%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求,得於申請建照前完成捐贈變更土地總面積35%土地等值之公共設施保留地,恢復容積(不得大於240%)。		1. 寶中段 182、183、237-1、238-1、239、240-1、242-1、266-1 地號。 2. 調降容積率計算方式為 $240\% \times (1-35\%)$

註:表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。



附圖 1 新增 5-2、5-3 案變更內容示意圖

附表 3 變更寶山都市計畫(第四次通盤檢討)案人民團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位 初審意見	專案小組 初步建議意見	備註
人 1	蔡○梅	環北路中段,持分共有部分,分割訴訟中/寶山鄉雙新村15鄰環北路175巷15號	1.環北路已經是通往園區的交通要道(上下班、運貨、接洽、上下學),又要設傳統市場(市2),造成人潮更擁擠,如果是連鎖超市,有食安檢驗,在下班順路一次購足,也是未來趨勢。 2.停車場有2處,是立體還是平面?環北路位處山谷,兩旁山上的建築愈建愈高,當季風吹襲時還可以將山谷內的空汙去除部分,若氣流不動,空汙就排不出去。 3.通路很少:環北路之外還有些許的小路,為什麼其他區域都沒有? 4.原高架電塔租期至118年。	1.適合連鎖超市,或建設平靜些的公設,是否住家歸住家,市場歸市場的格局。 2.考慮山谷的空汙。 3.環北路及其以下北向都是公設,而明湖路與環北路交接處是雜草叢生區,兩側都是財團所有,卻沒有安排公設,不平衡。 4.市2位處整個雙新村的邊角落與對面的預計商業區是有可能為超市,兩者疊床架屋。 5.63年第一次國土規劃(有1/1分配持有的甲的建地)近來才又說第二次國土規劃及30年就要危老屋的重建,公文來回時程要很久,下任鄉長又說要變更,而凡事聽聽就好又會如何?	建議不予採納 理由: 1.陳情位置係為本次公展草案變11案,為整體開發地區,後續將依相關規定專案報行政院核定爭取改採市地重劃方式開發,所劃設之公共設施用地未來將由土地所有權人共同負擔,先與敘明。 2.其次,環北路兩側規劃公共設施用地係考量地形、區位及經機關協調會研商後,將公園兼供滯洪池用地、公園兼供水資源中心設置於湍坑溪及客雅溪匯流處。 3.另考量環北路為寶山主要道路且為銜接東側已開闢路段規劃為15m計畫道路,並於道路兩側規劃商業區提供地區商業活動需求,及其衍生之停車需求劃設停車場用地。 4.市場用地係因應寶山鄉地區需求及原計畫區內市場用地經公共設施用地專案通盤檢討草案檢討變更後,於整體開發地區劃設,其未來開闢型式除可以有傳統市場,亦可是超級市場使用。 5.因應該地區現有高壓電塔路線經過,經與台電公司協商後,未來電塔將依實際需求調整架空線電塔位置或以設置連接站方式予以電纜地下化,故公展草案已調整現有電塔位置。 6.整體開發區內除規劃有環北路15m之計畫道路外,並於區內規劃有12m計畫道路。	建議照處理情形通過。	照作業單位初審意見通過。	
人 2	陳○杞	寶中段雙溪小段334、336地號/寶山鄉雙溪村5鄰湍坑	已設定道路三十餘年,因距離短落差過大,中間又有一條既成道路。此計畫道路共8筆,已不適合開闢道路,應廢止。	無法開闢道路,應廢除還地於民,也是多名地主之希望。	考量周邊住宅區出入通行及防災動線,建議先行委託辦理計畫道路及周邊道路整體改善規劃後,若具可行性,另案辦理變更事宜。	請規劃單位說明現況通行及周邊指定建築線等情形後,提請委員	有關涉及之8M-8號道路解編事宜,建議會同相關單位實地勘察後,研議具體方案,若仍有劃設公共設	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位 初審意見	專案小組 初步建議意見	備註
		路二段 110 號				會討論。	施必要時，則評估納入變 11 案或變 12 案跨區整體開發取得之可行性，並納入下次專案小組續審。	
人 3	陳○發	三峰路段接湳坑小段 341 地號	1. 長度短短 100 公尺，坡度達 40 度，非常危險，編列 30 餘年未開路。 2. 變 6 地目原為綠地，30 餘年也未徵收使用，現又改為公園用地，實無太大意義。	1. 申請解編道路用地，以利有效利用。 2. 建議如要改為公園用地，請訂定時間徵收。	1. 所陳計畫道路解編，併入 2 案。 2. 有關公園用地取得，將由政府編列預算取得或由土地所有權人採容積移轉方式辦理。	併入 2 案辦理。	除所陳計畫道路解編事項併入 2 案辦理外，餘照建議處理情形通過。	
人 4	張○銘			1. 現行的市場 1 用地緊鄰雙溪國小，一直無法徵收開闢，且國小旁有市場並非好的規劃，目前在環北路規劃市場 2 用地，但環北路離行政中心較遠，且沒有任何大眾運輸，僅在旁邊規劃兩處停車場用地，對於想要到市場採買的人勢必只能自行開車騎車，而明湖路與雙園路有 8 公尺以上的高低落差，此處離行政中心較近，且有大眾運輸跟免費溫馨巴士可經由到達鄉公所，故對鄉親來說將此處與明湖路有高低落差的住宅區變更為市場用地及停車場用地，不僅能有利多數的鄉親搭車就可以到達市場之外，也可以就近往行政中心辦公，此處規畫停車場用地，除了早市可以使用外，其他時間也可提供周圍商業區停車使用，如果規劃在環北路，停車場大多多的時間都會處於閒置狀態。 2. 市場 2 用地及停 1 用地改規畫為住宅區，此道路屬於外環道路，對於居住者較容易出入，且外環道屬於車輛較多，可以部分作為商業使用。 3. 市場 1 用地希望能跟附 3 乙種工業用地合併變更為商業用地，而市場 1 用地可變更為停車場用地以利消費者停車使用。 4. 機關 3 用地旁希望可以設置清潔隊垃圾集中場，以利於雙薪家庭在無法趕上垃圾車的情	建議部分採納理由： 1. 所陳市 2 用地及停車場用地規劃係為本次公展草案變 11 案，其規劃係考量： (1)環北路為寶山主要道路且為銜接東側已開闢路段規劃為 15m 計畫道路，並於道路兩側規劃商業區提供地區商業活動需求，及其衍生之停車需求劃設停車場用地。 (2)市場用地係因應寶山鄉地區需求，並考量其衍生停車需求於規劃於環北路側，且該處北側為客雅溪，考量其地形及居住安全建議以維持公共設施用地為主。 (3)雙園路與湳坑路附近，本次公展草案變 6 案已規劃將綠地用地變更為公園用地，除將提供周邊居民休閒遊憩外，為來得多目標做停車場、運動設施等多元使用，滿足地區停車需求。 2. 市 1 用地現已納入公共設施用地專案通盤檢討草案檢討變更為商業區。 3. 清潔隊用地經機關協調會研議係規劃於高速公路與三峰路立體交叉東南側，考量其屬鄰近性設施建議維持公展草案。 4. 有關環南路延伸至公展草案變 12 案部分，目前公展草案已規劃由寶山國中北側路段往東銜接至變 12 案，可有助於交通分流。	建議照處理情形通過。	請規劃單位再補充本計畫區通盤檢討後停車需求檢討情形，及停車場用地區位規劃合理性，餘照作業單位初審意見通過。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位 初審意見	專案小組 初步建議意見	備註
				況下，前往進行垃圾丟棄回收。 5. 目前都市計畫區南方高速公路旁已經開闢了環南路，希望附 5 地區能夠規劃 15 米上道路作為環東路，未來環南路可以往東開闢跨越雙溪後銜接環東路，讓車輛可以不經過行政區商業區即可快速穿越都市計畫區。				
人 5	陳○宗	明湖段 459 地號	吾等地主所有土地座落新竹縣寶山鄉明湖段 459 地號，此次併入寶山鄉都市計畫第四次通盤檢討不勝感激，但經吾等詳對圖說，吾等 459 地號地籍圖與此次公展細部計畫圖不符缺了一塊三角形，所以面積縮水，如附件(一)圖說。	經查閱比對細部計畫圖說，缺少之面積緊鄰公園綠地、綠 4、綠 5 等公共設施茲建議如下： 建議一、是否可納入此次通盤檢討一併納入。 建議二、是否可變更增設六米道路聯接細部計畫道路，否則吾等此塊缺角之土地無法完全利用，變成一塊無路之裡地，等此建議貴府體恤民眾之權益，則不勝感激。	建議予以採納 理由： 1. 經查所陳土地部分為農業區部分為住宅區（地籍未分割），其中屬農業區土地已納入公展草案變 11 案。 2. 考量陳情人屬於住宅區之土地，因屬裡地且無鄰接計畫道路，為維護土地所有權人權利，建議予以採納，納入變 11 案整體開發範圍。	建議照處理情形通過。	照作業單位初審意見通過。	
人 6	姜○恭等 6 人	雙園段 495、495-2 地號/雙高段 202 地號	1. 民國 97 年政府要求寶山鄉衛生所之吾等土地捐贈予政府並同時承諾回饋衛生所土地，而被拆成東西兩側土地(地號 495、495-2)，於新都計時，優先變更為住宅區。誰料此次新都計 495-2 竟未納入住宅區，政府豈可食言毀諾失信於民？ 2. 為促進地方繁榮及科技人居住需求，寶新路一段農地雙高段 202 地號於第 3 次通盤檢討即已納入住宅區(附)。	1. 衛生所東西兩側雙園段地號 495、495-2 納入新都計，恢復為住宅區。 2. 雙高段 202 地號，恢復為住宅區。	建議部分採納。 理由： 1. 陳情雙園段 495 地號土地位於公展草案變 12 案範圍，同段 495-2 地號農業區之土地位於前開整體開發範圍外之西側，考量其係屬零星農業區，考量變更範圍之完整性，爰建議納入變 12 案範圍。 2. 雙高段 202 地號土地現行計畫為農業區，考量人口成長及國土計畫對都市計畫區人口之指導，已增劃設整體開發地區，爰有關所陳土地，建議俟寶山都市計畫人口成長達一定比例後，配合實際需求檢討。	建議照處理情形通過。	照作業單位初審意見通過。	
人 7	蔡○元		1. 什麼是農業區和保護區，請予說明。 2. 農業區在什麼情況下必須要變更成為保護區？保護區是保護生態環境或是保護動物或防止土石流發生？情予說明。 3. 李文榜前鄉長當初以宋楚瑜省長補助七千萬供寶山鄉開闢外環道路，若無法開闢完成則七千萬元年底要繳回省府，以後更難爭取補助，復以科學園區上下班時段明湖路車輛都堵塞大排長龍，為了地方發展請先父蔡華章提供土地闢建外環道直通科		建議部分採納 理由： 1. 本次公展草案未變更農業區為保護區，或保護區變更為農業區，先予敘明。 2. 陳情人所指先行提供開闢為環北路者，係位於公展草案變 11 案，屬整體開發地區，變更內容為部分農業區變更為住宅區、商業區及適當公共設施用地；其中，環北路參酌現況劃設為 15m 計畫道路，後續將依相關規定專案報行行政院核定爭取改採市地重劃方式開	建議照處理情形通過。	照作業單位初審意見通過。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位 初審意見	專案小組 初步建議意見	備註
			學園區後門台積電廠房，本人向李前鄉長表示交通要便捷就開闢一條 30 米道路直達園區後門。數日後李前鄉長又到父親宅稱：【雙豐路上坡到園區後門的地主稱：提供土地供鄉公所開闢道路是好事，不論要開闢 30 米或 60 米道路，該地主都同意。】李前鄉長稱：寶山鄉是窮鄉沒有經費，只能闢建一條 15 米外環道通達台積電後門廠房，父親默許。 4. 依據展覽示意圖，環北路兩側都劃為保護區，顯然和當初父親默許闢建外環道路之理念情事已變更，且環北路附近也無大型遊樂園，又二十多年來未向鄉公所收取一分錢租金，保護區內僅需人行通道，鄉道 15 米環北路已無存在之價值和必要，原地主有權收回環北路土地供作他用，請邱鄉長在說明會後務必馬上另覓土地闢建新的替代道路，並列在此次變更寶山都市計畫內容內，在新的替代道路開闢未完成前，縣府都市計畫委員會應退回本計畫案，避免到時封路造成交通壅塞打結。 5. 若此次變更寶山都市計畫改將環北路兩側土地劃為農業區，則農業區內供農用之農地僅需 4 米寬，環北路 15 米寬道路也應廢除供原地主移作他用。寶山鄉邱鄉長在會後仍請另覓土地闢建新的替代道路，本人重申在新的替代道路未完成前縣府應退回本計畫案。 6. 本人之理念很清楚，若無此次【變更寶山都市計畫(第四次通盤檢討)】，則外環道即環北路有一段是先父蔡華章默許李文榜前鄉長所闢建，則情事未變更且是既成道路，先父後代子孫尚難以收回該外環道路土地供作他用。 7. 寶山鄉民對闢建道路認為是做善事都非常歡迎，且會無償提供土地，本人建議闢建新的替代外環道路即環北路鄉道，應以筆		發，所劃設之公共設施用地未來將由土地所有權人共同負擔。 3. 另雙園路北側之環北路，已劃設為 15m 計畫道路，其餘所陳路段，因部分屬已開發地區，現況建物密集，建議維持原計畫。			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位 初審意見	專案小組 初步建議意見	備註
			直且至少為 15 米至 30 米為佳。 8. 科學園區成立時，把客雅溪以北之土地都劃為保護區，數十年來保護區內土地所有權人無法蓋房屋，我們的邱鄉長好棒棒，馬上把園區管理局搞定，同意將科學園區列管數十年禁止蓋房子的保護區即葫蘆肚大片土地變成住宅區。 9. 老一代的寶山鄉民眼光看得遠，為了寶山鄉的發展都會無償提供土地供鄉公所擴寬道路或新闢建道路之用，請邱鄉長於會後趁老一代鄉民未完全凋零前走訪前輩，並請該土地所有權人為了地方發展，同意將雙園路到蒙特梭利幼兒園，及明湖路到環北路段，和寶新路往新城村一帶，立書同意無償拆屋捐土地供寶山鄉公所擴寬成筆直 15 米道路，若邱鄉長一時無法全部達成任務，為了地方發展，請務必在此次變更寶山都市計畫中，將上開道路兩旁之住宅都劃為 15 米以上之計畫道路用地。 110.10.26 補充意見 1. 新竹縣寶山鄉環北路兩側農地是寶山鄉目前最平坦，且距離新竹科學園區和新竹市區最近的土地。民國八十八年時任寶山鄉長李文榜請父親蔡華章(已於 90 年 7 月 1 日被害往生)提供土地開闢外環道，解決科學園區上下班交通擁塞問題，父親默許。該地種植荔枝和綠竹，逾二十年來從未向寶山鄉公所收取一毛錢租金。 2. 民國 104 年新竹縣寶山都市計畫農業區變更案，因為意見人反對無疾而終，歷經近十年，確認寶山鄉對住宅區需求並不急迫。 3. 意見人 110 年 4 月 14 日參加新竹縣寶山鄉公所五樓會議室「變更寶山都市計畫(第四次通盤檢討)」公開展覽說明會，發現擬變更成為住宅區的位置都在丘陵或山凹地，顯然眼光短淺不利日後寶山鄉發展。而環					

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位 初審意見	專案小組 初步建議意見	備註
			北路兩側平坦的土地擬變更農業區為住宅區(附帶條件)。 4. 本案既然是通盤檢討，請將環北路兩側回歸農業區，父親生前默許寶山鄉公所闢建的環北路土地意見人將重新栽種果樹，請寶山鄉公所在本案通盤檢討中，馬上另覓土地闢建新道路，避免日後封路造成交通堵塞困擾。 5. 交通為建設之母，寶山鄉道路狹窄彎曲不利發展，趁此次通盤檢討應將明湖路 7-11 商店到環北路、7-11 商店旁之寶新路到水尾溝往新城的道路、7-11 商店前方之雙園路到蒙特梭利幼兒園都規劃成 15 米以上並截彎取直道路。老一代鄉民都認同地方發展，同意無償提供土地或拆屋供鄉公所開闢道路，所以寶山鄉開闢道路的土地都是無償取得，邱鄉長應該每天拜訪上開規劃道路土地業主，為了寶山鄉美好的將來，同意拆屋供鄉公所闢建 15 米以上筆直道路，否則外來人口一多，日後取得道路土地會更加困難。					
人 8	李○堂	雙園段 391、396、399、410、411、412、471、489、491、493 地號	由於以上各筆土地所有人持分面積狹小，且分散在各處，使用上極為不便，建請辦理市地重劃，透過土地交換，將個人持分面積土地，匯成一筆或相鄰在一起之住宅用地土地，發還給土地所有權人使用，以增進土地使用效率。	建請辦理市地重劃，以交換方式將個人持分面積土地，匯在一起，以住宅用地土地發還給土地所有權人使用。	1. 陳情土地係位於公展草案變 12 案，屬整體開發地區，後續將依相關規定專案報行政院核定爭取改採市地重劃方式開發。 2. 有關持有土地合併配地事宜，建議納入後續市地重劃階段妥處。	建議照處理情形通過。	照作業單位初審意見通過。	
人 9	李○弘	雙園段 442-1、442-3、442-4 地號	1. 民 李意弘家住寶山鄉雙園三街 86 號、陳顯達家住寶山鄉雙園三街 88 號、范智宇家住寶山鄉雙園三街 90 號 等對縣府變更寶山都市計畫(第四次通盤檢討)有所陳情。 2. 民等 於民國 108 年 7 月由國有財產屬招標	期盼 442-0004、442-1、442-3、471 部分、444-0000 號，不劃歸為廣三廣場，以為住家與廣場的區隔，保障人身安全與隱私。	建議不予採納 理由： 陳情土地位於本次公展草案變 12 案，為住宅區(再發展區)南側之廣場用地，係考量住宅區(再發展區)進出動線及未來改建指定建築線所規	建議照處理情形通過。	照作業單位初審意見通過。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位 初審意見	專案小組 初步建議意見	備註
			獲得李意弘雙園段 442-0004(NT\$500,000)、陳顯達雙園段 442-0001(NT\$470,000)、范智宇雙園段 442-0003(NT\$2,000,000)及由私人手中購得三人共同持有之 471-0000 號土地,另李意弘由私人處購得 444-0000 號部分土地。 3. 而此次「變更寶山都市計畫」將民等 本次獲得之土地,劃歸為廣三廣場,此廣場緊鄰著民等住家,如此將對民等住戶造成生活上的不方便與不安全。一般都市廣場與住戶之間一定會有一段區隔空間,以保障住戶的生活安全及個人隱私。 4. 當然我們願意配合政府的政策,但也希望政府能體恤本計畫於廣三部分將造成民眾的不便與不安全感,更期盼縣府能留給我們自在、安全的生活空間。		劃,爰建議維持公展方案。			
逾人1	邱振瑋議員辦公室			1. 考量機3用地西側農業區擬定當時與變12案農業區為一完整街廓,係因機3用地劃設而分割,建議變12案整體開發範圍應擴及機3用地西側農業區,避免留下零星農業區無法利用。 2. 考量雙園路銜接明湖路段為鄉內主要商業活動地區,缺乏停車空間,建議變11案於雙園路側劃設停車空間,以滿足地方停車需求。 3. 依據目前新竹縣容積移轉規定,寶山鄉容積移轉基地限於8米計畫道路以上稍嫌狹隘,建議應全面開放。 4. 雙園路二段(雙園一街與雙園二街間)轉彎角度過大,有交通安全疑慮,建議應檢討道路線型,改善交通動線。	建議部分採納理由: 1. 機3用地農業區併入6案。 2. 雙園路與湳坑路附近,本次公展草案變6案已規劃將綠地用地變更為公園用地,除將提供周邊居民休閒遊憩外,為來得多目標做停車場、運動設施等多元使用,滿足地區停車需求。 3. 有關容積移轉規定,依「新竹縣都市計畫容積移轉許可審查要點」之規定,寶山鄉公所已另案委託辦理。 4. 有關雙園路二段線型改善工程,建議俟道路工程改善方案確認後,再行納入檢討變更。	建議照處理情形通過。	除停車場用地檢討併入4案外,餘照作業單位初審意見通過。	

附件 一

變更寶山都市計畫(第四次通盤檢討)案暨擬定寶山都市計畫細部計畫案

第 1 次專案小組會議初步建議意見處理情形對照表

初步建議意見	處理情形
一、補充說明及更新事項	
(一)除現況人口資料於下次會議優先更新，供委員會審議之參考外，餘基礎資料建議得於縣都委審議後，更新至最新年度。	遵照辦理，人口資料已更新請詳補充說明壹。
(二)主要計畫書現行計畫土地使用面積表內，計算前、後面積因四捨五入計算產生之差異部分，建議應於計畫書中備註補充說明。	遵照辦理。
(三)計畫書涉國土計畫內容部分，請依 110 年 4 月 27 日公告實施之「新竹縣國土計畫」補充修正。	遵照辦理。
(四)於計畫書補附機關協調會之會議紀錄，俾作為公共設施用地檢討之參考。	遵照辦理，已新增納入計畫書附件。
(五)補充說明本計畫區之可容納人口之計算方式，另每人平均享有居住面積之參考依據。	1. 有關每人平均享有居住面積係依循新竹縣國土計畫、新竹縣區域計畫(草案)之指導，其考量現況居住水準，以「平均每戶建坪」除以「戶量」所得之值，新竹縣目標年平均每人享有居住樓地板面積約介於 61 至 84 平方公尺之間，續依個別都市計畫區之居住特性指定適當之「每人享有居住樓地板面積」規模，爰本計畫區為 70 平方公尺。 2. 可容納人口則依現行計畫住宅區面積、容積率進行推算，相關內容請詳補充說明壹。
(六)有關本案事業及財務計畫，建議於細部計畫書中補充說明各項公共設施用地採容積移轉方式取得之機制。	本計畫區依「新竹縣都市計畫容積移轉許可審查要點」，原不得作為容積接受基地，惟依 108.12.23 公告之修正辦法已開放山坡地得做為接受基地，故本案於事業及財務計畫已載明公共設施保留地得採容積移轉方式取得，請詳主要計畫書 P9-2、細部計畫書 P5-1。
(七)請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 7 條、第 8 條規定，補充本案主要及細部計畫生態都市發展策略及規劃原則等相關內容。	遵照辦理，請詳補充說明貳。
二、總體性事項	
(一)本計畫區未來發展定位以提供住宅、商業機	1. 本次變更部分乙種工業區(變 10 案)面積

初步建議意見	處理情形
能為主，並變更部分乙種工業區為商業區，惟考量製造業仍屬寶山鄉之重要產業，爰建議補充說明寶山鄉整體產業空間分布，並加強說明本計畫區住商機能係以支援寶山鄉產業發展為主軸之發展定位。	合計約 0.38 公頃，為擬定時鄉農會原址向西北加大劃設，迄今未做工業使用，爰本計畫區發展定位、工業區轉型，本次建議調整變更。 2. 寶山鄉現有產業用地包含新竹科學園區、新竹科學園區特定區工業區，且本計畫區東側之新竹科學工業園區(寶山用地)擴建計畫(第 1 期)，主要計畫於 108 年 8 月公告發布實施，新竹科學園區(寶山用地)第 2 期擴建計畫於 109 年 10 月 19 日行政院核定，刻正辦理都市計畫擴大及變更、用地取得相關作業，未來透過產業鏈結發揮群聚經濟效益，進而帶動本計畫區產業支援服務機能發展，請詳計畫書 p4-16。
(二)建議檢視地區環境資源指認計畫區內重要之景觀系統及大眾運輸或轉運系統之交通節點，加強論述本計畫發展之特殊性。	1. 寶山都市計畫區內景觀資源可分為自然環境景觀之河川(浦坑溪、水尾溝、客雅溪)、綠景(寶山生態公園(公1))，人為景觀之綠校園(寶山國中、雙溪國小)與兒童遊樂場，及生活環景景觀之寺廟(雙豐宮)與民俗活動)，其中重要之自然環境景觀已納入本計畫生態都市發展策略及規劃原則，詳補充說明二。 2. 公路客運為計畫區周邊主要之大眾運輸系統，現況營運路線為新竹客運營運之 5602、5603 公路客運，行經計畫區之明湖路後，分別轉往三峰路及寶新路(請詳主要計畫書 p4-24)，路線起點均為新竹市火車站，就歷史脈絡及地理位置而言，寶山與新竹市發展息息相關，加上近年新竹科學園區外溢效果，本計畫區整體發展係以服務產業發展所需之生活機能、商業服務機能的支援核心地區，有關整體空間發展構想與機能請詳主要計畫書 p6-8~9。
(三)建議評估機六用地採公共設施用地多目標方式提供多元機能之可行性。	謝謝委員，有關機六用地多目標使用部分，經考量鄉內需求，爰建議除供清潔隊使用外，並包含鄉公所(含附屬單位)、集會所、活動中心及其他行政機關辦公廳舍使用。
(四)本計畫區擬提高計畫人口為 6,000 人，建議針對未來變更案及容積移轉後提高容納人口部分補充評估，另建議仍需考量現行計畫學校用地之使用情形，並就學校用地是否開放供公眾使用以滿足公共設施用地不足之情形，於下次會議併同徵詢教育主管機關意見。	1. 有關計畫人口及住宅區供給總量管控，本計畫除依循新竹縣國土計畫指導外，並檢討現行計畫及未來變更案新增之住宅區容納人口，請詳補充說明壹。 2. 本計畫區內學校用地為文小用地(雙溪國小)、文中用地(寶山國小)，均訂有校園開放及使用管理辦法，在學校開放時間，得進入校園從事戶外健康運動；另寶山國中已完成地下停車場興闢，提升停車供給。

初步建議意見	處理情形
(五)有關本計畫農業區變更案之開發方式，經地政處初步表示無意見，建議於討論變更計畫內容時併同討論整體開發方式。	敬悉。
三、下次專案小組先行安排聽取人民陳情意見後，再討論尚未審議事項。	有關人民陳情意見及建議處理情形請詳人民團體陳情意見綜理表。

補充說明

壹、人口及住宅區總量檢核

一、(一)人口現況

民國 109 年底寶山鄉人口總數約為 14,619 人，占新竹縣人口約 2.56%，近 10 年年平均成長率為 0.38%，平均呈現正成長趨勢。此外，寶山都市計畫之計畫人口為 5,000 人，現況人口數約 4,332 人，人口達成率約 86.64%。

表 1 新竹縣、寶山鄉及寶山都市計畫近 10 年人口成長表

年度 (民國)	北部區域		新竹縣		寶山鄉			寶山都市計畫		
	總人口 (人)	成長率 (%)	總人口 (人)	成長率 (%)	總人口 (人)	占新竹縣 比例(%)	成長率 (%)	總人口 (人)	占寶山鄉 比例(%)	成長率 (%)
100	10,357,405	0.64	517,641	0.90	14,106	2.73	0.20	4,007	28.41	-0.07
101	10,413,100	0.54	523,993	1.23	14,085	2.69	-0.15	3,987	28.31	-0.50
102	10,477,807	0.62	530,486	1.24	14,103	2.66	0.13	3,992	28.31	0.12
103	10,528,933	0.49	537,630	1.35	14,365	2.67	1.86	4,014	27.94	0.55
104	10,587,558	0.56	542,042	0.82	14,325	2.64	-0.28	4,024	28.09	0.25
105	10,637,131	0.47	547,481	1.00	14,378	2.63	0.37	4,039	28.09	0.38
106	10,679,329	0.40	552,169	0.86	14,550	2.64	1.20	4,233	29.09	4.81
107	10,713,182	0.32	557,010	0.88	14,647	2.63	0.67	4,277	29.20	1.04
108	10,748,581	0.33	563,933	1.24	14,626	2.59	-0.14	4,326	29.58	1.15
109	10,745,030	-0.03	570,775	1.21	14,619	2.56	-0.05	4,332	29.63	0.12
平均	10,588,806	0.43	544,316	1.07	14,380	2.64	0.38	4,123	28.67	0.78

資料來源：新竹縣統計要覽、中華民國統計資訊網，本計畫整理。

二、(二)人口預測分析

計畫區之人口推估，以本計畫區過去 15 年(民國 95-109 年)人口資料為基礎，本計畫區與寶山鄉人口近年呈現穩定正成長，考量近年人口成長動能及誘因持續增加等特性，故本計畫之人口推估以趨勢預測法作為預測模型，分析成果之估算值介於 4,240 至 6,677 人之間，民國 125 年預測成果平均值為 4,429 人，詳下表。

表 2 本都市計畫區人口預測推估表

民國 (年)	線形成長法	對數成長法	二次曲線成長 法	指數成長法	乘冪成長法
109	4,332	4,332	4,332	4,332	4,332
110	4,269	4,177	4,453	4,265	4,175
111	4,292	4,183	4,544	4,289	4,181
112	4,314	4,188	4,644	4,312	4,186
113	4,337	4,194	4,752	4,335	4,192
114	4,359	4,199	4,868	4,359	4,197
115	4,382	4,203	4,992	4,382	4,201
116	4,405	4,208	5,124	4,406	4,206
117	4,427	4,212	5,264	4,430	4,210
118	4,450	4,216	5,412	4,454	4,215
119	4,472	4,220	5,569	4,478	4,219
120	4,495	4,224	5,733	4,502	4,222
121	4,518	4,228	5,906	4,527	4,226
122	4,540	4,231	6,087	4,551	4,230
123	4,563	4,235	6,275	4,576	4,233
124	4,585	4,238	6,472	4,600	4,237
125	4,608	4,241	6,677	4,625	4,240

註：二次曲線成長法預測成果與其他預測方法差異較大，故未採用。

三、（三）住宅區面積檢核

1. 每人平均享有居住面積係依循新竹縣國土計畫、新竹縣區域計畫(草案)之指導，其考量現況居住水準，以「平均每戶建坪」除以「戶量」所得之值，新竹縣目標年平均每人享有居住樓地板面積約介於 61 至 84 平方公尺之間，續依個別都市計畫區之居住特性指定適當之「每人享有居住樓地板面積」規模，爰本計畫區為 70 平方公尺。
2. 現行都市計畫區可容納人口總量推估

現行都市計畫區住宅區面積合計為 12.42 公頃，以現行容積率(180%)推估都市計畫住宅區可供居住總樓地板面積為 223,560 平方公尺，並以新竹縣國土計畫草案(109 年 8 月)每人居住樓地板面積 70 平方公尺計算，推估可容納人口總量為 3,194 人。

四、（四）新竹縣國土計畫分派人口總量

新竹縣國土計畫參據國家發展委員會有關未來全國人口成長評估結果，及考量竹縣人口成長趨勢、相關重大建設發展、未來成長動能後訂定民國 125 年全縣計畫人口為 66 萬人；進一步則參酌過去 15 年人口成長趨勢、未來城鄉發展模式之都市階層(寶山鄉為一般市鎮屬於人口增量主要分派區位)，分派各行政區人口後，考量個別都市計畫區內發展用地總量，分派本計畫區人口為 6,000 人。

補充說明

貳、生態都市發展策略及規劃原則

(一)自然及景觀資源之管理維護策略

河川區(湳坑溪、水尾溝)、河川區(排水使用)(客雅溪)為貫穿計畫區之地景主題，部分保護區(以山坡地為主)位於水岸邊，而形成完整連續的山、水景觀資源，未來應在確保其空間連續性、以及與非都緩衝界面功能的保留下，與周邊地區整合發展。

(二)開放空間之水與綠網絡發展策略

1. 以客雅溪、湳坑溪、水尾溝為網絡之帶狀核心，並保持保護區與水岸空間的連結；並藉由具地形變化特色的山景環境建構觀景空間。
2. 生態景觀環境之延伸(點、線元素串聯)，以寶山生態公園(公 1)為核心，連結保護區、河川區景觀，建構具緩衝及山景、水景視覺走廊功能之開放空間系統。
3. 建構水、綠整合之系統(線狀元素意象塑造)，以客雅溪、湳坑溪、水尾溝為發展主軸，配合後續整體開發地區開放空間的佈設、退縮空間留設等，從而建構具可及性的水岸空間。

(三)大眾運輸導向、人本交通環境及綠色運輸之都市發展模式土地使用配置策略或計畫

1. 自行車道系統

規劃沿計畫區內之河川區、河川區(排水使用)(客雅溪、湳坑溪、水尾溝)畔佈設河濱休閒自行車道系統，以提供民眾休閒遊憩為主要功能之自行車道系統。

2. 人行步道系統

本計畫區內包括主要道路、10M 以上道路以及其他交通流量較大有設置獨立人行空間需求者，應規劃以人行道或建築物退縮等方式留設人行步道空間，以構建完善人行空間。

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：林佳萱
電話：03-5518101分機6216
傳真：03-5530557
電子信箱：20054080@hchg.gov.tw

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國111年4月11日
發文字號：府產城字第1115210968號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送「變更寶山都市計畫（第四次通盤檢討）案暨擬定寶山都市計畫細部計畫案」新竹縣都市計畫委員會第3次專案小組會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府111年2月24日府產城字第1115210586號開會通知單續辦。
- 二、專案小組各委員如對本計畫及會議紀錄有補充意見，請於文到7日內擲還本府彙整整理，以資周延。

正本：謝委員政穎、林委員天俊、李委員昌憲、朱委員彥龍、許委員文龍、陳委員偉志、魏委員嘉憲、長豐工程顧問股份有限公司、新竹縣寶山鄉公所、本府財政處公有財產科、本府工務處養護科、本府農業處農業企劃科、本府地政處重劃科

副本：本府產業發展處城鄉發展科

縣長楊文科

變更寶山都市計畫(第四次通盤檢討)案暨擬定寶山 都市計畫細部計畫案

都市計畫委員會第 3 次專案小組會議紀錄

壹、時間:111 年 3 月 2 日上午 10 時 0 分

貳、地點:本府產業發展處 1 樓會議室

參、主持人:陳委員偉志

紀錄:林佳萱

肆、出(列)席單位及人員:詳簽到簿

伍、會議討論與說明:詳後附

討論事項及編號	專案小組 〈第三次〉	所屬鄉鎮市： 寶山鄉	日期：111年3月2日
案由	變更寶山都市計畫(第四次通盤檢討)案暨擬定寶山都市計畫細部計畫案		
說明	一、 本案辦理歷程說明： (一)新竹縣寶山鄉位於新竹縣西南方，早期曾因緊鄰新竹市，而劃入新竹市轄區，稱為「新竹市寶山區」，後行政區重新調整，而納入新竹縣轄範圍；近年，國道3號寶山交流道與新竹科學園區聯絡道陸續通車，讓寶山鄉與新竹市、新竹科學園區往來更為密切，寶山鄉亦因上位計畫、區位優勢與交通便利，整體發展與周邊城鄉發展產生緊密的結合。 本計畫第三次通盤檢討自104年發布實施迄今已屆滿4年，為配合整體及科學園區發展現況與需求，並參考人民建議辦理第四次通盤檢討，期透過本次通盤檢討研擬發展願景、課題與對策、及發展預測與檢討分析等，逐步形塑地區發展目標及構想，達成優質生活及發展環境；此外，本次併同辦理主要計畫及細部計畫分離之作業(不含本次四通及歷次主要計畫變更內容明細表規定，應另行擬定細部計畫之地區)，將土地使用分區管制內容納入細部計畫辦理，除明確區別主要計畫及細部計畫內容外，可落實計畫的分層管理。 (二)本計畫於109年6月20日起，辦理規劃前公告徵求意見共30天，後於109年12月22日經109年度寶山鄉都市計畫委員會第1次會議審議通過。 (三)本府於自民國110年3月29日起，計30天止辦理公開展覽，並分別於民國110年4月14日(星期三)，上午10時整及同日下午13時30分於新竹縣寶山鄉公所五樓禮堂舉辦公開展覽說明會。 (四)公開展覽期間(含逾期)公民或團體陳情意見共11件(截至111年2月22日止)，申請列席本縣都委會說明共6件，已申請列席本縣都委會說明共5件，除		

討論事項及編號	專案小組 〈第三次〉	所屬鄉鎮市： 寶山鄉	日期：111 年 3 月 2 日
案由	變更寶山都市計畫(第四次通盤檢討)案暨擬定寶山都市計畫細部計畫案		
	逾期人陳 2 尚未審議外，餘人陳意見業於 110 年 10 月 26 日本縣都委會第二次專案小組會議審議在案。 二、計畫範圍： (一)主要計畫範圍以寶山鄉公所在地之鄉街為中心，包括雙溪村、雙新村，計畫面積約 107.48 公頃。 (二)細部計畫範圍係主要計畫範圍扣除「寶山都市計畫(第四次通盤檢討)案變更內容明細表(變 11、12 案)」附帶條件應另行擬定細部計畫地區，面積為 81.35 公頃。 三、變更計畫機關：新竹縣寶山鄉公所 四、委託規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司 五、法令依據： (一)主要計畫依都市計畫法第 26 條。 (二)細部計畫依都市計畫法第 22 條。 六、變更理由及內容：詳計畫書及會議資料。 七、辦理經過： (一)本案經簽奉核可，由本委員會陳委員偉志(召集人)、魏委員嘉憲、謝委員政穎、解委員鴻年、李委員昌憲、朱委員彥龍及許委員文龍等 7 位委員組成專案小組；嗣後 111 年度都市計畫委員成員異動，簽准由林委員天俊聘任組成專案小組續行審議，其餘成員陳委員偉志(召集人)、魏委員嘉憲、謝委員政穎、李委員昌憲、朱委員彥龍及許委員文龍維持不變。 (二)本案專案小組分別於 110 年 7 月 7 日、10 月 26 日召開新竹縣都市計畫委員會第 1、2 次專案小組會議審議，經規劃單位依第 2 次專案小組初步建議意見補充、修正後，再提請本次專案小組審議。 八、本案通盤檢討變更案共計 12 案，公開展覽期間(含逾		

討論事項及編號	專案小組 〈第三次〉	所屬鄉鎮市： 寶山鄉	日期：111年3月2日
案由	變更寶山都市計畫(第四次通盤檢討)案暨擬定寶山都市計畫細部計畫案		
	期)公民或團體陳情意見共 11 件，本次會議召開乃依據 110 年 10 月 26 日本縣都市計畫委員會第 2 次專案小組出席委員初步建議事項，請規劃單位補充相關資料(詳附件一處理情形對照表)，以及針對新增逾期人陳 2 及尚未審議之變更第 11、12 案等內容續行討論。		
作業單位 初核意見	一、前次專案小組建議意見續討論事項 (一)變更內容明細表處理情形，詳附表1。 1. 新增變更第5-2、5-3案： (1)有關變更後住宅區、商業區之附帶條件規定，其容積率調降為不得大於126%、156%部分，其調降率計算方式請規劃單位說明後，提請委員會討論。 (2)變更範圍土地面積狹小，其變更回饋之公設用地恐有面積過小、無法達有效經濟利用之情形，本案是否得參酌本縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則，增列以繳納代金方式回饋，提請委員會討論。 2. 有關變更第5-2、5-3、10-1、10-2及10-3案等附帶條件第2點，涉及捐贈時機、公共設施保留地位置及後續捐贈之接管單位等事宜，建議參照本縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則及本縣其他相關案例再予補充捐贈等相關規定，以資明確。 3. 新增變更第13案：本次擴大寶山都市計畫範圍(面積0.97公頃)並納入本次通盤檢討辦理部分，其納入範圍與「擴大及變更新竹科學工業園區特定區主要計畫-新竹縣轄(寶山鄉部份)(配合新竹科學園區(寶山用地)第2期擴建計畫)案」(以下稱科寶二期案)間，仍留有約3.6公頃之非都市土地(山坡地保育區、交通用地)未納入，惟有關本案納入範圍，於審議科寶二期案時，業經110年7月13日本縣都委會第3次專案小組初步建議意見(略)：「南側現況係作高速公路使用，已依高速公路路權範圍編定為交通用地，建議規劃為高速公路用地。」故本案考量都市計畫完整性及縫合		

討論事項及編號	專案小組 〈第三次〉	所屬鄉鎮市： 寶山鄉	日期：111年3月2日
案由	變更寶山都市計畫(第四次通盤檢討)案暨擬定寶山都市計畫細部計畫案		
	之目的等，請規劃單位說明其評估及原則後，是否參酌科寶二期案之專案小組初步建議意見，將高速公路用地納入本次擴大範圍，提請委員會討論。 (二)公民或團體陳情意見(含逾期) 1. 本次提會有關人2、人3及逾人1等3件公民或團體陳情意見之處理情形及作業單位初核意見，詳附表2。 二、尚未審議之變更第11、12案 (一)本案變更第11、12案涉及農業區土地變更部分，為強化計畫區內農地資源整體空間規劃與合理利用管制，避免農地留失與過度開發，本案應考量本縣國土計畫功能分區之指導，評估農業發展地區之劃設準則或變更機制，爰請規劃單位針對整體農業區之發展願景、總量管制、檢討變更原則及變更區位合理性(變更第11、12案)等內容逐一說明之，並請農業處表示意見。 (二)有關本案捐贈代用地機能、區位及規模等土地使用計畫內容，及後續代用地接管及管理維護單位事宜，請規劃單位說明，並請寶山鄉公所及財政處表示意見。 (三)有關本案農業區變更為可建築用地，參酌本府於110年10月27日召開「本縣農業區、保護區變更為可建築用地或新訂、擴大都市計畫者，得改採市地重劃方式辦理原則」研商會議結論，請規劃單位針對保障地主權益部分再與補充論述，本案是否同意依前述會議結論之4點處理原則(如下)辦理，以利後續執行，提請委員會討論。 1. 整體開發範圍內，都市計畫公共設施(含自願捐贈代用地)比例，屬農業區變更為住商性質者不得低於43%，屬變更為工業區或產業專用區性質者不得低於33%。 2. 經私有土地所有權人3/5以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積2/3之同意。 3. 相關都市計畫配套措施(如農業區或農業專用區、非屬市地重劃十項共同負擔之公設)經地政主管機關評		

討論事項及編號	專案小組〈第三次〉	所屬鄉鎮市：寶山鄉	日期：111年3月2日
案由	變更寶山都市計畫(第四次通盤檢討)案暨擬定寶山都市計畫細部計畫案		
	估亦可藉由市地重劃處理者。 4. 非屬農業區、保護區變更為可建築用地或新訂、擴大都市計畫者，得否採市地重劃方式辦理，則依各級都市計畫委員會之決議辦理。 (四)變更第11案：原公開展覽計畫書內未有住宅區(代用地)及社會福利設施用地等內容，本次提會修正方案與公展版之差異部分，請規劃單位說明。 (五)變更第12案：請規劃單位說明部分土地劃設為住宅區(再發展區)之劃設範圍、依據及規劃原意等，另該住宅區(再發展區)是否未納入整體開發範圍，如未納入應另列變更案及配合修正表9-1等內容。 (六)有關涉及變更第11、12案之公民或團體陳情意見(含逾期)人5、人3之處理情形及作業單位初核意見，詳附表2。 三、其他新增討論事項 (一)新增逾期人陳2：本案於本縣都委會第二次專案小組會議審議後，收受1件逾期公民或團體陳情意見，有關其處理情形及作業單位初核意見詳附表2。 (二)本計畫區內劃設有4米人行步道用地，依內政部函釋不得行車，雖土地使用分區管制中建築基地面臨4米人行步道已無停車位規定，惟其仍須依「建築技術規則」停車空間設置標準檢討，變相造成建築物容積限制，請規劃單位補充說明整體人行步道用地相關檢討變更原則後，再提請委員會討論。		
專案小組初步建議	一、建議修正變更內容明細表事項如下，修正後變更內容明細表及修正理由詳附表1、變更內容示意圖詳附圖1~5。 (一)附帶條件回饋事項：變更第5-2、5-3、10-1、10-2及10-3案等5案。 (二)變更第12案修正部分土地使用分區、用地名稱。 (三)新增變更案：第13、14案【擴大都市計畫範圍案】、新增第15案【8M-8計畫道路用地變更為廣場用地】、新增第16案【人行步道用地檢討】。		

討論事項 及 編號	專 案 小 組 〈 第 三 次 〉	所 屬 鄉 鎮 市： 寶 山 鄉	日期：111 年 3 月 2 日
案 由	變更寶山都市計畫(第四次通盤檢討)案暨擬定寶山都市計畫細部計畫案		
	二、請規劃單位依下列各點補充資料後，併同尚未審議事項，提下次專案小組續討論。 (一)有關代用地及社會福利設施用地之需求、機能、區位及規模等土地使用計畫內容，請規劃單位再補充評估，並請社會福利設施相關主管機關與會表示意見。 (二)新增住宅區衍生之學校用地需求及供給情形，並請教育局與會表示意見。 (三)請依本府110年10月27日召開「本縣農業區、保護區變更為可建築用地或新訂、擴大都市計畫者，得改採市地重劃方式辦理原則」研商會議結論第2點補充本案土地所有權人意願。 (四)有關劃設為住宅區(再發展區)部分，變更理由應再補充劃設範圍、依據及規劃原意等內容。 (五)有關機(三)用地現況係供寶山鄉衛生所使用，後續使用需求及設置區位部分，於下次專案小組會議請衛生局與會表示意見。 三、有關公民或團體(含逾期)陳情意見處理情形，詳附表3。		

附表 1 變更寶山都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表(第 3 次專案小組會議後修正)

縣都委會審竣編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	第 2 次專案小組初步建議意見	第 3 次專案小組處理情形作業單位初核意見	第 3 次專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)					
1	1	計畫年期	民國 110 年	民國 125 年	配合全國國土計畫(內政部民國 107 年 4 月 30 日台內營字第 1070807769 號函公告實施)之計畫年期，予以調整為民國 125 年。		照案通過。	-	-
2	2	計畫人口	5,000 人	6,000 人	本計畫區現行計畫可容納人口為 3,194 人，現況(108 年)人口達成率約 86.53%，而新竹縣國土計畫(草案)分派之 125 年計畫人口為 6,000 人，考量人口發展已達八成以上，故建議參考新竹縣國土計畫分派之計畫人口調整為 6,000 人。		修正後通過。 變更理由建議修正為： 本計畫區現行計畫可容納人口為 3,194 人，現況(109 年)人口達成率約 86.64%，新竹縣國土計畫分派之 125 年計畫人口為 6,000 人，考量人口發展已達八成以上，故建議參照新竹縣國土計畫分派之計畫人口調整為 6,000 人。	-	-
3	3	土地使用分區管制要點	含細部計畫土地使用分區管制要點	另訂細部計畫土地使用分區管制要點	因現行都市計畫法已將細部計畫審議核定權責交予直轄市、縣(市)政府，為配合相關法令建立計畫管制層級，爰於本次通盤檢討將主要計畫內原屬細部計畫內容者予以刪除，並另訂細部計畫土地使用分區管制要點，以為執行依據；惟應於計畫書內載明細部計畫指導原則。		照案通過。	-	-
4	4	計畫區南側保護區	保護區(0.57)	機關用地(機六)(0.46) 道路用地(0.11)	1. 依 109 年 11 月 16 日本次通盤檢討機關協調會會議結論，考量寶山鄉清潔隊用地需求，及土地使用規劃合理性，配合需地機關用地需求予以變更。		修正後通過。 為保留機關用地多元使用，經公所提出鄉內需求後，建議於計	-	-

縣都委會審竣編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	第 2 次專案小組初步建議意見	第 3 次專案小組處理情形作業單位初核意見	第 3 次專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
		及東側高速公路用地	高速公路用地 (0.14)	高速公路用地兼供道路使用(0.14)	2. 變更範圍東北側因現況尚有道路通行，考量都市計畫區外之非都市土地通行權益，變更保護區為道路用地。 3. 為利機關用地(清潔隊)，車輛進出通行及後續開發指定建築線，予以變更。		畫書載明機關用地除供清潔隊使用外並包含鄉公所(含附屬單位)、集會所、活動中心及其他行政機關辦公廳舍使用。		
5-1	5	寶山郵局	機關用地(機二) (0.04)	第一種郵政專用區 (0.04)	1. 依 109 年 9 月 17 日本次通盤檢討機關協調會會議結論，經中華郵政股份有限公司代表說明，機二用地範圍內中華郵政股份有限公司所有土地—寶中段 179 地號已興建寶山郵局(新竹 13 支)，仍有業務上使用需求；並建議將中華郵政股份有限公司所有之寶中段 179 地號，參照內政部都市計畫委員會第 808 次會議決議之「中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理原則」，檢討變更為郵政專用區一。 2. 經查內政部都市計畫委員會第 808 次會議紀錄，有關『中華郵政公司之用地變更通案性處理原則』(略)第一類型：變更為郵政專用區(得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用)，其餘仍應維持該基地原計畫所訂建蔽率、容積率及土地使用管制要點規定(例如：退縮建築、法定空地留設等規定)，並免予負擔回饋。	寶中段 179 地號	1. 變 5 案照案通過。 2. 惟考量機二用地現況除作為活動中心、郵局使用外，尚有零星私有土地未使用且未取得，為維護私有地主權益，建議並鄰近分區變更為住宅區、商業區，並採降低容積率方式回饋。(詳附表 2 新增變更案 5-2、5-3 案)	-	-
5-2	-	寶山郵局	機關用地(機二) (0.0053)	住宅區(附 6)(0.0053) 附帶條件 6： 1. 變更後住宅區容積率調降為不得大於 126%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需	1. 考量機二用地現況除作為活動中心、郵局使用外，尚有零星私有土地未使用且未取得，相關單位亦表示未取得土地已無使用需求，爰予以檢討變更。 2. 參酌新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則之規定，考量部分未取得私有土地面積狹小難以劃設公共設施用地，且權屬複雜，故改採調降容積率方式併鄰	1. 寶中段 180、181、236-1 地號。 2. 調降容積率計算方式為	-	詳作業單位初核意見第一點(一)1、2。	本次會議新增。理由：考量變更範圍土地面積狹小，增列以繳納代金方式回饋，且參酌本縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則，補

縣都委會審竣編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	第2次專案小組初步建議意見	第3次專案小組處理情形作業單位初核意見	第3次專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)					
				求，土地所有權人應捐贈不低於變更土地總面積 30%土地，該捐贈土地應於同一主要計畫區內等值之公共設施保留地或可建築用地，並得以代金繳納，恢復容積(不得大於180%)。 3. 捐贈土地等值之公共設施保留地或可建築土地，應經需地機關同意接管後，始納入協議書。 4. 前開代金規定：基地面積×30%×繳交當期土地市價。 5. 回饋時機：取得使用執照前完成回饋。	近分區變更為住宅區或商業區，後續如有增加容積率之需求，得以捐贈等值公共設施保留地方式恢復容積率。	180% × (1-30%)			充捐贈等相關規定，以資明確。
5-3	-	寶山郵局	機關用地(機二)(0.0026)	商業區(附7)(0.0026) 附帶條件7： 1. 變更後商業區容積率調降為不得大於156%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，土地所有權人應捐贈不低於變更		1. 寶中段 182、183、237-1、238-1、239、240-1、242-1、266-1 地號。 2. 調降容積			本次會議新增。 理由： 考量變更範圍土地面積狹小，增列以繳納代金方式回饋，且參酌本縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則，補充捐贈等相關規定，以

縣都委會審竣編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	第 2 次專案小組初步建議意見	第 3 次專案小組處理情形作業單位初核意見	第 3 次專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
				土地總面積 35%土地，該捐贈土地應於同一主要計畫區內等值之公共設施保留地或可建築用地，並得以代金繳納，恢復容積(不得大於 240%)。 3. 捐贈土地等值之公共設施保留地或可建築土地，應經需地機關同意接管後，始納入協議書。 4. 前開代金規定：基地面積×35%×繳交當期土地市價。 5. 回饋時機：取得使用執照前完成回饋。		率計算方式為 240%×(1-35%)。			資明確。
6	6	湳坑路西側綠地	綠地用地 (0.56)	公園用地 (0.56)	依 109 年 11 月 16 日本次通盤檢討機關協調會會議結論，考量該處綠地用地面積超過 0.5 公頃，且為提供周邊居民休閒遊憩及未來得多目標做停車場、運動設施等多元使用，檢討變更。		照案通過。	-	-
7	7	雙和橋東側雙園路	農業區 (0.01)	道路用地 (0.01)	為改善該路段道路線型，提升行車安全，調整部分路段道路線型。		照案通過。	-	-
8-1	8-1	環北路跨	河川區 (排水使用)	河川區(排水使用)兼供道路使用	配合跨客雅溪路橋改善工程及依據經濟部水利署 97 年 11 月 10 日經水地字第		照案通過。	-	-

縣都委會審竣編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	第2次專案小組初步建議意見	第3次專案小組處理情形作業單位初核意見	第3次專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)					
		客雅溪處	用) (0.01)	(0.01)	09717001080 號函,因該處為客雅溪排水堤防預定線(用地範圍)範圍內之土地,爰變更為河川區(排水使用)兼供道路使用。				
8-2	8-2	中正橋	河川區(排水使用) (0.01)	河川區(排水使用)兼供道路使用 (0.01)					
8-3	8-3	寶山國中東北側	河川區(排水使用) (0.04)	河川區(排水使用)兼供道路使用 (0.04)					
9	9	工(乙)一西側人行步道用地與環北路間	住宅區(0.01) 乙種工業區(0.0032) 農業區(0.04) 人行步道用地(0.01)	道路用地(0.0632)	1. 配合建構完整交通系統,考量周邊使用現況發展及防災動線改善,乃進行計畫道路新闢及拓寬。 2. 依經濟部水利署 97 年 11 月 10 日經水地字第 09717001080 號函,因該路段部分涉及客雅溪排水堤防預定線(用地範圍)範圍內之土地,爰變更為河川區(排水使用)兼供道路使用。		照案通過。	-	-
		河川區(排水使用) (0.01)	河川區(排水使用)兼供道路使用 (0.01)						
10-1	10-1	工(乙)二	乙種工業區(0.02)	住宅區(附1) (0.02公頃) 附帶條件1: 1. 變更後住宅區容積率調降為不得大於113%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需	1. 經查該處乙種工業於都市計畫擬定時為鄉農會原址向西北加大劃設,迄今未做工業使用。 2. 配合工業區轉型,考量工(乙)一範圍內土地除為寶山鄉農會所有外,周邊尚有零星土地屬其他私人所有,故配合分區範圍之完整性或實際使用現況之地權範圍,依鄰地分區變更。	1. 明湖段356、357、369、370、371、地號 2. 調降容積率計算方	照案通過。	詳作業單位初核意見第一點(一)2。	修正後通過。 附帶條件1修正如下: 1. 變更後住宅區容積率調降為不得大於113%。 2. 如後續開發地主有增加容積

縣都 委會 審竣 編號	公展 編號	位 置	變更內容		變更理由	備 註	第 2 次專案小組 初步建議意見	第 3 次專案小 組處理情形 作業單位初 核意見	第 3 次專案小組初 步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
				求，得於申請建照前完成捐贈變更土地總面積 37%土地等值之公共設施保留地，恢復容積(不得大於 180%)。	3. 參酌都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定，及考量其他私有土地面積狹小難以劃設公共設施用地，且權屬複雜，故改採調降容積率方式併鄰近分區變更為住宅區或商業區，後續如有增加容積率之需求，得以捐贈等值公共設施保留地方式恢復容積率。 4. 配合工業區轉型，考量該處土地為寶山鄉農會所有，土地面積狹小難以劃設公共設施用地，故改採調降容積率方式併鄰近分區變更為住宅區或商業區，後續如有增加容積率之需求，得以捐贈等值公共設施保留地方式恢復容積率。	式 為 180%× (1-37%)			率之需求， <u>土地所有權人應捐贈不低於變更土地總面積 37%土地，該捐贈土地應於同一主要計畫區內等值之公共設施保留地或可建築用地，並得以代金繳納，恢復容積(不得大於 180%)。</u> 3. <u>捐贈土地等值之公共設施保留地或可建築土地，應經需地機關同意接管後，始納入協議書。</u> 4. <u>前開代金規定：基地面積×37%×繳交當期土地市價。</u> 5. <u>回饋時機：取得使用執照前完成回饋。</u> 理由： <u>考量變更範圍土地面積狹小，增列以繳納代金方式回饋，且參酌本縣</u>

縣都委會審竣編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	第 2 次專案小組初步建議意見	第 3 次專案小組處理情形作業單位初核意見	第 3 次專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
									<u>各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則，補充捐贈等相關規定，以資明確。</u>
10-2	10-2	工 (乙) 二	乙種工業區 (0.03)	商業區(附 2) (0.03) 附帶條件 2： 1. 變更後商業區容積率調降為不得大於 143%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成捐贈變更土地總面積 40.5%土地等值之公共設施保留地，恢復容積(不得大於 240%)。		1. 明湖段 305、309、322、及部分 310、320、321、地號 2. 調降容積率計算方式為 240%×(1-40.5%)	照案通過。	詳作業單位初核意見第一點(一)2。	修正後通過。 附帶條件 2 修正如下： 1. 變更後商業區容積率調降為不得大於 143%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求， <u>土地所有權人應捐贈不低於變更土地總面積 40.5%土地，該捐贈土地應於同一主要計畫區內等值之公共設施保留地或可建築用地，並得以代金繳納，恢復容積(不得大於 240%)。</u> 3. <u>捐贈土地等值之公共設施保留地或可建築土地，應經需地機關同意接管後，始納入協議</u>

縣都 委會 審竣 編號	公展 編號	位 置	變更內容		變更理由	備 註	第 2 次專案小組 初步建議意見	第 3 次專案小 組處理情形 作業單位初 核意見	第 3 次專案小組初 步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
									<u>書。</u> 4. <u>前開代金規定：基地面積×40.5%×繳交當期土地市價。</u> 5. <u>回饋時機：取得使用執照前完成回饋。</u> 理由： <u>考量變更範圍土地面積狹小，增列以繳納代金方式回饋，且參酌本縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則，補充捐贈等相關規定，以資明確。</u>
10-3	10-3	工 (乙) 二	乙種工業區 (0.33)	商業區(附3)(0.33) 附帶條件3： 1. 變更後商業區容積率調降為不得大於143%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成捐贈變更土地總面積40.5%土地等值之公共設施保留地，恢復容積(不得大於240%)。		1. 明湖段307、335、324、334地號 2. 調降容積率計算方式為240%×(1-40.5%)	照案通過。	詳作業單位初核意見第一點(一)2。	修正後通過。 附帶條件3修正如下： 1. 變更後商業區容積率調降為不得大於143%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求， <u>土地所有權人應捐贈不低於變更土地總面積40.5%土地，該捐贈土地應於</u>

縣都委會審竣編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	第 2 次專案小組初步建議意見	第 3 次專案小組處理情形作業單位初核意見	第 3 次專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
									<u>同一主要計畫區內等值之公共設施保留地或可建築用地，並得以代金繳納，恢復容積（不得大於 240%）。</u> <u>3. 捐贈土地等值之公共設施保留地或可建築土地，應經需地機關同意接管後，始納入協議書。</u> <u>4. 前開代金規定：基地面積×40.5%×繳交當期土地市價。</u> <u>5. 回饋時機：取得使用執照前完成回饋。</u>
11	11	計畫區西北側農業區及其附近地區	農業區 (12.63)	住宅區(4.80) 商業區(2.54) 市場用地(0.26) 公園兼滯洪池用地(0.74) 公園兼水資源中心用地(0.80) 公園兼兒童遊樂場用地(0.16)	1.配合都市發展需求，採整體開發方式辦理，以取得公共設施用地及促進都市整體發展。 2.本變更案不以區段徵收方式開發，改採市地重劃方式辦理開發之理由如下： (1)本變更案公共設施之比例，不因採區段徵收或市地重劃方式辦理開發而有所差異。 (2)依都市計畫法第 48 條公共設施用地之取得，得以市地重劃方式辦理，另依平均地權條例相關規定，都市土地開發新社區者，得辦理市地重劃。		下次專案小組續審。	詳作業單位初核意見第二點。	1.參採人 5 建議調整變 11 案整體開發範圍，納入地籍位分割之部分住宅區土地。 2.參採人 4、逾人 1 建議，因應停車需求增劃設停車場用地。

縣都委會審竣編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	第2次專案小組初步建議意見	第3次專案小組處理情形作業單位初核意見	第3次專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
				綠地用地(0.27) 停車場用地(0.72) 電路鐵塔用地(0.11) 道路用地(2.23) 附帶條件4： 1.本案採市地重劃方式辦理整體開發，其規定如下： (1)應另行擬定細部計畫，以市地重劃方式辦理整體開發，其整體開發範圍詳圖7-3所示。 (2)市地重劃範圍內，應捐贈公共設施用地及代用地之比例，不得低於43%。 (3)俟新竹縣都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，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	(3)依內政部99年8月起召開多次土地徵收座談會之共識，應審慎衡酌徵收土地之公益性及必要性，爰此，考量本變更案取得之公共設施用地並無涉及重大公共建設，且均得以市地重劃方式無償取得。 (4)綜上，考量達成都市發展需求及環境品質之目標，不因採區段徵收或市地重劃之方式而有所差異，且本變更案並無涉及重大公共建設用地之取得，其採區段徵收之正當性、公益性及必要性似有不足，故考量上開因素及執行可行性，爰建議採市地重劃方式辦理開發。				3.其餘請規劃單位依會議結論第二點補充相關資料後，提下次專案小組續討論。

縣都委會審竣編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	第 2 次專案小組初步建議意見	第 3 次專案小組處理情形作業單位初核意見	第 3 次專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)					
				者，應於期限期滿前敘明理由，重新提會審議延長上開發期程。 (4)委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。 2.有關農業區變更為可建築用地，其開發方式應依相關規定及程序辦理。					
12	12	雙園路東南側	農業區(13.50) 機關用地(機三)(0.0007)	住宅區(再發展區)(1.06) 住宅區(5.21) 商業區(1.11) 社會福利設施專用區(0.70) 公園用地(1.52) 公園兼兒童遊樂場用地(0.38) 社會福利設施用地(0.42) 停車場用地(0.56) 廣場用地(0.10) 道路用地(2.44)	1.機三用地係分別於 72 年、82 年辦理第 1、2 次通盤檢討時，配合衛生所實際需求將農業區(雙溪段雙溪小段 221、221-1 地號部分土地)變更為機關用地。 (1)依規劃原意及配合重測後地籍(雙園段 544、545、495-1、部分 550 地號土地)，調整機三用地範圍。 (2)部分雙園段 495 地號土地非屬機三用地範圍，參酌原使用分區，檢討恢復為農業區，並納入整體開發範圍。 2.配合都市發展需求及實際使用情形，採整體開發方式辦理，以取得公共設施用地及促進都市整體發展。 3.本變更案不以區段徵收方式開發，改採市地重劃方式辦理開發之理由如下： (1)本變更案公共設施之比例，不因採區段徵		下次專案小組續審。	詳作業單位初核意見第二點。	1. 同意依本次提會內容調整部分使用分區、用地名稱。 理由：原劃設為「社會福利設施專用區」土地，考量其現況係供私立幼兒園使用，故調整分區名稱為「文教區」；「公園用地」為利滯洪設施使用，調整用地名稱為「公園兼滯洪池用地」。

縣都 委會 審竣 編號	公展 編號	位 置	變更內容		變更理由	備 註	第 2 次專案小組 初步建議意見	第 3 次專案小 組處理情形 作業單位初 核意見	第 3 次專案小組初 步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
				附帶條件 5： 1. 本案採市地重劃方式辦理整體開發，其規定如下： (1) 應另行擬定細部計畫，以市地重劃方式辦理整體開發，其整體開發範圍詳圖 7-4 所示。 (2) 市地重劃範圍內，應捐贈公共設施用地及代用地之比例，不得低於 43%。 (3) 俟新竹縣都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，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，應於期限滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 (4) 委員會審議通過	收或市地重劃方式辦理開發而有所差異。 (2) 依都市計畫法第 48 條公共設施用地之取得，得以市地重劃方式辦理，另依平均地權條例相關規定，都市土地開發新社區者，得辦理市地重劃。 (3) 依內政部 99 年 8 月起召開多次土地徵收座談會之共識，應審慎衡酌徵收土地之公益性及必要性，爰此，考量本變更案取得之公共設施用地並無涉及重大公共建設，且均得以市地重劃方式無償取得。 (4) 綜上，考量達成都市發展需求及環境品質之目標，不因採區段徵收或市地重劃之方式而有所差異，且本變更案並無涉及重大公共建設用地之取得，其採區段徵收之正當性、公益性及必要性似有不足，故考量上開因素及執行可行性，爰建議採市地重劃方式辦理開發。				2. 同意參採人 6 建議，考量變更範圍之完整性，將部分零星農業區納入變 12 案範圍。 3. 其餘請規劃單位依會議結論第二點補充相關資料後，提下次專案小組續討論。

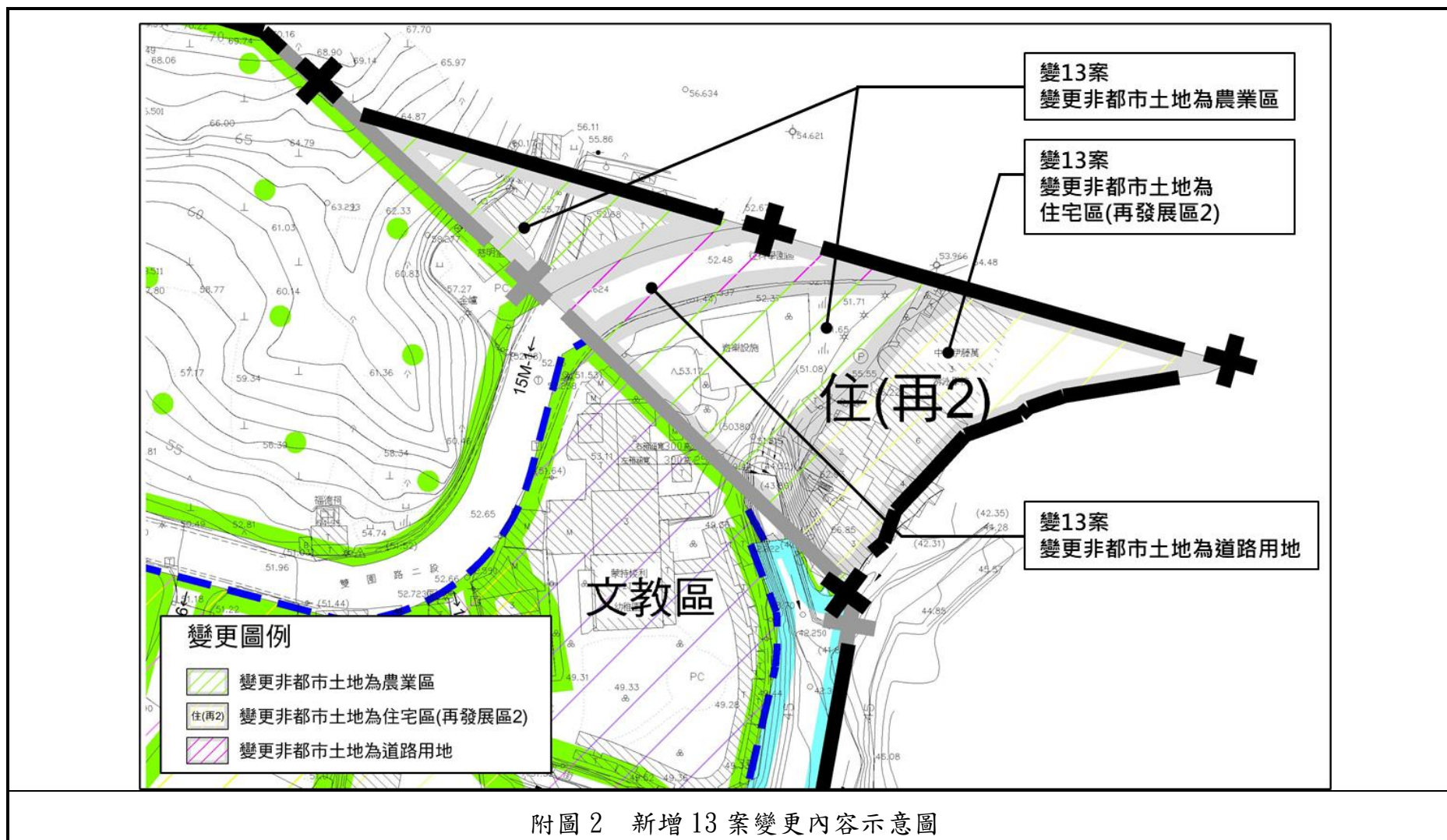
縣都委會審竣編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	第 2 次專案小組初步建議意見	第 3 次專案小組處理情形作業單位初核意見	第 3 次專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
				紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。 2.有關農業區變更為可建築用地，其開發方式應依相關規定及程序辦理。					
13	-	計畫區東側	非都市土地(0.96)	住宅區(再發展區 2)(0.34) 農業區(0.50) 道路用地(0.12)	1.本計畫區與「擴大及變更新竹科學工業園區特定區主要計畫-新竹縣轄(寶山鄉部分)(配合新竹科學園區(寶山用地)第 2 期擴建計畫)案」間雜夾零星非都市土地，為縫合都市計畫區乃進行擴大寶山都市計畫範圍。 2.依「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點(110.2.8)」第七點規定(略以)：因都市計畫通盤檢討需要辦理擴大都市計畫，且其面積在 10 公頃以下，得逕依都市計畫法定程序辦理，故納入本次通盤檢討辦理。 3.考量其原使用地編定，屬丙種建築用地範圍劃設為住宅區(再發展區 2)，並規範開發強度維持丙種建築用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。 4.其餘除參酌現況道路開闢情形劃設為道路用地外，考量其使用地編定多為農牧用地，規劃為農業區。	-	-	本次擴大寶山都市計畫範圍(面積 0.97 公頃)並納入本次通盤檢討辦理部分，其納入範圍與「擴大及變更新竹科學工業園區特定區主要計畫-新竹縣轄(寶山鄉部份)(配合新竹科學園區(寶山用地)第 2 期擴建計畫)案」(以下稱科寶二期案)間，	本次會議新增。理由：同意依變更理由及作業單位初核意見納入擴大都市計畫範圍，並新增變 14 案。

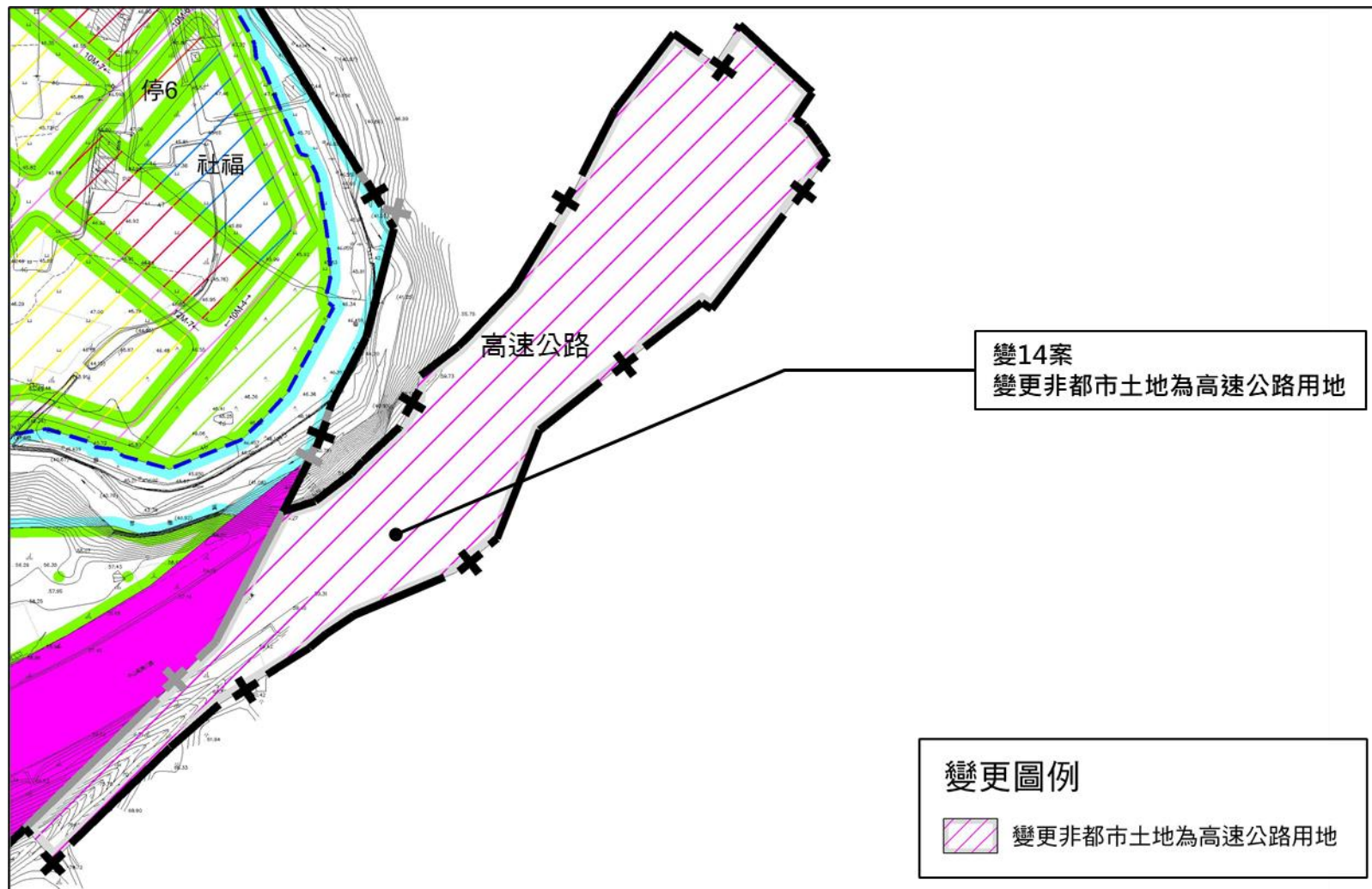
縣都委會審竣編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	第 2 次專案小組初步建議意見	第 3 次專案小組處理情形 作業單位初核意見	第 3 次專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
								仍留有約 3.6 公頃之非都市土地(山坡地保育區、交通用地)未納入，惟有關本案納入範圍，於審議科寶二期案時，業經 110 年 7 月 13 日本縣都委會第 3 次專案小組初步建議意見(略)：「南側現況係作高速公路使用，已依高速公路路權範圍編定為交通用地，建議規劃為高速公路用地。」故本案考量都市計畫完整性及縫合之目的等，請規劃單位說明其評估及原則後，是否參酌科寶二期案	

縣都委會審竣編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	第 2 次專案小組初步建議意見	第 3 次專案小組處理情形作業單位初核意見	第 3 次專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
								之專案小組初步建議意見，將高速公路用地納入本次擴大範圍，提請委員會討論。	
14	-	計畫區東側	非都市土地(3.28)	高速公路用地(3.28)	1.本計畫區與「擴大及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)(配合新竹科學園區(寶山用地)第 2 期擴建計畫)案」間雜夾零星非都市土地，為縫合都市計畫區乃進行擴大寶山都市計畫範圍。 2.依「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點(110.2.8)」第七點規定(略以)：因都市計畫通盤檢討需要辦理擴大都市計畫，且其面積在 10 公頃以下，得逕依都市計畫法定程序辦理，故納入本次通盤檢討辦理。 3.考量其原使用地編定係屬交通用地，且現況已做高速公路使用，並由交通部高速公路局管理，爰規劃為高速公路用地。		-	-	本次會議新增。 理由： 參酌變更第 13 案第 3 次專案小組處理情形作業單位初核意見，考量都市計畫完整性及其縫合目的，建議將現況高速公路土地納入擴大都市計畫範圍。
15	-	8M-8 道路	道路用地(0.08)	廣場用地(0.08)	1.考量 8M-8 道路，現況尚未開闢，兩端路口且總高差約 10 公尺，部分道路設計縱坡度大於 12%，已不符市區道路及附屬工程設計規範規定。 2.惟該路段仍有供周邊民眾通行、防災之相關需求，爰變更為廣場用地。		-	-	本次會議新增。 理由： 1. 本案係配合人 2、人 3 陳情意見，檢討 8M-8 計畫道路解編事宜。 2. 考量周邊住宅區出入通行及防災動線，建議維持其通行使用。 3. 惟經檢視道路工程設計，其道路總高差約 10 公尺，道路設計縱坡度

縣都委會審竣編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	第 2 次專案小組初步建議意見	第 3 次專案小組處理情形作業單位初核意見	第 3 次專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
									無法符合市區道路及附屬工程設計規範之最大縱坡度小於 12% 之規定，建議調整變更為廣場用地，新增變更第 15 案、變更內容示意圖詳附圖 4。
16	-	計畫區人行步道用地	人行步道用地 (0.08)	道路用地(0.08)	1. 依內政部 90 年 2 月 6 日台 90 內營字第 9082373 號函示(略以)：「…都市計畫人行步道用地，係規劃供行人徒步使用之道路用地，除都市計畫書、圖另有規定外，不得行駛汽車。…人行步道用地不得作為停車空間車道出入通行使用。…現行各都市計畫規劃之人行步道用地，如有作汽車行駛使用之必要，請各直轄市、縣（市）政府依地方需要，於辦理各該都市計畫通盤檢討時，予以適切之變更。」 2. 為避免本計畫區住宅區、商業區或其他分區、土地使用因「建築技術規則」停車空間設置標準規定，造成建築物興建容積限制，本次通盤檢討建議除有 1. 與其他人行步道用地形成系統性連接功能；2. 人行步道用地兩側皆屬公園、公(兒)、兒、綠地用地者外維持原計畫人行步道用地，其餘檢討變更為道路用地。		-	本計畫區內劃設有 4 米人行步道用地，依內政部函釋不得行車，雖土地使用分區管制中建築基地面臨 4 米人行步道已無停車位規定，惟其仍須依「建築技術規則」停車空間設置標準檢討，變相造成建築物容積限制，請規劃單位補充說明整體人行步道用地相關檢討變更原則後，再提請委員會討	本次會議新增。理由：參酌作業單位初核意見，人行步道用地檢討建議除有「1. 與其他人行步道用地形成系統性連接功能；2. 人行步道用地兩側皆屬公園、公(兒)、兒、綠地用地者」之情形維持原計畫人行步道用地外，其餘檢討變更為道路用地，並新增變更第 16 案、變更內容示意圖詳附圖 5。

縣都 委會 審竣 編號	公展 編號	位 置	變更內容		變更理由	備註	第 2 次專案小組 初步建議意見	第 3 次專案小 組處理情形	第 3 次專案小組初 步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				作業單位初 核意見	
								論。	

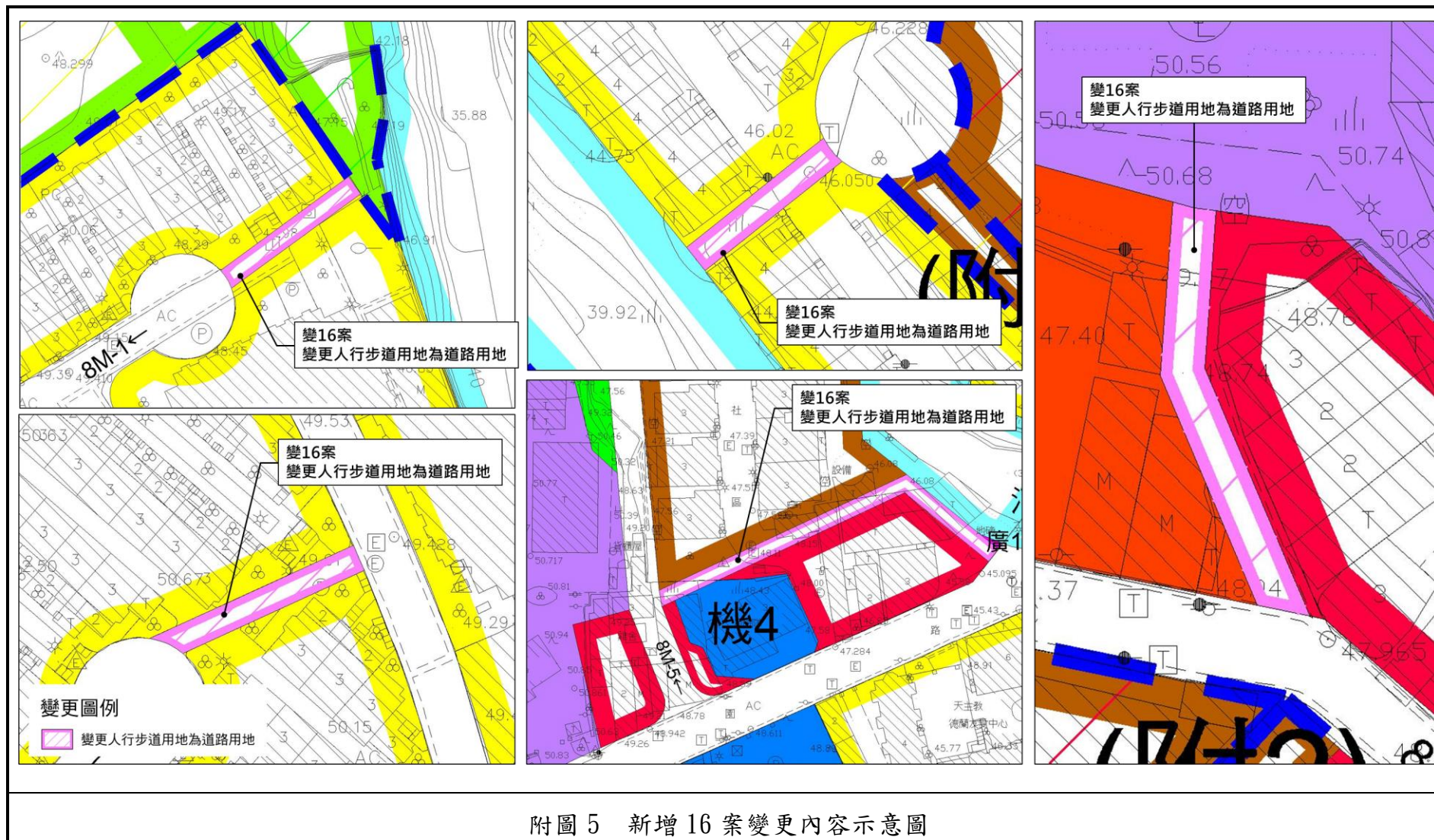




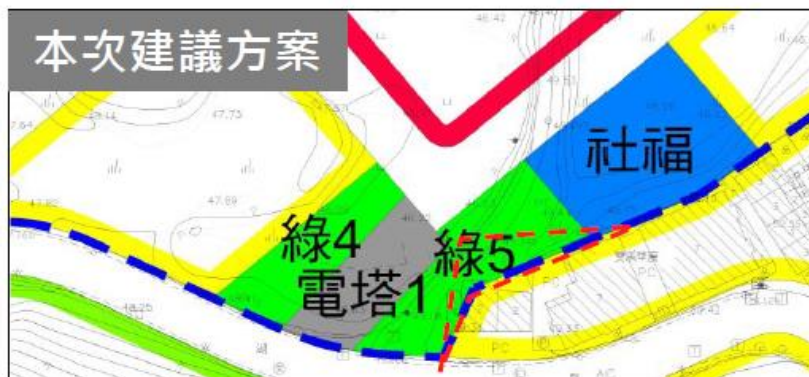
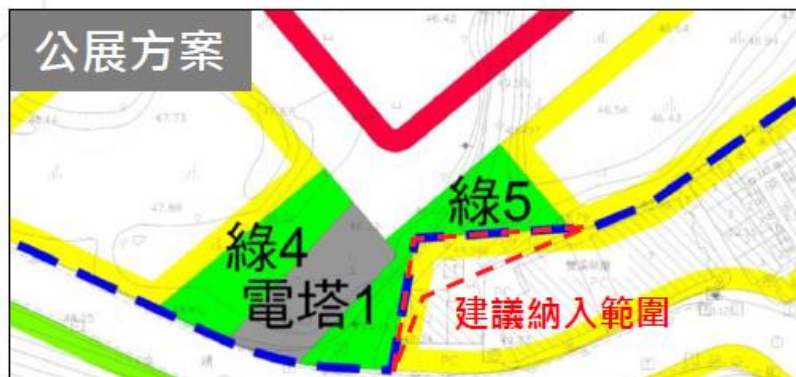
附圖 3 新增 14 案變更內容示意圖



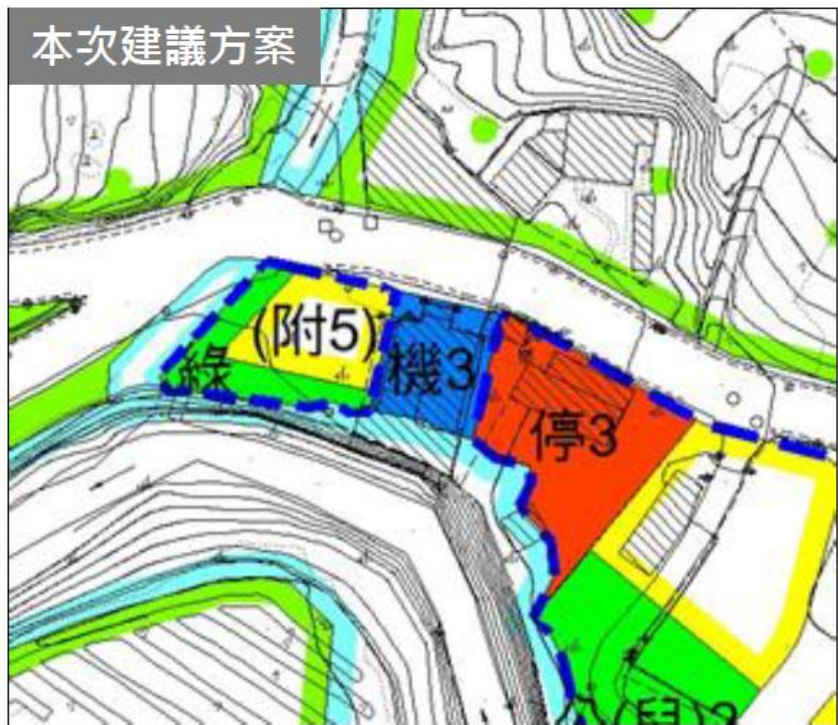
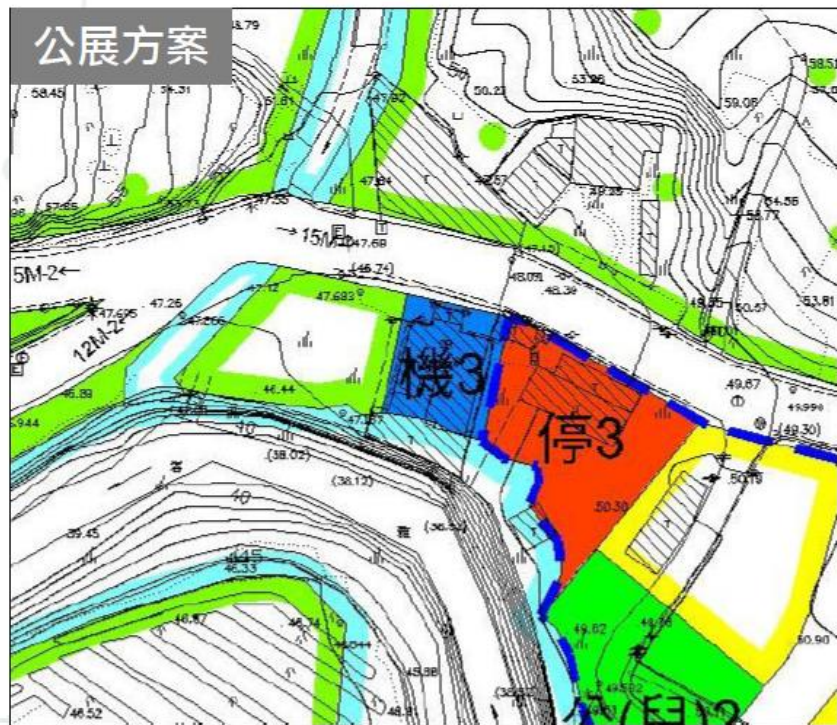
附圖 4 新增 15 案變更內容示意圖



附圖 5 新增 16 案變更內容示意圖



附圖 6 修正第 11 案變更內容示意圖(配合人 4、人 5 及逾人 1 意見修正)



附圖 7 修正第 12 案變更內容示意圖(配合人 6 意見修正)

附表 3 變更寶山都市計畫(第四次通盤檢討)案人民團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位 初審意見	第 2 次專案小組 初步建議意見	第 2 次專案小組建議處理情形	第 3 次專案小組作業單位 初審意見	第 3 次專案小組初步建議意見
人 1	蔡梅	○環北路中段，持分共有部分，分割訴訟中/寶山鄉雙新村 15 鄰環北路 175 巷 15 號	1. 環北路已經是通往園區的交通要道(上下班、運貨、接洽、上下學)，又要設傳統市場(市 2)，造成人潮更擁擠，如果是連鎖超市，有食安檢驗，在下班順路一次購足，也是未來趨勢。 2. 停車場有 2 處，是立體還是平面？環北路位處山谷，兩旁山上的建築愈建愈高，當季風吹襲時還可以將山谷內的空汙去除部分，若氣流不動，空汙就排不出去。 3. 通路很少：環北路之外還有些許的小路，為什麼其他區域都沒有？ 4. 原高架電塔租期至 118 年。	1. 適合連鎖超市，或建設平靜些的公設，是否住家歸住家，市場歸市場的格局。 2. 考慮山谷的空汙。 3. 環北路及其以下北向都是公設，而明湖路與環北路交接處是雜草叢生區，兩側都是財團所有，卻沒有安排公設，不平衡。 4. 市 2 位處整個雙新村的邊角落與對面的預計商業區是有可能為超市，兩者疊床架屋。 5. 63 年第一次國土規劃(有 1/1 分配持有的甲的建地)近來才又說第二次國土規劃及 30 年就要危老屋的重建，公文來回時程要很久，下任鄉長又說要變更，而凡事聽聽就好又會如何？	建議不予採納理由： 1. 陳情位置係為本次公展草案變 11 案，為整體開發地區，後續將依相關規定專案報行政院核定爭取改採市地重劃方式開發，所劃設之公共設施用地未來將由土地所有權人共同負擔，先與敘明。 2. 其次，環北路兩側規劃公共設施用地係考量地形、區位及經機關協調會研商後，將公園兼供滯洪池用地、公園兼供水資源中心設置於湳坑溪及客雅溪匯流處。 3. 另考量環北路為寶山主要道路且為銜接東側已開闢路段規劃為 15m 計畫道路，並於道路兩側規劃商業區提供地區商業活動需求，及其衍生之停車需求劃設停車場用地。 4. 市場用地係因應寶山鄉地區需求及原計畫區內市場用地經公共設施用地專	建議照處理情形通過。	照作業單位初審意見通過。	-	-	-

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位 初審意見	第2次專案小組 初步建議意見	第2次專案小 組建議處理 情形	第3次專案小 組作業單位 初審意見	第3次專案小 組初步建議 意見
					案通盤檢討草案檢討變更後，於整體開發地區劃設，其未來開闢型式除可以有傳統市場，亦可是超級市場使用。 5. 因應該地區現有高壓電塔路線經過，經與台電公司協商後，未來電塔將依實際需求調整架空線電塔位置或以設置連接站方式予以電纜地下化，故公展草案已調整現有電塔位置。 6. 整體開發區內除規劃有環北路15m之計畫道路外，並於區內規劃有12m計畫道路。					
人2	陳杞	○寶中段雙溪小段334、336地號/寶山鄉雙溪村5鄰湳坑路二段110號	已設定道路三十餘年，因距離短落差過大，中間又有一條既成道路。此計畫道路共8筆，已不適合開闢道路，應廢止。	無法開闢道路，應廢除還地於民，也是多名地主之希望。	考量周邊住宅區出入通行及防災動線，建議先行委託辦理計畫道路及周邊道路整體改善規劃後，若具可行性，另案辦理變更事宜。	請規劃單位說明現況通行及周邊指定建築線等情形後，提請委員會討論。	有關涉及之8M-8號道路解編事宜，建議會同相關單位實地勘察後，研議具體方案，若仍有劃設公共設施必要時，則評估納入變11案或變12案跨區整體開發取得之可行性，並納入下次專案小組續審。	8M-8號道路調整方案及用地取得詳補充說明壹。	請規劃單位說明，涉及道路工程設計部分，請工務處表示意見，並提請委員會討論。	建議不予採納 理由： 1. 考量周邊住宅區出入通行及防災動線，建議維持其通行使用。 2. 惟經檢視道路工程設計，其道路總高差約10公

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位 初審意見	第 2 次專案小組 初步建議意見	第 2 次專案小 組建議處理 情形	第 3 次專案小 組作業單位 初審意見	第 3 次專案小 組初步建議 意見
										尺，道路設計縱坡度無法符合市區道路及附屬工程設計規範之最大縱坡度小於 12%之規定，建議調整變更為廣場用地，新增變更第 15 案。 3. 有關用地取得部分，建議增列得採容積移轉方式取得，並請政府盡速編列預算取得。
人 3	陳發	○三峰路段接滿坑小段 341 地號	1. 長度短短 100 公尺，坡度達 40 度，非常危險，編列 30 餘年未開路。 2. 變 6 地目原為綠地，30 餘年也未徵收使用，現又改為公園用地，實無太大意義。	1. 申請解編道路用地，以利有效利用。 2. 建議如要改為公園用地，請訂定時間徵收。	1. 所陳計畫道路解編，併入 2 案。 2. 有關公園用地取得，將由政府編列預算取得或由土地所有權人採容積移轉方式辦理。	併入 2 案辦理。	除所陳計畫道路解編事項併入 2 案辦理外，餘照建議處理情形通過。	併入 2 案。	同人 2 案辦理。	照作業單位初審意見，同人 2 辦理。
人 4	張銘	○		1. 現行的市場 1 用地緊鄰雙溪國小，一直無法徵收開闢，且國小旁有市場並非好的規劃，目前在環北路規劃市場 2 用地，但環北路離行政中心較遠，且沒	建議部分採納理由： 1. 所陳市 2 用地及停車場用地規劃係為本次公展草案變 11 案，其規劃係考量：	建議照處理情形通過。	請規劃單位再補充本計畫區通盤檢討後停車需求檢討情形，及停車場用地區位規劃合理性，餘照作業	1. 有關本計畫區停車需求檢討詳補充說明。 2. 涉及變 11	1. 第 1 點：建議照第 2 次專案小組處理情形通過。	1. 第 1 點：建議照第 2 次專案小組處理情形通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位 初審意見	第2次專案小組 初步建議意見	第2次專案小組建議處理情形	第3次專案小組作業單位 初審意見	第3次專案小組初步建議意見
				有任何大眾運輸，僅在旁邊規劃兩處停車場用地，對於想要到市場採買的人勢必只能自行開車騎車，而明湖路與雙園路有8公尺以上的高低落差，此處離行政中心較近，且有大眾運輸跟免費溫馨巴士可經由到達鄉公所，故對鄉親來說將此處與明湖路有高低落差的住宅區變更為市場用地及停車場用地，不僅能有利多數的鄉親搭車就可以到達市場之外，也可以就近往行政中心辦公，此處規畫停車場用地，除了早市可以使用外，其他時間也可提供周圍商業區停車使用，如果規劃在環北路，停車場大多多的時間都會處於閒置狀態。 2. 市場2用地及停1用地改規畫為住宅區，此道路屬於外環道路，對於居住者較容易出入，且外環道屬於車輛較多，可以部分作為商業使用。 3. 市場1用地希望能跟附3乙種工業用地合併變更為商業用地，而市場1用地可變更為停車場用地以利消費者停車使用。 4. 機關3用地旁希望可以設置清潔隊垃圾集中場，以利於雙薪家庭在無法趕上	(1)環北路為寶山主要道路且為銜接東側已開闢路段規劃為15m計畫道路，並於道路兩側規劃商業區提供地區商業活動需求，及其衍生之停車需求劃設停車場用地。 (2)市場用地係因應寶山鄉地區需求，並考量其衍生停車需求於規劃於環北路側，且該處北側為客雅溪，考量其地形及居住安全建議以維持公共設施用地為主。 (3)雙園路與涌坑路附近，本次公展草案變6案已規劃將綠地用地變更為公園用地，除將提供周邊居民休閒遊憩外，為來得多目標做停車場、運動設施等多元使用，滿足地區停車需求。 2. 市1用地現已納入公共設施用地專案通盤檢討草案檢討變更更為商業區。 3. 清潔隊用地經機關協調會研議係規劃於高速公路與三峰路立體交叉東南		單位初審意見通過。	案之土地使用規劃調整詳補充說明貳。	2. 第2點：涉及變更第11案內容部分提請委員會討論。	2. 第2點：雙園路與涌坑路附近，建議採納人陳意見增劃設停車場用地。修正後變更示意圖如附圖6。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位 初審意見	第 2 次專案小組 初步建議意見	第 2 次專案小組建議處理情形	第 3 次專案小組作業單位 初審意見	第 3 次專案小組初步建議意見
				垃圾車的情況下，前往進行垃圾丟棄回收。 5. 目前都市計畫區南方高速公路旁已經開闢了環南路，希望附 5 地區能夠規劃 15 米上道路作為環東路，未來環南路可以往東開闢跨越雙溪後銜接環東路，讓車輛可以不經過行政區商業區即可快速穿越都市計畫區。	側，考量其屬鄰避性設施建議維持公展草案。 4. 有關環南路延伸至公展草案變 12 案部分，目前公展草案已規劃由寶山國中北側路段往東銜接至變 12 案，可有助於交通分流。					
人 5	陳宗	明湖段 459 地號	吾等地主所有土地座落新竹縣寶山鄉明湖段 459 地號，此次併入寶山鄉都市計畫第四次通盤檢討不勝感激，但經吾等詳對圖說，吾等 459 地號地籍圖與此次公展細部計畫圖不符缺了一塊三角形，所以面積縮水，如附件(一)圖說。	經查閱比對細部計畫圖說，缺少之面積緊鄰公園綠地、綠 4、綠 5 等公共設施茲建議如下： 建議一、是否可納入此次通盤檢討一併納入。 建議二、是否可變更增設六米道路聯接細部計畫道路，否則吾等此塊缺角之土地無法完全利用，變成一塊無路之裡地，等此建議貴府體恤民眾之權益，則不勝感激。	建議予以採納理由： 1. 經查所陳土地部分為農業區部分為住宅區（地籍未分割），其中屬農業區土地已納入公展草案變 11 案。 2. 考量陳情人屬於住宅區之土地，因屬裡地且無鄰接計畫道路，為維護土地所有權人權利，建議予以採納，納入變 11 案整體開發範圍。	建議照處理情形通過。	照作業單位初審意見通過。	依前次小組決議調整變更 11 案土地使用規劃，詳補充說明貳。	涉及變更第 11 案內容部分提請委員會討論。	建議照本次提會修正方案，修正後變更示意圖如附圖 6。
人 6	姜恭人	雙園段 495、495-2 地號/雙高段 202 地號	1. 民國 97 年政府要求寶山鄉衛生所之吾等土地捐贈予政府並同時承諾回饋衛生所土地，而被拆成東西兩側土地(地號 495、495-2)，於新都計時，優先變更為住宅區。誰料此次新都計 495-2 竟未納入住宅區，政府豈可食言毀諾失信於民？ 2. 為促進地方繁榮及科技人居住需求，寶新路一段農地雙高段 202 地號於第 3 次通盤檢討即已納入住宅區(附)。	1. 衛生所東西兩側雙園段地號 495、495-2 納入新都計，恢復為住宅區。 2. 雙高段 202 地號，恢復為住宅區。	建議部分採納理由： 1. 陳情雙園段 495 地號土地位於公展草案變 12 案範圍，同段 495-2 地號農業區之土地位於前開整體開發範圍外之西側，考量其係屬零星農業區，考量變更範	建議照處理情形通過。	照作業單位初審意見通過。	依前次小組決議調整變更 12 案土地使用規劃，詳補充說明貳。	涉及變更第 12 案內容部分提請委員會討論。	建議照本次提會修正方案通過，修正後變更示意圖如附圖 7。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位 初審意見	第 2 次專案小組 初步建議意見	第 2 次專案小 組建議處理 情形	第 3 次專案小 組作業單位 初審意見	第 3 次專案小 組初步建議 意見
					園之完整性，爰建議 納入變 12 案範圍。 2. 雙高段 202 地號土地 現行計畫為農業 區，考量人口成長及 國土計畫對都市計 畫區人口之指導，已 增劃設整體開發地 區，爰有關所陳土 地，建議俟寶山都市 計畫人口成長達一 定比例後，配合實際 需求檢討。					
人 7	蔡 ○ 元		1. 什麼是農業區和保護區，請予說明。 2. 農業區在什麼情況下必須要變更成為保護 區？保護區是保護生態環境或是保護動物 或防止土石流發生？情予說明。 3. 李文榜前鄉長當初以宋楚瑜省長補助七千 萬元供寶山鄉開闢外環道路，若無法開闢 完成則七千萬年底要繳回省府，以後更 難爭取補助，復以科學園區上下班時段明 湖路車輛都堵塞大排長龍，為了地方發展 請先父蔡華章提供土地闢建外環道直通科 學園區後門台積電廠房，本人向李前鄉長 表示交通要便捷就開闢一條 30 米道路直 達園區後門。數日後李前鄉長又到父親宅 稱：【雙豐路上坡到園區後門的地主稱：提 供土地供鄉公所開闢道路是好事，不論要 開闢 30 米或 60 米道路，該地主都同意。】 李前鄉長稱：寶山鄉是窮鄉沒有經費，只 能闢建一條 15 米外環道通達台積電後門 廠房，父親默許。 4. 依據展覽示意圖，環北路兩側都劃為保護 區，顯然和當初父親默許闢建外環道路之 理念情事已變更，且環北路附近也無大型 遊樂園，又二十多年來未向鄉公所收取一		建議部分採納。 理由： 1. 本次公展草案未變 更農業區為保護 區，或保護區變更為 農業區，先予敘明。 2. 陳情人所指先行提 供開闢為環北路 者，係位於公展草案 變 11 案，屬整體開 發地區，變更內容為 部分農業區變更為 住宅區、商業區及適 當公共設施用地；其 中，環北路參酌現況 劃設為 15m 計畫道 路，後續將依相關規 定專案報行政院核 定爭取改採市地重 劃方式開發，所劃設 之公共設施用地未 來將由土地所有權 人共同負擔。	建議照處理情 形通過。	照作業單位初審 意見通過。	-	-	-

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位 初審意見	第2次專案小組 初步建議意見	第2次專案小組建議處理 情形	第3次專案小組作業單位 初審意見	第3次專案小組初步建議 意見
			分錢租金，保護區內僅需人行通道，鄉道15米環北路已無存在之價值和必要，原地主有權收回環北路土地供作他用，請邱鄉長在說明會後務必馬上另覓土地闢建新的替代道路，並列在此次變更寶山都市計畫內容內，在新的替代道路開闢未完成前，縣府都市計畫委員會應退回本計畫案，避免到時封路造成交通壅塞打結。 5. 若此次變更寶山都市計畫改將環北路兩側土地劃為農業區，則農業區內供農用之農地僅需4米寬，環北路15米寬道路也應廢除供原地主移作他用。寶山鄉邱鄉長在會後仍請另覓土地闢建新的替代道路，本人重申在新的替代道路未完成前縣府應退回本計畫案。 6. 本人之理念很清楚，若無此次【變更寶山都市計畫(第四次通盤檢討)】，則外環道即環北路有一段是先父蔡華章默許李文榜前鄉長所闢建，則情事未變更且是既成道路，先父後代子孫尚難以收回該外環道路土地供作他用。 7. 寶山鄉民對闢建道路認為是做善事都非常歡迎，且會無償提供土地，本人建議闢建新的替代外環道路即環北路鄉道，應以筆直且至少為15米至30米為佳。 8. 科學園區成立時，把客雅溪以北之土地都劃為保護區，數十年來保護區內土地所有權人無法蓋房屋，我們的邱鄉長好棒棒，馬上把園區管理局搞定，同意將科學園區列管數十年禁止蓋房子的保護區即葫蘆肚大片土地變更成住宅區。 9. 老一代的寶山鄉民眼光看得遠，為了寶山鄉的發展都會無償提供土地供鄉公所擴寬道路或新闢建道路之用，請邱鄉長於會後趁老一代鄉民未完全凋零前走訪前輩，並請該土地所有權人為了地方發展，同意將		3. 另雙園路北側之環北路，已劃設為15m計畫道路，其餘所陳路段，因部分屬已開發地區，現況建物密集，建議維持原計畫。					

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位 初審意見	第2次專案小組 初步建議意見	第2次專案小組 建議處理情形	第3次專案小組 作業單位 初審意見	第3次專案小組 初步建議 意見
			雙園路到蒙特梭利幼兒園，及明湖路到環北路段，和寶新路往新城村一帶，立書同意無償拆屋捐土地供寶山鄉公所擴寬成筆直15米道路，若邱鄉長一時無法全部達成任務，為了地方發展，請務必在此次變更寶山都市計畫中，將上開道路兩旁之住宅都劃為15米以上之計畫道路用地。 110.10.26 補充意見 1. 新竹縣寶山鄉環北路兩側農地是寶山鄉目前最平坦，且距離新竹科學園區和新竹市區最近的土地。民國八十八年時任寶山鄉長李文榜請父親蔡華章(已於90年7月1日被害往生)提供土地開闢外環道，解決科學園區上下班交通擁塞問題，父親默許。該地種植荔枝和綠竹，逾二十年來從未向寶山鄉公所收取一毛錢租金。 2. 民國104年新竹縣寶山都市計畫農業區變更案，因為意見人反對無疾而終，歷經近十年，確認寶山鄉對住宅區需求並不急迫。 3. 意見人110年4月14日參加新竹縣寶山鄉公所五樓會議室「變更寶山都市計畫(第四次通盤檢討)」公開展覽說明會，發現擬變更成為住宅區的位置都在丘陵或山凹地，顯然眼光短淺不利日後寶山鄉發展。而環北路兩側平坦的土地擬變更農業區為住宅區(附帶條件)。 4. 本案既然是通盤檢討，請將環北路兩側回歸農業區，父親生前默許寶山鄉公所闢建的環北路土地意見人將重新栽種果樹，請寶山鄉公所在本案通盤檢討中，馬上另覓土地闢建新道路，避免日後封路造成交通堵塞困擾。 5. 交通為建設之母，寶山鄉道路狹窄彎曲不利發展，趁此次通盤檢討應將明湖路7-11商店到環北路、7-11商店旁之寶新路到水尾溝往新城的道路、7-11商店前方之雙園							

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位 初審意見	第2次專案小組 初步建議意見	第2次專案小組建議處理情形	第3次專案小組作業單位 初審意見	第3次專案小組初步建議意見
			路到蒙特梭利幼兒園都規劃成 15 米以上並截彎取直道路。老一代鄉民都認同地方發展，同意無償提供土地或拆屋供鄉公所開闢道路，所以寶山鄉開闢道路的土地都是無償取得，邱鄉長應該每天拜訪上開規劃道路土地業主，為了寶山鄉美好的將來，同意拆屋供鄉公所闢建 15 米以上筆直道路，否則外來人口一多，日後取得道路土地會更加困難。							
人 8	李 堂	○ 雙 園 段 391、396、399、410、411、412、471、489、491、493 地號	由於以上各筆土地所有人持分面積狹小，且分散在各處，使用上極為不便，建請辦理市地重劃，透過土地交換，將個人持分面積土地，匯成一筆或相鄰在一起之住宅用地土地，發還給土地所有權人使用，以增進土地使用效率。	建請辦理市地重劃，以交換方式將個人持分面積土地，匯在一起，以住宅用地土地發還給土地所有權人使用。	1. 陳情土地係位於公展草案變 12 案，屬整體開發地區，後續將依相關規定專案報行政院核定爭取改採市地重劃方式開發。 2. 有關持有土地合併配地事宜，建議納入後續市地重劃階段妥處。	建議照處理情形通過。	照作業單位初審意見通過。	-	-	-
人 9	李 弘	○ 雙 園 段 442-1、442-3、442-4 地號	1. 民 李意弘家住寶山鄉雙園三街 86 號、陳顯達家住寶山鄉雙園三街 88 號、范智宇家住寶山鄉雙園三街 90 號 等對縣府變更寶山都市計畫(第四次通盤檢討)有所陳情。 2. 民等 於民國 108 年 7 月由國有財產屬招標獲得 李 意 弘 雙 園 段 442-0004(NT\$500,000)、陳顯達 雙園段 442-0001(NT\$470,000)、范智宇 雙園段 442-0003(NT\$2,000,000)及由私人手中購得三人共同持有之 471-0000 號土地，另李意弘由私人處購得 444-0000 號部分土地。 3. 而此次「變更寶山都市計畫」將民等 本次獲得之土地，劃歸為廣三廣場，此廣場緊鄰著民等住家，如此將對民等住戶造成生活上的不方便與不安全。一般都市廣場與住戶之間一定會有一段區隔空間，以保障	期 盼 442-0004、442-1、442-3、471 部分、444-0000 號，不劃歸為廣三廣場，以為住家與廣場的區隔，保障人身安全與隱私。	建議不予採納理由： 陳情土地位於本次公展草案變 12 案，為住宅區(再發展區)南側之廣場用地，係考量住宅區(再發展區)進出動線及未來改建指定建築線所規劃，爰建議維持公展方案。	建議照處理情形通過。	照作業單位初審意見通過。	-	-	-

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位 初審意見	第2次專案小組 初步建議意見	第2次專案小組建議處理情形	第3次專案小組作業單位 初審意見	第3次專案小組初步建議意見
			住戶的生活安全及個人隱私。 4. 當然我們願意配合政府的政策，但也希望政府能體恤本計畫於廣三部分將造成民眾的不便與不安全感，更期盼縣府能留給我們自在、安全的生活空間。							
逾人1	邱振瑋議員辦公室			1. 考量機3用地西側農業區擬定當時與變12案農業區為一完整街廓，係因機3用地劃設而分割，建議變12案整體開發範圍應擴及機3用地西側農業區，避免留下零星農業區無法利用。 2. 考量雙園路銜接明湖路段為鄉內主要商業活動地區，缺乏停車空間，建議變11案於雙園路側劃設停車空間，以滿足地方停車需求。 3. 依據目前新竹縣容積移轉規定，寶山鄉容積移轉基地限於8米計畫道路以上稍嫌狹隘，建議應全面開放。 4. 雙園路二段(雙園一街與雙園二街間)轉彎角度過大，有交通安全疑慮，建議應檢討道路線型，改善交通動線。	建議部分採納理由： 1. 機3用地農業區併入6案。 2. 雙園路與浦坑路附近，本次公展草案變6案已規劃將綠地用地變更為公園用地，除將提供周邊居民休閒遊憩外，為來得多目標做停車場、運動設施等多元使用，滿足地區停車需求。 3. 有關容積移轉規定，依「新竹縣都市計畫容積移轉許可審查要點」之規定，寶山鄉公所已另案委託辦理。 4. 有關雙園路二段線型改善工程，建議俟道路工程改善方案確認後，再行納入檢討變更。	建議照處理情形通過。	除停車場用地檢討併入4案外，餘照作業單位初審意見通過。	停車場用地檢討詳補充說明壹、貳。	建議照第2次專案小組建議處理情形通過。	雙園路與浦坑路附近，建議採納人陳意見增劃設停車場用地，修正後變更示意圖如附圖6。
逾人2	蔡元		110.12.13 補充意見 封池塘坡農路事件紀錄 110 年 11 月 9 日 星期二 陰天 大約有兩個多月沒到池塘坡的農路散步，中午吃完飯後突然想到池塘坡農路走一趟，老婆說去漬油買了沒，我即蔡恒元回答：		建議不予採納。理由： 1. 所陳農路保留及環北路部分路段，係位於公展草案變11案，屬整體開發地	-	-	-	建議照處理情形通過。	照作業單位初審意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位 初審意見	第 2 次專案小組 初步建議意見	第 2 次專案小 組建議處理 情形	第 3 次專案小 組作業單位 初審意見	第 3 次專案小 組初步建議 意見
			馬上就去買，然後我會到池塘坡的農路散步，剛走不遠抬頭看到天空烏雲密佈急忙趕回家收衣服，然後徒步到寶山加油站買去漬油，並直接到池塘坡農路走一趟。 我從明湖路 112 號旁沿著池塘坡的農路走到與我們家土地交界處。看到一輛車號 5H8737 的藍色中型貨車停在農路前端的上坡處，車上並綁有一細長約 2 公尺多的鋼條，農路上已經插著凸出地面約有一尺半之鋼條八根，亦即農路上有四條鋼條，農路左、右方靠近竹子處各兩根，且農路旁並停放一輛車號 1120-PQ 的白色豐田自用車，一位年約 30 多歲的年輕人站在農路上，看到上開情形，我隨即大吼：「是誰叫你封路的？是誰同意你封路的？我擁有這條農路永久的通行使用權，馬上給我恢復原狀。這條農路是原張姓地主共十人於民國 73 年間向寶山鄉調解委員會申請調解『父親蔡華章無條件放棄原來所居住長廊房屋，和雞舍、豬舍、牛欄及住屋前方約一分地之圓環土地使用權，亦即現在雙溪小城警衛室及警衛室周邊的土地使用權，則張姓地主承諾無條件於孫姓住宅前方亦即現今寶山鄉明湖路 112 號前方之池塘坡，填土新闢建一條與馬路(即目前寶山鄉明湖路)等高之路面四米寬、原池塘坡路基不變動之農路，供父親及參與調解之父親子女(即蔡恒元，備註：這是父親於調解會上所堅持條件之一)永久通行使用，非經父親及蔡恒元和蔡恒元之繼受人同意，該農路不得任意廢止，若聲請調解人即張姓地主違反上開承諾，聲請人決對拋棄先訴抗辯權。』」 調解時，聲請調解人張姓地主全部到齊，對造人由父親及蔡恒元兩人參與，因為張姓地主和父親及蔡恒元就調解事項和地主承諾事項，事先已經多次討論並達成上開共識，所以調解很快就成立。		區，變更內容為部分農業區變更為住宅區、商業區及適當公共設施用地，未來整體開發後，將重新調整該農業區交通動線，供區內及周邊民眾使用。 2. 另有關環北路存廢事宜，考量環北路部分路段已劃設為 15m 計畫道路，且環北路為本計畫區通往科學園區、新竹交流道及新竹市區主要道路，建議維持予以維持，部分私有土地未徵收取得事宜，將由政府編列預算取得或由土地所有權人採容積移轉方式辦理。					

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位 初審意見	第2次專案小組 初步建議意見	第2次專案小組 建議處理情形	第3次專案小組 作業單位 初審意見	第3次專案小組 初步建議 意見
			張姓地主係將六千坪住宅區土地亦即現今雙溪小城及雙溪雅舍和雙溪華廈之土地，賣給宏基電腦施振榮蓋住宅及宿舍，宏基堅持要取得完全無糾紛之土地才肯付清尾款。為此，張姓地主多次詢問父親：「是否比照其他佃農每人發給100萬元現金及一棟住宅，父親放棄前開土地之使用權」？父親與我即蔡恒元討論很久，最後以目前通行約1、2米寬之農路前端將會被宏基新建的房子堵死，造成無路可連結公路，不如以上開土地之使用權交換池塘坡新闢成路面四米寬的農路可永久通行使用。父親又多次帶我即蔡恒元到池塘坡上來行走動並一再叮囑：「池塘坡比左方的稻田和右側的池塘高出甚多，只要守住池塘坡這條農路，加上池塘坡兩側土地的西方已經被姓何的土地包圍，將會無路可連結馬路，只能依靠池塘坡的四米寬農路出入，假使日後張姓地主轉賣給他人變更成為住宅區，池塘坡兩側大片的土地因為無路可連結公路將成為廢區，父親再三叮囑日後一定要拿到八百坪的住宅區土地，才可以同意廢止這條農路的通行權。」 調解成立後不久，張姓地主就雇工在池塘坡填土新闢建路面四米寬的農路，並對父親稱：已經依調解內容闢建路面四米寬的農路交付給父親使用，父親對地主代表人張根宗稱：等蔡恒元下班回家後再一起到現場看。張根宗在客廳等我即蔡恒元回家，再一齊去看新闢的農路是否合乎要求，我即蔡恒元指著馬路入口處兩旁種有綠竹就會遮擋開車出入視線，要全部剷除並填土與馬路位置等高，父親贊同此意見當場要地主代表人張根宗辦理。兩天後張根宗對父親及我即蔡恒元說：「孫姓住戶要求是否可留一叢綠竹供他們食用？」我即蔡恒元以馬路出入口有綠竹就會遮擋開車出入視線，容易發生事故堅決							

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位 初審意見	第 2 次專案小組 初步建議意見	第 2 次專案小 組建議處理 情形	第 3 次專案小 組作業單位 初審意見	第 3 次專案小 組初步建議 意見
			不同意。過了約一星期地主代表人張根宗又來了，同時稱：「臨馬路出入口兩側的綠竹已經大部分剷除不會影響開車出入視線」，要父親與我即蔡恒元再到現場看，並一再要求父親同意該日就完成點交農路作業。 父親害怕孫姓住戶日後會偷偷在馬路出入口種植綠竹影響開車出入視線，命令我即蔡恒元當場繕具承諾書。承諾書載明： 一、 新闢道路入口處兩旁綠竹由承諾人全部剷除，並填土與排水涵管(即馬路)等高。於剷除綠竹處預備兩車土供蔡君日後使用，並由承諾人承諾維持現狀。 二、 道路入口處至埤(池塘)段，路臨到田邊(即路基)填土寬三尺、高一尺，並由承諾人負責修補平順植草。埤段於路臨稻田邊(即路基)填土五寸高，以排水至埤內。 三、 竹坡至蔡君土地，由承諾人負責填土平順，竹坡低窪處並負責填平。 四、 路面四米寬，現承受路面之路基不得毀損，否則承諾人無條件保證即時填補。 五、 上述工程承諾人保證於民國 74 年 8 月 10 日前如期完成。 六、 道路於民國 74 年 7 月 29 日交付蔡君無條件使用，非經蔡君及繼承人(即蔡恒元)同意，不得任意廢止，並至即日起二年內道路損害，由承諾人即時無條件修補，若違反上述條件，承諾人決拋棄先訴抗辯權。 立書人：雙溪村水尾溝段土地共有人 10 人代表人：張根宗 簽名蓋章 承諾書收執人：蔡華章 蓋章 中華民國七十四年七月二十九日 該名年約 30 多歲的男子一直叫嚷：「外環道路還沒有開闢前，這條道路還有存在價值，現在外環道已經通車那麼久了，這條路已經沒有必要保留，所以要封路。」我即蔡							

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位 初審意見	第 2 次專案小組 初步建議意見	第 2 次專案小 組建議處理 情形	第 3 次專案小 組作業單位 初審意見	第 3 次專案小 組初步建議 意見
			恒元馬上稱：「這條農路的使用權歸我蔡恒元和後代子孫無條件永久使用，是經過寶山鄉調解委員會調解成立，除非我蔡恒元和後代子孫同意，才可廢除這條農路，你馬上給我恢復原狀。」該男子稱：「道路的使用期限多久？」我蔡恒元回答：「是永久通行權，沒有使用期限。」該男子又叫嚷：「這條路寶山鄉公所為甚麼要浪費錢鋪柏油？真是浪費錢。」我蔡恒元回答：「你要直接問寶山鄉公所，我沒有辦法代替回答。」該男子繼續叫嚷：「他們因為道路兩旁垃圾被寶山鄉公所罰款 4、5 次，你是不是要幫忙出錢繳罰款？」我蔡恒元回答：「依照現行法律亂丟垃圾是罰丟垃圾的行為人，和我蔡恒元有甚麼關係？」 該男子就用手機和陳老闆聯繫稱：「封路時被一位自稱姓蔡的攔阻，並稱這條道路的通行權是原先張姓地主在調解會上同意他無條件永久使用，還要他們恢復原狀，該男子同時要我的手機號碼並在電話中告訴陳老闆。」我接過手機對陳老闆稱：「陳先生，我是蔡恒元，這條農路是原張姓地主在寶山鄉調解會上，父親放棄早先居住在雙溪小城警衛室之長廊房屋和雞舍、豬舍、牛欄及約一分地的圓環使用權，交換這條路面四米寬路基不得毀損的農路永久使用權，除非我蔡恒元及我後代子孫同意，這條農路不得廢止，請馬上恢復原狀。」 我接著匆匆趕回家拿手機，同時打 110 報警，寶山分駐所一男一女兩名警員到場要雙方資料，該男子向警員稱：「同意恢復原狀，並承諾陳老闆會和蔡先生連繫，在雙方未達成共識前，不會再有封路的舉動。」男警員接著問：「對方這樣的條件，我是否可以接受？」我蔡恒元當場稱：「可以接受這條件」警員隨即離開，我繼續留在現場目睹該男子鋸除八根鋼條後才離開，時間約在 17:06 許。							

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	建議處理情形	作業單位 初審意見	第 2 次專案小組 初步建議意見	第 2 次專案小 組建議處理 情形	第 3 次專案小 組作業單位 初審意見	第 3 次專案小 組初步建議 意見
			蔡恒元於 110 年 11 月 3 日(星期三)上午在寶山鄉農會遇到鄉民代表葉秀桃，她稱：「聽說我蔡恒元要封上開農路一直找我，想和寶山鄉公所工務課長一起拜訪我是否可以不要封路」，我還感到莫名其妙，接著葉秀桃鄉民代表稱：垃圾問題會請清潔隊釘牌子宣導不要亂丟棄垃圾，我根本不知道有此事。為此，檢具原地主代表人張根宗於七十四年七月二十九日立具之承諾書說供工務課存參，同時聲明：「上開農路非經蔡恒元及其受繼人同意，任何人不得廢止該條農路，何況封該條農路。」 另外，103 年寶山鄉都市計畫農業區變更案，因為上開農路未解決，新竹縣政府國際產業發展處將上開變更案全卷退回偉邑開發建設有限公司。迄今，該條農路仍未解決，請新竹縣政府產業發展處城鄉發展科「變更寶山都市計畫(第四次通盤檢討)案」，全案退回寶山鄉公所，何況既然是通盤檢討則應一併檢討環北路的存廢，我蔡恒元在 110 年 4 月 14 日說明會上，及同年 10 月 26 日列席說明會上，一再公開請寶山鄉邱坤楠鄉長另覓土地闢建新的道路取代環北路，避免環北路封路造成交通堵塞情形。							

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：陳玄孟

電話：03-5518101分機6211

傳真：03-5530557

電子信箱：20083594@hchg.gov.tw

受文者：本府產業發展處城鄉發展科

發文日期：中華民國111年9月6日

發文字號：府產城字第1115212740號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送「變更寶山都市計畫（第四次通盤檢討）案暨擬定寶山都市計畫細部計畫案」新竹縣都市計畫委員會第4次專案小組會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府111年8月9日府產城字第1115212498號開會通知單辦理。
- 二、有關寶山鄉衛生所遷建部分，請本府衛生局於文到7日內提供用地需求；另請專案小組各委員如對本計畫及會議紀錄有補充意見，請於文到7日內擲還本府彙整整理，以資周延。

正本：陳委員偉志、謝委員政穎、林委員天俊、李委員昌憲、朱委員彥龍、許委員文龍、魏委員嘉憲、新竹縣寶山鄉公所、本府教育局、本府衛生局、新竹縣寶山鄉衛生所、本府社會處、本府地政處重劃科、本府農業處農業企劃科、本府財政處公有財產科、本府交通旅遊處、本府工務處下水道科、本府工務處水利科、本府產業發展處公用事業科、本府產業發展處都市設計審議科、長豐工程顧問股份有限公司

副本：本府產業發展處城鄉發展科

電子公文
交換章



1115261191 (來文)

**變更寶山都市計畫(第四次通盤檢討)案暨
擬定寶山都市計畫細部計畫案**

都市計畫委員會第 4 次專案小組會議紀錄

壹、時間:111 年 8 月 15 日下午 2 時整

貳、地點:本府產業發展處 1 樓會議室

參、主持人:陳委員偉志

紀錄:陳玄孟

肆、出(列)席單位及人員:詳簽到簿

伍、會議討論與說明:詳後附

討論事項及編號	專案小組 〈第四次〉	所屬鄉鎮市： 寶山鄉	日期：111年8月15日
案由	變更寶山都市計畫(第四次通盤檢討)案暨擬定寶山都市計畫細部計畫案		
說明	一、 本案辦理歷程說明： (一)新竹縣寶山鄉位於新竹縣西南方，早期曾因緊鄰新竹市，而劃入新竹市轄區，稱為「新竹市寶山區」，後行政區重新調整，而納入新竹縣轄範圍；近年，國道3號寶山交流道與新竹科學園區聯絡道陸續通車，讓寶山鄉與新竹市、新竹科學園區往來更為密切，寶山鄉亦因上位計畫、區位優勢與交通便利，整體發展與周邊城鄉發展產生緊密的結合。 本計畫第三次通盤檢討自104年發布實施迄今已屆滿4年，為配合整體及科學園區發展現況與需求，並參考人民建議辦理第四次通盤檢討，期透過本次通盤檢討研擬發展願景、課題與對策、及發展預測與檢討分析等，逐步形塑地區發展目標及構想，達成優質生活及發展環境；此外，本次併同辦理主要計畫及細部計畫分離之作業(不含本次四通及歷次主要計畫變更內容明細表規定，應另行擬定細部計畫之地區)，將土地使用分區管制內容納入細部計畫辦理，除明確區別主要計畫及細部計畫內容外，可落實計畫的分層管理。 (二)本計畫於109年6月20日起，辦理規劃前公告徵求意見共30天，後於109年12月22日經109年度寶山鄉都市計畫委員會第1次會議審議通過。 (三)本府於自民國110年3月29日起，計30天止辦理公開展覽，並分別於民國110年4月14日(星期三)，上午10時整及同日下午13時30分於新竹縣寶山鄉公所五樓禮堂舉辦公開展覽說明會。 (四)公開展覽期間(含逾期)公民或團體陳情意見共11件(截至111年2月22日止)，申請列席本縣都委會說明共6件，已申請列席本縣都委會說明共5件，除		

討論事項及編號	專案小組 〈第四次〉	所屬鄉鎮市： 寶山鄉	日期：111年8月15日
案由	變更寶山都市計畫(第四次通盤檢討)案暨擬定寶山都市計畫細部計畫案		
	逾期人陳2尚未審議外，餘人陳意見業於110年10月26日本縣都委會第二次專案小組會議審議在案。 二、計畫範圍： (一)主要計畫範圍以寶山鄉公所在地之鄉街為中心，包括雙溪村、雙新村，計畫面積約107.48公頃。 (二)細部計畫範圍係主要計畫範圍扣除「寶山都市計畫(第四次通盤檢討)案變更內容明細表(變11、12案)」附帶條件應另行擬定細部計畫地區，面積為81.35公頃。 三、變更計畫機關：新竹縣寶山鄉公所 四、委託規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司 五、法令依據： (一)主要計畫依都市計畫法第26條。 (二)細部計畫依都市計畫法第22條。 六、變更理由及內容：詳計畫書及會議資料。 七、辦理經過： (一)本案經簽奉核可，由本委員會陳委員偉志(召集人)、魏委員嘉憲、謝委員政穎、解委員鴻年、李委員昌憲、朱委員彥龍及許委員文龍等7位委員組成專案小組；嗣後111年度都市計畫委員成員異動，簽准由林委員天俊聘任組成專案小組續行審議，其餘成員陳委員偉志(召集人)、魏委員嘉憲、謝委員政穎、李委員昌憲、朱委員彥龍及許委員文龍維持不變。 (二)本案專案小組分別於110年7月7日、10月26日、3月2日召開新竹縣都市計畫委員會第1、2、3次專案小組會議審議，經規劃單位依第3次專案小組初步建議意見補充、修正後，再提請本次專案小組審議。		

討論事項及編號	專案小組〈第四次〉	所屬鄉鎮市：寶山鄉	日期：111年8月15日
案由	變更寶山都市計畫(第四次通盤檢討)案暨擬定寶山都市計畫細部計畫案		
	八、 本案通盤檢討變更案共計 12 案，公開展覽期間(含逾期)公民或團體陳情意見共 11 件，本次會議召開乃依據 111 年 3 月 2 日本縣都市計畫委員會第 3 次專案小組出席委員初步建議事項，請規劃單位補充相關資料(詳附件一處理情形對照表)續行討論。		
作業單位初核意見	一、 涉及整體開發之變更案(公展草案變11、12案)，依前次專案小組意見續討論事項： (一) 本案農業區變更為可建築用地，參酌本府於110年10月27日召開「本縣農業區、保護區變更為可建築用地或新訂、擴大都市計畫者，得改採市地重劃方式辦理原則」研商會議結論之4點處理原則辦理，並補充變更範圍內土地所有權人意願調查。本次提出意願調查結果，惟意願調查問卷整體回收率低，請規劃單位說明問卷調查情形，並針對保障地主權益部分再予補充論述，提請委員會討論。 (二) 規劃單位說明變11、12案土地使用配置情形，並由相關單位表示意見後，提請委員會討論： 1、有關代用地及社會福利設施用地之需求、機能、區位規模等土地使用計畫內容，請社會福利設施相關主管機關(本府社會處、本府產業發展處都市設計審議科)表示意見。 2、新增住宅衍生之學校用地需求及供給情形，請教育局表示意見。 3、請各相關分區或用地之目的事業主管單位表示意見。 二、 依據前次專案小組意見，有關機三用地後續使用需求及設置區位，請主管機關本府衛生局及寶山鄉衛生所表示意見，後提請委員會討論。 三、 前次新增變13、14案： (一) 變13案住宅區(再發展區2)依住宅區(再發展區)劃設原則檢討劃設情形請規劃單位補充說明。 (二) 變13案依現況劃設道路用地，惟本案係連接寶山		

討論事項及編號	專案小組〈第四次〉	所屬鄉鎮市：寶山鄉	日期：111年8月15日
案由	變更寶山都市計畫(第四次通盤檢討)案暨擬定寶山都市計畫細部計畫案		
	都市計畫內15M計畫道路(雙園路)及新竹科學園區特定區主要計畫-新竹縣轄(寶山鄉部分)內12M計畫道路(特六)，請規劃單位確認現況道路是否順利銜接，並檢討劃設範圍。 (三) 請規劃單位說明變13、14案是否屬細部計畫範圍內，倘若屬細部計畫範圍相關實質計畫內容請一併修正，後續再提專案小組討論。		
專案小組初步建議	本案請規劃單位依專案小組初步建議意見及作業單位初核意見修正書圖後，主要計畫逕提本縣都市計畫委員會審議，細部計畫續審。本次專案小組審議事項及初步建議意見如後： 一、整體開發之變更案(公展草案變11、12案) (一) 有關變11案、變12案整體開發代用地之機能，為考量後續多元利用之彈性，代用地建議仍以規劃住宅區為原則。 (二) 有關變12案內住宅區(再發展區)劃設原則部分，請規劃單位再依所提原則檢視目前劃設成果，倘有不符合規劃原則者，建議應一併檢討修正。 (三) 有關寶山鄉衛生所(機三用地)部分土地尚未取得，且現況建物老舊，部分坐落於客雅溪河川區範圍內，考量河川侵蝕邊坡，且現已有地基掏空危害公共安全之虞，具重建之必要性，爰建議納入變12案整體開發範圍內檢討變更為適當分區或用地，並另覓妥適區位劃設適當用地或分區供新建衛生所使用；另請本府衛生局及寶山鄉衛生所提供新建衛生所之用地需求。 (四) 請依上開建議再檢視本計畫區之住宅區、商業區發展總量，調整變11、12案整體開發範圍內之土地使用規劃內容及各土地使用分區之使用強度。 (五) 針對本計畫新增住宅區衍生之學校用地需求，經本府教育局表示目前寶山鄉學校用地尚足敷使用，無新增之需求。		

討論事項 及 編 號	專 案 小 組 〈 第 四 次 〉	所 屬 鄉 鎮 市： 寶 山 鄉	日期：111 年 8 月 15 日
案 由	變更寶山都市計畫(第四次通盤檢討)案暨擬定寶山都市計畫細部計畫案		
	(六) 有關本計畫變11案、變12案整體開發土地所有權意願調查結果，目前回收率仍偏低，建議再由寶山鄉公所協助蒐集。 二、前次新增變13案： (一) 有關變13案連接寶山都市計畫內15M計畫道路(雙園路)及新竹科學園區特定區主要計畫-新竹縣轄(寶山鄉部分)內12M計畫道路(特六)之都市計畫圖銜接不合問題，經查係因特六道路現況開闢情形與都市計畫不符所致，爰建議後續由新竹科學園區特定區主要計畫-新竹縣轄(寶山鄉部分)檢討研議。 (二) 考量變13案區位毗鄰變12案整體開發範圍，且道路用地亦尚未取得，為利整體開發利用，建議納入變12案整體開發範圍一併規劃。 (三) 有關變13案既有丙種建築用地規劃作為住宅區(再發展區2)部分，請再確認是否符合住宅區(再發展區)劃設原則，並建議調閱建築執照，確認既有丙種建築指定建築線情形，再行規劃考量。 三、前次新增變14案建議併同納入細部計畫範圍內。		

附表 1 變更寶山都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表(第 4 次專案小組會議後修正)

縣都委會審竣編號	編號	位置	變更內容		變更理由	備註	第 2 次專案小組初步建議意見	第 3 次專案小組初步建議意見	第 4 次專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
1	1	計畫年期	民國 110 年	民國 125 年	配合全國國土計畫(內政部民國 107 年 4 月 30 日台內營字第 1070807769 號函公告實施)之計畫年期,予以調整為民國 125 年。		照案通過。	-	-
2	2	計畫人口	5,000 人	6,000 人	本計畫區現行計畫可容納人口為 3,194 人,現況(108 年)人口達成率約 86.53%,而新竹縣國土計畫(草案)分派之 125 年計畫人口為 6,000 人,考量人口發展已達八成以上,故建議參考新竹縣國土計畫分派之計畫人口調整為 6,000 人。		修正後通過。 變更理由建議修正為: 本計畫區現行計畫可容納人口為 3,194 人,現況(109 年)人口達成率約 86.64%,新竹縣國土計畫分派之 125 年計畫人口為 6,000 人,考量人口發展已達八成以上,故建議參照新竹縣國土計畫分派之計畫人口調整為 6,000 人。	-	-
3	3	土地使用分區管制要點	含細部計畫土地使用分區管制要點	另訂細部計畫土地使用分區管制要點	因現行都市計畫法已將細部計畫審議核定權責交予直轄市、縣(市)政府,為配合相關法令建立計畫管制層級,爰於本次通盤檢討將主要計畫內原屬細部計畫內容者予以刪除,並另訂細部計畫土地使用分區管制要點,以為執行依據;惟應於計畫書內載明細部計畫指導原則。		照案通過。	-	-

縣都會 委會 審竣 編號	編號	位置	變更內容		變更理由	備註	第 2 次專案小組 初步建議意見	第 3 次專案小組 初步建議意見	第 4 次專案小組初步 建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
4	4	計畫區 南側保 護區及 東側高 速公路 用地	保護區 (0.57)	機關用地(機 六)(0.46) 道路用地 (0.11)	1. 依 109 年 11 月 16 日本次 通盤檢討機關協調會會議 結論，考量寶山鄉清潔隊 用地需求，及土地使用規 劃合理性，配合需地機關 用地需求予以變更。 2. 變更範圍東北側因現況尚 有道路通行，考量都市計 畫區外之非都市土地通行 權益，變更保護區為道路 用地。 3. 為利機關用地(清潔隊)， 車輛進出通行及後續開發 指定建築線，予以變更。		修正後通過。 為保留機關用地多元使 用，經公所提出鄉內需 求後，建議於計畫書載 明機關用地除供清潔隊 使用外並包含鄉公所 (含附屬單位)、集會 所、活動中心及其他行 政機關辦公廳舍使用。	-	-
5-1	5	寶山郵 局	機關用地(機 二)(0.04)	第一種郵政專 用區(0.04)	1. 依 109 年 9 月 17 日本次通 盤檢討機關協調會會議結 論，經中華郵政股份有限 公司代表說明，機二用地 範圍內中華郵政股份有限 公司所有土地一寶中段 179 地號已興建寶山郵局 (新竹 13 支)，仍有業務上 使用需求；並建議將中華 郵政股份有限公司所有之 寶中段 179 地號，參照內 政部都市計畫委員會第 808 次會議決議之「中華 郵政股份有限公司之用地 變更通案性處理原則」，檢	寶中段 179 地號	1. 變 5 案照案通過。 2. 惟考量機二用地現況 除作為活動中心、郵 局使用外，尚有零星 私有土地未使用且未 取得，為維護私有地 主權益，建議並鄰近 分區變更為住宅區、 商業區，並採降低容 積率方式回饋。	-	-

縣都會 委會 審竣 編號	編 號	位 置	變更內容		變更理由	備註	第 2 次專案小組 初步建議意見	第 3 次專案小組 初步建議意見	第 4 次專案小組初步 建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
					討變更為郵政專用區一。 2. 經查內政部都市計畫委員會第 808 次會議紀錄，有關『中華郵政公司之用地變更通案性處理原則』(略)第一類型：變更為郵政專用區（得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用），其餘仍應維持該基地原計畫所訂建蔽率、容積率及土地使用管制要點規定（例如：退縮建築、法定空地留設等規定），並免予負擔回饋。				
5-2	-		機關用地 (機二) (0.0053)	住宅區(附 6)(0.0053) 附帶條件 6： 1. 變更後住宅區容積率調降為不得大於 126%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成捐贈變更土地總面積 30% 土地等值之公共設施保留地，恢復容積	1. 考量機二用地現況除作為活動中心、郵局使用外，尚有零星私有土地未使用且未取得，相關單位亦表示未取得土地已無使用需求，爰予以檢討變更。 2. 參酌新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則之規定，考量部分未取得私有土地面積狹小難以劃設公共設施用地，且權屬複雜，故改採調降容積率方式併鄰近分區變更為住宅區或商業區，後續如有增加容積率之需求，	1. 寶中 段 180 、 181 、 236-1 地號。 2. 調降容積率計算方式為 180% × (1-30%)	新增變更案。	本次會議新增。 理由： 考量變更範圍土地面積狹小，增列以繳納代金方式回饋，且參酌本縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則，補充捐贈等相關規定，以資明確。	-

縣都委會審竣編號	編號	位置	變更內容		變更理由	備註	第 2 次專案小組初步建議意見	第 3 次專案小組初步建議意見	第 4 次專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
				(不得大於180%)。	得以捐贈等值公共設施保留地方式恢復容積率。				
5-3	-		機關用地(機二) (0.0026)	商業區(附7)(0.0026) 附帶條件 7： 1. 變更後商業區容積率調降為不得大於156%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成捐贈變更土地總面積35%土地等值之公共設施保留地，恢復容積(不得大於240%)。		1. 寶中段182、183、237-1、238-1、239、240-1、242-1、266-1地號。 2. 調降容積率計算方式為240% × (1-35%)	新增變更案。	本次會議新增。 理由： 考量變更範圍土地面積狹小，增列以繳納代金方式回饋，且參酌本縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則，補充捐贈等相關規定，以資明確。	-
6	6	涌坑路西側綠地	綠地用地 (0.56)	公園用地 (0.56)	依109年11月16日本次通盤檢討機關協調會會議結論，考量該處綠地用地面積超過0.5公頃，且為提供周邊居民休閒遊憩及未來得多目標做停車場、運動設施等多元使用，檢討變更。		照案通過。	-	-

縣都委會審竣編號	編號	位置	變更內容		變更理由	備註	第 2 次專案小組初步建議意見	第 3 次專案小組初步建議意見	第 4 次專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
7	7	雙和橋東側雙園路	農業區 (0.01)	道路用地 (0.01)	為改善該路段道路線型，提升行車安全，調整部分路段道路線型。		照案通過。	-	-
8-1	8-1	環北路跨客雅溪處	河川區(排水使用) (0.01)	河川區(排水使用)兼供道路使用 (0.01)	配合跨客雅溪路橋改善工程及依據經濟部水利署 97 年 11 月 10 日經水地字第 09717001080 號函，因該處為客雅溪排水堤防預定線(用地範圍)範圍內之土地，爰變更為河川區(排水使用)兼供道路使用。		照案通過。	-	-
8-2	8-2	中正橋	河川區(排水使用) (0.01)	河川區(排水使用)兼供道路使用 (0.01)					
8-3	8-3	寶山國中東北側	河川區(排水使用) (0.04)	河川區(排水使用)兼供道路使用 (0.04)					
9	9	工(乙)一西側人行步道用地與環北路間	住宅區 (0.01) 乙種工業區 (0.0032) 農業區 (0.04) 人行步道用地 (0.01)	道路用地 (0.0632)	1. 配合建構完整交通系統，考量周邊使用現況發展及防災動線改善，乃進行計畫道路新闢及拓寬。 2. 依經濟部水利署 97 年 11 月 10 日經水地字第 09717001080 號函，因該路段部分涉及客雅溪排水堤防預定線(用地範圍)範圍內之土地，爰變更為河川區(排水使用)兼供道路使用。		照案通過。	-	-
			河川區(排水使用) (0.01)	河川區(排水使用)兼供道路使用 (0.01)					
10-1	10	工(乙)	乙種工業區	住宅區(附 1)	1. 經查該處乙種工業於都市	1. 明湖段	照案通過。	修正後通過。	-

縣都委會審竣編號	編號	位置	變更內容		變更理由	備註	第 2 次專案小組初步建議意見	第 3 次專案小組初步建議意見	第 4 次專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
	-1	二	(0.02)	(0.02 公頃) 附帶條件 1： 1. 變更後住宅區容積率調降為不得大於 113%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成捐贈變更土地總面積 37% 土地等值之公共設施保留地，恢復容積（不得大於 180%）。	計畫擬定時為鄉農會原址向西北加大劃設，迄今未做工業使用。 2. 配合工業區轉型，考量工（乙）一範圍內土地除為寶山鄉農會所有外，周邊尚有零星土地屬其他私人所有，故配合分區範圍之完整性或實際使用現況之地權範圍，依鄰地分區變更。 3. 參酌都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定，及考量其他私有土地面積狹小難以劃設公共設施用地，且權屬複雜，故改採調降容積率方式併鄰近分區變更為住宅區或商業區，後續如有增加容積率之需求，得以捐贈等值公共設施保留地方式恢復容積率。 4. 配合工業區轉型，考量該處土地為寶山鄉農會所有，土地面積狹小難以劃設公共設施用地，故改採調降容積率方式併鄰近分區變更為住宅區或商業區，後續如有增加容積率	356 、 357 、 369 、 370 、 371、地號 2. 調降容積率計算方式為 180%× (1-37%)		附帶條件 1 修正如下： 1. 變更後住宅區容積率調降為不得大於 113%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求， <u>土地所有權人應捐贈不低於變更土地總面積 37% 土地，該捐贈土地應於同一主要計畫區內等值之公共設施保留地或可建築用地，並得以代金繳納，恢復容積（不得大於 180%）。</u> 3. <u>捐贈土地等值之公共設施保留地或可建築土地，應經需地機關同意接管後，始納入協議書。</u> 4. <u>前開代金規定：基地面積×37%×繳交當期土地市價。</u> 5. <u>回饋時機：取得使用執照前完成回饋。</u> 理由： <u>考量變更範圍土地面積狹小，增列以繳納代金方式回饋，且參酌本縣各都市計畫地區土地使</u>	

縣都委會審竣編號	編號	位置	變更內容		變更理由	備註	第 2 次專案小組初步建議意見	第 3 次專案小組初步建議意見	第 4 次專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
					之需求，得以捐贈等值公共設施保留地方式恢復容積率。			<u>用變更回饋審議原則，補充捐贈等相關規定，以資明確。</u>	
10-2	10-2	工(乙)二	乙種工業區 (0.03)	商業區(附 2) (0.03) 附帶條件 2： 1. 變更後商業區容積率調降為不得大於 143%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成捐贈變更土地總面積 40.5% 土地等值之公共設施保留地，恢復容積(不得大於 240%)。		1. 明湖段 305、309、322、及部分 310、320、321、地號 2. 調降容積率計算方式為 240%×(1-40.5%)	照案通過。	修正後通過。 附帶條件 2 修正如下： 1. 變更後住宅區容積率調降為不得大於 143%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求， <u>土地所有權人應捐贈不低於變更土地總面積 40.5% 土地，該捐贈土地應於同一主要計畫區內等值之公共設施保留地或可建築用地，並得以代金繳納，恢復容積(不得大於 240%)。</u> 3. <u>捐贈土地等值之公共設施保留地或可建築土地，應經需地機關同意接管後，始納入協議書。</u> 4. <u>前開代金規定：基地面積×40.5%×繳交當期土地市價。</u> 5. <u>回饋時機：取得使用執照前完成回饋。</u>	-

縣都會 委會 審竣 編號	編 號	位 置	變更內容		變更理由	備註	第 2 次專案小組 初步建議意見	第 3 次專案小組 初步建議意見	第 4 次專案小組初步 建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
								理由： <u>考量變更範圍土地面積狹小，增列以繳納代金方式回饋，且參酌本縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則，補充捐贈等相關規定，以資明確。</u>	
10-3	10-3	工(乙)二	乙種工業區 (0.33)	商業區(附 3) (0.33) 附帶條件 3： 1. 變更後商業區容積率調降為不得大於 143%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成捐贈變更土地總面積 40.5% 土地等值之公共設施保留地，恢復容積(不得大於 240%)。		1. 明湖段 307、335、324、334 地號 2. 調降容積率計算方式為 240%×(1-40.5%)	照案通過。	<u>修正後通過。</u> <u>附帶條件 3 修正如下：</u> <u>1. 變更後住宅區容積率調降為不得大於 143%。</u> <u>2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，土地所有權人應捐贈不低於變更土地總面積 40.5% 土地，該捐贈土地應於同一主要計畫區內等值之公共設施保留地或可建築用地，並得以代金繳納，恢復容積(不得大於 240%)。</u> <u>3. 捐贈土地等值之公共設施保留地或可建築土地，應經需地機關同意接管後，始納入協議書。</u> <u>4. 前開代金規定：基地</u>	-

縣都會 委會 審竣 編號	編 號	位 置	變更內容		變更理由	備註	第 2 次專案小組 初步建議意見	第 3 次專案小組 初步建議意見	第 4 次專案小組初步 建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
								面積×40.5%×繳交當 期土地市價。 5. 回饋時機:取得使用 執照前完成回饋。	
11	11	計畫區 西北側 農業區 及其附 近地區	農業區 (12.63)	住宅區(4.80) 商業區(2.54) 市場用地 (0.26) 公園兼滯洪池 用地 (0.74) 公園兼水資源 中心用地 (0.80) 公園兼兒童遊 樂場用地 (0.16) 綠地用地 (0.27) 停車場用地 (0.72) 電路鐵塔用地 (0.11) 道路用地 (2.23) 附帶條件 4: 1. 本案採市地 重劃方式辦	1. 配合都市發展需求,採整 體開發方式辦理,以取得 公共設施用地及促進都市 整體發展。 2. 本變更案不以區段徵收方 式開發,改採市地重劃方 式辦理開發之理由如下: (1)本變更案公共設施之比 例,不因採區段徵收或市 地重劃方式辦理開發而有 所差異。 (2)依都市計畫法第 48 條公 共設施用地之取得,得以 市地重劃方式辦理,另依 平均地權條例相關規定, 都市土地開發新社區者, 得辦理市地重劃。 (3)依內政部 99 年 8 月起召 開多次土地徵收座談會之 共識,應審慎衡酌徵收土 地之公益性及必要性,爰 此,考量本變更案取得之 公共設施用地並無涉及重 大公共建設,且均得以市 地重劃方式無償取得。 (4)綜上,考量達成都市發展 需求及環境品質之目標,		下次專案小組續審。	1. 參採人 5 建議調整 變 11 案整體開發範 圍,納入地籍位分割 之部分住宅區土地。 2. 參採人 4、逾人 1 建 議,因應停車需求增 劃設停車場用地。 3. 其餘請規劃單位依會 議結論第二點補充相 關資料後,提下次專 案小組續討論。	建議修正意見: 1. 考量後續多元利用之 彈性,代用地建議仍以 規劃住宅區為原則。 2. 請再檢視本計畫區之 住宅區、商業區發展總 量,調整整體開發範圍內 之土地使用規劃內容 及各土地使用分區使 用強度。

縣都會 委會 審竣 編號	編號	位置	變更內容		變更理由	備註	第 2 次專案小組 初步建議意見	第 3 次專案小組 初步建議意見	第 4 次專案小組初步 建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
				理 整 體 開 發，其規定 如下： (1)應另行擬 定細部計 畫，以市地 重劃方式辦 理整體開 發，其整體 開發範圍詳 圖 7-3 所 示。 (2)市地重劃 範圍內，應 捐贈公共設 施用地及代 用地之比例，不得低於 43%。 (3)俟新竹縣 都市計畫委 員會審定細 部計畫後， 依平均地權 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	不因採區段徵收或市地重劃之方式而有所差異，且本變更案並無涉及重大公共建設用地之取得，其採區段徵收之正當性、公益性及必要性似有不足，故考量上開因素及執行可行性，爰建議採市地重劃方式辦理開發。				

縣都會 委會 審竣 編號	編號	位置	變更內容		變更理由	備註	第 2 次專案小組 初步建議意見	第 3 次專案小組 初步建議意見	第 4 次專案小組初步 建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
				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，應於期限滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 (4) 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計					

縣都 委會 審竣 編號	編 號	位 置	變更內容		變更理由	備註	第 2 次專案小組 初步建議意見	第 3 次專案小組 初步建議意見	第 4 次專案小組初步 建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
				畫法定程序 辦理檢討變 更。 2. 有關農業區 變更為可建築 用地，其開發 方式應依相關 規定及程序辦 理。					
12	12	雙園路 東南側	農業區 (13.50) 機關用地(機 三) (0.0007)	住宅區(再發 展區)(1.06) 住宅區(5.21) 商業區(1.11) 社會福利設施 專用區(0.70) 公 園 用 地 (1.52) 公園兼兒童遊 樂 場 用 地 (0.38) 社會福利設施 用地(0.42) 停 車 場 用 地 (0.56) 廣 場 用 地 (0.10) 道 路 用 地 (2.44)	1. 機三用地係分別於 72 年、82 年辦理第 1、2 次通盤檢討時，配合衛生所實際需求將農業區(雙溪段雙溪小段 221、221-1 地號部分土地)變更為機關用地。 (1)依規劃原意及配合重測後地籍(雙園段 544、545、495-1、部分 550 地號土地)，調整機三用地範圍。 (2)部分雙園段 495 地號土地非屬機三用地範圍，參酌原使用分區，檢討恢復為農業區，並納入整體開發範圍。 2. 配合都市發展需求及實際使用情形，採整體開發方式辦理，以取得公共設施用地及促進都市整體發展。 3. 本變更案不以區段徵收方		下次專案小組續審。	1. 同意依本次提會內容調整部分使用分區、用地名稱。 理由： 原劃設為「社會福利設施專用區」土地，考量其現況係供私立幼兒園使用，故調整分區名稱為「文教區」；「公園用地」為利滯洪設施使用，調整用地名稱為「公園兼滯洪池用地」。 2. 同意參採人 6 建議，考量變更範圍之完整性，將部分零星農業區納入變 12 案範圍。 3. 其餘 請規劃單位依會議結論第二點補充相關資料後，提下次	建議修正意見： 1. 考量後續多元利用之彈性，代用地建議仍以規劃住宅區為原則。 2. 有關住宅區(再發展區)劃設原則部分，請規劃單位再依所提原則檢視目前劃設成果，倘有不符規劃原則者，建議應一併檢討修正。 3. 考量寶山鄉衛生所(機三用地)部分土地尚未取得，且現況建物老舊，部分坐落於客雅溪河川區範圍內，考量河川侵蝕邊坡，且現已有地基掏空危害公共安全之虞，具重建之必要性，爰建議納入本變

縣都委會審竣編號	編號	位置	變更內容		變更理由	備註	第 2 次專案小組初步建議意見	第 3 次專案小組初步建議意見	第 4 次專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
				附帶條件 5： 1. 本案採市地重劃方式辦理整體開發，其規定如下： (1) 應另行擬定細部計畫，以市地重劃方式辦理整體開發，其整體開發範圍詳圖 7-4 所示。 (2) 市地重劃範圍內，應捐贈公共設施用地及代用地之比例，不得低於 43%。 (3) 俟新竹縣都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃	式開發，改採市地重劃方式辦理開發之理由如下： (1) 本變更案公共設施之比例，不因採區段徵收或市地重劃方式辦理開發而有所差異。 (2) 依都市計畫法第 48 條公共設施用地之取得，得以市地重劃方式辦理，另依平均地權條例相關規定，都市土地開發新社區者，得辦理市地重劃。 (3) 依內政部 99 年 8 月起召開多次土地徵收座談會之共識，應審慎衡酌徵收土地之公益性及必要性，爰此，考量本變更案取得之公共設施用地並無涉及重大公共建設，且均得以市地重劃方式無償取得。 (4) 綜上，考量達成都市發展需求及環境品質之目標，不因採區段徵收或市地重劃之方式而有所差異，且本變更案並無涉及重大公共建設用地之取得，其採區段徵收之正當性、公益性及必要性似有不足，故考量上開因素及執行可行性，爰建議採市地重劃方式辦理開發。			專案小組續討論。	更案整體開發範圍內檢討變更為適當分區或用地，並另覓妥適區位劃設適當用地或分區供新建衛生所使用；另請本府衛生局及寶山鄉衛生所提供新建衛生所之用地需求。 4. 請依上開建議再檢視本計畫區之住宅區、商業區發展總量，調整整體開發範圍內之土地使用規劃內容及各土地使用分區之使用強度。 5. 考量變 13 案區位毗鄰變 12 案整體開發範圍，且道路用地亦尚未取得，為利整體開發利用，建議納入變 12 案整體開發範圍一併規劃。

縣都會 委會 審竣 編號	編 號	位 置	變更內容		變更理由	備註	第 2 次專案小組 初步建議意見	第 3 次專案小組 初步建議意見	第 4 次專案小組初步 建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
				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，應於期限滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 (4) 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有					

縣都委會審竣編號	編號	位置	變更內容		變更理由	備註	第 2 次專案小組初步建議意見	第 3 次專案小組初步建議意見	第 4 次專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
				繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。 2. 有關農業區變更為可建築用地，其開發方式應依相關規定及程序辦理。					
13		計畫區東側	非都市土地	住宅區(再發展區 2)(0.34) 農業區(0.50) 道路用地(0.12)	1. 本計畫區與「擴大及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)(配合新竹科學園區(寶山用地)第 2 期擴建計畫)案」間雜夾零星非都市土地，為縫合都市計畫區乃進行擴大寶山都市計畫範圍。 2. 依「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點(110.2.8)」第七點規定(略以)：因都市計畫通盤檢討需要辦理擴大都市計畫，且其面積在 10 公頃以下，得逕依都市計畫法定程序辦理，故納入本次通盤檢討辦理。 3. 考量其原使用地編定，屬		-	本次會議新增。 理由： 同意依變更理由及作業單位初核意見納入擴大都市計畫範圍，並新增變 14 案。	建議修正意見： 1. 考量變 13 案區位毗鄰變 12 案整體開發範圍，且道路用地亦尚未取得，為利整體開發利用，建議納入變 12 案整體開發範圍一併規劃。 2. 有關變 13 案既有丙種建築用地規劃作為住宅區(再發展區 2)部分，請再確認是否符合住宅區(再發展區)劃設原則，並建議調閱建築執照，確認既有丙種建築指定建築線情形，再行規劃考量。

縣都會 委會 審竣 編號	編 號	位 置	變更內容		變更理由	備註	第 2 次專案小組 初步建議意見	第 3 次專案小組 初步建議意見	第 4 次專案小組初步 建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
					丙種建築用地範圍劃設為住宅區(再發展區 2)，並規範開發強度維持丙種建築用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。 4. 其餘除參酌現況道路開闢情形劃設為道路用地外，考量其使用地編定多為農牧用地，規劃為農業區。				
14	-	計畫區 東側	非都市土地 (3.28)	高速公路用地 (3.28)	1. 本計畫區與「擴大及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)(配合新竹科學園區(寶山用地)第 2 期擴建計畫)案」間雜夾零星非都市土地，為縫合都市計畫區乃進行擴大寶山都市計畫範圍。 2. 依「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點(110.2.8)」第七點規定(略以)：因都市計畫通盤檢討需要辦理擴大都市計畫，且其面積在 10 公頃以下，得逕依都市計畫法定程序辦理，故納入本次通盤檢討辦理。 3. 考量其原使用地編定係屬交通用地，且現況已做高速公路使用，並由交通部高速公路局管理，爰規劃		-	本次會議新增。 理由： 參酌變更第 13 案第 3 次專案小組處理情形作業單位初核意見，考量都市計畫完整性及其縫合目的，建議將現況高速公路土地納入擴大都市計畫範圍。	建議修正意見： 建議併同納入細部計畫範圍內。

縣都 委會 審竣 編號	編 號	位 置	變更內容		變更理由	備註	第 2 次專案小組 初步建議意見	第 3 次專案小組 初步建議意見	第 4 次專案小組初步 建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
					為高速公路用地。				
15	-	8M-8 道 路	道路用地 (0.08)	廣 場 用 地 (0.08)	1. 考量 8M-8 道路，現況尚未開闢，兩端路口且總高差約 10 公尺，部分道路設計縱坡度大於 12%，已不符市區道路及附屬工程設計規範規定。 2. 惟該路段仍有供周邊民眾通行、防災之相關需求，爰變更為廣場用地。		-	本次會議新增。 理由： 1. 本案係配合人 2、人 3 陳情意見，檢討 8M-8 計畫道路解編事宜。 2. 考量周邊住宅區出入通行及防災動線，建議維持其通行使用。 3. 惟經檢視道路工程設計，其道路總高差約 10 公尺，道路設計縱坡度無法符合市區道路及附屬工程設計規範之最大縱坡度小於 12% 之規定，建議調整變更為廣場用地，新增變更第 15 案、變更內容示意圖詳附圖 4。	-
16	-	計畫區 人行步 道用地	人行步道用地 (0.08)	道 路 用 地 (0.08)	1. 依內政部 90 年 2 月 6 日台 90 內營字第 9082373 號函示(略以)：「…都市計畫人行步道用地，係規劃供行人徒步使用之道路用地，除都市計畫書、圖另有規定外，不得行駛汽車。…人行步道用地不得作為停車空間車道出入通行使		-	本次會議新增。 理由： 參酌作業單位初核意見，人行步道用地檢討建議除有「1. 與其他人行步道用地形成系統性連接功能； 2. 人行步道用地兩側皆屬公園、	-

縣都 委會 審竣 編號	編 號	位 置	變更內容		變更理由	備註	第 2 次專案小組 初步建議意見	第 3 次專案小組 初步建議意見	第 4 次專案小組初步 建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
					用。…現行各都市計畫規劃之人行步道用地，如有作汽車行駛使用之必要，請各直轄市、縣（市）政府依地方需要，於辦理各該都市計畫通盤檢討時，予以適切之變更。」 2. 為避免本計畫區住宅區、商業區或其他分區、用地使用因「建築技術規則」停車空間設置標準規定，造成建築物興建容積限制，本次通盤檢討建議除有 1. 與其他人行步道用地形成系統性連接功能；2. 人行步道用地兩側皆屬公園、公(兒)、兒、綠地用地者外維持原計畫人行步道用地，其餘檢討變更為道路用地。			公兒、兒、綠地用地者」之情形維持原計畫人行步道用地外，其餘檢討變更為道路用地，並新增變更第 16 案、變更內容示意圖詳附圖 5。	