

變更新竹科學工業園區特定區主要計畫-新竹縣轄  
【寶山鄉部分】(部分保護區為第一種產業專用區、  
第二種產業專用區、兒童遊樂場用地、綠地用地)  
暨擬定細部計畫案

《新竹縣第 316 次都市計畫委員會 第1案》

擬定機關：新竹縣政府

申請單位：五崧捷運股份有限公司

中華民國109年10月13日

## 計畫辦理歷程

### 可行性規劃審議

106.06.12 依產創條例施行細則第6條 辦理會勘

106.11.06 可行性規劃報告審查會

**107.01.23 原則同意本案籌設** (府產貿字第1070016706號)

### 都市計畫審議

108.08.16 都市計畫變更依據研商會議

**108.10.01 同意辦理都市計畫變更**(府產城字第1085213600號)

108.11.08 起公開展覽30天 (府產城字第1080060093A號)

108.11.25 公開說明會

109.01.16 第一次專案小組會議

109.04.22 第二次專案小組會議

109.07.30 第三次專案小組會議

**109.10.13 新竹縣第 316 次都市計畫委員會**

### 環境影響說明書審議

108.01.15 環評前公開會議

108.12.09 現勘會議及專案小組審查

109.03.23 109年度第3次環境影響評估審查委員會

109.07.24 環境影響說明書審查結論公告(府授環發字第1098656735號)

**109.08.04 新竹縣府同意備查**(府授環發字第1090044239號)

### 水土保持計畫審議

109.01.21 現勘及第一次審查會議

109.03.09 第二次審查會議

**109.08.31 新竹縣府同意備查**(府農保字第1090045245號)

### 變更農業用地審議

**109.07.31 新竹縣政府同意本案農業用地變更**

(府農企字第1094013862號)

## 計畫辦理歷程

項目	說明
法令依據	主要計畫：都市計畫法第27條第1項第3款及第2項。 細部計畫：依據都市計畫法第22、24條。
本案公開展覽起迄日期	自中華民國108年11月08日起計30天。 刊登於自由時報108年11月08日第G2版、自由時報108年11月09日第A9版、自由時報108年11月10日第G1版
公開說明會	於中華民國108年11月25日(星期一)上午10時假「新竹縣寶山鄉公所」四樓會議室舉辦說明會。
人民團體對本案之反映意見	本案人陳案共計零案
新竹縣都委員會審查	第一次專案小組會議：109年1月16日(星期四)下午二點 第二次專案小組會議：109年4月22日(星期三)下午二點 第三次專案小組會議：109年7月30日(星期四)下午二點 新竹縣第 316 次都市計畫委員會：109年10月13日(星期二)下午二點

註：本案為單一興辦人且無涉及取得私有土地，依「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」四(一)，無需辦理變更前座談會。

# 簡報大綱

壹

基本資料

貳

變更理由

參

實質發展計畫

肆

第三次專案小組初步意見

伍

作業單位初核意見

陸

變更新竹科學工業園區特定區-新竹縣轄【寶山鄉部分】(部分保護區為第一種產業專用區、第二種產業專用區、兒童遊樂場用地、綠地用地)主要計畫暨擬定細部計畫案土地使用分區管制要點



## 辦理動機

### 產業發展

-符合北部區域與國際物流發展條件。

### 用地需求

-就近提供新竹科學園區廠商報關、運輸及倉儲服務機能。

### 深耕服務

-申請人於1984年起，即設立公司提供新竹科學園區廠商物流服務。

本案擬於新竹  
科學園區週邊  
設立物流產業  
園區

# 壹.基本資料



- 基地位置
- 現行都市計畫
- 基地權屬
- 基地使用現況
- 基地地形
- 基地水文
- 基地交通

## 基地位置

- 本計畫位屬新竹縣寶山鄉，園區二路旁。
- 位於新竹市與新竹縣交界處，鄰近新竹科學園區南側。

## 現行都市計畫

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)

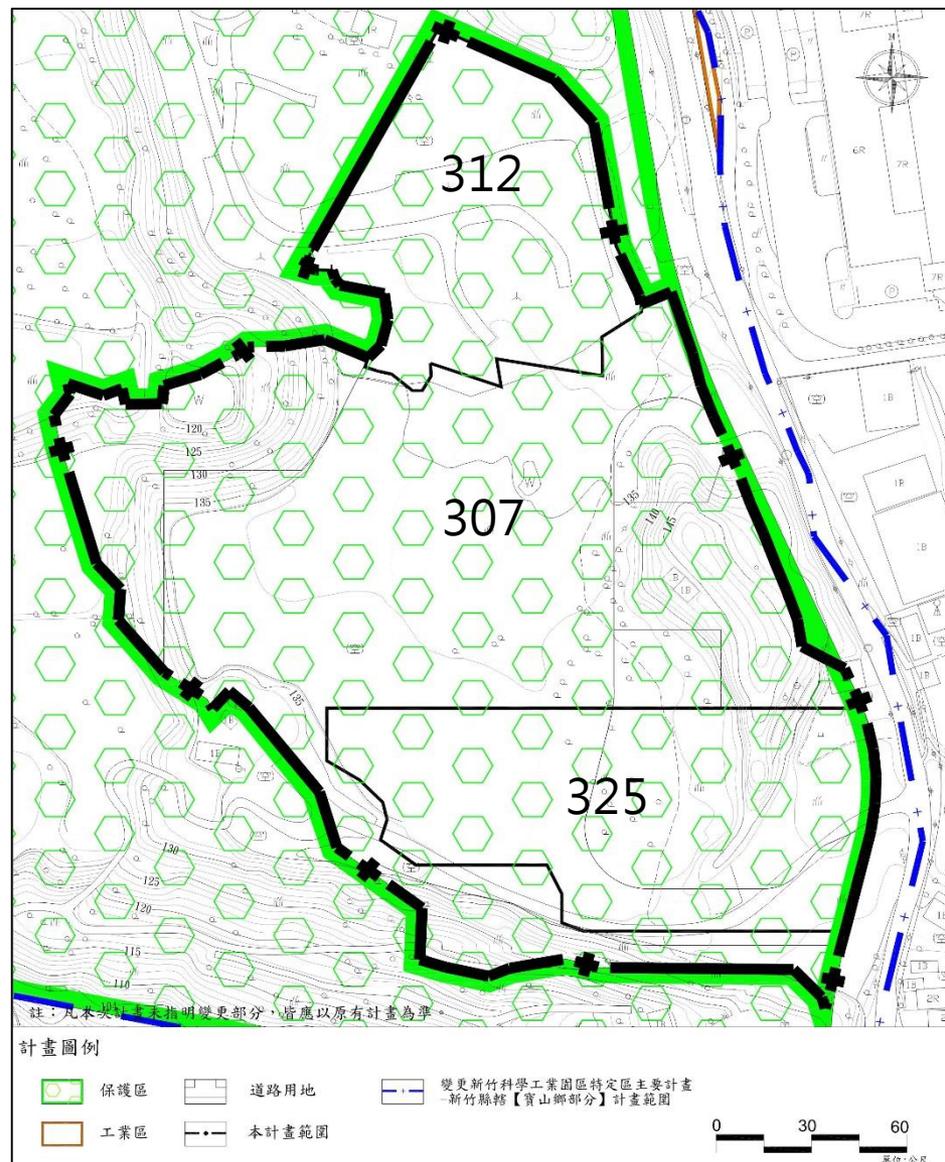
- 本計畫現行使用分區：保護區



## 基地權屬

- 基地範圍：  
大雅段307、312、325地號
- 面積：  
4.40944公頃
- 土地權屬：  
五崧捷運股份有限公司

筆數	鄉鎮市	段	地號	面積 ( m <sup>2</sup> )
1	寶山鄉	大雅	307	26,521.10
2	寶山鄉	大雅	312	7,605.30
3	寶山鄉	大雅	325	9,968.00
總計				44,094.40



# 基地使用現況



① 基地北側鄰近雜林



② 基地北側鋪面



③ 基地未開發地區



④ 基地未開發地區



⑤ 現有建物



# 基地使用現況-現有建物

- 基地現有一建物座落於為寶山鄉大雅段325地號，為依據「新竹縣都市計畫農業區及保護區土地使用審查要點」申請汽車運輸業使用，現為五崧捷運股份有限公司設址處。



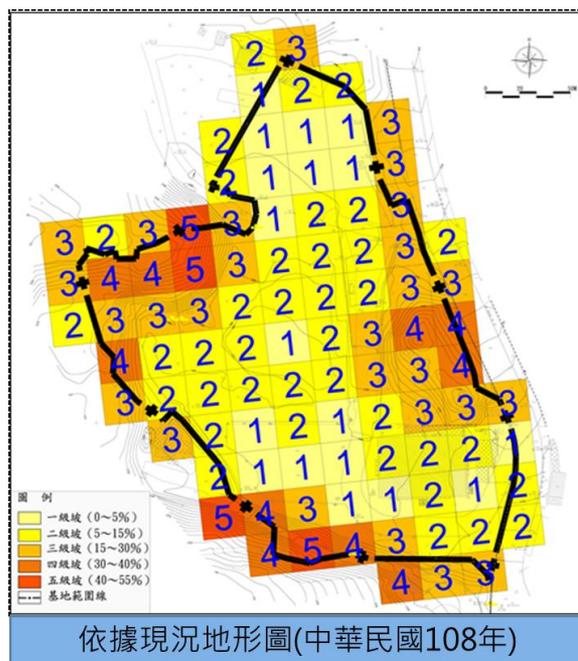
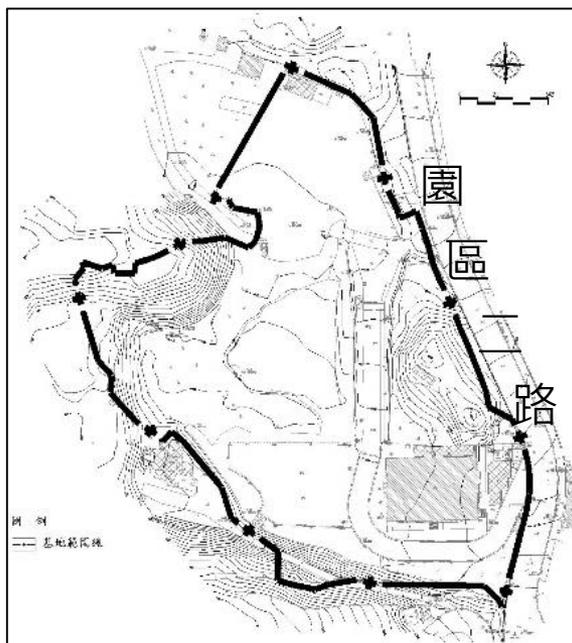
新竹縣政府 使用執照						(107)府使字第00155號 供公眾使用建築物	
起造人	五崧捷運股份有限公司負責人:邱文賢					事務所名稱	江境建築師事務所
住 址	新竹市金山里金山一街12號					事務所名稱	江境建築師事務所
設計人	江國競				營造廠名稱	營昌營造股份有限公司	
監造人	江國競				地址	大雅段325地號	
承造人	賴修正				地 址	0號	
建築地點	新竹縣寶山鄉大崎村13鄰農區二路42				構造種類	RC造7樓基礎	
地址	0號				層棟戶數	地上3層地下0層1棟1戶	
建造類別	新建				騎樓地	0 m <sup>2</sup>	
使用分區	保護區				容積率	0 %	
基地面積	騎樓地	0 m <sup>2</sup>	容積率	0 %	建築面積	騎樓	
	其他	9968 m <sup>2</sup>	建築率	19.84 %		其他	
						1977.67 m <sup>2</sup>	
建 築 物 概 要	建築要項	各層面積	各層用途	建築要項	各層面積	各層用途	
	地上001層	1794.54	停車空間、C2倉庫				
	地上002層	1574.86	C2倉庫				
	地上003層	1770.04	C2倉庫				
	突出物001層	179.63	梯間、水箱				
合 計:	5319.07 m <sup>2</sup>	工程造價新台幣	參仟參佰柒拾玖萬玖仟元整				
防空避難	地上	m <sup>2</sup>	停車室內	15 輛	簷 高	10.3 M	
	地下	m <sup>2</sup>	停車空間	1 輛	建物高度	10.5 M	
建築執照字號	(106)府建字第00079號(01)			開工日期	106年05月03日		
竣工日期	107年01月23日			發照日期	107年03月23日		
備 註	RC造7樓基礎 本案併室內裝修竣工查驗 本案自設機車位24輛 本工程汗水設施使用隆發牌.型號LF2-25(25人份)二組 本案領有府農保字第11060165978號水土保持完公證明 本案法定車位13輛(含裝卸位1輛).自設車位3輛.共16輛車位					校 對	

中華民國一百零七年三月二十三日  
五崧捷運股份有限公司負責人:邱文賢收執  
縣長邱鏡淳

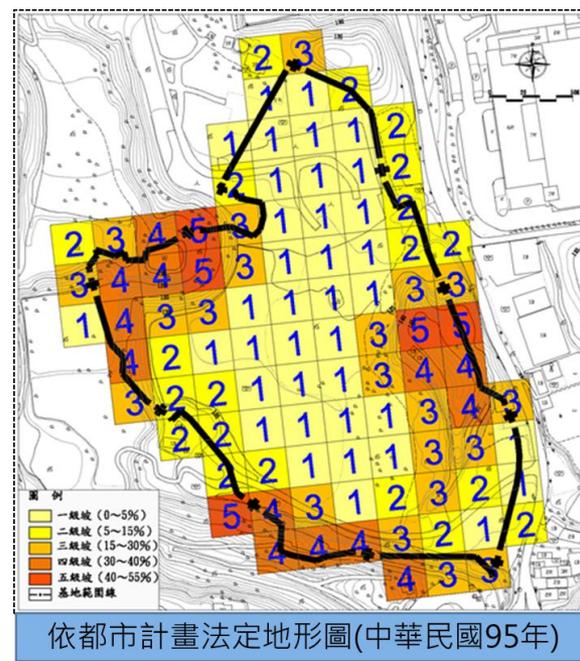
於107年3月23日取得使用執照 ((107)府使字第00155號)

## 基地地形

- 基地東側臨園區二路為高度約10~15m且植生良好山丘。
- 坡度30%以下，皆集中於計畫範圍中間區位，約占全案範圍八成以上。
- 坡度級數4級坡以上之區域，位於基地東、西、南側。



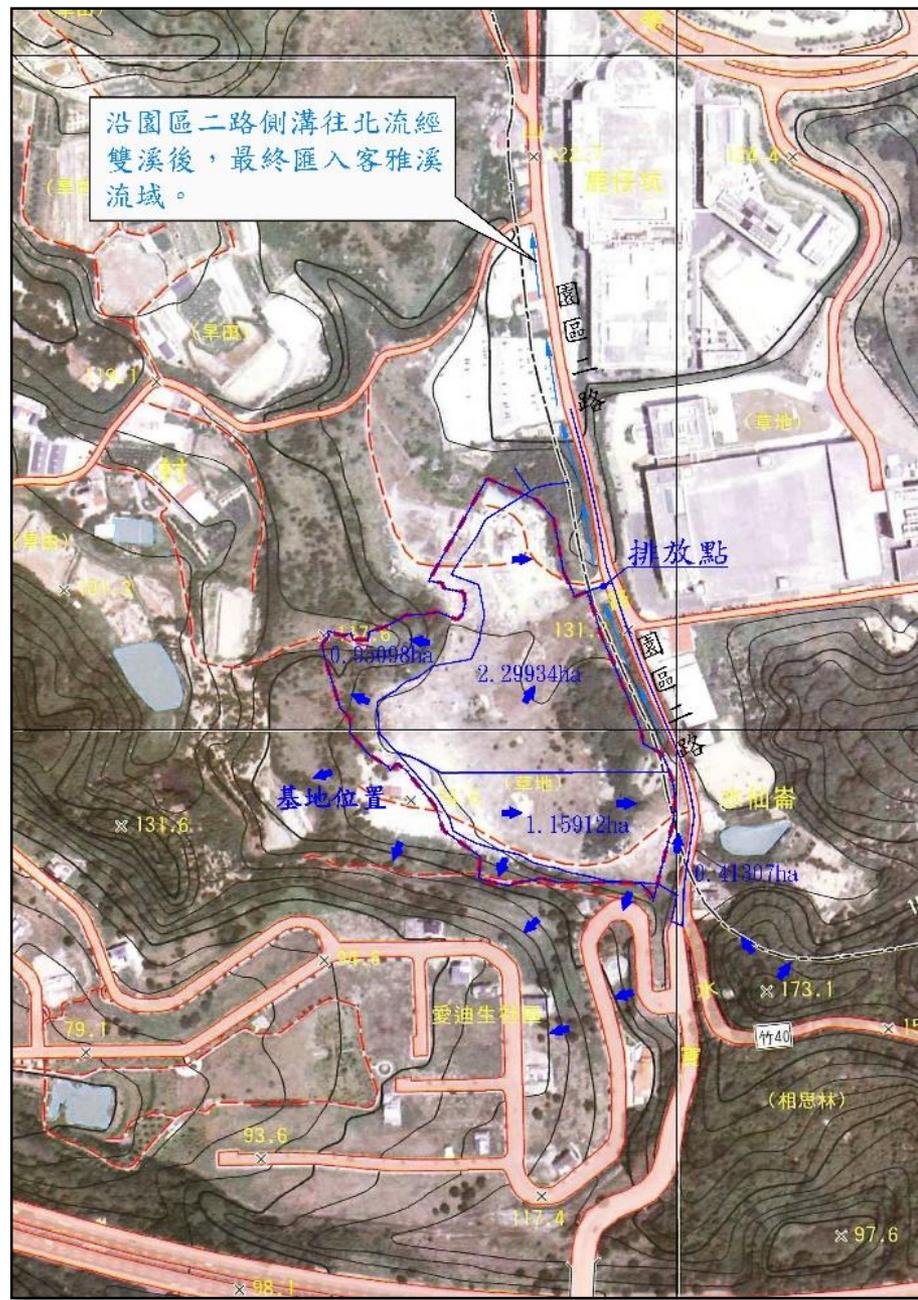
依據現況地形圖(中華民國108年)



依都市計畫法定地形圖(中華民國95年)

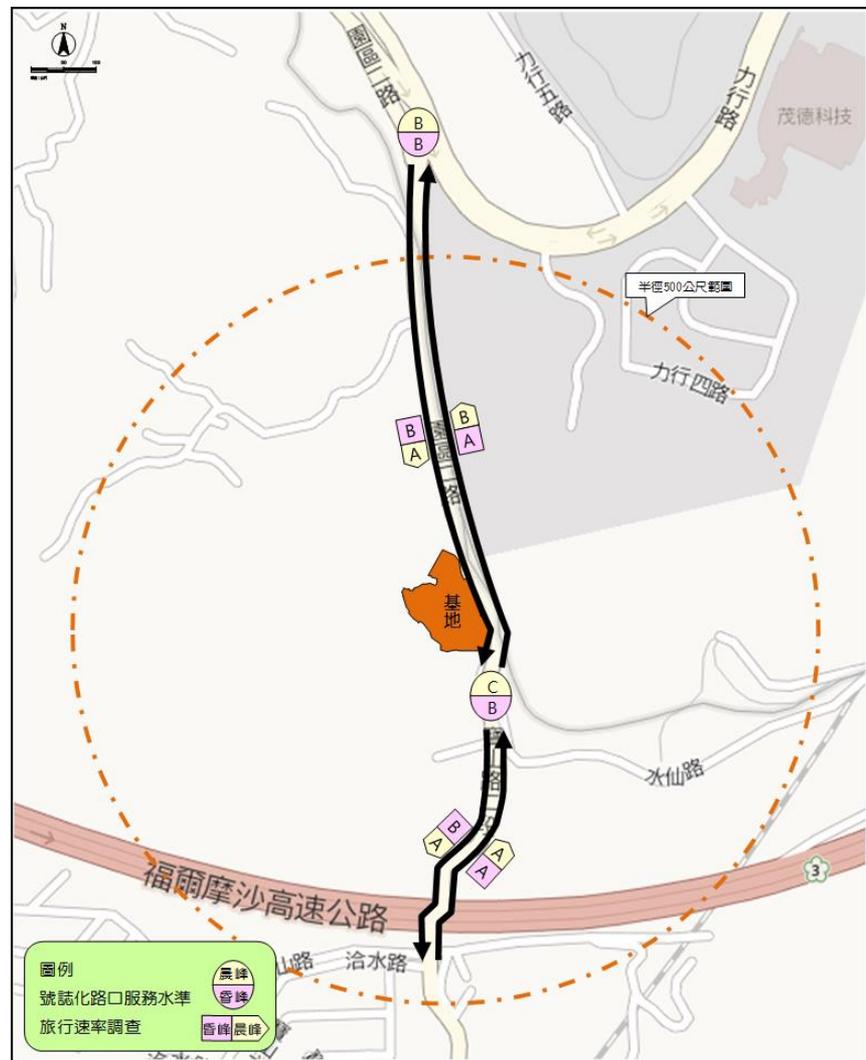
## 基地水文

- 本案基地非位屬自來水水質水量保護區，基地西側鄰近水系為客雅溪，屬於中央管區域排水
- 基地排水沿園區二路側溝北流經雙溪後，最終匯入客雅溪流域
- 本基地並未利用地下水及湧水之計畫



## 基地交通-現況

- 本基地東側面臨園區二路，鄰近地區道路系統包括園區二路、寶山路二段及水仙路
- 現況道路服務水準評估
  - 由於鄰近道路為新竹科學工業園區外環替代道路，通過性交通量相對較大，但鄰近區域多屬未開發區域
  - 路段
    - 各路段於晨、昏峰小時，服務水準均可維持於**B**級以上
  - 路口
    - 各路口於晨、昏峰小時，服務水準均可維持於**C**級以上



## 貳.變更理由



## 變更理由

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

新竹縣國土計畫  
新竹縣都市計畫都市發展暨工業區變更策略



新竹縣都市計畫都市發展暨工業區變更策略：

新竹縣全縣產業用地供需檢討中提出：「現行報編工業區、科學園區用地供給不足，未來可透過新設產業用地（如產業創新條例）、工業區辦理毗鄰擴廠等方式，予以因應」

## 參.實質發展計畫

- 一、變更法令依據
- 二、計畫人口
- 三、土地使用計畫
- 四、交通系統計畫
- 五、排水滯洪規劃
- 六、防(救)災計畫



## 一、變更法令依據-產業創新條例

### • 依產業創新條例第33條

「中央主管機關、直轄市、縣(市)主管機關、公民營事業或興辦產業人得依產業園區設置方針，勘選面積達一定規模之土地，擬具可行性規劃報告，並依都市計畫法或區域計畫法、環境影響評估法及其他相關法規提具書件，經各該法規主管機關核准後，由中央主管機關核定產業園區之設置。...」

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：呂玉環  
電話：03-5518101#6155  
電子郵件：10013345@hchg.gov.tw  
傳真：03-5550561

受文者：開新工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國107年01月23日  
發文字號：府產貿字第1070016706號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴公司於107年1月17日檢送「新竹縣寶山鄉大雅段307地號等3筆土地依產創條例申請設置產業園區」可行性規劃報告修正版一案，原則同意籌設，請查照。

說明：

- 一、復貴公司107年1月17日107崧捷發字第001號函。
- 二、本案可行性規劃報告內容尚符合產業創新條例及其子法之相關規定，原則同意本案籌設，後續倘依產創條例第33條規定提具有關書件經各該主管機關核准後，應併同其核准之內容，重新修正可行性規劃報告再送本府核定編定。

正本：五崧捷運股份有限公司  
副本：經濟部、本府縣長室、本府副縣長室、新竹縣政府環境保護局、本府農業處、本府交通旅遊處、本府工務處水利科、本府國際產業發展處城鄉發展科、本府國際產業發展處工商發展科、本府國際產業發展處、開新工程顧問股份有限公司

本案可行性規劃報告於民國107年1月23日取得新竹新政府同意籌設函件(府產貿字第1070016706號)

## 一、變更法令依據-都市計畫法

- 主要計畫：  
都市計畫法第27條第1項第3款及第2項。
- 細部計畫：  
都市計畫法第22、24條。

新竹縣政府 函

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號  
承辦人：林佩勳  
電話：03-5518101分機6217  
傳真：03-5530557  
電子信箱：10013830@hchg.gov.tw

受文者：開新工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國108年10月1日  
發文字號：府產城字第1085213600號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴公司申請辦理「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫-新竹縣轄【寶山鄉部分】(部分保護區為第一種產業專用區、第二種產業專用區、綠地用地、滯洪池用地、道路用地)暨擬定細部計畫」個案變更1案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本府108年8月19日府產城字第1085212957號函檢送之會議決議暨本府108年6月10日府產貿字第1085200782號函辦理。
- 二、查旨案經本府同意准依都市計畫法第27條第1項第3款辦理都市計畫個案變更，請貴公司依都市計畫書圖製作要點暨本府108年8月12日召開旨案研商會議紀錄製作8份計畫書圖檢送至本府，以利本府依都市計畫法定程序辦理公開展覽及提送草案至本縣都市計畫委員會事宜。

新竹縣政府於108年10月1日核準辦理都市計畫變更  
(府產城字第1085213600號)

## 二、計畫人口

- 活動人口部分，本計畫預計本物流產業園區共引進就業人口約為 337 人

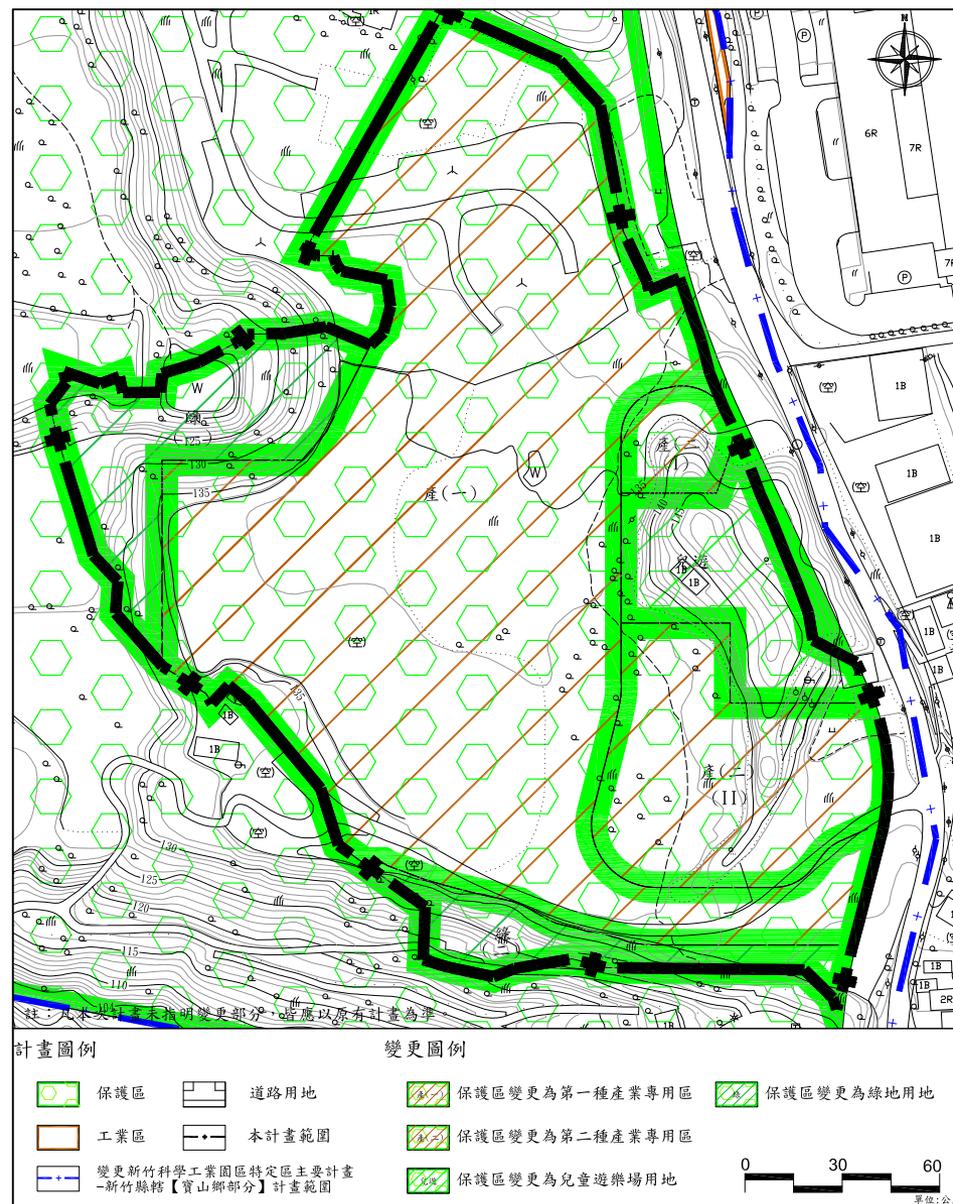


### 三、土地使用計畫

### 主要計畫示意圖

本計畫土地使用計畫面積分配表

原計畫	變更後計畫		面積 (m <sup>2</sup> )	占總面積 百分比 (%)		
	項目	使用 項目 分區				
保護區	土地使用分區	第一種產業專用區(一)	(I)	28,837.29	65.40	
		第二種產業專用區(二)	(I)	1,000.52	6,438.23	14.60
			(II)	5,437.71		
	小計			35,275.52	80.00	
	公共設施用地	兒童遊樂場用地			3,084.14	6.99
綠地用地		(一)	3,937.97	5,734.74	13.01	
		(二)	1,796.77			
小計			8,818.88	20.00		
總計			44,094.40	100.00		



### 三、土地使用計畫

### 細部計畫示意圖

本計畫土地使用計畫規劃內容檢核表

項目		規劃內容檢核
土地使用分區	第一種產業專用區 (產(一))	使用以供與工業生產直接或相關之倉儲業(含儲配運輸物流)之使用。
	第二種產業專用區 (產(二))	1.使用為配合產業發展政策及整體營運需要的支援產業使用 2.產(二)面積不得超過全案產業專用區面積30%。本案產(二)面積(6,438.23m <sup>2</sup> )為全案產業專用區面積(35,275.52m <sup>2</sup> )之18.25%，合於規定。
公共設施用地	兒童遊樂場用地	
	綠地用地	綠地使用土地面積應占全土地總面積10%以上，本細部計畫二處綠地面積合計5,734.74m <sup>2</sup> 占全案土地總面積13.01%，大於所規範的10%。



## 四、交通系統計畫

### • 本細部計畫區聯外道路-

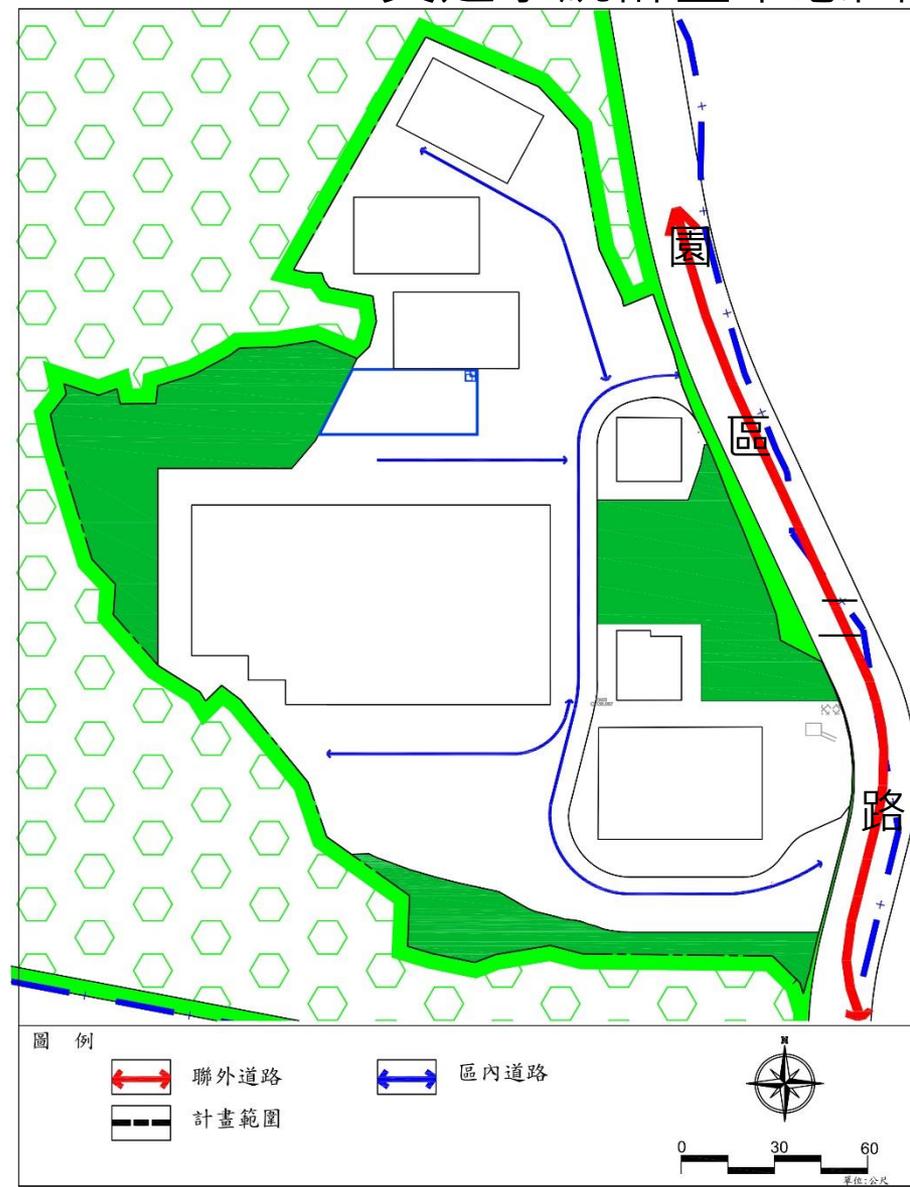
#### 園區二路

- 本細部計畫區東側除中間坡崁範圍外，於臨接園區二路之南北二側各設置一出入口連接。
- 南側之出入口為現況大雅段325地號於104年12月申請汽車運輸業停車場及其必需之附屬設施之範圍

### • 本細部計畫區區內通路-

- 以現有之區內通路及建築物間之通道作為區內聯絡南北二側出入口之通路。

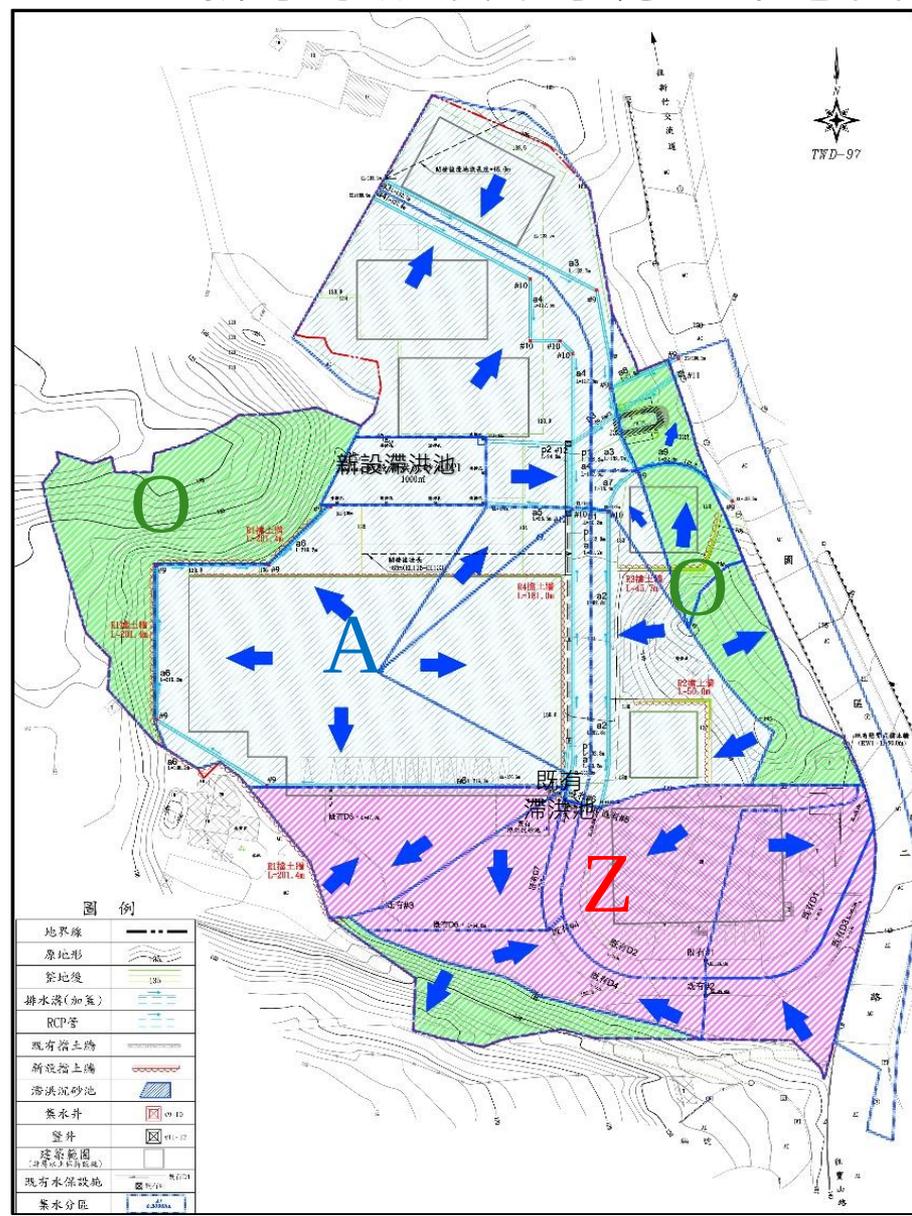
交通系統計畫示意圖



## 五、排水滯洪規劃

- 排水設施：
  - － 於通路兩側設置矩形排水溝以排除地表逕流。
  - － 排水方式以順勢誘導為原則。
- 滯洪設施：
  - － 既有滯洪沉砂池  
(滯洪容量 $279.13\text{m}^3$ )
  - － 新設滯洪沉砂池  
(滯洪容量 $934.35\text{m}^3$ )
- 集水分區
  - A集水區**：排入新滯洪沉砂池經調節後排放至園區二路側溝
  - O集水區**：總量管制範圍
  - Z集水區**：排入既有洪沉砂池後排放至園區二路側溝

## 排水系統及集水分區示意圖



## 五、排水滯洪規劃

- 本細部計畫區位於山坡地範圍，依水土保持法辦理水土保持計畫。
- 於民國109年8月31日取得新竹縣政府備查函件  
(府農保字第1090045245號)

副本

檔 號：  
保存年限：

新竹縣政府 書函

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號  
承辦人：鄭智軒  
電話：03-5518101分機2969  
傳真：5540960  
電子信箱：20005550@hchg.gov.tw

308  
新竹縣寶山鄉園區二路420地號

受文者：五崧捷運股份有限公司(代  
表人:邱文賢)

發文日期：中華民國109年8月31日  
發文字號：府農保字第1090045245號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨

主旨：檢送本縣「新竹縣寶山鄉大雅段307、312、325地號等3筆土地依產創條例申請設置產業園區水土保持計畫(編號：UJ1110812001)」核定本一式6份及保證金繳納通知單一份，請查照。

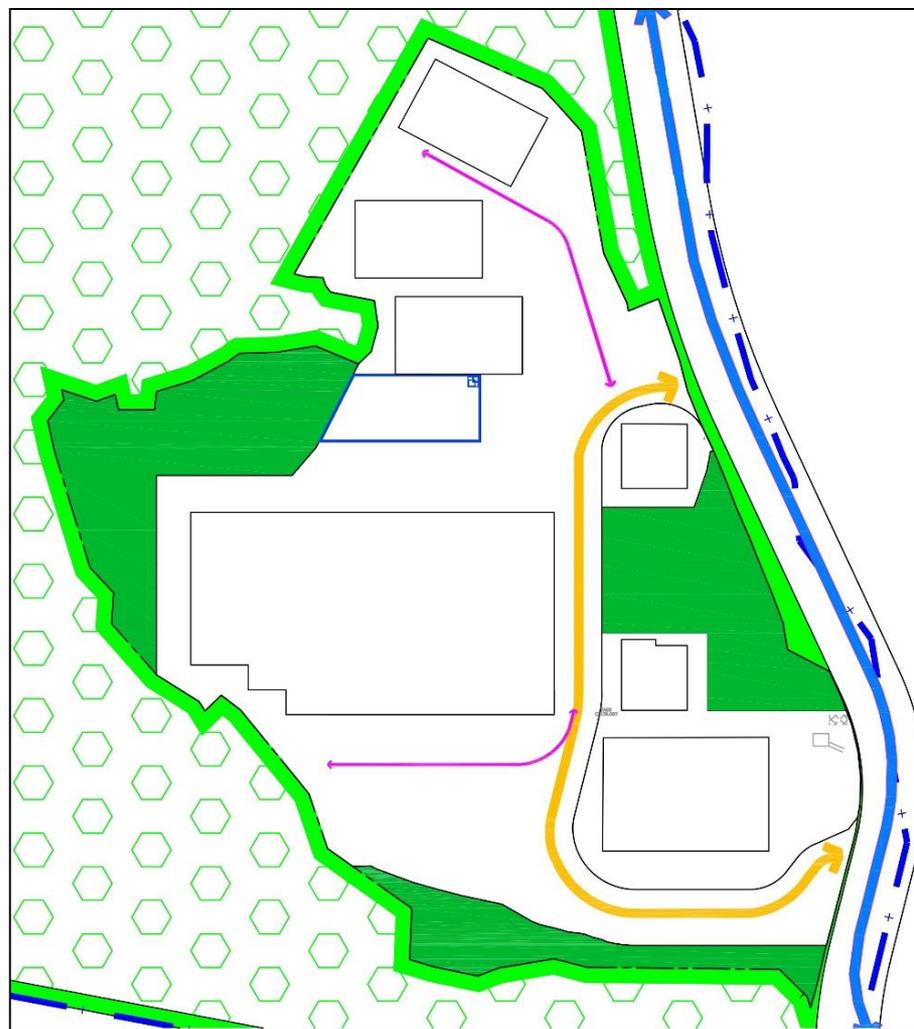
說明：

- 一、依據本府(產業發展處)108年12月26日府產貿字第1080075984號函暨社團法人台灣省水利技師公會109年8月12日省水技公字第1090812002號函(附件2) 審核通過辦理。
- 二、本案所送水土保持計畫經社團法人台灣省水利技師公會審查，於109年8月12日函復審核符合規定，請依審查結論辦理，並請於審核核准開發或利用許可後副知主管機關；請檢送旨揭計畫核定本予水土保持義務人及寶山鄉公所，並請該公所備查。
- 三、依「水土保持保證金繳納及保管運用辦法」第2條規定，核算應繳納保證金4,200,000元(工程總造價14,013,300元之30%)。
- 四、副本抄送申請人，請於興辦事業核准後，檢附興辦事業核准開發或利用許可文件、監造技師證書、執業執照及監造契約影本，依據水土保持計畫審核監督辦法(以下稱同辦法)第22條第1項之規定申領施工許可證，依同辦法第23條規定向主管機關(本府農業處山坡地保育科)申報開工，並確實依照核定計畫內容施作，不得有核准以外之開挖整地

## 六、防(救)災計畫

- 防災避難場所
  - 指定本計畫區內劃設之兒童遊樂場用地、綠地用地。
- 防(救)災路線
  - 指定本細部計畫區之聯外道路園區二路及區內通路為防(救)災路線
- 火災防止延燒地帶
  - 指定區內通路、綠地用地、兒童遊戲場用地及滯洪池為本計畫區之火災防止延燒地帶。

防救災路線示意圖



圖例



緊急避難道路



救援輸送道路



計畫範圍線



避難輔助道路



0 30 60

## 七、捐贈回饋

- 依「新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」劃設及捐贈**0.8818公頃**之公共設施用地（綠地用地及兒童遊樂場用地），佔變更土地總面積**20%**。
- 捐贈之公共設施用地應於本計畫公告實施後，由開發者整體規劃、負責與闢完成後捐贈予新竹縣寶山鄉公所。
- 開發者應負責認養本計畫所捐贈公共設施用地之管理與維護，管理維護期限應至少**10年**。

### 捐贈回饋位置示意圖



## 八、實施進度

- 本計畫應於細部計畫發布實施之日起3年內必需申請建造執照。
- 本計畫應於細部計畫發布實施之日起3年內須完成公共設施興闢與捐贈。
- 本案為單一興辦產業人依產業創新條例第50條第一項第四款規定可免成立管理機構，為考量本細部計畫產業園區之營運特性，本細部計畫之公共設施用地與設施由本案申請人維護管理。

## 九、經費概估

- 本案土地為自有資產並以興建廠房自營方式經營，開闢成本含規劃設計費、初期營運週轉金、營建工程款、資本化利息等。
- 本計畫總經費合計約27,742.7萬元

項目	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢費用 (萬元)	主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵購或撥用	市地重劃	區段徵收	開發許可	其他				
第一種產業專用區(產(一))	2.8837	-	-	-	-	V	27,742.7	申請人	本計畫應於細部計畫發布實施後三年內必需申請建造執照	銀行貸款 自有資金
第二種產業專用區(產(二))	0.6438									
兒童遊樂場用地	0.3084									
綠地用地	0.5735									

# 十. 相關核准函件-環境影響說明書

正本  
新竹縣政府 公告

發文日期：中華民國109年7月24日  
發文字號：府授環發字第1098656735號  
附件：



主旨：公告「新竹縣寶山鄉大雅段307地號第3筆土地依產創條例申請設置產業園區環境影響說明書」審查結論。  
依據：環境影響評估法第7條規定暨本府109年3月23日109年度第3次環境影響評估審查委員會會議決議辦理。

公告事項：  
一、本案審查結論如下：  
(一)本案經綜合考量環境影響評估審查委員、專家學者、各方意見及開發單位之答覆，就本案生活環境、自然環境、社會環境及經濟、文化、生態等可能影響之程度及範圍，經本委員會專業判斷，認定已無環境影響評估法第8條及施行細則第19條所列各款情形之虞，環境影響說明書已足以提供審查判斷所需資訊，無須進入第二段環境影響評估，評述理由如下：  
1、經調查本案圖之相關計畫，評估結果並無發現有顯著不利之衝突且不相關者。  
2、本案已就「氣候」、「空氣品質」、「噪音與振動」、「水文及水質」、「地質、地形與土壤」、「廢棄物」、「生態環境」、「社會經濟」、「交通」、「文化資產」、「環境衛生」等各項環境因子，進行調查、預測、分析及評定，並就可能影響項目提出預防及減輕對策，經評估後本案對環境質素或

第1次 (4/3)

第2次 (4/3)

環境特性並無顯著不利之影響。  
3、本案申請開發範圍位於「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫-新竹縣轄(都市計畫圖重製檢討)案(寶山鄉範圍)內」，屬都市土地保護區，生態調查結果僅寶山甲為保育等級II(珍貴稀有)，經評估對保育類及珍貴稀有動植物之棲息生存，無顯著不利之影響。  
4、本案施工及營運期間之「空氣品質」、「噪音與振動」、「水文及水質」、「地質、地形與土壤」、「廢棄物」、「生態環境」、「社會經濟」、「交通」、「文化古蹟」等環境項目之預測評估結果均符合相關環境品質標準，並以擬定相關減輕對策，降低對鄰近環境之影響，經評估本案無使環境品質超過當地環境品質標準或超過當地環境涵容能力。  
5、本案鄰近新竹科學工業園區，並已擬定交通運輸改善措施，經評估對當地眾多居民之遷移、搬遷或少數民族之傳統生活方式，並無顯著不利之影響。  
6、本案為提供新竹科學園區及大新竹地區戲劇倉儲物流服務，規劃設立倉儲物流園區，對國民健康或安全，無顯著不利之影響。  
7、本案位於新竹縣，各環境因子之影響範圍均局限於新竹縣境內，對其他國家之環境，並無顯著不利之影響。  
8、其餘審查過程未納入環境影響說明書內容之各方主張及證據經審酌後，不影響本案專業判斷結果，故不逐一論述。  
(二)本案通過環境影響評估審查，開發單位應依環境影響說明書所載之內容及審查結論，切實執行。  
(三)本案開發單位應採取綠建築標準。  
二、委員、其他機關及利害關係人意見均經開發單位於會中說明及承諾，業經本會確認，無須再另行開會審議，請開發單位將補充說明資料納入定稿，並經委員確認後製作成定稿。  
三、本環境影響說明書定稿經本府備查後始得動工，並應於開發行為施工前30日內，以書面告知目的事業主管機關及本府預定施工日期；按分段(分期)開發者，則提報各段(期)開發之第1次施工行為預定施工日期。  
四、本案自公告日起逾10年未施工者，審查結論失其效力；開

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：楊喻婷  
電話：03-5519345分機5112  
傳真：03-6560379  
電子信箱：20084182@hchg.gov.tw

11051  
台北市信義區基隆路一段420號9樓之2

受文者：開新工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國109年8月4日  
發文字號：府授環發字第1090044239號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：貴公司所提「新竹縣寶山鄉大雅段307地號等3筆土地依產創條例申請設置產業園區」定稿本，本府同意備查，請依環境影響評估書件內容及審查結論切實執行，並依環境影響評估相關法規辦理，請查照。

說明：

- 一、復本府環境保護局案陳貴公司109年7月29日109崧捷發字第008號函。
- 二、副本抄送目的事業主管機關(本府產業發展處)，請依環境影響評估法第18條規定辦理追蹤事宜。

正本：五崧捷運股份有限公司  
副本：本府產業發展處、本府工務處、本府地政處、本府農業處、本府交通旅遊處、新竹縣議會、台灣省自來水股份有限公司第三區管理處、臺灣新竹農田水利會、新竹縣寶山鄉公所、開新工程顧問股份有限公司、本府環境保護局環境資源發展科

## 縣長楊文科

本案依分層負責規定授權業務主管執行

## 縣長楊文科

本案環境影響說明書於民國109年7月24日公告審查結論(府授環發字第1098656735號)

本案環境影響說明書於民國109年8月4日取得新竹新政府備查函件(府授環發字第1090044239號)

## 十. 相關核准函件-農業用地變更

檔 號:  
保存年限:

### 新竹縣政府 書函

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號  
承辦人：林曉梅  
電話：03-5518101分機2972  
傳真：03-5519060  
電子信箱：1003118@hchg.gov.tw

受文者：本府產業發展處

發文日期：中華民國109年7月31日  
發文字號：府農企字第1094013862號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關五崧捷運股份有限公司為設置產創園區，申請本縣寶山鄉大雅段307、312、325地號等3筆土地（都市計畫保護區、使用面積4.40944公頃）變更為產業專用區、綠地及滯洪池案，復如說明，請查照。

說明：

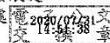
- 一、依據本府（產業發展處）109年5月8日府產貿字第1090023431號函暨「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」辦理。
- 二、本案涉及農地變更部份，同意依相關法令規定辦理。
- 三、本案經本府（產發處）108年12月26日府產貿字第1080075984號函核轉申請設置產業園區水土保持計畫，刻正辦理委外審查，並依審查結果辦理。如本案水土保持計畫核定後，有涉及水土保持計畫審核監督辦法第19條變更事項，請義務人依前述辦法向申請目的事業主管機關核轉至主管機關辦理審查事宜。
- 四、本案開發利用之土地屬水土保持法第3條第3款所定之山坡

地，依據山坡地開發利用回饋金繳交辦法第3條第1項各款所定之山坡地開發利用行為，應依本辦法繳交山坡地開發利用回饋金。另依同辦法第4條規定，回饋金繳交義務人，為向目的事業主管機關申請從事前條各款行為之人。本案回饋金之計算方式，應依其開發利用程度之類別，俟目的事業主管機關核發山坡地開發利用許可通知後，依許可面積進行核算回饋金金額，並通知回饋金繳交義務人於一個月內一次繳交。爰此，回饋金計算方式為目的事業主管機關核發山坡地開發利用許可後及按建築主管機關核准建造執照填列之建築面積為主要核算依據。惠請目的事業及建築主管機關於相關案件處分時，於核定公文書加註敘明建築面積，並副知本處（森保科），俾利核算山坡地開發利用回饋金繳交數額之續處作業。前開山坡地開發利用回饋金，應撥繳二分之一金額至本縣設置之新竹縣農業發展基金。

- 五、本案係依都市計畫法第27條第1項第3款規定辦理都市計畫個案變更，仍應依都市計畫審查規定與程序辦理。

正本：本府產業發展處

副本：本府農業處



本案農業用地變更使用說明書於民國109年7月31日取得新竹新政府備查函件(府農企字第1094013862號)



## 十.相關核准函件-北側出入口道路通行

正本

檔 號：  
保存年限：

新竹縣政府 函

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號  
承辦人：許郁源  
電話：03-5518101分機2577  
傳真：03-5541464  
電子信箱：10007107@hchg.gov.tw

308  
新竹縣寶山鄉圍區二路420號

受文者：五崧捷運股份有限公司

發文日期：中華民國109年3月13日  
發文字號：府工養字第1090009493號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關 貴公司函詢寶山鄉大雅段307-1、310-1地號等兩筆土地之道路通行乙案，如說明，請查照。

說明：

- 一、復 貴公司109年02月25日109崧捷發字第002號函。
- 二、有關旨述土地係圍區二路道路拓寬徵收之交通用地，現況為道路側溝、擋土牆及綠地等道路設施，本府同意供公眾通行使用，惟道路管理養護機關隸屬新竹市政府，仍請洽該府取得同意通行使用為宜。

正本：五崧捷運股份有限公司  
副本：新竹市政府、本府工務處養護科

縣長楊文科

新竹縣政府同意通行使用  
(109.03.13 府工養字第1090009493號)

正本

發文方式：郵寄

檔 號：  
保存年限：

新竹市政府 函

地址：30051新竹市中正路120號  
承辦人：楊達時  
電話：03-5216121#294  
傳真：03-5244322  
電子信箱：01139@ems.hccg.gov.tw

新竹縣寶山鄉圍區二路420號

受文者：五崧捷運股份有限公司

發文日期：中華民國109年4月1日  
發文字號：府工養字第1090054517號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：無

主旨：貴公司函請本府同意新竹縣寶山鄉大雅段307-1、310-1地號等2筆土地道路通行乙案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司109年3月20日109崧捷發字第004號函。
- 二、經查旨揭地號部分土地係位於本府開闢圍區二路道路上，該等地號土地既經新竹縣政府同意供公眾通行使用在案，本府原則同意所請通行使用。

正本：五崧捷運股份有限公司  
副本：新竹縣政府、本府工務處(土木科、養護科)

市長林智堅

新竹市政府同意通行使用  
(109.04.01 府工養字第1090054517號)

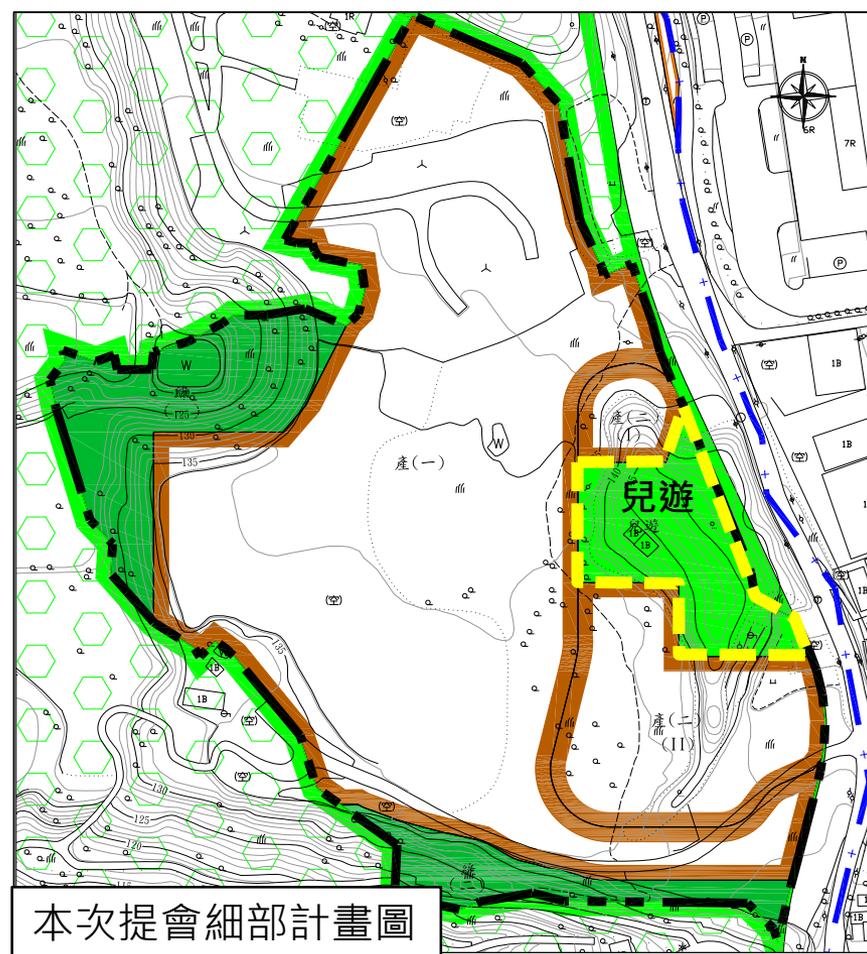
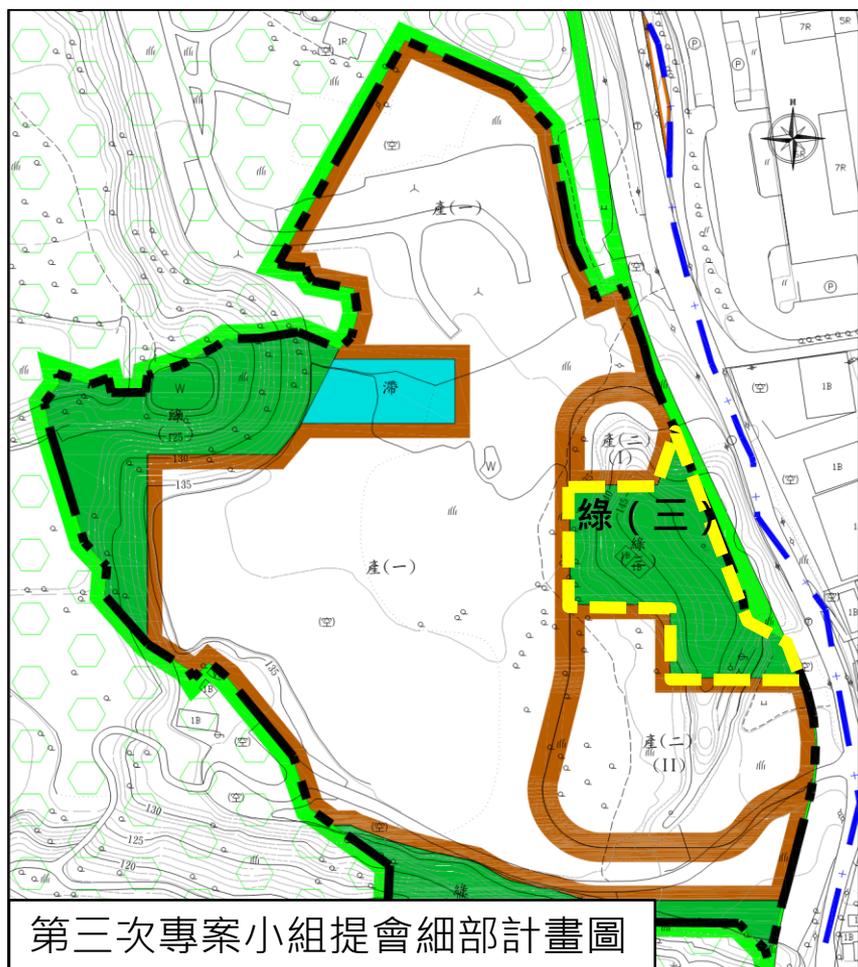
## 肆.第三次專案小組初步意見



## 一、增加多元化公共設施，調整綠(三)為兒童遊樂場用地

**回覆：**

遵照辦理。原劃設為綠地用地(三)業已修改為兒童遊樂場用地。



二、本案公共設施用地依本縣各都市計畫區土管通例，於開發興築前將開發計畫提經「本縣都市設計審議委員會」審查通過後方得施工。另考量兒童遊樂場進出動線規劃，請併同產(二)(I)進行整體設計，並送經「本縣都市設計審議委員會」審議，審議通過後方得施工及發照建築。

### 回覆：

1.業已依本次會議委員意見，本計畫於細部計畫土地使用分區管制要點及都市設計管制事項敘明。

2.依本次作業單位初核意見一(三)，調整本次提會細部計畫書中第五章土地使用分區管制要點及都市設計管制事項，都市設計管制事項第一點內容。

#### 本次提會都市設計管制事項條文

- 一、本細部計畫區內下列事項應經新竹縣都市設計審議委員會審議
- (一)除道路工程外，各類公共設施用地(含陸橋興建)應於開發興築前，將開發計畫提經「新竹縣都市設計審議委員會」審查通過後方得施工。
- (二)本細部計畫區內第二種產業專用區((I)(產(二)(I))與兒童遊樂場用地應先經新竹縣都市設計審議委員會通過後方得申請建造執照。

#### 依作業單位初核意見修改條文

- 一、本細部計畫區綠地及兒童遊樂場需併同第二種產業專用區(I)(產(二)(I))應先經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過後方得施工及申請建築執照。

### 三、本案滯洪池為供園區內部管理使用設施，非供公眾使用，為符管用合一，建議修正為「滯洪池專用區」或納入產業專用區。

#### 回覆：

- 1.遵照辦理，業已將原劃設滯洪池用地納入本案第一種產業專用區(產(一))中。
- 2.本案產(一)面積變更為28,837.29m<sup>2</sup>，佔總面積65.4%。

項目			第三次專案小組面積(m <sup>2</sup> )		本次提會面積(m <sup>2</sup> )	
土地 使用 分區	第一種產業專用區 (產(一))	(I)	27,837.29		28,837.29	
	第二種產業專用區 (產(二))	(I)	1,000.52	6,438.23	1,000.52	6,438.23
		(II)	5,437.71		5,437.71	
	小計			34,275.52		35,275.52
公共 設施 用地	滯洪池用地		1,000.00		--	
	兒童遊樂場用地		--		3,084.14	
	綠地用地	(一)	3,937.97	8,818.88	3,937.97	5,734.74
		(二)	1,796.77		1,796.77	
		(三)	3,084.14		--	
小計			9,818.88		8,818.88	
總計			44,094.40		44,094.40	

#### 四、申請單位應於本案細部計畫發布實施後三年內完成公共設施興關及捐贈

##### 回覆：

遵照辦理，業已於本計畫細部計畫書第陸章實施進度中載明：本計畫應於細部計畫發布實施之日起3年內須完成公共設施興關與捐贈。

#### 五、寶山鄉公所同意接管回饋之公共設施。

##### 回覆：

敬悉。

## 伍.作業單位初核意見



## 一、請規劃單位就下列事項說明，其餘建請准照專案小組初步建議意見通過

- (一) 有關前次專案小組初步建議，都市設計管制事項需再提送本縣都市計畫委員會討論，請都市設計審議科表示意見。

### 回覆.

1. 於本案第三次專案小組中提出之土管內容，關於都市設計之內容依專案小組作業單位初核意見另起專節說明。
2. 本次提會資料業已另於細部計畫書第伍章都市設計管制事項列出。詳本次簡報「陸、變更新竹科學工業園區特定區-新竹縣轄【寶山鄉部分】(部分保護區為第一種產業專用區、第二種產業專用區、兒童遊樂場用地、綠地用地)主要計畫暨擬定細部計畫案土地使用分區管制要點」都市設計管制事項篇章。

## 一、請規劃單位就下列事項說明，其餘建請准照專案小組初步建議意見通過

(二) 前次專案小組會議結論為透水率及基地綠化需提送本縣都市計畫委員會討論，惟未見透水率內容修正及本次未見基地綠化規定。

### 回覆.

1. 本案土地使用分區管制要點第八點及都市設計管制事項第六點，業已列出本案透水率及基地綠化規定。
2. 關於本案透水率及基地綠化將依「新竹縣建築基地綠化實施辦法」第六條及第七條內容增列：  
第六條：應綠化之建築基地，其不透水鋪面所佔面積應在二分之一以下，綠覆率應達百分之五十以上。  
第七條：本辦法所稱綠覆面係指植物枝葉垂直投影於建築物及基地內外地面之投影面積；所稱綠覆率係指綠覆面與法定空地之百分比。
3. 未規定事項適用其他法令之規定辦理。

## 一、請規劃單位就下列事項說明，其餘建請准照專案小組初步建議意見通過

(三) 依都市設計管制事項(略以)「(一)除道路工程外，各類公共設施用地(含陸橋興建)應於開發興築前，將開發計畫提經「新竹縣都市設計審議委員會」審查通過後方得施工。(二)本細部計畫區內第二種產業專用區(I)(產(二)(I))與兒童遊樂場用地應先經新竹縣都市設計審議委員會通過後方得申請建造執照。」，惟本案並無計畫道路，前述內容敘述有誤，另考量審議效益及整體規劃，條文建議整併如下：

本細部計畫區綠地及兒童遊樂場需併同第二種產業專用區(I)(產(二)(I))應先經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過後方得施工及申請建築執照。

## 回覆

- 遵照辦理

本次提會都市設計管制事項條文	依作業單位初核意見修改條文
<p>一、<u>本細部計畫區內下列事項應經新竹縣都市設計審議委員會審議</u></p> <p>(一) <u>除道路工程外，各類公共設施用地(含陸橋興建)應於開發興築前，將開發計畫提經「新竹縣都市設計審議委員會」審查通過後方得施工。</u></p> <p>(二) <u>本細部計畫區內第二種產業專用區(I)(產(二)(I))與兒童遊樂場用地應先經新竹縣都市設計審議委員會通過後方得申請建造執照。</u></p>	<p>一、本細部計畫區<u>綠地</u>及兒童遊樂場需併同第二種產業專用區(I)(產(二)(I))應先經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過後方得施工及申請建築執照。</p>

## 一、請規劃單位就下列事項說明，其餘建請准照專案小組初步建議意見通過

- (四) 細部計畫書P6-1:前次專案小組寶山鄉公所同意接管公共設施，本次提案由開發者管理維護至少10年，惟又敘明旨案依據產創條例免成立管理機構，後續由開發者維護管理，未說明管理維護期限，請規劃單位說明倘開發者管理維護10年後，交回公所管理後是否有違產創條例內容。另本案管理維護期限部份，請該接管單位寶山鄉公所表示意見。

## 回覆

- 於本案細部計畫書第陸章 壹、二、捐贈回饋內容中載明為管理維護之年限：
  - (四) 開發者應負責認養本計畫所捐贈公共設施用地之管理與維護，管理維護期限應至少10年。
  - (五) 前述有關捐贈回饋事項，均應納入協議書載明。
- 於本案細部計畫書第陸章 壹、三、(三)中載明為管理維護之單位：
  - 依產業創新條例第50條第一項第四款規定及細部計畫產業園區之營運特性，本案於細部計畫中載明之公共設施用地與設施由本案申請人維護管理

## 二、計畫書圖內容修正事項如下

- (一) 主要計畫書P6-13、細部計畫書P4-2:本案捐贈之綠地為供公眾使用，相關計畫書內容敘述請修正於報告書。
- (二) 旨案產創條例規定事項尚未涉及都市計畫內容，建議免載於都市計畫書。

## 回覆

遵照辦理

## 陸.變更新竹科學工業園區特定區-新竹縣轄【寶山鄉部分】(部分保護區為第一種產業專用區、第二種產業專用區、兒童遊樂場用地、綠地用地)主要計畫暨擬定細部計畫案土地使用分區管制要點



簡報結束  
敬請指教

