「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）暨擬定細部計畫案」
都市計畫委員會第 1 次專案小組會議紀錄

壹、 時間:109 年 1 月 16 日(四) 下午 2:00

貳、 地點:本府產業發展處一樓會議室

參、 主持人:陳召集人偉志　　記錄:陳家盈

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	專案小組第一次	所屬鄉鎮市：寶山鄉	日期：109年1月16日
案由	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）暨擬定細部計畫案		
說明	**一、 本案緣起：** 新竹科學工業園區自民國 69 年成立以來，一直扮演著帶動經濟發展的重要地位，時至今日，其仍為我國經濟命脈的重要一環。考量園區未來整體產業發展需求及目前園區工業區使用面積實已飽和且不足之情形，於「新竹縣都市計畫都市發展暨工業區變更策略」中，新竹縣政府對於全縣產業用地使用概況分析中，指竹科科學園區寶山鄉部分已全數出租，園區未來整體產業發展需求及為解決特定區內已開發區與邊緣未開發之保護區、農業區因發展不一，造成景觀、環保、交通等問題。 「新竹科學工業園區特定區主要計畫」除園區一、二期用地之外，區內南側及西南側保護區早期因水土及維護生態安定功能而劃定，新竹科學工業園區除配合臺灣產業的升級變遷，用地之變更刻不容緩，如何整備物流環境、提升我國物流的國際競爭力，更是當務之急。另於「新竹縣都市計畫都市發展暨工業區變更策略」對於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」。據此本案業已依產業創新條例檢送可行性規劃報告至新竹縣政府審查，新竹縣政府於 107 年 1 月 23 日發函同意本案籌設。 本次變更基地所在區位現行計畫為「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【寶山鄉部分】」範圍內，且緊鄰近新竹科學園區南側，為解決特定區內已開發區與邊緣未開發之保護區、農業區因發展不一，造成景觀、環保、交通等問題。本基地提升使用率並且在符合北部區域與國際物流發展等基本條件因素下，以開發一個高品質水準倉儲物流使用之產業園區為本案變更理由與開發目的。		

討論事項及編號	專案小組第一次	所屬鄉鎮市：寶山鄉	日期：109年1月16日
案由	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）暨擬定細部計畫案		
	二、 本案辦理歷程說明： (一)108年10月1日經本府同意准依都市計畫法第27條1項第3款辦理都市計畫個案變更。 (二) 108年11月8日起30天辦理公開展覽。 (三)108年11月25日假寶山鄉公所辦理公開展覽說明會。 **三、 擬定機關：**新竹縣政府 **四、 申請單位：**五崧捷運股份有限公司。 **五、 規劃單位：**開新工程顧問股份有限公司。 **六、 法令依據：** ■變更主要計畫：都市計畫法第27條1項第3款。 ■擬定細部計畫：都市計畫法第22條、第24條。 **七、 計畫範圍：** 本基地位於新竹縣寶山鄉大雅段307、312、325地號，面積約為4.4094公頃。緊鄰近新竹科學園區南側，於新竹市與新竹縣交界處，鄰近新竹市東區。基地緊鄰20公尺園區二路，經由國道一號中山高速公路新竹園區二路交流道(97.3K)下，再經由園區二路往東到達與水仙路交會處前約100公尺左右之位置處。 計畫範圍略呈方形，基地南側大雅段325地號現有一建物，為104年12月依「新竹縣都市計畫農業區及保護區土地使用審查要點」申請汽車運輸業停車場使用，並於107年3月23日取得使用執照，現為倉庫及停車場使用。 **八、 變更主要計畫內容：詳附件1-1、1-2。** **九、 擬定細部計畫內容：詳附件2-1、2-2。** **十、 實質計畫內容：** (一)計畫人口：本計畫未劃設住宅區，不予訂定計畫人口；產業活動人口訂為337人。 (二)土地使用分區及公共設施用地計畫：詳附件2-1、2-2。 (三)交通運輸系統計畫、都市防災計畫及土地使用分區管制要點：詳本案主要計畫書及細部計畫書。 **十一、 事業及財務計畫：** (一)用地取得方式：本計畫範圍內三筆土地皆屬五崧捷運		

<table>
<tr><td>討論事項及編號</td><td>專案小組第一次</td><td>所屬鄉鎮市：寶山鄉</td><td>日期：109 年 1 月 16 日</td></tr>
<tr><td>案由</td><td colspan="3">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）暨擬定細部計畫案</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3">股份有限公司所有，無其他用地須取得。
(二)實施進度：本計畫應於細部計畫發布實施後三年內完成開發建設。
(三)經費預估：本計畫總經費合計約 2 億 7,742 萬元。
十二、 本案人民團體陳情意見：無。</td></tr>
<tr><td>作業單位初核意見</td><td colspan="3">一、 本計畫預計引進產業人口約為 337 人，請申請單位補充說明估算方式，及產業人口所衍伸停車需求之計算與停車空間配置。

二、 本案公共設施用地劃設比例係依據「工業園區各種用地用途及使用規範辦法」,因保護區變更應劃設之公共設施用地比例無法可循，前開辦法及相關法令規定如下表：

<table>
<tr><th>法令</th><th>公共設施比例</th></tr>
<tr><td>工業園區各種用地用途及使用規範辦法</td><td>工業園區內公共設施用地以供下列設施使用：

一、公共設施：指供園區使用之綠地、綠帶、防風林、隔離（綠）帶、公園、滯洪池與地下水監測設施、廢棄物處理、廢水處理與其他環保設施、排水系統、雨水、污水下水道系統、中水道系統、港埠、堤防、道路、廣場、停車場及兒童遊樂場。

二、公用事業設施：指提供園區使用之電力（輸配電、變電所、電塔）、天然氣加壓站及自來水給水設施。

三、公務設施：指園區管理機構、警察及消防機關。

四、文教設施：指學前教育、學校、體育場及社教設施。

五、其他經中央主管機關核定之公共設施。

前項第一款之綠地、綠帶、防風林、隔離綠帶及公園使用土地之合計面積，應占全區土地總面積百分之十以上。

第一項第一款、第二款及第三款設施使用土地之合計面積，應達全區土地總面積百分之二十以上。</td></tr>
<tr><td>都市計畫農業區保護區變更為醫療專用區回饋</td><td>出入道路、公共停車場、公園、綠地、體育場所、兒童遊樂場、廣場、消防、上下水道、污水處理廠、垃圾焚化爐等環保設施及其他必要性服務設施，面積不得低於申請變更土地總面積之百分之三十；前項必要性服務設施中，所</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>討論事項及編號</td><td>專案小組第一次</td><td>所屬鄉鎮市：寶山鄉</td><td>日期：109 年 1 月 16 日</td></tr>
<tr><td>案由</td><td colspan="3">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）暨擬定細部計畫案</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3">
<table>
<tr><td>處理原則</td><td>配置之公園、體育場所、綠地、廣場、兒童遊樂場其土地面積合計不得少於申請變更總面積之百分之十。</td></tr>
<tr><td>都市計畫農業區變更使用審議規範</td><td>公共設施及公用設備用地及代用地，其面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之四十；申請變更為工業區者，其公共設施及公用設備用地及代用地之面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之三十。</td></tr>
</table>
依「工業園區各種用地用途及使用規範辦法」工業園區應劃設 20%公共設施用地，本案依前開辦法劃設公共設施用地比例為 25.45%，惟查本案主要計畫書 P.5-5 變更內容明細表備註所述「應由申請人自行擬定細部計畫，含配置至少 30%以上公共設施用地，並由申請人自行管理、維護」，其公共設施比例與本案劃設比例不符，請申請單位說明。

另「新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」非都市發展用地變更為工商綜合專用區(倉儲物流綜合工業)應回饋 20%(都計委員會可酌予調整總比例乘積之±10%)，惟參考「都市計畫農業區變更使用審議規範」變更工業區應劃設公共設施用地比例為 30%，本案保護區變更為產業專用區是否參照「工業園區各種用地用途及使用規範辦法」，提請委員會討論。

三、 依都市計畫細部計畫審議原則第 9 點:「位於山坡地之細部計畫，坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以下之地區，始得作為建築基地使用。」本案部分產業專用區劃設於平均坡度 30%以上地區作為可建築用地，請申請單位補充說明，並提請委員會審議。

四、 為符合都市計畫細部計畫審議原則第 9 點規定，本案公共設施用地多劃設於平均坡度 30%以上地區，致使綠(一)位置較靠近計畫區內側，且未規劃可通達綠(一)之道路系統。請申請公司說明本案公共設施用地之服務範圍、可及性及後續管理維護事宜。

五、 本案規劃有滯洪池用地，請補充排水滯洪規劃內容，及基地排水納管情形。
</td></tr>
</table>

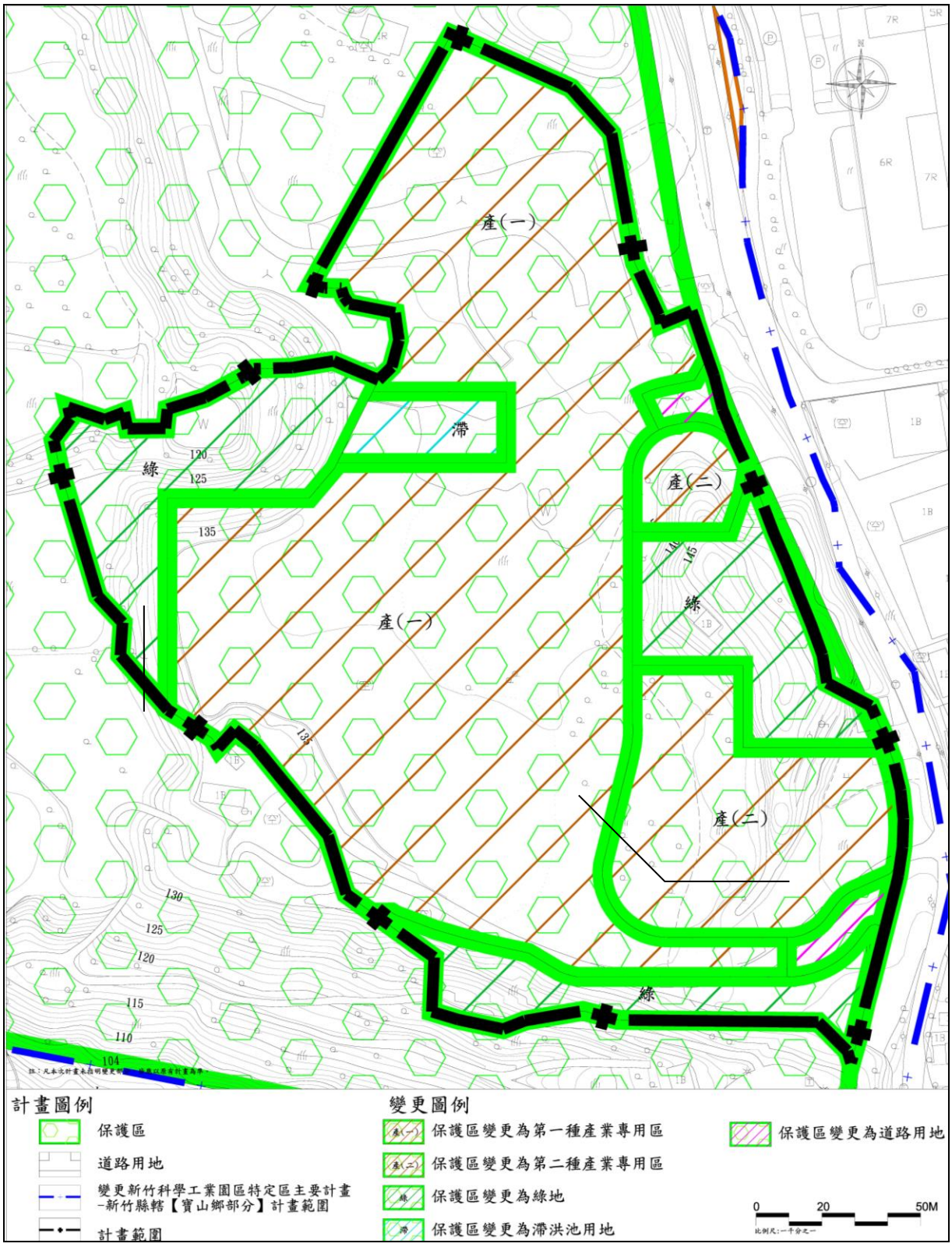
討論事項及編號	專案小組第一次	所屬鄉鎮市：寶山鄉	日期：109年1月16日
案由	變更新竹科學工業園區特定區主要計畫-新竹縣轄【寶山鄉部分】（部分保護區為第一種產業專用區、第二種產業專用區、綠地用地、滯洪池用地、道路用地）暨擬定細部計畫案		
	六、 本案基地寶山鄉大雅段325地號前於104年12月經本府同意依「新竹縣都市計畫農業區及保護區土地使用審查要點」申請汽車運輸業停車場使用，經查前開申請使用資料所附建築線指示(定)圖，大雅段325地號係因「以97年辦理逕為分割及99年間辦理徵收範圍指定建築線」。今本計畫於南北端(大雅段307地號及325地號)各劃設一條12公尺寬計畫道路銜接園區二路，長度分別為22公尺及44公尺，請申請單位說明所規劃12公尺計畫道路之連續性及進出動線，及本計畫區內交通系統規劃、兩條計畫道路之銜接，並請本府交通旅遊處表示意見。 七、 請補充說明計畫區西南側建物群現況道路狀況，及未來本案開發後是否將影響其通行。 八、 土地使用分區管制要點： 1. 「產業專用區」之容許使用項目是否符合產業創新條例相關規定，請本府產業發展處經貿事務科表示意見。 2. 本案「產業專用區」之土地使用強度係採平均容積率概念訂定，請補充說明平均容積率計算方式。 九、 本計畫實施進度訂為「本計畫應於細部計畫發布實施後三年內必須予以開發建設」，請說明「開發建設」定義。 十、 本案後續應擬具水土保持計畫、農業用地變更使用等其他相關法令規定應檢具之文件。 十一、 本案如涉環評或出流管制，請依相關規定辦理。 十二、 本計畫書仍有部分內容誤繕，請申請單位確實檢核。 1. 請重新檢核本案計畫書內涉及「土地使用分區」之用語字詞是否符合都市計畫相關法規規定。 2. 主要計畫書P.1-2變更位置應修正為「104年12月依『新竹縣都市計畫農業區及保護區土地使用審查要點』…」。	

討論事項及編號	專案小組第一次	所屬鄉鎮市：寶山鄉	日期：109 年 1 月 16 日
案由	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）暨擬定細部計畫案		
	3. 主要計畫書表 2-1 表名應修正為「新竹科學工業園區特定區各都市計畫變更歷程綜理表」。 4. 都市計畫圖應標示計畫道路編號及寬度。 5. 土地使用分區管制要點中有關綠地用地、滯洪池用地、道路用地之管制事項，應屬細部計畫「第肆章、實質發展計畫-三、公共設施計畫」說明內容。 6. 計畫書封面未載明申請單位，請修正。		
都委會小組初步建議意見	一、 有關下列各點請補充相關資料，並授權業務單位查核後妥予納入計畫書載明，提請下次專案小組審議，其餘依作業單位初核意見處理： 1. 有關排水滯洪規劃內容及基地排水納管情形，請納入本案計畫書。 2. 有關本案產業專用區及公共設施用地配置、道路系統規劃，請申請單位重新評估後修正。 3. 本案未來將開發為倉儲物流園區使用，有關交通量推估部分，請修正並補充貨車旅次推估。 4. 本案涉及農地變更，緊鄰保護區處須實質標示隔離綠帶範圍。 5. 園區二路道路寬度(計畫路寬及現況路寬)請統一。 6. 本計畫實施進度「開發建設」請修正為「取得建築執照」。 二、 大雅段 307 地號前保護區土地涉及本案基地進出，建議申請單位先行與土地所有權人或管理單位協商。 三、 本案平均坡度 30%以上地區維持現況使用並劃設為公共設施用地，另涉及產業專用區一、二使用強度與坡度關係，併同本案土地使用分區管制要點、容許使用項目內容，提下次專案小組審議。		

附件 1-1　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)案變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
1	新竹縣寶山鄉大雅段307等三筆地號	保護區(4.4094)	第一種產業專用區(2.643212) 第二種產業專用區(0.643823) 綠地(0.943767) 道路用地(0.078638) 滯洪池用地(0.100000)	1.「新竹縣都市計畫工都市發展暨工業區變更策略」中，「新竹科學工業園區特定區主要計畫—新竹縣轄部分(寶山鄉)」為新竹縣之產業發展核心區。 2.「新竹縣都市計畫都市發展暨工業區變更策略」中對於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」。 3.本案可行性規劃報告於107年1月23日(府產貿字第1070016706號函)取得新竹縣政府同意依產業創新條例及其相關子法同意籌設。 4.交通區位適宜、便捷，有利流通與周邊產業 聚落鏈結。 5.藉由民間投資開發，提供公共設施用地增進地區環境品質。	應由申請人自行擬定細部計畫，含配置至少30%以上之公共設施用地，並由申請人自行管理、維護。

附件 1-2　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)案變更內容示意圖

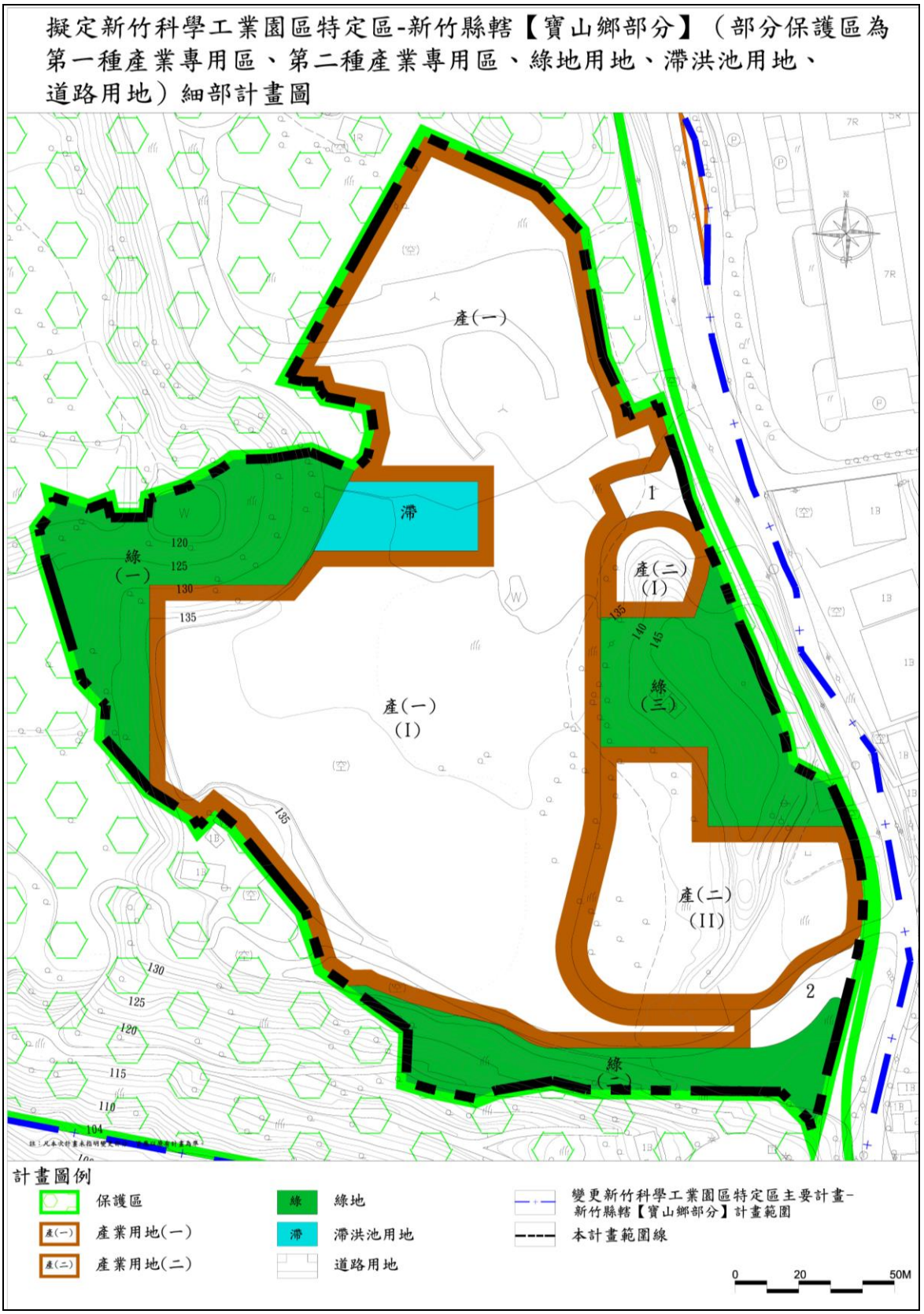


附件 2-1　擬定新竹科學工業園區特定區-新竹縣轄【寶山鄉部分】（部分保護區為第一種產業專用區、第二種產業專用區、綠地用地、滯洪池用地、道路用地）細部計畫土地使用計畫面積表

土地使用分區	使用項目/分區		面積（㎡）		占總面積百分比(%)	規劃內容檢核
第一種產業專用區	（I）		26,432.12		59.95	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	（I）		1,000.52	6,438.23	14.60	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.產業用地（二）面積不得超過全案產業用地面積 30%。本案產業用地（二）為全案產業用地面積之 19.59%，合於規定。
	（II）		5,437.71			
公共設施用地	綠地	（一）	3,937.97	9,437.67	21.40	綠地使用土地面積應占全土地總面積 10%以上，本案三處綠地面積合計 9,437.67 ㎡占全案土地總面積 21.40%，大於所規範的 10%。
		（二）	2,415.56			
		（三）	3,084.14			
	道路	1	308.63	786.38	1.78	
		2	477.75			
	滯洪池用地		1000.00	1000.00	2.27	
總計			44,094.40		100.00	

註 1 必要性服務設施占申請變更總面積之比例不得低於百分之二十五。
註 2. 面積以地籍分割後之土地登記謄本記載為準。

附件 2-2　擬定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、綠地用地、滯洪池用地、道路用地）細部計畫土地使用計畫示意圖



「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）暨擬定細部計畫案」
都市計畫委員會第 2 次專案小組會議紀錄

壹、 時間:109 年 4 月 22 日(三) 下午 2:00

貳、 地點:本府產業發展處會議室

參、 主持人:陳召集人偉志　　紀錄:江承佩

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：109年4月22日
案由	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）暨擬定細部計畫案		
說明	**一、 本案緣起：** 新竹科學工業園區自民國 69 年成立以來，一直扮演著帶動經濟發展的重要地位，時至今日，其仍為我國經濟命脈的重要一環。考量園區未來整體產業發展需求及目前園區工業區使用面積實已飽和且不足之情形，於「新竹縣都市計畫都市發展暨工業區變更策略」中，新竹縣政府對於全縣產業用地使用概況分析中，指竹科科學園區寶山鄉部分已全數出租，園區未來整體產業發展需求及為解決特定區內已開發區與邊緣未開發之保護區、農業區因發展不一，造成景觀、環保、交通等問題。 「新竹科學工業園區特定區主要計畫」除園區一、二期用地之外，區內南側及西南側保護區早期因水土及維護生態安定功能而劃定，新竹科學工業園區除配合臺灣產業的升級變遷，用地之變更刻不容緩，如何整備物流環境、提升我國物流的國際競爭力，更是當務之急。另於「新竹縣都市計畫都市發展暨工業區變更策略」對於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」。據此本案業已依產業創新條例檢送可行性規劃報告至新竹縣政府審查，新竹縣政府於 107 年 1 月 23 日發函同意本案籌設。 本次變更基地所在區位現行計畫為「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【寶山鄉部分】」範圍內，且緊鄰近新竹科學園區南側，為解決特定區內已開發區與邊緣未開發之保護區、農業區因發展不一，造成景觀、環保、交通等問題。本基地提升使用率並且在符合北部區域與國際物流發展等基本條件因素下，以開發一個高品質水準倉儲物流使用之產業園區為本案變更理由與開發目的。		

討論事項及編號	專案小組第二次	所屬鄉鎮市：寶山鄉	日期：109年4月22日
案由	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）暨擬定細部計畫案		
	二、 本案辦理歷程說明： (一)108年10月1日經本府同意准依都市計畫法第27條1項第3款辦理都市計畫個案變更。 (二) 108年11月8日起30天辦理公開展覽。 (三)108年11月25日假寶山鄉公所辦理公開展覽說明會。 **三、 擬定機關：**新竹縣政府 **四、 申請單位：**五崧捷運股份有限公司。 **五、 規劃單位：**開新工程顧問股份有限公司。 **六、 法令依據：** ■變更主要計畫：都市計畫法第27條1項第3款。 ■擬定細部計畫：都市計畫法第22條、第24條。 **七、 計畫範圍：** 本基地位於新竹縣寶山鄉大雅段307、312、325地號，面積約為4.4094公頃。緊鄰近新竹科學園區南側，於新竹市與新竹縣交界處，鄰近新竹市東區。基地緊鄰20公尺園區二路，經由國道一號中山高速公路新竹園區二路交流道(97.3K)下，再經由園區二路往東到達與水仙路交會處前約100公尺左右之位置處。 計畫範圍略呈方形，基地南側大雅段325地號現有一建物，為104年12月依「新竹縣都市計畫農業區及保護區土地使用審查要點」申請汽車運輸業停車場使用，並於107年3月23日取得使用執照，現為倉庫及停車場使用。 **八、 變更主要計畫：詳計畫書，本次提會審議內容詳附件。** **九、 擬定細部計畫：詳計畫書，本次提會審議內容詳附件。** **十、 實質計畫內容：** (一)計畫人口：本計畫未劃設住宅區，不予訂定計畫人口；產業活動人口訂為337人。 (二)土地使用分區及公共設施用地計畫：詳附件2-1、2-2。 (三)交通運輸系統計畫、都市防災計畫及土地使用分區管制要點：詳本案主要計畫書及細部計畫書。 **十一、 事業及財務計畫：**		

討論事項及編號	專案小組第二次	所屬鄉鎮市：寶山鄉	日期：109年4月22日
案由	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）暨擬定細部計畫案		
	(一)用地取得方式：本計畫範圍內三筆土地皆屬五崧捷運股份有限公司所有，無其他用地須取得。 (二)實施進度：本計畫應於細部計畫發布實施後三年內完成開發建設。 (三)經費預估：本計畫總經費合計約2億7,742萬元。 **十二、 本案前於109年1月16日召開第一次專案小組會議，並初步建議「補充排水滯洪規劃、交通量推估、公共設施用地配置及產業專用區一、二使用強度與坡度關係，併同本案土地使用分區管制要點、容許使用項目內容，提下次專案小組審議。」，爰此召開本會議。** **十三、 本案人民團體陳情意見：無。**		
作業單位初核意見	一、 本案依產創條例劃設供園區使用之公共設施，所有權為申請人所有，惟該區為非都市發展用地變更為產業專用區，依本縣各都市計畫地區土使用變更回饋審議原則，區內公共設施回饋應無償捐贈與新竹縣所有，二者似有競合，提請委員會討論。 二、 本案請說明大雅段307地號前保護區涉及本案基地進出之相關單位協商結果。 三、 土地使用分區管制要點： (一)、本案產(一)及產(二)土地使用強度請規劃單位說明訂定原意內容，提請委員會討論。 (二)、本案產(一)及產(二) 容許使用項目是否符合產業創新條例相關規定，請本府產業發展處經貿事務科表示意見。 (三)、本案停車空間及裝卸位檢討，請參酌本縣各都市計畫區土管訂定。 (四)、本計畫區土管內容似未見都市設計、建築物退縮、地下室開挖、綠覆率、透水率等相關規定內容，請規劃單位說明後提請委員會討論。		

討論事項及編號	專案小組第二次	所屬鄉鎮市：寶山鄉	日期：109 年 4 月 22 日
案由	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）暨擬定細部計畫案		
都委會小組初步建議意見	請規劃單位(申請單位)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、 為避免影響農業生產環境之完整性，請農業處確認農業用地變更所需設置之隔離綠帶或設施是否包含道路。 二、 本計畫實施進度「取得建築執照」調整為「申請建造執照」。 三、 考量對於鄰近地區之影響與產業園區營運特性，研提具體土地使用變更回饋方案。 四、 有關土地使用分區管制要點部分，調整內容如下： （一）產業專用區容許使用項目以不違反「產業創新條例」及「工業園區各種用地 用途及使用規範辦法」內容繕寫。 （二）參考鄰近都市計畫土管規定，補充停車空間及裝卸位檢討、都市設計、建築物退縮、地下室開挖、綠覆率、透水率等相關內容。 （三）參照本縣產業專用區規定，應於核發建造執照前，送經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築。 （四）有關第一種產業專用區欲申請不受限建築技術規則第 268 條高度規定，請補充說明倉儲特性及相關資料分析。 （五）本案滯洪池容積率不予訂定。		

變更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)暨擬定細部計畫案

《新竹縣都市計畫委員會第二次專案小組會議》

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4月22日

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

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。

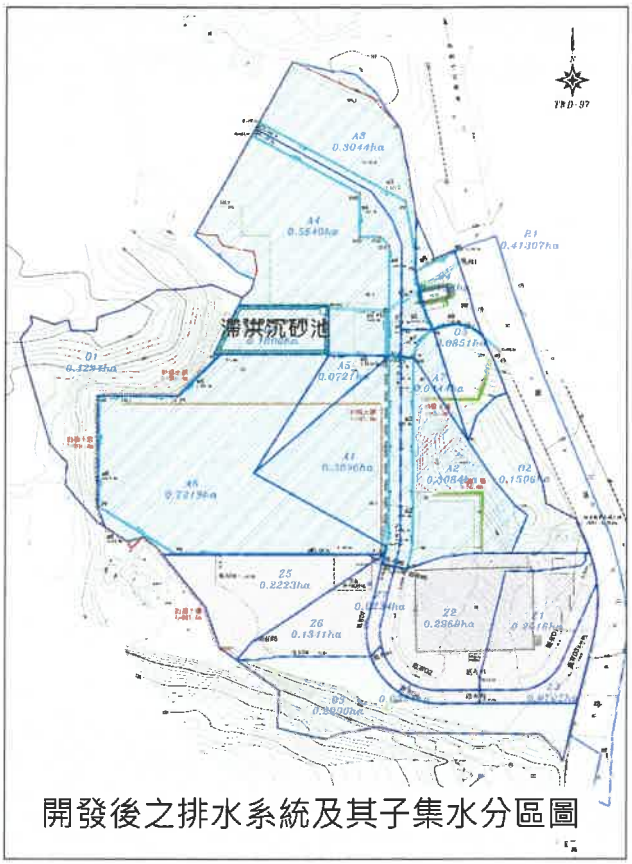
簡報大綱

- 都委會小組初步建議意見回覆
- 土地使用分區管制要點
- 第二次專案小組作業單位審查意見回覆

都委會小組初步建議意見回覆

一、1. 有關排水滯洪規劃內容及基地排水納管情形，請納入本案計畫書。

- 本案排水滯洪規劃內容及基地排水納管情形已補充至細部計畫書第四章 肆、排水滯洪規劃（頁4-6~4-10）。
- 新設排水系統設施將集水區大部份逕流水，匯入設於基地北側中央滯洪沉砂池中進行調節後排入園區二路側溝，園區二路之道路側溝將往北流經雙溪後，最終匯入客雅溪流域。
- 本案水土保持計畫業已於109年3月9日審查完畢。

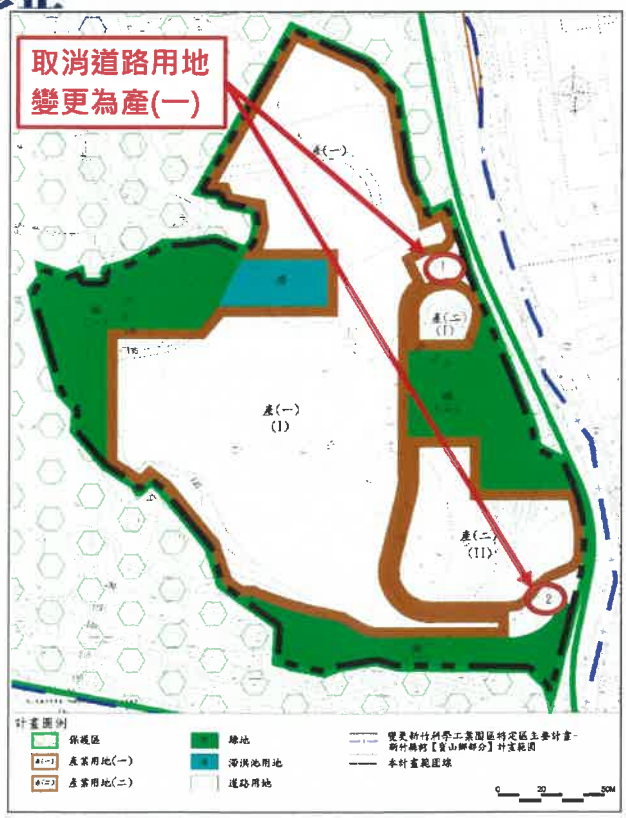


開發後之排水系統及其子集水分區圖

一、2. 有關本案產業專用區及公共設施用地配置、道路系統規劃，請申請單位重新評估後修正。

1.原劃設公共設施道路用地取消

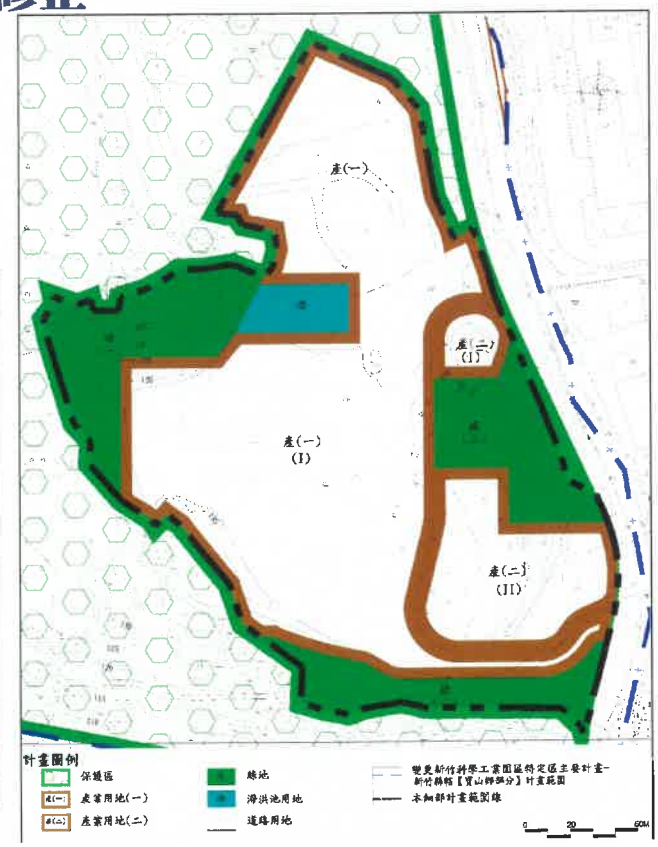
- 依第一次專案小組會議中委員之建議以及都市計畫之合理性，並考量本案產業園區之經營特性，原劃設之都市計畫道路，改為區內通路，併入第一種產業專用區。
- 本案區內以現有之區內通路為聯絡南北二側出入口之通路。



一、2. 有關本案產業專用區及公共設施用地配置、道路系統規劃，請申請單位重新評估後修正。

2.調整後土地使用計畫

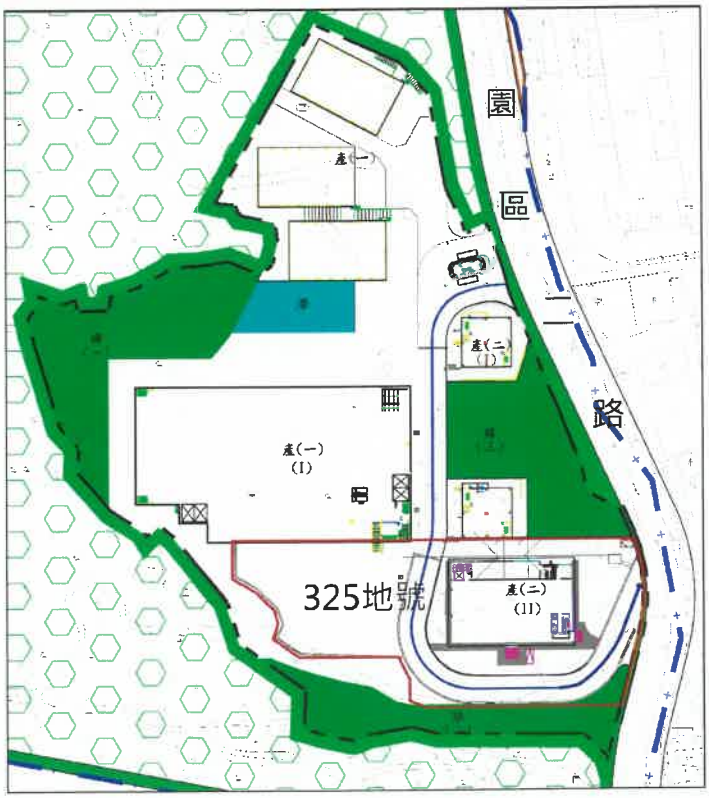
	項目		面積（㎡）		占總面積百分比（%）
土地使用分區	第一種產業專用區（產（一））	（I）		27,218.50	61.73
	第二種產業專用區（產（二））	（I）	1,000.52	6,438.23	14.60
		（II）	5,437.71		
	小計			33,656.73	76.33
公共設施用地	綠地	（一）	3,937.97	9,437.67	21.40
		（二）	2,415.56		
		（三）	3,084.14		
	滯洪池用地		1000.00	1,000.00	2.27
	小計			10,437.67	23.67
	總計		44,094.40		100.00



一、2. 有關本案產業專用區及公共設施用地配置、道路系統規劃，請申請單位重新評估後修正。

3.道路系統規劃

- 本細部計畫區東側除中間坡崁範圍外，南北兩側皆緊臨園區二路，因此以園區二路做為本細部計畫區聯外道路，並以區內通路聯絡南北二出入口。
- 現況大雅段325地號於103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，已直接設置出入口連接園區二路。



一、3. 本案未來將開發為倉儲物流園區使用，有關交通量推估部分，請修正並補充貨車旅次推估。

1.依據開發單位提供資料，考量貨車進出易影響外部交通順暢，且本案貨車主要係以服務特定業者，因此貨物運送及載貨時間，均於委託業者上班時段，因此晨、昏峰（上下班）時段，並無安排貨車旅次進出。

2.本案晨、昏峰（上下班）時段，基地進出交通量主要係以員工通勤旅次為主，因此本案已將員工通勤旅次衍生交通量納入本案目標年開發後道路服務水準評估。

一、4. 本案涉及農地變更，緊鄰保護區處須實質標示隔離綠帶範圍

- 本案將依規定另送農業用地變更使用說明書審查。
- 本案隔離綠帶將於農業用地變更使用說明書中載明(如右圖)
- 基地與週遭保護區緊鄰之部份除已設置綠地外，亦留設寬度1.5公尺之隔離設施（空地、區內通路）。



一、5. 園區二路道路寬度(計畫路寬及現況路寬)請統一。

遵照辦理，業已統一園區二路道路寬度為15公尺

一、6. 本計畫實施進度「開發建設」請修正為「取得建築執照」。

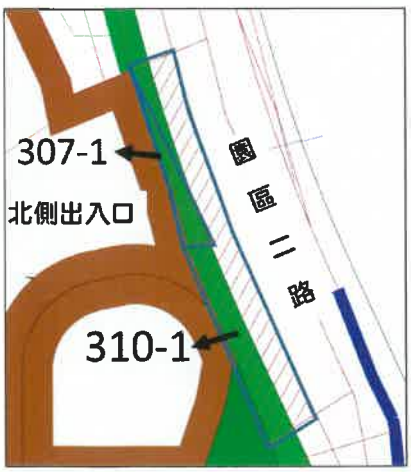
遵照辦理，本計畫實施進度業已更改為「本計畫應於細部計畫發布實施後三年內必需**取得建築執照**」（修正主要計畫書第七章，壹、二、之相關文字(第7-1頁)、表7-4(第7-4頁)及細部計畫書表6-5(第6-4頁)）

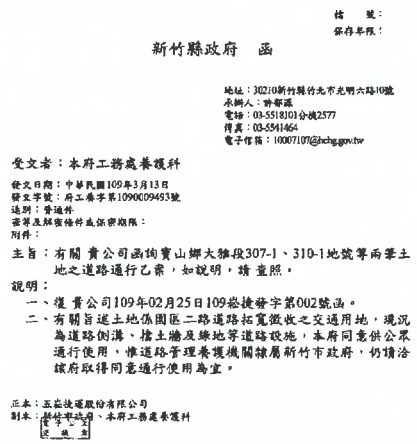
本計畫事業及財務計畫表

項目	面積(公頃)	土地取得方式					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）)、第二種產業專用區(產（二）)、綠地、滯洪池用地	4.4094	-	-	-	-	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**取得建築執照**	銀行貸款、自有資金

二、本案請說明大雅段307地號前保護區涉及本案基地進出之相關單位協商結果。

新竹縣政府(109.3.13)及新竹市政府(109.4.1)已回函同意大雅段307-1、310-1地號供公眾通行。





新竹縣政府　函

地址：302018新竹縣竹北市光明六路10號
承辦人：曾郁珊
電話：03-5518101分機2577
傳真：03-5541464
電子信箱：100007107@nchg.gov.tw

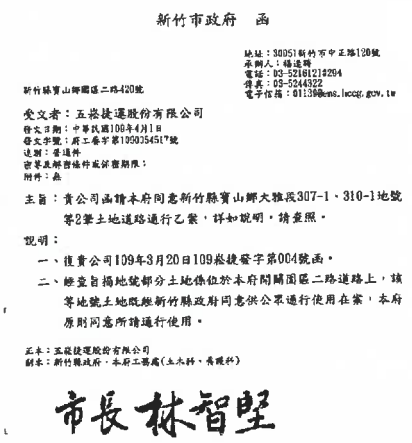
受文者：本府工務處養護科

發文日期：中華民國109年3月13日
發文字號：府工養字第10900094935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銘捷發字第002號函。
二、有關旨述土地係園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：五銘捷運股份有限公司
副本：新竹縣政府、本府工務處養護科



新竹市政府　函

地址：30051新竹市中正路120號
承辦人：楊建明
電話：03-5216121#294
傳真：03-5244322
電子信箱：01136@ms.hccg.gov.tw

新竹縣寶山鄉園區二路420號

受文者：五銘捷運股份有限公司
發文日期：中華民國100年4月1日
發文字號：府工養字第10903545[illegible]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。

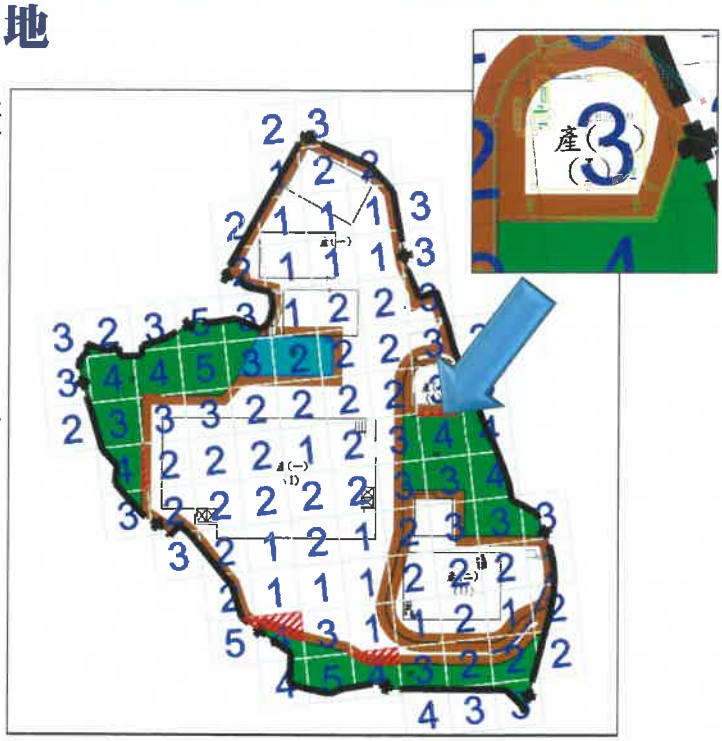
說明：
一、復貴公司109年3月20日109銘捷發字第004號函。
二、經查旨揭地號部分土地係位於本府開闢園區二路道路上，該等地號土地既經新竹縣政府同意供公眾通行使用在案，本府原則同意所請通行使用。

正本：五銘捷運股份有限公司
副本：新竹縣政府、本府工務處(土木科、養護科)

市長 林智堅

三、都市計畫細部計畫審議原則第9點：「位於山坡地之細部計畫，坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以下之地區，始得作為建築基地使用。」本案部分產業專用區劃設於平均坡度30%以上地區作為可建築用地

1. 本案屬山坡地範圍，業已依產業創新條例及水土保持法相關規定辦理水土保持計畫審查完畢（1月24日、3月9日）
2. 本案產業專用區依現況測量之坡度坵塊圖，有部分位屬平均坡度30%以上，皆為無建築行為之區內通路或法定空地。



土地使用分區管制要點

第一次專案小組版本	本次提送版本	備註
為規範產業園區土地使用分區管制，落實環境保護設施及都市整體景觀，依都市計畫法暨都市計畫法臺灣省施行細則、都市計畫公共設施用地多目標使用辦法等相關規定制定「擬定新竹科學工業園區特定區計畫（第二次通盤檢討）—新竹縣轄部分（寶山鄉（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~~）土地使用管制要點」，作為區內土地及建築物開發使用之管制依據。	為規範產業園區土地使用分區管制，落實環境保護設施及都市整體景觀，依都市計畫法暨都市計畫法臺灣省施行細則、都市計畫公共設施用地多目標使用辦法等相關規定制定「擬定新竹科學工業園區特定區計畫（第二次通盤檢討）—新竹縣轄部分（寶山鄉（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）土地使用管制要點」，作為區內土地及建築物開發使用之管制依據。	本次刪除道路用地
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	
二、本細部計畫區內土地及建築之使用，依本要點規定辦理。	二、本細部計畫區內土地及建築之使用，依本要點規定辦理。	

第一次專案小組版本	本次提送版本	備註
三、容許使用項目 **(二)第一種產業專用區~~(產業用地(一))~~：** 供與倉儲業（含儲配運輸物流）之設施使用，其容許項目如下： **1. 廠房與作業場所，並得供下列附屬設施及園區事業發展有關之設施使用。** ①倉儲場、貨物輸配所及運輸倉儲所需設施。 ②附屬研發、推廣及服務辦公室（場所）。 ③附屬員工單身宿舍：提供做員工宿舍及員工生活休閒設施。 ④附屬員工餐廳。 ⑤附屬安全衛生、福利設施。 ⑥附屬露天設施或堆置場所。 ⑦附屬停車場。 ⑧附屬公害防治設備。 ⑨區內通路：為區內各建築物之通行路線~~（詳圖5-1）~~，不指定容積且不得計入法定空地面積	**三、容許使用項目** **(一)第一種產業專用區(產（一））：** 供與倉儲業（含儲配運輸物流）之設施使用，其容許項目如下： **1. 廠房與作業場所，並得供下列附屬設施及園區事業發展有關之設施使用。** ① 倉儲場、貨物輸配所及運輸倉儲所需設施。 ② 附屬研發、推廣及服務辦公室（場所）。 ③ 附屬員工單身宿舍：提供做員工宿舍及員工生活休閒設施。 ④ 附屬員工餐廳。 ⑤ 附屬安全衛生、福利設施。 ⑥ 附屬露天設施或堆置場所。 ⑦ 附屬停車場。 ⑧ 附屬公害防治設備。 ⑨ 區內通路：為區內各建築物之通行路線，不指定容積且不得計入法定空地面積。	1.修正產業用地(一)為產(一) 2.刪除圖5-1

第一次專案小組版本	本次提送版本	備註
2. 其他公用設備及公共服務設施： ①環境保護設施：廢棄物處理場污水（水肥）處理貯存場等類似場所。 ②因應未來產業環境改變需求，經主管機關審查核准，允許設置其他必要性公用設備及公共服務設施，以增加土地利用彈性。	2. 其他公用設備及公共服務設施： ①環境保護設施：廢棄物處理場污水（水肥）處理貯存場等類似場所。 ②因應未來產業環境改變需求，經主管機關審查核准，允許設置其他必要性公用設備及公共服務設施，以增加土地利用彈性。	

第一次專案小組版本	本次提送版本	備註
（二）第二種產業專用區(~~產業用地（二）~~) 配合產業發展政策及整體營運需要，提供支援產業之設施使用，其容許項目如下： 1. **辦公、服務類場所，供商談、接洽、處理一般事務或一般門診、零售、日常服務有關之設施使用。** ① 餐廳、飲食店、店舖、一般零售場所、日常用品零售場所、便利商店。 ~~② 金融機構、證券交易場所、金融保險機構、合作社、銀行、證券公司（證券經紀業、期貨經紀業）、票券金融機構、電信局（公司）郵局、自來水及電力公司之營業場所。~~ ③ 一般事務所、自由職業事務所辦公室（廳）、員工文康室、旅遊及運輸業之辦公室、投資顧問業辦公室。 ~~④ 醫院~~、診所、~~醫學檢驗服務等類似場所(不含獸醫服務業)~~。	（二）第二種產業專用區(產（二）) 配合產業發展政策及整體營運需要，提供支援產業之設施使用，其容許項目如下： 1. **辦公、服務類場所，供商談、接洽、處理一般事務或一般門診、零售、日常服務有關之設施使用。** ① 餐廳、飲食店、店舖、一般零售場所、日常用品零售場所、便利商店。 ② 一般事務所、自由職業事務所辦公室（廳）、員工文康室、旅遊及運輸業之辦公室、投資顧問業辦公室。 ③ 診所。	1.修正產業用地(二)為產(二) 2.依營運需求刪除部分容許項目

第一次專案小組版本	本次提送版本	備註
2. 倉儲類場所，供儲存、包裝及組裝物品之設施使用。 ① 倉庫（倉儲場）。 ② 貨物輸配所。 3. 文教類，供閱覽、教學之設施使用。 ~~① 補習（訓練）班。~~ ~~② 文康機構。~~ ③ 兒童課後照顧服務中心。 4.上述供支援產業使用之土地，於符合建築、消防及其他安全法規規範要件下，得與~~產業用地(一)~~所列行業於同一建築物內混合使用，但其所占樓地板面積，不得超過該建築物總樓地板面積百分之三十。	2. 倉儲類場所，供儲存、包裝及組裝物品之設施使用。 ① 倉庫（倉儲場）。 ② 貨物輸配所。 3. 文教類，供閱覽、教學之設施使用。 ① 兒童課後照顧服務中心。 4. 上述供支援產業使用之土地，於符合建築、消防及其他安全法規規範要件下，得與產(一) 所列行業於同一建築物內混合使用，但其所占樓地板面積，不得超過該建築物總樓地板面積百分之三十。	1.依營運需求刪除部分容許項目 2.但為照顧員工保留兒童課後照顧服務中心項目 3.修正產業用地(一)為產(一)
（三）綠地用地 綠地用地係作為緩衝隔離或視覺景觀使用。 （四）滯洪池用地 滯洪池用地係作為綠化景觀設施及水土保持滯洪設施等使用。 ~~（五）道路用地~~ ~~供道路、管制哨及道路附屬設施使用。~~	（三）綠地用地 綠地用地係作為緩衝隔離或視覺景觀使用。 （四）滯洪池用地 滯洪池用地係作為綠化景觀設施及水土保持滯洪設施等使用。	依第一次專案小組會議中委員之建議以及都市計畫之合理性，並考量本案產業園區之經營特性，刪除原劃設道路用地

第一次專案小組版本

四、土地使用強度

本細部計畫區土地使用強度管制標準如下表：

土地使用分區及用地別		建蔽率（%）	容積率（%）	備註
土地使用分區	第一種產業專用區(~~產業用地(一)~~)	60	160	~~產業專用區(產業用地(一)及產業用地(二))之平均容積率為200%。~~
	第二種產業專用區(~~產業用地(二)~~)	60	~~320~~	
公共設施用地	綠地用地	0	0	
	滯洪池用地	0	0	
	~~道路用地~~	~~0~~	~~0~~	

註：

1.本細部計畫之產業專用區為考量為單一興辦人之特質，為保留其開一開發主體之特性，產業用地(一)及產業用地(二)之平均容積率為200%，容積檢核之說明如下：

$$= \frac{(\text{產業用地(一)面積})\times\text{管制容積率}+(\text{產業用地(二)面積})\times\text{管制容積率}}{(\text{產業用地(一)面積})+(\text{產業用地(二)面積})}$$

=(26432.12×160%)+(6438.23×320%)/(26432.12+6438.23)*100%
=191.34%<200%

本次提送版本

四、土地使用強度

本細部計畫區土地使用強度管制標準如下表：

土地使用分區及用地別		建蔽率（%）	容積率（%）
土地使用分區	第一種產業專用區(產(一))	60	160
	第二種產業專用區(產(二))	60	240
公共設施用地	綠地用地	0	0
	滯洪池用地	0	0

備註

1.調降產(二)之容積率
2.取消平均容積率限制
3.取消道路用地

第一次專案小組版本	本次提送版本	備註
五、本細部計畫區內各建築基地之附設停車空間或裝卸位，應依建築技術規則規定辦理，停車空間及裝卸位不得移作他種用途，或被占用。 六、建築基地內之法定空地二分之一部分以上，應予植栽綠化。 七、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，因此本計畫公共設施用地及建築物與設施之所有權為本案申請人管有。 八、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。	五、本細部計畫區內各建築基地之附設停車空間或裝卸位，應依建築技術規則規定辦理，停車空間及裝卸位不得移作他種用途，或被占用。 六、建築基地內之法定空地二分之一部分以上，應予植栽綠化。 七、本案第一種產業專用區（產（一））因倉庫營運之特性，其高度限制以不得超過24公尺為原則。 八、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，因此本計畫公共設施用地及建築物與設施之所有權為本案申請人管有。 九、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。	1.因倉庫營運之特性考量，增加第七點產(一)高度限制。 2.調整序位。

第二次專案小組作業單位審查意見回覆



一、本案依產創條例劃設供園區使用之公共設施，所有權為申請人所有，惟該區為非都市發展用地變更為產業專用區，依本縣各都市計畫地區土使用變更回饋審議原則，區內公共設施回饋應無償捐贈與新竹縣所有，二者似有競合，提請委員會討論。

本案公共設施依產業創新條例相關規定

1. 單一興辦產業人免成立管理機構。(產業創新條例§50)

公共設施所有權，應無償移轉登記予各該管理機構。若為供不特定對象使用，其所有權應登記至縣府。

2. (產業創新條例 §51)

公共設施用地為供園區使用。

3. (工業園區各種用地用途及使用規範辦法§6)

本案於土管中載明公共設施所有權為本案申請人管有。

本案公共設施非供不特定對象使用，其所有權及管理非登記至縣府。

一、本案依產創條例劃設供園區使用之公共設施，所有權為申請人所有，惟該區為非都市發展用地變更為產業專用區，依本縣各都市計畫地區土使用變更回饋審議原則，區內公共設施回饋應無償捐贈與新竹縣所有，二者似有競合，提請委員會討論。

新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則

第二條：變更回饋標準，由新竹縣都市計畫委員會審議，但其相關法規有規定者，開發業者或土地所有權人**可選擇適用原法規規定**。

⇨ 本案為依產創條例申請設置產業園區，其變更回饋標準申請人（土地所有權人）可選擇依**產創條例34條辦理**。

一、本案依產創條例劃設供園區使用之公共設施，所有權為申請人所有，惟該區為非都市發展用地變更為產業專用區，依本縣各都市計畫地區土使用變更回饋審議原則，區內公共設施回饋應無償捐贈與新竹縣所有，二者似有競合，提請委員會討論。

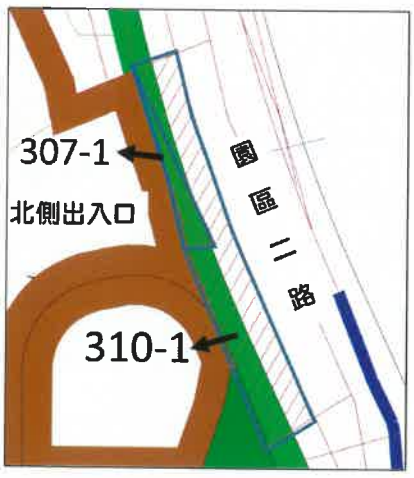
綜上所述，本案公共設施所有權及回饋方式如下：

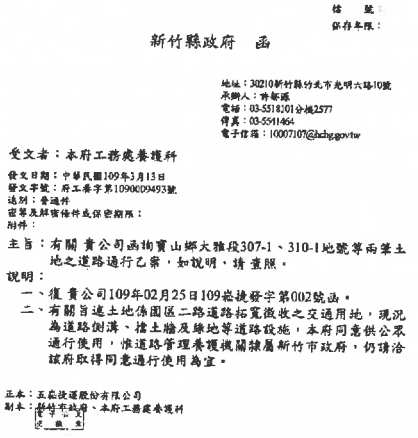
1. 依「新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」第二條，本案回饋方式依產業創新條例第34條規定辦理。
   回饋方式及計算標準為：
   於土地使用分區變更前，應**按產業園區核定設置當期公告土地現值**，以核定設置土地總面積百分之五計算回饋金，繳交予直轄市、縣（市）主管機關設置之產業園區開發管理基金

2. 公共設施所有權依其使用對象及產創條例相關規定，於本案分區管制要點中載明為本案申請人所管有。

二、本案請說明大雅段307地號前保護區涉及本案基地進出之相關單位協商結果。

新竹縣政府(109.3.13)及新竹市政府(109.4.1)已回函同意大雅段307-1、310-1地號供公眾通行。





新竹縣政府　函

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號
承辦人：許郁淇
電話：03-5518201分機2577
傳真：03-5511464
電子信箱：10007107@hchg.gov.tw

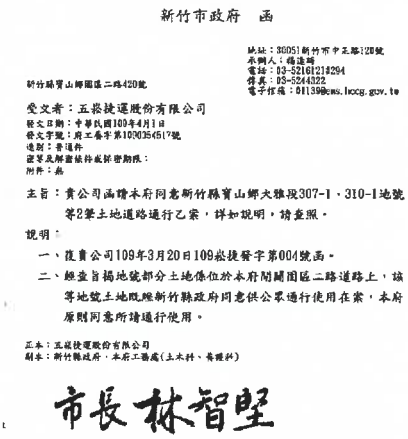
受文者：本府工務處養護科

發文日期：中華民國109年3月13日
發文字號：府工養字第10900094953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嘉捷發字第002號函。
二、有關旨述土地係園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：五嘉捷運股份有限公司
副本：新竹市政府、本府工務處養護科



新竹市政府　函

地址：30051新竹市中正路120號
承辦人：楊建明
電話：03-5216121#294
傳真：03-5244322
電子信箱：011139@ems.hccg.gov.tw

新竹縣寶山鄉園區二路420號

受文者：五嘉捷運股份有限公司

發文日期：中華民國109年4月1日
發文字號：府工養字第10903545172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嘉捷發字第004號函。
二、經查旨揭地號部分土地係位於本府開闢園區二路道路上，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：五嘉捷運股份有限公司
副本：新竹縣政府、本府工務處(土木科、養護科)

市長 林智堅

三、 土地使用分區管制要點

（一）本案產（一）及產（二）土地使用強度請規劃單位說明訂定原意內容，提請委員會討論。

本案產業專用區土地使用強度為依本案**產業需求**及**使用項目**訂定：
(詳本案土地使用分區管制要點)

1.第一種產業專用區（產（一））：

建蔽率：60%，容積率：160%

- 土地使用容許項目為倉儲廠房與作業場所
- 土地使用強度：
  - 考量本案為單一興辦人之特質
  - 本案建築物規劃（倉庫）及物流營運

2.第二種產業專用區（產（二））：

建蔽率：60%，容積率：240%

- 土地使用容許項目為提供支援產業之設施使用
- 土地使用強度：
  - 建築物規劃為辦公、服務類場所
  - 依實際空間需求規劃需較高容積之建築物

三、 土地使用分區管制要點

(二)、本案產(一)及產(二) 容許使用項目是否符合產業創新條例相關規定，請本府產業發展處經貿事務科表示意見。

1.本案產(一)及產(二) 容許使用項目係依「工業園區各種用地用途及使用規範辦法」及本案營運所需制定。

2.產(一)及產(二)之容許項目請詳本次提會之土地使用分區管制要點。

三、 土地使用分區管制要點

(三) 本案停車空間及裝卸位檢討，請參酌本縣各都市計畫區土管訂定。

1.本案為單一興辦人申請之物流產業園區，停車空間及裝卸位為供園區員工及營運使用。

2.本案鄰近之都市計畫案：「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、電路鐵塔用地為園區事業專用區及住宅區)」案

①園區事業專用區需供2700人停車需求，共806汽車車位。

②劃設停車場用地，面積依停車需求20%計算。

③土地使用管制另設置：樓地板每112.5平方公尺設1汽車停車位之規定。

*本案依此一都市計畫案計算所需之汽車停車位為101位，較本案於主要計畫第六章參交通運輸系統計畫中載明依員工需求設置134車位少。

三、 土地使用分區管制要點

(三) 本案停車空間及裝卸位檢討，請參酌本縣各都市計畫區土管訂定。

3.本案為物流產業園區，關於停車空間之計算為依本案產業人口所衍生停車需求計算

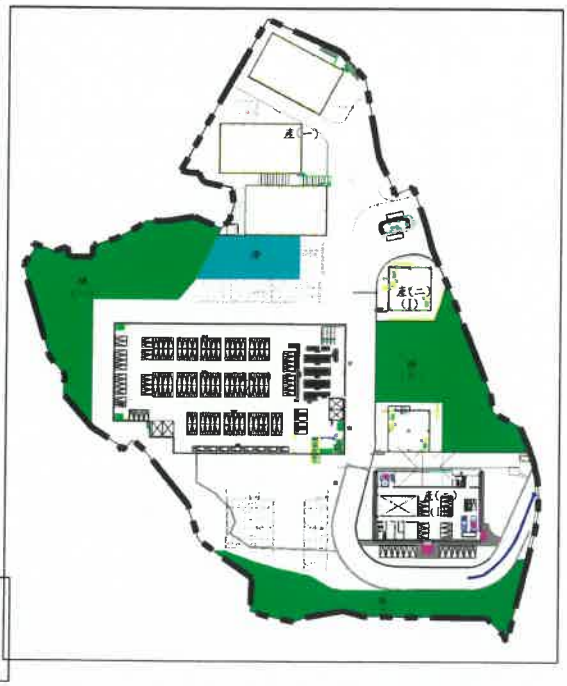
① 員工停車需求計算本案至少應設置汽車134席及機車149席。

4.本案停車空間依「建築技術規則」檢討：

① 停車位依建築設計施工編第二章第十四節第五十九條第一類辦公室及第四類工廠等類似用途建築物檢討

② 裝卸位依同編第十四章第二百七十八條檢討

③ 本案法定停車空間為 172 輛(汽車)法定裝卸位為 9 輛。



本案實際設置之停車空間185席及裝卸位58席皆滿足員工停車需求及相關法規規定

三、 土地使用分區管制要點

(四)、本計畫區土管內容似未見都市設計、建築物退縮、地下室開挖、綠覆率、透水率等相關規定內容，請規劃單位說明後提請委員會討論。

1.本案為單一興辦人申請設置之物流產業園區，園區內建築設計及公共設施、景觀規劃皆以全區整體做考量

2.本案環境影響說明書中，關於景觀影響綜合評估中，載明開發後，視覺景觀屬中度至輕度正面影響。

(本案環境影響說明書已於109年3月23日之「109年第3次環境影響評估審查委員會」審查通過)

3. 本案於環評中載明取得綠建築標章，於綠建築九大評估指標中關於綠覆率及透水率亦有相關規定。

簡報結束
敬請指教



「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）暨擬定細部計畫案」
都市計畫委員會第3次專案小組會議紀錄

壹、 時間:109年7月30日(四) 下午2:00

貳、 地點:本府產業發展處會議室

參、 主持人:陳召集人偉志　　紀錄:江承佩

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：109年7月30日
案由	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）暨擬定細部計畫案		
說明	**一、 本案緣起：** 新竹科學工業園區自民國 69 年成立以來，一直扮演著帶動經濟發展的重要地位，時至今日，其仍為我國經濟命脈的重要一環。考量園區未來整體產業發展需求及目前園區工業區使用面積實已飽和且不足之情形，於「新竹縣都市計畫都市發展暨工業區變更策略」中，新竹縣政府對於全縣產業用地使用概況分析中，指竹科科學園區寶山鄉部分已全數出租，園區未來整體產業發展需求及為解決特定區內已開發區與邊緣未開發之保護區、農業區因發展不一，造成景觀、環保、交通等問題。 「新竹科學工業園區特定區主要計畫」除園區一、二期用地之外，區內南側及西南側保護區早期因水土及維護生態安定功能而劃定，新竹科學工業園區除配合臺灣產業的升級變遷，用地之變更刻不容緩，如何整備物流環境、提升我國物流的國際競爭力，更是當務之急。另於「新竹縣都市計畫都市發展暨工業區變更策略」對於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」。據此本案業已依產業創新條例檢送可行性規劃報告至新竹縣政府審查，新竹縣政府於 107 年 1 月 23 日發函同意本案籌設。 本次變更基地所在區位現行計畫為「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【寶山鄉部分】」範圍內，且緊鄰近新竹科學園區南側，為解決特定區內已開發區與邊緣未開發之保護區、農業區因發展不一，造成景觀、環保、交通等問題。本基地提升使用率並且在符合北部區域與國際物流發展等基本條件因素下，以開發一個高品質水準倉儲物流使用之產業園區為本案變更理由與開發目的。 **二、 本案辦理歷程說明：** (一)108 年 10 月 1 日經本府同意准依都市計畫法第 27 條 1 項第 3 款辦理都市計畫個案變更。		

討論事項及編號	專案小組第三次	所屬鄉鎮市：寶山鄉	日期：109年7月30日
案由	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）暨擬定細部計畫案		
	(二) 108 年 11 月 8 日起 30 天辦理公開展覽。 (三)108 年 11 月 25 日假寶山鄉公所辦理公開展覽說明會。 **三、 擬定機關：**新竹縣政府 **四、 申請單位：**五崧捷運股份有限公司。 **五、 規劃單位：**開新工程顧問股份有限公司。 **六、 法令依據：** ■變更主要計畫：都市計畫法第 27 條 1 項第 3 款。 ■擬定細部計畫：都市計畫法第 22 條、第 24 條。 **七、 計畫範圍：** 本基地位於新竹縣寶山鄉大雅段 307、312、325 地號，面積約為 4.4094 公頃。緊鄰近新竹科學園區南側，於新竹市與新竹縣交界處，鄰近新竹市東區。基地緊鄰 20 公尺園區二路，經由國道一號中山高速公路新竹園區二路交流道(97.3K)下，再經由園區二路往東到達與水仙路交會處前約 100 公尺左右之位置處。 計畫範圍略呈方形，基地南側大雅段 325 地號現有一建物，為 104 年 12 月依「新竹縣都市計畫農業區及保護區土地使用審查要點」申請汽車運輸業停車場使用，並於 107 年 3 月 23 日取得使用執照，現為倉庫及停車場使用。 **八、 變更主要計畫：詳計畫書，本次提會審議內容詳附件。** **九、 擬定細部計畫：詳計畫書，本次提會審議內容詳附件。** **十、 實質計畫內容：** (一)計畫人口：本計畫未劃設住宅區，不予訂定計畫人口；產業活動人口訂為 337 人。 (二)土地使用分區及公共設施用地計畫：詳附件 2-1、2-2。 (三)交通運輸系統計畫、都市防災計畫及土地使用分區管制要點：詳本案主要計畫書及細部計畫書。 **十一、 事業及財務計畫：** (一)用地取得方式：本計畫範圍內三筆土地皆屬五崧捷運股份有限公司所有，無其他用地須取得。 (二)實施進度：本計畫應於細部計畫發布實施後三年內完成開發建設。		

討論事項及編號	專案小組第三次	所屬鄉鎮市：寶山鄉	日期：109年7月30日
案由	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）暨擬定細部計畫案		
	(三)經費預估：本計畫總經費合計約2億7,742萬元。 十二、 本案前於109年1月16日及109年4月22日召開第一’二次專案小組會議，依第二次專案小組初步建議「考量對於鄰近地區之影響與產業園區營運特性，研提具體土地使用變更回饋方案及調整土地使用分區管制內容，提下次專案小組審議。」，爰此召開本會議。 **十三、 本案人民團體陳情意見：無。**		
作業單位初核意見	一、 依「新竹縣各都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」非都市發展用地變更為工商綜合專用區(倉儲物流綜合工業)應回饋20%(都計委員會可酌予調整總比例乘積之±10%)，本案捐贈20%綠地，各綠地面積亦有達「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」兒童遊樂場每處最小面積0.1公頃劃設原則，本案是否有考量其他公共設施之劃設及綠(一)、綠(二)四周為保護區，後續如何供公眾使用，請規劃單位說明後提請委員會討論。 二、 本案劃設綠地及滯洪池用地等公共設施用地，請規劃單位說明開闢與捐贈期程及後續接管、維護管理內容後提請委員會討論。 三、 本案請規劃單位說明興建期程及是否會採分期分區開發方式。 四、 有關第一種產業專用區欲申請不受限建築技術規則第268條高度規定，請規劃單位補充說明原高度限制內容及倉儲特性後，提請委員會討論。 五、 依第2次專案小組初步建議請參照本縣產業專用區規定，應於核發建造執照前，送經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築，惟此次內容未依前開意見修正，請規劃單位說明原由後提請委員會討論。 六、 本案公共設施用地(綠地、滯洪池用地)建議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。		

討論事項及編號	專案小組第三次	所屬鄉鎮市：寶山鄉	日期：109年7月30日
案由	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）暨擬定細部計畫案		
	七、 土地使用分區管制要點及都市設計原則之作業單位初核意見，詳附件內容。		
專案小組初步建議	除下列各點外，其餘請規劃單位(申請單位)依歷次專案小組初步建議意見彙整資料，並授權業務單位查核後，逕提縣都委會大會審議。 一、 增加多元化公共設施，調整綠(三)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。 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。 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闢及捐贈。 五、 寶山鄉公所同意接管回饋之公共設施。 六、 有關土地使用分區管制要點及都市設計原則專案小組初步建議意見，詳附錄。		

附錄-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、綠地用地、滯洪池用地）主要計畫暨擬定細部計畫案土地使用分區管制要點修正條文對照表

公展條文	本次修正條文	修正理由	作業單位初核意見	專案小組 初步建議
第伍章 壹、土地使用分區管制要點	-	-		
為規範產業園區土地使用分區管制，落實環境保護設施及都市整體景觀，依都市計畫法暨都市計畫法臺灣省施行細則、都市計畫公共設施用地多目標使用辦法等相關規定制定「擬定新竹科學工業園區特定區計畫（第二次通盤檢討）—新竹縣轄部分（寶山鄉)(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）土地使用管制要點」,作為區內土地及建築物開發使用之管制依據。	為規範產業園區土地使用分區管制,落實環境保護設施及都市整體景觀,依都市計畫法暨都市計畫法臺灣省施行細則、都市計畫公共設施用地多目標使用辦法等相關規定制定「擬定新竹科學工業園區特定區計畫（第二次通盤檢討）—新竹縣轄部分（寶山鄉）(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）土地使用管制要點」,作為區內土地及建築物開發使用之管制依據。	依本案第1次專案小組會議紀錄都委會初步意見一、2.，以及都市計畫之合理性，並考量本案產業園區之經營特性，取消原有之南北二側之道路用地。	有關變更內容已於計畫書說明，無需贅述，建請該段內容刪除。	依作業單位初核意見通過。
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	-	-	依公展條文通過。	依作業單位初核意見通過。
二、本細部計畫區內土地及建築之使用，依本要點規定辦理。	-	-	無需贅述建請該段內容刪除。	依作業單位初核意見通過。
三、容許使用項目 (一) 第一種產業專用區(產業用地（一）)：	三、容許使用項目 （一)第一種產業專用區(產(一))： 1.供倉儲業（含儲配運輸物流）之	1. 依本案第1次專案小組會議會	本案產(一)及產(二) 容許使用項目是否符合產業	修正理由： 1. 經本府產業發展處經貿事務書面意見表示「有關產一及

公展條文	本次修正條文	修正理由	作業單位初核意見	專案小組 初步建議
供與倉儲業（含儲配運輸物流）之設施使用，其容許項目如下： 1. 廠房與作業場所，並得供下列附屬設施及園區事業發展有關之設施使用。 （1） 倉儲場、貨物輸配所及運輸倉儲所需設施。 （2） 附屬研發、推廣及服務辦公室（場所）。 （3） 附屬員工單身宿舍：提供做員工宿舍及員工生活休閒設施。 （4） 附屬員工餐廳。 （5） 附屬安全衛生、福利設施。 （6） 附屬露天設施或堆置場所。 （7） 附屬停車場。 （8） 附屬公害防治設備。 （9） 區內通路：為區內各建築物之通行路線（詳圖 5-1），不指定容積且不得計入法定空地面積。 2.其他公用設備及公共服務設施： （1）環境保護設施：廢棄物處理場、污水（水肥）處理貯存場等類似場所。 （2）因應未來產業環境改變需	設施使用。 2.前述產業之相關附屬設施（包含辦公室、倉庫、環境保護設施、警衛室、員工單身宿舍、員工餐廳）。 （二）第二種產業專用區(產（二）） 1.提供下列支援產業使用： （1）住宿及餐飲業、金融及保險業、機電、管道及其他建築設備安裝業、汽車客、貨運業、運輸輔助業、郵政及快遞業、其他教育服務業、醫療保健服務業、連鎖便利商店。 （2）其他經中央主管機關核準之行業。 2.上述供支援產業使用之土地，於符合建築、消防及其他安全法規規範要件下，得與產（一）所列行業於同一建築物內混合使用，但其所占樓地板面積，不得超過該建築物總樓地板面積百分之三十。 （三）綠地用地 綠地用地係作為緩衝隔離或視覺景觀使用。	議紀錄都委會初步 意見一、 2.，以及都市計畫之合理性，並考量本案產業園區之經營特性，取消原有之南北二側之道路用地。 2. 依本案第 2 次專案小組會議會議紀錄都委會初步 意見四、 （一），調整本案產業專用區容許使用項目。	創新條例相關規定，請本府產業發展處經貿事務科表示意見。	產二容許使用項目及公共設施用地項目，皆為「工業園區各種用途及使規範辦法」產業用地(一) 及產業用地(二) 容許使用項目及公共設施用地可供使用之項目範圍內，尚符上開辦法規定」。 2. 本案「綠地用地」係依據都市計畫法規內容所規範，免再贅述內容，請予以刪除。 3. 另「滯洪池用地」部分，同本次專案小組意見四。 修正後條文： 三、容許使用項目 （一)第一種產業專用區(產（一）)： 1.供倉儲業（含儲配運輸物流）之設施使用。 2.前述產業之相關附屬設施(包含辦公室、倉庫、環境保護設施、警衛室、員工單身宿舍、員工餐廳)。 （二)第二種產業專用區(產(二)) 1.提供下列支援產業使用： （1）住宿及餐飲業、金融及保險業、機電、管道及其他建築設備

公展條文	本次修正條文	修正理由	作業單位初核意見	專案小組 初步建議
求，經主管機關審查核准，允許設置其他必要性公用設備及公共服務設施，以增加土地利用彈性。 （二）第二種產業專用區(產業用地（二）) 配合產業發展政策及整體營運需要，提供支援產業之設施使用，其容許項目如下： 1. 辦公、服務類場所，供商談、接洽、處理一般事務或一般門診、零售、日常服務有關之設施使用。 （1） 餐廳、飲食店、店舖、一般零售場所、日常用品零售場所、便利商店。 （2） 金融機構、證券交易場所、金融保險機構、合作社、銀行、證券公司（證券經紀業、期貨經紀業）、票券金融機構、電信局（公司）郵局、自來水及電力公司之營業場所。 （3） 一般事務所、自由職業事務所、辦公室（廳）、員工文康室、旅遊及運輸業之辦公室、投資顧問業辦公室。 （4） 醫院、診所、醫學檢驗服務	（四）滯洪池用地 滯洪池用地係作為水土保持滯洪設施等使用。			安裝業、汽車客、貨運業、運輸輔助業、郵政及快遞業、其他教育服務業、醫療保健服務業、連鎖便利商店。 （2）其他經中央主管機關核準之行業。 2.上述供支援產業使用之土地，於符合建築、消防及其他安全法規規範要件下，得與產（一）所列行業於同一建築物內混合使用，但其所占樓地板面積，不得超過該建築物總樓地板面積百分之三十。 ~~（三）綠地用地~~ ~~綠地用地係作為緩衝隔離或視覺景觀使用。~~ ~~（四）滯洪池用地~~ ~~滯洪池用地係作為水土保持滯洪設施等使用。~~

公展條文	本次修正條文	修正理由	作業單位初核意見	專案小組初步建議
等類似場所(不含獸醫服務業)。 2. 倉儲類場所，供儲存、包裝及組裝物品之設施使用。 （1） 倉庫（倉儲場）。 （2） 貨物輸配所。 3. 文教類，供閱覽、教學之設施使用。 （1） 補習（訓練）班。 （2） 文康機構。 （3） 兒童課後照顧服務中心。 4.上述供支援產業使用之土地，於符合建築、消防及其他安全法規規範要件下，得與產業用地(一) 所列行業於同一建築物內混合使用，但其所占樓地板面積，不得超過該建築物總樓地板面積百分之三十。 （三）綠地用地 綠地用地係作為緩衝隔離或視覺景觀使用。 （四）滯洪池用地 滯洪池用地係作為綠化景觀設施及水土保持滯洪設施等使用。 （五）道路用地 供道路、管制哨及道路附屬設施使用。				

<table>
<tr><th>公展條文</th><th>本次修正條文</th><th>修正理由</th><th>作業單位初核意見</th><th>專案小組
初步建議</th></tr>
<tr>
<td>四、土地使用強度
本細部計畫區土地使用強度管制標準如下表：
<table>
<tr><th colspan="2">土地使用分區及用地別</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="2">土地使用分區</td><td>第一種產業專用區（產業用地（一））</td><td>60</td><td>160</td><td rowspan="2">產業專用區(產業用地(一)及產業用地(二))之平均容積率為200%。</td></tr>
<tr><td>第二種產業專用區（產業用地（二））</td><td>60</td><td>320</td></tr>
<tr><td rowspan="3">公共設施用地</td><td>綠地用地</td><td>0</td><td>0</td><td></td></tr>
<tr><td>滯洪池用地</td><td>0</td><td>0</td><td></td></tr>
<tr><td>道路用地</td><td>0</td><td>0</td><td></td></tr>
</table>
註：
1.本細部計畫之產業專用區為考量為單一興辦人之特質，為保留其單一開發主體之特性，產業用地(一)及產業用地(二)之平均容積率為200%。容積檢核之說明如下：
$$=\frac{(\text{產業用地(一)面積})\times\text{管制容積率}+(\text{產業用地(二)面積})\times\text{管制容積率}}{(\text{產業用地(一)面積})+(\text{產業用地(二)面積})}$$
=(26432.12×160%)+(6438.23×320%)/(26432.12+6438.23)*100%
=191.34%<200%</td>
<td>四、土地使用強度
本細部計畫區土地使用強度管制標準如下表：
<table>
<tr><th colspan="2">土地使用分區及用地別</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th></tr>
<tr><td rowspan="2">土地使用分區</td><td>第一種產業專用區（產（一））</td><td>60</td><td>160</td></tr>
<tr><td>第二種產業專用區（產（二））</td><td>60</td><td>240</td></tr>
<tr><td>公共設施用地</td><td>綠地用地</td><td>0</td><td>0</td></tr>
</table></td>
<td>1. 依本案第1次專案小組會議會議紀錄作業單位初核意見八及本案第2次專案小組會議會議紀錄作業單位初核意見三（一），調整本案產業專用區土地使用強度。
2. 依本案第2次專案小組會議會議紀錄都委會初步意見四、（五），取消本案土</td>
<td>本案綠地內容倘依據都市計畫法規內容所規範，建議刪除贅述內容。</td>
<td>修正理由：
考量本案產業特性且不影響該計畫區平均容積率200%之原則，修正土地使用強度。
修正後條文：
四、土地使用強度
本細部計畫區土地使用強度管制標準如下表：
<table>
<tr><th colspan="2">土地使用分區及用地別</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th></tr>
<tr><td rowspan="2">土地使用分區</td><td>第一種產業專用區（產（一））</td><td>50</td><td>180</td></tr>
<tr><td>第二種產業專用區（產（二））</td><td>60</td><td>240</td></tr>
</table></td>
</tr>
</table>

<table>
<tr><th>公展條文</th><th>本次修正條文</th><th>修正理由</th><th>作業單位初核意見</th><th>專案小組
初步建議</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>地使用強度滯洪池用地項目</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>五、本細部計畫區內各建築基地之附設停車空間或裝卸位，應依建築技術規則規定辦理，停車空間及裝卸位不得移作他種用途，或被占用。</td><td>五、停車空間檢討
（一）本細部計畫區之第一種產業專用區、第二種產業專用區汽車及機車停車位應停車需求內部化。
（二）停車空間檢討：本細部計畫區內建築基地之附設停車空間應依下表辦理，且不得移作他途使用，若須變更區位及用途仍應依本要點所訂標準重新檢討修正配置，並須經新竹縣政府核准。
<table><tr><th>使用分區及用地別</th><th>應設置汽車停車位數量</th><th>應設置機車停車位數量</th></tr><tr><td>第一種產業專用區
第二種產業專用區</td><td>樓地板面積每超過 240 平方公尺或其零數應增設一停車位</td><td>樓地板面積每超過 200 平方公尺或其零數應增設一停車位</td></tr></table>說明：
①表列總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似用途部分。
②停車空間應設置在同一基地</td><td>依本案本案第 2 次專案小組會議會議紀錄作業單位初核意見三（三）及都委會初步意見四、（二），調整本案停車空間檢討內容。</td><td>1. 本案汽車停車空間檢討標準低於所屬計畫區園區事業專用區及本縣產業專用區停車空間規定，請規劃單位說明規畫原意後提請委員會討論。
2. 有關本點說明 1 內容，倘計算方式同建築技術規則規定，建議免再贅述。另說明 2、3 規劃原意為何，請再補充說明後提請委員會討論。</td><td>修正理由：
本案汽車停車空間檢討標準應以本縣其他都市計畫區非供住宅使用標準設置。另本點說明 1 至 3 部分，回歸建築技術規則內容，不再贅述。
修正後條文：
五、停車空間檢討
（一）本細部計畫區之第一種產業專用區、第二種產業專用區汽車及機車停車位應停車需求內部化。
（二）停車空間檢討：本細部計畫區內建築基地之附設停車空間應依下表辦理，且不得移作他途使用，若須變更區位及用途仍應依本要點所訂標準重新檢討修正配置，並須經新竹縣政府核准。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>公展條文</th><th>本次修正條文</th><th>修正理由</th><th>作業單位初核意見</th><th>專案小組
初步建議</th></tr>
<tr>
<td></td>
<td>內。但二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人之同意，將停車空間集中留設。
③停車空間之汽車出入口應銜接區內通路，地下室停車空間之汽車坡道出入口並應留設深度二公尺以上之緩衝車道。
④機車停車位數之設置標準：其尺寸須長 2 公尺以上，寬 0.9 公尺以上，通道寬度 1.5 公尺以上。
（三）裝卸位檢討：本細部計畫區至少劃設 15 處裝卸位。裝卸位長度不得小於十三公尺，寬度不得小於四公尺，淨高不得低於四點二公尺。</td>
<td></td>
<td>3. 本案裝卸位檢討載明劃設 15 處裝卸位，其使用需求是否足夠，請再補充說明。另併同作業單位初意見四，請說明該地區開發方式內容，倘該計畫區為分期分區開發，建築基地申請建築時涉及裝卸位如何檢討?</td>
<td>
<table>
<tr><th>使用分區及用地別</th><th>應設置汽車停車位數量</th><th>應設置機車停車位數量</th></tr>
<tr><td>第一種產業專用區
第二種產業專用區</td><td>樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 125 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</td><td>樓地板面積每超過 200 平方公尺或其零數應增設一停車位</td></tr>
</table>
說明：
~~①表列總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定~~
</td>
</tr>
</table>

公展條文	本次修正條文	修正理由	作業單位初核意見	專案小組 初步建議
				~~防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似用途部分。~~ ~~②　停車空間應設置在同一基地內。但二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人之同意，將停車空間集中留設。~~ ~~③　停車空間之汽車出入口應銜接區內通路，地下室停車空間之汽車坡道出入口並應留設深度二公尺以上之緩衝車道。~~ ④　機車停車位數之設置標準：其尺寸須長 2 公尺以上，寬 0.9 公尺以上，通道寬度 1.5 公尺以上。 （三）裝卸位檢討：本細部計畫區至少劃設 15 處裝卸位。裝卸位長度不得小於十三公尺，寬度不得小於四公尺，淨高不得低於四點二公尺。
	六、本細部計畫之第一種產業專用區其建築高度不得超過二十四公尺。	由於本案營運特性所需增設。	同作業單位初核意見四。	依本案土地使用強度及建築技術規則內容，建築高度已達使用需求，無需再另行增訂高度，故本點刪除。

公展條文	本次修正條文	修正理由	作業單位初核意見	專案小組初步建議
六、建築基地內之法定空地二分之一部分以上，應予植栽綠化。	七、景觀及綠化原則 （一）立面設計原則 本細部計畫之建築物外觀、色彩及風格等設計原則以申請人五崧捷運股份有限公司的企業形象為基礎，配合區內現有建築的設計，以簡潔有力的幾合圖形搭配現代感的建材，形塑”現代科技”的意象。 （二）指標設置原則 本細部計畫之廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀。 （三）綠覆率規定 1. 本細部計畫開發後建築基地之綠覆率，不得小於法定空地之50%。 2. 本細部計畫建築基地內所留設法定空地應依「新竹縣建築基地綠化實施辦法」辦理，且需考慮防災與緊急救護通行之需求。 （四）噴灌設計原則 本細部計畫區採用自動控制灌溉及灌溉水過濾系統。 （五）照明配置設計 本細部計畫區除了考量不同空	依本案本案第2次專案小組會議會議紀錄作業單位初核意見三（四）及都委會初步意見四、（二），調整及增加本案景觀及綠化原則。	1. 本案建議都市設計管制事項，另起專節說明。 2. 本案建築立面設計仍未見實質內容，請規劃單位說明後提請委員會討論。 3. 本案未有無障礙設施設計、開放空間系統、垃圾儲存規定，請規劃單位說明後提請委員會討論。 4. 本案建議增加景觀及綠化原則，建築物面臨公共設施者如有礙觀瞻之設施設備，應有	本點規範內容過於空泛，建議考量基地周邊環境，再予修正內容後，提本縣都市計畫委員會討論。

公展條文	本次修正條文	修正理由	作業單位初核意見	專案小組初步建議
	間用途外，還要檢討照度計算以落實設計效果。		適當之遮蔽處理與設計。	
	八、地下室開挖規定 本細部計畫之建築基地地下各層最大樓地板面積以不超建築基地面積70%為原則。	依本案本案第2次專案小組會議會議紀錄作業單位初核意見三（四）及都委會初步意見四、（二）新增。	請規劃單位說明地下室開挖規定原意。	依作業單位初核意見通過。
	九、建築物退縮規定 本細部計畫區內第一種產業專用區及第二種產業專用區臨園區二路側，應自道路境界線退縮6公尺建築。	依本案本案第2次專案小組會議會議紀錄作業單位初核意見三（四）及都委會初步意見四、（二）新增。	依本縣各都市計畫區規定，退縮空間不得設置圍牆，建議予以增加。	依作業單位初核意見通過。
	十、透水率規定 （一）本細部計畫區新建建築物應依建築技術規則檢討與設計，但山坡地建築、地下水位小於一公尺之建築基地及基地面積三百平方公尺以下者，不在此限。	依本案本案第2次專案小組會議會議紀錄作業單位初核意見三（四）及都委會初步	本案透水率及鋪面規定未有實質內容，請規劃單位說明後提請委員會討論。	規劃單位未能明確說明透水率規劃原意，故本點提本縣都市計畫委員會討論。

公展條文	本次修正條文	修正理由	作業單位初核意見	專案小組 初步建議
	(二)本細部計畫區舖面設計原則除了考量高程應採順接處理外，也應考量透水率、安全及維護保養等設計需求。	意見四、(二)新增。		
七、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，因此本計畫公共設施用地及建築物與設施之所有權為本案申請人管有。	十一、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。	1. 調整項次 2. 考量本案營運特性，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。	1. 本案土管內容應不涉及管理維護，建議移至實施進度章節說明。 2. 另本案捐贈之公共設施後續是否由申請人維護管理，仍需予後續公共設施接管單位協商。	同本次專案小組初步建議五、六。
八、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。	十二、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。	調整項次		依作業單位初核意見通過。