

討 論 事 項 及 編 號	第 3 1 8 次	所 屬 鄉 鎮 市： 寶 山 鄉	日期：110 年 3 月 8 日
案 由	變更新竹科學工業園區特定區(新竹縣轄部分)(園區三、五路地區)細部計畫(變更園區服務區土地使用分區管制要點)案		
說 明	一、 本案緣起： 於民國 92 年辦理「新竹科學工業園區特定區(園區三、五路地區)主要計畫」變更案，提供園區事業專用區、園區服務區、及相關公共設施。民國 96 年科技部新竹科學工業園區管理局辦理新竹科學園區三、五路沿線園區用地擴建徵收案時，為順利取得土地及避免土地或建物所有權人流離失所，原擬比照園區一、二、三期徵收均係參照經濟部獎勵投資條例規定報編為工業區，及依行為時配地規定辦理配售社區用地，惟因獎勵投資條例已於 79 年底廢止，故居民要求依已廢止之法規辦理實有困難，另如依科學園區設置管理條例辦理，則當時該條例相關配套法規均有不足；竹科管理局爰於園區服務區規劃 117 單元配租予被徵收土地或建物所有權人作為安置使用，「科學園區社區用地配售及讓售辦法」業已於 108 年 2 月 23 日發布實施，已有適法可供本案之讓售依循。 科管局於本案鄰近地區刻依行政院 109 年 5 月 22 日函示，配合國家重大建設需要，於核定「新竹科學園區(寶山用地)第 2 期擴建計畫」範圍，辦理相關用地變更、環境影響評估等程序；本案之配租戶多數為上開擴建計畫範圍之土地所有權人，為順利完成後續園區寶山用地第 2 期擴建案之推動，擬調整刪除原細部計畫所規定園區服務區之部分使用項目，以利維持良好住宅居住品質及管理。 二、 本案辦理歷程說明： (一)110 年 1 月 11 日至 110 年 2 月 10 日公開展覽 30 日。 (二)110 年 1 月 28 日假寶山鄉大崎村集會所辦理公開		

	展覽說明會。 三、 擬定機關：新竹縣政府 四、 申請單位：科技部新竹科學園區管理局。 五、 規劃單位：升揚工程顧問有限公司。 六、 法令依據： 變更細部計畫:都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。 七、 計畫範圍： 計畫範圍之園區服務區東側至南側臨雙園路一段，西側臨中山高速公路，北側臨園區三路，園區服務區面積為 2.1927 公頃。 八、 變更細部計畫內容：詳附件 1-1、1-2。 九、 本案人民團體陳情意見：公開展覽期間(含逾期)公民或團體陳情意見共 1 件，詳附件 1-3 公民或團體陳情意見綜理表。
作業單位 初核意見	一、 下列各點提請大會討論： (一) P26：查旨案為維持社區寧靜及保障居住品質，將園區服務區部份允許使用項目刪除，請規劃單位再補充變更目的與前開刪除項目之關聯性；另無涉變更理由，建議予以檢視後刪除。 (二) 本計畫區建築使用規範業於現行土地使用管制要點第 10 點授權管理局進行審核，且得於審核時，成立景觀及建築審議委員會審議，請規劃單位說明本次新增建築設計規範於土管要點之必要性。 二、 計畫書圖修正： (一) P17:本計畫案計畫現況人口數請更新至最新年度資料。 (二) P9、P10:本案現行細部計畫發布日期有誤，請再確為檢核修正。 三、 本次聽取公民或團體所提意見:詳公民或團體陳情意見綜理表(共 1 件)(詳附件 1-3)
縣都委會 決議	除下列各點外，其餘准照作業單位初核意見通過，免再提會討論，並授權業務單位查核後，辦理後續法定程序。 一、 本次審議變更內容詳附件 1-2，所涉新增「建築設計

	規範」部分，業於現行土地使用管制要點已授權管理局訂定相關作業要點執行並得成立景觀及建築審議委員會審議，故無須新增該項，其餘依照提會資料通過。 二、 本次聽取公民或團體所提意見:詳公民或團體陳情意見綜理表(共 1 件)(詳附件 1-3)
--	---

附件 1-1 變更新竹科學工業園區特定區(新竹縣轄部分)(園區三、五路地區)細部計畫(變更園區服務區土地使用分區管制要點)案變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	土地 使用 管制 要點		修訂土地使用 分區管制要點	現行園區服務區，目前為安遷配租社區，依據「科學園區社區用地配售及讓售辦法」進行讓售，為維持社區寧靜及保障居住品質，將園區服務區部分允許使用項目予以刪除，並新增「園區三五路服務區建築設計規範」條文納入土管規定，以利後續建築管理，且配合機關名稱(原科學工業園區管理局更正為科技部新竹科學園區管理局)改變及法令修訂(原科學工業園區設置管制條例更正為科學園區設置管制條例)更正相關要點，本次變更未指明變更部分，均應依原計畫為準。	

附件 1-2 變更新竹科學工業園區特定區(新竹縣轄部分)(園區三、五路地區)細部計畫(變更園區服務區土地使用分區管制要點)案變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行條文	本次變更後條文	說明
一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	未修訂	--
二、本計畫區內土地及建築之使用，依本要點規定辦理；本要點未規定者，依科學工業園區設置管理條例及其他相關法令辦理。	二、本計畫區內土地及建築之使用，依本要點規定辦理；本要點未規定者，依科學園區設置管理條例及其他相關法令辦理。	法令修正要點。
三、本要點執行土地使用管制與建築管理機關為科學工業園區管理局（以下簡稱管理局）。	三、本要點執行土地使用管制與建築管理機關為科技部新竹科學園區管理局（以下簡稱管理局）。	配合管關改名。
四、容許使用項目 本計畫區各使用分區及用地容許使用項目如下： (一)園區事業專用區：園區事業專用區係供依科學工業園區設置管理條例核准入區之園區高科技事業使用，其容許使用項目如下： 1. 場房或作業場所，並得供下列附屬設施，及與園區事業發展有關之設施使用： (1)附屬研發、推廣及服務辦公室(場所) (2)附屬倉庫、運輸倉儲等設施 (3)附屬生產實驗或訓練房舍 (4)環境保護設施 (5)附屬員工單身宿舍：租地面積 5 公頃以上廠商得允許興建附屬單身宿舍，其宿舍總樓地板面積不得大於作業廠房總樓地板面積 10%，宿舍建築應另外興建並與廠房有所區隔，宿舍應提供相關生活及休閒設施。 (6)附屬員工餐廳 (7)附屬安全衛生、福利設施 (8)附屬露天設施或堆置場所 (9)附屬停車場 (10)附屬公害防治設備 (11)兼營工廠登記產品有關展示及買賣業務 (12)高壓氣體製造設備及其他附屬設備 (13)附屬變電設備 (14)其他經科學工業園區管理局審查核准之必要附屬設施及生產所需設備 2. 試驗研究設施：科學工業園區管理局、廠商或學術研究單位得視實際需	四、容許使用項目 本計畫區各使用分區及用地容許使用項目如下： (一)園區事業專用區：園區事業專用區係供依科學園區設置管理條例核准入區之園區高科技事業使用，其容許使用項目如下： 1. 場房或作業場所，並得供下列附屬設施，及與園區事業發展有關之設施使用： (1)附屬研發、推廣及服務辦公室(場所) (2)附屬倉庫、運輸倉儲等設施 (3)附屬生產實驗或訓練房舍 (4)環境保護設施 (5)附屬員工單身宿舍：租地面積 5 公頃以上廠商得允許興建附屬單身宿舍，其宿舍總樓地板面積不得大於作業廠房總樓地板面積 10%，宿舍建築應另外興建並與廠房有所區隔，宿舍應提供相關生活及休閒設施。 (6)附屬員工餐廳 (7)附屬安全衛生、福利設施 (8)附屬露天設施或堆置場所 (9)附屬停車場 (10)附屬公害防治設備 (11)兼營工廠登記產品有關展示及買賣業務 (12)高壓氣體製造設備及其他附屬設備 (13)附屬變電設備 (14)其他經科技部新竹科學園區管理局審查核准之必要附屬設施及生產所需設備 2. 試驗研究設施：科技部新竹科學園區管理局、廠商或學術研究單位得視	持寧保住，區區允用予整理名改為社靜障品將服部許項以及機稱變。

現行條文	本次變更後條文	說明
要設置與研究生產相關之試驗研究設施。 3. 其他公用設備及公共服務設施：因應未來產業環境改變需求，經<u>科學工業</u>園區管理局審核同意，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) 園區服務區：園區服務區以提供科學工業園區主要行政、金融、商務、展示、研討、<u>表演及娛樂</u>、餐飲、購物、住宅等多功能使用為主，其容許使用項目如下： (1) 公務機關及一般事務所 (2) 金融、保險分支機構 (3) 產品展示陳列設施、圖書館 (4) 集會堂、會議設施 (5) 職業訓練教育設施 (6) 創業輔導設施 (7) 安全衛生、福利設施 (8) 通訊設施、設備及其附屬設施使用與機構 (9) 公用事業設施與營業處所 (10) 招待所、員工活動中心 (11) 轉運設施、停車場 (12) 餐飲及零售服務業 (13) 住宅 (14) 其他經<u>科學工業</u>園區管理局同意設置之服務設施 (三) 加油站專用區：提供加油站設施及其附屬設施使用。 (四) 機關用地：提供消防隊及消防設施使用。 (五) 公園用地：提供園區員工及附近居民之休閒場所，可供一般遊憩設施、戶外遊樂設施、運動設施、綠化景觀設施及水土保持設施等使用。另為配合本計畫區開發需要，得選擇公園用地為土地公廟之安置，及考量當地民眾需要，得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法設置民眾活動中心等使用；惟應考量其原有功能，並應由管理局整體規劃設計。 (六) 公園兼滯洪池用地：提供園區員工及附近居民之休閒場所，可供一般遊憩設施、戶外遊樂設施、運動設施、綠化景觀設施及水土保持滯洪設施等使用。 (七) 停車場用地：供興建停車場及其附屬設施使用。 (八) 廣場用地：供開放空間、景觀設施及地標設施設置使用。 (九) 道路用地：供道路、管制哨及經	實際需要設置與研究生產相關之試驗研究設施。 3. 其他公用設備及公共服務設施：因應未來產業環境改變需求，經<u>科技部新竹科學</u>園區管理局審核同意，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) 園區服務區：園區服務區以提供科學工業園區主要行政、金融、商務、展示、研討、餐飲、購物、住宅等多功能使用為主，其容許使用項目如下： (1) 公務機關及一般事務所 (2) 金融、保險分支機構 (3) 產品展示陳列設施、圖書館 (4) 集會堂、會議設施 (5) 職業訓練教育設施 (6) 創業輔導設施 (7) 安全衛生、福利設施 (8) 通訊設施、設備及其附屬設施使用與機構 (9) 公用事業設施與營業處所 (10) 員工活動中心 (11) 轉運設施、停車場 (12) 餐飲及零售服務業 (13) 住宅 (14) 其他經<u>科技部新竹科學</u>園區管理局同意設置之服務設施 (三) 加油站專用區：提供加油站設施及其附屬設施使用。 (四) 機關用地：提供消防隊及消防設施使用。 (五) 公園用地：提供園區員工及附近居民之休閒場所，可供一般遊憩設施、戶外遊樂設施、運動設施、綠化景觀設施及水土保持設施等使用。另為配合本計畫區開發需要，得選擇公園用地為土地公廟之安置，及考量當地民眾需要，得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法設置民眾活動中心等使用；惟應考量其原有功能，並應由管理局整體規劃設計。 (六) 公園兼滯洪池用地：提供園區員工及附近居民之休閒場所，可供一般遊憩設施、戶外遊樂設施、運動設施、綠化景觀設施及水土保持滯洪設施等使用。 (七) 停車場用地：供興建停車場及其附屬設施使用。 (八) 廣場用地：供開放空間、景觀設施及地標設施設置使用。 (九) 道路用地：供道路、管制哨及經	

現行條文			本次變更後條文		說明	
園區管理單位審查同意之相關道路附屬設施使用。			園區管理單位審查同意之相關道路附屬設施使用。			
五、土地使用強度 該計畫區土地使用強度管制標準如下表：			未修訂		--	
土地使用分區及用地別		建蔽率(%)				容積率(%)
園區事業專用區		60%				200%
園區服務區		60%				200%
加油站專用區		40%				120%
公共設施用地	機關用地	50%	200%			
	公園用地	15%	30%			
	停車場用地	50%	200%			
	廣場用地	--	--			
考量環境永續發展，並因應環保法令標準提高而增設之環保設施，其建蔽率、容積率得予增加，不受原土地使用分區之限制，惟增加之建蔽率以5%，容積率以10%為限。上述規定適用於既有廠區，不適用新設廠區。						
六、停車空間檢討 本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，並須經科學工業園區管理局之核准。			六、停車空間檢討 本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 <u>科技部新竹科學園區</u> 管理局之核准。		管 關 改 合 機 配 理 名 變 稱 。	
使用分區及用地別		應設置停車位數量				
園區事業專用區	樓地板面積每超過112.5平方公尺或其零數應增設一停車位。					
園區服務區	每一單元之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在250平方公尺(含)以下者應留設一部停車空間，超過250平方公尺，每150平方公尺，設置一部。					
機關用地	每處至少設置5個停車位。					
公園	每處至少設置10個停車位，服務設施建築樓地板面積每超過112.5平方公尺設1停車位。					
說明：1. 樓地板面積之計算，不包括室內停車空間、法定防空避難設備、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份。			說明：1. 樓地板面積之計算，不包括室內停車空間、法定防空避難設備、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			

現行條文	本次變更後條文	說明												
2. 建物應提供不少於2%停車數量為殘障停車位(至少需提供1停車位)。 3. 同一幢建築物或同一基地內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。 4. 停車空間應設置在同一建築物內或同一基地內，但有二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人及管理局之同意，將停車空間集中留設。 5. 停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間汽車出入口，並應留設寬度2公尺以上之無礙視線綠地。 6. 停車空間之汽車出入口應距離道路路邊交叉點或截角線、路口轉彎處圓弧起點、穿越斑馬線、橫越天橋或地下道出入口15公尺以上。 7. 機車停車位之設置標準：(1)廠商應自行考量實際需求劃設，於各建築基地內提供。(2)機車停車位之設置不得折減汽車停車位數。(3)機車停車位之規格為2公尺*0.9公尺。	出物等類似用途部份。 2. 建物應提供不少於2%停車數量為殘障停車位(至少需提供1停車位)。 3. 同一幢建築物或同一基地內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。 4. 停車空間應設置在同一建築物內或同一基地內，但有二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人及管理局之同意，將停車空間集中留設。 5. 停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間汽車出入口，並應留設寬度2公尺以上之無礙視線綠地。 6. 停車空間之汽車出入口應距離道路路邊交叉點或截角線、路口轉彎處圓弧起點、穿越斑馬線、橫越天橋或地下道出入口15公尺以上。 7. 機車停車位之設置標準：(1)廠商應自行考量實際需求劃設，於各建築基地內提供。(2)機車停車位之設置不得折減汽車停車位數。(3)機車停車位之規格為2公尺*0.9公尺。													
七、建築物退縮管制 該計畫區內各建築基地之建築退縮規定應依下表辦理。 <table border="1"> <tr> <th>使用分區及用地別</th><th>基地應自建線退縮建築深度</th><th>基地非面臨道路側應自基地境界線退縮深度</th></tr> <tr> <td>園區事業專用區</td><td>至少退縮8公尺建築</td><td>至少退縮4公尺建築</td></tr> <tr> <td>園區服務區</td><td colspan="2">前院至少退縮4公尺建築</td></tr> <tr> <td>公共設施用地</td><td>至少退縮8公尺建築</td><td>至少退縮4公尺建築</td></tr> </table>	使用分區及用地別	基地應自建線退縮建築深度	基地非面臨道路側應自基地境界線退縮深度	園區事業專用區	至少退縮8公尺建築	至少退縮4公尺建築	園區服務區	前院至少退縮4公尺建築		公共設施用地	至少退縮8公尺建築	至少退縮4公尺建築	未修訂	--
使用分區及用地別	基地應自建線退縮建築深度	基地非面臨道路側應自基地境界線退縮深度												
園區事業專用區	至少退縮8公尺建築	至少退縮4公尺建築												
園區服務區	前院至少退縮4公尺建築													
公共設施用地	至少退縮8公尺建築	至少退縮4公尺建築												
八、新城斷層禁建範圍 新城斷層經過路線兩側各30公尺範圍不得開發建築。	未修訂	--												
九、管理局依據本要點及參照有關法規，得就園區各項用地之申請建築案件進行預審作業，並得成立審議委員會審定有關疑義之土地使用管制與建築管理事件。	未修訂	--												
十、建築物申請建照執照前，起造人應依建築相關法令及本要點規定，向管理局申請景觀及建築設計審核。管理局於審核時，得成立景觀及建築審議委	未修訂	--												
新增條文	十一、建築設計規範	將「園												

現行條文	本次變更後條文	說明
	(1) <u>退縮規定</u> A. <u>(面寬 6 米基地)前院退縮 5 米，後院需退縮 1.5 米設置防火間隔及人行道。</u> B. <u>(面寬 7.12 米基地)面臨公園停車場，後院需退縮 1.5 米作為防火間隔。</u> (2) <u>建築高度規定</u> A. <u>1F 室內 FL 高於人行道路緣 20 公分。</u> B. <u>一樓層高 360 公分，二樓以上樓層高度皆為 330 公分。</u> C. <u>考量整體結構穩定，不建議單獨設置地下室。</u> (3) <u>停車位規定</u> A. <u>停車位皆統一設置於戶外退縮前院，建物外牆需配合退縮。</u> (4) <u>屋頂形式</u> A. <u>屋頂一律採用斜屋頂形式。</u> B. <u>斜屋頂一律使用中脊前後斜方式，屋脊簷差 1.8~1.5 公尺。</u> C. <u>為管制整體意象，屋頂水塔不得裸露需以牆面包覆。</u> D. <u>電梯機房突出於屋頂外觀需考量整體協調，外牆需美化處理。</u> (5) <u>分戶之處理原則</u> A. <u>地界線之分戶處理需以 15 公分 RC 外牆或 24 公分 1B 磚牆分戶砌築。</u> B. <u>一基地以設置一戶住宅店舖單元為原則，但同意配售(租)戶得連通兩戶共用合併設計。</u>	區三路區設計範圍納入管定利建 三五服務建築規部門文土規以續管建築。

附件 1-3 變更新竹科學工業園區特定區(新竹縣轄部分)(園區三、五路地區)細部計畫(變更園區服務區土地使用分區管制要點)案公民或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	處理情形	作業單位 初審意見	縣都委 決議	備 註
1	何○國	雙園段 48-69 地號	【110 年 1 月 29 日】 建築規範：斜屋頂和琉璃瓦給後代子孫帶來的危險。斜屋頂只有一個好處，增加排水速度，可以減少漏水的機率。 害處 一：增加施工人員在上面作業的危險性。 二：日後維修人員因斜度 1.8 米到 1.5 米，容易滑倒的危險性。那麼高掉下來會死人的。 三：如果發生火災、頂樓若是斜屋頂、無法安穩站立人，大大降低，求生及救援的黃金時機。 四：政府常鼓勵人民多用節能。減碳。假設、裝設太陽能板。斜屋頂，都會增加困難性及危險性。 五：琉璃瓦，個人有陳情過不要用。科管局有書面答覆，要我一定要用琉璃瓦。117 戶完工至今，已經有過例子。琉璃瓦因颱風而有好幾戶掉落到地面，幸好沒有砸到人。否則後續規範單位不知道要不要負責？ 這個嚴重的禍害。如果一定要我們，採斜屋頂：個人建議用純白鐵施作。而且斜度不要那麼大，在 1 米以下。個人的經驗，永遠不會生鏽。或許會比琉璃瓦安全、且永固。 以上陳述：是個人意見。請承辦單位參考。結果如何請書面答覆。謝謝...	建議取消建築設計規範	建議不予採納，說明如下： 1. 本區住宅興建建物規範依安置戶、新竹縣寶山鄉公所、科技部新竹科學園區管理局間簽訂之三方契約第五條「……為維護社區風貌之優質發展，所興建物仍應符合『園區三、五路服務區建築設計規範』（如附件）」，執行迄今，本區安置配租戶總計 117 戶已有 111 戶取得使照，僅剩 6 筆地號尚未完成建築。 2. 該規範係當初新竹科學園區管理局於辦理園區三、五路徵收時，考量該區為園區進出寶山鄉之重要地標且為新興開發區，故經由新竹縣、市政府、寶山鄉公所及新竹科學園區管理局協議同意由該公所訂定，以塑造優質環境及整體社區意象，合先敘明。 3. 為確保園區服務區住宅興建的整體美觀，考量全體住戶景觀及建築設計審查之公平性。將原三方契約中之「園區三、五路服務區建築設計規範」條文增於此次條文中。 4. 另查陳情人所提斜屋頂材料 1 節：本次新增之規範並未針對斜屋頂材質予以限制，因此並無陳情人之疑慮。	同作業單位初核意見一（二）。	依本次會議決議一辦理。	

園區三五路服務區建築設計規範

退縮規定

1. (面寬 6 米基地)前院退縮 5 米，後院需退縮 1.5 米設置防火間隔及人行道。
2. (面寬 7.12 米基地)面臨公園停車場，後院需退縮 1.5 米作為防火間隔

建物高度規定

1. 1F 室內 FL 高於人行道路緣 20 公分
2. 一樓層高 360 公分，二樓以上樓層高度皆 330 公分
3. 考量整體結構穩定安全，不建議單獨設置地下室。

停車位規定

1. 停車位皆統一設置於戶外退縮前院，建物外牆需配合退縮

屋頂形式

1. 屋頂一律採用斜屋頂形式
2. 斜屋頂一律使用中脊前後斜方式，屋脊高屋簷差 1.8-1.5 公尺
3. 為管制整體意象，屋頂水塔不得裸露需以牆面包覆
4. 電梯機房突出於屋頂外觀需考量整體協調，外牆需美化處理

分戶之處理原則

1. 地界線之分戶處理需以 15 公分 RC 外牆或 24 公分 1B 磚牆分戶砌築
2. 因租約範圍之約束性之考量，一基地以設置一戶住宅店鋪單元為原則，但同一配租戶得連通兩戶共用合併設計。