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)(園區服務區為住宅區)書

申請人：科技部新竹科學工業園區管理局

中 華 民 國 1 0 8 年 0 5 月

新竹縣變更都市計畫審核摘要表

項目	說明	
都市計畫名稱	變更新竹科學工業園區特定區主要計畫—新竹縣轄部分(寶山鄉)(園區服務區為住宅區)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款	
變更都市計畫機關	新竹縣政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	科技部新竹科學工業園區管理局	
本案公開展覽起訖日期	公開展覽	
	說明會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣級	
	部級	

目錄

壹、計畫緣起 1
貳、法令依據 3
參、變更位置 3
肆、現行計畫概要 4
一、發布實施經過 4
二、現行計畫 6
伍、環境發展現況 10
一、地形地質 10
二、氣候 10
三、水文水質 10
四、人口 12
五、土地使用現況 13
六、交通道路系統及服務水準 17
陸、變更計畫 20
一、變更理由 20
二、變更內容 20
三、變更後計畫內容 23
柒、實施進度及經費 25
一、用地取得方式 25
二、實施進度 25
三、經費預估 25

附件一、個案變更核准文件
附件二、土地權屬彙整表

圖目錄

圖 1　本計畫範圍示意圖.....3
圖 2　現行主要計畫土地使用分區示意圖.....9
圖 3　新竹科學工業園區特定區主要計畫-新竹縣轄部分(寶山鄉)坡度分析示意圖.....11
圖 4　土地使用現況示意圖-1.....14
圖 5　土地使用現況示意圖-2.....14
圖 6　變更範圍周邊示意圖.....15
圖 7　土地所有權彙整圖.....16
圖 8　新竹科學工業園區特定區之交通道路系統示意圖.....19
圖 9　變更內容示意圖-全區.....21
圖 10　變更內容示意圖-變更範圍.....22
圖 11　變更後主要計畫示意圖.....24

表目錄

表 1　主要計畫-歷次都市計畫變更綜理表.....4
表 2　現行主要計畫土地使用計畫面積表.....7
表 3　現行主要計畫公共設施用地面積表.....8
表 4　新竹科學工業園區特定區主要計畫-新竹縣轄部分(寶山鄉)坡度分析表.....10
表 5　新竹科學工業園區特定區計畫內市鄉鎮歷年人口數及成長比率表12
表 6　新竹科學工業園區特定區計畫內新竹縣轄區各村歷年人口成長表12
表 6　本計畫範圍內土地使用現況面積統計表.....13
表 7　變更範圍周邊道路系統幾何概況綜理表.....18
表 8　新竹科學園區主要道路尖峰服務水準分析表.....18
表 9　變更主要計畫內容彙整表.....20
表 10　變更前後土地使用面積表.....23
表 11　實施進度及經費表.....25

壹、計畫緣起

新竹科學工業園區之創設宗旨在於創造優良之產業發展環境，引進高級技術工業及科學技術人才，激勵國內工業技術之研究創新，並促進高級技術工業之發展。為使園區所在地區之環境能有良好之發展與管制，民國 70 年針對園區及其周邊地區發布實施新竹科學工業園區特定區計畫，總計畫面積約 2,102 公頃，並陸續擬定細部計畫進行開發，至民國 90 年止新竹科學工業園區實質開發區已達 630 公頃，皆已全部開發供高科技廠商使用，發展狀況良好。

因高科技產業的成長，進駐廠商用地需求殷切，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 年竹科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；科技部新竹科學工業園區管理局(以下簡稱科管局)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，並承諾後續在合法範圍內將協助辦理讓售土地，以維其權益。

民國 99 年起安置戶多次向本局陳情要求將配租安置使用之土地辦理讓售，為釐清倘當時即將已「配租」之服務區土地辦理「配售」，是否即涉變更原徵收計畫，且有原被徵收土地所有權人得主張依土地徵收條例第 9 條規定收回土地之虞，本局曾於 99 年 10 月 29 日函請內政部釋示。內政部以 99 年 11 月 16 日台內地字第 0990227031 號函釋，有無土地徵收條例第 9 條之適用，應俟原土地所有權人申請收回時，視具體事實而論。經科管局檢視結果，倘 99 年即將已「配租」之服務區土地辦理「配售」作業，恐有土地徵收條例第 9 條規定原土地所有權人申請收回土地之可能，原土地所有權人依規

申請收回土地並非完全不可行，為避免申請收回土地權利成立，造成服務區配租戶之權益損失，故科管局曾於 99 年 12 月 3 日以園建字第 0990034730 號函覆配租戶表示不宜辦理服務區安置土地讓售作業，並俟安置戶使用 5 年後再循其他合法方式處理。

依 107 年 6 月 6 日修正公告之「科學園區設置管理條例」第 13 條(略以)：「…園區得劃定一部分地區作為社區，並由管理局配合園區建設進度予以開發。前項社區用地，除供公共設施及其必要之配合設施外，得配售予園區內被徵收土地或房屋之原所有權人供興建住宅使用；其配售土地及其他專案安置措施後讓售土地之辦法，由主管機關定之。」；緣此，「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。

查民國 93 年辦理新竹園區三五路地區開發案之用地變更，係為提供高科技產業發展所需建廠用地，並經內政部 93 年 11 月 3 日內授營都字第 0930012526 號函同意在案，符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款「適應經濟發展需要」辦理個案變更，而安置被徵收土地及房屋所有權人之作為亦是整體開發及用地取得之配套措施，故現申請園區服務區變更為住宅區應可視為其整體開發延伸，符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款「適應經濟發展需要」，且業經內政部核准(詳附件一)，另本案性質係配合變更主要計畫暨辦理變更細部計畫案，採分案併審方式。

貳、法令依據

經內政部 108 年 4 月 9 日內授營都字第 1080023304 號函同意在案，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理個案變更。

參、變更位置

本案計畫位處新竹縣市交界處，新竹科學工業園區特定區中央偏南側，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【寶山鄉部分】」內。

本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；變更面積為 2.0966 公頃，變更位置詳如圖 1。

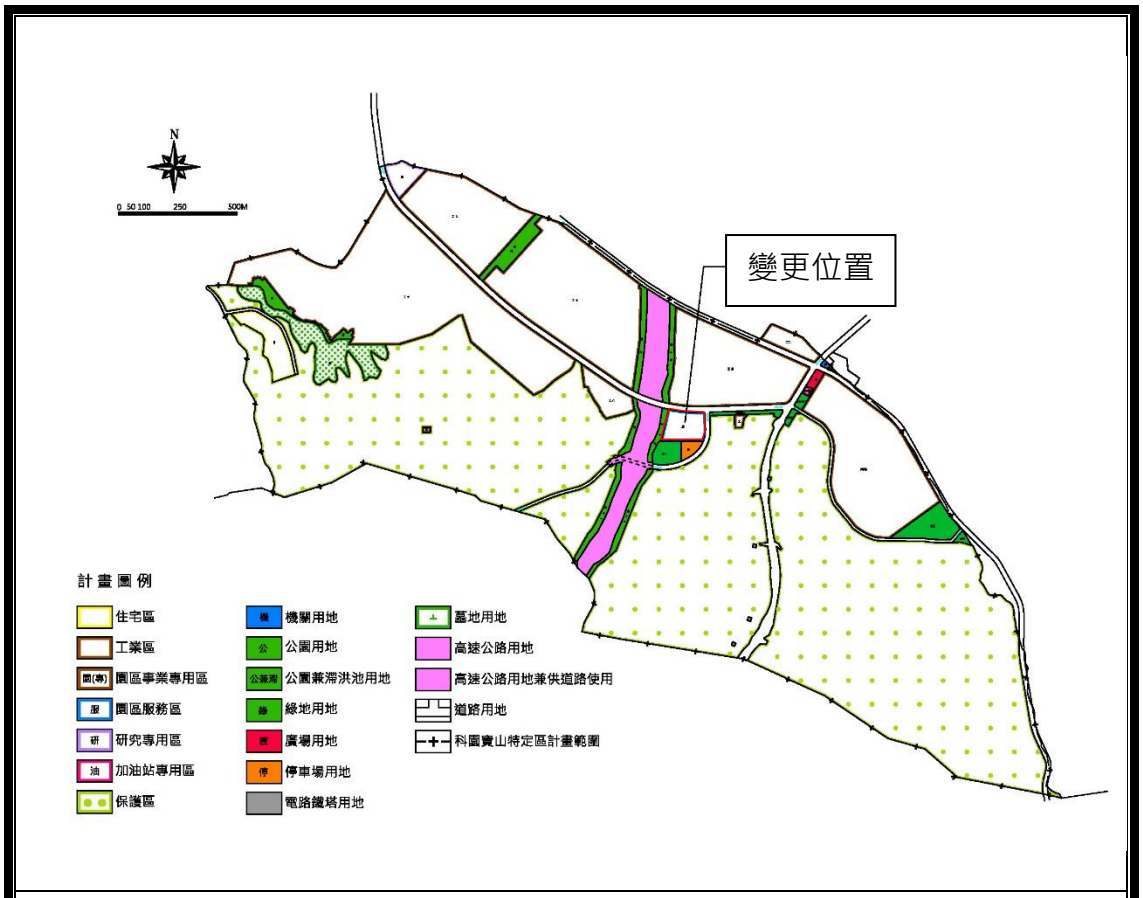

圖 1　本計畫範圍示意圖

資料來源：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】(96 年 12 月)，本計畫繪製

肆、現行計畫概要

一、發布實施經過

新竹科學工業園區特定區主要計畫於民國 70 年發布實施，爾後新竹科學工業園區特定區主要計畫分轄區進行通盤檢討，並於民國 80 年 07 月發布實施「擬定新竹科學工業園區特定區計畫(第一次通盤檢討)案」。

目前現行主要計畫為民國 96 年 12 月發布實施「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】」，歷次計畫歷程如下表 1。

表 1　主要計畫-歷次都市計畫變更綜理表

編號	都市計畫案名	審議/發布實施日期文號
1	擬定新竹科學工業園區特定區主要計畫	台灣省政府 70 年 5 月 20 日府建都字第 49088 號
2	擬定新竹科學工業園區特定區計畫(第一次通盤檢討)案	台灣省政府 80 年 7 月 25 日府建都字第 67451 號
3	變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(配合高速鐵路用地案)書	台灣省政府 84 年 2 月 27 日府建都字第 36784 號
4	擬定新竹科學工業園區特定區主要計畫(機關用地(機三)為工業區)	台灣省政府 86 年 3 月 25 日府建都字第 28156 號
5	訂定新竹科學工業園區特定區主要計畫(土地使用分區管制要點)	台灣省政府 86 年 9 月 13 日府工都字第 64120 號
6	變更新竹科學園區特定區主要計畫(部分變電所用地、綠地、保護區為高速公路用地，部分道路用地為高速公路用地兼供道路使用)書	新竹縣政府 90 年 3 月 7 日府工都字第 22336 號
7	變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(部分農業區為工業區)案暨配合擬定細部計畫	新竹縣政府 92 年 8 月 20 日府工都字第 0920093610-2 號

編號	都市計畫案名	審議/發布實施日期文號
8	變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(部分工業區、保護區、公園用地為電路鐵塔用地）書	內政部都市計畫委員會（民國 91 年 1 月 22 日）第 526 次會議審議通過。
9	變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(部分保護區、工業區為道路用地）書	內政部都市計畫委員會（民國93 年1 月6日）第 576 次會議審議通過。
10	變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(新竹縣轄部分)(部分工業區、農業區、保護區綠地及公園用地為道路用地-竹市三線)案	新竹縣政府 95 年 11 月 24 日台內營字第 0950183359 號
11	變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(新竹縣部份)(園區三路、五路地區)案	新竹縣政府 95 年 12 月 27 日 府工都字第 0950171601B 號。
12	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【竹東鎮部份】【寶山鄉部分】	新竹縣政府 96 年 12 月 7 日府工都字第 0960168870B 號
13	變更新竹科學工業園區特定區主要計畫 (第二次通盤檢討)—新竹縣轄部分(寶山鄉)	依 107 年 11 月 26 日內政部都市計畫委員會第 920 次會議決議公開展覽，刻正由內政部核定中

資料來源：新竹縣政府都市計畫網及本計畫彙整(107 年 12 月)

二、現行計畫

本計畫位屬「新竹科學工業園區特定區主要計畫-新竹縣轄(寶山鄉部分)」，該現行計畫為民國 96 年 12 月 7 日公告實施之「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】」，詳細內容如下：

(一)計畫年期：自民國 68 年至民國 93 年，共 25 年。

(二)計畫範圍：寶山鄉部分位於特定區西南側，寶山鄉之北部，包括寶山鄉大崎村及雙溪村之部分，重製後總面積為 416.9616 公頃。

(三)計畫內容：主要計畫於民國七十年發布實施，其間曾於民國七十五年辦理第一次通盤檢討，並於民國八十年七月發布實施，歷年因實際需要並曾辦理多次個案變更，由於原都市計畫圖、樁位圖及地籍圖三者與現況地形、地物之關係與現地有不符情形，如未經地形重測及重製檢討作業，勢必產生計畫圖、地不符、無法執行之困境，更甚者造成民眾權益間之糾紛及損失，將影響政府之威信及未來都市規劃建設之推動，故辦理都市計畫地形圖測量數值化工作及都市計畫圖重製、轉繪與檢討工作。

(四)土地使用計畫：範圍內包含七種土地使用分區，重製作業完成後，工業區及保護區均有增減；園區事業專用區、園區服務區及加油站專用區則未更動，面積總計為 370.5072 公頃，詳表 2。

(五)公共設施計畫：範圍內劃設公園三處、公園兼滯洪池用地三處、綠地八處、廣場用地一處、停車場用地一處、機關用地一處、電路鐵塔用地四處、墓地一處及道路用地等公共設施用地；重製作業完成後，僅有道路用地面積減少，面積總計為 46.4544 公頃，詳表 3。

(六)交通系統計畫：寶山鄉部分有中山高速公路經過，於特定區內設有進出匝道，部分高速公路用地並兼供道路使用；計畫道路分別有特二、特三、特五、特六、市竹三線及寶山交流道聯絡道等。

表 2　現行主要計畫土地使用計畫面積表

項目		計畫面積(公頃)	占計畫面積百分比(%)	備註
土地使用分區	研究專用區	1.5001	0.36%	
	工業區	101.6421	24.38%	
	園區事業專用區	20.6695	4.96%	
	園區服務區	2.0966	0.50%	
	住宅區	3.0941	0.74%	
	加油站專用區	0.1035	0.02%	
	保護區	241.4013	57.90%	
	小計	370.5072	88.86%	
公共設施用地	公園用地	3.7615	0.90%	
	公園兼滯洪池用地	0.9735	0.23%	
	綠地	8.4630	2.03%	
	廣場用地	0.3146	0.08%	
	停車場用地	0.5150	0.12%	
	機關用地	0.0769	0.02%	
	電路鐵塔用地	0.0800	0.02%	
	道路用地	15.3092	3.67%	
	墓地	6.0883	1.46%	
	高速公路用地	10.8685	2.61%	
	高速公路用地兼道路使用	0.0039	0.00094%	
	小計	46.4544	11.14%	
計畫總面積		416.9616	100.00%	

資料來源：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】(96 年 12 月)，本計畫彙整

表 3　現行主要計畫公共設施用地面積表

項目		編號	面積(公頃)	位置
公共設施用地	公園用地	公一	1.1030	位計畫區東側
		公二	2.4475	位計畫區東側
		公三	0.2110	位計畫區東側
		小計	3.7615	-
	公園兼滯洪池用地	公兼滯一	0.5050	位計畫區東側
		公兼滯二	0.1946	位計畫區東側
		公兼滯三	0.2739	位計畫區東側
		小計	0.9735	-
	綠地	綠六	1.7968	位研(二)東側
		綠九	1.0996	位高速公路西側北段
		綠十	0.5651	位高速公路西側中段
		綠十一	1.0764	位高速公路西側南段
		綠十四	1.0088	位高速公路東側北段
		綠十五	0.5486	位高速公路東側中段
		綠十六	1.0871	位高速公路東側南段
		綠地	1.2806	位農業區東側
		小計	8.4630	-
	廣場用地		0.3146	特二號道路東側
	停車場用地		0.5150	特六號道路西側
	機關用地		0.0769	特二號道路東側
	電路鐵塔用地		0.0800	保護區內
	墓地		6.0883	工十南側
	計畫道路		15.3092	
	高速公路用地		10.8685	中山高速公路
	高速公路用地兼供道路使用		0.0039	
	總計		46.4544	

資料來源：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】(96 年 12 月)，本計畫彙整

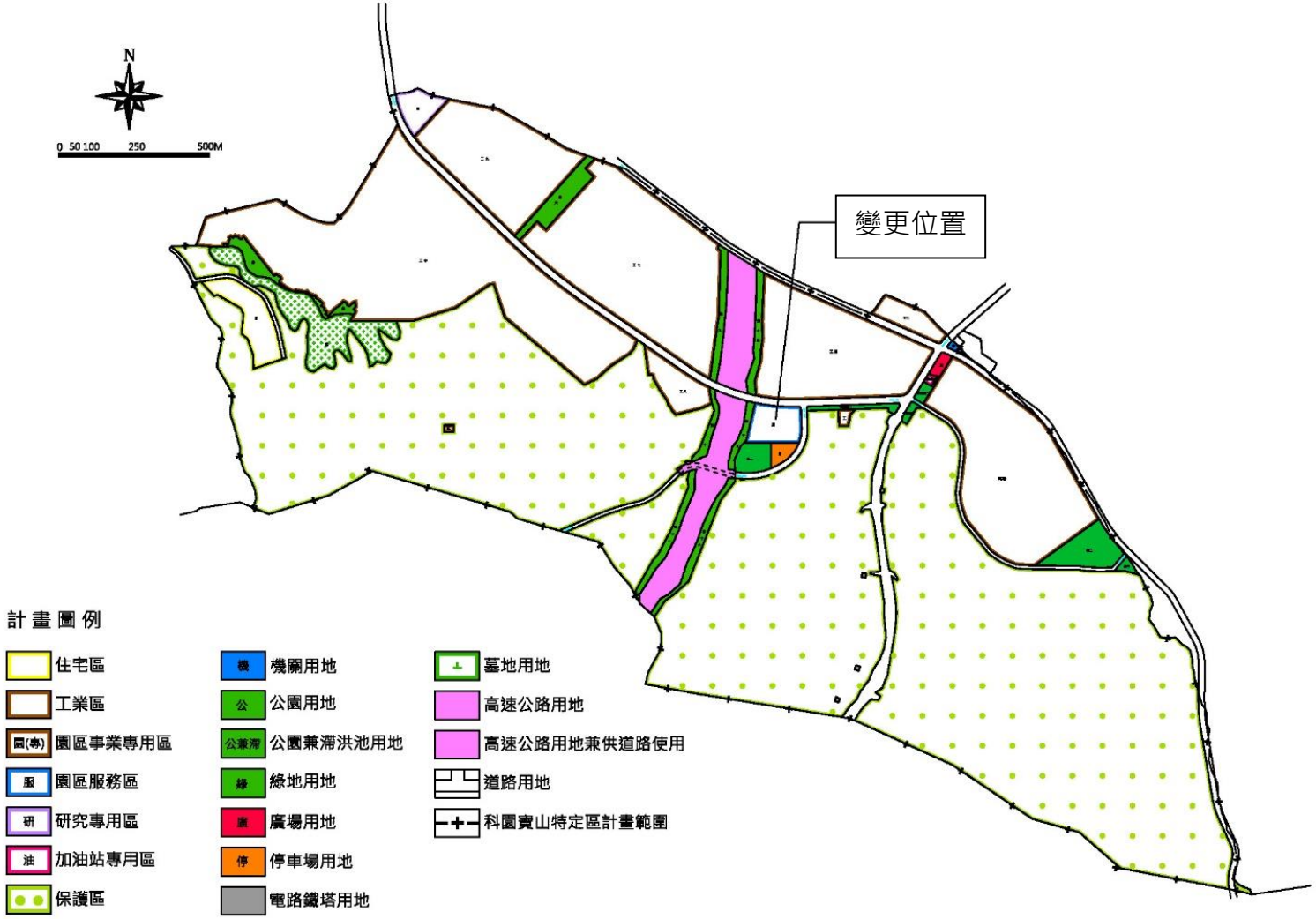

圖 2　現行主要計畫土地使用分區示意圖

資料來源：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】(96 年 12 月)，本計畫繪製

伍、環境發展現況

一、地形地質

（一）地形、地勢與坡度

新竹科學工業園區特定區形狀狹長，地勢大致由東南向西北逐漸降低呈現南高北低，除東南部及西南部為丘陵地外，其餘大部分屬平坦地形，平均坡度約為30度以下(詳表4、圖3)；變更範圍大多為一、二級坡，為適合都市發展地區。

表 4　新竹科學工業園區特定區主要計畫-新竹縣轄部分(寶山鄉)坡度分析表

坡級	坡度	面積(公頃)	百分比(%)
一	0%-5%	118.19	28.3
二	5%-15%	94.44	22.6
三	15%-30%	106.07	25.4
四	30%-40%	41.04	9.8
五	40%-55%	39.01	9.4
六	55%-100%	12.38	3.0
七	100%以上	5.84	1.4
小計		416.96	100.0

資料來源：變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(第二次通盤檢討)- 新竹縣轄部分(寶山鄉)書(公開展覽)(107 年 10 月)

（二）地質

本計畫範圍內屬於更新世的店子湖層，是含紅土、礫土，砂及粉砂之透體層。

二、氣候

新竹地區大體而言屬亞熱帶海洋性氣候，夏季盛行西南季風，冬季盛行東北季風，高溫多濕，雨量適中，風大為新竹地區之特徵。

三、水文水質

柯子湖溪及冷水坑溪為新竹科學工業園區特定區區內較大之溪流，均向北注入頭前溪，係為區內之天然排水道。冷水坑溪位於第一期發展地區內，且冷水坑溪兩支流鄰近本計畫範圍。

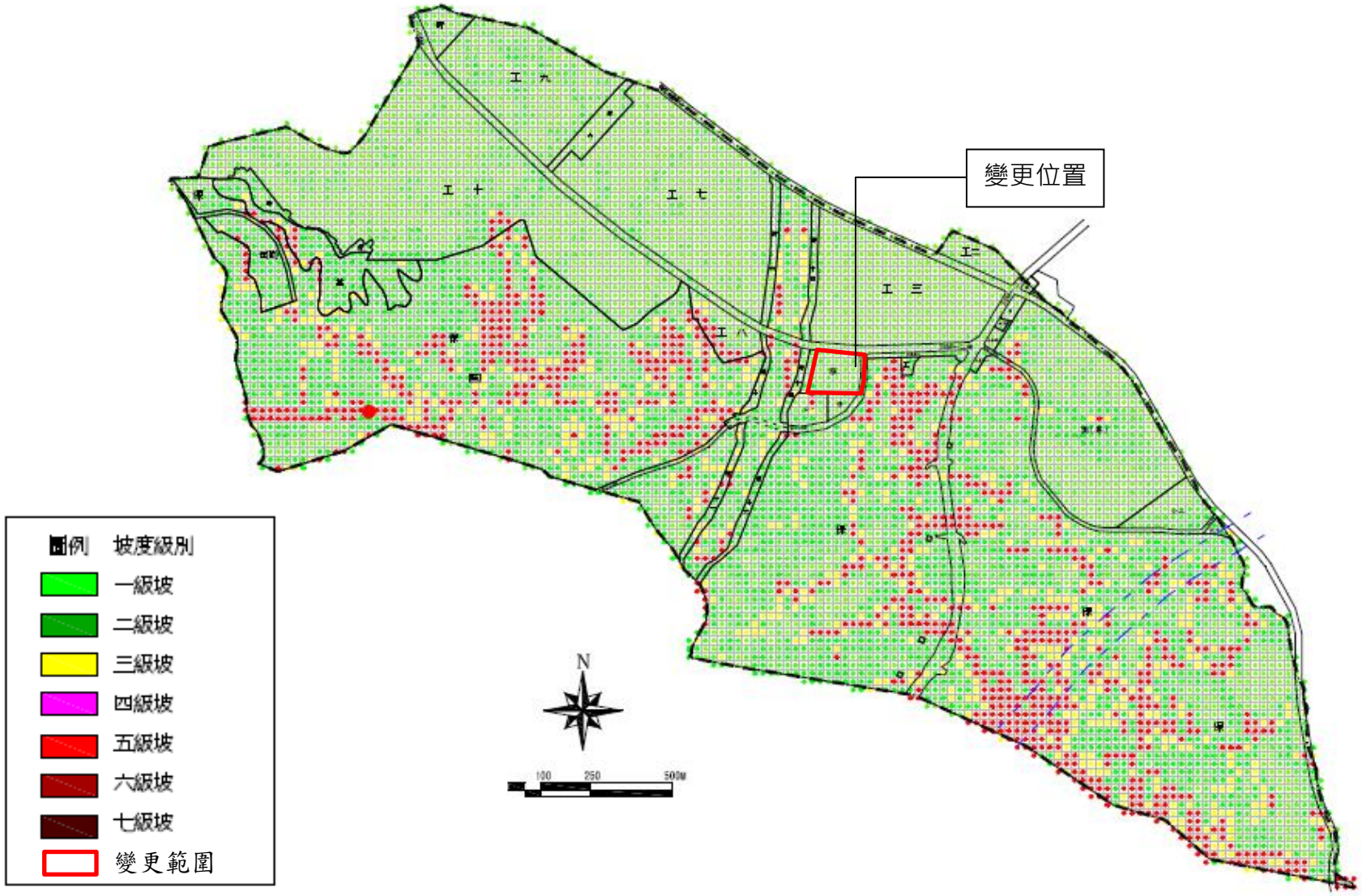

圖 3　新竹科學工業園區特定區主要計畫-新竹縣轄部分(寶山鄉)坡度分析示意圖

資料來源：變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(第二次通盤檢討) - 新竹縣轄部分(寶山鄉)書(公開展覽)(107 年 10 月)，本計畫繪製

四、人口

新竹科學工業園區特定區計畫涵蓋新竹市、新竹縣竹東鎮及寶山鄉，其人口自民國97年至民國106年增加了36,395人；第一、二、三期發展地區之行政區域涵蓋新竹市及新竹縣寶山鄉，近十年來兩處行政區域人口均有所成長，其中新竹市共增加36,395人，成長率為7%，而寶山鄉共增加802人，成長率為6%，詳如表5。

本計畫範圍位於大崎村，民國106年底之人口數為2,085人，除民國97-98年及105-106年人口稍微下降外，其餘皆呈現逐年增加，且近十年共增加402人，成長率為24%，其各村人口數可詳見表6。本計畫範圍位於新竹科學工業園區之園區服務區內，其作住宅使用戶數約117戶。

表 5　新竹科學工業園區特定區計畫內市鄉鎮歷年人口數及成長比率表

年度	新竹市		竹東鎮		寶山鄉		總人口
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)	
97	405,371	-	97,086	-	13,748	-	516,205
98	411,587	1.53	97,089	0.00	13,998	1.82	522,674
99	415,344	0.91	96,751	-0.35	14,078	0.57	526,173
100	420,052	1.13	96,421	-0.34	14,106	0.20	530,579
101	425,071	1.19	96,594	0.18	14,085	-0.15	535,750
102	428,483	0.80	96,326	-0.28	14,103	0.13	538,912
103	431,988	0.82	96,059	-0.28	14,365	1.86	542,412
104	434,060	0.48	96,311	0.26	14,325	-0.28	544,696
105	437,337	0.75	96,817	0.53	14,375	0.35	548,529
106	441,132	0.87	96,918	0.10	14,550	1.22	552,600

資料來源：新竹市政府主計處、新竹縣政府主計處、本計畫彙整

表 6　新竹科學工業園區特定區計畫內新竹縣轄區各村歷年人口成長表

民國(年)	雙溪村	大崎村	三峰村	新城村	深井村	寶斗村	山湖村	寶山村	油田村	雙新村	合計	成長率(%)
97	5,690	1,683	1,209	1,423	868	807	547	837	684	-	13,748	-
98	2,981	1,648	1,246	1,432	901	822	602	892	702	2,981	14,207	3.34%
99	2,742	1,786	1,231	1,424	916	802	602	900	689	2,986	14,078	-0.91%
100	2,730	1,897	1,205	1,418	914	795	612	877	660	2,998	14,106	0.20%
101	2,704	1,928	1,193	1,398	937	777	626	879	643	3,000	14,085	-0.15%
102	2,704	1,981	1,179	1,395	928	793	615	793	621	3,008	14,017	-0.48%
103	2,732	2,048	1,180	1,398	1,005	825	652	877	642	3,006	14,365	2.48%
104	2,737	2,071	1,199	1,352	972	806	634	899	639	3,016	14,325	-0.28%
105	2,734	2,130	1,219	1,350	930	813	640	887	629	3,046	14,378	0.37
106	2,950	2,085	1,192	1,355	929	825	639	872	628	3,075	14,550	1.20%

註：民國98年，由於雙溪村人口成長快速，因此自客雅溪三峰支流分出西側的雙新村。

資料來源：新竹市政府主計處、新竹縣政府主計處、本計畫彙整

五、土地使用現況

新竹科學工業園區特定區-新竹縣轄部分(寶山鄉)因中山高速公路穿越一分為二，土地使用現況多作農業、林業及相關設施使用。與新竹市接攘處為園區一、二期已開發之工業區，其餘部分住宅則散佈；其中，住宅使用以1-3層樓建築物為主，較多零星分佈於保護區附近，多為木造、磚造、鐵皮構造，建物較為老舊；4-7 層樓建築物多為工業區廠房，就結構而言以鋼筋混泥土較多。

變更範圍內土地使用現況及基地周邊現況分析如下：

（一）變更範圍內

本計畫將針對欲變更之園區服務區做土地使用現況的說明調查與分析，範圍內樓層多均為4~5層，結構皆為加強磚造，其土地使用現況包括住宅使用、綠地使用、停車場使用及道路使用，且區內有地下管線經過，詳見圖4、圖5。詳細使用狀況敘述如下：

1.住宅使用：本區共有 117 戶，均為配租服務區之安置住戶，使用面積為 1.1651 公頃，占全區面積 55.57%。

2.綠地使用：主要分布於北側臨園區三路及東側臨雙園路一段旁，少部分為住宅周邊畸零地，現況做為街角綠化。

3.停車場使用：本區地下有管線通過，因此行經路段並無建築量體，現況均為停車使用。

4.道路使用：本基地範圍內之間有四條寬度 8 公尺之既有道路，其既有巷道雙園路一段 2 巷，供住戶進出道路使用。

表 6　本計畫範圍內土地使用現況面積統計表

項目	面積(公頃)	百分比
住宅使用	1.1651	55.57%
綠地使用	0.1703	8.12%
停車場使用	0.1982	9.45%
道路使用	0.5630	26.85%
總計	2.0966	100%

資料來源：本計畫整理

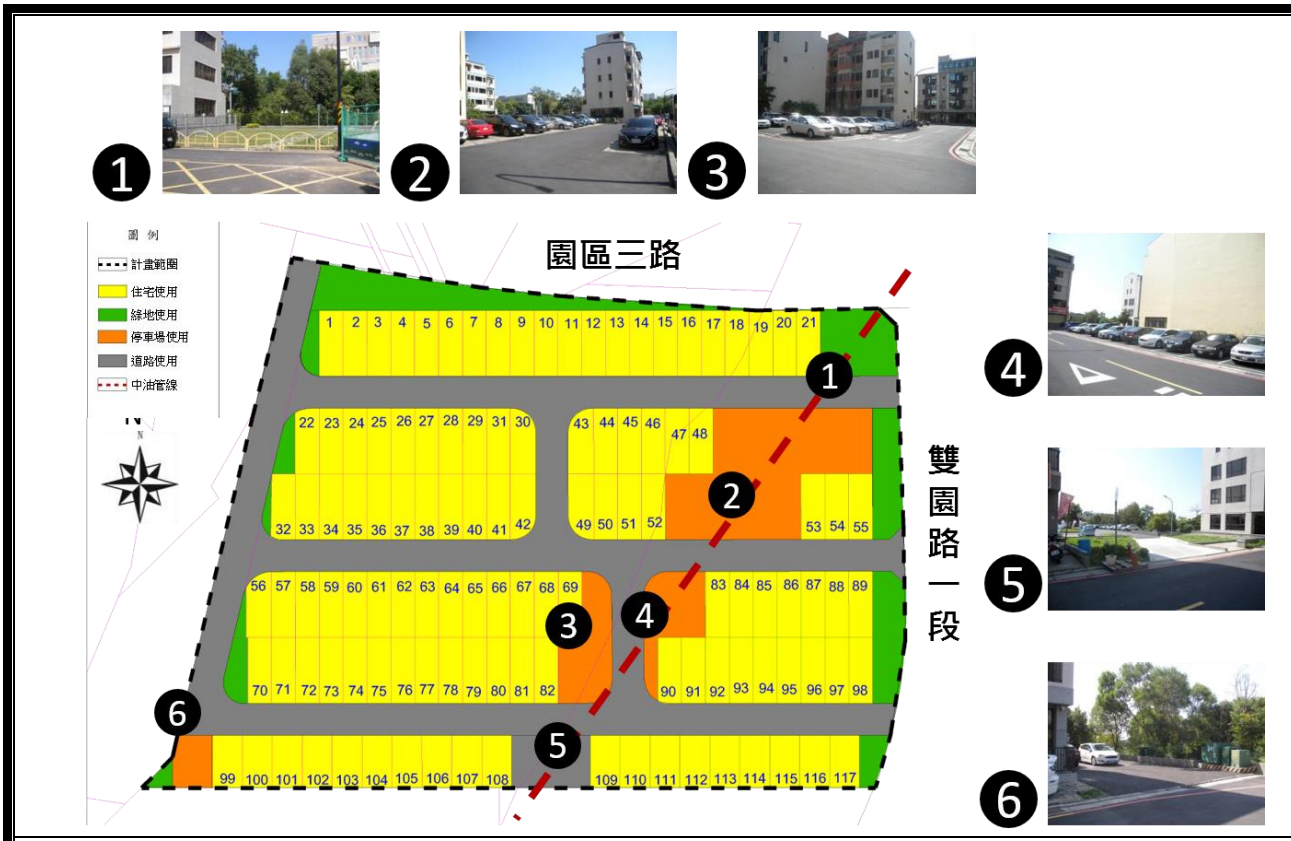

圖 4　土地使用現況示意圖-1

資料來源：竹東地政事務所-地籍圖資，本計畫拍攝及繪製

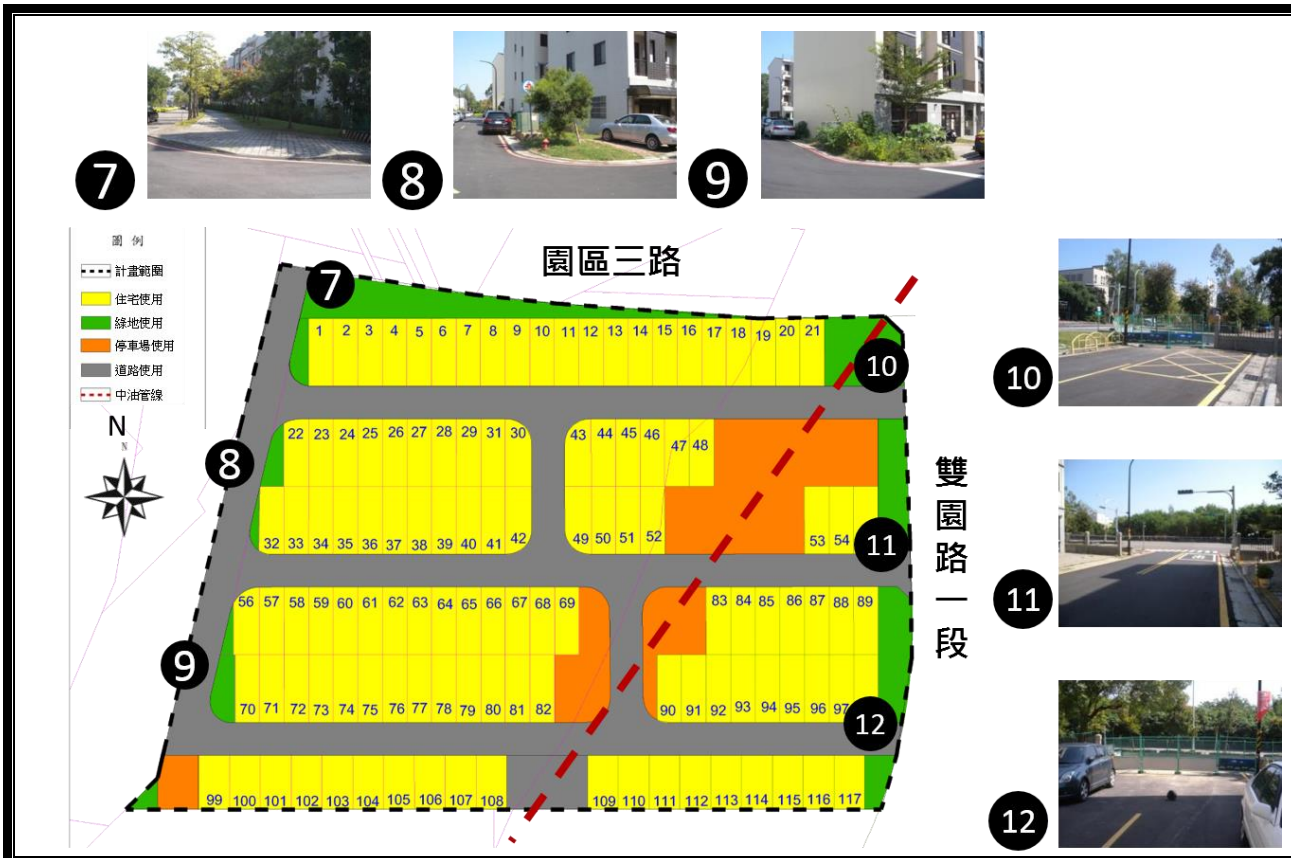

圖 5　土地使用現況示意圖-2

資料來源：竹東地政事務所-地籍圖資，本計畫拍攝及繪製

（二）基地周邊現況

園區服務區西側為國道一號高速公路，北側為園區廠房，東側為雜林閒置及公園兼滯洪池使用，南側為停車場及大崎村集會所使用，且鄰近新竹科學工業園區(寶山用地)擴建計畫範圍，如圖6。

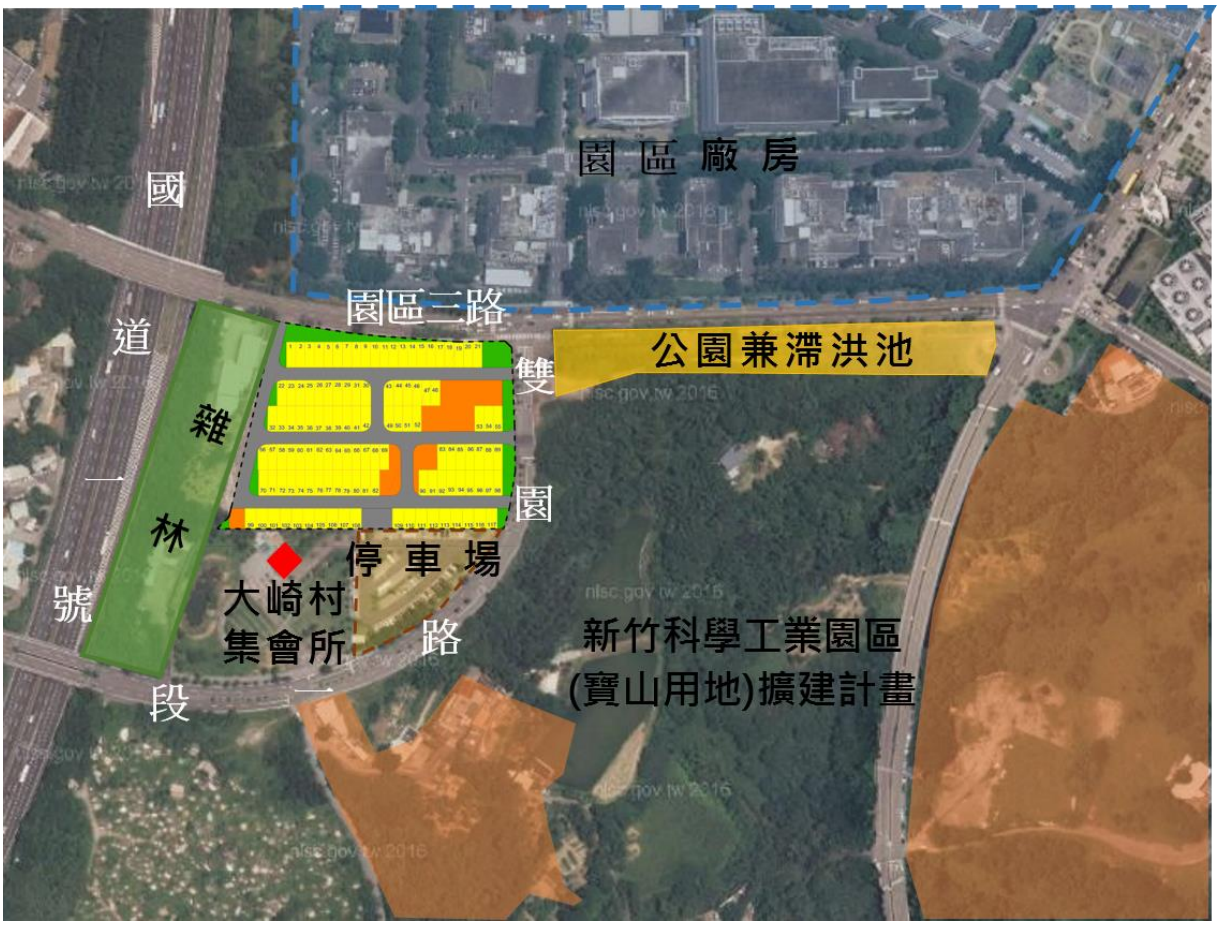

圖 6　變更範圍周邊示意圖

資料來源：本計畫繪製。

（三）土地權屬

變更範圍之土地位在雙園段及園區段上方，土地所有權皆為公有土地，而權屬為中華民國所有，由科技部新竹科學工業園區管理局管理，包括雙園段地號48、48-2~48-97及園區段地號46、47、62、569、569-3~569-45共144筆。依內政部地政司公告土地現值及公告地價查詢系統顯示。詳見附件二、圖7所示。

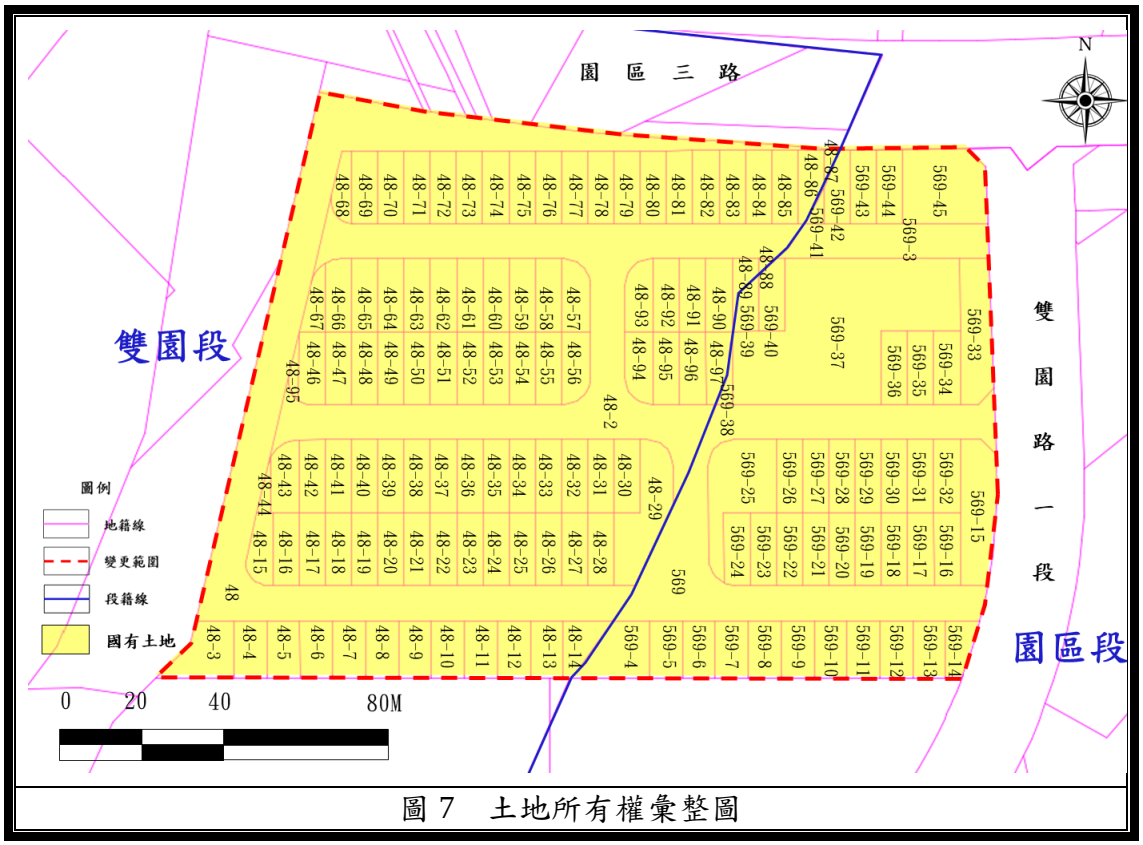

圖 7　土地所有權彙整圖

資料來源：國土測繪圖資服務雲，竹東地政事務所-地籍圖資，本計畫繪製。

六、交通道路系統及服務水準

（一）交通道路系統

1. 國道高速公路系統

國道1號與國道3號路廊分別通過新竹科學園區西側與南側，並分別設有新竹交流道與寶山交流道可服務園區聯外交通，變更範圍距國道1號新竹交流道園區二路匝道與國道3號寶山交流道分別約1.3公里與2公里路程，其中國道1號新竹交流道可由園區二路、園區三路與本計畫區聯繫，國道3號寶山交流道與本計畫區則由原區三路至科環路聯通，往來利用高速道路系統甚為便利。

2. 聯外道路系統

本計畫區位於新竹科學園區南隅，北側與東側分別毗鄰園區三路與雙園路一段為對外聯繫之主要道路。園區三路毗鄰變更範圍路段寬約24M，雙向4車道之中央實體分隔型式配置，北接園區二路通往國道1號新竹交流道(園區二路)，為園區主要幹道之一；雙園路一段毗鄰變更範圍路段寬約20M，雙向四車道之中央實體分隔形式配置，詳如表7。

3. 區內道路

本計畫區為已開發完成社區，區內有雙園路一段2巷，則主要為供區內聯繫至園區三路與雙園路一段等周邊道路系統之聯絡性通道，道路寬度為8M，雙向單車道之雙黃線分隔形式配置。

（二）道路服務水準

參考「新竹科學工業園區整體交通調查及改善方案規劃(107年10月)」評估之交通服務水準，園區三路平日往東的晨峰及昏峰路段服務水準均為F級，平日往西的晨峰及昏峰則為E級、F級，主要為往返新竹科學工業園區的通勤旅次；雙園路一段平日往南的晨峰及昏峰路段服務水準為C級、D級，平日往北的晨峰及昏峰則為D級、B級，詳如表8、圖8。

表 7　變更範圍周邊道路系統幾何概況綜理表

道路	路寬 (M)	車道	分隔型式	現況
園區三路	24	雙向四車道	中央實體分隔	
雙園路一段	20	雙向四車道	中央實體分隔	
雙園路一段 2 巷	8	雙向單車道	雙黃線	

資料來源：「新竹科學工業園區整體交通調查及改善方案規劃」、及本計畫分析整理。

表 8　新竹科學園區主要道路尖峰服務水準分析表

路名	路段	道路容量 (pcu/hr)	方向	平日晨峰			平日昏峰		
				交通量 (PCU/ hr)	旅行速率 (km/hr)	服務水準	交通量 (PCU/ hr)	旅行速率 (km/hr)	服務水準
園區三路	科環路-園區二路	2600	往東	1719	14.8	F	1617	14.0	F
			往西	1487	17.0	E	1509	12.8	F
雙園路	園區三路-環北路	2400	往南	859	29.7	C	1304	24.6	D
			往北	1804	22.1	D	335	34.2	B

資料來源：「新竹科學工業園區整體交通調查及改善方案規劃」及本計畫分析整理。

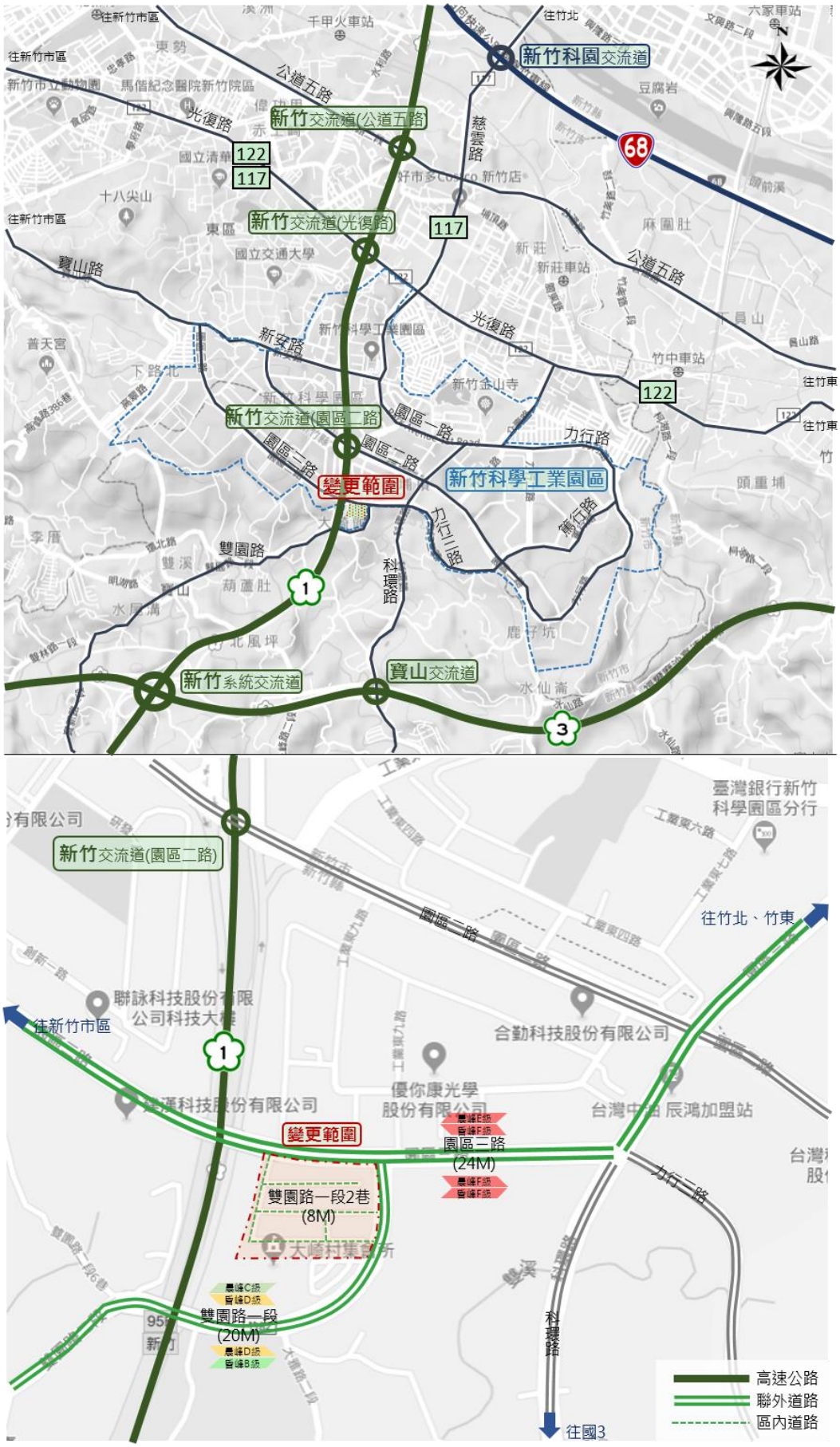

圖 8　新竹科學工業園區特定區之交通道路系統示意圖

資料來源：「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)書」及本計畫繪製

陸、變更計畫

一、變更理由

現行園區服務區，目前為安遷配租社區，主要以住宅及零售使用為主，依據「科學園區設置管理條例」第 13 條規定無法進行讓售，且安置戶每年需固定繳納租金給國家，居民僅能取得土地使用權，無法取得土地所有權；為回應安置戶訴求及土地管用合一，將園區服務區變更為住宅區，使其在合法範圍內辦理讓售土地。

二、變更內容

本次主要計畫變更內容為園區服務區變更為住宅區，變更總面積為 2.0966 公頃，詳如下表 9、圖 9 及圖 10 所示。

表 9　變更主要計畫內容彙整表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
1	園區三路及雙園路一段之交會處	園區服務區 (2.0966)	住宅區 (2.0966)	現行園區服務區，目前為安遷配租社區，主要以住宅及零售使用為主，依據「科學園區設置管理條例」第 13 條規定無法進行讓售，且安置戶每年需固定繳納租金給國家，居民僅能取得土地使用權，無法取得土地所有權；為回應安置戶訴求及土地管用合一，將園區服務區變更為住宅區，使其在合法範圍內辦理讓售土地。	

註：1.表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2.本次變更未指明變更部分，均應依原計畫為準。

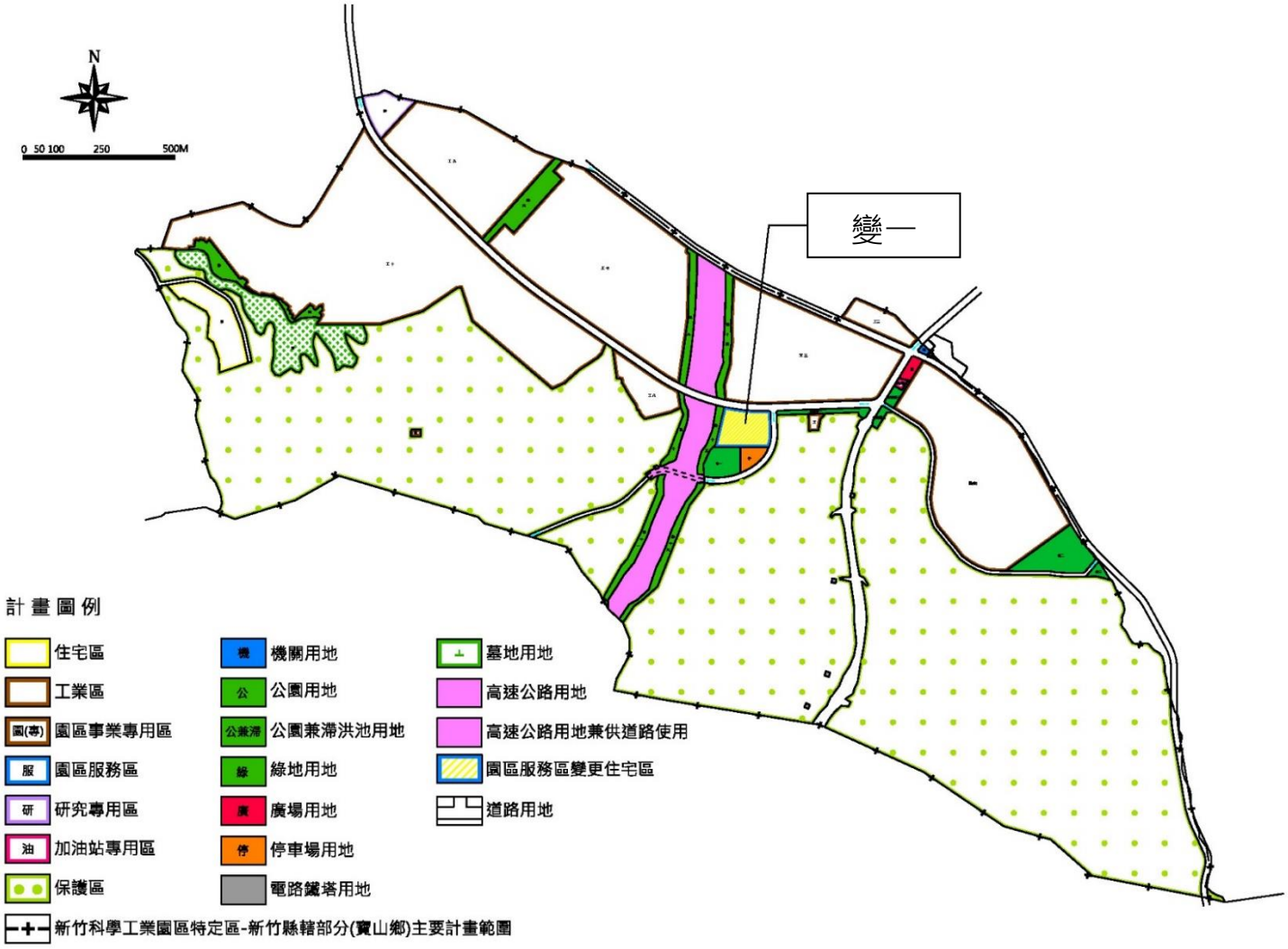

圖 9　變更內容示意圖-全區

註：1.圖面劃定應以核定圖實地分割測量面積劃定為準。

2.本次變更未指明變更部分，均應依原計畫為準。

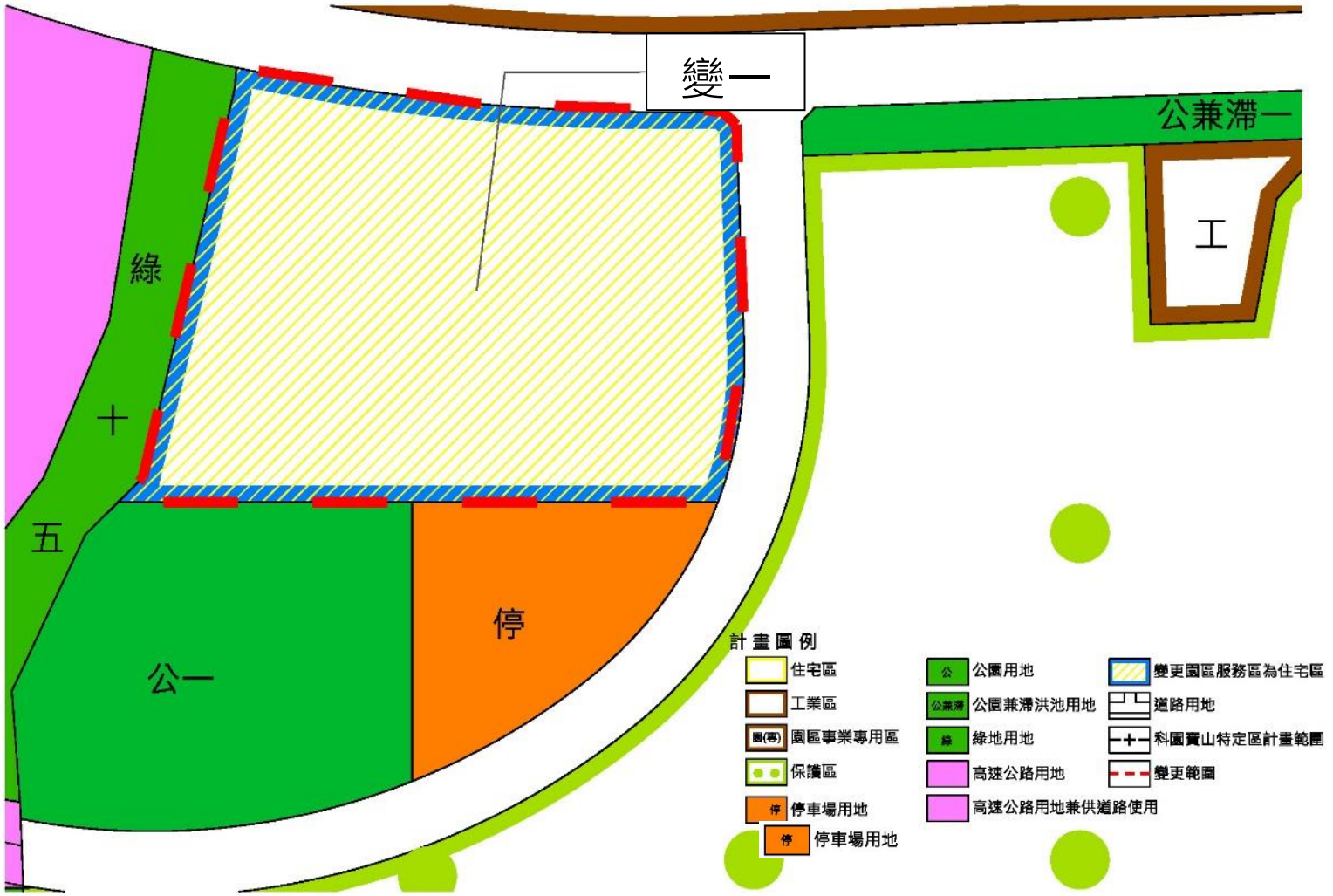

圖 10　變更內容示意圖-變更範圍

註：1.圖面劃定應以核定圖實地分割測量面積劃定為準。

2.本次變更未指明變更部分，均應依原計畫為準。

三、變更後計畫內容

變更前後之土地使用分區面積，詳見下表 10。

表 10　變更前後土地使用面積表

項目		變更前計畫面積(公頃)	增減面積(公頃)	變更後計畫面積(公頃)	占計畫面積百分比(%)	備註
土地使用分區	研究專用區	1.5001	-	1.5001	0.36%	
	工業區	101.6421	-	101.6421	24.38%	
	園區事業專用區	20.6695	-	20.6695	4.96%	
	園區服務區	2.0966	-2.0966	0	0.00%	
	住宅區	3.0941	+2.0966	5.1907	1.24%	
	加油站專用區	0.1035	-	0.1035	0.02%	
	保護區	241.4013	-	241.4013	57.90%	
	小計	370.5072	0	370.5072	88.86%	
公共設施用地	公園用地	3.7615	-	3.7615	0.87%	
	公園兼滯洪池用地	0.9735	-	0.9735	0.23%	
	綠地	8.4630	-	8.4630	2.03%	
	廣場用地	0.3146	-	0.3146	0.08%	
	停車場用地	0.5150	-	0.5150	0.12%	
	機關用地	0.0769	-	0.0769	0.02%	
	電路鐵塔用地	0.0800	-	0.0800	0.02%	
	道路用地	15.3092	-	15.3092	3.70%	
	墓地	6.0883	-	6.0883	1.46%	
	高速公路用地	10.8685	-	10.8685	2.61%	
	高速公路用地兼道路使用	0.0039	-	0.0039	0.00094%	
	小計	46.4544	0	46.4544	11.14%	
計畫總面積		416.9616		416.9616	100.00%	

註：1.圖面劃定應以核定圖實地分割測量面積劃定為準。

2.本次變更未指明變更部分，均應依原計畫為準。

圖 11　變更後主要計畫示意圖

註：1.圖面劃定應以核定圖實地分割測量面積劃定為準。

2.本次變更未指明變更部分，均應依原計畫為準。

柒、實施進度及經費

一、用地取得方式

本計畫變更範圍內土地已於民國 95 年「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(新竹縣部分)(園區三、五路地區)」案中以徵收、撥用等方式，於民國 97 年全數取得完成，目前土地權屬為中華民國所有，分屬科技部新竹科學工業園區管理局管有。

二、實施進度

本計畫實施進度預定為民國 108-109 年。

三、經費預估

本計畫變更範圍內鋪面、標線及道路截角等相關工程費，總經費合計約 300 萬元，詳如表 11。

表 11　實施進度及經費表

項目	面積(公頃)	土地取得方式					開闢經費(萬元)			主辦單位	完成期限	經費來源
		無償提供	協議價購	獎勵投資	公地撥用	其他(已取得)	土地徵購及地上物補償費	工程費	合計			
園區服務區	2.0966					V	0	300	300	科技部新竹科學工業園區管理局	民國109年	科技部新竹科學工業園區管理局自行編列預算

註：本表開闢經費及預定完成年限得視主辦單位財務狀況斟酌調整。

附件一

個案變更核准文件

檔　　號:
保存年限:

內政部 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號(營建署)
聯絡人：李志祥
聯絡電話：87712616
電子郵件：ljs@cpami.gov.tw
傳真：02-87712624

受文者：科技部新竹科學工業園區管理局

發文日期：中華民國108年4月9日
發文字號：內授營都字第1080023304號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明一

主旨：有關科技部新竹科學工業園區管理局擬依都市計畫法第27條第1項第3款規定，申請辦理個案「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）（園區服務區為住宅區）案」1案，請查照。

說明：

一、依據科技部108年1月29日部授竹建字第1080003777號函及108年4月1日部授竹建字第1080009534號函辦理，並檢附上開2函影本1份及申請變更都市計畫書2份。

二、案准前開科技部108年4月1日函略以：「查民國93年辦理新竹園區三五路地區開發案之用地變更，係為提供高科技產業發展所需建廠用地，並經貴部93年11月3日內授營都字第0930012526號函同意在案，符合都市計畫法第27條第1項第3款『適應經濟發展需要』辦理個案變更，而安置被徵收土地及房屋所有權人之作為，亦是整體開發及用地取得之配套措施，故現申請園區服務區變更為住宅區應可視為其整體開發延伸，符合都市計畫法第27條第1項第3款『適應經

濟發展需要』」及「今因現有竹科產業用地已飽和，製程研發與先期量產之廠房用地不足，為利積體電路產業發展，提高製程研發與先期量產用地，以引進高科技及積體電路上下游產業，竹科管理局於該鄰近地區正依行政院107年2月1日及107年9月13日核定『新竹科學工業園區（寶山用地）擴建計畫』及（第一次修正）範圍，辦理相關用地變更、環境影響評估等程序，無論是都市計畫用地變更之公開展覽期間說明會或歷次徵收土地之公聽會，本案之配租戶（多數為上開擴建計畫範圍之土地所有權人）皆強烈表達需解決土地讓售問題，並以為支持上開擴建案之必要條件，為利擴建案能依行政院核定期限完成，非以迅行變更方式辦理本案用地變更無法達成」到部，本部同意依旨揭條款規定，辦理個案變更都市計畫，並請貴府儘速協助依法定程序辦理。

正本：新竹縣政府
副本：科技部、科技部新竹科學工業園區管理局、本部營建署都市計畫組 電子公文交換章 2019/04/09 15:02:50

附件二

土地權屬彙整表

編號	使用分區	地段	所有權	地號	公告現值	面積(m^2)	備註
1	園區服務區	雙園段	中華民國	48-03	10,000	158.47	
2	園區服務區	雙園段	中華民國	48-04	10,000	99.01	
3	園區服務區	雙園段	中華民國	48-05	10,000	99.00	
4	園區服務區	雙園段	中華民國	48-06	10,000	99.01	
5	園區服務區	雙園段	中華民國	48-07	10,000	99.01	
6	園區服務區	雙園段	中華民國	48-08	10,000	99.01	
7	園區服務區	雙園段	中華民國	48-09	10,000	99.01	
8	園區服務區	雙園段	中華民國	48-10	10,000	99.00	
9	園區服務區	雙園段	中華民國	48-11	10,000	99.00	
10	園區服務區	雙園段	中華民國	48-12	10,000	99.01	
11	園區服務區	雙園段	中華民國	48-13	10,000	99.02	
12	園區服務區	雙園段	中華民國	48-14	10,000	88.17	
13	園區服務區	雙園段	中華民國	48-15	10,000	82.19	
14	園區服務區	雙園段	中華民國	48-16	10,000	99.27	
15	園區服務區	雙園段	中華民國	48-17	10,000	99.14	
16	園區服務區	雙園段	中華民國	48-18	10,000	99.14	
17	園區服務區	雙園段	中華民國	48-19	10,000	99.15	
18	園區服務區	雙園段	中華民國	48-20	10,000	99.16	
19	園區服務區	雙園段	中華民國	48-21	10,000	99.17	
20	園區服務區	雙園段	中華民國	48-22	10,000	99.17	
21	園區服務區	雙園段	中華民國	48-23	10,000	99.18	
22	園區服務區	雙園段	中華民國	48-24	10,000	99.19	
23	園區服務區	雙園段	中華民國	48-25	10,000	99.20	
24	園區服務區	雙園段	中華民國	48-26	10,000	99.03	
25	園區服務區	雙園段	中華民國	48-27	10,000	99.21	
26	園區服務區	雙園段	中華民國	48-28	10,000	99.22	
27	園區服務區	雙園段	中華民國	48-29	10,000	257.68	
28	園區服務區	雙園段	中華民國	48-30	10,000	99.21	
29	園區服務區	雙園段	中華民國	48-31	10,000	99.21	
30	園區服務區	雙園段	中華民國	48-32	10,000	99.20	
31	園區服務區	雙園段	中華民國	48-33	10,000	99.02	
32	園區服務區	雙園段	中華民國	48-34	10,000	99.19	
33	園區服務區	雙園段	中華民國	48-35	10,000	99.18	
34	園區服務區	雙園段	中華民國	48-36	10,000	99.17	
35	園區服務區	雙園段	中華民國	48-37	10,000	99.16	
36	園區服務區	雙園段	中華民國	48-38	10,000	99.16	

編號	使用分區	地段	所有權	地號	公告現值	面積(m^2)	備註
37	園區服務區	雙園段	中華民國	48-39	10,000	99.15	
38	園區服務區	雙園段	中華民國	48-40	10,000	99.14	
39	園區服務區	雙園段	中華民國	48-41	10,000	99.14	
40	園區服務區	雙園段	中華民國	48-42	10,000	99.13	
41	園區服務區	雙園段	中華民國	48-43	10,000	99.02	
42	園區服務區	雙園段	中華民國	48-44	10,000	21.28	
43	園區服務區	雙園段	中華民國	48-46	10,000	21.05	
44	園區服務區	雙園段	中華民國	48-47	10,000	99.05	
45	園區服務區	雙園段	中華民國	48-48	10,000	99.00	
46	園區服務區	雙園段	中華民國	48-49	10,000	99.01	
47	園區服務區	雙園段	中華民國	48-50	10,000	99.01	
48	園區服務區	雙園段	中華民國	48-51	10,000	99.02	
49	園區服務區	雙園段	中華民國	48-52	10,000	99.02	
50	園區服務區	雙園段	中華民國	48-53	10,000	99.02	
51	園區服務區	雙園段	中華民國	48-54	10,000	99.03	
52	園區服務區	雙園段	中華民國	48-55	10,000	99.01	
53	園區服務區	雙園段	中華民國	48-56	10,000	99.00	
54	園區服務區	雙園段	中華民國	48-57	10,000	99.03	
55	園區服務區	雙園段	中華民國	48-58	10,000	99.01	
56	園區服務區	雙園段	中華民國	48-59	10,000	99.05	
57	園區服務區	雙園段	中華民國	48-60	10,000	99.11	
58	園區服務區	雙園段	中華民國	48-61	10,000	99.12	
59	園區服務區	雙園段	中華民國	48-62	10,000	99.13	
60	園區服務區	雙園段	中華民國	48-63	10,000	99.14	
61	園區服務區	雙園段	中華民國	48-64	10,000	99.15	
62	園區服務區	雙園段	中華民國	48-65	10,000	99.16	
63	園區服務區	雙園段	中華民國	48-66	10,000	99.17	
64	園區服務區	雙園段	中華民國	48-67	10,000	99.00	
65	園區服務區	雙園段	中華民國	48-68	10,000	59.46	
66	園區服務區	雙園段	中華民國	48-69	15,936	58.09	
67	園區服務區	雙園段	中華民國	48-70	18,461	99.00	
68	園區服務區	雙園段	中華民國	48-71	19,749	99.00	
69	園區服務區	雙園段	中華民國	48-72	20,756	99.00	
70	園區服務區	雙園段	中華民國	48-73	22,129	99.00	
71	園區服務區	雙園段	中華民國	48-74	22,737	99.00	
72	園區服務區	雙園段	中華民國	48-75	23,826	99.00	

編號	使用分區	地段	所有權	地號	公告現值	面積(m^2)	備註
73	園區服務區	雙園段	中華民國	48-76	24,804	99.00	
74	園區服務區	雙園段	中華民國	48-77	25,545	99.00	
75	園區服務區	雙園段	中華民國	48-78	26,200	99.00	
76	園區服務區	雙園段	中華民國	48-79	27,194	99.00	
77	園區服務區	雙園段	中華民國	48-80	27,636	99.00	
78	園區服務區	雙園段	中華民國	48-81	28,182	99.00	
79	園區服務區	雙園段	中華民國	48-82	28,586	99.00	
80	園區服務區	雙園段	中華民國	48-83	28,990	99.00	
81	園區服務區	雙園段	中華民國	48-84	29,596	99.00	
82	園區服務區	雙園段	中華民國	48-85	30,000	99.00	
83	園區服務區	雙園段	中華民國	48-86	30,000	99.00	
84	園區服務區	雙園段	中華民國	48-87	30,000	81.31	
85	園區服務區	雙園段	中華民國	48-88	30,000	14.62	
86	園區服務區	雙園段	中華民國	48-89	10,000	8.18	
87	園區服務區	雙園段	中華民國	48-90	10,000	44.96	
88	園區服務區	雙園段	中華民國	48-91	10,000	99.03	
89	園區服務區	雙園段	中華民國	48-92	10,000	99.04	
90	園區服務區	雙園段	中華民國	48-93	10,000	99.04	
91	園區服務區	雙園段	中華民國	48-94	10,000	99.00	
92	園區服務區	雙園段	中華民國	48-95	10,000	99.00	
93	園區服務區	雙園段	中華民國	48-95	10,000	99.00	
94	園區服務區	雙園段	中華民國	48-96	10,000	99.00	
95	園區服務區	雙園段	中華民國	48-97	10,000	77.05	
96	園區服務區	園區段	中華民國	569-04	10,000	171.53	
97	園區服務區	園區段	中華民國	569-05	10,000	99.00	
98	園區服務區	園區段	中華民國	569-06	10,000	99.01	
99	園區服務區	園區段	中華民國	569-07	10,000	99.02	
100	園區服務區	園區段	中華民國	569-08	10,000	99.03	
101	園區服務區	園區段	中華民國	569-09	10,000	99.04	
102	園區服務區	園區段	中華民國	569-10	10,000	99.04	
103	園區服務區	園區段	中華民國	569-11	10,000	99.05	
104	園區服務區	園區段	中華民國	569-12	10,000	99.06	
105	園區服務區	園區段	中華民國	569-13	10,000	99.07	
106	園區服務區	園區段	中華民國	569-14	10,000	76.71	
107	園區服務區	園區段	中華民國	569-15	10,000	254.44	
108	園區服務區	園區段	中華民國	569-16	10,000	99.29	

編號	使用分區	地段	所有權	地號	公告現值	面積(m^2)	備註
109	園區服務區	園區段	中華民國	569-17	10,000	99.28	
110	園區服務區	園區段	中華民國	569-18	10,000	99.28	
111	園區服務區	園區段	中華民國	569-19	10,000	99.27	
112	園區服務區	園區段	中華民國	569-20	10,000	99.27	
113	園區服務區	園區段	中華民國	569-21	10,000	99.26	
114	園區服務區	園區段	中華民國	569-22	10,000	99.26	
115	園區服務區	園區段	中華民國	569-23	10,000	99.25	
116	園區服務區	園區段	中華民國	569-24	10,000	99.02	
117	園區服務區	園區段	中華民國	569-25	10,000	298.27	
118	園區服務區	園區段	中華民國	569-26	10,000	99.27	
119	園區服務區	園區段	中華民國	569-27	10,000	99.28	
120	園區服務區	園區段	中華民國	569-28	10,000	99.29	
121	園區服務區	園區段	中華民國	569-29	10,000	99.30	
122	園區服務區	園區段	中華民國	569-30	10,000	99.31	
123	園區服務區	園區段	中華民國	569-31	10,000	99.32	
124	園區服務區	園區段	中華民國	569-32	10,000	99.33	
125	園區服務區	園區段	中華民國	569-33	10,000	233.85	
126	園區服務區	園區段	中華民國	569-34	10,000	99.00	
127	園區服務區	園區段	中華民國	569-35	10,000	99.00	
128	園區服務區	園區段	中華民國	569-36	10,000	99.00	
129	園區服務區	園區段	中華民國	569-37	10,000	1,222.57	
130	園區服務區	園區段	中華民國	569-38	10,000	21.96	
131	園區服務區	園區段	中華民國	569-39	10,000	54.06	
132	園區服務區	園區段	中華民國	569-40	10,000	90.83	
133	園區服務區	園區段	中華民國	569-41	30,000	17.69	
134	園區服務區	園區段	中華民國	569-42	30,000	84.38	
135	園區服務區	園區段	中華民國	569-43	30,000	99.00	
136	園區服務區	園區段	中華民國	569-44	30,000	99.00	
137	園區服務區	園區段	中華民國	569-45	30,000	317.75	
138	園區服務區	雙園段	中華民國	48	16,158	2,248.20	道路使用
139	園區服務區	雙園段	中華民國	48-02	10,000	2,032.10	道路使用
140	園區服務區	園區段	中華民國	569	10,000	1,508.61	道路使用
141	園區服務區	園區段	中華民國	569-03	12,788	358.67	道路使用

註：土地產權、公告現值及面積等資料應以向地政機關申請地籍圖謄本資料為準。

資料來源：內政部地政司-公告土地現值及公告地價查詢系統，國土測繪圖資服務雲，地籍圖資網路便民服務系統，本計畫彙整。

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)(園區服務區為住宅區)書

業務承辦：

主管人員：

變更機關：新竹縣政府

規劃單位：升揚工程顧問有限公司