「新竹縣芎林鄉五華工業區設置編定申請變更計畫案」變更可行性規劃報告公聽會

— 簡 報 大 綱 —

壹、緣起及興辦事業概況

貳、變更可行性規劃內容

參、意見表達及處理

辦理機關：新竹縣政府
規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司
111年5月31日

新竹縣芎林鄉五華工業區設置編定申請變更計畫案

變更可行性規劃報告公聽會

◎公聽會時間：111年5月31日(星期二)14時00分

◎公聽會地點：新竹縣芎林鄉華龍社區活動中心

(新竹縣芎林鄉華龍村6鄰鹿寮坑176號)

時間	議程
14:00～14:05	主席致詞
14:05～14:20	簡報
14:20～14:50	民眾意見陳述 (歡迎提出意見並請寫入陳述意見單，以利列入公聽會會議紀錄)
14:50～15:00	綜合回應

壹 緣起及興辦事業概況

一、計畫緣起與目的

二、計畫位置與範圍

三、現行計畫概述

一、計畫緣起與目的

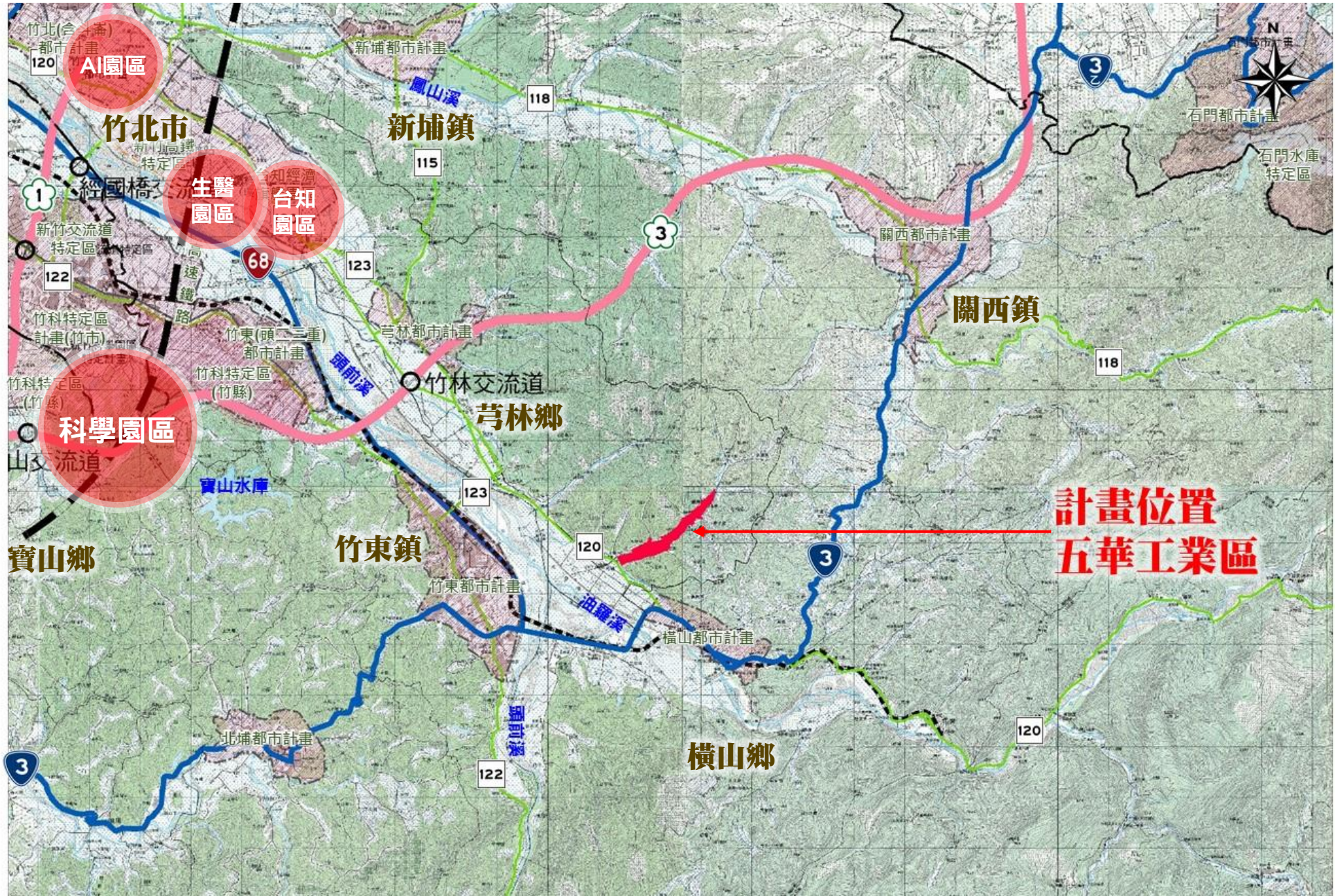
- 66年5月獎投編定(屬政府報編工業區)
- 108年12月3日依經濟部經授工字第10820431601號函同意核定設置、108年12月27日府產商字第1085215141A號公告核定設置
- 後配合新竹縣竹東地政事務所109年2月6日東地所測字第1090000017號函提供芎林鄉鹿寮坑段地籍數值檔圖資，重新展繪土地使用計畫圖並據以重新丈量計畫面積，提出變更可行性規劃報告，且經經濟部109年9月3日依經授工字第10920426310號函同意核定，並經新竹縣政府109年9月21日府產商字第1095213531A號公告

計畫目標

1. 五華工業區業納入新竹縣工業園區聯合服務中心管理，本計畫園區管理機構(兼供污水處理廠)用地應再檢討。
2. 區內除五和街外之次要道路系統部分未開闢、部分開闢情形與現況道路及水道均存在有不符之情形。
3. 108年底核定設置公告執行迄今發生開發建築疑義事宜。
4. 土地使用分區管制計畫建議明確訂定引入產業以及配合自來水法第11條規定辦檢討等。

二、計畫位置與範圍

□計畫位置：位於新竹縣芎林鄉東側



二、計畫位置與範圍

□計畫範圍：位屬五龍村及華龍村轄區，鄰近五龍國小。

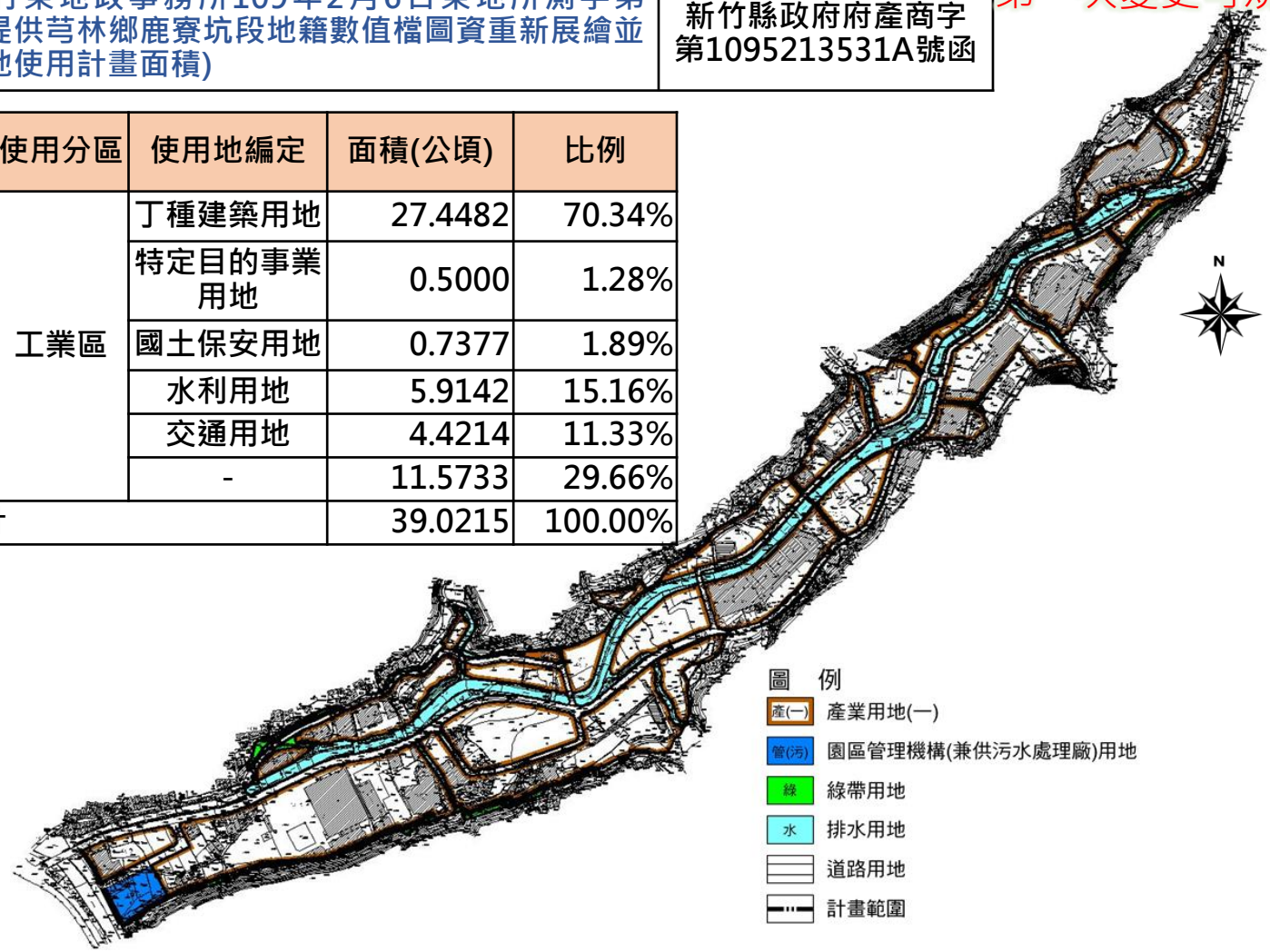
三、現行計畫概述

報編及歷年計畫

編號	報編及歷年計畫名稱	公告發布日期	
1	依獎勵投資條例報編工業區	66.05	依獎投報編
2	新竹縣芎林鄉五華工業區設置編定申請變更計畫案可行性規劃報告	108.12.27 新竹縣政府府產商字第1085215141A號函	依產創核定設置
3	新竹縣芎林鄉五華工業區設置編定申請變更計畫案變更可行性規劃報告(配合新竹縣竹東地政事務所109年2月6日東地所測字第1090000017號函提供芎林鄉鹿寮坑段地籍數值檔圖資重新展繪並重新丈量變更後土地使用計畫面積)	109.09.21 新竹縣政府府產商字第1095213531A號函	第一次變更可規

土地使用計畫

土地使用項目		使用分區	使用地編定	面積(公頃)	比例
產業用地(一)		工業區	丁種建築用地	27.4482	70.34%
公共設施用地	園區管理機構(兼供污水處理廠)用地		特定目的事業用地	0.5000	1.28%
	綠帶用地		國土保安用地	0.7377	1.89%
	排水用地		水利用地	5.9142	15.16%
	道路用地		交通用地	4.4214	11.33%
	小計		-	11.5733	29.66%
合計				39.0215	100.00%



貳 變更可行性規劃內容

一、園區管理機構(兼供污水處理廠)用地及12M計畫道路

二、主要道路(五和街)檢討

三、次要道路檢討

四、排水用地檢討

五、土地使用分區管制計畫檢討

貳、變更可行性規劃內容

□檢討變更位置

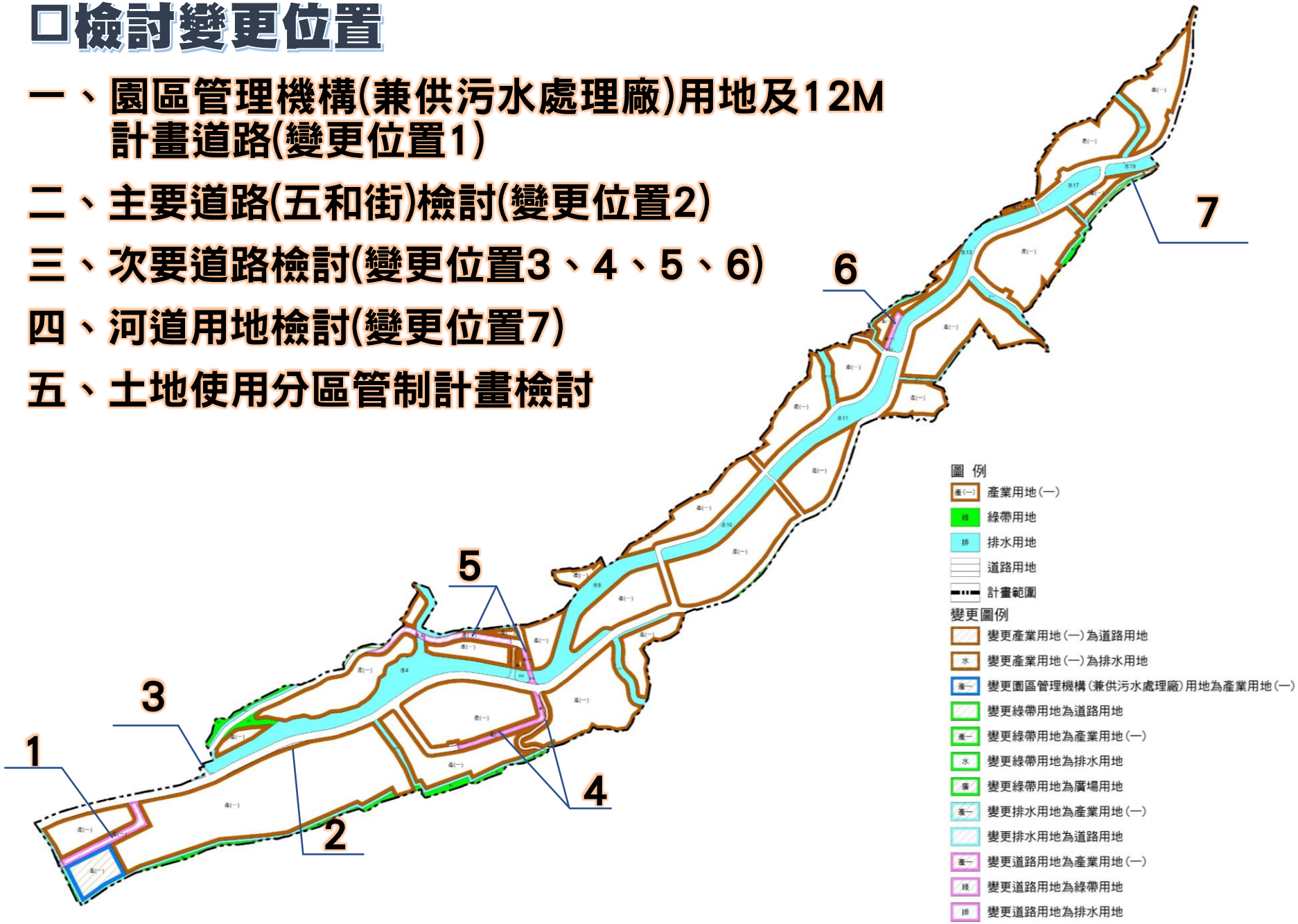
一、園區管理機構(兼供污水處理廠)用地及12M計畫道路(變更位置1)

二、主要道路(五和街)檢討(變更位置2)

三、次要道路檢討(變更位置3、4、5、6)

四、河道用地檢討(變更位置7)

五、土地使用分區管制計畫檢討



一、園區管理機構(兼供污水處理廠)用地及12M計畫道路

變更內容		變更理由
原計畫	新計畫	
園區管理機構(兼供污水處理廠)用地	產業用地(一)	**1.園區管理機構已無需求** 縣府為辦理工業園區內公共設施用地，公共建築物與設施之管理維護及服務輔導相關事宜，依產業創新條例50條第2項及52條第1項規定，業於109年11月11日成立「新竹縣工業園區聯合服務中心」，五華工業區已納入管理。 **2.污水處理廠已無需求** 經公共設施工程可行性評估，建議改採加強規範並管制園區內事業廢水自行處理之放流水標準，作為污水處理廠之替代性措施，以符合頭前溪自來水水質水量保護區相關水質規範。
道路用地	產業用地(一) 排水用地 綠帶用地	

◆建議策略:園區管理機構(兼供污水處理廠)用地及12M計畫道路恢復為原分區

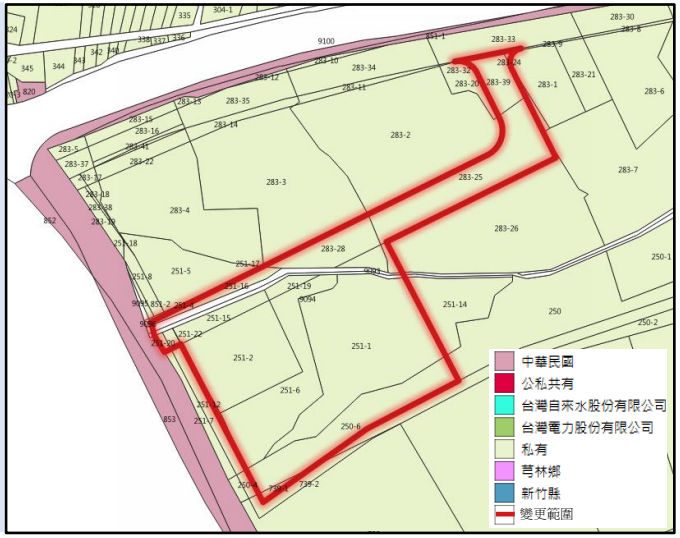
現行計畫

變更後計畫

圖 例

- 產(一) 產業用地(一)
- 綠 綠帶用地
- 水 排水用地
- 廣 廣場用地
- 道路用地
- 計畫範圍
- 變更範圍

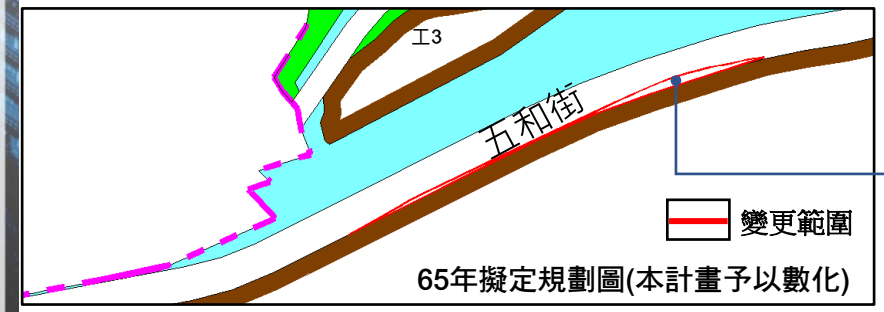
土地權屬



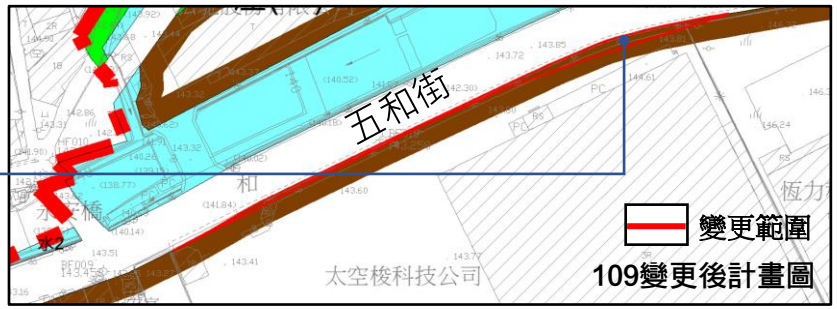
使用現況

二、主要道路(五和街)檢討

變更內容		變更理由
原計畫	新計畫	
產業用地(一)	道路用地	**1.影響土地所有權人權益** 109年辦理可行性規劃報告時，配合(五和街)道路線形檢討，變更部分道路用地為產業用地，導致原太空梭科技公司位置因土地所有權人不同，部分土地無法指定(示)建築線，影響原既有權益 **2.建議恢復為原道路用地** 經查鹿寮坑段235-4、235-6、部分273-3地號，現況植栽、路燈，檢討主要道路(五和街)線形，排除臨路畸零土地造成土地利用障礙，以保障產業用地土地所有權人合法利用土地之權益，建議恢復為原來之道路用地。



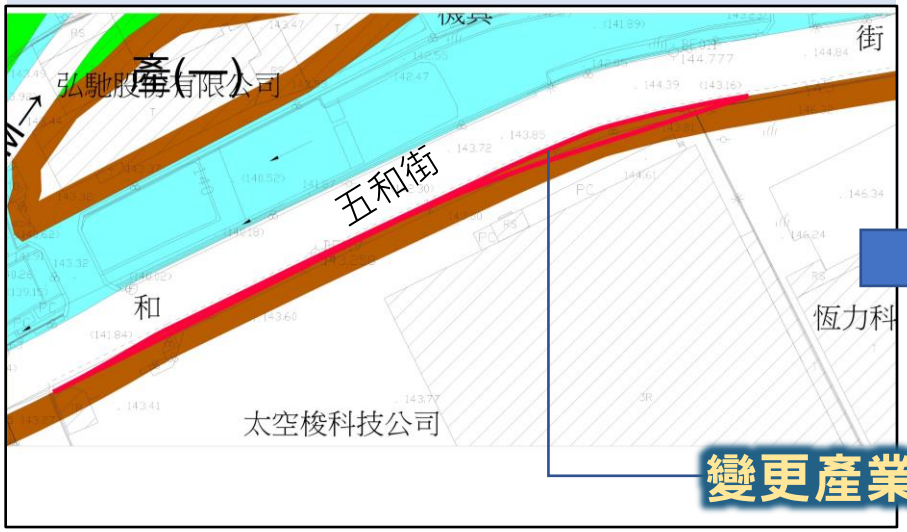
65年擬定規劃圖(本計畫予以數化)



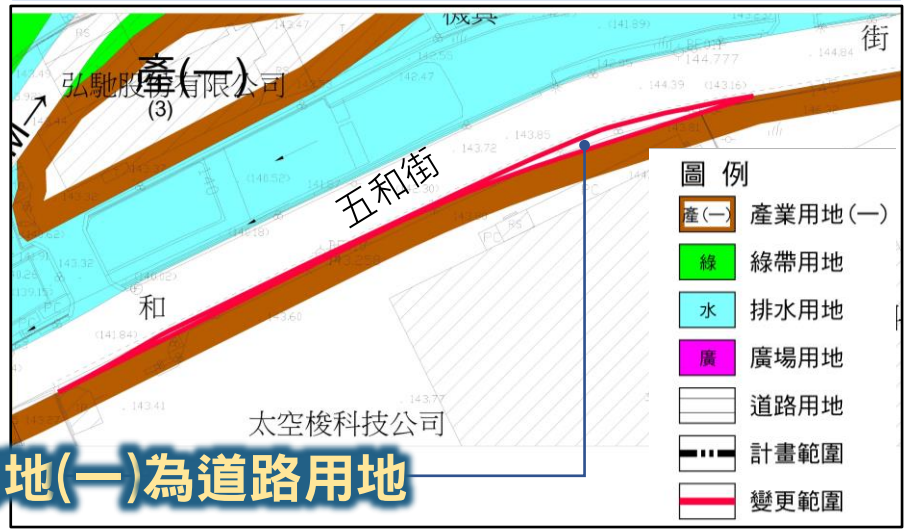
109變更後計畫圖

◆建議策略:部分產業用地恢復為道路用地

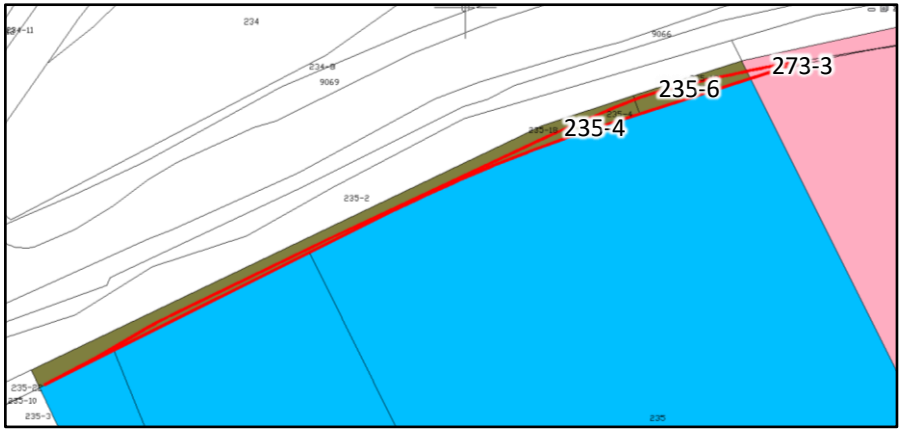
現行計畫



變更後計畫



變更產業用地(一)為道路用地



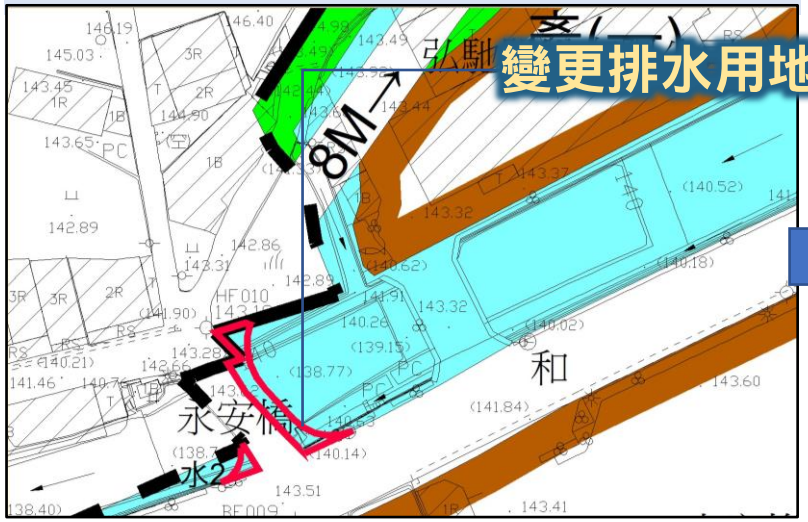
順益材料股份有限公司　勝昌玻璃工業股份有限公司

湯姓地主　變更範圍

三、次要道路檢討-永安橋

變更內容		變更理由
原計畫	新計畫	
排水用地	道路用地	**1.考量交通安全，檢討為8M道路用地** 永安橋往北可通往產業用地(約弘馳股份有限公司位置)，基於交通系統連續性，以及轉彎道路安全考量，檢討部分排水用地為道路用地。

現行計畫



變更後計畫

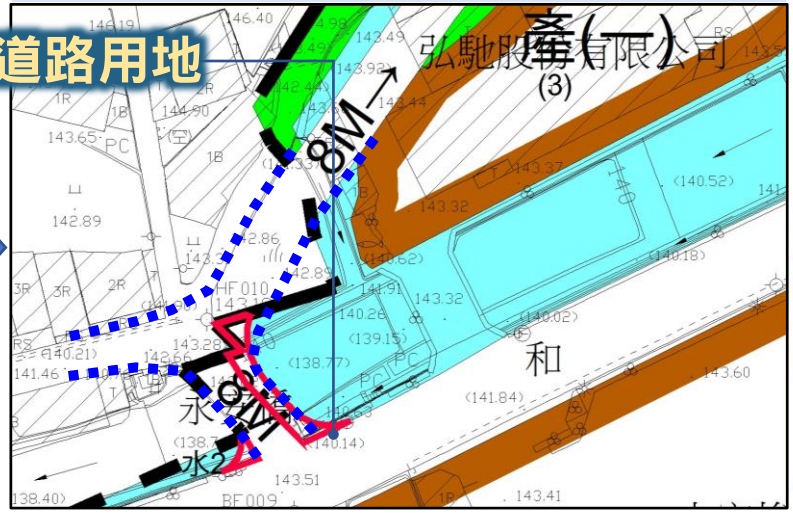


圖 例

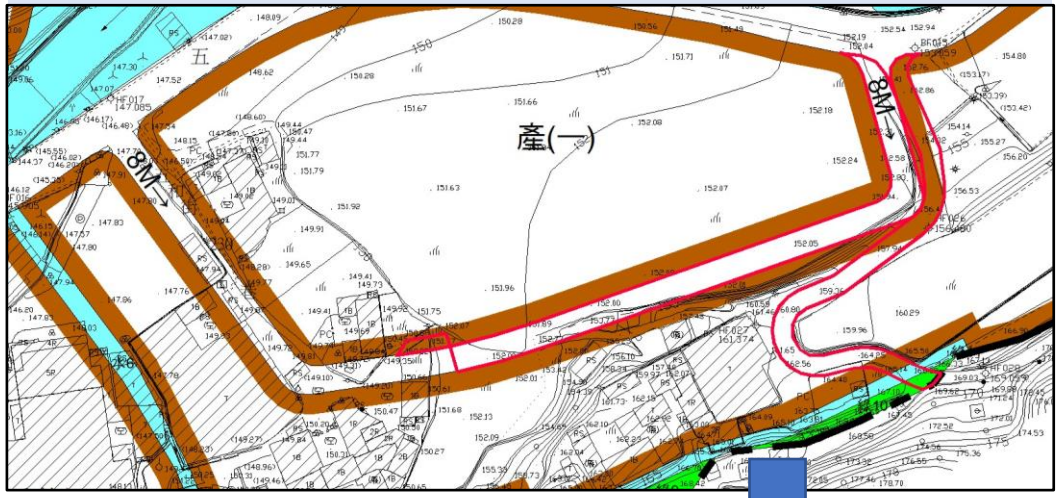
- 產(一) 產業用地(一)
- 綠 綠帶用地
- 水 排水用地
- 廣 廣場用地
- 道路用地
- 計畫範圍
- 變更範圍

三、次要道路檢討-昌運建設公司周邊道路

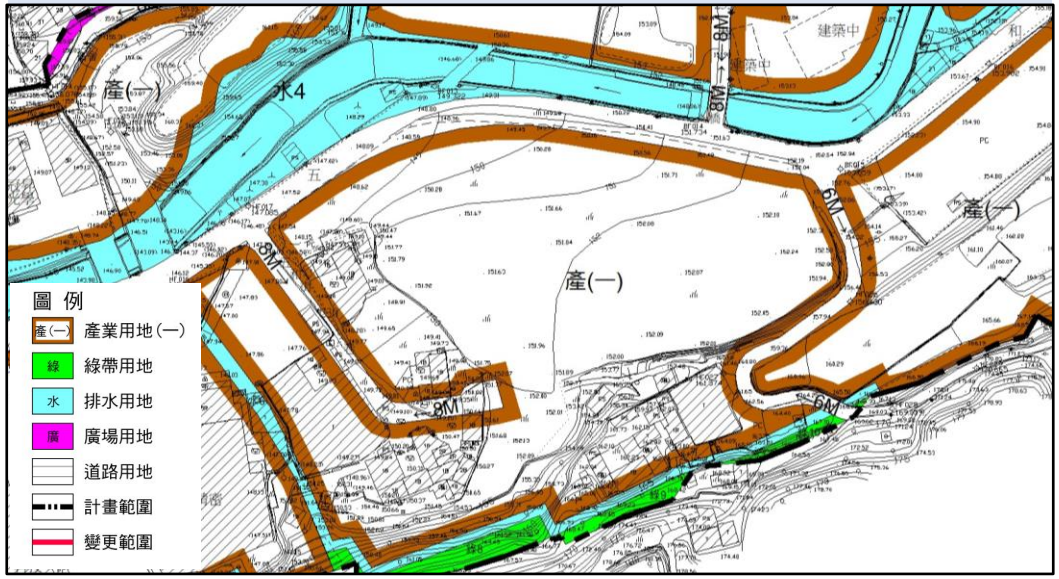
變更內容		變更理由
原計畫	新計畫	
產業用地(一)	道路用地	**1.配合現況道路檢討為6M道路** U型8M道路用地東側緊鄰S型既有通路，考量計畫區南側產業用地(一)指建需求及區外通行需求將現況道路檢討為計畫道路，並考量其現況寬度及二側高程差異，劃設為6M道路。
道路用地	產業用地(一)	**2. 原道路已無用地需求範圍檢討為產業用地** 本變更範圍東側土地主要以北側五和街跟東側S型既有通路進出，原U型8M道路已無開闢之必要性，且因該道路用地造成同一土地所有權人土地分割，影響地主權益，建議調整為產業用地(一)
產業用地(一)	道路用地	**3. 配合曩底路規劃部分產業用地檢討為道路用地** 考量變更範圍西側土地具備道路用地需求，爰維持該道路用地，並因應轉彎需求規劃曩底路，配合變更部分產業用地為道路用地。

◆建議策略:

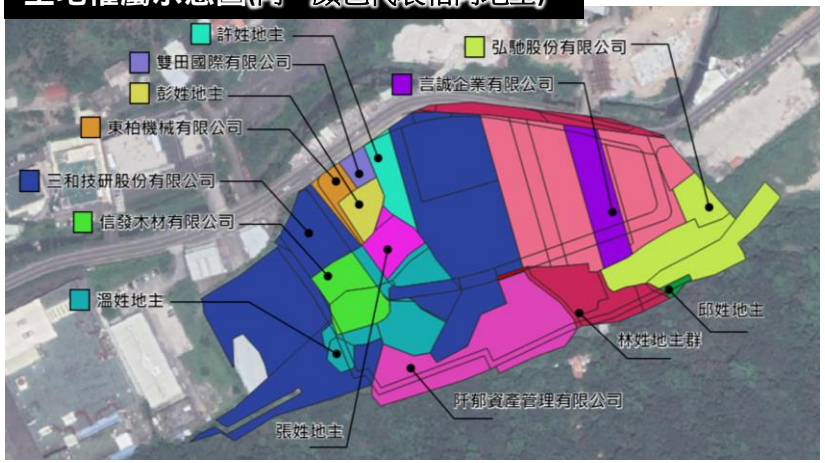
現行計畫



變更後計畫



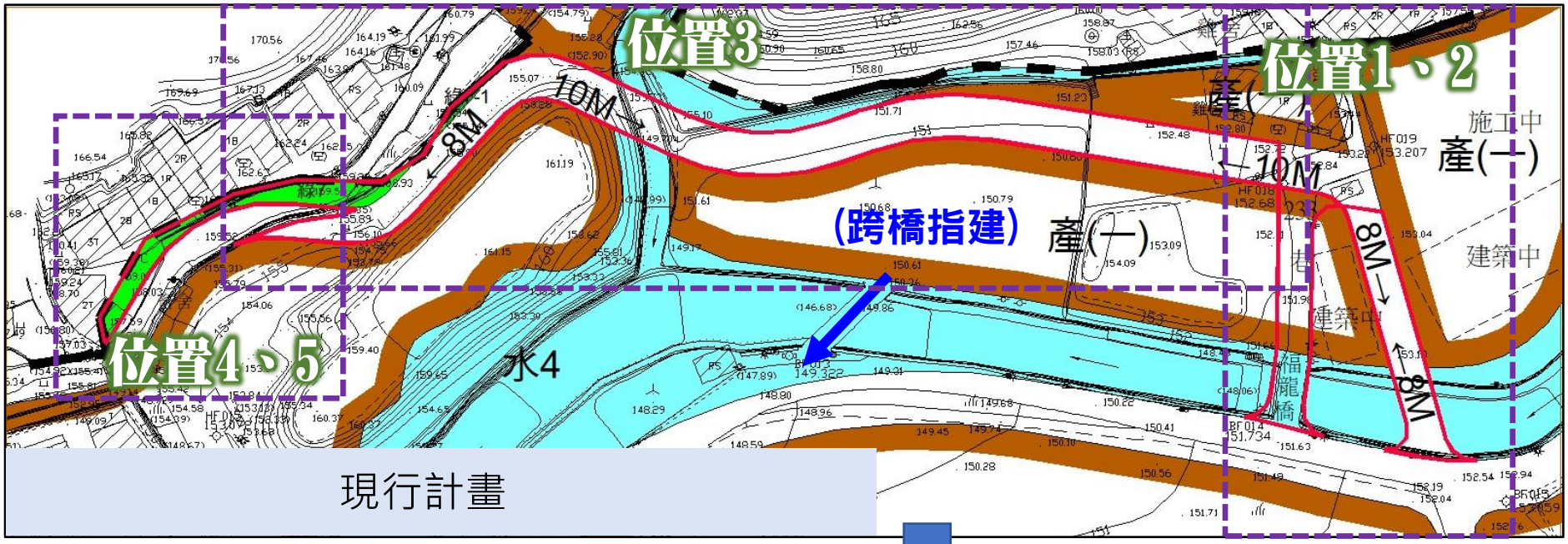
土地權屬示意圖(同一顏色代表相同地主)

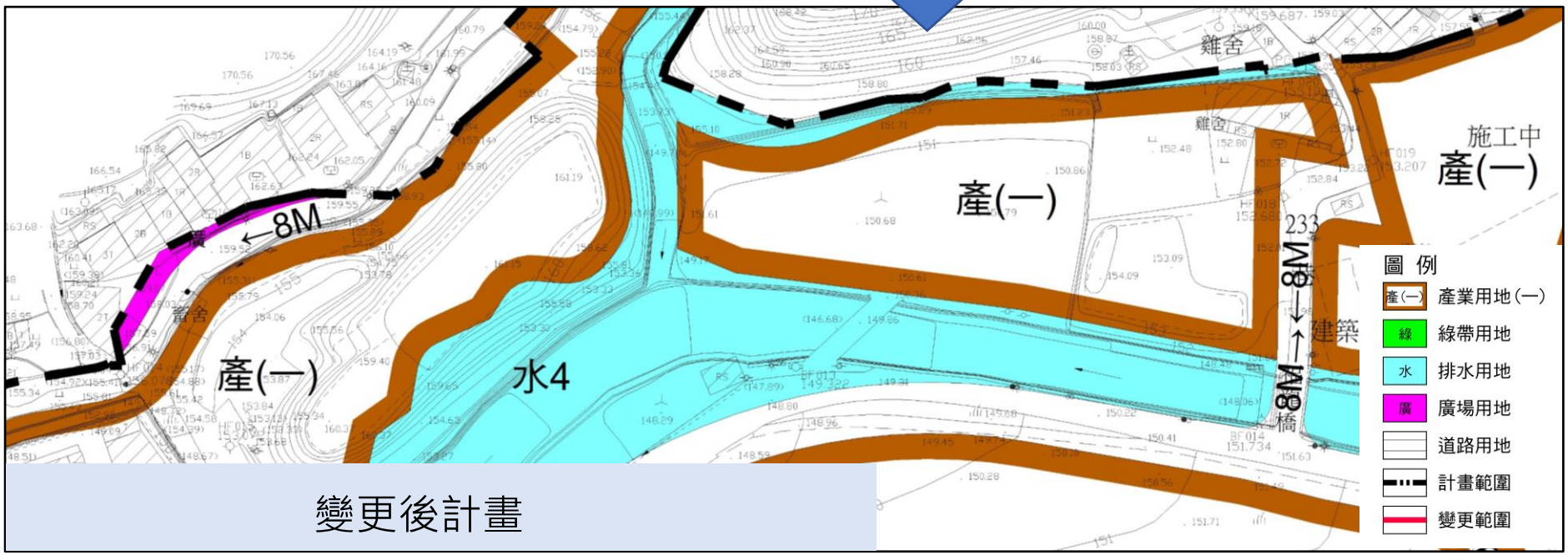


三、次要道路檢討-國均企業周邊道路

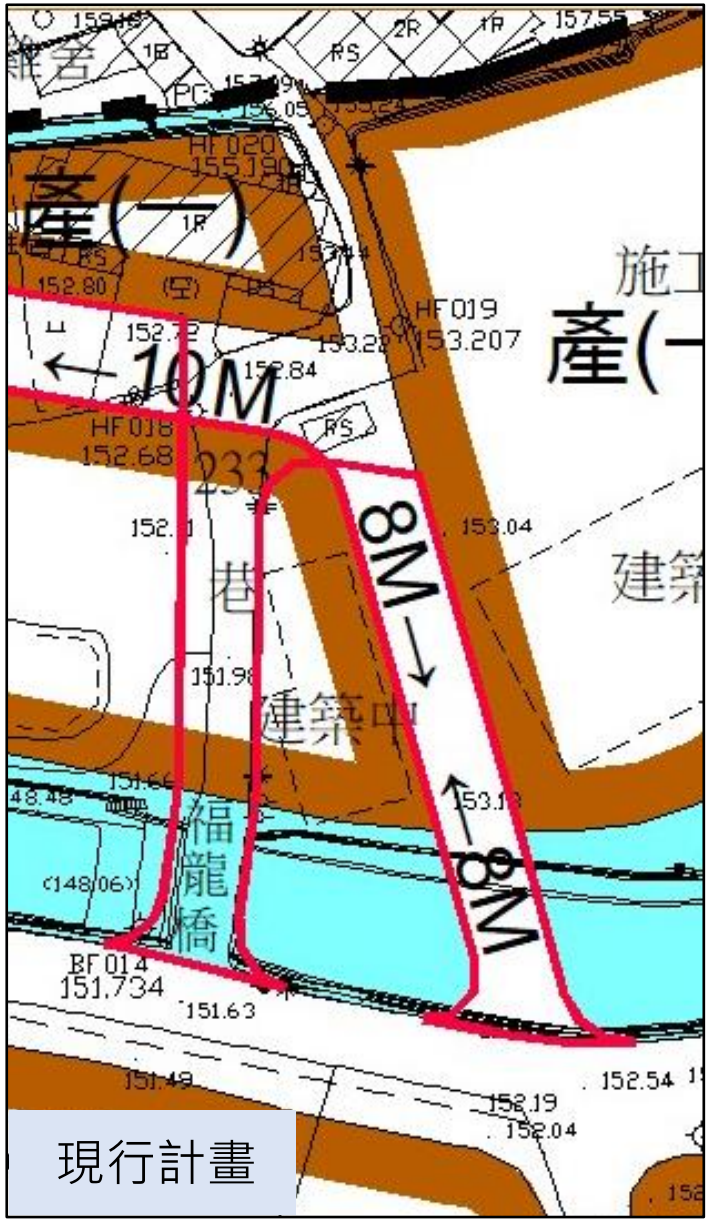
變更內容		變更理由
原計畫	新計畫	
產業用地(一) 排水用地	道路用地	**1.配合現況道路檢討為8M道路** 五和街北側福龍橋往北可銜接既有通路，爰配合現況變更為8M道路用地。
道路用地	產業用地(一) 排水用地	**2.南北向道路用地無需求，配合鄰近分區檢討** 考量已新增8M道路用地，原道路用地已無需求爰配合鄰近分區變更為產業用地(一)與排水用地
道路用地	產業用地(一) 排水用地	**3. 東西向道路用地無需求，配合鄰近分區檢討** 東西向道路二側土地，可藉由新劃設8M道路用地與跨橋銜接五和街等方式指定建築線與進出，廢除東西向道路用地配合鄰近分區檢討。
綠帶用地	道路用地	**4. 為保留既有通路，部分檢討為8M道路** 為保留既有通路，檢討綠帶用地為道路用地。
綠帶用地	廣場用地	**5.考量周邊聚落指建需求，檢討為廣場用地** 配合北側區外合法建物指建權益，變更原計畫綠地用地為廣場用地。

三、次要道路檢討-國均企業周邊道路





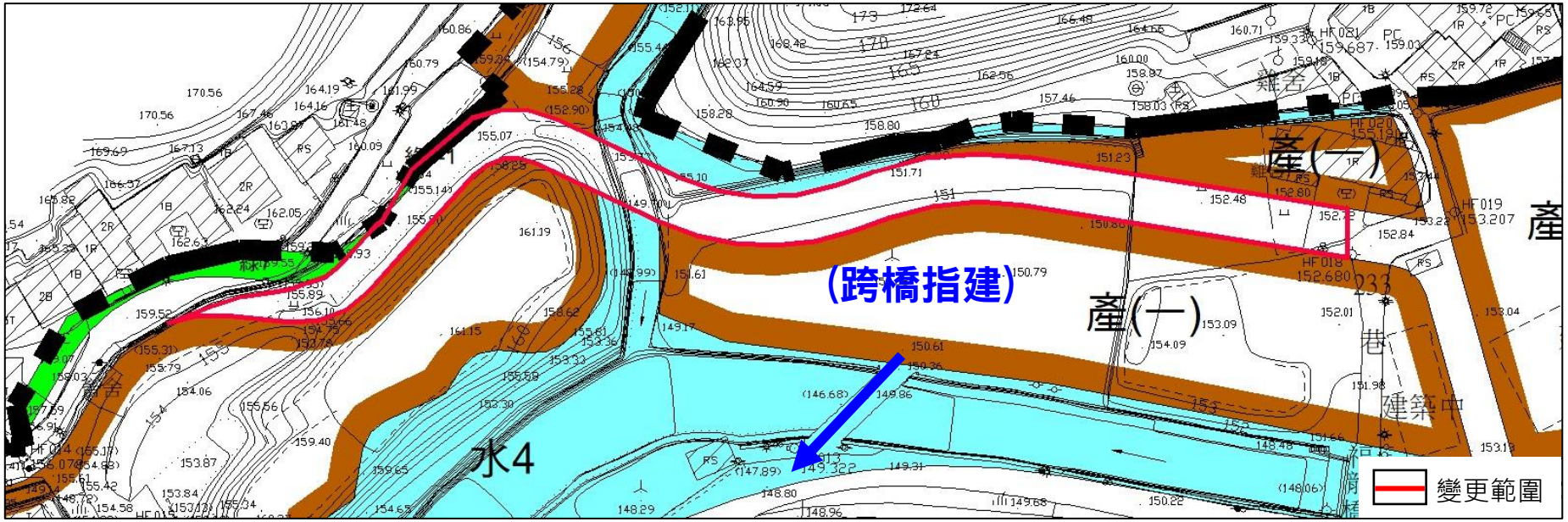
◆位置1、2建議策略:部分產業用地(一)、排水用地變更為道路用地
道路用地變更為產業用地(一)、排水用地

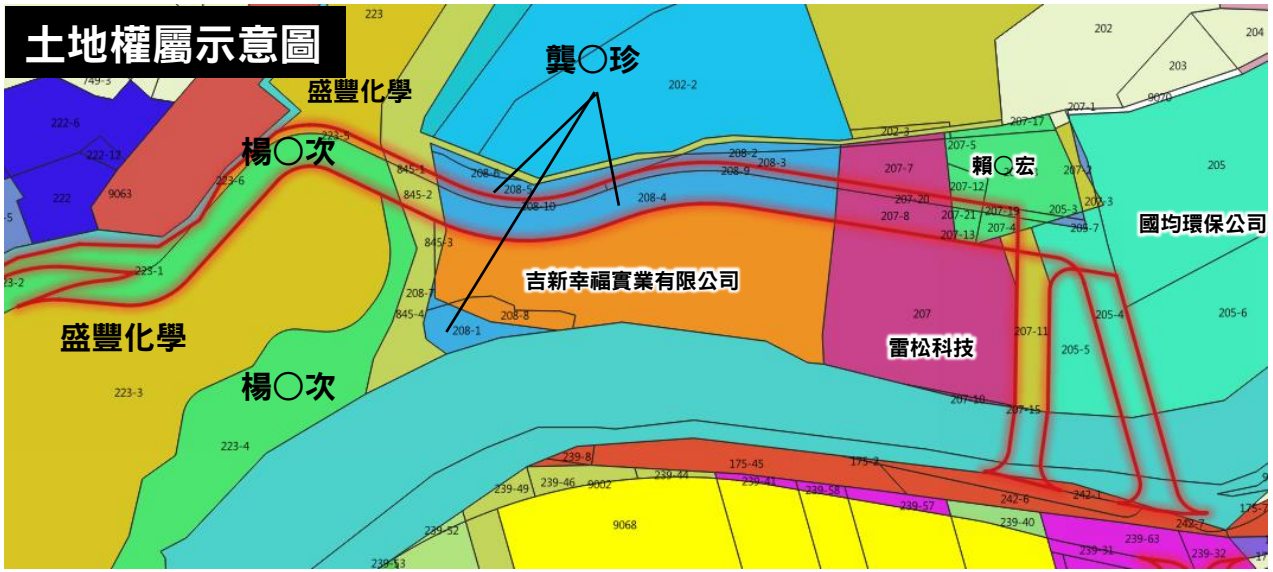


現行計畫

變更後計畫

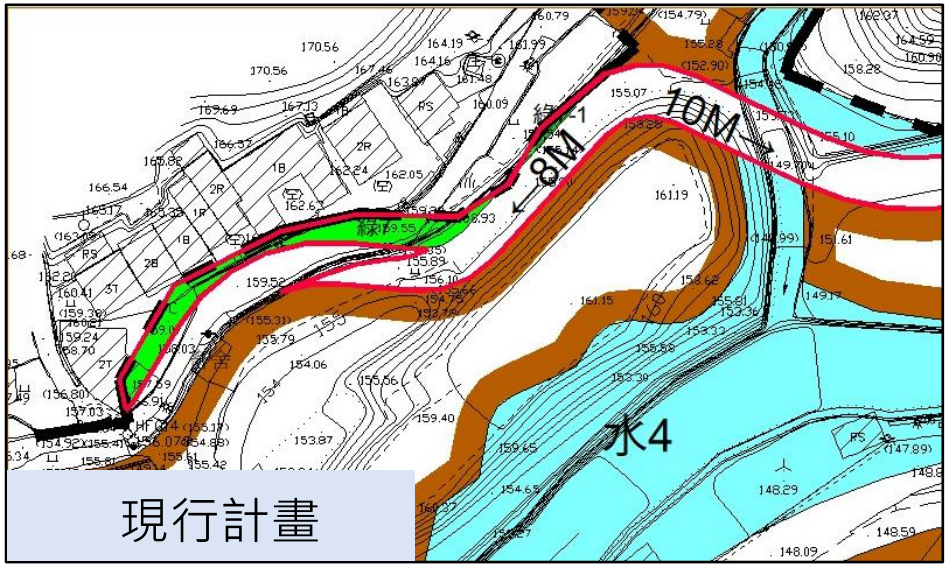
◆位置3建議策略：部分產業用地(一)、排水用地變更為道路用地
道路用地變更為產業用地(一)、排水用地



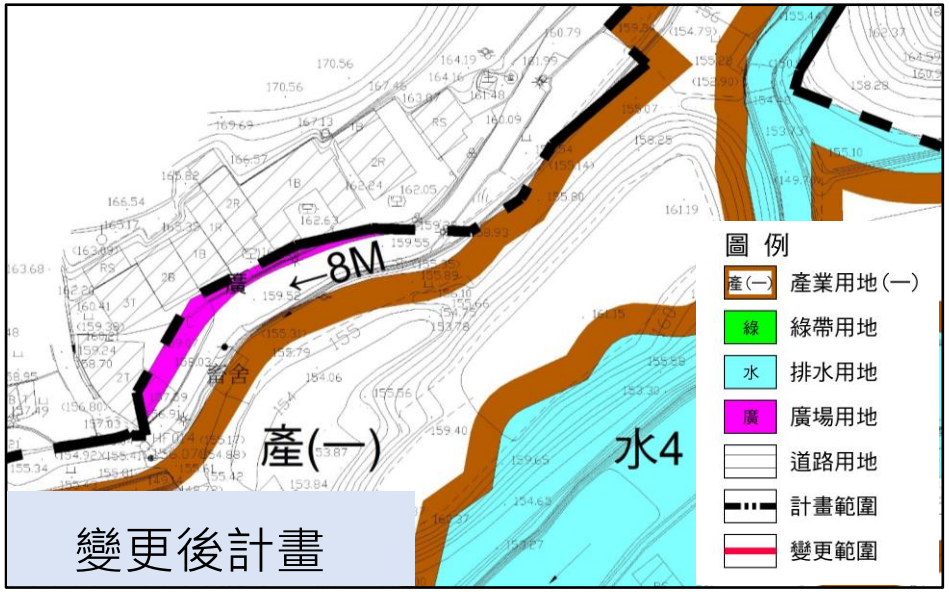


- 東西向道路二側土地，可藉由新劃設8M道路用地與跨橋銜接五和街等方式指定建築線與進出，廢除東西向道路用地配合鄰近分區檢討。
- 惟龔○珍部分道路用地調整為產業用地，造成未臨接建築線，後續建築需取得周邊土地同意書。

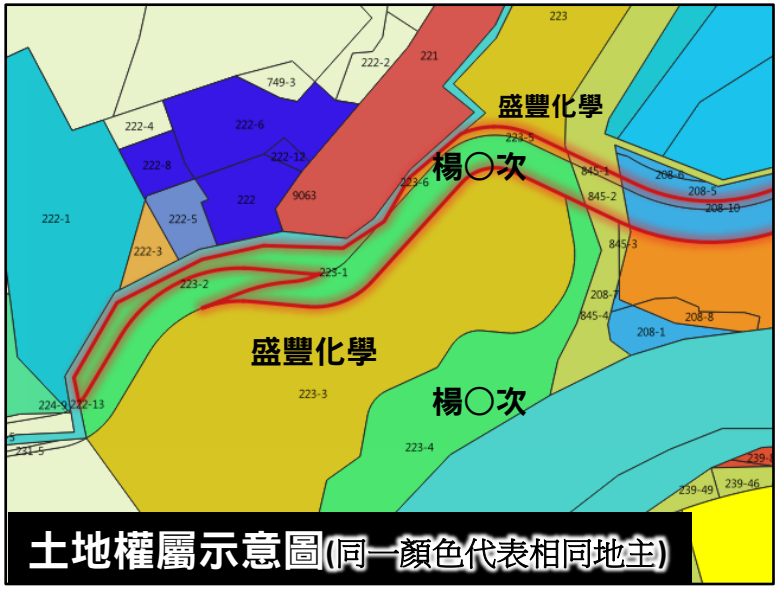
◆位置4、5建議策略:綠帶用地變更為道路用地、廣場用地



現行計畫



變更後計畫

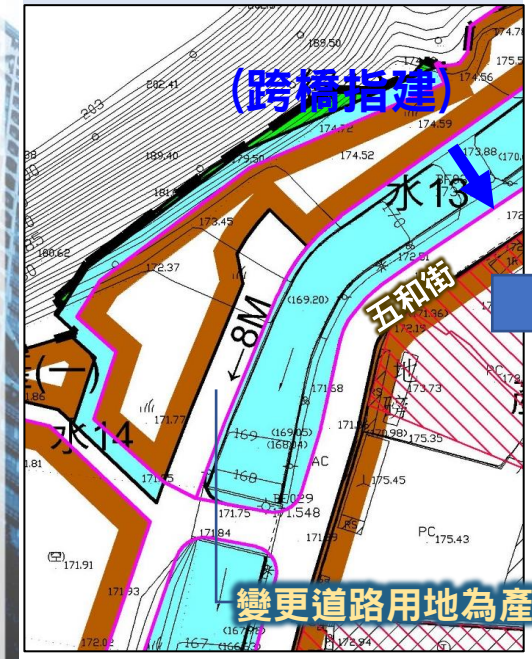


土地權屬示意圖(同一顏色代表相同地主)

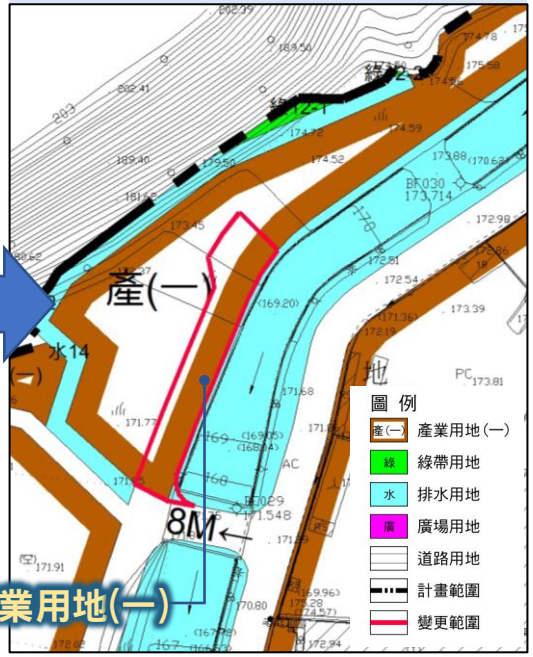
三、次要道路檢討-大安鋁業西側8M道路

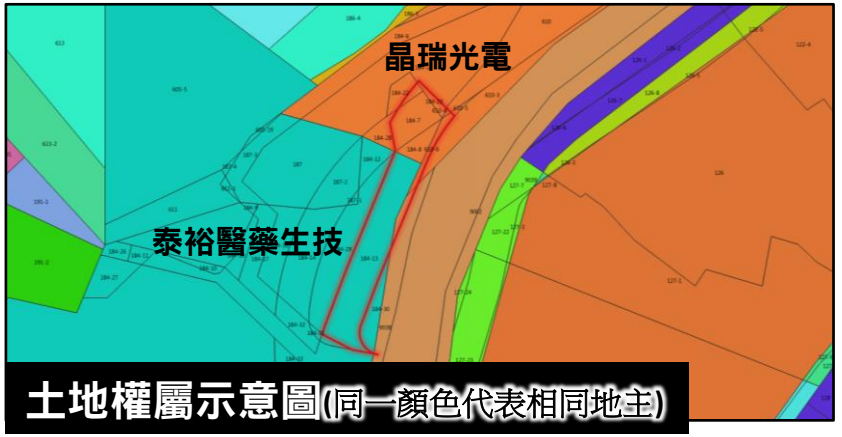
變更內容		變更理由
原計畫	新計畫	
道路用地	產業用地(一)	**1.道路用地無需求，配合鄰近分區檢討** 8M曩底路周邊土地可採跨橋方式向五和街指建。，且南側土地臨計畫道路，廢除8M道路用地不影響地主權益，爰變更道路用地為產業用地(一)。

現行計畫



變更後計畫





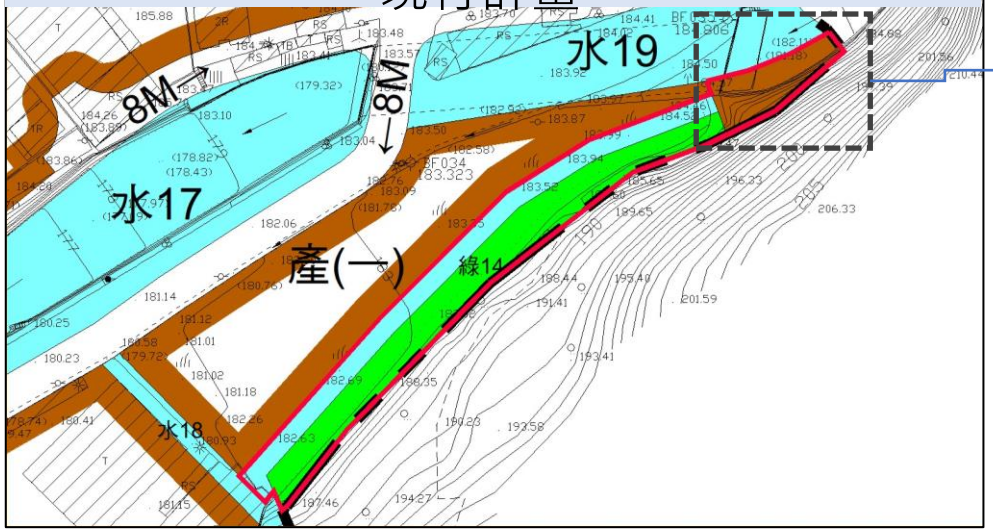
四、排水用地檢討

變更內容		變更理由
原計畫	新計畫	
產業用地(一)	排水用地	**1.配合現況排水(鹿寮坑溪)檢討為排水用地** 鹿寮坑溪穿越產業用地，建議配合鹿寮坑溪現況以及土地完整性調整東側產業用地為排水用地。
綠帶用地	排水用地	**2.考量排水系統完整性** 考量排水系統完整性，建議刪除綠帶用地並調整為4米排水用地。
排水用地 綠帶用地	產業用地(一)	3.**原排水用地與綠帶用地已無需求，配合鄰近分區檢討** 排水用地範圍調整後，原排水用地與綠帶用地已無需求，配合鄰近分區變更為產業用地(一)。

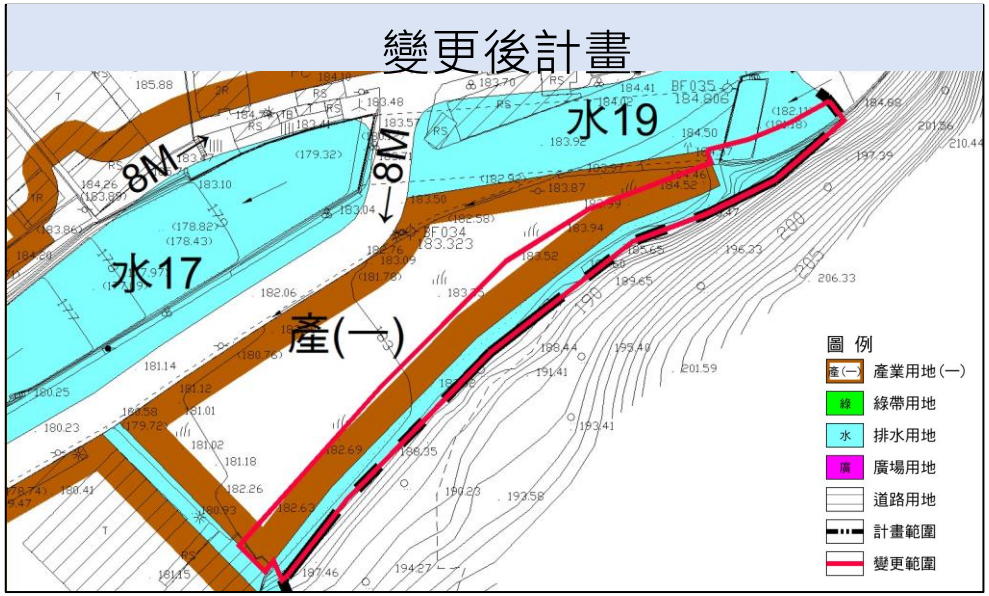
四、排水用地檢討

◆建議策略:

現行計畫



變更後計畫



土地權屬示意圖(同一顏色代表相同地主)

五、土地使用分區管制計畫檢討

產業用地允許業別

- 為增加使用彈性，改以負面表列規範應朝向低污染產業使用。

⇨ 修訂核准之業別應朝向低污染產業，且不得為「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」附表一、附表二、附表三及自來水法第11條第1項第5款之污染性工廠之使用。

涉及水質水量保護區

- 計畫區位於新竹縣頭前溪水系自來水水質水量保護區內，依據自來水法第11條及自來水法第11條自來水水質水量保護區禁止或限制事項補充規定，應有禁止或限制貽害水質與水量之行為。

⇨ 依自來水法第11條規定，產業類別不含自來水法第11條第1項第5款之污染性工廠。

其他配合檢討事項

- 配合園區管理機構(兼供污水處理廠)用地。
- 因應五和街與次要道路調整相關管制內容

⇨ 配合本次園區管理機構(兼供污水處理廠)用地解編，與檢討後相關因應管制內容，一併修訂。

產業用地(一)

1.為增加使用彈性，改以負面表列規範應朝向低污染產業使用。

2.考量本園區涉及水質水量保護區，依「自來水法」及「自來水法第十一條自來水水質水量保護區禁止或限制事項補充規定」，新增水質水量保護區禁止或限制貽害水質與水量之行為。

(一)供本工業區核准之業別應朝向低污染產業，且不得為「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」附表一、附表二、附表三及自來水法第11條第1項第5款之污染性工廠之使用。

(修訂條文)

(二)其他符合產業創新條例規定之非製造業且經主管機關同意者並得供下列附屬設施使用：

1.辦公室
2.倉庫、運輸倉庫等設施
3.生產實驗及訓練房舍
4.環境保護設施
5.單身員工宿舍
6.員工餐廳
7.停車場
8.露天設施或堆置場所
9.公害防治設備
10.其他附屬生產所需設備
11.兼營工廠登記產品有關展示及買賣業務
12.其他經工業主管機關(新竹縣政府)核准之設施。

增訂鄰計畫區範圍鄰現有巷道建築退縮規定

七、建築及景觀管制計畫

(一)建築退縮規定與退縮空間使用管制

1.產業用地(一)應自建築線退縮3公尺建築；鄰計畫區範圍周界者，應自計畫區範圍周界退縮1.5公尺建築，其中鄰現有巷道者，應退縮寬度自道路中心線合計4公尺；鄰排水者，應自境界線退縮2公尺建築。

2.建築退縮空間應作為植栽綠化之使用，得計入法定空地。

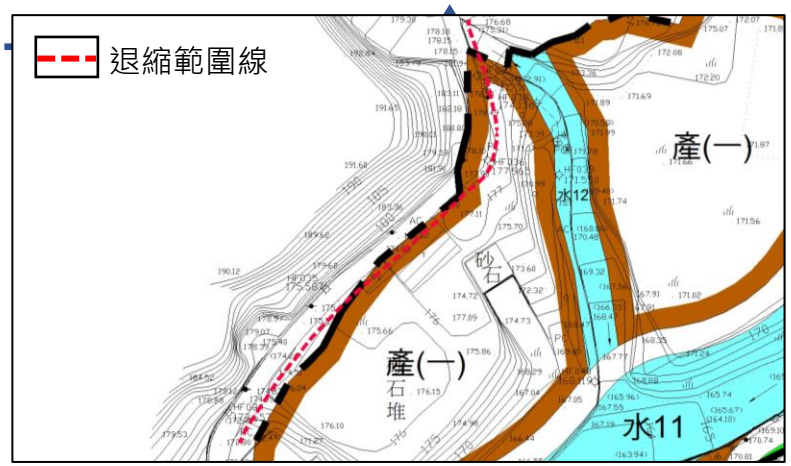
3.建築退縮空間臨道路側應留設1.5公尺供作喬木植栽帶或公用設備設置帶。

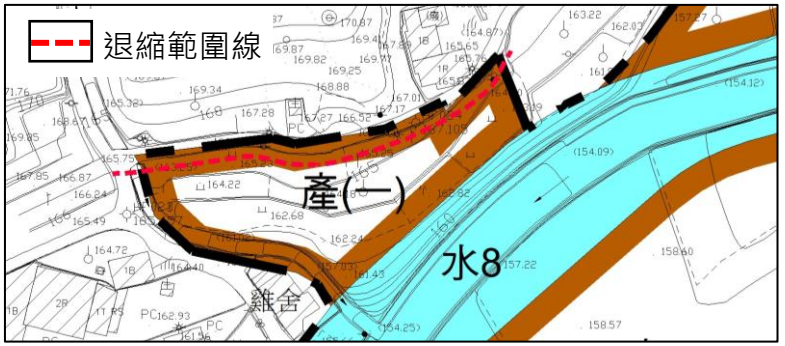
4.建築退縮空間除經工業主管機關(新竹縣政府)核准得設置出入口外，不得作為車道、停車場或放置未經核准之雜項工作物。

5.如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮1.5公尺，圍牆高度不得高於1.5公尺，透空率應達50%以上。

(新增條文)

依「新竹縣建築管理自治條例」規定:工業區內或丁種建築用地面臨現有巷道之基地，應以合計達八公尺寬度之邊界線作為建築線，爰規定以現有巷道道路中心線退縮4公尺計。





為解決本園區停車問題，新增排水用地得提供停車空間規定

八、停車空間設置標準

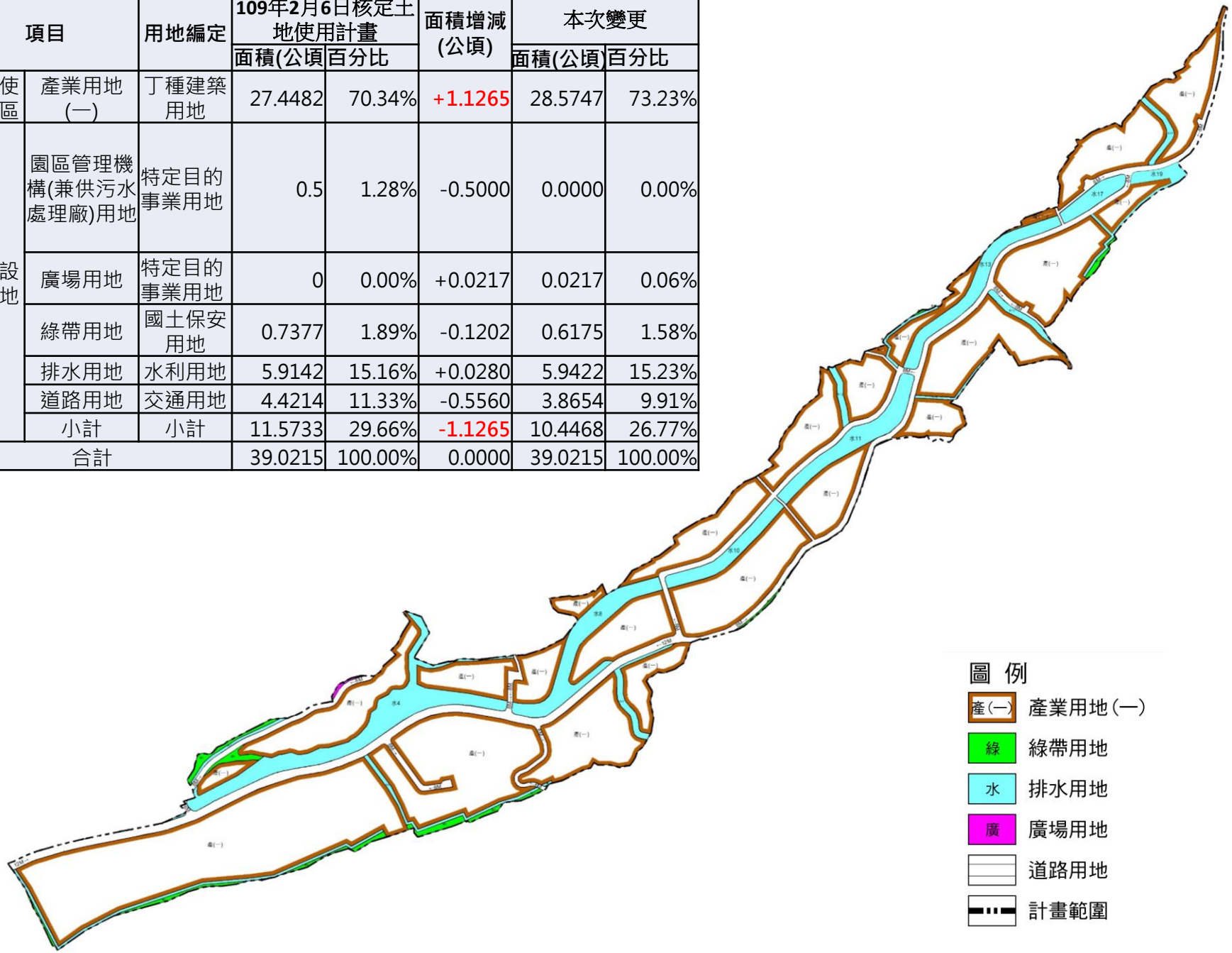
(一)產業用地(一)樓地板面積每超過250平方公尺設置一停車位，經計算設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置一停車位，且不得移作其他用途。

(二)樓地板面積之計算，依建築技術規則建築設計施工編之停車空間規定；應設停車位數量標準因實際特殊需求或原因無法依前述規定辦理者，應敘明理由納入個別興辦事業計畫，經工業主管機關(新竹縣政府)審核同意者，得免依前述規定辦理。

(三)排水用地視主管機關需求且於符合防洪規範情形下，可予以加蓋提供停車空間。 (新增條文)

貳、變更可行性規劃內容

項目		用地編定	109年2月6日核定土地使用計畫		面積增減(公頃)	本次變更	
			面積(公頃)	百分比		面積(公頃)	百分比
土地使用分區	產業用地(一)	丁種建築用地	27.4482	70.34%	+1.1265	28.5747	73.23%
公共設施用地	園區管理機構(兼供污水處理廠)用地	特定目的事業用地	0.5	1.28%	-0.5000	0.0000	0.00%
	廣場用地	特定目的事業用地	0	0.00%	+0.0217	0.0217	0.06%
	綠帶用地	國土保安用地	0.7377	1.89%	-0.1202	0.6175	1.58%
	排水用地	水利用地	5.9142	15.16%	+0.0280	5.9422	15.23%
	道路用地	交通用地	4.4214	11.33%	-0.5560	3.8654	9.91%
	小計	小計	11.5733	29.66%	-1.1265	10.4468	26.77%
合計			39.0215	100.00%	0.0000	39.0215	100.00%



參

意見表達及處理

口意見表達方式

1. 公聽會參與人得以言詞或書面自由發表意見(盡量請填寫陳述意見單作為依據)，具體書面意見請於10日內(111.6.10前)寄送或傳真至主辦機關。
2. 辦理機關：
   1. 新竹縣政府產業發展處工商發展科
   2. 地址：30210 新竹縣竹北市光明六路10號
   3. 電話：03-5518101#6117 (工商發展科鄭先生)
   4. 傳真：03-5516418 (工商發展科鄭先生)
   5. E-mail：10015831@hchg.gov.tw

陳述意見單

「新竹縣芎林鄉五華工業區設置編定申請變更計畫案」

變更可行性規劃報告公聽會　111 年 5 月 31 日

1.姓名：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿ (請以正楷書寫)

2.連絡電話：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

3.通訊地址：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

4.土地所在位置：＿＿＿＿＿＿ 段 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿ 地號

5.陳述意見內容：　　陳述日期：

□意見表達方式-議事規則

1. 懇請發言人時先行說明單位、名字，並於會後**填寫書面意見**，以利製作會議紀錄。
2. 發言順序由主席指定，待3位發言人完成後，再統一答覆。
3. 每人不限發言次數，惟以**3分鐘**為限。

每次發言以3分鐘為限

填寫書面意見

□意見處理

1. 針對土地所有權人及現場陳述意見，本處將於會議紀錄中載明並具體回應。

所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表

編號	所有權人姓名	陳述日期	陳述意見內容	回應及處理結果

2. 書面意見於10日內(111.6.10前)送至主辦機關者，並載明姓名、地址及聯絡方式等，向新竹縣政府提出建議，納入檢討研議。

□公聽會會議紀錄

1. 公告周知
   1) 於新竹縣政府、芎林鄉公所、五龍村公告欄及華龍村辦公處等處張貼公告。
   2) 上網公告於新竹縣政府網站。
2. 會議紀錄寄送予全部土地所有權人及陳述意見之利害關係人

簡報結束，敬請指教！