

擴大及變更新竹科學工業園區特定區計畫(第三期
發展地區)細部計畫(新竹市部分)-園區三路、五路
地區書

新 竹 市 政 府

中 華 民 國 九 十 五 年 十 二 月

新竹市擴大及變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明				
都 市 計 畫 名 稱	擴大及變更新竹科學工業園區特定區計畫(第三期發展地區)細部計畫(新竹市部分)-園區三路、五路地區書				
擴大及變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款				
擴大及變更都市計畫機關	新竹市政府				
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	科學工業園區管理局				
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">公 開 展 覽</td> <td>自民國 94 年 3 月 25 日起至民國 94 年 4 月 23 日止公開展覽 30 日，並刊登於 3 月 25 日聯合報 F2 版、3 月 26 日中國時報 F6 版、3 月 27 日自由時報 57 版。</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">說 明 會</td> <td>日期：94 年 4 月 20 日上午 10 時。 地點：新竹科學工業園區科技生活館 201 室</td> </tr> </table>	公 開 展 覽	自民國 94 年 3 月 25 日起至民國 94 年 4 月 23 日止公開展覽 30 日，並刊登於 3 月 25 日聯合報 F2 版、3 月 26 日中國時報 F6 版、3 月 27 日自由時報 57 版。	說 明 會	日期：94 年 4 月 20 日上午 10 時。 地點：新竹科學工業園區科技生活館 201 室
公 開 展 覽	自民國 94 年 3 月 25 日起至民國 94 年 4 月 23 日止公開展覽 30 日，並刊登於 3 月 25 日聯合報 F2 版、3 月 26 日中國時報 F6 版、3 月 27 日自由時報 57 版。				
說 明 會	日期：94 年 4 月 20 日上午 10 時。 地點：新竹科學工業園區科技生活館 201 室				
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	計 11 案，詳人民或團體陳情意見綜理表				
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">市 級</td> <td>新竹市都市計畫委員會 94 年 9 月 28 日第 154 次會議審查通過。</td> </tr> </table>	市 級	新竹市都市計畫委員會 94 年 9 月 28 日第 154 次會議審查通過。		
市 級	新竹市都市計畫委員會 94 年 9 月 28 日第 154 次會議審查通過。				

第一章 緒論

壹、辦理緣起

新竹科學工業園區之創設宗旨在於創造一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 止年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。

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有不足之情形，復以解決特定區內已開發區與邊緣未開發之保護區及農業區因發展不一，造成景觀、環保、交通等問題，新竹科學園區管理局特針對區位條件良好、但尚未開發之園區三、五路南側沿線土地進行重新規劃調整，並辦理土地使用檢討規劃研究，增設產業發展用地，並改善沿路環境景觀，以使未來園區整體產業發展環境更為完善。

園區三路、五路地區計畫範圍跨越新竹縣、市轄區，劃屬新竹市之地區，部分位屬新竹科學工業園區特定區計畫(第三期發展地區)細部計畫區(以下簡稱本細部計畫區)內，部分則鄰接本細部計畫區但尚未擬定細部計畫。為配合園區之開發，爰依都市計畫法之規定辦理本細部計畫之變更及擴大，以為都市計畫實施之依據。

貳、辦理依據

- 一、都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。
- 二、內政部民國 93 年 11 月 3 日內授營都字第 0930012526 號函(詳附件 1)。
- 三、依行政院 94 年 1 月 31 日院臺科字第 0940003064 號函，原則同意將上開計畫範圍作為園區擴建用地，並請積極推動辦理(詳附件 2)。

參、計畫範圍與面積

本次擴大部分係位於本細部計畫區之西側計二處，其一範圍北臨現行第三期發展地區細部計畫範圍線，南至新竹縣市行政轄區，西臨園區五路，東至工業區界；其二則毗鄰縣市轄區界，面積共約 0.8285 公頃；變更部分位於力行三路與寶山路交叉口南側之道路用地，面積約 0.0140 公頃(詳圖 1 所示)。

第二章 園區三路、五路地區計畫規劃目標與構想

壹、規劃目標

一、改善園區三路、園區五路沿線環境景觀。

就園區所屬特定區整體發展而言，已開發之園區與園區週邊未開發之保護區、農業區，因發展步調不一，造成相鄰接地區在景觀、環保與交通等方面產生諸多之問題，亟待解決。

二、因應交通成長需求，拓寬與開闢計畫道路，解決園區交通瓶頸。

園區三、五路為目前園區對外主要交通瓶頸所在，配合區內產業用地之開發，周邊道路服務水準之改善，實屬刻不容緩之議題。

三、因應產業投資需求，規劃產業用地，解決園區用地不足問題。

園區所屬工業區使用率已達 100%，目前仍有極大高科技產業發展用地之需求，除計畫於其它縣市另行增闢科學工業園區，以滿足所需外，就新竹科學工業區周邊土地，承續現有發展規模之效益，亦應研擬闢建產業發展用地。

四、提供園區多樣性工商服務設施。

目前園區內僅設置一處園區服務區，使用率已達 100%，對於園區未來產業發展用地增加後，所產生之工商服務需求，應予納入規劃考量，以滿足生產性服務設施之需求。

貳、規劃構想

一、土地使用

- (一) 考量目前廠商對於園區內產業發展用地之需求，園區三路、五路地區計畫將原特定區計畫位於寶山路西側尚未開發之工業區納入園區轄管範圍，並考量該工業區依現行計畫並未規範其容許使用項目，且未來係以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為主，因此，為配合園區三路、五路地區計畫

在土地使用分區之名稱及管制上，應予以區別；另對於為工業區包圍，規模適中，目前已完全非作農業使用之農業區，則併入相鄰工業區一併開發供作產業發展使用。

- (二)配合園區發展需求，設置園區相關生產性服務設施用地，供金融、商務、會議、展示、休憩、餐飲、轉運等多功能使用。
- (三)針對現況既存加油站，考量不影響鄰近土地使用原則下，予以保留，並納入周邊地區整體規劃，避免拆遷造成資源之浪費。

二、公共設施

- (一)公共設施用地之劃設，應考量足供本計畫區開發之使用，並符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之標準。
- (二)針對新城斷層兩側適當地區，應留設緩衝空間，並禁止或限制開發建築。
- (三)配合園區消防需求，劃設機關用地，以供所需。

三、交通運輸

- (一)配合市竹三線(寶山路)拓寬計畫，保留闢建所需用地。
- (二)配合園區三路、五路地區之開發，一併開闢特五號道路與拓寬特六號道路(雙園路)，解決特定區南向對外交通聯絡問題。

四、景觀意象

- (一)鄰主要道路沿線與入口處，設置帶狀與面狀式開放空間，以「點、線、面」之系統，進行景觀之重塑。
- (二)配合園區整體綠化意象，未來開發建築時，應規定退縮建築，退縮空地應予植栽綠化。

園區三路、五路計畫規劃構想詳圖 2 所示。

第三章 主要計畫與細部計畫之關係

壹、主要計畫與細部計畫之關係

本次擴大及變更新竹科學工業園區特定區計畫(第三期發展地區)細部計畫係為配合「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(新竹市部分)(部分農業區為園區事業專用區、機關用地及部分道路用地為公園用地-園區三路、五路地區)」案辦理(詳圖 3 所示)。

貳、現行細部計畫概述

新竹科學工業園區特定區計畫(第三期發展地區)細部計畫係於民國 91 年 1 月發布實施，相關計畫內容概述如下(詳表 1、圖 4 所示)。

一、計畫年期

以民國 93 年為計畫目標年。

二、計畫範圍

位於新竹科學工業園區特定區計畫第一期發展區之東側，隸屬新竹市轄區。北距光復路約 200 公尺，東至柯子湖溪及新竹縣、市界線，南至園區三期徵收範圍，西至介壽路及第一期開發範圍。總計面積為 253.21 公頃。

四、土地使用計畫

配合科學工業園區發展需要及配合安遷戶配售需求，劃設工業區及住宅區。

五、公共設施計畫

劃設公園、兒童遊戲場、停車場、廣場兼停車場、機關及河道等用地。

表 1 新竹科學工業園區特定區計畫(第三期發展地區)細部計畫土地使用面積分配表

項目		計畫面積(公頃)	百分比
土地使用分區	工業區	99.83	39.43%
	住宅區	19.78	7.81%
	小計	119.61	47.24%
公共設施用地	道路用地	35.41	13.98%
	公園	37.88	14.96%
	兒童遊戲場	0.95	0.38%
	停車場	0.87	0.38%
	機關用地	56.89	22.47%
	河道	1.60	0.63%
	小計	133.60	52.76%
合計		253.21	100.00%

註：表內所列面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

六、道路及停車系統計畫

(一)道路系統計畫

工業區內劃分主要幹道(特一一一號、特一一二號道路)、服務道路(Ⅱ一八、Ⅱ一一〇)及集散道路(Ⅱ一一一、Ⅱ一一二)等。住宅區則配置出入及收集道路以滿足需求。考慮未來汽車持有率仍可能繼續增加。

(二)停車計畫

工業區應按每 112.5 平方公尺樓地板面積之標準設置一小汽車停車位，對住宅區則要求每戶應設置一小汽車停車位。

第四章 環境現況分析

壹、自然環境

一、地形、地勢

本計畫區地形平緩，無坡度陡峭地區。

二、地質

本計畫區周邊地質包括第四紀更新世之紅土礫石層及香山相地層、新第三紀上新世卓蘭層等。紅土礫石層表層為紅土，其下由粉土、砂及卵礫石等組成；卓蘭層則由砂岩、頁岩、泥岩或砂頁岩等組成，於地質結構特性上，以卓蘭層之承载力略佳。而本計畫區內屬台地地形，在地質上屬紅土礫石層，其表層組成材料為粉砂、粘土、砂及卵礫石等，其下則為厚實之卵礫石層。

至於本計畫區周邊主要之地質構造為新城斷層，其為新竹地區之主要斷層，斷層斜切過本細部計畫區東南側(詳圖 5 所示)。由於斷層之確實位置仍有其不確定之處，屬存疑性斷層，因此該斷層所通過之位置及其兩側各 30 公尺，不宜將重要結構座落其上，以開放空間或低密度使用為原則。未來土地欲開發建築時，亦應進一步調查斷層之位置及性質，以確保開發安全。

貳、土地使用

一、周邊土地使用現況

本計畫區週邊的土地使用，除南側原為農業區，尚未開發外，大多為工業區，為科學園區一、三期土地，目前有台積電、聯電、力晶等國際大廠位於此處，為我國龍頭產業聚集地。

二、本計畫區土地使用現況

本計畫區原主要計畫之土地使用分區為農業區、公園用地及道路用地。農業區部分由於北側毗鄰園區五路，目前多作商業與住宅使用，幾乎已無農業耕作行為；公園用地及道路用地則尚未開闢，目前現況多為雜林與荒地(詳圖 6 所示)。

參、交通運輸

本計畫區內現況僅有既成道路供住宅出入使用。

第五章 擴大及變更理由與內容

壹、擴大及變更理由

- 一、因應產業投資需求，規劃產業用地，解決園區用地不足問題。
- 二、改善園區三路、園區五路沿線環境景觀。
- 三、因應交通成長需求，拓寬與開闢計畫道路，解決園區交通瓶頸。

貳、擴大及變更內容

一、擴大計畫內容

- (一)因應產業設廠需求，劃設園區事業專用區 0.7198 公頃。
- (二)配合園區消防隊設置需求，劃設機關用地 0.0706 公頃。
- (三)為改善園區三路、園區五路沿線環境景觀，劃設公園用地 0.0381 公頃。

二、變更計畫內容

- (一)變更工業區為公園用地，面積 0.0140 公頃

三、增訂本計畫土地使用分區管制要點

為配合園區三路、五路地區計畫整體發展及兼顧本細部計畫一致性之需要，本計畫區內之土地及建築物使用，特增訂下列規定，其餘依照原本細部計畫土地使用分區管制要點管制之。條文如下：

1. 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事業使用，其容許使用項目如下：

- (1)廠房或作業場所，並得供下列附屬設施，及與園區事業發展有關之設施使用：

- A. 附屬研發、推廣及服務辦公室(場所)。

- B. 附屬倉庫、運輸倉儲等設施。
 - C. 附屬生產實驗或訓練房舍。
 - D. 環境保護設施。
 - E. 附屬員工單身宿舍：租地面積五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百分之十，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。
 - F. 附屬員工餐廳。
 - G. 附屬安全衛生、福利設施。
 - H. 附屬露天設施或堆置場所。
 - I. 附屬停車場。
 - J. 附屬公害防治設備。
 - K. 兼營工廠登記產品有關展示及買賣業務。
 - L. 高壓氣體製造設備及其他附屬設備。
 - M. 附屬變電設備。
 - N. 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，經科學工業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。

2. 土地使用強度

本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(%)
園區事業專用區	60	200
公園用地	15	30

3. 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。

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。
機關用地	每處至少設置 5 個停車位。
公園	每處至少設 10 個停車位，服務設施建築樓地板面積每超過 112.5 平方公尺設一停車位。

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。

(2)建物應提供不少於 2%停車數量為殘障停車位（至少需提供一停車位）。

(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：A. 廠商應自行考量實際需求劃設，於各建築基地內提供。B. 機車停車位之設置不得折減汽車停車位數。C. 機車停車位之規格為2公尺*0.9公尺。

4. 建築物退縮管制

本計畫區內各建築基地之建築退縮規定應依下表辦理。

使用分區及用地別	基地面臨道路建築線退縮深度	基地非面臨道路建築線退縮深度
園區事業專用區	至少退縮8公尺	至少退縮4公尺
公共設施用地	至少退縮8公尺	至少退縮4公尺

擴大及變更計畫內容明細表詳見表2、擴大及變更前後土地使用面積表詳見表3所示、擴大及變更內容詳見圖7所示。

表 2 擴大及變更內容明細表

編號	位置	擴大及變更內容		擴大及變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
擴一	新竹科學工業園區特定區中央偏南，園區三路、園區五路南側。	---	園區事業專用區 (0.7198)	1. 因應產業投資需求，規劃產業用地，解決園區用地不足問題。 2. 改善園區三路、園區五路沿線環境景觀。 3. 因應交通成長需求，拓寬與開闢計畫道路，解決園區交通瓶頸。	提供消防隊及消防設施使用。
			機關用地 (0.0706)		
			公園用地 (0.0381)		
變一		工業區 (0.0140)	公園用地 (0.0140)		
增訂本計畫土地使用分區管制要點				為配合園區三路、五路地區計畫整體發展及兼顧本次擴大及變更計畫需要，予以檢討增訂，以符實際，並便於執行。	

- 註：1. 本計畫之計畫範圍線，依市竹三線(寶山路)劃設部分，應以市竹三線(寶山路)核定路權範圍線為劃設依據。
2. 本計畫凡本次變更未指明部分均應以原有計畫為準。
3. 表內面積以核定圖實地分割面積為準。

表 3 擴大及變更前後土地使用面積對照表

項目		擴大及變更前計畫面積(公頃)	擴大及變更增減面積(公頃)	擴大及變更後	
				計畫面積(公頃)	佔計畫面積百分比
土地使用分區	工業區	99.83	-0.0140	99.8160	39.29%
	住宅區	19.78		19.7800	7.79%
	園區事業專用區	0.00	+0.7198	0.7198	0.28%
	小計	119.61	+0.7058	120.3158	47.36%
公共設施用地	道路用地	35.41		35.4100	13.94%
	公園	37.88	+0.0521	37.9321	14.93%
	兒童遊戲場	0.95		0.9500	0.37%
	停車場	0.87		0.8700	0.34%
	機關用地	56.89	+0.0706	56.9606	22.42%
	河道	1.60		1.6000	0.63%
	小計	133.60	+0.1227	133.7227	52.64%
合計		253.21	+0.8285	254.0385	100.00%

- 註：1. 擴大及變更前計畫面積係依據「擬定新竹科學工業園區特定區第三期發展地區細部計畫」，民國91年1月。
2. 表內面積以核定圖實地分割面積為準。

第六章 事業及財務計畫

在開發需用土地方面，公有土地將以撥用方式取得，私有土地則採行徵收之方式辦理，有關開發經費之籌措由科學工業園區管理局負責（詳見表 4 所示）。

另為降低本案徵收之整體社會成本，對於徵收戶所提配地訴求及考慮以往開發之安遷戶社區尚餘有約 0.8 公頃未配售地（配地位置如圖 8）前提下，將該等剩餘地作為本案配地使用（研擬之配地方案詳如附件 4）。

表 4 事業及財務計畫表

項 目	未 開 闢 面 積 (公頃)	土地取得方式		開 闢 經 費 (萬 元)				主 辦 單 位	預 定 完 成 期 限	經 費 來 源
		徵 收	撥 用	土地徵收 費及地上 物 補 償	整地費	工 程 費	合 計			
園區事業專用區	0.7198	√	√	2,376	23	0	2,399	科學工業園區管理局	95-96 年	科學工業園區管理局編列預算
機關用地	0.0706	√	√	233	2	0	235	科學工業園區管理局	95-96 年	科學工業園區管理局編列預算
公園用地	0.0521	√	√	172	2	111	285	科學工業園區管理局	95-96 年	科學工業園區管理局編列預算
合 計	0.8425			2,781	27	111	2,919			

註 1. 開闢經費視實際開發而定。

2. 本表之經費概估僅供參考，實際開發年期視主辦單位財力而定。

3. 表內面積以核定圖實地分割面積為準。