

目錄

第一章：緒論	3
第一節：檢討目地與法令依據	3
第二節：檢討範圍	4
第二章：原都市計畫概要及相關指導計畫	5
第一節：都市計畫沿革	5
第二節：現行都市計畫概要	5
第三節：相關指導計畫——北部區域計畫	8
第三章：發展現況	13
第一節：區位關係	13
第二節：人口及產業活動	13
第三節：土地使用	19
第四節：公共設施	22
第五節：交通系統	25
第四章：檢討分析	28
第一節：計畫年期	28
第二節：計畫人口及密度	28
第三節：土地使用分區	28
第四節：公共設施	29
第五節：交通系統	31

第六節：土地分區使用管制要點	32
第五章：檢討結果	34
第一節：計畫範圍及面積	34
第二節：計畫年期	34
第三節：計畫人口及密度	34
第四節：土地使用計畫	34
第五節：公共設施計畫	36
第六節：交通系統計畫	39
第七節：土地使用分區管制要點	40
第八節：原有計畫之變更	42
第六章：事業及財務計畫	49

第一章：緒論

第一節：檢討目地與法令依據

都市計畫「係指對一定地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施，作有計畫之發展，並對土地使用作合理之規劃而言。」其主要目地乃在「改善居民生活環境，並促進市鎮鄉街有計畫之均衡發展」，而一計畫發布實施後，每因實質環境之改變，社會組織之更易和經濟發展之需求，致原計畫內容不符實際需要而窒礙難行，因此個級都市行政單位常有個案變更。都市計畫法於民國六十二年修訂時，針對上述需要，特制定第二十六條：「都市計畫經發布實施後不得隨時任意變更，但擬訂計畫之機關每五年至少應通盤檢討一次，依據發展情況並參考人民建議做必要之變更，對於非必要之公共設施用地，應予撤銷，並變更其使用。」。

內政部為使各級政府辦理通盤檢討有所依據，於民國六十四年五月二十九日頒定：「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」，復於民國六十九年八月二十二日重新修正發布，該辦法為辦理通盤檢討作業所應依循之主要法令。其中第二條規定：「都市計畫發布實施後，每五年至少通盤檢討一次，視實際情形分期分區就都市計畫法第十五條或第二十二條所規定之事項全部或部分辦理，但計畫發布實施已屆滿計畫年限或二十五年者，應予全面通盤檢討。」。

新豐（山崎地區）都市計畫於民國六十四年六月三十日發布實施，其後曾於民國七十二年辦理第一次通盤檢討，並於民國七十六年十月二十一日發布實施迄今已屆滿兩年，為配合本地區之實際發展須要，及修正原計畫第一次通盤檢討時訂定之土地使用分區管制要點不適宜管制規定，特辦理本次通盤檢討，以利本地區之都市發展。

第二節：檢討範圍

本次通盤檢討範圍以民國六十四年六月發布實施之都市計畫範圍為範圍，東北以員山南側山腳為界，西南至明新工專，東南自縱貫鐵路南側約一〇公尺起，西北迄於重興與員山村界處，行政區包括新豐鄉及湖口鄉轄區，面積計二二八 一〇公頃。

第二章：原都市計畫概要及相關指導計畫

第一節：都市計畫沿革

新豐（山崎地區）都市計畫於民國六十一年由新竹縣政府委託台灣省住宅及都市發展局代編，並於民國六十四年六月三十日以府建都字第五六〇四一號函發布實施，其後曾於民國六十六年四月廿四日辦理個案變更（南港輪胎及台灣精密公司申請將農業區變更為工業區案），並於民國七十一年辦理第一次通盤檢討，經台灣省都市計畫委員會七十六年七月八日第八二一次會審議通過，於民國七十六年十月二十一日以府建都字第七三八三六號函發布實施迄今。

第二節：現行都市計畫概要

一 計畫範圍及面積：

計畫範圍以新豐火車站前之市街為中心，東北以員山南側山腳為界，西南至明新工專，東南自縱貫鐵路南側約一〇〇公尺起，西北迄於重興與員山村界處，行政區包括新豐鄉及湖口鄉轄區，面積計二二八．一〇公頃。

二 計畫年期：

以民國九十年為計畫目標年。

三計畫人口及密度：

依歷年及未來人口成長趨勢，經採等差級數法與一次直線法之推計結果，至民國九十年之計畫人口為二三、〇〇人；其中住一計畫容納人口為一、七〇〇人，居住密度為每公頃二二〇人，住二計畫容納人口為一一、三〇〇人，居住密度為每公頃二五五人。

四土地使用分區：

1、住宅區：

住一：第一次通盤檢討時變更農業區為住宅區部份，面積八一七公頃，並以市地重劃方式開發。
住二：以既有鄉街聚落為中心，參照實際地形，略予擴大範圍，劃設為一個住宅鄰里單元，面積四一四一公頃。

合計住宅區面積四九 五八公頃。

2、商業區：以建興路兩側之既有商店為基礎，並略予擴大範圍，劃設為商業區，面積二 六八公頃。

3、工業區：依工業區之性質分為甲種工業區及乙種工業區，面積四〇 四五公頃。

4、農業區：都市發展用地之外圍予以劃設為農業區，面積四八 二八公頃。

五公共設施：

- 1、綠地：依自然地形及實際需要劃設綠地面積二二四公頃。
- 2、加油站：劃設加油站用地一處，面積〇一四公頃。
- 3、機關：劃設機關用地五處，面積一〇四二公頃。
- 4、兒童遊樂場：劃設兒童遊樂場三處，面積一〇四公頃。
- 5、鄰里公園：劃設鄰里公園五處，面積二〇七公頃。
- 6、市場：劃設零售市場用地一處，面積〇二四公頃。
- 7、國小：劃設國小用地一處，面積一八六公頃，為現有山崎國小使用。
- 8、國中：劃設國中用一處，面積二六六公頃。
- 9、停車場：為本計劃區停車需要，劃設停車場用地二處，面積〇四〇公頃。

六交通系統：

1、鐵路：現有縱貫鐵路及新豐火車站劃設為鐵路用地，面積五七七公頃。

2、道路：以台一號省道為聯外主要幹道，東北至桃園、台北，西南通新竹、台中，並以建興路為輔，並配置區內主要、次要及出入道路，構成本計畫區之道路系統。

表二二一 一 現有新豐（山崎地區）都市計畫土地使用面積分配表

表二二二 二 現有新豐（山崎地區）都市計畫公共設施用地明細表

表二二三 三 現有新豐（山崎地區）都市計畫道路編號表

圖二二一 一 現有新豐（山崎地區）都市計畫示意圖

第三節：相關指導計畫——北部區域計畫

北部區域計畫以民國八十五年為計畫目標年，新豐鄉位於新竹地方生活圈內，中心都市為新竹市，都市階層屬於農村集居中心，至民國八十五年本鄉之都市化人口為二八、〇〇〇人，需要都市化用地面積為一七五公頃，而本鄉都市化地區包括山崎地區與新庄子地區。

農村集居中心其應有之公共設施包括：

- 1、道路系統、自來水系統、下水道系統、電力、垃圾處理場。
- 2、兒童遊戲場、小型公園、小型運動場。
- 3、托兒所、幼稚園、小學、國中。
- 4、衛生站、郵政電信服務所、警察派出所、消防站、集會堂、農漁會。
- 5、市場、農村集居商業中心。

表 2-2 1 現有新豐(山崎地區)都市計畫土地使用面積分配表
面積單位:公頃

項目		原計畫		第一次通盤檢討後				備註
		面積	百分比 (%)	增減面 積	檢討後 面積	百分比 1 (%)	百分比 2 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	41.74	18.30	+7.84	49.58	21.74	34.47	
	商業區	2.68	1.17	--	2.68	1.17	1.86	
	工業區	39.94	17.51	+0.51	40.45	17.73	28.13	
	農業區	110.84	48.59	-26.56	84.28	36.95	--	
公共 設施 用地	機關	0.13	0.06	+10.29	10.42	4.57	7.25	
	加油站	0.14	0.06	--	0.14	0.06	0.10	
	國小	1.86	0.82	--	1.86	0.82	1.29	
	國中	0.00	0.00	+2.66	2.66	1.17	1.85	
	鄰里公園	0.00	0.00	+2.07	2.07	0.91	1.44	
	兒童遊樂場	0.50	0.22	+0.54	1.04	0.46	0.72	
	綠地	2.89	1.27	-0.65	2.24	0.98	1.56	
	市場	0.24	0.11	--	0.24	0.11	0.17	零售市場
	停車場	0.00	0.00	+0.40	0.40	0.18	0.28	
	鐵路	5.82	2.55	-0.05	5.77	2.53	4.01	
	道路	21.32	9.35	+2.95	24.27	10.64	16.88	
合計		228.10	100.00	0.00	228.10	100.00		
都市發展用地		117.26	--		143.82		100.00	

資料來源:新豐(山崎地區)都市計畫第一次通盤檢討書

表 2-2 2 現有新豐(山崎地區)都市計畫公共設施用地明細表

面積單位:公頃

項	目	面	積	位	置	備	註
機關	機一	0.13	1 號道路西側			警察分駐所	
	機二	10.06	3 號道路西側			聯勤用地	
	機三	0.20	機二南側			電信機房	
	機四	0.03	文小南側			供鄰里活動中心使用	
	合計	10.42					
兒童遊樂場	兒一	0.65	3 號道路西側(住宅區內)				
	兒二	0.32	公一東側				
	兒三	0.07	文小北側				
	合計	1.04					
學校	文中	2.66	工乙一西側				
	文小	1.86	1 號道路北側			山崎國小	
	合計	4.52					
停車場	停一	0.22	商業區內				
	停二	0.18	商業區內				
	合計	0.40					
鄰里公園	公一	0.88	文中南側				
	公二	0.34	公一南側				
	公三	0.54	公二西側				
	公四	0.10	公三西南側				
	公五	0.21	公三南側			供多目標使用	
	合計	2.07					
加油站		0.14	1 號道路東側				
綠地		2.24					
市場		0.24	5 號道路北側			零售市場	
合計		20.97					

資料來源:新豐(山崎地區)都市計畫第一次通盤檢討書

表 2-2 3 現有新豐(山崎地區)都市計劃道路編號表

編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
1	自計畫區東北界至西南界	30	2,190	主要聯外幹道(台一號省道)
2	自 1 號道路至計畫區西界	15	780	聯外道路(往高爾夫球場)
3	自 1 號道路至計畫區北界	15	1,455	聯外道路(往新庄子)
4	自 3 號道路至 1 號道路	15	750	區內主要道路
5	自 3 號道路至 4 號道路	15	525	區內主要道路
6	自 4 號道路至 1 號道路	15	660	區內主要道路
7	自 1 號道路至 3 號道路	12	630	區內次要道路
8	自 3 號道路至 5 號道路	11	390	區內次要道路
9	自 4 號道路至 5 號道路	12	330	區內次要道路
10	自 3 號道路至 3 號道路	12	270	區內次要道路
11	自 3 號道路至文中	15	450	區內主要道路
12	自 1 號道路至 2 號道路	15	180	區內主要道路
未編號		8	7,365	出入道路
未編號		10、15 30	1,450	
未編號		4	1,230	人行步道

資料來源:新豐(山崎地區)都市計劃第一次通盤檢討書

第三章：發展現況

第一節：區位關係

新豐鄉位於新竹縣北端，南距新竹市約十公里，東臨湖口鄉，西臨台灣海峽，南接竹北市，北接桃園縣新屋鄉，全鄉略成一長方形，南北長約九公里，東西寬約五公里，全鄉面積四六三四九六平方公里。

本鄉為湖口台地之一部份，該台地東起石門水庫，南邊包括關西、新埔、湖口、新豐諸鄉鎮，西寬東狹略呈三角形，地勢東高西低，緩和傾斜，河流因地勢影響，大多東西流向，匯入台灣海峽。

圖三、一 地理區位圖

第二節：人口及產業活動

一 人口成長：

新豐鄉全鄉人口於民國六十八年底為三〇三七四人，至民國七十七年底為三四、七九六人，十年間計增加四、四二二人，年平均增加率為一四八‰，人口成長緩慢，其中自然增加率平均為一七五‰，社會增加率平均為負〇二七‰，有人口外流現象，都市計畫區域（山崎地區）人口於民國六十八年底為七、二三三人，至民國七十七年底為一〇、五二五人，十年間計增加三、二九二人，年平均增加率為二一四‰，人口成長迅速，究其原

因，為新竹工業區開發帶來大量就業機會，致都市型態轉變，人口聚集成長快速。

表三二一 新豐鄉暨山崎地區歷年人口成長統計表

二人口組成：

1、戶量：新豐鄉歷年之戶量變化情形，受都市化影響結果，歷年略有降低，從民國六十八年之每戶五 七九人降至民國七十七年之每戶四 八六人，呈穩定狀態。

2、性比例：新豐鄉歷年之性比例變化情形，從民國六十八年至民國七十七年之十年間，大致維持在一〇八 二九至一一〇〇八之間，平均為一〇九 一七。

表三二二 新豐鄉歷年人口戶量與性比例分析表

3、年齡組成：新豐鄉歷年人口組成之變遷其中幼年人口（十五歲以下）百分比，從民國六十八年之三四 六〇%，降至民國七十七年之三〇 二四%，有逐年降低之趨勢，同期間內，成年人口（十五至六十四歲）所佔百分比，從六〇 七七%，增至六三 七七%，顯見本鄉之人口組成以逐漸轉變為較具生產活力之人口結構，老年人口（六十五歲以上）所佔百分比，從民國六十八年之四 六四〇%，增至民國七十七年之五 九九%，略有增加。

4、扶養率：扶養率指成年人口除幼年人口與老年人口總合而得，為解釋人口組成之一種指標，其值愈低表示該地區之依賴人口比例愈小，經濟壓力愈輕，新豐鄉歷年扶養率變化情形，從民國六十八年之六四 五七%，降至民國七十七年之五六 八一%，有逐年降低趨勢。

表三二二 新豐鄉人口年齡組成變遷情形統計表

表 3-2 1 新豐鄉暨山崎地區歷年人口成長統計表

年度	全鄉人口							山崎地區		
	總人口	總增減		自然增減		社會增減		人口數	總增減	
		人口數	百分比(‰)	人口數	百分比(‰)	人口數	百分比(‰)		人口數	百分比(‰)
68	30,374	411	1.35	619	2.04	-208	-0.68	7,233	397	5.49
69	31,180	806	2.58	656	2.10	150	0.48	7,716	483	6.26
70	31,975	795	2.49	684	2.14	111	0.35	8,287	571	6.89
71	32,347	372	1.15	653	2.02	-281	-0.87	8,665	378	4.36
72	32,839	492	1.50	616	1.88	-124	-0.38	8,815	150	1.70
73	33,334	495	1.48	554	1.66	-59	-0.18	9,015	200	2.22
74	33,619	285	0.85	511	1.52	-226	-0.67	9,215	200	2.17
75	33,968	349	1.03	451	1.33	-102	-0.30	10,100	885	8.76
76	34,255	287	0.84	474	1.38	-187	-0.55	10,300	200	1.94
77	34,796	541	1.55	491	1.41	50	0.14	10,525	225	2.14

資料來源：新竹縣統計要覽

新豐鄉戶政事務所

表 3-2 2 新豐鄉歷年人口戶量與性比例分析表

年度	戶數	人口數			戶量 (人/戶)	性 比 例 (男/女× 100)
		計	男	女		
68	5,253	30,374	15,791	14,583	5.79	108.29
69	5,582	31,180	16,246	14,934	5.59	108.79
70	5,853	31,975	16,633	15,342	5.46	108.41
71	6,005	32,342	16,859	15,488	5.39	108.85
72	6,184	32,839	17,088	15,751	5.31	108.49
73	6,336	33,334	17,413	15,921	5.26	109.37
74	6,472	33,619	17,570	16,049	5.19	109.48
75	6,635	33,968	17,788	16,180	5.12	109.94
76	6,861	34,255	17,949	16,306	4.99	110.08
77	7,154	34,796	18,223	16,573	4.86	109.96

資料來源：新竹縣統計要覽

新豐鄉戶政事務所

表 3-2 3 新豐鄉人口年齡組成變遷情形統計表

年度	總人口數	幼年人口 (15 歲以下) (A)		成年人口 (15-64 歲) (B)		老年人口 (65 歲以上) (C)		扶養率 (A+C) /B (%)
		人口數	百分比 (%)	人口數	百分比 (%)	人口數	百分比 (%)	
68	30,374	10,508	34.60	18,457	60.77	1,409	4.64	64.57
69	31,180	10,614	34.04	19,138	61.38	1,428	4.58	62.92
70	31,975	10,720	33.53	19,720	61.67	1,535	4.80	62.15
71	32,374	10,834	33.49	19,946	61.66	1,567	4.84	62.17
72	32,839	10,857	33.06	20,319	61.87	1,663	5.06	61.62
73	33,334	10,795	32.38	20,838	62.51	1,701	5.10	59.97
74	33,619	10,692	31.80	21,133	62.86	1,794	5.34	59.08
75	33,968	10,615	31.25	21,479	63.23	1,874	5.52	58.15
76	34,255	10,507	30.67	21,790	63.61	1,958	5.72	57.21
77	34,796	10,523	30.24	22,190	63.77	2,083	5.99	56.81

資料來源：新竹縣統計要覽

新豐鄉戶政戶政事務所

表 3-2 4 新豐鄉歷年各次產業人口結構統計表									
年 度	全 鄉 人 口 數	就 業 人 口 數	就 業 率 (%)	一次產業		二次產業		三次產業	
				人 口 數	口 %	人 口 數	口 %	人 口 數	口 %
68	30374	14868	48.95	5154	34.67	5770	38.81	3944	26.53
69	31180	14382	46.13	4992	34.71	6063	42.16	3327	23.13
70	31975	15880	49.66	6120	38.54	5959	37.53	3801	23.94
71	32347	15798	48.84	5594	35.41	6236	39.47	3968	25.12
72	32839	16685	50.81	4851	29.07	7288	43.68	4546	27.25
73	33334	17121	51.36	4707	27.49	7915	46.23	4499	26.28
74	33619	17204	51.17	4448	25.85	8249	47.95	4507	26.20
75	33968	17030	50.14	4926	28.93	7445	43.72	4659	27.36
76	34255	16666	48.65	3642	21.85	7965	47.79	5059	30.36
77	34796	17674	50.79	3883	21.97	8793	49.75	4998	28.28

資料來源：新竹縣統計要覽

新豐鄉戶政戶政事務所

三產業人口結構：

新豐鄉全鄉之就業人口數，民國七十七年底為一七、六七四人，就業率為五〇、七九%，其中一次產業佔有業人口之百分比為二一、九七%，二次產業佔有業人口之百分比為四九、七五%，三次產業佔有業人口之百分比為二八、二八%，可看出全鄉之產業人口結構以二次產業為主，三次產業為輔。

表三二一 四新豐鄉歷年各次產業人口結構統計表

第三節：土地使用

新豐山崎地區都市計畫區之都市發展，主要以新豐火車站前之舊市街為中心，沿新興路、建興路、鳳蓮街、泰安街、福德街、中興路等兩側發展，住宅、商店大都集中於此，近年來，由於受新竹工業區發展影響，人口增加，都市用地擴展迅速，新興社區不斷開發，惟發展仍嫌零散，依據土地使用現況調查結果，各類土地使用分區發展情形如左：

一住宅區：

原計畫面積四九、五八公頃，除舊有市街已發展建築外，新開發之住宅區主要沿建興路、中興路、道化街兩側住宅區發展，已發展使用面積為二六、五四公頃，使用率為五三、五三%。

建築型態依現況調查結果，可分為連棟一樓、連棟二樓、連棟三樓、連棟四樓、連棟五樓、三合院式、集合式、獨棟式、雙併式等型態，各建築型態其現有總樓地板面積及平均每人使用樓地板面積分別為：

連棟一樓總樓地板面積七三六九、二〇平方公尺，平均每人使用樓地板面積二二、八一平方公尺。

連棟二樓總樓地板面積一四七二三、五、六〇平方公尺，平均每人使用樓地板面積四六、一二平方公尺。

二商業區：

連棟三樓總樓地板面積九六三八五 二〇平方公尺，平均每人使用樓地板面積六〇 八一平方公尺。
連棟四樓總樓地板面積五〇六〇 〇〇平方公尺，平均每人使用樓地板面積七三 三三平方公尺。
連棟五樓總樓地板面積四三八〇 〇〇平方公尺，平均每人使用樓地板面積八二 四六平方公尺。
三合院式總樓地板面積二四二四 〇〇平方公尺，平均每人使用樓地板面積五九 一二平方公尺。
集合式總樓地板面積一二〇四六 〇〇平方公尺，平均每人使用樓地板面積一九 〇三平方公尺。
獨棟式總樓地板面積九七八七 六〇平方公尺，平均每人使用樓地板面積四一 六五平方公尺。
雙併式總樓地板面積一〇五六八 二〇平方公尺，平均每人使用樓地板面積六一 四四平方公尺。
合計住宅區現有總樓地板面積二九五四四四 二〇平方公尺，平均每人使用樓地板面積四六 八一平方公尺。

原計畫面積二 六八公頃，現有商業區主要沿建興路兩側發展，目前已全部發展使用。
建築型態依現況調查結果，可分為連棟一樓、連棟二樓、連棟三樓、連棟四樓、連棟五樓、連棟六樓、獨棟式、雙併式等型態，各建築型態其現有總樓地板面積及平均每人使用樓地板面積分別為：

連棟一樓總樓地板面積一九三五 四〇平方公尺，平均每人使用樓地板面積二三 〇四平方公尺。
連棟二樓總樓地板面積二一七六一 六〇平方公尺，平均每人使用樓地板面積四四 九六平方公尺。
連棟三樓總樓地板面積六〇八八 四〇平方公尺，平均每人使用樓地板面積五一 〇四平方公尺。
連棟四樓總樓地板面積六五九六 〇〇平方公尺，平均每人使用樓地板面積二〇六 一三平方公尺。
連棟五樓總樓地板面積三八二〇 〇〇平方公尺，平均每人使用樓地板面積二九三 八五平方公尺。
連棟六樓總樓地板面積一一七六 〇〇平方公尺，平均每人使用樓地板面積二三五 二〇平方公尺。
獨棟式總樓地板面積三一七 〇平方公尺，平均每人使用樓地板面積二一 一三平方公尺。
雙併式總樓地板面積三七八 〇平方公尺，平均每人使用樓地板面積五四 〇平方公尺。

合計商業區現有總樓地板面積四二〇七二 四〇平方公尺，平均每人使用樓地板面積五五 五八平方公尺。

三工業區：

原計畫面積四〇 四五公頃，現已發展使用面積二七 八九公頃，使用率為六八 九五%。包括有南港輪胎廠、台灣電容器公司、潤泰紡織廠等公司。

建築型態依現況調查結果，可分為連棟一樓、連棟二樓、連棟三樓及獨棟式等型態，各建築型態其現有總樓地板面積及平均每人使用樓地板面積分別為：

連棟一樓總樓地板面積二七三 〇平方公尺，平均每人使用樓地板面積三四 一三平方公尺。

連棟二樓總樓地板面積一八〇 六 〇平方公尺，平均每人使用樓地板面積七八 五二平方公尺。

連棟三樓總樓地板面積八一〇 〇平方公尺，平均每人使用樓地板面積四二 六三平方公尺。

獨棟式總樓地板面積四〇八 八〇平方公尺，平均每人使用樓地板面積一九 四七平方公尺。

合計工業區現有總樓地板面積三二九七 八〇平方公尺，平均每人使用樓地板面積四六 四五平方公尺。

四農業區：

原計畫農業區八四 二八公頃，現況大都維持農業使用。

表三二三 一新豐（山崎地區）都市計畫區土地使用現況面積統計表

表三二三 二新豐（山崎地區）都市計畫區樓地板面積使用現況調查統計表

表三二三 一新豐（山崎地區）都市計畫區土地使用現況示意圖

第四節：公共設施

一機關：

原計畫機關用地四處，面積一〇四二公頃。現已全部開闢或部份開闢，分別為警察分駐所、聯勤用地、電信機房及鄰里活動中心等機關使用，現已開闢面積三八四公頃，開闢率為三四五九%。

二兒童遊樂場：

原計畫兒童遊樂場三處，面積一〇四公頃，目前均尚未開闢。

三學校：

1 文中：原計畫劃設文中用地一處，面積二六六公頃，目前尚未開闢。

2 文小：原計畫劃設文小用地一處，面積一八六公頃，為山崎國小，現已開闢面積為一二六公頃，開闢率為六七七四%。

四停車場：

原計畫停車場用地二處，面積〇四〇公頃，目前均尚未開闢。

表 3-3 1 新豐(山崎地區)都市計畫土地使用現況面積統計表

項目		原計畫 面積 (公頃)	已使用 面積 (公頃)	使用率 (%)	備註
土地 使用 分區	住宅區	49.58	26.54	53.53	
	商業區	2.68	2.68	100.00	
	工業區	40.45	27.89	68.95	
	農業區	84.28	--	--	
	小計	176.99	57.11	32.27	
公共 設施 用地	機關	10.42	3.84	36.85	
	加油站	0.14	0.14	100.00	
	國小	1.86	1.26	67.74	
	國中	2.66	0.00	0.00	
	鄰里公園	2.07	0.00	0.00	
	兒童遊樂場	1.04	0.00	0.00	
	綠地	2.24	0.00	0.00	
	市場	0.24	0.24	100.00	零售市場
	停車場	0.40	0.00	0.00	
	鐵路	5.77	5.77	100.00	
	道路	24.27	14.51	59.79	
	小計	51.11	25.76	50.40	
合計		228.10	82.87	36.33	

資料來源:現況調查計算所得

表 3-3 2 新豐（山崎地區）都市計畫區樓地板面積使用現況調查統計表

單位：平方公尺、人、人/平方公尺

建築型態		分區別	住 宅 區	商 業 區	工 業 區	合 計
項目						
連棟一樓	總樓地板面積		7369.20	1935.40	273.00	9577.60
	人口數		323	84	8	415
	平均每人使用樓地板面積		22.81	23.04	34.13	23.08
連棟二樓	總樓地板面積		147235.60	21761.60	1806.00	170803.20
	人口數		3192	484	23	3699
	平均每人使用樓地板面積		46.13	44.96	78.52	46.18
連棟三樓	總樓地板面積		96385.20	6088.40	810.00	103283.60
	人口數		1585	117	19	1721
	平均每人使用樓地板面積		60.81	52.04	42.63	60.01
連棟四樓	總樓地板面積		5060.00	6596.00	0.00	11656.00
	人口數		69	32	0	101
	平均每人使用樓地板面積		73.33	206.13	0.00	115.41
連棟五樓	總樓地板面積		4380.00	3820.00	0.00	8200.00
	人口數		53	13	0	66
	平均每人使用樓地板面積		82.64	293.85	0.00	124.24
連棟六樓	總樓地板面積		188.40	1176.00	0.00	1364.40
	人口數		0	5	0	5
	平均每人使用樓地板面積		0.00	235.20	0.00	272.88
三合院式	總樓地板面積		2424.00	0.00	0.00	2424.00
	人口數		41	0	0	41
	平均每人使用樓地板面積		59.12	0.00	0.00	59.12
集合式	總樓地板面積		12046.00	0.00	0.00	12046.00
	人口數		633	0	0	633
	平均每人使用樓地板面積		19.03	0.00	0.00	19.03
獨棟式	總樓地板面積		9787.60	317.00	408.80	10513.40
	人口數		235	15	21	271
	平均每人使用樓地板面積		41.65	21.13	19.47	38.79
雙併式	總樓地板面積		10568.20	378.00	0.00	10946.20
	人口數		172	7	0	179
	平均每人使用樓地板面積		61.44	54.00	0.00	61.15
合計	總樓地板面積		295444.20	42072.40	3297.80	340814.40
	人口數		6303	757	71	71.31
	平均每人使用樓地板面積		46.87	55.58	46.45	47.79

資料來源：現況調查計算

五鄰里公園：

原計畫劃設鄰里公園五處，面積二〇七公頃，自前均尚未開闢。

六加油站：

原計畫劃設加油站一處，面積〇一四公頃，現已開闢使用。

七綠地：

原計畫劃設綠地面積二二四公頃，自前均尚未開闢。

八市場：

原計畫劃設市場用地一處，面積〇二四公頃，現已開闢使用，為零售市場。

表三—四 一新豐（山崎地區）都市計畫公共設施用地開闢狀況明細表

圖三—四 一新豐（山崎地區）都市計畫公共設施用地開闢現況示意圖

第五節：交通系統

一鐵路用地：

原計畫鐵路用地五七七公頃，為現有縱貫鐵路及新豐火車站用地，已全部使用。

二道路用地：

原計畫道路面積二四 二七公頃，聯外道 1 號（台一號省道）、2 號及 3 號道路係依現有道路拓寬劃設，尚未闢建至計畫寬度，區內道路部份已依計畫全線或部份路段開闢完成，現已開闢面積計一四 五一公頃，開闢率為五九 七九%。

圖三一五 一新豐（山崎地區）都市計畫道路開闢現況示意圖

表 3-4 1 新豐（山崎地區都市計畫公共設施用地開闢狀況明細表

面積單位：公頃

項目		計畫 面積	開闢 面積	開闢率 (%)	備註
機關	機一	0.13	0.13	100.00	警察分駐所
	機二	10.06	3.48	34.59	聯勤用地
	機三	0.20	0.20	100.00	電信機房
	機四	0.03	0.03	100.00	供鄰里活動中心使用
	合計	10.42	3.84	36.85	
兒童遊樂場	兒一	0.65	0.00	0.00	
	兒二	0.32	0.00	0.00	
	兒三	0.07	0.00	0.00	
	合計	1.04	0.00	0.00	
學校	文中	2.66	0.00	0.00	
	文小	1.86	1.26	67.74	山崎國小
	合計	4.52	1.86	41.15	
停車場	停一	0.22	0.00	0.00	
	停二	0.18	0.00	0.00	
	合計	0.40	0.00	0.00	
鄰里公園	公一	0.88	0.00	0.00	
	公二	0.34	0.00	0.00	
	公三	0.54	0.00	0.00	
	公四	0.10	0.00	0.00	
	公五	0.21	0.00	0.00	供多目標使用
	合計	2.07	0.00	0.00	
加油站		0.14	0.14	100.00	
綠地		2.24	0.00	0.00	
市場		0.24	0.24	100.00	零售市場

資料來源：現況調查計算所得

第四章：檢討分析

第一節：計畫年期

原計畫年期至民國八十五年止，第一次通盤檢討時，將計畫年期延長至民國九十年止，由於尚未屆滿計畫年期，本次通盤檢討擬維持原計畫年期。

第二節：計畫人口及密度

原計畫人口為一三、〇〇〇人，其中住一計畫容納一、七〇〇人，居住密度每公頃二二〇人，住二計畫容納一、三〇〇人，居住密度每公頃二五五人（含商業區），迄七十七年底，本地區人口數為一〇、五二五人，依歷年及未來人口成長趨勢重新推估，經採一次直線迴歸法推估結果，擬修正計畫人口為一五、二〇〇人，居住密度擬調整為每公頃二三八人。

第三節：土地使用分區

一住宅區：

原計畫面積四九 五八公頃，已使用面積三三 二六公頃，使用率為六七 〇八％，本地區近年來因新竹工

業區之開發，帶來大量就業機會，故為因應人口之快速成長及配合潤泰紡織廠之遷廠計畫，擬變更部份工業區及農業區為住宅區，提供適當比例之公共設施用地，並以區段征收及市地重劃方式開發，其餘擬維持原計畫。

二商業區：

原計畫面積二一六八公頃，目前已全部發展使用，依檢討辦法規定，本計畫之商業區面積不得超過六八四公頃，本次檢討擬維持原計畫。

三工業區：

原計畫面積四〇四五公頃，已使用面積二七八九公頃，使用率為六八九五%。本次檢討，依實際需要，擬配合變更之情形有二：

1 工乙一內六號道路擬配合南港輪胎公司擴建計畫，修正部份路段。

2 配合潤泰公司遷廠計畫，以免工業廢水造成環境污染，擬變更工甲二為住宅區，附帶條件另行擬定細部計畫並以市地重劃方式開發。

四農業區：

原計畫面積八四二八公頃，本次檢討為人口快速成長及公共設施不足所需，另配合工甲二變更，擬變更部份農業區為住宅區，附帶條件另行擬定細部計畫並以區段征收方式開發。

第四節：公共設施

一機關：

原計畫機關用地四處，已全部或部份開闢，故仍維持原計畫，依檢討辦法規定，機關用地按實際需要檢討之，

本次檢討擬維持原計畫。

二兒童遊樂場：

原計畫兒童遊樂場三處，面積一〇四公頃，自前均未開闢，依檢討辦法規定，本計畫區需兒童遊樂場面積一、二二公頃，尚不足〇一八公頃，不足面積擬於農業區及工業區細部計畫時補足之。

三學校：

1 文中：原計畫文中用地一處，面積二六六公頃，依檢討辦法規定，本計畫區需文中用地二五〇公頃，超出〇一六公頃，本次檢討擬維持原計畫。

2 文小：原計畫文小用地一處，面積一八六公頃，現已開闢面積一二六公頃，為山崎國小，依檢討辦法規定，本計畫區需文小用地三〇四公頃，尚不足一一八公頃，擬於農業區變更補足之。

四停車場：

原計畫停車場用地二處，面積〇四〇公頃，依檢討辦法規定，本計畫區需停車場用地〇八一公頃，尚不足〇四一公頃，擬於工業區變更補足之。

五鄰里公園：

原計畫鄰里公園五處，面積二〇七公頃，依檢討辦法規定，本計畫區需鄰里公園用地二二八公頃，尚不足〇一二公頃，擬於工業區變更補足之。

六加油站：

原計畫加油站用地一處，面積〇一四公頃，自前已開闢使用，依檢討辦法規定，加油站按實際需要檢討之，本次檢討擬維持原計畫。

七綠地：

原計畫劃設綠地二二四公頃，依檢討辦法規定，綠地按自然地形或其設置目地檢討之，本次檢討擬於工甲二北方綠帶配合工甲二變更為住宅區，其附帶條件同工甲二，另配合部份路段北移變更為道路用地，其餘則維持原計畫。

八市場：

原計畫市場用地一處，面積〇二四公頃，本次檢討擬維持原計畫。

表四—四 一新豐山崎地區都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施用地面積檢討分析表

第五節：交通系統

一鐵路：

原計畫鐵路用地五七七公頃，為現有縱貫鐵路及新豐火車站用地，本次檢討擬維持原計畫。

二道路：

原計畫面積二四二七公頃，依檢討辦法規定，應按交通量及道路設計標準檢討之，本次檢討，於新劃設之住宅區內增設道路系統外，另〇號道路擬配合南港輪胎公司擴建計畫，修正部份路段，及修正住宅區內部道路系統，其於原計畫道路系統尚符合需要，擬維持原計畫。

第六節：土地分區使用管制要點

原計畫訂定有山崎地區土地使用分區管制要點，經現況調查及分析結果，為促進土地之合理使用，擬重新修正其管制要點，以符實際。

表 4-4 1 變更新豐（山崎地區）都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施用地面積檢討分析表

計畫人口：15,200 人

面積單位：公頃

項目		現有計畫面積	檢討標準	需要面積	超過（+）或不足（-）面積	備註
兒童遊樂場	兒一	0.65	一、0.08 公頃/千人。 二、每處最小面積 0.1 公頃。	1.22	-0.18	
	兒二	0.32				
	兒三	0.07				
	小計	1.04				
公園	公一	0.88	一、0.15 公頃/千人。 二、每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃。	2.28	-0.21	
	公二	0.34				
	公三	0.54				
	公四	0.10				
	公五	0.21				
	小計	2.07				
學校	文小	1.86	一、0.20 公頃/千人。 二、每校面積不得小於 2.0 公頃。	3.04	-1.18	
	文中	2.66	一、0.16 公頃/千人。 二、每校面積不得小於 2.5 公頃。	2.50	+0.16	
市場		0.24	以每一間鄰單位設置一處為原則。但都市計畫書內述明無需設置者，得免設置。	--	--	
停車場	停一	0.22	一、商業區： 一萬人口以下者，以商業區面積百分之八為準。 二、市場用地、機關用地、醫療用地、體育場所用地、遊憩設施用地及其他停車需求較高之設施用地，應依實際需要檢討留設停車空間。	0.27	+0.13	
	停二	0.18				
	小計	0.40				
綠地		2.24	按自然地形或其設置目的。	--	--	
機關	機一	0.13	按實際需要檢討之。	--	--	
	機二	10.06				
	機三	0.20				
	機四	0.03				
	小計	10.42				
加油站		0.14	按實際需要檢討之。	--	--	
道路用地		24.27	按交通量、道路設計標準。	--	--	

第五章：檢討結果

第一節：計畫範圍及面積

維持原計畫範圍及面積，以新豐火車站前之市街為中心，東北以員山南側山腳為界，西南至明新工專，東南自縱貫鐵路南側約一〇公尺起，西北迄於重興與員山村界處，行政區包括新豐鄉及湖口鄉轄區，面積計二一八〇公頃。

第二節：計畫年期

至民國九十年為計畫目標年。

第三節：計畫人口及密度

至民國九十年止，計畫人口為一五、二〇〇人，淨居住密度為每公頃二三八人。

第四節：土地使用計畫

一 住宅區

本次檢討配合變更情形如下：

1 部份工業區（工甲二）及農業區附帶條件變更為住宅區及部份住宅區配合變更為道路，其中附帶條件應另行擬定細部計畫，農業區以區段征收，工業區以市地重劃方式開發。

2 配合市場北側部份道路北移，變更部份道路為住宅區。

其餘維持原計畫，檢討結果計增加住宅區面積一一五九公頃，檢討後住宅區面積六一一四公頃。

二商業區

配合市場北側一段道路北移，變更部份道路用地為商業區，其餘維持原計畫，檢討後商業區面積二七〇公頃。

三工業區

本次檢討配合變更情形有二：

一 工乙一內之號道路配合南港輪胎公司擴建計畫，修正部份路段。

二 工甲二配合變更為住宅區，鄰里公園、停車場及道路，附帶條件另行擬定細部計畫並以區段征收方式開發。檢討結果計減少工業區面積七四五公頃，檢討後工業區面積三三〇公頃。

四農業區

本次檢討配合新增人口及工甲二變更，變更部份農業區為住宅區、學校用地及道路用地，附帶條件另行擬定細部計畫並以區段征收方式開發，其餘維持原計畫，檢討結果計減少農業區面積九三〇公頃。檢討後農業區面積七四九八公頃。

表五—四 一新豐（山崎地區）都市計畫（第二次通盤檢討）前後土地使用面積分配表

表五—四 一新豐（山崎地區）都市計畫（第二次通盤檢討）示意圖

第五節：公共設施計畫

一 機關

檢討結果維持原計畫，檢討後機關用地四處，面積計一〇四二公頃。

二 兒童遊樂場

檢討結果維持原計畫，檢討後兒童遊樂場用地三處，面積計一〇四公頃。

三 學校

1 文中：檢討結果維持原計畫，文中用地一處，面積計一六六公頃。

2 文小：檢討結果配合新增住宅區，新設文小用地一處，檢討後文小用地二處，面積計四一四公頃。

表 5-4 1 新豐（山崎地區）都市計畫（第二次通盤檢討）前後土地使用面積分配表

面積單位：公頃

項目		現有計畫		第二次通盤檢討後				備註
		面積	百分比 (%)	增減 面積	檢討後 面積	百分比 1 (%)	百分比 2 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	49.58	21.74	+11.56	61.14	26.80	31.32	
	商業區	2.68	1.17	+0.02	2.70	1.18	1.38	
	工業區	40.45	17.73	-7.45	33.00	14.47	16.90	
	農業區	84.28	36.95	-9.30	74.98	32.87	--	
公 共 設 施 用 地	機關	10.42	4.57		10.42	4.57	5.34	
	加油站	0.14	0.06		0.14	0.06	0.07	
	國小	1.86	0.82	+2.28	4.14	1.81	2.12	
	國中	2.66	1.17		2.66	1.17	1.36	
	鄰里公園	2.07	0.91	+0.36	2.43	1.06	1.24	
	兒童遊樂場	1.04	0.46		1.04	0.46	0.53	
	綠地	2.24	0.98	-0.16	2.08	0.91	1.07	
	市場	0.24	0.11		0.24	0.11	0.12	
	停車場	0.40	0.18	+0.15	0.55	0.24	0.28	
	鐵路	5.77	2.53		5.77	2.53	2.96	
	道路	24.27	10.64	+2.54	26.81	11.75	13.73	
合計		228.10	100.00	0	228.10	100.00	100.00	
都市發展用地		143.82			195.23			

註：表列面積應以實際分割測量面積為準。

檢討後學校用地合計六 八〇公頃。

四停車場

本次檢討，配合新增住宅區，變更部份工業區為停車場及部份道路為停車場，檢討後停車場用地三處，面積計〇 五五公頃。

五鄰里公園

本次檢討，配合新增住宅區，變更部份工業區及綠帶為鄰里公園，檢討後鄰里公園六處，面積計二 四三公頃。

六加油站

檢討結果，維持原計畫，加油站用地一處，面積〇 一四公頃。

七綠地

檢討結果，變更部份綠地為鄰里公園及道路用地，工甲二北側綠帶配合工甲二變更，其附帶條件同工甲二，檢討後綠地面積二 〇八公頃。

八市場

檢討結果，維持原計畫，市場用地一處，面積〇 二四公頃。

表五—五 一新豐（山崎地區）都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施用地明細表

第六節：交通系統計畫

一 鐵路

檢討結果，維持原計畫，鐵路用地五七七公頃。

二 道路

檢討結果，變更情形如下：

- 1 原計畫之號道路配合南港輪胎公司擴建計畫，修正部份路段。
 - 2 市場北側一段道路為免拆除民房配合現況予以北移。
 - 3 號道路部份路段為免拆除民房及彎度過大，配合現況予以修正，以符實際。
 - 4 配合新變更之住宅區新規劃主要道路系統。
- 其餘道路系統尚符實際，仍維持原計畫，檢討結果計增加道路面積一五四公頃，檢討後道路面積計二六八一公頃。

表五—六 一新豐（山崎地區）都市計畫（第二次通盤檢討）道路編號表

第七節：土地使用分區管制要點

為促進土地之合理使用，經考慮全區之自然、社會及實質發展等因素，重新訂定新豐（山崎地區）都市計畫土地使用分區管制要點。

新豐（山崎地區）都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點

第一點：本要點依據都市計畫法第二十二條、第三十一條及該法台灣省施行細則第三十二條之規定訂定之。

第二點：本計畫劃設下列土地使用分區：

- 一、住宅區。
- 二、商業區。
- 三、工業區。
 - 甲種工業區：工甲一。
 - 乙種工業區：工乙一、工乙二。
- 四、農業區。

第三點：住宅區以建築住宅為主，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一八〇。

第四點：商業區內以建築商店及供商業使用之建築物為主，其建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三〇〇。

第五點：工業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二一〇。

第六點：市場用地之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二四〇。

第七點：學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率國中以下不得大於百分之二五〇，高（中）職不得大於百分之二〇〇。

第八點：機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得超過百分之二百五十。

第九點：凡建築基地為完整之街廊或符合左列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第二項規定增加興建樓地板面積：

（一）基地有一面臨接寬度在八公尺以上道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。

（二）基地面積在商業區為一〇〇〇平方公尺以上，在住宅區、機關用地為一五〇〇平方公尺以上者。

依前項規定所增加之樓地板面積（ FA ）按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十。

$FA \leq S \times I$

A：基地面積。

S：開放空間有效總面積（其定義與計算標準依內政部訂頒『未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法』之規定）。

I：鼓勵系數，依左列規定計算：

1 商業區：I=2.89 $\sim$ 5A1.0

2 住宅區、機關：1=2.04 SA1.0

第十點：建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

第十一點：本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。

第八節：原有計畫之變更

原計畫經檢討分析及省都委會審議結果，其所需變更之項目、內容與變更理由如表五——八 一變更內容綜理表及表五——八 二省都委會決議後個案變更面積增減綜理表，省都委會審議後公共設施用地面積檢討成果表如表五——八 三所示，變更內容示意圖如圖五——八 一所示。

表 5-5 1 新豐（山崎地區）都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施用地明細表

面積單位：公頃

項	目	計畫面積	位	置	備	註
機關	機一	0.13	1 號道路西側		警察分駐所	
	機二	10.06	3 號道路西側		聯勤用地	
	機三	0.20	機二南側		電信機房	
	機四	0.03	文小一南側		鄰里活動中心用	
	小計	10.69				
兒童遊樂場	兒一	0.65	3 號道路西側			
	兒二	0.32	公一東側			
	兒三	0.07	文小一北側			
	小計	1.04				
學校	文小一	1.86	1 號道路北側		山崎國小	
	文小二	2.28	計畫區西側			
	小計	4.14				
	文中	2.66	工乙一西側			
市場		0.24	5 號道路北側		零售市場	
停車場	停一	0.23	商業區內			
	停二	0.18	商業區內			
	停三	0.14	計畫區西側			
	小計	0.55				
公園	公一	0.88	文中南側			
	公二	0.34	公一南側			
	公三	0.54	公二西側			
	公四	0.10	公三西南側			
	公五	0.21	公三南側			
	公六	0.36	計畫區西側			
	小計	2.43				
綠地		2.08				
加油站		0.14	1 號道路東側			

表 5-6 1 新豐（山崎地區）都市計畫（第二次通盤檢討）道路編號表				
編號	起迄點	寬度 (M)	長度 (M)	備註
1	自計畫區東北界至西南界	30	2,190	主要聯外幹道（台一號省道）
2	自 1 號道路至計畫區西界	15	780	聯外道路（往高爾夫球場）
3	自 1 號道路至計畫區北界	15	1,455	聯外道路（往新庄子）
4	自 3 號道路至 1 號道路	15	750	區內主要道路
5	自 3 號道路至 4 號道路	15	525	區內主要道路
6	自 4 號道路至 1 號道路	15	660	區內主要道路
7	自 1 號道路至 3 號道路	12	630	區內次要道路
8	自 3 號道路至 5 號道路	11	390	區內次要道路
9	自 4 號道路至 5 號道路	12	330	區內次要道路
10	自 3 號道路至 3 號道路	12	270	區內次要道路
11	自 3 號道路至文中	15	450	區內主要道路
12	自 1 號道路至 2 號道路	15	180	區內主要道路
13	自 2 號道路至 7 號道路	15	670	區內主要道路
14	自 1 號道路至 13 號道路	12	590	區內主要道路
15	自 13 號道路至 7 號道路	12	420	區內主要道路
16	自 2 號道路至 7 號道路	12	520	區內主要道路
未編號		8	7,365	出入道路
未編號		10、15、30	1,450	
未編號		4	1,230	人行步道

表五——一變更內容明細表				
調整 編號	變更位置		變更內容	
	原計畫	新計畫	變更理由	
一	工乙一內9號 道路 工業區道路 用地	道路用地工業 區	1 配合南港輪胎公司擴建計畫。 2 同為南港輪胎公司廠房土地變更不影響權益與道路系統。	原變一案
二	潤泰紡織廠 (工甲二) 工業區 (七四五 公頃)	住宅區(六三 四公頃)、鄰里 公園(〇二四 公頃)、停車場 (〇一四公 頃)、道路用地 (〇七三公頃)	1 配合潤泰公司遷廠計畫。 2 該廠緊臨住宅區，工業廢水易造成環境污染。 3 緊臨住宅區，配合變更之以容納新增加之人口。 4 予以重新規劃，劃設必要公共設施與道路系統，以維護社區環境品質並補公共設施用地之不足。	原變二案、人三 案。 附帶條件：應另 行擬定細部計畫 並以市地重劃方 式開發。
三	工甲二旁農業 區 農業區 (九三〇 公頃)	住宅區(五三 四公頃)、文小 用地(二二八 公頃)道路用地 (一六八公 頃)	1 緊臨工甲二，配合潤泰公司遷廠計畫予以變更。 2 該農業區原為蓄水池，目前已沒有蓄水，失去其農業功能。 3 緊臨住宅區，配合變更之以容納新增加之人口。 4 予以重新規劃，劃設必要公共設施與道路系統，以維護社區環境品質並補公共設施用地之不足。	原變三案。 附帶條件：應另 行擬定細部計畫 並以區段征收方 式開發。

編號	變更位置		變更內容		變更理由	備註
四	工甲二北側	綠地（0.1三公頃）	鄰里公園（0.1二公頃）道路（0.0一公頃）	新計畫		
五	2號道路西北側	住宅區	道路用地（0.1二公頃）	1配合工業區與農業區變更為住宅區重新規劃道路系統，以利交通。 2併入區公所征收範圍內以利整體開發。	原變五案	
六	市場旁	綠地（0.0三公頃）道路用地（0.0三公頃）	停車場（0.0一公頃）商業區（0.0二公頃）道路用地（0.0三公頃）	1該計畫道路需拆除民房，影響人民權益。 2變更為道路用地部份為公有土地。 3變更後不影響他人權益且不妨礙排水功能。	原人4案如附圖。	
七	建興路一段（3號道路）	商業區道路用地	道路用地商業區	1如單向拓寬將形成更大彎度，影響行車安全。 2按既成道路修正不影響人民權益。	原人13案。 以C28中心樁及C30中心樁向北十五公尺為道路中心點拉直線為道路中心，B4廢除。如附圖。	

表 5-8 2 省都委會決議後變更面積增減綜理表

單位：公頃

編號 項目	一	二	三	四	五	六	七	合計
商業區						+0.02		+0.02
農業區			-9.30					-9.30
工業區		-7.45						-7.45
住宅區		+6.34	+5.34		-0.12			+11.56
綠地				-0.13		-0.03		-0.16
道路		+0.73	+1.68	+0.01	+0.12			+2.54
文小			+2.28					+2.28
鄰里公園		+0.24		+0.12				+0.36
停車場		+0.14				+0.01		+0.15

表 5-8 3 省都委員會決議後公共設施用地面積檢討成果表

計畫人口：15,200 人；面積單位：公頃

項目		現有計畫面積	檢討標準	需要面積	超過(+)或不足(-)面積	檢討結果增減面積	檢討後面積	備註
兒童遊樂場	兒一	0.65	一、0.08 公頃/千人。 二、每處最小面積 0.1 公頃。	1.22	-0.18	0	0.65	
	兒二	0.32				0	0.32	
	兒三	0.07				0	0.07	
	小計	1.04				0	1.04	
公園	公一	0.88	一、0.15 公頃/千人。 二、每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃。	2.28	-0.21	0	0.88	
	公二	0.34				0	0.34	
	公三	0.54				0	0.54	
	公四	0.10				0	0.10	
	公五	0.21				0	0.21	
	公六	0				+0.36	0.36	
	小計	2.07				+0.36	2.43	
學校	文小一	1.86	一、0.20 公頃/千人。 二、每校面積不得小於 2.0 公頃。	3.04	-1.18	0	1.86	
	文小二	0				+2.28	2.28	
	小計	1.86				+2.28	4.14	
	文中	2.66	一、0.16 公頃/千人。 二、每校面積不得小於 2.5 公頃。	2.50	+0.16	2.66	2.66	
市場		0.24	以每一間鄰單位設置一處原則。但都市計畫書內述明無虛設置者，得免設置。	--	--	0.24	0.24	
停車場	停一	0.22	一、商業區：一萬人口以下者，以商業區面積百分之八為準。 二、市場用地、機關用地、醫療用地、體育場所用地、遊憩設施用地及其他停車需求較高之設施用地，應依實際需要檢討留設停車空間。	0.81	-0.41	+0.01	0.23	
	停二	0.18				0	0.18	
	停三	0				+0.14	0.14	
	小計	0.40				+0.15	0.55	
綠地		2.24	按自然地形或其設置目的。	--	--	-0.16	2.08	
機關	機一	0.13	按實際需要檢討之。	--	--	0.13	0.13	
	機二	10.06				10.06	10.06	
	機三	0.20				0.20	0.20	
	機四	0.03				0.03	0.03	
	小計	10.42				10.42	10.42	
加油站		0.14	按實際需要檢討之。	--	--	0.14	0.14	
道路用地		24.27	按交通量、道路設計標準。	--	--	+2.54	26.81	

第六章：事業及財務計畫

都市計畫事業之興辦，涉及事務繁多，所需經費龐大，以目前地方頗為有限之建設經費，實難推動都市之各項建設，一般都市除以獎勵投資方式鼓勵私人興辦，供公用事業使用之公共設施用地，由各公用事業機構購買或征收配合辦理外，其經費來源及籌措建議如下：

一 依都市計畫法第七六條、七七條及七八條之規定辦理。

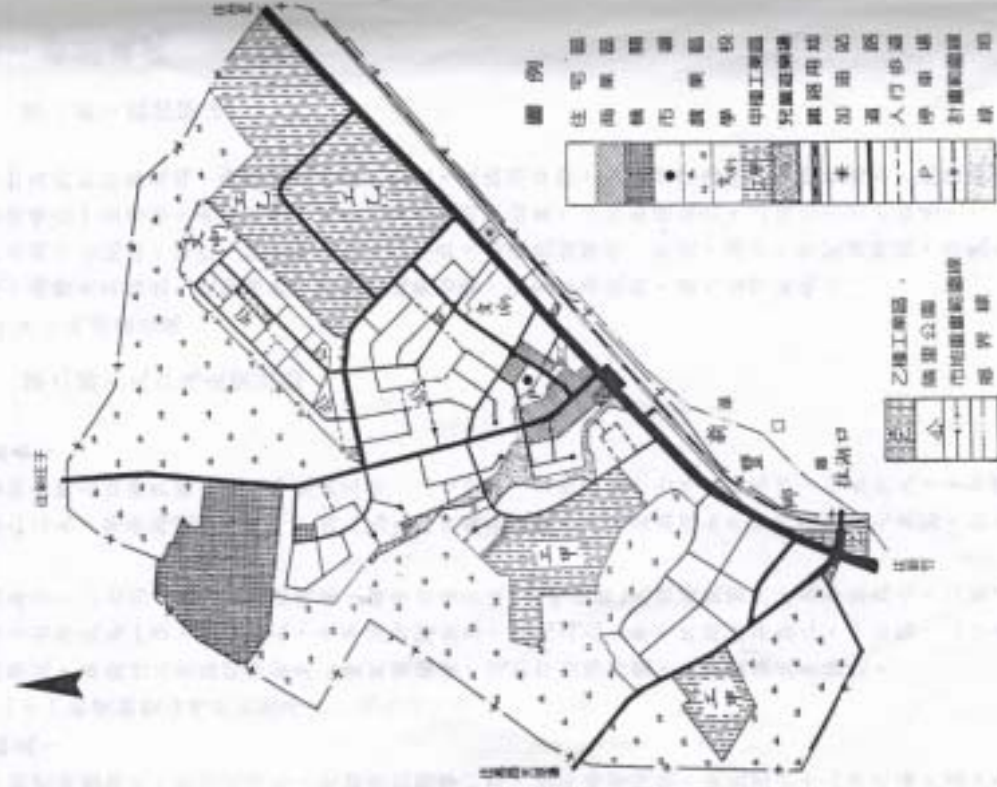
二 申貸台灣省都市建設基金及地方基層建設基金等。

針對都市計畫區內之公共設施用地，依據可能取得之開發方式，編訂事業及財務計畫如表六——所示，以引導全區做有計畫、有秩序之發展。

表 6-1 變更新豐（山崎地區）都市計畫（第二次通盤檢討）事業及財務計畫表												
公共設施 種類	面積(M×M)	土地取得方式				開闢經費（萬元）				主辦 單位	預訂完 成期限 （會計 年度）	經費來源
		征 購	市 地	獎 勵 重 劃	區 段 征 收	土地 購費及 地上補 償費	整地費	工程費	合計			
綠地	12300		V			5535	123	246	5904	鄉公所	82-90	鄉公所編列
公一	8800		V					1320	1320	鄉公所	82	鄉公所編列
公二	3400		V					510	510	鄉公所	83	鄉公所編列
公三	5400		V					810	810	鄉公所	84	鄉公所編列
公四	1000		V					150	150	鄉公所	85	鄉公所編列
公五	2100	V				1680	21	315	2016	鄉公所	90	鄉公所編列
公六	3600		V					540	540	鄉公所	86	鄉公所編列
兒一	6500	V				5200	65	975	6240	鄉公所	85	鄉公所編列
兒二	3200		V					480	510	鄉公所	83	鄉公所編列
兒三	700	V				560	7	105	672	鄉公所	84	鄉公所編列
停一	2300	V				960	22	220	1202	鄉公所	83	鄉公所編列
停二	1800	V				800	18	180	998	鄉公所	85	鄉公所編列
停三	1400		V					140	140	鄉公所	84	鄉公所編列
文小一	6000	V				6000	60	900	6960	鄉公所	85	鄉公所編列
文小二	22800				V			8000	8000	縣政府	83	縣政府編列
道路用地	123000	V	V		V			12300	12300	縣政府 鄉公所	82-90	縣政府編列 鄉公所編列
合計						20735	316	27191	48242			

註：本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

圖 2-2. 1 現有新豐（山崎地區）都市計畫示意圖



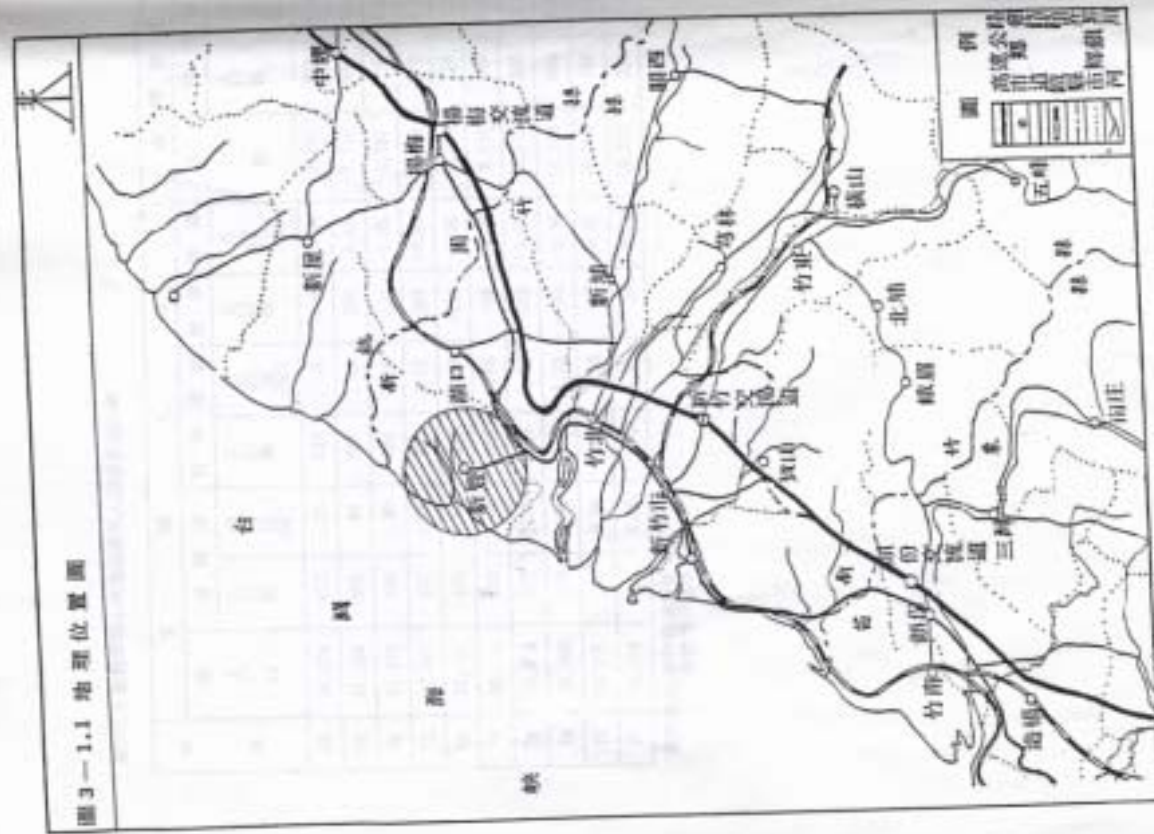


圖 3-3. 1 新豐 (山崎地區) 城市計畫土邊使用現況示意圖

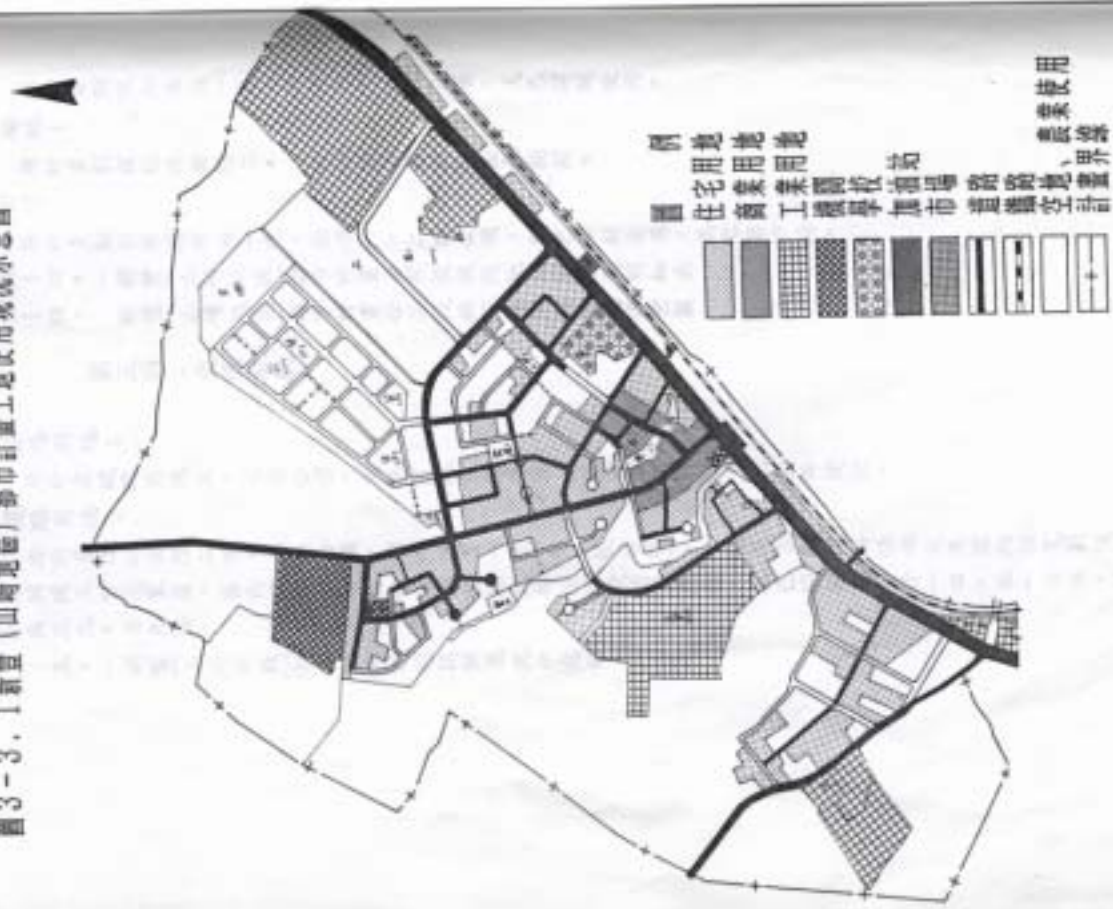


圖 3-4. 1 新豐 (山崎地區) 都市計畫公共設施用地開闢現況示意圖

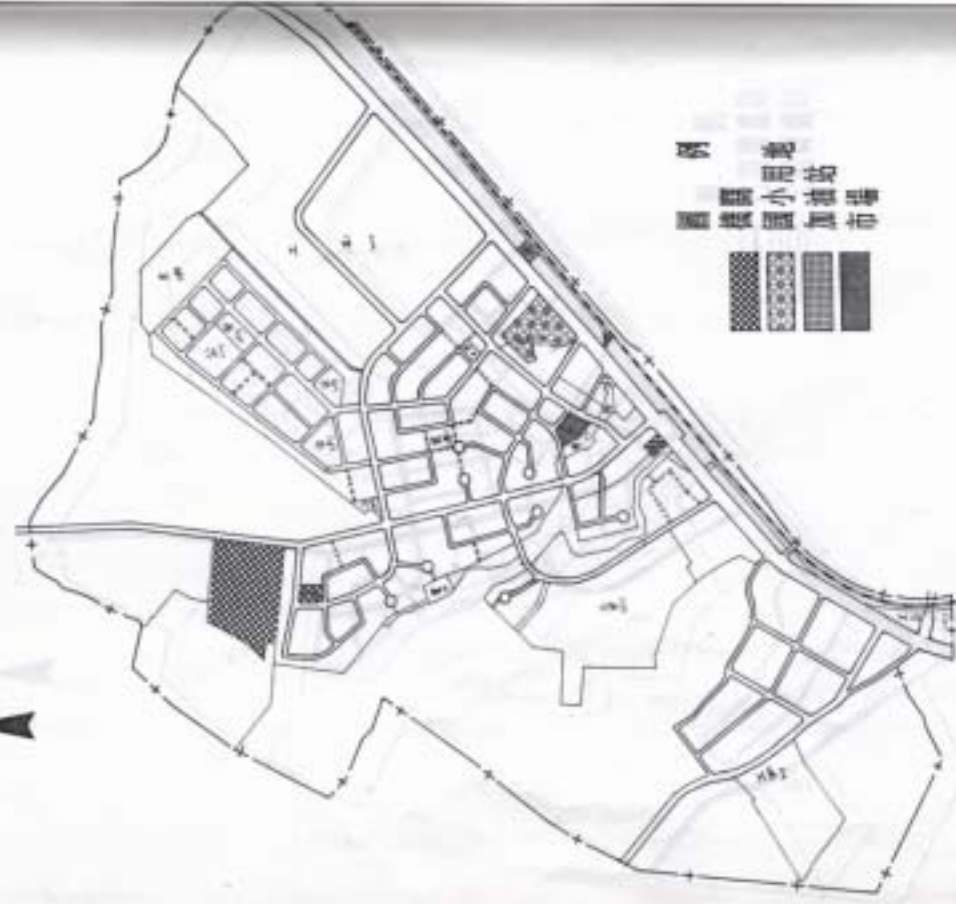


圖3-5.1新豐(山崎地區)都市計畫道路開闢現況示意圖



圖5-4.1
變更(山崎地區)都市計畫(第二次通盤檢討)示意圖

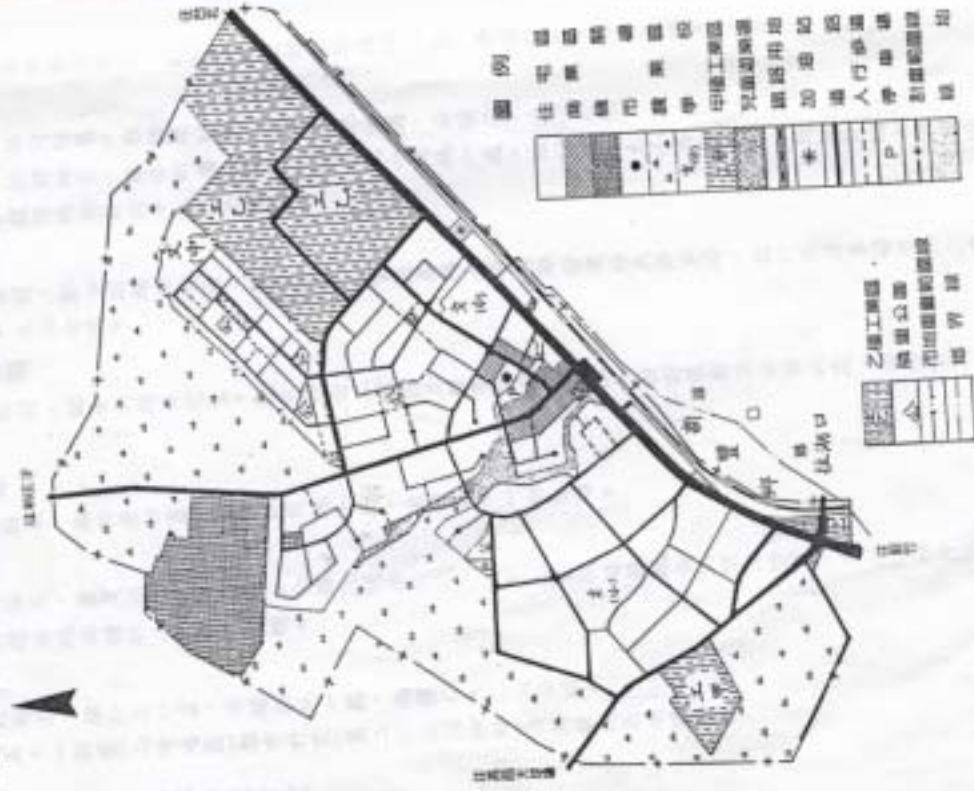
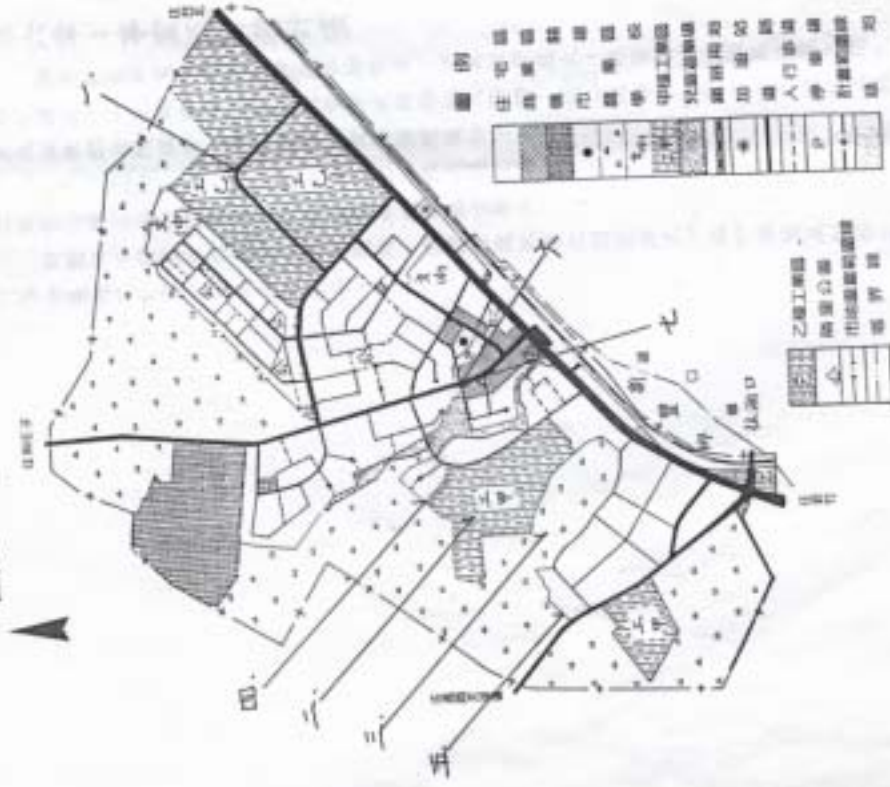


圖5-8. 1 變更位置示意圖



第一輯 一

世界
一个
中国

二、工業區十住宅區、商業區、公共設施區、公園區、綠地、

圖 4-1-10

二、農業區→住宅區、道路用地、學校用地

本公司提供 24 小時緊急服務，如遇到任何緊急情況，請立即致電 24 小時熱線：166 2060 2060。

五、由留學回國者，由

大, 每个地区均有分布。

中个製

七、問美國十個路用尼

夏地地起7周米巨