

目錄

第一章：緒論	3
第一節：計畫緣起與法令依據	3
第二節：計畫概要	4
第二章：主要計畫與細部計畫關係	5
第一節：山崎地區都市計畫沿革	5
第二節：主要計畫概要	6
第三節：與細部計畫區有關之指導原則	11
第三章：現況發展分析	12
第一節：基本資料	12
第二節：現況發展	13
第四章：整體發展構想與規劃原則	14
第一節：整體發展構想	14
第二節：規劃原則	14

第五章：實質計畫	16
第一節：計畫範圍	16
第二節：計畫年期與計畫人口	16
第三節：土地使用計畫	16
第四節：公共設施計畫	19
第五節：道路系統	19
第六章：事業計畫及財務計畫	21
第七章：土地使用分區管制要點	27

第一章：緒論

第一節：計畫緣起與法令依據

一、計畫緣起

本細部計畫案緣起於變更新豐（山崎地區）主要計畫第二次通盤檢討，其中變更內容第二、三案：變更工甲二及其西側部分農業區為住宅區、文小用地、道路及其他鄰里性公共設施；工甲二北側之綠地及西側部分住宅區亦配合變更使用。其附帶條件：應另行擬定細部計畫。工甲二及農業區分別以市地重劃及區段征收方式開發。故而考量整體發展，合併規劃細部計畫。

二、法令依據

- (一) 都市計畫法第十七條。
- (二) 新豐（山崎地區）主要計畫第二次通盤檢討。

第二節：計畫概要

一、計畫範圍面積

計畫區位於新豐（山崎地區）都市計畫南側，計畫範圍東至「號道路，西至「號道路西段，南至文小二南側∞公尺道路及台一號省道西北側住宅區界，北至「號道路。計畫面積約十七三二公頃。（依實測地形圖及樁位展繪圖）

二、計畫開發方式

本計畫依第二次通盤檢討結果，以潤泰紡織工業區界為界，其東側工甲二原為發展分區，故以市地重劃方式開發，北側綠地亦併入市地重劃，其西側農業區原非發展分區，故以區段征收方式開發，部分住宅區配合變更為道路，亦併入區段征收辦理。（詳如圖一）

第二章：主要計畫與細部計畫關係

第一節：山崎地區都市計畫沿革

- 一、民國64年9月30日以府建都字第五六〇四一號公告實施都市計畫。
- 二、民國七十二年辦理都市計畫第一次通盤檢討，以76.10.21府建都字第七三三八三六號公告實施。

變更摘要：

- (一) 4號道路北側部分農業區變更為『住一』住宅區，並以市地重劃方式開發。
 - (二) 舊有市街聚落略予擴增，並規劃為『住二』住宅區。
 - (三) 工業區依其性質分類，具污染性工業規劃為甲種工業區，其餘則為乙種工業區。
 - (四) 增訂土地使用管制要點及事業財物計畫。
- 三、民國七十九年辦理第二次定期通盤檢討，以87.10.05府建都字第八九〇九三號公告發布實施。

變更摘要：

- (一) 工甲二及北側綠地變更為住宅區、停車場、鄰里公園等公共設施。附帶條件為應另行擬定細部計畫，並以

市地重劃開發。

(二)部分農業區變更為住宅區、文小二、道路等公共設施及二號道路東北側部分住宅區配合變更為道路。附帶條件為應另行擬定細部計畫，且以區段徵收開發。

(三)配合市場北側道路修正，變更部分道路為住宅區及商業區。

第二節：主要計畫概要

一、計畫範圍及面積

新豐（山崎地區）主要計畫範圍以新豐火車站前市街為中心，東北至員山南側山腳，西南至明新工專，東南至縱貫鐵路南側一百公尺，西北至重興與員山村界，包括部分新豐鄉及湖口鄉，面積二二八·一公頃。

二、計畫年期與計畫人口

計畫年期以九十年為目標年。

依山崎地區主要計畫第二次通盤檢討推估結果，計畫人口為一五二〇〇人，居住密度調整為每公頃二三八人。

三、土地使用

(一)住宅區

住宅區經第二次通盤檢討面積四九三三三公頃，已發展三三三三三公頃，第一次通盤檢討因鄰近新竹工業區之開發，提供本地就業機會，人口因而快速成長，因應都市發展，原工甲二及其西側農業區變更為住宅區，附帶條件分別以市地重劃及區段征收方式開發，提供適當比例之公共設施。住宅區面積共六一一四公頃。

(二)商業區

沿建興路兩側既有商店，計畫面積二七〇公頃。

(三)工業區

經第二次通盤檢討後尚有台灣電容器公司及南港輪胎公司，分別為甲種及乙種工業區，計畫面積三三三三三公頃。

(四)農業區

第二次通盤檢討變更部分農業區（即本細部計畫部分範圍），檢討後農業區面積七四九八公頃。

四、公共設施

- (一) 機關用地四處，面積計一〇四二公頃。
- (二) 兒童遊戲場三處，面積計一〇四公頃。
- (三) 學校用地三處，文中用地一處，面積二二六六公頃，檢討後增設文小二，面積計四二四公頃，合計六八八公頃。
- (四) 停車場用地三處，面積計〇五五公頃。
- (五) 鄰里公園六處，面積計二四三公頃。
- (六) 加油站一處，面積計〇二四公頃。
- (七) 綠地檢討後面積計二〇八公頃。
- (八) 市場一處面積計〇二四公頃。
- (九) 鐵路用地面積五七七公頃。

土地使用分區及公共設施面積分配表詳如表一：

項目	主要計畫面積(公頃)	百分比(%)	備註
住宅區	61.14	26.80	
商業區	2.70	1.18	
工業區	33.00	14.47	
農業區	74.98	32.87	
機關	10.42	4.57	
學校文中	2.66	1.17	
學校文小	4.14	1.81	
鄰里公園	2.43	1.07	
兒童遊樂場	1.04	0.46	
綠地	2.08	0.91	
市場	0.24	0.11	
停車場	0.55	0.24	
加油站	0.14	0.06	
道路	26.81	11.75	
鐵路	5.77	2.53	
合計	228.10	100.00	

表二 新豐（山崎地區）都市計畫道路編號表

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	聯外台一省道
2	自1號道路至計畫區西北界	15	780	聯外道路
3	自1號道路至計畫區北界	15	1,455	聯外道路
4	自3號道路至1號道路	15	750	主要道路
5	自3號道路至4號道路	15	525	主要道路
6	自4號道路至1號道路	15	660	主要道路
7	自1號道路至3號道路	12	630	次要道路
8	自3號道路至5號道路	11	390	次要道路
9	自4號道路至5號道路	12	330	次要道路
10	自3號道路至3號道路	12	270	次要道路
11	自3號道路至文中	15	450	主要道路
12	自1號道路至2號道路	15	180	主要道路
13	自2號道路至7號道路	15	670	新增主要道路
14	自1號道路至13號道路	12	590	新增主要道路
15	自13號道路至7號道路	12	420	新增主要道路
16	自2號道路至7號道路	12	520	新增主要道路
		8	7,365	出入道路
		4	1,230	人行道路

五、道路系統

原計畫規劃十二條計畫道路，第二次通盤檢討配合新增社區，新規劃13至16號道路，詳如表二。

第三節：與細部計畫區有關之指導原則

民國八十一年以81.10.05府建都字第八九〇九三號公告實施第二次定期通盤檢討有關本細部計畫區內容略如后：

- 一、工甲二及北側綠地變更為住宅區、停車場、鄰里公園等公共設施。附帶條件應另行擬定細部計畫，並以市地重劃開發。
- 二、部分農業區變更為住宅區、文小二、道路等公共設施及二號道路東北側部分住宅區配合變更為道路。附帶條件為應另行擬定細部計畫，且以區段征收開發。

第三章：現況發展分析

第一節：基本資料

細部計畫區與鄰近地區現況發展：

一、地理環境

計畫區位於新豐（山崎地區）都市計畫南側， α 號道路東北， β 號道路以西， γ 號道路以北。原為甲種工業區及農業區，僅有待拆遷之工廠，為一完整之素地。東側為山崎地區舊市街，西側則為尚陸續開發之新社區。

二、人口成長分析

本細部計畫區為新增社區，部分原為工業區，餘為農業區，無現有人口供作人口成長分析，僅能參考主要計畫第一次通盤檢討推估結果，按容積率分派計畫人口。

三、產業活動分析

細部計畫區部分原為潤泰紡織工廠，以產業結構調整及污染問題，不易營運，且影響鄰近地區發展。第二次通盤檢討為遷廠事有所陳情而予以變更，俟完成細部計畫即可據以開發。

四、土地權屬

全區土地多為私有地，市地重劃地區除東北角為其他私有土地外，全為潤泰紡織公司之土地。區段征收地區，則概以北半部地區屬潤泰紡織公司，其餘則大多為其他私有地，公有地則占極微之比例。因此全區約百分之七十之土地為潤泰紡織公司所屬土地。如圖三所示。

第二節：現況發展

一、土地使用

本細部計畫區除原工甲二尚有潤泰紡織廠廠房，俟細部計畫完成法定程序即可拆遷，為亟待開發之素地。計畫區東側及南側住宅區即因都市發展，漸由一、二及三號道路，陸續向北開發，本計畫區亦應儘速擬定細部計畫，以市地重劃及區段征收方式，提供適當比例之公共設施並及早開發，以因應都市發展。

二、公共設施

計畫範圍之公共設施均須俟細部計畫完成法定程序後，據以辦理市地重劃及區段征收取得，故均未取得開闢。

三、交通運輸現況

東側三號道路係連接一號及二號道路，配合已開發社區，分段開闢。西側泰半以三號道路出入，故以米計畫道路尚未完全開闢。

第四章：整體發展構想與規劃原則

第一節：整體發展構想

一、整體規劃構想

細部計畫除承續主要計畫內容以區段征收及市地重劃增設住宅區之精神，加以都市設計理念，並以數值化一千分之一新測地形圖，依原公告樁位成果，且參採地籍重測樁位修正計畫街廓，據以規劃細部計畫。

二、細部計畫目標

- (一) 細部計畫區宜採開放空間之建築設計，建立較合理之土地使用模式，引導社區健全發展，縮短城鄉差距。
- (二) 提供良好的居住環境，提昇生活品質。

第二節：規劃原則

一、土地使用

主要計畫第一次通盤檢討將住宅區類分為住一、住二，本計畫除部分保留劃設妥適之鄰里性公共設施外，均規劃為住二。

二、公共設施

全區除依主要計畫所劃設之文小、公園及停車場外，另依計畫人口推算出細部計畫應增加之公共設施，包括兒童遊樂場、公園及市場等。考慮全區於主要計畫劃設公共設施時，其面積占有比例頗高，而傳統零售市場幾乎已為現代之超級市場所取代，因此市場用地在此不予納入。另外，考量都市計畫在地政作業之可行性，儘量將公共設施配置於區段征收與市地重劃區界，以解決開發方式不同所衍生之開發時間不一、配地不公及產生畸零地等問題。

- (一) 計畫區北側區段征收與市地重劃分界線，與 13、14、23 號道路所切割之區塊，規劃為廣場兼停車場。
- (二) 13 號道路南側及 14 號道路東側之街廓內，規劃公園兼兒童遊樂場一處。
- (三) 15 號道路南側及 14 號道路路口街廓內規劃兒童遊樂場一處。
- (四) 24 號道路南側與 22 號道路西側街廓，規劃廣場兼停車場一處。

三、交通系統

- (一) 細部計畫區過大之主要街廓，規劃出入巷道，以利居民通行，兼具塑造社區意象。
- (二) 除原主要計畫劃設之主要道路外，並酌予規劃八米寬之出入道路，提供社區居民使用。

第五章：實質計畫

第一節：計畫範圍

本計畫位於新豐（山崎地區）都市計畫南側，計畫範圍東至「號道路，西至「號及文小二西側「號道路，南至一號道路，北至「號道路。計畫面積共十七三二公頃。（依實測地形圖及樁位成果展繪圖計算）

第二節：計畫年期與計畫人口

計畫年期以九十四年為計畫目標年。

計畫人口則依容積率計算計畫容納人口數，計畫人口為三、七五〇人，居住淨密度為每公頃三六〇人，每人平均樓地板面積約為五〇平方公尺。

第三節：土地使用計畫

依主要計畫檢討結果，本計畫區除劃設必要之公共設施外，土地使用分區主要為「住二」住宅區，除細部計畫劃設公共設施面積六九五九一公頃，細部計畫住宅區面積為一〇三五九二公頃。（詳表三）

表三 松林社區細部計畫土地使用分配明細表

開發方式	市地重劃		區段征收		合計	
	面積 (ha)	百分比	面積 (ha)	百分比	面積 (ha)	百分比
土地使用項目						
住宅區	5.5039	71.27 %	4.8553	50.60 %	10.3592	59.82 %
文小	0.0000	0.00 %	2.3340	24.32 %	2.3340	13.48 %
兒童遊樂場	0.2099	2.72 %	0.0901	0.94 %	0.3000	1.73 %
公園	0.4081	5.28 %	0.0000	0.00 %	0.4081	2.36 %
公園兼兒童遊樂場	0.0901	1.17 %	0.0668	0.70 %	0.1569	0.91 %
廣場兼停車場	0.0471	0.61 %	0.1228	1.28 %	0.1699	0.98 %
停車場	0.1492	1.93 %	0.0000	0.00 %	0.1492	0.86 %
道路	1.3140	17.02 %	2.1270	22.17 %	3.4410	19.87 %
小計	2.2184	28.73 %	4.7407	49.40 %	6.9591	40.18 %
合計	7.7223	100.00 %	9.5960	100.00 %	17.3183	100.00 %

註：本表面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表四 松林社區細部計畫公共設施用地面積檢討分析表						
計畫人口：3,750 人 面積單位：公頃						
項 目	現 有 計 畫 面 積	部 頒 檢 討 標 準		不 足 或 超 過 積	位 置	
		標 準	需 要 面 積			
兒童遊樂場		0.3000	1.以每千人0.08公頃為準。 2.每處最小面積0.1公頃	0.3000	0	計畫區中央，文小二東側。
公 園	公六	0.4081	1.五萬人口以下者，以每千人0.15公頃為準。	0.5625	+0.0025	計畫區北側，停三東側。
	公(兒)	0.1569	2.每處最小面積0.5公頃			計畫區北側，停三西南側。
	小計	0.5650	3.人口一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。			
文小二		2.3340	1.五萬人口以下者，以每千人0.20公頃為準。 2.最小面積2.0公頃 3.服務半徑 600公尺。	2.0000	+0.3340	計畫區西南側。
停三		0.1492	停車需求較高之設施等用地，依實際需要檢討留設停車空間。	0	+0.1492	
廣 場 (停)	廣(停)一	0.0818	得依實際需要建設	0	+0.1699	計畫區北側，公(兒)西側。
	廣(停)二	0.0881				計畫區中央，文小二東側。
	小計	0.1699				

註：本表面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

第四節：公共設施計畫

主要計畫第二次通盤檢討劃設文小二、鄰里公園、停車場及道路用地，細部計畫為維護居住環境品質，另增設兒童遊樂場、公園兼兒童遊樂場、廣場兼停車場等設施。(詳表四)

- 一、計畫區北側及中央地區劃設廣場兼停車場各一處，面積共計〇一六九九公頃。
- 二、計畫區北側(△號道路東側街廓內)，規劃一處公園兼兒童遊樂場，面積計為〇一五六九公頃，提供作為里民交流互動和親子活動場所。
- 三、計畫區中央(文小二東側街廓內)劃設兒童遊樂場一處，面積為〇三三公頃，提供一處親子活動場所。

第五節：道路系統

主要計畫第二次通盤檢討劃設13、14、15、16四條主次要幹道，細部計畫另配置部分細部道路，以組成完善之道路系統及視覺空間，提供新社區住戶完整之進出路網，其計畫原則如下：

- 一、細部計畫區過大之主要街廓，規劃出入巷道，以利居民通行，兼具塑造新社區意象。
 - 二、除主要計畫劃設之主次要幹道外，並酌予規劃八米寬之地區出入道路供社區居民使用。
- 土地使用分區及公共設施詳如細部計畫示意圖。道路系統詳如表五。

表五 松林社區細部計畫區道路明細表

編號	位置	起訖點	寬度 (M)	長度 (M)	備註
13	計畫區北側及西側	自 2 號道路至 7 號道路		15	670 主要道路
14	計畫區中央縱向道路	自 1 號道路至 13 號道路		12	590 主要道路
15	計畫區中央偏北橫向道路	自 7 號道路至 13 號道路		12	420 主要道路
16	計畫區中央偏南橫向道路	自 2 號道路至 7 號道路		12	520 主要道路
20	計畫區北側第一、二街廓	自 22 號道路至 23 號道路		8	150
21	東側第一街廓至第二街廓	自 13 號道路至 16 號道路		8	260
22	計畫區中央偏右縱向道路	自 13 號道路至 16 號道路南側		8	380
23	計畫區西側第一街廓	自 13 號道路至 15 號道路		8	240
24	計畫區中央橫向道路	自 14 號道路至 22 號道路		8	70

第六章：事業計畫及財務計畫

本細部計畫區依原分區分別以市地重劃及區段征收辦理，其中市地重劃部分考慮地方發展需求迫切，並提高計畫辦理之可行性，潤泰公司應自本計畫案發布實施三年內完成遷廠作業，否則應於下次通盤檢討時依程序檢討恢復為原使用分區。

因此，有關全區之事業計畫估列如表六所示。

有關市地重劃地區，將來潤泰紡織公司將以自辦重劃方式開發，並提供該區各項公共設施，其所有資金將自行籌措處理。而區段征收地區，係由政府部門辦理，所規劃之建築用地除發還地主外，其餘土地經公開標售後，應足以支應公共工程費，否則將無法辦理開發。茲分析區段征收部分辦理之財務狀況如下：

一、各項面積分配

區段征收面積	9.5960 公頃
住宅區計畫面積	4.8553 公頃----- (1)
抵價地 (暫以發還地主 45% 計算)	4.3182 公頃----- (2)
抵費地 ((1) - (2))	0.5371 公頃

表六 事業及財務計畫表

公共設施種類	面積 (m ²)	取得方式				開發經費 (萬元)	主辦單位	經費來源	預定完成期限
		徵購	市地重劃	區段徵收	獎勵投資				
文小	23,340					8,000	新竹縣政府	縣政府編列	91年8月
公園	4,081					450	新竹縣政府	市地重劃地主負擔	90年8月
公園 公園巷兒童遊樂場	1,569					170	新竹縣政府	市地重劃與區段徵收地主負擔	90年8月
兒童遊樂場	3,000					370	新竹縣政府	市地重劃與區段徵收地主負擔	90年8月
廣(停)一	818					30	新竹縣政府	區段徵收地主負擔	90年8月
廣(停)二	881					30	新竹縣政府	市地重劃與區段徵收地主負擔	90年8月
停車場	1,492					180	新竹縣政府	市地重劃地主負擔	90年8月
道路	34,410					2,600	新竹縣政府	市地重劃與區段徵收地主負擔	89年12月
總計	69,591					11,830	新竹縣政府		

註：本表所列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。

二、抵費地標售價格

將採公開標售辦理，以目前之市場行情為10萬元/坪，為保守計，以9萬元/坪計算，則0.5371公頃之抵費地可得售價為14,623萬元。

三、區段征收開辦費用

含土地整理費、公共工程費、貸款利息及作業費，共計12,155萬元。說明如表七 九。

由以上分析，抵費地之保守標售價格尚足以支付區段征收之各項公共工程支出。

表七 區段徵收地區開辦經費估算

成本項目	目單	價	數量	複價(元)	備註
(一)土地整地費	16,231,560	元/式	1	16,231,560	詳如表八所示
(二)公共工程費	85,813,587	元/式	1	85,813,587	詳如表九所示
(三)貸款利息	14,708,086	元/式	1	14,708,086	貸款一年 年利率以 6.9% 計
(四)作費	500,000	元/ha	9.596	4,798,000	
總計				121,551,233	

表八 區段徵收地區土地整理費估算

成 本 項 目 單	價 數	量 複 價 (元) 備 註	備 註
(一) 建物拆遷補償費	10,000 元/m ²	1,583 m ²	15,830,000
(二) 農作物補償費			
(a) 包心白菜	105,000 元/ha	0.008 ha	840
(b) 絲瓜	120,000 元/ha	0.006 ha	720
(三) 地籍測量費	100,000 元/式	1 式	100,000
(四) 其它業務費	300,000 元/式	1 式	300,000
總 計	-	-	16,231,560

表九 區段徵收地區公共工程經費估算						
成 本 項 目	單	價 數		量	複價 (元)	備 註
(1) 池塘填土	200	元/m ³	50,400	m ³	10,080,000	
(2) 一般整地	25	元/m ²	62,370	m ²	1,559,250	
(3) 道路工程費	1,200	元/m ²	21,270	m ²	25,524,000	含路基工程
(4) 排水工程費	3,900	元/m	3,420	m	13,338,000	含人孔
(5) 自來水工程費	4,300	元/m	1,710	m	7,353,000	含壓力管、配水管
(6) 下水道工程費	8,000	元/m	1,710	m	13,680,000	含陶管、人孔
(7) 電力電信工程費	8,000,000	元/式	1	式	8,000,000	
(8) 路燈工程費	40,000	元/盞	30	盞	1,200,000	含水銀燈、手孔外線
(9) 廣場 (兼停車場)	250	元/m ²	1,500	m ²	375,000	
(10) 工程設計監造及管理					4,704,337	(1) (9)項合計之5.8%計
總 計		--		--	85,813,587	

第七章：土地使用分區管制要點

為促進土地之合理使用，塑造新社區居住環境品質，依據山崎地區都市計畫（第二次通盤檢討）之土地使用分區管制要點，訂定本細部計畫之土地使用分區管制要點如下：

新豐（山崎地區）松林社區細部計畫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及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。
- 第二點：第二種住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。
- 第三點：學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。
- 第四點：停車場用地必要時得作多目標使用。
- 第五點：公園用地得作多目標使用，其容積率不得大於百分之四十五。
- 第六點：凡建築基地留設開放空間符合「台灣省實施都市計畫地區建築基地綜合鼓勵辦法」者得依其規定增加樓地板面積。
- 第七點：建築基地之法定空地二分之一應植栽綠化。
- 第八點：本要點未規定事項，依其他規定辦理。

圖一 新豐(山崎地區)第二次通盤檢討
及松林社區開發方式示意圖



圖例

[Hatched pattern]	住宅區
[Dotted pattern]	商業區
[Diagonal lines]	市場
[Cross-hatched]	公園
[Vertical lines]	學校
[Horizontal lines]	甲種工業區
[Wavy lines]	兒童遊樂場
[Stippled]	鐵路用地
[Dashed]	道路
[Thin solid]	人行步徑
[Thick solid]	停車場
[Dotted]	計畫範圍線
[Dashed]	地

乙種工業區
新豐公園
市地重劃範圍線
物界線

區段徵收範圍
市地重劃範圍

三

圖二 新豐(山崎地區)主要計畫示意圖



圖三 松林社區土地權屬示意圖



圖四 松林社區現況發展圖



