

變更新豐(新庄子地區)都市計畫  
(第三次通盤檢討)書

擬定機關：新豐鄉公所  
中華民國九十八年八月

# 新竹縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)
變 更 法 令 依 據	都市計畫法第二十六條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二條
擬 定 都 市 計 畫 機 關	新豐鄉公所
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 告 徵 求 意 見 民國 87 年 9 月 5 日 ~ 10 月 4 日 民國 87 年 9 月 5 日 ~ 7 日刊登於中國時報、聯合報
	公 開 展 覽 民國 92 年 11 月 25 日 ~ 12 月 24 日 民國 92 年 11 月 25 日 (版面 F6)、26 日 (版面 F10)、27 日 (版面 F7) 刊登於聯合報
	說 明 會 92 年 12 月 10 日上午 10 時假新豐鄉公所三樓會議室舉辦公開說明會
人 民 團 體 陳 情 意 見	詳人民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	鄉 級 91.01.28 第 10 次會審議決
	縣 級 93.03.22 第 182 次會審議通過 93.05.13 第 186 次會審議通過 93.08.13 第 190 次會審議通過 94.02.22 第 195 次會審議通過 94.04.15 第 197 次會審議通過 94.06.17 第 200 次會審議通過 94.11.18 第 203 次會審議通過 98.04.14 第 235 次會審議通過
	部 級 97.06.24 內政部都市計畫委員會第 685 次會議審決

# 目 錄

第一章	本次檢討前計畫概要	1
壹	地理位置	1
貳	發布實施經過	1
參	原都市計畫圖之轉繪	1
肆	計畫範圍及面積	4
伍	計畫年期	4
陸	計畫人口與密度	4
柒	土地使用分區計畫	4
捌	公共設施計畫	4
玖	交通系統計畫	7
拾	事業及財務計畫	9
拾壹	土地使用分區管制要點	9
第二章	上位及相關計畫	10
壹	上位計畫：北部區域計畫	10
貳	相關計畫	10
第三章	發展現況與分析	11
壹	人口成長	11
貳	土地使用現況	12
參	公共設施現況	12
肆	容積率與公共設施用地分析	17
伍	交通系統現況	21
陸	環境地質分析	24
柒	地景結構與景觀資源分析	24
捌	都市防災分析	30
玖	污水及垃圾處理	31
第四章	計畫目標、發展課題與對策	32
壹	計畫目標	32
貳	發展課題	32
參	研擬對策	32
肆	本次檢討之變更	34

第五章	檢討後之計畫 .....	45
壹、計畫範圍及面積 .....		45
貳、計畫年期 .....		45
參、計畫人口與密度 .....		45
肆、土地使用分區計畫 .....		45
伍、公共設施計畫 .....		45
陸、交通系統計畫 .....		51
柒、景觀計畫 .....		53
捌、都市防災計畫 .....		56
玖、土地使用分區管制要點 .....		60
拾、事業及財務計畫 .....		64
附錄一	變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)囊底路檢討及處理方案圖說 .....	65
附錄二	變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)舊鄉公所所在地(機一)變更為商業區回饋土地位置圖 .....	67
附錄三	變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)原機(一)回饋協議書 .....	錯誤! 尚未定義書籤。
附錄四	變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)原機(二)回饋協議書 .....	錯誤! 尚未定義書籤。

## 表 目 錄

表一	新豐(新庄子地區)都市計畫土地使用計畫面積分配表 .....	5
表二	新豐(新庄子地區)都市計畫道路編號表 .....	7
表三	新豐鄉及新豐(新庄子地區)都市計畫區人口成長統計表 .....	12
表四	變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用現 況面積分析表.....	14
表五	變更新豐(新庄子地區)都市計畫(三次通盤檢討)住宅及商業平 均每人居住樓地板面積分析表.....	17
表六	變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用 地面積檢討分析表 .....	19
表七	變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)防災空間現 況分析表 .....	31
表八	變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明 細表.....	37
表九	變更新豐(新庄子地區)計畫(第三次通盤檢討)變更部分面積統 計表 .....	43
表十	變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計 畫面積表 .....	47
表十一	變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施 計畫用地面積明細表.....	48
表十二	變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)變更後公 共設施用地面積檢討分析表 .....	49
表十三	變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)道路功能 分類.....	51
表十四	變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)防災空間 計畫表.....	58
表十五	變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)各據點 防(救)災必要設備與設施一覽表.....	58
表十六	變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用 分區管制要點修訂表.....	60
表十七	變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)事業及財 務計畫表.....	64

## 圖 目 錄

圖一	新豐(新庄子地區)都市計畫區位示意圖 .....	3
圖二	新豐(新庄子地區)都市計畫示意圖 .....	6
圖三	新豐(新庄子地區)都市計畫交通系統示意圖 .....	8
圖四	變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用現 況示意圖 .....	15
圖五	變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用航 空正射影像示意圖 .....	16
圖六	變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)公有土地分 布示意圖 .....	20
圖七	變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)交通瓶頸示 意圖 .....	23
圖八	變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)地下水補注 區示意圖 .....	26
圖九	變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)附近地區地 景結構示意圖 1.....	27
圖十	變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)附近地區地 景結構示意圖 2.....	28
圖十一	變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)開放空間 服務範圍檢討示意圖 .....	29
圖十二	變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)變更位置 示意圖 .....	44
圖十三	變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)示意圖 ...	50
圖十四	變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)交通系統 示意圖 .....	52
圖十五	變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)景觀計畫 —生態廊道示意圖 .....	54
圖十六	變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)景觀計畫 —開放空間系統示意圖 .....	55
圖十七	變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)防災計畫 示意圖 .....	59

# 第一章 本次檢討前計畫概要

## 壹、地理位置

位於新竹縣新豐鄉中心位置，南距新竹市約 9 公里，見圖一。

## 貳、發布實施經過

- 一、民國 64 年 6 月 30 日府建都字第 56041 號函發布實施。
- 二、第一次通盤檢討於民國 74 年 11 月 02 日發布實施。
- 三、第二次通盤檢討於民國 81 年 05 月 15 日發布實施。

前次通盤檢討迄今未曾辦理過個案變更。

## 參、原都市計畫圖之轉繪

### 一、作業程序

本次都市計畫之檢討，鑑於原有之都市計畫圖(比例尺為參千分之一)因使用時間久遠，而與發展現況不符，故採用民國 86 年 4 月底新測比例尺壹千分之一地形圖為規劃基本圖。因此檢討前，需對原計畫之土地使用分區界線及計畫道路境界線等進行轉繪，展繪後計畫圖送縣府校核，並分別於 87 年 3 月 12 日、87 年 4 月 14 日由鄉公所及縣府邀集有關單位召開 2 次研商會議。

### 二、轉繪原則

轉繪係依原都市計畫圖，都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁址，參酌地籍圖，配合實地情形依下列原則為轉繪依據。

- (一)地形圖部分地區測有實樁者，依實測樁展繪成果經檢核與現行計畫均相符，表示執行線與計畫線相符，採實測樁展繪成果。
- (二)無實測樁，而有樁位成果，依成果展點展繪，經檢核與現行計畫相符者，表示執行線與計畫線相符，故依樁位成果展繪。經檢核如與現行計畫不符則併第四項處理。
- (三)無實測樁，亦無樁位成果之部分，依規劃原意參酌現況地形地物或以鄰近街廓、地物為準，於現行計畫圖量取長度形狀後，轉繪現行計畫線。
- (四)計畫線不明或計畫書圖不一致(如道路寬度)，或現況與現行計畫不符者，或樁位成果及現況線、地籍線與計畫線均不符者，依現行計畫線，參酌轉繪會議結論辦理。

### 三、轉繪結果

經轉繪作業後與原計畫圖面積有不同程度的出入，探究其可能原因如下：

- (一)測量技術：原有地形圖以平板測量方式測繪地形，而新測地

形圖以電子經緯儀測繪，新舊地形圖之間的差異影響都市計畫界線位置的認定(即所謂規劃原意)，進而造成面積的出入。

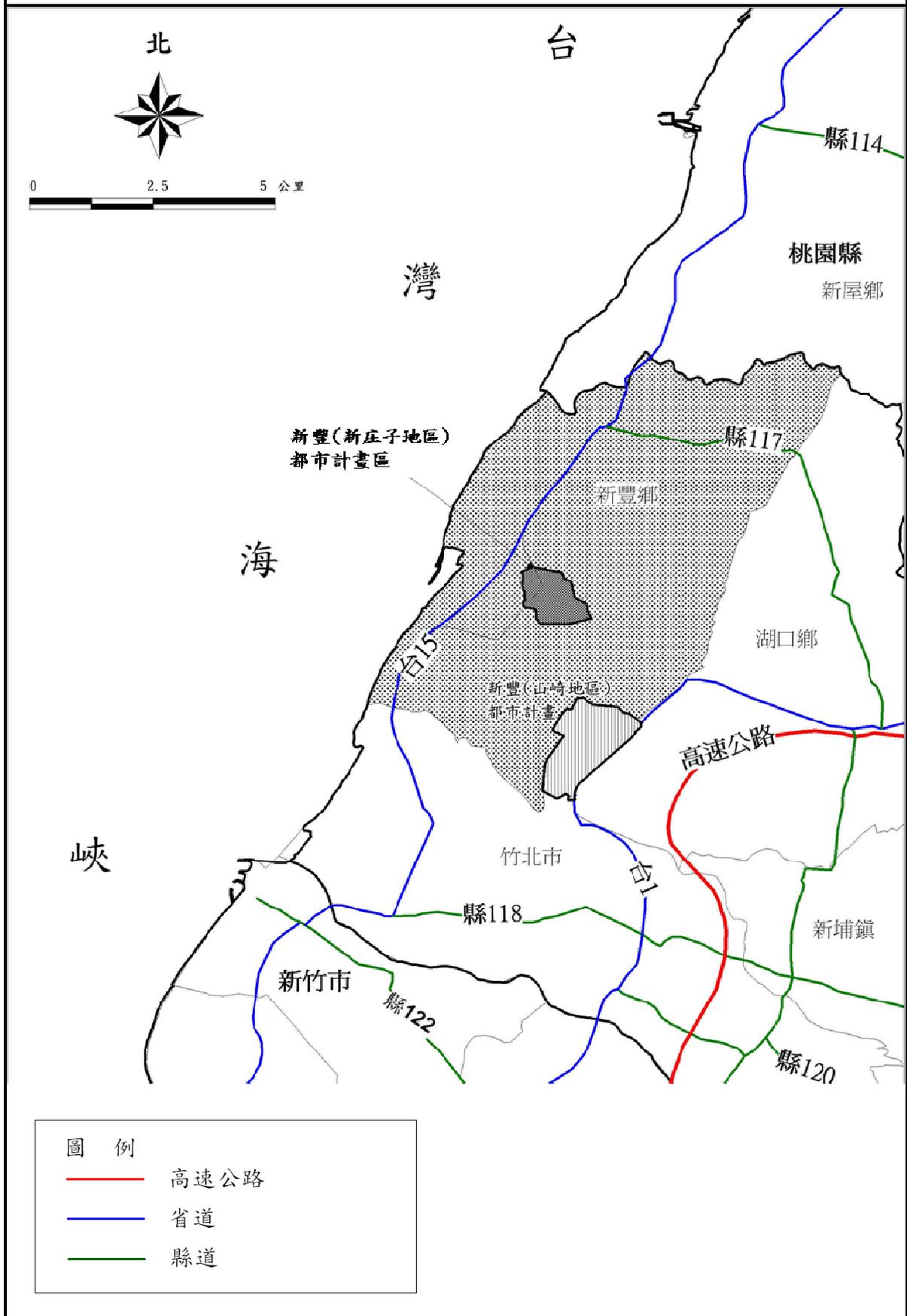
(二)面積計算技術：以往面積計算以求積儀環繞一定範圍以計算面積，人為因素可能造成面積計算的出入。目前面積計算以樁位展點或是重製疑義討論結果為基礎繪製計畫線，然後以電腦軟體計算之，計算過程中的人為誤差因素已被排除，成果可靠。

#### 四、處理方式

本次都市計畫圖重製由三千分之一重製為一千分之一，並將依都市計畫定期通盤檢討辦法第 42 條規定予以公告廢止原計畫圖。另外有關部分地區發展與使用現況不符、都市計畫使用分區樁位成果與原計畫不符等轉繪疑義部份，將依據重製轉繪疑義會議決議內容，將部份地區納入本次通盤檢討配合辦理變更。

以下有關計畫面積及長度之丈量等，均以轉繪重製後重新丈量之面積及長度為準。

圖一 新豐(新庄子地區)都市計畫區位示意圖



## 肆、計畫範圍及面積

以鄉公所所在地為中心，東西各以中崙溪以及坑子口溪為界，北起崁頭溪之南，南至公路局道班房，面積 112.43 公頃。

## 伍、計畫年期

原計畫年期至民國 85 年止。

## 陸、計畫人口與密度

至民國 85 年之計畫人口為 8,000 人，居住密度為每公頃約 310 人。

## 柒、土地使用分區計畫

### 一、住宅區

以既有鄉街聚落為中心，略予擴大範圍，劃設一個住宅鄰里單元，面積合計 22.75 公頃。

### 二、商業區

以既有商店集中處為基礎，面積合計 4.44 公頃。

### 三、農業區

都市發展用地外圍予以劃設為農業區，面積合計 63.84 公頃。

## 捌、公共設施計畫

一、機關用地：共劃設機關用地 4 處，面積合計 2.06 公頃。

二、學校用地：共劃設學校用地 2 所，包含國小 1 所、國中 1 所，面積合計 4.42 公頃。

三、公園用地：劃設公園 1 處，面積 0.91 公頃。

四、兒童遊樂場用地：共劃設兒童遊樂場 3 處，面積 0.53 公頃。

五、綠地：為道路交叉口槽化之需要劃設綠地 2 處，面積 0.05 公頃。

六、市場用地：劃設零售市場 1 處，面積 0.51 公頃。

七、停車場用地：劃設停車場 1 處，面積 0.62 公頃。

八、社教用地：劃設社教用地 1 處，面積 0.05 公頃，供興建老人會館使用。

九、變電所用地：劃設變電所用地 1 處，面積 0.27 公頃，配合台電公司為供應新豐地區用電之建設需要。

十、河川用地：現有之中崙溪及坑子口溪劃設為河川用地，面積 3.54 公頃。

十一、道路用地：劃設道路用地面積合計 8.44 公頃。

詳細位置及面積見表一及圖二。

表一 新豐(新庄子地區)都市計畫土地使用計畫面積分配表

項 目	本次檢討前計畫面積		百 分 比 ( 1 ) (%)	百 分 比 ( 2 ) (%)	備 註	
	重 製 前 ( 公 頃 )	重 製 後 ( 公 頃 )				
土地使用分區	住 宅 區	21.69	22.75	50.50	20.23	
	商 業 區	4.09	4.44	9.86	3.95	
	農 業 區	65.12	63.84	—	56.79	
	小 計	90.90	91.03	60.36	80.97	
公共設施用地	機 關 用 地	2.05	2.06	4.57	1.83	
	學 校 用 地	4.45	4.42	9.81	3.93	
	公 園 用 地	0.93	0.91	2.02	0.81	
	兒 童 遊 樂 場 用 地	0.50	0.53	1.18	0.47	
	綠 地	0.10	0.05	0.11	0.04	
	市 場 用 地	0.49	0.51	1.13	0.45	
	停 車 場 用 地	0.63	0.62	1.38	0.55	
	社 教 用 地	0.07	0.05	0.11	0.04	
	變 電 所 用 地	0.24	0.27	0.60	0.24	
	河 川 用 地	1.76	3.54	—	3.16	
	道 路 用 地	7.96	8.44	18.73	7.51	
	小 計	19.18	21.40	39.64	19.03	
合 計 (一)	43.20	45.05	100.00	—	都市發展地	
合 計 (二)	110.08	112.43	—	100.00	總面積	

註：都市發展用地面積不包括農業區以及河川用地。

圖二 新豐(新庄子地區)都市計畫示意圖

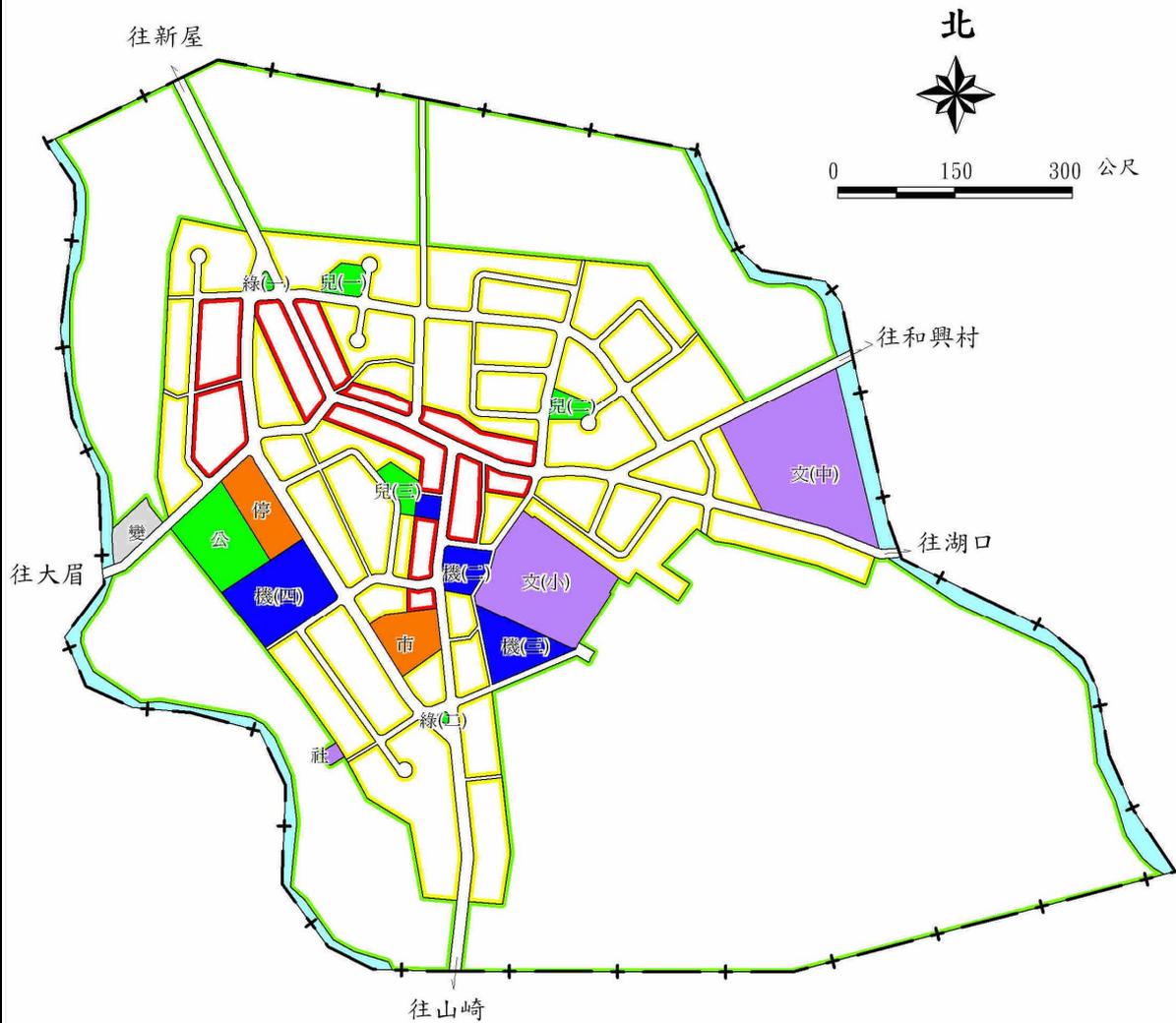


圖 例

- |   |        |   |           |   |        |
|---|--------|---|-----------|---|--------|
|  | 住宅區    |  | 兒 兒童遊樂場用地 |  | 河川用地   |
|  | 商業區    |  | 綠 綠地      |  | 道路用地   |
|  | 農業區    |  | 市 市場用地    |  | 人行步道用地 |
|  | 機 機關用地 |  | 停 停車場用地   |  | 計畫範圍線  |
|  | 文 學校用地 |  | 變 變電所用地   |   |        |
|  | 公 公園用地 |  | 社 社教用地    |   |        |

## 玖、交通系統計畫

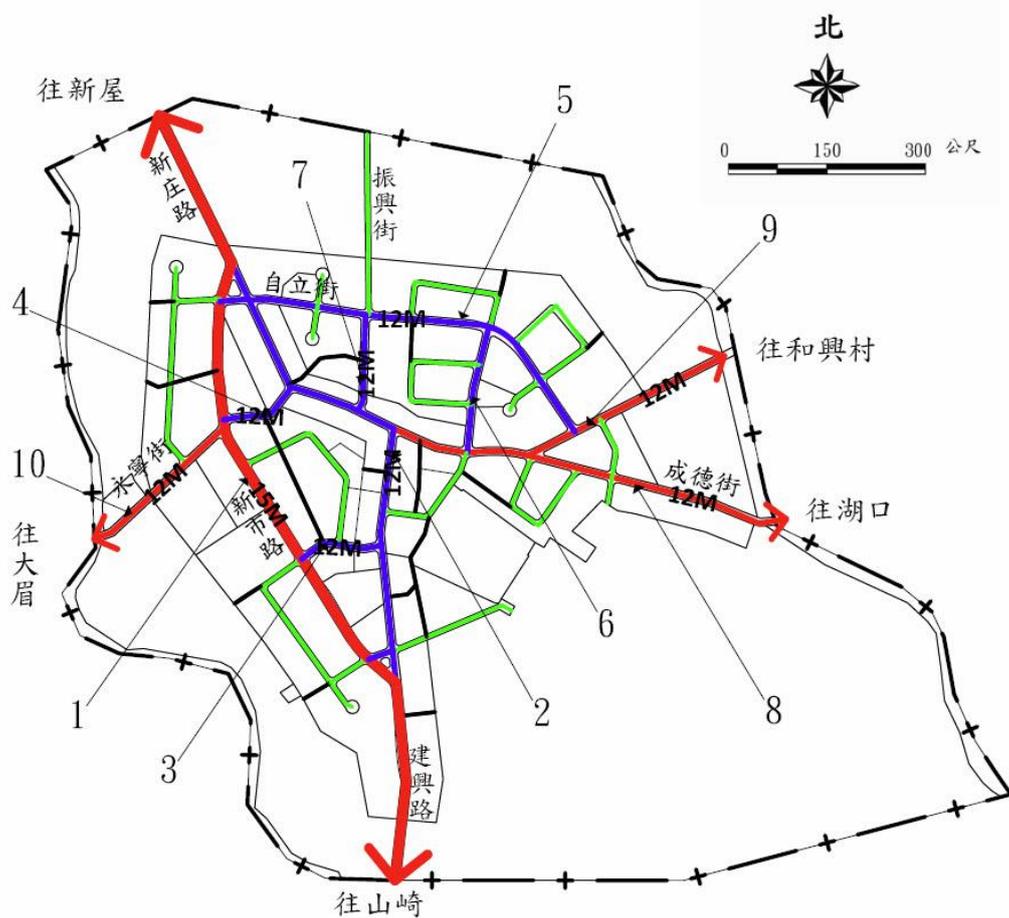
以建興路為基礎，並於經過市街中心處另外劃設 1 條外環道，為本計畫之主要聯外道路(南通山崎地區，北接省道台 15 號道路往新屋)，並配置區內主要、次要及出入道路，構成本計畫區之道路系統，詳見表二及圖三。

表二 新豐(新庄子地區)都市計畫道路編號表

編號	起迄點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
1	新庄路、新市路、建興路，自計畫區北界至南界(往新屋、山崎)。	15	1262	聯外道路
8	新庄路，自一號道路起至計畫區東界中興橋止(往湖口)。	12	609	聯外道路
9	成德街，自八號道路起至計畫區東界中正橋止(往和興村)。	12	328	聯外道路
10	永寧路，自一號道路起至計畫區西界坑子口橋止(往大眉)。	12	259	聯外道路
2	新庄路、建興路，自「綠一」起穿越市中心至「綠二」止。	12	756	主要道路
3	永明街，分駐所前開始至一號道路止。	12	127	主要道路
4	二號道路起經永寧宮至一號道路止。	12	121	主要道路
5	自立街，自「綠一」起至九號道路止。	12	568	主要道路
6	復興路，自五號道路起至八號道路止。	12	192	主要道路
7	振興路，自五號道路起至八號道路止。	12	146	主要道路
未編號	綠地槽化道路。	12	80	次要道路
未編號	分布於計畫區。	8	2951	次要道路
人行步道	分布於計畫區。	4	1260	出入道路

註：長度欄內距離是指轉繪後重新丈量之距離，實際距離仍應以核定圖分割距離為準。

圖三 新豐(新庄子地區)都市計畫交通系統示意圖



圖例

— 聯外道路

— 出入道路(人行步道)

— 主要道路

—+— 計畫範圍線

— 次要道路

註：未標示路寬為8M

## 拾、事業及財務計畫

原計畫公共設施用地取得方式為一般徵收，由鄉公所及縣政府編列預算執行。

### 拾壹、土地使用分區管制要點

- 一、本要點依據都市計畫法第31、32條及該法台灣省施行細則第31條之規定訂定之。
- 二、住宅區以建築住宅為主，其建蔽率不得大於60%，容積率不大於180%。
- 三、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80%，容積率不得大於240%。
- 四、市場用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於240%。
- 五、學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率國中以下不得大於150%，高(中)職不得大於240%。
- 六、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。
- 七、凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款之規定，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)基地有一面臨街寬度在8公尺以上道路，其臨街長度在25公尺以上或達週界總長度五分之一以上者。
  - (二)基地面積在商業區為1,000平方公尺以上，在住宅區、機關用地為1,500平方公尺以上者，依前項規定所增加之樓地板面積( $\Delta F \cdot A$ )按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地之容積率之20%。
$$\Delta F \cdot A = S \cdot I$$
A：基地面積。  
S：開放空間有效面積(其定義與計算標準依內政部頒訂『未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法』之規定)。  
I：鼓勵係數，依左列規定計算。
    1. 商業區： $I = 2.89\sqrt{(S/A)} - 1.0$
    2. 住宅區、機關用地： $I = 2.04\sqrt{(S/A)} - 1.0$依第一項規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路20公尺以上，且基地面積在商業區為1,500平方公尺以上，在住宅區、機關用地為2,000平方公尺以上者，其所增加之樓地板面積( $F \cdot A$ )得依第二項規定核算之增加樓地板面積乘以125%。
- 八、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。
- 九、本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。

## 第二章 上位及相關計畫

### 壹、上位計畫：北部區域計畫

依據北部區域計畫指導，新豐鄉在都市體系位階上為農村集居中心，並指定其功能為居住為主，以及少量的商業使用，提供周圍鄉村地區基本的都市服務。

由上位計畫之指導，本次檢討之重點為加強基本公共服務以及提升生活環境品質為主。

### 貳、相關計畫

#### (一)新豐(山崎地區)都市計畫

屬於鄉街計畫性質，位於本計畫東南側約 3 公里，計畫面積約 228 公頃，計畫人口為 15,200 人，居住密度每公頃約 250 人。其規劃有住宅區 61.14 公頃，商業區 2.7 公頃，工業區 33 公頃及服務地方性質之公共設施等。

該都市計畫區位於新豐車站附近，為新豐鄉主要的人口集中及商業活動地區，與本計畫區在都市機能上有互補的功能。

#### (二)湖口(老湖口地區)都市計畫

屬於鄉街計畫性質，位於本計畫東側約 7 公里，計畫面積約 150 公頃，計畫人口為 5,000 人，居住密度每公頃約 290 人。其規劃有住宅區 17.12 公頃，商業區 0.27 公頃，工業區 0.1 公頃及服務地方性質之公共設施等。

該計畫區與本計畫區距離較遠，彼此互動的機會比較低。

## 第三章 發展現況與分析

### 壹、人口成長

- 一、至民國 96 年底止，新豐鄉之人口總數為 51,664 人，自民國 80 年至 96 年底止，平均年成長率為 20.9‰。
- 二、至民國 96 年底止，計畫區之人口總數為 6,736 人，自民國 80 年至 96 年底止，平均年成長率為 19.9‰。
- 三、與同年度全台平均人口成長率 3.7‰ 以及新竹縣平均人口成長率 14.6‰ 比較，本計畫區及新豐鄉之人口呈現穩定成長的趨勢，詳見表三。
- 四、本計畫區現況人口達到 6,736 人，經核算後近年人口成長趨緩，估計於民國 110 年人口仍未超過現行計畫 8,000 人。

表三 新豐鄉及新豐(新庄子地區)都市計畫區人口成長統計表

年別 民國	新豐鄉			本計畫區		
	總人口數 (人)	增加人口數 (人)	成長率 (%)	總人口數 (人)	增加人口數 (人)	成長率 (%)
80	37,187	—	—	4,827	—	—
81	38,192	1,005	26.3	4,925	98	20.3
82	39,036	844	21.6	5,181	256	51.9
83	40,088	1,052	26.2	5,286	105	20.2
84	41,056	968	23.6	5,494	208	39.3
85	42,391	1,335	31.5	5,617	123	22.3
86	43,673	1,282	29.4	5,871	254	45.2
87	44,237	564	12.7	5,962	91	15.4
88	45,529	1,292	28.4	6,089	127	21.3
89	46,293	764	16.5	6,232	143	23.4
90	46,972	679	14.5	6,303	71	11.3
91	47,364	392	8.3	6,328	25	3.9
92	47,954	590	12.3	6,394	66	10.4
93	48,823	869	18.1	6,352	-42	-6.5
94	50,311	1,488	30.4	6,399	47	7.3
95	51,029	718	14.2	6,479	80	12.5
96	51,664	635	12.3	6,736	257	38.2
平均	—	—	20.9	—	—	19.9

註：1. 資料來源：新豐戶政事務所。

2. 調查日期：97年2月。

## 貳、土地使用現況

### 一、住宅區

計畫面積 22.75 公頃，使用面積 14.91 公頃，使用率為 66%。

### 二、商業區

計畫面積 4.44 公頃，使用面積為 4.38 公頃，使用率 99%。

### 三、農業區

計畫面積 63.84 公頃，目前大部分為農作使用。

## 參、公共設施現況

### 一、機關用地

共四處，總面積為 2.06 公頃，總開闢率為 66%，分述如下：

- (一)機一：位於計畫區中心、建興路旁，供鄉公所使用，開闢面積 0.09 公頃，開闢率 100%。惟鄉公所已遷至新建行政大樓(機四)，故本用地目前已無使用。
- (二)機二：位於計畫區中心、建興路旁，供警察分局、戶政事務所使用，開闢面積 0.22 公頃，開闢率 73%。
- (三)機三：位於新豐國小南側，供民眾集會堂(一樓公立幼稚園)、衛生所使用，開闢率 100%。現況民眾集會堂一樓作為公立幼稚園使用。
- (四)機四：供鄉公所、分駐所、衛生所等機關未來集中興建使用，開闢面積 0.45 公頃，開闢率 42%。現況行政大樓已完工，供作鄉公所使用。

## 二、學校用地

共兩處，總面積為 4.42 公頃，皆已完成開闢，分述如下：

- (一)文小：現為新豐國小，開闢面積 1.84 公頃，開闢率 100%。
- (二)文中：現為新豐國中，開闢面積 2.58 公頃，開闢率 100%。

## 三、公園用地

位於機四(鄉公所新址)旁，供鄉公所興建游泳池用，面積 0.91 公頃，尚未開闢使用。

## 四、兒童遊樂場用地

共三處，總面積為 0.53 公頃，均尚未開闢。

- (一)兒一：位於自立街旁，面積 0.18 公頃。
- (二)兒二：位於復興街旁，面積 0.16 公頃。
- (三)兒三：位於機一(舊鄉公所)後方，面積 0.19 公頃。

## 五、綠地

現行計畫為配合道路交叉口槽化需要劃設兩處，面積 0.05 公頃，原開闢率 100%，綠二部分後來因為交通改善因素幾乎已經取消。

## 六、市場用地

位於建興路旁，做零售市場使用，開闢面積 0.51 公頃，開闢率為 100%。

## 七、停車場用地

位於機四鄉公所旁，開闢面積 0.05 公頃，開闢率為 8%。

## 八、社教用地

位於計畫區西南側，面積 0.05 公頃，尚未開闢使用。

## 九、變電所用地

位於坑子口溪、坑子口橋旁，面積 0.27 公頃，尚未開闢。據台電公司表示已於計畫區外覓得適當土地興建變電所，故本次檢討將變更為適當分區或用地，或是恢復為原分區。

## 十、河川用地

現有之中崙溪及坑子口溪，面積 3.54 公頃，開闢率為 100%。

#### 十一、道路用地

劃設道路用地面積合計 8.44 公頃，開闢面積 6.97 公頃，開闢率 83%。

以上土地使用分區以及公共設施用地現況，詳見表四及圖四、圖五。

表四 變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用現況面積分析表

項	目	計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率 (%)	備註
土地 使用 分區	住宅區	22.75	14.91	66	
	商業區	4.44	4.38	99	
	農業區	63.84	—	—	
	小計	91.03	—	—	
公共 設施 用地	機關用地	2.06	1.35	66	
	學校用地	4.42	4.42	100	
	公園用地	0.91	0.00	0	
	兒童遊樂場 用地	0.53	0.00	0	
	綠地	0.05	0.05	100	
	市場用地	0.51	0.51	100	
	停車場用地	0.62	0.05	8	
	社教用地	0.05	0.00	0	
	變電所用地	0.27	0.00	0	
	河川用地	3.54	3.54	100	
	道路用地	8.44	6.97	83	
	小計	21.40	—	—	

- 註：1. 土地使用分區之使用面積含不符合土地使用分區面積計算。  
 2. 公共設施用地之使用面積僅計算符合該計畫使用者。  
 3. 計畫面積係指重製後面積。  
 4. 調查日期：96 年 11 月。

圖四 變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用現況示意圖



圖五 變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用航空正射影像示意圖



## 肆、容積率與公共設施用地分析

### 一、容積率分析

原計畫住宅區面積 22.75 公頃，容積率 180%，商業區 4.44 公頃，容積率 240%，平均容積率為 190%，其供住宅使用之樓地板面積為 48.05 公頃(商業區以容積率 80%做商業使用計算)，計畫人口 8,000 人，平均每人居住樓地板面積為 60.01 平方公尺。

現況住宅區使用面積為 14.91 公頃，平均容積率 206%，商業區使用面積 4.38 公頃，平均容積率 176%，平均容積率為 199%，合計其供住宅使用之樓地板面積為 35.79 公頃(商業區以容積率 60%做商業使用計算)，平均每人居住樓地板面積為 53.13 平方公尺，詳細分析數據見表五。

表五 變更新豐(新庄子地區)都市計畫(三次通盤檢討)住宅及商業平均每人居住樓地板面積分析表

項目	分區	人口數 (人)	面積 (公頃)	平均容積率 (%)	總樓地板面積 (公頃)	供住宅使用之樓地板面積 (公頃)	平均每人居住樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	備註
原計畫	住宅區	8,000	22.75	180	40.95	40.95	60.01	商業區以容積率 80%做商業使用計算。
	商業區		4.44	240	10.65	7.10		
	小計		27.19	190	51.60	48.05		
現況	住宅區	6,736	14.91	206	30.71	30.71	53.13	目前商業區內大部分以一樓作商業使用，故以容積率 60%做商業使用計算。
	商業區		4.38	176	7.71	5.08		
	小計		19.29	199	38.42	35.79		

註：1. 「平均容積率」為總樓地板面積除以分區面積

## 二、公共設施用地分析

本次檢討作業依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之標準進行公共設施用地之檢討。

本計畫區內之公共設施不足者為學校用地(文小)、公園用地及兒童遊樂場用地，詳表六。

進一步蒐集本計畫區內公有土地位置，發現公有土地大多為已開闢之機關、道路、學校等公共設施以及軍營等，無其餘可交換土地之公有土地，如圖六。然國軍精實案之推動將使閒置軍營土地再利用，未來有機會補足目前不足之公共設施項目，故本次檢討作業將研擬可行之方案補足前述之公共設施。

表六 變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

項目	本次檢討前				檢討標準	計畫人口 8,000人		備註
	編號	計畫面積 (公頃)	已開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)		需要面積 (公頃)	不足或超過面積 (公頃)	
機關用地	機(一)	0.09	0.09	100	按實際需要檢討。	—	—	
	機(二)	0.30	0.22	73				
	機(三)	0.59	0.59	100				
	機(四)	1.08	0.45	42				
	小計	2.06	1.35	66				
學校用地	文(小)	1.84	1.84	100	每千人0.20公頃,每校面積不得小於2公頃。	2.00	-0.16	
	文(中)	2.58	2.58	100	每千人0.16公頃,每校面積不得小於2.5公頃。	2.50	+0.08	
	小計	4.42	4.42	100		—	—	
公園用地		0.91	0.00	0	每千人0.15公頃,每處面積不得小於0.5公頃。	1.20	-0.29	
兒童遊樂場用地	兒(一)	0.18	0.00	0	每千人0.08公頃,每處最小面積0.1公頃。	0.64	-0.11	
	兒(二)	0.16	0.00	0				
	兒(三)	0.19	0.00	0				
	小計	0.53	0.00	0				
綠地		0.05	0.05	100	按實際需要檢討。	—	—	
市場用地		0.51	0.51	100	每一閭鄰單位設置一處為原則。	—	—	
停車場用地		0.62	0.05	8	1.商業區面積*10%。 2.不得低於計畫區內車輛預估數20%之停車需求(以每戶人口4人,汽車持有率0.5輛/戶及每輛車停車樓地板面積30平方公尺計算)。	0.6	+0.02	
社教用地		0.05	0.00	0	按實際需要檢討。	—	—	
變電所用地		0.27	0.00	0	按實際需要檢討。	—	—	
道路用地		8.44	6.97	83	按交通量及道路設計標準檢討。	—	—	
河川用地		3.54	3.54	100	按實際需要檢討。	—	—	
合計		21.40	—	—				

註：1. 計算標準以計畫人口8,000人為準。

2. 計畫面積係指重製後面積。

圖六 變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)公有土地分布示意圖



## 伍、交通系統現況

### 一、聯外道路

本計畫區以 1、8、9、10 號道路為聯外道路，寬度 15 至 12 公尺。除 1 號道路位於計畫區南側部分尚未依計畫寬度拓寬以外，其餘皆已依照計畫寬度開闢。

### 二、主要道路

本計畫區以 2、3、4、5、6、7 號道路為區內主要道路，寬度 12 公尺。除 6 號道路於新莊路口因為土地徵收問題尚未完成計畫寬度(鄉公所已進行相關作業)以外，其餘皆已依照計畫寬度開闢。

### 三、次要道路

分布於計畫區內，寬度 12 至 8 公尺。民眾日常生活使用大多使用現有既成道路，部分計畫道路並無紓解交通需立即開闢之壓力，加上計畫道路穿越既有房舍，造成開闢的阻力，因此部分計畫道路尚未開闢。

### 四、人行步道

分布於計畫區內，寬度 4 公尺，大多利用現有巷道劃設。

原計畫道路面積為 8.44 公頃，主要交通幹道大部份已完成，目前只剩部分鄰里性道路尚未開闢，開闢面積 6.97 公頃，開闢率 83%，詳見表四及圖四。

本計畫區為傳統聚落逐漸成長為都市的地區，道路系統除了增設的外環道以外皆呈現放射狀，因此許多洽公、就學與日常商業活動旅次須進入市區，造成新莊路、建興路一帶交通繁忙，與現有的商業活動產生衝突，尤其上下學時間人車爭道情形嚴重。

在交通量及動線方面，主要的貨卡車動線為 1 號道路南北向以及 10 號道路向南北轉向 1 號道路，非常繁忙但並不會進入市區，因此對市中心地區交通衝擊不大。現地交通調查中發現從東北及東方進入本計畫區的交通量雖然不如 1 號道路，但在 8 號與 9 號道路、8 號與 2 號道路的交叉口形成節點，從 1 號道路北側進入計畫區向東轉向 5 號道路的車輛也大都在 8 號與 9 號道路路口繼續轉向東出計畫區。

在本計畫檢討期間新增一條從接近市中心地區、由 8 號道路往東南方向的 12 公尺寬道路。本道路原本為 4-6 公尺寬之鄉間道路，服務計畫區外散戶居民進入計畫區，道路加寬前計畫區外的居民往山崎地區或新莊子地區皆不方便，因此從道路服務等級的觀點來看，從家戶出發的交通旅次在選擇目的地點時應無差異，然道路加寬後，形同刺激區外居民捨山崎地區而就新莊子地區，進而增加未來進入新莊子的交通量；此外，新開闢道路也間接的引導未來都市

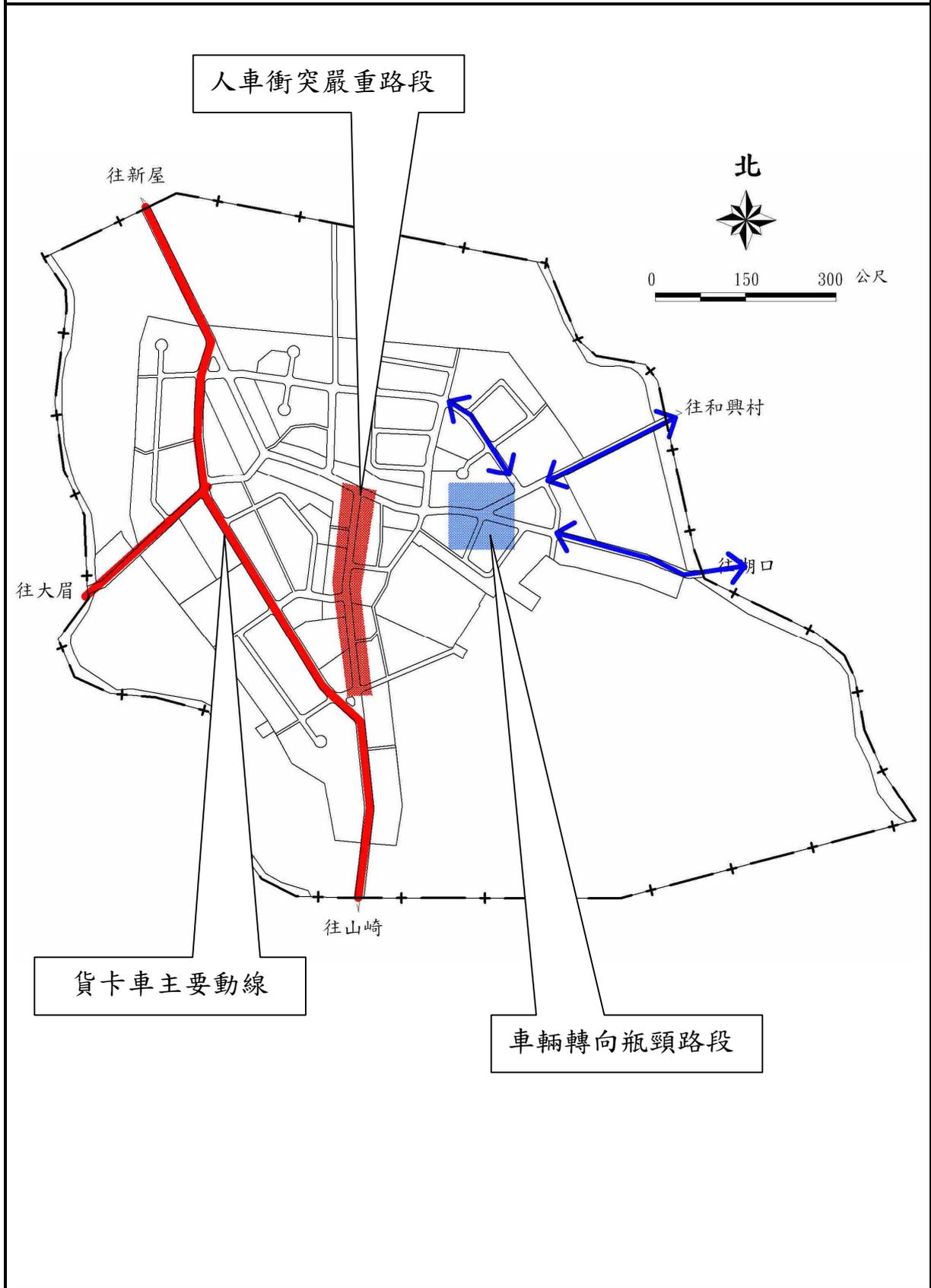
發展朝向東南方向的農業區。

由以上分析，本計畫區未來的都市成長方向以及可能的交通瓶頸將位於市區中心地區及偏東側新豐國中一帶，因此如何因應未來發展疏導交通並提升市中心的人行品質，將為本次檢討的重點之一。

目前交通系統型態為放射性道路加上半環型的外環道，尚未完成整的環狀道路，若在新豐國小東南側軍營一帶新設外環道，應可有效達成前述的目標，引導都市均衡發展並解決國小用地及公園綠地不足的情形。

另有關本計畫區之囊底路，其實際使用情形及相關解決方案詳見附錄一。

圖七 變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)交通瓶頸示意圖



## 陸、環境地質分析

依「台灣省重要都會區環境地質資料庫」之調整資料顯示計畫區內平緩之地區多屬現代地質之沖積層以及紅土台地堆積層；環境敏感地方面，本計畫區西北半部多位於潛在入滲率一級地區，為地下水補注敏感地區，東南半部位於非地下水補注區，詳見圖八。為顧及區域性地下水供給平衡，未來都市發展及個別開發行為應注意滲透率之問題。

經歷次各級都委會討論，本次檢討之交通改善方案預計將引導都市發展往計畫區東南方向非地下水補注敏感地區發展，並於土地使用管制要點中增訂相關內容。

## 柒、地景結構與景觀資源分析

### 一、地景結構分析

新豐鄉橫跨兩個流域，從北至南分別為福興溪以及新豐溪，再往南，丘陵在山崎地區至鳳鼻隧道之間形成分水嶺與頭前溪分隔，而新豐溪為新豐鄉主要的流域範圍。從地圖可知新豐溪主流從湖口鄉向西經湖口工業區進入新豐鄉，整個水系結構為開展的扇形結構，並在本計畫區西北外側匯流後向西於紅毛港附近注入台灣海峽，並形成大片紅樹林溼地。如圖九。

此外，桃園台地埤塘地景特徵一直延伸到新豐鄉，在本計畫區以及山崎地區為南界。再往南及東南則進入頭前溪沖積平原與香山溼地以及新竹苗栗的丘陵地帶。如圖十。

由以上的說明，本計畫及山崎附近地區可說是新豐鄉甚或是桃園新竹一帶丘陵、河川、埤塘、海岸溼地等各種地景特徵交界的地區，雖然目前無相關資料佐證本地區或本計畫區具有重要的生態地位，然以地區而言，如何在都市擴張、農地碎塊的趨勢下保有生態結構系統，則是未來新竹縣地景保育規劃的重要課題。

### 二、景觀資源現況與分析

在自然資源方面，本計畫區邊界的坑子口溪以及中崙溪為天然的藍帶，區外附近有許多埤塘，除了灌溉功能以外，也具有生態及親水遊憩的功能。計畫區西側1公里外紅毛港附近則具有紅樹林溼地以及平坦的沙灘，兼具生態教育及遊憩價值。

在人文資源方面，本計畫內中心地區永寧宮為居民信仰中心，計畫區外新豐溪沿途有紅毛港遺址(繩文紅陶文化)以及池和宮，紅樹林保護區已完成吊橋、停車場、棧道以及涼亭等遊憩設施。若是以新豐分駐所為中心，上述區外遊憩資源皆在半徑2公里範圍內，可謂相當便利。

在公共設施方面，本計畫區具有遊憩功能的開放空間型分區及

公共設施用地計有河川區、公園、兒童遊樂場以及學校等用地，以上述分區及用地為中心，進行距離 200 公尺<sup>1</sup>的環域分析，其結果顯示本計畫區之都市發展用地除了南邊極少部分住宅區在服務範圍之外，其它部分皆可滿足遊憩服務半徑之要求，如圖十一。

在既成道路方面，本計畫區內除了已開闢的計畫道路外，遍佈適合步行的巷道與小徑，連接市中心與四周林地、埤塘、河川以及丘陵等地區，為未來擴展人行步道網絡的重要通道。

### 三、地景系統規劃原則

未來本計畫區地景系統規劃應整合生態系統及居民活動空間，並考量計畫執行的可行性與成本有效性，歸納規劃原則如下：

#### (一)生態理論

本次檢討之景觀計畫應遵循生態安全格局的概念，加強埤塘、水圳、河川、樹林等各種地景元素結合的可能性。

由於目前縣政府及新豐鄉並無全鄉的景觀計畫及地景結構作為本計畫之上位計畫，故本次檢討將從廣域的地理觀點尋求未來可能的地景結構後，再研擬本計畫區未來可能的方案。

由於地景結構概念的原型為方格狀，其意義也就是加強橫向的聯繫，而本計畫區位於新豐溪的匯集處、為扇形的結構，因此未來的空間概念將適度的修正之，如圖九。

#### (二)居民活動空間

開放空間規劃應注重居民休憩功能，加強計畫區內外遊憩資源的串連以及區內開放空間的整合。

儘量選擇交通流量較少的道路或巷道作為人行步道系統的基礎，降低人車衝突。

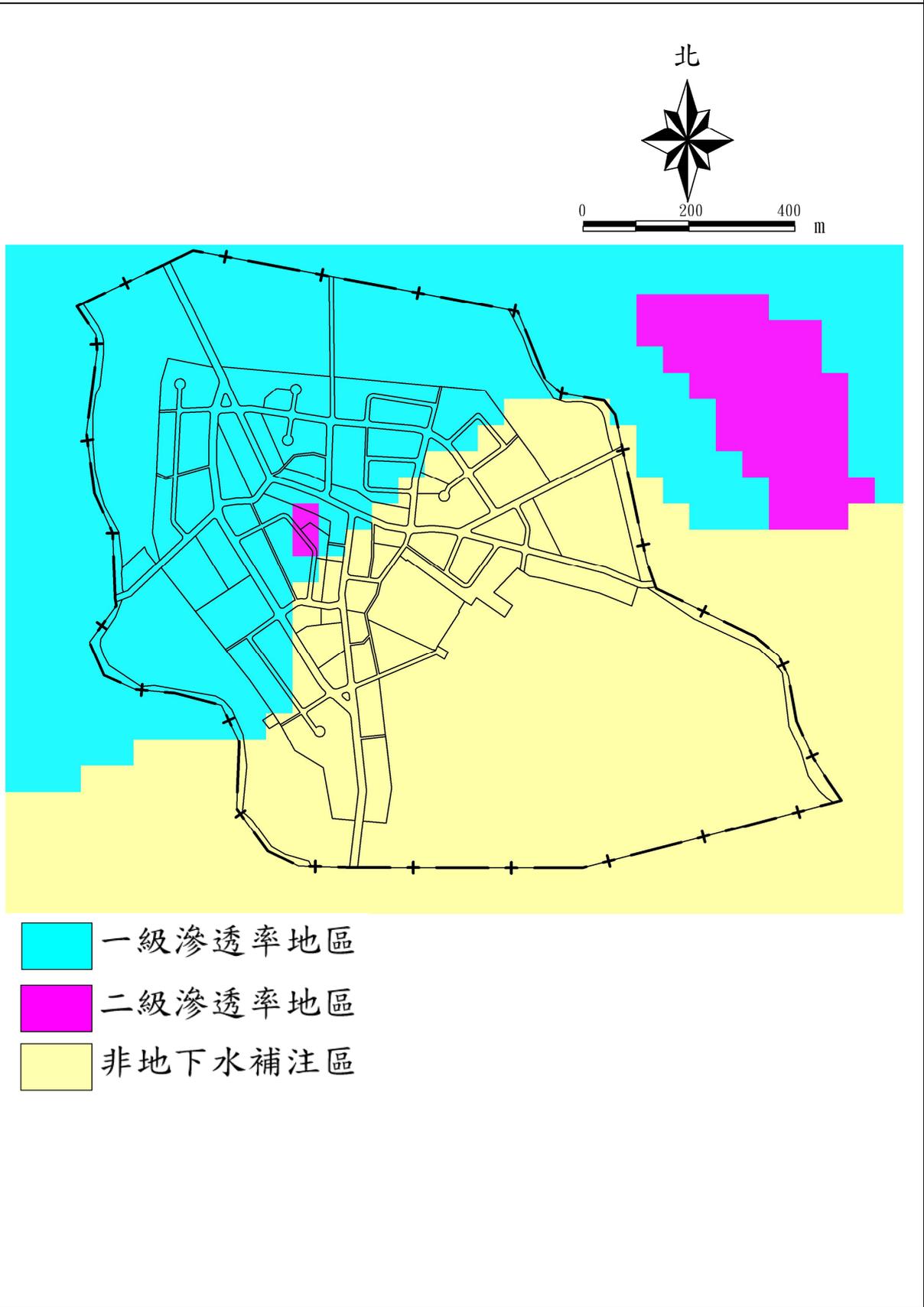
#### (三)計畫執行

儘量利用都市紋理中的既存道路及巷道，並選擇預期建設經費低、效益高的路段優先規劃為人行步道系統，提昇都市開放空間建設的效率及成效，達到改善居民休憩生活、環境綠化美化以及塑造城鄉景觀風貌的目的。

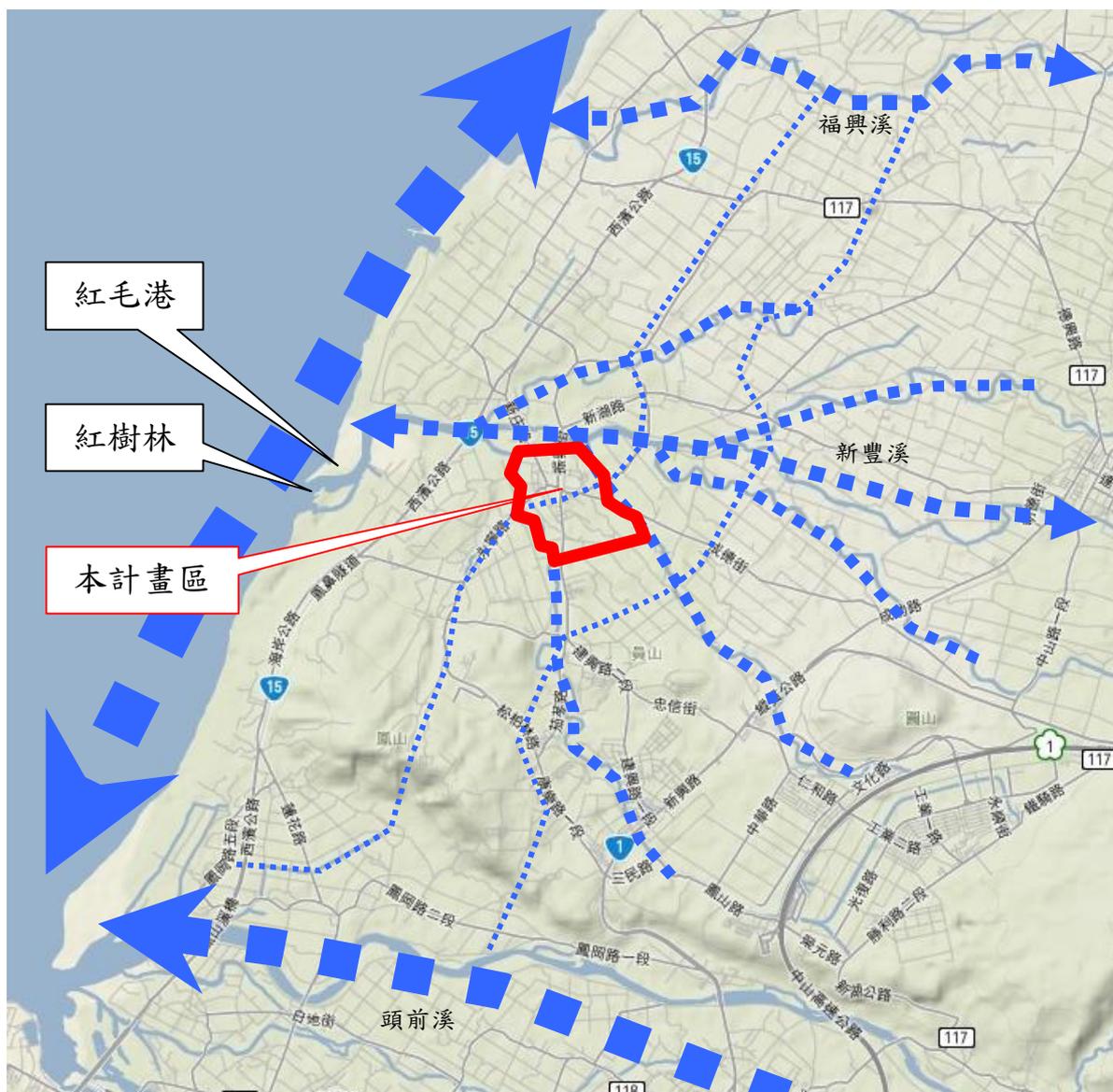
---

<sup>1</sup>依據「模式語彙」(A pattern Language: Towns, Building, Construction)中研究顯示，公園綠地的距離超過 3 分鐘的步行距離，就會減低公園綠地對人們的吸引力，而使公園公園的使用率明顯下降。以人行速率每 15 分鐘 1 公里換算之，3 分鐘距離為 200 公尺。

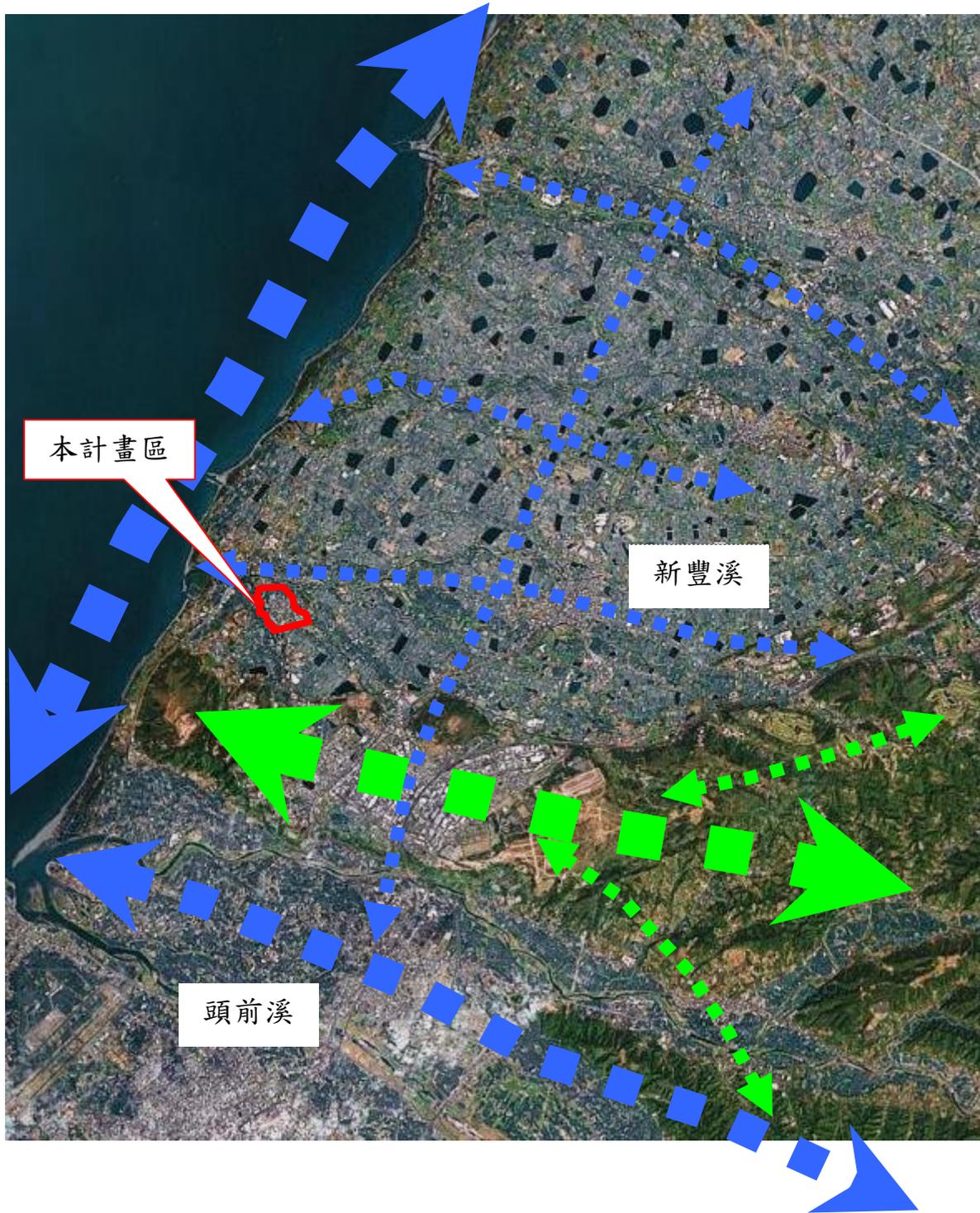
圖八 變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)地下水補注區示意圖



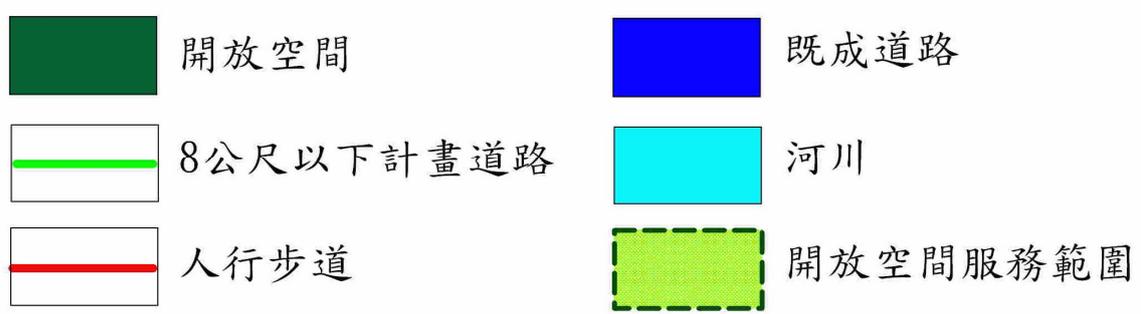
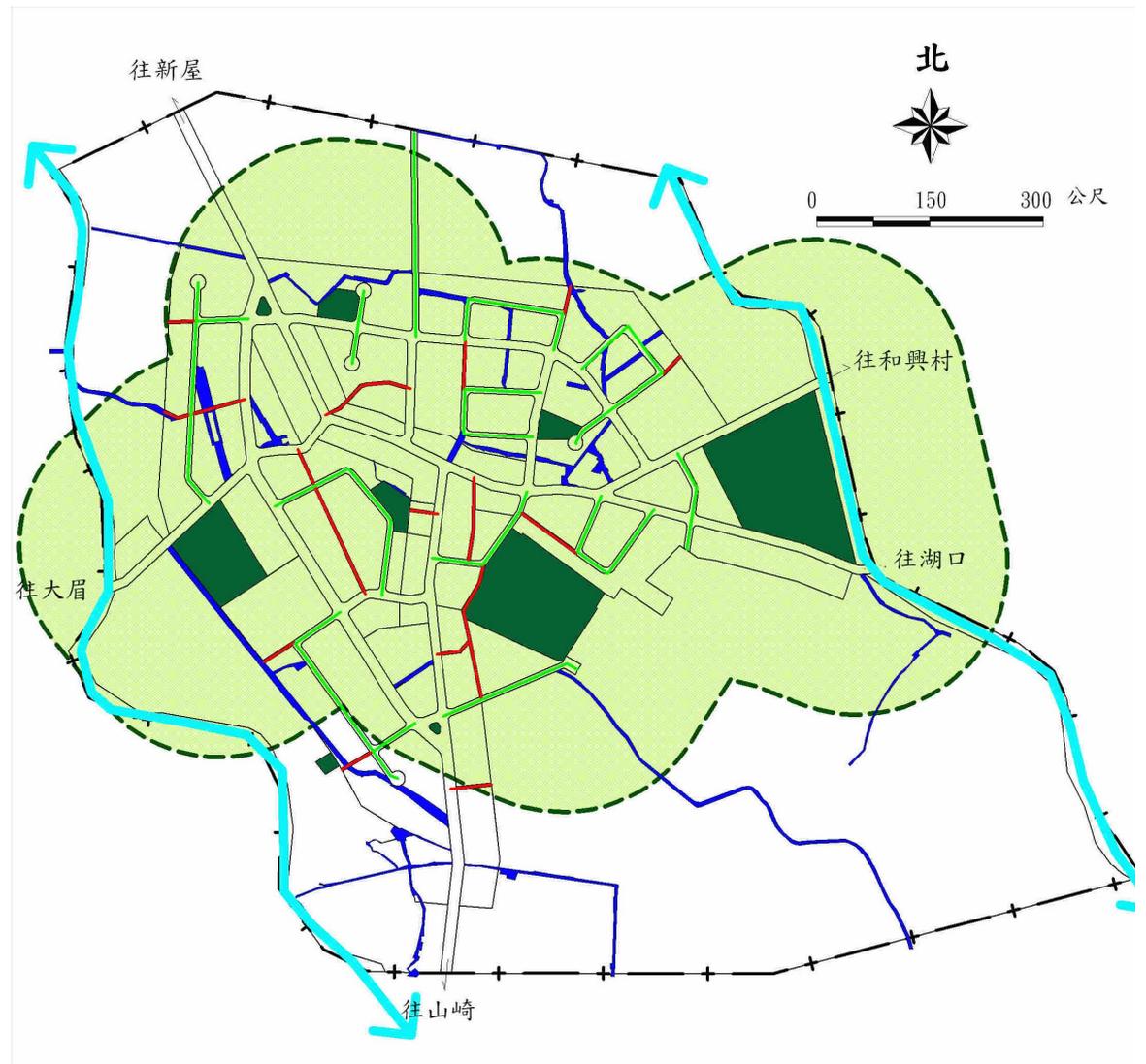
圖九 變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)附近地區地景結構示意圖 1



圖十 變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)附近地區地景結構示意圖 2



圖十一 變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)開放空間服務範圍檢討示意圖



## 捌、都市防災分析

依據部頒定期通盤檢討實施辦法第 7 條之規定，為加強對都市計畫避難場所設施及路線之設計，應納入都市計畫配合辦理，故本次檢討加強防災事項之分析，作為擬定防災計畫之依據。

### 一、防災範圍之劃定

以本計畫區為主要之防災計畫範圍，惟為考量防災計畫的整體性，鄰近地區內之可供避難設施、防災重點與可能波及本計畫區之災害地區亦應一併考慮，且納入勘查範圍。

### 二、防災資料庫之蒐集與分析

#### (一)自然因素

本計畫區並無斷層帶、土石流、洪泛地區等因素，故自然災害發生機率不大。

#### (二)社會因素

本計畫區之住宅區及商業區現況有瓦斯分裝業者、木雕工廠以及農會之倉庫、私人小型車(沖)床工廠，除可能影響居住安寧或其他環境品質外，另外可能造成其他形式的都市災害，應特別注意。

#### (三)公共設施容受力

透過都市計畫相關現況資源分析，探討本計畫區每人平均的防災空間。本計畫區部份公共設施用地雖尚未開闢，但現況仍具有防災避難功能，仍計入防災面積之計算，其結果每人平均可獲得之避難安全空間 6.43 平方公尺，詳見表七。

#### (四)防災避難空間服務半徑分析

本分析以公園、綠地、學校、停車場、兒童遊樂場等具有防災避難功能之公共設施為中心，以公園綠地服務半徑 200 公尺為基礎進行環框分析，分析結果發現本計畫區內除南側住宅區其餘均位於防災避難空間服務範圍之內，如圖十一。

進一步檢視上述住宅區，其四周目前均為開闢之農地，故發生大型都市災難時仍有可供避難之場所，安全應無疑慮。惟未來本地區東側成為都市發展用地時，應考量本住宅區之防災避難需求，於適當位置劃設開放空間型公共設施用地。

表七 變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)防災空間現況分析表

防災空間項目	都市計畫空間項目	面積 (公頃)	備註
臨時避難空間	公園用地	0.91	現況為開闢農地。
	兒童遊樂場用地	0.53	現況為開闢農地。
	停車場用地	0.62	未開闢部分 0.56 公頃，現況為開闢農地。
	學校用地外部空間	2.21	
	機關用地外部空間	0.88	現況為停車場及開闢農地。
緊急道路	12 公尺以上都市計畫道路	—	聯外道路：1、8、9、10 號道路。
救援、輸送道路	8 公尺以上都市計畫道路	—	區內道路
合計		5.15 公頃	
平均每人避難空間		5.15 公頃 / 8000 人 = 0.00064 公頃 / 人 = 6.43 平方公尺 / 人	

註：1. 計畫人口 8,000 人。

2. 未開闢之開放空間型公共設施用地但現況具有避難功能者，仍計入防災面積計算。

## 玖、污水及垃圾處理

在污水處理方面，本計畫區目前無污水處理設施。然本案於檢討規劃過程中曾會辦污水下水道單位(前省政府住都局環境工程組)，建議於本計畫區西北側坑子口溪畔劃設污水處理廠用地一處、面積約 1.5 公頃，後因本計畫區所屬之新豐溪流域仍有其他聚落位於非都市地區，以河川流域觀點進行污水處理設施規劃後認為置於計畫區外坑子口溪與新豐溪會流處為較佳方案，故本次檢討未劃設污水處理設施用地。污水下水道規劃目前已擇定於本計畫區外設置新豐鄉水資源回收中心，並細部規劃污水下水道工程。

在垃圾處理方面，本計畫區配合本縣全面推動垃圾強制分類，主要分為「資源垃圾」、「廚餘」及「一般垃圾」三大類，其清運由清運車收集垃圾後，將不可回收(視同「一般垃圾」)載送至「新豐鄉區域性垃圾衛生掩埋場」後，依廢棄物進場掩埋處理流程處置。

## 第四章 計畫目標、發展課題與對策

### 壹、計畫目標

本次檢討作業除了計畫年期以及計畫人口以外，為使計畫之發展有更具體明確的方向，經由前述上位及相關計畫之指導以及發展現況之分析，並配合永續發展的趨勢，擬定未來發展的目標為「舒適安全的永續社區」。

### 貳、發展課題

經由現況發展之分析，歸納本計畫區的重要議題如下：

#### 一、都市發展及環境保護課題

- (一)本計畫之都市發展地區多位於地下水補注敏感地區，而適合都市發展之地區現況為墓葬地區，與未來都市發展趨勢有所衝突。
- (二)都市生活污水目前直接排放至坑子口溪及中崙溪，影響河川生態品質及未來可能的親水機會。

#### 二、交通課題

- (一)目前道路系統尚未形成完整的環狀系統，許多穿越性的車流無法繞道常造成市中心的阻塞，也影響都市活動以及行人的安全與舒適。
- (二)本計畫區除了公園及兒童遊樂場外，目前並無專為人行活動的街道，不利於開放空間及藍綠帶系統的整合。
- (三)計畫區內部份既成道路與都市計畫道路區位相近，且部分既成道路位於一般使用分區內，應重新檢討其存廢問題。

#### 三、公共設施課題

- (一)兒童遊樂場、公園及國小等公共設施用地不足尚未達到通檢辦法規定標準，影響都市公共服務水準。
- (二)由於地方財政困難，兒童遊樂場及公園等公共設施遲遲無法徵收開闢，導致缺乏休閒遊憩設施，影響居民的生活品質。
- (三)部分公有建築物非位於公共設施用地內，例如新豐鄉圖書館位於住宅區內，現有老人活動中心位於農業區而非位於社教用地內，未來可能影響公共設施的管理。

#### 四、都市防災課題

本計畫區目前雖不乏避難空間，然未來面臨可能發生之大規模都市災害時並沒有研擬適當的因應措施，諸如物資集散地點及災民管理等，對於災害發生時的減災管理有不利的影響。

### 參、研擬對策

基於現況發展分析、發展目標以及與課題，本次檢討擬定標的及策略如下：

### 一、標的一：創造安全舒適的生活環境

#### (一)策略一：改善地區交通，協調人車衝突；

配合國防部國軍精實方案，新增設外環道以形成環狀道路系統並配合變更相關分區及用地，預計將可改善市中心交通衝突狀，提高社區活動安全。

#### (二)策略二：檢討防災避難空間，改善社區安全；

擬訂都市防災計畫，指定防災公園及必要設施，作為物資集散中心以及受災居民管理的地點。

#### (三)策略三：建立開放空間系統，提昇生活環境品質；

擬定都市景觀計畫，建構安全的人行步道系統，連接計畫區內外景觀資源，提升生活環境品質。

### 二、標的二：健全鄉街市區公共服務

#### (一)策略一：增加公共設施，提昇都市服務機能；

1. 配合國防部國軍精實方案增設外環道，增加學校、公園及兒童遊樂場用地面積。
2. 縣府另案研擬容積移轉機制，並加強開闢財源，以解決公共設施保留地土地取得問題。
3. 配合未來通盤檢討期程，逐步落實公園綠地等開放空間應達計畫區總面積 10%之目標。

#### (二)策略二：調整土地使用，健全土地使用；

1. 配合現況將圖書館、老人活動中心等公共設施坐落之土地以及新豐國中產權範圍，調整為相關公共設施用地，以加強公共設施管理。
2. 協調地主取得警察局土地所有權，變更機關用地為其他分區，以活化公私部門土地利用。
3. 無使用計畫之公共事業土地諸如變電所用地，恢復為原分區。

#### (三)目前縣府正辦理現有巷道清查及資料建置作業，俟現有巷道圖資資料建置完成，於下次通盤檢討納入檢討其存廢問題。

### 三、標的三：引導都市發展，加強環境保育

#### (一)策略一：增設道路引導都市發展

配合國防部國軍精實方案增設外環道，增加計畫區東南側交通可及性以及公共設施水準，引導都市發展於非地下水補注區。

#### (二)策略二：配合都市發展遷建既有墓地；

配合都市發展階段，依據相關法令規定協調遷葬及限葬作業，並遷移既有墓地至計畫區外公墓。

#### (三)策略三：增加地表水資源滲透率；

配合地下水補注敏感地區增修訂建築基地透水相關規定。

(四)策略四：加速污水處理系統建設

請縣政府協調相關單位加速污水處理系統建設，以改善坑子口溪以及中崙溪河川生態。

(五)策略五：倡導河川生態工程，增加親水機會

目前堤防為舊式溝渠化構造，未來本計畫區之河川整治工程應以生態工程為導向，維護河川生態功能並加強親水介面。

## 肆、本次檢討之變更

### 一、計畫年期

本計畫原核定之計畫年期為 85 年，因已屆計畫年期，故本次檢討配合北部區域計畫(第二次通盤檢討)作業進度，調整計畫年期至民國 110 年。

### 二、計畫人口與密度

經由人口之統計與推估，預計於民國 110 年人口仍未超過計畫人口 8,000 人，故計畫人口與密度宜維持不變。

### 三、土地使用分區

#### (一)住宅區

農業區變更為住宅區應依據「都市計畫農業區變更審議規範」以及區段徵收相關規定，需經過土地所有人參與意願調查、用地主管單位事業及財務計畫等等可行性分析，且目前本計畫之住宅區使用率僅 66%，故本次檢討，除了配合公民團體及人民陳情意見、交通改善方案以及轉繪疑義決議調整外，不宜再增加住宅區。

#### (二)商業區

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，本計畫區依計畫人口為基礎，可規劃 4.50 公頃之商業區，而本計畫區之商業區面積為，4.44 公頃、使用率為 99%，似乎有增設商業區的必要。然依據都市計畫法台灣省施行細則的精神，住宅區為混合式的使用可容許商業活動，因此商業活動所需面積不虞匱乏。故本次檢討除了配合公民團體及人民陳情意見以及現況調整外，不宜再增加商業區。

#### (三)農業區

本次檢討配合交通改善方案、國軍精實方案、社教用地位置、現況道路以及轉繪疑義決議，變更相關分區或用地。

### 四、公共設施用地

#### (一)機關用地

機一舊鄉公所用地擬配合民眾陳情意見變更為相鄰分

區，惟應有適當的回饋措施；機二部分範圍基於新豐分駐所無使用計畫，將於本次檢討配合人民陳情意見及現況情形變更為住宅及商業區，並將其餘土地捐贈予新豐分駐所；機三配合新豐國小校門出入口位置變更為學校用地。

#### (二)學校用地

本次檢討將配合國軍精實案及交通改善方案，變更部分農業區、道路用地作為文小用地；另外配合新豐國中校產範圍調整文中用地。

#### (三)公園用地

本次檢討配合國軍精實案及交通改善方案，變更部分農業區為公園用地。

#### (四)兒童遊樂場用地

本次檢討配合國軍精實案及交通改善方案，新劃設1處兒童遊樂場用地。

#### (五)綠地

為配合交通改善方案，將計畫區南方新市路與建興路交叉口之綠地予以檢討變更。

#### (六)市場用地

本計畫市場用地1處且已經開闢完成，故維持不變。

#### (七)停車場用地

本次檢討於土地使用分區管制要點中加入「立體使用」之概念，在用地面積不變的情形下，適度增加其使用強度，以增加其可供停車使用之空間。

#### (八)社教用地

現行計畫劃設社教用地1處，本次檢討配合老人活動中心實際位置調整區位。另配合新豐鄉圖書館實際位置，將部分住宅區變更為文教用地。

#### (九)變電所用地

依據台電公司於88年2月14日新竹縣政府所召開的機關協調會中表示，對該用地已無使用計畫，故本次檢討配合恢復為原使用分區。

#### (十)河川用地

現行計畫將坑子口溪及中崙溪劃為河川用地(屬公共設施用地)，本次檢討配合統一名稱調整為河川區。

### 五、土地使用分區管制

有關建築基地設置公共開放空間之相關獎勵規定，配合內政部92年3月20日廢止「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」、及修正「建築技術規則建築設計施工篇」第281條規定，並依據「新竹縣都市計畫區各種土地使用分區及公共設施用地退縮建

築及停車空間設置原則」辦理，故修改管制要點之相關條文。此外原計畫管制要點中，部份土地使用分區與公共設施並未訂定管制條文，加上配合環境敏感地因子(地下水補注敏感地區)，增訂部份管制條文。

原計畫依上述發展現況及檢討分析，其所需變更之項目、內容、變更之理由及變更部分面積統計，詳見表八、表九及圖十二，凡未指明變更部分均維持不變。

表八 變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
		原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
一	計畫年期	民國 85 年	民國 110 年	配合國土綜合開發計畫 年期調整。	
二	二-1： 兒(二) 上方住 宅區	住宅區 (0.06)	道路用地 (0.06)	配合重製轉繪疑義會議 決議調整分區及用地。	
		道路用地 (0.05)	住宅區 (0.05)		
	二-2： 中興橋	住宅區 (0.0035)	道路用地 (0.0035)	1. 配合重製轉繪疑義會 議決議調整分區及用 地。 2. 配合現況變更。	
		道路用地 (0.0037)	學校用地 (0.0037)		
		河川用地 (0.01)	道路用地 (0.01)		
		農業區 (0.01)	道路用地 (0.01)		
		道路用地 (0.01)	河川區 (0.01)		
	二-3： 新庄路 下方 住、農分 區	住宅區 (0.01)	農業區 (0.01)	1. 配合重製轉繪疑義會 議決議調整分區及用 地。 2. 維護民眾權益。	
		農業區 (0.04)	住宅區 (0.04)		
	二-4： 民眾服 務分社 附近	住宅區 (0.0019)	農業區 (0.0019)	1. 配合重製轉繪疑義會 議決議調整分區及用 地。 2. 維護民眾權益。	
		農業區 (0.02)	住宅區 (0.02)		
	二-5： 坑子口 橋	河川用地 (0.02)	道路用地 (0.02)	1. 配合重製轉繪疑義會 議決議調整分區及用 地。 2. 維護民眾權益。 3. 併配合變更案第六案 辦理。	
		農業區 (0.01)	道路用地 (0.01)		
		道路用地 (0.01)	河川區 (0.01)		
道路用地 (0.0016)		農業區 (0.0016)			

表八 變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
三	新豐國小右側	農業區 (2.60)	公園用地 (2.60)	1. 配合交通改善方案，建構計畫區整體路網。 2. 配合國軍精實案規劃，對土地作合理使用，並補公共設施用地之不足。 3. 增加學校用地以補足學生活動空間，並因應學校未來擴校需求。 4. 增加公園及兒童遊樂場用地以方便民眾使用、提高環境品質。	
		農業區 (0.59)	兒童遊樂場用地 (0.59)		
		農業區 (1.07)	道路用地 (1.07)		
		農業區 (0.40)	學校用地 (0.40)		
		道路用地 (0.07)	住宅區 (0.07)		
		道路用地 (0.01)	兒童遊樂場用地 (0.01)		
		道路用地 (0.01)	農業區 (0.01)		
		道路用地 (0.0034)	學校用地 (0.0034)		
		住宅區 (0.0018)	兒童遊樂場用地 (0.0018)		
		住宅區 (0.14)	道路用地 (0.14)		
	綠地 (0.02)	道路用地 (0.02)			
四	計畫區西側坑子口溪旁	社教用地 (0.05)	農業區 (0.05)	1. 配合老人活動中心實際位置變更，且建物已興建完成。 2. 本案土地已由土地所有權人辦理捐贈。	
		農業區 (0.15)	社教用地 (0.15)		

表八 變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
		原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
五	新豐鄉 警局	機關用地 (0.06)	商業區 (0.06)	1. 該分駐所廳舍係沿用日據時期私有土地長達30餘年，地主同意捐獻土地做為警察、消防、戶政事務所，其餘變更為住宅區及商業區。 2. 地主復於72年間先行出具土地同意書供機關申請建築，其同意使用已達20餘年，本次配合將剩餘未使用之土地變更分區。所捐贈土地比例達47.37%。	一、本案建築基地前、後院退縮規定如下： 1. 建築基地如毗鄰機關用地(二)，申請建築時，應自基地境界線至少退縮1公尺建築，且退縮建築土地上不得設置相關設施。 2. 建築基地如屬情形特殊者，經提新竹縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。 二、協議書詳附錄四。
		機關用地 (0.07)	住宅區 (0.07)		
		機關用地 (0.03)	住宅區 (0.03)		
六	坑子口 橋附近	變電所用 地(0.27)	農 業 區 (0.27)	台電公司於88年2月14日新竹縣政府所召開的機關協調會中表示對該用地已無使用計畫，故本次檢討配合恢復為原來分區。	
七	坑子口 溪及中 崙溪	河川用地 (3.51)	河 川 區 (3.51)	1. 為統一名稱。 2. 經新竹縣政府水利科認定，該河川為上坑支線及中崙支線，屬自然形成之河川，故以河川區名稱劃定分區	

表八 變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
		原 計 畫 ( 公 頃 )	新 計 畫 ( 公 頃 )		
八	修訂土地使用分區管制要點			<p>1. 有關建築基地設置公共開放空間之相關獎勵規定，配合內政部 92 年 3 月 20 日廢止「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」、及修正「建築技術規則建築設計施工篇」第 281 條規定，並依據「新竹縣都市計畫區各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置原則」辦理，故配合修改管制要點之相關條文。</p> <p>2. 增訂部份使用分區與公共設施之管制條文。</p>	
九	都市防災計畫	無	增訂	依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 7 條」之規定，為加強對都市計畫避難場所設施及路線之設計，應納入都市計畫配合辦理。	
十	景觀計畫	無	增訂	依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 10 條規定辦理。	

表八 變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
十一	機一 舊鄉公所	機關用地 (0.08)	商業區 (0.08)	鄉公所舊辦公廳舍已於88年10月搬遷至新行政大樓而閒置未用，考量本基地現況及未來做機關使用之計畫，故擬申請變更，以符地用。	1. 變更地號：重興段369、部分370、476、477。 2. 有關機關用地變更回饋原則如下(位置如附錄二)：應回饋面積924.91(商業區)+305.7(兒童遊樂場)]*35%=430.7m <sup>2</sup> 地主回饋兒童遊樂場面積305.7m <sup>2</sup> ，另增加劃設道路用地133.7m <sup>2</sup> ；共計回饋面積為439.4m <sup>2</sup> 。 3. 商業區(一)之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。建築基地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮2公尺建築，且應於發照前送經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築。
		機關用地 (0.01)	道路用地 (0.01)		
		商業區 (0.0008)	道路用地 (0.0008)		
十	新豐鄉	住宅區	社教用地	本地段屬新豐鄉圖書館	新豐鄉重興段

表八 變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
		原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
二	圖書館	(0.09)	(0.09)	基地,但至今尚屬住宅用地,不符使用分區規定,應予以變更為社教用地,以符實際需要。	187、188、212、213、214地號
十三	新豐國小	機關用地 (0.03)	學校用地 (0.03)	配合學校實際使用部分變更。	
十四	新豐國中	住宅區 (0.01)	學校用地 (0.01)	配合既成校地變更。	新豐鄉振興段197、199、208地號

註：1. 凡未涉及本次檢討變更部分，均以原計畫為準。

2. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

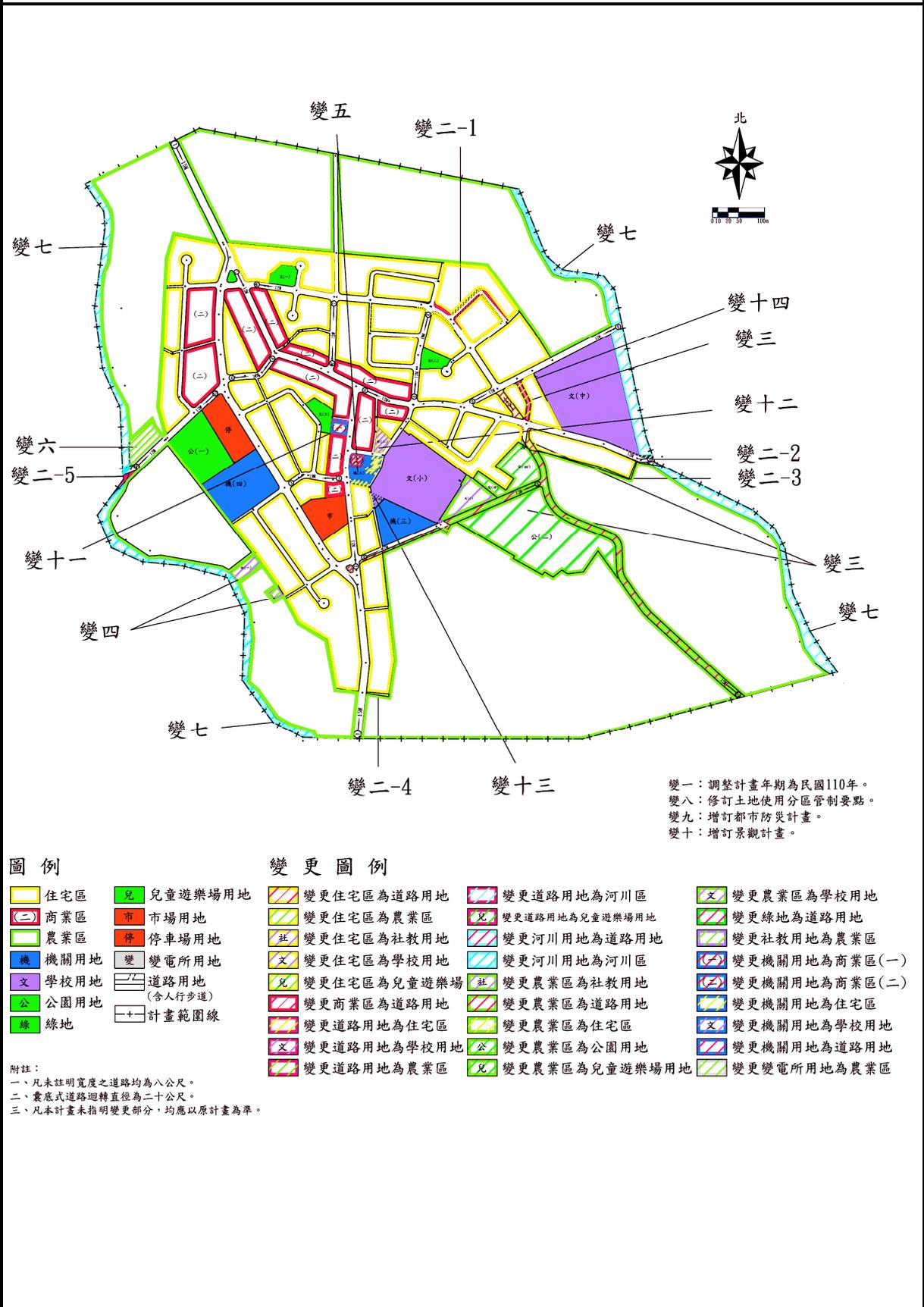
表九 變更新豐(新莊子地區)計畫(第三次通盤檢討)變更部分面積統計表

案號 項目	二					三	四	五	六	七	十一	十二	十三	十四	合計
	二-1	二-2	二-3	二-4	二-5										
住宅區	-0.01	-0.0037	0.03	0.02		-0.07		0.10				-0.09		-0.01	-0.03
商業區								0.06			0.08				0.14
農業區		-0.01	-0.03	-0.02	-0.01	-4.65	-0.10		0.27						-4.55
河川區		0.01			0.01					3.51					3.53
機關 用地								-0.16			-0.09		-0.03		-0.28
學校 用地		0.0037				0.40							0.03	0.01	0.44
公園 用地						2.60									2.60
兒童 遊樂場 用地						0.60									0.60
社教 用地							0.10					0.09			0.19
綠地						-0.02									-0.02
變電所 用地									-0.27						-0.27
道路 用地	0.01	0.01			0.02	1.14					0.01				1.19
河川 用地		-0.01			-0.02					-3.51					-3.54

註：1. 案號一、八、九、十等因與分區或用地變更面積無直接相關，未予列入。

2. 單位為公頃。

圖十二 變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)變更位置示意圖



## 第五章 檢討後之計畫

### 壹、計畫範圍及面積

以鄉公所所在地為中心，東西各以中崙溪以及坑子口溪為界，北起崁頭溪之南，南至公路局道班房，面積 112.43 公頃。

### 貳、計畫年期

計畫目標年為民國 110 年。

### 參、計畫人口與密度

至民國 110 年之計畫人口為 8,000 人，居住密度為每公頃約 310 人。

### 肆、土地使用分區計畫

#### 一、住宅區

配置一個里鄰單元，計畫面積合計 22.72 公頃。

#### 二、商業區

以既有商店集中處為基礎，分為商一以及商二兩種，面積合計 4.58 公頃。

#### 三、農業區

於計畫區內外圍適宜農作地區，保留劃設為農業區，計畫面積合計 59.29 公頃。

#### 四、河川區

現有之中崙溪及坑子口溪劃為河川區，面積 3.53 公頃。

### 伍、公共設施計畫

#### 一、機關用地

共三處，總面積為 1.78 公頃，分述如下：

- (一)機二：位於計畫區中心、建興路旁，供警察分局、戶政事務所使用，面積 0.14 公頃。
- (二)機三：位於新豐國小南側，供民眾集會堂、幼稚園、衛生所使用，面積 0.56 公頃。
- (三)機四：供鄉公所及未來分駐所、衛生所等機關未來集中興建使用，面積 1.08 公頃。

#### 二、學校用地

共兩處，總面積為 4.86 公頃，分述如下：

- (一)文小：現為新豐國小，面積 2.27 公頃。
- (二)文中：現為新豐國中，面積 2.59 公頃。

### 三、公園用地

共兩處，總面積為 3.51 公頃，分述如下：

(一)公一：位於機四(鄉公所新址)旁，供鄉公所興建游泳池用，面積 0.91 公頃。

(二)公二：位於新豐國小南方，面積 2.60 公頃。

### 四、兒童遊樂場用地

共四處，總面積為 1.13 公頃，分述如下：

(一)兒一：位於自立街旁，面積 0.18 公頃。

(二)兒二：位於復興街旁，面積 0.16 公頃。

(三)兒三：位於機一後方，面積 0.19 公頃。

(四)兒四：位於新豐國小東方，面積 0.60 公頃。

### 五、綠地

配合道路交叉口槽化需要，共劃設一處，面積 0.03 公頃。

### 六、市場用地

位於建興路旁，做零售市場使用，面積 0.51 公頃。

### 七、停車場用地

位於機四(鄉公所新址)旁，面積 0.62 公頃。

### 八、社教用地

共兩處，總面積為 0.24 公頃，分述如下：

(一)社一：位於計畫區西側、坑子口溪旁，面積 0.15 公頃。

(二)社二：位於戶政事務所對面，面積 0.09 公頃。

### 九、道路用地

配合交通改善方案新增部分道路用地，道路用地面積合計 9.63 公頃。

變更前後結果詳見表十、表十一、表十二及圖十三。

表十 變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫面積表

項 目	本次檢討前 計畫面積 (公頃)	本次檢討 增減面積 (公頃)	本 次 檢 討 後			備 註	
			計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)		
土地 使用 分區	住 宅 區	22.75	-0.03	22.72	45.79	20.21	
	商 業 區	4.44	0.14	4.58	9.23	4.07	
	農 業 區	63.84	-4.55	59.29	—	52.74	
	河 川 區	0	3.53	3.53	—	3.14	
	小 計	91.03	-0.86	90.12	55.02	80.16	
公 共 設 施 用 地	機關用地	2.06	-0.28	1.78	3.59	1.58	
	學校用地	4.42	0.44	4.86	9.80	4.32	
	公園用地	0.91	2.6	3.51	7.08	3.12	
	兒童遊樂 場 用 地	0.53	0.6	1.13	2.28	1.01	
	綠 地	0.05	-0.02	0.03	0.06	0.03	
	市場用地	0.51		0.51	1.03	0.45	
	停車場用地	0.62		0.62	1.25	0.55	
	社教用地	0.05	0.19	0.24	0.48	0.21	
	道路用地	8.44	1.19	9.63	19.41	8.57	
	變電所用地	0.27	-0.27	0	—	—	
	河川用地	3.54	-3.54	0	—	—	
小 計	21.4	0.86	22.31	44.98	19.84		
合 計 ( 一 )	48.59	—	49.61	100.00	—	都市發展 用 地	
合 計 ( 二 )	112.43	—	112.43	—	100	總 面 積	

註：1. 都市發展用地面積不包括農業區以及河川區。  
2. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表十一 變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施計畫  
用地面積明細表

項 目	編 號	計畫面積 (公 頃)	位 置	備 註
機 關 地 用 地	機 ( 二 )	0.14	位於建興路、光明街交叉 口。	警察分局、戶政事 務所
	機 ( 三 )	0.56	位於新豐國小南側。	民眾集會堂、衛生 所
	機 ( 四 )	1.08	位於新市路、光明街交叉 口。	供鄉公所、衛生 所、分駐所等集中 興建及作廣場使 用。
	小 計	1.78		
學 校 用 地	文 ( 小 )	2.27	位於戶政事務所東側。	新豐國小
	文 ( 中 )	2.59	位於成德街、中崙溪旁。	新豐國中
	小 計	4.86		
公 用 地 園 地	公 ( 一 )	0.91	位於鄉公所西北側。	
	公 ( 二 )	2.60	位於新豐國小南側。	
	小 計	3.51		
兒 童 遊 樂 場 地	兒 ( 一 )	0.18	位於自立街北側。	
	兒 ( 二 )	0.16	位於復興街東側。	
	兒 ( 三 )	0.19	位於舊鄉公所西側。	
	兒 ( 四 )	0.60	位於新豐國小東北側。	
	小 計	1.13		
綠 地		0.03	位於新庄路、新市路、自 立街交叉口。	
市 場 用 地		0.51	位於建興路西側、光明街 南側。	零售市場
停 車 場 用 地		0.62	位於永寧路、新市路交叉 口。	
社 教 用 地	社 ( 一 )	0.15	位於計畫區西南側、坑子 口溪旁。	現況為老人會館
	社 ( 二 )	0.09	位於戶政事務所北側。	現況為圖書館
	小 計	0.24		
道 路 用 地		9.63		
合 計		22.31		

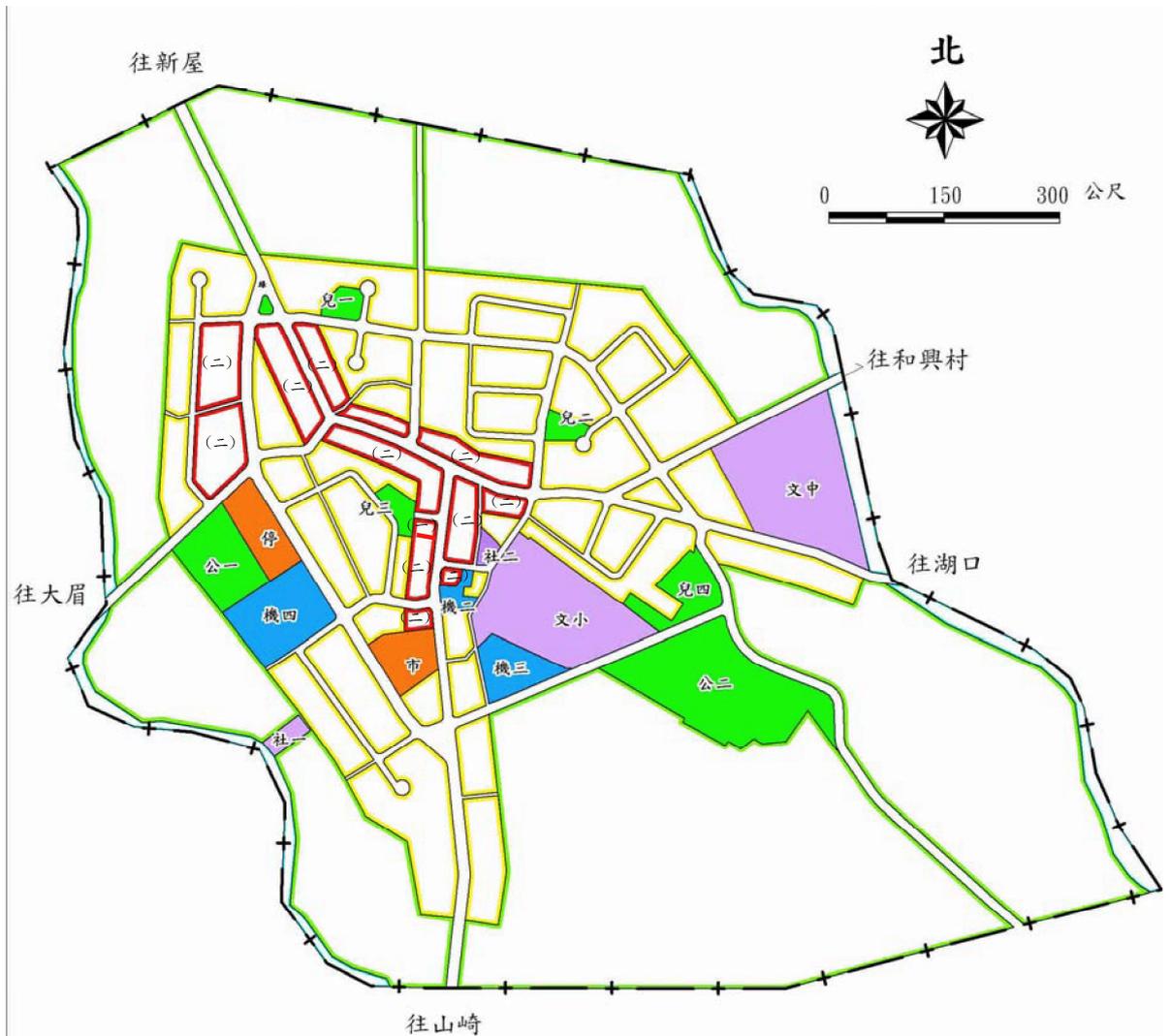
註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表十二 變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)變更後公共設施用地面積檢討分析表

項目	本 次 檢 討 後				檢 討 標 準	計畫人口 8,000 人		備 註
	編 號	計 畫 面 積 (公頃)	已開闢 面 積 (公頃)	開闢率 (%)		需 要 面 積 (公頃)	不 足 或 超 過 面 積 (公頃)	
機關用地	機(二)	0.14	0.14	100	按實際需要檢討。	—	—	
	機(三)	0.56	0.56	100				
	機(四)	1.08	0.45	42				
	小 計	1.78	1.26	71				
學校用地	文(小)	2.27	2.10	93	每千人 0.20 公頃，每校面積不得小於 2 公頃。	2.00	+0.27	
	文(中)	2.59	2.59	100	每千人 0.16 公頃，每校面積不得小於 2.5 公頃。	2.50	+0.09	
	小 計	4.86	4.69	97		—	—	
公園用地	公(一)	0.91	0.00	0	每千人 0.15 公頃，每處面積不得小於 0.5 公頃。	1.20	+2.31	
	公(二)	2.60	0.00	0				
	小 計	3.51	0	0				
兒童遊樂場用地	兒(一)	0.18	0.00	0	每千人 0.08 公頃，每處最小面積 0.1 公頃。	0.64	+0.49	
	兒(二)	0.16	0.00	0				
	兒(三)	0.19	0.00	0				
	兒(四)	0.60	0.00	0				
	小 計	1.13	0.00	0				
綠 地		0.03	0.03	100	按實際需要檢討。	—	—	
市 場 用 地		0.51	0.51	100	每一閭鄰單位設置一處為原則。	—	—	
停 車 場 用 地		0.62	0.05	8	1. 商業區面積*10%。 2. 不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求(以每戶人口 4 人，汽車持有率 0.5 輛/戶及每輛車停車樓地板面積 30 平方公尺計算)。	0.60	+0.02	
社教用地	社(一)	0.15	0.15	100	按實際需要檢討。	—	—	
	社(二)	0.09	0.09	100				
	小 計	0.24	0.24	100				
道 路 用 地		9.63	6.97	73	按交通量及道路設計標準檢討。	—	—	
合 計		22.31	—	—				

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

圖十三 變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)示意圖



圖例

- |  |   |  |
|--|---|--|
|  住宅區    |  學校用地    |  社教用地   |
|  商業區(一) |  公園用地    |  道路用地   |
|  商業區(二) |  兒童遊樂場用地 |  人行步道用地 |
|  農業區    |  綠地      |  計畫範圍線  |
|  河川區    |  市場用地    |  |
|  機關用地   |  停車場用地   |  |

## 陸、交通系統計畫

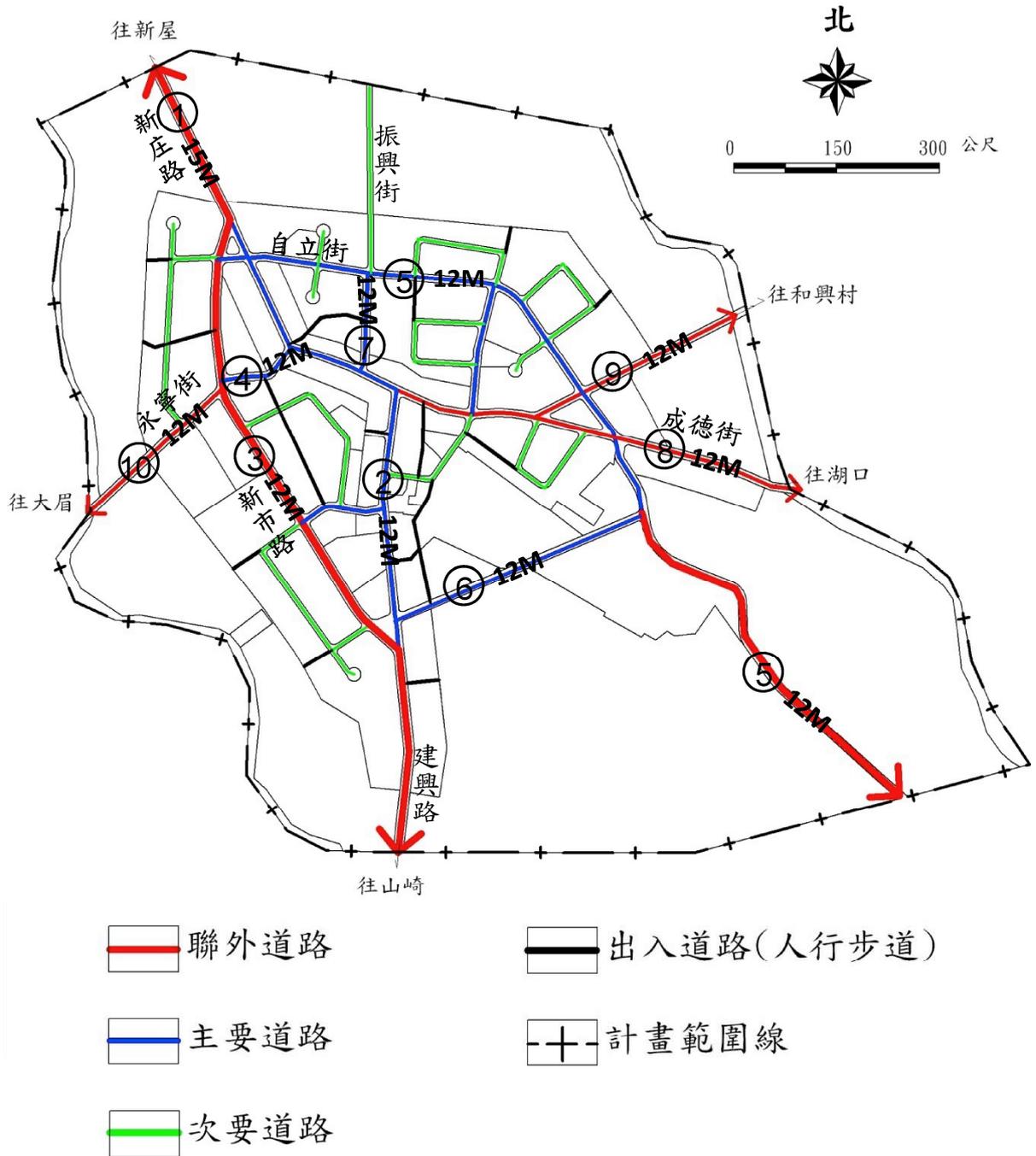
5 號道路南北端連接 1 號道路，為本計畫區之主要環狀道路，並結合放射狀的聯外道路；另外配置區內主要道路、次要道路及人行步道，構成本計畫區之道路系統，詳見表十三及圖十四。

表十三 變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)道路功能分類

道路編號	起迄點	長度(公尺)	寬度(公尺)	交通功能	防災功能	備註
1	新庄路部分、新市路、建興路部分，自計畫區北界至南界。	1262	15	聯外道路	緊急道路	往新屋、山崎
2	新庄路、建興路部分，自「綠一」起穿越市中心至「綠二」止。	756	12	主要道路	救援輸送道路	
3	永明街，分駐所前開始至 1 號道路止。	127	12	主要道路	救援輸送道路	
4	永寧路，2 號道路起經永寧宮至 1 號道路止。	121	12	主要道路	救援輸送道路	
5	自「綠一」起至計畫區東南界。	1090	12	主要道路	緊急道路	往山崎
6	自 2 號道路起至 5 號道路止。	388	12	主要道路	救援輸送道路	
7	振興路部分，自 5 號道路起至 8 號道路止。	146	12	主要道路	救援輸送道路	
8	新庄路部分，自 1 號道路起至計畫區東界中興橋止。	609	12	聯外道路	緊急道路	往湖口
9	成德街，自 8 號道路起至計畫區東界中正橋止。	328	12	聯外道路	緊急道路	往和興村
10	永寧路，自 1 號道路起至計畫區西界坑子口橋止。	259	12	聯外道路	緊急道路	往大眉
未編號	綠道槽化道路。	42	12	次要道路	救援輸送道路	
未編號	分布於計畫區。	2623	8	次要道路	避難輔助道路	
人行步道	分布於計畫區。	1260	4	出入道路	避難輔助道路	

註：長度欄內距離是指轉繪後重新丈量之距離，實際距離仍應以核定圖分割距離為準。

圖十四 變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)交通系統示意圖



## 柒、景觀計畫

本此檢討首先建議新豐鄉未來地景結構型態後，再研擬本計畫區景觀計畫。以下依據面、線、點的順序說明。

### 一、地景結構

未來國家生態綠網概念為以河川及其他生態廊道連接中央山脈與海岸生態，因此新豐鄉北側福興溪、鄉治內的新豐溪以及南側的頭前溪將扮演東西方向的生態廊道。此外，新豐鄉未來應加強保護既有的埤塘、水圳，並整合農地邊緣的灌叢及防風林帶，成為新豐溪各支流之間以及南北方向的生態廊道，進一步連接頭前河流域及新竹苗栗丘陵地帶，如圖九及圖十。

### 二、藍綠帶與人行步道系統

本次檢討指定中崙溪以及坑子口溪為藍帶系統，未來中崙溪以及坑子口溪整治工程應以生態工程為導向，維護河川的生態功能，並加強居民與河川的親水互動介面。此外，為加強中崙溪與坑子口溪的聯繫，本次檢討指定計畫區內生態廊道，如圖十五所示。廊道沿途所經之公園、學校、機關等公共設施用地，優先加強種植喬木；廊道沿途所經之住宅區及商業區，鼓勵私有地主於未來開發建築時配合留設法定空地並種植喬木，或於窗台植栽綠化增加生態廊道延續性。

本次檢討指定中崙溪及坑子口溪沿岸、部分永寧街、建興路及其他計畫道路、人行步道及既成巷道等為人行徒步系統，如圖十六所示。人行徒步系統所經路段之機關、學校、社教及停車場用地等應預留人行徒步空間，未來推動城鄉風貌及人行徒步系統建設時，以上述路段列為優先實施路段，其路面設計應改善鋪面材質，加強人行安全以及親水功能。

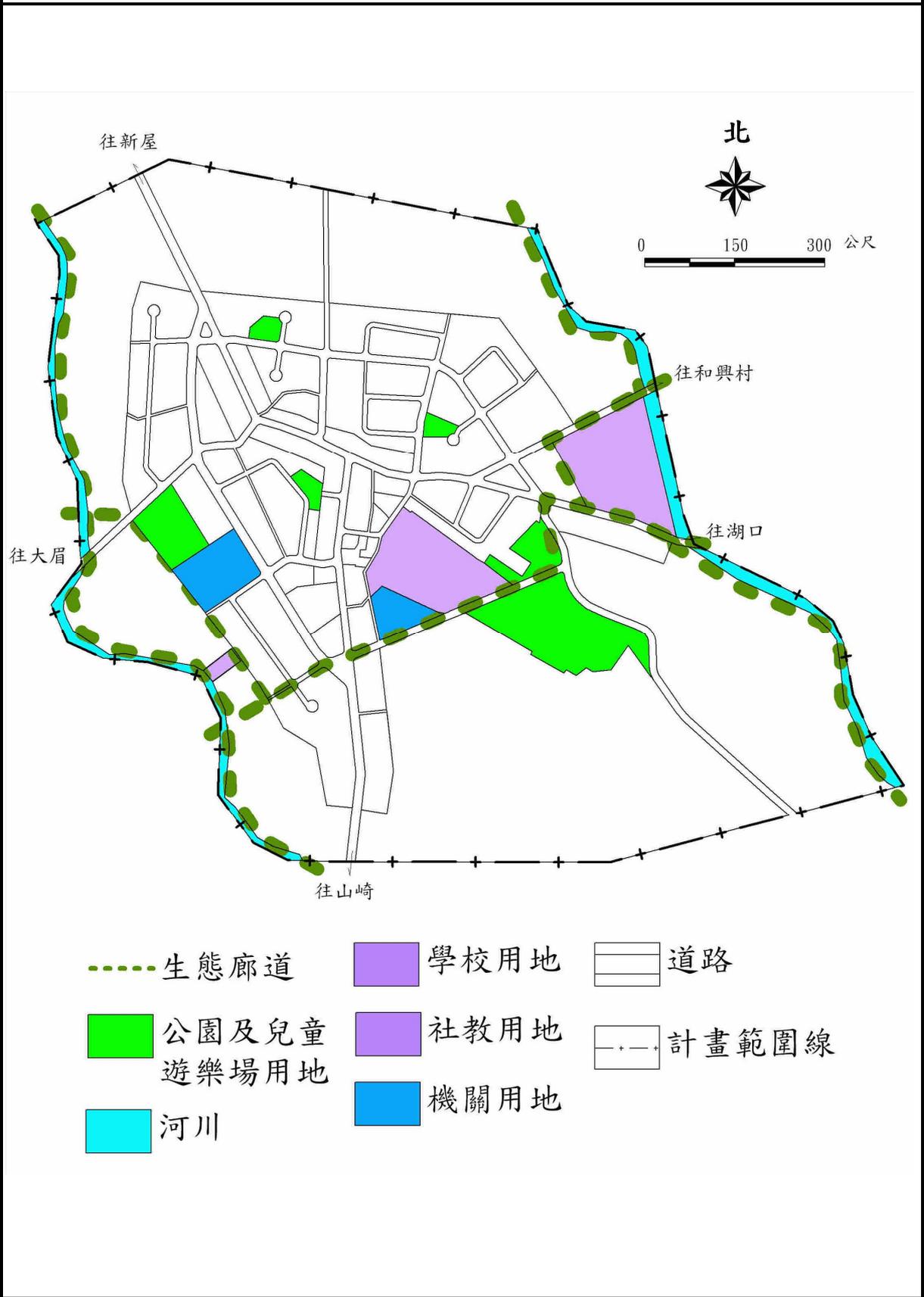
本次檢討所指定路線進行細部規劃設計時，得視實際人行動線以及交通安全等因素酌予調整。

### 三、開放空間

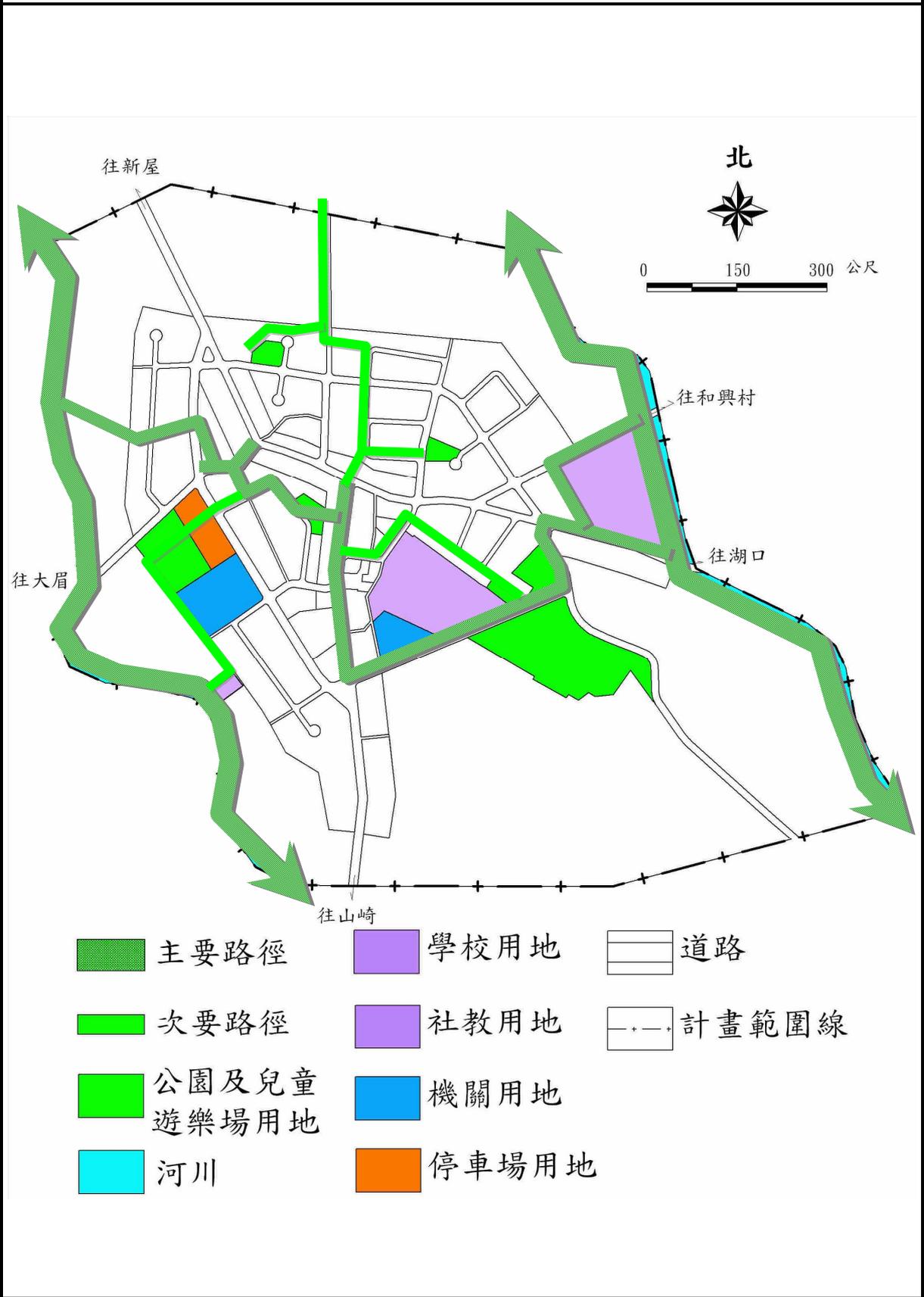
本次檢討指定公園、兒童遊樂場、學校及機關用地的戶外空間為開放空間。未開闢之公園以及兒童遊樂場用地應加速編列預算徵收以及公地撥用，未來公園以及兒童遊樂場用地的設計應加強喬木及灌木的數量，以因應並改善全球暖化現象。

其他面臨道路、無法建築之畸零地，應鼓勵居民進行綠化工作，或是作為鄉土性公共藝術發展空間。

圖十五 變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)景觀計畫—生態廊道示意圖



圖十六 變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)景觀計畫—  
開放空間系統示意圖



## 捌、都市防災計畫

本計畫防災計畫範圍之劃定，係以新豐(新庄子地區)都市計畫區為主要的計畫範圍，惟為考量計畫的完整與周延，鄰近之防災重點及可能波及本計畫區之災害地點亦應一併納入考量。

防災計畫應包括防災避難區劃、防災避難路線以及防(救)災避難場所及據點等三個層次，說明如下：

### 一、防災避難區劃

防災避難區劃之目的在確保同一行政鄰里或集居地區內有足夠的防災避難資源，作為消防單位日後大規模都市災害發生時的災民疏散避難方向的參考。而本計畫區屬於同一鄰里單元，有足夠的防災避難空間，故依計畫範圍劃設為同一防災避難區劃。

### 二、防災避難路線及火災防止延燒帶

本計畫區之消防救災路線系統，係考慮災害(火災、震災)之特性來加以設定，並以層級劃分之方式，視現有道路的地理位置、實質空間條件等，分別賦予不同的機能，包括緊急道路、救援輸送道路及避難輔助道路等，說明如下：

#### 1. 緊急道路

指定 1、5、6、10 以及部分 8、9 號道路為本計畫區第一層級緊急道路。此道路於災害發生時必須保持暢通，同時在救災必要下得進行交通管制。

#### 2. 救援輸送道路

指定 2、3、4、5、7 以及部分 8、9 號道路為救援輸送道路，配合緊急道路架構成為路網。其功能主要作為消防及便利車輛輸送物資至各防災據點，同時亦作為居民通往避難地區之路徑。

#### 3. 避難輔助道路

指定其他 10 公尺以下道路作為避難輔助道路，此道路層級之劃設在於當各避難處所、防災據點無法鄰接前兩層級之道路時，必須劃設一輔助性路徑以連接其他避難處所、據點，或是連接前兩層級之道路，以架構各防災空間與道路之完整體系。

在火災延燒防止帶方面，本計畫區及開放空間(公園、兒童遊樂場、停車場、學校外部空間及道路)，皆劃設火災延燒防止地帶；區內之主、次要道路，可於緊急危難時提供防災避難疏散之場所，並可兼具火災延燒防止之隔離作用。

### 三、防(救)災避難場所及據點

防(救)災避難場所及據點除提供居民正確且迅速之防災資訊外，並應具備收容避難、醫療救護與儲備生活必需品之功能，未來更應朝向定期辦理防災教育，指導居民基本防災技能之處所。

本計畫區之防災避難地區(或據點)係以各社區鄰里單元設置防災區劃配合劃設之，經檢討後平均每人即可獲得約 12 平方公尺之避難安全空間，如表十四之分析結果。

#### (一)臨時避難場所

臨時避難所應具備阻隔遮斷及社區避難之功能，於緊急事故發生時供作暫時避難空間使用。

本次檢討指定本計畫區之公園、兒童遊樂場、停車場以及學校、機關之外部空間等為臨時避難場所。

另外指定公園用地(公一及公二)為防災公園，其中公一規劃設計時應與停車場用地整體規劃，並配合鄉公所的防災指揮中心角色，兼容緊急醫療設施區位以及救援物資集散區位。

#### (二)長期收容場所

長期收容所除具備臨時避難場所之功能外，應具備供應長期收容災民的基礎供給設施。

本次檢討指定公園用地(公二)為長期收容場所，未來本公園用地規劃設計時，其平面配置應兼容長期收容設施區位，並提供因應的基礎供給設施。本公園用地在公一尚未完成開闢前應兼具緊急醫療及物資集散的功能。

#### (三)防(救)災據點

1. 災害應變中心：以鄉公所為中心，統合民間資源成立臨時救災編組，容納救災救護人員之進駐，進行救災人力以及物資統計、聯絡、分配等工作。
2. 消防據點：以消防隊為中心，配合相關消防資源之運用，儲備消防器材、水源等，以因應緊急用途。
3. 警察據點：進行相關情報資訊之蒐集及災後秩序之維持。
4. 醫療據點：包括臨時醫療站及中長期醫療場所。本次檢討指定為衛生所及公園用地內。

以上防(救)災避難場所及據點位置以及防(救)災路線，請詳見圖十七，各據點建議防災設施如表十五。

表十四 變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)防災空間計畫表

防 災 空 間	都市計畫空間項目	面 積 ( 公 頃 )	備 註
臨時避難空間	公園用地	3.51	
	兒童遊樂場用地	1.13	
	停車場用地	0.62	
	學校用地外部空間	2.41	
	機關用地外部空間	2.29	
長期收容場所	機關用地、學校用地、公園用地	—	
緊急道路	1、5、6、10 以及部分8、9號道路	—	
救援輸送道路	2、3、4、5、7 以及部分8、9號道路	—	
合 計		9.96 公頃	
平均每人避難空間		9.96 公頃/8,000 人=0.0012 公頃/人=12 平方公尺/人	

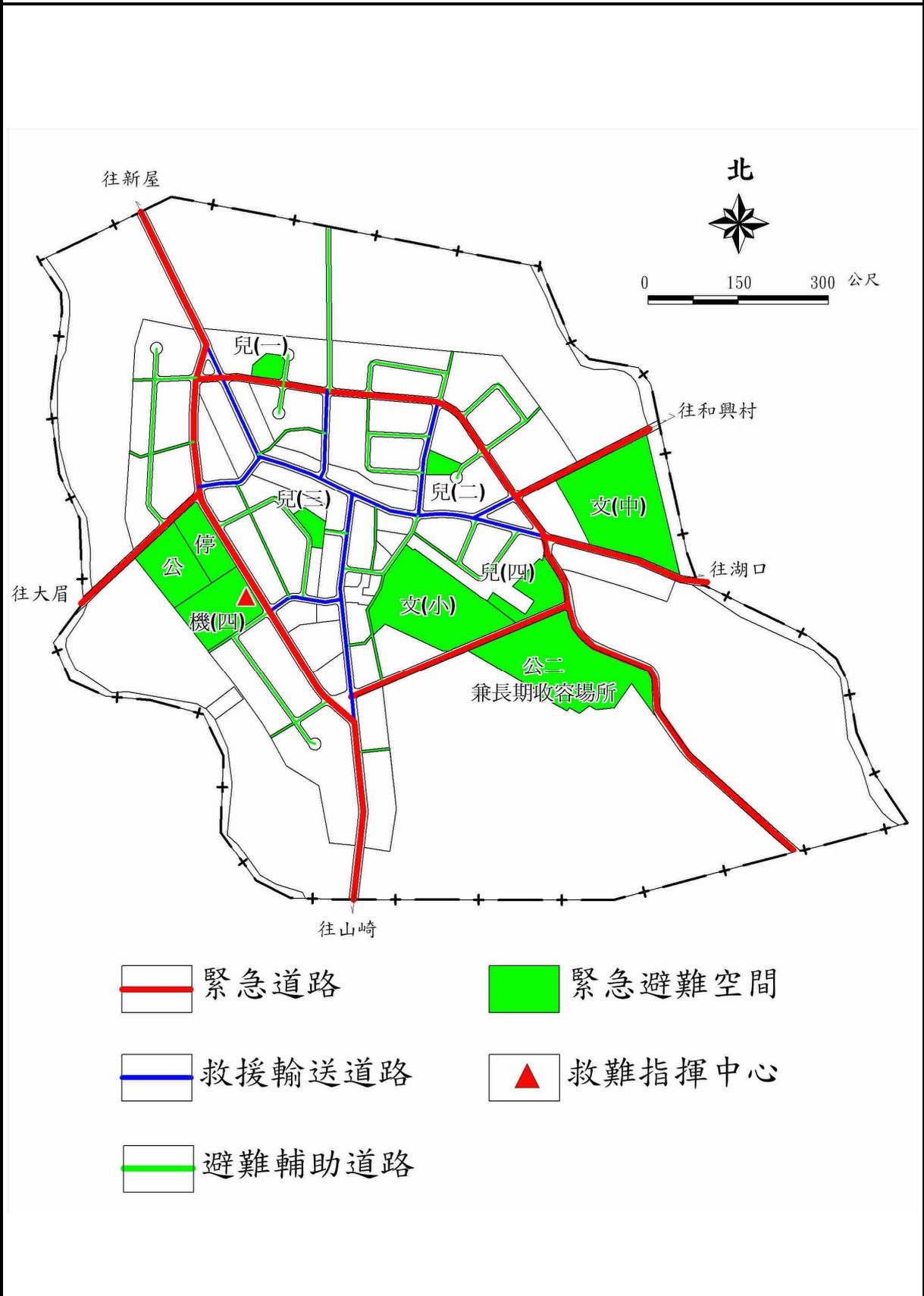
註：1. 公共設施計算以民國 110 年計畫人口 8,000 人為標準。

2. 避難空間計算不包含四周農業區。

表十五 變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)各據點防(救)災必要設備與設施一覽表

類 別	防 ( 救 ) 災 必 要 設 備 與 設 施	避難場所與防(救)災據點
臨時避難場所	1. 區域內居民間之情報聯絡設備，與其他防(救)災據點間之通信設備。 2. 居民進行災害因應活動所需之器材與廣場。 3. 緊急醫療器材、藥品。	公園用地、兒童遊樂場用地、停車場、學校用地外部空間及道路
長期避難場所	1. 上述臨時避難場所之必要設備與設施。 2. 消防器材、緊急用車輛。	公一及公二
其他	3. 發生都市大火時，可安全收容居民的廣場提供避難者所需之水、糧食、生活必需品等之儲存。	消防隊、警察局

圖十七 變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)防災計畫示意圖



## 玖、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，修訂新豐(新庄子地區)都市計畫土地使用分區管制要點。

本次修訂重點如下，修訂條文對照表請見表十六。

- 一、配合現行法令之修訂調整。
- 二、配合本次檢討新增公共設施種類，增訂相關管制內容。
- 三、配合環境敏感地因素(地下水補注敏感地)，增訂透水率規定。

表十六 變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點修訂表

現行條文	修增訂後條文	備註
一、本要點依據都市計畫法第31、32條及該法台灣省施行細則第31條之規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第 <u>22、32</u> 條及該法台灣省施行細則第 <u>35</u> 條之規定訂定之。	配合現行法令調整。
二、住宅區以建築住宅為主，其建蔽率不得大於60%，容積率不大於180%。	二、住宅區以建築住宅為主，其建蔽率不得大於60%，容積率不大於180%。	同原條文。
三、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80%，容積率不得大於240%。	三、商業區內以建築商店及供商業使用之建築物為主。 <u>商業區(一)之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。應於發照前送經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築。</u> <u>商業區(二)建蔽率不得大於80%，容積率不得大於240%。</u>	
四、市場用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於240%。	四、市場用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於240%。	同原條文。
五、學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率國中以下不得大於150%， <u>高(中)職不得大於240%。</u>	五、學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率國中以下不得大於150%。	未劃設文高用地，故刪除高(中)職容積限制。
六、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	六、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	同原條文。
	七、停車場用地做平面多目標使	新增條文。

表十六 變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區  
管制要點修訂表

現 行 條 文	修 增 訂 後 條 文	備 註
	<p>用時建蔽率不得大於 10% ，做立體多目標使用時建蔽率不得大於 80% 。其使用內容應依都市計畫法台灣省施行細則相關規定辦理。</p>	
<p>七、凡建築基地為完整之街廓或符合下列各款之規定，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：</p> <p>(一)基地有一面臨街寬度在 8 公尺以上道路，其臨街長度在 25 公尺以上或達週界總長度五分之一以上者。</p> <p>(二)基地面積在商業區為 1,000 平方公尺以上，在住宅區、機關用地為 1,500 平方公尺以上者，依前項規定所增加之樓地板面積(<math>\Delta F \cdot A</math>)按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地之容積率之 20% 。</p> <p><math>\Delta F \cdot A = S \cdot I</math>  A：基地面積。  S：開放空間有效面積(其定義與計算標準依內政部頒訂『未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法』之規定)。  I：鼓勵係數，依左列規定計算。</p> <p>1. 商業區：  <math>I = 2.04\sqrt{(S/A)} - 1.0</math>  2. 住宅區、機關用地：  <math>I = 2.89\sqrt{(S/A)} - 1.0</math></p>	<p>八、為鼓勵基地設置公益性設施，建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。</p> <p>(一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公共使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>1. 調整條文編號。  2. 配合內政部 92 年 3 月 20 日廢止「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」、及修正「建築技術規則建築設計施工篇」第 281 條規定，修定條文。</p>

表十六 變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點修訂表

現 行 條 文	修 增 訂 後 條 文	備 註						
<p>依第一項規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路 20 公尺以上，且基地面積在商業區為 1,500 平方公尺以上，在住宅區、機關用地為 2,000 平方公尺以上者，其所增加之樓地板面積(F·A)得依第二項規定核算之增加樓地板面積乘以 125%。</p>								
<p>八、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。</p>	<p>九、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植栽綠化。</p>	<p>1. 調整條文編號。 2. 修改條文用語。</p>						
	<p>十、建築基地其退縮建築依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="689 1133 1158 2038"> <thead> <tr> <th data-bbox="689 1133 791 1200">分區及用地別</th> <th data-bbox="791 1133 1158 1200">退縮建築規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="689 1200 791 1841">住宅區 商業區</td> <td data-bbox="791 1200 1158 1841"> <p>1. 商業區(一)之建築基地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 2 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</p> <p>2. 商業區(二)臨 7 公尺寬以上計畫道路，30 公尺寬以上廣場(包括人行廣場)及住宅區臨 15 公尺以上計畫道路地區，依「新竹縣都市計畫區騎樓設置標準(或自治條例)」規定辦理，免再退縮。</p> <p>3. 建築基地如毗鄰機關用地(二)，申請建築時，應自基地境界線至少退縮 1 公尺建築，且退縮建築土地上不得設置相關設施。</p> <p>4. 前項以外地區，申請建築基地面積達 1000 平方公尺以上者，應自道路境界線至少退縮 2 公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="689 1841 791 2038">公共設施用地 公用事業設施</td> <td data-bbox="791 1841 1158 2038"> <p>應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p> </td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	住宅區 商業區	<p>1. 商業區(一)之建築基地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 2 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</p> <p>2. 商業區(二)臨 7 公尺寬以上計畫道路，30 公尺寬以上廣場(包括人行廣場)及住宅區臨 15 公尺以上計畫道路地區，依「新竹縣都市計畫區騎樓設置標準(或自治條例)」規定辦理，免再退縮。</p> <p>3. 建築基地如毗鄰機關用地(二)，申請建築時，應自基地境界線至少退縮 1 公尺建築，且退縮建築土地上不得設置相關設施。</p> <p>4. 前項以外地區，申請建築基地面積達 1000 平方公尺以上者，應自道路境界線至少退縮 2 公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</p>	公共設施用地 公用事業設施	<p>應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p>	<p>1. 新增條文。 2. 依據「新竹縣都市計畫區各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置原則」辦理。 3. 增訂透水率規定</p>
分區及用地別	退縮建築規定							
住宅區 商業區	<p>1. 商業區(一)之建築基地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 2 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</p> <p>2. 商業區(二)臨 7 公尺寬以上計畫道路，30 公尺寬以上廣場(包括人行廣場)及住宅區臨 15 公尺以上計畫道路地區，依「新竹縣都市計畫區騎樓設置標準(或自治條例)」規定辦理，免再退縮。</p> <p>3. 建築基地如毗鄰機關用地(二)，申請建築時，應自基地境界線至少退縮 1 公尺建築，且退縮建築土地上不得設置相關設施。</p> <p>4. 前項以外地區，申請建築基地面積達 1000 平方公尺以上者，應自道路境界線至少退縮 2 公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</p>							
公共設施用地 公用事業設施	<p>應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p>							

表十六 變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區  
管制要點修訂表

現 行 條 文	修 增 訂 後 條 文	備 註
	<p>建築基地如有開挖地下室之必要者，應自建築線退縮 2 公尺，以利地下水補注。</p> <p>建築基地如屬情況特殊者，經提新竹縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。</p>	
	<p>十一、本計畫區停車空間之設置，規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過 250 平方公尺，每 150 平方公尺設置一部，但建築基地面臨 4 公尺人行步道用地者，不在此限。</li> <li>2. 所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道，基地情形特殊經提新竹縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 新增條文。</li> <li>2. 依據「新竹縣都市計畫區各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置原則」辦理。</li> </ol>
<p>九、本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。</p>	<p>十二、本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。</p>	<p>調整條文編號。</p>

## 拾、事業及財務計畫

都市計畫業務之興辦，涉及事務繁多，所需經費龐大，以目前鄉公所頗為有限之建設經費，實難推動都市之各項建設。本計畫實施以來，由於經費拮据，至使公園用地、兒童遊樂場用地、停車場用地以及部分機關用地尚無法開闢使用，本計畫未來應加強上述各項公共設施用地徵收及開闢。除了公園用地以及停車場用地獎勵民間投資興辦，其它之公共設施之開闢由鄉公所編列預算或由上級政府經費補助，見表十七。

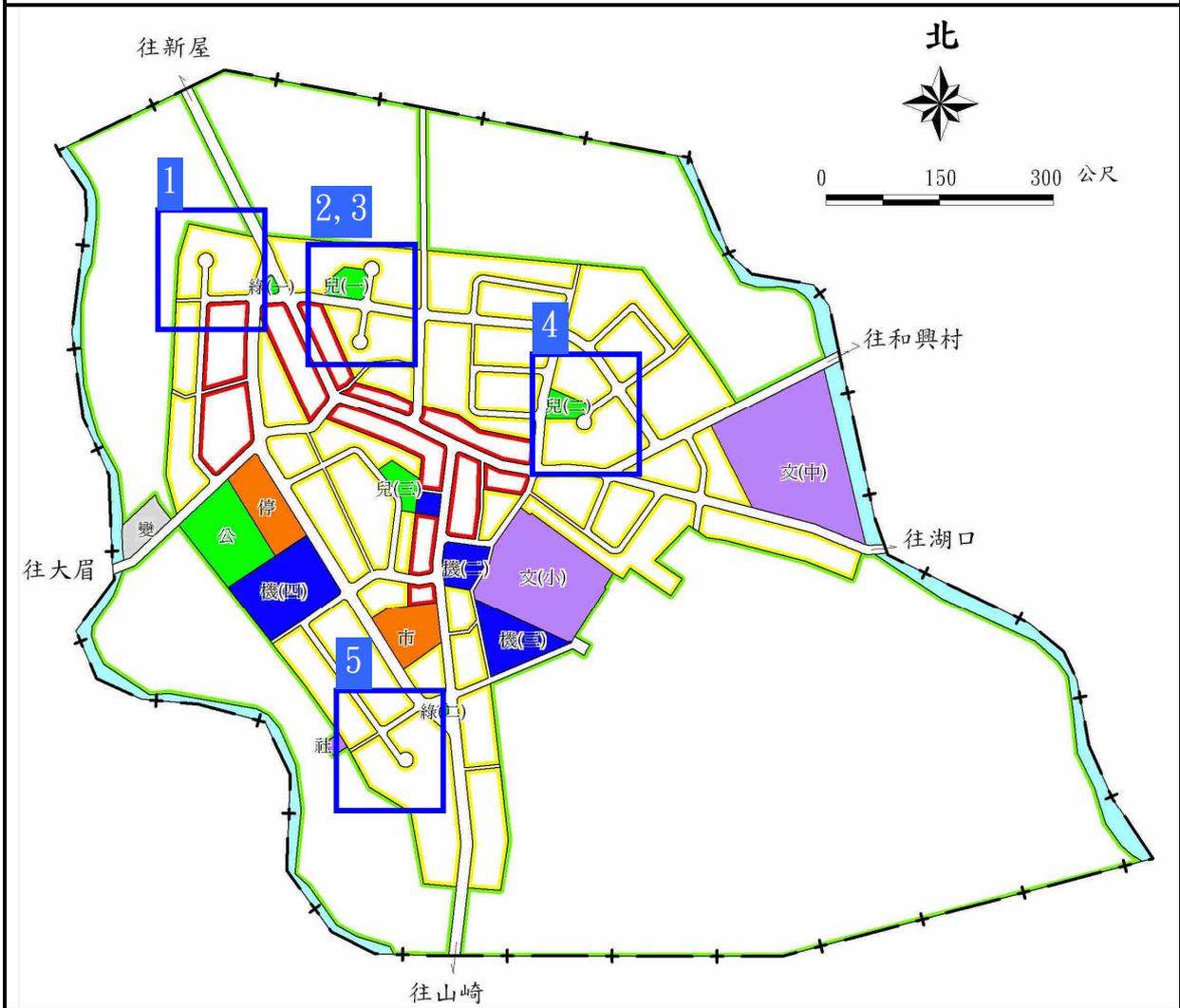
表十七 變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)事業及財務計畫表

公共設施 用地 種類	尚未取得面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限 (年)	經費來源
		徵購	土地重劃	區段徵收	獎勵投資	土地徵收及地上物補償費	墾地費	工程費	合計			
機(四)	0.63	✓				441	378	15,750	16,569	鄉公所	98~110	鄉公所編列年度預算及上級補助
文小	0.17	✓			✓	231	198	8,250	8,679	縣政府	98~110	縣政府編列預算
公園用地	公(一) 0.91	✓			✓	382	546	910	1,838	鄉公所	98~110	鄉公所編列年度預算及上級補助或私人投資
	公(二) 2.60				✓	0	1,560	2,600	4,160			
兒童遊樂場用地	兒(一~三) 0.53	✓				223	318	1,590	2,131	鄉公所	98~110	鄉公所編列年度預算
	兒(四) 0.33				✓	0	198	990	1,188			
停車場用地	0.57	✓			✓	399	342	2,850	3,591	鄉公所	98~110	鄉公所編列年度預算或私人投資
道路用地	3.03	✓				2,121	1,818	3,030	6,969	鄉公所	98~110	鄉公所編列年度預算

註：1. 本表僅列出公共設施未開闢部分之經費。

2. 表列之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。

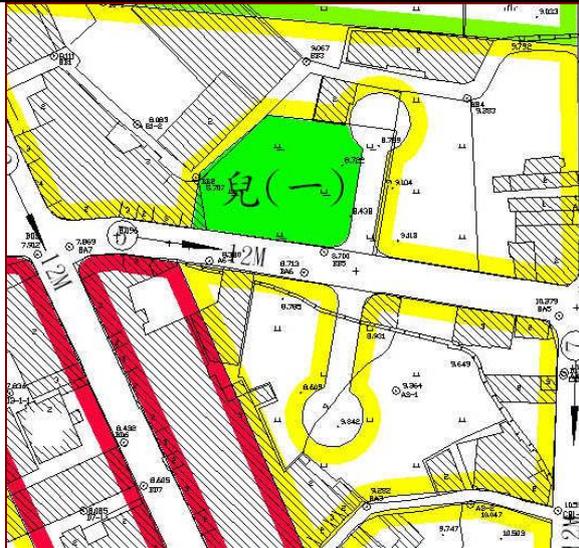
附錄一 變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)囊底路檢討及處理方案圖說 (1/2)



編號 1

現況及建議處理方案：  
建物已依現況道路開闢，且建物密集，建議維持原計畫內容。

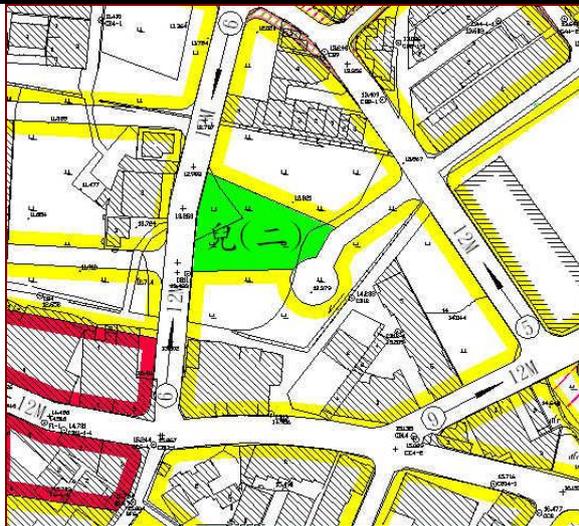
附錄一 變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)囊底路檢討及處理方案圖說 (2/2)



編號 2、3

現況及建議處理方案：

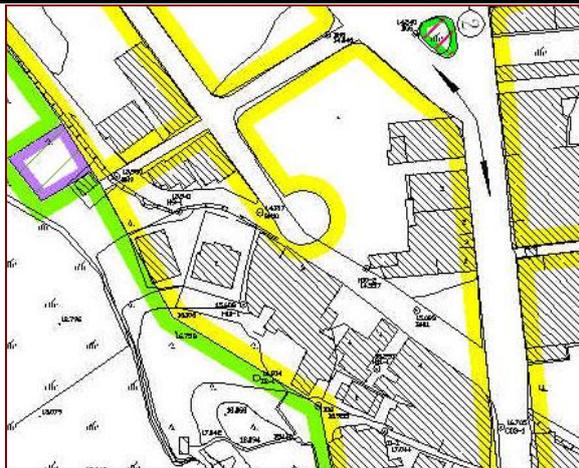
1. 臨兒童遊樂場用地（未開闢）。
2. 無既成道路通過。
3. 考量土地所有權人申請建築，如變更後將未能臨接建築線，影響土地所有權人之權益，建議於下次通檢再予討論。



編號 4

現況及建議處理方案：

1. 臨兒童遊樂場用地（未開闢）。
2. 無既成道路通過。
3. 考量土地所有權人申請建築，如變更後將未能臨接建築線，影響土地所有權人之權益，建議於下次通檢再予討論。

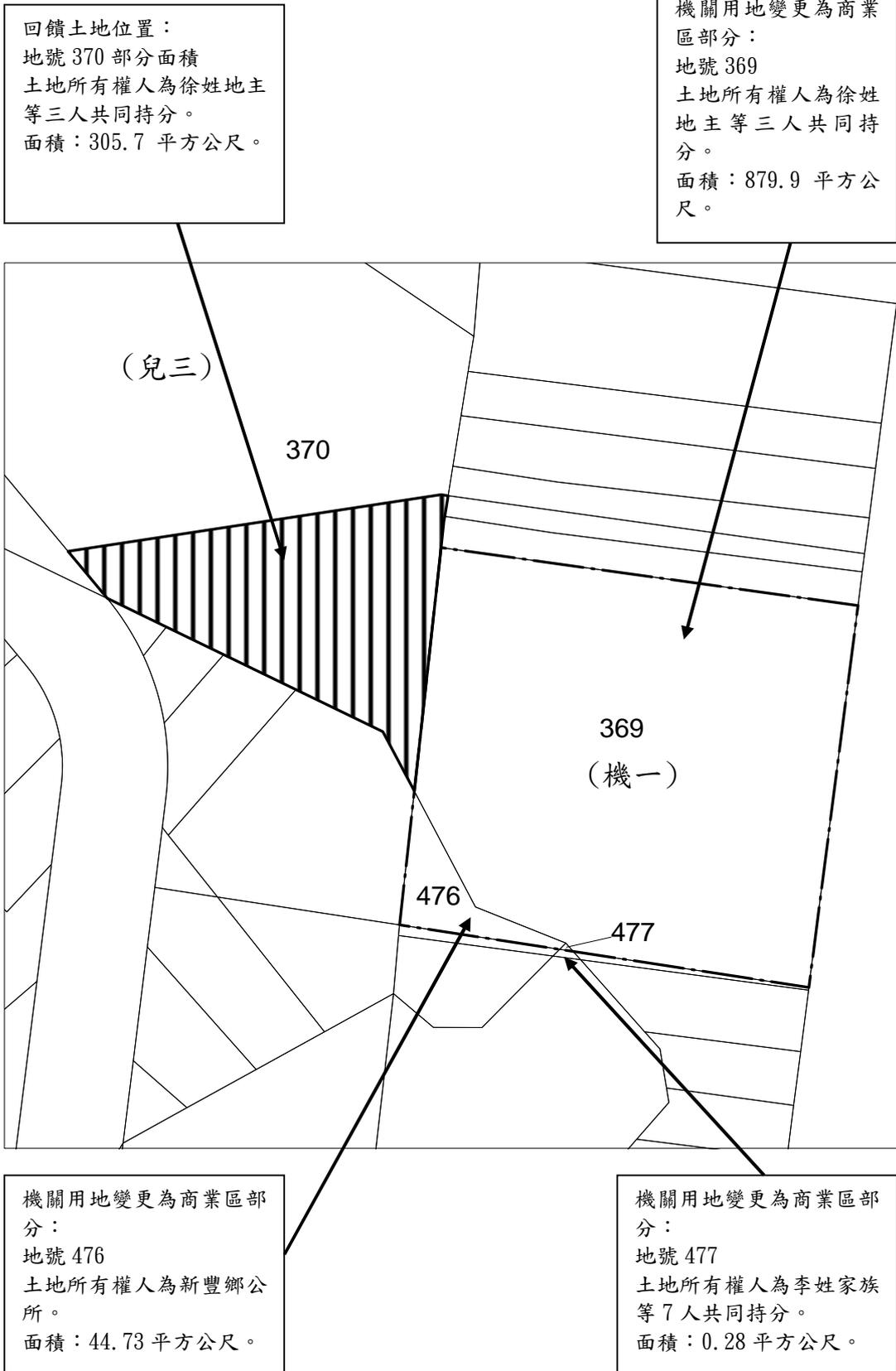


編號 5

現況及建議處理方案：

有一既成道路通過，連接至 1 號道路，惟該區已有既成建物，若進行變更將涉及該區土地所有權人之權益，建議維持原計畫內容。

附錄二 變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)舊鄉公所所在地(機一)變更為商業區回饋土地位置圖



# 變更新豐(新庄子地區)都市計畫 (第三次通盤檢討)書

隊 長	
承 辦 人	

擬定機關：新豐鄉公所

規劃單位：內政部營建署城鄉發展分署

編訂時間：中華民國九十年四月

第一次修定時間：中華民國九十一年六月

第二次修定時間：中華民國九十五年七月

第三次修訂時間：中華民國九十七年八月