

新豐（山崎地區）都市計畫
（第一次通盤檢討）書

新豐鄉公所

中華民國七十六年八月

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（山崎地區）都市計畫（第一次通盤檢討）案	
變更都市計畫 法令依據	都市計畫法第廿六條及十六條	
變更都市計畫機關	新豐鄉公所 湖口鄉公所	
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	無	
本案公開展覽 起訖日期	公告：自民國74年10月10日起至民國74年11月8日止刊登7410.8.中國時報（7410.7.新鄉建字第一〇二三八號）	
	公開展覽：自中華民國75年元月17日至民國75年2月15日止，刊登75年1月17日聯合報第十版（75元16.府建都字第八七九六三號）	
	公開說明會：（75年2月5日在新豐鄉公所二樓會議室舉辦）	
人民團體對本案之反映 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（鎮）級	新豐鄉湖口鄉聯合都市計畫委員會74年12月12日第三次會議審查通過
	縣（市）級	新竹縣都委會75年8月6日第六十二次會審查通過 新竹縣都委會75年8月18日第六十三次會審查通過
	省級	台灣省都委會76年7月8日第321次會審查通過

新豐（山崎地區）都市計畫（第一次通盤檢討）書 目 錄

第一章：原有都市計畫概要

第一節：發布實施經過

第二節：計畫範圍及計畫年期

第三節：計畫人口及密度

第四節：土地使用計畫

第五節：公共設施計畫

第六節：交通系統計畫

第二章：發展現況

第一節：人口

第二節：土地使用

第三節：公共設施

第四節：交通系統

第三章：檢討分析與檢討結果

第一節：人民及團體意見

第二節：檢討分析與檢討結果

（一）計畫年期

（二）計畫範圍

（三）計畫人口與密度

（四）土地使用分區

（五）公共設施

（六）交通系統

（七）土地使用分區管制

（八）事業及財務計畫

附 圖 目 錄

圖一 原有新豐（山崎地區）都市計畫示意圖

圖二 新豐（山崎地區）都市計畫區土地使用現況示意圖

圖三 新豐（山崎地區）都市計畫（第一次通盤檢討）變更部分示意圖

圖四 新豐（山崎地區）都市計畫（第一次通盤檢討）示意圖

附 表 目 錄

- 表一 原有新豐（山崎地區）都市計畫土地使用面積分配表
- 表二 新豐鄉及山崎都市計畫區人口成長統計表
- 表三 新豐（山崎地區）都市計畫區土地使用現況面積表
- 表四 新豐（山崎地區）都市計畫（第一次通盤檢討）成果表
- 表五 新豐（山崎地區）都市計畫（第一次通盤檢討後）公共設施用地明細表
- 表六 新豐（山崎地區）都市計畫（第一次通盤檢討後）道路編號表
- 表七 新豐（山崎地區）都市計畫（第一次通盤檢討）變更內容明細表
- 表八 新豐（山崎地區）都市計畫（第一次通盤檢討）土地使用分區管制要點
- 表九 新豐（山崎地區）都市計畫（第一次通盤檢討）事業及財務計畫表
- 表十 新豐（山崎地區）都市計畫（第一次通盤檢討後）新豐鄉及湖口鄉土地使用面積分配表

第一章 原有都市計畫概要

第一節：發布實施經過

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，其後並曾於六十六年四月二十四日辦理各案變更（南港輪胎場及台灣精密公司申請將農業區變更爲工業區案）尚未辦理通盤檢討。

第二節：計畫範圍及計畫年期

計畫範圍以新豐火車站前之市街爲中心，東北以員山南側山腳爲界，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，計畫年其自民國六十一年至民國八十五年，計二十五年。

第三節：計畫人口及密度

至民國八十五年之計畫人口爲九、〇〇〇人，居住密度每公頃約二二〇人。

第四節：土地使用計畫

（一）住宅區

以既有鄉街聚落爲中心，參照實地情形，略予擴大範圍，劃設爲一個住宅鄰里單元，住宅區面積計四一・七四公頃。

（二）商業區

以建興路兩側之既有商店爲基礎，並略予擴大範圍劃設商業區，面積二・六八公頃。

（三）工業區

共劃設工業區四處，合計面積爲三九・九四公頃。（包括民國六十六年間個案變更之工業區面積在內）。

（四）農業區

都市發展用地之外圍均劃爲農業區，面積一一〇・八四公頃。

第五節：公共設施計畫

依集聚規模及其機能需求，共劃設機關用地一處面積〇・一三公頃，國小用地一處面積一・八六公頃，零售市場用地一處面積〇・二四公頃，加油站用地一處面積〇・一四公頃，兒童遊樂場用地三處〇・五〇公頃及綠地多處面積二・八九公頃。

第六節：交通系統計畫

（一）鐵路

現有縱貫鐵路及新豐火車站，劃設為鐵路用地，面積五・八二公頃。

（二）道路系統

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（詳見表一、參閱圖一）

表一 原有新豐（山崎地區）都市計畫土地使用面積分配表

項目	面積(公頃)	百分比(1)	百分比 (2)	備註
機關	0.13	0.06	0.11	
學校	1.86	0.82	1.59	國小
市場	0.24	0.11	0.20	零售市場
商業區	2.68	1.17	2.29	
工業區	39.94	17.51	34.06	
住宅區	41.74	18.29	35.60	
綠地	2.89	1.27	2.46	
道路	21.32	9.35	18.18	
加油站	0.14	0.06	0.12	
兒童遊樂場	0.50	0.22	0.43	
鐵路用地	5.82	2.55	4.96	
農業區	110.84	48.59	—	
合計 (1)	228.10	100	—	總計面積
合計 (2)	117.26	—	100	都市發展用地面積(不含農業區)

資料來源：新豐都市計畫書及民國六十六年個案變更工業區面積分配表



第二章：發展現況

第一節：人口

新豐鄉之人口成長在都市計畫擬定以前（民國四十二年至六十年）全鄉之人口成長緩慢，年平均增加率為二五・一‰，都市計畫區域內（包括山崎及新庄子二地區）之成長則較速，其年平均增加率為三七・二‰。

自民國六十年至七十年間之全鄉人口年平均增加率降為一九・二‰，人口增加更趨緩慢，有外流現象。本計畫區（山崎地區）於民國六十年之人口為四、六三九人，迄民國七十年之人口數為八、二八七人，十年間人口增加公達三、六四八人，其年平均增加率達六〇・〇‰，人口快速成長，究其原因，為近十年來新竹工業區闢建帶來大量就業機會，致都市型態轉變，人口成長急聚上升，而迄七十年十一月月底之人口數已達八、六六五人，與原計畫人口九、〇〇〇人，甚為接近。（詳見表二）。

表二 新豐鄉及山崎都市計畫區人口成長統計表

年別	全鄉			山崎地區			備註
	總人口	增加		總人口	增加		
		人	%		人	%	
42.	16901	—	平均	—	—	—	詳見原計畫書
60.	26425		25.1				
61.	27040	615	23.3	5007	368	79.3	
62.	27703	663	24.5	5432	425	84.9	
63.	28104	401	14.5	5653	221	40.7	
64.	28281	177	6.3	5723	70	12.4	
65.	28960	679	24.0	6086	363	63.4	
66.	29799	839	29.0	6635	549	90.2	
67.	29963	164	5.5	6836	201	30.3	
68.	30374	411	13.7	7233	397	58.1	
69.	31180	806	26.5	7716	483	66.8	
70.	31975	795	24.5	8287	571	74.0	
71.	32262	—	—	8665	—	—	迄十一月底人口數
平均	—	—	19.2	—	—	60.0	不含 71.年十一月底人口數

資料來源：新豐都市計畫說明書 新豐鄉戶政事務所

第二節：土地使用

本計畫區近十年來因受湖口工業區開發之影響，人口大增，都市用地擴展迅速，各土地使用分區之發展情形分述如下：

（一）住宅區

計畫面積四一・七四公頃，除舊有市街內住宅之整建外，新建房屋

頗多，其中以沿①②③號等道路兩側發展最多，已發展使用面積為二

五・四二公頃，使用率六〇・九%。

（二）商業區

計畫面積二・六八公頃，現有商業使用主要沿建興路（③號道路）

及新興路（①號道路）兩側發展，除原計畫商業區已全部發展使用（包括非商業之都市發展使用面積）外，並向主要道路兩側之住宅區延伸發展。

（三）工業區

計畫面積三九・九四公頃，除工三內南港輪胎場、台灣電容器公司側尚未發展使用外，其餘工一、工二、工四已全部發展使用，面積為二七・八九公頃，使用率六九・八%。

（四）農業區

計畫面積一一〇・八四公頃，除聯勤工廠部分非農業類使用外，現況大都為農業使用。

第三節：公共設施

（一）機關

計畫機關用地一處面積〇・一三公頃，現已全為山崎分駐所使用，另現有郵局位在住宅區內。

（二）加油站

計畫加油站一處面積〇・一四公頃，現已全部開發使用。

（三）市場

計畫零售市場一處面積〇・二四公頃，現已全部開發使用。

（四）綠地

計畫面積二・八九公頃，線以區內開闢完成的八公尺寬之排水溝，兩側剩餘土地尚未加以綠化，現已使用面積〇・八八公頃，使用綠三〇・五%。

（五）兒童遊樂場

計畫兒童遊樂場三處，面積〇・五〇公頃，皆尚未開闢使用。

(六) 國小用地

計畫國小用地一處，面積一・八六公頃，現有山崎國小使用，面積一・二六公頃，使用率六七・七％。

第四節：交通系統

(一) 鐵路用地

計畫面積五・八二公頃，為現有縱貫鐵路及新豐車站用地，已全部使用。

(二) 道路用地

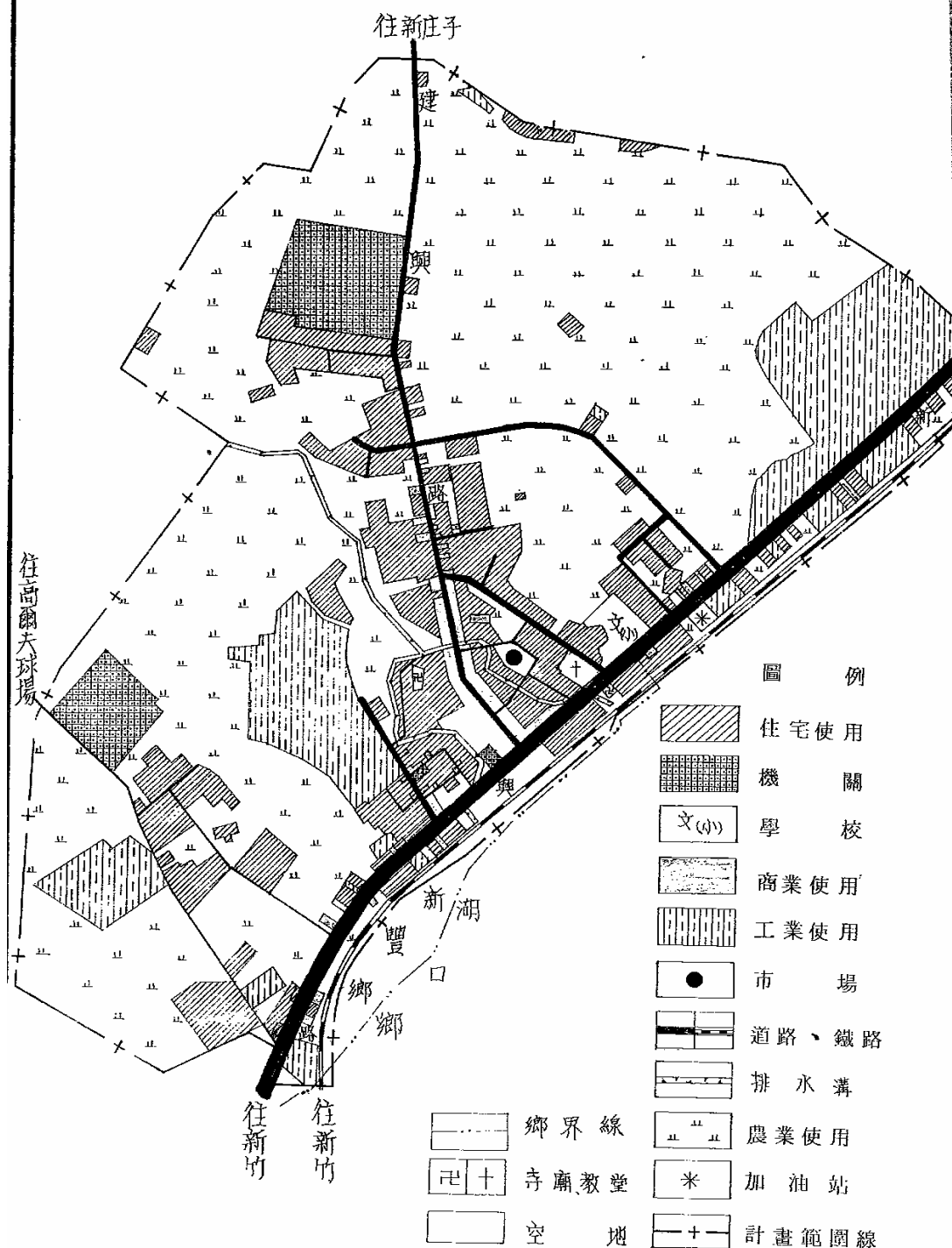
計畫面積二一・三二公頃，聯外道路①號道路（台 1 號省道）及②

③號道路係現有道路拓寬劃設，尚未闢建至計畫寬度；區內道路除④號道路已依計畫開闢完成外，其他道路開闢不多，道路開闢使用率僅三八・八％。（詳見表三、參閱圖二）

表三 新豐（山崎地區）都市計畫土地使用現況面積表

項目		原計畫面積 (公頃) (A)	使用面積(公 頃) (B)	使用率(估計 畫面積%) (B/A)	備註
土地使用 區分	住宅區	41.74	25.42	60.90	使用面積含不 符計畫使用之 面積
	商業區	2.68	2.68	100	
	工業區	39.94	27.89	69.80	
	農業區	110.84	—	—	
	小計	195.20	—	—	
公共設 施用地	機關	0.13	0.13	100	使用面積僅符 合計畫使用之 面積
	加油站	0.14	0.14	100	
	市場	0.24	0.24	100	
	綠地	2.89	0.88	30.50	
	兒童遊 樂場	0.50	0	0	
	國小	1.86	1.26	67.70	
	鐵路	5.82	5.82	100	
	道路	21.32	8.28	38.80	
	小計	32.90	—	—	
合計		228.10	—	—	

註：使用面積係民國 71 年 10 月現況調查所得。



第三章：檢討分析與檢討結果

第一節：人民及團體意見

本次辦理通盤檢討前，由鄉公所依規定公告徵求人民及團體意見，連同以前鄉公所自行辦理通盤檢討之意見，三十二件，其中有關土地使用分區者二十二件，公共設施者五件，交通系統者五件，各意見均經詳予分析，作為本次檢討之參考。

第二節：檢討分析與檢討結果

（一）計畫年期

原計畫以民國八十五年為計畫目標年，因原計畫目標年已近，且本次檢討增加計畫人口四、〇〇〇人，為利適度管制都市發展，故將計畫目標年調整至民國九十年。

（二）計畫範圍

因本計畫區之發展用地尚未達可擴大之發展，故仍維持原計畫範圍，面積二二八・一〇公頃。

（三）計畫人口及密度

本計畫區近十年來由於受新竹工業區開發帶來大量就業機會及都市型態轉變之影響，人口成長快速，迄民國七十一年十一月底之人口已達八、六六五人，與原計畫人口九、〇〇〇人極為接近，故依都市計畫定期通盤檢討辦法第四條：「凡計畫地區之實際人口成長及人口密度與原計畫推計數字有重大出入者，其計畫人口與密度應重新修正後作為檢討之依據。」之規定，於本次檢討中，依歷年及未來人口成長趨勢，重新推估，經採等差級數法及一次直線法之推計結果，修正計畫人口為一三、〇〇〇人；其中住(一)計畫容納人口為一、七〇〇人，居住密度每公頃二一〇人，住(二)計畫容納人口為一一、三〇〇人，居住密度每公頃二五五人。(含商業區)

（四）土地使用分區

1. 住宅區

原計畫面積四一・七四公頃，已使用之面積為二五・四二公頃，使用率六〇・九〇%。依檢討辦法規定住宅用地實際發展面積未達原計畫面積之百分八十者不得增加。但本計畫區近十年來因新竹工業區之開發，帶來大量就業機會故因應人口之急速成長及本次檢討為解決公共設施用地之不足，以市地重劃方式開發而變更農業區為住宅區及為配合電信機房以及道路調整和拓寬之需要，而酌予變更外，其餘維持原計畫。另為容積管制上之需要，而分為住(一)（變更農業區為住宅區部分）及住(二)（原計

畫住宅區部分)二種住宅區。

經檢討後，住(一)面積為八・一七公頃，住(二)面積為四一・四一公頃，面積合計四九・五八公頃，較原計畫增加七・八四公頃。

2. 商業區

除原計畫面積二・六八公頃，已全部發展使用(含非商業使用)外，現有商店並延①號及③號道路兩側之住宅區延伸發展，又依檢討辦法規定，本計畫區之商業區面積不得超過五・八五公頃，因原計畫尚有不符計畫使用部分。故仍維持原計畫。

3. 工業區

原計畫面積三九・九四公頃，已使用面積為二七・八九公頃，使用率六九・八三%，依檢討辦法規定，工業區應按實際需要檢討，故除配合潤泰工業有限公司規劃興建污水防治設備之需要及交通上之需要，酌予變更爲甲種工業區或該使用外，未使用部分爲因應未來發展需要，仍維持原計畫。另爲顧及工廠之權益及各工業區之性質分別變更工業區爲甲種工業區及乙種工業區。經檢討後之工業區面積爲四〇・四五公頃，較原規劃面積增加〇・五一公頃。

4. 農業區

原計畫面積一一〇・八四公頃，本次檢討除(1)爲解決人口急速成長及公共設施用地不足之需要。(2)配合潤泰工業有限公司規劃興建污水防治設備之需要。(3)配合聯勤工廠之需要。(4)配合道路拓寬之需要而變更爲各該使用外，其餘爲維護農業生產資源，均維持原計畫。

經檢討後之農業區面積爲八四・二八公頃，較原計畫面積減少二六・四六公頃。

(五) 公共設施

1. 綠地

原計畫面積二・八九公頃，依檢討辦法定，應按自然地形或設置目的檢討，故本次檢討除爲隔離工業區與住(一)之需要而增加外，另爲解決計畫區停車問題、兒童遊樂場面積之不足、縣府接電問題及道路拓寬之需要而變更爲各該使用外，餘均維持原計畫。

經檢討後之綠地面積爲二・二四公頃，較原計畫面積減少〇・六五公頃。

2. 加油站

原計畫面積○·一四公頃，現已全部開闢使用，故仍維持原計畫。

3. 機關

原計畫面積○·一三公頃，現已全部開闢為警察分駐所使用，故仍維持原計畫。另為配合電信機房、聯勤工廠及縣府之需要，其所需用地均變更為機關用地，以供其使用，經檢討後共規劃機關用地五處，面積合計一○·四二公頃，較原計畫增加一○·二九公頃。

4. 兒童遊樂場

原計畫面積○·五○公頃，依檢討辦法規定，本計畫區需兒童遊樂場面積為一·○四公頃，原計畫面積尚不足○·五四公頃，而本次檢討除變更原計畫兒(二)為鄰里公園以供鄉公所作多目標使用，興建集會所及配合道路拓寬而變更為道路外，另為補足兒童遊樂場面積之不足由綠地及農業區邊更抵充之。

5. 鄰里公園

原計畫為劃設鄰里公園，依檢討辦法規定，本計畫需要鄰里公園面積一·九五公頃，故由原計畫兒(二)變更為鄰里公園外，另由農業區變更抵充之。

經檢討後劃設鄰里公園五處，面積合計二·○七公頃。

6. 市場

原計畫面積○·二四公頃，依檢討辦法規定本計畫區需零售市場面積○·二六公頃。原計畫面積不足○·○二公頃。但因計畫之住宅區實際發展僅達六○%左右，且原計畫之市場用地已全部開發使用，於目前尚敷需要，故仍維持原計畫。

7. 國小

原計畫面積一·八六公頃，現已使用面積僅一·二六公頃。其餘土地為開闢使用。又依檢討辦法規定本計畫需要之國小面積為二·六六公頃，原計畫面積不足○·七四公頃，本次檢討仍維持原計畫俟將來人口增至相當規模後，配合實際需要，另覓土地增設一國小用地。

8. 國中

原計畫未劃設國中用地，依檢討辦法規定，本計畫區需要國中用地面積二·五○公頃，為使計畫區內之學童就學方便，故變更農業區為國中用地，面積二·六六公頃。

9. 停車場

原計畫未劃設停車場依檢討辦法規定，本計畫區需要停車場用地○・三九公頃，本計畫區因發展迅速，目前停車問題日益嚴重，故本次檢討變更部分綠地（面積○・四○公頃）為停車場。計增設停(一)及停(二)二處，停車場用地面積分別為○・二二及○・一八公頃。

（六）交通系統

1. 鐵路

原計畫面積五・八二公頃，為現有之縱貫鐵路及新豐火車站用地，除為配合平交道興建立體交叉之需要而變更外，餘維持原計畫。

2. 道路

原計畫面積二一・三二公頃，依檢討辦法規定。應按交通量及道路設計標準檢討之。本次檢討除配合交通需要局部調整邊更及增設住(1)內細部道路外其餘因尚合需要。宜維持原計畫，檢討後之道路面積為二四・二七公頃，較原計畫增加二・九五公頃。（詳見表四、表五、表六、表七及參閱圖三、圖四）。

本計畫本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原公佈實施之計畫為準。

表四 新豐（山崎地區）都市計畫（第一次通盤檢討）成果表

項目		檢討辦法規定 (計劃人口 1 3 0 0 0 人)		原計畫				
		標準	需要 面積 (公頃) (E)	面積 (公頃) (A)	百分比%		較需要面積 (A-E)	
					(A/C)	(A/D)	超過 (公頃)	不足 (公頃)
土地 使用 分區	住宅區	未達實際發展 80.0%	—	41.74	18.29	35.60	—	—
	商業區	不得超過每千人 0.45 公頃	5.85	2.68	1.17	2.29	—	3.17
	工業區	按實際需要	—	39.94	17.50	34.06	—	—
	農業區	“	—	110.84	48.60	—	—	—
公共 設施	機關	“	—	0.13	0.06	0.11	—	—
	加油站	“	—	0.14	0.06	0.12	—	—
	國小	每千人 0.20 公頃 每處最小 2.0 公頃	2.60	1.86	0.82	1.59	—	0.74
	兒童遊 樂場	每千人 0.08 公頃 每處最小 0.2 公頃	1.04	0.50	0.22	0.43	—	0.54
	綠地	按自然地形或設置目的	—	2.89	1.27	2.46	—	—
	市場	每千人 0.02 公頃 每處最小 0.20 公頃	0.26	0.24	0.11	0.20	—	0.02
	停車場	(商業區+市場)×10.0% +機關×5.0%	0.30	0	—	—	—	0.30
	道路	按交通量及道路設計標準	—	21.32	9.35	18.18	—	—
	鐵路	按實際需要	—	5.82	2.55	4.96	—	—
	國中	每千人 0.16 公頃 每處最小 2.5 公頃	2.50	0	—	—	—	2.50
	鄰里公 園	每千人 0.15 公頃	1.95	0	—	—	—	1.95
合計(C)				228.10	100.00	—		
合計(D)				117.26	—	100.00		

續表四

項目		通盤檢討後					備註
		面積 (公頃)(B)	百分比%		較原計畫(B-A)		
			(B/C)	(B/D)	增加(公頃)	減少(公頃)	
土地 使用 分區	住宅區	49.58	21.73	34.47	7.84	—	
	商業區	2.68	1.17	1.86	—	—	
	工業區	40.45	17.73	28.13	0.51	—	
	農業區	84.28	36.95	—	—	26.56	
公共 設施	機關	10.42	4.57	7.24	10.29	—	
	加油站	0.14	0.06	0.10	—	—	
	國小	1.86	0.82	1.29	—	—	
	兒童遊樂場	1.04	0.46	0.72	0.54	—	
	綠地	2.24	0.98	1.56	—	0.65	
	市場	0.24	0.11	0.17	—	—	零售市場
	停車場	0.40	0.18	0.28	0.40	—	
	道路	24.27	10.64	16.88	2.95	—	
	鐵路	5.77	2.53	4.01	—	0.05	
	國中	2.66	1.16	1.85	2.66	—	
	鄰里公園	2.07	0.91	1.44	2.07	—	
合計(C)		228.10	100.00	—			
合計(D)		143.82	—	100.00	27.26	27.26	

註：表內兩項面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表五 新豐（山崎地區）都市計畫（第一次通盤檢討後）公共設施用地明細表

項目		面積(公頃)	位置	備註
加油站		0.14	①號道路東側	
綠地		2.24		
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(2)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		
市場		0.24	⑤號道路北側	零售市場
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	新劃設
	兒(三)	0.07	文(小)北側	
	合計	1.04		
學校	文(中)	2.66	工乙(一)西側	新劃設
	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	新劃設
	停二	0.18	〃	〃
	合計	0.40		
鄰里公園	公(一)	0.88	文(中)南側	新劃設
	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	原兒(二)變更(供多目標使用)
	合計	2.07		
合計		20.97		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表六 新豐（山崎地區）都市計畫（第一次通盤檢討後）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	2190	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	1455	”(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	”
⑥	自④號道路至①號道路	15	660	”
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	”
⑨	自④號道路至⑤號道路	12	330	”
⑩	自③號道路至③號道路	12	270	”
⑪	自③號道路至文(中)	15	450	區內主要道路(新劃設)
⑫	自①號道路至②號道路	15	180	”(新劃設)
未編號	(未註明寬度之道路)	8	7365	出入道路
“		10.15 30	1450	(含檢討後新增設道路)
“		4	1230	人行步道

註：(1)原計畫書道路編號內之 8 號道路寬度為 12.公尺，但經查原計畫圖之 8 號道路寬度應為 11.公尺，故依原計畫圖修正為 11.公尺，又該表內列有未編號之 11.公尺道路，經查計畫圖上並未編號之 11.公尺寬道路，故予以刪除。

(2)表內道路長度應以依據核定圖實地釘樁中心距離為準。

表七 新豐（山崎地區）都市計畫（第一次通盤檢討）變更內容明細表

編號	變更項目	位置	變更內容	變更理由	備註
1	計畫人口及居住密度		計畫人口九、〇〇〇人，變更爲一三、〇〇〇人（內住(一)計畫容納一、七〇〇人，住(二)計畫容納一一、三〇〇人）。居住密度(一)每公頃二一〇人，住(二)每公頃二五五人。	1.本計畫區自發布實施以來人口成長快速，迄七十一年十一月底人口已達八、六六五人，與原計畫人口九、〇〇〇人已甚爲接近。 2.爲配合容積管制之需要，故將計畫人口及居住密度，分別重新推計。	
2	綠↓停	市場西側及南側之綠地共兩處。	變更綠地二處(面積〇・四〇公頃)爲停車場用地。	依檢討辦法規定本計畫區之停車場面積需〇・三九公頃，而原計畫並未設置停車場，停車問題日益嚴重，故宜覓適當地點設置停車場。	原計畫之綠地原爲排水之用，可加蓋利用作爲停車場之用。
3	綠↓兒	兒一南 北二側 之綠地。	變更綠地二處(面積〇・四六公頃)爲兒童遊樂場。	依檢討標準，本計畫區兒童遊樂場不足，故予以變更抵充之。	
4	計畫目標年		原計畫目標爲民國八十五年，調整至民國九十年。	原計畫目標年已近，本次檢討增加人口四、〇〇〇人，年期調整延後以利適度管制都市發展。	
5	農、住↓機	③號道路西側之聯勤工廠	變更住宅區(〇・一一公頃)及農業區(九・九五公頃)爲機關用地。	配合現有聯勤工廠實際之需要予以配合。	建議軍方： 1 應自行設置污水處理設備。 2 對被征收之土地應從優補償。

註：1. 本計畫凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫爲準。

2. 變更項目：「綠→停」係表示變更綠地爲停車場，其餘類推。

編號	變更項目	位置	變更內容	變更理由	備註
6	道路寬度	⑧號道路	原計畫書⑧號道路寬度自十二公尺改為十一公尺。	計畫圖為十一公尺，故配合修正原計畫書之道路寬度。	
7	住、農、綠↓道	②號道路南側	原計畫八公尺道路像兩側平均拓寬為十五公尺，故變更住宅區(○・○六公頃)、農業區(○・○四公頃)、綠地(○・○一公頃)為道路。	依縱貫線新豐站南站第三甲種平交道改移南方，配合都市計畫興建立體交叉協調會結論。	
8	工↓道	①號道路南段	①號道路南段之IP2 向東移，故變更工業區(○・○二公頃)為道路	依公路局要求為使彎曲道路符合設計標準，增進行車安全。	變更後 IP2 為 IA=23-65-51 R=259.07 CL=106.47 TL=54.00 ST=5.57
9	兒↓公	原計畫兒(二)	變更兒(二)(○・二公頃)為鄰里公園(公五)	變更為鄰里公園供多目標使用以興建集會所。	
10	鐵、工↓道	計畫區南側之工業區	變更工業區(○・一五公頃)、鐵路(○・○五公頃)為道路。	為改善平交道配合興建立體交叉協調會結論。	

註：1. 本計畫凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

2. 變更項目：「綠→停」係表示變更綠地為停車場，其餘類推。

編號	變更項目	位置	變更內容	變更理由	備註
11	綠 ↓ 機	文(小) 南側	變更綠地(○・○三公頃)為機關。	1 計畫綠地早已見有戲台，該戲台係因興建鐵路地下道內由縣府將原有戲台拆除改建而成的。 2 為解決縣府所提接電問題。 3 變更後以供鄰里活動中心使用。	
12	住 ↓ 機	聯勤 工廠 南側	變更住宅區(○・二○公頃)為機關	配合電信機房現況變更	變更範圍之地號為員山段一一四之二三〇號
13	道 ↓ 住 ↓ 住 ↓ 道	文 (小) 北 側	⑨號道路南段向東北調整，故變更住宅區(○・○八公頃)，兒童遊樂場(○・○三公頃)為道路。變更道路(○・一二公頃)為住宅區。	1.變更路段(原計畫道路兩側)均未依計畫道路指定建築線建築。 2.變更後道路為更順暢。 3.現場以依新位置，用級配料填妥路基。 4.鄉公所已取得道路兩側土地所有權人之同意。	
14	農 ↓ 兒、住、文、工 道、綠	4號 道路 北側	變更農業區(一五・八九公頃)為住宅區(八・一七公頃)、文(中)(二・六六公頃)、鄰里公園(一・八六公頃)、兒童遊戲場(○・三二公頃)、綠地(○・二五公頃)、道路(二・六三公頃)	依省都委會第三二一次會議： 1 本計畫區至 71 年住宅區使用率為六〇・九%，據縣府稱目前已達七〇%，且人口急速成長。 2 原計畫公共設施不足，且無適當方案可全數解決。 3 故選定適當地點附帶條件變更農業區為住宅區，並補足不足之公共設施用地。	本案之變更應以市地重劃方式開發，並應無償提供公共設施用地。

註：1. 本計畫凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

2. 變更項目：「綠→停」係表示變更綠地為停車場，其餘類推。

編號	變更項目	位置	變更內容	變更理由	備註
15	農 ↓ 工甲	工(一) 西側	變更農業區(○・六八公頃)為甲種工業區。	配合潤泰工業有限公司規劃興建污水防治設備。	變更範圍之地號為松柏林小段七七一二二，七七一四八，七七一四六號土地。
16	工乙 ↓ 工甲		變更工(一)、工(二)為甲種工業區，其餘變更乙種工業區。	工(一)、工(二)目前為紡織布工廠及精密工廠，具有污染性，為顧及工廠之權益，而予以變更。	
17	土地 使用 分區 管制		增訂土地使用分區管制要點(另詳附表八)	依都市計畫法第三十二條及台灣省施行細則第三十一條之規定予以增訂，以促進土地之合理使用。	
18	事業 及 財務 計畫		增訂事業及財務計畫(另詳表九)	依據可能取得之開發方式增訂事業及財務計畫以引導做有計畫、有秩序之發展	

註：1. 本計畫凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

2. 變更項目：「綠→停」係表示變更綠地為停車場，其餘類推。

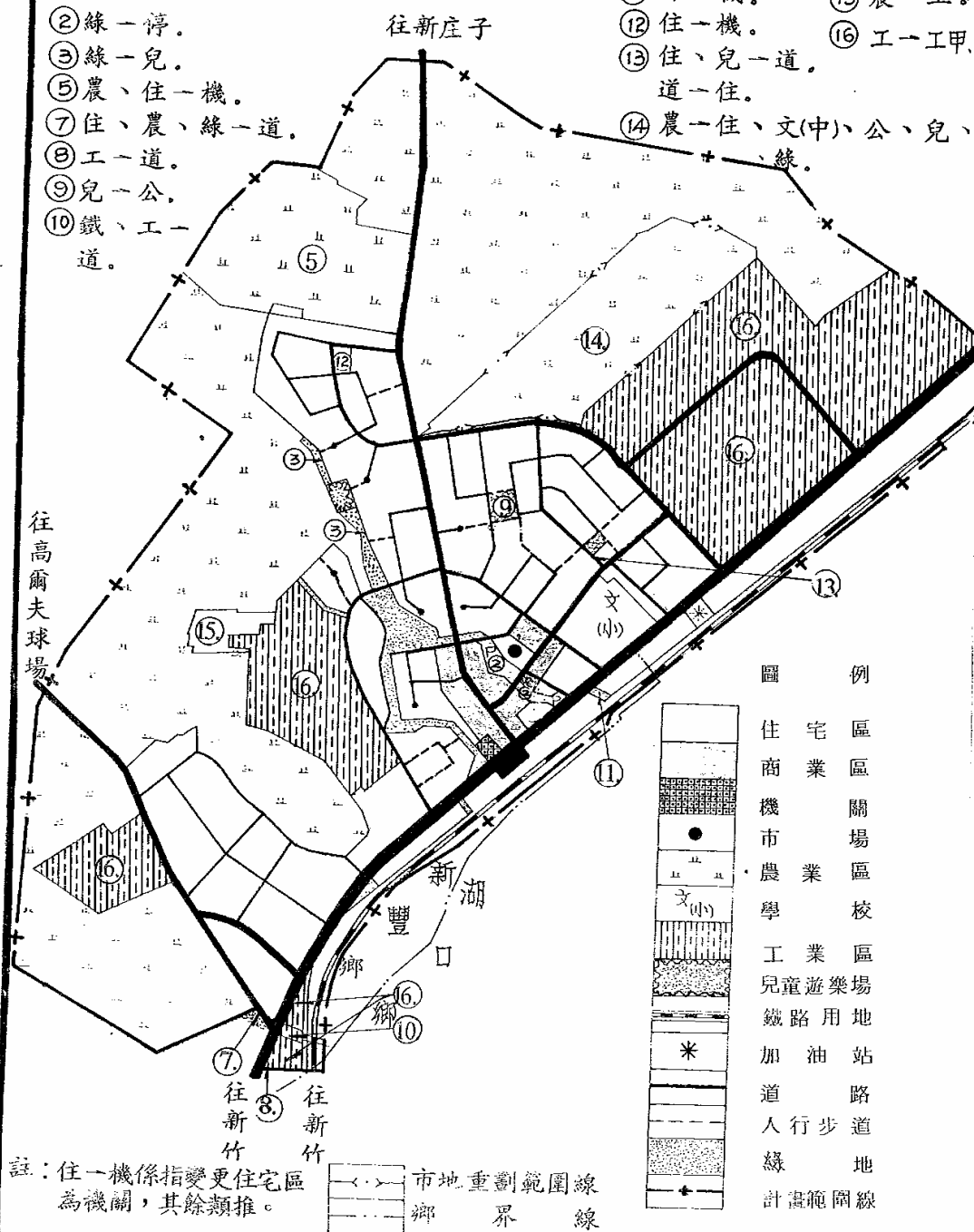


新豐(山崎地區)都市計畫(第一次通盤檢討)變更部份示意圖

變更圖例

- ② 綠-停。
- ③ 綠-兒。
- ⑤ 農、住-機。
- ⑦ 住、農、綠-道。
- ⑧ 工-道。
- ⑨ 兒-公。
- ⑩ 鐵、工-道。

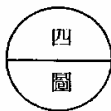
- ⑪ 綠-機。
- ⑫ 住-機。
- ⑬ 住、兒-道。
- ⑭ 農-住、文(中)、公、兒、綠。
- ⑮ 農-工。
- ⑯ 工-工甲。



註：住-機係指變更住宅區為機關，其餘類推。

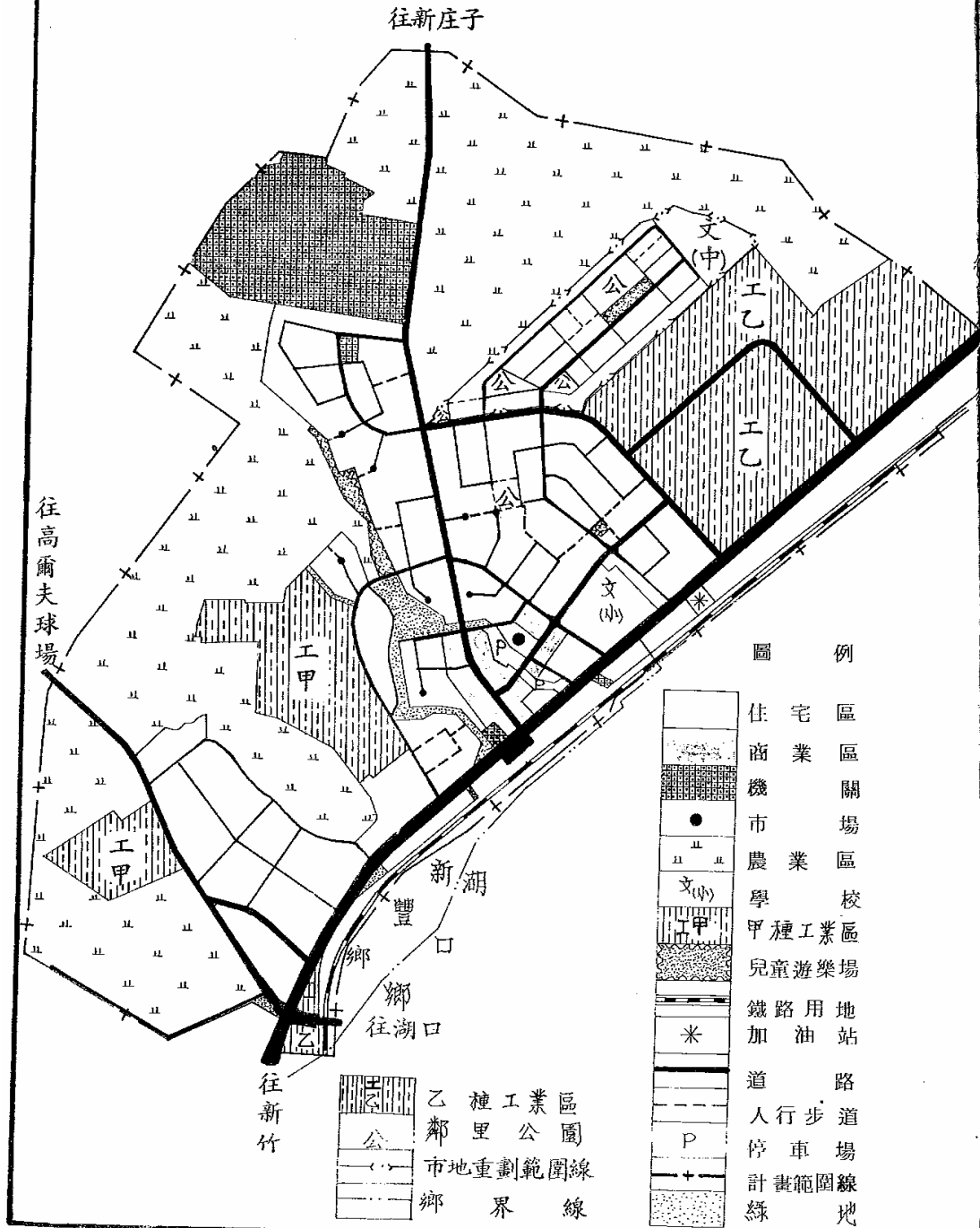
市地重劃範圍線
鄉界線

- 圖例
- 住宅區
 - 商業區
 - 機關場區
 - 農業區
 - 學校
 - 工業區
 - 兒童遊樂場
 - 鐵路用地
 - 加油站
 - 道路
 - 人行步道
 - 綠地
 - 計畫範圍線



新豐(山崎地區)都市計畫(第一次通盤檢討)示意圖

北



(七) 土地使用分區管制

依據都市計畫法第三十二條及該法台灣省施行細則第三十一條之規定，細部計畫得訂定土地使用分區管制，以促進土地之合理使用，因此考慮全計畫區之自然、社會及實質發展等因素，訂定新豐(山崎地區)都市計畫土地使用分區管制要點。

表八 新豐(山崎地區)都市計畫(第一次通盤檢討)土地使用分區管制要點

(八) 事業及財務計畫

針對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表，以引導全計畫區做有計畫、有秩序之發展。

表九 新豐(山崎地區)都市計畫(第一次通盤檢討)事業及財務計畫表

表八 新豐（山崎地區）都市計畫（第一次通盤檢討）土地使用分區管制要點

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

第二條 本計畫劃設下列土地使用分區：

1. 住宅區：住(一)及住(二)。
2. 商業區
3. 工業區
 - (1) 甲種工業區：工甲(一)及工甲(二)。
 - (2) 乙種工業區：工乙(一)及工乙(二)。
4. 農業區

第三條 住宅區以建築住宅為主，其建築物及土地之使用，應依都市計畫法台灣省施行細則第十六條之規定，但其容積率住(一)不得大於百分之一〇〇，住(二)不得大於百分之一三〇。

第四條 商業區內以建築商店及供商業使用之建築物為主，其建築物及土地之使用，應依都市計畫法台灣省施行細則第十七條之規定，但其容積率不得大於百分之二四〇。

第五條 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。

第六條 本要點為規定事項，依其他法令規定辦理。

表九 新豐（山崎地區）都市計畫（第一次通盤檢討）事業及財務計畫表

公共設施種類		面積 m ²	土地取得方式				開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完工期限		經費來源
			征購	市地重劃	獎勵投資	其他	土地征購費及地上物補償	整地費	工程費	合計		征購勘測設計	施工	
綠地		136000	✓			✓	6120.0	136.0	272.0	6528.0	縣政府		86.~90.會計年度	由縣政府編列預算
鄰里公園	公(五)	2100	✓	✓		✓	1680.0	21.0	315.0	2016.0			76.~80.會計年度	
兒童遊樂場	兒(一)	6500	✓	✓	✓	✓	5200.0	65.0	975.0	6240.0			81.~85.會計年度	
	兒(二)	700	✓	✓	✓	✓	560.0	7.0	105.0	672.0			76.~80.會計年度	
停車場	停(一)	2200	✓			✓	960.0	22.0	220.0	1202.0			76.~80.會計年度	
	停(二)	1800	✓			✓	800.0	18.0	180.0	998.0			76.~80.會計年度	
學校	文(小)	6000	✓			✓	6000.0	60.0	900.0	6960.0			76.~80.會計年度	
聯外道路		99225	✓			✓	44175.1	992.3	14883.8	60051.2			76.~90.會計年度	
區內道路		33135	✓	✓		✓	25705.1	331.3	4970.3	31006.7			76.~90.會計年度	
未編號道路		45290	✓	✓		✓	45920.0	452.9	4529.0	50901.9			76.~90.會計年度	
合計										166575.8				

註：1.本表所列，僅供施政參考。

2.現有設施及以興建完工者，不予計入。

3.公共設施用地內之公有土地不計土地征購費。

表十 新豐（山崎地區）都市計畫（第一次通盤檢討後）新豐鄉及湖口鄉土地使用面積分配表

項目	面積(公頃)	新豐鄉部份		湖口鄉部份	
		面積(公頃)	百分比%	面積(公頃)	百分比%
住宅區	49.58	46.24	93.26	3.34	6.74
商業區	2.68	2.68	100.0	0	0
工業區	40.45	40.45	100.0	0	0
農業區	84.28	84.28	100.0	0	0
機關	10.42	10.42	100.0	0	0
加油站	0.14	0	0	0.14	100.0
國小	1.86	1.86	100.0	0	0
國中	2.66	2.66	100.0	0	0
兒童遊樂場	1.04	1.04	100.0	0	0
鄰里公園	2.07	2.07	100.0	0	0
綠地	2.24	2.24	100.0	0	0
市場	0.24	0.24	100.0	0	0
停車場	0.40	0.40	100.0	0	0
道路	24.27	21.16	87.19	3.11	12.81
鐵路	5.77	4.23	73.31	1.54	26.69
合計	228.10	219.97	96.44	8.13	3.56

註：本表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

規劃單位：台灣省政府住宅及都市發展局

註：中華民國七十二年四月編訂。

中華民國七十六年八月修訂。