

第四章 檢討後實質計畫

壹、計畫範圍與面積

本次檢討後，計畫範圍東北以忠信街為界，西南至明新科技大學，東南至縱貫鐵路南側約一百公尺處，西北迄崎頂與忠孝村界處，計畫面積為 227.4967 公頃。

貳、計畫年期及計畫人口

本次檢討後以民國 115 年為計畫目標年，計畫人口為 22,000 人。

參、土地使用分區計畫

本次檢討後劃設住宅區、住宅區(再發展區)、商業區、商業區(附帶條件)、甲種工業區、乙種工業區、農業區、電信專用區及產業服務專用區(附帶條件)等土地使用分區，計畫面積合計 173.9354 公頃，佔本計畫面積 76.46 %，詳表 4-1 及圖 4-1 所示。

一、住宅區

住宅區，檢討後計畫面積為 66.7110 公頃，佔本計畫區面積 29.32%。

二、住宅區(再發展區)

住宅區(再發展區)，檢討後計畫面積為 1.7251 公頃，佔本計畫區面積 0.76%。

三、商業區

商業區除配合都市發展需求辦理整體開發予以變更外，其餘本次檢討後維持現行計畫，並依開發方式劃分為商業區及商業區(附帶條件)，檢討後計畫面積為 4.8863 公頃，佔本計畫區面積 2.15%。

四、甲種工業區

甲種工業區，檢討後計畫面積為 3.6871 公頃，佔本計畫區面積 1.62%。

五、乙種工業區

乙種工業區，檢討後計畫面積為 27.5991 公頃，佔本計畫區面積 12.13%。

六、農業區

農業區，檢討後計畫面積為 65.6987 公頃，佔本計畫區面積 28.88%。

惟後續有關農業區變更及管制原則如下：符合 1.變更為住宅區(再發展區)要點之建物密集聚落；2.依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」變更之整體開發範圍規定之農業區得提出農業區變更計畫，依據都市計畫農業區變更使用實際狀況，適當檢討納入由都市計畫農業區變更為住宅區、商業區，並規劃完善公共設施機能，符合發展需求及提昇整體環境品質。上述符合農業區開發之變更面積，不可逾越本計畫區尚可增加住宅區(20.8638 公頃)、商業區(8.4748 公頃至 11.4146 公頃)面積之總量。

七、電信專用區

電信專用區，檢討後計畫面積為 0.1908 公頃，佔本計畫區面積 0.08%。

八、產業服務專用區(附帶條件)

配合都市發展需求辦理整體開發，本次檢討後新增劃設產業服務專用區(附帶條件)，計畫面積 3.4373 公頃，佔本計畫區面積 1.51%。

表 4-1 變更前後土地使用計畫面積對照表

項目		現行計畫 面積(公 頃)	本次通盤檢 討增減面積 (公頃)	通盤檢討後		
				計畫面積 (公頃)	估計計畫面積 比例(%)	佔都市發展用 地面積比例(%)
土地 使用 分區	住宅區	66.7110	+0.0000	66.7110	29.32	41.23
	住宅區(再發展區)	1.7251	+0.0000	1.7251	0.76	1.07
	商業區	2.5252	+0.0000	2.5252	1.11	1.56
	商業區(附帶條件)	0.0000	+2.3611	2.3611	1.04	1.46
	甲種工業區	3.6871	+0.0000	3.6871	1.62	2.28
	乙種工業區	27.5991	+0.0000	27.5991	12.13	17.06
	農業區	65.6987	+0.0000	65.6987	28.88	—
	電信專用區	0.1908	+0.0000	0.1908	0.08	0.12
	加油站專用區(附帶條件)	0.0000	+0.0000	0.0000	0.00	0.00
	產業服務專用區(附帶條件)	0.0000	+3.4373	3.4373	1.51	2.12
	文教區(供私立明新科技大 學使用)(附帶條件)	0.0000	+0.0000	0.0000	0.00	0.00
	合計	168.1370	+5.7984	173.9354	76.46	66.90
公共 設施 用地	機關用地	12.0643	-9.9836	2.0807	0.91	1.29
	學校 用地	4.2869	4.2869	4.2869	1.88	2.65
		2.6417	2.6417	2.6417	1.16	1.63
		6.9286	6.9286	6.9286	3.05	4.28
	公園用地	2.5520	+0.0000	2.5520	1.12	1.58
	公園兼兒童遊樂場用地(附 帶條件)	0.0000	+1.7678	1.7678	0.78	1.09
	兒童遊樂場用地	1.1463	+0.0000	1.1463	0.50	0.71
	綠地用地	2.1514	+0.0000	2.1514	0.95	1.33
	綠地用地(附帶條件)	0.0000	+0.0139	0.0139	0.01	0.01
	市場用地	0.2965	+0.0000	0.2965	0.13	0.18
	廣場用地	0.0873	+0.0000	0.0873	0.04	0.05
	廣場用地(附帶條件)	0.0000	+0.1312	0.1312	0.06	0.08
	廣場兼停車場用地	0.0283	+0.0000	0.0283	0.01	0.02
	停車場用地	0.6432	+0.0000	0.6432	0.28	0.40
	停車場用地(附帶條件)	0.0000	+0.8047	0.8047	0.35	0.50
	加油站用地	0.1475	+0.0000	0.1475	0.06	0.09
	鐵路用地	6.0641	+0.0000	6.0641	2.67	3.75
	人行步道用地	0.4474	+0.0000	0.4474	0.20	0.28
	道路用地	26.8028	+0.0000	26.8028	11.78	16.57
	道路用地(附帶條件)	0.0000	+1.4676	1.4676	0.65	0.91
	合計	59.3597	-5.7984	53.5613	23.54	33.10
都市發展用地合計		161.7980	0.0000	161.7980	—	100.00
總計		227.4967	0.0000	227.4967	100.00	—

資料來源：本計畫整理。

註：1. 實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積不包括農業區。

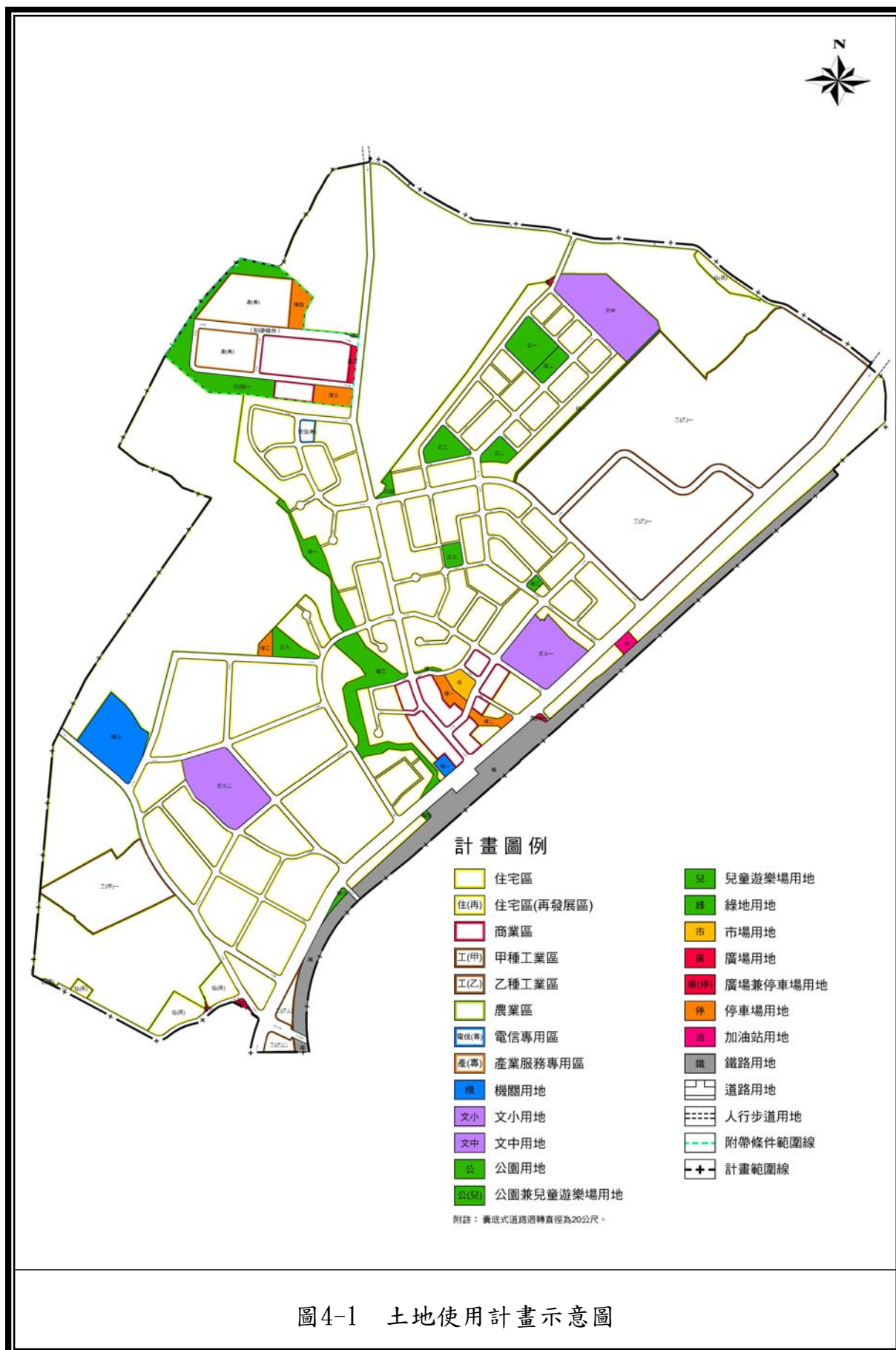


圖4-1 土地使用計畫示意圖

肆、公共設施計畫

一、檢討劃設說明

本次檢討後劃設機關用地、文中用地、文小用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地(附帶條件)、兒童遊樂場用地、綠地用地、綠地用地(附帶條件)、市場用地、廣場用地、廣場用地(附帶條件)、廣場兼停車場用地、停車場用地、停車場用地(附帶條件)、加油站用地、鐵路用地、人行步道用地、道路用地及道路用地(附帶條件)，計畫面積合計 53.5613 公頃，佔本計畫面積 23.54 %。

(一)機關用地

機關用地，檢討後計畫面積為 2.0807 公頃，佔本計畫區面積 0.91%。

(二)學校用地

1. 文小用地

文小用地，檢討後計畫面積為 4.2869 公頃，佔本計畫區面積 1.88%。

2. 文中用地

文中用地，檢討後計畫面積為 2.6417 公頃，佔本計畫區面積 1.16%。

(三)公園用地

公園用地，檢討後計畫面積為 2.5520 公頃，佔本計畫區面積 1.12%。

(四)公園兼兒童遊樂場用地(附帶條件)

公園兼兒童遊樂場用地(附帶條件)配合都市發展需求辦理整體開發予以新增劃設，檢討後計畫面積 1.7678 公頃，佔本計畫區面積 0.78%。

(五)兒童遊樂場用地

兒童遊樂場用地，檢討後計畫面積為 1.1463 公頃，佔本計畫區面積 0.50%。

(六)綠地用地

綠地用地除配合都市發展需求辦理整體開發予以變更外，其餘本次檢討後維持現行計畫，並依開發方式劃分為綠地用地及綠地用地(附帶條件)，檢討後計畫面積為 2.1653 公頃，佔本計畫區面積 1.34%。

(七)市場用地

市場用地，檢討後計畫面積為 0.2965 公頃，佔本計畫區面積 0.13%。

(八)廣場用地

廣場用地除配合都市發展需求辦理整體開發予以變更外，其餘本次檢討後維持現行計畫，並依開發方式劃分為廣場用地及廣場用地(附帶條件)，檢討後計畫面積 0.2185 公頃，佔本計畫區面積 0.10 %。

(九)廣場兼停車場用地

廣場兼停車場用地，檢討後計畫面積 0.0283 公頃，佔本計畫區面積 0.01%。

(十)停車場用地

停車場用地除配合都市發展需求辦理整體開發予以變更外，其餘本次檢討後維持現行計畫，並依開發方式劃分為停車場用地及停車場用地(附帶條件)，檢討後計畫面積為 1.4479 公頃，佔本計畫區面積 0.63 %。

(十一)加油站用地

加油站用地，檢討後計畫面積為 0.1475 公頃，佔本計畫區面積 0.06 %。

(十二)鐵路用地

鐵路用地，檢討後計畫面積為 6.0641 公頃，佔本計畫區面積 2.67 %。

(十三)人行步道用地

人行步道用地，檢討後計畫面積為 0.4474 公頃，佔本計畫區面積 0.20%。

(十四)道路用地

道路用地除配合都市發展需求辦理整體開發予以變更外，其餘本次檢討後維持現行計畫，並依開發方式劃分為道路用地及道路用地(附帶條件)，檢討後計畫面積為 28.2704 公頃，佔本計畫區面積 12.43 %。

表 4-2 公共設施用地明細表

項目	編號	計畫面積(公頃)	位置	備註
機關用地	機一	0.1457	1 號道路西側	
	機五	1.9350	文小二西側	
	合計	2.0807		
學校用地	文小一	1.9566	1 號道路北側	山崎國小
	文小二	2.3303	計畫區西側	松林國小
	小計	4.2869	—	
	文中	2.6417	工乙一西側	忠孝國中
	合計	6.9286		
公園用地	公一	0.8754	文中南側	
	公二	0.3353	公一南側	
	公三	0.5616	公二西側	
	公四	0.1289	公三西南側	
	公五	0.2413	公三南側	
	公六	0.4095	停三東側	
	合計	2.5520		
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一	1.7678	停四及停五西側	本次通檢新增
	合計	1.7678		
兒童遊樂場用地	兒一	0.7448	3 號道路西側	
	兒二	0.3183	公一東側	
	兒三	0.0832	文小一北側	
	合計	1.1463		
綠地用地	綠一	0.2045	工乙一西側	
	綠二	0.0375	停一北側	
	綠三	1.7963	綠二西側	
	綠四	0.0271	綠三南側	
	綠五	0.0860	鐵路西側	
	綠六	0.0139	廣二北側	本次通檢新增
	合計	2.1653		
市場用地		0.2965	停一東北側	零售市場
廣場用地	廣一	0.0197	文中西側	
	廣二	0.1312	停五北側	本次通檢新增
	廣四	0.0541	工(乙)二西側	
	廣五	0.0135	廣四西側	
	合計	0.2185		

續表 4-2 公共設施用地明細表

項目	編號	計畫面積(公頃)	位置	備註
廣場兼停車場用地	廣(停)一	0.0283	停二東側	
	合計	0.0283		
停車場用地	停一	0.2714	市場用地西側	
	停二	0.2226	市場用地東南側	
	停三	0.1492	公六西側	
	停四	0.4047	公(兒)一東側	本次通檢新增
	停五	0.4000	公(兒)一東側	本次通檢新增
	合計	1.4479		
加油站用地		0.1475	1 號道路東側	
鐵路用地		6.0641	—	
人行步道用地		0.4474	—	
道路用地		28.2704	—	部份道路用地 本次通檢新增
總計		53.4138	—	

資料來源：本計畫整理。

註：實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

二、公共設施用地檢討

檢討後各項公共設施用地檢討詳表 4-3 所示。依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條之規定，檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。現行計畫之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積共計 5.9152 公頃，本次檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積共計 7.8641 公頃，增加面積 1.9129 公頃，符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條之規定。

表 4-3 公共設施用地檢討表

項目	檢討標準	本次通盤檢討後計畫面積(公頃)	計畫人口 22,000 人		備註
			需求面積(公頃)	不足或超過面積(公頃)	
機關用地	依實際需要檢討之。	2.0807	—	—	
學校用地	文小用地	依據「國民中小學設備基準」之規定，每位學生為 12 m ² 。	4.2869	2.0748	+2.2121
	文中用地	依據「國民中小學設備基準」之規定，每位學生為 14.3 m ² 。	2.6417	1.1583	+1.4834
遊憩設施用地	面積需求檢討	1.兒童遊樂場按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。 2.閭鄰公園每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則。	5.4661	4.2000	+1.2661
	閭鄰單位檢討	詳表 4-4。	—	—	—
	社區公園檢討	每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人以上之計畫處所最小面積不得小於 4 公頃為原則。	0.8754	最少設置一處	已於計畫區內劃設一處(公一)
	綠地用地	依實際需要檢討之。	2.1653	—	—
	公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地(含 1/2 廣場兼停車場用地)	公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。	7.8641	22.7497	-14.8856
			1.加計現行細部計畫劃設之五項開放空間公共設施用地面積(0.4626 公頃)後，尚不足 14.4230 公頃。 2.前開五項開放空間公共設施不足之部分，後續可由整體開發區細部計畫或其餘農業區變更予以適度補充。		

項目	檢討標準	本次通盤檢討後計畫面積(公頃)	計畫人口 22,000 人		備註
			需求面積(公頃)	不足或超過面積(公頃)	
停車場用地 (含 1/2 廣場兼停車場用地)	計畫人口超過一萬至十萬人口者，以不低於商業區面積之 10% 為準。	1.4621	0.4886	+0.9735	以不得低於計畫區內車輛預估數 20% 之停車場需求檢討如下：停車場用地需求樓地板面積為 52,870 m ² ，停車場用地供給樓地板面積則為 29,524 m ² ，經檢討尚不足 23,346 m ² 。
廣場用地	依實際需要檢討之。	0.2185	—	—	
加油站用地	依實際需要檢討之。	0.1475	—	—	
鐵路用地	依實際需要檢討之。	6.0641	—	—	
人行步道用地	依實際需要檢討之。	0.4474	—	—	
道路用地	依實際需要檢討之。	28.2704	—	—	

資料來源：都市計畫定期通盤檢討實施辦法及本計畫整理。

表 4-4 兒童遊樂場及閭鄰公園檢討表

里名	遊憩設施用地面積(公頃)			不足或超過面積(公頃)
	主要計畫劃設	細部計畫劃設	小計	
忠孝村	4.0318	0.0000	4.0318	3.4318
山崎村	1.0108	0.0000	1.0108	0.4108
松柏村	0.4235	0.1569	0.5804	-0.0196
松林村	0.0000	0.3057	0.3057	-0.2943
員山村	0.0000	0.0000	0.0000	-0.6000
鳳凰村	0.0000	0.0000	0.0000	-0.6000
鳳山村	0.0000	0.0000	0.0000	-0.6000

註：1. 遊憩設施用地＝公園用地+公園兼兒童遊樂場用地+兒童遊樂場用地。

2. 其中松柏村、松林村、員山村、鳳凰村及鳳山村經檢討面積不足，其餘各村經檢討兒童遊樂場及閭鄰公園皆足數需求。惟松柏村、松林村因鄰近忠孝村及山崎村，可由該二村予以補足；員山村、鳳凰村及鳳山村僅部分面積位於本計畫區內，後續可由其周邊鄰近各村予以補足。

伍、交通系統計畫

一、道路系統

本計畫區道路系統概依現況道路網絡予以佈設，主要可分為主要道路以及次要與聯絡道路等層級逐級架構，茲說明如后。

(一)主要道路

- 1.1 號道路(新興路)：1 號道路寬 30 公尺，屬省道台 1 線系統，雙向四車道配置，呈南北向行經本計畫區東側，為本計畫區最重要之聯外道路系統。
- 2.2 號道路(康樂路/民安街)：2 號道路寬 15 公尺，康樂路段屬鄉道竹 5 線系統，雙向雙車道配置，呈西北-東南向通過本計畫區南側，為本計畫區主要聯外道路之一。
- 3.3 號道路(建興路)：3 號道路寬 15 公尺，屬鄉道竹 3 線系統，雙向雙車道配置，呈南北向貫穿本計畫區，為本計畫區聯繫新庄子地區之重要動線之一。
- 4.4 號道路(中興路)：4 號道路寬 15 公尺，雙向雙車道配置，概呈東西向通過新豐市區東北隅，具市區外環道路之功能。
- 5.7 號道路(泰安街)：7 號道路寬 12 公尺，雙向雙車道配置，道路穿越新豐市區銜接建興路與新興路，為市區主要道路系統之一。
- 6.8 號道路(福德街)：8 號道路寬 11 公尺，雙向雙車道配置，道路穿越新豐市區銜接建興路與新興路，為市區主要道路系統之一。
- 7.9 號道路/29 號道路(文昌街)：9 號道路寬 12 公尺，29 號道路寬 20 公尺，全線採雙向雙車道配置，道路穿越新豐市區銜接忠孝路與新興路，為市區主要道路系統之一。
- 8.11 號道路(忠孝路)：11 號道路寬 15 公尺，雙向雙車道配置，道路穿越新豐市區銜接中興路與文昌街，為市區主要道路系統之一。
- 9.12 號道路(康樂路)：12 號道路寬 15 公尺，屬鄉道竹 5 線系統部份路段，雙向雙車道配置，呈西北-東南向通過本計畫區南側，為本計畫區主要聯外道路之一。

10. 17 號道路(忠信街)：17 號道路寬 8~10 公尺，雙向雙車道配置，概呈東西向銜接新興路與建興路，為新豐市區北緣之外環道路。

11. 50 號道路：50 號道路寬 15~30 公尺，屬鄉道竹 9 線系統部份路段，為本計畫區聯繫湖口工業區之重要動線之一。

(二)次要道路

本計畫區內規劃多條 8~15M 不等之次要道路與聯絡道路系統以做為主要道路與各區塊間連通銜接之媒介，包括 5 號道路(學府路)、6 號道路、10 號道路(仁愛街)、13 號道路(康泰路)、14 號道路(松林街)、15 號道路(博學街)、16 號道路(尚仁街)、55 號道路、56 號道路、57 號道路以及其他地區街道巷弄皆屬之。

表 4-5 本計畫區道路編號明細表

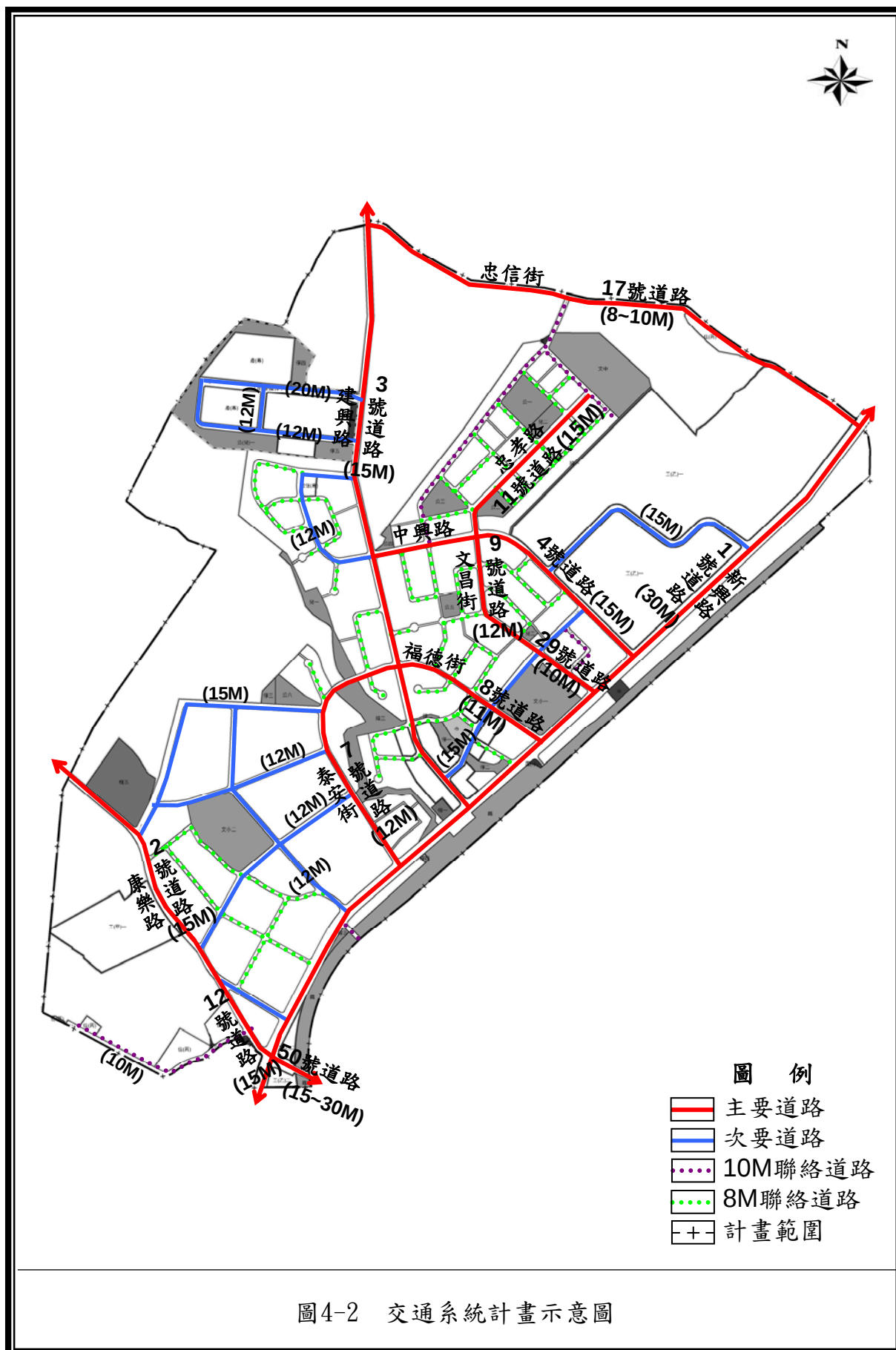
道路編號	道路寬度 (M)	道路長度 (M)	起訖點	備註
1	30	2195	自忠信街以南至計畫區界	新興路
2	15	820	自新興路以西至計畫區界	民安街
3	15	1480	自新興路以北至忠信街	建興路
4	15	760	自新興路以西至建興路	中興路
5	15	540	自建興路以東至中興路	學府路
6	15	625	自新興路以西至中興路	
7	12	660	自新興路以北至建興路	泰安街
8	11	415	自新興路以西至建興路	福德街
9	12	350	自中興路以南至學府路	忠孝路、文昌街
10	12	465	自建興路以西至建興路	仁愛街
11	15	460	自中興路以北至孝六街	忠孝路
12	15	215	自新興路以北至民安街	康樂路
13	15	685	自康樂路以東至泰安街	康泰路
14	12	610	自新興路以北至康泰路	松林街
15	12	450	自康泰路以東至泰安街	博學街
16	12	580	自康樂路以東至泰安街	尚仁街
17	8~10	1325	自新興路以西至建興路	忠信街
18	10	215	自忠三街以西至忠一街	孝六街
19	8	215	自忠三街以西至忠一街	孝五街
20	8	200	自忠三街以西至忠一街	孝三街
21	8	188	自忠三街以西至忠一街	孝二街
22	8	385	自忠孝路以東至孝六街	忠三街
23	8	75	自孝六街以南至孝五街	
24	10	725	自中興路以北至忠信街	忠一街
25	8	130	自孝一街以北至孝二街	忠二街
26	8	115	自忠孝路以北至孝一街	孝一街
27	8	130	自忠孝路以西至忠一街	
28	10	160	自文昌街以北至學府路	
29	10	175	自新興路以北至學府路	文昌街
30	8	60	自中興路以南至信義街 18 巷	
31	8	210	自忠孝路以東至信義街	信義街 18 巷
32	8	155	自忠孝路以東至信義街	信義街 32 巷
33	8	175	自忠孝路以西至建興路一段 146 巷	
34	8	310	自中興路以南至忠興路	
35	8	845	自住宅區以北至住宅區	
36	8	120	自福德街以北至建興路一段 146 巷	福德街 94 巷
37	8	60	自建興路以東至人行步道	建興路一段 146 巷
38	8	120	自新興路以西至學府路	榮豐街

續表 4-5 本計畫區道路編號明細表

道路編號	道路寬度 (M)	道路長度 (M)	起迄點	備註
39	8	60	自學府路以北至 35 號道路	
40	8	115	自建興路以西至 35 號道路	
41	8	285	自建興路以西至 35 號道路	
42	8	75	自仁愛街以南至人行步道	
43	8	355	自仁愛路 55 巷以東至人行步道	仁愛街 36 巷 仁愛街 76 巷
44	8	360	自仁愛街以西至仁愛街	建興路一段 201 巷 仁愛街 55 巷
45	8	100	自泰安街以北至住宅區	
46	8	535	自康樂路以東至松林街	
47	8	475	自新興路以西至 52 號道路	道化街
48	8	255	自民安街以北至 52 號道路	
49	10	500	自康樂路以西至計畫區界	明新街
50	15~30	110	自新興路以東至計畫區界	
51	10	66	自新興路以東至計畫區界	
53	6	42	自新興路以東至鐵路用地	
54	8	50	自福德街 94 巷以東至 33 號道路	
55	20	392	自建興路以西至 56 號道路	
56	12	494	自建興路以西至 55 號道路	
57	12	108	自 56 號道路以北至 55 號道路	

資料來源：本計畫整理。

註：表內道路長度僅供參考，應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。



二、交通影響分析

(一)衍生交通量推估

本計畫區面積約 227.4967 公頃，主要衍生交通量之變更內容為計畫區北側機關用地(機二用地)變更為產業服務專用區與商業區(變 11 案)，以及計畫區南側農業區變更為住宅區(個案變更)等二處整體開發區，二處開發區開發衍生交通量茲分別說明如后。

1. 機關用地(機二用地)變更為產業服務專用區與商業區(變 11 案)

其中產業服務專用區用地面積達 3.4373 公頃，可開發樓地板面積約為 103,119 平方公尺，商業區面積則為 1.9611 公頃，可開發樓地板面積約為 58,833 平方公尺，該變更案參酌「新竹都會區大眾捷運系統規劃交通調查報告」中針對新竹工業技術研究院進行之旅次特性調查資料為產業服務專用區旅次發生參數，商業區旅次產生相關參數則援引交通部運輸研究所「台灣地區都市土地旅次發生特性之研究-台北都會區混合土地使用旅次發生率使用手冊」中第五群商業區之旅次產生模式以及承載率等相關參數，並參酌交通部統計處 101 年度「民眾日常使用運具狀況調查」新竹縣所有旅次運具之市佔率，推估本計畫衍生人旅次與衍生交通量如表 4-6、表 4-7 與表 4-8 所示，全區開發後晨昏峰時段之衍生交通量預估約 1,369PCU 與 974PCU。

表 4-6 變 11 案新增產業服務專用區開發衍生人旅次推估表

樓地板面積 (m ²)	專程旅次	時段	旅次別	全日旅次產生率 (人次/百平方公尺)	衍生人旅次 (人次)
103,119	92.22%	晨峰時段	進入旅次	2.08	1,978
			離開旅次	0.18	171
		昏峰時段	進入旅次	0.13	124
			離開旅次	1.42	1,350

資料來源：本計畫整理。

表 4-7 變 11 案新增商業區開發衍生人旅次推估表

樓地板面積 (m ²)	時段	旅次產生模式	專程旅次	旅次別	比率	衍生人旅次 (人次)
61,497	晨峰時段	-1.454+0.044× 總樓地板面積	74.15%	進入旅次	40%	761
				離開旅次	60%	1,157
	昏峰時段	5.987+0.032× 總樓地板面積	74.15%	進入旅次	54%	757
				離開旅次	46%	643

資料來源：本計畫整理。

表 4-8 變 11 案新增開發量衍生交通量推估表

土地使用分區	旅次別	運具別	使用率(%)	承載率(人/車)	PCE	衍生交通量(PCU)			
						晨峰時段		昏峰時段	
產業服務專用區	進入旅次	小客車	37.50	1.58	1.0	714	776	45	532
		機車	42.90	1.21	0.3				
		計程車	0.30	1.70	1.0				
		貨車	1.60	1.53	1.5				
		大眾運輸	8.90	7.00	-				
		其他	9.10	-	-				
	離開旅次	小客車	37.50	1.58	1.0	62			
		機車	42.90	1.21	0.3				
		計程車	0.30	1.70	1.0				
		貨車	1.60	1.53	1.5				
		大眾運輸	8.90	7.00	-				
		其他	9.10	-	-				
商業區	進入旅次	小客車	37.50	1.72	1.0	256	593	255	442
		機車	42.90	1.28	0.3				
		計程車	0.30	1.29	1.0				
		貨車	1.60	1.53	1.5				
		大眾運輸	8.90	7.00	-				
		其他	9.10	-	-				
	離開旅次	小客車	37.50	2.07	1.0	337			
		機車	42.90	1.42	0.3				
		計程車	0.30	1.29	1.0				
		貨車	1.60	1.38	1.5				
		大眾運輸	8.90	7.00	-				
		其他	9.10	-	-				

資料來源：本計畫整理。

2. 農業區變更為住宅區(個案變更)

計畫區南側農業區面積約 8.1576 公頃，其中規劃 5.1734 公頃住宅區，預計開發完成後將引入人口 1,500 人，該變更案參酌交通部運輸研究所「台灣地區都市土地旅次發生特性之研究-台北都會區混合土地使用旅次發生率使用手冊」中第五群住宅區之旅次產生模式、運具使用率以及承載率等相關參數，推估該變更案衍生人旅次與衍生交通量如表 4-9 與表 4-10 所示，該變更案開發後晨昏峰時段之衍生交通量預估達 361PCU 與 248PCU。

表 4-9 個案變更開發衍生人旅次推估表

計畫人口	時段	旅次產生模式	旅次別	比率	衍生人旅次
1,500	晨峰時段	$3.372+0.923 \times \text{居住人數}$	進入旅次	49%	508
			離開旅次	51%	528
	昏峰時段	$3.745+0.636 \times \text{居住人數}$	進入旅次	52%	372
			離開旅次	48%	343

資料來源：本計畫推估。

表 4-10 個案變更開發衍生交通量推估表

旅次別	運具別	使用率 (%)	承載率 (人/車)	PCE	晨峰時段		昏峰時段	
					衍生交通量 (PCU)		衍生交通量 (PCU)	
進入旅次	小客車	37.50	1.80	1	170	361	124	248
	機車	42.90	1.23	0.3				
	計程車	0.30	1.00	1				
	貨車	1.60	1.30	1.5				
	大眾運輸	8.90	7.00	-				
	其他	9.10	-	-				
離開旅次	小客車	37.50	1.62	1	191	361	124	248
	機車	42.90	1.18	0.3				
	計程車	0.30	1.00	1				
	貨車	1.60	1.33	1.5				
	大眾運輸	8.90	7.00	-				
	其他	9.10	-	-				

資料來源：本計畫推估。

(二)道路服務水準分析

本計畫以民國 115 年為本計畫交通影響分析之目標年，茲參考新竹縣新豐鄉近 10 年之平均人口成長率，設定交通量年成長率約 1.34%，以此推估目標年計畫區周邊道路自然成長之交通流量，賡續依據前文所推估之衍生交通量予以指派至各重要道路系統，據以分析目標年本計畫區開發前後之路口與路段服務水準，分析概況茲說明如后。

1. 路段服務水準

本計畫區內主要幹道目標年之服務水準分析如表 4-11，分析結果顯示，本計畫區內幹道於開發前後之服務水準大致維持相同水準，全區各幹道尖峰時段服務水準皆維持 D 級以上之正常水準。

表 4-11 本計畫區周邊主要道路系統目標年服務水準分析表

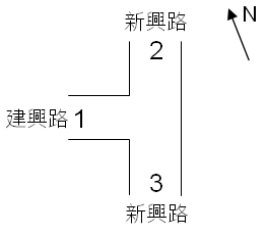
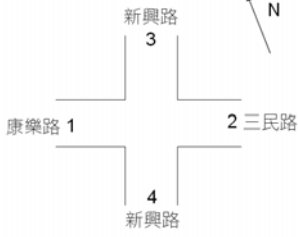
道路	路段	方向	本計畫區未開發						本計畫區開發後					
			晨峰時段			昏峰時段			晨峰時段			昏峰時段		
			交通 流量 PCU	平均 旅行 速率 km/hr	服務 水準	交通 流量 PCU	平均 旅行 速率 km/hr	服務 水準	交通 流量 PCU	平均 旅行 速率 km/hr	服務 水準	交通 流量 PCU	平均 旅行 速率 km/hr	服務 水準
新興路	忠信街口-新豐車站	北向	1979	33.41	B	1087	34.69	B	2120	27.12	C	1108	34.66	B
		南向	966	33.57	B	919	32.74	B	1020	33.22	B	1030	32.00	B
	新豐車站-新豐鄉界	北向	1017	30.61	B	1085	26.79	C	1162	29.68	C	1113	26.55	C
		南向	1175	24.36	D	1085	25.59	C	1231	24.13	D	1198	24.86	D
建興路	忠信街口-新豐車站	東向	407	25.81	C	369	22.26	D	576	25.41	C	656	21.76	D
		西向	211	26.81	C	215	28.20	C	624	26.60	C	342	28.17	C
康樂路	台 1 線-德日路	東向	1349	21.04	D	1009	21.32	D	1422	20.50	D	1046	21.25	D
		西向	846	34.24	B	863	32.14	B	884	34.24	B	901	32.09	B

資料來源：本計畫分析。

2. 路口服務水準

本計畫區周邊重要路口目標年服務水準分析如表 4-12，分析結果顯示，本計畫區目標年新興路/康樂路口服務水準與未開發狀態下之服務水準皆同為 C~E 級之水準，而新興路/建興路口則由 B~C 級降至 D 級，惟路口服務績效仍屬正常。

表 4-12 本計畫區周邊主要路口目標年服務水準分析表

路口	時段	方向	本計畫區未開發		服務水準	本計畫區開發後		服務水準
			平均停等延滯 (sec/PUC)			平均停等延滯 (sec/PUC)		
新興路/建興路口 	晨峰時段	1	32.08	30.65	C	68.15	57.29	D
		2	36.11			77.20		
		3	24.56			32.64		
	昏峰時段	1	28.72	24.66	B	132.95	46.30	D
		2	26.73			30.34		
		3	21.00			21.32		
新興路/康樂路口 	晨峰時段	1	36.77	36.51	C	40.19	41.54	C
		2	47.13			57.25		
		3	35.47			36.32		
		4	30.99			35.33		
	昏峰時段	1	39.56	65.46	E	39.87	71.78	E
		2	102.23			116.39		
		3	46.31			48.50		
		4	49.45			53.75		

資料來源：本計畫分析。

陸、都市防災計畫

一、防救災動線

本計畫之防救災動線，將依據服務功能或寬度劃分為緊急避難道路、救援輸送道路及避難輔助道路等，說明如后(詳圖 4-3 所示)：

(一)緊急道路

供都市災害發生時，避難逃生之用，為大量疏散避難逃生流量，達迅速避難之目的。

本計畫指定以 11 公尺以上之聯外道路為第一層級之緊急道路，包括 1 號道路(新興路)、2 號道路(康樂路/民安街)、3 號道路(建興路)、4 號道路(中興路)、7 號道路(泰安街)、8 號道路(福德街)、9 號道路/29 號道路(文昌街)、11 號道路(忠孝路)及 12 號道路(康樂路)，17 號道路(忠信街)為本計畫區北側東西向主要聯外道路，故指定為本計畫區緊急道路之一。

(二)救援輸送道路

此層級道路主要作為消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用，因此必須保持消防機具與車輛操作之最小空間需求。本計畫指定以 5 號道路(學府路)、6 號道路、10 號道路(仁愛街)、13 號道路(康泰路)、14 號道路(松林街)、15 號道路(博學街)、16 號道路(尚仁街)、55 號道路、56 號道路、57 號道路為救援輸送道路。

(三)避難輔助道路

此層級道路主要作為各指定避難場所、防災據點之設施無法臨接緊急道路、救援輸送道路之路網時，必須劃設一輔助性質的路徑連結其他避難空間、據點或連通緊急避難道路、救援輸送道路之路網，如此方能架構各防災空間與道路路網之完整體系。

本計畫除指定以 18 號道路(孝六街)、22 號道路(忠三街)、24 號道路(忠一街)、35 號道路、38 號道路(榮豐街)、44 號道路為避難輔助道路。

二、防救災據點

本計畫之防救災據點，將依據服務機能劃分為緊急避難據點、臨時收容及物資支援據點、警察據點及醫療據點等。

(一)緊急避難據點

此一層級之據點主要為收容因空間阻隔或其他因素，暫時無法直接進入較高層級之避難空間，其設備及設施較為缺乏，無法提供較完善的生活保障。

本計畫指定公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、廣場兼停車場用地及停車場用地等為緊急避難據點。

(二)臨時收容及物資支援據點

此一層級之場所是以提供大面積的開放空間或具有遮蔽功能之空間作為安全停留的處所，必需擁有較完善的設施。

本計畫指定文小一用地、文小二用地及文中用地為臨時收容及物資支援據點。

(三)警察及消防據點

本計畫區以現況山崎派出所、消防隊山崎分隊，為警察及消防據點。

(四)醫療據點

指定計畫範圍外新豐鄉衛生所、新仁醫院、大安醫院、東元綜合醫院為醫療據點。

三、火災延燒防止帶

火災延燒防止帶係結合道路及開放空間系統，提供防災避難疏散之場所並兼具火災延燒防止隔離功能。本計畫指定道路用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、廣場兼停車場用地及停車場用地為本計畫區之火災延燒防止帶，並於土地使用分區管制要點中指定各種土地使用分區退縮之規定。



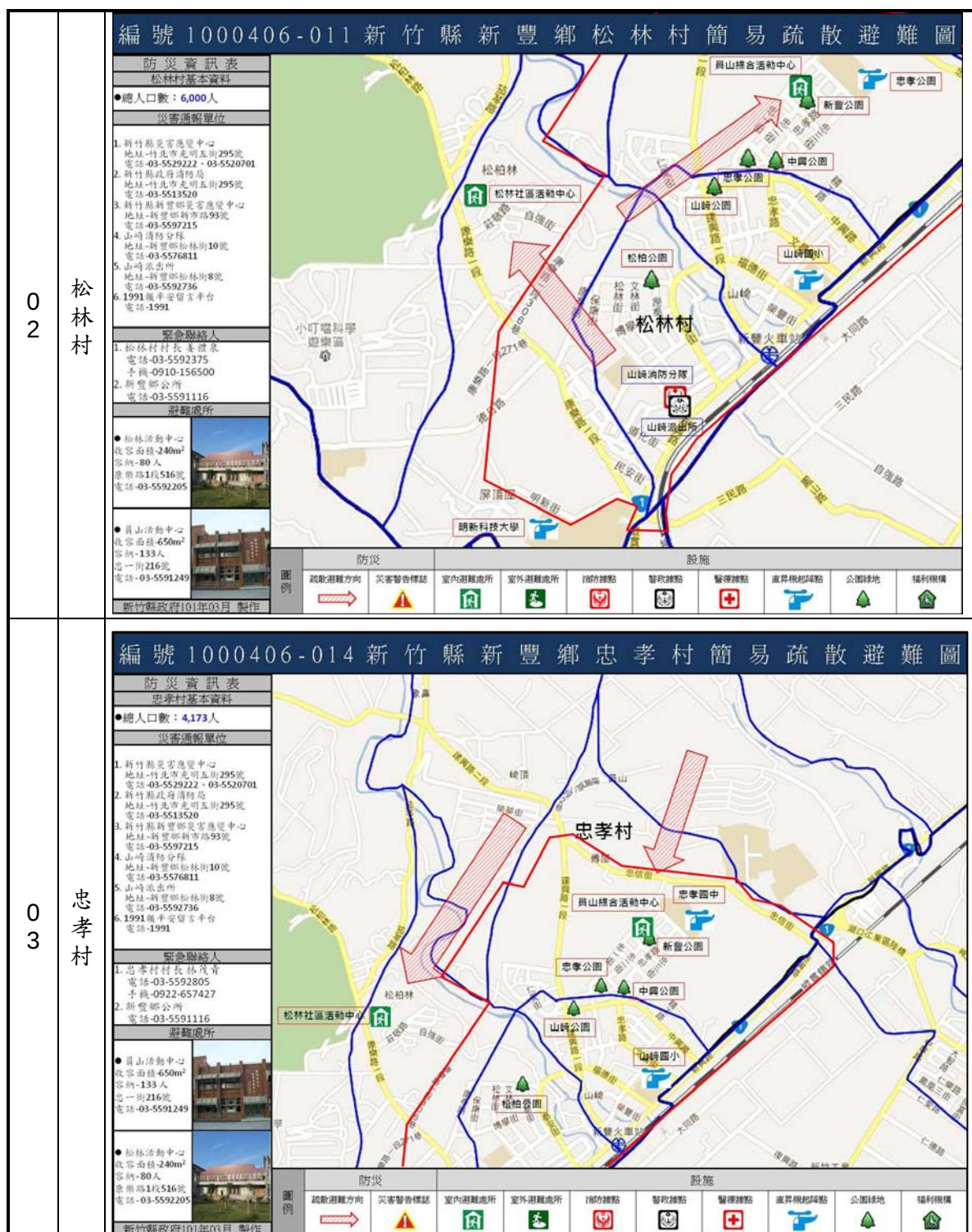
四、災害標示及維生設施

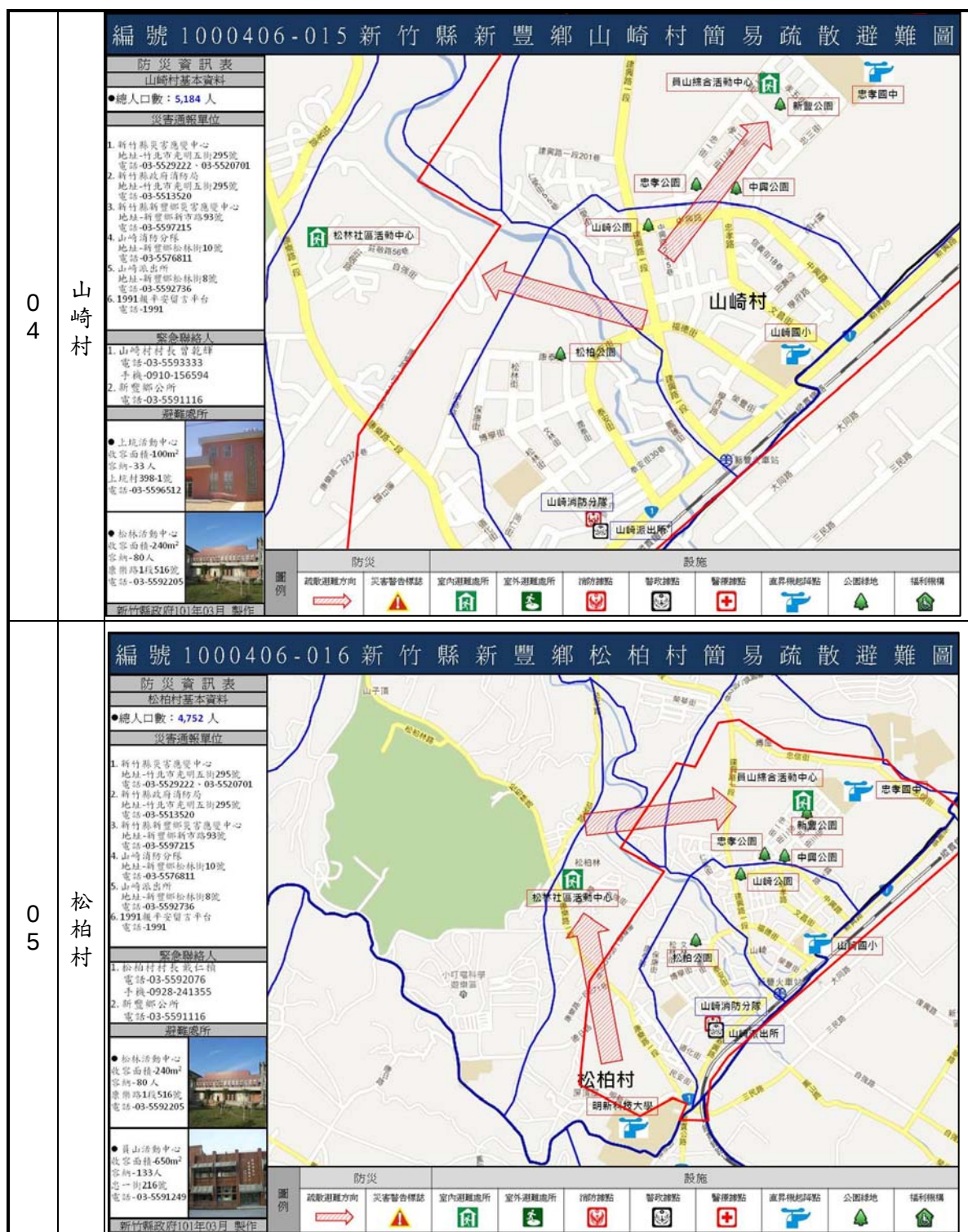
(一)災害標示

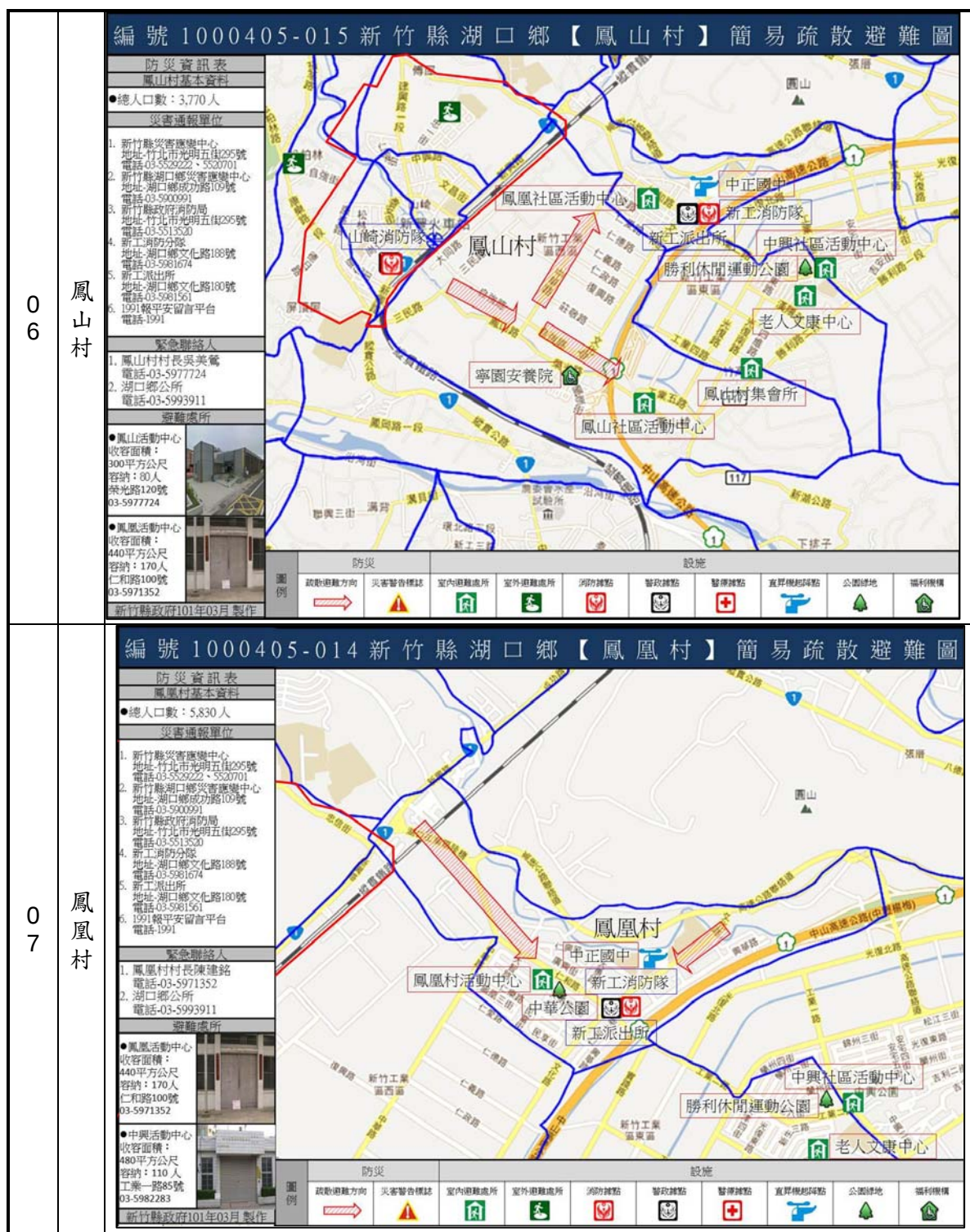
為保障里居民生命安全及避免各種災害發生時疏散避難之混亂，且為使居民能啟動自主防災作為，輔以指導作為，以減少災損，新豐鄉與湖口鄉各村皆訂有「簡易疏散避難圖」，包括疏散避難方向、避難處所及消防警政據點等災害標示建立資訊。本計畫涉及新豐鄉員山村等5個村與湖口鄉鳳山村等2個村，各村災害標示建立內容詳如下表所示。

表 4-13 本計畫區涉及各村之災害標示建立內容表

編號	里名	災害標示建立
01	員山村	編號 1000406-010 新竹縣新豐鄉員山村簡易疏散避難圖 防災資訊表 員山村基本資料 ●總人口數：2,540 人 災害通報單位 1. 新竹縣災害應變中心 地址-竹北市光明五街295號 電話-03-5529222、03-5520701 2. 新竹縣政府消防局 地址-竹北市光明五街295號 電話-03-5513520 3. 新竹縣新豐鄉災害應變中心 地址-新豐鄉新市路93號 電話-03-5597215 4. 山崎消防分隊 地址-新豐鄉松林街10號 電話-03-5576811 5. 山崎派出所 地址-新豐鄉松林街8號 電話-03-5592736 6. 1991報平安留言平台 電話-1991 緊急聯絡人 1. 員山村村長陳錦廷 電話-03-5592318 手機-0910-156594 2. 新豐鄉公所 電話-03-5591116 避難處所 ●員山活動中心 收容面積-450m² 容納-133 人 地址-新市路216號 電話-03-5591249 ●松林活動中心 收容面積-240m² 容納-80 人 地址-新市路1516號 電話-03-5592205  圖例 疏散避難方向 災害警告標誌 室內避難處所 室外避難處所 消防據點 警政據點 醫療據點 直昇機起降點 公園綠地 福利機構 新竹縣政府101年03月 製作







資料來源：新竹縣政府消防局(103年7月查詢)，本計畫整理。

(二)維生設施

依「新竹縣地區災害防救計畫(100)」，為建置完善的維生管線系統，以達到減災為目的，強化維生管線之規劃與維護管理係屬災害預防相關作業事項之一，應由新竹縣政府工務處、台電公司新竹區營業處、中華

電信公司新竹營運所、自來水公司第三區管理處、新竹縣瓦斯管理處及台灣中油公司天然氣事業部營業處竹東服務中心等辦理。

且重要維生線幹管應不設於主要逃生路線及防火區劃周邊，儘量以共同溝予以容納，各項維生管線系統建置分別說明如下：

1. 給水系統

- (1)佈設應避免跨越斷層帶，或潛在的地質災害區，如確定有必要，應於潛在地採用多節、柔性接頭連接之管道。
- (2)除非必要，地下埋設管線優於地面管線，陡峭山坡地帶應特別避免設管。
- (3)應有一個以上的水源，必要於斷層下游設置緊急儲水站。
- (4)給水管下水道的水平距離應留設置少 3 公尺以上，但給水管應高於污水下水道，如水源必須設置於不良地點，下水道工程應特別處理。
- (5)消防用水應有專用管網及水源。
- (6)水塔設施應採防震設計，並避免設置於潛在地質災害地區及建築物密集地區。

2. 電力系統

- (1)輸送線路應予地下化，避免穿越斷層帶。
- (2)變電設施儘量設置於防火區劃邊緣。
- (3)建立勘查系統以於發生問題時，檢查輸送貨儲存設施。
- (4)公共建築物及避難場所應設緊急電源。

3. 電訊系統

- (1)線路應予地下化，避免穿越斷層線。
- (2)通訊中心及儲放緊急供給設備之建築物應採防震設計。
- (3)應考量區域隔離措施，避免被破壞區域影響其他區域之正常運作。

4. 瓦斯系統

- (1)輸送線路應予地下化，避免穿越斷層線。
- (2)應設置偵測、漏氣及緊急切斷系統，自動化組織規劃改以人工操作代替。
- (3)輸送管線應與電力線保持至少 3 公尺以上之距離。
- (4)瓦斯減壓站應設置在空曠地區或做妥防災設施。

柒、上下水道計畫

一、污水下水道系統

規劃範圍包括新庄子都市計畫區、山崎都市計畫區及非都市計畫區，合計規劃範圍約 372.37 公頃；水資源回收中心平均日處理量 8,000CMD，主幹管長 8,089 公尺、次幹管長 3,922 公尺、巷道連接管範圍 153.97 公頃及用戶接管 8,675 戶：

- (一)第一期為建立水資源回收中心及新庄子地區污水系統，工期 4 年。
- (二)第二期為建立山崎地區污水系統及山崎與新庄子間的聯絡幹管，工期 5 年。

本次檢討後主要新增之整體開發地區(變 11 案)，其所在區位未來能銜接前開整體污水下水道系統(詳圖 4-4 所示)。

二、雨水下水道系統

- (一)規劃範圍包括新庄子都市計畫區、山崎都市計畫區及外圍排水，總規劃面積 468 公頃。
- (二)山崎地區，以茄苳溪為界，分成南北二排水分區，南排水分區位於都市計畫區南側，收集區域除原規劃於泰安街及鄰近設置幹線外，包含松林地區重劃時的雨水幹線，收集後均排入茄苳溪。北排水分區位在茄苳溪北側，排水面積約 59 公頃，地勢由東北向南傾斜，於中興路、仁愛街、學府路、福德街設置幹線排入茄苳溪及支流。

本次檢討後主要新增之整體開發地區(變 11 案)，其所在區位未來能銜接前開整體雨水下水道系統(詳圖 4-5 所示)。

三、垃圾處理方式

新豐鄉清潔隊清運項目包括一般廢棄物、資源回收物品、回收廚餘及大型傢俱等，惟新竹縣境內並無垃圾焚化廠，新豐鄉需焚化之垃圾係運往新竹市垃圾焚化廠焚化。

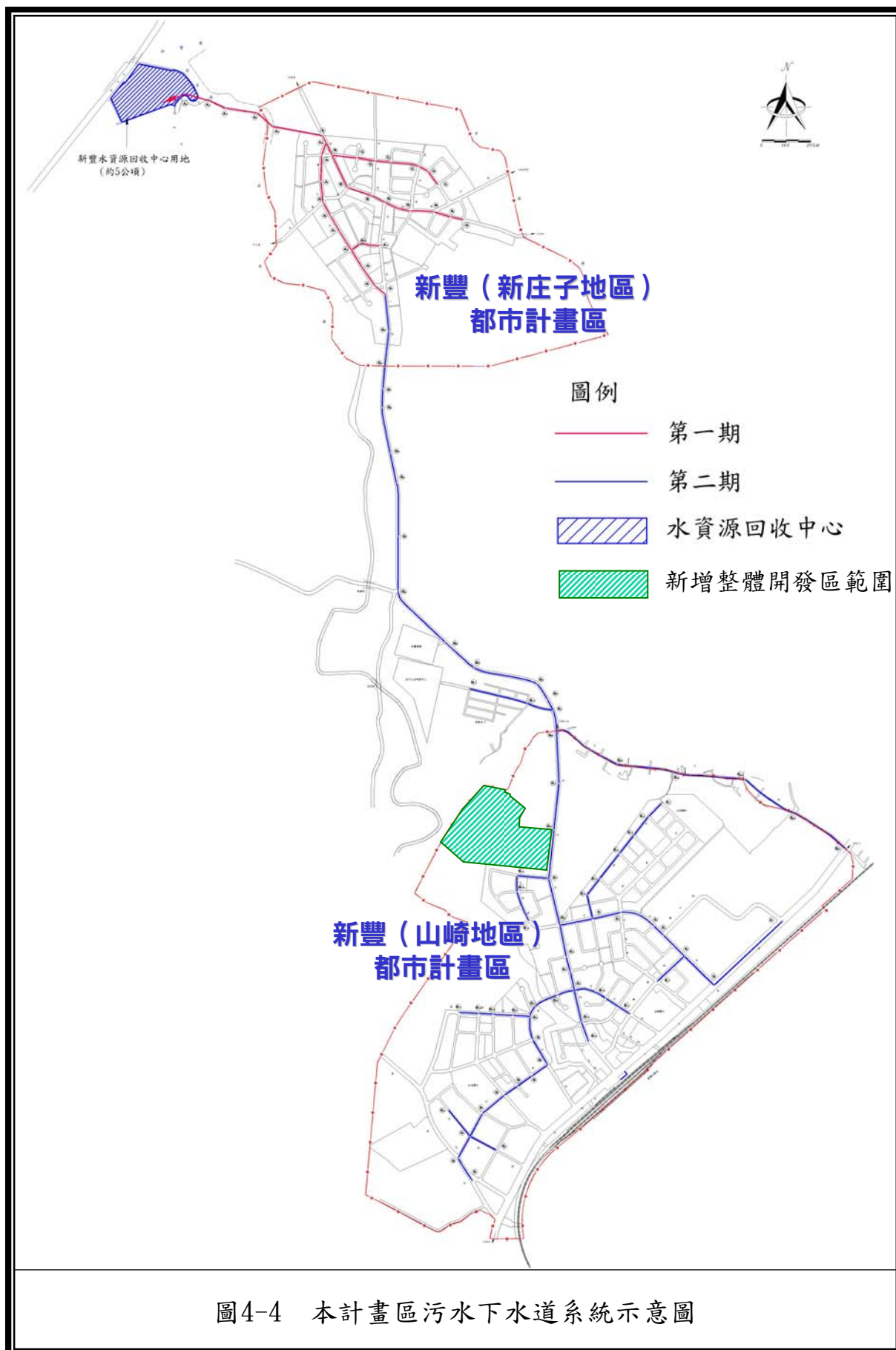




圖4-5 本計畫區雨水下水道系統示意圖

捌、土地使用分區管制要點

一、檢討分析

考量目前土地使用分區管制執行機制、本次變更內容、發展現況展等因
素，檢討現行土地使用分區管制要點，詳表 4-14 所示。

表 4-14 變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行條文(一階)	本次通檢後條文(二階)	說明
第一點：本要點依據都市計畫法第 22 條、第 32 條及該法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。	第一點：本要點依據都市計畫法第 22 條、第 32 條及該法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。	未修正。
第二點：本計畫劃設下列土地使用分區： 一、住宅區。 二、住宅區(再發展區) 三、商業區。 四、工業區。 甲種工業區：工甲一。 乙種工業區：工乙一、工乙二。 五、電信專用區。 九、農業區。	第二點：本計畫劃設下列土地使用分區： 一、住宅區。 二、住宅區(再發展區) 三、商業區。 四、工業區。 甲種工業區：工甲一。 乙種工業區：工乙一、工乙二。 五、電信專用區。 <u>七、產業服務專用區。</u> 九、農業區。	配合新增土地使用分區予以調整。
第三點：住宅區以建築住宅為主，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。住宅區(再發展區)依『住宅區(再發展區)開發要點』辦理。住宅區(再發展區)開發要點如下： 住宅區(再發展區)之劃設，係以本計畫農業區內建地目或擴大都市計畫部分(原為非都市土地)之甲、乙種建築用地，且建物密集所在之範圍為原則，惟基於規劃合理性，必要時得納入零星非屬建地目土地之範圍。其開發建築管理應依本要點規定辦理。 本計畫區核定公告發布實施後，應據以測定都市計畫樁位、辦理地籍分割，並會同相關單位，將住宅區(再發展區)之範圍區分原屬農業區內建地目及原屬非都市土地之甲、乙種建築用地或非屬建地目，並	第三點：住宅區以建築住宅為主，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。住宅區(再發展區)依『住宅區(再發展區)開發要點』辦理。住宅區(再發展區)開發要點如下： 住宅區(再發展區)之劃設，係以本計畫農業區內建地目或擴大都市計畫部分(原為非都市土地)之甲、乙種建築用地，且建物密集所在之範圍為原則，惟基於規劃合理性，必要時得納入零星非屬建地目土地之範圍。其開發建築管理應依本要點規定辦理。 本計畫區核定公告發布實施後，應據以測定都市計畫樁位、辦理地籍分割，並會同相關單位，將住宅區(再發展區)之範圍區分原屬農業區內建地目及原屬非都市土地之甲、乙種建築用地或非屬建地目，並	未修正。

現行條文(一階)	本次通檢後條文(二階)	說明
於地籍圖著色，以作為實施依據，並應依下列規定事項辦理： (一)原屬農業區內建地目及原屬非都市土地之甲、乙種建築用地之範圍 1.未來開發得採個別建築開發或全區整體開發，其土地使用容許項目，比照都市計畫法台灣省施行細則有關住宅區之規定辦理。 2.申請整體開發者，所捐獻公共設施用地並配合建築行為完成建設，其面積不得少於再發展地區面積之 20%，並應以設置必要之廣場、綠地、兒童遊樂場、道路為限。前述廣場、綠地、兒童遊樂場之公共設施用地應儘量集中留設，且廣場、綠地、兒童遊樂場、道路於開發計畫核定後，應於發照建築前將所提供之公共設施用地無償登記為縣有。 3.申請整體開發者，扣除無償捐獻公共設施用地後之建築基地，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%；採個別建築開發者，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180% 4.本計畫發布實施後，既有合法建物仍可維持現況使用，惟未來辦理個別建築開發或整體開發者，仍應依本計畫土地使用分區管制相關規定辦理。 5.申請整體開發者，應擬具整體開發計畫提交新竹縣「都市設計審議委員會」審查通過，審議委員會並得視實際需要調整其最小開發規模及範圍。 (二)原非屬建地目之範圍 1.應會同相關單位辦理會勘，先行認定其申請建築，無礙鄰地通行、整體排水或其他事項。 2.前開認定可申請建築者，基	於地籍圖著色，以作為實施依據，並應依下列規定事項辦理： (一)原屬農業區內建地目及原屬非都市土地之甲、乙種建築用地之範圍 1.未來開發得採個別建築開發或全區整體開發，其土地使用容許項目，比照都市計畫法台灣省施行細則有關住宅區之規定辦理。 2.申請整體開發者，所捐獻公共設施用地並配合建築行為完成建設，其面積不得少於再發展地區面積之 20%，並應以設置必要之廣場、綠地、兒童遊樂場、道路為限。前述廣場、綠地、兒童遊樂場之公共設施用地應儘量集中留設，且廣場、綠地、兒童遊樂場、道路於開發計畫核定後，應於發照建築前將所提供之公共設施用地無償登記為縣有。 3.申請整體開發者，扣除無償捐獻公共設施用地後之建築基地，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%；採個別建築開發者，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180% 4.本計畫發布實施後，既有合法建物仍可維持現況使用，惟未來辦理個別建築開發或整體開發者，仍應依本計畫土地使用分區管制相關規定辦理。 5.申請整體開發者，應擬具整體開發計畫提交新竹縣「都市設計審議委員會」審查通過，審議委員會並得視實際需要調整其最小開發規模及範圍。 (二)原非屬建地目之範圍 1.應會同相關單位辦理會勘，先行認定其申請建築，無礙鄰地通行、整體排水或其他事項。 2.前開認定可申請建築者，基	

現行條文(一階)	本次通檢後條文(二階)	說明
於公平之原則，應先繳納基地面積*50%之代金後，始得比照前開(一)原屬農業區內建地目及原屬非都市土地之甲、乙種建築用地之範圍土地，辦理申請開發。 3.代金之繳納，依照下列原則辦理： (1)代金計算：基地面積x50% x繳交當期土地公告現值x1.4。 (2)回饋時機：取得使用執照前完成回饋。	於公平之原則，應先繳納基地面積*50%之代金後，始得比照前開(一)原屬農業區內建地目及原屬非都市土地之甲、乙種建築用地之範圍土地，辦理申請開發。 3.代金之繳納，依照下列原則辦理： (1)代金計算：基地面積x50% x繳交當期土地公告現值x1.4。 (2)回饋時機：取得使用執照前完成回饋。	
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 80%，容積率不得大於 300%。	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 80%，容積率不得大於 300%。	未修正。
第五點：工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	第五點：工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	未修正。
第六點：電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，其土地使用項目悉依「都市計畫法台灣省施行細則」第 30-1 條第 1 至 4 款規定辦理。其土地及建物得為下列使用： (一)經營電信事業所需設施： 包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。 (二)電信必要附屬設施： 1.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 2.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。 3.員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。 4.其他經市政府審查核准之必要設施。 (三)與電信運用發展有關設施： 1.網路加值服務業。 2.有線無線及電腦資訊業。	第六點：電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，其土地使用項目悉依「都市計畫法台灣省施行細則」第 30-1 條第 1 至 4 款規定辦理。其土地及建物得為下列使用： (一)經營電信事業所需設施： 包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。 (二)電信必要附屬設施： 1.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 2.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。 3.員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。 4.其他經市政府審查核准之必要設施。 (三)與電信運用發展有關設施： 1.網路加值服務業。 2.有線無線及電腦資訊業。	未修正。

現行條文(一階)	本次通檢後條文(二階)	說明
3.資料處理服務業。 (四)與電信業務經營有關設施： 1.電子資訊供應服務業。 2.電信器材零售業。 3.通信工程業。 4.金融業派駐機構。	3.資料處理服務業。 (四)與電信業務經營有關設施： 1.電子資訊供應服務業。 2.電信器材零售業。 3.通信工程業。 4.金融業派駐機構。	
--	<u>第六之一點：產業服務專用區建蔽率不得大於70%，容積率不得大於300%。其容許使用項目如下：</u> <u>一、符合十大重點服務業之內容與設施。</u> <u>二、符合四大智慧型產業之內容與設施，惟不得供製造業之生產使用。</u> <u>三、符合文化創意產業發展法之內容與設施。</u> <u>四、符合六大新興產業之內容與設施，惟不得供製造業之生產使用。</u> <u>五、符合運動產業發展條例之內容與設施。</u> <u>六、符合工商及服務業普查報告所稱之服務業。</u> <u>七、其他經縣府審查同意，非供製造業生產使用之內容與設施。</u> <u>其中容許使用項目一~五項總樓地板面積，不得小於產業服務專用區總樓地板面積之50%。</u>	配合新增土地使用分區予以增訂。
第七點：市場用地之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於240%。	第七點：市場用地之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於240%。	未修正。
第八點：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200%。	第八點：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200%。	未修正。
第九點：機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得超過250%。	第九點：機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得超過250%。	未修正。
第十點：容積獎勵規定：為鼓勵本地區建築基地設置公共開放空間、設置公益性設施及綠建築等申請建築案，得由「新竹縣都市設計審議委員會」審議給予容積獎勵。 (一)留設公共開放空間 1.應依建築技術規則第十五章「實施都市計畫地區建築	第十點：容積獎勵規定：為鼓勵本地區建築基地設置公共開放空間、設置公益性設施及綠建築等申請建築案，得由「新竹縣都市設計審議委員會」審議給予容積獎勵。 (一)留設公共開放空間 1.應依建築技術規則第十五章「實施都市計畫地區建築	未修正。

現行條文(一階)	本次通檢後條文(二階)	說明																
基地綜合設計」之規定留設。 2.獎勵容積以不超過基地面積乘以法定容積率之 20%為限。 3.開放空間之留設，在建築工程完成後，應設標誌。 (二)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法定容積率之 20%為限： 1.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。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 (三)申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，凡符合下列規定者，其獎勵容積得按基地面積乘以法定容積率之固定比值，為其獎勵容積。 1.申請者並應與新竹縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積乘以建築物法定造價 5 倍之金額作為保證金，保證金退還依下列規定：	基地綜合設計」之規定留設。 2.獎勵容積以不超過基地面積乘以法定容積率之 20%為限。 3.開放空間之留設，在建築工程完成後，應設標誌。 (二)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法定容積率之 20%為限： 1.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。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 (三)申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，凡符合下列規定者，其獎勵容積得按基地面積乘以法定容積率之固定比值，為其獎勵容積。 1.申請者並應與新竹縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積乘以建築物法定造價 5 倍之金額作為保證金，保證金退還依下列規定：																	
<table><tr><th>綠建築分級評估等級</th><th>獎勵係數</th></tr><tr><td>銀級</td><td>基準容積× 6%</td></tr><tr><td>黃金級</td><td>基準容積× 8%</td></tr><tr><td>鑽石級</td><td>基準容積× 10%</td></tr></table> (1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。 (2)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。	綠建築分級評估等級	獎勵係數	銀級	基準容積× 6%	黃金級	基準容積× 8%	鑽石級	基準容積× 10%	<table><tr><th>綠建築分級評估等級</th><th>獎勵係數</th></tr><tr><td>銀級</td><td>基準容積× 6%</td></tr><tr><td>黃金級</td><td>基準容積× 8%</td></tr><tr><td>鑽石級</td><td>基準容積× 10%</td></tr></table> (1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。 (2)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。	綠建築分級評估等級	獎勵係數	銀級	基準容積× 6%	黃金級	基準容積× 8%	鑽石級	基準容積× 10%	
綠建築分級評估等級	獎勵係數																	
銀級	基準容積× 6%																	
黃金級	基準容積× 8%																	
鑽石級	基準容積× 10%																	
綠建築分級評估等級	獎勵係數																	
銀級	基準容積× 6%																	
黃金級	基準容積× 8%																	
鑽石級	基準容積× 10%																	

現行條文(一階)	本次通檢後條文(二階)	說明
還。 (3)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積乘以該建築物法定造價 5 倍之金額後無息退還。 (4)保證金之繳納與收支保管依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」之規定辦理。 2.建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之。 3.依本要點申請綠建築容積獎勵之建築基地，應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築及開發。 上述各容積獎勵之總和，不得超過基地面積乘以法定容積率之 20%。	還。 (3)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積乘以該建築物法定造價 5 倍之金額後無息退還。 (4)保證金之繳納與收支保管依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」之規定辦理。 2.建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之。 3.依本要點申請綠建築容積獎勵之建築基地，應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築及開發。 上述各容積獎勵之總和，不得超過基地面積乘以法定容積率之 20%。	
第十一點：建築基地所留設之法地空地應植栽綠化，其綠覆比例應達 50%以上，並依新竹縣建築基地綠化實施辦法辦理，且應考慮防災與緊急救護通行之需求。	第十一點：建築基地所留設之法地空地應植栽綠化，其綠覆比例應達 50%以上，並依新竹縣建築基地綠化實施辦法辦理，且應考慮防災與緊急救護通行之需求。	未修正。
第十二點：農業區變更為可建築用地，其應設置隔離綠帶或退縮建築規定： (一)住宅區(再發展區)編號 1 1.該建築基地於未來新建時，其法定空地沿面前 17-8M 計畫道路(忠信街)留設之面積，應達法定空地面積 50% 以上。 2.建築基地如緊鄰農業區者，其未來新建時，應符合「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第九點第(二)項規定，其隔離綠帶或設施之設置最小寬度，至少應為 1.5 公尺。其中隔離設施之認定，依據「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第十一點規定，指具有	第十二點：農業區變更為可建築用地，其應設置隔離綠帶或退縮建築規定： (一)住宅區(再發展區)編號 1 1.該建築基地於未來新建時，其法定空地沿面前 17-8M 計畫道路(忠信街)留設之面積，應達法定空地面積 50% 以上。 2.建築基地如緊鄰農業區者，其未來新建時，應符合「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第九點第(二)項規定，其隔離綠帶或設施之設置最小寬度，至少應為 1.5 公尺。其中隔離設施之認定，依據「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第十一點規定，指具有	未修正。

現行條文(一階)	本次通檢後條文(二階)	說明
隔離效果之通路、水路、空地、廣場、平面停車場、開放球場、蓄水池及滯洪池等非建築之開放性設施。 3.如有特殊情形者，提經新竹縣都市設計審查委員會審議通過者，不在此限。 (二)住宅區(再發展區)編號2及文教區(供私立明新科技大學使用)編號1 1.該建築基地於未來新建時，其法定空地沿面前計畫道路留設之面積，應達法定空地面積50%以上。 2.建築基地如緊鄰臨接公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、廣場兼停車場用地之建築物者，其未來新建時，應符合自該公共設施用地境界線至少退縮2公尺建築，其退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並應植栽綠化。 3.如有特殊情形者，提經新竹縣都市設計審查委員會審議通過者，不在此限。	隔離效果之通路、水路、空地、廣場、平面停車場、開放球場、蓄水池及滯洪池等非建築之開放性設施。 3.如有特殊情形者，提經新竹縣都市設計審查委員會審議通過者，不在此限。 (二)住宅區(再發展區)編號2及文教區(供私立明新科技大學使用)編號1 1.該建築基地於未來新建時，其法定空地沿面前計畫道路留設之面積，應達法定空地面積50%以上。 2.建築基地如緊鄰臨接公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、廣場兼停車場用地之建築物者，其未來新建時，應符合自該公共設施用地境界線至少退縮2公尺建築，其退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並應植栽綠化。 3.如有特殊情形者，提經新竹縣都市設計審查委員會審議通過者，不在此限。	
第十三點：計畫道路截角處因現況已存在既有建物，不宜劃設道路截角，故為避免因劃設道路截角而影響民眾權益，部分本次通盤檢討劃設之計畫道路不予劃設道路截角，惟後續建築基地新建時須依標準截角退縮，有關計畫道路未劃設截角部分，以虛線方式劃設截角，以利查核。	第十三點：計畫道路截角處因現況已存在既有建物，不宜劃設道路截角，故為避免因劃設道路截角而影響民眾權益，部分本次通盤檢討劃設之計畫道路不予劃設道路截角，惟後續建築基地新建時須依標準截角退縮，有關計畫道路未劃設截角部分，以虛線方式劃設截角，以利查核。	未修正。
第十四點：為避免未來該住宅區開發利用造成鄰地淹水之疑慮，泰豐段219、696、696-1地號應納入都市設計審議，未來開發時須一併考量鄰地之排水。	第十四點：為避免未來該住宅區開發利用造成鄰地淹水之疑慮，泰豐段219、696、696-1地號應納入都市設計審議，未來開發時須一併考量鄰地之排水。	未修正。
第十五點：本計畫區土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。本計畫區內各細部計畫區之管制，從其規定辦理。	第十五點：本計畫區土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。本計畫區內各細部計畫區之管制，從其規定辦理。	未修正。

二、檢討後條文

土地使用分區管制要點詳細內容如下：

第一點：本要點依據都市計畫法第 22 條、第 32 條及該法台灣省施行細則第 35 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、住宅區(再發展區)

三、商業區。

四、工業區。

甲種工業區：工甲一。

乙種工業區：工乙一、工乙二。

五、電信專用區。

七、產業服務專用區。

九、農業區。

第三點：住宅區以建築住宅為主，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。

住宅區(再發展區)依『住宅區(再發展區)開發要點』辦理。住宅區(再發展區)開發要點如下：

住宅區(再發展區)之劃設，係以本計畫農業區內建地目或擴大都市計畫部分(原為非都市土地)之甲、乙種建築用地，且建物密集所在之範圍為原則，惟基於規劃合理性，必要時得納入零星非屬建地目土地之範圍。其開發建築管理應依本要點規定辦理。

本計畫區核定公告發布實施後，應據以測定都市計畫樁位、辦理地籍分割，並會同相關單位，將住宅區(再發展區)之範圍區分原屬農業區內建地目及原屬非都市土地之甲、乙種建築用地或非屬建地目，並於地籍圖著色，以作為實施依據，並應依下列規定事項辦理：

(一)原屬農業區內建地目及原屬非都市土地之甲、乙種建築用地之範圍

1. 未來開發得採個別建築開發或全區整體開發，其土地使用容許項目，比照都市計畫法台灣省施行細則有關住宅區之規定辦理。

2. 申請整體開發者，所捐獻公共設施用地並配合建築行為完成建設，其面積不得少於再發展地區面積之 20%，並應以設置必要之廣場、綠地、兒童遊樂場、道路為限。前述廣場、綠地、兒童遊樂場之公共設施用地應儘量集中留設，且廣場、綠地、兒童遊樂場、道路於開發計畫核定後，應於發照建築前將所提供之公共設施用地無償登記為縣有。
3. 申請整體開發者，扣除無償捐獻公共設施用地後之建築基地，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%；採個別建築開發者，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%
4. 本計畫發布實施後，既有合法建物仍可維持現況使用，惟未來辦理個別建築開發或整體開發者，仍應依本計畫土地使用分區管制相關規定辦理。
5. 申請整體開發者，應擬具整體開發計畫提交新竹縣「都市設計審議委員會」審查通過，審議委員會並得視實際需要調整其最小開發規模及範圍。

(二)原非屬建地目之範圍

1. 應會同相關單位辦理會勘，先行認定其申請建築，無礙鄰地通行、整體排水或其他事項。
2. 前開認定可申請建築者，基於公平之原則，應先繳納基地面積*50%之代金後，始得比照前開(一)原屬農業區內建地目及原屬非都市土地之甲、乙種建築用地之範圍土地，辦理申請開發。
3. 代金之繳納，依照下列原則辦理：

(1)代金計算：基地面積 $\times$ 50% $\times$ 繳交當期土地公告現值 $\times$ 1.4。

(2)回饋時機：取得使用執照前完成回饋。

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 80%，容積率不得大於 300%。

第五點：工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

第六點：電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，其土地使用項目悉依「都市計畫法台灣省施行細則」第 30-1 條第 1 至 4 款規定辦理。其土地及建物得為下列使用：

(一)經營電信事業所需設施：

包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基

地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。

(二)電信必要附屬設施：

1. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。
2. 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。
3. 員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。
4. 其他經市政府審查核准之必要設施。

(三)與電信運用發展有關設施：

1. 網路加值服務業。
2. 有線無線及電腦資訊業。
3. 資料處理服務業。

(四)與電信業務經營有關設施：

1. 電子資訊供應服務業。
2. 電信器材零售業。
3. 通信工程業。
4. 金融業派駐機構。

第六之一點：產業服務專用區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 300%。其容許使用項目如下：

- 一、符合十大重點服務業之內容與設施。
- 二、符合四大智慧型產業之內容與設施，惟不得供製造業之生產使用。
- 三、符合文化創意產業發展法之內容與設施。
- 四、符合六大新興產業之內容與設施，惟不得供製造業之生產使用。
- 五、符合運動產業發展條例之內容與設施。
- 六、符合工商及服務業普查報告所稱之服務業。
- 七、其他經縣府審查同意，非供製造業生產使用之內容與設施。

其中容許使用項目一~五項總樓地板面積，不得小於產業服務專用區總樓地板面積之 50%。

第七點：市場用地之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。

第八點：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 200%。

第九點：機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得超過 250%。

第十點：容積獎勵規定：為鼓勵本地區建築基地設置公共開放空間、設置公益性設施及綠建築等申請建築案，得由「新竹縣都市設計審議委員會」審議給予容積獎勵。

(一)留設公共開放空間

1. 應依建築技術規則第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定留設。
2. 獎勵容積以不超過基地面積乘以法定容積率之 20%為限。
3. 開放空間之留設，在建築工程完成後，應設標誌。

(二)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法定容積率之 20%為限：

1. 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。
2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

(三)申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，凡符合下列規定者，其獎勵容積得按基地面積乘以法定容積率之固定比值，為其獎勵容積。

1. 申請者並應與新竹縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積乘以建築物法定造價 5 倍之金額作為保證金，保證金退還依下列規定：

綠建築分級評估等級	獎勵係數
銀級	基準容積× 6%
黃金級	基準容積× 8%
鑽石級	基準容積× 10%

- (1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
- (2)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
- (3)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積乘以該建築物法定造價5倍之金額後無息退還。
- (4)保證金之繳納與收支保管依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」之規定辦理。

2. 建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之。

3. 依本要點申請綠建築容積獎勵之建築基地，應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築及開發。

上述各容積獎勵之總和，不得超過基地面積乘以法定容積率之20%。

第十一點：建築基地所留設之法地空地應植栽綠化，其綠覆比例應達50%以上，並依新竹縣建築基地綠化實施辦法辦理，且應考慮防災與緊急救護通行之需求。

第十二點：農業區變更為可建築用地，其應設置隔離綠帶或退縮建築規定：

(一)住宅區(再發展區)編號1(詳住宅區(再發展區)編號1退縮示意圖所示)

1. 該建築基地於未來新建時，其法定空地沿面前17-8M計畫道路(忠信街)留設之面積，應達法定空地面積50%以上。
2. 建築基地如緊鄰農業區者，其未來新建時，應符合「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第九點第(二)項規定，其隔離綠帶或設施之設置最小寬度，至少應為1.5公尺。其中隔離設施之認定，依據「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第十一點規定，指具有隔離效果之通路、水路、空地、廣場、平面停車場、開放球場、蓄水池及滯洪池等非建築之開放性設施。
3. 如有特殊情形者，提經新竹縣都市設計審查委員會審議通過者，不在此限。

(二)住宅區(再發展區)編號2及文教區(供私立明新科技大學使用)編號1(詳住宅區(再發展區)編號2及文教區(供私立明新科技大學使用)編號1退縮示意圖所示)

1. 該建築基地於未來新建時，其法定空地沿面前計畫道路留設之面積，應達法定空地面積 50%以上。
2. 建築基地如緊鄰臨接公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、廣場兼停車場用地之建築物者，其未來新建時，應符合自該公共設施用地境界線至少退縮 2 公尺建築，其退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並應植栽綠化。
3. 如有特殊情形者，提經新竹縣都市設計審查委員會審議通過者，不在此限。

第十三點：計畫道路截角處因現況已存在既有建物，不宜劃設道路截角，故為避免因劃設道路截角而影響民眾權益，部分本次通盤檢討劃設之計畫道路不予劃設道路截角，惟後續建築基地新建時須依標準截角退縮，有關計畫道路未劃設截角部分，以虛線方式劃設截角，以利查核(詳公五南側計畫道路截角以虛線方式劃設範圍示意圖所示)。

第十四點：為避免未來該住宅區開發利用造成鄰地淹水之疑慮，泰豐段 219、696、696-1 地號應納入都市設計審議，未來開發時須一併考量鄰地之排水(詳泰豐段 219、696、696-1 地號應納入都市設計審議位置示意圖所示)。

第十五點：本計畫區土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。本計畫區內各細部計畫區之管制，從其規定辦理。

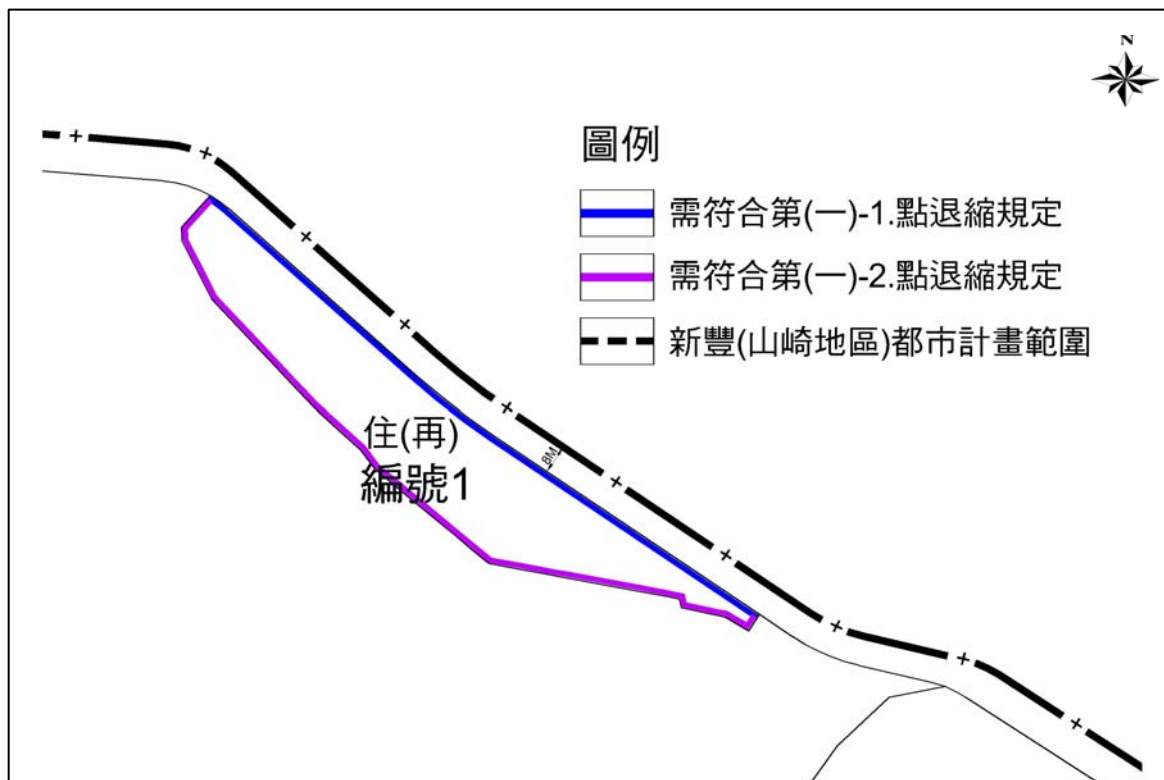


圖 4-6 住宅區(再發展區)編號 1 退縮示意圖



圖 4-7 住宅區(再發展區)編號 2 及文教區(供私立明新科技大學使用)編號 1 退縮示意圖



圖 4-8 公五南側計畫道路截角以虛線方式劃設範圍示意圖



圖 4-9 泰豐段 219、696、696-1 地號應納入都市設計審議位置示意圖