

第六章 檢討後實質計畫

壹、計畫範圍與面積

本計畫位於新豐(山崎地區)都市計畫南側，計畫範圍東至 7 號道路（泰安街），西至 13 號道路（康泰路）及文小二西側，南至 14 號道路（松林街）及 1 號道路（新興路），北至 13 號道路（康泰路），計畫面積 17.3049 公頃。

貳、計畫年期及計畫人口

一、計畫年期

本計畫之計畫年期為民國 115 年。

二、計畫人口

考量現況住宅區發展率為 69.62%，現況人口為 3,048 人，為因應後續住宅區開發引入之人口成長，維持原計畫人口 3,750 人。

參、土地使用分區計畫

依主要計畫之指導，本計畫區除劃設必要之公共設施外，主地使用分區主要為第二種住宅區，細部計畫劃設公共設施面積 6.9375 公頃，佔計畫區面積 40.09%，細部計畫住宅區面積為 10.3674 公頃，佔計畫區面積 59.91%，詳表 6-1。

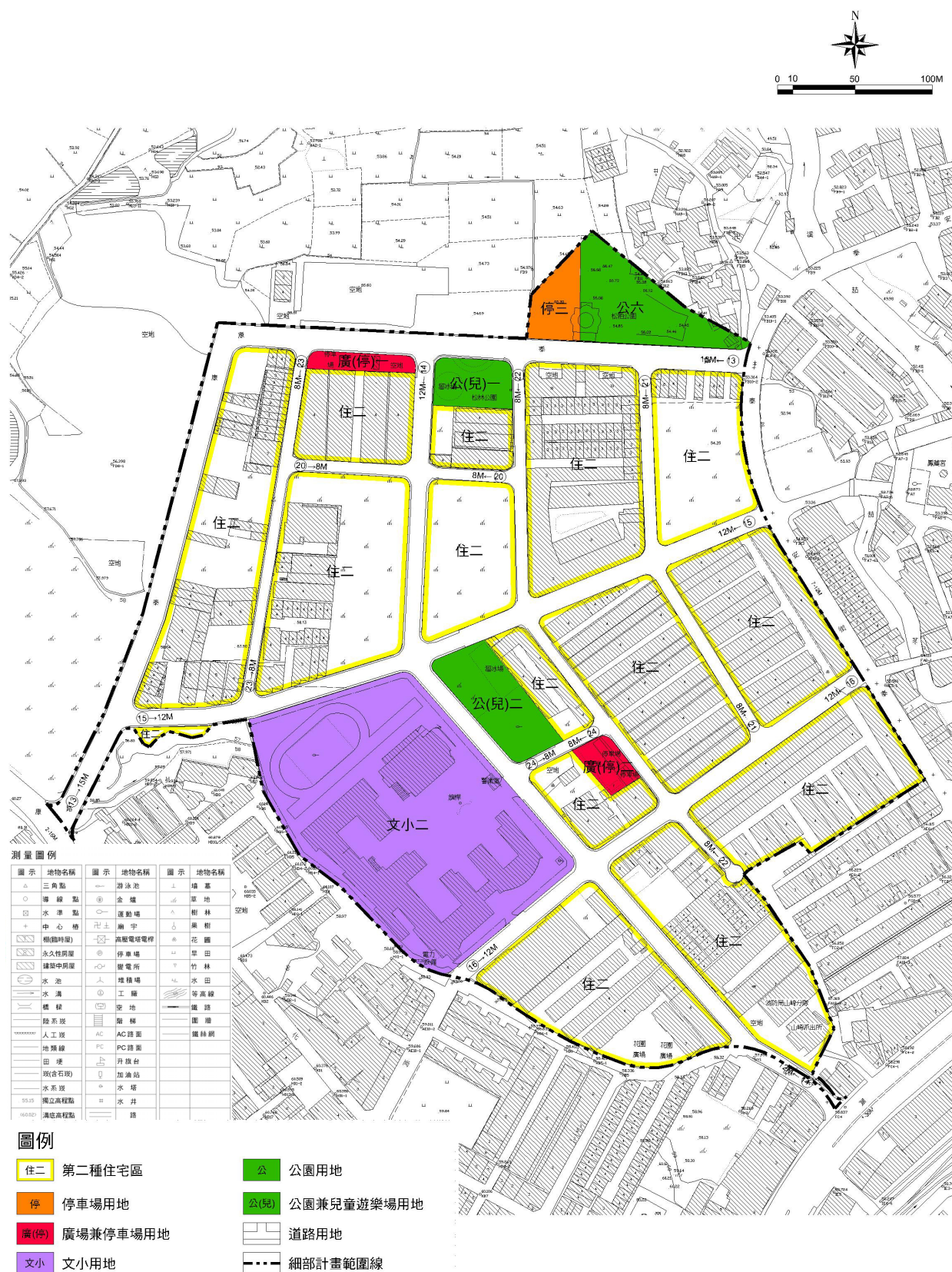


圖6-1 本次通盤檢討後土地使用計畫示意圖

表 6-1 本次通盤檢討後土地使用計畫面積表

項目		通盤檢討後	
		計畫面積(公頃)	佔計畫面積比例(%)
土地使用分區	住宅區	10.3674	59.91
公共設施用地	文小用地	2.3303	13.47
	公園用地	0.4095	2.37
	公園兼兒童遊樂場用地	0.4627	2.67
	廣場兼停車場用地	0.1651	0.95
	停車場用地	0.1492	0.86
	道路用地	3.4207	19.77
	合計	6.9375	40.09
總計		17.3049	100.00

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。

肆、公共設施計畫

一、劃設說明

主要計畫劃設文小二、公園用地、停車場用地及道路用地，細部計畫為維護居住環境品質，另增設公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地等設施，詳表 6-2。

(一)文小用地

本計畫劃設文小用地一處，位於計畫區西南側，面積為 2.3303 公頃，佔計畫區面積 13.47%。

(二)公園用地

本計畫劃設公園用地一處，位於計畫區北側、停三東側，面積為 0.4095 公頃，佔計畫區面積 2.37%。

(三)公園兼兒童遊樂場用地

本計畫劃設公園兼兒童遊樂場用地二處，位於計畫區北側、停三西南側及計畫區中央、文小二東側，面積為 0.4627 公頃，佔計畫區面積 2.67%。

(四)廣場兼停車場用地

本計畫劃設廣場兼停車場用地二處，位於計畫區北側、公(兒)一西側

及計畫區中央、文小二東側，面積共 0.1651 公頃，佔計畫區面積 0.95%。

(五)停車場用地

本計畫劃設停車場用地一處，位於計畫區北側、公六西側，面積為 0.1492 公頃，佔計畫區面積 0.86%。

(六)道路用地

為區內主、次要道路系統用地，面積為 3.4207 公頃，佔計畫區面積 19.77%。

表 6-2 本次通盤檢討公共設施用地明細表

項目及編號		面積(公頃)	位置	備註
文小用地	文小二	2.3303	計畫區西南側。	松林國小
公園用地	公六	0.4095	計畫區北側， 停三東側。	
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一	0.1570	計畫區北側， 停三西南側。	現行計畫公園兼 兒童遊樂場用地。
	公(兒)二	0.3057	計畫區中央， 文小二東側。	本次通盤檢討增 設。
	小計	0.4627		
廣場兼停車場用地	廣(停)一	0.0777	計畫區北側， 公(兒)西側。	
	廣(停)二	0.0875	計畫區中央， 文小二東側。	
	小計	0.1651		
停車場用地	停三	0.1492	計畫區北側， 公六西側。	
道路用地		3.4207	—	
總計		6.9375		

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、檢討分析說明

本計畫公共設施用地面積依計畫人口 3,750 人及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」予以檢討分析，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。

(一)公園用地及兒童遊樂場用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，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；閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則。故每一閭鄰單位最小面積不得小於 0.6 公頃。

本計畫範圍位於松林村及松柏村交界，以每里至少 0.6 公頃為原則，本計畫共劃設公園用地及公園兼兒童遊樂場用地總計面積為 0.8722 公頃，不足 0.3278 公頃，惟計畫區周邊尚有「新豐(山崎地區)細部計畫」及「新豐(山崎地區)(明新科大北側農業區)細部計畫」兩處細部計畫區所劃設之公園用地及兒童遊樂場用地可予以補充。

(二)五項開放空間公共設施

依都市計畫法第 45 條之規定，公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。本計畫需求面積 1.7305 公頃，本計畫共劃設 0.9548 公頃，尚不足面積 0.7757 公頃，惟本細部計畫範圍北側周邊仍有許多農業區，可暫以農業區兼作開放空間使用。

(三)停車場用地

停車場用地以不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求計算。依本計畫之計畫人口及汽車持有率(0.3004 輛/人)推估本計畫區車輛預估數為 1,127 部，故停車需求為 $1,127 \times 20\% = 226$ 部，本計畫之停車供給為 77 部，經檢討停車位數尚不足 149 部。

(四)學校用地

依據都市計畫法第 15 條，學校用地係屬主要計畫應表明之事項，故本計畫參照「擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)書」中有關學校用地之檢討分析成果，文小用地需求面積 2.0748 公頃，變更後計畫面積為 4.2869 公頃；文中用地需求面積 1.1583 公頃，變更後計畫面積為 2.6417 公頃，故學校用地之面積檢討已符合相關規定。

表 6-3 本次通盤檢討公共設施用地檢討表

項目		檢討標準	計畫面積 (公頃)	計畫人口 3,750 人		備註
				需求面積 (公頃)	不足或超過 面積(公頃)	
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。	0.8722	1.2000	-0.3278	公園用地+公園兼兒童遊樂場用地
	閭鄰單位檢討	詳表 6-4				
	公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地	不得低於該計畫地區總面積 10%。	0.9548	1.7305	-0.7757	廣場兼停車場用地以 1/2 計。
停車場用地 (含 1/2 廣場兼停車場用地)		不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車場需求	77 部	226 部	-149 部	

資料來源：本計畫整理。

註：1. 閭鄰單位檢討：依里界為閭鄰單元檢討設置。

2. 表內面積僅供參考，實際面積應以核定書圖實地分割測量面積為準。

3. 本計畫停車場用地之供給，係包括廣場兼停車場用地(以其面積之 50%作為平面停車場使用)面積 0.0826 公頃(=0.1651 公頃*50%)、停車單位面積為 30 m²/部，故總計約可供給 77 部。

表 6-4 本次通盤檢討閭鄰公園檢討表

里名	遊憩設施用地面積(公頃)	不足或超過面積(公頃)
松林村	0.3057	-0.2943
松柏村	0.5665	-0.0335

註：遊憩設施用地＝公園用地+兒童遊樂場用地+公園兼兒童遊樂場用地。

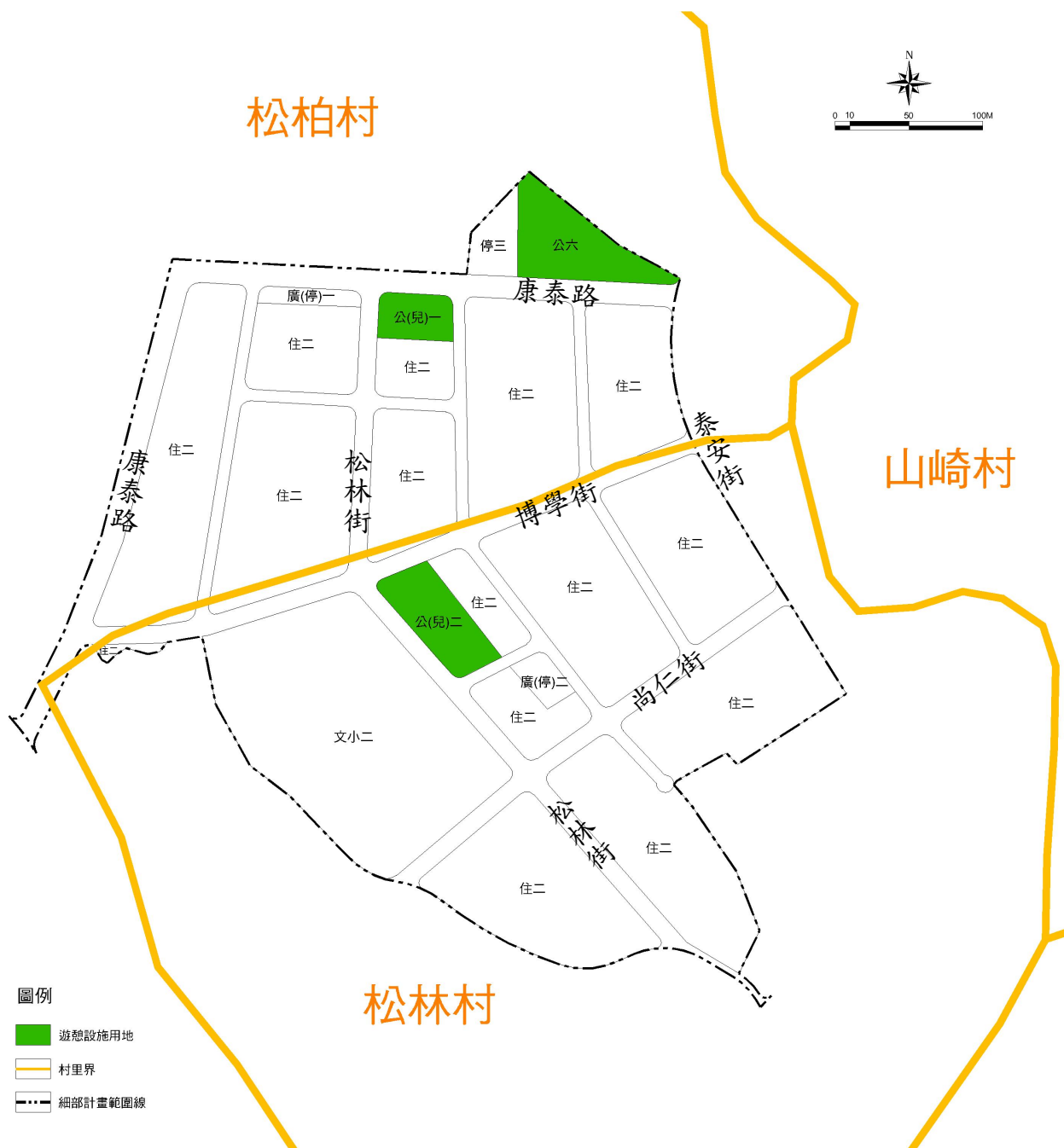


圖6-2 本次通盤檢討閭鄰公園檢討示意圖

伍、交通系統計畫

本計畫範圍內道路系統概可分為主要道路及次要道路等層級逐級架構，茲說明如后，並彙整如表 6-5。

一、聯外道路

本計畫區外東側及南側之 1 號道路(新興路，屬省道台 1 線系統)、2 號道路(康樂路/民安街)及 7 號道路(泰安街)為本計畫區最重要之聯外道路系統，其往北可聯絡新庄子地區及湖口鄉，往南可聯絡竹北市。

二、主要道路

本計畫區依循主要計畫劃設之 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)為主要道路，可連絡區外之 1 號道路(新興路)、2 號道路(康樂路/民安街)，提供居民完整之進出路網。

三、次要道路

本計畫區內規劃五條 8M 之次要道路系統，包括 20 號道路(保愛街)、21 號道路(潤泰街)、22 號道路(文林街)、23 號道路(保康街)及 24 號道路，做為聯絡主要道路之媒介。

表 6-5 本次通盤檢討道路編號明細表

道路編號	寬度(M)	長度(M)	起訖點	備註
13	15	670	東起泰安街，西迄康樂路	康泰路
14	4~12	590	北起康泰路，南迄新興路	松林街
15	12	420	東起泰安街，西迄康泰路	博學街
16	12	520	東起泰安街，西迄康樂路	尚仁街
20	8	150	東起文林街，西迄保康街	保愛街
21	8	260	北起康泰路，南迄尚仁街	潤泰街
22	8	380	北起康泰路，南迄尚仁街 南側約 55 公尺處	文林街
23	8	240	北起康泰路，南迄博學街	保康街
24	8	70	東起文林街，西迄松林街	-

資料來源：本計畫整理。

註：表內長度應依核定計畫圖實地分割測量為準。

陸、都市防災計畫

依計畫區未來防災需求，進行防救災據點及路線之規劃，其具體內容說明如下：

一、防救災動線

防救災路線依據道路之層級、地理位置及實質空間條件，賦予不同的機能，劃分為緊急、救援輸送及避難輔助道路，其說明如下：

(一)緊急道路

指定計畫區外東側及南側之 1-30M 聯外道路(新興路)、2-15M(民安街)及 7-12M(泰安街)為第一層級之緊急道路。此層級之道路為災害發生後首先必須保持暢通之路徑，同時於救災必要時得進行交通管制。

(二)救援輸送道路

指定計畫區內 13-15M(康泰路)、14-12M(松林街)、15-12M(博學街)、16-12M(尚仁街)之主要道路為連通臨時收容場所及救援輸送之道路，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，因此必須保有消防機具與車輛操作之最小空間需求。

(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鄰接緊急道路、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網之完整體系。因本計畫區之避難場所除廣停(二)外，均鄰近救援輸送道路，故本計畫僅指定 22-8M、24-8M 道路為避難輔助道路。

二、防救災據點

(一)緊急避難據點

本計畫指定區內公園、公園兼兒童遊樂場(公(兒)一、公(兒)二)、廣場兼停車場(廣停一、廣停二)及停車場用地等，為緊急避難據點，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避難空間之民眾作緊急性避難使用。

(二)臨時收容及物資支援據點

本計畫指定計畫區文小二用地為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。

(三)警察據點

主要係以派出所為據點，進行情報資訊蒐集及災後秩序維持，故本計畫指定計畫區東南側之山崎派出所為警察據點。

(四)消防據點

消防據點之劃設，主要係以消防分隊為據點，故本計畫指定計畫區東南側之消防隊山崎分隊為消防據點。

(五)醫療據點

本計畫指定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、火災防止延燒帶

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。本計畫區內之計畫道路，於緊急危難時除提供防災避難疏散功能外，亦得兼具火災延燒防止隔離功用；此外，公園、公園兼兒童遊樂場、廣場兼停車場、停車場用地等開放空間系統亦可作為區隔，防止火災延燒，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。

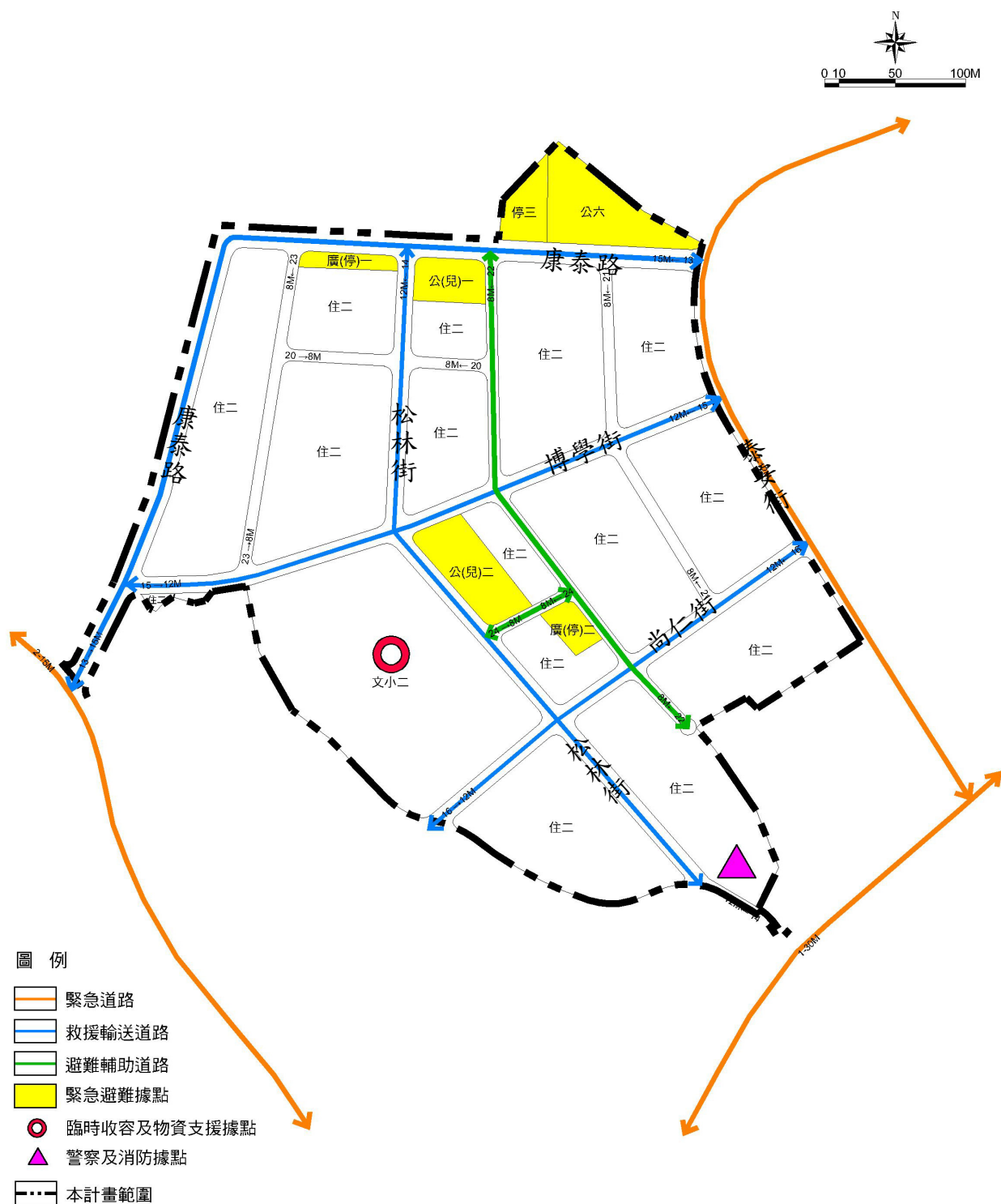


圖6-4 本計畫防災系統計畫示意圖

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。本計畫區位於松林村及松柏村，其災害標示建立內容詳如下表所示。

表 6-6 本計畫區之災害標示建立內容表

里名	災害標示建立
松林村	編號 1000406-011 新竹縣新豐鄉松林村簡易疏散避難圖 防災資訊表 松林村基本資料 ●總人口數：6,000人 災害避難單位 1. 新竹縣災害應變中心 地址：竹北市光復路295號 電話：03-5529222、03-5520701 2. 新竹縣政府消防局 地址：竹北市光明路295號 電話：03-5513520 3. 新竹縣新豐鄉災害應變中心 地址：新豐鄉新中街53號 電話：03-5597215 4. 山崎消防分隊 地址：新豐鄉松林路10號 電話：03-5576811 5. 山崎派出所 地址：新豐鄉松林路8號 電話：03-5592736 6. 1991報警及緊急平台 電話：1991 緊急聯絡人 1. 松林村村長黃慶基 電話：03-5592375 2. 新豐鄉公所 電話：03-5591116 避難處所 ●松林活動中心 收容面積：240m² 容納：40人 座落：1段516號 電話：03-5592205 ●員山活動中心 收容面積：650m² 容納：133人 座落：1段218號 電話：03-5591249 新竹縣政府101年03月 製作 防災 疏散避難方向 災害警急標誌 室內避難處所 室外避難處所 消防據點 警政據點 醫療據點 農業機械據點 公園綠地 福利機構
松柏村	編號 1000406-016 新竹縣新豐鄉松柏村簡易疏散避難圖 防災資訊表 松柏村基本資料 ●總人口數：4,752人 災害避難單位 1. 新竹縣災害應變中心 地址：竹北市光復路295號 電話：03-5529222、03-5520701 2. 新竹縣政府消防局 地址：竹北市光明路295號 電話：03-5513520 3. 新竹縣新豐鄉災害應變中心 地址：新豐鄉新中街53號 電話：03-5597215 4. 山崎消防分隊 地址：新豐鄉松林路10號 電話：03-5576811 5. 山崎派出所 地址：新豐鄉松林路8號 電話：03-5592736 6. 1991報警及緊急平台 電話：1991 緊急聯絡人 1. 松柏村村長黃慶基 電話：03-5592076 2. 新豐鄉公所 電話：03-5591116 避難處所 ●松柏活動中心 收容面積：240m² 容納：40人 座落：1段516號 電話：03-5592205 ●員山活動中心 收容面積：650m² 容納：133人 座落：1段218號 電話：03-5591249 新竹縣政府101年03月 製作 防災 疏散避難方向 災害警急標誌 室內避難處所 室外避難處所 消防據點 警政據點 醫療據點 農業機械據點 公園綠地 福利機構

資料來源：新竹縣政府消防局(103年12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、土地使用分區管制要點及都市設計管制事項

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：第二種住宅區依下列之規定辦理：

(一)為保護住宅區居住環境，第二種住宅區內禁止地磅業設置使用。

(二)第二種住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。

(三)停車空間：

1. 申請供住宅使用部份

(1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，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，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

(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。

2. 申請非供住宅使用部份

(1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，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，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 125 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

(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。

3. 應設機車停車位，機車停車位數以建築技術規則建築設計施工編第 59 條之樓地板面積計算方式，每滿 200 平方公尺設置 1 部計算，其尺寸須長 2 公尺以上，寬 0.9 公尺以上，通道寬度 1.5 公尺以上，如機車停車位數超過 10 部者，應採集中設置為原則，並僅得設置於地面層及地下一層，且不得設置於最小退縮建築範圍內。

第三點：學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

第四點：停車場用地必要時得做多目標使用。

第五點：公園用地得做多目標使用，其容積率不得大於 45%。

第六點：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，得增加其樓地板面積為獎勵，其增加之樓地板面積以原總樓地板面積(建築基地×法定容積率)乘以一定比值之獎勵係數。

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. 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：

(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%。

第七點：建築基地所留設之法定空地應植栽綠化，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。

第八點：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696、696-1地號(詳泰豐段696、696-1地號應納入都市設計審議位置示意圖)應納入都市設計審議，未來開發時須一併考量鄰地之排水。

第九點：公園用地、公園兼兒童遊樂場用地及綠地用地，施工時應依內政部函頒「都市公園綠地各主要出入口無障礙設施設置原則」辦理。

第十點：本要點未規定事項，依其他規定辦理。

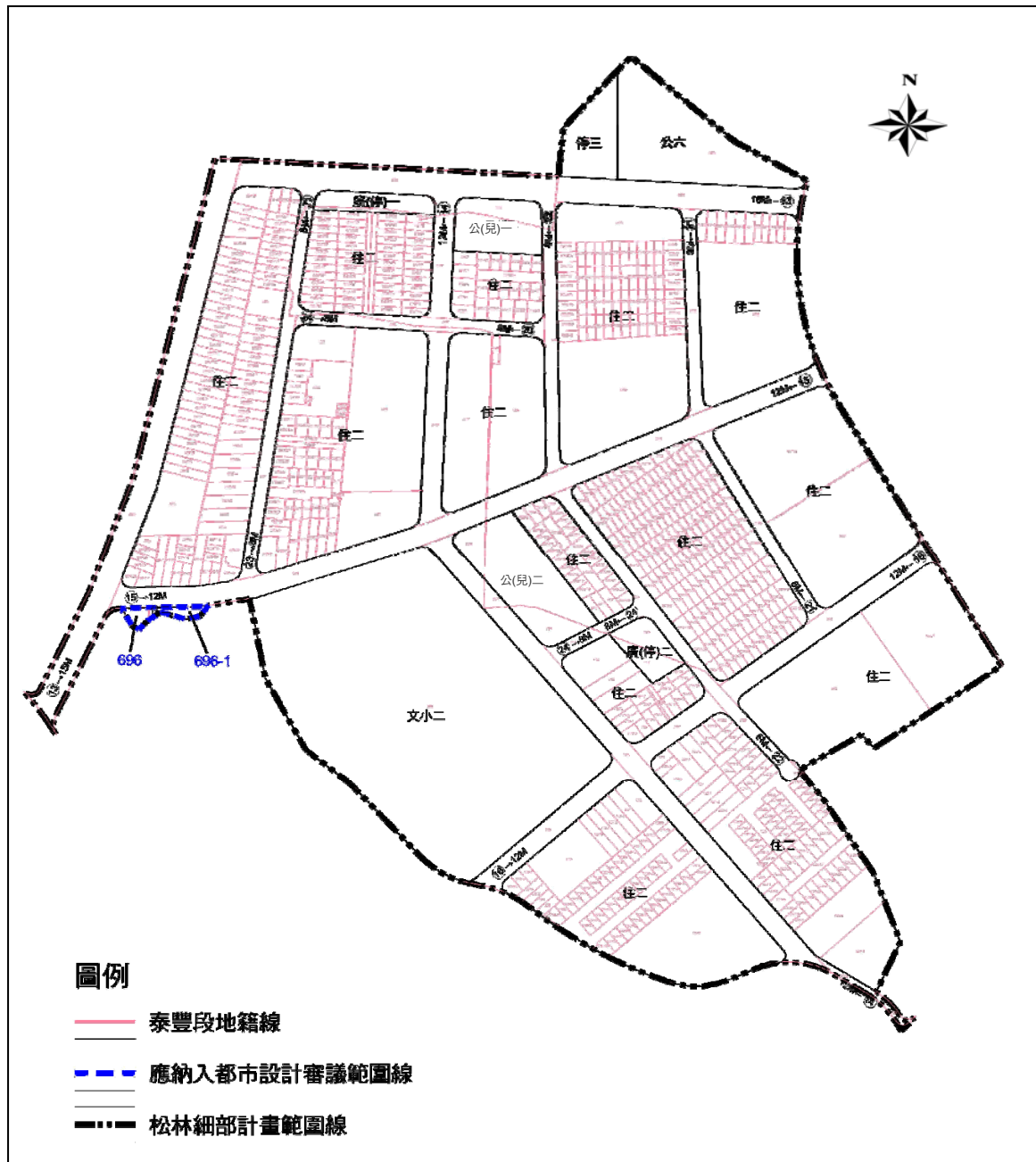


圖 6-5 泰豐段 696、696-1 地號應納入都市設計審議位置示意圖