

第七章 發展預測與檢討分析

壹、計畫範圍

本計畫區位於新豐鄉東南側，以新豐火車站前之市街為中心，北側計畫邊界之忠信街部分屬都市計畫範圍內，考量忠信街現況部分路段較狹窄，且為忠信高中大門出入必經道路，故參酌道路兩側現況拓寬部分路段道路寬度，並予以擴大都市計畫範圍北界，將忠信街納入都市計畫範圍；另考量台 1 省道(新興路)與康樂路口交通系統與人行安全，並予以擴大都市計畫範圍南界納入部分非都市土地，且劃設為廣場、道路用地；此外，配合私立明新科技大學之整體性，將部分道路用地修正變更為非都市土地，排除於都市計畫範圍外。

貳、計畫年期

現行計畫年期為民國 90 年，配合全國區域計畫之指導，將計畫年期調整為民國 115 年。

參、計畫人口分析預測

現行計畫之計畫人口為 15,200 人，本計畫分別以新豐鄉預測人口分派，以及本計畫區範圍內人口預測結果予以重新檢討。

一、計畫人口預測

(一) 以新豐鄉預測人口分派至本計畫區

本計畫之人口推估係以趨勢預測法作為預測模型。分析各種趨勢預測法成果，本計畫以線形成長法、乘冪成長法及指數成長法預測計畫區之人口發展，經分派其估算值約介於 25,140 人至 29,950 人之間，平均值為 27,352 人，詳見表 7-1。

表 7-1 以新豐鄉預測人口分派本計畫區人口推估表

民國年	新豐鄉人口預測成果(人)			新豐鄉分派至本計畫區(人)(採預測比例法)		
	線形成長法	二項式成長法	指數成長法	線形成長法	二項式成長法	指數成長法
101 年現況	54,427	54,427	54,427	18,047	18,047	18,047
102	55,516	55,051	55,749	18,414	18,894	18,545
103	56,231	55,591	56,558	18,894	19,560	19,086
104	56,946	56,112	57,378	19,380	20,257	19,644
105	57,661	56,611	58,210	19,873	20,984	20,218
106	58,376	57,091	59,055	20,372	21,742	20,809
107	59,091	57,550	59,911	20,877	22,531	21,417
108	59,806	57,988	60,780	21,388	23,351	22,043
109	60,521	58,406	61,662	21,906	24,202	22,687
110	61,236	58,803	62,556	22,429	25,084	23,350
111	61,952	59,180	63,464	22,959	25,997	24,032
112	62,667	59,536	64,384	23,495	26,940	24,734
113	63,382	59,872	65,318	24,037	27,914	25,457
114	64,097	60,187	66,265	24,586	28,917	26,201
115	64,812	60,482	67,226	25,140	29,950	26,966
平均	64,173			27,352		

資料來源：本計畫推估整理。

註：新豐鄉預測人口之分派過程，係以本計畫區過去 15 年(87-101 年)人口數佔新豐鄉人口數之比例趨勢，推估至目標年為止本計畫區每年佔新豐鄉人口之比例，續以該年預測比例乘上該年新豐鄉預測人口而得之。

(二) 以本計畫區預測人口

針對本計畫區分析各種趨勢預測法成果，其估算值介於 18,191 至 29,093 人之間，平均值為 23,325 人，詳表 7-2。

表 7-2 新豐(山崎地區)都市計畫區計畫人口預測推估表

民國年	計畫區人口預測成果(人)				
	線形成長法	二項式成長法	對數成長法	乘冪成長法	指數成長法
101 年現況	18,047	18,047	18,047	18,047	18,047
102	18,288	18,849	16,873	16,912	18,545
103	18,717	19,488	17,008	17,068	19,087
104	19,147	20,153	17,134	17,216	19,645
105	19,577	20,842	17,254	17,357	20,219
106	20,006	21,556	17,368	17,492	20,810
107	20,436	22,295	17,476	17,622	21,418
108	20,866	23,058	17,579	17,746	22,044
109	21,295	23,846	17,677	17,866	22,688
110	21,725	24,659	17,772	17,981	23,350
111	22,155	25,496	17,862	18,092	24,033

民國年	計畫區人口預測成果(人)				
	線形成長法	二項式成長法	對數成長法	乘冪成長法	指數成長法
112	22,584	26,358	17,949	18,200	24,735
113	23,014	27,245	18,033	18,304	25,458
114	23,444	28,157	18,113	18,405	26,202
115	23,873	29,093	18,191	18,502	26,967
平均	23,325				

資料來源：本計畫推估整理。

二、現行新豐(山崎地區)都市計畫區可容納人口總量推估

現行新豐(山崎地區)都市計畫規劃住宅區面積共 66.7314 公頃，容積率 180%。其中 11.8460 公頃之住宅區屬松林社區細部計畫範圍，該細部計畫調整原主要計畫之 1.4868 公頃住宅區為各項公共設施用地，其餘住宅區面積共 10.3592 公頃劃設為「第二種住宅區」，容積率為 180%。故現行新豐(山崎地區)都市計畫住宅區實際供給量為 65.2446 公頃，可容納居住人口共約 16,777 人，詳表 7-3 所示。

表 7-3 現行新豐(山崎地區)都市計畫住宅區面積統計表

都市計畫區		主要計畫			細部計畫		
		分區	計畫面積 (公頃)	容積率 (%)	分區	計畫面積 (公頃)	容積率 (%)
新豐(山崎地區)都市計畫區		住宅區	66.7314	180	-	-	-
所包含之 細部計畫區	新豐(山崎地區) 松林社區 細部計畫區	住宅區	11.8460	180	第二種住宅區	10.3592	180
	公共設施用地				1.4868	-	
	小計				11.8460	-	
新豐(山崎地區)都市計畫 住宅區面積總計 (扣除松林社區細部計畫區 劃為公共設施用地部分)		住宅區	65.2446	180	-	-	-

三、計畫人口檢討

新豐(山崎地區)都市計畫之計畫目標年為民國 90 年，其計畫人口為 15,200 人，民國 101 年現況人口數為 18,047 人，已逾現行計畫目標年人口數，故應予調整。綜合上述推估結果，就供給面而言，現行計畫可供居住人口約為 16,777 人；就需求面而言，以新豐鄉人口預測總數分派及計畫區歷年人口趨勢推估，至民國 115 年人口數約介於 25,140 人至 29,950 人之間，平均值為 27,352 人，另新豐(山崎地區)都市計畫區內之預測值則介於 18,191 至 29,093 人之間，平均值為 23,325 人，爰此，配合新竹縣區域計畫人口分派總量，建議調整計畫人口為 22,000 人。

表 7-4 計畫人口綜整比較表

計畫供給面向		建議目標年 之計畫人口 數為 22,000 人。
現行新豐(山崎地區)都市計畫區可容納人口數	16,777 人	
現況發展及需求面向		
101 年底計畫區人口數	18,047 人	
115 年以新豐鄉預測人口分派結果	25,140~29,950 人 (平均值 27,352 人)	
115 年計畫區人口預測結果	18,191~29,093 人 (平均值 23,325 人)	

資料來源：本計畫整理。

四、人口引進策略

- (一)考量本計畫區整體發展潛力與區位優勢，並因應新豐鄉及新豐(山崎地區)都市計畫人口成長優勢所衍生之居住生活需求，以及促進新豐鄉整體都市發展與土地有效利用，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，並藉由規劃完善公共設施機能，以符合發展需求及提昇整體環境品質。
- (二)透過「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定、本計畫區預測之計畫人口數及實際發展現況與需求等，依據住宅區、商業區可劃設面積檢討，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、商業區面積之總量。

肆、土地使用分區檢討

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定、本計畫區預測之計畫人口數22,000人及實際發展現況與需求等，分別對本計畫區土地使用分區進行發展預測與檢討。

一、住宅區

本計畫區現行計畫住宅區面積 66.7314 公頃，現行新豐(山崎地區)都市計畫區可容納人口為 16,777 人，目標年計畫人口 22,000 人，以每人享有樓地板面積 70 m²(考量該都市計畫區住宅區以透天厝為主，人口密度較低，故以 70 m²估算應屬合理)，平均容積率 180%，細部計畫所增劃設之公共設施比例 10%，推估目標年可增加住宅區面積約 22.5685 公頃。合計本計畫區檢討後主要計畫住宅區面積上限為 89.2999(=66.7314+22.5685)公頃。

$$\begin{aligned}\text{目標年主要計畫可增加住宅區面積} &= \frac{(\text{目標年計畫人口} - \text{現行計畫可容納人口}) \times \text{每人享有樓地板面積}}{\text{平均容積率} \times (1 - \text{細部計畫所增劃設之公共設施比例})} \\ &= \frac{(22,000 \text{ 人} - 16,777 \text{ 人}) \times 70 \text{ m}^2}{180\% \times (1 - 10\%) \times 10,000} \\ &= 22.5685 \text{ 公頃}\end{aligned}$$

爰此，除配合機關協調會決議及實際發展現況予以變更外，其餘建議維持現行計畫。

二、商業區

本計畫區目標年計畫人口 22,000 人，依計畫人口規定檢討商業區規模(三萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出 0.45 公頃為準)，其細部計畫可劃設商業區面積 9.9000 公頃。另依全國區域計畫(102.10)劃設都市階層之原則，新竹縣除竹北市明確劃設為地方核心階層外，其餘一般市鎮之階層劃定需待縣(市)區域計畫依據地方需求定之，惟目前刻正辦理新竹縣區域計畫，且其尚未完成法定程序，爰目前仍依北部區域計畫(一通)之指導，即以新豐鄉(農村集居中心)都市階層規定檢討，其細部計畫可劃設商業區面積 12.5458(=156.8226×8%)公頃。

綜上，以細部計畫所增劃設之公共設施比例 10%，推估目標年主要計畫可劃設商業區面積約介於 11.0000 公頃至 13.9398 公頃之間，另扣除現行主要

計畫商業區面積 2.5252 公頃後，目標年主要計畫商業區可增劃設面積約介於 8.4748 公頃至 11.4146 公頃之間。爰此，除配合都市發展需求辦理整體開發予以變更外，其餘建議維持現行計畫。

三、工業區

現行計畫劃設甲種工業區面積 3.6400 公頃，乙種工業區面積為 27.6690 公頃，現況已使用部分為台灣電容器、台灣精密、南港輪胎等廠，開闢率達九成以上。爰此，除配合忠信街道路拓寬及重製檢討變更予以變更外，其餘建議維持現行計畫。

四、農業區

依據前述住宅區、商業區可劃設面積檢討，透過「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定、本計畫區預測之計畫人口數 22,000 人及實際發展現況與需求等，推估目標年(民國 115 年)可增加主要計畫住宅區面積約 22.5685 公頃；商業區推估目標年(民國 115 年)主要計畫可劃設面積約介於 11.0000 公頃至 13.9398 公頃之間，另扣除現行主要計畫商業區面積 2.5252 公頃後，主要計畫商業區可增劃設面積約介於 8.4748 公頃至 11.4146 公頃之間。

考量本計畫區內整體農業區之區位條件相當，若明訂其變更優先次序恐衍生爭議，故在本次通盤檢討僅訂定未來變更為住宅區或商業區之總量，其餘則依地主意願及「都市計畫農業區變更使用審議規範」辦理。爰此，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，並藉由規劃完善公共設施機能，以符合發展需求及提昇整體環境品質。

本次通盤檢討後住宅區(含住宅區再發展區)增加 1.7047 公頃；本次通盤檢討後商業區(含商業區附帶條件)並未增加。故未來本計畫區農業區可變更劃設為住宅區總面積約 20.8638(=22.5685-1.7047)公頃；可變更劃設為商業區總面積約 8.4748 公頃至 11.4146 公頃之間。故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)面積之總量。

綜上，現行計畫劃設農業區面積 69.4568 公頃，除配合機關協調會決議、忠信街道路拓寬、實際發展現況、明新街道路系統調整及重製檢討變更予以

變更外，其餘建議維持現行計畫或由土地所有權人依「都市計畫農業區變更使用審議規範」提出申請。

五、電信專用區

現行計畫劃設電信專用區面積 0.1908 公頃，現況已完全開闢使用，故本次檢討建議維持現行計畫。

伍、公共設施用地檢討

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定、本計畫區預測之計畫人口數22,000人、實際發展現況與需求、重製作業需求、機關協調會及相關會議決議等，進行本計畫區公共設施用地之檢討。

一、機關用地

現行計畫劃設機關用地三處，計畫面積為 10.1580 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，機關用地按實際需要檢討，爰此，除配合機關協調會決議、實際發展現況及都市發展需求辦理整體開發予以變更外，其餘建議維持現行計畫。

二、文小用地

現行計畫劃設文小用地二處，計畫面積為 4.2801 公頃，依教育部「國民中小學設備基準」檢討，新豐鄉 101 年底人口數已達 54,527 人，新豐鄉 101 年國小學生數為 4,283 人，以比例分派推估至目標年計畫區之國小學生數約 1,729 人，以教育部規定每生所需面積 12 平方公尺計算，推估目標年所需國小用地面積約 2.0748 公頃，惟現行計畫劃設文小用地 4.2801 公頃，且經土地使用現況調查，除文小一(山崎國小)為部份開闢，文小二(松林國小)已開闢，爰此，除配合機關協調會決議及實際發展現況予以變更外，其餘建議維持現行計畫。

三、文中用地

現行計畫劃設文中用地一處，計畫面積為 2.6973 公頃，依教育部「國民中小學設備基準」檢討，新豐鄉 101 年底人口數已達 54,527 人，新豐鄉 101 年國中學生數為 2,007 人，以比例分派推估至目標年計畫區國中學生數約 810 人，以教育部規定每生所需面積 14.3 平方公尺計算，推估目標年所需國中用地面積約 1.1583 公頃，惟現行計畫劃設文中用地 2.6973 公頃，經土地使用現況調查，文中用地(忠孝國中)已開闢，爰此，除配合實際發展現況予以變更外，其餘建議維持現行計畫。

四、公園用地及兒童遊樂場用地

現行計畫劃設公園用地六處，計畫面積 2.5675 公頃，兒童遊樂場用地三處，計畫面積 1.1463 公頃。依定期通盤檢討辦法規定，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；公園包括閭鄰公園及社區公園，且體育場所面積之二分之一可併入公園面積計算。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；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於 4 公頃為原則。檢討如下：

(一)面積需求檢討：經檢討本計畫區內共計 7 個村，以每個村至少 0.6 公頃為原則，經檢討本計畫區內遊憩設施用地總需求面積為 4.2 公頃，現行計畫遊憩設施用地(公園用地+兒童遊樂場用地)面積為 3.7138 公頃，不足需求面積 0.4862 公頃。惟員山村、鳳山村及鳳凰村位處本計畫區邊界，且僅部分面積位於本計畫區內，其可由本計畫區內忠孝村及山崎村二村予以補足。

(二)閭鄰單位檢討：依村、里界為閭鄰單元檢討設置本計畫區內兒童遊樂場及閭鄰公園(詳圖 7-1 及表 7-5)，本計畫內共計 7 個村，其中松林村、松柏村、員山、鳳凰村及鳳山村經檢討面積不足，忠孝村及山崎村經檢討兒童遊樂場及閭鄰公園皆足數需求，松柏村及松林村經檢討面積不足 0.0196 公頃及 0.2943 公頃，因鄰近忠孝村及山崎村，可由該二村予以補足，並暫以農業區兼作開放空間使用，後續可由本次檢討新增之整體開發區及未來農業區變更辦理整體開發時，於細部計畫規劃時再予以適度補充。惟員山村、鳳山村及鳳凰村位處本計畫區邊界，且僅部分面積位於本計畫區內，其可由本計畫區內忠孝村及山崎村二村予以補足。

表 7-5 本計畫區內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	2.2640	0.0000	2.2640	1.6640
山崎村	1.0263	0.0000	1.0263	0.4263
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：遊憩設施用地=公園用地+兒童遊樂場用地。

故公園用地除配合人民陳情意見及道路系統予以變更外，其餘建議維持現行計畫。



五、綠地用地

現行計畫劃設綠地用地六處，計畫面積合計 2.2014 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，綠地用地按自然地形或其設置目的檢討，爰此，除配合都市發展需求辦理整體開發及明新街道系統調整予以變更外，其餘建議維持現行計畫。

六、市場用地

現行計畫劃設市場用地一處，計畫面積 0.2965 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，市場用地應依據該地區之發展情形予以檢討，已設立之市場足敷需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更，經檢討後建議維持現行計畫。

七、停車場用地

現行計畫劃設停車場用地 3 處，計畫面積 0.6432 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，檢討如下：

(一)不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。

現行計畫劃設停車場用地三處，計畫面積 0.6432 公頃，參考新竹縣都市發展空間結構，停車場容積率以 200%估算，停車場用地可供給 12,864 m^2 樓地板面積之停車空間，如以每車位 40 m^2 (立體停車位)換算，約可容納 322 部。

另依定期通盤檢討辦法規定，停車場用地面積不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求，故檢討計畫目標年之停車需求如下：

$$\begin{aligned} & \text{計畫人口} \times \text{汽車持有率(輛/人)} \times \text{停車空間}(40 \text{ } m^2/\text{格}) \times 20\% \text{之停車需求} \\ &= 22,000 \text{ 人} \times 0.3004(\text{輛/人}) \times 40 \text{ } m^2 \times 20\% \\ &= 52,870 \text{ } m^2(\text{樓地板面積})(\text{約 } 1,322 \text{ 部}) \end{aligned}$$

故停車場用地需求面積為 52,870 m^2 樓地板面積，停車場用地供給面積則為 12,864 m^2 樓地板面積，故實際檢討後停車場用地樓地板面積不足 40,006 m^2 。

(二)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。現行主要計畫商業區面積為 2.5252 公頃，故停車需求為 $2.5252 \times 10\% = 0.2525$ 公頃，停車供給為 0.6432 公頃，經檢討尚符合需求。

爰此，除配合都市發展需求辦理整體開發予以變更外，其餘建議維持現行計畫。

八、加油站用地

現行計畫劃設加油站用地面積合計 0.1475 公頃，現況已完全開闢使用，本次檢討因應公營事業民營化之需求予以變更為加油站專用區。

九、鐵路用地

鐵路用地現行計畫劃設面積為 6.0677 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，鐵路用地按實際需要檢討，經檢討除配合機關協調會決議外，其餘建議維持現行計畫。

十一、人行步道用地

現行計畫劃設人行步道用地十二處，計畫面積 0.4617 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，人行步道用地按實際需要檢討，爰此，除配合人民陳情意見及道路系統予以變更外，其餘建議維持現行計畫。

十二、道路用地

現行計畫劃設道路用地共 25.3990 公頃，道路用地按交通量、道路設計標準檢討，爰此，除配合機關協調會決議、忠信街道路拓寬、都市發展需求辦理整體開發、明新街道路系統調整、人民陳情意見及道路系統予以變更外，其餘建議維持現行計畫。

十三、五項開放空間公共設施

此外，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，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。本計畫五項開放空間公共設施之需求面積為 22.6279 公頃，現行主要計畫劃設 5.9152 公頃，經檢討主要計畫尚不足 16.7127 公頃，惟加計現行細部計畫劃設之五項開放空間公共設施用地(0.4626 公頃)後合計為 6.3778 公頃，故實際檢討後不足 16.2501 公頃。前開五項開放空間公共設施不足之部分，後續可由本次檢討新增之整體開發區及未來農業區變更辦理整體開發時，以及於細部計畫規劃時再予以適度補充。

表 7-6 本計畫區公共設施用地面積檢討分析表

項目		檢討標準	現行計畫面積 (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。	10.1580	—	—	
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 。	4.2801	2.0748	+2.2053	
	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 。	2.6973	1.1583	+1.5390	
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。	3.7138	4.2000	-0.4862	公園用地+兒童遊樂場用地
	閭鄰單位檢討	詳表 7-5。	—	—	—	
	社區公園檢討	每一計畫處所最少設置一處。	0.8754	最少設置一處	已於計畫區內劃設一處	
	綠地用地	依實際需要檢討之。	2.2014	—	—	
	公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地	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%。	5.9152	22.6279	-16.7127	1.除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)，則經檢討後尚不足 16.2501 公頃。 2.前開五項開放空間公共設施不足之部分，後續可由本次檢討新增之整體開發區及未來農業區變更辦理整體開發時，以及於細部計畫規劃時再予以適度補充。

項目	檢討標準	現行計畫面積 (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	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。	0.6432	0.2525	+0.3907	以不得低於計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求檢討如下：停車場用地需求面積為 52,870 m ² 樓地板面積，停車場用地供給面積則為 12,864 m ² 樓地板面積，故實際檢討後停車場樓地板面積不足 40,006 m ² 。
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。	6.0677	—	—	
人行步道用地	依實際需要檢討之。	0.4617	—	—	
道路用地	依實際需要檢討之。	25.3990	—	—	

資料來源：都市計畫定期通盤檢討實施辦法及本計畫整理。

陸、公共設施保留地檢討

各項公共設施用地之土地權屬統計詳表 7-7 所示，並針對土地權屬未取得之公共設施保留地檢討分述如后。

一、機關用地

經檢討尚未依都市計畫全部開闢者，包括機一(指定供警察分駐所使用)、機二(指定供聯勤用地使用)、機四(指定供鄰里活動中心使用)，檢討如后：

- (一)機一經機關協調會確認已無使用需求，惟考量火車站前之開放空間整體規劃利用，俟後續納入「都市計畫公共設施保留地專案通盤檢討」辦理，故本次通盤檢討維持現行計畫。
- (二)機二經機關協調會確認已無使用需求，故納入本次通盤檢討研議變更。
- (三)機四經機關協調會確認未來仍有用地需求，惟考量地下道使用現況及機關用地面積狹小無法利用，予以變更妥適之土地使用分區及公共設施用地，故納入本次通盤檢討研議變更。

二、文小用地

經檢討尚未依都市計畫全部開闢或其範圍有疑義者為文小一(山崎國小)檢討如后：

- (一)文小一經機關協調會確認，文昌段 1032、1045 地號，該二筆土地現況為該校使用，故本次通盤檢討依地籍將文昌段 1032、1045 地號變更住宅區為文小用地。
- (二)文昌段 996-1 地號(私有地)，經機關協調會確認，非屬山崎國小用地範圍，且經套繪地形測量圖顯示，該筆土地現況為私人民宅使用，故該筆土地研判應屬樁位與地籍之誤差，故建議變更文小一用地為住宅區且免予回饋，並提送都市計畫委員會審議。

三、其他公共設施保留地

主要係配合機關協調會會議決議、實際發展現況、公營事業民營化之需求、計畫道路系統及人民陳情意見予以檢討變更。

四、小結

經由前述公共設施保留地之檢討，如仍有需求者，除由主辦單位以徵購

及撥用方式取得外，其用地取得策略如下：

(一)得採容積移轉方式辦理。

(二)得依「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」辦理。

(三)另案依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理專案通盤檢討。

表 7-7 本計畫區公共設施用地土地權屬統計表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	公有土地 (含未登錄地)		私有土地		公私共有土地		備註
			面積(公頃)	百分比 (%)	面積(公頃)	百分比 (%)	面積(公頃)	百分比 (%)	
機關 用地	機一	0.1457	0.0364	25.00	0.1093	75.00	0.0000	0.00	
	機二	9.9836	9.2947	93.10	0.0879	0.88	0.6020	6.03	
	機四	0.0287	0.0287	100.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	
	小計	10.1580	9.3599	92.14	0.1971	1.94	0.6020	5.93	
文小 用地	文小一	1.9498	1.9492	99.97	0.0006	0.03	0.0000	0.00	山崎國小
	文小二	2.3303	2.3303	100.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	松林國小
	小計	4.2801	4.2795	99.99	0.0006	0.01	0.0000	0.00	
文中用地		2.6973	2.6973	100.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	忠孝國中
公園 用地	公一	0.8754	0.8754	100.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	
	公二	0.3353	0.3353	100.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	
	公三	0.5616	0.5616	100.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	
	公四	0.1289	0.1276	99.01	0.0013	0.99	0.0000	0.00	
	公五	0.2568	0.0000	0.00	0.2568	100.00	0.0000	0.00	
	公六	0.4095	0.4095	100.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	
	小計	2.5675	2.3094	89.95	0.2581	10.05	0.0000	0.00	
兒童 遊樂 場用 地	兒一	0.7448	0.3170	42.56	0.4278	57.44	0.0000	0.00	
	兒二	0.3183	0.3183	100.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	
	兒三	0.0832	0.0000	0.00	0.0832	100.00	0.0000	0.00	
	小計	1.1463	0.6353	55.42	0.5110	44.58	0.0000	0.00	
綠地用地		2.2014	0.9347	42.46	1.1494	52.21	0.1173	5.33	
市場用地		0.2965	0.0000	0.00	0.2965	100.00	0.0000	0.00	零售市場
停車 場用 地	停一	0.2714	0.2473	91.11	0.0000	0.00	0.0241	8.89	
	停二	0.2226	0.1708	76.72	0.0518	23.28	0.0000	0.00	
	停三	0.1492	0.1492	100.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	
	小計	0.6432	0.5673	88.19	0.0518	8.06	0.0241	3.75	
加油站用地		0.1475	0.0000	0.00	0.1475	100.00	0.0000	0.00	
鐵路用地		6.0677	3.8069	62.74	2.2608	37.26	0.0000	0.00	
人行步道用地		0.4617	0.1200	25.99	0.3036	65.76	0.0381	8.25	
道路用地		25.3990	20.0397	78.90	4.3510	17.13	1.0083	3.97	

資料來源：本計畫整理。

柒、既成巷道存廢檢討

一、檢討依據

(一)都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 28 條：計畫道路以外之既成巷道應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。

(二)內政部民國 93 年 5 月 5 日內授營都字第 0930083957 號函示略以：

為加強落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 28 條規定，請各直轄市、縣(市)政府轉知所屬，應請於各都市計畫通盤檢討計畫書適當之章節，妥予載明既成巷道之檢討是否納入都市計畫道路系統，並對擬納入都市計畫道路系統部分提出土地取得方式及相關解決對策、配套措施之處理原則，以踐行司法院大法官會議釋字第 400、513 號解釋文，並符憲法保障財產權之意旨。

(三)新竹縣建築管理自治條例所稱現有巷道，依下列各款情形認定之：

1. 供公眾通行，具有公用地役關係之巷道。
2. 私設通路經土地所有權人出具供公眾通行同意書。
3. 捐獻土地為道路使用，經依法完成土地移轉登記手續者。
4. 本法中華民國七十三年十一月七日修正公布前，曾指定建築線之現有巷道，經主管建築機關認定無礙公共安全、公共衛生、公共交通及市容觀瞻者。

二、既成巷道現況

本次通盤檢討經查詢得知，計畫區內非屬計畫道路而曾指定建築線之既成道路共計 10 處，主要分佈於舊市中心地區、計畫區北側及南側一帶，詳見圖 7-2 及表 7-8 所示。



表 7-8 本計畫區既成巷道現況資料表

既成巷道編號	現有路寬	土地權屬		
		中華民國	澎湖縣望安鄉	私有
1	約 3~6 公尺	√		√
2	約 2~4 公尺	√		√
3	約 5~8 公尺			√
4	約 5~8 公尺			√
5	約 5~8 公尺			√
6	約 4~5 公尺	√		√
7	約 4~5 公尺		√	√
8	約 5~6 公尺			√
9	約 5~6 公尺			√
10	約 4~6 公尺			√

資料來源：本計畫整理。

三、既成巷道檢討

評估本計畫區既成巷道是否劃設為計畫道路之建議準則如下：

(一)依既成巷道劃定為計畫道路是否造成畸零地

編號 1、6 等既成巷道如劃定為計畫道路將造成土地畸零不具使用效益，故建議不納入計畫道路系統。

(二)是否屬於公有地

編號 1、2、6 及 7 等既成巷道係屬公有土地，因未涉及影響私有地主之權益，故建議維持現況不納入計畫道路系統，未來視實際發展再行變更使用。

(三)既成巷道寬度是否小於 4 公尺

就道路之通行情形而言，如小於 4 公尺其使用效益不高，故編號 1、2 等既成巷道不適宜納入計畫道路系統。

(四)是否為斷頭(一側無法連通至計畫道路)之現有巷道

既成巷道寬度未達 9 公尺之斷頭既成巷道若未設置囊底路，將不利進入車輛之迴轉，故建議編號 1、3、4、5、6、7、8、9 及 10 等既成巷道不納入計畫道路系統。

四、小結

就上述四項檢討原則，本計畫區內 10 處既成巷道均未符合劃設為計畫道路之原則，有關既成巷道之檢討分析詳表 7-9 所示。

表 7-9 本計畫區既成巷道檢討分析表

既成巷道 編號	道路開闢將造成 畸零土地	土地權屬為公有地	既成巷道寬度小於 4 公尺	一側無法連通至 計畫道路
1	◎	◎	◎	◎
2			◎	
3				◎
4				◎
5				◎
6	◎	◎		◎
7		◎		◎
8				◎
9				◎
10				◎

資料來源：本計畫整理。

捌、人民團體陳情意見綜理

本案第一次公展(98 年 10 月 19 日至 11 月 17 日)前公民或團體陳情意見共計 8 案，第一次公展期間陳情意見共計 11 案，逾第一次公展期間之陳情意見共計 4 案，另本所依都市計畫法及都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，自民國 100 年 11 月 10 日起 30 天辦理第二次公告徵求意見，惟公告徵求意見期間內並無公民或團體陳情意見，另新竹縣政府自民國 102 年 1 月 4 日起辦理公開展覽 30 天，公開展覽期間公民或團體陳情意見共計 44 件，逾期公開展覽期間公民或團體陳情意見共計 4 件，前開人民團體陳情意見依規定均經整理研析後作為通盤檢討之參考或納入通盤檢討由都市計畫委員會予以審議。