

# 第九章 變更計畫

## 壹、檢討變更原則

本計畫依據發展現況、檢討分析、發展課題與對策、發展構想等內容，適當調整現行計畫之規劃，訂定各項實質規劃內容之變更原則，作為實質計畫擬定之依據。

### 一、計畫範圍

調整北側計畫範圍，將忠信街納入都市計畫；考量交通系統與人行安全，調整東南側計畫範圍，將部分非都市土地納入都市計畫；配合私立明新科技大學之整體性，將本計畫南側之部分道路用地變更為非都市土地。合計擴大都市計畫面積為 1.2173 公頃。

### 二、計畫年期及計畫人口

參據人口預測結果、整體都市發展需求及新竹縣區域計畫人口分派總量，予以調整計畫人口為 22,000 人，計畫年期配合全國區域計畫之目標年，將計畫年期調整為民國 115 年。

### 三、土地使用分區變更原則

#### (一)住宅區及住宅區(再發展區)變更原則

配合機關協調會決議及實際發展現況予以變更。

#### (二)商業區變更原則

配合都市發展需求辦理整體開發予以變更。

#### (三)工業區變更原則

配合忠信街道路拓寬及重製檢討變更予以變更。

#### (四)農業區變更原則

配合機關協調會決議、忠信街道路拓寬、實際發展現況及明新街道路系統調整及重製檢討變更予以變更。

### 五、公共設施用地變更原則

#### (一)機關用地變更原則

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。

(二)學校用地變更原則

1. 文小用地

配合機關協調會決議及實際發展現況予以變更。

2. 文中用地

配合實際發展現況予以變更。

(三)公園用地變更原則

配合人民陳情意見及道路系統予以變更。

(四)綠地用地變更原則

配合都市發展需求辦理整體開發及明新街道路系統調整予以變更。

(五)停車場用地及廣場兼停車場用地變更原則

配合都市發展需求辦理整體開發及機關協調會會議決議予以變更。

(六)加油站用地變更原則

因應公營事業民營化之需求予以變更。

(七)人行步道用地變更原則

配合人民陳情意見及道路系統予以變更。

(八)道路用地變更原則

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。

(九)鐵路用地變更原則

配合機關協調會會議決議予以變更。

## 貳、變更內容

本次通盤檢討配合都市計畫圖重製作業成果、土地使用分區及公共設施用地檢討、各單位意見及人民陳情意見、發展現況及計畫構想彙整檢討後，分別提出通盤檢討變更案第一階段共計 10 案，其變更位置示意圖、變更內容明細表與面積增減統計表，詳圖 9-1、圖 9-2、表 9-1 及表 9-2 所示。

表 9-1 變更內容明細表

核定 編號	縣都 委會 審竣 編號	公展 編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
1	1	2-1	計畫 年期	民國 90 年	民國 115 年	配合全國區域計畫之目標年予以調整。	
2	2	2-2	計畫 人口	15,200 人	22,000 人	<p>1.計畫區之人口採兩種方式推估，一為以新豐鄉人口推估結果分派至本計畫區，另一方式以本計畫區過去十五年(民國 87-101 年)人口資料為基礎，進行計畫區至計畫年期民國 115 年之人口預測。其推估結果，至民國 115 年人口數約介於 18,191 至 29,950 人之間。</p> <p>2.現行新豐(山崎地區)都市計畫區(含各細部計畫)劃設住宅區面積合計為 66.7314 公頃，以各分區容積率計算新豐(山崎地區)都市計畫可容納人口總量為 16,777 人。</p> <p>3.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，至民國 115 年人口數之平均值約介於 18,191 至 29,950 人之間，並考量全國人口成長趨勢，建議採保守估計，爰此建議調整計畫人口為 22,000 人。</p> <p>4.至於人口引進策略如下：</p> <p>(1)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。</p> <p>(2)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。</p>	
3	3	2-3	計畫 圖比 例尺	1/3000	1/1000	配合本次通盤檢討都市計畫圖重製作業，比例尺調整為 1/1000。	

核定 編號	縣都 委會 審竣 編號	公展 編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
4	6	2-9	山崎 國小	文小用地【文小 一】(0.0006)	住宅區(0.0006)	1.依 101 年 2 月 9 日本次通盤檢討機關協調會 會議結論：(1)文昌段 1032、1045 地號，經 新竹縣政府教育處及山崎國小代表說明該 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 地號變更為文 小用地。(2)文昌段 996-1 地號(私有地)，經 新竹縣政府教育處代表說明，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，故建議變更為住宅 區且免于回饋，並提送都市計畫委員會審 議。 2.爰此，依前開會議結論予以辦理變更。	
			住宅區(0.0074)	文小用地【文小 一】(0.0074)			
5	7	2-10	康樂 路與 康泰 路交 叉口	農業區(1.9350)	機關用地【機五】(1.9350)	1.依 101 年 2 月 9 日本次通盤檢討機關協調會 會議結論：(1)經查泰豐段 203、204、205、 206、213、214、215 地號等七筆土地現行 計畫為道路用地，現況亦開闢為道路使用， 故仍維持現行計畫。另國防部軍備局工程營 產中心中部地區工程營產處代表說明，建議 前開七筆道路用地依程序辦理撥用。(2)經查 泰豐段 194、202、207、208、209、211 地號等六筆土地現行計畫為農業區，現況為 松林營區使用，故本次通盤檢討予以變更為 機關用地，以符實際，並提送都市計畫委員 會審議。 2.爰此，依前開會議結論予以辦理變更。	
6	9	2-13	計畫 區北 側忠 信街	乙種工業區 (0.0699)	道路用地(0.0699)	1.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。 2.忠信街連接至忠孝國中處，現況已開闢為 10M 道路，故配合現況予以變更為道路用 地。另前開道路劃設後，其道路西側產生畸 零文中用地，故一併予以變更為廣場用地， 以茲妥適。 左列變更範圍，其多屬非都市土地之甲種建築 用地、乙種建築用地及農業區建地目，故為確 保土地所有權人之權益，爰將左列變更範圍農 業區內屬建地目土地、擴大都市計畫部分(原為 非都市土地)之甲、乙種建築用地及零星非屬建 地目土地之範圍變更為住宅區(再發展區)，並 增列「住宅區(再發展區)開發管理要點」(詳土 地使用分區管制要點)。	
			農業區(0.4200)	道路用地(0.4200)			
			文中用地 (0.0556)	廣場用地【廣一】(0.0197) 道路用地(0.0359)			
			非都市土地 (0.8349)	農業區(0.0107) 道路用地(0.8242)			
			非都市土地 (0.3817) 農業區(0.0135)	住宅區(再發展區)(0.3952)			
7	10	2-14	機四	住宅區(0.0136)	廣場兼停車場用地【廣(停)一】	1.依 101 年 2 月 9 日本次通盤檢討機關協調會 附帶決議：經查新豐(山崎地區)都市計畫區	

核定 編號	縣都 委會 審竣 編號	公展 編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
		-3	用地 及其 周邊	機關用地【機 四】(0.0287) 鐵路用地 (0.0036)	(0.0283) 道路用地(0.0176)	<p>鐵路用地範圍內仍有私有地或閒置公有地，故為釐清本計畫區鐵路用地實際用地需求範圍，請規劃單位協助整理現行計畫鐵路用地範圍內之土地清冊後，交由本所業務單位發文函請台鐵路局確認有無用地需求，若前開無用地需求部分係屬公有地者，請一併確認其是否採徵收方式取得(並註明原徵收時間及期限)，以及確認原土地所有權人得否依都市計畫法第 83 條照原徵收價格收回其土地之權利。</p> <p>2. 本所已於 101 年 2 月 23 日新鄉建字第 1013000492 號函請交通部台灣鐵路管理局查照賜復。</p> <p>3. 依交通部臺灣鐵路管理局鐵企地字第 1010008833 號函，及土地區位適宜性，將交通部臺灣鐵路管理局函覆無鐵路用地需求之土地，並考量地下道使用現況及機關用地面積狹小無法利用，故予以變更妥適之土地使用分區及公共設施用地。</p>	
8-1	12-2	2-17 -2	明新 街與 康樂 路口	農業區(0.0098)	道路用地(0.0098)	為減少開闢明新街計畫道路而拆遷學校建物，將計畫道路北移。	農業區變更為道路用地(0.0098 公頃)與道路用地變更為非都市土地(0.0092 公頃)，其權屬均為私立明新科技大學所有。
				道 路 用 地 (0.0092)	非都市土地(0.0092)	配合明新街道路系統之調整，以及考量明新科技大學之整體性，將調整後明新街以南，且現況為明新科技大學範圍，變更為非都市土地。	
				綠 地 用 地 (0.0500)	廣場用地【廣四】(0.0451) 道路用地(0.0049)	考量明新街與康樂路通往新興路(台一省道)之交通系統、保持原水路之暢通以及減少開闢明新街計畫道路而拆遷明新科技大學建物，爰維持康樂路 15 米道路寬度之現行計畫，並擴大都市計畫範圍劃設 3 米廣場用地供人行使用，以及保持原水路之暢通。	
		-	明星 街周 邊農	農業區(1.3434)	住宅區(再發展區)(1.3299) 廣場用地【廣五】(0.0135)	依內政部都市計畫委員會第 803 次會議辦理，考量以多元化整體開發方式，故依據本計畫「住宅區(再發展區)開發管理要點」以及配	台灣石門農田水利會業於 102.10.28 函文表示：新豐鄉明新段 797 地號廣場下方為本會山崎分渠末端水路暗渠，現況雖無通水，請一併列入設計及施作，設計圖說送會酌審；同時，該廣場上不宜植栽，以免衍生日後修繕維護之管理困擾。

核定 編號	縣都 委會 審竣 編號	公展 編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
			業區			合現況與變更後之使用實際狀況，變更部份農業區為住宅區(再發展區)及公共設施用地。	
9	13	2-18	公五	公園用地【公五】(0.0155) 人行步道用地(0.0143)	道路用地(0.0298)	<p>1. 考量公五南側僅 4 公尺人行步道，故建議配合周邊道路系統予以調整為 8 公尺計畫道路，以利循序漸進建構完整交通系統。</p> <p>2. 為避免因劃設道路截角而影響民眾權益，故前開 8M 計畫道路西側不予劃設道路截角，惟後續建築基地新建時須依標準截角退縮，相關規範內容並載明於變更內容明細表及細部計畫指導原則，以利查核。</p>	
10	新增	-	計畫區西南側(一)	農業區(0.4888) 甲種工業區(0.4417)	甲種工業區(0.4888) 農業區(0.4417)	<p>本工業區於民國 66 年辦理個案變更擴大工業區範圍，76 年與 81 年公告實施之第一次與第二次通盤檢討套繪之範圍有誤，造成新豐鄉公所核發分區證明之困擾，故依 66 年個案變更範圍修正。</p>	<p>1. 變更後全部甲工業區(一)範圍涉及地段地號包括坪頂段 137、139-1、140、141、141-1、141-2、144、145、146、147、148、148-1、149、150、151、152、153、154、155、155-1、155-2、155-3、155-4、155-5、155-6、155-7、155-8、155-9、155-10、155-11、155-12、157、158、158-1、158-2、158-3、158-4、159、159-1、159-2、160(部分)、160-1、160-2 等 43 筆土地。</p> <p>2. 本案屬重製疑義案，其重製疑義類別為 G 類。</p>

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

表 9-2 變更面積增減統計表

核定編號		1	2	3	4	5	6	7		
縣都委會審竣編號		1	2	3	6	7	9	10		
公展編號		2-1	2-2	2-3	2-9	2-10	2-13	2-14-3		
土地 使用 分區	住宅區	計畫 年期	計畫 人口	計畫 圖比 例尺	-0.0068			-0.0136		
	住宅區(再發展區)						0.3952			
	商業區									
	商業區(附帶條件)									
	甲種工業區									
	乙種工業區								-0.0699	
	農業區							-1.9350	-0.4228	
	電信專用區									
	加油站專用區(附帶條件)									
	產業服務專用區(附帶條件)									
	文教區(供私立明新科技大學 使用)(附帶條件)									
	合計							-0.0068	-1.9350	-0.0975
公共 設施 用地	機關用地					1.9350		-0.0287		
	學校 用地	文小用地			0.0068					
		文中用地					-0.0556			
		小計			0.0068	0.0000	-0.0556	0.0000		
	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						0.0197			
	廣場用地(附帶條件)									
	廣場兼停車場用地							0.0283		
	停車場用地									
	停車場用地(附帶條件)									
	加油站用地									
	鐵路用地							-0.0036		
	人行步道用地									
	道路用地						1.3500	0.0176		
	道路用地(附帶條件)									
合計				0.0068	1.9350	1.3141	0.0136			
都市發展用地合計					0.0000	1.9350	1.6394	0.0000		
總計					0.0000	0.0000	1.2166	0.0000		

註：實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

續表 9-2 變更面積增減統計表

核定編號		8-1	8-2	9	10		
縣都委會審竣編號		12-2	12-3	13	-		
公展編號		2-17-2	-	2-18	-	合計	
土地 使用 分區	住宅區					-0.0204	
	住宅區(再發展區)		1.3299			1.7251	
	商業區					0.0000	
	商業區(附帶條件)					0.0000	
	甲種工業區				0.0471	0.0471	
	乙種工業區					-0.0699	
	農業區	-0.0098	-1.3434		-0.0471	-3.7581	
	電信專用區					0.0000	
	加油站專用區(附帶條件)					0.0000	
	產業服務專用區(附帶條件)					0.0000	
	文教區(供私立明新科技大學 使用)(附帶條件)					0.0000	
合計		-0.0098	-0.0135	0.0000	0.0000	-2.0762	
公共 設施 用地	機關用地					1.9063	
	學校 用地	文小用地				0.0068	
		文中用地				-0.0556	
		小計	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	-0.0488
	公園用地				-0.0155		-0.0155
	公園兼兒童遊樂場用地 (附帶條件)						0.0000
	兒童遊樂場用地						0.0000
	綠地用地		-0.0500				-0.0500
	綠地用地(附帶條件)						0.0000
	市場用地						0.0000
	廣場用地		0.0541	0.0135			0.0873
	廣場用地(附帶條件)						0.0000
	廣場兼停車場用地						0.0283
	停車場用地						0.0000
	停車場用地(附帶條件)						0.0000
	加油站用地						0.0000
	鐵路用地						-0.0036
	人行步道用地				-0.0143		-0.0143
	道路用地		0.0064		0.0298		1.4038
	道路用地(附帶條件)						0.0000
合計		0.0105	0.0135	0.0000	0.0000	3.2935	
都市發展用地合計		0.0105	1.3434	0.0000	0.0471	4.9754	
總計		0.0007	0.0000	0.0000	0.0000	1.2173	

註：實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

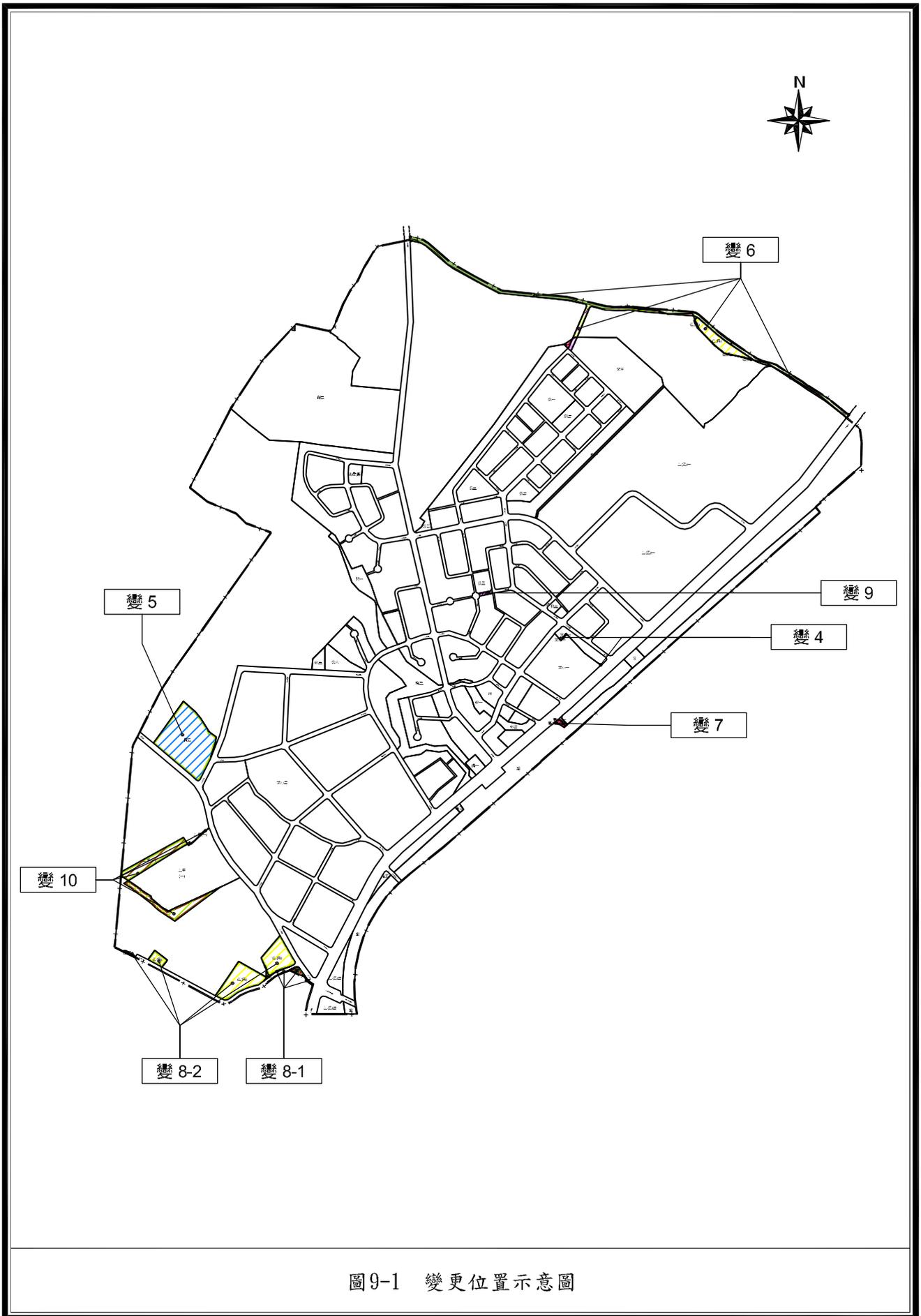


圖9-1 變更位置示意圖



**計畫圖例**

- 住宅區
- 商業區
- 甲種工業區
- 乙種工業區
- 農業區
- 電信專用區
- 文小用地
- 文中用地
- 機關用地
- 公園用地
- 兒童遊樂場用地
- 綠地用地
- 市場用地
- 停車場用地
- 加油站用地
- 鐵路用地
- 道路用地
- 人行步道用地
- 計畫範圍線

**變更圖例**

- 變更住宅區為文小用地
- 變更住宅區為廣場兼停車場用地
- 變更住宅區為道路用地
- 變更甲種工業區為農業區
- 變更乙種工業區為道路用地
- 變更農業區為住宅區(再發展區)
- 變更農業區為甲種工業區
- 變更農業區為機關用地
- 變更農業區為廣場用地
- 變更農業區為道路用地
- 變更機關用地為廣場兼停車場用地
- 變更機關用地為道路用地
- 變更文小用地為住宅區
- 變更文中用地為廣場用地
- 變更文中用地為道路用地
- 變更公園用地為道路用地
- 變更綠地用地為廣場用地
- 變更綠地用地為道路用地
- 變更鐵路用地為廣場兼停車場用地
- 變更道路用地為非都市土地
- 變更人行步道用地為道路用地
- 變更非都市土地為住宅區(再發展區)
- 變更非都市土地為農業區
- 變更非都市土地為廣場用地
- 變更非都市土地為道路用地

註：凡本次計畫未指明變更部分，皆應以原有計畫為準。

圖9-2 變更內容示意圖