

變更新豐(山崎地區)都市計畫(部分農業區
為住宅區、商業區、機關用地、公園用地、
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、道路用地)書

變更機關：新竹縣政府

申請單位：偉邑開發建設有限公司

中華民國 104 年 11 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(部分農業區為住宅區、商業區、機關用地、公園用地、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、道路用地)案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變 更 都 市 計 畫 機 關	新竹縣政府	
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	偉邑開發建設有限公司	
本 案 公 開 展 覽 之 起 迄 日 期	公 開 展 覽	民國 101 年 5 月 7 日起至 6 月 5 日止公開展覽 30 天。民國 101 年 5 月 7 日刊登於自由時報 G1 版、5 月 8 日刊登於自由時報 G2 版、5 月 9 日刊登於自由時報 G3 版；民國 104 年 10 月 16 日起至 11 月 16 日止再公開展覽 30 天。民國 104 年 10 月 16 日刊登於自由時報 G2 版、10 月 17 日刊登於自由時報 G4 版、10 月 18 日刊登於自由時報 G2 版。
	公 開 說 明 會	民國 101 年 5 月 24 日上午 10 時整假新豐鄉公所三樓會議室舉行公開展覽說明會；民國 104 年 11 月 4 日上午 10 時整假新豐鄉公所三樓會議室舉行再公開展覽說明會。
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳公民或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	縣 級	新竹縣都市計畫委員會 101 年 8 月 13 日新竹縣第 260 次都市計畫委員會議、102 年 12 月 25 日第 270 次會議、104 年 9 月 21 日第 283 次會議審議通過。
	部 級	內政部都市計畫委員會 102 年 5 月 14 日第 803 次會議、103 年 10 月 14 日第 837 次會議、104 年 2 月 10 日第 845 次會議、104 年 7 月 14 日第 855 次會議審議通過。

目錄

第一章 緒論

- 壹、計畫緣起及目的 1-1
- 貳、變更都市計畫法令依據 1-2
- 參、變更位置、面積及範圍 1-5

第二章 現行新豐(山崎地區)都市計畫概要

- 壹、發布實施經過 2-1
- 貳、現行計畫概述 2-1
- 參、本變更案與現行計畫之關係 2-25

第三章 上位及相關建設計畫

- 壹、上位計畫 3-1
- 貳、相關及重大建設計畫 3-5
- 參、鄰近都市計畫機能概述 3-13
- 肆、新竹縣農業發展政策 3-14
- 伍、全國區域計畫針對新竹縣農地空間規劃政策之指導 3-17

第四章 發展現況及環境調查分析

- 壹、自然環境分析 4-1
- 貳、環境敏感區分析 4-21
- 參、社會經濟環境現況 4-27
- 肆、實質環境分析 4-37

第五章 發展預測分析

- 壹、新豐(山崎地區)都市計畫相關預測及總量管制策略 5-1
- 貳、本變更案公共設施需求與檢討分析 5-4

第六章 變更理由及內容

- 壹、變更理由 6-1
- 貳、變更內容 6-2

第七章 變更後實質計畫

- 壹、計畫年期及人口 7-1
- 貳、土地使用分區計畫 7-1
- 參、代用地 7-4

肆、公共設施用地及相關檢討分析	7-7
伍、公用設備、整地計畫及道路工程規劃	7-14
陸、上下水道系統規畫	7-24
柒、開放空間系統	7-35
捌、交通系統計畫	7-37
玖、防救災計畫	7-43

第八章 開發方式、實施進度及經費

壹、開發方式	8-1
貳、公共設施用地及代用地	8-1
參、實施進度及經費	8-3
肆、重劃負擔及代用地負擔	8-5

第九章 細部計畫指導原則及其他規定事項

壹、土地使用強度及管制	9-1
貳、停車空間	9-1
參、設置隔離綠帶或退縮建築	9-1
肆、公共設施(公用設備)	9-2
伍、都市設計	9-4
陸、採市地重劃方式開發通案性處理原則	9-4
柒、其他規定事項	9-5

第十章 社區經營管理計畫

壹、執行策略	10-1
貳、社區住戶管理委員會輔導成立計畫	10-1
參、社區公共及公用設施管理維護計畫	10-1
肆、社區管理維護基金提撥及支用計畫	10-2
伍、社區管理及清運人員設置計畫	10-2

附錄

附錄一、 都市計畫農業區變更使用審議規範及本變更案辦理情形對照表
附錄二、 建築計畫
附錄三、 環境調查分析報告
(一) 土壤及地下水調查報告
(二) 地質鑽探分析報告
(三) 交通流量監測報告

附件

附件一、 個案變更核准函暨相關文件

(一) 新竹縣政府 101 年 4 月 13 日府產城字第 1010048299 號函

(二) 新竹縣政府 104 年 4 月 15 日府產城字第 1040053952 號函

(三) 內政部 93 年 1 月 7 日內授營都字第 0920091111 號函

附件二、 協議書

附件三、 土地使用分區證明書

附件四、 臺灣省石門農田水利會 101 年 3 月 19 日石農管字第 1010002586 號函

附件五、 環境敏感區查詢函覆文件

附件六、 電力、電信、自來水同意供應文件及廢棄物清運同意函

附件七、 水理分析及滯洪設施規劃

附件八、 新竹縣政府 103 年 5 月 16 日府農企字第 1030078948 號函

附件九、 重劃相關文件

(一) 新竹縣政府 101 年 4 月 13 日府產城字第 1010048299 號函

(二) 重劃計畫書審定函

(三) 重劃計畫書

(四) 私有土地市地重劃同意書

附件十、 新竹縣政府 103 年 9 月 16 日府環發字第 1030112266 號函

附件十一、 申請人及規劃單位公司登記證明書

圖目錄

圖 1-1	本變更案位置示意圖(一).....	1-6
圖 1-2	本變更案位置示意圖(二).....	1-7
圖 1-3	本變更案範圍地籍示意圖.....	1-13
圖 1-4	本變更案南側農業區經「擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)」變更後土地使用計畫示意圖.....	1-14
圖 2-1	現行新豐(山崎地區)都市計畫示意圖.....	2-3
圖 2-2	現行計畫交通系統示意圖.....	2-11
圖 2-3	變更內容明細表新編號第 6 案示意圖.....	2-15
圖 2-4	變更內容明細表新編號第 9 案示意圖.....	2-15
圖 2-5	變更內容明細表新編號第 10-1 案示意圖.....	2-16
圖 2-6	住宅區(再發展區)編號 1 退縮示意圖.....	2-23
圖 2-7	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.....	2-23
圖 2-8	公五南側計畫道路截角以虛線方式劃設範圍示意圖.....	2-24
圖 2-9	泰豐段 219、696、696-1 地號應納入都市設計審議位置示意圖.....	2-24
圖 3-1	新竹科學城發展計畫示意圖.....	3-4
圖 3-2	鳳山工業區土地使用計畫示意圖.....	3-7
圖 3-3	生活圈道路建設計畫位置示意圖.....	3-8
圖 3-4	新豐鄉雨水下水道計畫示意圖.....	3-9
圖 3-5	新豐鄉污水下水道分期計畫示意圖.....	3-10
圖 3-6	西濱快速公路 WH09、WH10 標觀音至鳳岡段主線新建工程示意圖.....	3-11
圖 3-7	新豐溪水系重要防洪工程佈置示意圖.....	3-11
圖 3-8	相關及重大建設計畫示意圖.....	3-12
圖 3-9	新竹縣農業資源空間區位發展適宜性分析圖.....	3-15
圖 3-10	新豐鄉農業資源空間區位發展適宜性分析圖.....	3-16
圖 3-11	新竹縣新豐鄉農地資源分級分區劃設成果示意圖.....	3-18
圖 4-1	現況地形示意圖.....	4-1
圖 4-2	環境敏感地質示意圖.....	4-3
圖 4-3	區域地質示意圖.....	4-3
圖 4-4	地層剖面示意圖.....	4-5
圖 4-5	坡度分析示意圖.....	4-6
圖 4-6	新豐河流域示意圖.....	4-8

圖 4-7	環境水系示意圖	4-9
圖 4-8	灌溉溝渠現況示意圖	4-10
圖 4-9	淹水潛勢查詢示意圖	4-11
圖 4-10	土壤及地下水檢測採樣位置示意圖	4-18
圖 4-11	淹水潛勢示意圖	4-19
圖 4-12	新竹縣土石流潛勢溪流統計圖	4-20
圖 4-13	土地使用現況示意圖	4-38
圖 4-14	周邊土地使用概況示意圖	4-39
圖 4-15	周邊交通系統現況示意圖	4-41
圖 4-16	交通監測分析位置示意圖	4-45
圖 4-17	土地權屬示意圖	4-47
圖 4-18	土地公告現值示意圖	4-48
圖 6-1	變更內容示意圖	6-3
圖 7-1	本變更案土地使用計畫示意圖	7-2
圖 7-2	本變更案暨周邊地區土地使用計畫示意圖	7-3
圖 7-3	代用地劃設區位示意圖	7-5
圖 7-4	代用地交通動線安排示意圖	7-6
圖 7-5	現行新豐(山崎地區)都市計畫機關用地分布示意圖	7-10
圖 7-6	新豐(山崎地區)都市計畫區國民中小學學區劃分與服務範圍 示意圖	7-11
圖 7-7	電力設施配置示意圖	7-15
圖 7-8	電信設施配置示意圖	7-17
圖 7-9	設計地形圖	7-20
圖 7-10	挖填方示意圖	7-21
圖 7-11	道路工程規劃示意圖	7-23
圖 7-12	自來水系統配置示意圖	7-25
圖 7-13	雨水排水系統規劃示意圖	7-27
圖 7-14	聯外水路銜接情形示意圖	7-28
圖 7-15	污水處理流程圖	7-29
圖 7-16	污水系統規劃示意圖	7-32
圖 7-17	污水處理廠隔離空間示意圖	7-33
圖 7-18	污水處理系統對外銜接方案示意圖	7-34
圖 7-19	開放空間構想示意圖	7-36
圖 7-20	道路系統計畫與停車設施位置示意圖	7-38
圖 7-21	西側農村社區土地重劃範圍交通系統示意圖	7-39
圖 7-22	防災系統計畫示意圖	7-44
圖 8-1	代用地捐地位置及未來使用計畫示意圖	8-2
圖 9-1	建築退縮規定示意圖	9-3

表目錄

表 1-1	本變更案範圍土地清冊綜整表	1-8
表 2-1	新豐(山崎地區)都市計畫歷次變更案一覽表.....	2-1
表 2-2	現行新豐(山崎地區)都市計畫土地使用計畫面積表	2-6
表 2-3	現行都市計畫公共設施用地明細表.....	2-7
表 2-4	現行都市計畫道路編號明細表	2-9
表 2-5	擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(含 都市計畫圖重製)變更內容明細表(應依附帶條件規定辦理 後，始得報由內政部核定案件).....	2-13
表 2-6	擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(含 都市計畫圖重製)變更內容第 12 案明細表.....	2-25
表 3-1	相關重大建設計畫內容綜理表	3-5
表 3-2	鄰近都市計畫內容綜理表	3-13
表 3-3	新竹縣農地資源分級分區情形綜整表.....	3-17
表 4-1	坡度分析表	4-4
表 4-2	新竹站年平均雨量統計表	4-12
表 4-3	曼寧粗糙係數表	4-16
表 4-4	渠道出水高設計表.....	4-16
表 4-5	土壤檢測分析表	4-17
表 4-6	地下水檢測分析表.....	4-17
表 4-7	都市計畫農業區變更使用審議規範相關環境限制條件檢核表	4-21
表 4-8	環境敏感區位及特定目的區位限制調查表	4-23
表 4-9	新竹縣、市與北部區域歷年人口成長統計表	4-27
表 4-10	新豐(山崎地區)都市計畫區與新豐鄉、新竹縣歷年人口成長 統計表.....	4-28
表 4-11	新豐鄉與週邊各行政區歷年人口成長統計表	4-29
表 4-12	新豐鄉與新竹縣、市人口年齡結構分析表	4-30
表 4-13	新豐鄉與新竹縣、市戶數戶量分析表.....	4-31
表 4-14	新竹縣就業人口分析表.....	4-32
表 4-15	新竹縣各行政區工商及服務業場所單位經營概況表.....	4-33
表 4-16	工商及服務業場所單位經營概況表-依從業員工數	4-35
表 4-17	工商及服務業場所單位經營概況表-依全年生產總額	4-36
表 4-18	土地使用現況面積表.....	4-37
表 4-19	主要聯外道路系統道路幾何綜整表.....	4-40
表 4-20	周邊公路客運營運路線綜整表	4-42
表 4-21	路段服務水準劃分標準表	4-43

表 4-22	周邊主要道路系統晨昏峰時段服務水準分析表	4-43
表 4-23	路口服務水準劃分標準表	4-44
表 4-24	周邊主要路口晨昏峰時段服務水準分析表	4-44
表 4-25	土地權屬面積表	4-46
表 4-26	土地公告現值統計表	4-46
表 5-1	新豐(山崎地區)都市計畫人口綜整比較表	5-1
表 5-2	本變更案計畫人口檢討分析表	5-2
表 5-3	本變更案開發前後集水區逕流量估算表	5-6
表 5-4	本變更案範圍永久性滯洪沉砂池尺寸表	5-9
表 5-5	本變更案範圍滯洪池排放管檢算表	5-9
表 5-6	本變更案開發衍生人旅次推估表	5-10
表 5-7	本變更案開發衍生交通量推估表	5-10
表 5-8	西側農村社區土地重劃之住宅社區開發衍生人旅次推估表	5-11
表 5-9	西側農村社區土地重劃之住宅社區開發衍生交通量推估表	5-11
表 5-10	北側機關用地(機二用地)整體開發區新增產業服務專用區開發衍生人旅次推估表	5-12
表 5-11	北側機關用地(機二用地)整體開發區新增商業區開發衍生人旅次推估表	5-12
表 5-12	北側機關用地(機二用地)整體開發區新增開發量衍生交通量推估表	5-13
表 6-1	變更內容明細表	6-2
表 7-1	土地使用計畫面積表	7-1
表 7-2	公共設施用地(含部分代用地)編號明細表	7-8
表 7-3	公共設施用地面積檢討分析表	7-8
表 7-4	新豐(山崎地區)都市計畫區現況國民中小學學區劃分表	7-11
表 7-5	擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)學校用地檢討表	7-12
表 7-6	山崎國小、松林國小與忠孝國中學區劃分調整情形分析表	7-12
表 7-7	忠孝國中學區內未來 5 年人口數調查表	7-13
表 7-8	松林國小學區內未來 5 年人口數調查表	7-13
表 7-9	松林國小與山崎國小學區內未來 5 年人口數調查表	7-13
表 7-10	道路設計標準表	7-22
表 7-11	交叉路口設計準則表	7-22
表 7-12	排水溝斷面尺寸計算表	7-24
表 7-13	開發後聯外水路承容量檢核表	7-26
表 7-14	本變更案公共下水道興建完成後水理分析表	7-31
表 7-15	道路編號明細表	7-37
表 7-16	周邊主要道路目標年服務水準分析表	7-40

表 7-17	周邊主要路口目標年服務水準分析表.....	7-40
表 7-18	開發後衍生旅次大眾運輸使用比提升情境周邊主要道路服務 水準分析表	7-41
表 7-19	開發後衍生旅次大眾運輸使用比提升情境周邊主要路口服務 水準分析表	7-41
表 7-20	開發後號誌時制調整前後情境周邊主要路口服務水準分析表	7-42
表 8-1	重劃業務費用估算表.....	8-3
表 8-2	市地重劃開發總費用估算表	8-4
表 8-3	實施進度及經費預估表.....	8-4

第一章 緒論

壹、計畫緣起及目的

一、計畫緣起

新豐鄉古稱紅毛港，為清領時期北部臺灣著名對外港口，位於新竹縣最北端，東連湖口鄉，西臨臺灣海峽，南有鳳鼻尾山岡陵與竹北市相隔，北則以大深坑溪與桃園市新屋區為界。日據時期以糖業、瓦窯業及傢俱業著稱，至民國 66 年新竹工業區(綜合性編定工業區)開發完成，使二級產業成為本鄉就業主體，並帶動人口成長。今日之新竹縣已具備科學園區、縣治特區、高鐵特區、生醫園區、相關學術研究機構、便捷交通等優勢條件，以竹北市為成長極核心，其波及效果帶動周邊新豐鄉、湖口鄉等鄉鎮整體發展。

新豐鄉人口數為新竹縣第 4 大行政區，僅次於竹北市、竹東鎮、湖口鄉，惟就成長率而言近 5 年僅次竹北市居於第 2 位，再加上新竹工業區、台元科技園區、新竹科學工業園區等提供穩定就業機會，且擁有省道、鐵路、高速公路等便捷交通機能，具備提供生活機能之條件。依新竹科學城發展計畫，本鄉屬新竹科學城生活帶，提供田園生活式的居住及產業活動機能，並改善生活環境品質以吸引科技人員居住。且為新竹縣竹北-湖口-新豐發展軸，交通便利、區位條件及發展潛力佳。考量新豐鄉人口成長情形顯著及都市計畫區可建築土地不敷使用情形，爰經「擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)」檢討有關本都市計畫區農業區變更使用之指導原則，並訂定未來住宅區或商業區之總量限制。

本變更案位於新豐(山崎地區)都市計畫區西南側，行政區屬新豐鄉松林村。南側為明新科技大學，且鄰近新豐火車站及臺 1 省道，交通便利、區位條件及發展潛力佳，惟長期閒置未使用。爰經申請人整合土地所有權人意願，出具 100% 私有土地所有權人之土地使用同意書及公有地同意合併開發證明書後，依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定辦理都市計畫變更。期能藉由本變更案辦理農業區變更為住宅區、商業區及相關公共設施用地，滿足地方發展需求，並提昇整體環境品質。

二、計畫目的

依循上位計畫指導以及本變更案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，爰此，申請單位依據都市計畫農業區變更使用審議規範之規定，申請辦理新豐鄉坪頂段 407-2 地號等 78 筆土地(面積 8.1576 公頃)之都市計畫個案(逕為)變更，並業經新竹縣政府 101 年 4 月 13 日府產城字第 1010048299 號函核示依都市計畫法定程序辦理，並經新竹縣政府 104 年 4 月 15 日府產城字第 1040053952 號函示依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款

辦理都市計畫變更在案(詳附件一)，以促進新豐鄉整體都市發展與土地有效利用，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。

貳、變更都市計畫法令依據

一、都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款

(一)本變更案適用之認定原則

依內政部 93 年 1 月 7 日內授營都字第 0920091111 號函頒有關「本部 92 年 12 月 22 日研商修正都市計畫法第 27 條第 1 項 3、4 款之申請變更程序及認定核准機關事宜會議紀錄」結論(詳附件一)略以，有關都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款「為配合…縣(市)興建之重大設施」係指配合縣(市)興建之重大設施，有迅行變更之必要，經縣(市)政府參酌下列 4 項原則逕予認定者：

1. 已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫者。
2. 已編列預算達政府採購法規定之查核金額以上之地方重大建設者。
3. 報經中央各目的事業主管機關專案核准補助二分之一以上經費興建之重大設施者。
4. 其他符合都市計畫相關法令或審議規範規定，得依都市計畫法第 27 條規定辦理都市計畫變更者。

(二)本變更案符合前開認定原則之說明

1. 滿足地方人口成長現況之發展需求

新豐鄉人口成長率僅次於竹北市，為本縣人口成長率排名第 2 位之行政區，顯示本鄉具備高人口成長動能。依第三次通盤檢討案計畫人口檢討情形，將新豐(山崎地區)都市計畫目標年計畫人口由 15,200 人上修為 22,000 人，經對照本都市計畫區民國 101 年現況人口數後尚有 3,953 人之人口增長餘量。本變更案提供住宅發展腹地符合第三次通盤檢討案之檢討情形，且經計入本變更案新增之計畫人口數 1,500 人後，整體都市計畫區尚有 2,453 人之人口增長餘量，顯示本變更案未逾越第三次通盤檢討之計畫人口指導。

2. 符合第三次通盤檢討增設住宅區及商業區總量之指導原則

考量現行新豐(山崎地區)都市計畫住宅區開闢率約 80.55%、商業區開闢率約

96.30%，皆已趨近飽和，應適度提供住宅區及商業區發展腹地。依據第三次通盤檢討之檢討原則，考量本都市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。並透過「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，本都市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，不可逾越本都市計畫區尚可增加住宅區、商業區面積之總量。經第三次通盤檢討分析尚可增加之住宅區面積為 22.5685 公頃、尚可增加之商業區面積則介於 8.4748 公頃至 11.4146 公頃之間。本變更案劃設住宅區(含部分代用地)面積共 4.7662 公頃、商業區 0.3006 公頃，確實符合第三次通盤檢討適度提供住宅區及商業區之指導原則，且未逾越第三次通盤檢討增設住宅區及商業區之總量限制。

3. 符合第三次通盤檢討農業區變更使用之指導原則

新豐(山崎地區)都市計畫區內整體農業區之區位條件相當，故在第三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，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。

4. 藉此縫合都市發展空間之介面

本變更案位於新豐(山崎地區)都市計畫區西南側鄰近都市計畫範圍邊界，周邊四界現況皆已建築開發使用。其中包括北側都市計畫甲種工業區現為工業使用；東側康樂路以東為都市計畫住宅區現為住宅及商業使用；本變更案南側現行都市計畫農業區多屬建地目土地，多已開闢為住宅及明新科大宿舍使用，爰於第三次通盤檢討配合變更為住宅區(再發展區)、文教區(供私立明新科技大學使用)(應依附帶條件規定辦理後，始得報由內政部核定案件)及相關公共設施用地、明新街南側非都市土地為文教使用(私立明新科技大學)；西側松明路對側非都市土地現況為經農村社區土地重劃之住宅社區。故就周邊整體都市空間發展層面而言，本變更案範圍現況閒置使用之情形應予以適當檢討，以符合土地適性利用原則，縫合整體都市空間發展。

5. 符合明新街人本交通改善需求

本變更案配合地方政府改善明新科技大學北側明新街人本交通之施政方針，於本變更案臨明新街一側留設 2 公尺寬之廣場用地供步行空間使用，形塑明新街人本交通環境。

6. 提供地方社區活動空間

本變更案所屬之松林村及東側鄰近之松柏村現況尚無村里活動場所，本變更案配合地方政府興建村里集會所、活動中心、圖書館等施政方針，故於本變更案劃設並捐贈機關用地(代用地)0.1291 公頃，供前開村里集會所、活動中心、圖書館之使用。

7. 依「都市計畫農業區變更使用審議規範辦理」規定辦理個案變更

本變更案係依「都市計畫農業區變更使用審議規範辦理」規定辦理，符合前開「內政部 92 年 12 月 22 日研商修正都市計畫法第 27 條第 1 項 3、4 款之申請變更程序及認定核准機關事宜會議紀錄」結論，有關都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款得由縣(市)政府逕予認定「為配合…縣(市)興建之重大設施」設施，有迅行變更必要四項原則之第(4)點。

8. 小結

綜上，本變更案業經新竹縣政府 104 年 4 月 15 日府產城字第 1040053952 號函示略以，本變更都市計畫法令依據為依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款，為配合…縣(市)興建之重大設施辦理都市計畫變更(詳附件一)。

二、都市計畫農業區變更使用審議規範

申請人依本規範申請變更使用，應檢具土地使用同意書及變更都市計畫書圖(含建築計畫及環境調查分析報告)送請直轄市或縣(市)政府於查核相關書圖文件無誤後，依都市計畫法第 27 條規定辦理都市計畫變更。

參、變更位置、面積及範圍

一、變更位置

本變更案位置於新豐(山崎地區)都市計畫區西南側，南側鄰近明新科技大學。本變更案位置詳圖 1-1、圖 1-2 所示。

二、變更範圍

本變更案範圍位於康樂路一段以西、明新科技大學以北、臺灣精密工具股份有限公司廠房以南之區域，包括坪頂段 407-2 地號等 78 筆土地，面積約 8.1576 公頃，土地清冊詳表 1-1 所示，範圍詳圖 1-3 所示。

三、本變更案範圍與周邊零星農業區之關係

經配合「擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)」採多元化整體開發規劃後，本變更案周邊已無都市計畫農業區土地，如圖 1-4 所示，說明如下：

- (一)本變更案辦理變更都市計畫農業區為住宅區、商業區及相關公共設施用地，依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，需取得土地所有權人變更使用同意書，始可納入整體開發。其中私有地同意變更文件、公有地同意合併開發文件詳附件二所示。
- (二)本變更案範圍周邊都市計畫農業區土地，經配合 102 年 5 月 14 日內政部都市計畫委員會第 803 次會議決議，略以：「考量以多元化整體開發方式併入新豐(山崎地區)都市計畫通盤檢討辦理。」，已於「擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)」配合辦理變更農業區為住宅區(再發展區)、廣場用地、道路用地、文教區(供私立明新科技大學使用)(應依附帶條件規定辦理後，始得報由內政部核定案件)。

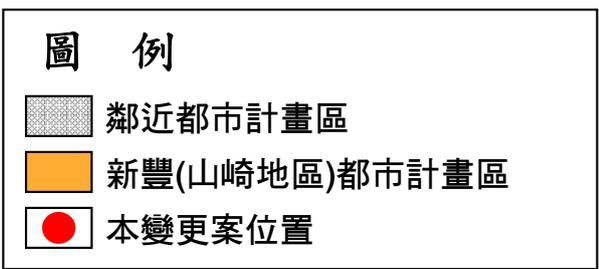
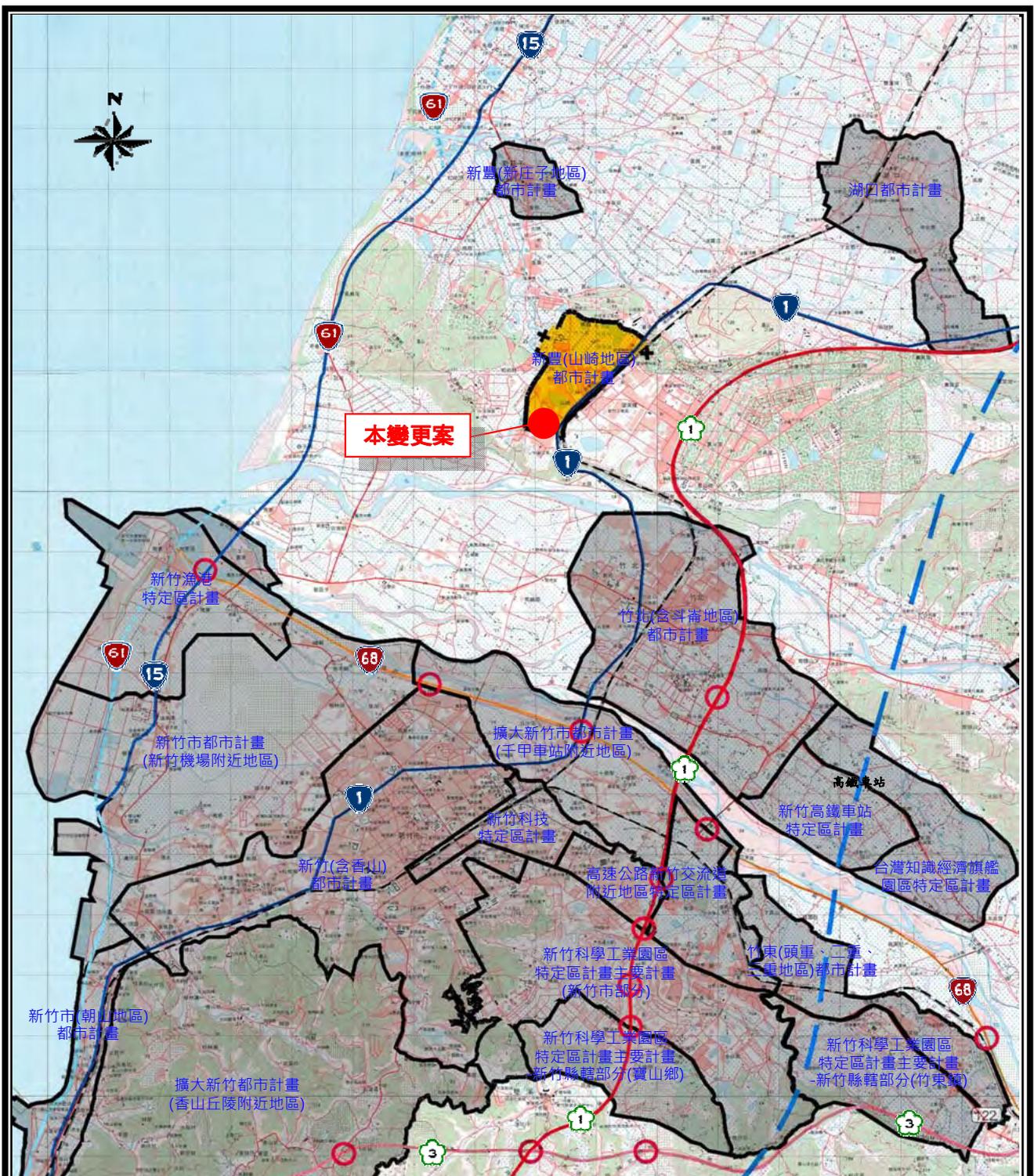


圖1-1 本變更案位置示意圖(一)

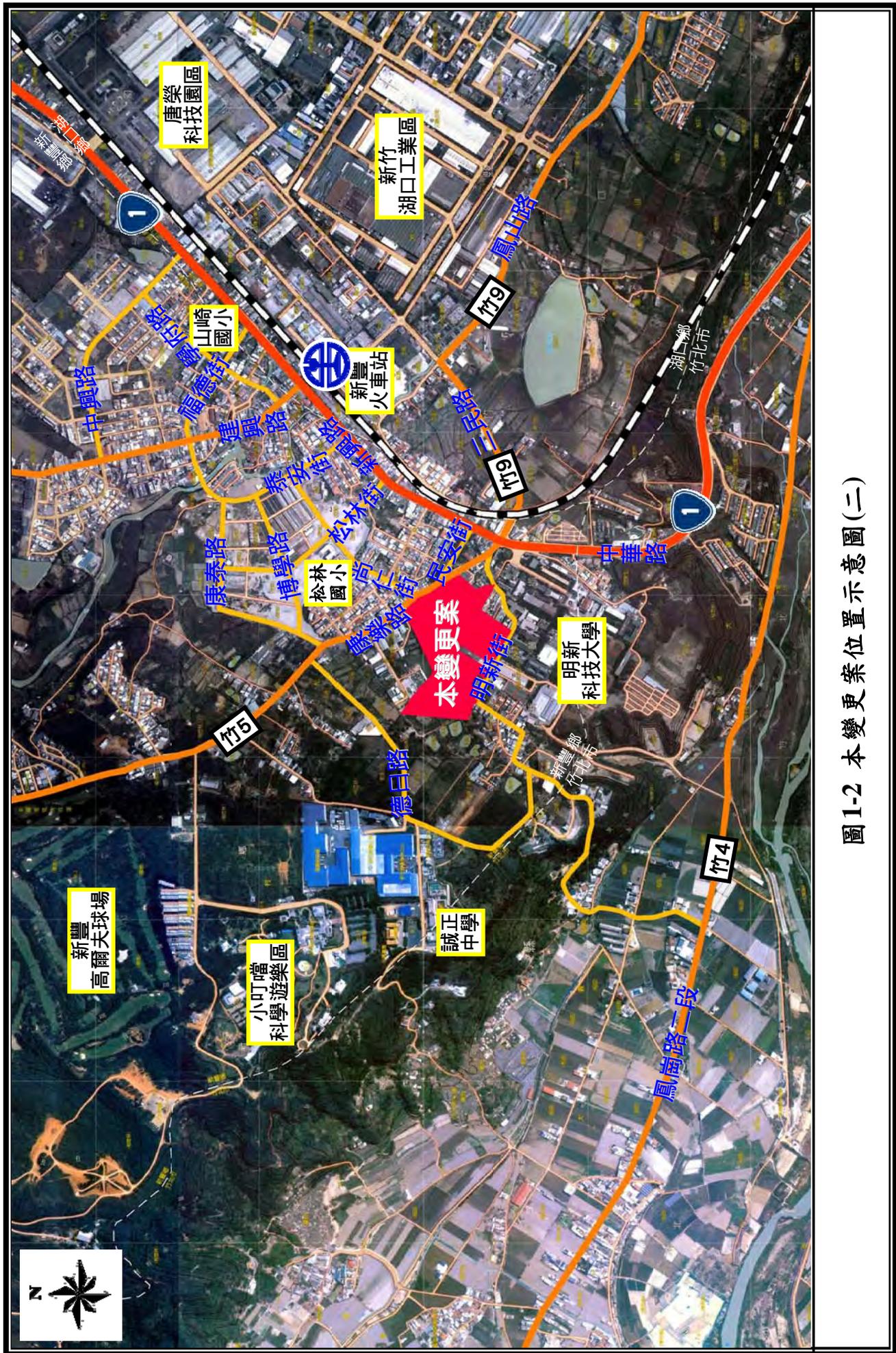


圖1-2 本變更案位置示意圖(二)

表 1-1 本變更案範圍土地清冊綜整表

地段	地號	騰本面積 (平方公尺)	申請範圍 使用面積 (平方公尺)	持分比例	申請範圍使用 之持分面積 (平方公尺)	所有權人	管理者	備註
坪頂	139-1	87.06	1.79	1/1	1.79	中華民國	國有財產署	部分使用
坪頂	139-2	161.76	161.76	1/1	161.76	中華民國	國有財產署	
坪頂	142	128.00	128.00	2/7	36.57	王頌旋		
坪頂	142	128.00	128.00	3/7	54.86	王綺帆		
坪頂	142	128.00	128.00	2/7	36.57	王少帆		
坪頂	143	44.72	44.72	1/1	44.72	臺灣石門農田水利會		
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	28793/300000	2,428.01	房阿生		
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	2199/25000	2,225.20	何毓疆		
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	16187/150000	2,729.98	何毓傑		
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	1209/250000	122.34	陳秋好		
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	19601/250000	1,983.45	田煥良		
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	176413/1500000	2,975.25	李克森		
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	529237/4500000	2,975.24	許如宜		
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	19601/375000	1,322.30	郭秀美		
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	39201/2000000	495.85	鍾澄淦		
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	11761/450000	661.17	徐秀珍		
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	14701/1125000	330.58	兆豐國際商業銀行 股份有限公司		信託登記 委託人：吳慧琴
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	587/150000	99.00	王麗香		
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	23/2000	290.93	何美蘭		
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	23/2000	290.93	張佳雯		
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	23/2000	290.93	張添俊		
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	23/2000	290.93	張添均		
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	19601/750000	661.15	莊忠興		
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	19601/750000	661.15	張紹海		
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	3267/125000	661.19	張雪枝		
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	7351/750000	247.95	姜義彬		
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	49/5000	247.92	鄭杉明		
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	3267/250000	330.59	鍾泯芹		
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	49/7500	165.28	湯惠嫻		
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	3267/250000	330.59	江支清		
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	1961/125000	396.87	何中應		
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	1961/125000	396.87	劉淑秀		
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	5227/200000	661.16	吳俊鳴		
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	1961/93750	529.16	何毓芳		
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	7841/800000	247.95	曾美賢		
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	7841/800000	247.95	曾美儀		
坪頂	249	920.85	920.85	1/1	920.85	尹衍樑		
坪頂	249-1	65.80	65.80	1/1	65.80	尹衍樑		
坪頂	250	417.24	417.24	2/7	119.21	王頌旋		
坪頂	250	417.24	417.24	3/7	178.82	王綺帆		
坪頂	250	417.24	417.24	2/7	119.21	王少帆		
坪頂	251	51.47	51.47	11/105	5.39	王頌旋		
坪頂	251	51.47	51.47	19/30	32.60	陳祈瑞		
坪頂	251	51.47	51.47	11/70	8.09	王綺帆		
坪頂	251	51.47	51.47	11/105	5.39	王少帆		
坪頂	252	41.58	41.58	19/30	26.33	台灣糖業股份有限公司		
坪頂	252	41.58	41.58	11/105	4.36	王頌旋		
坪頂	252	41.58	41.58	11/70	6.53	王綺帆		
坪頂	252	41.58	41.58	11/105	4.36	王少帆		
坪頂	253	8,478.46	8,478.46	2/7	2,422.42	王頌旋		
坪頂	253	8,478.46	8,478.46	3/7	3,633.63	王綺帆		
坪頂	253	8,478.46	8,478.46	2/7	2,422.42	王少帆		
坪頂	253-1	9.33	9.33	2/7	2.67	王頌旋		
坪頂	253-1	9.33	9.33	3/7	4.00	王綺帆		
坪頂	253-1	9.33	9.33	2/7	2.67	王少帆		
坪頂	254	220.93	220.93	1/1	220.93	臺灣石門農田水利會		
坪頂	255	102.23	102.23	2/7	29.21	王頌旋		

地段	地號	騰本面積 (平方公尺)	申請範圍 使用面積 (平方公尺)	持分比例	申請範圍使用 之持分面積 (平方公尺)	所有權人	管理者	備註
坪頂	255	102.23	102.23	3/7	43.81	王綺帆		
坪頂	255	102.23	102.23	2/7	29.21	王少帆		
坪頂	256	3,588.43	3,588.43	2/7	1,025.27	王頌旋		
坪頂	256	3,588.43	3,588.43	3/7	1,537.90	王綺帆		
坪頂	256	3,588.43	3,588.43	2/7	1,025.27	王少帆		
坪頂	257	222.66	222.66	1/1	222.66	臺灣石門農田水利會		
坪頂	258	1,492.78	1,492.78	1/1	1,492.78	尹衍樑		
坪頂	259	51.06	51.06	1/1	51.06	中華民國	新竹縣政府	
坪頂	260	10,411.19	10,411.19	1/1	10,411.19	尹衍樑		
坪頂	261	122.31	122.31	1/1	122.31	臺灣石門農田水利會		
坪頂	264-1	8.15	8.15	1/1	8.15	中華民國	國有財產署	
坪頂	265	93.95	93.95	1/1	93.95	臺灣石門農田水利會		
坪頂	266	33.18	33.18	19/30	21.01	中華民國	新竹縣政府	
坪頂	266	33.18	33.18	11/30	12.17	尹衍樑		
坪頂	267	28.79	28.79	19/30	18.23	中華民國	新竹縣政府	
坪頂	267	28.79	28.79	11/30	10.56	尹衍樑		
坪頂	268	24.17	24.17	19/30	15.31	中華民國	新竹縣政府	
坪頂	268	24.17	24.17	11/30	8.86	尹衍樑		
坪頂	269	86.34	86.34	1/1	86.34	臺灣石門農田水利會		
坪頂	270	14.58	14.58	19/30	9.23	中華民國	國有財產署	
坪頂	270	14.58	14.58	11/30	5.35	尹衍樑		
坪頂	271	108.33	108.33	1/1	108.33	臺灣石門農田水利會		
坪頂	271-1	14.35	14.35	1/1	14.35	臺灣石門農田水利會		
坪頂	274	53.23	53.23	1/1	53.23	臺灣石門農田水利會		
坪頂	275	2.69	2.69	1/1	2.69	臺灣石門農田水利會		
坪頂	276	91.26	91.26	1/1	91.26	尹衍樑		
坪頂	277	39.59	39.59	1/1	39.59	臺灣石門農田水利會		
坪頂	278	42.23	42.23	1/1	42.23	臺灣石門農田水利會		
坪頂	320	5,062.60	5,062.60	1/12	421.88	劉廷妹		
坪頂	320	5,062.60	5,062.60	1/12	421.88	湯惠嫻		
坪頂	320	5,062.60	5,062.60	1/2	2,531.30	莊瑞賢		
坪頂	320	5,062.60	5,062.60	1/12	421.88	何毓疆		
坪頂	320	5,062.60	5,062.60	1/12	421.88	曾月妹		
坪頂	320	5,062.60	5,062.60	1/12	421.88	徐武源		
坪頂	320	5,062.60	5,062.60	1/24	210.94	曾麗玉		
坪頂	320	5,062.60	5,062.60	1/24	210.94	彭瓊瑩		
坪頂	403	1,946.61	1,946.61	1/1	1,946.61	曾銘賢		
坪頂	404	446.14	446.14	1/1	446.14	張詠淵		
坪頂	404-1	1,325.33	1,325.33	375/1172	424.06	徐素霞		
坪頂	404-1	1,325.33	1,325.33	125/293	565.41	吳月霜		
坪頂	404-1	1,325.33	1,325.33	125/586	282.71	詹瓊蕙		
坪頂	404-1	1,325.33	1,325.33	47/1172	53.15	劉瑞桐		
坪頂	404-3	446.15	446.15	1/1	446.15	張恭瑋		
坪頂	404-4	446.15	446.15	1/1	446.15	張達芝		
坪頂	404-5	669.22	669.22	1/1	669.22	張峻傑		
坪頂	404-6	669.22	669.22	1/1	669.22	張尹萍		
坪頂	405-1	224.45	224.45	375/1172	71.82	徐素霞		
坪頂	405-1	224.45	224.45	125/293	95.76	吳月霜		
坪頂	405-1	224.45	224.45	125/586	47.88	詹瓊蕙		
坪頂	405-1	224.45	224.45	47/1172	9.00	劉瑞桐		
坪頂	406	1,105.71	1,105.71	1/2	552.86	陳麗琇		
坪頂	406	1,105.71	1,105.71	1/2	552.86	陳麗文		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	王仁傑		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	王靖雯		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	王麗仙		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	王麗珍		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	古正尉		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	古金勝		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	古春虹		

地段	地號	騰本面積 (平方公尺)	申請範圍 使用面積 (平方公尺)	持分比例	申請範圍使用 之持分面積 (平方公尺)	所有權人	管理者	備註
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	古張玉英		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	甘乃云		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	朱得貴		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	江瑩林		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	何怡標		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	吳雅惠		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	吳蔭蘭		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	吳賴秀菊		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	呂美滿		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	李玉珠		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	李明勳		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	李俐雯		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	李思潔		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	李許玉葉		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	周侑聖		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	周祐玄		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	林小萍		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	林文益		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	林亞萍		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	林葦菱		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	林寶玉		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	涂安庭		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	涂佩瑜		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	施純玲		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	紀仁斌		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	徐元修		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	翁紹軒		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	翁智倫		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	張良瑋		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	張俊傑		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	張峰銘		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	張國貞		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	張陳秀春		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	張森妹		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	張雅惠		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	張雲美		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	林瑞滿		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	張巖翔		共同共有
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	張育璋		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	張翠芸		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	莊欣怡		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	許美月		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	許瓊華		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	陳文傑		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	陳文琪		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	陳古鳳嬌		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	陳永禎		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	陳石崇		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	陳和平		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	陳坤億		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	陳杭宇		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	陳嫻錡		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	陳秋月		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	陳逸才		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	陳雅雲		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	陳葦玲		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	陳翠雲		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	彭紹樵		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	曾正雄		

地段	地號	騰本面積 (平方公尺)	申請範圍 使用面積 (平方公尺)	持分比例	申請範圍使用 之持分面積 (平方公尺)	所有權人	管理者	備註
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	曾國旺		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	曾筱榕		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	曾麗玉		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	溫玉華		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	游智雯		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	陽為義		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	黃梅卿		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	黃陳秀妹		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	楊文中		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	楊永橋		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	楊字鈞		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	楊淑梅		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	葉思淇		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	葉思凱		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	葉家盛		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	董素梅		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	解建珍		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	詹秋蘭		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	裴書晴		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	劉玫杏		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	歐美足		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	潘鳳珍		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	蔡期彰		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	鄭良雄		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	鄭邱秀雲		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	學麗鶯		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	蕭孟娥		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	賴何秀卿		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	賴憲忠		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	謝美雲		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	鍾政麟		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	鍾傑安		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	羅俊聲		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	蘇建成		
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	蘇慶順		
坪頂	406-1	667.81	667.81	24281/66781	242.81	張明華		
坪頂	406-1	667.81	667.81	5025/66781	50.25	古俊炫		
坪頂	406-1	667.81	667.81	5000/66781	50.00	蔡世嘉		
坪頂	406-1	667.81	667.81	5000/66781	50.00	鄭士銘		
坪頂	406-1	667.81	667.81	5000/66781	50.00	方啟源		
坪頂	406-1	667.81	667.81	5000/66781	50.00	許金豐		
坪頂	406-1	667.81	667.81	5000/66781	50.00	陳文偉		
坪頂	406-1	667.81	667.81	5000/66781	50.00	黃宏泰		
坪頂	406-1	667.81	667.81	5000/66781	50.00	黃能力		
坪頂	407	282.88	282.88	1/1	282.88	鄭玉蘭		
坪頂	407-1	282.88	282.88	1/1	282.88	陳細妹		
坪頂	407-2	282.88	282.88	1/4	70.72	梁立松		
坪頂	407-2	282.88	282.88	3/4	212.16	梁明煥		
坪頂	407-3	491.31	491.31	1/2	245.66	陳麗琇		
坪頂	407-3	491.31	491.31	1/2	245.66	陳麗文		
坪頂	414	236.90	236.90	1/1	236.90	劉宗琳		
坪頂	414-2	226.93	226.93	1/1	226.93	劉宗琳		
坪頂	414-3	452.51	452.51	1/1	452.51	劉宗琳		
坪頂	414-4	322.83	322.83	1/1	322.83	劉宗琳		
坪頂	414-5	371.04	371.04	1/1	371.04	劉宗琳		
坪頂	414-6	416.20	416.20	1/1	416.20	劉宗琳		
坪頂	414-7	348.06	348.06	1/2	174.03	陳麗惠		
坪頂	414-7	348.06	348.06	1/2	174.03	陳麗晶		
坪頂	414-8	324.20	324.20	1/2	162.10	陳麗惠		

地段	地號	騰本面積 (平方公尺)	申請範圍 使用面積 (平方公尺)	持分比例	申請範圍使用 之持分面積 (平方公尺)	所有權人	管理者	備註
坪頂	414-8	324.20	324.20	1/2	162.10	陳麗晶		
坪頂	414-9	253.63	253.63	1/2	126.82	陳麗惠		
坪頂	414-9	253.63	253.63	1/2	126.82	陳麗晶		
坪頂	414-10	247.31	247.31	1/2	123.66	陳麗惠		
坪頂	414-10	247.31	247.31	1/2	123.66	陳麗晶		
坪頂	417	74.52	74.52	1/1	74.52	何毓傑		
坪頂	418	66.62	66.62	1/1	66.62	何中應		
坪頂	427	84.00	84.00	1/1	84.00	江支清		
坪頂	436-1	6.33	6.33	11/30	2.32	陳麗文		
坪頂	436-1	6.33	6.33	19/30	4.01	黃珮玫		
坪頂	437	268.59	268.59	1/1	268.59	葉秀蓮		
坪頂	437-1	155.50	155.50	1/1	155.50	陳俊瑜		
坪頂	438	1,740.80	1,740.80	200/1031	337.69	施翔議		
坪頂	438	1,740.80	1,740.80	181/1031	305.61	劉瑞桐		
坪頂	438	1,740.80	1,740.80	325/1031	548.75	戴旌凱		
坪頂	438	1,740.80	1,740.80	325/1031	548.75	戴聖峯		
坪頂	439	1,665.22	1,665.22	200/1031	323.03	施翔議		
坪頂	439	1,665.22	1,665.22	181/1031	292.34	劉瑞桐		
坪頂	439	1,665.22	1,665.22	325/1031	524.92	戴旌凱		
坪頂	439	1,665.22	1,665.22	325/1031	524.92	戴聖峯		
坪頂	439-1	2,876.30	2,876.30	11/100	316.39	甘淑娥		
坪頂	439-1	2,876.30	2,876.30	3/25	345.16	沈宴竹		
坪頂	439-1	2,876.30	2,876.30	11/50	632.79	姜義彬		
坪頂	439-1	2,876.30	2,876.30	11/100	316.39	楊之芹		
坪頂	439-1	2,876.30	2,876.30	11/100	316.39	楊振忠		
坪頂	439-1	2,876.30	2,876.30	11/100	316.39	李克森		
坪頂	439-1	2,876.30	2,876.30	11/50	632.79	鍾朝宗		
坪頂	440	687.69	687.69	1/1	687.69	何中應		
坪頂	441	284.36	284.36	1/1	284.36	何中應		
坪頂	442	234.76	234.76	1/1	234.76	劉淑秀		
坪頂	443	227.63	227.63	2251/5000	102.48	何毓瑞		
坪頂	443	227.63	227.63	2749/5000	125.15	何中應		
坪頂	444	228.25	228.25	943/5000	43.05	王麗香		
坪頂	444	228.25	228.25	1557/2500	142.15	何嘉沅		
坪頂	444	228.25	228.25	943/5000	43.05	何毓瑞		
坪頂	445	611.88	611.88	1/1	611.88	劉淑秀		
坪頂	446	1,158.05	1,158.05	1/1	1,158.05	張明華		
坪頂	447	623.58	623.58	1/1	623.58	陳祈瑞		
坪頂	448	504.15	504.15	1/1	504.15	陳祈瑞		
坪頂	449	57.36	57.36	1/1	57.36	陳祈瑞		

註：實際範圍與面積應依核准地號及核定計畫圖實地分割測量面積為準。

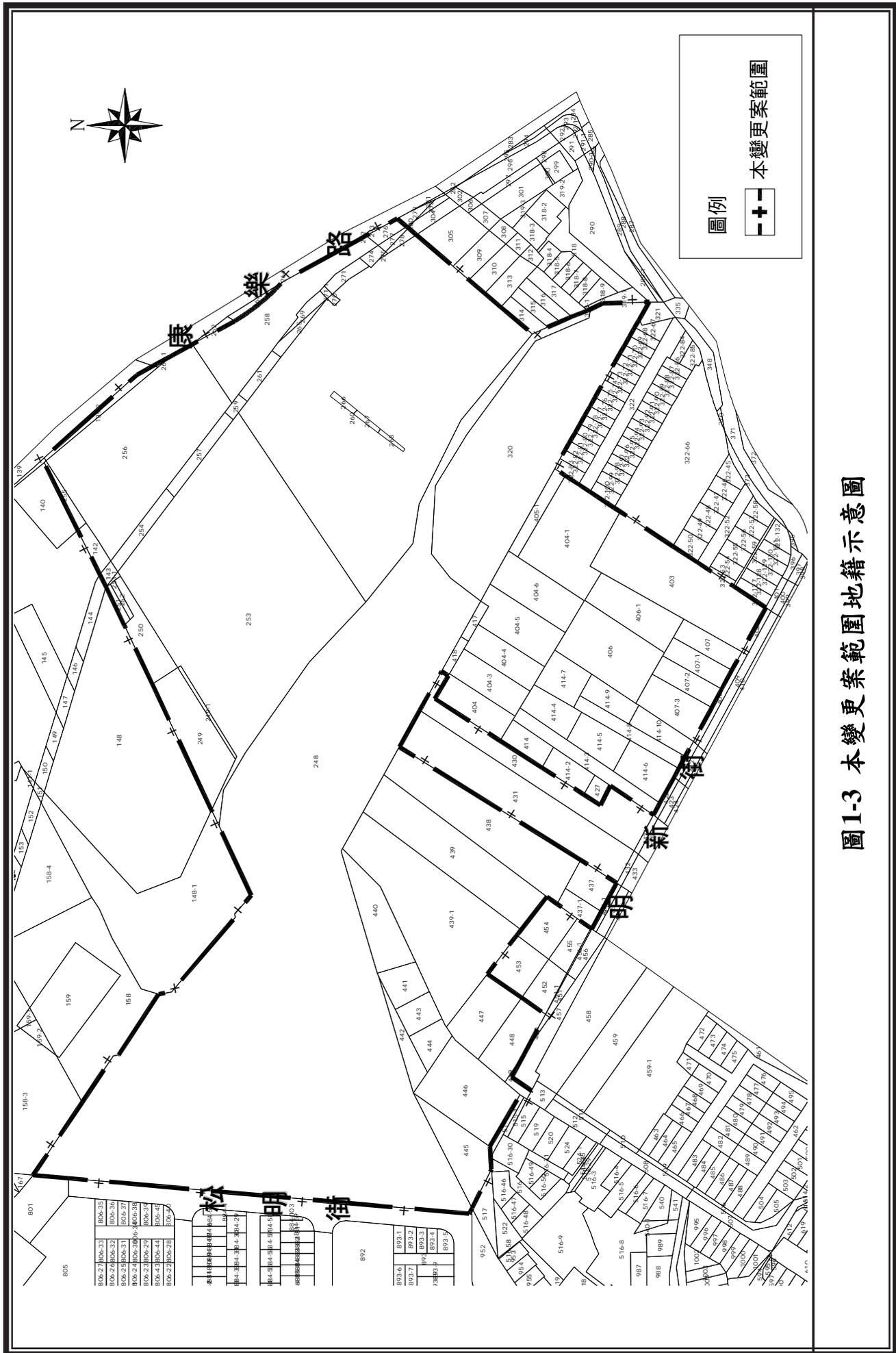
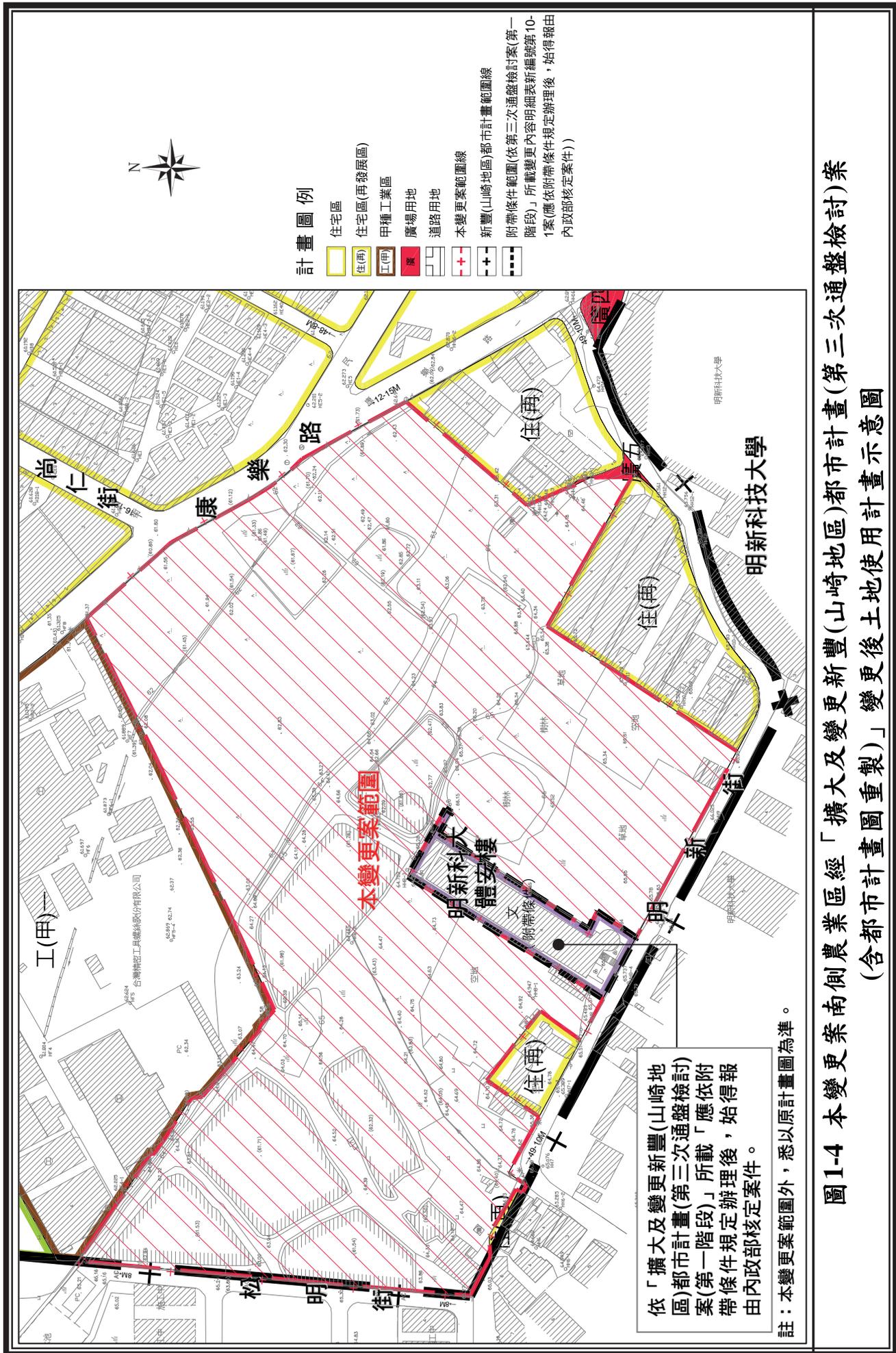


圖1-3 本變更案範圍地籍示意圖



計畫圖例

- 住宅區
- 住宅區(再發展區)
- 甲種工業區
- 廣場用地
- 道路用地
- 本變更案範圍線
- 新豐(山崎地區)都市計畫範圍線
- 附帶條件範圍(依第三次通盤檢討案(第一階段)所載變更內容明細表新編號第10-1案(應依附帶條件規定辦理後，始得報由內政部核定案件))

依「擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」所載「應依附帶條件規定辦理後，始得報由內政部核定案件」。

註：本變更案範圍外，悉以原計畫圖為準。

圖1-4 本變更案南側農業區經「擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)」變更後土地使用計畫示意圖

第二章 現行新豐(山崎地區)都市計畫概要

壹、發布實施經過

自民國 64 年 6 月 30 日擬定新豐都市計畫案發布實施後，第一次通盤檢討案於民國 76 年 10 月 21 日發布實施，其後民國 81 年 10 月 5 日辦理第二次通盤檢討，及民國 97 年 6 月 27 日辦理專案通盤檢討，現行都市計畫為「擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)(第一階段)」，有關新豐(山崎地區)都市計畫發布實施歷程，詳表 2-1 所示。

表 2-1 新豐(山崎地區)都市計畫歷次變更案一覽表

編號	變更案名	發布日期文號
1	新豐都市計畫案	民國 64 年 6 月 30 日府建都字第 56041 號
2	變更新豐都市計畫(部份農業區為工業區)案	民國 66 年 4 月 24 日府建都字第 21869 號
3	變更新豐(山崎地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案	民國 76 年 10 月 21 日府建都字第 73836 號
4	變更新豐(山崎地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案	民國 81 年 10 月 5 日府建都字第 89093 號
5	變更新豐(山崎地區)都市計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)案	民國 97 年 6 月 27 日府工都字第 0970082662B 號
6	擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)(第一階段)	民國 104 年 12 月 09 日府產城字第 1040194537 號函

資料來源：新竹縣政府網站及本計畫整理。

貳、現行計畫概述

以下摘錄「擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)(第一階段)」相關內容：

一、計畫年期及計畫人口

民國 115 年為計畫目標年，計畫人口為 22,000 人。

二、土地使用計畫

現行計畫劃設住宅區、住宅區(再發展區)、商業區、甲種工業區、乙種工業區、農業區及電信專用區等土地使用分區，計畫面積合計 168.1370 公頃，佔本計畫區面積 73.91%，詳表 2-2 及圖 2-1 所示。

(一)住宅區

住宅區除配合機關協調會決議及實際發展現況予以變更外，其餘本次檢討後維持現行計畫，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)係配合實際發展現況予以新增劃設，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)，計畫面積為 2.5252 公頃，佔本計畫區面積 1.11%。

(四)甲種工業區

甲種工業區除配合重製檢討變更予以變更外，其餘本次檢討後維持現行計畫，計畫面積為 3.6871 公頃，佔本計畫區面積 1.62%。

(五)乙種工業區

乙種工業區除配合忠信街道路拓寬予以變更外，其餘本次檢討後維持現行計畫，計畫面積為 27.5991 公頃，佔本計畫區面積 12.13%。

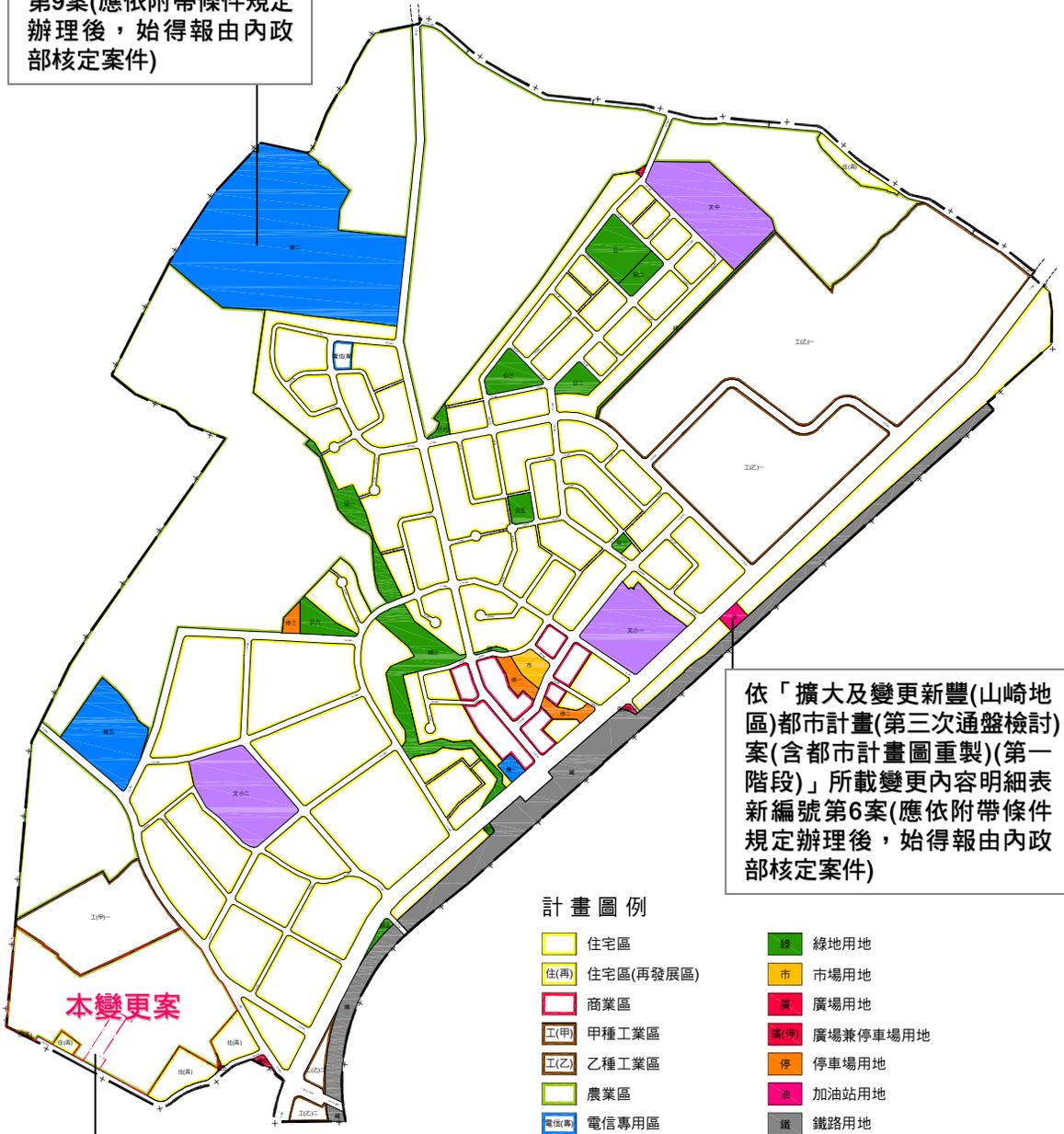
(六)農業區

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，其餘本次檢討後維持現行計畫，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。



變更內容明細表新編號第9案(應依附帶條件規定辦理後，始得報由內政部核定案件)



依「擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)(第一階段)」所載變更內容明細表新編號第6案(應依附帶條件規定辦理後，始得報由內政部核定案件)

依「擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)(第一階段)」所載變更內容明細表新編號第10-1案(應依附帶條件規定辦理後，始得報由內政部核定案件)

計畫圖例

- | | |
|-----------|-----------------|
| 住宅區 | 綠地用地 |
| 住宅區(再發展區) | 市場用地 |
| 商業區 | 廣場用地 |
| 甲種工業區 | 廣場兼停車場用地 |
| 乙種工業區 | 停車場用地 |
| 農業區 | 加油站用地 |
| 電信專用區 | 鐵路用地 |
| 機關用地 | 道路用地 |
| 文小用地 | 人行步道用地 |
| 文中用地 | 新豐(山崎地區)都市計畫範圍線 |
| 公園用地 | 本變更案範圍線 |
| 兒童遊樂場用地 | |

附註：圓形式道路迴轉直徑為20公尺。

圖2-1 現行新豐(山崎地區)都市計畫示意圖

(七)電信專用區

電信專用區經本次檢討後均維持現行計畫，計畫面積為 0.1908 公頃，佔本計畫區面積 0.08%。

三、公共設施計畫

本次檢討後劃設機關用地、文中用地、文小用地、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、市場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、停車場用地、加油站用地、鐵路用地、人行步道用地及道路用地，計畫面積合計 59.3597 公頃，佔本計畫面積 26.09%。

(一)機關用地

機關用地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，其餘本次檢討後維持現行計畫，檢討後計畫面積為 12.0643 公頃，佔本計畫區面積 5.30%。

(二)學校用地

1.文小用地

文小用地除配合機關協調會決議及實際發展現況予以變更外，其餘本次檢討後維持現行計畫，計畫面積為 4.2869 公頃，佔本計畫區面積 1.88%。

2.文中用地

文中用地除配合實際發展現況予以變更外，其餘本次檢討後維持現行計畫，計畫面積為 2.6417 公頃，佔本計畫區面積 1.16%。

(三)公園用地

公園用地除配合人民陳情意見及道路系統予以變更外，其餘本次檢討後維持現行計畫，計畫面積為 2.5520 公頃，佔本計畫區面積 1.12%。

(四)兒童遊樂場用地

兒童遊樂場用地經本次檢討後均維持現行計畫，計畫面積為 1.1463 公頃，佔本計畫區面積 0.50%。

(五)綠地用地

綠地用地除配合都市發展需求辦理整體開發、明新街道路系統調整予以變更外，其餘本次檢討後維持現行計畫，計畫面積為 2.1514 公頃，佔本計畫區面積 0.95%。

(六)市場用地

市場用地經本次檢討後均維持現行計畫，計畫面積為 0.2965 公頃，佔本計畫區面積 0.13%。

(七)廣場用地

廣場用地本次檢討配合忠信街道路拓寬、都市發展需求辦理整體開發及明新街道路系統調整予以新增劃設，檢討後計畫面積 0.0873 公頃，佔本計畫區面積 0.04 %。

(八)廣場兼停車場用地

廣場兼停車場用地本次檢討配合機關協調會決議予以新增劃設，檢討後計畫面積 0.0283 公頃，佔本計畫區面積 0.01%。

(九)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，計畫面積為 0.6432 公頃，佔本計畫區面積 0.28 %。

(十)加油站用地

加油站用地維持現行計畫，計畫面積為 0.1475 公頃，佔本計畫區面積 0.06%。

(十一)鐵路用地

鐵路用地除配合機關協調會決議予以變更外，其餘本次檢討後維持現行計畫，計畫面積為 6.0641 公頃，佔本計畫區面積 2.67 %。

(十二)人行步道用地

人行步道用地除配合人民陳情意見及道路系統予以變更外，其餘本次檢討後維持現行計畫，計畫面積為 0.4474 公頃，佔本計畫區面積 0.20%。

(十三)道路用地

道路用地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，其餘本次檢討後維持現行計畫，計畫面積為 26.8028 公頃，佔本計畫區面積 11.78%。

表 2-2 現行新豐(山崎地區)都市計畫土地使用計畫面積表

項目		第三次通盤檢討 (第一階段) 計畫面積(公頃)	估計畫面積 比例(%)	佔都市發展用地 面積比例(%)	
土地 使用 分區	住宅區	66.7110	29.32	41.23	
	住宅區(再發展區)	1.7251	0.76	1.07	
	商業區	2.5252	1.11	1.56	
	甲種工業區	3.6871	1.62	2.28	
	乙種工業區	27.5991	12.13	17.06	
	農業區	65.6987	28.88	—	
	電信專用區	0.1908	0.08	0.12	
	合計	168.1370	73.91	63.31	
公共 設施 用地	機關用地	12.0643	5.30	7.46	
	學校 用地	文小用地	4.2869	1.88	2.65
		文中用地	2.6417	1.16	1.63
		小計	6.9286	3.05	4.28
	公園用地	2.5520	1.12	1.58	
	兒童遊樂場用地	1.1463	0.50	0.71	
	綠地用地	2.1514	0.95	1.33	
	市場用地	0.2965	0.13	0.18	
	廣場用地	0.0873	0.04	0.05	
	廣場兼停車場用地	0.0283	0.01	0.02	
	停車場用地	0.6432	0.28	0.40	
	加油站用地	0.1475	0.06	0.09	
	鐵路用地	6.0641	2.67	3.75	
	人行步道用地	0.4474	0.20	0.28	
	道路用地	26.8028	11.78	16.57	
	合計	59.3597	26.09	36.69	
都市發展用地合計		161.7980	—	100.00	
總計		227.4967	100.00	—	

資料來源：擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)(第一階段)，新竹縣政府。

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。

表 2-3 現行都市計畫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	
	機二	9.9836	3 號道路西側	
	機五	1.9350	文小二西側	本次通檢新增
	合計	12.0643		
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
	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		
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	
	合計	2.1514		
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	本次通檢新增
	廣四	0.0541	工(乙)二西側	本次通檢新增
	廣五	0.0135	廣四西側	本次通檢新增
	合計	0.0873		
廣場兼停車場用地	廣(停)一	0.0283	停二東側	本次通檢新增
	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	
	小計	0.6432		
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		26.8028	—	
總計		59.3597	—	

資料來源：擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)(第一階段)，新竹縣政府。

註：實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

四、交通系統計畫

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)以及其他地區街道巷弄皆屬之。

表 2-4 現行都市計畫道路編號明細表

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

道路編號	道路寬度 (M)	道路長度 (M)	起訖點	備註
38	8	120	自新興路以西至學府路	榮豐街
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	

資料來源：擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)(第一階段)，新竹縣政府。

註：實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

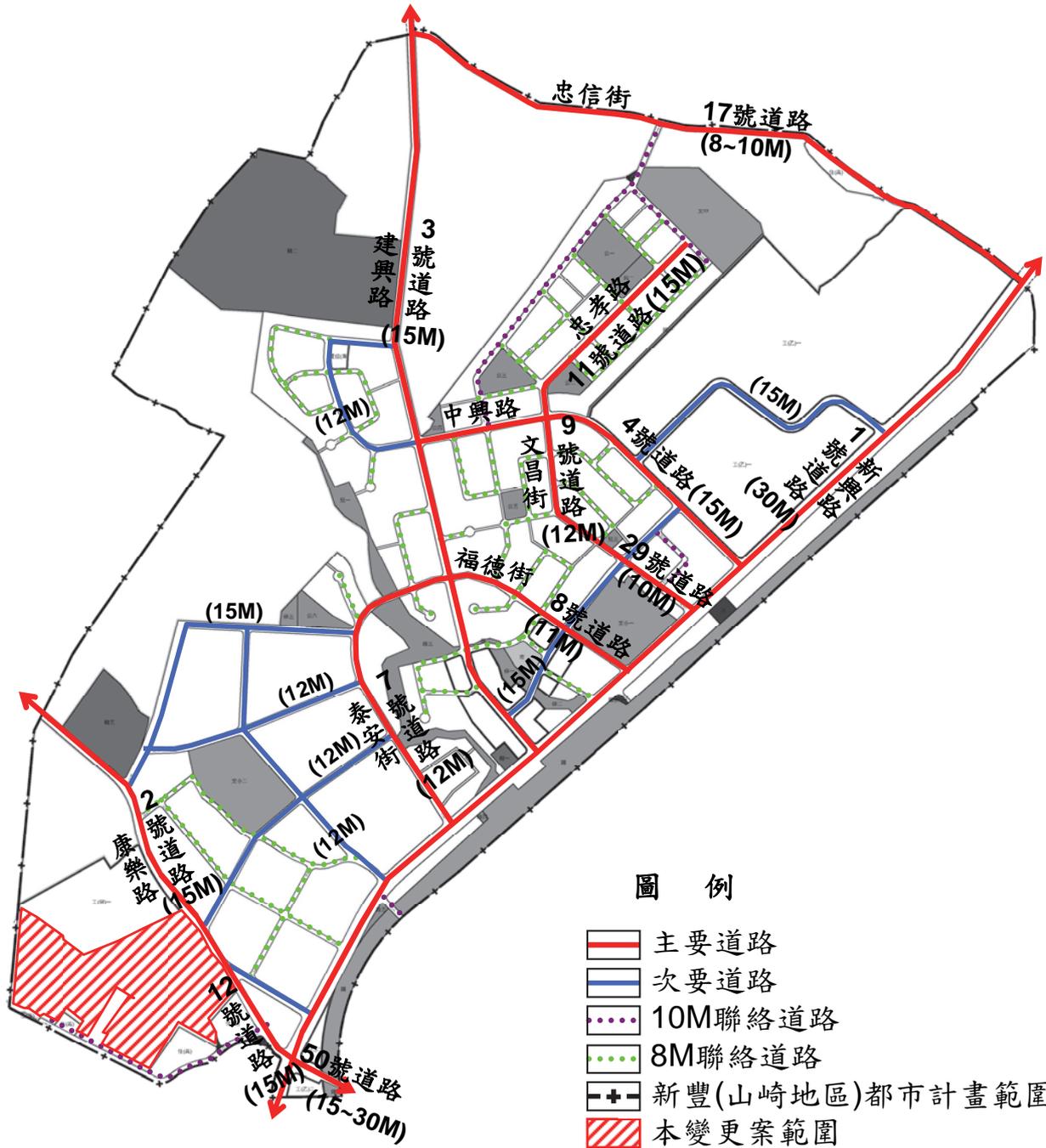


圖 例

-  主要道路
-  次要道路
-  10M聯絡道路
-  8M聯絡道路
-  新豐(山崎地區)都市計畫範圍
-  本變更案範圍

圖2-2 現行計畫交通系統示意圖

五、應依附帶條件規定辦理後，始得報由內政部核定案件

本計畫經民國 103 年 10 月 14 日經內政部都市計畫委員會第 837 次會議及民國 104 年 5 月 19 日經內政部都市計畫委員會第 851 次會議審議通過在案。其中，變更內容明細表新編號第 9 案、10-1 案，應依附帶條件規定辦理後，以及新編號第 6 案應俟本府「查明該加油站如依「加油站設置管理規則」第 26 條規定兼供便利商店等項目使用時，則依 103.10.14 內政部都市計畫委員會第 837 次會議決議辦理；若無增加或改變容許使用項目，亦未增加土地使用強度及利用價值，得免予回饋，並於計畫書載明，以資妥適。」後，始得報由內政部核定。說明如下：

(一)變 6 案

本變更案位於新興路旁之加油站用地，係為加油站用地變更為加油站專用區，應俟本府「查明該加油站如依「加油站設置管理規則」第 26 條規定兼供便利商店等項目使用時，則依 103.10.14 內政部都市計畫委員會第 837 次會議決議辦理；若無增加或改變容許使用項目，亦未增加土地使用強度及利用價值，得免予回饋，並於計畫書載明，以資妥適。」後，再予以報部核定，詳表 2-5 及圖 2-3。

(二)變 9 案

本變更案位於建興路旁之光星營區，係為機關用地【機二】變更為商業區、產業服務專用區、公園兼兒童遊樂場用地【公(兒)一】、綠地用地【綠六】、廣場用地【廣二】、停車場用地【停四、停五】、道路用地，惟應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施，故俟本變更案之市地重劃計畫書經主管機關審核通過後，再予以報部核定，詳表 2-5 及圖 2-4。

(三)變 10-1 案

本變更案位於坪頂段 430、431 地號現況為明新科技大學學生宿舍，係為農業區變更為文教區(供私立明新科技大學使用)，惟土地所有權人尚未與本府簽訂協議書，故俟與本府簽訂協議書後，再予以報部核定，詳表 2-5 及圖 2-5。

表 2-5 擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)變更內容明細表(應依附帶條件規定辦理後，始得報由內政部核定案件)

新編號	縣都會審竣編號	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)		
6	8	2-12	新興路旁加油站用地	加油站用地(0.1475)	加油站專用區(0.1475) 附帶條件： 1. 依「新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」之規定，加油站用地變更為加油站專用區之回饋比例不得低於25%，並得以代金抵充之。前開代金規定如下： (1) 代金計算：基地面積×25%×繳交當期土地公告現值×加成(加成乘數於簽訂協議書時予以訂之)。 (2) 回饋時機：取得使用執照前完成回饋。 2. 土地所有權人應於本次通盤檢討核定前與縣政府簽訂協議書，納入計畫書內以利執行，如無法於本次通盤檢討核定之日起3年內完成捐贈，應依都市計畫法定程序辦理檢討恢復為原計畫。	配合民營化政策，予以調整分區名稱，並得供商業使用。	如查明該加油站係依「加油站設置管理規則」第26條規定兼供便利商店等項目使用時，則依103.10.14內政部都市計畫委員會第837次會議決議辦理；若無增加或改變容許使用項目，亦未增加土地使用強度及利用價值，得免予回饋，並於計畫書載明，以資妥適。
9	11	2-16	機二用地	機關用地【機二】(9.9836)	商業區(2.3611) 產業服務專用區(3.4373) 公園兼兒童遊樂場用地【公(兒一)】(1.7678) 綠地用地【綠六】(0.0139) 廣場用地【廣二】(0.1312) 停車場用地【停四、停五】(0.8047) 道路用地(1.4676) 附帶條件： 1. 應另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式辦理整體開發，且依「新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」之規定，機關用地變更為商業區之公共設施比例不得低於35%，機關用地變更為產業服務專用區之公共設施比例不得低於25%。其整體開發範圍詳圖9-3所示。 2. 除依市地重劃相關規定辦理外，本變更案，應無償自願捐贈本變更案總面積5%之商業區代用地(面積0.4992公頃)予本府，後續標售收益依『新竹	1. 機二用地原為光星營區，目前已閒置且未來不再作為軍事用途，故原機二用地已無使用需求，國防部軍備局原則同意配合鄉公所予以變更。 2. 配合十大重點服務業、四大智慧型產業、六大新興產業及「文化創意產業發展法」、「運動產業發展條例」，規劃非供製造業生	本變更案後續開發產業服務專用區時，考量民眾之運動、休閒遊憩等需求，整體規劃合適且充分之設施與項目，以滿足當地之需求。

新編號	縣都會審竣編號	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)		
					<p>縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法』繳入『新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金專戶』。</p> <p>3. 俟新竹縣都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。</p> <p>4. 委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。</p>	<p>產使用之產業服務專用區，並結合商業活動機能及配置適當之公共設施用地，引入磚窯藝術或文物館，融入公園兼兒童遊樂場一併做整體規劃設計，形塑地方特色。</p> <p>3. 故本次通盤檢討予以檢討變更為產業服務專用區、商業區及公共設施用地，並以整體開發方式辦理。</p>	
10-1	12-1	2-17-1	坪頂段430、431	農業區(0.3205)	<p>文教區(供私立明新科技大學使用)(0.3205)</p> <p>附帶條件：</p> <p>1. 依「新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」辦理。農業區變更為文教區(供私立明新科技大學使用)之負擔公共設施比例至少為30%，並得以代金抵充之。前開代金規定如下：</p> <p>(1) 代金計算：基地面積×30%×繳交當期土地公告現值×加成(加成乘數於簽訂協議書時予以訂之)。</p> <p>(2) 回饋時機：取得使用執照前完成回饋。</p> <p>2. 土地所有權人應於本次通盤檢討核定前與縣政府簽訂協議書，納入計畫書內以利執行，如無法於本次通盤檢討核定之日起3年內完成捐贈，應依都市計畫法定程序辦理檢討恢復為原計畫。</p>	坪頂段430、431地號現況為明新科技大學學生宿舍，故建議配合現況變更農業區為文教區(供私立明新科技大學使用)。	

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

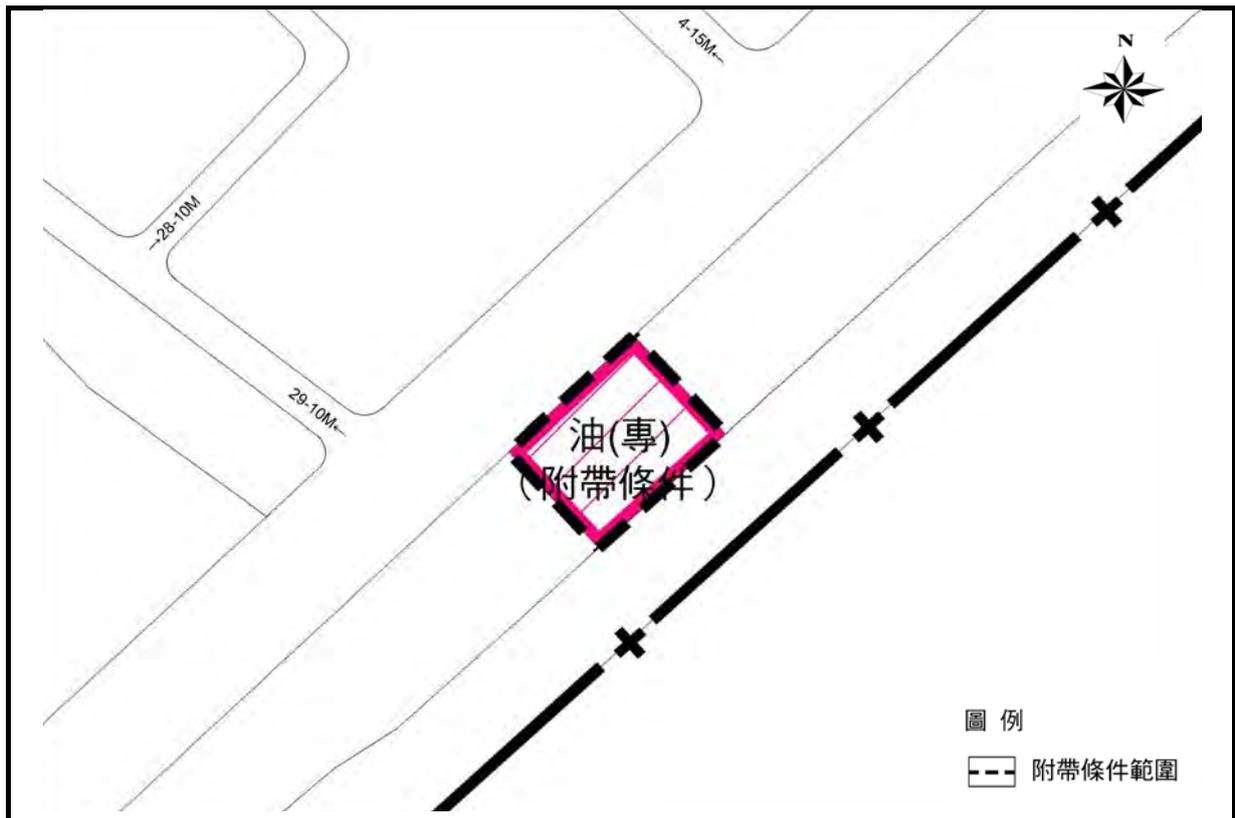


圖 2-3 變更內容明細表新編號第 6 案示意圖

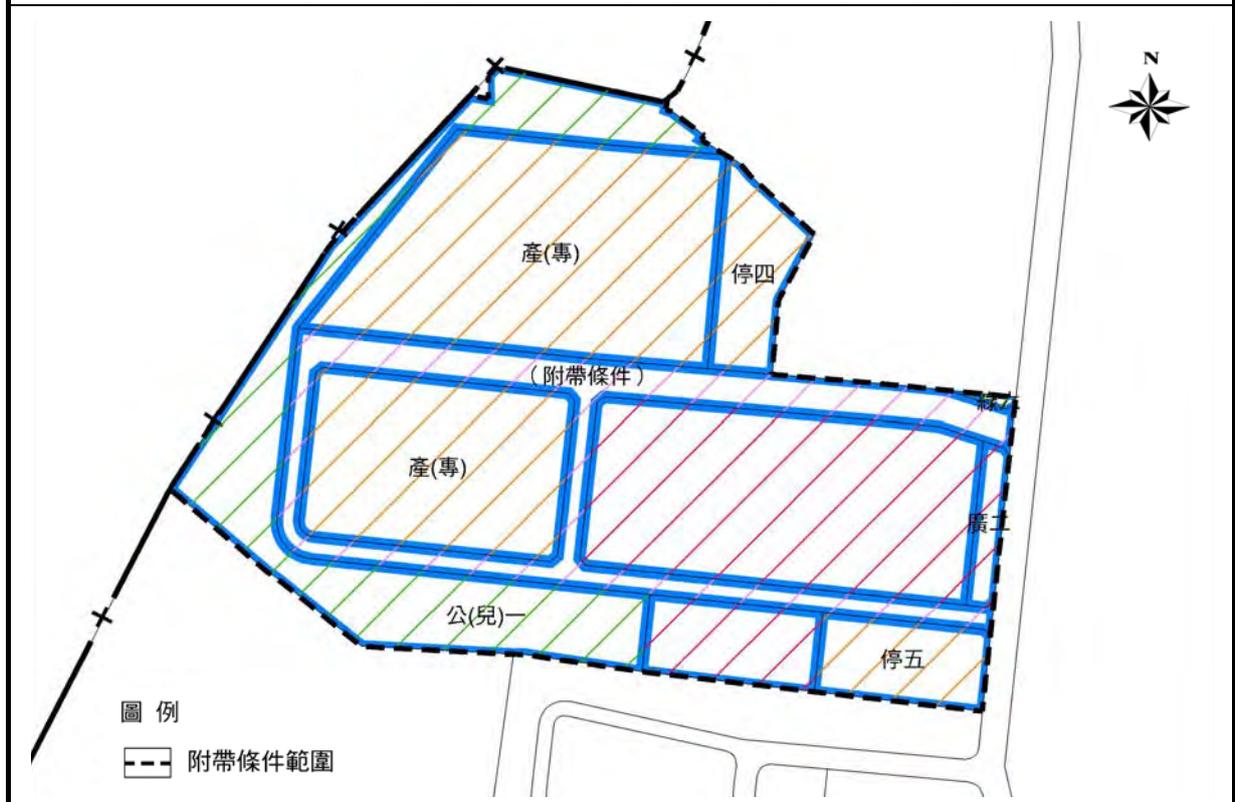
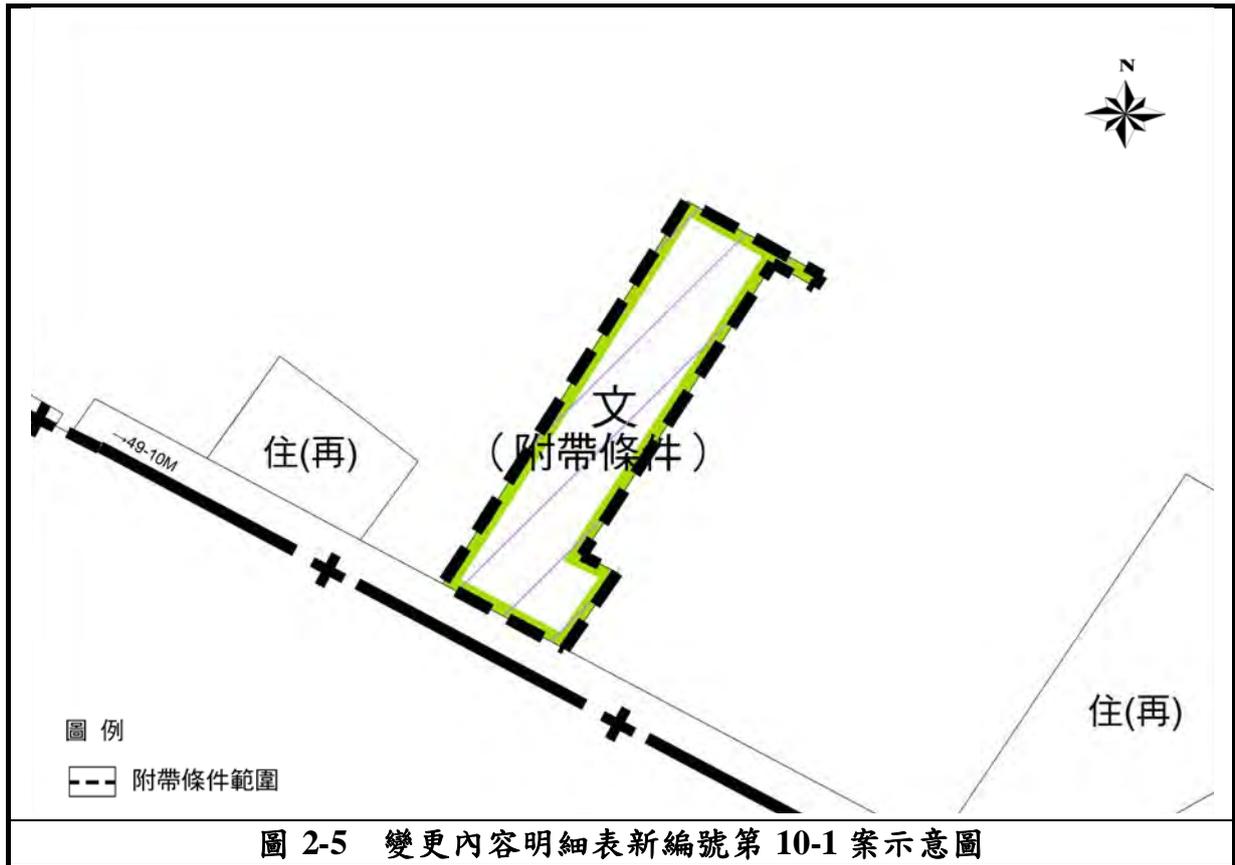


圖 2-4 變更內容明細表新編號第 9 案示意圖



六、土地使用分區管制要點

擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)(第一階段)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。

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×50%×繳交當期土地公告現值×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. 網路增值服務業。
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。

第十點：市場用地之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。

第十一點：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%。

第十二點：機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得超過 250%。

第十三點：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%。

第十四點：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。

第十五點：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」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。

第十六點：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)。

第十七點：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)。

第十八點：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。

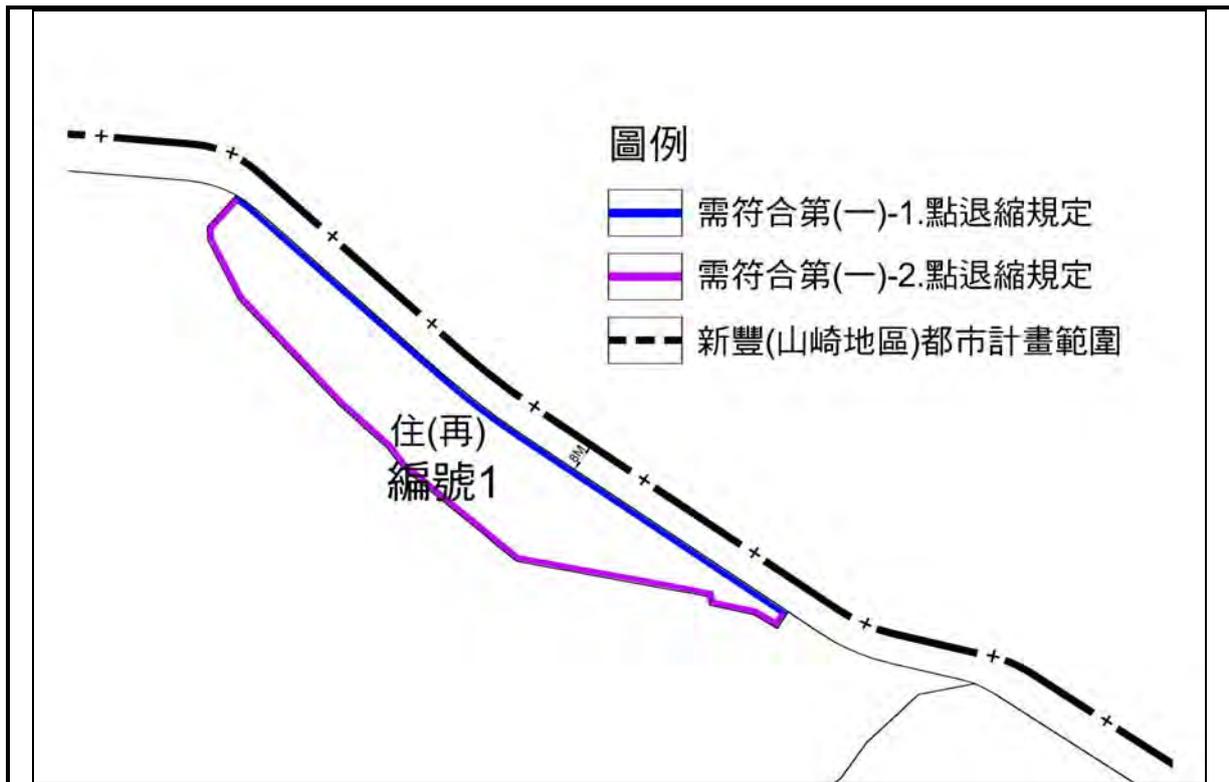


圖 2-6 住宅區(再發展區)編號 1 退縮示意圖



圖 2-7 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 2-8 公五南側計畫道路截角以虛線方式劃設範圍示意圖



圖 2-9 泰豐段 219、696、696-1 地號應納入都市設計審議位置示意圖

參、本變更案與現行計畫之關係

本變更案北側為民國 66 年辦理個案變更擴大工業區範圍，於民國 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，造成核發分區證明之疑義，故經「擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)(第一階段)」變更內容第 12 案依民國 66 年個案變更範圍修正，詳表 2-6。經檢討變更後，本變更案範圍現行土地使用分區皆屬農業區土地(其中坪頂段 139-1 地號部分屬甲種工業區及農業區土地，本變更案僅使用該地號屬農業區之範圍)。

表 2-6 擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)變更內容第 12 案明細表

新編號	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)		
12	新增	-	計畫區西南側工甲(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)	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。	1. 變更後全部甲工(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。 2. 本案屬重製疑義案，其重製疑義類別為 G 類。

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

第三章 上位及相關建設計畫

壹、上位計畫

一、全國區域計畫(民國 102 年 10 月)

全國區域計畫業已於民國 102 年 10 月 17 日，依內政部台內營字第 1020810668 號函公告發布實施，其計畫內容摘要如下：

(一)計畫年期

民國 115 年為目標年。

(二)計畫概述

1.計畫體系及性質調整

配合國土計畫法草案之空間計畫架構，將現行臺灣北、中、南、東部等 4 個區域計畫，整併為「全國區域計畫」，並調整為政策計畫性質，研擬各類型土地利用基本原則，俾未來轉化為「全國國土計畫」。

2.因應全球氣候變遷趨勢，研訂土地使用調整策略

(1)因應氣候變遷趨勢，研擬土地使用調適策略原則。

(2)將現行「限制發展地區」及「條件發展地區」整併為「環境敏感地區」，除避免直接限縮人民權利義務關係外，並依災害、生態、資源及景觀之不同性質，按其環境敏感程度研擬土地使用管制原則。並將環境敏感地區區分為第一級環境敏感地區及第二級環境敏感地區，其定義說明如后。

A.第 1 級環境敏感地區：以加強資源保育與環境保護及不破壞原生態環境與景觀資源為保育及發展原則。

(A)保障人民生命財產安全，避免天災危害。

(B)保護各種珍貴稀有之自然資源。

(C)保存深具文化歷史價值之法定古蹟。

(D)維護重要生產資源。

(E)檢討嚴重地層下陷地區、海岸地區等特定區域之土地使用指導原則，因應該特殊地區之土地使用管制需求。

B.第2級環境敏感地區：考量某些環境敏感地區對於開發行為的容受力有限，為兼顧保育與開發，加強管制條件，規範該類土地開發。

3.依據全國糧食安全需求，訂定農地需求總量及檢討使用管制規定

- (1)為因應全國糧食安全需求，依據行政院農業委員會訂定之農地需求面積，研訂全國農地需求總量(74~81萬公頃)，其中新竹縣宜維護農地資源總量為3.11~3.39萬公頃。
- (2)依據行政院農業委員會意見，修訂非都市土地特定農業區及一般農業區之劃定或檢討變更原則，以利後續重新檢討特定農業區及一般農業區之區位及範圍。
- (3)明確規定特定農業區應儘量避免變更使用，並限縮特定農業區容許使用項目，俾後續據以修正非都市土地使用管制規則。
- (4)指示都市計畫農業區應依據訂定之發展定位，並檢討其土地使用管制規定。

4.建立計畫指導使用機制及簡化審議流程

- (1)研訂新訂或擴大都市計畫總量、區位、機能、規模之指導原則，未來直轄市、縣(市)區域計畫內應訂定全市(縣)之新訂或擴大都市計畫之區位、規模及機能；且除行政院核定係屬配合重大建設計畫需要之都市計畫，得逕依都市計畫法規定辦理，無須再提區委會審議。又未來均將以直轄市、縣(市)區域計畫辦理政策環評，不再就零星個案(按：即10公頃以上新訂都市計畫案)辦理，大幅簡化辦理程序。
- (2)訂定「開發利用申請設施型使用分區變更區位」之指導原則，並簡化開發許可之審查流程，以建立計畫引導土地使用模式，提高審查效率；並在符合現行法令規定情形下，於計畫書內訂定政府為推動重大建設計畫有迫切需要，得辦理土地使用分區變更之相關機制。

5.研訂專案輔導合法化原則，並依據行政院政策指示，協助未登記工廠土地合理及合法使用。

6.刪除水庫集水區公有土地出租、讓售限制相關規定。

(三)對新豐(山崎地區)都市計畫之指導

依據全國區域計畫之指導，新豐(山崎地區)都市計畫區內有縣管區排上坑排水(茄苳溪)，其涉及全國區域計畫所定義之第一級環境敏感區。爰此，未來相關開發使用應符合上述各類環境敏感地區主管機關法令辦理。另新豐(山崎地區)都市計畫區現行計畫劃設農業區 65.6987 公頃，後續倘有變更利用計畫時，仍需依循全國區域計畫及縣市區域計畫中有關宜維護之農地總量之指導原則予以辦理。

二、新竹縣綜合發展計畫(民國 89 年 12 月)

(一)計畫年期

計畫年期為民國 90-101 年。

(二)計畫概述

新竹縣綜合發展計畫中將新竹縣發展總目標定為「永續經營的全球城市-區域」，有關發展構想及政策指導如下：

1.空間發展架構

新竹縣未來的空間發展架構應朝向雙核心、4 個區帶、6 個發展軸的模式；雙核心為高科技發展核心區與竹北副都市核心，外圍地區劃分為縱貫產業轉型帶、科技發展後勤帶、西濱陽光休閒帶、自然生態觀光帶等四個區帶，並以北台灣高科技走廊發展軸、竹北-湖口-新豐發展軸、竹北-新埔-關西發展軸、竹北-芎林-橫山-尖石發展軸、竹東-五峰發展軸、寶山-北埔-峨眉等六個發展軸貫穿之。

新豐(山崎地區)都市計畫區位於竹北-湖口-新豐發展軸，希冀透過濱海快速道路、臺 1 省道、高鐵橋下景觀道路、縣道 117 拓寬改善等交通建設，打通六家高鐵特定區與新竹工業區、竹北、湖口、新豐地區的交通運輸網路，擴大竹北新都心的發展效應。

2.新豐鄉發展定位

- (1)傳統農漁村轉型、再發展的典範。
- (2)桃竹苗黃金海岸線上的休閒節點(農漁業、濕地生態、遊樂園)。
- (3)縱貫產業發展軸上新興的科技發展支援基地。

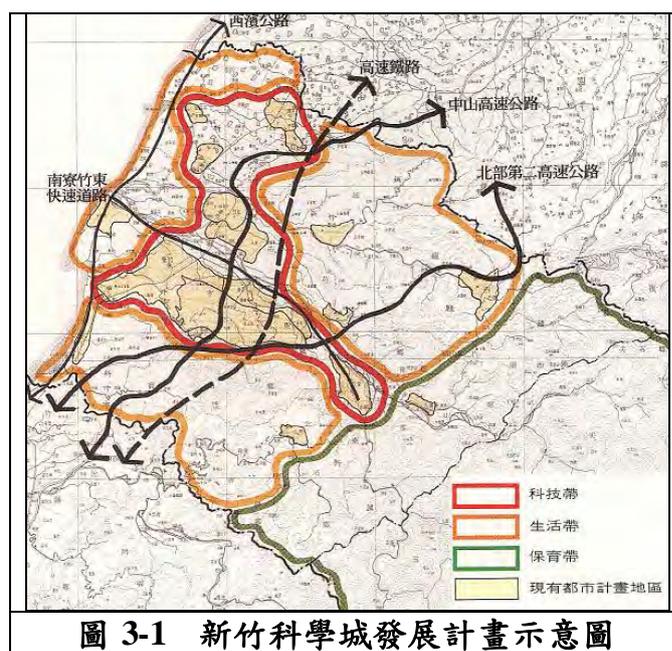
三、新竹科學城發展計畫(民國 82 年)

(一)計畫年期

由民國 82 年至 105 年，民國 85 年為短程目標年，民國 89 年為中程目標年，民國 105 年為長程目標年。

(二)計畫概述

新竹科學城發展計畫之計畫範圍包括新竹市、竹北市、關西鎮、新埔鎮、竹東鎮、新豐鄉、湖口鄉、芎林鄉、寶山鄉、橫山鄉、峨眉鄉、北埔鄉等 12 個市鄉鎮。其發展構想係將計畫範圍分為科技帶、生活帶、保育帶三方面，科技帶係集中於生活圈中心區域，主要鄉鎮為新竹市、竹北市、湖口鄉、竹東鎮等地區，生活帶範圍以環繞科技帶之地區為主，如新豐鄉、寶山鄉、新埔鄉、芎林鄉及關西鎮等地區，保育帶則以峨眉、北埔、橫山鄉等地區為主要範圍。新豐(山崎地區)都市計畫區係位屬生活帶，主要以提供田園生活式的居住及產業活動，並改善生活環境品質以吸引科技人員居住。



(三)對新豐(山崎地區)都市計畫之指導

新豐(山崎地區)都市計畫區係位屬新竹科學城之生活帶，主要以提供田園生活式的居住及產業活動，並改善生活環境品質以吸引科技人員居住。且位於竹北-湖口-新豐發展軸，希冀透過便捷之交通運輸網路，擴大竹北新都心的發展效應。故新豐(山崎地區)都市計畫區配合上位計畫發展政策指導，應予適度檢討變更適當分區，以提供田園生活式的居住及產業活動之使用，以期符合整體都市發展需求。

貳、相關及重大建設計畫

綜觀新豐(山崎地區)都市計畫區與周邊相關建設計畫之關係，主要可分為產業發展建設類、交通建設類及環境治理建設類等三個面向，詳表 3-1 及圖 3-8 所示。

表 3-1 相關重大建設計畫內容綜理表

項目	計畫名稱	目標年 (民國年)	計畫內容概述	對新豐(山崎地區)都市計畫之影響
產業發展建設類	新竹縣鳳山工業區可規畫暨開發計畫(101年1月)	103年	<ol style="list-style-type: none"> 1.新竹縣政府依「促進產業升級條例」，辦理新竹縣鳳山工業區之編定開發作業，期望藉由鳳山工業區之開發，增進本縣境內產業用地資源效率，提供產業優良生產環境，同時提昇地區就業機會，帶動地方產業之轉型與升級。 2.該基地座落於新竹縣湖口鄉鳳山村新竹工業區南側，面積約 18.6376 公頃。園區規劃引進之產業包括電子零組件製造業及電腦、電子產品及光學製品製造業，預估開發完成後可提供 1,020 個就業機會。 3.本案業經行政院環保署通於民國 100 年 9 月 20 通過環境影響評估審查。 4.本案業完成工業區編定相關作業，刻正辦理土地取得相關作業。 	該案開發後所吸引之就業人口將相對帶動本計畫區之居住及商業服務機能需求。
	新竹生物醫學發展計畫	110年	<ol style="list-style-type: none"> 1.本基地位於竹北市「高速鐵路新竹車站特定區計畫」產業專用區內，北側鄰 120 號縣道，計畫面積約 38.1 公頃。 2.以國際級醫學中心與生醫產業為主體，結合台大、交大、清大、中研院、工研院、國衛院之研發能量，與附近生產為主之生物科技產業專區互補。 3.配合園區整體規劃設有 2.5 公頃中央綠帶。 4.目前園區生技大樓已於 100 年 5 月竣工啟用，提供以研發為主產業、研究中心或實驗室進駐，目前已有應用奈米醫材、竟天生物科技、萊錳醫療器材等 15 家廠商核准進駐，引進投資金額為 32.89 億元。 5.民國 101 年 2 月 2 日衛生署已核定未來園區醫院之病床規模數為 500 床。 	未來此區之發展將結合鄰近「台灣知識經濟旗艦園區計畫」、「新竹科學園區特定區計畫」，成為新竹縣的科技發展核心地區，並產生波及效果，帶動關聯性產業進駐。
	綠能園區計畫	110年	<ol style="list-style-type: none"> 1.本基地位於竹北(含斗崙地區)都市計畫區內，西鄰高速公路，東以莊敬北路，南以勝利八街為界，範圍為現行計畫文大 3 用地，面積約 13.43 公頃。 2.善用新竹地區高等學府及法人研究機構密集之優勢，吸引綠能研發團隊進駐，執行專案研發、綠能示範、及協助創業廠商等任務。 	綠能園區計畫受新竹縣政府近年來大力推動，其設立除將創造地區就業機會，提供綠能示範區及展示中心外，配合周邊科技園區及研究機構之優勢，將使綠能產業落實紮根，實踐能源安全、環境保護及經濟發展之政策目標。
交通建設類	台鐵都會區捷運化暨區域鐵路先期建設	103年	<ol style="list-style-type: none"> 1.新豐車站站場規劃設計之重點為：站場路線改善、旅運設施改善、旅客服務資訊系統改善、站前廣場及轉乘設施、車站商業空間、車站整體造型、無障礙空間及公共藝術之設置等項。 2.本計畫區內現階段正進行台鐵捷運化計畫「新豐站站場改建工程(土建部分)(第二期)」，預定 	<ol style="list-style-type: none"> 1.建構跨站式車站、加開通勤電車，形成具捷運功能之都會區鐵路運輸系統。 2.未來可與各都會區捷運新建計畫相結合，成為都會區捷運系統之一環。

項目	計畫名稱	目標年 (民國年)	計畫內容概述	對新豐(山崎地區)都市計畫之影響
	畫		竣工日期民國 103 年。	
	西濱快速公路 WH09、WH10 標觀音至鳳岡段主線新建工程	106 年	桃園觀音至新竹鳳岡(台 61 線 48K+800~68K+950, 含鳳鼻隧道約 2 公里改善), 長約 20.15 公里, 路寬 22.8 公尺。	1. 有助紓解地區性道路之貨物車流, 提升地區道路安全性。 2. 降低國道之貨運車流改以服務客運之中小型車流為主, 達到客貨分流之目的。
	新竹生活圈道路系統建設計畫(第一次修正)	90~110 年	新闢新竹生活圈內外環道路, 檢視新竹縣、市各都市層級之基本道路功能, 建構可滿足都市機能定位之生活圈整體道路系統。	提升道路服務水準, 並有效連結新竹縣與新竹市。
環境治理建設類	新竹縣新豐鄉雨水道系統計畫	-	1. 規劃範圍包括新莊子都市計畫區、山崎都市計畫區及外圍排水, 總規劃面積 468 公頃。 2. 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。	藉由新豐鄉雨水下水道系統建置, 以改善整體排水系統, 確保未來都市發展環境品質。
	新竹縣新豐鄉污水下水道系統計畫	120 年	規劃範圍包括新莊子都市計畫區、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: 1. 第一期為建立水資源回收中心及新莊子地區污水系統, 工期 4 年。 2. 第二期為建立山崎地區污水系統及山崎與新莊子間的聯絡幹管, 工期 5 年。	新豐鄉污水下水道系統完成後, 將大幅改善都市公共衛生及水污染問題, 提升生活品質。
環境治理建設類	「易淹水地區治水計畫第 1 階段實施計畫」-「新豐溪水系治理規劃」案	-	1. 針對新豐溪流各支流, 經綜合治水河道整理、堤防護岸整建加高及蓄洪池工程方案檢討改善後, 河川堤防部分改善工程段約 1,302 公尺; 排水護岸改善工程段約 4,442 公尺(背水堤佔 1,929 公尺), 河道整理共 5,010 公尺, 固床工程 57 座。 2. 在跨河構造物改建部分, 私人及公路局所屬橋梁不列入工程費, 故共計有 4 座橋梁須改建, 渡槽及管涵各 1 座改建。 3 另外 2 處蓄洪池設置, 預計使用面積約 16 公頃, 蓄洪池現況土地利用性質大多屬於私有土地。 4. 至 102 年 11 月底止已完成新豐溪本流兩岸堤防加高工程。	1. 該計畫配合易淹水地區改善計畫, 新豐溪採用 25 年重現期距洪水保護、50 年不溢堤為規劃標準, 支流排水採用 10 年重現期距洪水保護、25 年不溢堤為規劃標準, 並依此作為整體工程規劃之依據; 原防洪及跨河構造物現況斷面保護標準不足者, 先經河道坡降整理或堤防護岸加高方式檢討, 維持原斷面加以整建堤防或護岸, 並盡量減少徵用民地為原則。 2. 新豐溪水系改善工程分期完成後, 可逐步減少計畫區域內之淹水面積及淹水深度, 縮短淹水時間, 有效減輕洪災損失。

資料來源：各相關計畫書及本計畫整理。



比例：0 10 50 100 200

資料來源：新竹縣鳳山工業區可行性規劃暨開發計畫報告書（101年）。

圖3-2 鳳山工業區土地使用計畫示意圖

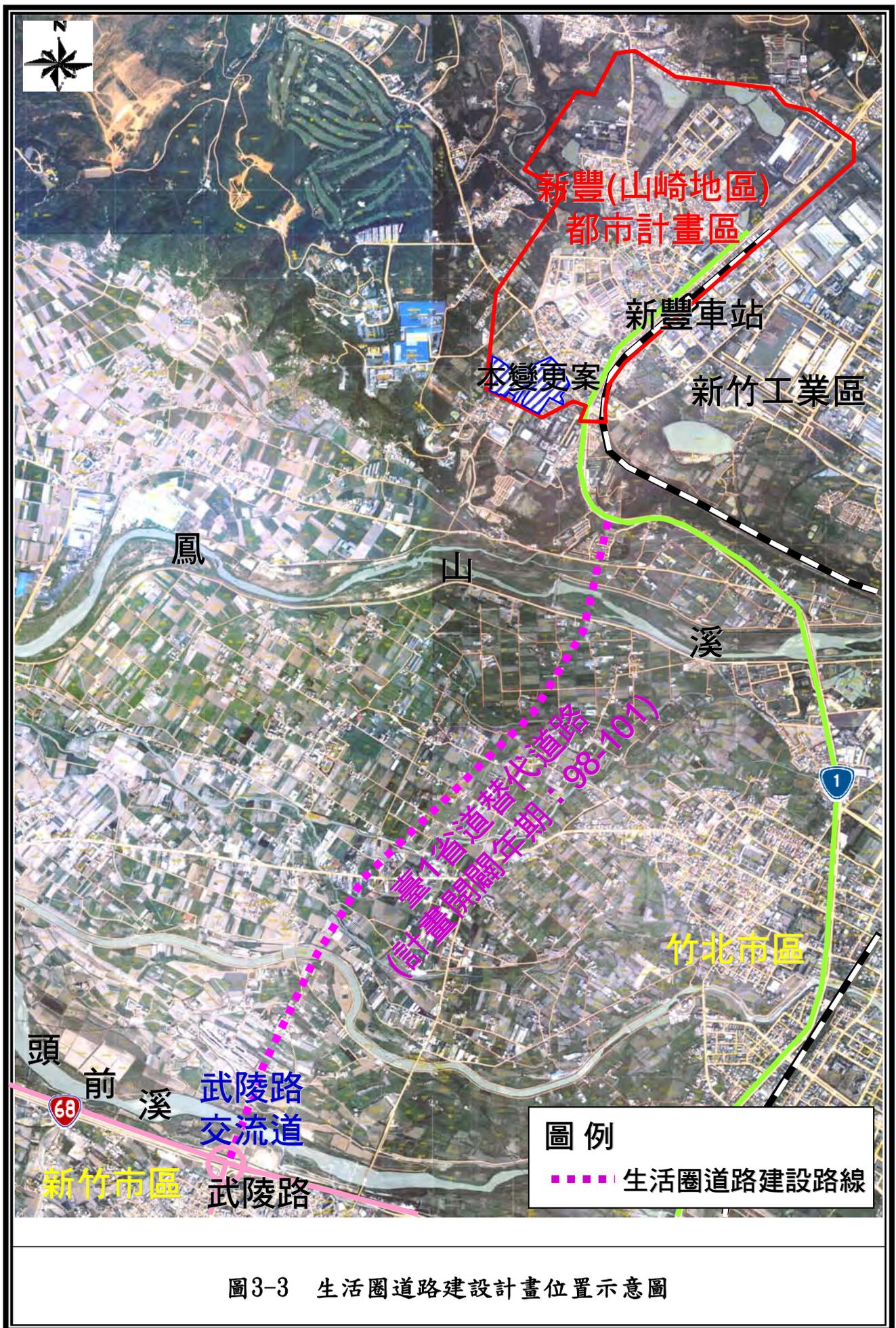


圖3-3 生活圈道路建設計畫位置示意圖



新豐(新庄子地區)都市計畫區



新豐(山崎地區)都市計畫區

圖3-4 新豐鄉雨水下水道計畫示意圖

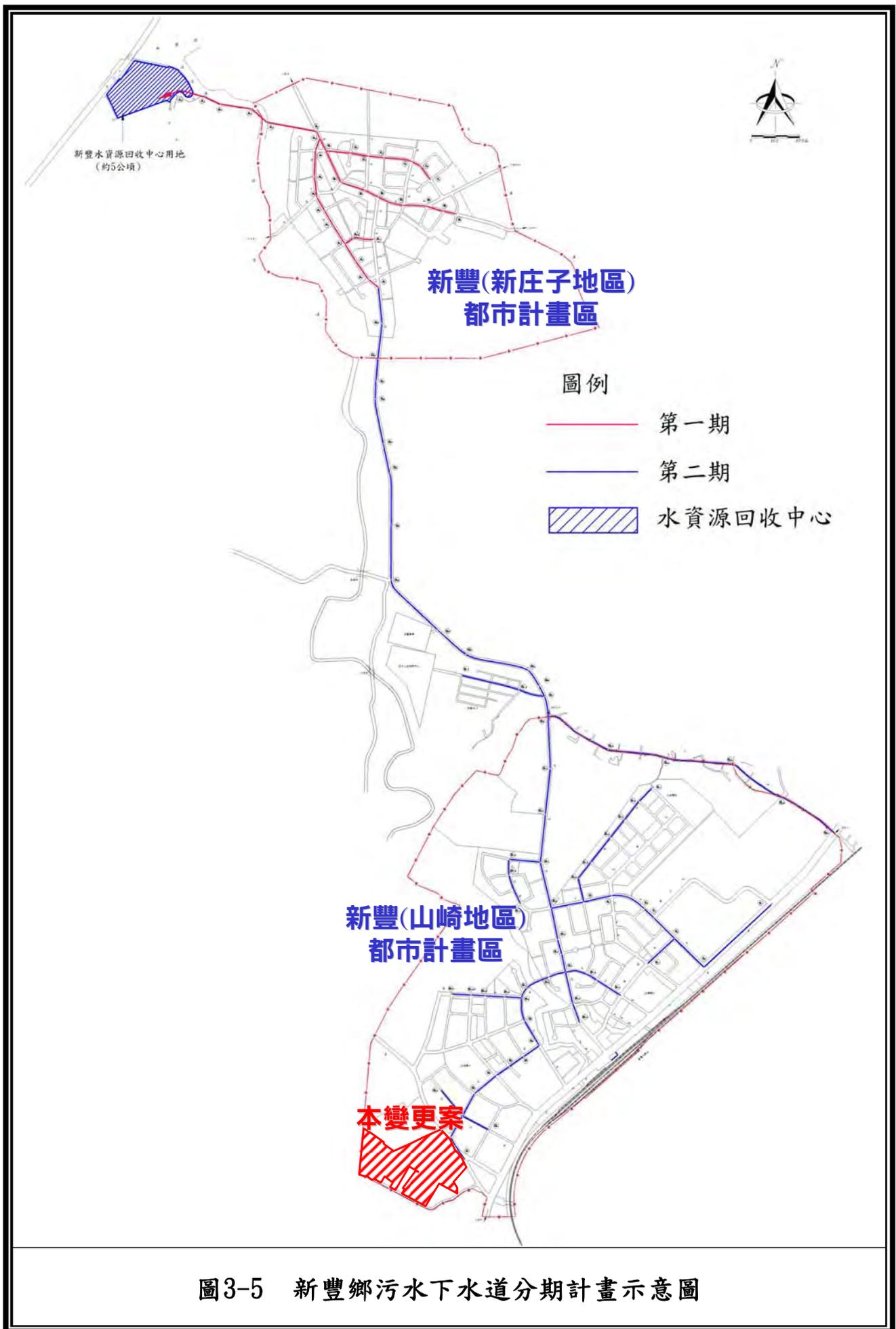
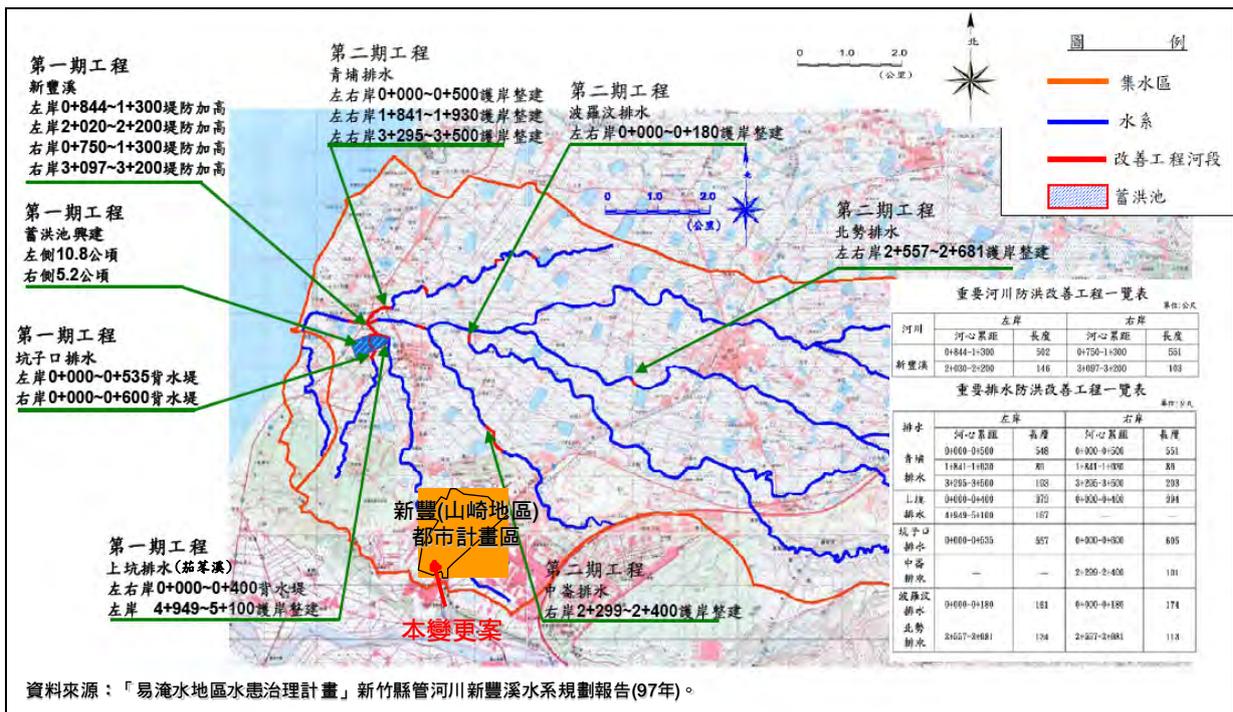




圖 3-6 西濱快速公路 WH09、WH10 標觀音至鳳岡段主線新建工程示意圖



資料來源：「易淹水地區水患治理計畫」新竹縣管河川新豐溪水系規劃報告(97年)。

圖 3-7 新豐溪水系重要防洪工程佈置示意圖

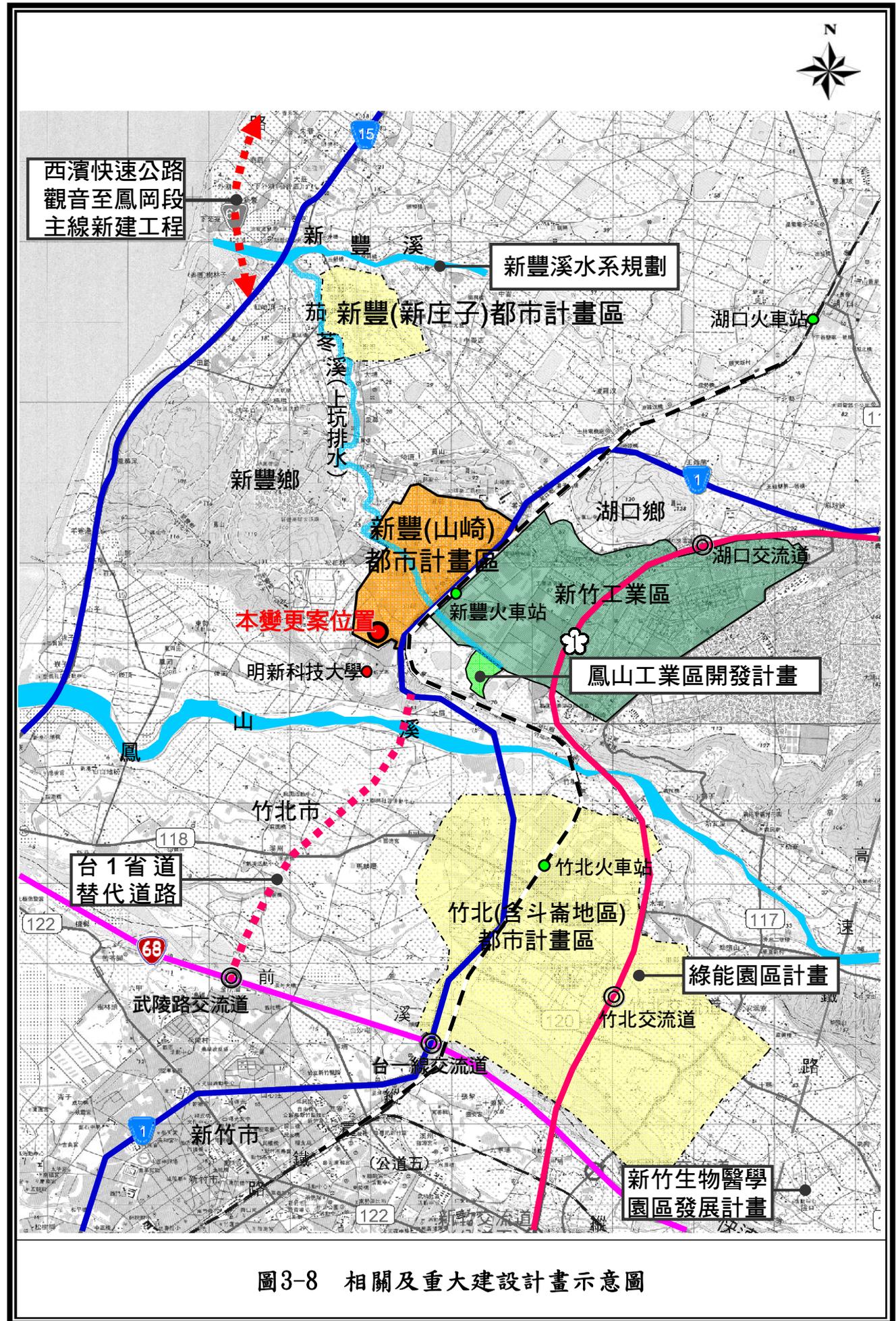


圖3-8 相關及重大建設計畫示意圖

參、鄰近都市計畫機能概述

新豐(山崎地區)都市計畫區之鄰近都市計畫包含竹北(含斗崙地區)都市計畫區及新豐(新庄子地區)都市計畫區，其現行都市計畫機能概述如下：

一、竹北(含斗崙地區)都市計畫區：依「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第四次通盤檢討)案」內容，其都市角色分工是以新竹都會發展核心為主的發展方向，包括住宅、商業、行政、文教的提供、生產者服務業、休閒醫療等。發展機能定位以「科技產業核心」、「舊城再生核心」、「行政文化休閒核心」、「水岸教育核心」、「健康綠能教育核心」及「商辦生活核心」等 6 大核心主題，並串聯周邊高鐵特定區之運輸生活核心及新竹科學工業園區，連結成 8 大發展核心軸。

二、新豐(新庄子地區)都市計畫區：其位於新豐(山崎地區)都市計畫區西北約 3 公里處，依「變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」，其未來發展目標為「舒適安全的永續社區」。

表 3-2 鄰近都市計畫內容綜理表

計畫名稱	計畫年期	計畫人口(人)	主要發展機能概述	辦理進度
變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第四次通盤檢討)案	民國 115 年	137,000 人	為呈現竹北市新舊區交疊出的多樣而獨特之城市風貌，本計畫依據既有都市紋理、產業脈動、重大建設、歷史人文，建構區內科技生活核心、舊城再生核心、行政文化休閒核心、水岸教育核心、健康綠能教育核心及商辦生活核心之六大核心主題，並串聯周邊高鐵特定區之運輸生活核心及新竹科學工業園區，連結成八大發展核心軸，透過「水」與「綠」元素串聯各核心區，構築休閒恬適、健康活力之環境氛圍，成為新竹都會首善之都。	部都委會審竣。
變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案	民國 110 年	8,000 人	依據北部區域計畫指導，以其功能為居住為主，以及少量的商業使用，提供周圍鄉村地區基本的都市服務。發展重點為加強基本公共服務以及提升生活環境品質為主。	99.03.08 府工都字第 0990025731B 號公告實施。

資料來源：依各都市計畫案及本計畫整理。

肆、新竹縣農業發展政策

依民國 95 年「新竹縣農地資源空間整體發展構想及空間配置計畫」說明如下：

一、新竹縣農地發展課題與對策

新竹縣農地發展政策，係以農業土地在國土保育、農業生產及城鄉發展上取得平衡。環境敏感地區應予控管，避免超限利用，以維護國土保育功能；適合農業生產地區則依適宜性強化農業生產品質並提供銷售空間，增益農業產值；而鄰近都市土地或都市計畫農業區，因具備城鄉發展潛力，在不影響周邊農業生產機能之前提下，應予以轉型為城鄉發展土地。

二、新竹縣農業資源空間區位發展適宜性分析

以新竹縣境內既有農地為範疇，分析農業發展之空間適宜性，做為新竹縣農地資源利用與發展的指引。其中農業資源空間區位發展方面可分為國土保育區、農業發展區及城鄉發展區。分別說明如下：

(一)國土保育區

主要位於頭前溪水質水量保護區內，包含芎林鄉、竹北市與竹東鎮，目前多為農耕使用，因此建議保留原農業低度使用。

(二)農業發展區

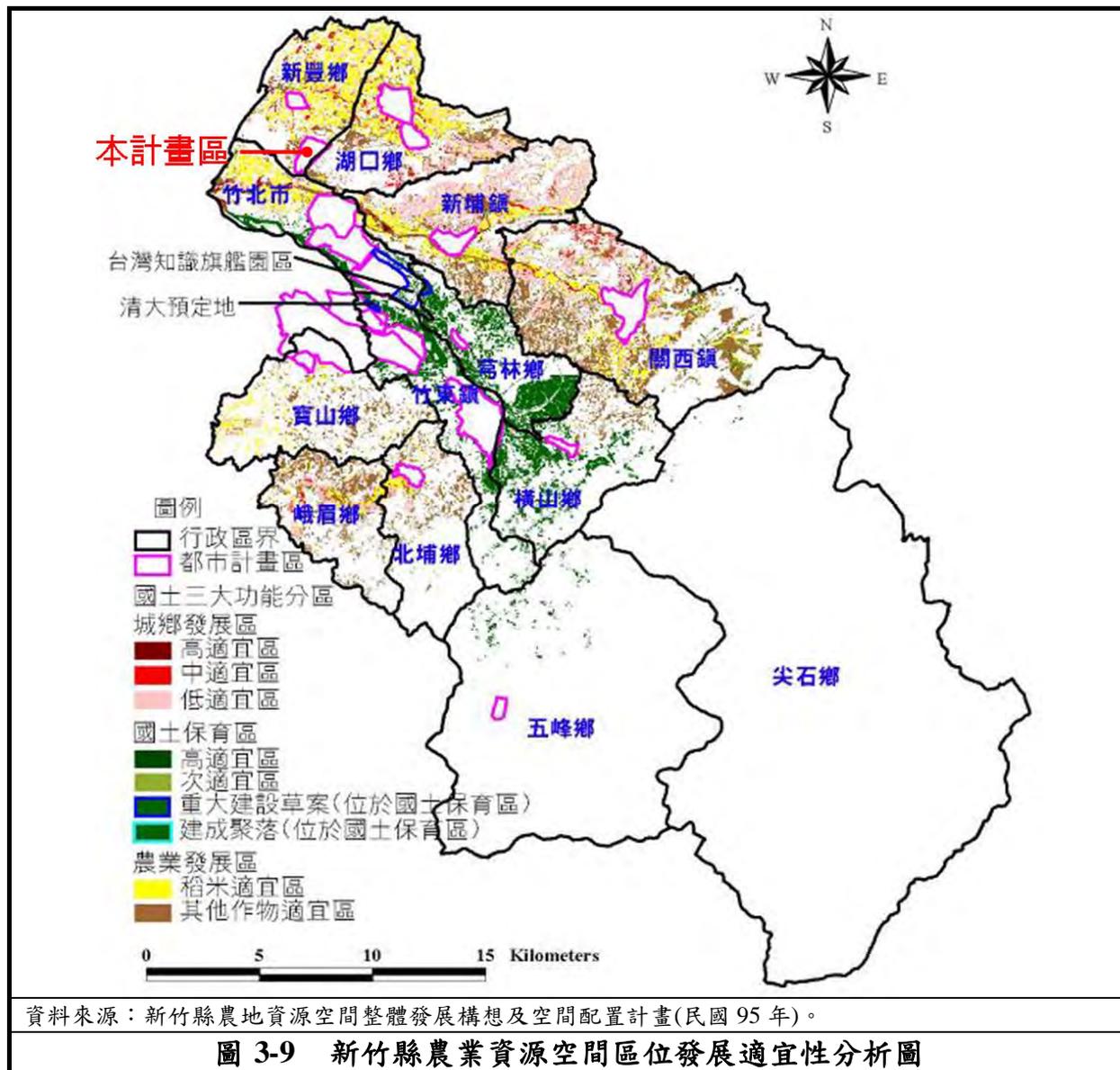
農地適合稻米耕作之地區，以新豐鄉、湖口鄉、鳳山溪河谷及關西鎮、峨眉鄉為主；其他作物如瓜果、蔬菜、健康與生機作物等適合之地區，以新埔鎮、關西鎮台地地區、峨眉鄉及北埔鄉坡地及橫山鄉為主。未來農業土地利用應符合空間適宜性分析結果，調整農業作物空間分布，檢討不適合繼續農耕之地區，予以轉型變更。

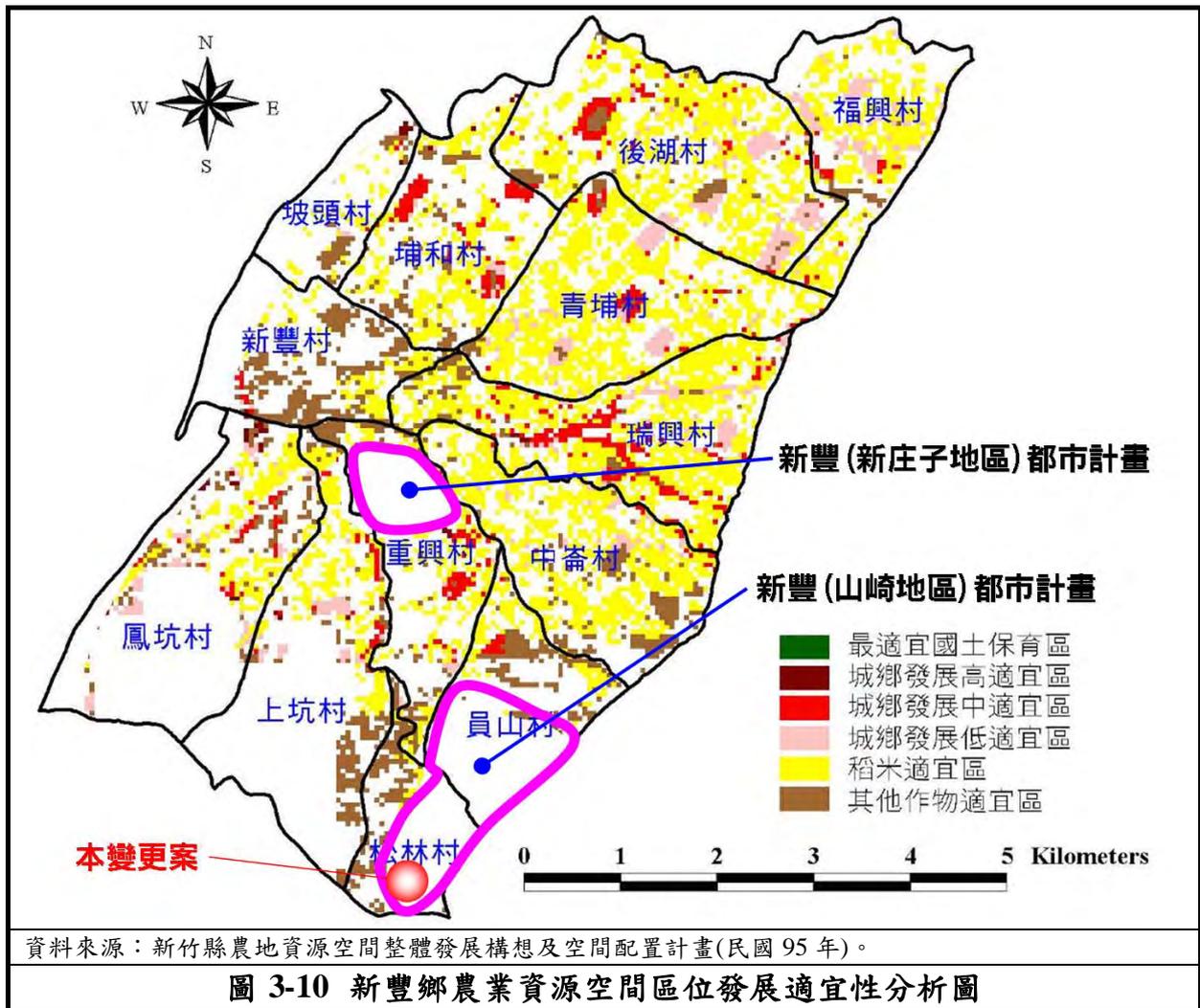
(三)城鄉發展區

屬於城鄉發展趨勢程度高者之農地主要位於地勢平坦的竹北市、新豐鄉、湖口鄉與關西鎮地區，這些農地多位於都市計畫農業區或鄰近都市計畫地區、重要設施、及交通便利地區。在關西鎮沿鳳山溪至新豐鄉與湖口鄉一帶，或是在寶山鄉與北埔鄉一帶亦有一些適合作為城鄉發展的土地，因為這些地區多於鄰近省道與既有的都市聚落或是與科學園區鄰近，未來，這些農地資源可以考量城鄉發展的需求而逐步釋出。

三、小結

新豐(山崎地區)都市計畫區內之農業區，依新竹縣農業資源空間區位發展適宜性分析結果可知，係屬鄰近省道與既有都市聚落，且地勢平坦之城鄉發展區。





伍、全國區域計畫針對新竹縣農地空間規劃政策之指導

行政院農委會「101 年度農地資源空間規劃總顧問指導計畫—新竹縣農業發展地區分類分級劃設成果報告」，將新竹縣非都市土地之特定農業區、一般農業區與其他分區之農牧用地、林業用地與養殖用地，以及都市計畫農業區，依相關準則之認定區分為下列 4 種：

表 3-3 新竹縣農地資源分級分區情形綜整表

分級分區	面積 (公頃)	佔總劃設 面積比率(%)	定義
第一種農業區 (優良農地)	6,182.68	17.02%	具備優良農業生產環境、維持糧食安全功能及曾經投資建設重大農業改良設施之土地，且禁止變更為其他使用分區。
第二種農業區	3,370.85	9.28%	具有良好農業生產環境，在為達促進農業發展多元化之目標下，所劃設的農業地區，其仍有糧食生產之維持功能，並以維持農地農用為原則。
第三種農業區	2,418.91	6.66%	係指具有糧食生產功能，但生產環境受外在因素干擾之農業地區，在不違反糧食安全與農業生產環境之前提下，得允許其彈性使用及農地轉用之開發許可申請。
第四種農業區	24,349.21	67.04%	係指位於坡地之農地，但具有糧食生產功能；此類農地環境較為敏感，在不破壞水土保持的情況下，得維持其農業生產使用。
合計	36,321.64	100.00%	

資料來源：101 年度農地資源空間規劃總顧問指導計畫—新竹縣農業發展地區分類分級劃設成果報告（民國 101 年，行政院農委會）。

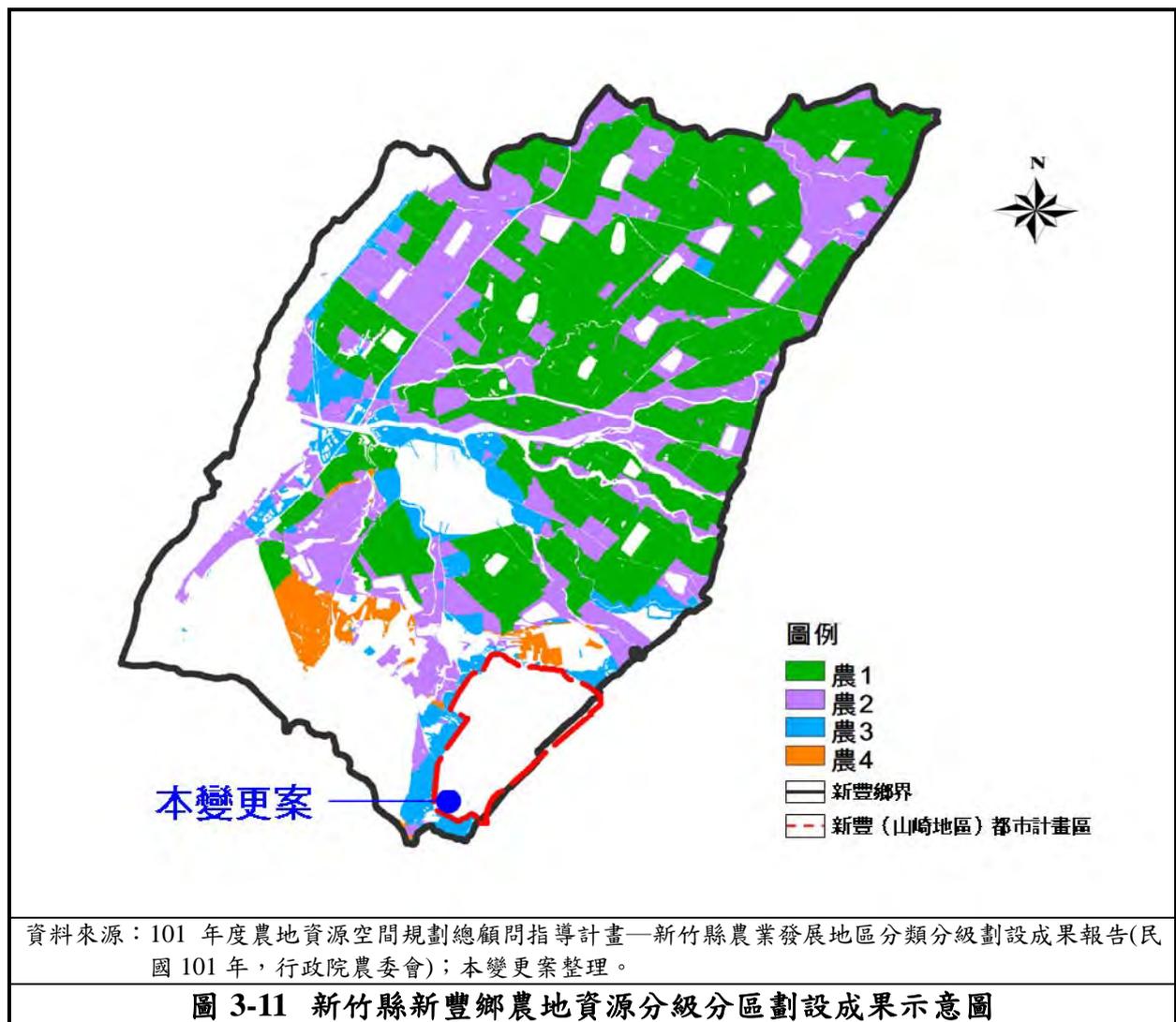
依「全國區域計畫」之指導，行政院農委會 100 年度委託「估算我國潛在糧食自給率及最低糧食需求之研究」計畫模擬結果，我國於完全無法進口糧食之非常時期，農地以熱量最大化之利用，維持國民每人每日基本熱量及營養結構所需之農地面積為 74 萬至 81 萬公頃，其中新竹縣宜維護之農地資源面積為 3.11 至 3.39 萬公頃。

依上述之指導原則以及新竹縣農業發展地區分類分級劃設成果，為保障基本糧食安全、積極保護重要農業生產環境及基礎設施等目的，並避免零星散漫之發展，各直轄市、縣(市)政府應按其轄區範圍內農業用地之農地資源情形，將第一種農業區、第二種農業區及第四種農業區之分布區位、範圍，按其面積作為後續應維護之農業用地面積目標值(新竹縣宜維護之農地資源面積參考量為 3.11~3.39 萬公頃)，並納入相關直轄市、縣(市)區域計畫內，以據為土地使用檢討變更之重要參據，倘有調整之必要時，縣政府應辦理農地資源調查，提出需要調整目標值之具體理由及數量，並經農業主管機關同意後，納入縣區域計畫內。

綜觀前述，新竹縣作為農地需求總量之目標值為 3.11~3.39 萬公頃，且考量農業主管機關農地分類分級分區劃設結果，其中第一種農業區、第二種農業區及第四種農業區係屬具備優良或較佳之糧食生產功能之地區(新竹縣此 3 種農業區總量約 3.6 萬公

頃)，故未來除必要性充分理由下，應優先以前開第一、二、四種農業區列為農地需求總量之空間分布區位範圍。而在農地需求總量控管之下，若有城鄉發展之強烈需求，在不違反糧食安全與農業生產環境之前提下，應以第三種農業區得允許其彈性使用及農地轉用之開發許可申請，以達到農地保育與城鄉發展之妥適發展。

依行政院農委會「101 年度農地資源空間規劃總顧問指導計畫—新竹縣農業發展地區分類分級劃設成果報告」資料顯示，新豐(山崎地區)都市計畫區並未位於第一種農業區、第二種農業區及第四種農業區之係屬具備優良或較佳之糧食生產功能之地區，僅有零星極少數土地落在第三種農業區(面積僅約 0.28 公頃)。



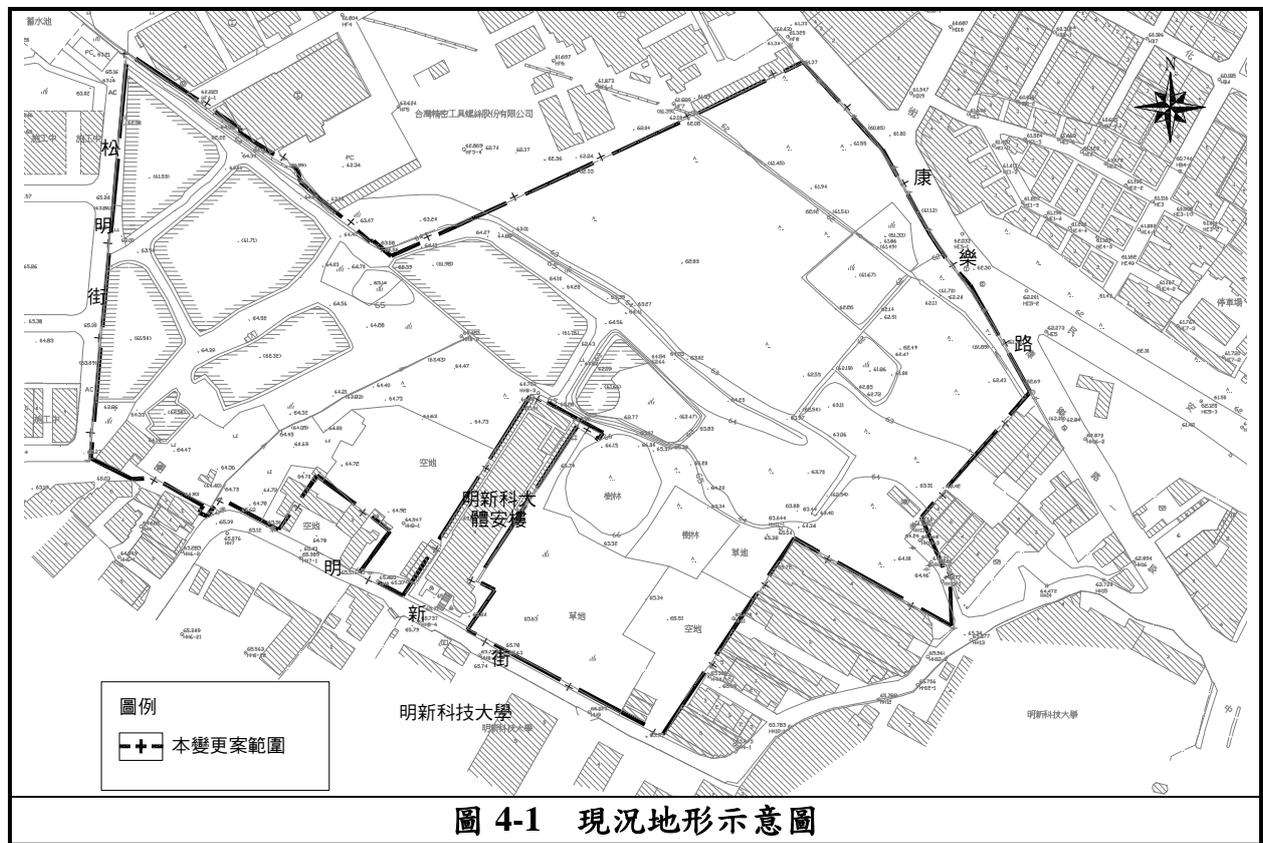
第四章 發展現況及環境調查分析

壹、自然環境分析

一、地形及地質

(一)地形

本變更案範圍地形平坦，整體地勢為南向北遞減。最高點高程約為 65.78 公尺，位於本變更案範圍之東南方，最低點高程約為 61.33 公尺，位於本變更案範圍之東北方，地形變化不大，全區高差約 4.45 公尺，詳圖 4-1 所示。



(二)地質構造

依經濟部中央地質調查所調查資料及現地勘查，本變更案範圍周遭無潛在之地質災害疑慮。周緣地區所出露之地層，包括更新世的頭嵙山層(Tk)、店子湖層(Tz)及全新世的沖積層(a)，由區域地質圖顯示，本變更案範圍屬更新世的店子湖層(Tz)，而鄰近之地質構造主要為東北側的湖口斷層、東南側的湖口背斜及西側之坑子口背斜。經查察中央地質調查所公布之臺灣活動斷層分布圖顯示，湖口斷層屬活動斷層，由圖 4-2 查得本變更案範圍距離湖口斷層約 1.87 公里，因此不受活動斷層之相關法規(建築技術規則，第 13 章第 262 條)，地震規模 $M>7$ ，斷層帶兩側各 100 公尺不得開發建築之限制。茲將本變更案範圍地層-店子湖層及活動斷層-湖口斷層特性分述如下：

1.店子湖層(Tz)

本層主要由下部之礫石和上部之紅土所組成。礫石之組成主要為白色之石英岩、深灰色之矽質砂岩、深青灰色至黃棕色之鈣質砂岩及含少量的玄武岩和輝綠岩。礫徑通常在 10 至 20 公分之間，亦有達 1 公尺以上者。礫石層之厚度從數公尺至 50、60 公尺不等，其與上蓋之紅土層間大致為漸移關係，其標準剖面下部應為未受紅土化作用之礫石層，其上方之礫石表面稍受分解，再上方即變為黃棕色黏土，散布著小礫石，最上部則移化為紅土。部份剖面中紅土層之切面尚保存許多相當明顯之礫石輪廓，但紅土化作用已達到各礫石中心，新鮮的岩石部份已完全消失。故推論本層中紅土大部份為礫石與其充填物在受極端風化作用後所殘留之原生土壤。紅土呈濃紅棕色，以粘土礦物和含水之氧化鋁及氧化鐵所構成，其中並含有許多殘留礦物之石英粒與少許無色透明鉻英石、紫色鉻英石、柘榴子石、十字石、綠簾石、鈦鐵礦、白鐵礦、磁鐵礦、褐鐵礦、赤鐵礦、黑雲母、白雲母、楣石、獨居石、綠色角閃石等(林朝榮，1963)。

全層之厚度變化很大，從數公尺至 50、60 公尺之間，其中紅土層之厚度在 1 至 2 公尺之間。

2.湖口斷層

本斷層受到中壠層堆積物之掩蓋，於地表無法直接觀察。然經由航照判讀可以清楚看出湖口臺地北緣之斷層崖地形。根據震測資料顯示，在湖口臺地北緣之陡立地臺下方 250 公尺深處之地層為水平之層態，由震波記錄之推求，傾角急遽變化各點之連線平行於地表之斷層(湯振輝，1963b)，故可推論此斷層之存在。又根據古兆禎(1963)和柏尼刺(1977)之研究指出湖口斷層具有右移的水平錯動分量並推斷為一活動斷層。



資料來源：中央地調所-坡地環境地質資料庫查詢系統。

圖 4-2 環境敏感地質示意圖



資料來源：中央地調所-新竹圖幅(1988年出版)。

圖 4-3 區域地質示意圖

(三)鑽探分析

為瞭解本變更案範圍土壤及地層特性，100年8月於本變更案範圍內配置3孔鑽探孔位，深度各為20公尺，鑽探總深度合計共60公尺。且為實際瞭解本變更案範圍地層之分布狀況，本鑽探工程係採用旋轉式鑽探工法施作，並進行土壤及岩心的連續取樣，同時針對土層進行標準貫入試驗(N值)及劈管取樣，進行各項試驗，以求得試驗參數供規劃設計參考。依鑽探結果可分為下列三層，詳圖4-4所示，說明如后：

1.紅土層

紅土層以細砂、粉土及黏土為主，土層厚度約4.0~6.3公尺不等，依鑽探現場施作之標準貫入試驗，其N值介於7~100之間，依經驗公式 $q_a=0.88N$ ，得其承载力為6.16~88.0公噸/平方公尺。

2.卵礫石層

紅土層下方為卵礫石層，以黃棕色細砂粉土夾雜礫石，礫石粒徑約3~30公分不等，其中以5~10公分者居多，礫石間充填細砂粉土，呈緊密狀態，屬高承载力地層，但若礫石處於地下水位面之下，或遭受雨水直接沖刷，開挖時則需特別注意其穩定性。依鑽探現場施作之標準貫入試驗，其N值大於100，表示其具有極佳之承载力。

3.砂岩層

以黃棕色至灰色砂岩為主，灰色區段較黃棕色區段膠結緊密，由於本變更案地形平坦，因此岩層呈穩定狀態，無順向坡滑動之疑慮。

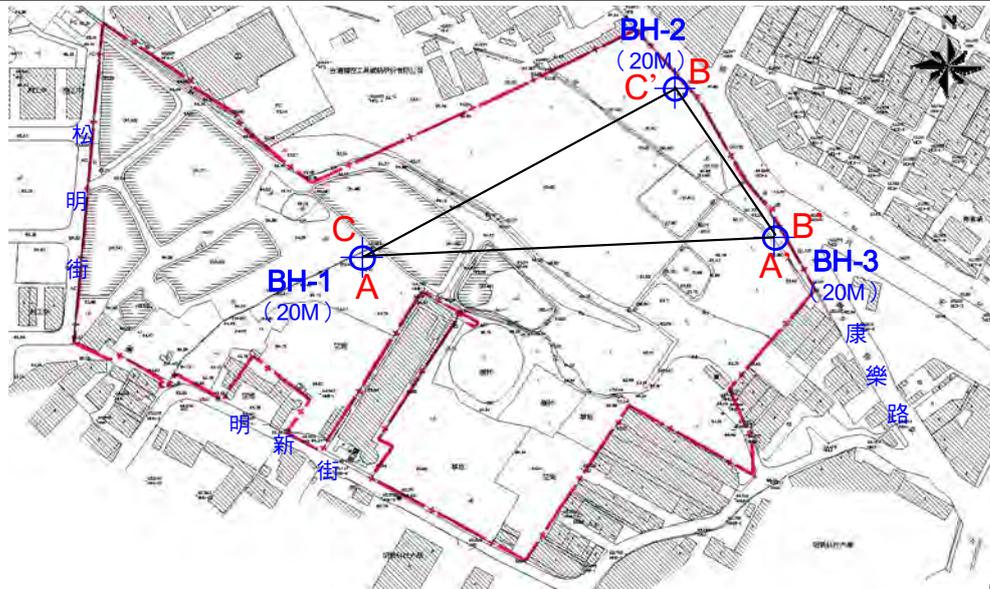
(四)坡度分析

本變更案範圍內全區坡度均在二級坡以下，且非屬山坡地範圍內，詳表4-1及圖4-5所示。

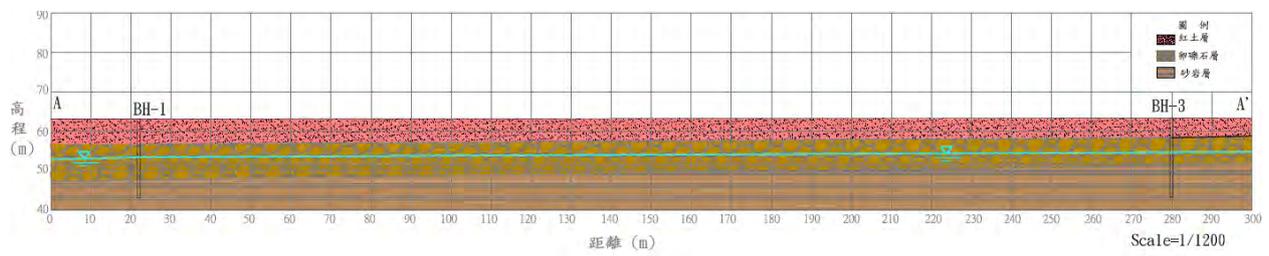
表 4-1 坡度分析表

坡度		面積 (公頃)	百分比 (%)
一級坡	$0\% \leq S1 < 5\%$	6.5549	80.35
二級坡	$5\% \leq S2 < 15\%$	1.6027	19.65
合計		8.1576	100.00

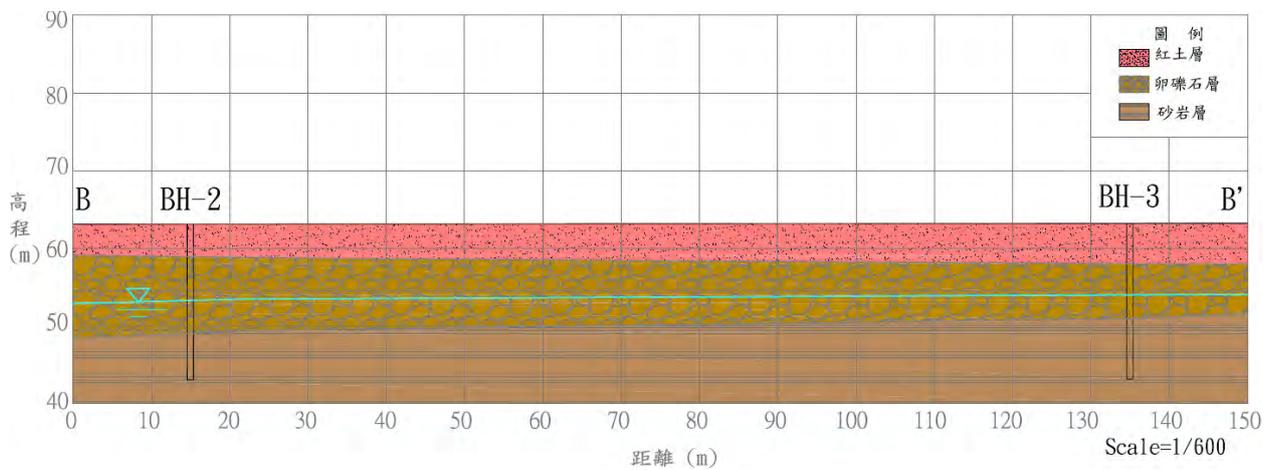
資料來源：本變更案整理。



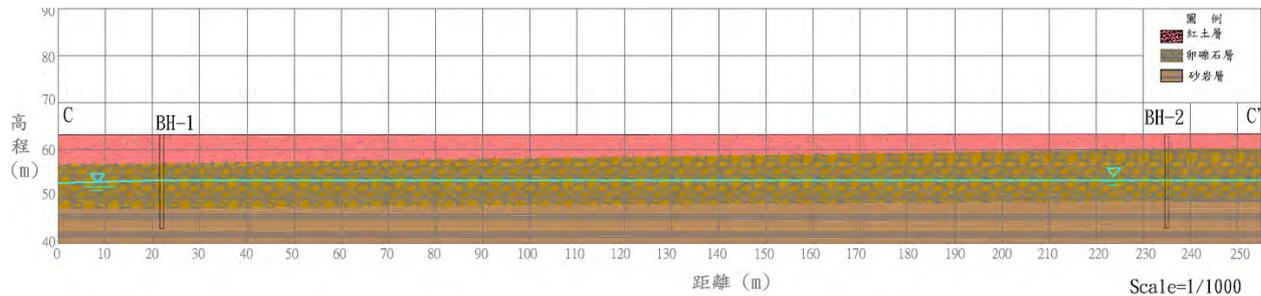
本變更案地質及剖面位置圖



A-A'地層剖面圖



B-B'地層剖面圖



C-C'地層剖面圖

圖4-4 地層剖面示意圖

二、氣候

- (一)平均氣溫：新豐鄉屬於典型之亞熱帶氣候，全年氣溫平均攝氏 22 至 23 度，一至二月最冷約 15 度，七至八月最熱為 35 度。
- (二)風：本鄉為典型季風氣候區，全年平均風速介於 2.7~3.1m/s，最大瞬間風速 18.9m/s。冬季東北季風強烈，寒風刺骨，夏季則為西南風為主。
- (三)相對溼度：平均相對濕度約 80%，冬春兩季濕冷多霧相對濕度達 82%，夏季亦高達 75% 至 79%。

三、水文

(一)現況排水

本變更案範圍屬新豐河流域，新豐河流域共含主流及七條支流，主流段自河口至崁頭與德盛兩支流匯流處，流長約 4 公里，集水面積為約 718 公頃，7 條支流分別為坑子口支線、茄苳溪(上坑排水)、青埔支線、中崙溪、波羅汶溪、崁頭溪、德盛溪，新豐河流域示意詳圖 4-6 所示。

本變更案範圍位於新豐鄉康樂路一段西南側，屬新豐溪支流茄苳溪(上坑排水)之南排水分區，茄苳溪位於新竹縣西北側，幹流長度 33.98 公里，流域面積 94.75 平方公里，發源於湖口台地之新竹工業區，北鄰德龜溪，南界鳳山溪，屬南南東至北北西走向，流經湖口鄉鳳山村、鳳凰村、新竹工業區及新豐鄉員山村、松林村、重興村、上坑村等，下游於上坑村、新豐村間與德龜溪會和溪後注入台灣海峽，主流總長約 8.5 公里，為工業區、市街村落及農田之排水路，亦為沿岸農田之主要灌水源，故屬灌排兼用之水路。本變更案範圍逕流由康樂路一段之路側排水溝向西北流至康樂路一段 200 巷排入排水幹線，排水幹線路徑由康樂路一段 200 巷→道化街→尚仁街→泰安街→茄苳溪。本變更案範圍集水區面積約 9.5 公頃，環境水系詳圖 4-7 所示。

(二)灌溉溝渠

本變更案範圍內原有山崎分渠，經詢該管石門農田水利會 101 年 3 月 19 日石農管字第 1010002586 號函(附件四)，原則同意保留渠道現況以維水路上接下承，若需改道或其他變更事宜，應提供工程細部設計圖予該會審查，其位置及現況照片詳圖 4-8 所示。

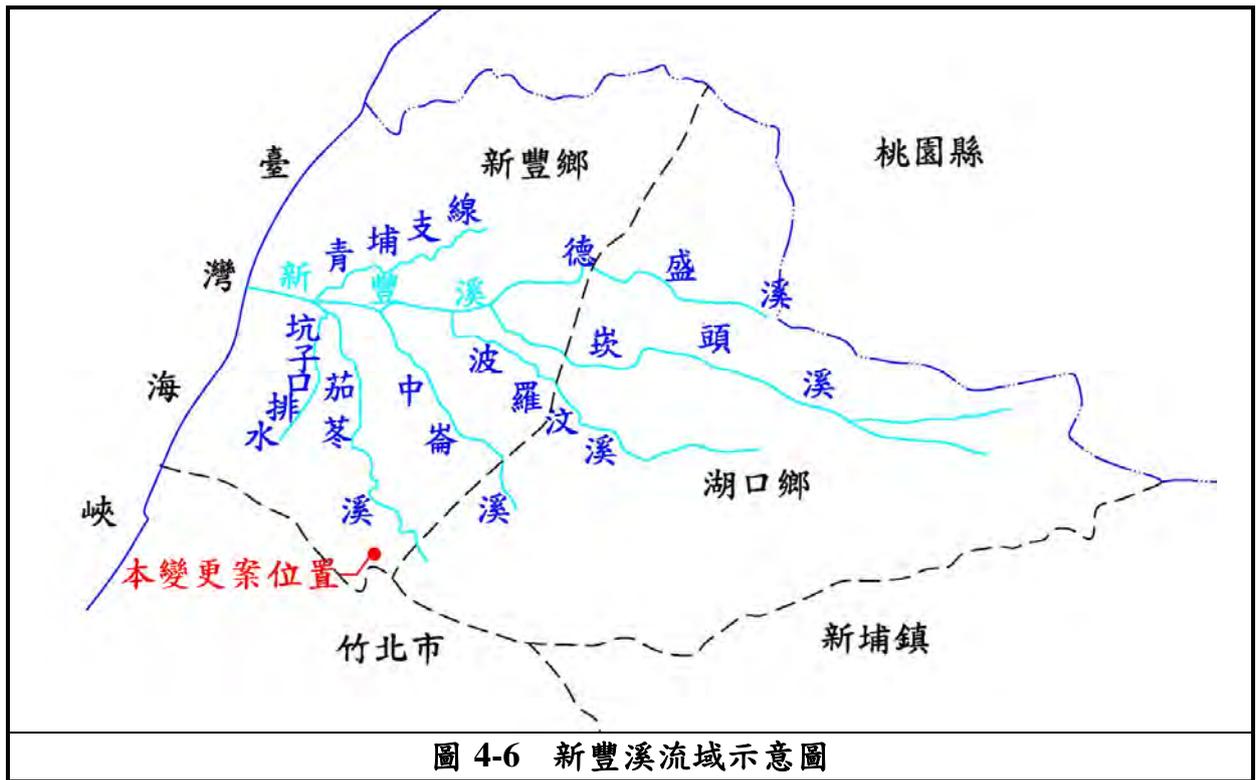
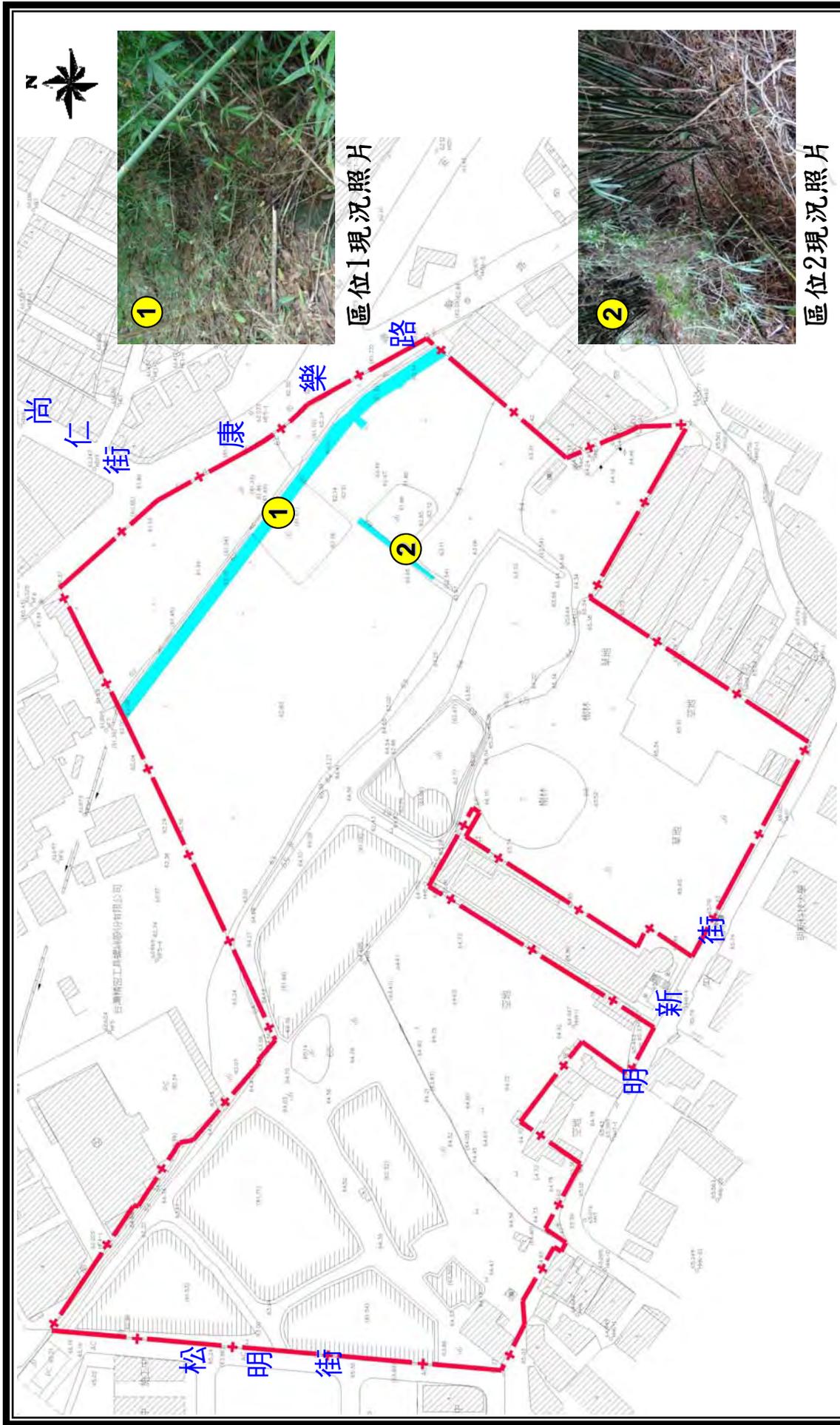


圖 4-6 新豐溪流域示意圖



(三)淹水潛勢

查詢經濟部水利署防災資訊服務網，本變更案範圍於 600mm 累積雨量時並未位於淹水區域，查詢結果節錄如圖 4-9 所示，其中藍色區位域為淹水潛勢範圍。



(四)水文分析

1.年平均降雨量

依交通部中央氣象局新竹測站近年之平均年雨量約 1,718.1mm 資料作為規劃依據，平均雨量詳表 4-2 所示。

表 4-2 新竹站年平均雨量統計表

年平均雨量統計 (mm)						年雨量 (mm)
1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	
64.5	142.1	168.1	164.1	232.8	261.1	1,718.1
7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	
141.0	182.4	214.2	62.0	38.1	47.7	

資料來源：交通部中央氣象局。

2.降雨強度公式之研選

依「水土保持技術規範」第 16 條降雨強之推估，得參照無因次降雨強度公式，其公式如下：

$$\frac{I_t^T}{I_{60}^{25}} = (G + H + \log T) \times \frac{A}{(t + B)^c} \Lambda \Lambda \Lambda \quad (1)$$

$$I_{60}^{25} = \left(\frac{P}{25.29 + 0.094P} \right)^2 \Lambda \Lambda \Lambda \quad (2)$$

$$A = \left(\frac{P}{-189.96 + 0.31P} \right)^2 \Lambda \Lambda \Lambda \quad (3)$$

$$B = 55 \Lambda \Lambda \Lambda \quad (4)$$

$$C = \left(\frac{P}{-381.71 + 1.45P} \right)^2 \Lambda \Lambda \Lambda \quad (5)$$

$$G = \left(\frac{P}{42.89 + 1.33P} \right)^2 \Lambda \Lambda \Lambda \quad (6)$$

$$H = \left(\frac{P}{-65.33 + 1.836P} \right)^2 \Lambda \Lambda \Lambda \quad (7)$$

式中：

T = 重現期距(年)

t = 陂雨延時或集流時間(分)

I_{60}^{25} = 重現期距25年，降雨延時60分鐘之降雨強度(mm/hr)

P = 年降雨量(mm)

A 、 B 、 C 、 G 、 H = 係數

水文資料以中央氣象局年平均年雨量資料作為規劃依據，其年平均降雨量為1,718.1mm， A 、 B 、 C 、 G 、 H 等各項係數經計算如下：

$$A = 25.14160$$

$$B = 55$$

$$C = 0.66332$$

$$G = 0.54468$$

$$H = 0.30934$$

$$P = 1,718.1$$

依水土保持技術規範之降雨強度公式計算(逕流時間經計算為 5.07min)：

$$I_{25} = 137.37 \text{ mm/hr}$$

$$I_{50} = 150.47 \text{ mm/hr}$$

$$I_{100} = 163.56 \text{ mm/hr}$$

3.逕流係數

依據「水土保持技術規範」第 18 條，逕流係數 C 值之決定，分為開發整地區及無開發整地區兩大類；開發整地區又分為開發前、中、後三種情形。本變更案開發中之 C 值以 1.0 計算，而開發前及開發後各項 C 值以現地林相、地表被覆、地形、地貌等因素決定。

本變更案開發前逕流係數採用 0.75，而開發後土地逕流係數採用規範值之上限 1.00。

4.估計集流時間(Tc)

依水土保持技術規範第 19 條，集流時間係指逕流自集水區最遠一點到達一定地點所需時間，一般為流入時間與流下時間之和。計算公式如下：

$$t_c = t_1 + t_2$$

$$t_1 = l/v$$

其中，式中：

t_c = 集流時間(小時)

t_1 = 流入時間(雨水經地表由集水區邊界流至河道之時間)(保守計 $t_1 = 0$)

l = 漫地流流動長度

v = 漫地流流速(一般採用 $0.3 \sim 0.6m/sec$)

t_2 = 流下時間(雨水流經河道由上游至下游所需時間)

流下速度之估算，於人工整治後之規則河段，應根據各河斷面、坡度、粗糙係數、洪峰流量之大小，依曼寧公式計算；天然河段可採用下列芮哈(Rziha)經驗公式估算：

$$t_2 = L/W$$

$$W = 72 \left(\frac{H}{L} \right)^{0.6} \text{ km/hr}$$

芮哈(Rziha)公式：

t_2 = 流下時間(小時)

W = 流下速度(公里/小時)

H = 溪流縱斷面高程差(公里)

其式中： L = 溪流長度(公里)

人工河道長約 0.35 公里，高差 3 公尺(0.003 公里)，流下時間計算如下：

$$\text{流速 } W = 72 \times \left(\frac{0.003}{0.35} \right)^{0.6} = 4.14 \text{ km/hr}$$

流下時間 $t_2 = 0.35/4.14 = 0.0845 \text{ hr} = 5.07 \text{ min}$

集流時間 $t_c = t_1 + t_2 = 0 + 5.07 = 5.07 \text{ min}$

5.設計流量(Q)

推求洪峰流量之方法頗多，一般均以合理化公式推導洪峰流量，合理化公式推估流量公式如次：

$$Q_p = \frac{1}{360} \times C \times I \times A$$

Q_p = 洪峰流量(*cms*)

C = 逕流係數

I = 降雨強度(*mm/hr*)

式中： A = 集水面積(*ha*)

6.水力計算

分析採用曼寧公式進行檢算，曼寧公式如下：

$$Q = \frac{1}{n} AR^{2/3} S^{1/2}$$

Q = 流量(立方公尺/秒)

n = 曼寧粗糙係數，列如表4-3

式中： A = 通水斷面積(平方公尺)

S = 能量坡度

P = 濕週(公尺)

表 4-3 曼寧粗糙係數表

溝內物質	n 值範圍	平均值	
無內面工溝者	粘土質溝身整齊者	0.016-0.022	0.0200
	砂壤，粘壤土溝身整齊者	-	0.0200
	稀疏草生	0.035-0.045	0.0400
	全面密草生	0.040-0.060	0.0500
	雜有直徑 1-3 公分小石	-	0.0220
	雜有直徑 2-6 公分小石	-	0.0250
	平滑均勻岩質	0.030-0.035	0.0325
	不平滑岩質	0.035-0.045	0.0400
有內面工溝者	漿砌磚	0.012-0.017	0.0140
	漿砌石	0.017-0.030	0.0250
	乾砌石	0.025-0.035	0.0330
	有規則土底兩岸砌石	-	0.0250
	不規則土底兩岸砌石	0.023-0.035	0.0300
	純水泥漿平滑面	0.010-0.014	0.0120
	礫石底兩岸混凝土	0.015-0.025	0.0200

資料來源：水土保持技術規範。

7.設計出水高

渠道設計出水高度詳表 4-4 所示。

表 4-4 渠道出水高設計表

設計水深 (公分)	最小出水高度 (公分)
H	0.25H 不得小於 20 公分

資料來源：公路排水設計規範。

四、土壤及地下水

(一)土壤

本變更案範圍土壤檢測採樣係採中空螺旋式土鑽，採樣點分佈於場址共 2 點。依土壤檢測結果，本變更案範圍土壤各監測項目均無污染情形之地下水測值均符合管制標準，故應無遭受污染之虞。

(二)地下水

依地下水檢測結果(共 3 點)，本變更案範圍地下水各監測項目均符合管制標準，故無遭受污染之虞。

表 4-5 土壤檢測分析表

監測項目		監測地點及日期				土壤管制標準	備註
		S01(表土) X : 248795 Y : 2750898	S01(裡土) X : 248795 Y : 2750898	S02(表土) X : 248948 Y : 2751036	S02(裡土) X : 248948 Y : 2751036		
監測項目及單位		100.09.27	100.09.27	100.09.27	100.09.27		
鎘	mg/kg	N.D	N.D	N.D	N.D	20	MDL=0.076
鉻	mg/kg	59.200	66.600	32.700	33.100	250	
銅	mg/kg	14.900	14.600	18.700	28.700	400	
鎳	mg/kg	18.400	18.800	15.200	25.800	200	
鉛	mg/kg	19.200	19.400	30.400	31.300	2,000	
鋅	mg/kg	87.500	91.300	58.500	61.200	2,000	
汞	mg/kg	<0.109	<0.109	<0.109	<0.109	20	QDL=0.109
砷	mg/kg	11.800	13.500	5.840	6.660	60	
酸鹼值	-	4.600	4.600	5.400	5.300	-	

資料來源：本變更案自行委託調查。

表 4-6 地下水檢測分析表

監測項目		監測地點及日期			地下水污染管制標準
		BH-3 X : 248765 Y : 2750815	BH-4 X : 248584 Y : 2751076	BH-5 X : 248617 Y : 2750986	
		100.10.16	100.10.16	100.10.16	
氫離子濃度指數	無單位	6.000	5.800	6.100	-
水溫	°C	23.200	23.400	23.500	-
導電度	μ mho/cm	305	200	318	-
水位	m	-	-	-	-
懸浮固體	mg/L	7.900	1.000	2.400	-
硫酸鹽	mg/L	14.900	85.500	20.500	-
氯鹽	mg/L	33.700	17.100	56.600	-
氨氮	mg/L	0.050	0.050	0.200	-
硝酸鹽氮	mg/L	2.580	1.750	1.830	100
鐵	mg/L	0.750	0.190	<0.070	-
錳	mg/L	<0.015	<0.015	0.030	-
總有機碳	mg/L	0.200	0.800	4.200	-
大腸桿菌群	CFU/100mL	10	<10	2.3×10 ³	-
總菌落數	CFU/mL	6.0×10 ³	3.1×10 ²	8.8×10 ⁵	-

資料來源：本變更案自行委託調查。

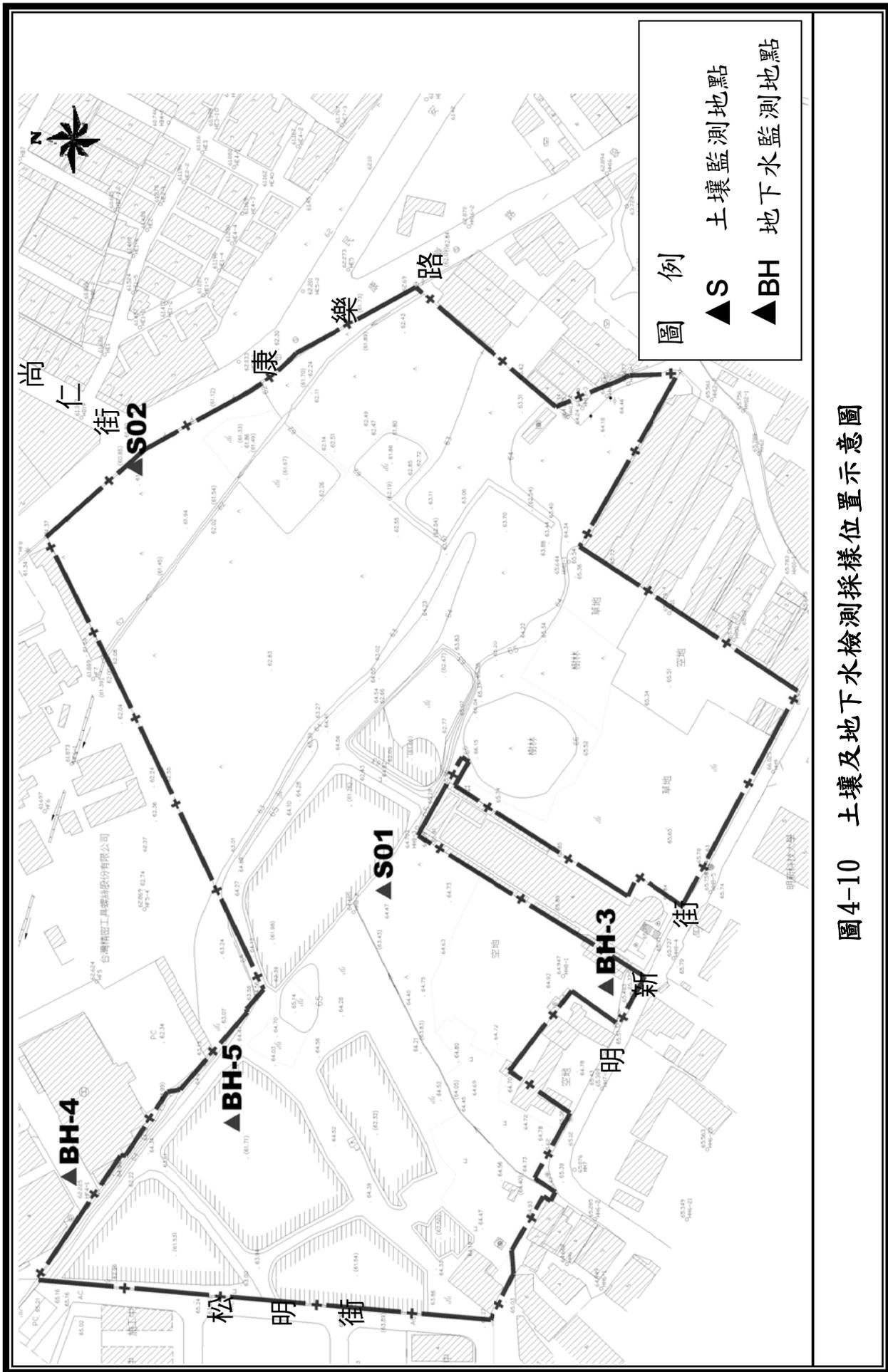


圖4-10 土壤及地下水檢測採樣位置示意圖

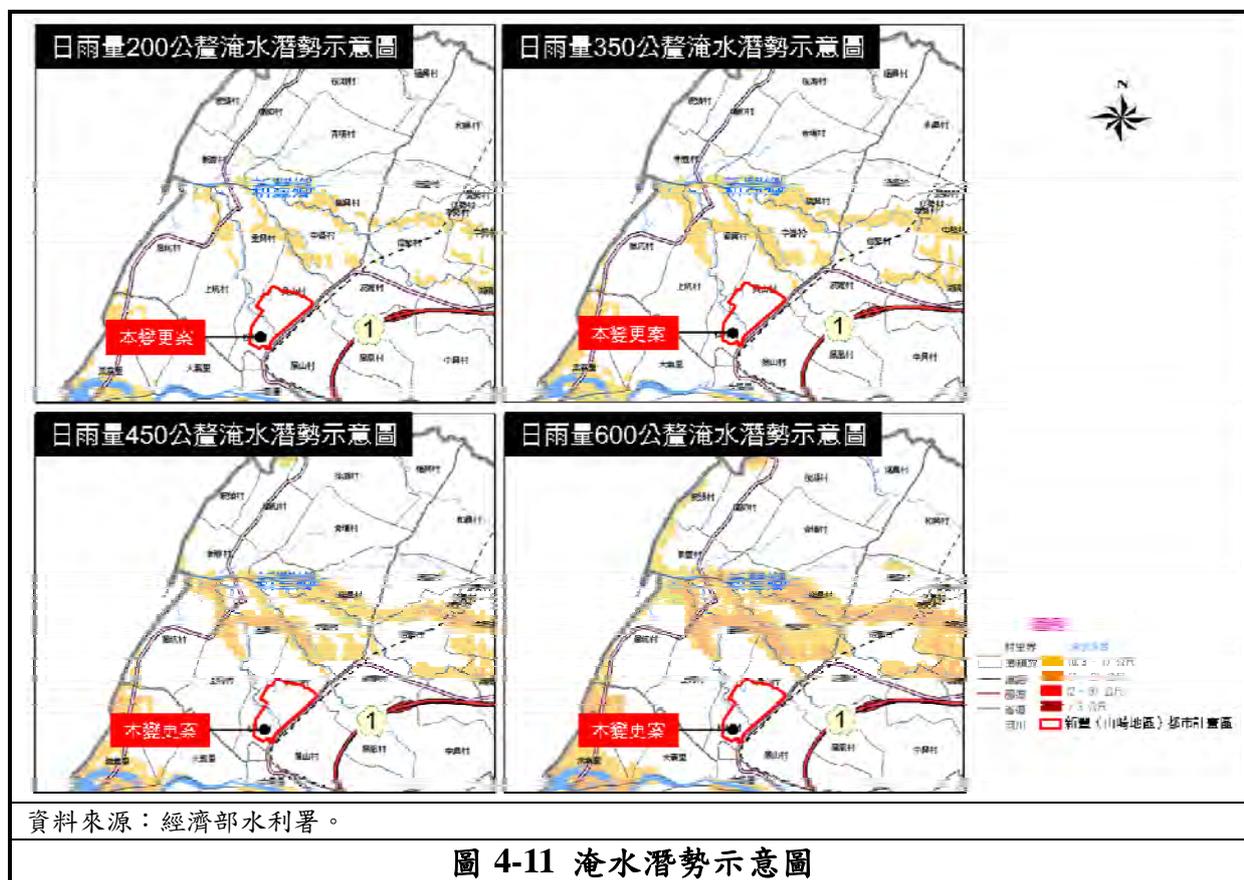
五、災害史

(一) 颱風

新竹縣非位於為颱風主要路徑上，且因中央山脈阻隔，對多數颱風有減弱效果，爰此，新豐地區之風災以淹水及農漁業損失為主，整體災情普遍並不嚴重。本變更案範圍因地勢較高，無明顯淹水災情之歷史記錄。

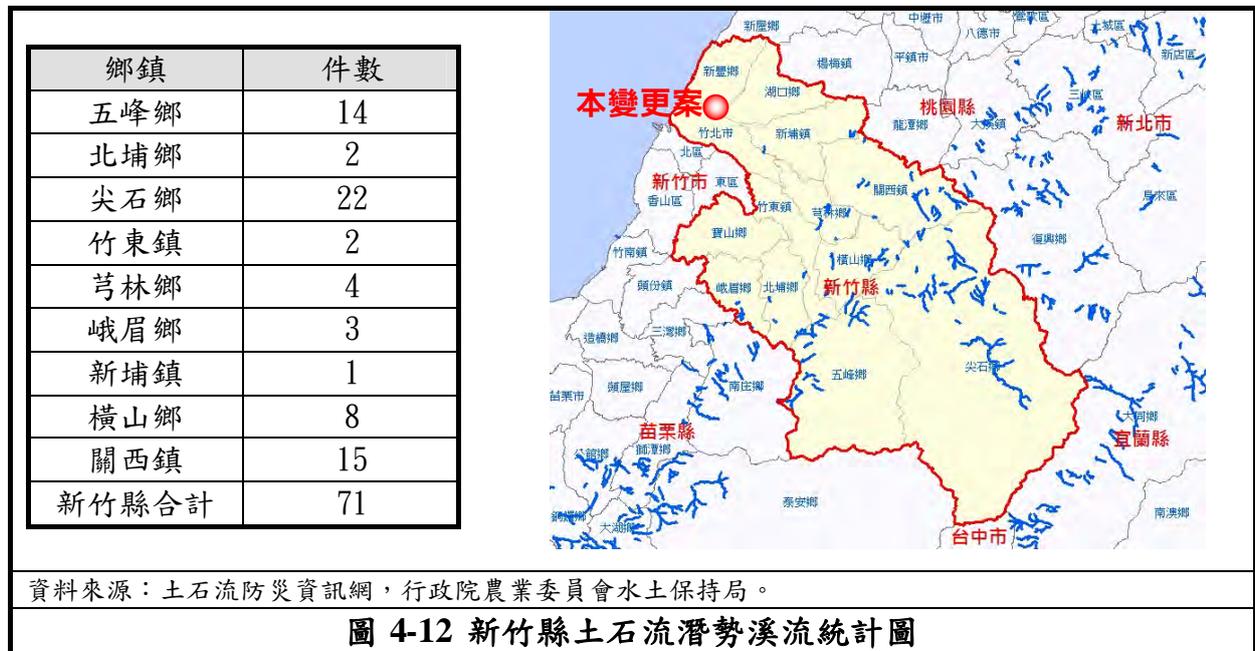
(二) 淹水

根據經濟部水利署統計結果顯示，新竹縣近三年來淹水災害主要分布於湖口鄉、寶山鄉、新埔鎮、橫山鄉及竹北市，由於新豐鄉屬湖口台地及丘陵地形，故地勢較高較無淹水災情。且依據經濟部水利署新竹縣日雨量淹水潛勢圖資料，顯示本變更案範圍周邊地區於一日暴雨量達 600 公釐時並無淹水災害潛勢。



(三)土石流災害

根據行政院農業委員會水土保持局土石流潛勢溪流統計資料顯示，新竹縣土石流潛勢溪流共 71 條，惟本變更案範圍所在之新豐鄉並無土石流潛勢溪流，且歷年來重大之土石流災害均未發生在新豐鄉。



(四)地震災害

臺灣位在環太平洋地震帶上，歐亞大陸板塊與菲律賓海板塊在花東縱谷碰撞，因此地震頻繁。新竹縣位於臺灣地震帶的東部地震帶及琉臺地震帶上，目前僅新竹、臺中大地震(民國 26 年)、九二一集集大地震(民國 88 年)、三三一大地震(民國 91 年)造成較嚴重的災情，惟本變更案範圍並未有災情產生。

貳、環境敏感區分析

依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」及「開發行為環境影響評估作業準則」等相關規定函詢各主管機關查詢結果綜整如后表(詳附件五)，本變更案範圍之環境敏感區位及特定目的區位限制僅自預定放流口以下 20 公里內有農田水利會之灌溉用水取水口之環境敏感區位。本變更案考量區域污水對該承受水體茄苳溪河川水體水質涵容能力之影響，為降低對河川的環境負荷，將依下水道法規劃設置專用下水道系統，且採用雨污水分流設計，並依「新竹縣新豐鄉污水下水道系統計畫」，預留銜接污水下水道系統管線，屆時本變更案污水可逕行納管；若期程無法配合，短期方案將採統一收集本變更案範圍內生活污水經污水處理設施處理後排入新豐鄉之雨水下水道系統。

表 4-7 都市計畫農業區變更使用審議規範相關環境限制條件檢核表

相關法規之規定	是 未知 否	相關證明資料及文件	備註
一、依水利法及臺灣省水庫蓄水管理辦法公告之水庫蓄水範圍	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	內政部營建署城鄉發展分署 102 年 5 月 2 日城海字第 1020001730 號函	1. 水利法。 2. 依經濟部水利署 100 年 1 月 27 日經水事字第 10031000750 號函，本變更案範圍非位於水庫集水區所屬鄉鎮市區。
二、依水利法及淡水河洪水平原管制辦法公告之防洪區	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	經濟部水利署 102 年 5 月 13 日經水工字第 10251080330 號函	1. 水利法。 2. 依非都市土地變更編定執行要點附錄一第四點，本變更案範圍非位於基隆市及新北市，得免予查詢。
三、依水利法劃設之河道或行水區	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	經濟部水利署 102 年 5 月 13 日經水工字第 10251080330 號函	水利法。
	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	新竹縣政府工務處 102 年 5 月 13 日府工河字第 1020061318 號函	
四、依文化資產保存法劃定之古蹟保存區	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	新竹縣政府文化局 102 年 5 月 6 日文資字第 1020000789A 號函	
五、依文化資產保存法指定之生態保育區、自然保留區	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	新竹縣政府文化局 102 年 5 月 6 日文資字第 1020000789A 號函	
	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	新竹縣政府農業處 102 年 5 月 7 日府農森字第 1020058654 號函	
	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	行政院農業委員會林務局 102 年 5 月 3 日林企字第 1021608066 號函	
六、依野生動物保育法之野生動物保護區	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	新竹縣政府農業處 102 年 4 月 25 日府農森字第 1020053122 號函	
	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	行政院農業委員會林務局 102 年 5 月 3 日林企字第 1021608066 號函	

相關法規之規定	是 未知 否	相關證明資料及文件	備註
七、依國家安全法施行細則劃定公告之下列地區： (一) 海岸管制區之禁建區 (二) 山地管制區之禁建區 (三) 重要軍事設施管制區之禁建區	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	行政院海岸巡防署海岸巡防總局北部地區巡防局 102 年 4 月 26 日北局巡字第 1020005981 號函 新竹縣政府警察局 102 年 4 月 25 日竹縣警保字第 1020006323 號函 第三作戰區指揮部 102 年 5 月 21 日陸六軍作字第 1020007232 號函	
八、依電信法及衛星微波通信放射電波範圍禁止及限制建築辦法劃定之禁止建築地區	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	國家通訊傳播委員會 102 年 4 月 25 日通傳資字第 10200200760 號函	1. 「衛星及微波通信放射電波範圍禁止及限制建築辦法」業於 89 年 10 月 23 日經交通部交郵發字第 8956 號函及內政部內營字第 8984693 號令會銜發布廢止。 2. 非位於電信法第 34 條第 1 項規定實施禁限建之範圍內。
九、位屬依民用航空法及航空站、飛行場、助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法劃定之禁止建築地區	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	交通部民用航空局 102 年 4 月 26 日系統字第 1020013323 號函	若地上物興建高度 60 公尺以上，應提供開發基地之經緯度、高程及建物高度評估。
十、依公路法及公路兩側公私有建物廣告物禁建限建辦法劃定之禁建地區	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	交通部臺灣區國道高速公路局北區工程處 102 年 4 月 29 日北工中字第 1020005819 號函	非屬高速公路兩側禁建範圍及禁止設置樹立廣告範圍。
	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	交通部公路總局第一區養護工程處新竹工務段 102 年 4 月 26 日一工竹字第 1020001816 號函	本變更案範圍臨接轄養台 1 線 65K+500 路段屬都市計畫範疇。
十一、依大眾捷運法及大眾捷運系統兩側公私有建築物與廣告物禁止及限制建築辦法劃定之禁建地區	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	新竹縣政府工務處 102 年 5 月 13 日府工河字第 1020061318 號函	1. 新竹境內無辦理大眾捷運系統規劃或興建等相關計畫。 2. 竹竹苗輕軌捷運系統目前無公告劃定禁限建地區。
十二、依原子能法施行細則劃定之禁建區	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	-	本變更案範圍非位於新北市及屏東縣範圍內，故無左列限制區。
十三、依行政院核定之臺灣沿海地區自然環境保護計畫劃設之自然保護區	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	內政部營建署城鄉發展分署 102 年 5 月 2 日城海字第 1020001730 號函	
十四、其他	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	-	1. 如前列各項查詢。 2. 經內政部營建署環境敏感地查詢系統確認本變更案範圍尚無其他環境敏感區或特定區。

註：參據「都市計畫農業區變更使用審議規範」函詢各主管機關；本變更案整理。

表 4-8 環境敏感區位及特定目的區位限制調查表

開發區位		是 未知 否	相關證明資料及文件	備註
1	是否位於「台灣沿海自然環境保護計畫」核定公告之「自然保護區」或「一般保護區」？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	內政部營建署城鄉發展分署 102 年 5 月 2 日城海字第 1020001730 號函	依台灣沿海地區自然環境保護計畫。
2	是否位於國家重要濕地？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	內政部營建署城鄉發展分署 102 年 5 月 2 日城海字第 1020001730 號函	
3	是否位於河口、海岸潟湖、紅樹林沼澤、草澤、沙丘、沙洲、珊瑚礁或其他濕地？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	新竹縣政府農業處 102 年 4 月 25 日府農森字第 1020053122 號函	非位於河口、海岸地區，應無左列項目之虞。
4	是否位於自來水水質水量保護區？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	經濟部水利署 102 年 5 月 13 日經水工字第 10251080330 號函	自來水法。
		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	台灣自來水股份有限公司第三區管理處 102 年 4 月 29 日台水三操字第 10200052030 號函	非位於新竹縣頭前溪水系自來水水質水量保護區範圍內。
5	是否位於飲用水水源水質水量保護區或飲用水取水口一定距離？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	新竹縣政府環境保護局 102 年 5 月 3 日環發字第 1020006251 號函	飲用水管理條例。
6	排放廢(污)水之承受水體，自放流口以下至出海口前之整體流域範圍內是否有取用地面水之自來水取水口，或事業廢水預定排入河川，自預定放流口以下二十公里內是否有農田水利會之灌溉用水取水口？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	台灣自來水股份有限公司第三區管理處 102 年 4 月 29 日台水三操字第 10200052030 號函	
		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	臺灣省桃園農田水利會 100 年 8 月 30 日桃農水管字第 1000009255 號函	第 1 次函詢新竹縣新豐鄉坪頂段 139-1 地號等 74 筆土地。
		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	臺灣省桃園農田水利會 102 年 5 月 31 日桃農水管字第 1020007480 號函	第 2 次函詢新豐鄉坪頂段 403 地號 4 筆新增變更範圍。經查本變更案範圍非位於桃園農田水利會灌排水系統範圍內，惟自預定放流口起茄苳溪下游 20 公里內共有 9 處攔河堰供農田引灌使用。
		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	臺灣省石門農田水利會 100 年 9 月 5 日石農管字第 100009075 號函	第 1 次函詢新竹縣新豐鄉坪頂段 139-1 地號等 74 筆土地。
		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	臺灣省石門農田水利會 102 年 5 月 13 日石農管字第 1020005899 號函	第 2 次函詢新豐鄉坪頂段 403 地號 4 筆新增變更範圍。
7	是否位於水庫集水區、蓄水範圍或興建中水庫計畫區？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	內政部營建署城鄉發展分署 102 年 5 月 2 日城海字第 1020001730 號函	1. 水利法。 2. 依經濟部水利署 100 年 1 月 27 日經水事字第 10031000750 號函，本變更案範圍非位於水庫集水區所屬鄉鎮市區。

開發區位		是 未知 否	相關證明資料及文件	備註
8	是否位於特定水土保持區？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	新竹縣政府農業處 102 年 4 月 26 日府農保字第 1020053133 號函	水土保持法。
9	是否位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	行政院農業委員會林務局 102 年 5 月 3 日林企字第 1021608066 號函	野生動物保育法。
		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	新竹縣政府農業處 102 年 4 月 25 日府農森字第 1020053122 號函	
10	是否位於獵捕區、垂釣區？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	行政院農業委員會林務局 102 年 5 月 3 日林企字第 1021608066 號函	野生動物保育法。
		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	新竹縣政府農業處 102 年 4 月 25 日府農森字第 1020053122 號函	
11	是否有保育類野生動物或珍貴稀有之植物、動物？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	行政院農業委員會林務局 102 年 5 月 3 日林企字第 1021608066 號函	野生動物保育法及文化資產保存法。
		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	新竹縣政府農業處 102 年 4 月 25 日府農森字第 1020053122 號函	
12	是否位於文化資產保存法第三條所稱之文化資產(含水下文化資產)所在地或保存區或鄰接地？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	新竹縣政府文化局 102 年 5 月 6 日文資字第 1020000789A 號函	文化資產保存法。
		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	新竹縣政府農業處 102 年 4 月 25 日府農森字第 1020053122 號函	
13	是否位於國家公園、國家風景區或其他風景特定區？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	內政部營建署城鄉發展分署 102 年 5 月 2 日城海字第 1020001730 號函	國家公園法、發展觀光條例、風景特定區管理規則。
		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	交通部觀光局 102 年 4 月 25 日觀技字第 1020014224 號函	
		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	新竹縣政府交通旅遊處 102 年 4 月 24 日府交管字第 1020051416 號函	
14	是否有獨特珍貴之地理景觀？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	交通部觀光局 102 年 4 月 25 日觀技字第 1020014224 號函	
		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	新竹縣政府交通旅遊處 102 年 4 月 24 日府交管字第 1020051416 號函	
		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	新竹縣政府文化局 102 年 5 月 6 日文資字第 1020000789A 號函	
		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	新竹縣政府農業處 102 年 5 月 7 日府農森字第 1020058654 號函	
		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	行政院農業委員會林務局 102 年 5 月 3 日林企字第 1021608066 號函	

開發區位		是 未知 否	相關證明資料及文件	備註
15	是否位於保安林地、國有林、國有林自然保護區或森林遊樂區？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	行政院農業委員會林務局 102 年 5 月 3 日林企字第 1021608066 號函	森林法。
		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	新竹縣政府農業處 102 年 5 月 24 日府農森字第 1020057495 號函	
		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	新竹縣政府農業處 102 年 8 月 14 日府農森字第 1020116943 號函	
16	是否位於取得礦業權登記之礦區(場)或地下礦坑分布地區？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	經濟部礦務局 102 年 4 月 26 日礦局行一字第 10200051990 號函	礦業法。
17	是否位於水產動植物繁殖保育區、漁業權區、人工魚礁網具類禁魚區或其他漁業重要使用區域？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	行政院農業委員會漁業署 102 年 4 月 29 日漁二字第 1021211617 號函	
		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	新竹縣政府農業處 102 年 4 月 29 日府農牧字第 1020054935 號函	
18	是否位於河川區域、地下水管制區、洪水平原管制區、水道治理計畫用地或排水設施範圍？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	經濟部水利署 102 年 5 月 13 日經水工字第 10251080330 號函	水利法。
		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	新竹縣政府工務處 102 年 5 月 13 日府工河字第 1020061318 號函	
19	是否位於地質構造不穩定區(活動斷層、地質災害區)或河岸、海岸侵蝕地帶？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	經濟部中央地質調查所 102 年 4 月 25 日經地資字第 10200025140 號函	本變更案經委託專業技師評估，非位於地質構造不穩定區或河岸、海岸侵蝕地帶，詳附錄三。
20	是否位於空氣污染三級防制區？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	新竹縣政府環境保護局 102 年 5 月 3 日環發字第 1020006251 號函	1. 依空氣污染防治法。 2. 經查位屬空氣污染二級防制區(SO ₂ 、NO ₂ 、O ₃ 、CO、PM ₁₀)。
21	是否位於第一、二類噪音管制區？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	新竹縣政府環境保護局 102 年 5 月 3 日環發字第 1020006251 號函	1. 依噪音管制法 2. 經查新豐鄉松柏村位於第三類噪音管制區。
22	是否位於水污染管制區？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	新竹縣政府環境保護局 102 年 5 月 3 日環發字第 1020006251 號函	水污染防治法。
23	是否位於海岸、山地、重要軍事管制區、要塞堡壘地帶、軍事飛航管制區或影響四周之軍事雷達、通訊、通信或放射電波等設施之運作？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	行政院海岸巡防署海岸巡防總局北部地區巡防局 102 年 4 月 26 日北局巡字第 1020005981 號函	1. 海岸、山地及重要軍事管制區與禁建、限建範圍劃定、公告及管制作業規定。 2. 要塞堡壘地帶法。 3. 國安法暨其施行細則。
		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	新竹縣政府警察局 102 年 4 月 25 日竹縣警保字第 1020006323 號函	
		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	第三作戰區指揮部 102 年 5 月 21 日陸六軍作字第 1020007232 號函	

開發區位		是 未知 否	相關證明資料及文件	備註
24	是否位於已劃設限制發展地區(不可開發區及條件發展區)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	1. 內政部營建署城鄉發展分署 102 年 5 月 2 日城海字第 1020001730 號函 2. 行政院農業委員會水土保持局 102 年 4 月 25 日水保防字第 1021809094 號函。	1. 區域計畫。 2. 國土綜合開發計畫。 3. 變更臺灣北、中、南、東部區域計畫(第一次通盤檢討) 4. 新豐鄉境內無土石流潛勢溪流。
25	是否位於飛航管制區?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	交通部民用航空局 102 年 4 月 26 日系統字第 1020013323 號函	1. 航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法。 2. 若地上物興建高度 60 公尺以上，應提供開發基地之經緯度、高程及建物高度評估。
26	是否位於山坡地或原住民保留地?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	新竹縣政府農業處 102 年 4 月 26 日府農保字第 1020053133 號函	水土保持法及原住民保留地開發管理辦法。
		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	新竹縣政府原住民族行政處 102 年 5 月 8 日府原經字第 1020055297 號函	
27	開發基地面積是否百分之五十以上位於百分之四十坡度以上?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	-	本變更案範圍地形平坦，坡度皆屬二級坡以下地區。
28	是否位於森林區或林業用地?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	行政院農業委員會林務局 102 年 5 月 3 日林企字第 1021608066 號函	區域計畫法施行細則。
		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	新竹縣政府農業處 102 年 5 月 24 日府農森字第 1020057495 號函	
29	是否位於特定農業區、山坡地保育區、古蹟保存用地、生態保護用地或國土保安用地?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	新竹縣政府農業處 102 年 5 月 7 日府農森字第 1020058654 號函	區域計畫法施行細則。
		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	新竹縣政府文化局 102 年 5 月 6 日文資字第 1020000789A 號函	
30	是否位於特定農業區經辦竣農地重劃之農業用地?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	新竹縣政府地政處 100 年 4 月 30 日府地劃字第 1020053559 號函	
31	是否位於都市計畫之保護區?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	本計畫區非位於都市計畫之保護區	都市計畫法。
32	是否位於核子設施周圍之禁建區及低密度人口區?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	-	本變更案範圍非位於新北市及屏東縣範圍內，故無左列限制區。
33	是否位於海拔高度一千五百公尺以上?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	-	本變更案範圍之高程約 60~70 公尺。
34	是否有其他環境敏感區或特定區?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	-	1. 如前列各項查詢。 2. 經內政部營建署環境敏感地查詢系統確認本變更案範圍尚無其他環境敏感區或特定區。

註：參據「開發行為環境影響評估作業準則(民國 100 年 10 月 7 日)，附件二、環境敏感區位及特定目的區位限制調查表」函詢各主管機關；本變更案整理。

參、社會經濟環境現況

一、人口

(一)人口成長及變遷

本變更案參酌過去 15 年之人口歷史資料，分別比較新豐(山崎地區)都市計畫區、新豐鄉與新竹縣市、北部區域之人口成長及分布情形，以確實掌握過去人口發展趨勢，進而以此作為後續推估未來計畫人口及土地使用發展總量之依據。

1.新竹縣、市與北部區域人口成長比較

整體而言，過去 15 年新竹縣市人口呈平穩成長趨勢，就總人口成長率而言，新竹縣市平均成長率近 10 年皆大於 1%，北部區域則小於 1%，故新竹縣市相對屬成長較穩定之地區。以自然及社會增加率分析，新竹縣市及北部區域過去 15 年自然增加率皆呈現逐年遞減情形(新竹市近 5 年有些微上升)，印證近來少子化趨勢；社會增加率在新竹縣、市及北部區域均有增加之情形，且近 5 年新竹縣平均社會增加率更達 0.63%，顯示新竹縣整體人口成長動能及誘因持續增加。

表 4-9 新竹縣、市與北部區域歷年人口成長統計表

民國年	新竹縣				新竹市				北部區域			
	人口數 (人)	增加率(%)			人口數 (人)	增加率(%)			人口數 (人)	增加率(%)		
		總增加率	自然增加	社會增加		總增加率	自然增加	社會增加		總增加率	自然增加	社會增加
87 年	427,980	1.48	0.92	0.56	356,243	1.26	0.75	0.51	9,382,515	1.40	0.75	0.65
88 年	433,767	1.35	1.03	0.32	361,958	1.60	0.82	0.78	9,489,451	1.14	0.79	0.35
89 年	439,713	1.37	1.12	0.25	368,439	1.79	0.92	0.87	9,608,750	1.26	0.87	0.39
90 年	446,300	1.50	0.88	0.62	373,296	1.32	0.77	0.55	9,683,378	0.78	0.66	0.12
91 年	452,679	1.43	0.86	0.57	378,797	1.46	0.8	0.66	9,762,938	0.82	0.59	0.23
92 年	459,287	1.45	0.72	0.73	382,897	1.08	0.67	0.41	9,823,457	0.62	0.49	0.13
93 年	467,246	1.72	0.65	1.07	386,950	1.05	0.71	0.34	9,892,419	0.70	0.44	0.26
94 年	477,677	2.21	0.55	1.66	390,692	0.96	0.62	0.34	9,955,050	0.63	0.38	0.25
95 年	487,692	2.07	0.61	1.46	394,757	1.04	0.72	0.32	10,044,006	0.89	0.40	0.49
96 年	495,821	1.65	0.65	1.00	399,035	1.08	0.71	0.37	10,107,903	0.63	0.38	0.25
97 年	503,273	1.49	0.58	0.91	405,371	1.57	0.75	0.82	10,173,864	0.65	0.35	0.30
98 年	510,882	1.51	0.57	0.94	411,587	1.53	0.76	0.76	10,232,278	0.45	0.24	0.21
99 年	513,015	0.42	0.32	0.10	415,344	0.91	0.62	0.29	10,291,178	0.58	0.21	0.37
100 年	517,641	0.90	0.39	0.50	420,052	1.13	0.73	0.40	10,357,405	0.64	0.34	0.30
101 年	523,993	1.22	0.54	0.68	425,071	1.19	0.90	0.29	10,413,100	0.54	—	—
87 年-91 年 5 年平均	—	1.43	0.96	0.46	—	1.49	0.81	0.67	—	1.08	0.73	0.35
92 年-96 年 5 年平均	—	1.82	0.64	1.18	—	1.04	0.69	0.36	—	0.70	0.42	0.28
97 年-101 年 5 年平均	—	1.11	0.48	0.63	—	1.27	0.75	0.51	—	0.58	0.30	0.29

資料來源：歷年都市及區域發展統計彙編、內政部戶政司統計年報，本變更案整理。

2.新豐(山崎地區)都市計畫區與新豐鄉、新竹縣人口成長比較

依「擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)(第一階段)」相關人口分析成果，本都市計畫區民國 101 年現況人口約 18,047 人。15 年平均年人口成長率約 2.76% 高於全鄉人口成長率。且 15 年間都市計畫範圍人口數佔全鄉人口之比例由 27.46% 提升至 33.16%，顯示本鄉人口發展呈現都市化集中趨勢。

表 4-10 新豐(山崎地區)都市計畫區與新豐鄉、新竹縣歷年人口成長統計表

民國年	新竹縣			新豐鄉			新豐(山崎地區)都市計畫區			
	人口數 (人)	增加數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	增加數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	增加數 (人)	成長率 (%)	佔全鄉比例 (%)
87 年	427,980	6,259	1.48	44,559	886	2.03	12,238	221	1.84	27.46
88 年	433,767	5,787	1.35	45,529	970	2.18	12,587	349	2.85	27.65
89 年	439,713	5,946	1.37	46,293	764	1.68	12,871	284	2.26	27.80
90 年	446,300	6,587	1.50	46,972	679	1.47	13,107	236	1.83	27.90
91 年	452,679	6,379	1.43	47,364	392	0.83	13,336	229	1.75	28.16
92 年	459,287	6,608	1.46	47,954	590	1.25	13,475	139	1.04	28.10
93 年	467,246	7,959	1.73	48,823	869	1.81	13,967	491	3.64	28.61
94 年	477,677	10,431	2.23	50,311	1,488	3.05	14,797	831	5.95	29.41
95 年	487,692	10,015	2.10	51,029	718	1.43	15,262	465	3.14	29.91
96 年	495,821	8,129	1.67	51,664	635	1.24	15,580	318	2.08	30.16
97 年	503,273	7,452	1.50	52,334	670	1.30	15,917	337	2.16	30.41
98 年	510,882	7,609	1.51	52,761	427	0.82	16,768	851	5.35	31.78
99 年	513,015	2,133	0.42	53,288	527	1.00	17,231	463	2.76	32.34
100 年	517,641	4,626	0.90	53,610	322	0.60	17,579	348	2.02	32.79
101 年	523,993	6,352	1.23	54,527	817	1.52	18,047	468	2.66	33.16
87 年-91 年 5 年平均	—	6,191	1.48	—	738	1.64	—	264	2.11	—
92 年-96 年 5 年平均	—	8,628	1.67	—	860	1.76	—	449	3.17	—
97 年-101 年 5 年平均	—	5,634	1.44	—	553	1.05	—	493	2.99	—

註：新豐(山崎地區)都市計畫區人口係以都市計畫範圍內各村里建成環境發展現況做為推估之依據。

資料來源：新竹縣統計要覽、新竹縣戶政便民服務網及「擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)計畫書(第一階段)」整理。

3.本計畫區鄰近各市、鄉、鎮人口成長比較

從民國 92-96 年及民國 97-101 年前後 5 年人口成長率消長情形觀之，前後 5 年人口成長率均達 3% 以上者僅竹北市，顯示其人口呈穩定快速的成長；前後 5 年人口成長率約達 1% 以上者僅新豐鄉與新竹市，而近 10 年人口平均成長率新豐鄉略高於新竹市，顯示新豐鄉具備高人口成長動能。

表 4-11 新豐鄉與週邊各行政區歷年人口成長統計表

民國年	竹北市		新竹市		關西鎮		新埔鎮		竹東鎮		湖口鄉		橫山鄉		新豐鄉		芎林鄉		寶山鄉		北埔鄉		峨眉鄉	
	人口數 (人)	增加 率 (%)																						
87年	85,357	3.36	356,243	1.26	32,387	0.09	36,618	-0.44	85,472	1.26	64,604	1.85	15,373	-0.36	44,559	2.03	19,908	1.77	13,202	3.22	10,647	0.12	6,569	-1.56
88年	87,998	3.09	361,958	1.6	32,299	-0.27	36,708	0.25	86,595	1.31	65,932	2.06	15,206	-1.09	45,529	2.18	20,370	2.32	12,985	-1.64	10,595	-0.49	6,511	-0.88
89年	90,145	2.44	368,439	1.79	32,460	0.5	36,669	-0.11	88,062	1.69	67,511	2.39	15,007	-1.31	46,293	1.68	20,744	1.84	12,951	-0.26	10,577	-0.17	6,392	-1.83
90年	92,814	2.96	373,296	1.32	32,704	0.75	36,677	0.02	89,347	1.46	68,421	1.35	15,086	0.53	46,972	1.47	20,897	0.74	13,063	0.86	10,608	0.29	6,406	0.22
91年	95,896	3.32	378,797	1.46	32,849	0.44	36,591	-0.23	91,272	2.15	69,728	1.91	14,952	-0.89	47,364	0.83	20,795	-0.49	13,099	0.28	10,554	-0.51	6,363	-0.67
92年	100,096	4.38	382,897	1.08	32,887	0.12	36,529	-0.17	92,743	1.61	70,535	1.16	14,866	-0.58	47,954	1.25	20,662	-0.64	13,146	0.36	10,525	-0.27	6,344	-0.30
93年	105,651	5.55	386,950	1.05	32,759	-0.39	36,378	-0.41	93,993	1.35	71,420	1.25	14,778	-0.59	48,823	1.81	20,551	-0.54	13,300	1.17	10,531	0.06	6,233	-1.75
94年	112,175	6.18	390,692	0.96	32,896	0.42	36,291	-0.24	94,789	0.85	72,363	1.32	14,864	0.58	50,311	3.05	20,615	0.31	13,554	1.91	10,572	0.39	6,260	0.43
95年	119,720	6.73	394,757	1.04	32,713	-0.56	36,242	-0.14	95,824	1.09	73,418	1.46	14,797	-0.45	51,029	1.43	20,744	0.63	13,807	1.87	10,456	-1.10	6,187	-1.17
96年	126,255	5.46	399,035	1.08	32,673	-0.12	36,102	-0.39	96,546	0.75	74,214	1.08	14,635	-1.1	51,664	1.24	20,778	0.16	13,788	-0.14	10,341	-1.10	6,154	-0.53
97年	132,136	4.66	405,371	1.57	32,451	-0.68	36,085	-0.05	97,086	0.56	75,066	1.15	14,590	-0.31	52,334	1.30	20,879	0.49	13,748	-0.29	10,262	-0.76	6,062	-1.50
98年	137,861	4.33	411,587	1.53	32,431	-0.06	36,012	-0.20	97,089	0.00	75,546	0.64	14,772	1.25	52,761	0.82	20,963	0.40	13,998	1.82	10,289	0.26	6,133	1.17
99年	141,852	2.89	415,344	0.91	31,775	-2.02	35,495	-1.44	96,751	-0.35	75,408	-0.18	14,368	-2.73	53,288	1.00	20,778	-0.88	14,078	0.57	10,119	-1.65	5,999	-2.18
100年	146,826	3.51	420,052	1.13	31,553	-0.70	35,240	-0.72	96,421	-0.34	75,921	0.68	14,200	-1.17	53,610	0.60	20,519	-1.25	14,106	0.20	9,994	-1.24	5,904	-1.58
101年	152,617	3.94	425,071	1.19	31,239	-1.00	34,960	-0.79	96,594	0.18	76,501	0.76	14,013	-1.32	54,427	1.52	20,354	-0.80	14,085	-0.15	9,883	-1.11	5,831	-1.24
87年-91年 5年平均	-	3.03	-	1.49	-	0.30	-	-0.10	-	1.57	-	1.91	-	-0.62	-	1.64	-	1.24	-	0.49	-	-	-	-0.94
92年-96年 5年平均	-	5.66	-	1.04	-	-0.11	-	-0.27	-	1.13	-	1.25	-	-0.43	-	1.76	-	-0.02	-	1.03	-	-	-	-0.66
97年-101年 5年平均	-	3.87	-	1.27	-	-0.89	-	-0.64	-	0.01	-	0.61	-	-0.86	-	1.05	-	-0.41	-	0.43	-	-	-	-1.07

資料來源：新竹縣統計要覽、新竹縣戶政便民服務網及「擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)計畫書(第一階段)」整理。

(二)人口結構

新豐鄉民國 94~100 年人口年齡結構中，幼年人口(0-14 歲)呈下降之趨勢，至民國 100 年時已降低至 18.41%，青壯年人口(15-64 歲)呈現上升之趨勢，至民國 100 年時比例已達到 72.25%，而老年人口(65 歲以上)則呈現逐年上升至民國 98 年(9.45%)之後，緩慢下降至民國 100 年已降低至 9.34%。整體而言，扶養率之趨勢逐漸下降，而老年化指數則逐年成長，惟其老年人口比例相對於新竹縣整體而言較低，亦顯示其屬相對較年輕化的都市。不論從個別地區(新豐鄉)角度或者周邊區域(新竹縣、市)之角度分析，未來人口結構均可能呈現幼年人口下降、老年人口所佔比例提高之趨勢。

表 4-12 新豐鄉與新竹縣、市人口年齡結構分析表

民國年	新竹市(%)					新竹縣(%)					新豐鄉(%)				
	0-14 歲	15-64 歲	65 歲以上	扶養率	老年化指數	0-14 歲	15-64 歲	65 歲以上	扶養率	老年化指數	0-14 歲	15-64 歲	65 歲以上	扶養率	老年化指數
91 年	22.57	68.84	8.59	45.26	38.05	23.37	66.46	10.17	50.46	43.53	-	-	-	-	-
92 年	22.11	69.20	8.69	44.51	39.30	22.88	66.73	10.39	49.86	45.38	-	-	-	-	-
93 年	21.78	69.41	8.81	44.07	40.46	22.42	67.00	10.58	49.25	47.22	-	-	-	-	-
94 年	21.26	69.79	8.95	43.29	42.12	21.73	67.42	10.85	48.32	49.93	22.92	68.16	8.92	46.71	38.93
95 年	20.86	70.02	9.12	42.82	43.70	21.15	67.83	11.02	47.42	52.09	22.13	68.67	9.20	45.61	41.56
96 年	20.52	70.27	9.21	42.31	44.89	20.66	68.21	11.12	46.60	53.83	21.46	69.26	9.28	44.39	43.24
97 年	20.09	70.62	9.29	41.61	46.26	20.13	68.68	11.20	45.61	55.65	20.74	69.92	9.34	43.02	45.05
98 年	19.68	70.95	9.37	40.95	47.62	19.53	69.20	11.28	44.51	57.75	19.97	70.58	9.45	41.68	47.32
99 年	19.13	71.48	9.39	39.90	49.07	18.91	69.94	11.15	42.98	58.99	19.24	71.40	9.36	40.05	48.63
100 年	18.73	71.83	9.44	39.22	50.40	18.34	70.58	11.08	41.69	60.40	18.41	72.25	9.34	38.41	50.74

資料來源：新竹縣統計要覽、新竹縣戶政便民服務網及「擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)計畫書(第一階段)」整理。

(三)戶數及戶量

近 15 年來新竹縣、市及新豐鄉之戶數均呈穩定成長情形，平均成長率約在 2% 以上，惟觀察新竹縣、市及新豐鄉之戶量均呈現逐年緩慢下降趨勢，此現象應受小家庭之社會趨勢影響所致。

表 4-13 新豐鄉與新竹縣、市戶數戶量分析表

民國年	新竹市			新竹縣			新豐鄉		
	戶數 (戶)	成長率 (%)	戶量 (人/戶)	戶數 (戶)	成長率 (%)	戶量 (人/戶)	戶數 (戶)	成長率 (%)	戶量 (人/戶)
87 年	104,929	3.91	3.4	108,693	3.67	3.94	-	-	-
88 年	109,086	3.96	3.32	112,499	3.50	3.86	-	-	-
89 年	112,187	2.84	3.28	116,042	3.15	3.79	-	-	-
90 年	115,169	2.66	3.24	119,426	2.92	3.74	-	-	-
91 年	118,570	2.95	3.19	123,262	3.21	3.67	12,453	-	3.80
92 年	120,984	2.04	3.16	127,128	3.14	3.61	12,761	2.47	3.76
93 年	123,246	1.87	3.14	132,120	3.93	3.54	13,177	3.26	3.71
94 年	125,824	2.09	3.11	137,804	4.30	3.47	13,879	5.33	3.62
95 年	127,731	1.52	3.09	143,102	3.84	3.41	14,215	2.42	3.59
96 年	130,420	2.11	3.06	147,635	3.17	3.36	14,554	2.38	3.55
97 年	133,957	2.71	3.03	152,886	3.56	3.29	14,970	2.86	3.50
98 年	138,505	3.40	2.97	157,821	3.23	3.24	15,312	2.28	3.45
99 年	142,057	2.56	2.92	161,237	2.16	3.18	15,747	2.84	3.38
100 年	145,517	2.44	2.89	165,495	2.64	3.13	16,098	2.23	3.33
101 年	149,056	2.43	2.85	170,476	3.01	3.07	16,562	2.88	3.29
87 年-91 年 5 年平均	-	3.26	3.29	-	3.29	3.94	-	-	-
92 年-96 年 5 年平均	-	1.92	3.11	-	3.68	3.61	-	3.17	3.72
97 年-101 年 5 年平均	-	2.71	2.93	-	2.92	3.30	-	2.62	3.49

資料來源：新竹縣統計要覽、新竹縣戶政便民服務網及「擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)計畫書(第一階段)」整理。

二、產業經濟

(一)新竹縣產業結構分析

由民國 90 至 101 年新竹縣就業人數資料顯示，新竹縣整體就業人數由 19.1 萬人成長到 23.5 萬人，平均成長率為 1.92%。一級產業就業人數由 1 萬人減少到 0.6 萬人，而二、三級產業就業人數呈現穩定成長，其中二級產業就業人數佔全縣一半以上。

表 4-14 新竹縣就業人口分析表

民國年	一級產業		二級產業		三級產業		新竹縣就業人數	
	人數 (千人)	佔就業 人數(%)	人數 (千人)	佔就業 人數(%)	人數 (千人)	佔就業 人數(%)	人數 (千人)	成長率 (%)
90 年	10	5.20	101	52.90	80	41.90	191	—
91 年	10	5.30	97	51.60	81	43.10	188	-1.57
92 年	11	5.90	96	51.10	81	43.10	188	0.00
93 年	11	5.60	98	50.00	87	44.40	196	4.26
94 年	8	3.90	98	48.80	95	47.40	201	2.55
95 年	7	3.60	106	51.90	91	44.50	204	1.49
96 年	8	3.70	109	52.50	90	43.80	207	1.47
97 年	7	3.30	106	49.50	101	47.20	214	3.38
98 年	6	2.80	110	50.70	101	46.50	217	1.40
99 年	7	3.10	115	51.35	102	45.55	224	3.23
100 年	6	2.70	116	49.86	110	47.43	232	3.57
101 年	6	2.64	120	51.24	108	46.11	235	1.29

資料來源：民國 90-101 年都市及區域發展統計彙編。

(二)工商及服務業場所單位經營概況

依民國 95 年及民國 100 年工商及服務業普查總報告，新豐鄉民國 100 年底場所單位數計 2,013 家，佔全縣之 8.71%，排名第 4 位，較民國 95 年底增加 176 家(成長率 9.58%)；民國 100 年底從業員工人數計 10,955 人，佔全縣之 5.54%，排名第 5 位，較民國 95 年底減少 1,686 人(成長率-13.34%)；民國 100 年底全年生產總額計 29,466 百萬元，佔全縣之 3.68%，排名第 5 位，較民國 95 年底減少 11,810 百萬元(成長率-28.61%)。湖口鄉民國 100 年底場所單位數計 3,800 家，佔全縣之 16.43%，排名第 3 名，較民國 95 年底增加 447 家(成長率 13.33%)；民國 100 年底從業員工人數計 62,165 人，佔全縣之 31.44%，排名第 2 位，較民國 95 年底增加 4,782 人(成長率 8.33%)；民國 100 年底全年生產總額計 310,636 百萬元，佔全縣之 38.79%，排名第 1 位，較 95 年底增加 47,534 百萬元(成長率 18.07%)。

表 4-15 新竹縣各行政區工商及服務業場所單位經營概況表

行政區別	年底場所單位數(家)				年底從業員工人數(人)				全年生產總額(百萬元)						
	民國 95 年		民國 100 年		民國 95 年		民國 100 年		民國 95 年		民國 100 年				
	家數	佔全縣 (%)	家數	佔全縣 (%)	95-100 年成長率 (%)	人數	佔全縣 (%)	95-100 年成長率 (%)	百萬元	佔全縣 (%)	百萬元	佔全縣 (%)			
竹北市	6,281	32.14	8,625	37.30	37.32	48,264	26.63	64,040	32.39	32.69	131,856	18.77	244,444	30.52	85.39
竹東鎮	3,635	18.60	3,804	16.45	4.65	18,640	10.28	16,988	8.59	-8.86	49,899	7.10	34,086	4.26	-31.69
新埔鎮	1,131	5.79	1,127	4.87	-0.35	5,359	2.96	5,146	2.60	-3.97	13,904	1.98	11,542	1.44	-16.99
關西鎮	898	4.60	1,030	4.45	14.70	4,357	2.40	4,657	2.36	6.89	14,397	2.05	16,685	2.08	15.89
湖口鄉	3,353	17.16	3,800	16.43	13.33	57,383	31.66	62,165	31.44	8.33	263,102	37.45	310,636	38.79	18.07
新豐鄉	1,837	9.40	2,013	8.71	9.58	12,641	6.97	10,955	5.54	-13.34	41,276	5.88	29,466	3.68	-28.61
芎林鄉	715	3.66	792	3.43	10.77	4,492	2.48	4,008	2.03	-10.77	9,663	1.38	9,186	1.15	-4.94
橫山鄉	447	2.29	510	2.21	14.09	1,769	0.98	1,491	0.75	-15.72	5,544	0.79	3,329	0.42	-39.95
北埔鄉	301	1.54	384	1.66	27.57	920	0.51	967	0.49	5.11	1,195	0.17	1,122	0.14	-6.11
寶山鄉	472	2.42	473	2.05	0.21	26,075	14.39	25,706	13.00	-1.42	169,860	24.18	138,310	17.27	-18.57
峨眉鄉	147	0.75	199	0.86	35.37	523	0.29	602	0.30	15.11	738	0.11	1,249	0.16	69.24
尖石鄉	248	1.27	240	1.04	-3.23	493	0.27	691	0.35	40.16	393	0.06	492	0.06	25.19
五峰鄉	77	0.38	126	0.54	63.64	334	0.18	323	0.16	-3.29	633	0.08	271	0.03	-57.19
新竹縣合計	19,542	100.00	23,123	100.00	18.32	181,250	100.00	197,739	100.00	9.10	702,460	100.00	800,818	100.00	14.00

資料來源：工商及服務業普查總報告，民國 95、100 年。

(三)工商及服務業行業概況

由於新豐鄉與湖口鄉地理區位相近，同屬新竹工業區就業範圍，故將兩者合併視為單一區域進行比較。依民國 100 年工商及服務業普查初步報告，本區域工業部門場所單位從業員工數共 57,595 人，佔全縣之 46.50%，其中比重最高者為製造業，從業員工數共 55,042 人，佔全縣 49.39%；服務業部門場所單位從業員工數共 15,502 人，佔全縣之 20.98%，其中佔全縣比重最高者為金融、保險業及社會強制性安全，場所單位從業員工數共 898 人，佔全縣之 38.88%，運輸及倉儲業其次，佔全縣之 34.56%。民國 95 年至 100 年從業員工數成長數計 3,073 人，惟佔全縣之比率略為下降(由 38.63% 降至 36.97%)。

依民國 95 年工商及服務業普查總報告，本區域工業部門場所單位全年生產總額共 287,520 百萬元，佔全縣之 46.98%，其中比重最高者為製造業，全年生產總額共 279,177 百萬元，佔全縣 48.53%；服務業部門場所單位全年生產總額共 28,407 百萬元，佔全縣之 18.63%，其中佔全縣比重最高者為運輸及倉儲業，全年生產總額共 7,074 百萬元，佔全縣之 28.74%。民國 95 年至 100 年全年生產總額成長共計 146,789 百萬元，佔全縣之比率明顯增加(由 35.71% 增加至 43.33%)。可知本區域為新竹縣工業部門發展重點地區之一。

表 4-16 工商及服務業場所單位經營概況表-依從業員工數

項目	新竹縣				湖口鄉				新豐鄉				湖口鄉及新豐鄉合計			
	民國 95 年		民國 100 年		民國 95 年		民國 100 年		民國 95 年		民國 100 年		民國 95 年		民國 100 年	
	(人)	(%)	(人)	(%)	(人)	(%)	(人)	(%)	(人)	(%)	(人)	(%)	(人)	(%)	(人)	(%)
工業部門	礦業及土石採取業	360	(D)	317	(D)	(D)	(D)	0	0.00	0	0.00	0	0.00	(D)	(D)	(D)
	製造業	113,387	47.683	111,441	42.05	50,052	44.91	8,127	7.17	4,990	4.48	55,810	49.22	55,042	49.39	
	電力及煤氣供應業	315	(D)	301	(D)	(D)	(D)	0	0.00	0	0.00	(D)	(D)	(D)	(D)	
	用水供應及污染整治業	514	105	724	20.43	150	20.72	15	2.92	26	3.59	120	23.35	176	24.31	
	營造業	10,047	1,766	11,083	17.58	1,729	15.60	647	6.44	648	5.85	2,413	24.02	2,377	21.45	
	小計	124,623	49,571	123,866	39.78	51,931	41.93	8,789	7.05	5,664	4.57	58,360	46.83	57,595	46.50	
	批發及零售業	24,994	3,960	29,350	15.84	3,874	13.20	1,739	6.96	2,278	7.76	5,699	22.80	6,152	20.96	
	運輸及倉儲業	3,587	596	5,515	16.62	1,334	24.19	302	8.42	572	10.37	898	25.03	1,906	34.56	
	住宿及餐飲業	5,153	593	8,155	11.51	845	10.36	414	8.03	633	7.76	1,007	19.54	1,478	18.12	
	金融、保險業及社會強制性安全	2,489	294	1,263	11.81	348	27.55	211	8.48	143	11.32	505	20.29	491	38.88	
服務業部門	資訊及通訊傳播業	1,220	11	3,238	0.90	45	1.39	11	0.90	29	0.90	22	1.80	74	2.29	
	不動產業	1,329	119	2,452	8.95	216	8.81	60	4.51	89	3.63	179	13.47	305	12.44	
	專業、科學及技術服務業	2,755	75	3,897	2.72	272	6.98	69	2.50	108	2.77	144	5.23	380	9.75	
	支援服務業	4,143	415	6,655	10.02	1,342	20.17	300	7.24	433	6.51	715	17.26	1,775	26.67	
	教育服務業	1,072	103	1,811	9.61	142	7.84	158	14.74	238	13.14	261	24.35	380	20.98	
	醫療保健及社會工作服務業	5,188	934	6,600	18.00	1,086	16.45	215	4.14	269	4.08	1,149	22.15	1,355	20.53	
	藝術、娛樂及休閒服務業	2,012	281	1,526	13.97	169	11.07	198	9.84	273	17.89	479	23.81	442	28.96	
	其他服務業	2,685	431	3,411	16.05	538	15.77	175	6.52	226	6.63	606	22.57	764	22.40	
	小計	56,627	7,812	73,873	13.80	10,211	13.82	3,852	6.80	5,291	7.16	11,664	20.60	15,502	20.98	
	總計	181,250	57,383	197,739	31.66	62,142	31.43	12,641	6.97	10,955	5.54	70,024	38.63	73,120	36.97	

註：1.教育服務業僅包括其他教育服務業中之短期補習班及汽車駕駛訓練班。

2.(D)表示不陳示數值以保護個別資料。

3.百分比是指佔全縣之百分比。

資料來源：工商及服務業普查總報告，民國 95、100 年。

表 4-17 工商及服務業場所單位經營概況表-依全年生產總額

項目	新竹縣			湖口鄉			新豐鄉			湖口鄉及新豐鄉合計							
	民國 90 年	民國 95 年	民國 90 年	民國 95 年	民國 90 年	民國 95 年	民國 90 年	民國 95 年	民國 90 年	民國 95 年	民國 90 年	民國 95 年					
	(百萬元)	(百萬元)	(百萬元)	(百萬元)	(百萬元)	(百萬元)	(百萬元)	(百萬元)	(百萬元)	(百萬元)	(百萬元)	(百萬元)					
工業部門	礦業及土石採取業	1,484	1,267	1	0.07	(D)	(D)	(D)	(D)	0	0.00	(D)	(D)	(D)	(D)	(D)	(D)
	製造業	400,575	575,276	130,633	32.61	243,869	42.39	19,118	4.77	35,308	6.14	149,751	37.38	279,177	48.53	(D)	(D)
	電力及煤氣供應業	1,432	9,409	203	14.18	(D)	(D)	-	-	0	0.00	(D)	(D)	(D)	(D)	(D)	(D)
	用水供應及污染整治業	-	1,687	-	-	456	27.03	-	-	63	3.73	-	-	519	30.76	-	-
	營造業	13,941	24,331	3,887	27.88	6,543	26.89	707	5.07	1,091	4.48	4,594	32.95	7,634	31.38	(D)	(D)
	小計	417,432	611,970	134,724	32.27	251,058	41.02	19,825	4.75	36,462	5.96	154,549	37.02	287,520	46.98	(D)	(D)
	批發及零售業	17,176	39,913	3,408	19.84	6,423	16.09	997	5.80	1,775	4.45	4,405	25.65	13,819	20.54	(D)	(D)
	運輸及倉儲業	6,359	5,807	2,433	38.26	1,018	17.53	671	10.55	651	11.21	3,104	48.81	7,074	28.74	(D)	(D)
	住宿及餐飲業	3,859	5,707	400	10.37	755	13.23	289	7.49	441	7.73	689	17.85	1,459	20.96	(D)	(D)
	金融、保險業及社會強制性安全	11,223	8,374	3,208	28.58	1,049	12.53	453	4.04	614	7.33	3,661	32.62	1,663	19.86	(D)	(D)
服務部門	資訊及通訊傳播業	-	3,141	-	-	60	1.91	-	-	41	1.31	-	-	796	3.22	(D)	(D)
	不動產業	1,538	2,688	96	6.24	312	11.61	83	5.40	95	3.53	179	11.64	155	15.14	(D)	(D)
	專業、科學及技術服務業	3,784	8,619	50	1.32	106	1.23	43	1.14	140	1.62	93	2.46	452	2.85	(D)	(D)
	支援服務業	-	2,371	-	-	314	13.24	-	-	181	7.63	-	-	287	20.88	(D)	(D)
	教育服務業	-	686	-	-	65	9.48	-	-	127	18.51	-	-	441	27.99	(D)	(D)
	醫療保健及社會工作服務業	5,277	7,518	875	16.58	1,186	15.78	157	2.98	268	3.56	1,032	19.56	333	19.34	(D)	(D)
	藝術、娛樂及休閒服務業	2,543	2,795	35	1.38	261	9.34	207	8.14	270	9.66	242	9.52	1,456	19.00	(D)	(D)
	其他服務業	4,410	2,871	897	20.34	495	17.24	287	6.51	211	7.35	1,184	26.85	472	24.59	(D)	(D)
	小計	56,169	90,490	11,402	20.30	12,044	13.31	3,187	5.67	4,814	5.32	14,589	25.97	28,407	18.63	(D)	(D)
	總計	473,601	702,460	146,126	30.85	263,102	37.45	23,012	4.86	41,276	5.88	169,138	35.71	315,927	43.33	(D)	(D)

註：1.教育服務業僅包括其他教育服務業中之短期補習班及汽車駕駛訓練班。

2.(D)表示不陳示數值以保護個別資料。

3.百分比是指佔全縣之百分比。

資料來源：工商及服務業普查總報告，民國 95、100 年。

肆、實質環境分析

一、本變更案土地使用現況

本變更案範圍內土地使用現況主要以雜林草地使用為主，面積約 4.8682 公頃，佔本變更案範圍總面積之 59.68%；其次為水池使用，面積約 1.5230 公頃，佔本變更案範圍面積 18.67%，其使用情形詳表 4-18、圖 4-13 所示。另有關現況水池使用形成之原因說明如下：

(一)依據新豐鄉鄉誌記載及地區人士訪談，本變更案範圍之水池並非天然形成，其係屬早期新豐鄉窯業發展之需，挖掘本變更案範圍內紅土層作為製造之原料使用。

(二)本變更案範圍鑽探成果，係配置 3 孔鑽探孔位，深度各 20 公尺。取樣結果分析，本地屬高承载力地層。說明如下：

1.紅土層：以細砂、粉土及黏土為主，土層厚約 4.0~6.3 公尺。

2.卵礫石層：以黃棕色細砂粉土夾雜礫石，礫石粒徑約 3~30 公分，以 5~10 公分居多，礫石間充填細砂粉土，呈緊密狀態，屬高承载力地層。

3.砂岩層：以黃棕色至灰色砂岩為主，灰色區段較黃棕色區段膠結緊密，岩層穩定，無順向坡滑動之疑慮。

(三)綜上，考量本變更案範圍水池並非天然形成，且經地質調查，本地屬高承载力地層，並透過整地規劃達成挖填平衡，另本變更案範圍整體現況排水方向係由西南側向東北排放，且已妥善規劃排水及滯洪系統，故有關本變更案範圍現況水池似無劃設為公共設施用地之必要。

表 4-18 土地使用現況面積表

項目	面積(公頃)	比例(%)
住宅使用	0.0381	0.47
農業使用	0.6699	8.21
停車場使用	0.2575	3.16
水池使用	1.5230	18.67
雜林草地使用	4.8682	59.68
空地使用	0.7574	9.28
道路使用	0.0435	0.53
合計	8.1576	100.00

資料來源：本變更案調查。

二、周邊土地使用現況

本變更案位於新豐(山崎地區)都市計畫區西南側鄰近都市計畫範圍邊界，周邊四界現況皆已建築開發使用。說明如下：

- (一)北側：屬都市計畫甲種工業區，現為工業使用；
- (二)東側：康樂路以東屬都市計畫住宅區，現為住宅及商業使用；
- (三)南側：本變更案南側土地原屬農業區建地目土地，且現況皆已開闢為住宅及明新科大宿舍使用，經「擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)(第一階段)」檢討變更為住宅區(再發展區)、文教區(供私立明新科技大學使用)(應依附帶條件規定辦理後，始得報由內政部核定案件)及相關公共設施用地、明新街南側非都市土地則為文教使用(私立明新科技大學)；
- (四)西側：松明路西側屬非都市土地，現況為經農村社區土地重劃之住宅社區。

故就周邊整體都市空間發展層面而言，應適當檢討本變更案範圍現況閒置使用之情形，符合土地適性利用原則，縫合整體都市空間發展。



圖 4-14 周邊土地使用概況示意圖

三、周邊交通系統現況

(一)道路系統

本變更案範圍北鄰康樂路，以康樂路與鄰近之新興路(臺 1 省道)為主要聯外道路，周邊亦有數條地區性次要道路以聯繫周邊地區，包括：尚仁路、康泰路、明新街等。茲概述本變更案之主要聯外道路系統如后。

- 1.康樂路：緊鄰本變更案範圍北側，道路寬 15 公尺，往東可銜接三民路往來新竹工業區，亦可經新興路(臺 1 省道)聯繫新豐市區、新豐車站、國道 1 號以及包括新竹、竹北、湖口等鄰近城鎮，往西則可聯絡新庄子地區，為本變更案對外聯繫之主要聯外道路。
- 2.新興路(臺 1 省道)：新興路鄰近本變更案範圍東南側，屬臺 1 省道系統，道路寬 30 公尺，為往來臺灣西部走廊各大都會區與生活圈最重要的運輸骨幹之一，亦為服務往來新豐市區與新竹、竹北、湖口等鄰近鄉鎮之主要交通廊道，為本變更案最重要之聯外道路系統之一。
- 3.另西側住宅社區主要可銜接經德日路與明新街對外聯繫，詳圖 4-15 所示。

表 4-19 主要聯外道路系統道路幾何綜整表

道路	路段	道路寬 (公尺)	車道數 (雙向)	分隔狀況	現況
新興路 (臺 1 省道)	湖口-竹北	30	4	中央分隔	
康樂路	台 1 線-茄苳路	15	2	無分隔	

資料來源：本變更案整理。

(二)大眾運輸系統

1.軌道客運系統

本變更案鄰近臺鐵新豐車站，新豐車站屬三等站，主要停靠區間車，每日順逆行之區間車各達 65 班次，發車班次相當密集，另每日亦停靠南下與北上各一車次之對號列車，為本變更案往來外鄉鎮最重要之軌道客運系統。

2.公路客運系統

本變更案鄰近之康樂路與新興路上皆設置有公車停靠站，距離本變更案僅約 200~300 公尺，周邊之公路客運運輸服務主要由新竹客運、中壢客運以及豪泰客運營運，其中豪泰客運營運之路線為經國道 3 號往來臺北與新豐間之國道客運服務，其餘路線則為往來聯繫周邊城鎮之公路客運，各營運路線彙整如表 4-20。

表 4-20 周邊公路客運營運路線綜整表

營運公司	編號	路線	班距	備註
豪泰客運	2012	臺北-新豐	假日尖峰 15~20 分鐘 離峰 60~120 分鐘 假日 1 小時	國道客運
中壢客運	5300	中壢-新竹	15~30 分鐘	
新竹客運	5605	新竹-新庄子(經新豐球場)	固定班次	
	5606	新竹-新庄子(經新豐)	固定班次	
	5612	湖口-新竹(經鳳山村、榮民所、工業區)	固定班次	
	5622	新竹-湖口(經新豐-陸橋)	固定班次	
	5676	新竹-中壢(經新豐、楊梅、埔心)	固定班次	

資料來源：本變更案整理。

(三)道路現況服務水準

1.路段服務水準

本變更案針對計畫區主要聯外道路新興路(臺 1 省道)與康樂路(鄉道竹 5 線)進行道路旅行速率調查(如圖 4-16)，並據此調查結果分析各主要幹道於晨昏峰時段之服務水準詳表 4-22，該分析結果顯示，本變更案主要聯外道路康樂路現況服務水準皆在 C 級以上之正常水準，而新興路為省道系統，南來北往之車流量大，行車效率較康樂路略差，南下路段於昏峰時段達 D 級之服務水準。

表 4-21 路段服務水準劃分標準表

服務水準等級	旅行速率(km/hr)			V/C 值
	速限 70km/hr	速限 60km/hr	速限 50km/hr	
A	≥45	≥40	≥35	≤0.50
B	40~45	35~40	30~35	0.50~0.65
C	35~40	30~35	25~30	0.65~0.75
D	30~35	25~30	20~25	0.75~1.00
E	25~30	20~25	15~20	1.00~1.20
F	≤25	≤20	≤15	≥1.20

資料來源：交通部運輸研究所，2011 年台灣地區公路容量手冊。

表 4-22 周邊主要道路系統晨昏峰時段服務水準分析表

道路	路段	方向	晨峰時段			昏峰時段		
			交通量 (PCU)	平均旅行速率 (km/hr)	服務水準	交通量(PCU)	平均旅行速率 (km/hr)	服務水準
新興路 (臺 1 線)	忠信街口- 新豐車站	北向	1,621	40.10	A	890	34.98	B
		南向	791	34.51	B	753	33.55	B
	新豐車站- 新豐鄉界	北向	833	31.30	B	889	27.92	C
		南向	962	25.04	C	889	25.34	C
康樂路 (竹 5 線)	台 1 線- 德日路	東向	1,105	22.17	D	826	21.68	D
		西向	693	34.18	B	707	32.37	B

資料來源：本變更案整理，(民國 100 年 11 月調查)。

2.路口服務水準

(1)路口交通監測位置說明

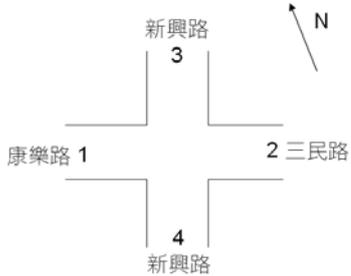
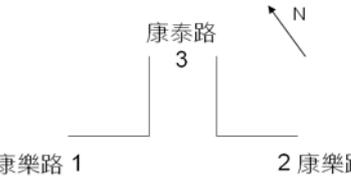
新興路/康樂路口與康樂路/康泰路口為本變更案周邊最重要之路口，本變更案擇定該 2 處路口進行轉向交通量調查，並依調查結果予以分析其路口服務水準詳表 4-24，由分析結果顯示，康樂路/康泰路口尖峰時段服務水準 A 級，而新興路/康樂路口現況以昏峰時段車輛平均停等延滯時間較大，服務水準為 D 級。

表 4-23 路口服務水準劃分標準表

服務等級	平均延滯時間(sec)
A	~15
B	15~30
C	30~45
D	45~60
E	60~80
F	80~

資料來源：交通部運輸研究所，2011 年台灣地區公路容量手冊。

表 4-24 周邊主要路口晨昏峰時段服務水準分析表

路口	方向	晨峰時段		昏峰時段		服務水準	
		平均停等延滯 (sec/PCU)	服務水準	平均停等延滯 (sec/PCU)	服務水準		
<p>新興路/康樂路口</p> 	1	32.74	28.51	B	37.83	45.87	D
	2	41.39			57.42		
	3	32.21			42.51		
	4	17.99			38.73		
<p>康樂路/康泰路口</p> 	1	5.63	9.14	A	3.76	7.89	A
	2	3.75			7.24		
	3	21.08			17.10		

資料來源：本變更案整理(民國 100 年 9 月調查)。



計畫圖例

- | | | | |
|--|-----------|--|-----------------|
| | 住宅區 | | 綠地用地 |
| | 住宅區(再發展區) | | 市場用地 |
| | 商業區 | | 廣場用地 |
| | 甲種工業區 | | 廣場兼停車場用地 |
| | 乙種工業區 | | 停車場用地 |
| | 農業區 | | 加油站用地 |
| | 電信專用區 | | 鐵路用地 |
| | 機關用地 | | 道路用地 |
| | 文小用地 | | 人行步道用地 |
| | 文中用地 | | 新豐(山崎地區)都市計畫範圍線 |
| | 公園用地 | | 本變更案範圍線 |
| | 兒童遊樂場用地 | | |

四、地權地價分析

(一)土地權屬

本變更案範圍內土地權屬以私有土地為主，包括台灣石門農田水利會、台灣糖業股份有限公司及其他私人土地，以其他私有土地最多，持分面積約 8.0212 公頃，佔本變更案範圍面積約 98.33%。國有土地部分，均為中華民國所有土地，持分面積共 0.0287 公頃，佔本變更案範圍面積 0.35%；分別由國有財產署管理及新竹縣政府管理，詳表 4-25。

表 4-25 土地權屬面積表

項目	所有權人(管理者)	持分面積 (公頃)	百分比
公有地	中華民國(財政部國有財產署)	0.0181	0.22%
	中華民國(新竹縣政府)	0.0106	0.13%
	小計	0.0287	0.35%
私有地	台灣石門農田水利會	0.1051	1.29%
	台灣糖業股份有限公司	0.0026	0.03%
	其他私人	8.0212	98.33%
	小計	8.1289	99.65%
總計		8.1576	100.00%

資料來源：新湖地政事務所(104 年 8 月)；本變更案整理。

(二)土地公告現值

本變更案範圍平均土地公告現值約 3,223 元/平方公尺，其中大部份土地公告現值為 10,000 元/平方公尺以下，佔本變更案範圍面積比例約 95.22%，其餘土地公告現值詳表 4-26。

表 4-26 土地公告現值統計表

土地公告現值 (元 / 平方公尺)	面積 (公頃)	百分比
10,000 以下	7.7678	95.22%
10,000~20,000	0.1594	1.95%
20,000~30,000	0.2133	2.61%
30,000 以上	0.0172	0.21%
總計	8.1576	100.00

資料來源：新湖地政事務所(100 年 6 月)；本變更案整理。

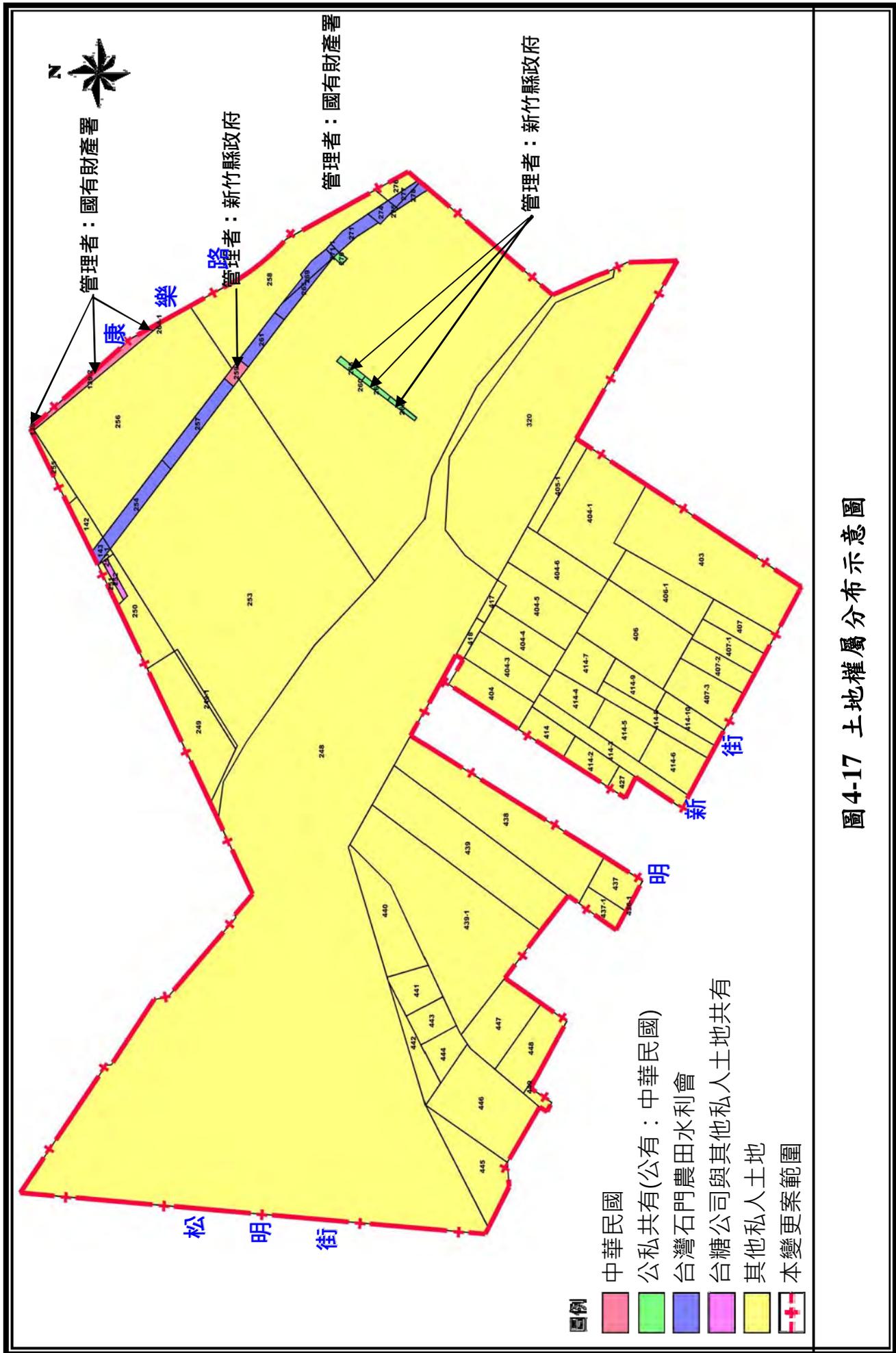


圖4-17 土地權屬分布示意圖

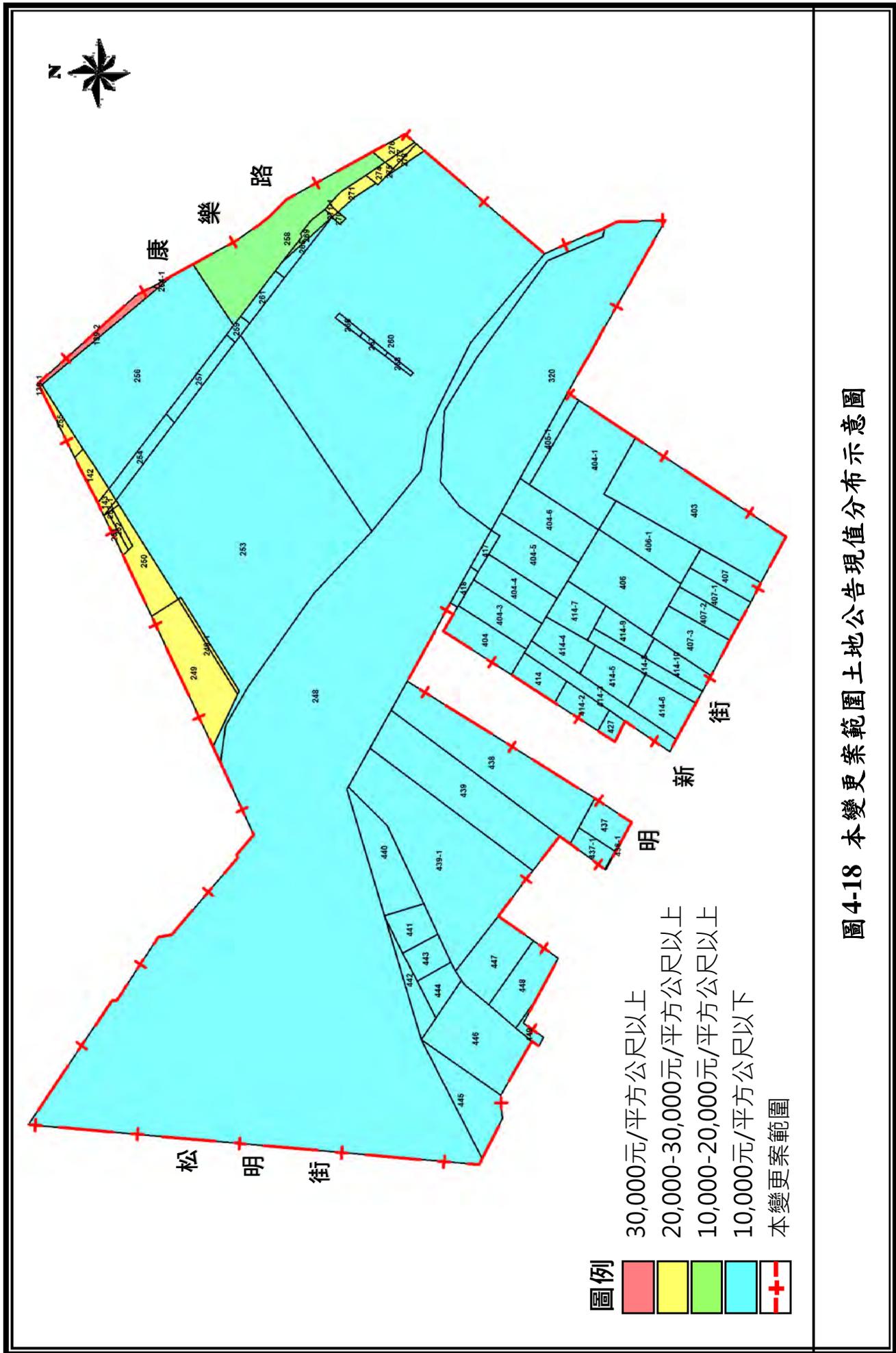


圖4-18 本變更案範圍土地公告現值分布示意圖

第五章 發展預測分析

壹、新豐(山崎地區)都市計畫相關預測及總量管制策略

本變更案配合「擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)」有關計畫人口總量管制、人口引進策略、可建築土地面積總量管制之檢討情形，綜理說明如下：

一、新豐(山崎地區)都市計畫人口檢討預測

(一)第三次通盤檢討檢討情形

新豐(山崎地區)都市計畫原計畫目標年為民國 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。就供給面而言，現行計畫原可供居住人口約為 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，第三次通盤檢討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 5-1 新豐(山崎地區)都市計畫人口綜整比較表

計畫供給面向		新豐(山崎地區)都市計畫 本次通盤檢討 建議調整計畫人口
原新豐(山崎地區)都市計畫 可容納人口數	16,777 人	建議目標年之計畫人口數為 22,000 人。
現況發展及需求面向		
民國 101 年底計畫區人口數	18,047 人	
民國 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)	
民國 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：擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)計畫書(第一階段)，本變更案整理。

(二)本變更案引入人口檢討

本變更案計畫人口 1,500 人。新豐(山崎地區)都市計畫區民國 101 年現況人口數為 18,047 人，經新豐(山崎地區)都市計畫本次通盤檢討調整計畫人口為 22,000 人後，尚有 3,953 人之人口餘量，扣除本變更案計畫人口 1,500 人後，仍有 2,453 人之人口增長餘量，顯示本案新增之計畫人口未逾越新豐(山崎地區)都市計畫本次通盤檢討之計畫人口指導。

表 5-2 本變更案計畫人口檢討分析表

項目	人口數(人)
新豐(山崎地區)都市計畫目標年計畫人口	22,000
新豐(山崎地區)都市計畫民國 101 年現況人口	18,047
本變更案計畫人口	1,500
新豐(山崎地區)都市計畫未來尚可新增之人口餘量	2,453

資料來源：本變更案整理。

二、人口引進策略

- (一)考量本都市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、本都市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。

三、可建築土地面積總量管制

(一)住宅區總量管制

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定、新豐(山崎地區)都市計畫區本次通盤檢討預測之計畫人口數 22,000 人、以及實際發展現況與需求等，針對新豐(山崎地區)都市計畫區住宅區尚可發展之土地面積進行發展預測與檢討如下：

新豐(山崎地區)都市計畫區現行計畫住宅區實際供給量為 65.2446 公頃，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。

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

(二)商業區總量管制

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 9.9 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 $12.5458(=156.8226 \times 8\%)$ 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。

貳、本變更案公共設施需求與檢討分析

一、遊憩設施用地之需求檢討

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，本變更案應劃設之遊憩設施用地面積檢討分析如下：

(一)公園用地

本變更案為一整體開發區，應劃設閭鄰公園，其最小劃設面積以不得小於 0.5 公頃為原則。

(二)兒童遊樂場用地

按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。

(三)公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地

本變更案範圍總面積共 8.1576 公頃，應劃設不低於本變更案範圍總面積 10% 之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，並以整體開發方式興闢之。故至少需劃設 0.8158 公頃之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地。

(四)停車場用地

停車場用地面積不得低於本變更案車輛預估數 20% 之停車需求。依本變更案計畫人口估算全日停車需求約為 513 輛，其 20% 為 103 輛，則本變更案需提供 0.3090 公頃之停車場用地。

二、公用設備需求與檢討分析

(一)電力供應需求

依本變更案開發後土地使用計畫面積估算目標年之用電量，住宅區用電密度以 0.05(千瓦/平方公尺)概估；其餘公共設施用地依性質賦予適當概估值，預估平均日總需電量約 5,447 千瓦，並已取得台灣電力股份有限公司之同意供應文件在案，詳附件六。

(二)電信設備需求

依本變更案開發後土地使用計畫面積估算目標年之電信設備需求量，電信線對數估計係數值以國家通訊傳播委員會 99 年 9 月 23 日修正「建築物屋內外電信設備工程技術規範」為依據。住宅區電信線對數需求為 0.03 對/平方公尺，其餘公共設施用地依性質賦予適當概估值，預計開發完成後電信線對數共需 3,130 對，並已取得中華電信股份有限公司之同意供應文件在案，詳附件六。

(三)用水量需求

本變更案目標年人口數為 1,500 人，推估機關用地活動人口約 50 人。依經濟部水利署「用水計畫書審查作業要點」用水估算建議值，居住人口以每人每日 250 公升(即 0.25CMD/人)推估，活動人口以每人每日 30 公升(即 0.03CMD/人)推估，其他用水量以每公頃 20 CMD 之用水量推估，則本變更案平均日總需水量約 434 CMD，並已取得台灣自來水股份有限公司同意供應文件在案，詳附件六。

(四)污水量及污水處理設備需求

依據內政部「建築物污水處理設施設計技術規範」規定，住宅類(H-2)每人每日污水量以 225 公升計及機關用地類(G-2)每人每日污水量以 100 公升計，則本變更案最大日污水量約 411CMD，說明如下：

- 1.尖峰係數採用 1.2。
- 2.本變更案最大日污水量以 400 CMD 作為設計污水處理設施之依據，計算式如下：

$$\begin{aligned}\text{最大日污水量} &= \text{平均日污水量} \times 1.2 \\ &= 1,500(\text{人}) \times 225(\text{公升/人/日}) \times 1.2 \\ &= 411 \text{ CMD}\end{aligned}$$

依據前述最大日污水量，估算其污水處理設備需求面積約 0.04 公頃，並建議設置於公園用地。

(五)廢棄物處理需求

本變更案開發後產生之廢棄物，主要為住宅區居民之一般生活廢棄物，依據新豐鄉民國 97 年至 101 年垃圾清運統計年報作為推估之基準，平均每人每日垃圾產生量為 0.697 公斤。爰此，依本變更案目標年人口 1,500 人計算，每日產生之垃圾量計約 1.05 公噸，並已取得新豐鄉公所之同意文件在案，詳附件六。

三、滯洪、排水設備需求

(一)排水系統

本變更案採用逕流係數進行排水路之設計時，務求使本變更案範圍內排水系統充份發揮其功能，並對本變更案範圍下游原有水路之引水、排水、防洪、灌溉等影響減至最少。本變更案範圍開發前後集水區 25、50、100 年洪水頻率逕流量計算如后，如表 5-3。

$$\text{集水面積 } Da = \begin{matrix} 7.2ha & \text{(整地)} \\ 2.7ha & \text{(未整地)} \end{matrix}$$

$$\text{逕流係數 } C = \begin{matrix} 0.75 & \text{(未開發)} \\ 1.00 & \text{(開發中)} \\ 1.00 & \text{(開發後)} \end{matrix}$$

$$\text{降雨強度 } I = \begin{matrix} I_{25} = 137.37mm/hr \\ I_{50} = 150.47mm/hr \\ I_{100} = 163.56mm/hr \end{matrix}$$

$$\text{逕流量 } Q = \begin{matrix} \text{開發前 } Q_{25} = 2.833cms. & \text{開發後 } Q_{25} = 3.520cms. \\ \text{開發前 } Q_{50} = 3.103cms. & \text{開發中及開發後 } Q_{50} = 3.856cms. \\ \text{開發前 } Q_{100} = 3.373cms. & \text{開發後 } Q_{100} = 4.191cms. \end{matrix}$$

表 5-3 本變更案開發前後集水區逕流量估算表

集水分區 編號	集水面積 (公頃)		逕流量 (cms)			
	開發前	開發後	開發前 (25 年)	開發後 (25 年)	開發後 (50 年)	開發後 (100 年)
全一區	9.9	9.9	2.833	3.520	3.856	4.191

資料來源：本變更案整理。

(二)滯洪設施

本變更案範圍開發後逕流係數增大，故建議於本變更案範圍內之公園用地採多目標設置滯洪池以調整水量，以免造成災害。

採用入流量再現期為 100 年，計算依據為水土保持技術規範，方式採三角歷線法，對外排水出口以 25 年一次頻率暴雨量設計。

1.符號說明：

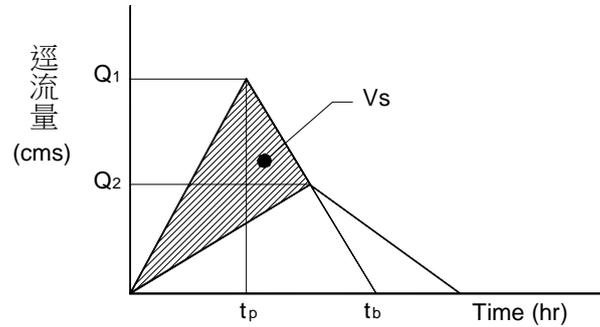
t_p = 洪峰時間 (hr)

t_b = 基期 (hr)

Q_1 = 開發中、開發後 (100年) 洪峰流量 (cms)

Q_2 = 開發前 (25年) 洪峰流量 (cms)

$$Vs = \text{滯洪量 (m}^3) = \frac{t_b(Q_1 - Q_2)}{2} \times 3,600$$



2.以開發前重現期距 25 年為設計排放量：

$$\text{集水面積 } Da = \begin{array}{l} 7.2ha \quad (\text{整地}) \\ 2.5ha \quad (\text{未整地}) \end{array}$$

$$\begin{aligned} t_c &= 5.07 \text{ min} \\ &= 0.085 \text{ hr} \end{aligned}$$

$$C = \begin{array}{l} 1.00 \quad (\text{開發後}) \\ 0.75 \quad (\text{未開發}) \end{array}$$

$$I_{25} = 137.37 \text{ mm/hr}$$

$$I_{100} = 163.56 \text{ mm/hr}$$

$$Q_{100} = 4.191 \text{ cms.} \quad (\text{開發後})$$

$$\begin{aligned} t_p &= \sqrt{t_c} + 0.6t_c \\ &= 0.343 \text{ hr} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} t_b &= 2.67 \times t_p \\ &= 0.916 \text{ hr} \end{aligned}$$

3.開發前重現期距 25 年洪峰流量：

$$Q_{25} = 2.833 \text{ cms}$$

$$0.8 \text{ 倍 } 100 \text{ 年一次暴雨頻率 } 0.8 \times Q_{100} = 3.353 \text{ cms}$$

4.比較開發前 Q_{25} 與 0.8 倍 Q_{100} 後，採用 Q_{25} 為出口排放量：

$$\text{排放量 } Q = 2.833 \text{ cms.}$$

$$\begin{aligned} V &= \text{開發中所需調節體積} \\ &= \frac{(4.191 - 2.833)}{2} \times 3,600 \times 1 \\ &= 2,444 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{需滯洪容量} &= 1.1V \\ &= 2,688 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

(三)沉砂池之容量

$$\begin{aligned} \text{土壤流失量} &= 9.9 \times 30 \\ &= 297m^3 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{永久沉砂池容量} &= 297 \times 1.5 \\ &= 445.5m^3 \end{aligned}$$

本變更案範圍內設置滯洪兼具沉砂作用之滯洪沉砂池，永久性滯洪沉砂池尺寸表詳見表 5-4。

表 5-4 本變更案範圍永久性滯洪沉砂池尺寸表

開發前 流量 (cms)	集水區 面積 (ha)	調節池尺寸								調節後 流量 (cms)
		面積 (m ²)	滯洪深 (m)	溢流 口高 (m)	沉砂深 (m)	池高 (m)	滯洪 容量 (m ³)	出水口徑 (m)	沉砂容量 (m ³)	
2.833	9.9	1,840	1.5	0.5	0.5	2.5	2,760	1.621(w)×0.6(h)	920	2.831

資料來源：本變更案整理。

(四)滯洪沉砂池排放管檢算

滯洪池出口各設置 PA1 排放管將調節後之逕流排至尚仁街φ 1,000mm 之雨水下水道系統，排放管之水理檢算詳表 5-5 如示。

表 5-5 本變更案範圍滯洪池排放管檢算表

幹線 編號	洪水量 (cms)	排水溝尺寸規格								流量檢算
		n 值	長度 (m)	坡度 (%)	流速 (m/sec)	溝寬 (m)	計算 水深(m)	出水高 (m)	設計流量 (cms)	
PA1	2.833	0.012	60	3.00	6.09	φ 0.90	0.8d	0.2d	3.32	設計流量 > 排放量 (93.32 > 2.833cms) OK

資料來源：本變更案整理。

四、交通運輸需求預測

(一) 衍生交通量推估

衍生交通量推估除針對本變更案衍生量進行估算外，另針對本案西側農村社區土地重劃之住宅社區及北側機關用地(機二用地)整體開發區未來可能衍生交通量一併進行考量，各開發區衍生交通量茲分別說明如后。

1. 本變更案範圍

本變更案開發面積約 8.1576 公頃，其中規劃 4.7662 公頃住宅區，預計開發後引入 1,500 人，本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，推估本變更案衍生人旅次與衍生交通量如表 5-6 與表 5-7 所示，該變更案開發後晨昏峰時段之衍生交通量預估約 361PCU 與 248PCU。

表 5-6 本變更案開發衍生人旅次推估表

計畫人口(人)	時段	旅次產生模式	旅次別	比率(%)	衍生人旅次(人次)
1,500	晨峰時段	3.372+0.923x居住人數	進入旅次	49%	508
			離開旅次	51%	528
	昏峰時段	3.745+0.636x居住人數	進入旅次	52%	372
			離開旅次	48%	343

資料來源：本變更案推估。

表 5-7 本變更案開發衍生交通量推估表

旅次別	運具別	使用率(%)	承載率(人/車)	小汽車當量(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	1.0	170	361	124	248
	機車	42.90	1.23	0.3				
	計程車	0.30	1.00	1.0				
	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	1.0	191	124		
	機車	42.90	1.18	0.3				
	計程車	0.30	1.00	1.0				
	貨車	1.60	1.33	1.5				
	大眾運輸	8.90	7.00	-				
	其他	9.10	-	-				

資料來源：本變更案推估。

2.西側農村社區重劃住宅

本變更案西側農村社區土地重劃之住宅社區新增建築用地面積約 6.2040 公頃，多開發為透天住宅使用，預計開發完成後可引入 375 戶住戶，新增人口約 1,500 人，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 5-8 與表 5-9 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 5-8 西側農村社區土地重劃之住宅社區開發衍生人旅次推估表

計畫人口(人)	時段	旅次產生模式	旅次別	比率(%)	衍生人旅次(人次)
1,500	晨峰時段	3.372+0.923×居住人數	進入旅次	49%	508
			離開旅次	51%	528
	昏峰時段	3.745+0.636×居住人數	進入旅次	52%	372
			離開旅次	48%	343

資料來源：本變更案推估。

表 5-9 西側農村社區土地重劃之住宅社區開發衍生交通量推估表

旅次別	運具別	使用率(%)	承載率(人/車)	小汽車當量(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	124		
	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：本變更案推估。

3.北側機關用地(機二用地)整體開發區

本變更案北側機關用地變更為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 2.0499 公頃，可開發樓地板面積約為 61,497 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 5-10、表 5-11 與表 5-12 所示，全區開發後晨昏峰時段之衍生交通量預估約 1,396PCU 與 994PCU。

(二)停車需求分析

參考新豐鄉 101 年自用小客車數量統計，本鄉小客車持有率約為每千人 341.85 輛，以本變更案計畫人口 1,500 人推估可得本變更案全日停車需求約為 513 輛/日，以總需求之 20% 估計，本變更案應供給之最低停車位數約為 103 席，面積 0.3090 公頃。

表 5-10 北側機關用地(機二用地)整體開發區新增產業服務專用區開發衍生人旅次推估表

樓地板面積 (平方公尺)	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：本變更案推估。

表 5-11 北側機關用地(機二用地)整體開發區新增商業區開發衍生人旅次推估表

樓地板面積 (平方公尺)	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	$-1.454+0.044 \times$ 總樓地板面積	74.15%	進入旅次	40%	796
				離開旅次	60%	1,209
	昏峰時段	$5.987+0.032 \times$ 總樓地板面積	74.15%	進入旅次	54%	791
				離開旅次	46%	672

資料來源：本變更案推估。

表 5-12 北側機關用地(機二用地)整體開發區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)	小汽車當量 (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	488		
		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	268	620	266	462
		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	352	196		
		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：本變更案推估。

第六章 變更理由及內容

壹、變更理由

一、配合上位計畫及都市發展需要

本變更案位於新豐(山崎地區)都市計畫區西南側，其南側為明新科技大學，且鄰近臺鐵新豐車站及臺 1 省道，由整體空間結構觀之，本變更案範圍屬新竹科學城生活帶，主要以提供田園生活式的居住及產業活動，並改善生活環境品質以吸引科技人員居住，且為新竹縣竹北-湖口-新豐發展軸，交通便利、區位條件及發展潛力佳。爰此，本變更案研提農業區變更為住宅區、商業區及公共設施等使用，符合上位計畫指導及都市發展之需求。

二、基地區位條件，屬新竹縣農業資源空間區位可釋出並宜規劃為城鄉發展之地區

本變更案範圍位於新豐(山崎地區)都市計畫農業區，依新竹縣農業資源空間區位發展適宜性分析結果可知，係屬鄰近省道與既有都市聚落，且地勢平坦之城鄉發展區。即本變更案範圍之農地資源可考量城鄉發展需求予以釋出變更為都市發展用地。

依行政院農委會「101 年度農地資源空間規劃總顧問指導計畫—新竹縣農業發展地區分類分級劃設成果報告」資料顯示，本變更案範圍未位於第 1 種農業區、第 2 種農業區及第 4 種農業區之係屬具備優良或較佳之糧食生產功能之地區。另本案經新竹縣政府農業處 103 年 5 月 16 日府農企字第 1030078948 號函(詳附件八)同意依相關法令規定辦理農地變更使用。

三、可增加公共設施之供給，提升環境品質

本變更案開發將依據都市計畫法及都市計畫農業區變更使用審議規範等相關規定留設足量之公共設施用地，除供本變更案範圍內引入人口使用外，並可與周邊社區居民分享公共設施資源，有助於提升整體公共設施服務品質，創造優質生活環境；且所提供之公共設施用地均由申請人自行興闢完成，不會增加政府財政之負擔。

四、依內政部都市計畫委員會第 803 次會決議辦理，考量以多元化整體開發方式併入新豐(山崎地區)都市計畫通盤檢討辦理。

依 102 年 5 月 14 日內政部都市計畫委員會第 803 次會決議：「本案准照本會專案小組初步建議意見並考量以多元化整體開發方式併入新豐(山崎地區)都市計畫通盤檢討辦理。」，故本案辦理變更之相關分析均已納入「擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)」予以檢討，且周邊未納入本案範

圍之農業區土地均已納入通盤檢討整體規劃。故經整體規劃後，周邊已無都市計畫農業區土地。

五、配合「變更新豐(山崎地區)都市計畫(部分農業區為住宅區、鄰里公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、機關用地、道路用地)案」逾期人陳 1、2、3、4 等陳情意見，將坪頂段 403、407、407-1、407-2 地號等 4 筆土地納入本變更案範圍。

貳、變更內容

本案變更內容詳表 6-1 及圖 6-1 所示。

表 6-1 變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
新豐鄉坪頂段 407-2 地號等 78 筆土地。	農業區 (8.1576)	住宅區 (4.7662)	1. 配合上位計畫及都市發展需要。 2. 基地區位條件，屬新竹縣農業資源空間區位可釋出並宜規劃為城鄉發展之地區。 3. 可增加公共設施之供給，提升環境品質。 4. 依內政部都市計畫委員會第 803 次會議決議辦理，考量以多元化整體開發方式併入新豐(山崎地區)都市計畫通盤檢討辦理。 5. 配合「變更新豐(山崎地區)都市計畫(部分農業區為住宅區、鄰里公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、機關用地、道路用地)案」逾期人陳 1、2、3、4 等陳情意見，將坪頂段 403、407、407-1、407-2 地號等 4 筆土地納入本變更案範圍。	其中 5%代用地，包括住宅區(0.2788 公頃)，機關用地(0.1291 公頃)，其代用地區位。詳圖 8-1 所示。
		商業區 (0.3006)		
		機關用地 (0.1291)		
		公園用地 (0.7259)		
		公園兼兒童遊樂場用地 (0.1087)		
		綠地用地 (0.0331)		
		廣場用地 (0.0829)		
		廣場兼停車場用地 (0.3880)		
		道路用地 (1.6231)		

註：表內面積應依都市計畫核定圖實地分割測量面積為準。

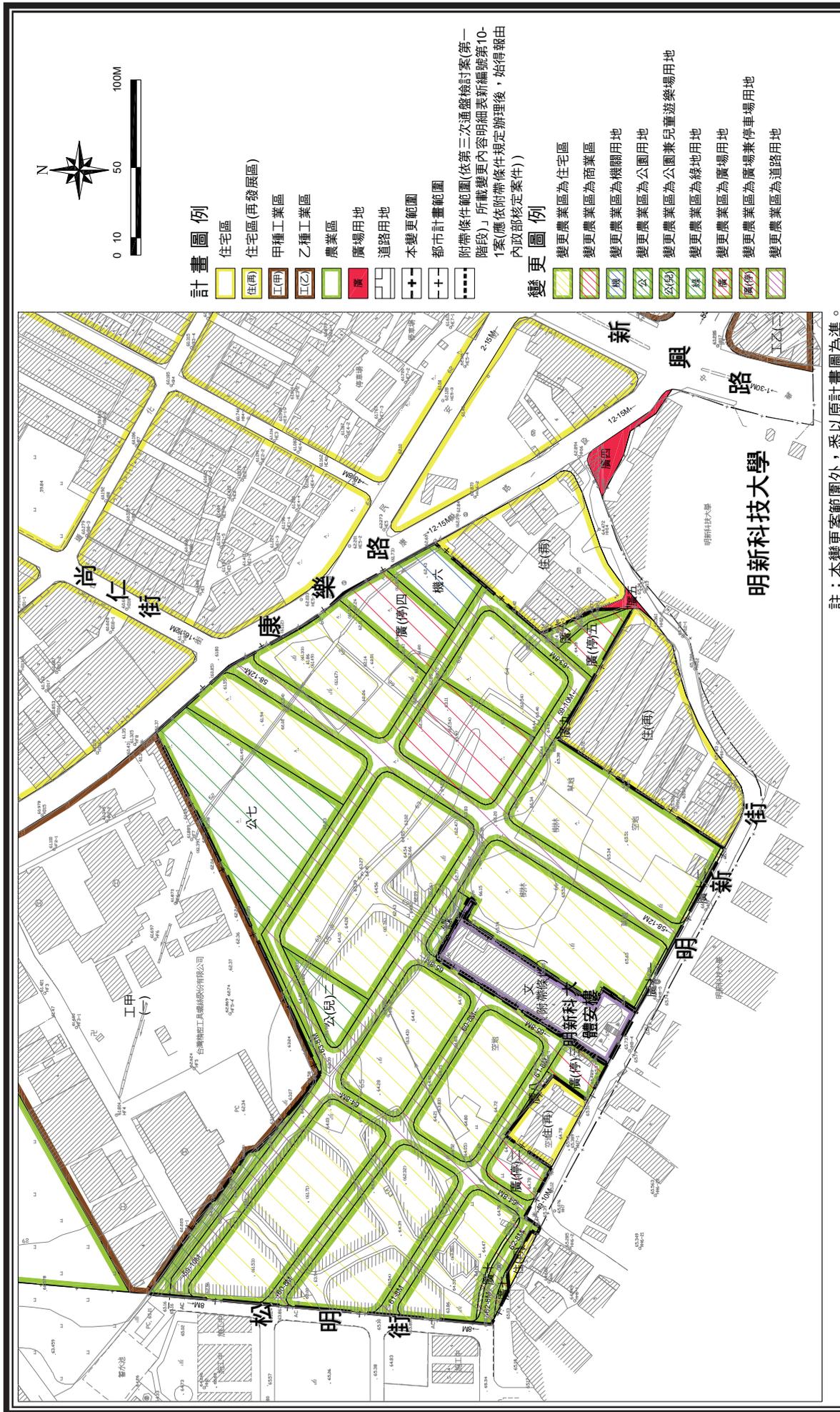


圖6-1 變更內容示意圖

第七章 變更後實質計畫

壹、計畫年期及人口

計畫目標年訂為民國 115 年，計畫人口 1,500 人。

貳、土地使用分區計畫

一、住宅區

本變更案劃設住宅區(含部分代用地)面積共 4.7662 公頃，佔本變更案總面積 58.43%。其中包括住宅區面積 4.4874 公頃；住宅區(代用地)面積 0.2788 公頃。

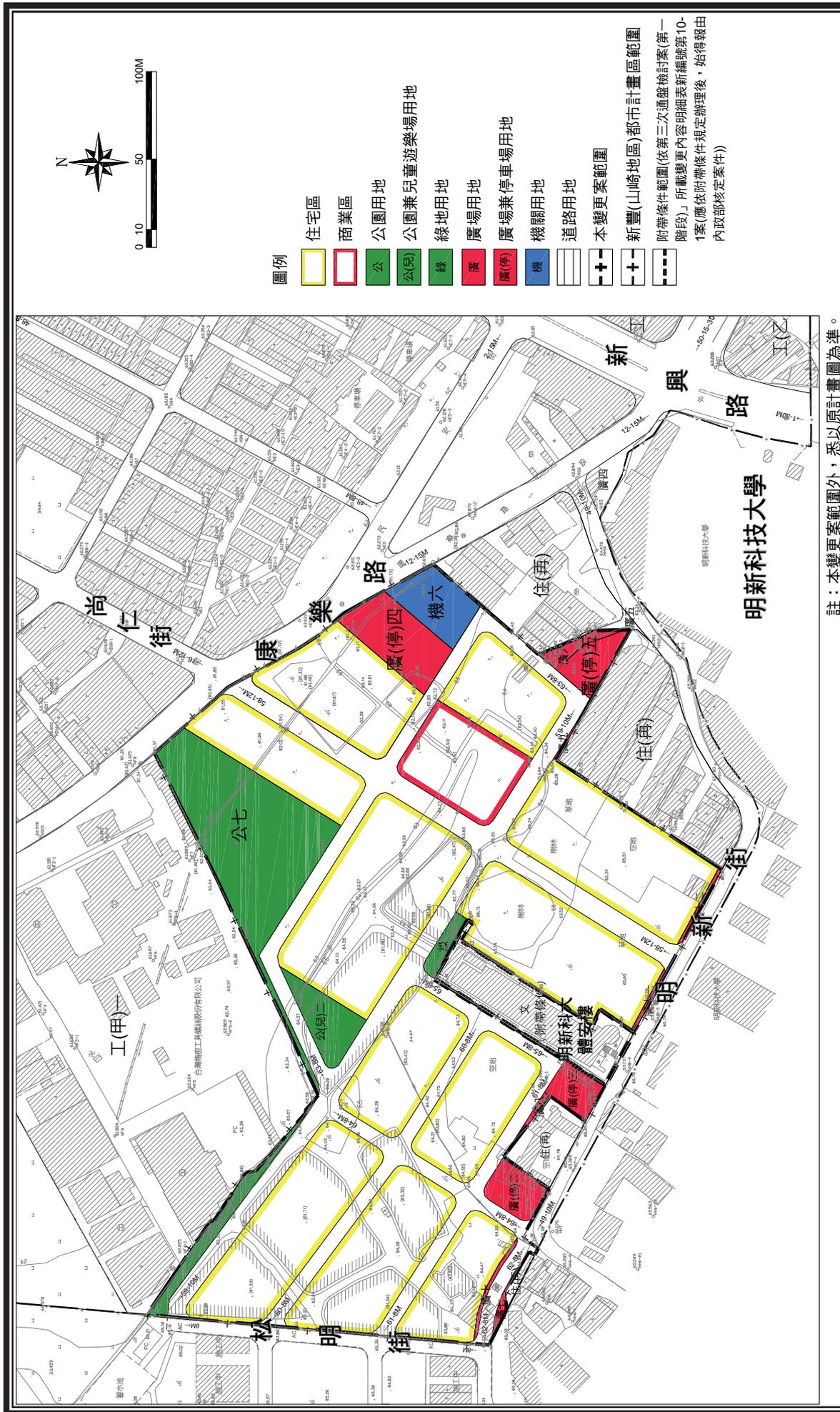
二、商業區

考量明新科技大學周邊衍生商業需求應予以適當引導，避免影響住宅區生活品質，爰配合劃設商業區面積 0.3006 公頃，佔本變更案總面積 3.68%，符合「都市計畫農業區變更使用審議規範」之規定，即商業區劃設面積不得大於計畫區面積 10% 之規定；其劃設區位以臨區內 12M 主要道路(58-12M)之交通便利性、交通影響衝擊內部化及鄰近公共停車空間等考量為主。

表 7-1 土地使用計畫面積表

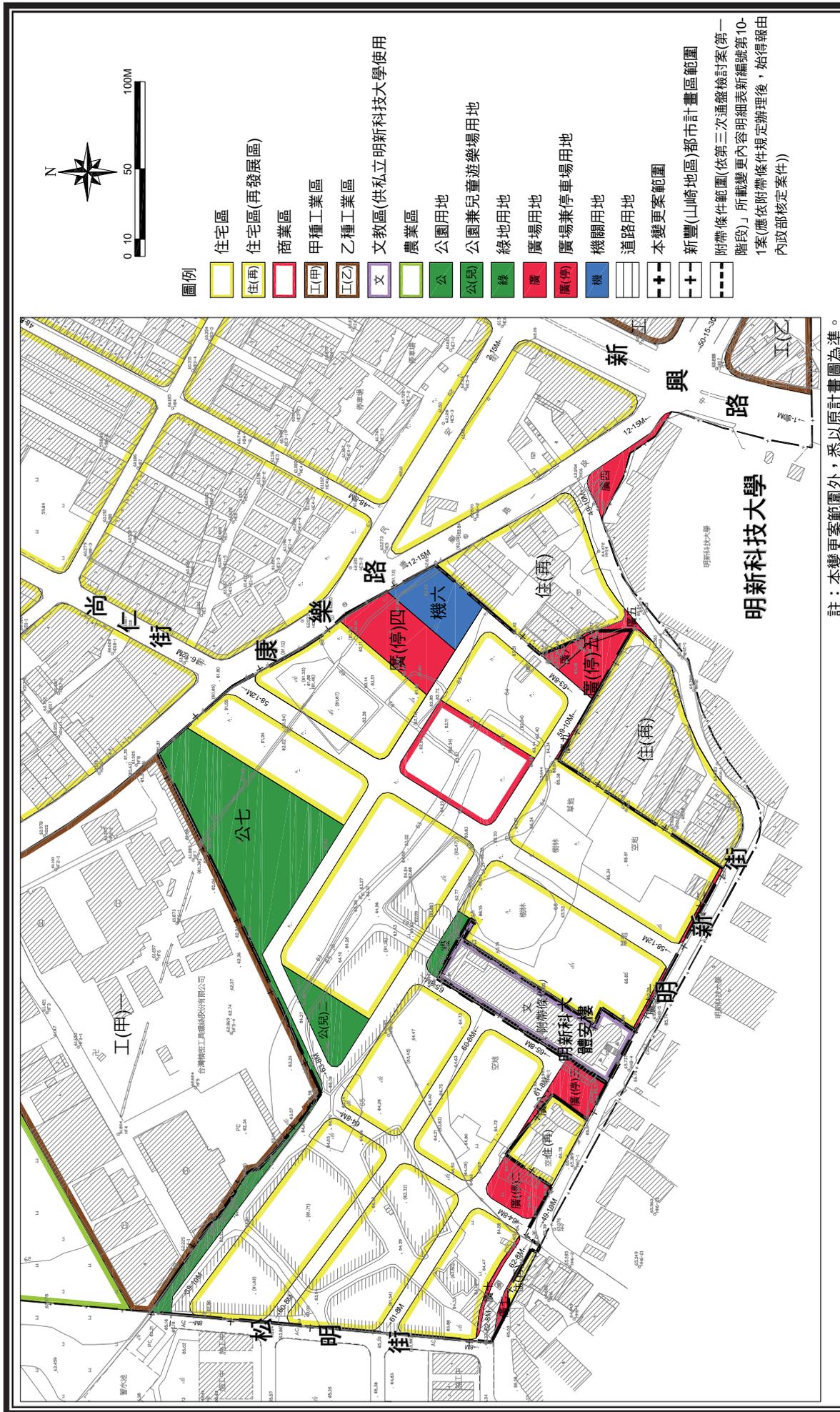
項目		面積 (公頃)	百分比 (%)	備註
土地 使用 分區	住宅區	4.4874	55.01	
	商業區	0.3006	3.68	
	小計	4.7880	58.69	
代 用 地	住宅區(代用地)	0.2788	3.42	後續標售收益依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」繳入「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金專戶」。
	機關用地	0.1291	1.58	供新豐鄉公所作村里集會所、活動中心、圖書館等及其他經縣府審核同意之相關單位使用。
	小計	0.4079	5.00	
公 共 設 施 用 地	公園用地	0.7259	8.90	依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定供下水道系統相關設施、滯洪設施使用。
	公園兼兒童遊樂場用地	0.1087	1.33	
	綠地用地	0.0331	0.41	
	廣場用地	0.0829	1.02	
	廣場兼停車場用地	0.3880	4.76	
	道路用地	1.6231	19.89	
	小計	2.9617	36.31	
	合計	8.1576	100.00	

註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。



註：本變更範圍外，悉以原計畫圖為準。

圖7-1 本變更案土地使用計畫示意圖



註：本變更範圍外，悉以原計畫圖為準。

圖7-2 本變更案暨周邊地區土地使用計畫示意圖

參、代用地

本變更案依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 33、34 點之規定，代用地佔本變更案總面積之 5%，說明如下：

一、代用地及相關公共設施用地配置原則

本變更案劃設住宅區(代用地)面積 0.2788 公頃，機關用地(代用地)面積 0.1291 公頃，代用地面積合計共約 0.4079 公頃，佔本變更案範圍面積之 5%，如圖 7-3 所示。機關用地(機六)未來使用機能以供村里集會所、活動中心、圖書館等機能為主。並配合於其周邊設置停車空間，以滿足未來舉辦活動之停車需求。

二、代用地之區位考量

配合本變更案機關用地(機六)未來使用機能，規劃機關用地(機六)面臨康樂路及本變更案劃設之 8M 計畫道路，並配合鄰近劃設之 2 處廣場兼停車場用地(廣(停)四、廣(停)五)，形塑交通便捷及良好之停車服務。住宅區(代用地)捐地位置，符合本府財政處有關住宅區代用地捐地位置，應考量地形較完整、三面臨路及鄰近公共設施較多之要件，亦配合劃設於鄰近機關用地之區位，公有土地集中配置，有利縣政府未來彈性運用。

三、代用地之交通動線安排

本變更案劃設之代用地包括住宅區與機關用地，係皆以廣(停)四用地為主要供車輛停放之場地，而該停車場出入動線如圖 7-4 所示，係規劃以南側之 63 號道路為主要進入動線，離場車輛則由康樂路側出口離開，藉以避免停等進場車輛對於康樂路與康樂路/民安街口產生干擾，並提升車輛運行動線之順暢。

四、代用地未來使用計畫

- (一)機關用地(機六)：劃設面積 0.1291 公頃，供新豐鄉公所作村里集會所、活動中心、圖書館等及其他經縣府審核同意之相關單位使用。
- (二)住宅區(代用地)：劃設面積 0.2788 公頃，後續標售收益依「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」繳入「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金專戶」。後續可依「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」規定，挹注本變更案機關用地開闢經費。

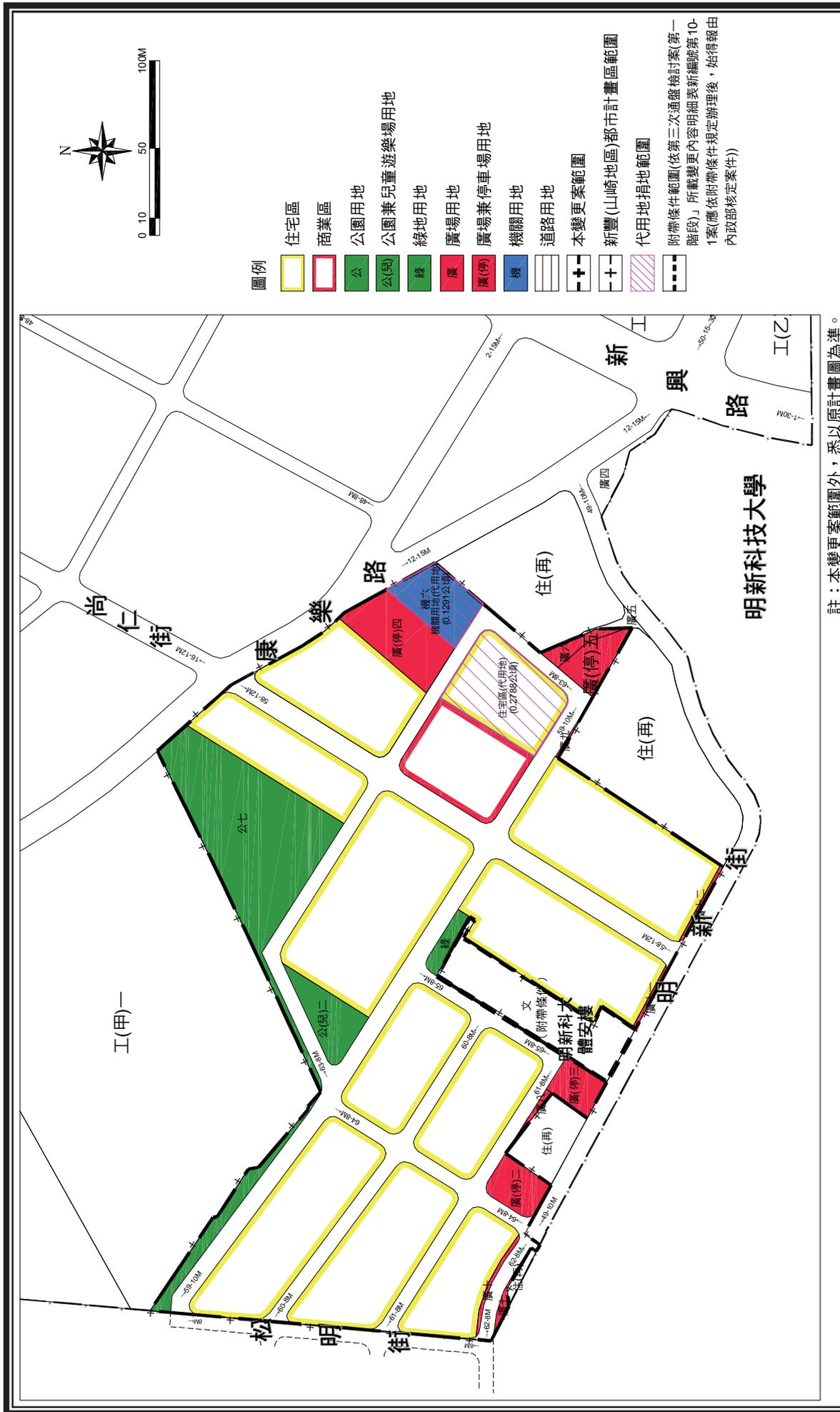
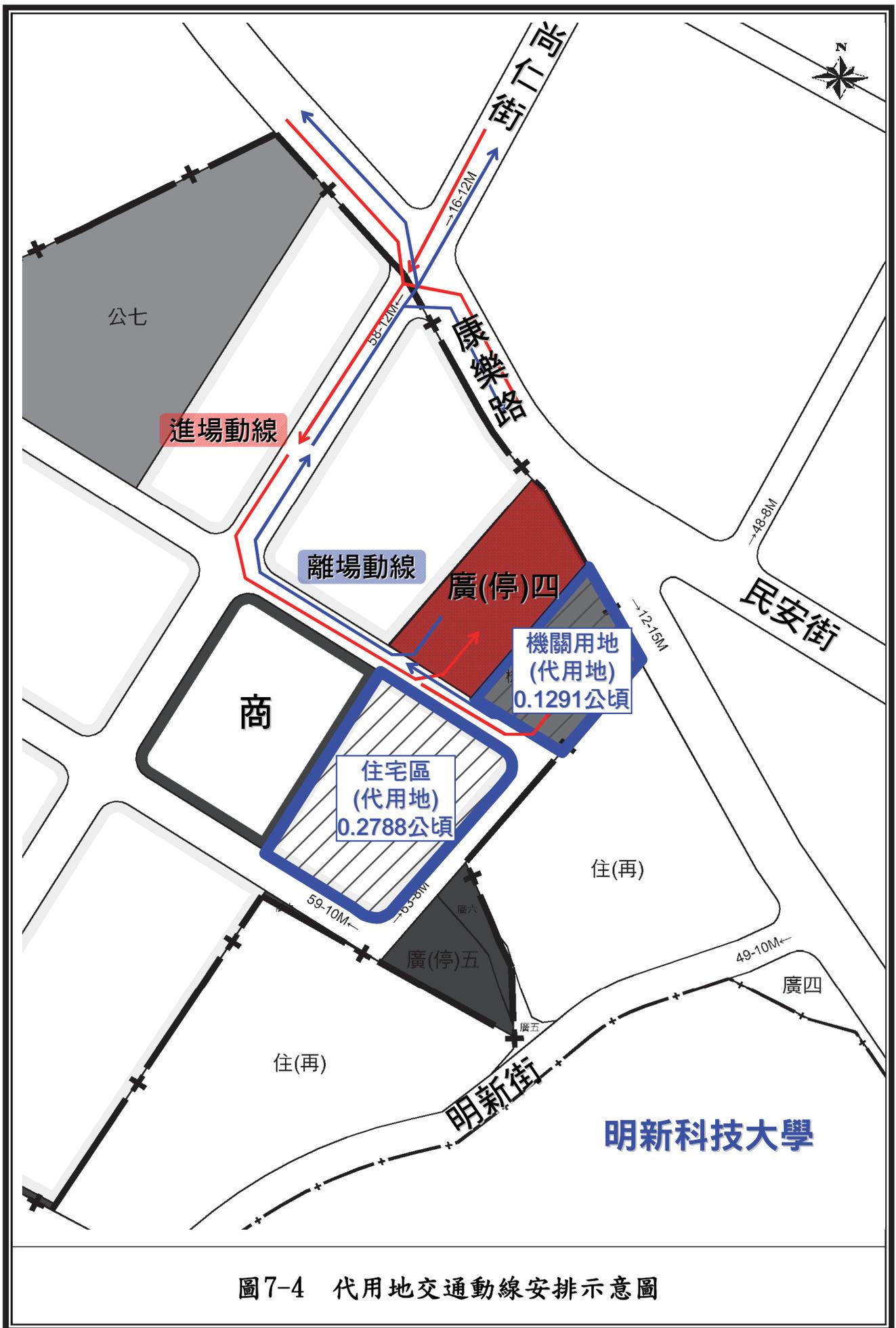


圖7-3 代用地劃設區位示意圖

註：本變更範圍外，悉以原計畫圖為準。



肆、公共設施用地及相關檢討分析

一、公共設施用地

本變更案劃設公共設施用地面積合計 2.9617 公頃，佔本變更案總面積 36.31%，符合法令規定。除前述機關用地屬依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定劃設之代用地外，其餘公共設施用地尚包括公園用地、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、道路用地等，說明如下：

(一)公園用地

本變更案劃設公園用地 1 處(公七)，供區內居民及周邊社區休憩使用，面積 0.7259 公頃，佔本變更案總面積 8.90%。另考量滯洪之需求及生活污水對承受水體造成之影響，擬依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，於公園用地配合設置滯洪池及污水處理設施，並配合留設隔離空間，避免鄰避性影響。

(二)公園兼兒童遊樂場用地

本變更案劃設公園兼兒童遊樂場用地 1 處(公(兒)二)，供區內居民及周邊社區休憩遊樂使用，面積 0.1087 公頃，佔本變更案總面積 1.33%。

(三)綠地用地

本變更案劃設綠地用地 1 處，作為開放空間及提供本變更案與周邊地區緩衝空間，面積 0.0331 公頃，佔本變更案總面積 0.41%。

(四)廣場用地

本變更案劃設廣場用地 7 處(廣六~廣十二)，供作區內及周邊社區出入通行使用，面積共 0.0829 公頃，佔本變更案總面積 1.02%。

(五)廣場兼停車場用地

本變更案劃設廣場兼停車場用地 4 處(廣(停)二~廣(停)五)，係考量使用動線及區位需求，並以服務機關用地、康樂路沿街商業活動，及明新科技大學師生之停車需求為主，面積共 0.3880 公頃，佔本變更案總面積 4.76%。

(六)道路用地

本變更案劃設道路用地，面積共 1.6231 公頃，佔本變更案總面積 19.89%。

表 7-2 公共設施用地(含部分代用地)編號明細表

項目	編號	面積 (公頃)	備註
公園用地	公(七)	0.7259	依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定供下水道系統相關設施、滯洪設施使用。
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)二	0.1087	
綠地用地		0.0331	
廣場用地	廣六	0.0290	
	廣七	0.0121	
	廣八	0.0083	
	廣九	0.0037	
	廣十	0.0123	
	廣十一	0.0078	
	廣十二	0.0097	
	小計	0.0829	
廣場兼停車場用地	廣(停)二	0.0773	
	廣(停)三	0.0622	
	廣(停)四	0.1774	
	廣(停)五	0.0711	
	小計	0.3880	
機關用地(代用地)	機六	0.1291	供新豐鄉公所作村里集會所、活動中心、圖書館等及其他經縣府審核同意之相關單位使用。
道路用地		1.6231	
公共設施用地(含部分代用地)合計		3.0908	

註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

二、公共設施用地相關檢討分析

(一)公共設施用地檢討分析

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討本變更案公共設施用地面積，如下表所示，皆符合相關規定。

表 7-3 公共設施用地面積檢討分析表

項目	檢討標準	需求面積 (公頃)	劃設面積 (公頃)	超過/不足 面積(公頃)
公園用地	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零點五公頃為原則。	0.5000	0.7259	+0.2259
公園兼兒童遊樂場用地	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則。	0.1000	0.1087	+0.0087
廣場兼停車場用地	不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。	0.3090	0.3880	+0.0790
公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地等五項公共設施用地	應劃設不低於總面積百分之十之面積。	0.8158	1.3386	+0.5228

註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

(二)機關用地檢討

1.現行新豐(山崎地區)都市計畫機關用地說明

現行新豐(山崎地區)都市計畫劃設機關用地包括機一、機二、機五，其變更情形及指定使用項目，說明如下：

- (1)機關用地(機一)：原計畫指定供警察分註所使用，經「擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)」召開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，故該次通盤檢討維持現行計畫。
- (2)機關用地(機二)：原計畫指定供聯勤用地使用，經「擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」召開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原機關用地為商業區、產業服務專用區及相關公共設施用地，該案屬「擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)變更內容明細表(應依附帶條件規定辦理後，始得報由內政部核定案件)新編號第9案」，後續應依附帶條件規定辦理後，始得報由內政部核定。
- (3)機關用地(機五)：現況為松林營區使用，經「擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)」辦理檢討變更，即由農業區變更為機關用地。

2.本變更案劃設機關用地使用機能說明

本變更案機關用地使用機能為「供新豐鄉公所作村里集會所、活動中心、圖書館等及其他經縣府審核同意之相關單位使用」。經檢核未與新豐(山崎地區)都市計畫機關用地機能競合之情形。

3.本變更案劃設機關用地係地方鄉親殷切期盼，亦符合「都市計畫農業區變更使用審議規範」代用地回饋地方之精神。

機二用地(距本變更案約1.2公里)

屬「擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表(應依附帶條件規定辦理後，始得報由內政部核定案件)新編號第9案」，後續應依附帶條件規定辦理後，始得報由內政部核定。



機五用地(距本變更案約0.6公里)

機一用地(距本變更案約0.7公里)



計畫圖例

- | | |
|-----------|-----------------|
| 住宅區 | 綠地用地 |
| 住宅區(再發展區) | 市場用地 |
| 商業區 | 廣場用地 |
| 甲種工業區 | 廣場兼停車場用地 |
| 乙種工業區 | 停車場用地 |
| 農業區 | 加油站用地 |
| 電信專用區 | 鐵路用地 |
| 機關用地 | 道路用地 |
| 文小用地 | 人行步道用地 |
| 文中用地 | 新豐(山崎地區)都市計畫範圍線 |
| 公園用地 | 本變更案範圍線 |
| 兒童遊樂場用地 | |

附註：囊底式道路迴轉直徑為20公尺。

圖7-5 現行新豐(山崎地區)都市計畫機關用地分布示意圖

(三)學校用地面積檢討情形

1.現行新豐(山崎地區)都市計畫學校用地概況

- (1) 現行新豐(山崎地區)都市計畫內包含 1 處文中用地、2 處文小用地，現況均已開闢完成，詳圖 7-6。
- (2) 依據新竹縣國民中、小學學區劃分情形，本變更案範圍現況屬松林國小及忠孝國中之學區。詳表 7-4、圖 7-6 所示。

表 7-4 新豐(山崎地區)都市計畫區現況國民中小學學區劃分表

項目	學區
山崎國小	忠孝村、山崎村、員山村(除第 2 鄰)、崎頂村 1 至 14 鄰、崎頂村 15 鄰新庄子 45 號、崎頂村 20 鄰新庄子 23-27 號。
松林國小	松林村全村、松柏村全村、上坑村 1、2、3 鄰、湖口鄉鳳山村 3 鄰、竹北市大眉里 7、8 鄰。
忠孝國中	松林村全村、松柏村全村、忠孝村、山崎村、崎頂村 1-14 鄰、崎頂村 15 鄰新庄子 45 號、崎頂村 20 鄰新庄子 23-27 號、員山村(除第 2 鄰) *上坑村 1-3 鄰(為共同學區，得選擇就讀忠孝國中或新豐國中)(自 100 學年度起實施)。

資料來源：新竹縣政府教育處。

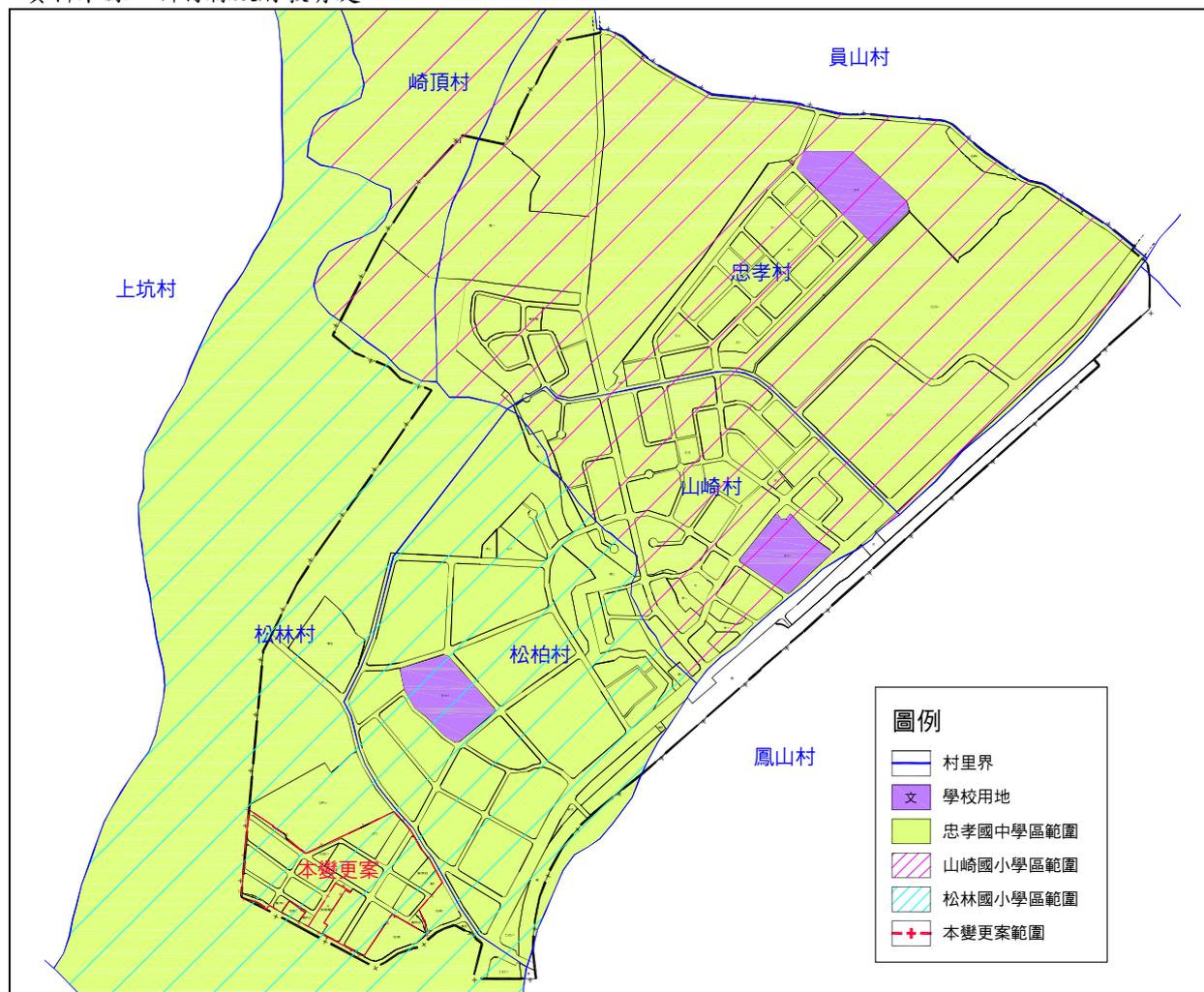


圖 7-6 新豐(山崎地區)都市計畫區國民中小學學區劃分與服務範圍示意圖

2.學校用地面積檢討情形

有關「擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)」學校用地面積檢討分析係檢討後之計畫人口 22,000 人(已包括本案計畫人口 1,500 人)檢討整體學校用地面積，結果顯示學校用地面積足敷使用需求。

表 7-5 擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)學校用地檢討表

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	
				需求面積(公頃)	不足或超過面積(公頃)
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 平方公尺。	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 平方公尺。	2.6417	1.1583	+1.4834

資料來源：擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)計畫書(第一階段)，新竹縣政府。

3.新竹縣政府教育處會核意見

(1) 本變更案範圍之國中學區為忠孝國中，國小學區則為松林國小，倘擴大國小學區範圍則可至山崎國小，如表 7-6。

(2) 有關本變更案範圍內學區國中小得否容納衍生國中小學生數，茲分析如下：

A.國中學區

(A) 本變更案國中學區為忠孝國中，校舍容納量為 1 個年級 12 班，依據新豐鄉戶政事務所提供之國中學齡人口數據顯示(表 7-7)，該校 103-107 學年度學生人數約為 393~486 人，換算班級數為 14~17 班。

(B) 惟因鄰近地區設有 2 所私立學校，爰以往年忠孝國中報告率推估，目前該校容納量數需求，倘計入衍生國中學齡人口數，可透過學區調整與校舍增建方式紓解該地區國中學齡人口就學需求。

表 7-6 山崎國小、松林國小與忠孝國中學區劃分調整情形分析表

項目	學區
山崎國小	員山村(除第 2 鄰)、忠孝村、山崎村、崎頂村 1 至 14 鄰、崎頂村 15 鄰新庄子 45 號、崎頂村 20 鄰新庄子 23-27 號
松林國小	松林村、松柏村、上坑村 1、2、3 鄰
忠孝國中	松林村全村、松柏村全村、員山村(除第 2 鄰)、忠孝村、山崎村、崎頂村 1-14 鄰、崎頂村 15 鄰新庄子 45 號、崎頂村 20 鄰新庄子 23-27 號 *上坑村 1-3 鄰為自由學區可選擇就讀新豐國中或忠孝國中(自 100 學年度起實施)。

表 7-7 忠孝國中學區內未來 5 年人口數調查表

學年度	103 學年度	104 學年度	105 學年度	106 學年度	107 學年度
新生人數	442	393	459	486	461
推估班級數	15	14	16	17	16
加入衍生國中學生數	511	462	528	555	530
加入衍生國中學生後班級數	18	16	18	19	18

註：1.忠孝國中校舍最大容納量為一個年級 11 班，每個年級可納 330 名學生。
2.上坑村 1-3 鄰為自由學區可選擇就讀新豐國中或忠孝國中(自 100 學年度起實施)，本案估算方式係以上坑村 1-3 鄰所有學生就讀忠孝國中之情形進行估算。

B.國小學區

(A) 僅以松林國小為學區：依據新豐鄉戶政事務提供之學齡人口數據顯示(表 7-8)，松林國小 103-107 學年度學生約 203~326 名(7~12 班)，倘計入衍生國小學童數，則需透過學區調整與校舍增建方式紓解學齡人口就學需求。

(B) 以松林國小與山崎國小為學區：倘擴大學區至山崎國小，則該 2 校校舍規模合計每個年級可容納 17 班 493 名學生，查該 2 校未來五年學齡人口數(表 7-9)，103~104 年度就學需求高於校舍容納量，惟 103~105 學年度學生人數逐年遞減，至 105 學年度起，班級數維持 12~13 班；倘該地區人口未來無明顯社會增加之情形，加上本變更案衍生之學齡人口數，105 學年度後學生人數共計 451~498 人(16~18 班)，前揭 2 所國小校舍尚數需求。

(C) 承上，新豐(山崎地區)都市計畫範圍內之國中小校舍容納量目前可透過學區劃分或校舍建增方式進行調整，建請以本變更案之住宅區代用地日後標售收益供該地區學校增建校舍使用。

表 7-8 松林國小學區內未來 5 年人口數調查表

學年度	103 學年度	104 學年度	105 學年度	106 學年度	107 學年度
新生人數	326	262	209	203	217
加入衍生國小學童後學生數	448	384	331	325	339
加入衍生國小學童後班級數	16	14	12	12	12

註：松林國小校舍最大容納量為一個年級 8 班。

表 7-9 松林國小與山崎國小學區內未來 5 年人口數調查表

學年度	103 學年度	104 學年度	105 學年度	106 學年度	107 學年度
松林國小新生人數	326	262	209	203	217
山崎國小新生人數	190	148	120	136	159
人數合計	516	410	329	339	376
推估班級數	18	15	12	12	13
加入衍生國小學童後學生數	638	532	451	461	498
加入衍生國小學童後班級數	22	19	16	16	18

註：松林國小校舍最大容納量為一個年級 8 班，山崎國小校舍最大容納量為一個年級 9 班，兩校共可納 17 班 493 位學生。

伍、公用設備、整地計畫及道路工程規劃

一、公用設備計畫

(一)電力系統計畫

1.設計規範

- (1)用電整體規劃依據：臺灣電力公司營業規則。
- (2)臺電配電場所設計依據：臺灣電力公司新增設用戶配電場所設置規範。
- (3)公共設施屋內及屋外配電設計依據：經濟部「屋內線路裝置規則及屋外供電線路裝置規則」。

2.規劃原則

- (1)為提升供電可靠性，必要時將採用兩迴線供電方式進行整體規劃。
- (2)主要電源設備將儘量設置於無淹水之虞處。

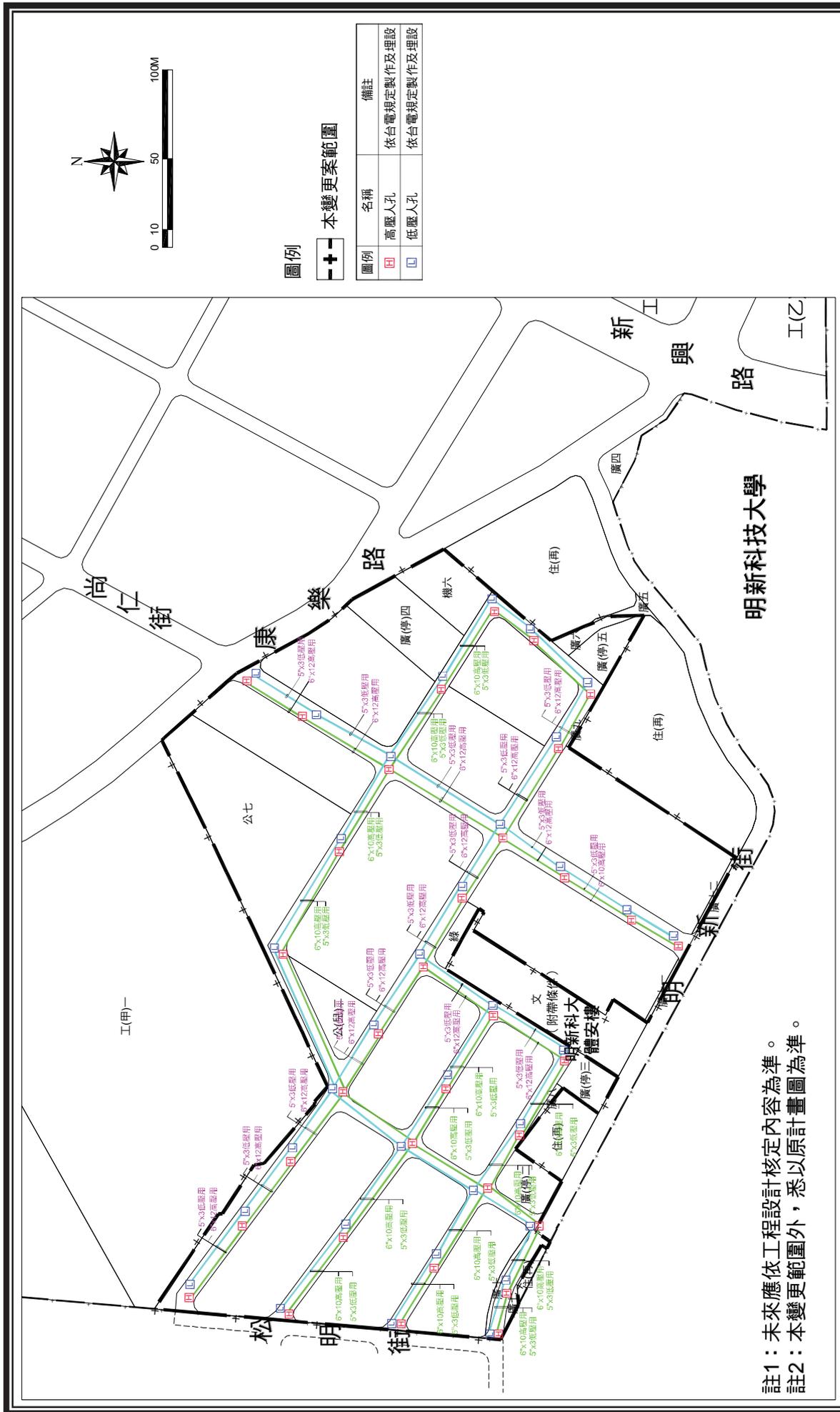
3.本變更案需求電量

本變更案範圍內需使用電力之設施包括住宅區、商業區及各公共設施用地，合計總用電量約 5,447kW。

4.供電計畫

本變更案範圍之供電線路擬以地下配電方式設置為原則，以符合景觀之要求。並於適當地點提供臺灣電力公司使用之配電場，詳圖 7-7 所示，相關同意文件詳附件六所示。

5.實際電力系統計畫，應依未來工程設計核定內容為準。



註1：未來應依工程設計核定內容為準。
 註2：本變更範圍外，悉以原計畫圖為準。

圖7-7 電力設施配置示意圖

(二)電信系統計畫

1.設計規範

- (1)國家通訊傳播委員會「建築物電信設備及空間設置使用管理規則」。
- (2)國家通訊傳播委員會「建築物屋內外電信設備工程技術規範」。

2.規劃原則

- (1)10 公尺以上道路需求幹管 3 吋 8 管。
- (2)人孔選用形式：#4 人孔-9~15 管，#6 人孔-16 管(含)以上。
- (3)人孔設置原則：兩人孔間距為 90~180 公尺。
- (4)配線管路使用手孔配置，管徑 3 吋厚管，管數 8 管。
- (5)手孔設置原則：兩手孔間距為 30~40 公尺。
- (6)接戶管之管徑為 3 吋厚管，管數 8 管各沿道路兩側排列，並引至路邊，以免二次開挖路面。

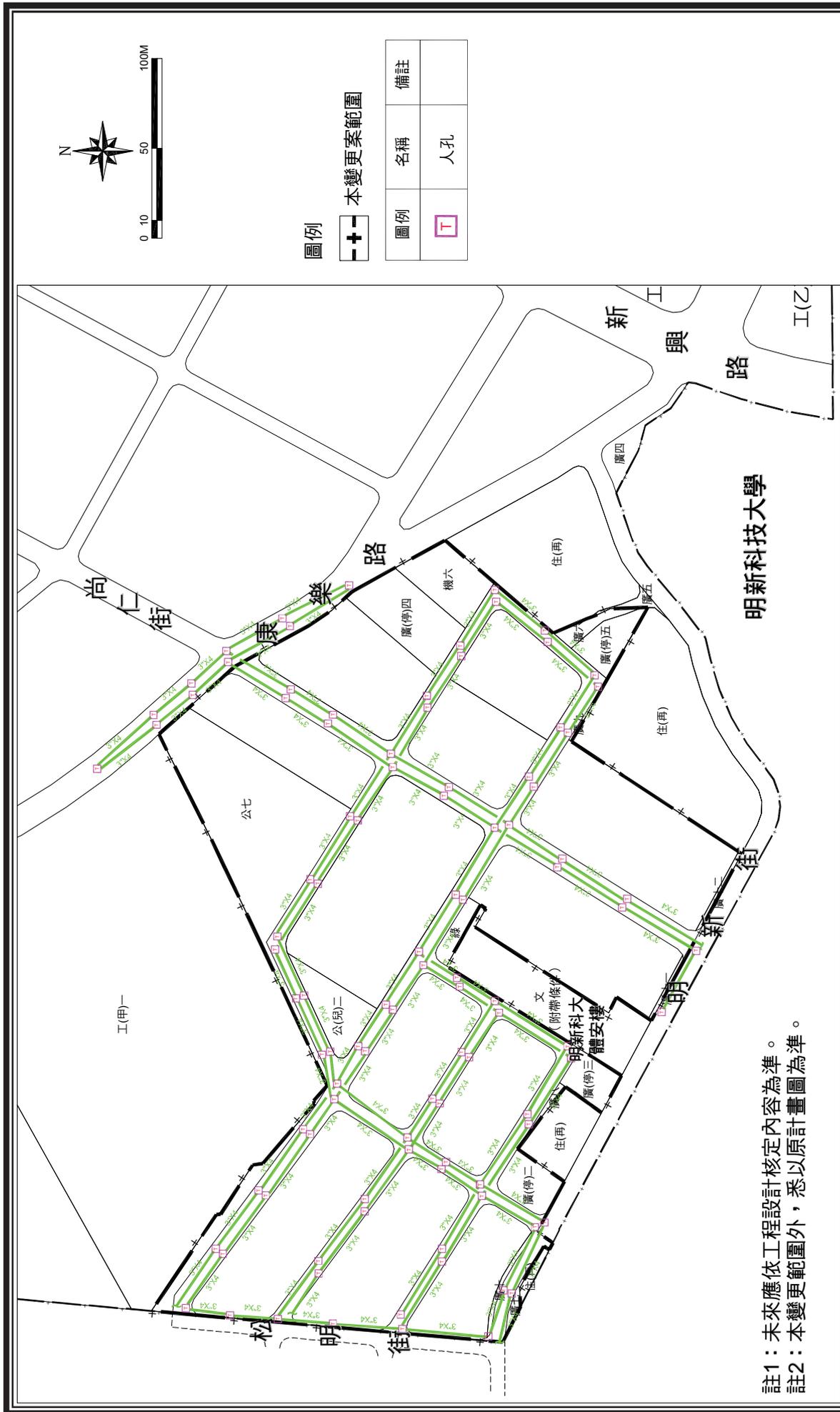
3.本變更案需求電話量

依據土地使用計畫估算各項電信線對數需求，本變更案範圍開發後電信線對數共需 3,130 對。

4.電信系統計畫

電信系統主要為電話網路管線及光纖網路，為保持景觀，本變更案之弱電管路均以地下管路方式埋設為原則，管線如暴露於公共主要路線上時，應加以美化處理，電信管路由臨康樂路一段之 15M 道路引進電信線路經本變更案範圍內連絡道路接至各用地，並設電信室及資訊網路機房。各棟電信配線箱及弱電配線箱再由本變更案範圍內管路連接，以提供各棟電信及網路需求，詳圖 7-8 所示，相關同意文件詳附件六所示。

5.實際電信系統計畫，應依未來工程設計核定內容為準。



註1：未來應依工程設計核定內容為準。
 註2：本變更範圍外，悉以原計畫圖為準。

圖7-8 電信設施配置示意圖

(三)廢棄物清運計畫

依本變更案之計畫人口推估開發後每日產生之垃圾量，合計約 1.05 公噸。未來開發完成後將由新豐鄉公所協助清運，相關同意文件詳附件六所示。

二、整地計畫

(一)挖填整地規劃、設計原則及工程注意事項

1.挖填整地規劃原則及構想

- (1) 挖填方應考量本變更案範圍排水系統。
- (2) 整地時宜將表層沃土儲存，以利完成面之覆蓋植生工作。
- (3) 整地須順應現有地形地勢，減少土方數量，使開發部分之改變減至最小，務使本變更案範圍下游之聯外水路均能維持開發前之容量。

2.整地規劃構想

依據上述整地原則，本變更案範圍整地規劃構想如下：

- (1) 進出口應力求配合現有道路地形地勢，以減小整地之挖填高度及土方數量。
- (2) 所有整地後之坡面計畫處理成緩和的曲線，以模擬自然地形方式配合周邊環境，並避免形成過高過陡之坡面。
- (3) 整地高程需與連通之道路配合。
- (4) 本變更案範圍地勢大致西南高東北低，依地勢設置乙座滯洪沉砂池。

(二)挖、填方之區位及數量

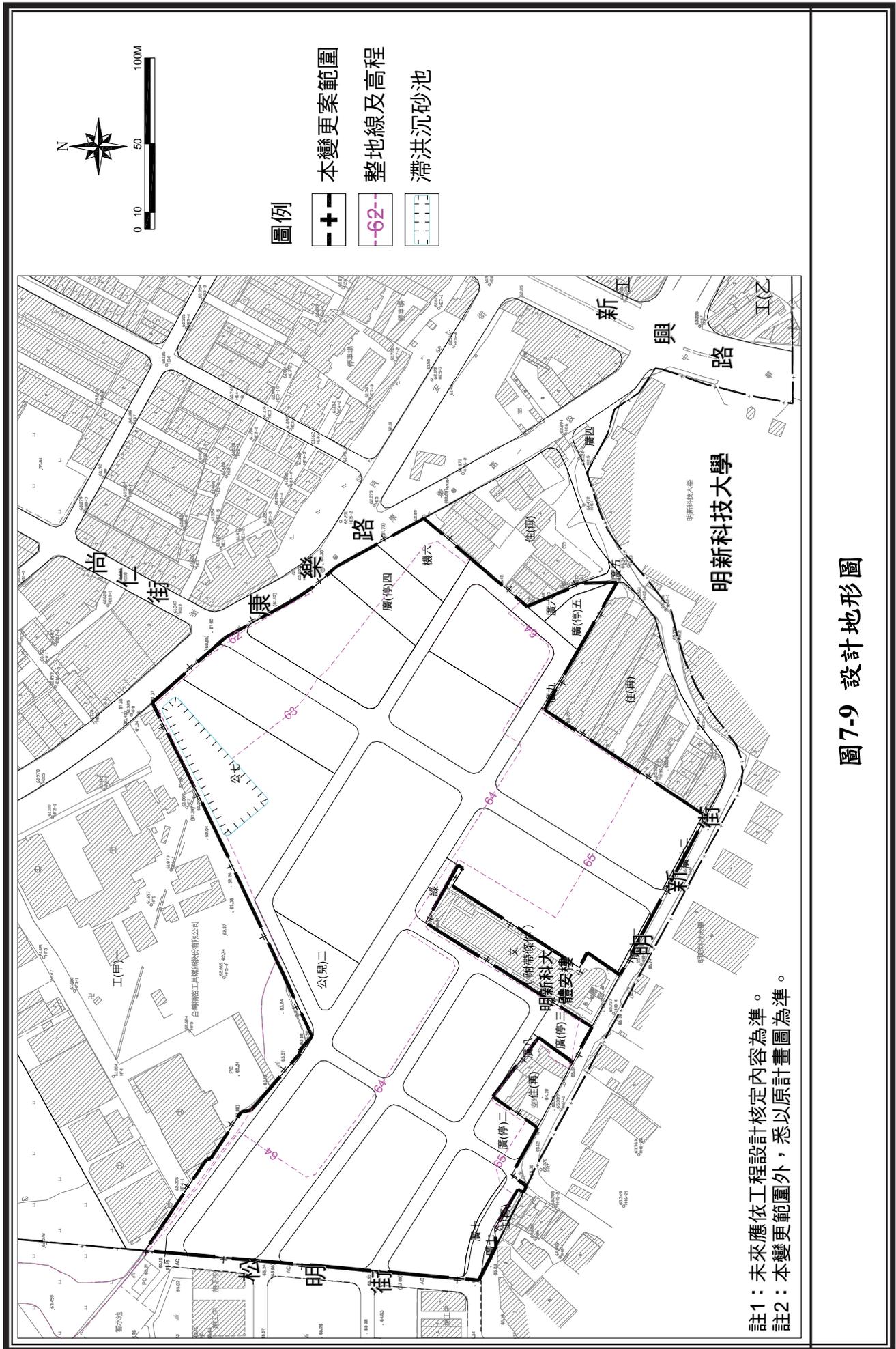
1.挖填方區位之配置

本變更案範圍地勢平坦，地勢大致西南高東北低，整地工程土方以挖填平衡為原則，本變更案範圍全區挖方面積約為 8,784 平方公尺，填方面積約為 50,402 平方公尺。整地後地形詳圖 7-9，挖填方區位詳圖 7-10。

2.挖填土石方數量

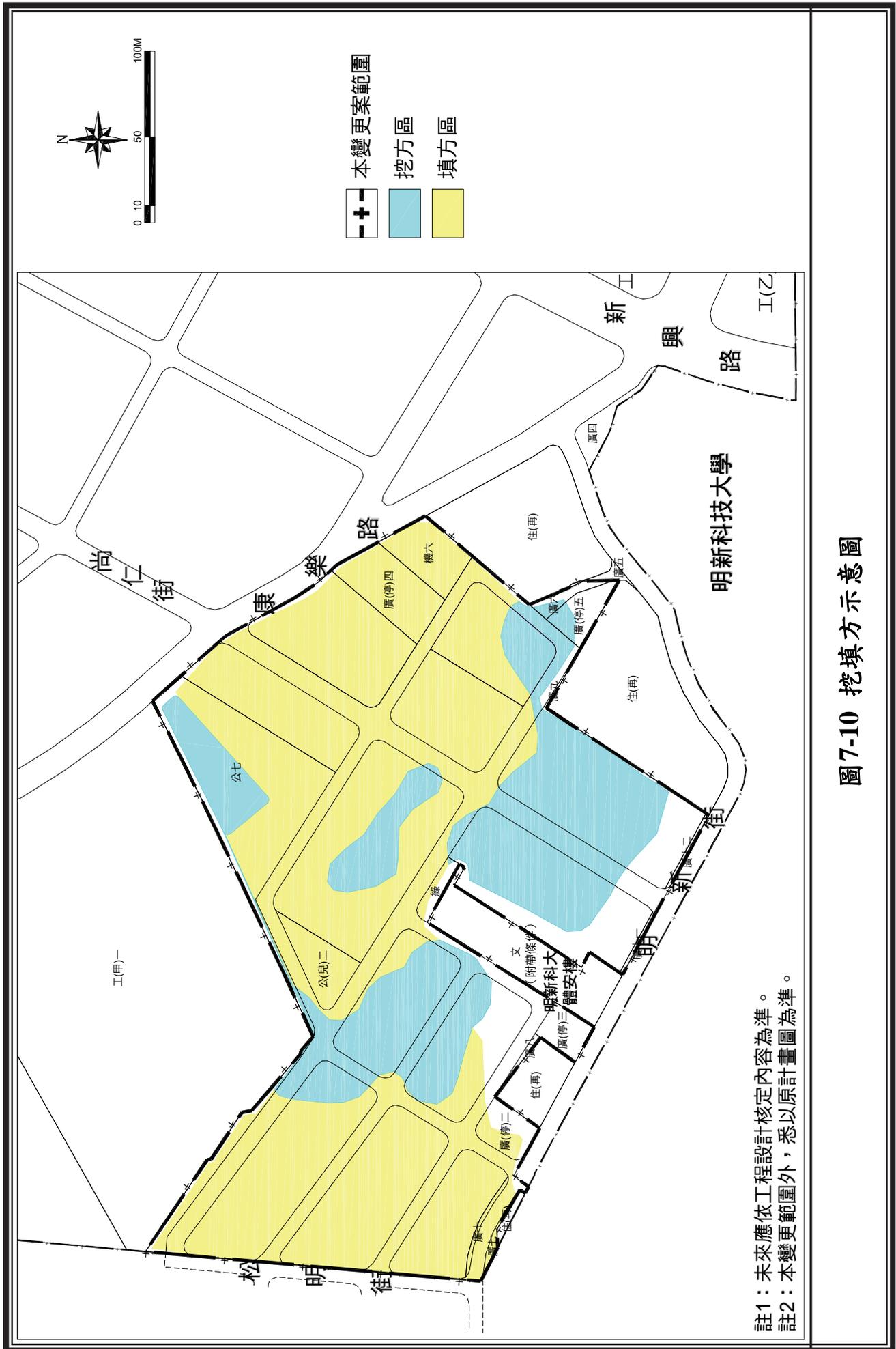
本變更案範圍整地工程所產生之開挖回填量，以 25 公尺為單位之方格法計算挖方數量約為 10,199 立方公尺，填方數量約為 49,898 立方公尺，滯洪沉砂池、污水處理廠及排水構造物挖方約為 8,659 立方公尺，另為減少未來住宅區、商業區開發時之二次挖方，故整地時將住宅區、商業區用地高程下挖至較道路高程低約 60 公分左右，預計挖方量約為 31,040 立方公尺土方量，綜上估算挖方量等於填方量，達到平衡。

(三)實際整地計畫，應依未來工程設計核定內容為準。



註1：未來應依工程設計核定內容為準。
 註2：本變更範圍外，悉以原計畫圖為準。

圖7-9 設計地形圖



三、道路工程規劃

(一) 規劃設計標準

本變更案範圍內道路以交通部 97 年 1 月頒布「公路路線設計規範」為規劃設計標準，設計標準如下表所示：

表 7-10 道路設計標準表

項目	數值	單位	
設計速率	20	公里/小時	
停車視距	最小值	20	公尺
	標準值	20	公尺
平曲線最小半徑	15	公尺	
最大縱坡	最大值	12	%
	標準值	11	%
縱坡限制長	150	公尺	
橫斷面	正常路拱	2%	%

資料來源：交通部 100 年 4 月，「公路路線設計規範」。

(二) 交叉路口設計準則

交叉路口設計準則乃參考前述相關規範，如下表所示。

表 7-11 交叉路口設計準則表

設計元素	設計準則
1. 路口型式	限三叉或四叉路口。
2. 交角	交叉角度 60-120。 左轉轉向角 90-120。 截角邊長 5 公尺。
3. 橫斷面	車道寬 3.5 公尺
4. 路口轉向路徑	規範轉向運轉路徑為設計標準。
5. 控制方式	依交通量、幾何線形及運轉需求決定採用號誌或非號誌路口。

資料來源：交通部 100 年 4 月，「公路路線設計規範」。

(三) 道路工程規劃

本變更案範圍內規劃之計畫道路寬度分為 12、10 及 8 公尺等，其道路工程規劃詳圖 7-11 所示，未來應依工程設計核定內容為準。

陸、上下水道系統規畫

一、自來水供水系統

(一)區外輸水路線

大新竹地區主要飲用水源由寶山水庫及寶山第二水庫供應，本變更案範圍周邊社區現階段供水主要來源為臺灣自來水股份有限公司第三區管理處之自來水系統供應，本變更案範圍開發後平均日總需水量約 434CMD，已取得臺灣自來水股份有限公司同意供應，詳附件六所示。

(二)區內供水規畫

本變更案範圍配水管線均沿道路佈設，如圖 7-12 所示，並預留用戶取水端制水閘，以利用戶未來申請接水事宜，未來應依工程設計核定內容為準。

二、排水系統

(一)雨水排放系統

- 1.排水路徑：本變更案範圍排水系統主要依區內規劃之道路側邊設置，再排入滯洪沉砂池。
- 2.逕流量、長度、坡度及路徑編號：本變更案範圍排水系統主要分為五大排水幹線 dA01~dA05，分別收集各分區之逕流量，除排水幹線外並沿道路側設置排水支線 dB，排水支線 dB 收集各小區塊之逕流後排入排水主幹線，排水支線 dB 之水理計算採保守值以本變更範圍內最大之區塊集水區作為計算依據，本變更案範圍排水系統之逕流量、長度、坡度及路徑編號等排水溝資料如表 7-12。

表 7-12 排水溝斷面尺寸計算表

幹線編號	洪水量 (cms)	排水溝尺寸規格							
		n 值	長度 (公尺)	坡度 (%)	流速 (公尺/秒)	溝寬 (公尺)	計算水深 (公尺)	出水高 (公尺)	溝深 (公尺)
dA01	0.71	0.012	360	0.64	2.28	0.80	0.40	0.20	0.60
dA02	0.61	0.012	290	0.76	2.48	0.80	0.40	0.20	0.60
dA03	0.66	0.012	266	0.98	2.82	0.80	0.40	0.20	0.60
dA04	0.90	0.012	288	1.04	2.91	0.80	0.40	0.20	0.60
dA05	0.89	0.012	195	0.97	2.81	0.80	0.40	0.20	0.60
dB	0.31	0.012	-	0.40	1.63	0.60	0.40	0.20	0.60
Box1	3.11	0.012	30	1.10	3.98	1.00	0.80	0.20	1.00
PA1	2.83	0.012	60	3.00	6.09	0.90	0.72	0.18	0.90

註：未來應依工程設計核定內容為準。

資料來源：本變更案整理。

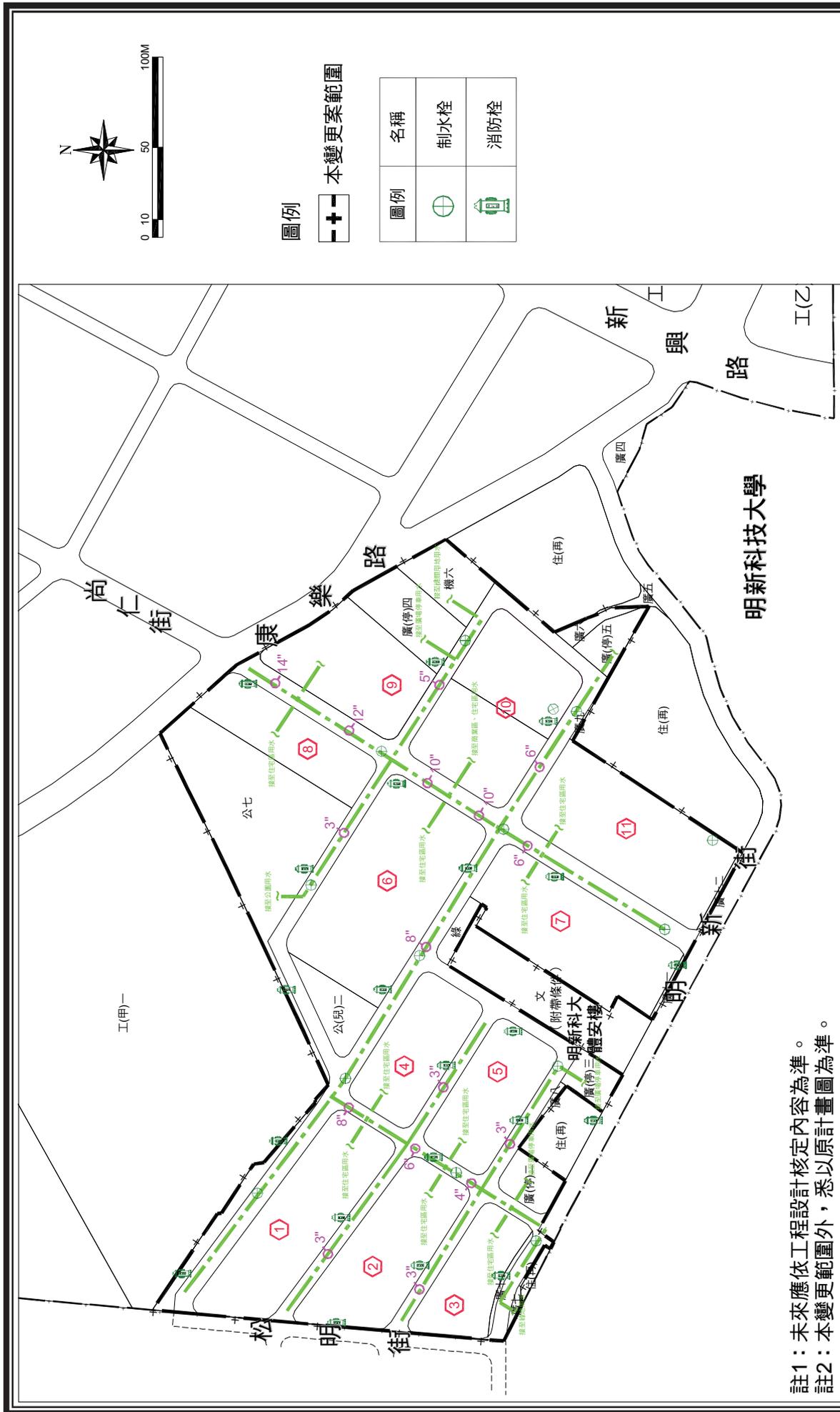


圖7-12 自來水系統配置示意圖

註1：未來應依工程設計核定內容為準。
 註2：本變更範圍外，悉以原計畫圖為準。

3.排水設施

整地後原地貌及地形勢必改變，原排水系統及逕流量亦會改變。為考慮整地後之排水問題，分別設置排水溝、過路暗溝及集水井等排水設施將地表逕流導入本變更案範圍下游滯洪沉砂池。詳圖 7-13 及附件七所示。

- (1) 排水溝：主要做為地表逕流收集、消能及排除之用，於本變更案範圍周邊及道路側設矩形排水溝，以阻截坡面地表逕流，匯集後排入滯洪沉砂池。
- (2) 集水井：集水井設置於排水路適當處所，主要係銜接排水路、沉砂之用，於坡度變化大處，亦有調節排水系統高程、消能及沉砂等功能。
- (3) 管涵：主要穿越路面及滯洪池排放(PA1)之用。
- (4) 過路暗溝：主要作為穿越道路下方用。
- (5) 實際雨水排水系統計畫，應依未來工程設計核定內容為準。

4.聯外水路檢討

依新竹縣政府 101 年 7 月「新竹縣新豐鄉都市計畫區內雨水下水道系統重新檢討規劃總結報告書」相關內容。核算本變更案範圍區外排水路確能承容開發後之逕流量。詳圖 7-14 所示。

- (1) 本變更案範圍設置滯洪沉砂池調節開發後之逕流，並依水土保持技術規範規定以不大於開發前 25 年再現期之逕流量(開發前 25 年逕流量 2.833cms，本變更案排放量 2.833cms)對外排放，將開發對外造成之逕流影響減至最低。
- (2) 依新竹縣政府 101 年 7 月「新竹縣新豐鄉都市計畫區內雨水下水道系統重新檢討規劃總結報告書」說明本變更案開發之逕流量對區域之影響。圖中 A 點為本變更案排放點之聯外水路位置，現況為 $\phi 1,000\text{mm}$ 管涵；B 點為銜接 A 點之 $1.5\text{m}\times 1.5\text{m}$ 箱涵；檢核結果顯示聯外水路能夠承容開發後增加之容量。詳下表：

表 7-13 開發後聯外水路承容量檢核表

位置	集水面積(公頃)	開發前 25 年再現期之逕流量(CMS)	開發後排放量+區外開發前 25 年再現期之逕流量(CMS)	聯外排水路型式及尺寸	排水路承容量(CMS)	是否因開發增加對外排放量	區外排水路是否能承容基地開發後增加之容量
A	9.90	2.833	$2.833+0=2.833$	$\phi 1,000\text{mm}$ 管涵	3.349	無	可
B	21.00	6.010	$2.718+3.292=6.010$	$1.5*1.5\text{m}$ 箱涵	9.731	無	可

資料來源：新竹縣政府 101 年 7 月，「新竹縣新豐鄉都市計畫區內雨水下水道系統重新檢討規劃總結報告書」；本變更案整理。

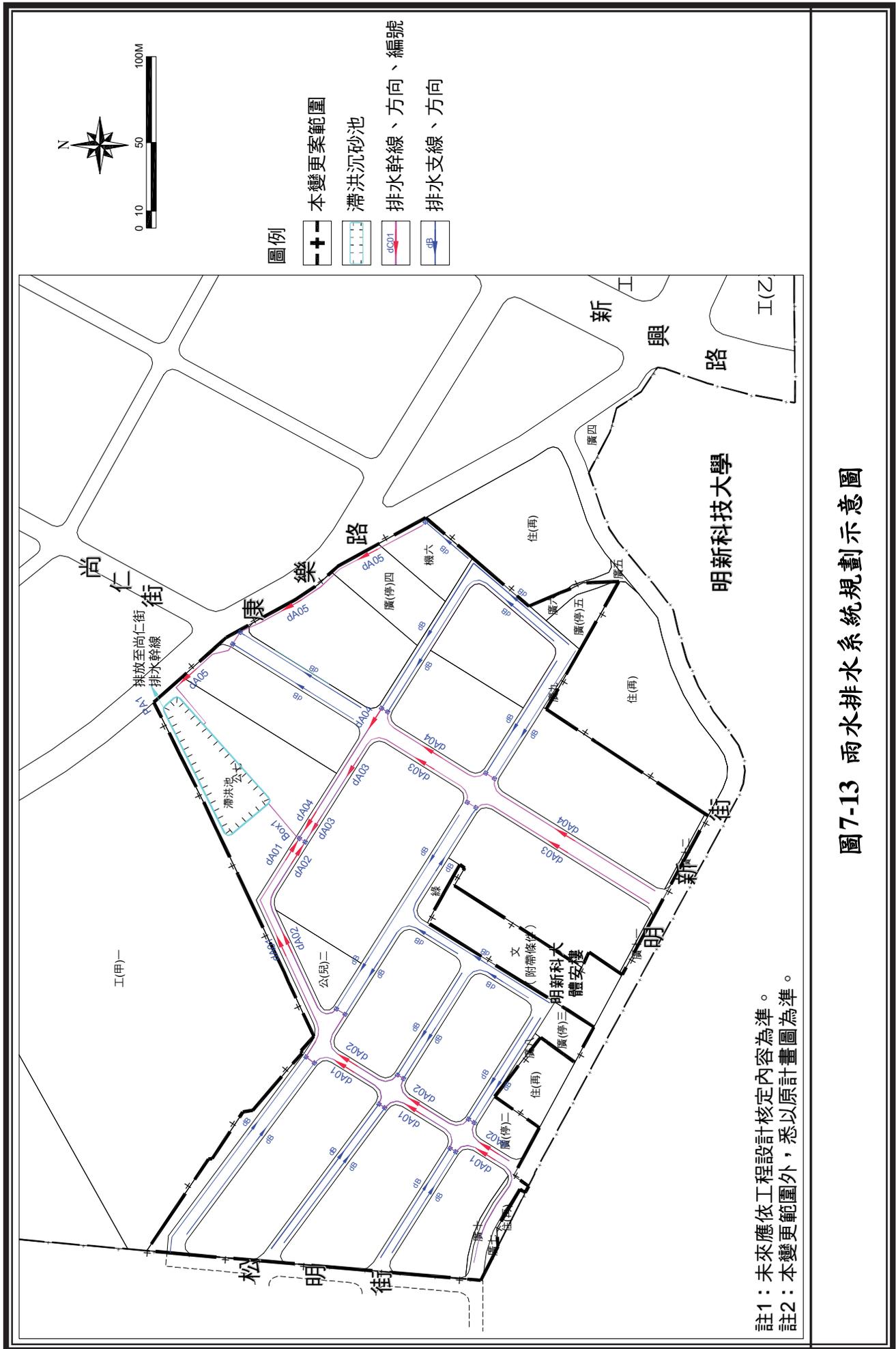
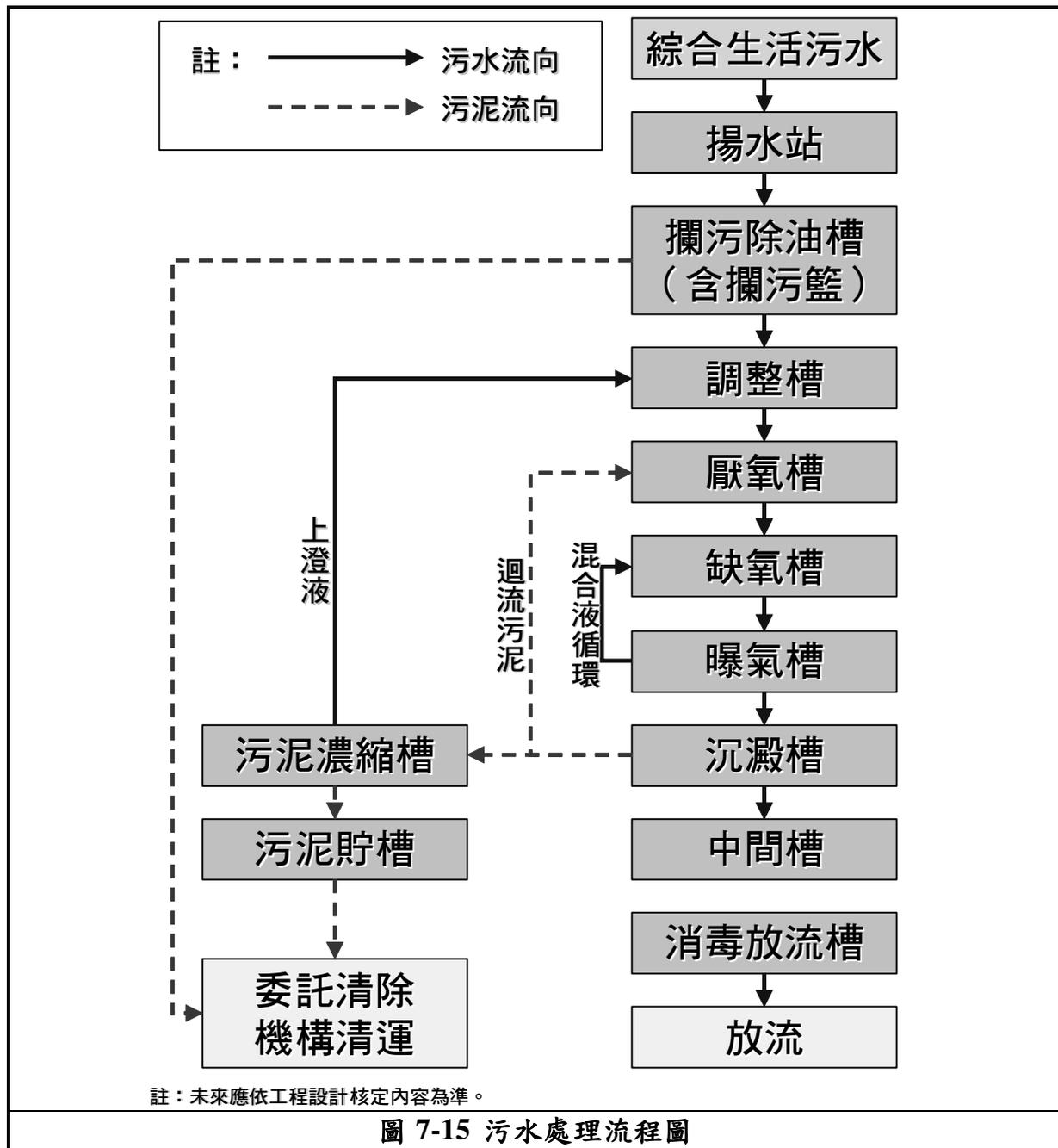


圖7-13 雨水排水系統規劃示意圖

註1：未來應依工程設計核定內容為準。
 註2：本變更範圍外，悉以原計畫圖為準。

(二) 污水處理系統

1. 污水量推估：依本變更案目標年人口推估每日最大污水量為 411CMD，據以設計污水處理設施容量。
2. 放流水標準：應符合行政院衛生署頒布之放流水標準法令。
3. 污水處理流程：詳圖 7-15。



4. 污水處理設施位置

本變更案之污水處理設施配合本變更案範圍地勢，設置於北側地勢相對低點，生活污水收集系統規劃以雨、污水分流方式為主，並配合匯流管線、人孔陰井及中繼池揚水站，以使污水順利收集至污水處理廠，如圖 7-16 所示。有關污水處理設施與周邊住宅區間留設之緩衝空間，係為減低污水處理設施之鄰避性影響，如圖 7-17 所示。

5. 污水系統策略說明

有關本變更案污水系統短期、中長期策略，說明如下，詳圖 7-18 所示：

- (1) 短期策略(新豐鄉污水下水道系統未開闢完成)：公共下水道系統未到達時，本變更案範圍區內自設污水處理廠處理至符合放水標準後，依一般社區開發案之方式排至康樂路邊側溝。
- (2) 中長期策略(新豐鄉污水下水道系統開闢完成)：公共下水道系統到達時，本變更案範圍區內污水經污水外管線收集後，納入公共污水下水道系統。

6. 公共下水道興建後水理分析

依據內政部營建署新竹縣新豐鄉污水下水道系統之設計圖，本變更案應可納入既有人孔 D2(相關水理分析詳表 7-14 所示)，該系統計畫中分兩期 9 年，第一期為 4 年，第二期為 5 年，既有人孔 D2 屬第二期第 7 年年度範圍。

7. 污水系統規劃

本變更案範圍整體污水系統規劃詳圖 7-16 所示。

8. 實際污水系統規劃，應依未來工程設計核定內容為準。

表 7-14 本變更案公共下水道興建完成後水理分析表

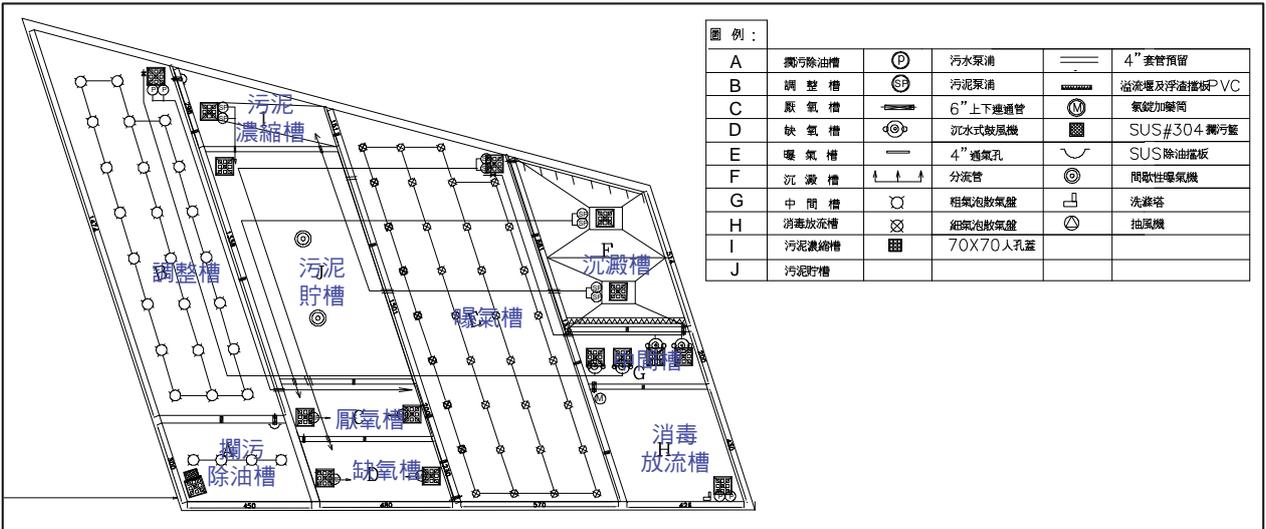
陰井編號	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	#1	#2	#3	B1
陰井之流向	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	#1	#2	#3	既設 污水 人孔 D2	B2
陰井高度(M)	1.60	1.50	1.40	2.25	2.15	2.51	2.90	3.34	3.44	3.14	3.04	1.40
地面高程(M)	65.50	65.00	64.50	64.00	63.50	63.50	63.50	63.50	63.20	62.50	62.00	64.00
進管管底高程(M)	-	63.50	63.10	62.70	61.35	61.04	60.60	60.21	59.76	59.36	58.96	-
井底高程(M)	63.90	63.50	63.10	61.75	61.35	60.99	60.60	60.16	59.76	59.36	58.96	62.60
距離(M)	40.0	40.0	40.0	40.0	31.0	39.0	39.0	40.0	40.0	40.0	40.0	40.0
管徑(M)	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
下游端管底高程(M)	63.50	63.10	62.70	61.35	61.04	60.60	60.21	59.76	59.36	58.96	58.56	62.20
覆土深(M)	-	1.50	1.40	1.30	2.15	2.46	2.90	3.29	3.44	3.14	3.04	-
斜率(%)	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
陰井編號	B2	C1	C2	C3	C4	D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7
陰井之流向	A4	C2	C3	C4	A6	D2	D3	D4	D5	D6	D7	A8
陰井高度(M)	1.80	1.50	1.40	1.80	2.13	1.60	1.70	1.40	1.95	2.28	2.18	2.48
地面高程(M)	64.00	64.00	63.50	63.50	63.50	64.50	64.20	63.50	63.50	63.50	63.10	63.10
進管管底高程(M)	62.20	-	62.10	61.70	61.37	-	62.50	62.10	61.70	61.22	60.92	60.62
井底高程(M)	62.20	62.50	62.10	61.70	61.37	62.90	62.50	62.10	61.55	61.22	60.92	60.62
距離(M)	40.0	40.0	40.0	33.0	33.0	40.0	40.0	40.0	33.0	30.0	30.0	40.0
管徑(M)	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
下游端管底高程(M)	61.80	62.10	61.70	61.37	61.04	62.50	62.10	61.70	61.22	60.92	60.62	60.22
覆土深(M)	1.80	-	1.40	1.80	2.13	-	1.70	1.40	1.80	2.28	2.18	2.48
斜率(%)	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
陰井編號	E1	E2	E3	E4	E1-1	E1-2	E3-1	E3-2	F1	F2	F3	
陰井之流向	E2	E3	E4	D4	E1	E1	E3	E3	F2	F3	D4	
陰井高度(M)	1.95	2.19	1.93	1.19	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.80	2.10	
地面高程(M)	64.50	64.50	64.00	63.50	64.50	64.50	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	
進管管底高程(M)	-	62.31	62.07	62.31	-	-	-	-	-	62.20	61.90	
井底高程(M)	62.55	62.31	62.07	62.31	63.00	63.00	62.50	62.50	62.50	62.20	61.90	
距離(M)	24.0	24.0	24.0	24.0	40.0	40.0	40.0	40.0	30.0	30.0	30.0	
管徑(M)	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	
下游端管底高程(M)	62.31	62.07	61.83	62.07	62.60	62.60	62.10	62.10	62.20	61.90	61.60	
覆土深(M)	-	2.19	1.93	1.19	-	-	-	-	-	1.80	2.10	
斜率(%)	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	

註：未來應依工程設計核定內容為準。

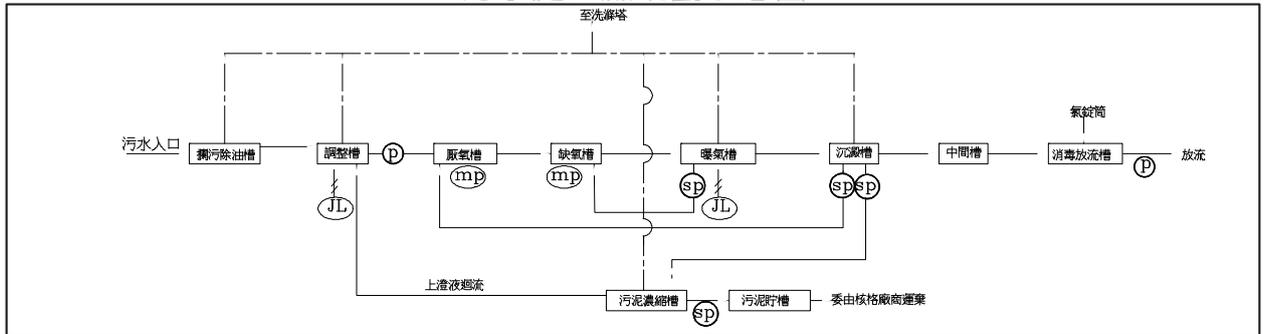
資料來源：本變更案整理。



污水處理系統外管線配置示意圖



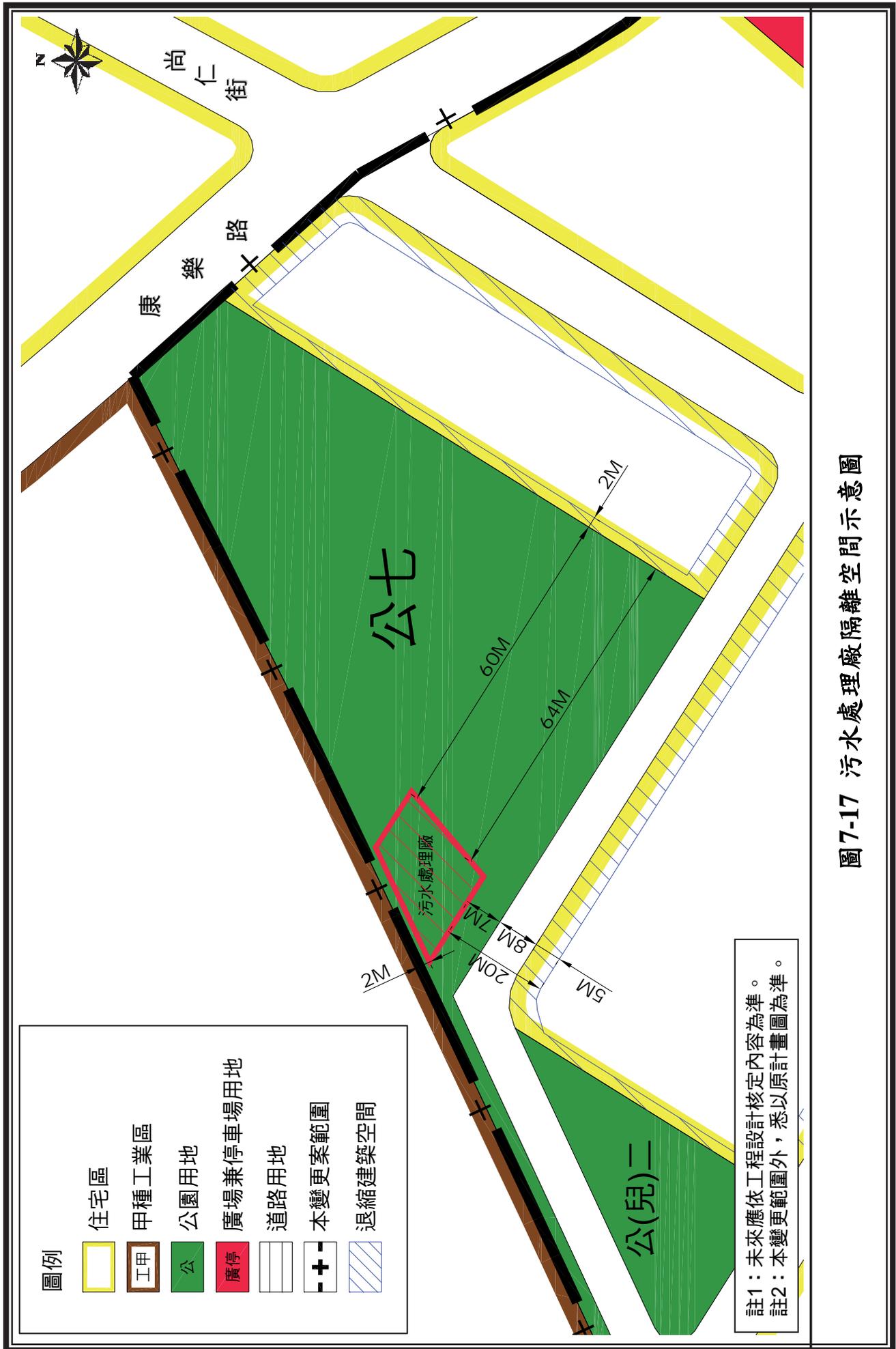
污水處理廠規劃示意圖



註1：未來應依工程設計核定內容為準。
 註2：本變更範圍外，悉以原計畫圖為準。

污水處理程序示意圖

圖7-16 污水系統規劃示意圖



圖例	住宅區	甲種工業區	公園用地	廣場兼停車場用地	道路用地	本變更案範圍	退縮建築空間

註1：未來應依工程設計核定內容為準。
 註2：本變更範圍外，悉以原計畫圖為準。

圖7-17 污水處理廠隔離空間示意圖

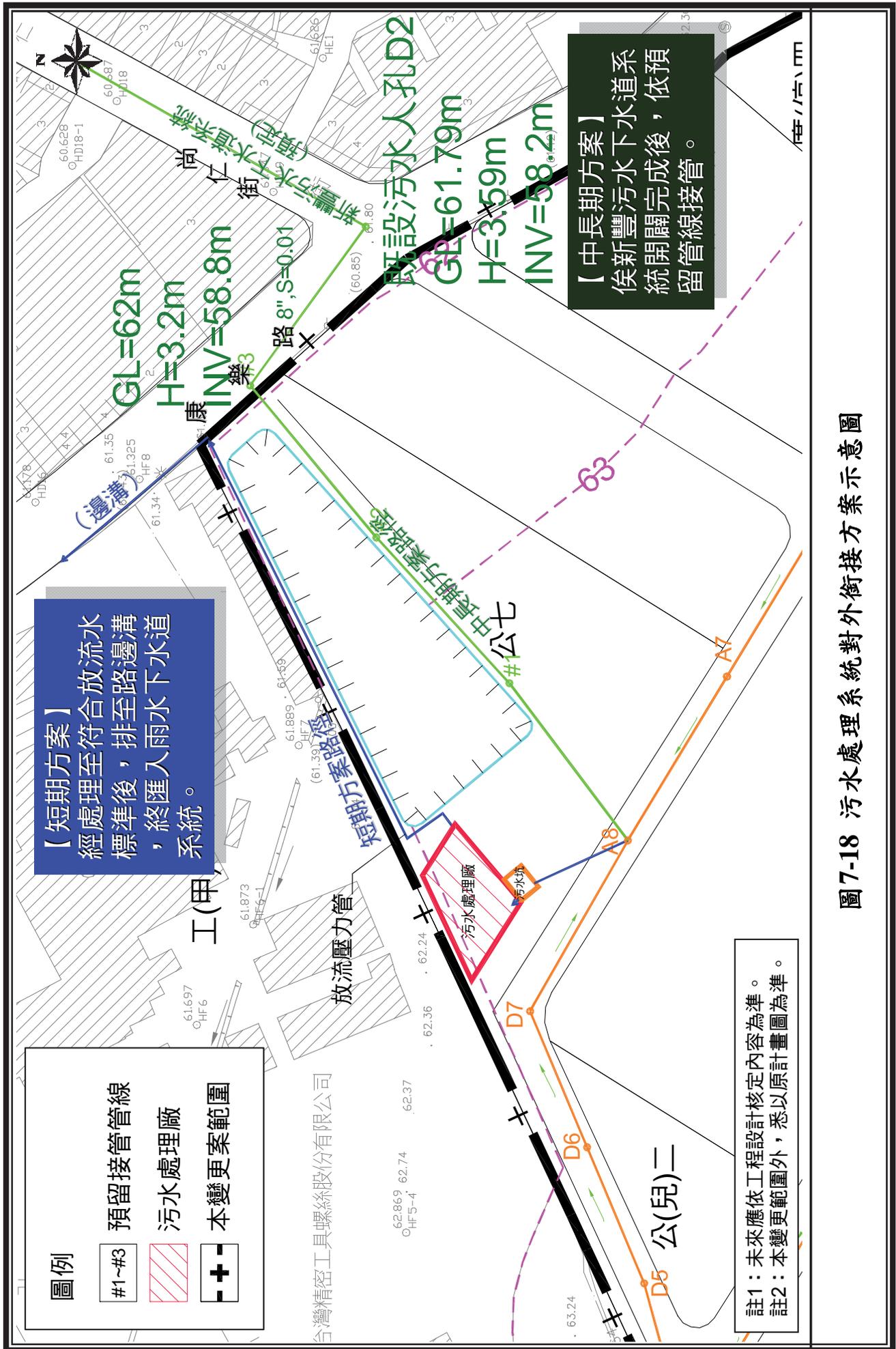


圖7-18 污水處理系統對外銜接方案示意圖

柒、開放空間系統

本變更案開放空間佈設多沿計畫區四周環狀分布，並藉由本變更案 58 號道路(12M)作為景觀主軸，以景觀喬木植栽營造具舒適景觀意象之人行空間；並配合 59 號道路(10M)、63 號道路(8M)、64 號道路(8M)等開放空間主軸，串聯各開放空間節點，架構本變更案整體開放空間，期能藉由開放空間節點加強視覺穿透性，使開放空間兼具景觀舒適性及休憩功能，如圖 7-19 所示。

本變更案範圍臨接周邊分區者，大多規劃為公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地作為開放空間，或以廣場用地、道路用地作為通行及緩衝空間。配合本變更案範圍之住宅區、商業區及南側住宅區(再發展區)、文教區(供私立明新科技大學使用)相關建築退縮規定，形塑良好生活空間，本變更案相關管制規定之原則詳第九章所示。

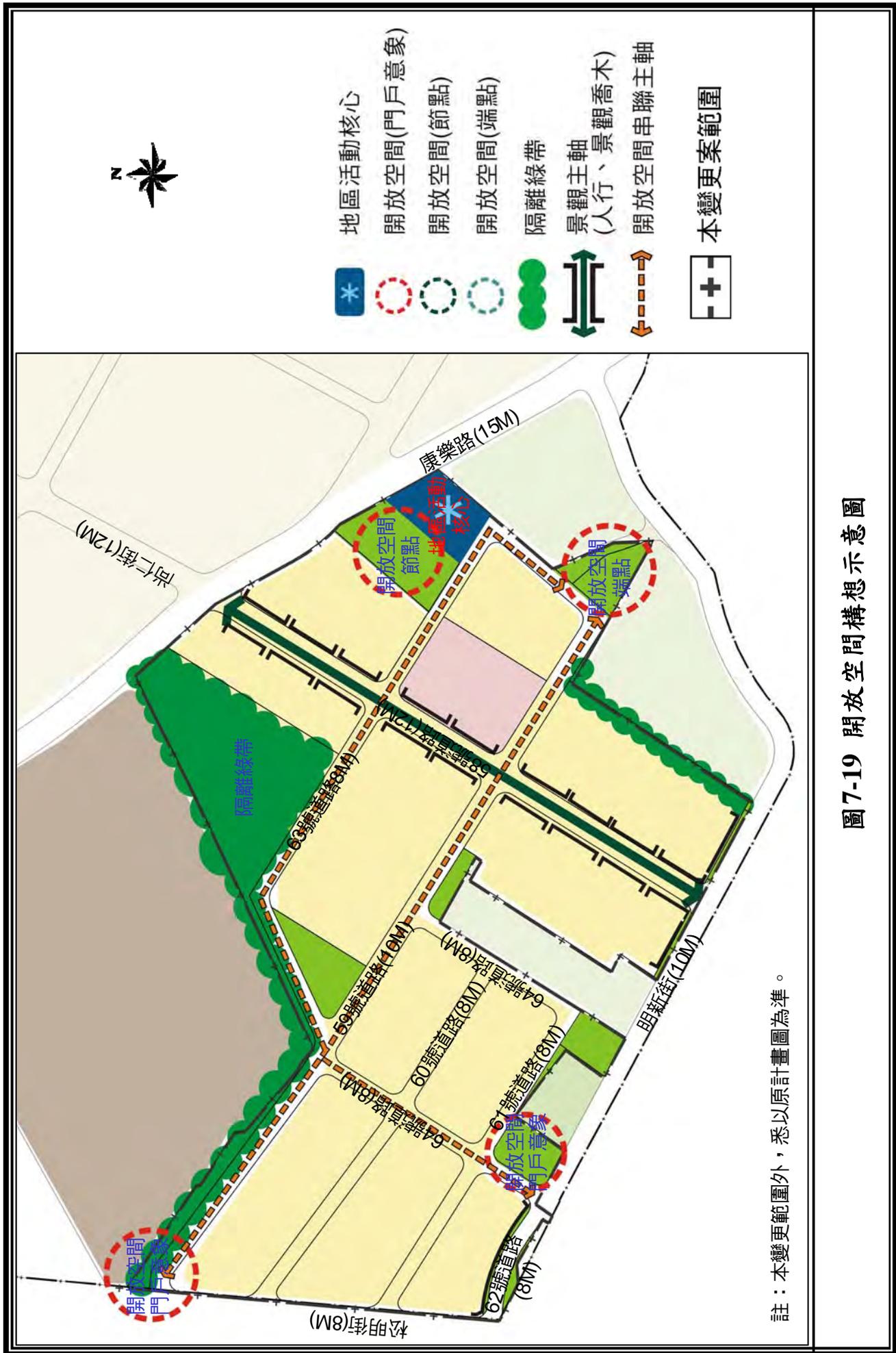


圖7-19 開放空間構想示意圖

捌、交通系統計畫

一、道路系統

本變更案面積 8.1576 公頃，規劃以 58 號道路(12M)、59 號道路(10M)為主要動線，於北側與南側分別銜接康樂路及明新街，另規劃多條 8M 道路組成次要道路網銜接各主要道路動線與區內外各街廓，以此架構區內主次要路網動線，詳圖 7-20 所示。西側農村社區重劃區仍以德日路與明新街為主要對外聯繫動線，詳圖 7-21 所示。

表 7-15 道路編號明細表

道路編號	寬度(公尺)	長度(公尺)	道路起訖
58	12	307	自康樂路以南至明新街
59	10	421	自 63 號道路以西至本變更案範圍西界
60	8	213	自 65 號道路以西至本變更案範圍西界
61	8	184	自 65 號道路以西至本變更案範圍西界
62	8	64	自 64 號道路以西至本變更案範圍西界
63	8	381	自 59 號道路以北至 59 號道路
64	8	135	自明新街以北至 59 號道路
65	8	98	自 61 號道路以北至 59 號道路

二、交通影響分析

以民國 115 年為本變更案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%，以此推估目標年周邊道路自然成長之交通流量，廣續依據前文所推估之衍生交通量，並同時考慮建興路一段北段機關用地變更為產業服務專用區與商業區所衍生之交通量，予以指派至各重要道路系統，據以分析目標年開發前後之路口與路段服務水準，分析概況茲說明如后。

(一)路段服務水準

本變更案周邊主要幹道目標年之服務水準分析如表 7-16，分析結果顯示，各主要幹道於開發前後之尖峰時段服務水準大致維持相同水準，皆維持 D 級以上之正常水準。

(二)路口服務水準

本變更案周邊重要路口目標年服務水準分析如表 7-17，分析結果顯示，康樂路/康泰路口於目標年有無本變更案及周邊各整體開發區開發情境皆為 B 級之正常行車水準，而新興路/康樂路口則以昏峰時段之服務水準則較為不佳，目標年無論有無相關開發案之情境，服務水準皆達到 E 級之標準。

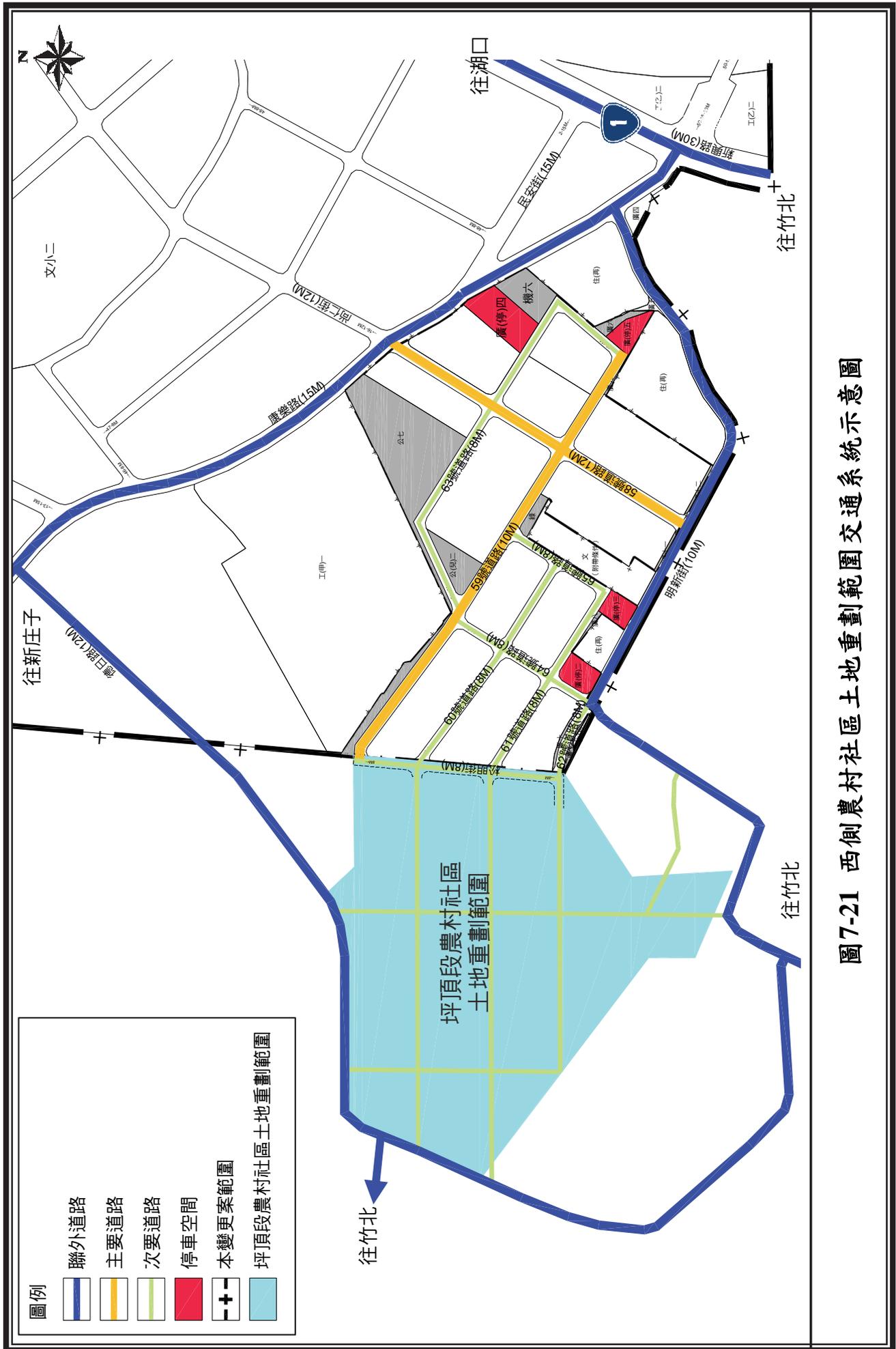


圖7-21 西側農村社區土地重劃範圍交通系統示意圖

表 7-16 周邊主要道路目標年服務水準分析表

道路	路段	方向	本變更案未開發						本變更案開發後					
			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									
新興路	忠信街口-新豐車站	北向	1,979	33.41	B	1,087	34.69	B	2,121	27.04	C	1,109	34.66	B
		南向	966	33.57	B	919	32.74	B	1,023	33.21	B	1,032	31.99	B
	新豐車站-新豐鄉界	北向	1,017	30.61	B	1,085	26.79	C	1,164	29.67	C	1,114	26.54	C
		南向	1,175	24.36	D	1,085	25.59	C	1,233	24.13	D	1,200	24.85	D
康樂路	台 1 線-德日路	東向	1,349	21.04	D	1,009	21.32	D	1,472	20.01	D	1,070	21.20	D
		西向	846	34.24	B	863	32.14	B	914	34.23	B	931	32.05	B

資料來源：本變更案分析。

表 7-17 周邊主要路口目標年服務水準分析表

路口	時段	方向	本變更案未開發		本變更案開發後			
			平均停等延滯 (sec/PUC)	服務水準	平均停等延滯 (sec/PUC)	服務水準	服務水準	
<p>新興路/康樂路口</p>	晨峰時段	1	36.77	36.51	C	45.49	45.47	D
		2	47.13			61.25		
		3	35.47			36.36		
		4	30.99			40.38		
	昏峰時段	1	39.56	65.46	E	76.63	39.98	E
		2	102.23				126.34	
		3	46.31				48.53	
		4	49.45				58.93	
<p>康樂路/康泰路口</p>	晨峰時段	1	13.02	15.80	B	24.46	20.70	B
		2	5.25			6.37		
		3	32.72			32.72		
	昏峰時段	1	5.27	17.53	B	23.74	6.07	B
		2	26.79				40.04	
		3	18.57				18.57	

資料來源：本變更案分析。

三、交通改善策略

(一)強化大眾運輸服務效能，提升大眾運輸使用率

強化新豐地區以及湖口-新豐-竹北-新竹運輸走廊之大眾運輸服務品質與容量，吸引民眾以大眾運輸系統取代私運具旅次，紓緩尖峰時段之交通壓力。本變更案衍生旅次之大眾運輸使用比以新竹縣現況 8.9%計，若在大眾運輸服務品質效率提升，目標年得以成長至 12%之情境下，周邊路段與路口服務水準之變化如表 7-18 與 7-19 所示，部分路口服務水準將有些許提升。

表 7-18 開發後衍生旅次大眾運輸使用比提升情境周邊主要道路服務水準分析表

道路	路段	方向	未有交通改善情境						交通改善情境					
			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									
新興路	忠信街口-新豐車站	北向	2,121	27.04	C	1,109	34.66	B	2,114	27.37	C	1,108	34.66	B
		南向	1,023	33.21	B	1,032	31.99	B	1,020	33.23	B	1,026	32.04	B
	新豐車站-新豐鄉界	北向	1,164	29.67	C	1,114	26.54	C	1,157	29.73	C	1,113	26.55	C
		南向	1,233	24.13	D	1,200	24.85	D	1,230	24.14	D	1,194	24.90	D
康樂路	台 1 線-德日路	東向	1,472	20.01	D	1,070	21.20	D	1,466	20.08	D	1,067	21.21	D
		西向	914	34.23	B	931	32.05	B	910	34.23	B	927	32.05	B

資料來源：本變更案分析。

表 7-19 開發後衍生旅次大眾運輸使用比提升情境周邊主要路口服務水準分析表

路口	時段	方向	未有交通改善情境		交通改善情境			
			平均停等延滯 (sec/PUC)	服務水準	平均停等延滯 (sec/PUC)	服務水準		
<p>新興路/康樂路口</p>	晨峰時段	1	45.49	45.47	D	44.75	44.82	C
		2	61.25			60.06		
		3	36.36			36.31		
		4	40.38			39.82		
	昏峰時段	1	39.98	76.63	E	39.95	76.02	E
		2	126.34			125.01		
		3	48.53			48.41		
		4	58.93			58.35		
<p>康樂路/康泰路口</p>	晨峰時段	1	24.46	20.70	B	23.68	20.36	B
		2	6.37			6.30		
		3	32.72			32.72		
	昏峰時段	1	6.07	23.74	B	6.02	23.37	B
		2	40.04			39.25		
		3	18.57			18.57		

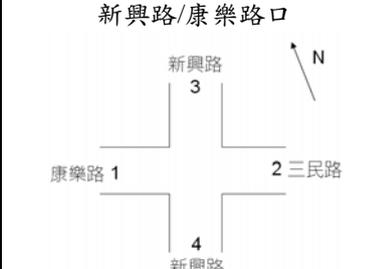
資料來源：本變更案分析。

(二)調整路口號誌時制，提升路口服務績效

在道路車流量持續成長之情形下，目標年新興路/康樂路口昏峰時段服務水準將達不效率之 E 級，建議未來得針對該路口擁塞時段重新依轉向交通車流動向分布情形，調整號誌時制計畫，以透過路口時制最佳化提升路口服務效率。本變更案針對新興路/康樂路口昏峰時段之號誌時制，在不使路口各流向車流停等延滯惡化至擁塞

水準之情況下，調整使其最佳化，而在調整後之最佳化號誌時制計畫之情境下，目標年該路口服務水準可由不良之 E 級略提升至正常之 D 級水準，詳表 7-20 所示。

表 7-20 開發後號誌時制調整前後情境周邊主要路口服務水準分析表

路口	時段	方向	號誌時制未最佳化		號誌時制最佳化			
			平均停等延滯 (sec/PUC)	服務 水準	平均停等延滯 (sec/PUC)	服務 水準		
	昏峰 時段	1	39.98	76.63	E	42.63	57.30	D
		2	126.34			68.70		
		3	48.53			48.41		
		4	58.93			58.35		

資料來源：本變更案分析。

四、停車設施

在滿足 20% 停車需求之情境條件下，本變更案之最低公共停車位數應達 103 席，空間面積計約 0.3090 公頃。本變更案範圍內規劃有 4 處停車空間，總面積達 0.3880 公頃，計可提供 127 席停車位，如圖 7-20 所示，可滿足停車需求，各停車設施分別說明如后。

- (一)廣(停)二：位於本變更案範圍西南側臨街明新街處，以其南側的明新路為主要進出口，面積 0.0773 公頃，計可提供 25 席停車位。
- (二)廣(停)三：位於廣(停)二東側，以其南側的明新路為主要進出口，面積 0.0622 公頃，計可提供 20 席停車位。
- (三)廣(停)四：位於本變更案範圍東側鄰康樂路處，東側緊鄰機六用地，以其北側康樂路與南側 63 號道路為主要進出道路，面積 0.1774 公頃，計可提供 59 席停車位。
- (四)廣(停)五：位於廣(停)四南側，以其西側的 59、63 號道路為主要進出口，面積 0.7110 公頃，計可提供 23 席停車位。

玖、防救災計畫

一、防(救)災據點

- (一)緊急避難據點：緊急避難據點之劃設，乃考量突發性之緊急事故，供作人員暫時之避難空間使用。指定區內公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、廣場兼停車場用地為緊急避難據點。
- (二)短期收容據點：短期收容據點係考量災害發生時，作為人員短期收容之使用，並可作為簡易救援物資集散空間。指定區內機關用地為短期收容據點。
- (三)長期收容據點：長期收容據點為發生重大災難時，作為長時間人員安置、收容及醫療之空間，指定周邊之明新科技大學為避難收容場所。
- (四)警察、消防據點：指定山崎派出所及消防局第一大隊山崎分隊作為警察及消防據點。
- (五)救災指揮中心：指定新豐鄉公所作為救災指揮中心。

二、防(救)災路線

本變更案之消防救災路線系統主要依據火災及震災之規劃設計，同時考量於救災進行中，因建築倒塌、落下物的阻隔與原道路寬度不足等因素，致使消防及救難車輛無法通行。因此將依據本變更案道路系統，服務功能或寬度，劃分為緊急道路、救援輸送和避難輔助道路等，分別說明如下：

- (一)緊急道路：指定東側 30 米新興路(臺 1 省道)為緊急道路。
- (二)救援、輸送道路：指定本變更案寬度 10 至 12 公尺之計畫道路；以及周邊 10-15 公尺計畫道路為救援輸送道路，作為消防及擔負車輛運送區外救援物資至範圍內及連接各避難場所之機能為主。
- (三)避難輔助道路：指定本變更案寬度 8 公尺計畫道路為避難輔助道路，主要供作當緊急道路與救援、輸送道路受阻時，輔助取代其機能以及提供受災據點進出使用之重要功能。

第八章 開發方式、實施進度及經費

壹、開發方式

本變更案依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 42-1 點規定，申請人同意確實依該規範所定附帶條件及許可條件辦理，並採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比率並應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。

貳、公共設施用地及代用地

一、公共設施用地

本變更案依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 34 點之規定，劃設本變更案總面積 36.31% 之公共設施用地，包括公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、廣場兼停車場用地及道路用地等，面積共約 2.9617 公頃。

前開公共設施用地，應依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 41 點之規定捐贈予新竹縣政府；至於公共設施用地管理機關，依市地重劃實施辦法第 50 條規定，為各該公共設施主管機關。本變更案開發完成後各公共設施移交接管之管理機關，由業務單位另外邀集相關單位研商。

二、代用地

本變更案依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 33、34 點之規定，代用地佔本變更案總面積之 5%，面積共約 0.4079 公頃，依規定其產權應捐贈予新竹縣政府。說明如下：

(一)代用地面積及未來使用計畫

1. 機關用地(機六)：劃設面積 0.1291 公頃，供新豐鄉公所作村里集會所、活動中心、圖書館等及其他經縣府審核同意之相關單位使用。
2. 住宅區(代用地)：劃設面積 0.2788 公頃，後續標售收益依「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」繳入「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金專戶」。後續可依「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」規定，挹注本變更案機關用地開闢經費。

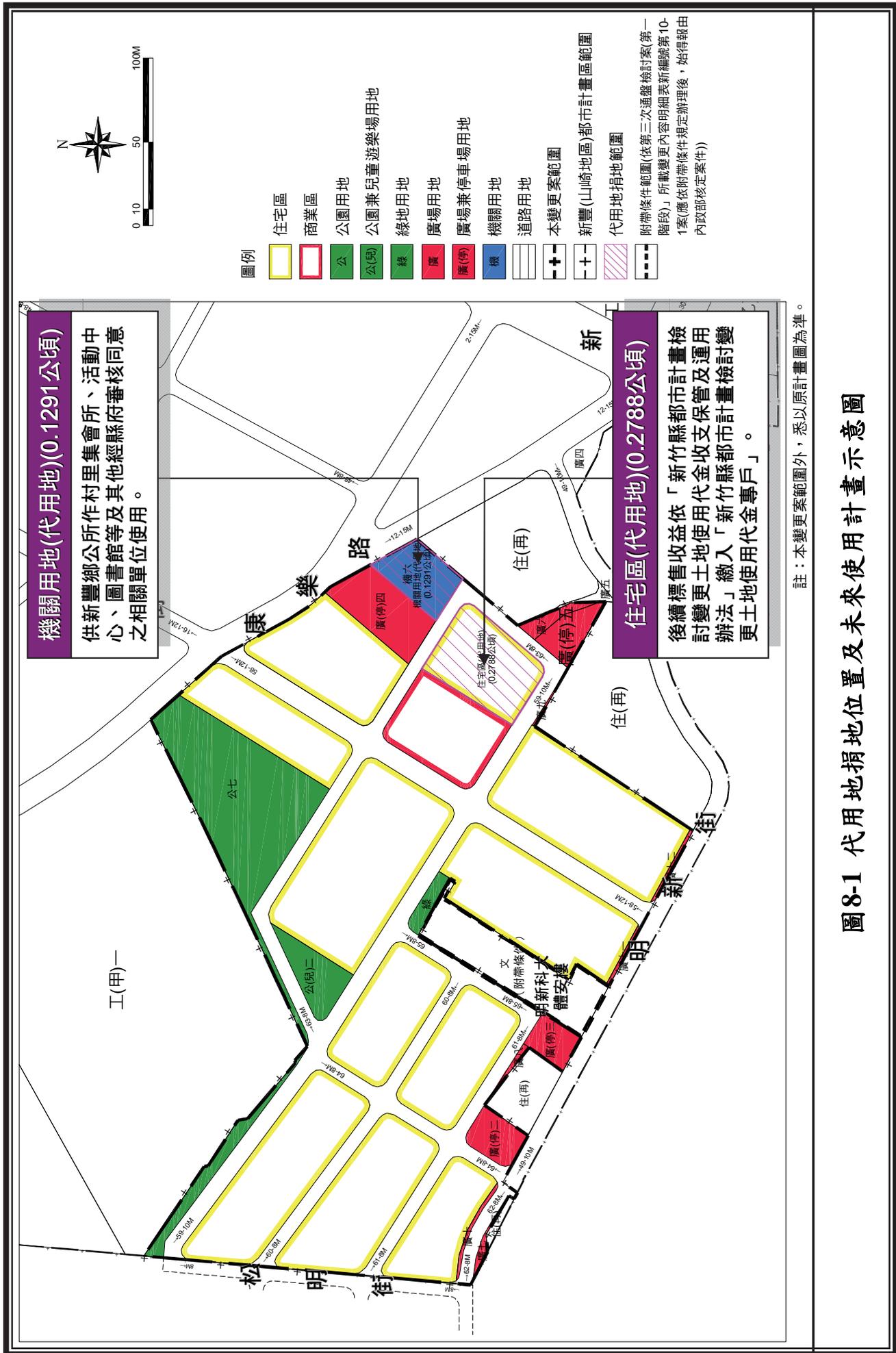


圖8-1 代用地捐地位置及未來使用計畫示意圖

(二)代用地區位

配合本變更案機關用地(機六)未來使用機能，規劃機關用地(機六)面臨康樂路以及本變更案劃設之 8M 計畫道路，並配合鄰近劃設之 2 處廣場兼停車場用地(廣(停)四、廣(停)五)，形塑交通便捷及良好之停車服務。住宅區(代用地)捐地位置，符合本府財政處有關住宅區代用地捐地位置，應考量地形較完整、三面臨路及鄰近公共設施較多之要件，亦配合劃設於鄰近機關用地之區位，公有土地集中配置，有利縣政府未來彈性運用。

參、實施進度及經費

一、實施進度

應於本變更案細部計畫發布實施後三年內予以開發建設(係指完成市地重劃土地分配成果公告)。

二、經費預估

(一)重劃費用

- 1.土地改良物補償費：以每公頃 70 萬估算，估計約需 571 萬元。
- 2.辦理本重劃區必要之業務費用：概估辦理本細部計畫市地重劃範圍內各項相關費用，如下表所示，估計約需 1,182 萬元。

表 8-1 重劃業務費用估算表

項目	數量	單位	單價 (萬元)	總價 (萬元)
一、作業費	8.1576	公頃	60	489
二、業務費	8.1576	公頃	30	245
三、地籍測量費用	8.1576	公頃	20	163
四、地上物補償查估	8.1576	公頃	20	163
五、重劃前後地價查估	8.1576	公頃	15	122
合計	—	—	—	1,182

資料來源：本變更案整理。

(二)工程費用

- 1.土木工程費用：本變更案因地勢並非平坦，高低落差達 2~3 公尺，故每公頃以 1,300 萬元估算，其中包括整地工程、道路工程、路燈工程、公園景觀工程、廣場兼停車場工程及管線地下化等工程，估計約需 10,605 萬元。

2. 污水處理設備及外管線工程費用：估計約需 1,200 萬元。

3. 污水處理設備管理維護費用：參考「新竹縣土地所有權人辦理農村社區土地重劃審查及執行要點」規定，其重劃區面積未達十公頃者管理維護費用為新台幣 500 萬元，併納入重劃開發總費用，且於污水處理設備竣工移交時，先予移撥管理機關管理維護費用新台幣 500 萬元。

4. 上述工程費用合計為 12,305 萬元。

(三) 貸款利息

以年利率 3%、貸款 3 年估算，約為 1,292 萬元。

(四) 市地重劃開發總費用估算結果

依據前述重劃費用、工程費用、貸款利息估算結果，本變更案市地重劃開發總費用預估約為 15,350 萬元(本費用係屬預估，應依實際發生之費用為準)。

表 8-2 市地重劃開發總費用估算表

項目		數量	單位	單價 (萬元)	總價 (萬元)
重劃費用	土地改良物補償費	1	式	571	571
	辦理本重劃區必要之業務費用	1	式	1,182	1,182
	小計	—	—	—	1,753
工程費用		1	式	12,305	12,305
貸款利息		以年利率 3%、貸款 3 年估算。			1,292
總計					15,350

註：本變更案市地重劃開發總費用係屬預估，未來應依實際發生之費用為準。

資料來源：本變更案整理。

表 8-3 實施進度及經費預估表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式					市地重 劃費用 (萬元)	主辦 單位	預定完成期限	經費來源
		徵 購	市 地 重 劃	公 地 撥 用	獎 勵 投 資	其 他				
樁位測釘費用、自辦市地重劃(含公共設施興闢)作業費用、都市計畫作業費用	8.1576		✓				15,350	重劃會	本細部計畫發布實施後三年內予以開發建設(係指完成市地重劃土地分配成果公告)。	銀行貸款、自有資金

註：表內實施進度及經費得由申請人視實際狀況酌予調整。

肆、重劃負擔及代用地負擔

一、重劃總平均負擔比率估算

依據前述計畫面積及預估開發費用，概算本變更案辦理重劃時土地所有權人應負擔之公共設施用地平均負擔比例及費用負擔平均負擔比例，然目前計算負擔比例屬概估值，未來以重劃計畫書所載並經主管機關核定為準。

(一) 預估公共設施用地平均負擔比例

$$\begin{aligned} & \frac{(\text{共同負擔公共設施用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地抵充面積})}{(\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地抵充面積})} \\ &= \frac{(2.9617\text{公頃} - 0\text{公頃})}{(8.1576\text{公頃} - 0\text{公頃})} \\ &= 36.31\% \end{aligned}$$

(二) 預估費用負擔平均負擔比率

$$\begin{aligned} & \frac{(\text{重劃費用總額} + \text{工程費用總額} + \text{貸款利息總額})}{(\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}))} \\ &= \frac{(1,753\text{萬元} + 12,305\text{萬元} + 1,292\text{萬元})}{(13,750\text{元/平方公尺} \times (81,576\text{平方公尺} - 0\text{平方公尺}))} \\ &= 13.69\% \end{aligned}$$

(三) 預估土地所有權人平均重劃負擔比率

$$\begin{aligned} & \text{公共設施用地平均負擔} + \text{費用平均負擔} \\ &= 36.31\% + 13.69\% \\ &= 50.00\% \end{aligned}$$

二、代用地負擔比率估算

除前述重劃總平均負擔外，本變更案仍需依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」之規定，負擔申請變更使用總面積 5% 之代用地，其中 0.1291 公頃代用地提供作為機關用地，供新豐鄉公所作村里集會所、活動中心、圖書館等及其他經縣府

審核同意之相關單位使用；其餘住宅區(代用地)(0.2788 公頃)後續標售收益依「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」繳入「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金專戶」。

三、合計(重劃負擔及代用地負擔)

本變更案重劃負擔及代用地負擔合計：

$$\begin{aligned} & \text{重劃負擔(含公共設施用地負擔及費用負擔)} + \text{代用地負擔} \\ & = 50.00\% + 5.00\% \\ & = 55.00\% \end{aligned}$$

第九章 細部計畫指導原則及其他規定事項

壹、土地使用強度及管制

- 一、住宅區之建蔽率不得超過百分之五十，平均容積率不得超過百分之二百。其土地及建築物之使用依「都市計畫法臺灣省施行細則」有關住宅區之規定辦理。
- 二、商業區之建蔽率不得超過百分之五十，平均容積率不得超過百分之二百。其土地使建築物之使用應符合「都市計畫法臺灣省施行細則」有關商業區之規定辦理，且為維護居住環境之寧靜、安全及衛生，禁止申請設置資訊休閒業。
- 三、住宅區、商業區不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。
- 四、機關用地之建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之二百。

貳、停車空間

- 一、每一住宅單元(住戶)至少應設置一路外汽車停車位外，並應按範圍內居住規模或服務人口車輛預估數之百分之二十設置足夠之公共停車場。
- 二、作商業使用時，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。

參、設置隔離綠帶或退縮建築

依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 26 點規定：申請變更使用範圍毗鄰外側土地，除面臨具隔離功能之海、湖、河等公共水域，或山林、公園等永久性公共綠地、空地者外，應設置隔離綠地或退縮建築，其距離須在十公尺以上。

依「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第 9 點規定略以：變更農業用地作與農業生產性質不相容之目的事業使用者，應配置適當寬度之隔離綠帶或設施，並具體標繪於土地使用配置圖上。隔離綠帶或設施之配置原則如下：(一)配置區位應與毗鄰農業用地相緊臨；(二)隔離綠帶或設施之設置最小寬度，除第 10 點規定有配置寬度者外，至少應為 1.5 公尺。但直轄市、縣(市)政府依據地方特性，另定大於 1.5 公尺之規定者，依其規定辦理。以及依「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第 11 點規定略以，隔離設施之認定，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。

究其前開農業區變更，應設置隔離綠地或退縮建築之目的，係在於避免農業用地變更使用後，產生對其週邊農業區生產環境產生影響，爰此「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 26 點規定與「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第 9 點、第 10 點規定之精神，應在於變更後如與農業用地緊臨者，應設置隔離綠地或退縮建築；惟若變更後非與農業用地緊臨者，則不受前開「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 26 點、以及「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第 9 點、第 10 點規定之限制，爰此，依本變更案及其周邊土地使用計畫，規定其設置隔離綠帶或退縮建築事項如下：

- 一、住宅區、商業區、機關用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地應自道路(含廣場)境界線至少退縮 5 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。
- 二、住宅區、機關用地臨接公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地、綠地用地之建築物，應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，其餘詳圖 9-1 所示。
- 三、住宅區、機關用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地臨計畫區外之可建築土地，應自計畫區邊界線至少退縮 2 公尺建築。

肆、公共設施(公用設備)

- 一、公共管線應以地下化為原則，若管線暴露於公共主要道路線上時，應加以美化處理。
- 二、本變更範圍內應依消防法設置消防設施。
- 三、本變更範圍內之主要道路應採人車分離之原則劃設人行步道，且步道寬度不得小於 1.5 公尺。
- 四、公園用地依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法申請使用時，以下水道系統相關設施、滯洪設施等所需之必要設施為限。

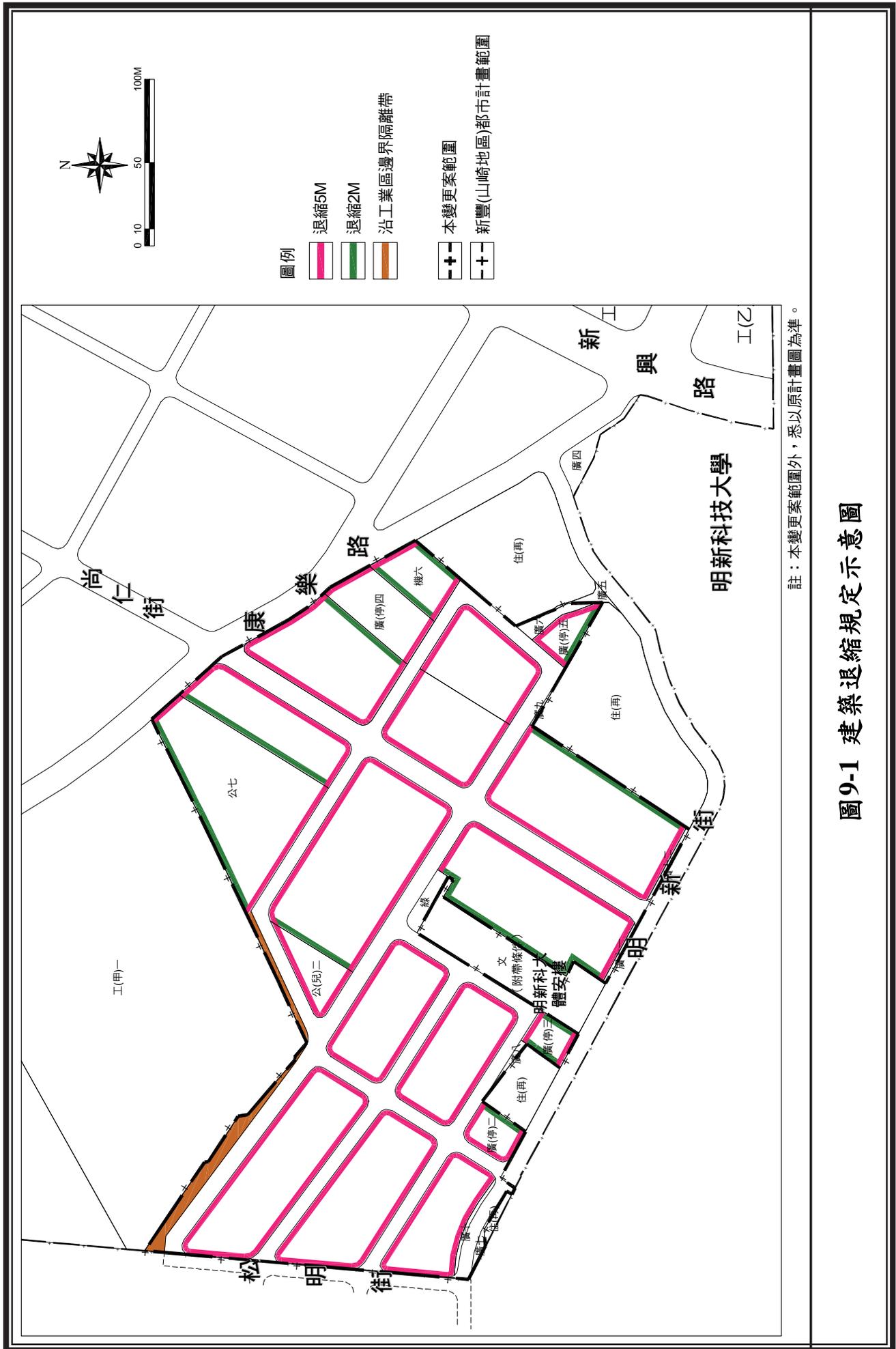


圖9-1 建築退縮規定示意圖

伍、都市設計

- 一、本變更範圍內之住宅區、商業區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造執照。公共設施(除道路用地外)開闢興築前，應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得施工。
- 二、應於本變更案之細部計畫訂定相關管制規定，以為後續執行開發之依循，其都市設計之內容須視實際需要，表明下列事項：
 - (一)公共開放空間系統配置與管制事項。
 - (二)人行空間或步道系統動線配置事項。
 - (三)交通運輸系統配置及管制事項。
 - (四)建築量體、公共設施及公用設備之配置、高度、造型、色彩與風格等管制事項。
 - (五)環境保護設施配置與管制事項。
 - (六)綠化植栽及景觀計畫。

陸、採市地重劃方式開發通案性處理原則

配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行，應依下列方式辦理：

- 一、於新竹縣都委會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請都市計畫擬定機關於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
- 二、委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。
- 三、配套措施及辦理程序
 - (一)有關都市計畫變更，擬規定以市地重劃方式開發者，於變更主要計畫草案經內政部都委會審定後，即可依據審定之主要計畫草案，先行辦理擬定細部計畫作業。

(二)於新竹縣都委會審定細部計畫後，重劃開發單位即可依據審定之細部計畫草案內容，先行擬具市地重劃計畫書，送請市地重劃主管機關審核；經審核通過者，由市地重劃主管機關將審核通過結果函知都市計畫擬定機關。

(三)都市計畫擬定機關於接獲市地重劃主管機關函知市地重劃計畫書審核通過結果後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後，分別依序辦理主要計畫之發布實施、細部計畫之核定及發布實施、市地重劃計畫之核定及公告實施。

柒、其他規定事項

「本變更案廣(停)三北側 65-8M 計畫道路連通至明新街」；以及「本變更案東南側既有聚落之排水與污水是否可納入本變更案公用設備系統」；以及雨水下水道系統應銜接南側明新街及西側松明街邊溝等意見，未來於工程設計時應納入考量，並應與鄰地及新豐鄉公所研商。

第十章 社區經營管理計畫

壹、執行策略

- 一、申請人依「公寓大廈管理條例」相關規定研擬「社區經營管理計畫」，並輔導社區成立社區管理委員會，並負責推動計畫之執行及與社區住戶管理委員會辦理交接事宜。
- 二、社區經營管理之目標應在於落實民眾參與，強化該社區組織，促使鄰居得以彼此溝通、協調、充分運用該社區資源。
- 三、社區組織管理及營運策略如下：
 - (一)充裕各該社區發展經費。
 - (二)促進住戶主動參與與認同。
 - (三)強化管理公司服務效率與品質。
 - (四)提升社區住戶管理委員會之專業性及應變能力。

貳、社區住戶管理委員會輔導成立計畫

- 一、申請人應負輔導成立社區住戶管理委員會之責。其成立及運作與公共基金之設置，仍應依公寓大廈管理條例相關規定辦理。
- 二、為維護社區住戶公共安全、環境衛生、提升居住品質、保障住戶權益，申請人應協助社區住戶管理委員會，研擬「社區管理規章、住戶公約」。

參、社區公共及公用設施管理維護計畫

- 一、本變更案劃設之公共設施用地，包括機關用地(代用地)、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、廣場兼停車場用地及道路用地。前開公共設施用地，應依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第41點之規定捐贈予新竹縣政府；至於公共設施用地管理機關，依市地重劃實施辦法第50條規定，為各該公共設施主管機關。本變更案開發完成後各公共設施移交接管之管理機關，由業務單位另外邀集相關單位研商。

二、各社區開發完成前公共設施之管理維護，由申請人負擔，開發完成後由各社區住戶管理委員會負責管理維護。

肆、社區管理維護基金提撥及支用計畫

一、社區管理維護基金提撥標準

(一)申請人應依開發許可之樓地板面積隨量提撥二年之社區管理維護基金。其中住宅及非營業用公共設施樓地板面積提撥標準為每年每平方公尺 300 元。營業用樓地板面積提撥標準為每年每平方公尺 450 元。

(二)申請人於社區開發完成後社區住戶管理委員會成立時，一次提撥全數之社區管理維護基金金額予社區住戶管理委員會，並將社區管理維護基金金額提撥及支用之範圍，明定於買賣雙方房地買賣契約書。

二、社區管理維護基金支用計畫

各社區管理維護基金之使用方式以原設施及設備之換新、管理、興修為原則，社區管理維護基金之支用範圍如下：

(一)公共及公用設備。

(二)社區指標、街道傢俱、公共景觀及植栽。

(三)公用水塔、水池及運輸管線。

(四)社區內一般廢棄物清除、處理之運輸、儲存之工具及設施。

(五)其他維生必要公用水電、電信設備。

伍、社區管理及清運人員設置計畫

一、本變更案垃圾清運已取得新豐鄉公所同意定期派車清運居家一般廢棄物之文件在案。

二、社區管理及清運人員設置計畫，由各社區住戶管理委員會依實際需求設置或委由專業管理公司辦理。

變更新豐(山崎地區)都市計畫(部分農業區為住宅區、商業區、機關用地、公園用地、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、道路用地)案

業務承辦 人	
業務單位 主 管	

變更機關：新竹縣政府

申請單位：偉邑開發建設有限公司

中華民國 104 年 11 月